

## 第 7 章 地 価

- 1 東京の地価動向
- 2 全国及び主要都市の地価動向

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

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

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

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

檜原村、奥多摩町の地価公示価格については、平成18年から調査を開始した。

# 1 東京の地価動向

## (1) 対前年変動率

表7-1-1 地価公示価格の用途別対前年変動率の推移

区市町村名	住宅地										商業地										全用途（林地を含む。）									
	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年			
千代田区	0.0	6.0	6.3	9.4	7.5	3.3	2.9	3.1	-0.4	-0.5	4.2	5.7	7.4	7.1	6.6	7.7	7.7	-2.9	-0.4	4.5	5.8	7.7	7.1	6.2	7.2	7.2	-2.6			
中央区	0.0	8.7	6.4	9.7	6.2	2.2	4.7	4.0	-0.8	-0.4	4.7	7.2	9.6	9.8	8.4	8.9	8.3	-3.9	-0.3	5.4	7.1	9.6	9.2	7.5	8.2	7.6	-3.4			
港区	0.1	5.9	6.0	6.3	5.2	5.3	6.0	6.2	0.3	-0.8	4.4	5.6	7.6	6.7	6.7	8.8	10.1	-1.1	-0.5	4.8	5.7	7.2	6.2	6.2	7.8	8.7	-0.6			
新宿区	-0.4	2.8	3.2	3.4	3.0	4.0	5.9	6.9	-0.5	-1.0	3.4	4.0	5.2	5.1	6.1	7.8	8.1	-3.1	-0.7	3.2	3.7	4.6	4.3	5.3	7.1	7.6	-2.2			
文京区	-0.1	2.1	2.5	3.5	4.1	5.5	7.0	7.3	-0.7	-0.2	3.0	3.9	5.3	5.8	6.3	8.0	8.5	-2.0	-0.2	2.6	3.3	4.6	5.0	5.9	7.5	7.9	-1.4			
台東区	-0.2	1.8	2.0	2.7	3.6	4.9	7.2	6.8	-0.5	-0.1	2.0	2.2	3.8	5.7	7.3	11.0	14.9	-3.9	-0.1	2.0	2.2	3.6	5.5	7.0	10.6	14.0	-3.6			
墨田区	-0.4	1.4	1.5	2.1	2.5	3.9	5.3	5.5	-0.6	0.4	2.3	2.0	2.6	3.3	5.1	8.5	9.1	-1.5	0.0	2.0	1.8	2.4	2.9	4.5	7.0	7.4	-1.1			
東区	-0.1	2.5	2.3	2.6	3.0	4.1	5.5	5.7	-0.5	-0.3	2.7	2.4	2.6	3.2	6.0	9.7	9.8	-1.6	-0.2	2.5	2.3	2.6	3.1	4.7	6.9	7.0	-0.6			
江品区	0.0	2.0	4.2	4.3	3.5	5.5	5.8	5.9	-0.6	-0.1	2.1	4.3	4.8	4.6	6.7	7.3	7.2	-1.6	0.0	2.1	4.3	4.6	4.1	6.0	6.5	6.5	-1.0			
目黒区	0.0	2.5	2.9	6.9	4.5	3.8	4.2	4.1	0.3	0.1	2.6	2.7	6.4	4.7	4.5	6.3	6.6	-0.6	0.0	2.6	2.8	6.7	4.6	4.0	4.9	5.0	-0.0			
大田区	-0.4	1.7	1.8	2.9	2.7	2.6	3.3	3.4	-0.4	-0.5	1.5	1.9	3.4	3.0	3.2	4.7	5.8	-1.0	-0.4	1.7	1.9	3.3	2.9	2.9	3.9	4.4	-0.4			
世田谷区	-0.3	1.4	1.5	2.7	3.0	3.9	4.2	3.5	-0.5	-0.2	1.4	1.9	3.3	4.5	6.4	8.1	7.6	-1.0	-0.3	1.4	1.6	2.9	3.3	4.5	5.1	4.4	-0.6			
渋谷区	-0.2	2.8	2.6	3.4	3.5	4.2	5.3	6.1	-0.5	-0.7	3.4	4.6	7.6	8.7	9.2	9.0	8.9	-2.9	-0.5	3.2	3.9	5.9	6.3	7.0	7.4	7.7	-1.8			
中野区	-0.4	1.8	1.6	2.1	2.9	3.6	4.7	4.3	-0.3	-0.9	1.9	1.9	3.4	5.3	6.4	7.3	8.5	-0.5	-0.6	1.9	1.8	2.8	4.0	4.9	5.9	6.2	-0.4			
杉並区	-0.1	1.7	2.0	2.7	3.1	3.2	4.3	3.8	-0.7	-0.1	1.6	2.8	4.4	6.1	6.9	7.9	8.6	-1.6	-0.1	1.6	2.3	3.2	3.9	4.2	5.2	4.9	-0.9			
練馬区	-0.2	2.2	2.5	3.5	3.6	5.2	7.0	7.5	-0.6	-0.4	3.2	3.5	4.9	5.5	6.7	8.9	9.9	-2.0	-0.3	2.8	3.1	4.3	4.7	6.1	8.2	8.9	-1.4			
北区	-0.1	1.1	1.3	2.4	3.5	5.6	7.1	7.1	-0.7	-0.2	1.2	1.4	2.6	3.9	6.7	9.0	10.4	-2.2	-0.1	1.1	1.3	2.5	3.7	6.1	7.9	8.5	-1.3			
荒川区	-0.1	1.0	1.3	2.5	3.9	6.1	8.6	8.8	-0.8	-0.1	1.4	1.6	3.0	4.6	6.7	9.4	10.1	-2.0	-0.1	1.2	1.4	2.8	4.2	6.3	8.9	9.3	-1.3			
板橋区	-0.5	1.0	1.1	2.0	2.8	4.1	5.0	5.1	-0.8	-0.5	1.0	1.3	2.3	3.8	5.3	6.8	7.2	-1.7	-0.5	1.0	1.1	2.1	3.1	4.4	5.5	5.6	-1.0			
橋本区	0.0	1.9	1.2	1.5	1.8	2.8	3.3	3.0	-0.9	-0.1	2.0	0.9	2.1	4.5	4.7	5.0	4.9	-1.5	0.0	1.9	1.1	1.6	2.2	3.1	3.5	3.3	-1.0			
足立区	-0.4	0.7	0.5	1.1	2.3	4.1	4.7	5.1	-0.2	0.1	1.1	1.2	1.5	3.1	5.6	6.4	6.5	-0.5	-0.3	0.8	0.8	1.2	2.5	4.5	5.2	5.5	-0.2			
葛飾区	-0.3	0.7	0.6	0.9	1.5	2.7	3.3	2.6	-0.4	-0.3	1.4	1.3	1.6	2.6	4.2	5.3	5.0	-1.5	-0.3	1.0	0.8	1.1	1.8	3.1	3.8	3.3	-0.7			
江戸川区	-0.3	0.9	1.1	1.7	2.4	3.8	4.7	4.1	-0.5	-0.5	1.3	1.4	2.2	2.8	4.4	5.8	5.4	-1.6	-0.3	1.0	1.1	1.8	2.4	3.8	4.8	4.3	-0.7			
八王子市	-0.2	1.8	1.9	2.8	3.0	3.9	4.8	4.6	-0.5	-0.4	2.7	3.4	4.8	5.5	6.4	7.9	8.5	-2.1	-0.3	2.2	2.6	3.7	4.0	4.9	6.1	6.3	-1.1			
川崎市	-0.5	0.2	0.4	0.1	0.0	0.1	0.2	0.2	-0.7	-1.1	0.4	0.9	0.9	0.8	0.8	0.9	1.6	-1.1	-0.6	0.3	0.5	0.2	0.1	0.2	0.3	0.4	-0.7			
武蔵野市	0.2	2.8	1.1	0.6	0.9	2.0	2.1	1.8	-0.5	0.1	2.7	4.1	4.8	5.6	5.5	5.3	4.6	-1.2	0.1	2.8	1.8	1.6	1.8	2.8	2.7	2.4	-0.6			
鷹野市	0.3	2.6	3.1	3.3	3.3	3.1	3.3	2.7	0.0	0.0	3.0	3.4	4.5	5.3	5.5	6.9	7.3	-0.9	0.2	2.8	3.2	3.8	4.0	4.0	4.7	4.4	-0.3			
三浦市	0.0	1.4	1.7	2.6	2.6	2.7	2.9	2.2	-0.1	0.0	1.4	1.6	2.6	2.5	2.5	3.5	3.4	-0.6	0.0	1.4	1.7	2.6	2.6	2.7	3.0	2.5	-0.3			
青沼市	-1.2	0.0	-0.3	-0.6	-0.9	-0.8	-1.0	-1.2	-2.7	-1.4	0.2	1.0	0.5	0.1	0.2	0.1	0.1	-2.3	-1.5	0.1	-0.1	-0.5	-0.8	-0.8	-1.0	-2.6				
昭島市	-0.1	1.1	0.9	0.9	1.1	1.1	1.3	1.3	-0.0	-0.4	1.5	1.5	1.8	2.0	2.1	2.2	2.2	-0.3	-0.2	1.2	1.1	1.1	1.2	1.2	1.5	1.5	-0.1			
中島市	0.3	2.8	1.4	0.5	0.9	1.3	1.3	0.5	-0.9	-1.0	1.5	1.0	2.0	1.6	1.8	2.1	1.9	-1.2	0.1	2.6	1.3	0.7	1.0	1.4	1.4	0.7	-0.9			
調布市	-0.1	1.1	1.1	1.1	1.0	1.1	1.6	1.9	0.0	-0.1	2.3	2.5	2.9	3.5	3.2	3.4	3.8	-0.8	-0.1	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	1.9	2.2	-0.1			
小金井市	-0.1	0.6	0.2	-0.0	0.0	0.0	0.1	-0.6	-0.2	1.4	1.0	1.4	1.5	1.3	1.6	1.9	-1.0	-0.2	0.7	0.4	0.2	0.2	0.2	0.3	0.4	0.7	-0.7			
小金井市	-0.1	1.3	1.2	1.4	1.3	1.6	2.7	2.7	-0.1	-0.1	1.1	1.2	1.7	1.5	1.8	4.6	5.7	-0.4	-0.1	1.3	1.2	1.4	1.4	1.6	3.1	3.3	-0.2			
小平市	-0.4	1.4	0.8	0.8	1.2	1.2	1.0	1.0	-0.5	-0.5	1.3	0.6	0.7	1.1	1.1	0.9	1.1	-1.4	-0.4	1.4	0.8	0.8	1.2	1.2	1.0	1.0	-0.7			
小山市	-0.1	2.1	1.2	0.6	0.5	0.7	0.7	-0.0	-1.4	-0.2	1.6	1.8	2.0	2.1	2.3	2.8	2.4	-0.9	-0.2	2.0	1.2	0.9	0.8	0.9	1.0	0.4	-1.3			
東村山市	-0.2	1.7	0.5	0.7	1.2	1.0	0.7	0.6	-0.9	-0.2	1.2	0.5	0.9	1.0	1.1	0.9	1.0	-1.6	-0.2	1.5	0.5	0.7	1.1	1.0	0.8	0.7	-1.1			
国分寺市	-0.3	1.8	0.9	0.3	0.7	1.6	1.7	1.3	-0.6	-0.5	1.4	1.3	1.2	1.4	2.3	2.2	1.3	-1.1	-0.3	1.7	1.0	0.6	1.0	1.8	1.8	1.3	-0.8			
国立市	0.4	2.3	1.1	0.9	1.0	2.4	2.3	1.3	-0.2	-0.4	0.8	0.4	0.4	1.4	1.7	2.8	2.1	-1.0	0.4	2.0	1.0	0.8	1.0	2.1	2.3	1.5	-0.4			
福生市	-0.6	1.0	1.9	1.7	1.0	0.7	0.7	0.7	-1.4	-1.4	0.9	1.6	1.5	1.2	1.0	0.9	0.6	-2.5	-0.9	1.0	1.8	1.6	1.0	0.8	0.8	0.7	-1.7			
狛江市	-0.5	0.1	0.8	0.5	0.8	0.8	1.4	2.0	-0.3	-0.6	0.0	0.7	0.4	0.5	0.4	2.0	2.6	-0.8	-0.5	0.1	0.7	0.5	0.7	0.7	1.4	2.1	-0.3			
東和町	-0.6	1.1	0.7	0.6	0.7	0.8	0.7	0.3	-1.2	-0.6	0.7	0.5	0.6	0.7	0.8	0.2	0.2	-1.2	-0.6	1.0	0.6	0.6	0.7	0.8	0.6	0.3	-1.2			
清瀬市	-0.3	1.3	0.9	0.6	1.0	1.1	0.8	0.5	-0.8	0.0	1.6	0.9	1.1	1.1	1.1	0.9	0.9	-1.5	-0.3	1.3	0.9	0.7	0.9	1.1	0.8	0.5	-0.9			
武蔵村山市	-0.2	1.8	1.0	0.7	0.9	1.1	1.0	0.8	-1.0	-0.2	1.2	0.5	0.8	1.0	1.2	1.1	0.9	-1.5	-0.2	1.7	0.9	0.7	0.9	1.1	1.0	0.8	-1.0			
多摩市	-0.9	0.1	0.9	0.8	0.2	0.2	0.2	0.1	-1.8	-1.4	0.0	0.7	1.1	0.3	0.3	0.3	0.3	-2.3	-1.0	0.1	0.9	0.9	0.2	0.4	0.4	0.3	-1.7			
稲村山市	-0.3	0.7	0.5	0.2	0.0	0.0	0.0	-0.8	-0.1	0.8	0.1	0.2	0.2	0.4	0.7	1.0	-1.3	-0.3	0.7	0.4	0.2	0.0	0.1	0.1	0.2	0.2	-0.9			
稲城市	0.0	1.3	1.6	1.8	2.0	1.9	3.1	2.9	0.7	0.0	0.9	1.6	1.6	2.1	2.2	3.1	4.4	-0.8	0.0	1.2	1.6	1.7	2.0	1.9	3.1	3.1	0.6			
羽村市	-0.8	0.6	1.4	0.9	0.4	0.0	0.2	-0.1	-1.7	-1.7	1.2	0.6	1.1	1.1	0.0	0.6	1.1	-2.2	-0.9	0.6	1.3	1.0	0.6	0.3	0.8	0.6	-1.4			
あきる野市	-1.1	0.2	0.5	0.5	-0.0	-0.1	-0.0	-0.5	-2.8	-1.8	0.7	0.7	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.6	-1.3	0.2	0.5	0.5	0.0	-0.1	-0.1	-0.4	-2.7			
西東京市	0.0	1.7	1.1	1.4	1.3	1.7	1.8	1.6	-0.3	0.0	1.3	1.3	1.6	2.1	2.7	3.7	4.1	-0.2	0.0	1.6	1.1	1.5	1.5	1.9	2.2	2.1	-0.3			
瑞穂町	-1.2	0.0	0.6	0.5	-0.0	-0.0	-0.1	-0.1	-2.0	-1.7	0.0	1.3	1.3	1.3	0.4	1.3	0.8	1.6	-1.2	-1.3	0.0	0.8	0.7	0.1	0.4	0.3	0.5	-1.6		
日出町	-0.9	0.1	0.4	0.4	0.0	0.0	0.0	-0.6	-2.7</																					

