



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

令和7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

副会長 古家 一郎



テーマ

- I. 令和7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7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

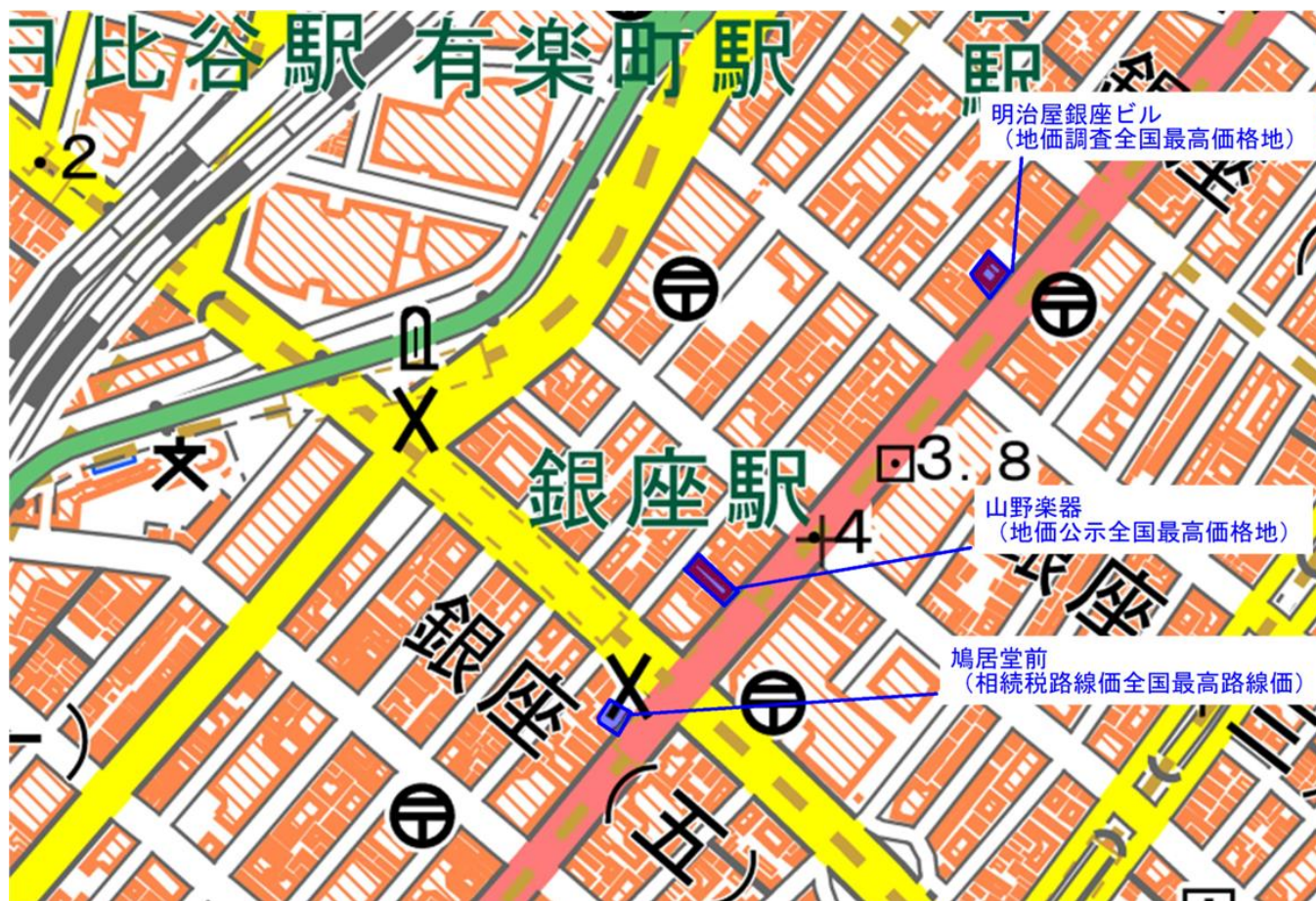
山野楽器

明治屋銀座ビル

鳩居堂前

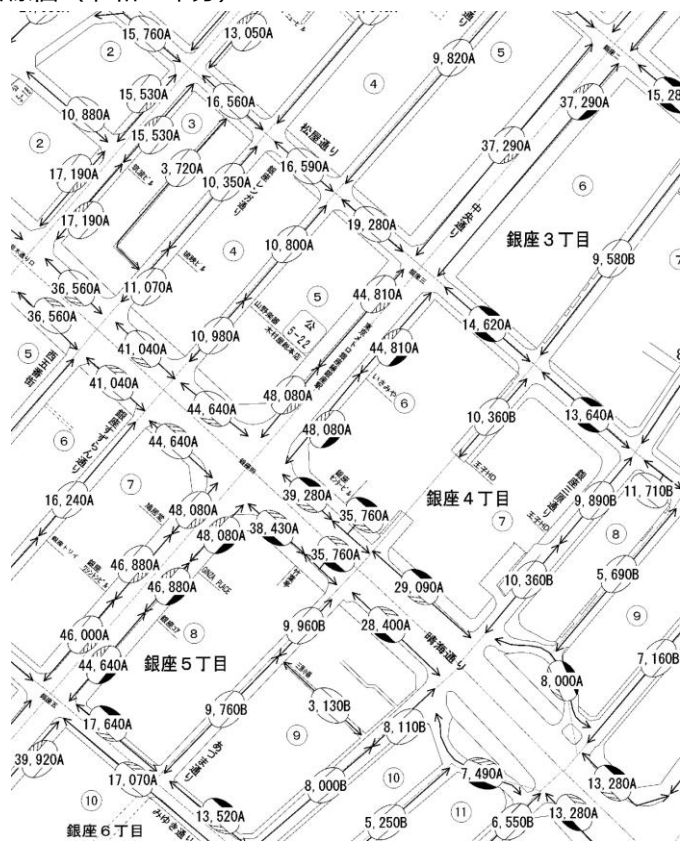


各公的土地評価における最高価格地

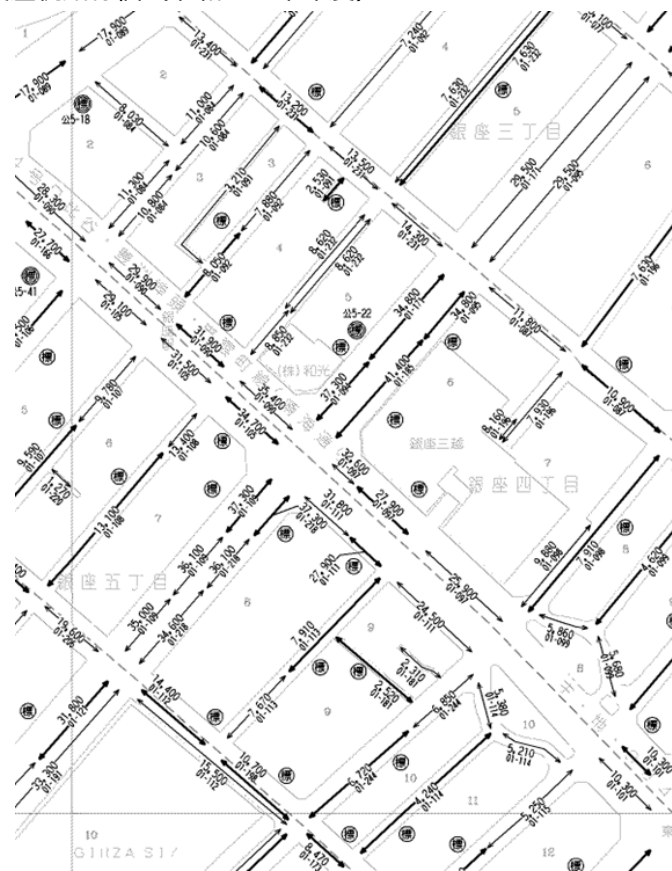


公的土地評価の比較

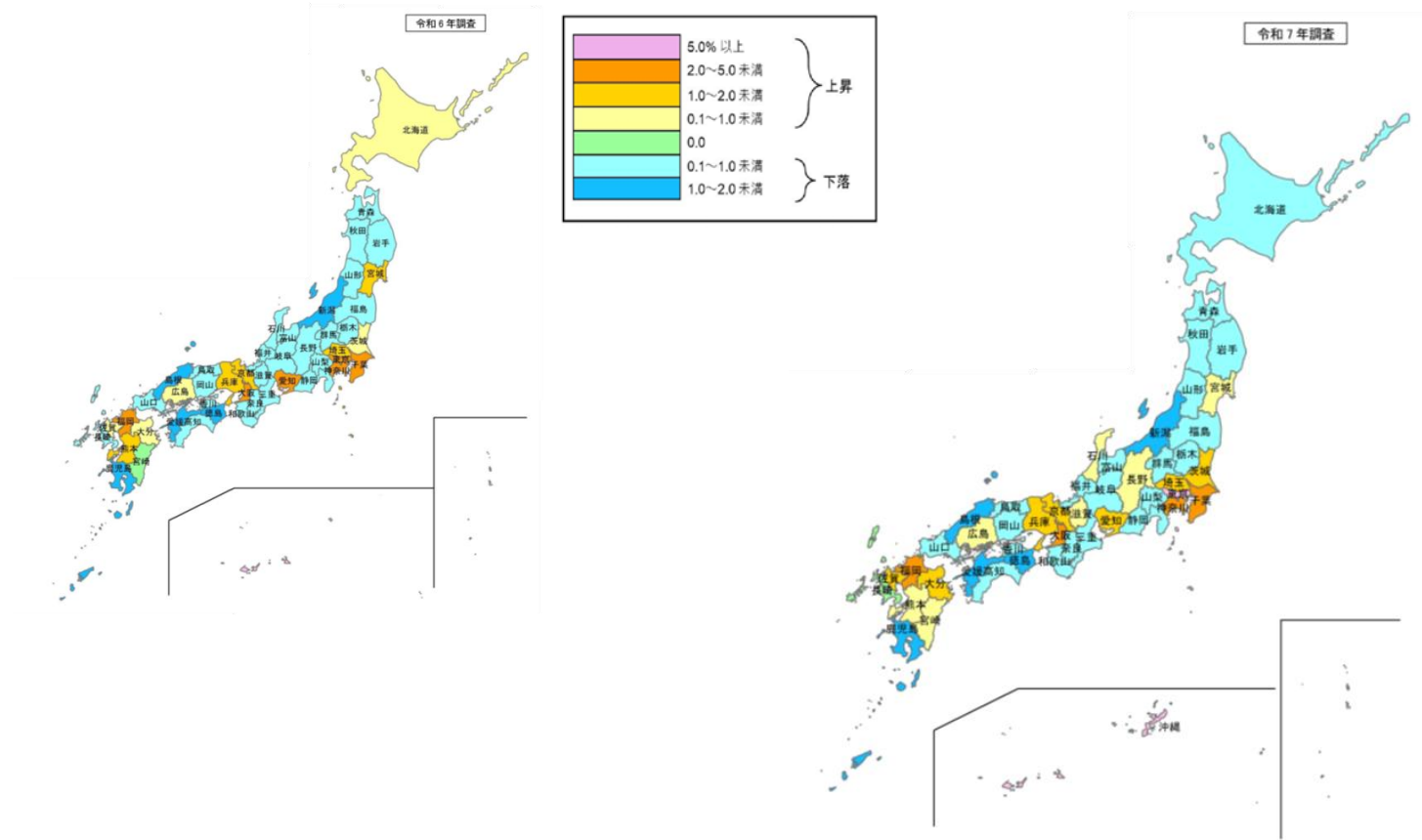
相続税路線価（令和7年分）



固定資産税路線価（令和6基準年度）



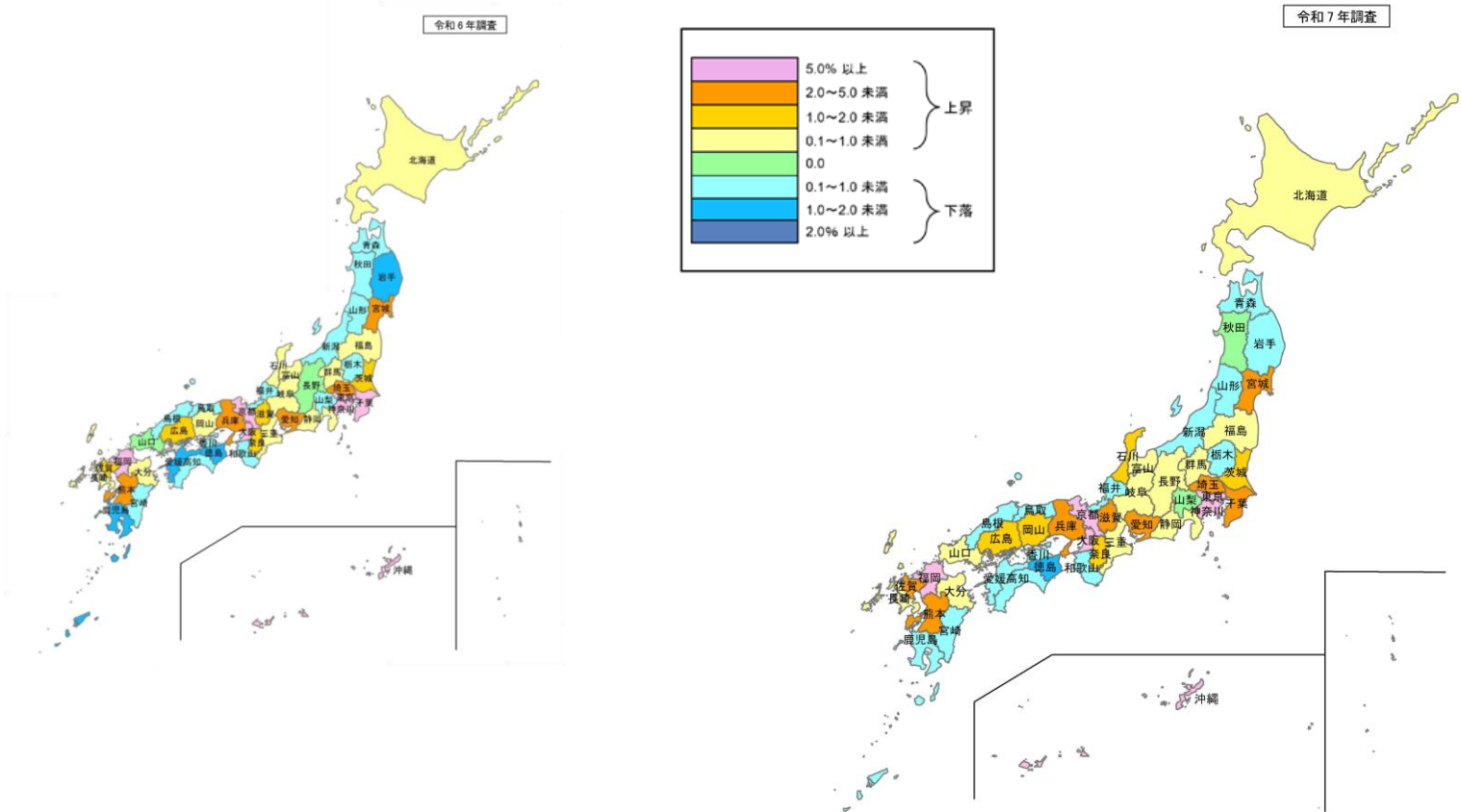
全国の都道府県別平均変動率（住宅地）



資料)国土交通省令和7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）



資料)国土交通省令和7年都道府県地価調査

市区町村別対前年変動率

資料 10

