

平成19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

区部代表幹事・芦澤 正志

平成19年10月12日

(1) 不動産市場の構造変化と地価動向

① 不動産市場の構造変化

- 第一のパラダイムシフト・土地神話の崩壊
- 第二のパラダイムシフト・不動産証券化市場の急拡大
- CRE（企業不動産）戦略の重要性・企業不動産の合理的な所有と利用
- 商業地・投資利回り、収益価格
- 住宅地・利便性、ブランド力、比準価格

② 地価動向

- 平均変動率の上昇・急拡大と地域的な広がり
- 要因格差の拡大・個別化、選別化の加速
- 景気回復と都心回帰現象の継続
- 規制緩和と都市再生事業の進展
- 国内外の投資資金の流入・投資市場の整備・拡大
- 都心・一部に減速感・投資マネーの勢い鈍る

(2) 不動産鑑定士の役割

- ① 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
- ② 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

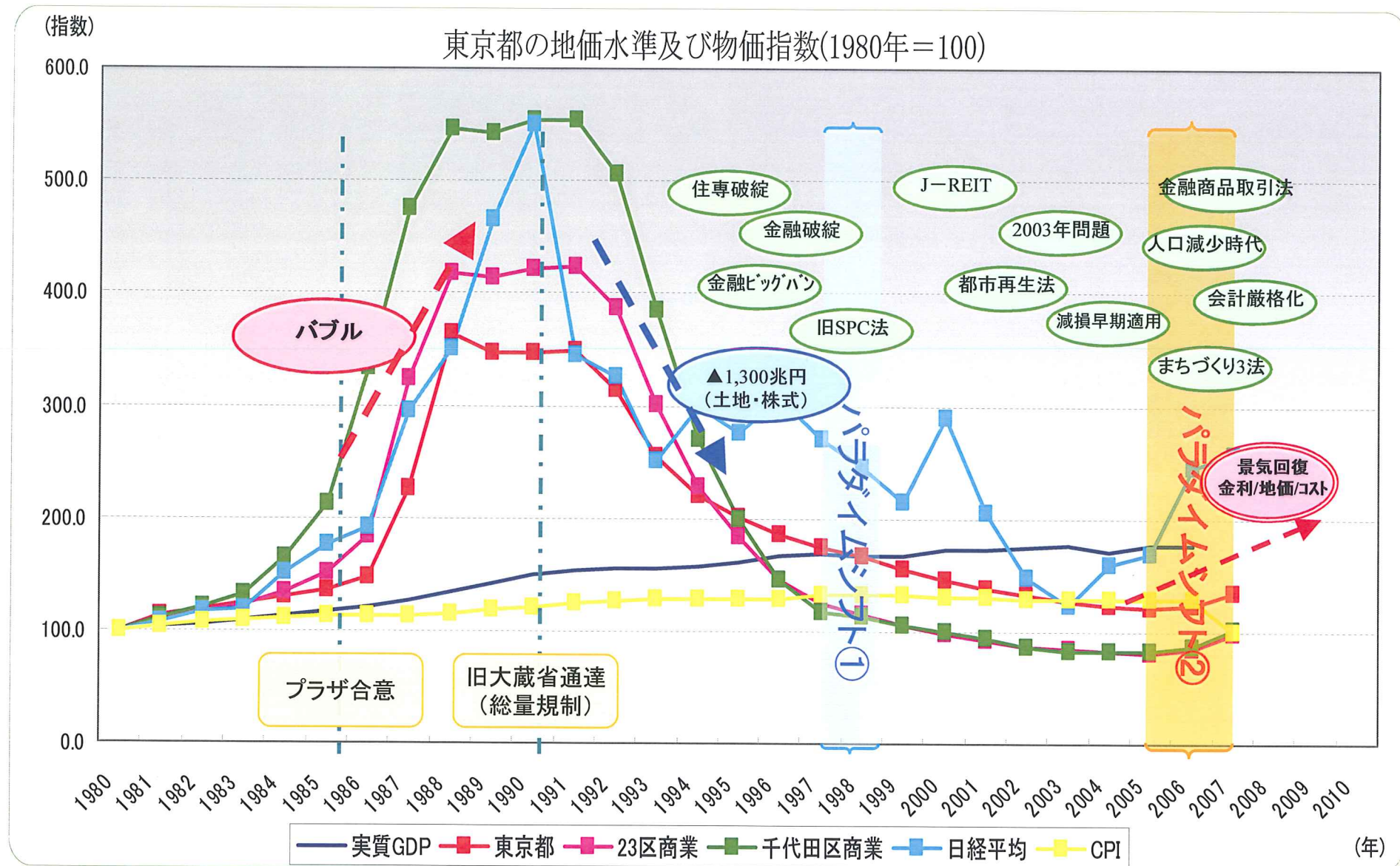
添付資料

- ◆ 土地の価格指標----p.2
- ◆ 不動産業界における第1、第2のパラダイムシフト---p.3
- ◆ CREマーケットの状況、不動産市場規模の国際比較p.4~5
- ◆ 区市町村別・用途別・対前年変動率・グラフ----p.6~11
- ◆ 平均価格推移(指数)・グラフ----p.12~13
- ◆ 中央区・指定基準地等価格推移・グラフ----p.14~15
- ◆ 銀座の取引事例----p.16
- ◆ 価格・上昇率、高順位一覧(5位まで) p.17~20
- ◆ 取引価格情報の収集・提供スキームp.21

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19年 約30,000地点	平成19年 約24,400地点	平成19年 約19,000地点	平成19年 約400,000地点

不動産業界における第1・第2のパラダイムシフト ~長期時系列データ~



CREマーケットの状況

CREのマーケット規模

CRE: 法人所有不動産
(事務所・店舗・工場・
福利厚生施設等)

収益不動産
(賃貸オフィス・商業施設
等)

