

銀座エリア

エリア概況

プライムロケーションを中心に新規出店はみられるものの、エリア全体で減速気味

- 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。
- 新型コロナウイルスの影響によるダメージは大きいですが、国内客の特に富裕層を中心に購買の回復がみられ、ラグジュアリーブランドなどの高級品は順調と聞く。一方で免税店やインバウンド需要の高かった業種業態は回復の見通しが立たず、改装、業態変更を強いられている。
- 他都市同様、夜型飲食店の閉店が多く、空中階の空室も増加している。飲食店跡地の候補として美容系サービス業種が候補の一つとなるが、多くの空室を埋め切れるまでは至らず、当面は厳しい状況が続くと思われる。
- プライムエリアは2~6丁目交差点に更に縮小傾向。2~3年後の開発には前向きな姿勢はみられるものの、先行きは不透明でこれまでのような強気な賃料水準ではみれない状況となっている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	33,800	32,500	35,700	40,900	41,600	37,000
	1F	67,400	56,700	75,200	78,600	80,600	67,200
	1F以外	28,500	29,200	31,600	35,400	34,800	32,000

今後の見通し

プライムロケーションの賃料は維持。裏手立地から値崩れする可能性がある

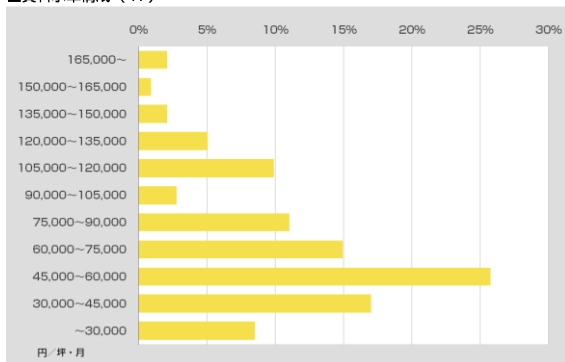
- 中央通りでも1丁目や7・8丁目では長期空室となる物件もみられ、プライムロケーション以外では需給バランスの崩れから賃料ダウンする可能性が高い。
- 一方で水面下で超一等地で複数の申込があるなど、裏手との格差が顕著となっている。しかし、マーケット観を大きく超えるような高賃料は期待し難い状況。
- 複数階賃貸で大型面積を有する物件では、賃貸するフロア数が縮小されるなど、坪単価は変わらずとも総額賃料が小さくなるケースもみられる。

賃料トレンド

募集ベースは20年第3四半期以降、ダウントレンド、募集件数の増加が著しい

- 2020年上期以降、高止まりを維持していたように見えるが、募集件数が増加し、優良物件が含まれていることで高賃料を維持してきたと思われる。2020年下期以降、1Fは坪70千円を割り込んでいる。
- 銀座エリアの超一等地の路面店は今後もポテンシャルを維持するものと思われるが、裏手を中心に募集件数は増加しており、リーマンショック時も同様であるが裏手から賃料ダウンとなる構図が予測される。
- 住所別平均賃料を見ると、7丁目が高水準となるが、高額募集物件の影響となる。長期空室の物件もみられ、期待値との乖離も指摘される。
- 賃料水準構成を見ると、坪45~60千円の割合が最も高めとなっており、これは前期より継続傾向となっている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2018年上期~2020年下期		2020年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区銀座1丁目	¥53,011	110	¥47,440	29
中央区銀座2丁目	¥73,001	43	¥44,607	10
中央区銀座3丁目	¥54,883	24	¥46,089	5
中央区銀座4丁目	¥63,884	8	¥65,521	5
中央区銀座5丁目	¥79,869	118	¥72,015	38
中央区銀座6丁目	¥77,686	73	¥81,134	18
中央区銀座7丁目	¥77,279	38	¥86,867	11
中央区銀座8丁目	¥71,431	21	¥70,475	7

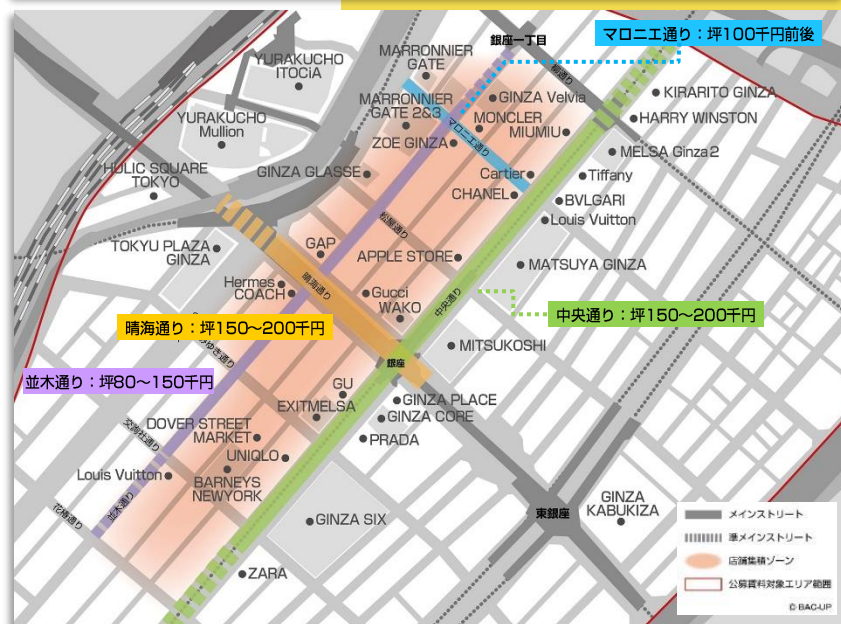
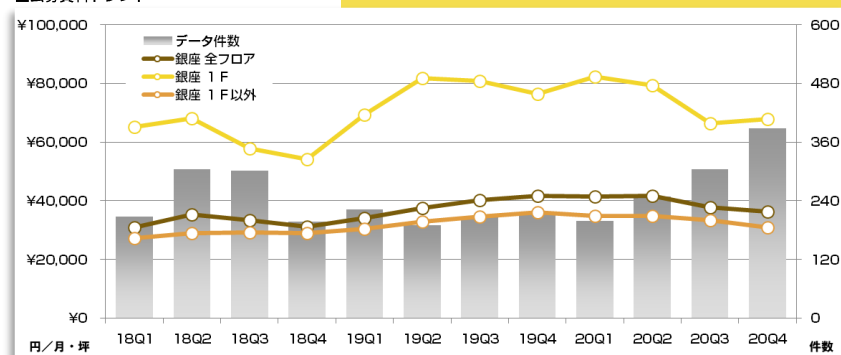
<対象エリア>

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 ●

- 晴海通り：和光本館 (2020.8リニューアル)
- 中央通り：IDC OTSUKA Bedroom Gallery GINZA (2020.9)
- 中央通り：ヤマハ銀座店 (2020.10リニューアル)
- 中央通り：MCM銀座HAUS1 (2020.12閉店)
- 銀座通り：フェスタリア ビジューソフィア (2020.12閉店)
- 並木通り：ルイ・ヴィトン (2021.3リニューアル)
- 中央通り：グッチウォッチ&ジュエリーGINZASIX (2021.4予定)
- 並木通り：グッチ (2021.4予定)
- 中央通り：ダンヒルGINZAコンセプトストア GIINZASIX (2021.4予定)
- 晴海通り：新ソニービル (2025 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