

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ボ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新店出する晴海通り・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店も多く成立性のある業種は幅広い。
- 2017年よりプラント銀座はマロニエゲートとして運営を行い、2017年3月にリニューアルオープン。今後は松坂屋跡地にGINZA SIXが2017年4月に開業予定など、話題に事欠かないエリアとなっている。
- インバウンド狙いの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。特にファッション関連については業態のトレンドもあるが出店には慎重な様子となってきている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥28,800	¥27,400	¥28,600	¥28,200	¥27,900	¥30,100
	1F	¥48,800	¥58,200	¥63,900	¥51,800	¥50,200	¥50,900
	1F以外	¥26,700	¥25,400	¥26,200	¥26,800	¥26,900	¥28,600

今後の見通し

GINZA SIXの開業で周辺への好影響が期待される一方、エリアとしてファッションの店は鈍化

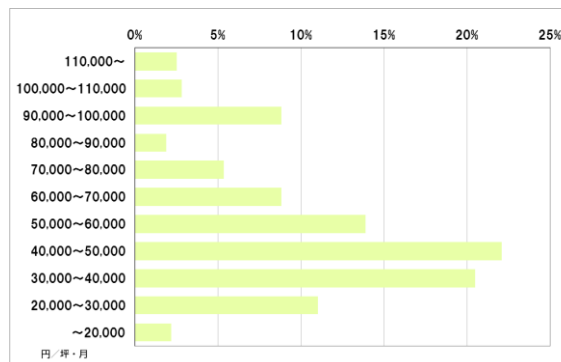
- 2017年4月、松坂屋跡地にGINZA SIXが開業。中央通りに面した全長115m程度の店舗区画には、銀座初出店・2号店含め6ブランドの路面店が一度に開業。中央通り沿いでも銀座6丁目方面はファストファッション中心の展開となっていたが、ラグジュアリー色も強まることとなる。裏手も含めた開発となることで周辺一帯のポテンシャルがアップする可能性がある。
- インバウンドの消費動向に落ち着きは見られるものの、ブランド店の建替えなどの動きも多い状況となっている。但しファッションの店は鈍化してきているようであり、賃料の大幅な伸びも見込み難い状況となっている。

賃料トレンド

賃料の安定感はないが実態としては高止まりの状況

- 2016年は賃料の振れ幅が大きく、安定は見られないものの、1Fの件数が30件以下ということもあり、個別の物件に左右されている部分もあると思われる。
- 募集件数は直近2年間では2014年第4四半期をピークにマイナストレンドとなっている。需要に対し供給が追いついていない状況とも見てとれる。
- 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見られる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2013年上期～2016年下期		2016年下期	
	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	¥45,645	92	¥36,880	13
中央区銀座2丁目	¥71,892	26	¥74,277	7
中央区銀座3丁目	¥43,983	28	-	-
中央区銀座4丁目	¥72,632	5	-	-
中央区銀座5丁目	¥52,829	41	¥41,952	8
中央区銀座6丁目	¥49,125	43	¥55,338	5
中央区銀座7丁目	¥48,284	35	¥62,811	10
中央区銀座8丁目	¥71,743	47	¥43,485	5

<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 ●

- 中央通り：UGG (2016.6 移転オープン)
- 商業施設「銀座プレイス」 (2016.9)
- 中央通り：カルティエ (2016.9 リニューアルオープン)
- 中央通り：ピアジェ (2016.11 移転オープン)
- 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 (旧プラント銀座)」 (2017.3)
- 並木通り：IQOS STORE (2017.3)
- 商業施設「GINZA SIX」 (2017.4 開業予定)

■ 公募賃料トレンド

