



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

令和5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

広報委員長 雨宮 竜介



テーマ

- I. 令和5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 5 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

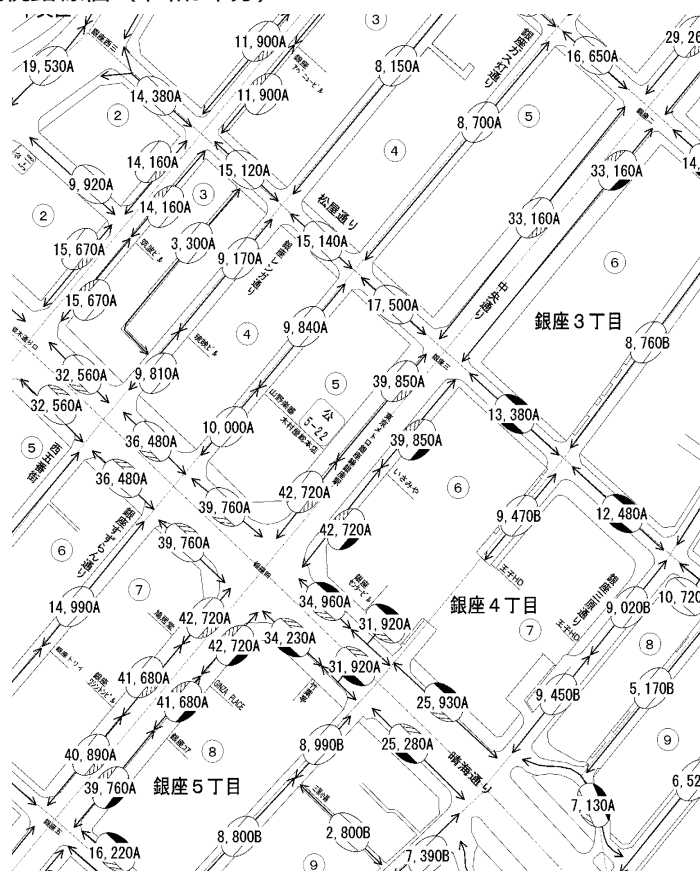
明治屋銀座ビル

鳩居堂前

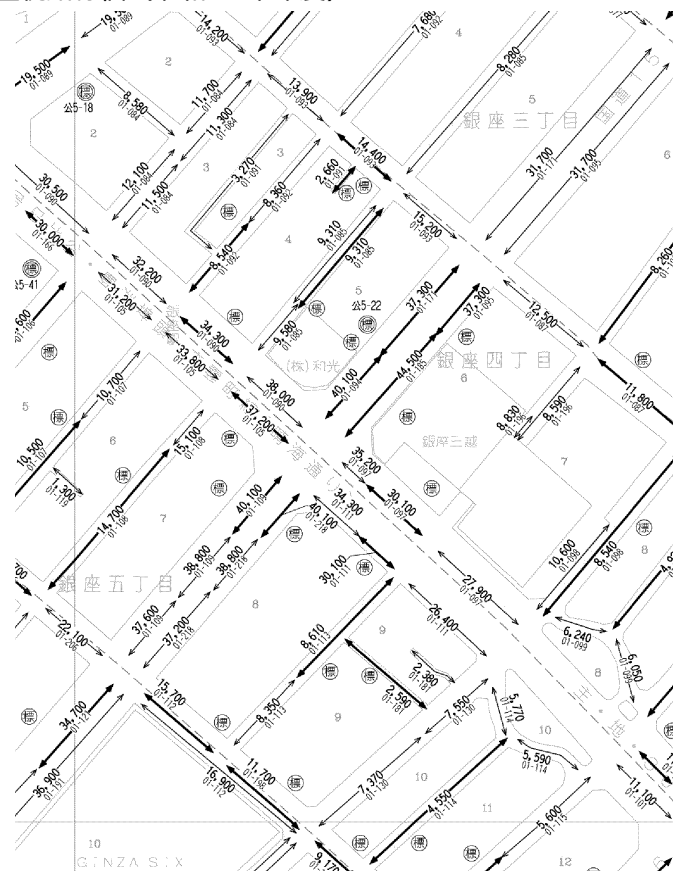


公的土地評価の比較

相続税路線価（令和5年分）



