

銀座エリア

<対象エリア>
 千代田区有楽町2丁目 中央区銀座3丁目 中央区銀座6丁目
 中央区銀座1丁目 中央区銀座4丁目 中央区銀座7丁目
 中央区銀座2丁目 中央区銀座5丁目 中央区銀座8丁目

エリア概況

ラグジュアリーブランド以外の出店も活発化

- 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構成される。
- 2024年12月、中央通り沿いにストリートファッションのBAPE STORE GINZAが開業。銀座1丁目のキラリトギンザには外堀通りからBRIONIが移転オープン。マロニエ通りではJIL SANDERやTATRASといったデザイナーズブランド、外堀通りではAudi City Ginzaがオープンした。円安の継続やインバウンド旅行者の増加を背景に、出店需要は依然として強く、業態の多様化が進んでいる。
- 三越、松屋ともに売上高1,000億円を突破し（2023年度実績）、2025年1月も好調に推移。ギンザシックスも過去最高売上を更新するなど、銀座の強みであるラグジュアリーブランドなどが売上を牽引した。

賃料トレンド

募集賃料は前期比微増

募集件数は減少トレンドで空室解消が進んでいる

- 銀座の賃料水準は2024年上期から微増している。一方、特に1F以外の募集件数が減少しており、インバウンド増加による飲食店の新規出店も活発化している状況といえる。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座5～7丁目が月坪80～100千円弱と高い水準を形成。同2丁目や同4丁目は低い賃料水準であるが、これは優良物件が少ないことが要因とされる。

今後の見通し

物件の供給が限られる中、高賃料の傾向が続く見込み

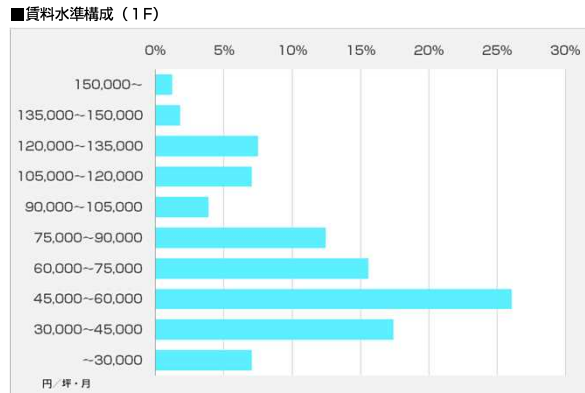
- 2023年の東京都観光客数等実態調査によると、東京都を訪れた外国人旅行者は約1,954万人。2024年1～6月は1,240万人と前年を超える勢いとなっている。
- 出店意欲は依然として旺盛である一方、晴海通りや中央通り、並木通り、みゆき通りなどのプライムストリート沿いの物件供給は依然として少ない。このため出店競争する物件が多く、当面は高賃料が継続することが予想される。
- 今後は晴海通りにCartier、中央通りにはTIFFANYが開業予定。数寄屋橋交差点の東急プラザ銀座は2026年にも大改修を行い再生を図る。周辺ではGinza Sony Parkが開業するなど活発な動向が続いている。

■ 公募賃料推移表

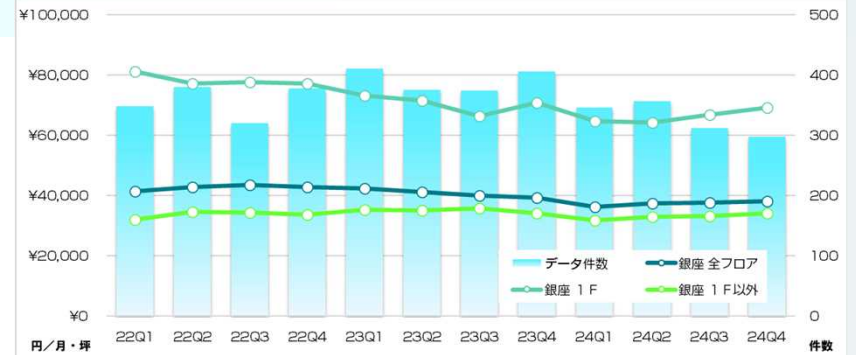
エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
銀座	全フロア	42,300	43,200	41,900	39,700	36,900	38,000
	1F	79,200	77,500	72,500	68,700	64,600	67,900
	1F以外	33,400	34,100	35,300	35,000	32,500	33,700

