

市場動向

(2025年8月～2025年10月)

銀座地区

売買状況

(土地・建物)

当地区は賃貸市場の活況を受け、不動産の取引も活発に行われている。丸源シリーズも、いくつかの取引を経て実際に事業化に取り組む所有者へのバトンタッチが完了した。

銀座の主要な通りでも水面下で大型取引が進んでおり、1年前には鳴りを潜めていた不動産ファンドによる取引事例も見られるようになった。

1960～70年代の高度経済成長時代、日本の建築家やスーパーゼネコンは躍進を遂げ世界的な名声を得たが、その時代に建設された築50年前後の建物が解体され、銀座でも昭和の街並みが失われつつある。

銀座4丁目交差点の三愛ドリームセンターの建替え(2027年竣工予定)、銀座コアビルの建替え(S一部RC・SRC造地下2階地上12階建て、延床面積約2万㎡、2028年8月竣工予定)プロジェクトも進行中で、今後の「新しい銀座」への期待は継続し、地区全体の更なる活性化が見込まれることから、当面地価は高値で推移すると予想される。

賃貸状況

来店客数は、年末に向けオープンする為に徐々に増加している。

銀座7～8丁目でバー・クラブ可能な物件の相場は坪単価4万円～4万5千円であるが、新築の案件は申込みが複数入り早期のリースアップが可能で50坪以上の大箱であれば、物件としての希少性から相場以上の金額での成約も見受けられる。

造作譲渡の案件は1千万円以上での取引、M&A案件は1億円以上の金額で動いているようだ。

美容クリニック・エステ等のサービス店舗は、相場の賃料で募集すると成約までにかなりの時間が掛かってしまう状況である。

空室の殆どは市場に出る前に水面下で決まっている為、相場は上昇し続けている。

街の状況

8月・9月は記録的な猛暑で客足が遠のき、飲食店やバー・クラブにおいては売上の良い店舗と悪い店舗の差が大きく出たようだ。

銀座の中央通りは相変わらず日本人よりもインバウンド都内訪問客の姿が多く、中国人のツアー客が特に多く感じ、銀座SIXの客層の8割は外国人のように見受けられる。

銀座の古いビルの建替えが急速に進み、目抜き通りにハイブランドが移転したり街並みが様変わりする一方で建築費の急激な高騰により、土地を購入したがビル建築をペンディングしている方もいると聞く。