

銀座エリア

エリア概況

ブランディングで賃料相場が形成されているポラティリティの大きいマーケット

- ラグジュアリーブランドの出店する晴海通り・中央通りを中心に、銀座2～4丁目には国内ブランド、銀座5～7丁目にはプレステージブランドが中心に集積する並木通り、マロニエ通りなどで構成されるエリア。
- 表参道エリアと比較すると街の販売力もあり、トラフィックがしっかりしており、客層も幅広く、ファストファッションやスーツストアなどラグジュアリーブランド以外の出店も多く成立性のある業種は幅広い。
- 銀座の百貨店の15年度免税売上構成比は20%を超えた。15年度の伸びが大きすぎたということもあり、16年春以降あたりから前年比はマイナスとなっている。また以前の高額品中心から購買対象がより最寄品へ変化し、客単価も低下しつつある話も聞かれる。
- 16年3月、東急プラザ銀座が開業。今後、周辺ではニュートーキョービル跡地の開発、17年にはプランタン銀座はマロニエゲートとして運営を行うなど、外堀通り沿いでも動きが見られる。
- インバウンド狙いの出店は一時期と比較するとペースダウンしているとは思われるものの、需要 > 供給の構図は継続、成約ベースでは高水準の賃料が続いている。

公賃賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
銀座	全フロア	¥27,500	¥28,800	¥27,400	¥28,600	¥28,200	¥27,900	
	1F	¥44,100	¥48,800	¥58,200	¥63,900	¥51,800	¥50,200	
	1F以外	¥25,500	¥26,700	¥25,400	¥26,200	¥26,800	¥26,900	

今後の見通し

インバウンドにも一服感。路面店の出店は引き続き好調

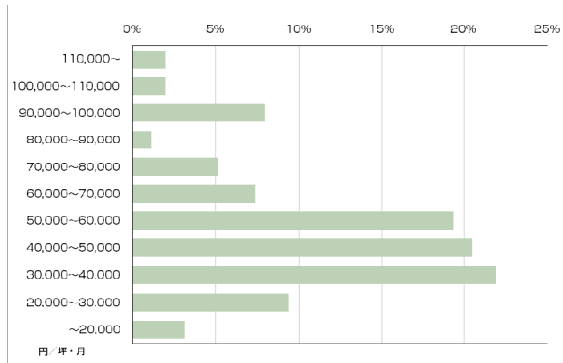
- 15年度のインバウンド好調に伴い、15年～16年初頭にかけて免税店が複数開業したが、エリア内では飽和状態になっていることや、16年に入ってからの「爆買い」の沈静化に伴い好調の声は聞こえてこない。一方で、路面店についてはインバウンドなども考慮してマーケット水準を大きく上回る賃料で出店している事例も依然として聞かれる。
- 今後は17年1月竣工の松坂屋跡地「銀座6丁目10地区第一種市街地再開発事業」の動きが注目される。施設コンセプトは「Life At Its Best～最高に満たされた暮らし～」とし、ハイクオリティ・ハイクラスを中心とした約250のテナントを誘致。屋上庭園や観世能楽堂、観光バス等の乗降スペースなども設置する予定となる。

賃料トレンド

賃料の上昇傾向に落ち着きも

- 1Fの募集賃料は2015年第1四半期の坪68千円をピークにダウントレンドとなっていたが、直近では回復。但し全体の件数が少なく、個別物件の影響を受けている部分があり、小型で坪100千円以上の事例が複数出るなどの影響がグラフに現れているものと思われ、実態としてはグラフほどの変動は見られていない。
- 賃料水準構成を見ると、坪30～40千円、次いで坪50～60千円の割合が最も高く、表参道と比較しても一段上の水準である。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座4丁目の平均賃料が高めとなっている。16年上期は1件のみの募集となり、昭和通方面となるが期待値をこめた高単価物件が平均値を上げていると思われる。

賃料水準構成(1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	-	-	-	-
中央区銀座1丁目	¥45,102	119	¥40,628	9
中央区銀座2丁目	¥67,754	23	¥61,211	5
中央区銀座3丁目	¥43,242	30	¥25,005	1
中央区銀座4丁目	¥72,632	5	¥69,988	1
中央区銀座5丁目	¥53,631	37	¥47,539	11
中央区銀座6丁目	¥49,696	53	¥43,197	1
中央区銀座7丁目	¥41,388	36	¥65,377	5
中央区銀座8丁目	¥75,263	48	¥40,160	9

<対象エリア>

千代田区有楽町2丁目	中央区銀座5丁目
中央区銀座1丁目	中央区銀座6丁目
中央区銀座2丁目	中央区銀座7丁目
中央区銀座3丁目	中央区銀座8丁目
中央区銀座4丁目	

主な出退店動向・開発計画

- 商業施設「東急プラザ銀座」(2016.3)
- 中央通り：ヴァンクリーフ&アーペル (2016.3移転オープン)
- 中央通り：UGG (2016.6移転オープン)
- マロニエ通り：ティファニープライダイルプティック (2016.7)
- 商業施設「銀座ブレイス」(2016.9)
- 商業施設「プランタン銀座」(2016.12 閉館予定)
- 商業施設「ソニービル」(2017.3 閉館予定)
- 商業施設「銀座6丁目10地区第一種市街地再開発」(2017.1予定)

公賃賃料トレンド

