

# 平成21年東京都基準地価格



東京都

# 目 次

|                            |    |
|----------------------------|----|
| I 平成21年東京都地価調査について .....   | 1  |
| 1 平成21年基準地調査の概要 .....      | 3  |
| 2 平成21年基準地調査にみる地価の状況 ..... | 8  |
| II 平成21年東京都基準地価格一覧 .....   | 43 |

# I 平成 2 1 年東京都地価調査について

1 平成 2 1 年基準地調査の概要

2 平成 2 1 年基準地調査にみる地価の状況

## 1 平成21年基準地調査の概要

### (1) はじめに

基準地調査は、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づいて、都知事が年1回基準地の標準価格（以下「基準地価格」という。）を判定するために、昭和50年以降、毎年実施しているものである。

この基準地価格は、国土利用計画法の規定に基づいて土地取引の価格規制を行う場合（規制区域を指定した場合における許可基準及び届出の場合における勧告基準等）の審査において、地価公示価格（地価公示法に基づいて国が毎年1回公示している価格）とともに「相当な価格」を判断する際の基準として使用される。

また、この価格を公表することによって、一般の土地取引価格の指標として利用されている。

平成21年における基準地価格は、「平成21年東京都基準地価格一覧」（43頁以下）のとおりである。

以下、この調査の概要及び地価の状況について若干の取りまとめを行った。

なお、取りまとめにあたって、東京都の地域の分類は東京駅を中心とした距離圏等を総合的に勘案し、第1表「地区別分類表」のとおりとした。

### (2) 基準地の設定

#### ア 設定対象区域

基準地の設定対象区域は、東京都全域で面積は約2,188 $\text{km}^2$ である。

都市計画法上の区分による面積では、都市計画区域が約1,744 $\text{km}^2$ である。この内訳は、市街化区域約1,078 $\text{km}^2$ 、市街化調整区域約364 $\text{km}^2$ 、市街化区域及び市街化調整区域の区分がなされていない都市計画区域（以下「非線引都市計画区域」という。）が、約302 $\text{km}^2$ となっている。都市計画区域以外の区域（以下「その他地域」という。）は、約444 $\text{km}^2$ である。

#### イ 設定数

基準地の設定数は、宅地等（宅地及び宅地見込地）が1,257地点、林地が11地点の合計1,268地点である。

この内訳は、宅地等については、市街化区域1,209地点、市街化調整区域15地点、非線引都市計画区域25地点、その他地域8地点である。また林地については、市街化調整区域7地点、非線引都市計画区域2地点、その他地域2地点である。

第1表 地区別分類表

|      |       |          |       |       |        |       |       |        |        |
|------|-------|----------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|
| 区部   | 中心区   | 千代田区、    | 中央区、  | 港区、   | 文京区、   | 台東区   | (5区)  |        |        |
|      | 内周区   | 新宿区、     | 墨田区、  | 江東区、  | 品川区、   | 目黒区、  | 大田区、  | 渋谷区、   | 中野区、   |
|      | 外周区   | 豊島区、     | 北区、   | 荒川区   | (11区)  |       |       |        |        |
| 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) |       |        |       |       |        |        |
|      | 南多摩地区 | 八王子市、    | 町田市、  | 日野市、  | 多摩市、   | 稲城市   | (5市)  |        |        |
|      | 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) |       |       |        |       |       |        |        |
| 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) |        |

## ウ 設定方針

設定数は、「東京都地価調査基準地設定方針」（以下「基準地設定方針」という。）に基づいて定めており、その内容は次のとおりである。

宅地等の場合は、市街化区域にあつては概ね1k㎡当たり1地点を基本とし、各用途地域別には、第一種住居地域等は1k㎡当たり1地点、商業地域等は0.3k㎡当たり1地点、準工業地域は1.5k㎡当たり1地点、工業地域等は7k㎡当たり1地点となっている。

市街化調整区域にあつてはおおむね20k㎡当たり1地点、非線引都市計画区域及びその他地域では、町の区域に5地点、村の区域に3地点を目途としている。

林地の場合は、市街化区域以外の区域で、都の林地の価格水準を的確に把握しうるように、林地の地域特性を配慮して配分することになっている。

また、基準地を具体的に設定するに当たっては、上記の基本的な方針によるとともに、都の有する地域の特性に合致したものとするため、次の方針によった。

- (ア) 基準地設定対象区域の中で、基準地を設定する必要が認められない区域、例えば、学校、都市計画公園、飛行場、埋立地、住宅団地等の公的施設のうち、比較的大規模のものについては設定対象面積から除外した。
- (イ) 都市計画区域内には、すでに基準地数を上回る国の公示地が設定されているので、公示地と基準地を一体のものとして設定計画を立て、都全体の量的な均衡を図った。
- (ウ) 基準地の設定は、単に区域の面積比率によることなく、価格水準を等しくする地域のそれぞれの範囲に適切に分布させて設定できるよう、地域の状況に応じて密度差をつけた。
  - ① 住居地域の場合は、住宅地としての熟成の程度、人口密度、価格水準、近隣地域の相対的広狭の程度、都心部からの距離等の要因を基礎として設定した。
  - ② 商業地域については、面的広がりをもって形成されている高度商業地域、鉄道駅を中心として発展した地域中心型商業地域、周辺の住宅地を背後地として形成されている近隣商業地域または路線商業地域等に分類される。この中で、広域的に面的広がりをもつ高度商業地域は、価格水準を等しくする地域の範囲(近隣地域)が比較的広いため、基準面積に対してやや少なく設定し、近隣地域の範囲が比較的狭い地域中心型商業地域、さらにその傾向が著しい近隣商業地域にあつては、基準面積に対してやや多く基準地を設定した。
  - ③ 準工業地域のうち、江東区、大田区、足立区等広域的に準工業地域が指定されているところは、住・商・工が混在する典型的な準工業地域であり、近隣地域の範囲が狭いため、基準地を比較的多く設定した。これに対して、住居地域及び商業地域に隣接して局地的に指定されている準工業地域にあつては、これを取り巻く隣接地域に基準地が設定されているため、比較的少なく設定した。また、単一ないし少数の企業が所有する企業用地を対象に準工業地域が指定されているところには設定しないこととした。
  - ④ 工業地域については、地域別に個別に検討し、単一または少数の大規模企業用地を対象区域として工業地域が指定されている場合には、原則として設定しないこととした。
  - ⑤ 島部については、集落形成の状況、不動産取引の実情等を考慮して、大島町、新島村、神津島村、三宅村、八丈町及び小笠原村に基準地を設定した。

⑥ 林地については、基準地設定方針どおり設定した。

以上の方針に基づいて、基準地を行政区域別、用途別に設定した結果は、「平成21年東京都基準地設定一覧表」（資料1・16頁）のとおりである。

なお、地価公示の標準地と同一地点である基準地は、198地点である。（156頁以下）。

### (3) 基準地の選定

#### ア 一般方針

基準地の選定については、「東京都地価調査事業事務取扱要領運用細則」（以下「運用細則」という。）に基づき、次の4原則に留意して選定を行った。

##### (ア) 代表性の原則

基準地は、区市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

##### (イ) 中庸性の原則

基準地は、当該近隣地域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

##### (ウ) 安定性の原則

基準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあって、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

##### (エ) 確定性の原則

基準地は、土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区別され、かつ容易に確認できるものであること。

#### イ 公示地との均衡

基準地を具体的に選定するに当たっては、「運用細則」に基づいて、できるだけ良好な条件を具備した画地を選定するよう努力し、さらに公示地との位置的均衡及び地価水準等を基礎とする地域的均衡について十分配慮し、両者一体のものとして整合性が保てるようなものとした。

### (4) 価格時点

平成21年7月1日現在の価格

#### (5) 基準地価格の性格

求める価格は、基準地の1平方メートル(林地は10アール)当たりの正常価格である。この正常価格とは、国土利用計画法施行令第9条第2項に規定する標準価格であり、土地について、自由な取引が行われるとした場合における、その取引において通常成立すると認められる価格である。

基準地に建物その他の定着物が存する場合、又は土地に関して使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物や権利が存しないものとして通常成立する認められる価格を求めることとなっている。

#### (6) 価格の判定

調査にあたっては、1基準地について1名の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査したうえ、東京都地価動向調査委員会への諮問を経て、知事がこれを判定した。

なお、平成21年の調査に従事した不動産鑑定士は405人である。

#### (7) 周知措置

この基準地価格は、平成21年9月18日付の東京都公報で告示するとともに、都民情報ルーム（都庁第一本庁舎3階北側）、区市町村の本庁及び図書館等において、閲覧できるようにしている。

また、東京都財務局ホームページ (<http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/ki jyunti/index.html>) にも掲載している。



## 2 平成21年基準地調査にみる地価の状況

### (1) 全般的な傾向

第2表は、基準地価格の対前年変動率の推移を表したものである。

第2表 対前年変動率推移表

| 地 区 |     | 昭和<br>59 | 60   | 61   | 62    | 63   | 平成<br>元 | 2   | 3     | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10    | 11     | 12    | 13    | 14    | 15    | 16    | 17    | 18  | 19   | 20  | 21     |
|-----|-----|----------|------|------|-------|------|---------|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|------|-----|--------|
| 住宅地 | 区 部 | 3.2      | 5.5  | 30.5 | 94.8  | 4.5  | ▼ 3.9   | 2.1 | ▼ 2.9 | ▼ 19.1 | ▼ 20.7 | ▼ 11.2 | ▼ 6.4  | ▼ 6.0  | ▼ 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 |
|     | 多 摩 | 2.4      | 2.3  | 8.1  | 95.4  | 12.5 | ▼ 4.8   | 1.3 | ▼ 2.2 | ▼ 11.1 | ▼ 12.9 | ▼ 5.1  | ▼ 2.2  | ▼ 3.4  | ▼ 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  |
|     | 都全域 | 2.8      | 3.8  | 18.8 | 93.0  | 8.3  | ▼ 4.2   | 1.6 | ▼ 2.5 | ▼ 14.7 | ▼ 16.4 | ▼ 7.7  | ▼ 4.0  | ▼ 4.5  | ▼ 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  |
| 商業地 | 区 部 | 8.8      | 14.2 | 40.5 | 70.3  | 2.8  | ▼ 0.2   | 2.3 | ▼ 1.4 | ▼ 15.3 | ▼ 24.8 | ▼ 23.7 | ▼ 21.7 | ▼ 18.6 | ▼ 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 |
|     | 多 摩 | 4.2      | 4.5  | 18.5 | 125.4 | 11.4 | ▼ 0.3   | 1.6 | ▼ 0.7 | ▼ 9.6  | ▼ 19.5 | ▼ 17.1 | ▼ 12.2 | ▼ 13.0 | ▼ 7.8  | ▼ 8.0 | ▼ 11.3 | ▼ 8.5 | ▼ 6.9 | ▼ 6.8 | ▼ 7.0 | ▼ 4.3 | ▼ 1.6 | 1.8 | 9.2  | 3.6 | ▼ 7.5  |
|     | 都全域 | 7.6      | 11.6 | 34.4 | 79.0  | 4.3  | ▼ 0.2   | 2.1 | ▼ 1.2 | ▼ 14.1 | ▼ 23.5 | ▼ 21.9 | ▼ 19.6 | ▼ 17.1 | ▼ 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 |
| 全用途 | 区 部 | 5.4      | 8.6  | 32.7 | 81.9  | 4.1  | ▼ 1.8   | 2.3 | ▼ 2.0 | ▼ 17.0 | ▼ 22.4 | ▼ 17.1 | ▼ 14.0 | ▼ 12.2 | ▼ 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 |
|     | 多 摩 | 2.7      | 2.7  | 9.4  | 95.3  | 14.5 | ▼ 3.6   | 1.4 | ▼ 1.8 | ▼ 10.2 | ▼ 13.5 | ▼ 6.9  | ▼ 3.8  | ▼ 4.9  | ▼ 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  |
|     | 都全域 | 4.2      | 6.1  | 22.6 | 85.7  | 7.9  | ▼ 2.5   | 1.9 | ▼ 1.9 | ▼ 14.1 | ▼ 18.6 | ▼ 12.7 | ▼ 9.6  | ▼ 9.0  | ▼ 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  |

(注) 単位は％であり、▼ はマイナスを示す。

昭和50年代末に都心部商業地から始まった地価の上昇は、その後東京都全域に波及するとともに、昭和62年にはどの地区においても高い対前年変動率を示した。

しかし、平成元年には、東京都全域の全用途の対前年変動率は、昭和50年の調査開始以来、初めてマイナスとなり、平成2年にはおおむね安定的に推移したものの、平成3年以降は再びマイナス基調に転じ、いわゆるバブル経済の崩壊といわれる事態を反映して地価の

下落が続いてきた。特に、平成5年の下落率は、調査開始以来最大であった。

平成18年に長期下落傾向から上昇に転じた地価は、翌年の平成19年に、ほぼ東京都全域で大幅な上昇率を示したものの、景気後退の影響から平成20年には前年に比べ伸びが大幅に低下した。

平成21年には、この傾向が一段と顕著となり、都全域の住宅地、商業地及び全用途で大幅な下落に転じた。特に、区部の住宅地は平成6年以来、商業地は平成8年以来最大の下落率となった。

## (2) 価格水準

### ア 住宅地

#### (ア) 住宅地の地区別価格水準

基準地価格のうち、住宅地について地区別に平均価格を求めると、第3表「住宅地の地区別平均価格等」のとおりである。

第3表 住 宅 地 の 地 区 別 平 均 価 格 等

| 地区               |       | 地点数 | 平均価格(円/㎡) | 指数  | 上位の価格(円/㎡) | 下位の価格(円/㎡) |
|------------------|-------|-----|-----------|-----|------------|------------|
| 区<br>部           | 中心区   | 23  | 1,189,700 | 309 | 3,020,000  | 481,000    |
|                  | 内周区   | 90  | 551,300   | 143 | 1,180,000  | 298,000    |
|                  | 外周区   | 188 | 385,000   | 100 | 690,000    | 183,000    |
|                  | 全 域   | 301 | 496,200   | —   | 3,020,000  | 183,000    |
| 多<br>摩<br>地<br>区 | 北多摩地区 | 186 | 255,100   | 66  | 575,000    | 111,000    |
|                  | 南多摩地区 | 148 | 154,400   | 40  | 273,000    | 60,000     |
|                  | 西多摩地区 | 44  | 109,900   | 29  | 191,000    | 25,000     |
|                  | 全 域   | 378 | 198,800   | —   | 575,000    | 25,000     |
| 島 部              |       | 16  | 11,500    | 3   | 26,200     | 5,400      |
| 東 京 都 全 域        |       | 695 | 323,300   | —   | 3,020,000  | 5,400      |

(注) 価格は円単位(100円未満は四捨五入)

