

つくる総研調査レポート

5年で地価が上がった駅・路線ランキング 首都圏

2023年4月28日

つくる総研は、公示地価（地価公示価格）をもとに、過去5年間（2018年～2023年）の地価上昇率を駅別に分析しました。対象は首都圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）の住宅用途の土地です。分析の結果、都心アクセスが良い、再開発や成長が期待できる、相対的な割安感があるといった駅の上昇率が高い傾向が確認されました。

【調査背景】

近年は地価が上昇しています。しかしその恩恵や影響は一律ではなく、エリア間で格差が生じています。本レポートは、地価上昇の格差をデータに基づいてエリア別に可視化することで、不動産事業者や土地の購入予定者等に対して、エリア別の成長ポテンシャルや過熱リスクを判断できる材料を提供することを目的としています。

【集計方法】

地価の変動について、2018年1月1日基準の公示地価と2023年1月1日基準の公示地価をもとに駅ごとに集計します。駅ごとの集計は、公示地価の標準地の緯度経度情報と駅の緯度経度情報から、直線距離で1キロメートル以内にかかる標準地の平均値を算出し、上昇率を求めます。なお、集計対象の標準地は、用途区分が住宅地となっているものに限定しました。

【集計結果】

駅別ランキング（2018年-2023年比較）

1位から5位

	駅	区市	2018年地価 (円/㎡)	2023年賃料 (万円/月)	上昇率
1	日の出/芝浦ふ頭	港区	1,250,000	1,730,000	38.4%
2	御茶ノ水	千代田区	1,460,000	1,950,000	33.6%
3	三ノ輪橋	荒川区	524,000	688,000	31.4%
4	北千住	足立区	582,000	765,000	31.3%
5	東松戸	松戸市	147,000	192,000	30.6%

駅が異なる場合でも参照する地価の地点が同一になることがあります。その場合、上昇率は同じになります。地価は千円未満を切り捨て表記しています。

6位から10位

	駅	区市	2018年地価 (円/㎡)	2023年賃料 (万円/月)	上昇率
6	南千住	荒川区	512,000	668,000	30.5%
7	三ノ輪	台東区	563,000	735,000	30.5%
8	荒川区役所前	荒川区	516,000	667,000	29.4%
9	橋本	相模原市	229,000	294,000	28.7%
10	荒川一中前	荒川区	489,000	630,000	28.7%

地価は千円未満を切り捨て表記しています。

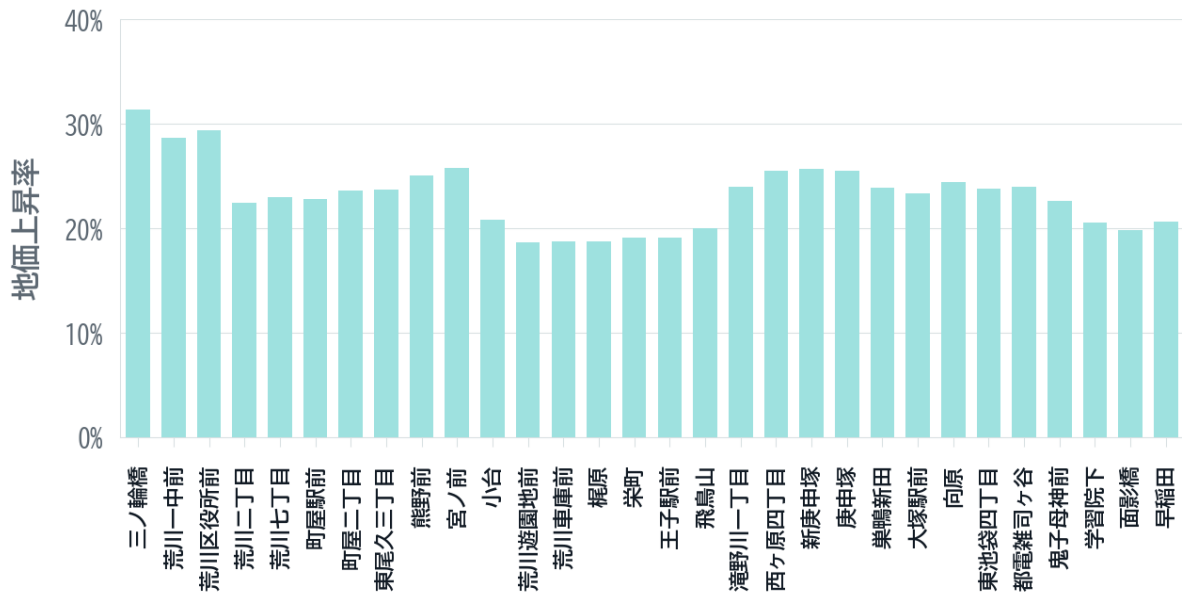
11位から20位

	駅	区市	2018年地価 (円/㎡)	2023年賃料 (万円/月)	上昇率
11	豊洲	江東区	640,000	820,000	28.1%
12	虎ノ門/虎ノ門ヒルズ/ 国会議事堂前	港区	4,010,000	5,120,000	27.7%
13	京成船橋	船橋市	229,000	292,000	27.5%
14	高輪ゲートウェイ	港区	1,122,000	1,430,000	27.4%
15	船橋	船橋市	239,000	305,000	27.3%
16	辰巳	江東区	413,000	523,000	26.6%
17	赤羽岩淵	北区	557,000	705,000	26.6%
18	中目黒	目黒区	1,132,000	1,425,000	25.8%
19	新三河島	荒川区	431,000	542,000	25.8%
20	宮ノ前	荒川区	415,000	522,000	25.8%