(2) 累積変動率

表7-1-2 地価公示価格の累積変動率の推移

(住宅地)

(商業地)

(昭和58年=100)					(昭和58年=100)				
区市町村名	最大値	令和3年	上昇率	下落率(%)	区市町村名	最大値	令和3年	上昇率	下落率(%)
千代田区	403.8	118.7	303.8	-70.6	千代田区	420.5	100.7	320.5	-76.0
中央区	199.1	54.8	99.1	-72.5	中央区	431.5	109.4	331.5	-74.7
港区	363.9	120.0	263.9	-67.0	港区	394.7	101.2	294.7	-74.4
新宿区	349.2	132.5	249.2	-62.1	新宿区	419.0	112.3	319.0	-73.2
文京区	288.9	157.4	188.9	-45.5	文京区	379.4	104.0	279.4	-72.6
台東区	256.5	126.7	156.5	-50.6	台東区	311.7	80.7	211.7	-74.1
墨田区	230.2	132.5	130.2	-42.5	墨田区	391.7	110.2	291.7	-71.9
江東区	246.3	129.4	146.3	-47.5	江東区	365.0	104.3	265.0	-71.4
品川区	256.0	134.5	156.0	-47.5	品川区	343.0	115.3	243.0	-66.4
目黒区	318.8	143.1	218.8	-55.1	目黒区	398.7	113.0	298.7	-71.7
大田区	339.8	124.6	239.8	-63.3	大田区	328.4	105.6	228.4	-67.9
世田谷区	336.0	153.4	236.0	-54.3	世田谷区	343.1	119.3	243.1	-65.2
渋谷区	355.0	140.7	255.0	-60.4	渋谷区	393.7	144.3	293.7	-63.3
中野区	297.5	129.9	197.5	-56.3	中野区	306.7	104.9	206.7	-65.8
杉並区	332.8	146.4	232.8	-56.0	杉並区	288.8	86.5	188.8	-70.0
豊島区	243.0	113.1	143.0	-53.5	豊島区	393.7	96.4	293.7	-75.5
北区	241.5	126.3	141.5	-47.7	北区	277.2	94.9	177.2	-65.8
荒川区	222.2	134.9	122.2	-39.3	荒川区	292.3	110.1	192.3	-62.3
板橋区	261.2	132.7	161.2	-49.2	板橋区	308.1	101.9	208.1	-66.9
練馬区	316.3	141.1	216.3	-55.4	練馬区	394.0	138.9	294.0	-64.7
足立区	241.3	129.5	141.3	-46.3	足立区	313.1	123.3	213.1	-60.6
葛飾区	245.4	122.5	145.4	-50.1	葛飾区	292.9	86.1	192.9	-70.6
江戸川区	316.8	146.3	216.8	-53.8	江戸川区	400.0	94.0	300.0	-76.5
区部	300.5	143.4	200.5	-52.3	区部	346.1	105.0	246.1	-69.7
八王子市	223.3	71.9	123.3	-67.8	八王子市	407.8	75.3	307.8	-81.5
立川市	259.8	122.8	159.8	-52.7	立川市	323.6	96.8	223.6	-70.1
武蔵野市	344.2	161.9	244.2	-53.0	武蔵野市	399.9	161.4	299.9	-59.6
三鷹市	302.5	135.8	202.5	-55.1	三鷹市	448.4	174.7	348.4	-61.0
青梅市	219.6	72.6	119.6	-66.9	青梅市	284.6	56.7	184.6	-80.1
府中市	267.4	129.8	167.4	-51.5	府中市	366.7	132.2	266.7	-63.9
昭島市	232.5	107.5	132.5	-53.8	昭島市	184.3	51.6	84.3	-72.0
調布市	322.9	133.6	222.9	-58.6	調布市	494.5	155.4	394.5	-68.6
町田市	267.3	89.1	167.3	-66.7	町田市	339.7	67.7	239.7	-80.1
小金井市	257.4	125.1	157.4	-51.4	小金井市	376.9	128.9	276.9	-65.8
小平市	277.1	105.5	177.1	-61.9	小平市	316.7	73.7	216.7	-76.7
日野市	250.8	96.7	150.8	-61.5	日野市	151.8	35.7	51.8	-76.5
東村山市	272.7	102.8	172.7	-62.3	東村山市	259.6	52.7	159.6	-79.7
国分寺市	280.0	124.8	180.0	-55.4	国分寺市	373.8	115.6	273.8	-69.1
国立市	339.3	132.9	239.3	-60.8	国立市	469.9	143.4	369.9	-69.5
福生市	218.5	105.9	118.5	-51.5	福生市	377.0	87.8	277.0	-76.7
狛江市	321.3	120.5	221.3	-62.5	狛江市	414.5	107.5	314.5	-74.1
東大和市	221.8	96.6	121.8	-56.4	東大和市	275.8	76.6	175.8	-72.2
清瀬市	255.4	98.1	155.4	-61.6	清瀬市	191.8	31.4	91.8	-83.6
東久留米市	260.4	97.4	160.4	-62.6	東久留米市	388.3	98.2	288.3	-74.7
武蔵村山市	194.7	84.8	94.7	-56.4	武蔵村山市	172.3	54.3	72.3	-68.5
多摩市	322.4	89.4	222.4	-72.3	多摩市	564.5	90.2	464.5	-84.0
稲城市	238.4	119.7	138.4	-49.8	稲城市	305.7	114.5	205.7	-62.5
羽村市	216.3	104.2	116.3	-51.8	羽村市	253.8	79.8	153.8	-68.5
あきる野市	182.0	83.3	82.0	-54.2	あきる野市	111.0	42.1	11.0	-62.1
西東京市	285.3	120.1	185.3	-57.9	西東京市	307.7	84.5	207.7	-72.5
瑞穂町	185.8	86.2	85.8	-53.6	瑞穂町	265.3	81.7	165.3	-69.2
日の出町	166.4	61.8	66.4	-62.9	日の出町				
檜原村					檜原村				
奥多摩町					奥多摩町				
多摩地域	261.9	102.8	161.9	-60.8	多摩地域	362.6	100.8	262.6	-72.2
大島町					大島町				
新島村					新島村				
神津島村					神津島村				
三宅村					三宅村				
八丈町					八丈町				
小笠原村					小笠原村				
島しょ					島しょ				
東京都	283.2	123.7	183.2	-56.3	東京都	348.6	104.8	248.6	-69.9

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

## (3) 平均価格

表 7-1-3 地価公示価格の用途別平均価格

(単位：千円/㎡)

区市町村名	住宅地	商業地	工業地	全用途平均	
区	千代田区	2,762.9	6,586.9		6,148.1
	中央区	1,289.2	9,373.2		8,090.0
	港区	2,029.0	5,111.5		3,997.3
	新宿区	799.6	4,846.7		3,342.0
	文京区	993.4	1,496.2		1,259.6
	台東区	912.7	1,564.5		1,492.1
	墨田区	436.7	819.9		644.3
	江東区	478.6	893.9	469.3	624.9
	品川区	844.7	1,681.5	418.0	1,228.1
	目黒区	954.6	1,813.6		1,263.8
	大田区	526.4	895.7	396.4	655.4
	世田谷区	633.8	1,018.0		719.8
	渋谷区	1,306.0	7,087.9		4,539.9
	中野区	595.6	1,210.9		874.2
	杉並区	538.5	973.1		649.7
	豊島区	629.3	2,178.0		1,530.4
	北区	527.5	966.7		711.1
	荒川区	505.3	869.8		656.1
	板橋区	429.6	705.9	282.3	498.3
	練馬区	391.0	749.5		446.4
足立区	314.1	593.8	235.3	392.6	
葛飾区	321.3	511.9		375.7	
江戸川区	361.4	636.8	316.0	407.8	
区部	631.3	3,103.6	349.0	1,676.7	
多摩	八王子市	116.3	451.8	111.0	154.5
	立川市	249.7	1,313.5	160.0	460.3
	武蔵野市	565.4	1,919.1		1,045.7
	三鷹市	413.4	829.8		529.6
	青梅市	92.2	188.4		103.7
	府中市	292.8	552.8	187.0	337.4
	昭島市	185.3	314.7	152.0	200.7
	調布市	338.2	762.7		401.4
	町田市	155.9	724.9		245.7
	小金井市	337.6	695.6		412.2
	小平市	228.6	319.5		245.5
	日野市	188.5	420.5	149.3	216.2
	東村山市	185.6	301.2	150.0	217.0
	国分寺市	287.4	590.3		379.6
	国立市	339.5	629.0	191.0	387.5
	福生市	162.8	288.0		201.9
	狛江市	308.1	475.5		332.0
	東大和市	167.5	196.0	149.0	170.1
	清瀬市	184.1	348.0	140.0	199.8
	東久留米市	213.6	282.0	194.0	223.0
	武蔵村山市	120.0	146.0	108.0	122.1
	多摩市	183.1	396.0		211.9
	稲城市	231.9	258.7		234.5
	羽村市	137.7	177.0	85.5	136.5
	あきる野市	95.9	166.5	73.5	100.5
	西東京市	287.8	433.8		317.7
	瑞穂町	91.1	121.5	72.0	88.1
日の出町	85.7	91.8	90.0	76.6	
檜原村					
奥多摩町					
多摩地域	213.7	616.1	134.6	278.8	
島しょ	大島町	9.5	42.3		20.4
	新島村	6.4	8.9		7.2
	神津島村	7.1	9.5		7.9
	三宅村	8.9	10.9		9.6
	八丈町	9.0	30.7		16.2
	小笠原村	40.8	75.0		52.2
島しょ	13.6	29.5		18.9	
東京都	432.0	2,590.3	250.0	1,133.0	

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成(令和3年1月1日時点)。

2 全用途平均には、表にない宅地見込地を含む。

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

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

表7-1-4 地価公示価格（平均価格）の推移

(住宅地)

