

# Tanikan Report Tokyo

vol.10 2026年地価調査 発表

2026.9版



六本木交差点付近

■住宅地 変動率【全国トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 都道府県 | 基準地の所在地                        | 2025年     | 2026年     | 変動率  |
|----|--------|------|--------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |        |      |                                | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 富良野－3  | 北海道  | 富良野市北の峰町1981番62<br>『北の峰町11－21』 | 51,600    | 68,100    | 32.0 |
| 2  | 白馬－2   | 長野県  | 北安曇郡白馬村大字北城字大道上<br>5921番       | 13,400    | 17,600    | 31.3 |
| 3  | 白馬－3   | 長野県  | 北安曇郡白馬村大字北城12319番1             | 6,100     | 8,000     | 31.1 |
| 4  | 野沢温泉－1 | 長野県  | 下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢<br>9669番1     | 25,200    | 30,700    | 21.8 |
| 5  | つくば－36 | 茨城県  | つくば市みどりの東39番9                  | 75,600    | 90,000    | 19.0 |
| 6  | 品川－8   | 東京都  | 品川区北品川五丁目628番2外<br>『北品川5－9－28』 | 1,650,000 | 1,960,000 | 18.8 |
| 7  | 宮古島－11 | 沖縄県  | 宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6             | 24,000    | 28,500    | 18.8 |
| 8  | 港－9    | 東京都  | 港区芝浦四丁目1番34<br>『芝浦4－5－16』      | 2,190,000 | 2,600,000 | 18.7 |
| 9  | 流山－4   | 千葉県  | 流山市東初石3丁目103番82                | 171,000   | 203,000   | 18.7 |
| 10 | 妙高－8   | 新潟県  | 妙高市大字関川字山柘谷内<br>2275番87外       | 6,500     | 7,700     | 18.5 |

■住宅地 変動率【東京都内トップ10】

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地                        | 2025年     | 2026年     | 変動率  |
|----|-------|--------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |       |                                | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 品川－8  | 品川区北品川五丁目628番2外<br>『北品川5－9－28』 | 1,650,000 | 1,960,000 | 18.8 |
| 2  | 港－9   | 港区芝浦四丁目1番34<br>『芝浦4－5－16』      | 2,190,000 | 2,600,000 | 18.7 |
| 3  | 港－3   | 港区西麻布三丁目4番21<br>『西麻布3－15－8』    | 2,350,000 | 2,760,000 | 17.4 |
| 4  | 港－6   | 港区六本木五丁目367番1<br>『六本木5－13－1』   | 3,000,000 | 3,520,000 | 17.3 |
| 5  | 江東－6  | 江東区有明一丁目106番3外<br>『有明1－3－17』   | 1,000,000 | 1,170,000 | 17.0 |
| 6  | 台東－3  | 台東区谷中三丁目120番1<br>『谷中3－12－8』    | 660,000   | 770,000   | 16.7 |
| 6  | 豊島－9  | 豊島区高田三丁目770番1<br>『高田3－32－7』    | 1,200,000 | 1,400,000 | 16.7 |
| 8  | 港－10  | 港区赤坂一丁目1424番1<br>『赤坂1－14－11』   | 6,430,000 | 7,500,000 | 16.6 |
| 9  | 港－5   | 港区南青山七丁目274番<br>『南青山7－13－5』    | 2,150,000 | 2,500,000 | 16.3 |
| 10 | 港－4   | 港区南青山四丁目487番<br>『南青山4－26－18』   | 2,470,000 | 2,870,000 | 16.2 |

