

賃貸市場基礎指標

	前年 同月比	予測
¥550,000 銀座の上限賃料	▲	▲
0.7% 勤労世帯実収入 (前年同月比、実質)*	▲	▼
5.3% 小売販売額 (前年同月比)*	▲	▲

経済指標

	前年 同月比	予測
0.3% 実質GDP成長率 前期比年率**	▲	▲
1.4% コア消費者物価指数 前年同月比*	▼	▲
2.5% 失業率 季節調整値*	▲	▼

出所：総務省、経済産業省、第一ライフ資産運用経済研究所
*2026年5月時点
** 前年同期比見込み。他の指数は前年同月比

マクロ環境：消費回復とインバウンドが支える需要成長

民間調査機関による予測では、2026年第2四半期の実質GDPは前四半期比+0.1%(年率換算0.3%)と、三四半期連続の成長が見込まれる¹。ただし**中東情勢の不透明感が景気を下押し、成長率は低水準に留まる見通し**。コア消費者物価指数(生鮮食品を除く)は2026年5月時点で前年同月比+1.4%となった。政府によるエネルギー価格抑制策や食料品価格上昇の鈍化を背景に、2026年2月以降4カ月連続で前年比2%を下回る水準にとどまる。表面的にインフレ鈍化局面に見えるが、中東情勢による資材・素材コスト増が今後価格転嫁を通じて再浮上するリスクは払拭されておらず、今後の物価動向には注意を要する。

賃金環境では、労働世帯実収入は2026年5月時点で前年同月比+0.7%となり、年初以来緩やかに上昇、個人消費を下支えた。小売販売額は自動車販売、省エネ基準改定前のエアコン需要、ゲーム機などの機械器具販売の好調により2026年5月は前年同月比+5.3%と大幅に増加し、3カ月連続のプラスとなった。

訪日外客数は1,040万人と、前年同期比-5.2%減少²した。中国からの訪日客数が前年同期比で約6割減少したことが主因となるが、訪日外国人1人当たり旅行支出は24万4千円³と推計され、前年同期比+3.3%増加した。

ミクロ動向：新宿で相次ぐ大型旗艦店のブランドリシャッフル

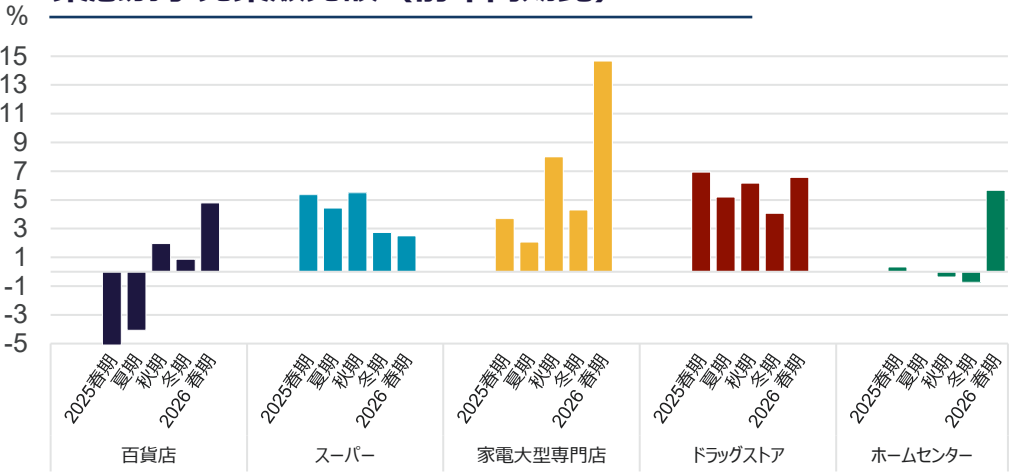
新宿では大型旗艦店のブランド入れ替えが際立った。4月に**NIKE**がラッシュ跡に4層構成の大型店舗を新設。新宿独自のタイポグラフィや内装デザイン、そして商品のカスタマイズを可能とするNIKE BY YOUの設置など、体験的要素を含んだ店づくりを実現。新宿三丁目交差点では、バーバリー跡において眼鏡ブランド**JINS**が旗艦店を開業。「ぜんぶ、ここにある」をコンセプトに、3フロア・延床面積約1,000㎡と、世界最大規模となる店舗であり、訪日客への国内アイウェア文化の発信拠点と位置付ける。加えて、アンダーアーマーブランドハウス新宿跡の高野ビルに、訪日観光客から高い支持を集める国産ブランドの**オニツカタイガー**が、7月に4フロア構成の世界最大級旗艦店をオープン。豊富な品揃えのみならず、アーケードゲーム機・大型カプセルトイ機・フォトブース等を配した体験型エリアを設置し、購買行動を伴わない滞在時間の創出とSNS拡散導線の設計を狙う。これで同ブランドが新宿エリアで展開する店舗は5つとなる。オニツカタイガーの移転元ビルには同グループによる「**ASICS FLAGSHIP SHINJUKU**」のオープン(7月末)も決まっている。