(商業地)

(単位：千円/㎡、%、倍)

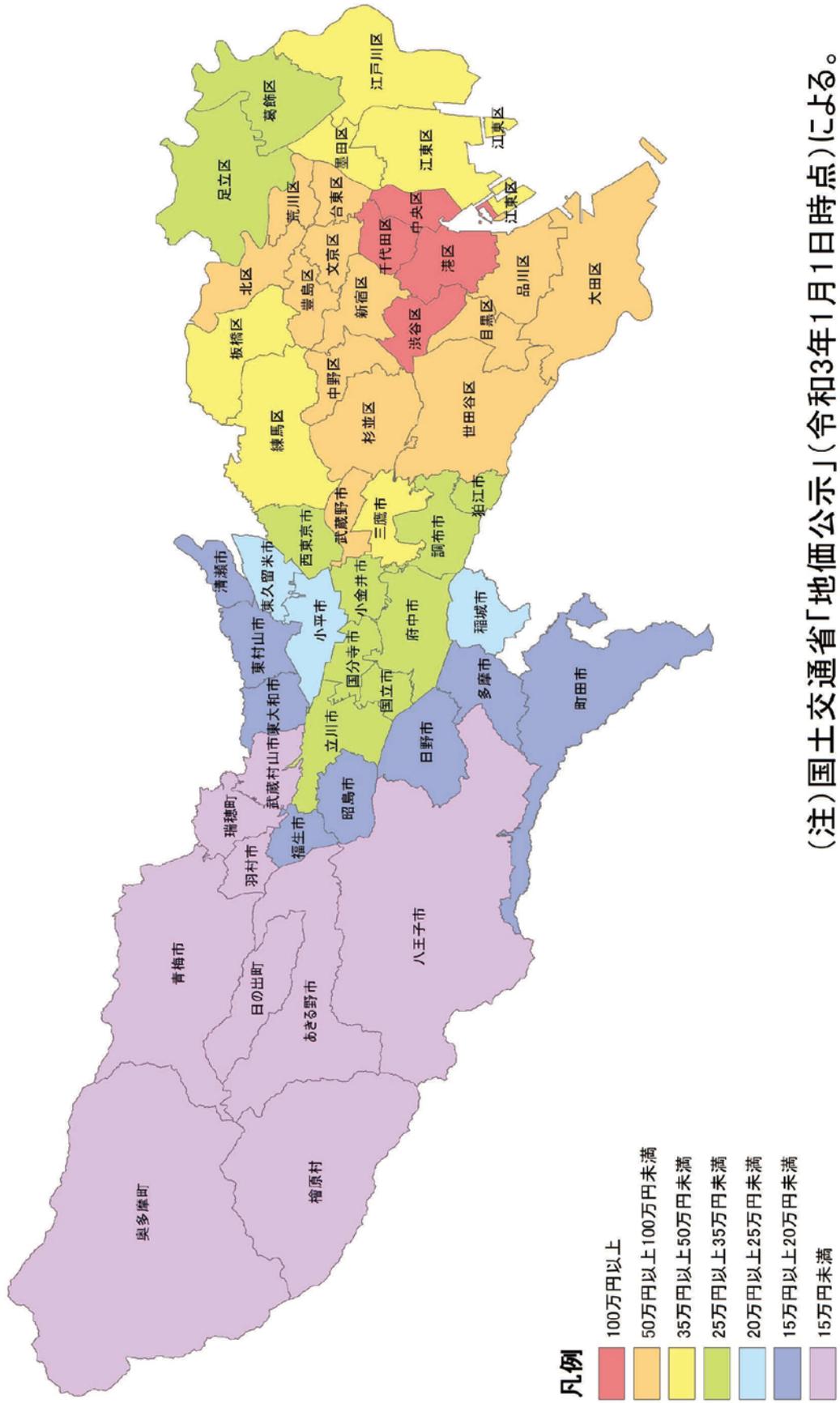
(単位：千円/㎡、%、倍)

区市町村名	58年	最高値	3年	上昇率	下落率	3/58
千代田区	1,058	9,127	2,763	762.6	-69.7	2.6
中央区	535	3,750	1,289	600.9	-65.6	2.4
中港区	702	5,717	2,029	714.6	-64.5	2.9
新宿区	516	2,095	800	305.9	-61.8	1.5
文京区	509	1,610	993	216.1	-38.3	2.0
台東区	577	1,535	913	166.2	-40.5	1.6
墨田区	265	610	437	130.2	-28.4	1.6
江東区	260	947	479	263.9	-49.5	1.8
品川区	453	1,597	845	252.4	-47.1	1.9
目黒区	497	1,919	955	286.3	-50.3	1.9
大田区	390	1,532	526	292.9	-65.6	1.3
世田谷区	381	1,380	634	262.2	-54.1	1.7
渋谷区	533	3,167	1,306	493.8	-58.8	2.4
中野区	385	1,229	596	219.0	-51.5	1.5
杉並区	340	1,192	539	250.9	-54.8	1.6
豊島区	407	1,350	629	231.8	-53.4	1.5
北区	335	888	527	165.0	-40.6	1.6
荒川区	355	848	505	138.7	-40.4	1.4
板橋区	295	826	430	180.3	-48.0	1.5
練馬区	269	868	391	223.1	-54.9	1.5
足立区	219	552	314	152.4	-43.1	1.4
葛飾区	249	619	321	148.7	-48.1	1.3
江戸川区	247	797	361	223.2	-54.6	1.5
区 部	356	1,361	631	282.2	-53.6	1.8
八王子市	132	324	116	144.9	-64.1	0.9
立川市	184	497	250	169.4	-49.7	1.4
武蔵野市	321	1,234	565	284.8	-54.2	1.8
三鷹市	271	877	413	223.2	-52.9	1.5
青梅市	126	280	92	121.8	-67.1	0.7
府中市	220	598	293	172.4	-51.0	1.3
昭島市	162	382	185	136.4	-51.5	1.1
調布市	241	805	338	234.5	-58.0	1.4
町田市	172	495	156	188.6	-68.5	0.9
小金井市	264	673	338	154.7	-49.9	1.3
小平市	214	595	229	177.6	-61.6	1.1
日野市	176	446	189	153.7	-57.7	1.1
東村山市	189	520	186	175.0	-64.3	1.0
国分寺市	227	639	287	181.6	-55.0	1.3
国立市	231	842	339	265.2	-59.7	1.5
福生市	149	330	163	121.3	-50.7	1.1
狛江市	258	837	308	223.9	-63.2	1.2
東大和市	166	376	168	125.7	-55.4	1.0
清瀬市	187	493	184	163.1	-62.7	1.0
東久留米市	212	583	214	175.2	-63.4	1.0
武蔵村山市	136	262	120	92.4	-54.2	0.9
多摩市	183	642	183	250.6	-71.5	1.0
稲城市	178	444	232	149.3	-47.8	1.3
羽村市	146	313	138	114.6	-56.0	0.9
あきる野市	106	206	96	94.2	-53.5	0.9
西東京市	237	687	288	190.0	-58.1	1.2
瑞穂町	104	200	91	92.5	-54.5	0.9
日の出町	107	182	86	69.3	-52.8	0.8
檜原村		30				
奥多摩町		40				
多摩地域	189	532	214	181.0	-59.9	1.1
大島町		14	10		-32.6	
新島村		7	6		-9.3	
神津島村		7	7		-0.7	
三宅村		10	9		-13.6	
八丈町		13	9		-28.6	
小笠原村		42	41		-3.1	
島しょ		16	14		-17.1	
東京都	270	951	432	252.1	-54.6	1.6

区市町村名	58年	最高値	3年	上昇率	下落率	3/58
千代田区	2,467	17,527	6,587	610.5	-62.4	2.7
中央区	3,246	19,258	9,373	493.3	-51.3	2.9
中港区	2,382	18,290	5,112	667.8	-72.1	2.1
新宿区	2,809	16,346	4,847	481.8	-70.3	1.7
文京区	1,082	6,023	1,496	456.5	-75.2	1.4
台東区	1,416	6,237	1,565	340.6	-74.9	1.1
墨田区	654	3,543	820	441.7	-76.9	1.3
江東区	636	2,956	894	364.4	-69.8	1.4
品川区	1,202	6,487	1,681	439.6	-74.1	1.4
目黒区	1,293	5,769	1,814	346.1	-68.6	1.4
大田区	897	3,941	896	339.2	-77.3	1.0
世田谷区	818	3,485	1,018	325.9	-70.8	1.2
渋谷区	2,603	16,796	7,088	545.2	-57.8	2.7
中野区	953	3,897	1,211	309.0	-68.9	1.3
杉並区	977	3,602	973	268.7	-73.0	1.0
豊島区	2,245	10,532	2,178	369.2	-79.3	1.0
北区	736	2,792	967	279.2	-65.4	1.3
荒川区	674	2,627	870	289.7	-66.9	1.3
板橋区	804	2,750	706	242.0	-74.3	0.9
練馬区	798	3,088	749	287.0	-75.7	0.9
足立区	522	1,996	594	282.1	-70.2	1.1
葛飾区	831	2,481	512	198.7	-79.4	0.6
江戸川区	679	3,283	637	383.9	-80.6	0.9
区 部	1,496	8,607	3,104	475.4	-63.9	2.1
八王子市	658	2,864	452	335.2	-84.2	0.7
立川市	1,037	4,987	1,314	381.0	-73.7	1.3
武蔵野市	1,514	6,265	1,919	313.9	-69.4	1.3
三鷹市	900	4,750	830	427.8	-82.5	0.9
青梅市	375	1,120	188	199.1	-83.2	0.5
府中市	557	2,650	553	375.8	-79.1	1.0
昭島市	406	1,480	315	264.5	-78.7	0.8
調布市	685	3,890	763	467.9	-80.4	1.1
町田市	767	3,912	725	410.3	-81.5	0.9
小金井市	1,220	4,600	696	277.0	-84.9	0.6
小平市	380	1,610	320	324.2	-80.2	0.8
日野市	649	2,970	421	358.0	-85.8	0.6
東村山市	679	1,935	301	185.0	-84.4	0.4
国分寺市	738	3,435	590	365.8	-82.8	0.8
国立市	840	3,950	629	370.2	-84.1	0.7
福生市	371	2,180	288	487.6	-86.8	0.8
狛江市	610	2,530	476	314.8	-81.2	0.8
東大和市	468	1,290	196	175.6	-84.8	0.4
清瀬市	560	2,470	348	341.1	-85.9	0.6
東久留米市	600	2,330	282	288.3	-87.9	0.5
武蔵村山市	276	465	146	68.5	-68.6	0.5
多摩市	478	2,700	396	464.9	-85.3	0.8
稲城市	242	740	259	205.8	-65.0	1.1
羽村市	315	800	177	154.0	-77.9	0.6
あきる野市	136	346	167	154.0	-51.8	1.2
西東京市	666	2,105	434	216.1	-79.4	0.7
瑞穂町	146	387	122	165.1	-68.6	0.8
日の出町		93	92			
檜原村						
奥多摩町						
多摩地域	680	3,029	616	345.4	-79.7	0.9
大島町		108	42		-60.8	
新島村		10	9		-11.5	
神津島村		10	10		-5.0	
三宅村		13	11		-12.8	
八丈町		43	31		-28.3	
小笠原村		75	75		0.0	
島しょ		45	30		-34.4	
東京都	1,349	7,750	2,590	474.4	-66.6	1.9

(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1㎡当たりの価格の合計を当該標準地数で除したものをいう。  
 3 「最高値」とは、昭和58年から令和3年までの間の最高の平均価格のことである。  
 4 「上昇率」= (「最高値」/「昭和58年の平均価格」-1) × 100  
 5 「下落率」= (「令和3年の平均価格」/「最高値」-1) × 100  
 6 「3/58」= 「令和3年」/「昭和58年」  
 7 各年の平均価格は付表5-1及び付表5-2を参照

