

賃貸市場基礎指標

	前年 同月比	予測
¥550,000 銀座の上限賃料	▲	—
2.5% 勤労世帯実収入 (前年同期比、実質)	▲	▲
1.2% 小売販売額 (前年同期比)	▲	▲

経済指標

	前年 同期比	予測
2.1% 実質GDP成長率 前期比年率 ¹	▲	▲
1.8% コア消費者物価指数 前年同月比	▲	▼
2.7% 失業率 季節調整値	▲	—

出所：総務省、経済産業省、みずほサーチ&テクノロジーズ
1. みずほサーチ&テクノロジーズ「QE予測(2026/5/19)」

マクロ環境：消費回復とインバウンドが支える需要成長

2026年第1四半期の実質GDPは、サービスおよび食品・日用品などの非耐久消費財を中心とした個人消費の拡大を背景に、年率換算で2.1%増と2四半期連続の成長となった。コア消費者物価指数(生鮮食品を除いた物価動向)は、2022年3月以来2%以上で推移していたが、2026年2月以降2カ月連続で2%を下回った。

賃金環境では、労働世帯実収入が前年同期比で2.5%と5四半期ぶりに増加に転じた。小売販売額も前年同期比1.2%と2期連続で増加し、消費マインドの持ち直しが確認された。業態別に見ても百貨店、スーパー、家電大型専門店、ドラッグストア、ホームセンター全てで前年同期比の売り上げが伸長しており、需要は底堅く推移している。

インバウンド需要も引き続き堅調であり、2026年第1四半期の訪日外客数は約1,068万人*と、2025年の第1四半期と同程度の水準を維持。訪日外国人旅行消費額も前年同期比+2.5%の増加**が見込まれる。費目別では宿泊費、飲食費、交通費及び娯楽等サービス費の比重が高まり、買物中心から体験重視へのシフトが継続していることが確認された。

ミクロ動向：商業施設における「目的地化」の波

ハイストリート（路面店）市場において「目的地化（デスティネーション化）」の波が顕著である。2月に代官山に開業した「ディオール バンブー パビリオン」は、「そこでしか得られない非日常空間」そのものを顧客体験価値とする、ブランドの高度な直営店戦略の表れといえる。韓国の聖水洞にオープンした「ディオール ソンス」と同様に、ファサードはパス本店「30モンテニュー」と日本の竹林から着想を得たコンセプトストアである。単なるラグジュアリー物販に留まらず、カフェの併設や世界的アーティストによる庭園・空間演出を導入することで買い物客以外にとっても楽しめる目的地を造った。

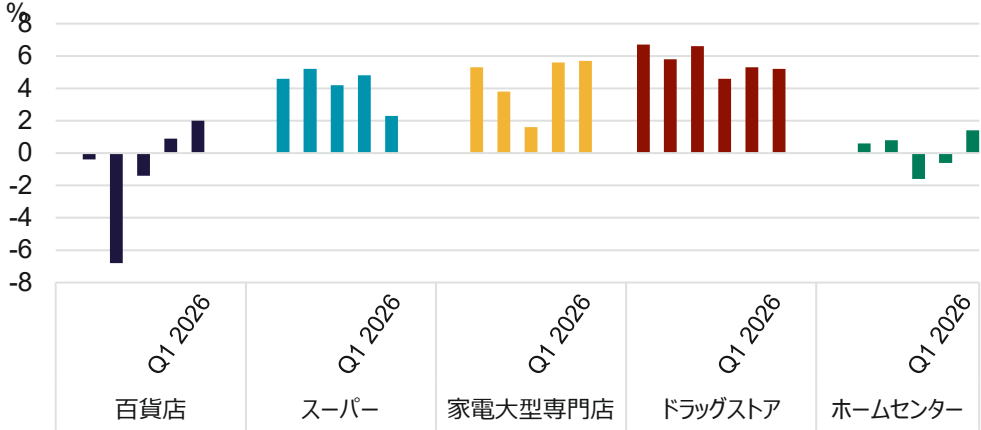
さらに今期は、大規模な複合開発プロジェクトが相次いで竣工を迎えた。これらの複合再開発に共通する戦略は、従来の「物販」中心から「食（F&B）および体験（エンターテインメント・ウェルネス等）」への抜本的なテナントミックスの転換である。来館者の滞在時間を物理的に延長させることで、館内のクロスセルを誘発し、施設全体の売上最大化を企図している。

- **OIMACHI TRACKS**：広域集客と足元商圈を両立。食・コミュニティを中心とした日常のアップデート。
- **NEWoMan TAKANAWA MIMURE**：高感度ワーカーと国内外旅行者をターゲットにしたライフスタイル発信。
- **BASEGATE横浜関内**：新産業創造とエデュテインメントの融合。イベント連動型の回遊性創出。
- **軽井沢T-SITE**：ウェルネス（温浴）と文化を掛け合わせた、富裕層・別荘族の滞在時間最大化。
- **TOKYO DREAM PARK**：強力な自社IP（知的財産）を活用した、純粋な非日常体験とコト消費の提供。

