



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

令和3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3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 3 年地価調査の概要



公的土地評価の比較

区 分	地価公示 (国土交通省)	都道府県地価調査 (都道府県)	相続税評価 (国税庁)	固定資産税評価 (市町村)
評価機関	国土交通省 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 (地価公示法2条1項)	標準価格 (国土利用計画法施行令 9条1項)	時価 (相続税法22条)	適正な時価 (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 (3年に1度評価替え) ※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。 地価公示価格水準の8割を目途(内部通達) ※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。 地価公示価格の7割を目途 地方税法388条1項委任立法(大臣告示の評価基準) ※平成6年度評価替えから導入

最高価格地

山野楽器

明治屋銀座ビル

鳩居堂前

(銀座三越前)



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

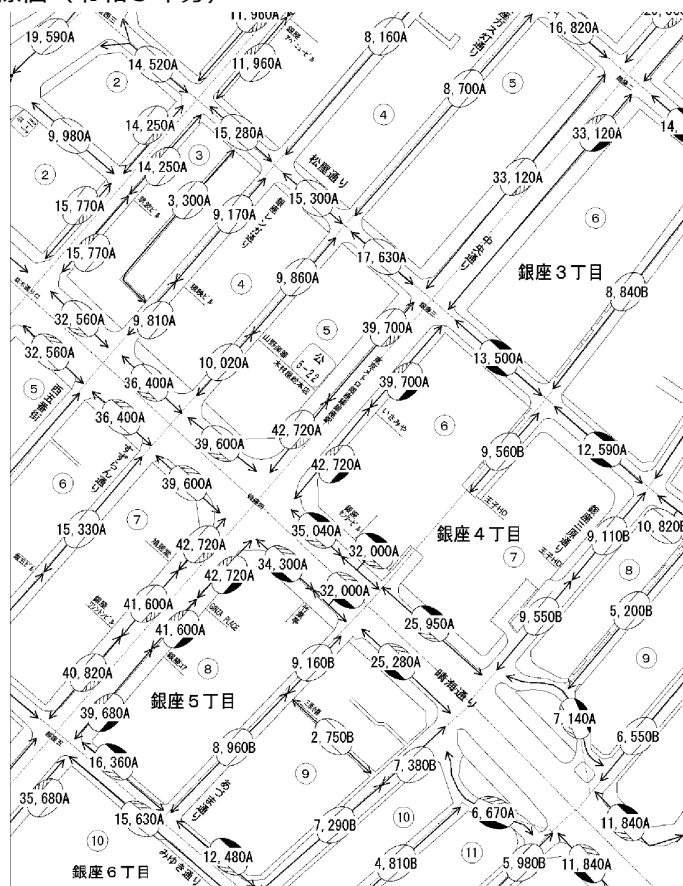


公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

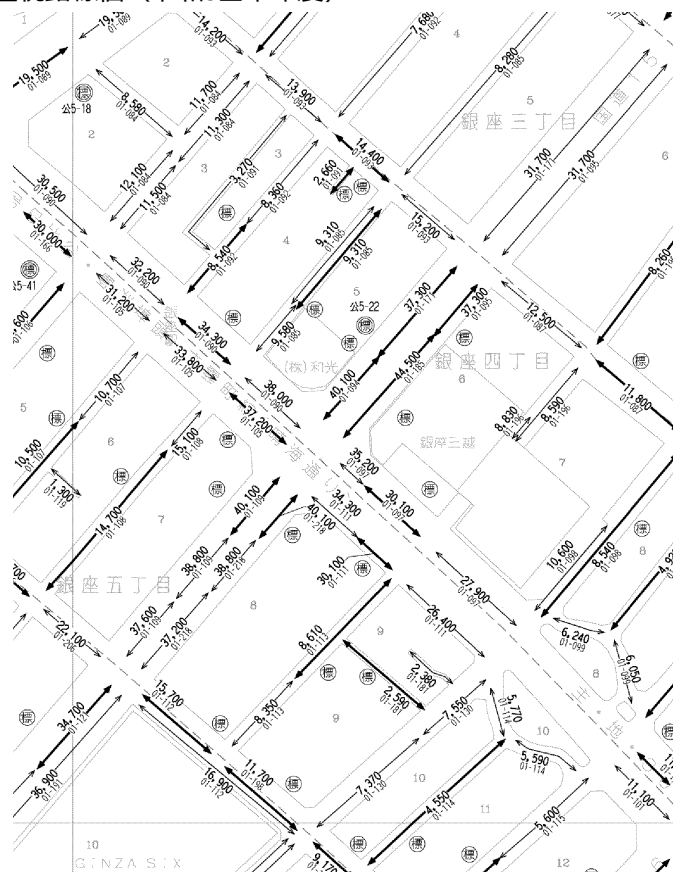


公的土地評価の比較

相続税路線価（令和3年分）

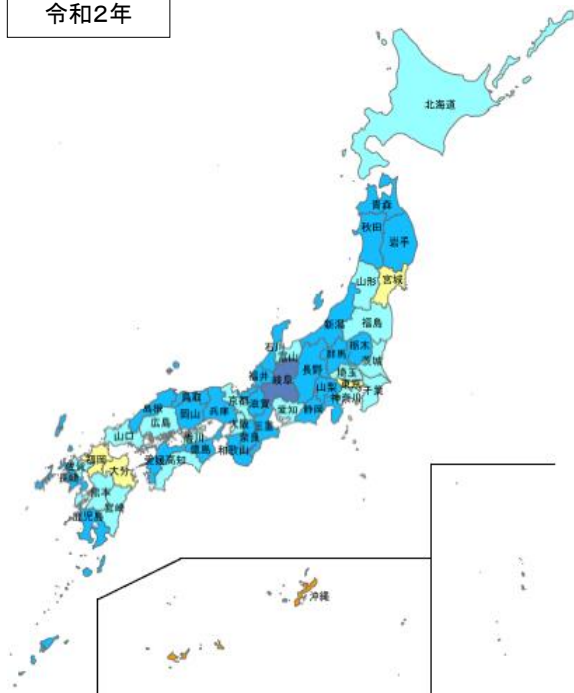


固定資産税路線価（令和3基準年度）

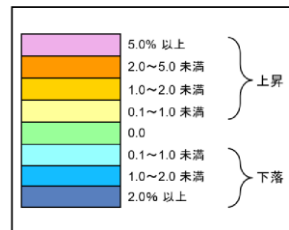
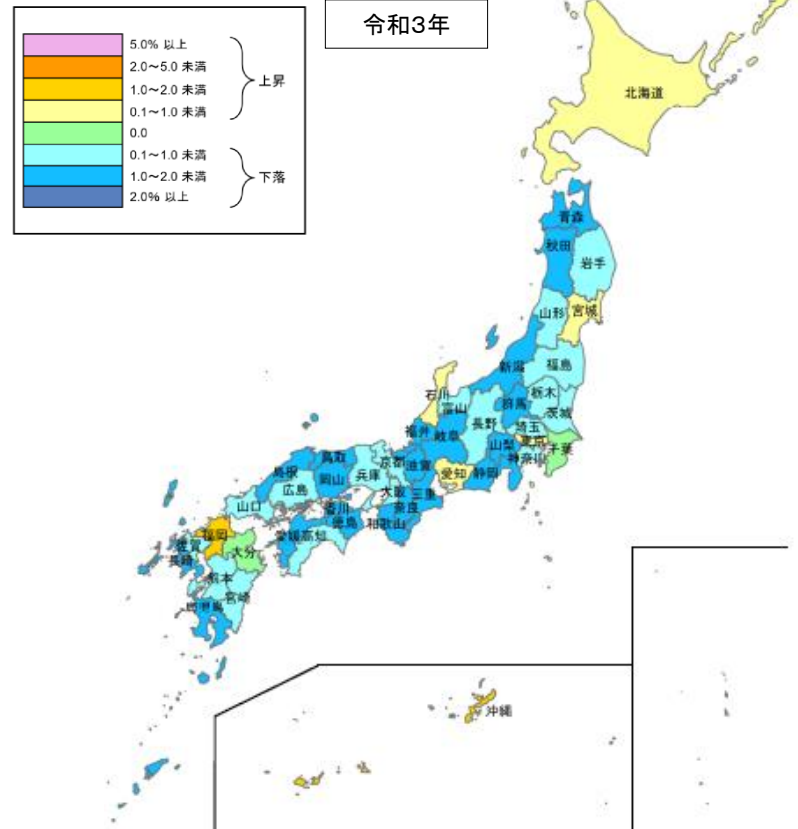


全国の都道府県別平均変動率（住宅地）

令和2年



令和3年

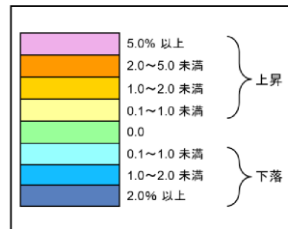
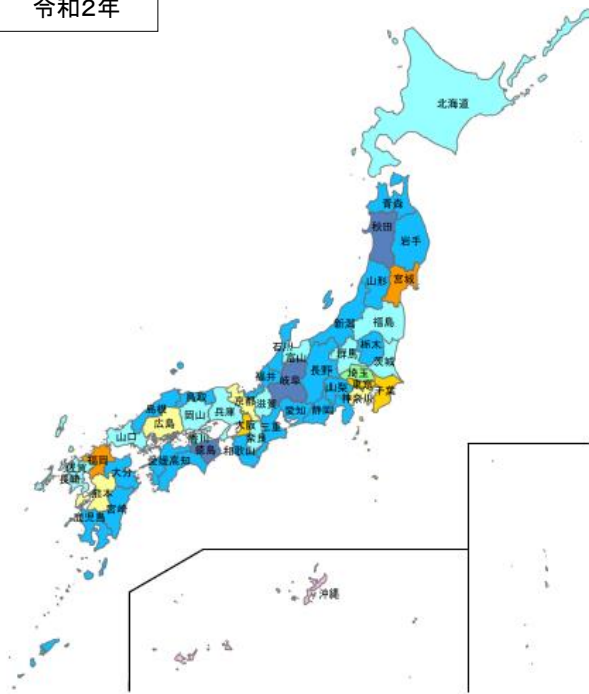