固定資産税路線価（令和3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

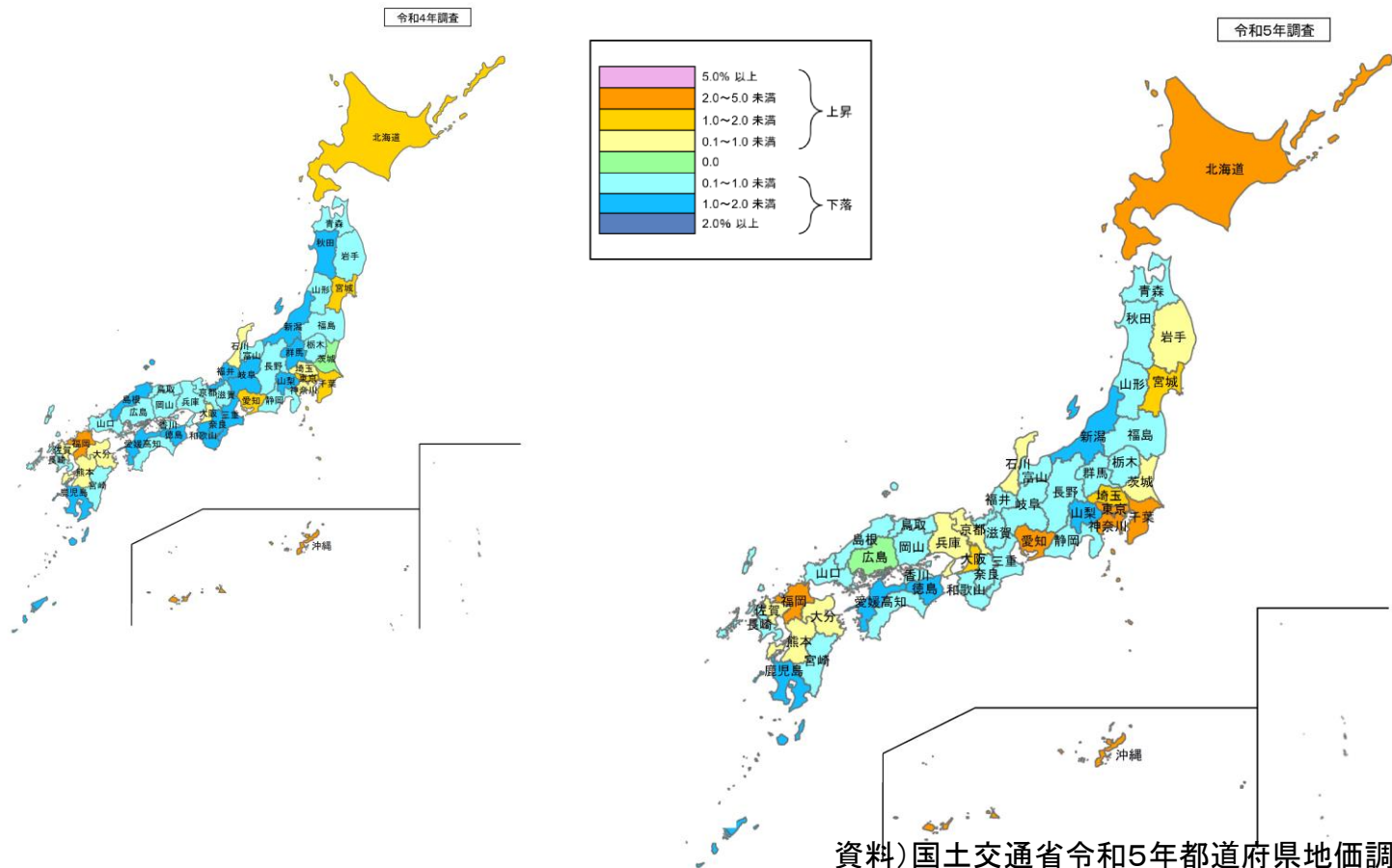


1 : 3,000 相当

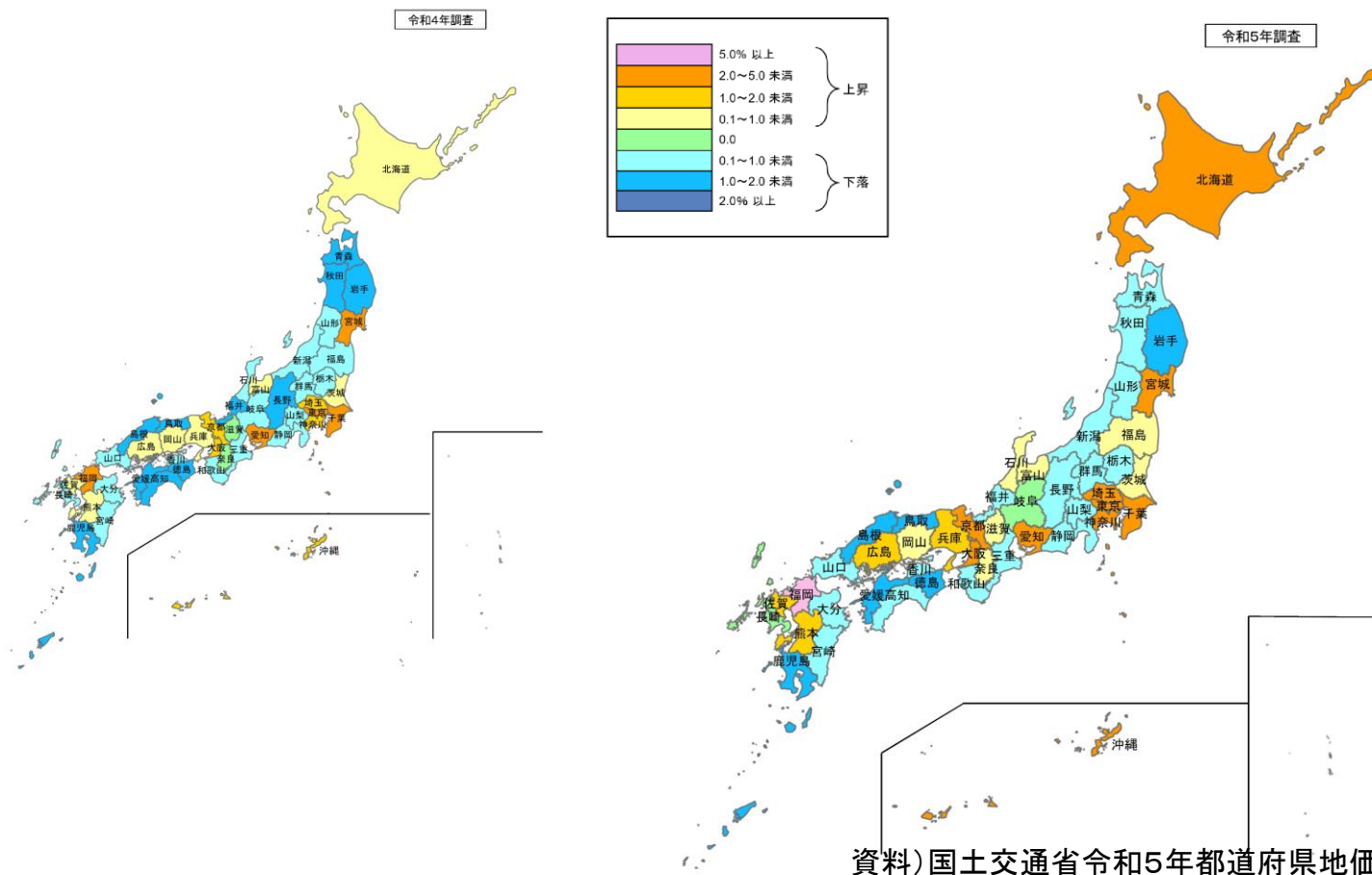
地図上の1センチは 約 30 メートル
印刷中心は 東経 139度45分56秒 北緯 35度40分20秒

