

# 人流データで見る都内主要商業エリアの需要動向 について（2023年の年間動向）

---

株式会社ゼン・ランド  
2024年2月20日



## (1) 都内主要6区における大型商業施設の来店者数動向

○都内の主要6区(主要5区※及び港区)に立地する大型商業施設の2023年(年間値)における来店者数(人流)

### ※主要5区

市場規模(年間販売額)が5,000億円以上(2020年時点)でJR山手線にターミナル駅がある以下の5区  
千代田区、中央区、新宿区、渋谷区、豊島区

### ※大型商業施設(サンプル;主要6区内31施設)

百貨店を除く、商業系フロアの比重が比較的高い大型マルチテナント施設  
(売場面積が概ね10,000㎡以上、隣接や別棟の小型施設等も一部含む、オフィス等との複合施設も含む)  
(百貨店の動向については別資料「潜在店舗賃料負担力」データの更新についてを参照)

※採用データ(人流)出典 ; 技研商事インターナショナル「KDDI ロケーションアナライザー」

### ○各属性の定義

【人流】※人流は指数化しており、全31施設もしくは全エリアの2022年平均値をそれぞれ基準値(100)としている  
・各施設の来店者数(15分以上滞在)の2022年及び2023年のそれぞれ年間平均値(1日当たり平均人数)を集計  
・年間平均値は10:00~22:00までの12時間において30分刻みの人数を合計した延べ人数(各来店者の滞在時間の長短も加味)

### 【来店時間帯】

・午前(10:00~12:00)、昼休(12:00~13:00)、午後(13:00~17:00)、帰宅(17:00~19:00)、夜間(19:00~22:00)に区分して集計  
・後述の「主要商業エリア集計」においては出勤(5:00~9:00)と深夜(22:00~29:00)も追加し、午前は9:00~12:00で集計

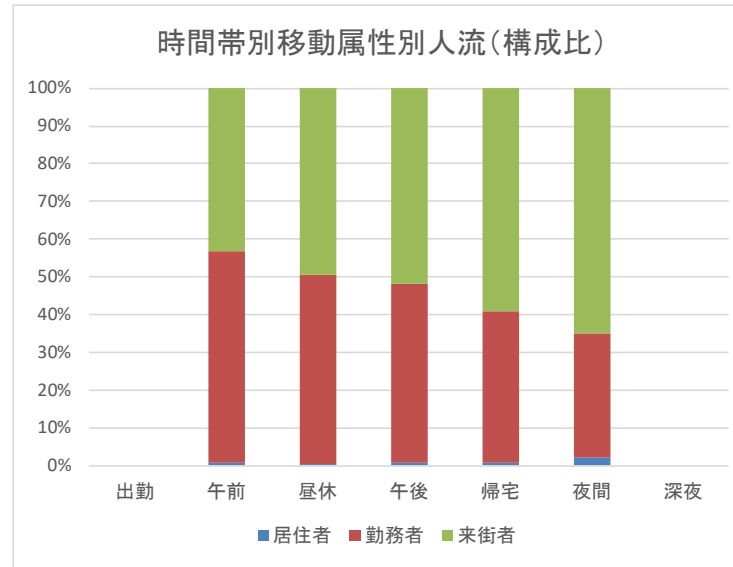
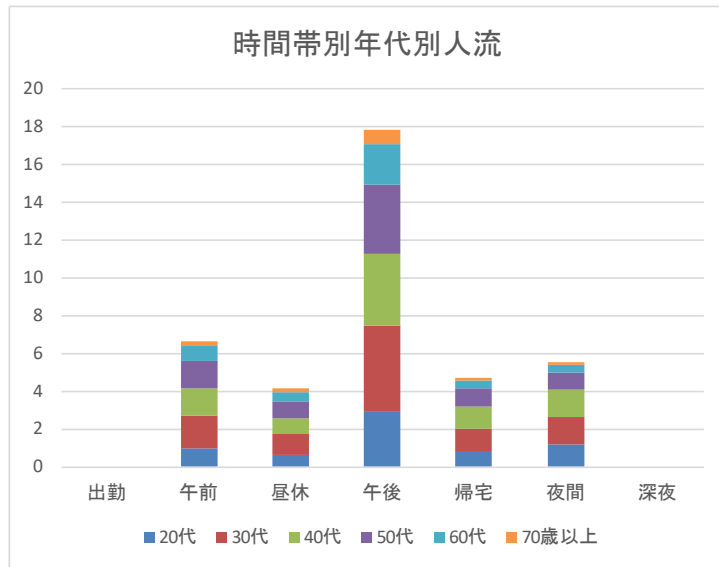
### 【人流移動属性】

・各人流がどこから各施設に来店したかを居住者(施設近隣の地元住民)、勤務者(施設近隣の通勤者)、来街者(遠方からの来訪者)の3つに区分※居住者と勤務者の範囲は各施設から徒歩10分圏(半径800m圏)と設定して集計

# (1) 都内主要6区における大型商業施設の来店者数動向

## ①千代田区(2施設)

- ・千代田区の主要駅周辺は基本的に業務中心地区であり、大型施設の来店者は現役世代(20~50代)の勤務者の比率が高い
- ・時間帯では午後の来店が特に多く、次いで午前、夜間となっている
- ・2023年の人流(来店者数)は対前年比(2022年)で50代の増加が目立つ一方、30代はやや減少となった
- ・全体として対前年比25%程度の増加となり、移動属性の内訳で見ると勤務者が来街者を上回って業務地区としての需要特性が強まっている



対前年比増減率

時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-	-	-	-	-	-	-
午前	20.4%	-6.1%	29.4%	46.0%	16.1%	87.1%	<b>22.8%</b>
昼休	26.3%	-6.6%	33.0%	47.7%	20.3%	90.9%	<b>25.9%</b>
午後	33.9%	-6.2%	33.1%	51.7%	16.9%	75.4%	<b>26.7%</b>
帰宅	20.2%	-7.1%	27.5%	59.1%	18.5%	38.6%	<b>23.4%</b>
夜間	18.1%	-6.6%	18.0%	74.1%	21.8%	34.9%	<b>21.4%</b>
深夜	-	-	-	-	-	-	-
時間帯計	<b>26.6%</b>	<b>-6.4%</b>	<b>29.2%</b>	<b>53.6%</b>	<b>17.8%</b>	<b>71.3%</b>	<b>24.8%</b>

属性别人流構成比

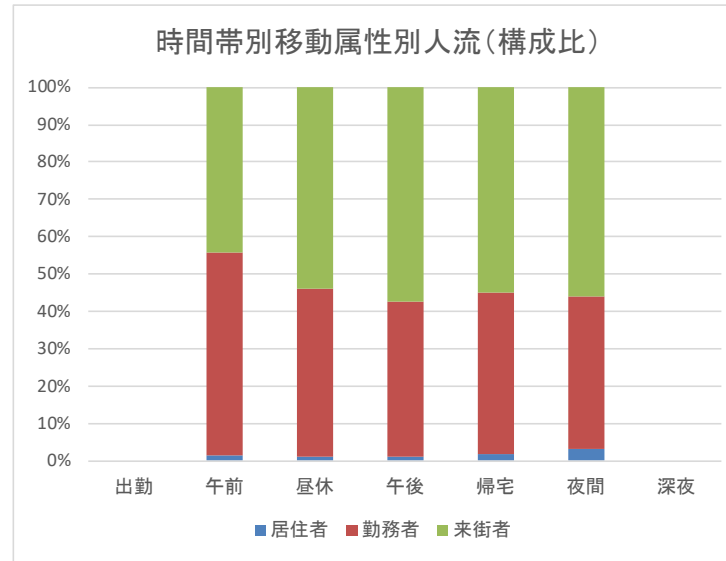
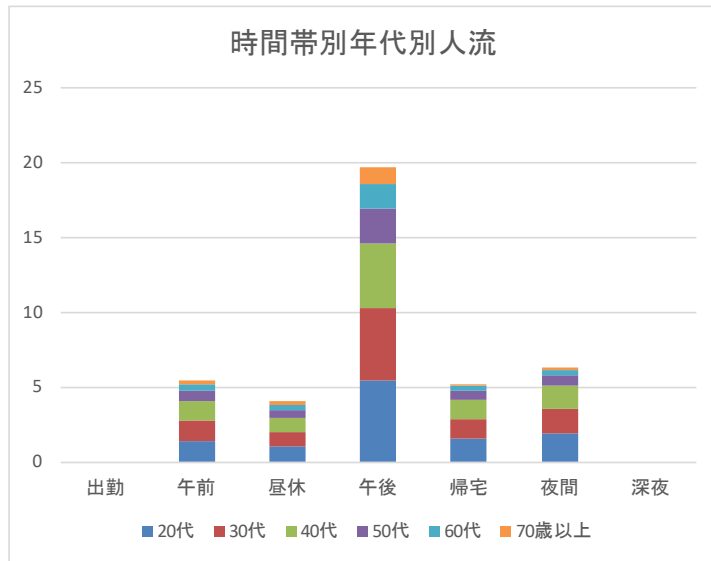
属性	2022	2023	増減
男性	52.9%	55.3%	2.4%
女性	47.1%	44.7%	-2.4%
20代30代	42.7%	36.5%	-6.2%
40代50代	42.4%	47.9%	5.4%
60代以上	14.9%	15.7%	0.8%
居住者	1.0%	0.5%	-0.4%
勤務者	46.3%	52.8%	6.6%
来街者	52.8%	46.6%	-6.1%



# (1) 都内主要6区における大型商業施設の来店者数動向

## ②中央区(4施設)

- ・中央区も業務中心地区を擁する一方、高度商業集積地の銀座が立地しており、千代田区と比べて女性や若い世代(20~30代)が多い
- ・時間帯では午後の来店が特に多く、次いで午前よりも夜間が多くなっていて、千代田区よりも飲食需要が厚いことがうかがえる
- ・2023年の人流(来店者数)は千代田区と同様に対前年比(2022年)で50代の増加が目立つ一方、30代はやや減少となった
- ・全体として対前年比9%程度の増加となり、移動属性の内訳で見ると勤務者のシェアがわずかに上昇している



時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-	-	-	-	-	-	-
午前	-16.9%	-4.1%	18.7%	68.2%	-1.6%	21.7%	<b>8.2%</b>
昼休	-2.9%	-3.5%	8.7%	50.7%	-4.0%	12.0%	<b>7.0%</b>
午後	10.2%	-3.8%	2.4%	50.3%	2.8%	14.9%	<b>9.4%</b>
帰宅	17.9%	-4.4%	-6.0%	54.9%	18.0%	5.5%	<b>10.4%</b>
夜間	23.4%	-5.3%	-14.0%	63.3%	12.8%	0.0%	<b>9.6%</b>
深夜	-	-	-	-	-	-	-
<b>時間帯計</b>	<b>8.9%</b>	<b>-4.1%</b>	<b>1.4%</b>	<b>55.3%</b>	<b>4.1%</b>	<b>13.5%</b>	<b>9.2%</b>