駅が異なる場合でも参照する地価の地点が同一になることがあります。その場合、上昇率は同じになります。地価は千円未満を切り捨て表記しています。

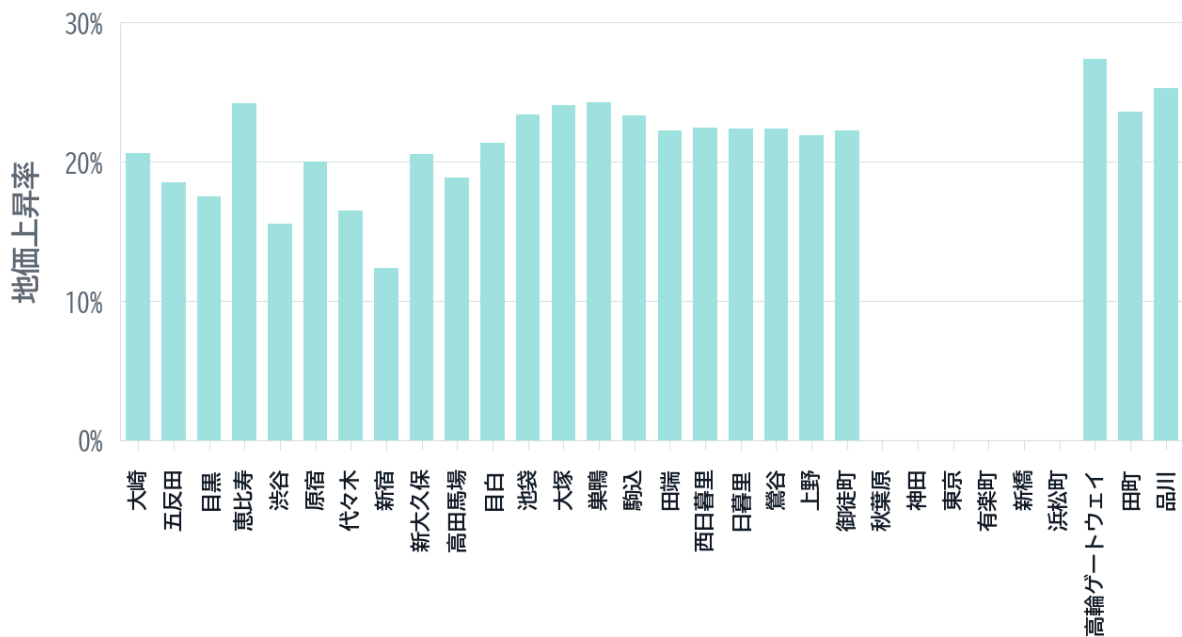
路線別・賃料上昇グラフ

都電荒川線：平均上昇率 23.2%



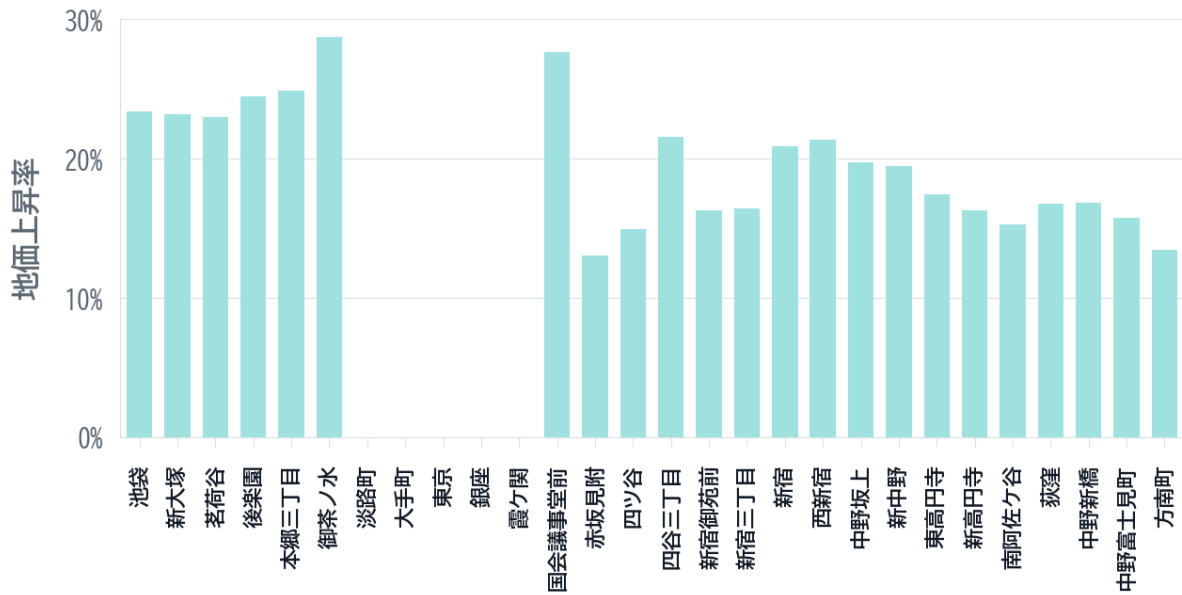
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

JR 山手線：平均上昇率 21.3%



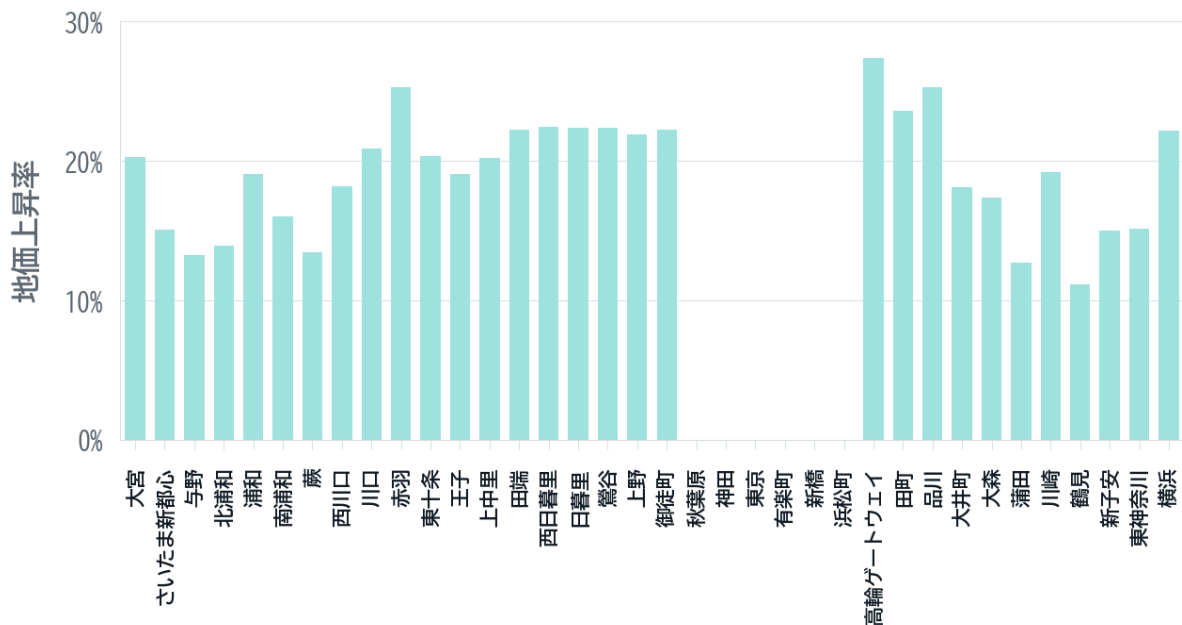
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

東京メトロ丸ノ内線：平均上昇率 19.6%



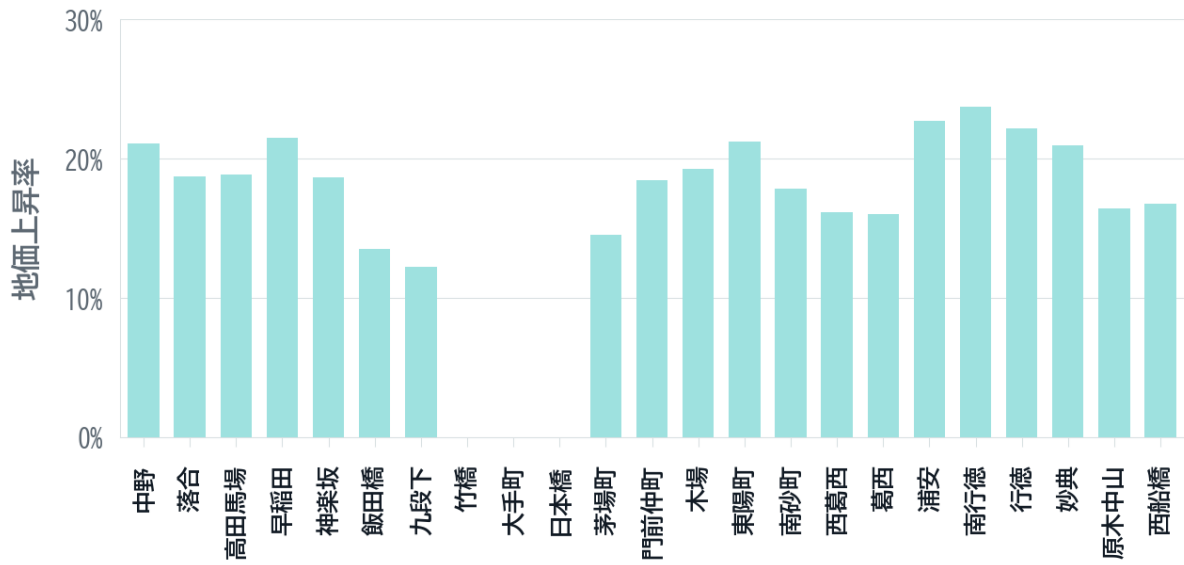
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

JR 京浜東北線：平均上昇率 19.2%



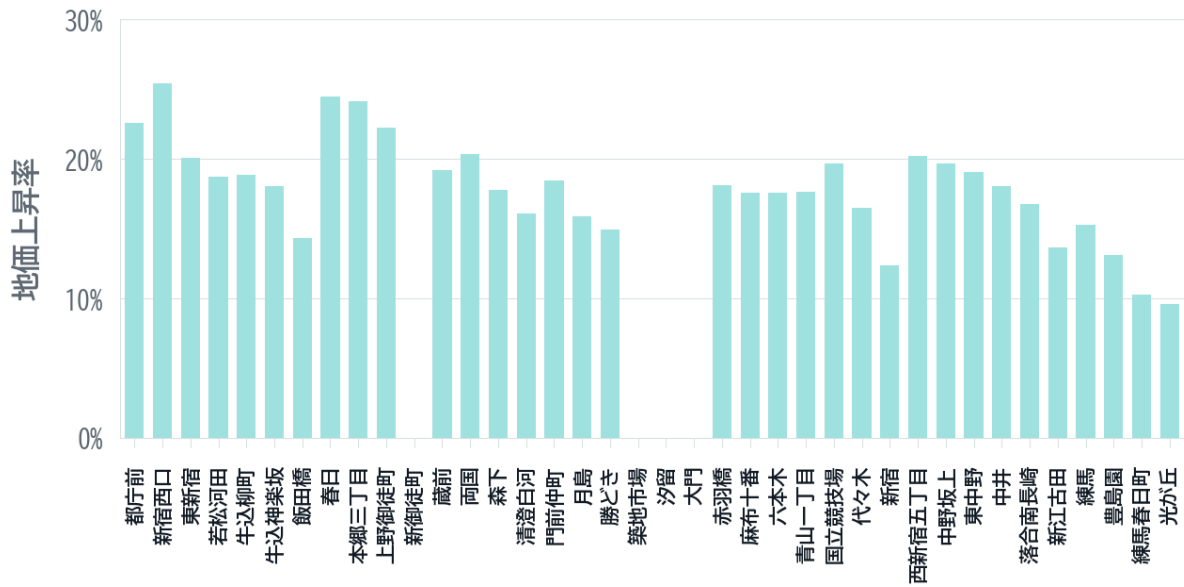
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

