

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

[2024年第2四半期(4-6月)] SSRI 6-2

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21四半期連続プラス。商業地は、2024年第1四半期から2四半期連続マイナスだが、マイナス幅は縮小。

地価指数(1994年第2四半期を100とした指数)

住宅地(90.0)、商業地(74.0)ともに2008年頃のいわゆる不動産ミニバブル期水準超えまで回復しており、商業地は4四半期振りに上昇に転じた。

東京圏内都県別の概況

地価変動率

東京都の上昇傾向は続いており、神奈川県も上昇傾向が強まるが、その他県の勢いは鈍化しつつある。

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、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

概ね上昇傾向。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

南西部の水準が高い。多摩地区も上昇の著しい商業地が少なく回復力は弱い不動産ミニバブル期水準まで回復してきた。

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

●●● 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。

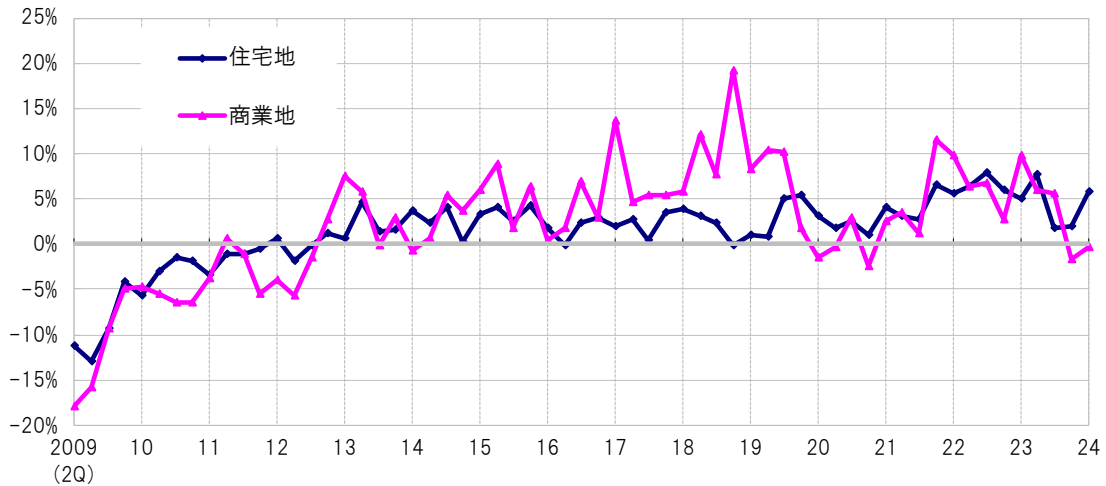
本資料は弊社のホームページ(さんゆう資料室)にも掲載しております

1. 東京圏全体の概況

(1) 地価変動率¹

- 住宅地は、2019年第2四半期から21四半期連続プラス(前年同期比+5.9%、前期比+3.9ポイント)。商業地は、2024年第1四半期から2四半期連続マイナス(同▲0.2%、同+1.4ポイント)だが、マイナス幅は縮小した。

【図表-1】 地価変動率 - 対前年同期比:東京圏

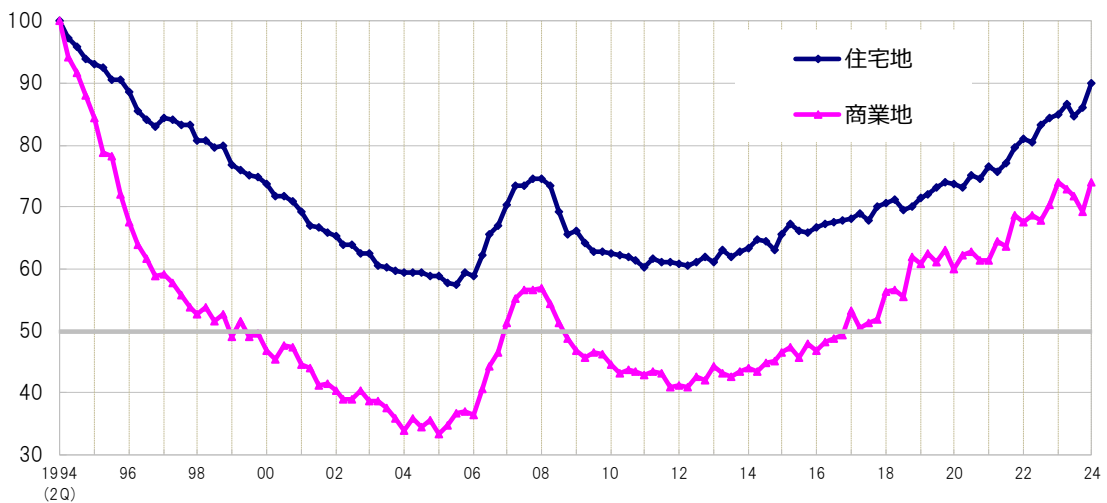


(2) 地価指数²

- 住宅地は9割に到達(90.0)、2008年頃のいわゆる不動産ミニバブル期水準を超え(ピーク2008-1Q,74.5)、その後も上昇傾向が続いている。商業地(74.0)も同様にミニバブル期水準を超え(ピーク2008-2Q,56.9)、4四半期振りに上昇に転じた。

(注) この統計を取り始めた1994年第2四半期(バブル景気のピーク時より3年後)の東京圏の地価指数は、バブル景気のピーク時よりほぼ3~4割下落した水準であった。

【図表-2】 地価指数 - 東京圏



¹ 前年同期比(2023年第3四半期から2024年第2四半期までの1年間)

² 1994年第2四半期を100とした指数

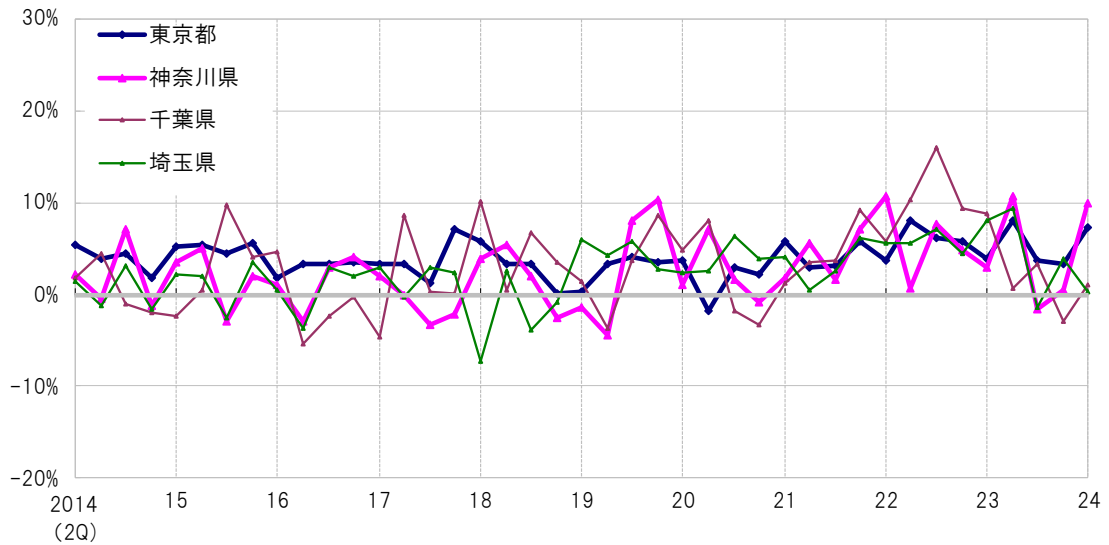
2. 東京圏内都県別の概況

(1) 地価変動率

i) 住宅地

- 東京都(前期比+7.3%)は引き続き上昇傾向。神奈川県(同+10.0%)の上昇傾向が強まるが、千葉県(同+1.1%)・埼玉県(同+0.2%)は上昇傾向がやや落ち着きつつある。

