

令和3年東京都基準地価格の概要

【調査基準日：令和3年7月1日】

国土利用計画法に基づく令和3年7月1日時点の東京都の基準地価格については、都内1,280地点の選定基準地の調査を行い、各地点の価格を令和3年9月22日付告示で公表する。

用途区分ごとの地点数は、住宅地771地点、商業地476地点、工業地16地点、宅地見込地6地点、林地11地点である。

地区の分類及び地点数の配分は、次の内訳のとおりである。

[区 部]

都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区（5区：170地点）

その他区：文京区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区（18区：553地点）

[多摩地区]

北多摩地区：立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国分寺市、国立市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、西東京市（17市：248地点）

南多摩地区：八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市（5市：204地点）

西多摩地区：青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、檜原村、奥多摩町（4市3町1村：77地点）

[島 部] 大島町、新島村、神津島村、三宅村、八丈町、小笠原村（2町4村：28地点）

1 令和3年基準地価格の動向

(1) 全域的な動向

東京都全域でみた場合、住宅地及び工業地における対前年平均変動率（以下、地点ごとの対前年平均変動率を「変動率」といい、地区・用途等の区分ごとに算出した対前年平均変動率を「平均変動率」という。）は9年連続でプラスを維持したが、商業地は9年ぶりのマイナスとなった。また、住宅地、商業地、工業地及び宅地見込地の計（以下、「全用途」という。）において、平均変動率は9年連続でプラスを維持したが、上昇幅は縮小した。

令和2年調査では、区部625地点、多摩地区79地点の計704地点で価格が上昇したが、令和3年調査では、433地点で価格が上昇した。地区別の内訳は、区部が711地点中331地点、多摩地区が525地点中102地点で、用途別の内訳は、住宅地が762地点中303地点、商業地が469点中119地点、工業地が14地点中11地点である（本年新規設定及び選定替した地点を各母数から除く）。

前年から価格が下落した地点は、令和2年は379地点（区部37地点、多摩地区332地点、島部10地点）だったが、令和3年は365地点（区部173地点、多摩地区186地点、島部6地点）となった。

前年から価格変動がない（価格横ばい）の地点は、令和2年は178地点（区部48地点、多摩地区112地点、島部18地点）だったが、令和3年は464地点（区部207地点、多摩地区237地点、島部20地点）となった。

(2) 住宅地の動向

〔地区別・用途別対前年平均変動率〕

(単位：%)

区部では、令和2年調査に比べて横ばい地点が増加し、上昇地点の多くでも変動幅の縮小が見られる。

多摩地区では、地価下落地点が大幅に減少し、利便性の優る地域等で相対的に高い平均変動率となっている。一方、斜面造成地や駅からの距離が遠い地域、人口減・高齢化が進む地域を中心に下落幅が大きい地点が見られる。

項目 地区	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	3年	2年	3年	2年	3年	2年	3年	2年
区部	0.5	1.4	▲0.3	1.8	1.7	2.1	0.1	1.6
多摩地区	0.0	▲0.8	0.0	▲0.4	2.1	▲0.7	0.0	▲0.7
島部	▲0.1	▲0.4	▲1.2	▲1.3	-	-	▲0.4	▲0.6
東京都全域	0.2	0.2	▲0.3	1.3	1.9	1.0	0.1	0.6

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は0.5%となった。
令和2年調査の1.4%に比べ上昇幅が縮小した。全23区で平均変動率がプラスとなった。
- 平均変動率が最も高かったのは品川区の1.9%（前年1.1%）で、港区及び台東区の1.8%がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心5区1.1%、その他区0.5%で、ともに令和2年調査と比較して上昇幅が縮小した。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は0.0%となった。11市で平均変動率がプラスとなり、13市3町1村ではマイナスとなった。
- 平均変動率が最も高かったのは狛江市及び稲城市の1.6%（それぞれ前年0.3%、0.9%）で、武蔵野市の1.5%がこれに続いている。
- 平均変動率が最も低かったのは東大和市の-1.3%（前年-1.1%）で、日野市の-1.1%、奥多摩町の-0.8%がこれに続いている。

(3) 商業地の動向

区部では、都心区を中心に地価下落地点が増加しており、繁華街やオフィスの集積する地域で下落幅の大きい地点が見られるが、都心区以外の区で再開発の進捗が見られる地域等では上昇を維持した。

多摩地区では、地価下落地点は減少し、区部に近い駅周辺の商業地を中心に、相対的に変動率の高い地点が見られる。

〔区部〕

- 区部全域の平均変動率は-0.3%となり、令和2年調査の1.8%からマイナスに転じた。平均変動率は11区でプラスとなり、都心5区のほか4区でマイナスとなった。
- 平均変動率が最も高かったのは中野区及び杉並区の0.6%（それぞれ前年2.4%、2.3%）で、墨田区及び江東区の0.5%がこれに続いている。
- 地区別の平均変動率は、都心5区-1.3%、その他区0.2%で、令和2年調査と比較して都心5区はマイナスに転じ、その他区は上昇幅が縮小した。

〔多摩地区〕

- 多摩地区全域の平均変動率は0.0%となった。8市で平均変動率がプラスとなり、14市2町でマイナスとなった。
- 平均変動率が最も高かったのは三鷹市の1.6%（前年1.6%）で、国分寺市の0.8%、西東京市の0.7%がこれに続いている。
- 平均変動率が最も低かったのは昭島市の-0.9%（前年-1.3%）で、武蔵村山市、福生市、瑞穂町及び奥多摩町の-0.8%がこれに続いている。

(4) 工業地の動向

インターネット通販の普及等による物流施設への需要などから、変動率は上昇もしくは横ばいとなっている。

- 区部全域の平均変動率は1.7%となり、令和2年調査の2.1%に比べ上昇幅が縮小した。8地点中7地点で変動率がプラスとなり、1地点で0.0%（変動なし）となった。
- 多摩地区全域の平均変動率は2.1%となり、令和2年調査の-0.7%からプラスに転じた。6地点中4地点で変動率がプラスとなり、2地点で0.0%（変動なし）となった。