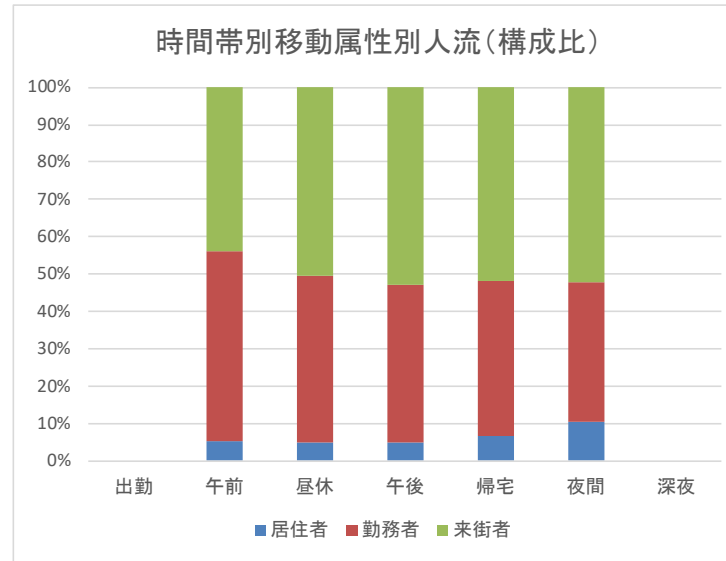
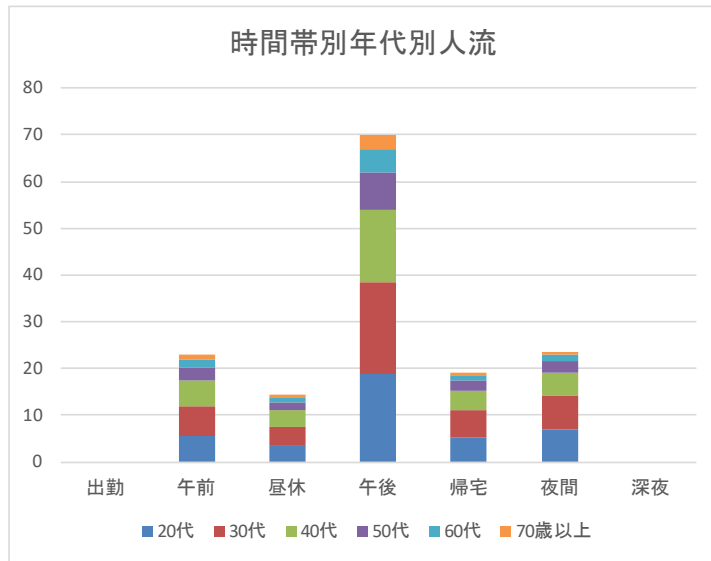
属性	2022	2023	増減
男性	37.0%	39.5%	2.4%
女性	63.0%	60.5%	-2.4%
20代30代	52.9%	49.8%	-3.1%
40代50代	35.0%	38.2%	3.3%
60代以上	12.1%	11.9%	-0.2%
居住者	1.6%	1.2%	-0.4%
勤務者	43.7%	44.9%	1.1%
来街者	54.7%	53.9%	-0.8%



# (1) 都内主要6区における大型商業施設の来店者数動向

## ③港区(3施設)

- ・港区内には百貨店はないが、六本木エリアやお台場エリアに大型施設が立地しており、若い世代(20~30代)が過半で特に多い
- ・時間帯では午後の来店が特に多く、次いで夜間が多くなっている点は中央区と類似している
- ・千代田区や中央区と異なり、居住者の来店も5~10%程度のシェアがある
- ・2023年の人流(来店者数)は千代田区中央区と同様に対前年比(2022年)で50代の増加が目立つが、港区は30代も増加している
- ・全体として対前年比11%程度の増加となり、移動属性の内訳で見ると勤務者のシェアが上昇しているが来街者を逆転するには至っていない



時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-	-	-	-	-	-	-
午前	14.3%	10.1%	4.7%	22.5%	14.1%	14.2%	<b>11.8%</b>
昼休	13.3%	6.6%	8.5%	23.2%	11.8%	9.3%	<b>11.2%</b>
午後	11.8%	4.3%	12.4%	25.0%	6.6%	12.2%	<b>11.0%</b>
帰宅	14.7%	4.9%	12.4%	34.0%	8.3%	31.9%	<b>13.5%</b>
夜間	2.3%	-4.6%	15.5%	36.6%	4.7%	32.9%	<b>7.4%</b>
深夜	-	-	-	-	-	-	-
<b>時間帯計</b>	<b>11.1%</b>	<b>3.9%</b>	<b>11.2%</b>	<b>27.1%</b>	<b>8.3%</b>	<b>16.4%</b>	<b>10.9%</b>

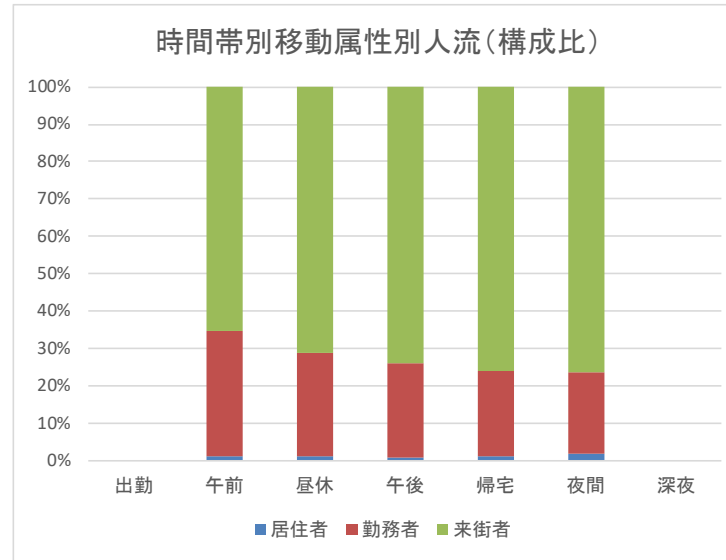
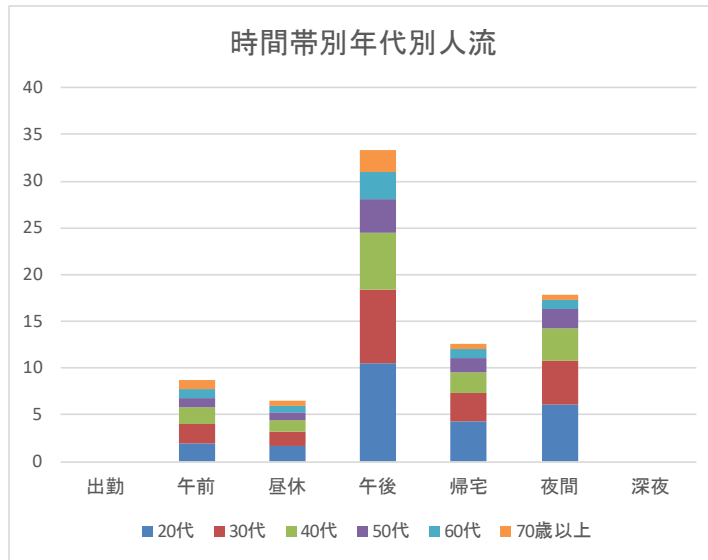
属性	2022	2023	増減
男性	52.4%	53.0%	0.7%
女性	47.6%	47.0%	-0.7%
20代30代	55.3%	53.6%	-1.8%
40代50代	33.9%	35.6%	1.7%
60代以上	10.8%	10.8%	0.0%
居住者	6.2%	5.4%	-0.8%
勤務者	42.9%	46.1%	3.1%
来街者	50.9%	48.5%	-2.4%



# (1) 都内主要6区における大型商業施設の来店者数動向

## ④新宿区(5施設)

- ・全国首位の百貨店を擁する新宿区だが、百貨店以外にも新宿駅の駅ビルなど大型施設が多数立地しており、若い世代(20~30代)が半数を超えており特に多い
- ・時間帯では午後の来店が多いが、夜間や帰宅時間帯の来店もかなり多くなっている点が特徴的である
- ・来街者の比率が高く、しかも時間帯が遅くなるほどその比率が高くなる傾向を示している
- ・2023年の人流(来店者数)は対前年比(2022年)で50代の増加が目立つが、新宿区も30代は減少しており、そのため20~30代のシェアが5%も低下している



時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-	-	-	-	-	-	-
午前	19.3%	-1.3%	32.5%	46.0%	7.8%	33.9%	<b>20.3%</b>
昼休	10.5%	-6.3%	20.2%	44.3%	4.8%	33.6%	<b>13.9%</b>
午後	7.2%	-7.2%	19.6%	46.9%	10.0%	39.8%	<b>12.9%</b>
帰宅	7.3%	-1.1%	22.7%	54.4%	14.0%	33.8%	<b>15.2%</b>
夜間	16.5%	2.3%	24.2%	56.1%	23.0%	28.3%	<b>19.5%</b>
深夜	-	-	-	-	-	-	-
時間帯計	<b>10.7%</b>	<b>-3.2%</b>	<b>22.7%</b>	<b>50.0%</b>	<b>11.8%</b>	<b>36.1%</b>	<b>15.6%</b>

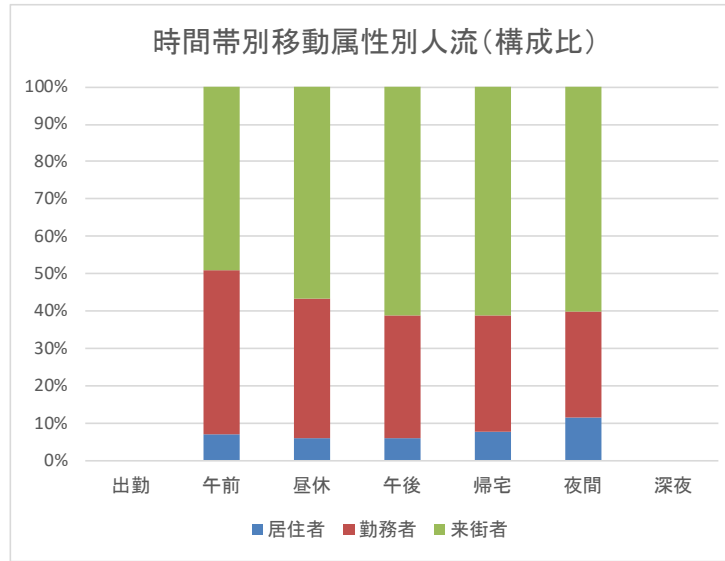
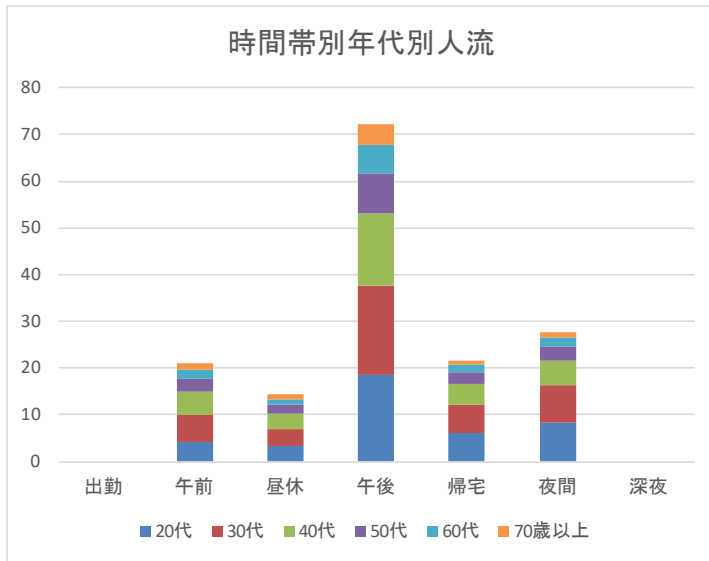
属性	2022	2023	増減
男性	39.4%	38.3%	-1.1%
女性	60.6%	61.7%	1.1%
20代30代	55.5%	50.2%	-5.3%
40代50代	29.9%	34.3%	4.5%
60代以上	14.6%	15.4%	0.8%
居住者	1.2%	1.4%	0.2%
勤務者	25.2%	22.2%	-3.0%
来街者	73.6%	76.3%	2.7%



# (1) 都内主要6区における大型商業施設の来店者数動向

## ⑤ 渋谷区 (14施設)

- ・渋谷区は渋谷駅周辺の他、表参道～原宿、恵比寿～代官山などに大型施設が多数立地しており、若い世代(20～30代)が半数を超えており特に多い
- ・時間帯では午後の来店が多いが、次いで夜間の来店もかなり多く、その背景として居住者比率が比較的高い
- ・居住者の比率が比較的高い点は港区と似ているが、来街者が多く勤務者の比率が港区よりも低い
- ・2023年の人流(来店者数)は対前年比(2022年)で20代の増加が特に大きい点が特徴的であり、もともと高い女性の比率がさらに上昇している



