

銀座エリア

エリア概況

ラグジュアリーブランドは宝飾ブランド中心に活発な動きが継続。

- 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（銀座2～6丁目）、晴海通りなどのプライムロケーションについては空室もみられず、ラグジュアリーブランドの出店の動きは継続。新規出店や移転など水面下での動きがみられる。
- プライムエリアは中央通り・晴海通り・銀座2～6丁目交差点であることに変わりなく、ブランド店の移転はプライムエリア内で行われている。しかし、アップルの代替店舗など、一部では1丁目や7・8丁目方面への動きも聞かれる。
- 空中階については空室増加に歯止めがかかり、クリニックやビューティ系サービス業種の動きは依然として良好なトレンド。サービスはシェア業態（ヘアサロン、オフィス）など、多様化している。

■ 公費賃料推移表

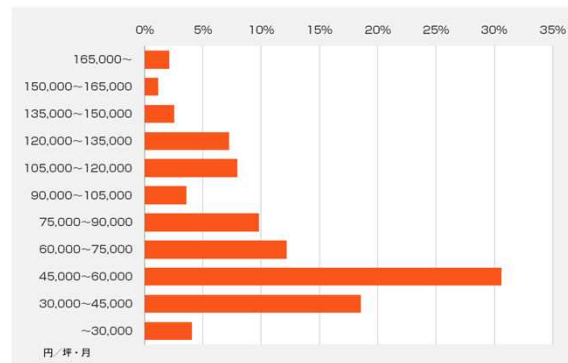
エリア	フロア区分	2019年				2020年				2021年				2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	40,900	41,600	37,000	36,600	39,300	42,300								
	1F	78,600	80,600	67,200	71,000	75,100	79,200								
	1F以外	35,400	34,800	32,000	30,300	31,900	33,400								

賃料トレンド

2019年水準を取り戻してきている。

- コロナ禍以降ダウンしたが、件数増加に歯止めがかかり需給バランスは回復の兆し。1Fの賃料水準もコロナ前まで戻ってきた。
- しかし、コロナ前と比較すると未だ募集件数は多く強気な見方はできない状況で、特に大型物件の需要は弱い。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座6・7丁目にて一等地が拡大した印象。7・8丁目には銀行開発地やアップル移転店舗、とら屋跡地など複数の開発がみられる。
- 賃料水準構成を見ると、月坪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。
- 2F以上の賃料もサービス系店舗が先導する形で2019年水準に回復傾向となっている。

■ 賃料水準構成（1F）



■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2019年下期～2022年上期		2022年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥73,709	6	¥98,547	3
中央区銀座1丁目	¥54,134	179	¥53,379	47
中央区銀座2丁目	¥66,141	39	¥63,247	2
中央区銀座3丁目	¥50,314	27	¥65,172	4
中央区銀座4丁目	¥67,055	22	¥68,123	9
中央区銀座5丁目	¥82,890	198	¥79,949	46
中央区銀座6丁目	¥82,566	81	¥95,152	14
中央区銀座7丁目	¥81,300	64	¥89,577	8
中央区銀座8丁目	¥74,781	47	¥72,405	6

<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 ●

- 東急プラザ銀座：BALLY（2022.3閉店）
- マロニエ通り：MCM HAUS 1（2022.4）
- 中央通り（イグジットメルサ）：#ワークマン女子（2022.4）
- 中央通り（イグジットメルサ）：セリア（2022.4）
- マロニエゲート2：ダイソーグローバル旗艦店（2022.4）
- 外堀通り（西銀座デパート）：3 COINS+plus（2022.4）
- 銀座三越：アートアクアリウム美術館（2022.5）
- 並木通り：エストネーション（2022.5閉店）
- 並木通り：UNIVERSAL LANGUAGE MEASURE 'S（2022.5閉店）
- みゆき通り：Panasonic Beauty SALON（2022.5閉店）
- 中央通り：アクリス（2022.6）
- 中央通り：レスポートサック（2022.6閉店）
- 並木通り：Weekend Max Mara（2022.7閉店）
- 中央通り：Apple Store（2022.8一時移転）
- 中央通り：MELSA Ginza-2（2022.8閉館）
- 晴海通り：新ソニービル（2025予定）

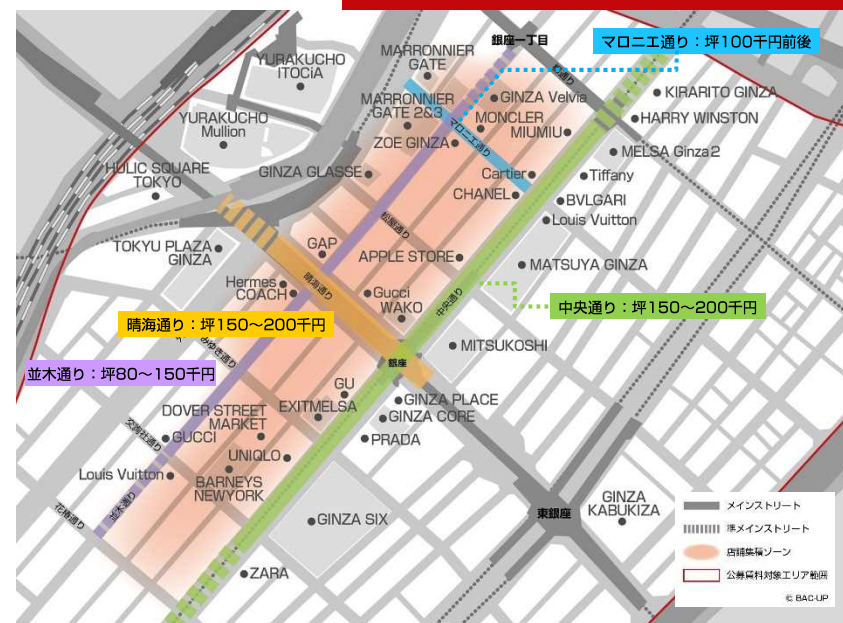
■ 公費賃料トレンド



今後の見通し

路面物件は高水準を維持するものの、多層階需要や大型物件は次テナント誘致に時間を要する側面も。

- 新規開発は一段落しているが路面物件の建替え、改装などは活発に動いており、ラグジュアリーブランドのストライクエリアでは高賃料を維持する。
- しかしながら、大型物件は総額賃料を抑えたいテナントの需要を汲み取れず、リーシングに時間を要する物件もみられる。



※ 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