

「東京23区 駅前商店街の地価動向」

～商業地価ランキング～

株式会社ゼン・ランド
2025年4月30日



Contents

01 | 商業地価ランキング

02 | 2025年の見通し

商業地価ランキング

商業地価ランキング

東京23区内駅前商店街の商業地価ランキング（2025年地価公示より）

東京23区内において、駅前の商業集積度が高い（年間販売額が100億円以上の商業集積地区を有する）駅を抽出、そのうち駅特性が異質のビッグターミナル駅（東京・新宿・渋谷・池袋・品川等）を除く50駅について、駅前商店街としての動向を比較。

- 地価水準のランキングでは、上位5位をJR山手線の駅が独占。
- 地価の上昇率ランキングでは、上位5位をJR中央線の駅が独占。
- 50駅すべてで商業地価が上昇しているが、上昇率の高低と各駅の商業特性の間に一定の関係性が見られる。



商業地価ランキング

地価水準では上位7位までJR山手線駅となり、うち5駅（原宿・有楽町・新橋・田町・恵比寿）が500万円/㎡超。
上昇率では上位5位までJR中央線駅が独占し、山手線5駅は6位～50位（最下位）に分かれている。

○商業地価水準ランキング

順位	駅名	商業地価2025 (円/㎡)
1	原宿	16,750,000
2	有楽町	13,900,000
3	新橋	8,680,000
4	田町	5,975,000
5	恵比寿	5,756,667
6	五反田	3,532,000
7	御徒町	3,387,500
8	自由が丘	3,360,000
9	中目黒	2,976,667
10	目黒	2,940,000
11	新大久保	2,740,000
12	中野	2,708,857
13	下北沢	2,480,000
14	上野	2,472,500
15	蒲田	2,436,000
16	高田馬場	2,418,000
17	荻窪	2,146,500
18	都立大学	2,140,000
19	赤羽	2,136,400
20	学芸大学	2,050,000
21	西葛西	2,010,000
22	錦糸町	1,955,000
23	大井町	1,903,333
24	巣鴨	1,690,000
25	高円寺	1,680,000

順位	駅名	商業地価2025 (円/㎡)
26	西荻窪	1,640,000
27	大森	1,593,167
28	阿佐ヶ谷	1,590,000
29	千歳烏山	1,590,000
30	大泉学園	1,570,000
31	駒沢大学	1,470,000
32	亀戸	1,454,667
33	大塚	1,443,600
34	練馬	1,440,000
35	二子玉川	1,323,000
36	笹塚	1,310,000
37	新小岩	1,292,500
38	経堂	1,180,000
39	用賀	1,050,000
40	小岩	1,029,000
41	門前仲町	970,000
42	葛西	965,000
43	東陽町	954,000
44	平和台	939,000
45	成増	871,500
46	金町	790,000
47	船堀	745,000
48	亀有	703,000
49	竹ノ塚	543,000
50	高島平	542,500

商業地価：出典 国土交通省「地価公示」
各駅から800m以内の商業地点の平均

○商業地価上昇率ランキング

順位	駅名	商業地価2025 上昇率
1	中野	21.4%
2	西荻窪	20.6%
3	高円寺	20.0%
4	荻窪	18.3%
5	阿佐ヶ谷	17.8%
6	恵比寿	17.1%
7	赤羽	15.7%
8	笹塚	14.9%
9	東陽町	14.5%
10	高田馬場	13.9%
11	亀戸	13.9%
12	錦糸町	13.7%
13	巣鴨	13.0%
14	門前仲町	13.0%
15	中目黒	12.8%
16	大塚	12.8%
17	御徒町	12.6%
18	大井町	12.2%
19	田町	11.9%
20	五反田	11.8%
21	金町	11.7%
22	目黒	11.5%
23	上野	11.5%
24	亀有	11.3%
25	新小岩	11.2%