平均価格は、中心区がもっとも高く、以下内周区、外周区、多摩地区、島部の順となっており、この傾向は従来から変化がみられない。

外周区の平均価格を100とすると、中心区の指数は309、内周区は143、北多摩地区は66、南多摩地区は40、西多摩地区は29、島部3となっている。

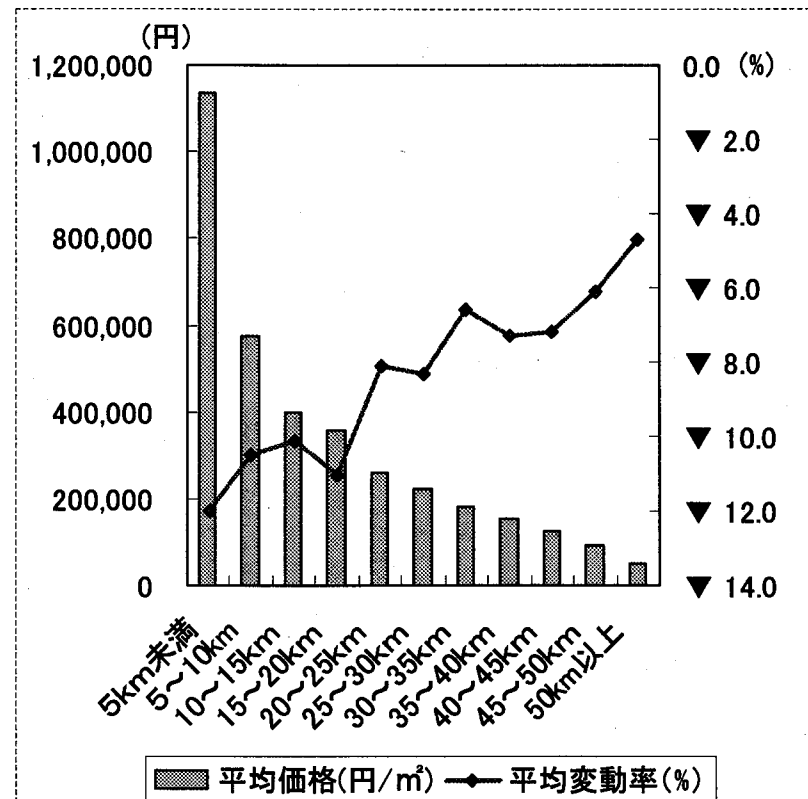
(イ) 住宅地の距離圏別平均価格

東京駅を中心とする距離圏別平均価格の分布状況は、第4表のとおりであり、平均価格の高い都心部に近いほど下落率が大きく、都心からの距離が遠くなるにしたがって平均価格は順次低くなっている。

第4表 住宅地の距離圏別平均価格及び変動率

| 距離圏     | 平均価格(円/㎡) | 平均変動率(%) |
|---------|-----------|----------|
| 5km未満   | 1,136,400 | ▼12.0    |
| 5～10km  | 573,000   | ▼10.5    |
| 10～15km | 397,600   | ▼10.1    |
| 15～20km | 355,000   | ▼11.0    |
| 20～25km | 257,600   | ▼8.1     |
| 25～30km | 221,000   | ▼8.3     |
| 30～35km | 180,400   | ▼6.6     |
| 35～40km | 151,900   | ▼7.3     |
| 40～45km | 127,400   | ▼7.2     |
| 45～50km | 94,400    | ▼6.1     |
| 50km以上  | 50,200    | ▼4.7     |

(注) 距離は東京駅からの直線距離である。  
島部は除いてある。



(ウ) 住宅地の行政区域別価格分布

住宅地における基準地価格を区市町村別にまとめると、「区市町村別住宅地平均価格等及び商業地の平均価格、価格上位の基準地」(資料2・20頁)及び「住宅地の平均価格マップ」(資料4-1・25頁)のとおりであり、価格分布を図にしたものが「住宅地の区市町村別価格帯分布図」(資料3・23頁)である。

行政区域別に価格分布の状況をみると、価格群の中で飛び抜けて上位に位置する基準地がみられる。それらは当該区域にあって、利便性や周辺の環境等において、個別的に優れた要因が寄与しているもの考えられる。

(エ) 沿線別駅周辺住宅地の価格水準

「沿線別駅周辺住宅地の基準地価格」(資料6・29頁)は、駅からの距離が1km以内の範囲内にある住宅地の基準地を抽出し、複数の場合はそれらの平均価格を、1地点のみの場合はその基準地価格をもって表示したものである。

この図を同一沿線についてみると、価格水準は都心から遠くなるにしたがって順次低下する傾向が認められることは第3表及び第4表の説明と同様である。しかし、急行停車駅であることや良好な住環境を備えていることなどにより、価格が逆転しているところもある。

また、沿線別にみると、中央線、東横線、小田急線、京王線、田園都市線の駅周辺は価格水準が高く、常磐線、東武伊勢崎線、京成線の駅周辺で価格水準が低いという「西高東低」の傾向を依然として示している。

(オ) 住宅地の価格高順位

「平成21年基準地価格高順位一覧表(住宅地)」(資料7・30頁)のとおりである。

イ 商業地

(ア) 商業地の価格水準

- ① 東京都の商業地の価格は、広く国内全体を商圈とする都心部の高度商業地域(銀座、八重洲、有楽町、丸の内、日本橋、新橋、赤坂、虎ノ門等)、環状線主要ターミナル駅地区の高度商業地域(新宿、渋谷、池袋、上野等)、地域中心的な商業地域(吉祥寺等)及び近隣商業地域等、それぞれの地域特性、商圈の大きさなどに応じて形成されている。
- ② 商業地域ごとに価格上位の基準地を見てみると、都心部の高度商業地域では、中央5-13(銀座二丁目)が2,500万円、千代田5-1(丸の内三丁目)が2,200万円であり、ターミナル高度商業地域では、新宿5-4(西新宿一丁目)が1,440

万円、渋谷 5－4 (道玄坂二丁目) が 1,020 万円、台東 5－18 (上野六丁目) が 688 万円、豊島 5－7 (西池袋一丁目) が 565 万円である。地域中心型商業地域では、武蔵野 5－2 (吉祥寺本町一丁目) が 427 万円となっている。

なお、これらの基準地価格は、公示地の位置との関係などにより、必ずしも地域の最高価格水準を示すものとはなっていない。

(イ) 商業地の区市町村別価格分布

商業地における基準地価格を区市町村別にまとめると、「区市町村別住宅地平均価格等及び商業地の平均価格、価格上位の基準地」(資料 2・20 頁) 及び「商業地の平均価格マップ」(資料 4-2・26 頁) のとおりである。

(ウ) 商業地の価格高順位

「平成 21 年基準地価格高順位一覧表(商業地)」(資料 8・32 頁) のとおりである。

(3) 対前年変動率

ア 概況

基準地価格の対前年変動率は、「平成 21 年基準地価格用途別対前年変動率」(資料 9・34 頁) 及び「平成 21 年基準地価格区市町村別用途別対前年変動率」(資料 10・35 頁) 並びに「住宅地の平均変動率マップ」(資料 5-1・27 頁) 及び「商業地の平均変動率マップ」(資料 5-2・28 頁) のとおりである。

(ア) 東京都全域の全用途の平均変動率はマイナス 9.4% であり、昨年までの上昇傾向から一転して大幅な下落となった。

(イ) 区部では、全用途の平均変動率はマイナス 11.0% であり、中心区はマイナス 14.0%、内周区はマイナス 10.8%、外周区はマイナス 10.0% である。

中心区、内周区、外周区いずれの地区においても、全用途の平均変動率が二けた台に達する大幅な下落となり、中心区の商業地が 15% 前後の大幅な下落に転じたほか、各用途ともに大幅に下落した。

(ウ) 多摩地区では、全用途の平均変動率はマイナス 7.5% で、北多摩地区はマイナス 8.7%、南多摩地区はマイナス 6.7%、西多摩地区もマイナス 5.5% と前年までの上昇傾向から下落に転じた。各用途共に下落しているが、区部と比べ、住宅地の下落率が商業地の下落率を上回る地域がやや多く見られた。

(エ) 島部では、全用途の平均変動率はマイナス 0.9% となっている。

イ 用途別対前年変動率

東京都全域の変動率を用途別にみると、住宅地がマイナス8.7%、商業地がマイナス10.8%、準工業地がマイナス8.4%、工業地がマイナス4.6%、宅地見込地がマイナス4.5%、市街化調整区域内宅地がマイナス5.9%となっている。

(ア) 住宅地

住宅地の変動率は、地区別にみると、中心区がマイナス12.1%、内周区がマイナス10.7%、外周区がマイナス10.3%、北多摩地区がマイナス8.8%、南多摩地区がマイナス6.7%、西多摩地区がマイナス5.5%、島部がマイナス0.8%となっている。

(イ) 商業地

商業地の変動率は、地区別にみると、中心区がマイナス14.5%、内周区がマイナス11.3%、外周区がマイナス9.9%、北多摩地区がマイナス8.3%、南多摩地区がマイナス6.6%、西多摩地区がマイナス6.5%、島部がマイナス1.5%となっている。

(ウ) 準工業地

準工業地の変動率は、地区別にみると、中心区がマイナス8.4%、内周区がマイナス9.3%、外周区がマイナス7.4%、北多摩地区がマイナス9.2%、南多摩地区がマイナス6.9%、西多摩地区がマイナス4.5%となっている。

(エ) 工業地

工業地の変動率は、地区別にみると、内周区がマイナス5.0%、外周区がマイナス4.3%、西多摩地区がマイナス4.1%となっている。

(オ) 宅地見込地

宅地見込地の変動率は、地区別にみると、南多摩地区がマイナス6.8%、島部が0.0%となっている。

(カ) 市街化調整区域内宅地

市街化調整区域内宅地は多摩地区に設定されており、北多摩地区がマイナス8.5%、南多摩地区がマイナス7.5%、西多摩地区がマイナス3.9%となっている。

ウ 変動の推移

価格水準の変動の推移をみるため、昭和58年7月1日の基準地価格を100とした指数で表すと、「平均価格推移(指数)(用途別・

地区別)」(資料11・36頁)のようになる。

これによると、平成21年の区部の住宅地の指数は142.4、多摩地区の住宅地の指数は102.7、区部の商業地の指数は146.3、多摩地区の商業地の指数は99.6となっている。

なお、区部の消費者物価指数は、昭和58年を100とすると、平成21年は118.4となっている。(※消費者物価指数は、平成17年の物価を基準年として算出されているが、昭和58年を100として、平成21年の指数を再計算している。)

#### エ 住宅地の価格水準別対前年変動率

市街化区域内の住宅地の平均変動率を価格水準別にみると「住宅地の価格水準別対前年変動率」(資料12・37頁)のとおりである。

平成20年は、概ね90万円～100万円台を超える価格帯で平均変動率が下落している一方、90万円未満の価格帯では、区部、多摩地区共に概ね微増から横ばい傾向であったが、平成21年は、一転して、いずれの価格帯でも大幅に下落し、特に40万以上の各価格帯では、一部を除く区部、多摩地区ともに二けた台の下落率となった。

#### オ 住宅地の距離圏別対前年変動率

市街化区域内における住宅地の平均変動率について、東京駅を中心とした距離圏別に見ると、前出の第4表「住宅地の距離圏別平均価格及び変動率」(10頁)のとおりである。昨年は、都心からの距離に関係なく概ね微増から横ばいの傾向であったが、今年は、都心からの距離が比較的近い住宅地の下落率が二けた台に達しているが、都心からの距離が遠くなる程、下落幅は縮小する傾向となっている。

#### カ 変動率順位表

##### (ア) 上昇率順位一覧表

今年は価格が上昇した地点は1か所もみられなかった。

##### (イ) 下落率順位一覧表 (資料13・38頁及び資料14・40頁)

稲城市の住宅地1地点及び島部の数地点が横這いとなった以外は、全ての地点で下落した。

住宅地においては、区部では渋谷区、世田谷区という比較的高額な価格帯の多い地域の下落率が上位となっている。また、多摩地区では、国立市、調布市、国分寺市といった地域が下落率の上位となっている。

商業地においては、区部では港区、千代田区、中央区等の都心区が下落率順位の上位を占めたが、多摩地区では、下落率上位に地域的な集中は見られない。

# 関 連 資 料

|        |                                  |    |
|--------|----------------------------------|----|
| 資料 1   | 平成21年東京都基準地設定一覧表                 | 16 |
| 資料 2   | 区市町村別住宅地平均価格等及び商業地の平均価格、価格上位の基準地 | 20 |
| 資料 3   | 住宅地の区市町村別価格帯分布図                  | 23 |
| 資料 4-1 | 平成21年地価調査 住宅地 平均価格マップ            | 25 |
| 資料 4-2 | 平成21年地価調査 商業地 平均価格マップ            | 26 |
| 資料 5-1 | 平成21年地価調査 住宅地 平均変動率マップ           | 27 |
| 資料 5-2 | 平成21年地価調査 商業地 平均変動率マップ           | 28 |
| 資料 6   | 沿線別駅周辺住宅地の基準地価格                  | 29 |
| 資料 7   | 平成21年基準地価格高順位一覧表（住宅地）            | 30 |
| 資料 8   | 平成21年基準地価格高順位一覧表（商業地）            | 32 |
| 資料 9   | 平成21年基準地価格用途別対前年変動率              | 34 |
| 資料 10  | 平成21年基準地価格区市町村別用途別対前年変動率         | 35 |
| 資料 11  | 平均価格推移（指数）（用途別・地区別）              | 36 |
| 資料 12  | 住宅地の価格水準別対前年変動率                  | 37 |
| 資料 13  | 平成21年基準地下落率順位一覧表（住宅地）            | 38 |
| 資料 14  | 平成21年基準地下落率順位一覧表（商業地）            | 40 |



資料 1

# 平成21年東京都基準地設定一覧表

|       | 宅 地 及 び 宅 地 見 込 地 |    |     |    |    |       |    |                 |    |    |    |    |    |       |          |    |    |    | 林 地   |        |      |        |        | 総合計 |    |       |
|-------|-------------------|----|-----|----|----|-------|----|-----------------|----|----|----|----|----|-------|----------|----|----|----|-------|--------|------|--------|--------|-----|----|-------|
|       | (市 街 化 区 域)       |    |     |    |    |       | 調区 | ( 非 線 引 都 計 区 ) |    |    |    |    |    | 都計区内計 | (その他の区域) |    |    |    | 合計    | 都市近郊林地 | 農村林地 | 林業本場林地 | 農村奥地林地 |     | 小計 |       |
|       | 住宅                | 宅見 | 商業  | 準工 | 工業 | 小計    |    | 調区              | 住宅 | 宅見 | 商業 | 準工 | 工業 |       | 小計       | 住宅 | 商業 | 工業 |       |        |      |        |        |     |    | 小計    |
| 中 心 区 | 23                |    | 112 | 3  |    | 138   |    |                 |    |    |    |    |    | 138   |          |    |    |    | 138   |        |      |        |        |     |    | 138   |
| 内 周 区 | 90                |    | 143 | 38 | 4  | 275   |    |                 |    |    |    |    |    | 275   |          |    |    |    | 275   |        |      |        |        |     |    | 275   |
| 外 周 区 | 188               |    | 89  | 20 | 2  | 299   |    |                 |    |    |    |    |    | 299   |          |    |    |    | 299   |        |      |        |        |     |    | 299   |
| 区 部 計 | 301               |    | 344 | 61 | 6  | 712   |    |                 |    |    |    |    |    | 712   |          |    |    |    | 712   |        |      |        |        |     |    | 712   |
| 北多摩地区 | 186               |    | 53  | 8  |    | 247   | 1  |                 |    |    |    |    |    | 248   |          |    |    |    | 248   |        |      |        |        |     |    | 248   |
| 南多摩地区 | 148               | 4  | 35  | 7  |    | 194   | 7  |                 |    |    |    |    |    | 201   |          |    |    |    | 201   | 2      |      |        |        | 2   |    | 203   |
| 西多摩地区 | 40                |    | 12  | 3  | 1  | 56    | 7  |                 |    |    |    |    |    | 63    | 4        | 3  |    | 7  | 70    |        | 7    |        |        | 7   |    | 77    |
| 多 摩 計 | 374               | 4  | 100 | 18 | 1  | 497   | 15 |                 |    |    |    |    |    | 512   | 4        | 3  |    | 7  | 519   | 2      | 7    |        |        | 9   |    | 528   |
| 島 部   |                   |    |     |    |    |       |    | 15              | 2  | 8  |    |    | 25 | 25    | 1        |    |    | 1  | 26    |        | 2    |        |        | 2   |    | 28    |
| 総 計   | 675               | 4  | 444 | 79 | 7  | 1,209 | 15 | 15              | 2  | 8  |    |    | 25 | 1,249 | 5        | 3  |    | 8  | 1,257 | 2      | 9    |        |        | 11  |    | 1,268 |

