

「地価と商業ポテンシャルの変化（銀座vs表参道）」

～トップストリートの地価と人流～

株式会社ゼン・ランド
2025年8月29日

Contents

01 | トップストリートの地価と人流（銀座 vs表参道）

■ トップストリートの地価と人流（銀座vs表参道）

～公示地価に見る都心商業地のポテンシャル

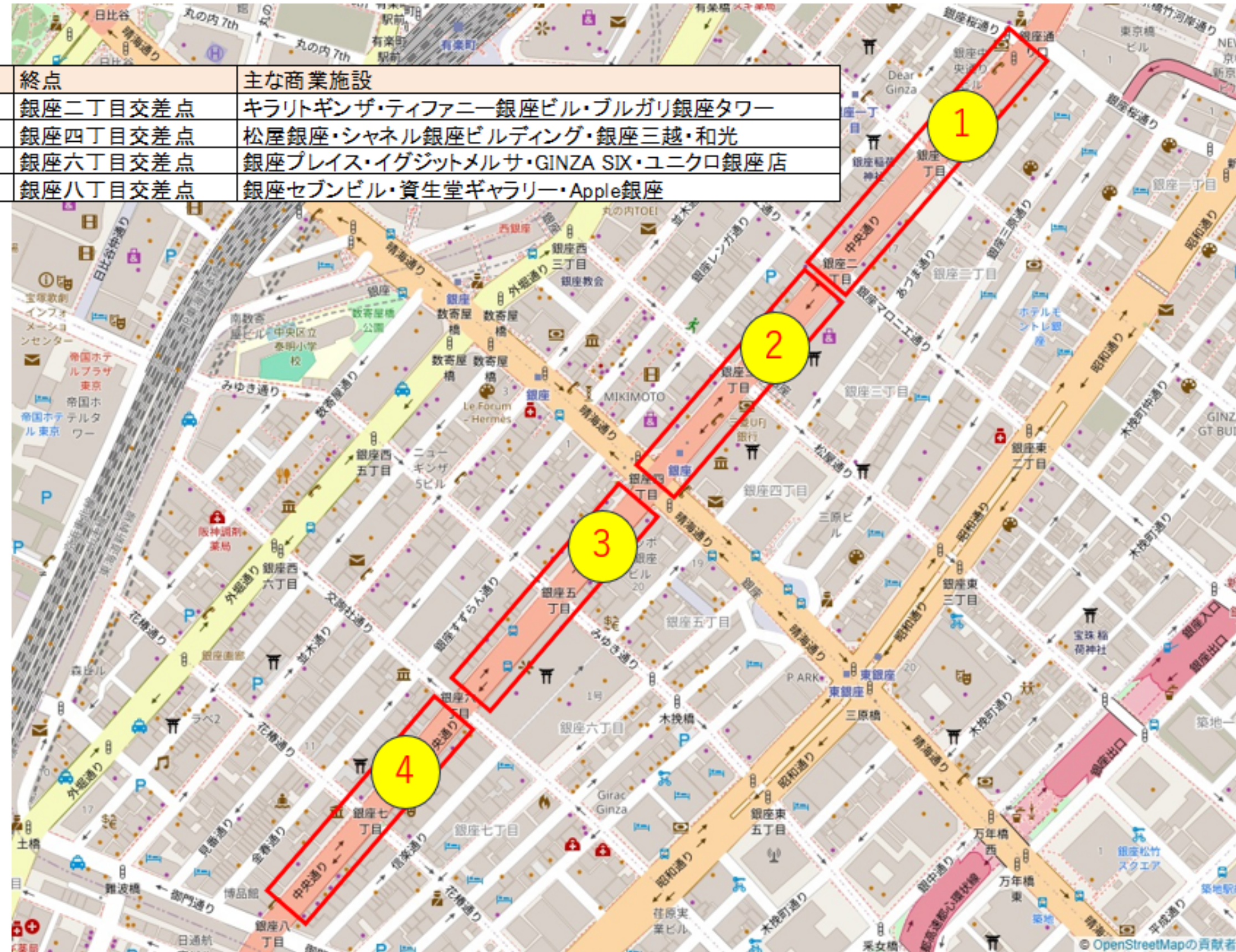
東京の都心商業地を代表する銀座と表参道のトップストリート（銀座中央通り＆表参道）について、地価動向と集客動向（人流）から立地ポテンシャルの変化を考察した

- 2025年の地価公示に基づく地価水準は、両地区ともに2024年から上昇となった
- 銀座中央通りの地価上昇率が特に高いが、これは通りに面する百貨店の大幅増収の影響も大きい
- 一方、トップストリートに面する商業施設の人流（来館滞在者；国内客）については、銀座中央通りで減少しており、地価や百貨店の動向とは逆の状況となっている
銀座中央通りの地価上昇と百貨店の大幅増収については、インバウンド需要の貢献（免税売上及び円安）などの効果が大きかったとみられる



