

令和4年度

第2回東京都土地評価協議会 資料

※未確定情報については、省略しています。

令和5年3月27日

東京都総務局行政部

- 1 令和6準年度における各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価価格等について

※R5.1.1現在鑑定評価価格、R6固定路線価については未確定情報のため省略

令和6基準年度における各市町村及び特別区の基準宅地に係る鑑定評価価格（見込み）等一覧

団体名	基準宅地の所在地	用途地区	R3固定路線価 (R2.1.1現在)	変更前 基準宅地 R3固定路線価	付近の地価公示価格					地価公示価格変動率			
					地点番号	R2	R3	R4	R5	R2→ R3	R3→ R4	R4→ R5	R2→ R5
0 特別区	中央区銀座五丁目（中央通り）	高度商業Ⅱ	40,100,000		5-22	57,700,000	53,600,000	53,000,000	53,800,000	▲7.1	▲1.1	1.5	▲6.8
1 八王子市	旭町（八王子駅北口駅前広場）	高度商業Ⅱ	1,890,000		○5-1	2,700,000	2,580,000	2,550,000	2,600,000	▲4.4	▲1.2	2.0	▲3.7
2 立川市	曙町二丁目（立川駅北口ロータリー）	高度商業Ⅱ	5,131,000		5-1	5,350,000	5,230,000	5,280,000	5,400,000	▲2.2	1.0	2.3	0.9
3 武蔵野市	吉祥寺本町一丁目（サンロード）	高度商業Ⅱ	4,900,000		○5-2	7,000,000	6,850,000	7,000,000	7,250,000	▲2.1	2.2	2.2	3.6
4 三鷹市	下連雀三丁目（三鷹中央通り）	高度商業Ⅱ	2,020,000		5-1	2,630,000	2,630,000	2,680,000	2,770,000	0.0	1.9	3.4	5.3
5 青梅市	河辺町十丁目（河辺駅前ロータリー）	普通商業	259,000		5-1	313,000	304,000	302,000	302,000	▲2.9	▲0.7	0.0	▲3.5
6 府中市	宮町一丁目（けやき並木通り）	普通商業	1,440,000		5-1	1,660,000	1,650,000	1,670,000	1,710,000	▲0.6	1.2	2.4	3.0
7 昭島市	昭和町二丁目（昭島駅南口ロータリー）	普通商業	332,000		5-1	435,000	430,000	434,000	440,000	▲1.1	0.9	1.4	1.1
8 調布市	小島町一丁目（調布駅北口駅前ロータリー）	高度商業Ⅱ	1,610,000		5-1	1,570,000	1,550,000	1,560,000	1,650,000	▲1.3	0.6	5.8	5.1
9 町田市	原町田六丁目（パーク・アベニュー通り）	高度商業Ⅱ	1,946,000		○5-9	2,780,000	2,710,000	2,700,000	2,760,000	▲2.5	▲0.4	2.2	▲0.7
10 小金井市	本町六丁目（南口交通広場）	高度商業Ⅱ	1,155,000		5-1	1,570,000	1,540,000	1,560,000	1,610,000	▲1.9	1.3	3.2	2.5
11 小平市	花小金井一丁目（花小金井駅前通り）	普通商業	330,000		5-7	393,000	388,000	388,000	392,000	▲1.3	0.0	1.0	▲0.3
12 日野市	多摩平一丁目（豊田駅北口ロータリー）	普通商業	532,000		5-1	501,000	495,000	498,000	520,000	▲1.2	0.6	4.4	3.8
13 東村山市	栄町二丁目（東3・4・25号線）	普通商業	332,000		5-1	444,000	440,000	440,000	445,000	▲0.9	0.0	1.1	0.2
14 国分寺市	本町三丁目（交通広場）	普通商業	1,323,000		5-1	1,480,000	1,430,000	1,480,000	1,550,000	▲3.4	3.5	4.7	4.7
15 国立市	中一丁目（国立駅前ロータリー）	普通商業	980,000		5-1	1,130,000	1,120,000	1,140,000	1,200,000	▲0.9	1.8	5.3	6.2
16 福生市	東町（福生駅東口ロータリー）	普通商業	318,000		5-1	430,000	419,000	415,000	419,000	▲2.6	▲1.0	1.0	▲2.6
17 狛江市	元和東一丁目（狛江駅北口駅前広場）	普通商業	388,000		5-1	529,000	523,000	525,000	545,000	▲1.1	0.4	3.8	3.0
18 東大和市	南街五丁目（桜街道）	普通商業	217,000		5-1	292,000	289,000	289,000	292,000	▲1.1	0.0	1.0	0.0
19 清瀬市	元町一丁目（市道0271号線駅前ロータリー）	普通商業	307,000		5-1	430,000	423,000	423,000	426,000	▲1.6	0.0	0.7	▲0.9
20 東久留米市	本町一丁目（東久留米駅西口ロータリー）	普通商業	326,000		5-1	379,000	373,000	373,000	377,000	▲1.6	0.0	1.1	▲0.5
21 武蔵村山市	学園三丁目（団地西通り）	普通商業	119,000		5-1	160,000	156,000	155,000	156,000	▲2.5	▲0.6	0.6	▲2.5
22 多摩市	一ノ宮二丁目（聖蹟Uロード）	高度商業Ⅱ	637,000		5-5	-	-	-	720,000	-	-	-	-
23 稲城市	若葉台二丁目（若葉台中央通り）	普通商業	269,000		5-3	223,000	223,000	225,000	230,000	0.0	0.9	2.2	3.1
24 羽村市	五ノ神一丁目（羽村駅東口ロータリー）	普通商業	226,800		5-1	181,000	177,000	177,000	181,000	▲2.2	0.0	2.3	0.0
25 あきる野市	秋川二丁目（秋川駅前ロータリー）	普通商業	179,000		5-1	226,000	220,000	218,000	218,000	▲2.7	▲0.9	0.0	▲3.5
26 西東京市	田無町二丁目（田無駅前アスタロータリー側道路）	普通商業	581,000		5-1	803,000	800,000	803,000	827,000	▲0.4	0.4	3.0	3.0
27 瑞穂町	大字箱根ヶ崎（箱根ヶ崎駅東口ロータリー）	普通商業	91,000		5-2	130,000	129,000	129,000	131,000	▲0.8	0.0	1.6	0.8
28 日の出町	大字平井字三吉野桜木（都道165号伊奈福生線）	普通住宅	101,500		-4	127,000	124,000	124,000	125,000	▲2.4	0.0	0.8	▲1.6
29 檜原村	字上元郷（都道33号線 檜原街道）	村落	16,940		-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 奥多摩町	氷川（町道大氷川鍛冶屋路線）	併用住宅	22,330		-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 大島町	元町一丁目（都道207号線付近）	併用住宅	30,660		5-1	43,800	42,300	41,000	39,900	▲3.4	▲3.1	▲2.7	▲8.9
32 利島村	字郷（村道新地山線イ号）	村落	2,450		-	-	-	-	-	-	-	-	-
33 新島村	本村五丁目（村道本村中央線・エレガンス）	普通商業	6,790		5-1	9,300	8,850	8,600	8,600	▲4.8	▲2.8	0.0	▲7.5
34 神津島村	神津島村（都道224号線）	村落	7,490		5-1	9,500	9,500	9,500	9,500	0.0	0.0	0.0	0.0
35 三宅村	神着（都道212号線）	村落	8,190		-1	9,800	9,800	9,800	9,800	0.0	0.0	0.0	0.0
36 御蔵島村	字尾平（都道223号線）	村落	2,240		-	-	-	-	-	-	-	-	-
37 八丈町	三根（都道216号線）	普通住宅	21,770		○5-1	31,100	30,700	30,500	30,400	▲1.3	▲0.7	▲0.3	▲2.3
38 青ヶ島村	杉の沢（都道236号線）	村落	1,890		-	-	-	-	-	-	-	-	-
39 小笠原村	父島宇東町（都道240号線）	普通商業	52,500		5-1	75,000	75,000	75,000	75,000	0.0	0.0	0.0	0.0

