



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

令和6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



- 
- I. 令和6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 6 年地価調査の概要



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

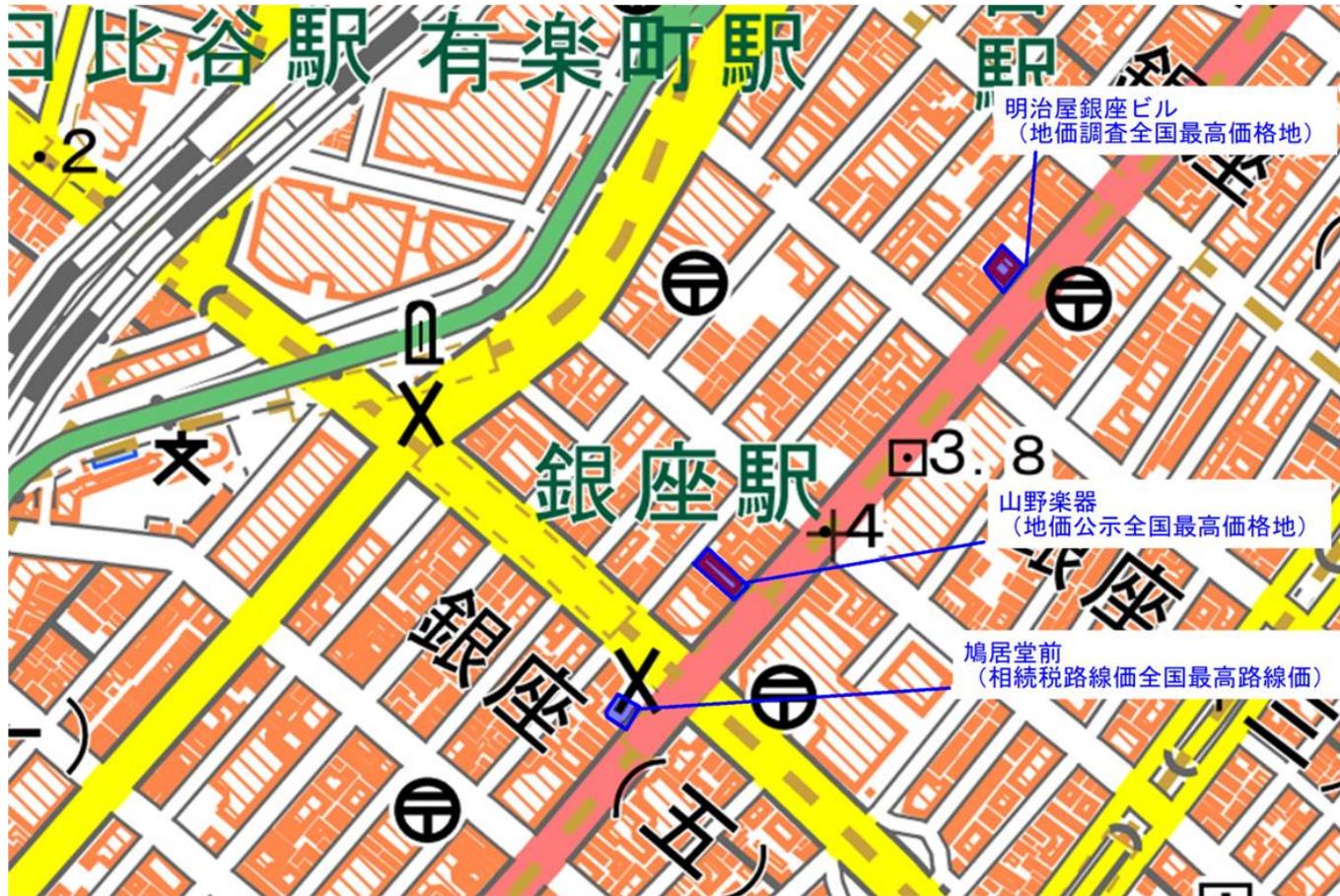
山野楽器

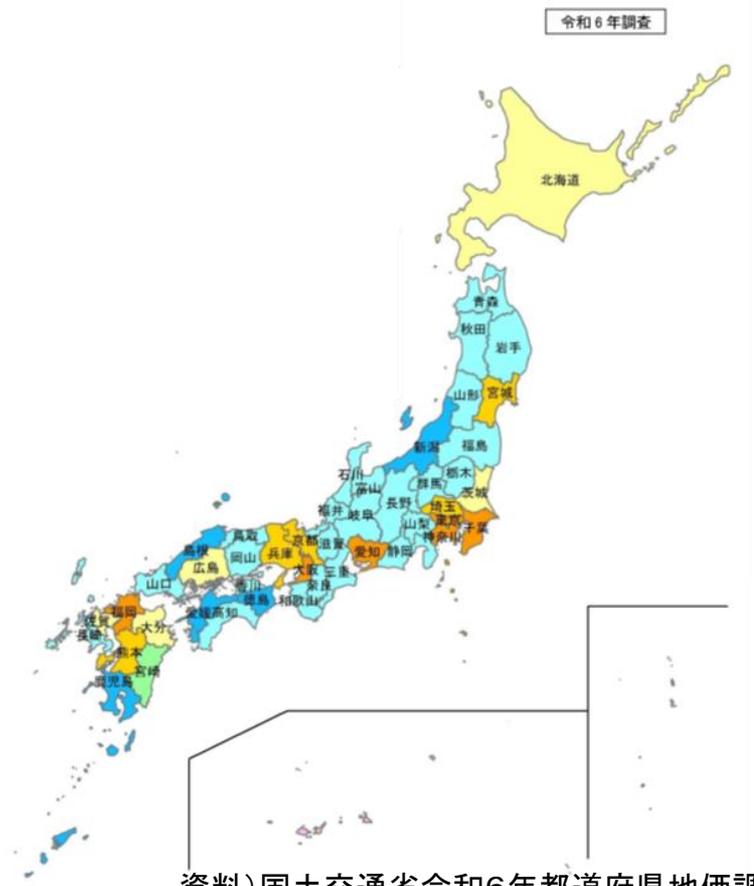
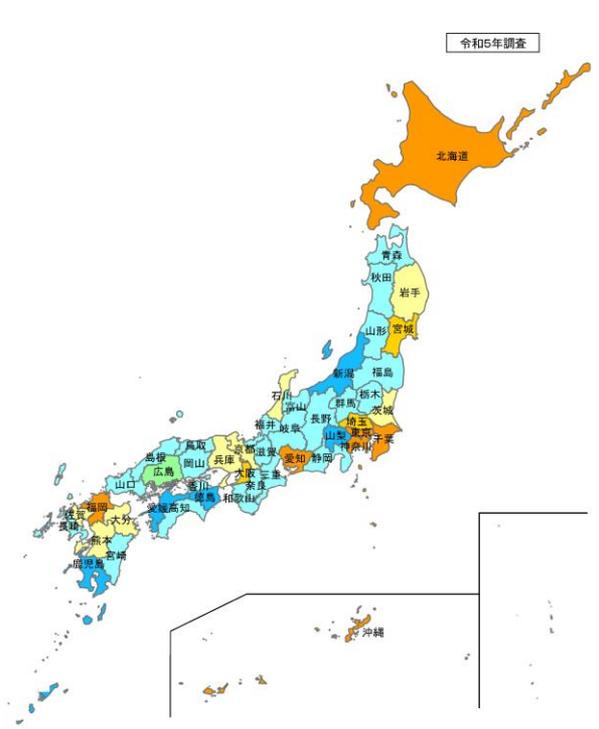
明治屋銀座ビル

