

令和3年度

東京都土地評価協議会 資料

令和4年4月1日更新

※2「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」に関する内容を追加

令和3年11月12日

東京都総務局行政部

目 次

1	令和4年度又は令和5年度における土地の価格の修正について	1
2	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	9
3	参 考：東京都基準地価格関係資料（抜粋）	18
4	その他	24
	（1）東京都土地評価協議会設置要綱	25
	（2）東京都土地評価協議会委員名簿	28

1 令和4年度又は令和5年度における土地の
価格の修正について

令和4年度又は令和5年度における土地の価格の修正について

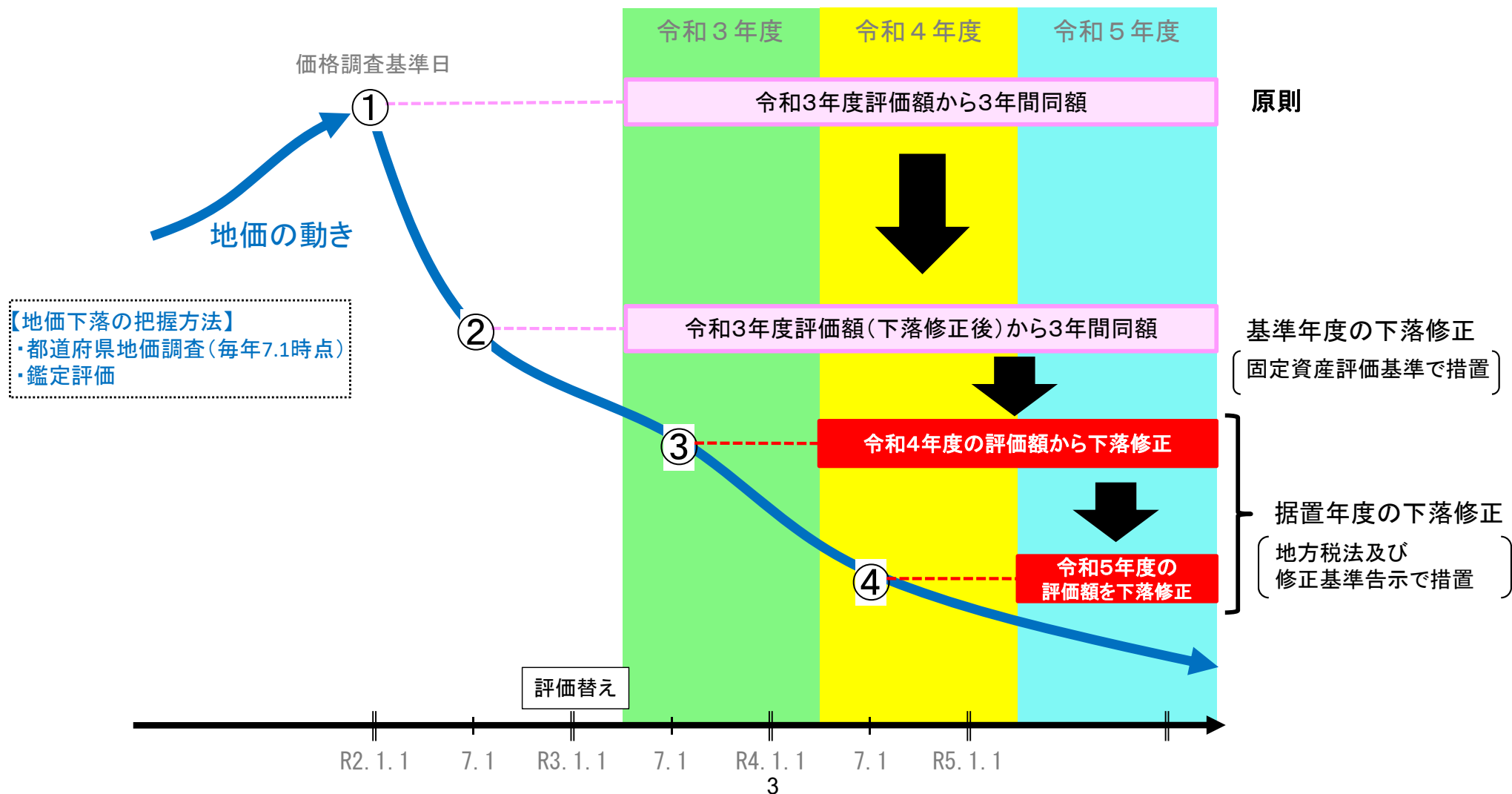
1 土地に係る固定資産税の評価においては、基準年度の価格を3年間据え置くこととされているが（地方税法第349条）、令和3年度税制改正において、令和4年度又は令和5年度において地価が下落している場合には、基準年度（令和3年度）の価格に修正を加えることができるとする特例措置が講じられたところである（地方税法附則第17条の2第1項）。

2 具体的な価格の修正方法については、総務大臣が地方財政審議会の意見を聴いて「修正基準」として定め、告示することとされている（地方税法附則第17条の2第1項、第7項及び第9項）。

なお、平成10年度以降、同様の措置を定めているところである。

据置年度の下落修正措置

- 固定資産税(土地)の評価額については、基準年度の評価額を3年間据え置くこととされている(地方税法第349条)。
- そのため、地価の下落局面においては、基準年度の評価額が3年間据え置かれることによる納税者不利の状況が生じることとなるが、これを改善するため、地価が下落し、かつ、市町村長が固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合には、基準年度の評価額に修正を加えることとする特例措置(下落修正措置)が講じられている(地方税法附則第17条の2)。