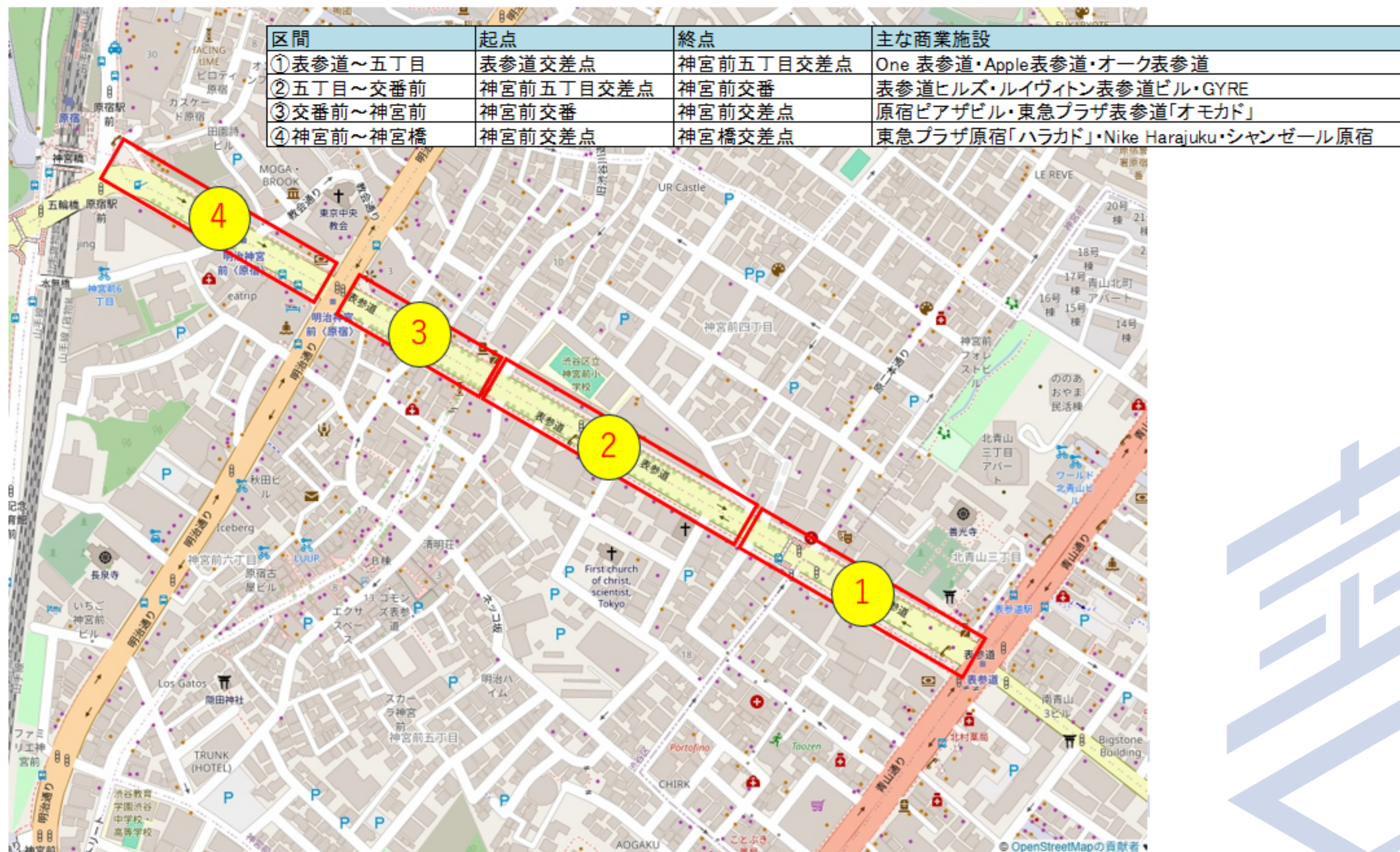
トップストリートの地価と人流（銀座vs表参道） 【銀座中央通り】

区間	起点	終点	主な商業施設
①一丁目～二丁目	銀座通り口交差点	銀座二丁目交差点	キラリトギンザ・ティファニー銀座ビル・ブルガリ銀座タワー
②三丁目～四丁目	銀座二丁目交差点	銀座四丁目交差点	松屋銀座・シャネル銀座ビルディング・銀座三越・和光
③五丁目～六丁目	銀座四丁目交差点	銀座六丁目交差点	銀座プレイス・イグジットメルサ・GINZA SIX・ユニクロ銀座店
④七丁目～八丁目	銀座六丁目交差点	銀座八丁目交差点	銀座セブンビル・資生堂ギャラリー・Apple銀座



トップストリートの地価と人流（銀座vs表参道）

【表参道】



トップストリートの地価と人流（銀座vs表参道）

（１）トップストリートの地価動向

銀座中央通り・表参道ともに、４区間のうち３区間に公示地価等の評価地点がある
1年間の変動をみると、銀座中央通りはいずれも8%以上の上昇となった一方、表参道は1～4%の上昇にとどまる
この背景には、銀座の百貨店販売額（年間値）の大幅な伸びと周辺への波及効果があるとみられる
※表参道には百貨店なし

地価（銀座中央通り）

単位:円/㎡

区間	所在地	地点番号	当該物件	2023	2024	2025	変動率2025
①一丁目～二丁目	銀座二丁目	公5-29	明治屋銀座ビル	39,500,000	40,900,000	44,400,000	8.6%
②三丁目～四丁目	銀座三丁目	公5-22	山野楽器銀座本店	53,800,000	55,700,000	60,500,000	8.6%
③五丁目～六丁目							
④七丁目～八丁目	銀座七丁目	公5-23	銀座セブンビル	38,600,000	39,900,000	43,100,000	8.0%

地価（表参道）

単位:円/㎡

区間	所在地	地点番号	当該物件	2023	2024	2025	変動率2025
①表参道～五丁目	北青山三丁目	基5-14	入来ビル	27,800,000	29,000,000		
②五丁目～交番前	神宮前四丁目	公5-26	原宿ピアザビル	27,000,000	28,200,000	28,500,000	1.1%
③交番前～神宮前							
④神宮前～神宮橋	神宮前一丁目	公5-33	Nike Harajuku	20,000,000	20,900,000	21,800,000	4.3%

区間	当該物件	2023	2024	変動率2025
③五丁目～六丁目	松屋銀座	1,018	1,225	20.3%
	銀座三越	1,048	1,242	18.5%

