



「路線価に見る商業ポテンシャルの変化（新宿 vs渋谷）」

～メインストリートの地価と人流～

株式会社ゼン・ランド
2025年7月31日



Contents

01 | メインストリートの地価と人流 (新宿vs渋谷)

■ メインストリートの地価と人流（新宿vs渋谷）

～最新路線価（国税庁7月1日発表）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新宿と渋谷について、地価動向と集客動向（人流）からメインストリートの出店立地ポテンシャルの変化を考察した。

- 路線価に基づく地価水準は、両地区のすべてのメインストリートで2024年から上昇となった
- 一方、店舗集客力の背景となるメインストリートの人流（歩行者通行量）については、両地区のすべてのメインストリートで大幅に減少している（※人流は国内客のみを計測）
- 地価の上昇と人流の減少の度合いは各エリア、各ストリートで異なっており、出店テナントにとっての採算性、すなわち地価賃料のコストパフォーマンス（売上の背景にある人流と賃料の背景にある地価水準のバランス）はここ1年だけでも大きく変化している



メインストリートの地価と人流（新宿vs渋谷）

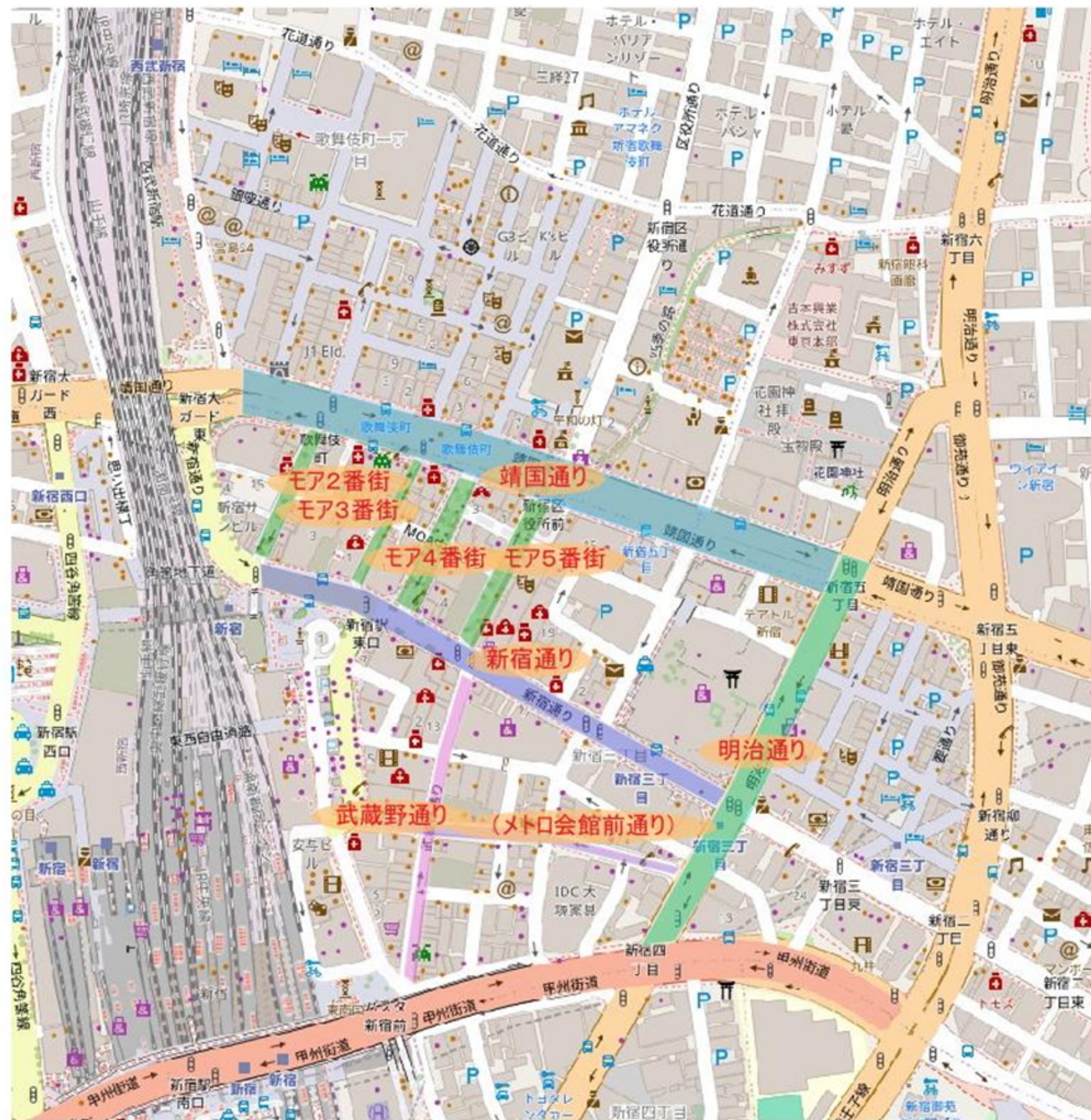
○新宿と渋谷のメインストリート

- ①商業繁華性が特に高いJR新宿駅東口エリア
 - ②JR渋谷駅ハチ公口（スクランブル交差点）から放射状に広がるエリア
- について、メインストリート及びエリア動線の中心にある小規模地区（新宿；モア街、渋谷；センター街）を抽出。

