

平成18年東京都地価調査のあらまし

公的評価と不動産鑑定士の役割

地価調査委員長・芦澤 正志

平成18年10月13日

(1) 地価動向と市場の構造変化

東京都全域で、平均変動率が16年ぶりに
上昇

住宅地、商業地の全調査ポイント(区部)で上昇
住宅地、商業地とも上昇率が急拡大

競争の激化、限られた需要の奪い合い
二極化、個別化、選別化

不動産をとりまく環境の変化・不動産イノ
ベーション

第2のパラダイムシフト

不動産証券化市場の急拡大・個別的要因格差の
拡大、不動産の目利き

住宅地・商業地で元気なところ

都市再開発による機能更新、規制緩和、
新名所の誕生・収益性の上昇
海外ブランド店等の出店、集積効果
交通インフラの整備、利便性の向上

(2) 不動産鑑定士の役割

的確な鑑定評価を行い土地等の適正
な価格形成に寄与

取引の安全・市場の活性化・課税の均衡

新スキームによる取引事例価格情報
の収集

土地価格等の情報インフラの整備・提供

添付資料

土地の価格指標----p.2

不動産を取り巻く環境の変化----p.3

不動産業界を取り巻く第2のパラダイムシフトp.4

銀座の取引事例----p.5

取引価格情報の収集・提供スキーム----p.6

基準地平均価格推移(指数)・グラフ----p.7,8

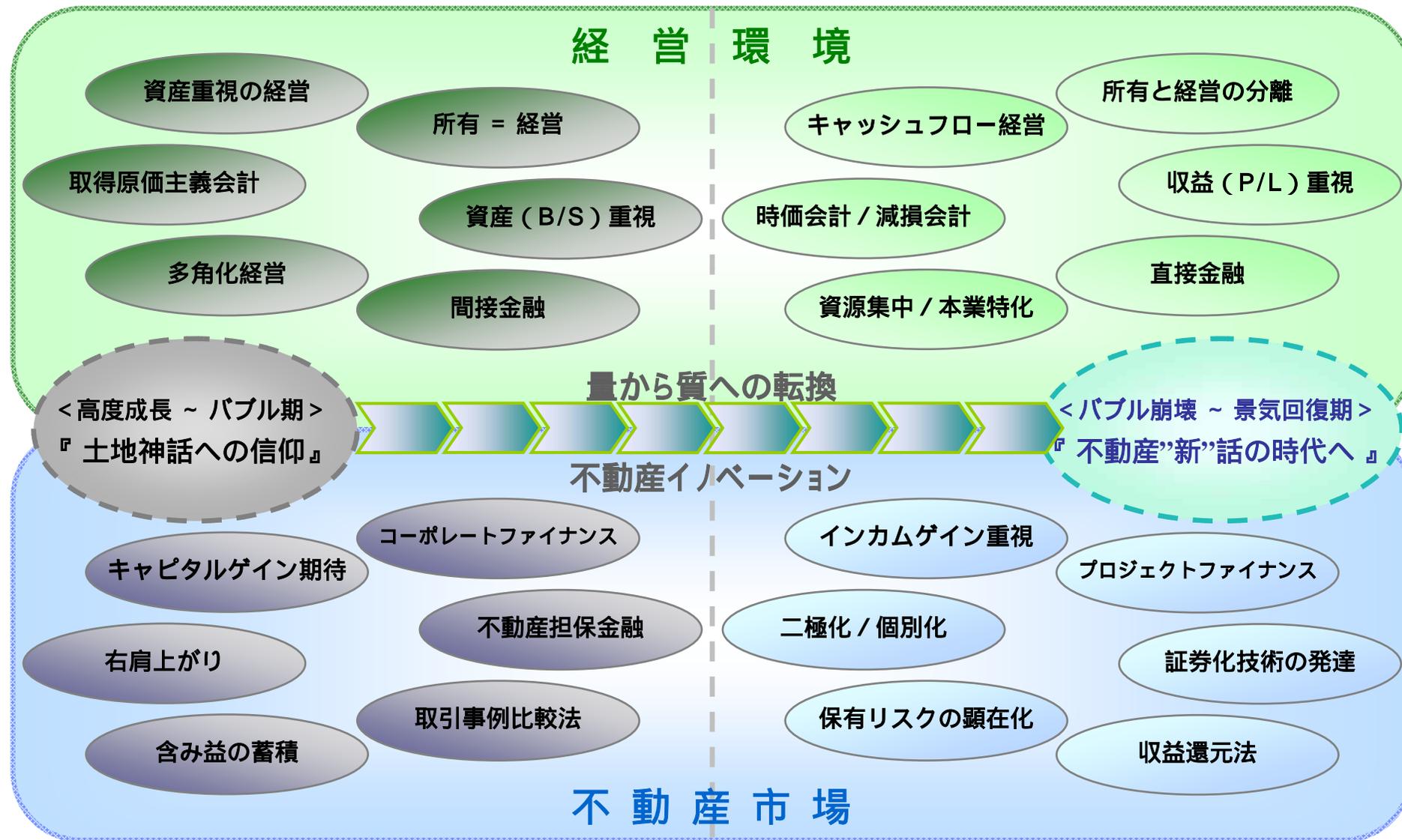
平成17,18年・区市町村別・用途別・
対前年変動率・グラフ----p.9~14

