

銀座エリア

エリア概況

新規開発案件にはラグジュアリーブランドが名を連ね、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。
- 中央通り沿いの虎屋銀座ビルには「パレンシアガ」の店が発表されるなど、新規開発物件にはラグジュアリーブランドの名前が連なる。
- 2023年の年間訪日外客数は2,500万人を突破。2019年比8割程度まで回復が進んでいる。銀座においてはラグジュアリーブランドをはじめ、百貨店、飲食店など賑わいを見せている。
- マロニエゲートにはオーケーが開業。ワンプライスショップと併せて銀座にはないコンテンツが供給される動きもみられた。
- 空中階については未だ空室は多く、飲食店の夜の集客は完全と切りきれないが、インバウンドが後押しする格好で取り戻ってきている。

■ 公募賃料推移表

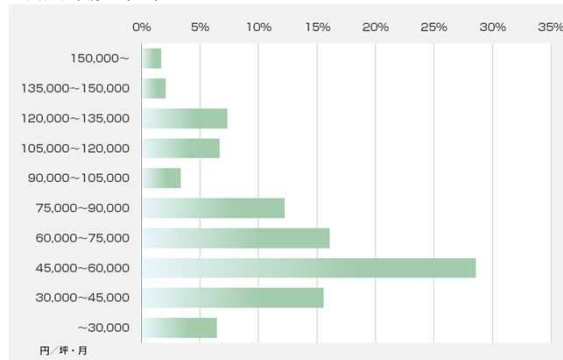
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	36,600	39,300	42,300	43,200	41,900	39,700
	1F	71,000	75,100	79,200	77,500	72,500	68,700
	1F以外	30,300	31,900	33,400	34,100	35,300	35,000

賃料トレンド

1Fの平均募集賃料は坪70千円前後と前年からややダウンしたが、募集件数は減少。

- 1Fの賃料水準は2022年からややダウンしたが、1Fの募集件数は減少しており、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。
- 一方、1F以外の募集件数は増加するなど1Fとは温度差が生じている。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座1丁目、同3丁目が増長。銀座1丁目は募集件数が激減。長期空室だった物件もようやく成約に至るなどの動きがみられた。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2021年上期~2023年下期		2023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	¥74,290	11	¥88,465	2
中央区銀座1丁目	¥55,127	265	¥67,382	42
中央区銀座2丁目	¥56,557	34	¥47,289	13
中央区銀座3丁目	¥61,092	30	¥64,894	6
中央区銀座4丁目	¥65,924	36	¥51,811	6
中央区銀座5丁目	¥78,555	194	¥61,488	15
中央区銀座6丁目	¥82,976	103	¥74,455	12
中央区銀座7丁目	¥80,049	53	¥93,319	6
中央区銀座8丁目	¥77,236	51	¥76,981	3

※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

ラグジュアリーブランドの出店の勢いは衰えず、当面は高賃料が継続。

- 2024年1月の訪日外客数は270万人と過去最高を記録しており、今後もインバウンドは増加する見込み。
- 銀座1丁目でも高額賃料で成約するなどラグジュアリーブランドの勢いは衰えていない。銀座のブランドストリートでは高い賃料を維持し、当面はこのトレンドが続くと予測される。

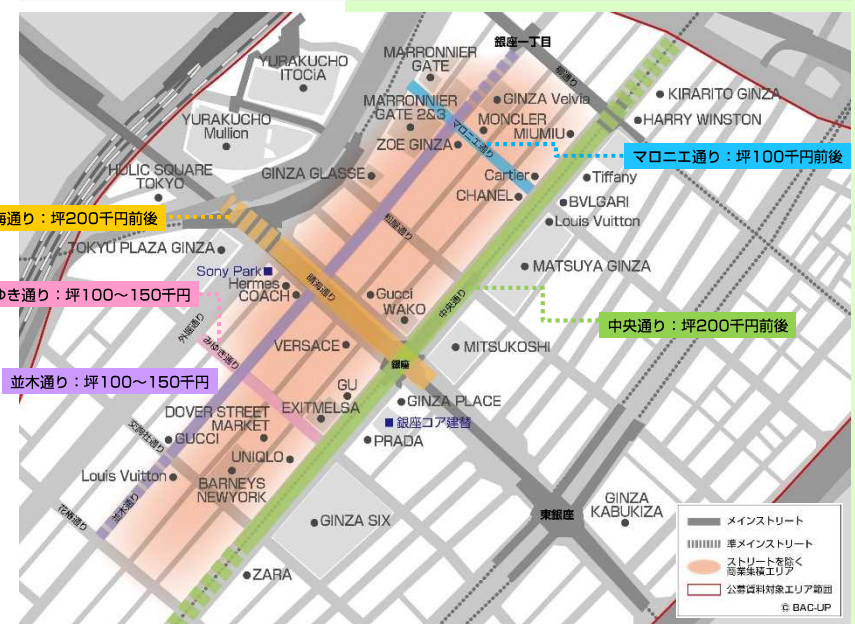
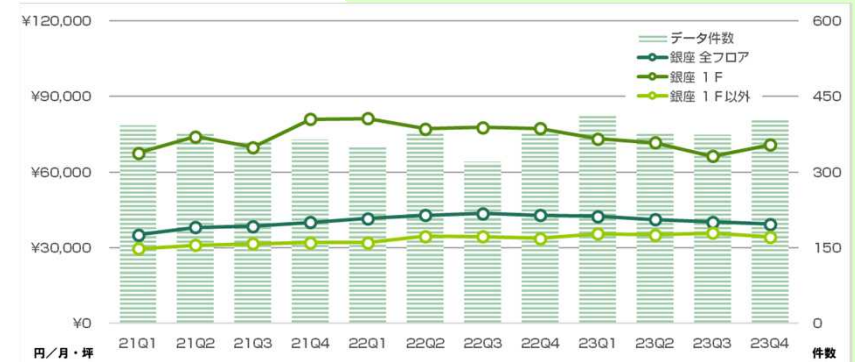
<対象エリア>

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 ●

- 並木通り：ニトリEXPRESSベルビア館 (2023.9)
- マロニエゲート銀座2：オーケー (2023.10)
- コリドー街：グランベルスクエア (2023.10)
- 有楽町ビル：エストネーション (2023.10閉店)
- 中央通り：YA-MAN the store GINZA (2023.11)
- 中央通り：MOUTAI (2023.11)
- 外堀通り：NIKE ギンザ・グラッセ (2023.12)
- 中央通り：JIMMY CHOO (2023.12)
- 松屋通り：Onitsuka Tiger RED CONCEPT STORE (2023.12)
- みゆき通り：BALLY (2024.1)
- 中央通り：銀座コア (2024.3建替のため閉館)
- マロニエゲート銀座2：くら寿司 (2024.4予定)
- 中央通り：BALENCIAGA (2024.5予定)
- 晴海通り：Ginza Sony Park (2024.5予定)

■ 公募賃料トレンド



■ メインストリート
 ■ 準メインストリート
 ■ ストリートを除く商業集積エリア
 ■ 公募賃料対象エリア範囲
 © BAC-UP