

銀座エリア

エリア概況

ラグジュアリーブランドは新規出店・移転など活発な動きが継続。

- 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ない。ラグジュアリーブランドは新規出店のみならず、移転も多く引き続き活発な動きをみせる。
- ラグジュアリーブランドが集積するギンザシックスの22年の売上高は開業以来過去最高の19年比10%強増と発表された。
- 空中階についてはクリニックやビューティ系サービス業種は引き続き良好な動きとなっている。飲食店についても回復との声も聞かれるようになってきた。徐々に取り戻してきているが夜の集客は完全には戻っていない。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	41,600	37,000	36,600	39,300	42,300	43,200
	1F	80,600	67,200	71,000	75,100	79,200	77,500
	1F以外	34,800	32,000	30,300	31,900	33,400	34,100

今後の見通し

ブランドストリートを中心に路面物件は高水準を維持。今後もダウンする懸念は小さい。

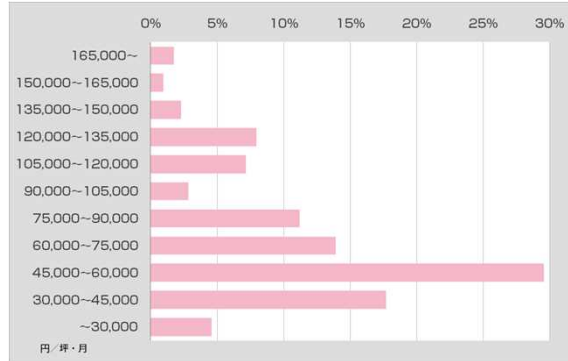
- 大型の開発は一段落しているが既存ビル建替え、低層階の店舗化、リニューアルなどが複数みられ、路面区画は水面下で決定している。
- 賃料を牽引するラグジュアリーブランドの出店が活発な動きをみせる銀座エリアは、2022年秋頃からインバウンドの戻りが顕著となっていることはプラスファクターであり、当面は賃料ダウンの懸念は小さい。

賃料トレンド

賃料は2019年水準に戻りつつも、募集物件数は高止まりを維持。

- コロナ禍以降は賃料ダウン、募集物件数は増加したが、2021年に入り歯止めがかかった。1Fの賃料水準はコロナ前まで戻ってきているが募集物件数は高止まり。メインストリートとその裏手では差異が生じていると思われる。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座5～7丁目が高くなっている。銀座コアやとら屋跡地など注目される開発地も多い。
- 賃料水準構成を見ると、依然として月坪45～60千円の割合が最も高い。
- 1F以外の賃料もサービス系店舗が先導する形で平均値で坪30千円前半まで取り戻してきている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2020年～2022年		2022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	¥71,783	8	¥66,002	2
中央区銀座1丁目	¥52,952	218	¥52,101	56
中央区銀座2丁目	¥61,847	37	¥87,990	3
中央区銀座3丁目	¥54,219	26	¥62,747	6
中央区銀座4丁目	¥69,029	29	¥73,473	8
中央区銀座5丁目	¥81,818	210	¥89,243	25
中央区銀座6丁目	¥83,789	98	¥88,182	22
中央区銀座7丁目	¥82,565	64	¥106,254	6
中央区銀座8丁目	¥75,240	51	¥69,914	7

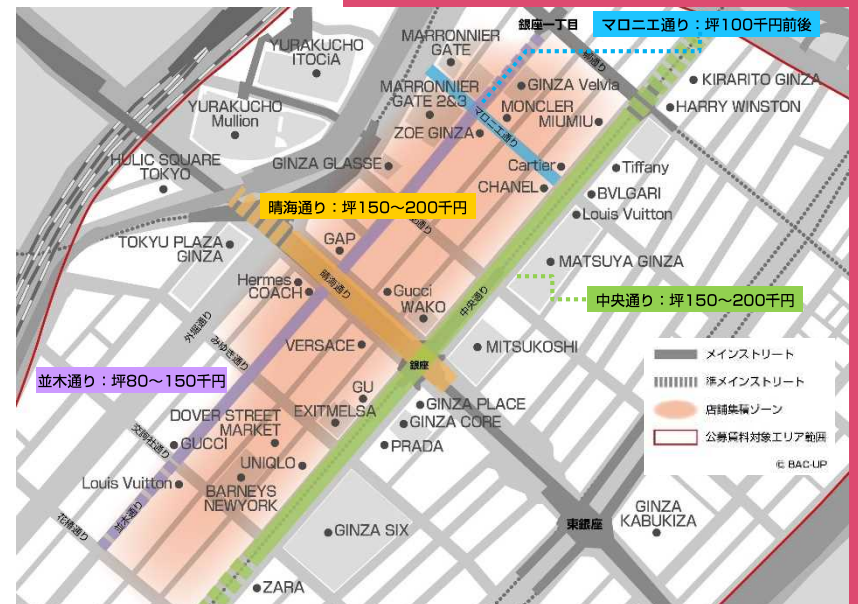
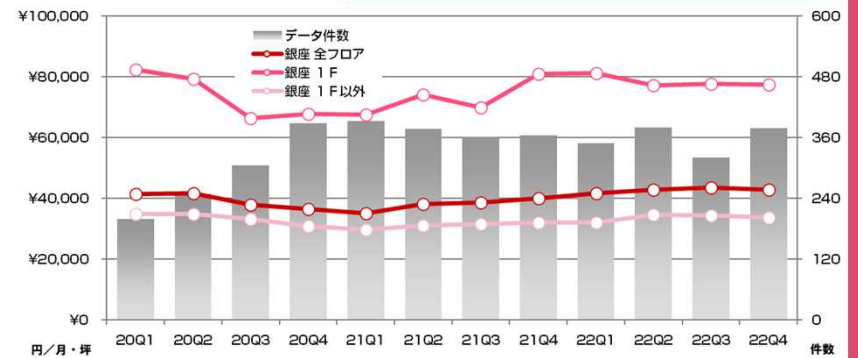
<対象エリア>

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：VERSACE (2022.9)
- 並木通り：CHANEL Fine Jewelry (2022.10)
- 並木通り：Herman Miller (2022.10)
- 並木通り：Jacob & Co. (2022.10)
- マロニエゲート1：DIESEL (2022.10)
- マロニエゲート2：GU (2022.10)
- 外堀通り：THE SUIT COMPANY (2022.10閉店)
- 並木通り：LANVIN (2022.11)
- 並木通り：CANADA GOOSE (2022.12)
- 中央通り：KOMEHYO (2023.1)
- マロニエ通り：COS (2023.2閉店)
- 中央通り：三愛ドリームセンター (2023.3閉館)
- 晴海通り：新ソニービル (2024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。