



東京都

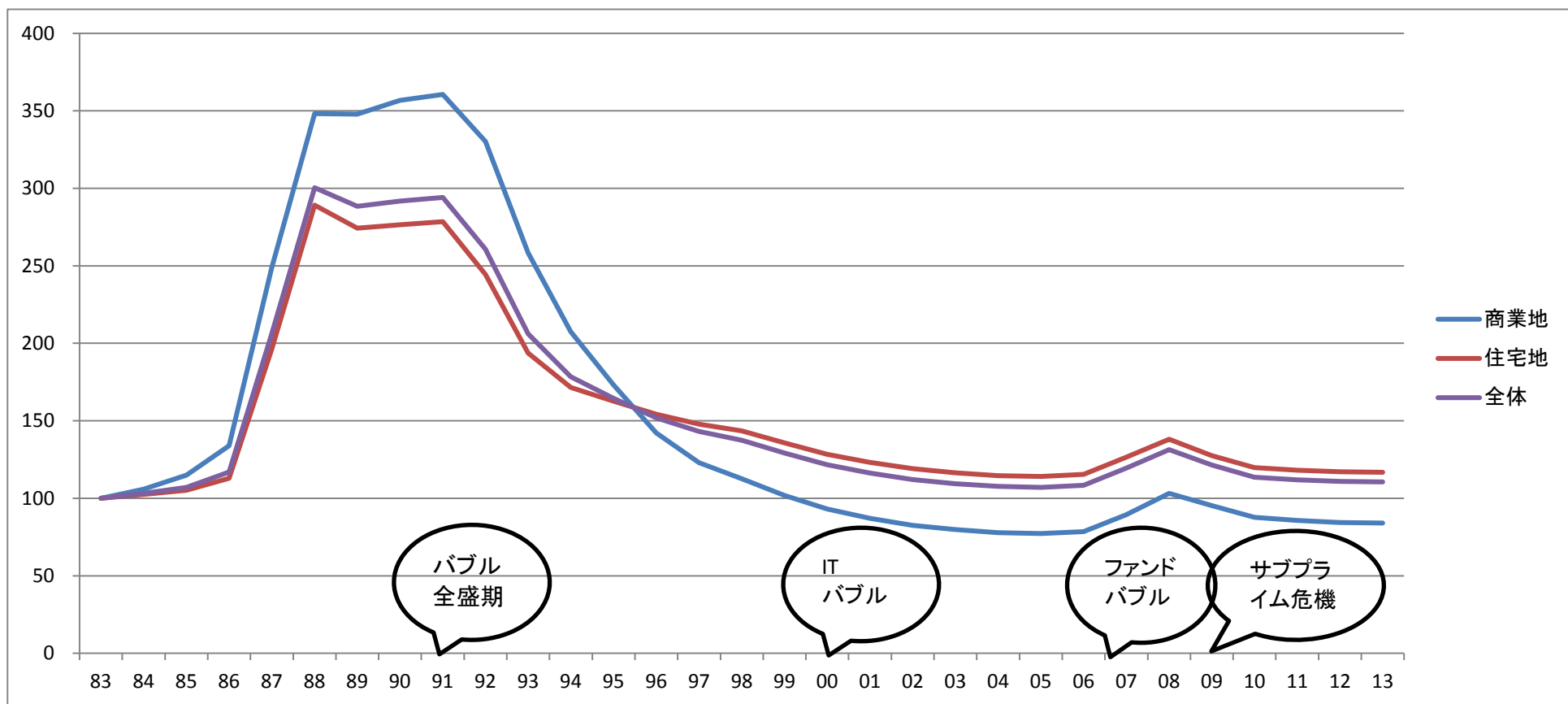
公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