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）



市区町村別対前年変動率

令和5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	4.4	4.4		4.4	立川市	3.2		4.1		3.4	青梅市	1.3		1.2	7.1	1.8
中央区	4.4	3.4		3.5	武蔵野市	3.1		4.7		3.9	福生市	1.7		1.9		1.8
港区	5.0	5.0	2.2	4.9	三鷹市	2.9		4.6		3.2	羽村市	1.5		1.7	8.6	2.4
新宿区	4.4	4.4		4.4	府中市	3.7		4.1		3.8	あきる野市	0.8		1.0		0.8
渋谷区	4.1	4.5		4.4	昭島市	2.7		2.3	5.3	2.8	瑞穂町	1.9		1.6	4.0	2.2
都心5区	4.5	4.3	2.2	4.3	調布市	3.7		3.9		3.8	日の出町	0.1				0.1
文京区	6.1	6.8		6.6	小金井市	2.3		3.1		2.4	檜原村	0.0				0.0
台東区	5.4	7.0		6.9	小平市	2.3		2.2		2.3	奥多摩町	0.0		0.0		0.0
墨田区	4.9	4.8		4.8	東村山市	2.5		2.1		2.4	西多摩	1.1		1.2	6.7	1.5
江東区	4.9	5.0	3.1	4.8	国分寺市	3.9		6.2		4.3						
品川区	5.5	5.7		5.6	国立市	4.4		4.8		4.4	多摩全域	2.1	0.2	2.9	6.6	2.3
目黒区	5.3	5.2		5.3	狛江市	4.1		2.2		3.8						
大田区	3.8	4.7	3.3	4.1	東大和市	1.5		1.4		1.5						
世田谷区	3.1	4.4		3.4	清瀬市	2.0		2.2		2.0						
中野区	4.5	5.7		5.1	東久留米市	2.0		2.6		2.1	大島町	0.0		▲ 0.5		▲ 0.2
杉並区	4.3	5.6		4.8	武蔵村山市	1.7		2.2		1.8	新島村	0.0		0.0		0.0
豊島区	6.2	6.6		6.4	西東京市	2.2		3.6		2.5	神津島村	0.0		0.0		0.0
北区	4.7	7.3	4.4	5.8	北多摩	2.8		3.6	5.3	3.0	三宅村	0.0				0.0
荒川区	5.5	6.5		6.1	八王子市	1.5	0.3	2.7	7.0	1.8	八丈町	0.0		0.0		0.0
板橋区	4.6	5.6		5.0	町田市	1.1	0.0	2.2		1.3	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
練馬区	3.3	4.3		3.5	日野市	3.3		2.5		3.2	島部	0.0	0.0	▲ 0.2		0.0
足立区	4.2	4.7	4.6	4.4	多摩市	1.1		2.4		1.4						
葛飾区	3.2	4.9	3.9	3.7	稲城市	3.2		3.2		3.2						
江戸川区	3.8	4.2	4.1	3.9	南多摩	1.7	0.2	2.5	7.0	1.9						
その他区	4.1	5.5	3.7	4.7							東京都全域	3.0	0.1	4.5	4.7	3.6
区部全域	4.2	5.1	3.6	4.6												

資料) 令和5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 5 年			令和 4 年		
		前半期 R4.7.1～R5.1.1	後半期 R5.1.1～R5.7.1	年 間	前半期 R3.7.1～R4.1.1	後半期 R4.1.1～R4.7.1	年 間
区 部	住宅地	1.9	2.4	4.3	0.9	1.4	2.4
	商業地	2.1	2.9	5.0	0.7	1.5	2.2
	住商計	2.0	2.6	4.6	0.8	1.5	2.3
多摩地区	住宅地	1.3	1.4	2.7	0.5	0.8	1.3
	商業地	1.4	1.9	3.3	0.6	1.0	1.7
	住商計	1.3	1.6	2.9	0.6	0.9	1.4
東京都 全域	住宅地	1.7	2.0	3.7	0.8	1.2	1.9
	商業地	1.9	2.6	4.6	0.7	1.4	2.1
	住商計	1.8	2.2	4.1	0.7	1.3	2.0

