

# 1 平成19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19年における基準地価格は、「平成19年東京都基準地価格一覧」(45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2,187km<sup>2</sup>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1,744km<sup>2</sup>である。この内訳は、市街化区域約1,077km<sup>2</sup>、市街化調整区域約365km<sup>2</sup>、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。)約302km<sup>2</sup>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443km<sup>2</sup>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、豊島区、北区、荒川区 (11区)
	外周区	世田谷区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区 (7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1km<sup>2</sup> 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1km<sup>2</sup>当たり1地点、商業地域等は0.3km<sup>2</sup>当たり1地点、準工業地域は1.5km<sup>2</sup>当たり1地点、工業地域等は7km<sup>2</sup>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20km<sup>2</sup>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りつつ、なおかつ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、用途地域別に設定した結果は、「平成19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、196地点である。(158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つて、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、国の定めた「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19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。正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいうものである。

基準地に建物その他の定着物が存する場合、また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ないものとしての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、本年の調査に従事した不動産鑑定士は417名である。

#### (7) 周知措置

この基準地価格は、9月20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/kijyunti/index.html>) にも掲載している。

## 2 平成19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	60	61	62	63	平成	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		59					元																		
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
	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
	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
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
	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
	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
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
	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
	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

(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19年の基準地調査では、東京都のほとんどの区域で、住宅地、商業地及び全用途の平均変動率が、前年の上昇率を大きく上回った。区部は、ほとんどの区で全用途、住宅地及び商業地いずれの平均でも前年の上昇率を大きく上回った。また、多摩地区も、全用途、住宅地及び商業地いずれの平均でも前年の上昇率を大きく上回った。

## (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 部	中 心 区	23	1,311,200	308	3,150,000	529,000
	内 周 区	90	621,400	146	1,450,000	318,000
	外 周 区	188	425,500	100	820,000	192,000
	全 域	301	551,700	—	3,150,000	192,000
多 摩 地 区	北多摩地区	186	274,200	64	620,000	120,000
	南多摩地区	148	160,700	38	285,000	68,000
	西多摩地区	44	115,300	27	208,000	26,500
	全 域	378	211,300	—	620,000	26,500
島 部		16	11,600	3	26,200	5,400
東京都全域		695	354,100	—	3,150,000	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。

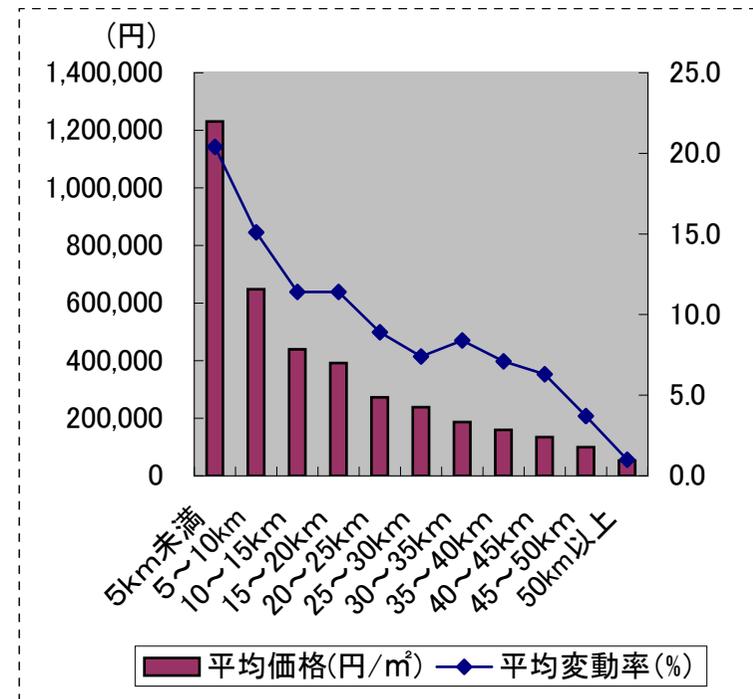
外周区の平均価格を100とすると、中心区の指数は308、内周区は146、北多摩地区は64、南多摩地区は38、西多摩地区は27、島部3となっている。

(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、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 (%)
5 km未満	1,230,700	20.4
5～10km	647,700	15.1
10～15 km	439,400	11.4
15～20 km	391,900	11.4
20～25 km	272,700	8.9
25～30 km	238,500	7.4
30～35 km	186,800	8.4
35～40 km	159,200	7.1
40～45 km	134,400	6.3
45～50 km	99,200	3.7
50km以上	52,900	1.0



(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見ると、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つて、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19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、広く国内全体を商圏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、商圏の大きさなどに応じて形成されている。

② 各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2,530万円、千代田5-1(丸の内三丁目)が2,280万円であり、ターミナル高度商業地域では、新宿5-4(西新宿一丁目)が1,500万円、渋谷5-3(神南一丁目)が1,070万円、台東5-18(上野六丁目)が720万円、豊島5-7(西池袋一丁目)が621万円である。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452万円となっている。

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19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19年基準地価格用途別対前年変動率」(資料9・34頁)及び「平成19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、プラス12.4%であり、昨年より大幅な上昇となった。

(イ) 区部では、全用途の平均変動率はプラス16.3%であり、中心区はプラス24.1%、内周区はプラス17.2%、外周区はプラス11.9%である。

中心区は、内周区、いずれの用途においても平均変動率が大きく上昇した。外周区は、ほとんどの区の全用途について平均変動率が大きな上昇率を示したが、昨年二桁台の上昇率だった足立区が唯一前年上昇率を下回った。

(ウ) 多摩地区では、全用途の平均変動率はプラス7.8%で、北多摩地区はプラス9.7%、南多摩地区はプラス6.6%と上昇し、昨年までマイナスだった西多摩地区もプラス4.2%と上昇に転じた。

(エ) 島部では、全用途の平均変動率はマイナス0.1%である。

## 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、住宅地がプラス9.9%、商業地がプラス17.2%、準工業地がプラス11.0%、工業地がプラス6.8%、宅地見込地がプラス1.4%、市街化調整区域内宅地がプラス0.9%となった。

