

報道関係者各位

C&W、リテール市況レポート 2025 第 4 四半期を発表

中国の訪日自粛の影響も、訪日外客者数は過去最高を更新

グローバル不動産総合サービス会社の[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド](#)（グローバル本社：米国イリノイ州シカゴ、日本本社：千代田区永田町、C&W）は、リテール市況に関する[最新のレポート](#)を発表致しました。



詳細ダウンロードは[こちら](#)から

中国の訪日自粛の影響も、訪日外客者数は過去最高を更新

2025 年のインバウンド市場は、年間を通じて拡大基調で推移し、訪日外客数と消費総額は過去最高値を更新した。一方で、第 4 四半期には国・地域別の構成比に変動が見られた。同年第 4 四半期、中国政府による渡航に関する要請等を受け、12 月の同国からの訪日客数は前年同月比で 45.3%減少した。これに伴い、同国客の構成比が高い免税店の 12 月売上高は、前年同月比で 17.1%減となった。

他方、通年では円安傾向等を背景に、欧米豪や台湾等からの客数および 1 人当たり消費額が増加した。これにより、一部地域からの客数減少による消費額への影響は限定的なものとなり、市場全体としては補完される結果となった。

最終的に、2025年の年間訪日外客数は約4,268万人、訪日旅行消費額は前年比16.4%増を記録した。客数の増加に加え、国・地域別構成の多角化と客単価の上昇が、市場規模の拡大に寄与したことが確認された。

新旗艦店は「ブランドの伝達力」を強化

今期、東京では世界的ブランドによる新・旗艦店の開業が相次いだ。11月には**ブルガリ**が表参道にローマの建築美を体現した新拠点を構え、続く12月には**ロエベ**が銀座中央通りの一等地に、世界初となるギフトカウンターを併設した日本最大の「カサロエベ銀座」をグランドオープン。

さらに同月、100%アラビカ種のスペシャルティコーヒーを専門とする**バチャ**コーヒーが銀座に日本初上陸を果たし、『食と体験』の融合から連日行列を作った。

サンローランも表参道エリアで大型旗艦店を展開。パリやロサンゼルスに続くクリエイティブ・ライン「サンローラン リヴ・ドロワ (Saint Laurent Rive Droite)」を導入し、アートや音楽などの文化が共存する場を創出した。**ヴァン クリーフ&アーペル**も銀座一丁目の新ブティックにて、日本初となるロザンジュ模様のファサードデザインやVIPルームを導入し、ブランドの卓越性を表現した。

これら新規開業店舗は、いずれも単なる販売拠点ではなく、顧客の滞在時間を最大化する「**サロン機能**」を強化している点で共通している。都心一等地の路面店は、単に商品を陳列して売る場所から、ブランドの世界観を通じて顧客とコミュニケーションを行う拠点へと、その機能を強化してきている。

アウトLOOK

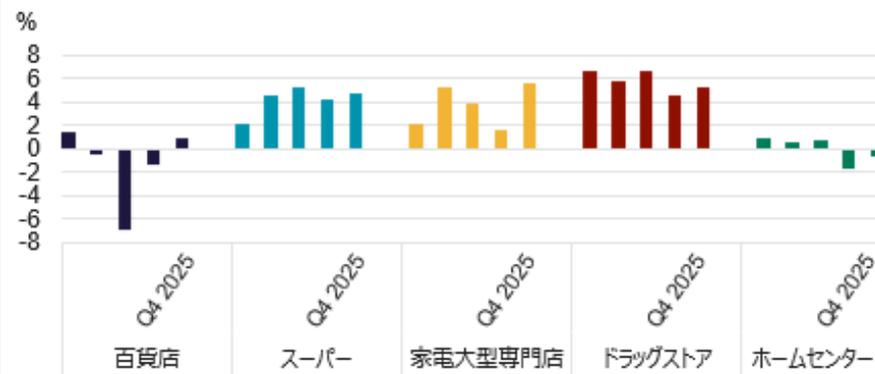
- リテラー各社は、物理的な販売拠点としての軸を残しつつ、VIP専用サロンやカフェ (F&B) 機能を併設した滞在型の店舗設計を継続する見通し。
- ラグジュアリーブランドの進出が加速した銀座では、今期こそ上限賃料を塗り替える取引は限定的であったものの、年間では上限値が10%上昇し過去最高を更新した。ティア1エリアへの旗艦店需要は一巡した感があるが、新規開発案件の存在により、さらなる賃料上昇の余地を内包している。