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年上期～2024年下期		2024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	¥84,338	9	-	0
中央区銀座1丁目	¥56,943	264	¥53,382	28
中央区銀座2丁目	¥50,786	36	¥35,217	5
中央区銀座3丁目	¥62,784	39	¥61,569	6
中央区銀座4丁目	¥59,644	45	¥38,499	3
中央区銀座5丁目	¥79,378	120	¥80,513	5
中央区銀座6丁目	¥86,753	95	¥96,371	14
中央区銀座7丁目	¥92,817	32	¥82,920	6
中央区銀座8丁目	¥69,978	27	¥35,201	1

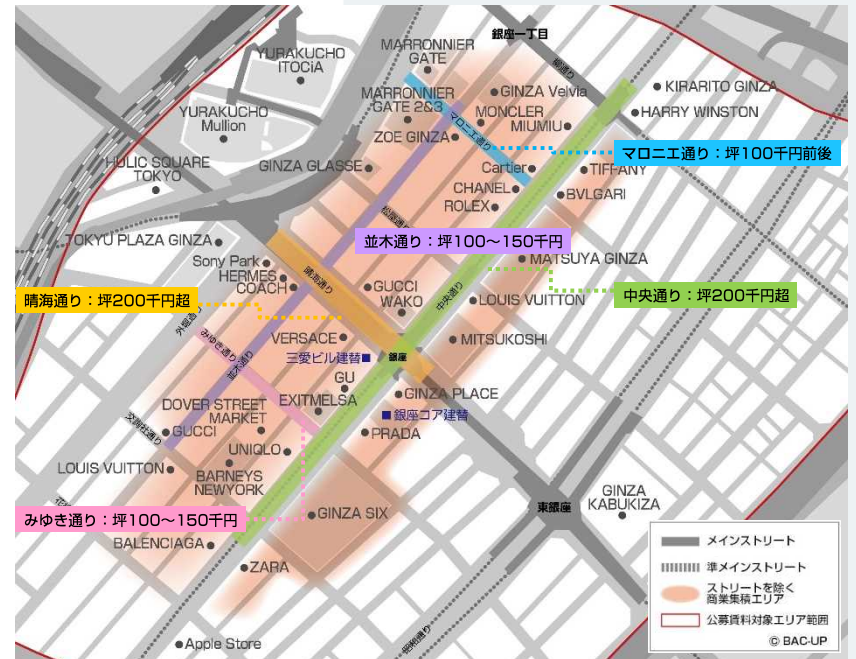


■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 並木通り：SHISEIDO GLOBAL FLAGSHIP STORE (2024.10 開店)
- マロニエゲート3：BANANA REPUBLIC (2024.10 閉店)
- マロニエ通り：JIL SANDER (2024.11)
- マロニエ通り：TATRAS (2024.11)
- 銀座ガス灯通り：MACKAGE (2024.11)
- 外堀通り：Audi City Ginza (2024.12)
- 中央通り：BAPE STORE® GINZA (2024.12)
- 晴海通り：Ginza Sony Park (2025.1)
- 並木通り：PATEK PHILIPPE (2025.1)
- 並木通り：COMME CA STAGE (2025.1 閉店)
- キラリト銀座：BRIONI (2025.2)
- 銀座レンガ通り：HERALBONY LABORATORY GINZA (2025.3)
- 晴海通り：Cartier (2025予定)
- 中央通り：TIFFANY&CO. (2025.7)



※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。