東京メトロ東西線：平均上昇率 18.5%



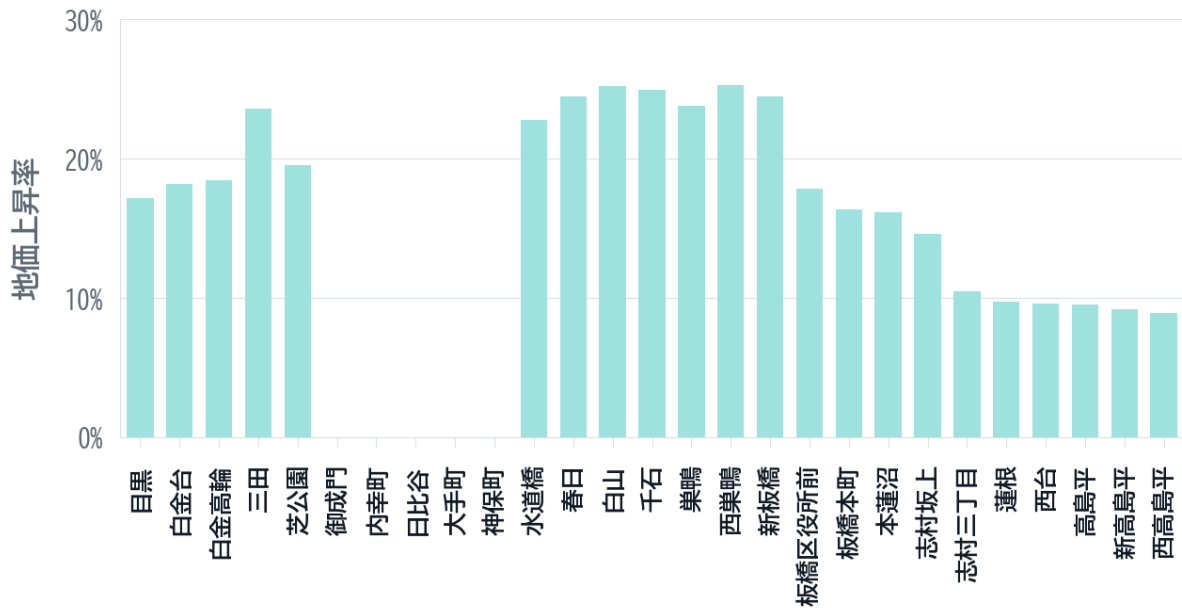
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

都営大江戸線：平均上昇率 17.9%



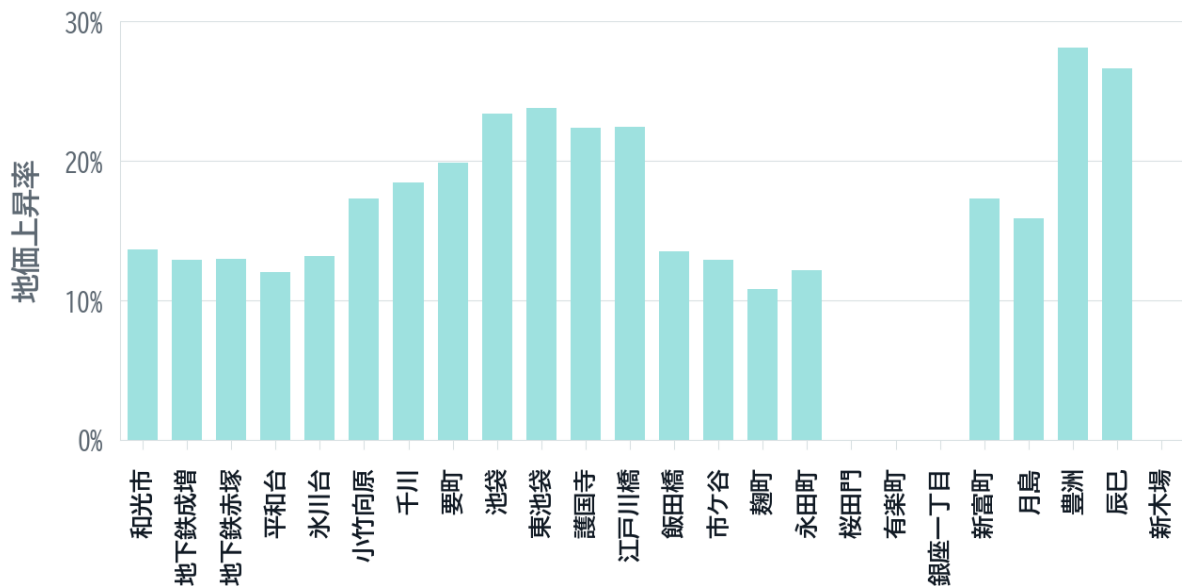
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

都営三田線：平均上昇率 17.7%



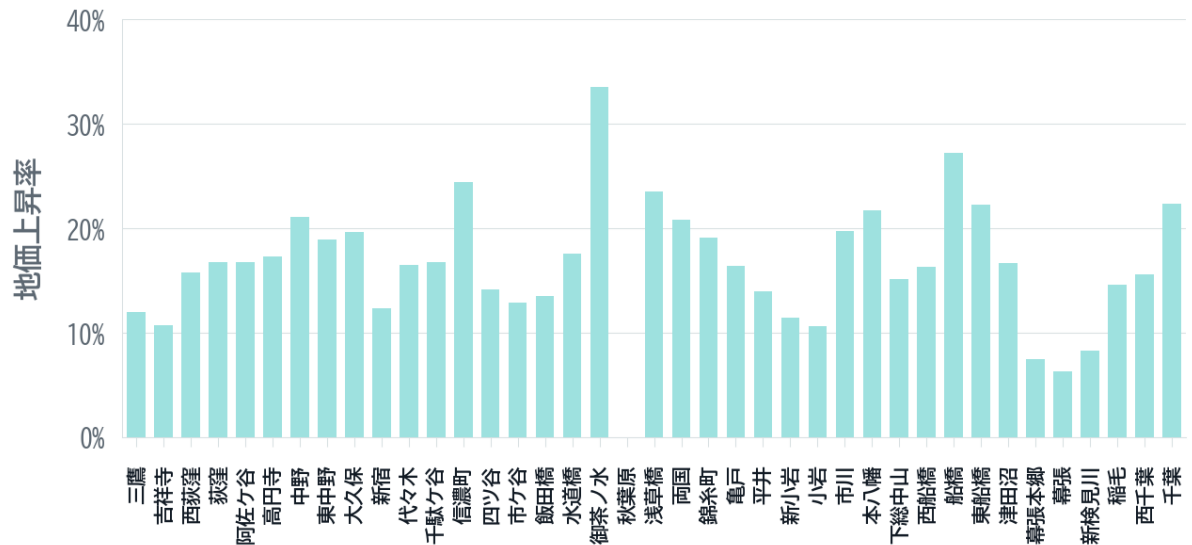
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

東京メトロ有楽町線：平均上昇率 17.5%



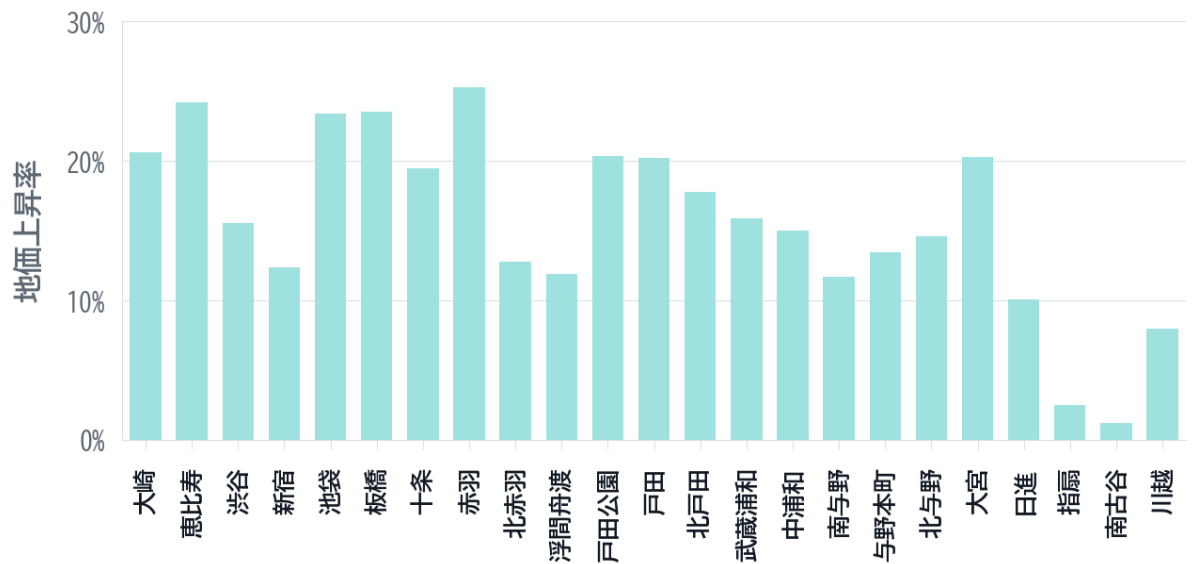
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