### (ア) 住宅地

住宅地の変動率は、地区別にみると、中心区がプラス22.5%、内周区がプラス14.7%、外周区がプラス11.2%、北多摩地区がプラス9.5%、南多摩地区がプラス6.5%、西多摩地区がプラス4.6%、島部が0.0%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、中心区がプラス24.4%、内周区がプラス20.3%、外周区がプラス13.9%、北多摩地区がプラス10.8%、南多摩地区がプラス8.8%、西多摩地区がプラス4.5%、島部がマイナス0.3%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、中心区がプラス23.1%、内周区がプラス12.0%、外周区がプラス10.7%、北多摩地区がプラス8.5%、南多摩地区がプラス5.1%、西多摩地区がプラス5.9%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、内周区がプラス6.5%、外周区がプラス7.0%、西多摩地区がプラス7.7%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、南多摩地区がプラス2.0%、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、北多摩地区がプラス3.0%、南多摩地区がプラス1.1%、西多摩地区がプラス0.4%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、「基準地平均価格推移(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19年の区部の住宅地の指数は158.3、多摩地区の住宅地の指数は109.1、区部の商業地の指数は156.7、多摩地区の商業地の指数は103.1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19年は118.9となっている。(※消費者物価指数は、前年までは平成12年を基準年としていたが今年から平成17年を基準年とし昭和58年を100として算出し直している。)

#### 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。

概ね価格帯の高い住宅地である程、平均上昇率が大きくなる傾向にある。区部平均で、40万円台以上の価格帯で平均上昇率が二桁となり、多摩地区では30万円台以上において二桁の高い上昇となった。

#### オ 住宅地の距離圏別対前年変動率

市街化区域内の住宅地の平均変動率を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。都心からの距離が遠くなるにしたがって、概ね上昇率は小さくなっている。なお、昨年45km以上の圏域の変動率はマイナスであったが今年はプラスに転じている。

#### カ 変動率順位表

##### (ア) 上昇率順位一覧表 (資料13・38頁及び資料14・40頁)

住宅地・商業地共に、区部全域で上昇したほか、多摩地区でも、2町・村(檜原村、奥多摩町)を除きほぼ全域で上昇した。

##### (イ) 下落率順位一覧表 (資料15・42頁及び資料16・43頁)

区部では、住宅地、商業地ともに、すべての地点で上昇しており、下落地点はない。

また、多摩地区では、住宅地、商業地とも、下落地点は大幅に減少しているものの、住宅地で檜原村、奥多摩町において、計4地点、商業地で檜原村、奥多摩町において、計3地点で下落している。

## 関 連 資 料

資料 1	平成19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	住宅地の平均価格マップ	25
資料 4-2	商業地の平均価格マップ	26
資料 5-1	住宅地の平均変動率マップ	27
資料 5-2	商業地の平均変動率マップ	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19年基準地価格高順位一覧表(住宅地)	30
資料 8	平成19年基準地価格高順位一覧表(商業地)	32
資料 9	平成19年基準地価格用途別対前年変動率	34
資料 10	平成19年基準地価格区市町村別用途別対前年変動率	35
資料 11	基準地平均価格推移(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19年基準地上昇率順位一覧表(住宅地)	38
資料 14	平成19年基準地上昇率順位一覧表(商業地)	40
資料 15	平成19年基準地下落率順位一覧表(住宅地)	42
資料 16	平成19年基準地下落率順位一覧表(商業地)	43



(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	山村奥地林地	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							
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				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	山村奥地林地	小計
	住宅	宅見	商業	準工	工業	小計		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 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	山村 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								
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19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	1,311,200	3,150,000	529,000	112	3,563,900	中央5-13	25,300,000	銀座二丁目
	内周区	90	621,400	1,450,000	318,000	143	1,703,900	新宿5-4	15,000,000	西新宿一丁目
	外周区	188	425,500	820,000	192,000	89	646,200	杉並5-1	1,720,000	高円寺北二丁目
	全域	301	551,700	3,150,000	192,000	344	2,035,800	中央5-13	25,300,000	銀座二丁目
多 摩 地 区	北多摩地区	186	274,200	620,000	120,000	53	685,000	武蔵野5-2	4,520,000	吉祥寺本町一丁目
	南多摩地区	148	160,700	285,000	68,000	35	414,800	町田5-8	2,180,000	原町田六丁目
	西多摩地区	44	115,300	208,000	26,500	15	179,400	福生5-1	383,000	大字福生字奈賀
	全域	378	211,300	620,000	26,500	103	519,600	武蔵野5-2	4,520,000	吉祥寺本町一丁目
島 部		16	11,600	26,200	5,400	8	26,900	大島5-2	57,300	元町四丁目
東 京 都 全 域		695	354,100	3,150,000	5,400	455	1,657,300	中央5-13	25,300,000	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
中心区	千代田区	4	2,275,000	3,150,000	1,500,000	27	4,696,700	千代田5-1	22,800,000	丸の内三丁目
	中央区	2	782,500	800,000	765,000	27	4,753,800	中央5-13	25,300,000	銀座二丁目
	港区	8	1,487,500	2,050,000	1,180,000	26	4,005,000	港5-1	11,800,000	虎ノ門一丁目
	文京区	7	897,600	1,090,000	775,000	10	1,294,900	文京5-2	1,900,000	小石川一丁目
	台東区	2	654,500	780,000	529,000	22	1,223,500	台東5-18	7,200,000	上野六丁目
内 周 区	新宿区	12	632,400	860,000	485,000	27	3,607,400	新宿5-4	15,000,000	西新宿一丁目
	墨田区	1	318,000	318,000	318,000	14	550,800	墨田5-5	911,000	江東橋一丁目
	江東区	5	380,000	447,000	330,000	11	662,600	江東5-5	1,430,000	門前仲町二丁目
	品川区	7	707,000	1,130,000	565,000	12	1,019,200	品川5-10	2,900,000	上大崎二丁目
	目黒区	9	737,600	820,000	680,000	6	1,477,500	目黒5-3	3,150,000	下目黒一丁目
	大田区	16	501,600	760,000	380,000	16	658,800	大田5-2	1,050,000	蒲田四丁目
	渋谷区	10	1,159,000	1,450,000	630,000	16	3,356,300	渋谷5-3	10,700,000	神南一丁目
	中野区	11	535,600	685,000	457,000	10	1,014,000	中野5-7	3,050,000	中野五丁目
	豊島区	8	528,000	635,000	440,000	13	1,756,200	豊島5-7	6,210,000	西池袋一丁目
	北区	9	434,700	545,000	358,000	11	770,800	北5-10	1,880,000	王子一丁目
荒川区	2	443,000	520,000	366,000	7	638,600	荒川5-4	1,100,000	西日暮里二丁目	
外 周 区	世田谷区	44	607,300	820,000	389,000	16	870,900	世田谷5-3	1,580,000	玉川二丁目
	杉並区	25	513,700	640,000	446,000	13	795,000	杉並5-1	1,720,000	高円寺北二丁目
	板橋区	15	394,500	505,000	349,000	13	664,400	板橋5-1	1,050,000	板橋一丁目
	練馬区	36	372,200	455,000	259,000	12	617,700	練馬5-6	1,100,000	豊玉北六丁目
	足立区	26	288,700	440,000	201,000	17	454,700	足立5-4	776,000	千住三丁目
	葛飾区	16	309,900	370,000	192,000	8	460,600	葛飾5-2	600,000	新小岩二丁目
	江戸川区	26	332,600	447,000	267,000	10	578,200	江戸川5-3	1,340,000	西葛西六丁目
北 多 摩 地 区	立川市	15	238,600	320,000	164,000	5	758,600	立川5-2	1,360,000	錦町二丁目
	武蔵野市	8	446,000	620,000	325,000	7	1,551,400	武蔵野5-2	4,520,000	吉祥寺本町一丁目
	三鷹市	13	378,600	590,000	254,000	3	1,273,300	三鷹5-3	2,100,000	下連雀三丁目
	府中市	18	297,800	427,000	238,000	7	511,300	府中5-1	920,000	宮西町二丁目
	昭島市	9	177,200	224,000	142,000	3	333,700	昭島5-3	439,000	昭和町五丁目
	調布市	15	359,900	480,000	263,000	5	460,200	調布5-1	600,000	西つつじヶ丘三丁目