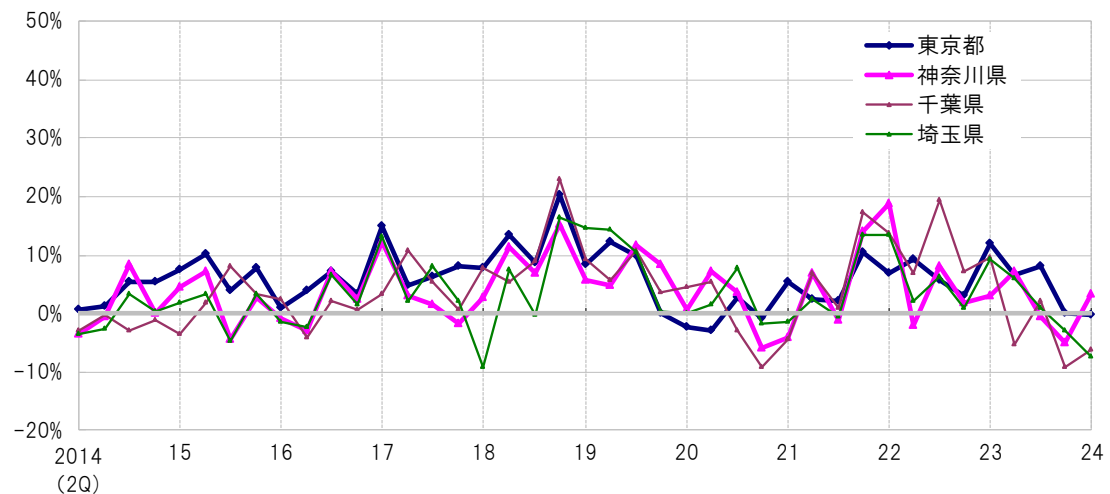
【図表-3】 地価変動率 - 対前年同期比:都県別:住宅地



ii) 商業地

- 東京都(前期比▲0.2%)・神奈川県(同3.2%)・千葉県(同▲6.3%)・埼玉県(同▲7.4%)と神奈川は少し盛り返すも、各県は引き続き下降傾向。

【図表-4】 地価変動率 - 対前年同期比:都県別:商業地

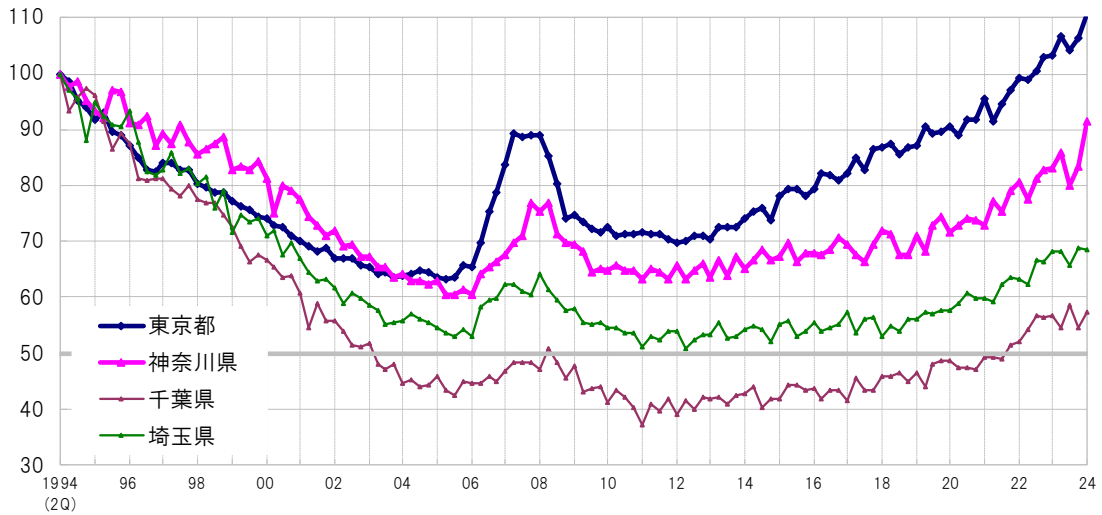


(2) 地価指数

i) 住宅地

- 東京都(110.7、前期比+4.4ポイント)の上昇幅は大きく、他県もゆるやかではあるが2008年頃のいわゆる不動産ミニバブル期水準超えまで回復している。

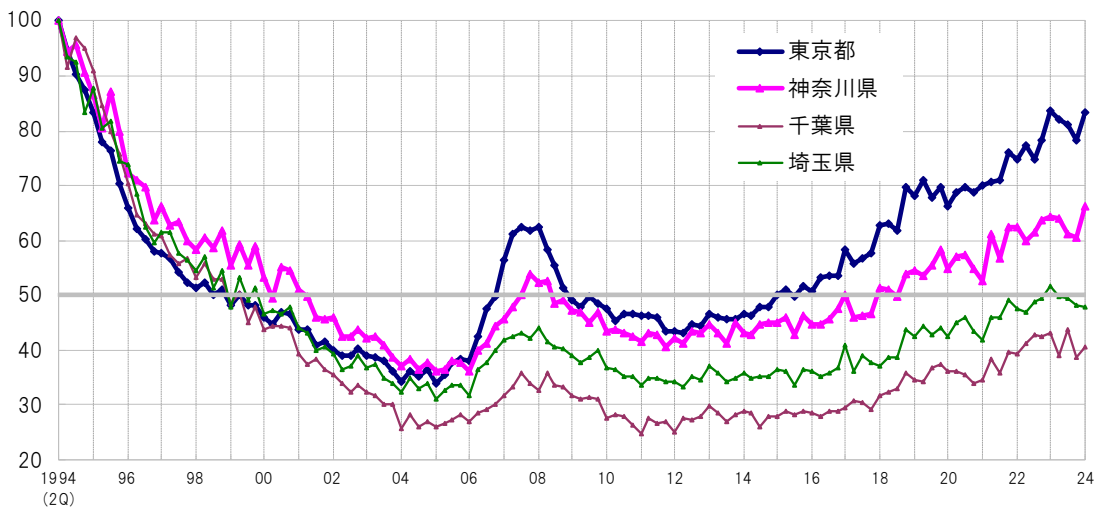
【図表-5】 地価指数 - 地価指数:都県別:住宅地



ii) 商業地

- 商業地はバブル景気崩壊後(1990年前後)の下落幅が住宅地に比べて大きかったため、回復してきたとはいえ、住宅地に比べ圏内全域でそれぞれ水準は低い。
- 概ね2012年頃から各都県いずれも回復基調で、2008年頃のいわゆる不動産ミニバブル期水準越えまで回復しているが、東京都とその他県の差は広がりつつある。

【図表-6】 地価指数 - 地価指数:都県別:商業地

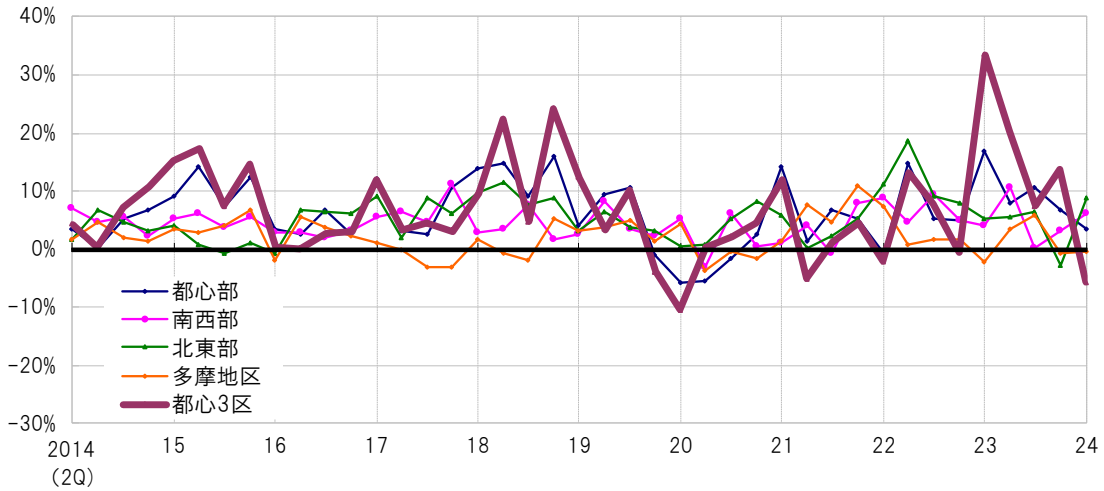


3. 東京都内エリア別の概況(住宅地・商業地・工業地合計)

(1) 地価変動率

- 概ね上昇傾向。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。

【図表-7】 地価変動率 -対前年同期比: 東京都内エリア別

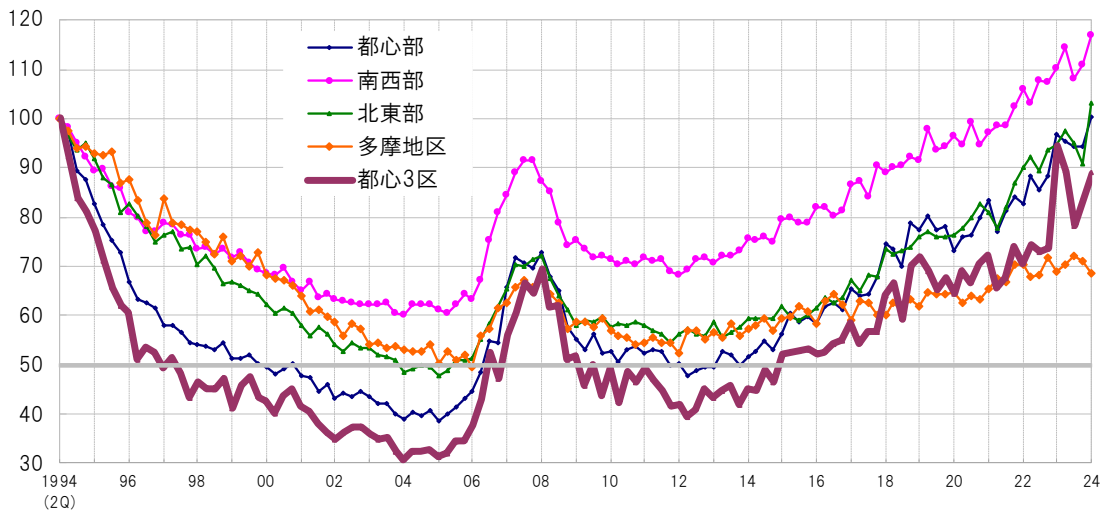


(注) 都心部……………千代田・中央・港・新宿・文京・台東・渋谷・豊島の計8区
 南西部……………品川・目黒・大田・世田谷・中野・杉並・練馬の計7区
 北東部……………墨田・江東・北・荒川・板橋・足立・葛飾・江戸川の計8区
 多摩地区……………市部(23区以外)
 都心3区……………都心部内の千代田・中央・港の計3区