対前年比増減率

時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-	-	-	-	-	-	-
午前	44.3%	4.6%	5.0%	30.1%	-0.1%	24.2%	<b>16.7%</b>
昼休	31.4%	6.8%	4.6%	29.9%	3.1%	31.3%	<b>16.1%</b>
午後	31.6%	9.5%	5.6%	31.5%	4.6%	26.8%	<b>17.6%</b>
帰宅	32.5%	6.0%	10.8%	39.2%	3.2%	29.4%	<b>19.1%</b>
夜間	36.2%	7.3%	16.0%	40.9%	0.2%	32.4%	<b>21.9%</b>
深夜	-	-	-	-	-	-	-
<b>時間帯計</b>	<b>34.0%</b>	<b>7.7%</b>	<b>7.8%</b>	<b>33.7%</b>	<b>2.8%</b>	<b>27.8%</b>	<b>18.3%</b>

属性別人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	44.6%	41.8%	-2.7%
女性	55.4%	58.2%	2.7%
20代30代	53.0%	54.0%	1.0%
40代50代	33.1%	32.7%	-0.4%
60代以上	13.9%	13.3%	-0.6%
居住者	7.4%	5.9%	-1.4%
勤務者	33.8%	35.8%	2.0%
来街者	58.8%	58.3%	-0.6%

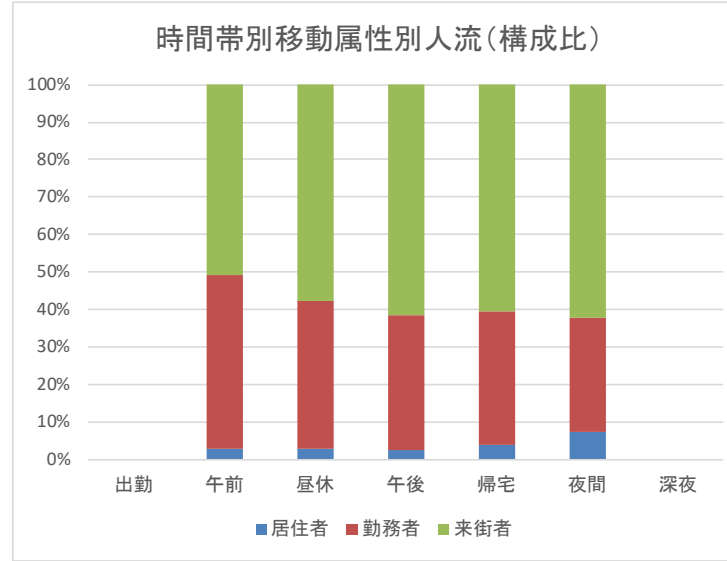
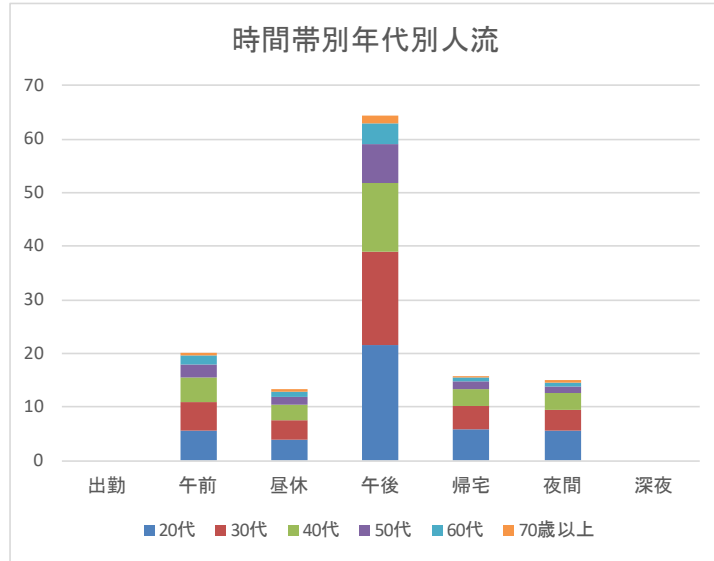




# (1) 都内主要6区における大型商業施設の来店者数動向

## ⑥ 豊島区(3施設)

- ・豊島区は池袋駅周辺の百貨店に隣接する形で大型施設が複数立地しており、女性や若い世代(20~30代)の比率が高い
- ・時間帯では午後の来店が集中している点中央区や港区と似ているが、次いで午前の来店が多くなっている点が特徴的である
- ・居住者の比率が比較的高い点は港区と似ているが、来街者が多く勤務者の比率が低い点は渋谷区と似ている
- ・2023年の人流(来店者数)は対前年比(2022年)で、渋谷区同様に20代の増加が特に大きく、もともと高い女性の比率がさらに上昇している
- ・サンプルは3施設以外にもかかわらず、人流(合計値)の増加規模は他の区に比してかなり大きい



対前年比増減率

時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-	-	-	-	-	-	-
午前	29.0%	20.8%	10.0%	32.5%	13.7%	55.2%	<b>22.7%</b>
昼休	30.4%	18.0%	10.7%	34.7%	12.9%	55.2%	<b>22.9%</b>
午後	27.5%	16.0%	12.3%	35.6%	14.9%	48.6%	<b>22.0%</b>
帰宅	27.4%	19.7%	10.3%	38.9%	18.9%	47.4%	<b>23.0%</b>
夜間	30.0%	27.6%	3.9%	31.8%	21.2%	55.4%	<b>24.2%</b>
深夜	-	-	-	-	-	-	-
<b>時間帯計</b>	<b>28.3%</b>	<b>18.7%</b>	<b>10.5%</b>	<b>34.9%</b>	<b>15.4%</b>	<b>51.3%</b>	<b>22.6%</b>

属性別人流構成比

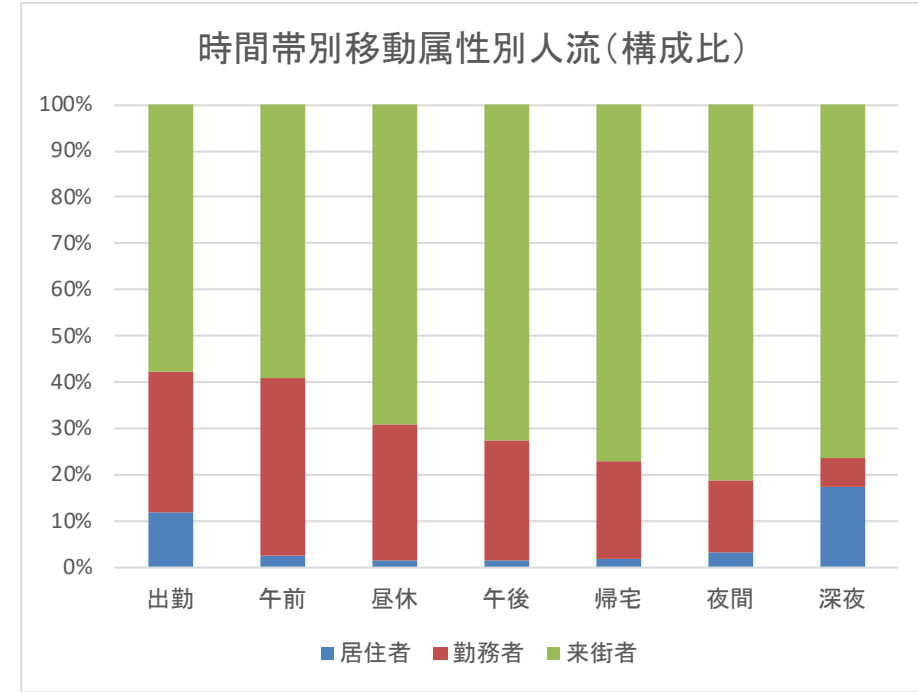
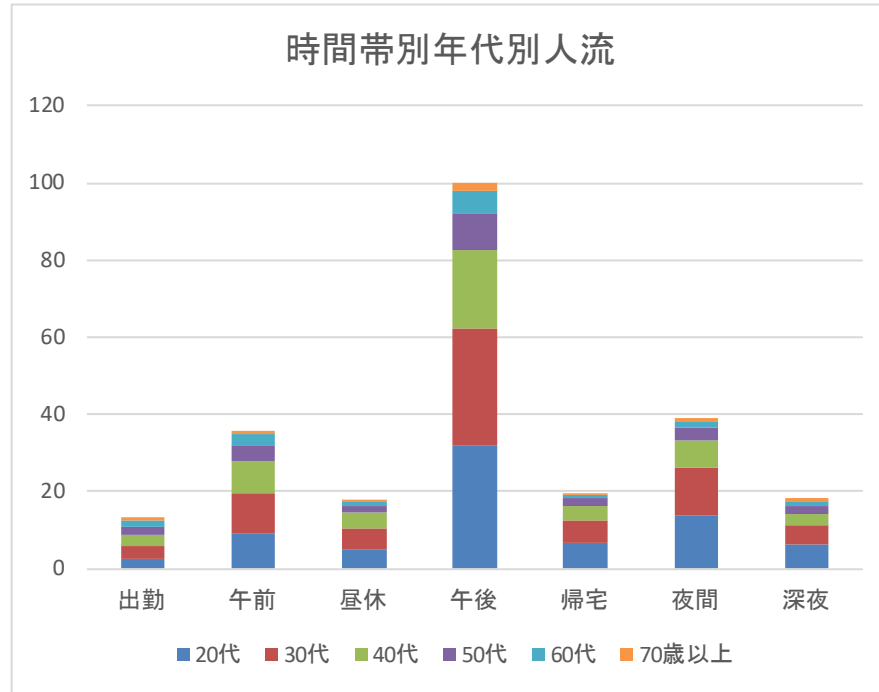
属性	2022	2023	増減
男性	42.7%	39.8%	-2.9%
女性	57.3%	60.2%	2.9%
20代30代	59.8%	60.5%	0.7%
40代50代	31.5%	30.6%	-0.9%
60代以上	8.7%	8.9%	0.2%
居住者	3.4%	2.8%	-0.6%
勤務者	37.2%	39.4%	2.2%
来街者	59.4%	57.8%	-1.6%





## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ①秋葉原電気街(千代田区)



