

令和5年度

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11月2日

東京都総務局行政部

1 地価下落地域における評価額の修正について

地方財政審議会第 41 回固定資産評価分科会の概要

令和 5 年 9 月 19 日開催の地方財政審議会第 41 回固定資産評価分科会（総務大臣の諮問機関）において、地方税法第 388 条第 2 項の規定に基づき、固定資産評価基準に関する次の事項が付議された。

地価下落地域における土地の評価額の修正（いわゆる下落修正）について

固定資産税における宅地の評価については、基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日の地価公示価格等を活用することとされている。

全国的に地価は回復傾向にあるものの、全国で 3 割程度、地方圏で 4 割程度の地点で地価が下落していることから、地価下落をできる限り反映させるため、令和 6 年度評価替えの価格調査基準日である令和 5 年 1 月 1 日から令和 5 年 7 月 1 日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映することができるようにするものである。

なお、固定資産税の評価額は、評価替えが行われる基準年度（前回は令和 3 年度）の価格を 3 年間据え置くこととされているが、据置年度において地価下落が見られる場合に、簡易な方法により価格に修正を加えることができる特例措置が平成 9 年度以降講じられている。

固定資産評価基準（土地）改正案新旧対照表

別紙

改 正 案	現 行
<p style="text-align: center;">第1章 土地</p> <p style="text-align: center;">第12節 経過措置</p> <p>一 宅地の評価において、第3節二（一）3(1)及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。</p> <p>二 <u>令和6年度</u>の宅地の評価においては、市町村長は、<u>令和5年1月1日から令和5年7月1日</u>までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、<u>令和5年1月1日から令和5年7月1日</u>までの間に第3節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">1 略</p> <p style="padding-left: 20px;">2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、<u>令和5年1月1日から令和5年7月1日</u>までの下落状況を把握するものとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">3 略</p> <p>三 略</p>	<p style="text-align: center;">第1章 土地</p> <p style="text-align: center;">第12節 経過措置</p> <p>一 宅地の評価において、第3節二（一）3(1)及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。</p> <p>二 <u>令和3年度</u>の宅地の評価においては、市町村長は、<u>令和2年1月1日から令和2年7月1日</u>までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、<u>令和2年1月1日から令和2年7月1日</u>までの間に第3節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">1 略</p> <p style="padding-left: 20px;">2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、<u>令和2年1月1日から令和2年7月1日</u>までの下落状況を把握するものとする。</p> <p style="padding-left: 20px;">3 略</p> <p>三 略</p>

