

# 市場動向

(2018年8月～2018年10月)

## 銀座地区

### 売買状況

(土地・建物)

依然として売買取引が活発な状況が続いており、売買価格も高い水準ではあるが、そろそろピークに達し、高止まりの傾向にある。

東京オリンピックを見据えたインバウンド需要の獲得を目的としたホテル関連の開発が十数件ほど行われている。

また、中央通沿いのビルの売買も数件ほど行われ、銀座6丁目で坪あたり2億円を超える取引がされていたり、銀座8丁目でも坪あたり1億数千万円の取引事例もある。

### 賃貸状況

来店・お問合せは多く、出店意欲自体は旺盛と言える。

継続して物件を探している顧客も多数抱えており、物件が出たとしても申込みが重なるケースが続いている。

バー・クラブの10坪～15坪の居抜き・リース問わず常に需要があり、特に居抜きの物件では造作代として、数十万～数百万円の値段がついた事例もあった。

また、10年以上使用したリース店舗を原状回復をせず、一般賃貸物件に切り替え賃借する案件も出てきているが、リース店舗で賃借していた時の賃料と、一般賃貸物件として賃借する賃料にあまり差がなくなっている現状もあり、貸主サイドとしても原状回復等のリスク回避のメリットもある。

長期空室も少なく入居率は98%以上である。

空室となっているのは相場より高い物件や、フロアセットで使い勝手が悪く且つグロスで高額な物件等である。

### 街の状況

相変わらず、中央通り、晴海通りを中心に観光客で賑わっている。

そうした中、海外ブランド店も既存店からメイン通りへの出店(移転)を狙っている動きも出てきている。

銀座2丁目のイタリアのブランド店「ヴォッテガヴェネタ」が晴海通りのクリスチャン・ディオールが入居していたビルへ移転。

銀座6丁目のドイツのスーツケースブランド「リモア」が中央通りのラオックスが入居していたビルへ移転する様である。

売買事例でも紹介した中央通りで取引された数件のビルにも、今後海外ブランドが入居する可能性があり、賃料相場の引き上げに影響する懸念もある。