

銀座エリア

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旗艦店が集積する晴海通り・中央通りを中心に、みゆき通りや並木通り、マロニエ通りなど複数のストリートで形成されるエリアとなる。
- 中央通りや晴海通りは依然として強く、ラグジュアリーブランドをはじめ、日本を代表する企業のショールーム、情報発信型ショップの旗艦店が集積する。
- 一方、H&Mの退店など急成長した業態の失速もみられ、今後のテナントの動向が注目される。
- インバウンド集客力は依然としてパワーを有しているが、ラオックスが閉店するなど消費の変化が顕著となっている。インバウンド客に人気のある化粧品やドラッグストア、シューズブランドなどの勢いは継続している。

■ 公募賃料推移表

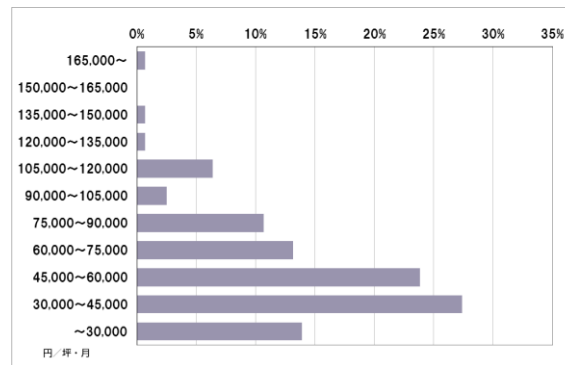
エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
銀座	全フロア	¥28,200	¥27,900	¥30,100	¥30,800	¥30,100	¥33,800	
	1F	¥51,800	¥50,200	¥50,900	¥47,200	¥58,100	¥67,400	
	1F以外	¥26,800	¥26,900	¥28,600	¥29,800	¥28,300	¥28,500	

賃料トレンド

募集ベースでは前期比を大幅にアップ。高額募集物件増加による影響か。

- 過去3年のトレンドでは最も高い水準となり、1Fで坪68千円となった。但し、実態としてはプライムロケーションについてはグラフのような上昇はみられない。
- 募集件数は前期から増加傾向。銀座エリアでは供給が増えている状況となっている。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~45千円、次いで坪45~60千円の割合が高く、前回と同等の構成となった。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座8丁目の平均賃料が高くなっているが、元データをもとに中央通り~昭和通り間の裏手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	2015年下期~2018年上期		2018年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区銀座1丁目	¥45,920	65	¥59,822	7
中央区銀座2丁目	¥76,265	33	¥69,911	12
中央区銀座3丁目	¥57,908	14	¥78,754	4
中央区銀座4丁目	¥74,591	4	-	0
中央区銀座5丁目	¥49,391	48	¥55,145	19
中央区銀座6丁目	¥67,455	41	¥78,141	19
中央区銀座7丁目	¥54,010	23	¥44,613	5
中央区銀座8丁目	¥63,843	18	¥118,892	4

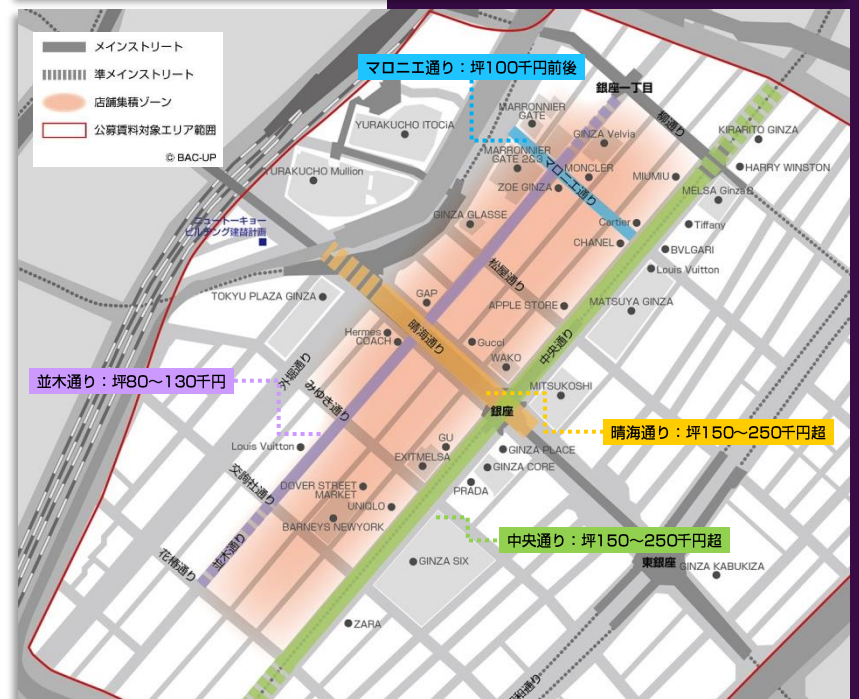
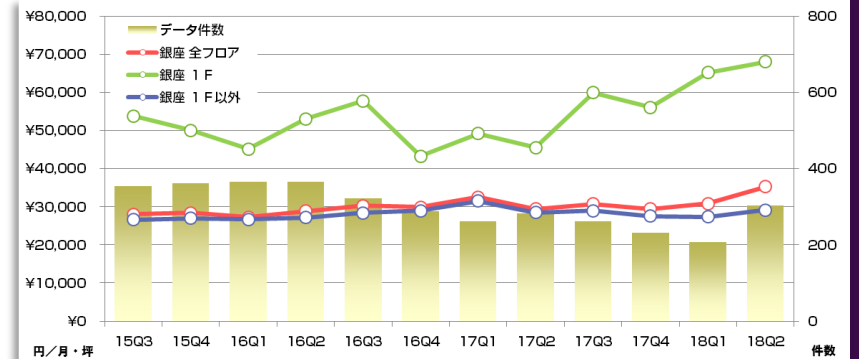
<対象エリア>

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 ●

- 東京ミッドタウン日比谷 (2018.3)
- 中央通り: H&M (2018.7 閉店)
- 晴海通り: 銀座ソニーパーク (2018.8)
- 中央通り: ラオックス (2018.8 閉店)
- 有楽町: ヒューリックスクエア東京 (2018.10 開業)
- 晴海通り: ボッテガ・ヴェネタ(2018年末出店予定)
- 並木通り: MUJI HOTEL (2019年 春 開業予定)

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

今後の見通し

高止まりを維持するが、先行きは不透明

- GINZA SIX開業以降、同施設に移転したブランド店跡地はブランド店に決定するなど中央通り・晴海通りのポテンシャルは継続している。
- 一方、ファサードが充分確保できない物件は賃料が伸び悩むなども聞かれる。
- H&Mが退店するなど、2007年頃から賃料を牽引してきたファストファッションのトレンドが弱くなっており、大箱のテナント候補が限定的となってきた。