令和4年度又は令和5年度における土地の価格に関する修正基準

第1節 通則

- 一 令和4年度分又は令和5年度分の固定資産税における地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。
- 二 市街化区域農地その他の宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地について修正を行う場合の価格は、当該土地とその状況が類似する宅地の価格を次節又は第3節によって修正した価格を基礎として求めるものとする。

第2節 令和4年度における宅地の価格の修正

一 令和4年度における宅地の価格の修正の順序

令和4年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価格の下落状況を把握する。

(2) 固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。)

第1章第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等(これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区(I、II)、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区)(以下「用途地区」という。)を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

(3) 令和3年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、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を活用し、令和2年1月1日から令和3年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

三 宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第1章第3節二(一)に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第1章第3節二(二)に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。

(一) 評価基準第1章第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適當であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(二) 評価基準第1章第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

(1) 評価基準第1章第3節二(二)2に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

(2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

四 令和3年度において価格の修正を行った宅地についての調整

評価基準第1章第12節二による価格の修正（以下「令和3年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。

(1) 令和3年度における修正を行った後の価格

(2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

第3節 令和5年度における宅地の価格の修正

一 令和5年度における宅地の価格の修正の順序

令和5年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価格の下落状況を把握する。

(2) 用途地区等を基本に宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

(3) 令和3年度又は令和4年度において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。

二 宅地の価格の下落状況の把握

宅地の価格について、国土利用計画法施行令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を活用し、令和2年1月1日から令和4年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

三 宅地の区分及び修正率の適用

宅地の区分及び修正率の適用は、評価基準第1章第3節二(一)に規定する市街地宅地評価法により評点数を付設する地域及び評価基準第1章第3節二(二)に規定するその他の宅地評価法により評点数を付設する地域の区分に応じ、次によるものとする。

(一) 評価基準第1章第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する

地域

- (1) 用途地区を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。
 - (2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。
- (二) 評価基準第1章第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域
- (1) 状況類似地区を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価格の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。
 - (2) (1)の区分ごとに、評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に、市町村長が本節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。
- 四 令和3年度又は令和4年度において価格の修正を行った宅地についての調整
- 令和3年度における修正又は前節の価格の修正（以下「令和4年度における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)、(2)又は(3)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。
- (1) 令和3年度における修正を行った後の価格
 - (2) 令和4年度における修正を行った後の価格
 - (3) 本節二及び三によって修正を行った後の価格

地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正基準 対照表 (傍線の部分は変更部分)

令和4年度又は令和5年度における土地の価格に関する修正基準	平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準
<p style="text-align: center;"><u>令和4年度又は令和5年度における土地の価格に関する修正基準</u></p> <p>第1節 通則</p> <p>一 <u>令和4年度分又は令和5年度分の固定資産税における地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。</u></p> <p>二 略</p> <p>第2節 令和4年度における宅地の価格の修正</p> <p>一 <u>令和4年度における宅地の価格の修正の順序</u> <u>令和4年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。</u> (1)～(2) 略 (3) <u>令和3年度</u>において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。</p> <p>二 宅地の価格の下落状況の把握 宅地の価格について、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を活用し、<u>令和2年1月1日から令和3年7月1日までの下落状況を把握するものとする。</u></p> <p>三 略</p> <p>四 <u>令和3年度</u>において価格の修正を行った宅地についての調整 評価基準第1章第12節二による価格の修正（以下「<u>令和3年度</u>における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。 (1) <u>令和3年度</u>における修正を行った後の価格 (2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格</p>	<p style="text-align: center;"><u>平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準</u></p> <p>第1節 通則</p> <p>一 <u>平成31年度分又は平成32年度分の固定資産税における地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく土地の価格の修正は、以下に定める方法によって行うものとする。</u></p> <p>二 略</p> <p>第2節 平成31年度における宅地の価格の修正</p> <p>一 <u>平成31年度における宅地の価格の修正の順序</u> <u>平成31年度における宅地の価格の修正は、次によるものとする。</u> (1)～(2) 略 (3) <u>平成30年度</u>において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。</p> <p>二 宅地の価格の下落状況の把握 宅地の価格について、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を活用し、<u>平成29年1月1日から平成30年7月1日までの下落状況を把握するものとする。</u></p> <p>三 略</p> <p>四 <u>平成30年度</u>において価格の修正を行った宅地についての調整 評価基準第1章第12節二による価格の修正（以下「<u>平成30年度</u>における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)又は(2)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。 (1) <u>平成30年度</u>における修正を行った後の価格 (2) 本節二及び三によって修正を行った後の価格</p>

地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づく修正基準 対照表 (傍線の部分は変更部分)

令和4年度又は令和5年度における土地の価格に関する修正基準 (つづき)	平成31年度又は平成32年度における土地の価格に関する修正基準 (つづき)
<p>第3節 令和5年度における宅地の価格の修正</p> <p>一 <u>令和5年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>令和5年度</u>における宅地の価格の修正は、次によるものとする。 (1)～(2) 略 (3) <u>令和3年度</u>又は<u>令和4年度</u>において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。</p> <p>二 宅地の価格の下落状況の把握 宅地の価格について、国土利用計画法施行令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を活用し、<u>令和2年1月1日から令和4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>三 略</p> <p>四 <u>令和3年度</u>又は<u>令和4年度</u>において価格の修正を行った宅地についての調整 <u>令和3年度</u>における修正又は前節の価格の修正（以下「<u>令和4年度</u>における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)、(2)又は(3)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。 (1) <u>令和3年度</u>における修正を行った後の価格 (2) <u>令和4年度</u>における修正を行った後の価格 (3) 本節二及び三によって修正を行った後の価格</p>	<p>第3節 平成32年度における宅地の価格の修正</p> <p>一 <u>平成32年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>平成32年度</u>における宅地の価格の修正は、次によるものとする。 (1)～(2) 略 (3) <u>平成30年度</u>又は<u>平成31年度</u>において価格の修正を行った宅地について所要の調整を行う。</p> <p>二 宅地の価格の下落状況の把握 宅地の価格について、国土利用計画法施行令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を活用し、<u>平成29年1月1日から平成31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>三 略</p> <p>四 <u>平成30年度</u>又は<u>平成31年度</u>において価格の修正を行った宅地についての調整 <u>平成30年度</u>における修正又は前節の価格の修正（以下「<u>平成31年度</u>における修正」という。）を行った宅地については、次に掲げる(1)、(2)又は(3)のいずれか低い価格によってその価格を求めるものとする。 (1) <u>平成30年度</u>における修正を行った後の価格 (2) <u>平成31年度</u>における修正を行った後の価格 (3) 本節二及び三によって修正を行った後の価格</p>

