

## 第 7 章 地 価

- 1 東京の地価動向
- 2 全国及び主要都市の地価動向

本章では、地価公示の資料を基に、東京都及び全国の地価動向について調査・分析を行った。

地価公示とは、地価公示法に基づき国土交通省が毎年公表する、毎年1月1日時点の全国の都市計画区域内を標準地（調査地点）とする土地価格をいう。価格情報を公表することで、地価形成の適正化及び土地取引の円滑化を目的としている。

また、本文において取り上げなかったが、基準地価格については付表に別途掲載した（基準地価格とは、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日時点で調査する全国の基準地の土地価格のこと。公示価格とともに一般の土地取引価格の指標として利用されている。）。

三宅村については、噴火災害により、平成13年から平成17年までの地価公示価格及び平成13年から平成16年までの基準地価格の調査を実施していない。

檜原村、奥多摩町の地価公示価格については、平成18年から調査を開始した。



(2) 累積変動率

表7-1-2 地価公示価格の累積変動率の推移

(住宅地)					(商業地)				
(昭和58年=100)					(昭和58年=100)				
区市町村名	最大値	令和5年	上昇率	下落率(%)	区市町村名	最大値	令和5年	上昇率	下落率(%)
千代田区	403.8	125.0	303.8	-69.0	千代田区	420.5	101.7	320.5	-75.8
中央区	199.1	58.6	99.1	-70.6	中央区	431.5	110.2	331.5	-74.5
港区	363.9	127.3	263.9	-65.0	港区	394.7	103.7	294.7	-73.7
新宿区	349.2	140.7	249.2	-59.7	新宿区	419.0	116.3	319.0	-72.2
文京区	288.9	168.3	188.9	-41.7	文京区	379.4	110.7	279.4	-70.8
台東区	256.5	135.2	156.5	-47.3	台東区	311.7	84.9	211.7	-72.8
墨田区	230.2	139.9	130.2	-39.2	墨田区	391.7	116.2	291.7	-70.3
江東区	246.3	137.5	146.3	-44.2	江東区	365.0	110.2	265.0	-69.8
品川区	256.0	142.5	156.0	-44.3	品川区	343.0	120.8	243.0	-64.8
目黒区	318.8	151.1	218.8	-52.6	目黒区	398.7	118.8	298.7	-70.2
大田区	339.8	130.1	239.8	-61.7	大田区	328.4	110.6	228.4	-66.3
世田谷区	336.0	158.5	236.0	-52.8	世田谷区	343.1	124.7	243.1	-63.7
渋谷区	355.0	148.7	255.0	-58.1	渋谷区	393.7	148.2	293.7	-62.3
中野区	297.5	138.8	197.5	-53.4	中野区	306.7	112.9	206.7	-63.2
杉並区	332.8	154.9	232.8	-53.5	杉並区	288.8	92.5	188.8	-68.0
豊島区	243.0	121.5	143.0	-50.0	豊島区	393.7	101.8	293.7	-74.1
北区	241.5	133.7	141.5	-44.6	北区	277.2	101.5	177.2	-63.4
荒川区	222.2	143.2	122.2	-35.5	荒川区	292.3	118.1	192.3	-59.6
板橋区	261.2	138.4	161.2	-47.0	板橋区	308.1	107.5	208.1	-65.1
練馬区	316.3	146.7	216.3	-53.6	練馬区	394.0	145.5	294.0	-63.1
足立区	241.3	136.0	141.3	-43.7	足立区	313.1	128.6	213.1	-58.9
葛飾区	245.4	127.3	145.4	-48.1	葛飾区	292.9	90.2	192.9	-69.2
江戸川区	316.8	152.7	216.8	-51.8	江戸川区	400.0	99.1	300.0	-75.2
区部	300.5	150.6	200.5	-49.9	区部	346.1	109.5	246.1	-68.4
八王子市	223.3	72.5	123.3	-67.5	八王子市	407.8	76.5	307.8	-81.2
立川市	259.8	127.9	159.8	-50.8	立川市	323.6	99.8	223.6	-69.2
武蔵野市	344.2	169.6	244.2	-50.7	武蔵野市	399.9	169.8	299.9	-57.5
三鷹市	302.5	140.4	202.5	-53.6	三鷹市	448.4	181.4	348.4	-59.5
青梅市	219.6	73.1	119.6	-66.7	青梅市	284.6	57.1	184.6	-79.9
府中市	267.4	136.0	167.4	-49.2	府中市	366.7	137.5	266.7	-62.5
昭島市	232.5	109.3	132.5	-53.0	昭島市	184.3	52.6	84.3	-71.5
調布市	322.9	140.5	222.9	-56.5	調布市	494.5	163.3	394.5	-67.0
町田市	267.3	89.5	167.3	-66.5	町田市	339.7	68.8	239.7	-79.8
小金井市	257.4	128.3	157.4	-50.2	小金井市	376.9	133.1	276.9	-64.7
小平市	277.1	107.3	177.1	-61.3	小平市	316.7	74.4	216.7	-76.5
日野市	250.8	98.4	150.8	-60.8	日野市	151.8	36.7	51.8	-75.9
東村山市	272.7	104.4	172.7	-61.7	東村山市	259.6	53.2	159.6	-79.5
国分寺市	280.0	130.0	180.0	-53.6	国分寺市	373.8	120.7	273.8	-67.7
国立市	339.3	138.7	239.3	-59.1	国立市	469.9	149.6	369.9	-68.2
福生市	218.5	108.1	118.5	-50.5	福生市	377.0	88.6	277.0	-76.5
狛江市	321.3	125.6	221.3	-60.9	狛江市	414.5	112.4	314.5	-72.9
東大和市	221.8	97.6	121.8	-56.0	東大和市	275.8	77.2	175.8	-72.0
清瀬市	255.4	99.5	155.4	-61.1	清瀬市	191.8	31.7	91.8	-83.5
東久留米市	260.4	99.7	160.4	-61.7	東久留米市	388.3	99.5	288.3	-74.4
武蔵村山市	194.7	86.1	94.7	-55.7	武蔵村山市	172.3	54.5	72.3	-68.4
多摩市	322.4	89.9	222.4	-72.1	多摩市	564.5	92.2	464.5	-83.7
稲城市	238.4	125.4	138.4	-47.4	稲城市	305.7	118.5	205.7	-61.3
羽村市	216.3	105.5	116.3	-51.2	羽村市	253.8	81.7	153.8	-67.8
あきる野市	182.0	83.7	82.0	-54.0	あきる野市	111.0	42.1	11.0	-62.1
西東京市	285.3	122.7	185.3	-57.0	西東京市	307.7	87.2	207.7	-71.7
瑞穂町	185.8	87.0	85.8	-53.1	瑞穂町	265.3	83.1	165.3	-68.7
日の出町	166.4	61.9	66.4	-62.8	日の出町				
檜原村					檜原村				
奥多摩町					奥多摩町				
多摩地域	261.9	105.0	161.9	-59.9	多摩地域	362.6	103.5	262.6	-71.5
大島町					大島町				
新島村					新島村				
神津島村					神津島村				
三宅村					三宅村				
八丈町					八丈町				
小笠原村					小笠原村				
島しょ					島しょ				
東京都	283.2	128.1	183.2	-54.7	東京都	348.6	108.9	248.6	-68.8

