

本
編

東
京
の
土
地

第 1 章 土地・建物の状況

- 1 地価の動向
 - (1) 東京と三大都市圏の地価動向
 - (2) 区部及び多摩地域の地価動向
- 2 土地取引の動向
 - (1) 土地取引状況の推移
 - (2) 取引主体別の土地取引動向
- 3 新規分譲マンションの状況
- 4 土地資産の動向
- 5 東京都における用地費と都市基盤の整備
- 6 土地の所有・利用状況の変化
 - (1) 土地所有の法人化
 - (2) 土地所有の小規模化
 - (3) 用途別宅地面積の推移
- 7 事務所床面積の動向

本章では、東京の土地・建物の状況について概観する。バブル期及びバブル崩壊から世界金融危機を経て現在に至るまでの地価の変動を観察するとともに、こうした激しい地価の変動が、東京の土地所有や利用にどのような影響や変化をもたらしたのかを検証する。

なお、詳細なデータについては、第3章以降に掲載する。

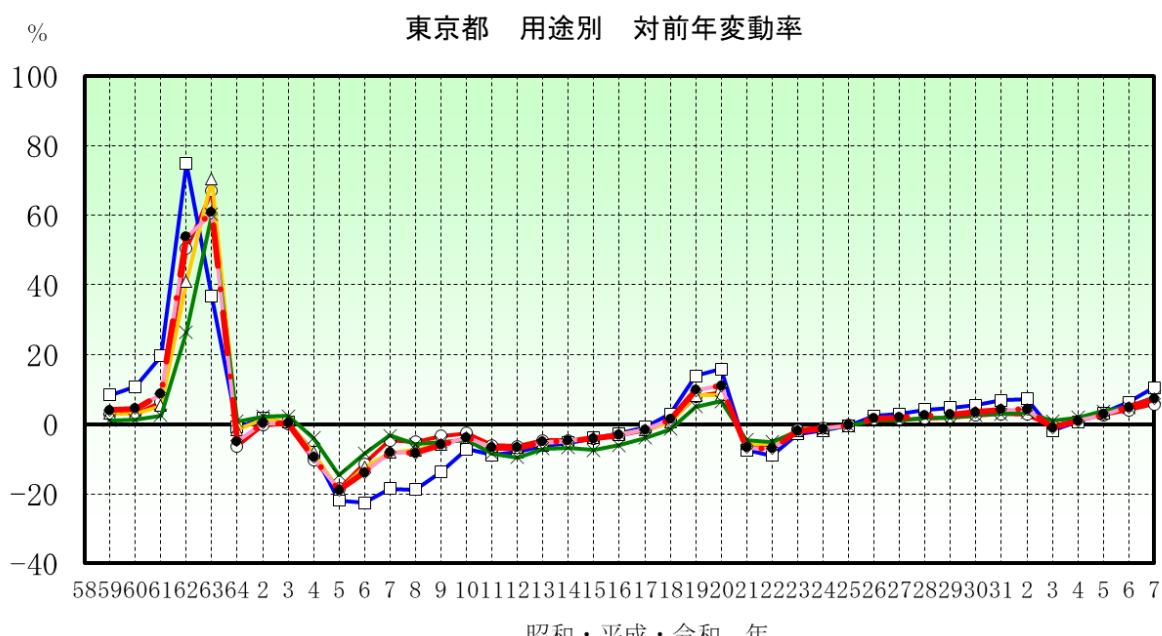
1 地価の動向

(1) 東京と三大都市圏の地価動向

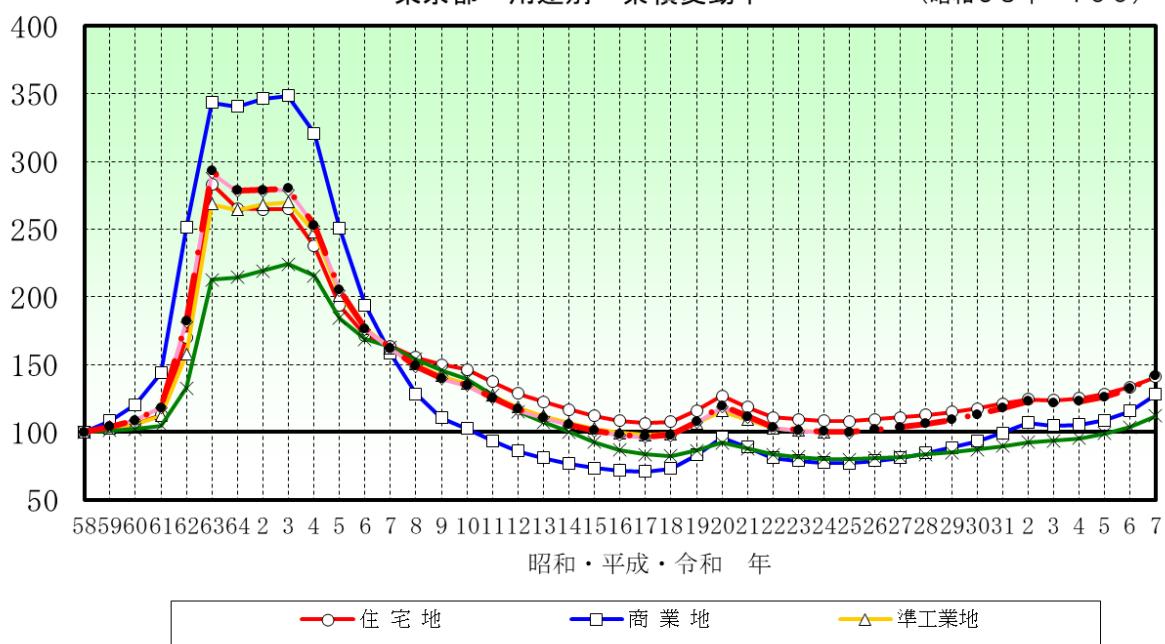
○ 東京都の用途別地価公示価格の推移（図表1－1－1）

- 令和7年の地価公示では、東京都全体の全用途の対前年変動率の平均は、前年よりも、7.3%のプラス値であった。令和3年には平成25年の下落から8年ぶりに下落したが、令和4年からは4年連続でプラスとなっている。
- 用途別の対前年変動率の東京都全域での平均は、住宅地が5.7%、商業地が10.4%、工業地が7.8%と、全ての用途でプラス値となっている。
- バブル期前の昭和58年の価格を100とする累積変動率で令和7年の地価を見ると、住宅地、商業地及び全用途で昭和58年の地価より値上がりを続けている。

図表1－1－1 東京都の用途別地価公示価格の推移



東京都 用途別 累積変動率 (昭和58年=100)



東京都 地価公示価格 用途別平均値 対前年変動率

昭和・平成・令和 年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	
東京都	住宅地	2.9	2.9	6.4	50.5	67.0	-6.3	-0.3	0.1	-10.3	-18.5	-11.4	-4.7	-5.0	-3.4	-2.6	-6.1	-6.4	-4.7	-4.6	-4.1	-3.1
	商業地	8.4	10.8	19.6	74.9	36.7	-0.8	1.7	0.6	-8.0	-21.9	-22.6	-18.5	-18.8	-13.7	-7.2	-8.8	-8.0	-6.2	-5.3	-3.9	-2.7
	準工業地	3.1	3.0	5.3	40.9	70.3	-1.5	1.4	0.7	-8.2	-18.8	-12.3	-8.1	-7.4	-5.7	-4.0	-6.5	-6.8	-5.4	-4.9	-3.8	-3.0
	工業地	1.1	1.2	2.5	26.5	60.2	0.8	2.2	2.4	-3.9	-14.6	-8.4	-3.3	-5.7	-5.1	-4.5	-8.5	-9.5	-7.1	-6.7	-7.4	-6.1
	全用途 (林地を含む。)	4.1	4.5	8.7	53.6	60.6	-4.8	0.2	0.3	-9.6	-19.0	-13.9	-8.1	-8.3	-5.9	-3.8	-6.8	-6.9	-5.2	-4.9	-4.1	-3.1
	全用途	4.1	4.5	8.7	53.9	60.9	-4.9	0.2	0.3	-9.6	-19.0	-13.9	-8.1	-8.3	-5.9	-3.8	-6.8	-6.8	-5.1	-4.8	-4.1	-3.1
昭和・平成・令和 年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	
東京都	住宅地	-1.7	0.8	8.0	9.1	-6.5	-6.2	-1.6	-1.0	-0.3	1.4	1.3	1.6	1.9	2.4	2.9	2.8	-0.6	1.0	2.6	4.1	5.7
	商業地	-0.9	2.9	13.9	15.8	-7.5	-9.0	-2.8	-1.9	-0.4	2.3	2.9	4.1	4.7	5.4	6.8	7.2	-1.9	0.6	3.3	6.3	10.4
	準工業地	-1.5	0.6	8.3	8.4	-5.6	-5.7	-1.8	-1.1													
	工業地	-3.9	-1.4	5.0	6.5	-4.5	-5.1	-2.1	-1.6	-0.5	1.1	1.1	1.9	1.8	2.6	3.0	3.3	0.9	1.9	3.8	4.8	7.8
	全用途 (林地を含む。)	-1.5	1.3	9.7	11.0	-6.7	-7.0	-2.0	-1.3	-0.3					3.4	4.2	4.2	-1.0	0.9	2.8	4.8	7.3
	全用途	-1.5	1.4	9.8	11.1	-6.7	-7.0	-2.0	-1.3	-0.3	1.7	1.9	2.5	2.8	3.4	4.2	4.3	-1.0	0.9	2.8	4.8	7.3

東京都 地価公示価格 用途別平均値 累積変動率

(昭和58年=100)

昭和・平成・令和 年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	
東京都	住宅地	100.0	102.9	105.9	112.7	169.6	283.2	265.3	264.5	264.8	237.5	193.6	171.5	163.4	155.3	150.0	146.1	137.2	128.4	122.4	116.7	112.0	108.5
	商業地	100.0	108.4	120.1	143.6	251.2	343.4	340.7	346.5	348.6	320.7	250.5	193.9	158.0	128.3	110.7	102.7	93.7	86.2	80.9	76.6	73.6	71.6
	準工業地	100.0	103.1	106.2	111.8	157.6	268.3	264.3	268.0	269.9	247.7	201.2	176.4	162.1	150.1	141.6	135.9	127.1	118.4	112.0	106.6	102.5	99.4
	工業地	100.0	101.1	102.3	104.9	132.7	212.5	214.2	218.9	224.2	215.4	184.0	168.5	163.0	153.7	145.8	139.3	127.4	115.3	107.1	100.0	92.6	86.9
	全用途 (林地を含む。)	100.0	104.1	108.8	118.2	181.6	291.7	277.7	278.3	279.1	252.3	204.4	176.0	161.7	148.3	139.5	134.2	125.1	116.5	110.4	105.0	100.7	97.6
	全用途	100.0	104.1	108.8	118.2	182.0	292.8	278.5	279.0	279.9	253.0	204.9	176.4	162.1	148.7	139.9	134.6	125.4	116.9	111.0	105.6	101.3	98.2
昭和・平成・令和 年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	下落率 (%)	
東京都	住宅地	106.6	107.5	116.1	126.7	118.4	111.1	109.3	108.2	107.9	109.4	110.8	112.7	114.8	117.6	121.0	124.4	123.7	124.9	128.1	133.4	141.0	-50.2
	商業地	71.0	73.0	83.2	96.3	89.1	81.1	78.8	77.3	77.0	78.8	81.1	84.4	88.4	93.2	99.6	106.8	104.8	105.4	108.9	115.7	127.8	-63.3
	準工業地	97.9	98.5	106.7	115.7	109.2	103.0	101.1	100.0														
	工業地	83.5	82.4	86.5	92.1	88.0	83.5	81.7	80.4	80.0	80.9	81.8	83.4	84.9	87.1	89.7	92.7	93.6	95.4	99.0	103.8	111.8	-50.1
	全用途 (林地を含む。)	96.1	97.4	106.8	118.6	110.6	102.9	100.8	99.5	99.2													
	全用途	96.7	98.0	107.6	119.6	111.6	103.8	101.7	100.4	100.1	101.8	103.7	106.3	109.3	113.0	117.8	122.8	121.6	122.6	126.1	132.2	141.9	-51.5

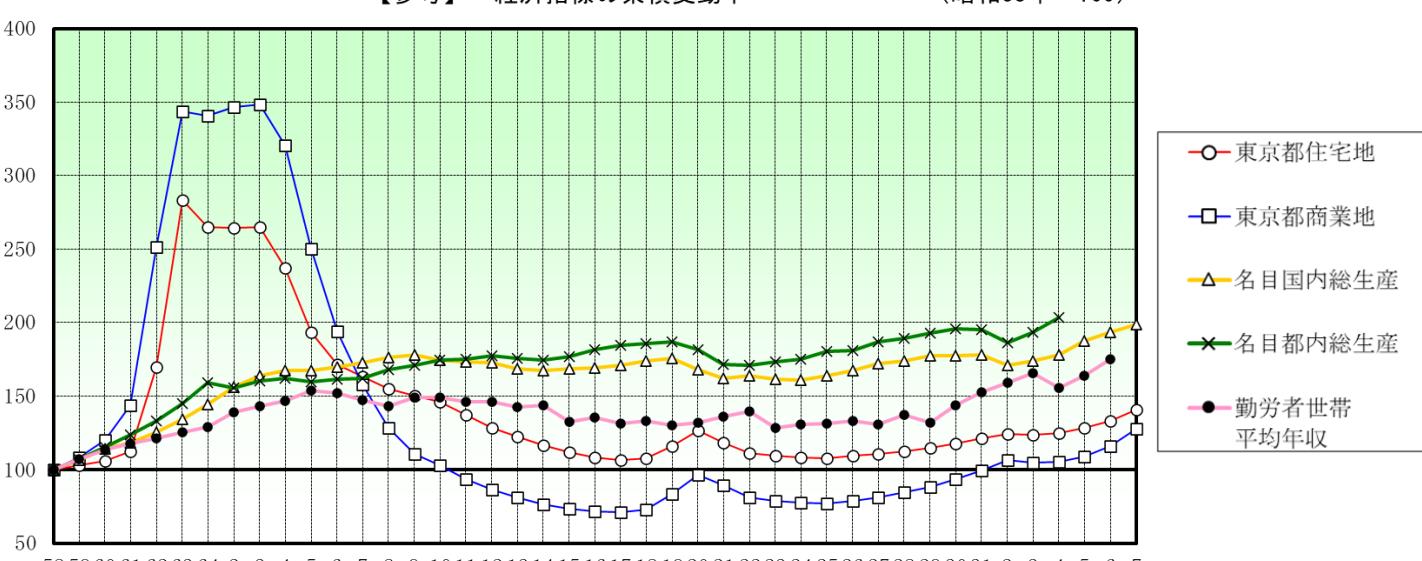
(注) 平成25年地価公示により、準工業地及び市街化調整区域内宅地の用途区分が廃止され、住宅地、商業地又は工業地のいずれかに振り分けられた。

このため、平成25年以降の変動率は、これまで準工業地又は市街化調整区域内宅地として用途分類していた地点を、住宅地、商業地又は工業地に再分類した数値となっている。

平成26年度から平成28年度まで地価公示により、林地の用途区分が廃止された。

【参考】 経済指標の累積変動率

(昭和58年=100)



(注) 1 勤労者世帯平均年収は、各暦年の値、名目国内総生産及び名目都内総生産は、各年度の値を表す。

2 名目国内総生産は、「経済見通しと経済財政運営の基本的態度」中の対前年度増加率を用いて算出した。

ただし、令和6年度は実績見込み、令和7年度は見通しの増減率を用いた。

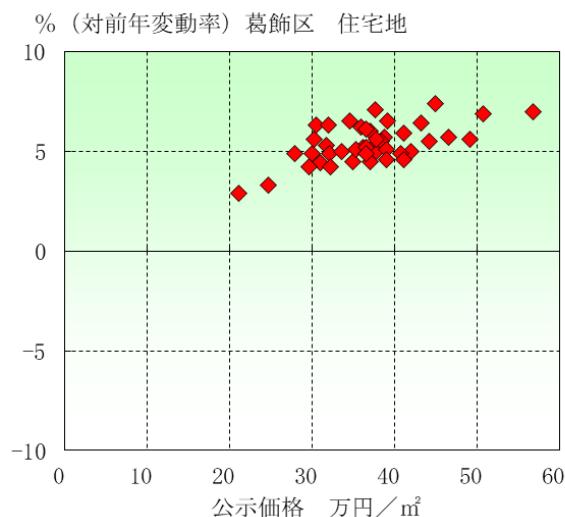
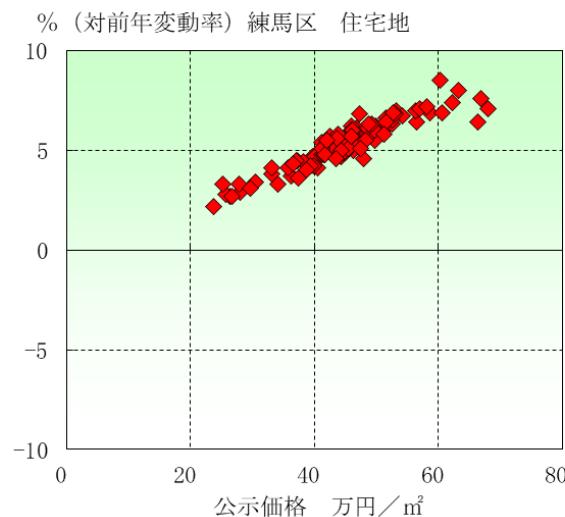
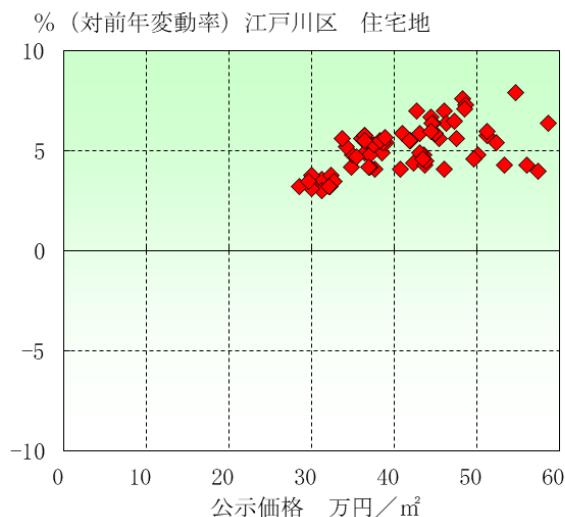
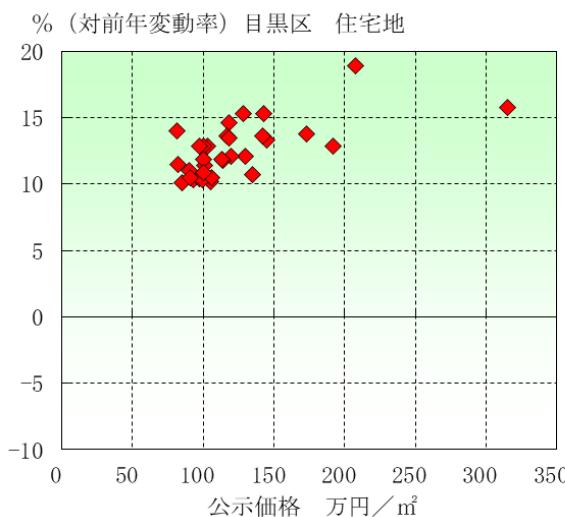
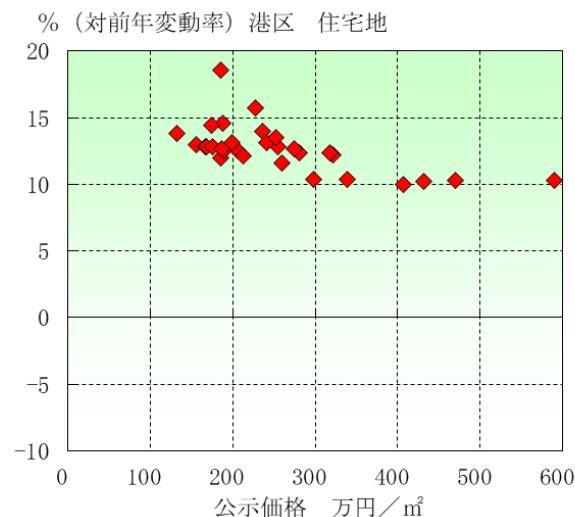
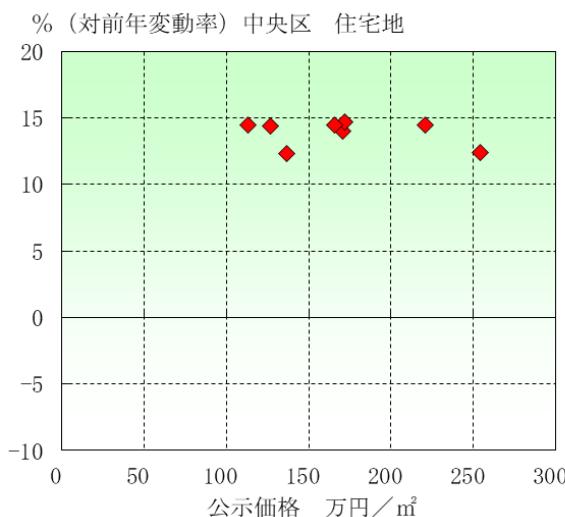
3 名目都内総生産は、「都民経済計算年表」による。平成14年度以降の値は、「都民経済計算年表 令和4年度」の対前年度増加率を用いた。

4 勤労者世帯平均年収は、東京都総務局「東京都生計分析調査報告 令和6年年報(勤労者世帯)」から作成した。

○ 地価公示価格の地点別変動率（住宅地）（令和7年）（図1-1-2、表7-1-1）

- 23区内の住宅地については、令和6年及び令和7年の両年で地価を観測した地点（継続地点）は858地点ある。令和6年及び令和7年の地価では、全ての区でプラス値となった。区別に見ると、中央区（8地点）が平均13.9%で一番高く、続いて、港区（30地点）が平均12.7%、目黒区（32地点）が平均12.5%、下位の3区の江戸川区（69地点）、練馬区（90地点）、葛飾区（43地点）でも平均5.1～5.4%と大幅なプラスとなっている。

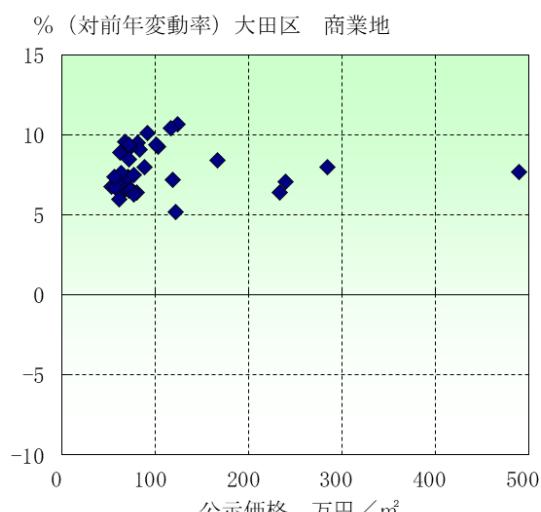
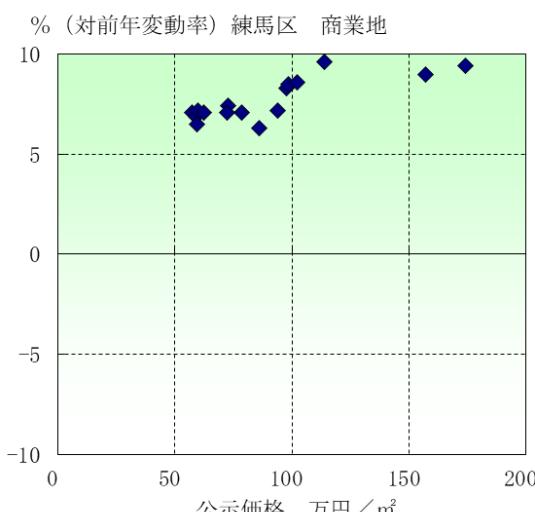
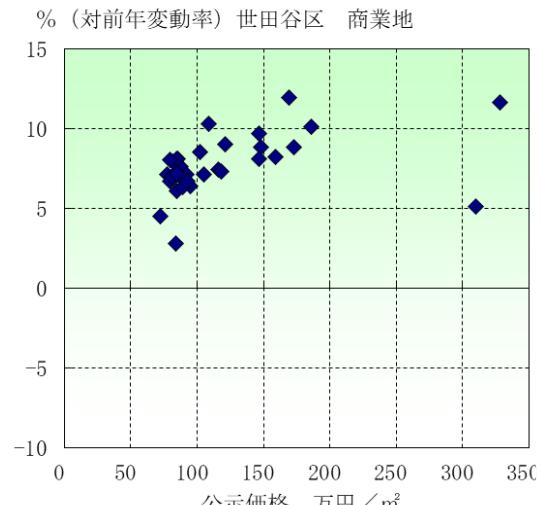
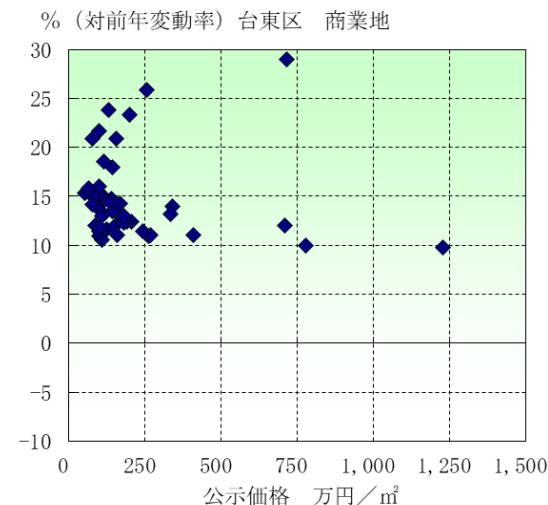
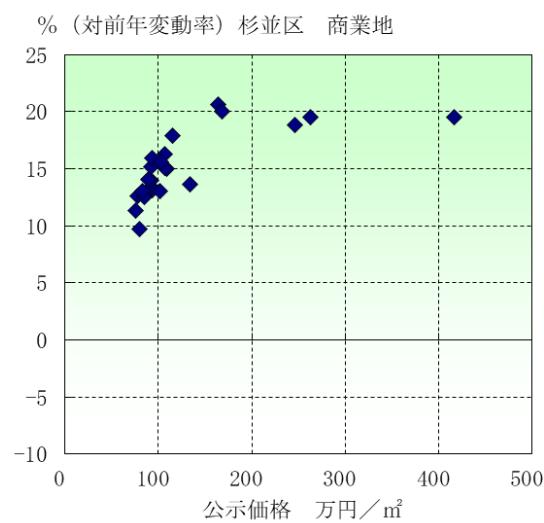
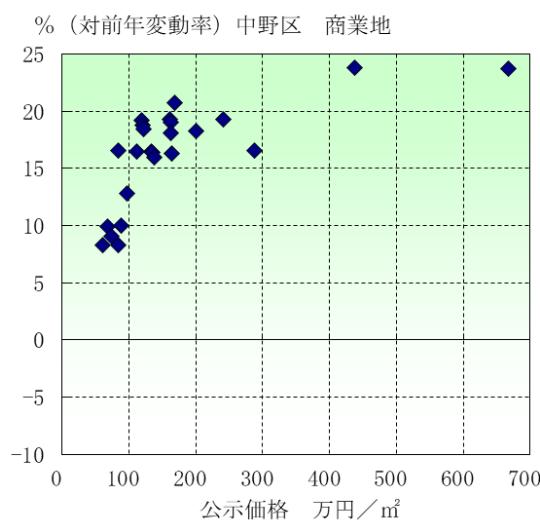
図1-1-2 地価公示価格の地点別変動率（住宅地）（令和7年）



○ 地価公示価格の地点別変動率（商業地）（令和7年）（図1-1-3、表7-1-1）

- 23区内の商業地については、令和6年及び令和7年の両年で地価を観測した地点（継続地点）は672地点ある。令和6年及び令和7年の地価では、全ての区で7.7%を超えるプラス値となった。区別に見ると、中野区（24地点）が16.3%、杉並区（24地点）が15.1%、台東区（47地点）が14.8%で上位3区となった。下位の3区は世田谷区（32地点）が7.7%、練馬区（16地点）が7.7%、大田区（36地点）が7.8%と、それぞれ大幅なプラス値となつた。

図1-1-3 地価公示価格の地点別変動率（商業地）（令和7年）

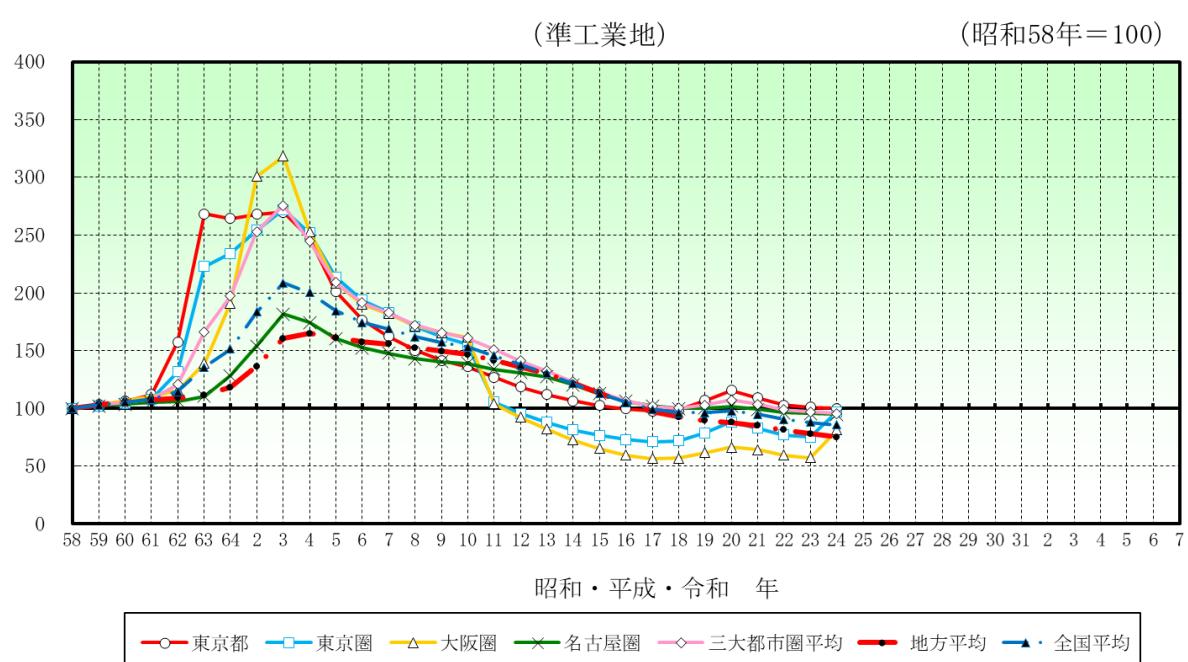
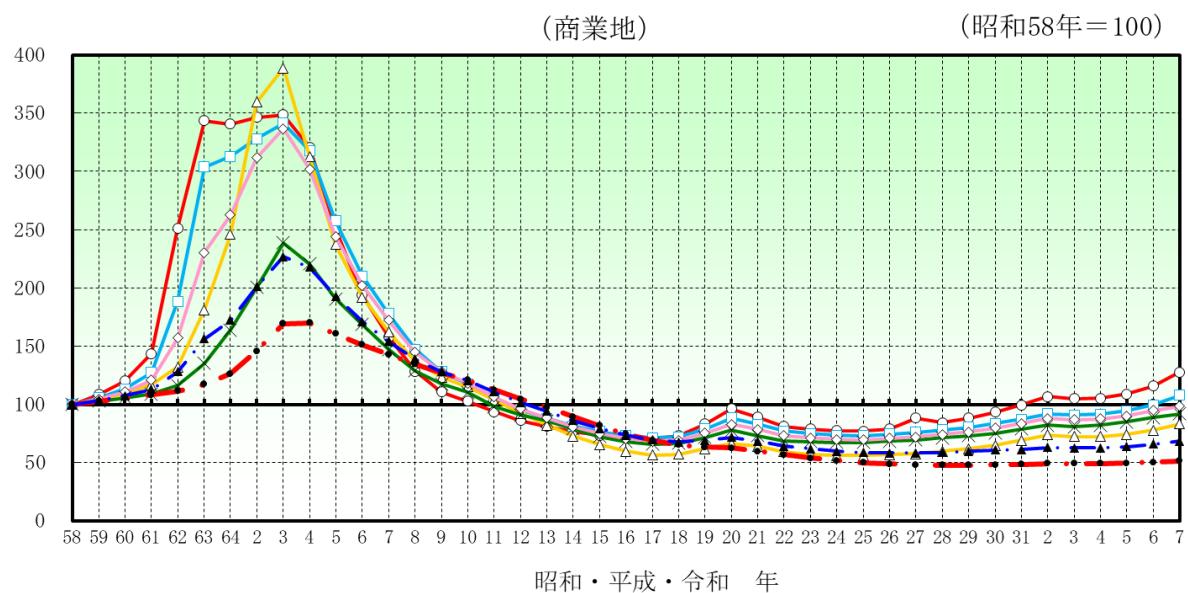
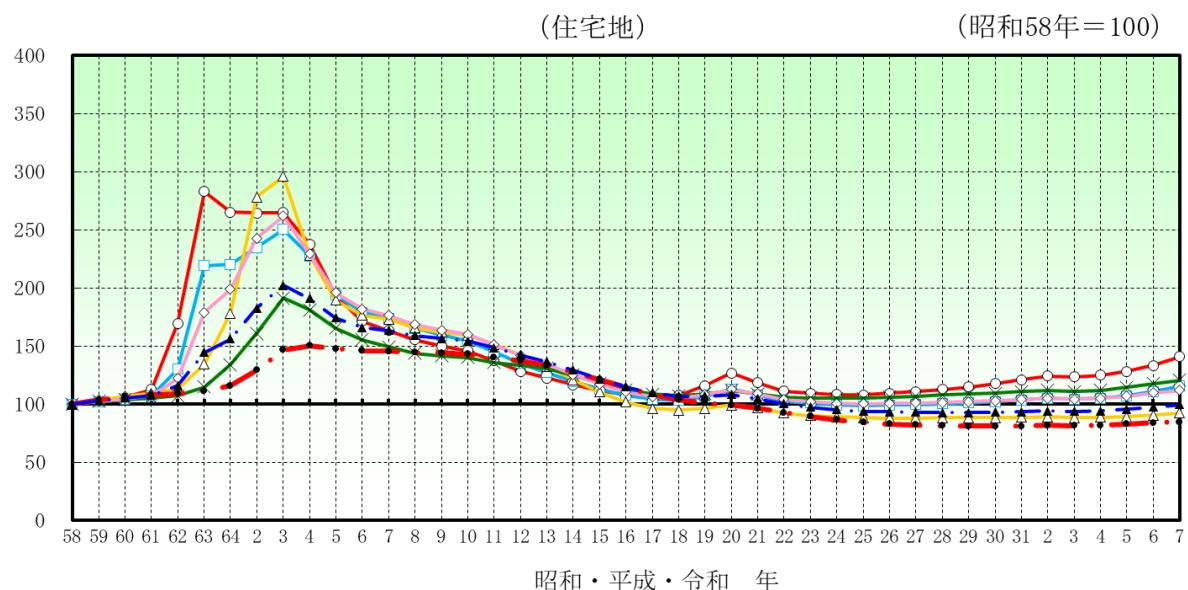