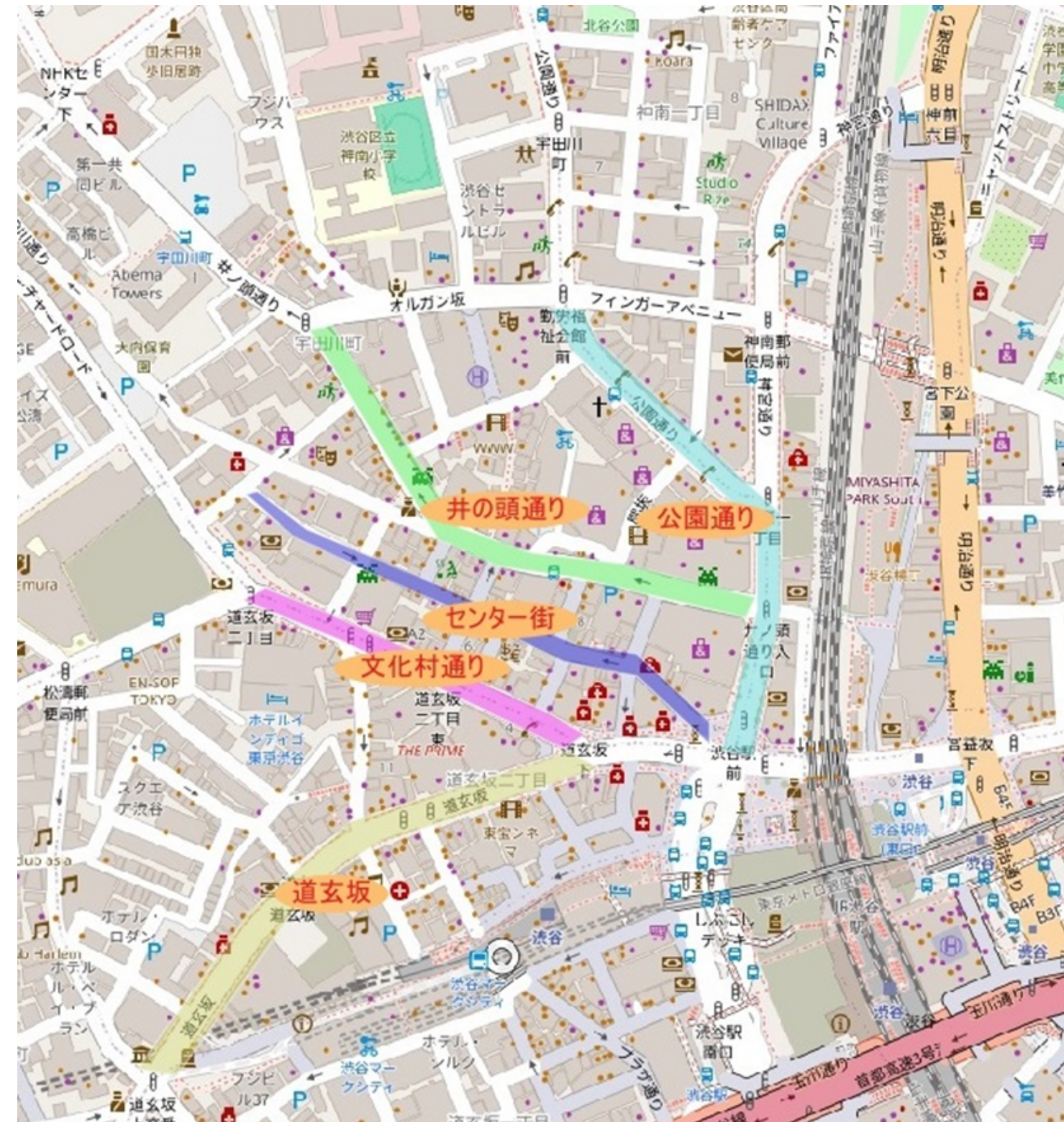
エリア	ストリート	起点	終点	路線価2025 の平均 (千円)	指定容積率 の平均 (%)
新宿	新宿通り(南側)	新宿駅東口交差点	新宿三丁目交差点	29,700	840
新宿	新宿通り(北側)	モア2番街入口		29,629	843
新宿	靖国通り(南側)	新宿大ガード東	新宿五丁目交差点	9,876	900
新宿	靖国通り(北側)			9,020	900
新宿	明治通り(東側)	新宿四丁目交差点	新宿五丁目交差点	12,945	800
新宿	明治通り(西側)			13,410	800
新宿	モア2番街	モア2番街入口	歌舞伎町交差点	17,520	900
新宿	モア3番街	新宿駅東口交差点	(靖国通り)	5,400	900
新宿	モア4番街	(新宿通り)	(靖国通り)	13,545	900
新宿	モア5番街	(新宿通り)	新宿区役所前	8,423	800
新宿	武蔵野通り(東側)	(新宿通り)	(東南口広場前)	13,138	800
新宿	武蔵野通り(西側)			13,138	900
新宿	(メトロ会館前通り)	(JR新宿駅 中央東口)	(明治通り)	11,438	900
渋谷	道玄坂(南側)	道玄坂下	道玄坂上公園前	14,409	800
渋谷	道玄坂(北側)			13,606	800
渋谷	文化村通り(南側)	道玄坂下	道玄坂二丁目	14,314	700
渋谷	文化村通り(北側)			18,301	729
渋谷	センター街	スクランブル交差点	夢二通り(T字交差点)	10,838	750
渋谷	井の頭通り	井の頭通り入口	神南小学校下	10,572	733
渋谷	公園通り(東側)	スクランブル交差点	勤労福祉会館前	16,432	760
渋谷	公園通り(西側)			18,334	760