(注) 1 国土交通省「地価公示」より作成(令和5年1月1日時点)  
 2 累積変動率は昭和58年を100として各年の対前年変動率を累乗して算出した(図表1-1-1参照)。  
 3 「最大値」とは昭和58年から令和5年までの間の最大の累積変動率のことである。  
 4 「上昇率」= (「最大値」/「昭和58年の累積変動率」-1) × 100  
 5 「下落率」= (「令和5年の累積変動率」/「最大値」-1) × 100

## (3) 平均価格

表7-1-3 地価公示価格の用途別平均価格

(単位：千円/㎡)

区市町村名		住宅地	商業地	工業地	全用途平均	
区	千代田区	2,791.4	6,339.9		5,925.9	
	中央区	1,386.4	9,153.3		8,061.1	
	港区	2,149.7	5,228.1		4,115.4	
	新宿区	851.7	4,931.4		3,414.6	
	文京区	1,057.1	1,586.4		1,337.3	
	台東区	980.7	1,635.0		1,562.3	
	墨田区	461.9	866.4		681.0	
	江東区	510.2	945.5	495.5	663.1	
	品川区	905.9	1,753.5	452.0	1,300.5	
	目黒区	1,013.3	1,884.1		1,326.8	
	大田区	546.8	939.6	424.2	688.9	
	世田谷区	655.8	1,065.0		747.3	
	渋谷区	1,386.7	7,248.2		4,665.1	
	中野区	634.7	1,317.8		944.1	
	杉並区	571.1	1,018.3		695.9	
	豊島区	675.5	2,268.4		1,602.3	
	北区	560.9	1,037.0		760.0	
	荒川区	540.5	936.3		704.3	
	板橋区	448.6	745.5	295.3	522.6	
	部	練馬区	409.1	796.1		472.5
足立区		332.4	630.4	245.8	415.2	
葛飾区		333.8	545.6		396.7	
江戸川区		377.3	674.9	332.3	427.6	
区		665.3	3,125.3	363.6	1,713.7	
多		八王子市	117.5	459.0	124.5	156.6
		立川市	261.4	1,349.3	170.0	476.7
		武蔵野市	593.7	2,022.4		1,100.6
		三鷹市	428.1	865.8		550.3
		青梅市	93.4	189.2		104.8
		府中市	307.5	577.9	193.0	353.8
		昭島市	188.7	320.7	160.0	204.7
		調布市	356.0	805.4		422.9
		町田市	157.2	738.1		248.9
		小金井市	346.4	721.0		424.5
		小平市	232.5	322.6		249.3
		日野市	193.1	439.3	154.7	228.1
		東村山市	191.3	303.9	153.0	221.8
		国分寺市	299.8	622.7		398.0
		国立市	354.8	663.3	199.0	406.1
	福生市	166.3	287.2		204.1	
	狛江市	322.5	497.0		347.4	
	東大和市	169.3	197.7	152.0	171.9	
	清瀬市	186.7	350.5	150.0	202.9	
	摩	東久留米市	218.7	287.3	197.0	228.0
武蔵村山市		121.8	146.5	117.0	124.2	
多摩市		184.8	422.8		217.0	
稲城市		243.2	267.7		245.7	
羽村市		139.6	181.0	98.0	139.6	
あきる野市		96.6	166.0	75.6	101.1	
西東京市		296.8	454.7		333.2	
瑞穂町		92.1	123.5	79.3	89.5	
日の出町		86.6		98.7	77.6	
檜原村						
島	奥多摩町					
	多摩地域	220.0	639.7	142.0	288.4	
し	大島町	9.3	39.9		19.5	
	新島村	6.3	8.6		7.1	
	神津島村	7.1	9.5		7.9	
	三宅村	8.9	10.9		9.6	
	八丈町	9.0	30.4		16.1	
よ	小笠原村	40.8	75.0		52.2	
	島しよ	13.6	29.1		18.7	
東京都	452.1	2,613.5	263.9	1,159.7		

(注) 1 国土交通省「地価公示」より作成(令和5年1月1日時点)。

2 全用途平均には、表にない宅地見込地を含む。

3 平均価格とは、標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地数で除したものをいう。

4 平成25年度地価公示より、準工業地及び市街化調整区域内宅地の用途区分が廃止され、住宅地、商業地及び工業地のいずれかに振り分けられた。

表 7-1-4 地価公示価格（平均価格）の推移

(住宅地)

(商業地)

(単位：千円/㎡、%、倍)

(単位：千円/㎡、%、倍)

区市町村名	58年	最高値	5年	上昇率	下落率	5/58
千代田区	1,058	9,127	2,791	762.6	-69.4	2.6
中央区	535	3,750	1,386	600.9	-63.0	2.6
港区	702	5,717	2,150	714.6	-62.4	3.1
新宿区	516	2,095	852	305.9	-59.4	1.6
文京区	509	1,610	1,057	216.1	-34.3	2.1
台東区	577	1,535	981	166.2	-36.1	1.7
墨田区	265	610	462	130.2	-24.3	1.7
江東区	260	947	510	263.9	-46.1	2.0
江川区	453	1,597	906	252.4	-43.3	2.0
目黒区	497	1,919	1,013	286.3	-47.2	2.0
大田区	390	1,532	547	292.9	-64.3	1.4
世田谷区	381	1,380	656	262.2	-52.5	1.7
渋谷区	533	3,167	1,387	493.8	-56.2	2.6
中野区	385	1,229	635	219.0	-48.3	1.6
杉並区	340	1,192	571	250.9	-52.1	1.7
豊島区	407	1,350	676	231.8	-50.0	1.7
北区	335	888	561	165.0	-36.8	1.7
荒川区	355	848	540	138.7	-36.2	1.5
板橋区	295	826	449	180.3	-45.7	1.5
練馬区	269	868	409	223.1	-52.8	1.5
足立区	219	552	332	152.4	-39.8	1.5
葛飾区	249	619	334	148.7	-46.0	1.3
江戸川区	247	797	377	223.2	-52.7	1.5
区部	356	1,361	665	282.2	-51.1	1.9
八王子市	132	324	118	144.9	-63.7	0.9
立川市	184	497	261	169.4	-47.4	1.4
武蔵野市	321	1,234	594	284.8	-51.9	1.9
三鷹市	271	877	428	223.2	-51.2	1.6
青梅市	126	280	93	121.8	-66.7	0.7
府中市	220	598	308	172.4	-48.6	1.4
昭島市	162	382	189	136.4	-50.6	1.2
調布市	241	805	356	234.5	-55.8	1.5
町田市	172	495	157	188.6	-68.2	0.9
小金井市	264	673	346	154.7	-48.6	1.3
小平市	214	595	233	177.6	-60.9	1.1
日野市	176	446	193	153.7	-56.7	1.1
東村山市	189	520	191	175.0	-63.2	1.0
国分寺市	227	639	300	181.6	-53.1	1.3
国立市	231	842	355	265.2	-57.8	1.5
福生市	149	330	166	121.3	-49.7	1.1
狛江市	258	837	323	223.9	-61.5	1.2
東大和市	166	376	169	125.7	-54.9	1.0
清瀬市	187	493	187	163.1	-62.1	1.0
東久留米市	212	583	219	175.2	-62.5	1.0
武蔵村山市	136	262	122	92.4	-53.5	0.9
多摩市	183	642	185	250.6	-71.2	1.0
稲城市	178	444	243	149.3	-45.2	1.4
羽村市	146	313	140	114.6	-55.4	1.0
あきる野市	106	206	97	94.2	-53.2	0.9
西東京市	237	687	297	190.0	-56.8	1.3
瑞穂町	104	200	92	92.5	-54.1	0.9
日の出町	107	182	87	69.3	-52.3	0.8
檜原村		30				
奥多摩町		40				
多摩地域	189	532	220	181.0	-58.7	1.2
大島町		14	9		-34.0	
新島村		7	6		-10.0	
神津島村		7	7		-0.7	
三宅村		10	9		-13.6	
八丈町		13	9		-28.6	
小笠原村		42	41		-3.1	
島しょ		16	14		-17.3	
東京都	270	951	452	252.1	-52.5	1.7