- (注) 1 「地点番号」欄の○印は、基準宅地と付近の地価公示地点が同一であることを表す。
 2 多摩市の「付近の地価公示価格」については、令和5年に地価公示地点の選定替えがあったため一部表示していない。
 3 檜原村から小笠原村については、路線価方式を採用していないため、「R6固定路線価（見込）」等は評点数を表す。
 4 檜原村、奥多摩町、利島村、御蔵島村及び青ヶ島村については、地価公示地点がない。

令和6 基準年度における各市町村及び特別区の基準宅地に係る固定資産税路線価の順位

H30固定路線価(見込)
(H29.1.1現在)

R3固定路線価(見込)
(R2.1.1現在)

順位	市町村名	路線価(円)	順位	市町村名	路線価(円)
1	特別区	35,200,000	1	特別区	40,100,000
2	立川市	4,739,000	2	立川市	5,131,000
3	武蔵野市	3,696,000	3	武蔵野市	4,900,000
4	八王子市	1,750,000	4	三鷹市	2,016,000
5	町田市	1,729,000	5	町田市	1,946,000
6	三鷹市	1,673,000	6	八王子市	1,890,000
7	府中市	1,218,000	7	調布市	1,610,000
8	調布市	1,160,000	8	府中市	1,449,000
9	国分寺市	※ 1,120,000	9	国分寺市	1,323,000
10	小金井市	959,000	10	小金井市	1,141,000
11	国立市	903,000	11	国立市	980,000
12	多摩市	607,000	12	多摩市	637,000
13	西東京市	479,000	13	西東京市	581,000
13	日野市	479,000	14	日野市	532,000
15	狛江市	381,000	15	狛江市	388,000
16	東村山市	322,000	16	東村山市	332,000
17	小平市	319,000	16	昭島市	332,000
18	東久留米市	315,000	18	小平市	330,000
19	昭島市	308,000	19	東久留米市	326,000
20	福生市	305,000	20	福生市	318,000
21	清瀬市	295,000	21	清瀬市	307,000
22	青梅市	256,000	22	稲城市	269,000
23	稲城市	241,000	23	青梅市	259,000
24	羽村市	224,000	24	羽村市	226,800
25	東大和市	211,000	25	東大和市	217,000
26	あきる野市	178,000	26	あきる野市	179,000
27	武蔵村山市	117,000	27	武蔵村山市	119,000
28	日の出町	101,500	28	日の出町	101,500
29	瑞穂町	※ 87,000	29	瑞穂町	※ 91,000
30	奥多摩町	23,240	30	奥多摩町	22,330
31	檜原村	17,220	31	檜原村	16,940

1	小笠原村	52,500	1	小笠原村	52,500
2	大島町	31,430	2	大島町	29,680
3	八丈町	21,770	3	八丈町	21,770
4	三宅村	8,400	4	三宅村	8,190
5	神津島村	7,490	5	神津島村	7,490
6	新島村	6,790	6	新島村	6,790
7	利島村	2,450	7	利島村	2,450
8	御蔵島村	2,240	8	御蔵島村	2,240
9	青ヶ島村	1,890	9	青ヶ島村	1,890

(注) 「路線価」欄の※印は、基準宅地の変更を表す。

令和6 基準年度における各市町村及び特別区の基準宅地に係る固定資産税路線価変動率の順位

平成30年 → 令和3年

順位	市 町 村 名	変動率 (%)
1	調 布 市	38.8
2	武 蔵 野 市	32.8
3	西 東 京 市	21.3
4	三 鷹 市	20.7
5	府 中 市	19.8
6	小 金 井 市	19.0
6	国 分 寺 市	19.0
8	特 別 区	13.9
9	町 田 市	12.6
10	稲 城 市	11.6
11	日 野 市	11.1
12	瑞 穂 町	※ 11.0
13	国 立 市	8.5
14	立 川 市	8.3
15	八 王 子 市	8.0
16	昭 島 市	7.8
17	多 摩 市	4.9
18	福 生 市	4.3
19	清 瀬 市	4.1
20	東 久 留 米 市	3.5
21	小 平 市	3.4
22	東 村 山 市	3.1
23	東 大 和 市	2.8
24	狛 江 市	1.8
25	武 蔵 村 山 市	1.7
26	羽 村 市	1.3
27	青 梅 市	1.2
28	あ き る 野 市	0.6
29	日 の 出 町	0.0
30	檜 原 村	▲ 1.6
31	奥 多 摩 町	▲ 3.9