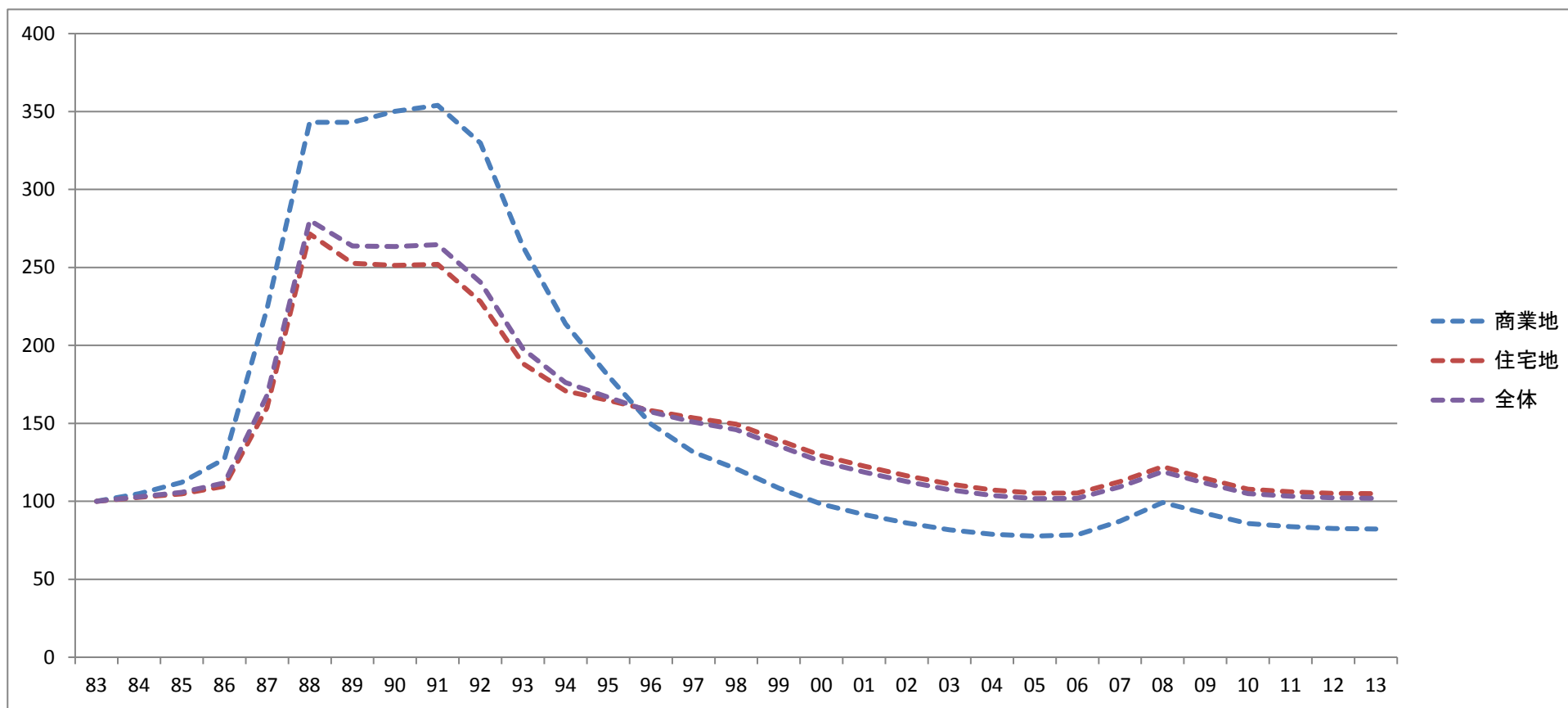
県庁所在地の公示地価推移[23区]



23区	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	38	100	106	115	134	249	348	348	357	361	330	258	207	173	142	123	113	102	93	87	83	80	78	77	79	89	103	95	88	86	84	84
住宅地	161	100	102	105	113	196	289	274	276	278	244	194	172	163	154	148	143	136	128	123	119	116	115	114	115	127	138	128	120	118	117	117
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	199	100	103	107	117	206	300	288	292	294	261	206	178	165	152	143	138	129	122	116	112	109	108	107	108	119	131	121	114	112	111	111