メインストリートの地価と人流（新宿vs渋谷）

【新宿のメインストリート】



【渋谷のメインストリート】



メインストリートの地価と人流（新宿vs渋谷）

（１）メインストリートの地価動向

地価水準で見ると全21ストリート中、トップは新宿通りで渋谷の文化村通り＆公園通りがこれに続く。
この1年の上昇率でみると渋谷の公園通り＆道玄坂が特に高く、全体的に渋谷の地価上昇が目立つ。

地価水準ランキング

順位	エリア	ストリート	平均地価 水準2025
1	新宿	新宿通り(南側)	4,823
2	新宿	新宿通り(北側)	4,400
3	渋谷	文化村通り(北側)	3,196
4	渋谷	公園通り(西側)	3,000
5	渋谷	公園通り(東側)	2,682
6	渋谷	文化村通り(南側)	2,633
7	新宿	モア2番街	2,433
8	新宿	武蔵野通り(東側)	2,218
9	渋谷	道玄坂(南側)	2,139
10	新宿	明治通り(西側)	2,116
11	新宿	明治通り(東側)	2,043
12	渋谷	道玄坂(北側)	2,019
13	新宿	武蔵野通り(西側)	1,971
14	新宿	モア4番街	1,881
15	渋谷	センター街	1,752
16	渋谷	井の頭通り	1,703
17	新宿	(メトロ会館前通り)	1,589
18	新宿	靖国通り(南側)	1,372
19	新宿	モア5番街	1,316
20	新宿	靖国通り(北側)	1,253
21	新宿	モア3番街	750

地価上昇ランキング(対前年比)

順位	エリア	ストリート	地価変動 率
1	渋谷	公園通り(西側)	9.4%
2	渋谷	道玄坂(北側)	8.6%
3	新宿	モア5番街	7.9%
4	新宿	モア3番街	7.9%
5	渋谷	道玄坂(南側)	7.8%
6	渋谷	文化村通り(南側)	7.6%
7	渋谷	公園通り(東側)	7.5%
8	渋谷	文化村通り(北側)	7.3%
9	新宿	(メトロ会館前通り)	7.1%
10	新宿	明治通り(西側)	7.1%
11	渋谷	センター街	7.1%
12	新宿	明治通り(東側)	6.8%
13	渋谷	井の頭通り	6.6%
14	新宿	靖国通り(南側)	5.9%
15	新宿	靖国通り(北側)	5.6%
16	新宿	新宿通り(南側)	5.0%
17	新宿	新宿通り(北側)	4.9%
18	新宿	モア2番街	4.6%
19	新宿	武蔵野通り(東側)	4.5%
20	新宿	武蔵野通り(西側)	4.5%
21	新宿	モア4番街	4.0%