対前年比増減率

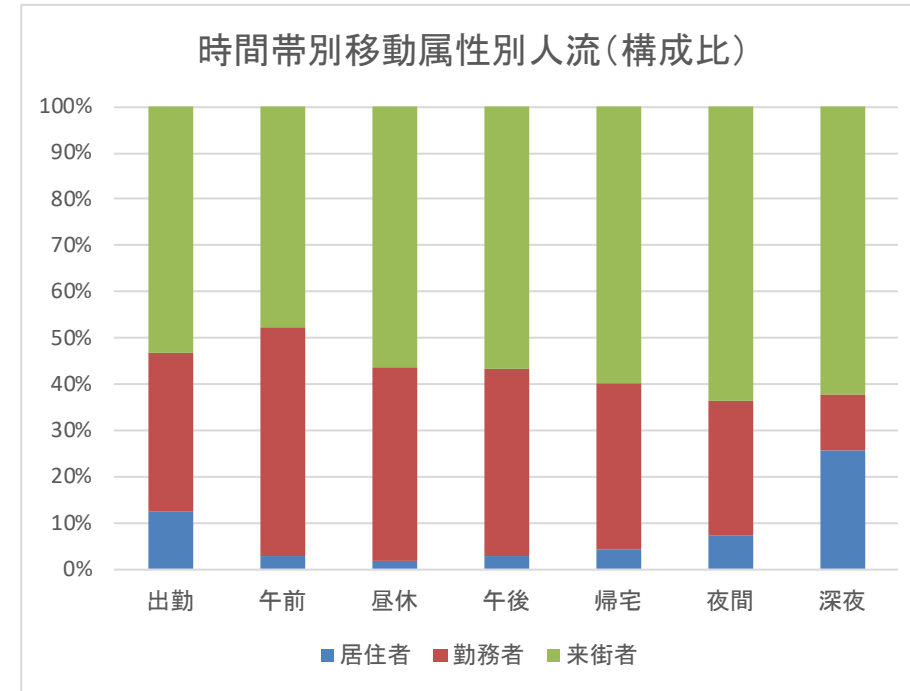
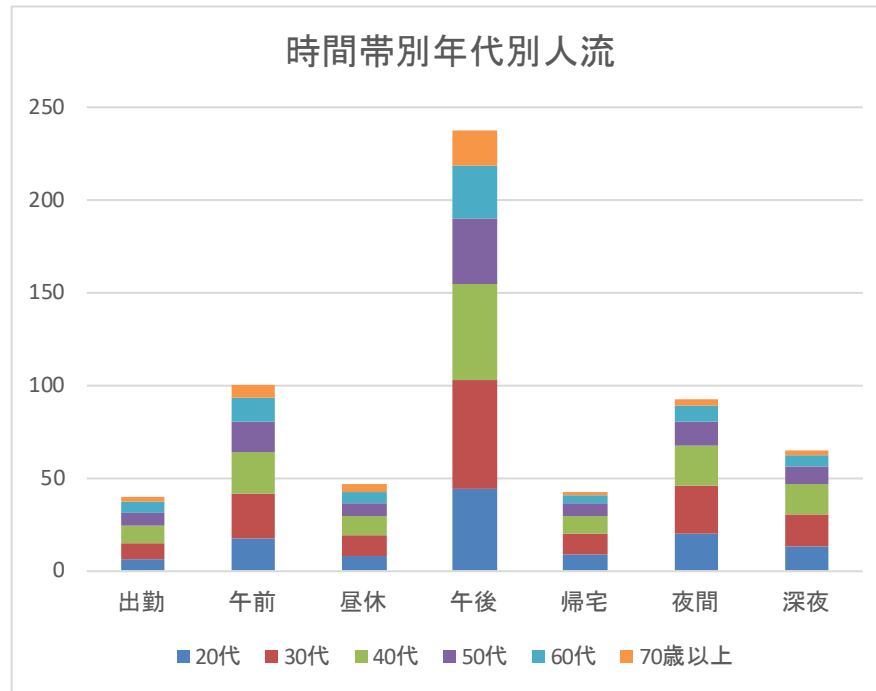
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	23.3%	-1.0%	4.8%	22.2%	4.2%	5.0%	<b>9.6%</b>
午前	29.7%	6.1%	1.2%	34.9%	-1.0%	33.3%	<b>14.5%</b>
昼休	27.4%	4.1%	4.0%	29.9%	-0.6%	33.5%	<b>13.9%</b>
午後	26.3%	4.2%	3.5%	31.2%	1.6%	34.5%	<b>14.2%</b>
帰宅	31.5%	7.6%	9.0%	35.8%	2.7%	34.2%	<b>18.7%</b>
夜間	33.8%	6.6%	14.2%	36.5%	5.3%	27.4%	<b>20.4%</b>
深夜	29.0%	5.9%	15.0%	6.2%	-9.5%	23.3%	<b>15.3%</b>
時間帯計	<b>28.7%</b>	<b>5.1%</b>	<b>5.9%</b>	<b>29.9%</b>	<b>1.0%</b>	<b>27.7%</b>	<b>15.4%</b>

属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	72.7%	71.4%	-1.2%
女性	27.3%	28.6%	1.2%
20代30代	60.7%	61.6%	0.8%
40代50代	30.5%	30.1%	-0.4%
60代以上	8.8%	8.3%	-0.5%
居住者	3.7%	2.4%	-1.3%
勤務者	24.8%	27.4%	2.6%
来街者	71.5%	70.2%	-1.3%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ②銀座全域(中央区)



対前年比増減率

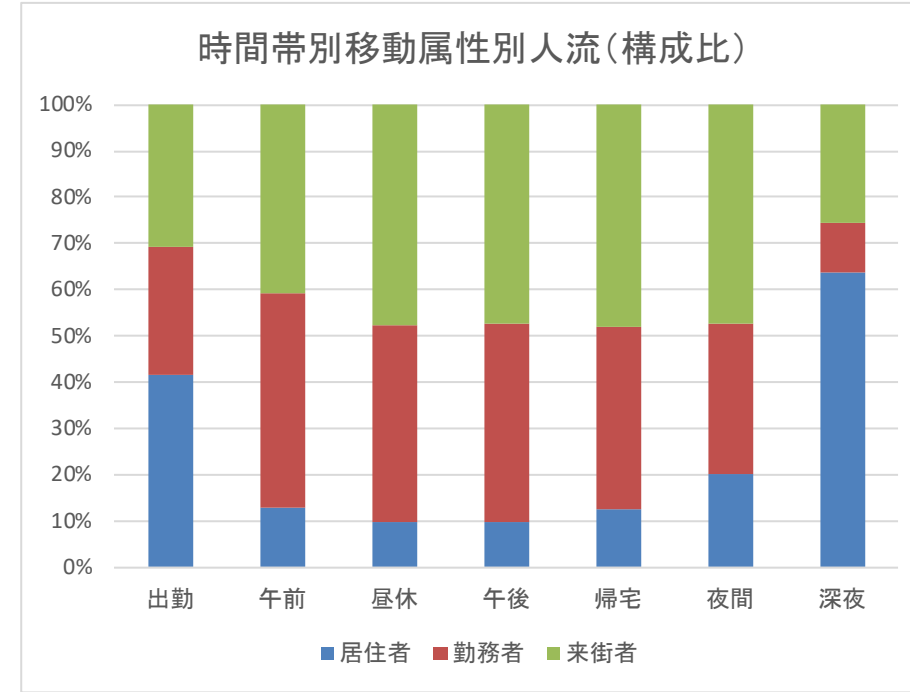
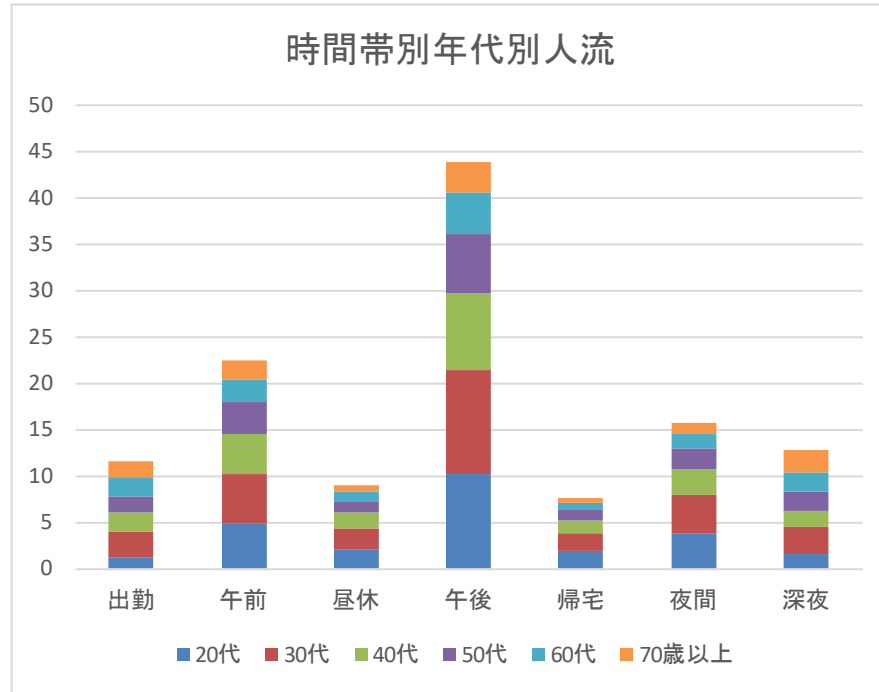
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-6.2%	-4.5%	1.5%	17.2%	-8.8%	16.9%	1.4%
午前	5.4%	-6.2%	1.1%	18.5%	-14.4%	17.0%	2.2%
昼休	8.0%	-5.3%	0.5%	18.3%	-13.2%	20.0%	3.2%
午後	12.4%	-4.2%	1.4%	20.8%	-10.5%	20.5%	5.1%
帰宅	15.7%	-2.0%	4.8%	30.5%	-4.1%	22.5%	9.1%
夜間	20.2%	0.6%	8.7%	37.6%	-0.5%	19.3%	12.6%
深夜	15.5%	5.3%	6.9%	34.1%	-5.6%	10.6%	10.9%
時間帯計	12.0%	-2.6%	3.3%	24.1%	-9.3%	18.9%	6.2%

属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	50.3%	49.7%	-0.6%
女性	49.7%	50.3%	0.6%
20代30代	44.0%	42.9%	-1.1%
40代50代	38.0%	40.0%	1.9%
60代以上	18.0%	17.1%	-0.9%
居住者	6.6%	7.6%	0.9%
勤務者	36.5%	35.4%	-1.1%
来街者	56.8%	57.0%	0.2%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ③南青山(港区)



#### 対前年比増減率

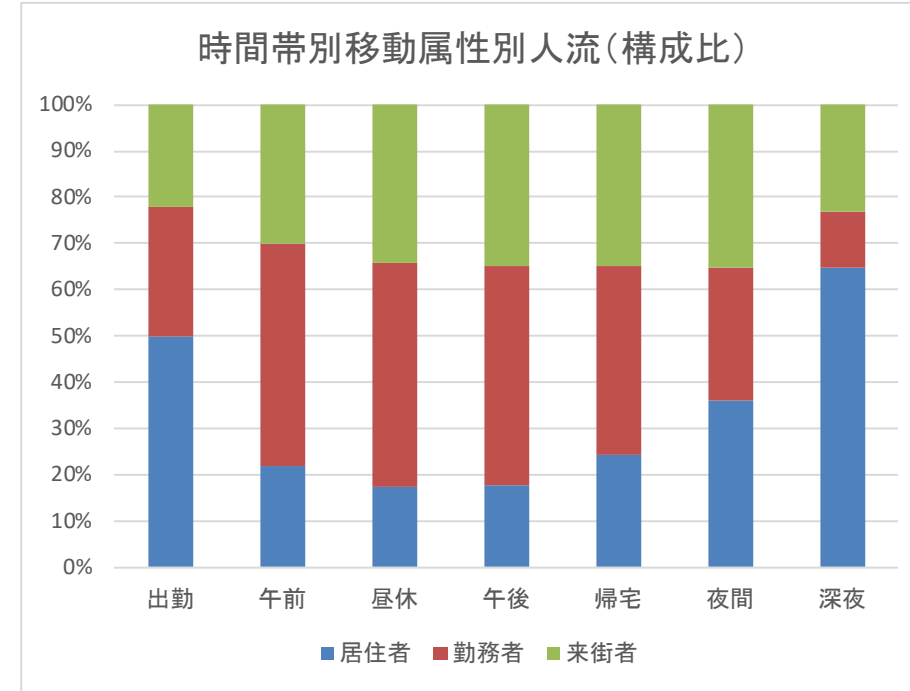
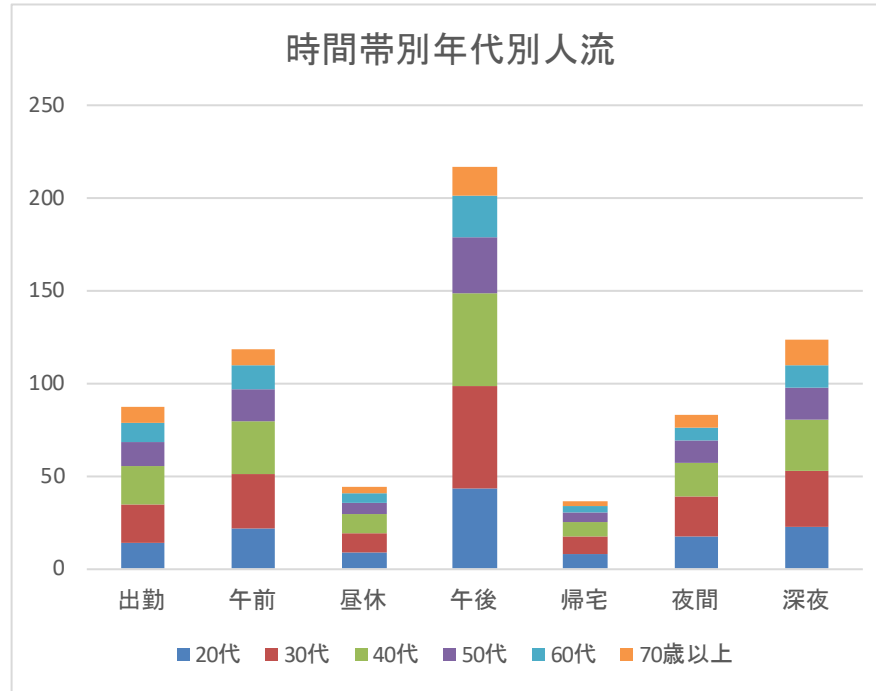
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-3.5%	-39.8%	22.7%	25.7%	-23.6%	25.1%	-1.8%
午前	-22.8%	-14.8%	14.9%	18.9%	-15.0%	14.8%	-3.2%
昼休	-22.5%	-15.1%	14.9%	19.9%	-10.7%	20.1%	-2.6%
午後	-20.2%	-14.0%	16.8%	21.9%	-9.6%	21.5%	-1.4%
帰宅	-25.0%	-9.6%	15.5%	25.3%	-5.3%	32.3%	-0.8%
夜間	-23.5%	-14.2%	18.8%	25.7%	-6.9%	36.0%	-0.2%
深夜	-12.0%	-37.4%	9.4%	15.8%	-29.3%	35.7%	-4.2%
時間帯計	-20.4%	-18.5%	16.4%	21.6%	-14.9%	25.7%	-1.9%