〔地価公示の標準地と同一地点である基準地の動向〕

(5) 地価の半年単位の動向

- 地価公示の標準地と同一地点である基準地（以下、「共通地点」という）212地点のうち、前半期（令和2年7月1日～令和3年1月1日）・後半期（令和3年1月1日～同年7月1日）で比較可能な207地点の変動率をみた場合、57地点で前半期の変動率より後半期の変動率が高く、46地点では前半期・後半期ともに0.0%となった。
- なお、共通地点の令和元年7月1日から令和3年7月1日における半年単位及び年間の平均変動率は、右表のとおりである（2年間を通じて比較可能な199地点より算出）。

（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

2 地価動向の背景

(1) 経済の動向（全国）

令和2年8月から令和3年7月までの「月例経済報告」基調判断では、令和3年1月までは「依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる」とされていたが、令和3年2月に「一部に弱さがみられる」と10か月ぶりに下方修正された。その後、令和3年5月に「一部で弱さが増している」と、さらに下方修正されている。（出典：内閣府「月例経済報告」）

(2) 土地所有権移転の動向（東京都）

令和2年6月から令和3年5月までの東京都における売買による土地所有権移転登記件数は125,531件で、前年同期の131,027件と比較して-5,496件（-4.2%）となっている。（出典：法務省「登記統計」）

(3) 住宅市場の動向（東京都）

- 令和2年6月から令和3年5月までの東京都における新設住宅着工戸数は135,026戸で、前年同期の135,519戸と比較して-493戸（-0.4%）となっている。主な内訳をみると、持家は+2.9%、貸家は+1.9%、分譲住宅は-3.9%となっている。地域別でみると、都心3区（千代田区、中央区、港区）は-9.0%、区部全域は-1.1%、多摩地区市部は+2.9%となっている。（出典：東京都住宅政策本部「住宅着工統計」）

- 平成 22 年を 100 とした令和 3 年 4 月の東京都の不動産価格指数（住宅）は、住宅総合 131.2（前年同月比+5.3%）、住宅地 109.3（同+8.6%）、戸建住宅 107.2（同+0.0%）、マンション 161.9（同+6.5%）となっている。（出典：国土交通省「不動産価格指数（住宅）」）
- 令和 3 年 1 月から令和 3 年 6 月までの東京都区部の新築マンションの供給戸数は 5,816 戸で、前年同期の 3,845 戸と比較して+1,971 戸（+51.3%）となっている。㎡当たり単価は 127.3 万円/㎡で、前年同期の 132.4 万円/㎡と比較して-5.1 万円（-3.9%）となっている。（出典：株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」）
- 令和 2 年 7 月から令和 3 年 6 月までの東京都の中古マンションの新規登録件数は 92,853 件で、前年同期の 111,007 件と比較して-18,154 件（-16.4%）となっている。令和 3 年 6 月の新規登録件数は 7,650 件（前年同月比-15.1%）で、22 か月連続で前年同月を下回り、成約平均㎡単価は 81.94 万円/㎡（同+16.7%）で、14 か月連続で前年同月を上回っている。（出典：公益財団法人東日本不動産流通機構「Market Watch」）

(4) オフィス市場の動向（東京都・都心 5 区）

令和 2 年 7 月から令和 3 年 6 月までの都心 5 区のオフィスビル（基準階面積 100 坪以上）空室率は、上昇傾向が続いている。令和 3 年 6 月には 6.19%となり、平成 26 年 8 月以来の 6%台に上昇した。令和 3 年 6 月の坪当たりの平均募集賃料は 21,160 円/坪（前年同月比-7.5%）で、7 か月連続で前年同月を下回っている。（出典：三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」）

(5) 不動産投資市場の動向

令和 3 年 6 月末の J-R E I T 保有不動産額は、20 兆 8,312 億円で、前年同期の 19 兆 7,164 億円と比較して、+1 兆 1,148 億円（+5.7%）となっている。（出典：一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」）

(6) 国内銀行の貸出動向（全国）

令和 3 年 3 月期の不動産業向け貸出金残高は 87 兆 8,074 億円で、前年同期の 85 兆 518 億円と比較して+2 兆 7,556 億円（+3.2%）となり、38 四半期連続して前年同期を上回っているが、前年同期比は平成 27 年 9 月期から平成 30 年 12 月期までは 5%台から 7%台で推移していたところ、その後は 3%台から 4%台前半で推移している。（出典：日本銀行「貸出先別貸出金」）

(7) 人口の動向（東京都）

- 令和 3 年 1 月 1 日現在の東京都の総人口は 1,384 万 3,525 人で、令和 2 年 1 月 1 日と比較して 8,600 人の増となっている。区部、多摩地区市部、多摩地区町村部及び島部の地区別で見ると、区部と多摩地区市部で人口が増加し、増減率は、区部+0.02%、多摩地区市部+0.17%、多摩地区町村部-0.77%、島部-1.63%となっている。（出典：東京都総務局「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」）
- 令和 3 年 1 月 1 日現在の生産年齢人口（15~64 歳）は 910 万 4,339 人で、令和 2 年 1 月 1 日と比較して約 5,400 人の減となっている。うち日本人は約 2 万 5 千人の増で 6 年連続の増となった。地区別では、多摩地区市部で増となり、区部、多摩地区町村部及び島部で減となっている。増減率は、区部-0.1%、多摩地区市部+0.01%、多摩地区町村部-1.08%、島部-1.69%となっている。令和 3 年 1 月 1 日現在の人口総計に占める生産年齢人口の割合は、東京都全体でみた場合 65.77%、地区別にみた場合は、区部 67.23%、多摩地区市部 62.65%、多摩地区町村部 54.68%、島部 52.82%で、いずれも令和 2 年 1 月 1 日の割合から微減となっている。（出典：東京都総務局「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」）

令和3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	1.1	▲ 1.2			▲ 1.0	立川市	0.7		0.6			0.7	青梅市	▲ 0.6	
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	狛江市	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	

