

インバウンド市場の多様化が ハイストリート店舗の 売上を下支え

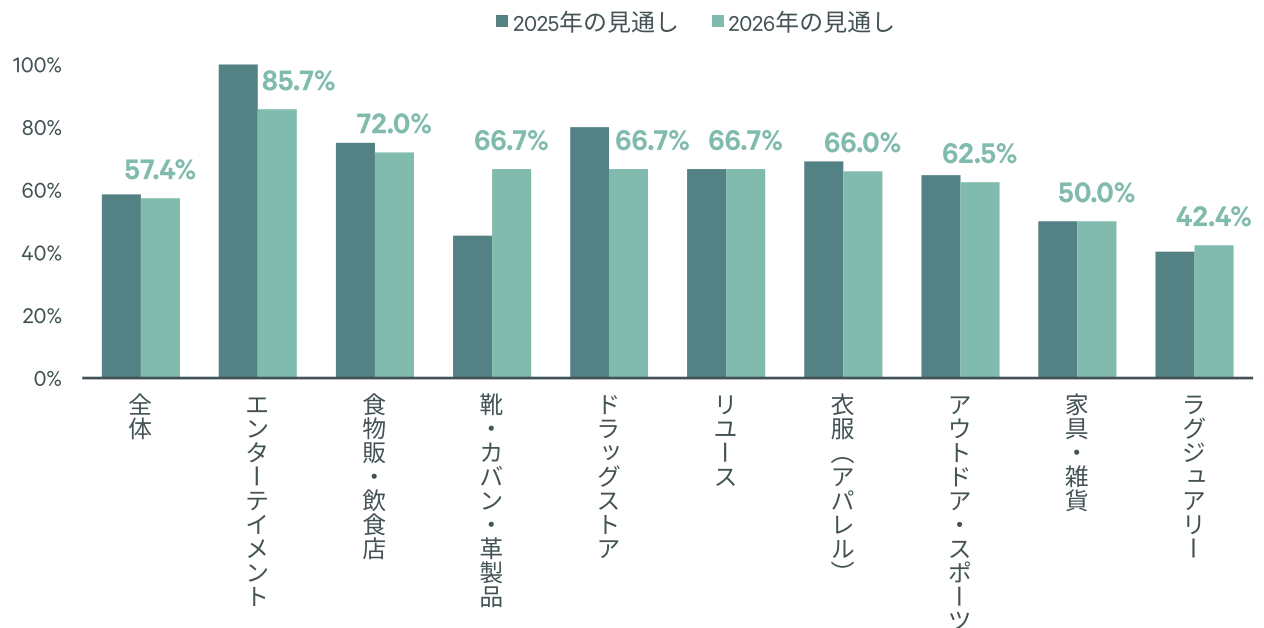
2026年3月

CBREのアンケート調査によれば、ハイストリートの商業用不動産のオーナーは路面店舗のテナント売上に対して総じてポジティブな見方を維持している。インバウンド市場が特定の国に依存しない多様な国籍で構成される構造へ転換し、中国からの訪日外国人が減ってもインバウンド消費は拡大を続けており、このことがオーナーの楽観的な姿勢に繋がっているとみられる。

オーナーはハイストリート店舗のテナント 売上に対してポジティブな見方を維持

CBREでは、2026年1月にハイストリートの不動産オーナーに対してアンケート調査を行った。それによれば、2026年におけるハイストリート路面店舗のテナント売上見通しを「ポジティブ」または「どちらかというポジティブ」とした回答は57.4%だった。2025年7月に実施した同調査における2025年の見通しから-1.1ポイントと、わずかに減少したが、オーナーの楽観的な姿勢は変わっていないことが示された。テナントの業態別では、「エンターテインメント」が85.7%、「食物販・飲食店」が72.0%と、訪日外国人に人気の高い体験型業態で楽観的な見方が強かったほか、「靴・カバン・革製品」は前回調査から21.2ポイント増の66.7%と、大幅な改善がみられた（Figure 1）。

