平成20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･田中　幸雄

平成20年10月14日

(1)　地価動向と市場動向

① 東京都全域、調整局面に入る
- 住宅地、商業地ともに上昇率が縮小
- 全国平均は2年ぶりに下落に転ずる

② サブプライム問題の影響
- 金融市場の混乱は不動産市場へ波及

③ 逆風の中にチャンスを見出す
- マンション価格の下落で値ごろ感が
- 副都心線の開業で人の流れが変わる

(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

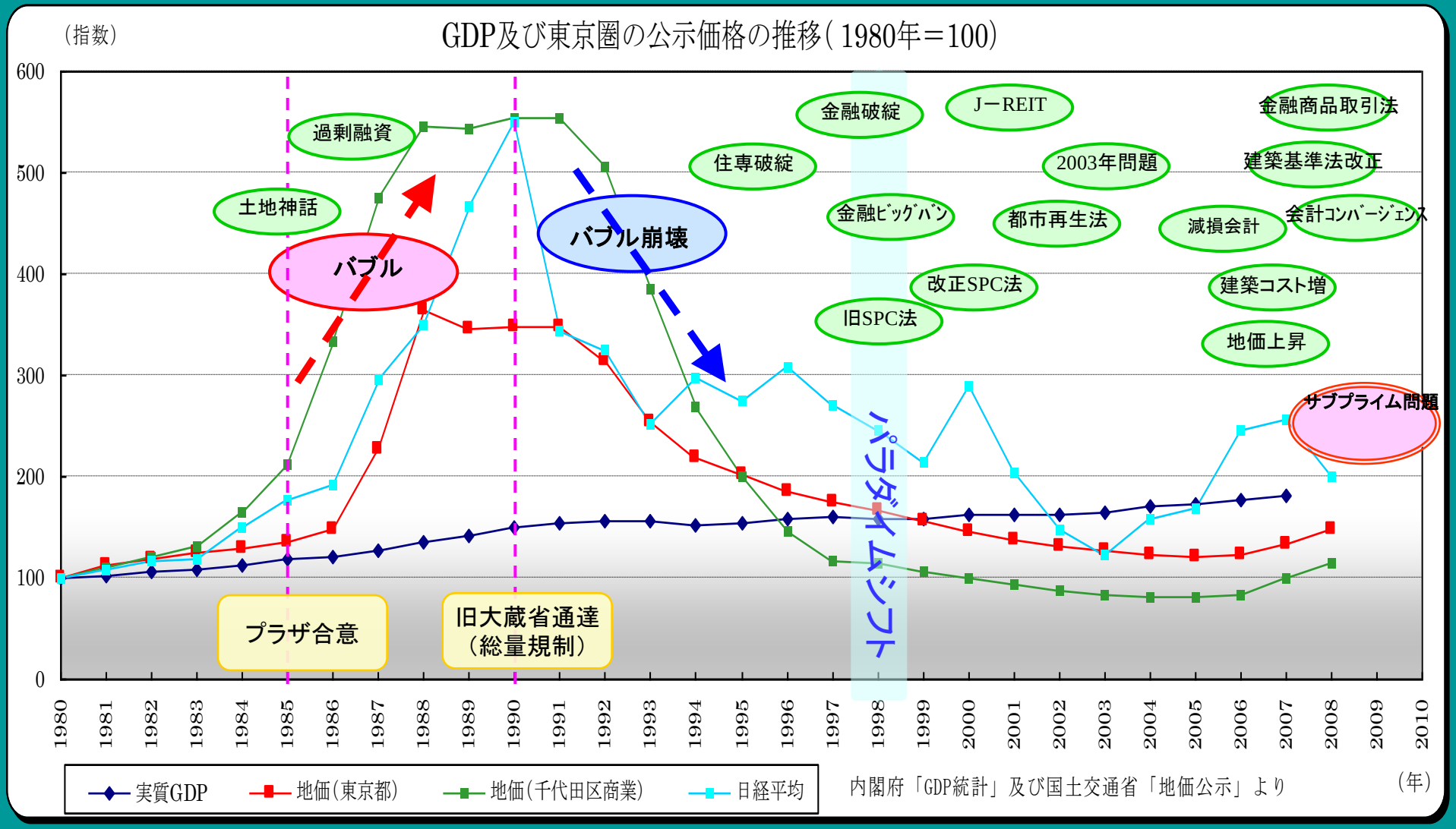
- 土地の価格指標----p.2
- ﾊﾞﾌﾞﾙからｻﾌﾞﾌﾟﾗｲﾑﾛｰﾝ問題までの推移----p.3
- 基準地平均価格推移（指数）･グラフ----p.4,5
- 区市町村別平均価格----p.6～8
- 平均価格ﾏｯﾌﾟ（住宅地･商業地）---- p.9,10
- 基準地価格用途別平均変動率----p.11,12,14,15
- 平均変動率ﾏｯﾌﾟ（住宅地･商業地）---- p.13,16
- 区市町村別用途別対前年変動率----p.17
- 価格･上昇率、高順位一覧（10位まで） p.18～29
- 取引価格情報の収集･提供スキーム p.30,31

①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20年 29,100地点	平成20年 23,749地点	平成20年 約380,000地点	平成18年 約400,000地点

バブルからサブプライムローン問題までの推移

～長期時系列データ～



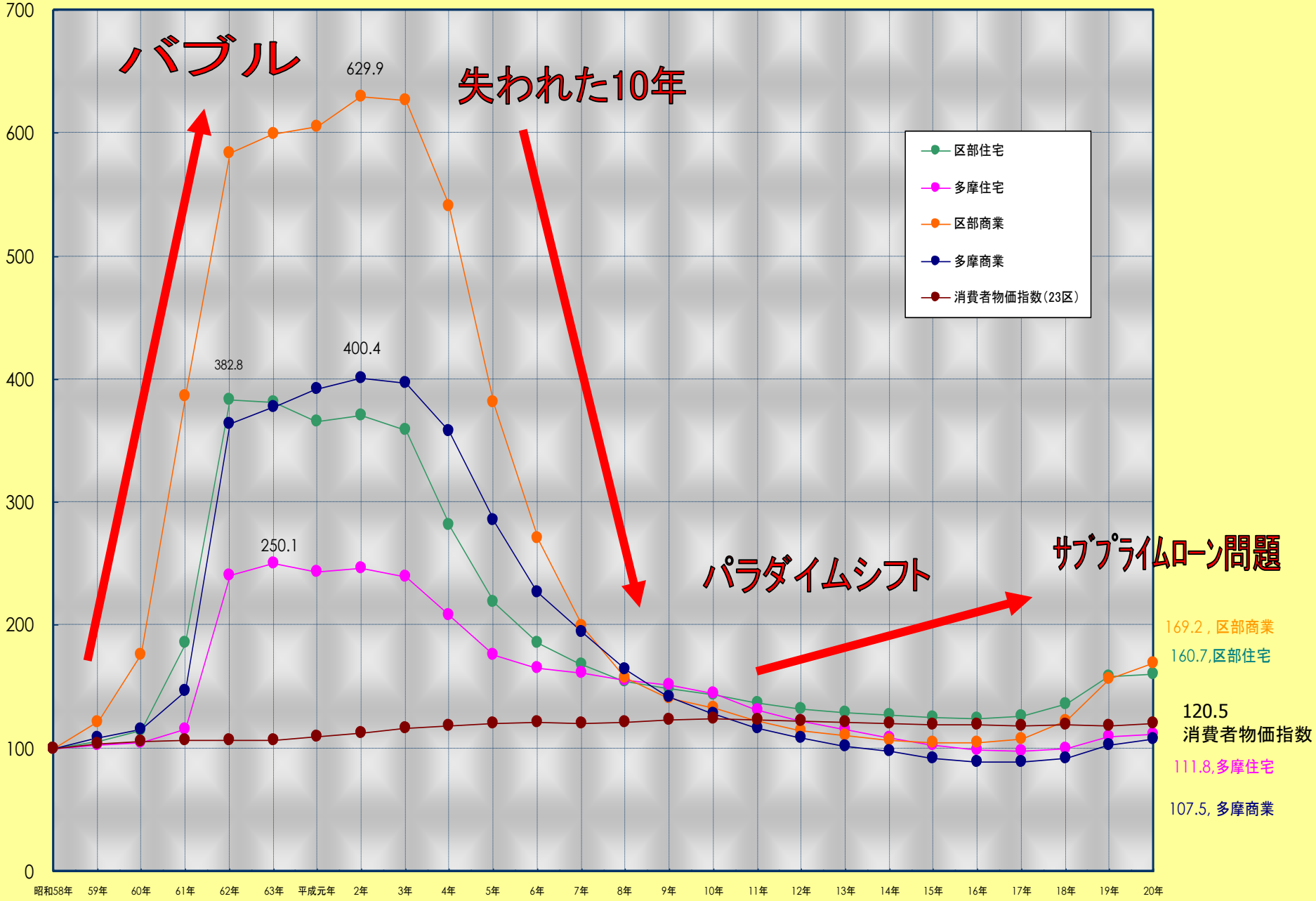
基準地平均価格推移（指数）

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	20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	560
		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	160.7
	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	217
		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	111.8
	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	361
		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	135.4
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	2,198
		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	169.2
	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	542
		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	107.5
	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	1,785
		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	160.9
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	1,341
		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	180.1
	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	274
		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	113.8
	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	873
		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	161.5
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	120.50