JR 中央・総武線：平均上昇率 16.9%



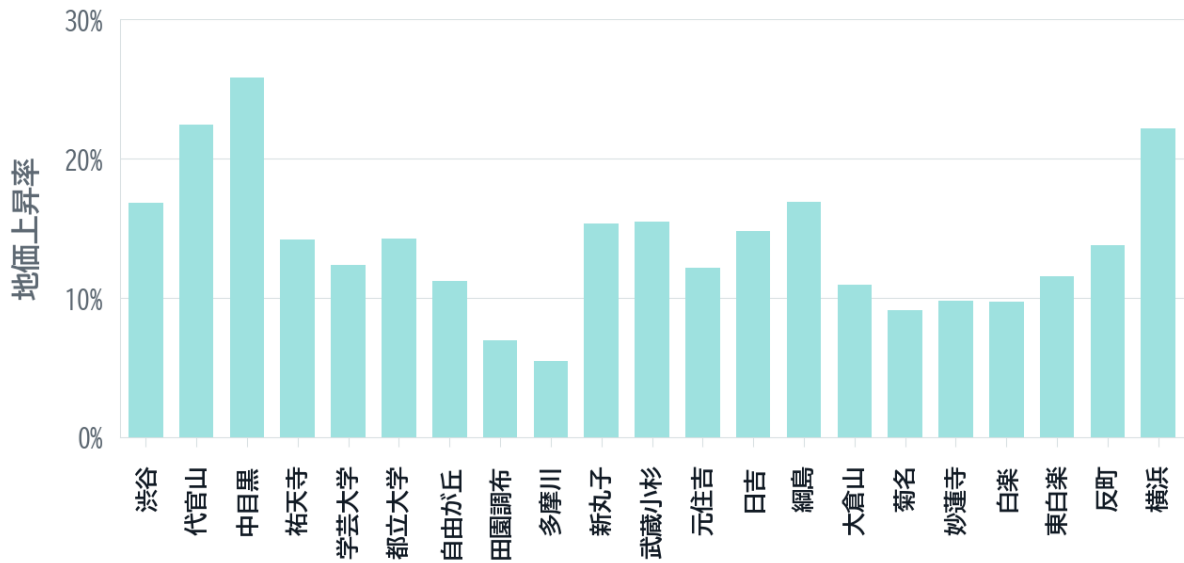
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

JR 埼京線：平均上昇率 15.7%



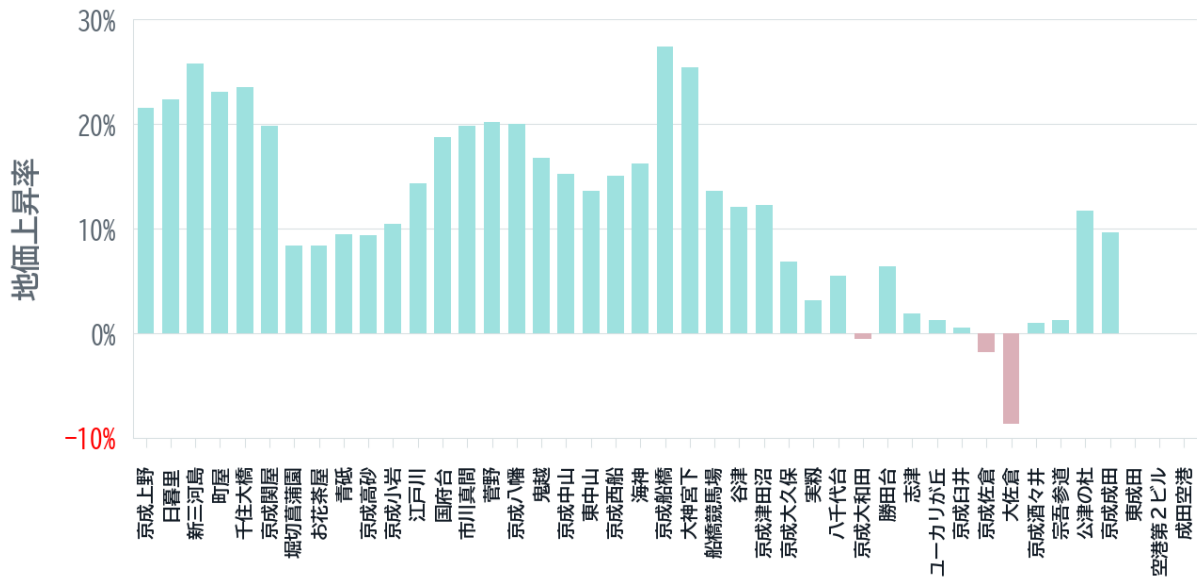
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

東急東横線：平均上昇率 13.9%



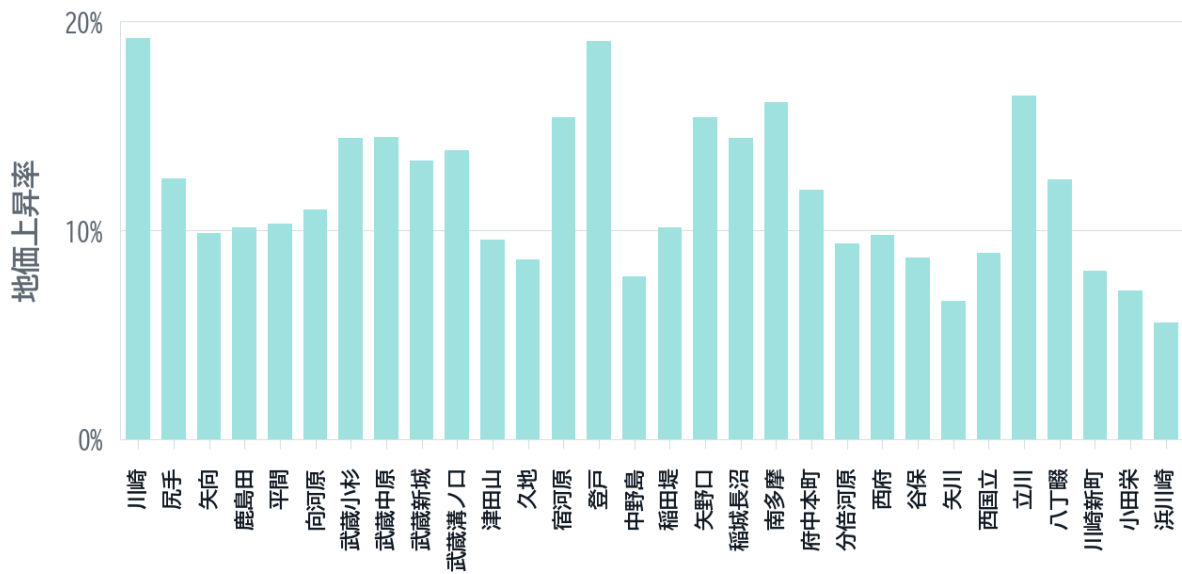
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

