



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

# 令和元年 東京都地価調査のあらまし

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

理事 服部 毅



# テーマ

---

- I. 令和元年地価調査の概要
- II. 住宅地の地価動向
- III. 商業地の地価動向



# I . 令和元年地価調査の概要



# 公的土地評価の比較

| 区 分      | 地価公示<br>(国土交通省)                                                               | 都道府県地価調査<br>(都道府県)                                            | 相続税評価<br>(国税庁)                                                                                             | 固定資産税評価<br>(市町村)                                                                                            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 評価機関     | 国土交通省<br>土地鑑定委員会                                                              | 都道府県知事                                                        | 国税局長                                                                                                       | 市町村長                                                                                                        |
| 目的       | 適正な時価の形成                                                                      | 土地取引の規制                                                       | 相続税・贈与税課税                                                                                                  | 固定資産税課税                                                                                                     |
| 求めるべき価格  | 正常な価格<br>(地価公示法2条1項)                                                          | 標準価格<br>(国土利用計画法施行令<br>9条1項)                                  | 時価<br>(相続税法22条)                                                                                            | 適正な時価<br>(地方税法341条5号)                                                                                       |
| 価格(調査)時点 | 毎年1月1日                                                                        | 毎年7月1日                                                        | 毎年1月1日                                                                                                     | 基準年度の前年の1月1日<br>(3年に1度評価替え)<br>※地価動向により価額を(下落)修正することができる(毎年)。                                               |
| 宅地の評価方法  | 標準地について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し、必要な調整を行って、正常な価格を判定し公示。 | 基準地について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し、必要な調整を行って、標準価格を判定。 | 公示価格、鑑定評価額、精通者意見価格、売買実例価額等を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基として路線価等を評定。<br><br>地価公示価格水準の8割を目途(内部通達)<br>※平成4年に7割→8割に変更 | 鑑定評価等を基として標準宅地の適正な時価を求め、これに基づき各筆の評価額を算定。<br><br>地価公示価格の7割を目途<br>地方税法388条1項委任立法(大臣告示の評価基準)<br>※平成6年度評価替えから導入 |
| 標準宅地等の数  | 平成31年<br>26,000地点                                                             | 令和元年<br>21,540地点                                              | 平成30年<br>約33万地点(宅地のみの場合)                                                                                   | 平成30年度評価替え<br>約43万地点(宅地のみの場合)                                                                               |

