

# Tanikan Report Tokyo

vol.9 2026年地価公示 発表

2026.3版



JR飯田橋駅西口駅舎

## ■住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	20,600	27,400	33.0
2	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	65,000	84,500	30.0
3	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886番10	27,800	34,000	22.3
4	港-19	東京都	港区港南3丁目6番7 『港南3-7-23』	1,850,000	2,260,000	22.2
5	野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6513番外	20,400	24,700	21.1
6	文京-12	東京都	文京区本郷1丁目107番1 『本郷1-28-3』	2,400,000	2,900,000	20.8
7	港-4	東京都	港区赤坂1丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	5,900,000	7,110,000	20.5
8	港-1	東京都	港区赤坂6丁目1911番 『赤坂6-19-23』	3,390,000	4,080,000	20.4
9	港-17	東京都	港区芝浦2丁目1番33 『芝浦2-3-27』	2,280,000	2,740,000	20.2
10	品川-17	東京都	品川区東品川4丁目13番 『東品川4-2-11』	1,150,000	1,380,000	20.0

## ■住宅地 変動率【東京都内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	港-19	港区港南3丁目6番7 『港南3-7-23』	1,850,000	2,260,000	22.2
2	文京-12	文京区本郷1丁目107番1 『本郷1-28-3』	2,400,000	2,900,000	20.8
3	港-4	港区赤坂1丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	5,900,000	7,110,000	20.5
4	港-1	港区赤坂6丁目1911番 『赤坂6-19-23』	3,390,000	4,080,000	20.4
5	港-17	港区芝浦2丁目1番33 『芝浦2-3-27』	2,280,000	2,740,000	20.2
6	品川-17	品川区東品川4丁目13番 『東品川4-2-11』	1,150,000	1,380,000	20.0
7	北-7	北区赤羽1丁目32番14 『赤羽1-32-12』	1,730,000	2,050,000	18.5
8	北-22	北区滝野川5丁目6番4外 『滝野川5-6-4』	1,200,000	1,420,000	18.3
9	港-23	港区三田2丁目35番1 『三田2-7-25』	2,520,000	2,980,000	18.3
9	品川-5	品川区東品川1丁目299番3 『東品川1-39-2』	1,260,000	1,490,000	18.3

## ■ 商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	170,000	245,000	44.1
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	104,000	144,000	38.5
3	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	29,800	40,300	35.2
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	128,000	172,000	34.4
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
7	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2『西浅草2-13-10』	2,580,000	3,230,000	25.2
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外『道頓堀1-6-10』	7,600,000	9,500,000	25.0
9	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	425,000	531,000	24.9
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2

## ■ 商業地 変動率【東京都内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	渋谷5-13	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
2	台東5-4	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
3	台東5-5	台東区西浅草2丁目66番2『西浅草2-13-10』	2,580,000	3,230,000	25.2
4	台東5-22	台東区浅草2丁目24番6『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2
5	渋谷5-24	渋谷区渋谷2丁目6番9外『渋谷2-6-12』	2,900,000	3,600,000	24.1
6	中野5-1	中野区中野3丁目107番10外『中野3-36-15』	6,670,000	8,270,000	24.0
7	台東5-28	台東区浅草2丁目52番11『浅草2-34-11』	2,010,000	2,490,000	23.9
8	台東5-39	台東区西浅草3丁目2番10『西浅草3-4-2』	1,300,000	1,610,000	23.8
9	台東5-34	台東区浅草5丁目77番15『浅草5-37-6』	798,000	988,000	23.8
10	中野5-12	中野区中野5丁目21番7『中野5-67-5』	4,370,000	5,410,000	23.8

## ■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	40,000	50,400	26.0
2	大田9-5	東京都	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
3	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	11,500	13,800	20.0
3	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
5	仙台宮城野9-1	宮城県	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	149,000	178,000	19.5
6	仙台宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	160,000	191,000	19.4
7	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	187,000	220,000	17.6
8	仙台若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	115,000	135,000	17.4
9	足立9-4	東京都	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
10	江東9-2	東京都	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7
10	神戸東灘9-4	兵庫県	神戸市東灘区深江浜町133番	150,000	175,000	16.7