スポーツ・ライフスタイルブランドによる大型旗艦店の需要を新宿が取り込んだ形となるが、これらの動向からも、新宿という商業エリアの性格が「広域集客型の物販拠点」から「**インバウンドと体験価値を軸とした発信型ハブ**」へと構造的にシフトしていることを示唆する。

OUTLOOK

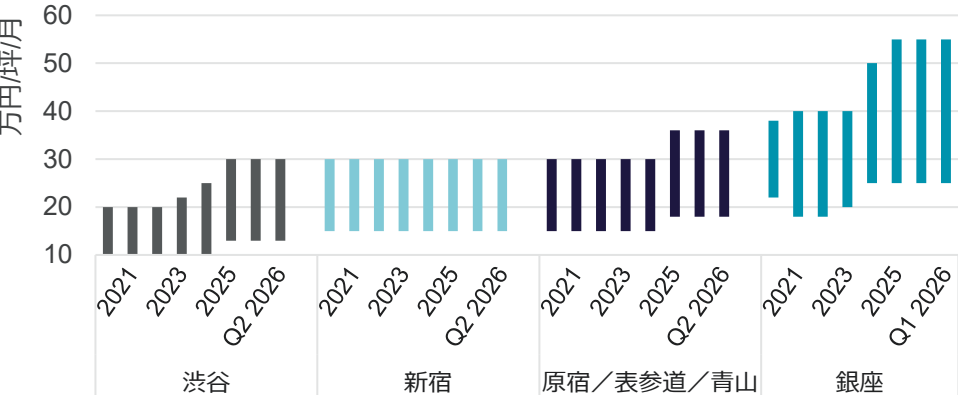
- 訪日外客数は減少したものの、1人当たり旅行支出の増加により訪日外国人旅行消費額は2兆5,096億円と前年同期比0.2%増となった。インバウンド需要は引き続き堅調に推移する見込み。
- 新宿エリアでは、ブランドのショールーム化および複層・大規模区画への需要が根強く、売上効率だけでは説明できないブランド露出および集客装置としての機能が賃料形成を下支えする構造が継続する見込みである。

業態別小売業販売額（前年同期比）

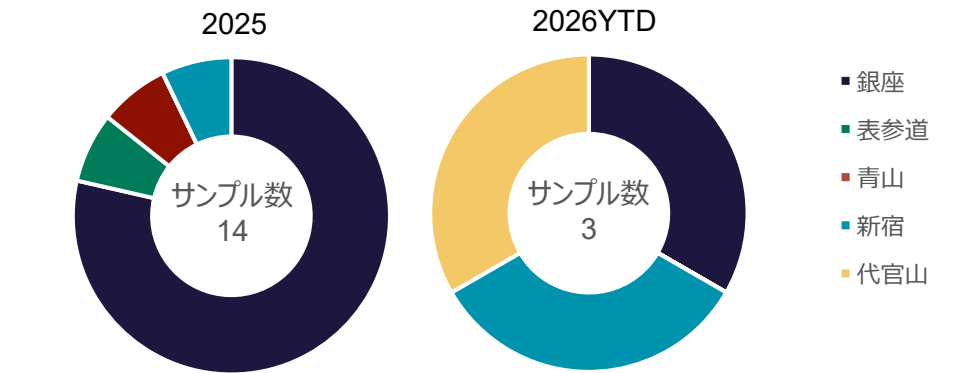


出所：経済産業省

プライムリテール賃料レンジ（2020年以降）



ラグジュアリー店舗の新規出店動向の推移⁴



¹ 第一ライフ資産運用経済研究所「2026～2027年度日本経済見通し(2026年6月)(2026年1-3月期GDP2次速報後改定)」
² 日本政府観光局 (JINTO)
³ 国土交通省官公庁 インバウンド消費動向調査 4-6月期調査結果
⁴ 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	東京都新宿区新宿3-1-20	新宿	約300 *
NIKE	東京都新宿区新宿3-26-6	新宿	約480
Mercedes-Benz	東京都港区南青山5-1-1	表参道	約42**