#### 属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	49.0%	49.3%	0.3%
女性	51.0%	50.7%	-0.3%
20代30代	45.8%	37.6%	-8.1%
40代50代	33.0%	40.0%	7.0%
60代以上	21.2%	22.3%	1.2%
居住者	20.6%	18.4%	-2.2%
勤務者	37.1%	33.9%	-3.2%
来街者	42.3%	47.6%	5.3%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ④六本木交差点周辺(港区)



対前年比増減率

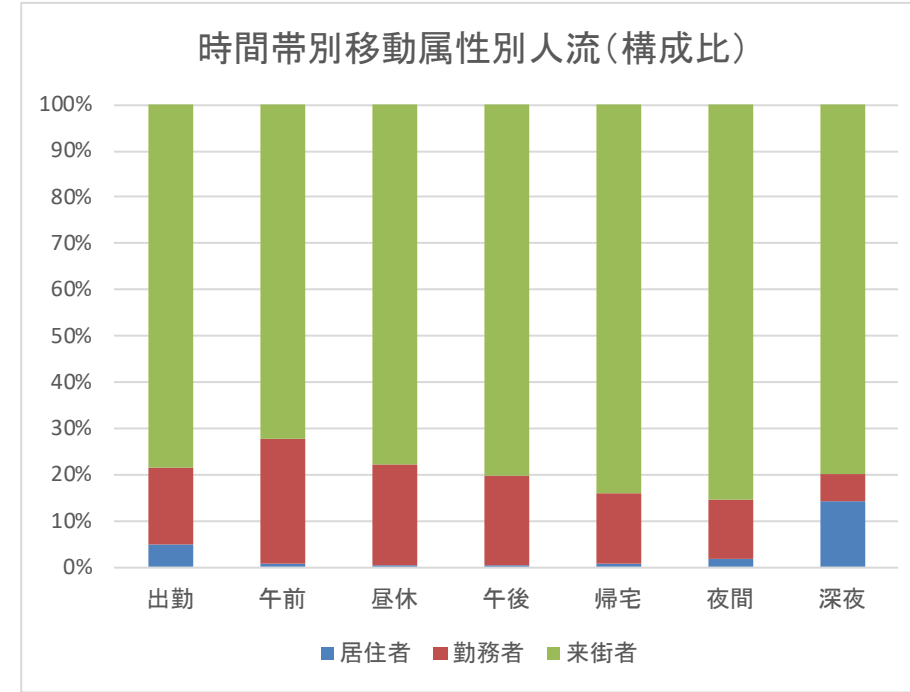
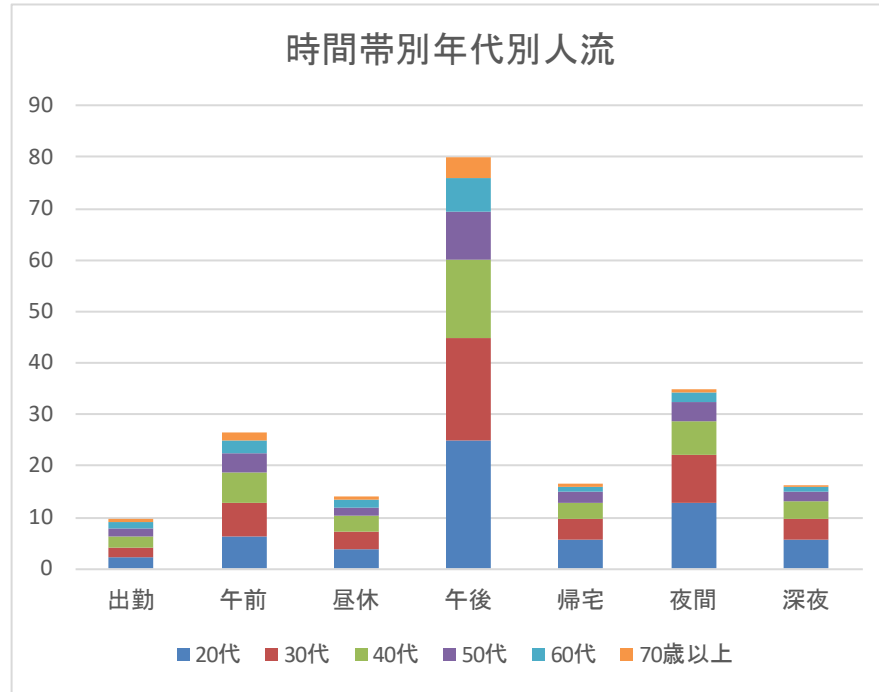
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-6.6%	-21.2%	-1.3%	30.4%	-9.8%	15.3%	-1.4%
午前	14.2%	-2.8%	2.2%	31.9%	-6.7%	12.4%	7.4%
昼休	17.3%	-1.0%	3.6%	32.3%	-6.9%	13.5%	8.8%
午後	17.9%	0.6%	6.8%	32.5%	-5.1%	14.7%	10.5%
帰宅	20.2%	2.1%	8.8%	33.8%	-1.4%	18.0%	12.7%
夜間	10.7%	-5.1%	6.9%	31.7%	-3.4%	15.9%	7.7%
深夜	-12.0%	-23.5%	0.2%	29.2%	-13.7%	15.7%	-3.7%
時間帯計	9.0%	-7.3%	3.8%	31.5%	-7.3%	14.9%	5.7%

属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	53.7%	54.4%	0.7%
女性	46.3%	45.6%	-0.7%
20代30代	44.1%	41.6%	-2.5%
40代50代	37.1%	40.1%	3.0%
60代以上	18.8%	18.3%	-0.5%
居住者	33.3%	28.3%	-5.0%
勤務者	36.3%	40.3%	4.0%
来街者	30.4%	31.4%	1.0%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ⑤新宿3丁目(新宿区)



対前年比増減率

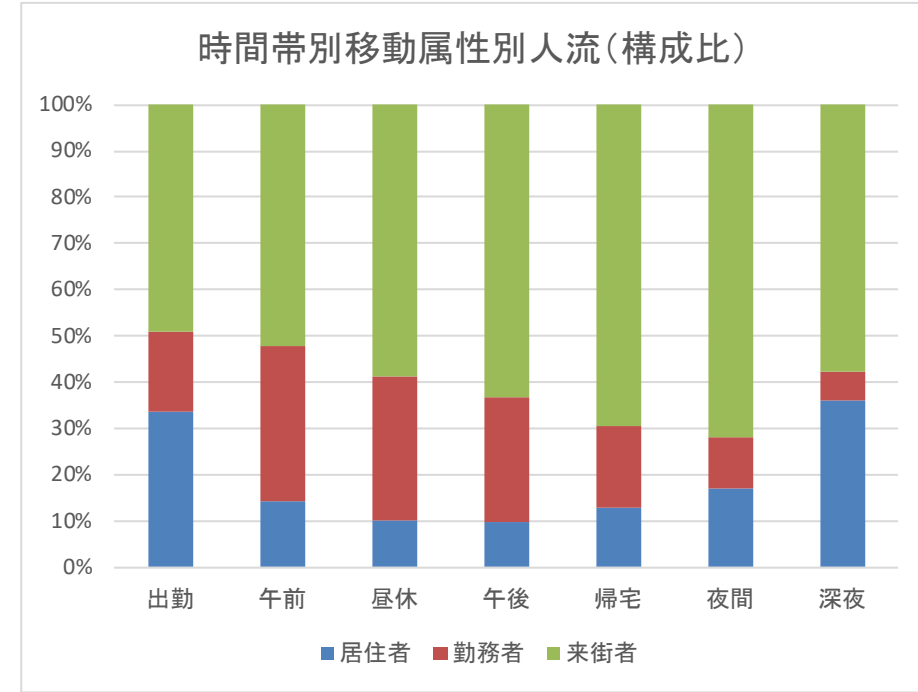
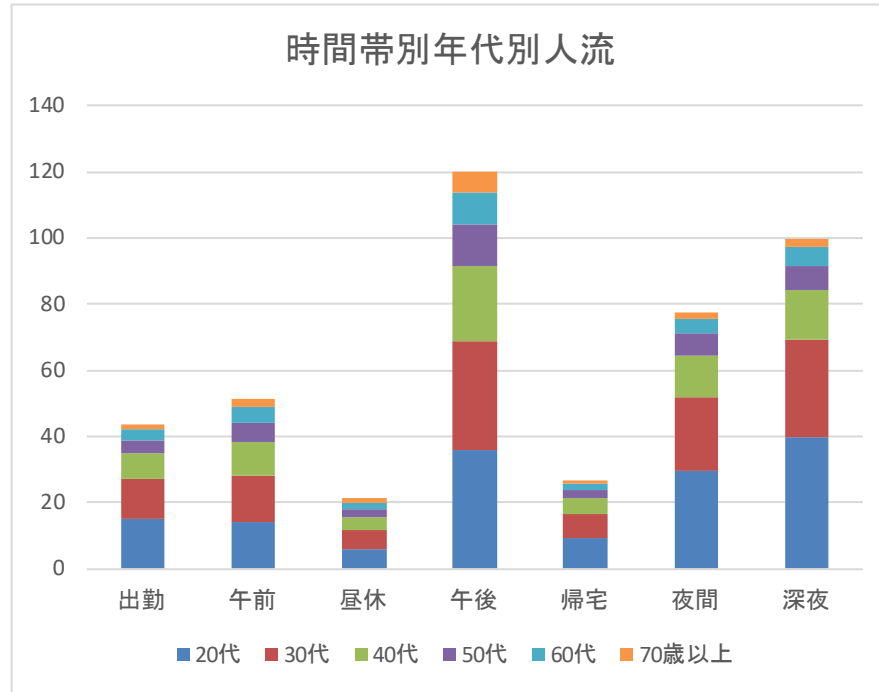
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	29.7%	37.2%	29.9%	33.5%	-3.7%	26.1%	<b>27.8%</b>
午前	5.9%	6.8%	8.7%	31.3%	-1.8%	23.0%	<b>10.5%</b>
昼休	3.3%	6.7%	9.8%	28.1%	-5.4%	24.2%	<b>9.1%</b>
午後	2.6%	6.1%	11.7%	30.1%	2.1%	26.1%	<b>9.6%</b>
帰宅	10.0%	13.3%	20.9%	34.4%	14.7%	31.1%	<b>16.6%</b>
夜間	20.4%	19.8%	26.7%	48.8%	14.0%	31.0%	<b>24.2%</b>
深夜	48.6%	40.1%	46.4%	35.5%	6.9%	24.4%	<b>41.5%</b>
時間帯計	<b>12.5%</b>	<b>13.6%</b>	<b>18.3%</b>	<b>34.0%</b>	<b>3.0%</b>	<b>25.9%</b>	<b>16.3%</b>