令和7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	11.8	16.2		15.6	立川市	6.8		10.8		7.9	青梅市	0.9		1.4	8.6	1.7
中央区	13.3	16.7		16.3	武蔵野市	4.3		6.5		5.3	福生市	0.9		2.4		1.5
港区	13.7	12.9	8.0	13.0	三鷹市	4.1		8.2		4.9	羽村市	1.3		1.3	7.8	2.1
新宿区	12.7	14.4		13.9	府中市	5.3		8.8		6.3	あきる野市	0.4		0.2		0.4
渋谷区	12.6	13.5		13.2	昭島市	3.7		2.6	4.8	3.6	瑞穂町	1.8		1.6	5.1	2.2
都心5区	12.9	14.8	8.0	14.3	調布市	6.4		7.7		6.7	日の出町	0.2				0.2
文京区	12.2	16.4		14.8	小金井市	4.2		6.7		4.7	檜原村	0.0				0.0
台東区	13.4	18.2		17.7	小平市	3.0		3.2		3.0	奥多摩町	0.0		0.0		0.0
墨田区	11.8	13.0		12.8	東村山市	2.8		3.3		2.9	百多摩	0.8		1.2	7.5	1.3
江東区	10.5	14.2	17.0	12.7	国分寺市	6.3		8.8		6.7						
品川区	12.9	12.2		12.3	国立市	8.0		7.8		8.0	多摩全域	3.5	0.4	5.3	6.9	3.8
目黒区	13.7	12.4		13.1	狛江市	5.7		5.1		5.6						