資料) 令和5年東京都基準地価格の概要



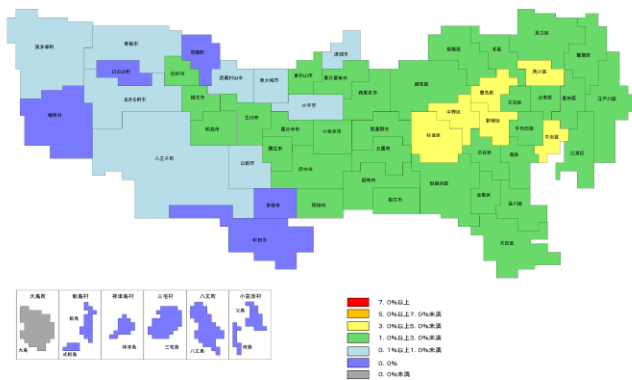
Ⅱ．住宅地の地価動向



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

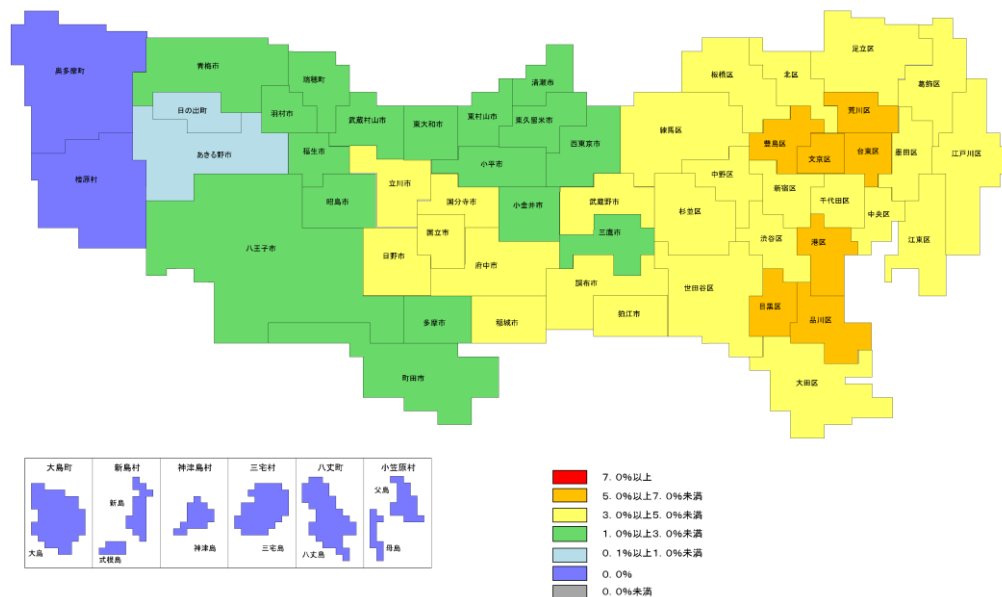
資料 5-1



資料) 令和4年東京都基準地価格の概要

令和5年地価調査 住宅地 平均変動率マップ

資料 5-1



資料) 令和5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5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	基準地の所在地 「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5年 (A) 円/㎡	令和4年 (B) 円/㎡				
1	豊島	北大塚一丁目26番3 - 8「北大塚1-24-3」	770,000	720,000	6.9	300	第1種中高層住居専用地域	
2	荒川	南千住八丁目20番39 - 1「南千住8-4-7」	683,000	639,000	6.9	300	第1種住居地域	
3	豊島	高田一丁目343番5 - 7「高田1-36-11」	730,000	683,000	6.9	300	第1種中高層住居専用地域	
4	杉並	久我山一丁目370番4 - 7「久我山1-5-17」	798,000	747,000	6.8	200	準工業地域	
5	豊島	西池袋四丁目1480番23外 - 2「西池袋4-16-3」	691,000	647,000	6.8	300	第1種中高層住居専用地域	
6	品川	北品川五丁目628番2外 - 8「北品川5-9-28」	1,280,000	1,200,000	6.7	300	準工業地域	
7	足立	綾瀬三丁目22番10 - 12「綾瀬3-22-7」	643,000	603,000	6.6	300	第1種住居地域	
8	大田	北千束一丁目790番16 - 1「北千束1-39-7」	716,000	672,000	6.5	100	第1種低層住居専用地域	
9	豊島	千川一丁目12番14 - 4「千川1-20-8」	720,000	676,000	6.5	150	第1種低層住居専用地域	
10	文京	小石川五丁目17番12 - 7「小石川5-17-12」	1,050,000	986,000	6.5	300	第2種中高層住居専用地域	

(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5年東京都基準地価格の概要



上昇率第1位 豊島区北大塚1丁目 (+6.9%)



地図提供: 国土院 地図データ: 国土地理院



上昇率第2位 荒川区南千住8丁目 (+6.9%)



上昇率低位第1位 世田谷区給田4丁目 (+1.0%)



住宅地多摩 下落率上位地点

令和5年地価調査 基準地下落率順位一覧表(住宅地)

資料 15

区部(住宅地・商業地)、多摩地区商業地は下落地点なし
(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 %	用途地域	備考
			令和5年 (A) 円/㎡	令和4年 (B) 円/㎡				
1	町田 - 38	本町田字乙五号3022番23	104,000	105,000	▲ 1.0	80	第1種低層住居専用地域	