2 全国指定市の基準宅地の状況について

宅地の指定市における基準宅地に係る路線価

都道府県	所在地	用途地区	(単位:千円/㎡)			(参考)		
			R6 固定路線価 (R5.1.1現在) A	R3 固定路線価 (R2.1.1現在) B	固定路線価 変動率 (R2.1.1→R5.1.1) A/B-1	R6 鑑定評価額 (R5.1.1現在) C	評価割合 A/C	
1	北海道	札幌市中央区北5条西3丁目 (札幌停車場線)	高度商業Ⅱ	5,845	5,005	16.8%	8,350	70.0%
2	青森県	青森市新町1丁目 (新町通り)	高度商業Ⅱ	136	139	▲2.5%	194	70.0%
3	岩手県	盛岡市大通2丁目 (大通り)	繁華街	195	218	▲10.6%	278	70.0%
4	宮城県	仙台市青葉区中央1丁目 (青葉通り)	高度商業Ⅱ	3,038	2,780	9.3%	4,340	70.0%
5	秋田県	秋田市中通2丁目 (中央通り)	高度商業Ⅱ	114	111	2.7%	164	69.5%
6	山形県	山形市香澄町1丁目 (山形県道16号山形停車場線)	高度商業Ⅱ	153	150	2.0%	219	69.9%
7	福島県	福島市栄町 (福島駅前通り)	高度商業Ⅱ	173	171	1.2%	248	69.8%
8	茨城県	水戸市宮町1丁目 (水戸駅北口ロータリー)	高度商業Ⅱ	174	179	▲2.4%	249	70.0%
9	栃木県	宇都宮市宮みらい (市道5496号線)	高度商業Ⅱ	276	255	8.2%	394	70.0%
10	群馬県	前橋市本町2丁目 (国道50号線)	高度商業Ⅱ	116	116	0.0%	166	69.9%
11	埼玉県	さいたま市大宮区桜木町2丁目 (大宮駅前広場通り)	高度商業Ⅱ	4,150	3,720	11.6%	5,940	69.9%
12	千葉県	千葉市中央区富士見2丁目 (JR千葉駅東口広場)	高度商業Ⅱ	1,610	1,365	17.9%	2,300	70.0%
13	東京都	中央区銀座5丁目 (中央通り)	高度商業Ⅱ	37,300	40,100	▲7.0%	53,400	69.9%
14	神奈川県	横浜市西区南幸1丁目 (横浜駅西口駅前広場)	高度商業Ⅰ	14,700	13,600	8.1%	21,000	70.0%
15	新潟県	新潟市中央区東大通1丁目 (東大通り)	高度商業Ⅱ	395	391	1.1%	565	69.9%
16	富山県	富山市桜町1丁目 (富山駅前広場)	高度商業Ⅱ	445	427	4.3%	636	70.0%
17	石川県	金沢市堀川新町 (金沢駅東広場通り)	高度商業Ⅱ	784	840	▲6.7%	1,120	70.0%
18	福井県	福井市中央1丁目 (福井駅西口広場通り)	高度商業Ⅱ	308	280	10.0%	440	70.0%
19	山梨県	甲府市丸の内1丁目 (丸の内一丁目一号线)	高度商業Ⅱ	228	240	▲5.0%	326	70.0%
20	長野県	長野市南千歳1丁目 (長野西214号線)	高度商業Ⅱ	230	240	▲4.1%	329	70.0%
21	岐阜県	岐阜市吉野町5丁目 (主要地方道岐阜停車場線)	高度商業Ⅱ	425	405	4.8%	607	70.0%
22	静岡県	静岡市委区呉服町2丁目 (呉服町通り)	高度商業Ⅱ	1,001	1,057	▲5.3%	1,430	70.0%
23	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目 (県道68号線)	高度商業Ⅰ	11,800	11,700	0.9%	16,900	69.8%
24	三重県	津市羽所町 (県道津停車場線)	高度商業Ⅱ	162	164	▲0.9%	232	70.0%
25	滋賀県	大津市春日町 (県道大津停車場本宮線)	高度商業Ⅱ	247	241	2.6%	353	70.0%
26	京都府	京都市下京区御旅町 (四条通り)	高度商業Ⅱ	6,090	5,890	3.4%	8,710	69.9%
27	大阪府	大阪市北区角田町 (御堂筋)	高度商業Ⅰ	18,830	21,210	▲11.2%	26,900	70.0%
28	兵庫県	神戸市中央区三宮町1丁目 (生田南2号線)	高度商業Ⅱ	4,370	5,040	▲13.3%	6,250	69.9%
29	奈良県	奈良市東向中町 (国道369号線)	普通商業	637	696	▲8.5%	910	70.0%
30	和歌山県	和歌山市友田町5丁目 (県道と歌山停車場線)	高度商業Ⅱ	301	300	0.3%	431	69.8%
31	鳥取県	鳥取市栄町 (主要地方道鳥取停車場線)	高度商業Ⅱ	85	94	▲9.7%	121	70.0%
32	鳥根県	松江市朝日町 (主要地方道松江停車場線)	高度商業Ⅱ	119	118	0.6%	170	70.0%
33	岡山県	岡山市北区本町 (市道南方柳町線通り)	高度商業Ⅱ	1,460	1,290	13.2%	2,090	69.9%
34	広島県	広島市中区胡町 (相生通り)	高度商業Ⅰ	2,968	2,877	3.2%	4,240	70.0%
35	山口県	山口市小郡黄金町 (県道山口阿知須宇部線)	普通商業	125	125	0.0%	179	69.8%
36	徳島県	徳島市一番町3丁目 (駅前広場)	高度商業Ⅱ	256	268	▲4.4%	366	70.0%
37	香川県	高松市丸亀町 (高松丸亀町商店街)	繁華街	307	306	0.2%	438	70.0%
38	愛媛県	松山市大街道2丁目 (大街道)	繁華街	582	575	1.2%	831	70.0%
39	高知県	高知市帯屋町1丁目 (帯屋町商店街)	繁華街	182	188	▲3.3%	260	70.0%
40	福岡県	福岡市中央区天神2丁目 (渡辺通り)	高度商業Ⅰ	7,700	7,700	0.0%	11,000	70.0%
41	佐賀県	佐賀市駅前中央1丁目 (県道29号線)	高度商業Ⅱ	173	163	6.1%	248	69.8%
42	長崎県	長崎市浜町 (国道324号線)	高度商業Ⅱ	674	661	2.0%	963	70.0%
43	熊本県	熊本市中央区手取本町 (下通りアーケード)	繁華街	1,785	1,855	▲3.8%	2,550	70.0%
44	大分県	大分市末広町1丁目 (大分駅北口駅前広場)	高度商業Ⅱ	470	455	3.4%	672	70.0%
45	宮崎県	宮崎市橋通西3丁目 (橋通り)	高度商業Ⅱ	200	202	▲0.7%	286	70.0%
46	鹿児島県	鹿児島市東千石町 (天文館電車通り)	高度商業Ⅱ	798	805	▲0.9%	1,140	70.0%
47	沖縄県	那覇市久茂地3丁目 (国際通り)	高度商業Ⅱ	1,232	1,239	▲0.6%	1,760	70.0%
単 純 平 均						0.7%		69.9%