○ 全国の地価公示価格 累積変動率・対前年変動率の推移（図表1-1-4、図表1-1-5）

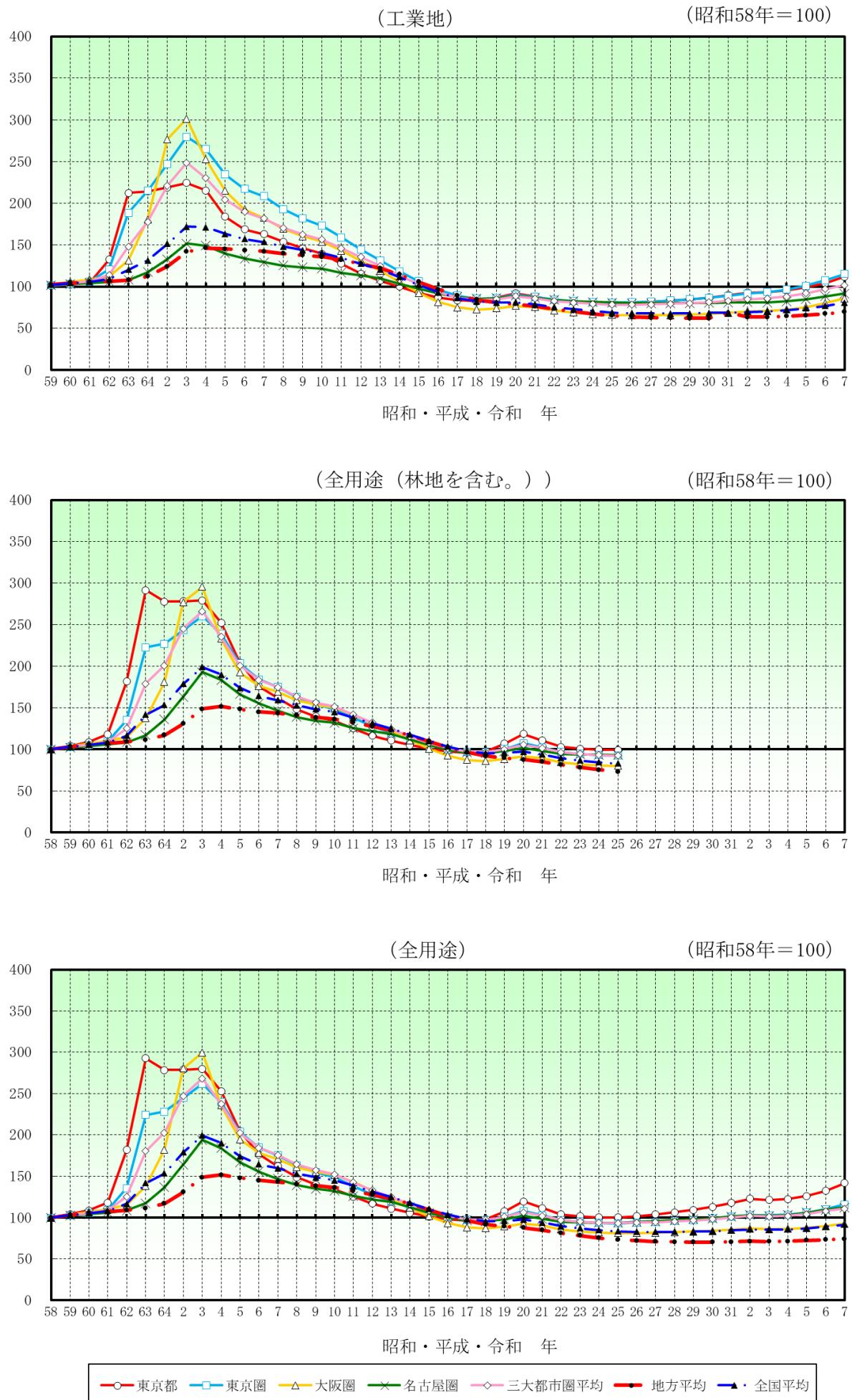
- 東京圏、名古屋圏及び三大都市圏における住宅地及び全用途は、平成31年以降、昭和58年を上回る水準を維持している。東京圏では、令和7年の商業地が昭和58年を上回る水準に回復したため、全ての用途地で昭和58年の水準に回復した。
- 大阪圏、地方平均及び全国平均については、全ての用途地で増加はしているものの、昭和58年の水準には至っていない。

図表1-1-4 全国の地価公示価格 累積変動率の推移

圏域	昭和/平成/令和年 用途	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	
東京圏	住宅地	100.0	102.2	103.9	107.1	130.1	219.3	220.2	234.7	250.2	227.4	194.2	179.1	173.9	165.2	159.6	154.8	144.9	135.0	127.2	119.7	113.0	107.7	
	商業地	100.0	105.5	113.1	127.2	188.6	303.8	312.9	327.9	341.3	317.8	257.4	210.3	177.9	147.3	127.9	117.4	105.5	95.4	87.8	81.3	76.6	73.1	
	準工業地	100.0	102.3	104.4	107.8	131.6	222.7	234.3	254.2	272.0	252.1	213.5	193.7	183.0	170.8	161.9	155.3	144.4	133.4	124.7	116.9	110.0	104.3	
	工業地	100.0	104.1	102.7	106.2	120.7	188.3	214.9	246.9	279.5	264.7	234.3	217.2	208.5	192.8	181.7	172.9	158.9	144.5	131.5	118.4	106.5	96.2	
	全用途 (林地を含む)	100.0	102.7	105.2	109.5	135.2	222.8	227.0	243.4	260.4	238.8	203.5	184.3	175.1	162.9	154.6	148.4	137.8	127.6	119.5	111.8	105.2	100.0	
	全用途	100.0	102.7	105.2	109.5	135.5	224.0	228.1	244.5	261.6	239.6	203.9	184.8	175.5	163.2	154.9	148.9	138.3	128.1	119.9	112.2	105.6	100.4	
大阪圏	住宅地	100.0	103.6	106.7	109.5	113.2	178.2	278.1	296.2	228.4	189.3	176.4	173.1	165.6	162.0	159.6	151.3	142.0	132.5	121.1	110.5	101.6		
	商業地	100.0	103.9	109.1	116.7	132.1	181.3	245.8	359.7	388.8	313.0	237.2	191.9	162.6	136.9	114.9	103.9	92.2	82.0	72.8	65.3	59.6		
	準工業地	100.0	103.4	106.7	110.2	115.5	139.0	191.2	300.8	318.5	253.2	208.7	190.1	182.1	171.4	165.5	161.6	151.4	139.7	128.1	116.1	104.9	95.6	
	工業地	100.0	102.9	105.8	108.7	112.2	131.5	180.5	276.8	301.2	252.4	215.0	192.7	182.3	169.5	153.9	143.0	131.1	119.2	105.6	92.4	81.4		
	全用途 (林地を含む)	100.0	103.5	106.7	110.0	115.0	137.3	180.8	277.1	295.7	233.0	192.7	176.3	169.3	159.1	153.7	150.2	141.3	131.6	121.8	110.7	100.7	92.3	
	全用途	100.0	103.8	110.8	111.5	115.2	138.0	182.3	280.5	299.6	235.8	194.8	171.2	160.8	155.4	151.8	142.8	133.0	123.1	111.9	101.7	93.3		
名古屋圏	住宅地	100.0	102.4	104.0	105.5	107.2	115.0	133.9	160.9	191.2	181.2	165.6	155.5	149.3	143.9	141.5	140.4	135.7	133.3	130.7	125.0	118.0	112.2	
	商業地	100.0	102.7	105.5	109.0	115.9	135.4	163.8	200.5	238.8	220.7	190.5	168.6	162.6	136.9	119.9	90.9	85.8	78.8	72.5	68.2			
	準工業地	100.0	102.2	103.7	105.0	106.2	110.6	128.5	153.8	181.5	174.4	160.7	152.6	147.6	142.9	140.4	139.0	133.7	130.8	127.1	120.3	112.7	106.3	
	工業地	100.0	101.8	103.1	104.5	105.8	108.0	117.4	132.7	151.8	149.2	139.7	133.5	129.3	125.4	123.0	121.5	116.6	113.3	109.9	103.6	97.6	92.1	
	全用途 (林地を含む)	100.0	102.3	104.0	105.7	108.2	117.1	136.1	163.0	193.0	166.5	155.0	146.3	138.7	134.6	132.0	125.5	121.8	118.4	112.1	105.3	99.7		
	全用途	100.0	102.4	104.1	105.9	108.5	117.5	136.7	163.9	194.1	184.2	167.1	155.5	146.8	139.2	135.0	132.4	126.0	122.2	118.8	112.5	105.6	100.0	
三大都市圏平均	住宅地	100.0	102.6	104.7	107.5	122.2	179.1	198.9	242.6	262.0	229.3	196.0	181.7	176.6	168.5	163.8	160.2	151.0	142.1	134.2	125.5	117.3	110.6	
	商業地	100.0	104.5	110.6	120.7	157.1	230.3	262.7	311.6	336.8	302.2	244.1	202.1	172.2	144.7	128.0	118.4	106.4	96.1	88.2	80.7	74.9	70.6	
	準工業地	100.0	102.7	105.1	108.1	120.6	166.4	197.3	253.0	275.7	244.6	208.9	191.5	182.7	172.3	165.6	160.8	151.0	141.2	132.3	122.9	114.2	106.6	
	工業地	100.0	102.0	103.8	106.5	114.0	148.2	177.5	212.2	248.4	230.0	204.5	189.6	181.6	170.3	162.3	156.3	145.7	135.2	125.1	113.6	102.7	93.2	
	全用途 (林地を含む)	100.0	102.8	105.4	109.0	125.0	179.2	200.9	245.3	266.1	235.5	200.9	183.4	174.6	163.4	156.4	151.4	141.7	132.4	124.3	115.6	107.7	101.4	
	全用途	100.0	102.9	105.5	108.2	122.5	180.5	202.5	247.3	268.3	237.2	203.3	175.5	164.4	157.4	152.3	142.6	133.2	125.0	116.4	108.5	102.1		
地方平均	住宅地	100.0	103.5	106.0	107.8	109.1	111.2	116.0	129.3	146.9	150.2	147.7	145.9	145.5	144.6	144.0	143.2	137.2	133.4	128.0	121.5	114.6		
	商業地	100.0	102.8	105.5	108.1	112.2	126.2	145.6	169.3	170.0	160.5	151.0	142.7	134.4	127.2	120.7	112.5	104.6	97.3	89.4	81.6	74.5		
	準工業地	100.0	103.2	105.7	107.6	109.2	111.7	118.1	136.3	160.4	164.7	157.7	155.6	152.4	149.6	146.8	141.5	135.8	129.7	121.9	113.3	104.8		
	工業地	100.0	102.3	104.1	106.9	108.9	120.2	131.4	151.3	171.8	171.1	163.1	157.0	153.4	147.9	143.7	140.3	134.3	127.5	120.5	111.6	102.1	93.2	
	全用途 (林地を含む)	100.0	103.0	105.5	108.2	116.4	141.6	153.3	178.8	199.0	189.8	173.9	164.2	159.2	152.9	148.4	144.9	138.2	131.4	125.0	117.6	110.1	103.3	
	全用途	100.0	103.0	105.5	108.2	116.5	141.8	153.6	179.1	199.3	190.2	174.2	164.4	159.5	153.1	148.7	145.1	138.4	131.7	125.2	117.8	110.3	103.4	
全国平均	住宅地	100.0	107.1	109.8	112.0	118.8	108.4	104.0	102.1	100.8	100.2	100.7	101.1	101.6	102.1	102.8	103.9	105.0	104.4	104.9	107.2	110.9	-53.8	
	商業地	100.0	105.3	107.4	112.9	128.0	156.1	172.2	200.9	226.8	217.8	192.9	171.1	154.0	138.9	128.1	120.3	110.5	101.7	94.1	86.3	79.4	73.5	
	準工業地	100.0	103.0	105.5	107.9	114.4	135.5	151.3	183.3	208.4	200.3	184.5	174.3	168.9	162.0	157.1	153.2	145.6	137.7	130.1	121.5	112.9	105.1	
	工業地	100.0	102.3	104.1	106.9	108.9	120.2	131.4	151.3	171.8	171.1	163.1	157.0	153.4	147.9	143.7	140.3	134.3	127.5	120.5	111.6	102.1	93.2	
	全用途 (林地を含む)	100.0	103.0	105.5	108.2	116.4	141.6	153.3	178.8	199.0	189.8	173.9	164.2	159.2	152.9	148.4	144.9	138.2	131.4	125.0	117.6	110.1	103.3	
	全用途	100.0	103.0	105.5	108.2	116.5	141.8	153.6	179.1	199.3	190.2	174.2	164.4	159.5	153.1	148.7	145.1	138.4	131.7	125.2	117.8	110.3	103.4	
名古屋圏	住宅地	100.0	108.5	107.1	109.8	112.0	108.8	104.0	102.1	100.8	100.2	100.7	101.1	101.6	102.1	102.8	103.9	105.0	104.4	104.9	107.2	110.9	-53.8	
	商業地	100.0	65.9	66.5	71.7	77.7	73.1	68.7	67.9	67.3	67.1	66.0	65.6	65.5	65.9	66.0	67.0	67.8	72.5	74.2	77.9	83.1	-68.8	
	準工業地	100.0	102.0	99.9	100.2	101.8	99.1	96.5	95.6	94.9	94.4	93.9	93.6	93.5	93.4	93.3	93.2	93.1	93.0	92.9	92.8	92.7	92.6	
	工業地	100.0	87.6	85.4	86.2	89.1	86.6	83.9	82.8	81.5	80.6	80.2	80.0	80.1	80.2	80.3	80.8	81.3	80.9	82.2	84.9	88.4	-39.5	
	全用途 (林地を含む)	100.0	96.2	95.7	97.9	101.6	98.1	94.7	94.0	93.4	93.3	94.8	95.7	96.8	97.9	97.9	99.3	101.3	103.2	102.0	103.2	105.9	109.4	-42.1
	全用途	100.0	95.5	98.2	101.9	98.4	95.1	94.4	93.8	93.7	94.8	95.7	96.8	97.9	97.9	99.3	101.3	103.2	102.0	103.2	105.9	109.4	112.4	-42.1
三大都市圏平均	住宅地	100.0	106.5	105.2	108.2	112.8	108.9	104.0	102.1	100.8	100.2	100.7	101.1	101.6	102.1	102.8	103.9	105.0	104.4	104.9	107.2	110.9	-53.7	
	商業地	100.0	68.3	69.0</																				

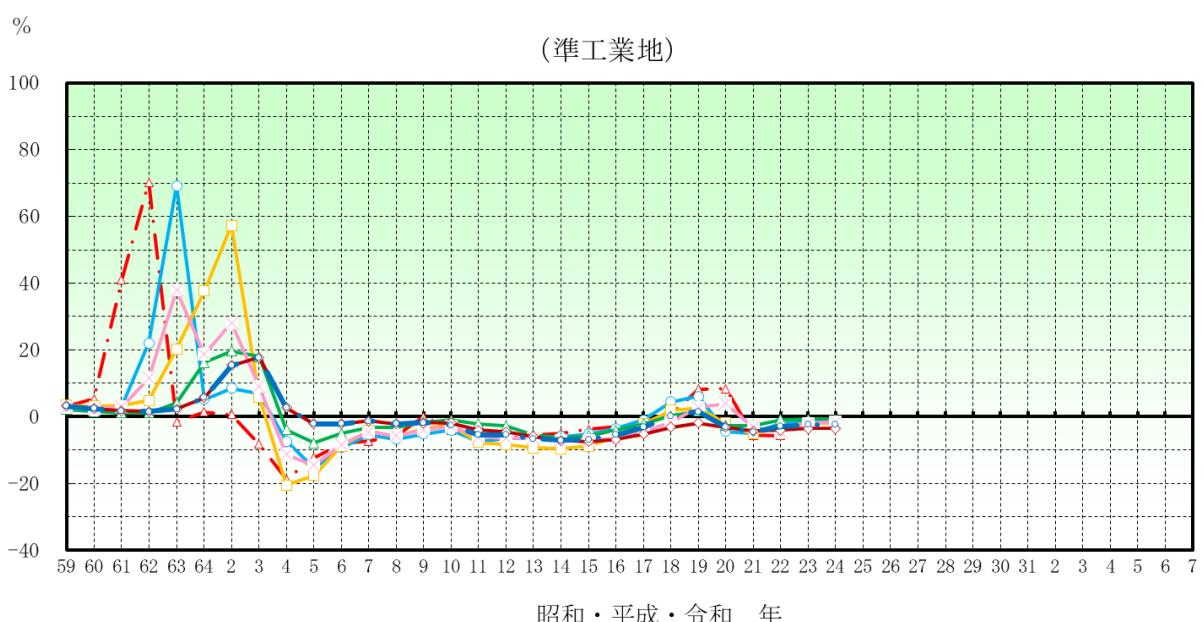
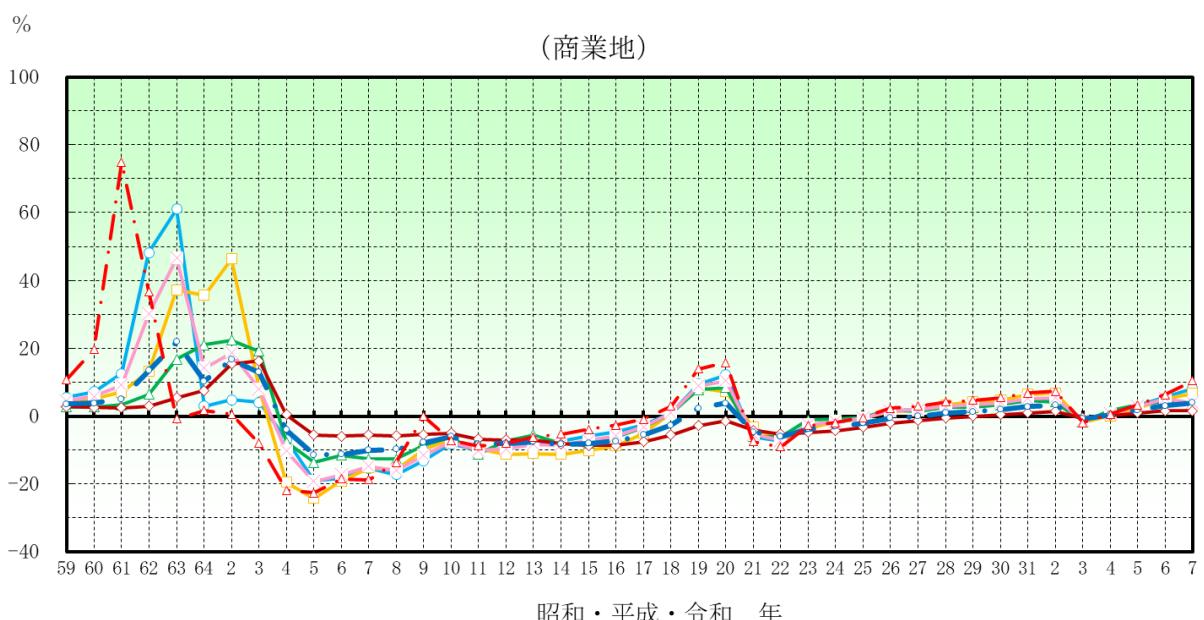
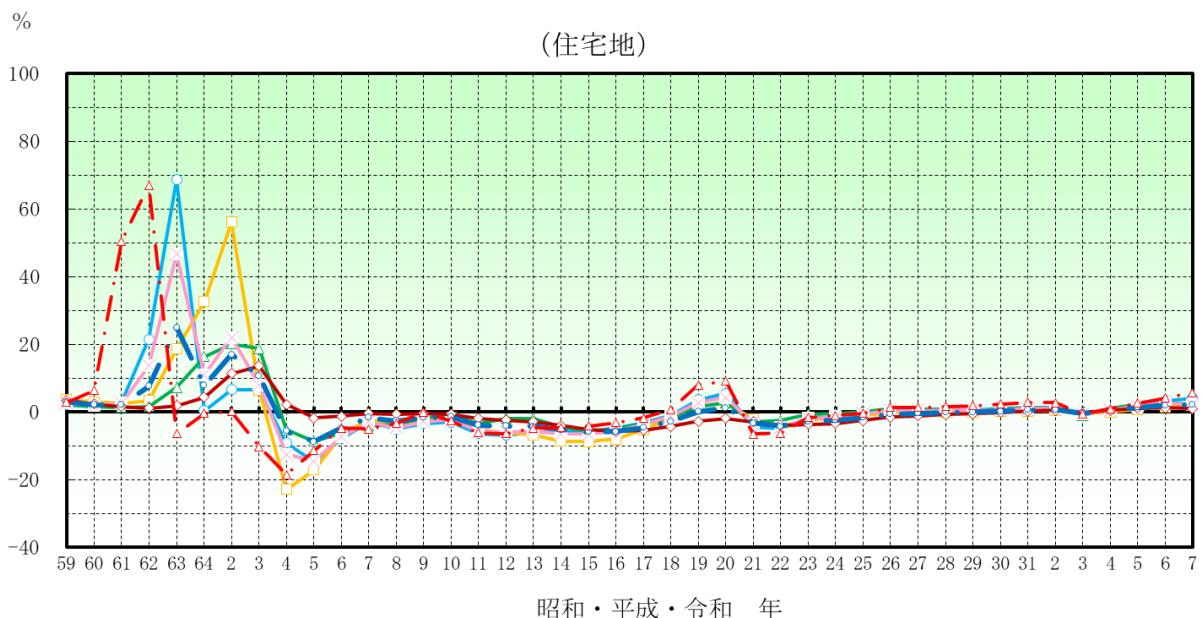


—○— 東京都 —□— 東京圏 —△— 大阪圏 —×— 名古屋圏 —◇— 三大都市圏平均 —●— 地方平均 —▲— 全国平均

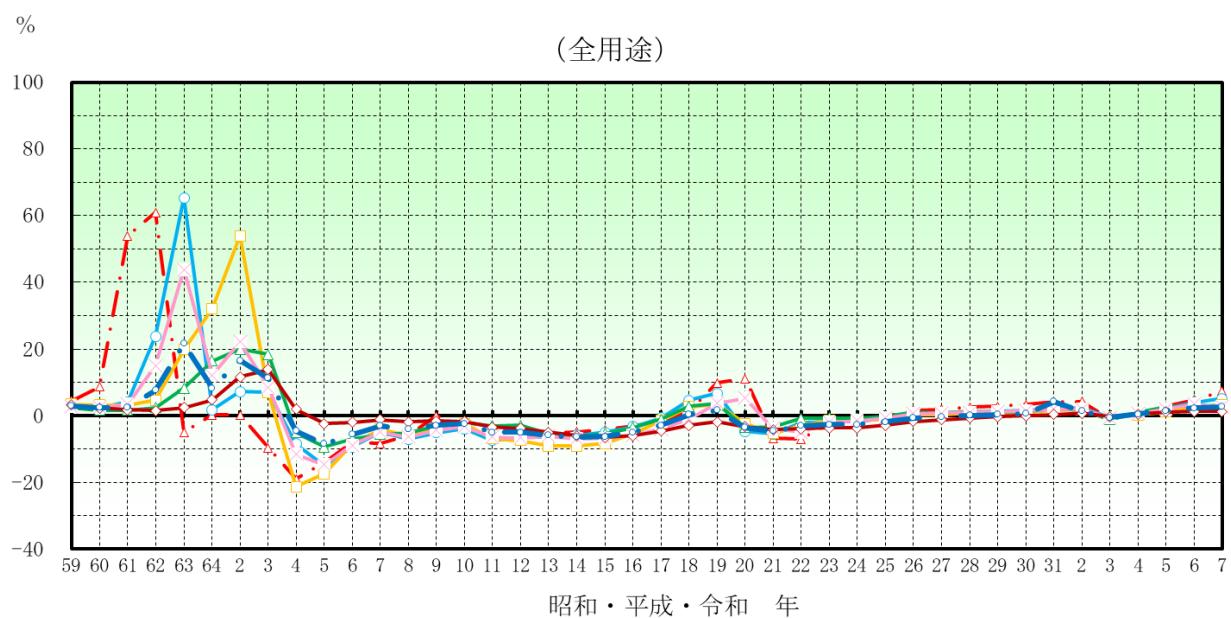
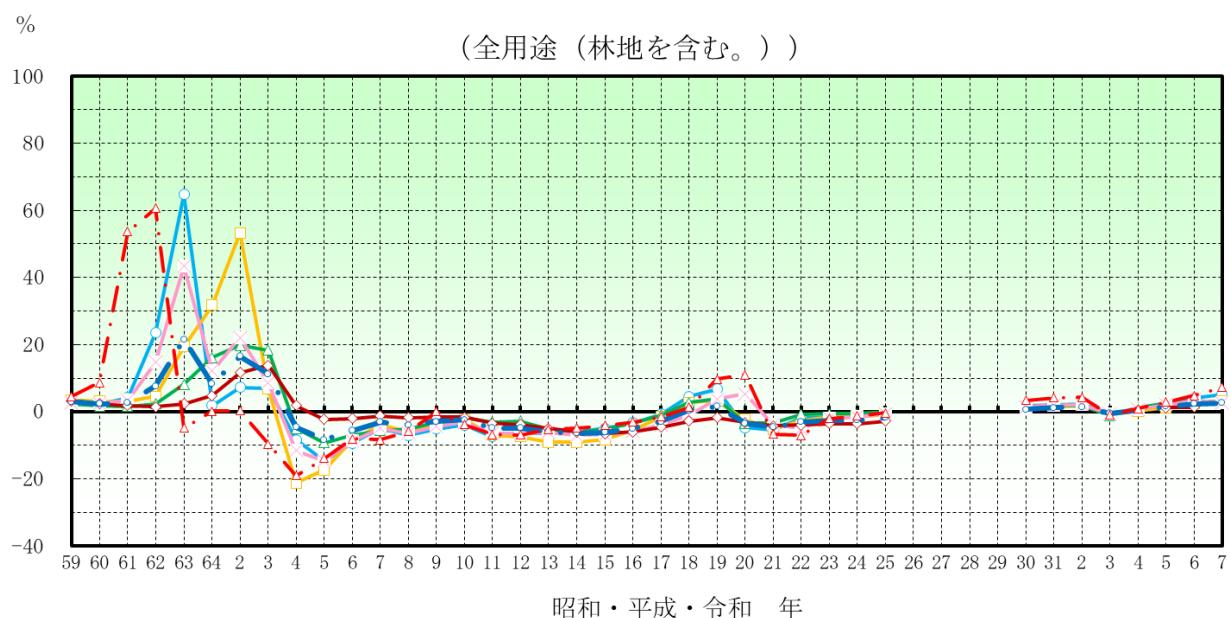
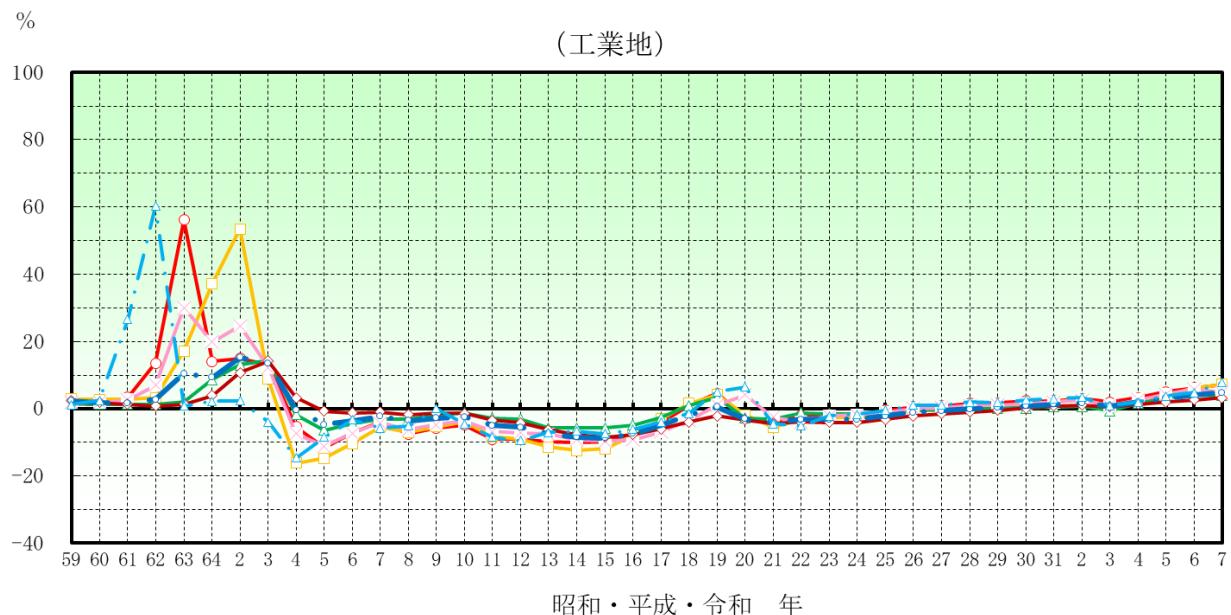


図表 1-1-5 全国の地価公示価格 対前年変動率の推移

圏域	昭和/平成/令和年 用途	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年
東京圏	住宅地	2.2	1.7	3.0	21.5	68.6	0.4	6.6	6.6	-9.1	-14.6	-7.8	-2.9	-5.0	-3.4	-3.0	-6.4	-6.8	-5.8	-5.9	-5.6	-4.7
	商業地	5.5	7.2	12.5	48.2	61.1	3.0	4.8	4.1	-6.9	-19.0	-18.3	-15.4	-17.2	-13.2	-8.2	-10.1	-8.0	-7.4	-7.4	-5.8	-4.5
	準工業地	2.3	2.1	3.2	22.1	69.2	5.2	8.5	7.0	-7.3	-15.3	-9.3	-5.5	-6.7	-5.2	-4.1	-7.0	-7.6	-6.5	-6.3	-5.9	-5.2
	工業地	1.4	1.3	3.4	13.6	56.1	14.1	14.9	13.2	-5.3	-11.5	-7.3	-4.0	-7.5	-5.8	-4.8	-8.1	-9.1	-9.0	-10.1	-9.7	
	全用途 (林地を含む。)	2.7	2.4	4.1	23.5	64.8	1.9	7.2	7.0	-8.3	-14.8	-9.4	-5.0	-7.0	-5.1	-4.0	-7.1	-7.4	-6.4	-6.4	-5.9	-5.0
	全用途	2.7	2.4	4.1	23.8	65.3	1.8	7.2	7.0	-8.4	-14.9	-9.4	-5.0	-7.0	-5.1	-3.9	-7.1	-7.4	-6.4	-6.4	-5.9	-4.9
大阪圏	住宅地	3.6	3.0	2.6	3.4	18.6	32.7	56.1	6.5	-22.9	-17.1	-6.8	-1.9	-4.3	-2.2	-1.5	-5.2	-6.1	-6.7	-8.6	-8.8	-8.0
	商業地	3.9	5.0	7.0	13.2	37.2	35.6	46.3	8.1	-19.5	-24.2	-19.1	-15.3	-15.8	-9.9	-6.8	-9.6	-11.3	-11.0	-11.3	-10.2	-8.8
	準工業地	3.4	3.2	3.3	4.8	20.3	37.6	57.3	5.9	-20.5	-17.6	-8.9	-4.2	-5.9	-3.4	-2.4	-6.3	-7.7	-8.3	-9.4	-9.6	-8.9
	工業地	2.9	2.8	2.8	3.2	17.2	37.2	53.4	8.8	-16.2	-14.8	-10.4	-5.4	-7.0	-5.4	-4.0	-7.1	-8.3	-9.1	-11.4	-12.5	-11.9
	全用途 (林地を含む。)	3.5	3.1	3.1	4.5	19.4	31.7	53.3	6.7	-21.2	-17.3	-8.5	-4.0	-6.0	-3.4	-2.3	-5.9	-6.9	-7.4	-9.1	-9.1	-8.3
	全用途	3.5	3.2	3.1	4.6	19.8	32.1	53.9	6.8	-21.3	-17.4	-8.5	-4.0	-6.0	-3.4	-2.3	-5.9	-6.9	-7.4	-9.1	-9.1	-8.3
名古屋圏	住宅地	2.4	1.6	1.4	1.6	7.3	16.4	20.2	18.8	-5.2	-8.6	-6.1	-4.0	-3.6	-1.7	-0.8	-3.3	-1.8	-1.9	-4.4	-5.6	-4.9
	商業地	2.7	2.7	3.3	6.4	16.8	21.0	22.4	19.1	-7.6	-13.7	-11.5	-12.7	-12.6	-8.5	-6.2	-11.2	-7.3	-5.6	-8.1	-8.0	-6.0
	準工業地	2.2	1.5	1.2	1.2	4.1	16.2	19.7	18.0	-3.9	-7.9	-5.0	-3.3	-3.2	-1.7	-1.0	-3.8	-2.2	-2.8	-5.4	-6.3	-5.7
	工業地	1.8	1.3	1.3	2.1	8.7	13.0	14.4	-1.7	-6.4	-4.4	-3.2	-3.0	-1.9	-1.2	-4.1	-2.8	-3.0	-5.7	-5.8	-5.7	
	全用途 (林地を含む。)	2.3	1.7	1.6	2.4	8.2	16.2	19.8	18.4	-5.0	-9.2	-6.9	-5.6	-5.2	-3.0	-1.9	-4.9	-3.0	-2.8	-5.3	-6.1	-5.3
	全用途	2.4	1.7	1.7	2.4	8.3	16.4	19.9	18.4	-5.1	-9.3	-6.9	-5.6	-5.2	-3.0	-1.9	-4.9	-3.0	-2.8	-5.3	-6.1	-5.3
三大都市圏平均	住宅地	2.6	2.0	2.7	13.7	46.6	11.0	22.0	8.0	-12.5	-14.5	-7.3	-2.8	-4.6	-2.8	-2.2	-5.7	-5.9	-5.6	-6.5	-6.5	-5.7
	商業地	4.5	5.8	9.2	30.1	46.6	14.1	18.6	8.1	-10.3	-19.2	-17.2	-14.8	-16.0	-11.5	-7.5	-10.2	-9.6	-8.3	-8.5	-7.1	-5.8
	準工業地	2.7	2.3	2.9	11.6	37.9	18.6	28.2	9.0	-11.3	-14.6	-8.3	-4.6	-5.7	-3.9	-2.9	-6.1	-6.5	-6.3	-7.1	-7.1	-6.6
	工業地	2.0	1.8	2.6	7.0	30.0	19.8	24.6	12.3	-7.4	-11.1	-7.3	-4.2	-6.2	-4.7	-3.7	-6.8	-7.2	-7.5	-9.2	-9.6	-9.2
	全用途 (林地を含む。)	2.8	2.5	3.4	14.7	43.4	12.1	22.1	8.5	-11.5	-14.7	-8.7	-4.8	-6.4	-4.3	-3.2	-6.4	-6.6	-6.1	-7.0	-6.8	-5.9
	全用途	2.9	2.5	3.5	15.0	43.8	12.2	22.1	8.5	-11.6	-14.7	-8.8	-4.8	-6.4	-4.3	-3.2	-6.4	-6.6	-6.1	-6.9	-6.8	-5.9
地方平均	住宅地	3.5	2.4	1.7	1.2	1.9	4.4	11.4	13.6	2.3	-1.7	-1.2	-0.3	-0.6	-0.4	-0.6	-1.9	-2.3	-2.8	-4.0	-5.1	-5.7
	商業地	2.8	2.6	2.5	2.9	5.4	7.6	15.4	16.3	0.4	-5.6	-5.9	-5.5	-5.8	-5.4	-5.1	-6.8	-7.0	-8.1	-8.7	-8.7	
	準工業地	3.2	2.4	1.8	1.5	2.3	5.7	15.4	17.7	2.7	-2.1	-2.2	-1.3	-2.1	-1.8	-1.9	-3.6	-4.0	-4.5	-6.0	-7.1	-7.5
	工業地	2.5	1.8	1.3	0.8	1.3	3.9	10.7	14.2	3.2	-0.7	-1.2	-1.0	-1.8	-1.4	-1.4	-2.7	-3.4	-4.2	-6.2	-7.7	-8.4
	全用途 (林地を含む。)	3.2	2.3	1.8	1.5	2.4	4.8	11.7	13.8	1.9	-2.3	-2.0	-1.2	-1.8	-1.6	-1.7	-3.0	-3.4	-3.8	-5.0	-6.0	-6.5
	全用途	3.2	2.3	1.8	1.5	2.4	4.8	11.7	13.8	1.9	-2.3	-2.0	-1.2	-1.8	-1.6	-1.7	-3.0	-3.4	-3.8	-5.0	-6.0	-6.5
全国平均	住宅地	3.0	2.2	2.2	7.6	25.0	7.9	17.0	10.7	-5.6	-8.7	-4.7	-1.6	-2.6	-1.6	-1.4	-3.8	-4.1	-4.2	-5.2	-5.8	-5.7
	商業地	3.5	3.8	5.1	13.4	21.9	10.3	16.7	12.9	-4.0	-11.4	-11.3	-10.0	-9.8	-7.8	-6.1	-8.1	-8.0	-7.5	-8.3	-8.0	-7.4
	準工業地	3.0	2.4	2.3	6.0	18.5	11.6	21.2	13.7	-3.9	-7.9	-5.5	-3.1	-4.1	-3.0	-2.5	-5.0	-5.4	-6.6	-7.1	-6.9	
	工業地	2.3	1.8	1.7	2.8	10.4	9.3	15.2	13.5	-0.4	-4.7	-3.7	-2.3	-3.6	-2.8	-2.4	-4.3	-5.0	-5.5	-7.4	-8.5	-8.7
	全用途 (林地を含む。)	3.0	2.4	2.6	7.6	21.6	8.3	16.6	11.3	-4.6	-8.4	-5.6	-3.0	-4.0	-2.9	-2.4	-4.6	-4.9	-4.9	-5.9	-6.4	-6.2
	全用途	3.0	2.4	2.6	7.7	21.7	8.3	16.6	11.3	-4.6	-8.4	-5.6	-3.0	-4.0	-2.9	-2.4	-4.6	-4.9	-4.9	-5.9	-6.4	-6.2
圏域	昭和/平成/令和年 用途	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
東京圏	住宅地	-3.2	-0.9	3.6	5.5	-4.4	-4.9	-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	3.4	4.2
	商業地	-2.5	1.0	9.4	12.2	-6.1	-7.3	-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	5.6	8.2
	準工業地	-3.5	-1.0	4.5	6.1	-4.4	-5.0	-1.9	-1.5													
	工業地	-7.4	-4.1	0.9	4.5	-2.7	-3.8	-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	6.2	7.1
	全用途 (林地を含む。)	-3.3	-0.7	4.6	6.7	-4.7	-5.4	-1.9	-1.7	-0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3	-0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
	全用途	-3.2	-0.7	4.6	6.7	-4.7	-5.4	-1.9	-1.7	-0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3	-0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
大阪圏	住宅地	-5.2	-1.6	1.8	2.7	-2.0	-4.8	-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	1.5	2.1
	商業地	-5.0	0.8	8.3	7.2	-3.3	-7.4	-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	5.1	6.7
	準工業地	-6.1	-2.2	1.9	2.7	-1.9	-5.2	-2.9	-1.9													
	工業地	-8.0	-3.0	1.6	4.1	-1.9	-5.5	-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	6.1	7.3
	全用途 (林地を含む。)	-5.4	-1.5	2.7	3.3	-2.3	-5.3	-2.7	-1.6	-0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8	-0.7	0.2	1.2	2.4	3.3
	全用途	-5.4	-1.4	2.7	3.4	-2.3	-5.3	-2.7	-1.5	-0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8	-0.7	0.2	1.2	2.5	3.3
名古屋圏	住宅地	-3.3	-1.3	1.7	2.8	-2.5	-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	2.8	2.3	
	商業地	-3.3	0.9	7.8	8.4	-5.9	-6.1	-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	4.3	3.8
	準工業地	-4.0	-2.1	0.3	1.6	-2.6	-2.7	-0.9	-0.7													
	工業地	-4.8	-2.6	1.0	3.3	-2.8	-3.1	-1.3	-1.5	-1.1	-0.6	-0.2	0.1	0.2	0.6	0.7	-0.6	1.6	3.3	4.1	3.9	
	全用途 (林地を含む。)	-3.5	-1.0	2.8	3.8	-3.5	-3.4	-0.8	-0.6	-0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	-1.1	1.2	2.6	3.2	2.8	
	全用途	-3.5	-1.0	2.8	3.8	-3.5	-3.4	-0.8	-0.6	-0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	-1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	
三大都市圏平均	住宅地	-3.7	-1.2	2.8	4.3	-3.5	-4.5	-1.8														