(2) 地価指数

- 南西部(116.9)の水準は相対的に高い。都心部・南西部・北東部は、いわゆる不動産ミニバブル期越えまで回復しており、多摩地区も上昇の著しい商業地が少なく回復力は弱いが不動産ミニバブル期水準まで回復してきた。

【図表-8】 地価指数 - 東京都内エリア別



4. 基礎データ

(1) 地価変動率

※1 住宅地・商業地・工業地合計
 ※2 地域区分：6 ページ（注）参照

	住宅地					商業地					全用途※1		東京都(全用途地域)※2					
	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	全域	都心部	南西部	北東部	多摩地区	都心3区	
95-2Q	-6.9	-8.1	-6.5	-4.0	-5.2	-15.7	-16.8	-13.4	-9.2	-12.2	-9.9	-11.6	-17.4	-10.8	-8.0	-7.2	-22.7	
95-3Q	-5.1	-5.9	-5.5	-1.9	-4.7	-16.6	-17.7	-14.7	-7.7	-13.8	-9.5	-11.2	-19.3	-8.3	-8.6	-5.3	-22.8	
95-4Q	-5.7	-5.9	-1.7	-9.7	-4.9	-14.5	-15.4	-8.9	-17.9	-11.8	-8.6	-9.6	-16.0	-9.1	-7.7	-0.8	-21.8	
96-1Q	-3.8	-5.3	1.4	-8.4	2.7	-18.2	-19.7	-11.6	-20.2	-10.5	-9.2	-11.7	-16.6	-6.7	-14.7	-7.8	-23.7	
96-2Q	-4.9	-5.2	-2.4	-8.8	-1.6	-19.9	-20.7	-16.5	-22.7	-15.9	-10.3	-11.8	-19.1	-9.3	-10.2	-5.5	-21.4	
96-3Q	-7.4	-8.6	-1.5	-11.3	-5.2	-18.9	-20.0	-11.6	-23.6	-15.1	-10.9	-12.7	-19.0	-11.0	-9.1	-9.8	-28.3	
96-4Q	-7.1	-7.5	-4.8	-6.5	-9.0	-21.2	-21.3	-19.8	-21.0	-23.4	-11.8	-12.9	-16.8	-10.7	-9.6	-15.7	-18.6	
97-1Q	-8.4	-7.4	-9.9	-9.0	-9.5	-18.3	-17.6	-20.5	-19.4	-19.8	-11.7	-11.5	-15.7	-10.5	-7.4	-12.3	-15.0	
97-2Q	-4.8	-3.5	-2.1	-7.3	-11.3	-12.4	-12.7	-8.5	-13.4	-16.9	-7.4	-7.2	-13.4	-2.8	-7.8	-4.5	-18.8	
97-3Q	-1.8	-1.0	-3.7	-2.2	-2.1	-9.7	-9.1	-12.0	-11.0	-10.3	-4.8	-4.7	-8.4	-2.1	-3.7	-5.4	1.0	
97-4Q	-1.0	-0.3	-1.6	-3.3	-0.4	-9.8	-9.9	-9.3	-11.4	-8.1	-4.1	-4.4	-9.3	-0.8	-6.1	-0.1	-9.4	
98-1Q	0.4	0.4	1.0	-1.3	1.7	-8.7	-9.6	-5.8	-7.3	-5.3	-2.7	-3.6	-11.3	-1.0	-1.5	1.5	-17.7	
98-2Q	-4.3	-4.5	-4.2	-4.4	-3.0	-11.0	-10.7	-11.8	-12.3	-11.0	-6.4	-6.9	-6.2	-6.5	-7.4	-8.0	-5.9	
98-3Q	-4.0	-5.1	-1.0	-3.1	-5.1	-6.8	-7.7	-3.3	-3.0	-7.0	-5.1	-6.3	-7.1	-5.7	-6.7	-5.1	-12.3	
98-4Q	-4.3	-4.5	-3.8	-1.8	-7.6	-7.5	-7.5	-7.1	-5.1	-10.7	-5.6	-5.9	-6.5	-5.1	-5.1	-7.9	-6.8	
99-1Q	-4.1	-4.8	1.1	-6.8	-5.0	-1.9	-2.3	2.9	-6.2	-3.5	-3.5	-4.1	-0.2	-3.4	-10.0	-1.9	9.0	
99-2Q	-4.9	-3.7	-3.0	-6.5	-10.7	-6.7	-6.3	-5.2	-9.2	-12.5	-5.6	-4.8	-5.4	-2.6	-5.3	-7.7	-11.4	
99-3Q	-5.8	-4.5	-3.7	-10.3	-8.4	-4.1	-3.9	-1.9	-9.9	-6.6	-5.4	-4.6	-5.1	-1.5	-8.2	-3.8	1.8	
99-4Q	-5.9	-4.2	-5.1	-13.8	-3.3	-4.9	-4.0	-5.7	-14.9	-4.1	-5.1	-3.7	-2.1	-2.4	-6.8	-3.2	5.3	
00-1Q	-6.2	-5.6	-4.9	-9.4	-6.3	-5.9	-5.9	-4.4	-9.6	-5.8	-5.8	-5.4	-7.9	-5.7	-3.2	-4.1	-8.2	
00-2Q	-4.0	-4.1	-2.1	-8.2	-1.0	-4.9	-4.9	-4.1	-9.6	-2.6	-4.5	-4.7	-3.5	-4.5	-6.6	-4.0	4.0	
00-3Q	-5.5	-4.3	-10.0	-5.1	-3.6	-12.0	-11.0	-16.9	-11.8	-11.5	-7.3	-6.7	-5.7	-6.1	-8.4	-6.5	-12.8	
00-4Q	-4.4	-3.9	-3.6	-4.1	-8.0	-2.5	-2.7	-0.5	-1.5	-5.3	-4.2	-4.0	-5.4	-1.9	-5.0	-4.1	-7.8	
01-1Q	-5.3	-4.7	-6.3	-5.6	-5.8	-4.5	-3.5	-7.3	-8.0	-6.8	-5.1	-4.3	-0.1	-3.8	-6.3	-9.4	3.9	
01-2Q	-5.9	-5.7	-4.3	-8.7	-5.6	-4.8	-4.6	-3.8	-9.8	-5.2	-5.6	-5.3	-3.5	-4.9	-7.3	-6.2	-2.5	
01-3Q	-6.9	-5.0	-1.0	-16.8	-10.2	-3.0	-2.3	0.7	-15.4	-8.3	-6.0	-4.6	-1.4	-2.0	-7.8	-9.9	1.5	
01-4Q	-6.9	-6.0	-8.8	-7.5	-7.0	-13.7	-13.0	-16.7	-13.4	-14.6	-8.8	-8.4	-9.3	-8.5	-6.8	-9.1	-12.7	
02-1Q	-7.0	-3.2	-10.3	-12.7	-9.2	-12.5	-10.9	-16.6	-17.7	-15.5	-9.0	-6.7	-8.5	-3.9	-6.9	-9.2	-19.7	
02-2Q	-5.9	-4.1	-7.3	-8.2	-7.7	-9.4	-9.0	-10.2	-9.9	-10.8	-7.2	-6.4	-9.7	-2.8	-6.5	-8.5	-16.6	
02-3Q	-4.5	-3.3	-7.1	-1.4	-8.7	-11.4	-10.3	-14.7	-9.1	-15.8	-7.0	-6.4	-7.0	-5.8	-5.7	-7.8	-10.7	
02-4Q	-4.3	-1.8	-4.5	-12.3	-3.7	-5.5	-4.2	-7.4	-15.9	-6.7	-4.8	-3.1	-2.0	-1.6	-5.4	-4.4	-2.3	
03-1Q	-5.3	-4.3	-5.3	-8.4	-5.4	-3.1	-2.5	-4.0	-7.1	-3.9	-4.6	-3.7	-3.1	-3.0	-4.7	-4.4	3.6	
03-2Q	-4.3	-2.3	-6.4	-7.5	-5.0	-3.7	-1.9	-8.1	-9.4	-6.5	-3.8	-1.8	0.8	-1.4	-1.5	-7.7	3.7	
03-3Q	-5.1	-4.0	-5.0	-10.7	-2.0	-0.8	-1.0	-0.0	-6.9	2.9	-3.3	-2.3	-4.7	-1.0	-1.4	-2.6	-4.2	
03-4Q	-5.7	-3.9	-5.9	-8.8	-8.8	-3.2	-2.5	-3.6	-7.2	-6.4	-5.1	-3.7	-3.8	-0.1	-5.1	-8.7	-5.6	
04-1Q	-4.6	-3.2	-5.3	-6.1	-7.1	-10.9	-10.7	-11.3	-11.1	-12.8	-6.4	-5.8	-10.2	-2.6	-4.9	-6.1	-13.7	