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

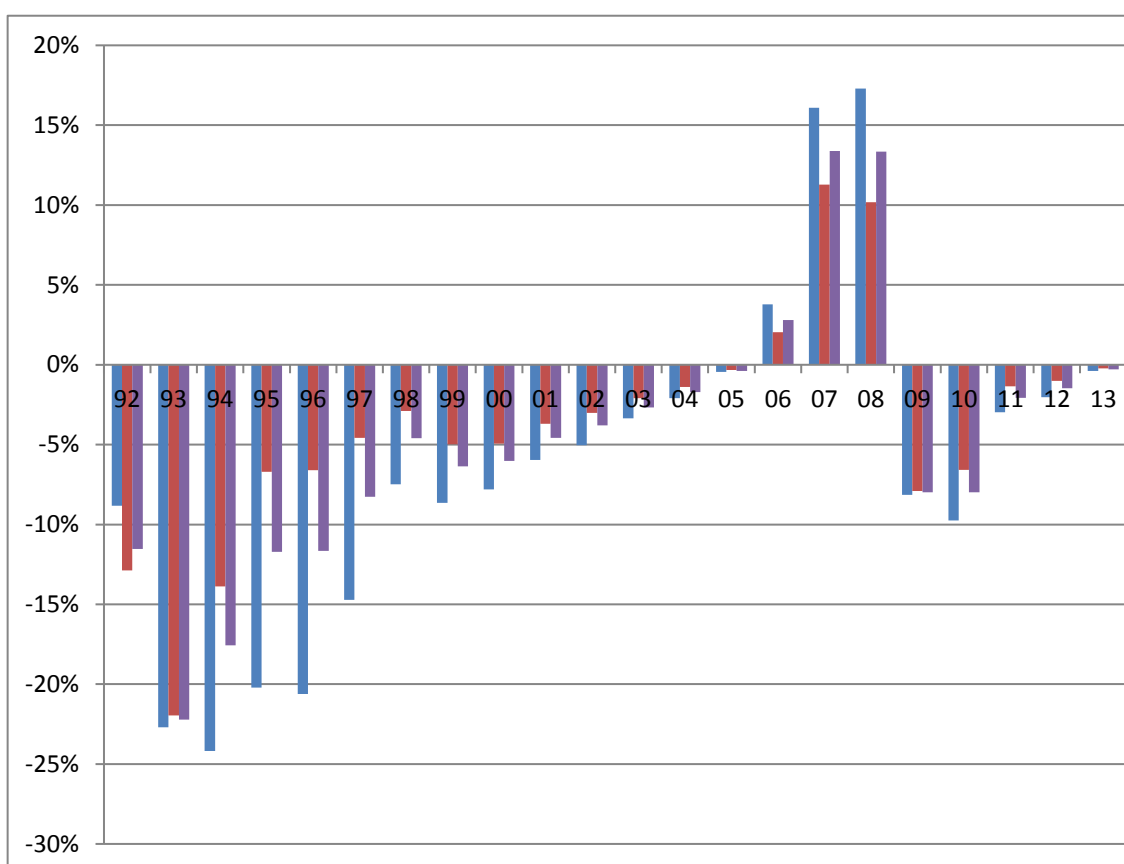
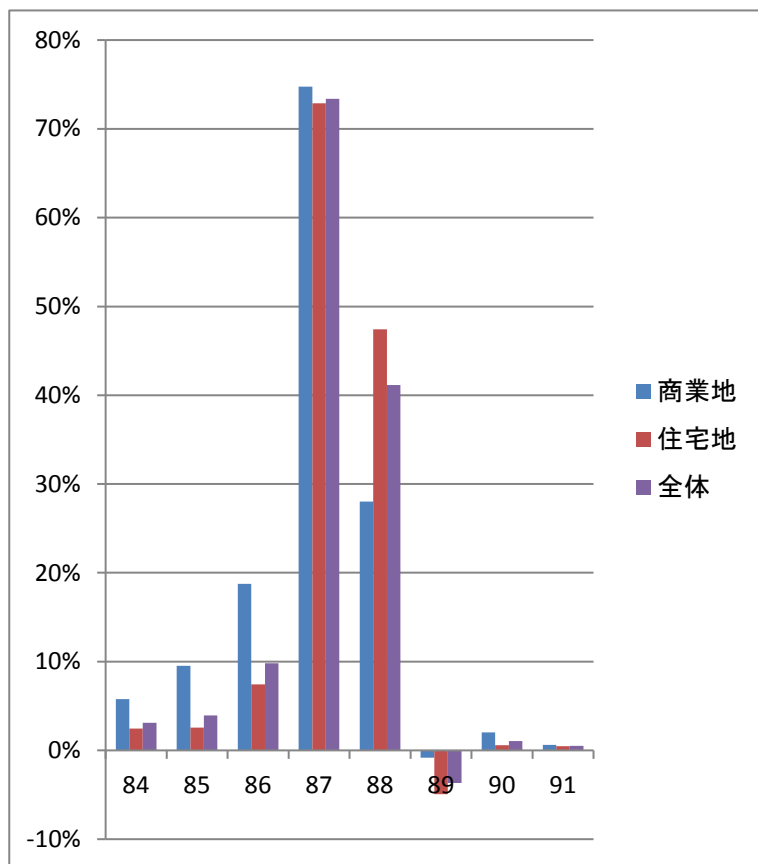
東京都全体の公示地価推移



東京都	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	58	100	105	112	127	224	343	343	350	354	330	263	214	181	150	131	121	109	98	91	86	82	79	78	79	87	99	92	86	84	83	82
住宅地	408	100	103	105	110	160	272	253	251	252	228	188	171	165	158	153	149	139	129	123	116	111	107	105	105	113	122	115	108	106	105	105
その他	1	100	105	109	114	144	183	198	198	198	198	198	198	198	198	198	187	147	113	87	79	70	52	42	34	33	33	31	29	27	26	26
全体	467	100	103	106	112	168	280	264	263	265	241	198	176	167	157	151	146	135	125	119	113	107	104	102	102	109	119	112	105	103	102	102