鳩居堂前

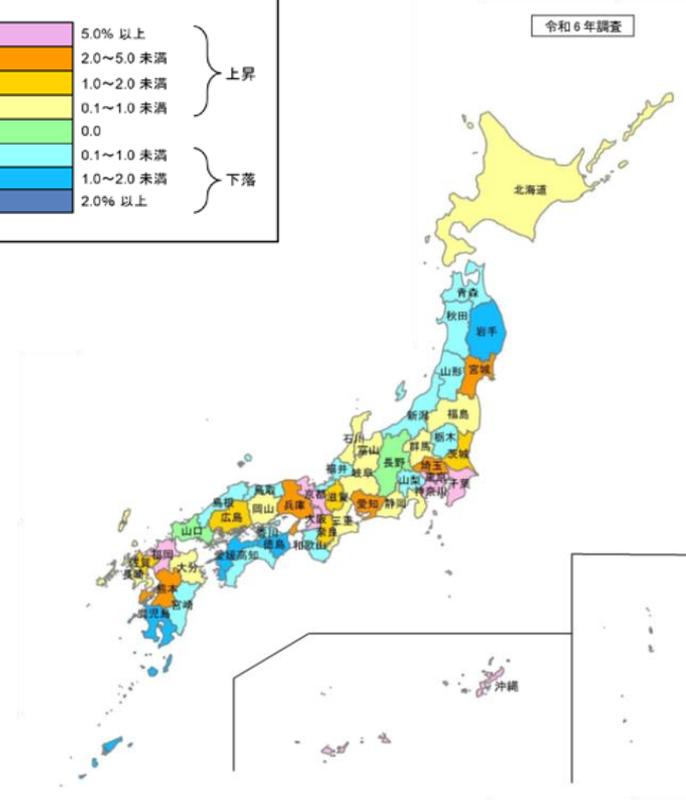
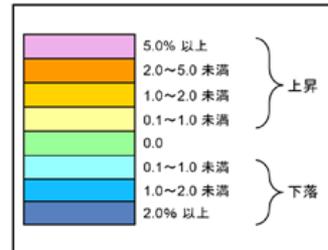
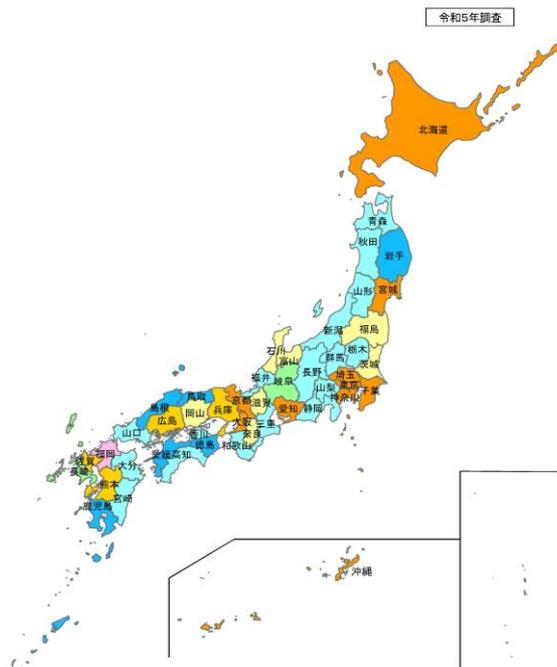








資料)国土交通省令和6年都道府県地価調査



資料)国土交通省令和6年都道府県地価調査

資料 10

## 令和6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	8.8	11.3		11.0	立川市	4.0		7.8		5.1	青梅市	1.0		1.7	7.9	1.8
中央区	12.4	10.0		10.3	武蔵野市	5.0		7.1		6.0	福生市	1.2		2.2		1.6
港区	9.2	9.0	4.2	8.9	三鷹市	3.9		7.0		4.5	羽村市	1.1		2.2	8.5	2.3
新宿区	8.7	11.0		10.3	府中市	5.5		7.3		6.0	あきる野市	0.7		0.7		0.7
渋谷区	10.2	13.1		12.1	昭島市	3.0		2.8	5.1	3.1	瑞穂町	1.8		1.6	4.6	2.1
都心5区	9.6	10.7	4.2	10.4	調布市	5.6		6.0		5.7	日の出町	0.7				0.7
文京区	8.4	11.7		10.4	小金井市	3.5		6.1		4.0	檜原村	0.0				0.0
台東区	7.2	12.5		11.9	小平市	2.8		2.9		2.8	奥多摩町	0.0		0.0		0.0
墨田区	8.5	9.5		9.2	東村山市	3.1		3.1		3.1	西多摩	1.0		1.5	7.2	1.4
江東区	8.1	9.3	11.8	8.9	国分寺市	3.7		7.3		4.4	多摩全域	3.0	0.3	4.4	7.2	3.3
品川区	9.1	10.0		9.6	国立市	6.2		5.8		6.1						
目黒区	9.6	9.4		9.5	狛江市	5.4		4.9		5.3						
大田区	6.5	7.2	8.6	6.9	東大和市	2.1		1.2		2.0						
世田谷区	5.5	6.7		5.8	清瀬市	2.4		2.7		2.4						
中野区	7.4	11.1		9.2	東久留米市	2.5		2.6		2.5						
杉並区	7.3	10.9		8.6	武蔵村山市	1.7		2.2		1.8						
豊島区	8.6	9.8		9.3	西東京市	3.5		4.6		3.7	大崎町	▲ 0.5		▲ 0.5		▲ 0.5
北区	8.0	11.6	6.7	9.5	北多摩	3.8		5.5	5.1	4.2	新島村	0.0		0.0		0.0
荒川区	8.3	10.8		9.7	八王子市	2.9	0.5	4.2	8.3	3.2	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	6.3	8.3		7.1	町田市	1.6	0.0	3.1		1.9	三宅村	0.0		0.0		0.0
練馬区	4.5	6.7		5.1	日野市	4.7		3.5		4.5	八丈町	0.0		0.0		0.0
足立区	5.1	5.8	5.3	5.4	多摩市	2.2		5.2		3.1	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	4.4	8.9	6.3	5.7	稲城市	2.9		3.5		3.0	鳥部	▲ 0.1	0.0	▲ 0.1		▲ 0.1
江戸川区	4.8	6.5	5.5	5.4	西多摩	2.7	0.3	3.9	8.3	2.9						
その他区	6.3	9.1	7.8	7.5												
区部全域	6.7	9.7	7.5	8.2							東京都全域	4.6	0.2	8.4	7.4	6.0

