

平成23年11月22日
総務局

第90回東京都固定資産評価審議会の開催結果について

本日、標記審議会を下記のとおり開催しましたので、お知らせします。

記

- 1 日 時 平成23年11月22日（火曜日）
午前10時30分から11時30分まで
- 2 場 所 都庁第一本庁舎33階 特別会議室S1
- 3 審議事項 平成24年度の宅地等の基準地価格等について

問い合わせ先
総務局行政部市町村課
電話 03-5388-2435

**東京都内市（区）町村の固定資産（土地）に係る
平成24年度の基準地に係る路線価等についてお知らせします。**

本日開催された東京都固定資産評価審議会（植野正明会長：元東京都副知事）において、東京都知事が調整する市町村の固定資産（土地）の平成24年度基準地価格について意見を求めたところ、次のとおり了承されましたので、お知らせします。

【基準宅地の価格等の概要】

固定資産（土地）に係る平成24年度の基準地価格のうち、基準宅地の価格等については、次のとおりです。

- 1 平成24年度と平成21年度の基準宅地に係る路線価等を比較した、変動率（単純平均）については、次のとおりです。

平均変動率	
平成23年1月1日基準	
区分	平成24年度／平成21年度 (3年間の変動率)
市平均	▲13.0%
町村平均	▲3.9%
市町村平均	▲9.9%
都平均	▲10.5%

※1 都平均は、特別区の変動率を加味したものです。

※2 各平均は、各市町村の単純平均であるので、各市町村の宅地評価総額の変動率とは一致しません。

※3 小金井市は基準宅地が新規となり、前基準年度の路線価が無いいため平均変動率の計算上含まれておりません。

2 基準宅地に係る路線価等が高額な上位 5 市町村は、次のとおりです。

基準宅地に係る路線価等 上位 5 市町村		
平成 23 年 1 月 1 日基準		
団体名	路線価等	変動率 (3 年間)
立川市	3,892,000 円	▲ 9.6 %
武蔵野市	2,890,000 円	▲11.6 %
八王子市	1,645,000 円	▲13.6 %
町田市	1,490,000 円	▲11.3 %
三鷹市	1,460,000 円	▲11.5 %

3 平成 24 年度と平成 21 年度の基準宅地に係る路線価等を比較した、3 年間の変動率について下落幅が大きい上位 5 市町村は、次のとおりです。

基準宅地に係る路線価等下落幅 上位 5 市町村		
平成 23 年 1 月 1 日基準		
団体名	路線価等	変動率 (3 年間)
青梅市	254,000 円	▲18.1 %
福生市	294,000 円	▲16.5 %
あきる野市	183,000 円	▲15.7 %
大島町	45,500 円	▲15.6 %
羽村市	221,900 円	▲14.7 %

4 上記のほか、田、畑及び山林の基準地価格についても了承されました。

5 特別区の宅地、八王子市の田、武蔵村山市の畑及び奥多摩町の山林（東京都の指定市町）に係る基準地価格については、総務大臣による所要の調整が行われ、去る平成 23 年 9 月 29 日に開催された地方財政審議会固定資産評価分科会において報告された上で、既に確定しています。

固定資産（土地）に係る平成 24 年度基準地価格について

1 基準地価格

市町村間の土地評価の均衡を確保するための指標となるもので、市（区）町村ごとに地目別に定められています。

○宅地 各市（区）町村における最高路線価に沿接する標準宅地又は各市（区）町村における 1 m²当たりの価格の適正な時価が最高である標準宅地

○田 } 各市（区）町村における標準的な田（畑、山林）のうち、地勢、土性等から
○畑 } みて上級に属するもののうち、1 の田（畑、山林）の 10 アール当たりの価格
○山林 }

したがって、基準宅地に係る路線価等の変動率は、各市町村の宅地の総評価額の変動率とは一致しません。

2 基準地価格の調整方法

○指定市町村 -----総務大臣による所要の調整が行われ、地方財政審議会固定資産評価分科会において報告

【東京都の指定市町村】

宅地 ----- 特別区（県庁所在地）
田 ----- 八王子市
畑 ----- 武蔵村山市
山林 ----- 奥多摩町

○指定市町村以外 ---- 東京都知事による所要の調整が行われ、東京都固定資産評価審議会において審議

3 土地評価の均衡化・適正化

平成 6 年度評価替えから導入された、地価公示価格及び不動産鑑定士等による鑑定価格等の 7 割を目途とした土地評価の均衡化・適正化を、平成 24 年度においても引き続き推進することとしています。

平成 24 年度評価替えにおいては平成 23 年 1 月 1 日を価格調査基準日として、基準宅地を含む標準宅地（都内全市（区）町村で約 2 万 3 千地点）について鑑定評価等を実施しています。

4 地価下落に対応した評価額の修正

依然として地価の下落傾向が続いていることから、平成 23 年 7 月 1 日までの半年間において地価が下落したと認める場合には、地価の変動率を評価額に反映させることを予定しています。

宅地評価（市街地宅地評価法）の流れ