図7-1-5 令和3年地価公示価格の住宅地1㎡当たりの平均価格



(注)国土交通省「地価公示」(令和3年1月1日時点)による。

(4) 地価公示の距離帯別区市町村別平均価格の比較

図7-1-6-1 公示価格の距離帯別区市町村別の平均価格（住宅地）

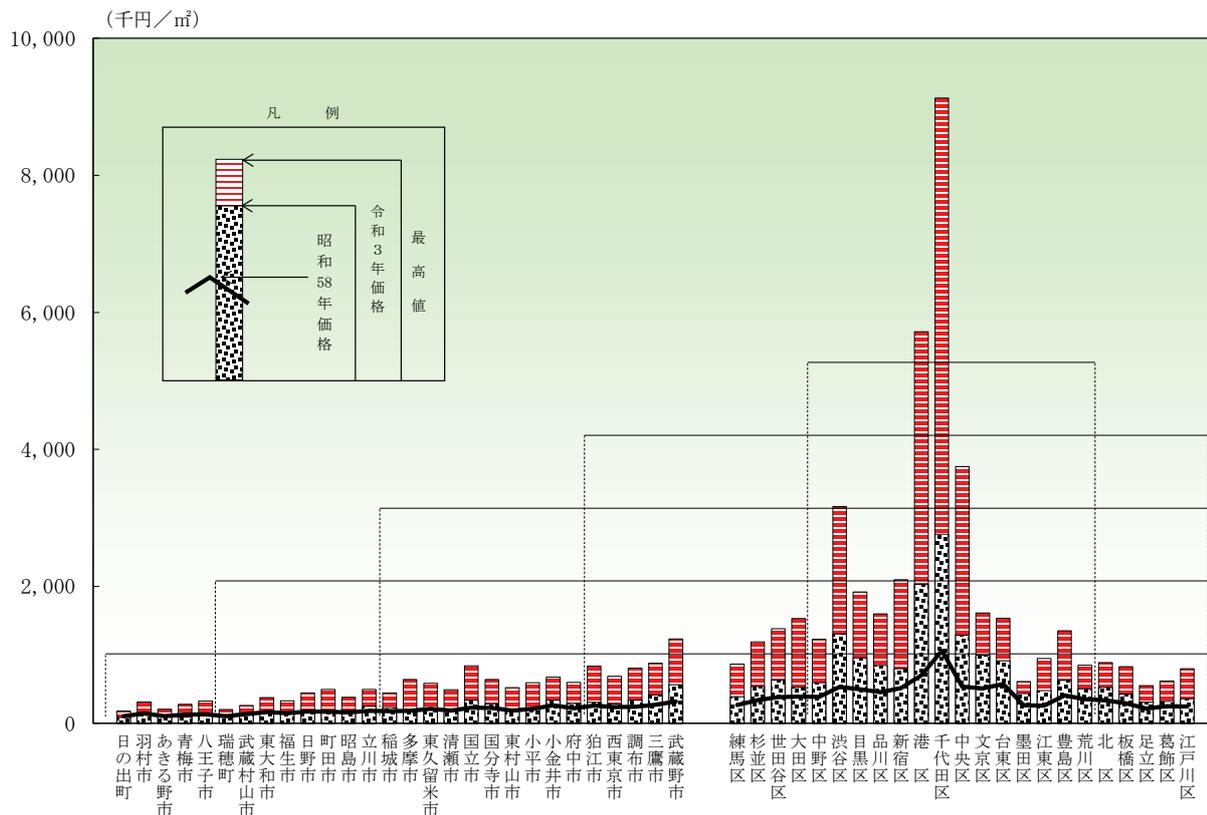
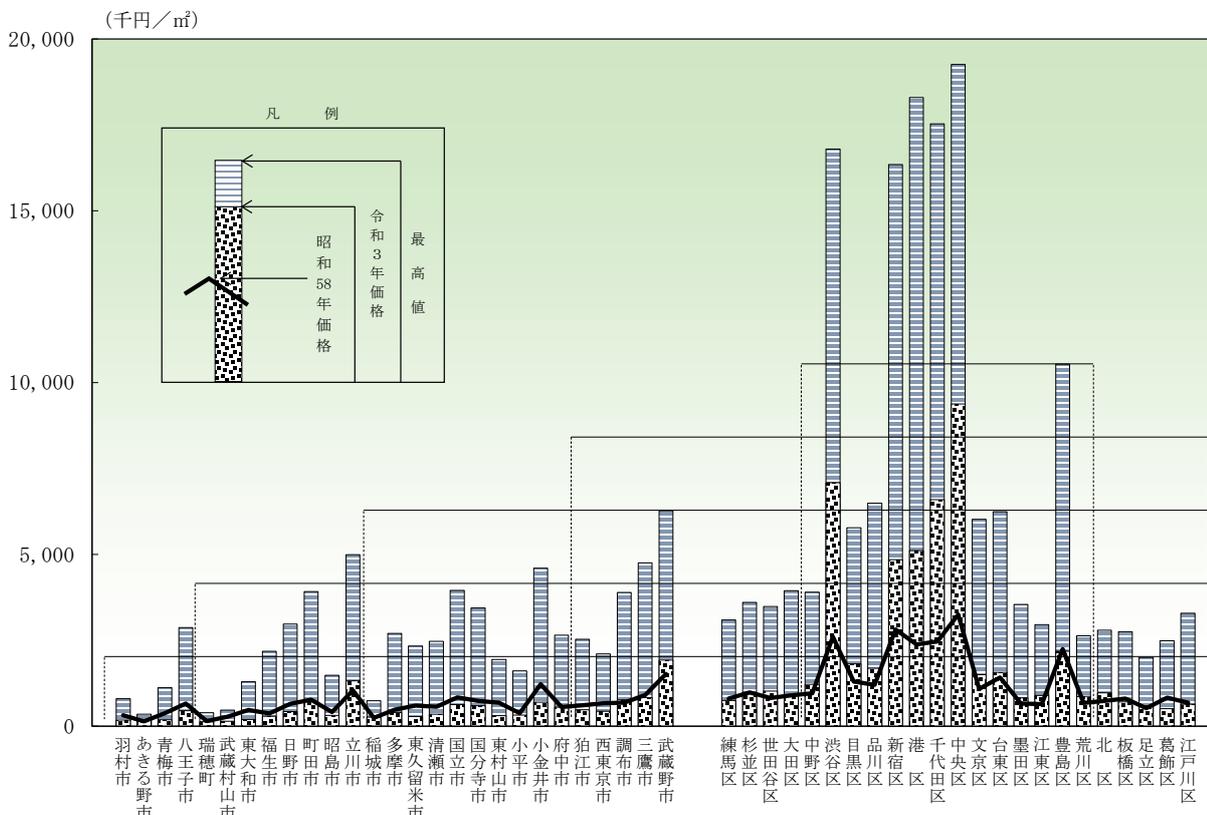


図7-1-6-2 公示価格の距離帯別区市町村別の平均価格（商業地）



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

## 2 全国及び主要都市の地価動向

### (1) 都市圏域別地価動向

表 7-2-1 全国の地域別、用途別対前年変動率の推移 (地価公示)

(単位：%)

	住宅地													商業地												
	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3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		
東京圏	-4.9	-1.7	-1.6	-0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4	-0.5	-7.3	-2.5	-1.9	-0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2	-1.0		
大阪圏	-4.8	-2.4	-1.3	-0.9	-0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	-0.5	-7.4	-3.6	-1.7	-0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9	-1.8		
名古屋圏	-2.5	-0.6	-0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1	-1.0	-6.1	-1.2	-0.8	-0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1	-1.7		
三大圏平均	-4.5	-1.8	-1.3	-0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1	-0.4	-7.1	-2.5	-1.6	-0.5	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4	-0.8		
地方平均	-3.8	-3.6	-3.3	-2.5	-1.5	-1.1	-0.7	-0.4	-0.1	0.2	0.5	-0.3	-5.3	-4.8	-4.3	-3.3	-2.1	-1.4	-0.5	-0.1	0.5	1.0	1.5	-0.5		
全国平均	-4.2	-2.7	-2.3	-1.6	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	-0.4	-6.1	-3.8	-3.1	-2.1	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	-0.8		

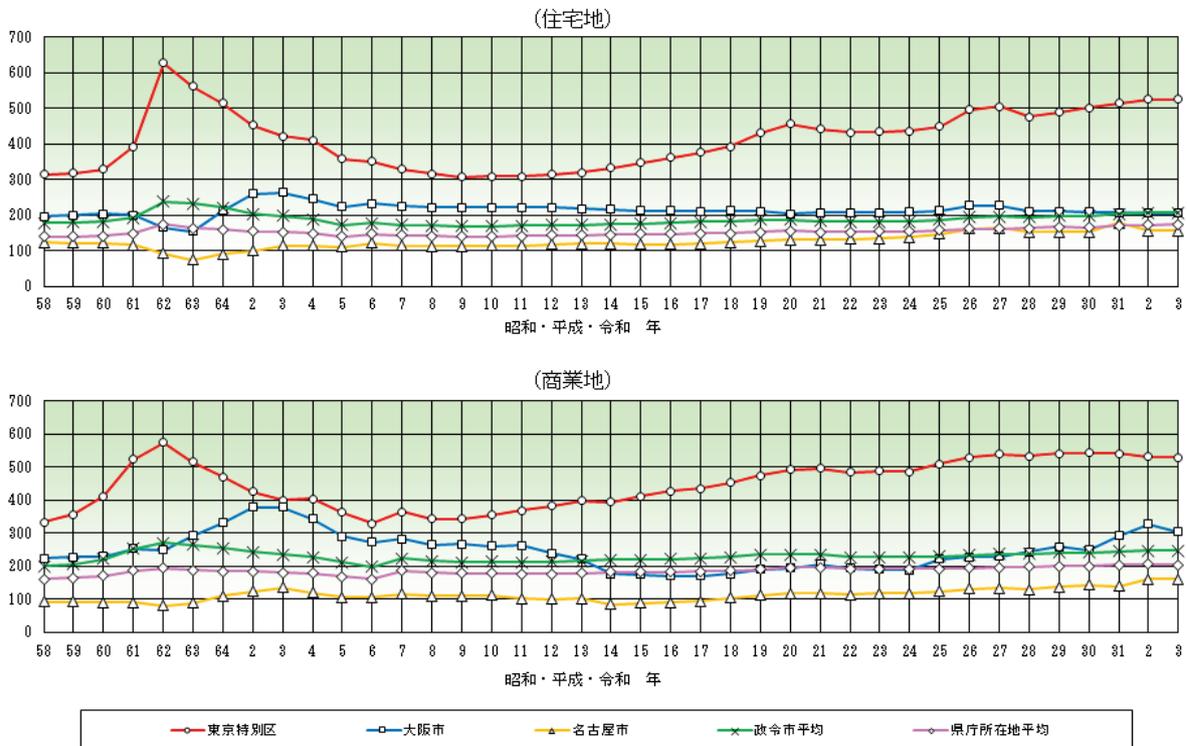
(単位：%)

	準工業地													工業地												
	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3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		
東京圏	-5.0	-1.9	-1.5										-3.8	-1.9	-1.8	-0.5	0.6	0.9	1.6	1.8	2.3	2.4	3.0	1.9		
大阪圏	-5.2	-2.9	-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		
名古屋圏	-2.7	-0.9	-0.7										-3.1	-1.3	-1.5	-1.1	-0.6	-0.2	0.1	0.1	0.2	0.6	0.7	-0.6		
三大圏平均	-4.6	-2.0	-1.5										-4.0	-2.1	-1.9	-1.1	0.0	0.2	0.9	1.0	1.5	1.9	2.4	0.8		
地方平均	-4.3	-4.0	-3.6										-4.3	-4.0	-4.1	-3.2	-2.2	-1.5	-0.9	-0.4	0.2	0.8	1.1	0.5		
全国平均	-4.5	-2.9	-2.4										-4.2	-3.2	-3.2	-2.2	-1.1	-0.6	0.0	0.3	0.8	1.3	1.8	0.8		