## ■商業地 変動率【全国トップ10】

| 順位 | 基準地番号   | 都道府県 | 基準地の所在地                          | 2025年     | 2026年     | 変動率  |
|----|---------|------|----------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |         |      |                                  | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 白馬5-1   | 長野県  | 北安曇郡白馬村大字北城字平河<br>6366番2外        | 23,600    | 32,000    | 35.6 |
| 2  | 野沢温泉5-1 | 長野県  | 下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢<br>9577番2外      | 40,000    | 50,800    | 27.0 |
| 3  | 台東5-1   | 東京都  | 台東区浅草一丁目17番9<br>『浅草1-29-6』       | 3,860,000 | 4,900,000 | 26.9 |
| 4  | 白馬5-2   | 長野県  | 北安曇郡白馬村大字北城字新田<br>3020番837外      | 67,500    | 85,000    | 25.9 |
| 5  | 千歳5-2   | 北海道  | 千歳市末広2丁目122番2外内<br>『末広2-6-3』     | 155,000   | 194,000   | 25.2 |
| 6  | 台東5-17  | 東京都  | 台東区西浅草二丁目66番2<br>『西浅草2-13-10』    | 2,880,000 | 3,600,000 | 25.0 |
| 6  | 中野5-11  | 東京都  | 中野区中野五丁目21番7<br>『中野5-67-5』       | 4,800,000 | 6,000,000 | 25.0 |
| 8  | 台東5-6   | 東京都  | 台東区浅草五丁目77番15<br>『浅草5-37-6』      | 854,000   | 1,060,000 | 24.1 |
| 9  | 新宿5-18  | 東京都  | 新宿区西早稲田二丁目660番4外<br>『西早稲田2-20-5』 | 2,600,000 | 3,220,000 | 23.8 |
| 10 | 台東5-5   | 東京都  | 台東区駒形一丁目5番5<br>『駒形1-4-15』        | 1,920,000 | 2,370,000 | 23.4 |

## ■商業地 変動率【東京都内トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在地                          | 2025年     | 2026年     | 変動率  |
|----|--------|----------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |        |                                  | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 台東5-1  | 台東区浅草一丁目17番9<br>『浅草1-29-6』       | 3,860,000 | 4,900,000 | 26.9 |
| 2  | 台東5-17 | 台東区西浅草二丁目66番2<br>『西浅草2-13-10』    | 2,880,000 | 3,600,000 | 25.0 |
| 2  | 中野5-11 | 中野区中野五丁目21番7<br>『中野5-67-5』       | 4,800,000 | 6,000,000 | 25.0 |
| 4  | 台東5-6  | 台東区浅草五丁目77番15<br>『浅草5-37-6』      | 854,000   | 1,060,000 | 24.1 |
| 5  | 新宿5-18 | 新宿区西早稲田二丁目660番4外<br>『西早稲田2-20-5』 | 2,600,000 | 3,220,000 | 23.8 |
| 6  | 台東5-5  | 台東区駒形一丁目5番5<br>『駒形1-4-15』        | 1,920,000 | 2,370,000 | 23.4 |
| 7  | 台東5-4  | 台東区浅草七丁目51番2<br>『浅草7-2-7』        | 1,050,000 | 1,290,000 | 22.9 |
| 8  | 台東5-23 | 台東区浅草一丁目7番19<br>『浅草1-30-11』      | 1,930,000 | 2,350,000 | 21.8 |
| 9  | 港5-4   | 港区高輪二丁目1番9<br>『高輪2-19-19』        | 5,500,000 | 6,680,000 | 21.5 |
| 10 | 新宿5-19 | 新宿区若松町110番3<br>『若松町33-9』         | 2,100,000 | 2,550,000 | 21.4 |

■工業地 変動率【全国トップ10】

| 順位 | 基準地番号   | 都道府県 | 基準地の所在地                        | 2025年   | 2026年   | 変動率  |
|----|---------|------|--------------------------------|---------|---------|------|
|    |         |      |                                | 円/㎡     | 円/㎡     | %    |
| 1  | 菊池9-1   | 熊本県  | 菊池市旭志川辺字四東沖1126番7              | 26,500  | 33,400  | 26.0 |
| 2  | 鳥栖9-1   | 佐賀県  | 鳥栖市藤木町字若桜5番2                   | 84,000  | 105,000 | 25.0 |
| 3  | 基山9-1   | 佐賀県  | 三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外            | 59,000  | 73,300  | 24.2 |
| 4  | 大津9-1   | 熊本県  | 菊池郡大津町大字室字狐平1576番1             | 41,500  | 51,000  | 22.9 |
| 5  | 美浜9-2   | 千葉県  | 千葉市美浜区新港63番2                   | 128,000 | 155,000 | 21.1 |
| 6  | 大田9-1   | 東京都  | 大田区京浜島二丁目7番27<br>『京浜島2-7-16』   | 482,000 | 583,000 | 21.0 |
| 7  | 合志9-301 | 熊本県  | 合志市幾久富字山下1600番3                | 36,000  | 43,500  | 20.8 |
| 8  | 千歳9-1   | 北海道  | 千歳市泉沢1007番39外                  | 12,000  | 14,400  | 20.0 |
| 8  | 宮城野9-2  | 宮城県  | 仙台市宮城野区扇町4丁目7番35<br>『扇町4-7-30』 | 125,000 | 150,000 | 20.0 |
| 8  | 美浜9-1   | 千葉県  | 千葉市美浜区新港197番8外                 | 75,000  | 90,000  | 20.0 |