(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6年東京都基準地価格の概要



〔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5年		
		前半期 R5.7.1～R6.1.1	後半期 R6.1.1～R6.7.1	年間	前半期 R4.7.1～R5.1.1	後半期 R5.1.1～R5.7.1	年間
区部	住宅地	2.9	3.8	6.8	1.9	2.4	4.3
	商業地	4.1	5.2	9.5	2.1	2.9	5.0
	住商計	3.5	4.5	8.2	2.0	2.6	4.6
多摩地区	住宅地	1.9	1.8	3.8	1.3	1.4	2.7
	商業地	2.6	2.4	5.1	1.4	1.9	3.3
	住商計	2.1	2.0	4.2	1.3	1.6	2.9
東京都 全域	住宅地	2.5	3.0	5.6	1.7	2.0	3.7
	商業地	3.7	4.5	8.4	1.9	2.6	4.6
	住商計	3.0	3.6	6.8	1.8	2.2	4.1

資料)令和6年東京都基準地価格の概要

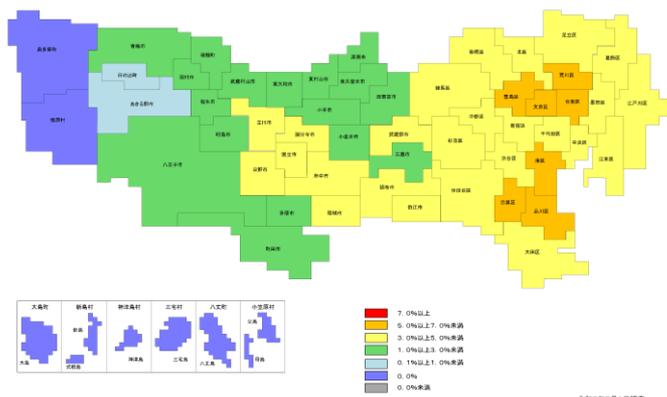


## Ⅱ. 住宅地の地価動向



令和5年地価調査 住宅地 平均変動率マップ

資料 5-1

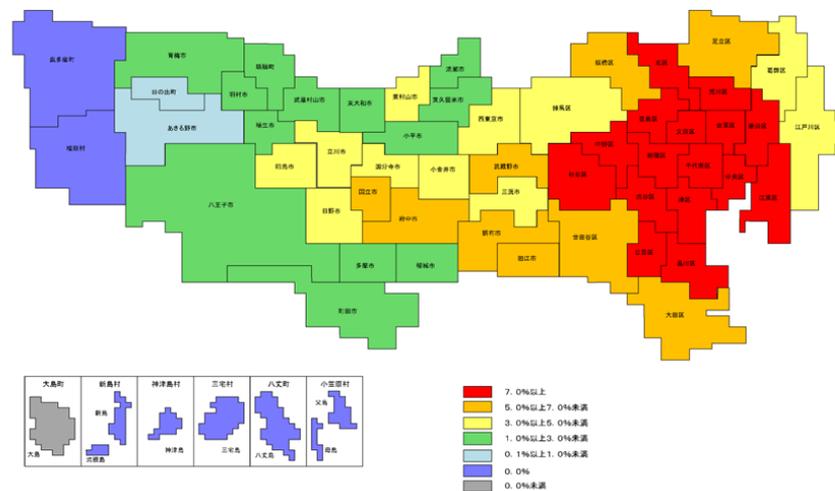


令和5年7月1日調査

資料) 令和5年東京都基準地価格の概要

令和6年地価調査 住宅地 平均変動率マップ

資料 5-1



令和6年7月1日調査

資料) 令和6年東京都基準地価格の概要



## 令和6年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(住宅地)

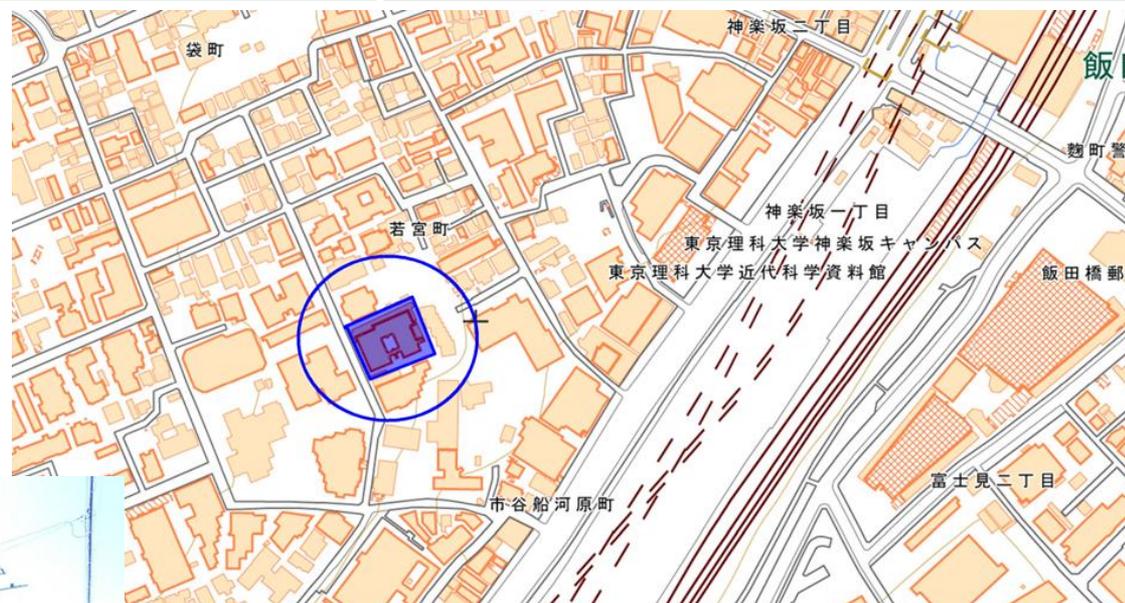
(区部)