OUTLOOK

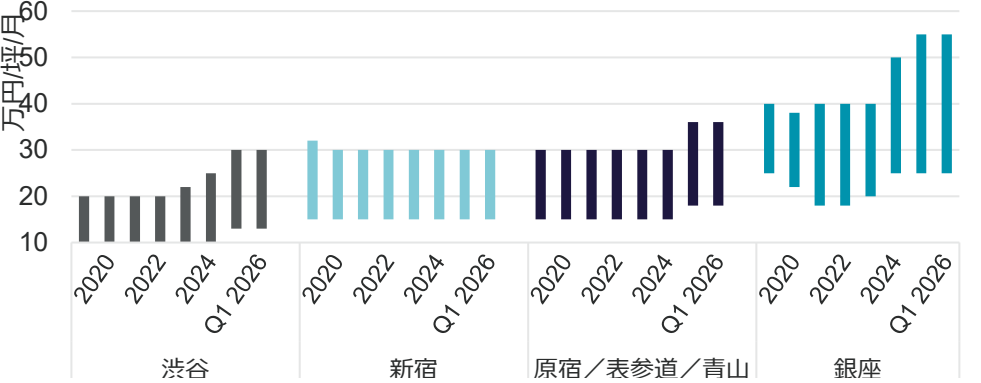
- 中東情勢の地政学的リスクに起因する原油価格の高止まりは、リテール市場における潜在的な懸念材料となっている。航空各社による燃油サーチャージの引き上げや運賃見直しは、消費者の長距離移動に対する経済的ハードルを押し上げており、訪日需要の下落リスクが増加している。
- CRE（事業用不動産）の観点からは、資材価格および物流費の高止まりがテナントの出店費用（内装・設備投資）を圧迫しており、デベロッパーには賃料負担力を維持するための高度な施設価値の創出が求められる環境下にある。

業態別小売業販売額（2025年第1四半期以降、前年同期比）

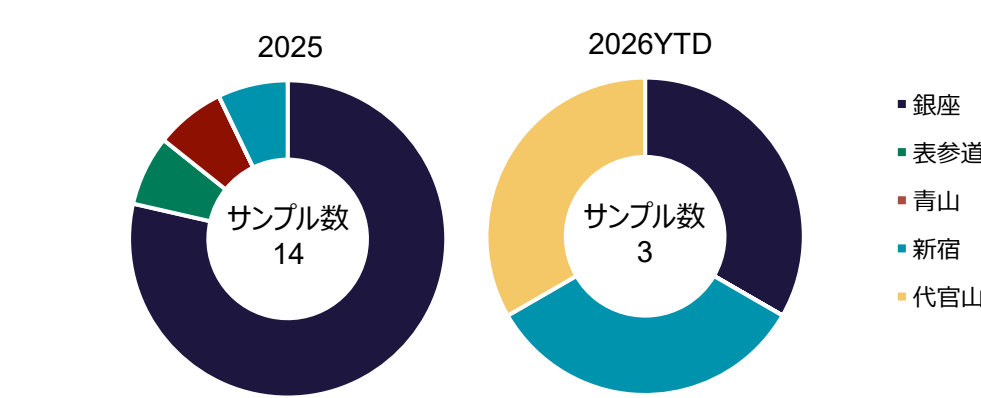


出所：経済産業省

プライムリテール賃料レンジ（2019年以降）



ラグジュアリー店舗の新規出店動向の推移*



* 日本政府観光局（JINTO）
** 国土交通省官公庁 インバウンド消費動向調査 1-3月期調査結果
*** 東京23区内に出店したラグジュアリーブランドのテナント数をサブマーケット別に集計

主要テナント別、新規出店・移転動向

テナント	出店先	サブマーケット	推定賃借面積 (坪)
JINS	中央区銀座4-5-1	銀座	約138
DIOR	渋谷区猿楽町8-1	代官山	約545 *
TAMBURINS	渋谷区猿楽町28-14	代官山	非公開

出所：「テナント」各社
* 敷地面積

主な商業施設の開業

施設	用途	開発会社	サブマーケット
OIMACHI TRACKS	店舗	JR東日本	大井町
NEWoMan TAKANAWA MIMURE	飲食	ルミネ	高輪

出所：「開発会社」各社

プライムリテール賃料（円/坪/月） 青字は当該四半期に上方修正

サブマーケット	上限値	下限値	今後12カ月の見通し (平均)
銀座	550,000	250,000	▲
原宿／表参道／青山	450,000	180,000	▲
新宿	300,000	150,000	■
渋谷	300,000	130,000	▲
心斎橋／御堂筋	400,000	150,000	■
京都	150,000	60,000	▲
栄	130,000	50,000	▲
天神	100,000	50,000	▲
札幌	70,000	40,000	▲