■工業地 変動率【東京都内トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在地                       | 2025年   | 2026年   | 変動率  |
|----|--------|-------------------------------|---------|---------|------|
|    |        |                               | 円/㎡     | 円/㎡     | %    |
| 1  | 大田9-1  | 大田区京浜島二丁目7番27<br>『京浜島2-7-16』  | 482,000 | 583,000 | 21.0 |
| 2  | 江東9-2  | 江東区新木場四丁目12番12<br>『新木場4-3-17』 | 450,000 | 530,000 | 17.8 |
| 3  | 江東9-1  | 江東区新砂一丁目631番16外<br>『新砂1-13-9』 | 550,000 | 643,000 | 16.9 |
| 4  | 江東9-3  | 江東区東雲二丁目9番42<br>『東雲2-14-19』   | 649,000 | 758,000 | 16.8 |
| 5  | 江戸川9-1 | 江戸川区臨海町三丁目6番25<br>『臨海町3-6-3』  | 473,000 | 550,000 | 16.3 |
| 6  | 太田9-2  | 大田区平和島三丁目13番3<br>『平和島3-1-11』  | 611,000 | 690,000 | 12.9 |
| 7  | 港9-1   | 港区港南五丁目4番4<br>『港南5-4-36』      | 675,000 | 760,000 | 12.6 |
| 8  | 大田9-3  | 大田区東海二丁目7番1<br>『東海2-1-2』      | 845,000 | 950,000 | 12.4 |
| 9  | 北9-1   | 北区堀船二丁目33番1外<br>『堀船2-33-11』   | 417,000 | 467,000 | 12.0 |
| 10 | 青梅9-1  | 青梅市末広町一丁目4番3                  | 111,000 | 122,000 | 9.9  |

【トピックス① 東京都 2026年地価調査の概況（変動率の推移）】

■住宅地

＜用途別対前年変動率＞

先高感はあるが、依然として低金利といえる環境は継続しており、住宅需要は堅調である。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。