(注)1 固定路線価変動率は、R3基準年度の価格調査基準日からR6基準年度の価格調査基準日までの基準宅地に係る路線価変動率を表している。

(注)2 R6鑑定評価額は、不動産鑑定士等による鑑定評価価格又は地価公示価格(鑑定評価上の補正を含まない標準価格)。

(注)3 固定路線価変動率及び評価割合は、表示単位未満の数値を含めて計算している。

3 各市町村及び特別区の基準宅地の鑑定評価価格 (時点修正率) について

※R6路線価等については、未確定情報のため省略。

各市町村及び特別区の基準宅地に係る路線価（見込）等一覧

（単位：円/㎡）

団体名	基準宅地の所在地	用途地区		変更	R3固定路線価等	
		用途地区	細区分		地価下落修正前 (R2. 1. 1) (G)	地価下落修正後 (R2. 7. 1) (H)
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		40,100,000	37,734,100
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		1,890,000	1,806,840
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		5,131,000	5,064,000
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		4,900,000	4,723,600
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		2,020,000	1,965,460
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		259,000	252,784
6 府中市	宮町一丁目（府中駅前通り）	商業地区	普通商業		1,440,000	1,440,000
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		332,000	328,348
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		1,610,000	1,589,070
9 町田市	原町田六丁目（パーク・アベニュー通り）	商業地区	高度商業Ⅱ		1,940,000	1,910,000
10 小金井市	本町六丁目（武蔵小金井駅南口駅前広場）	商業地区	高度商業Ⅱ		1,155,000	1,155,000
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		330,000	328,020
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		532,000	526,000
13 東村山市	栄町二丁目（久米川駅南口ロータリー）	商業地区	普通商業		332,000	326,000
14 国分寺市	本町三丁目（国分寺駅北口交通広場）	商業地区	普通商業		1,323,000	1,309,770
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		980,000	960,400
16 福生市	東町（福生駅東口駅前広場）	商業地区	普通商業		318,000	311,322
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		388,000	386,060
18 東大和市	南街五丁目（桜街道）	商業地区	普通商業		217,000	215,915
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		307,000	304,230
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		326,200	323,900
21 武蔵村山市	学園三丁目（団地西通り）	商業地区	普通商業		119,000	117,572
22 多摩市	一ノ宮二丁目（聖蹟Uロード）	商業地区	高度商業Ⅱ		637,000	629,000
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		269,000	262,275
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		226,000	221,028
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		179,000	174,525
26 西東京市	田無町二丁目（田無駅北口ロータリー）	商業地区	普通商業		581,000	581,000
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		91,000	89,000
28 日の出町	大字平井字三吉野桜木（阿伎留病院前通り）	住宅地区	普通住宅		101,500	99,470
29 檜原村	字上元郷（都道33号線）	村落地区			16,870	16,735
30 奥多摩町	氷川字大氷川（町道大氷川鍛冶屋路線）	住宅地区	併用住宅		22,330	21,905
31 大島町	元町一丁目（都道207号線）	住宅地区	併用住宅		30,660	30,660
32 利島村	字郷（村道新地山線イ号）	村落地区			2,450	2,450
33 新島村	本村五丁目（村道本村中央線）	村落地区			6,790	6,790
34 神津島村	神津島村（都道224号線）	村落地区			7,490	7,490
35 三宅村	神着（都道212号線）	村落地区			7,980	7,980
36 御蔵島村	字尾平（都道223号線）	村落地区			2,240	2,240
37 八丈町	三根（都道216号線）	住宅地区	普通住宅		21,770	21,770
38 青ヶ島村	杉ノ沢（都道236号線）	村落地区			1,890	1,890
39 小笠原村	父島字東町（都道240号線）	村落地区			52,500	52,500