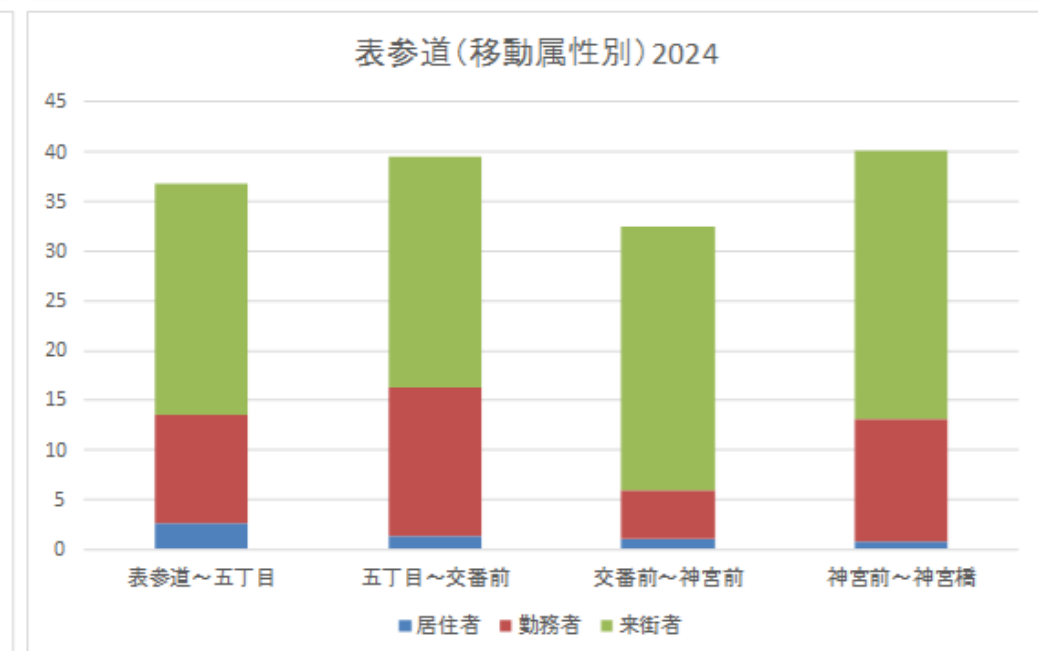
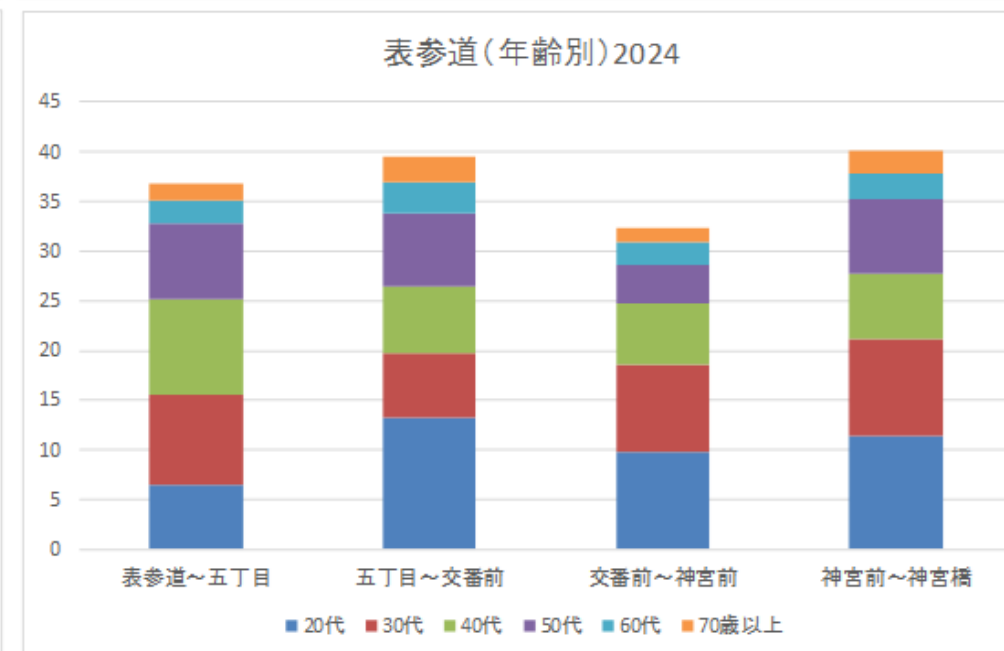
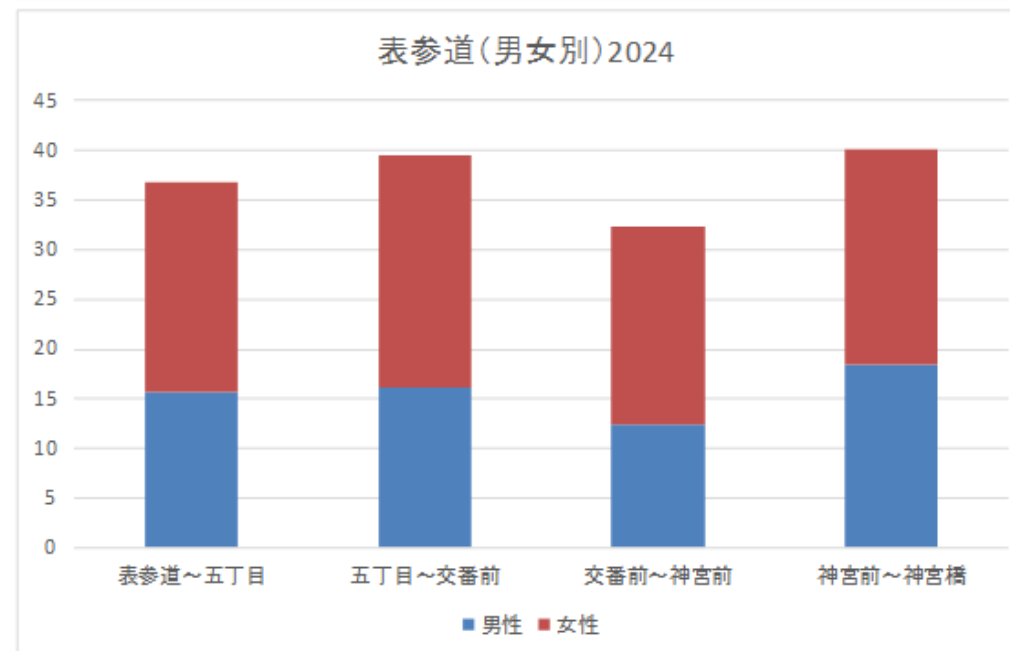