区市町村名	58年	最高値	5年	上昇率	下落率	5/58
千代田区	2,467	17,527	6,340	610.5	-63.8	2.6
中央区	3,246	19,258	9,153	493.3	-52.5	2.8
港区	2,382	18,290	5,228	667.8	-71.4	2.2
新宿区	2,809	16,346	4,931	481.8	-69.8	1.8
文京区	1,082	6,023	1,586	456.5	-73.7	1.5
台東区	1,416	6,237	1,635	340.6	-73.8	1.2
墨田区	654	3,543	866	441.7	-75.5	1.3
江東区	636	2,956	945	364.4	-68.0	1.5
品川区	1,202	6,487	1,754	439.6	-73.0	1.5
目黒区	1,293	5,769	1,884	346.1	-67.3	1.5
大田区	897	3,941	940	339.2	-76.2	1.0
世田谷区	818	3,485	1,065	325.9	-69.4	1.3
渋谷区	2,603	16,796	7,248	545.2	-56.8	2.8
中野区	953	3,897	1,318	309.0	-66.2	1.4
杉並区	977	3,602	1,018	268.7	-71.7	1.0
豊島区	2,245	10,532	2,268	369.2	-78.5	1.0
北区	736	2,792	1,037	279.2	-62.9	1.4
荒川区	674	2,627	936	289.7	-64.4	1.4
板橋区	804	2,750	745	242.0	-72.9	0.9
練馬区	798	3,088	796	287.0	-74.2	1.0
足立区	522	1,996	630	282.1	-68.4	1.2
葛飾区	831	2,481	546	198.7	-78.0	0.7
江戸川区	679	3,283	675	383.9	-79.4	1.0
区部	1,496	8,607	3,125	475.4	-63.7	2.1
八王子市	658	2,864	459	335.2	-84.0	0.7
立川市	1,037	4,987	1,349	381.0	-72.9	1.3
武蔵野市	1,514	6,265	2,022	313.9	-67.7	1.3
三鷹市	900	4,750	866	427.8	-81.8	1.0
青梅市	375	1,120	189	199.1	-83.1	0.5
府中市	557	2,650	578	375.8	-78.2	1.0
昭島市	406	1,480	321	264.5	-78.3	0.8
調布市	685	3,890	805	467.9	-79.3	1.2
町田市	767	3,912	738	410.3	-81.1	1.0
小金井市	1,220	4,600	721	277.0	-84.3	0.6
小平市	380	1,610	323	324.2	-80.0	0.9
日野市	649	2,970	439	358.0	-85.2	0.7
東村山市	679	1,935	304	185.0	-84.3	0.4
国分寺市	738	3,435	623	365.8	-81.9	0.8
国立市	840	3,950	663	370.2	-83.2	0.8
福生市	371	2,180	287	487.6	-86.8	0.8
狛江市	610	2,530	497	314.8	-80.4	0.8
東大和市	468	1,290	198	175.6	-84.7	0.4
清瀬市	560	2,470	351	341.1	-85.8	0.6
東久留米市	600	2,330	287	288.3	-87.7	0.5
武蔵村山市	276	465	147	68.5	-68.5	0.5
多摩市	478	2,700	423	464.9	-84.3	0.9
稲城市	242	740	268	205.8	-63.8	1.1
羽村市	315	800	181	154.0	-77.4	0.6
あきる野市	136	346	166	154.0	-52.0	1.2
西東京市	666	2,105	455	216.1	-78.4	0.7
瑞穂町	146	387	124	165.1	-68.1	0.8
日の出町		93			-100.0	
檜原村						
奥多摩町						
多摩地域	680	3,029	640	345.4	-78.9	0.9
大島町		108	40		-63.1	
新島村		10	9		-14.0	
神津島村		10	10		-5.0	
三宅村		13	11		-12.8	
八丈町		43	30		-29.0	
小笠原村		75	75		0.0	
島しょ		45	29		-35.4	
東京都	1,349	7,750	2,613	474.4	-66.3	1.9