京成本線：平均上昇率 12.0%



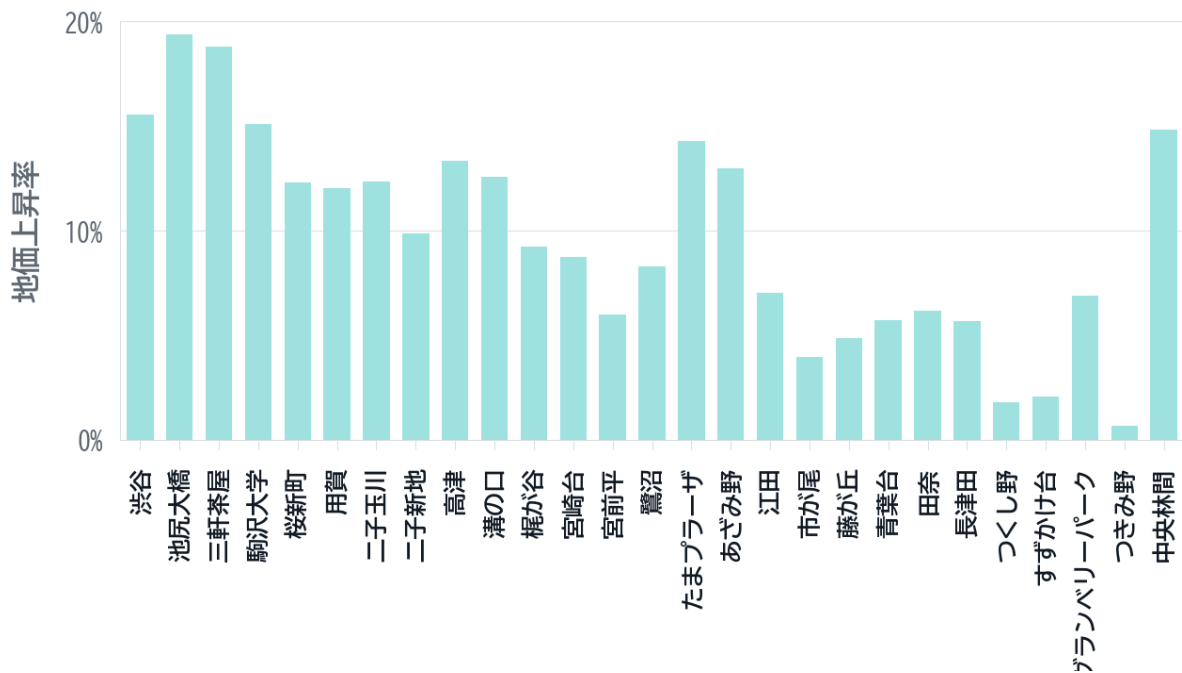
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

JR 南武線：平均上昇率 11.7%



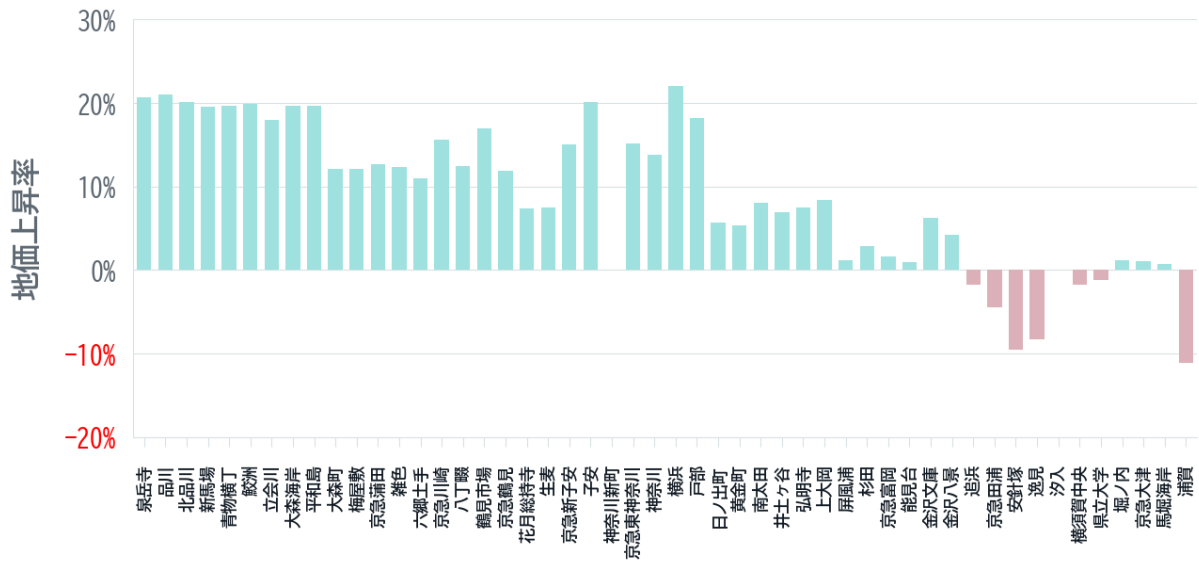
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

東急田園都市線：平均上昇率 9.7%



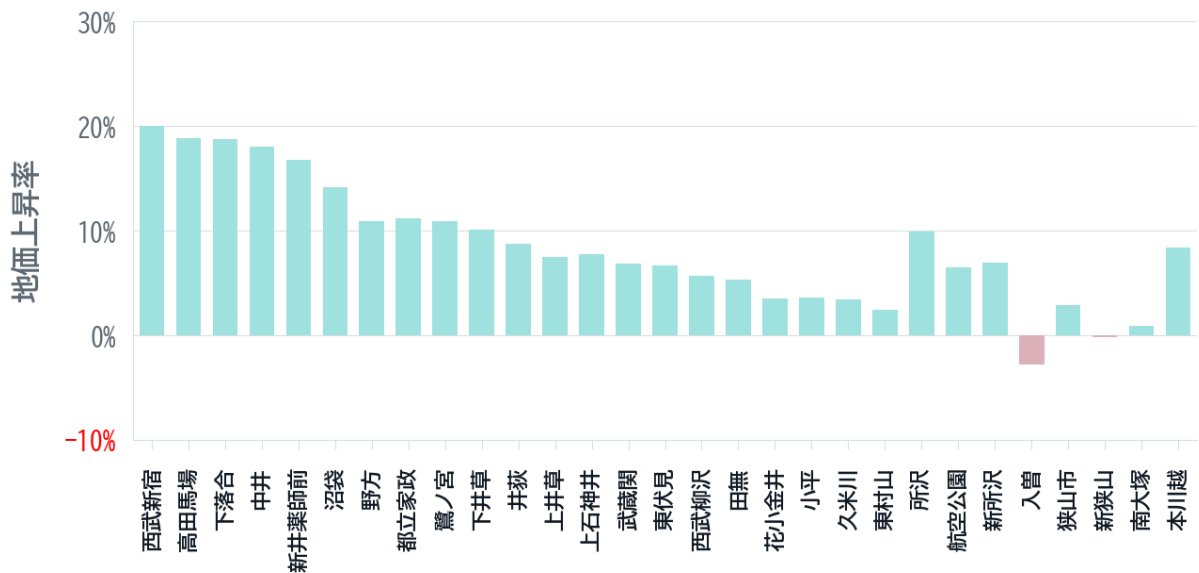
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

京急本線：平均上昇率 9.1%



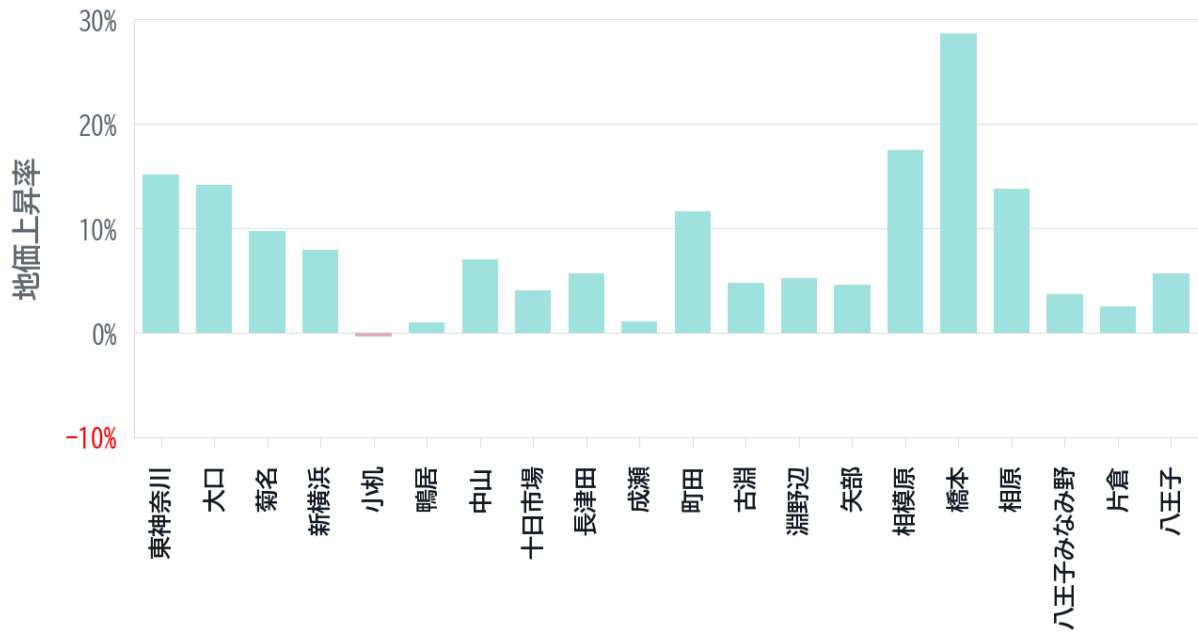
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