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

### (2) 都市別地価動向

図 7-2-1 全国を100とする地価公示の平均価格の推移



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

(3) 大都市の地価動向（東京区部及び政令指定都市）

表7-2-2 地価公示価格 大都市平均価格の推移（1/2）

（単位：千円/㎡）

都市名	住宅地									商業地									
	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	
政令指定都市	札幌市 *1 *2	58.0	60.2	61.0	63.2	65.3	67.6	72.9	78.8	82.5	166.1	176.1	181.0	196.0	216.7	242.1	278.5	321.3	329.3
	仙台市 *1 *2	66.6	70.2	72.9	75.1	80.2	84.5	90.8	97.2	99.7	324.8	340.9	356.9	380.2	419.0	465.0	527.9	599.2	611.4
	さいたま市 *1 *2	172.7	176.1	178.2	182.8	189.0	192.5	200.0	205.7	206.3	461.9	473.4	487.3	504.7	515.2	538.3	577.9	619.3	611.8
	千葉市 *1 *2	112.5	116.3	116.8	113.9	114.7	116.3	118.5	120.8	121.9	296.1	302.8	301.8	296.5	296.7	305.2	314.7	333.5	340.0
	東京特別区 *1 *2	478.0	504.8	518.6	524.1	549.1	572.3	601.3	631.3	631.3	1,948.9	2,101.0	2,226.2	2,368.9	2,602.8	2,800.2	3,010.0	3,208.4	3,103.6
	横浜市 *1 *2	205.3	214.1	217.8	218.4	221.5	224.5	228.0	231.6	231.6	477.3	518.0	535.2	536.3	559.5	589.4	625.7	665.1	673.7
	川崎市 *2	243.1	249.5	252.8	253.9	257.2	261.5	267.0	272.5	273.0	550.3	605.7	628.6	623.4	648.8	681.9	724.2	773.0	784.3
	相模原市 *2	150.0	149.9	150.7	152.9	153.2	154.9	158.0	161.1	161.6	275.2	285.0	286.7	282.2	271.9	276.6	283.6	291.9	290.4
	新潟市 *1 *2	54.8	55.6	55.4	54.1	53.9	54.2	54.9	55.5	55.7	118.2	120.2	119.3	115.5	114.2	114.9	116.3	118.0	117.6
	静岡市 *1 *2	109.0	111.5	112.1	111.1	111.3	111.1	114.4	114.2	113.0	258.6	264.3	266.4	268.9	267.9	273.7	280.9	287.7	280.3
	浜松市 *2	70.9	71.6	71.5	71.9	72.0	72.3	72.8	73.3	72.6	128.4	131.5	131.6	129.4	128.1	129.7	132.0	133.9	130.1
	名古屋市中区 *1 *2	156.4	164.9	168.3	168.9	172.1	175.0	183.1	188.7	187.3	472.5	514.6	546.0	571.0	658.2	736.3	844.6	964.8	937.1
	大阪市 *1 *2	189.5	193.2	194.4	195.1	199.2	202.9	209.5	215.8	215.6	452.3	478.6	488.8	515.5	578.4	655.1	775.6	908.0	882.4
	堺市 *2	227.2	231.9	233.3	231.6	236.4	238.9	241.8	246.8	247.0	845.7	896.7	946.5	1,076.8	1,241.1	1,392.4	1,624.3	1,978.1	1,783.3
	神戸市 *1 *2	121.8	122.5	122.9	123.8	126.1	128.2	131.0	135.1	134.7	198.3	198.7	199.8	203.2	196.9	210.5	231.2	253.5	263.2
	神戸市 *1 *2	137.3	142.0	143.7	141.4	142.7	144.4	146.4	148.7	149.2	422.7	432.5	440.6	456.1	510.3	569.1	646.3	713.6	678.4
	岡山市 *1 *2	56.6	56.6	56.8	57.0	57.4	58.0	58.7	59.8	59.9	158.2	160.6	164.0	166.7	171.2	177.0	183.8	191.8	192.5
	広島市 *1 *2	103.3	105.7	106.8	108.2	116.8	120.9	126.4	132.6	133.8	433.9	445.1	463.5	494.3	537.0	571.2	615.3	674.8	652.9
	北九州市 *2	53.4	53.4	52.9	52.0	52.2	52.2	52.3	52.5	53.1	131.4	129.0	125.8	123.4	123.7	125.6	128.3	131.8	132.9
	福岡市 *1 *2	112.6	116.8	120.5	123.7	133.2	140.6	150.1	161.8	168.5	514.6	546.6	573.0	609.6	676.8	766.1	873.1	1,037.9	1,100.8
	熊本市 *1 *2	63.8	64.0	64.7	65.4	65.8	66.7	68.0	69.4	70.2	218.3	218.8	218.6	220.3	219.0	239.2	270.8	302.8	317.6
	政令市平均	200.0	197.7	201.4	214.7	222.8	229.4	238.5	247.8	248.5	876.3	926.4	975.2	1,053.5	1,155.6	1,251.9	1,366.3	1,491.8	1,444.4
県庁所在地	青森市	36.1	34.7	33.7	33.4	33.4	33.3	33.2	33.3	33.2	80.4	76.8	74.7	73.2	71.9	71.7	72.0	72.3	71.4
	盛岡市	45.9	46.1	46.1	46.0	47.1	47.4	47.5	47.8	48.0	120.1	117.4	117.0	117.1	117.4	122.8	124.6	123.1	
	秋田市 *2	35.1	33.3	32.2	32.2	31.8	31.7	32.0	32.3	32.5	59.4	58.1	55.5	52.0	51.2	51.0	51.4	51.4	52.3
	山形市	47.4	48.3	48.4	48.1	49.2	50.4	52.0	53.8	55.3	92.1	91.0	90.5	89.3	89.3	89.6	90.4	91.8	92.7
	福島市	39.0	39.4	40.6	42.5	44.0	45.4	46.6	47.6	48.0	67.3	70.9	71.7	71.3	72.5	74.3	77.0	79.2	79.1
	水戸市	44.0	42.2	41.1	40.7	40.4	40.2	40.1	39.9	39.7	104.5	99.3	96.1	94.1	94.7	94.1	93.7	93.4	92.8
	宇都宮市 *2	58.7	57.6	57.4	57.8	59.1	59.4	59.8	60.5	60.8	129.3	126.7	124.9	123.3	124.1	125.3	133.5	133.9	
	前橋市 *2	52.9	51.7	51.5	51.7	51.6	51.6	51.6	51.5	51.3	73.8	72.3	71.4	71.4	71.1	70.9	70.9	70.9	70.3
	(新潟市)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	富山市 *2	41.0	41.7	41.9	42.0	41.9	42.1	42.7	43.3	43.6	105.1	110.7	112.6	108.9	110.2	111.9	113.4	119.7	119.5
	金沢市 *2	70.4	70.1	70.4	71.9	73.0	74.1	77.2	80.9	81.7	172.0	173.8	183.1	201.2	212.8	224.6	251.0	268.6	257.5
	福井市	53.2	53.2	52.5	51.8	51.3	51.2	51.1	51.0	50.8	142.6	140.1	138.8	138.6	131.4	132.5	134.2	136.0	142.8
	甲府市	49.0	49.1	48.2	46.5	45.9	45.5	45.1	44.9	44.1	81.3	79.9	78.5	77.5	75.8	76.1	76.4	76.6	75.9
	長野市 *2	53.2	53.0	52.6	51.6	52.8	52.9	53.2	53.3	53.3	116.2	116.2	114.8	111.0	111.9	112.0	112.6	113.5	112.3
	岐阜市 *2	64.8	63.7	63.3	63.3	63.1	63.0	62.5	62.3	65.3	126.4	122.6	121.8	119.9	120.2	120.6	124.8	125.0	122.6
	(静岡市)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	258.6	—	—	—	—	—	—	—	—
	津市	42.5	42.0	41.6	41.2	40.9	41.1	40.9	40.8	40.5	86.0	86.6	85.4	82.7	81.9	81.2	80.9	80.7	79.7
	大津市 *2	71.6	71.5	71.9	72.4	72.4	72.2	76.0	76.1	75.1	132.0	139.2	142.0	143.5	146.2	149.0	152.2	155.6	156.3
	奈良市 *2	90.2	95.1	96.0	94.1	94.9	95.6	96.6	97.3	97.2	241.1	262.6	256.7	262.3	268.9	277.6	293.4	321.5	305.8
	和歌山市 *2	61.3	59.8	59.0	58.6	60.7	61.0	60.8	60.7	60.3	123.2	122.2	127.0	127.9	125.7	126.2	126.8	127.4	127.3
	鳥取市	42.7	40.2	39.3	39.7	39.3	39.1	39.0	39.0	38.9	78.6	86.2	82.6	72.8	71.3	70.3	69.5	68.8	67.5
	松江市	51.3	50.3	49.4	48.8	48.4	48.2	48.2	48.4	47.9	96.7	95.7	93.2	89.4	89.0	88.5	88.3	88.3	88.0
	(岡山市)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	山口市	29.6	31.5	31.1	30.9	30.9	30.9	32.4	32.7	32.9	75.8	79.6	77.6	70.3	70.1	70.1	77.1	77.4	77.5
	徳島市	73.1	71.9	71.4	70.6	72.2	72.4	73.7	74.0	73.4	153.7	147.4	144.5	143.4	143.2	144.7	146.3	149.1	147.2
	高松市 *2	57.5	56.3	55.7	55.5	58.1	58.5	59.2	60.0	60.5	133.9	142.8	140.6	128.7	129.0	130.3	132.0	134.2	145.0
	松山市 *2	92.7	93.9	92.8	92.4	90.9	91.1	91.4	91.9	91.9	190.7	190.2	188.6	185.9	180.9	181.8	183.4	185.6	189.8
	高知市 *2	76.4	73.9	72.3	71.3	72.1	71.7	71.6	71.5	71.9	172.8	166.2	162.2	160.0	155.9	155.0	156.4	156.9	155.5
	佐賀市	40.0	37.7	36.8	37.3	37.8	38.4	39.2	40.1	40.6	88.2	84.1	82.2	81.3	80.9	83.5	88.7	92.5	94.6
	長崎市 *2	55.2	55.1	54.8	54.8	55.5	57.0	58.8	60.9	61.5	206.1	218.1	221.5	216.9	228.4	246.9	265.1	282.3	283.9
	(熊本市)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	大分市 *2	49.1	48.8	48.5	48.1	51.2	51.8	52.6	53.9	54.9	117.2	116.7	115.3	114.5	118.7	121.2	137.5	141.9	144.7
	宮崎市 *2	48.5	46.8	46.4	47.3	47.3	47.4	47.6	47.9	48.0	97.6	95.9	94.1	92.0	91.8	91.9	92.3	93.0	93.3
	鹿児島市 *2	91.7	91.3	90.2	89.2	88.8	88.9	89.2	89.8	89.9	287.1	324.0	321.9	282.2	263.4	266.1	271.3	275.7	286.8
	那覇市 *2	122.6	124.6	126.4	129.3	133.3	142.7	160.2	177.0	180.1	209.4	215.0	219.8	229.5	250.7	274.9	337.3	425.8	420.6
	県庁所在地平均	169.1	164.0	166.9	180.3	187.0	192.5	200.1	207.9	208.7	731.9	771.4	810.9	876.5	958.8	1,037.5	1,131.5	1,234.5	1,193.7

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成（各年1月1日時点）。表記年の元号は平成及び令和である。  
 2 平均価格とは、標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地数で除したものをいう。  
 3 静岡市は平成17年4月1日、堺市は平成18年4月1日、新潟市と浜松市は平成19年4月1日、岡山市は平成21年4月1日、相模原市は平成22年4月1日、熊本市は平成24年4月1日に政令指定都市となった。これらの市の、政令指定都市に移行する前の期間については、市名を（ ）付きで表記し、旧市の範囲での集計結果を記載している。  
 4 県庁所在地平均には政令指定都市である県庁所在地も含まれている。（\*1）  
 5 30万人以上都市平均には、政令指定都市である30万人以上都市又は県庁所在地である30万人以上都市も含まれている。（\*2）  
 6 人口30万人以上都市は、平成27年1月1日現在の住民基本台帳人口・世帯数（総務省）による。