順位	基準地 番号	基 準 地 価 格 の 所 在 地 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6年 (A) 円/㎡	令和5年 (B) 円/㎡				
1	新宿 - 11	市谷船河原町19番8外	1,510,000	1,290,000	17.1	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」	2,040,000	1,760,000	15.9	200	第1種中高層住居専用地域	
3	新宿 - 2	新宿七丁目93番22外 「新宿7-22-19」	817,000	710,000	15.1	300	第1種中高層住居専用地域	
4	渋谷 - 3	猿楽町18番29 「猿楽町15-3」	1,730,000	1,530,000	13.1	200	第2種低層住居専用地域	
5	江東 - 6	有明一丁目106番3外 「有明1-3-17」	870,000	770,000	13.0	300	準工業地域	
6	渋谷 - 8	富ヶ谷一丁目1475番4 「富ヶ谷1-23-2」	1,220,000	1,080,000	13.0	150	第1種低層住居専用地域	
7	中央 - 2	月島三丁目2503番 「月島3-25-3」	1,610,000	1,430,000	12.6	400	第2種住居地域	
8	中央 - 1	佃一丁目20番1外 「佃1-5-7」	1,180,000	1,050,000	12.4	400	第2種住居地域	
9	中央 - 4	勝どき五丁目1004番 「勝どき5-10-6」	1,830,000	1,630,000	12.3	400	第1種住居地域	
10	中央 - 3	晴海五丁目1番4 「晴海5-1-9」	1,300,000	1,160,000	12.1	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位以下の四捨五入によるもの。