価格・上昇率、高順位一覧(10位まで) p.15~22

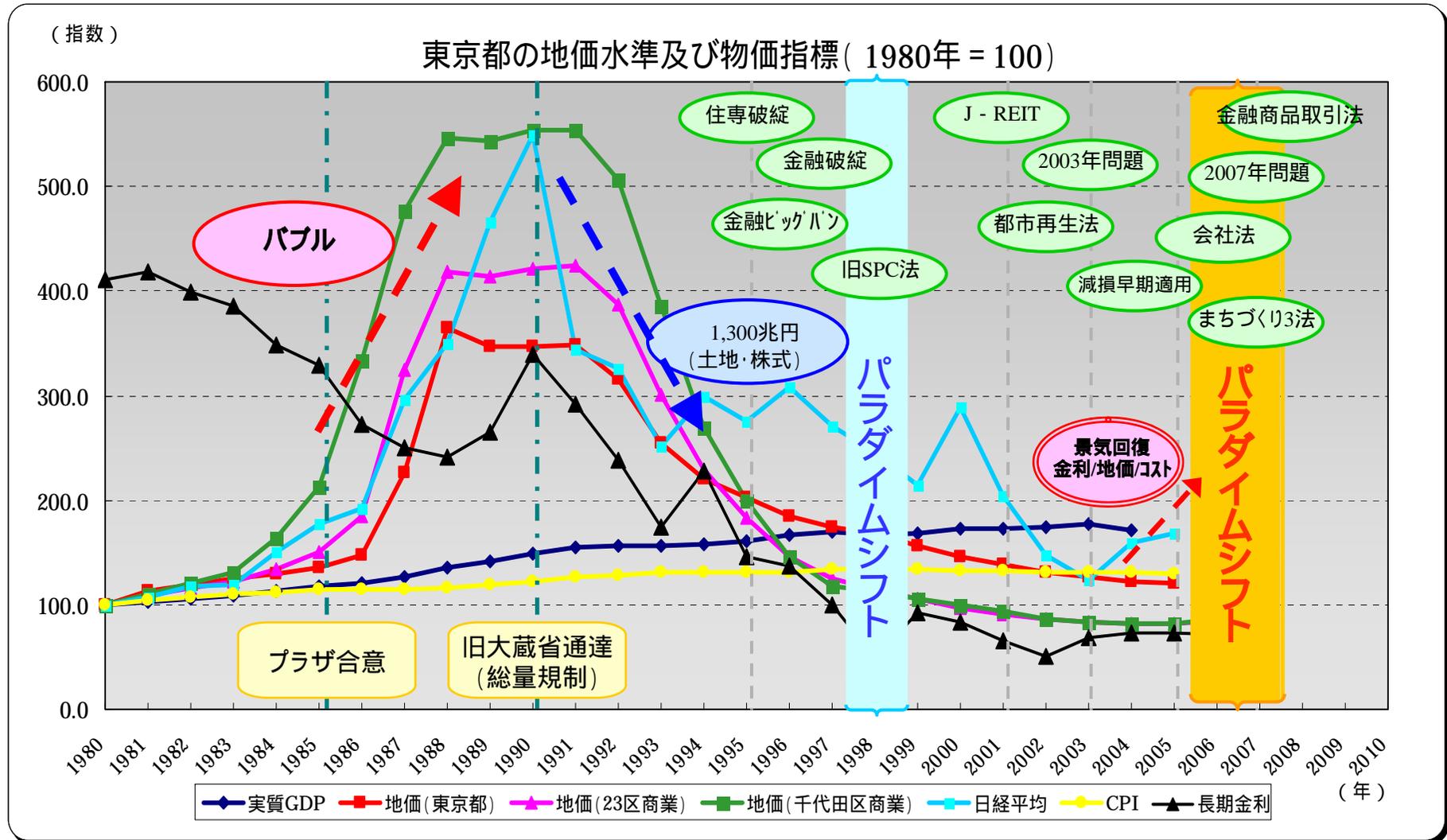
土地の価格指標

	地価公示制度	都道府県 地価調査制度	相続税評価	固定資産税評価
評価機関	国土交通省土地鑑定委員	都道府県知事	国税局長	市町村長
根拠規定	地価公示法 第2条第1項	国土利用計画法 施行令第9条	相続税法 第22条	地方税法 第341条第5号 固定資産評価基準
評価目的	1.一般の土地取引の指標 2.不動産鑑定評価の規準 3.公共用地取得価格の算 定基準等	1.一般の土地取引の指標 2.不動産鑑定評価の規準 3.公共用地取得価格の算 定基準等	相続税・贈与税の 課税額算定	固定資産税・ 不動産取得税等の 課税額算定
評価基準	1月1日	7月1日	1月1日	基準年度前年の 1月1日
評価方法	1地点につき2名の 不動産鑑定士による評価	1地点につき1名の 不動産鑑定士による評価	1地点につき1名 の不動産鑑定士 評価額・精通者意 見・売買事例等	1地点につき1名の 不動産鑑定士評価 額・精通者意見・売 買事例等
評価水準	100	100	地価公示価格の 80%	地価公示価格の 70%
評価地点数	平成18年 約31,000地点	平成18年 約25,000地点	平成18年 約19,000地点	平成18年 約400,000地点

不動産を取り巻く環境の変化 ~ 不動産テクノロジーの変化 ~



不動産業界を取り巻く第2のパラダイムシフト ~ 時系列データ



銀座の取引事例

路線価の3.4倍で取引された銀座の商業地（平成18年） 『局地バブル』といわれる銀座の地価高騰事例

<所在地> 中央区銀座七丁目
<種別> 高度商業地
<路線価> 10,350A 千円/m²
<取引価格> 35,240 千円/m²
総額 9,500百万円

内訳 { 土地 8,562百万円
建物 938百万円



建付地価格
35,240千円/m²

取引事例

稼働中の複合不動産(土地+建物)

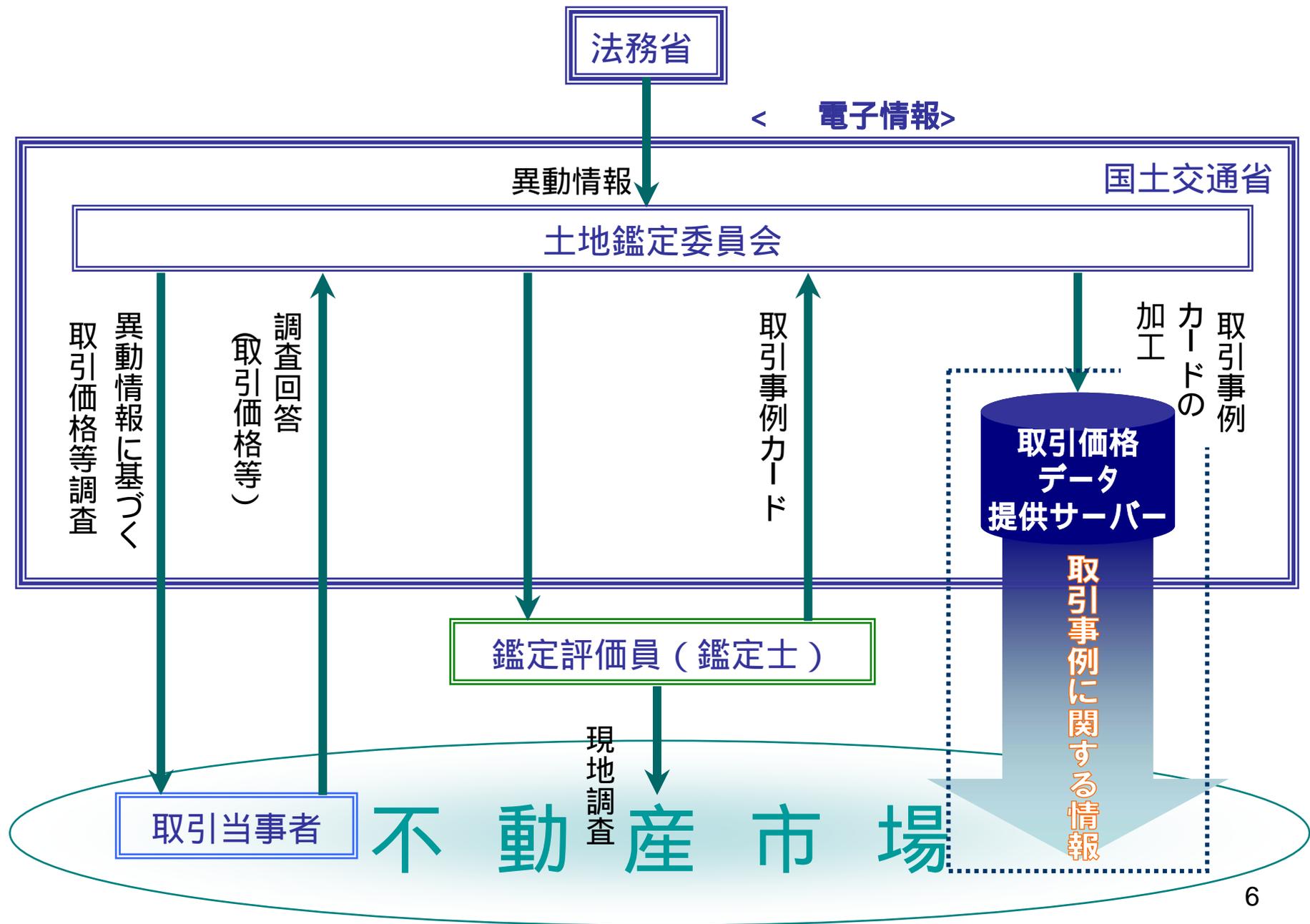
基準地価格

更地としての正常価格
標準性・中庸性・代表性

(建付増加) >
建付地価格 =
(建付減価) <

更地価格

取引価格情報の収集・提供スキーム



基準地平均価格推移(指数)