西武新宿線：平均上昇率 8.4%



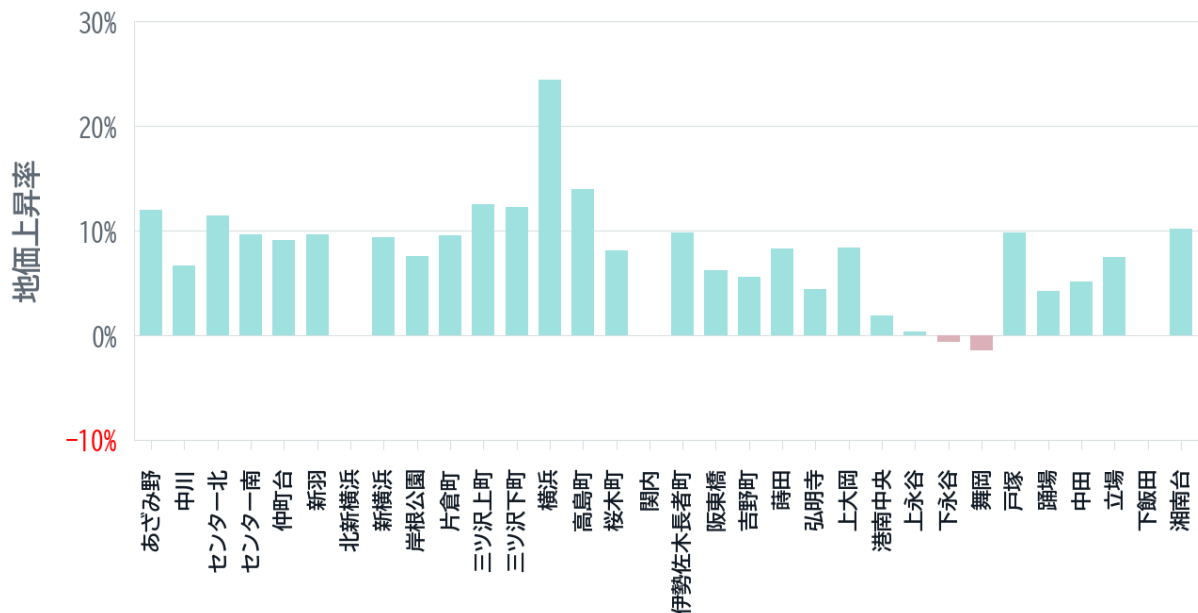
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

JR 横浜線：平均上昇率 8.2%



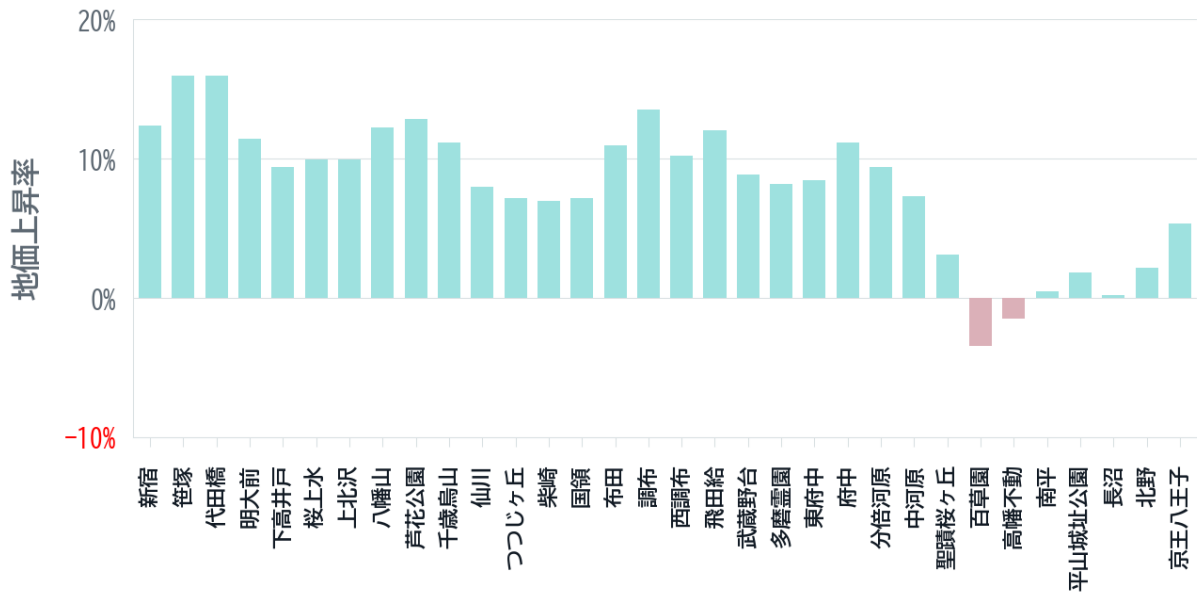
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

横浜市営地下鉄ブルーライン：平均上昇率 8.1%



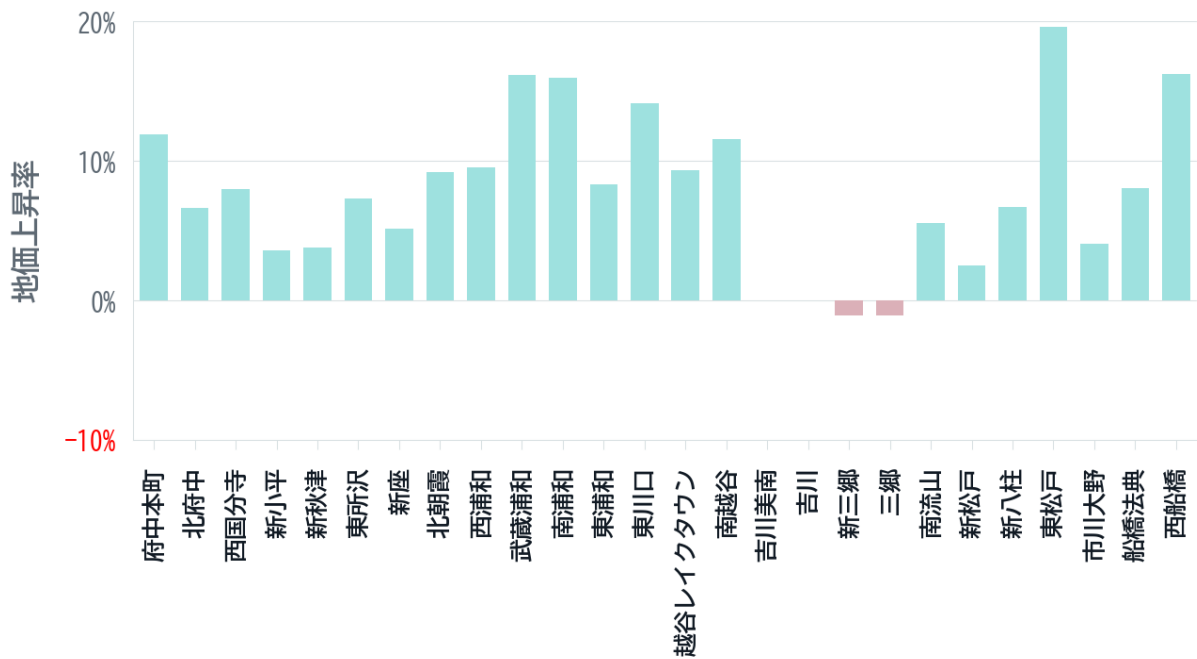
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

京王線：平均上昇率 8.1%



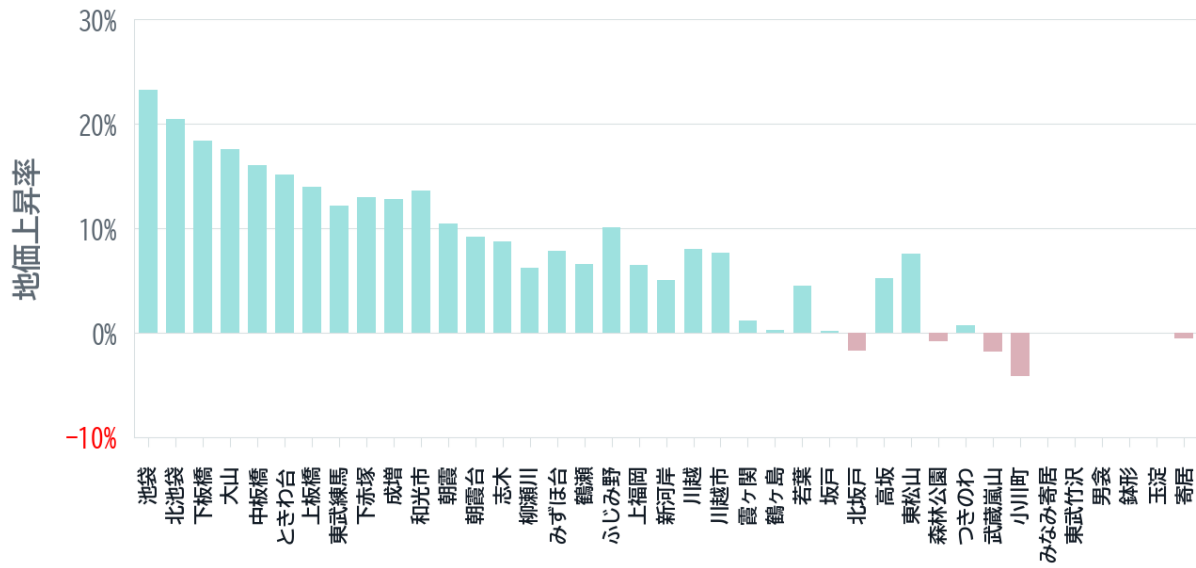
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