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

23区の公示地価騰落率推移

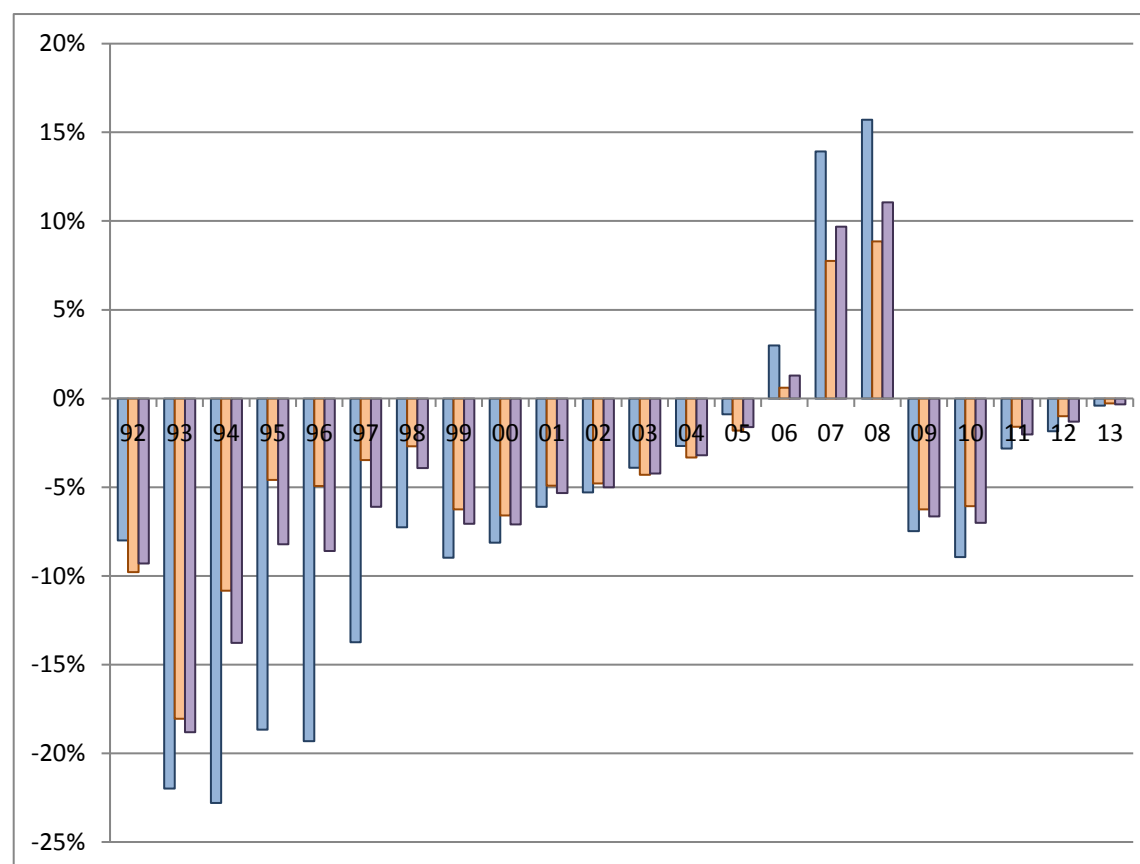
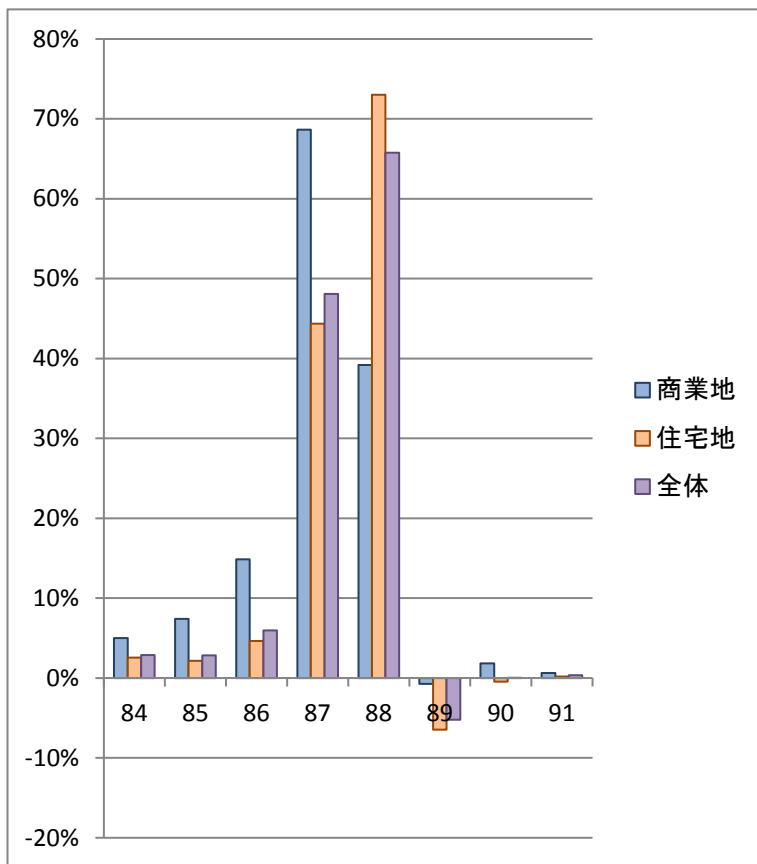