最高価格地

山野楽器

明治屋銀座ビル

鳩居堂前

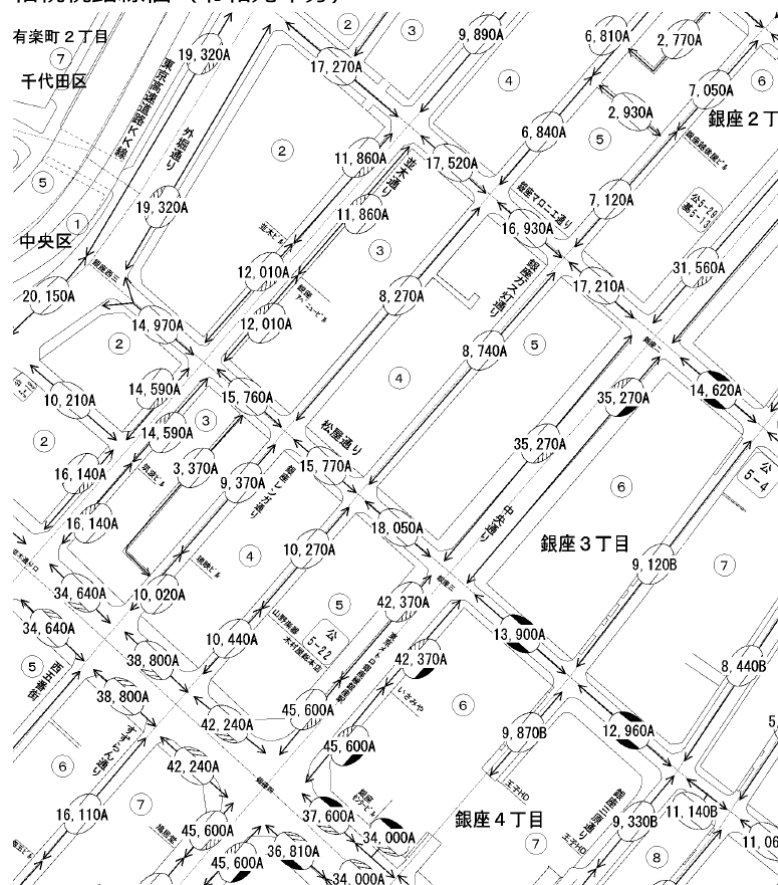


公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

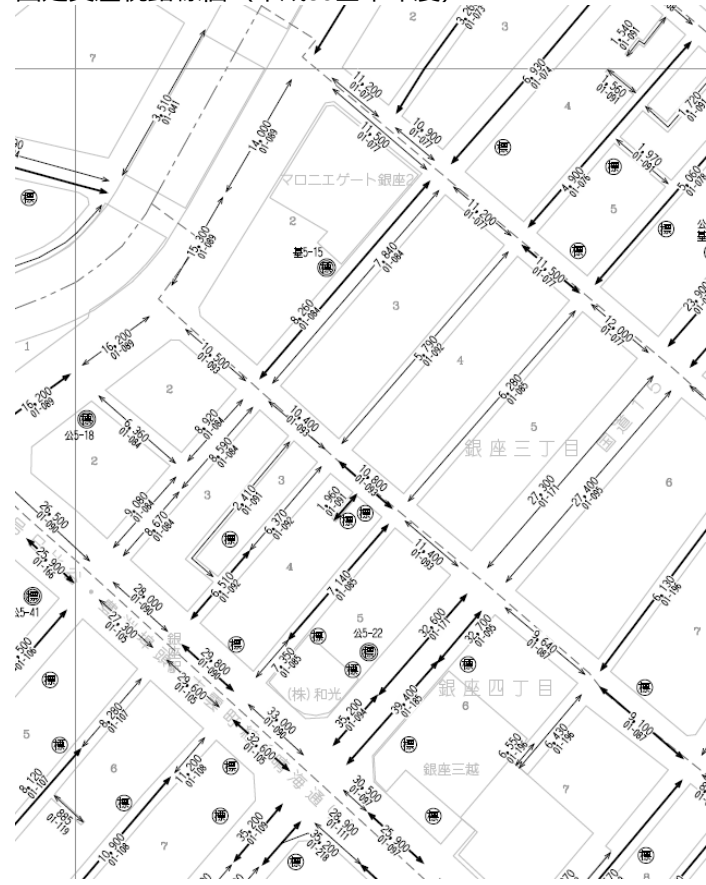


# 公的土地評価の比較

相続税路線価（令和元年分）



固定資産税路線価（平成30基準年度）





# 各公的土地評価における最高価格地

東京都中央区銀座3丁目 付近



1:3,000 相当

地図上の1センチは 約 30 メートル  
印刷中心は 東経 139度45分56秒 北緯 35度40分20秒



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



# 市区町村別対前年変動率

令和元年地価調査 基準地価格区市町村別用途別対前年変動率

| 区分<br>地区 | 住宅地 | 商業地  | 工業地 | 全用途  | 区分<br>地区 | 住宅地 | 宅地<br>見込地 | 商業地 | 工業地 | 全用途 | 区分<br>地区 | 住宅地   | 宅地<br>見込地 | 商業地   | 工業地 | 全用途   |
|----------|-----|------|-----|------|----------|-----|-----------|-----|-----|-----|----------|-------|-----------|-------|-----|-------|
| 千代田区     | 1.9 | 7.9  |     | 7.1  | 立川市      | 2.1 |           | 5.7 |     | 3.2 | 青梅市      | ▲ 1.3 |           | 0.0   | 4.7 | ▲ 0.5 |
| 中央区      | 4.3 | 9.7  |     | 9.1  | 武蔵野市     | 3.3 |           | 7.5 |     | 5.4 | 福生市      | 0.5   |           | 0.5   |     | 0.5   |
| 港区       | 6.0 | 9.9  |     | 9.0  | 三鷹市      | 2.3 |           | 5.2 |     | 2.8 | 羽村市      | 0.4   |           | 0.5   | 1.1 | 0.5   |
| 新宿区      | 6.1 | 8.6  |     | 7.9  | 府中市      | 1.4 |           | 2.4 |     | 1.7 | あきる野市    | ▲ 0.1 |           | 0.0   |     | ▲ 0.1 |
| 渋谷区      | 5.3 | 9.6  |     | 7.8  | 昭島市      | 1.2 |           | 1.8 | 1.4 | 1.3 | 瑞穂町      | 0.1   |           | 0.0   | 0.8 | 0.2   |
| 都心5区     | 5.2 | 9.1  |     | 8.2  | 調布市      | 1.8 |           | 3.1 |     | 2.1 | 日の出町     | ▲ 0.2 |           |       |     | ▲ 0.2 |
| 文京区      | 6.6 | 8.8  |     | 8.0  | 小金井市     | 3.2 |           | 6.7 |     | 3.9 | 檜原村      |       |           |       |     |       |
| 台東区      | 7.6 | 14.4 |     | 13.8 | 小平市      | 1.1 |           | 1.2 |     | 1.1 | 奥多摩町     | ▲ 1.0 |           | ▲ 0.9 |     | ▲ 0.9 |
| 墨田区      | 6.4 | 8.1  |     | 7.7  | 東村山市     | 0.4 |           | 1.1 |     | 0.6 | 西多摩      | ▲ 0.4 |           | 0.0   | 2.8 | ▲ 0.1 |
| 江東区      | 6.5 | 8.7  | 5.2 | 7.3  | 国分寺市     | 1.5 |           | 1.6 |     | 1.5 | 多摩全地域    | 0.8   | 0.0       | 2.3   | 2.3 | 1.1   |