*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。

（資料）東京都財務局



（注）昭和58年を100とする。

区市町村別住宅地平均価格等及び商業地の平均価格、価格上位の基準地

価格時点 平成20年７月１日

地区別		住宅地				商業地（平均価格及び価格上位の基準地）				
		地点数	平均価格（円）	上位の価格（円）	下位の価格（円）	地点数	平均価格（円）	基準地番号	上位の価格（円）	備考
区部	中心区	23	1,354,300	3,400,000	543,000	112	3,904,300	中央5-13	30,000,000	銀座二丁目
	内周区	90	622,400	1,430,000	325,000	143	1,811,200	新宿5-4	16,800,000	西新宿一丁目
	外周区	188	432,800	800,000	192,000	89	672,600	世田谷5-3	1,760,000	玉川二丁目
	全域	301	559,900	3,400,000	192,000	344	2,198,100	中央5-13	30,000,000	銀座二丁目
多摩地区	北多摩地区	186	280,800	640,000	120,000	53	711,500	武蔵野5-2	4,680,000	吉祥寺本町一丁目
	南多摩地区	148	165,500	300,000	67,000	35	439,000	町田5-8	2,400,000	原町田六丁目
	西多摩地区	44	116,700	208,000	26,000	15	183,700	福生5-1	401,000	大字福生字奈賀
	全域	378	216,500	640,000	26,000	103	542,000	武蔵野5-2	4,680,000	吉祥寺本町一丁目
島部		16	11,600	26,200	5,400	8	26,400	小笠原5-1	57,000	父島字東町
東京都全域		695	360,500	3,400,000	5,400	455	1,785,000	中央5-13	30,000,000	銀座二丁目

（注）平均価格については、１００円未満を四捨五入した。

（資料）東京都財務局

（内訳表）

地区別		住宅地				商業地（平均価格及び価格上位の基準地）				
		地点数	平均価格（円）	上位の価格（円）	下位の価格（円）	地点数	平均価格（円）	基準地番号	上位の価格（円）	備考
中心区	千代田区	4	2,555,000	3,400,000	2,030,000	27	5,158,100	千代田5-1	25,900,000	丸の内三丁目
	中央区	2	805,000	820,000	790,000	27	5,437,000	中央5-13	30,000,000	銀座二丁目
	港区	8	1,458,800	2,050,000	1,110,000	26	4,208,100	港5-5	13,000,000	新橋一丁目
	文京区	7	898,100	1,080,000	780,000	10	1,335,000	文京5-2	1,990,000	小石川一丁目
	台東区	2	681,500	820,000	543,000	22	1,293,000	台東5-18	7,760,000	上野六丁目
内周区	新宿区	12	647,600	886,000	490,000	27	4,003,300	新宿5-4	16,800,000	西新宿一丁目
	墨田区	1	325,000	325,000	325,000	14	585,900	墨田5-5	985,000	江東橋一丁目
	江東区	5	391,800	467,000	340,000	11	710,500	江東5-5	1,560,000	門前仲町二丁目
	品川区	7	685,700	1,080,000	555,000	12	1,055,100	品川5-10	3,100,000	上大崎二丁目
	目黒区	9	729,700	810,000	660,000	6	1,559,500	目黒5-3	3,470,000	下目黒一丁目
	大田区	16	508,400	780,000	385,000	16	680,600	大田5-2	1,100,000	蒲田四丁目
	渋谷区	10	1,116,000	1,430,000	610,000	16	3,340,300	渋谷5-3	10,700,000	神南一丁目
	中野区	11	547,300	707,000	467,000	10	1,081,900	中野5-7	3,350,000	中野五丁目
	豊島区	8	552,600	661,000	460,000	13	1,868,600	豊島5-7	6,650,000	西池袋一丁目
	北区	9	440,700	564,000	366,000	11	799,800	北5-10	1,980,000	王子一丁目
	荒川区	2	448,000	530,000	366,000	7	662,000	荒川5-4	1,160,000	西日暮里二丁目
外周区	世田谷区	44	611,300	800,000	387,000	16	919,800	世田谷5-3	1,760,000	玉川二丁目
	杉並区	25	514,500	640,000	446,000	13	795,100	杉並5-1	1,720,000	高円寺北二丁目
	板橋区	15	405,800	523,000	356,000	13	692,900	板橋5-1	1,100,000	板橋一丁目
	練馬区	36	385,300	472,000	265,000	12	653,300	練馬5-6	1,190,000	豊玉北六丁目
	足立区	26	300,900	453,000	208,000	17	474,400	足立5-4	803,000	千住三丁目
	葛飾区	16	317,500	380,000	192,000	8	483,400	葛飾5-2	650,000	新小岩二丁目
	江戸川区	26	336,700	463,000	267,000	10	602,900	江戸川5-3	1,430,000	西葛西六丁目
北多摩地区	立川市	15	250,100	338,000	170,000	5	822,600	立川5-2	1,530,000	錦町二丁目
	武蔵野市	8	454,400	640,000	329,000	7	1,610,000	武蔵野5-2	4,680,000	吉祥寺本町一丁目
	三鷹市	13	379,600	610,000	250,000	3	1,300,000	三鷹5-3	2,180,000	下連雀三丁目
	府中市	18	308,300	445,000	248,000	7	534,900	府中5-1	965,000	宮西町二丁目
	昭島市	9	184,800	235,000	146,000	3	344,300	昭島5-3	448,000	昭和町五丁目
	調布市	15	370,600	480,000	267,000	5	480,400	調布5-1	630,000	西つつじケ丘三丁目