属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	49.6%	49.6%	0.0%
女性	50.4%	50.4%	0.0%
20代30代	56.0%	54.4%	-1.6%
40代50代	31.9%	34.0%	2.2%
60代以上	12.1%	11.6%	-0.6%
居住者	2.2%	2.5%	0.3%
勤務者	17.6%	16.5%	-1.2%
来街者	80.1%	81.0%	0.8%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ⑥新宿歌舞伎町(新宿区)



対前年比増減率

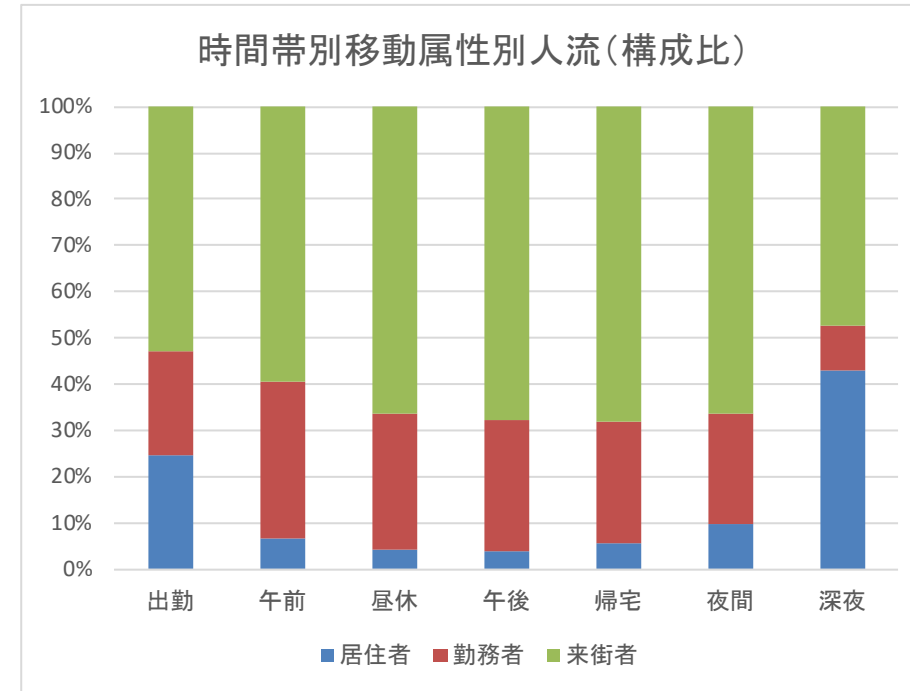
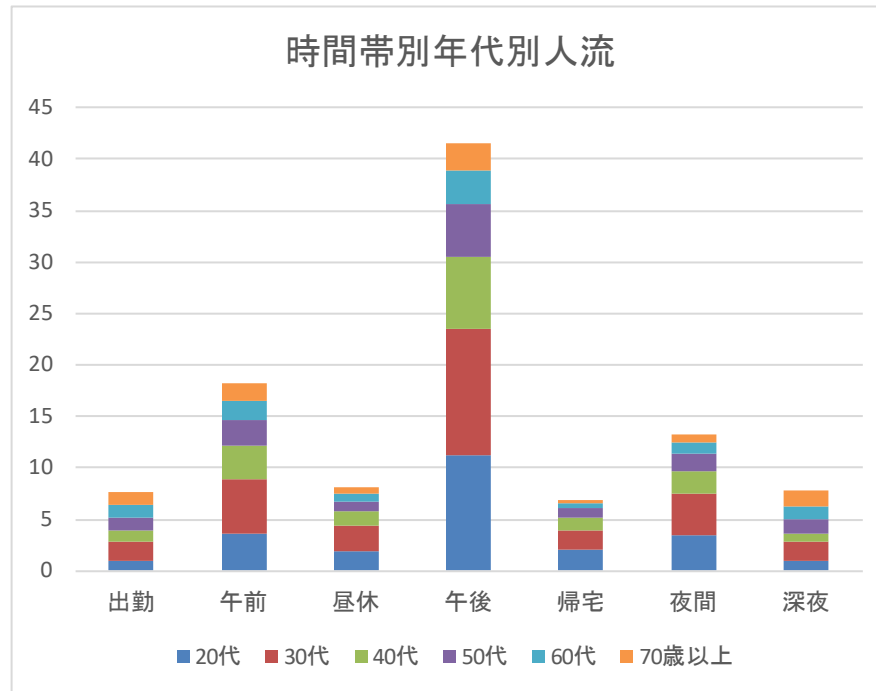
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	1.8%	-3.0%	2.3%	2.2%	-14.3%	25.6%	0.4%
午前	2.5%	-5.0%	0.5%	6.5%	-8.3%	17.0%	0.3%
昼休	4.5%	-4.8%	1.3%	13.4%	-6.2%	20.3%	2.3%
午後	3.1%	-2.1%	5.1%	21.6%	-2.0%	23.3%	4.6%
帰宅	5.9%	1.8%	11.5%	33.4%	0.3%	32.9%	9.0%
夜間	9.6%	4.2%	18.8%	34.9%	0.2%	41.4%	12.1%
深夜	11.4%	-2.3%	10.0%	21.1%	-14.9%	47.6%	7.3%
時間帯計	6.7%	-1.3%	7.6%	20.1%	-6.3%	28.3%	5.8%

属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	60.4%	58.3%	-2.1%
女性	39.6%	41.7%	2.1%
20代30代	62.2%	60.6%	-1.6%
40代50代	26.9%	28.5%	1.6%
60代以上	10.9%	10.9%	0.0%
居住者	20.1%	17.5%	-2.6%
勤務者	18.9%	17.1%	-1.8%
来街者	61.0%	65.3%	4.4%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ⑦表参道(渋谷区)



#### 対前年比増減率

時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	-8.9%	-14.5%	42.7%	28.3%	1.6%	7.7%	8.1%
午前	-18.4%	-20.9%	20.8%	12.2%	-11.0%	7.8%	-4.9%
昼休	-11.0%	-18.6%	16.1%	14.5%	-11.1%	15.1%	-3.3%
午後	-5.7%	-14.6%	17.1%	17.1%	-1.4%	13.2%	-0.1%
帰宅	-1.5%	-5.1%	19.4%	20.7%	9.9%	11.8%	5.4%
夜間	12.2%	-6.8%	22.1%	25.0%	20.0%	14.5%	10.4%
深夜	48.6%	8.2%	50.0%	14.0%	18.5%	11.8%	21.5%
時間帯計	-3.0%	-13.0%	21.9%	18.0%	1.4%	11.3%	2.7%

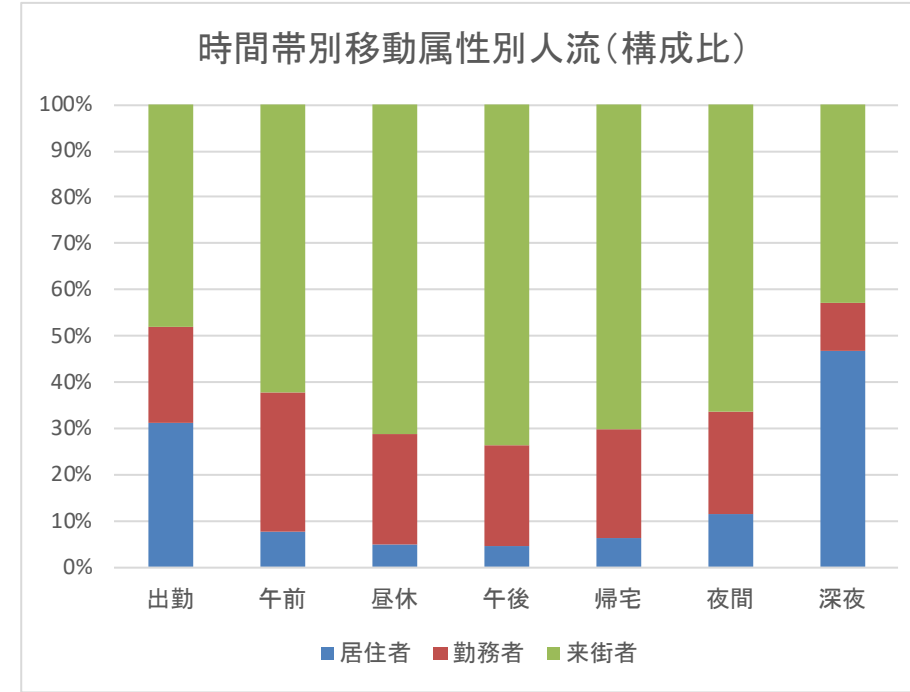
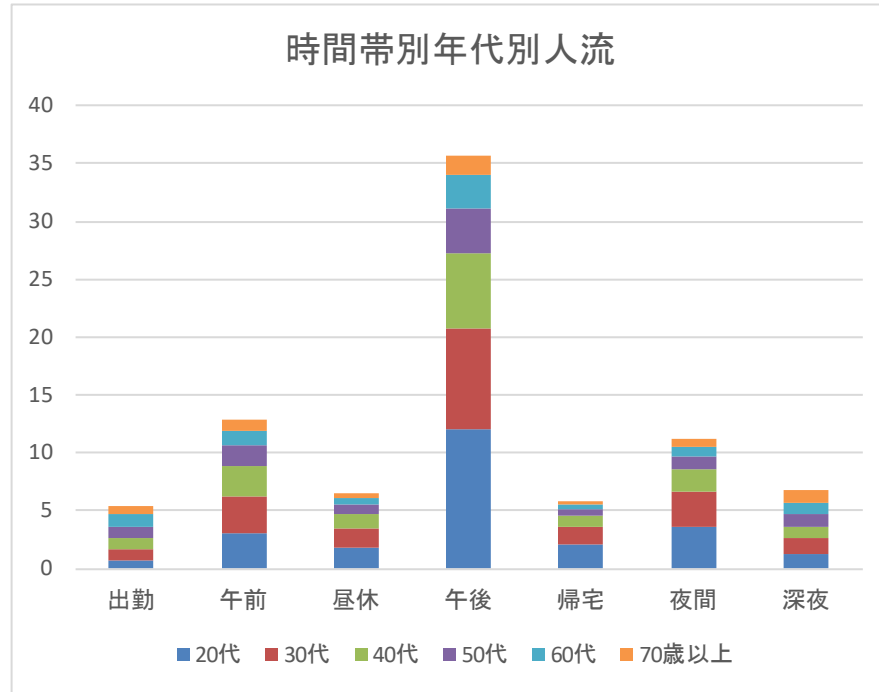
#### 属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	45.7%	44.9%	-0.8%
女性	54.3%	55.1%	0.8%
20代30代	51.9%	46.3%	-5.7%
40代50代	29.8%	34.9%	5.1%
60代以上	18.2%	18.8%	0.6%
居住者	9.9%	10.6%	0.7%
勤務者	26.8%	21.7%	-5.0%
来街者	63.4%	67.7%	4.3%



## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ⑧原宿(渋谷区)