資料)国土交通省令和3年都道府県地価調査

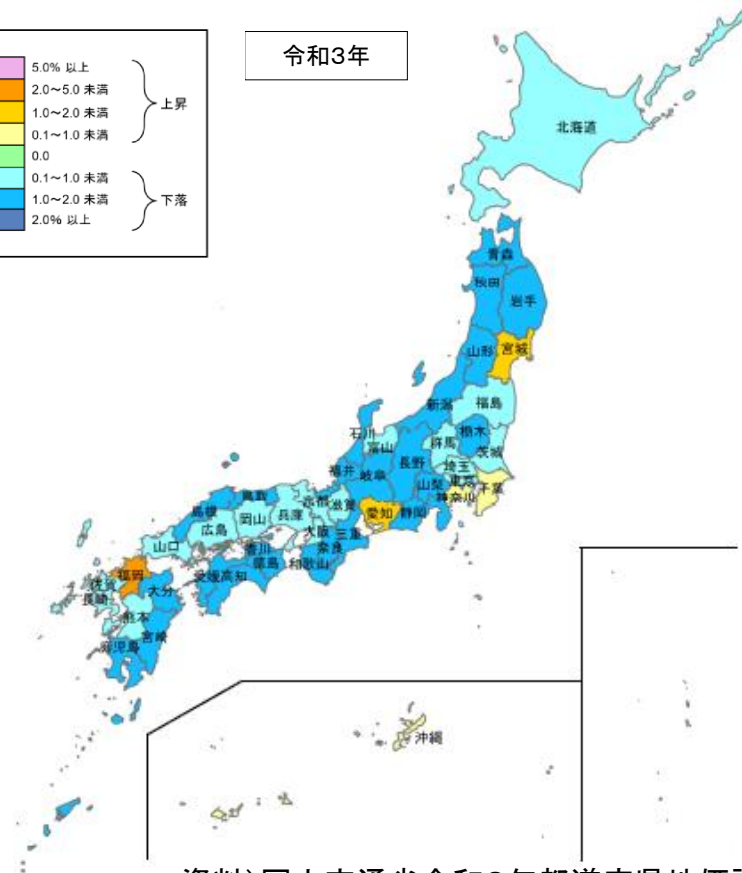


全国の都道府県別平均変動率（商業地）

令和2年



令和3年



資料)国土交通省令和3年都道府県地価調査



市区町村別対前年変動率

区分 地区	住宅地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途
千代田区	1.1	▲ 1.2		▲ 1.0	立川市	0.7		0.6		0.7	青梅市	▲ 0.6		▲ 0.6	4.2	▲ 0.2
中央区	1.1	▲ 1.9		▲ 1.5	武蔵野市	1.5		0.6		1.1	福生市	0.0		▲ 0.8		▲ 0.3
港区	1.8	▲ 0.7	2.0	0.1	三鷹市	0.1		1.6		0.4	羽村市	▲ 0.5		▲ 0.6	2.9	▲ 0.1
新宿区	1.0	▲ 1.8		▲ 1.0	府中市	1.0		0.5		0.8	あきる野市	▲ 0.5		▲ 0.5		▲ 0.5
渋谷区	0.3	▲ 0.6		▲ 0.3	昭島市	▲ 0.5		▲ 0.9	0.0	▲ 0.5	瑞穂町	▲ 0.1		▲ 0.8	0.0	▲ 0.2
都心5区	1.1	▲ 1.3	2.0	▲ 0.7	調布市	1.1		0.0		0.8	日の出町	▲ 0.5				▲ 0.5
文京区	0.3	0.3		0.3	小金井市	0.1		0.0		0.0	檜原村	▲ 0.5				▲ 0.5
台東区	1.8	0.0		0.2	小平市	▲ 0.1		▲ 0.2		▲ 0.1	奥多摩町	▲ 0.8		▲ 0.8		▲ 0.8
墨田区	0.4	0.5		0.5	東村山市	▲ 0.1		▲ 0.3		▲ 0.2	西多摩	▲ 0.5		▲ 0.7	2.8	▲ 0.3
江東区	0.8	0.5	2.1	0.8	国分寺市	0.3		0.8		0.4						
品川区	1.9	▲ 0.1		0.8	国立市	0.7		0.0		0.6	多摩全域	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0
目黒区	0.8	▲ 0.1		0.4	柏江市	1.6		0.0		1.4						
大田区	0.3	0.4	2.4	0.4	東大和市	▲ 1.3		▲ 0.6		▲ 1.2						
世田谷区	0.1	0.4		0.2	清瀬市	▲ 0.4		▲ 0.5		▲ 0.4						
中野区	0.8	0.6		0.7	東久留米市	▲ 0.3		▲ 0.4		▲ 0.3						
杉並区	0.8	0.6		0.8	武蔵村山市	0.0		▲ 0.8		▲ 0.1						
豊島区	1.2	0.0		0.5	西東京市	0.1		0.7		0.2	大島町	0.0		▲ 1.6		▲ 0.8
北区	0.3	0.4	1.2	0.4	北多摩	0.2		0.2	0.0	0.2	新島村	▲ 0.7		▲ 3.1		▲ 1.5
荒川区	0.6	0.4		0.5	八王子市	▲ 0.2	0.0	▲ 0.3	1.3	▲ 0.2	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	0.2	0.1		0.2	町田市	▲ 0.4	0.0	▲ 0.3		▲ 0.3	三宅村	0.0		▲ 0.8		▲ 0.3
練馬区	0.4	0.0		0.3	日野市	▲ 1.1		0.4		▲ 0.9	八丈町	0.0		▲ 1.4		▲ 0.5
足立区	0.7	0.1	1.2	0.5	多摩市	▲ 0.5		▲ 0.2		▲ 0.4	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	0.1	▲ 0.2	0.0	0.0	稲城市	1.6		0.3		1.3	島部	▲ 0.1	0.0	▲ 1.2		▲ 0.4
江戸川区	0.1	▲ 0.2		0.0	南多摩	▲ 0.2	0.0	▲ 0.2	1.3	▲ 0.2						
その他区	0.5	0.2	1.6	0.4												
区部全域	0.5	▲ 0.3	1.7	0.1							東京都全域	0.2	0.0	▲ 0.3	1.9	0.1

前半と後半の地価変動率

〔地価公示の標準地と同一地点である基準地の動向〕

(単位：%)

		令和 2 年			令和 3 年		
		前半期 R元. 7. 1～R2. 1. 1	後半期 R2. 1. 1～R2. 7. 1	年 間	前半期 R2. 7. 1～R3. 1. 1	後半期 R3. 1. 1～R3. 7. 1	年 間
区 部	住宅地	2. 1	▲ 0. 6	1. 4	0. 0	0. 5	0. 6
	商業地	4. 2	▲ 2. 2	2. 0	▲ 0. 6	▲ 0. 1	▲ 0. 6
	全用途	3. 1	▲ 1. 3	1. 7	▲ 0. 3	0. 3	0. 0
多摩地区	住宅地	0. 6	▲ 1. 0	▲ 0. 4	0. 0	0. 2	0. 2
	商業地	2. 0	▲ 1. 9	0. 1	0. 0	0. 1	0. 1
	全用途	1. 1	▲ 1. 3	▲ 0. 2	0. 0	0. 1	0. 1
東京都 全域	住宅地	1. 4	▲ 0. 8	0. 7	0. 0	0. 4	0. 4
	商業地	3. 6	▲ 2. 1	1. 4	▲ 0. 4	0. 0	▲ 0. 4
	全用途	2. 4	▲ 1. 3	1. 0	▲ 0. 2	0. 2	0. 0