＜基準地価格 用途別対前年変動率＞

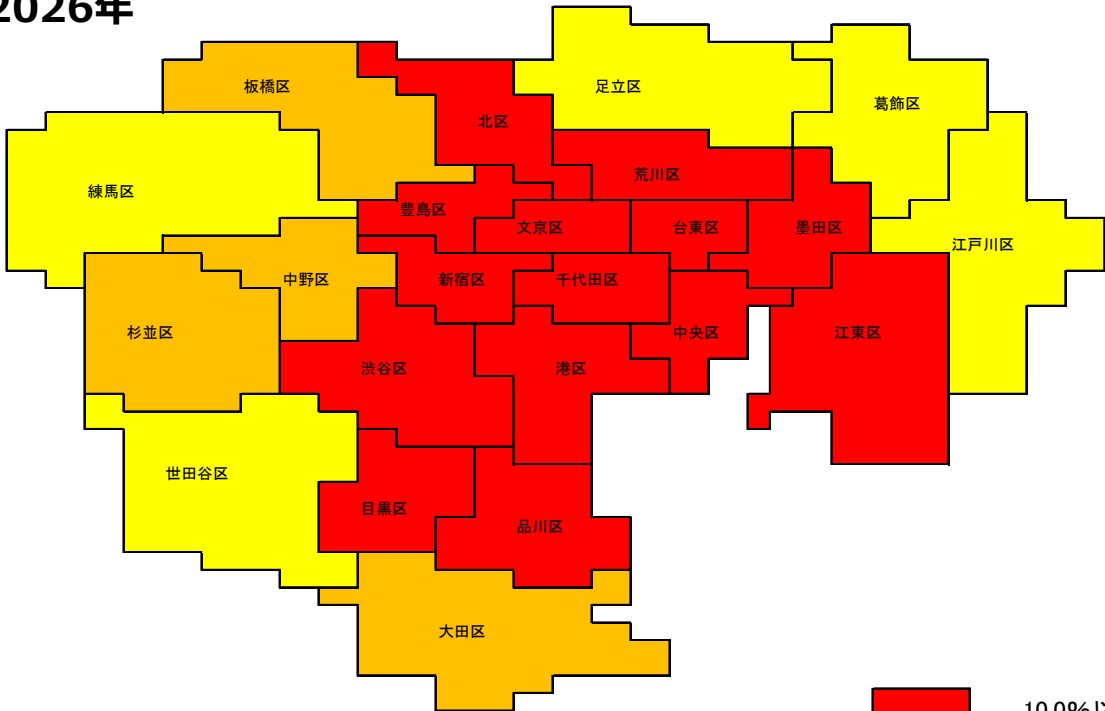
|     |     | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| 住宅地 | 東京都 | 0.2  | 0.2  | 1.6  | 3.1  | 4.7  | 5.6  | 5.8  |
|     | 都区部 | 1.4  | 0.5  | 2.2  | 4.2  | 6.7  | 8.3  | 8.7  |
|     | 多摩  | -0.8 | 0.0  | 1.0  | 2.2  | 3.0  | 3.5  | 3.5  |

単位：％

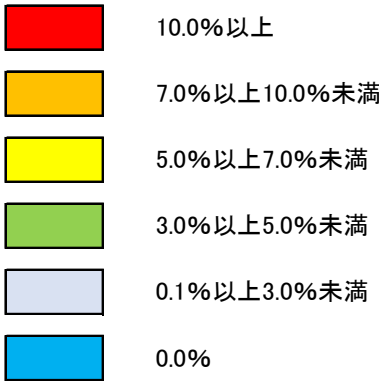
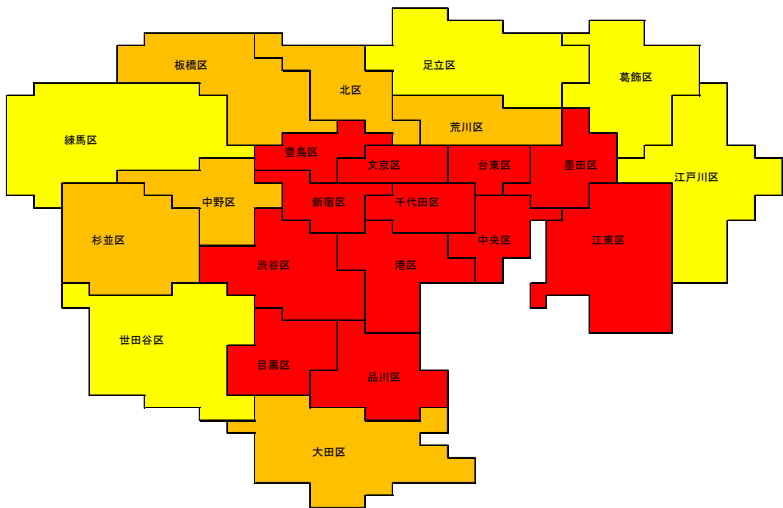
＜都区部 対前年変動率 平均変動率マップ＞

都心部だけでなく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。2025年と比較するとほぼ全域で上昇率を拡大させており、住宅市場は過熱感を増している。

・ 2026年



(参考) 2025年



【トピックス①】 東京都 2026年地価調査の概況（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拡大傾向にあり、区部だけでなく、東京都全域の平均変動率においても10%以上の地価上昇率を示している。

