



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

令和4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4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4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



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



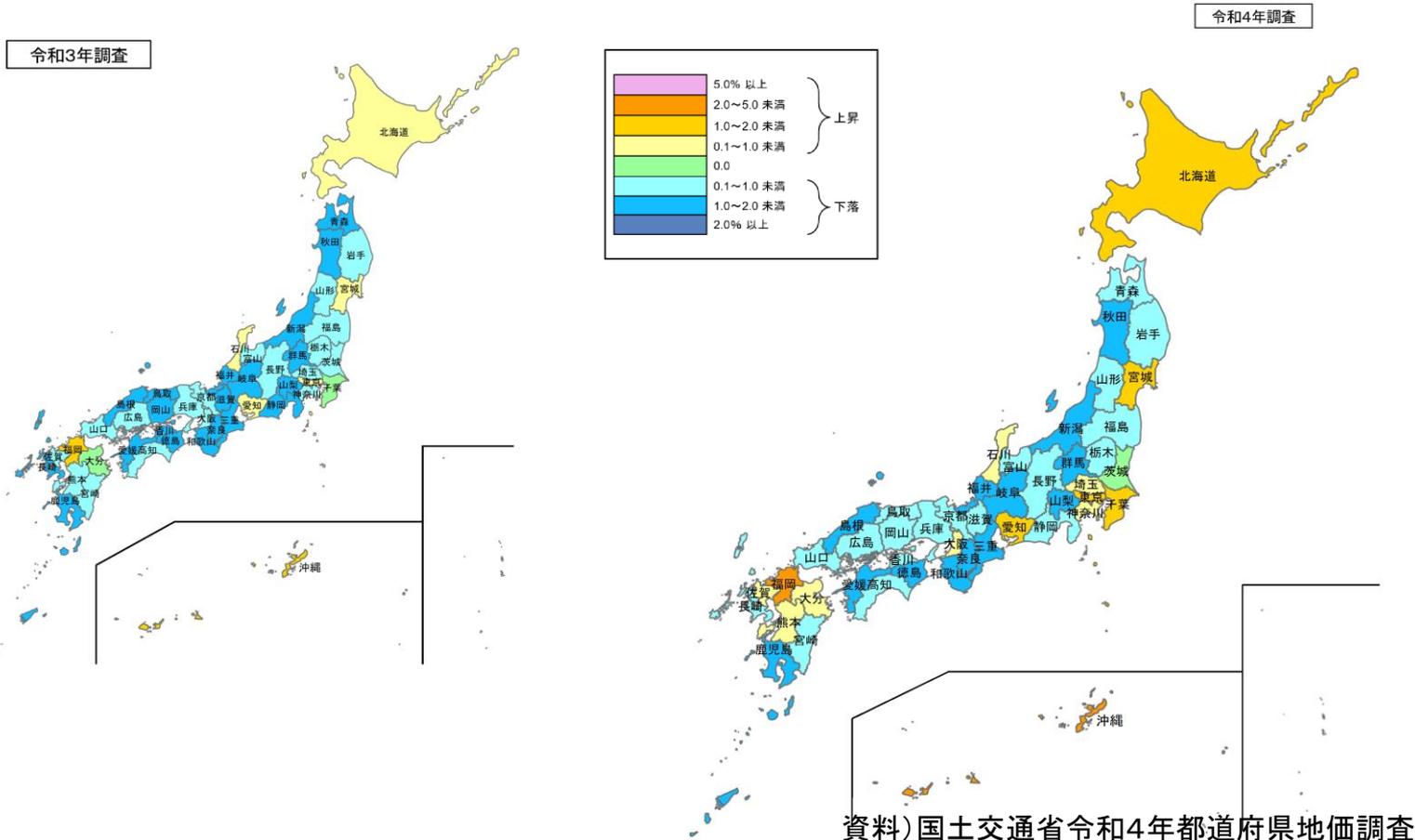
1:3,000 相当

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

地図使用承認©マップル第3-145号

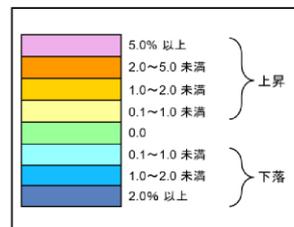
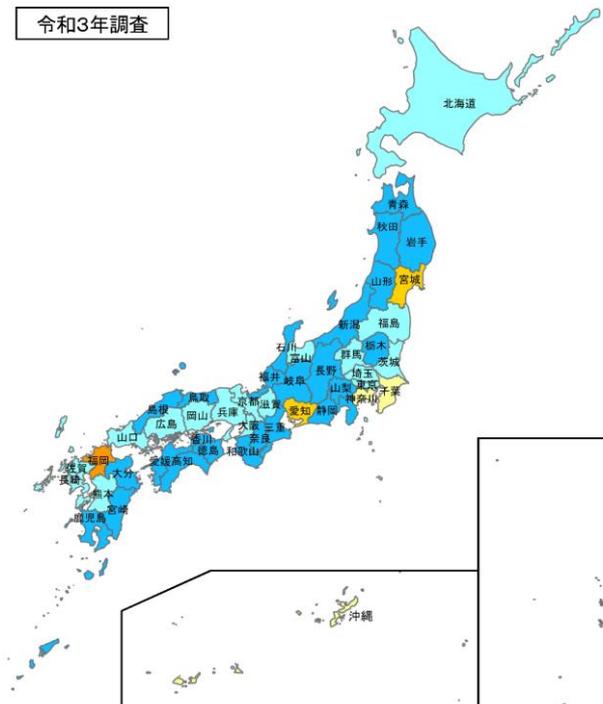