資料) 令和3年東京都基準地価格の概要

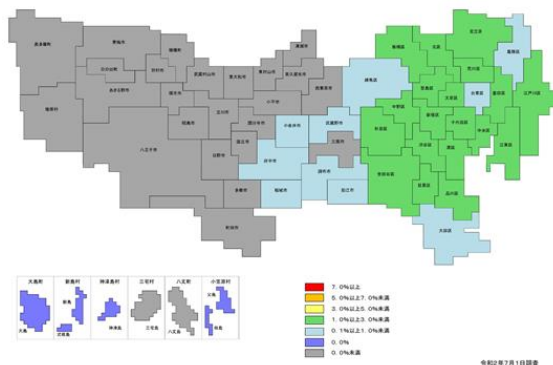


Ⅱ．住宅地の地価動向



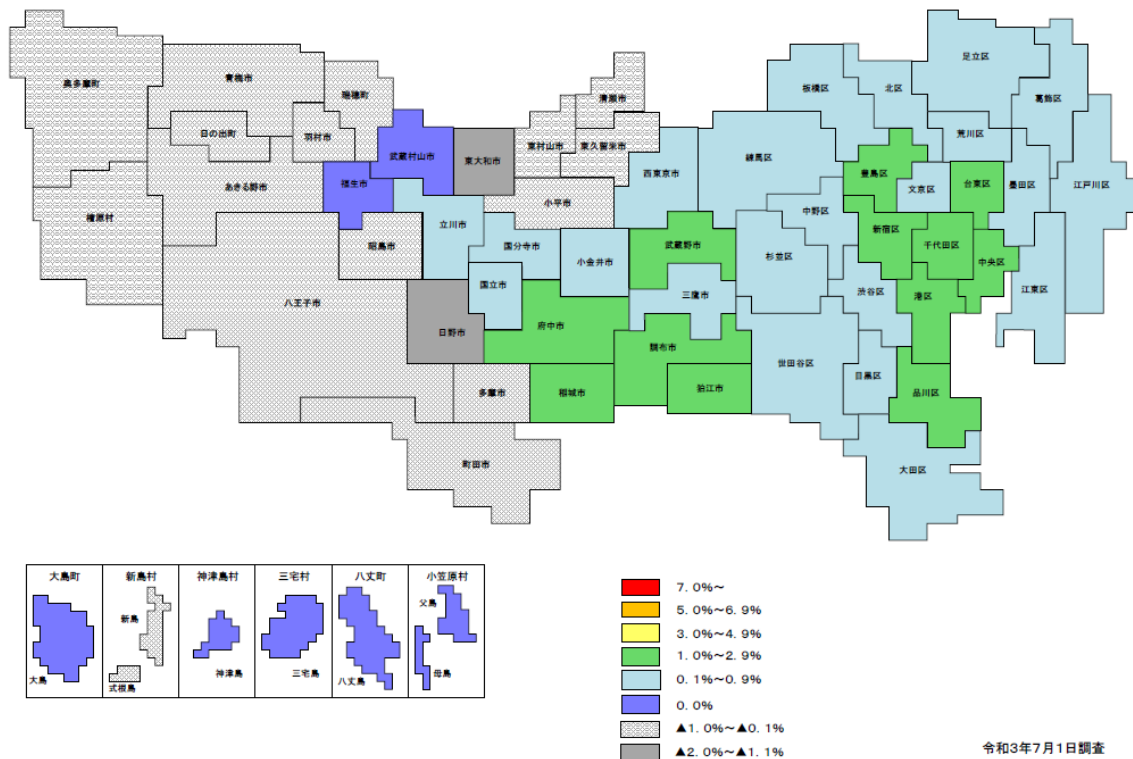
住宅地 平均変動率マップ

令和2年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



資料) 令和2年東京都基準地価格の概要

令和3年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



資料) 令和3年東京都基準地価格の概要



住宅地区部 上昇率上位地点

(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 地 域	備 考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡	(A/B-1)×100 %			
1	江東 - 6	有明一丁目106番3外 「有明1-3-17」	695,000	672,000	3.4	300	準工業地域	
2	港 - 10	赤坂一丁目1424番1 「赤坂1-14-11」	4,870,000	4,720,000	3.2	400	第2種住居地域	
3	豊島 - 9	高田三丁目770番1 「高田3-32-7」	843,000	820,000	2.8	300	準工業地域	
4	台東 - 1	上野桜木一丁目16番6 「上野桜木1-1-5」	853,000	830,000	2.8	300	第1種中高層住居専用地域	
5	品川 - 8	北品川五丁目628番2外 「北品川5-9-28」	1,160,000	1,130,000	2.7	300	準工業地域	
6	新宿 - 11	市谷船河原町19番8外	1,180,000	1,150,000	2.6	300	第1種住居地域	
7	港 - 9	芝浦四丁目1番34 「芝浦4-5-16」	1,590,000	1,550,000	2.6	400	準工業地域	
8	世田谷 - 25	太子堂三丁目34番10 「太子堂3-2-16」	730,000	712,000	2.5	200	第1種中高層住居専用地域	
9	港 - 2	白金台五丁目259番15 「白金台5-5-14」	1,410,000	1,380,000	2.2	300	第1種中高層住居専用地域	
10	杉並 - 7	久我山一丁目370番4 「久我山1-5-17」	718,000	703,000	2.1	200	準工業地域	

(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3年東京都基準地価格の概要



上昇率第 1 位 江東区有明 1 丁目 (+3.4%)



上昇率第2位 港区赤坂1丁目 (+3.2%)



住宅地区部 下落率上位地点

(区部)

順位	基準地 番号	基準地の 住所表示	基準地価格		変動率	容積率 %	用途地域	備考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡	(A/B-1)×100 %			
1	世田谷 - 20	岡本三丁目408番4 「岡本3-7-2」	486,000	496,000	▲ 2.0	100	第1種低層住居専用地域	用賀駅1.8km・ 245㎡
2	世田谷 - 34	千歳台二丁目854番6 「千歳台2-42-5」	426,000	434,000	▲ 1.8	100	第1種低層住居専用地域	祖師ヶ谷大蔵駅1.3km・ 231㎡
3	世田谷 - 1	赤堤三丁目271番14 「赤堤3-9-11」	650,000	662,000	▲ 1.8	100	第1種低層住居専用地域	松原駅320m・ 204㎡
4	世田谷 - 37	給田四丁目177番2 「給田4-3-8」	413,000	420,000	▲ 1.7	100	第1種低層住居専用地域	千歳烏山駅1.0km・ 157㎡
5	世田谷 - 41	喜多見四丁目4157番6 「喜多見4-3-13」	300,000	304,000	▲ 1.3	100	第1種低層住居専用地域	喜多見駅1.7km・ 129㎡
6	世田谷 - 40	給田五丁目39番2 「給田5-10-10」	354,000	358,000	▲ 1.1	100	第1種低層住居専用地域	仙川駅1.4km・ 115㎡
7	世田谷 - 38	北鳥山一丁目920番6 「北鳥山1-37-3」	458,000	463,000	▲ 1.1	100	第1種低層住居専用地域	芦花公園駅700m・ 213㎡
8	世田谷 - 42	尾山台一丁目16番1外 「尾山台1-17-4」	628,000	634,000	▲ 0.9	80	第1種低層住居専用地域	九品仏駅760m・ 217㎡
9	世田谷 - 39	八幡山二丁目39番10外 「八幡山2-14-10」	459,000	463,000	▲ 0.9	100	第1種低層住居専用地域	八幡山駅1.2km・ 125㎡
10	世田谷 - 14	船橋四丁目534番12 「船橋4-5-9」	519,000	523,000	▲ 0.8	100	第1種低層住居専用地域	千歳船橋駅1.0km・ 256㎡

(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3年東京都基準地価格の概要



下落率第1位 世田谷区岡本3丁目 (-2.0%)



地図使用承認©マップル第62G300号



下落率第2位 世田谷区千歳台2丁目 (-1.8%)