(内訳表)

| 区市町村名   | 宅 地 及 び 宅 地 見 込 地 |    |     |    |    |     |    |               |    |    |    |    |     |           |          |    |    |     |     | 林 地            |          |                |                |    | 総 合 計 |
|---------|-------------------|----|-----|----|----|-----|----|---------------|----|----|----|----|-----|-----------|----------|----|----|-----|-----|----------------|----------|----------------|----------------|----|-------|
|         | (市 街 化 区 域)       |    |     |    |    |     | 調区 | (非 線 引 都 計 区) |    |    |    |    |     | 都計区<br>内計 | (その他の区域) |    |    |     | 合 計 | 都市<br>近郊<br>林地 | 農村<br>林地 | 林業<br>本場<br>林地 | 山村<br>奥地<br>林地 | 小計 |       |
|         | 住宅                | 宅見 | 商業  | 準工 | 工業 | 小 計 | 調区 | 住宅            | 宅見 | 商業 | 準工 | 工業 | 小 計 | 内計        | 住宅       | 商業 | 工業 | 小 計 |     |                |          |                |                |    |       |
| 千 代 田 区 | 4                 |    | 27  |    |    | 31  |    |               |    |    |    |    | 0   | 31        |          |    |    | 0   | 31  |                |          |                |                | 0  | 31    |
| 中 央 区   | 2                 |    | 27  |    |    | 29  |    |               |    |    |    |    | 0   | 29        |          |    |    | 0   | 29  |                |          |                |                | 0  | 29    |
| 港 区     | 8                 |    | 26  | 2  |    | 36  |    |               |    |    |    |    | 0   | 36        |          |    |    | 0   | 36  |                |          |                |                | 0  | 36    |
| 新 宿 区   | 12                |    | 27  | 1  |    | 40  |    |               |    |    |    |    | 0   | 40        |          |    |    | 0   | 40  |                |          |                |                | 0  | 40    |
| 文 京 区   | 7                 |    | 10  | 1  |    | 18  |    |               |    |    |    |    | 0   | 18        |          |    |    | 0   | 18  |                |          |                |                | 0  | 18    |
| 台 東 区   | 2                 |    | 22  |    |    | 24  |    |               |    |    |    |    | 0   | 24        |          |    |    | 0   | 24  |                |          |                |                | 0  | 24    |
| 墨 田 区   | 1                 |    | 14  | 4  |    | 19  |    |               |    |    |    |    | 0   | 19        |          |    |    | 0   | 19  |                |          |                |                | 0  | 19    |
| 江 東 区   | 5                 |    | 11  | 9  | 2  | 27  |    |               |    |    |    |    | 0   | 27        |          |    |    | 0   | 27  |                |          |                |                | 0  | 27    |
| 品 川 区   | 7                 |    | 12  | 4  |    | 23  |    |               |    |    |    |    | 0   | 23        |          |    |    | 0   | 23  |                |          |                |                | 0  | 23    |
| 目 黒 区   | 9                 |    | 6   | 1  |    | 16  |    |               |    |    |    |    | 0   | 16        |          |    |    | 0   | 16  |                |          |                |                | 0  | 16    |
| 大 田 区   | 16                |    | 16  | 11 | 1  | 44  |    |               |    |    |    |    | 0   | 44        |          |    |    | 0   | 44  |                |          |                |                | 0  | 44    |
| 世 田 谷 区 | 44                |    | 16  | 1  |    | 61  |    |               |    |    |    |    | 0   | 61        |          |    |    | 0   | 61  |                |          |                |                | 0  | 61    |
| 渋 谷 区   | 10                |    | 16  |    |    | 26  |    |               |    |    |    |    | 0   | 26        |          |    |    | 0   | 26  |                |          |                |                | 0  | 26    |
| 中 野 区   | 11                |    | 10  |    |    | 21  |    |               |    |    |    |    | 0   | 21        |          |    |    | 0   | 21  |                |          |                |                | 0  | 21    |
| 杉 並 区   | 25                |    | 13  | 1  |    | 39  |    |               |    |    |    |    | 0   | 39        |          |    |    | 0   | 39  |                |          |                |                | 0  | 39    |
| 豊 島 区   | 8                 |    | 13  | 1  |    | 22  |    |               |    |    |    |    | 0   | 22        |          |    |    | 0   | 22  |                |          |                |                | 0  | 22    |
| 北 区     | 9                 |    | 11  | 3  | 1  | 24  |    |               |    |    |    |    | 0   | 24        |          |    |    | 0   | 24  |                |          |                |                | 0  | 24    |
| 荒 川 区   | 2                 |    | 7   | 4  |    | 13  |    |               |    |    |    |    | 0   | 13        |          |    |    | 0   | 13  |                |          |                |                | 0  | 13    |
| 板 橋 区   | 15                |    | 13  | 4  |    | 32  |    |               |    |    |    |    | 0   | 32        |          |    |    | 0   | 32  |                |          |                |                | 0  | 32    |
| 練 馬 区   | 36                |    | 12  | 1  |    | 49  |    |               |    |    |    |    | 0   | 49        |          |    |    | 0   | 49  |                |          |                |                | 0  | 49    |
| 足 立 区   | 26                |    | 17  | 5  | 1  | 49  |    |               |    |    |    |    | 0   | 49        |          |    |    | 0   | 49  |                |          |                |                | 0  | 49    |
| 葛 飾 区   | 16                |    | 8   | 4  | 1  | 29  |    |               |    |    |    |    | 0   | 29        |          |    |    | 0   | 29  |                |          |                |                | 0  | 29    |
| 江 戸 川 区 | 26                |    | 10  | 4  |    | 40  |    |               |    |    |    |    | 0   | 40        |          |    |    | 0   | 40  |                |          |                |                | 0  | 40    |
| 小 計     | 301               | 0  | 344 | 61 | 6  | 712 | 0  | 0             | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 712       | 0        | 0  | 0  | 0   | 712 | 0              | 0        | 0              | 0              | 0  | 712   |

(内訳表)

| 区市町村名   | 宅 地 及 び 宅 地 見 込 地 |    |    |    |    |     |    |               |    |    |    |    |     |           |          |    |     |   | 林 地 |                |          |                |                | 小計 | 総 合 計 |
|---------|-------------------|----|----|----|----|-----|----|---------------|----|----|----|----|-----|-----------|----------|----|-----|---|-----|----------------|----------|----------------|----------------|----|-------|
|         | (市 街 化 区 域)       |    |    |    |    |     | 調区 | (非 線 引 都 計 区) |    |    |    |    |     | 都計区<br>内計 | (その他の区域) |    |     |   | 合 計 | 都市<br>近郊<br>林地 | 農村<br>林地 | 林業<br>本場<br>林地 | 山村<br>奥地<br>林地 |    |       |
|         | 住宅                | 宅見 | 商業 | 準工 | 工業 | 小 計 | 調区 | 住宅            | 宅見 | 商業 | 準工 | 工業 | 小 計 | 住宅        | 商業       | 工業 | 小 計 |   |     |                |          |                |                |    |       |
| 八 王 子 市 | 65                | 2  | 14 | 4  |    | 85  | 5  |               |    |    |    |    | 0   | 90        |          |    |     | 0 | 90  | 2              |          |                |                | 2  | 92    |
| 立 川 市   | 15                |    | 5  | 1  |    | 21  |    |               |    |    |    |    | 0   | 21        |          |    |     | 0 | 21  |                |          |                |                | 0  | 21    |
| 武 蔵 野 市 | 8                 |    | 7  |    |    | 15  |    |               |    |    |    |    | 0   | 15        |          |    |     | 0 | 15  |                |          |                |                | 0  | 15    |
| 三 鷹 市   | 13                |    | 3  |    |    | 16  |    |               |    |    |    |    | 0   | 16        |          |    |     | 0 | 16  |                |          |                |                | 0  | 16    |
| 青 梅 市   | 13                |    | 4  | 1  | 1  | 19  | 3  |               |    |    |    |    | 0   | 22        |          |    |     | 0 | 22  |                | 2        |                |                | 2  | 24    |
| 府 中 市   | 18                |    | 7  | 1  |    | 26  |    |               |    |    |    |    | 0   | 26        |          |    |     | 0 | 26  |                |          |                |                | 0  | 26    |
| 昭 島 市   | 9                 |    | 3  | 2  |    | 14  |    |               |    |    |    |    | 0   | 14        |          |    |     | 0 | 14  |                |          |                |                | 0  | 14    |
| 調 布 市   | 15                |    | 5  | 1  |    | 21  |    |               |    |    |    |    | 0   | 21        |          |    |     | 0 | 21  |                |          |                |                | 0  | 21    |
| 町 田 市   | 41                | 2  | 10 | 1  |    | 54  | 2  |               |    |    |    |    | 0   | 56        |          |    |     | 0 | 56  |                |          |                |                | 0  | 56    |
| 小 金 井 市 | 9                 |    | 2  |    |    | 11  |    |               |    |    |    |    | 0   | 11        |          |    |     | 0 | 11  |                |          |                |                | 0  | 11    |
| 小 平 市   | 16                |    | 3  |    |    | 19  |    |               |    |    |    |    | 0   | 19        |          |    |     | 0 | 19  |                |          |                |                | 0  | 19    |
| 日 野 市   | 16                |    | 2  | 1  |    | 19  |    |               |    |    |    |    | 0   | 19        |          |    |     | 0 | 19  |                |          |                |                | 0  | 19    |
| 東 村 山 市 | 12                |    | 3  |    |    | 15  |    |               |    |    |    |    | 0   | 15        |          |    |     | 0 | 15  |                |          |                |                | 0  | 15    |
| 国 分 寺 市 | 9                 |    | 2  |    |    | 11  |    |               |    |    |    |    | 0   | 11        |          |    |     | 0 | 11  |                |          |                |                | 0  | 11    |
| 国 立 市   | 6                 |    | 1  |    |    | 7   |    |               |    |    |    |    | 0   | 7         |          |    |     | 0 | 7   |                |          |                |                | 0  | 7     |
| 福 生 市   | 5                 |    | 3  |    |    | 8   |    |               |    |    |    |    | 0   | 8         |          |    |     | 0 | 8   |                |          |                |                | 0  | 8     |
| 狛 江 市   | 5                 |    | 1  |    |    | 6   |    |               |    |    |    |    | 0   | 6         |          |    |     | 0 | 6   |                |          |                |                | 0  | 6     |
| 東 大 和 市 | 10                |    | 2  |    |    | 12  |    |               |    |    |    |    | 0   | 12        |          |    |     | 0 | 12  |                |          |                |                | 0  | 12    |
| 清 瀬 市   | 9                 |    | 2  | 1  |    | 12  |    |               |    |    |    |    | 0   | 12        |          |    |     | 0 | 12  |                |          |                |                | 0  | 12    |
| 東久留米市   | 10                |    | 2  | 1  |    | 13  |    |               |    |    |    |    | 0   | 13        |          |    |     | 0 | 13  |                |          |                |                | 0  | 13    |
| 武蔵村山市   | 9                 |    | 1  |    |    | 10  | 1  |               |    |    |    |    | 0   | 11        |          |    |     | 0 | 11  |                |          |                |                | 0  | 11    |
| 多 摩 市   | 14                |    | 6  |    |    | 20  |    |               |    |    |    |    | 0   | 20        |          |    |     | 0 | 20  |                |          |                |                | 0  | 20    |
| 稲 城 市   | 12                |    | 3  | 1  |    | 16  |    |               |    |    |    |    | 0   | 16        |          |    |     | 0 | 16  |                |          |                |                | 0  | 16    |
| 羽 村 市   | 5                 |    | 2  | 1  |    | 8   |    |               |    |    |    |    | 0   | 8         |          |    |     | 0 | 8   |                |          |                |                | 0  | 8     |

(内訳表)

| 区市町村名   | 宅 地 及 び 宅 地 見 込 地 |    |     |    |    |       |    |               |    |    |    |    |     |           |          |    |    |     |       | 林 地            |          |                |                |    | 総 合 計 |
|---------|-------------------|----|-----|----|----|-------|----|---------------|----|----|----|----|-----|-----------|----------|----|----|-----|-------|----------------|----------|----------------|----------------|----|-------|
|         | (市 街 化 区 域)       |    |     |    |    |       | 調区 | (非 線 引 都 計 区) |    |    |    |    |     | 都計区<br>内計 | (その他の区域) |    |    |     | 合 計   | 都市<br>近郊<br>林地 | 農村<br>林地 | 林業<br>本場<br>林地 | 山村<br>奥地<br>林地 | 小計 |       |
|         | 住宅                | 宅見 | 商業  | 準工 | 工業 | 小 計   | 調区 | 住宅            | 宅見 | 商業 | 準工 | 工業 | 小 計 | 都計区<br>内計 | 住宅       | 商業 | 工業 | 小 計 |       |                |          |                |                |    |       |
| あきる野市   | 9                 |    | 2   |    |    | 11    | 2  |               |    |    |    |    | 0   | 13        |          |    |    | 0   | 13    |                | 2        |                |                | 2  | 15    |
| 西 東 京 市 | 13                |    | 4   | 1  |    | 18    |    |               |    |    |    |    | 0   | 18        |          |    |    | 0   | 18    |                |          |                |                | 0  | 18    |
| 瑞 穂 町   | 5                 |    | 1   | 1  |    | 7     | 1  |               |    |    |    |    | 0   | 8         |          |    |    | 0   | 8     |                |          |                |                | 0  | 8     |
| 日 の 出 町 | 3                 |    |     |    |    | 3     | 1  |               |    |    |    |    | 0   | 4         |          |    |    | 0   | 4     |                | 1        |                |                | 1  | 5     |
| 檜 原 村   |                   |    |     |    |    | 0     |    |               |    |    |    |    | 0   | 0         | 2        | 1  |    | 3   | 3     |                | 1        |                |                | 1  | 4     |
| 奥 多 摩 町 |                   |    |     |    |    | 0     |    |               |    |    |    |    | 0   | 0         | 2        | 2  |    | 4   | 4     |                | 1        |                |                | 1  | 5     |
| 小 計     | 374               | 4  | 100 | 18 | 1  | 497   | 15 | 0             | 0  | 0  | 0  | 0  | 0   | 512       | 4        | 3  | 0  | 7   | 519   | 2              | 7        | 0              | 0              | 9  | 528   |
| 大 島 町   |                   |    |     |    |    | 0     |    | 3             |    | 2  |    |    | 5   | 5         |          |    |    | 0   | 5     |                |          |                |                | 0  | 5     |
| 新 島 村   |                   |    |     |    |    | 0     |    | 1             |    | 1  |    |    | 2   | 2         | 1        |    |    | 1   | 3     |                |          |                |                | 0  | 3     |
| 神 津 島 村 |                   |    |     |    |    | 0     |    | 2             |    | 1  |    |    | 3   | 3         |          |    |    | 0   | 3     |                |          |                |                | 0  | 3     |
| 三 宅 村   |                   |    |     |    |    | 0     |    | 2             |    | 1  |    |    | 3   | 3         |          |    |    | 0   | 3     |                |          |                |                | 0  | 3     |
| 八 丈 町   |                   |    |     |    |    | 0     |    | 2             |    | 2  |    |    | 4   | 4         |          |    |    | 0   | 4     |                |          |                |                | 0  | 4     |
| 小 笠 原 村 |                   |    |     |    |    | 0     |    | 5             | 2  | 1  |    |    | 8   | 8         |          |    |    | 0   | 8     |                | 2        |                |                | 2  | 10    |
| 小 計     | 0                 | 0  | 0   | 0  | 0  | 0     | 0  | 15            | 2  | 8  | 0  | 0  | 25  | 25        | 1        | 0  | 0  | 1   | 26    | 0              | 2        | 0              | 0              | 2  | 28    |
| 合 計     | 675               | 4  | 444 | 79 | 7  | 1,209 | 15 | 15            | 2  | 8  | 0  | 0  | 25  | 1,249     | 5        | 3  | 0  | 8   | 1,257 | 2              | 9        | 0              | 0              | 11 | 1,268 |