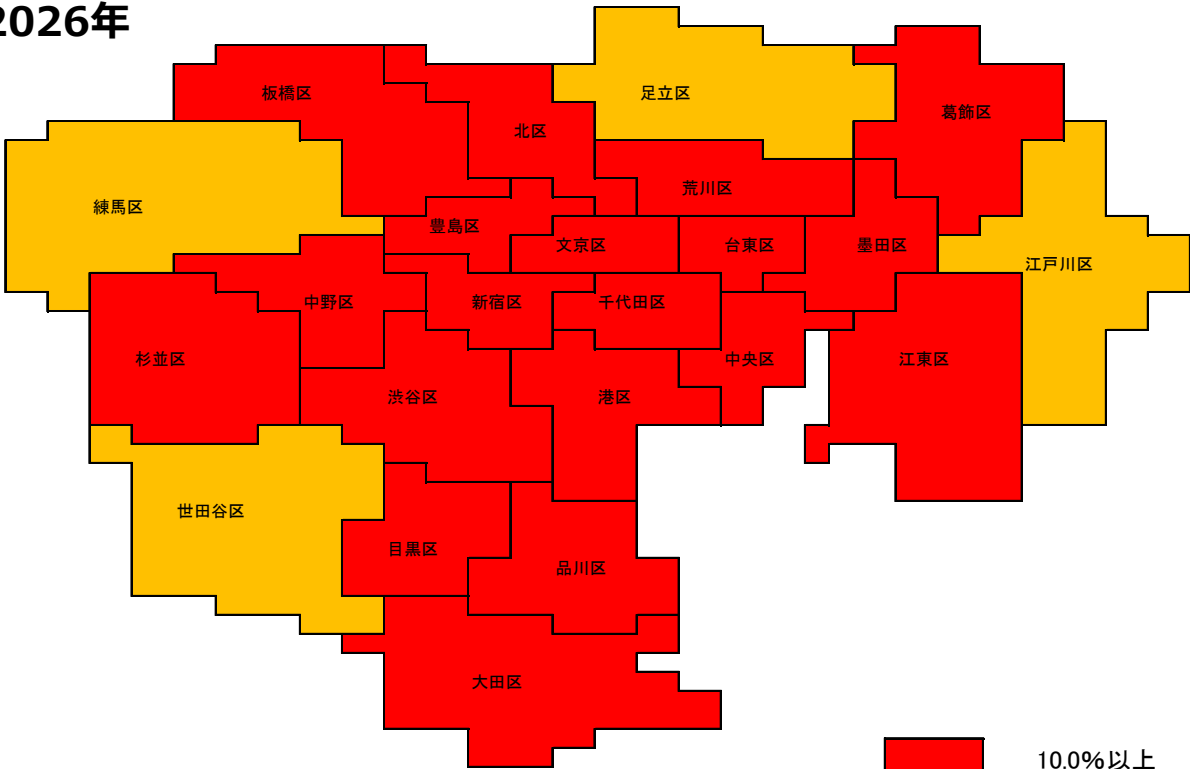
|     |     | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| 商業地 | 東京都 | 1.4  | -0.3 | 2.0  | 4.6  | 8.5  | 11.2 | 11.4 |
|     | 都区部 | 1.8  | -0.3 | 2.2  | 5.1  | 9.7  | 13.2 | 13.3 |
|     | 多摩  | -0.3 | 0.0  | 1.5  | 3.0  | 4.5  | 5.3  | 5.6  |