証券化された不動産

J-REIT

CRE
490兆円

収益不動産
70兆円

証券化
25兆円

REIT
5兆円

※国民経済計算年報(H17年度版)、土地基本調査総合報告書(H18年)等に基づき弊社作成

日本企業のB/Sに占める不動産の割合

**実に36%を
占める**

**米国では
20%台に低下**

B/S

【資産の部】

- ◇現預金
- ◇売掛債権
- ◇棚卸資産

【負債の部】

- ◇買掛金
- ◇未払金

《不動産》

- ◇本社ビル
- ◇営業拠点
- ◇生産拠点
- ◇福利厚生施設

- ◇有利子負債

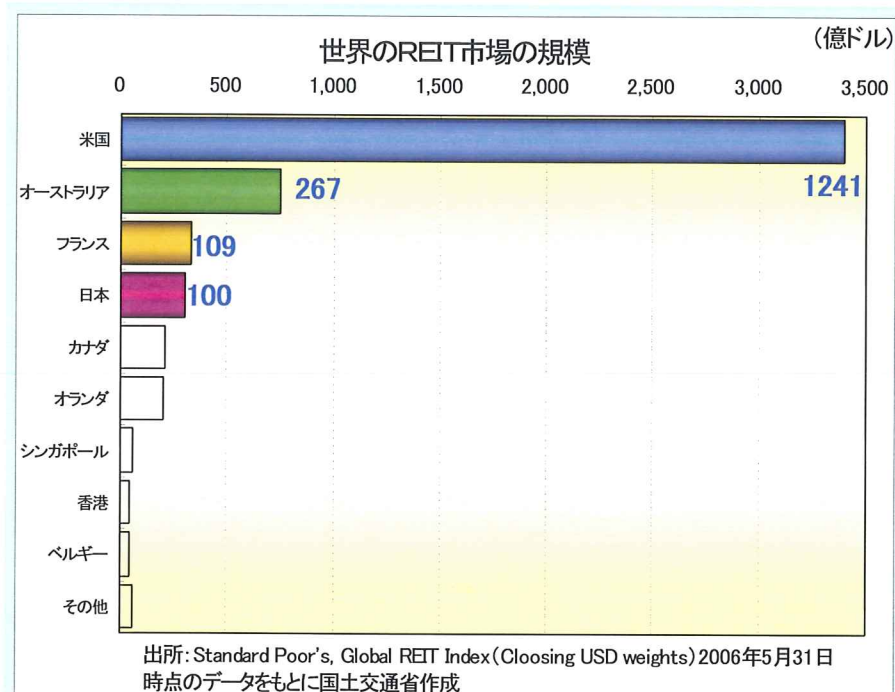
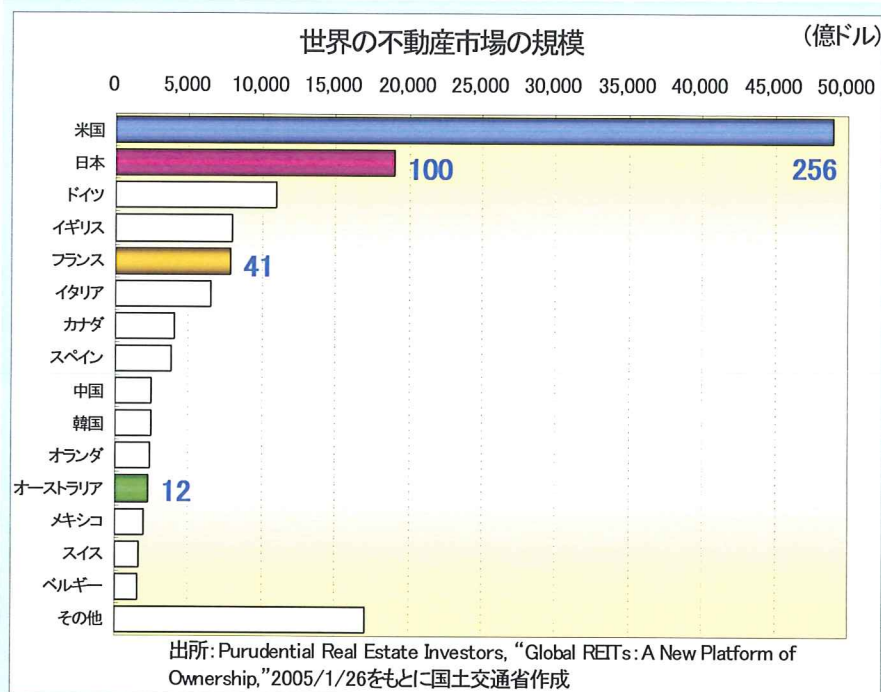
【純資産の部】

- ◇自己資本

- ◇その他資産

巨大マーケットへの発展の可能性

不動産市場規模の国際比較



注: グラフ中の数字は日本の市場規模を100とした指数

日本は、米国に次ぐ世界で2番目の不動産資源大国

その資源を十分に活用できていない(オーストラリアの半分以下)

国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告(平成18年7月5日)参考資料をもとに作成

平成19年基準地価格 区市町村別用途別対前年変動率

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
千代田区	16.2	22.6			21.9	立川市	12.2		18.3	15.8		13.9	青梅市	4.4		8.2	8.2	7.7	0.0	4.8
中央区	23.3	25.8			25.6	武蔵野市	12.6		12.2			12.4	福生市	8.4		5.4				7.3
港区	24.1	28.6	22.6		27.3	三鷹市	11.3		8.8			10.8	羽村市	8.7		5.7	7.0			7.7
文京区	24.6	26.8	24.2		25.8	府中市	12.0		10.1	10.4		11.4	あきる野市	5.8		4.9			0.5	4.8
台東区	17.5	19.1			18.9	昭島市	8.9		9.3	6.6		8.6	瑞穂町	1.7		1.8	2.5		2.1	1.9
中心区	22.5	24.4	23.1		24.1	調布市	12.2		9.9	9.9		11.5	日の出町	1.2					0.0	0.9
新宿区	14.6	21.8	19.7		19.6	小金井市	10.2		15.8			11.2	檜原村	▲1.9		▲1.4				▲1.7
墨田区	8.5	17.1	10.5		15.3	小平市	7.8		6.9			7.7	奥多摩町	▲1.3		▲1.3				▲1.3
江東区	9.8	20.2	14.6	7.6	15.5	東村山市	8.1		12.0			8.9	西多摩	4.6		4.5	5.9	7.7	0.4	4.2
品川区	17.5	20.0	18.7		19.1	国分寺市	7.1		8.9			7.5								
目黒区	18.1	26.3	35.1		22.2	国立市	5.4		6.9			5.6	多摩全域	7.7	2.0	9.2	6.9	7.7	0.9	7.8
大田区	13.6	15.3	8.7	5.9	12.8	狛江市	9.8		6.0			9.2								
渋谷区	23.3	27.9			26.2	東大和市	7.5		6.8			7.4								
中野区	11.8	16.1			13.9	清瀬市	6.8		9.6	3.8		7.0								
豊島区	16.0	22.8	15.1		19.9	東久留米市	7.9		9.5	5.4		7.9								
北区	10.0	16.2	6.8	5.0	12.0	武蔵村山市	6.8		7.6		3.0	6.5								
荒川区	9.1	18.5	7.5		13.7	西東京市	9.3		10.8	9.9		9.7	大島町	0.0		▲1.1				▲0.4
内周区	14.7	20.3	12.0	6.5	17.2	北多摩	9.5		10.8	8.5	3.0	9.7	新島村	0.0		0.0				0.0
世田谷区	13.9	18.8	15.2		15.2	八王子市	6.2	4.1	10.7	6.4	1.4	6.6	神津島村	0.0		0.0				0.0
杉並区	10.9	12.0	10.4		11.3	町田市	7.1	0.0	9.6	2.5	0.3	7.0	三宅村	0.0		0.0				0.0
板橋区	10.9	12.5	10.0		11.5	日野市	8.8		6.1			8.5	八丈町	0.0		0.0				0.0
練馬区	10.8	16.1	11.0		12.1	多摩市	5.6		6.9			6.0	小笠原村	0.0	0.0	0.0				0.0
足立区	9.5	9.9	11.8	9.2	9.9	稲城市	4.3		3.1	2.9		4.0	島部	0.0	0.0	▲0.3				▲0.1
葛飾区	9.2	13.3	9.4	4.7	10.3	南多摩	6.5	2.0	8.8	5.1	1.1	6.6								
江戸川区	10.2	14.9	9.9		11.4															
外周区	11.2	13.9	10.7	7.0	11.9															
区部全域	13.1	20.0	12.2	6.7	16.3								東京都全域	9.9	1.4	17.2	11.0	6.8	0.9	12.4