△ 東京都	○ 東京圏	□ 大阪圏	▲ 名古屋圏	× 三大都市圏平均	◆ 地方平均	■ 全国平均
-------	-------	-------	--------	-----------	--------	--------

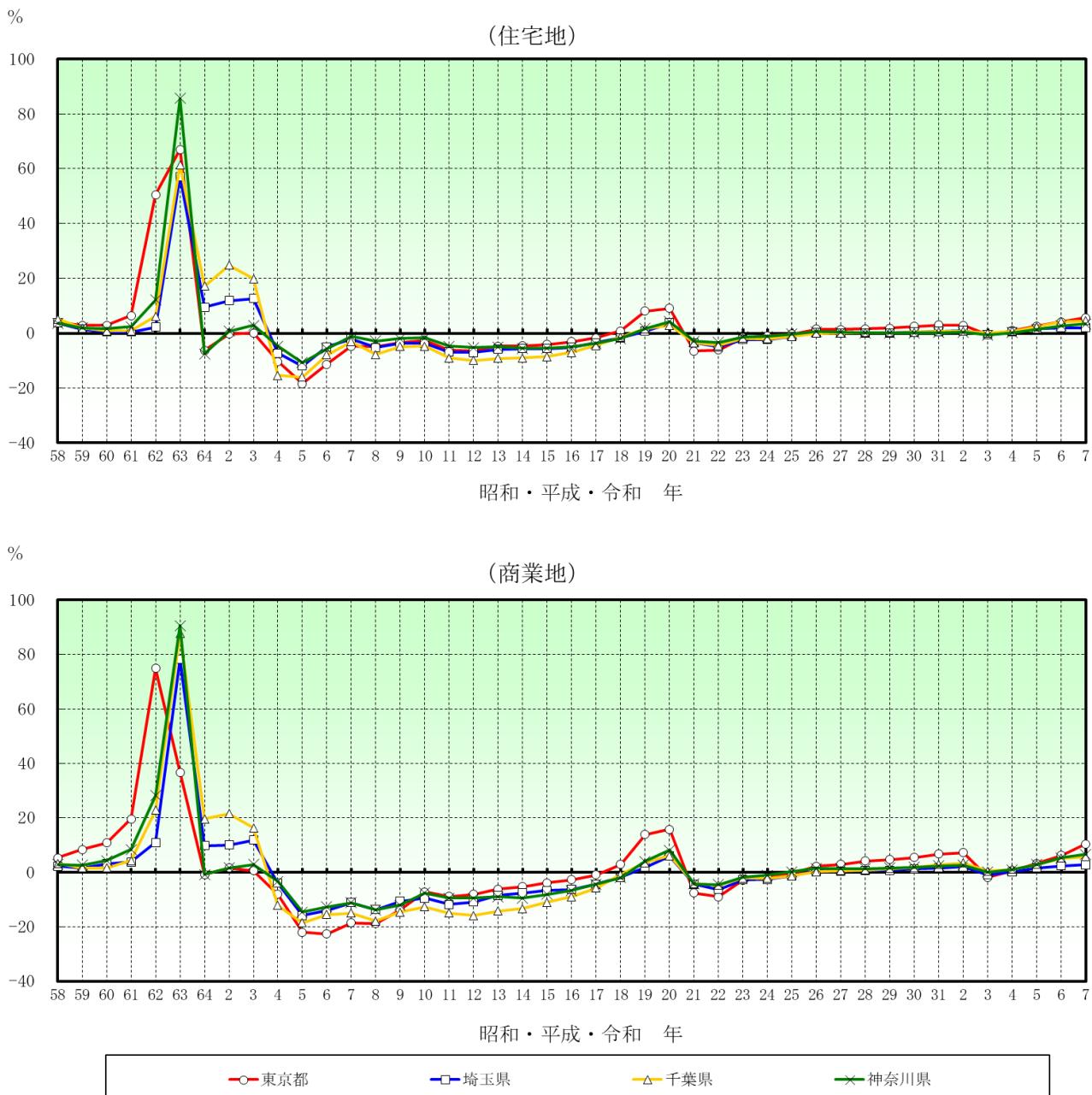


—△— 東京都 —○— 東京圏 —□— 大阪圏 —▲— 名古屋圏 —×— 三大都市圏平均 —◆— 地方平均 —●— 全国平均

○ 1都3県の地価公示価格 対前年変動率・累積変動率の推移(図表1-1-6、図表1-1-7)

- 令和7年の用途別の対前年変動率では、令和4年から4年連続で1都3県の住宅地、商業地ともにプラスとなった。変動率は東京都の商業地が大幅に上昇し、その他は微増か、前年と同等になる。
- 累積変動率(昭和58年を100とする。)では、東京都及び神奈川県の住宅地並びに東京都の商業地で100を超えており、それ以外では100を下回った状態が続いている。

図表1-1-6 1都3県の用途別地価公示価格 対前年変動率の推移



用途	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	(単位：%)	
東京都	3.9	2.9	2.9	6.4	50.5	67.0	-6.3	-0.3	0.1	-10.3	-18.5	-11.4	-4.7	-5.0	-3.4	-2.6	-6.1	-6.4	-4.7	-4.6	-4.1		
	5.3	8.4	10.8	19.6	74.9	36.7	-0.8	1.7	0.6	-8.0	-21.9	-22.6	-18.5	-18.8	-13.7	-7.2	-8.8	-8.0	-6.2	-5.3	-3.9		
埼玉県	3.8	1.5	0.5	0.4	2.2	57.2	9.5	11.8	12.6	-7.3	-12.0	-5.0	-2.1	-5.3	-3.6	-3.8	-6.9	-7.0	-5.9	-5.7	-5.7		
	2.3	1.5	3.2	3.8	11.0	78.2	9.8	10.1	11.8	-4.0	-15.8	-14.1	-11.1	-13.7	-10.6	-9.5	-11.8	-10.9	-8.4	-7.5	-6.7		
千葉県	5.1	1.8	0.8	0.8	6.1	61.4	17.2	24.8	19.8	-15.4	-16.1	-7.9	-3.1	-7.8	-4.9	-4.8	-9.1	-10.0	-9.2	-9.1	-8.6		
	3.3	1.6	1.6	4.3	22.8	87.7	19.6	21.5	16.3	-12.1	-18.5	-15.4	-14.9	-17.9	-14.5	-12.6	-14.9	-15.8	-14.2	-13.3	-11.0		
神奈川県	3.6	2.0	1.6	2.3	12.1	85.7	-7.6	0.7	2.9	-4.7	-10.7	-5.7	-1.2	-2.9	-2.0	-1.7	-4.8	-5.3	-5.0	-5.5	-5.5		
	2.9	2.7	4.3	8.4	28.2	90.6	-0.8	1.7	2.9	-3.3	-14.5	-12.7	-11.1	-13.8	-12.0	-7.6	-9.4	-9.5	-9.0	-9.4	-8.1		
東京都	-3.1	-1.7	0.8	8.0	9.1	-6.5	-6.2	-1.6	-1.0	-0.3	1.4	1.3	1.6	1.9	2.4	2.9	2.8	-0.6	1.0	2.6	4.1	5.7	
	-2.7	-0.9	2.9	13.9	15.8	-7.5	-9.0	-2.8	-1.9	-0.4	2.3	2.9	4.1	4.7	5.4	6.8	7.2	-1.9	0.6	3.3	6.3	10.4	
埼玉県	-5.1	-3.5	-1.7	0.7	3.7	-3.5	-5.0	-2.3	-2.3	-1.2	0.3	0.0	0.0	0.1	0.5	0.7	1.0	-0.6	0.5	1.6	2.0	2.0	
	-6.3	-4.3	-1.8	1.9	6.0	-4.3	-6.3	-2.7	-2.6	-1.2	0.5	0.5	0.7	0.8	1.2	1.6	2.0	-0.9	0.2	1.6	2.4	2.8	
千葉県	-7.0	-4.5	-1.5	1.6	2.8	-3.5	-4.5	-1.8	-2.1	-1.2	0.0	0.1	0.2	0.4	0.6	0.7	0.1	0.7	2.3	4.3	4.5		
	-8.9	-5.7	-0.8	3.6	6.1	-4.1	-4.8	-2.1	-2.2	-1.3	0.3	0.6	0.9	1.4	1.7	2.9	3.4	0.5	1.2	2.9	5.3	5.7	
神奈川県	-5.0	-3.7	-1.9	1.7	4.3	-3.0	-3.4	-1.3	-1.2	-0.3	0.6	0.4	0.1	0.0	0.1	0.3	0.3	-0.6	0.2	1.4	2.8	3.4	
	-6.6	-4.4	-1.9	4.1	8.2	-4.2	-4.5	-1.7	-1.1	0.2	1.5	1.4	1.4	1.6	1.9	2.4	2.7	0.1	1.0	2.9	5.4	6.6	

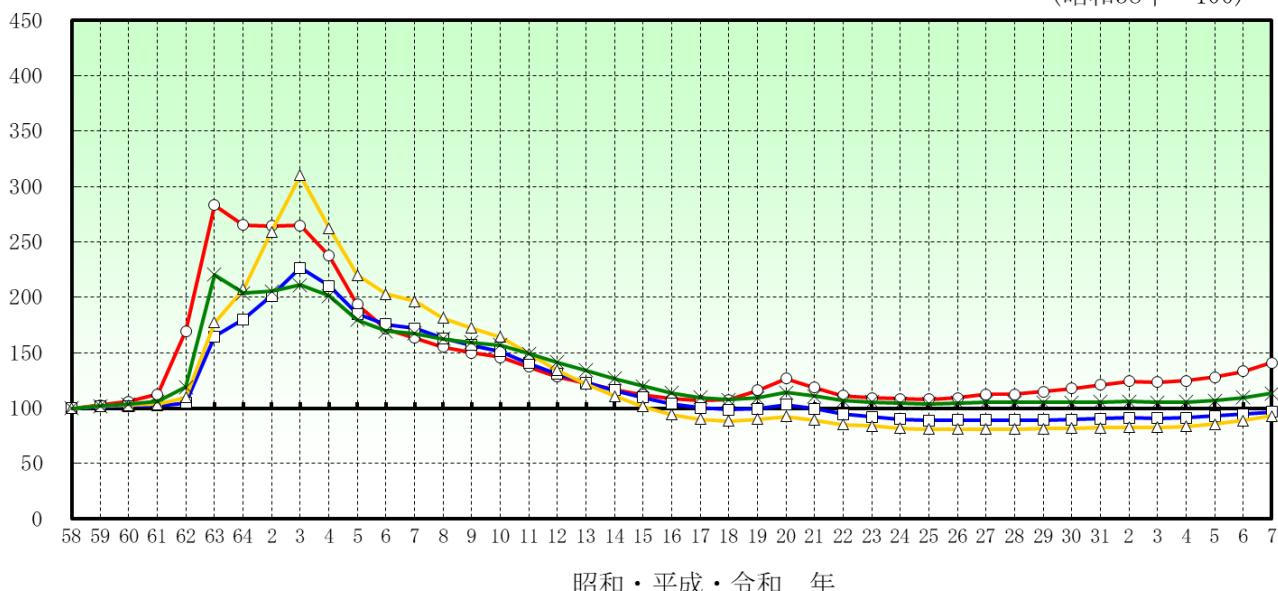
(注) 1 國土交通省「地価公示」より作成(各年1月1日時点)

2 対前年変動率とは、継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を該標準地数で除したものという。

図表 1-1-7 1都3県の用途別地価公示価格 累積変動率の推移

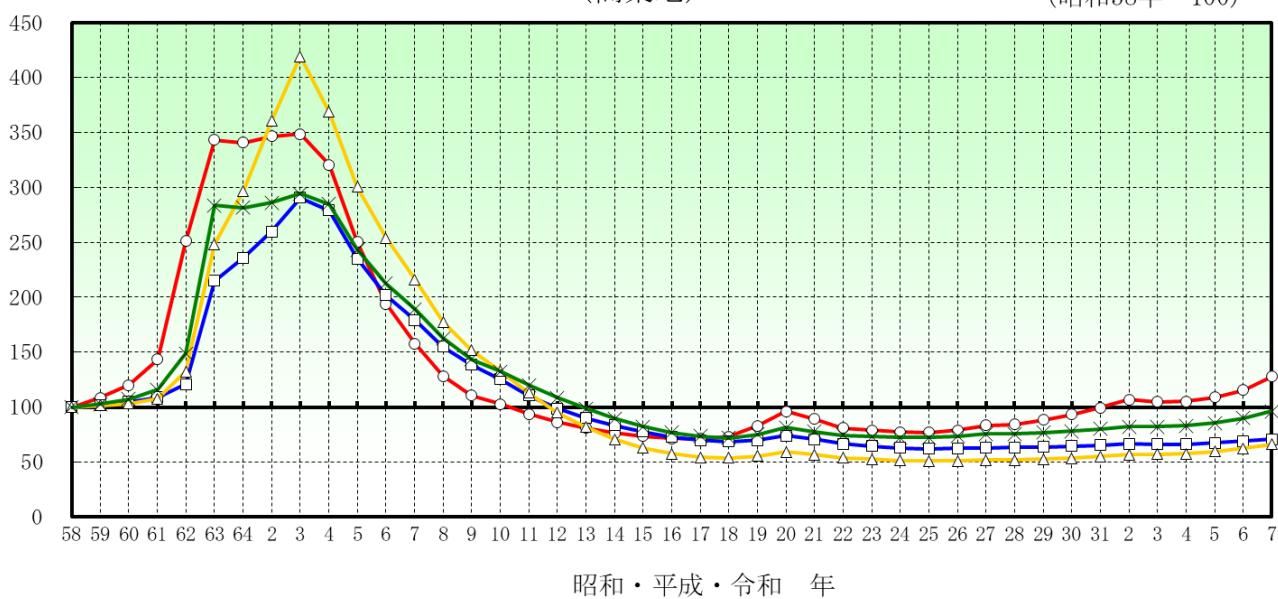
(住宅地)

(昭和58年=100)



(商業地)

(昭和58年=100)



昭和・平成・令和 年

東京都

埼玉県

千葉県

神奈川県

(昭和 58 年=100)

用途	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年
東京都	100.0	102.9	105.9	112.7	169.6	283.2	265.3	264.5	264.8	237.5	193.6	171.5	163.4	155.3	150.0	146.1	137.2	128.4	122.4	116.7	112.0	108.5
埼玉県	100.0	108.4	120.1	143.6	251.2	343.4	340.7	346.5	348.6	320.7	250.5	193.9	158.0	128.3	110.7	102.7	93.7	86.2	80.9	76.6	73.6	71.6
千葉県	100.0	101.5	102.0	102.4	104.7	164.5	180.2	201.4	226.8	210.3	185.0	175.8	172.1	163.0	157.1	151.	140.7	130.8	123.1	116.1	109.5	103.9
神奈川県	100.0	104.7	108.7	120.7	215.1	236.1	260.0	290.7	279.0	235.0	201.8	179.4	154.8	125.3	110.5	98.5	90.2	83.4	77.8	72.9		
東京都	100.0	101.8	102.6	103.4	109.7	177.1	207.6	259.1	310.4	262.6	220.3	202.9	196.6	181.3	172.4	164.1	149.2	134.3	121.9	110.8	101.3	94.2
埼玉県	100.0	101.6	103.2	107.7	132.2	248.2	296.8	360.6	419.4	368.6	300.4	254.2	216.3	177.6	151.8	132.7	112.9	95.1	81.6	70.7	63.0	57.4
千葉県	100.0	102.0	103.6	106.0	118.8	220.7	203.9	205.3	211.3	201.4	179.8	169.6	167.5	162.7	159.4	156.7	149.2	141.3	134.2	126.8	119.9	113.9
神奈川県	100.0	102.7	107.1	116.1	148.9	283.7	281.5	286.2	294.5	284.8	243.5	212.6	189.0	162.9	143.4	132.5	120.0	108.6	98.8	89.5	82.3	76.9
	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	下落率 (%)
東京都	106.6	107.5	116.1	126.7	118.4	111.1	109.3	108.2	107.9	109.4	110.8	112.7	114.8	117.6	121.0	124.4	123.7	124.9	128.1	133.4	141.0	-50.2
埼玉県	71.0	73.0	83.2	96.3	89.1	81.1	78.8	77.3	77.0	78.8	81.1	84.4	88.4	93.2	99.6	106.8	104.8	105.4	108.9	115.7	127.8	-63.3
千葉県	100.3	98.6	99.3	102.9	99.3	94.4	92.2	90.1	89.0	89.2	89.3	89.3	89.4	89.8	90.5	91.4	90.8	91.3	92.8	94.6	96.5	-57.5
神奈川県	69.8	68.5	69.8	74.0	70.8	66.4	64.6	62.9	62.2	62.5	62.8	63.2	63.7	64.4	65.5	66.8	66.1	66.3	67.3	68.9	70.9	-75.6
	90.0	88.6	90.0	92.5	89.3	85.3	83.8	82.0	81.0	81.1	81.3	81.4	81.7	82.2	82.8	82.9	83.4	85.4	89.0	93.1	-70.0	
	54.1	53.6	55.6	59.0	56.6	53.8	52.7	51.5	50.9	51.0	51.3	51.8	52.5	53.4	54.9	56.8	57.1	57.7	59.4	62.5	66.1	-84.2
東京都	109.7	107.6	109.4	114.1	110.7	106.9	105.5	104.3	104.0	104.6	104.9	105.1	105.1	105.2	105.5	105.8	105.2	105.4	106.8	109.8	113.5	-48.6
埼玉県	73.5	72.1	75.0	81.2	77.8	74.3	73.0	72.2	72.4	73.4	74.4	75.5	76.7	78.1	80.0	82.1	82.2	83.1	85.5	90.1	96.1	-67.4

(注) 1 國土交通省「地価公示」より作成(各年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)

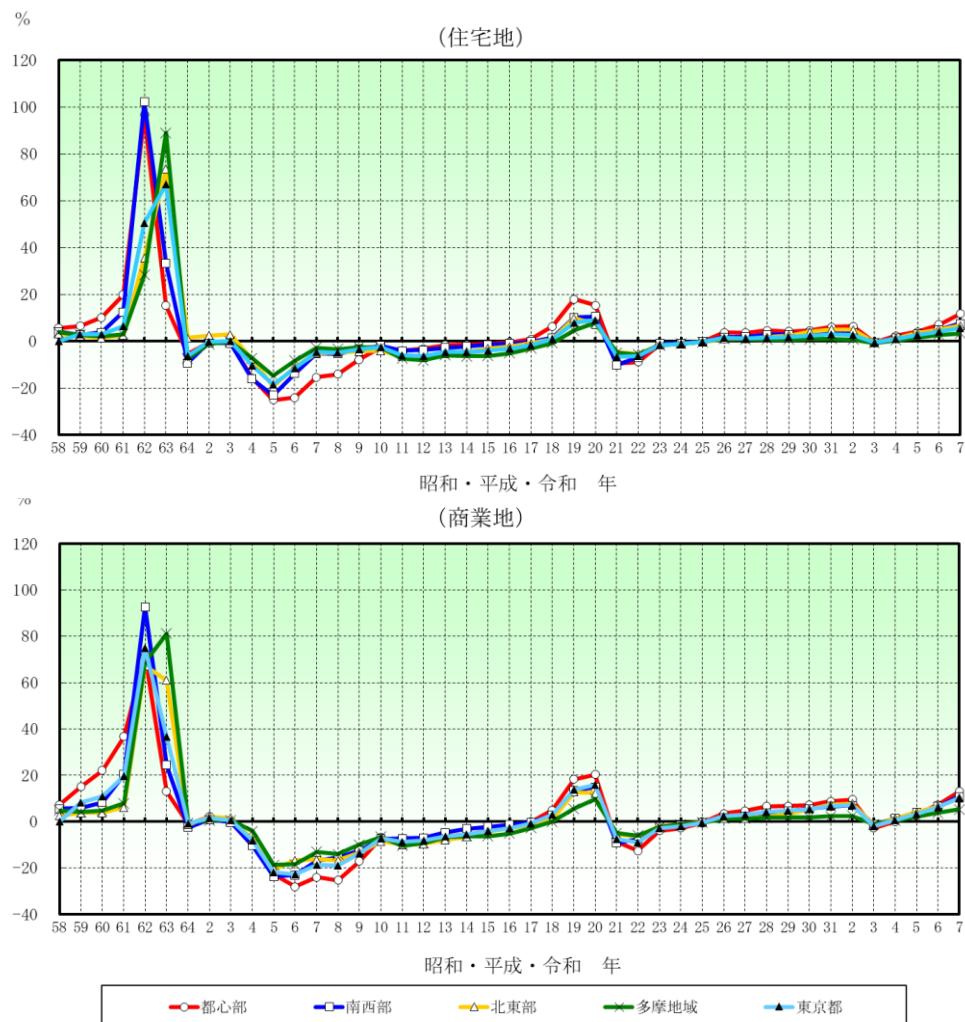
3 「下落率」 = (「令和7年の累積変動率」 / 「累積変動率の最大値」 - 1) × 100

(2) 区部、多摩地域の地価動向

○ 用途別・地域別の地価公示価格の推移（図表1-1-8、図表1-1-9、付表5-4）

- 令和7年の対前年変動率は、いずれの用途・地域においてもプラス値となった。
- 昭和58年を基準年とする令和7年の住宅地・商業地の地域別累積変動率は、都心部の住宅地の上昇が大きく、区部南西部に並んで最も高い変動率となる。最も低いのは多摩地域の商業地である。
- 平成26年から令和2年の上昇傾向から、令和3年は全用途、全地域で減少に転じたが、令和4年から4年連続で全用途及び全地域で上昇となった。

図表1-1-8 地域別・用途別地価公示価格 対前年変動率の推移



		(単位: %)																				
昭和・平成・令和 年		58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
東京都	3.9	2.9	2.9	6.4	50.5	67.0	-6.3	-0.3	0.1	-10.3	-18.5	-11.4	-4.7	-5.0	-3.4	-2.6	-6.1	-6.4	-4.7	-4.6	-4.1	
区部	3.9	3.2	3.9	10.0	76.8	44.1	-5.2	0.4	0.3	-13.3	-22.2	-14.6	-6.8	-6.6	-4.4	-2.7	-4.8	-4.7	-3.4	-2.8	-1.9	
都心部	5.6	6.5	10.2	19.8	96.6	15.2	-5.5	-0.4	-0.8	-15.6	-25.1	-24.0	-15.3	-14.0	-7.8	-2.6	-4.1	-3.2	-1.6	-1.1	-1.1	
南西部	4.1	2.8	3.7	12.5	102.2	33.3	-9.3	-0.6	-0.9	-16.1	-23.1	-13.8	-5.2	-5.4	-3.3	-1.9	-4.0	-3.8	-2.8	-2.2	-1.5	
北東部	3.1	2.2	1.4	2.4	35.7	73.6	1.5	2.5	2.9	-7.7	-19.4	-10.9	-5.1	-4.8	-4.3	-4.1	-6.6	-7.0	-5.4	-4.5	-3.1	
多摩地域	3.8	2.7	2.1	3.1	28.2	89.0	-7.4	-1.1	-0.1	-7.2	-14.8	-8.2	-2.8	-3.4	-2.4	-2.5	-7.4	-8.1	-6.0	-6.4	-6.3	

		(単位: %)																					
昭和・平成・令和 年		16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
東京都	-3.1	-1.7	0.8	8.0	9.1	-6.5	-6.2	-1.6	-1.0	-0.3	1.4	1.3	1.6	1.9	2.4	2.9	2.8	-0.6	1.0	2.6	4.1	5.7	
区部	-1.3	-0.3	2.2	11.4	10.4	-8.3	-6.8	-1.3	-1.0	-0.2	1.8	1.9	2.8	3.0	3.9	4.8	4.6	-0.5	1.5	3.4	5.4	7.9	
都心部	-0.4	0.9	6.3	18.0	15.3	-9.5	-8.9	-1.5	-1.1	-0.2	3.7	3.7	4.6	4.2	4.6	6.0	6.4	-0.4	2.3	4.1	7.1	11.7	
南西部	-1.0	-0.2	1.5	10.1	10.6	-10.1	-7.0	-1.0	-0.9	-0.2	1.7	1.9	2.9	2.8	3.5	4.0	3.7	-0.5	1.4	3.2	5.0	7.5	
北東部	-2.3	-0.9	0.9	9.8	7.3	-4.6	-5.3	-1.6	-1.1	-0.3	1.0	1.0	1.7	2.5	4.1	5.1	5.0	-0.5	1.3	3.5	5.0	6.7	
多摩地域	-5.1	-3.1	-0.7	4.6	7.9	-4.9	-5.7	-1.8	-1.0	-0.3	1.1	0.8	0.7	0.7	0.8	1.0	0.8	-0.7	0.5	1.6	2.7	3.4	

		(単位: %)																				
昭和・平成・令和 年		58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年
東京都	5.3	8.4	10.8	19.6	74.9	36.7	-0.8	1.7	0.6	-8.0	-21.9	-22.6	-18.5	-18.8	-13.7	-7.2	-8.8	-8.0	-6.2	-5.3	-3.9	
区部	5.5	9.3	12.4	22.3	76.2	28.7	-0.9	1.9	0.6	-8.7	-22.5	-23.7	-20.0	-20.3	-14.8	-7.5	-8.5	-7.8	-6.1	-5.1	-3.4	
都心部	7.3	15.1	22.1	36.8	71.8	13.0	-1.0	2.2	0.4	-8.2	-22.8	-28.0	-23.9	-25.3	-17.1	-6.9	-8.6	-7.4	-6.0	-5.6	-3.6	
南西部	5.6	6.1	8.4	20.4	92.8	24.5	-2.4	0.9	-0.2	-10.4	-23.7	-23.1	-16.7	-15.5	-12.4	-7.4	-7.3	-7.0	-4.7	-3.1	-2.2	
北東部	2.5	3.8	3.8	6.2	67.3	61.0	-1.3	2.3	1.7	-7.8	-20.5	-16.6	-16.4	-16.6	-13.2	-8.5	-9.9	-7.9	-6.5	-4.2	-4.2	
多摩地域	4.8	4.2	4.7	7.9	68.8	81.2	-0.6	0.7	0.6	-4.1	-18.7	-18.4	-12.9	-14.0	-9.9	-6.5	-10.4	-9.2	-6.7	-6.3	-6.2	

		(単位: %)																					
昭和・平成・令和 年		16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
東京都	-2.7	-0.9	2.9	13.9	15.8	-7.5	-9.0	-2.8	-1.9	-0.4	2.3	2.9	4.1	4.8	5.4	6.8	7.2	-1.9	0.6	3.3	6.3	10.4	
区部	-2.2	-0.5	3.7	15.9	17.3	-8.1	-9.8	-3.0	-2.1	-0.4	2.7	3.4	4.8	5.5	6.4	7.9	8.5	-2.1	0.7	3.6	7.0	11.8	
都心部	-2.3	-0.3	5.0	18.3	20.4	-8.8	-12.5	-3.9	-2.8	-0.5	3.6	4.8	6.6	6.8	7.1	8.8	9.6	-2.8	0.0	3.1	7.3	13.0	
南西部	-1.3	-0.3	2.8	13.4	14.9	-9.2	-7.5	-2.1	-1.5	-0.3	1.8	2.4	3.8	4.6	5.5	6.7	7.0	-1.1	1.4	4.0	6.7	10.9	
北東部	-2.9	-1.3	1.1	12.8	12.3	-5.4	-6.2	-1.9	-1.1	-0.2	1.5	2.2	3.4	3.5	4.7	7.7	-1.5	1.3	4.2	6.6	10.1		
多摩地域	-5.1	-2.7	0.0	5.6	9.8	-5.0	-6.0	-2.2	-1.1	-0.4	1.3	1.4	1.8	1.9	2.0	2.4	2.5	-1.1	0.5	2.1	3.8	5.3	

(注) 1 國土交通省「地価公示」より作成（各年1月1日時点）

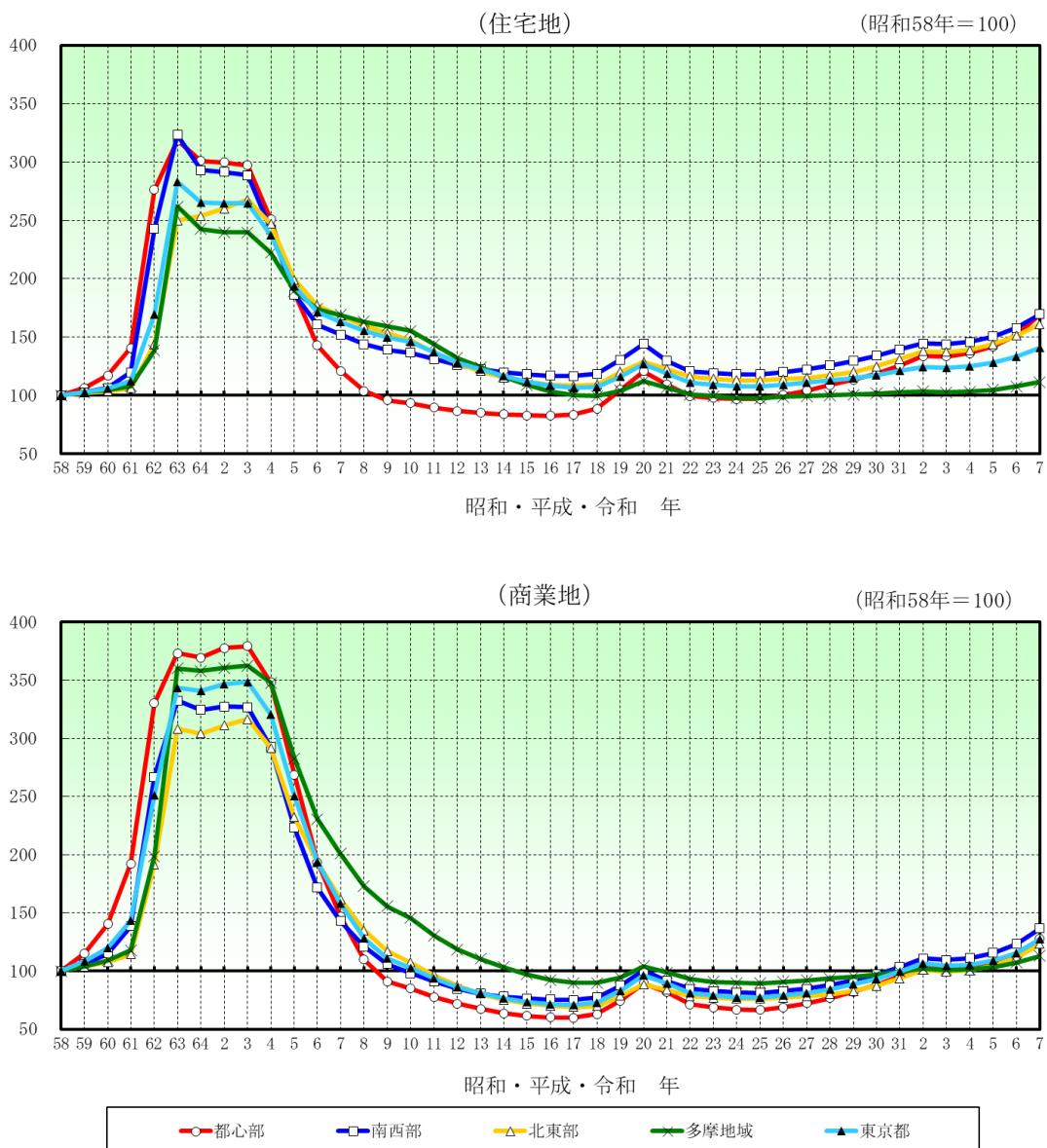
2 都心部：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区