| 品川区      | 5.3 | 7.0  |     | 6.2  | 国立市      | 1.5 |           | 1.8 |     | 1.5 |          |       |           |       |     |       |
| 目黒区      | 3.6 | 7.1  |     | 5.1  | 狛江市      | 2.9 |           | 1.7 |     | 2.7 |          |       |           |       |     |       |
| 大田区      | 3.6 | 5.4  | 4.8 | 4.4  | 東大和市     | 0.2 |           | 0.6 |     | 0.3 |          |       |           |       |     |       |
| 世田谷区     | 3.3 | 7.0  |     | 4.2  | 清瀬市      | 0.5 |           | 0.9 |     | 0.5 |          |       |           |       |     |       |
| 中野区      | 4.6 | 7.2  |     | 5.8  | 東久留米市    | 1.0 |           | 0.9 |     | 1.0 |          |       |           |       |     |       |
| 杉並区      | 4.7 | 7.2  |     | 5.6  | 武蔵村山市    | 0.2 |           | 0.3 |     | 0.2 |          |       |           |       |     |       |
| 豊島区      | 7.9 | 9.6  |     | 9.0  | 西東京市     | 1.6 |           | 4.5 |     | 2.2 | 大島町      | 0.0   |           | ▲ 0.8 |     | ▲ 0.3 |
| 北区       | 6.8 | 9.8  | 4.2 | 8.0  | 北多摩      | 1.5 |           | 3.5 | 1.4 | 1.9 | 新島村      | 0.0   |           | 0.0   |     | 0.0   |
| 荒川区      | 8.6 | 9.5  |     | 9.2  | 八王子市     | 0.3 | 0.0       | 0.9 | 1.3 | 0.4 | 神津島村     | 0.0   |           | 0.0   |     | 0.0   |
| 板橋区      | 5.2 | 6.5  |     | 5.7  | 町田市      | 0.2 | 0.0       | 1.2 |     | 0.4 | 三宅村      | 0.0   |           | 0.0   |     | 0.0   |
| 練馬区      | 2.8 | 5.1  |     | 3.3  | 日野市      | 0.5 |           | 0.9 |     | 0.5 | 八丈町      | 0.0   |           | 0.0   |     | 0.0   |
| 足立区      | 5.1 | 6.3  | 3.7 | 5.6  | 多摩市      | 0.0 |           | 0.5 |     | 0.1 | 小笠原村     | 0.0   | 0.0       | 0.0   |     | 0.0   |
| 葛飾区      | 2.8 | 8.4  | 2.8 | 4.2  | 稲城市      | 3.4 |           | 5.5 |     | 3.8 | 島部       | 0.0   | 0.0       | ▲ 0.2 |     | ▲ 0.1 |
| 江戸川区     | 4.3 | 6.1  |     | 4.8  | 南多摩      | 0.5 | 0.0       | 1.3 | 1.3 | 0.6 |          |       |           |       |     |       |
| その他区     | 4.5 | 8.0  | 4.4 | 5.9  |          |     |           |     |     |     |          |       |           |       |     |       |
| 区部全城     | 4.6 | 8.4  | 4.4 | 6.5  |          |     |           |     |     |     | 東京都全域    | 2.5   | 0.0       | 6.8   | 3.4 | 4.1   |