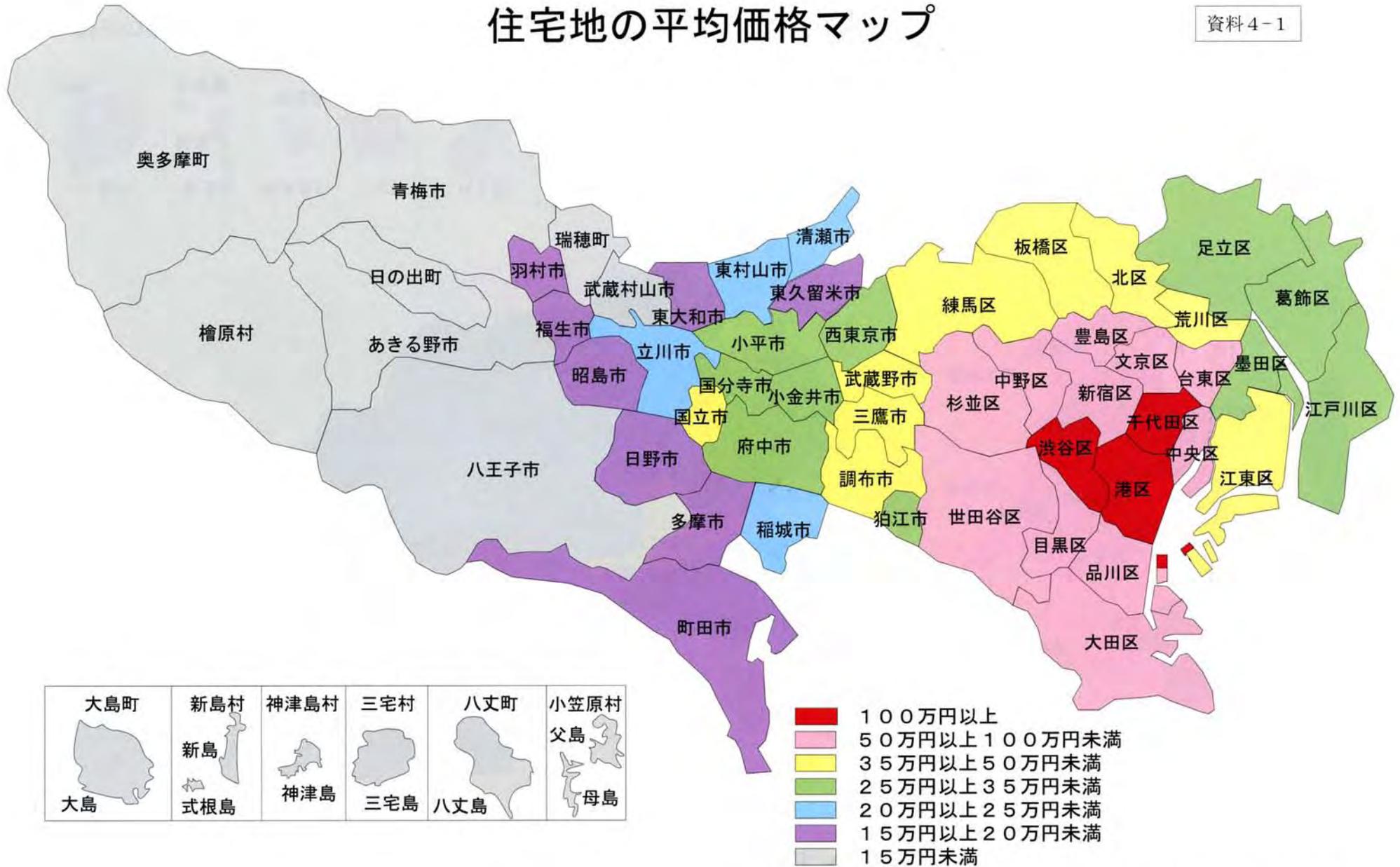
## (内訳表)