## 区市町村別住宅地平均価格等及び商業地の平均価格、価格上位の基準地

資料 2

価格時点 平成 2 1 年 7 月 1 日

| 地 区 別     |       | 住 宅 地 |           |           |          | 商 業 地 （ 平 均 価 格 及 び 価 格 上 位 の 基 準 地 ） |           |        |            |          |
|-----------|-------|-------|-----------|-----------|----------|---------------------------------------|-----------|--------|------------|----------|
|           |       | 地点数   | 平均価格（円）   | 上位の価格（円）  | 下位の価格（円） | 地点数                                   | 平均価格（円）   | 基準地番号  | 上位の価格（円）   | 備 考      |
| 区 部       | 中 心 区 | 23    | 1,189,700 | 3,020,000 | 481,000  | 112                                   | 3,260,900 | 中央5-13 | 25,000,000 | 銀座二丁目    |
|           | 内 周 区 | 90    | 551,300   | 1,180,000 | 298,000  | 143                                   | 1,644,900 | 新宿5-4  | 14,400,000 | 西新宿一丁目   |
|           | 外 周 区 | 188   | 385,000   | 690,000   | 183,000  | 89                                    | 601,200   | 世田谷5-3 | 1,570,000  | 玉川二丁目    |
|           | 全 域   | 301   | 496,200   | 3,020,000 | 183,000  | 344                                   | 1,901,000 | 中央5-13 | 25,000,000 | 銀座二丁目    |
| 多 摩 地 区   | 北多摩地区 | 186   | 255,100   | 575,000   | 111,000  | 53                                    | 654,700   | 武蔵野5-2 | 4,270,000  | 吉祥寺本町一丁目 |
|           | 南多摩地区 | 148   | 154,400   | 273,000   | 60,000   | 35                                    | 413,700   | 町田5-8  | 2,240,000  | 原町田六丁目   |
|           | 西多摩地区 | 44    | 109,900   | 191,000   | 25,000   | 15                                    | 169,600   | 福生5-1  | 360,000    | 大字福生字奈賀  |
|           | 全 域   | 378   | 198,800   | 575,000   | 25,000   | 103                                   | 502,200   | 武蔵野5-2 | 4,270,000  | 吉祥寺本町一丁目 |
| 島 部       |       | 16    | 11,500    | 26,200    | 5,400    | 8                                     | 25,900    | 小笠原5-1 | 57,000     | 父島字東町    |
| 東 京 都 全 域 |       | 695   | 323,300   | 3,020,000 | 5,400    | 455                                   | 1,551,400 | 中央5-13 | 25,000,000 | 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 価 格 上 位 の 基 準 地 ) |           |        |            |           |
|-----------------------|------|-------|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------|--------|------------|-----------|
|                       |      | 地点数   | 平均価格 (円)  | 上位の価格 (円) | 下位の価格 (円) | 地点数                                   | 平均価格 (円)  | 基準地番号  | 上位の価格 (円)  | 備考        |
| 中<br>心<br>区           | 千代田区 | 4     | 2,247,500 | 3,020,000 | 1,720,000 | 27                                    | 4,358,800 | 千代田5-1 | 22,000,000 | 丸の内三丁目    |
|                       | 中央区  | 2     | 705,000   | 720,000   | 690,000   | 27                                    | 4,514,400 | 中央5-13 | 25,000,000 | 銀座二丁目     |
|                       | 港区   | 8     | 1,278,800 | 1,750,000 | 1,000,000 | 26                                    | 3,410,000 | 港5-14  | 9,400,000  | 南青山五丁目    |
|                       | 文京区  | 7     | 790,300   | 950,000   | 700,000   | 10                                    | 1,169,200 | 文京5-2  | 1,730,000  | 小石川一丁目    |
|                       | 台東区  | 2     | 600,500   | 720,000   | 481,000   | 22                                    | 1,149,700 | 台東5-18 | 6,880,000  | 上野六丁目     |
| 内<br>周<br>区           | 新宿区  | 12    | 578,500   | 785,000   | 440,000   | 27                                    | 3,434,100 | 新宿5-4  | 14,400,000 | 西新宿一丁目    |
|                       | 墨田区  | 1     | 298,000   | 298,000   | 298,000   | 14                                    | 529,000   | 墨田5-5  | 880,000    | 江東橋一丁目    |
|                       | 江東区  | 5     | 363,200   | 432,000   | 316,000   | 11                                    | 638,700   | 江東5-5  | 1,400,000  | 門前仲町二丁目   |
|                       | 品川区  | 7     | 600,900   | 905,000   | 496,000   | 12                                    | 922,300   | 品川5-10 | 2,700,000  | 上大崎二丁目    |
|                       | 目黒区  | 9     | 648,700   | 710,000   | 588,000   | 6                                     | 1,374,200 | 目黒5-3  | 3,050,000  | 下目黒一丁目    |
|                       | 大田区  | 16    | 448,600   | 655,000   | 345,000   | 16                                    | 631,600   | 大田5-2  | 990,000    | 蒲田四丁目     |
|                       | 渋谷区  | 10    | 951,500   | 1,180,000 | 570,000   | 16                                    | 3,511,900 | 渋谷5-4  | 10,200,000 | 道玄坂二丁目    |
|                       | 中野区  | 11    | 487,700   | 629,000   | 420,000   | 10                                    | 948,000   | 中野5-7  | 3,000,000  | 中野五丁目     |
|                       | 豊島区  | 8     | 497,000   | 595,000   | 420,000   | 13                                    | 1,616,600 | 豊島5-7  | 5,650,000  | 西池袋一丁目    |
|                       | 北区   | 9     | 407,000   | 516,000   | 340,000   | 11                                    | 705,400   | 北5-10  | 1,750,000  | 王子一丁目     |
|                       | 荒川区  | 2     | 410,500   | 485,000   | 336,000   | 7                                     | 601,400   | 荒川5-4  | 1,060,000  | 西日暮里二丁目   |
| 外<br>周<br>区           | 世田谷区 | 44    | 526,700   | 690,000   | 335,000   | 16                                    | 793,600   | 世田谷5-3 | 1,570,000  | 玉川二丁目     |
|                       | 杉並区  | 25    | 453,600   | 559,000   | 396,000   | 13                                    | 699,400   | 杉並5-1  | 1,510,000  | 高円寺北二丁目   |
|                       | 板橋区  | 15    | 366,900   | 470,000   | 319,000   | 13                                    | 621,500   | 板橋5-1  | 1,000,000  | 板橋一丁目     |
|                       | 練馬区  | 36    | 338,400   | 410,000   | 233,000   | 12                                    | 578,700   | 練馬5-6  | 1,040,000  | 豊玉北六丁目    |
|                       | 足立区  | 26    | 282,300   | 433,000   | 190,000   | 17                                    | 449,400   | 足立5-4  | 770,000    | 千住三丁目     |
|                       | 葛飾区  | 16    | 299,600   | 361,000   | 183,000   | 8                                     | 454,400   | 葛飾5-2  | 595,000    | 新小岩二丁目    |
|                       | 江戸川区 | 26    | 309,500   | 418,000   | 248,000   | 10                                    | 542,200   | 江戸川5-3 | 1,250,000  | 西葛西六丁目    |
| 北<br>多<br>摩<br>地<br>区 | 立川市  | 15    | 231,100   | 316,000   | 153,000   | 5                                     | 762,200   | 立川5-2  | 1,450,000  | 錦町二丁目     |
|                       | 武蔵野市 | 8     | 414,100   | 575,000   | 307,000   | 7                                     | 1,487,300 | 武蔵野5-2 | 4,270,000  | 吉祥寺本町一丁目  |
|                       | 三鷹市  | 13    | 347,900   | 548,000   | 230,000   | 3                                     | 1,190,000 | 三鷹5-3  | 2,000,000  | 下連雀三丁目    |
|                       | 府中市  | 18    | 281,100   | 405,000   | 230,000   | 7                                     | 484,000   | 府中5-1  | 875,000    | 宮西町二丁目    |
|                       | 昭島市  | 9     | 169,400   | 216,000   | 133,000   | 3                                     | 311,300   | 昭島5-3  | 405,000    | 昭和町五丁目    |
|                       | 調布市  | 15    | 327,400   | 415,000   | 244,000   | 5                                     | 435,400   | 調布5-1  | 578,000    | 西つつじヶ丘三丁目 |

(内訳表)

| 地 区 別                 |         | 住 宅 地 |          |           |           | 商 業 地 ( 平 均 価 格 及 び 価 格 上 位 の 基 準 地 ) |           |         |           |              |
|-----------------------|---------|-------|----------|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------|---------|-----------|--------------|
|                       |         | 地点数   | 平均価格 (円) | 上位の価格 (円) | 下位の価格 (円) | 地点数                                   | 平均価格 (円)  | 基準地番号   | 上位の価格 (円) | 備考           |
| 北<br>多<br>摩<br>地<br>区 | 小 金 井 市 | 9     | 303,300  | 340,000   | 262,000   | 2                                     | 747,500   | 小金井5-1  | 1,050,000 | 本町一丁目        |
|                       | 小 平 市   | 16    | 236,800  | 306,000   | 183,000   | 3                                     | 329,700   | 小平5-1   | 368,000   | 花小金井南町一丁目    |
|                       | 東 村 山 市 | 12    | 187,800  | 246,000   | 162,000   | 3                                     | 343,000   | 東村山5-3  | 406,000   | 本町二丁目        |
|                       | 国 分 寺 市 | 9     | 273,100  | 326,000   | 205,000   | 2                                     | 1,180,000 | 国分寺5-1  | 1,260,000 | 本町二丁目        |
|                       | 国 立 市   | 6     | 324,800  | 430,000   | 204,000   | 1                                     | 395,000   | 国立5-1   | 395,000   | 富士見台二丁目      |
|                       | 狛 江 市   | 5     | 302,600  | 319,000   | 283,000   | 1                                     | 430,000   | 狛江5-1   | 430,000   | 東和泉三丁目       |
|                       | 東 大 和 市 | 10    | 172,100  | 212,000   | 117,000   | 2                                     | 196,500   | 東大和5-2  | 214,000   | 南街一丁目        |
|                       | 清 瀬 市   | 9     | 196,100  | 270,000   | 154,000   | 2                                     | 435,500   | 清瀬5-1   | 445,000   | 元町一丁目        |
|                       | 東久留米市   | 10    | 189,300  | 291,000   | 163,000   | 2                                     | 368,500   | 東久留米5-2 | 492,000   | 本町一丁目        |
|                       | 武蔵村山市   | 9     | 129,200  | 158,000   | 111,000   | 1                                     | 158,000   | 武蔵村山5-1 | 158,000   | 大南一丁目        |
|                       | 西 東 京 市 | 13    | 263,000  | 318,000   | 226,000   | 4                                     | 387,500   | 西東京5-3  | 426,000   | ひばりが丘北四丁目    |
| 南<br>多<br>摩<br>地<br>区 | 八 王 子 市 | 65    | 131,000  | 270,000   | 60,000    | 14                                    | 378,900   | 八王子5-1  | 1,540,000 | 明神町三丁目       |
|                       | 町 田 市   | 41    | 154,500  | 273,000   | 87,500    | 10                                    | 541,800   | 町田5-8   | 2,240,000 | 原町田六丁目       |
|                       | 日 野 市   | 16    | 188,900  | 234,000   | 115,000   | 2                                     | 353,000   | 日野5-1   | 436,000   | 日野本町三丁目      |
|                       | 多 摩 市   | 14    | 183,600  | 264,000   | 149,000   | 6                                     | 376,800   | 多摩5-1   | 753,000   | 関戸二丁目        |
|                       | 稲 城 市   | 12    | 200,900  | 245,000   | 160,000   | 3                                     | 263,300   | 稲城5-1   | 294,000   | 大字東長沼字四号     |
| 西<br>多<br>摩<br>地<br>区 | 青 梅 市   | 13    | 112,300  | 182,000   | 55,500    | 4                                     | 181,800   | 青梅5-2   | 205,000   | 野上町四丁目       |
|                       | 福 生 市   | 5     | 167,200  | 179,000   | 152,000   | 3                                     | 235,000   | 福生5-1   | 360,000   | 大字福生字奈賀      |
|                       | 羽 村 市   | 5     | 150,600  | 191,000   | 115,000   | 2                                     | 303,500   | 羽村5-2   | 310,000   | 小作台一丁目       |
|                       | あきる野市   | 9     | 103,800  | 142,000   | 63,000    | 2                                     | 133,500   | あきる野5-1 | 156,000   | 油平字北蛙山       |
|                       | 瑞 穂 町   | 5     | 101,000  | 116,000   | 79,000    | 1                                     | 110,000   | 瑞穂5-1   | 110,000   | 大字箱根ヶ崎字宿東    |
|                       | 日 の 出 町 | 3     | 76,800   | 85,000    | 72,500    |                                       |           |         |           |              |
|                       | 檜 原 村   | 2     | 25,500   | 26,000    | 25,000    | 1                                     | 34,000    | 檜原5-1   | 34,000    | 字上元郷         |
|                       | 奥 多 摩 町 | 2     | 32,800   | 34,800    | 30,800    | 2                                     | 46,900    | 奥多摩5-2  | 50,500    | 氷川字南氷川       |
| 島<br>部                | 大 島 町   | 3     | 7,600    | 8,000     | 7,000     | 2                                     | 32,400    | 大島5-2   | 50,800    | 元町四丁目        |
|                       | 新 島 村   | 2     | 6,500    | 7,500     | 5,400     | 1                                     | 10,300    | 新島5-1   | 10,300    | 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     | 7,900    | 8,700     | 7,000     | 1                                     | 13,500    | 三宅5-1   | 13,500    | 坪田           |
|                       | 八 丈 町   | 2     | 12,400   | 17,900    | 6,800     | 2                                     | 25,800    | 八丈5-1   | 31,100    | 大賀郷          |
|                       | 小 笠 原 村 | 5     | 18,800   | 26,200    | 12,100    | 1                                     | 57,000    | 小笠原5-1  | 57,000    | 父島字東町        |