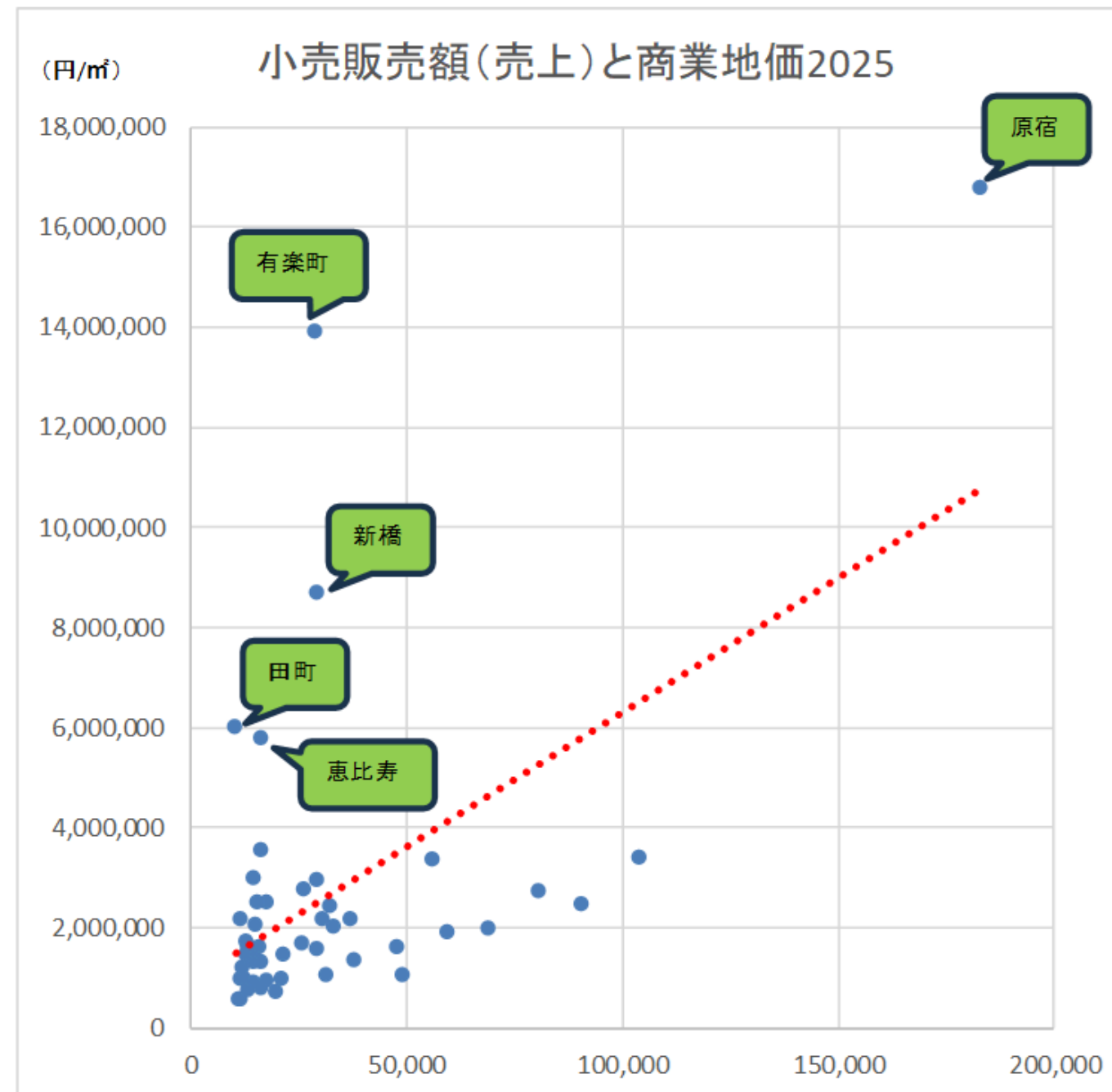
順位	駅名	商業地価2025 上昇率
26	自由が丘	10.9%
27	都立大学	10.9%
28	学芸大学	10.8%
29	小岩	10.3%
30	駒沢大学	9.7%
31	大森	9.5%
32	練馬	9.5%
33	船堀	9.1%
34	葛西	9.0%
35	大泉学園	9.0%
36	成増	8.7%
37	西葛西	8.6%
38	原宿	8.6%
39	新大久保	8.3%
40	二子玉川	8.2%
41	千歳烏山	8.2%
42	蒲田	7.9%
43	高島平	7.7%
44	経堂	7.3%
45	平和台	7.2%
46	用賀	7.1%
47	下北沢	6.9%
48	新橋	6.8%
49	竹ノ塚	5.5%
50	有楽町	3.7%