上段=平均価格(千円)
下段=指数

		昭和58年	59年	60年	61年	62年	63年	平成元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年
住宅地	区部	349	367	399	647	1,334	1,329	1,276	1,290	1,250	982	764	648	585	538	518	502	479	461	451	442	436	434	440	474
		100.0	105.3	114.5	185.7	382.8	381.5	366.0	370.2	358.8	281.7	219.2	186.0	167.9	154.4	148.6	144.0	137.3	132.3	129.5	126.8	125.0	124.5	126.2	136.0
	多摩地区	194	198	203	223	465	484	471	477	464	404	341	321	312	301	293	281	254	237	224	211	199	192	189	194
		100.0	102.4	104.9	115.1	240.3	250.1	243.5	246.3	239.6	208.7	175.9	165.5	161.3	155.3	151.1	144.9	130.9	122.6	115.7	108.7	102.9	99.2	97.7	100.1
	都全域	266	277	295	431	890	891	854	859	833	674	522	459	426	399	386	372	345	329	319	307	298	294	293	312
		100.0	104.2	111.0	161.8	334.4	334.9	320.6	322.5	312.8	253.0	196.1	172.5	160.2	150.0	145.0	139.8	129.6	123.6	119.6	115.4	112.1	110.4	110.2	117.1
商業地	区部	1,299	1,576	2,292	5,016	7,586	7,783	7,860	8,183	8,137	7,021	4,950	3,512	2,595	2,049	1,835	1,732	1,588	1,486	1,440	1,386	1,359	1,359	1,399	1,587
		100.0	121.3	176.4	386.1	584.0	599.2	605.1	629.9	626.4	540.5	381.1	270.4	199.8	157.7	141.2	133.3	122.2	114.4	110.9	106.7	104.6	104.6	107.7	122.1
	多摩地区	504	549	584	739	1,834	1,905	1,976	2,019	2,003	1,803	1,441	1,143	981	831	714	646	589	546	514	491	465	448	448	465
		100.0	108.8	115.7	146.6	363.7	377.7	391.8	400.4	397.3	357.5	285.8	226.7	194.6	164.7	141.7	128.2	116.8	108.4	101.9	97.4	92.1	88.9	88.8	92.3
	都全域	1,109	1,324	1,880	4,211	6,493	6,666	6,679	6,946	6,906	5,973	4,189	2,995	2,239	1,778	1,568	1,472	1,354	1,258	1,219	1,172	1,146	1,142	1,164	1,311
		100.0	119.3	169.5	379.7	585.4	601.0	602.2	626.2	622.7	538.5	377.7	270.0	201.9	160.3	141.4	132.7	122.1	113.4	109.9	105.7	103.3	103.0	105.0	118.2
全用途	区部	744	860	1,170	2,664	4,223	4,328	4,314	4,471	4,433	3,778	2,714	1,982	1,519	1,239	1,132	1,074	1,012	946	918	887	870	869	893	1,004
		100.0	115.5	157.1	357.9	567.3	581.4	579.5	600.6	595.5	507.5	364.6	266.3	204.1	166.4	152.0	144.3	135.9	127.1	123.3	119.1	116.9	116.7	119.9	134.8
	多摩地区	240	251	261	300	673	698	710	723	698	619	504	440	408	374	357	336	307	287	277	255	241	232	231	241
		100.0	104.3	108.4	125.0	279.9	290.6	295.5	300.9	290.6	257.8	209.9	183.2	169.6	155.6	148.6	139.7	127.6	119.5	115.4	106.2	100.4	96.5	96.3	100.1
	都全域	541	609	798	1,771	2,878	2,935	2,897	2,985	2,933	2,509	1,771	1,322	1,041	866	796	752	703	656	635	611	596	591	602	671
		100.0	112.7	147.6	327.6	532.4	543.1	536.0	552.2	542.6	464.1	327.7	244.6	192.6	160.1	147.3	139.1	130.0	121.3	117.4	113.0	110.2	109.3	111.3	124.2

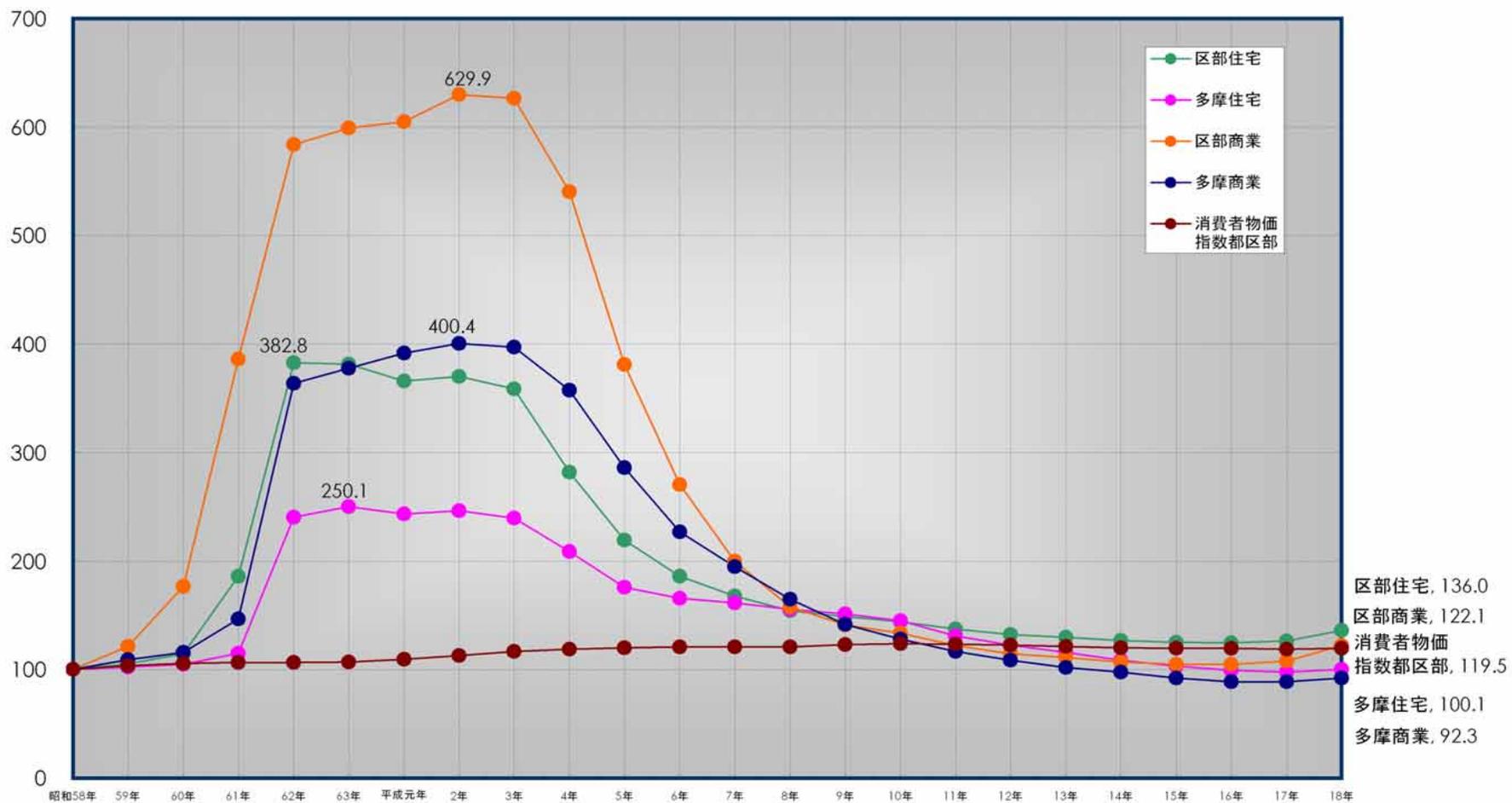
*昭和58年7月1日の基準地価格を100とする。

*平均価格は、千円未満四捨五入。

*色つき数字はピーク時を示す。

消費者物価指数都区部	100.00	103.43	105.51	106.25	106.25	106.99	109.44	112.87	116.54	118.50	120.10	120.83	120.71	120.83	123.04	123.77	123.41	122.55	121.20	120.00	119.70	119.60	118.60	119.50
------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

基準地平均価格推移(指数)(用途別・地区別)