2	八王子 - 45	上柚木字二十五号2261番3外	109,000	110,000	▲ 0.9	80	第1種低層住居専用地域	
2	町田 - 9	相原町字坂下480番121	87,200	88,000	▲ 0.9	80	第1種低層住居専用地域	
4	町田 - 14	西成瀬一丁目2686番83 「西成瀬1-10-6」	122,000	123,000	▲ 0.8	80	第1種低層住居専用地域	
5	多摩 - 1	連光寺三丁目35番12	140,000	141,000	▲ 0.7	80	第1種低層住居専用地域	
6	八王子 - 69	上川町1748番1	32,500	32,700	▲ 0.6	80	用途地域の定めなし	
7	八王子 - 72	上恩方町1003番3	33,100	33,300	▲ 0.6	80	用途地域の定めなし	
8	町田 - 43	上小山田町字十二号1524番2	38,600	38,800	▲ 0.5	80	用途地域の定めなし	
9	町田 - 42	小野路町字黒川境2700番5	50,300	50,500	▲ 0.4	80	用途地域の定めなし	
10	町田 - 34	上小山田町3027番6	81,400	81,700	▲ 0.4	100	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5年東京都基準地価格の概要



住宅地区部 価格上位地点

資料 7

令和5年地価調査 基準地価格高順位一覧表(住宅地)

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 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			令和5年 (A) 円/㎡	令和4年 (B) 円/㎡				
1	港 -10	赤坂一丁目1424番1 「赤坂1-14-11」	5,240,000	5,040,000	4.0	400	第2種住居地域	
2	千代田 -1	六番町6番1外	4,390,000	4,200,000	4.5	400	第2種住居地域	
3	千代田 -2	三番町9番4	3,250,000	3,100,000	4.8	400	第1種住居地域	
4	千代田 -4	麹町二丁目10番4外	2,720,000	2,620,000	3.8	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」	2,430,000	2,330,000	4.3	300	第2種中高層住居専用地域	
6	千代田 -3	二番町12番10	2,410,000	2,310,000	4.3	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」	2,030,000	1,950,000	4.1	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」	1,910,000	1,830,000	4.4	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」	1,760,000	1,680,000	4.8	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」	1,740,000	1,670,000	4.2	200	第1種中高層住居専用地域	