#### 対前年比増減率

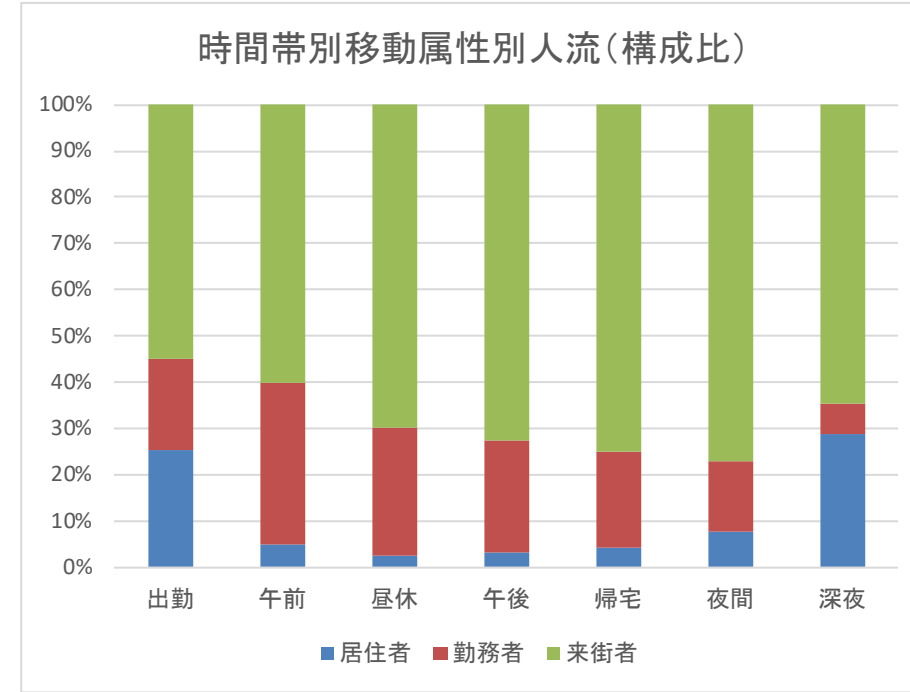
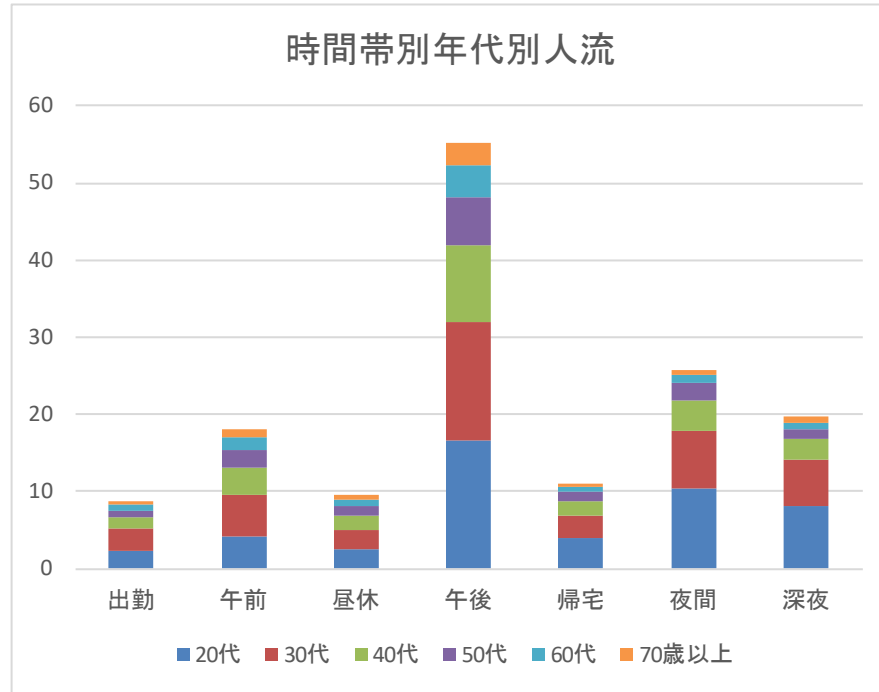
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	31.7%	29.0%	28.5%	29.2%	-9.2%	-67.7%	8.7%
午前	39.4%	10.3%	28.4%	23.9%	-4.2%	-23.7%	18.8%
昼休	28.0%	9.8%	21.2%	28.1%	-2.5%	-6.9%	17.3%
午後	22.6%	11.9%	22.0%	26.6%	-1.2%	-6.2%	17.1%
帰宅	30.2%	19.5%	29.1%	32.9%	7.7%	-23.0%	23.9%
夜間	30.6%	27.4%	31.1%	41.3%	6.8%	-52.0%	24.7%
深夜	35.2%	38.5%	42.7%	24.6%	-14.5%	-86.3%	9.1%
時間帯計	27.8%	17.1%	26.3%	28.4%	-3.2%	-37.9%	17.7%

#### 属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	46.8%	49.1%	2.3%
女性	53.2%	50.9%	-2.3%
20代30代	53.6%	56.0%	2.4%
40代50代	30.1%	32.5%	2.4%
60代以上	16.3%	11.5%	-4.8%
居住者	11.3%	6.5%	-4.8%
勤務者	22.4%	27.3%	4.9%
来街者	66.4%	66.2%	-0.1%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ⑨ 渋谷センター街(渋谷区)



対前年比増減率

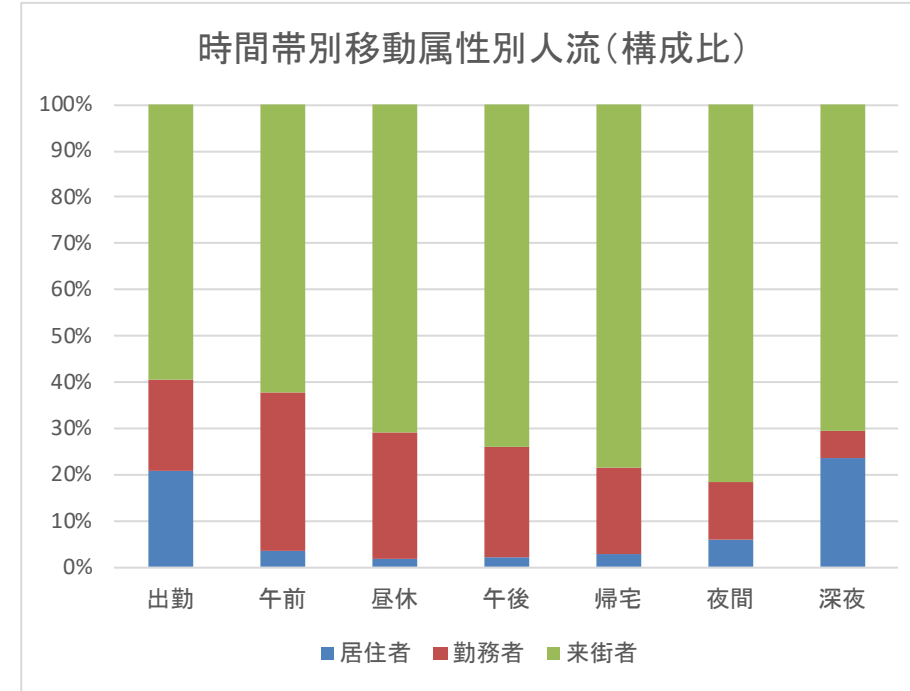
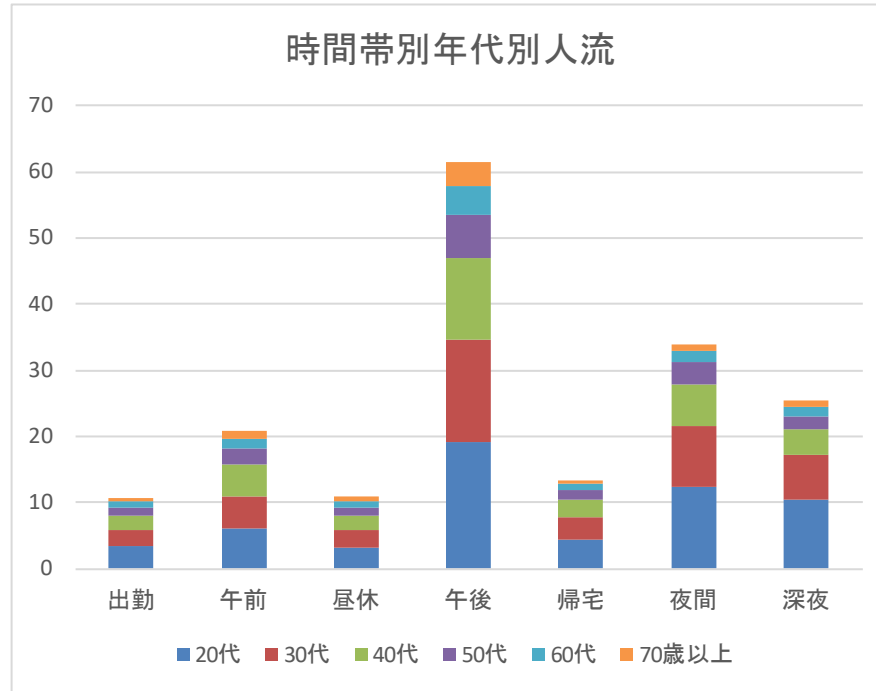
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	38.4%	-28.0%	4.0%	-4.1%	-11.6%	-6.1%	0.0%
午前	48.0%	-21.7%	-8.4%	-10.5%	-28.2%	-23.3%	-2.5%
昼休	34.0%	-16.4%	-7.7%	-9.4%	-30.2%	-26.0%	-2.7%
午後	27.5%	-17.1%	-5.1%	-4.1%	-33.2%	-25.3%	-1.6%
帰宅	25.7%	-12.2%	7.4%	8.8%	-29.6%	-23.8%	5.3%
夜間	31.2%	-6.8%	22.3%	24.9%	-15.8%	-17.9%	15.2%
深夜	37.4%	-17.7%	37.6%	24.2%	-41.6%	-10.8%	14.8%
時間帯計	32.5%	-16.4%	4.6%	2.2%	-29.1%	-21.3%	4.0%

属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	49.1%	47.9%	-1.2%
女性	50.9%	52.1%	1.2%
20代30代	61.3%	64.6%	3.3%
40代50代	27.5%	27.5%	-0.1%
60代以上	11.2%	8.0%	-3.2%
居住者	8.9%	10.0%	1.1%
勤務者	21.4%	20.2%	-1.2%
来街者	69.7%	69.8%	0.1%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ⑩ 渋谷道玄坂周辺(渋谷区)