(注) ・単位%、▲印はマイナスを示す。
・林地は集計から除外した。

対 前 年 変 動 率 推 移 表

		平成 9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	令和 元	2	3
住 宅 地	区部	▲3.2	▲3.1	▲5.1	▲4.1	▲2.9	▲2.4	▲1.8	▲0.8	0.5	6.4	13.1	1.5	▲10.6	▲3.1	▲1.3	▲0.5	0.5	1.9	2.1	2.7	3.3	4.3	4.6	1.4	0.5
	多摩	▲1.9	▲4.1	▲9.0	▲7.0	▲6.3	▲6.8	▲6.0	▲4.4	▲1.9	1.4	7.7	2.2	▲7.6	▲3.5	▲1.4	▲0.6	0.5	1.0	0.7	0.6	0.7	0.8	0.8	▲0.8	0.0
	都全域	▲2.4	▲3.5	▲7.1	▲5.6	▲4.7	▲4.7	▲4.1	▲2.7	▲0.8	3.5	9.9	1.9	▲8.7	▲3.3	▲1.3	▲0.6	0.5	1.3	1.3	1.5	1.8	2.4	2.5	0.2	0.2
商 業 地	区部	▲11.1	▲7.2	▲8.8	▲7.0	▲5.3	▲4.4	▲3.1	▲1.3	0.6	8.3	20.0	5.0	▲12.0	▲5.5	▲2.6	▲0.8	0.8	3.2	4.0	4.9	5.9	7.2	8.4	1.8	▲0.3
	多摩	▲7.8	▲8.0	▲11.3	3.5	▲6.9	▲6.8	▲7.0	▲4.3	▲1.6	1.8	9.2	3.6	▲7.5	▲3.7	▲1.8	▲0.8	0.4	1.3	1.4	1.7	1.8	2.0	2.3	▲0.4	0.0
	都全域	▲10.2	▲7.2	▲9.2	▲7.2	▲5.6	▲4.9	▲3.9	▲2.0	0.1	6.7	17.2	4.6	▲10.8	▲5.0	▲2.4	▲0.8	0.7	2.7	3.3	4.1	4.9	5.9	6.8	1.3	▲0.3
全 用 途	区部	▲7.2	▲5.2	▲7.0	▲5.7	▲4.2	▲3.5	▲2.5	▲1.1	0.5	7.2	16.3	3.3	▲11.0	▲4.3	▲2.0	▲0.6	0.7	2.6	3.0	3.8	4.6	5.8	6.5	1.6	0.1
	多摩	▲2.9	▲4.9	▲9.6	▲7.5	▲6.6	▲7.0	▲6.6	▲4.7	▲2.0	1.4	7.8	2.4	▲7.5	▲3.6	▲1.5	▲0.7	0.4	1.0	0.8	0.8	0.9	1.0	1.1	▲0.7	0.0
	都全域	▲5.3	▲4.9	▲8.0	▲6.3	▲5.1	▲4.8	▲4.1	▲2.5	▲0.5	4.7	12.4	2.8	▲9.4	▲3.9	▲1.8	▲0.7	0.5	1.8	2.0	2.5	3.0	3.7	4.1	0.6	0.1

(注) 単位は%であり、▲はマイナスを示す。

令和3年地価調査 住宅地・商業地別平均価格等

価格時点 令和3年7月1日

		住 宅 地				商 業 地 (平 均 価 格 及 び 最 高 価 格 の 基 準 地)				
		地点数	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)	最低価格 (円/㎡)	地点数	平均価格 (円/㎡)	基準地番号	最高価格 (円/㎡)	備 考
区 部	都 心 5 区	40	1,432,000	4,870,000	533,000	129	5,364,300	中央 5-13	39,500,000	銀座二丁目
	そ の 他 区	312	500,200	1,160,000	164,000	233	1,058,900	台東 5-18	9,200,000	上野六丁目
	全 域	352	606,100	4,870,000	164,000	362	2,593,100	中央 5-13	39,500,000	銀座二丁目
多 摩 地 区	北 多 摩 地 区	192	268,500	710,000	52,000	55	899,300	武蔵野 5-2	6,850,000	吉祥寺本町一丁目
	南 多 摩 地 区	159	150,100	297,000	33,000	37	416,800	町田 5-8	2,700,000	原町田六丁目
	西 多 摩 地 区	52	90,700	182,000	15,500	14	160,100	福生 5-1	330,000	大字福生字奈賀
	全 域	403	198,900	710,000	15,500	106	633,200	武蔵野 5-2	6,850,000	吉祥寺本町一丁目
島 部		16	11,300	30,000	5,000	8	21,800	小笠原 5-1	62,000	父島字東町
東 京 都 全 域		771	380,900	4,870,000	5,000	476	2,113,500	中央 5-13	39,500,000	銀座二丁目