南西部：品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区

北東部：墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区

多摩地域：東京都：島しょ部を含む

図表 1-1-9 地域別・用途別の地価公示価格 累積変動率の推移



(昭和58年=100)																									
昭和・平成・令和 年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年			
東京都	100.0	102.9	105.9	0.1	169.6	283.2	265.3	264.5	264.8	237.5	193.6	171.5	163.4	155.3	150.0	146.1	137.2	128.4	122.4	116.7	112.0	108.5			
	区部	100.0	103.2	107.2	117.9	208.5	300.5	284.9	286.0	286.9	248.7	193.5	165.2	154.0	143.8	137.5	133.8	127.4	121.4	117.3	114.0	111.8	110.4		
	都心部	100.0	106.5	117.4	140.6	276.4	318.4	300.9	299.7	297.3	250.9	188.0	142.8	121.0	104.1	95.9	93.4	89.6	86.7	85.4	84.1	83.1	82.8		
	南西部	100.0	102.8	106.6	119.9	245.2	323.2	293.2	291.4	288.8	242.3	186.3	160.6	152.3	144.0	139.3	136.6	131.2	126.2	122.7	120.0	118.2	117.0		
	北東部	100.0	102.2	103.6	106.1	144.0	250.0	253.7	260.1	267.6	247.0	199.1	177.4	168.3	160.3	153.4	147.1	137.4	127.8	120.9	115.4	111.8	109.3		
	多摩地域	100.0	102.7	104.9	108.1	138.6	261.9	242.6	239.9	239.7	222.4	189.5	173.9	169.1	163.3	159.4	155.4	143.9	132.3	124.3	116.4	109.0	103.5		
昭和・平成・令和 年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	最大値	下落率 (%)		
東京都	106.6	107.5	116.1	126.7	118.4	111.1	109.3	108.2	107.9	109.4	110.8	112.7	114.8	117.6	121.0	124.4	123.7	124.9	128.1	133.4	141.0	283.2	-50.2		
	区部	110.0	112.5	125.3	138.3	126.8	118.2	116.7	115.5	115.3	117.4	119.6	122.9	126.5	131.5	137.7	141.1	143.4	145.5	150.6	158.6	171.2	300.5	-43.0	
	都心部	83.6	88.8	104.8	120.9	109.4	99.6	98.1	97.1	96.9	100.4	104.1	108.9	113.5	118.7	125.8	133.9	133.4	136.4	141.9	150.2	169.7	318.4	-46.7	
	南西部	116.7	118.5	130.5	144.3	129.7	120.6	119.4	118.4	118.1	120.2	122.4	125.9	129.5	134.1	139.5	144.6	143.9	145.9	150.5	157.9	169.7	323.2	-47.5	
	北東部	108.3	109.3	120.0	128.7	122.8	116.3	114.4	113.2	112.8	114.0	115.2	117.1	120.1	125.0	131.3	137.9	137.2	139.0	143.9	151.1	161.2	267.6	-39.8	
	多摩地域	100.3	99.6	104.1	112.4	106.9	100.8	99.0	98.0	97.7	98.7	99.6	100.2	100.9	101.8	102.7	103.5	102.8	103.3	105.0	107.8	111.5	261.9	-57.4	
(商業地)	(昭和58年=100)																								
昭和・平成・令和 年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年			
東京都	100.0	108.4	120.1	143.6	251.2	343.4	340.7	346.5	348.6	320.7	250.5	193.9	158.0	128.3	110.7	102.7	93.7	86.2	80.9	76.6	73.6	71.6			
	区部	100.0	109.3	122.9	150.2	264.7	340.7	337.7	344.1	346.1	316.0	244.9	186.9	149.5	119.1	101.5	93.9	85.9	79.2	74.4	68.2	66.7			
	都心部	100.0	115.1	140.5	192.3	330.3	373.2	369.5	377.6	379.1	348.0	268.7	193.5	147.2	110.0	91.2	84.9	77.6	67.5	63.7	61.5	60.0			
	南西部	100.0	110.1	115.0	157.8	267.0	332.4	324.4	327.3	326.7	292.7	223.3	171.7	143.1	120.9	105.9	98.1	90.9	84.5	80.6	78.1	76.4	75.4		
	北東部	100.0	103.8	107.7	114.4	191.4	308.2	304.2	311.2	316.5	291.8	232.0	193.5	161.7	134.9	117.1	107.1	96.5	87.3	80.4	75.1	72.0	69.9		
	多摩地域	100.0	104.2	109.1	117.7	198.7	360.1	357.9	360.4	362.6	347.7	282.7	230.7	200.9	172.8	155.7	145.6	130.4	118.4	110.5	103.5	97.1	92.2		
昭和・平成・令和 年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	最大値	下落率 (%)		
東京都	71.0	73.0	83.2	96.3	89.1	81.1	78.8	77.3	77.0	78.8	81.1	84.4	88.4	93.2	99.6	106.8	104.8	105.4	108.9	115.7	127.8	348.6	-63.3		
	区部	66.4	68.8	79.8	93.6	86.0	77.5	75.2	73.6	73.3	75.3	77.8	81.6	86.1	91.5	98.8	107.2	105.0	105.7	109.5	117.1	130.9	346.1	-62.2	
	都心部	59.9	62.9	74.4	89.5	81.6	71.4	68.7	66.7	66.4	68.8	72.1	76.8	82.1	88.0	95.7	104.8	101.9	102.0	105.1	112.8	125.7	379.1	-66.4	
	南西部	75.1	77.2	87.6	100.6	91.4	84.5	82.7	81.5	81.3	82.7	84.7	87.9	91.9	97.0	103.5	110.8	109.6	111.1	115.5	123.2	136.7	332.4	-58.9	
	北東部	69.0	69.8	78.7	88.4	83.6	83.6	78.4	76.9	76.1	75.9	77.0	78.2	79.9	82.6	87.2	93.6	100.9	99.4	100.7	104.9	111.8	123.0	316.5	-61.1
	多摩地域	89.7	89.7	94.7	104.0	98.8	92.8	90.8	89.8	89.4	90.6	91.9	93.5	95.3	97.2	99.5	102.0	100.8	101.3	103.5	107.4	113.0	362.6	-68.8	

(注) 1 国土交通省「地価公示」より作成（各年1月1日地点）

2 都心部：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区

東部：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台东区、江户川区、墨田区
南部：品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区

北東部：墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区

東京都：島しょ部を含む

3 「最大値」は昭和58年から令和7年までの累積変動率の最大の数値。
 「最小値」は昭和58年から令和7年までの累積変動率の最小の数値。

4 「下落率」 = (「令和7年の累積変動率」 / 「累積変動率の最大値」 - 1) × 100

2 土地取引の動向

(1) 土地取引状況の推移

○ 大規模(2,000 m²以上) 土地取引の利用目的別推移(図表1-2-1)

- 平成11年以降の届出件数は、平成21年に最小であったが、その後は増加傾向となり、令和6年は届出件数が543件であった。届出面積は5,351千m²となり、昨年度から増加した。

図表1-2-1 大規模(2,000 m²以上) 土地取引の利用目的別推移



(注) 1 都市整備局資料から作成

2 件数・面積は、国土利用計画法に基づく民間の売買取引事後届出件数及び面積

3 「住宅等」とは、戸建住宅、共同住宅、分譲地、別荘などをいう。

4 「商業施設」とは、事務所、店舗、飲食店、銀行、ホテルなどをいう。

5 「工場倉庫」とは、工場、倉庫、資材置場、流通施設などをいう。

6 「娯楽施設」とは、劇場、スポーツ施設、クアハウス、ゴルフ場などをいう。

7 「農林水産」とは、農業、畜産業、水産業、林業に関するものをいう。

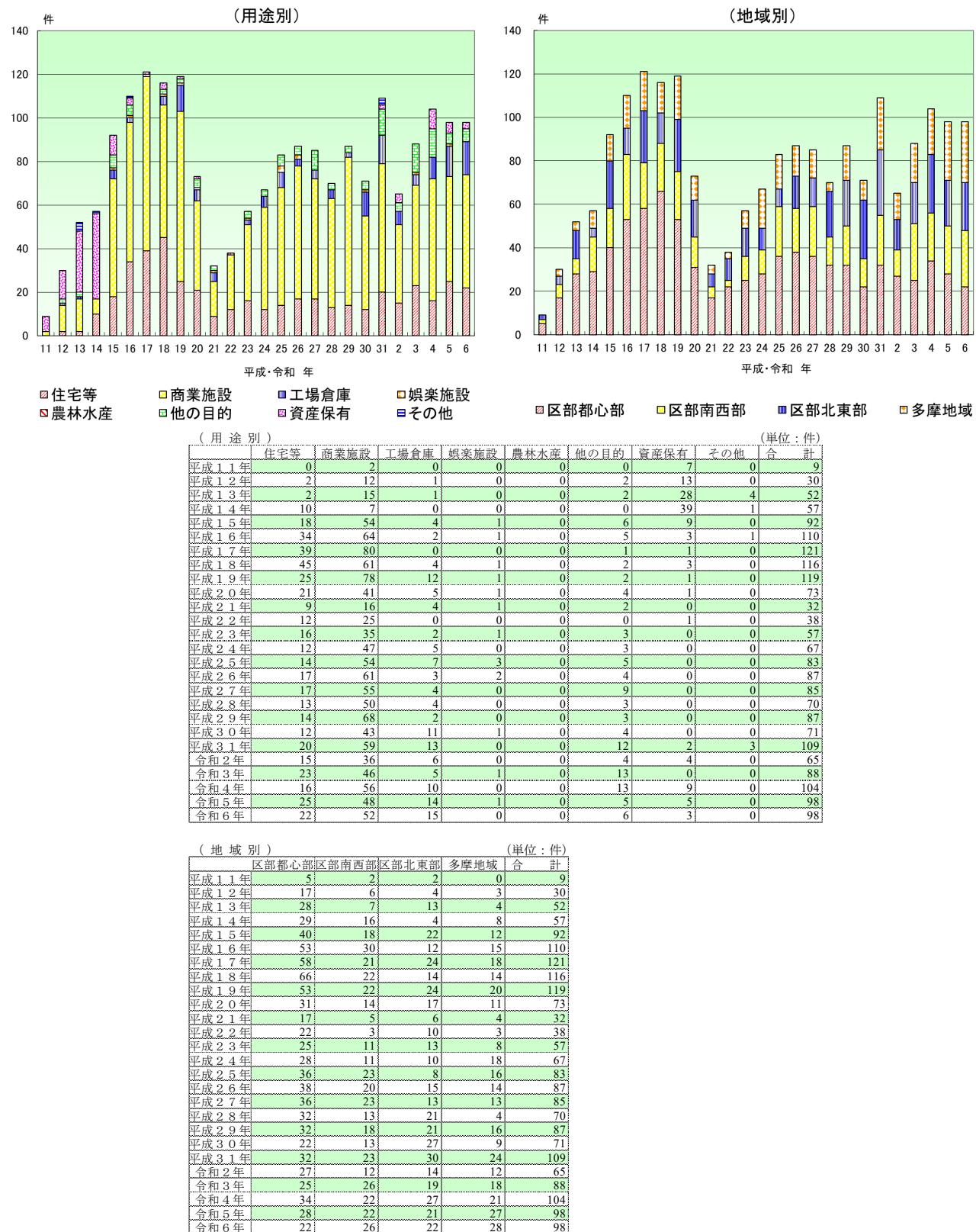
8 「他の目的」とは、病院、駐車場、リサイクル施設、文化施設、学校、福祉関連施設などをいう。

9 「資産保有」とは、資産保有、転売などをいう。

○ 不動産証券化による信託受益権売買届出件数（図表1－2－2）

- 図表1－2－1の大規模土地取引に関する届出のうち、不動産証券化による信託受益権売買については、都全体では、令和6年に約98件の届出があった。
- 令和6年は、用途別割合では商業施設が約53%であり、地域別割合では区部都心部で約22%、多摩地域で約29%となっている。

図表1－2－2 不動産証券化による信託受益権売買届出件数



(注) 1 都市整備局資料から作成（各年12月末現在）

2 都心部：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区

3 南西部：品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区

4 北東部：墨田区、江東区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区

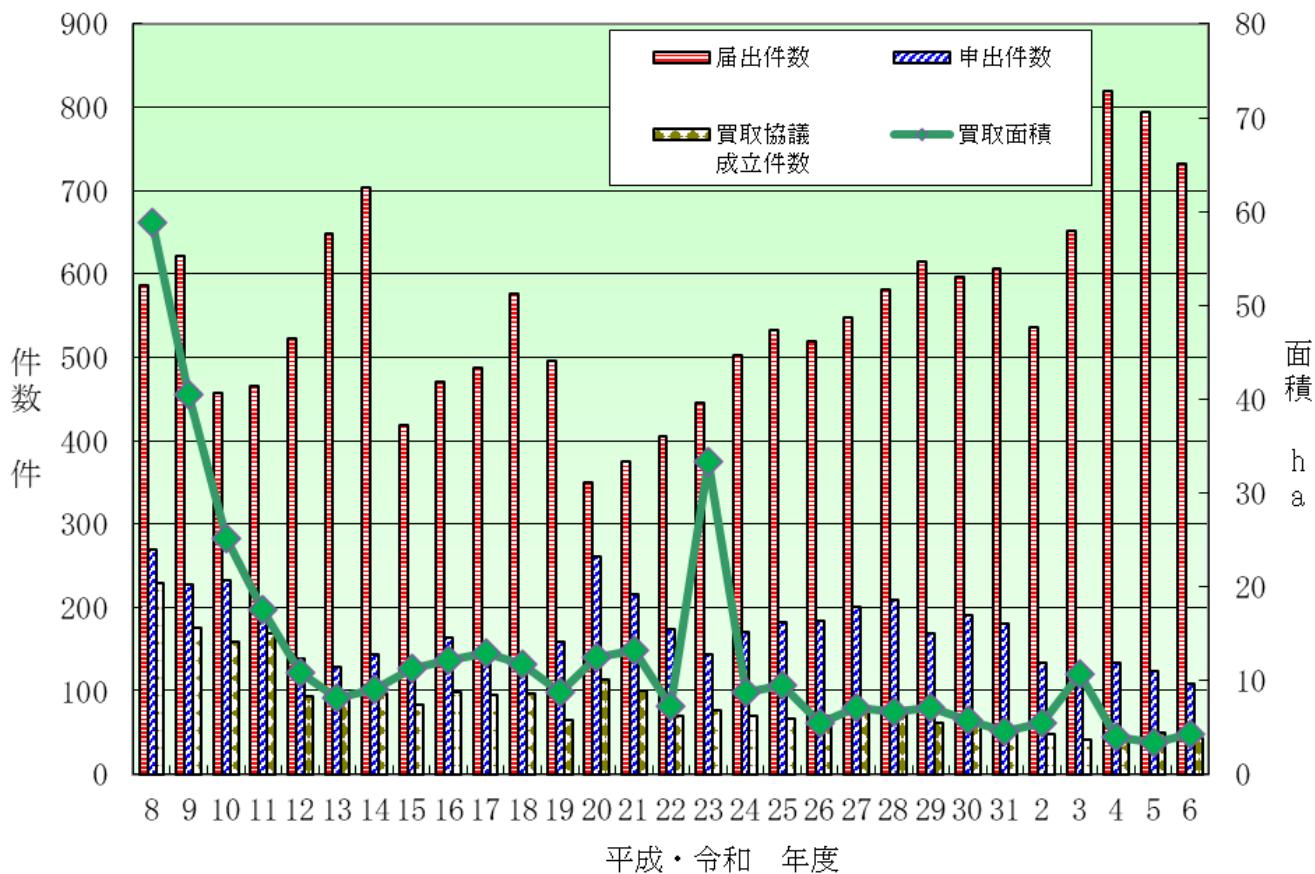
5 用途については、図表1－2－1の（注）を参照

○ 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の有償譲渡の届出及び買取希望の申出状況

(図表 1-2-3)

- 届出と申出の合計件数について、令和 6 年度は 840 件であった。
- 買取協議成立件数は、平成 20 年度及び平成 21 年度は 100 件以上であったが、平成 22 年度以降は 100 件を下回り、令和 6 年度は 43 件となった。届出・申出の合計件数に対する協議成立件数の比率は、令和 6 年度は約 5 % であった。

図表 1-2-3 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の有償譲渡の届出及び買取希望の申出状況



平成・令和 年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	2	3	4	5	6
届出件数	586	621	457	466	522	648	703	418	471	488	576	495	350	375	405	445	503	532	519	547	581	615	596	607	536	652	819	795	732
申出件数	270	228	232	207	139	128	143	121	164	153	141	158	261	215	173	144	171	182	183	200	209	169	191	180	133	126	133	124	108
合計件数	856	849	689	673	661	776	846	539	635	641	717	653	611	590	578	589	674	714	702	747	790	784	787	787	669	778	952	919	840
買取協議成立件数	229	175	158	168	93	91	96	84	98	95	96	64	113	100	70	76	69	66	70	77	73	61	59	57	48	41	41	50	43
買取面積(ha)	59	41	25	18	11	8	9.1	11.2	12.2	12.9	11.7	8.8	12.5	13.2	7.2	33.3	8.8	9.5	5.5	7.1	6.6	7.1	5.8	4.5	5.4	10.7	3.9	3.3	4.3

(注) 1 都市整備局資料による。(各年度 3 月末現在)

2 届出・申出が必要となる場合については、公有地の拡大の推進に関する法律で定められている。

3 届出が必要な面積要件について、平成 15 年 4 月 1 日以降変更になっている。

(都市計画施設等の区域内にある土地の場合 100 m²以上から 200 m²以上に変更)

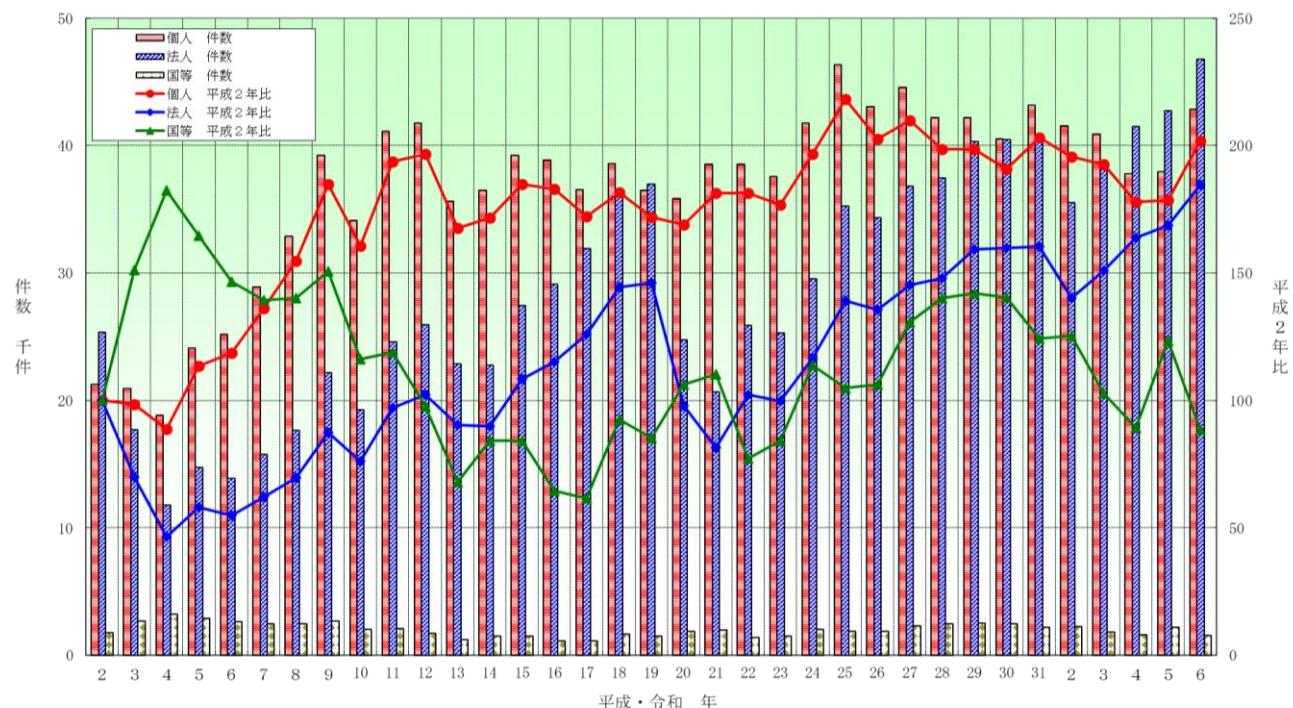
(2) 取引主体別の土地取引動向

○ 区部取引主体別の土地売買状況の推移（図表1-2-4）

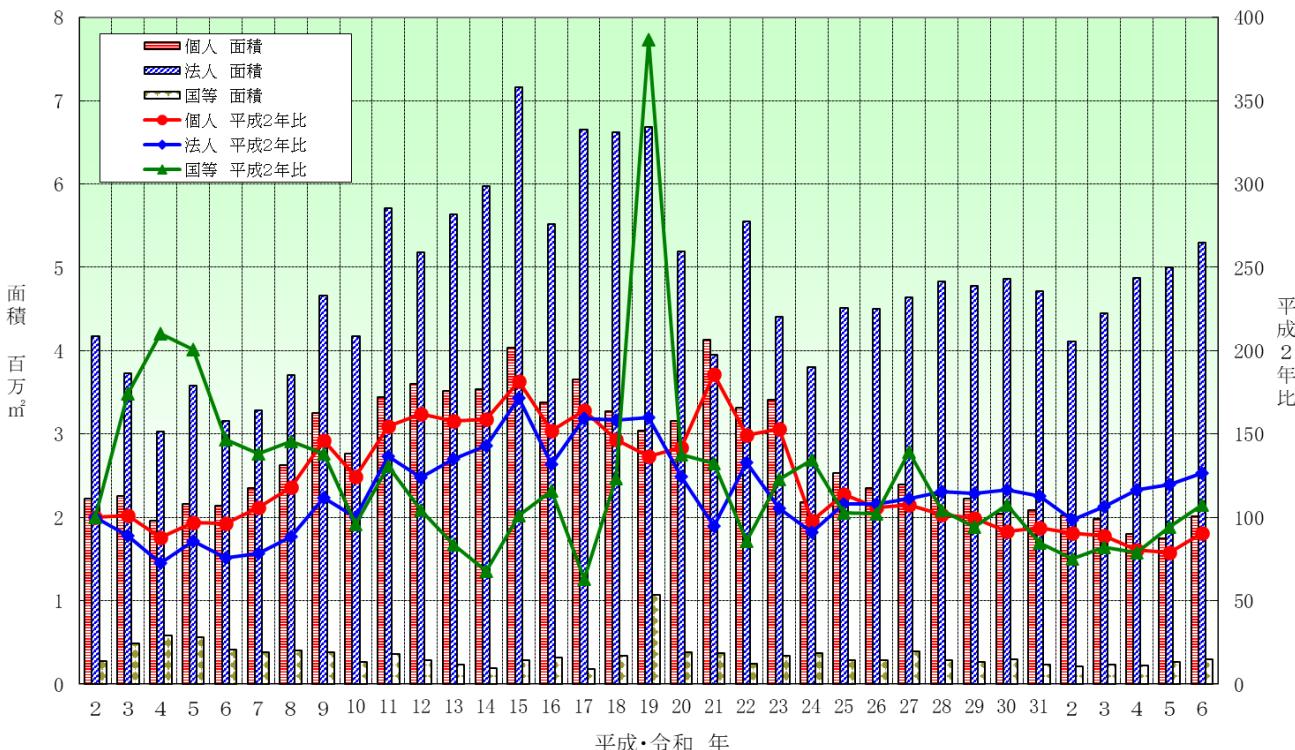
- 平成2年以降の売買件数は、個人では、令和6年は約4万3千件で増加となり、3年ぶりの4万件以上となった。法人では、令和2年に約3万6千件まで減少したが、令和6年は約4万7千件となり4年連続の増加となった。
- 平成2年以降の売買面積は、個人では増減を繰り返しており、令和2年から令和5年にかけては4年連続で減少したが、令和6年は約200万m²となり、5年ぶりの増加となった。法人では、令和2年に約410万m²まで減少したが、令和6年は約530万m²で4年連続の増加となった。

図表1-2-4 区部取引主体別の土地売買状況の推移

売買件数の推移



売買面積の推移



(件数)

平成・令和年	実数 (単位 : 件)				平成 2 年との比 (実数/平成 2 年値×100)			
	個人	法人	国等	合計	個人	法人	国等	合計
2	21,238	25,324	1,771	48,333	100	100	100	100
3	20,905	17,674	2,677	41,256	98	70	151	85
4	18,846	11,759	3,232	33,837	89	46	182	70
5	24,098	14,711	2,915	41,724	113	58	165	86
6	25,199	13,897	2,597	41,693	119	55	147	86
7	28,914	15,736	2,466	47,116	136	62	139	97
8	32,872	17,648	2,484	53,004	155	70	140	110
9	39,235	22,166	2,667	64,068	185	88	151	133
10	34,137	19,261	2,056	55,454	161	76	116	115
11	41,123	24,592	2,105	67,820	194	97	119	140
12	41,762	25,911	1,727	69,400	197	102	98	144
13	35,630	22,878	1,205	59,713	168	90	68	124
14	36,468	22,765	1,491	60,724	172	90	84	126
15	39,247	27,449	1,489	68,185	185	108	84	141
16	38,848	29,135	1,141	69,124	183	115	64	143
17	36,556	31,890	1,092	69,538	172	126	62	144
18	38,594	36,607	1,639	76,840	182	145	93	159
19	36,500	36,997	1,511	75,008	172	146	85	155
20	35,865	24,772	1,880	62,517	169	98	106	129
21	38,543	20,638	1,953	61,134	181	81	110	126
22	38,526	25,856	1,366	65,748	181	102	77	136
23	37,574	25,293	1,489	64,356	177	100	84	133
24	41,755	29,529	2,017	73,301	197	117	114	152
25	46,351	35,258	1,856	83,465	218	139	105	173
26	43,055	34,353	1,881	79,289	203	136	106	164
27	44,584	36,810	2,314	83,708	210	145	131	173
28	42,176	37,452	2,483	82,111	199	148	140	170
29	42,197	40,323	2,517	85,037	199	159	142	176
30	40,515	40,499	2,486	83,500	191	160	140	173
31	43,142	40,629	2,203	85,974	203	160	124	178
2	41,529	35,524	2,218	79,271	196	140	125	164
3	40,907	38,225	1,821	80,953	193	151	103	167
4	37,779	41,469	1,582	80,830	178	164	89	167
5	37,967	42,716	2,188	82,871	179	169	124	171
6	42,843	46,773	1,565	91,181	202	185	88	189

(面積)

平成・令和年	実数 (単位 : 千m ²)				平成 2 年との比 (実数/平成 2 年値×100)			
	個人	法人	国等	合計	個人	法人	国等	合計
2	2,225	4,177	278	6,680	100	100	100	100
3	2,254	3,727	485	6,466	101	89	174	97
4	1,959	3,027	585	5,571	88	72	210	83
5	2,158	3,585	558	6,301	97	86	201	94
6	2,140	3,155	408	5,703	96	76	147	85
7	2,354	3,281	385	6,019	106	79	138	90
8	2,623	3,705	405	6,733	118	89	146	101
9	3,257	4,665	384	8,306	146	112	138	124
10	2,767	4,170	267	7,205	124	100	96	108
11	3,446	5,710	364	9,520	155	137	131	143
12	3,605	5,180	290	9,074	162	124	104	136
13	3,514	5,632	232	9,379	158	135	83	140
14	3,541	5,973	189	9,703	159	143	68	145
15	4,036	7,165	281	11,481	181	172	101	172
16	3,383	5,515	322	9,220	152	132	116	138
17	3,654	6,650	175	10,479	164	159	63	157
18	3,268	6,619	344	10,231	147	158	124	153
19	3,042	6,687	1,075	10,804	137	160	387	162
20	3,161	5,195	383	8,740	142	124	138	131
21	4,131	3,952	368	8,451	186	95	132	127
22	3,319	5,545	238	9,103	149	133	86	136
23	3,407	4,402	341	8,150	153	105	123	122
24	2,177	3,803	374	6,354	98	91	134	95
25	2,529	4,516	285	7,330	114	108	103	110
26	2,352	4,504	284	7,140	106	108	102	107
27	2,394	4,642	387	7,423	108	111	139	111
28	2,262	4,825	290	7,377	102	116	104	110
29	2,221	4,774	263	7,257	100	114	94	109
30	2,044	4,857	298	7,200	92	116	107	108
31	2,091	4,710	236	7,037	94	113	85	105
2	2,020	4,107	209	6,337	91	98	75	95
3	1,976	4,448	228	6,651	89	106	82	100
4	1,796	4,870	219	6,885	81	117	79	103
5	1,750	5,004	262	7,016	79	120	94	105
6	2,015	5,298	299	7,611	91	127	107	114

(注) 1 課税資料から作成

2 区分所有に係る土地の売買を含む。

3 作成方法の違いから他の資料の数値とは一致しない。

4 詳細は図表 6-3-1 参照

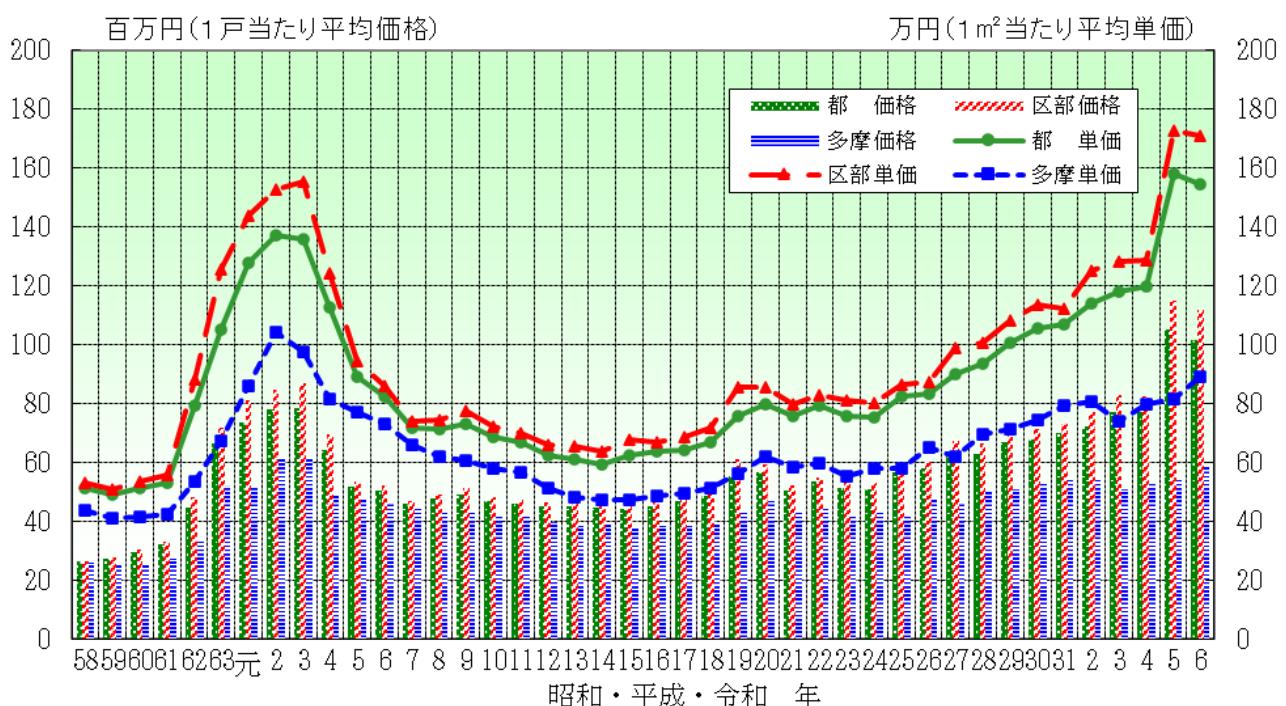
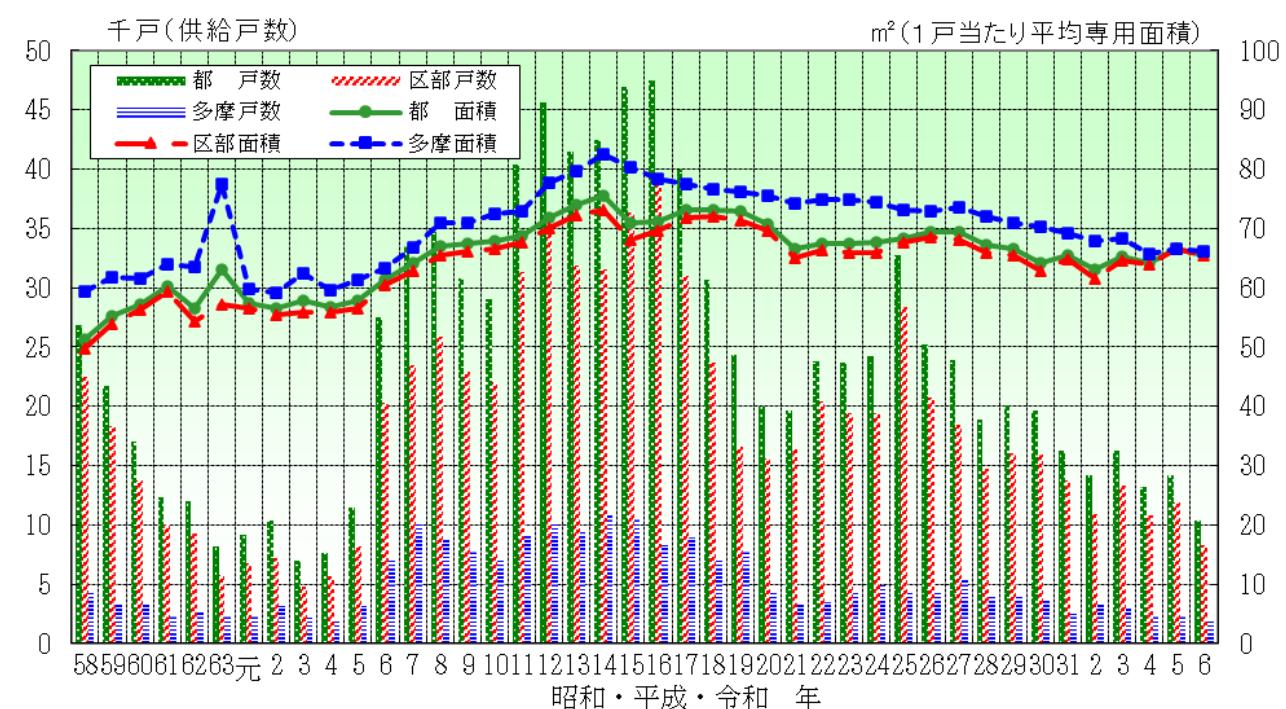
5 件数とは、売買を記した土地登記の筆数である。