上昇率：左記同一地点の対前年変動率

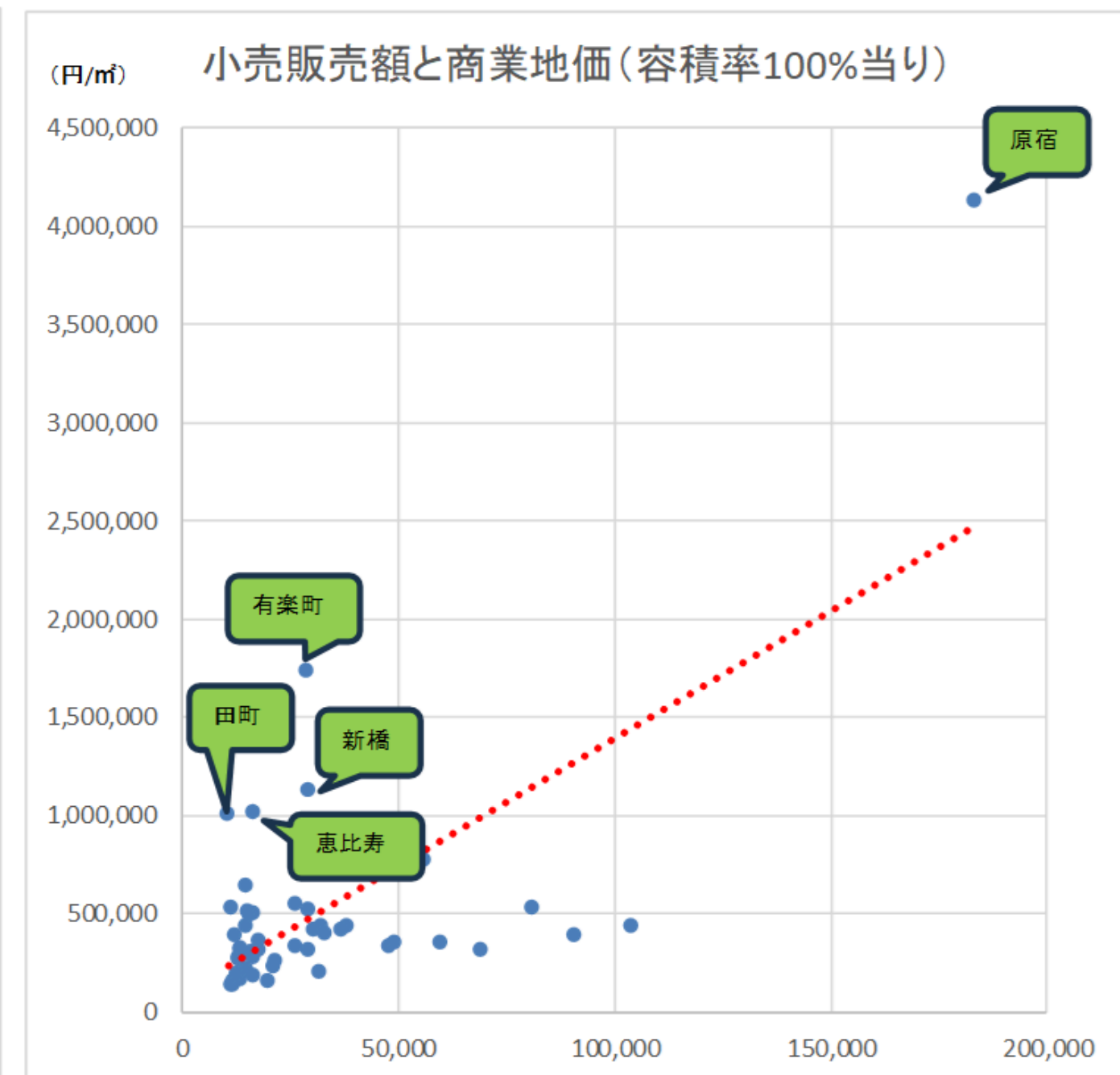
商業地価ランキング

【地価水準と商業集積】

商業地の地価は基本的に小売業集積度との相関が強いが、山手線上位5駅は他の45駅と大きく乖離している。地価を容積率100%当りに換算すると、山手線上位5駅は100万円/㎡超で他の駅の2倍以上の高水準である。



