

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。

- ブランド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。
- 中央通りや晴海通りは依然として出店動向は活発で、2018年も新規出店の他、既存ブランドの移転などの動きが多くみられた。ラオックスやクリスチャンディオール跡地は即決定。新規開発も着工前から決定する物件もみられ、銀座のポテンシャルの高さは継続している。
- インバウンドの集客力はパワーを増し、大型商業施設の売上を牽引する。化粧品をはじめ、ドラッグストア、シューズブランドなどのインバウンド需要の見込める業種業態の路面進出の動きもみられる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

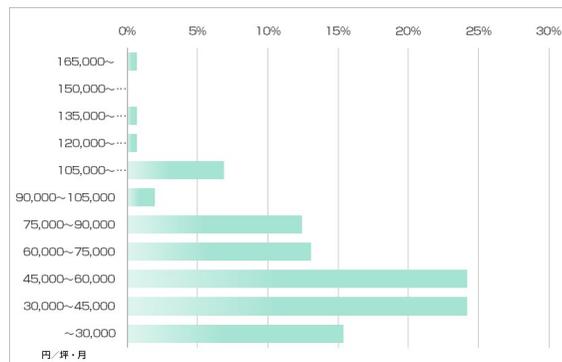
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	¥27,900	¥30,100	¥30,800	¥30,100	¥33,800	¥32,500
	1F	¥50,200	¥50,900	¥47,200	¥58,100	¥67,400	¥56,700
	1F以外	¥26,900	¥28,600	¥29,800	¥28,300	¥28,500	¥29,200

賃料トレンド

募集ベースでは高止まりを維持。

- 過去3年のトレンドでは2018年第2四半期に最も高い水準となったが、2018年第4四半期では落ち着きが見られている。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。
- 募集件数は減少。特に1Fの件数の減少幅が大きいようである。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~45千円と坪45~60千円の割合がほぼ同程度となっている。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座3丁目の平均賃料が坪100千円超と高くなっているが、1件のみの事例となる。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2016年上期~2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区銀座1丁目	¥43,151	69	¥42,882	17
中央区銀座2丁目	¥73,664	41	¥63,707	3
中央区銀座3丁目	¥70,411	11	¥107,995	1
中央区銀座4丁目	¥69,988	1	-	-
中央区銀座5丁目	¥49,858	75	¥51,603	19
中央区銀座6丁目	¥67,416	56	¥67,983	18
中央区銀座7丁目	¥57,405	33	¥59,964	6
中央区銀座8丁目	¥57,042	20	¥43,200	2

今後の見通し

当面は高止まりを維持。物件によっては相場を上回る可能性も。

- GINZA SIX開業により、6丁目方面の集客パワーは増した感はある。同施設付近の直近の成約事例ではメゾネットで坪200千円を超え、複数の手があがったと聞く。
- 既にブランド店の出店は一巡しているものの、より良い立地への移転需要やプレステージブランドの新規出店、インバウンド需要を見込む新規出店、ショールームなど多岐に渡り、当面は高い賃料を維持すると思われる。
- 中には相場を大きく超える打診や成約値も聞かれるが、規模、ファサードの大きさや長さなど路面店としてのポテンシャル、月額賃料などの多面的な見方が必要となる。

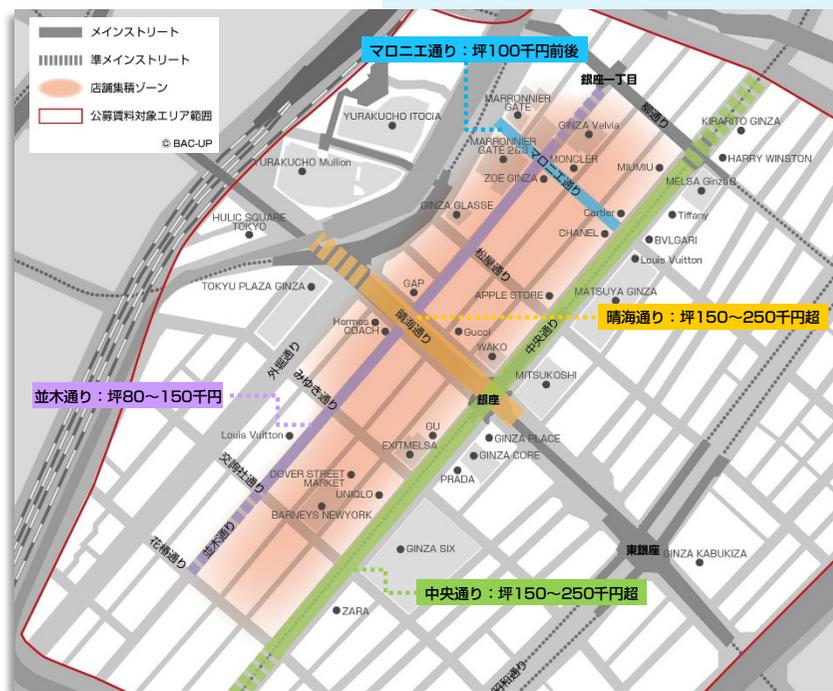
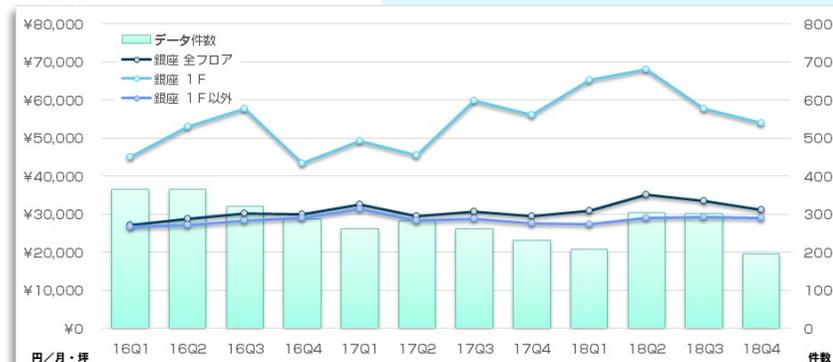
<対象エリア>

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 ●

- 有楽町：ヒューリックスクエア東京 (2018.10)
- 晴海通り：Bottega Veneta (2018.12)
- 晴海通り：セイコードリームスクエア (2018.12)
- 晴海通り：Fred (2018.12)
- 中央通り：RIMOWA (2018.12)
- 中央通り：グランドセイコーブティック (2019.2)
- 有楽町：コニカミノルタプラネタリア TOKYO (2018.12)
- 外堀通り：無印良品有楽町店 (2018.12 閉店)
- 並木通り：MUJI HOTEL (2019.4 予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。