資料) 令和6年東京都基準地価格の概要

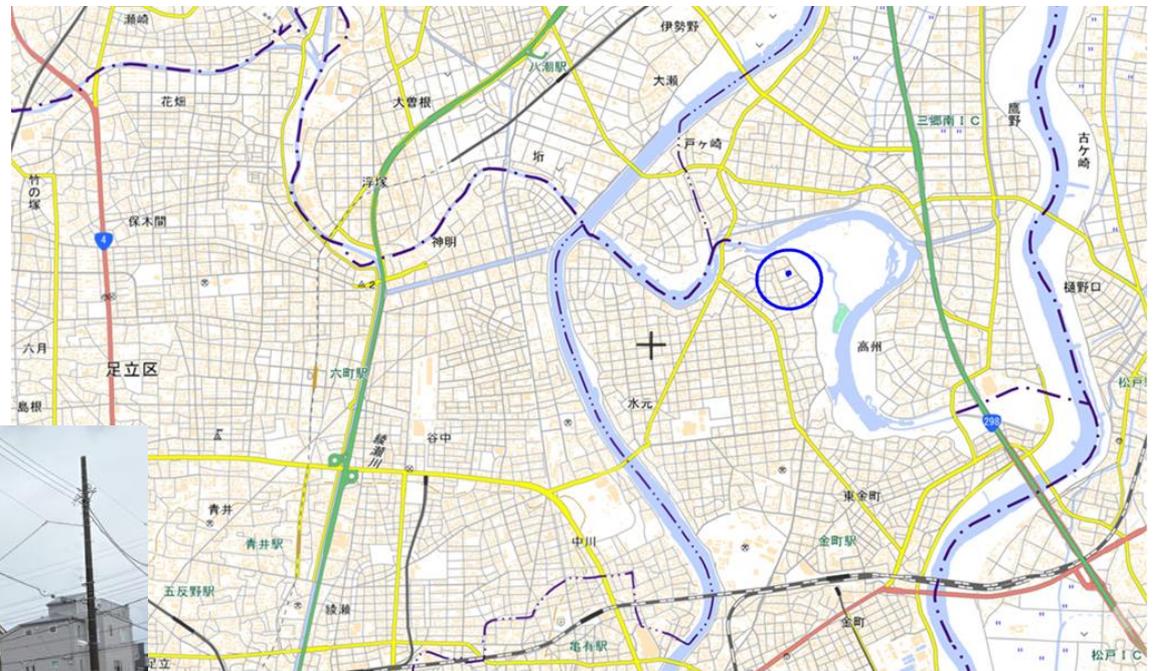
# 17.1



# 15.9



## 2.2



## 令和6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6年 (A) 円/㎡	令和5年 (B) 円/㎡				
1	町田 - 38	木町田字乙五号3022番23	103,000	104,000	▲ 1.0	80	第1種低層住居専用地域	
2	町田 - 42	小野路町字黒川境2700番5	50,000	50,300	▲ 0.6	80	用途地域の定めなし	
3	町田 - 43	上小山田町字十二号1524番2	38,400	38,600	▲ 0.5	80	川途地域の定めなし	
4	町田 - 9	相原町字坂下480番121	86,800	87,200	▲ 0.5	80	第1種低層住居専用地域	
5	町田 - 23	関師町字三号613番10	95,300	95,400	▲ 0.1	80	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位以下の四捨五入によるもの。

資料) 令和6年東京都基準地価格の概要



## 令和6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 番号	基準地 の表 示	基準地価格		変動率 (A/B-1)×100 %	容積率 %	用途地域	備考
			令和6年 (A) 円/㎡	令和5年 (B) 円/㎡				
1	港 -10	赤坂一丁目1424番1 「赤坂1-14-11」	5,560,000	5,240,000	6.1	400	第2種住居地域	
2	千代田 -1	六番町6番1外	4,620,000	4,390,000	5.2	400	第2種住居地域	
3	千代田 -2	三番町9番4	3,580,000	3,250,000	10.2	400	第1種住居地域	
4	千代田 -4	駒町二丁目10番4外	2,990,000	2,720,000	9.9	400	第2種住居地域	
5	千代田 -3	二番町12番10	2,650,000	2,410,000	10.0	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」	2,650,000	2,430,000	9.1	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」	2,200,000	2,030,000	8.4	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」	2,080,000	1,910,000	8.9	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」	2,040,000	1,760,000	15.9	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」	1,920,000	1,730,000	11.0	400	準工業地域	

資料) 令和6年東京都基準地価格の概要

5,560,000 /

6.1



(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6年 (A) 円/㎡	令和5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」	810,000	760,000	6.6	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」	756,000	713,000	6.0	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」	694,000	661,000	5.0	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」	590,000	561,000	5.2	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」	555,000	533,000	4.1	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」	530,000	507,000	4.5	80	第1種低層住居専用地域	
6	国立 -1	東一丁目16番3	530,000	505,000	5.0	200	第2種中高層住居専用地域	
8	調布 -9	調布ヶ丘一丁目28番4	528,000	489,000	8.0	100	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」	518,000	494,000	4.9	80	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」	491,000	472,000	4.0	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」	491,000	472,000	4.0	80	第1種低層住居専用地域	