(注) 単位%、▲印はマイナスを示す。

(資料) 東京都財務局

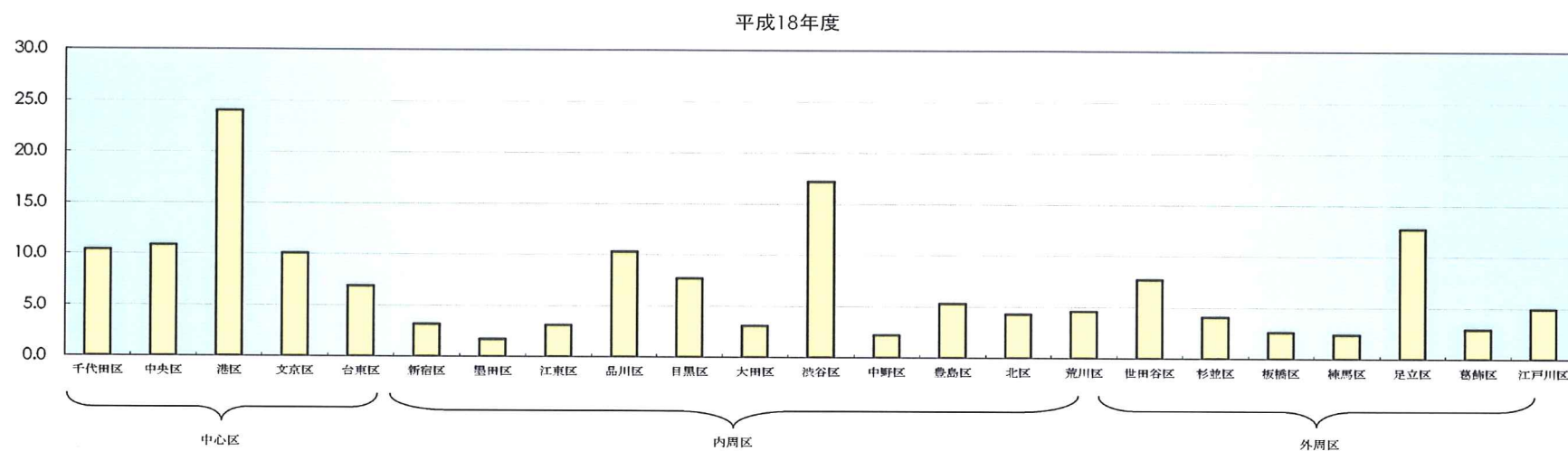
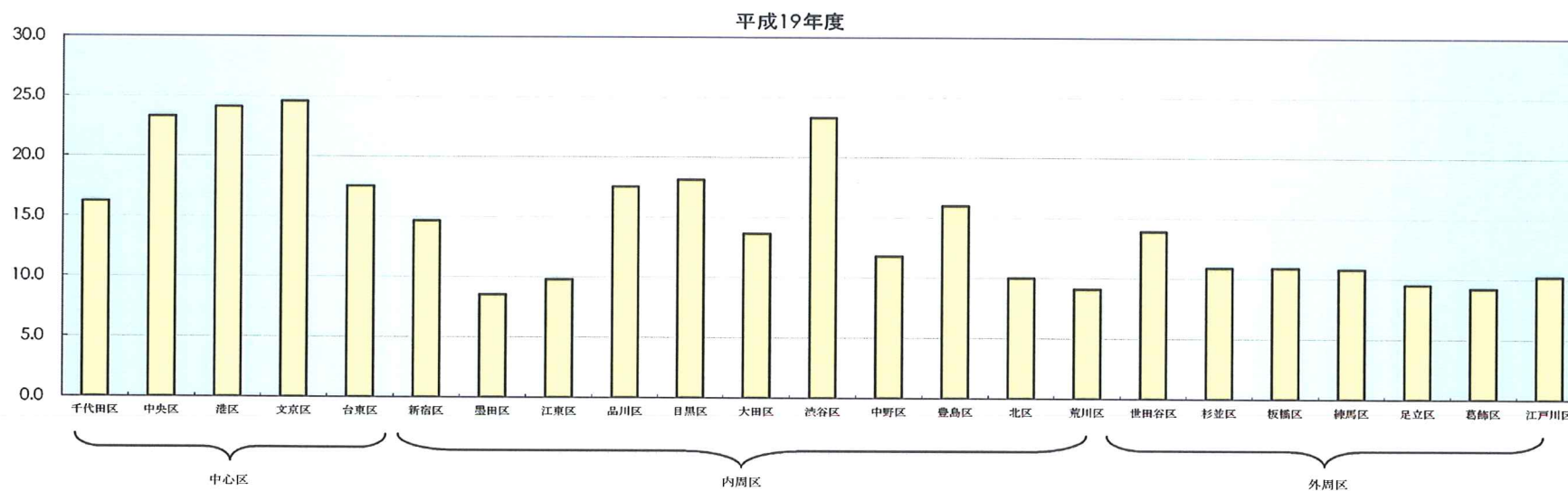
平成18年基準地価格 区市町村別用途別対前年変動率