(注) 昭和58年を100とする。

平成17年基準地価格 区市町村別用途地域別対前年変動率

区分 地区	住宅地	商業地	準 工業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	準 工業地	調整 区域内 宅地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	準 工業地	工業地	調整 区域内 宅地	全用途	
																					住宅地
千代田区	5.6	1.5			2.0	立川市	▲2.8		0.0	▲1.5		▲2.1	青梅市	▲4.2		▲2.8	▲3.9	▲4.4	▲5.2	▲4.1	
中央区	0.0	2.6			2.5	武蔵野市	1.2		2.1			1.6	福生市	▲3.0		▲2.7					▲2.9
港区	5.8	4.4	2.9		4.6	三鷹市	0.1		0.6			0.2	羽村市	▲2.3		▲2.9	▲3.0				▲2.5
文京区	2.2	0.1	▲0.7		0.8	府中市	▲0.7		▲0.9	▲2.7		▲0.9	あきる野市	▲3.1		▲2.3				▲3.5	▲3.0
台東区	0.2	▲1.6			▲1.5	昭島市	▲3.6		▲3.8	▲4.0		▲3.7	瑞穂町	▲2.5		▲3.2	▲3.6			▲3.0	▲2.8
中心区	3.7	1.7	2.0		2.1	調布市	0.1		▲0.1	0.0		0.0	日の出町	▲4.2						▲4.1	▲4.2
新宿区	0.7	▲0.1	0.9		0.2	小金井市	▲0.7		▲2.0			▲0.9	檜原村	▲4.1		▲4.1					▲4.1
墨田区	▲0.7	▲0.2	▲0.3		▲0.2	小平市	▲0.8		▲2.5			▲1.1	奥多摩町	▲4.0		▲4.0					▲4.0
江東区	0.0	0.0	0.2	0.0	0.1	東村山市	▲2.3		▲1.8			▲2.2	西多摩	▲3.4		▲3.0	▲3.5	▲4.4	▲4.2	▲4.2	▲3.4
品川区	1.1	0.1	1.0		0.6	国分寺市	▲1.4		▲1.3			▲1.4	多摩全域	▲1.9	▲7.5	▲1.6	▲2.8	▲4.4	▲4.2	▲2.0	
目黒区	1.2	0.1	7.3		1.2	国立市	▲0.8		▲3.0			▲1.1									
大田区	0.1	0.0	▲0.7	▲1.5	▲0.2	狛江市	▲0.3		▲2.5			▲0.7									
渋谷区	3.9	2.3			2.9	東大和市	▲2.2		▲3.2			▲2.3									
中野区	0.3	0.2			0.3	清瀬市	▲1.9		▲2.9	▲2.5		▲2.1									
豊島区	0.2	▲0.1	0.0		0.0	東久留米市	▲2.4		▲2.1	▲4.0		▲2.5									
北区	▲0.2	▲0.5	▲0.3	▲0.8	▲0.4	武蔵村山市	▲2.3		▲2.5		▲7.0	▲2.7									
荒川区	▲0.2	▲0.1	▲0.5		▲0.2	西東京市	▲0.8		▲1.5	▲0.9		▲0.9	大島町	0.0		0.0					0.0
内周区	0.7	0.2	0.1	▲0.6	0.3	北多摩	▲1.3		▲1.0	▲2.5	▲7.0	▲1.3	新島村	0.0		0.0					0.0
世田谷区	0.2	1.1	0.2		0.4	八王子市	▲2.0	▲9.1	▲1.6	▲2.2	▲3.6	▲2.3	神津島村	0.0		0.0					0.0
杉並区	0.4	0.5	0.2		0.4	町田市	▲2.1	▲5.2	▲1.7	▲3.9	▲4.6	▲2.3	三宅村								
板橋区	▲0.3	▲0.7	▲0.6		▲0.5	日野市	▲3.2		▲3.4	▲3.3		▲3.2	八丈町	0.0		0.0					0.0
練馬区	▲0.1	0.0	0.0		▲0.1	多摩市	▲2.5		▲2.0			▲2.4	小笠原村	0.0	0.0	0.0					0.0
足立区	0.8	▲0.3	0.2	▲0.6	0.3	稲城市	▲3.2		▲4.1	▲3.9		▲3.4	島部	0.0	0.0	0.0					0.0
葛飾区	▲0.4	▲1.0	▲0.5	▲1.4	▲0.6	南多摩	▲2.3	▲7.5	▲2.0	▲2.8	▲3.9	▲2.5	(注) 三宅村は本年から調査を再開したため、対前年変動率はなし								
江戸川区	▲0.5	▲0.5	▲0.9		▲0.6																
外周区	0.0	0.0	▲0.3	▲1.0	0.0																
区部全域	0.5	0.6	0.0	▲0.7	0.5								東京都全域	▲0.8	▲5.4	0.1	▲0.6	▲1.2	▲4.2	▲0.5	

(注) 単位%、▲印はマイナスを示す。

(資料) 東京都財務局

平成18年基準地価格 区市町村別用途地域別対前年変動率

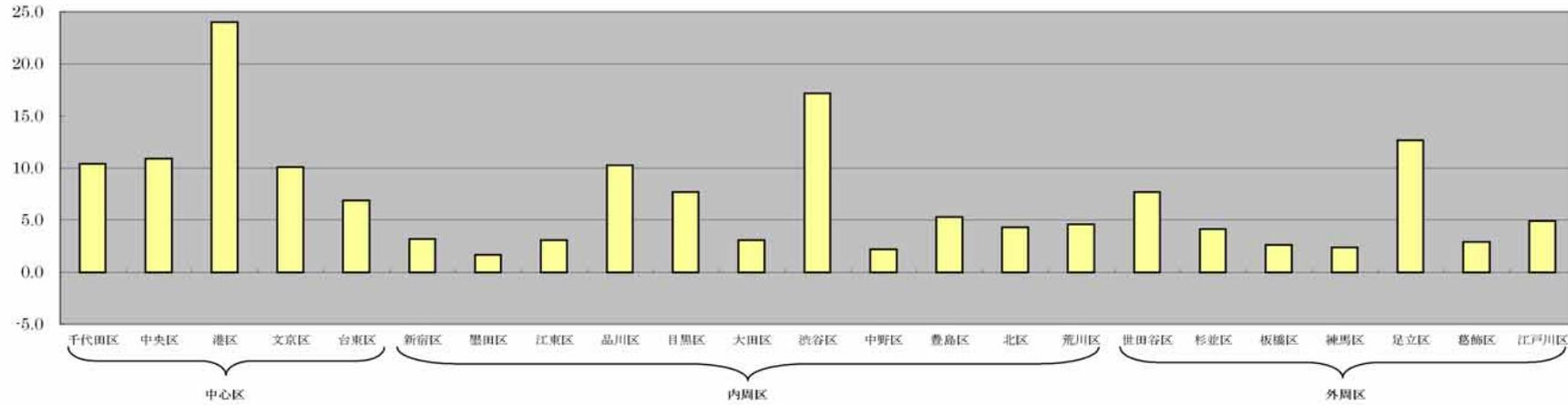
区分 地区	用途					区分 地区	用途					区分 地区	用途								
	住宅地	商業地	準工業地	工業地	全用途		住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	調整区域内宅地		全用途	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	全用途	
千代田区	10.4	11.4			11.3	立川市	3.6		4.5	5.6		3.9	青梅市	▲0.2		0.7	0.0	0.0	▲1.5	▲0.2	
中央区	10.9	12.0			12.0	武蔵野市	5.4		4.1			4.8	福生市	1.7		0.3					1.2
港区	24.0	19.6	20.8		20.6	三鷹市	2.8		2.6			2.7	羽村市	1.0		1.2	0.6				1.0
文京区	10.1	6.6	5.1		7.8	府中市	2.5		2.5	0.4		2.4	あきる野市	0.2		0.0				▲2.1	▲0.2
台東区	6.9	5.7			5.8	昭島市	1.9		1.6	1.0		1.7	瑞穂町	0.0		0.0	0.0			0.0	0.0
中心区	14.3	11.8	16.9		12.4	調布市	4.4		3.2	3.5		4.1	日の出町	▲0.9						▲2.4	▲1.3
新宿区	3.2	4.6	6.6		4.2	小金井市	0.5		0.8			0.5	檜原村	▲3.0		▲2.7					▲2.9
墨田区	1.7	3.2	3.6		3.2	小平市	3.1		2.3			2.9	奥多摩町	▲1.4		▲1.3					▲1.4
江東区	3.1	4.4	6.5	3.7	4.8	東村山市	0.5		1.1			0.6	西多摩	0.0		0.0	0.2	0.0	▲1.6	▲0.1	
品川区	10.3	9.2	8.4		9.4	国分寺市	0.3		0.5			0.3	多摩全域	1.4	▲3.9	1.8	0.8	0.0	▲1.1	1.4	
目黒区	7.7	11.0	17.2		9.4	国立市	3.8		0.0			3.2									
大田区	3.1	3.6	1.2	0.0	2.7	狛江市	2.3		0.0			1.9									
渋谷区	17.2	13.9			15.1	東大和市	2.2		1.3			2.1									
中野区	2.2	3.4			2.7	清瀬市	0.7		2.7	▲0.6		0.9									
豊島区	5.3	8.8	6.0		7.4	東久留米市	0.0		1.1	▲1.2		0.1									
北区	4.3	7.6	3.7	0.8	5.5	武蔵村山市	1.1		1.3		0.0	1.0									
荒川区	4.6	8.1	5.0		6.6	西東京市	2.1		2.4	1.4		2.1	大島町	0.0		▲0.9					▲0.3
内周区	6.0	6.7	4.8	2.1	6.1	北多摩	2.2		2.5	1.4	0.0	2.2	新島村	0.0		0.0					0.0
世田谷区	7.7	9.3	10.8		8.1	八王子市	1.1	▲4.0	2.2	0.7	▲0.2	1.0	神津島村	0.0		0.0					0.0
杉並区	4.1	5.6	4.2		4.7	町田市	0.4	▲3.8	1.1	▲1.6	▲1.9	0.2	三宅村	0.0		0.0					0.0
板橋区	2.6	5.1	3.2		3.7	日野市	2.0		2.5	1.7		2.0	八丈町	0.0		▲2.3					▲1.1
練馬区	2.4	3.2	2.5		2.6	多摩市	0.2		1.5			0.6	小笠原村	0.0	0.0	0.0					0.0
足立区	12.7	10.6	13.2	9.4	11.9	稲城市	0.2		0.0	0.0		0.1	島部	0.0	0.0	▲0.8					▲0.2
葛飾区	2.9	2.5	2.2	0.5	2.7	南多摩	0.8	▲3.9	1.6	0.4	▲0.7	0.8									
江戸川区	4.9	4.7	4.5		4.8																
外周区	5.7	6.5	6.2	5.0	5.9																
区部全域	6.4	8.3	5.9	3.0	7.2								東京都全域	3.5	▲2.6	6.7	4.8	2.6	▲1.1	4.7	