資料)令和6年東京都基準地価格の概要

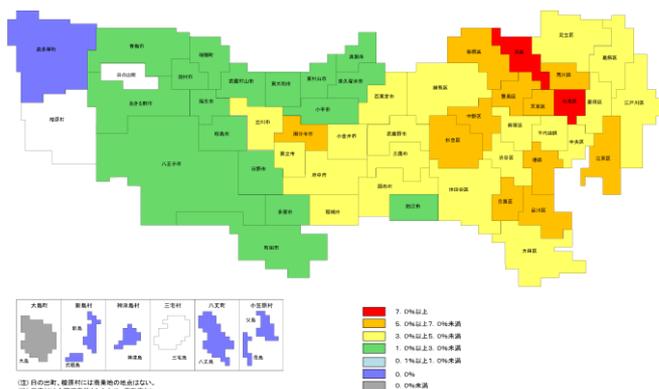


### Ⅲ. 商業地の地価動向



令和5年地価調査 商業地 平均変動率マップ

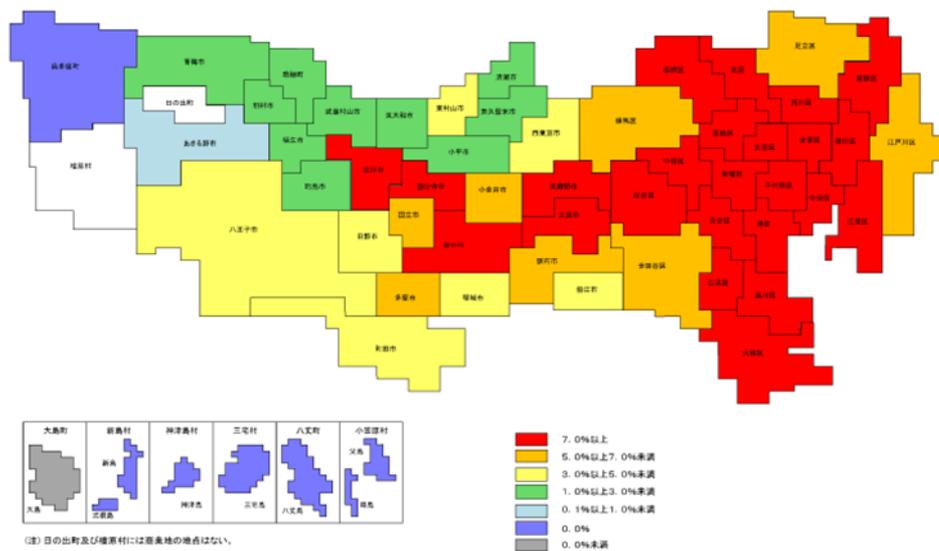
資料 5-2



資料) 令和5年東京都基準地価格の概要  
(注) 目的出射、雑居地には商業地の地点はない。  
 (注) 目的出射は令和5年度調査対象外のため、変更率なし。

令和6年地価調査 商業地 平均変動率マップ

資料 5-2



資料) 令和6年東京都基準地価格の概要

## 令和6年地価調査 基準地上昇率順位一覧表(商業地)

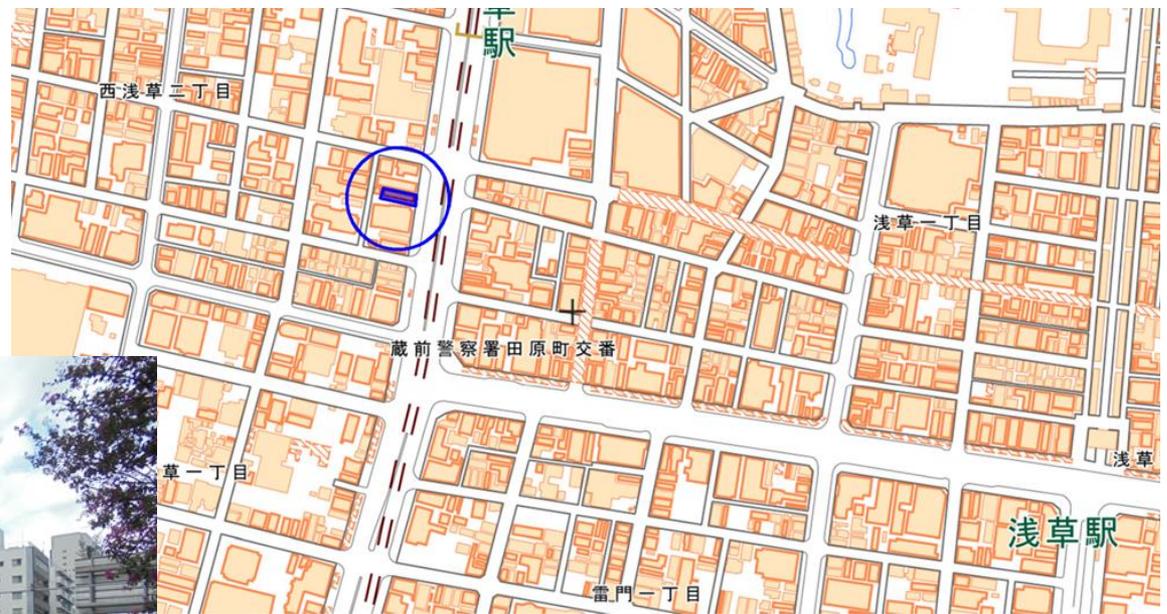
(区部)

順位	基準地 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6年 (A) 円/㎡	令和5年 (B) 円/㎡				
1	台東 5-17	西浅草二丁目66番2 「西浅草2-13-10」	2,300,000	1,840,000	25.0	700	商業地域	
2	渋谷 5-10	円山町86番2外 「円山町22-16」	1,800,000	1,490,000	20.8	500	商業地域	
3	新宿 5-27	中落合二丁目1113番4 「中落合2-8-9」	1,150,000	956,000	20.3	400	近隣商業地域	
4	中野 5-11	中野五丁目21番7 「中野5-67-5」	3,930,000	3,280,000	19.8	600	商業地域	
5	新宿 5-23	西新宿七丁目118番11 「西新宿7-18-19」	1,780,000	1,490,000	19.5	600	商業地域	
6	台東 5-24	浅草一丁目56番2 「浅草1-9-2」	3,450,000	2,890,000	19.4	700	商業地域	
7	台東 5-1	浅草一丁目17番9 「浅草1-29-6」	3,030,000	2,540,000	19.3	600	商業地域	
8	新宿 5-14	山吹町332番10外	1,930,000	1,620,000	19.1	500	商業地域	
9	台東 5-23	浅草一丁目7番19 「浅草1-30-11」	1,580,000	1,330,000	18.8	600	商業地域	
10	渋谷 5-5	渋谷二丁目9番3 「渋谷2-9-9」	8,040,000	6,810,000	18.1	700	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6年東京都基準地価格の概要

# 25.0



# 20.8



# 0.7



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