※R6固定路線価については未確定情報のため省略。

各市町村及び特別区の基準宅地の路線価等順位

H30固定路線価 (H29. 1. 1現在)			R3固定路線価 (R2. 1. 1現在)			地価下落修正後 (R2. 7. 1現在)		
順位	団体名	路線価(円/㎡)	順位	団体名	路線価(円/㎡)	順位	団体名	路線価(円/㎡)
1	特別区	35,200,000	1	特別区	40,100,000	1	特別区	37,734,100
2	立川市	4,739,000	2	立川市	5,131,000	2	立川市	5,064,000
3	武蔵野市	3,690,000	3	武蔵野市	4,900,000	3	武蔵野市	4,723,600
4	八王子市	1,750,000	4	三鷹市	2,020,000	4	三鷹市	1,965,460
5	町田市	1,720,000	5	町田市	1,940,000	5	町田市	1,910,000
6	三鷹市	1,670,000	6	八王子市	1,890,000	6	八王子市	1,806,840
7	府中市	1,210,000	7	調布市	1,610,000	7	調布市	1,589,070
8	調布市	1,160,000	8	府中市	1,440,000	8	府中市	1,440,000
9	国分寺市	1,120,000	9	国分寺市	1,323,000	9	国分寺市	1,309,770
10	小金井市	959,000	10	小金井市	1,155,000	10	小金井市	1,155,000
11	国立市	903,000	11	国立市	980,000	11	国立市	960,400
12	多摩市	607,000	12	多摩市	637,000	12	多摩市	629,000
13	西東京市	479,000	13	西東京市	581,000	13	西東京市	581,000
13	日野市	479,000	14	日野市	532,000	14	日野市	526,000
15	狛江市	381,000	15	狛江市	388,000	15	狛江市	386,060
16	東村山市	322,000	16	昭島市	332,000	16	昭島市	328,348
17	小平市	319,000	16	東村山市	332,000	17	小平市	328,020
18	東久留米市	315,000	18	小平市	330,000	18	東村山市	326,000
19	昭島市	308,000	19	東久留米市	326,200	19	東久留米市	323,900
20	福生市	305,000	20	福生市	318,000	20	福生市	311,322
21	清瀬市	295,000	21	清瀬市	307,000	21	清瀬市	304,230
22	青梅市	256,000	22	稲城市	269,000	22	稲城市	262,275
23	稲城市	241,000	23	青梅市	259,000	23	青梅市	252,784
24	羽村市	224,000	24	羽村市	226,000	24	羽村市	221,028
25	東大和市	211,000	25	東大和市	217,000	25	東大和市	215,915
26	あきる野市	178,000	26	あきる野市	179,000	26	あきる野市	174,525
27	武蔵村山市	117,000	27	武蔵村山市	119,000	27	武蔵村山市	117,572
28	日の出町	101,500	28	日の出町	101,500	28	日の出町	99,470
29	瑞穂町	87,000	29	瑞穂町	※91000	29	瑞穂町	89,000
30	奥多摩町	23,240	30	奥多摩町	22,330	30	奥多摩町	21,905
31	檜原村	17,220	31	檜原村	16,870	31	檜原村	16,735
1	小笠原村	52,500	1	小笠原村	52,500	1	小笠原村	52,500
2	大島町	31,430	2	大島町	30,660	2	大島町	30,660
3	八丈町	21,770	3	八丈町	21,770	3	八丈町	21,770
4	三宅村	8,190	4	三宅村	7,980	4	三宅村	7,980
5	神津島村	7,490	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	6	新島村	6,790
7	利島村	2,450	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	8	御蔵島村	2,240
9	青ヶ島村	1,890	9	青ヶ島村	1,890	9	青ヶ島村	1,890