1	小 笠 原 村	0.0
1	青 ケ 島 村	0.0
1	八 丈 町	0.0
1	御 蔵 島 村	0.0
1	神 津 島 村	0.0
1	新 島 村	0.0
1	利 島 村	0.0
8	三 宅 村	▲ 2.5
9	大 島 町	▲ 5.6

(注) 「変動率」欄の※印は基準宅地の変更を表す。

2 特別区の主要標準宅地の状況について

※R5.1.1現在鑑定評価価格、R6固定路線価については未確定情報のため省略

令和6基準年度における特別区の主要標準宅地に係る鑑定評価価格（見込み）等について

（単位：円/m²、%）

団体名	主要標準宅地の所在地	用途地区	R3固定路線価 (R2.1.1現在)	付近の地価公示価格					地価公示価格変動率			
				地点番号	R2	R3	R4	R5	R2→ R3	R3→ R4	R4→ R5	R2→ R5
1 千代田	丸の内2丁目(丸ビル)	ビル街	22,500,000	5-2	37,600,000	37,200,000	36,700,000	36,700,000	▲ 1.1	▲ 1.3	0.0	▲ 2.4
2 中央	銀座5丁目(鳩居堂ビル)	高度商業	40,100,000	5-22	57,700,000	53,600,000	53,000,000	53,800,000	▲ 7.1	▲ 1.1	1.5	▲ 6.8
3 港	南青山5丁目(北村ビル) ※	普通商業	14,000,000	5-8	12,800,000	12,800,000	12,900,000	13,100,000	0.0	0.8	1.6	2.3
4 新宿	新宿3丁目(新宿高野本店ビル)	高度商業	26,600,000	5-24	36,800,000	34,600,000	34,500,000	35,000,000	▲ 6.0	▲ 0.3	1.4	▲ 4.9
5 文京	湯島3丁目(ルドームビル)	普通商業	3,430,000	5-1	4,130,000	3,910,000	3,830,000	3,910,000	▲ 5.3	▲ 2.0	2.1	▲ 5.3
6 台東	上野4丁目(ACTIOLE UENO)	高度商業	7,700,000	5-1	11,000,000	10,100,000	9,850,000	10,200,000	▲ 8.2	▲ 2.5	3.6	▲ 7.3
7 墨田	江東橋3丁目(KINSIAビル)	普通商業	2,180,000	5-1	2,150,000	2,060,000	2,080,000	2,190,000	▲ 4.2	1.0	5.3	1.9
8 江東	豊洲3丁目(豊洲センタービル) ※	普通商業	1,480,000	5-17	1,990,000	1,960,000	2,000,000	2,100,000	▲ 1.5	2.0	5.0	5.5
9 品川	西五反田1丁目(NMF五反田駅前ビル)	普通商業	4,160,000	5-1	5,610,000	5,530,000	5,510,000	5,650,000	▲ 1.4	▲ 0.4	2.5	0.7
10 目黒	自由が丘1丁目(一誠堂)	普通商業	3,850,000	5-12	5,300,000	5,300,000	4,850,000	4,850,000	0.0	▲ 8.5	0.0	▲ 8.5
11 大田	西蒲田7丁目(ランズビル)	普通商業	2,740,000	5-1	4,200,000	4,100,000	4,120,000	4,290,000	▲ 2.4	0.5	4.1	2.1
12 世田谷	玉川2丁目(ニ子玉川ライズ'ドッグウッドプラザ')	普通商業	2,720,000	5-20	1,460,000	1,420,000	1,440,000	1,500,000	▲ 2.7	1.4	4.2	2.7
13 渋谷	宇田川町(Q FRONTビル)	高度商業	25,200,000	5-22	28,700,000	27,800,000	27,800,000	28,500,000	▲ 3.1	0.0	2.5	▲ 0.7
14 中野	中野5丁目(サンモール中野ビル)	普通商業	3,730,000	5-1	4,260,000	4,260,000	4,450,000	4,800,000	0.0	4.5	7.9	12.7
15 杉並	上荻1丁目(荻窪タウンセブン)	普通商業	2,480,000	5-1	3,000,000	2,920,000	3,000,000	3,000,000	▲ 2.7	2.7	0.0	0.0
16 豊島	東池袋1丁目(G i G O池袋3号館)	高度商業	10,100,000	5-1	14,500,000	14,100,000	13,800,000	14,300,000	▲ 2.8	▲ 2.1	3.6	▲ 1.4
17 北	赤羽1丁目(赤羽駅前ビル)	普通商業	2,610,000	5-1	3,490,000	3,380,000	3,430,000	3,630,000	▲ 3.2	1.5	5.8	4.0
18 荒川	西日暮里2丁目(東忠ビル)	普通商業	1,910,000	5-1	2,000,000	1,940,000	1,970,000	2,080,000	▲ 3.0	1.5	5.6	4.0
19 板橋	大山町(回転寿司 みさき)	普通商業	1,020,000	5-1	1,360,000	1,350,000	1,390,000	1,480,000	▲ 0.7	3.0	6.5	8.8
20 練馬	豊玉北5丁目(PRIMAVERA)	普通商業	1,170,000	5-1	1,450,000	1,420,000	1,450,000	1,510,000	▲ 2.1	2.1	4.1	4.1
21 足立	千住3丁目(丸井北千住店)	普通商業	3,640,000	5-1	3,180,000	3,240,000	3,370,000	3,640,000	1.9	4.0	8.0	14.5
22 葛飾	新小岩1丁目(新小岩駅南口駅前ビル) ※	普通商業	1,360,000	5-1	1,550,000	1,510,000	1,430,000	1,490,000	▲ 2.6	▲ 5.3	4.2	▲ 3.9
23 江戸川	西葛西6丁目(ほとだびる)	普通商業	1,200,000	5-3	1,720,000	1,640,000	1,670,000	1,740,000	▲ 4.7	1.8	4.2	1.2