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 多 摩 地 区	小金井市	9	325,100	360,000	283,000	2	765,000	小金井5-1	1,060,000	本町一丁目
	小平市	16	252,300	327,000	195,000	3	354,300	小平5-1	394,000	花小金井南町一丁目
	東村山市	12	200,600	260,000	174,000	3	370,000	東村山5-3	437,000	本町二丁目
	国分寺市	9	300,800	353,000	235,000	2	1,220,000	国分寺5-1	1,290,000	本町二丁目
	国立市	6	377,300	515,000	237,000	1	420,000	国立5-1	420,000	富士見台二丁目
	狛江市	5	331,800	355,000	308,000	1	461,000	狛江5-1	461,000	東和泉三丁目
	東大和市	10	184,400	225,000	130,000	2	212,500	東大和5-2	232,000	南街一丁目
	清瀬市	9	211,000	288,000	167,000	2	459,500	清瀬5-1	470,000	元町一丁目
	東久留米市	10	196,600	265,000	172,000	2	389,500	東久留米5-2	515,000	本町一丁目
	武蔵村山市	9	138,800	170,000	120,000	1	170,000	武蔵村山5-1	170,000	大南一丁目
	西東京市	13	278,900	335,000	238,000	4	409,000	西東京5-3	448,000	ひばりが丘北四丁目
南 多 摩 地 区	八王子市	65	137,900	285,000	68,000	14	372,400	八王子5-1	1,570,000	明神町三丁目
	町田市	41	158,500	280,000	91,700	10	539,200	町田5-8	2,180,000	原町田六丁目
	日野市	16	194,600	242,000	126,000	2	388,000	日野5-1	480,000	日野本町三丁目
	多摩市	14	194,100	275,000	157,000	6	384,500	多摩5-1	745,000	関戸二丁目
	稲城市	12	207,100	253,000	162,000	3	276,300	稲城5-1	310,000	大字東長沼字四号
西 多 摩 地 区	青梅市	13	117,300	191,000	57,800	4	194,500	青梅5-2	224,000	野上町四丁目
	福生市	5	176,600	190,000	161,000	3	248,700	福生5-1	383,000	大字福生字奈賀
	羽村市	5	162,200	208,000	123,000	2	320,000	羽村5-2	332,000	小作台一丁目
	あきる野市	9	106,100	145,000	65,000	2	138,500	あきる野5-1	160,000	油平字北蛙山
	瑞穂町	5	106,000	122,000	83,000	1	116,000	瑞穂5-1	116,000	大字箱根ヶ崎字宿東
	日の出町	3	82,100	87,000	74,800	—	—	—	—	—
	檜原村	2	27,000	27,500	26,500	1	35,500	檜原5-1	35,500	字上元郷
奥多摩町	2	34,400	36,500	32,300	2	49,100	奥多摩5-2	53,000	氷川字南氷川	
島 部	大島町	3	7,800	8,200	7,100	2	35,800	大島5-2	57,300	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
	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	12,800	18,500	7,000	2	26,500	八丈5-1	32,000	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