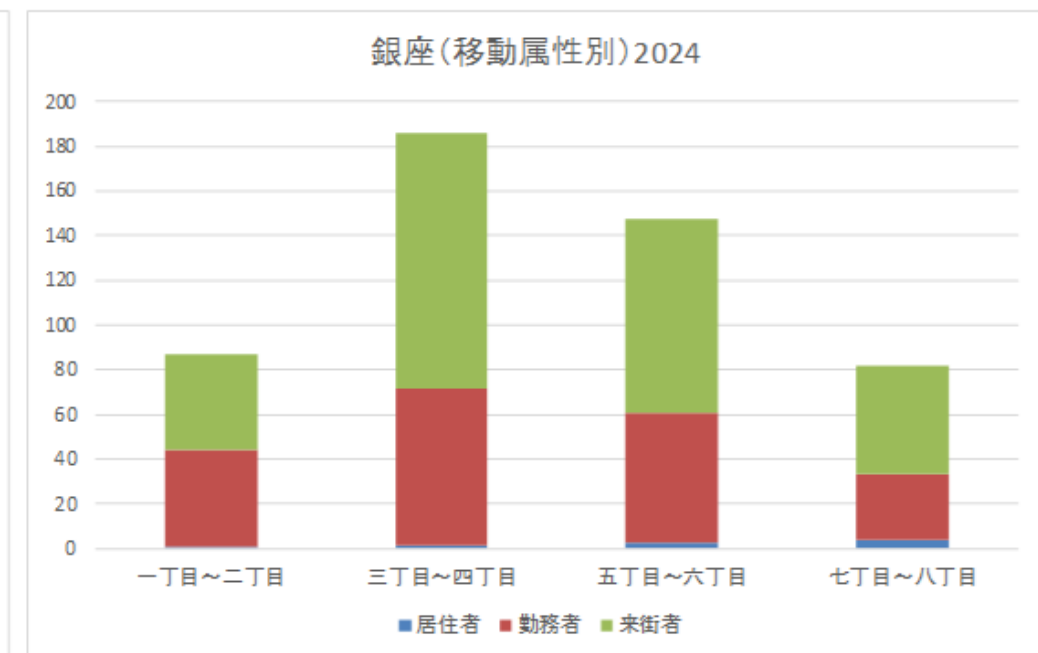
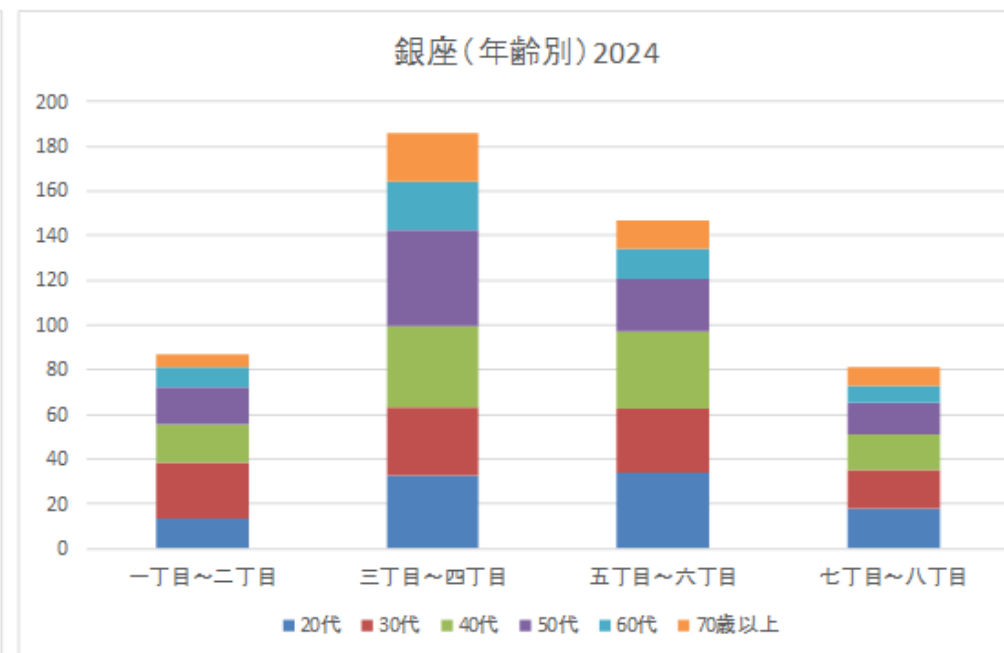
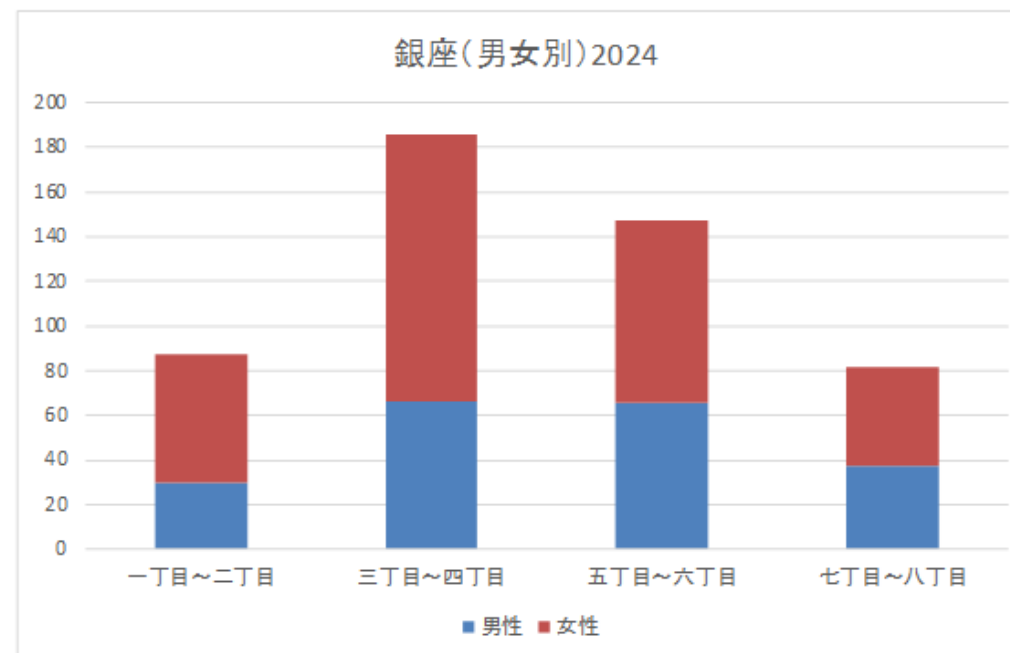
トップストリートの地価と人流（銀座vs表参道）