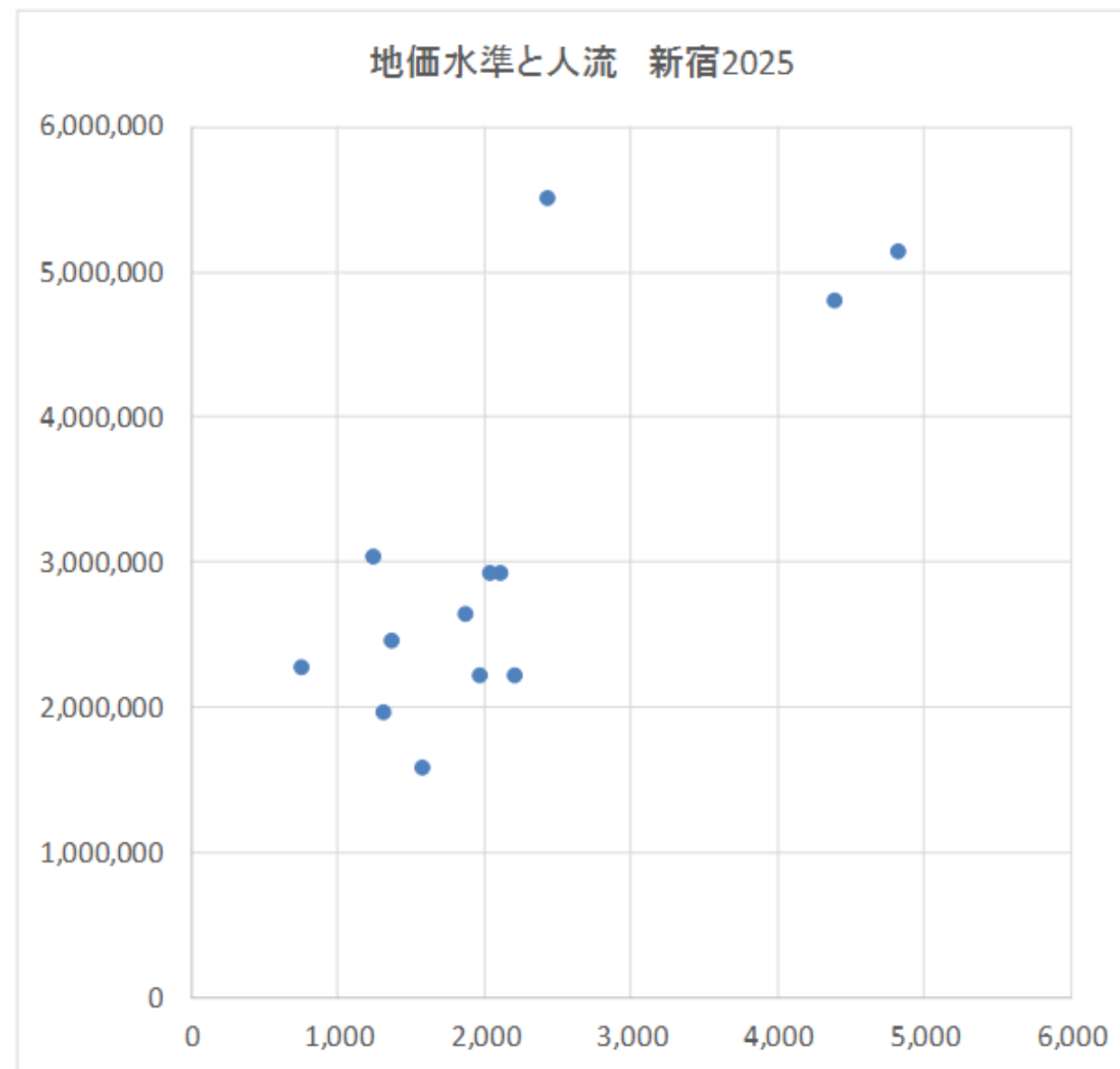
平均地価;単位 千円

路線価を地価公示の水準に補正し、容積率100%当りに換算した数値を使用
※各ストリートに面する土地の容積率の差異による影響を除くため

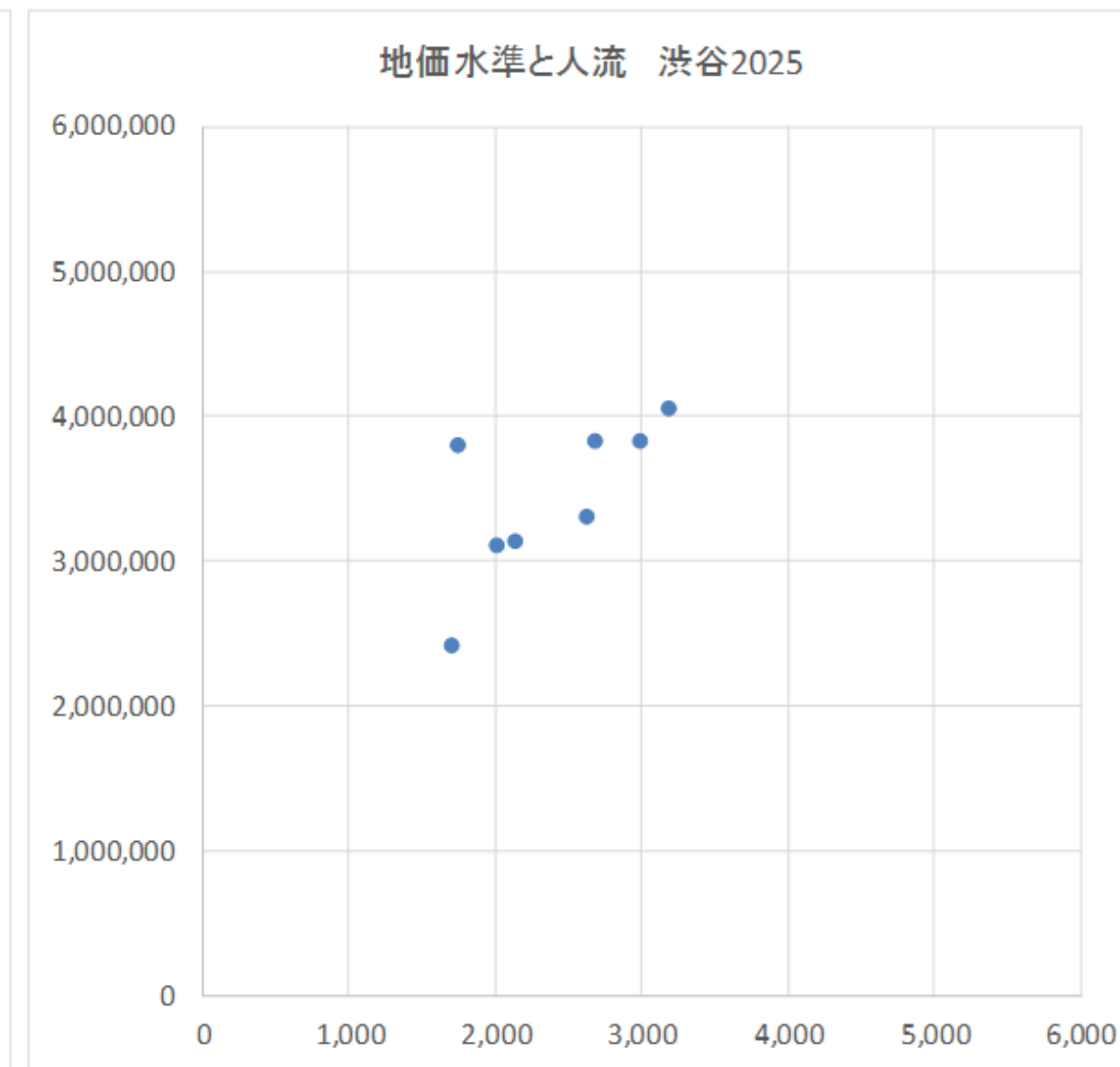
メインストリートの地価と人流（新宿vs渋谷）

（２）新宿と渋谷の動向比較①地価水準と人流水準

各ストリートの地価に対して、その歩行者通行量（人流；年間延べ人数）を計測して対比させる。
新宿は地価水準と人流規模の分布が2極化しており、新宿通りとモア２番街の人流が突出している。
渋谷はすべてのストリートが近い範囲にまとまっている。



地価水準(横軸) 単位:千円
人流(縦軸) 単位:人×年間延べ人数(徒歩通行者)
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」