(注) 「路線価」欄の※は、基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。

各市町村及び特別区の基準宅地の時点修正率等順位

固定路線価 変動率 (H30→R3)

順位	団体名	変動率(%)
1	奥多摩町	▲ 3.9
2	檜原村	▲ 2.0
3	日の出町	0.0
4	あきる野市	0.6
5	羽村市	0.9
6	青梅市	1.2
7	武蔵村山市	1.7
8	狛江市	1.8
9	東大和市	2.8
10	東村山市	3.1
11	小平市	3.4
12	東久留米市	3.6
13	清瀬市	4.1
14	福生市	4.3
15	瑞穂町	※4.6
16	多摩市	4.9
17	昭島市	7.8
18	八王子市	8.0
19	立川市	8.3
20	国立市	8.5
21	日野市	11.1
22	稲城市	11.6
23	町田市	12.8
24	特別区	13.9
25	国分寺市	18.1
26	府中市	19.8
27	小金井市	20.4
28	三鷹市	21.0
29	西東京市	21.3
30	武蔵野市	32.8
31	調布市	38.8

1	三宅村	▲ 2.6
2	大島町	▲ 2.4
3	利島村	0.0
3	新島村	0.0
3	神津島村	0.0
3	御蔵島村	0.0
3	八丈町	0.0
3	青ヶ島村	0.0
3	小笠原村	0.0