3 新規分譲マンションの状況

○ 都内の新規分譲マンションの動向（図表1-3-1）

- 都内のマンションの供給戸数は、平成11年に大幅に増加し、その後6年連続で4万戸台を維持していたが、平成17年から減り続け、増減を繰り返している。令和6年は約1万戸と昨年を下回った。
- 令和6年の1戸当たりの平均住戸専有面積は、都全体では 65.54 m^2 、区部で 65.39 m^2 、多摩で 66.16 m^2 となり、前年より都全体・区部・多摩部全てにおいて僅かに減少した。
- 令和6年の1戸当たりの平均価格は、都全体では前年より3.6%マイナスの10,134万円であった。区部では前年より2.6%マイナスの11,181万円、多摩では8.9%プラスの5,890万円であった。
- 1 m^2 当たりの平均単価は、令和6年は都全体で154.6万円、区部で171.0万円、多摩で89.0万円であり、区部は9年連続で100万円を超えた。

図表1-3-1 都内の新規分譲マンションの動向



年	供給戸数			1戸当たり平均住戸専有面積(m ²)			1戸当たり平均住戸価格(万円)		
	区部	多摩	都	区部	多摩	都	区部	多摩	都
58	22,505	4,307	26,812	49.79	59.33	51.32	2,647	2,585	2,637
59	18,314	3,413	21,727	53.96	61.68	55.17	2,744	2,518	2,709
60	13,743	3,317	17,060	56.24	61.51	57.27	3,016	2,545	2,924
61	10,021	2,285	12,306	59.31	63.96	60.18	3,313	2,713	3,201
62	9,277	2,769	12,046	54.41	63.42	56.48	4,791	3,378	4,466
63	5,824	2,377	8,201	57.19	77.50	63.07	7,183	5,219	6,613
元	6,794	2,426	9,220	56.50	59.74	57.35	8,125	5,140	7,340
2	7,225	3,154	10,379	55.53	59.15	56.63	8,481	6,150	7,773
3	4,748	2,183	6,931	55.80	62.37	57.87	8,667	6,088	7,855
4	5,657	1,982	7,639	55.88	59.60	56.85	6,941	4,852	6,399
5	8,204	3,201	11,405	56.57	61.43	57.94	5,344	4,721	5,169
6	20,304	7,234	27,538	60.58	63.32	61.30	5,200	4,629	5,050
7	23,466	10,032	33,498	62.93	66.84	64.10	4,665	4,389	4,583
8	25,902	8,803	34,705	65.58	70.90	66.93	4,888	4,384	4,760
9	22,877	7,862	30,739	66.16	71.04	67.41	5,133	4,288	4,917
10	22,035	6,968	29,003	66.55	72.48	67.97	4,815	4,180	4,662
11	31,321	9,034	40,355	67.62	72.99	68.82	4,723	4,125	4,589
12	35,318	10,274	45,592	70.15	77.67	71.84	4,632	3,966	4,482
13	31,843	9,638	41,481	72.25	79.77	74.00	4,723	3,835	4,517
14	31,574	10,913	42,487	73.12	82.45	75.52	4,666	3,878	4,464
15	36,340	10,548	46,888	68.10	80.43	70.87	4,599	3,786	4,416
16	39,147	8,321	47,468	69.59	78.41	71.14	4,663	3,820	4,515
17	31,025	8,962	39,987	71.85	77.49	73.11	4,920	3,834	4,677
18	23,650	7,004	30,654	72.05	76.53	73.08	5,149	3,932	4,871
19	16,563	7,728	24,291	71.45	76.11	72.93	6,120	4,263	5,529
20	15,602	4,355	19,957	69.54	75.44	70.83	5,932	4,668	5,656
21	16,387	3,310	19,697	65.04	74.19	66.58	5,190	4,335	5,047
22	20,393	3,447	23,840	66.28	74.91	67.53	5,497	4,474	5,349
23	19,410	4,262	23,672	65.84	74.98	67.49	5,339	4,152	5,125
24	19,398	4,863	24,261	65.97	74.38	67.65	5,283	4,318	5,090
25	28,340	4,436	32,776	67.64	73.07	68.37	5,853	4,238	5,634
26	20,774	4,425	25,199	68.63	72.97	69.39	5,994	4,726	5,772
27	18,472	5,427	23,899	68.18	73.48	69.38	6,732	4,564	6,240
28	14,764	4,069	18,833	65.97	71.96	67.26	6,629	4,985	6,274
29	16,017	4,016	20,033	65.46	70.97	66.56	7,089	5,054	6,681
30	15,957	3,666	19,623	62.78	70.28	64.18	7,142	5,235	6,785
31	13,737	2,537	16,274	64.89	69.21	65.56	7,286	5,487	7,006
2	10,911	3,242	14,153	61.65	67.79	63.05	7,712	5,460	7,196
3	13,290	2,921	16,211	64.70	68.30	65.35	8,293	5,061	7,711
4	10,797	2,360	13,157	63.96	65.77	64.29	8,236	5,233	7,698
5	11,909	2,269	14,178	66.51	66.58	66.52	11,483	5,411	10,512
6	8,275	2,041	10,316	65.39	66.16	65.54	11,181	5,890	10,134

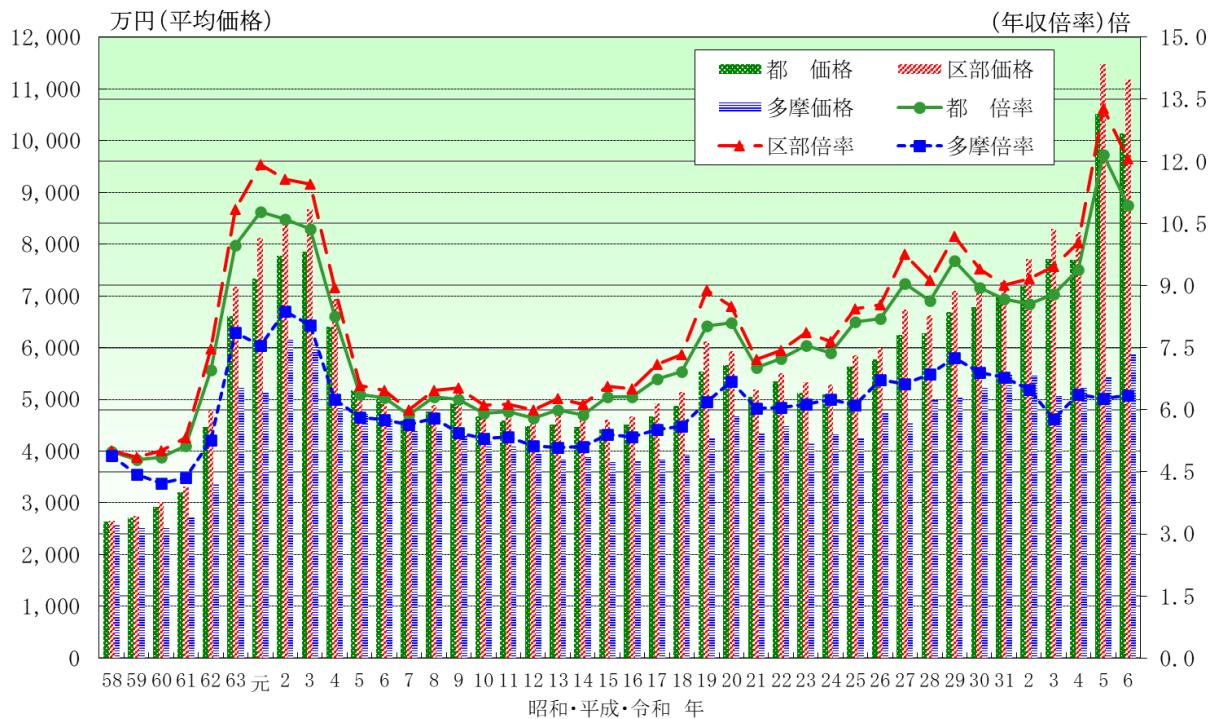
年	平均住戸価格の対前年上昇率(%)			1戸当たり平均単価(万円/m ²)			平均単価の対前年上昇率(%)		
	区部	多摩	都	区部	多摩	都	区部	多摩	都
58	-3.3	2.1	-3.0	53.2	43.6	51.4	0.6	0.5	-1.0
59	3.7	-2.6	2.7	50.9	40.8	49.1	-4.3	-6.4	-4.5
60	9.9	1.1	7.9	53.6	41.4	51.1	5.3	1.5	4.1
61	9.8	6.6	9.5	55.8	42.4	53.2	4.1	2.4	4.1
62	44.6	24.5	39.5	88.1	53.3	79.1	57.9	25.7	48.7
63	49.9	54.5	48.1	125.6	67.3	104.9	42.6	26.3	32.6
元	13.1	-1.5	11.0	143.8	86.0	128.0	14.5	27.8	22.0
2	4.4	19.6	5.9	152.7	104.0	137.3	6.2	20.9	7.3
3	2.2	-1.0	1.1	155.3	97.6	135.7	1.7	-6.2	-1.2
4	-19.9	-20.3	-18.5	124.2	81.4	112.6	-20.0	-16.6	-17.0
5	-23.0	-2.7	-19.2	94.5	76.9	89.2	-23.9	-5.5	-20.8
6	-2.7	-1.9	-2.3	85.8	73.1	82.4	-9.2	-4.9	-7.6
7	-10.3	-5.2	-9.2	74.1	65.7	71.5	-13.6	-10.1	-13.2
8	4.8	-0.1	3.9	74.5	61.8	71.1	0.5	-5.9	-0.6
9	5.1	-2.2	3.3	77.6	60.4	72.9	4.2	-2.3	2.5
10	-6.2	-2.5	-5.2	72.3	57.7	68.6	-6.8	-4.5	-5.9
11	-1.9	-1.3	-1.6	69.8	56.5	66.7	-3.5	-2.1	-2.8
12	-1.9	-3.9	-2.3	66.0	51.1	62.4	-5.4	-9.6	-6.4
13	2.0	-3.3	0.8	65.4	48.1	61.0	-0.9	-5.9	-2.2
14	-1.2	1.1	-1.2	63.8	47.0	59.1	-2.4	-2.3	-3.1
15	-1.4	-2.4	-1.1	67.5	47.1	62.3	5.8	0.2	5.4
16	1.4	0.9	2.2	67.0	48.7	63.5	-0.7	3.4	1.9
17	5.5	0.4	3.6	68.5	49.5	64.0	2.2	1.6	0.8
18	4.7	2.6	4.1	71.5	51.4	66.7	4.4	3.8	4.2
19	18.9	8.4	13.5	85.6	56.0	75.8	19.7	8.9	13.6
20	-3.1	9.5	2.3	85.3	61.9	79.9	-0.4	10.5	5.4
21	-12.5	-7.1	-10.8	79.8	58.4	75.8	-6.4	-5.7	-5.1
22	5.9	3.2	6.0	82.9	59.7	79.2	3.9	2.2	4.5
23	-2.9	-7.2	-4.2	81.1	55.4	75.9	-2.2	-7.2	-4.2
24	-1.0	4.0	-0.7	80.1	58.0	75.2	-1.2	4.7	-0.9
25	10.8	-1.9	10.7	86.5	58.0	82.4	8.0	0.0	9.6
26	2.4	11.5	2.4	87.3	64.8	83.2	0.9	11.7	1.0
27	12.3	-3.4	8.1	98.7	62.1	89.9	13.1	-4.2	8.1
28	-1.5	9.2	0.5	100.5	69.3	93.3	1.8	11.6	3.8
29	6.9	1.4	6.5	108.3	71.2	100.4	7.8	2.7	7.6
30	0.7	3.6	1.6	113.7	74.5	105.7	5.0	4.6	5.3
31	2.0	4.8	3.3	112.3	79.3	106.8	-1.2	6.4	1.0
2	5.8	-0.5	2.7	125.1	80.5	114.1	11.4	1.5	6.8
3	7.5	-7.3	7.2	128.2	74.1	118.0	2.5	-8.0	3.4
4	-0.7	3.4	-0.2	128.8	79.6	119.7	0.5	7.4	1.4
5	39.4	3.4	36.6	172.7	81.3	158.0	34.1	2.1	32.0
6	-2.6	8.9	-3.6	171.0	89.0	154.6	-1.0	9.5	-2.2

(注) 株式会社不動産経済研究所資料から作成

○ マンション平均価格と年収倍率の推移（図表1-3-2）

- 昭和60年頃までマンション価格は、おおむね平均年収の5倍以下の水準であったが、その後上昇し、平成元年には、区部で平均年収の約12倍となった。
- 平成元年以降は、都平均で見ると、その倍率はおおむね縮小基調にあったが、平成21年以降、上昇傾向にある。
- 令和6年のマンション平均価格は、都全体としては前年よりも減少している。年収倍率は都全体で10.9倍、区部で12.1倍と昨年からいずれも減少している。一方、多摩では6.4倍となり、昨年より増加した。

図表1-3-2 マンション平均価格と年収倍率の推移



年	平均年収 (単位：万円)	名目増加率 (%)	(万円)		平均価格 (万円)		年収倍率 (倍)	
			年収5倍額	年収5倍額	区部	多摩	都	区部
58	528	2.5	2,642	2,647	2,585	2,637	5.0	4.9
59	566	7.2	2,831	2,744	2,518	2,709	4.8	4.4
60	602	6.3	3,009	3,016	2,545	2,924	5.0	4.2
61	623	3.5	3,115	3,313	2,713	3,201	5.3	4.4
62	642	3.0	3,208	4,791	3,378	4,466	7.5	5.3
63	663	3.3	3,314	7,183	5,219	6,613	10.8	7.9
元	681	2.7	3,404	8,125	5,140	7,340	11.9	7.5
2	734	7.7	3,668	8,481	6,150	7,773	11.6	8.4
3	757	3.2	3,785	8,667	6,088	7,855	11.4	8.0
4	775	2.4	3,877	6,941	4,852	6,399	9.0	6.3
5	812	4.8	4,062	5,344	4,721	5,169	6.6	5.8
6	804	-1.1	4,018	5,200	4,629	5,050	6.5	5.8
7	779	-3.1	3,893	4,665	4,389	4,583	6.0	5.6
8	756	-3.0	3,778	4,888	4,384	4,760	6.5	5.8
9	787	4.2	3,936	5,133	4,288	4,917	6.5	5.4
10	788	0.1	3,940	4,815	4,180	4,662	6.1	5.3
11	771	-2.2	3,855	4,723	4,125	4,589	6.1	5.4
12	773	0.3	3,865	4,632	3,966	4,482	6.0	5.1
13	754	-2.5	3,770	4,723	3,835	4,517	6.3	5.1
14	760	0.8	3,800	4,666	3,878	4,464	6.1	5.1
15	700	-7.9	3,500	4,599	3,786	4,416	6.6	5.4
16	716	2.3	3,580	4,663	3,820	4,515	6.5	5.3
17	694	-3.1	3,470	4,920	3,834	4,677	7.1	5.5
18	703	1.3	3,515	5,149	3,932	4,871	7.3	5.6
19	689	-2.0	3,445	6,120	4,263	5,529	8.9	6.2
20	698	1.2	3,488	5,932	4,668	5,656	8.5	6.7
21	718	3.0	3,592	5,190	4,335	5,047	7.2	6.0
22	739	2.8	3,694	5,497	4,474	5,349	7.4	6.1
23	678	-8.2	3,390	5,339	4,152	5,125	7.9	6.1
24	691	1.9	3,453	5,283	4,318	5,090	7.7	6.3
25	694	0.4	3,472	5,853	4,238	5,634	8.4	6.1
26	703	1.3	3,514	5,994	4,726	5,772	8.5	6.7
27	690	-1.9	3,448	6,732	4,564	6,240	9.8	6.6
28	727	5.4	3,633	6,629	4,985	6,274	9.1	6.9
29	696	-4.2	3,480	7,089	5,054	6,681	10.2	7.3
30	759	9.0	3,794	7,142	5,235	6,785	9.4	6.9
31	808	6.5	4,041	7,286	5,487	7,006	9.0	6.8
2	842	4.2	4,209	7,712	5,460	7,196	9.2	6.5
3	876	4.1	4,382	8,293	5,061	7,711	9.5	5.8
4	821	-6.3	4,104	8,236	5,233	7,698	10.0	6.4
5	865	5.3	4,324	11,483	5,427	10,510	13.3	6.3
6	926	7.1	4,632	11,181	5,890	10,134	12.1	6.4
								10.9

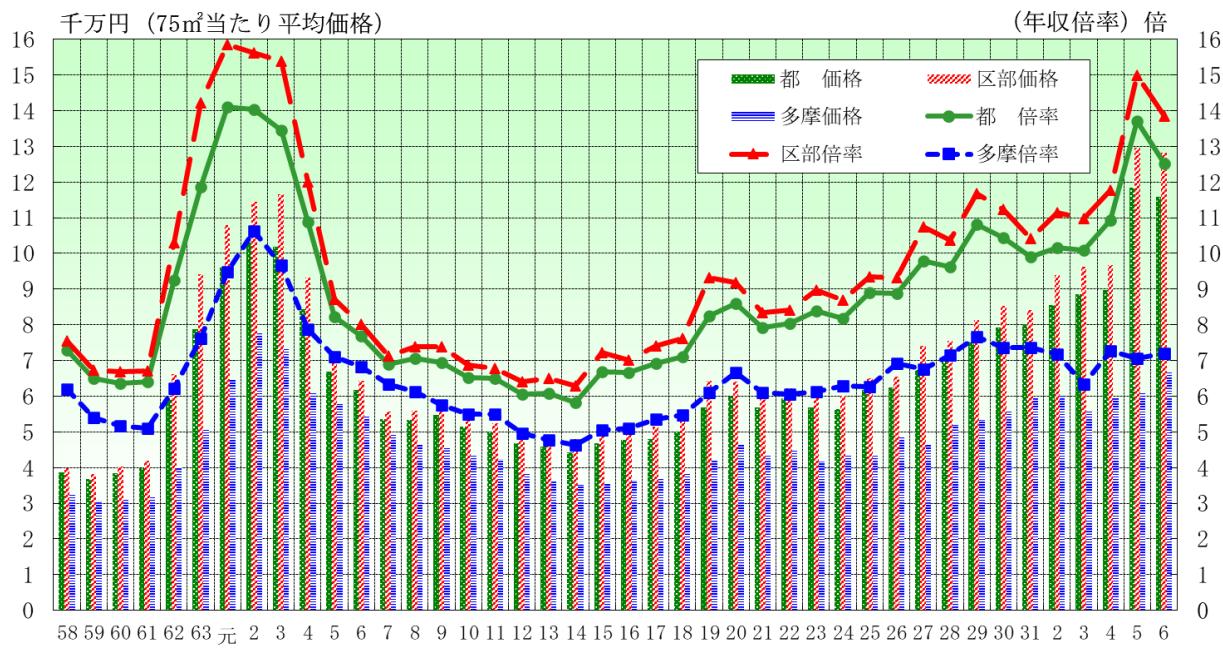
(注) 1 株式会社不動産経済研究所資料から作成

2 平均年収は、総務省「東京都生計分析調査報告」(勤労者世帯)から作成

○ マンション 75 m²当たり平均価格と年収倍率の推移（図表 1－3－3）

- 令和 6 年のマンション 75 m²当たりの平均価格は、都全体では 11,595 万円、前年比で 255 万円マイナスとなった。また、区部では 12,825 万円（前年比で 128 万円マイナス）、多摩では 6,675 万円（前年比で 562 万円プラス）となった。
- 年収倍率は、都全体として 12.5 倍であり、区部では 13.8 倍、多摩では 7.2 倍であった。

図表 1－3－3 マンション 75 m²当たり平均価格と年収倍率の推移



(注) 75 m²は、国の住生活基本計画（全国計画 平成 28 年 3 月 18 日）で定められた「都市居住型誘導居住面積水準」における 3 人世帯の面積である。
3 人は、「平成 27 年国勢調査 人口等基本集計」による、都内の 2 人以上世帯の平均世帯人数である。

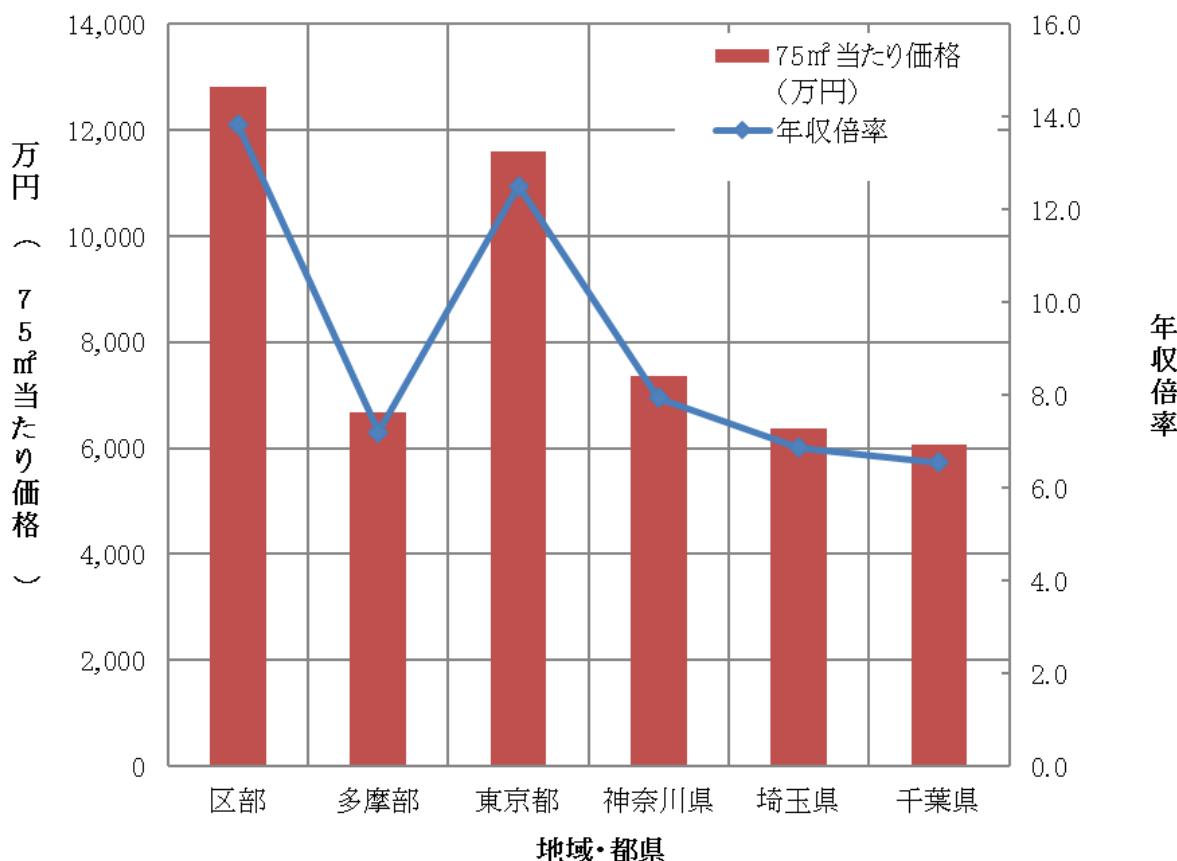
年	マンション 75 m ² 当たり平均価格			年 収 倍 率		
	区 部	多 摆	都	区 部	多 摆	都
58	3,990	3,270	3,855	7.6	6.2	7.3
59	3,818	3,060	3,683	6.7	5.4	6.5
60	4,020	3,105	3,833	6.7	5.2	6.4
61	4,185	3,180	3,990	6.7	5.1	6.4
62	6,608	3,998	5,933	10.3	6.2	9.2
63	9,420	5,048	7,868	14.2	7.6	11.9
元	10,785	6,450	9,600	15.8	9.5	14.1
2	11,453	7,800	10,298	15.6	10.6	14.0
3	11,648	7,320	10,178	15.4	9.7	13.4
4	9,315	6,105	8,445	12.0	7.9	10.9
5	7,088	5,768	6,690	8.7	7.1	8.2
6	6,435	5,483	6,180	8.0	6.8	7.7
7	5,558	4,928	5,363	7.1	6.3	6.9
8	5,588	4,635	5,333	7.4	6.1	7.1
9	5,820	4,530	5,468	7.4	5.8	6.9
10	5,423	4,328	5,145	6.9	5.5	6.5
11	5,235	4,238	5,003	6.8	5.5	6.5
12	4,950	3,833	4,680	6.4	5.0	6.1
13	4,905	3,608	4,575	6.5	4.8	6.1
14	4,785	3,525	4,433	6.3	4.6	5.8
15	5,063	3,533	4,673	7.2	5.0	6.7
16	5,025	3,653	4,763	7.0	5.1	6.7
17	5,138	3,713	4,800	7.4	5.3	6.9
18	5,363	3,855	5,003	7.6	5.5	7.1
19	6,420	4,200	5,685	9.3	6.1	8.3
20	6,398	4,643	5,993	9.2	6.7	8.6
21	5,985	4,380	5,685	8.3	6.1	7.9
22	6,218	4,478	5,940	8.4	6.1	8.0
23	6,083	4,155	5,693	9.0	6.1	8.4
24	6,008	4,350	5,640	8.7	6.3	8.2
25	6,488	4,350	6,180	9.3	6.3	8.9
26	6,548	4,860	6,240	9.3	6.9	8.9
27	7,403	4,658	6,743	10.7	6.8	9.8
28	7,538	5,198	6,998	10.4	7.2	9.6
29	8,123	5,340	7,530	11.7	7.7	10.8
30	8,528	5,588	7,928	11.2	7.4	10.4
31	8,423	5,948	8,010	10.4	7.4	9.9
2	9,383	6,038	8,558	11.1	7.2	10.2
3	9,615	5,558	8,850	11.0	6.3	10.1
4	9,660	5,970	8,978	11.8	7.3	10.9
5	12,953	6,113	11,850	15.0	7.1	13.7
6	12,825	6,675	11,595	13.8	7.2	12.5

(注) 1 株式会社不動産経済研究所資料から作成
2 平均年収は、総務局「東京都生計分析調査報告」（労働者世帯）から作成

○ 1都3県のマンション 75 m²当たり価格と年収倍率（令和6年）（図表1－3－4）

- 令和6年については1都3県全てにおいて、東京都の勤労者世帯の平均年収に対するマンション価格の倍率が6倍を上回り、区部では約14倍であった。

図表1－3－4 1都3県のマンション 75 m²当たり価格と年収倍率（令和6年）



	1 m ² 当たり 平均単価 (万円)	75 m ² 当たり 価格 (万円)	年収倍率
区部	171.0	12,825	13.8
多摩部	89.0	6,675	7.2
東京都	154.6	11,595	12.5
神奈川県	98.1	7,358	7.9
埼玉県	84.9	6,368	6.9
千葉県	80.9	6,068	6.5

(注) 1 株式会社不動産経済研究所資料から作成

2 平均年収は、総務局「東京都生計分析調査報告」（勤労者世帯）から作成

4 土地資産の動向

○ 区部地価公示価格の平均価格と価格差の推移（図表1-4-1）

（住宅地）

- 昭和62年の最高価格と最低価格との間の格差は31.6倍で、図表中では最大の格差となっている。その後、格差は縮小基調に転じ、平成9年及び平成10年には、最高価格と最低価格との間の格差は4.8倍となり、図表中では最低となった。
- 平成11年以降、格差は拡大する傾向にあり、令和7年は、最高価格と最低価格との差は8.9倍となった。

（商業地）

- 昭和62年の最高価格と最低価格との間の格差は16.0倍となっている。その後、平成8年及び平成9年には6.5倍まで縮小し、表中では最低となった。
- 平成10年以降、格差は拡大し、平成21年には14.4倍まで広がった。その後は増減を繰り返しており、令和7年は16.0倍となった。

図1-4-1 区部地価公示価格の平均価格と価格差の推移

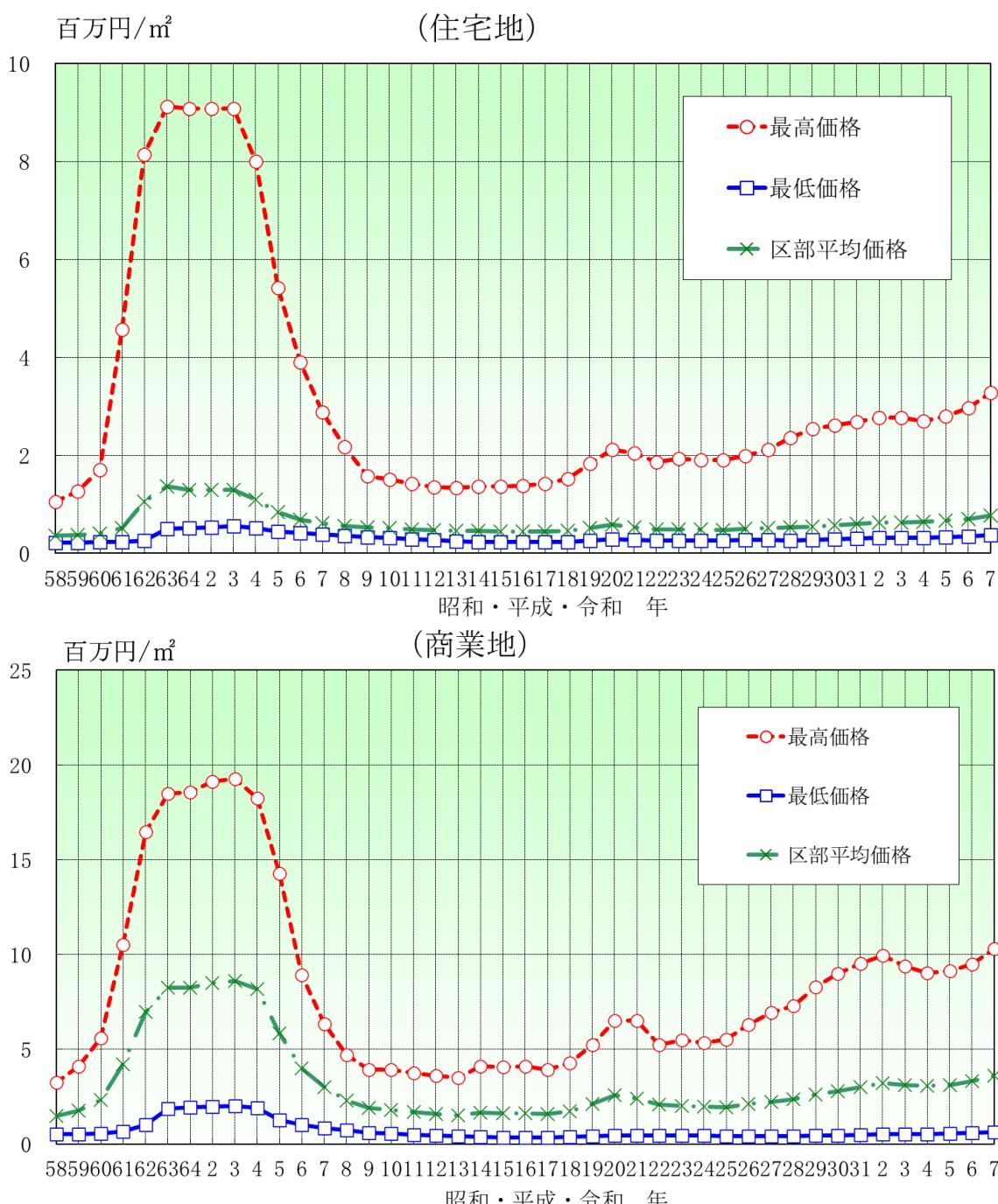


表 1-4-1 区部地価公示価格の平均価格と価格差の推移

(住宅地)		(単位: 千円/m ²)																				
昭和・平成・令和年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	
最高価格 A	1,058	1,266	1,706	4,576	8,148	9,127	9,080	9,080	9,080	8,000	5,413	3,906	2,878	2,174	1,573	1,504	1,424	1,356	1,339	1,363	1,360	
最低価格 B	219	223	230	234	258	498	512	532	552	510	442	411	383	356	327	314	290	269	250	237	231	
倍率 (A/B)	4.8	5.7	7.4	19.6	31.6	18.3	17.7	17.1	16.4	15.7	12.2	9.5	7.5	6.1	4.8	4.9	5.0	5.4	5.8	5.9		
価格差	839	1,043	1,476	4,342	7,890	8,629	8,568	8,548	8,528	7,490	4,971	3,495	2,495	1,818	1,246	1,190	1,134	1,087	1,089	1,126	1,130	
区部平均価格	356	373	400	509	1,056	1,361	1,292	1,298	1,294	1,095	839	677	611	558	525	511	487	468	454	450	443	
昭和・平成・令和年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
最高価格 A	1,379	1,418	1,525	1,827	2,123	2,041	1,860	1,930	1,909	1,909	1,988	2,113	2,359	2,537	2,619	2,689	2,771	2,763	2,704	2,791	2,969	3,283
最低価格 B	225	224	230	263	282	275	264	262	263	255	267	270	264	272	284	298	314	314	321	332	348	368
倍率 (A/B)	6.1	6.3	6.6	6.9	7.5	7.4	7.1	7.4	7.3	7.5	7.4	7.8	8.9	9.3	9.2	9.0	8.8	8.8	8.4	8.4	8.5	8.9
価格差	1,153	1,193	1,296	1,564	1,842	1,766	1,597	1,668	1,646	1,654	1,721	1,843	2,095	2,266	2,335	2,391	2,457	2,449	2,383	2,459	2,621	2,915
区部平均価格	438	440	455	518	579	531	492	488	484	478	505	519	524	549	572	601	631	641	665	705	772	
(商業地)	(単位: 千円/m ²)																					
昭和・平成・令和年	58年	59年	60年	61年	62年	63年	64年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	
最高価格 A	3,246	4,087	5,605	10,514	16,474	18,480	18,555	19,135	19,258	18,246	14,293	8,937	6,336	4,716	3,943	3,924	3,754	3,622	3,485	4,108	4,085	
最低価格 B	522	538	561	682	1,032	1,859	1,937	1,966	1,996	1,895	1,274	1,026	859	729	605	551	490	443	409	376	364	
倍率 (A/B)	6.2	7.6	10.0	15.4	16.0	9.9	9.6	9.7	9.6	9.6	11.2	8.7	7.4	6.5	6.5	7.1	7.7	8.2	8.5	10.9	11.2	
価格差	2,724	3,549	5,044	9,832	15,442	16,621	16,618	17,169	17,262	16,351	13,019	7,911	5,477	3,987	3,338	3,373	3,264	3,180	3,077	3,732	3,722	
区部平均価格	1,496	1,751	2,344	4,218	6,982	8,238	8,245	8,508	8,607	8,195	5,846	4,012	3,000	2,291	1,913	1,806	1,681	1,579	1,513	1,651	1,621	
昭和・平成・令和年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
最高価格 A	4,099	3,943	4,271	5,239	6,526	6,519	5,251	5,492	5,351	5,504	6,307	6,922	7,294	8,291	9,010	9,534	9,942	9,373	9,035	9,153	9,506	10,294
最低価格 B	357	354	365	421	462	453	435	439	441	413	420	427	434	446	466	494	521	512	513	546	584	644
倍率 (A/B)	11.5	11.1	11.7	12.5	14.1	14.4	12.1	12.5	12.1	13.3	15.0	16.2	16.8	18.6	19.3	19.3	19.1	18.3	17.6	16.8	16.3	16.0
価格差	3,742	3,589	3,906	4,819	6,064	6,066	4,816	5,053	4,910	5,091	5,887	6,495	6,860	7,845	8,544	9,041	9,421	8,861	8,522	8,608	8,922	9,650
区部平均価格	1,606	1,604	1,728	2,111	2,595	2,409	2,075	2,024	1,973	1,949	2,101	2,226	2,369	2,603	2,800	3,010	3,208	3,104	3,066	3,125	3,308	3,591

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成(各年1月1日時点)