(注) 1 国土交通省「地価公示」より作成（各年1月1日時点）

2 平均価格とは、標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地数で除したものをいう。

3 「最高値」とは昭和58年から令和5年までの間の最高の平均価格のことである。

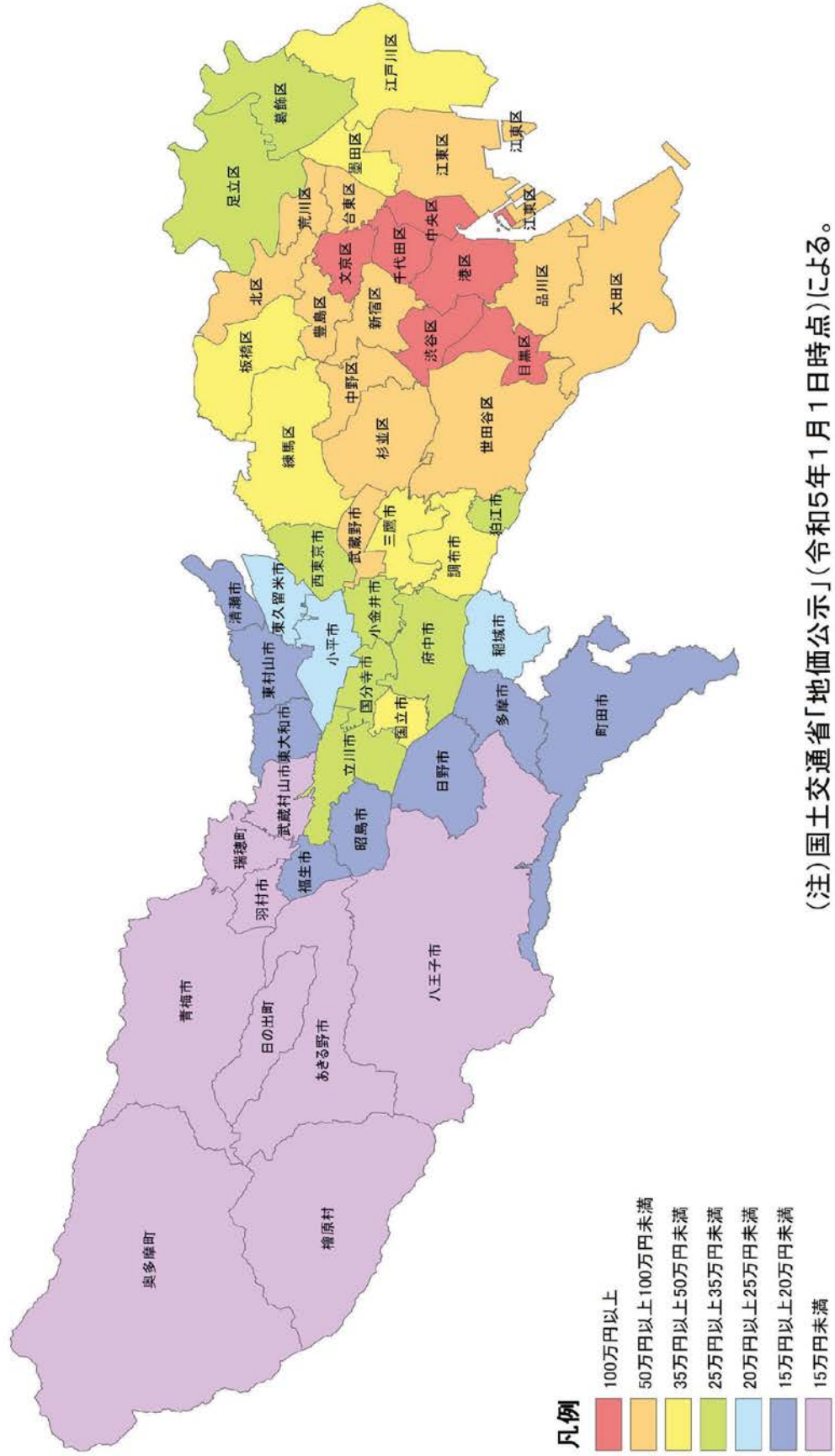
4 「上昇率」=（「最高値」/「昭和58年の平均価格」-1）×100

5 「下落率」=（「令和5年の平均価格」/「最高値」-1）×100

6 「5/58」=「令和5年」/「昭和58年」

7 各年の平均価格は付表5-1及び付表5-2を参照

図7-1-5 令和5年地価公示価格の住宅地1㎡当たりの平均価格



(4) 地価公示の距離帯別区市町村別平均価格の比較

図 7-1-6-1 公示価格の距離帯別区市町村別の平均価格（住宅地）

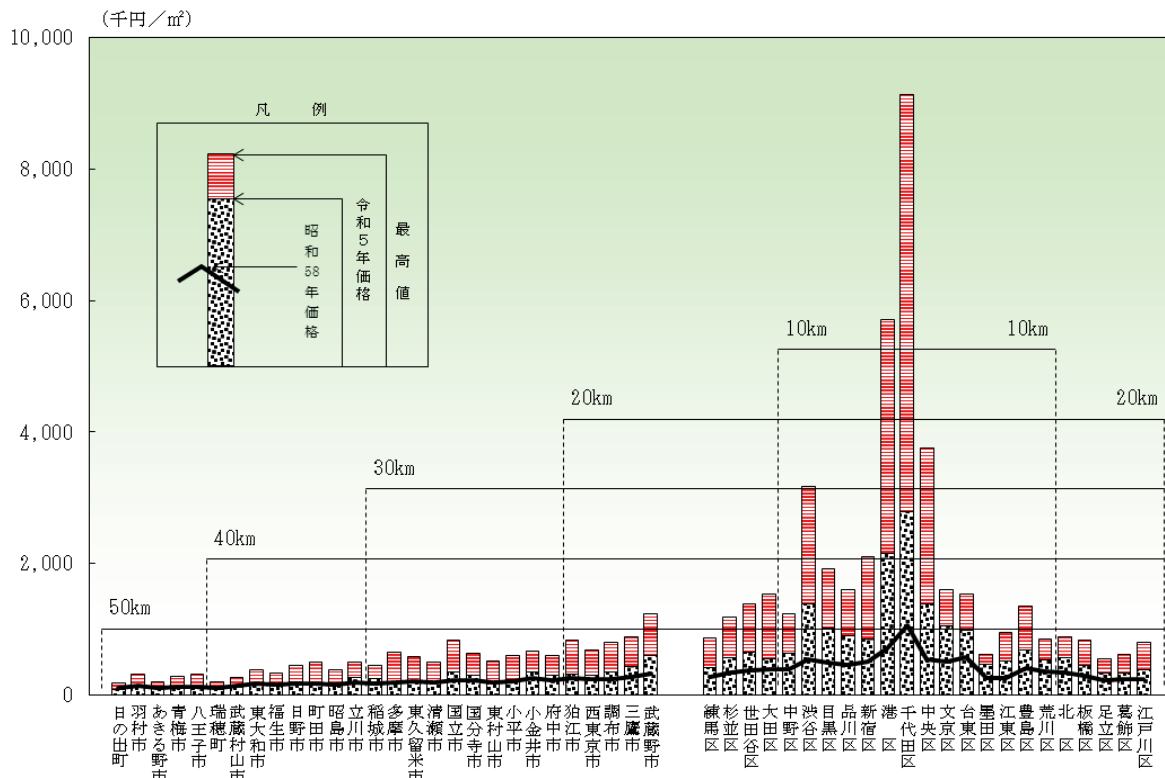
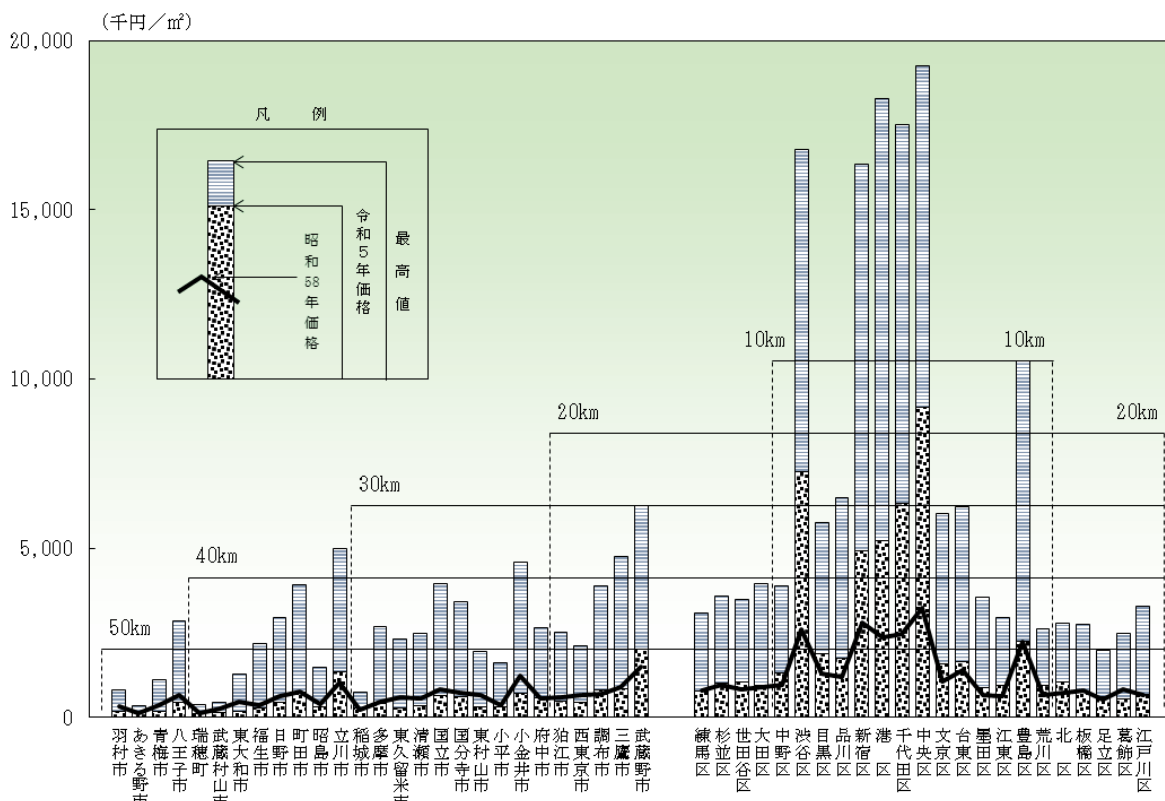