表7-2-2 地価公示価格 大都市平均価格の推移（2/2）

（単位：千円/㎡）

都市名	住宅地										商業地									
	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年		
旭川市	20.5	20.3	20.2	20.2	20.1	20.1	20.1	20.1	20.0	53.5	52.8	52.6	53.0	53.0	53.0	53.3	52.8	52.8		
郡山市	43.6	43.6	45.6	48.2	51.6	52.9	53.9	55.0	55.4	100.4	99.8	102.5	107.1	107.2	109.1	111.1	112.9	108.5		
いわき市	32.3	34.4	37.1	39.7	41.7	42.9	43.4	43.4	43.5	52.2	55.3	57.2	57.2	58.3	58.9	59.5	59.7	59.9		
高崎市	54.4	53.9	53.8	53.5	55.4	55.8	56.2	56.7	56.6	101.5	106.0	105.2	98.7	99.9	102.9	107.1	112.1	126.7		
川越市	131.0	130.7	130.6	131.2	132.0	133.3	135.4	137.0	135.6	300.6	308.1	309.3	315.5	321.0	328.8	312.7	320.4	315.8		
川口市	189.2	191.5	193.3	191.7	192.8	195.3	198.9	209.5	211.9	582.6	584.7	593.5	602.1	615.2	633.2	660.7	708.5	709.4		
所沢市	156.2	162.0	164.3	163.1	164.0	166.2	168.6	170.7	168.5	375.4	377.7	360.9	364.8	372.1	379.2	387.6	394.3	387.3		
越谷市	125.1	127.0	126.9	126.4	128.2	129.9	131.5	132.8	131.7	204.0	208.7	208.7	203.0	203.0	203.6	204.1	205.0	203.4		
市川市	197.5	199.6	200.6	204.4	205.1	207.9	211.4	216.2	217.6	561.1	571.5	582.2	594.9	615.9	646.5	766.9	871.9	889.7		
船橋市	136.6	139.0	140.7	141.9	143.2	145.3	148.5	151.9	152.8	358.5	373.7	383.0	385.2	395.2	411.3	441.9	487.1	489.1		
松戸市	128.9	132.7	132.9	132.0	132.8	133.6	135.0	136.4	136.9	338.3	334.9	338.8	343.5	352.2	360.5	382.1	401.8	403.7		
柏市	108.8	108.9	108.0	107.8	109.7	109.4	110.0	110.3	110.4	447.4	451.1	454.5	460.1	467.0	472.8	484.0	491.0	490.9		
八王子市	111.9	114.2	115.2	114.5	115.5	115.8	116.2	116.7	116.3	408.9	413.5	420.1	428.7	436.1	442.5	450.9	462.7	451.8		
町田市	151.9	152.0	152.6	155.7	155.8	156.0	156.4	156.7	155.9	623.2	637.7	649.5	664.8	681.6	697.8	716.2	737.8	724.9		
横須賀市	124.6	124.1	121.8	117.9	115.2	112.6	110.3	108.6	107.2	294.3	291.6	289.1	286.9	284.9	283.4	283.8	283.5	280.9		
藤沢市	184.6	186.0	187.1	188.5	188.4	188.6	187.7	188.4	187.9	376.5	377.2	378.7	380.3	381.9	383.5	390.3	409.8	407.5		
（相模原市）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
（浜松市）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
豊橋市	78.5	79.0	79.2	78.1	78.0	77.9	77.8	77.9	77.7	134.3	138.8	138.8	133.8	133.7	133.5	134.2	136.1	135.6		
岡崎市	93.0	95.5	96.7	97.0	98.8	99.6	101.5	103.4	102.4	119.8	121.2	126.0	126.1	126.8	127.5	128.3	129.1	128.5		
一宮市	69.9	70.2	70.8	71.0	74.3	75.0	76.9	78.1	77.9	106.5	109.6	110.8	110.8	113.3	115.9	119.2	122.3	120.5		
春日井市	93.1	94.6	95.4	97.4	98.1	99.9	102.9	105.4	104.3	128.2	128.4	129.0	129.8	131.4	134.0	138.0	141.5	139.8		
豊田市	86.7	87.2	89.2	95.5	98.3	101.6	105.4	108.8	107.6	144.9	150.9	157.3	155.9	158.3	163.3	170.2	176.5	173.5		
四日市市	48.1	47.5	47.3	47.4	47.2	47.1	47.2	47.3	47.1	80.8	81.1	81.4	81.7	81.5	82.2	83.2	84.5	84.6		
（堺市）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
豊中市	195.5	199.5	200.5	198.4	201.2	203.7	206.7	209.9	210.0	339.4	347.5	354.5	365.1	376.6	392.1	430.1	491.0	494.1		
吹田市	198.2	200.7	201.6	200.5	201.6	203.0	206.4	210.1	209.7	354.2	391.4	417.4	409.9	396.2	419.3	509.5	603.2	571.1		
高槻市	147.3	149.7	150.6	149.3	149.1	149.0	151.4	152.1	152.3	250.7	252.0	255.2	259.3	263.6	268.9	278.3	288.7	292.3		
枚方市	123.2	123.3	123.7	124.1	124.6	125.0	125.5	126.3	126.0	208.6	209.5	211.7	216.1	238.3	242.3	250.3	259.8	259.9		
東大阪市	147.3	147.9	147.5	147.4	147.1	147.0	146.8	146.6	146.0	218.6	222.6	222.1	216.9	216.9	217.7	219.6	221.2	220.4		
姫路市	68.7	67.6	66.9	66.6	68.0	67.5	68.2	68.1	69.1	159.3	158.9	159.4	160.6	163.9	169.5	184.1	194.1	191.0		
尼崎市	186.8	187.7	188.3	188.6	188.8	188.6	188.5	189.1	188.8	302.1	310.2	311.7	316.6	320.8	324.7	329.9	340.1	341.5		
西宮市	223.5	231.9	236.6	238.4	243.3	246.6	250.0	255.2	255.7	350.8	362.4	371.1	381.8	393.2	406.1	419.1	439.9	441.7		
倉敷市	45.6	46.4	46.2	45.9	45.8	45.9	46.0	46.3	46.4	81.5	82.0	81.6	80.2	79.9	80.2	81.0	82.1	82.3		
福山市	48.3	47.1	46.3	45.9	45.6	45.7	46.0	46.5	46.1	127.7	126.9	123.6	116.4	115.4	116.4	119.1	123.7	121.7		
久留米市	52.2	54.1	54.4	52.9	53.3	53.8	113.9	52.6	52.9	91.6	97.7	98.1	91.9	93.3	95.6	137.4	108.4	110.4		
30万人以上都市平均 （三大都市圏除く）	65.6	66.5	67.4	68.1	70.3	70.4	75.5	77.9	79.2	191.5	198.9	209.6	216.4	223.0	223.2	261.5	306.1	312.0		
30万人以上都市平均 （三大都市圏含む）	159.1	155.6	158.7	168.8	174.0	174.2	184.1	190.4	190.9	654.6	686.9	724.2	780.2	850.6	851.5	996.8	1,087.1	1,053.4		
全国平均	106.3	101.7	102.6	109.8	112.1	114.1	116.9	119.9	120.0	381.6	396.3	412.9	444.5	480.3	514.8	556.8	603.4	586.0		

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成（各年1月1日時点）。表記年の元号は平成及び令和である。  
 2 平均価格とは、標準地ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該標準地数で除したものをいう。  
 3 静岡市は平成17年4月1日、堺市は平成18年4月1日、新潟市と浜松市は平成19年4月1日、岡崎市は平成21年4月1日、相模原市は平成22年4月1日、熊本市は平成24年4月1日に政令指定都市となった。これらの市の、政令指定都市に移行する前の期間については、市名を（ ）付きで表記し、旧市の範囲での集計結果を記載している。  
 4 県庁所在地平均には政令指定都市である県庁所在地も含めている。（\*1）  
 5 30万人以上都市平均には、政令指定都市である30万人以上都市又は県庁所在地である30万人以上都市も含めている。（\*2）  
 6 人口30万人以上都市は、平成27年1月1日現在の住民基本台帳人口・世帯数（総務省）による。

表7-2-3 地価公示価格 大都市の対前年変動率の推移(1/2)

(単位:%)