(注) 平均価格については、100円未満を四捨五入した。

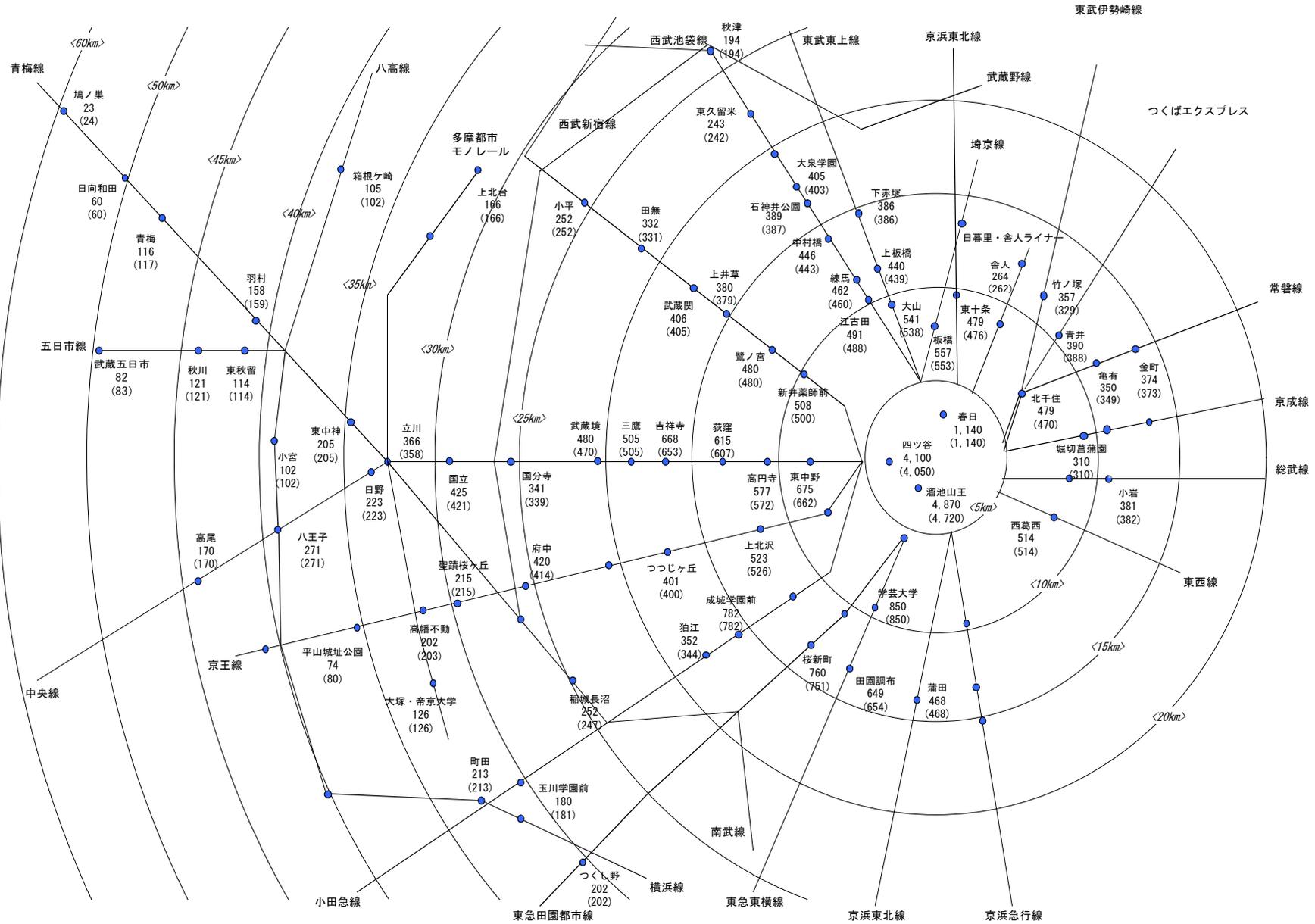
(内訳表)

地区別		住宅地				商業地（平均価格及び最高価格の基準地）				
		地点数	平均価格（円/㎡）	最高価格（円/㎡）	最低価格（円/㎡）	地点数	平均価格（円/㎡）	基準地番号	最高価格（円/㎡）	備考
都心5区	千代田区	4	2,992,500	4,100,000	2,260,000	28	5,272,600	千代田 5-1	26,900,000	丸の内三丁目
	中央区	4	1,216,300	1,530,000	955,000	27	5,955,600	中央 5-13	39,500,000	銀座二丁目
	港区	10	1,976,000	4,870,000	1,340,000	27	5,381,100	港 5-14	27,000,000	北青山三丁目
	新宿区	12	741,500	1,180,000	533,000	29	4,748,200	新宿 5-4	19,500,000	西新宿一丁目
	渋谷区	10	1,178,500	1,630,000	705,000	18	5,587,200	渋谷 5-4	15,800,000	道玄坂二丁目
その他の区	文京区	7	945,100	1,140,000	732,000	11	1,566,400	文京 5-2	2,550,000	小石川一丁目
	台東区	2	718,500	853,000	584,000	24	1,584,600	台東 5-18	9,200,000	上野六丁目
	墨田区	5	428,000	552,000	329,000	14	676,900	墨田 5-5	1,210,000	江東橋一丁目
	江東区	14	517,900	740,000	381,000	11	839,500	江東 5-5	2,020,000	門前仲町二丁目
	品川区	11	813,900	1,160,000	630,000	12	1,175,100	品川 5-10	3,610,000	上大崎二丁目
	目黒区	9	831,700	1,120,000	723,000	7	1,649,900	目黒 5-3	4,030,000	上目黒三丁目
	大田区	25	465,800	665,000	368,000	17	771,400	大田 5-2	1,540,000	蒲田四丁目
	世田谷区	45	610,900	880,000	300,000	16	1,055,300	世田谷 5-3	2,550,000	玉川二丁目
	中野区	11	580,800	753,000	479,000	10	1,296,700	中野 5-7	4,880,000	中野五丁目
	杉並区	25	572,800	718,000	443,000	14	973,100	杉並 5-1	2,380,000	高円寺北二丁目
	豊島区	9	655,200	843,000	530,000	13	2,474,700	豊島 5-5	9,100,000	東池袋一丁目
	北区	12	497,400	692,000	385,000	10	989,800	北 5-10	2,440,000	王子一丁目
	荒川区	6	556,300	753,000	420,000	8	789,600	荒川 5-4	1,580,000	西日暮里二丁目
	板橋区	19	430,800	560,000	297,000	13	723,200	板橋 5-13	1,060,000	常盤台二丁目
	練馬区	37	374,900	491,000	234,000	12	713,900	練馬 5-6	1,420,000	豊玉北六丁目
	足立区	27	330,000	590,000	203,000	21	560,800	足立 5-4	1,460,000	千住三丁目
葛飾区	20	315,200	409,000	164,000	8	552,800	葛飾 5-2	763,000	新小岩二丁目	
江戸川区	28	351,900	525,000	261,000	12	663,200	江戸川 5-3	1,640,000	西葛西六丁目	
北多摩地区	立川市	15	251,600	371,000	153,000	6	1,697,000	立川 5-6	5,280,000	曙町二丁目
	武蔵野市	8	512,300	710,000	380,000	7	2,153,900	武蔵野 5-2	6,850,000	吉祥寺本町一丁目
	三鷹市	13	392,900	625,000	238,000	3	1,514,300	三鷹 5-3	2,630,000	下連雀三丁目
	府中市	19	293,600	420,000	228,000	7	545,100	府中 5-1	930,000	宮西町二丁目
	昭島市	10	176,800	246,000	118,000	3	313,700	昭島 5-3	432,000	昭和町五丁目
	調布市	16	343,700	443,000	242,000	5	654,000	調布 5-3	1,190,000	布田四丁目