- 全体的な市場の熱量は高く、ティア2エリアを中心にハイブランドやアスレジャー、韓国リテラー等の出店意欲は継続している。優良物件の空室が極めて限定的ななか、需給の逼迫を背景として、平均賃料は引き続き上昇トレンドを辿る見込み。

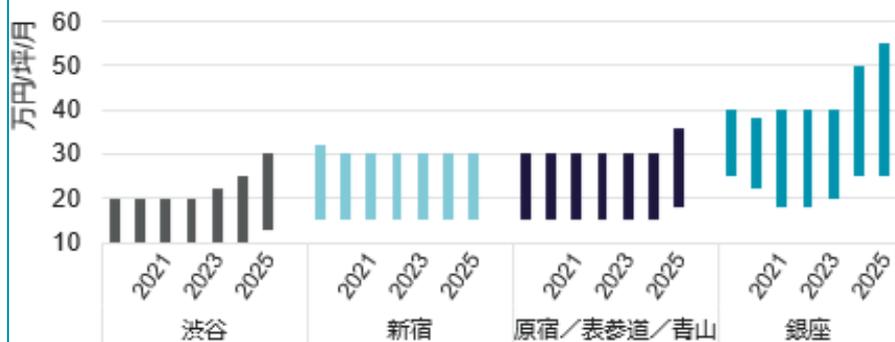
BVLGARI (表参道)

CASA LOEWE (銀座)

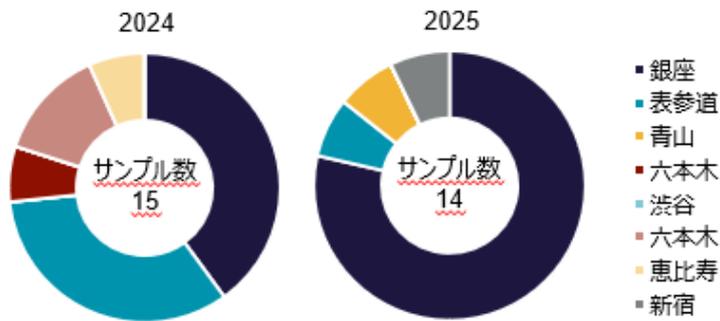
Bacha Coffee (銀座)

業態別小売業販売額 (2024年第4四半期以降、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*



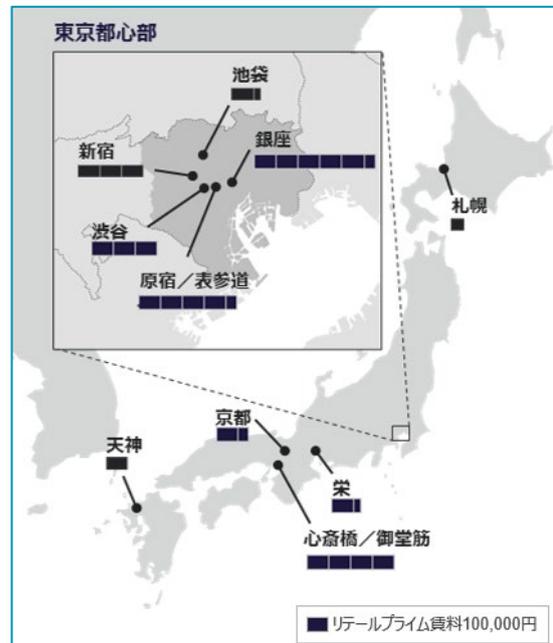
*東京23区内に出店したラグジュアリーブランドのテナント数をサブマーケット別に集計

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、坪当たり月額の日円。



リテール・マーケットビート詳細レポートは PDF でご覧いただけます。

[日本語版はこちら](#)

[英語版はこちら](#)

-以上-

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドについて

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (NYSE: CWK) は、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド (C&W) はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約 60 カ国、400 拠



点に約 52,000 人の従業員を擁しています。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・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2024 年の売上高は 94 億ドルを記録しました。Better never settles という企業理念のもと、受賞歴のある企業文化が評価され、業界やビジネス界から数々の称賛を受けています。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com にアクセス下さい。

メディア・コンタクト:

大谷 彩子

マーケティング&コミュニケーションズ

+81 3 6634 0017

<mailto:saiko.otani@cushwake.com>