※印は、主要標準宅地の所在地の変更を表している。

※R6固定路線価については未確定情報のため省略

特別区の主要標準宅地に係る固定資産税路線価の順位

(単位:円/m²)

順位	H30固定路線価見込 (H29.1.1現在)		R3固定路線価見込 (R2.1.1現在)	
	区名	路線価	区名	路線価
1	中央区	35,200,000	中央区	40,100,000
2	新宿区	21,000,000	新宿区	26,600,000
3	千代田区	20,900,000	渋谷区	25,200,000
4	渋谷区	18,300,000	千代田区	22,500,000
5	港区	10,000,000	港区	14,000,000
6	豊島区	7,700,000	豊島区	10,100,000
7	台東区	6,190,000	台東区	※ 7,700,000
8	品川区	3,270,000	品川区	4,160,000
9	目黒区	2,980,000	目黒区	3,850,000
10	中野区	2,670,000	中野区	3,730,000
11	文京区	2,560,000	足立区	3,640,000
12	大田区	2,190,000	文京区	3,430,000
13	足立区	2,170,000	大田区	2,740,000
14	世田谷区	1,970,000	世田谷区	2,720,000
15	北区	1,780,000	北区	2,610,000
16	杉並区	1,770,000	杉並区	2,480,000
17	墨田区	1,440,000	墨田区	2,180,000
18	荒川区	1,320,000	荒川区	1,910,000
19	江東区	1,030,000	江東区	1,480,000
20	葛飾区	1,000,000	葛飾区	1,360,000
21	練馬区	945,000	江戸川区	1,200,000
22	江戸川区	※ 910,000	練馬区	※ 1,170,000
23	板橋区	798,000	板橋区	1,020,000

※印は、主要標準宅地の変更を表す。

※R3→R6固定資産税路線価変動率については未確定情報のため省略

特別区の主要標準宅地に係る固定資産税路線価変動率の順位

(単位:%)

H27-H30			H30-R3		
順位	区名	変動率	順位	区名	変動率
1	中央区	70.9	1	足立区	67.7
2	渋谷区	48.8	2	墨田区	51.4
3	新宿区	42.9	3	北区	46.6
4	港区	41.4	4	荒川区	44.7
5	豊島区	30.3	5	杉並区	40.1
6	世田谷区	29.6	6	江東区	39.8
7	足立区	27.6	7	中野区	39.7
8	台東区	22.8	8	世田谷区	38.1
9	杉並区	22.1	9	渋谷区	37.7
10	千代田区	21.5	10	文京区	34.0
11	目黒区	19.2	11	葛飾区	33.0
11	中野区	19.2	12	江戸川区	31.9
13	練馬区	18.4	13	豊島区	31.2
13	大田区	18.4	14	目黒区	29.2
15	文京区	18.0	15	板橋区	27.8
16	荒川区	15.8	16	品川区	27.2
17	北区	15.6	17	新宿区	26.7
18	品川区	13.5	18	大田区	25.1
19	墨田区	13.4	19	台東区	※ 24.4
20	葛飾区	11.6	20	練馬区	※ 23.8
21	江戸川区	※ 11.1	21	港区	21.0
22	板橋区	10.7	22	中央区	13.9
23	江東区	9.8	23	千代田区	7.7

※印は、主要標準宅地の変更を表す。

3 参考：地価公示価格関係資料

令和5年地価公示 区市町村別用途別対前年変動率

令和5年1月1日現在(単位:%)

区分 地区	区分 地区				区分 地区				区分 地区						
	住宅地	商業地	工業地	全用途	住宅地	商業地	工業地	全用途	住宅地	商業地	工業地	全用途	住宅地	商業地	工業地
千代田区	3.2	2.1		2.3	立川市	3.1	2.6	5.6	3.0	青梅市	0.7	0.9			0.7
中央区	4.0	2.1		2.4	武蔵野市	3.0	3.4		3.1	福生市	1.6	1.2			1.6
港区	3.6	2.8		3.1	三鷹市	2.4	2.8		2.5	羽村市	1.3	2.3			1.3
新宿区	4.2	3.1		3.5	府中市	3.3	2.8	2.1	3.2	あきる野市	0.7	0.5			0.7
渋谷区	3.8	2.6		3.1	昭島市	1.4	1.2	5.3	1.5	瑞穂町	1.0	1.7			1.0
都心5区	3.8	2.5		2.9	調布市	3.6	4.1		3.6	日の出町	0.3				0.3
文京区	4.4	4.6		4.5	小金井市	1.9	2.6		2.0	檜原村					
台東区	4.8	4.1		4.2	小平市	1.3	0.8		1.2	奥多摩町					
墨田区	4.1	3.8		3.9	東村山市	1.0	0.9	1.3	1.0	西多摩	0.9	1.1			0.9
江東区	4.1	4.3	2.7	4.1	国分寺市	3.1	3.2		3.1	多摩全域		2.1			2.1
品川区	4.1	3.9	4.1	4.0	国立市	2.9	3.1	2.6	2.9						
目黒区	3.7	4.6		4.0	狛江市	3.1	3.9		3.2						
大田区	3.3	3.5	3.8	3.4	東大和市	1.0	1.0	1.3	1.0						
世田谷区	2.3	3.4		2.5	清瀬市	1.1	0.7	1.4	1.1						
中野区	4.6	5.2		4.9	東久留米市	1.6	1.2	1.5	1.6						
杉並区	3.7	4.7		4.0	武蔵村山市	1.6	1.1	6.4	1.8						
豊島区	4.7	4.6		4.7	西東京市	1.5	2.7		1.8	大島町	▲ 1.3	▲ 2.7			▲ 1.3
北区	4.5	5.2		4.8	北多摩	2.3	2.4	3.1	2.3	新島村	0.0	0.0			0.0
荒川区	4.4	5.2		4.7	八王子市	0.9	1.7	9.2	1.1	神津島村	0.0	0.0			0.0
板橋区	3.3	4.1	3.0	3.5	町田市	0.6	1.6		0.8	三宅村	0.0	0.0			0.0
練馬区	2.8	3.2		2.9	日野市	1.9	2.5	2.7	2.0	八丈町	0.0	▲ 0.3			▲ 0.1
足立区	3.4	3.6	3.0	3.5	多摩市	0.7	2.2		0.9	小笠原村	0.0	0.0			0.0
葛飾区	2.8	3.6		3.1	稲城市	2.5	2.0		2.4	島部	▲ 0.2	▲ 0.5			▲ 0.3
江戸川区	3.2	3.9	3.4	3.4	南多摩	1.0	1.8	5.3	1.2						
その他区	3.4	4.2	3.2	3.7											
区部全域	3.4	3.6	3.2	3.5											
東京都全域						2.6	3.3	3.8	2.8						