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
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								
目黒区	7.7	11.0	17.2		9.4	国立市	3.8		0.0			3.2	多摩全域	1.4	▲ 3.9	1.8	0.8	0.0	▲ 1.1	1.4
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。

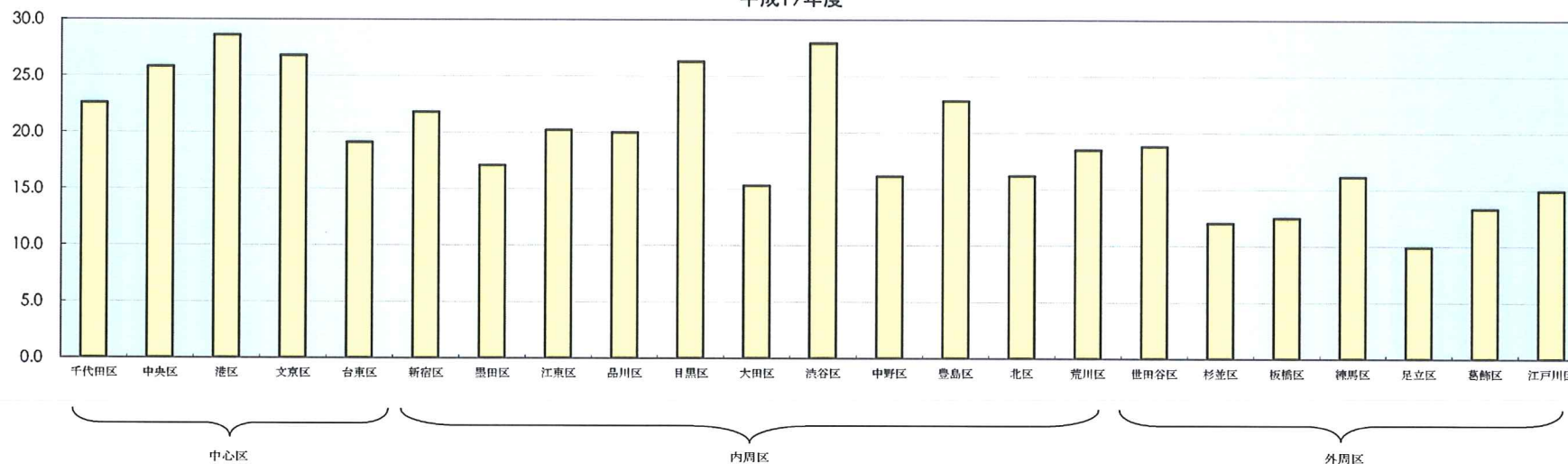
(資料) 東京都財務局

基準地価格 区市町村別・用途別平均変動率(住宅地/区部)

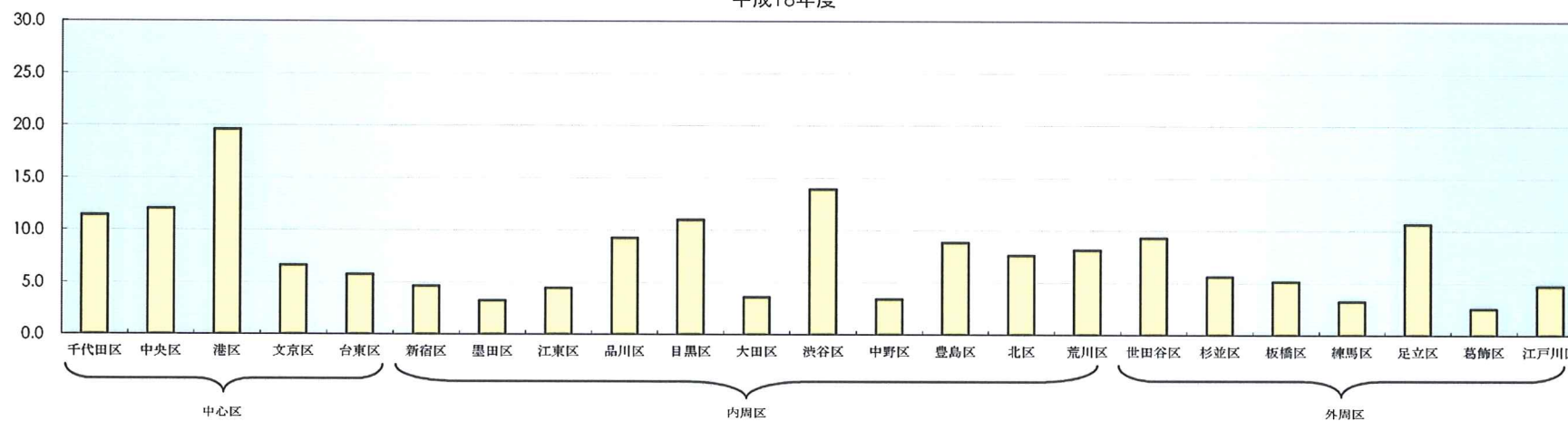


基準地価格 区市町村別・用途別平均変動率(商業地/区部)