(内訳表)

地区別		住 宅 地				商 業 地 (平 均 価 格 及 び 最 高 価 格 の 基 準 地)				
		地点数	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)	最低価格 (円/㎡)	地点数	平均価格 (円/㎡)	基準地番号	最高価格 (円/㎡)	備 考
北 多 摩 地 区	小金井市	9	341,300	444,000	272,000	2	1,027,000	小金井 5-1	1,540,000	本町一丁目
	小平市	16	236,300	317,000	181,000	3	319,300	小平 5-1	360,000	花小金井南町一丁目
	東村山市	12	187,800	262,000	160,000	3	354,700	東村山 5-3	399,000	本町二丁目
	国分寺市	9	269,800	341,000	206,000	2	1,177,500	国分寺 5-1	1,460,000	本町二丁目
	国立市	6	332,000	470,000	200,000	1	385,000	国立 5-1	385,000	富士見台二丁目
	狛江市	5	328,800	352,000	290,000	1	409,000	狛江 5-1	409,000	東和泉三丁目
	東大和市	10	163,400	209,000	86,000	2	186,500	東大和 5-2	204,000	南街一丁目
	清瀬市	10	192,100	278,000	144,000	2	441,000	清瀬 5-1	459,000	元町一丁目
	東久留米市	11	191,700	267,000	163,000	2	371,500	東久留米 5-2	507,000	本町一丁目
	武蔵村山市	9	114,700	153,000	52,000	2	137,500	武蔵村山 5-1	152,000	大南一丁目
西東京市	14	276,400	362,000	230,000	4	534,000	西東京 5-1	803,000	田無町四丁目	
南 多 摩 地 区	八王子市	73	122,900	281,000	33,000	14	371,400	八王子 5-1	1,580,000	明神町三丁目
	町田市	43	147,900	297,000	39,000	11	556,600	町田 5-8	2,700,000	原町田六丁目
	日野市	16	191,900	256,000	74,000	3	319,000	日野 5-1	455,000	日野本町三丁目
	多摩市	14	174,600	264,000	140,000	6	371,200	多摩 5-1	772,000	関戸二丁目
	稲城市	13	232,100	283,000	161,000	3	304,300	稲城 5-1	328,000	大字東長沼字四号
西 多 摩 地 区	青梅市	16	86,000	170,000	27,000	4	170,000	青梅 5-3	201,000	河辺町五丁目
	福生市	5	161,600	180,000	140,000	3	218,700	福生 5-1	330,000	大字福生字奈賀
	羽村市	5	140,400	182,000	103,000	2	227,500	羽村 5-2	278,000	小作台一丁目
	あきる野市	11	82,400	123,000	26,000	2	130,500	あきる野 5-1	163,000	秋川五丁目
	瑞穂町	6	96,500	122,000	69,000	1	125,000	瑞穂 5-1	125,000	大字箱根ヶ崎字宿東
	日の出町	4	59,100	76,600	34,800					
	檜原村	3	19,400	23,600	15,500					
島 部	奥多摩町	2	25,500	27,600	23,300	2	31,900	奥多摩 5-2	34,200	氷川字南氷川
	大島町	3	7,000	7,100	6,700	2	21,000	大島 5-2	31,800	元町四丁目
	新島村	2	6,100	7,100	5,100	1	9,400	新島 5-1	9,400	本村五丁目
	神津島村	2	6,900	7,300	6,500	1	9,700	神津島 5-1	9,700	神津島村 1 1 2 番
	三宅村	2	7,200	8,200	6,200	1	12,300	三宅 5-1	12,300	坪田
	八丈町	2	8,900	12,800	5,000	2	19,700	八丈 5-1	25,000	大賀郷
小笠原村	5	20,300	30,000	11,600	1	62,000	小笠原 5-1	62,000	父島字東町	

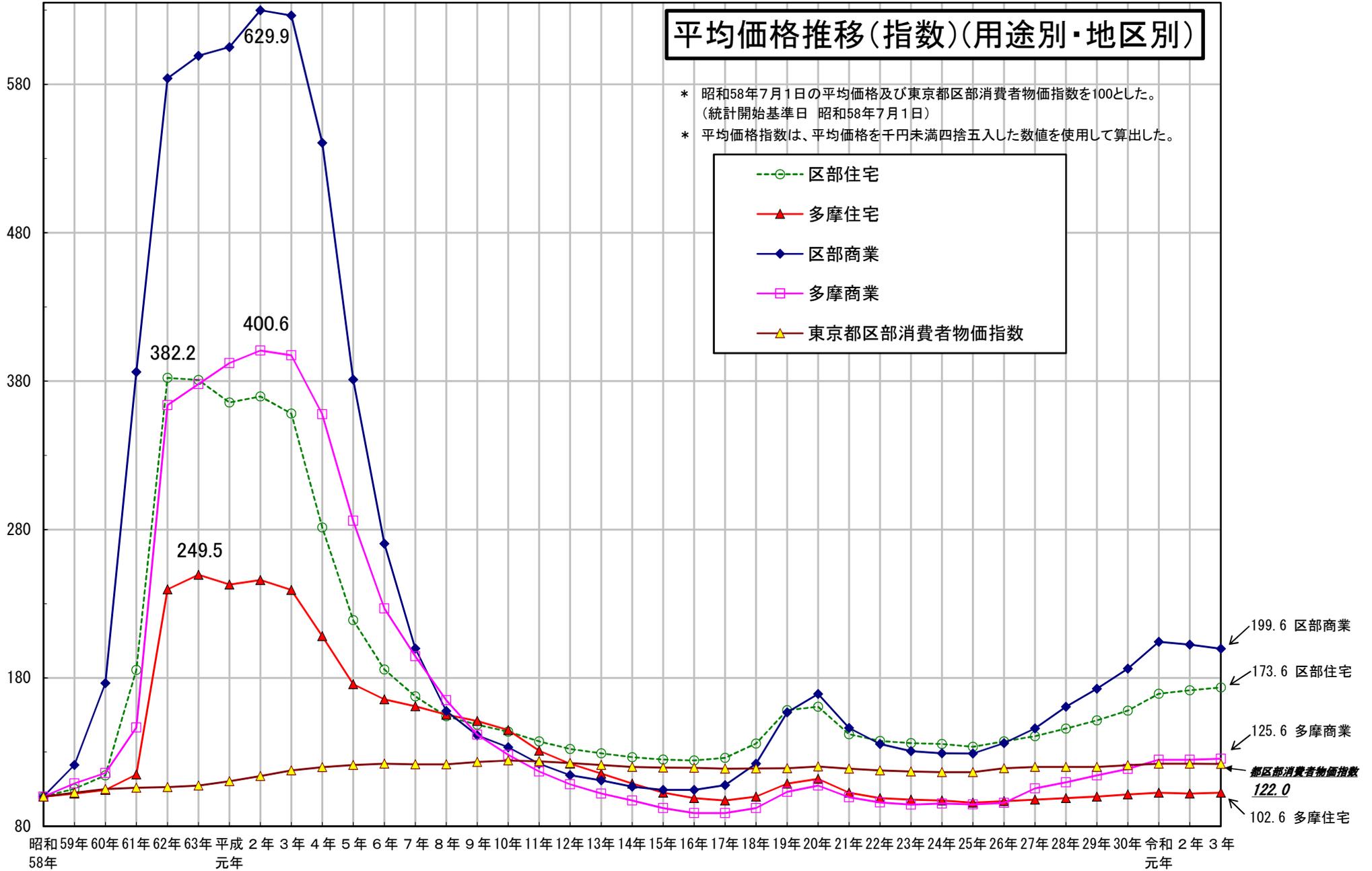
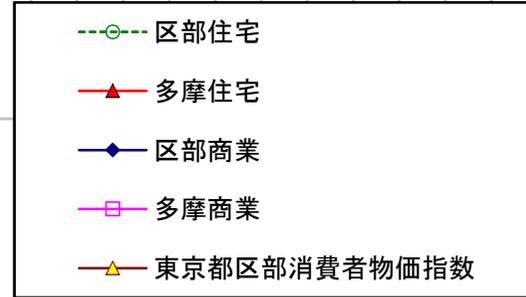
令和3年地価調査 沿線別駅周辺住宅地の基準地価格