全国の都道府県別平均変動率（住宅地）

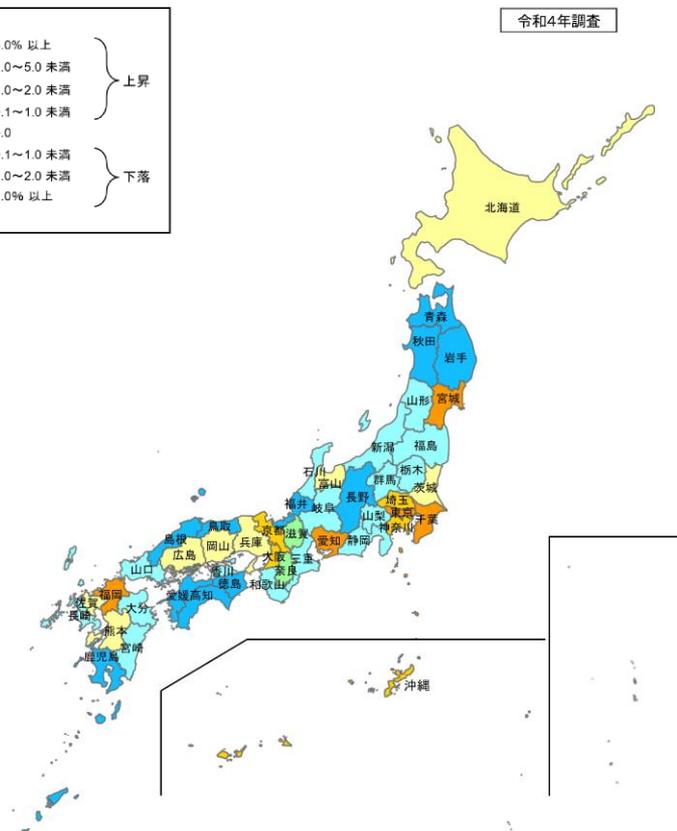


全国の都道府県別平均変動率（商業地）

令和3年調査



令和4年調査



資料)国土交通省令和4年都道府県地価調査



市区町村別対前年変動率

令和4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 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	2.1	0.3		0.5	立川市	1.8		2.5		2.0	青梅市	0.2		0.5	5.4	0.7
中央区	4.0	0.0		0.5	武蔵野市	2.6		3.0		2.8	福生市	1.5		0.9		1.3
港区	2.9	1.8	2.1	2.1	三鷹市	1.9		3.0		2.1	羽村市	1.2		0.6	3.5	1.3
新宿区	3.7	1.9		2.4	府中市	2.2		3.8		2.6	あきる野市	0.4		0.3		0.3
渋谷区	2.9	1.2		1.8	昭島市	1.0		0.8	0.7	0.9	瑞穂町	0.0		0.0	2.5	0.3
都心5区	3.1	1.0	2.1	1.5	調布市	2.5		3.5		2.7	日の出町	0.0				0.0
文京区	2.9	3.3		3.1	小金井市	1.4		2.4		1.6	檜原村	0.0				0.0
台東区	2.6	2.7		2.7	小平市	0.8		0.3		0.8	奥多摩町	0.2		0.0		0.1
墨田区	2.7	2.8		2.8	東村山市	1.0		0.5		0.9	西多摩	0.4		0.4	4.2	0.6
江東区	2.4	2.4	3.3	2.5	国分寺市	2.3		2.0		2.3						
品川区	2.9	2.9		2.9	国立市	2.7		2.6		2.7	多摩全域	1.0	0.0	1.5	3.1	1.1
目黒区	2.4	2.7		2.5	狛江市	2.2		2.0		2.1						
大田区	2.1	2.7	4.3	2.4	東大和市	0.1		0.0		0.1						
世田谷区	1.4	2.0		1.6	清瀬市	0.9		0.2		0.8						
中野区	3.3	3.5		3.4	東久留米市	1.2		0.4		1.1						
杉並区	3.1	3.8		3.3	武蔵村山市	0.3		0.0		0.3						
豊島区	3.3	3.0		3.1	西東京市	1.2		2.6		1.5	大島町	▲ 0.5		▲ 1.5		▲ 0.9
北区	2.7	3.7	3.0	3.2	北多摩	1.5		2.2	0.7	1.7	新島村	0.0		▲ 1.1		▲ 0.4
荒川区	3.2	3.5		3.4	八王子市	0.5	0.0	0.9	2.2	0.6	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	1.9	2.1		2.0	町田市	0.0	0.0	0.1		0.0	三宅村	0.0		0.0		0.0
練馬区	1.7	2.4		1.9	目野市	0.9		0.8		0.9	八丈町	0.0		▲ 0.7		▲ 0.4
足立区	2.2	2.9	3.1	2.5	多摩市	0.0		0.7		0.2	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	1.4	2.6	2.7	1.8	稲城市	2.4		2.6		2.4	鳥部	▲ 0.1	0.0	▲ 0.7		▲ 0.3
江戸川区	1.4	2.7	3.6	1.8	南多摩	0.5	0.0	0.7	2.2	0.6						
その他区	2.1	2.8	3.5	2.4												
都区部全域	2.2	2.2	3.3	2.2							東京都全域	1.5	0.0	2.0	3.2	1.7

