

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス  
株式会社 三友システムアプライザル  
不動産金融研究所

〒102-0093

東京都千代田区平河町 1-2-10

平河町第一生命ビル4F

Tel:03-5213-9750 Fax:03-5213-9760

<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

# 三友地価インデックス 東京圏の最新地価動向

[2025年第1四半期(1-3月)] SSRI 7-1

## 調査結果の要約

### 東京圏全体の概況

#### 地価変動率(前年同期比)

東京圏全体でみると、住宅地は2019年第2四半期から24四半期連続プラス。商業地は3四半期連続プラス。

#### 地価指数(1994年第2四半期を100とした指数)

住宅地(93.2)、商業地(84.8)ともに2008年頃の不動産ミニバブル期水準を超えた後も上昇傾向が続いている。

### 東京圏内都県別の概況

#### 地価変動率

各県のいずれも上昇傾向が続いている。特に商業地は大きく上昇した。

#### 地価指数

住宅地・商業地いずれも都県間の水準格差が大きい。また、商業地は住宅地に比べてバブル<sup>(注)</sup>崩壊後の下落幅が大きかったため、回復してきたとはいえ、水準は低い。

### 東京都内エリア別の概況

※住宅地・商業地・工業地合計

#### 地価変動率

上昇傾向。都心3区については、エリア内での標準価格の差が大きいため、統計上前年対比の変動幅は大きく動く。

#### 地価指数

いずれのエリアも不動産ミニバブル期水準を超えた後も上昇を続け、その傾向がより鮮明になっている。

(注) 2008年頃の不動産ミニバブルではなく、1990年前後の平成の土地バブル

●●● 目次

調査結果の要約 .....	1
1. 東京圏全体の概況 .....	3
(1) 地価変動率 .....	3
(2) 地価指数 .....	3
2. 東京圏内都県別の概況 .....	4
(1) 地価変動率 .....	4
(2) 地価指数 .....	5
3. 東京都内エリア別の概況(住宅地・商業地・工業地合計) .....	6
(1) 地価変動率 .....	6
(2) 地価指数 .....	6
4. 基礎データ .....	7
(1) 地価変動率 .....	7
(2) 地価指数 .....	9
5. 三友地価インデックスと不動産価格指数対比 .....	11
補足:三友地価インデックスの開発経緯とその特徴 .....	11
(1) 開発経緯 .....	11
(2) 特徴 .....	12
(3) 三友地価インデックスとヘドニック法 .....	12
(4) 三友地価インデックスの使用データ .....	13
(5) 三友地価インデックスの作成方法 .....	13

本資料は、弊社内で実際の土地取引などの際に用いた鑑定評価(価格調査)の実績データ(標準価格)の変動状況を指数化したものであり、個別の地価の変動状況を示したものではありません。

本資料の編集内容に関しては十分に正確を期しておりますが、弊社は本資料の編集内容の誤りや不正確に起因するいかなる損害や損失についても責任を負いません。

本資料は弊社のホームページ(さんゆう資料室)にも掲載しております

株式会社  
三友システムアプレイザル



株式会社三友システムアプレイザルは国内最大の不動産鑑定士・不動産調査員の提携網を有し、不動産の鑑定評価・調査・データサービスを提供する不動産鑑定業界のリーディング・カンパニーです。

**本 社** 〒102-0093 東京都千代田区平河町1丁目2番10号  
平河町第一生命ビル4F  
TEL 03-5213-9750 FAX 03-5213-9760

**大 阪 支 店** 〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町2丁目1番30号  
船場ダイヤモンドビル15F  
TEL 06-6266-0240 FAX 06-6261-0873

**名 古 屋 支 店** 〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦1丁目13番26号  
名古屋伏見スクエアビル12F  
TEL 052-201-1651 FAX 052-201-1658

**東 北 支 所** 〒980-0802 宮城県仙台市青葉区二日町12番21号  
シントウ二日町ビル3F  
TEL 022-745-8130 FAX 022-745-8131

**グループ企業** 株式会社タス(クラウド型の不動産評価アプリケーションサービス)  
株式会社事業性評価研究所(農林水産業分野における事業性評価)

**海外提携先** 米国 Joseph J. Blake and Associates, Inc.  
韓国 大アセット鑑定評価法人(Daeil Appraisal Board)  
タイ Agency for Real Estate Affairs  
ベトナム TMS Consultancy Co., Ltd.