JR 武蔵野線：平均上昇率 8.1%



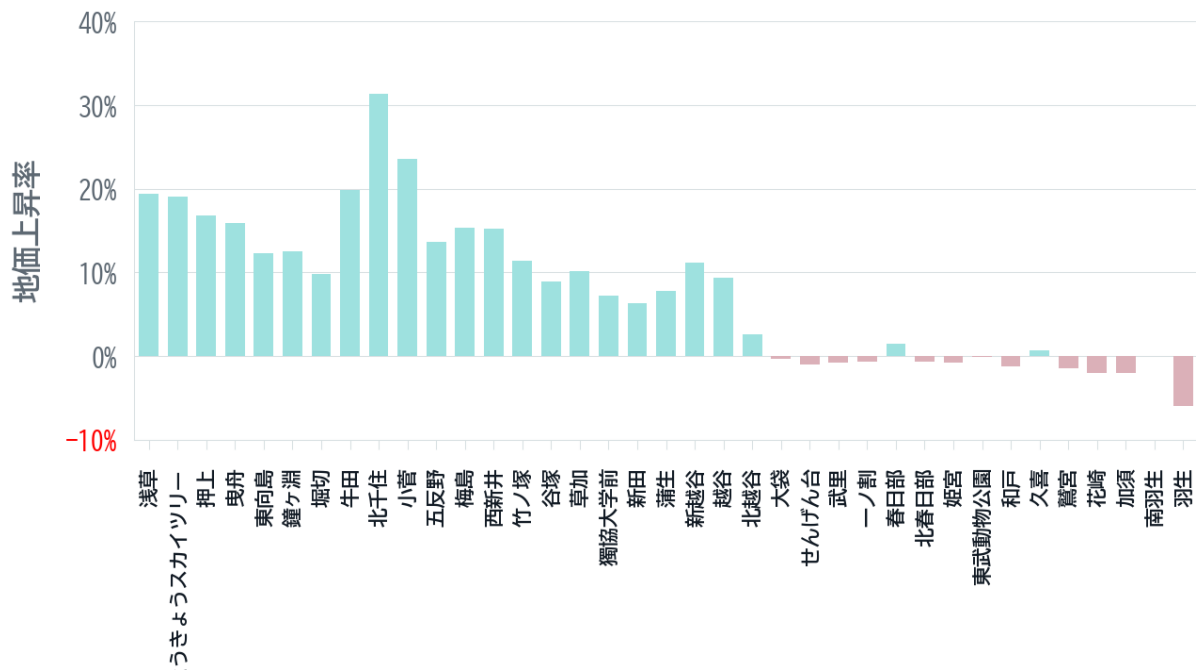
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

東武東上線：平均上昇率 8.0%



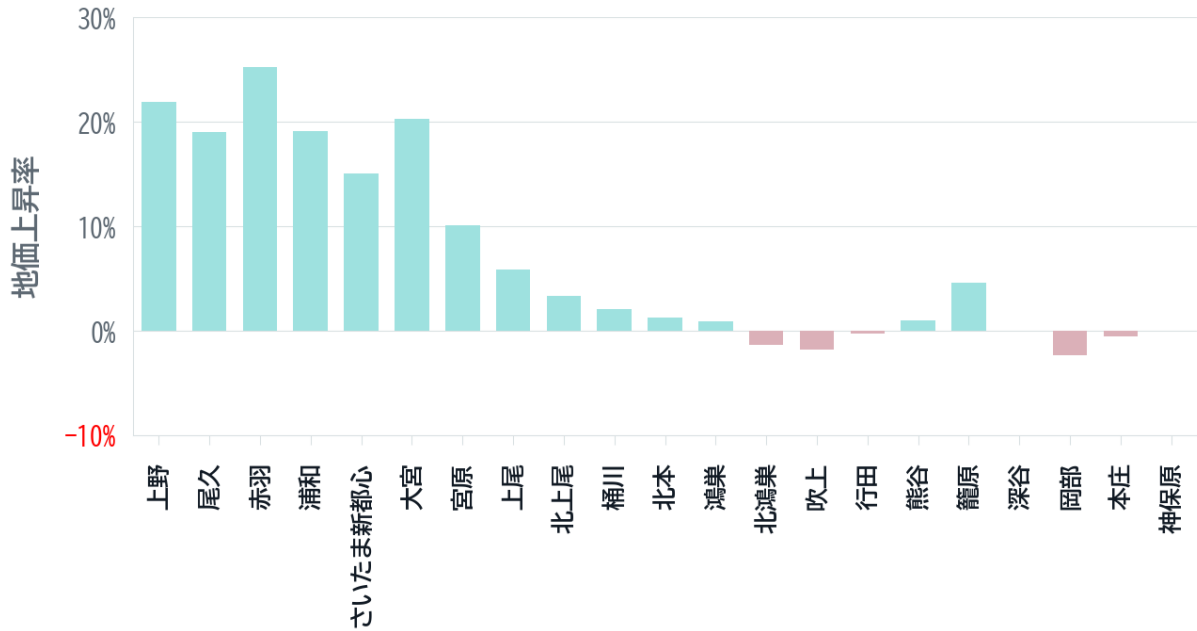
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

東武伊勢崎線：平均上昇率 7.9%



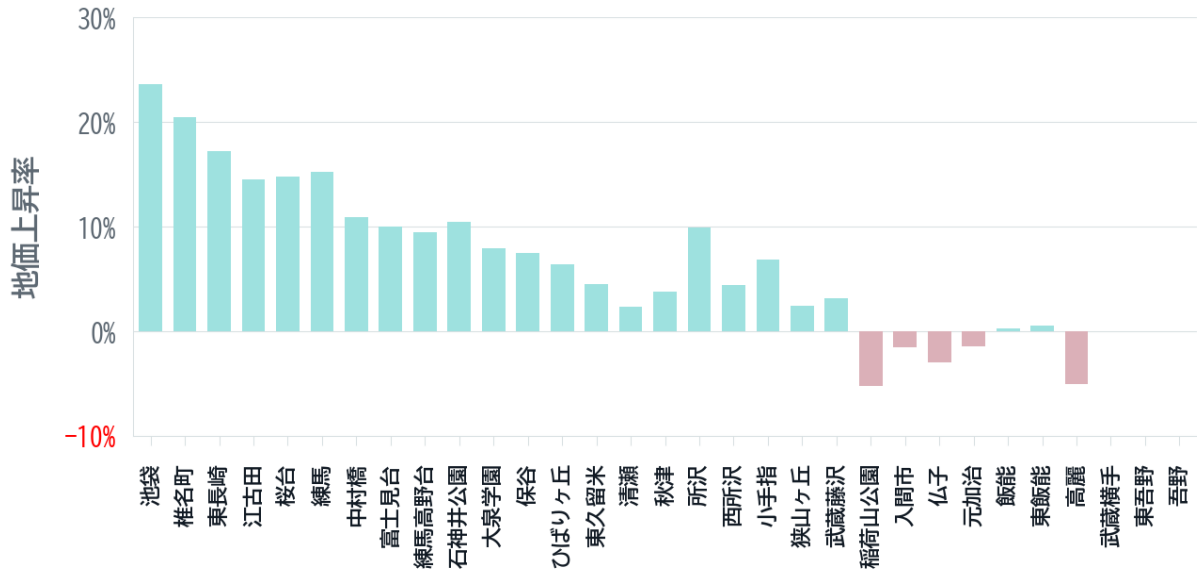
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

