

三友地価インデックス 東京圏の最新地価動向

[2025年第4四半期(10-12月)] SSRI 7-6

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス
株式会社 三友システムアプレイザル
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>

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27四半期連続プラス。商業地は6四半期連続プラス。

地価指数(1994年第2四半期を100とした指数)

住宅地(95.5)、商業地(87.1)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。

東京圏内都県別の概況

地価変動率

住宅地は、東京都で上昇基調が継続する一方、千葉県・埼玉県では上昇ペースに減速感がみられる。神奈川県は前2期の下落を経て上昇に転じた。商業地は、全都県で上昇基調を維持しているものの、上昇率は総じて鈍化しており、神奈川県を除き上昇幅は縮小傾向にある。

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^(注)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、東京都を除いてその水準は低い。

(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標対比	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
シントウニ日町ビル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	大一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.
香 港	CHFT Advisory and Appraisal