横軸:年間小売販売額(百万円)
出典:経済産業省「経済センサス」



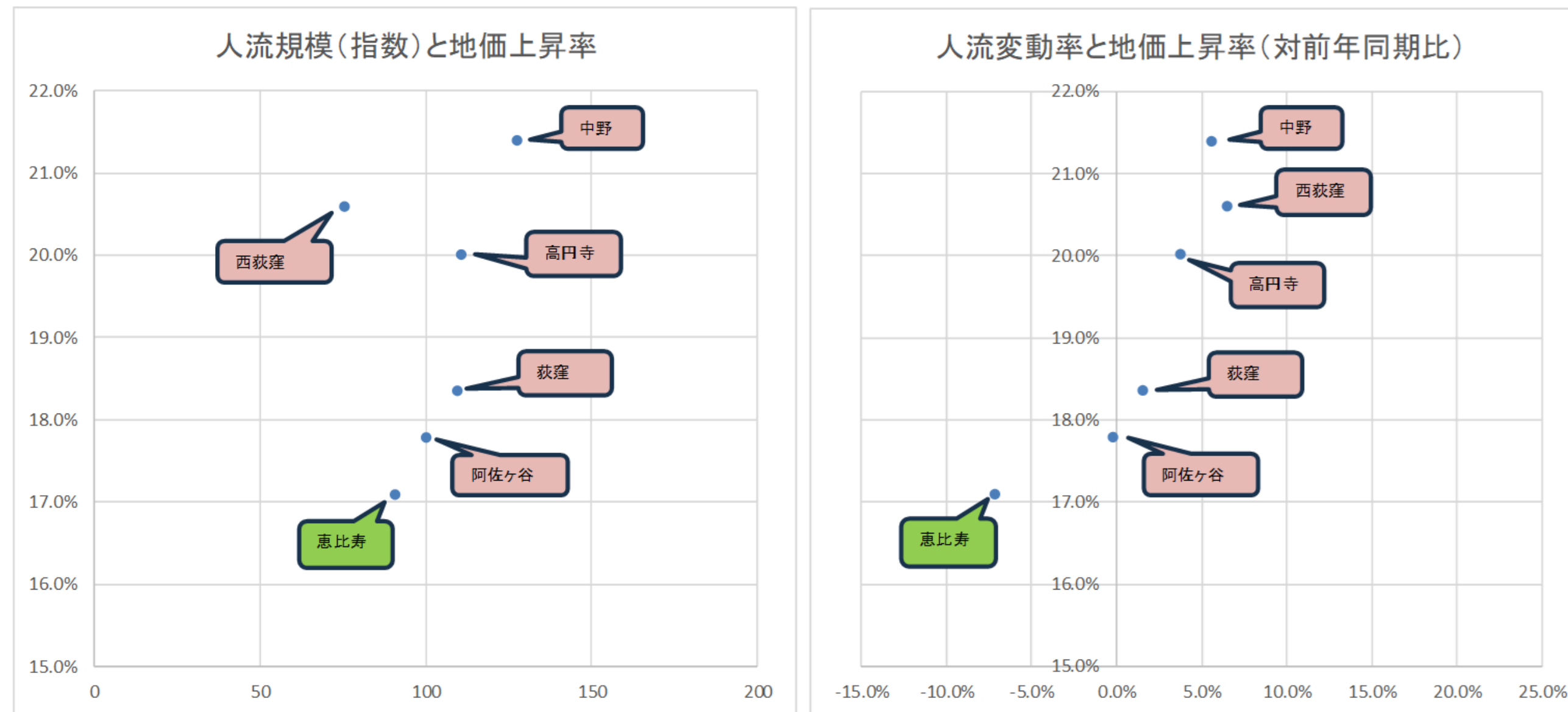
横軸:年間小売販売額(百万円)
出典:経済産業省「経済センサス」

商業地価ランキング

【地価上昇と店舗需要】

①地価上昇率の上位6駅（地価上昇率上位5駅+6位恵比寿駅）

上昇率上位6駅は、店舗需要量を示す各駅商店街への来訪者数（人流）の規模と地価上昇がほぼ相関している。これを人流の変動率と対比させると、来訪者数の増加と地価の上昇が強く関連していることがより明確となる。



横軸：人流規模(指数 50駅平均=100)

※集計時点：2024年第4四半期(ハロウィン～クリスマス・年末商戦期)

