

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が出店する晴海通り・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。銀座は景観条例も厳しく、心斎橋のようにドラッグストアがストリートを埋めるようなことはない。
- 一方、並木通りやみゆき通りなどの準トップストリートではブランド店やファッション系路面店の出店の動きが鈍くなっており、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。
- インバウンド集客力は依然として強い街であり、百貨店では化粧品の上増による好影響がみられる。

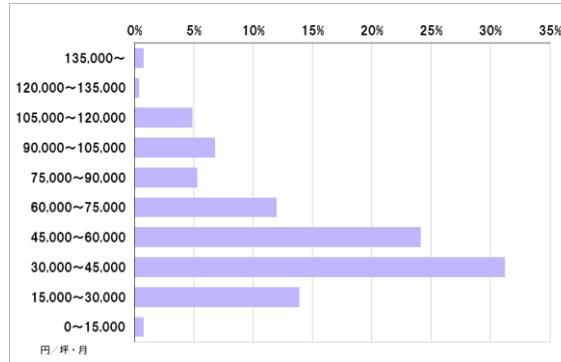
エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥28,600	¥28,200	¥27,900	¥30,100	¥30,800	¥30,100
	1F	¥63,900	¥51,800	¥50,200	¥50,900	¥47,200	¥58,100
	1F以外	¥26,200	¥26,800	¥26,900	¥28,600	¥29,800	¥28,300

賃料トレンド

供給は少ない状況が継続。募集ベースでは前期比アップ。

- ピークの2015年頃に比べると1Fの賃料はややダウントレンド。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変動は見られない。2~7丁目はラグジュアリーブランドは移転需要に留まるもショールームなどの出店により、高止まりの状況が続いている。
- 募集件数は2016年後半からは減少傾向。エリア一帯では供給が少ない状況が続いている。
- 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、前回よりも一段上の構成となった。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座2・3丁目の平均賃料が高くなっているが、元データをみると中央通り~昭和通り間の裏手物件が中心のようである。銀座6丁目はGINZA SIX開業により影響がでていると思われる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2015年上期~2017年下期		2017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	¥44,053	81	¥41,678	8
中央区銀座2丁目	¥72,666	28	¥83,770	7
中央区銀座3丁目	¥47,406	12	¥94,464	2
中央区銀座4丁目	¥74,591	4	-	-
中央区銀座5丁目	¥46,782	47	¥48,397	14
中央区銀座6丁目	¥56,547	29	¥65,898	7
中央区銀座7丁目	¥54,146	29	¥30,070	2
中央区銀座8丁目	¥65,681	36	-	-

今後の見通し

優良物件では高額賃料継続するも、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への打診など中央通り・晴海通りなどのメインストリートのポテンシャルは継続。テナントニーズにマッチした物件であれば、依然として高額賃料が見込まれる。
- 原宿エリアではFOREVER21、心斎橋でもZARAの閉店がみられ、これまで賃料を牽引してきたファストファッションの終息気配もみられる。銀座も例外ではなく、今後の動向が注視される。

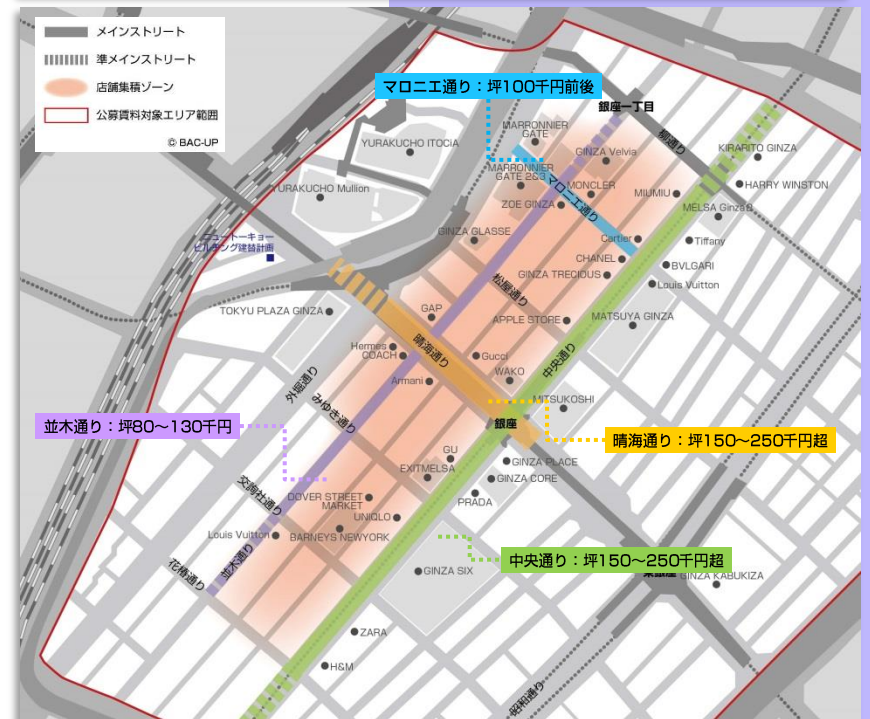
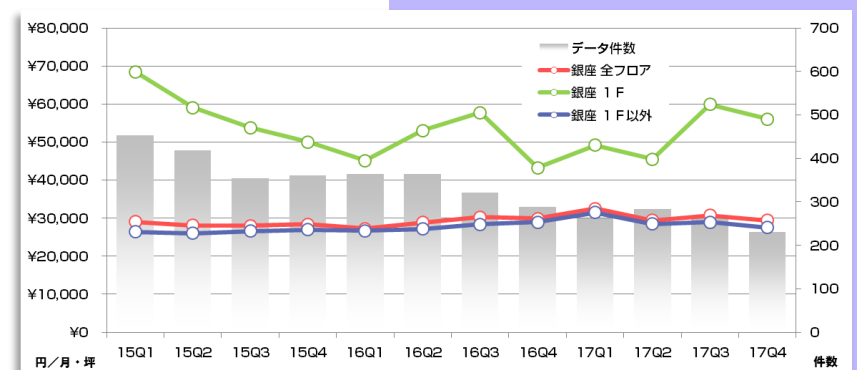
<対象エリア>

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 ●

- 並木通り：ロレックス (2017.11)
- 並木通り：サンモトヤマ (2017.11)
- 中央通り：TUMI (2017.12)
- 中央通り：クロエ (2017.12)
- 並木通り：ルイ・ヴィトン (2018.1移転)
- 中央通り：オニツカタイガー (2018.2)
- TOHOシネマズ日劇 (2018.2 閉館)
- 東京ミッドタウン日比谷 (2018.3 開業予定)
- 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