(注) ・▲印はマスを示す。
・林地は集計から除外した。

地 価 公 示 年 別 変 動 率

地 区	平成	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和		2	3	4	5		
住 宅 地	区 部	▲4.8	▲4.7	▲3.4	▲2.8	▲1.9	▲1.3	▲0.3	2.2	11.4	10.4	▲8.3	▲6.8	▲1.3	▲1.0	▲0.2	1.8	1.9	2.8	3.0	3.9	4.8	4.6	▲0.5	1.5	3.4				
	多 摩	▲7.4	▲8.1	▲6.0	▲6.4	▲6.3	▲5.1	▲3.1	▲0.7	4.6	7.9	▲4.9	▲5.7	▲1.8	▲1.0	▲0.3	1.1	0.8	0.7	0.7	0.8	1.0	0.8	▲0.7	0.5	1.6				
	都 全 域	▲6.1	▲6.4	▲4.7	▲4.6	▲4.1	▲3.1	▲1.7	0.8	8.0	9.1	▲6.5	▲6.2	▲1.6	▲1.0	▲0.3	1.4	1.3	1.6	1.9	2.4	2.9	2.8	▲0.6	1.0	2.6				
商 業 地	区 部	▲8.5	▲7.8	▲6.1	▲5.1	▲3.4	▲2.2	▲0.5	3.7	15.9	17.3	▲8.1	▲9.8	▲3.0	▲2.1	▲0.4	2.7	3.4	4.8	5.5	6.4	7.9	8.5	▲2.1	0.7	3.6				
	多 摩	▲10.4	▲9.2	▲6.7	▲6.3	▲6.2	▲5.1	▲2.7	0.0	5.6	9.8	▲5.0	▲6.0	▲2.2	▲1.1	▲0.4	1.3	1.4	1.8	1.9	2.0	2.4	2.5	▲1.1	0.5	2.1				
	都 全 域	▲8.8	▲8.0	▲6.2	▲5.3	▲3.9	▲2.7	▲0.9	2.9	13.9	15.8	▲7.5	▲9.0	▲2.8	▲1.9	▲0.4	2.3	2.9	4.1	4.7	5.4	6.8	7.2	▲1.9	0.6	3.3				
全 用 途	区 部	▲6.1	▲5.9	▲4.4	▲3.7	▲2.6	▲1.7	▲0.4	2.7	13.1	13.1	▲8.0	▲7.9	▲2.0	▲1.5	▲0.3	2.2	2.6	3.7	4.0	4.9	6.1	6.3	▲1.1	1.2	3.5				
	多 摩	▲7.8	▲8.3	▲6.1	▲6.5	▲6.4	▲5.2	▲3.2	▲0.7	4.7	8.1	▲4.9	▲5.7	▲1.9	▲1.0	▲0.3	1.1	0.9	0.9	0.9	1.0	1.2	1.1	▲0.8	0.5	1.8				
	都 全 域	▲6.8	▲6.8	▲5.1	▲4.8	▲4.1	▲3.1	▲1.5	1.4	9.8	11.1	▲6.7	▲7.0	▲2.0	▲1.3	▲0.3	1.7	1.9	2.5	2.8	3.4	4.2	4.3	▲1.0	0.9	2.8				

(注) 単位は%であり、▲はマイナスを示す。

令和5年地価公示 区市町村別用途別平均価格表

令和5年1月1日現在(単位:円/㎡)

区分 地区	住宅地		商業地		区分 地区		住宅地		商業地		区分 地区		住宅地		商業地	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地	地区	地区	住宅地	商業地	住宅地	商業地	地区	地区	住宅地	商業地	住宅地	商業地
千代田区	2,791,400	6,339,900	261,400	1,349,300	立川市	青柳市	93,400	189,200	93,400	189,200	青柳市	93,400	189,200	93,400	189,200	189,200
中央区	1,386,400	9,153,300	593,700	2,022,400	武蔵野市	福生市	166,300	287,200	166,300	287,200	福生市	166,300	287,200	166,300	287,200	287,200
港区	2,149,700	5,228,100	428,100	865,800	三鷹市	羽村市	139,600	181,000	139,600	181,000	羽村市	139,600	181,000	139,600	181,000	181,000
新宿区	851,700	4,931,400	307,500	577,900	府中市	あきる野市	96,600	166,000	96,600	166,000	あきる野市	96,600	166,000	96,600	166,000	166,000
渋谷区	1,386,700	7,248,200	188,700	320,700	昭島市	瑞穂町	92,100	123,500	92,100	123,500	瑞穂町	92,100	123,500	92,100	123,500	123,500
都心5区	1,557,000	6,573,500	356,000	805,400	調布市	日の出町	86,600	—	86,600	—	日の出町	86,600	—	86,600	—	—
文京区	1,057,100	1,586,400	346,400	721,000	小金井市	檜原村	—	—	—	—	檜原村	—	—	—	—	—
台東区	980,700	1,635,000	232,500	322,600	小平市	奥多摩町	—	—	—	—	奥多摩町	—	—	—	—	—
墨田区	461,900	866,400	191,300	303,900	東村山市	西多摩	107,500	209,500	107,500	209,500	西多摩	107,500	209,500	107,500	209,500	209,500
江東区	510,200	945,500	299,800	622,700	国分寺市	多摩全域	220,000	639,700	220,000	639,700	多摩全域	220,000	639,700	220,000	639,700	639,700
品川区	905,900	1,753,500	354,800	663,300	国立市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
目黒区	1,013,300	1,884,100	322,500	497,000	狛江市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
大田区	546,800	939,600	169,300	197,700	東大和市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
世田谷区	655,800	1,065,000	186,700	350,500	清瀬市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
中野区	634,700	1,317,800	218,700	287,300	東久留米市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
杉並区	571,100	1,018,300	121,800	146,500	武蔵村山市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
豊島区	675,500	2,268,400	296,800	454,700	西東京市	大島町	9,300	39,900	9,300	39,900	大島町	9,300	39,900	9,300	39,900	39,900
北区	560,900	1,037,000	292,100	751,400	北多摩	新島村	6,300	8,600	6,300	8,600	新島村	6,300	8,600	6,300	8,600	8,600
荒川区	540,500	936,300	117,500	459,000	八王子市	神津島村	7,100	9,500	7,100	9,500	神津島村	7,100	9,500	7,100	9,500	9,500
板橋区	448,600	745,500	157,200	738,100	町田市	三宅村	8,900	10,900	8,900	10,900	三宅村	8,900	10,900	8,900	10,900	10,900
練馬区	409,100	796,100	193,100	439,300	日野市	八丈町	9,000	30,400	9,000	30,400	八丈町	9,000	30,400	9,000	30,400	30,400
足立区	332,400	630,400	184,800	422,800	多摩市	小笠原村	40,800	75,000	40,800	75,000	小笠原村	40,800	75,000	40,800	75,000	75,000
葛飾区	333,800	545,600	243,200	267,700	稲城市	島部	13,600	29,100	13,600	29,100	島部	13,600	29,100	13,600	29,100	29,100
江戸川区	377,300	674,900	155,600	531,900	南多摩	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他区	551,200	1,216,600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
区高全域	665,300	3,125,300	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
区高全域	665,300	3,125,300	452,100	2,613,500	東京都全域	東京都全域	452,100	2,613,500	452,100	2,613,500	東京都全域	452,100	2,613,500	452,100	2,613,500	2,613,500