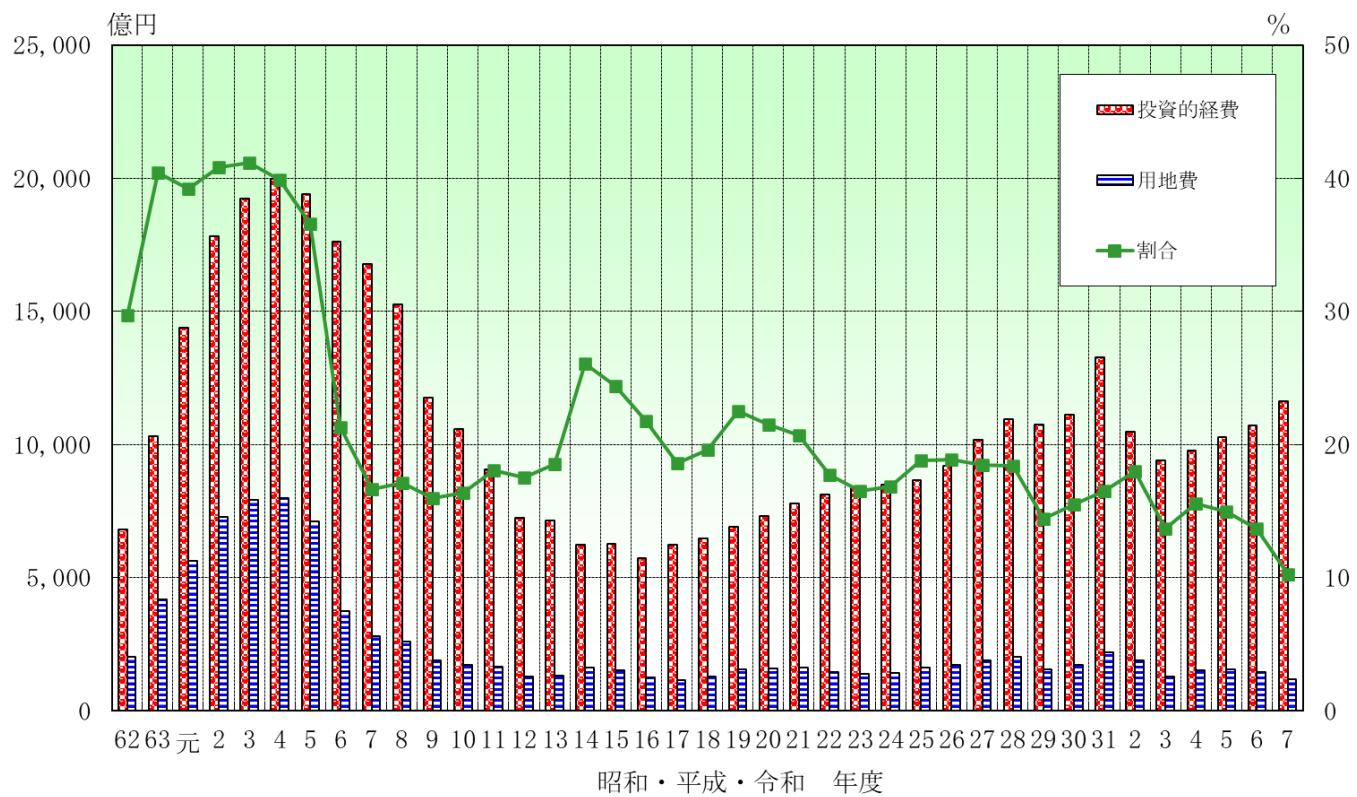
2 平均価格とは、標準地ごとの1m²当たりの価格の合計を当該標準地数で除して求めたものをいう。

5 東京都における用地費と都市基盤の整備

○ 投資的経費に占める用地費の割合の推移（一般会計）（図表1-5-1）

- 昭和62年度に約2千億円あった用地費は、平成4年度には約8千億円と約4倍に膨張したが、その後、減少傾向となり、令和7年度は1,190億円となっている。
- 用地費の割合は、昭和63年度から平成5年度まで、40%前後の高い割合を占めていたが、平成6年度に約20%まで半減した後、平成13年度までは16%から19%までの間で推移していた。平成14年度には26.1%まで拡大したが、令和7年度は10.2%に縮小している。

図表1-5-1 投資的経費に占める用地費の割合の推移（一般会計）



年度	投資的経費		用地費の割合 B/A
	A	うち用地費 B	
62	6,812	2,022	29.7
63	10,311	4,170	40.4
元	14,396	5,645	39.2
2	17,833	7,277	40.8
3	19,241	7,927	41.2
4	19,993	7,986	39.9
5	19,398	7,109	36.6
6	17,603	3,747	21.3
7	16,771	2,789	16.6
8	15,252	2,613	17.1
9	11,768	1,883	16.0
10	10,588	1,734	16.4
11	9,074	1,641	18.1
12	7,260	1,273	17.5
13	7,147	1,324	18.5
14	6,236	1,627	26.1
15	6,265	1,527	24.4
16	5,721	1,246	21.8
17	6,231	1,159	18.6

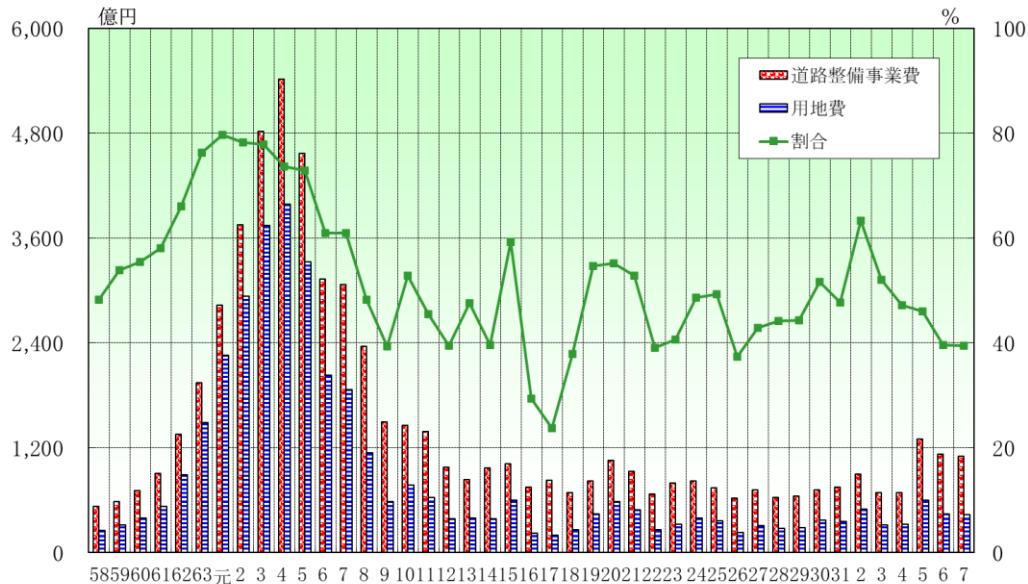
年度	投資的経費		用地費の割合 B/A
	A	うち用地費 B	
18	6,473	1,270	19.6
19	6,908	1,555	22.5
20	7,319	1,572	21.5
21	7,771	1,606	20.7
22	8,137	1,444	17.7
23	8,404	1,385	16.5
24	8,507	1,433	16.8
25	8,663	1,631	18.8
26	9,187	1,735	18.9
27	10,174	1,876	18.4
28	10,960	2,019	18.4
29	10,736	1,551	14.4
30	11,121	1,726	15.5
31	13,269	2,194	16.5
2	10,493	1,889	18.0
3	9,403	1,289	13.7
4	9,776	1,521	15.6
5	10,275	1,537	15.0
6	10,719	1,465	13.7
7	11,611	1,190	10.2

(注) 東京都財務局資料から作成。各年度とも当初予算による。

○ 道路整備事業費に占める用地費の割合の推移（図表1－5－2）

- 道路整備事業費は、平成4年度の約5,418億円をピークに、その後は減少傾向となり、平成12年度以降は1千億円前後で推移してきた。令和7年度当初予算ベースでは約1,100億円となっている。
- 用地費も、平成4年度が約3,990億円とピークで、その後は減少傾向となり、平成19年以降は500億円前後で推移し、令和7年度予算は約434億円となった。
- 道路整備事業費に占める用地費の割合を見ると、平成元年度がピーク（約80%）で、昭和62年度から平成7年度まで60%以上を占めた。その後は、平成10年度、平成15年度、平成19年度から平成21年度、平成30年度及び令和2年度が50%台となり、令和7年度には39.4%となった。

図表1－5－2 道路整備事業費に占める用地費の割合の推移



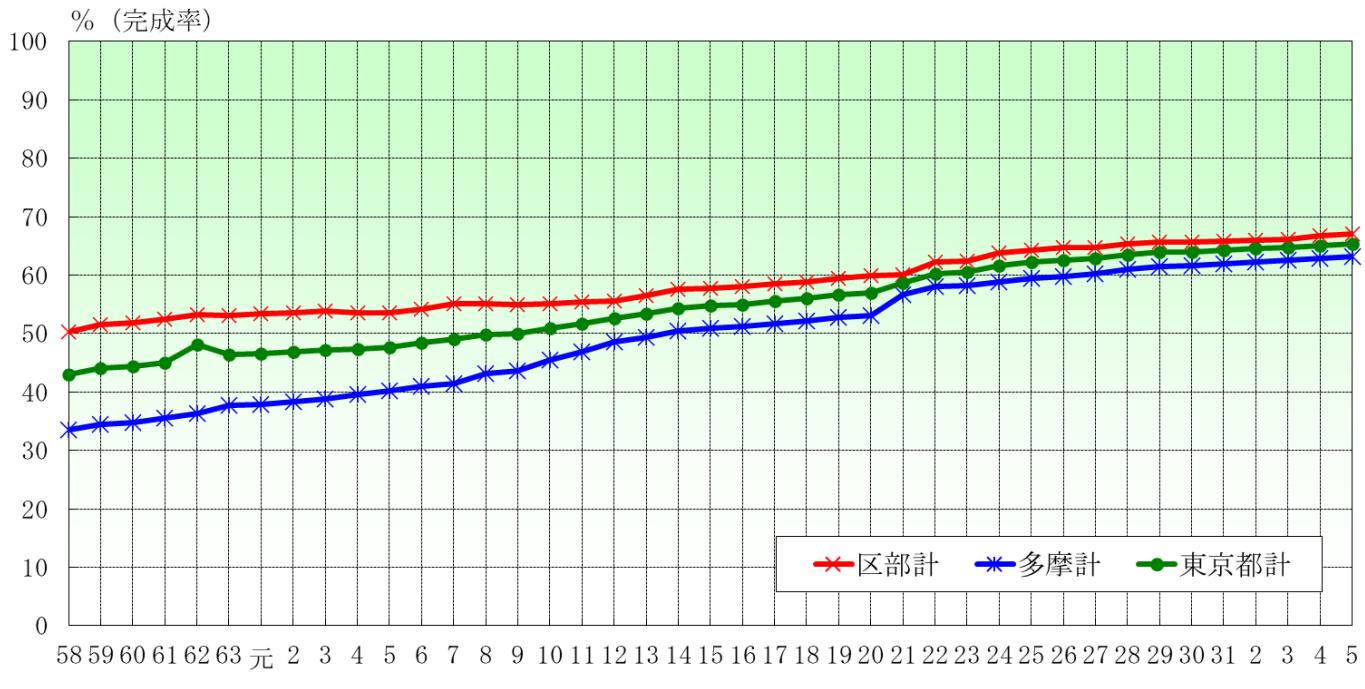
昭和・平成・令和 年度

年 度	地 域	事業費a (単位：億円)	用地費b (単位：億円)	b/a (%)	買収面積 (千m ²)	1m単価 (万円)	昭和・平成・令和 年度			
							年 度	地 域	事業費a (単位：億円)	用地費b (単位：億円)
昭和 58	区 部	381.3	186.4	48.4	44.1	42.3	21	区 部	586.8	344.3
	多 摩	129.3	70.3	54.4	48.3	14.6	多 摩	339.9	147.7	
	島 しょ	22.4	0.8	3.6	20.2	0.4	島 しょ	4.5	0.1	
計		533.0	257.5	48.3	112.6	22.9	計	931.2	492.1	
62	区 部	1,052.2	732.2	69.6	45.7	160.2	414.7	191.2	46.1	
	多 摩	252.8	155.9	61.7	65.5	23.8	多 摩	233.7	69.9	
	島 しょ	48.3	4.7	9.7	82.0	0.6	島 しょ	19.8	0.5	
計		1,353.3	892.9	66.0	193.2	46.2	計	668.2	261.6	
平成 元	区 部	2,146.8	1,759.4	82.0	59.2	297.2	445.6	187.8	42.1	
	多 摩	621.6	495.4	79.7	132.5	37.4	多 摩	334.1	40.8	
	島 しょ	62.8	1.8	2.9	58.5	0.3	島 しょ	20.7	0.7	
計		2,831.2	2,256.6	79.7	250.2	90.2	計	800.4	324.9	
7	区 部	2,178.1	1,525.8	70.1	96.6	157.9	510.0	279.8	54.9	
	多 摩	833.7	340.4	40.8	126.9	26.8	多 摩	296.9	39.2	
	島 しょ	54.5	2.2	4.0	34.8	0.6	島 しょ	10.3	0.8	
計		3,066.3	1,868.4	60.9	258.3	72.3	計	817.2	397.0	
8	区 部	1,300.6	760.5	58.5	79.7	95.5	526.8	297.3	56.4	
	多 摩	1,008.2	378.4	37.5	151.4	25.0	多 摩	206.6	33.0	
	島 しょ	52.3	2.2	4.2	23.2	0.9	島 しょ	9.3	0.6	
計		2,361.1	1,141.1	48.3	254.3	44.9	計	742.6	366.1	
9	区 部	743.9	419.9	56.4	52.3	80.3	404.9	160.1	39.5	
	多 摩	703.3	165.0	23.6	61.0	27.0	多 摩	208.7	73.3	
	島 しょ	47.6	1.9	4.0	27.8	0.7	島 しょ	13.1	0.5	
計		1,494.8	586.8	39.3	141.1	41.6	計	626.7	233.9	
10	区 部	807.1	488.5	60.5	71.5	68.3	493.3	227.3	46.1	
	多 摩	608.4	278.2	45.7	87.2	31.9	多 摛	210.0	78.8	
	島 しょ	42.1	2.8	6.7	26.1	1.1	島 しょ	12.0	0.6	
計		1,457.6	769.5	52.8	184.8	41.6	計	715.3	306.7	
11	区 部	696.1	403.0	57.9	74.4	54.2	457.2	214.5	46.9	
	多 摩	398.4	226.9	57.0	103.4	21.9	多 摻	169.1	65.5	
	島 しょ	293.0	2.0	0.7	14.7	1.4	島 しょ	7.6	0.5	
計		1,387.5	631.9	45.5	192.5	32.8	計	633.9	280.5	
12	区 部	611.6	212.5	34.7	40.5	52.5	478.4	227.8	47.6	
	多 摻	336.8	171.3	50.9	99.5	17.2	多 摻	162.5	60.0	
	島 しょ	26.5	1.1	4.2	7.8	1.4	島 しょ	9.8	0.4	
計		974.9	384.9	39.5	147.8	26.0	計	650.7	288.2	
13	区 部	485.1	225.8	46.5	30.4	74.3	540.7	310.4	57.4	
	多 摻	332.4	170.9	51.4	66.0	25.9	多 摻	171.4	59.7	
	島 しょ	15.9	1.5	1.5	3.7	2.4	島 しょ	5.3	1.5	
計		834.4	397.5	47.0	99.7	39.4	計	717.6	370.4	
14	区 部	503.8	192.0	38.1	65.2	29.4	569.0	292.6	51.4	
	多 摻	452.2	192.2	42.5	121.2	15.9	多 摻	174.7	66.8	
	島 しょ	15.9	0.7	4.4	4.8	1.5	島 しょ	9.4	0.4	
計		971.9	384.9	39.6	191.2	29.4	計	753.0	359.8	
15	区 部	512.2	297.4	58.1	51.5	57.7	478.5	478.5	75.1	
	多 摻	495.3	303.9	61.6	111.6	27.2	多 摻	212.9	59.5	
	島 しょ	10.9	1.0	9.2	13.2	1.3	島 しょ	8.7	0.8	
計		1,016.6	602.3	59.2	176.4	34.1	計	901.4	497.8	
16	区 部	462.8	113.8	24.6	18.0	63.2	427.8	259.6	54.9	
	多 摻	269.1	106.0	39.4	63.3	16.7	多 摻	205.0	59.1	
	島 しょ	19.2	1.1	5.7	6.1	1.8	島 しょ	8.6	1.0	
計		751.1	220.9	29.4	87.4	25.3	計	686.4	319.7	
17	区 部	552.3	99.7	18.1	15.5	64.3	479.5	259.0	54.0	
	多 摻	253.0	94.4	37.3	94.6	10.0	多 摻	196.2	64.5	
	島 しょ	19.2	1.6	8.3	13.2	1.2	島 しょ	10.8	0.3	
計		824.4	195.7	23.7	123.3	15.9	計	686.5	323.8	
18	区 部	354.7	140.4	39.6	23.0	61.0	392.7	172.0	43.8	
	多 摻	308.2	118.0	38.3	73.4	16.1	多 摻	151.6	32.9	
	島 しょ	22.4	1.4	6.3	7.5	1.9	島 しょ	8.6	0.4	
計		685.3	259.8	37.9	103.9	25.0	計	594.9	226.3	
19	区 部	472.9	292.6	61.9	42.2	69.3	369.9	236.9	49.8	
	多 摻	337.4	153.9	45.6	61.1	25.2	多 摻	174.9	20.4	
	島 しょ	6.8	0.3	4.4	2.4	1.3	島 しょ	8.6	4.7	
計		817.1	446.8	54.7	105.7	42.3	計	594.9	226.3	
20	区 部	673.5	402.7	59.8	49.5	81.4	748.9	349.1	46.6	
	多 摻	377.9	158.4	41.9	55.8	28.4	多 摻	335.7	83.9	
	島 しょ	6.7	23.0	34.3	6.7	34.3	島 しょ	15.3	0.8	
計		1,058.1	584.1	55.2	112.0	52.2	計	1,130.3	447.0	
(注) 1 東京都建設局資料から作成。2 令和5年度までは決算、令和6年度・令和7年度は当初予算による。3 用地費には建物等の補償費は含まれない。										

○ 都市計画道路の整備状況（図表1－5－3）

- 平成10年度以降、区部・多摩地域とともに、完成率は毎年上昇基調にある。
- 合計の完成率は、昭和58年度から令和5年度までの間に22.3ポイント上昇している。
- 令和5年度の完成率は前年度に比べ、区部で0.4ポイント、多摩で0.3ポイント上昇した。

図表1－5－3 都市計画道路の整備状況



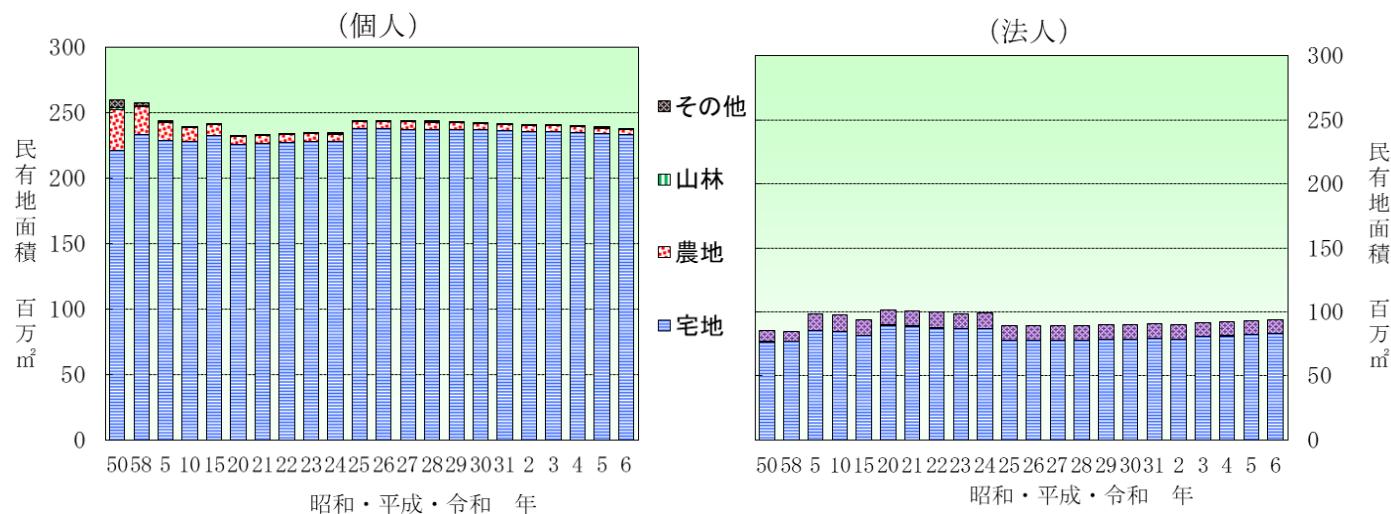
6 土地の所有・利用状況の変化

(1) 土地所有の法人化

○ 区部個人法人別民有地面積の推移（図表1-6-1）

- 民有地の面積は、昭和50年から令和6年までの間に、約13.6km²減少した。
- 個人所有の土地は、約230～260百万m²、法人所有の土地は約80～100百万m²で推移している。
- 昭和50年から令和6年までの間で農地は約87%減り、山林は約94%減っている。

図表1-6-1 区部個人法人別民有地面積の推移



区分	50年	58年	5年	10年	15年	20年	21年	22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	6年	(単位:千ha)			
民有地	345,579	342,651	342,439	337,123	335,090	334,056	333,803	333,567	333,178	333,125	333,048	332,997	332,776	332,784	332,698	332,627	332,534	330,735	332,192	332,075	331,974	331,964	その他	その他	その他	
個人	259,980	258,118	243,983	239,519	241,387	232,323	232,940	233,899	234,801	234,088	243,764	243,662	243,289	243,166	242,668	242,263	241,457	240,784	240,332	239,636	238,609	237,735	山林	山林	山林	
法人	85,599	84,533	98,456	97,604	93,703	101,732	100,863	99,668	98,377	99,037	89,284	89,336	89,488	89,618	90,030	90,364	91,077	89,951	91,860	92,439	93,365	94,228	農地	農地	農地	
宅地	297,340	310,039	314,191	312,655	314,185	314,860	314,841	314,893	314,970	315,092	315,302	315,465	315,419	315,621	315,705	315,844	315,885	314,232	316,080	316,236	316,493	316,628	宅地	宅地	宅地	
個人	221,166	233,311	228,841	227,954	232,708	225,728	226,493	227,616	228,311	228,307	237,660	237,757	237,542	237,592	237,262	237,047	236,390	235,854	235,509	234,969	234,089	233,375	個人	個人	個人	
法人	76,174	76,728	85,350	84,701	81,477	89,132	88,348	87,276	86,658	86,785	77,643	77,708	77,877	78,029	78,442	78,797	79,495	78,379	80,571	81,267	82,404	83,254	法人	法人	法人	
農地	31,951	21,577	13,909	10,715	8,150	6,930	6,752	6,535	6,148	6,000	5,804	5,618	5,454	5,304	5,146	4,958	4,834	4,694	4,585	4,442	4,296	4,135	農地	農地	農地	
個人	31,206	21,471	13,869	10,683	8,134	6,208	6,079	5,916	6,140	5,447	5,789	5,609	5,444	5,295	5,136	4,952	4,826	4,683	4,579	4,431	4,291	4,129	個人	個人	個人	
法人	745	106	40	31	16	722	673	619	8	553	15	8	10	9	9	6	8	11	6	11	5	5	法人	法人	法人	
山林	1,906	975	538	399	271	210	203	199	193	194	187	178	168	160	158	151	148	141	137	133	128	123	山林	山林	山林	
個人	1,730	887	463	334	219	160	151	148	145	143	140	130	122	119	111	106	100	96	92	87	80	80	80	個人	個人	個人
法人	176	88	75	64	52	50	52	51	48	51	47	48	38	38	39	40	41	41	42	41	41	43	43	法人	法人	法人
その他	14,382	10,060	13,800	13,355	12,484	12,055	12,007	11,940	11,868	11,839	11,755	11,737	11,736	11,700	11,690	11,674	11,667	11,668	11,389	11,264	11,058	11,077	その他	その他	その他	
個人	5,878	2,449	810	547	325	227	217	218	205	191	176	165	173	157	151	153	135	147	147	144	142	150	個人	個人	個人	
法人	8,504	7,611	12,991	12,808	12,159	11,828	11,790	11,722	11,663	11,648	11,579	11,572	11,563	11,543	11,539	11,521	11,532	11,521	11,242	11,119	10,915	10,927	法人	法人	法人	

(注) 1 課税資料から作成（各年1月1日現在）

2 面積は評価総地積（免税点未満を含む。50年及び58年は免税点以上）

3 区分所有に係る土地を含む。

4 その他には、原野、池沼及び雑種地（野球場、テニスコート、ゴルフ場、運動場、高圧鉄塔敷地、軌道用地等）が含まれる。

(2) 土地所有の小規模化

○ 個人及び法人の宅地面積規模別増減の推移（区部）（図表1-6-2、図表1-6-3）

- 個人所有の宅地においては、昭和58年1月1日から令和4年1月1日までにかけて、200m²未満の所有者数・所有面積は増加傾向にあったが、令和5年中は100m²未満の所有者数・所有面積を除き、2年連続で減少した。
- 法人所有の宅地においては、昭和58年1月1日から令和6年1月1日までにかけて、所有者数・所有面積は増減を繰り返していた。令和5年中は、10,000m²以上の所有者数の区分を除いた区分で増加した。

表1-6-2 個人宅地面積規模別増減の推移（区部）

<所有者数の増減>																									(単位：人)			
	9年中	10年中	11年中	12年中	13年中	14年中	15年中	16年中	17年中	18年中	19年中	20年中	21年中	22年中	23年中	24年中	25年中	26年中	27年中	28年中	29年中	30年中	元年中	2年中	3年中	4年中	5年中	
100m ² 未満	7,034	7,556	8,228	8,263	8,282	8,514	9,095	8,474	12,344	6,328	5,618	6,562	8,865	37,721	8,066	8,894	8,559	-65	6,161	4,904	12,562	6,833	4,674	6,227	4,892	1,989	1,849	246,568
200m ² 未満	4,199	5,070	5,481	5,642	5,221	5,789	5,982	4,915	5,724	3,403	2,149	3,266	4,260	4,976	2,610	2,509	3,164	1,966	2,181	1,393	2,257	1,415	655	787	869	-171	-190	117,079
300m ² 未満	374	542	675	542	515	342	408	255	374	-78	-289	208	362	-3,222	41	337	-306	1,145	-365	-576	-2,234	-533	-932	-622	-685	-783	-759	876
500m ² 未満	-75	-67	-49	-163	-30	-169	-71	-347	-41	-416	-581	-79	-21	-2,696	-291	-462	-408	1,597	-614	-550	-2,670	-475	-566	-427	-417	-667	-639	-13,335
1,000m ² 未満	-269	-222	-217	-245	-225	-154	-263	-265	48	-288	-311	-82	-144	-1,353	-183	-308	-342	1,452	-345	-361	-2,153	-199	-395	-314	-337	-252	-237	-12,822
2,000m ² 未満	-146	-153	-140	-137	-127	-93	-80	-144	223	-150	-93	-59	-45	-693	-135	-100	-116	863	-113	-189	-1,058	-106	-90	-76	-105	-168	-172	-6,261
5,000m ² 未満	-188	-61	-91	-107	-46	-115	-105	-129	-142	-134	-86	-45	-48	-22	-88	-102	-114	-279	-155	-95	93	-149	-94	-90	-51	-69	-113	-4,606
10,000m ² 未満	-69	-53	-56	-43	-37	-51	-90	-71	-165	-44	-69	-66	-43	95	-44	-58	-47	-227	-29	-33	166	-48	-27	-35	-33	-18	-16	-2,018
10,000m ² 以上	-10	-29	-39	-19	-25	-28	-19	-26	-64	-17	-19	-19	-16	17	-13	-20	-10	-97	-7	-12	55	-26	-9	-6	-13	-11	-15	-1,010
計	10,850	12,583	13,792	13,733	13,528	14,035	14,857	12,662	18,301	8,604	6,319	9,686	13,170	34,823	9,963	10,016	10,380	6,355	6,714	4,481	7,018	6,714	3,216	5,444	4,120	-150	-292	324,471

<所有面積の増減>																									(単位：千m ²)			
	9年中	10年中	11年中	12年中	13年中	14年中	15年中	16年中	17年中	18年中	19年中	20年中	21年中	22年中	23年中	24年中	25年中	26年中	27年中	28年中	29年中	30年中	元年中	2年中	3年中	4年中	5年中	
100m ² 未満	478	510	555	554	568	589	642	603	828	468	391	458	623	2,412	587	643	627	56	467	379	873	490	360	471	377	181	182	17,415
200m ² 未満	540	649	694	709	642	717	727	601	709	413	238	415	526	446	299	270	356	274	116	170	134	29	42	51	-69	-77	14,197	
300m ² 未満	83	132	156	127	120	80	93	58	85	-22	-76	47	88	-795	11	-86	-79	200	-89	-143	-556	-133	-228	-150	-169	-193	-183	91
500m ² 未満	-34	-30	-29	-63	-18	-66	-38	-140	-21	-159	-216	-32	-9	-1,026	-113	-181	-158	604	-231	-216	-1,022	-183	-215	-165	-162	-254	-241	-5,265
1,000m ² 未満	-196	-162	-153	-172	-153	-99	-191	-193	45	-210	-204	-60	-104	-897	-131	-206	-232	1,019	-239	-252	-1,488	-148	-274	-216	-228	-177	-151	-8,967
2,000m ² 未満	-209	-201	-192	-181	-173	-141	-114	-195	323	-218	-116	-90	-63	-982	-201	-133	-164	1,142	-176	-253	-1,412	-153	-138	-126	-166	-232	-228	-8,823
5,000m ² 未満	-597	-255	-271	-376	-207	-427	-290	-401	-607	-452	-238	-174	-178	-94	-287	-320	-333	-1,087	-475	-273	441	-511	-284	-228	-203	-274	-343	-14,659
10,000m ² 未満	-562	-357	-376	-319	-264	-358	-573	-495	-1,216	-296	-490	-398	-274	669	-305	-384	-352	-1,573	-218	-213	1,167	-308	-189	-272	-200	-100	-117	-14,026
10,000m ² 以上	-221	-478	-565	-315	-384	-500	-349	-410	-1,061	-275	-305	-187	-310	262	-256	-296	-179	-1,688	-111	-153	1,054	-389	-126	-159	-215	-182	-190	-16,384
計	-719	-192	-181	-36	131	-204	-93	-572	-916	-751	-1,017	-20	297	184	-395	-692	-515	-964	-846	-1,009	-773	-1,201	-1,064	-804	-916	-1,301	-1,348	-36,421

表1-6-3 法人宅地面積規模別増減の推移（区部）

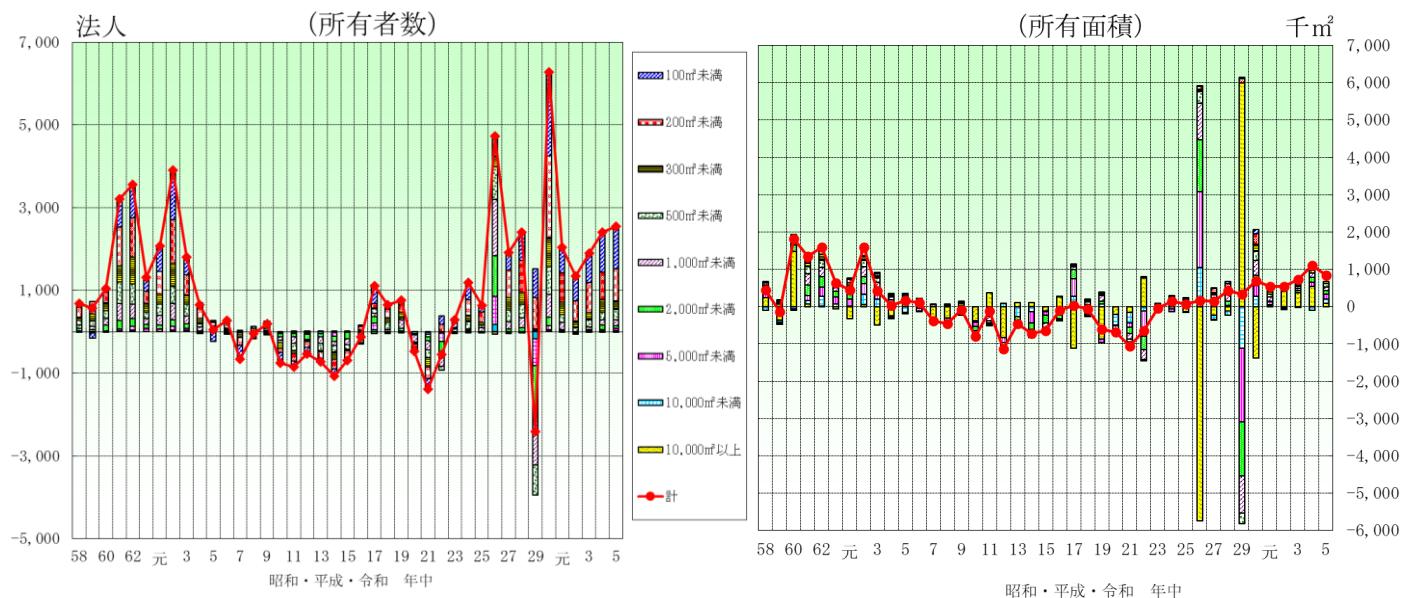
<所有者数の増減>																									(単位：法人)				
	9年中	10年中	11年中	12年中	13年中	14年中	15年中	16年中	17年中	18年中	19年中	20年中	21年中	22年中	23年中	24年中	25年中	26年中	27年中	28年中	29年中	30年中	元年中	2年中	3年中	4年中	5年中		
100m ² 未満	65	-239	-139	-161	-78	-195	-12	37	462	155	135	-31	-251	197	244	427	168	137	457	698	709	2,014	608	656	724	980	1,035	12,569	
200m ² 未満	52	-110	-199	-152	-162	-237	-237	92	104	212	201	-141	-286	173	-25	386	254	382	675	778	747	1,973	721	477	716	664	775	13,069	
300m ² 未満	53	-133	-69	-34	-26	-168	-40	-28	18	112	128	-26	-221	6	30	161	70	277	290	289	32	721	298	159	182	304	202	5,406	
500m ² 未満	60	-63	-173	-12	-170	-172	-100	-113	115	168	41	-33	-191	1	169	62	781	292	329	-717	666	187	102	171	179	257	4,523		
1,000m ² 未満	-21	-80	-149	-1	-163	-90	-149	13	81	41	211	-175	-220	-342	56	29	86	1,361	174	232	-1,371	545	170	-17	70	133	140	2,790	
2,000m ² 未満	29	-78	-77	-123	-74	-129	-148	-71	164	-20	51	-19	-102	-255	2	38	-9	984	63	98	-1,034	205	18	-34	29	29	110	65	820
5,000m ² 未満	-27	-36	-25	-32	-9	-91	-13	-63	158	-14	-30	-9	-54	-210	-5	-17	-3	685	-14	2	-648	90	32	-4	-9	26	61	133	1,337
10,000m ² 未満	-13	0	-22	7	-40	-10	-6	-15	44	10	8	-40	-46	-19	4	-7	81	172	-18	-19	-167	35	5	3	8	-15	-15	-26	-2,475
10,000m ² 以上	-6	-9	2	-26	6	21	9	22	-37	-9	18	-1	-19	-6	-11	2	-2	-57	-6	-3	40	22	-4	-3	9	26	-6	-32	-2,475
計	192	-748	-851	-534	-716	-1,071	-696	-126	1,109	655	763	-475	-1,390	-547	296	1,188	634	4,722	1,913	2,404	-2,409	6,271	2,035	1,339	1,900	2,407	2,544	39,252	