## 資料 3

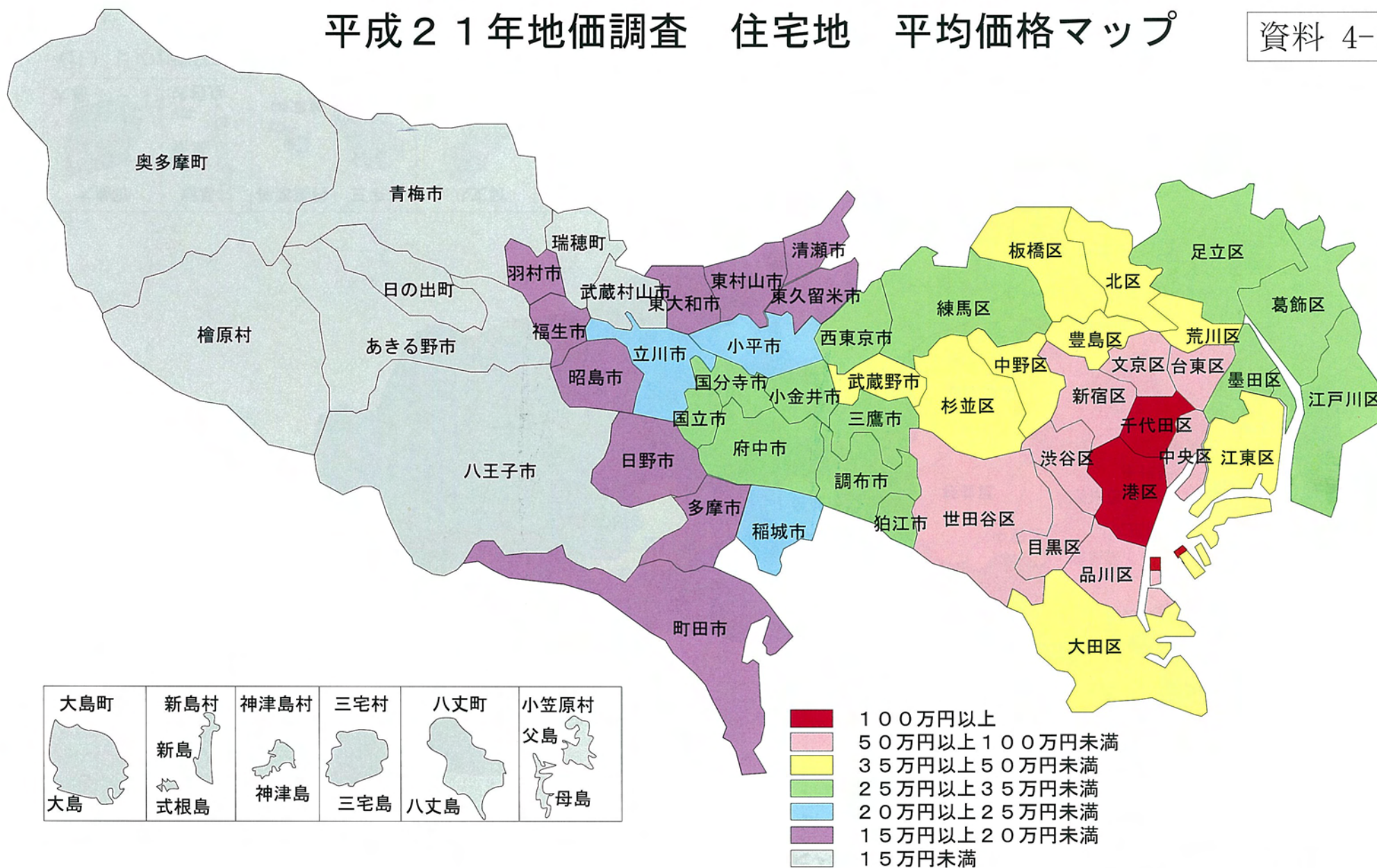
$$[\text{F}]/\text{m}^2$$






# 平成21年地価調査 住宅地 平均価格マップ

資料 4-1

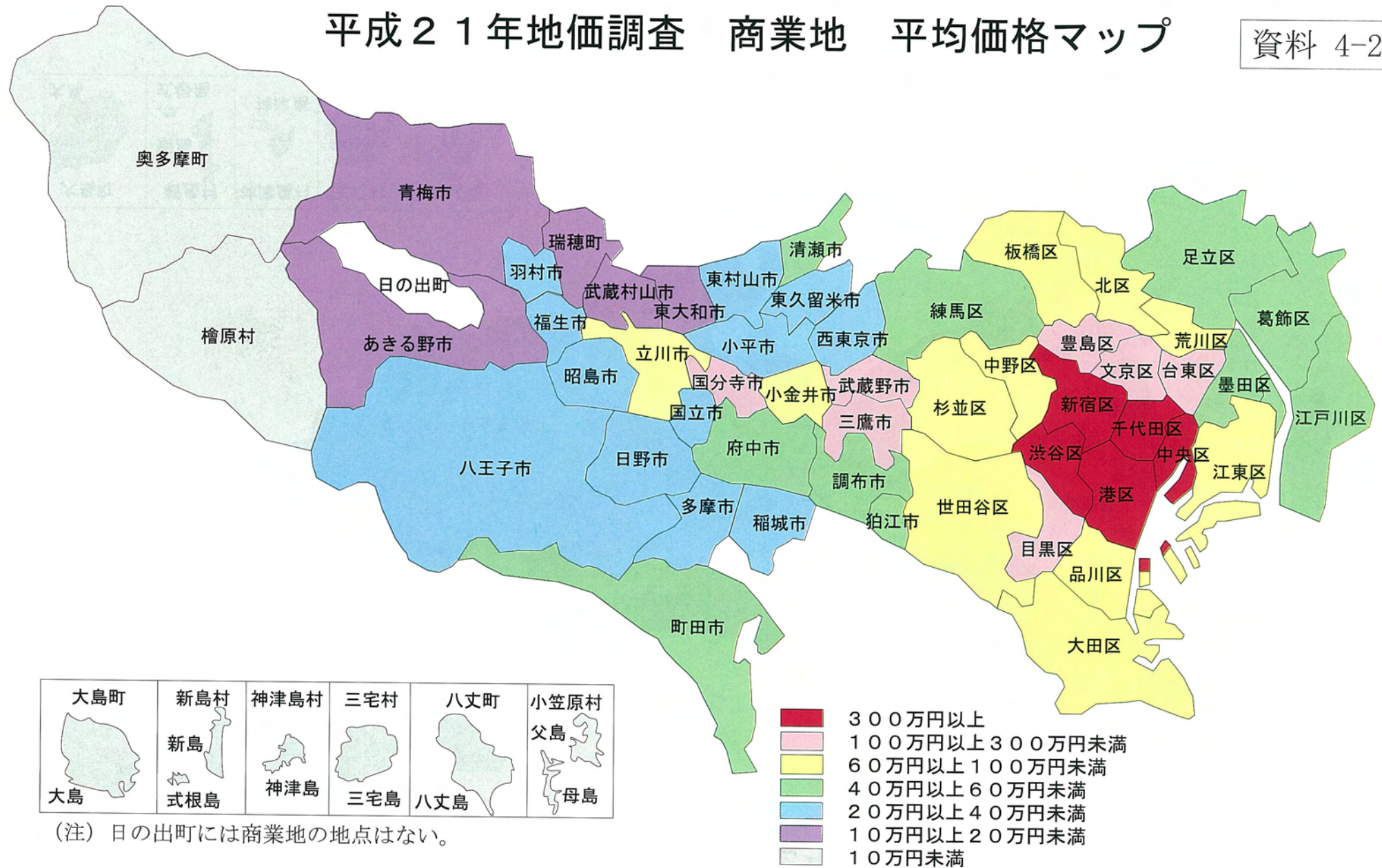


平成21年7月1日調査



# 平成21年地価調査 商業地 平均価格マップ

資料 4-2

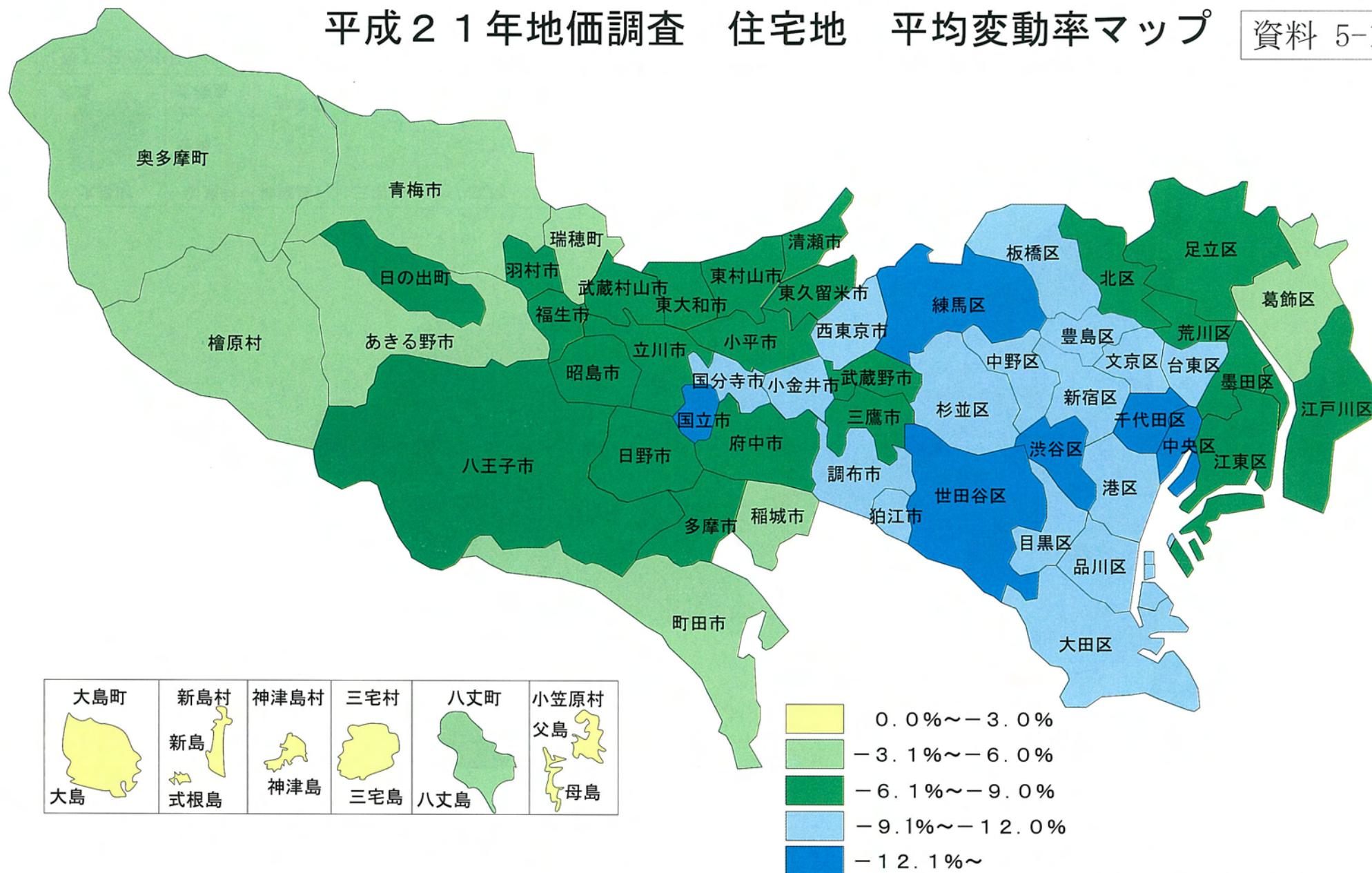


平成21年7月1日調査



# 平成21年地価調査 住宅地 平均変動率マップ

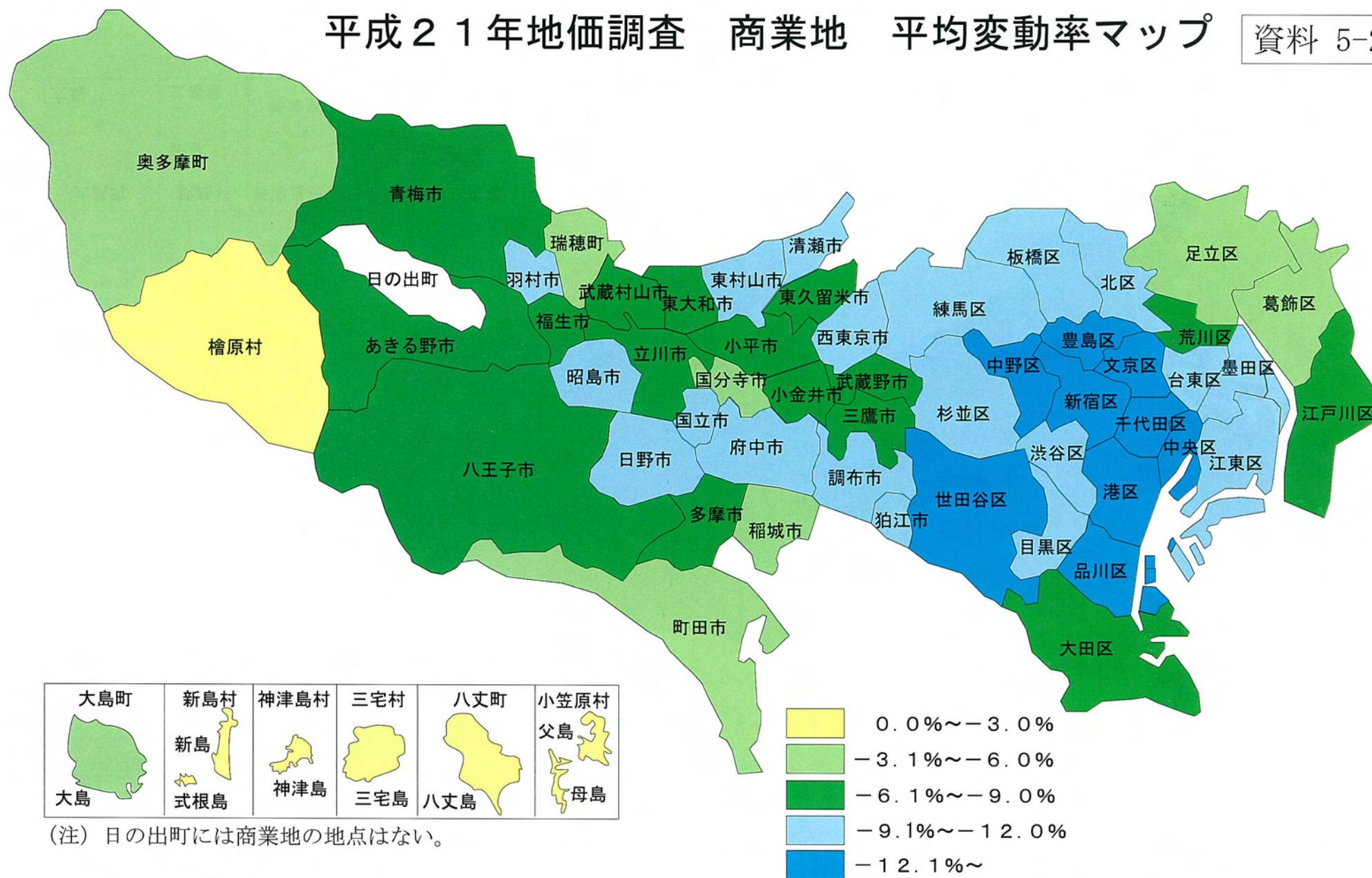
資料 5-1



平成21年7月1日調査

# 平成21年地価調査 商業地 平均変動率マップ

資料 5-2



|     |           |      |     |     |          |
|-----|-----------|------|-----|-----|----------|
| 大島町 | 新島村       | 神津島村 | 三宅村 | 八丈町 | 小笠原村     |
|     |           |      |     |     |          |
| 大島  | 新島<br>式根島 | 神津島  | 三宅島 | 八丈島 | 父島<br>母島 |

