

市場動向

(2017年2月～2017年4月)

銀座地区

売買状況

(土地・建物)

まだまだ高い水準であり、築20～30年経った物件でも利回りで表面3%台、中央通りや並木通り等メインの通りではない場所でも、土地値で4,000～6,000万円/坪の売出価格となっている。

高値で、なかなか決まらなかった8丁目並木通りの小規模な物件が成約したり、6丁目電通通りで不動産所有目的のM&Aの事例もあった。

賃貸状況

銀座は他のエリアに比べ、定期借家募集が格段に多い。古いビルが多いのは勿論、開発や売買を見越しての募集となっており、それでも空室が少ない為、リスクを覚悟で契約する為、出店意欲は高めと言える。

通常定期借家であると、短ければ賃料を低めに設定するのだが、短くても再契約不可という事でなければ坪@25,000円～30,000円と、普通借と変わらない募集値で出ており、貸手市場であることが伺える。初期投資必須物件(大型事務所やスケルトン等)は少なくとも5年以上でなければ、さすがに検討外とされている。

バー・クラブの10坪前後は安定して需要があり、年が明けてからは20～30坪の寿司・イタリアン・インド料理の飲食店や、物販店等の需要も多く聞こえた。

街の状況

2017年4月20日に銀座最大級の大型商業施設『GINZA SIX』がオープンした。

各メディアでもしきりに取り上げられており、海外メディアの姿も見られるなど、話題性抜群で、週末やGWに多くの人出が見込まれる。

昨年から次々に大型開発が続いており、新しい銀座と老舗が軒を連ねる古い銀座と新旧入り交ざった、他のエリアにはない魅力的な街になっている。

中央通りには、中国からの観光客は以前より減ってはいるが、欧米やその他諸国の方々は逆に増加している感じがあり、相変わらずの賑わいを見せていた。