2 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

令和4年度における下落修正に関する調（商業地区）

取扱注意

	下落修正の 実施状況 (予定)		商業地区								主な修正理由 ※新型コロナウイルス感染症の 影響によるもの=◎
			修正検討単位			修正単位数		修正率の 適用内容	R2.7.1~R3.7.1までの 一年間の価格変動率		
			用途地区	状況類似地域	その他	全単位数	修正を 予定している 単位数		平均変動率	平均下落率	
実施する	実施しない										
特別区	○			○		2,924	1,679	標準地の下落率	▲0.7%	▲1.6%	標準地の価額が下落しているため
八王子市	○			○		81	66	標準地の下落率	▲0.6%	▲0.8%	◎
立川市	○			○		141	26	標準地の下落率	0.1%	▲1.0%	◎
武蔵野市		○							1.0%		
三鷹市		○							1.4%		
青梅市	○			○		14	14	代表的な標準地の下落率	▲0.6%	▲0.6%	◎
府中市		○							0.3%		
昭島市	○			○		25	17	代表的な標準地の下落率	▲0.6%	▲1.1%	◎
調布市		○							0.2%		
町田市	○			○		64	49	標準地の下落率	▲0.7%	▲0.9%	◎
小金井市		○							0.0%		
小平市	○			○		41	19	標準地の下落率	▲0.1%	▲0.4%	◎
日野市	○			○		18	10	標準地の下落率	▲0.1%	▲0.4%	◎
東村山市	○			○		47	15	代表的な標準地の下落率	▲0.1%	▲0.3%	◎
国分寺市	○			○		37	4	標準地の下落率	0.5%	▲0.5%	◎
国立市		○							1.1%		
福生市	○			○		31	28	標準地の下落率	▲0.1%	▲0.1%	◎
狛江市	○			○		20	6	標準地の下落率	0.1%	▲0.3%	◎
東大和市	○			○		13	13	標準地の下落率	▲0.5%	▲0.5%	◎
清瀬市	○			○		26	26	標準地の下落率	▲0.3%	▲0.3%	◎
東久留米市	○			○		30	29	標準地の下落率	▲0.4%	▲0.4%	◎
武蔵村山市		○							0.0%		
多摩市	○			○		63	22	標準地の下落率	▲0.2%	▲0.5%	地価調査価格の下落に伴う修正
稲城市		○							0.7%		
羽村市	○			○		19	19	標準地の下落率	▲1.1%	▲1.1%	◎
あきる野市	○			○		21	6	標準地の下落率	▲0.2%	▲0.7%	都心及び駅からの距離が比較的に遠いため
西東京市		○							0.8%		
瑞穂町	○			○		21	3	標準地の下落率	▲0.1%	▲0.8%	◎
日の出町	○			○		1	1	標準地の下落率	▲0.5%	▲0.5%	◎
檜原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
奥多摩町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大島町		○							-		
利島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
神津島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三宅村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
御蔵島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八丈町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青ヶ島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小笠原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	20	10	0	20	0	3,637	2,052	-	0.0%	▲0.6%	-