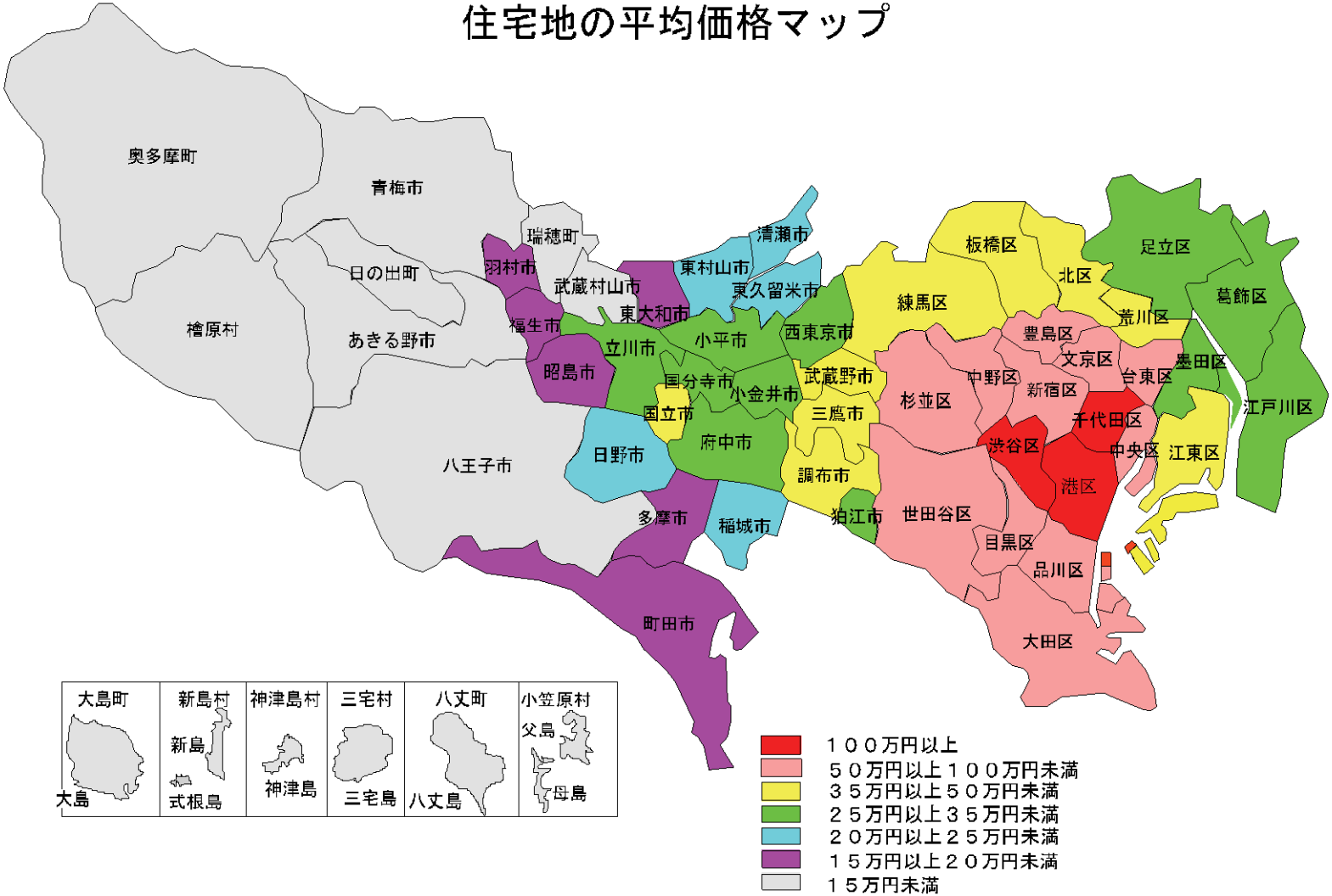
（資料）東京都財務局

（内訳表）

地区別		住宅地				商業地（平均価格及び価格上位の基準地）				
		地点数	平均価格（円）	上位の価格（円）	下位の価格（円）	地点数	平均価格（円）	基準地番号	上位の価格（円）	備考
北多摩地区	小金井市	9	335,700	374,000	292,000	2	799,500	小金井5-1	1,110,000	本町一丁目
	小平市	16	253,600	330,000	195,000	3	353,700	小平5-1	394,000	花小金井南町一丁目
	東村山市	12	205,400	270,000	177,000	3	380,700	東村山5-3	452,000	本町二丁目
	国分寺市	9	307,800	362,000	235,000	2	1,225,000	国分寺5-1	1,300,000	本町二丁目
	国立市	6	375,700	500,000	237,000	1	439,000	国立5-1	439,000	富士見台二丁目
	狛江市	5	341,800	364,000	316,000	1	479,000	狛江5-1	479,000	東和泉三丁目
	東大和市	10	183,900	225,000	127,000	2	210,500	東大和5-2	230,000	南街一丁目
	清瀬市	9	215,000	298,000	169,000	2	480,500	清瀬5-1	490,000	元町一丁目
	東久留米市	10	206,600	320,000	176,000	2	404,500	東久留米5-2	539,000	本町一丁目
	武蔵村山市	9	138,700	170,000	120,000	1	170,000	武蔵村山5-1	170,000	大南一丁目
	西東京市	13	289,600	351,000	247,000	4	428,500	西東京5-3	472,000	ひばりが丘北四丁目
南多摩地区	八王子市	65	142,000	300,000	67,000	14	396,600	八王子5-1	1,700,000	明神町三丁目
	町田市	41	163,500	290,000	91,700	10	578,000	町田5-8	2,400,000	原町田六丁目
	日野市	16	206,500	255,000	128,000	2	395,000	日野5-1	490,000	日野本町三丁目
	多摩市	14	197,400	282,000	160,000	6	402,500	多摩5-1	793,000	関戸二丁目
	稲城市	12	207,400	252,000	162,000	3	276,000	稲城5-1	309,000	大字東長沼字四号
西多摩地区	青梅市	13	119,000	194,000	57,800	4	196,300	青梅5-2	224,000	野上町四丁目
	福生市	5	178,600	192,000	161,000	3	256,300	福生5-1	401,000	大字福生字奈賀
	羽村市	5	162,200	208,000	123,000	2	334,000	羽村5-2	345,000	小作台一丁目
	あきる野市	9	109,800	151,000	65,000	2	142,500	あきる野5-1	167,000	油平字北蛙山
	瑞穂町	5	106,000	122,000	83,000	1	116,000	瑞穂5-1	116,000	大字箱根ケ崎字宿東
	日の出町	3	82,100	87,000	74,800	—				—
	檜原村	2	26,500	27,000	26,000	1	35,000	檜原5-1	35,000	字上元郷
	奥多摩町	2	34,000	36,100	31,900	2	48,600	奥多摩5-2	52,400	氷川字南氷川
島部	大島町	3	7,800	8,200	7,100	2	33,900	大島5-2	53,500	元町四丁目
	新島村	2	6,500	7,500	5,400	1	10,300	新島5-1	10,300	本村五丁目
	神津島村	2	6,900	7,300	6,500	1	9,700	神津島5-1	9,700	神津島村
	三宅村	2	7,900	8,700	7,000	1	13,500	三宅5-1	13,500	坪田
	八丈町	2	12,800	18,500	7,000	2	26,500	八丈5-1	32,000	大賀郷
	小笠原村	5	18,800	26,200	12,100	1	57,000	小笠原5-1	57,000	父島字東町