(注) 1「変動率」欄の※は、基準宅地の変更を表す。

2 時点修正率 (R5. 1. 1→R5. 7. 1) については、評価基準が案のとおり改正された場合の予定数値である。

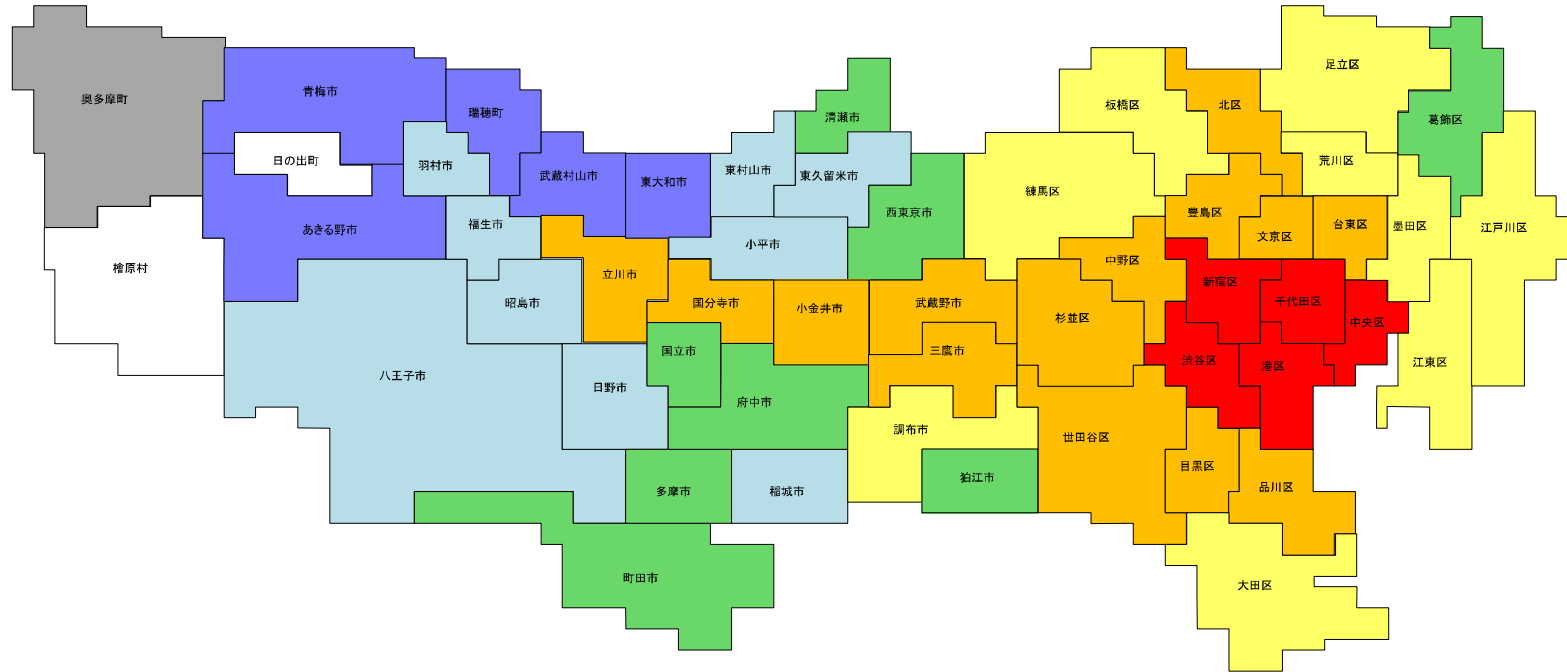
4 参 考：東京都基準地価格関係資料（抜粋）

令和5年地価調査 基準地価格区市町村別用途別対前年変動率

区分 地区	住宅地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途
中央区	4.4	3.4		3.5	武蔵野市	3.1		4.7		3.9	福生市	1.7		1.9		1.8
港区	5.0	5.0	2.2	4.9	三鷹市	2.9		4.6		3.2	羽村市	1.5		1.7	8.6	2.4
新宿区	4.4	4.4		4.4	府中市	3.7		4.1		3.8	あきる野市	0.8		1.0		0.8
渋谷区	4.1	4.5		4.4	昭島市	2.7		2.3	5.3	2.8	瑞穂町	1.9		1.6	4.0	2.2
都心5区	4.5	4.3	2.2	4.3	調布市	3.7		3.9		3.8	日の出町	0.1				0.1
文京区	6.1	6.8		6.6	小金井市	2.3		3.1		2.4	檜原村	0.0				0.0
台東区	5.4	7.0		6.9	小平市	2.3		2.2		2.3	奥多摩町	0.0		0.0		0.0
墨田区	4.9	4.8		4.8	東村山市	2.5		2.1		2.4	西多摩	1.1		1.2	6.7	1.5
江東区	4.9	5.0	3.1	4.8	国分寺市	3.9		6.2		4.3						
品川区	5.5	5.7		5.6	国立市	4.4		4.8		4.4	多摩全域	2.1	0.2	2.9	6.6	2.3
目黒区	5.3	5.2		5.3	狛江市	4.1		2.2		3.8						
大田区	3.8	4.7	3.3	4.1	東大和市	1.5		1.4		1.5						
世田谷区	3.1	4.4		3.4	清瀬市	2.0		2.2		2.0						
中野区	4.5	5.7		5.1	東久留米市	2.0		2.6		2.1						
杉並区	4.3	5.6		4.8	武蔵村山市	1.7		2.2		1.8						
豊島区	6.2	6.6		6.4	西東京市	2.2		3.6		2.5	大島町	0.0		▲ 0.5		▲ 0.2
北区	4.7	7.3	4.4	5.8	北多摩	2.8		3.6	5.3	3.0	新島村	0.0		0.0		0.0
荒川区	5.5	6.5		6.1	八王子市	1.5	0.3	2.7	7.0	1.8	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	4.6	5.6		5.0	町田市	1.1	0.0	2.2		1.3	三宅村	0.0				0.0
練馬区	3.3	4.3		3.5	日野市	3.3		2.5		3.2	八丈町	0.0		0.0		0.0
足立区	4.2	4.7	4.6	4.4	多摩市	1.1		2.4		1.4	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	3.2	4.9	3.9	3.7	稲城市	3.2		3.2		3.2	島部	0.0	0.0	▲ 0.2		0.0
江戸川区	3.8	4.2	4.1	3.9	南多摩	1.7	0.2	2.5	7.0	1.9						
その他区	4.1	5.5	3.7	4.7												
区部全域	4.2	5.1	3.6	4.6							東京都全域	3.0	0.1	4.5	4.7	3.6