(注) ・単位%、▲印はマイナスを示す。  
・林地は集計から除外した。

資料) 令和元年東京都基準地価格の概要



## Ⅱ．住宅地の地価動向

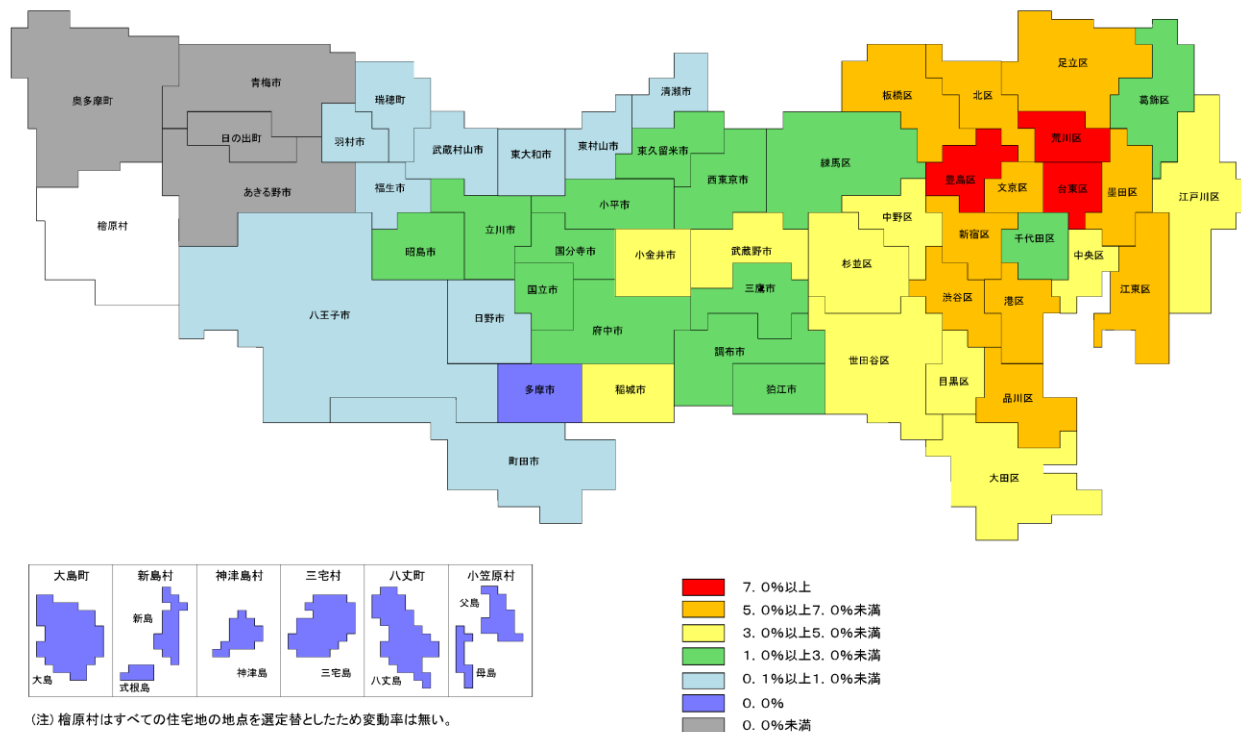




# 住宅地 平均変動率マップ

令和元年地価調査 住宅地 平均変動率マップ

資料 5-1



令和元年7月1日調査

資料) 令和元年東京都基準地価格の概要



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



# 住宅地区部 上昇率上位地点

令和元年地価調査 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<br>「住居の表示」             | 基準地価格              |                     | 変動率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用途地域         | 備考 |
|----|------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|----------|--------------|----|
|    |            |                               | 令和元年<br>(A)<br>円/㎡ | 平成30年<br>(B)<br>円/㎡ |                         |          |              |    |
| 1  | 豊島<br>- 7  | 高田一丁目343番5<br>「高田1-36-11」     | 643,000            | 580,000             | 10.9                    | 300      | 第1種中高層住居専用地域 |    |
| 2  | 足立<br>- 11 | 千住中居町16番43                    | 416,000            | 380,000             | 9.5                     | 300      | 第1種住居地域      |    |
| 3  | 荒川<br>- 3  | 荒川二丁目21番35外<br>「荒川2-21-2」     | 498,000            | 455,000             | 9.5                     | 300      | 準工業地域        |    |
| 4  | 豊島<br>- 8  | 北大塚一丁目26番3<br>「北大塚1-24-3」     | 667,000            | 610,000             | 9.3                     | 300      | 第1種中高層住居専用地域 |    |
| 5  | 江東<br>- 6  | 有明一丁目5番9外<br>「有明1-3-17」       | 654,000            | 600,000             | 9.0                     | 300      | 準工業地域        |    |
| 6  | 荒川<br>- 4  | 東日暮里二丁目1836番2<br>「東日暮里2-16-4」 | 517,000            | 475,000             | 8.8                     | 300      | 準工業地域        |    |
| 7  | 豊島<br>- 1  | 巣鴨一丁目35番6<br>「巣鴨1-35-6」       | 760,000            | 700,000             | 8.6                     | 400      | 第1種住居地域      |    |
| 8  | 北<br>- 10  | 東十条六丁目5番51<br>「東十条6-5-4」      | 469,000            | 432,000             | 8.6                     | 200      | 準工業地域        |    |
| 9  | 荒川<br>- 6  | 町屋一丁目912番13<br>「町屋1-8-13」     | 483,000            | 445,000             | 8.5                     | 300      | 準工業地域        |    |
| 10 | 豊島<br>- 4  | 千川一丁目12番14<br>「千川1-20-8」      | 640,000            | 590,000             | 8.5                     | 150      | 第1種低層住居専用地域  |    |

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2以下の四捨五入によるもの。

資料) 令和元年東京都基準地価格の概要



# 上昇率第1位 豊島区高田1丁目 (+10.9%)





上昇率第2位 足立区千住中居町 (+9.5%)



# 住宅地区部 価格上位地点

令和元年地価調査 基準地価格高順位一覧表(住宅地)

(区部)

| 順位 | 基準地<br>番号  | 基準地の所在<br>「住居表示」           | 基準地価格              |                     | 変動率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用途地域         | 備考 |
|----|------------|----------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|----------|--------------|----|
|    |            |                            | 令和元年<br>(A)<br>円/㎡ | 平成30年<br>(B)<br>円/㎡ |                         |          |              |    |
| 1  | 港<br>- 10  | 赤坂一丁目1424番1<br>「赤坂1-14-11」 | 4,530,000          | —                   | —                       | 400      | 第2種住居地域      |    |
| 2  | 千代田<br>- 1 | 六番町6番1外                    | 3,960,000          | 3,900,000           | 1.5                     | 400      | 第2種住居地域      |    |
| 3  | 千代田<br>- 2 | 三番町9番4                     | 2,940,000          | 2,880,000           | 2.1                     | 400      | 第1種住居地域      |    |
| 4  | 千代田<br>- 4 | 麹町二丁目10番4外                 | 2,520,000          | 2,470,000           | 2.0                     | 400      | 第2種住居地域      |    |
| 5  | 港<br>- 6   | 六本木五丁目367番1<br>「六本木5-13-1」 | 2,250,000          | 2,120,000           | 6.1                     | 300      | 第2種中高層住居専用地域 |    |
| 6  | 千代田<br>- 3 | 二番町12番10                   | 2,210,000          | 2,170,000           | 1.8                     | 400      | 第2種住居地域      |    |
| 7  | 港<br>- 4   | 南青山四丁目487番<br>「南青山4-26-18」 | 1,840,000          | 1,740,000           | 5.7                     | 300      | 第1種中高層住居専用地域 |    |
| 8  | 港<br>- 3   | 西麻布三丁目4番21<br>「西麻布3-15-8」  | 1,750,000          | 1,680,000           | 4.2                     | 200      | 第1種中高層住居専用地域 |    |
| 9  | 港<br>- 5   | 南青山七丁目274番<br>「南青山7-13-5」  | 1,590,000          | 1,500,000           | 6.0                     | 200      | 第1種中高層住居専用地域 |    |
| 10 | 渋谷<br>- 1  | 神宮前三丁目16番14<br>「神宮前3-16-6」 | 1,510,000          | 1,420,000           | 6.3                     | 200      | 第1種中高層住居専用地域 |    |