（資料）東京都財務局

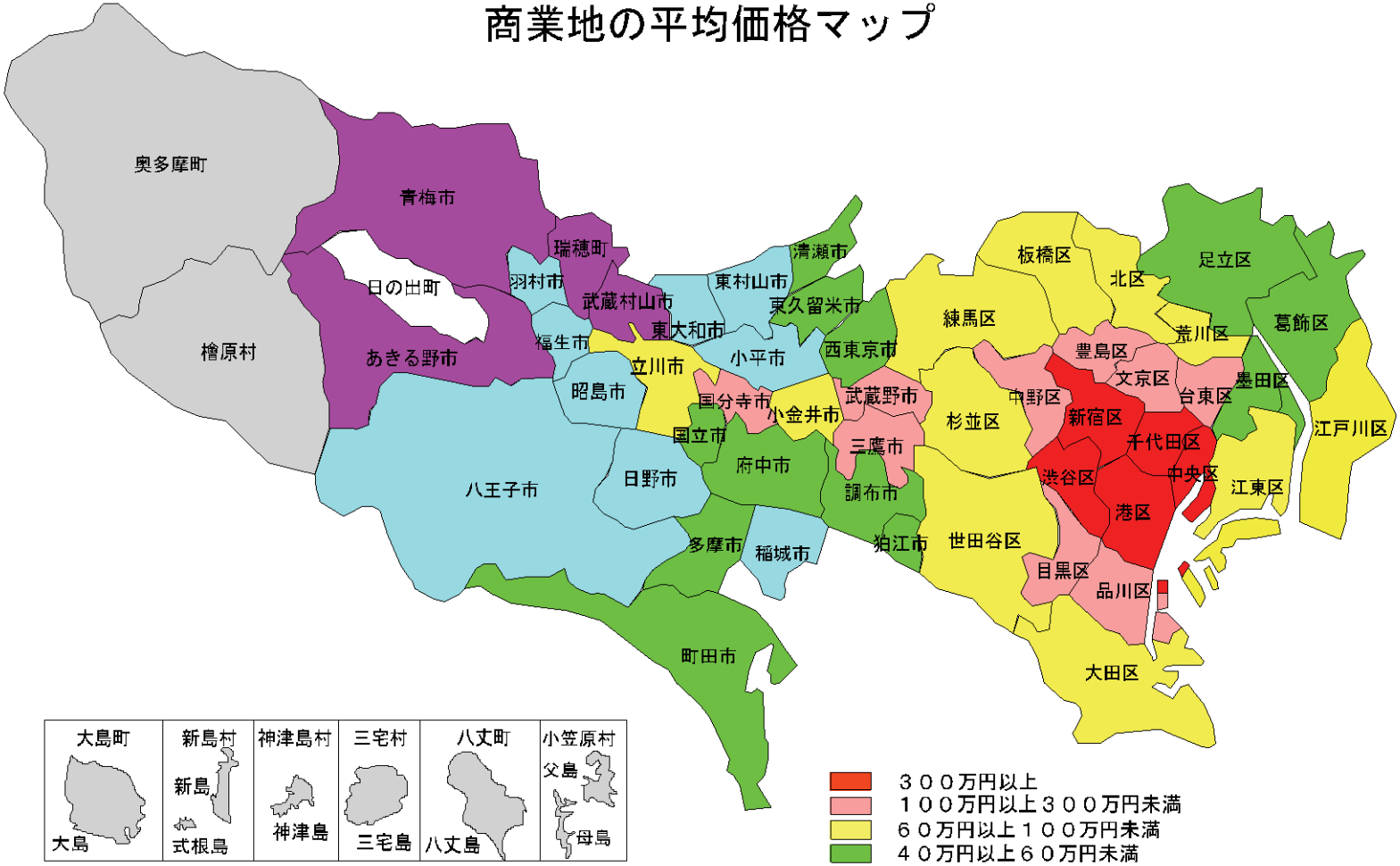
住宅地の平均価格マップ



（資料）東京都財務局

平成２０年７月１日調査

商業地の平均価格マップ

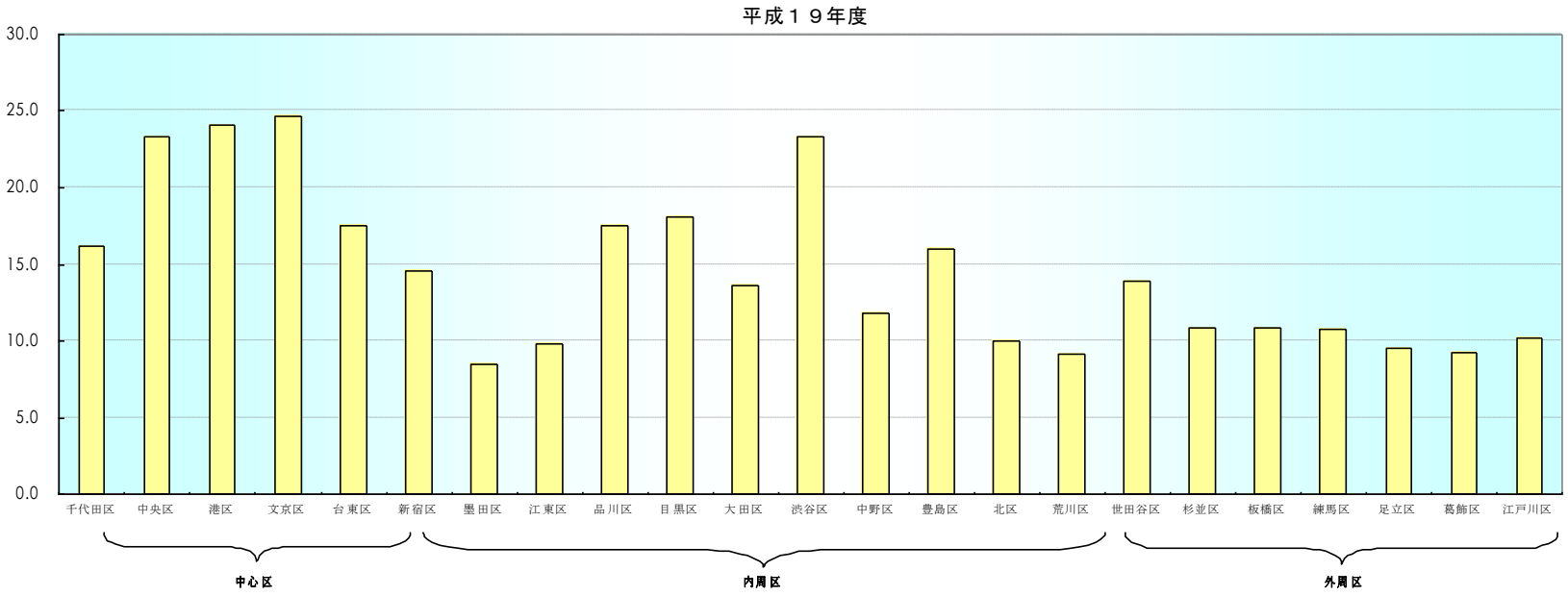


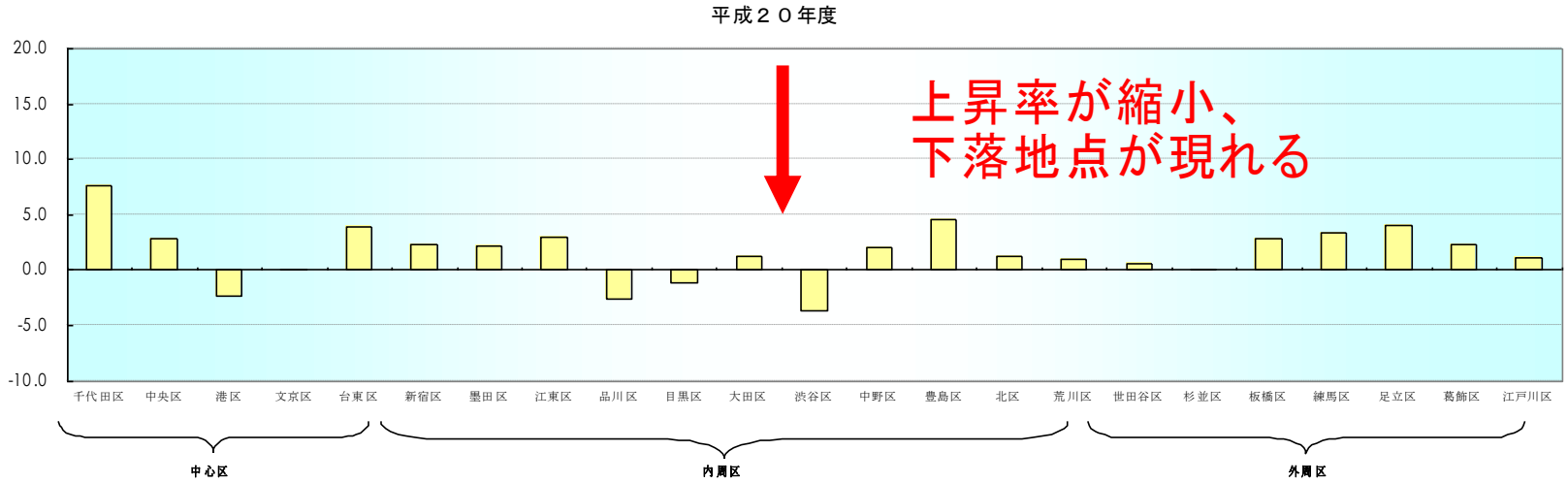
（注）日の出町には商業地の地点はない

（資料）東京都財務局

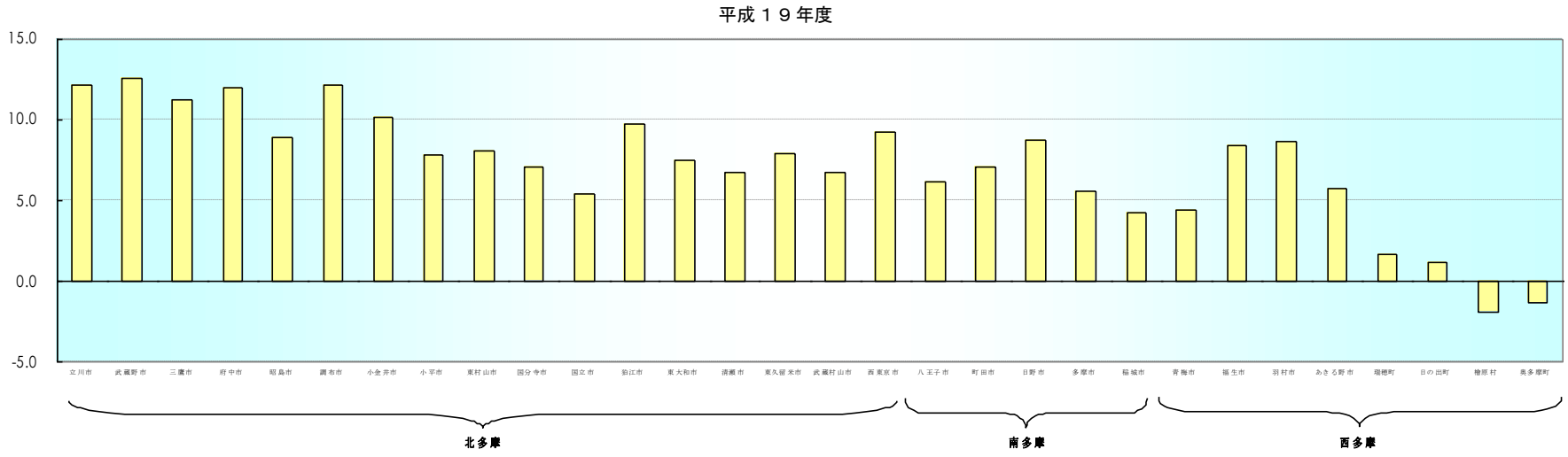
平成２０年７月１日調査

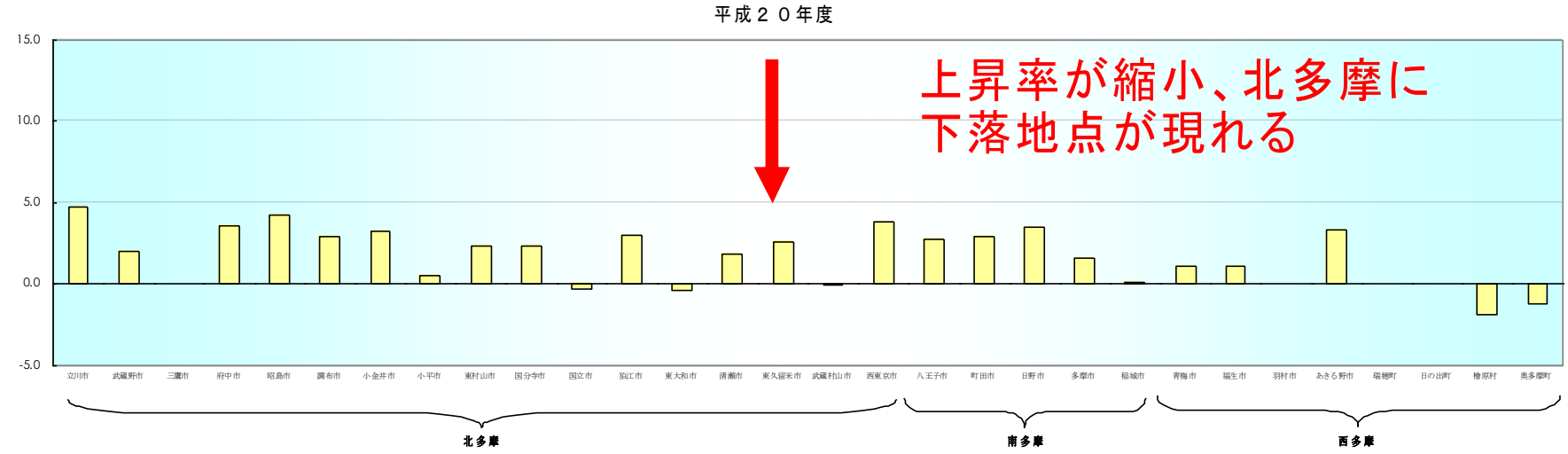
基準地価格　市区町村別・用途別平均変動率（住宅地/区部）



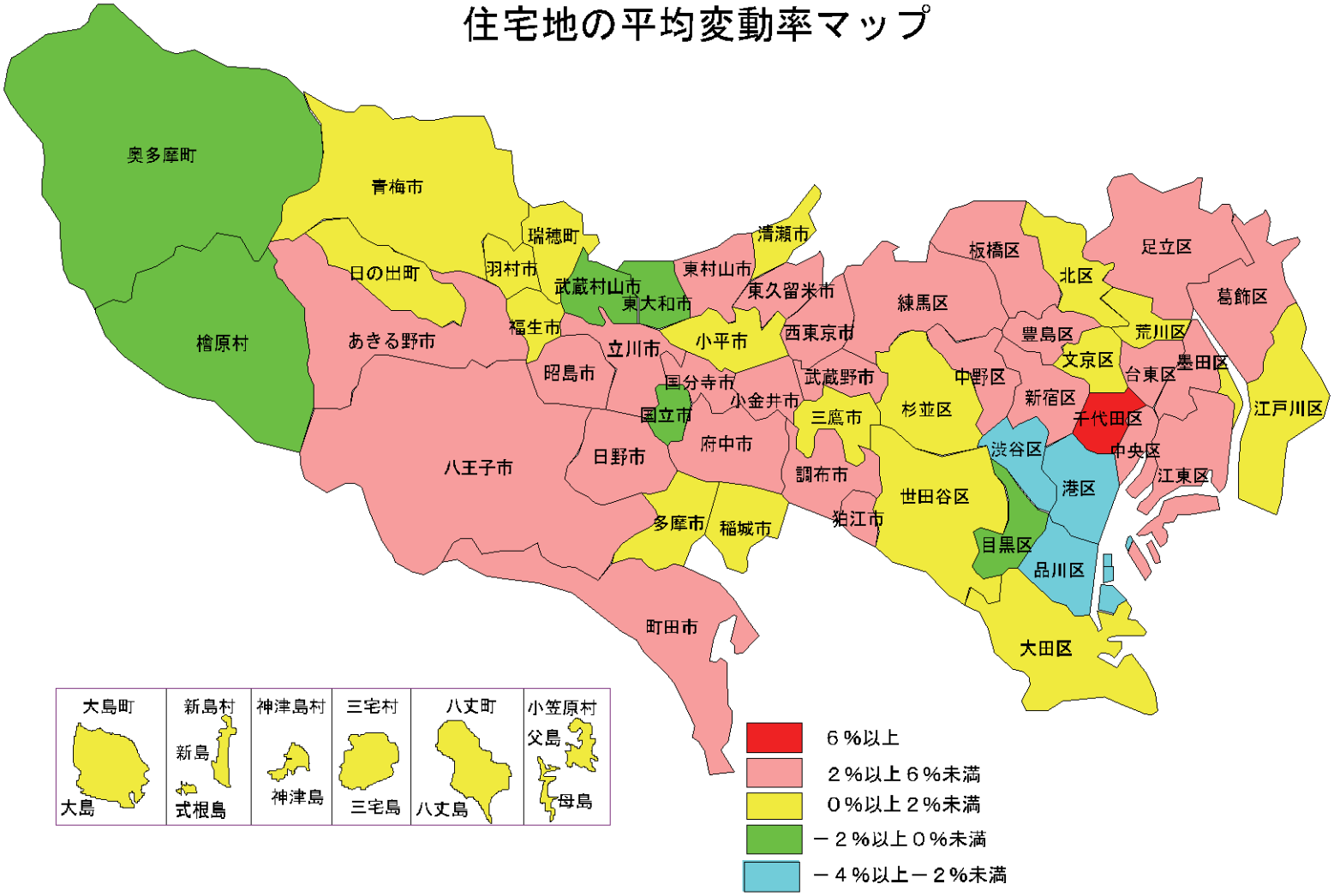


基準地価格　市区町村別・用途別平均変動率（住宅地/多摩）





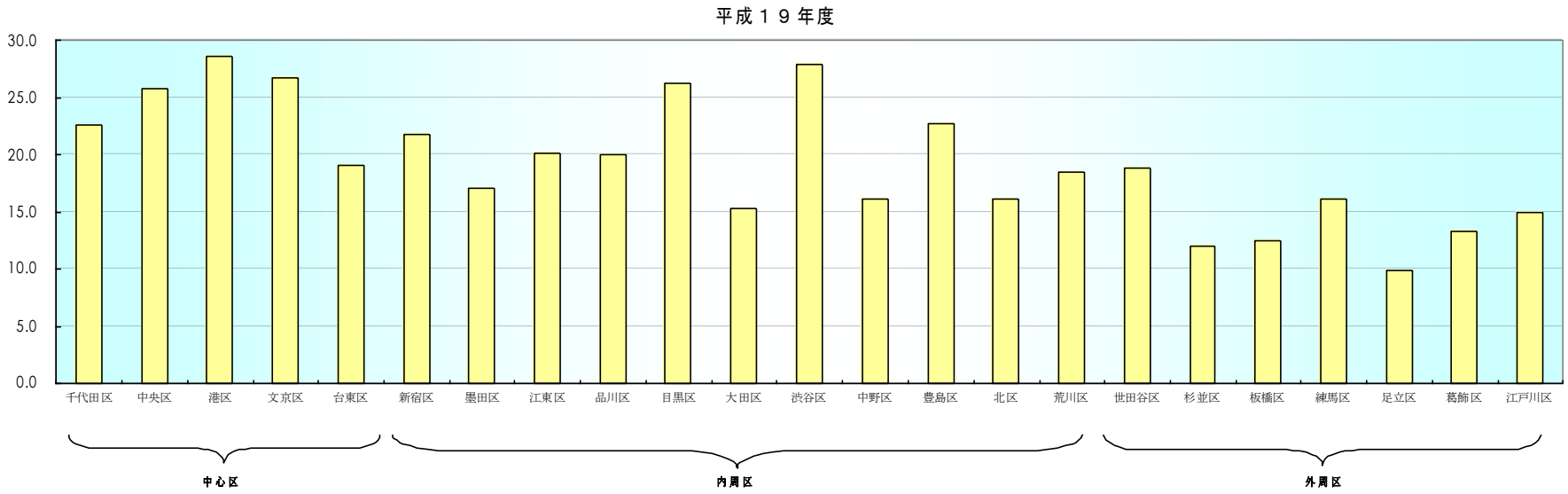
住宅地の平均変動率マップ

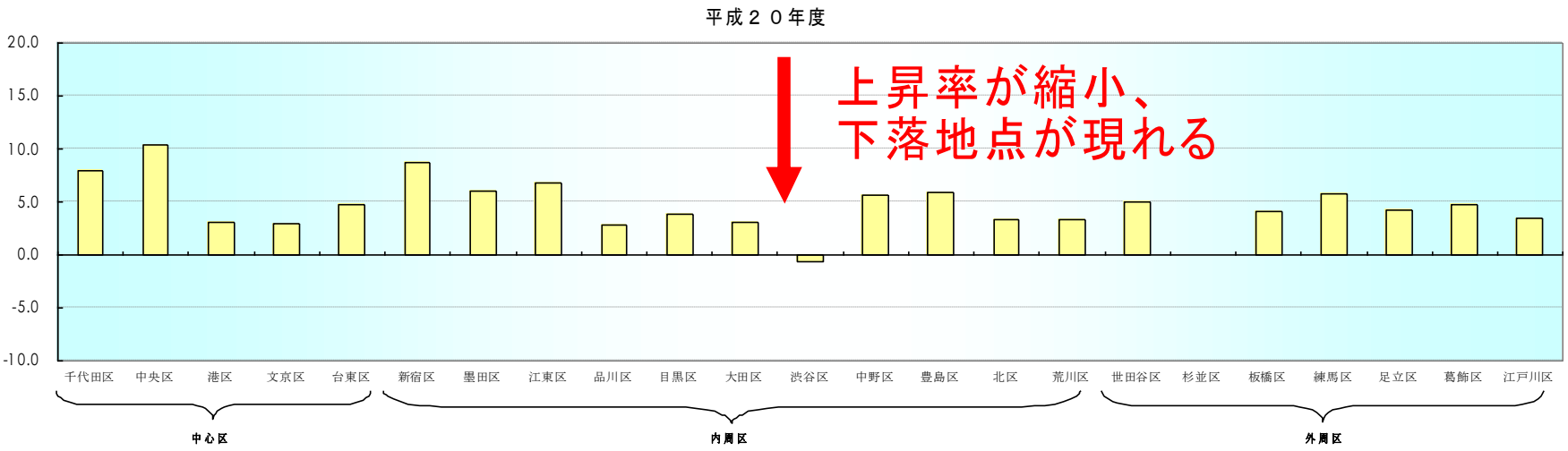


（資料）東京都財務局

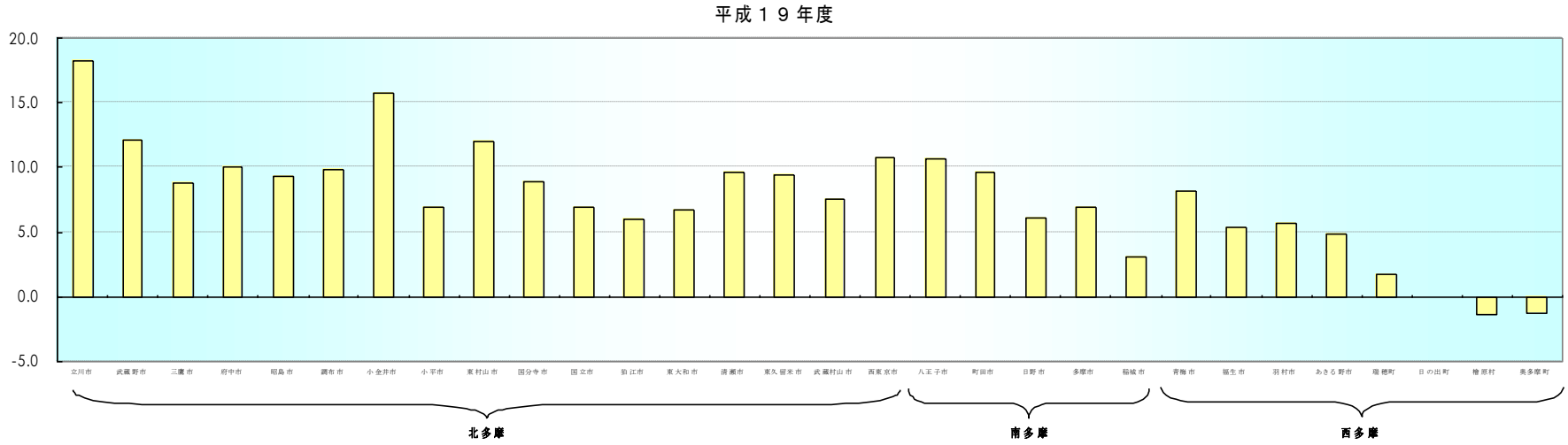
平成２０年７月１日調査

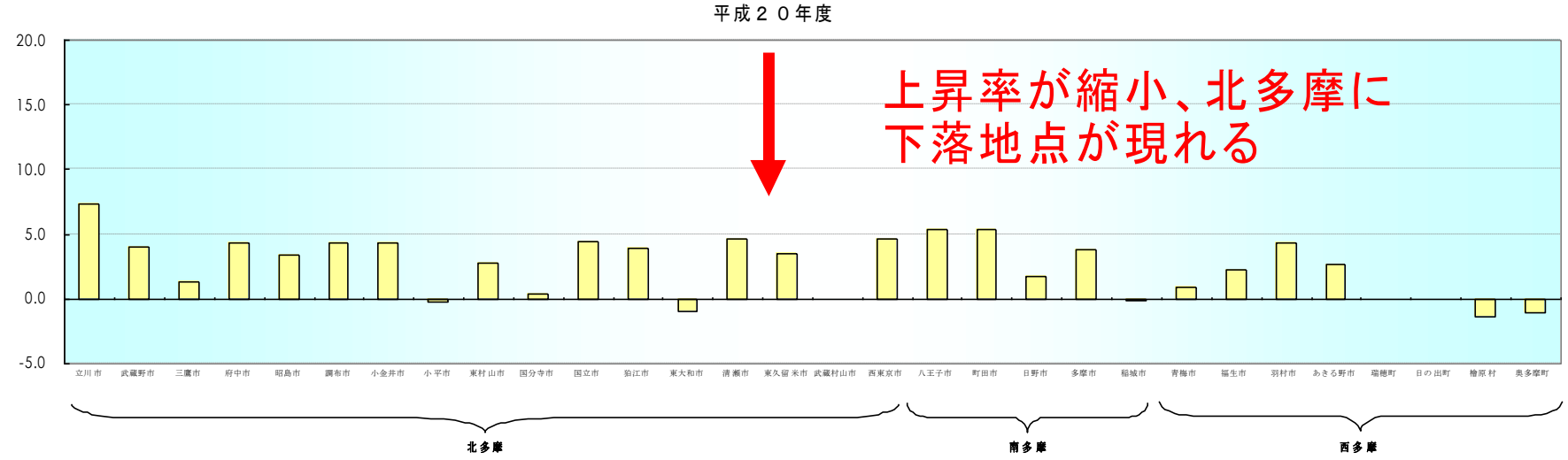
基準地価格　市区町村別・用途別平均変動率（商業地/区部）



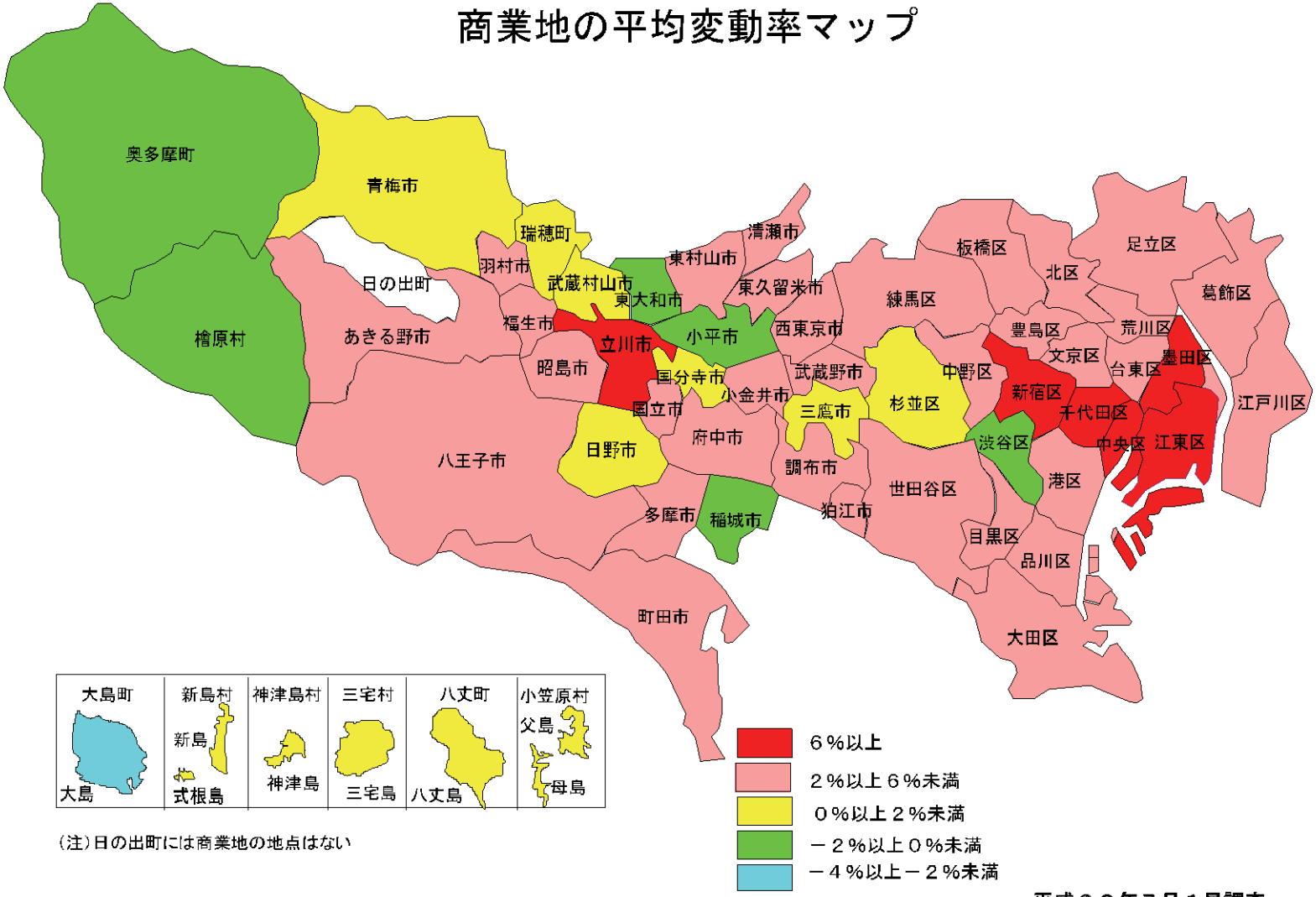


基準地価格　市区町村別・用途別平均変動率（商業地/多摩）





商業地の平均変動率マップ



（注）日の出町には商業地の地点はない

平成２０年７月１日調査

（資料）東京都財務局

平成20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
千代田区	7.7	7.9			7.8
中央区	2.9	10.4			9.9
港区	▲2.3	3.1	▲1.3		1.6
文京区	0.1	2.9	▲1.3		1.6
台東区	3.9	4.8			4.7
中心区	**0.9**	**6.3**	**▲1.3**		**5.3**
新宿区	2.3	8.7	7.6		6.6
墨田区	2.2	6.0	4.0		5.4
江東区	3.0	6.8	5.5	5.9	5.6
品川区	▲2.6	2.8	▲0.9		0.5
目黒区	▲1.1	3.8	▲2.9		0.7
大田区	1.3	3.1	1.4	2.3	2.0
渋谷区	▲3.7	▲0.7			▲1.9
中野区	2.1	5.6			3.8
豊島区	4.6	5.9	3.9		5.3
北区	1.3	3.3	1.4	0.7	2.2