住宅地区部 価格上位地点

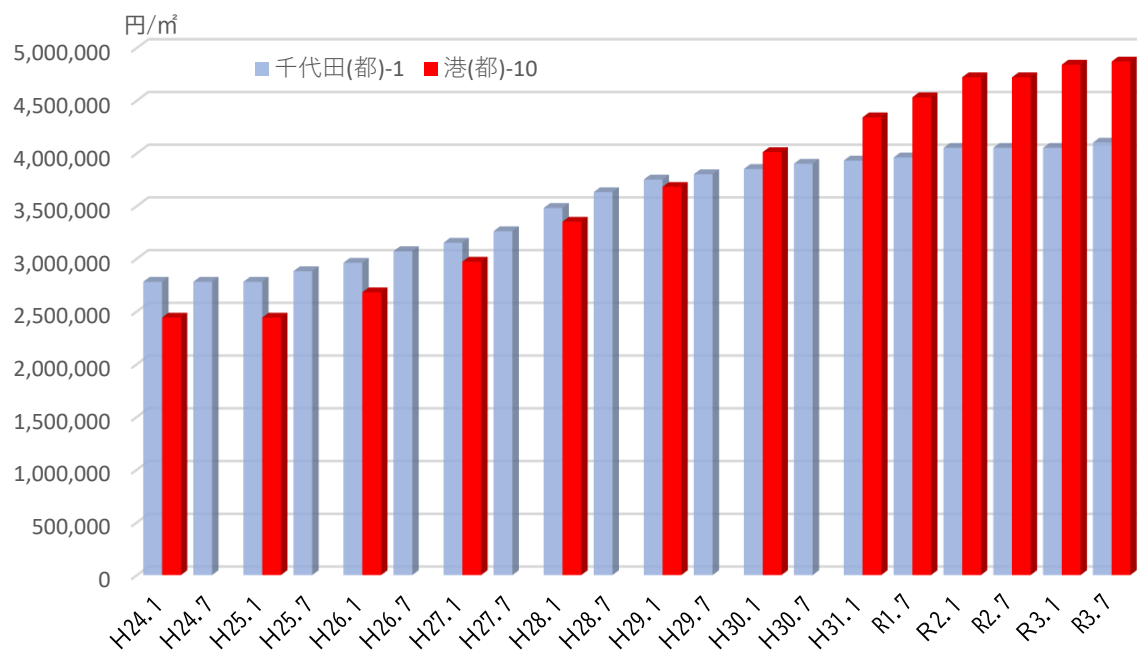
(区部)

順位	基準地 番 号	基 準 地 居 表 所 在 「 住 居 表 示 」	基 準 地 価 格		変 動 率	容積率 %	用 途 地 域	備 考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡	(A/B-1)×100 %			
1	港 - 10	赤坂一丁目1424番1 「赤坂1-14-11」	4,870,000	4,720,000	3.2	400	第2種住居地域	
2	千代田 - 1	六番町6番1外	4,100,000	4,050,000	1.2	400	第2種住居地域	
3	千代田 - 2	三番町9番4	3,030,000	2,990,000	1.3	400	第1種住居地域	
4	千代田 - 4	麹町二丁目10番4外	2,580,000	2,560,000	0.8	400	第2種住居地域	
5	港 - 6	六本木五丁目367番1 「六本木5-13-1」	2,290,000	2,270,000	0.9	300	第2種中高層住居専用地域	
6	千代田 - 3	二番町12番10	2,260,000	2,240,000	0.9	400	第2種住居地域	
7	港 - 4	南青山四丁目487番 「南青山4-26-18」	1,910,000	1,890,000	1.1	300	第1種中高層住居専用地域	
8	港 - 3	西麻布三丁目4番21 「西麻布3-15-8」	1,790,000	1,770,000	1.1	200	第1種中高層住居専用地域	
9	港 - 5	南青山七丁目274番 「南青山7-13-5」	1,630,000	1,610,000	1.2	200	第1種中高層住居専用地域	
9	渋谷 - 1	神宮前三丁目13番13 「神宮前3-13-13」	1,630,000	—	—	200	第1種中高層住居専用地域	

資料) 令和3年東京都基準地価格の概要



港(都)-10と千代田(都)-1の価格推移



千代田(都)-1と港(都)-10は、いずれも第2種住居地域、容積率400%

基準地 【公示地】	千代田(都)-1 【千代田-3】	港(都)-10 【港-4】
H24.1	2,780,000	2,440,000
H24.7	2,780,000	
H25.1	2,780,000	2,440,000
H25.7	2,880,000	
H26.1	2,960,000	2,680,000
H26.7	3,070,000	
H27.1	3,150,000	2,970,000
H27.7	3,260,000	
H28.1	3,480,000	3,350,000
H28.7	3,630,000	
H29.1	3,750,000	3,680,000
H29.7	3,800,000	
H30.1	3,850,000	4,010,000
H30.7	3,900,000	
H31.1	3,930,000	4,340,000
R1.7	3,960,000	4,530,000
R2.1	4,050,000	4,720,000
R2.7	4,050,000	4,720,000
R3.1	4,050,000	4,840,000
R3.7	4,100,000	4,870,000



住宅地多摩 価格上位地点

(多摩)

順位	基準地 番号	基準地の所在地 「住居表示」	基準地価格		変動率	容積率 %	用途地域	備考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡	(A/B-1)×100 %			
1	武蔵野	吉祥寺本町四丁目1839番23外 -7「吉祥寺本町4-21-6」	710,000	689,000	3.0	100	第1種低層住居専用地域	
2	武蔵野	吉祥寺南町三丁目2528番66 -3「吉祥寺南町3-31-11」	674,000	674,000	0.0	80	第1種低層住居専用地域	
3	三鷹	井の頭四丁目389番32 -1「井の頭4-16-4」	625,000	617,000	1.3	80	第1種低層住居専用地域	
4	武蔵野	吉祥寺東町四丁目75番6 -8「吉祥寺東町4-10-9」	532,000	528,000	0.8	80	第1種低層住居専用地域	
5	三鷹	下連雀四丁目151番24 -10「下連雀4-4-19」	505,000	505,000	0.0	100	第1種低層住居専用地域	
6	武蔵野	境三丁目324番33外 -1「境3-18-4」	480,000	470,000	2.1	80	第1種低層住居専用地域	
7	国立	東一丁目16番3 -1	470,000	465,000	1.1	200	第2種中高層住居専用地域	
8	武蔵野	吉祥寺北町三丁目987番2 -6「吉祥寺北町3-13-31」	467,000	465,000	0.4	80	第1種低層住居専用地域	
9	三鷹	牟礼二丁目1056番4 -3「牟礼2-8-22」	451,000	451,000	0.0	80	第1種低層住居専用地域	
10	武蔵野	境南町五丁目736番9 -4「境南町5-4-20」	450,000	—	—	80	第1種低層住居専用地域	