※「-」となっている箇所は、「該当地区なし」もしくは「時点修正の鑑定依頼実績なし」

※「平均変動率」は、下落、据置、上昇地点すべてを合計した平均率を記載（少数点第二位を四捨五入）

※「平均下落率」は、下落している地点がある場合、下落地点のみを合計した平均率を記載（少数点第二位を四捨五入）

令和4年度における下落修正に関する調（住宅地区）

取扱注意

	下落修正 (予定) の実施状況		住宅地区								主な修正理由 ※新型コロナウイルス感染症の 影響によるもの=◎
			修正検討単位			修正単位数		修正率の適用内容	R2.7.1~R3.7.1までの 一年間の価格変動率		
			用途地区	状況類似地域	その他	全単位数	修正を予定している単位数		平均変動率	平均下落率	
実施する	実施しない										
特別区	○			○		9,210	1,125	標準地の下落率	0.0%	▲0.1%	標準地の価額が下落しているため
八王子市	○			○		1,073	450	標準地の下落率	▲0.2%	▲0.5%	駅から離れた郊外住宅地、傾斜のある住宅団地
立川市	○			○		444	1	標準地の下落率	1.5%	▲0.4%	需要の減少のため
武蔵野市		○							1.4%		
三鷹市		○							0.3%		
青梅市	○			○		322	250	代表的な標準地の下落率	▲0.4%	▲0.4%	◎
府中市	○			○		457	16	代表的な標準地の下落率	0.5%	▲0.2%	◎、基準地価の下落
昭島市	○			○		244	127	代表的な標準地の下落率	▲0.3%	▲0.9%	◎、立地条件が劣り恒常的に需要が弱い
調布市	○			○		457	1	代表的な標準地の下落率	0.8%	▲0.2%	都の基準地が下落したため
町田市	○			○		651	304	標準地の下落率	▲0.3%	▲0.7%	◎
小金井市	○			○		283	16	代表的な標準地の下落率	0.0%	▲0.1%	駅から遠く交通の便が悪い市街化区域
小平市	○			○		440	37	標準地の下落率	0.0%	▲0.4%	◎
日野市	○			○		340	117	標準地の下落率	▲0.3%	▲1.2%	◎、丘陵地及び水害が懸念される低地
東村山市	○			○		441	15	代表的な標準地の下落率	0.0%	▲0.6%	◎
国分寺市	○			○		249	5	標準地の下落率	0.5%	▲0.6%	◎
国立市		○							0.9%		
福生市		○							0.0%		
狛江市	○			○		105	7	標準地の下落率	0.4%	▲0.4%	◎、ハザードマップ等の指定区域
東大和市	○			○		188	152	標準地の下落率	▲0.6%	▲0.7%	◎
清瀬市	○			○		138	110	標準地の下落率	▲0.3%	▲0.3%	◎、河川に近く災害の懸念があるため
東久留米市	○			○		272	192	標準地の下落率	▲0.2%	▲0.4%	◎
武蔵村山市		○							0.0%		
多摩市	○			○		265	128	標準地の下落率	▲0.3%	▲0.6%	地価調査価格の下落に伴う修正
稲城市		○							1.4%		
羽村市	○			○		172	30	標準地の下落率	▲0.2%	▲0.2%	◎
あきる野市	○			○		394	150	標準地の下落率	▲0.3%	▲0.7%	都心及び駅から比較的遠いため
西東京市	○			○		364	22	標準地の下落率	0.3%	▲0.4%	◎
瑞穂町	○			○		88	20	標準地の下落率	▲0.1%	▲0.4%	需要が低いため
日の出町	○			○		110	43	標準地の下落率	▲0.3%	▲0.9%	◎
檜原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
奥多摩町	○			○	-	6	6	代表的な標準地の下落率	▲0.9%	▲0.9%	都心への接近性に劣り需要の動向が弱い
大島町		○							-	-	
利島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
神津島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三宅村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
御蔵島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八丈町		○							-	-	
青ヶ島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小笠原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	24	8	0	24	0	16,713	3,324	-	0.1%	▲0.5%	-

※「-」となっている箇所は、「該当地区なし」もしくは「時点修正の鑑定依頼実績なし」

※「平均変動率」は、下落、据置、上昇地点すべてを合計した平均率を記載（少数点第二位を四捨五入）

※「平均下落率」は、下落している地点がある場合、下落地点のみを合計した平均率を記載（少数点第二位を四捨五入）

令和4年度における下落修正に関する調（工業地区）

取扱注意

	下落修正 (予定) の実施状況		工業地区								主な修正理由 ※新型コロナウイルス感染症の 影響によるもの=◎
			修正検討単位			修正単位数		修正率の適用内容	R2.7.1~R3.7.1までの 一年間の価格変動率		
			用途地区	状況類似地域	その他	全単位数	修正を予定している単位数		平均変動率	平均下落率	
実施する	実施しない										
特別区	○			○		184	3	標準地の下落率	1.4%	▲1.2%	標準地の価額が下落しているため
八王子市	○			○		16	1	標準地の下落率	1.1%	▲0.9%	郊外の飛地的な地域
立川市		○							1.3%		
武蔵野市		○							1.4%		
三鷹市		○							0.0%		
青梅市		○							4.2%		
府中市	○			○		31	10	代表的な標準地の下落率	0.1%	▲0.2%	◎
昭島市		○							0.0%		
調布市		○							0.5%		
町田市	○			○		10	3	標準地の下落率	▲0.2%	▲0.7%	公示地価の下落に伴う修正
小金井市		○							0.0%		
小平市		○							0.0%		
日野市	○			○		13	8	標準地の下落率	▲0.5%	▲0.9%	◎
東村山市		○							0.0%		
国分寺市		○							1.0%		
国立市		○							0.9%		
福生市		○							0.0%		
狛江市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東大和市	○			○		4	4	標準地の下落率	▲0.5%	▲0.5%	◎
清瀬市	○			○		2	2	標準地の下落率	▲0.6%	▲0.6%	◎
東久留米市	○			○		7	3	標準地の下落率	▲0.1%	▲0.2%	◎
武蔵村山市		○							1.9%		
多摩市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稲城市		○							1.3%		
羽村市		○							3.2%		
あきる野市		○							0.2%		
西東京市		○							0.0%		
瑞穂町		○							1.0%		
日の出町		○							1.8%		
檜原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
奥多摩町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大島町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
神津島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三宅村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
御蔵島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八丈町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青ヶ島村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小笠原村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	8	19	0	8	0	267	34	-	0.7%	▲0.7%	-