調査対象・定義

プライムエリア	東京、大阪、名古屋、京都、神戸、福岡、札幌を含む主要都市の路面店が立地する20のサブマーケットの中で、弊社が最も優良と判断するエリア
プライムリテール賃料	プライムエリア内にある現在営業している路面店舗の1階部分を対象とした、想定成約賃料（共益費を含むが、フリーレント等は除く）。単位は貸室総面積をベースにした、坪当たり月額の日本円。

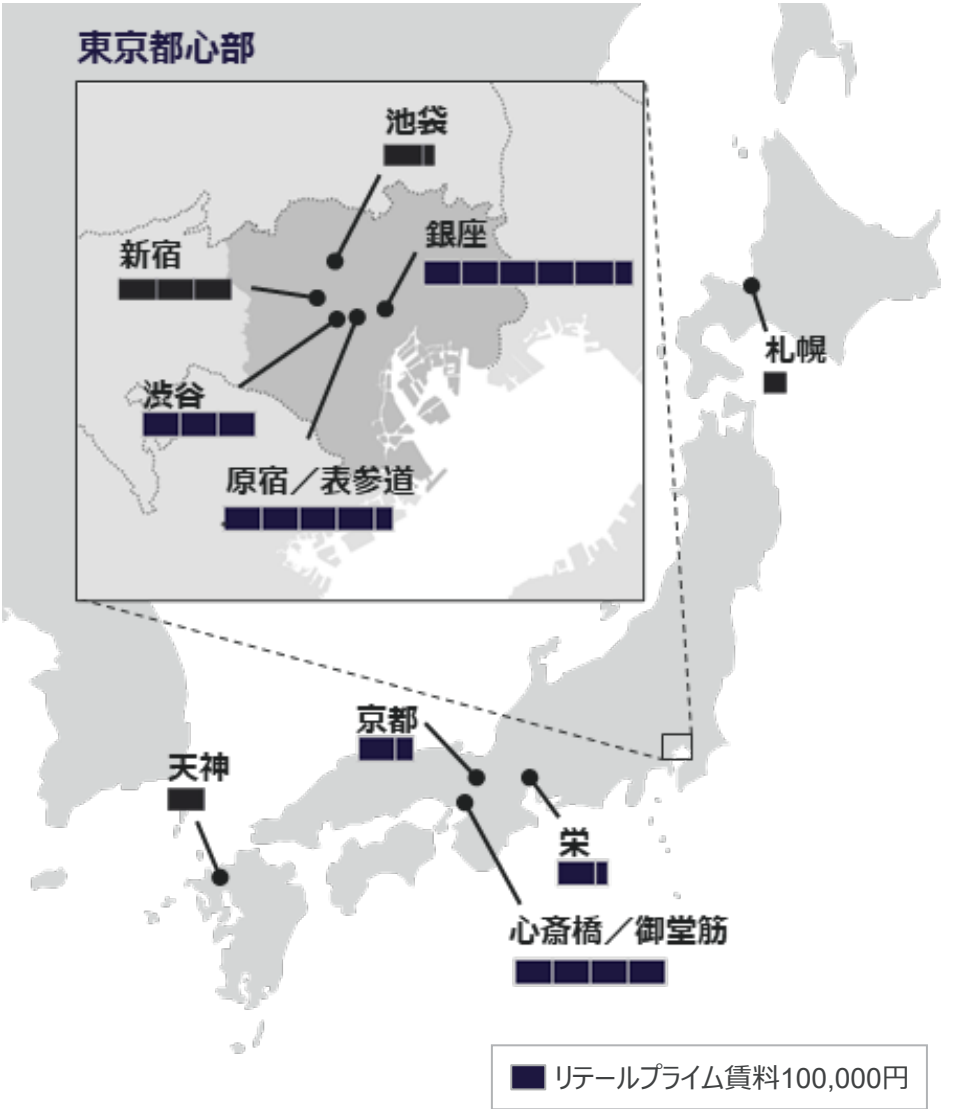
JINS (銀座)



DIOR (代官山)



TAMBURINS (代官山)



須賀 勲

ヘッド・オブ・リテール・サービス
isao.suga@cushwake.com

著者：

渡辺 竜也

ディレクター、リテール・サービス
tatsuya.watanabe@ap.cushwake.com

鈴木 英晃

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング
hideaki.suzuki@cushwake.com

林 文香

ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング
ayaka.hayashi@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（NYSE: CWK）は、テナント・ビジネスおよび不動産投資ビジネスにおいて、包括的な事業用不動産サービスを提供する世界有数のグローバル企業です。約60か国において350拠点以上を展開し、約53,000名の従業員を擁しています。2025年は、施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントおよびその他の主要事業分野において、売上高103億ドルを計上いたしました。「Better never settles（より高い価値の創出を追求し続ける）」という理念のもと、持続的な成長と企業価値向上に取り組んでおり、その企業文化は業界内外で高い評価を受けています。詳細につきましては、当社ウェブサイト（www.cushmanwakefield.com）をご参照ください。

©2026年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。）（C&W）
本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。
本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。
本レポートは、信頼することができると判断した情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。
本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。
本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性などについて保証するものではありません。