(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4年東京都基準地価格の概要

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4年			令和3年		
		前半期 R3.7.1～R4.1.1	後半期 R4.1.1～R4.7.1	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	0.9	1.4	2.4	0.0	0.5	0.6
	商業地	0.7	1.5	2.2	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 0.6
	全用途	0.8	1.5	2.3	▲ 0.3	0.3	0.0
多摩地区	住宅地	0.5	0.8	1.3	0.0	0.2	0.2
	商業地	0.6	1.0	1.7	0.0	0.1	0.1
	全用途	0.6	0.9	1.4	0.0	0.1	0.1
東京都 全域	住宅地	0.8	1.2	1.9	0.0	0.4	0.4
	商業地	0.7	1.4	2.1	▲ 0.4	0.0	▲ 0.4
	全用途	0.7	1.3	2.0	▲ 0.2	0.2	0.0

資料)令和4年東京都基準地価格の概要

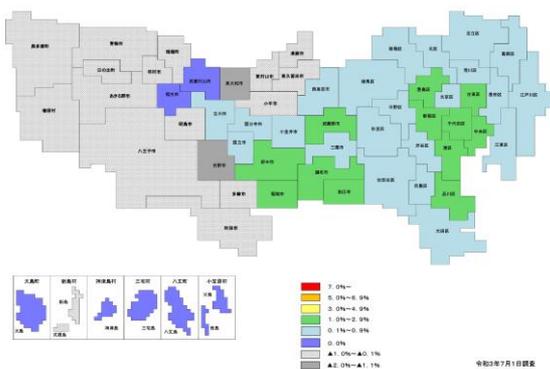


Ⅱ. 住宅地の地価動向



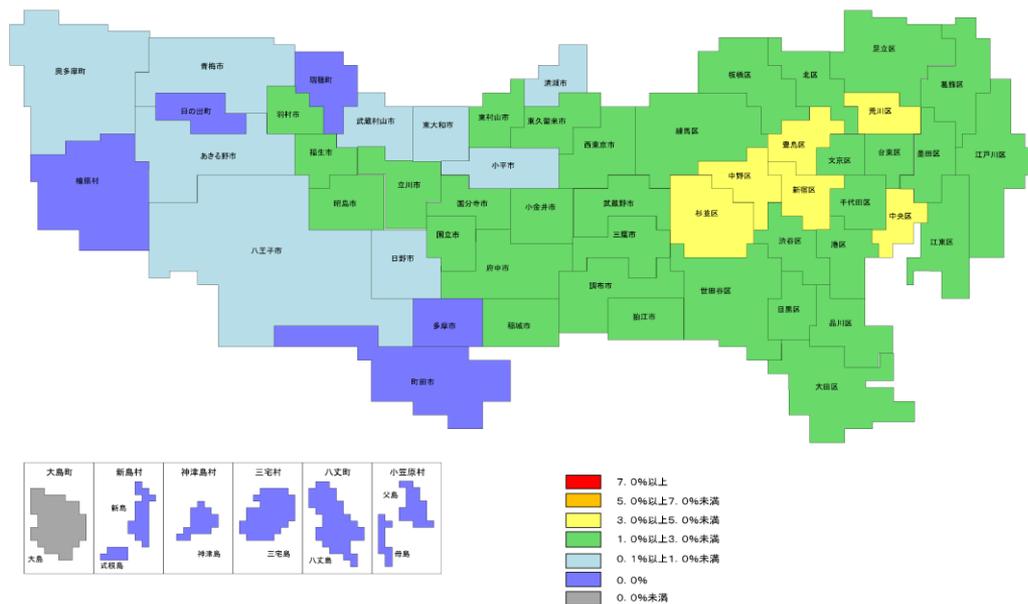
住宅地 平均変動率マップ

令和3年地価調査 住宅地 平均変動率マップ 資料 5-1



資料) 令和3年東京都基準地価格の概要

令和4年地価調査 住宅地 平均変動率マップ 資料 5-1



資料) 令和4年東京都基準地価格の概要



住宅地区部 上昇率上位地点

資料 13

令和4年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(住宅地)