※「-」となっている箇所は、「該当地区なし」もしくは「時点修正の鑑定依頼実績なし」

※「平均変動率」は、下落、据置、上昇地点すべてを合計した平均率を記載（少数点第二位を四捨五入）

※「平均下落率」は、下落している地点がある場合、下落地点のみを合計した平均率を記載（少数点第二位を四捨五入）

令和4年度における下落修正に関する調（商業・住宅・工業地区以外）

取扱注意

	下落修正の 実施状況 (予定)		商業・住宅・工業地区以外									
			修正検討単位			修正単位数		修正率の適用内容	R2.7.1～R3.7.1までの 一年間の価格変動率		主な修正理由 ※新型コロナウイルス感染症の 影響によるもの=◎	
			用途地区	状況類似地域	その他	全単位数	修正を予定している単位数		平均変動率	平均下落率		
実施する	実施しない											
特別区	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
八王子市	○			○		123	109	標準地の下落率	▲0.7%	▲0.8%		駅から離れた地域
立川市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
武蔵野市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三鷹市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青梅市	○			○		39	39	標準地の下落率	▲0.9%	▲0.9%		◎
府中市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
昭島市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
調布市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
町田市	○			○		37	37	標準地の下落率	▲1.0%	▲1.0%		昨今の土砂災害の影響で下落傾向にある丘陵地、利便性の劣る市街化調整区域
小金井市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小平市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
日野市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東村山市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国分寺市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国立市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
福生市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
狛江市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東大和市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
清瀬市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東久留米市	○			○		1	1	標準地の下落率	▲0.5%	▲0.5%		◎
武蔵村山市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
多摩市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
稲城市		○							0.0%			
羽村市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
あきる野市	○			○		53	52	標準地の下落率	▲1.0%	▲1.0%		都心及び駅から比較的遠いため
西東京市	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瑞穂町	○			○		33	33	標準地の下落率	▲0.4%	▲0.4%		市街化調整区域
日の出町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
檜原村	○			○		18	18	代表的な標準地の下落率	▲0.8%	▲0.8%		開発等が想定しにくい都市計画区域外
奥多摩町	○			○		51	50	代表的な標準地の下落率	▲0.9%	▲0.9%		都心への接近性に劣り需要の動向が弱いため
大島町		○							-			
利島村		○							-			
新島村		○							-			
神津島村		○							-			
三宅村		○							-			
御蔵島村		○							-			
八丈町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
青ヶ島村		○							-			
小笠原村		○							-			
合計	8	9	0	8	0	355	339	-	▲0.7%	▲0.8%		-

※「-」となっている箇所は、「該当地区なし」もしくは「時点修正の鑑定依頼実績なし」

※「平均変動率」は、下落、据置、上昇地点すべてを合計した平均率を記載（少数点第二位を四捨五入）

※「平均下落率」は、下落している地点がある場合、下落地点のみを合計した平均率を記載（少数点第二位を四捨五入）

各市町村及び特別区の基準宅地に係る価格等一覧

(単位：円/㎡)

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)	AI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] B × (1+C/100) × (1+E/100) (F)	時点修正率 (R2. 1. 1 →R3. 7. 1) (G)	【参考】変動率 (R2. 1. 1 →R2. 7. 1) (H)	【参考】変動率 (R2. 7. 1 →R3. 7. 1) (I)	【参考】変動率 (R2. 1. 1 →R3. 7. 1) (J)
		用途地区	細区分										
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	▲8.8%	▲5.9%	▲3.1%	▲8.8%
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	▲5.9%	▲4.4%	▲1.6%	▲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	▲1.3%	▲1.3%	0.0%	▲1.3%
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	▲3.6%	▲3.6%	1.5%	▲2.2%
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	▲2.7%	▲2.7%	2.8%	0.0%
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	▲2.9%	▲2.4%	▲0.5%	▲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%	0.0%	0.0%	0.0%
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	▲1.1%	▲1.1%	0.5%	▲0.6%
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	▲1.3%	▲1.3%	0.0%	▲1.3%
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	2,780,000	2,780,000	▲1.4%	2,741,080	▲1.4%	2,702,704	▲2.8%	▲1.4%	▲1.4%	▲2.8%
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	1,650,000	1,650,000	0.0%	1,650,000	0.0%	1,650,000	0.0%	0.5%	0.0%	0.5%
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	▲0.6%	▲0.6%	0.2%	▲0.4%
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%	752,400	0.0%	752,400	▲1.0%	▲1.0%	0.0%	▲1.0%
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	475,000	475,000	▲1.7%	466,925	0.0%	466,925	▲1.7%	▲1.7%	0.0%	▲1.7%
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	1,890,000	1,890,000	▲1.0%	1,871,100	0.0%	1,871,100	▲1.0%	▲1.0%	2.0%	1.0%
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	▲2.0%	▲2.0%	1.5%	▲0.5%
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	▲3.3%	▲2.1%	▲1.2%	▲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	▲1.0%	▲0.5%	▲0.5%	▲1.0%
18 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	▲1.0%	▲0.5%	▲0.5%	▲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	▲1.3%	▲0.9%	▲0.4%	▲1.3%
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	512,600	▲0.7%	509,012	▲0.3%	507,484	▲1.0%	▲0.7%	▲0.3%	▲1.0%
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	▲1.2%	▲1.2%	0.0%	▲1.2%
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	910,000	910,000	▲1.1%	899,990	▲0.5%	895,490	▲1.6%	▲1.1%	▲0.5%	▲1.6%
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	▲2.5%	▲2.5%	0.0%	▲2.5%
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	▲3.3%	▲2.2%	▲1.1%	▲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	0.0%	249,600	▲2.5%	▲2.5%	0.0%	▲2.5%
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	830,000	830,000	0.0%	830,000	0.0%	830,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
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	▲2.8%	▲2.0%	▲0.8%	▲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	▲2.0%	▲2.0%	0.0%	▲2.0%
29 檜原村	字上元郷(都道33号線)	村落地区		24,100	24,100	▲0.8%	23,907	▲0.8%	23,715	▲1.6%	▲0.8%	▲0.8%	▲1.6%
30 奥多摩町	氷川字大氷川(町道大氷川鍛冶屋線)	住宅地区	併用住宅	31,900	31,900	▲1.9%	31,294	▲0.9%	31,012	▲2.8%	▲1.9%	▲0.9%	▲2.8%
31 大島町	元町一丁目(都道207号線)	住宅地区	併用住宅	42,400	43,800	0.0%	43,800	0.0%	43,800	0.0%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	0.0%	0.0%	0.0%
38 青ヶ島村	杉の沢(都道236号線)	村落地区		2,700	2,700	0.0%	2,700	0.0%	2,700	0.0%	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%	0.0%	0.0%	0.0%