※ 檜原村及び奥多摩町には地点なし。

4 その他

平成 4 年 3 月 31 日
3 総行地第 925 号
総務局長決定
(平成 6 年 7 月 20 日一部改正)
(平成 8 年 2 月 28 日一部改正)
(平成 11 年 2 月 25 日一部改正)
(平成 12 年 1 月 18 日一部改正)
(平成 12 年 9 月 22 日一部改正)
(平成 13 年 9 月 27 日一部改正)
(平成 14 年 2 月 28 日一部改正)
(平成 23 年 5 月 13 日一部改正)
(平成 27 年 3 月 31 日一部改正)
(平成 29 年 9 月 15 日一部改正)

東京都土地評価協議会設置要綱

(設置)

第 1 条 東京都は、「固定資産評価基準」(昭和 38 年 12 月 25 日付自治省告示第 158 号及び平成 12 年 1 月 28 日付自治省告示第 12 号により一部改正) 第 1 章第 12 節一に基づき、鑑定評価価格の活用に当たって情報交換等必要な調整を図るため、土地評価協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(組織)

第 2 条 協議会は、別表 1 に掲げる委員をもって構成する。

(協議事項)

第 3 条 協議会の協議事項は、次のとおりとする。

- (1) 特別区及び各市町村の基準宅地に係る鑑定評価価格に関する事項
- (2) 隣接区市町村間に係る鑑定評価価格に関する事項
- (3) 地価公示価格及び地価調査価格と鑑定評価価格とに関する事項
- (4) 地価情報の収集等に関する事項
- (5) その他土地の鑑定評価等に関する事項
- (6) 一般財団法人資産評価システム研究センターとの連絡調整に関する事項

(役員)

第 4 条 協議会に次の役員を置く。

会長	1 人
副会長	1 人
事務局長	1 人

(役員を選出)

第5条 会長及び副会長は、委員のうちから互選する。

2 事務局長は、東京都総務局行政部市町村課長が委員と兼務する。

(委員の任期)

第6条 委員の任期は、3年を超えない範囲で会長が定めるものとする。

2 委員は再任されることができる。

(役員職務)

第7条 会長は、会議を招集し、議事その他の会務を総理する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代理する。

3 事務局長は、会長の命を受け会務を処理する。

(会議の開催等)

第8条 協議会の会議は、会長が必要と認めるとき開催する。

2 会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

3 会議は公開とする。ただし、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条に抵触する事項並びに東京都情報公開条例（平成11年東京都条例第5号）第7条各号に該当する事項を議事とする場合は非公開とする。

4 議事録及び会議で使用した資料は、地方税法第22条に抵触する事項並びに東京都情報公開条例第7条各号に該当する事項を除き公開とする。

(分科会)

第9条 協議会には別表2に定める地域ごとに分科会を設置する。

2 分科会は、別表3に掲げる者をもって構成する。

(経費)

第10条 協議会に関する経費については、東京都で支弁する。

(事務局)

第11条 協議会の事務局は、東京都総務局行政部市町村課に置く。

(雑則)

第12条 この要綱に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

別 表 1

〔国〕
東京国税局課税第一部資産評価官
〔東京都〕
東京都総務局行政部市町村課長
東京都財務局財産運用部評価測量担当課長
東京都主税局資産税部固定資産評価課長
〔都内市町村〕
市町村固定資産税担当課長の分科会代表
〔固定資産鑑定評価員会議〕
東京都代表鑑定員
特別区代表鑑定員
特別区副代表鑑定員
特別区顧問
多摩・島しょ地区代表鑑定員
多摩・島しょ地区副代表鑑定員
特別区分科会代表
多摩・島しょ地区分科会代表
多摩・島しょ地区分科会副代表
〔その他〕
学識経験を有する者で東京都総務局行政部長が特に必要と認めたもの

別 表 2

分科会の名称	分科会に属する市町村
特別区分科会	23特別区
第一分科会	八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市
第二分科会	立川市、昭島市、国分寺市、国立市、武蔵村山市、東大和市、青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、檜原村、奥多摩町、島しょの町村
第三分科会	武蔵野市、三鷹市、小金井市、府中市、調布市、狛江市
第四分科会	小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市、西東京市