# 住宅地の平均価格マップ

資料4-1



平成19年7月1日調査

# 商業地の平均価格マップ

資料 4-2



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

注) 日の出町には商業地の地点はない

平成19年7月1日調査

# 住宅地の平均変動率マップ

資料5-1



平成19年7月1日調査

# 商業地の平均変動率マップ

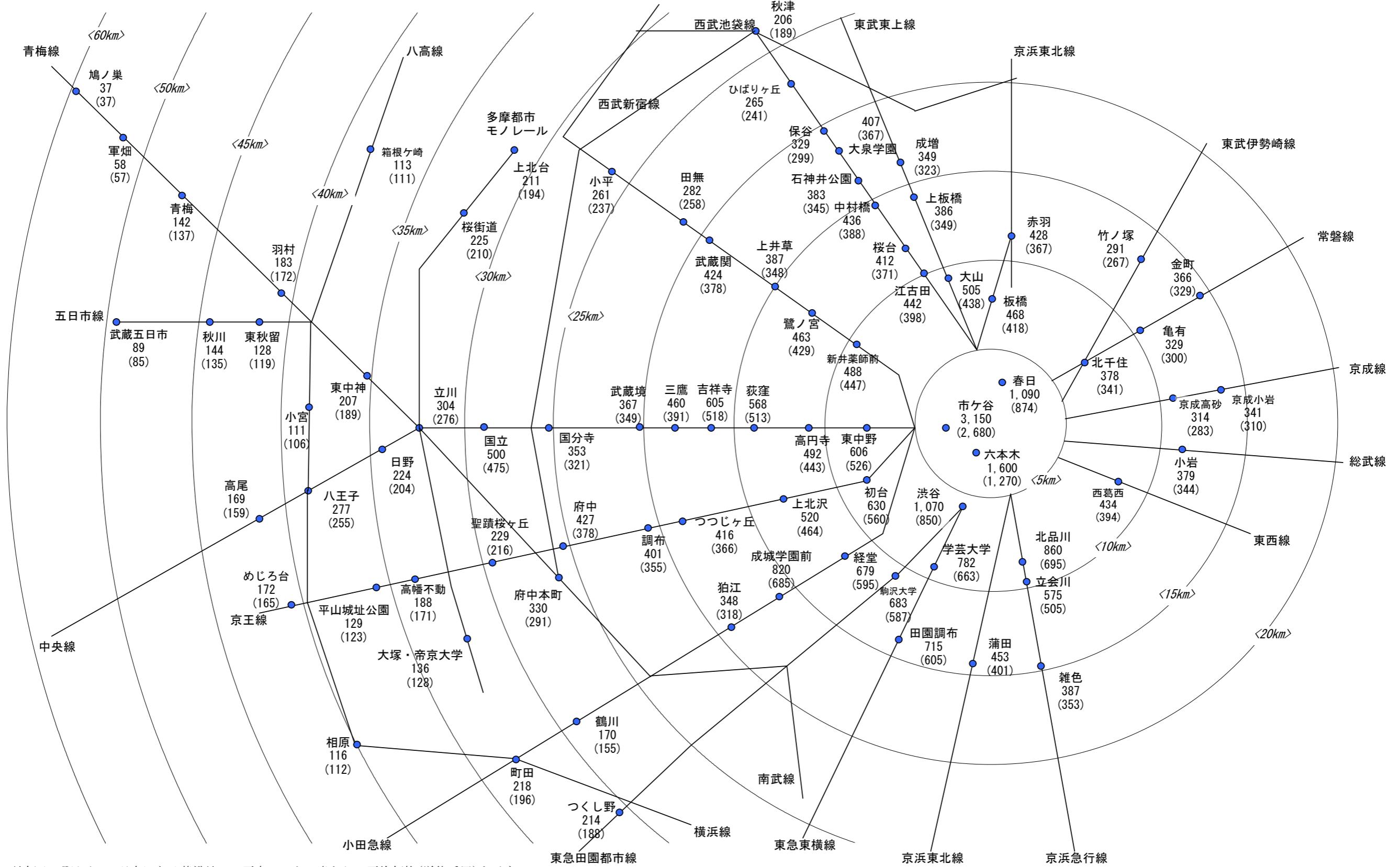
資料 5-2



注) 日の出町には商業地の地点はない

平成19年7月1日調査

# 沿線別駅周辺住宅地の基準地価格



平成19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 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(%)	用途区分	備考
			19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
1	千代田 -1	五番町12番6	3,150,000	2,680,000	17.5	400	第2種住居地域	
2	千代田 -2	三番町9番4	2,230,000	—	—	400	第1種住居地域	選定替
3	千代田 -4	麴町二丁目10番4外1筆	2,220,000	1,920,000	15.6	400	第2種住居地域	
4	港 -6	六本木五丁目367番1 「六本木5-13-1」	2,050,000	1,650,000	24.2	300	第2種中高層住居専用地域	
5	港 -3	西麻布三丁目4番21 「西麻布3-15-8」	1,600,000	1,270,000	26.0	200	第1種中高層住居専用地域	
6	港 -4	南青山四丁目487番 「南青山4-26-18」	1,580,000	1,230,000	28.5	300	第1種中高層住居専用地域	
7	港 -5	南青山七丁目274番 「南青山7-13-5」	1,550,000	1,210,000	28.1	200	第1種中高層住居専用地域	
8	千代田 -3	平河町二丁目15番13 「平河町2-15-16」	1,500,000	1,300,000	15.4	400	第2種住居地域	
9	渋谷 -3	猿楽町18番29 「猿楽町15-3」	1,450,000	—	—	200	第2種低層住居専用地域	選定替
10	渋谷 -1	神宮前三丁目16番14 「神宮前3-16-6」	1,430,000	1,070,000	33.6	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 (A/B-1)×100%	容積率(%)	用途区分	備考
			19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
1	武蔵野 -7	吉祥寺本町四丁目1836番34 「吉祥寺本町4-19-5」	620,000	530,000	17.0	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」	610,000	530,000	15.1	80	第1種低層住居専用地域	
3	三鷹 -1	井の頭四丁目424番20 「井の頭4-19-7」	590,000	505,000	16.8	80	第1種低層住居専用地域	
4	国立 -1	東一丁目16番3	515,000	490,000	5.1	200	第2種中高層住居専用地域	
5	武蔵野 -8	吉祥寺東町四丁目41番44 「吉祥寺東町4-11-17」	490,000	433,000	13.2	80	第1種低層住居専用地域	
6	国立 -2	中一丁目11番3	485,000	460,000	5.4	100	第1種低層住居専用地域	
7	調布 -2	西つつじヶ丘二丁目11番5	480,000	417,000	15.1	80	第1種低層住居専用地域	
8	三鷹 -10	下連雀四丁目151番24 「下連雀4-4-19」	460,000	402,000	14.4	100	第1種低層住居専用地域	
9	調布 -9	調布ヶ丘一丁目28番4	445,000	389,000	14.4	100	第1種低層住居専用地域	
10	三鷹 -3	牟礼二丁目1056番4 「牟礼2-8-22」	435,000	390,000	11.5	80	第1種低層住居専用地域	

平成19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 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(%)	用途区分	基準地のビル名 又は店舗名	備考
			19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡					
1	中央 5-13	銀座二丁目2番19外1筆 「銀座2-6-7」	25,300,000	19,000,000	33.2	800	商業地域	明治屋 銀座ビル	
2	千代田 5-1	丸の内三丁目14番1 「丸の内3-2-2」	22,800,000	18,600,000	22.6	1,300	商業地域	東京商工会議所 ビルディング	
3	千代田 5-24	大手町一丁目1番3 「大手町1-2-4」	21,900,000	17,900,000	22.3	1,300	商業地域	大手町パルビル	
4	中央 5-14	銀座八丁目109番1 「銀座8-6-25」	15,600,000	11,600,000	34.5	700	商業地域	河北ビル	
5	新宿 5-4	西新宿一丁目18番2 「西新宿1-18-2」	15,000,000	11,200,000	33.9	1,000	商業地域	新宿第10 大京ビル	
6	中央 5-8	京橋三丁目1番1外2筆 「京橋3-1-1」	13,400,000	10,600,000	26.4	800	商業地域	東京大栄ビル	
7	新宿 5-2	新宿三丁目802番6外2筆 「新宿3-18-5」	12,500,000	9,900,000	26.3	900	商業地域	猪山興業ビル	
8	中央 5-6	日本橋室町一丁目8番2 「日本橋室町1-5-3」	12,000,000	9,250,000	29.7	800	商業地域	福島ビル	
9	港 5-1	虎ノ門一丁目1番34外5筆 「虎ノ門1-3-2」	11,800,000	9,150,000	29.0	800	商業地域	勸銀不二屋 ビルディング	
10	港 5-14	南青山五丁目25番 「南青山5-1-27」	11,500,000	8,600,000	33.7	700	商業地域	ナラビル	

(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(%)	用途区分	基準地のビル名 又は店舗名	備考
			19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡					
1	武蔵野 5-2	吉祥寺本町一丁目2073番2の内 「吉祥寺本町1-9-12」	4,520,000	4,210,000	7.4	700	商業地域	エビス会館	
2	武蔵野 5-7	吉祥寺本町一丁目2728番9の内 「吉祥寺南町1-5-5」	2,250,000	2,050,000	9.8	600	商業地域	炭屋ビル	
3	町田 5-8	原町田六丁目782番5外7筆 「原町田6-3-9」	2,180,000	1,980,000	10.1	700	商業地域	野村証券	
4	三鷹 5-3	下連雀三丁目256番5 「下連雀3-35-6」	2,100,000	1,960,000	7.1	600	商業地域	センチュリープラザ	
5	八王子 5-1	明神町三丁目547番4 「明神町3-20-5」	1,570,000	1,360,000	15.4	600	商業地域	K S ビル	
6	立川 5-2	錦町二丁目86番1 「錦町2-1-2」	1,360,000	1,080,000	25.9	400	商業地域	フコク生命館	
7	国分寺 5-1	本町二丁目334番14 「本町2-10-5」	1,290,000	1,180,000	9.3	500	商業地域	近藤ビル	
8	武蔵野 5-4	中町一丁目3068番12 「中町1-10-6」	1,250,000	1,100,000	13.6	600	商業地域	イタリアン ビル	
9	国分寺 5-2	南町三丁目2700番32 「南町3-18-17」	1,150,000	1,060,000	8.5	500	商業地域	森ビル	
10	小金井 5-1	本町一丁目1863番27外1筆 「本町1-18-7」	1,060,000	925,000	14.6	500	商業地域	エイブル武蔵小金井店	