資料) 令和5年東京都基準地価格の概要



価格第1位 港区赤坂1丁目 5,240,000円/㎡ (+4.0%)



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 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			令和5年 (A) 円/㎡	令和4年 (B) 円/㎡				
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」	760,000	731,000	4.0	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6 「吉祥寺南町3-31-11」	713,000	692,000	3.0	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」	661,000	640,000	3.3	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」	561,000	544,000	3.1	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」	533,000	516,000	3.3	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」	507,000	493,000	2.8	80	第1種低層住居専用地域	
7	国立 -1	東一丁目16番3	505,000	483,000	4.6	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」	494,000	479,000	3.1	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	489,000	465,000	5.2	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」	472,000	459,000	2.8	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」	472,000	459,000	2.8	80	第1種低層住居専用地域	

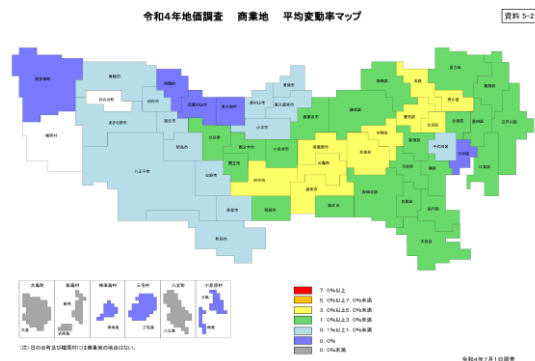
資料) 令和5年東京都基準地価格の概要



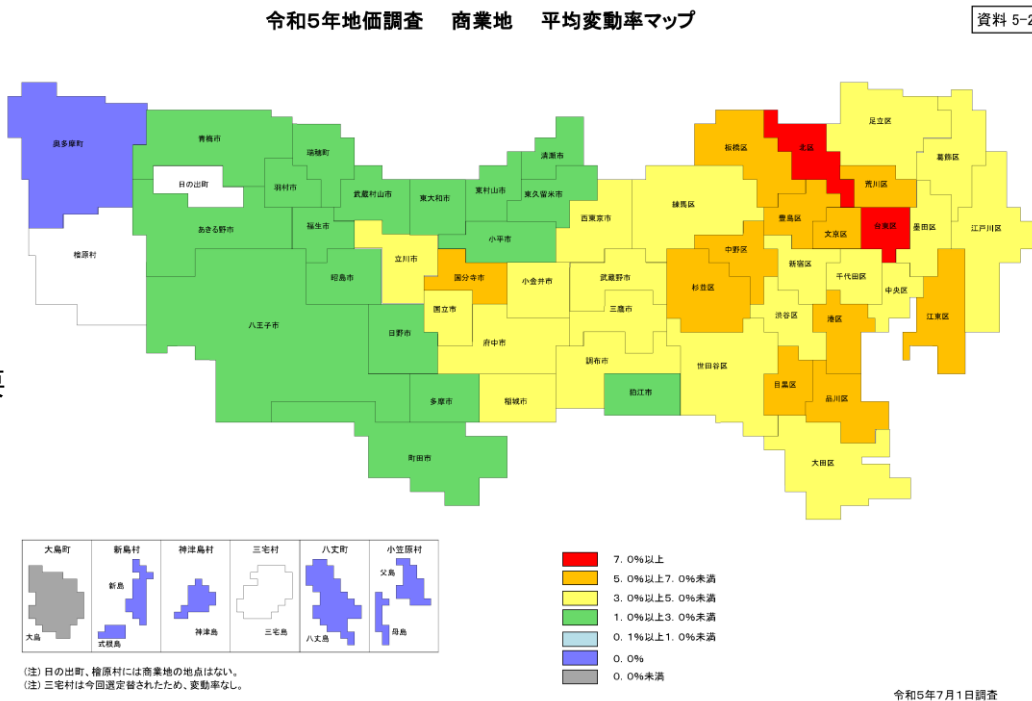
Ⅲ. 商業地の地価動向



商業地 平均変動率マップ



資料) 令和4年東京都基準地価格の概要



資料) 令和5年東京都基準地価格の概要



商業地区部 上昇率上位地点

資料 14

令和5年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(商業地)

