

# 市場動向

(2024年11月～2025年1月)

## 銀座地区

### 売買状況 (土地・建物)

当地区の不動産取得需要は強い状況が続いており、売物件の供給が少ない中で、売り手優位の取引価格になっている状況である。  
ただ、バー・クラブが多いエリアにある築古のソーシャルビルが3%前半の表面利回りで再販業者より売り出されているが、まだ成約に至っていない。  
ソーシャルビルの物件は銀座でも、もう少し利回りが上がらないと難しい状況だ。

また、以前より主要通り沿いの物件の売買価格は高騰している状況であったが、最近では主要通り沿い以外の物件でも相場より高い水準で取引されている事例があった。

### 賃貸状況

来店客数は夏場に比べて大幅に増加傾向でバー・クラブの出店意欲は旺盛である。  
10～15坪の居抜き物件であれば高額な造作譲渡であっても成約している状況である。  
また、1階の物件でハイブランドが出店するような好立地の物件も申込みが複数件入る。

事務所においては店舗物件よりも動きが鈍いが、銀座周辺で長期空室の物件であっても動き始めている。

空室については店舗物件はすぐに契約に至る為、貸手市場となっており賃料相場は引続き上昇傾向にある。

### 街の状況

忘年会・新年会シーズンの銀座は例年よりも多い人出で賑い、週の前半であっても満席で予約がないと入れない店舗が多々あった。  
バー・クラブにおいては12月は一番の稼ぎ時ではあるが、お客様が入っている店舗とそうでない店舗の差が大きく出た様子である。

2023年免税売上高が3,484億円に対し、2024年は6,487億円で円安効果等もあり売上げが大きく伸びており、2025年も訪日客が大幅に増加するように思われる。