## ■工業地 変動率【東京都内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大田9-5	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
2	足立9-4	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
3	江東9-2	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7
4	江東9-3	江東区佐賀2丁目14番1 『佐賀2-8-20』	666,000	769,000	15.5
5	江東9-4	江東区辰巳3丁目10番1 『辰巳3-8-5』	752,000	864,000	14.9
6	江戸川9-4	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	464,000	520,000	12.1
7	大田9-1	大田区東糀谷6丁目1335番1外 『東糀谷6-2-16』	411,000	460,000	11.9
8	大田9-4	大田区大森南3丁目433番12 『大森南3-22-9』	360,000	400,000	11.1
9	品川9-1	品川区八潮2丁目7番 『八潮2-7-8』	510,000	565,000	10.8
10	板橋9-1	板橋区東坂下1丁目9番10 『東坂下1-14-12』	367,000	406,000	10.6

# 【トピックス① 東京都 2026年地価公示の概況（変動率の推移）】

## ■ 住宅地

### ＜用途別対前年変動率＞

先高観はあるものの、依然として低金利環境にあることから、引き続き住宅需要は堅調であり、下表のとおり地価上昇は継続し、上昇幅も拡大傾向にある。2024年以降の地価上昇率は、3区分全て新型コロナウイルス感染症拡大前の2020年1月1日時点を上回っている。

### ＜公示価格 用途別対前年変動率＞

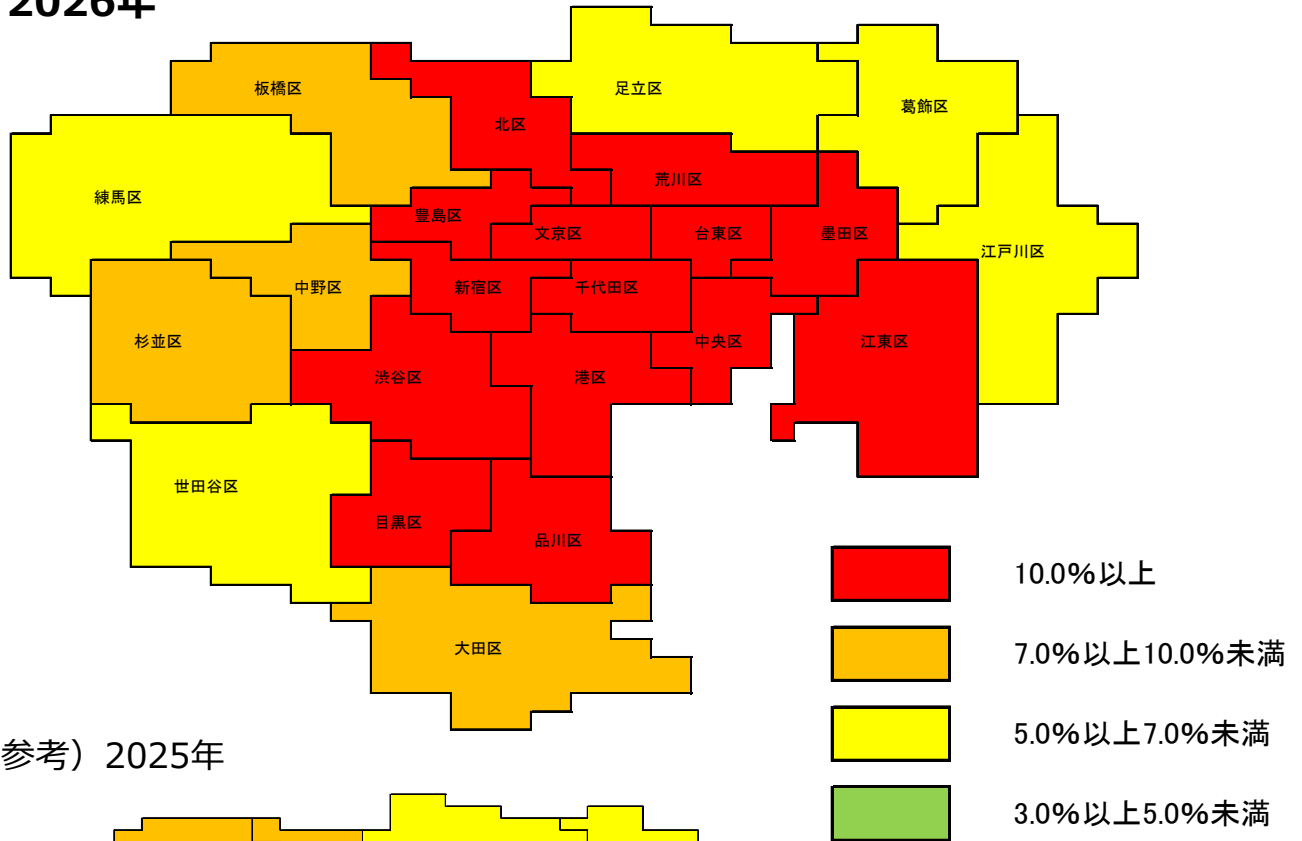
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
住宅地	東京都	2.8	-0.6	1.0	2.6	4.1	5.8	6.6
	都区部	4.6	-0.5	1.5	3.4	5.4	7.9	9.0
	多摩	0.8	-0.7	0.5	1.6	2.7	3.4	3.9