荒川区	1.0	3.3	1.9		2.5
内周区	**0.8**	**4.7**	**2.6**	**3.7**	**3.1**
世田谷区	0.6	5.0	1.4		1.8
杉並区	0.1	0.0	0.0		0.1
板橋区	2.8	4.1	1.7		3.2
練馬区	3.4	5.7	4.0		4.0
足立区	4.0	4.3	3.9	2.6	4.0
葛飾区	2.3	4.7	2.5	0.0	2.9
江戸川区	1.1	3.4	0.0		1.6
外周区	**1.9**	**3.9**	**2.0**	**1.3**	**2.5**
区部全域	**1.5**	**5.0**	**2.2**	**2.9**	**3.3**

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
立川市	4.7		7.3	4.2		5.3
武蔵野市	2.0		4.1			3.0
三鷹市	0.0		1.3			0.2
府中市	3.6		4.4	2.5		3.7
昭島市	4.2		3.4	2.2		3.8
調布市	2.9		4.3	3.1		3.3
小金井市	3.2		4.4			3.4
小平市	0.5		▲0.2			0.4
東村山市	2.3		2.8			2.4
国分寺市	2.3		0.4			1.9
国立市	▲0.3		4.5			0.4
狛江市	3.0		3.9			3.2
東大和市	▲0.4		▲1.0			▲0.5
清瀬市	1.8		4.6	1.9		2.2
東久留米市	2.6		3.5	1.7		2.7
武蔵村山市	▲0.1		0.0		0.0	▲0.1
西東京市	3.8		4.7	2.4		3.9
北多摩	**2.2**		**3.6**	**2.5**	**0.0**	**2.5**
八王子市	2.7	0.0	5.4	3.4	1.0	3.0
町田市	2.9	0.0	5.4	1.6	0.0	3.1
日野市	3.5		1.8	2.0		3.2
多摩市	1.6		3.8			2.3
稲城市	0.1		▲0.1	▲0.6		0.0
南多摩	**2.5**	**0.0**	**4.4**	**2.3**	**0.7**	**2.7**

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
青梅市	1.1		0.9	3.8	4.3	▲0.3	1.1
福生市	1.1		2.3				1.6
羽村市	0.0		4.4	3.8			1.6
あきる野市	3.3		2.7			0.0	2.7
瑞穂町	0.0		0.0	1.2		0.0	0.2
日の出町	0.0					0.0	0.0
檜原村	▲1.9		▲1.4				▲1.7
奥多摩町	▲1.2		▲1.1				▲1.1
