

銀座エリア

エリア概況

インバウンド×円安が後押し、ラグジュアリーブランドの活発な動きが続く。

- 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。
- 2024年4月、ROLEX LEXIA、アパレルブランドのBALENCIAGAが東京・銀座で初となる旗艦店をオープン。2024年6月には、HERMESが銀座三越に、TIFFANYがGINZA SIXにそれぞれ新店舗をオープンした。円安が続くなか、インバウンド旅行者を狙い、出店需要は依然として強さを見せている。
- 2023年度のGINZA SIXは過去最高売上を記録。会員売上の47%が30代以下で構成され、若年層の支持を獲得している。
- 三越、松屋の2023年度売上は1,000億円を突破。松屋の免税売上高は300億円超と19年度を大きく上回った。インバウンドの旺盛な消費は主要都心部で見られるが、銀座は突出している。
- ラグジュアリーブランドが出店するストリートは良好、ブランド店が出店立地から外れるストリートはやや弱さが残る。空中階についても同様で、空室解消は進むが供給は多い状況が続いている。

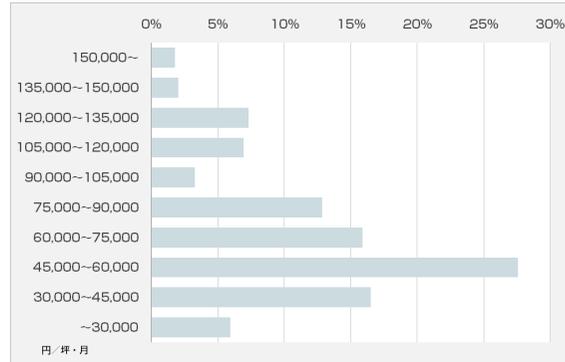
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年		2024年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
銀座	全フロア	39,300	42,300	43,200	41,900	39,700	36,900		
	1F	75,100	79,200	77,500	72,500	68,700	64,600		
	1F以外	31,900	33,400	34,100	35,300	35,000	32,500		

賃料トレンド

高賃料の物件が成約に至ったため、1F店舗の募集件数や募集賃料に低下が見られたが、出店は活発でトレンドは良好。

- 1Fの賃料水準は2023年からダウンしているが、1Fの募集件数は減少。これは高額優良物件が成約に至ったために賃料がダウンしたとみることができ、ストリートにより格差はあるものの、1Fの需給バランスは持ち直してきている。
- 1F以外も空室解消は進んでいるが、全体の募集件数は多く1Fのような勢いは見られない。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座5丁目・同7丁目か月坪100千円を超える水準。同2丁目や同4丁目は低い水準となるが、これは優良物件が少ないことが要因とされる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2021年下期～2024年上期		2024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	¥75,471	12	¥88,465	1
中央区銀座1丁目	¥56,633	283	¥62,551	35
中央区銀座2丁目	¥53,353	39	¥34,781	9
中央区銀座3丁目	¥61,983	38	¥61,305	10
中央区銀座4丁目	¥61,455	45	¥49,655	11
中央区銀座5丁目	¥80,963	173	¥103,392	3
中央区銀座6丁目	¥83,631	107	¥87,279	16
中央区銀座7丁目	¥82,753	51	¥114,197	4
中央区銀座8丁目	¥78,127	46	¥63,795	2

※ 募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

今後の見通し

ブランドストリートでは新規出店・移転が続く、今後も良好なトレンドが予測される。

- 2024年7月の訪日外客数は330万人と単月過去最高を記録。今後もインバウンドは増加する見込み。
- 今後もブランドストリートでは新規出店、移転などの動きが続く、ラグジュアリーブランドの勢いは継続とみることができる。

<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 ●

- マロニエゲート銀座2：くら寿司 (2024.4)
- 中央通り：ROLEX LEXIA (2024.4)
- みゆき通り：JIMMY CHOO (2024.4 閉店)
- 中央通り：BALENCIAGA (2024.4)
- 外堀通り：複合施設「SALON 91°」 (2024.5)
- 晴海通り：GREUBEL FORSEY (2024.5)
- 交詢社通り：SERAPIAN (2024.6)
- 交詢社通り：JACOB&CO (2024.6 移転リニューアル)
- 有楽町：NISHIGINZA 1階リニューアル (2024.6~8) Samantha Thavasa, Zoff, vacanza ACCESSORY
- 有楽町：ANKER STORE (2024.6)
- 中央通り：HERMES 銀座三越 (2024.6)
- 中央通り：TIFFANY 銀座シックス (2024.6)
- 中央通り：TUMI キラリト銀座 (2024.7 移設の為一時閉店)
- 鈴らん通り：銀座・新潟情報館 THE NIIGATA (2024.8)
- 晴海通り：Ginza Sony Park (2024 予定)

■ 公募賃料トレンド

