

市場動向

(2026年2月～2026年4月)

銀座地区

売買状況

(土地・建物)

2026年の公示価格において、銀座4丁目(山野楽器 銀座本店)は1㎡あたり6,710万円(前年比+10.9%)と、20年連続で全国最高価格を更新した。(坪単価では約2億2,182万円)
インバウンド需要が大幅に回復し賃貸市場も堅調であることから、地価は引続き上昇傾向にある。
銀座エリアの強いブランド力から国内外の需要は強く、売買・賃貸共に表に出てくる物件供給は極めて少ない状況が続いている。
特に入札案件等では、相場を大きく上回る価格で取引されているものが散見される。
外堀通りから中央通りエリアでの不動産ファンドによる物件取得、昭和通り方面の銀座アドレスでも取引は活発だ。
鉄道会社等の事業会社による保有目的の不動産の取得や、不動産ファンドによる新たなホテル開発着工、隣接する築地市場跡地でのスタジアム構想を柱とした巨大開発(2026年以降着工準備)による東銀座エリアの資産価値急伸など、地区全体の更なる活性化が見込まれる事からも、当面は売買取引の動きも継続すると予想される。

賃貸状況

引続き物件は少なく、需要が上回っている。
飲食店やバー・クラブにて出店を検討している業態に関して、長期的に新規物件情報を待つという流れは変わっておらず、新築ビルに関して竣工前に全テナントが成約に至っているケースが多い。
サービス店舗に関しては、何棟かをまとめて1つのビルに建替えることにより面積が大きくなり賃料の総額も上昇する為、慎重に検討する状況になっており多少動きは鈍っている。
事務所については変わらず店舗需要に絡んだ事務所利用等があり、金額は大きく変動はないが空室率は改善傾向である。

街の状況

インバウンド需要は横ばいで、人気ブランドの店舗には変わらず長蛇の列が出来ている。
また、GINZA SIXの大規模リニューアル(2026年春)や4丁目の象徴であった三愛ドリームセンターや銀座コアの建替え計画が始動するなど、歴史的な節目となっており、銀座のランドマークであるビルが刷新することにより、周辺の不動産需要や利便性とステータスが更なる進化を遂げようとしている。