資料) 令和元年東京都基準地価格の概要



# 住宅地区部 価格上位地点

(多摩)

| 順位 | 基準地<br>番号  | 基準地の所在<br>「住居表示」                  | 基準地価格              |                     | 変動率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用途地域         | 備考 |
|----|------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|----------|--------------|----|
|    |            |                                   | 令和元年<br>(A)<br>円/㎡ | 平成30年<br>(B)<br>円/㎡ |                         |          |              |    |
| 1  | 武蔵野<br>- 7 | 吉祥寺本町四丁目1839番23外<br>「吉祥寺本町4-21-6」 | 685,000            | 665,000             | 3.0                     | 100      | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 2  | 武蔵野<br>- 3 | 吉祥寺南町三丁目2528番66<br>「吉祥寺南町3-31-11」 | 674,000            | 655,000             | 2.9                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 3  | 三鷹<br>- 1  | 井の頭四丁目389番32<br>「井の頭4-16-4」       | 636,000            | 636,000             | 0.0                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 4  | 武蔵野<br>- 8 | 吉祥寺東町四丁目75番6<br>「吉祥寺東町4-10-9」     | 525,000            | —                   | —                       | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 5  | 三鷹<br>- 10 | 下連雀四丁目151番24<br>「下連雀4-4-19」       | 503,000            | 490,000             | 2.7                     | 100      | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 6  | 国立<br>- 1  | 東一丁目16番3                          | 470,000            | 465,000             | 1.1                     | 200      | 第2種中高層住居専用地域 |    |
| 7  | 武蔵野<br>- 1 | 境三丁目324番33外<br>「境3-18-4」          | 466,000            | 450,000             | 3.6                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 8  | 武蔵野<br>- 6 | 吉祥寺北町三丁目987番2<br>「吉祥寺北町3-13-31」   | 458,000            | 442,000             | 3.6                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 9  | 三鷹<br>- 3  | 牟礼二丁目1056番4<br>「牟礼2-8-22」         | 451,000            | 439,000             | 2.7                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 10 | 小金井<br>- 5 | 本町五丁目1728番40<br>「本町5-4-20」        | 437,000            | 420,000             | 4.0                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |

資料) 令和元年東京都基準地価格の概要





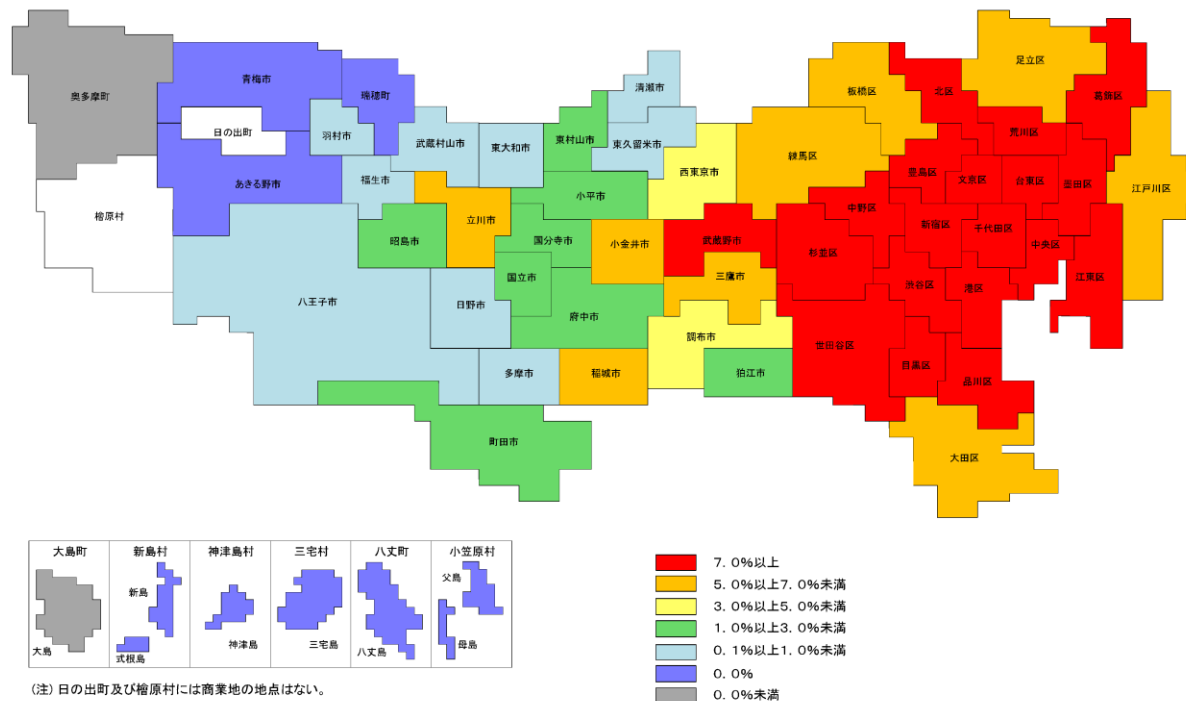
### Ⅲ. 商業地の地価動向



# 商業地 平均変動率マップ

令和元年地価調査 商業地 平均変動率マップ

資料 5-2



令和元年7月1日調査

資料) 令和元年東京都基準地価格の概要



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



# 商業地区部 上昇率上位地点

令和元年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(商業地)

(区部)

| 順位 | 基準地<br>番 号 | 基準地の所在<br>「住居表示」              | 基準地価格              |                     | 変動率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用途地域 | 備考 |
|----|------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|----------|------|----|
|    |            |                               | 令和元年<br>(A)<br>円/㎡ | 平成30年<br>(B)<br>円/㎡ |                         |          |      |    |
| 1  | 台東<br>5-1  | 浅草一丁目17番9<br>「浅草1-29-6」       | 2,220,000          | 1,650,000           | 34.5                    | 600      | 商業地域 |    |
| 2  | 台東<br>5-17 | 西浅草二丁目66番2<br>「西浅草2-13-10」    | 1,560,000          | 1,190,000           | 31.1                    | 700      | 商業地域 |    |
| 3  | 新宿<br>5-13 | 西新宿二丁目6番<br>「西新宿2-6-1」        | 12,700,000         | 10,600,000          | 19.8                    | 1000     | 商業地域 |    |
| 4  | 港<br>5-3   | 虎ノ門一丁目224番7<br>「虎ノ門1-16-8」    | 4,180,000          | 3,540,000           | 18.1                    | 700      | 商業地域 |    |
| 5  | 渋谷<br>5-4  | 道玄坂二丁目213番<br>「道玄坂2-29-19」    | 15,300,000         | 13,000,000          | 17.7                    | 700      | 商業地域 |    |
| 6  | 台東<br>5-5  | 駒形一丁目5番5<br>「駒形1-4-15」        | 1,290,000          | 1,100,000           | 17.3                    | 700      | 商業地域 |    |
| 7  | 新宿<br>5-1  | 歌舞伎町一丁目18番11外<br>「歌舞伎町1-18-9」 | 8,160,000          | 6,960,000           | 17.2                    | 900      | 商業地域 |    |
| 8  | 中野<br>5-7  | 中野五丁目30番7<br>「中野5-64-9」       | 4,500,000          | 3,900,000           | 15.4                    | 600      | 商業地域 |    |
| 8  | 豊島<br>5-5  | 東池袋一丁目22番11<br>「東池袋1-22-8」    | 9,000,000          | 7,800,000           | 15.4                    | 800      | 商業地域 |    |
| 10 | 豊島<br>5-13 | 北大塚二丁目12番3<br>「北大塚2-12-2」     | 1,280,000          | 1,110,000           | 15.3                    | 600      | 商業地域 |    |