西多摩	**1.0**		**1.4**	**2.9**	**4.3**	**▲0.1**	**1.1**
多摩全域	**2.2**	**0.0**	**3.6**	**2.5**	**4.3**	**0.3**	**2.4**
大島町	0.0		▲3.3				▲1.3
新島村	0.0		0.0				0.0
神津島村	0.0		0.0				0.0
三宅村	0.0		0.0				0.0
八丈町	0.0		0.0				0.0
小笠原村	0.0	0.0	0.0				0.0
島部	**0.0**	**0.0**	**▲0.8**				**▲0.3**
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。

平成20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 20年（A）円／㎡	基準地価格 19年（B）円／㎡	変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途区分	備考
1	千代田 -1	五番町12番6	3,400,000	3,150,000	7.9	400	第２種住居地域	
2	千代田 -2	三番町９番４	2,400,000	2,230,000	7.6	400	第１種住居地域	
3	千代田 -4	麹町二丁目10番４外１筆	2,390,000	2,220,000	7.7	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	2,050,000	0.0	300	第２種中高層住居専用地域	
5	千代田 -3	二番町12番10	2,030,000	－	－	400	第２種住居地域	選定替
6	港 -3	西麻布三丁目４番21「西麻布３－15－８」	1,610,000	1,600,000	0.6	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」	1,580,000	1,580,000	0.0	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」	1,530,000	1,550,000	▼ 1.3	200	第１種中高層住居専用地域	
9	渋谷 -1	神宮前三丁目16番14「神宮前３－16－６」	1,430,000	1,430,000	0.0	200	第１種中高層住居専用地域	
10	港 -7	東麻布三丁目４番23「東麻布３－４－９」	1,370,000	1,400,000	▼ 2.1	300	第１種住居地域	
10	渋谷 -3	猿楽町18番29「猿楽町15－３」	1,370,000	1,450,000	▼ 5.5	200	第２種低層住居専用地域	