JR 高崎線：平均上昇率 6.8%



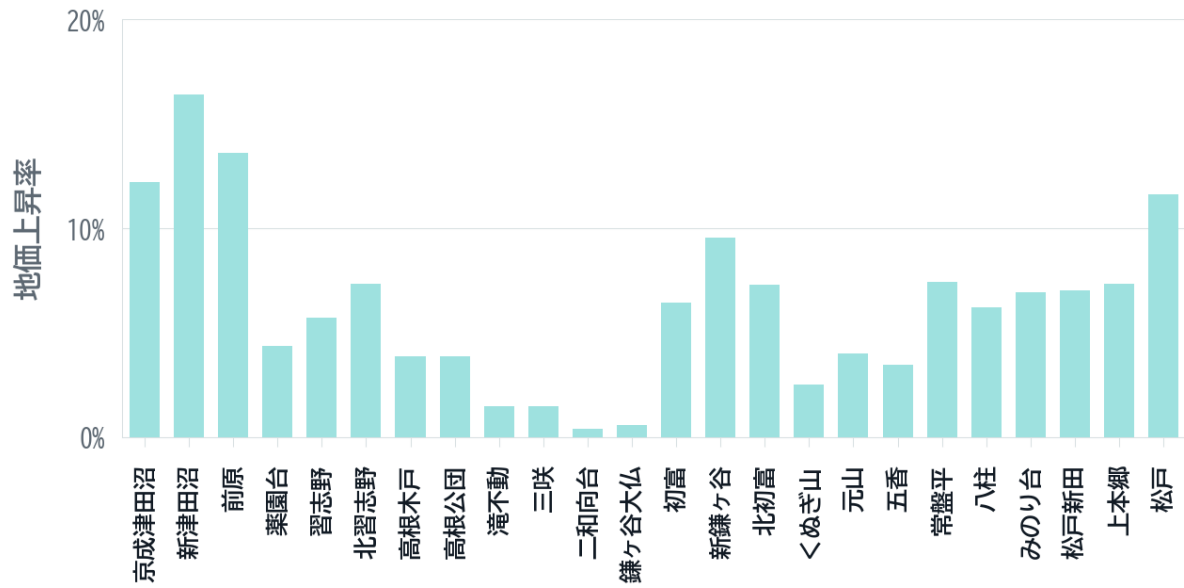
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

西武池袋線：平均上昇率 6.8%



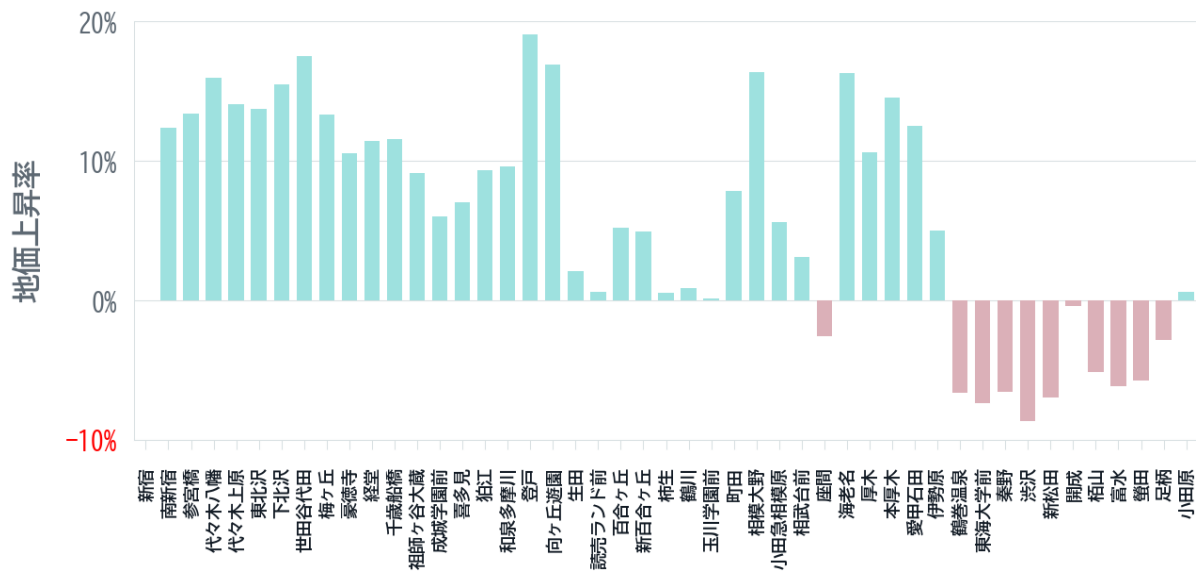
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

新京成線：平均上昇率 6.3%



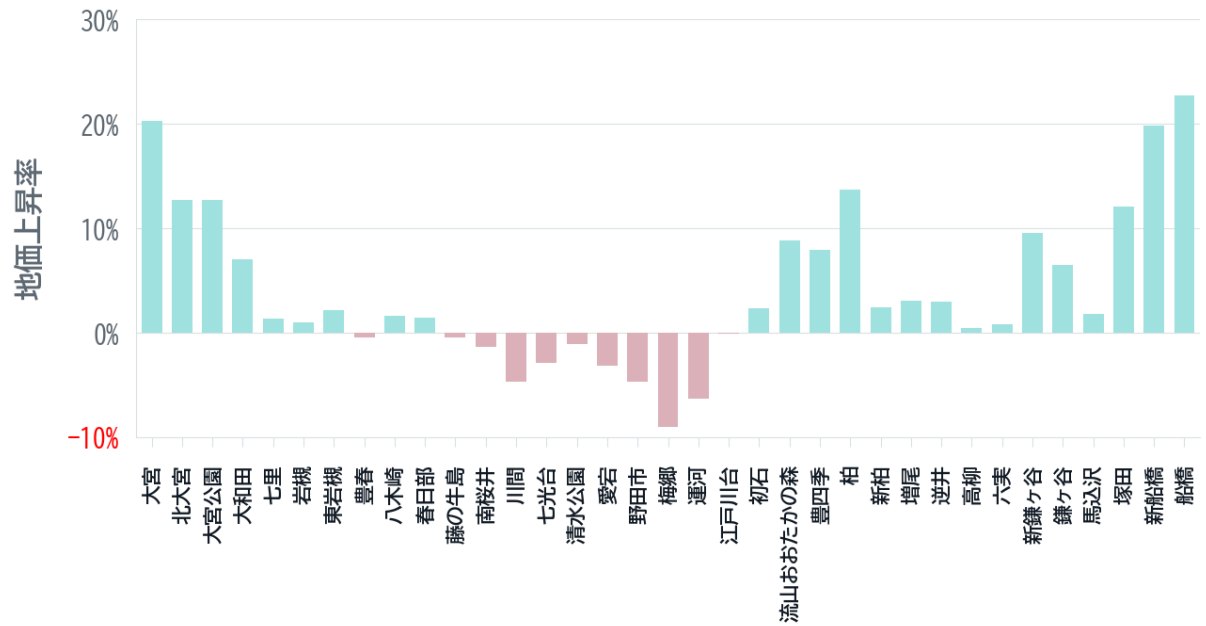
駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

小田急線：平均上昇率 6.0%



駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

東武野田線：平均上昇率 4.0%



駅周辺に住宅用途の基準地がない場合、グラフの描画はありません。

【結果考察】

今回のレポートでは、2018 年と 2023 年の対比で住宅用途の地価の上昇率を集計しました。その結果、大きく以下のような 3 つの傾向が確認されました。

1. 都心へのアクセスの良さ・乗り換えや広域移動に便利なエリア

御茶ノ水、中目黒、赤羽、船橋など

2. 再開発や街の成長が進んだ、または期待されるエリア

高輪ゲートウェイ、品川、新宿西口など

3. 都心に近いわりに相対的に割安なエリア

新三河島、宮ノ前、新庚申塚、西ヶ原四丁目など

これら上昇率上位の駅は、都心アクセス、開発、割安といった要因が背景にあると見られます。地価は一律に上昇するのではなく、上昇する理由がある駅、上昇する理由があるエリアを見極めることが重要と言えます。

【注記】

本レポートは、情報提供のみを目的として作成されたものであり、特定の金融商品の売買を推奨・勧誘するものや、投資助言・その他の法的な助言を構成するものではありません。本レポートに掲載されているデータ、見通し、分析、および意見は、作成時点で信頼できると判断した情報に基づき細心の注意を払って作成されていますが、その正確性、完全性、妥当性、または将来の成果を保証するものではありません。市場環境の変動等により、内容は予告なしに変更されることがあります。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断と責任において行われますようお願いいたします。本レポートを利用したことにより生じたあらゆる損害（直接的・間接的を問わず）について、当社は一切の責任を負いません。

本レポートは、2023年4月28日に公表した調査レポートのフォーマットをリニューアルして再公表するものであり、分析対象・集計条件・データの更新は行っていません。