

# 市場動向

(2024年5月～2024年7月)

## 銀座地区

### 売買状況

(土地・建物)

今年の路線価が発表され、中央通り5丁目鳩居堂前が1㎡辺り4,424万円で39年連続で全国1位となり上昇幅も3.6%と昨年を上回っているが、堅調なテナント需要や物件があまり出ない事もより更に上昇すると予想される。

また、今年4月から大手不動産投資会社が新しい不動産投資の機会として、GINZA SIXの10階オフィスフロアを1口10万円で10口から購入可能な不動産小口化商品として販売し、主に個人の投資家が銀座に不動産を持つというテーマを求めて好調なペースで売れているという。

### 賃貸状況

引続き貸手市場である。空室は少なく募集が出ると申込みが何件も重なってしまう為、相場は上昇していく状況である。

バー・クラブに関しては30坪以上の大箱は常に需要があるものの表には出ず、M&Aや造作譲渡が水面下で高額で取引されている話を聞く。

飲食や物販テナントによる出店への引き合いが回復傾向で、基準階や規模が大きめの物件についても徐々に成約しており、店舗系の空室がかなり少なくなってきた。

路面店については好条件の供給物件が限定されており、ラグジュアリーブランドを中心に店舗需要が底堅い事から、やはり店舗賃料が強含みで推移している。

事務所に関しては、そこまでの賃料上昇は見られないものの、店舗需要に絡んだ事務所利用等もあり、徐々に空室率は改善傾向である。

### 街の状況

中央通り沿いは開発が進んでおり、1丁目旧ヒューリック銀座(銀座富士ビル)、2丁目旧メルサ、3丁目旧日本香堂ビル(竣工済み)・旧サエグサ本館、5丁目旧三愛・旧第一ビル(みずほ銀行)、6丁目旧クロサワビル、7丁目旧虎やビル(竣工済み)、8丁目旧天國ビルと、4丁目を除く区画で開発案件がある。

そんな中、平日でも観光客で賑わい大混雑している。

ハイブランドの店舗前には入店待ちの行列ができており、観光客や比較的若い人が目立つ。

インバウンドはユニクロやGU等の大きなショッピングバッグを持った家族連れも多く、日本人に関してはいわゆる銀ブラといったウィンドウショッピングをしながら、美味しい食事を楽しみに来たといった目的の方が多く見られる。