04-2Q	-5.0	-2.6	-4.6	-13.4	-4.7	-12.6	-12.2	-12.2	-20.2	-12.2	-7.5	-6.6	-10.5	-3.5	-9.2	-1.9	-14.6	
04-3Q	-2.1	-0.3	-4.1	-5.7	-1.2	-7.1	-6.3	-9.4	-11.0	-6.6	-3.9	-3.0	-4.3	-0.4	-5.0	-3.1	-7.2	
04-4Q	-1.4	0.5	-3.8	-6.6	1.7	-8.2	-7.5	-10.8	-13.2	-5.4	-3.6	-2.8	-6.0	-0.5	-3.3	-1.3	-7.7	
05-1Q	-1.1	1.2	-2.2	-7.5	-0.2	-0.4	0.6	-2.3	-9.9	-0.3	-0.8	0.9	2.0	2.4	-2.6	1.0	1.2	
05-2Q	-0.8	-0.7	-2.1	2.7	-2.6	-1.4	-1.0	-2.7	1.1	-3.4	-1.0	-0.9	-0.8	1.3	-1.5	-5.2	1.2	
05-3Q	-2.7	-1.1	-3.7	-4.0	-5.7	-3.0	-1.9	-5.1	-5.4	-6.9	-2.8	-1.4	-1.1	-2.4	-1.1	-0.1	-1.0	
05-4Q	-3.1	-2.0	-3.8	-3.4	-5.7	5.8	6.7	4.0	4.9	2.0	-0.2	1.4	4.6	0.2	2.3	-3.0	5.7	
06-1Q	0.5	1.8	-1.4	1.1	-2.2	3.8	5.2	0.0	3.9	-0.5	1.4	2.8	6.0	3.6	2.5	-3.9	5.7	
06-2Q	-0.1	3.3	-4.1	-3.0	-2.7	8.9	12.6	0.1	3.4	1.7	3.1	7.0	14.9	3.9	7.6	-1.1	21.5	
06-3Q	7.9	10.3	5.8	2.8	8.3	16.2	19.1	9.9	6.6	12.0	10.6	13.6	21.2	10.8	13.4	6.4	34.7	
06-4Q	14.0	18.8	8.2	7.9	12.3	20.7	26.1	8.5	6.5	12.6	16.2	21.2	32.5	21.0	14.4	12.0	53.1	
07-1Q	13.1	20.2	8.1	-0.0	10.3	25.5	29.9	17.0	7.2	18.8	17.3	23.8	26.1	25.9	21.7	18.1	36.5	
07-2Q	19.6	28.1	11.9	4.7	17.7	40.6	47.3	26.4	17.8	32.1	26.4	34.9	48.0	33.2	27.1	26.0	47.5	
07-3Q	18.0	27.9	8.9	8.3	7.1	36.0	44.5	19.9	16.2	16.5	23.5	33.3	48.4	32.5	27.2	17.0	40.7	
07-4Q	11.9	17.7	8.6	5.6	2.7	28.0	31.7	21.4	23.0	14.4	17.1	22.6	29.3	21.1	19.6	17.8	26.4	
08-1Q	11.1	12.6	16.2	8.0	0.9	21.9	24.3	21.6	12.6	5.5	14.3	16.6	27.7	12.8	15.1	6.8	37.0	
08-2Q	6.0	6.0	11.7	0.8	2.9	11.2	11.2	14.6	3.5	4.8	7.4	7.7	10.6	3.5	10.7	7.6	24.3	
08-3Q	0.0	-4.6	10.1	4.8	-1.6	-1.5	-4.8	9.4	8.0	-2.1	-0.3	-4.3	-5.3	-4.5	-4.1	-1.7	2.2	
08-4Q	-5.5	-9.7	0.1	-0.1	-2.6	-9.1	-11.1	-3.2	-5.7	-6.4	-6.5	-9.9	-7.9	-13.7	-8.3	-7.1	-7.1	
09-1Q	-12.1	-16.5	-9.6	-5.5	-4.7	-14.0	-16.8	-9.1	-2.3	-4.3	-12.7	-16.3	-16.9	-18.6	-14.0	-12.7	-21.1	
09-2Q	-11.2	-15.9	-7.7	1.3	-9.6	-17.9	-21.4	-9.8	-3.5	-11.2	-13.7	-18.1	-24.1	-13.7	-19.5	-13.0	-25.3	
09-3Q	-12.9	-13.8	-11.0	-14.9	-9.5	-15.9	-18.0	-10.7	-13.7	-9.1	-13.7	-15.2	-21.8	-13.5	-12.3	-8.9	-26.0	
09-4Q	-9.4	-9.9	-9.4	-9.5	-7.3	-9.3	-10.4	-7.1	-7.0	-4.7	-9.4	-10.1	-13.6	-8.8	-8.5	-8.0	-19.3	
10-1Q	-4.2	-3.5	-6.6	-4.0	-3.5	-4.9	-5.5	-4.0	-5.8	-0.9	-4.3	-4.1	-9.6	-3.0	-2.6	3.2	-14.2	
10-2Q	-5.7	-2.8	-7.1	-13.8	-5.7	-4.8	-3.2	-7.9	-12.8	-6.1	-5.8	-3.5	-4.2	-5.1	-0.6	-2.6	-4.9	
10-3Q	-2.9	-3.5	-4.0	0.2	-1.9	-5.5	-5.1	-6.8	-8.5	-3.7	-3.6	-3.9	-4.7	-4.3	-1.4	-4.8	-7.5	
10-4Q	-1.5	-1.3	0.2	-3.1	-3.2	-6.4	-6.5	-4.6	-10.5	-8.4	-2.8	-3.0	-5.8	-1.1	-1.3	-3.8	-3.0	
11-1Q	-1.9	-0.5	-0.2	-8.4	-3.2	-6.4	-4.3	-9.8	-16.0	-11.7	-3.2	-1.7	2.7	-2.3	-1.8	-8.7	6.1	
11-2Q	-3.4	-1.3	-2.1	-9.7	-6.2	-3.8	-2.8	-4.6	-10.5	-8.6	-2.5	-0.7	-0.6	0.4	0.6	-4.7	0.3	
11-3Q	-1.0	0.5	-0.7	-5.5	-2.6	0.6	1.7	-1.0	-1.9	-3.9	-0.4	1.0	4.6	1.1	-2.5	-0.9	11.2	
11-4Q	-1.2	-0.0	-0.2	-6.0	-1.8	-1.0	-0.8	-0.8	-4.8	-1.6	-1.6	-1.0	-0.7	0.3	-2.5	-1.9	-7.5	
12-1Q	-0.6	-1.1	-2.8	3.9	0.3	-5.4	-6.4	-4.4	2.8	-2.8	-3.2	-4.3	-7.3	-2.2	-7.0	0.4	-10.4	
12-2Q	0.7	-2.8	4.0	5.3	5.0	-3.9	-6.3	1.7	1.1	2.1	-0.9	-4.1	-4.3	-4.9	-3.1	-3.7	-14.9	
12-3Q	-1.9	-1.7	-2.8	1.3	-4.1	-5.8	-6.5	-4.3	-0.6	-5.0	-2.9	-3.2	-9.6	-2.8	0.5	2.5	-16.2	
12-4Q	-0.1	-0.5	0.5	0.6	-0.2	-1.5	-3.0	2.1	1.6	1.2	-0.6	-1.4	-7.3	0.2	-0.2	4.6	-8.6	
13-1Q	1.2	0.7	4.5	0.9	-1.1	2.8	1.9	6.3	3.0	0.4	2.5	2.1	-0.2	4.1	2.7	1.3	8.4	
13-2Q	0.7	1.0	-3.3	7.3	-0.9	7.5	7.1	6.2	19.0	8.7	2.6	3.0	-1.1	3.6	4.1	7.9	2.8	
13-3Q	4.6	3.7	5.5	2.2	9.1	5.8	6.2	4.1	3.5	8.1	3.8	3.1	10.1	4.0	-2.8	-2.3	13.3	
13-4Q	1.3	2.5	-1.5	2.0	0.6	-0.1	1.8	-5.2	-1.0	-2.8	1.3	2.7	6.3	0.9	0.7	2.7	11.6	
14-1Q	1.7	2.3	2.2	1.0	-0.6	3.0	2.8	4.5	1.5	1.7	1.4	1.6	0.2	1.8	2.9	1.8	-7.2	
14-2Q	3.7	5.3	2.2	1.8	1.5	-0.7	0.6	-3.6	-2.9	-3.4	2.6	3.9	3.6					

三友地価インデックス東京圏の最新地価動向 [2024年第2四半期(4-6月)]