大田区	7.9	8.7	14.3	8.6	東大和市	2.1		1.9		2.0						
世田谷区	6.5	8.3		7.0	清瀬市	2.4		3.2		2.5						
中野区	8.2	15.5		11.9	東久留米市	2.3		2.8		2.4						
杉並区	8.5	16.1		11.2	武蔵村山市	2.0		2.5		2.1						
豊島区	12.0	13.1		12.7	西東京市	3.4		6.3		4.1	大島町	▲ 0.5		0.0		▲ 0.4
北区	8.9	14.4	9.2	11.3	北多摩	4.3		6.4	4.8	4.7	新島村	0.0		0.0		0.0
荒川区	9.9	13.9		12.2	八王子市	3.9	0.8	5.6	6.7	4.2	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	7.9	10.9		9.1	町田市	2.3	0.0	4.1		2.6	三宅村	0.0		0.0		0.0
練馬区	5.4	8.1		6.0	日野市	5.0		3.5		4.8	八丈町	▲ 0.4		▲ 0.8		▲ 0.6
足立区	6.0	8.0	8.8	7.0	多摩市	2.5		7.3		3.9	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	5.0	11.6	8.3	6.7	稲城市	2.8		2.7		2.8	島部	▲ 0.1	0.0	▲ 0.2		▲ 0.1
江戸川区	5.1	7.7	16.5	6.1	南多摩	3.4	0.4	5.0	6.7	3.6						
その他区	7.7	12.3	13.2	9.8												
区部全域	8.3	13.2	12.8	10.8							東京都全域	5.6	0.3	11.2	10.6	7.7

(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7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6年			令和7年		
		前半期 R5.7.1～R6.1.1	後半期 R6.1.1～R6.7.1	年 間	前半期 R6.7.1～R7.1.1	後半期 R7.1.1～R7.7.1	年 間
区 部	住宅地	2.9	3.8	6.8	4.4	4.3	8.9
	商業地	4.1	5.2	9.5	6.4	6.4	13.3
	全用途	3.5	4.5	8.1	5.5	5.3	11.1
多摩地区	住宅地	2.0	1.8	3.8	2.2	2.2	4.4
	商業地	2.6	2.4	5.1	3.6	2.4	6.1
	全用途	2.2	2.1	4.3	2.7	2.3	5.0
東京都 全域	住宅地	2.5	2.9	5.6	3.5	3.4	7.1
	商業地	3.7	4.5	8.4	5.7	5.3	11.4
	全用途	3.0	3.6	6.8	4.5	4.2	9.0

資料)令和7年東京都基準地価格の概要



Ⅱ. 住宅地の地価動向



住宅地区部 上昇率上位地点

令和7年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(住宅地)