（資料）東京都財務局

平成20年地価調査価格高順位（住宅・区部）第1位

• 千代田（都）-1

千代田区五番町12番6

価格：3,400,000円/㎡
（変動率：+7.9%）

中高層マンション、事務所が混在する住宅地域

（多摩）

順位	基準地番号	基準地の所在「住居表示」	基準地価格 20年（A）円／㎡	基準地価格 19年（B）円／㎡	変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途区分	備考
1	武蔵野 -7	吉祥寺本町四丁目1836番34「吉祥寺本町４－19－５」	640,000	620,000	3.2	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	610,000	0.0	80	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」	610,000	590,000	3.4	80	第１種低層住居専用地域	
4	国立 -1	東一丁目16番３	500,000	515,000	▼ 2.9	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	490,000	0.0	80	第１種低層住居専用地域	
5	国立 -2	中一丁目11番３	490,000	485,000	1.0	100	第１種低層住居専用地域	
7	調布 -2	西つつじケ丘二丁目11番５	480,000	480,000	0.0	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」	470,000	460,000	2.2	100	第１種低層住居専用地域	
9	調布 -9	調布ヶ丘一丁目28番４	459,000	445,000	3.1	100	第１種低層住居専用地域	
10	府中 -16	緑町一丁目18番13	445,000	427,000	4.2	200	第１種住居地域	

（資料）東京都財務局

平成20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 20年（A）円／㎡	基準地価格 19年（B）円／㎡	変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途区分	備考
1	千代田 -1	五番町12番6	3,400,000	3,150,000	7.9	400	第2種住居地域	
2	豊島 -7	高田二丁目1371番15「高田２－17－29」	615,000	570,000	7.9	300	第1種中高層住居専用地域	
3	千代田 -4	麹町二丁目10番４外１筆	2,390,000	2,220,000	7.7	400	第2種住居地域	
4	千代田 -2	三番町９番４	2,400,000	2,230,000	7.6	400	第1種住居地域	
5	豊島 -8	北大塚一丁目26番３「北大塚１－24－３」	605,000	565,000	7.1	300	第1種中高層住居専用地域	
6	足立 -13	鹿浜六丁目10番21「鹿浜６－10－15」	240,000	225,000	6.7	200	第1種住居地域	
7	足立 -1	扇二丁目3952番２外１筆「扇２－29－19」	279,000	262,000	6.5	200	第1種中高層住居専用地域	
8	足立 -20	舎人一丁目１番２「舎人１－１－18」	245,000	231,000	6.1	200	第1種中高層住居専用地域	
9	台東 -1	上野桜木一丁目16番６「上野桜木１－１－５」	820,000	780,000	5.1	300	第1種中高層住居専用地域	
10	練馬 -14	豊玉中三丁目26番４「豊玉中３－26－６」	438,000	417,000	5.0	200	第1種低層住居専用地域	

（資料）東京都財務局

(多摩)

順位	基準地番号	基準地の所在「住居表示」	基準地価格 20年(A) 円／㎡	基準地価格 19年(B) 円／㎡	変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途区分	備考
1	立川 -8	柏町四丁目65番26	272,000	255,000	6.7	200	第1種中高層住居専用地域	
2	府中 -13	幸町一丁目25番３	347,000	327,000	6.1	100	第1種低層住居専用地域	
3	稲城 -9	大字矢野口字中島3750番45外１筆	245,000	231,000	6.1	200	第2種中高層住居専用地域	
4	町田 -18	玉川学園三丁目3690番65「玉川学園３－21－２」	194,000	183,000	6.0	80	第1種低層住居専用地域	
5	町田 -25	玉川学園四丁目3927番３「玉川学園４－２－３」	212,000	200,000	6.0	80	第1種低層住居専用地域	
6	町田 -30	玉川学園四丁目3583番96「玉川学園４－20－27」	196,000	185,000	5.9	80	第1種低層住居専用地域	
7	八王子 -49	東浅川町１番40	145,000	137,000	5.8	200	第1種住居地域	
8	日野 -9	万願寺二丁目10番８	218,000	206,000	5.8	100	第1種低層住居専用地域	
9	八王子 -53	初沢町1293番１	203,000	192,000	5.7	200	第1種住居地域	
10	立川 -9	柏町一丁目10番16	243,000	230,000	5.7	80	第1種低層住居専用地域	

(資料)東京都財務局

平成20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 20年 (A) 円／㎡	基準地価格 19年 (B) 円／㎡	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
1	中央 5-13	銀座二丁目２番19外１筆 「銀座２－６－７」	30,000,000	25,300,000	18.6	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」	25,900,000	22,800,000	13.6	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」	24,600,000	21,900,000	12.3	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」	17,700,000	15,600,000	13.5	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」	16,800,000	15,000,000	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」	15,800,000	13,400,000	17.9	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」	14,400,000	12,500,000	15.2	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」	14,000,000	12,000,000	16.7	800	商業地域	福島ビル	
9	港 5-5	新橋一丁目103番４ 「新橋１－18－16」	13,000,000	－		800	商業地域	日本生命新橋ビル	選定替
10	港 5-1	虎ノ門一丁目１番34外５筆 「虎ノ門１－３－２」	12,600,000	11,800,000	6.8	800	商業地域	勧銀不二屋ビルディング	

（資料）東京都財務局

平成20年地価調査価格高順位（商業地・区部）第1位

- **中央（都）5-13**

中央区銀座2-6-7

価格：30,000,000円/㎡
（変動率：+18.6%）

中高層の専門店を主に、銀行、
事務所等が建ち並ぶ繁華な商業地域

（多摩）

順位	基準地番号	基準地の所在「住居表示」	基準地価格 20年（A）円／㎡	基準地価格 19年（B）円／㎡	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
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」	4,680,000	4,520,000	3.5	700	商業地域	エビス会館	
2	町田 5-8	原町田六丁目782番５外７筆「原町田６－３－９」	2,400,000	2,180,000	10.1	700	商業地域	野村證券	
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」	2,300,000	2,250,000	2.2	600	商業地域	炭屋ビル	
4	三鷹 5-3	下連雀三丁目256番５「下連雀３－35－６」	2,180,000	2,100,000	3.8	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」	1,700,000	1,570,000	8.3	600	商業地域	KSビル	
6	立川 5-2	錦町二丁目86番１「錦町２－１－２」	1,530,000	1,360,000	12.5	400	商業地域	フコク生命館	
7	武蔵野 5-4	中町一丁目3068番12「中町１－10－６」	1,300,000	1,250,000	4.0	600	商業地域	イタリアンビル	
7	国分寺 5-1	本町二丁目334番14「本町２－10－５」	1,300,000	1,290,000	0.8	500	商業地域	近藤ビル	
9	国分寺 5-2	南町三丁目2700番32「南町３－18－17」	1,150,000	1,150,000	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」	1,110,000	1,040,000	6.7	600	商業地域	フラワー古田ビル	
10	小金井 5-1	本町一丁目1863番27外１筆「本町１－18－７」	1,110,000	1,060,000	4.7	500	商業地域	エイブル武蔵小金井店	

（資料）東京都財務局

平成20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 20年（A）円／㎡	基準地価格 19年（B）円／㎡	変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途区分	備考
1	新宿 5-10	新宿三丁目５番２外２筆「新宿３－５－４」	12,500,000	10,400,000	20.2	800	商業地域	
2	中央 5-13	銀座二丁目２番19外１筆「銀座２－６－７」	30,000,000	25,300,000	18.6	800	商業地域	
3	中央 5-15	銀座三丁目101番14外１筆「銀座３－２－９」	11,500,000	9,750,000	17.9	800	商業地域	
4	中央 5-8	京橋三丁目１番１外２筆「京橋３－１－１」	15,800,000	13,400,000	17.9	800	商業地域	
5	中央 5-7	日本橋二丁目３番８外２筆「日本橋２－３－１８」	9,750,000	8,300,000	17.5	700	商業地域	
6	中央 5-6	日本橋室町一丁目８番２「日本橋室町１－５－３」	14,000,000	12,000,000	16.7	800	商業地域	
7	千代田 5-4	外神田四丁目83番外４筆「外神田４－１－１」	9,900,000	8,500,000	16.5	700	商業地域	
8	新宿 5-2	新宿三丁目802番６外２筆「新宿３－18－５」	14,400,000	12,500,000	15.2	900	商業地域	
9	中央 5-24	晴海三丁目３番６「晴海３－３－３」	1,480,000	1,300,000	13.8	500	商業地域	
10	千代田 5-1	丸の内三丁目14番１「丸の内３－２－２」	25,900,000	22,800,000	13.6	1300	商業地域	