(注) ・単位%、▲印はマイナスを示す。
 ・林地は集計から除外した。

令和5年地価調査 商業地 平均価格マップ



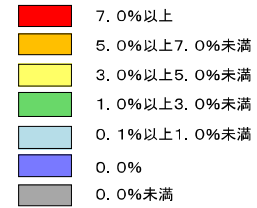
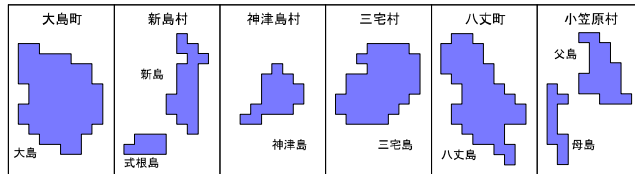
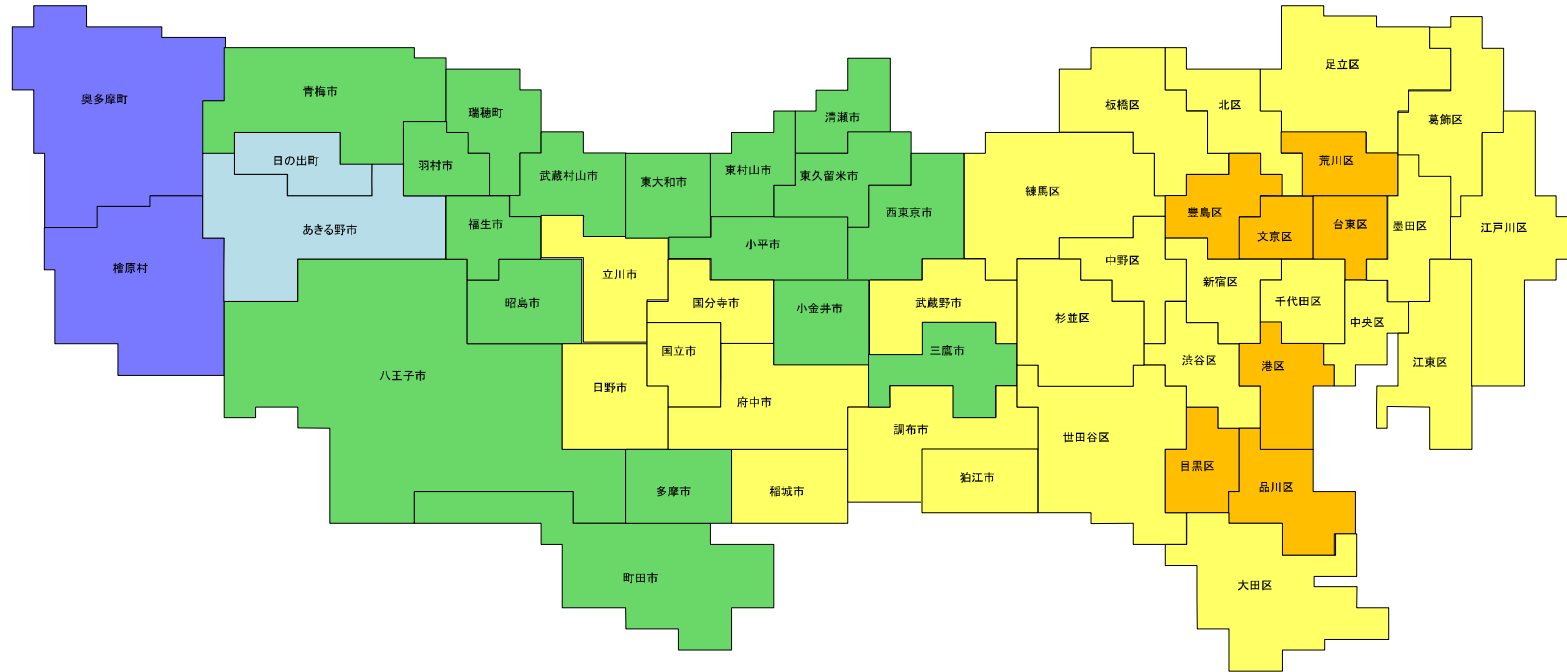
大島町 大島	新島村 新島 式根島	神津島村 神津島	三宅村 三宅島	八丈町 八丈島	小笠原村 父島 母島
-----------	------------------	-------------	------------	------------	------------------

(注) 日の出町及び檜原村には商業地の地点はない。

- 300万円以上
- 100万円以上300万円未満
- 60万円以上100万円未満
- 40万円以上60万円未満
- 20万円以上40万円未満
- 10万円以上20万円未満
- 10万円未満