単位：%

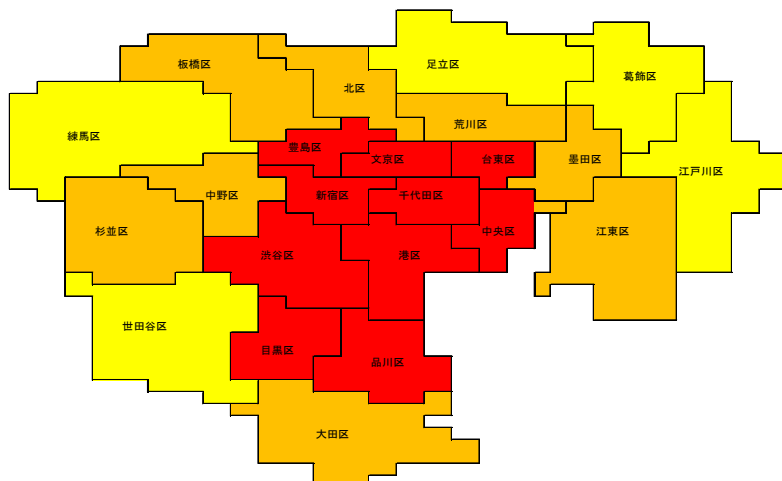
### ＜都区部 対前年変動率 平均変動率マップ＞

都区部全域で地価上昇は著しく、10.0%以上の地価上昇を示している区は14に上る。その中で、2025年と比較すると、千代田区・中央区等の都心部の上昇率がやや鈍化する一方で、墨田区・江東区・北区・荒川区等の城北・城東地区の住宅地は上昇幅を大きく拡大させている。