別 表 3

特別区の存する区域	東京都主税局資産税部固定資産評価課長 東京都総務局行政部市町村課課長代理（税政担当） 不動産鑑定士の代表
市町村の区域	東京都総務局行政部市町村課課長代理（税政担当） 市町村固定資産税担当課長 不動産鑑定士の市町村ごとの代表

令和4年度第2回東京都土地評価協議会委員名簿

区分	職 名 等	氏 名
国	東京国税局課税第一部資産評価官	八重樫 司
市 町 村	日野市市民部資産税課長	釜堀 亜矢子
	立川市財務部課税課長	大石 明生
	武蔵野市財務部資産税課長	小山 佳幸
	東村山市市民部課税課長	肥沼 剛史
	日の出町税務課長	神田 悦男
固 定 資 産 鑑 定 評 価 員 会 議	(有)つかさ不動産鑑定事務所	佐藤 麗司朗
	金丸不動産鑑定事務所	金丸 昭吾
	(株)米山	森永 慎一
	(有)プライム不動産鑑定	山口 徹雄
	(株)東京不動産経済研究所	江蔵 龍
	(一財)日本不動産研究所	浜田 哲司
	(株)第一豊不動産鑑定	清水 豊
	さとう不動産鑑定士事務所	佐藤 幸秀
	(株)さかい不動産鑑定事務所	内田 憲一
	(株)新都市不動産鑑定	黒木 中
	ビジョンリアルティ(株)	下野 好弘
	(株)さくら不動産総合鑑定	桜井 徹
	(株)土屋不動産鑑定事務所	土屋 俊世
学 識 経 験 者 等	不動産鑑定・調査事務所	田中 和弘
	わかば不動産鑑定事務所	内野 美樹
	図子不動産鑑定(株)	図子 久雄
	(公社)東京都不動産鑑定士協会	小林 信夫
	田中不動産鑑定事務所	木内 かをり
東 京 都	東京都総務局行政部市町村課長	田村 弘明
	東京都財務局財産運用部評価測量担当課長	小田切 大輔
	東京都主税局資産税部固定資産評価課長	落合 宏行