（資料）東京都財務局

平成20年地価調査　上昇率（商業地・区部）第1位

- **新宿（都）5-10**

新宿区新宿3-5-4

価格：12,500,000円/㎡
（変動率：+20.2%）

中高層店舗ビル等が建ち並ぶ
繁華な商業地域

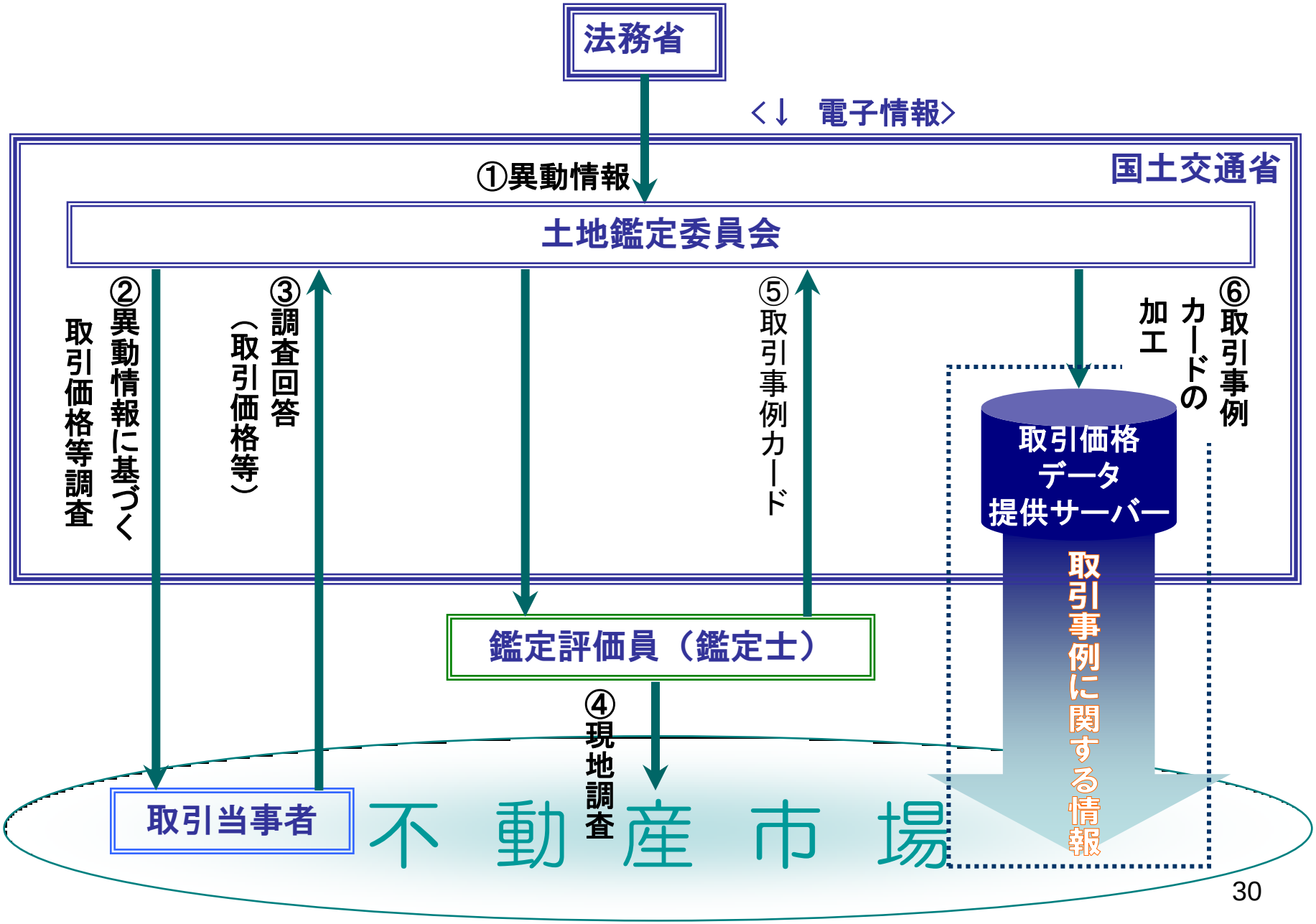
東京メトロ副都心線の開業（6.14）

(多摩)

順位	基準地番号	基準地の所在「住居表示」	基準地価格 20年(A) 円／㎡	基準地価格 19年(B) 円／㎡	変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途区分	備考
1	立川 5-2	錦町二丁目86番1 「錦町２－１－２」	1,530,000	1,360,000	12.5	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」	1,000,000	900,000	11.1	200	近隣商業地域	
3	町田 5-8	原町田六丁目782番５外７筆 「原町田６－３－９」	2,400,000	2,180,000	10.1	700	商業地域	
4	八王子 5-3	子安町四丁目95番３ 「子安町４－10－15」	528,000	480,000	10.0	300	近隣商業地域	
5	立川 5-1	柴崎町二丁目201番３ 「柴崎町２－２－９」	745,000	685,000	8.8	400	商業地域	
6	八王子 5-1	明神町三丁目547番４ 「明神町３－20－５」	1,700,000	1,570,000	8.3	600	商業地域	
7	八王子 5-6	八幡町14番16 「八幡町１－18」	307,000	284,000	8.1	600	商業地域	
8	町田 5-9	森野六丁目358番３外１筆	211,000	197,000	7.1	200	準住居地域	
9	八王子 5-4	寺町29番２	292,000	273,000	7.0	300	近隣商業地域	
9	八王子 5-5	新町43番５ 「新町７－11」	292,000	273,000	7.0	300	近隣商業地域	

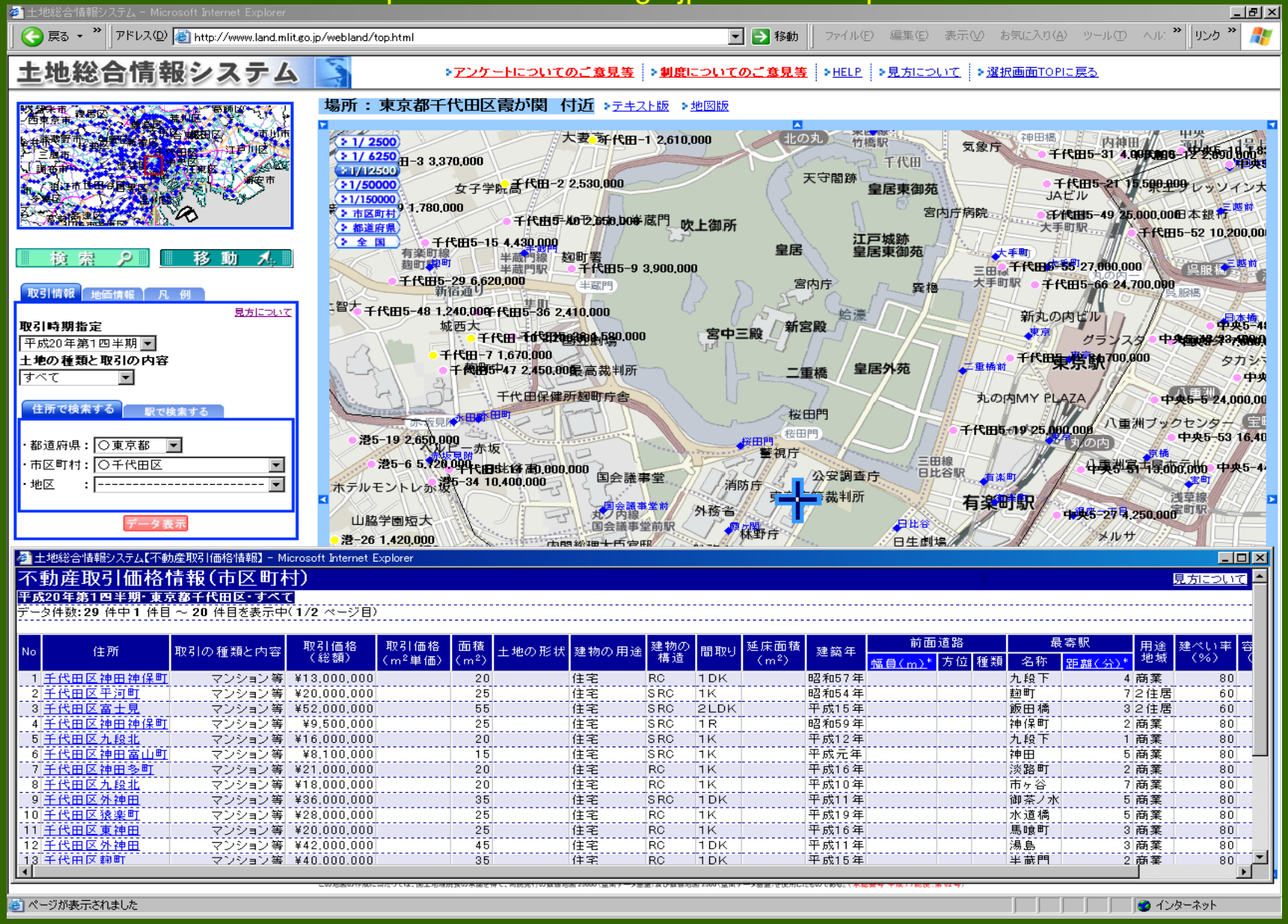
(資料)東京都財務局

取引価格情報の収集・提供スキーム



土地総合情報システム

http://www.land.mlit.go.jp/webland/top.html



No	住所	取引の種類と内容	取引価格（総額）	取引価格（m²単価）	面積（m²）	土地の形状	建物の用途	建物の構造	間取り	延床面積（m²）	建築年	前面道路 幅員（m）*	前面道路 方位	前面道路 種類	最寄駅 名称	最寄駅 距離（分）*	用途地域	建ぺい率（%）
1	千代田区神田神保町	マンション等	¥13,000,000		20		住宅	RC	1DK		昭和57年				九段下	4	商業	80
2	千代田区平河町	マンション等	¥20,000,000		25		住宅	SRC	1K		昭和54年				麹町	7	2住居	60
3	千代田区富士見	マンション等	¥52,000,000		55		住宅	SRC	2LDK		平成15年				飯田橋	3	2住居	60
4	千代田区神田神保町	マンション等	¥9,500,000		25		住宅	SRC	1R		昭和59年				神保町	2	商業	80
5	千代田区九段北	マンション等	¥16,000,000		20		住宅	SRC	1K		平成12年				九段下	1	商業	80
6	千代田区神田富山町	マンション等	¥8,100,000		15		住宅	SRC	1K		平成元年				神田	5	商業	80
7	千代田区神田多町	マンション等	¥21,000,000		20		住宅	RC	1K		平成16年				淡路町	2	商業	80
8	千代田区九段北	マンション等	¥18,000,000		20		住宅	RC	1K		平成10年				市ヶ谷	7	商業	80
9	千代田区外神田	マンション等	¥36,000,000		35		住宅	SRC	1DK		平成11年				御茶ノ水	5	商業	80
10	千代田区猿楽町	マンション等	¥28,000,000		25		住宅	RC	1K		平成19年				水道橋	5	商業	80
11	千代田区東神田	マンション等	¥20,000,000		25		住宅	RC	1K		平成16年				馬喰町	3	商業	80
12	千代田区外神田	マンション等	¥42,000,000		45		住宅	RC	1DK		平成11年				湯島	3	商業	80
13	千代田区麹町	マンション等	¥40,000,000		35		住宅	RC	1DK		平成15年				半蔵門	2	商業	80