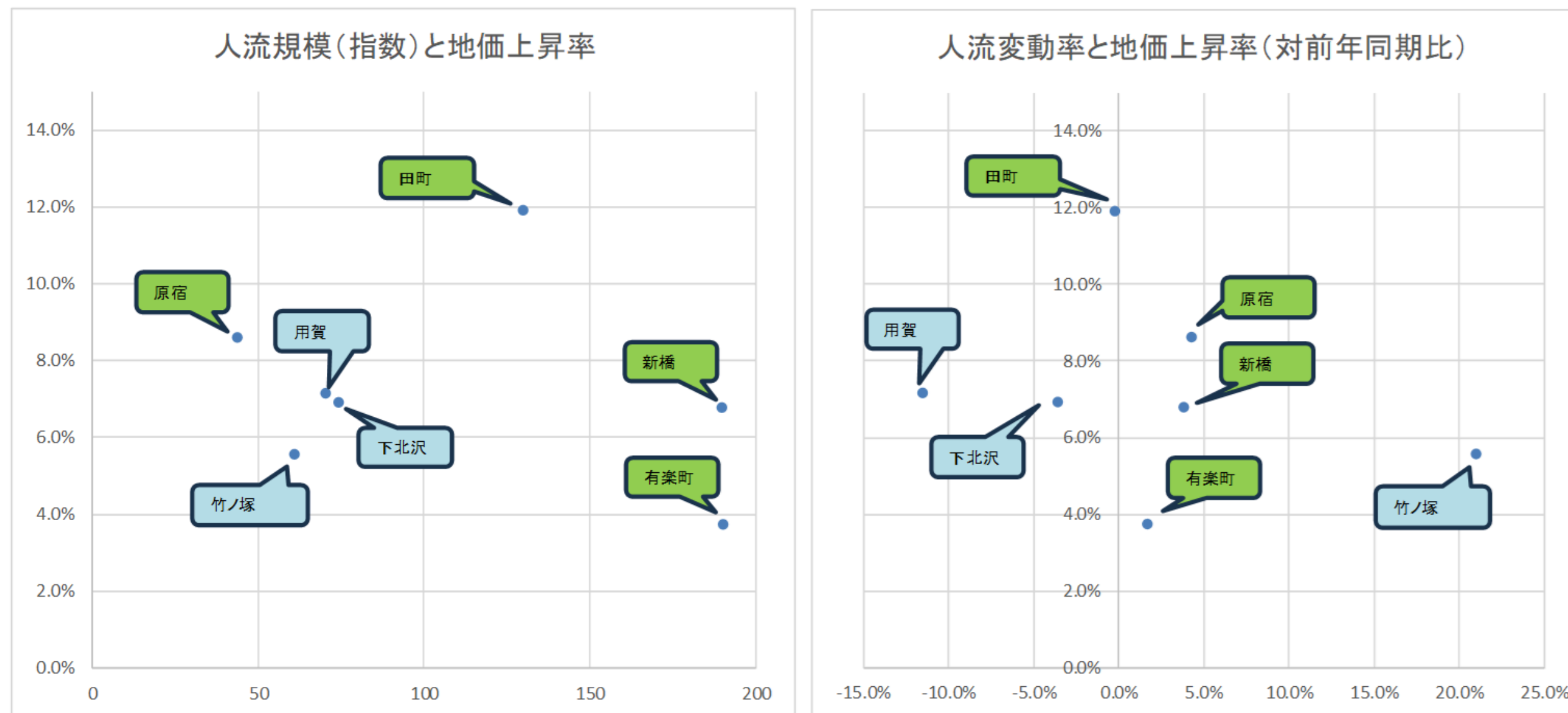
出典 技研商事インターナショナル「KDDIロケーションアナライザー」

商業地価ランキング

【地価上昇と店舗需要】

②地価上昇率の下位7駅（地価上昇率下位5駅+田町駅・原宿駅）

上昇率が下位の駅では、来訪者数（人流）の規模及びその変動率と地価の上昇率との間に相関がみられない。
用賀駅（46位）と下北沢駅（47位）は人流が減少しているが、増加した竹ノ塚駅（49位）より地価上昇率が高い。



横軸: 人流規模(指数 50駅平均=100)

※集計時点: 2024年第4四半期(ハロウィン～クリスマス・年末商戦期)