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2以下の四捨五入によるもの。

資料) 令和元年東京都基準地価格の概要



# 上昇率第1位 台東区浅草1丁目 (+34.5%)



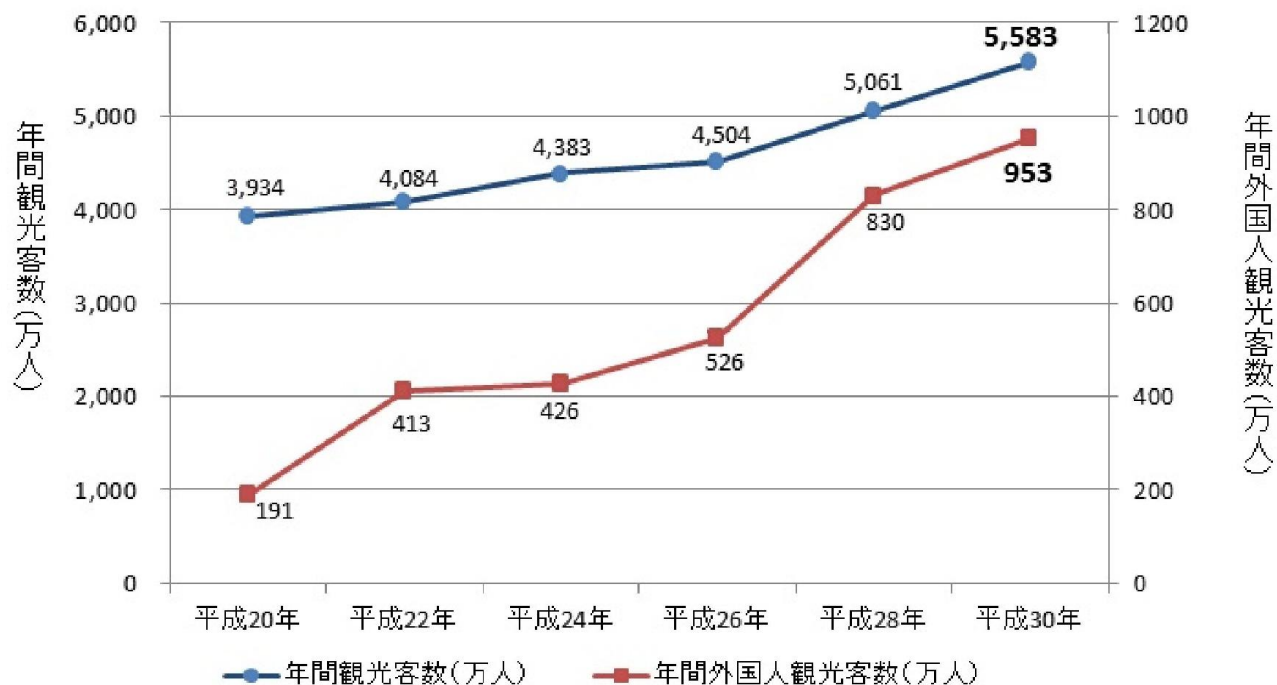


# 上昇率第2位 台東区西浅草2丁目 (+31.1%)





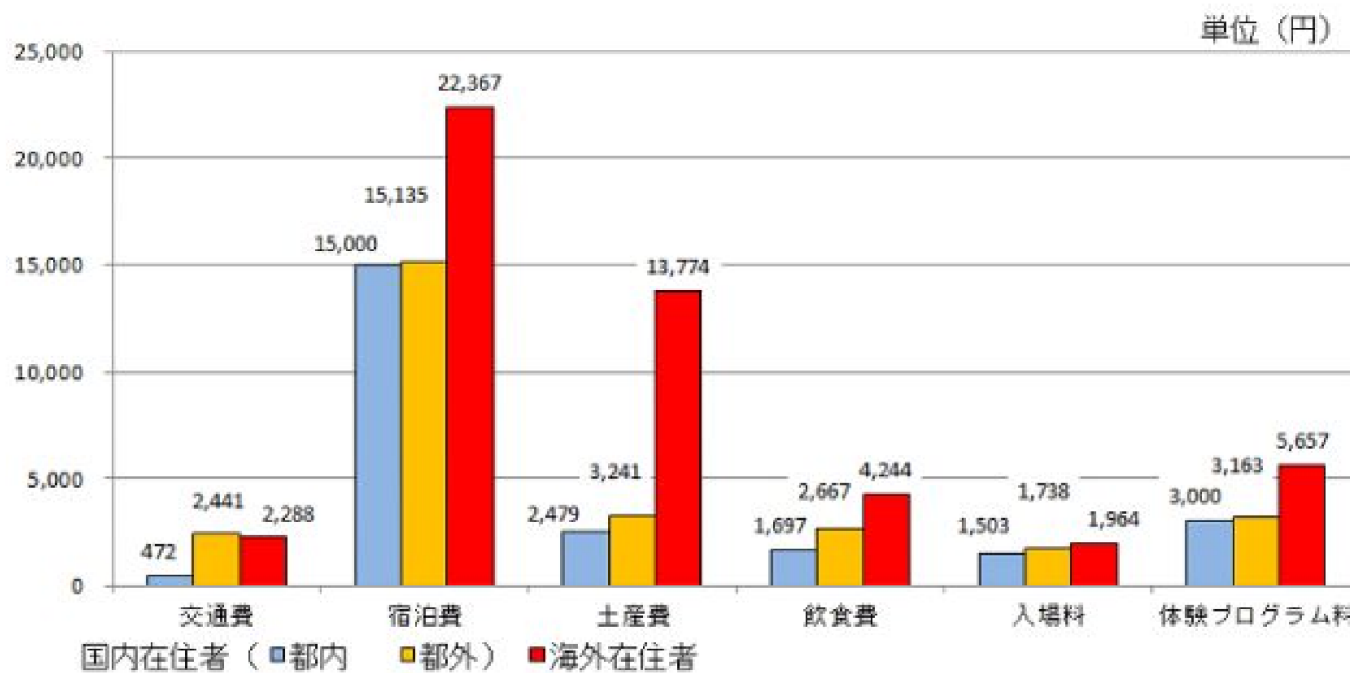
# 台東区の年間観光客数の推移



年間観光客数及び外国人観光客数の推移

資料)平成30年度 台東区  
観光統計・マーケティング調査

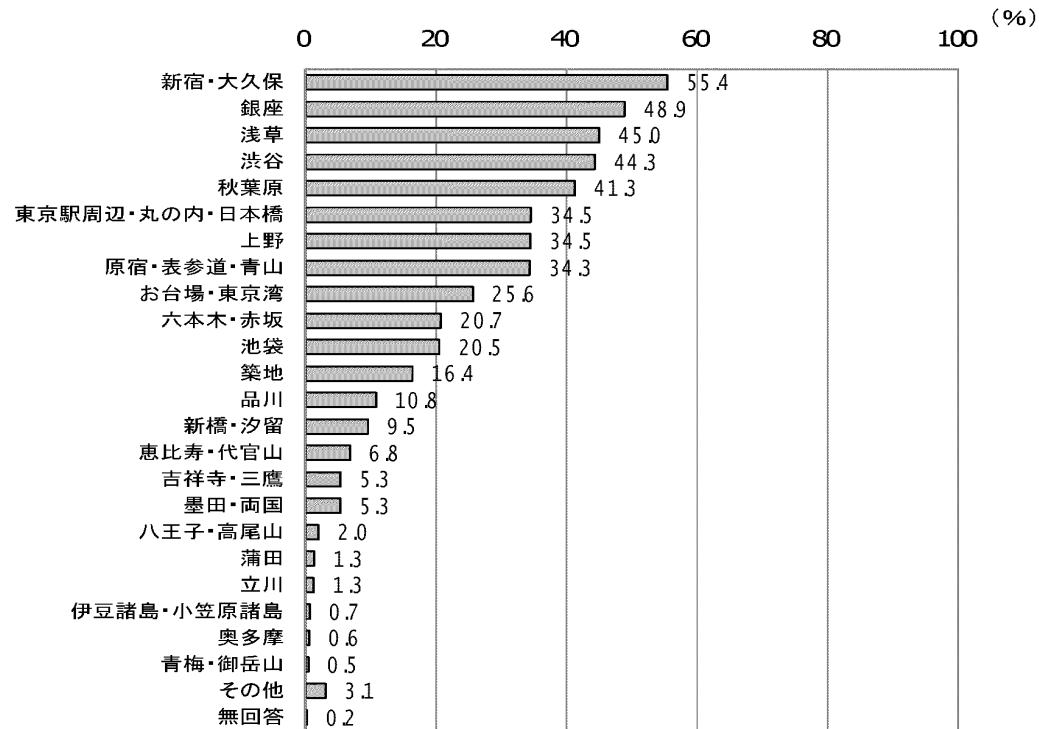
# 台東区を訪問した観光客の消費額比較



属性別消費額単価の比較

資料)平成30年度 台東区  
観光統計・マーケティング調査

# 訪日外国人観光客が訪問した都内のスポット



資料) 平成30年国別外国人旅行者行動特性  
調査報告書(東京都)



# 商業地区部 価格上位地点

令和元年地価調査 基準地価格高順位一覧表(商業地)

(区部)

| 順位 | 基準地<br>番 号  | 基 準 地 価 格<br>「 住 居 表 示 」    | 基 準 地 価 格          |                     | 変 動 率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用 途 地 域 | 基 準 地 の ビ ル 名<br>又 は 店 舗 名 | 備 考 |
|----|-------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|----------|---------|----------------------------|-----|
|    |             |                             | 令和元年<br>(A)<br>円/㎡ | 平成30年<br>(B)<br>円/㎡ |                           |          |         |                            |     |
| 1  | 中央<br>5-13  | 銀座二丁目2番19外<br>「銀座2-6-7」     | 43,200,000         | 41,900,000          | 3.1                       | 800      | 商業地域    | 明治屋銀座ビル                    |     |
| 2  | 中央<br>5-14  | 銀座六丁目4番13外<br>「銀座6-8-3」     | 31,700,000         | 30,700,000          | 3.3                       | 700      | 商業地域    | 銀座尾張町<br>TOWER             |     |