資料) 令和3年東京都基準地価格の概要

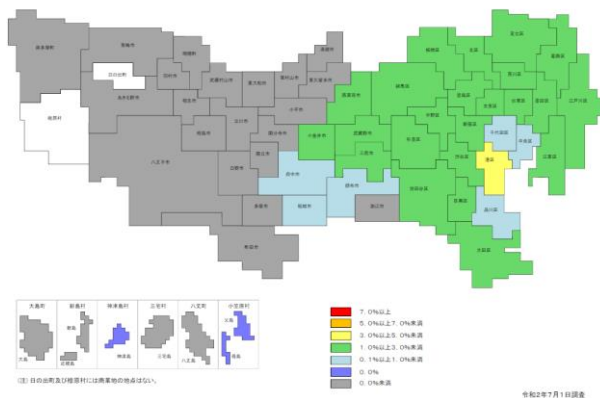


Ⅲ. 商業地の地価動向

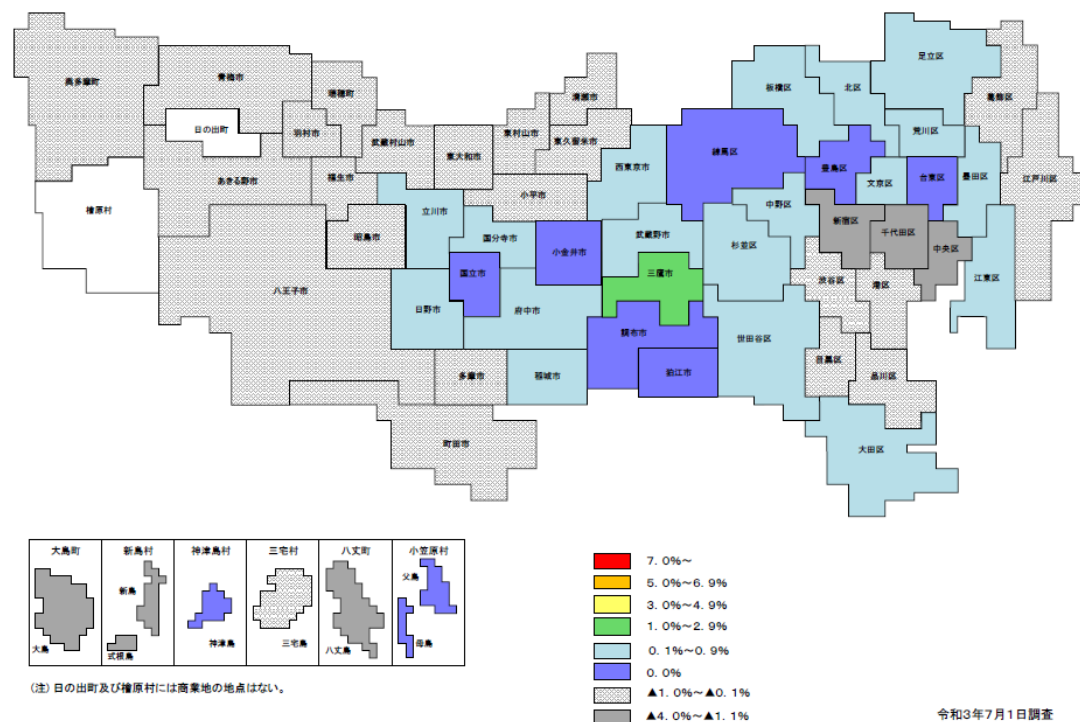


商業地 平均変動率マップ

令和2年地価調査 商業地 平均変動率マップ



令和3年地価調査 商業地 平均変動率マップ



商業地区部 上昇率上位地点

(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 地 域	備 考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡				
1	大田 5-14	池上六丁目73番10外 「池上6-3-8」	1,020,000	987,000	3.3	500	商業地域	
2	中野 5-7	中野五丁目30番7 「中野5-64-9」	4,880,000	4,750,000	2.7	600	商業地域	
3	足立 5-5	千住旭町45番2外 「千住旭町40-22」	1,340,000	1,310,000	2.3	400	商業地域	
4	世田谷 5-1	三軒茶屋二丁目176番12 「三軒茶屋2-17-10」	1,930,000	1,890,000	2.1	600	商業地域	
5	足立 5-4	千住三丁目70番2	1,460,000	1,430,000	2.1	400	商業地域	
6	杉並 5-1	高円寺北二丁目6番6外 「高円寺北2-6-2」	2,380,000	2,340,000	1.7	600	商業地域	
7	世田谷 5-8	北沢二丁目294番1 「北沢2-4-10」	1,810,000	1,780,000	1.7	500	商業地域	
8	杉並 5-11	阿佐谷南三丁目774番3 「阿佐谷南3-37-14」	1,880,000	1,850,000	1.6	600	商業地域	
9	大田 5-2	蒲田四丁目22番10 「蒲田4-22-2」	1,540,000	1,520,000	1.3	700	商業地域	
10	北 5-10	王子一丁目10番8 「王子1-10-18」	2,440,000	2,410,000	1.2	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3年東京都基準地価格の概要



上昇率第1位 大田区池上6丁目 (+3.3%)



上昇率第2位 中野区中野5丁目 (+2.7%)



商業地区部 下落率上位地点

(区部)

順位	基準地 番号	基準地 の 住所 表示 所在	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡				
1	新宿 5-1	歌舞伎町一丁目18番11外 「歌舞伎町1-18-9」	6,970,000	7,750,000	▲ 10.1	900	商業地域	令和2年:下落率3位
2	中央 5-15	銀座七丁目102番19外 「銀座7-3-14」	6,140,000	6,750,000	▲ 9.0	800	商業地域	令和2年:下落率1位
3	中央 5-14	銀座六丁目4番13外 「銀座6-8-3」	28,500,000	30,700,000	▲ 7.2	700	商業地域	令和2年:下落率8位
4	新宿 5-2	新宿三丁目802番6外 「新宿3-18-5」	16,000,000	17,200,000	▲ 7.0	900	商業地域	令和2年:下落率5位
5	新宿 5-13	西新宿二丁目6番 「西新宿2-6-1」	12,700,000	13,200,000	▲ 3.8	1000	商業地域	
6	中央 5-13	銀座二丁目2番19外 「銀座2-6-7」	39,500,000	41,000,000	▲ 3.7	800	商業地域	令和2年:下落率2位
7	新宿 5-10	新宿三丁目5番2外 「新宿3-5-4」	17,600,000	18,200,000	▲ 3.3	800	商業地域	令和2年:下落率7位
8	新宿 5-26	新宿一丁目31番28 「新宿1-31-16」	1,570,000	1,620,000	▲ 3.1	600	商業地域	
9	新宿 5-16	西新宿三丁目141番3外 「西新宿3-2-5」	6,080,000	6,270,000	▲ 3.0	800	商業地域	
10	港 5-18	赤坂二丁目1301番5外 「赤坂2-13-23」	4,820,000	4,950,000	▲ 2.6	600	商業地域	