令和3年7月1日時点における各市町村及び特別区の基準宅地に係る価格等一覧(千円/㎡)

取扱注意

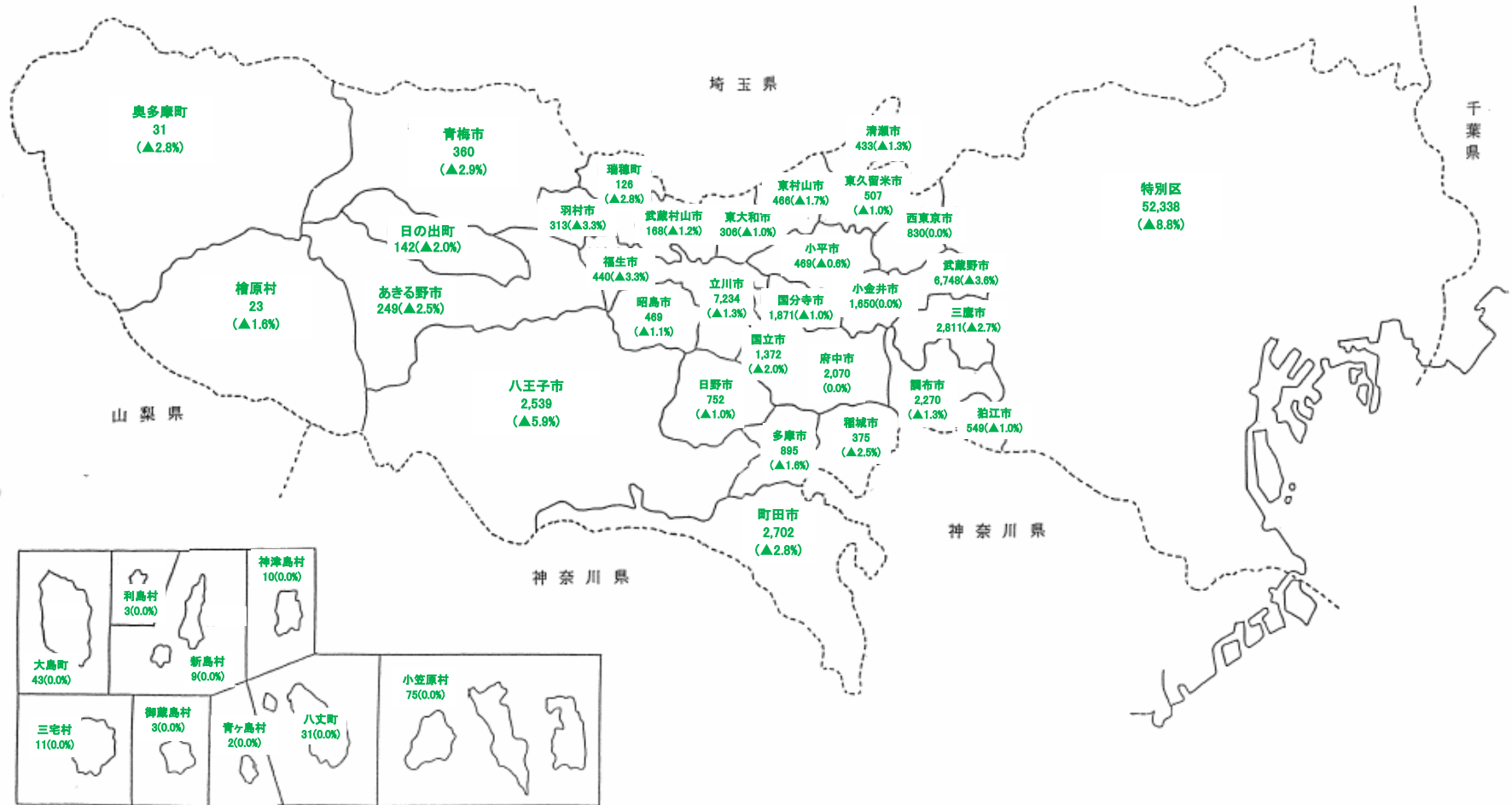
()内の数値は、令和2年7月1日～令和3年7月1日の1年分の地価下落に伴う下落率である。



令和3年7月1日時点における各市町村及び特別区の基準宅地に係る価格等一覧(千円/㎡)