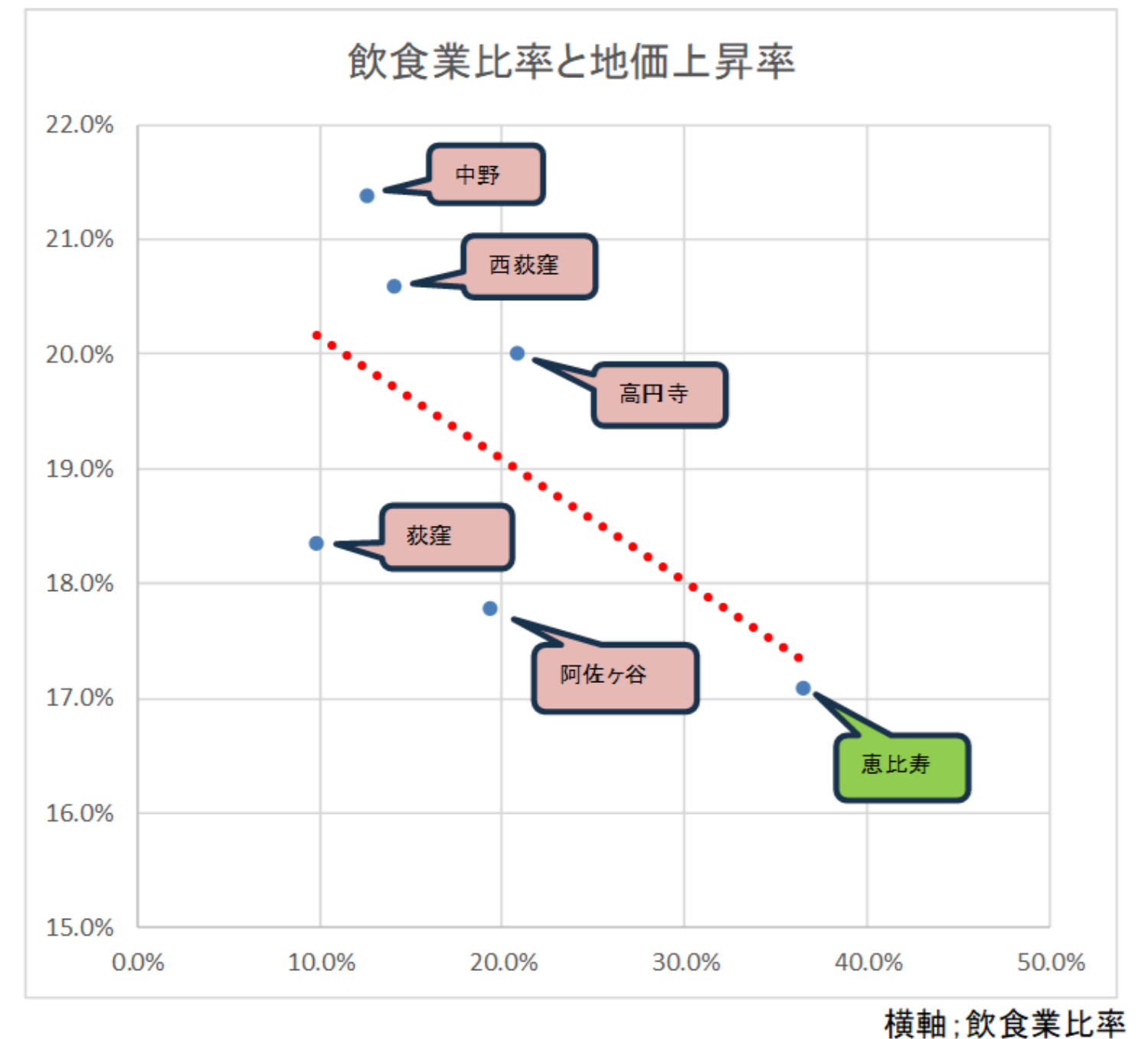
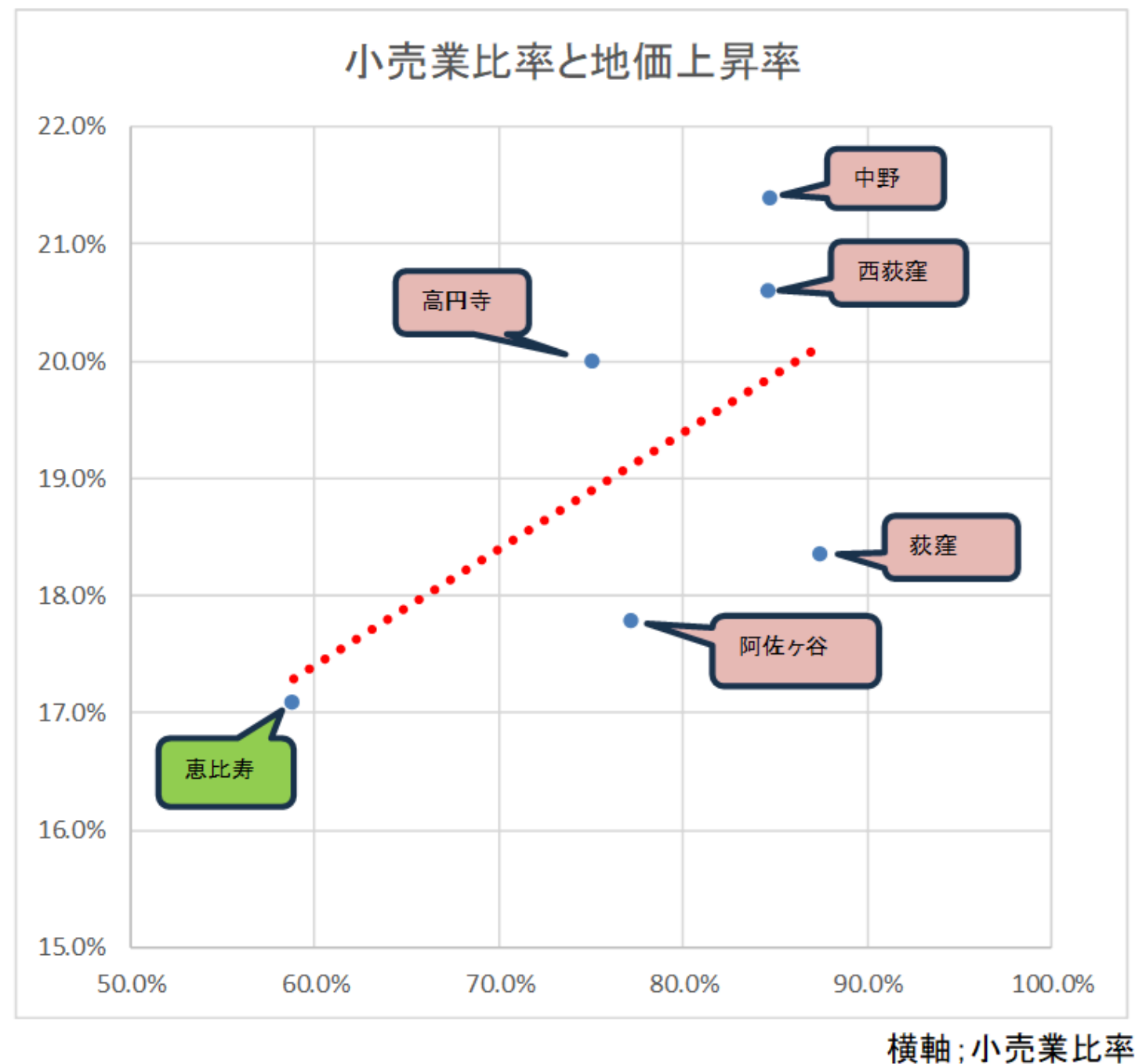
出典 技研商事インターナショナル「KDDIロケーションアナライザー」