	住宅地					商業地					全用途※1	東京都(全用途地域)※2					
	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	全域	都心部	南西部	北東部	多摩地区	都心3区
15-1Q	0.2	1.9	-1.2	-2.0	-1.5	3.8	5.5	0.1	-1.2	0.4	1.8	3.6	6.9	2.4	3.1	1.5	10.8
15-2Q	3.4	5.2	3.4	-2.4	2.1	5.9	7.3	4.4	-3.6	1.9	4.1	5.8	9.2	5.2	4.0	3.4	15.3
15-3Q	4.1	5.4	5.0	0.5	1.9	8.8	10.3	7.0	1.8	3.5	5.2	6.6	14.3	6.1	0.7	2.9	17.3
15-4Q	2.6	4.5	-2.8	9.7	-2.6	1.9	4.0	-4.6	8.2	-4.6	2.0	3.8	7.4	3.7	-0.8	4.1	7.5
16-1Q	4.4	5.6	2.1	4.1	3.5	6.4	7.9	2.8	3.4	3.3	5.3	6.6	12.5	5.5	1.2	6.8	14.7
16-2Q	1.8	1.8	1.0	4.7	0.4	0.4	0.9	-0.9	2.4	-1.3	1.4	1.5	3.6	2.9	-0.8	-1.8	0.2
16-3Q	-0.2	3.4	-3.0	-5.5	-3.6	1.8	3.9	-2.9	-4.1	-2.4	1.0	4.1	2.7	2.9	6.7	5.5	0.0
16-4Q	2.4	3.2	3.0	-2.3	2.9	7.0	7.2	7.2	2.3	6.6	3.7	4.5	6.7	1.8	6.3	3.8	2.6
17-1Q	3.0	3.6	4.1	-0.2	2.1	2.9	3.3	2.3	0.7	1.5	2.9	3.5	2.5	3.1	6.2	2.3	3.1
17-2Q	1.9	3.3	2.0	-4.5	3.0	13.8	14.9	12.2	3.4	13.1	5.6	7.5	12.2	5.6	9.0	1.2	12.1
17-3Q	2.7	3.3	-0.0	8.5	-0.3	4.6	4.9	3.0	10.7	2.0	2.9	3.4	3.2	6.4	1.9	0.0	3.4
17-4Q	0.5	1.3	-3.2	0.4	3.0	5.4	6.3	1.4	5.3	8.1	2.4	3.6	2.5	4.6	8.7	-3.0	4.6
18-1Q	3.5	7.0	-2.1	0.1	2.4	5.3	8.0	-1.6	0.6	2.1	4.4	7.5	10.7	11.3	6.3	-3.1	3.1
18-2Q	3.9	5.8	3.8	10.1	-7.3	5.8	7.9	2.9	7.7	-9.1	5.1	7.3	13.9	3.0	9.8	1.8	9.6
18-3Q	3.2	3.2	5.4	0.5	2.5	12.2	13.3	11.2	5.4	7.5	6.5	7.7	14.9	3.3	11.7	-0.7	22.5
18-4Q	2.5	3.4	2.0	6.7	-3.8	7.7	8.5	6.9	8.9	-0.3	5.0	6.4	9.1	7.7	7.6	-2.0	4.7
19-1Q	-0.1	0.2	-2.6	3.5	-0.8	19.2	20.4	15.2	23.1	16.5	6.1	7.8	16.0	1.8	8.8	5.2	24.3
19-2Q	1.0	0.4	-1.4	1.4	6.1	8.3	8.4	5.7	9.3	14.7	3.2	3.3	4.1	2.6	3.3	3.1	12.3
19-3Q	0.9	3.4	-4.5	-3.7	4.3	10.4	12.1	4.7	5.6	14.5	4.6	7.4	9.3	8.2	6.4	3.7	3.3
19-4Q	5.1	4.1	8.0	3.7	5.9	10.2	9.8	11.6	10.7	10.4	6.3	5.8	10.6	3.4	3.8	5.1	10.2
20-1Q	5.4	3.5	10.3	8.6	2.8	1.8	-0.0	8.3	3.7	0.4	3.5	1.5	-1.0	2.4	3.2	1.5	-3.9
20-2Q	3.2	3.8	1.1	4.8	2.4	-1.4	-2.5	0.5	4.5	0.1	1.2	0.8	-5.7	5.3	0.4	4.3	-10.5
20-3Q	1.8	-1.9	7.1	8.0	2.5	-0.3	-2.9	7.0	5.4	1.5	0.3	-3.0	-5.5	-3.0	0.8	-3.6	0.5
20-4Q	2.5	2.9	1.7	-1.7	6.3	2.9	2.7	3.7	-2.9	7.8	2.5	2.6	-1.6	6.2	5.2	-0.4	2.2
21-1Q	1.1	2.2	-0.9	-3.2	3.9	-2.4	-0.9	-5.9	-9.2	-1.6	1.1	2.4	2.5	0.5	8.4	-1.5	4.6
21-2Q	4.1	5.8	1.7	1.2	4.0	2.6	5.4	-4.1	-4.4	-1.6	3.8	5.8	14.1	1.1	5.9	1.3	11.9
21-3Q	3.2	3.0	5.6	3.6	0.4	3.5	2.5	6.9	6.8	2.4	3.5	3.0	1.4	4.1	0.1	7.8	-5.2
21-4Q	2.8	3.1	1.6	3.6	2.5	1.2	2.0	-1.1	1.0	-0.5	2.4	2.9	6.7	-0.7	2.3	4.5	1.2
22-1Q	6.6	5.9	7.2	9.2	6.1	11.5	10.3	13.9	17.2	13.3	7.7	7.0	5.3	8.0	5.2	11.0	4.6
22-2Q	5.6	3.8	10.6	5.8	5.5	9.8	6.8	18.8	13.8	13.4	8.0	6.3	-0.7	8.9	11.2	7.3	-2.1
22-3Q	6.4	8.0	0.6	10.4	5.5	6.4	9.4	-2.1	7.0	2.0	7.4	9.8	14.8	4.6	18.6	0.8	13.2
22-4Q	7.9	6.1	7.7	16.0	7.2	6.7	5.6	8.1	19.5	6.3	8.1	6.8	5.2	9.4	9.1	1.8	7.8
23-1Q	5.9	5.9	4.9	9.5	4.4	2.8	2.9	1.8	7.2	0.8	5.2	5.1	5.1	5.1	7.8	1.8	-0.4
23-2Q	5.0	3.9	2.9	8.7	8.0	9.7	11.9	3.0	9.5	9.1	6.4	6.8	17.0	4.0	5.3	-2.1	33.6
23-3Q	7.7	8.0	10.7	0.6	9.4	6.1	6.5	7.1	-5.4	5.9	7.3	7.6	7.9	10.7	5.5	3.6	20.2
23-4Q	1.8	3.7	-1.5	3.3	-1.4	5.6	8.1	-0.6	2.1	1.1	3.1	5.4	10.5	0.3	6.5	5.8	7.4
24-1Q	2.0	3.3	0.5	-2.9	3.9	-1.6	0.0	-4.9	-9.2	-2.8	1.1	2.2	6.8	3.3	-2.8	-0.7	13.7
24-2Q	5.9	7.3	10.0	1.1	0.2	-0.2	-0.2	3.2	-6.3	-7.4	4.3	4.9	3.5	6.1	8.9	-0.5	-5.7