取扱注意

()内の数値は、令和2年1月1日～令和3年7月1日の1年半分の地価下落に伴う下落率である。



各市町村及び特別区の基準宅地の価格順位

取扱注意

順位	団体名	R2. 1. 1現在 標準価格(円/㎡)	順位	団体名	R2. 7. 1現在 価格(円/㎡)	順位	団体名	R3. 7. 1現在 価格(円/㎡)
1	特別区	57,400,000	1	特別区	54,013,400	1	特別区	52,338,984
2	立川市	7,330,000	2	立川市	7,234,710	2	立川市	7,234,710
3	武蔵野市	7,000,000	3	武蔵野市	6,748,000	3	武蔵野市	6,748,000
4	三鷹市	2,890,000	4	三鷹市	2,811,970	4	三鷹市	2,811,970
5	町田市	2,780,000	5	町田市	2,741,080	5	町田市	2,702,704
6	八王子市	2,700,000	6	八王子市	2,581,200	6	八王子市	2,539,900
7	調布市	2,300,000	7	調布市	2,270,100	7	調布市	2,270,100
8	府中市	2,070,000	8	府中市	2,070,000	8	府中市	2,070,000
9	国分寺市	1,890,000	9	国分寺市	1,871,100	9	国分寺市	1,871,100
10	小金井市	1,650,000	10	小金井市	1,650,000	10	小金井市	1,650,000
11	国立市	1,400,000	11	国立市	1,372,000	11	国立市	1,372,000
12	多摩市	910,000	12	多摩市	899,990	12	多摩市	895,490
13	西東京市	830,000	13	西東京市	830,000	13	西東京市	830,000
14	日野市	760,000	14	日野市	752,400	14	日野市	752,400
15	狛江市	555,000	15	狛江市	552,225	15	狛江市	549,463
16	東久留米市	512,600	16	東久留米市	509,012	16	東久留米市	507,484
17	昭島市	475,000	17	昭島市	469,775	17	昭島市	469,775
17	東村山市	475,000	18	小平市	469,168	18	小平市	469,168
19	小平市	472,000	19	東村山市	466,925	19	東村山市	466,925
20	福生市	455,000	20	福生市	445,445	20	福生市	440,099
21	清瀬市	439,000	21	清瀬市	435,049	21	清瀬市	433,308
22	稲城市	385,000	22	稲城市	375,375	22	稲城市	375,375
23	青梅市	371,000	23	青梅市	362,096	23	青梅市	360,285
24	羽村市	324,000	24	羽村市	316,872	24	羽村市	313,386
25	東大和市	310,000	25	東大和市	308,450	25	東大和市	306,907
26	あきる野市	256,000	26	あきる野市	249,600	26	あきる野市	249,600
27	武蔵村山市	171,000	27	武蔵村山市	168,948	27	武蔵村山市	168,948
28	日の出町	145,000	28	日の出町	142,100	28	日の出町	142,100
29	瑞穂町	130,000	29	瑞穂町	127,400	29	瑞穂町	126,380
30	奥多摩町	31,900	30	奥多摩町	31,294	30	奥多摩町	31,012
31	檜原村	24,100	31	檜原村	23,907	31	檜原村	23,715

1	小笠原村	75,000	1	小笠原村	75,000	1	小笠原村	75,000
2	大島町	43,800	2	大島町	43,800	2	大島町	43,800
3	八丈町	31,100	3	八丈町	31,100	3	八丈町	31,100
4	三宅村	11,400	4	三宅村	11,400	4	三宅村	11,400
5	神津島村	10,700	5	神津島村	10,700	5	神津島村	10,700
6	新島村	9,700	6	新島村	9,700	6	新島村	9,700
7	利島村	3,500	7	利島村	3,500	7	利島村	3,500
8	御蔵島村	3,200	8	御蔵島村	3,200	8	御蔵島村	3,200
9	青ヶ島村	2,700	9	青ヶ島村	2,700	9	青ヶ島村	2,700

※網掛けは、下落修正措置を適用したことを表す。

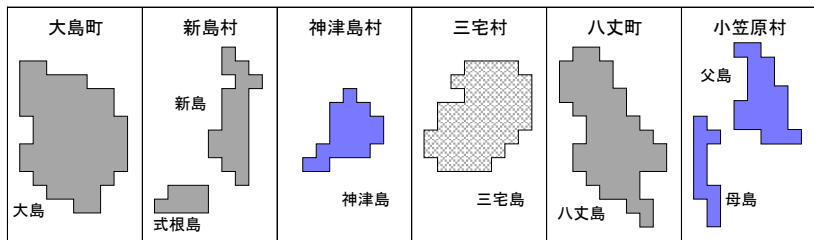
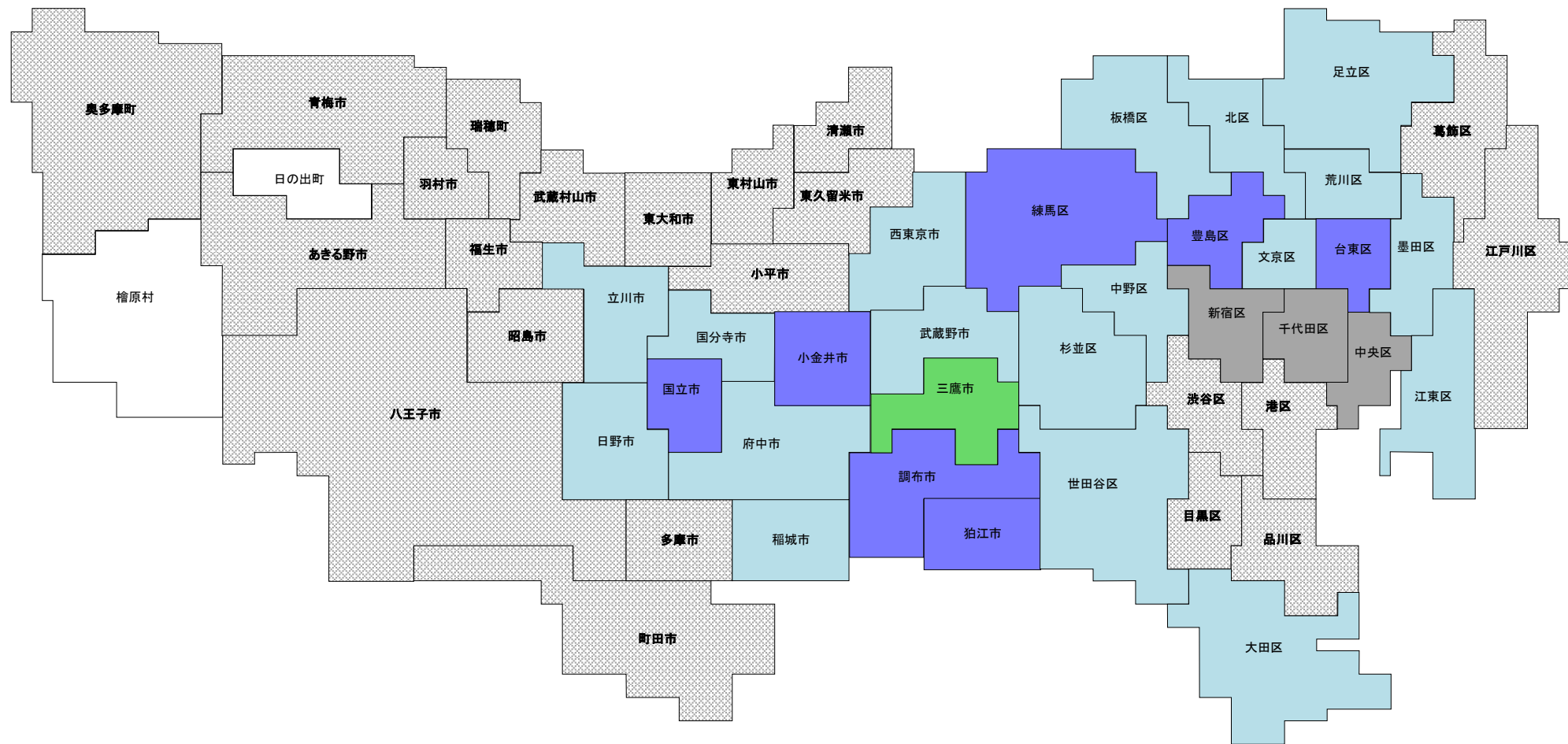
3 参 考：東京都基準地価格関係資料（抜粋）