順位	基準地 番 号	基 準 地 価 格 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4年 (A) 円/㎡	令和3年 (B) 円/㎡				
1	中野 -11	新井二丁目48番27 「新井2-8-10」	698,000	661,000	5.6	200	第1種中高層住居専用地域	
2	中央 -3	晴海五丁目1番4 「晴海5-1-9」	1,120,000	1,070,000	4.7	500	商業地域	
3	新宿 -10	戸山一丁目43番260 「戸山1-7-4」	703,000	673,000	4.5	300	第1種中高層住居専用地域	
4	豊島 -9	高田三丁目770番1 「高田3-32-7」	880,000	843,000	4.4	300	準工業地域	
5	江東 -6	有明一丁目106番3外 「有明1-3-17」	725,000	695,000	4.3	300	準工業地域	
6	新宿 -6	南横町70番2	678,000	650,000	4.3	300	第1種中高層住居専用地域	
7	新宿 -11	市谷船河原町19番8外	1,230,000	1,180,000	4.2	300	第1種住居地域	
8	中央 -1	佃一丁目20番1外 「佃1-5-7」	995,000	955,000	4.2	400	第2種住居地域	
9	新宿 -2	新宿七丁目93番22外 「新宿7-22-19」	678,000	651,000	4.1	300	第1種中高層住居専用地域	
10	新宿 -8	北新宿二丁目458番13 「北新宿2-12-5」	640,000	615,000	4.1	300	第1種住居地域	

(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4年東京都基準地価格の概要



上昇率第1位 中野区新井2丁目 (+5.6%)