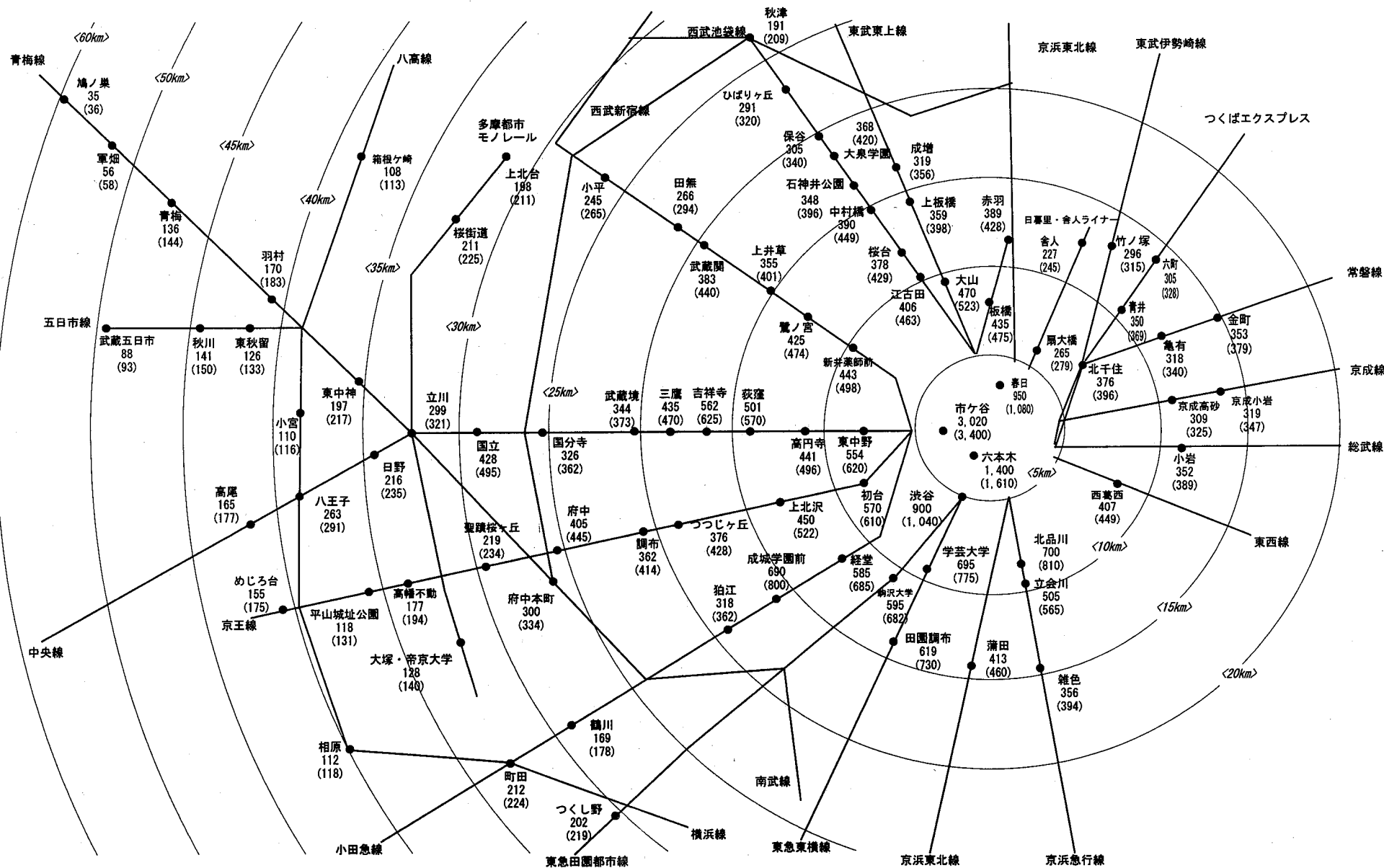
(注) 日の出町には商業地の地点はない。

平成21年7月1日調査



# 沿線別駅周辺住宅地の基準地価格

資料 6



平成21年基準地価格高順位一覧表（住宅地）

資料 7

（区部）

| 順位 | 基準地<br>番 号 | 基 準 地 の 所 在<br>「 住 居 表 示 」 | 基 準 地 価 格         |                   | 変 動 率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用 途 区 分      | 備 考 |
|----|------------|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|----------|--------------|-----|
|    |            |                            | 21年<br>(A)<br>円/㎡ | 20年<br>(B)<br>円/㎡ |                           |          |              |     |
| 1  | 千代田<br>-1  | 五番町12番6                    | 3,020,000         | 3,400,000         | ▼ 11.2                    | 400      | 第2種住居地域      |     |
| 2  | 千代田<br>-2  | 三番町9番4                     | 2,200,000         | 2,400,000         | ▼ 8.3                     | 400      | 第1種住居地域      |     |
| 3  | 千代田<br>-4  | 麴町二丁目10番4外1筆               | 2,050,000         | 2,390,000         | ▼ 14.2                    | 400      | 第2種住居地域      |     |
| 4  | 港<br>-6    | 六本木五丁目367番1<br>「六本木5-13-1」 | 1,750,000         | 2,050,000         | ▼ 14.6                    | 300      | 第2種中高層住居専用地域 |     |
| 5  | 千代田<br>-3  | 二番町12番10                   | 1,720,000         | 2,030,000         | ▼ 15.3                    | 400      | 第2種住居地域      |     |
| 6  | 港<br>-3    | 西麻布三丁目4番21<br>「西麻布3-15-8」  | 1,400,000         | 1,610,000         | ▼ 13.0                    | 200      | 第1種中高層住居専用地域 |     |
| 6  | 港<br>-4    | 南青山四丁目487番<br>「南青山4-26-18」 | 1,400,000         | 1,580,000         | ▼ 11.4                    | 300      | 第1種中高層住居専用地域 |     |
| 8  | 港<br>-5    | 南青山七丁目274番<br>「南青山7-13-5」  | 1,320,000         | 1,530,000         | ▼ 13.7                    | 200      | 第1種中高層住居専用地域 |     |
| 9  | 渋谷<br>-1   | 神宮前三丁目16番14<br>「神宮前3-16-6」 | 1,180,000         | 1,430,000         | ▼ 17.5                    | 200      | 第1種中高層住居専用地域 |     |
| 10 | 港<br>-7    | 東麻布三丁目4番23<br>「東麻布3-4-9」   | 1,170,000         | 1,370,000         | ▼ 14.6                    | 300      | 第1種住居地域      |     |

(多摩)

| 順位 | 基準地<br>番 号 | 基 準 地 の 所 在<br>「 住 居 表 示 」        | 基 準 地 価 格         |                   | 変 動 率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用 途 区 分      | 備 考 |
|----|------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|----------|--------------|-----|
|    |            |                                   | 21年<br>(A)<br>円/㎡ | 20年<br>(B)<br>円/㎡ |                           |          |              |     |
| 1  | 武蔵野<br>-7  | 吉祥寺本町四丁目1836番34<br>「吉祥寺本町4-19-5」  | 575,000           | 640,000           | ▼ 10.2                    | 100      | 第1種低層住居専用地域  |     |
| 2  | 武蔵野<br>-3  | 吉祥寺南町三丁目2528番66<br>「吉祥寺南町3-31-11」 | 548,000           | 610,000           | ▼ 10.2                    | 80       | 第1種低層住居専用地域  |     |
| 2  | 三鷹<br>-1   | 井の頭四丁目424番20<br>「井の頭4-19-7」       | 548,000           | 610,000           | ▼ 10.2                    | 80       | 第1種低層住居専用地域  |     |
| 4  | 武蔵野<br>-8  | 吉祥寺東町四丁目41番44<br>「吉祥寺東町4-11-17」   | 440,000           | 490,000           | ▼ 10.2                    | 80       | 第1種低層住居専用地域  |     |
| 5  | 三鷹<br>-10  | 下連雀四丁目151番24<br>「下連雀4-4-19」       | 435,000           | 470,000           | ▼ 7.4                     | 100      | 第1種低層住居専用地域  |     |
| 6  | 国立<br>-1   | 東一丁目16番3                          | 430,000           | 500,000           | ▼ 14.0                    | 200      | 第2種中高層住居専用地域 |     |
| 7  | 国立<br>-2   | 中一丁目11番3                          | 425,000           | 490,000           | ▼ 13.3                    | 100      | 第1種低層住居専用地域  |     |
| 8  | 調布<br>-2   | 西つつじヶ丘二丁目11番5                     | 415,000           | 480,000           | ▼ 13.5                    | 80       | 第1種低層住居専用地域  |     |
| 9  | 府中<br>-16  | 緑町一丁目18番13                        | 405,000           | 445,000           | ▼ 9.0                     | 200      | 第1種住居地域      |     |
| 10 | 三鷹<br>-3   | 牟礼二丁目1056番4<br>「牟礼2-8-22」         | 400,000           | 435,000           | ▼ 8.0                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |     |



平成21年基準地価格高順位一覧表（商業地）

資料 8

（区部）

| 順位 | 基準地<br>番号   | 基準地の所在<br>「住居表示」            | 基準地価格             |                   | 変動率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用途区分 | 基準地のビル名<br>又は店舗名  | 備考  |
|----|-------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------|------|-------------------|-----|
|    |             |                             | 21年<br>(A)<br>円/㎡ | 20年<br>(B)<br>円/㎡ |                         |          |      |                   |     |
| 1  | 中央<br>5-13  | 銀座二丁目2番19外1筆<br>「銀座2-6-7」   | 25,000,000        | 30,000,000        | ▼ 16.7                  | 800      | 商業地域 | 明治ビル              |     |
| 2  | 千代田<br>5-1  | 丸の内三丁目14番1<br>「丸の内3-2-2」    | 22,000,000        | 25,900,000        | ▼ 15.1                  | 1,300    | 商業地域 | 東京商工会議所<br>ビルディング |     |
| 3  | 千代田<br>5-24 | 大手町一丁目1番3<br>「大手町1-2-4」     | 20,900,000        | 24,600,000        | ▼ 15.0                  | 1,300    | 商業地域 | 大手町ビル             |     |
| 4  | 新宿<br>5-4   | 西新宿一丁目18番2<br>「西新宿1-18-2」   | 14,400,000        | 16,800,000        | ▼ 14.3                  | 1,000    | 商業地域 | 新宿第10ビル           |     |
| 5  | 中央<br>5-14  | 銀座八丁目109番1<br>「銀座8-6-25」    | 14,000,000        | 17,700,000        | ▼ 20.9                  | 700      | 商業地域 | 河北ビル              |     |
| 6  | 中央<br>5-8   | 京橋二丁目4番5外8筆<br>「京橋2-4-15」   | 12,600,000        | —                 | —                       | 800      | 商業地域 | オービックビル           | 選定替 |
| 7  | 新宿<br>5-2   | 新宿三丁目802番6外2筆<br>「新宿3-18-5」 | 12,300,000        | 14,400,000        | ▼ 14.6                  | 900      | 商業地域 | 猪山興業ビル            |     |
| 8  | 中央<br>5-6   | 日本橋室町一丁目8番2<br>「日本橋室町1-5-3」 | 12,000,000        | 14,000,000        | ▼ 14.3                  | 800      | 商業地域 | 福島ビル              |     |
| 9  | 新宿<br>5-10  | 新宿三丁目5番2外2筆<br>「新宿3-5-4」    | 10,700,000        | 12,500,000        | ▼ 14.4                  | 800      | 商業地域 | (店舗等建築中)          |     |
| 10 | 渋谷<br>5-4   | 道玄坂二丁目213番<br>「道玄坂2-29-19」  | 10,200,000        | —                 | —                       | 700      | 商業地域 | 関口ビル              | 選定替 |

(多摩)

| 順位 | 基準地<br>番号  | 基準地の所在<br>「住居表示」                  | 基準地価格             |                   | 変動率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用途区分 | 基準地のビル名<br>又は店舗名 | 備考 |
|----|------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------|------|------------------|----|
|    |            |                                   | 21年<br>(A)<br>円/㎡ | 20年<br>(B)<br>円/㎡ |                         |          |      |                  |    |
| 1  | 武蔵野<br>5-2 | 吉祥寺本町一丁目2073番2の内<br>「吉祥寺本町1-9-12」 | 4,270,000         | 4,680,000         | ▼ 8.8                   | 700      | 商業地域 | エビス会館            |    |
| 2  | 町田<br>5-8  | 原町田六丁目782番5外7筆<br>「原町田6-3-9」      | 2,240,000         | 2,400,000         | ▼ 6.7                   | 700      | 商業地域 | 野村證券             |    |
| 3  | 武蔵野<br>5-7 | 吉祥寺南町一丁目2728番9の内<br>「吉祥寺南町1-5-5」  | 2,100,000         | 2,300,000         | ▼ 8.7                   | 600      | 商業地域 | 炭屋ビル             |    |
| 4  | 三鷹<br>5-3  | 下連雀三丁目256番5<br>「下連雀3-35-6」        | 2,000,000         | 2,180,000         | ▼ 8.3                   | 600      | 商業地域 | センチュリー<br>プラザ    |    |
| 5  | 八王子<br>5-1 | 明神町三丁目547番4<br>「明神町3-20-5」        | 1,540,000         | 1,700,000         | ▼ 9.4                   | 600      | 商業地域 | K S ビル           |    |
| 6  | 立川<br>5-2  | 錦町二丁目86番1<br>「錦町2-1-2」            | 1,450,000         | 1,530,000         | ▼ 5.2                   | 400      | 商業地域 | フコク生命館           |    |
| 7  | 国分寺<br>5-1 | 本町二丁目334番14<br>「本町2-10-5」         | 1,260,000         | 1,300,000         | ▼ 3.1                   | 500      | 商業地域 | 近藤ビル             |    |
| 8  | 武蔵野<br>5-4 | 中町一丁目3068番12<br>「中町1-10-6」        | 1,250,000         | 1,300,000         | ▼ 3.8                   | 600      | 商業地域 | イタリアン<br>ビル      |    |
| 9  | 国分寺<br>5-2 | 南町三丁目2700番32<br>「南町3-18-17」       | 1,100,000         | 1,150,000         | ▼ 4.3                   | 500      | 商業地域 | 森ビル              |    |
| 10 | 町田<br>5-1  | 森野一丁目1378番3<br>「森野1-37-11」        | 1,050,000         | 1,110,000         | ▼ 5.4                   | 600      | 商業地域 | フラワ<br>ー<br>吉田ビル |    |
| 10 | 小金井<br>5-1 | 本町一丁目1863番27外1筆<br>「本町1-18-7」     | 1,050,000         | 1,110,000         | ▼ 5.4                   | 500      | 商業地域 | エイブル<br>武蔵小金井店   |    |