単位：％

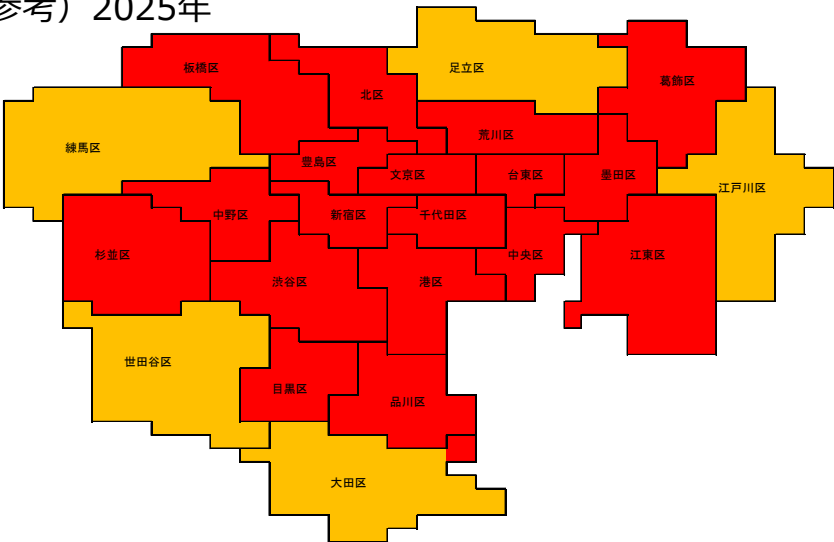
＜都区部 対前年変動率 平均変動率マップ＞

全般的な傾向として地価上昇は著しく、外縁部の4区を除き平均変動率は10.0%以上となっている。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

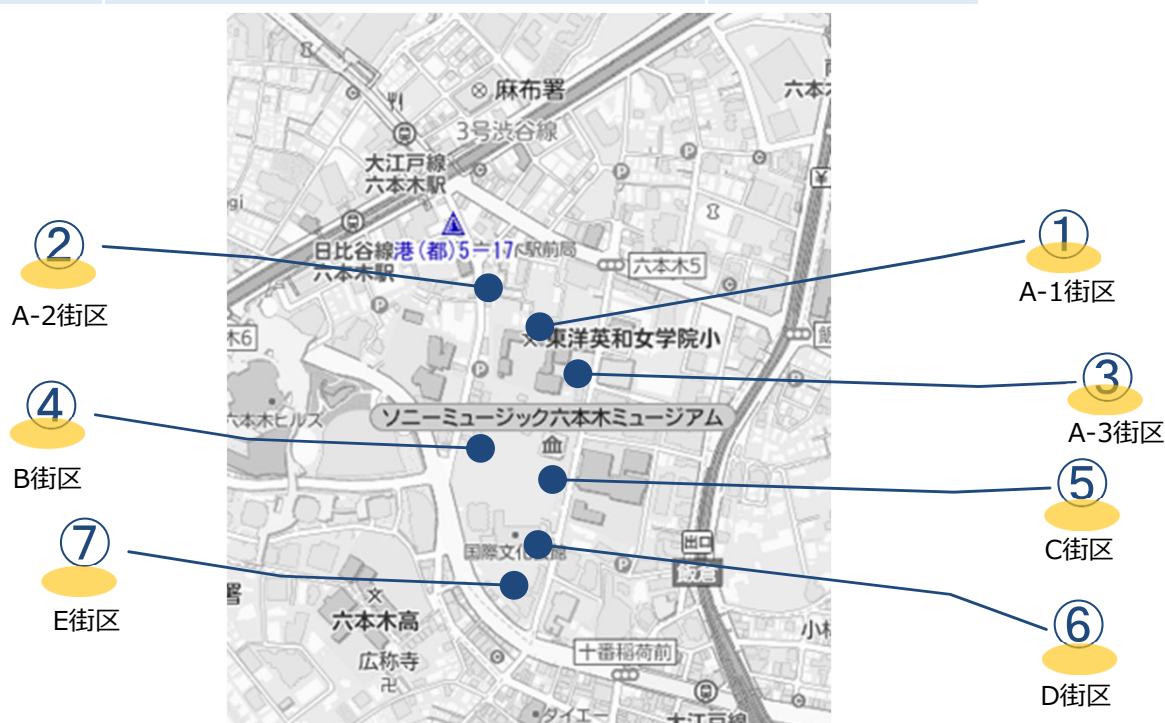


## 【トピックス② 六本木5丁目再開発エリアの動向】

六本木5丁目再開発エリアのA-1街区に建設されるビルは、高さ327メートルの超高層になる予定で、2027年竣工予定の「Torch Tower」に次いで、日本国内で2番目に高いビルとなる。建設されるビルに隣接したエリアには、国際会議なども開催可能な六本木エリアで最大級のイベントホールができる予定であり、エリア全体の競争力向上と周辺エリアへの波及効果が期待される。また、B街区に建設されるタワーマンションは、日本一高い共同住宅となる予定で、24時間対応のバイリンガルコンシェルジュサービスやポーターサービス、フィットネスジム等のサービスが受けられる、外国人の居住ニーズにも対応した国際水準の住居となる見込みとなっている。