(2) 地価指数

※1・2 前ページ参照

	住宅地					商業地					全用途※1	東京都(全用途地域)※2					
	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	全域	都心部	南西部	北東部	多摩地区	都心3区
94-2Q	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
94-3Q	97.4	98.8	97.6	93.3	97.0	94.4	94.6	94.4	91.6	93.5	96.7	97.5	97.0	98.0	96.3	97.6	92.2
94-4Q	96.1	95.3	98.7	95.8	95.5	91.6	90.4	95.6	97.1	92.6	94.3	93.1	89.5	94.9	93.7	94.0	83.9
95-1Q	94.1	94.1	95.3	97.3	88.1	88.1	87.5	90.6	95.0	83.3	92.4	91.8	87.5	92.2	95.1	94.3	81.2
95-2Q	93.1	91.9	93.5	96.0	94.8	84.3	83.2	86.6	90.8	87.8	90.1	88.4	82.6	89.2	92.0	92.8	77.3
95-3Q	92.5	93.0	92.2	91.6	92.5	78.7	77.9	80.5	84.5	80.6	87.5	86.6	78.3	89.9	88.1	92.4	71.1
95-4Q	90.6	89.7	97.0	86.5	90.8	78.3	76.5	87.0	79.7	81.7	86.2	84.1	75.1	86.3	86.5	93.3	65.6
96-1Q	90.6	89.1	96.6	89.2	90.4	72.1	70.3	80.0	75.8	74.5	83.9	81.1	73.0	86.0	81.1	87.0	62.0
96-2Q	88.6	87.1	91.2	87.5	93.3	67.5	66.0	72.4	70.2	73.8	80.8	78.0	66.8	80.9	82.6	87.7	60.8
96-3Q	85.7	85.0	90.8	81.2	87.6	63.9	62.3	71.1	64.6	68.5	78.0	75.6	63.4	79.9	80.1	83.4	51.0
96-4Q	84.2	82.9	92.3	80.9	82.6	61.7	60.2	69.8	63.0	62.6	76.0	73.3	62.5	77.1	78.2	78.6	53.4
97-1Q	83.0	82.5	87.0	81.1	81.8	58.9	57.9	63.6	61.1	59.7	74.1	71.8	61.5	77.0	75.1	76.2	52.7
97-2Q	84.3	84.1	89.2	81.2	82.7	59.1	57.6	66.2	60.8	61.4	74.8	72.4	57.9	78.7	76.2	83.8	49.4
97-3Q	84.1	84.2	87.4	79.5	85.8	57.7	56.6	62.6	57.5	61.4	74.2	72.1	58.1	78.3	77.1	78.9	51.5
97-4Q	83.3	82.7	90.8	78.2	82.2	55.7	54.3	63.3	55.8	57.6	72.9	70.1	56.7	76.5	73.5	78.6	48.4
98-1Q	83.3	82.8	87.9	80.1	83.2	53.8	52.3	59.9	56.6	56.6	72.1	69.2	54.6	76.2	73.9	77.4	43.4
98-2Q	80.7	80.3	85.5	77.6	80.2	52.6	51.5	58.4	53.3	54.6	70.0	67.4	54.3	73.6	70.5	77.0	46.4
98-3Q	80.7	79.9	86.6	77.0	81.5	53.8	52.2	60.5	55.8	57.1	70.5	67.5	53.9	73.8	71.9	74.9	45.2
98-4Q	79.7	78.9	87.4	76.8	76.0	51.5	50.2	58.8	53.0	51.4	68.8	65.9	53.0	72.6	69.7	72.3	45.1
99-1Q	79.9	78.8	88.9	74.6	79.0	52.8	51.2	61.7	53.1	54.6	69.5	66.4	54.4	73.6	66.6	75.9	47.2
99-2Q	76.8	77.3	82.9	72.6	71.6	49.1	48.2	55.4	48.4	47.8	66.1	64.1	51.3	71.6	66.8	71.1	41.1
99-3Q	76.0	76.2	83.4	69.1	74.6	51.6	50.2	59.4	50.3	53.3	66.7	64.5	51.2	72.7	66.1	72.0	46.0
99-4Q	75.0	75.7	82.9	66.2	73.5	49.0	48.2	55.4	45.1	49.3	65.3	63.5	51.9	70.9	65.0	70.0	47.5
00-1Q	75.0	74.4	84.5	67.6	74.0	49.7	48.1	59.0	48.0	51.4	65.5	62.8	50.2	69.4	64.4	72.8	43.4
00-2Q	73.7	74.2	81.2	66.7	70.9	46.7	45.9	53.1	43.8	46.5	63.2	61.1	49.5	68.4	62.4	68.2	42.8
00-3Q	71.9	73.0	75.1	65.5	71.9	45.4	44.7	49.3	44.4	47.2	61.8	60.2	48.3	68.3	60.5	67.3	40.1
00-4Q	71.8	72.7	79.9	63.5	67.7	47.7	46.9	55.1	44.4	46.7	62.6	61.0	49.1	69.5	61.7	67.1	43.8
01-1Q	71.0	70.9	79.1	63.8	69.7	47.5	46.5	54.6	44.2	47.9	62.1	60.0	50.1	66.8	60.4	66.0	45.1
01-2Q	69.4	70.0	77.6	60.9	66.9	44.5	43.8	51.1	39.5	44.1	59.7	57.8	47.8	65.1	57.8	64.0	41.7
01-3Q	66.9	69.3	74.3	54.6	64.6	44.0	43.6	49.7	37.5	43.3	58.1	57.4	47.6	66.9	55.8	60.7	40.6
01-4Q	66.8	68.3	72.8	58.8	62.9	41.2	40.8	45.9	38.5	39.9	57.1	55.9	44.6	63.6	57.5	61.0	38.2
02-1Q	66.0	68.7	71.0	55.7	63.3	41.5	41.4	45.6	36.3	40.5	56.6	56.0	45.9	64.2	56.2	59.9	36.2
02-2Q	65.3	67.1	72.0	55.9	61.7	40.3	39.8	45.9	35.6	39.3	55.3	54.1	43.2	63.3	54.1	58.6	34.8
02-3Q	63.9	67.0	69.1	53.8	59.0	39.0	39.1	42.4	34.1	36.4	54.0	53.7	44.3	63.0	52.6	55.9	36.3
02-4Q	63.9	67.1	69.5	51.5	60.6	38.9	39.1	42.5	32.3	37.2	54.3	54.2	43.7	62.6	54.4	58.3	37.4
03-1Q	62.5	65.7	67.2	51.0	59.8	40.3	40.4	43.7	33.8	38.9	54.0	54.0	44.4	62.2	53.5	57.3	37.5
03-2Q	62.5	65.6	67.4	51.7	58.6	38.8	39.0	42.2	32.2	36.8	53.2	53.1	43.5	62.4	53.3	54.1	36.1
03-3Q	60.7	64.3	65.6	48.0	57.8	38.7	38.8	42.4	31.8	37.5	52.3	52.5	42.2	62.4	51.9	54.5	34.8
03-4Q	60.2	64.5	65.5	47.0	55.3	37.7	38.1	41.0	30.0	34.8	51.6	52.2	42.0	62.5	51.6	53.3	35.3
04-1Q	59.7	63.7	63.6	47.9	55.6	35.8	36.1	38.8	30.0	33.9	50.5	50.8	39.9	60.6	50.9	53.7	32.3
04-2Q	59.3	63.9	64.3	44.8	55.9	33.9	34.3	37.0	25.7	32.3	49.2	49.6	38.9	60.2	48.4	53.0	30.8
04-3Q	59.4	64.1	62.9	45.3	57.0	35.9	36.3	38.4	28.3	35.0	50.2	50.9	40.3	62.1	49.3	52.8	32.3
04-4Q	59.4	64.8	63.0	43.9	56.2	34.6	35.2	36.6	26.0	32.9	49.7	50.7	39.5	62.2	49.9	52.6	32.5
05-1Q	59.0	64.4	62.2	44.3	55.5	35.7	36.3	37.9	27.1	33.8	50.1	51.3	40.7	62.1	49.6	54.3	32.7
05-2Q	58.9	63.4	62.9	46.0	54.4	33.5	33.9	36.0	26.0	31.2	48.7	49.2	38.7	61.0	47.7	50.2	31.2
05-3Q	57.8	63.4	60.5	43.5	53.8	34.9	35.6	36.4	26.8	32.6	48.9	50.2	39.9	60.6	48.8	52.7	31.9
05-4Q	57.5	63.5	60.6	42.4	53.0	36.6	37.6	38.1	27.3	33.6	49.6	51.4	41.3	62.3	51.1	51.0	34.4
06-1Q	59.3	65.6	61.4	44.8	54.3	37.0	38.2	37.9	28.1	33.6	50.8	52.7	43.1	64.3	50.8	52.1	34.6
06-2Q	58.8	65.5	60.4	44.6	52.9	36.4	38.2	36.1	26.9	31.8	50.2	52.6	44.4	63.4	51.3	49.7	37.9
06-3Q	62.3	69.9	64.0	44.7	58.2	40.5	42.4	40.1	28.5	36.5	54.0	57.0	48.3	67.2	55.3	56.0	43.0
06-4Q	65.6	75.5	65.5	45.7	59.6	44.2	47.4	41.3	29.1	37.8	57.6	62.3	54.7	75.4	58.4	57.2	52.7
07-1Q	67.1	78.9	66.3	44.8	59.9	46.5	49.7	44.3	30.1	40.0	59.6	65.3	54.4	81.0	61.9	61.6	47.2
07-2Q	70.3	83.9	67.5	46.7	62.3	51.2	56.3	45.6	31.7	41.9	63.5	71.0	65.7	84.4	65.2	62.6	55.9
07-3Q	73.5	89.4	69.7	48.4	62.4	55.1	61.3	48.0	33.2	42.5	66.8	76.0	71.7	89.0	70.3	65.6	60.5
07-4Q	73.4	88.8	71.1	48.3	61.2	56.5	62.5	50.2	35.8	43.3	67.4	76.5	70.8	91.4	69.9	67.3	66.6
08-1Q	74.5	88.9	77.1	48.4	60.4	56.7	61.7	53.9	33.9	42.2	68.1	76.1	69.5	91.3	71.2	65.8	64.7
08-2Q	74.5	88.9	75.4	47.1	64.1	56.9	62.6	52.2	32.8	43.9	68.2	76.5	72.7	87.4	72.2	67.4	69.5
08-3Q	73.6	85.3	76.8	50.7	61.4	54.3	58.3	52.5	35.8	41.6	66.6	72.8	67.9	85.0	67.4	64.4	61.8
08-4Q	69.4	80.2	71.2	48.2	59.6	51.4	55.5	48.5	33.7	40.5	63.0	68.9	65.2	78.8	64.1	62.6	61.9
09-1Q	65.5	74.2	69.6	45.7	57.6	48.7	51.4	49.0	33.2	40.3	59.5	63.7	57.7	74.3	61.3	57.4	51.0
09-2Q	66.2	74.8	69.6	47.7	58.0	46.7	49.2	47.1	31.7	39.0	58.8	62.6	55.2	75.4	58.1	58.6	51.9
09-3Q	64.1	73.5	68.4	43.1	55.6	45.7	47.9	46.9	30.9	37.8	57.4	61.7	53.1	73.5	59.2	58.7	45.7
09-4Q	62.8	72.2	64.6	43.6	55.2	46.6	49.7	45.1	31.4	38.6	57.1	61.9	56.3	71.9	58.6	57.5	50.0
10-1Q	62.7	71.6	65.1	43.8	55.5	46.3	48.6	47.1	31.2	40.0	56.9	61.1	52.2	72.1	59.7	59.2	43.8
10-2Q	62.5	72.7	64.7	41.1	54.7	44.5	47.6	43.4	27.6	36.6	55.4	60.4	52.9	71.5	57.8	57.1	49.3
10-3Q	62.2	70.9	65.6	43.2	54.5	43.2	45.4	43.7	28.3	36.5	55.4	59.3	50.6	70.4	58.3	55.9	42.3
10-4Q	61.9	71.3	64.7	42.3	53.5	43.7	46.5	43.0	28.1	35.4	55.5	60.1	53.1	71.1	57.8	55.4	48.5
11-1Q	61.5	71.3	65.0	40.1	53.7	43.4	46.5	42.5	26.2	35.3	55.1	60.0	53.6	70.4	58.6	54.1	46.5
11-2Q	60.4	71.7	63.3	37.1	51.3	42.8	46.3	41.4	24.7	33.5	54.1	60.0	52.5	71.9	58.1	54.4	49.5
11-3Q	61.6	71.3	65.2	40.8	53.1	43.4	46.2	43.2	27.8	35.0	55.2	59.9	52.9	71.1	56.9	55.4	47.0
11-4Q	61.2	71.3	64.6	39.8	52.5	43.2	46.1	42.7	26.7	34.8	54.6	59.5	52.7	71.3	56.4	54.3	44.9
12-1Q	61.2	70.5</															