（２）銀座中央通りと表参道の動向比較①集客特性

■商業施設の人流（来館滞在者；国内客）に見る集客特性 ※2ストリート8区間の平均値で指数化

銀座；百貨店2店と地価最高地点を有する②三丁目～四丁目の集客力が高い

表参道；最大施設の表参道ヒルズを有する②五丁目～交番前と原宿に近い④神宮前～神宮橋が同等の規模

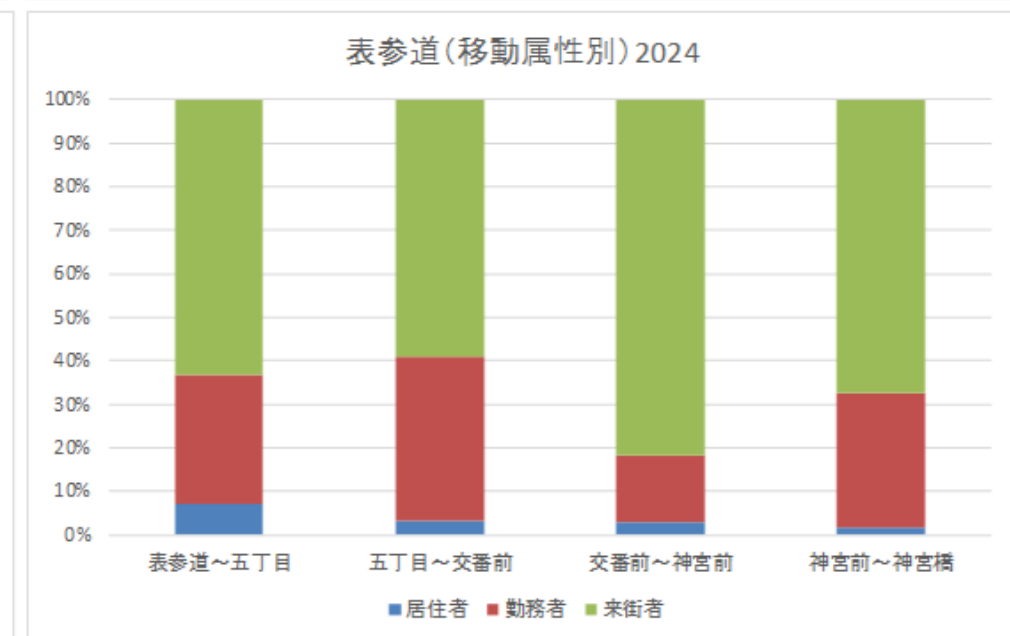
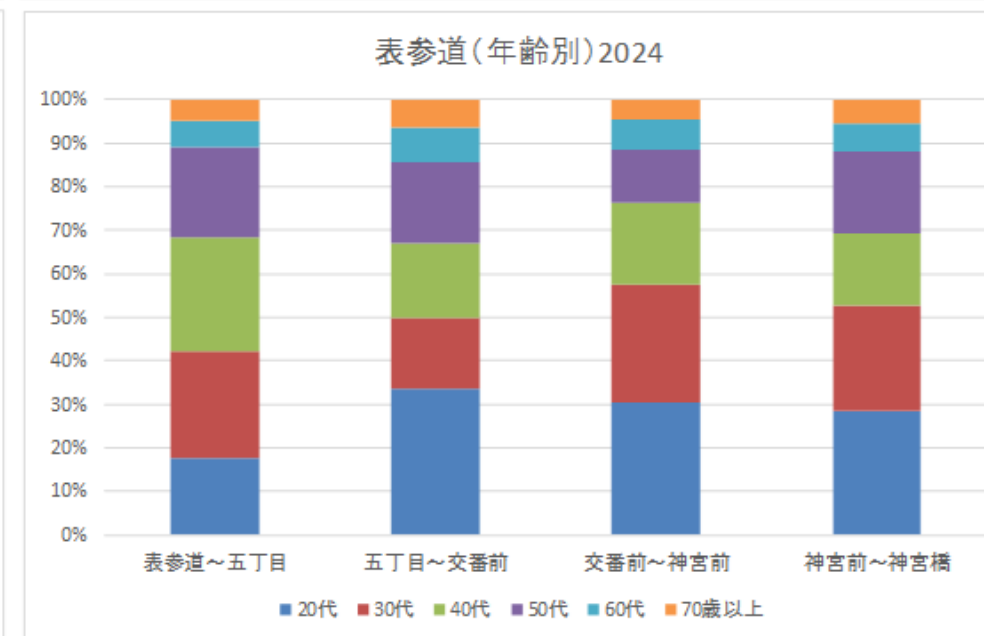
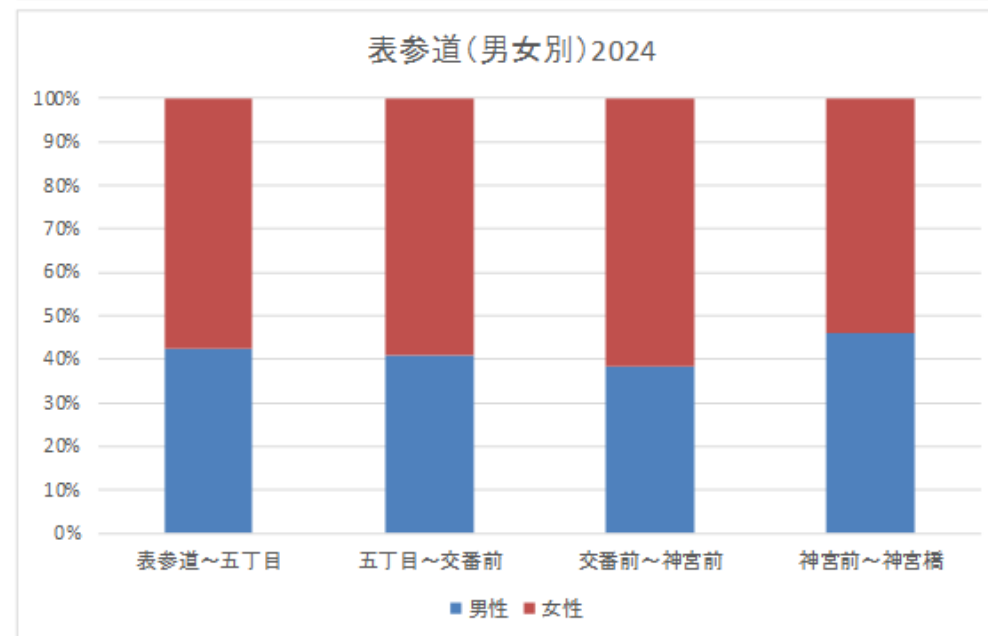
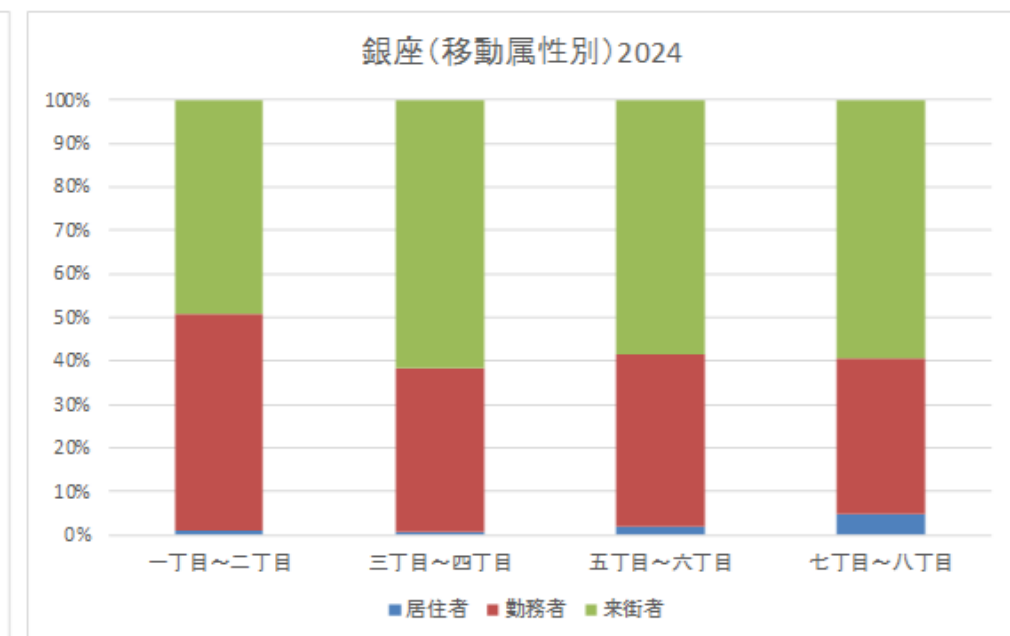
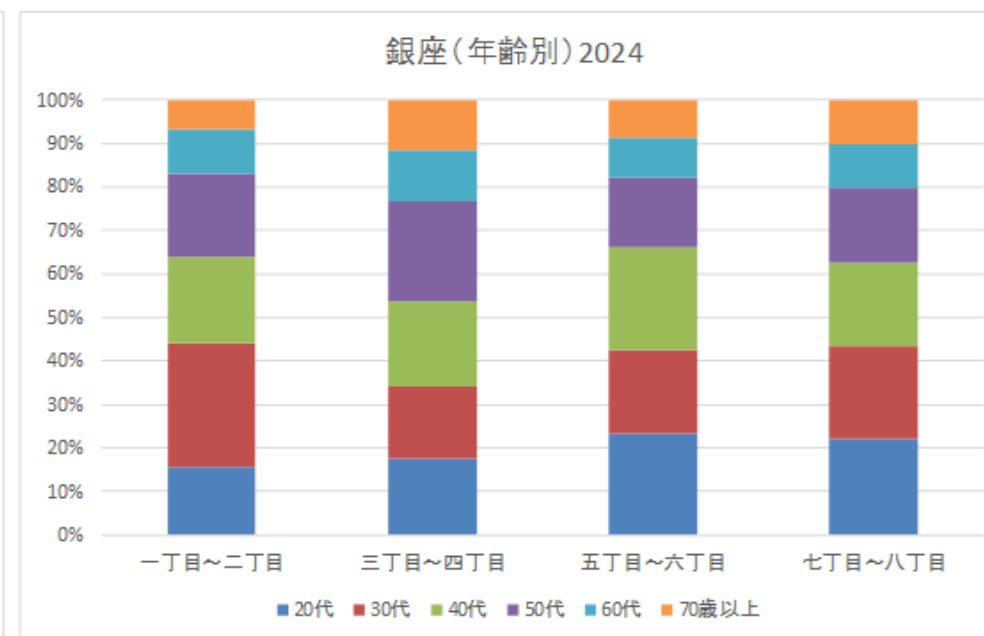
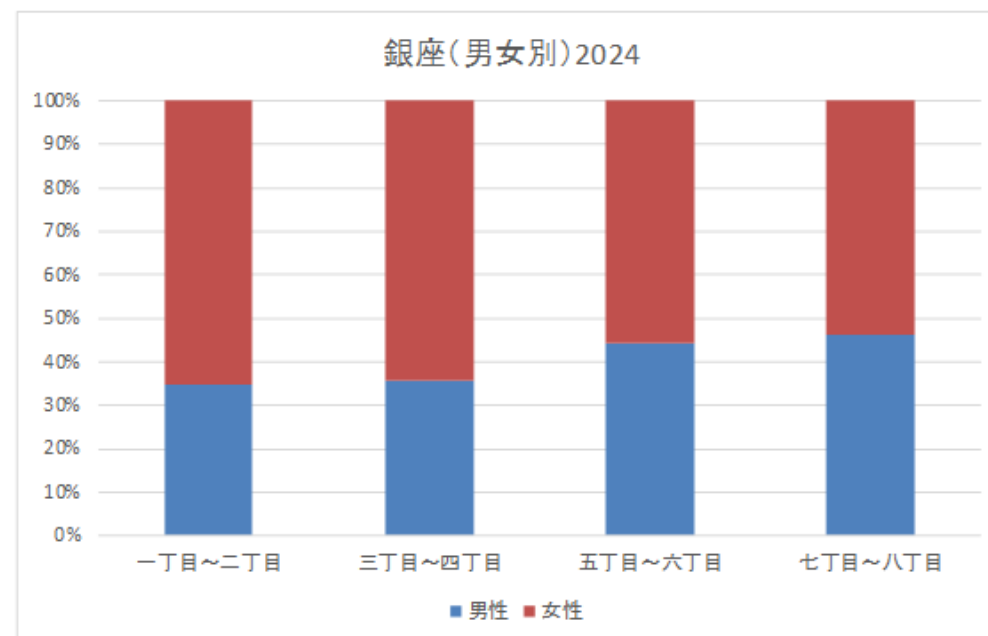