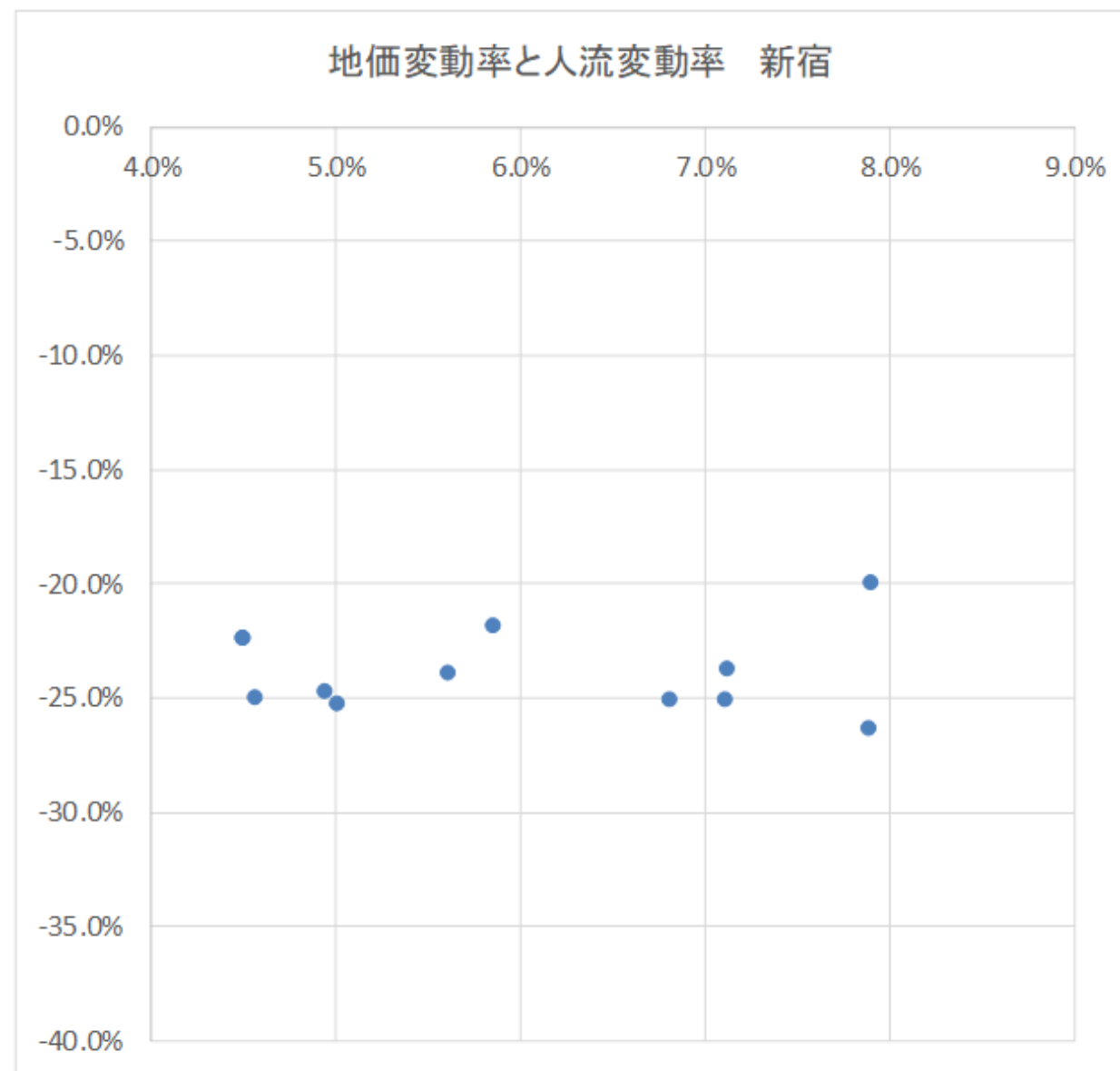


地価水準(横軸) 単位:千円
人流(縦軸) 単位:人×年間延べ人数(徒歩通行者)
出典:技研商事インターナショナル
「KDDIロケーション・アナライザー」

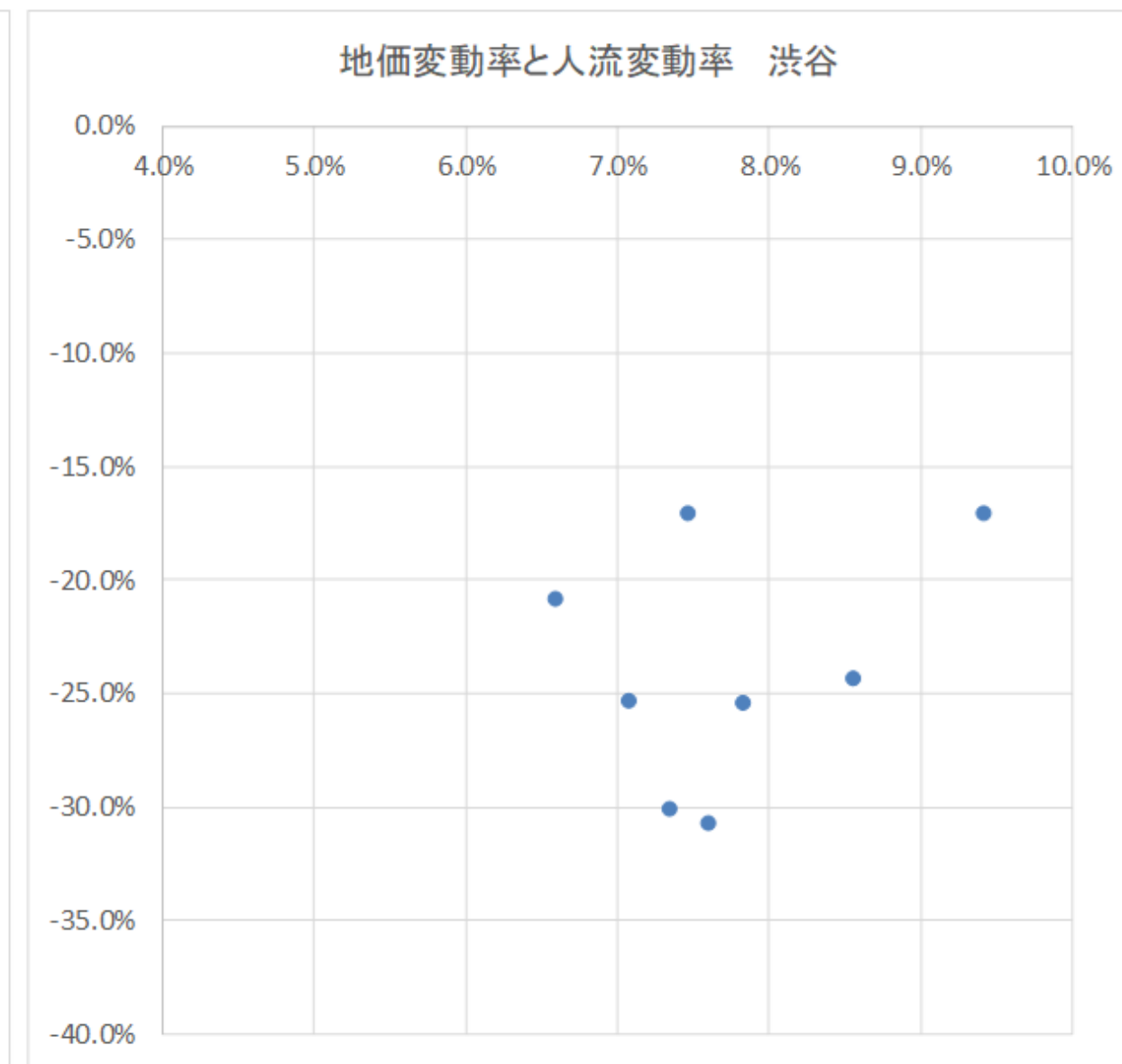
メインストリートの地価と人流（新宿vs渋谷）

（２）新宿と渋谷の動向比較②地価上昇率と人流減少率

これを地価と人流の変動率の分布で見ると、ほとんどのストリートで人流が-20%以上の大幅な減少となっている。新宿は人流が-20~-25%の間に集中している一方で、地価は+4.0~+8.0%の間に分布が広がっている。渋谷は人流が-15~-30%の間に広く分布する一方で、地価は上昇率が高い位置（概ね+7.0%以上）に偏っている。



地価変動率(横軸) 対前年比(各年1月1日時点)
人流変動率(縦軸) 対前年比(年間延べ人数)
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」