1. 表示の地価は、駅から1km以内にある基準地の1平方メートル当たりの平均価格(単位千円)を示す。
 なお、基準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。
2. 上段の価格は、3年の地価を示す。()内の価格は、2年の地価を示す。
3. <○km>は、東京駅からの直線距離を示す。

平均価格推移(指数)(用途別・地区別)

* 昭和58年7月1日の平均価格及び東京都区部消費者物価指数を100とした。
 (統計開始基準日 昭和58年7月1日)
 * 平均価格指数は、平均価格を千円未満四捨五入した数値を使用して算出した。



平均価格推移(指数)

上段=平均価格(千円)
下段=指数

	昭和58年	59年	60年	61年	62年	63年	平成元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年
住区部	349	367	399	647	1,334	1,329	1,276	1,290	1,250	982	764	648	585	538	518	502	479	461	451	442	436	434	440	474	552	560	496	480	475	473	466	479	491	509	528	551	591	599	606
	100	105.2	114.3	185.4	382.2	380.8	365.6	369.6	358.2	281.4	218.9	185.7	167.6	154.2	148.4	143.8	137.2	132.1	129.2	126.6	124.9	124.4	126.1	135.8	158.2	160.5	142.1	137.5	136.1	135.5	133.5	137.2	140.7	145.8	151.3	157.9	169.3	171.6	173.6
	194	198	203	223	465	484	471	477	464	404	341	321	312	301	293	281	254	237	224	211	199	192	189	194	211	217	199	192	190	189	186	188	190	192	194	197	199	198	199
宅多摩地区	100	102.1	104.6	114.9	239.7	249.5	242.8	245.9	239.2	208.2	175.8	165.5	160.8	155.2	151.0	144.8	130.9	122.2	115.5	108.8	102.6	99.0	97.4	100.0	108.8	111.9	102.6	99.0	97.9	97.4	95.9	96.9	97.9	99.0	100.0	101.5	102.6	102.1	102.6
	266	277	295	431	890	891	854	859	833	674	522	459	426	399	386	372	345	329	319	307	298	294	293	312	354	361	323	313	309	308	310	317	324	333	343	355	374	377	381
	100	104.1	110.9	162.0	334.6	335.0	321.1	322.9	313.2	253.4	196.2	172.6	160.2	150.0	145.1	139.8	129.7	123.7	119.9	115.4	112.0	110.5	110.2	117.3	133.1	135.7	121.4	117.7	116.2	115.8	116.5	119.2	121.8	125.2	128.9	133.5	140.6	141.7	143.2
地都全域	1,299	1,576	2,292	5,016	7,586	7,783	7,860	8,183	8,137	7,021	4,950	3,512	2,595	2,049	1,835	1,732	1,588	1,486	1,440	1,386	1,359	1,359	1,399	1,587	2,036	2,198	1,901	1,760	1,697	1,678	1,676	1,768	1,896	2,085	2,244	2,419	2,654	2,629	2,593
	100	121.3	176.4	386.1	584.0	599.2	605.1	629.9	626.4	540.5	381.1	270.4	199.8	157.7	141.3	133.3	122.2	114.4	110.9	106.7	104.6	104.6	107.7	122.2	156.7	169.2	146.3	135.5	130.6	129.2	129.0	136.1	146.0	160.5	172.7	186.2	204.3	202.4	199.6
	504	549	584	739	1,834	1,905	1,976	2,019	2,003	1,803	1,441	1,143	981	831	714	646	589	546	514	491	465	448	448	465	520	542	502	484	477	481	478	483	532	553	576	598	629	629	633
業多摩地区	100	108.9	115.9	146.6	363.9	378.0	392.1	400.6	397.4	357.7	285.9	226.8	194.6	164.9	141.7	128.2	116.9	108.3	102.0	97.4	92.3	88.9	88.9	92.3	103.2	107.5	99.6	96.0	94.6	95.4	94.8	95.8	105.6	109.7	114.3	118.7	124.8	124.8	125.6
	1,109	1,324	1,880	4,211	6,493	6,666	6,679	6,946	6,906	5,973	4,189	2,995	2,239	1,778	1,568	1,472	1,354	1,258	1,219	1,172	1,146	1,142	1,164	1,311	1,657	1,785	1,551	1,441	1,392	1,378	1,378	1,446	1,551	1,699	1,825	1,961	2,158	2,139	2,114
	100	119.4	169.5	379.7	585.5	601.1	602.3	626.3	622.7	538.6	377.7	270.1	201.9	160.3	141.4	132.7	122.1	113.4	109.9	105.7	103.3	103.0	105.0	118.2	149.4	161.0	139.9	129.9	125.5	124.3	124.3	130.4	139.9	153.2	164.6	176.8	194.6	192.9	190.6
全区部	744	860	1,170	2,664	4,223	4,328	4,314	4,471	4,433	3,778	2,714	1,982	1,519	1,239	1,132	1,074	1,012	946	918	887	870	869	893	1,004	1,258	1,341	1,167	1,091	1,057	1,047	1,065	1,114	1,184	1,289	1,377	1,475	1,620	1,611	1,598
	100	115.6	157.3	358.1	567.6	581.7	579.8	600.9	595.8	507.8	364.8	266.4	204.2	166.5	152.2	144.4	136.0	127.2	123.4	119.2	116.9	116.8	120.0	134.9	169.1	180.2	156.9	146.6	142.1	140.7	143.1	149.7	159.1	173.3	185.1	198.3	217.7	216.5	214.8
	240	251	261	300	673	698	710	723	698	619	504	440	408	374	357	336	307	287	270	255	241	232	231	241	265	274	252	243	240	240	243	246	258	264	270	277	284	284	285
用途多摩地区	100	104.6	108.8	125.0	280.4	290.8	295.8	301.3	290.8	257.9	210.0	183.3	170.0	155.8	148.8	140.0	127.9	119.6	112.5	106.3	100.4	96.7	96.3	100.4	110.4	114.2	105.0	101.3	100.0	100.0	101.3	102.5	107.5	110.0	112.5	115.4	118.3	118.3	118.8
	541	609	798	1,771	2,878	2,935	2,897	2,985	2,933	2,509	1,771	1,322	1,041	866	796	752	703	656	635	611	596	591	602	671	822	873	765	719	698	693	703	733	778	839	892	950	1,040	1,035	1,027
	100	112.6	147.5	327.4	532.0	542.5	535.5	551.8	542.1	463.8	327.4	244.4	192.4	160.1	147.1	139.0	129.9	121.3	117.4	112.9	110.2	109.2	111.3	124.0	151.9	161.4	141.4	132.9	129.0	128.1	129.9	135.5	143.8	155.1	164.9	175.6	192.2	191.3	189.8