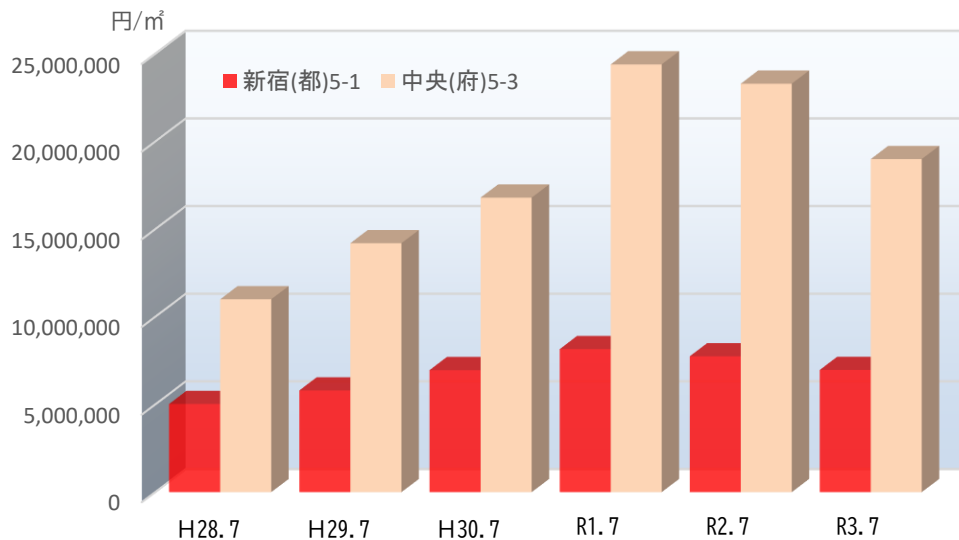
資料) 令和3年東京都基準地価格の概要



下落率第1位 新宿区歌舞伎町1丁目 (-10.1%)



新宿(都)5-1と大阪中央(府)5-3の推移



基準地	新宿(都)5-1		中央(府)5-3	
H28.7	5,030,000	-	11,000,000	-
H29.7	5,800,000	15.3%	14,200,000	29.1%
H30.7	6,960,000	20.0%	16,800,000	18.3%
R1.7	8,160,000	17.2%	24,400,000	45.2%
R2.7	7,750,000	-5.0%	23,300,000	-4.5%
R3.7	6,970,000	-10.1%	19,000,000	-18.5%

新宿(都)5-1は商業地域、容積率900% 178㎡
 大阪・中央(府)5-3は商業地域、容積率500% 502㎡

いずれも平成28地価調査に新設された地点

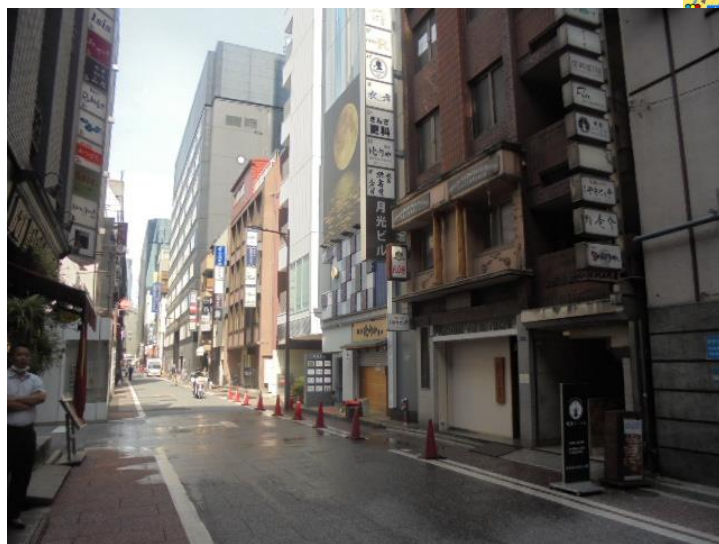
令和3年は大幅に下落したが、価格水準としては平成30年当時と同等か高位となっている。



中央(府)5-3
 所在：大阪市中央区宗右衛門町
 の様子



下落率第2位 中央区銀座7丁目 (-9.0%)



地図使用承認マッフル第62G300号



商業地上昇率（下落率）上位地点の変遷

【上昇】

順位	平成29年
1	中央5-14 銀座 6
2	中央5-13 銀座 2
3	中央5-5 銀座 7
4	新宿5-1 歌舞伎町 1
5	渋谷5-8 千駄ヶ谷 5
6	渋谷5-4 道玄坂 2
7	中央5-18 八重洲 2
8	港5-4 高輪 2
9	新宿5-10 新宿 3
10	台東5-1 浅草 1

順位	平成30年
1	新宿5-1 歌舞伎町 1
2	台東5-1 浅草 1
3	渋谷5-11 渋谷 3
4	渋谷5-4 道玄坂 2
5	台東5-17 西浅草 2
6	渋谷5-5 渋谷 2
7	渋谷5-3 神南 1
8	北5-7 赤羽 1
9	荒川5-4 西日暮里 2
10	中央5-5 銀座 7

順位	令和元年
1	台東5-1 浅草 1
2	台東5-17 西浅草 2
3	新宿5-13 西新宿 2
4	港5-3 虎ノ門 1
5	渋谷5-4 道玄坂 2
6	台東5-5 駒形 1
7	新宿5-1 歌舞伎町 1
8	中野5-7 中野 5
9	豊島5-5 東池袋 1
10	豊島5-13 北大塚 2

順位	令和2年
1	港5-3 虎ノ門 1
2	港5-4 高輪 2
3	港5-27 西新橋 2
4	世田谷5-1 三軒茶屋 2
5	中野5-7 中野 5
6	大田5-2 蒲田 4
7	港5-13 麻布台 3
8	中野5-4 中央 4
9	港5-7 浜松町 1
10	文京5-2 小石川 1