都市名	住宅地										商業地									
	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年		
政令指定都市	札幌市 *1 *2	-1.2	1.2	0.7	2.0	2.0	2.3	4.0	7.1	4.3	-1.1	1.6	1.5	6.0	6.1	7.4	8.8	10.2	2.9	
	仙台市 *1 *2	1.6	3.1	3.2	3.2	4.0	4.6	5.8	5.7	2.0	1.3	3.4	4.2	6.2	9.0	8.7	10.7	10.9	2.8	
	さいたま市 *1 *2	-0.7	1.4	0.9	1.1	1.1	1.4	1.9	2.2	-0.7	-0.5	1.5	2.0	2.7	3.1	4.0	5.0	-1.0		
	千葉市 *1 *2	-1.1	0.1	0.2	0.2	0.4	0.7	1.1	1.3	0.4	-1.9	-0.3	0.0	0.5	1.4	2.2	3.0	4.1	1.4	
	東京特別区 *1 *2	-0.2	1.8	1.9	2.8	3.0	3.9	4.8	4.6	-0.5	-0.4	2.7	3.4	4.8	5.5	6.4	7.9	8.5	-2.1	
	横浜市 *1 *2	0.2	1.7	1.5	1.2	0.9	1.0	1.0	1.1	-0.2	0.5	2.4	2.4	2.3	2.6	2.8	3.2	3.5	0.5	
	川崎市 *2	0.7	1.4	1.1	1.1	1.1	1.4	1.7	1.6	0.0	2.1	3.4	2.8	3.0	3.0	3.9	4.8	5.1	0.8	
	相模原市 *2	-0.3	0.6	0.3	0.4	0.6	0.8	1.2	1.4	-0.1	-0.5	0.3	0.4	0.9	1.1	1.5	2.2	2.5	-0.6	
	新潟市 *1 *2	-1.6	-0.8	-0.7	-0.7	-0.4	0.1	0.7	0.7	0.0	-2.8	-1.4	-1.2	-1.0	-0.6	0.0	0.5	0.7	-0.4	
	静岡市 *1 *2	-1.3	-0.2	-0.3	-0.6	-0.5	-0.6	-0.5	-0.6	-1.6	-1.3	0.0	0.4	0.2	1.3	1.2	1.3	1.0	-2.1	
	浜松市 *2	-0.9	-0.4	-0.3	-0.1	-0.2	0.0	0.0	0.1	-1.2	-0.5	0.1	0.0	0.2	0.1	0.5	0.8	0.9	-1.8	
	名古屋市 *1 *2	0.4	2.6	1.7	1.6	1.2	1.3	2.3	2.0	-0.8	-0.3	3.7	2.9	5.5	4.8	6.2	8.9	7.7	-2.1	
	京都市 *1 *2	-0.9	0.1	0.3	0.5	0.8	1.3	2.0	1.8	-0.4	0.2	2.2	2.3	5.0	6.5	9.1	13.4	11.2	-2.1	
	大阪市 *1 *2	-0.6	0.1	0.3	0.5	0.5	0.6	0.8	1.2	-0.1	-0.1	3.6	3.5	7.8	9.0	8.8	10.6	13.3	-4.4	
	堺市 *2	-0.6	0.2	0.2	0.3	0.6	1.2	1.5	2.1	-0.3	-1.6	0.1	0.4	1.3	2.9	4.6	6.3	6.5	-1.6	
	神戸市 *1 *2	-0.4	0.6	0.6	0.4	0.2	0.3	0.4	0.5	-0.3	-0.6	1.0	1.2	2.2	3.4	5.5	6.1	6.0	-1.8	
	岡山市 *1 *2	-1.5	-0.7	-0.3	0.0	0.1	0.3	0.4	0.8	-0.1	-1.9	0.0	0.7	1.3	1.6	2.2	2.4	2.8	0.3	
	広島市 *1 *2	-1.5	-0.4	0.2	1.4	1.9	2.2	2.7	3.1	0.4	-1.6	0.4	2.2	4.1	4.7	4.7	5.8	7.7	-0.4	
	北九州市 *2	-2.2	-1.6	-1.2	-0.9	-0.5	-0.3	-0.1	0.1	-0.1	-2.8	-2.2	-1.5	-1.0	0.4	0.6	1.0	1.3	0.1	
	福岡市 *1 *2	0.7	1.8	2.2	2.7	3.5	4.3	5.3	6.8	3.3	0.7	2.9	3.8	5.9	8.5	10.6	12.3	16.5	6.6	
	熊本市 *1 *2	-0.7	0.1	0.3	0.6	0.3	1.0	1.3	1.5	0.7	-1.5	-0.7	-0.1	1.1	1.1	4.1	6.2	6.3	0.8	
	政令市平均	-0.4	1.0	1.0	1.3	1.4	1.9	2.5	2.8	0.3	-0.4	2.1	2.4	4.2	4.9	5.8	7.3	7.9	-0.8	
県庁所在地	青森市	-6.2	-4.4	-2.9	-1.9	-1.2	-0.6	-0.4	-0.4	-0.8	-6.4	-4.7	-3.1	-2.3	-1.3	-0.4	0.1	0.2	-1.2	
	盛岡市	-4.6	-0.9	-0.1	0.6	1.0	0.4	0.4	0.7	0.2	-4.5	-2.6	-0.4	-0.1	-0.1	1.2	1.0	1.0	-1.5	
	秋田市 *2	-5.0	-4.8	-3.8	-3.0	-1.9	-0.8	-0.1	0.2	0.0	-5.9	-5.2	-4.5	-3.7	-2.4	-0.9	-0.3	0.2	-0.2	
	山形市	-3.5	-0.7	-0.1	1.4	1.7	2.1	2.6	3.1	2.5	-4.0	-2.5	-1.3	-0.4	-0.2	0.2	0.6	1.6	1.0	
	福島市	-2.0	1.9	2.7	3.4	3.2	2.7	2.3	1.7	0.7	-3.6	-0.5	0.7	1.2	1.5	2.1	2.3	2.1	0.2	
	水戸市	-5.5	-3.8	-2.5	-1.6	-0.8	-0.6	-0.5	-0.4	-0.6	-6.2	-4.6	-3.1	-2.0	-1.1	-0.6	-0.3	-0.2	-0.6	
	宇都宮市 *2	-3.1	-1.7	-0.7	-0.2	0.0	0.2	0.3	0.4	0.1	-3.5	-1.9	-0.7	0.0	0.5	0.6	0.7	0.9	0.2	
	前橋市 *2	-3.2	-1.8	-0.9	-0.5	-0.3	-0.3	-0.3	-0.3	-0.6	-3.7	-2.1	-1.4	-0.8	-0.5	-0.4	-0.2	-0.2	-1.0	
	(新潟市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	富山市 *2	-1.1	-0.3	0.2	0.3	0.1	0.1	0.8	0.8	0.1	-1.5	-0.6	0.6	0.7	0.4	0.6	0.7	0.7	-0.1	
	金沢市 *2	-2.3	-0.6	0.0	0.6	0.8	1.1	2.0	4.3	1.0	-2.8	-0.7	1.3	5.4	4.5	3.2	4.5	5.5	-1.7	
	福井市	-3.5	-2.0	-1.4	-1.0	-0.8	-0.6	-0.5	-0.5	-0.6	-2.9	-1.7	-1.0	-0.3	0.0	0.3	0.5	0.6	0.3	
	甲府市	-2.8	-2.2	-1.8	-1.5	-1.4	-1.1	-0.9	-0.6	-0.6	-3.7	-2.7	-2.0	-1.2	-0.8	-0.2	-0.1	0.0	-0.6	
	長野市 *2	-2.8	-1.9	-1.2	-0.7	-0.4	0.0	0.1	-0.3	-0.3	-3.1	-2.4	-1.3	-0.6	-0.2	0.1	0.4	0.4	-0.7	
	岐阜市 *2	-2.4	-1.4	-1.0	-0.6	-0.6	-0.5	-0.6	-0.6	-1.3	-2.8	-1.4	-1.0	-0.6	-0.4	-0.2	-0.3	-0.1	-1.6	
	(静岡市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	津市	-1.7	-1.5	-1.4	-1.3	-1.3	-0.9	-0.6	-1.1	-2.1	-1.7	-1.6	-1.4	-1.2	-1.0	-0.6	-0.4	-1.1	-	
	大津市 *2	-0.5	0.2	0.1	-0.2	-0.7	-0.6	-0.5	-0.5	-1.0	0.2	2.4	1.8	1.5	1.5	1.6	1.9	1.9	-0.1	
	奈良市 *2	-0.3	0.7	0.9	0.9	0.5	0.4	0.5	0.4	-0.2	-0.5	0.9	1.4	2.0	2.1	2.9	5.1	7.7	-5.2	
	和歌山市 *2	-3.9	-2.9	-2.0	-1.2	-1.0	-0.9	-0.7	-0.6	-0.8	-2.7	-1.1	0.0	0.6	0.3	0.2	0.3	0.3	-0.1	
	鳥取市	-5.0	-3.4	-2.3	-1.7	-1.4	-0.9	-0.6	-0.3	-0.5	-6.6	-5.4	-3.7	-2.3	-2.0	-1.4	-1.1	-0.9	-1.8	
	松江市	-3.0	-2.4	-1.9	-1.2	-0.7	-0.4	-0.1	0.1	0.1	-5.4	-3.9	-2.8	-1.5	-1.0	-0.6	-0.3	-0.1	-0.4	
	(岡山市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	山口市	-3.9	-2.8	-1.5	-0.7	-0.4	0.0	0.3	0.5	0.4	-4.8	-3.7	-2.5	-0.8	-0.3	-0.2	0.0	0.4	0.1	
	徳島市	-5.6	-2.6	-0.9	-0.4	-0.1	0.1	0.2	0.3	-0.6	-6.0	-3.9	-1.7	-0.8	-0.3	0.1	0.2	0.3	-1.0	
	高松市 *2	-4.3	-3.0	-1.5	-0.8	-0.2	0.2	0.4	0.6	-0.4	-4.7	-3.4	-1.7	-0.6	-0.2	0.5	0.7	1.1	-0.6	
	松山市 *2	-2.0	-1.7	-1.4	-1.0	-0.9	-0.3	-0.2	0.0	-0.3	-2.6	-2.1	-1.2	-0.7	-0.5	0.2	0.6	0.8	0.1	
	高知市 *2	-6.5	-3.4	-2.1	-1.5	-1.1	-0.8	-0.4	-0.4	-0.8	-6.6	-3.9	-2.5	-1.4	-1.2	-0.6	-0.2	0.2	-0.8	
	佐賀市	-4.8	-3.7	-2.6	-1.7	-0.8	0.7	1.1	1.4	0.7	-6.0	-4.9	-2.7	-1.4	0.1	2.3	2.6	3.2	1.7	
	長崎市 *2	-2.6	-1.8	-1.3	-0.8	0.0	0.9	1.0	1.3	-0.2	-1.4	-0.2	1.1	1.6	2.9	6.5	5.9	5.3	0.0	
	(熊本市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	大分市 *2	-2.2	-1.5	-0.9	-0.3	0.1	0.7	1.6	2.4	1.6	-3.2	-2.2	-1.3	-0.1	0.3	1.0	1.6	2.1	0.6	
	宮崎市 *2	-1.6	-1.4	-1.0	-0.6	-0.1	0.0	0.2	0.3	0.0	-3.1	-2.6	-2.1	-1.1	-0.5	-0.2	0.2	0.4	-0.4	
	鹿児島市 *2	-2.9	-1.9	-1.8	-1.2	-0.8	-0.3	0.1	0.2	-0.1	-2.8	-1.6	-1.3	-0.6	-0.3	0.4	0.9	0.9	-0.2	
	那覇市 *2	-0.2	0.7	1.4	2.9	3.5	6.3	10.6	9.9	0.6	0.8	1.9	2.0	3.8	5.0	8.0	17.5	20.1	-0.6	
	県庁所在地平均	-1.1	0.3	0.5	0.9	1.1	1.5	2.1	2.4	0.2	-1.2	1.2	1.7	3.3	4.0	4.8	6.1	6.7	-0.7	

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成(各年1月1日時点)。表記年の元号は平成及び令和である。

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

3 静岡市は平成17年4月1日、堺市は平成18年4月1日、新潟市と浜松市は平成19年4月1日、岡山市は平成21年4月1日、相模原市は平成22年4月1日、熊本市は平成24年4月1日に政令指定都市となった。これらの市の、政令指定都市に移行する前の期間については、市名を( )付きで表記し、旧市の範囲での集計結果を記載している。

4 県庁所在地平均には政令指定都市である県庁所在地も含めている。(※1)

5 30万人以上都市平均には、政令指定都市である30万人以上都市又は県庁所在地である30万人以上都市も含めている。(※2)

6 人口30万人以上都市は、平成27年1月1日現在の住民基本台帳人口・世帯数(総務省)による。

表7-2-3 地価公示価格 大都市の対前年変動率の推移(2/2)

(単位:%)

都市名	住宅地										商業地									
	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	2年	3年		
旭川市	-2.8	-1.2	-0.8	-0.7	-0.4	-0.4	-0.4	-0.6	-3.0	-1.6	-0.5	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.3	-1.0			
郡山市	-1.7	1.4	3.8	3.2	2.8	2.1	2.2	1.5	0.4	-2.2	0.9	3.0	2.7	2.2	1.7	1.9	1.7	-1.2		
いわき市	0.7	4.0	7.3	6.7	4.3	2.6	1.1	0.0	-0.2	-2.0	1.4	3.3	2.8	1.9	1.1	1.1	0.2	0.2		
高崎市	-3.3	-1.7	-0.7	-0.3	-0.2	0.0	0.1	0.2	-0.3	-4.9	-3.1	-1.5	-0.7	0.2	0.9	1.8	2.3	0.0		
川越市	-0.6	1.0	-0.1	0.1	0.3	0.7	0.9	0.8	-1.0	-0.3	2.2	0.2	1.7	1.7	2.2	2.5	2.2	-1.4		
川口市	-0.5	0.2	0.9	0.2	0.4	1.1	1.5	4.3	1.0	-0.5	0.2	1.2	0.9	1.5	2.1	3.3	6.0	0.3		
所沢市	-0.5	1.6	0.6	0.3	0.4	1.1	1.2	1.0	-1.3	-0.2	1.2	0.6	0.7	1.1	1.2	1.6	1.2	-1.5		
越谷市	-1.5	-0.1	-0.1	0.0	0.3	1.1	1.1	0.7	-0.8	-2.0	-0.6	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3	0.0	0.0		
市川市	-1.0	1.0	0.5	0.4	0.4	1.0	1.3	1.8	0.4	-2.7	1.7	1.8	2.1	3.4	4.6	9.3	12.1	1.8		
船橋市	0.0	1.3	0.8	0.7	0.6	0.9	1.3	1.6	0.2	-0.2	1.8	1.7	1.7	2.3	3.2	5.0	7.3	0.3		
松戸市	-1.9	0.2	0.1	0.3	0.4	0.4	0.7	0.8	0.3	-2.0	0.8	1.0	1.1	2.2	2.2	5.2	4.5	0.3		
柏市	-2.3	-1.3	-1.1	-0.9	-0.9	-0.7	-0.5	-0.4	-0.3	-1.1	0.2	0.3	0.6	1.2	1.0	1.4	1.0	0.0		
八王子市	-0.5	0.2	0.4	0.1	0.0	0.1	0.2	0.2	-0.7	-1.1	0.4	0.9	0.9	0.8	0.8	0.9	1.6	-1.1		
町田市	-0.1	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	-0.6	-0.2	1.4	1.0	1.4	1.5	1.3	1.6	1.9	-1.0		
横須賀市	-1.6	-1.2	-1.4	-1.8	-2.6	-2.6	-2.4	-2.4	-2.6	-1.5	-1.0	-0.9	-0.8	-0.7	-0.7	-0.4	-0.2	-1.1		
藤沢市	-0.2	0.6	0.5	0.4	0.0	0.0	0.1	0.2	-0.7	-0.4	0.1	0.2	0.3	0.3	0.2	0.4	0.6	-0.4		
(相模原市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(浜松市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
豊橋市	-0.2	0.2	0.0	-0.2	-0.4	-0.3	-0.2	0.0	-0.3	-0.2	0.1	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3	0.3	1.0	-0.4		
岡崎市	1.3	1.7	0.9	0.9	0.8	0.8	1.8	1.8	-0.8	0.3	0.8	0.4	0.6	0.5	0.3	0.6	0.5	-0.8		
一宮市	0.0	0.7	0.7	0.7	0.5	0.5	1.3	0.9	-0.7	0.6	0.9	1.0	1.6	1.9	1.9	1.8	2.0	-1.2		
春日井市	0.0	1.2	0.6	0.7	0.7	1.4	2.2	2.1	-1.0	0.0	0.5	0.2	0.4	1.0	1.7	2.3	2.2	-1.3		
豊田市	1.1	2.6	2.1	3.0	2.7	3.1	3.3	2.9	-1.3	0.7	1.3	1.2	1.7	1.6	2.9	3.8	3.4	-1.7		
四日市市	-1.5	-0.6	-0.5	-0.4	-0.4	-0.3	-0.1	0.1	-0.4	-1.3	0.1	0.1	0.2	0.2	0.4	0.8	1.2	-0.5		
(堺市)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
豊中市	-0.1	0.2	0.4	0.4	0.7	1.0	1.0	1.3	0.0	0.0	1.6	1.4	2.1	2.3	3.1	5.6	7.1	0.2		
吹田市	0.0	0.5	0.3	0.4	0.5	0.6	1.1	1.5	-0.2	0.3	3.2	2.3	3.0	3.2	3.5	12.0	9.3	-2.0		
高槻市	-0.5	0.3	0.4	0.1	-0.3	-0.3	0.0	0.2	-0.2	-0.2	0.4	1.0	1.1	1.2	1.4	2.4	2.6	0.9		
枚方市	-1.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.3	-0.3	-0.5	0.3	0.9	0.6	0.9	1.4	2.4	2.5	0.1		
東大阪市	-0.9	-0.4	-0.4	-0.4	-0.4	-0.3	-0.3	-0.3	-0.5	-1.2	-0.3	-0.2	-0.2	0.0	0.3	0.8	0.7	-0.3		
姫路市	-1.6	-1.4	-1.3	-1.2	-1.3	-1.2	-0.9	-0.7	-0.9	-1.8	-1.0	-0.7	-0.4	0.0	0.4	1.4	1.6	-0.2		
尼崎市	-0.3	0.3	0.2	0.2	0.0	-0.1	-0.1	0.1	-0.2	-1.0	0.2	0.4	0.8	1.1	1.1	1.5	2.7	0.2		
西宮市	0.4	1.3	1.5	1.8	1.1	0.5	0.9	0.9	-0.2	-0.3	1.4	2.1	2.7	2.9	2.6	3.0	4.1	0.3		
倉敷市	-1.9	-1.1	-0.8	-0.7	-0.6	-0.4	-0.8	0.1	-0.4	-2.1	-1.2	-0.8	-0.3	-0.3	0.1	0.6	0.9	0.1		
福山市	-3.0	-2.6	-2.1	-1.7	-1.1	-0.3	0.1	0.4	-1.0	-3.9	-3.0	-2.6	-1.9	-0.8	1.0	1.8	3.0	-1.4		
久留米市	-1.5	0.0	0.2	0.3	0.3	0.6	0.6	1.2	0.4	-2.4	-0.5	0.1	0.5	0.9	1.7	2.2	2.8	1.4		
30万人以上都市平均 (三大都市圏除く)	-1.6	-0.4	0.3	0.7	0.6	0.8	1.3	2.3	0.7	-1.9	-0.4	0.7	2.1	2.1	2.7	3.6	5.0	0.8		
30万人以上都市平均 (三大都市圏含む)	-0.8	0.4	0.5	0.8	0.9	1.2	1.7	2.0	0.0	-0.9	1.2	1.6	3.0	3.6	4.3	5.6	6.1	-0.7		
全国平均	-1.6	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	-0.4	-2.1	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	-0.8		