23区	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	5.8	9.5	18.7	74.7	28.0	-0.8	2.0	0.6	-8.8	-22.7	-24.2	-20.2	-20.6	-14.7	-7.5	-8.6	-7.8	-6.0	-5.0	-3.4	-2.1	-0.4	3.8	16.1	17.3	-8.2	-9.7	-3.0	-2.0	-0.4
住宅地	N/A	2.5	2.6	7.4	72.9	47.4	-4.9	0.6	0.5	-12.9	-22.0	-13.9	-6.7	-6.6	-4.6	-2.9	-5.0	-4.9	-3.7	-3.0	-2.1	-1.4	-0.3	2.0	11.3	10.2	-7.9	-6.6	-1.3	-1.0	-0.2
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.7	1.7	-9.8	-21.6	-13.5	-6.7	-6.3	-6.1	-4.9	-7.3	-7.9	-7.7	-5.5	-3.6	-2.8	-1.5	0.3	6.2	7.0	-4.8	-4.6	-1.7	-1.4	-0.2
全体	N/A	3.1	3.9	9.8	73.4	41.2	-3.7	1.0	0.5	-11.5	-22.2	-17.6	-11.7	-11.7	-8.3	-4.6	-6.4	-6.0	-4.6	-3.8	-2.7	-1.7	-0.4	2.8	13.4	13.4	-8.0	-8.0	-2.1	-1.5	-0.3

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

東京都全体の公示地価騰落率推移



東京都	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	5.0	7.4	14.9	68.6	39.2	-0.7	1.8	0.6	-8.0	-22.0	-22.8	-18.7	-19.3	-13.7	-7.3	-9.0	-8.1	-6.1	-5.3	-3.9	-2.7	-0.9	3.0	13.9	15.7	-7.5	-8.9	-2.8	-1.9	-0.4
住宅地	N/A	2.6	2.2	4.6	44.3	73.0	-6.4	-0.5	0.2	-9.8	-18.0	-10.8	-4.6	-4.9	-3.5	-2.7	-6.3	-6.6	-4.9	-4.8	-4.3	-3.3	-1.8	0.6	7.7	8.8	-6.3	-6.1	-1.6	-1.0	-0.3
その他	N/A	4.8	3.1	4.2	18.9	28.4	6.1	1.8	6.6	0.0	-7.7	-7.5	-3.4	-5.4	-4.4	-4.5	-10.9	-11.6	-9.8	-9.2	-8.5	-8.8	-8.0	-5.5	1.5	5.0	-5.1	-5.5	-2.8	-2.1	-1.1
全体	N/A	2.9	2.8	6.0	48.1	65.7	-5.2	0.0	0.3	-9.3	-18.8	-13.8	-8.2	-8.6	-6.1	-3.9	-7.1	-7.1	-5.3	-5.0	-4.2	-3.2	-1.6	1.3	9.7	11.1	-6.6	-7.0	-2.0	-1.3	-0.3

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

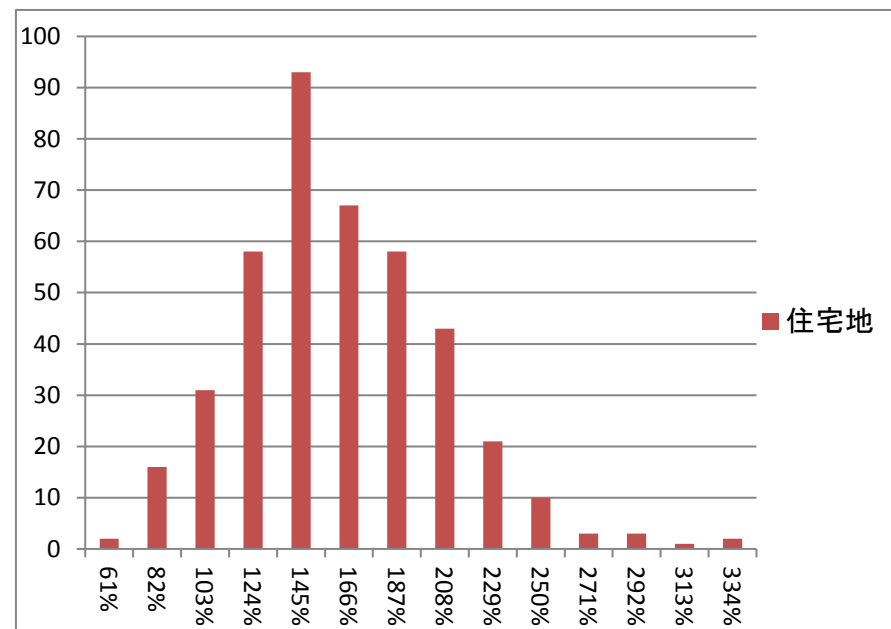
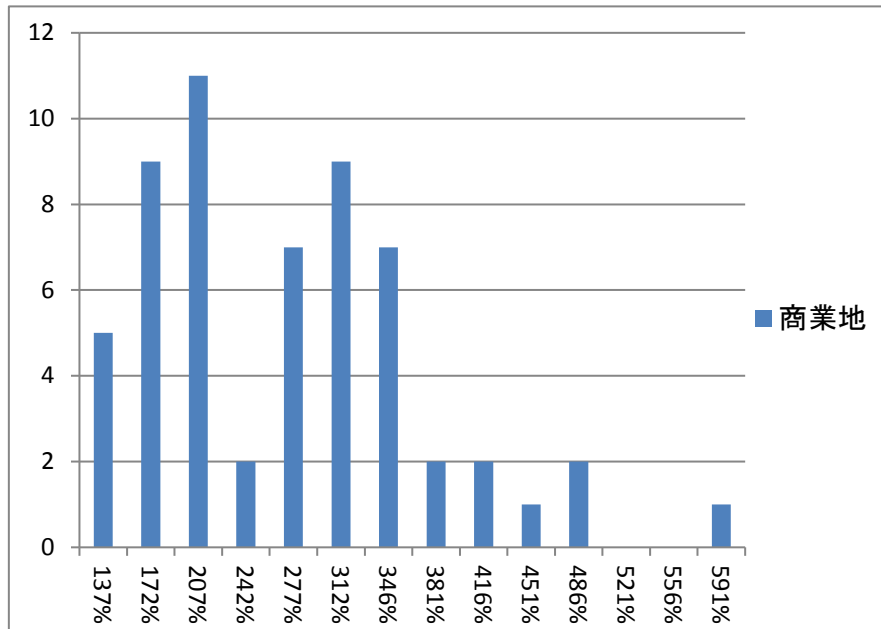
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