トップストリートの地価と人流（銀座vs表参道）

（２）銀座中央通りと表参道の動向比較①集客特性

■商業施設の人流（来館滞在者；国内客）に見る集客特性（構成比）

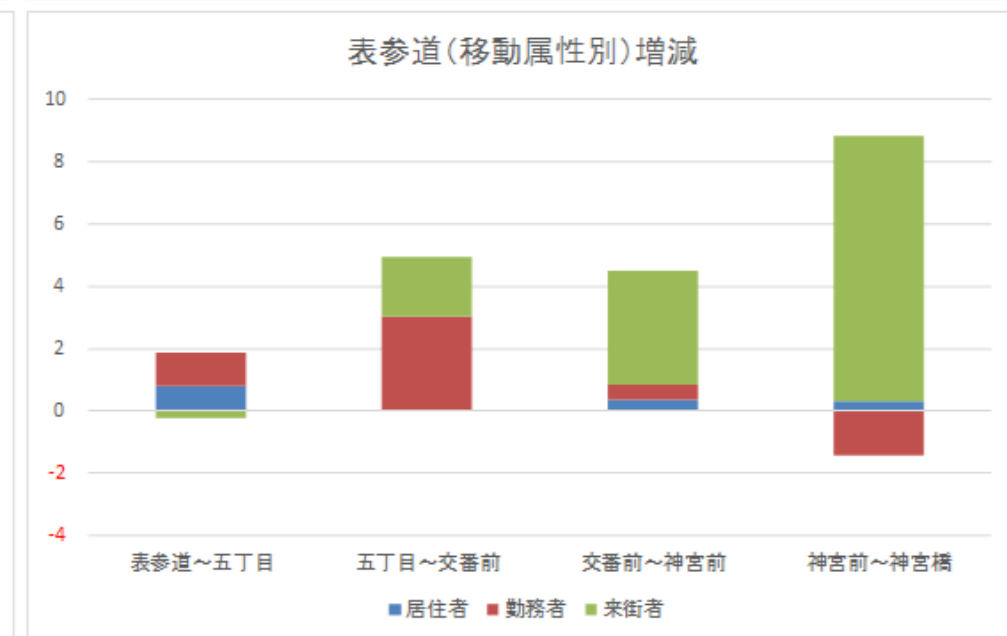
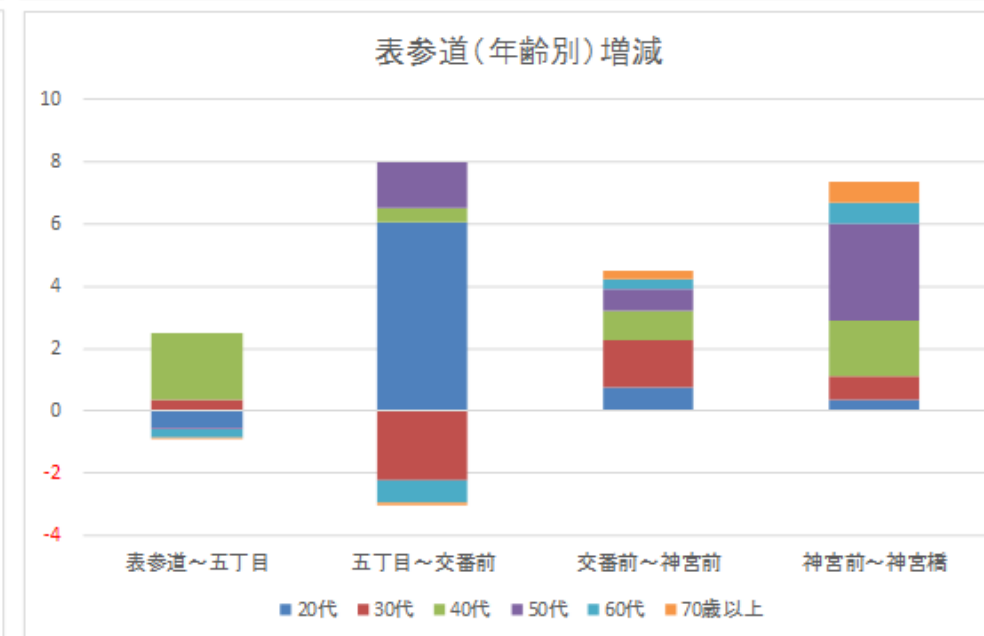
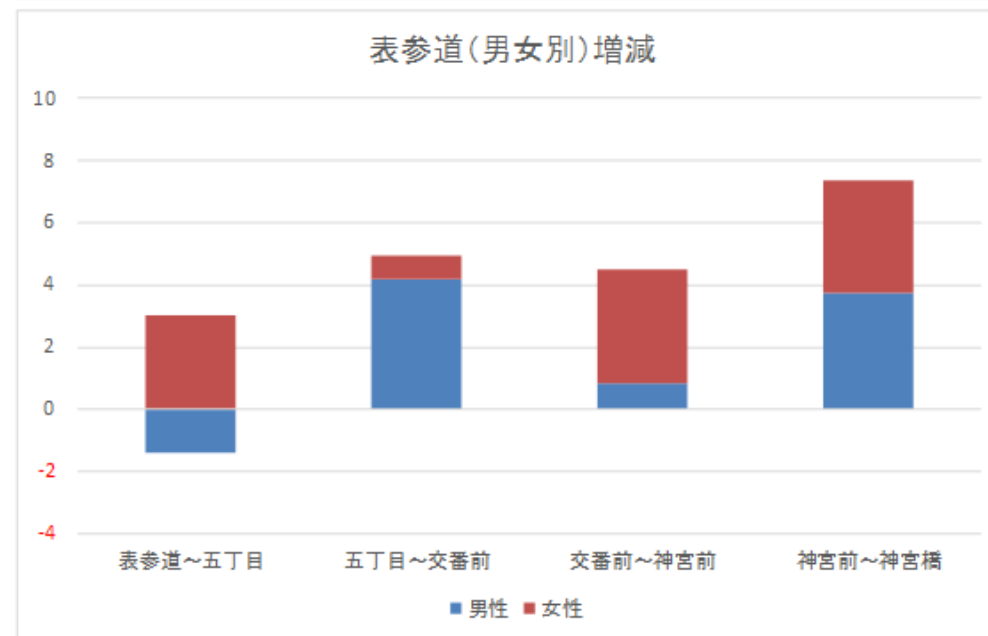
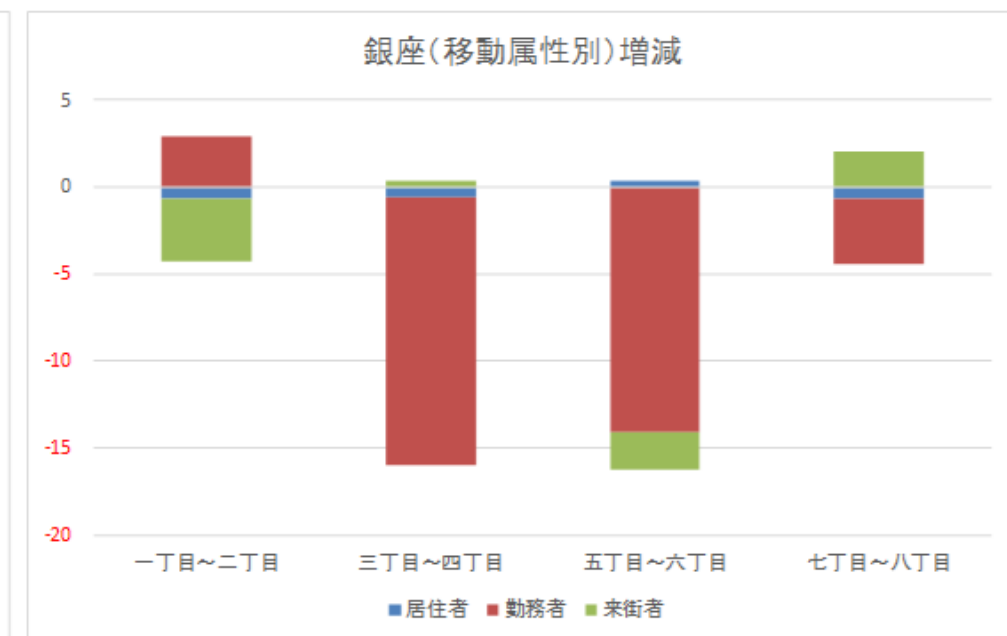
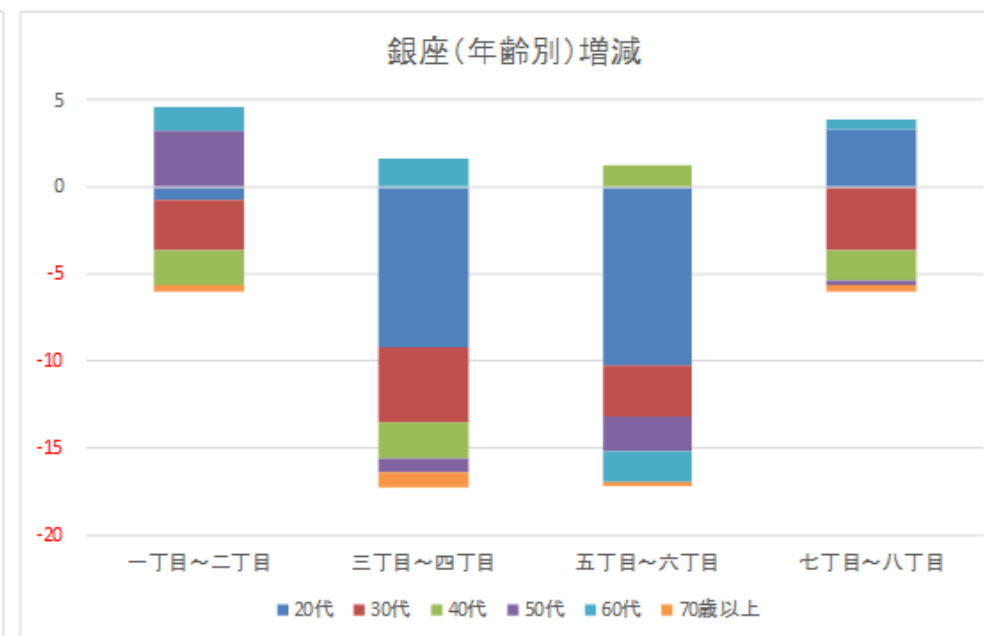
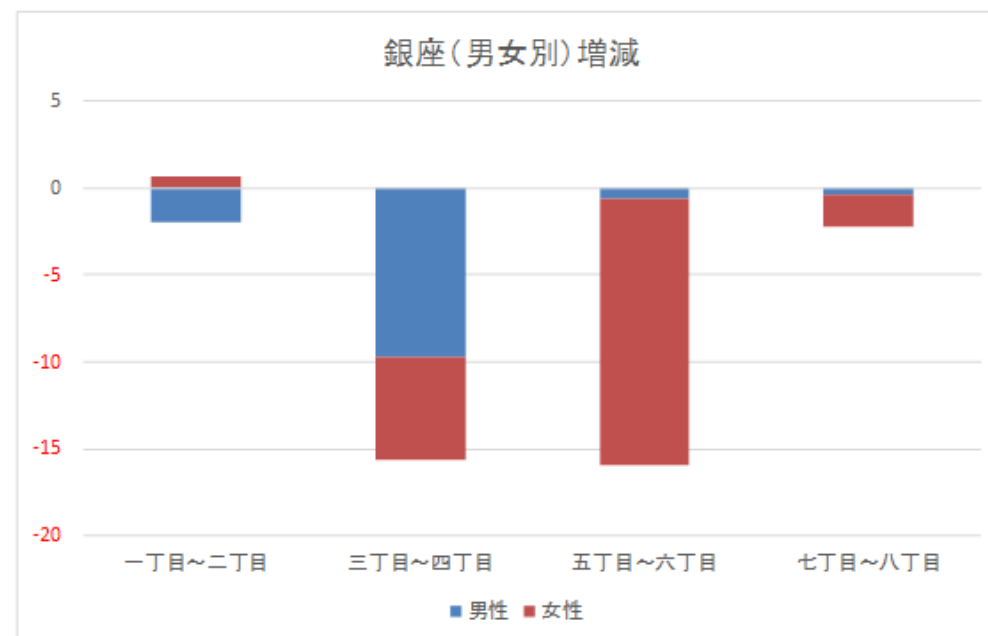
銀座；中央通りの東側（①と②の一丁目～四丁目）で女性客が6割を超えており、周辺勤務者の来店も多い
表参道；銀座と同様に女性客の比率が高いが、特に20代30代の若い世代の来店が目立つ