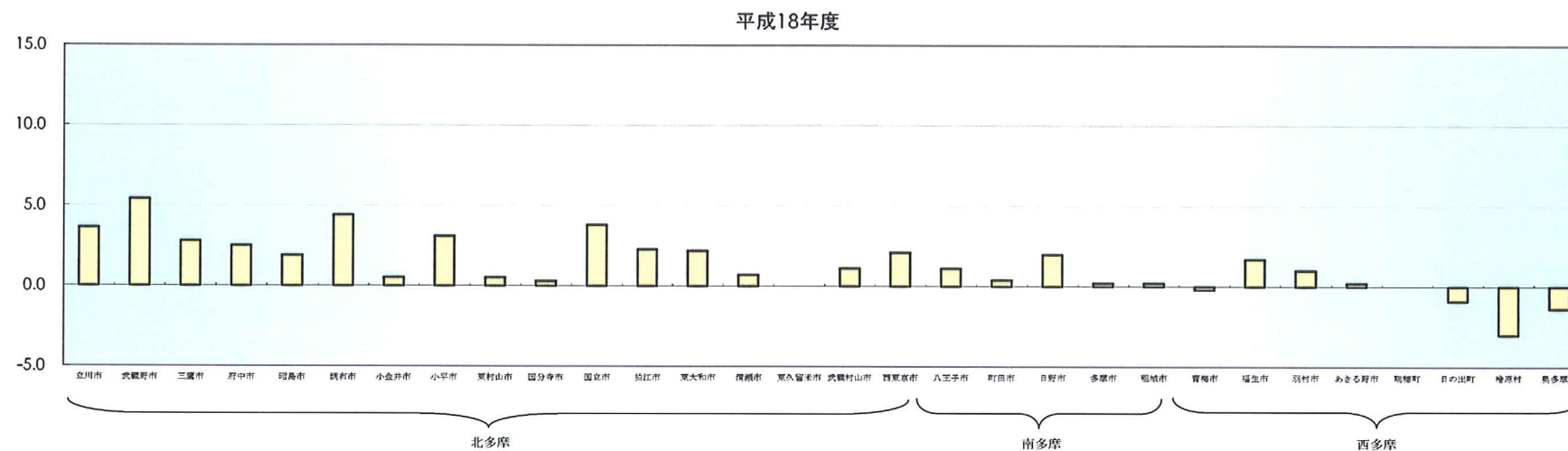
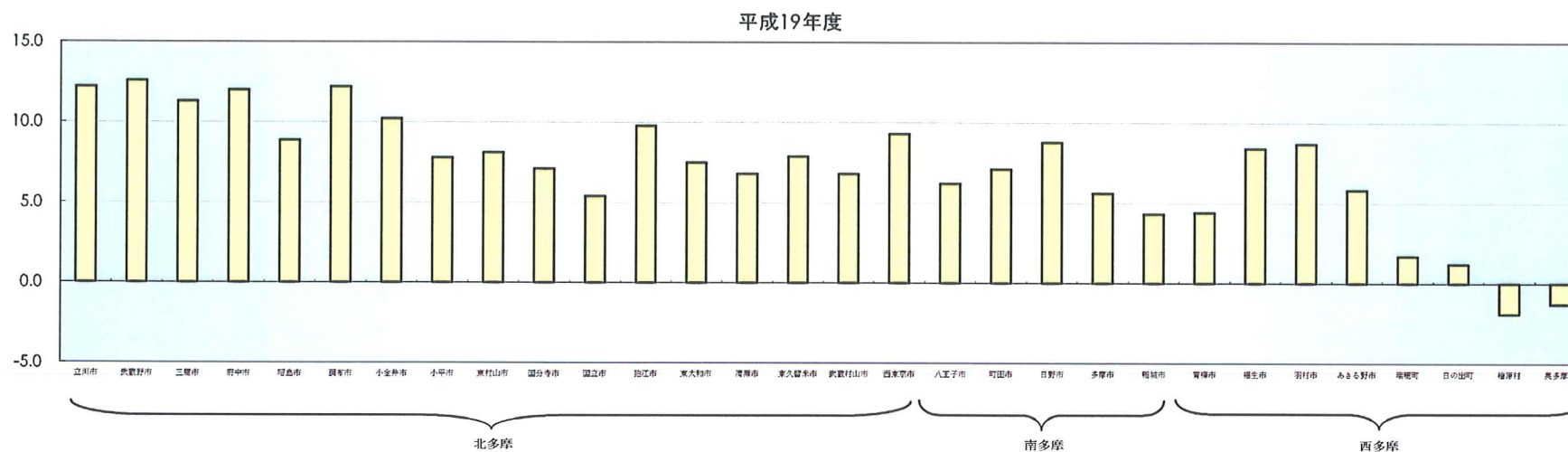
平成19年度



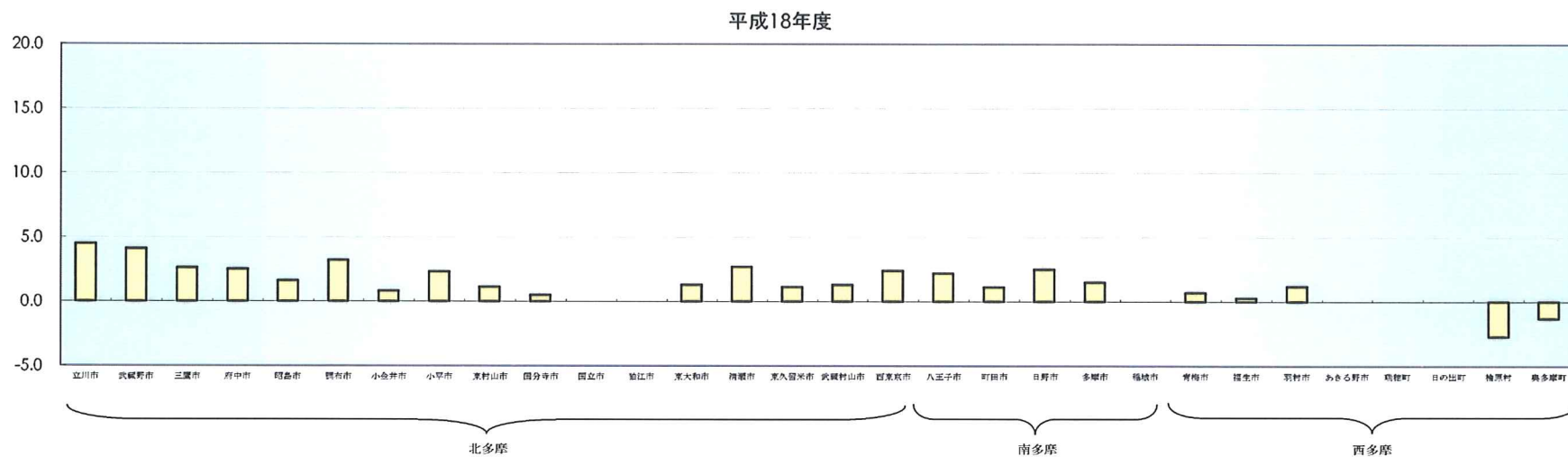
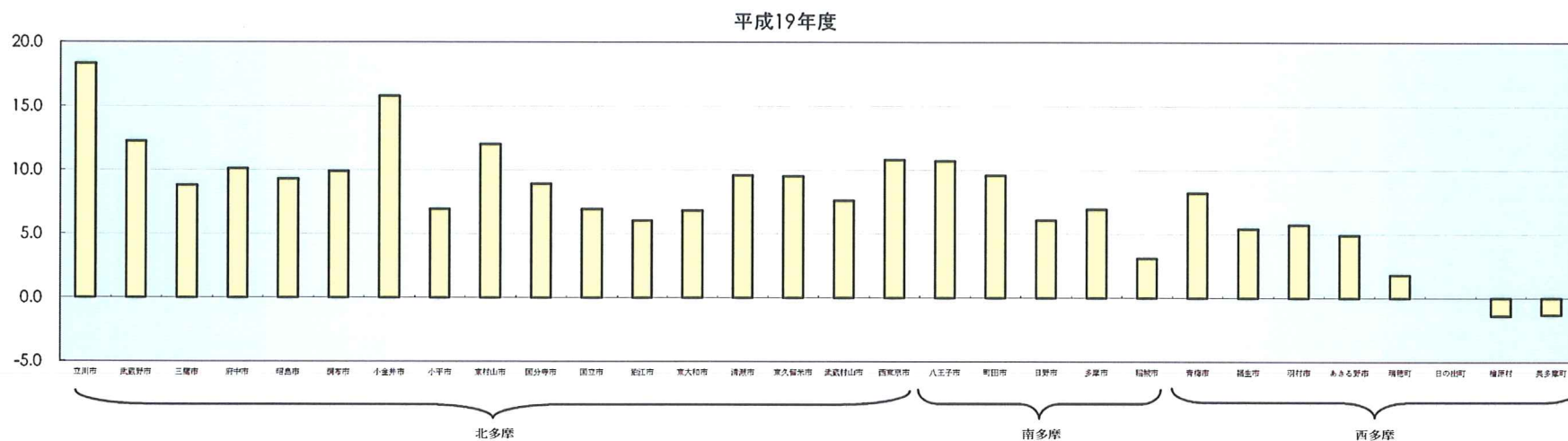
平成18年度



