

銀座エリア

<対象エリア>		
千代田区有楽町2丁目	中央区銀座3丁目	中央区銀座6丁目
中央区銀座1丁目	中央区銀座4丁目	中央区銀座7丁目
中央区銀座2丁目	中央区銀座5丁目	中央区銀座8丁目

エリア概況

主力ブランドが相次いでオープン

- ブランド旗艦店が集積する晴海通り・中央通りを中心に、みゆき通りや並木通り、マロニエ通りなど複数のストリートで構成される。
- 銀座6丁目交差点角地では TIFFANY GINZA が開業し、直近ではGAP跡地に Cartier 銀座4丁目ブティック、銀座1丁目交差点角地には HARRY WINSTON 銀座店が移転開業し、引き続き活発な動向をみせた。
- また、LAOX Grand Stage GINZAなどインバウンド需要の多い業態の出店も依然として目立つ。
- 三越、松屋ともに売上高1,200億円(2024年度)。GINZA SIXは三越、松屋の売上と同水準の模様で、順調に推移している。しかし、25年3月以降の全国の百貨店免税売上は前年比マイナスに転じており、ラグジュアリーブームも基調がやや変化してきた。

賃料トレンド

空室解消が進み、1F賃料は高水準を維持 1F以外も月坪35千円超

- 2025年上期の銀座の1F賃料は月坪71千円と高水準を維持。1F以外は、増えるインバウンド客の「爆食」効果で飲食マーケットも良好であり、月坪35.7千円と過去3年間で最も高い水準となった。
- 住所別平均賃料を見ると、銀座1・7・8丁目やや弱く月坪45～65千円（※銀座3・4丁目は低い賃料水準であるが、これは優良物件が少ないため）。銀座におけるプライムエリアは2丁目交差点付近～6丁目交差点付近である点に変化はない。

今後の見通し

インバウンド客も増加を続け、賃料は高水準を維持する見込み

- 2024年の東京都観光客数等実態調査によると、東京都を訪れた外国人旅行者は約2,479万人（前年比127%）。国内全体では2025年1～6月期として初めて2,000万人を超え、増加が続いている。
- 低層階はラグジュアリーブランド、空中階は飲食店、サービス店など銀座への出店意欲は依然として旺盛である。空室解消が進み、供給は少なく需要が勝っている状況。
- 今後も銀座の賃料は高水準を維持すると予測されるが、ラグジュアリーブランドの出店はややトーンダウンする可能性もでてきた。

■ 公募賃料推移表

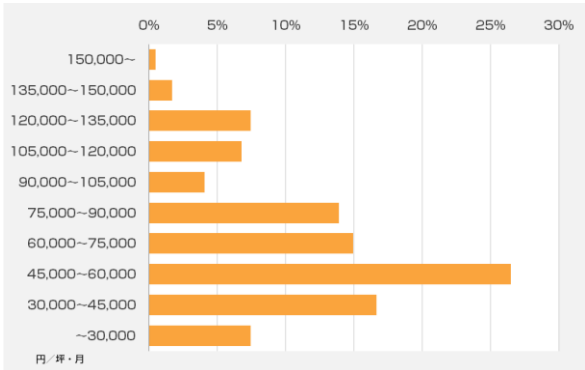
エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
銀座	全フロア	43,200	41,900	39,700	36,900	38,000	39,900	
	1 F	77,500	72,500	68,700	64,600	67,900	70,800	
	1 F以外	34,100	35,300	35,000	32,500	33,700	35,700	

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

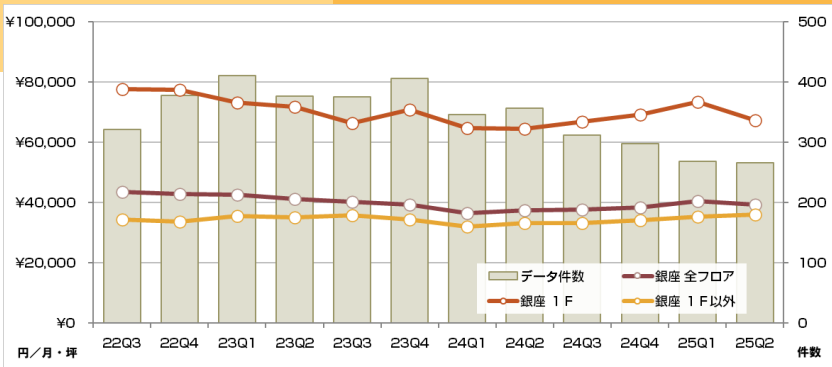
住所	2022年下期～2025年上期		2025年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
千代田区有楽町2丁目	¥77,234	6	-	0
中央区銀座1丁目	¥58,588	244	¥65,604	27
中央区銀座2丁目	¥53,578	36	¥113,511	2
中央区銀座3丁目	¥62,472	39	¥62,130	4
中央区銀座4丁目	¥55,621	40	¥38,500	4
中央区銀座5丁目	¥78,706	80	¥74,802	6
中央区銀座6丁目	¥85,764	90	¥89,929	9
中央区銀座7丁目	¥88,375	29	¥61,868	5
中央区銀座8丁目	¥65,415	25	¥45,100	4

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

■ 賃料水準構成（1F）



■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【中央通り】

 - ・LAOX Grand Stage GINZA (2025.4)
 - ・FURLA 銀座店 (2025.5 閉店)
 - ・Louis Vuitton松屋銀座店 (2025.6リニューアル)
 - ・TIFFANY GINZA (2025.7)
 - ・CHAUMET 銀座本店 (2025.7 移転)
 - ・PARMIGIANI FLEURIER ブティック銀座 (2025.8)
 - ・HARRY WINSTON 銀座店 (2025.8 移転)
 - ・Apple銀座 (2025.9再開業)

【晴海通り】

 - ・Cartier 銀座4丁目ブティック (2025.9)

【有楽町】 LUMINE STREET (2025.6)
- 【みゆき通り】

 - ・EMPORIO ARMANI 銀座店 (2025.6)
 - ・THOM BROWNE 東京銀座 (2025.6)

【松屋通り】

 - ・Samsonite BLACK LABEL 銀座店 (2025.6)

【並木通り】

 - ・銀座ダイヤモンドシライシ 銀座並木通り本店 (2025.6)
 - ・HAUS Tokyo (2025.7)
 - ・GENTLE MONSTER GINZA FLAGSHIP STORE (2025.8)