トップストリートの地価と人流（銀座vs表参道）

（２）銀座中央通りと表参道の動向比較②集客増減

- 商業施設の人流（来館滞在者；国内客）に見る年間変動 ※２ストリート８区間の平均値で指数化
- 銀座；地価や百貨店業績とは対照的に、集客は４区間とも前年比でマイナスとなっている
- 表参道；銀座とは逆に４区間とも増加しているが、②五丁目～交番前では年齢別で３０代の減少が大きい

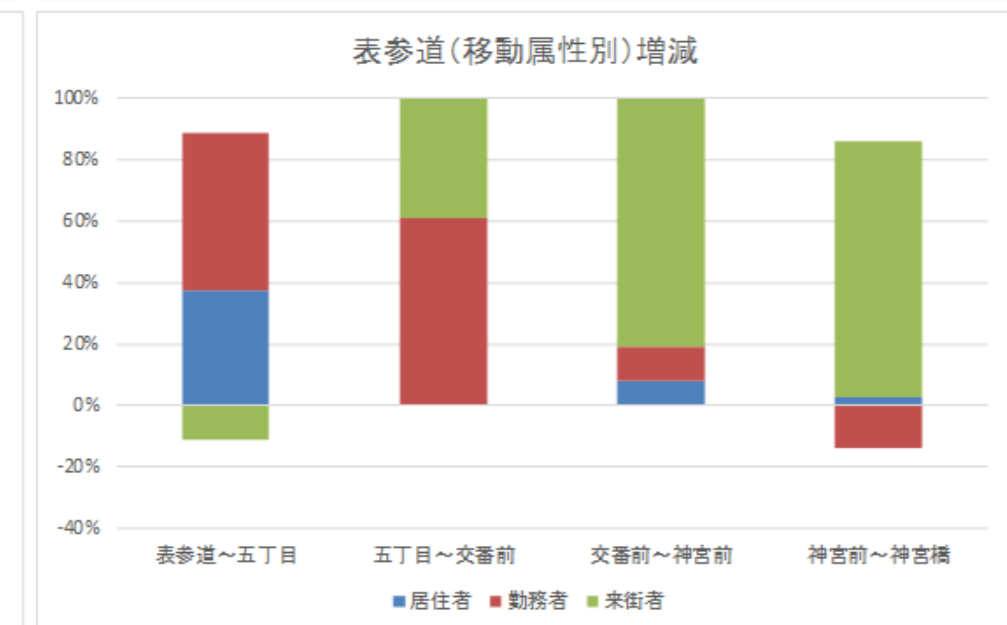
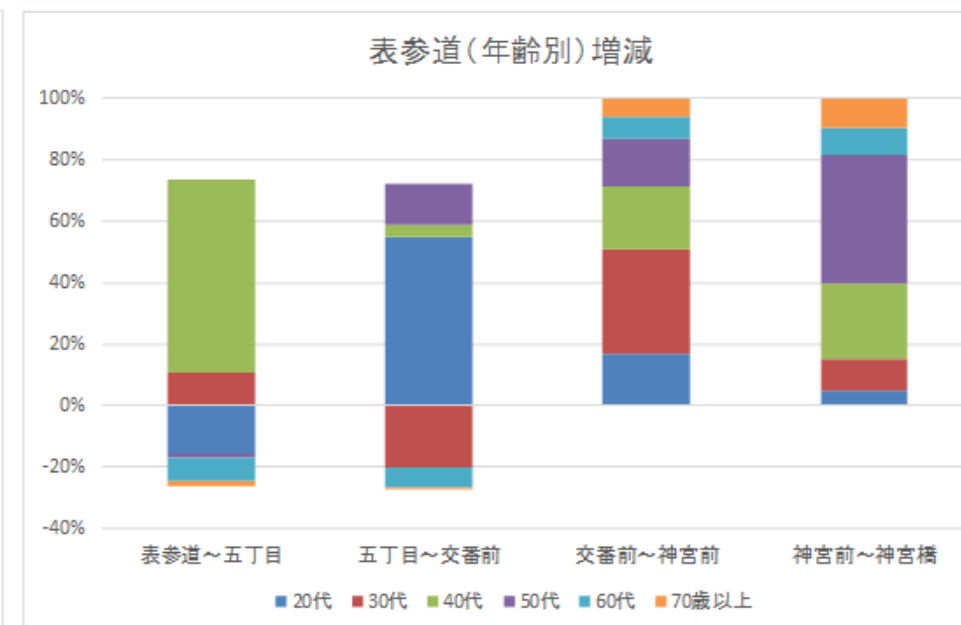
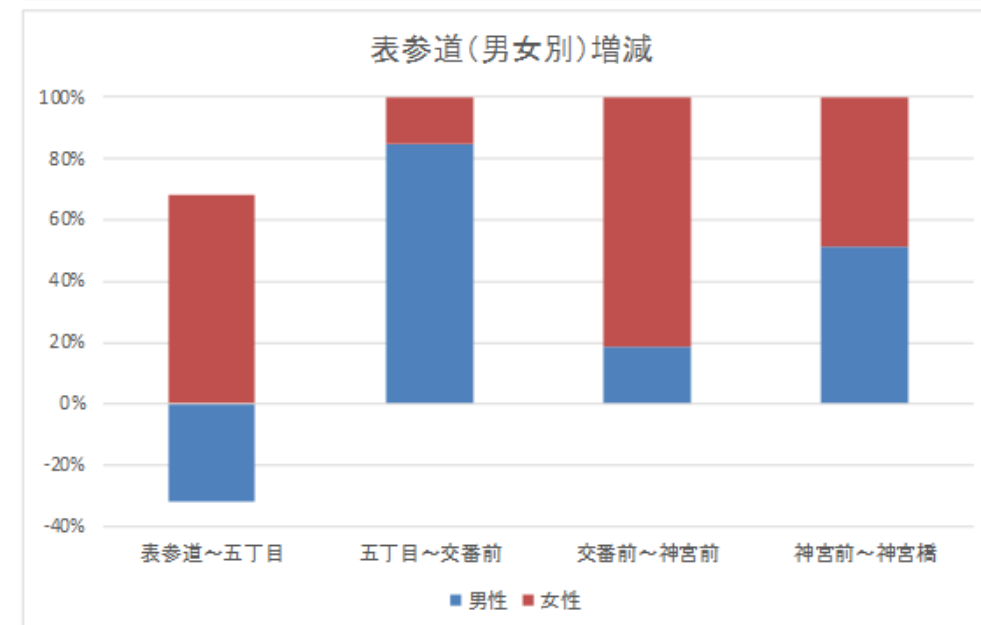
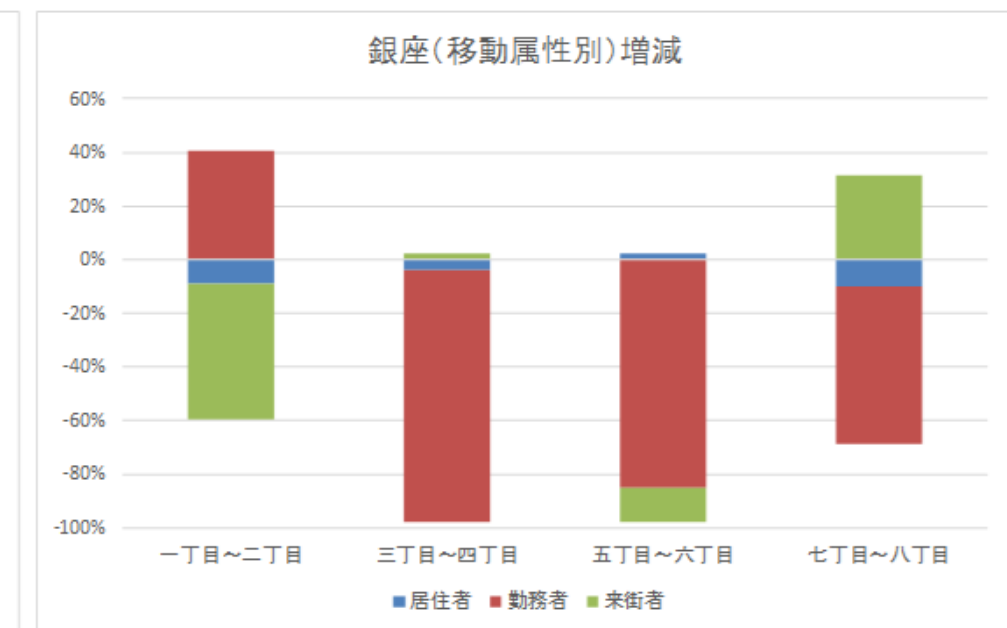
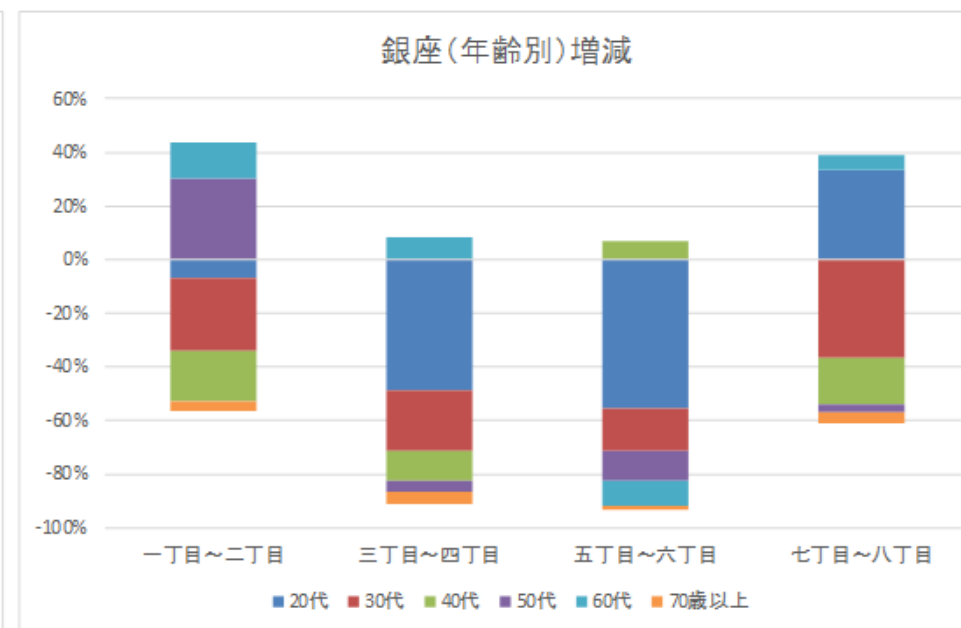
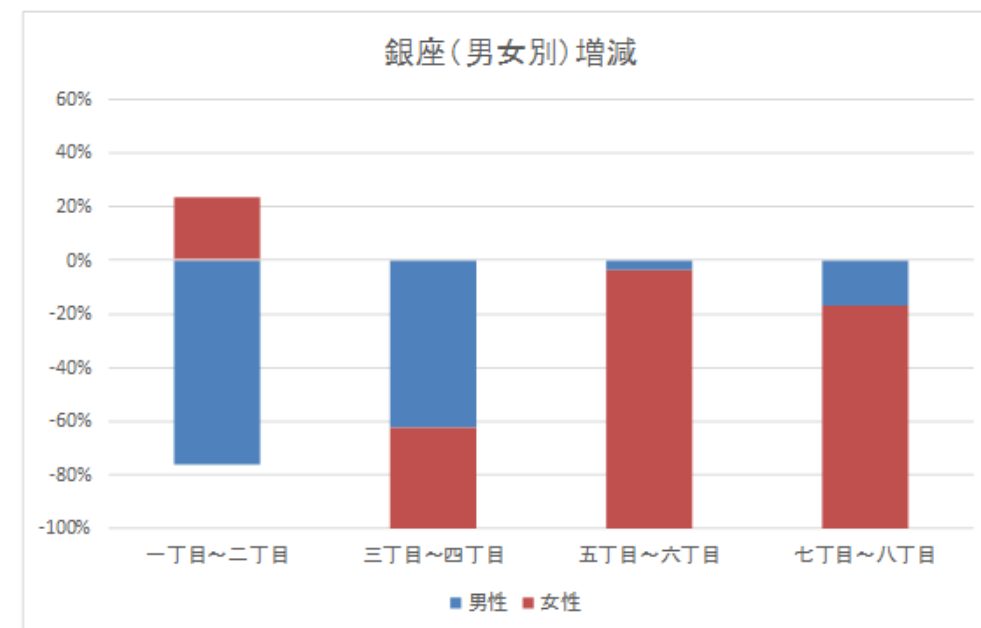