基準地価格 区市町村別・用途別平均変動率(住宅地/多摩)



基準地価格 区市町村別・用途別平均変動率(商業地/多摩)



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	19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	552
		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	158.3
	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	211
		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	109.1
	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	354
		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	133.0
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	2,036
		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	156.7
	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	520
		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	103.1
	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	1,657
		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	149.4
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	1,258
		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	169.0
	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	265
		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	110.3
	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	822
		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	152.2

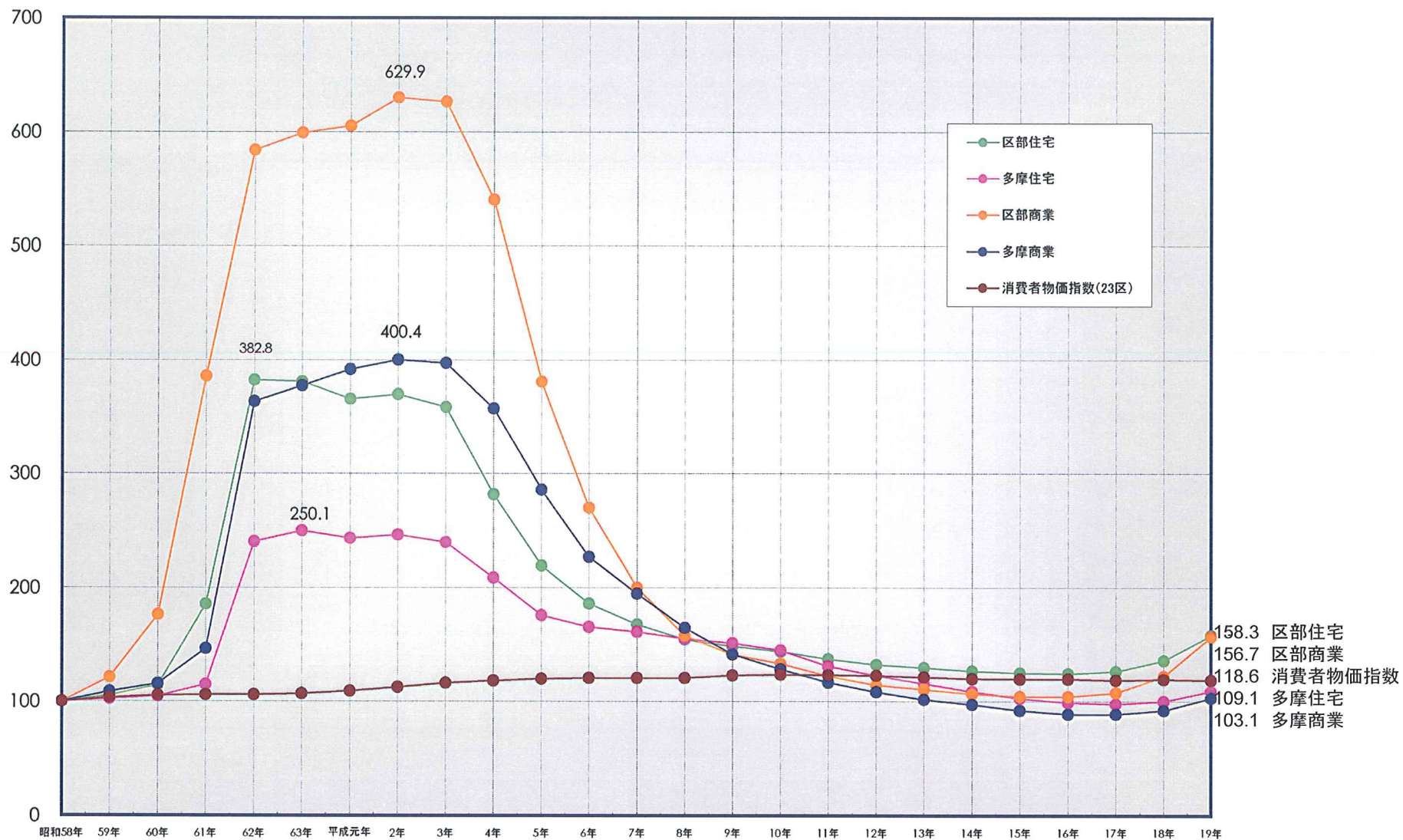
*昭和58年7月1日の基準地価格を100とする。

*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	118.60
----------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

基準地平均価格推移(指数)(用途別・地区別)