## ・ 2026年



## (参考) 2025年



# 【トピックス①】 東京都 2026年地価公示の概況（変動率の推移） 2】

## ■ 商業地

### <用途別対前年変動率>

商業地についても、地価上昇率は引き続き拡大傾向にある。

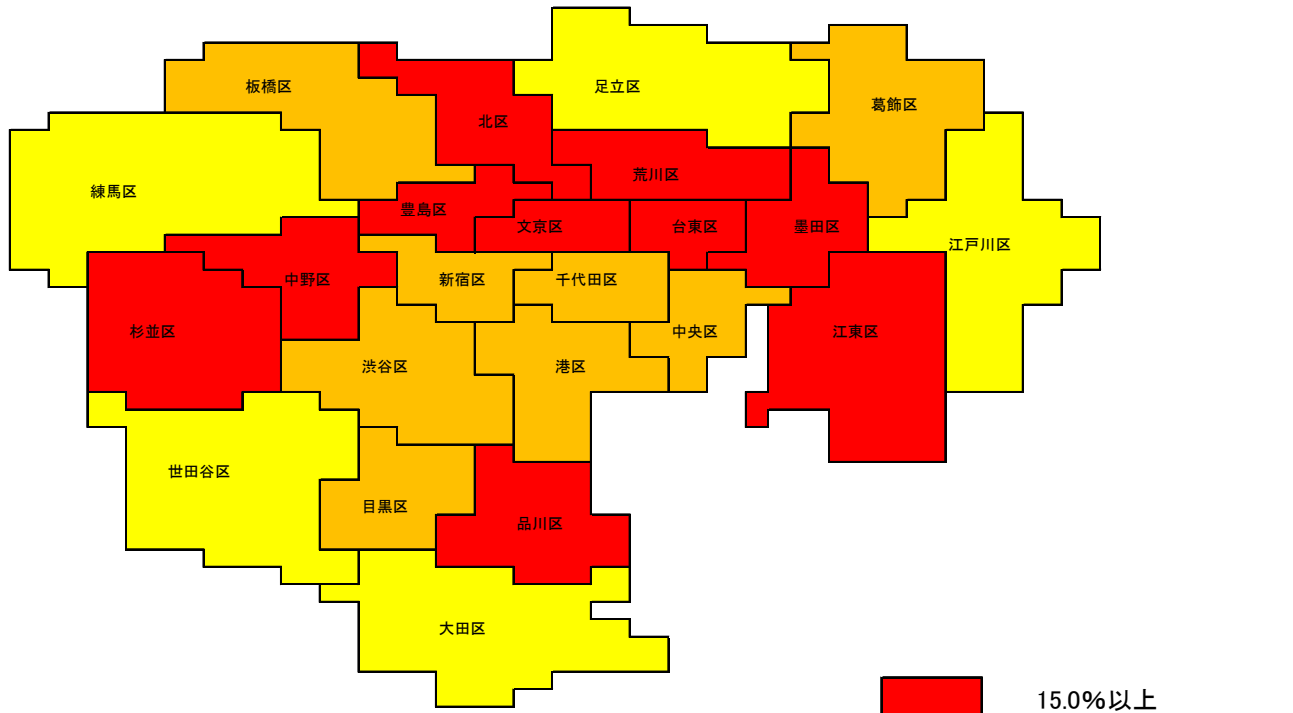
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
商業地	東京都	7.2	-1.9	0.6	3.3	6.3	10.5	12.2
	都区部	8.5	-2.1	0.7	3.6	7.0	11.8	13.8
	多摩	2.5	-1.1	0.5	2.1	3.8	5.3	6.0

単位：%

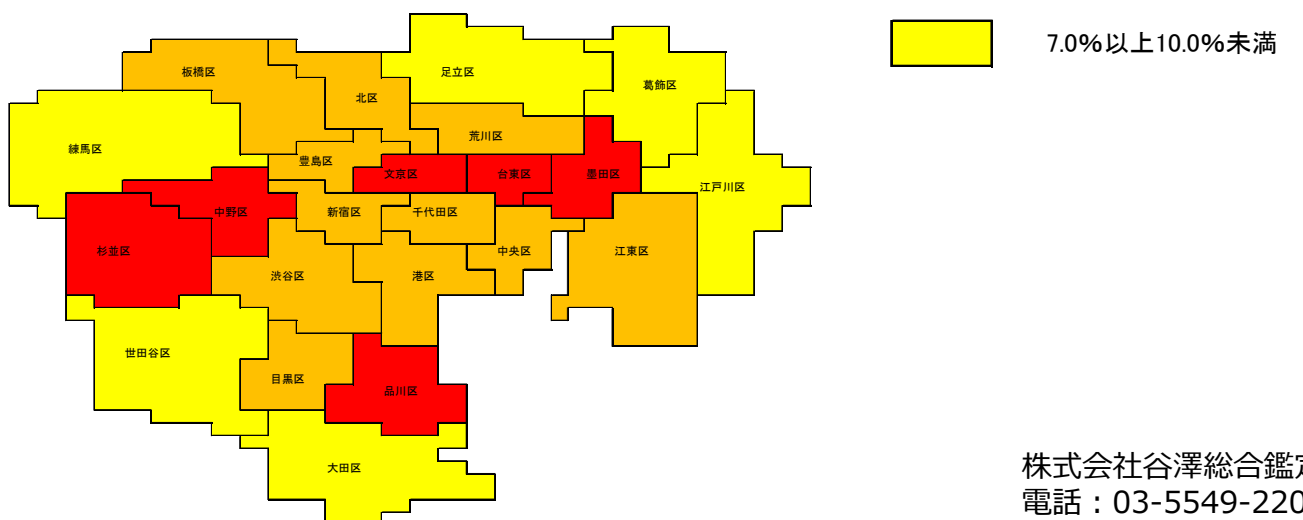
### <都区部 対前年変動率 平均変動率マップ>

全般的な傾向として地価上昇は著しく、半数近くの区で15.0%以上の地価上昇を示している。特に、インバウンド旅行者の増加等を反映し浅草エリアの地価上昇が顕著であるほか、再開発が進展する地域についても高い地価上昇率の地点が観察される。また、これまで上昇率が控え目であった業務商業地域についても、オフィスの空室率や賃料の水準が回復してきたことを反映し、上昇率を拡大させている。