23区	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	38	41	46	72	110	119	126	139	156	172	252	313	346	351	364	369	374	380	391	572	584	598	604	611	618	620	625	630	636	644
住宅地	161	167	173	184	230	268	282	303	314	325	445	520	603	606	616	623	631	639	656	679	691	704	724	731	739	746	752	759	781	816
その他	0	0	0	0	0	1	1	2	2	2	7	9	11	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	16	16
全体	199	208	219	256	340	388	409	444	472	499	704	842	960	970	993	1005	1018	1032	1061	1265	1289	1316	1342	1356	1371	1381	1392	1404	1433	1476

東京都	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	58	62	67	95	137	146	154	167	186	203	320	394	437	442	468	474	482	493	506	716	731	748	758	766	775	780	790	795	802	811
住宅地	408	427	441	477	530	606	623	663	678	698	926	1101	1257	1261	1279	1294	1308	1332	1361	1415	1448	1474	1502	1519	1531	1546	1559	1574	1600	1650
その他	1	2	5	6	6	7	7	9	9	10	24	28	33	35	35	35	35	35	36	37	37	37	38	38	38	39	39	39	41	42
全体	467	491	513	578	673	759	784	839	873	911	1270	1523	1727	1738	1782	1803	1825	1860	1903	2168	2216	2259	2298	2323	2344	2365	2388	2408	2443	2503

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



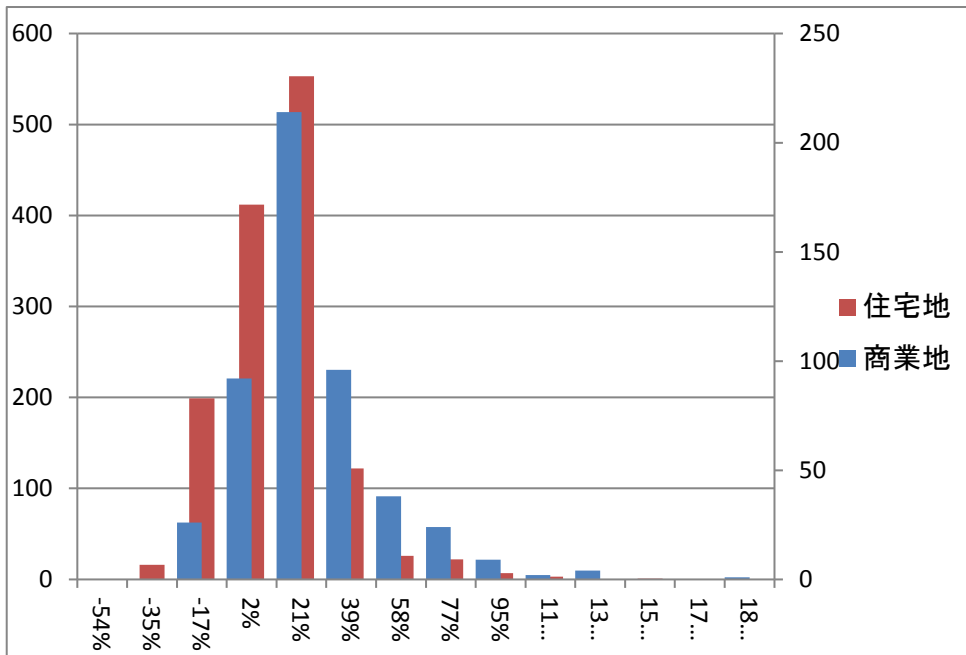
※分布図は東京都全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	23区	サンプル数	全国ランク	東京都全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	260.6%	38	9/45	254.0%	58	4/45
住宅地	106.4%	178.5%	161	5/45	152.0%	408	4/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	98.4%	1	6/46
全体	109.1%	194.2%	199	5/46	164.6%	467	4/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