平成 2 1 年基準地価格用途別対前年変動率

資料 9

| 項 目<br>地 区 |           | 全 地 域  |       |       |       |        |       |       |       |       |       |                |       |        |       |
|------------|-----------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|-------|--------|-------|
|            |           | 住宅地    |       | 宅地見込地 |       | 商業地    |       | 準工業地  |       | 工業地   |       | 市街化調整<br>区域内宅地 |       | 全用途    |       |
|            |           | 2 1 年  | 2 0 年 | 2 1 年 | 2 0 年 | 2 1 年  | 2 0 年 | 2 1 年 | 2 0 年 | 2 1 年 | 2 0 年 | 2 1 年          | 2 0 年 | 2 1 年  | 2 0 年 |
| 区 部        | 中 心 区     | ▼ 12.1 | 0.9   |       |       | ▼ 14.5 | 6.3   | ▼ 8.4 | ▼ 1.3 |       |       |                |       | ▼ 14.0 | 5.3   |
|            | 内 周 区     | ▼ 10.7 | 0.8   |       |       | ▼ 11.3 | 4.7   | ▼ 9.3 | 2.6   | ▼ 5.0 | 3.7   |                |       | ▼ 10.8 | 3.1   |
|            | 外 周 区     | ▼ 10.3 | 1.9   |       |       | ▼ 9.9  | 3.9   | ▼ 7.4 | 2.0   | ▼ 4.3 | 1.3   |                |       | ▼ 10.0 | 2.5   |
|            | 全 域       | ▼ 10.6 | 1.5   |       |       | ▼ 12.0 | 5.0   | ▼ 8.6 | 2.2   | ▼ 4.7 | 2.9   |                |       | ▼ 11.0 | 3.3   |
| 多 摩 地 区    | 北 多 摩 地 区 | ▼ 8.8  | 2.2   |       |       | ▼ 8.3  | 3.6   | ▼ 9.2 | 2.5   |       |       | ▼ 8.5          | 0.0   | ▼ 8.7  | 2.5   |
|            | 南 多 摩 地 区 | ▼ 6.7  | 2.5   | ▼ 6.8 | 0.0   | ▼ 6.6  | 4.4   | ▼ 6.9 | 2.3   |       |       | ▼ 7.5          | 0.7   | ▼ 6.7  | 2.7   |
|            | 西 多 摩 地 区 | ▼ 5.5  | 1.0   |       |       | ▼ 6.5  | 1.4   | ▼ 4.5 | 2.9   | ▼ 4.1 | 4.3   | ▼ 3.9          | ▼ 0.1 | ▼ 5.5  | 1.1   |
|            | 全 域       | ▼ 7.6  | 2.2   | ▼ 6.8 | 0.0   | ▼ 7.5  | 3.6   | ▼ 7.4 | 2.5   | ▼ 4.1 | 4.3   | ▼ 5.9          | 0.3   | ▼ 7.5  | 2.4   |
| 島 部        |           | ▼ 0.8  | 0.0   | 0.0   | 0.0   | ▼ 1.5  | ▼ 0.8 |       |       |       |       |                |       | ▼ 0.9  | ▼ 0.3 |
| 東 京 都 全 域  |           | ▼ 8.7  | 1.9   | ▼ 4.5 | 0.0   | ▼ 10.8 | 4.6   | ▼ 8.4 | 2.3   | ▼ 4.6 | 3.1   | ▼ 5.9          | 0.3   | ▼ 9.4  | 2.8   |

(注) 1. 林地は集計から除外した。

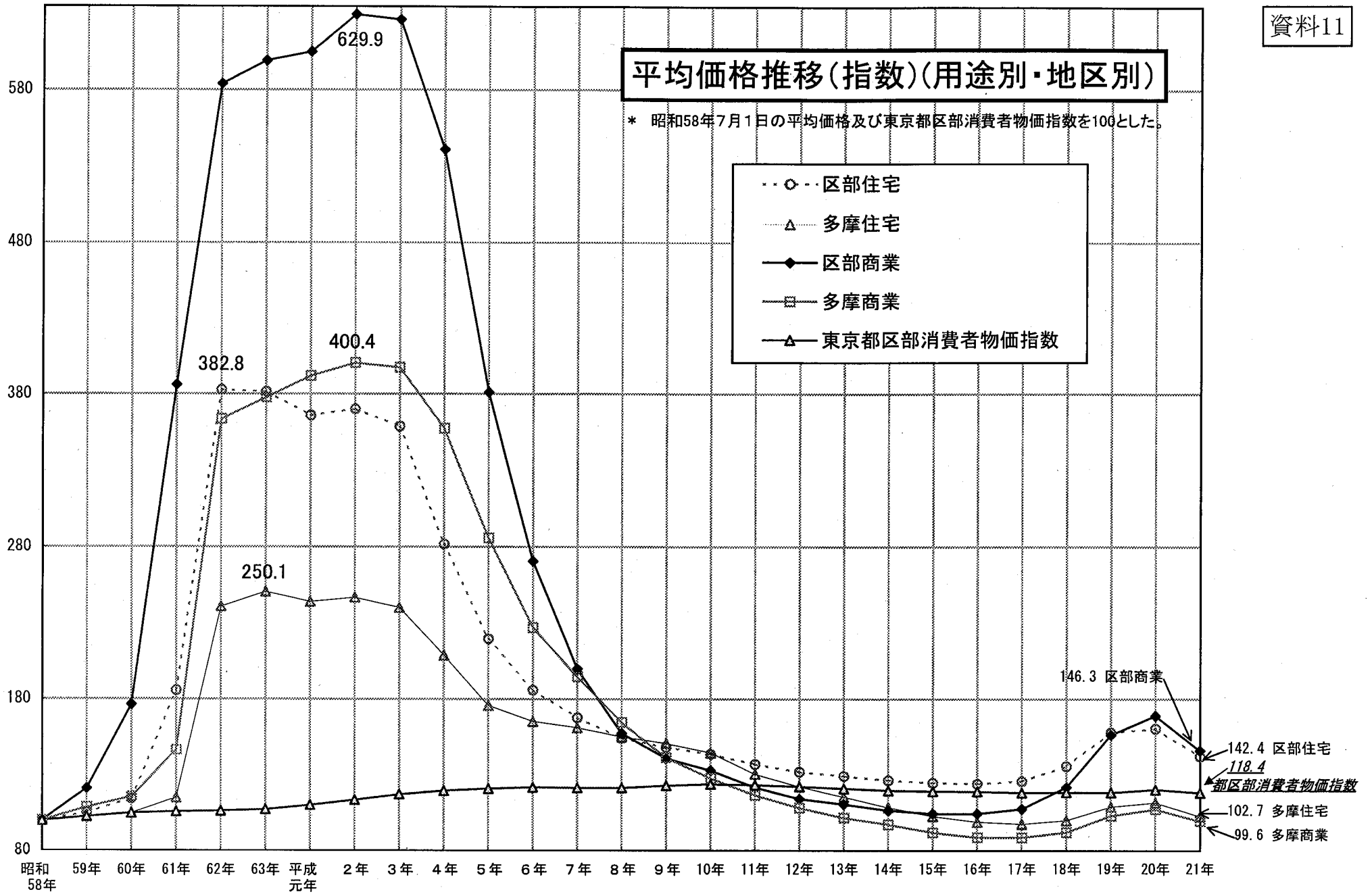
2. ▼印はマイナスを示す。

平成21年基準地価格 区市町村別用途別対前年変動率

| 区分<br>地区 | 住宅地    | 商業地    | 準工業地   | 工業地   | 全用途    | 区分<br>地区 | 住宅地    | 宅地見込地 | 商業地    | 準工業地   | 調整区域<br>内宅地 | 全用途    | 区分<br>地区 | 住宅地   | 宅地見込地 | 商業地    | 準工業地  | 工業地   | 調整区域<br>内宅地 | 全用途   |
|----------|--------|--------|--------|-------|--------|----------|--------|-------|--------|--------|-------------|--------|----------|-------|-------|--------|-------|-------|-------------|-------|
| 千代田区     | ▼ 12.3 | ▼ 15.7 |        |       | ▼ 15.2 | 立川市      | ▼ 7.8  |       | ▼ 8.0  | ▼ 7.0  |             | ▼ 7.8  | 青梅市      | ▼ 5.4 |       | ▼ 7.3  | ▼ 4.9 | ▼ 4.1 | ▼ 4.3       | ▼ 5.5 |
| 中央区      | ▼ 12.5 | ▼ 15.0 |        |       | ▼ 14.8 | 武蔵野市     | ▼ 8.6  |       | ▼ 6.9  |        |             | ▼ 7.8  | 福生市      | ▼ 6.4 |       | ▼ 7.4  |       |       |             | ▼ 6.8 |
| 港区       | ▼ 12.0 | ▼ 17.1 | ▼ 7.1  |       | ▼ 15.3 | 三鷹市      | ▼ 8.3  |       | ▼ 8.5  |        |             | ▼ 8.3  | 羽村市      | ▼ 7.0 |       | ▼ 9.1  | ▼ 4.4 |       |             | ▼ 7.2 |
| 文京区      | ▼ 12.0 | ▼ 12.4 | ▼ 11.2 |       | ▼ 12.2 | 府中市      | ▼ 8.8  |       | ▼ 9.5  | ▼ 9.6  |             | ▼ 9.0  | あきる野市    | ▼ 5.4 |       | ▼ 6.3  |       |       | ▼ 3.1       | ▼ 5.2 |
| 台東区      | ▼ 11.8 | ▼ 10.8 |        |       | ▼ 10.9 | 昭島市      | ▼ 8.3  |       | ▼ 9.6  | ▼ 10.4 |             | ▼ 8.9  | 瑞穂町      | ▼ 4.7 |       | ▼ 5.2  | ▼ 4.2 |       | ▼ 5.1       | ▼ 4.8 |
| 中心区      | ▼ 12.1 | ▼ 14.5 | ▼ 8.4  |       | ▼ 14.0 | 調布市      | ▼ 11.4 |       | ▼ 9.1  | ▼ 10.8 |             | ▼ 10.9 | 日の出町     | ▼ 6.3 |       |        |       |       | ▼ 2.9       | ▼ 5.5 |
| 新宿区      | ▼ 10.6 | ▼ 13.9 | ▼ 13.7 |       | ▼ 12.9 | 小金井市     | ▼ 9.7  |       | ▼ 7.2  |        |             | ▼ 9.2  | 檜原村      | ▼ 3.8 |       | ▼ 2.9  |       |       |             | ▼ 3.5 |
| 墨田区      | ▼ 8.3  | ▼ 9.5  | ▼ 8.2  |       | ▼ 9.1  | 小平市      | ▼ 6.6  |       | ▼ 6.8  |        |             | ▼ 6.6  | 奥多摩町     | ▼ 3.5 |       | ▼ 3.5  |       |       |             | ▼ 3.5 |
| 江東区      | ▼ 7.3  | ▼ 10.0 | ▼ 8.3  | ▼ 6.6 | ▼ 8.7  | 東村山市     | ▼ 8.6  |       | ▼ 9.9  |        |             | ▼ 8.8  | 西多摩      | ▼ 5.5 |       | ▼ 6.5  | ▼ 4.5 | ▼ 4.1 | ▼ 3.9       | ▼ 5.5 |
| 品川区      | ▼ 11.8 | ▼ 12.4 | ▼ 12.3 |       | ▼ 12.2 | 国分寺市     | ▼ 11.4 |       | ▼ 3.7  |        |             | ▼ 10.0 |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 目黒区      | ▼ 11.1 | ▼ 11.9 | ▼ 10.8 |       | ▼ 11.4 | 国立市      | ▼ 13.7 |       | ▼ 10.0 |        |             | ▼ 13.2 | 多摩全域     | ▼ 7.6 | ▼ 6.8 | ▼ 7.5  | ▼ 7.4 | ▼ 4.1 | ▼ 5.9       | ▼ 7.5 |
| 大田区      | ▼ 11.5 | ▼ 7.0  | ▼ 9.5  | ▼ 1.8 | ▼ 9.1  | 狛江市      | ▼ 11.4 |       | ▼ 10.2 |        |             | ▼ 11.2 |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 渋谷区      | ▼ 14.2 | ▼ 11.6 |        |       | ▼ 12.6 | 東大和市     | ▼ 6.5  |       | ▼ 6.7  |        |             | ▼ 6.5  |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 中野区      | ▼ 10.8 | ▼ 12.8 |        |       | ▼ 11.8 | 清瀬市      | ▼ 8.7  |       | ▼ 9.4  | —      |             | ▼ 8.9  |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 豊島区      | ▼ 10.0 | ▼ 13.0 | ▼ 10.1 |       | ▼ 11.8 | 東久留米市    | ▼ 8.3  |       | ▼ 9.0  | ▼ 7.8  |             | ▼ 8.4  |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 北区       | ▼ 7.6  | ▼ 11.5 | ▼ 8.1  | ▼ 4.8 | ▼ 9.3  | 武蔵村山市    | ▼ 6.8  |       | ▼ 7.1  |        | ▼ 8.5       | ▼ 7.0  |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 荒川区      | ▼ 8.4  | ▼ 8.9  | ▼ 8.0  |       | ▼ 8.6  | 西東京市     | ▼ 9.2  |       | ▼ 9.6  | ▼ 8.4  |             | ▼ 9.2  | 大島町      | ▼ 2.1 |       | ▼ 3.2  |       |       |             | ▼ 2.5 |
| 内周区      | ▼ 10.7 | ▼ 11.3 | ▼ 9.3  | ▼ 5.0 | ▼ 10.8 | 北多摩      | ▼ 8.8  |       | ▼ 8.3  | ▼ 9.2  | ▼ 8.5       | ▼ 8.7  | 新島村      | 0.0   |       | 0.0    |       |       |             | 0.0   |
| 世田谷区     | ▼ 13.8 | ▼ 14.1 | ▼ 13.6 |       | ▼ 13.9 | 八王子市     | ▼ 7.7  | ▼ 7.9 | ▼ 7.4  | ▼ 7.6  | ▼ 8.1       | ▼ 7.7  | 神津島村     | 0.0   |       | 0.0    |       |       |             | 0.0   |
| 杉並区      | ▼ 11.8 | ▼ 12.0 | ▼ 11.9 |       | ▼ 11.8 | 町田市      | ▼ 5.4  | ▼ 5.7 | ▼ 5.2  | ▼ 4.8  | ▼ 6.0       | ▼ 5.4  | 三宅村      | 0.0   |       | 0.0    |       |       |             | 0.0   |
| 板橋区      | ▼ 9.6  | ▼ 10.2 | ▼ 8.5  |       | ▼ 9.7  | 日野市      | ▼ 8.6  |       | ▼ 10.5 | ▼ 9.4  |             | ▼ 8.9  | 八丈町      | ▼ 3.1 |       | ▼ 2.9  |       |       |             | ▼ 3.0 |
| 練馬区      | ▼ 12.1 | ▼ 11.2 | ▼ 11.9 |       | ▼ 11.9 | 多摩市      | ▼ 7.0  |       | ▼ 6.6  |        |             | ▼ 6.9  | 小笠原村     | 0.0   | 0.0   | 0.0    |       |       |             | 0.0   |
| 足立区      | ▼ 6.3  | ▼ 5.5  | ▼ 5.4  | ▼ 4.1 | ▼ 5.9  | 稲城市      | ▼ 3.1  |       | ▼ 4.3  | ▼ 3.4  |             | ▼ 3.3  | 島部       | ▼ 0.8 | 0.0   | ▼ 1.5  |       |       |             | ▼ 0.9 |
| 葛飾区      | ▼ 5.6  | ▼ 5.9  | ▼ 5.7  | ▼ 4.5 | ▼ 5.6  | 南多摩      | ▼ 6.7  | ▼ 6.8 | ▼ 6.6  | ▼ 6.9  | ▼ 7.5       | ▼ 6.7  |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 江戸川区     | ▼ 8.0  | ▼ 9.0  | ▼ 7.0  |       | ▼ 8.1  |          |        |       |        |        |             |        |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 外周区      | ▼ 10.3 | ▼ 9.9  | ▼ 7.4  | ▼ 4.3 | ▼ 10.0 |          |        |       |        |        |             |        |          |       |       |        |       |       |             |       |
| 区部全域     | ▼ 10.6 | ▼ 12.0 | ▼ 8.6  | ▼ 4.7 | ▼ 11.0 |          |        |       |        |        |             |        | 東京都全域    | ▼ 8.7 | ▼ 4.5 | ▼ 10.8 | ▼ 8.4 | ▼ 4.6 | ▼ 5.9       | ▼ 9.4 |