## ・ 2026年



## (参考) 2025年

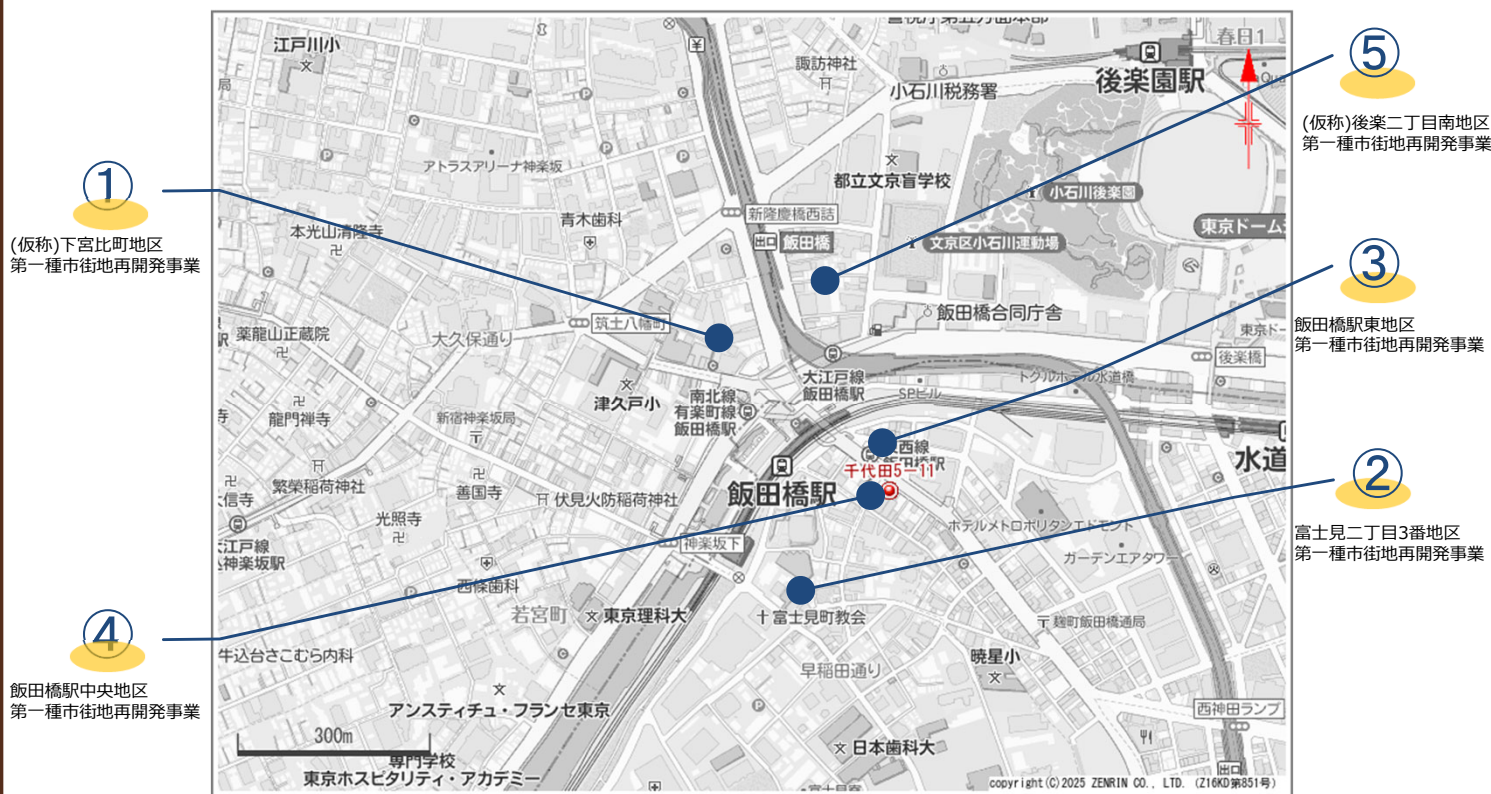


## 【トピックス② 飯田橋駅エリアの動向】

飯田橋駅エリアは、千代田区、新宿区及び文京区の区境に位置し、JRを始め5路線が結節するほか、幹線道路3路線が交差する交通の要衝である。駅周辺においては、建物の老朽化や土地の細分化が進んでいるエリアが多く、地域活性化のため、複数の再開発事業が進行している。しかしながら、駅周辺における歩道橋、地下の乗換コンコース等の都市基盤施設は、混雑して分かりにくく、バリアフリー動線にも課題がある。このような中、飯田橋駅周辺基盤整備計画が策定され、各都市基盤施設の必要性や仕様、整備及び維持管理に係る関係者間の役割分担、事業スケジュールなどの具体的な内容を取りまとめられたことにより、周辺の再開発事業と協調した飯田橋駅エリア全体の利便性の向上が期待されることである。

飯田橋駅エリアにおいて計画されている主な再開発事業は下表のとおりである。

番号	名称	所在	規模・主な用途	延べ面積	竣工時期
①	(仮称)下宮比町地区 第一種市街地再開発事業	新宿区宮比町	【A棟】地上32階、事務所・ホテル・店舗等 【B棟】地上47階、住宅・店舗等 【C棟】地上14階、住宅・事務所等	【A棟】約106,000㎡ 【B棟】約92,000㎡ 【C棟】約10,000㎡	2036年度