(注) 1 国土交通省「地価公示」から作成(各年1月1日時点)。表記年の元号は平成及び令和である。

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

3 静岡市は平成17年4月1日、堺市は平成18年4月1日、新潟市と浜松市は平成19年4月1日、岡崎市は平成21年4月1日、相模原市は平成22年4月1日、熊本市は平成24年4月1日に政令指定都市となった。これらの市の、政令指定都市に移行する前の期間については、市名を( )付きで表記し、旧市の範囲での集計結果を記載している。

4 県庁所在地平均には政令指定都市である県庁所在地も含めている。(\*1)

5 30万人以上都市平均には、政令指定都市である30万人以上都市又は県庁所在地である30万人以上都市も含めている。(\*2)

6 人口30万人以上都市は、平成27年1月1日現在の住民基本台帳人口・世帯数(総務省)による。

## (4) 地点別地価

表 7-2-4 公示価格高順位表 (全国) (令和3年)

(住宅地)

(単位: 円/㎡、%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	価 格	変動率
1	港-4	東京都	赤坂1丁目1424番1	4,840,000	2.5
2	千代田-3	東京都	六番町6番1外	4,050,000	0.0
3	港-29	東京都	白金台3丁目55番4外	3,810,000	0.0
4	港-16	東京都	南麻布4丁目12番1	3,570,000	2.0
5	港-28	東京都	南麻布1丁目35番1外	3,170,000	0.0
6	千代田-1	東京都	三番町6番25	3,160,000	0.0
7	千代田-7	東京都	一番町16番3	3,030,000	0.0
8	千代田-5	東京都	九段北2丁目6番26	2,960,000	0.0
9	港-1	東京都	赤坂6丁目1911番	2,750,000	0.4
10	渋谷-11	東京都	恵比寿西2丁目20番1	2,730,000	0.7

(商業地)

(単位: 円/㎡、%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	価 格	変動率
1	中央-5-22	東京都	銀座4丁目2番4	53,600,000	-7.1
2	中央-5-41	東京都	銀座5丁目103番16	46,100,000	-7.2
3	中央-5-29	東京都	銀座2丁目2番19外	39,900,000	-7.9
4	中央-5-23	東京都	銀座7丁目1番2外	39,300,000	-8.0
4	千代田-5-2	東京都	丸の内2丁目2番1外	37,200,000	-1.1
6	新宿-5-35	東京都	新宿3丁目807番1外	36,500,000	-3.7
7	新宿-5-24	東京都	新宿3丁目30番13外	34,600,000	-6.0
8	中央-5-2	東京都	銀座6丁目4番13外	29,300,000	-9.0
9	千代田-5-21	東京都	大手町2丁目4番2外	29,000,000	-1.4
10	中央-5-18	東京都	銀座4丁目103番1外	28,700,000	-7.4

(工業地)

(単位: 円/㎡、%)

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	価 格	変動率
1	大田-9-2	東京都	東海2丁目7番1	689,000	5.0
2	江東-9-4	東京都	辰巳3丁目10番1	604,000	3.8
3	江東-9-3	東京都	佐賀2丁目14番1	516,000	3.6
4	江東-9-2	東京都	東雲2丁目9番42	474,000	2.6
5	品川-9-1	東京都	八潮2丁目7番	418,000	4.0
6	大田-9-3	東京都	南六郷3丁目16番29	381,000	0.0
7	江戸川-9-1	東京都	松江5丁目1126番1	357,000	0.0
8	江戸川-9-4	東京都	臨海町3丁目6番25	351,000	3.2
9	大田-9-1	東京都	東糀谷6丁目1335番1外	330,000	4.8
10	足立-9-1	東京都	綾瀬6丁目455番1外	310,000	1.0

(注) 国土交通省「地価公示」(令和3年1月1日時点)により作成

表 7-2-5 変動率上位順位表（全国）（令和 3 年）

（住宅地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和 2 年	令和 3 年	変動率
1	倶知安-3	北海道	字山田 8 3 番 2 9	108,000	135,000	25.0
2	北広島-1	北海道	共栄町 1 丁目 1 0 番 3	31,000	36,500	17.7
3	北広島-6	北海道	東共栄 2 丁目 2 0 番 5	21,200	24,500	15.6
4	北広島-4	北海道	美沢 3 丁目 4 番 8	33,000	38,000	15.2
5	倶知安-2	北海道	南 3 条東 1 丁目 1 6 番 9 外	47,000	53,500	13.8
6	北広島-14	北海道	北進町 3 丁目 3 番 4	40,000	45,000	12.5
7	白馬-1	長野県	大字北城字堰別レ 8 2 7 番 3 6	8,980	10,100	12.5
8	福岡博多-16	福岡県	博多駅南 5 丁目 5 2 番 2	248,000	277,000	11.7
9	福岡中央-21	福岡県	港 2 丁目 1 0 番 8	338,000	376,000	11.2
10	倶知安-1	北海道	北 7 条西 2 丁目 2 番 2 8	26,000	28,800	10.8

（商業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和 2 年	令和 3 年	変動率
1	倶知安-5-1	北海道	南 1 条西 1 丁目 4 0 番 1 外	100,000	121,000	21.0
2	福岡中央-5-7	福岡県	清川 2 丁目 4 号 1 3 番 1	400,000	460,000	15.0
3	福岡博多-5-10	福岡県	店屋町 2 1 0 番 1 外	728,000	830,000	14.0
4	福岡中央-5-8	福岡県	平尾 2 丁目 2 8 1 番	695,000	790,000	13.7
5	福岡博多-5-14	福岡県	奈良屋町 1 2 0 番外	780,000	880,000	12.8
6	福岡博多-5-21	福岡県	祇園町 3 5 5 番 1	1,580,000	1,780,000	12.7
7	福岡中央-5-4	福岡県	春吉 3 丁目 1 1 号 3 4 番外	800,000	900,000	12.5
8	福岡博多-5-15	福岡県	博多駅前 1 丁目 4 7 0 番 1 外	1,240,000	1,390,000	12.1
9	北広島-5-2	北海道	栄町 1 丁目 1 番 3	50,000	56,000	12.0
10	福岡博多-5-8	福岡県	諸岡 1 丁目 1 9 番 5	202,000	226,000	11.9

（工業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和 2 年	令和 3 年	変動率
1	豊見城-9-1	沖縄県	字豊崎 3 番 6 2	79,000	102,000	29.1
2	糸満-9-1	沖縄県	西崎町 5 丁目 8 番 7 外	50,100	61,300	22.4
3	那覇-9-1	沖縄県	港町 3 丁目 7 番 1 0	136,000	155,000	14.0
4	筑紫野-9-1	福岡県	岡田 3 丁目 1 0 番 2	29,000	32,700	12.8
5	福岡東-9-2	福岡県	松島 5 丁目 1 0 区 4 番 1	79,000	88,500	12.0
6	福岡東-9-7	福岡県	松島 1 丁目 8 区 6 番	93,200	104,000	11.6
7	鳥栖-9-1	佐賀県	原町字本原 1 0 6 0 番外	43,100	47,900	11.1
8	横浜鶴見-9-2	神奈川県	大黒町 3 6 番 1 4	126,000	140,000	11.1
9	松戸-9-1	千葉県	松飛台字中原 3 3 6 番 1 7	120,000	133,000	10.8
10	浦添-9-2	沖縄県	西洲 2 丁目 4 番 4	111,000	123,000	10.8

（注）国土交通省「地価公示」（令和 3 年 1 月 1 日時点）により作成  
同変動率で順位が異なるのは、小数点第 2 位以下の四捨五入によるものである。

表7-2-6 変動率下位順位表（全国）（令和3年）

（住宅地）

（単位：円/m<sup>2</sup>、%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
1	人吉-2	熊本県	相良町7番20	19,200	16,400	-14.6
2	いわき-19	福島県	平下平窪3丁目4番5	55,300	49,500	-10.5
3	我孫子-10	千葉県	布佐平和台3丁目1420番85	43,000	39,400	-8.4
4	南知多-9	愛知県	大字片名字新師崎23番11	34,400	31,700	-7.8
5	三浦-4	神奈川県	三崎町小網代字鷺野1325番4	45,000	41,500	-7.8
6	岩見沢-7	北海道	栗沢町最上2番22	5,300	4,900	-7.5
7	奈井江-2	北海道	字奈井江575番83	4,100	3,800	-7.3
8	香美-1	兵庫県	香住区一日市宇東畑544番10	26,500	24,600	-7.2
9	南知多-7	愛知県	大字豊丘字仲島5番	12,800	11,900	-7.0
10	赤穂-11	兵庫県	御崎字西町339番1外	33,300	31,000	-6.9

（商業地）

（単位：円/m<sup>2</sup>、%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
1	大阪中央-5-19	大阪府	道頓堀1丁目37番外	8,050,000	5,800,000	-28.0
2	大阪中央-5-2	大阪府	宗右衛門町46番1外	28,700,000	21,100,000	-26.5
3	大阪中央-5-15	大阪府	難波1丁目14番22外	10,300,000	7,650,000	-25.7
4	大阪中央-5-24	大阪府	日本橋1丁目16番4外	1,500,000	1,160,000	-22.7
5	大阪中央-5-23	大阪府	心斎橋筋2丁目39番1	18,700,000	14,900,000	-20.3
6	大阪中央-5-35	大阪府	千日前2丁目156番9	795,000	660,000	-17.0
7	名古屋中-5-28	愛知県	錦3丁目914番1外	1,840,000	1,560,000	-15.2
8	大阪中央-5-20	大阪府	西心斎橋2丁目10番6外	3,600,000	3,060,000	-15.0
9	大阪中央-5-25	大阪府	心斎橋筋1丁目35番3外	2,630,000	2,250,000	-14.4
10	京都東山-5-1	京都府	新橋通大和大路東入2丁目清本町357番	1,510,000	1,300,000	-13.9

（工業地）

（単位：円/m<sup>2</sup>、%）

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
1	苫小牧-9-6	北海道	字勇払263番2	4,500	4,300	-4.4
2	焼津-9-2	静岡県	利右衛門字地蔵森2726番65外	16,700	16,200	-3.0
3	長崎-9-1	長崎県	香焼町字馬手ヶ浦11番外	17,200	16,800	-2.3
4	京丹波-9-1	京都府	下山わらび56番外	6,650	6,500	-2.3
5	呉-9-3	広島県	仁方皆実町3912番60	42,100	41,200	-2.1
6	安城-9-2	愛知県	北山崎町築地1番1外	42,500	41,600	-2.1
7	静岡清水-9-5	静岡県	興津中町字長通1072番	49,200	48,200	-2.0
8	安城-9-1	愛知県	今本町石田35番2外	69,300	67,900	-2.0
9	小松島-9-1	徳島県	小松島町字新港46番3外	24,900	24,400	-2.0
10	あきる野-9-1	東京都	平沢東1丁目3番3	75,000	73,500	-2.0

（注）国土交通省「地価公示」（令和3年1月1日時点）により作成  
同変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるものである。