図 7-1-6-2 公示価格の距離帯別区市町村別の平均価格（商業地）



(注) 1 国土交通省「地価公示」より作成（各年1月1日時点）。価格は表7-1-4参照  
 2 距離は東京駅を起点とする。  
 3 区部は千代田区を中心に北東部と南西部とに分けた。

## 2 全国及び主要都市の地価動向

### (1) 都市圏域別地価動向

表 7-2-1 全国の地域別、用途別対前年変動率の推移 (地価公示)

	住宅地													商業地												
	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年
東京圏	-1.7	-1.6	-0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	-0.5	0.6	2.1	-2.5	-1.9	-0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	-1.0	0.7	3.0
大阪圏	-2.4	-1.3	-0.9	-0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	-0.5	0.1	0.7	-3.6	-1.7	-0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	-1.8	0.0	2.3
名古屋圏	-0.6	-0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	-1.0	1.0	2.3	-1.2	-0.8	-0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	-1.7	1.7	3.4
三大圏平均	-1.8	-1.3	-0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	-0.6	0.5	1.7	-2.5	-1.6	-0.5	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	-1.3	0.7	2.9
地方平均	-3.6	-3.3	-2.5	-1.5	-1.1	-0.7	-0.4	-0.1	0.2	0.5	-0.3	0.5	1.2	-4.8	-4.3	-3.3	-2.1	-1.4	-0.5	-0.1	0.5	1.0	1.5	-0.5	0.2	1.0
全国平均	-2.7	-2.3	-1.6	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	-0.4	0.5	1.4	-3.8	-3.1	-2.1	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	-0.8	0.4	1.8

(単位：%)

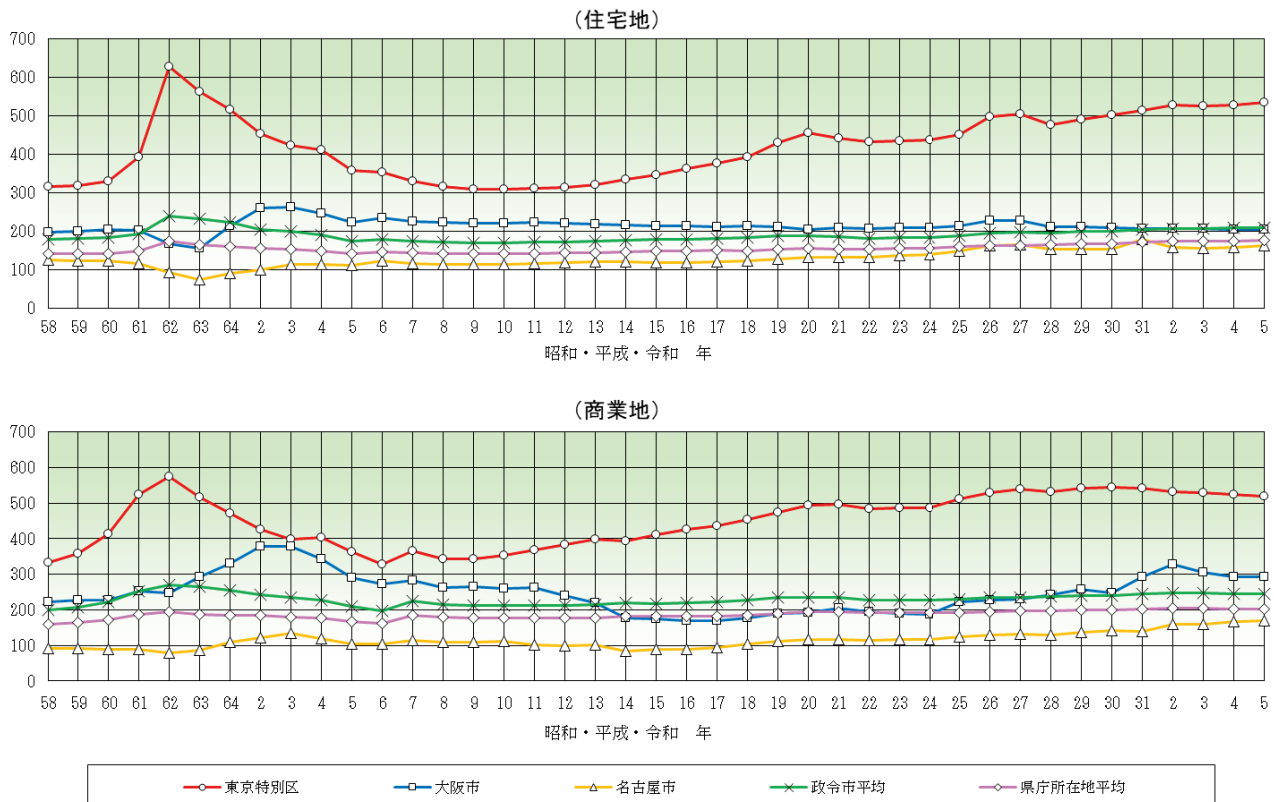
	準工業地													工業地												
	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年
東京圏	-1.9	-1.5												-1.9	-1.8	-0.5	0.6	0.9	1.6	1.8	2.3	2.4	3.0	1.9	3.3	5.0
大阪圏	-2.9	-1.9												-3.3	-2.6	-1.7	-0.5	-0.2	0.4	0.6	1.3	2.0	2.7	0.6	2.5	4.0
名古屋圏	-0.9	-0.7												-1.3	-1.5	-1.1	-0.6	-0.2	0.1	0.1	0.2	0.6	0.7	-0.6	1.6	3.3
三大圏平均	-2.0	-1.5												-2.1	-1.9	-1.1	0.0	0.2	0.9	1.0	1.5	1.9	2.4	1.0	2.7	4.3
地方平均	-4.0	-3.6												-4.0	-4.1	-3.2	-2.2	-1.5	-0.9	-0.4	0.2	0.8	1.1	0.5	1.3	2.0
全国平均	-2.9	-2.4												-3.2	-3.2	-2.2	-1.1	-0.6	0.0	0.3	0.8	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1