商業地価ランキング

【地価上昇と店舗構成】

①地価上昇率の上位6駅（地価上昇率上位5駅+6位恵比寿駅）

上昇率上位6駅は、各駅商店街の商業集積（販売額）に占める小売業の比率と地価上昇がほぼ相関している。
6駅の中で、高円寺駅だけは小売業比率が低い（飲食業比率が高い）のに地価上昇率は高い。



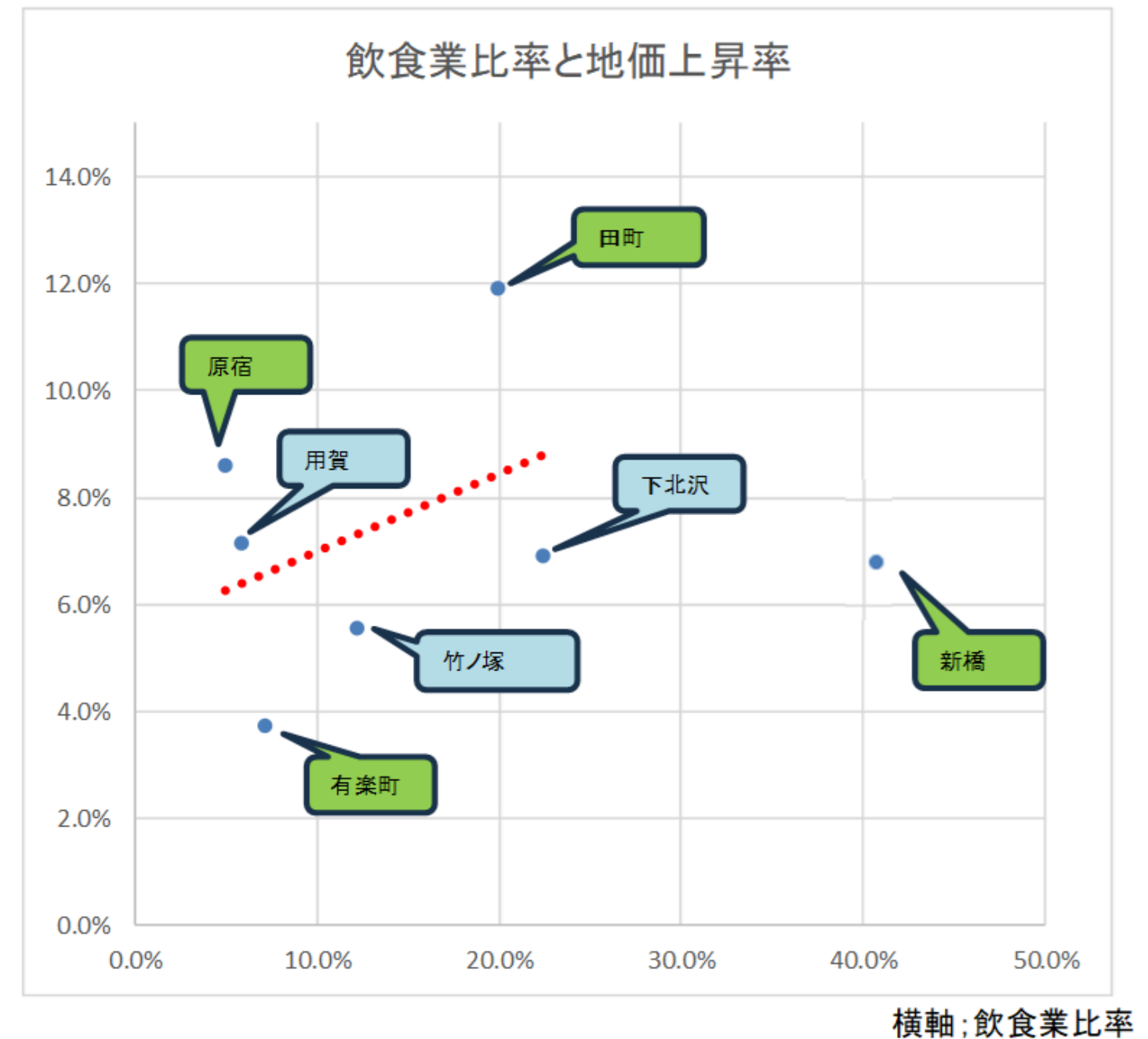
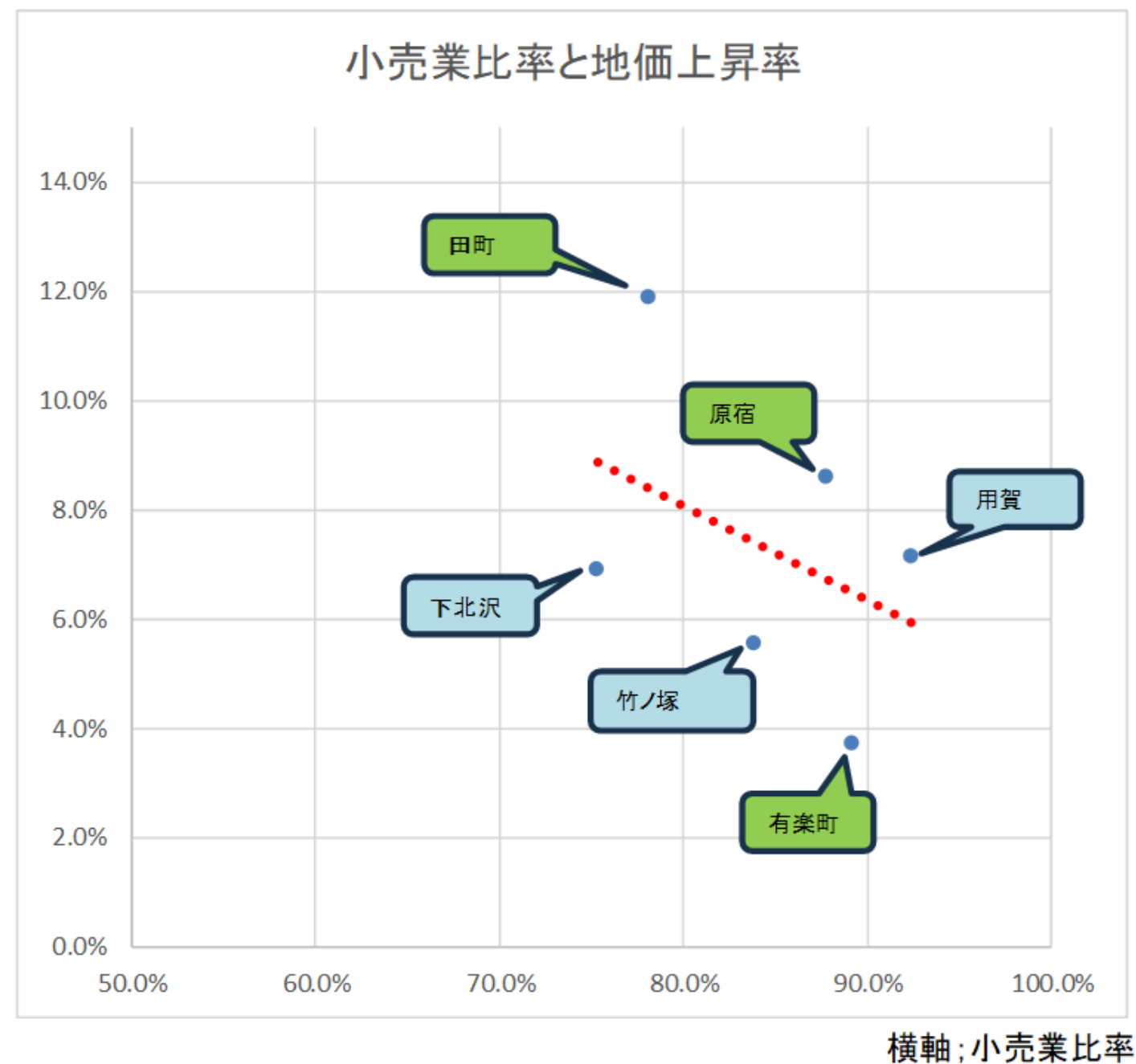
商業地価ランキング