資料 13

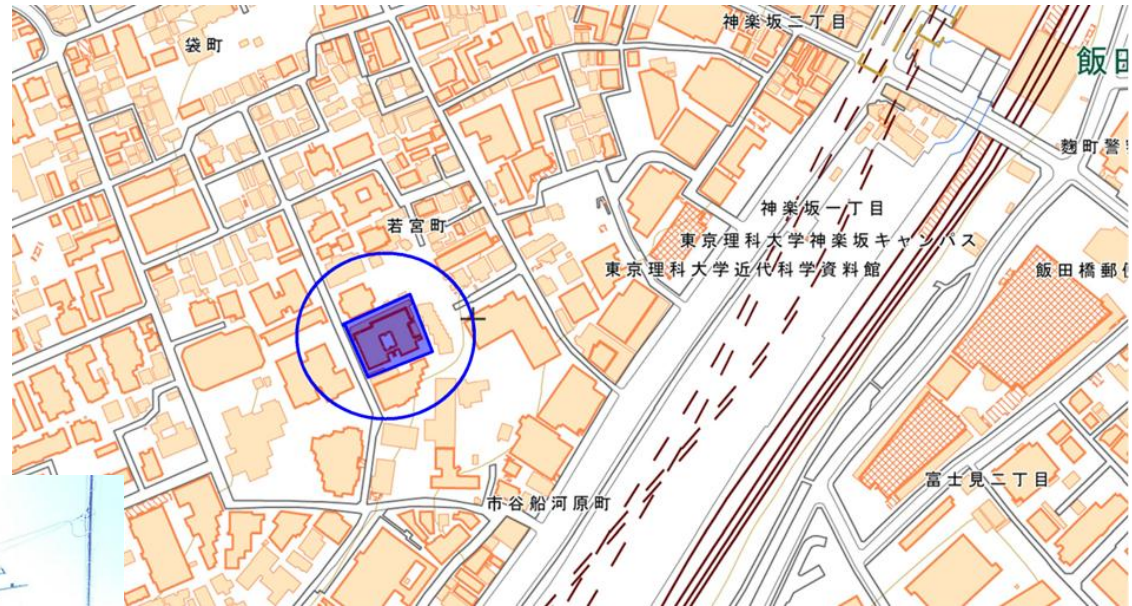
順位	基準地 番号	基準地の所在地	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			令和7年 (A) 円/㎡	令和6年 (B) 円/㎡				
1	新宿 -11	市谷船河原町19番8外	1,750,000	1,510,000	15.9	300	第1種住居地域	
2	渋谷 -1	神宮前三丁目13番13 「神宮前3-13-13」	2,360,000	2,040,000	15.7	200	第1種中高層住居専用地域	
3	港 -10	赤坂一丁目1424番1 「赤坂1-14-11」	6,430,000	5,560,000	15.6	400	第2種住居地域	
4	渋谷 -3	猿楽町18番29 「猿楽町15-3」	2,000,000	1,730,000	15.6	200	第2種低層住居専用地域	
5	品川 -8	北品川五丁目628番2外 「北品川5-9-28」	1,650,000	1,430,000	15.4	300	準工業地域	
5	豊島 -9	高田二丁目770番1 「高田3-32-7」	1,200,000	1,040,000	15.4	300	準工業地域	
7	江東 -6	有明一丁目106番3外 「有明1-3-17」	1,000,000	870,000	14.9	300	準工業地域	
8	中央 -2	月島三丁目2503番 「月島3-25-3」	1,850,000	1,610,000	14.9	400	第2種住居地域	
9	文京 -7	小石川五丁目17番12 「小石川5-17-12」	1,320,000	1,150,000	14.8	300	第2種中高層住居専用地域	
9	台東 -3	谷中三丁目120番1 「谷中3-12-8」	660,000	575,000	14.8	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位以下の四捨五入によるもの。

資料) 令和7年東京都基準地価格の概要



上昇率第1位 新宿区市谷船河原町 (+15.9%)

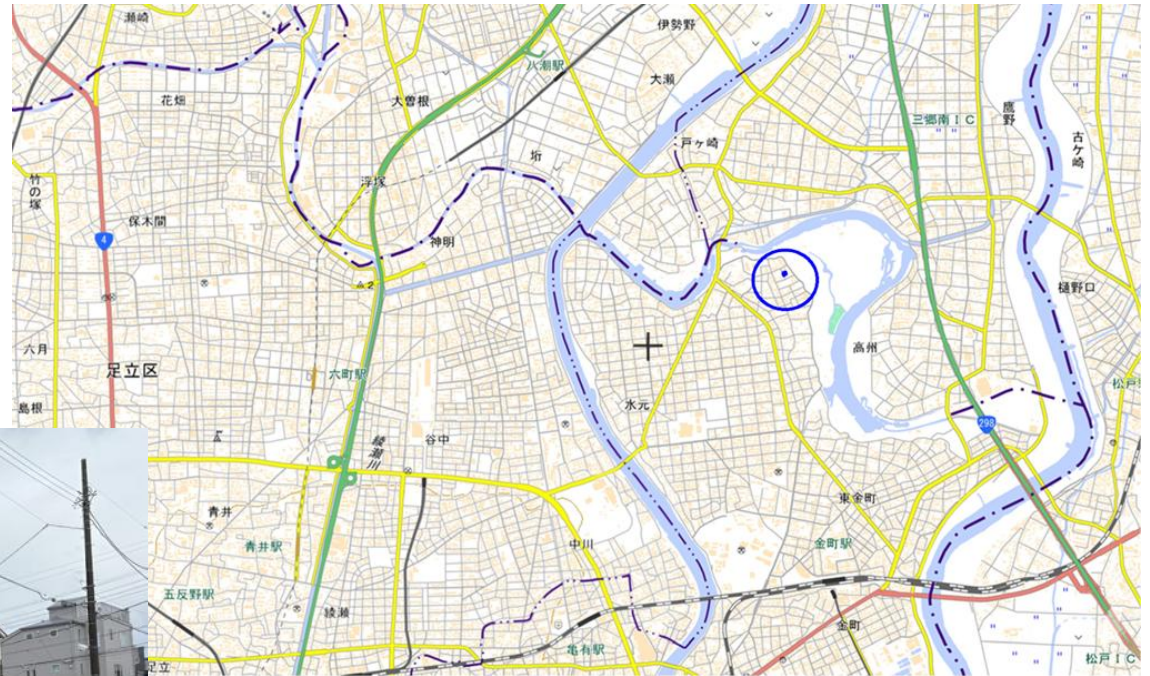




上昇率第2位 渋谷区神宮前3丁目 (+15.7%)