②	富士見二丁目3番地区 第一種市街地再開発事業	千代田区 富士見2丁目	【A敷地】地上21階、事務所・住宅・子育て支援施設等 【B敷地】地上6階、事務所	【A敷地】約45,000㎡ 【B敷地】約1,200㎡	2029年度
③	飯田橋駅東地区 第一種市街地再開発事業	千代田区 飯田橋3丁目	地上26階、事務所・店舗・公益施設・住宅等	約47,000㎡	2026年11月 ※当初計画
④	飯田橋駅中央地区 第一種市街地再開発事業	千代田区 飯田橋4丁目	【C-1地区】高さ150m、事務所・店舗・文化交流施設 【C-2地区】高さ100m、住宅・保育施設等	【C-1地区】約74,000㎡ 【C-2地区】約26,000㎡	未定
⑤	(仮称)後楽二丁目南地区 第一種市街地再開発事業	文京区 後楽2丁目	地上34階、事務所・住宅・店舗等	279,000㎡	2034年度

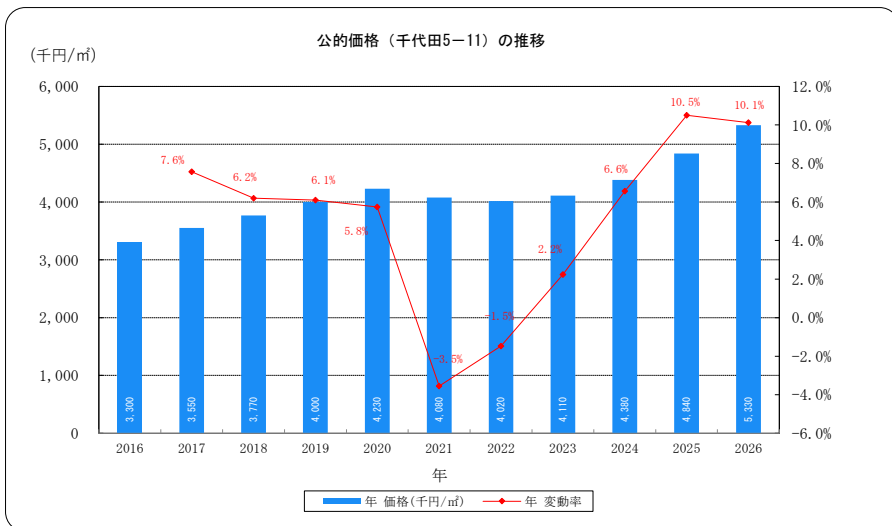


### ■地価動向（飯田橋エリア）

2026年地価公示における標準地のうち、飯田橋駅エリアの再開発事業予定地付近に位置する地点としては【千代田5-11】があり、その推移を示すと右表のとおりである。

これによれば、地価は2020年まで上昇基調で推移してきたところ、2021年に新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け下落に転じている。その後、2023年に上昇に復し、直近2年間は、10%を超える高い上昇率を示している。