#### 対前年比増減率

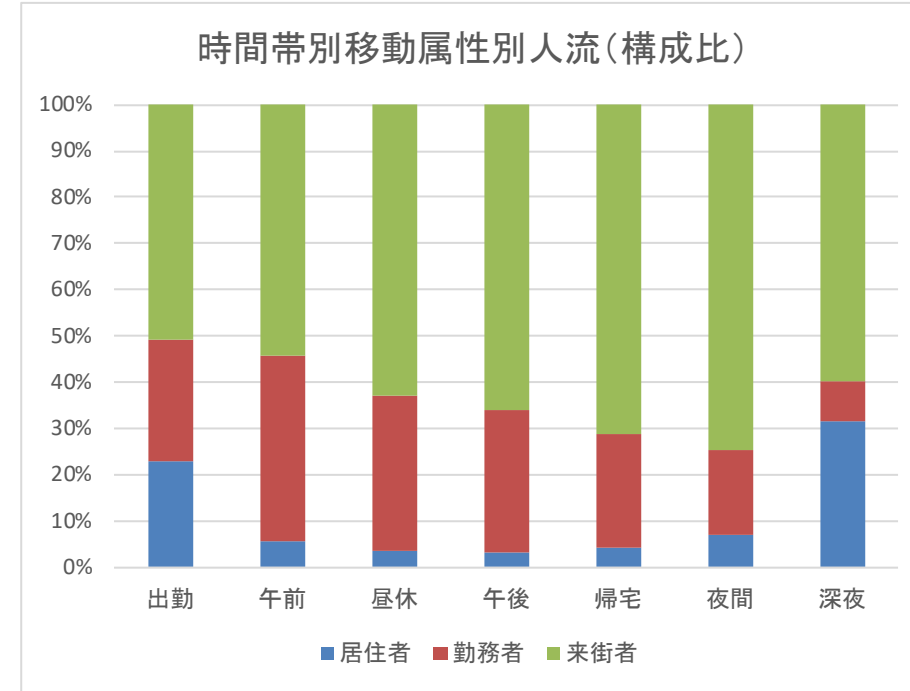
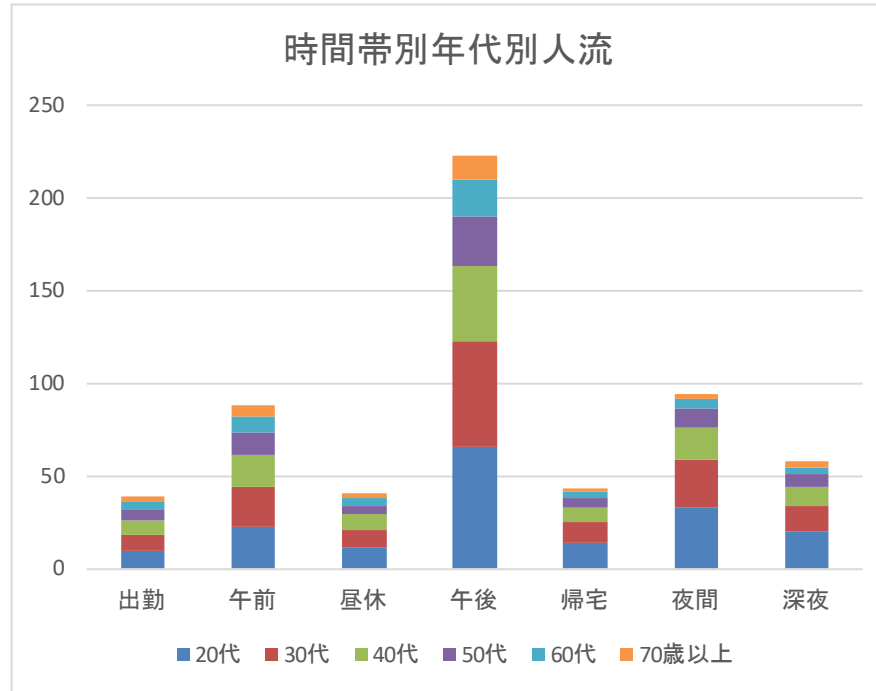
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	40.7%	-10.0%	2.5%	13.9%	-9.6%	26.0%	13.0%
午前	13.0%	-1.7%	-1.1%	15.1%	-3.7%	15.7%	5.5%
昼休	5.7%	-1.2%	0.0%	10.0%	-6.5%	19.3%	3.4%
午後	5.8%	-2.3%	-2.2%	15.8%	-4.8%	17.1%	3.2%
帰宅	10.0%	1.5%	4.4%	23.5%	1.0%	15.8%	7.8%
夜間	15.3%	3.5%	10.8%	30.9%	3.0%	12.8%	12.1%
深夜	19.3%	-1.9%	11.6%	24.0%	-17.3%	11.4%	10.6%
時間帯計	13.2%	-1.1%	2.8%	19.4%	-5.0%	16.5%	7.2%

#### 属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	57.9%	54.7%	-3.2%
女性	42.1%	45.3%	3.2%
20代30代	58.7%	58.6%	-0.1%
40代50代	29.8%	30.2%	0.4%
60代以上	11.5%	11.2%	-0.3%
居住者	7.3%	7.9%	0.6%
勤務者	20.0%	18.9%	-1.1%
来街者	72.7%	73.2%	0.5%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ⑪池袋駅東口(豊島区)



対前年比増減率

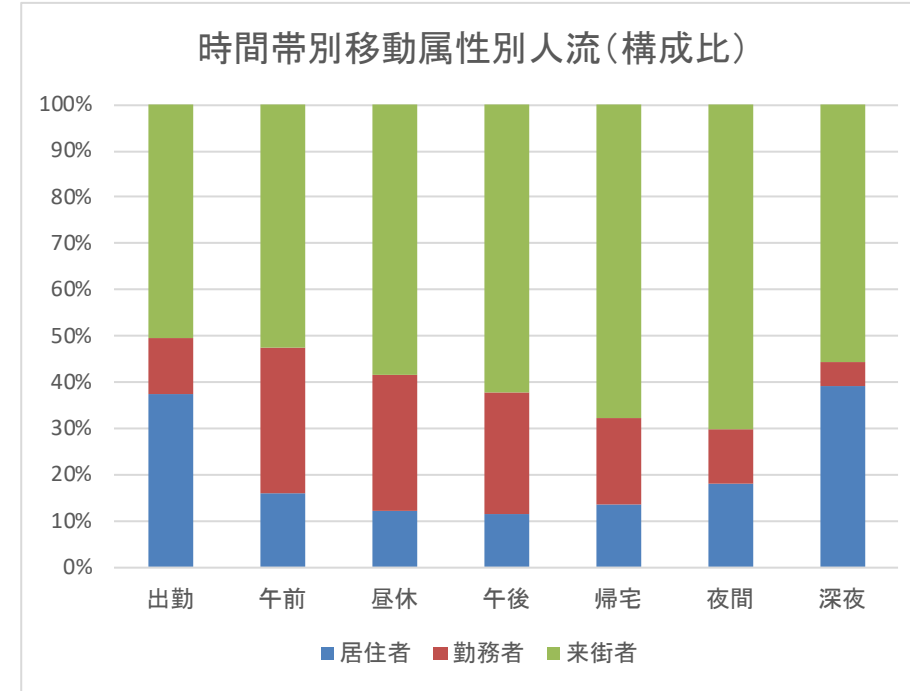
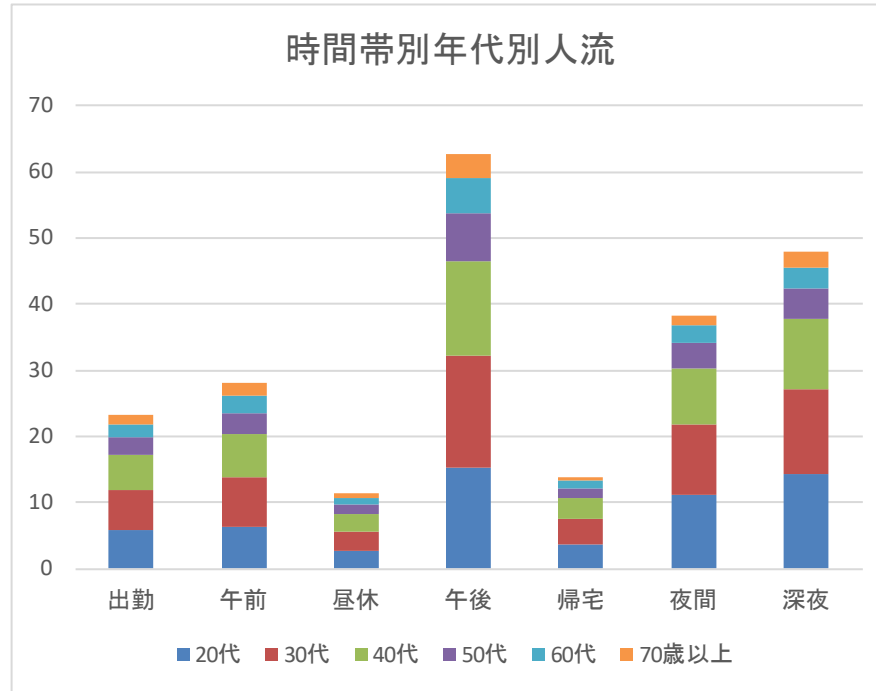
時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
通勤	1.0%	-0.2%	3.7%	21.7%	-2.8%	30.8%	6.3%
午前	9.2%	-0.7%	6.8%	16.3%	-9.8%	24.0%	6.3%
昼休	10.6%	-0.1%	8.2%	18.0%	-9.8%	18.9%	7.0%
午後	10.1%	-1.0%	9.6%	19.1%	-6.6%	22.1%	7.5%
帰宅	13.3%	1.7%	13.2%	22.5%	1.2%	32.3%	11.1%
夜間	12.6%	3.6%	15.2%	27.1%	1.4%	36.0%	12.2%
深夜	11.3%	3.0%	4.3%	24.2%	-4.7%	43.9%	10.3%
時間帯計	10.4%	0.5%	9.2%	20.7%	-5.6%	26.7%	8.5%

属性別人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	50.2%	48.8%	-1.3%
女性	49.8%	51.2%	1.3%
20代30代	55.3%	54.0%	-1.3%
40代50代	30.7%	32.2%	1.5%
60代以上	14.0%	13.8%	-0.2%
居住者	8.5%	7.3%	-1.2%
勤務者	27.4%	25.7%	-1.7%
来街者	64.1%	67.0%	2.9%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### ⑫池袋駅北口西口(豊島区)



#### 対前年比増減率

時間帯	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上	全年齢計
出勤	49.9%	-5.5%	-2.2%	27.4%	-10.3%	22.8%	14.5%
午前	27.5%	-14.5%	-0.1%	28.2%	-7.4%	22.6%	6.3%
昼休	24.7%	-12.9%	-0.5%	26.7%	-8.0%	14.9%	5.4%
午後	23.3%	-12.4%	-2.1%	31.0%	-7.4%	21.4%	6.0%
帰宅	28.6%	-8.2%	-1.5%	36.2%	-5.6%	30.3%	9.9%
夜間	36.1%	-3.7%	5.4%	38.5%	-6.6%	31.1%	15.3%
深夜	49.0%	-5.4%	3.3%	26.2%	-13.0%	26.1%	16.8%
時間帯計	35.4%	-8.7%	0.6%	30.6%	-8.5%	23.8%	11.0%

#### 属性别人流構成比

属性	2022	2023	増減
男性	60.5%	57.7%	-2.9%
女性	39.5%	42.3%	2.9%
20代30代	53.3%	54.3%	1.0%
40代50代	33.5%	33.3%	-0.2%
60代以上	13.3%	12.5%	-0.8%
居住者	22.0%	20.4%	-1.6%
勤務者	18.1%	16.4%	-1.7%
来街者	59.9%	63.2%	3.3%

## (2) 都内主要6区における高度商業エリア内の来訪者数動向

### 【12地区のまとめ】

主要6区内に所在する高度商業エリア(商業集積地区)のサンプルとしてこれら12の地区を例に地区内来訪者(※商業施設に入店しなかった人流も含む)の特徴を各属性で整理すると以下のような状況が把握できる。

- (1) 人流の総計値(全属性)として2023年の増加が大きかったのが原宿、新宿3丁目、秋葉原電気街であり、これらはいずれも対前年比15%以上の増加を示した。  
一方、対前年比で唯一減少したのが南青山であり、20代と30代の減少が大きく響いた。
- (2) 男女別では、秋葉原電気街が男性比率が7割超で突出して高く、新宿歌舞伎町や池袋駅北口西口も高い。  
一方、表参道や渋谷センター街では女性の比率が高い。
- (3) 時間帯別で見ると、午後に人流のピークが来るのはいずれの地区も共通しているが、次いで午前が多くなっているのが南青山と隣接する表参道で、夜間の飲食需要よりも午前の物販需要の方が大きいことが推察される。  
一方、六本木、新宿歌舞伎町、池袋駅北口西口は午後に次いで深夜の人流が突出して多く、飲食店需要(中でも接待飲食店など)がかなりのウエイトを占めている点が特徴的である。
- (4) 年代別で見ると、20代30代の若い世代が多い(6割以上)のが秋葉原電気街、新宿歌舞伎町、池袋駅北口西口であり、新宿歌舞伎町と池袋駅北口西口は深夜の人流の半数程度がこの若い世代となっている。  
これに対して、40代50代のミドル世代が多い(4割以上)のが銀座、南青山、六本木となっている。
- (5) 人流の移動属性別で見ると、来街者が多く(7割以上)繁華性が特に高いのが秋葉原電気街、新宿3丁目、渋谷道玄坂であり、勤務者の割合が比較的高いのが六本木、銀座、南青山となっている。

総じて整理すると、2023年は繁華性が高く、若い世代が多い地区において人流の増加が特に顕著だったということがうかがえる。



## 【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。2012年の創業以来、約10年間で取引した床面積は、東京ドーム約1.4個分、テニスコート約246個分(64,000㎡)にのびります。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/](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。