Figure 1: リテールオーナー意識調査「1年間の路面店舗の売上をどのようにみていますか？」
「ポジティブ」または「どちらかというポジティブ」の回答率



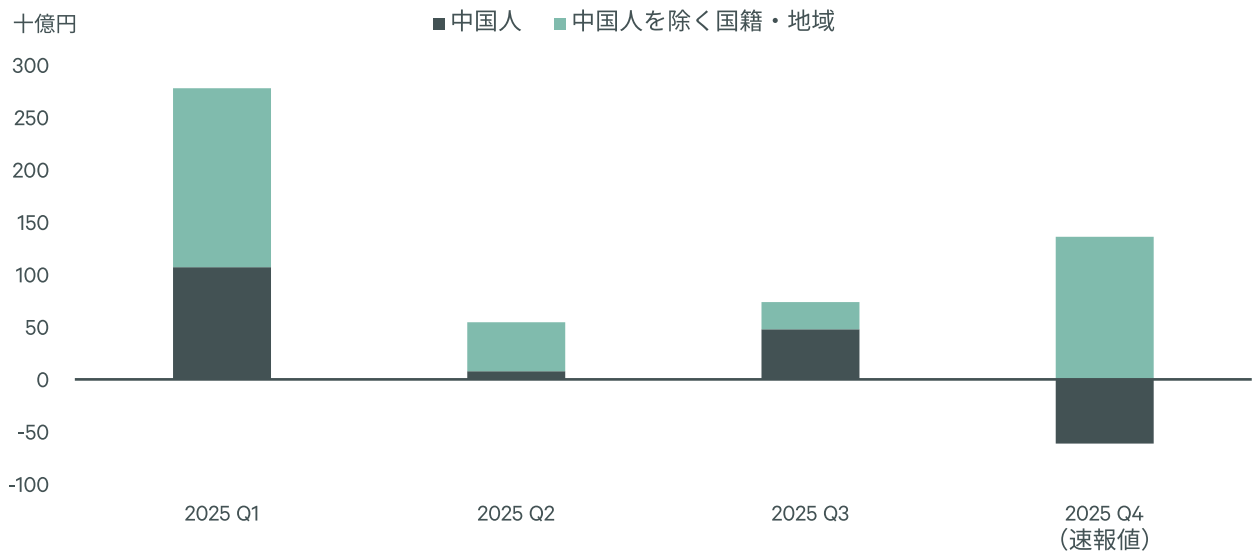
* 2026年の見通し (2026年1月調査) n=204、2025年の見通し (2025年7月調査) n=246
出所: CBRE, 2026年1月

訪日外国人の多様化がハイストリート店舗のテナント売上を下支え

オーナーのポジティブな見方の背景には、訪日外国人の継続的な増加と国籍の多様化があると考えられる。2025年の訪日外客数は4,268万人と過去最多を更新し、国籍別では20市場で過去最高を記録した。また、12月単月の訪日中国人数は中国政府による渡航自粛要請により対前年同月比45.3%減少したが、台湾や米国、カナダなど他の市場が同13.9%増加してその減少分を補完し、全体の訪日外客数は同3.7%増加した。

訪日外国人旅行消費額をみると、2025年は前年比16.4%増の9.5兆円と過去最高を更新し、新たに米国が年間1兆円超えの国に加わった。そして、訪日外国人旅行消費額のうち「飲食費」と「買物代」の総額について、訪日中国人が減った期間を含む2025年10~12月期では、中国人による消費額（推計）が前年同期から614億円減少した一方で、他の国籍・地域の消費額（推計）は同1,362億円増加した（Figure 2）。