【上昇】

順位	令和3年
1	大田5-14 池上 6
2	中野5-7 中野 5
3	足立5-5 千住旭町
4	世田谷5-1 三軒茶屋 2
5	足立5-4 千住 3
6	杉並5-1 高円寺北 2
7	世田谷5-8 北沢 2
8	杉並5-11 阿佐ヶ谷南 3
9	大田5-2 蒲田 4
10	北5-10 王子 1

【下落】

順位	令和3年
1	新宿5-1 歌舞伎町 1
2	
3	中央5-14 銀座 6
4	
5	
6	中央5-13 銀座 2
7	新宿5-10 新宿 3
8	
9	
10	

資料) 各年の東京都基準地価格の概要



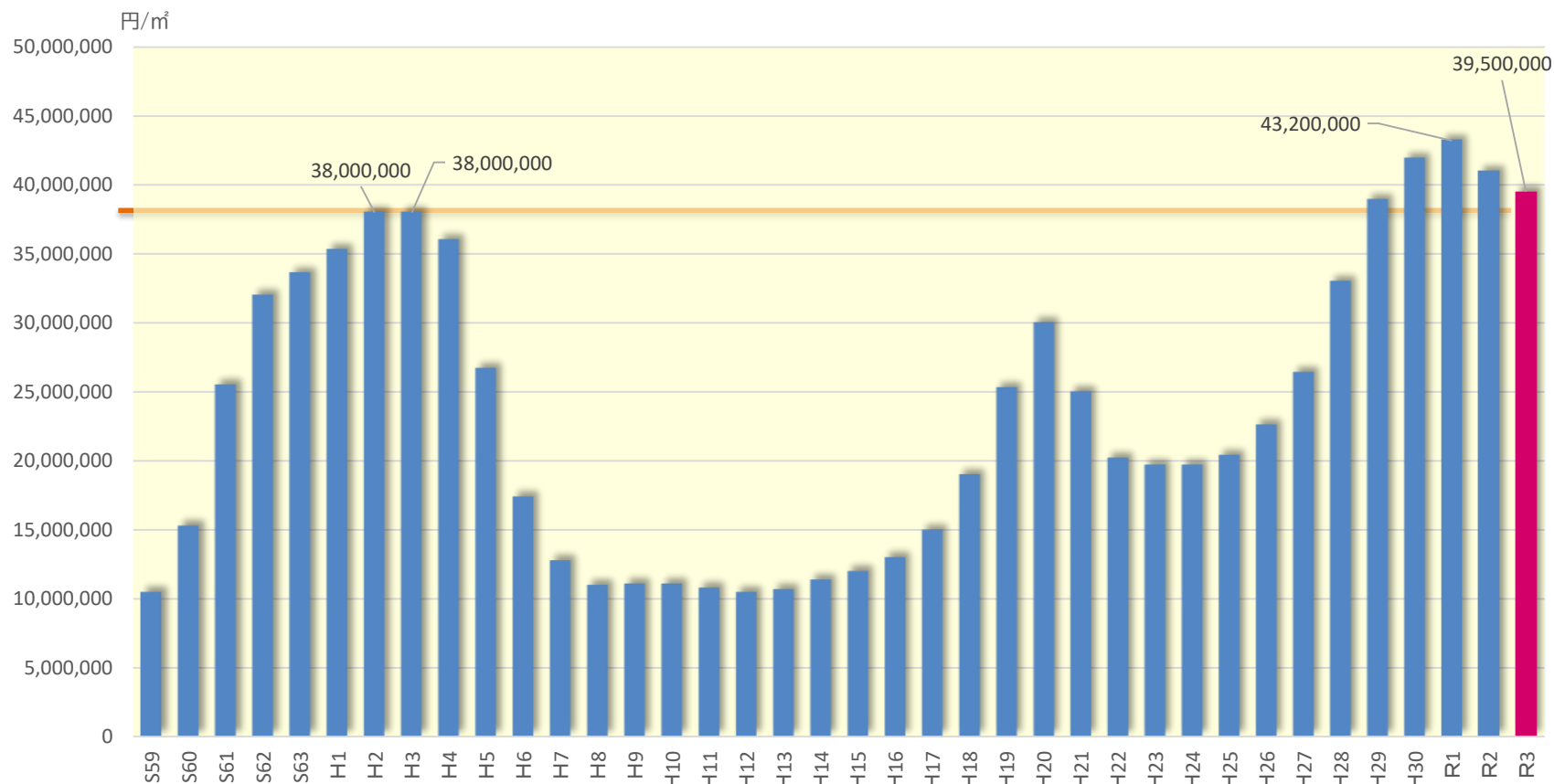
商業地区部 価格上位地点

(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 %	用途地域	基準地のビル名 又は店舗名	備考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡					
1	中央 5-13	銀座二丁目2番19外 「銀座2-6-7」	39,500,000	41,000,000	▲ 3.7	800	商業地域	明治屋銀座ビル（中央通り）	
2	中央 5-14	銀座六丁目4番13外 「銀座6-8-3」	28,500,000	30,700,000	▲ 7.2	700	商業地域	銀座尾張町TOWER	
3	港 5-14	北青山三丁目33番2 「北青山3-5-30」	27,000,000	27,000,000	0.0	600	商業地域	イリキビル	
4	千代田 5-1	丸の内三丁目2番外 「丸の内3-3-1」	26,900,000	27,300,000	▲ 1.5	1300	商業地域	新東京ビルヂング	
5	千代田 5-24	大手町一丁目5番39外 「大手町1-8-1」	25,600,000	26,100,000	▲ 1.9	1300	商業地域	KDDI 大手町ビル	
6	新宿 5-4	西新宿一丁目18番2 「西新宿1-18-2」	19,500,000	20,000,000	▲ 2.5	1000	商業地域	SEIKAビル	
7	新宿 5-10	新宿三丁目5番2外 「新宿3-5-4」	17,600,000	18,200,000	▲ 3.3	800	商業地域	レインボービレッジ	
8	新宿 5-2	新宿三丁目802番6外 「新宿3-18-5」	16,000,000	17,200,000	▲ 7.0	900	商業地域	猪山興業ビル	
9	渋谷 5-4	道玄坂二丁目213番 「道玄坂2-29-19」	15,800,000	15,800,000	0.0	700	商業地域	関口ビル	
10	中央 5-8	京橋二丁目4番5外 「京橋2-4-15」	15,200,000	15,500,000	▲ 1.9	800	商業地域	オービックビル	
10	渋谷 5-3	神南一丁目10番2外 「神南1-22-8」	15,200,000	15,300,000	▲ 0.7	800	商業地域	東日本銀行渋谷支店	

資料) 令和3年東京都基準地価格の概要



中央(都)5-13の価格推移



ご清聴ありがとうございました