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

【上昇率高位】

順位	令和6年	
1	台東5-17	西浅草2
2	渋谷5-10	円山町
3	新宿5-27	中落合2
4	中野5-11	中野5
5	新宿5-23	西新宿7
6	台東5-24	浅草1
7	台東5-1	浅草1
8	新宿5-14	山吹町
9	台東5-23	浅草1
10	渋谷5-5	渋谷2

【参考：上昇率低位】

順位	令和6年	
1	千代田5-1	丸の内3
2	千代田5-24	大手町1
3	中央5-24	晴海3
4	中央5-8	京橋2
5		
6	中央5-15	銀座7
7		
8		
9		
10		

資料) 各年の東京都基準地価格の概要をもとに作成



## 令和6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6年 (A) 円/㎡	令和5年 (B) 円/㎡					
1	中央 5-13	銀座二丁目2番19外 「銀座2-6-7」	42,100,000	40,100,000	5.0	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」	30,000,000	28,800,000	4.2	700	商業地域	銀座尾張町TOWER	
3	港 5-14	北青山二丁目33番2 「北青山3-5-30」	29,000,000	27,800,000	4.3	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」	27,000,000	26,800,000	0.7	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」	25,700,000	25,500,000	0.8	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」	21,400,000	20,300,000	5.4	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」	19,400,000	18,400,000	5.4	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」	18,700,000	16,700,000	12.0	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」	17,700,000	16,700,000	6.0	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」	17,600,000	15,900,000	10.7	800	商業地域	東日本銀行渋谷支店	

資料) 令和6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

