

令和5年11月14日  
総務局

## 第102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 令和5年11月14日（火曜日）  
午前10時30分から正午まで
- 2 場 所 東京都庁第一本庁舎33階（北側） 特別会議室N2
- 3 審議事項  
令和6年度の宅地等の基準地価格等について
- 4 審議結果  
都知事が調整する各市町村及び特別区の土地の令和6年度基準地価格（別紙参照）について意見を求めたところ、了承されました。

※ 配布資料・議事録は、総務局行政部ホームページにて、12月を目途に掲載します。

問合せ先  
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  
令和6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において、東京都知事が調整する市区町村の固定資産（土地）の令和6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）に係る令和6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 令和6年度と令和3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	
令和5年1月1日基準	
区分	令和6年度／令和3年度 (3年間の変動率)
市平均	1.4%
町村平均	▲ 1.3%
市町村平均	0.5%
都平均	0.3%

※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、各市区町村の単純平均のため、各市区町村の宅地評価総額の変動率とは一致しません。

- 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		
令和5年1月1日基準		
団体名	路線価等	変動率(3年間)
立川市	5,152,000円	0.4%
武蔵野市	5,070,000円	3.5%
三鷹市	2,130,000円	5.4%
町田市	1,930,000円	▲0.5%
八王子市	1,820,000円	▲3.7%

- 3 令和6年度と令和3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		
令和5年1月1日基準		
団体名	路線価等	変動率(3年間)
大島町	27,930円	▲8.9%
八王子市	1,820,000円	▲3.7%
青梅市	250,000円	▲3.5%
あきる野市	172,900円	▲3.4%
羽村市	219,000円	▲3.1%

- 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（東京都の指定市町村）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、令和5年9月19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。
- 6 路線価等は、「市街地宅地評価法」を適用し評価している市区町村の場合は最高路線価であり、「その他の宅地評価法」のみを適用し評価している市区町村の場合は単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地の1㎡あたりの価格です。

固定資産（土地）に係る令和6年度基準地価格について

1 基準地価格

市区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㎡当たりの価格の適正な時価が最高である標準宅地

○ 田・畑・山林

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

したがって、基準宅地に係る路線価等の変動率は、各市区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

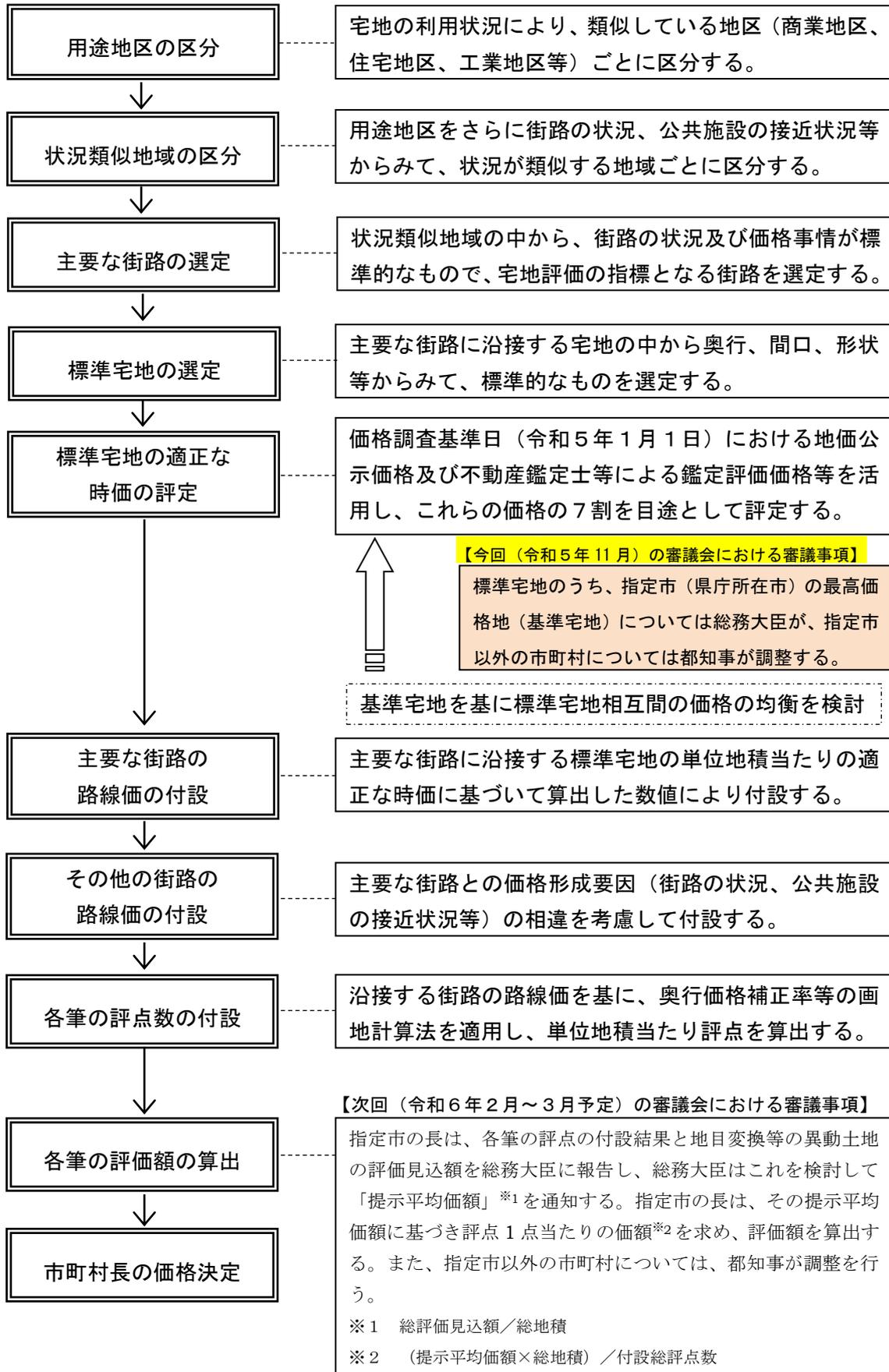
平成6年度評価替えから導入された、地価公示価格及び不動産鑑定士等による鑑定価格等の7割を目途とした土地評価の均衡化・適正化を、令和6年度においても引き続き推進することとしています。