(注) 単位%、▼印はマイナスを示す。

資料11



# 住宅地の価格水準別対前年変動率

資料12

(市街化区域内の住宅地)

| 価 格<br>( 1 m <sup>2</sup> 当 た り 円 ) | 全 域    |     | 区 部     |        |        |        | 多 摩 地 区 |        |       |       |
|-------------------------------------|--------|-----|---------|--------|--------|--------|---------|--------|-------|-------|
|                                     | 平均変動率  | 地点数 | 区 部 平 均 | 中 心 区  | 内 周 区  | 外 周 区  | 多摩地区平均  | 北多摩    | 南多摩   | 西多摩   |
| 20万未満                               | ▼ 6.9  | 218 | ▼ 6.7   |        |        | ▼ 6.7  | ▼ 6.9   | ▼ 7.8  | ▼ 6.8 | ▼ 5.7 |
| 20万以上30万未満                          | ▼ 8.0  | 153 | ▼ 7.6   |        | ▼ 8.3  | ▼ 7.6  | ▼ 8.2   | ▼ 8.8  | ▼ 6.2 |       |
| 30万以上40万未満                          | ▼ 9.6  | 126 | ▼ 9.5   |        | ▼ 8.4  | ▼ 9.8  | ▼ 9.8   | ▼ 9.8  |       |       |
| 40万以上50万未満                          | ▼ 11.0 | 72  | ▼ 11.0  | ▼ 11.4 | ▼ 10.0 | ▼ 11.7 | ▼ 10.8  | ▼ 10.8 |       |       |
| 50万以上60万未満                          | ▼ 12.2 | 52  | ▼ 12.3  |        | ▼ 10.7 | ▼ 13.9 | ▼ 10.2  | ▼ 10.2 |       |       |
| 60万以上70万未満                          | ▼ 12.6 | 18  | ▼ 12.6  | ▼ 12.7 | ▼ 11.5 | ▼ 13.9 |         |        |       |       |
| 70万以上80万未満                          | ▼ 11.8 | 12  | ▼ 11.8  | ▼ 11.9 | ▼ 11.7 |        |         |        |       |       |
| 80万以上90万未満                          | ▼ 13.9 | 3   | ▼ 13.9  | ▼ 12.6 | ▼ 14.6 |        |         |        |       |       |
| 90万以上100万未満                         | ▼ 13.8 | 4   | ▼ 13.8  | ▼ 12.0 | ▼ 14.4 |        |         |        |       |       |
| 100万以上110万未満                        | ▼ 11.9 | 4   | ▼ 11.9  | ▼ 9.6  | ▼ 14.2 |        |         |        |       |       |
| 110万以上120万未満                        | ▼ 15.1 | 5   | ▼ 15.1  | ▼ 12.2 | ▼ 17.0 |        |         |        |       |       |
| 120万以上130万未満                        |        |     |         |        |        |        |         |        |       |       |
| 130万以上140万未満                        | ▼ 13.7 | 1   | ▼ 13.7  | ▼ 13.7 |        |        |         |        |       |       |
| 140万以上150万未満                        | ▼ 12.2 | 2   | ▼ 12.2  | ▼ 12.2 |        |        |         |        |       |       |
| 150万以上160万未満                        |        |     |         |        |        |        |         |        |       |       |
| 160万以上170万未満                        |        |     |         |        |        |        |         |        |       |       |
| 170万以上180万未満                        | ▼ 15.0 | 2   | ▼ 15.0  | ▼ 15.0 |        |        |         |        |       |       |
| 180万以上190万未満                        |        |     |         |        |        |        |         |        |       |       |
| 190万以上200万未満                        |        |     |         |        |        |        |         |        |       |       |
| 200万以上300万未満                        | ▼ 11.3 | 2   | ▼ 11.3  | ▼ 11.3 |        |        |         |        |       |       |
| 300万以上400万未満                        | ▼ 11.2 | 1   | ▼ 11.2  | ▼ 11.2 |        |        |         |        |       |       |
| 400万以上500万未満                        |        |     |         |        |        |        |         |        |       |       |
| 500万以上                              |        |     |         |        |        |        |         |        |       |       |

平成21年 基準地 下落率順位一覧表(住宅地)

資料13

(区部)

| 順位 | 基準地<br>番号  | 基準地の所在<br>「住居表示」               | 基準地価格             |                   | 変動率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用途区分         | 備考 |
|----|------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------|--------------|----|
|    |            |                                | 21年<br>(A)<br>円/㎡ | 20年<br>(B)<br>円/㎡ |                         |          |              |    |
| 1  | 渋谷<br>-1   | 神宮前三丁目16番14<br>「神宮前3-16-6」     | 1,180,000         | 1,430,000         | ▼17.5                   | 200      | 第1種中高層住居専用地域 |    |
| 2  | 渋谷<br>-3   | 猿楽町18番29<br>「猿楽町15-3」          | 1,140,000         | 1,370,000         | ▼16.8                   | 200      | 第2種低層住居専用地域  |    |
| 3  | 渋谷<br>-2   | 千駄ヶ谷一丁目26番6<br>「千駄ヶ谷1-26-11」   | 1,100,000         | 1,320,000         | ▼16.7                   | 300      | 第2種住居地域      |    |
| 4  | 品川<br>-7   | 東五反田三丁目191番92<br>「東五反田3-16-26」 | 905,000           | 1,080,000         | ▼16.2                   | 150      | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 5  | 大田<br>-5   | 田園調布四丁目28番5<br>「田園調布4-28-23」   | 655,000           | 780,000           | ▼16.0                   | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 6  | 世田谷<br>-9  | 経堂一丁目90番3<br>「経堂1-5-16」        | 560,000           | 662,000           | ▼15.4                   | 150      | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 7  | 千代田<br>-3  | 二番町12番10                       | 1,720,000         | 2,030,000         | ▼15.3                   | 400      | 第2種住居地域      |    |
| 8  | 世田谷<br>-44 | 瀬田三丁目790番3<br>「瀬田3-1-19」       | 544,000           | 642,000           | ▼15.3                   | 200      | 第1種住居地域      |    |
| 9  | 大田<br>-12  | 田園調布一丁目16番7<br>「田園調布1-16-18」   | 506,000           | 595,000           | ▼15.0                   | 100      | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 10 | 世田谷<br>-21 | 池尻三丁目360番11<br>「池尻3-18-12」     | 569,000           | 669,000           | ▼14.9                   | 200      | 第1種住居地域      |    |

(多摩)

| 順位 | 基準地<br>番号 | 基準地の所在<br>「住居表示」 | 基準地価格             |                   | 変動率                       | 容積率<br>% | 用途区分         | 備考 |
|----|-----------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|----------|--------------|----|
|    |           |                  | 21年<br>(A)<br>円/㎡ | 20年<br>(B)<br>円/㎡ | $(A/B-1) \times 100$<br>% |          |              |    |
| 1  | 国立<br>-5  | 大字谷保字下モ峯下7163番1  | 223,000           | 266,000           | ▼16.2                     | 300      | 第1種住居地域      |    |
| 2  | 国立<br>-1  | 東一丁目16番3         | 430,000           | 500,000           | ▼14.0                     | 200      | 第2種中高層住居専用地域 |    |
| 3  | 国立<br>-6  | 大字谷保字栗原5864番5外2筆 | 204,000           | 237,000           | ▼13.9                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 4  | 調布<br>-9  | 調布ヶ丘一丁目28番4      | 396,000           | 459,000           | ▼13.7                     | 100      | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 5  | 調布<br>-2  | 西つつじヶ丘二丁目11番5    | 415,000           | 480,000           | ▼13.5                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 6  | 日の出<br>-1 | 大字平井字中野2196番167  | 73,000            | 84,400            | ▼13.5                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 7  | 国立<br>-2  | 中一丁目11番3         | 425,000           | 490,000           | ▼13.3                     | 100      | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 8  | 国分寺<br>-8 | 西町二丁目25番5        | 230,000           | 265,000           | ▼13.2                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 9  | 国分寺<br>-7 | 戸倉二丁目7番15        | 265,000           | 304,000           | ▼12.8                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |
| 10 | 国分寺<br>-9 | 新町二丁目4番28        | 205,000           | 235,000           | ▼12.8                     | 80       | 第1種低層住居専用地域  |    |



資料14

平成21年 基準地 下落率順位一覧表(商業地)

(区部)

| 順位 | 基準地<br>番号   | 基準地の所在<br>「住居表示」            | 基準地価格             |                   | 変動率<br>(A/B-1)×100<br>% | 容積率<br>% | 用途区分   | 備考 |
|----|-------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------|--------|----|
|    |             |                             | 21年<br>(A)<br>円/㎡ | 20年<br>(B)<br>円/㎡ |                         |          |        |    |
| 1  | 港<br>5-5    | 新橋一丁目103番4<br>「新橋1-18-16」   | 9,300,000         | 13,000,000        | ▼28.5                   | 800      | 商業地域   |    |
| 2  | 港<br>5-1    | 虎ノ門一丁目1番34外5筆<br>「虎ノ門1-3-2」 | 9,150,000         | 12,600,000        | ▼27.4                   | 800      | 商業地域   |    |
| 3  | 港<br>5-4    | 高輪二丁目1番9<br>「高輪2-19-19」     | 2,050,000         | 2,600,000         | ▼21.2                   | 600      | 商業地域   |    |
| 4  | 港<br>5-11   | 六本木二丁目55番1外4筆<br>「六本木2-4-5」 | 4,270,000         | 5,400,000         | ▼20.9                   | 700      | 商業地域   |    |
| 5  | 中央<br>5-14  | 銀座八丁目109番1<br>「銀座8-6-25」    | 14,000,000        | 17,700,000        | ▼20.9                   | 700      | 商業地域   |    |
| 6  | 中央<br>5-5   | 銀座七丁目5番2外1筆<br>「銀座7-11-14」  | 5,440,000         | 6,800,000         | ▼20.0                   | 700      | 商業地域   |    |
| 6  | 中央<br>5-15  | 銀座三丁目101番14外1筆<br>「銀座3-2-9」 | 9,200,000         | 11,500,000        | ▼20.0                   | 800      | 商業地域   |    |
| 8  | 港<br>5-15   | 南青山二丁目366番<br>「南青山2-14-15」  | 1,900,000         | 2,350,000         | ▼19.1                   | 400      | 近隣商業地域 |    |
| 9  | 千代田<br>5-18 | 麹町四丁目4番2                    | 5,370,000         | 6,640,000         | ▼19.1                   | 800      | 商業地域   |    |
| 10 | 千代田<br>5-27 | 神田松永町13番                    | 2,550,000         | 3,150,000         | ▼19.0                   | 800      | 商業地域   |    |

(多摩)

| 順位 | 基準地<br>番号  | 基準地の所在<br>「住居表示」               | 基準地価格             |                   | 変動率              | 容積率<br>% | 用途区分   | 備考 |
|----|------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------|--------|----|
|    |            |                                | 21年<br>(A)<br>円/㎡ | 20年<br>(B)<br>円/㎡ | (A/B-1)×100<br>% |          |        |    |
| 1  | 日野<br>5-1  | 日野本町三丁目11番9外1筆                 | 436,000           | 490,000           | ▼11.0            | 400      | 商業地域   |    |
| 2  | 三鷹<br>5-1  | 下連雀三丁目192番9外2筆<br>「下連雀3-12-5」  | 795,000           | 890,000           | ▼10.7            | 500      | 商業地域   |    |
| 3  | 府中<br>5-6  | 北山町三丁目23番6                     | 313,000           | 350,000           | ▼10.6            | 200      | 近隣商業地域 |    |
| 4  | 昭島<br>5-1  | 松原町四丁目3838番2の内<br>「松原町4-14-10」 | 261,000           | 291,000           | ▼10.3            | 300      | 近隣商業地域 |    |
| 5  | 狛江<br>5-1  | 東和泉三丁目2631番6<br>「東和泉3-12-10」   | 430,000           | 479,000           | ▼10.2            | 300      | 近隣商業地域 |    |
| 6  | 福生<br>5-1  | 大字福生字奈賀767番5外1筆                | 360,000           | 401,000           | ▼10.2            | 500      | 商業地域   |    |
| 7  | 東村山<br>5-3 | 本町二丁目3番69                      | 406,000           | 452,000           | ▼10.2            | 400      | 商業地域   |    |
| 8  | 羽村<br>5-2  | 小作台一丁目3番9                      | 310,000           | 345,000           | ▼10.1            | 400      | 商業地域   |    |
| 9  | 府中<br>5-4  | 宮西町四丁目16番1                     | 480,000           | 534,000           | ▼10.1            | 500      | 商業地域   |    |
| 10 | 東村山<br>5-1 | 栄町一丁目6番8                       | 329,000           | 366,000           | ▼10.1            | 400      | 商業地域   |    |