上昇率低位第1位 葛飾区東水元5丁目 (+2.1%)



住宅地多摩 下落率上位地点

令和7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7年 (A) 円/㎡	令和6年 (B) 円/㎡				
1	町田 - 38	本町田字乙五号3022番23	102,000	103,000	▲ 1.0	80	第1種低層住居専用地域	
2	町田 - 43	上小山田町字十二号1524番2	38,200	38,400	▲ 0.5	80	用途地域の定めなし	
3	町田 - 42	小野路町字黒川境2700番5	49,800	50,000	▲ 0.4	80	用途地域の定めなし	
4	町田 - 9	相原町字坂下480番121	86,600	86,800	▲ 0.2	80	第1種低層住居専用地域	

資料)令和7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7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 番 号	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			令和7年 (A) 円/㎡	令和6年 (B) 円/㎡				
1	港 -10	赤坂一丁目1424番1 「赤坂1-14-11」	6,430,000	5,560,000	15.6	400	第2種住居地域	
2	千代田 -1	六番町6番1外	5,100,000	4,620,000	10.4	400	第2種住居地域	
3	千代田 -2	三番町9番4	4,050,000	3,580,000	13.1	400	第1種住居地域	
4	千代田 -4	麹町二丁目10番4外	3,290,000	2,990,000	10.0	400	第2種住居地域	
5	千代田 -3	二番町12番10	3,010,000	2,650,000	13.6	400	第2種住居地域	
6	港 -6	六本木五丁目367番1 「六本木5-13-1」	3,000,000	2,650,000	13.2	300	第2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」	2,470,000	2,200,000	12.3	300	第1種中高層住居専用地域	
8	渋谷 -1	神宮前三丁目13番13 「神宮前3-13-13」	2,360,000	2,040,000	15.7	200	第1種中高層住居専用地域	
9	港 -3	西麻布三丁目4番21 「西麻布3-15-8」	2,350,000	2,080,000	13.0	200	第1種中高層住居専用地域	
10	港 -9	芝浦四丁目1番34 「芝浦4-5-16」	2,190,000	1,920,000	14.1	400	準工業地域	

資料) 令和7年東京都基準地価格の概要



価格第1位 港区赤坂1丁目 6,430,000円/m² (+15.6%)



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 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			令和7年 (A) 円/㎡	令和6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」	865,000	810,000	6.8	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」	790,000	756,000	4.5	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」	736,000	694,000	6.1	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」	620,000	590,000	5.1	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」	583,000	555,000	5.0	100	第1種低層住居専用地域	
6	調布 -9	調布ヶ丘一丁目28番4	576,000	528,000	9.1	100	第1種低層住居専用地域	
7	国立 -1	東一丁目16番3	562,000	530,000	6.0	200	第2種中高層住居専用地域	
8	武蔵野 -1	境三丁目324番33外 「境3-18-4」	554,000	530,000	4.5	80	第1種低層住居専用地域	
9	武蔵野 -6	吉祥寺北町三丁目987番2 「吉祥寺北町3-13-31」	540,000	518,000	4.2	80	第1種低層住居専用地域	
10	調布 -13	仙川町三丁目6番23	538,000	490,000	9.8	80	第1種低層住居専用地域	