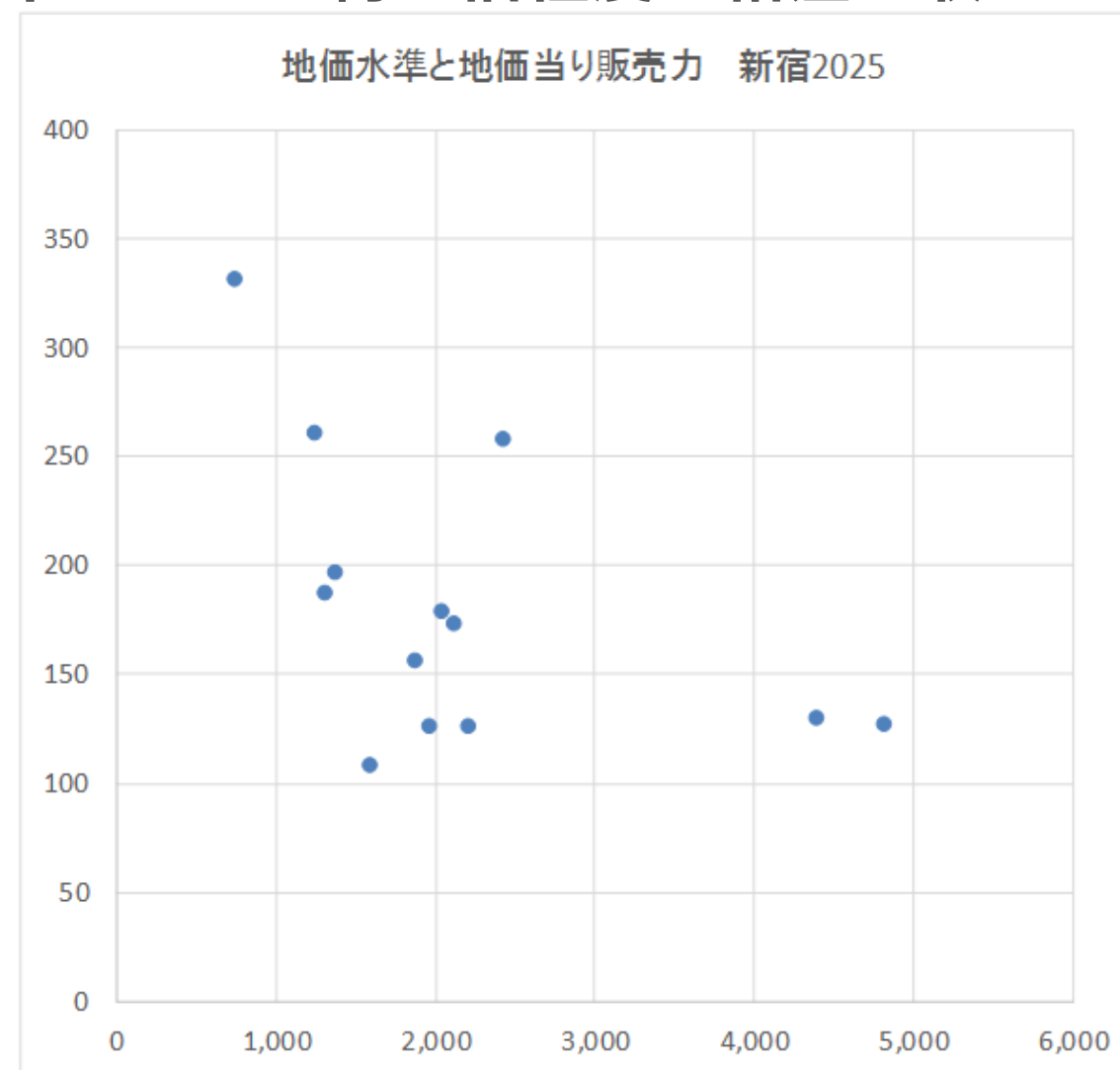


地価変動率(横軸) 対前年比(各年1月1日時点)
人流変動率(縦軸) 対前年比(年間延べ人数)
出典: 技研商事インターナショナル
「KDDIロケーション・アナライザー」