(単位：%)

- (注) 1 国土交通省「地価公示」より作成 (各年1月1日時点)  
 2 対前年変動率は、継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したものをいう。  
 3 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域  
 「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市区町村の区域  
 「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市区町村の区域  
 「地方圏平均」(「地方平均」と表示。)とは、三大都市圏を除く地域の平均のことをいう。  
 4 平成25年地価公示より、準工業地及び市街化調整区域内宅地の用途区分が廃止され、住宅地、商業地又は工業地のいずれかに振り分けられた。

### (2) 都市別地価動向

図 7-2-1 全国を100とする地価公示の平均価格の推移



- (注) 1 国土交通省「地価公示」より作成 (各年1月1日時点)  
 2 平均価格とは、標準地点ごとの1㎡当りの価格の合計を当該標準地数で除した商をいう。









表7-2-3 地価公示価格 大都市の対前年変動率の推移(2/2)

(単位: %)

都市名	住宅地										商業地									
	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年
旭川市	-1.2	-0.8	-0.7	-0.4	-0.4	-0.4	-0.4	-0.6	0.4	0.7	-1.6	-0.5	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.3	-1.0	-0.7	0.3
郡山市	1.4	3.8	3.2	2.8	2.1	2.2	1.5	0.4	2.3	3.2	0.9	3.0	2.7	2.2	1.7	1.9	1.7	-1.2	1.3	2.8
いわき市	4.0	7.3	6.7	4.3	2.6	1.1	0.0	-0.2	-0.1	0.0	1.4	3.3	2.8	1.9	1.1	1.1	0.2	0.2	1.0	1.8
高崎市	-1.7	-0.7	-0.3	-0.2	0.0	0.1	0.2	-0.3	-0.3	-0.3	-3.1	-1.5	-0.7	0.2	0.9	1.8	2.3	0.0	0.0	-0.1
川越市	1.0	-0.1	0.1	0.3	0.7	0.9	0.8	-1.0	0.4	2.0	2.2	0.2	1.7	1.7	2.2	2.5	2.2	-1.4	0.4	3.1
川口市	0.2	0.9	0.2	0.4	1.1	1.5	4.3	1.0	1.1	4.9	0.2	1.2	0.9	1.5	2.1	3.3	6.0	0.3	0.3	3.8
所沢市	1.6	0.6	0.3	0.4	1.1	1.2	1.0	-1.3	1.5	2.4	1.2	0.6	0.7	1.1	1.2	1.6	1.2	-1.5	0.3	1.7
越谷市	-0.1	-0.1	0.0	0.3	1.1	1.1	0.7	-0.8	0.6	1.9	-0.6	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3	0.5	-0.7	-0.2	0.6
市川市	1.0	0.5	0.4	0.4	1.0	1.3	1.8	0.4	2.3	6.8	1.7	1.8	2.1	3.4	4.6	9.3	12.1	1.8	2.6	8.7
船橋市	1.3	0.8	0.7	0.6	0.9	1.3	1.6	0.2	1.3	4.1	1.8	1.7	1.7	2.3	3.2	5.0	7.3	0.3	3.1	7.3
松戸市	0.2	0.1	0.3	0.4	0.4	0.7	0.8	0.3	0.6	2.0	0.8	1.0	1.1	2.2	2.2	5.2	4.5	0.3	1.9	3.5
柏市	-1.3	-1.1	-0.9	-0.9	-0.7	-0.5	-0.4	-0.3	0.4	4.0	0.2	0.3	0.6	1.2	1.0	1.4	1.0	0.0	0.6	3.1
八王子市	0.2	0.4	0.1	0.0	0.1	0.2	0.2	-0.7	0.0	0.9	0.4	0.9	0.9	0.8	0.8	0.9	1.6	-1.1	-0.1	1.7
町田市	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	-0.6	-0.1	0.6	1.4	1.0	1.4	1.5	1.3	1.6	1.9	-1.0	-0.1	1.6
横須賀市	-1.2	-1.4	-1.8	-2.6	-2.6	-2.4	-2.4	-2.6	-1.9	-0.3	-1.0	-0.9	-0.8	-0.7	-0.7	-0.4	-0.2	-1.1	-0.6	0.2
藤沢市	0.6	0.5	0.4	0.0	0.0	0.1	0.2	-0.7	0.7	2.2	0.1	0.2	0.3	0.3	0.2	0.4	0.6	-0.4	0.4	2.6
(相模原市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(浜松市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
豊橋市	0.2	0.0	-0.2	-0.4	-0.3	-0.2	0.0	-0.3	0.1	0.4	0.1	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3	0.3	1.0	-0.4	0.9	1.4
岡崎市	1.7	0.9	0.9	0.8	0.8	1.8	1.8	-0.8	0.8	2.5	0.8	0.4	0.6	0.5	0.3	0.6	0.5	-0.8	0.4	2.4
一宮市	0.7	0.7	0.7	0.5	0.5	1.3	0.9	-0.7	0.7	1.7	0.9	1.0	1.6	1.9	1.9	1.8	2.0	-1.2	0.9	2.3
春日井市	1.2	0.6	0.7	0.7	1.4	2.2	2.1	-1.0	1.4	2.6	0.5	0.2	0.4	1.0	1.7	2.3	2.2	-1.3	1.0	1.9
豊田市	2.6	2.1	3.0	2.7	3.1	3.3	2.9	-1.3	1.8	2.7	1.3	1.2	1.7	1.6	2.9	3.8	3.4	-1.7	1.9	3.2
四日市市	-0.6	-0.5	-0.5	-0.4	-0.3	-0.1	0.1	-0.4	-0.1	0.3	0.1	0.1	0.2	0.2	0.4	0.8	1.2	-0.5	-0.1	0.5
(堺市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
豊中市	0.2	0.4	0.4	0.7	1.0	1.0	1.3	0.0	0.5	1.7	1.6	1.4	2.1	2.3	3.1	5.6	7.1	0.2	0.5	2.1
吹田市	0.5	0.3	0.4	0.5	0.6	1.1	1.5	-0.2	0.4	1.5	3.2	2.3	3.0	3.2	3.5	12.0	9.3	-2.0	0.8	2.5
高槻市	0.3	0.4	0.1	-0.3	-0.3	0.0	0.2	-0.2	0.2	0.6	0.4	1.0	1.1	1.2	1.4	2.4	2.6	0.9	1.3	2.0
枚方市	0.0	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.3	-0.3	0.2	0.7	0.3	0.9	0.6	0.9	1.4	2.4	2.5	0.1	0.5	2.9
東大阪市	-0.4	-0.4	-0.4	-0.4	-0.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.3	-0.1	-0.3	-0.2	-0.2	0.0	0.3	0.8	0.7	-0.3	-0.1	0.2
姫路市	-1.4	-1.3	-1.2	-1.3	-1.2	-0.9	-0.7	-0.9	-0.7	-0.4	-1.0	-0.7	-0.4	0.0	0.4	1.4	1.6	-0.2	0.0	0.4
尼崎市	0.3	0.2	0.2	0.0	-0.1	-0.1	0.1	-0.2	0.2	1.0	0.2	0.4	0.8	1.1	1.1	1.5	2.7	0.2	1.1	2.0
西宮市	1.3	1.5	1.8	1.1	0.5	0.9	0.9	-0.2	0.7	1.7	1.4	2.1	2.7	2.9	2.6	3.0	4.1	0.3	1.4	3.5
倉敷市	-1.1	-0.8	-0.7	-0.6	-0.4	-0.8	0.1	-0.4	-0.1	0.8	-1.2	-0.8	-0.3	-0.3	0.1	0.6	0.9	0.1	0.4	1.5
福山市	-2.6	-2.1	-1.7	-1.1	-0.3	0.1	0.4	-1.0	-0.2	0.5	-3.0	-2.6	-1.9	-0.8	1.0	1.8	3.0	-1.4	0.8	2.1
久留米市	0.0	0.2	0.3	0.3	0.6	0.6	1.2	0.4	1.0	1.5	-0.5	0.1	0.5	0.9	1.7	2.2	2.8	1.4	2.7	3.8
30万人以上都市平均 (三大都市圏除く)	-0.4	0.3	0.7	0.6	0.8	1.3	2.3	0.7	2.1	3.0	-0.4	0.7	2.1	2.1	2.7	3.6	5.0	0.8	2.2	3.2
30万人以上都市平均 (三大都市圏含む)	0.4	0.5	0.8	0.9	1.2	1.7	2.0	0.0	1.3	2.6	1.2	1.6	3.0	3.6	4.3	5.6	6.1	-0.7	1.3	3.3
全国平均	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	-0.4	0.5	1.4	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	-0.8	0.4	1.8