23区の上昇地点のみを平均した上昇率
21.4%
東京都全体の上昇地点のみを平均した上昇率
18.8%
差し引き
2.6%

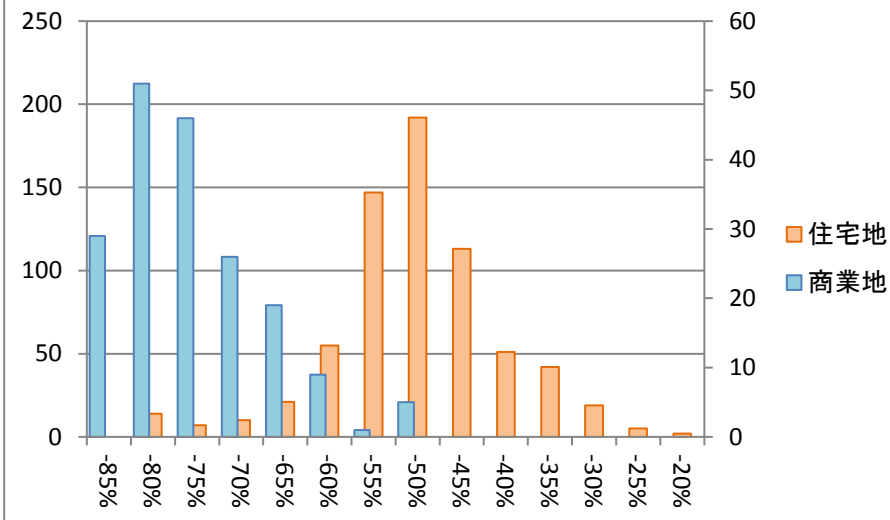
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

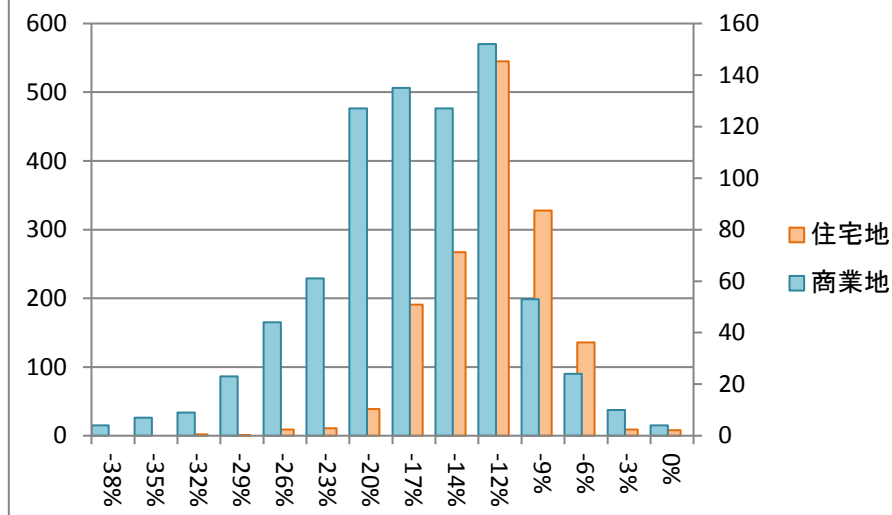
	全国平均	23区	サンプル数	全国ランク	東京都全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	25.2%	391	1/47	18.3%	506	1/47
住宅地	-20.2%	16.9%	656	1/47	3.3%	1361	1/47
その他	-33.1%	-0.6%	14	1/44	-25.1%	36	8/46
全体	-21.4%	19.7%	1061	1/47	6.8%	1903	1/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	23区	サンプル数	全国ランク	東京都全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-78.5%	156	42/47	-77.2%	186	44/47
住宅地	-30.1%	-58.3%	314	44/47	-52.7%	678	45/47
その他	-30.4%	-58.1%	2	24/27	-56.1%	9	33/35
全体	-35.2%	-65.0%	472	45/47	-58.0%	873	45/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	23区	サンプル数	全国ランク	東京都全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-19.5%	620	42/47	-18.1%	780	42/47
住宅地	-9.6%	-15.1%	746	40/47	-13.3%	1546	38/47
その他	-10.5%	-10.7%	15	18/45	-12.8%	39	26/47
全体	-10.6%	-17.0%	1381	44/47	-14.9%	2365	38/47