出所：「テナント」各社
* 延床面積
** 建物面積

主な商業施設の開業

施設	用途	開発会社	サブマーケット
クオーツ心斎橋	店舗	ヒューリック ほか	心斎橋／御堂筋
HAERA	店舗	J. フロント都市開発 ほか	栄

出所：「開発会社」各社

プライムリテール賃料（円/坪/月）

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。

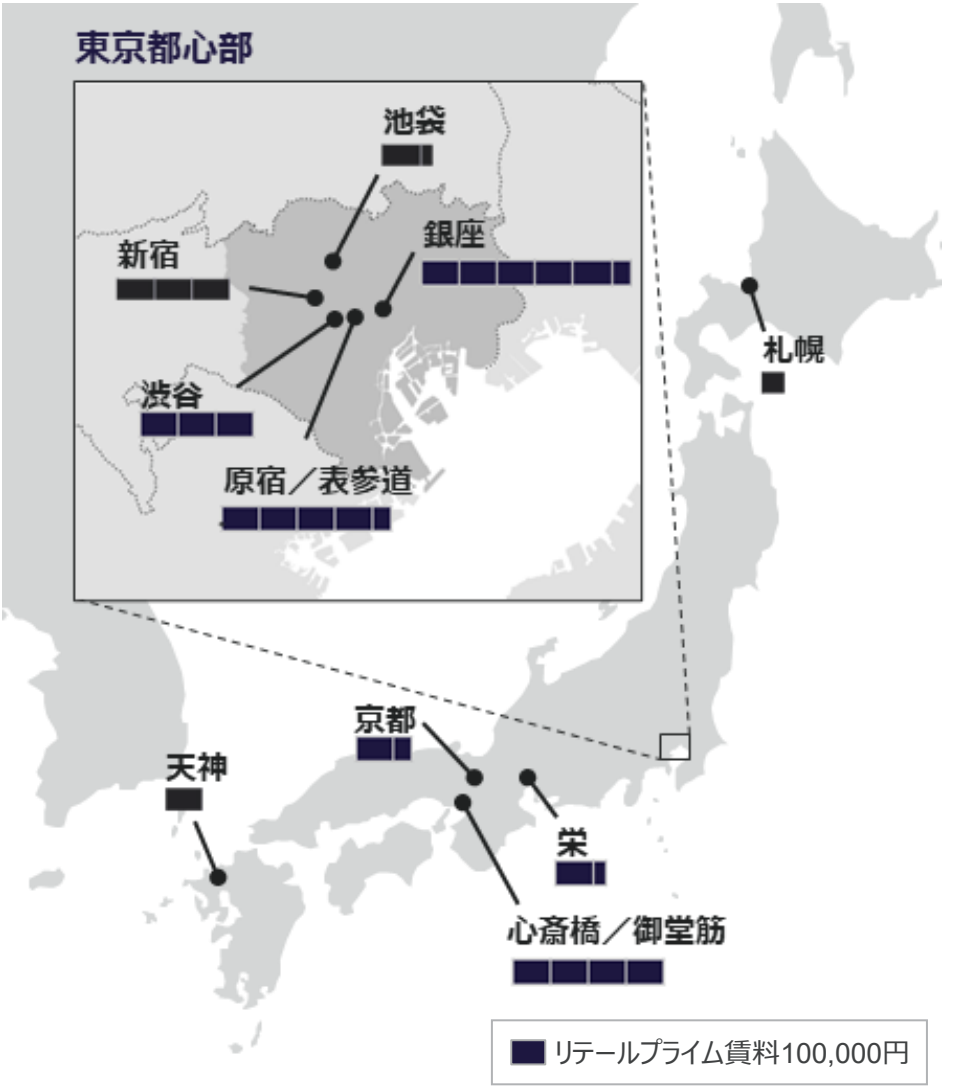
JINS (新宿)



NIKE (新宿)



HAERA(名古屋 栄)



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
ディレクター、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。