三友地価インデックス東京圏の最新地価動向 [2024年第2四半期(4-6月)]

	住宅地					商業地					全用途※1	東京都(全用途地域)※2					
	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京圏	全域	都心部	南西部	北東部	多摩地区	都心3区
15-1Q	63.1	74.0	66.6	41.7	52.2	45.0	48.0	45.1	27.9	35.2	56.4	61.8	53.2	74.8	59.4	56.9	46.4
15-2Q	65.6	78.0	67.3	41.7	55.3	46.5	50.2	45.0	27.8	36.6	58.7	65.1	56.2	79.6	61.9	59.4	52.1
15-3Q	67.4	79.5	69.8	44.4	55.9	47.4	51.2	45.9	29.0	36.2	59.9	66.0	60.3	79.7	59.7	59.7	52.7
15-4Q	66.1	79.3	66.5	44.3	53.0	45.6	49.9	42.7	28.2	33.7	58.6	65.5	58.7	78.9	58.9	62.0	52.7
16-1Q	65.8	78.1	68.0	43.4	54.0	47.9	51.8	46.4	28.8	36.4	59.4	65.9	59.8	78.9	60.1	60.7	53.2
16-2Q	66.8	79.4	68.0	43.6	55.5	46.7	50.6	44.6	28.5	36.1	59.6	66.1	58.2	81.9	61.5	58.4	52.2
16-3Q	67.2	82.2	67.7	41.9	53.8	48.2	53.2	44.6	27.8	35.3	60.5	68.7	62.0	82.0	63.7	63.0	52.7
16-4Q	67.7	81.9	68.5	43.3	54.5	48.8	53.5	45.8	28.9	36.0	60.8	68.4	62.6	80.3	62.6	64.4	54.1
17-1Q	67.8	80.9	70.8	43.3	55.1	49.3	53.5	47.5	29.0	36.9	61.2	68.2	61.3	81.3	63.8	62.2	54.9
17-2Q	68.0	82.0	69.4	41.6	57.2	53.2	58.2	50.1	29.5	40.8	62.9	71.0	65.3	86.5	67.0	59.1	58.5
17-3Q	69.1	84.9	67.7	45.5	53.6	50.5	55.8	45.9	30.8	36.0	62.3	71.1	64.0	87.3	64.9	63.0	54.5
17-4Q	68.0	82.9	66.3	43.4	56.1	51.4	56.9	46.4	30.4	38.9	62.2	70.9	64.2	84.0	68.1	62.4	56.6
18-1Q	70.2	86.6	69.3	43.3	56.5	51.9	57.8	46.7	29.2	37.7	63.8	73.3	67.8	90.5	67.8	60.2	56.6
18-2Q	70.7	86.8	72.0	45.8	53.1	56.2	62.8	51.5	31.7	37.1	66.1	76.2	74.4	89.1	73.6	60.1	64.1
18-3Q	71.3	87.6	71.4	45.7	55.0	56.6	63.2	51.1	32.4	38.7	66.4	76.5	73.5	90.2	72.5	62.6	66.7
18-4Q	69.7	85.7	67.6	46.4	53.9	55.4	61.7	49.6	33.1	38.8	65.3	75.5	70.0	90.5	73.3	61.2	59.2
19-1Q	70.1	86.7	67.5	44.9	56.0	61.9	69.6	53.8	35.9	43.9	67.7	79.0	78.7	92.1	73.8	63.4	70.3
19-2Q	71.4	87.2	71.0	46.5	56.3	60.9	68.1	54.4	34.7	42.5	68.2	78.7	77.4	91.4	76.0	62.0	72.0
19-3Q	71.9	90.6	68.1	44.0	57.3	62.5	70.9	53.5	34.2	44.3	69.4	82.2	80.3	97.7	77.1	64.9	68.9
19-4Q	73.2	89.3	73.0	48.1	57.1	61.1	67.8	55.4	36.7	42.8	69.5	79.8	77.4	93.6	76.1	64.3	65.3
20-1Q	73.9	89.8	74.5	48.7	57.6	63.0	69.6	58.3	37.3	44.1	70.1	80.2	77.9	94.3	76.2	64.3	67.6
20-2Q	73.7	90.5	71.8	48.7	57.6	60.0	66.4	54.7	36.2	42.6	69.0	79.4	73.1	96.3	76.4	64.7	64.5
20-3Q	73.2	88.9	73.0	47.5	58.8	62.3	68.8	57.2	36.1	45.0	69.6	79.7	75.9	94.7	77.7	62.5	69.3
20-4Q	75.0	91.8	74.2	47.3	60.7	62.9	69.6	57.5	35.6	46.1	71.2	81.9	76.2	99.3	80.0	64.0	66.8
21-1Q	74.7	91.8	73.8	47.1	59.8	61.5	68.9	54.9	33.9	43.3	70.9	82.1	79.8	94.8	82.5	63.3	70.7
21-2Q	76.7	95.7	73.0	49.3	59.9	61.5	69.9	52.5	34.6	41.9	71.6	84.0	83.4	97.3	80.9	65.5	72.1
21-3Q	75.6	91.6	77.1	49.2	59.1	64.5	70.6	61.1	38.5	46.1	72.1	82.1	77.0	98.6	77.8	67.4	65.7
21-4Q	77.1	94.7	75.4	49.0	62.2	63.6	71.0	56.9	36.0	45.9	72.9	84.2	81.3	98.6	81.9	66.9	67.6
22-1Q	79.7	97.2	79.1	51.5	63.5	68.6	76.0	62.5	39.7	49.1	76.3	87.9	84.1	102.3	86.8	70.3	73.9
22-2Q	81.0	99.3	80.8	52.1	63.3	67.6	74.7	62.4	39.4	47.5	77.4	89.3	82.8	105.9	90.0	70.3	70.6
22-3Q	80.5	98.9	77.6	54.3	62.3	68.6	77.2	59.9	41.2	47.1	77.4	90.2	88.4	103.2	92.2	67.9	74.3
22-4Q	83.2	100.5	81.2	56.8	66.7	67.9	74.9	61.5	43.0	48.8	78.8	90.0	85.5	107.8	89.3	68.1	72.8
23-1Q	84.4	102.9	83.0	56.3	66.3	70.5	78.3	63.6	42.5	49.5	80.3	92.4	88.3	107.5	93.6	71.6	73.6
23-2Q	85.0	103.2	83.2	56.7	68.3	74.2	83.6	64.2	43.2	51.8	82.3	95.3	96.9	110.2	94.7	68.8	94.3
23-3Q	86.7	106.8	85.9	54.7	68.2	72.8	82.2	64.1	39.0	49.8	83.1	97.0	95.4	114.3	97.3	70.4	89.3
23-4Q	84.7	104.1	80.0	58.7	65.8	71.7	81.0	61.1	43.8	49.3	81.3	94.8	94.4	108.1	95.1	72.1	78.2
24-1Q	86.1	106.3	83.3	54.7	68.8	69.4	78.3	60.5	38.6	48.1	81.2	94.5	94.3	111.0	90.9	71.1	83.7
24-2Q	90.0	110.7	91.5	57.3	68.5	74.0	83.4	66.3	40.4	48.0	85.8	100.0	100.2	116.9	103.2	68.5	88.9