令和6年度評価替えにおいては令和5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

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



団体名	基準宅地の所在地	変更	路線価等						変動率		
			令和6年度			令和5年度	令和3年度		1.1基準	(参考) 修正後	
			R5.1.1基準 (A) (円/㎡)	修正率 (C) / (A) -1 (B) (%)	R5.7.1修正 (A) × (B) (C) (円/㎡)	R4.7.1修正 (D) (円/㎡)	R2.1.1基準 (E) (円/㎡)	R2.7.1修正 (F) (円/㎡)	R2.1.1 → R5.1.1 (A) / (E) -1 (G) (%)	R4.7.1 → R5.7.1 (C) / (D) -1 (H) (%)	R2.7.1 → R5.7.1 (C) / (F) -1 (I) (%)
特別区	中央区銀座五丁目(中央通り)		37,300,000	0.0%	37,300,000	36,410,800	40,100,000	37,734,100	▲ 7.0%	2.4%	▲ 1.2%
八王子市	旭町(八王子駅北口駅前広場)		1,820,000	0.0%	1,820,000	1,776,600	1,890,000	1,806,840	▲ 3.7%	2.4%	0.7%
立川市	曙町二丁目(立川駅北口ロータリー)		5,152,000	0.0%	5,152,000	5,064,000	5,131,000	5,064,000	0.4%	1.7%	1.7%
武蔵野市	吉祥寺本町一丁目(サンロード)		5,070,000	0.0%	5,070,000	4,723,600	4,900,000	4,723,600	3.5%	7.3%	7.3%
三鷹市	下連雀三丁目(三鷹中央通り)		2,130,000	0.0%	2,130,000	1,965,460	2,020,000	1,965,460	5.4%	8.4%	8.4%
青梅市	河辺町十丁目(河辺駅前ロータリー)		250,000	0.0%	250,000	251,489	259,000	252,784	▲ 3.5%	▲ 0.6%	▲ 1.1%
府中市	宮町一丁目(府中駅前通り)		1,520,000	0.0%	1,520,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	5.6%	5.6%	5.6%
昭島市	昭和町二丁目(昭島駅南口ロータリー)		336,000	0.0%	336,000	328,348	332,000	328,348	1.2%	2.3%	2.3%
調布市	小島町一丁目(調布駅北口駅前ロータリー)		1,690,000	0.0%	1,690,000	1,589,070	1,610,000	1,589,070	5.0%	6.4%	6.4%
町田市	原町田六丁目(パーク・アベニュー通り)		1,930,000	0.0%	1,930,000	1,880,000	1,940,000	1,910,000	▲ 0.5%	2.7%	1.0%
小金井市	本町六丁目(武蔵小金井駅南口駅前広場)		1,176,000	0.0%	1,176,000	1,155,000	1,155,000	1,155,000	1.8%	1.8%	1.8%
小平市	花小金井一丁目(花小金井駅前通り)		333,000	0.0%	333,000	328,020	330,000	328,020	0.9%	1.5%	1.5%
日野市	多摩平一丁目(豊田駅北口ロータリー)		553,000	0.0%	553,000	526,000	532,000	526,000	3.9%	5.1%	5.1%
東村山市	栄町二丁目(久米川駅南口ロータリー)		331,000	0.0%	331,000	327,000	332,000	326,000	▲ 0.3%	1.2%	1.5%
国分寺市	本町三丁目(国分寺駅北口交通広場)		1,428,000	0.0%	1,428,000	1,309,770	1,323,000	1,309,770	7.9%	9.0%	9.0%
国立市	中一丁目(国立駅前ロータリー)		1,043,000	0.0%	1,043,000	960,400	980,000	960,400	6.4%	8.6%	8.6%
福生市	東町(福生駅東口駅前広場)		312,000	0.0%	312,000	307,506	318,000	311,322	▲ 1.9%	1.5%	0.2%