* 平均価格は、千円未満を四捨五入した。
 指数は、端数処理した平均価格を昭和58年7月1日の平均価格で除したものを小数点第二位で四捨五入し、小数点第一位で表示した。昭和58年7月1日の平均価格を100とした。
 べた塗の網かけの数字(緑色)はピークを示し、点線の網かけ(水色)は期間中の最低指数を示した。
 消費者物価指数は、2020年基準の年平均指数(最新年は7月速報値)を採用した。

消費者物価指数都区部	100.0	102.7	105.1	106.0	106.5	107.5	110.4	113.8	117.6	119.8	121.3	122.1	121.8	121.8	123.3	124.3	123.8	122.6	121.3	120.0	119.6	119.4	118.8	118.9	119.1	120.3	118.8	117.6	117.0	116.5	116.5	119.2	120.0	119.9	120.0	121.1	122.1	122.2	122.0
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

令和3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	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。

(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3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡	$(A/B-1) \times 100$ %			
1	調布 - 9	調布ヶ丘一丁目28番4	443,000	428,000	3.5	100	第1種低層住居専用地域	
2	稲城 - 2	大字矢野口字根方2983番8	248,000	240,000	3.3	80	第1種低層住居専用地域	
3	府中 - 4	清水が丘二丁目10番22	349,000	338,000	3.3	100	第1種低層住居専用地域	
4	稲城 - 5	大字東長沼字一号46番7	223,000	216,000	3.2	80	第1種低層住居専用地域	
5	武蔵野 - 7	吉祥寺本町四丁目1839番23外 「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	
6	府中 - 7	本町二丁目10番24	347,000	337,000	3.0	200	第1種中高層住居専用地域	
7	調布 - 1	調布ヶ丘一丁目16番23	403,000	392,000	2.8	100	第1種低層住居専用地域	
8	立川 - 8	曙町三丁目5番7 「曙町3-2-10」	371,000	361,000	2.8	200	準工業地域	
9	府中 - 9	美好町三丁目49番16	308,000	300,000	2.7	80	第1種低層住居専用地域	
10	稲城 - 12	大字東長沼字四号1283番4	270,000	263,000	2.7	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以下の四捨五入によるもの。

令和3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	容積率 %	用途地域	備考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡	$(A/B-1) \times 100$ %			
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。

(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3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡	$(A/B-1) \times 100$ %			
1	府中 5-4	宮西町五丁目9番4外	600,000	583,000	2.9	500	商業地域	
2	三鷹 5-3	下連雀三丁目256番14 「下連雀3-26-10」	2,630,000	2,560,000	2.7	500	商業地域	
3	西東京 5-3	ひばりが丘北四丁目1551番20 「ひばりが丘北4-1-32」	542,000	529,000	2.5	400	商業地域	
4	武蔵野 5-3	吉祥寺本町二丁目1975番1外 「吉祥寺本町2-17-2」	1,460,000	1,430,000	2.1	200	近隣商業地域	
4	国分寺 5-1	本町二丁目334番14 「本町2-10-5」	1,460,000	1,430,000	2.1	500	商業地域	
6	立川 5-3	錦町一丁目121番21外 「錦町1-17-15」	510,000	500,000	2.0	400	商業地域	
7	立川 5-5	高松町二丁目120番10 「高松町2-22-1」	515,000	505,000	2.0	400	商業地域	
8	武蔵野 5-2	吉祥寺本町一丁目2071番42内 「吉祥寺本町1-9-12」	6,850,000	6,750,000	1.5	700	商業地域	
9	日野 5-3	石田二丁目9番20	250,000	247,000	1.2	200	準住居地域	
10	府中 5-1	宮西町二丁目17番7	930,000	920,000	1.1	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以下の四捨五入によるもの。