中野駅周辺再開発の状況

2022年（R4年）6月現在

中野駅周辺 まちづくり事業 一覧

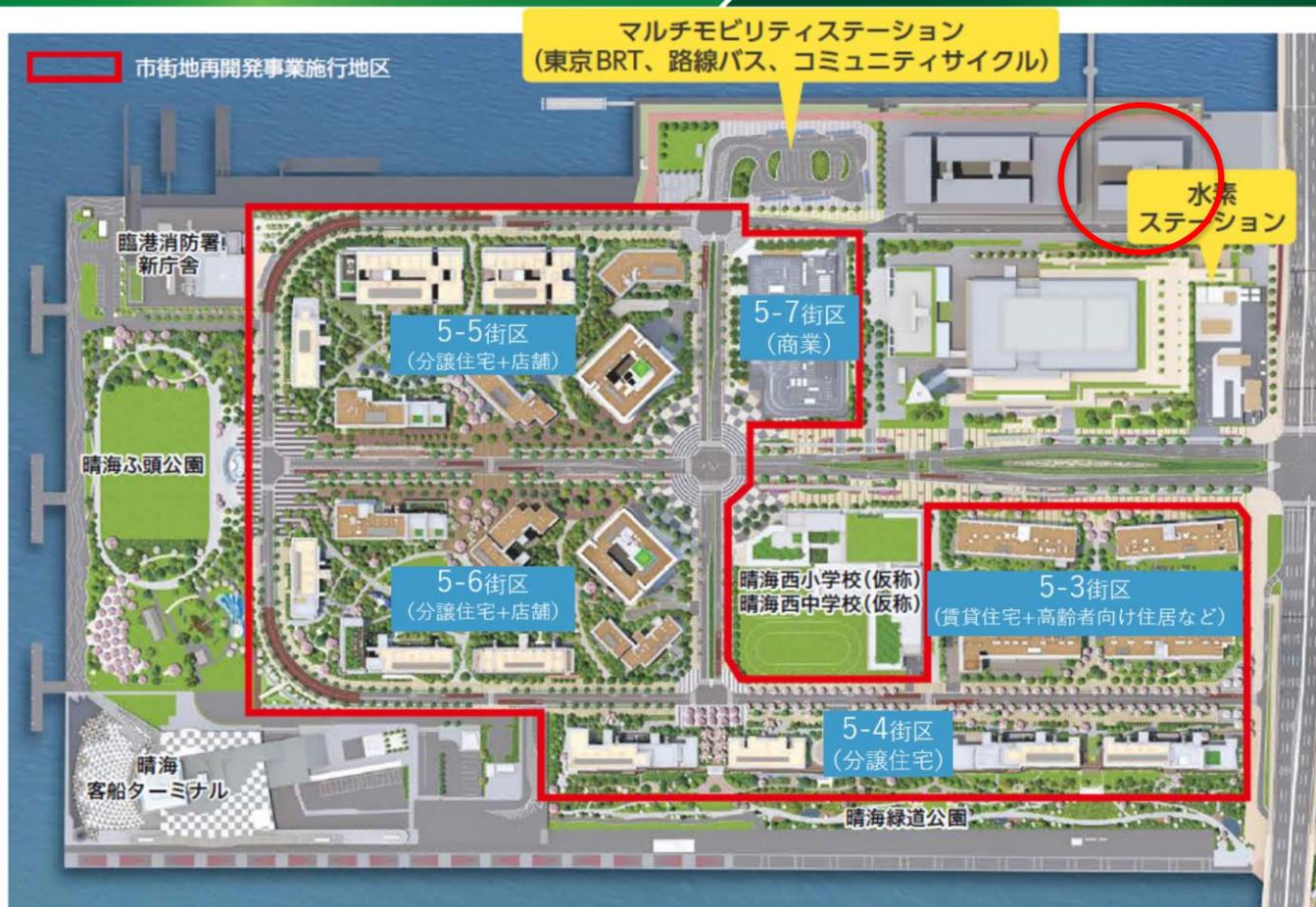


資料)中野区HP

上昇率第2位 中央区晴海5丁目 (+4.7%)



晴海 5 丁目周辺の開発状況



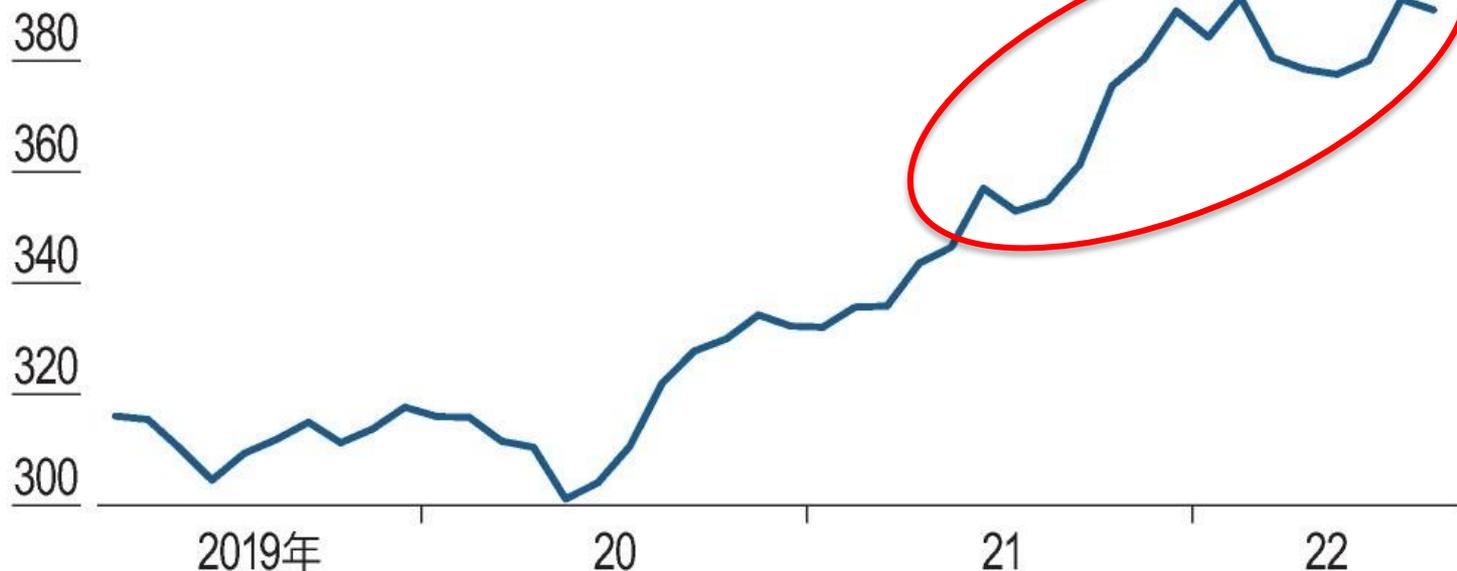
資料) 東京都HP



中古マンション価格の成約価格水準

東京都の「東湾岸エリア」の中古価格はコロナ禍後に急上昇した

400 万円/坪



出所 湾岸マンション価格ナビ。成約価格の3カ月移動平均

資料) 日本経済新聞



住宅地区部 価格上位地点

(区部)

順位	基準地 番号	基準地 「住居表示」 の所在	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			令和4年 (A) 円/㎡	令和3年 (B) 円/㎡				
1	港 -10	赤坂一丁目1424番1 「赤坂1-14-11」	5,040,000	4,870,000	3.5	400	第2種住居地域	
2	千代田 -1	六番町6番1外	4,200,000	4,100,000	2.4	400	第2種住居地域	
3	千代田 -2	二番町9番4	3,100,000	3,030,000	2.3	400	第1種住居地域	
4	千代田 -4	麹町二丁目10番4外	2,620,000	2,580,000	1.6	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」	2,330,000	2,290,000	1.7	300	第2種中高層住居専用地域	
6	千代田 -3	二番町12番10	2,310,000	2,260,000	2.2	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」	1,950,000	1,910,000	2.1	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」	1,830,000	1,790,000	2.2	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」	1,680,000	1,630,000	3.1	200	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」	1,670,000	1,630,000	2.5	200	第1種中高層住居専用地域	