### ■六本木5丁目エリアにおける進行中の再開発事業

| 番号 | 街区  | 規模・主な用途                   | 延床面積      |
|----|-----|---------------------------|-----------|
| ①  | A-1 | 地上66階、事務所・ホテル・店舗・劇場・展望施設等 | 約794,000㎡ |
| ②  | A-2 | 地上3階、寺院等                  | 約1,000㎡   |
| ③  | A-3 | 地上3階、教会等                  | 約1,400㎡   |
| ④  | B   | 地上70階、共同住宅・事務所・店舗等        | 約239,000㎡ |
| ⑤  | C   | 地上6階、学校(小学校・幼稚園)等         | 約17,000㎡  |
| ⑥  | D   | 地上3階、集会施設・宿泊施設(既存建物)等     | 約4,500㎡   |
| ⑦  | E   | 地上9階、共同住宅・店舗等             | 約29,000㎡  |

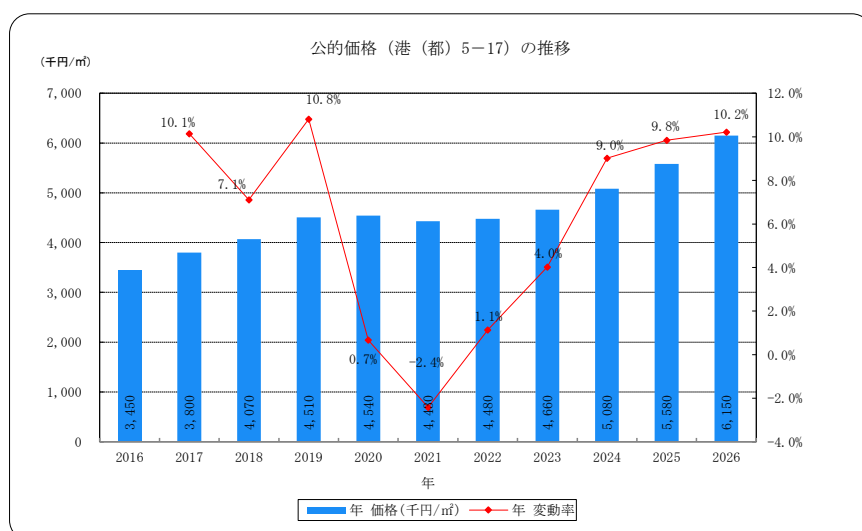


### ■地価動向（六本木再開発エリア）

2026年地価調査における基準地のうち、六本木5丁目再開発エリアに近接する地点としては【港(都)5-17】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した。翌年の2022年に上昇に復して以降は、上昇幅を拡大させながら推移している。