(注) 単位%、▲印はマイナスを示す。

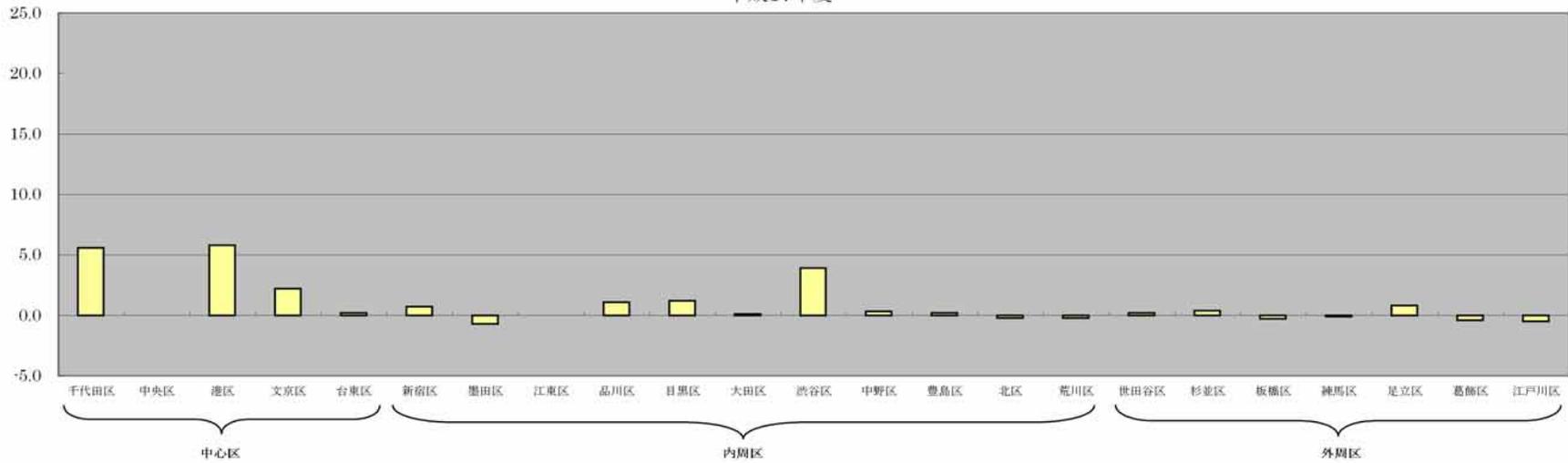
(資料) 東京都財務局

基準地価格 市区町村別・用途別平均変動率(住宅地/区部)