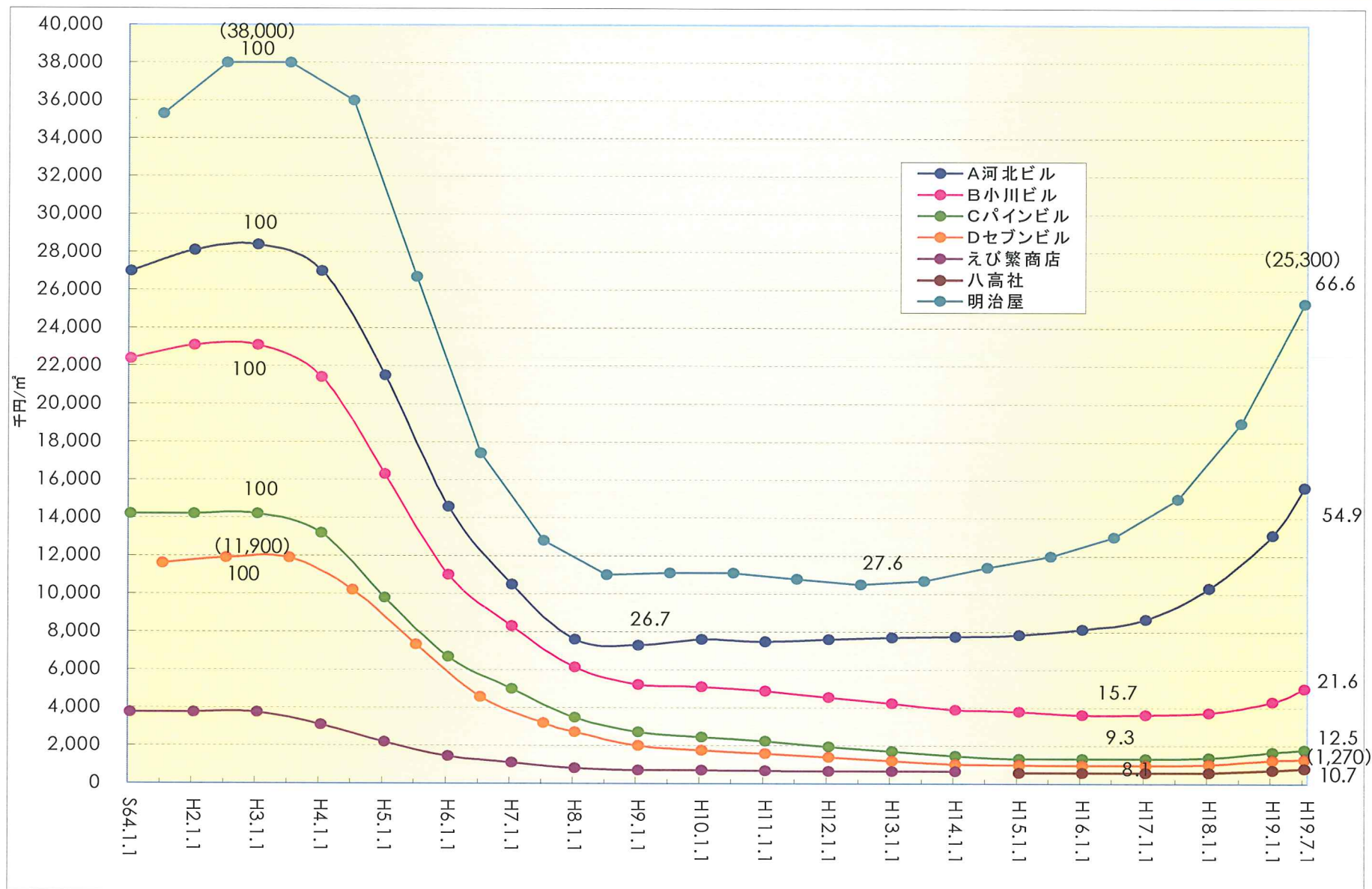


(注) 昭和58年を100とする。

中央区・指定基準地等価格推移

	A 河 北 ビ ル	B 小 川 ビ ル	C パ イ ン ビ ル	D セ ブ ン ビ ル	え び 繁 商 店	八 高 社	明 治 屋
S 6 4 . 1 . 1	27,000	22,400	14,200		3,750		
H 1 . 7 . 1				11,600			35,300
H 2 . 1 . 1	28,100	23,100	14,200		3,750		
H 2 . 7 . 1				11,900			38,000
H 3 . 1 . 1	28,400	23,100	14,200		3,750		
H 3 . 7 . 1				11,900			38,000
H 4 . 1 . 1	27,000	21,400	13,200		3,100		
H 4 . 7 . 1				10,200			36,000
H 5 . 1 . 1	21,500	16,300	9,800		2,200		
H 5 . 7 . 1				7,340			26,700
H 6 . 1 . 1	14,600	11,000	6,700		1,450		
H 6 . 7 . 1				4,570			17,400
H 7 . 1 . 1	10,500	8,300	5,000		1,100		
H 7 . 7 . 1				3,200			12,800
H 8 . 1 . 1	7,600	6,150	3,500	2,710	820		
H 8 . 7 . 1							11,000
H 9 . 1 . 1	7,300	5,230	2,730	2,000	700		
H 9 . 7 . 1							11,100
H 10 . 1 . 1	7,600	5,100	2,450	1,760	690		
H 10 . 7 . 1							11,100
H 11 . 1 . 1	7,500	4,900	2,230	1,580	670		
H 11 . 7 . 1							10,800
H 12 . 1 . 1	7,600	4,550	1,940	1,400	650		
H 12 . 7 . 1							10,500
H 13 . 1 . 1	7,700	4,250	1,710	1,200	640		
H 13 . 7 . 1							10,700
H 14 . 1 . 1	7,750	3,900	1,470	1,040	640		
H 14 . 7 . 1							11,400
H 15 . 1 . 1	7,840	3,800	1,330	980		570	
H 15 . 7 . 1							12,000
H 16 . 1 . 1	8,130	3,630	1,320	960		570	
H 16 . 7 . 1							13,000
H 17 . 1 . 1	8,670	3,630	1,320	960		570	
H 17 . 7 . 1							15,000
H 18 . 1 . 1	10,300	3,740	1,380	1,000		585	
H 18 . 7 . 1							19,000
H 19 . 1 . 1	13,100	4,300	1,650	1,230		700	
H 19 . 7 . 1	15,600	5,000	1,780	1,270		800	25,300