平成19年基準地価格用途別対前年変動率

資料9

項目 地区		全 地 域													
		住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		市街化調整区域内宅地		全用途	
		19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年
部 区	中心区	% 22.5	% 14.3	%	%	% 24.4	% 11.8	% 23.1	% 16.9	%	%	%	%	% 24.1	% 12.4
	内周区	14.7	6.0			20.3	6.7	12.0	4.8	6.5	2.1			17.2	6.1
	外周区	11.2	5.7			13.9	6.5	10.7	6.2	7.0	5.0			11.9	5.9
	全域	13.1	6.4			20.0	8.3	12.2	5.9	6.7	3.0			16.3	7.2
多 摩 地 区	北多摩地区	9.5	2.2			10.8	2.5	8.5	1.4			3.0	0.0	9.7	2.2
	南多摩地区	6.5	0.8	2.0	▼ 3.9	8.8	1.6	5.1	0.4			1.1	▼ 0.7	6.6	0.8
	西多摩地区	4.6	0.0			4.5	0.0	5.9	0.2	7.7	0.0	0.4	▼ 1.6	4.2	▼ 0.1
	全域	7.7	1.4	2.0	▼ 3.9	9.2	1.8	6.9	0.8	7.7	0.0	0.9	▼ 1.1	7.8	1.4
島部		0.0	0.0	0.0	0.0	▼ 0.3	▼ 0.8							▼ 0.1	▼ 0.2
東京都全域		9.9	3.5	1.4	▼ 2.6	17.2	6.7	11.0	4.8	6.8	2.6	0.9	▼ 1.1	12.4	4.7