平成18年度

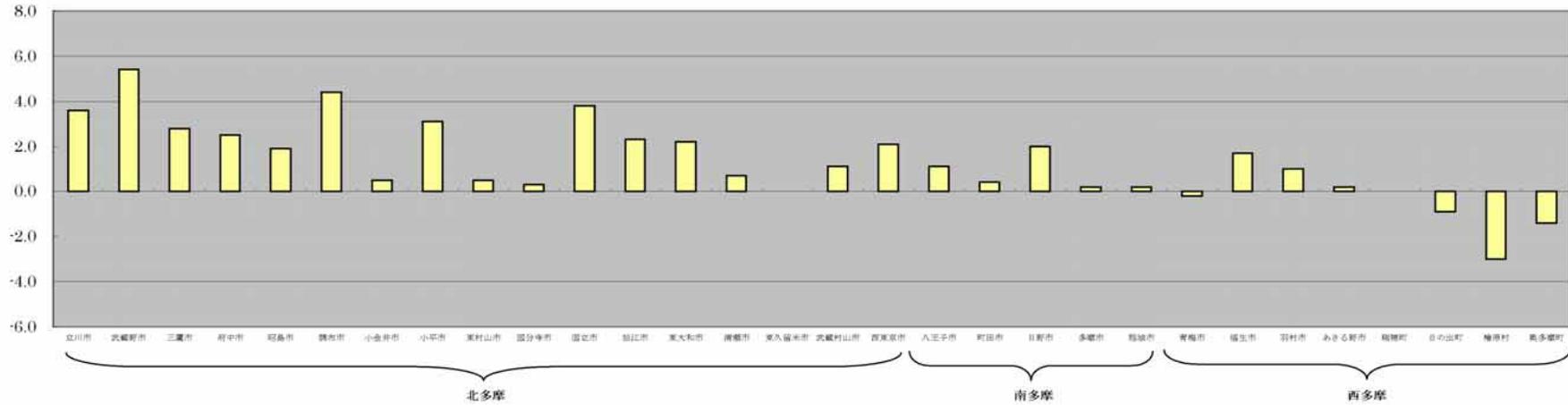


平成17年度

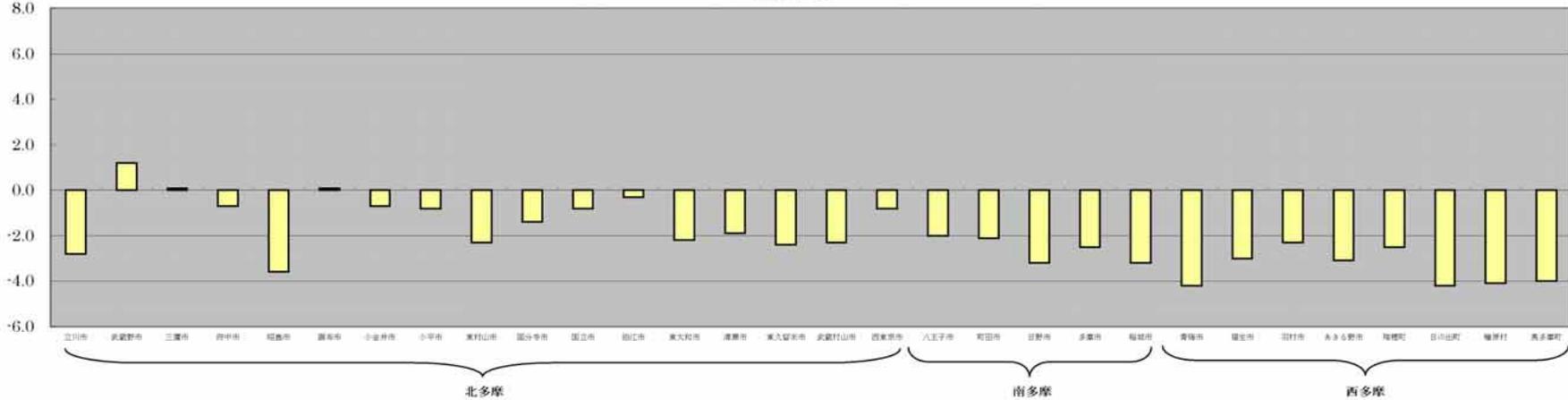


基準地価格 市区町村別・用途別平均変動率(住宅地/多摩)

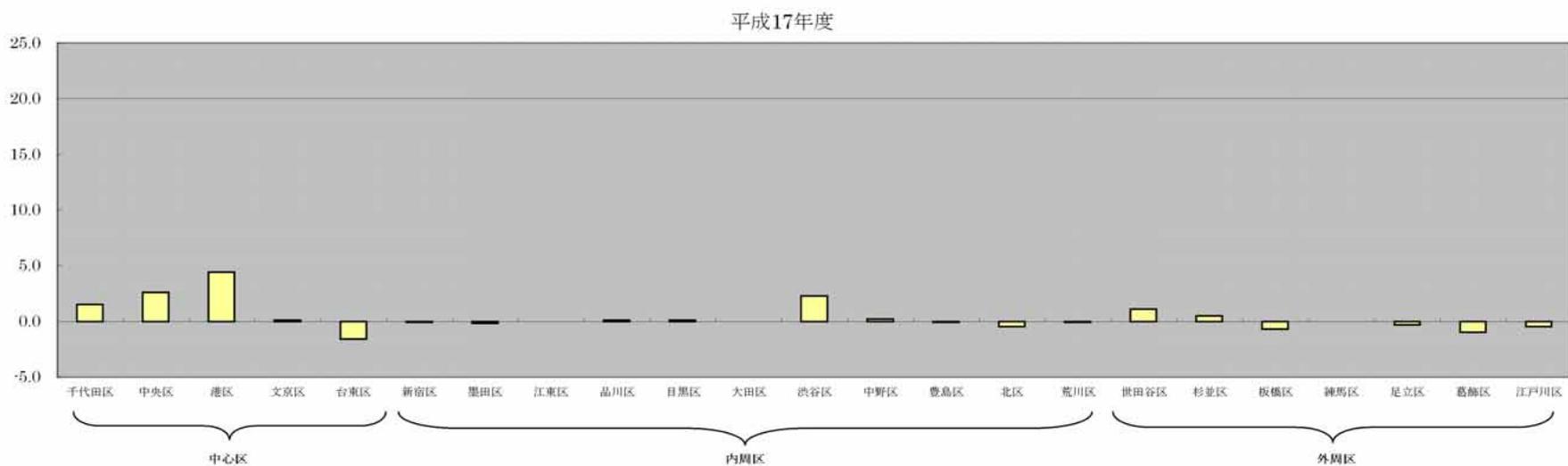
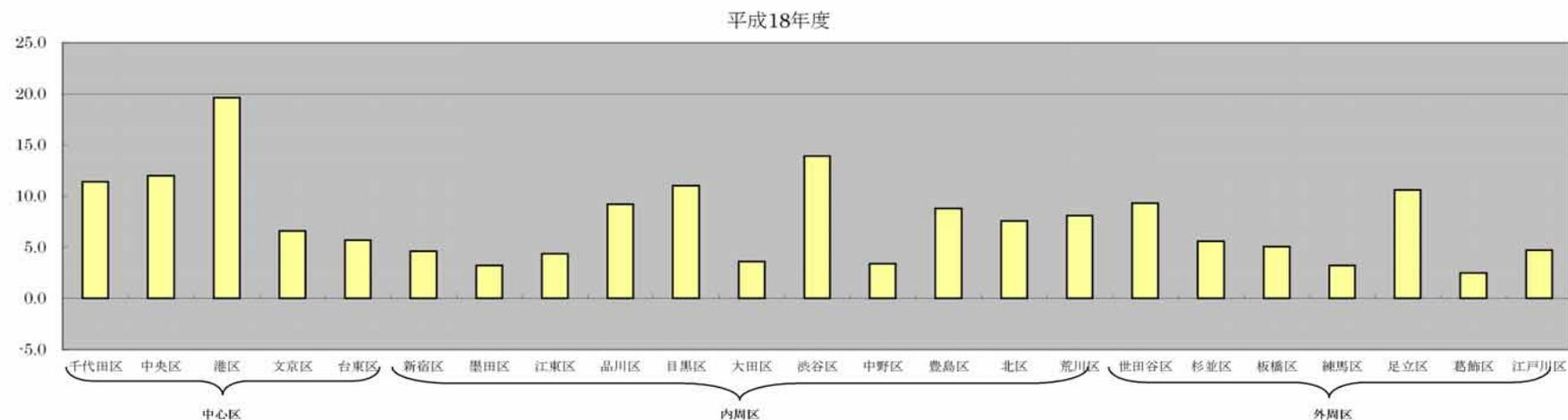
平成18年度



平成17年度

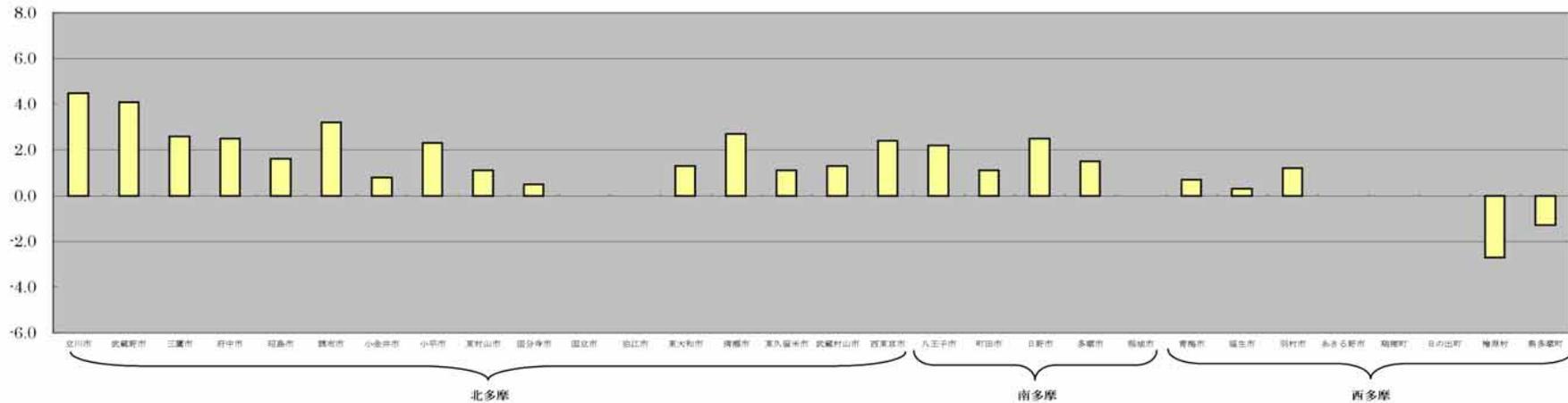


基準地価格 市区町村別・用途別平均変動率(商業地/区部)