株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：03-5549-2202

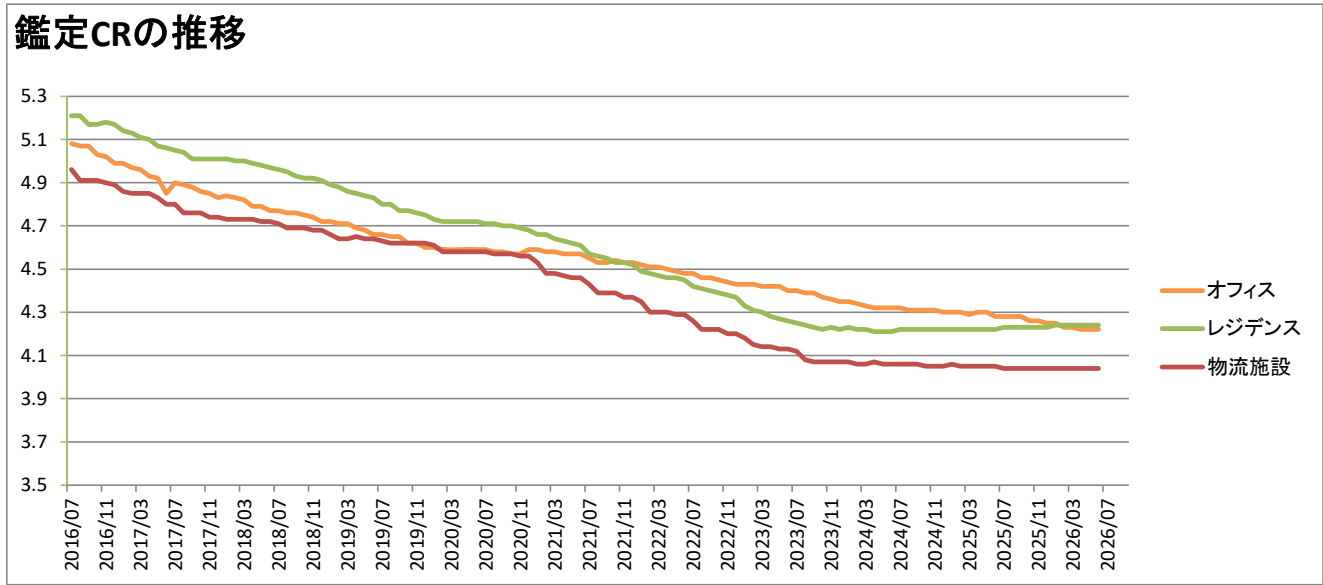


### 【トピックス③ 利回り動向】

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、利回りは概ね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引き続き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(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 |
| WORK VILLA MYJ kanda | オフィス        | 千代田区神田小川町1丁目 | 2026/08 | 8,400,000,000円  | 3.5%  |
|                      |             |              |         | 323,432,000円    | 3.9%  |
| ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂  | ホテル         | 港区赤坂3丁目      | 2026/08 | 8,700,000,000円  | 3.4%  |
|                      |             |              |         | 380,579,383円    | 4.4%  |
| 神宮前四丁目ビル             | 店舗          | 渋谷区神宮前4丁目    | 2026/06 | 1,800,000,000円  | 2.7%  |
|                      |             |              |         | 51,809,000円     | 2.9%  |
| ヒューリック銀座ビル           | オフィス・ホテル・店舗 | 中央区銀座1丁目     | 2026/06 | 14,700,000,000円 | 2.2%  |
|                      |             |              |         | 386,120,000円    | 2.6%  |
| ICON PLACE SHIBAKOEN | レジデンス・オフィス  | 港区芝3丁目       | 2026/03 | 9,200,000,000円  | 3.3%  |
|                      |             |              |         | 469,919,000円    | 5.1%  |

##### 【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 |
| MIMARU東京 池袋 | ホテル   | 豊島区池袋2丁目   | 2026/09 | 11,502,000,000円 | 3.8%  |
|             |       |            |         | 659,000,000円    | 5.7%  |
| プロシード武蔵境    | レジデンス | 三鷹市井口3丁目   | 2026/08 | 2,050,000,000円  | 3.9%  |
|             |       |            |         | 84,316,000円     | 4.1%  |
| 豊洲プライムスクエア  | オフィス  | 江東区豊洲5丁目   | 2026/08 | 29,400,000,000円 | 3.6%  |
|             |       |            |         | 2,158,695,000円  | 7.3%  |
| パークキューブ大森山王 | レジデンス | 大田区山王1丁目   | 2026/08 | 3,130,000,000円  | 3.5%  |
|             |       |            |         | 113,690,000円    | 3.6%  |
| レジディア東日暮里   | レジデンス | 荒川区東日暮里2丁目 | 2026/08 | 1,200,000,000円  | 3.5%  |
|             |       |            |         | 44,795,000円     | 3.7%  |

# 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 代表取締役社長 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  
一級建築士事務所 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 : <https://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 89名(2026年9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  
太陽生命仙台北町ビル  
(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