(注) 1 国土交通省「地価公示」より作成(各年1月1日時点)。表記年の元号は平成および令和である。  
 2 対前年変動率は、継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除したものをいう。  
 3 静岡市は平成17年4月1日、堺市は平成18年4月1日、新潟市と浜松市は平成19年4月1日、岡山市は平成21年4月1日、相模原市は平成22年4月1日、熊本市は平成24年4月1日に政令指定都市となった。これらの市の、政令指定都市に移行する前の期間については、市名を( )付きで表記し、旧市の範囲での集計結果を記載している。  
 4 県庁所在地平均には政令指定都市である県庁所在地も含めている。(※1)  
 5 30万人以上都市平均には、政令指定都市である30万人以上都市または県庁所在地である30万人以上都市も含めている。(※2)  
 6 人口30万人以上都市は、平成27年1月1日現在の住民基本台帳人口・世帯数(総務省)による。

## (4) 地点別地価

表7-2-4 公示価格高順位表(全国)(令和5年)

(住宅地)

(単位:円/㎡、%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	価格	変動率
1	港-4	東京都	赤坂1丁目1424番1	5,120,000	2.4
2	千代田-3	東京都	六番町6番1外	4,280,000	3.1
3	港-29	東京都	白金台3丁目55番4外	3,990,000	2.8
4	港-16	東京都	南麻布4丁目12番1	3,750,000	2.7
5	港-28	東京都	南麻布1丁目35番1外	3,390,000	4.3
6	千代田-1	東京都	三番町6番25	3,340,000	3.1
7	千代田-7	東京都	一番町16番3	3,180,000	3.2
8	千代田-5	東京都	九段北2丁目6番26	3,110,000	3.3
9	渋谷-11	東京都	恵比寿西2丁目20番1	3,040,000	5.2
10	港-1	東京都	赤坂6丁目1911番	2,910,000	3.6

(商業地)

(単位:円/㎡、%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	価格	変動率
1	中央-5-22	東京都	銀座4丁目2番4	53,800,000	1.5
2	中央-5-41	東京都	銀座5丁目103番16	46,000,000	1.1
3	中央-5-29	東京都	銀座2丁目2番19外	39,500,000	1.0
4	中央-5-23	東京都	銀座7丁目1番2外	38,600,000	1.0
5	千代田-5-2	東京都	丸の内2丁目2番1外	36,700,000	0.0
6	新宿-5-35	東京都	新宿3丁目807番1外	36,600,000	0.8
7	新宿-5-24	東京都	新宿3丁目30番13外	35,000,000	1.4
8	千代田-5-21	東京都	大手町2丁目4番2外	28,800,000	0.0
9	中央-5-18	東京都	銀座4丁目103番1外	28,600,000	1.4
10	中央-5-2	東京都	銀座6丁目4番13外	28,500,000	1.1
10	渋谷-5-22	東京都	宇田川町77番14外	28,500,000	2.5

(工業地)