狛江市	元和泉一丁目(狛江駅北口駅前広場)		403,200	0.0%	403,200	384,129	388,000	386,060	3.9%	5.0%	4.4%
東大和市	南街五丁目(桜街道)		216,300	0.0%	216,300	214,830	217,000	215,915	▲ 0.3%	0.7%	0.2%
清瀬市	元町一丁目(市道0271号線駅前ロータリー)		305,000	0.0%	305,000	303,000	307,000	304,230	▲ 0.7%	0.7%	0.3%
東久留米市	本町一丁目(東久留米駅西口ロータリー)		326,200	0.0%	326,200	322,938	326,200	323,917	0.0%	1.0%	0.7%
武蔵村山市	学園三丁目(団地西通り)		120,000	0.0%	120,000	118,286	119,000	117,572	0.8%	1.4%	2.1%
多摩市	一ノ宮二丁目(聖蹟ヒロード)		647,000	0.0%	647,000	626,808	637,000	629,993	1.6%	3.2%	2.7%
稲城市	若葉台二丁目(若葉台中央通り)		276,000	0.0%	276,000	262,275	269,000	262,275	2.6%	5.2%	5.2%
羽村市	五ノ神一丁目(羽村駅東口ロータリー)		219,000	0.0%	219,000	218,542	226,000	221,028	▲ 3.1%	0.2%	▲ 0.9%
あきる野市	秋川二丁目(秋川駅前ロータリー)		172,900	0.0%	172,900	172,735	179,000	174,525	▲ 3.4%	0.1%	▲ 0.9%
西東京市	田無町二丁目(田無駅北口ロータリー)		602,000	0.0%	602,000	581,000	581,000	581,000	3.6%	3.6%	3.6%
瑞穂町	大字箱根ヶ崎(箱根ヶ崎駅前ロータリー)		91,700	0.0%	91,700	88,452	91,000	89,180	0.8%	3.7%	2.8%
日の出町	大字平井字三吉野桜木(阿伎留病院前通り)		100,100	0.0%	100,100	99,470	101,500	99,470	▲ 1.4%	0.6%	0.6%
檜原村	字上元郷(都道33号線)		16,520	0.0%	16,520	16,435	16,870	16,735	▲ 2.1%	0.5%	▲ 1.3%
奥多摩町	水川字大水川(町道大水川鍛冶屋路線)		21,700	0.0%	21,700	21,700	22,330	21,900	▲ 2.8%	0.0%	▲ 0.9%
大島町	元町一丁目(都道207号線)		27,930	0.0%	27,930	30,660	30,660	30,660	▲ 8.9%	▲ 8.9%	▲ 8.9%
利島村	字郷(村道新地山線イ号)		2,450	0.0%	2,450	2,450	2,450	2,450	0.0%	0.0%	0.0%
新島村	本村五丁目(村道本村中央線)		6,790	0.0%	6,790	6,790	6,790	6,790	0.0%	0.0%	0.0%
神津島村	神津島村(都道224号線)		7,490	0.0%	7,490	7,490	7,490	7,490	0.0%	0.0%	0.0%
三宅村	神着(都道212号線)		7,980	0.0%	7,980	7,980	7,980	7,980	0.0%	0.0%	0.0%
御蔵島村	字尾平(都道223号線)		2,240	0.0%	2,240	2,240	2,240	2,240	0.0%	0.0%	0.0%
八丈町	三根(都道216号線)		21,280	0.0%	21,280	21,770	21,770	21,770	▲ 2.3%	▲ 2.3%	▲ 2.3%
青ヶ島村	杉ノ沢(都道236号線)		1,890	0.0%	1,890	1,890	1,890	1,890	0.0%	0.0%	0.0%
小笠原村	父島字東町(都道240号線)		52,500	0.0%	52,500	52,500	52,500	52,500	0.0%	0.0%	0.0%
	市平均		—	0.0%	—	—	—	—	1.4%	3.3%	3.0%
	町村平均		—	0.0%	—	—	—	—	▲ 1.3%	▲ 0.5%	▲ 0.8%
	市町村平均		—	0.0%	—	—	—	—	0.5%	2.0%	1.7%
	都平均(特別区を含む)		—	0.0%	—	—	—	—	0.3%	2.1%	1.7%

※ 各平均は、各市町村の単純平均