資料) 令和4年東京都基準地価格の概要



価格第1位 港区赤坂1丁目 5,040,000円/m² (+3.5%)



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 「住居表示」	基準地価格		変動率	容積率 %	用途地域	備考
			令和4年 (A) 円/㎡	令和3年 (B) 円/㎡	$(A/B-1) \times 100$ %			
1	武蔵野 -7	吉祥寺本町四丁目1839番23外 「吉祥寺本町4-21-6」	731,000	710,000	3.0	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」	692,000	674,000	2.7	80	第1種低層住居専用地域	
3	三鷹 -1	井の頭四丁目389番32 「井の頭4-16-4」	640,000	625,000	2.4	80	第1種低層住居専用地域	
4	武蔵野 -8	吉祥寺東町四丁目75番6 「吉祥寺東町4-10-9」	544,000	532,000	2.3	80	第1種低層住居専用地域	
5	三鷹 -10	下連雀四丁目151番24 「下連雀4-4-19」	516,000	505,000	2.2	100	第1種低層住居専用地域	
6	武蔵野 -1	境三丁目324番33外 「境3-18-4」	493,000	480,000	2.7	80	第1種低層住居専用地域	
7	国立 -1	東一丁目16番3	483,000	470,000	2.8	200	第2種中高層住居専用地域	
8	武蔵野 -6	吉祥寺北町三丁目987番2 「吉祥寺北町3-13-31」	479,000	467,000	2.6	80	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	465,000	443,000	5.0	100	第1種低層住居専用地域	
10	武蔵野 -4	境南町五丁目736番9 「境南町5-4-20」	459,000	450,000	2.0	80	第1種低層住居専用地域	
10	三鷹 -3	牟礼二丁目1056番4 「牟礼2-8-22」	459,000	451,000	1.8	80	第1種低層住居専用地域	