(単位:円/㎡、%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	価格	変動率
1	大田-9-2	東京都	東海2丁目7番1	740,000	3.6
2	江東-9-4	東京都	辰巳3丁目10番1	636,000	2.1
3	江東-9-3	東京都	佐賀2丁目14番1	553,000	3.8
4	江東-9-2	東京都	東雲2丁目9番42	500,000	3.1
5	品川-9-1	東京都	八潮2丁目7番	452,000	4.1
6	大田-9-3	東京都	南六郷3丁目16番29	400,000	3.4
7	江戸川-9-4	東京都	臨海町3丁目6番25	379,000	4.4
8	江戸川-9-1	東京都	松江5丁目1126番1	372,000	3.0
9	大田-9-1	東京都	東糀谷6丁目1335番1外	365,000	5.2
10	足立-9-1	東京都	綾瀬6丁目455番1外	326,000	2.5

(注) 国土交通省「地価公示」(令和5年1月1日時点)により作成

表7-2-5 変動率上位順位表（全国）（令和5年）

（住宅地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	北広島-1	北海道	共栄町1丁目10番3	46,000	59,800	30.0
2	北広島-4	北海道	美沢3丁目4番8	47,000	60,800	29.4
3	北広島-6	北海道	東共栄2丁目20番5	29,800	38,500	29.2
4	北広島-14	北海道	北進町3丁目3番4	53,800	69,500	29.2
5	江別-2	北海道	朝日町13番14	8,600	11,100	29.1
6	江別-3	北海道	東野幌町8番6	46,500	60,000	29.0
6	恵庭-9	北海道	恵み野東6丁目11番4	24,800	32,000	29.0
8	恵庭-10	北海道	島松寿町1丁目19番4	20,000	25,800	29.0
9	北広島-9	北海道	白樺町2丁目5番7	28,300	36,500	29.0
10	江別-1	北海道	向ヶ丘22番10	33,000	42,500	28.8

（商業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	北広島-5-2	北海道	栄町1丁目1番3	67,000	86,000	28.4
2	北広島-5-1	北海道	中央2丁目1番2	44,000	55,000	25.0
3	恵庭-5-4	北海道	緑町2丁目77番	39,500	49,200	24.6
4	江別-5-5	北海道	元江別873番19外	24,000	29,800	24.2
5	江別-5-6	北海道	上江別西町42番6外	30,000	37,200	24.0
6	恵庭-5-3	北海道	島松本町1丁目43番	21,800	27,000	23.9
7	江別-5-7	北海道	文京台東町1番25	40,500	50,000	23.5
8	千歳-5-2	北海道	錦町2丁目10番3	48,000	59,000	22.9
9	恵庭-5-6	北海道	黄金南7丁目18番6	40,000	49,000	22.5
10	江別-5-1	北海道	3条6丁目9番2外	27,000	33,000	22.2
10	江別-5-3	北海道	大麻ひかり町45番8	45,000	55,000	22.2

（工業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	糸満-9-1	沖縄県	西崎町5丁目8番7外	78,700	99,100	25.9
2	柏-9-3	千葉県	青田新田飛地字元割220番1	99,000	120,000	21.2
3	柏-9-1	千葉県	新十余二2番1外	135,000	163,000	20.7
4	市川-9-1	千葉県	塩浜3丁目17番12	210,000	252,000	20.0
4	市川-9-4	千葉県	二俣717番73	190,000	228,000	20.0
4	船橋-9-2	千葉県	日の出2丁目11番	105,000	126,000	20.0
7	市川-9-2	千葉県	二俣新町17番9外	166,000	199,000	19.9
8	市川-9-3	千葉県	高浜町3番3	137,000	164,000	19.7
9	柏-9-4	千葉県	風早1丁目7番1外	79,300	94,800	19.5
10	福岡東-9-5	福岡県	二又瀬新町940番1外	116,000	137,000	18.1

（注）国土交通省「地価公示」（令和5年1月1日時点）により作成  
同変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるものである。

表7-2-6 変動率下位順位表（全国）（令和5年）

（住宅地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	奈井江-2	北海道	字奈井江575番83	3,550	3,300	-7.0
2	長野-25	長野県	大字赤沼字西通263番1	13,000	12,100	-6.9
3	赤平-3	北海道	字赤平668番33	2,900	2,700	-6.9
4	江田島-2	広島県	江田島町切串3丁目12261番19	19,000	17,700	-6.8
5	南知多-8	愛知県	大字山海字小山89番	10,200	9,520	-6.7
6	南知多-6	愛知県	大字片名字郷中92番	15,200	14,200	-6.6
7	南知多-9	愛知県	大字片名字新師崎23番11	29,400	27,500	-6.5
8	室蘭-18	北海道	白鳥台2丁目33番2	10,100	9,450	-6.4
9	芦別-3	北海道	北6条西3丁目3番2	4,700	4,400	-6.4
10	深川-3	北海道	2条2921番22	6,300	5,900	-6.3

（商業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	江田島-5-1	広島県	江田島町中央1丁目17535番2外	42,200	39,000	-7.6
2	むかわ-5-1	北海道	美幸2丁目20番外	13,500	12,600	-6.7
3	夕張-5-1	北海道	本町2丁目217番	3,800	3,550	-6.6
3	会津若松-5-1	福島県	中町350番2内	76,000	71,000	-6.6
5	赤平-5-1	北海道	本町1丁目2番2外	6,100	5,700	-6.6
6	室蘭-5-1	北海道	中央町1丁目65番2	26,200	24,500	-6.5
7	浦河-5-1	北海道	大通3丁目2番1外	17,000	15,900	-6.5
8	洞爺湖-5-1	北海道	本町157番1外	20,100	18,800	-6.5
9	芦別-5-1	北海道	北1条東1丁目6番5外	6,300	5,900	-6.3
10	美唄-5-1	北海道	大通西1条南1丁目1番1	14,200	13,300	-6.3

（工業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	長崎-9-1	長崎県	香焼町字馬手ヶ浦11番外	16,400	16,000	-2.4
2	呉-9-3	広島県	仁方皆実町3912番60	40,100	39,200	-2.2
3	室蘭-9-3	北海道	祝津町1丁目127番141	10,300	10,100	-1.9
4	南三陸-9-1	宮城県	志津川字沼田150番79	16,100	15,800	-1.9
5	小松島-9-1	徳島県	小松島町字新港46番3外	24,000	23,600	-1.7
6	島原-9-1	長崎県	大手原町甲2130番61	12,300	12,100	-1.6
7	松山-9-6	愛媛県	三津2丁目451番3外	37,800	37,200	-1.6
8	旭川-9-5	北海道	東鷹栖東2条2丁目137番361外	6,600	6,500	-1.5
9	上越-9-1	新潟県	藤巻890番外	22,600	22,300	-1.3
10	和歌山-9-1	和歌山県	築港2丁目3番4	23,400	23,100	-1.3

（注）国土交通省「地価公示」（令和5年1月1日時点）により作成  
同変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるものである。

