

市場動向

(2025年11月～2026年1月)

銀座地区

売買状況

(土地・建物)

当地区は買い手側の開発目的による需要が強く、特にハイブランドが出店可能な立地やホテル用地の物件は、相場より高額で取引されている事例が多く見受けられる。

昨年からは不動産ファンドによる収益物件の取引も目立つようになり、また下半期には有名老舗企業による銀座自社ビル売却を含む大型物件の売買取引が数件あった。

2000年以降、大企業による自社ビル売却(セル&リースバック等)が出始め、コロナ禍で更に進み、今後も好立地の築古物件を中心に新規事業を含む本業に資金を投入する目的でのオフバランスは進むと予想される。

主要通り沿いでは建替え計画が順調に進捗しており、地区全体の更なる活性化が見込まれることから売買取引の動きも活発になり、当面の地価動向は上昇すると思われる。

賃貸状況

年末は多少動きが落ち着いた様子もあったが、年明けには来店・問合せが増加した。

バー・クラブについては通常の解約より、内々で動き後継テナントありきで入れ替わるケースが多い。

賃料が高止まりしており、新築のスケルトンでサービス店舗向き物件の動きが鈍い状況だ。

相場としては、バー・クラブに関しては物件の少なさもあり、一部で基準階坪@5万円を超えた募集も見られ、強気な設定でもまだ引合いはあるが、飲食店・サービス店舗に関しては、坪@4万円を超えると躊躇する様子が見られる。

街の状況

以前は中央通り沿いに止まっていた大型バスの中国人観光客が、明らかに少なくなった。

韓国や台湾等のアジアの観光客は一定数おり、欧米系の家族連れも目立ち相変わらずインバウンド需要は高いが、平日は一時期より中央通りの混雑が緩和されている。

中央通り7丁目のオニツカタイガーが立退きで6丁目外堀通り沿いに移転し、オープンした。

並びは大型ビルが開発中で、竣工するとかなり賑わう通りになるのではと期待がかかる。

同じ通り沿いの旧東急プラザ銀座が、中国系ファンドによる買収により2025年12月1日から「ginza novo」に名称変更・リニューアルオープンし、又、ロエベが2025年12月4日に日本最大級となる旗艦店を中央通り5丁目にオープンした。