トップストリートの地価と人流（銀座vs表参道）

（２）銀座中央通りと表参道の動向比較②集客増減

■商業施設の人流（来館滞在者；国内客）に見る年間変動（構成比）

銀座；中央通りの西側（③と④の五丁目～八丁目）で女性の減少が特に多く、周辺勤務者の来店も減っている
表参道；銀座とは逆に女性客が増加しており、年齢別では20代と40代の増加が顕著である



【ゼン・ランド会社概要】

【株式会社ゼン・ランドとは】

株式会社ゼン・ランドは、事業領域を「商業用不動産仲介事業」に特化した、総合不動産サービスを手掛ける企業です。首都圏進出以来大幅に業績を伸ばしてきており、2024年9月期時点における契約延べ床面積は約92,000㎡越（テニスコート約354面分）にのぼり、2025年5月23日に、東京証券取引所TOKYO PRO Market(証券コード：358A)へ上場いたしました。

今後も透明で公正な取引の下、活気ある社会や新たな街文化を創出するため「場所」を通じた「新たな価値」の創造を目指します。

【株式会社ゼン・ランド の概要】

社名：株式会社ゼン・ランド

本社所在地：〒150-0043東京都渋谷区道玄坂1-17-11 ミナミビル9階

代表者：藤井 善英

設立年月日：2012年10月1日

URL：<https://zenland.jp/>



【ご注意いただきたい事項】

○著作権

本資料の著作権等は株式会社ゼン・ランド（以下、「当社」という。）に帰属しております。当社の事前の承諾なく、本資料の全部または一部を複製・転載・改変することはできません。

本資料の内容について転載・複製を行う場合は、出所（https://zenland.jp/market_report/）を明記してください。

○免責事項

本資料は、信頼できると判断した情報等を基に作成しておりますが、その正確性、推計手法等の完全性を保証するものではありません。また、本資料に掲載されている内容は、その作成時点における当社の判断を示したものであり、将来の推計等を保証するものではありません。

当社は、利用者が本資料に掲載されている情報の使用に起因して生じる結果に対して一切の責任を負わないものとします。利用者ご自身のご判断と責任においてご利用いただくようお願いいたします。

○その他

本資料の内容は、予告なしに変更または削除する場合があります。あらかじめご了承ください。