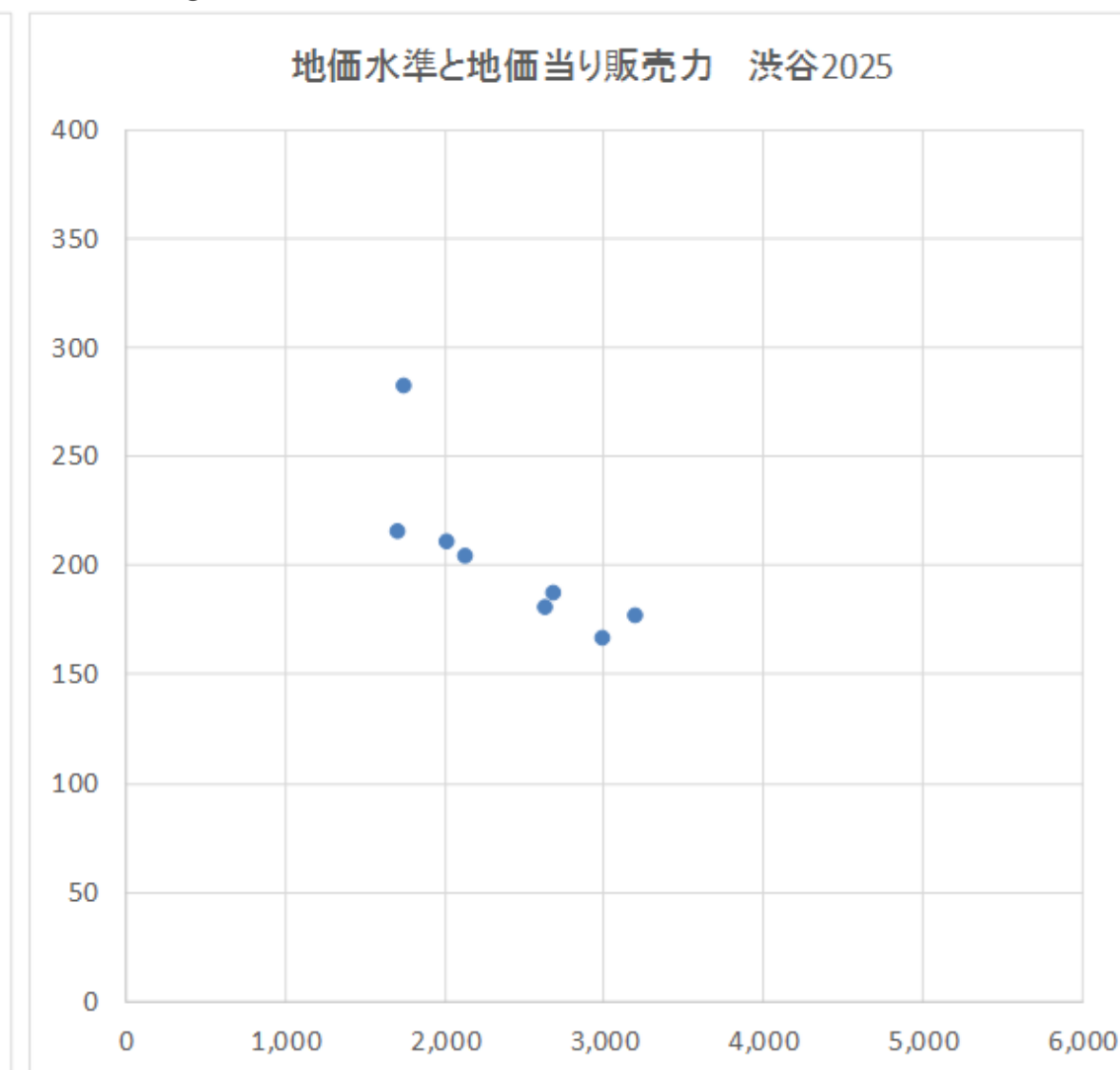
メインストリートの地価と人流（新宿vs渋谷）

（２）新宿と渋谷の動向比較③地価と人流のバランス（地価・賃料のコストパフォーマンス）

商業施設のオーナーにとって、地価水準の上昇は資産価値の増大やテナントへの賃料値上げにつながり有益、ではテナントにとってはどうか、これをテナントの収益面（売上）に直結する人流とのバランスでみる。テナントにとってのコスパを示す「賃料単位当りの売上水準」の代替指標として、「地価単位当りの人流規模」を【地価当り販売力】（人流 / 地価）と定義すると、新宿はストリートによって約3倍の格差が生じており、渋谷は狭いレンジに集中していて約2倍程度の格差に収まっている。



地価水準(横軸) 単位: 千円
地価当り販売力(縦軸) 人流(年間延べ人数) / 地価水準
※地価千円当りの人流(潜在需要量)



地価水準(横軸) 単位: 千円
地価当り販売力(縦軸) 人流(年間延べ人数) / 地価水準
※地価千円当りの人流(潜在需要量)

メインストリートの地価と人流（新宿vs渋谷）

（２）新宿と渋谷の動向比較③地価と人流のバランス（地価・賃料のコストパフォーマンス）

【地価当り販売力】のランキングの動きを見ると、トップのモア3番街から4位のモア2番街までは変化がないが、渋谷の井の頭通りが道玄坂を抜いて5位に上昇、新宿の靖国通り＆モア5番街、渋谷の公園通りも上昇しており、渋谷の文化村通りと新宿の明治通りが集客力を落としている。

地価当り販売力ランキング2024

順位	エリア	ストリート	地価当り販売力
1	新宿	モア3番街	485
2	渋谷	センター街	416
3	新宿	靖国通り(北側)	362
4	新宿	モア2番街	360
5	渋谷	道玄坂(北)	307
6	渋谷	道玄坂(南)	298
7	渋谷	井の頭通り	293
8	渋谷	文化村通り(南)	282
9	渋谷	文化村通り(北)	272
10	新宿	靖国通り(南側)	266
11	新宿	明治通り(東側)	254
12	新宿	モア5番街	253
13	新宿	明治通り(西側)	247
14	渋谷	公園通り(東側)	241
15	渋谷	公園通り(西側)	219
16	新宿	モア4番街	217
17	新宿	新宿通り(北側)	181
18	新宿	新宿通り(南側)	178
19	新宿	武蔵野通り(西側)	170
20	新宿	武蔵野通り(東側)	170
21	新宿	(メトロ会館前通り)	154

地価当り販売力ランキング2025

順位	エリア	ストリート	地価当り販売力
1	新宿	モア3番街	331
2	渋谷	センター街	282
3	新宿	靖国通り(北側)	261
4	新宿	モア2番街	258
5	渋谷	井の頭通り	216
6	渋谷	道玄坂(北)	211
7	渋谷	道玄坂(南)	204
8	新宿	靖国通り(南側)	197
9	新宿	モア5番街	187
10	渋谷	公園通り(東側)	187
11	渋谷	文化村通り(南)	181
12	新宿	明治通り(東側)	178
13	渋谷	文化村通り(北)	176
14	新宿	明治通り(西側)	173
15	渋谷	公園通り(西側)	166
16	新宿	モア4番街	156
17	新宿	新宿通り(北側)	130
18	新宿	新宿通り(南側)	127
19	新宿	武蔵野通り(西側)	126
20	新宿	武蔵野通り(東側)	126
21	新宿	(メトロ会館前通り)	108

地価当り販売力 人流(年間延べ人数) / 地価水準
※地価千円当りの人流(潜在需要量)



【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。