中央区・指定基準地等価格推移(グラフ)



銀座の取引事例

路線価の3.1倍で取引された銀座の商業地(平成19年)
『局地バブル』といわれる銀座の地価高騰事例

所在地	中央区銀座二丁目
種別	高度商業地
路線価	16,550A千円/m ²
取引価格	51,923千円/m ²

3.1倍

総額 38,000百万円

内訳 { 土地 36,500百万円
建物 1,500百万円

建付地価格
51,932千円/m²

取引事例

稼動中の複合不動産
(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

建付地価格

(建付増価) >
=
(建付減価) <

更地価格

平成19年基準地価格高順位一覧表(住宅地・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
				19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
住宅地	1	千代田-1	五番町12番6	3,150,000	2,680,000	17.5	400	第2種住居地域	
	2	千代田-2	三番町9番4	2,230,000			400	第1種住居地域	選定替
	3	千代田-4	麴町二丁目10番4外1筆	2,220,000	1,920,000	15.6	400	第2種住居地域	
	4	港-6	六本木五丁目367番1 「六本木5-13-1」	2,050,000	1,650,000	24.2	300	第2種中高層 住居専用地域	
	5	港-3	西麻布三丁目4番21 「西麻布3-15-8」	1,600,000	1,270,000	26.0	200	第1種中高層 住居専用地域	

商業地	1	中央5-13	銀座二丁目2番19外1筆 「銀座2-6-7」	25,300,000	19,000,000	33.2	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」	22,800,000	18,600,000	22.6	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」	21,900,000	17,900,000	22.3	1,300	商業地域	大手町パルビル
	4	中央5-14	銀座八丁目109番1 「銀座8-6-25」	15,600,000	11,600,000	34.5	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」	15,000,000	11,200,000	33.9	1,000	商業地域	新宿第10 大京ビル

(資料) 東京都財務局

平成19年基準地価格高順位一覧表(住宅地・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	備考
				19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
住宅地	1	武蔵野-7	吉祥寺本町四丁目1836番34 「吉祥寺本町4-19-5」	620,000	530,000	17.0	100	第1種低層 住居専用地域	
	2	武蔵野-3	吉祥寺南町三丁目2528番66 「吉祥寺南町3-31-11」	610,000	530,000	15.1	80	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」	590,000	505,000	16.8	80	第1種低層住居 専用地域	
	4	国立-1	東一丁目16番3	515,000	490,000	5.1	200	第2種中高層 住居専用地域	
	5	武蔵野-8	吉祥寺東町四丁目41番44 「吉祥寺東町4-11-17」	490,000	433,000	13.2	80	第1種低層 住居専用地域	

商業地	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」	4,520,000	4,210,000	7.4	700	商業地域	エビス開館
	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」	2,250,000	2,050,000	9.8	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」	2,180,000	1,980,000	10.1	700	商業地域	野村證券
	4	三鷹5-3	下連雀三丁目256番5 「下連雀3-35-6」	2,100,000	1,960,000	7.1	600	商業地域	センチュリー プラザ
	5	八王子5-1	明神町三丁目547番4 「明神町3-20-5」	1,570,000	1,360,000	15.4	600	商業地域	KSビル

(資料) 東京都財務局

平成19年基準地上昇率順位一覧表(住宅地・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
				19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
住宅地	1	渋谷-1	神宮前三丁目16番14 「神宮前3-16-6」	1,430,000	1,070,000	33.6	200	第1種中高層 住居専用地域	
	2	港-4	南青山四丁目487番 「南青山4-26-18」	1,580,000	1,230,000	28.5	300	第1種中高層 住居専用地域	
	3	渋谷-9	恵比寿南二丁目7番10 「恵比寿南2-7-6」	1,220,000	950,000	28.4	300	第1種住居地域	
	4	港-5	南青山七丁目274番 「南青山7-13-5」	1,550,000	1,210,000	28.1	200	第1種中高層 住居専用地域	
	5	渋谷-2	千駄ヶ谷一丁目26番6 「千駄ヶ谷1-26-11」	1,350,000	1,060,000	27.4	300	第2種住居地域	

商業地	1	渋谷5-16	神宮前一丁目19番46 「神宮前1-19-14」	4,650,000	3,400,000	36.8	500	商業地域	
	2	渋谷5-11	渋谷三丁目20番19 「渋谷3-29-20」	4,300,000	3,150,000	36.5	600	商業地域	
	3	渋谷5-2	恵比寿一丁目12番13 「恵比寿1-11-2」	3,000,000	2,200,000	36.4	500	商業地域	
	4	渋谷5-3	神南一丁目10番2外1筆 「神南1-22-8」	10,700,000	7,900,000	35.4	800	商業地域	
	5	渋谷5-1	広尾五丁目21番2 「広尾5-16-1」	1,800,000	1,330,000	35.3	400	商業地域	

(資料) 東京都財務局

平成19年基準地上昇率順位一覧表(住宅地・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	備考
				19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
住宅地	1	武蔵野-7	吉祥寺本町四丁目1836番34 「吉祥寺本町4-19-5」	620,000	530,000	17.0	100	第1種低層 住居専用地域	
	2	三鷹-1	井の頭四丁目424番20 「井の頭4-19-7」	590,000	505,000	16.8	80	第1種低層 住居専用地域	
	3	立川-4	高松町一丁目145番11 「高松町1-1-2」	319,000	276,000	15.6	200	第1種中高層 住居専用地域	
	4	立川-2	富士見町一丁目42番1 「富士見町1-22-24」	265,000	230,000	15.2	200	第1種中高層 住居専用地域	
	5	調布-2	西つつじヶ丘二丁目11番5	480,000	417,000	15.1	80	第1種低層住居 専用地域	

商業地	1	立川5-2	錦町二丁目86番1 「錦町2-1-2」	1,360,000	1,080,000	25.9	400	商業地域	
	2	立川5-1	柴崎町二丁目201番3 「柴崎町2-2-9」	685,000	570,000	20.2	400	商業地域	
	3	立川5-4	曙町二丁目221番7 「曙町2-32-3」	900,000	750,000	20.0	600	商業地域	
	4	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」	900,000	763,000	18.0	200	近隣商業地域	
	5	小金井5-2	本町三丁目2591番14外4筆 「本町3-8-6」	470,000	402,000	16.9	300	近隣商業地域	

(資料) 東京都財務局

取引価格情報の収集・提供スキーム