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5年 (A) 円/㎡	令和4年 (B) 円/㎡				
1	台東 5-1	浅草一丁目17番9 「浅草1-29-6」	2,540,000	2,270,000	11.9	600	商業地域	
2	台東 5-17	西浅草二丁目66番2 「西浅草2-13-10」	1,840,000	1,650,000	11.5	700	商業地域	
3	台東 5-23	浅草一丁目7番19 「浅草1-30-11」	1,330,000	1,210,000	9.9	600	商業地域	
4	台東 5-24	浅草一丁目56番2 「浅草1-9-2」	2,890,000	2,630,000	9.9	700	商業地域	
5	足立 5-4	千住三丁目70番2	1,700,000	1,550,000	9.7	400	商業地域	
6	足立 5-5	千住旭町45番2外 「千住旭町40-22」	1,550,000	1,420,000	9.2	400	商業地域	
7	中野 5-7	中野五丁目30番7 「中野5-64-9」	5,630,000	5,170,000	8.9	600	商業地域	
8	荒川 5-1	東日暮里三丁目1338番1外 「東日暮里3-43-9」	928,000	853,000	8.8	500	商業地域	
9	荒川 5-7	南千住五丁目18番7 「南千住5-37-3」	880,000	810,000	8.6	500	商業地域	
10	北 5-9	滝野川七丁目8番3 「滝野川7-8-8」	1,290,000	1,190,000	8.4	500	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5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 (+11.9%)



上昇率第2位 台東区西浅草2丁目 (+11.5%)



変動率低位第1位 千代田区丸の内3丁目 (±0.0%)



商業地上昇率上位地点の変遷

東京都地価調査における商業地変動率上位地点の変遷

【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

令和元年

台東5-1	浅草 1
台東5-17	西浅草 2
新宿5-13	西新宿 2
港5-3	虎ノ門 1
渋谷5-4	道玄坂 2
台東5-5	駒形 1
新宿5-1	歌舞伎町 1
中野5-7	中野 5
豊島5-5	東池袋 1
豊島5-13	北大塚 2

令和 3 年

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

【上昇】

順位	令和 5 年
1	台東5-1 浅草 1
2	台東5-17 西浅草 2
3	台東5-23 浅草 1
4	台東5-24 浅草 1
5	足立5-4 千住 3
6	足立5-5 千住旭町
7	中野5-7 中野 5
8	荒川5-1 東日暮里3
9	荒川5-7 南千住 5
10	北5-9 滝野川 7

【参考：上昇率低位】

順位	令和 5 年
1	
2	
3	中央5-15 銀座 7
4	新宿5-13 西新宿 2
5	
6	中央5-14 銀座 6
7	中央5-5 銀座 7
8	
9	
10	中央5-13 銀座 2

資料) 各年の東京都



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



商業地区部 価格上位地点

資料 8

令和5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 番号	基準地の所在地 「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5年 (A) 円/㎡	令和4年 (B) 円/㎡					
1	中央 5-13	銀座二丁目2番19外 「銀座2-6-7」	40,100,000	39,300,000	2.0	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」	28,800,000	28,300,000	1.8	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」	27,800,000	27,300,000	1.8	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	26,800,000	0.0	1300	商業地域	新東京ビルディング	
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	25,500,000	0.0	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」	20,300,000	19,600,000	3.6	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」	18,400,000	17,700,000	4.0	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」	16,700,000	16,000,000	4.4	900	商業地域	猪山興業ビル	
8	渋谷 5-4	道玄坂二丁目213番 「道玄坂2-29-19」	16,700,000	15,900,000	5.0	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」	15,900,000	15,300,000	3.9	800	商業地域	東日本銀行渋谷支店	

資料)令和5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