<所有面積の増減>																									(単位：千m²)	
	9年中	10年中	11年中	12年中	13年中	14年中	15年中	16年中	17年中	18年中	19年中	20年中	21年中	22年中	2											

図1－6－2 個人宅地面積規模別増減の推移（区部）



図1－6－3 法人宅地面積規模別増減の推移（区部）



○ 区別個人・法人宅地の面積規模別増減面積（昭和58年から令和6年まで）（図表1-6-4）

- 昭和58年から令和6年までの間に個人宅地が増加した区は練馬区のみで、他の区は減少している。一方、法人宅地は、千代田区、渋谷区など19区で増加している。
- 令和6年時点の傾向として、全体的に大規模な宅地所有が減少しており、個人宅地では300m²未満が増加、300m²以上が減少、また法人宅地では5,000m²未満が増加、5,000m²以上が減少となっている。
- 個人宅地は、都心3区である千代田区、中央区及び港区では約50%以上の減少率である。増加している練馬でも、増加率は0.5%程度である。一方、法人宅地は、千代田区、新宿区、台東区、渋谷区、中野、豊島区及び江戸川区が20%を超す増加率となるなど、全体的に増加している。

図表1-6-4 区別個人宅地・法人宅地の面積規模別増減面積（昭和58年から令和6年まで）

(個人宅地)											(単位: 千m ²)	(%)
区名	100m ² 未満	200m ² 未満	300m ² 未満	500m ² 未満	1,000m ² 未満	2,000m ² 未満	5,000m ² 未満	10,000m ² 未満	10,000m ² 以上	計	増減率	
千代田区	-131	-130	-88	-118	-150	-115	-58	-23	0	-812	-60.5	
中央区	-200	-147	-90	-108	-125	-82	-50	-16	-2	-818	-57.3	
港区	-138	-262	-221	-392	-514	-390	-262	-83	-65	-2,327	-57.3	
新宿区	135	-185	-243	-439	-656	-445	-397	-162	-189	-2,581	-36.3	
文京区	202	-17	-156	-299	-397	-309	-136	-94	-20	-1,226	-27.9	
台東区	71	-83	-130	-195	-242	-167	-142	-67	-26	-981	-30.5	
墨田区	386	76	-64	-181	-336	-339	-453	-294	-177	-1,381	-27.3	
江東区	443	119	-17	-110	-277	-364	-565	-327	-571	-1,669	-31.2	
品川区	601	94	-81	-327	-452	-498	-632	-313	-337	-1,944	-26.1	
目黒区	594	538	24	-335	-453	-348	-610	-367	-549	-1,507	-20.3	
大田区	1,828	1,225	218	-293	-857	-817	-1,515	-1,495	-1,913	-3,618	-19.2	
世田谷区	2,132	2,999	337	-682	-1,232	-990	-1,666	-1,788	-1,843	-2,732	-9.9	
渋谷区	133	-65	-171	-373	-582	-421	-359	-308	-180	-2,327	-38.9	
中野区	688	417	-41	-230	-333	-298	-364	-645	-602	-1,408	-16.3	
杉並区	1,452	2,078	195	-616	-765	-539	-903	-998	-1,777	-1,874	-9.9	
豊島区	463	151	-60	-251	-351	-415	-546	-448	-261	-1,718	-25.5	
北区	634	285	3	-130	-217	-300	-600	-559	-467	-1,351	-19.0	
荒川区	456	141	-3	-80	-223	-229	-454	-263	-384	-1,040	-23.9	
板橋区	1,007	628	48	-67	-278	-283	-969	-1,150	-1,296	-2,359	-17.4	
練馬区	1,176	2,973	5	-321	-277	-331	-855	-968	-1,277	125	0.5	
足立区	2,013	1,650	289	202	122	-339	-912	-1,463	-1,642	-80	-0.4	
葛飾区	1,548	734	130	14	-185	-284	-958	-1,198	-1,379	-1,579	-11.3	
江戸川区	1,921	978	205	65	-187	-519	-1,254	-996	-1,428	-1,214	-6.8	
区部計	17,415	14,197	91	-5,265	-8,967	-8,823	-14,659	-14,026	-16,384	-36,421	-15.6	

(法人宅地)											(単位: 千m ²)	(%)
区名	100m ² 未満	200m ² 未満	300m ² 未満	500m ² 未満	1,000m ² 未満	2,000m ² 未満	5,000m ² 未満	10,000m ² 未満	10,000m ² 以上	計	増減率	
千代田区	11	31	22	29	36	42	-13	25	299	482	22.9	
中央区	8	18	6	5	-29	-23	-78	-3	-65	-162	-6.2	
港区	24	77	53	60	69	-21	-7	121	443	819	18.0	
新宿区	51	112	85	115	82	39	-27	-64	358	749	26.2	
文京区	19	43	25	39	23	-12	-16	-70	167	218	14.3	
台東区	41	79	56	40	76	24	-19	-6	70	361	26.0	
墨田区	35	62	37	50	54	-17	61	2	-15	270	13.8	
江東区	34	77	47	39	9	44	-82	3	-947	-778	-8.3	
品川区	30	62	42	49	54	-8	-208	-83	-694	-756	-15.5	
目黒区	25	73	71	71	58	-6	-66	-20	41	247	13.3	
大田区	48	114	94	154	184	105	127	-20	-446	359	5.3	
世田谷区	42	154	124	192	154	100	-20	-34	-214	498	8.7	
渋谷区	44	103	81	124	117	80	58	0	168	775	35.7	
中野区	40	92	58	84	30	72	-9	-59	50	360	24.8	
杉並区	27	85	61	80	75	69	12	-148	-237	25	0.9	
豊島区	42	98	67	58	100	18	-58	-15	90	399	26.4	
北区	37	65	37	56	45	19	-46	21	-330	-96	-3.4	
荒川区	33	56	38	34	58	13	-24	11	-132	85	6.7	
板橋区	43	95	69	86	92	79	109	-46	-322	206	4.7	
練馬区	24	71	54	74	110	84	90	82	-296	291	9.4	
足立区	43	132	80	135	253	232	294	37	-593	613	11.9	
葛飾区	41	93	53	49	81	42	105	-15	-389	59	2.0	
江戸川区	38	88	77	109	164	182	154	63	519	1,393	38.9	
区部計	777	1,878	1,337	1,731	1,895	1,156	337	-218	-2,475	6,418	8.4	

(注) 1 課税資料から作成（昭和58年1月1日から令和6年1月1日までの増減）

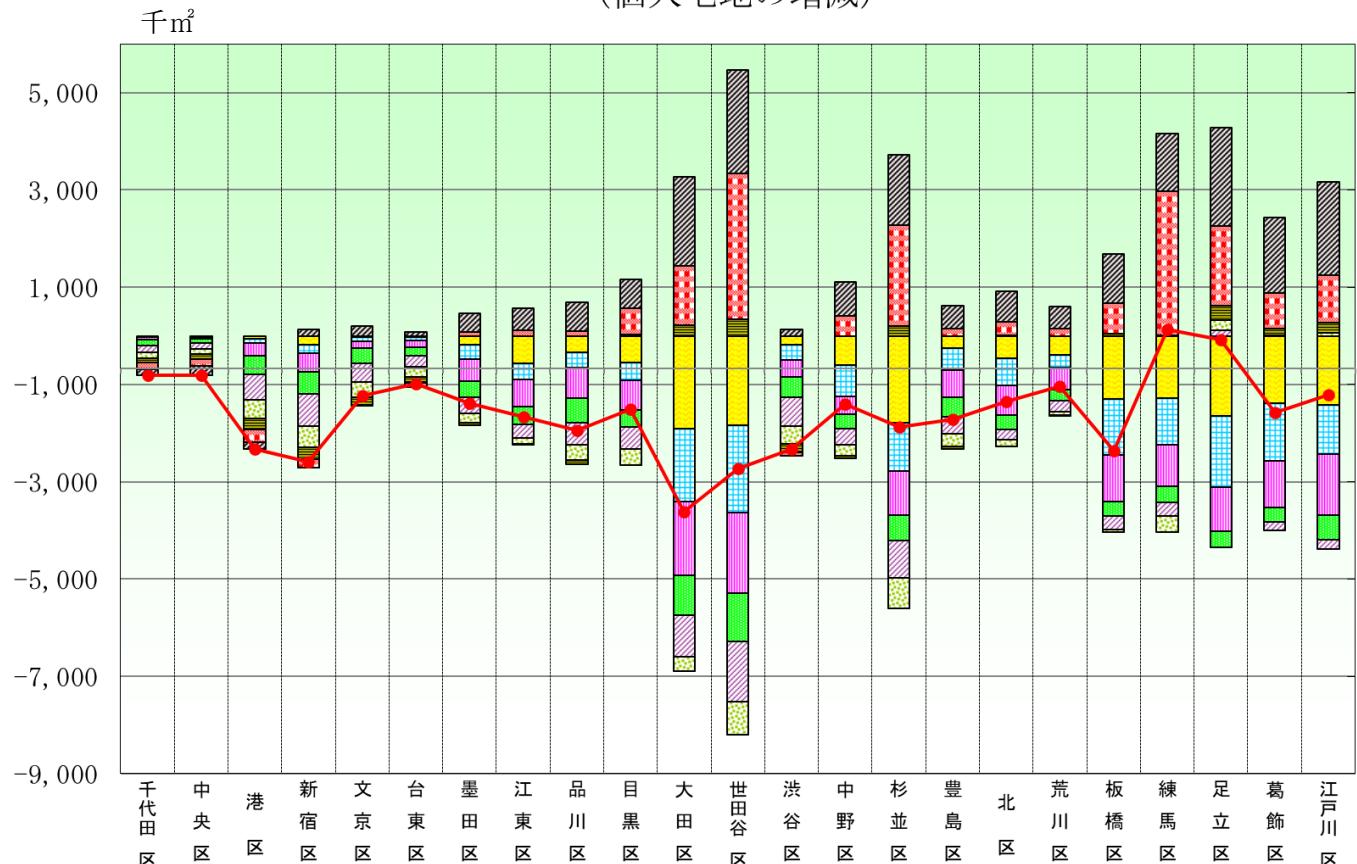
2 面積は評価総地積（免税点未満を含む。）

3 昭和62年以降は、区分所有に係る土地を除く。

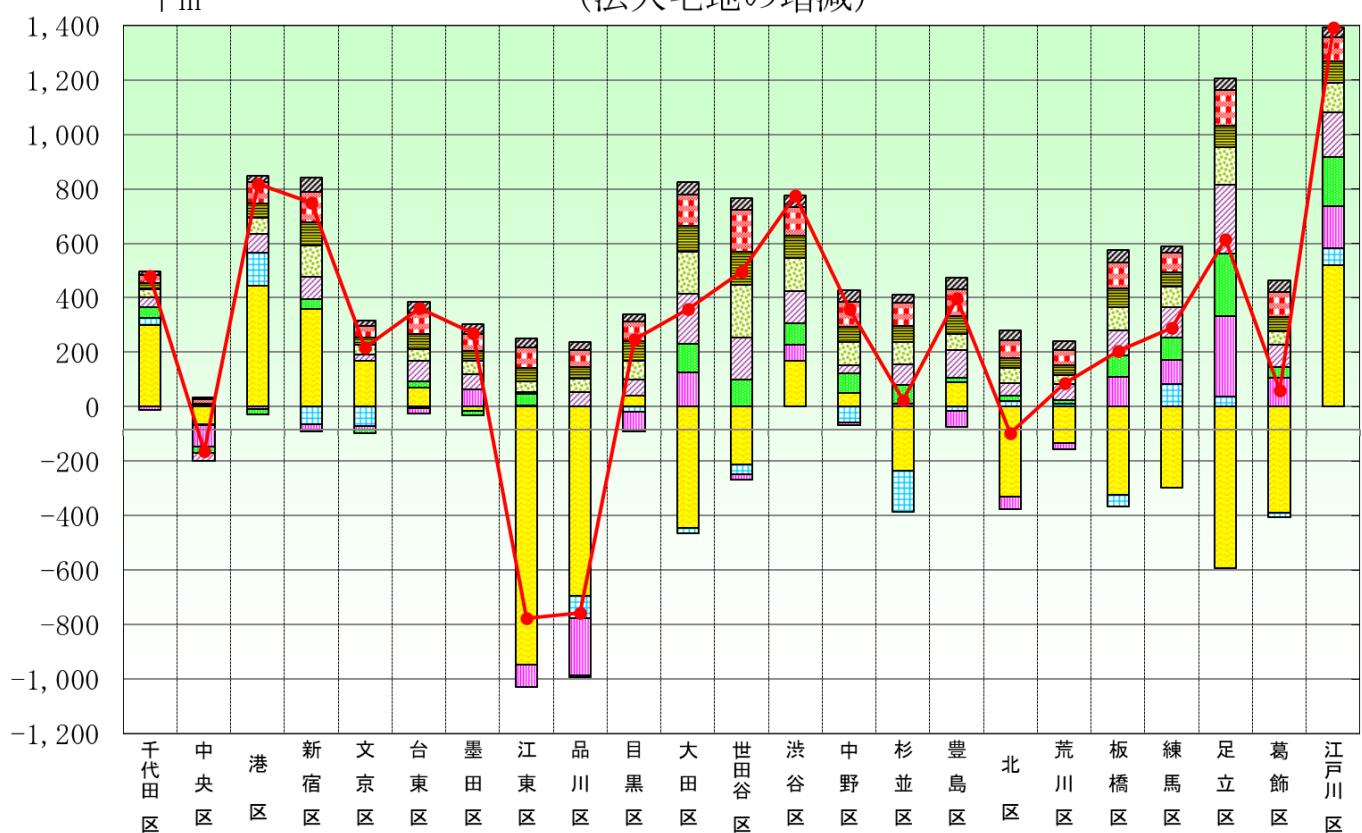
4 増減率=(増減面積÷昭和58年の面積)×100

5 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

(個人宅地の増減)



(法人宅地の増減)



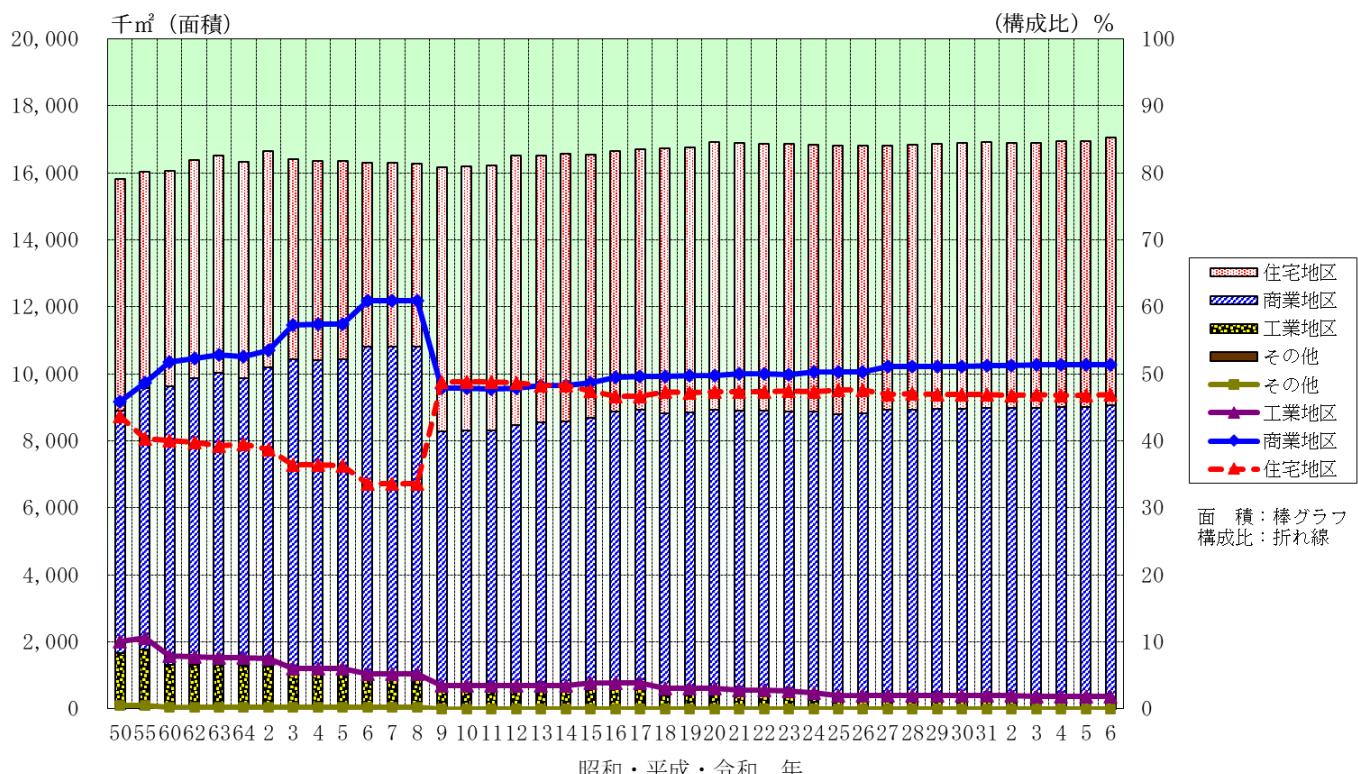
10,000m ² 以上未満	10,000m ² 未満	5,000m ² 未満	2,000m ² 未満	1,000m ² 未満
500m ² 未満	300m ² 未満	200m ² 未満	100m ² 未満	計

(3) 用途別宅地面積の推移

○ 都心3区の用途別宅地面積と構成比の推移（図表1-6-5）

- 平成9年以降、都心3区の宅地面積は、増減を繰り返しながらも増加している。令和6年は前年とほぼ同値であり、平成9年に対しては約91万m²増えている。
- 住宅地区の宅地面積は、平成9年から令和6年まで微増減を続けてきていたが、令和6年は約8万m²と大きく増加し、平成9年に対して約13万m²増えている。
- 商業地区の宅地面積は、平成9年に対して令和6年は約103万m²増えている。平成15年には住宅地区の宅地面積を上回り、令和6年は宅地全体の51.3%を占めている。
- 工業地区の宅地面積は、平成9年から令和6年までの間に約25万m²減少した。

図表1-6-5 都心3区の用途別宅地面積と構成比の推移



(注) 1 課税資料から作成（各年1月1日現在）
 2 都心3区は千代田区・中央区・港区
 3 面積は免税点以上（平成18年以降は免税点未満を含む。区分所有に係る土地を含む。）
 4 平成9年度に用途区分における地区の見直しが行われたため、一部の地域が商業地区から住宅地区（中高層併用住宅地区及び低層併用住宅地区）に位置付けられた。
 5 端数処理のため、各項の和と表示した計は、必ずしも一致しない。

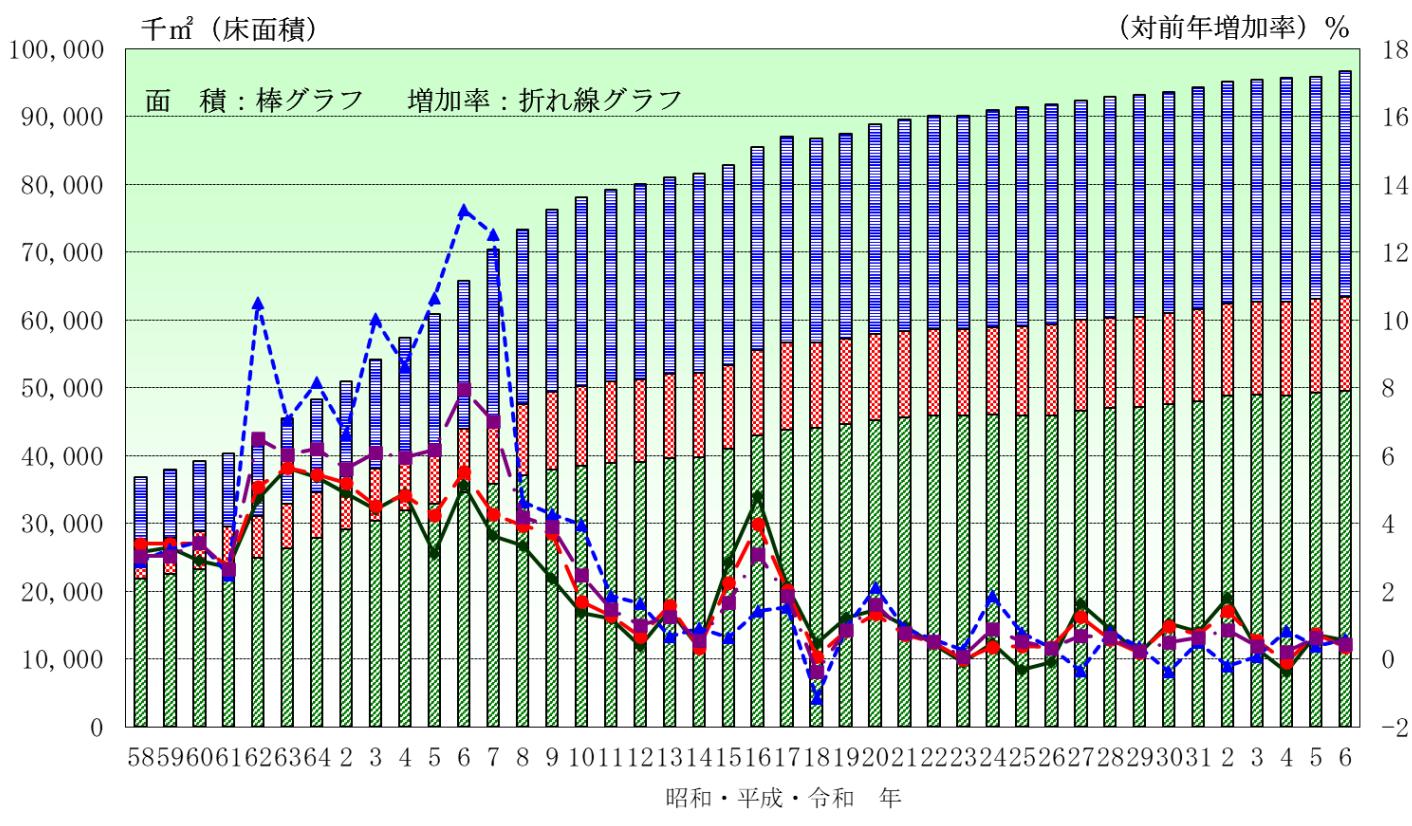
年	宅 地	住宅地区		商業地区		工 素		その他の地区	
		面 積	面 積 構成比	面 積	面 積 構成比	面 積	面 積 構成比	面 積	面 積 構成比
50	15,809	6,911	43.7	7,232	45.8	1,591	10.1	75	0.5
55	16,040	6,461	40.3	7,816	48.7	1,693	10.6	68	0.4
60	16,056	6,436	40.1	8,317	51.8	1,259	7.8	43	0.3
61	16,326	6,487	39.7	8,516	52.3	1,279	7.8	43	0.3
62	16,379	6,511	39.8	8,560	52.3	1,263	7.7	43	0.3
63	16,517	6,486	39.3	8,719	52.8	1,269	7.7	43	0.3
64	16,327	6,444	39.5	8,588	52.6	1,251	7.7	43	0.3
65	16,640	6,450	38.8	8,897	53.5	1,251	7.5	43	0.3
66	16,418	5,974	36.4	9,411	57.3	990	6.0	43	0.3
67	16,367	5,955	36.4	9,393	57.4	976	6.0	43	0.3
68	16,370	5,948	36.3	9,403	57.4	975	6.0	43	0.3
69	16,290	5,475	33.6	9,929	61.0	853	5.2	33	0.2
70	16,295	5,476	33.6	9,934	61.0	852	5.2	33	0.2
71	16,266	5,467	33.6	9,914	60.9	852	5.2	32	0.2
72	16,163	7,881	48.8	7,729	47.8	553	3.4	0	0.0
73	16,188	7,891	48.7	7,742	47.8	555	3.4	0	0.0
74	16,223	7,928	48.9	7,741	47.7	555	3.4	0	0.0
75	16,513	8,040	48.7	7,901	47.8	572	3.5	0	0.0
76	16,524	7,977	48.3	7,973	48.2	574	3.5	0	0.0
77	16,573	7,999	48.3	7,993	48.2	580	3.5	0	0.0
78	16,552	7,861	47.5	8,062	48.7	629	3.8	0	0.0
79	16,658	7,776	46.7	8,245	49.5	637	3.8	0	0.0
80	16,701	7,784	46.6	8,286	49.6	632	3.8	0	0.0
81	16,737	7,913	47.3	8,313	49.7	511	3.1	0	0.0
82	16,772	7,918	47.2	8,343	49.7	511	3.0	0	0.0
83	16,917	7,996	47.3	8,413	49.7	508	3.0	0	0.0
84	16,888	7,001	47.3	8,438	50.0	459	2.7	0	0.0
85	16,866	7,979	47.3	8,426	50.0	460	2.7	0	0.0
86	16,866	7,992	47.4	8,414	49.9	461	2.7	0	0.0
87	16,830	7,955	47.3	8,464	50.3	411	2.4	0	0.0
88	16,814	8,008	47.6	8,463	50.3	342	2.0	0	0.0
89	16,825	8,013	47.6	8,470	50.3	342	2.0	0	0.0
90	16,825	7,893	46.9	8,599	51.1	333	2.0	0	0.0
91	16,829	7,906	47.0	8,589	51.0	334	2.0	0	0.0
92	16,874	7,913	46.9	8,627	51.1	334	2.0	0	0.0
93	16,891	7,926	46.9	8,631	51.1	334	2.0	0	0.0
94	16,910	7,927	46.9	8,655	51.2	328	1.9	0	0.0
95	16,905	7,918	46.8	8,659	51.2	328	1.9	0	0.0
96	16,899	7,925	46.9	8,664	51.3	310	1.8	0	0.0
97	16,938	7,922	46.8	8,714	51.4	302	1.8	0	0.0
98	16,947	7,931	46.8	8,718	51.4	298	1.8	0	0.0
99	17,068	8,011	46.9	8,755	51.3	302	1.8	0	0.0

7 事務所床面積の動向

○ 区部事務所床面積の推移（図表1-7-1）

- 令和6年における区部の事務所床面積は、前年に対して約42万m²増加（0.4%プラス）し、約9,670万m²となった。

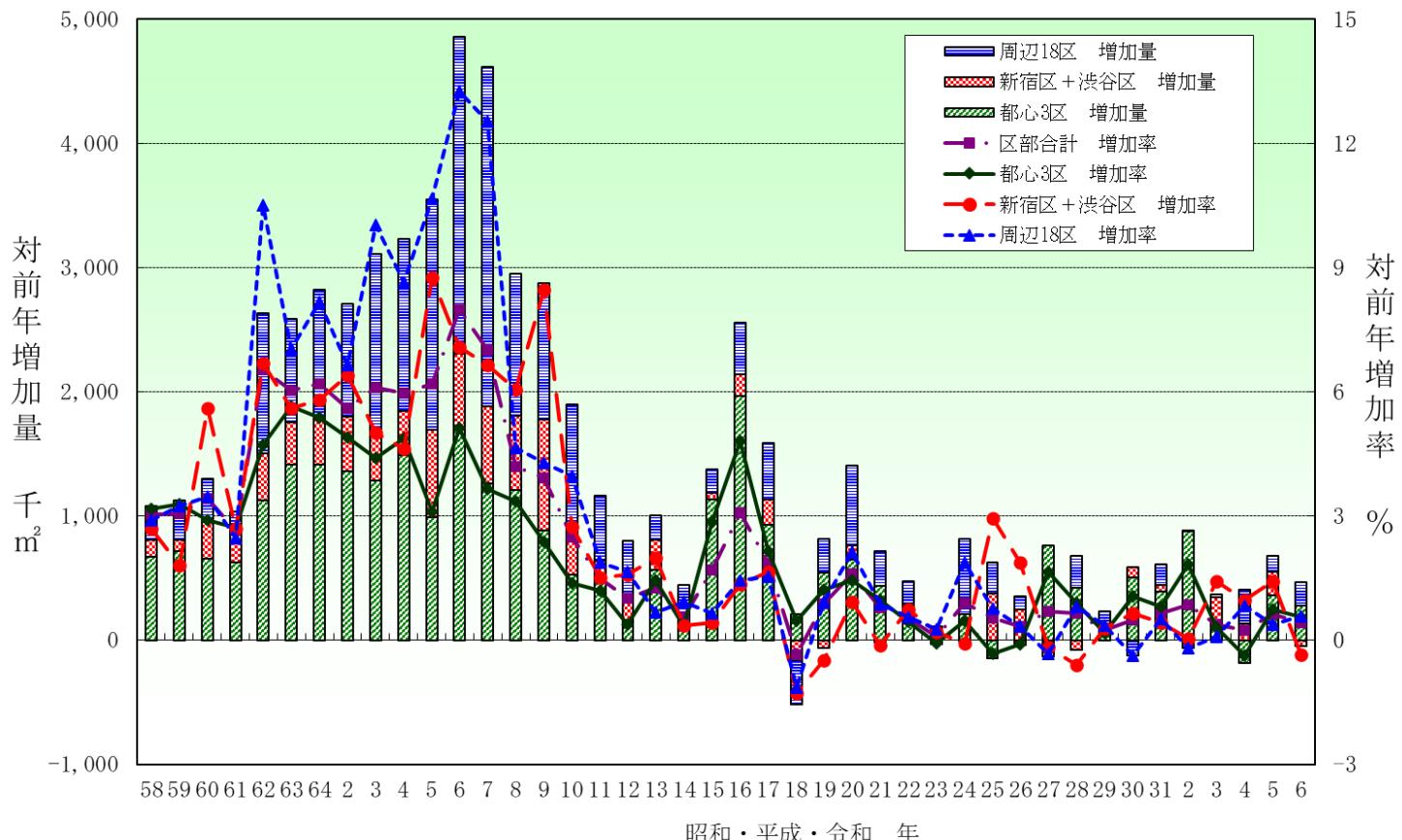
図表1-7-1 区部事務所床面積の推移



○ 区部事務所床面積の対前年増加量の推移（図表1－7－2）

- 令和6年における区部の事務所床面積の対前年増加量は約42万m²となった。
- 増加率は、区部合計、都心3区、都心5区及び周辺18区の項目でプラスであった。

図表1－7－2 区部事務所床面積の対前年増加量の推移



		58年	64年	7年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年
区部合計	増加率	3.0	6.2	7.0	0.5	1.7	3.1	1.9	-0.4	0.9	1.6	0.8	0.5	0.1	0.9	0.5	0.3	0.7	0.7	0.3	0.5	0.7	0.9	0.4	0.2	0.6	0.4
	増加量	1,083	2,820	4,614	445	1,375	2,559	1,590	-308	758	1,407	699	472	75	804	480	314	630	601	233	466	610	815	369	223	602	417
都心3区	増加率	3.2	5.4	3.6	0.3	2.8	4.8	2.2	0.5	1.2	1.5	1.0	0.4	-0.1	0.5	-0.3	-0.1	1.7	0.9	0.2	1.1	0.8	1.8	0.3	-0.4	0.7	0.6
	増加量	672	1,416	1,261	131	1,133	1,967	927	206	541	648	440	200	-34	213	-146	-42	759	422	77	502	388	875	151	-181	360	274
新宿区+	増加率	2.7	5.8	6.7	0.4	0.4	1.4	1.6	-1.3	-0.5	0.9	-0.1	0.7	0.2	-0.1	3.0	1.9	-0.2	-0.6	0.3	0.6	0.4	0.0	1.4	1.0	1.4	-0.3
	増加量	137	373	619	44	52	169	207	-164	-60	116	-14	94	25	-11	379	249	-21	-79	40	86	57	4	192	132	192	-47
都心5区	増加率	3.1	5.4	4.3	0.3	2.3	4.0	2.0	0.1	0.8	1.3	0.7	0.5	0.0	0.4	0.4	0.4	1.2	0.6	0.2	1.0	0.7	1.4	0.5	-0.1	0.8	0.4
	増加量	809	1,789	1,880	174	1,185	2,136	1,134	41	481	763	425	294	-10	202	233	207	738	343	117	588	446	879	343	-49	474	227
周辺18区	増加率	2.9	8.2	12.5	0.9	0.6	1.4	1.5	-1.2	0.9	2.1	0.9	0.6	0.3	1.9	0.8	0.3	-0.3	0.8	0.4	-0.4	0.5	-0.2	0.1	0.8	0.4	0.6
	増加量	274	1,031	2,734	270	190	424	456	-349	277	644	274	178	85	601	247	107	-107	258	116	-122	165	-64	25	273	127	191

(注) 1 課税資料から作成（各年1月1日現在）

2 事務所床面積には銀行床面積を含む。

3 増加量は前年中の増加量を表している。

4 都心3区は千代田区・中央区・港区、都心5区は都心3区+新宿区・渋谷区、周辺18区は都心5区以外の区を指す。

○ 区部事務所着工床面積の推移（図表1－7－3）

区部事務所着工床面積 対前年増加量・対前年増加率の推移（図表1－7－3、図1－7－4）

- 平成10年以降の区部の事務所着工床面積は、平成12年、平成17年、平成21年及び令和3年を小さなピークとして増減を繰り返している。
- 令和6年は、新たに約190万m²が着工され、前年に比べ約34万m²の増加となった。エリア別では、新宿区+渋谷区及び都心5区で前年を上回った。

表1－7－3 区部事務所着工床面積の推移

(単位：%、千m²)

昭和・平成年 区域・項目	58年	59年	60年	61年	62年	63年	元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	
区部合計	増 加 率	8.2	13.1	14.0	55.6	7.3	25.1	-17.5	21.3	-4.9	-4.9	-47.0	-46.4	-10.7	18.2	1.4	-35.9	109.0	47.9	-17.5	-34.4	-3.5
	増 加 量	136	235	285	1,291	262	973	-848	853	-240	-225	-2,063	-1,078	-134	202	18	-478	930	854	-463	-749	-49
	着工面積	1,800	2,035	2,320	3,611	3,873	4,846	3,998	4,851	4,611	4,386	2,323	1,245	1,111	1,313	1,331	853	1,783	2,637	2,174	1,426	1,376
都心3区	増 加 率	1.4	1.2	3.5	62.0	-11.7	20.8	-17.4	-0.8	0.7	-26.9	-41.2	-65.3	14.1	118.1	12.0	-41.4	164.2	102.4	-32.0	-31.9	-13.3
	増 加 量	14	12	36	664	-203	318	-322	-12	11	-411	-460	-429	32	306	68	-262	609	1,004	-636	-430	-122
	着工面積	1,023	1,035	1,071	1,735	1,532	1,850	1,528	1,516	1,527	1,116	656	227	259	565	633	371	980	1,984	1,348	919	797
新宿区+	増 加 率	38.6	13.1	24.6	76.6	-10.5	99.1	-63.2	209.3	-30.7	31.1	-60.4	-24.9	-35.8	7.6	9.0	-49.8	83.6	19.2	-28.0	-53.8	20.4
	増 加 量	66	31	66	256	-62	523	-664	810	-368	258	-657	-107	-116	16	20	-121	102	43	-75	-103	18
	着工面積	237	268	334	590	528	1,051	387	1,197	829	1,087	430	323	207	223	243	122	224	267	192	89	107
都心5区	増 加 率	6.8	3.4	7.8	65.5	-11.4	40.8	-34.0	41.7	-13.2	-6.5	-50.7	-49.3	-15.2	68.7	11.2	-43.7	144.2	87.0	-31.6	-34.6	-10.3
	増 加 量	80	43	102	920	-265	841	-986	798	-357	-153	-1,117	-536	-83	321	88	-383	711	1,047	-710	-533	-104
	着工面積	1,260	1,303	1,405	2,325	2,060	2,901	1,915	2,713	2,356	2,203	1,086	550	467	788	876	493	1,204	2,251	1,541	1,008	904
周辺18区	増 加 率	11.1	35.6	25.2	40.7	40.9	7.2	7.1	2.6	5.4	-3.1	-43.3	-43.9	-7.2	-18.5	-13.3	-20.9	60.8	-33.3	64.2	-34.0	13.0
	増 加 量	54	192	184	372	527	131	138	55	116	-70	-946	-543	-50	-119	-70	-95	219	-193	248	-215	54
	着工面積	539	731	915	1,287	1,814	1,945	2,083	2,138	2,254	2,184	1,238	695	644	525	455	360	579	386	634	418	473