資料) 令和4年東京都基準地価格の概要



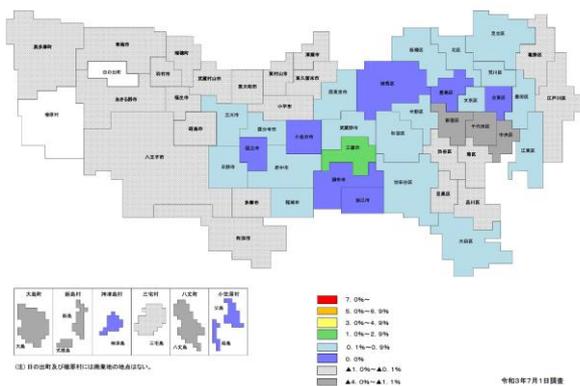
Ⅲ. 商業地の地価動向



商業地 平均変動率マップ

令和3年地価調査 商業地 平均変動率マップ

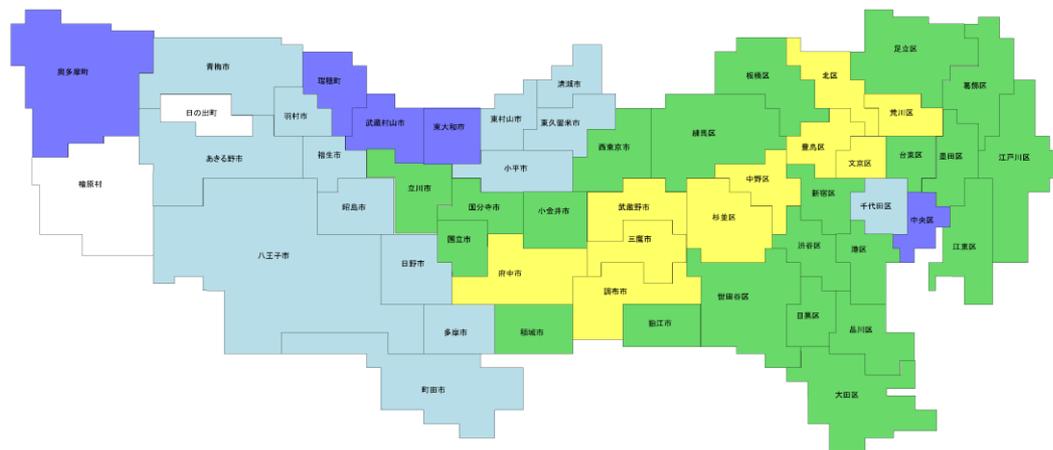
資料 5-2



資料) 令和3年東京都基準地価格の概要

令和4年地価調査 商業地 平均変動率マップ

資料 5-2



資料) 令和4年東京都基準地価格の概要



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4年 (A) 円/㎡	令和3年 (B) 円/㎡				
1	足立 5-4	千住三丁目70番2	1,550,000	1,460,000	6.2	400	商業地域	
2	足立 5-5	千住旭町45番2外 「千住旭町40-22」	1,420,000	1,340,000	6.0	400	商業地域	
3	中野 5-7	中野五丁目30番7 「中野5-64-9」	5,170,000	4,880,000	5.9	600	商業地域	
4	足立 5-1	千住仲町78番16 「千住仲町24-2」	550,000	522,000	5.4	400	商業地域	
5	荒川 5-1	東日暮里三丁目1338番1外 「東日暮里3-43-9」	853,000	810,000	5.3	500	商業地域	
6	中野 5-4	中央四丁目34番15 「中央4-27-5」	1,210,000	1,150,000	5.2	400	近隣商業地域	
7	中野 5-6	新井一丁目91番6 「新井1-2-12」	1,240,000	1,180,000	5.1	400	近隣商業地域	
8	荒川 5-4	西日暮里二丁目413番10 「西日暮里2-26-10」	1,660,000	1,580,000	5.1	700	商業地域	
9	荒川 5-7	南千住五丁目18番7 「南千住5-37-3」	810,000	771,000	5.1	500	商業地域	
10	板橋 5-1	板橋一丁目13番6外 「板橋1-13-7」	968,000	922,000	5.0	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4年東京都基準地価格の概要



上昇率第1位 足立区千住3丁目 (+6.2%)



上昇率第2位 足立区千住旭町 (+6.0%)



商業地区部 下落率上位地点

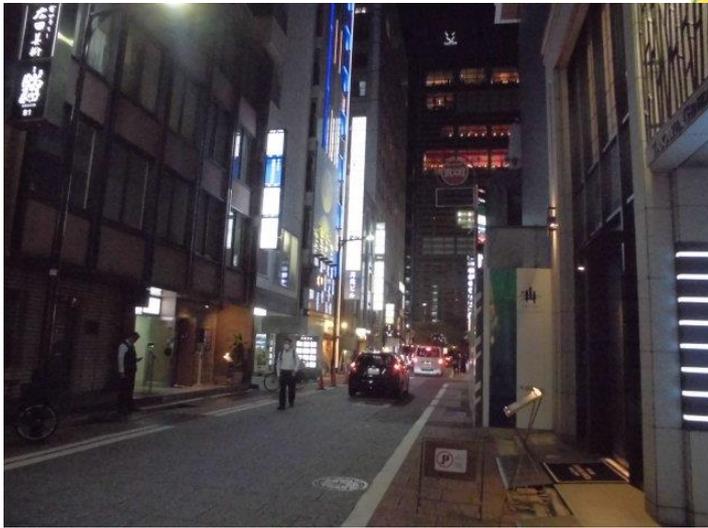
(区部)

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4年 (A) 円/㎡	令和3年 (B) 円/㎡				
1	中央 5-15	銀座七丁目102番19外 「銀座7-3-14」	6,000,000	6,140,000	▲ 2.3	800	商業地域	令和2年:下落率1位 令和3年:下落率2位
2	中央 5-14	銀座六丁目4番13外 「銀座6-8-3」	28,300,000	28,500,000	▲ 0.7	700	商業地域	令和2年:下落率8位 令和3年:下落率3位
3	中央 5-8	京橋二丁目4番5外 「京橋2-4-15」	15,100,000	15,200,000	▲ 0.7	800	商業地域	
4	中央 5-27	銀座七丁目205番14 「銀座7-16-7」	3,050,000	3,070,000	▲ 0.7	700	商業地域	
5	中央 5-5	銀座七丁目5番2外 「銀座7-11-14」	7,750,000	7,800,000	▲ 0.6	700	商業地域	
6	中央 5-13	銀座二丁目2番19外 「銀座2-6-7」	39,300,000	39,500,000	▲ 0.5	800	商業地域	令和2年:下落率2位 令和3年:下落率6位
7	千代田 5-24	大手町一丁目5番39外 「大手町1-8-1」	25,500,000	25,600,000	▲ 0.4	1300	商業地域	
8	千代田 5-1	丸の内三丁目2番外 「丸の内3-3-1」	26,800,000	26,900,000	▲ 0.4	1300	商業地域	
9	中央 5-7	日本橋二丁目3番8外 「日本橋2-3-18」	9,480,000	9,500,000	▲ 0.2	700	商業地域	

資料) 令和4年東京都基準地価格の概要



下落率第1位 中央区銀座7丁目 (-2.3%)



下落率第2位 中央区銀座6丁目 (-0.7%)