取扱注意

各市町村及び特別区の基準宅地に係る価格等一覧

団体名	基準宅地の所在地	用途地区		鑑定評価価格 (R2.1.1) (A)	Aに係る標準価格 (R2.1.1) (B)	時点修正率 (R2.1.1 →R2.7.1) (C)	R2.7.1価格 [R3価格] D=B×(1+C/100) (D)	時点修正率 (R2.7.1 →R3.7.1) (E)	R3.7.1価格 [R4価格] E×(1+E/100)×(1+F/100) (F)	時点修正率 (R3.7.1 →R4.7.1) (G)	R4.7.1価格 [R5価格] E×(1+E/100)×(1+E/100)×(1+G/100) (H)	時点修正率 (R2.1.1 →R4.7.1) (I)	【参考】変動率 (R3.7.1 →R4.7.1) (J)	【参考】変動率 (R2.1.1 →R4.7.1) (K)
		用途地区	細区分											
		(単位：円/㎡)												
0 特別区	中央区銀座五丁目（中央通り）	商業地区	高度商業Ⅱ	57,300,000	57,400,000	▲5.9%	54,013,400	▲3.1%	52,338,984	▲0.4%	52,129,628	▲9.2%	▲0.4%	▲9.2%
1 八王子市	旭町（八王子駅北口駅前広場）	商業地区	高度商業Ⅱ	2,700,000	2,700,000	▲4.4%	2,581,200	▲1.6%	2,539,900	0.0%	2,539,900	▲5.9%	0.0%	▲5.9%
2 立川市	曙町二丁目（立川駅北口ロータリー）	商業地区	高度商業Ⅱ	7,330,000	7,330,000	▲1.3%	7,234,710	0.0%	7,234,710	0.0%	7,234,710	▲1.3%	1.0%	▲0.3%
3 武蔵野市	吉祥寺本町一丁目（サンロード）	商業地区	高度商業Ⅱ	7,000,000	7,000,000	▲3.6%	6,748,000	0.0%	6,748,000	0.0%	6,748,000	▲3.6%	3.9%	1.7%
4 三鷹市	下連雀三丁目（三鷹中央通り）	商業地区	高度商業Ⅱ	2,890,000	2,890,000	▲2.7%	2,811,970	0.0%	2,811,970	0.0%	2,811,970	▲2.7%	3.1%	3.1%
5 青梅市	河辺町十丁目（河辺駅前ロータリー）	商業地区	普通商業	371,000	371,000	▲2.4%	362,096	▲0.5%	360,285	0.0%	360,285	▲2.9%	0.0%	▲2.9%
6 府中市	宮町一丁目（けやき並木通り）	商業地区	普通商業	2,210,000	2,070,000	0.0%	2,070,000	0.0%	2,070,000	0.0%	2,070,000	0.0%	1.9%	1.9%
7 昭島市	昭和町二丁目（昭島駅南口ロータリー）	商業地区	普通商業	475,000	475,000	▲1.1%	469,775	0.0%	469,775	0.0%	469,775	▲1.1%	0.7%	0.1%
8 調布市	小島町一丁目（調布駅北口駅前ロータリー）	商業地区	普通商業	2,300,000	2,300,000	▲1.3%	2,270,100	0.0%	2,270,100	0.0%	2,270,100	▲1.3%	0.0%	▲1.3%
9 町田市	原町六丁目（パーク・アベニュー通り）	商業地区	高度商業Ⅱ	2,780,000	2,780,000	▲1.4%	2,741,080	▲1.4%	2,702,704	0.0%	2,702,704	▲2.8%	0.0%	▲2.8%
10 小金井市	本町六丁目（南口交通広場）	商業地区	高度商業Ⅱ	1,650,000	1,650,000	0.0%	1,650,000	0.0%	1,650,000	0.0%	1,650,000	0.0%	0.5%	1.0%
11 小平市	花小金井一丁目（花小金井駅前通り）	商業地区	普通商業	472,000	472,000	▲0.6%	469,168	0.0%	469,168	0.0%	469,168	▲0.6%	0.6%	0.2%
12 日野市	多摩平一丁目（豊田駅北口ロータリー）	商業地区	普通商業	760,000	760,000	▲1.0%	752,476	0.0%	752,476	0.0%	752,476	▲1.0%	2.0%	1.0%
13 東村山市	栄町二丁目（東3・4・25号線）	商業地区	普通商業	475,000	475,000	▲1.7%	466,925	0.0%	466,925	0.0%	466,925	▲1.7%	0.4%	▲1.3%
14 国分寺市	本町三丁目（交通広場）	商業地区	普通商業	1,890,000	1,890,000	▲1.0%	1,871,100	0.0%	1,871,100	0.0%	1,871,100	▲1.0%	4.0%	5.0%
15 国立市	中一丁目（国立駅前ロータリー）	商業地区	普通商業	1,400,000	1,400,000	▲2.0%	1,372,000	0.0%	1,372,000	0.0%	1,372,000	▲2.0%	3.5%	3.0%
16 福生市	東町（福生駅東口ロータリー）	商業地区	普通商業	455,000	455,000	▲2.1%	445,445	▲1.2%	440,099	0.0%	440,099	▲3.3%	0.0%	▲3.3%
17 狛江市	元和泉一丁目（狛江駅北口駅前広場）	商業地区	普通商業	555,000	555,000	▲0.5%	552,225	▲0.5%	549,463	0.0%	549,463	▲1.0%	0.0%	▲1.0%
18 東大和市	東大和市南街五丁目（桜街道）	商業地区	普通商業	310,000	310,000	▲0.5%	308,450	▲0.5%	306,907	0.0%	306,907	▲1.0%	0.0%	▲1.0%
19 清瀬市	元町一丁目（市道0271号線駅前ロータリー）	商業地区	普通商業	439,000	439,000	▲0.9%	435,049	▲0.4%	433,308	0.0%	433,308	▲1.3%	0.2%	▲1.1%
20 東久留米市	本町一丁目（東久留米駅西口ロータリー）	商業地区	普通商業	512,600	466,000	▲0.7%	462,738	▲0.3%	461,349	0.0%	461,349	▲1.0%	0.4%	▲0.6%
21 武蔵村山市	学園三丁目（団地西通り）	商業地区	普通商業	171,000	171,000	▲1.2%	168,948	0.0%	168,948	0.0%	168,948	▲1.2%	0.6%	▲0.6%
22 多摩市	一ノ宮二丁目（聖蹟ロード）	商業地区	高度商業Ⅱ	910,000	910,000	▲1.1%	899,990	▲0.5%	895,490	0.0%	895,490	▲1.6%	1.2%	▲0.4%
23 稲城市	若葉台二丁目（若葉台中央通り）	商業地区	普通商業	385,000	385,000	▲2.5%	375,375	0.0%	375,375	0.0%	375,375	▲2.5%	1.4%	▲0.6%
24 羽村市	五ノ神一丁目（羽村駅東口ロータリー）	商業地区	普通商業	324,000	324,000	▲2.2%	316,872	▲1.1%	313,386	0.0%	313,386	▲3.3%	0.0%	▲3.3%
25 あきる野市	秋川二丁目（秋川駅前ロータリー）	商業地区	普通商業	256,000	256,000	▲2.5%	249,600	▲1.0%	247,104	0.0%	247,104	▲3.5%	0.0%	▲3.5%
26 西東京市	田無町二丁目（田無駅前アスタロータリー側道路）	商業地区	普通商業	830,000	830,000	0.0%	830,000	0.0%	830,000	0.0%	830,000	0.0%	2.1%	2.1%
27 瑞穂町	大字箱根ヶ崎（箱根ヶ崎駅前ロータリー）	商業地区	普通商業	130,000	130,000	▲2.0%	127,400	▲0.8%	126,380	0.0%	126,380	▲2.8%	0.0%	▲2.8%
28 日の出町	大字平井字三吉野桜木（都道165号伊奈福生線）	住宅地区	普通住宅	145,000	145,000	▲2.0%	142,100	0.0%	142,100	0.0%	142,100	▲2.0%	0.4%	▲1.6%
29 檜原村	上元郷（都道93号線 檜原街道）	村落地区		24,100	24,100	▲0.8%	23,907	▲0.8%	23,715	0.0%	23,715	▲1.6%	0.0%	▲1.6%
30 奥多摩町	水川字水氷川（町道水氷川鍛冶屋線）	住宅地区	併用住宅	31,900	31,900	▲1.9%	31,294	▲0.9%	31,012	0.0%	31,012	▲2.8%	0.0%	▲2.8%
31 大島町	元町一丁目（都道207号線付近）	住宅地区	併用住宅	42,400	43,800	0.0%	43,800	0.0%	43,800	0.0%	43,800	0.0%	0.0%	0.0%
32 利島村	字郷（村道新地山線イ号）	村落地区		3,600	3,500	0.0%	3,500	0.0%	3,500	0.0%	3,500	0.0%	0.0%	0.0%
33 新島村	本村五丁目（村道本村中央線）	村落地区		10,000	9,700	0.0%	9,700	0.0%	9,700	0.0%	9,700	0.0%	0.0%	0.0%
34 神津島村	神津島村（都道224号線）	村落地区		10,700	10,700	0.0%	10,700	0.0%	10,700	0.0%	10,700	0.0%	0.0%	0.0%
35 三宅村	神着（都道212号線）	村落地区		11,400	11,400	0.0%	11,400	0.0%	11,400	0.0%	11,400	0.0%	0.0%	0.0%
36 御蔵島村	字尾平（都道223号線）	村落地区		3,200	3,200	0.0%	3,200	0.0%	3,200	0.0%	3,200	0.0%	0.0%	0.0%
37 八丈町	三根（都道216号線）	住宅地区	普通住宅	31,100	31,100	0.0%	31,100	0.0%	31,100	0.0%	31,100	0.0%	0.0%	0.0%
38 青ヶ島村	杉の沢（都道236号）	村落地区		2,700	2,700	0.0%	2,700	0.0%	2,700	0.0%	2,700	0.0%	0.0%	0.0%
39 小笠原村	父島字東町（都道240号線）	村落地区		75,000	75,000	0.0%	75,000	0.0%	75,000	0.0%	75,000	0.0%	0.0%	0.0%