平成・令和年 区域・項目	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	4年	5年	6年	
区部合計	増 加 率	41.2	11.7	-53.5	14.8	50.5	64.8	-29.2	-32.3	16.9	-26.7	-0.2	51.5	-19.5	26.8	-37.0	13.9	-14.5	140.5	-62.0	52.6	22.1
	増 加 量	568	227	-1,162	149	585	1,130	-838	-657	233	-430	-2	607	-348	385	-675	160	-190	1,570	-1,666	538	344
	着工面積	1,944	2,171	1,009	1,158	1,743	2,873	2,035	1,378	1,611	1,181	1,179	1,786	1,438	1,823	1,148	1,308	1,118	2,688	1,022	1,560	1,904
都心3区	増 加 率	53.1	35.6	-68.4	15.3	16.9	105.2	-21.0	-11.9	-15.5	-9.9	9.3	20.3	-7.9	19.8	-37.6	26.6	-26.7	180.3	-71.0	76.3	38.2
	増 加 量	423	434	-1,131	80	102	742	-304	-136	-156	-84	71	170	-80	184	-418	185	-235	1,161	-1,281	400	353
	着工面積	1,220	1,654	523	603	705	1,447	1,143	1,007	851	767	838	1,008	928	1,112	694	879	644	1,805	524	924	1,277
新宿区+	増 加 率	26.3	-50.7	39.6	-48.4	497.9	34.4	-31.0	-89.5	92.9	135.2	-43.3	376.4	-30.6	-7.5	-67.2	17.7	29.6	317.5	-84.1	-56.2	1,177
	増 加 量	28	-69	26	-45	239	99	-120	-238	26	73	-55	271	-105	-18	-148	13	25	349	-386	-41	377
	着工面積	135	67	93	48	287	386	266	28	54	127	72	343	238	220	72	85	110	459	73	32	409
都心5区	増 加 率	50.0	27.0	-64.2	5.7	52.4	84.8	-23.1	-26.5	-12.6	-1.2	1.8	48.5	-13.7	14.2	-42.5	25.8	-21.8	200.3	-73.6	60.1	76.4
	増 加 量	451	365	-1,105	35	341	841	-424	-374	-130	-11	16	441	-185	166	-566	198	-210	1,510	-1,667	359	730
	着工面積	1,355	1,721	616	651	992	1,833	1,409	1,035	905	894	910	1,351	1,166	1,332	766	964	754	2,264	597	956	1,686
周辺18区	増 加 率	24.6	-23.6	-12.7	29.0	48.1	38.5	-39.8	-45.2	105.8	-59.3	-6.3	61.7	-37.7	81.2	-22.2	-9.9	5.6	16.4	0.3	42.2	-63.9
	増 加 量	116	-139	-57	114	244	289	-414	-283	363	-419	-18	166	-164	220	-109	-38	19	60	1	179	-386
	着工面積	589	450	393	507	751	1,040	626	343	706	287	269	435	271	491	382	344	364	423	425	604	218

(注) 1 都市整備局「建築統計年報」から作成。令和6年は「建築統計年報」基礎資料から作成

2 10m²を超える建築物を対象として集計

3 増加量は対前年増加量を意味する。

4 都心3区は千代田区・中央区・港区、都心5区は都心3区+新宿区・渋谷区、周辺18区は都心5区以外の区を指す。

図1-7-3 区部事務所着工床面積の推移

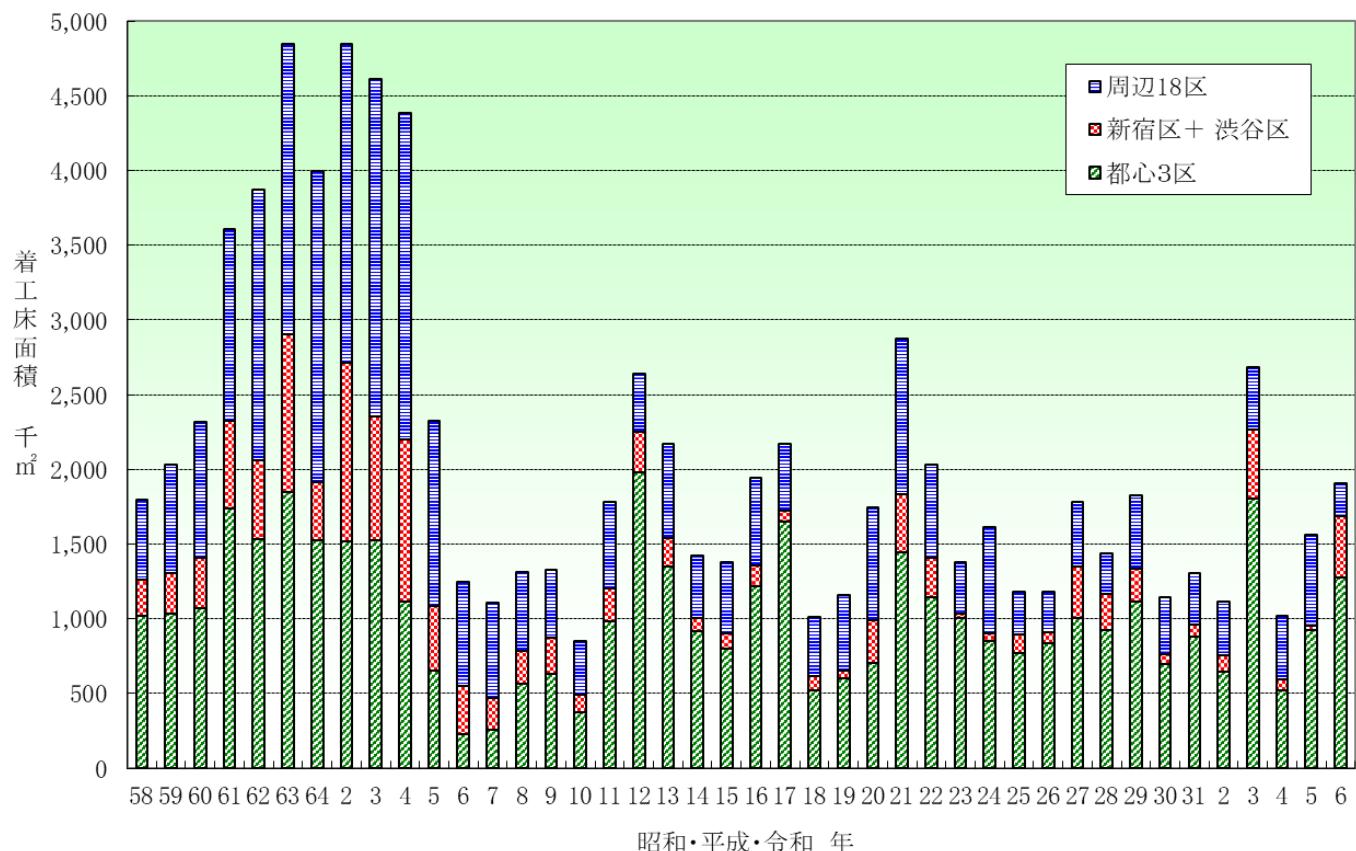
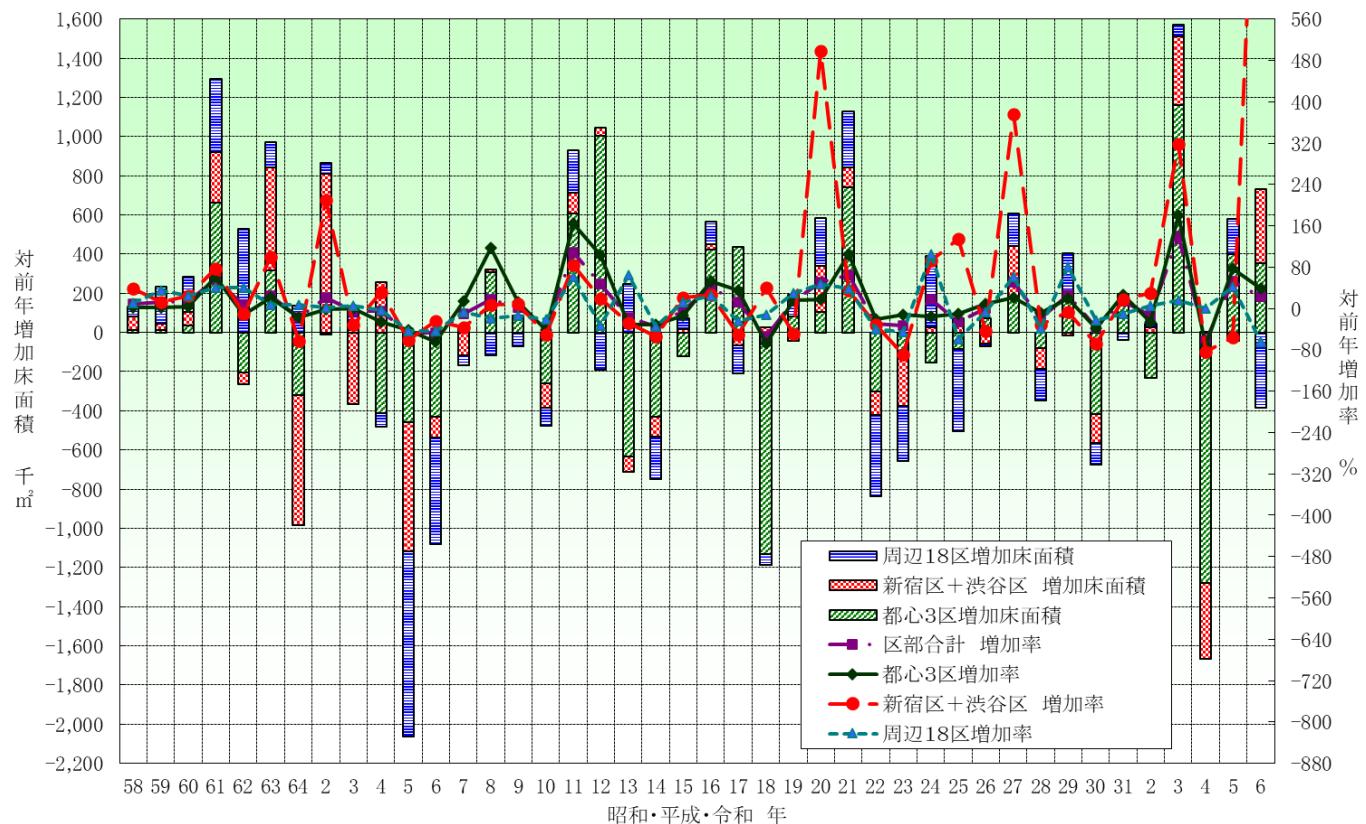


図1-7-4 区部事務所着工床面積 対前年増加量・対前年増加率の推移



○ 事務所床面積（100万m²以上の区）の推移（図表1-7-5、図1-7-5-2）

- 事務所床面積が100万m²以上ある区は、昭和58年以降増加基調にあり、令和6年で15区に上る。15区の合計は約9,048万m²である。
- 都心3区（千代田区・中央区・港区）内の事務所床面積は約4,950万m²であり、23区全体の事務所床面積の半数以上を占める状況である。
- 平成16年に港区が千代田区を抜いて、23区内における事務所床面積の1位となり、以後その状況が続いている。

図表1-7-5 事務所床面積（100万m²以上の区）の推移

(単位：万m²)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
58 年 千代田 982	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東										
59 年 千代田 925	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東	109									
60 年 千代田 954	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東	111									
61 年 千代田 975	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東	113	105								
62 年 千代田 1,006	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東	114	108								
63 年 千代田 1,047	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東	117	100								
64 年 千代田 1,109	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東	120	105								
2 年 千代田 1,161	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東	122	107								
3 年 千代田 1,198	中央	港	新宿	渋谷	大田	台東	128	117								
4 年 千代田 1,242	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	130	120								
5 年 千代田 1,268	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	134	120								
6 年 千代田 1,319	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	139	120								
7 年 千代田 1,358	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	140	120								
8 年 千代田 1,377	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	145	120								
9 年 千代田 1,390	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	147	120								
10 年 千代田 1,397	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	148	120								
11 年 千代田 1,396	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	150	120								
12 年 千代田 1,403	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	152	120								
13 年 千代田 1,443	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	153	120								
14 年 千代田 1,443	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	154	120								
15 年 千代田 1,457	港	中央	新宿	渋谷	品川	台東	155	120								
16 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	156	120								
17 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	157	120								
18 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	158	120								
19 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	159	120								
20 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	160	120								
21 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	161	120								
22 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	162	120								
23 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	163	120								
24 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	164	120								
25 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	165	120								
26 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	166	120								
27 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	167	120								
28 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	168	120								
29 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	169	120								
30 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	170	120								
31 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	171	120								
2 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	172	120								
3 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	173	120								
4 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	174	120								
5 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	175	120								
6 年 港	千代田	中央	新宿	渋谷	品川	台東	176	120								

(注) 1 課税資料から作成（各年1月1日現在）

2 事務所床面積には銀行床面積を含む。

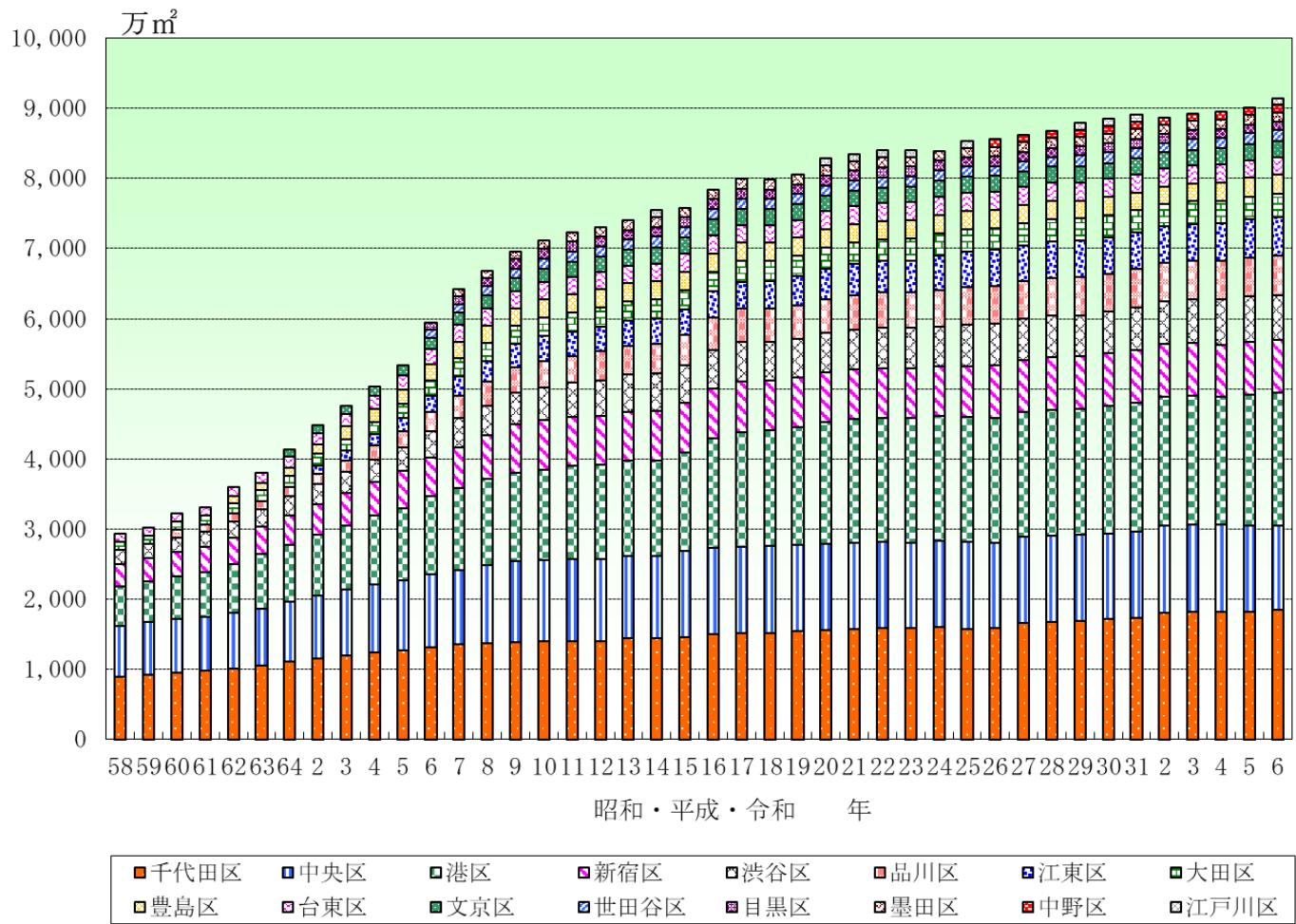
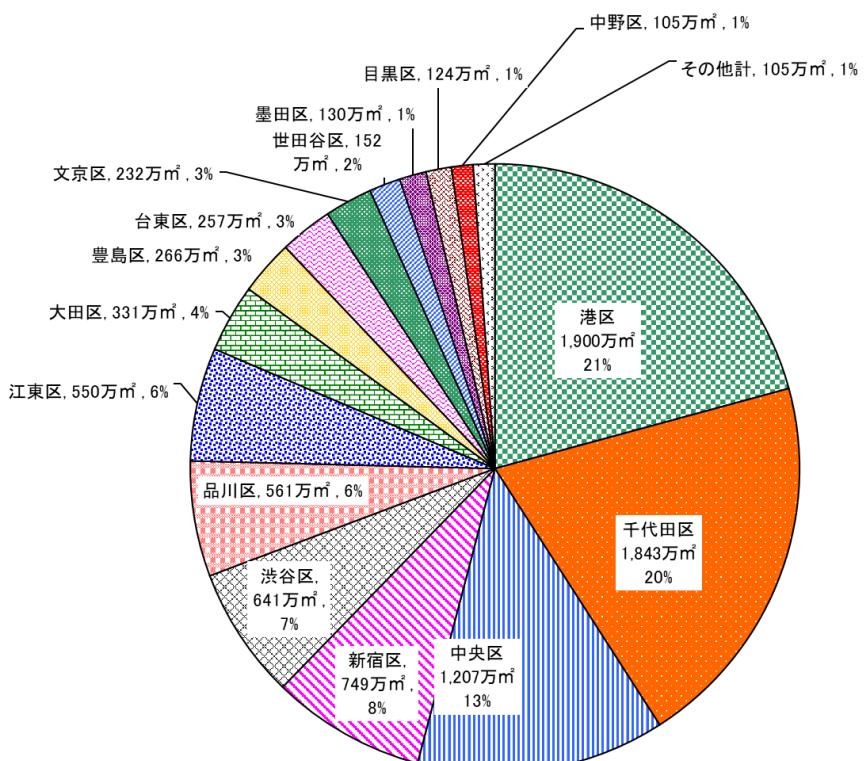


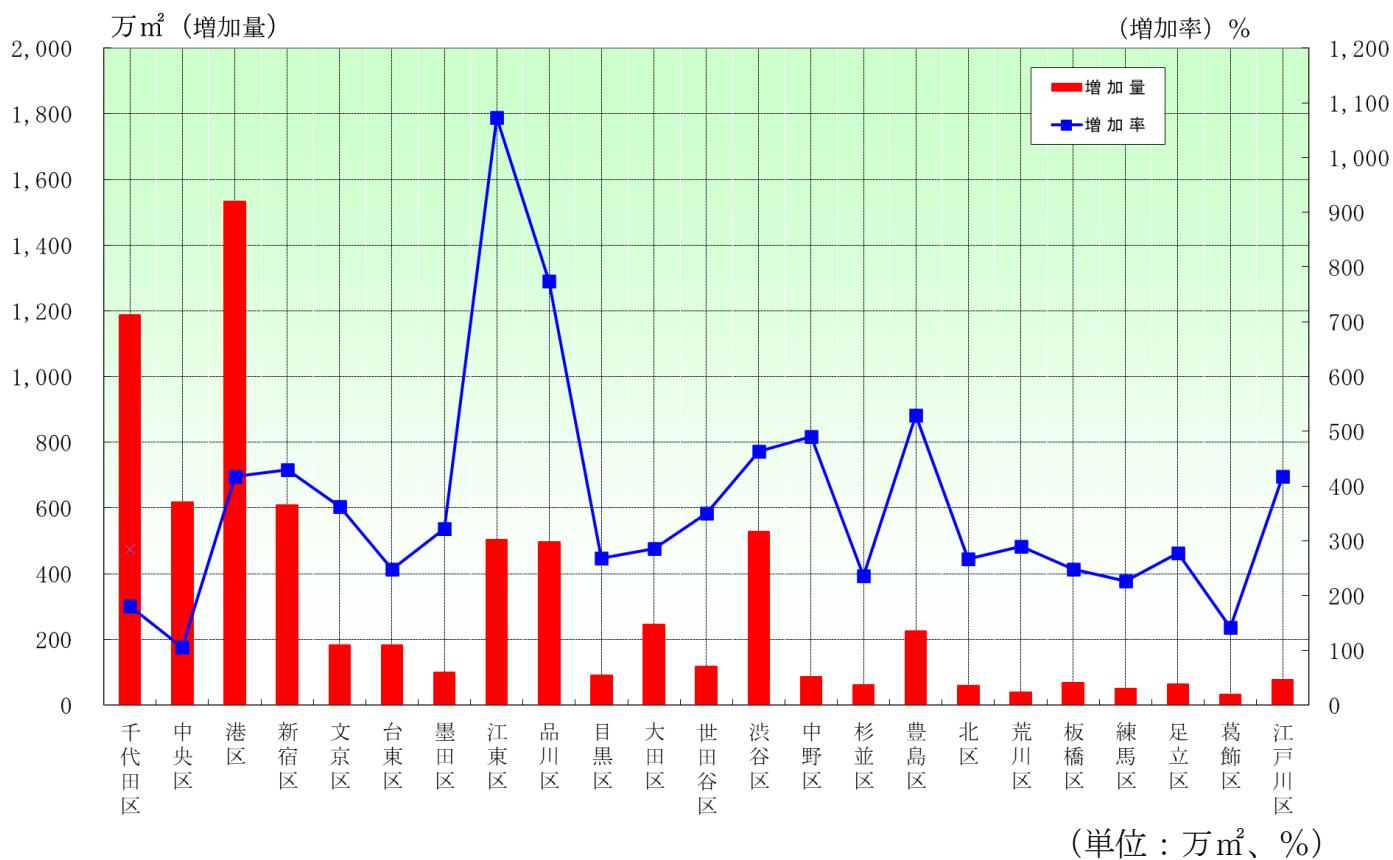
図 1－7－5－2 区別の事務所床面積の割合（令和 6 年）



○ 区別事務所床面積の増加量・増加率（図表1-7-6）

- 昭和50年から令和6年までの間に、千代田区・中央区・港区の都心3区、新宿区、江東区、品川区及び渋谷区で事務所床面積が大幅に増加した。
- また、江東区、品川区などで事務所床面積の増加率の伸びが顕著となっており、周辺区にもオフィス・エリアが拡大している。

図表1-7-6 区別事務所床面積の増加量・増加率（昭和50年から令和6年まで）

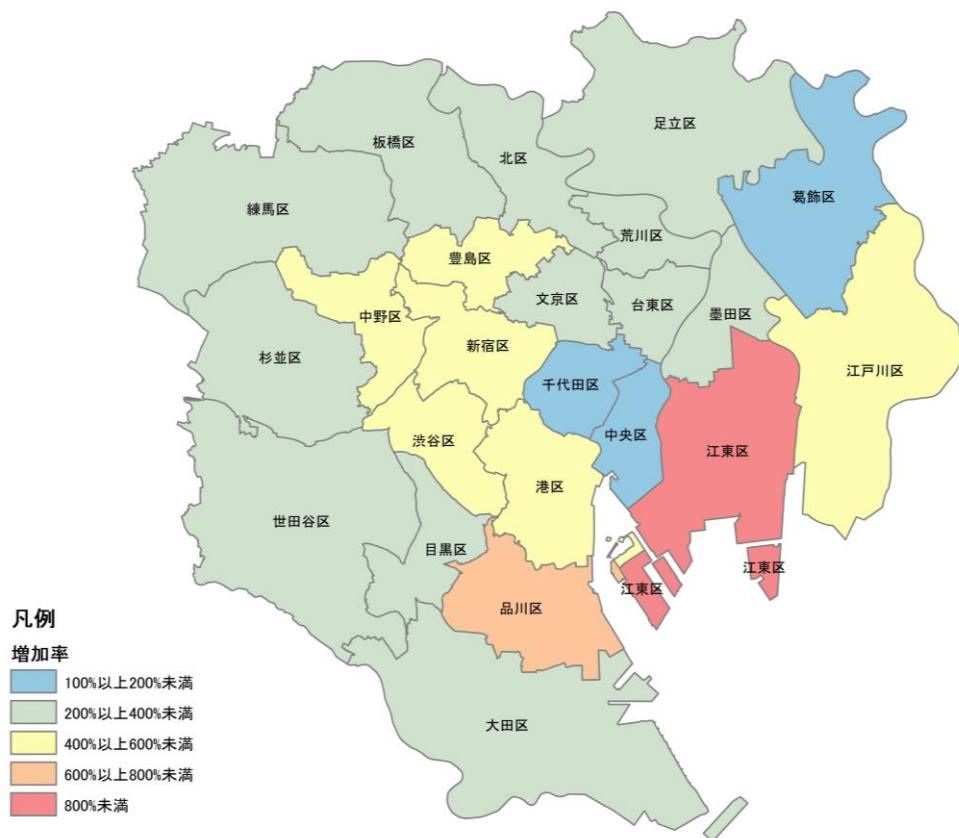
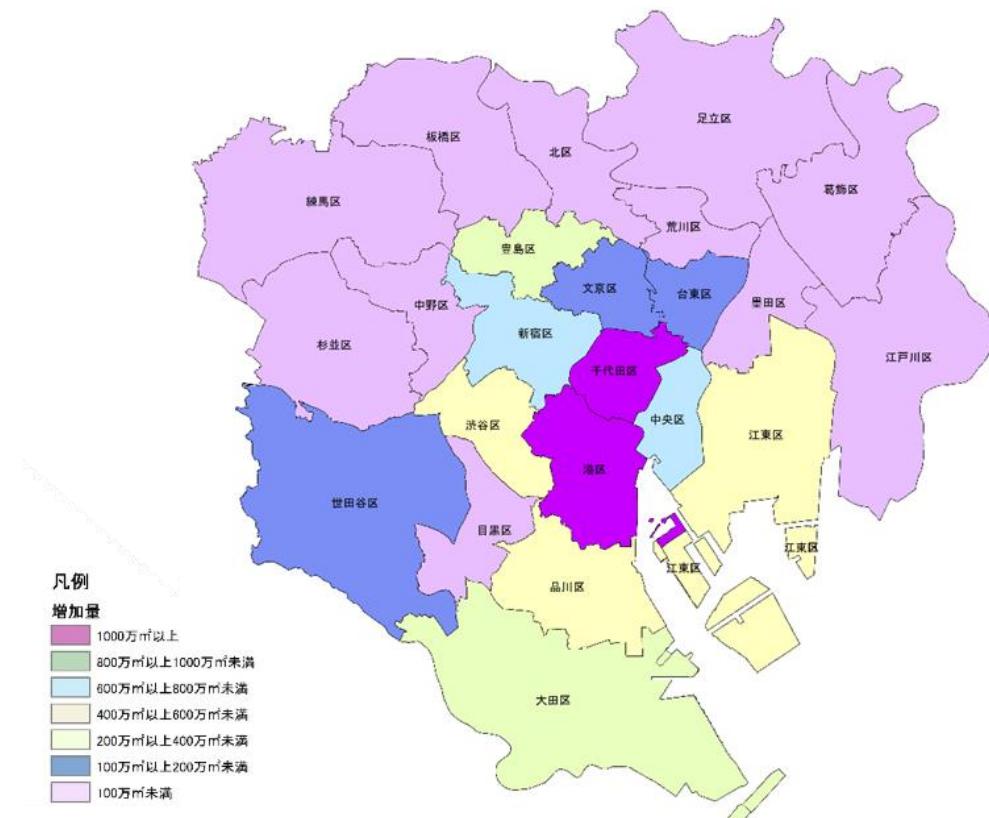


(単位：万m²、%)

区名	増加量	増加率	区名	増加量	増加率
千代田区	1,188.2	181.5	渋谷区	527.1	464.0
中央区	618.3	105.1	中野区	86.8	490.5
港区	1,533.0	417.3	杉並区	60.6	235.7
新宿区	607.6	430.0	豊島区	224.0	529.6
文京区	181.8	362.8	北区	60.2	267.5
台東区	183.0	248.3	荒川区	38.0	289.9
墨田区	99.4	321.8	板橋区	67.8	248.4
江東区	503.3	1,073.1	練馬区	50.0	226.1
品川区	496.4	774.4	足立区	62.9	278.2
目黒区	90.0	267.9	葛飾区	31.3	141.6
大田区	245.0	285.9	江戸川区	78.1	417.5
世田谷区	118.5	350.7	区部計	7,151.4	284.0

(注) 課税資料から作成（昭和50年1月1日から令和6年1月1日までの増加量・増加率）

図1-7-6 区別事務所床面積の増加量・増加率（昭和50年から令和6年度まで）



○ 区部建築年代別事務所床面積（令和6年）（図表1－7－7）

- 区部における事務所床面積について建築年代別に見ると、1960年代以前に建築された事務所は全体の約6%、1990年代以降の比較的新しい事務所は約64%を占めている。また、千代田区、中央区、港区の都心3区では、1960年代以前に建築された事務所の割合は、3区全体の約8%になる。

図表1－7－7 区部建築年代別事務所床面積（令和6年）

	年代別床面積（単位：千m ² ）										平均築後年数 (単位：年)
	～1959	1960～1969	1970～1979	1980～1989	1990～1999	2000～2009	2010～2014	2015～2019	2020～2023	合計	
千代田区	321	1,637	1,692	3,058	2,366	4,197	2,013	2,158	989	18,430	28.1
中央区	233	1,163	1,379	2,422	2,482	1,851	1,183	1,155	200	12,066	31.9
港区	51	663	1,581	3,615	3,862	5,524	1,030	1,341	1,337	19,004	27.0
新宿区	32	316	1,592	1,663	2,297	471	578	357	183	7,489	33.6
文京区	23	91	190	531	944	255	106	34	145	2,319	31.3
台東区	18	160	331	689	823	162	142	186	56	2,567	33.3
墨田区	11	46	76	241	592	213	46	29	49	1,303	30.1
江東区	5	61	138	618	2,057	1,254	880	100	389	5,502	24.1
品川区	4	110	294	911	2,102	1,225	416	401	142	5,605	27.0
目黒区	13	60	177	154	566	175	45	30	16	1,236	33.2
大田区	11	131	326	446	1,017	694	344	203	136	3,307	28.0
世田谷区	5	77	184	255	523	148	44	231	56	1,523	29.9
渋谷区	8	345	694	1,092	1,962	985	379	828	113	6,407	28.9
中野区	1	42	112	116	484	47	206	18	19	1,045	29.1
杉並区	8	66	100	218	293	97	25	33	24	863	34.0
豊島区	20	114	810	695	646	119	49	103	107	2,663	36.4
北区	6	65	86	134	277	141	46	44	28	827	31.1
荒川区	9	27	42	113	197	83	22	11	8	511	32.5
板橋区	3	74	96	179	327	101	68	62	40	951	31.1
練馬区	3	76	85	131	235	76	43	37	34	721	32.7
足立区	7	49	111	182	190	111	69	82	54	855	29.6
葛飾区	5	57	54	126	111	77	21	52	31	534	31.4
江戸川区	5	49	76	245	351	115	44	41	43	968	31.6
区全体	801	5,481	10,226	17,832	24,700	18,121	7,802	7,538	4,197	96,697	29.4
都心3区	604	3,464	4,651	9,094	8,709	11,572	4,226	4,654	2,526	49,500	28.6
都心5区	644	4,124	6,938	11,849	12,969	13,028	5,183	5,840	2,822	63,397	29.2
他18区	157	1,356	3,288	5,983	11,731	5,093	2,619	1,698	1,375	33,300	29.6

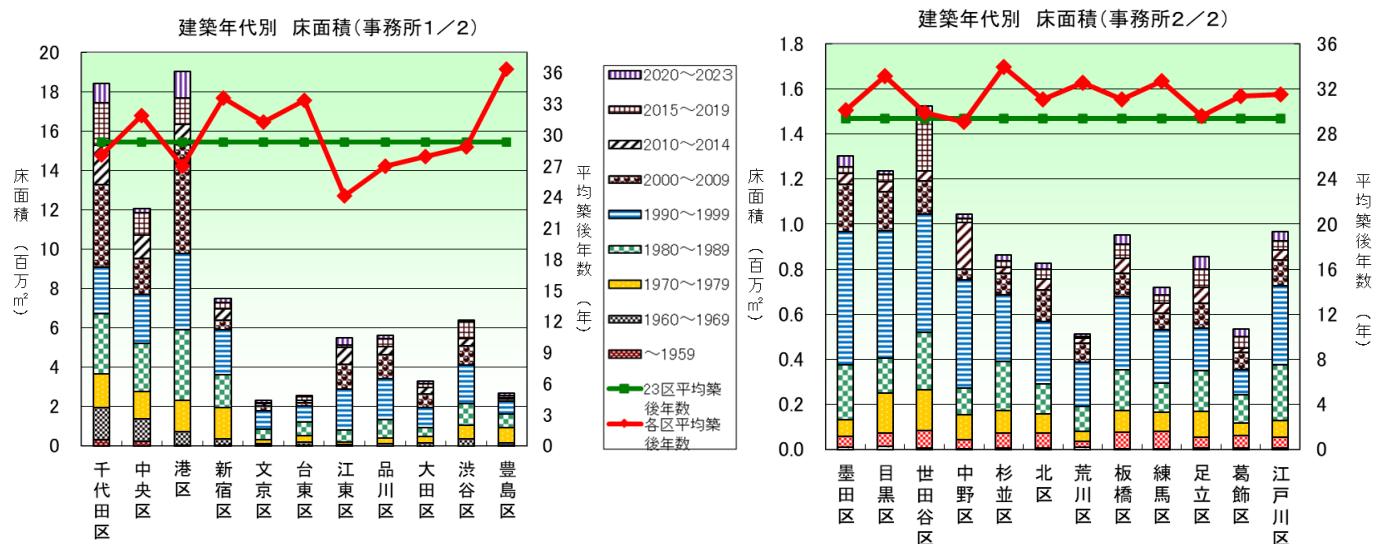
(注) 課税資料から作成（令和6年1月1日時点）。免税点未満を含む。端数処理のため、各項の和と合計は一致しないことがある。

事務所床面積には、銀行床面積を含む。都心3区は、千代田区、中央区及び港区である。都心5区は、都心3区に新宿区及び渋谷区を加える。

平均築後年数は、当該区域内の各建物の床面積と築後年数の積の総和を当該区域内の各建物の床面積の総和で除した商である。

平均築後年数 = Σ ((各建物の床面積) × (各建物の築後年数)) ÷ Σ (各建物の床面積) ; ここでシグマは、当該区域内の総和を意味する。

築後年数は令和6年（2024年）と建物が完成した年との差である。例えば、令和5年（2023年）中に完成した建物の築後年数は1年と計上している。



区部建築年代別事務所床面積の割合

