

市場動向

(2020年5月～2020年7月)

銀座地区

売買状況 (土地・建物)

売買に関しては高止まりや様子見が続いていると思われる。
ただ、こんな状況だからこそ良い物件が出ていないかと、ふらっと来店された方もいた。

また、中央通り沿いで延床1,700坪クラスの大型案件と、延床100坪クラスの2件の取引事例があったようだ。
いずれにしてもコロナ前からの継続案件だった可能性が高く、今回の騒動で売買価格に影響があったかどうかは不明である。

銀座は投資家からの人気が安定してある為、極端には相場が下がらないと言われているが、今後は売り急ぐ物件が出る可能性もあり、注視していきたい。

賃貸状況

5月までは来店も殆どなく、賃料減額に関する電話の問合せばかりであったが、6月の自粛要請解除以降は徐々に来店数・問合せ数も増えていった。
しかし、依然先行きが不透明であったり既存店舗の入客数等から、コストのかからない物件、即ち、居抜きであったり小さめの箱の需要が主であった。

また、物件がこれからも出てくると殆どの方が考えており、内見して気に入っても相場はまだ以前と変わらない為、金額面で躊躇し即決には中々至らず、今後は成約賃料相場が下がることが予想される。

供給の大幅増加に伴い、条件の比較検討がし易く、今までであれば多少高くても場所や内装によって成約していた物件でも、条件変更等柔軟に対応しなければ、長期空室化することも懸念される。

街の状況

6月以降は銀座の中央通りなども徐々に人通りは増えてきたが、以前のように大型の観光バスが停まって外国人観光客で賑わうということはなく、すれ違う人は殆どが日本人で、人が多くて歩きづらいということもなくなった。

物販店・飲食店などは営業時間短縮を継続している店もあり、インバウンド需要が激減してしまい、次の手をどうするか頭を悩ませている。

夜のバークラブも営業再開しているところが殆どだが、やはり客数は3割程度というところが多く、コロナ感染者数が増加すると予約もキャンセルが出たり、まだまだ不安定な様子である。