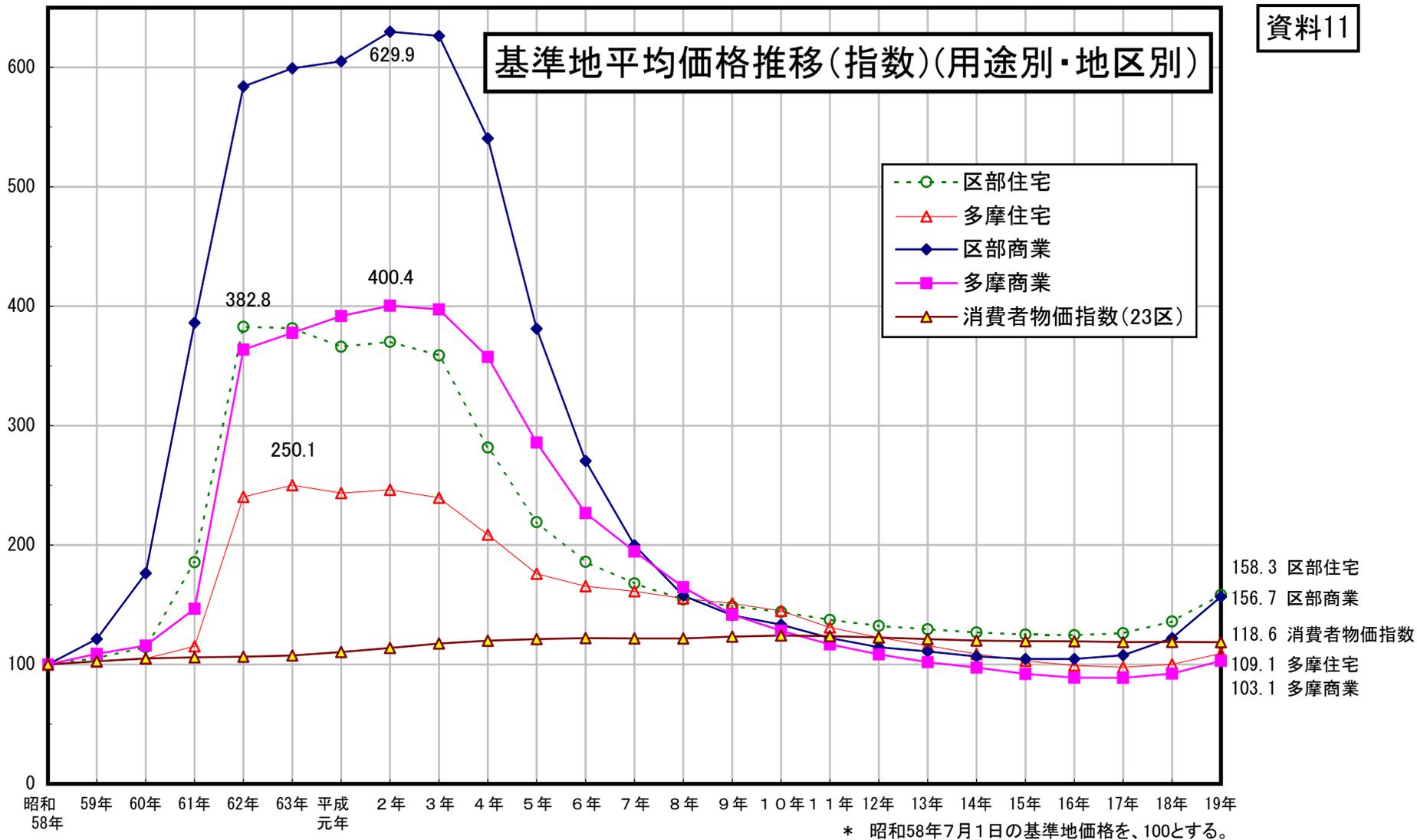
(注) 1. 林地は集計から除外した。  
2. ▼印はマイナスを示す。

平成19年基準地価格 区市町村別用途別対前年変動率

資料 10

区分 地区	区分					区分 地区	区分					区分 地区	区分					区分 地区	区分								
	住宅地	商業地	準工業地	工業地	全用途		住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	調整区 域内宅 地		全用途	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地		工業地	調整区 域内宅 地	全用途						
千代田区	16.2	22.6			21.9	立川市	12.2		18.3	15.8		13.9	青梅市	4.4		8.2	8.2	7.7	0.0	4.8							
中央区	23.3	25.8			25.6	武蔵野市	12.6		12.2			12.4	福生市	8.4		5.4				7.3							
港区	24.1	28.6	22.6		27.3	三鷹市	11.3		8.8			10.8	羽村市	8.7		5.7	7.0			7.7							
文京区	24.6	26.8	24.2		25.8	府中市	12.0		10.1	10.4		11.4	あきる野市	5.8		4.9			0.5	4.8							
台東区	17.5	19.1			18.9	昭島市	8.9		9.3	6.6		8.6	瑞穂町	1.7		1.8	2.5		2.1	1.9							
中心区	22.5	24.4	23.1		24.1	調布市	12.2		9.9	9.9		11.5	日の出町	1.2					0.0	0.9							
新宿区	14.6	21.8	19.7		19.6	小金井市	10.2		15.8			11.2	檜原村	▼1.9		▼1.4				▼1.7							
墨田区	8.5	17.1	10.5		15.3	小平市	7.8		6.9			7.7	奥多摩町	▼1.3		▼1.3				▼1.3							
江東区	9.8	20.2	14.6	7.6	15.5	東村山市	8.1		12.0			8.9	西多摩	4.6		4.5	5.9	7.7	0.4	4.2							
品川区	17.5	20.0	18.7		19.1	国分寺市	7.1		8.9			7.5	多摩全域							7.7	2.0	9.2	6.9	7.7	0.9	7.8	
目黒区	18.1	26.3	35.1		22.2	国立市	5.4		6.9			5.6															
大田区	13.6	15.3	8.7	5.9	12.8	狛江市	9.8		6.0			9.2															
渋谷区	23.3	27.9			26.2	東大和市	7.5		6.8			7.4															
中野区	11.8	16.1			13.9	清瀬市	6.8		9.6	3.8		7.0															
豊島区	16.0	22.8	15.1		19.9	東久留米市	7.9		9.5	5.4		7.9															
北区	10.0	16.2	6.8	5.0	12.0	武蔵村山市	6.8		7.6		3.0	6.5															
荒川区	9.1	18.5	7.5		13.7	西東京市	9.3		10.8	9.9		9.7								大島町	0.0		▼1.1				▼0.4
内周区	14.7	20.3	12.0	6.5	17.2	北多摩	9.5		10.8	8.5	3.0	9.7								新島村	0.0		0.0				0.0
世田谷区	13.9	18.8	15.2		15.2	八王子市	6.2	4.1	10.7	6.4	1.4	6.6								神津島村	0.0		0.0				0.0
杉並区	10.9	12.0	10.4		11.3	町田市	7.1	0.0	9.6	2.5	0.3	7.0	三宅村	0.0		0.0				0.0							
板橋区	10.9	12.5	10.0		11.5	日野市	8.8		6.1			8.5	八丈町	0.0		0.0				0.0							
練馬区	10.8	16.1	11.0		12.1	多摩市	5.6		6.9			6.0	小笠原村	0.0	0.0	0.0				0.0							
足立区	9.5	9.9	11.8	9.2	9.9	稲城市	4.3		3.1	2.9		4.0	島部	0.0	0.0	▼0.3				▼0.1							
葛飾区	9.2	13.3	9.4	4.7	10.3	南多摩	6.5	2.0	8.8	5.1	1.1	6.6	東京都全域							9.9	1.4	17.2	11.0	6.8	0.9	12.4	
江戸川区	10.2	14.9	9.9		11.4																						
外周区	11.2	13.9	10.7	7.0	11.9																						
区部全域	13.1	20.0	12.2	6.7	16.3																						

(注)単位%、▼印はマイナスを示す。



## 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 (1平方メートル当たり)	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	6.1	199	6.1			6.1	6.1	7.4	5.9	5.1
20万以上30万未満	9.2	143	9.6			9.6	9.1	9.3	8.6	9.5
30万以上40万未満	10.2	118	9.9		9.1	10.1	10.6	10.6		
40万以上50万未満	11.4	80	11.2		11.3	11.2	12.2	12.2		
50万以上60万未満	13.2	50	13.3	15.0	14.2	12.4	11.0	11.0		
60万以上70万未満	14.8	34	14.7		16.4	13.9	16.1	16.1		
70万以上80万未満	18.8	15	18.8	22.5	18.4	16.7				
80万以上90万未満	21.8	10	21.8	24.3	19.4	19.7				
90万以上100万未満	24.8	2	24.8	25.0	24.5					
100万以上110万未満	23.5	3	23.5	24.7	23.0					
110万以上120万未満	21.3	3	21.3	18.0	23.0					
120万以上130万未満	22.4	4	22.4	21.6	23.3					
130万以上140万未満	27.4	1	27.4		27.4					
140万以上150万未満	29.3	2	29.3	25.0	33.6					
150万以上160万未満	24.0	3	24.0	24.0						
160万以上170万未満	26.0	1	26.0	26.0						
170万以上180万未満										
180万以上190万未満										
190万以上200万未満										
200万以上300万未満	19.9	2	19.9	19.9						
300万以上400万未満	17.5	1	17.5	17.5						
400万以上500万未満										
500万以上										

平成19年 基準地 上昇率順位一覧表(住宅地)