令和3年地価調査 基準地下落率順位一覧表(住宅地)

(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	容積率 %	用途地域	備考
			令和3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡	$(A/B-1) \times 100$ %			
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	

(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。

(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3年 (A) 円/m ²	令和2年 (B) 円/m ²	(A/B-1)×100 %			
1	東大和 - 4	湖畔二丁目1044番82	86,000	94,000	▲ 8.5	60	第1種低層住居専用地域	
2	日野 - 10	平山六丁目27番15	74,000	80,000	▲ 7.5	80	第1種低層住居専用地域	
3	昭島 - 5	拝島町四丁目868番5 「拝島町4-14-5」	118,000	122,000	▲ 3.3	80	第1種低層住居専用地域	
4	日野 - 15	南平二丁目19番6	113,000	116,000	▲ 2.6	80	第1種低層住居専用地域	
5	日野 - 3	南平六丁目20番15	192,000	197,000	▲ 2.5	80	第1種低層住居専用地域	
6	青梅 - 13	黒沢一丁目108番3外	42,600	43,500	▲ 2.1	80	第1種低層住居専用地域	
7	あきる野 - 10	菅生字中1205番3	43,200	44,100	▲ 2.0	80	用途地域の定めなし	
8	日野 - 7	南平一丁目30番4	149,000	152,000	▲ 2.0	80	第1種低層住居専用地域	
9	日野 - 2	百草971番62	107,000	109,000	▲ 1.8	80	第1種低層住居専用地域	
10	八王子 - 72	上恩方町1003番3	33,900	34,500	▲ 1.7	80	用途地域の定めなし	

(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。

令和3年地価調査 基準地下落率順位一覧表(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	
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	
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	
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	
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	
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	
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	

(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3年 (A) 円/㎡	令和2年 (B) 円/㎡				
1	昭島 5-1	松原町四丁目3838番2内 「松原町4-14-10」	255,000	261,000	▲ 2.3	300	近隣商業地域	
2	立川 5-2	錦町二丁目101番 「錦町2-1-2」	1,920,000	1,950,000	▲ 1.5	400	商業地域	
3	町田 5-8	原町田六丁目782番5外 「原町田6-3-9」	2,700,000	2,740,000	▲ 1.5	700	商業地域	
4	福生 5-1	大字福生字奈賀767番5外	330,000	334,000	▲ 1.2	500	商業地域	
5	羽村 5-2	小作台一丁目3番9	278,000	281,000	▲ 1.1	400	商業地域	
6	あきる野 5-2	五日市字中宿18番1	98,000	99,000	▲ 1.0	300	近隣商業地域	
7	奥多摩 5-2	氷川字南氷川1417番1	34,200	34,500	▲ 0.9	—	用途地域の定めなし	
8	八王子 5-9	めじろ台四丁目1番3外	230,000	232,000	▲ 0.9	300	近隣商業地域	
9	町田 5-1	森野一丁目1378番3 「森野1-37-11」	1,150,000	1,160,000	▲ 0.9	600	商業地域	
10	武蔵村山 5-2	伊奈平五丁目39番6	123,000	124,000	▲ 0.8	200	近隣商業地域	
10	多摩 5-2	関戸四丁目4番10	615,000	620,000	▲ 0.8	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。

令和3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/㎡	$(A/B-1) \times 100$ %			
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	麴町二丁目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	

(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3年 (A) 円/㎡	令和2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」	710,000	689,000	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」	674,000	674,000	0.0	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」	625,000	617,000	1.3	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」	532,000	528,000	0.8	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」	505,000	505,000	0.0	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」	480,000	470,000	2.1	80	第1種低層住居専用地域	
7	国立 -1	東一丁目16番3	470,000	465,000	1.1	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」	467,000	465,000	0.4	80	第1種低層住居専用地域	
9	三鷹 -3	牟礼二丁目1056番4 「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 -4	境南町五丁目736番9 「境南町5-4-20」	450,000	—	—	80	第1種低層住居専用地域	

令和3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	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/㎡	$(A/B-1) \times 100$ %				
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	

(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	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/㎡	$(A/B-1) \times 100$ %				
1	武蔵野 5-2	吉祥寺本町一丁目2071番42内 「吉祥寺本町1-9-12」	6,850,000	6,750,000	1.5	700	商業地域	エビス会館	
2	立川 5-6	曙町二丁目91番6外 「曙町2-7-20」	5,280,000	5,280,000	0.0	600	商業地域	かめやビル(北口大通り)	
3	武蔵野 5-7	吉祥寺南町一丁目2728番9内 「吉祥寺南町1-5-5」	3,230,000	3,230,000	0.0	600	商業地域	S-TYKK	
4	町田 5-8	原町田六丁目782番5外 「原町田6-3-9」	2,700,000	2,740,000	▲ 1.5	700	商業地域	野村証券株式会社	
5	三鷹 5-3	下連雀三丁目256番14 「下連雀3-26-10」	2,630,000	2,560,000	2.7	500	商業地域	三鷹千歳ビル	
6	立川 5-2	錦町二丁目101番 「錦町2-1-2」	1,920,000	1,950,000	▲ 1.5	400	商業地域	フコク生命館	
7	八王子 5-1	明神町三丁目547番4 「明神町3-20-5」	1,580,000	1,590,000	▲ 0.6	600	商業地域	エイト本社ビル	
8	小金井 5-1	本町一丁目1881番11 「本町1-18-9」	1,540,000	1,540,000	0.0	500	商業地域	カラオケ館	
9	武蔵野 5-3	吉祥寺本町二丁目1975番1外 「吉祥寺本町2-17-2」	1,460,000	1,430,000	2.1	200	近隣商業地域	MULLION ONE	
9	国分寺 5-1	本町二丁目334番14 「本町2-10-5」	1,460,000	1,430,000	2.1	500	商業地域	近藤ビル	