資料)令和7年東京都基準地価格の概要



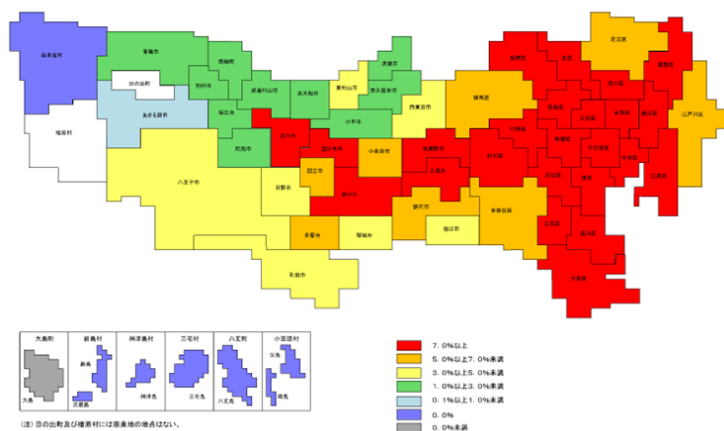
Ⅲ. 商業地の地価動向



商業地 平均変動率マップ

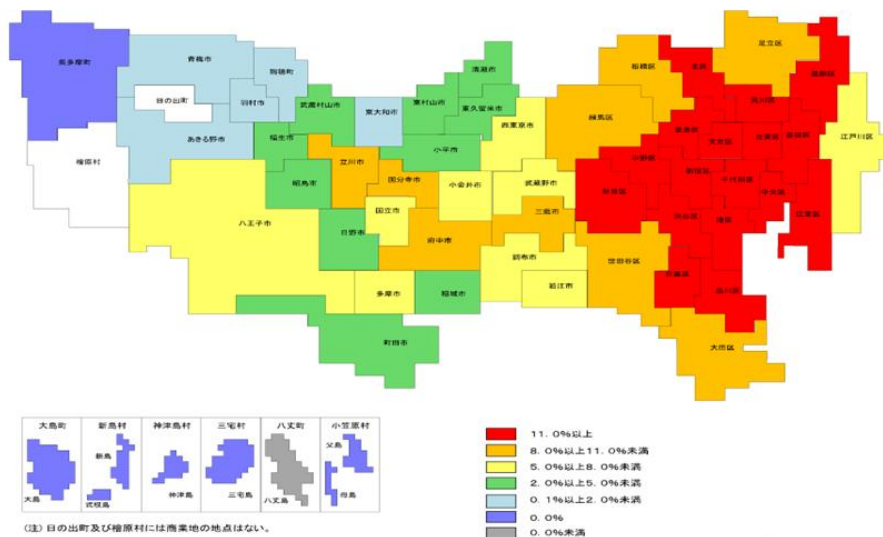
令和6年地価調査 商業地 平均変動率マップ

資料 5-2



令和7年地価調査 商業地 平均変動率マップ

資料 5-2



資料) 令和7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7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7年 (A) 円/㎡	令和6年 (B) 円/㎡				
1	台東 5-1	浅草一丁目17番9 「浅草1-29-6」	3,860,000	3,030,000	27.4	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」	2,880,000	2,300,000	25.2	700	商業地域	
3	中央 5-23	湊一丁目16番2 「湊1-2-7」	1,850,000	1,480,000	25.0	500	商業地域	
3	渋谷 5-10	円山町86番2外 「円山町22-16」	2,250,000	1,800,000	25.0	500	商業地域	
5	中央 5-27	銀座七丁目205番14 「銀座7-16-7」	4,560,000	3,650,000	24.9	700	商業地域	
6	千代田 5-7	岩本町二丁目9番3 「岩本町3-7-13」	2,030,000	1,630,000	24.5	500	商業地域	
7	中央 5-9	新富一丁目5番1 「新富1-9-1」	3,190,000	2,570,000	24.1	600	商業地域	
8	中央 5-21	築地七丁目3番14 「築地7-10-11」	2,470,000	1,990,000	24.1	500	商業地域	
9	中央 5-16	京橋二丁目6番28 「京橋2-6-14」	4,000,000	3,230,000	23.8	700	商業地域	
10	新宿 5-18	西早稲田二丁目660番4外 「西早稲田2-20-5」	2,600,000	2,100,000	23.8	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位以下の四捨五入によるもの。

資料) 令和7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 (+27.4%)





浅草公会堂

風水と水商社
風水と水商社

my LAMINATION

heal
4F 浅草店

完全定額制シェルネル専門店
お取り寄せ
¥3500

リセット整体
25分 2,500円

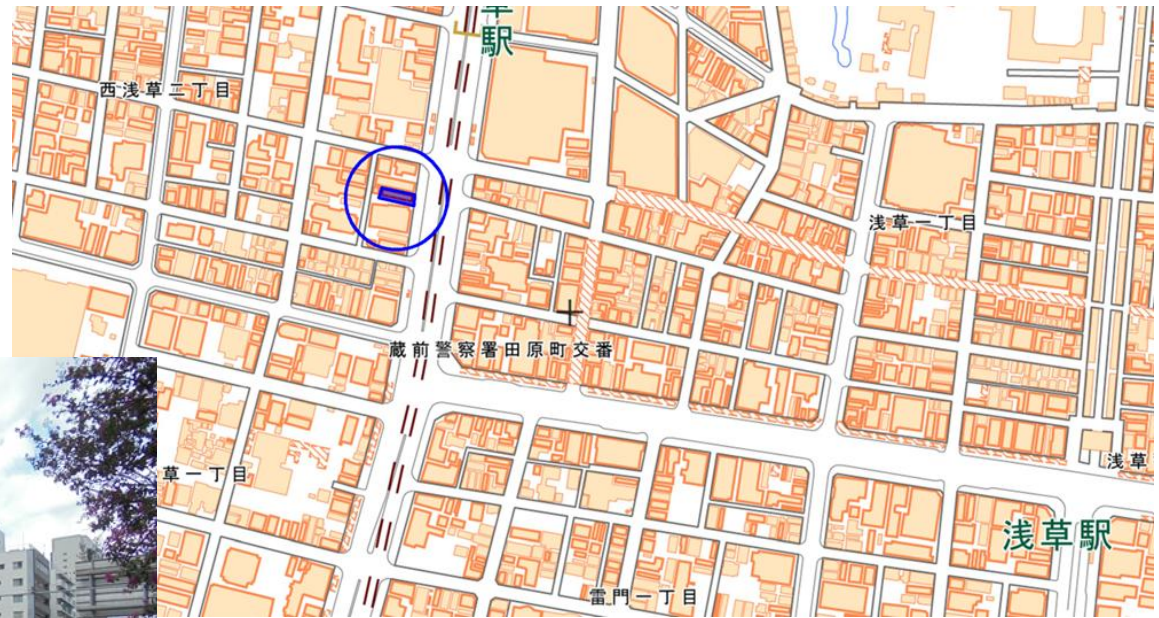
coffee

heal
浅草店
03-5820-8866
¥3500

11,000
¥3500
25分 2,500円

[26]