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4年 (A) 円/㎡	令和3年 (B) 円/㎡					
1	中央 5-13	銀座二丁目2番19外 「銀座2-6-7」	39,300,000	39,500,000	▲ 0.5	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」	28,300,000	28,500,000	▲ 0.7	700	商業地域	銀座尾張町TOWER	
3	港 5-14	北青山三丁目3番2 「北青山3-5-30」	27,300,000	27,000,000	1.1	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」	26,800,000	26,900,000	▲ 0.4	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」	25,500,000	25,600,000	▲ 0.4	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」	19,600,000	19,500,000	0.5	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」	17,700,000	17,600,000	0.6	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	16,000,000	0.0	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」	15,900,000	15,800,000	0.6	700	商業地域	関口ビル	
10	渋谷 5-3	神南一丁目10番2外 「神南1-22-8」	15,300,000	15,200,000	0.7	800	商業地域	東日本銀行渋谷支店	

資料) 令和4年東京都基準地価格の概要



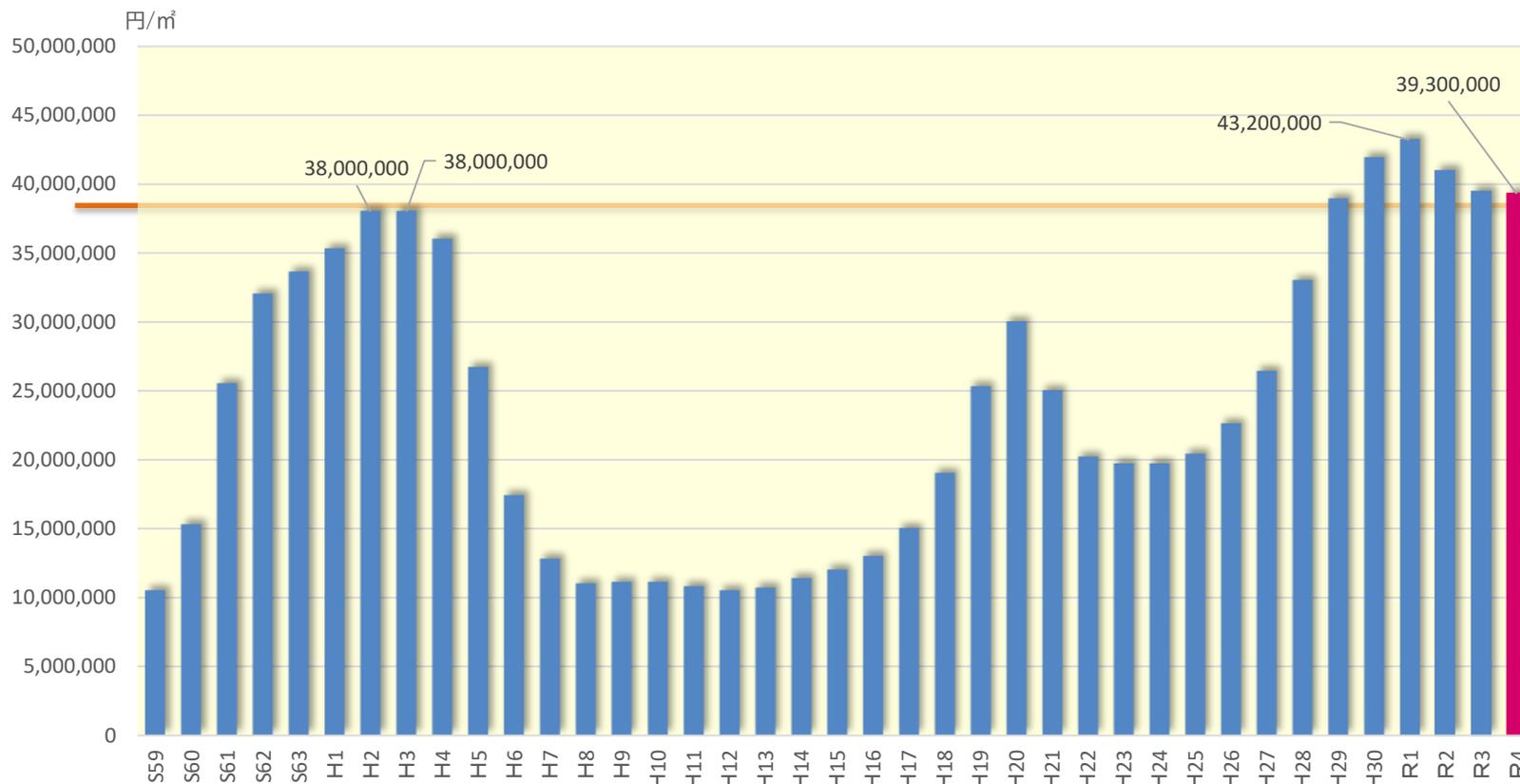
価格第1位 中央区銀座2丁目 (39,300千円/m²)



地図使用承認©マップル第3-145号



中央(都)5-13の価格推移



ご清聴ありがとうございました

