

銀座エリア GINZA

エリア概況

プライムロケーションを中心に「世界の銀座」のポジショニングを維持。

- グローバル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。
- 2017年は、3月にプランタン銀座のマロニエゲートヘリリニューアル、4月に松坂屋跡地にGINZASIXが開業、6月、ベルビア館の上層フロアにロフトが移転オープンするなど大型商業施設の動きが見られた。
- 一方、路面の動きは以前ほど活発ではなく、新規施設の動向を見ながら出店を検討するなどの話も聞かれる。インバウンド狙いの出店も消費が日用品にシフトしたことでラグジュアリー需要が弱まり、出店にはやや慎重になってきている様子もある。

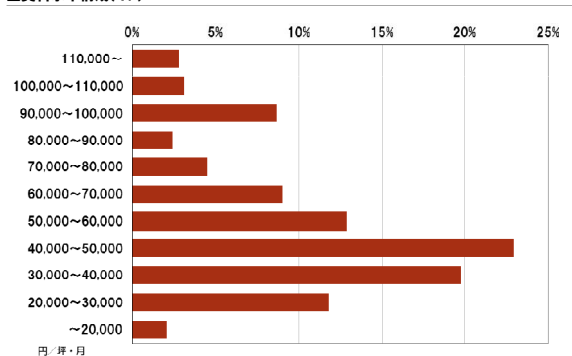
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	¥27,400	¥28,600	¥28,200	¥27,900	¥30,100	¥30,800		
	1F	¥58,200	¥63,900	¥51,800	¥50,200	¥50,900	¥47,200		
	1F以外	¥25,400	¥26,200	¥26,800	¥26,900	¥28,600	¥29,800		

賃料トレンド

プライムロケーションについては横ばいの状況

- ピークの2015年頃に比べると1Fの賃料はやや低下傾向にある。プライムロケーションについてはグラフのような変動は見られず安定的と思われるが、一方で以前のような出店の勢いは見られなくなってきている。
- 募集件数は2016年後半からは200件台後半を推移。エリア帯としては、依然として需要>供給の状況と言えよう。
- 賃料水準構成を見ると、坪40～50千円、次いで坪30～40千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2丁目の平均賃料が高めとなっているが、ローデータを見ると中央通り～昭和通り間の物件が中心のようである。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年上期~2017年上期		2017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	-	0	-	0
中央区銀座1丁目	¥46,485	81	¥42,861	10
中央区銀座2丁目	¥70,590	18	¥89,783	4
中央区銀座3丁目	¥41,966	22	¥53,998	2
中央区銀座4丁目	¥72,632	5	-	0
中央区銀座5丁目	¥50,542	31	¥44,265	1
中央区銀座6丁目	¥50,597	34	¥44,155	4
中央区銀座7丁目	¥49,621	29	¥58,204	3
中央区銀座8丁目	¥75,468	41	-	0

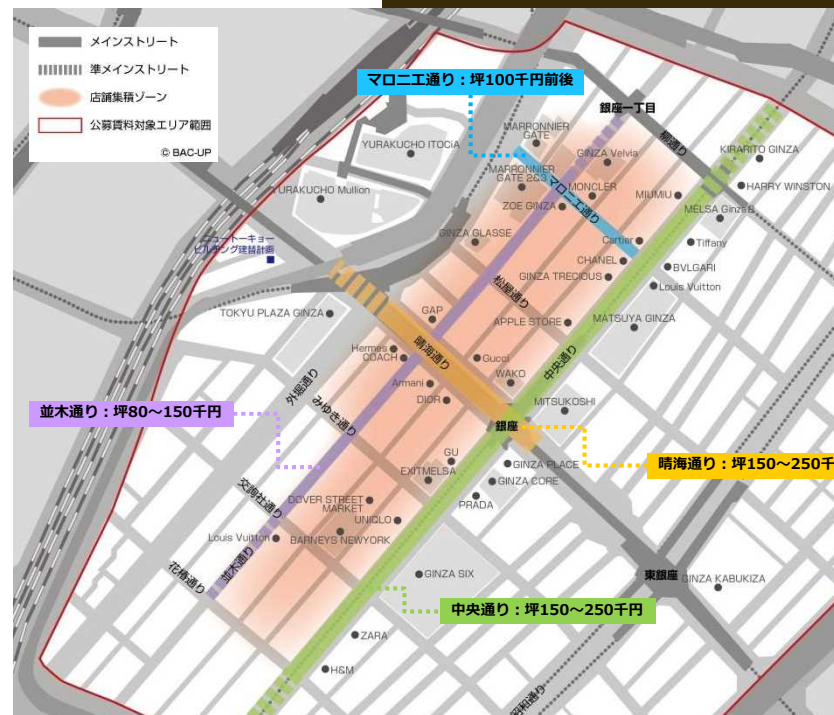
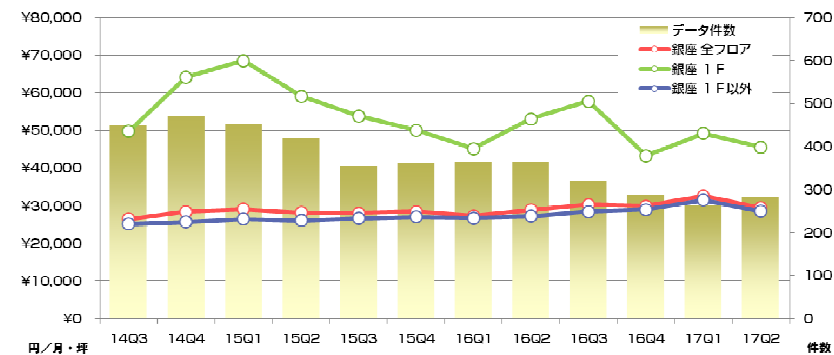
<対象エリア>

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	

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 商業施設「ソニービル」(2017.3 閉館)
- 商業施設「マロニエゲート2&3 (旧プランタン銀座)」(2017.3)
- 商業施設「GINZA SIX」(2017.4)
- 中央通り「銀座コア」: ユザワヤ (2017.4)
- 中央通り: ミキモト銀座4丁目本店 (2017.6)
- 並木通り「ベルビア館」: 銀座ロフト (2017.6)
- TOHOシネマズ日劇 (2018.2 閉館予定)
- 東京ミッドタウン日比谷 (2018.3竣工予定)
- 並木通り: MUJI HOTEL (2019年春 開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

今後の見通し

物件供給が継続。今後もプライムロケーションの賃料は高止まりが見込まれる

- 2017年4月、GINZA SIXが開業。同施設開業に伴い、施設東側裏手立地も整備されることで新規出店テナントが見られるなどの動きもある。
- 中央通り沿いでも再開発の動きなども周辺にはあるものの、オーナー側とテナント側では賃料の見方にやや温度差が出てきている感もある。
- 銀座に既に出店しているブランド店は、より良いロケーションへの移転需要は複数あるようで、GINZA SIXに移転したブランド店跡地にも複数社から出店の打診があるなど、引き続き物件の動きが見られる。依然として中央通り・晴海通りは手堅いが、ショールームなどファッション以外の出店も多くなってきている。