上昇率第2位 台東区西浅草2丁目 (+25.2%)

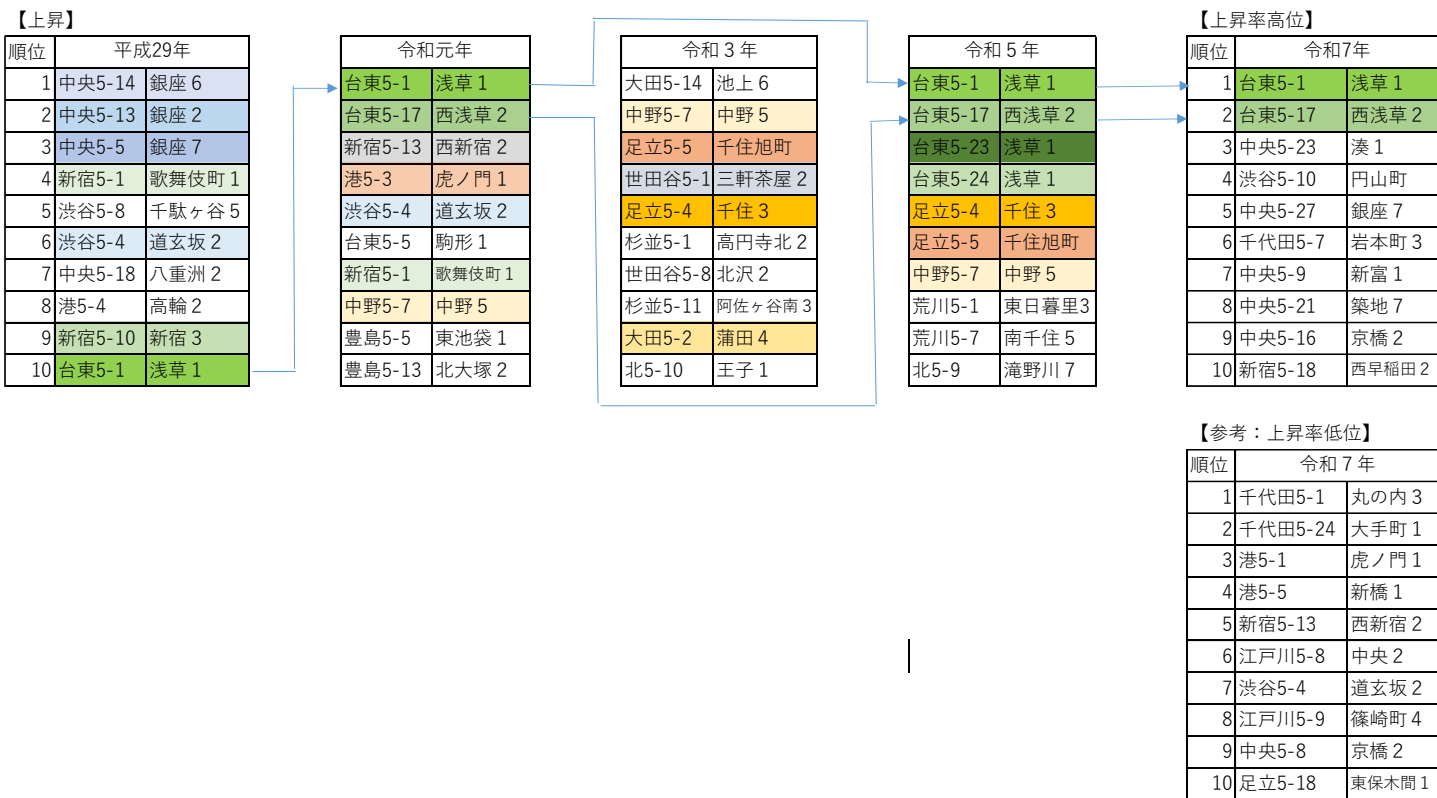


変動率低位第1位 千代田区丸の内3丁目 (+1.1%)



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



資料)各年の東京都基準地価格の概要をもとに作成



商業地区部 価格上位地点

資料 8

令和7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 「住居の表示」	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7年 (A) 円/㎡	令和6年 (B) 円/㎡					
1	中央 5-13	銀座二丁目2番19外 「銀座2-6-7」	46,900,000	42,100,000	11.4	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」	33,000,000	30,000,000	10.0	700	商業地域	銀座尾張町 TOWER	
3	港 5-14	北青山三丁目33番2	30,600,000	29,000,000	5.5	600	商業地域		
4	千代田 5-1	丸の内三丁目2番外 「丸の内3-3-1」	27,300,000	27,000,000	1.1	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」	26,000,000	25,700,000	1.2	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」	22,300,000	21,400,000	4.2	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」	21,500,000	19,400,000	10.8	800	商業地域	レインボービレッジ	
8	渋谷 5-4	道玄坂二丁目213番 「道玄坂2-29-19」	19,400,000	18,700,000	3.7	700	商業地域	関口ビル	
9	新宿 5-2	新宿三丁目802番6外 「新宿3-18-5」	18,600,000	17,700,000	5.1	900	商業地域	猪山興業ビル	
10	渋谷 5-3	神南一丁目10番2外 「神南1-22-8」	18,500,000	17,600,000	5.1	800	商業地域	東日本銀行 渋谷支店	

資料)令和7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