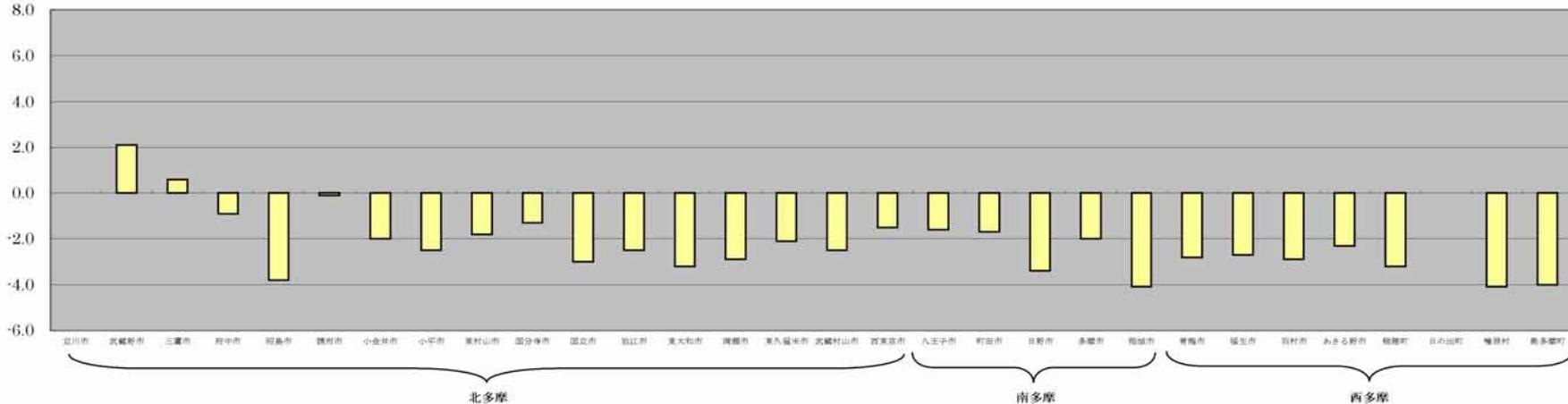


基準地価格 市区町村別・用途別平均変動率(商業地/多摩)

平成18年度



平成17年度



平成18年基準地価格高順位一覧表(住宅地/区部)

順位	基準地番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1) ×100%	容積率 %	用途区分	備考
			18年 (A) 円/㎡	17年 (B) 円/㎡				
1	千代田-1	五番町12番6	2,680,000	2,400,000	11.7	400	第2種住居地域	
2	千代田-4	麹町二丁目10番4外1筆	1,920,000	1,690,000	13.6	400	第2種住居地域	
3	港-6	六本木五丁目367番1 「六本木5-13-1」	1,650,000	1,320,000	25.0	300	第2種中高層住居専用地域	
4	千代田-2	四番町2番5	1,370,000	1,260,000	8.7	400	第1種住居地域	
5	千代田-3	平河町二丁目15番13 「平河町2-15-16」	1,300,000	1,210,000	7.4	400	第2種住居地域	
6	港-3	西麻布三丁目4番21 「西麻布3-15-8」	1,270,000	1,030,000	23.3	200	第1種中高層住居専用地域	
7	港-4	南青山四丁目487番 「南青山4-26-18」	1,230,000	965,000	27.5	300	第1種中高層住居専用地域	
8	港-5	南青山七丁目274番 「南青山7-13-5」	1,210,000	978,000	23.7	200	第1種中高層住居専用地域	
9	港-7	東麻布三丁目4番23 「東麻布3-4-9」	1,120,000	895,000	25.1	300	第1種住居地域	
10	渋谷-1	神宮前三丁目16番14 「神宮前3-16-6」	1,070,000	856,000	25.0	200	第1種中高層住居専用地域	
10	渋谷-3	鉢山町44番6 「鉢山町6-5」	1,070,000	840,000	27.4	200	第2種低層住居専用地域	

平成18年基準地価格高順位一覧表(住宅地/多摩)

順位	基準地番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1) ×100%	容積率 %	用途区分	備考
			18年 (A) 円/㎡	17年 (B) 円/㎡				
1	武蔵野-3	吉祥寺南町三丁目2528番66 「吉祥寺南町3-31-11」	530,000	483,000	9.7	80	第1種低層住居専用地域	
1	武蔵野-7	吉祥寺本町四丁目1836番34 「吉祥寺本町4-19-5」	530,000	483,000	9.7	100	第1種低層住居専用地域	
3	三鷹-1	井の頭四丁目424番20 「井の頭4-19-7」	505,000	478,000	5.6	80	第1種低層住居専用地域	
4	国立-1	東一丁目16番3	490,000	450,000	8.9	200	第2種中高層住居専用地域	
5	国立-2	中一丁目11番3	460,000	423,000	8.7	100	第1種低層住居専用地域	
6	武蔵野-8	吉祥寺東町四丁目41番44 「吉祥寺東町4-11-17」	433,000	413,000	4.8	80	第1種低層住居専用地域	
7	調布-2	西つつじヶ丘二丁目11番5	417,000	394,000	5.8	80	第1種低層住居専用地域	
8	三鷹-10	下連雀四丁目151番24 「下連雀4-4-19」	402,000	390,000	3.1	100	第1種低層住居専用地域	
9	三鷹-3	牟礼二丁目1056番4 「牟礼2-8-22」	390,000	376,000	3.7	80	第1種低層住居専用地域	
10	調布-9	調布ヶ丘一丁目28番4	389,000	368,000	5.7	100	第1種低層住居専用地域	

平成18年基準地上昇率順位一覧表(住宅地/区部)

順位	基準地番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率	容積率 %	用途区分	備考
			18年 (A) 円/㎡	17年 (B) 円/㎡	(A/B-1) ×100%			
1	足立-6	六町三丁目11番9 「六町3-3-23」	272,000	206,000	32.0	200	第1種住居地域	
2	港-4	南青山四丁目487番 「南青山4-26-18」	1,230,000	965,000	27.5	300	第1種中高層住居専用地域	
3	渋谷-3	鉢山町44番6 「鉢山町6-5」	1,070,000	840,000	27.4	200	第2種低層住居専用地域	
4	港-7	東麻布三丁目4番23 「東麻布3-4-9」	1,120,000	895,000	25.1	300	第1種住居地域	
5	港-6	六本木五丁目367番1 「六本木5-13-1」	1,650,000	1,320,000	25.0	300	第2種中高層住居専用地域	
5	渋谷-1	神宮前三丁目16番14 「神宮前3-16-6」	1,070,000	856,000	25.0	200	第1種中高層住居専用地域	
5	足立-16	花畑町4290番9外6筆 「南花畑2-28-16」	255,000	204,000	25.0	200	第2種中高層住居専用地域	
8	足立-24	花畑町3346番2外2筆 「南花畑4-23-8」	205,000	165,000	24.2	200	第2種中高層住居専用地域	
9	港-8	高輪一丁目701番61 「高輪1-9-5」	1,040,000	840,000	23.8	300	第1種中高層住居専用地域	
10	港-5	南青山七丁目274番 「南青山7-13-5」	1,210,000	978,000	23.7	200	第1種中高層住居専用地域	

平成18年基準地上昇率順位一覧表(住宅地/多摩)

順位	基準地番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1) ×100%	容積率 %	用途区分	備考
			18年 (A) 円/㎡	17年 (B) 円/㎡				
1	武蔵野-3	吉祥寺南町三丁目2528番66 「吉祥寺南町3-31-11」	530,000	483,000	9.7	80	第1種低層住居専用地域	
1	武蔵野-7	吉祥寺本町四丁目1836番34 「吉祥寺本町4-19-5」	530,000	483,000	9.7	100	第1種低層住居専用地域	
3	国立-1	東一丁目16番3	490,000	450,000	8.9	200	第2種中高層住居専用地域	
4	国立-2	中一丁目11番3	460,000	423,000	8.7	100	第1種低層住居専用地域	
5	小平-5	花小金井一丁目807番9 【花小金井1-15-10】	300,000	283,000	6.0	200	第1種中高層住居専用地域	
6	調布-2	西つつじヶ丘二丁目11番5	417,000	394,000	5.8	80	第1種低層住居専用地域	
7	調布-9	調布ヶ丘一丁目28番4	389,000	368,000	5.7	100	第1種低層住居専用地域	
7	立川-1	錦町四丁目22番2 「錦町4-5-8」	280,000	265,000	5.7	200	第1種住居地域	
9	三鷹-1	井の頭四丁目424番20 「井の頭4-19-7」	505,000	478,000	5.6	80	第1種低層住居専用地域	
10	立川-14	高松町二丁目1番19 「高松町2-12-14」	272,000	258,000	5.4	200	第1種住居地域	
10	調布-14	富士見町一丁目23番5	272,000	258,000	5.4	80	第1種低層住居専用地域	