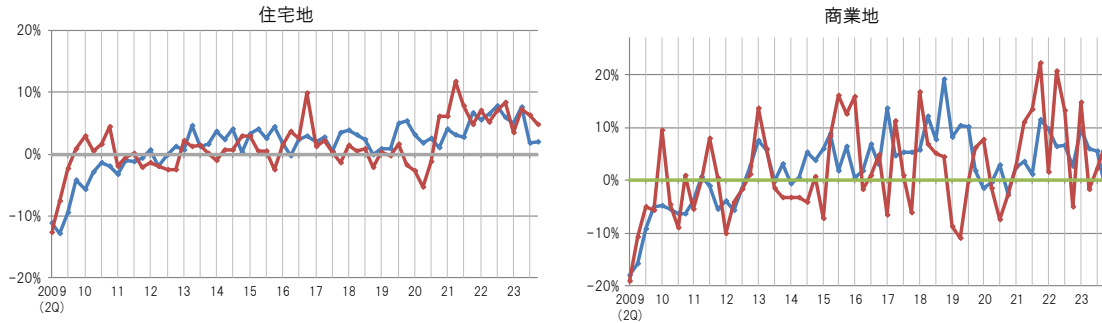
5. 三友地価インデックスと不動産価格指数対比

- 三友地価インデックス(東京圏)と不動産価格指数*(国土交通省、南関東圏)は、住宅地・商業地いずれも概ね類似傾向を示している。※12ページ(2)特徴①参照

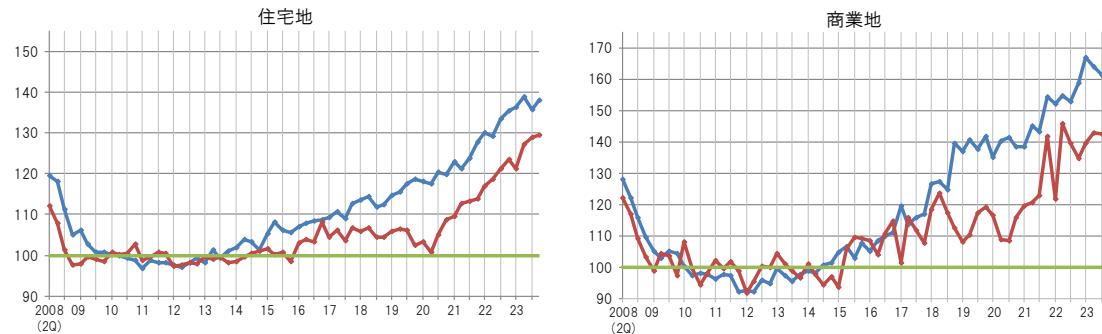
【図表-9】 地価変動率・地価指数

(圏域はいずれも同じ…東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)

地価変動率(対前年同期比)



地価指数(2010年平均=100)



— 三友地価インデックス(東京圏)
— 不動産価格指数(南関東圏、出典:国土省「不動産価格指数-令和6年3月・令和6年第1四半期分-令和6.6.28公表」より弊社編集)

補足: 三友地価インデックスの開発経緯とその特徴

(1) 開発経緯

三友地価インデックスは、2001年10月、株式会社三友システムアプライザル(当時は株式会社三友システム不動産金融研究所、2007年12月に株式会社三友システムアプライザルと合併)とニッセイ基礎研究所が共同開発したもので(名称「NS不動産インデックス」)、不動産鑑定を行う当社の価格調査の実績データ(標準価格³)を基に、統計的手法を用いて恣意性を極力排除した地価インデックスである。

途中、発刊を中断していたが、当インデックスの分析方法を当社がニッセイ基礎研究所から引き継ぎ、2007年第3四半期から名称を「三友地価インデックス」と改め、再刊した。

³ 標準価格とは、近隣地域において最も普遍的な地価形成要因を具備し、地価水準の指標となる標準的画地の価格をいう。対象地の個別性を反映する鑑定評価額とは異なる。

(2) 特徴

- ① 実際の土地取引などの際に用いた鑑定評価(価格調査)の実績データを利用している。具体的には「標準価格」と定義されるもので、地価の個別性を排除した指標的な価格であり、地域間の地価水準を比較することが可能となる。
- 同様の地価指標に公的なものとして地価公示価格と都道府県地価調査価格があるが(下表)、作業工程の制約上、過去の事例に基づいて評価額が求められ、価格時点から公表まで約3ヶ月の隔たりがあり、しかも年1回のみ公表となっている。したがって、継続的に四半期ごとに公表している三友地価インデックスは、これらの公的指標に比べ、実勢をよりタイムリーに反映していると判断される。

地価指標	価格時点	公表元	公表時期
地価公示価格	1月1日	国土交通省	3月
都道府県地価調査価格	7月1日	都道府県	9月

なお、国土交通省では、2008年より不動産価格指数を公表している。アンケート調査によって収集された取引価格情報を基礎データとして、全国・ブロック別・都市圏別等に、住宅総合、住宅地、戸建住宅、マンション(区分所有)、店舗、オフィス、商業地等の分類で指数を算出している。公表頻度は、月(住宅)あるいは期(商業用不動産)単位で、基礎データとなる取引価格情報の取引月は、公表前約3カ月のものである。

- ② 評価地ごとの特性(品質)の偏りを考慮するためにヘドニック法を採用している。
- ③ 東京圏⁴(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)の住宅地・商業地・工業地の地価動向を指標化している(東京圏の価格調査実績データの件数は每期600~900件)。

(3) 三友地価インデックスとヘドニック法

ヘドニック法とは、各商品の品質がこれを構成する複数の特性(性能)に分解でき、その価格は性能によって決定されると考え、これらの諸特性と各商品の価格との関係を、重回帰分析という統計的手法で解析することにより、商品間の価格差のうち品質に起因する部分を計量的に把握しようとする統計処理手法である。

三友地価インデックスでは、不動産価格の諸特性(交通の便、規模、地域等など)のバラツキを調整して同一品質にするためにヘドニック法を利用している。これにより、地域、用途地域、路線、最寄り駅からの距離など9項目が同一の物件の2時点の地価(標準価格)の相違は「地価の変動」とみなすことが可能となる。

9項目以外にも地価に影響を与える特殊要因ものは多いと考えられるが、それは地価(標準価格)のサンプルを多数採用し、平均化することでその影響を除去した。

⁴ 地価公示の「東京圏(首都圏整備法による区域)」とは一致しない。

(4) 三友地価インデックスの使用データ

1994年第2四半期～2024年第2四半期までの鑑定書と調査表に基づく標準価格データ(有効データサンプル数は113,194件)。

- 東京圏(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)の市区部における住宅・商業・工業の用途地域を対象とし、用途地域外や都市計画区域外などは対象外とする。
- インデックスを安定させるため、①最寄り駅が東京都心駅から鉄道で1時間以内、または3県の中心駅(横浜・千葉・大宮)から45分以内の地点に限定し、②最寄り駅より1,200mの範囲(徒歩圏)に立地する土地を対象としている。

(5) 三友地価インデックスの作成方法

- 標準価格データを基に以下の地価関数を推計したうえで、平均的な土地について地価の動きを推計し、これを指数化して品質調整済みのインデックスを作成する。
- 土地は個別性が強いいため、最寄り駅までの距離やターミナル駅までの近接性、その土地の用途指定や容積率といった土地の諸特性を考慮することが必要となる。ここでは、商品などの特性を調整するために用いられるヘドニック手法(上述)を採用している。
- この関数の特徴は、地域ごと、用途ごと等に特徴ある指数を作成できるよう、四半期ダミーとの合成変数を多く設定したことで、推計結果は統計的に十分満足できる結果となった。

$$\log L = a_0 + \sum_i a_{1i} x_i + \sum_{j,k} a_{2jk} DM_{jk} + \sum_l a_{3l} DQ_l + \sum_{i,j,k} a_{4ijk} x_i DM_{jk} + \sum_{j,k,l} a_{5jkl} DM_{jk} DQ_l + \sum_{i,j,k,l} a_{6ijkl} x_i DM_{jk} DQ_l$$

L : 地価(円/㎡)

x : 最寄り駅からの距離(m)、前面道路幅員(m)、容積率(%)、東京都心主要ターミナルからの最短乗車時間(分)、3県中心駅からの最短乗車時間(分)

DM : 用途地域ダミー、地域ダミー、路線ダミー、近接都心ターミナル駅ダミー、近接3県中心駅ダミー

DQ : 四半期ダミー

a : 係数

以上

担当: 福迫・高田

fukusako@sanyu-appraisal.co.jp

takada@sanyu-appraisal.co.jp

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.