令和5年7月1日調査

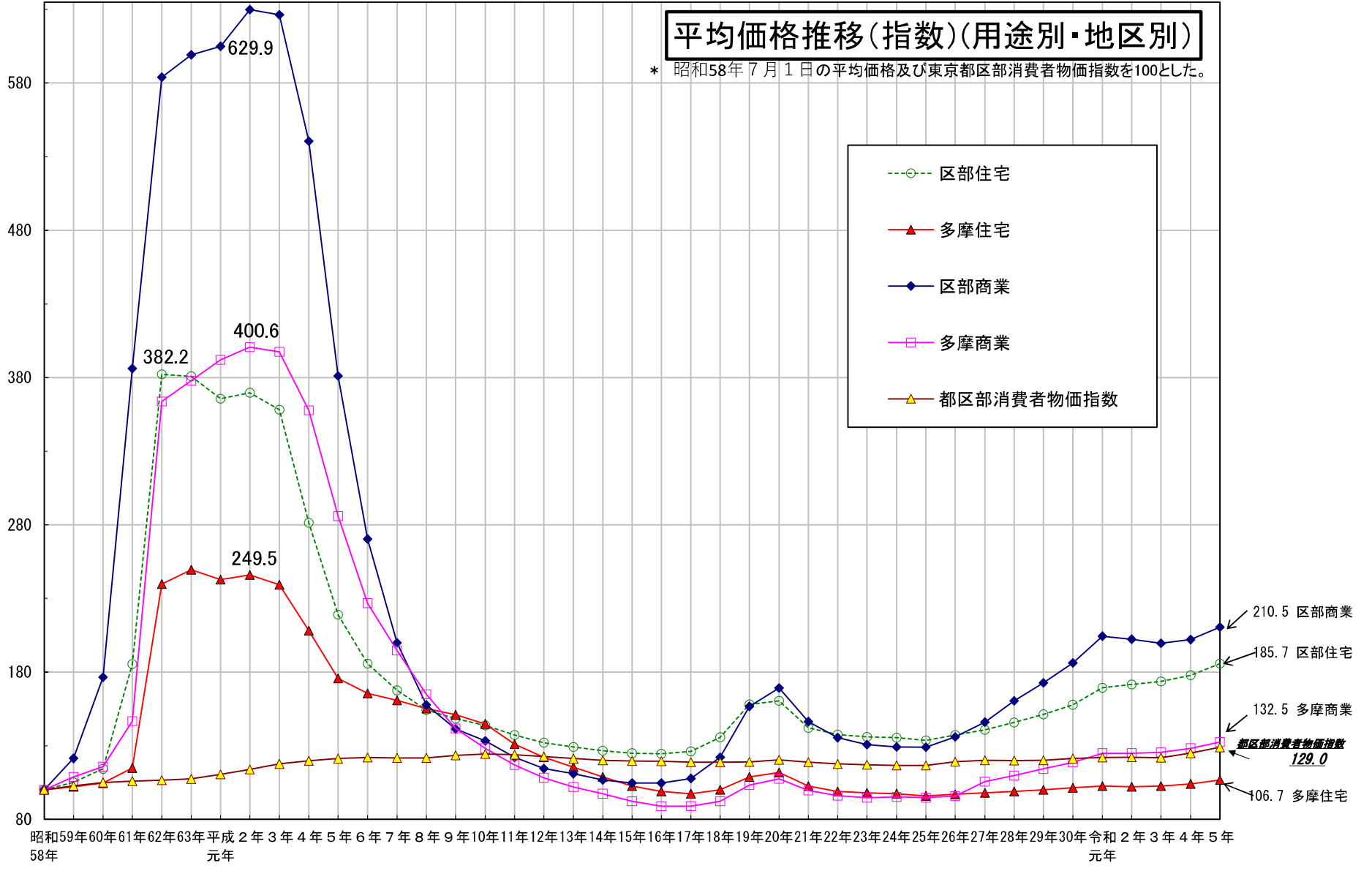
令和5年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



令和5年7月1日調査

平均価格推移(指数)(用途別・地区別)

* 昭和58年7月1日の平均価格及び東京都区部消費者物価指数を100とした。



210.5 区部商業
 185.7 区部住宅
 132.5 多摩商業
 129.0 都区部消費者物価指数
 106.7 多摩住宅

5 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あ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5年度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	小野 徹
市	多摩市市民経済部課税課長	齋藤 友美雄
	青梅市市民部課税課長	小峰 啓一
町	三鷹市市民部資産税課長	井落 保晶
村	清瀬市市民環境部課税課長	富田 和孝
	檜原村村民課長	野口 敏雄
固定資産鑑定評価員会	(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	山田 真祐