平成18年基準地価格高順位一覧表(商業地/区部)

順位	基準地番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1) ×100%	容積率 %	用途区分	基準地のビル名 又は店舗名	備考
			18年 (A) 円/㎡	17年 (B) 円/㎡					
1	中央5-13	銀座二丁目2番19外1筆 「銀座2-6-7」	19,000,000	15,000,000	26.7	800	商業地域	明治屋銀座ビル	
2	千代田5-1	丸の内三丁目14番1 「丸の内3-2-2」	18,600,000	16,000,000	16.3	1,300	商業地域	東京商工会議所 ビルディング	
3	千代田5-24	大手町一丁目1番3 「大手町1-2-4」	17,900,000	15,400,000	16.2	1,300	商業地域	大手町バルビル	
4	中央5-14	銀座八丁目109番1 「銀座8-6-25」	11,600,000	9,260,000	25.3	700	商業地域	河北ビル	
5	新宿5-4	西新宿一丁目18番2 「西新宿1-18-2」	11,200,000	10,000,000	12.0	1,000	商業地域	新宿第10大京ビル	
6	中央5-8	京橋三丁目1番1外2筆 「京橋3-1-1」	10,600,000	8,910,000	19.0	800	商業地域	東京大栄ビル	
7	新宿5-2	新宿三丁目802番6外2筆 「新宿3-18-5」	9,900,000	9,350,000	5.9	900	商業地域	猪山興業ビル	
8	中央5-6	日本橋室町一丁目8番2 「日本橋室町1-5-3」	9,250,000	7,830,000	18.1	800	商業地域	福島ビル	
9	港5-1	虎ノ門一丁目1番34外5筆 「虎ノ門1-3-2」	9,150,000	7,920,000	15.5	800	商業地域	勸銀不二屋 ビルディング	
10	港5-14	南青山五丁目25番 「南青山5-1-27」	8,600,000	6,550,000	31.3	700	商業地域	ナラビル	

平成18年基準地価格高順位一覧表(商業地/多摩)

順位	基準地番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1) ×100%	容積率 %	用途区分	基準地のビル名 又は店舗名	備考
			18年 (A) 円/㎡	17年 (B) 円/㎡					
1	武蔵野5-2	吉祥寺本町一丁目2073番2の内 「吉祥寺本町1-9-12」	4,210,000	4,050,000	4.0	700	商業地域	エビス会館	
2	武蔵野5-7	吉祥寺南町一丁目2728番9の内 「吉祥寺南町1-5-5」	2,050,000	1,950,000	5.1	600	商業地域	炭屋ビル	
3	町田5-8	原町田六丁目782番5外7筆 「原町田6-3-9」	1,980,000	1,940,000	2.1	700	商業地域	野村證券町田支店	
4	三鷹5-3	下連雀三丁目256番5 「下連雀3-35-6」	1,960,000	-	-	600	商業地域	センチュリー プラザ	選定替
5	八王子5-1	明神町三丁目547番4 「明神町3-20-5」	1,360,000	1,300,000	4.6	600	商業地域	KSビル	
6	国分寺5-1	本町二丁目334番14 「本町2-10-5」	1,180,000	1,170,000	0.9	500	商業地域	近藤ビル	
7	武蔵野5-4	中町一丁目3068番12 「中町1-10-6」	1,100,000	1,060,000	3.8	600	商業地域	イタリアンビル	
8	立川5-2	錦町二丁目86番1 「錦町2-1-2」	1,080,000	1,000,000	8.0	400	商業地域	フコク生命館	
9	国分寺5-2	南町三丁目2700番32 「南町3-18-17」	1,060,000	1,060,000	0.0	500	商業地域	森ビル	
10	町田5-1	森野一丁目1378番3 「森野1-37-11」	970,000	955,000	1.6	600	商業地域	フラワー吉田ビル	

平成18年基準地上昇率順位一覧表(商業地/区部)

順位	基準地番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率 (A/B-1) ×100%	容積率 %	用途区分	備考
			18年 (A) 円/㎡	17年 (B) 円/㎡				
1	港5-14	南青山五丁目25番 「南青山5-1-27」	8,600,000	6,550,000	31.3	700	商業地域	
2	港5-25	高輪一丁目71番1 「高輪1-21-3」	1,100,000	847,000	29.9	400	近隣商業地域	
3	港5-19	東麻布一丁目16番6 「東麻布1-16-9」	1,120,000	877,000	27.7	400	近隣商業地域	
4	中央5-13	銀座二丁目2番19外1筆 「銀座2-6-7」	19,000,000	15,000,000	26.7	800	商業地域	
5	港5-12	南青山一丁目50番3 「南青山1-15-9」	2,950,000	2,350,000	25.5	500	商業地域	
6	中央5-14	銀座八丁目109番1 「銀座8-6-25」	11,600,000	9,260,000	25.3	700	商業地域	
7	中央5-15	銀座三丁目101番14外1筆 「銀座3-2-9」	7,250,000	5,800,000	25.0	800	商業地域	
8	中央5-5	銀座七丁目5番2外1筆 「銀座7-11-14」	4,560,000	3,650,000	24.9	700	商業地域	
9	足立5-17	千住仲町58番5 「千住仲町19-7」	545,000	437,000	24.7	500	商業地域	
10	渋谷5-16	神宮前一丁目19番46 「神宮前1-19-14」	3,400,000	2,740,000	24.1	500	商業地域	

平成18年基準地上昇率順位一覧表(商業地/多摩)

順位	基準地番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率	容積率 %	用途区分	備考
			18年 (A) 円/㎡	17年 (B) 円/㎡	(A/B-1) ×100%			
1	立川5-2	錦町二丁目86番1 「錦町2-1-2」	1,080,000	1,000,000	8.0	400	商業地域	
2	武蔵野5-3	吉祥寺本町二丁目1975番1外1筆 「吉祥寺本町2-17-2」	763,000	725,000	5.2	200	近隣商業地域	
3	武蔵野5-7	吉祥寺南町一丁目2728番9の内 「吉祥寺南町1-5-5」	2,050,000	1,950,000	5.1	600	商業地域	
4	立川5-1	柴崎町二丁目201番3 「柴崎町2-2-9 (5街区201-3)」	570,000	544,000	4.8	400	商業地域	
5	八王子5-1	明神町三丁目547番4 「明神町3-20-5」	1,360,000	1,300,000	4.6	600	商業地域	
6	武蔵野5-1	吉祥寺南町三丁目2546番4 「吉祥寺南町3-24-3」	575,000	550,000	4.5	300	近隣商業地域	
7	武蔵野5-2	吉祥寺本町一丁目2073番2の内 「吉祥寺本町1-9-12」	4,210,000	4,050,000	4.0	700	商業地域	
8	昭島5-3	昭和町五丁目228番8 「昭和町5-10-17」	399,000	384,000	3.9	400	商業地域	
8	立川5-3	錦町一丁目121番48 「錦町1-16-14」	375,000	361,000	3.9	400	商業地域	
10	立川5-5	高松町二丁目120番10 「高松町2-22-1」	378,000	364,000	3.8	400	商業地域	
10	武蔵野5-4	中町一丁目3068番12 「中町1-10-6」	1,100,000	1,060,000	3.8	600	商業地域	