【地価上昇と店舗構成】

②地価上昇率の下位7駅（地価上昇率下位5駅+田町駅・原宿駅）

上昇率が下位の駅では、上位の駅とは逆に小売業比率が低い（飲食業比率が高い）ほうが地価上昇率が高い。

※新橋駅（48位）はサービス業の比率も高く、小売業比率が50%を下回っている。



2025年の見通し

2025年の見通し

駅前商店街の商業地価動向（まとめ）

2025年の商業地価は、50駅すべてで上昇となった。この背景には2024年の各駅の駅前商店街の売上増加や店舗不動産の取引の活性化がある。

しかし、地価上昇率の高低とその要因については異なる動向を示している。

①地価水準の上位を独占しているJR山手線の駅では、地価上昇率の高低で見ると各駅間の差が大きい。
（6位から50位まで分布）

→ これらはオフィスビルなど多い準ターミナル駅とも言える性質を持ち、地価水準が他の駅より大幅に高い商業地価の形成においては店舗市場以外の要因の影響も大きいと考えられる。

②地価の上昇率ではJR中央線の駅が上位を独占しており、地価水準や来店者数（人流）規模は中庸ながら、来訪者数の増加（集客の向上）が地価の上昇にストレートに反映されている。

③地価の上昇率が高い駅では集客数の増加が大きく寄与しており、小売業集積度が高い駅ほど上昇率が高い一方で、地価の上昇率が低い駅では集客数の規模やその増減はあまり関連がなく、飲食業の集積度が高いほうが地価上昇率が高いという傾向がある。

→ 地価上昇率が高い駅と低い駅では、商業集積の「量」と「質」が地価形成に与える影響に大きな違いがある。

【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、2022年9月期においては年間25,700㎡越（テニスコート約100面分）となっています。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/）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。