| 3  | 千代田<br>5-1  | 丸の内三丁目2番外<br>「丸の内3-3-1」     | 27,200,000         | 26,300,000          | 3.4                       | 1300     | 商業地域    | 新東京ビルヂング                   |     |
| 4  | 港<br>5-14   | 北青山三丁目33番2<br>「北青山3-5-30」   | 26,600,000         | 25,700,000          | 3.5                       | 600      | 商業地域    | IRIKI<br>BLDG.             |     |
| 5  | 千代田<br>5-24 | 大手町一丁目5番39外<br>「大手町1-8-1」   | 26,000,000         | 25,100,000          | 3.6                       | 1300     | 商業地域    | KDDI株式会社                   |     |
| 6  | 新宿<br>5-4   | 西新宿一丁目18番2<br>「西新宿1-18-2」   | 20,100,000         | 19,000,000          | 5.8                       | 1000     | 商業地域    | 晴花ビル                       |     |
| 7  | 新宿<br>5-10  | 新宿三丁目5番2外<br>「新宿3-5-4」      | 18,800,000         | 17,900,000          | 5.0                       | 800      | 商業地域    | レインボービレッジ                  |     |
| 8  | 中央<br>5-6   | 日本橋室町一丁目8番2<br>「日本橋室町1-5-3」 | 18,600,000         | 17,300,000          | 7.5                       | 800      | 商業地域    | 福島ビル                       |     |
| 9  | 新宿<br>5-2   | 新宿三丁目802番6外<br>「新宿3-18-5」   | 17,900,000         | 17,000,000          | 5.3                       | 900      | 商業地域    | 猪山興業ビル                     |     |
| 10 | 中央<br>5-8   | 京橋二丁目4番5外<br>「京橋2-4-15」     | 15,500,000         | 14,900,000          | 4.0                       | 800      | 商業地域    | オービックビル<br>(鍛冶橋通り)         |     |

資料)令和元年東京都基準地価格の概要



ご清聴ありがとうございました