資料 13

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(%)	用途区分	備考
			19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
1	渋谷 -1	神宮前三丁目16番14 「神宮前3-16-6」	1,430,000	1,070,000	33.6	200	第1種中高層住居専用地域	
2	港 -4	南青山四丁目487番 「南青山4-26-18」	1,580,000	1,230,000	28.5	300	第1種中高層住居専用地域	
3	渋谷 -9	恵比寿南二丁目7番10 「恵比寿南2-7-6」	1,220,000	950,000	28.4	300	第1種住居地域	
4	港 -5	南青山七丁目274番 「南青山7-13-5」	1,550,000	1,210,000	28.1	200	第1種中高層住居専用地域	
5	渋谷 -2	千駄ヶ谷一丁目26番6 「千駄ヶ谷1-26-11」	1,350,000	1,060,000	27.4	300	第2種住居地域	
6	品川 -7	東五反田三丁目191番92 「東五反田3-16-26」	1,130,000	890,000	27.0	150	第1種低層住居専用地域	
7	文京 -5	白山四丁目310番16 「白山4-29-9」	810,000	642,000	26.2	150	第1種低層住居専用地域	
8	港 -3	西麻布三丁目4番21 「西麻布3-15-8」	1,600,000	1,270,000	26.0	200	第1種中高層住居専用地域	
9	渋谷 -10	東一丁目26番1 「東1-5-10」	1,070,000	850,000	25.9	300	第2種中高層住居専用地域	
10	文京 -1	大塚四丁目41番71 「大塚4-13-13」	893,000	714,000	25.1	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 (A/B-1)× 100%	容積率(%)	用途区分	備考
			19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
1	武蔵野 -7	吉祥寺本町四丁目1836番34 「吉祥寺本町4-19-5」	620,000	530,000	17.0	100	第1種低層住居専用地域	
2	三鷹 -1	井の頭四丁目424番20 「井の頭4-19-7」	590,000	505,000	16.8	80	第1種低層住居専用地域	
3	立川 -4	高松町一丁目145番11 「高松町1-1-2」	319,000	276,000	15.6	200	第1種中高層住居専用地域	
4	立川 -2	富士見町一丁目42番1 「富士見町1-22-24」	265,000	230,000	15.2	200	第1種中高層住居専用地域	
5	調布 -2	西つつじヶ丘二丁目11番5	480,000	417,000	15.1	80	第1種低層住居専用地域	
6	武蔵野 -3	吉祥寺南町三丁目2528番66 「吉祥寺南町3-31-11」	610,000	530,000	15.1	80	第1種低層住居専用地域	
7	立川 -3	曙町三丁目159番2 「曙町3-16-17」	291,000	254,000	14.6	80	第1種低層住居専用地域	
8	三鷹 -10	下連雀四丁目151番24 「下連雀4-4-19」	460,000	402,000	14.4	100	第1種低層住居専用地域	
9	調布 -9	調布ヶ丘一丁目28番4	445,000	389,000	14.4	100	第1種低層住居専用地域	
10	立川 -1	錦町四丁目22番2 「錦町4-5-8」	320,000	280,000	14.3	200	第1種住居地域	
10	町田 -40	中町二丁目549番5外1筆 「中町2-20-15」	280,000	245,000	14.3	200	第2種中高層住居専用地域	

平成19年 基準地 上昇率順位一覧表(商業地)

資料 14

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(%)	用途区分	備考
			19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
1	渋谷 5-16	神宮前一丁目19番46 「神宮前1-19-14」	4,650,000	3,400,000	36.8	500	商業地域	
2	渋谷 5-11	渋谷三丁目20番19 「渋谷3-29-20」	4,300,000	3,150,000	36.5	600	商業地域	
3	渋谷 5-2	恵比寿一丁目12番13 「恵比寿1-11-2」	3,000,000	2,200,000	36.4	500	商業地域	
4	渋谷 5-3	神南一丁目10番2外1筆 「神南1-22-8」	10,700,000	7,900,000	35.4	800	商業地域	
5	渋谷 5-1	広尾五丁目21番2 「広尾5-16-1」	1,800,000	1,330,000	35.3	400	商業地域	
6	港 5-15	南青山二丁目366番 「南青山2-14-15」	2,300,000	1,700,000	35.3	400	近隣商業地域	
7	新宿 5-10	新宿三丁目5番2外2筆 「新宿3-5-4」	10,400,000	7,700,000	35.1	800	商業地域	
8	豊島 5-7	西池袋一丁目19番1 「西池袋1-19-7」	6,210,000	4,600,000	35.0	900	商業地域	
9	豊島 5-5	東池袋一丁目22番11 「東池袋1-22-8」	4,950,000	3,670,000	34.9	800	商業地域	
10	中央 5-14	銀座八丁目109番1 「銀座8-6-25」	15,600,000	11,600,000	34.5	700	商業地域	
10	中央 5-15	銀座三丁目101番14外1筆 「銀座3-2-9」	9,750,000	7,250,000	34.5	800	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(%)	用途区分	備考
			19年 (A) 円/㎡	18年 (B) 円/㎡				
1	立川 5-2	錦町二丁目86番1 「錦町2-1-2」	1,360,000	1,080,000	25.9	400	商業地域	
2	立川 5-1	柴崎町二丁目201番3 「柴崎町2-2-9」	685,000	570,000	20.2	400	商業地域	
3	立川 5-4	曙町二丁目221番7 「曙町2-32-3」	900,000	750,000	20.0	600	商業地域	
4	武蔵野 5-3	吉祥寺本町二丁目1975番1外1筆 「吉祥寺本町2-17-2」	900,000	763,000	18.0	200	近隣商業地域	
5	小金井 5-2	本町三丁目2591番14外4筆 「本町3-8-6」	470,000	402,000	16.9	300	近隣商業地域	
6	八王子 5-1	明神町三丁目547番4 「明神町3-20-5」	1,570,000	1,360,000	15.4	600	商業地域	
7	八王子 5-5	新町43番5 「新町7-11」	273,000	237,000	15.2	300	近隣商業地域	
8	町田 5-6	中町一丁目462番3 「中町1-28-2」	369,000	321,000	15.0	400	近隣商業地域	
9	町田 5-4	森野二丁目818番2 「森野2-27-12」	356,000	310,000	14.8	300	近隣商業地域	
10	八王子 5-4	寺町29番2	273,000	238,000	14.7	300	近隣商業地域	

## 平成19年 基準地 下落率順位一覧表(住宅地)

資料 15

区部

下落地点なし

多摩

順位	基準地 番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率	容積率(%)	用途区分	備考
			19年 (A) 円/m <sup>2</sup>	18年 (B) 円/m <sup>2</sup>	$(A/B-1) \times 100\%$			
1	檜原 -2	字三都郷3297番1	26,500	27,000	▼1.9	-		(都市計画区域外)
2	奥多摩 -1	氷川字小留浦1252番1	32,300	32,900	▼1.8	-		(都市計画区域外)
3	檜原 -1	字南郷836番1	27,500	28,000	▼1.8	-		(都市計画区域外)
4	奥多摩 -2	棚澤字中夏地449番3外2筆	36,500	36,800	▼0.8	-		(都市計画区域外)

## 平成19年 基準地 下落率順位一覧表(商業地)

資料 16

区部

下落地点なし

多摩

順位	基準地 番号	基準地の所在 「住居表示」	基準地価格		変動率	容積率(%)	用途区分	備考
			19年 (A) 円/m <sup>2</sup>	18年 (B) 円/m <sup>2</sup>	$(A/B-1) \times 100\%$			
1	奥多摩 5-2	氷川字南氷川1417番1	53,000	53,900	▼1.7	-		(都市計画区域外)
2	檜原 5-1	字上元郷421番	35,500	36,000	▼1.4	-		(都市計画区域外)
3	奥多摩 5-1	小丹波字南ノ原79番1	45,200	45,600	▼0.9	-		(都市計画区域外)