株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：03-5549-2202

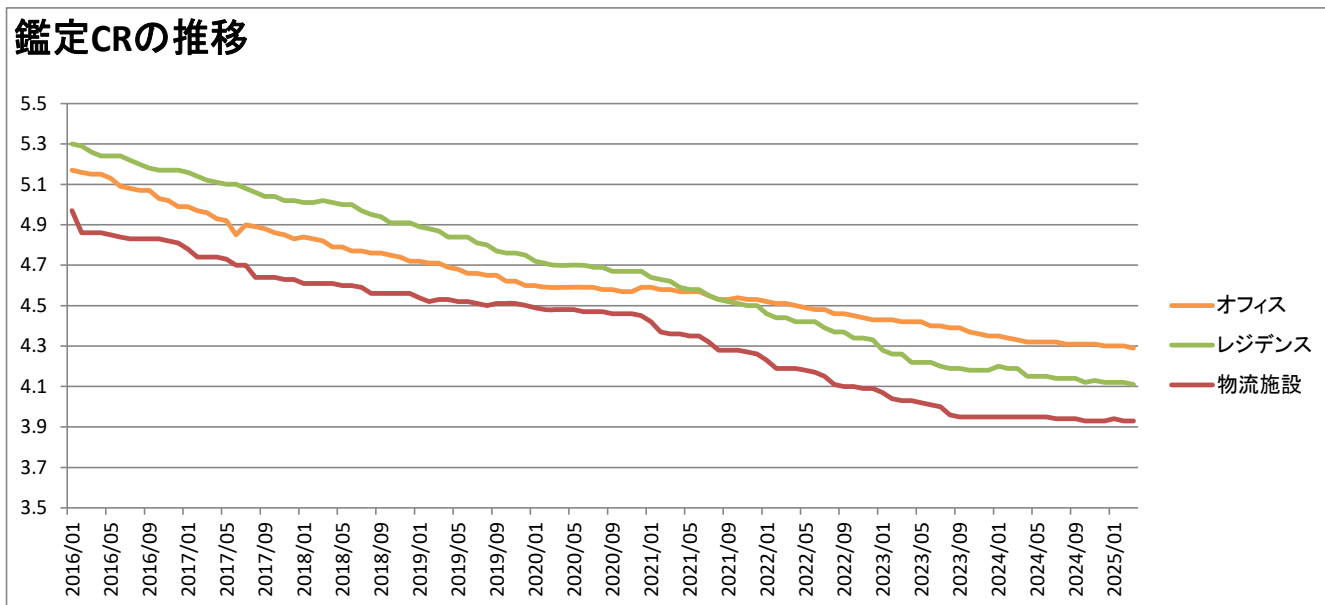


## 【トピックス③ 利回り動向】

先高感はあるものの、依然として良好な資金調達環境を背景に、物流やレジデンス、オフィス等のアセットへの投資需要は旺盛であり、利回りは低下傾向にて推移している。また、コロナ禍において市況の停滞が認められたホテルにおいても、増加するインバウンド需要を背景に、取引が活発化している。

今後については、日銀の追加利上げ等、金利の動向が不動産取引市況に及ぼす影響について注視を要するところである。

### ■近時の利回り推移（関東エリア／鑑定CR）



### ■J-REITによる取引(2025年～2026年／抜粋)

#### 【都心5区】

名称	主用途	所在(東京都)	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り		
プライム千駄ヶ谷ビル	オフィス	渋谷区千駄ヶ谷4丁目	2026/03	19,400,000,000円	3.3%		
				698,000,000円	3.6%		
神楽坂プラザビル	オフィス	新宿区神楽坂4丁目	2026/03	4,750,000,000円	3.4%		
				173,129,810円	3.6%		
ハイアットリージェンシー 東京	ホテル	新宿区西新宿2丁目	2026/02	126,000,000,000円	3.6%		
				5,641,389,000円	4.5%		
日本橋本町M-SQUARE	オフィス	中央区日本橋本町1丁目	2026/01	32,108,000,000円	3.2%		
				1,053,612,000円	3.3%		
プライムメゾン日本橋馬喰町	レジデンス	中央区日本橋馬喰町2丁目	2025/12	2,330,000,000円	3.2%		
				78,704,000円	3.4%		