※分布図は東京都全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	墨田区江東橋3-8-10	商	1,180,000	1983	8,150,000	1991	691%
2	新宿区西新宿1-7-1	商	6,830,000	1983	38,500,000	1991	564%
3	調布市小島町1丁目11番2	商	880,000	1983	4,960,000	1991	564%
4	墨田区緑2-15-14	商	690,000	1983	3,650,000	1991	529%
5	台東区東上野2-18-6	商	2,190,000	1983	11,000,000	1990	502%
6	江東区亀戸5-2-1	商	1,350,000	1983	6,720,000	1991	498%
7	豊島区南池袋2-27-6	商	4,000,000	1983	18,000,000	1991	450%
8	調布市仙川町1丁目18番7	商	630,000	1983	2,820,000	1991	448%
9	世田谷区奥沢5-14-26	住	460,000	1983	2,030,000	1988	441%
10	世田谷区成城8-4-19	住	460,000	1983	2,020,000	1988	439%
11	八王子市中町3-14	商	1,380,000	1983	6,050,000	1988	438%
12	台東区浅草橋3-27-9	商	1,200,000	1983	5,230,000	1988	436%
13	武蔵野市吉祥寺南町1-5-5	商	1,750,000	1983	7,600,000	1988	434%
14	江戸川区南葛西6-31-10	住	189,000	1983	820,000	1991	434%
15	八王子市台町4-44-7	商	467,000	1983	2,020,000	1991	433%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	千代田区岩本町2-2-10	商	8,800,000	1988	683,000	-92%
2	八王子市美山町946番	他	20,000	1988	1,620	-92%
3	八王子市川口町2455番	他	24,000	1988	1,950	-92%
4	青梅市友田町5丁目1114番	他	14,200	1992	1,190	-92%
5	新宿区歌舞伎町2-21-6	商	12,000,000	1991	1,030,000	-91%
6	八王子市中町3-14	商	6,050,000	1988	520,000	-91%
7	千代田区一ツ橋2-6-8	商	10,500,000	1988	908,000	-91%
8	中央区日本橋久松町12-8	商	13,500,000	1988	1,230,000	-91%
9	あきる野市菅生字上1824番1	他	12,000	1992	1,100	-91%
10	西多摩郡日の出町大字大久野字玉ノ内8158番	他	9,500	1993	875	-91%
11	中央区新富2-4-4	商	14,200,000	1988	1,340,000	-91%
12	千代田区神田佐久間町3丁目24番3外	商	9,400,000	1988	967,000	-90%
13	千代田区外神田2-13-3	商	6,650,000	1988	690,000	-90%
14	千代田区神田岩本町1番2外	商	19,500,000	1990	2,040,000	-90%
15	中央区新川1-17-27	商	14,000,000	1990	1,480,000	-89%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	江戸川区東葛西6-23-3	住	267,000	1983	1,150,000	1991	431%
17	練馬区東大泉3-24-2	住	310,000	1983	1,310,000	1988	423%
18	練馬区関町北2-14-5	住	315,000	1983	1,330,000	1988	422%
19	練馬区関町北2-27-12	商	685,000	1983	2,850,000	1990	416%
20	狛江市東和泉1-20-3	商	610,000	1983	2,530,000	1991	415%
21	荒川区荒川6-5-2	商	690,000	1983	2,860,000	1991	414%
22	八王子市子安町1-27-2 4	住	215,000	1983	890,000	1988	414%
23	世田谷区奥沢4-16-12	商	630,000	1983	2,600,000	1988	413%
24	大田区久が原4-42-4	住	436,000	1983	1,780,000	1988	408%
25	江戸川区中葛西5-6-13	住	283,000	1983	1,150,000	1991	406%
26	江戸川区南小岩7-17-1	商	760,000	1983	3,070,000	1990	404%
27	台東区上野3-19-4	商	1,570,000	1983	6,300,000	1988	401%
28	世田谷区太子堂2-16-6	商	1,920,000	1985	7,700,000	1990	401%
29	江東区住吉2-17-11	商	532,000	1983	2,130,000	1991	400%
30	大田区南千束2-7-17	住	409,000	1984	1,620,000	1988	396%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	町田市相原町字七国2294 番	他	27,200	1992	2,920	-89%
17	渋谷区東1-27-9	商	14,300,000	1991	1,550,000	-89%
18	中央区築地3-12-5	商	7,300,000	1993	801,000	-89%
19	町田市上小山田町字十三号 1872番	他	29,600	1992	3,290	-89%
20	墨田区両国2-10-5	商	6,200,000	1991	703,000	-89%
21	中央区日本橋室町4-2-1 4	商	12,000,000	1990	1,380,000	-89%
22	中央区日本橋小伝馬町12- 2	商	16,900,000	1990	1,950,000	-88%
23	港区西新橋2-11-13	商	8,400,000	1992	970,000	-88%
24	千代田区外神田3-8-9	商	13,500,000	1992	1,570,000	-88%
25	豊島区南池袋1-11-22	商	12,800,000	1991	1,540,000	-88%
26	豊島区北大塚2-12-2	商	7,200,000	1991	878,000	-88%
27	台東区蔵前2-4-5	商	7,200,000	1988	880,000	-88%
28	豊島区南池袋2-27-6	商	18,000,000	1991	2,200,000	-88%
29	千代田区神田錦町3丁目22 番8	商	13,000,000	1988	1,610,000	-88%
30	千代田区九段南2-2-5	商	17,300,000	1990	2,150,000	-88%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成