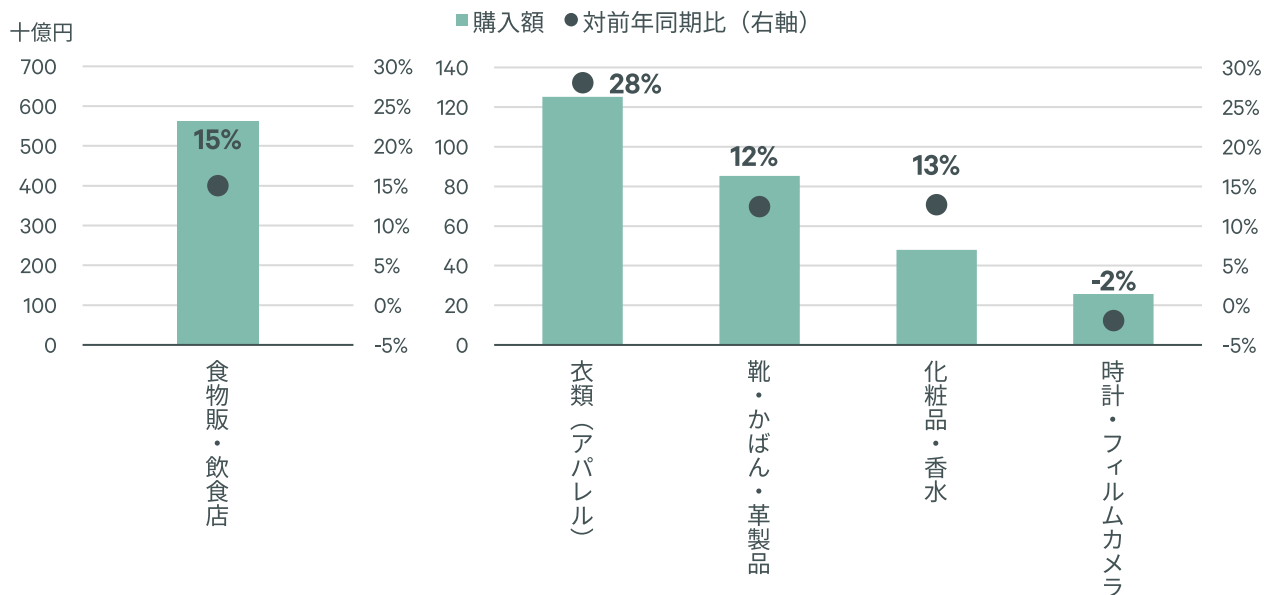
Figure 2: 訪日外国人旅行消費額の前年同期からの変化（国籍別推計、飲食費・買物代）



出所：日本政府観光庁「インバウンド消費動向調査」、CBRE、2026年1月

さらに、先のCBREのアンケート調査（Figure 1）で6割を超えるオーナーが店舗売上の見通しについてポジティブにみていた「食物販・飲食店」や「ドラッグストア」、「衣服（アパレル）」といった費目は、中国人を除く訪日外国人（Figure 3）による費目別購入額の増加率が高く、それぞれ対前年同期比15%、13%（化粧品、香水）、28%増となった。そして、オーナーの楽観的な見通しが前回調査から大幅に改善した高額品を含む「靴・かばん・革製品」の購入額も同12%増加と、3四半期ぶりにプラスへ転じた。

Figure 3: 中国人を除く訪日外国人 主な費目別購入額と対前年同期比（推計、2025年10月～12月）



*観光・レジャー目的 購入額＝費目別購入率×訪日外客数×購入者単価 2025年Q4は速報値
出所：日本政府観光庁「インバウンド消費動向調査」、CBRE、2026年1月

このことは、ハイストリート店舗のテナント売上がインバウンド市場の多様化によって下支えされていることを示唆している。そして、アンケート調査におけるオーナーの見方が示す通り、2026年もハイストリート店舗のテナント売上の好調が期待される。

Contacts

本田 あす香
ディレクター
リテールチームリーダー
asuka.honda@cbre.com

羽仁 千夏
シニアディレクター
リサーチヘッド
chinatsu.hani@cbre.com

無断転載を禁じます。本レポートは、商業用不動産市場に関するCBREの現在の見解に基づいて誠実に作成されています。CBREは、その見解が本資料作成日現在の市場動向を反映していると考えているものの、それら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。また、CBREの見解の殆どは、現在の市場環境に対するCBRE独自の分析に基づく意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性もあります。CBRE は、その意見、予測、分析、または市場環境が後に変化した場合、本レポート中の見解を更新する義務を負いません。