#### 【東京都(都心5区を除く)】

名称	主用途	所在	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り		
コンフォリア板橋区役所前	レジデンス	板橋区仲宿	2026/03	1,170,000,000円	3.6%		
				44,095,000円	3.8%		
グランカーサ曳舟II	レジデンス	墨田区向島5丁目	2026/03	3,115,000,000円	3.5%		
				117,244,000円	3.8%		
戸越銀座ラウンドビル	オフィス	品川区平塚2丁目	2026/03	3,150,000,000円	3.6%		
				120,985,000円	3.8%		
蒲田プライム	オフィス	大田区蒲田5丁目	2026/03	11,300,000,000円	3.2%		
				414,865,000円	3.7%		
GEMS 立川	店舗	立川市柴崎町3丁目	2026/03	3,050,000,000円	3.7%		
				120,284,000円	3.9%		

# こんなとき 谷澤総合鑑定所にお声掛けください。

## ◎保有不動産の時価評価

時価会計の導入によって、会計書類作成や減損処理において保有不動産の時価を把握する必要が以前にも増して増えてきております。

また、最近では事業承継に伴う不動産関係の清算処理においても、創業者が所有している事業用不動産の価格の把握が問題となっております。

こんなとき、不動産鑑定士による的確な鑑定評価を取り入れていただければ、ステークホルダーの方に対する説明責任が果たせますし、外部機関による鑑定評価によって、財務の客観性・健全性が担保されます。

## ◎動産評価

機械設備、船舶・航空機などの動産の時価を、国際標準の適正な評価手法を用いて評価いたします。

## ◎エネルギー関連施設の評価

自然エネルギーの可能性を求められる中、地熱発電・太陽光発電等に関する評価実績を有しており、今後もエネルギー関連施設の評価について積極的に取り組んでまいります。

## ◎市街地再開発事業等に関する総合コーディネート業務

再開発事業の初動期から完了まで順次必要とされる調査・評価・補償積算・資金計画・権利変換計画・管理運営計画・価額確定等の一連の業務とともに事業全般にわたる総合コーディネート業務で数多くの実績を残しております。

**評価に関することなら何でもお問い合わせください。**

## 東京本社概要

〒107-0052  
東京都港区赤坂1丁目11番44号  
赤坂インターシティ  
(溜池山王駅14番出口近く)

**TEL:03-5549-2202**  
FAX:03-3505-2202

Mail: [tokyo@tanikan.co.jp](mailto:tokyo@tanikan.co.jp)  
URL: <http://www.tanikan.co.jp>



# 会社概要

名称 株式会社谷澤総合鑑定所  
設立 1967年2月1日(昭和42年2月1日)  
資本金 2,500万円  
代表者 代表取締役 藤野 裕三  
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(16)第19号  
一級建築士事務所 東京都知事登録 第65706号  
大阪府知事登録(イ)第26550号  
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補06第600号  
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(3)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp>

所属鑑定士 95名(2026年3月1日現在)

## グループ会社

株式会社ユニオンリサーチ(補償コンサルティングを中心に業務展開しています)

株式会社ティーマックス(デューデリジェンスを中心に業務展開しています)

株式会社日本ホテルアプレイザル(ホテル・旅館等に特化した鑑定評価を行う鑑定会社です)

## 東京本社以外の拠点一覧

### 大阪本社

大阪市北区中之島2丁目2番7号  
中之島セントラルタワー  
(大阪市役所・日銀大阪支店近く)  
TEL:06-6208-3500  
FAX:06-6208-3591

### 中部支社

名古屋市中区錦2丁目13番30号  
名古屋伏見ビル  
(伏見地下街E出口近く)  
TEL:052-203-1005  
FAX:052-203-1006

### 東北支社

仙台市青葉区本町3丁目4番18号  
太陽生命仙台本町ビル  
(宮城県庁すぐ)  
TEL:022-722-2933  
FAX:022-722-2934

### 神戸支社

神戸市中央区磯上通7丁目1番8号  
三宮プラザ WEST  
(三宮駅近く)  
TEL:078-231-0701  
FAX:078-231-0729

### 中国支社

広島市中区立町2番23号  
野村不動産広島ビル  
(広島県庁近く)  
TEL:082-241-6464  
FAX:082-241-6468

### 九州支社

福岡市中央区天神2丁目8番38号  
協和ビル  
(天神駅近く)  
TEL:092-771-0641  
FAX:092-771-0643