令和3年地価調査 基準地価格区市町村別用途別対前年変動率

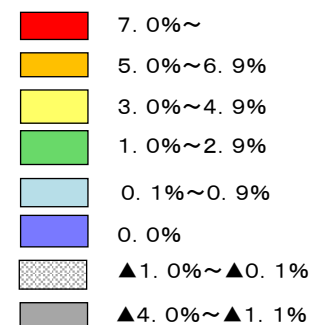
区分 地区	住宅地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途
	千代田区	1.1	▲ 1.2			▲ 1.0	立川市	0.7		0.6			0.7	青梅市	▲ 0.6	
中央区	1.1	▲ 1.9		▲ 1.5	武蔵野市	1.5		0.6		1.1	福生市	0.0		▲ 0.8		▲ 0.3
港区	1.8	▲ 0.7	2.0	0.1	三鷹市	0.1		1.6		0.4	羽村市	▲ 0.5		▲ 0.6	2.9	▲ 0.1
新宿区	1.0	▲ 1.8		▲ 1.0	府中市	1.0		0.5		0.8	あきる野市	▲ 0.5		▲ 0.5		▲ 0.5
渋谷区	0.3	▲ 0.6		▲ 0.3	昭島市	▲ 0.5		▲ 0.9	0.0	▲ 0.5	瑞穂町	▲ 0.1		▲ 0.8	0.0	▲ 0.2
都心5区	1.1	▲ 1.3	2.0	▲ 0.7	調布市	1.1		0.0		0.8	日の出町	▲ 0.5				▲ 0.5
文京区	0.3	0.3		0.3	小金井市	0.1		0.0		0.0	檜原村	▲ 0.5				▲ 0.5
台東区	1.8	0.0		0.2	小平市	▲ 0.1		▲ 0.2		▲ 0.1	奥多摩町	▲ 0.8		▲ 0.8		▲ 0.8
墨田区	0.4	0.5		0.5	東村山市	▲ 0.1		▲ 0.3		▲ 0.2	西多摩	▲ 0.5		▲ 0.7	2.8	▲ 0.3
江東区	0.8	0.5	2.1	0.8	国分寺市	0.3		0.8		0.4						
品川区	1.9	▲ 0.1		0.8	国立市	0.7		0.0		0.6	多摩全域	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0
目黒区	0.8	▲ 0.1		0.4	狛江市	1.6		0.0		1.4						
大田区	0.3	0.4	2.4	0.4	東大和市	▲ 1.3		▲ 0.6		▲ 1.2						
世田谷区	0.1	0.4		0.2	清瀬市	▲ 0.4		▲ 0.5		▲ 0.4						
中野区	0.8	0.6		0.7	東久留米市	▲ 0.3		▲ 0.4		▲ 0.3						
杉並区	0.8	0.6		0.8	武蔵村山市	0.0		▲ 0.8		▲ 0.1						
豊島区	1.2	0.0		0.5	西東京市	0.1		0.7		0.2	大島町	0.0		▲ 1.6		▲ 0.8
北区	0.3	0.4	1.2	0.4	北多摩	0.2		0.2	0.0	0.2	新島村	▲ 0.7		▲ 3.1		▲ 1.5
荒川区	0.6	0.4		0.5	八王子市	▲ 0.2	0.0	▲ 0.3	1.3	▲ 0.2	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	0.2	0.1		0.2	町田市	▲ 0.4	0.0	▲ 0.3		▲ 0.3	三宅村	0.0		▲ 0.8		▲ 0.3
練馬区	0.4	0.0		0.3	日野市	▲ 1.1		0.4		▲ 0.9	八丈町	0.0		▲ 1.4		▲ 0.5
足立区	0.7	0.1	1.2	0.5	多摩市	▲ 0.5		▲ 0.2		▲ 0.4	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	0.1	▲ 0.2	0.0	0.0	稲城市	1.6		0.3		1.3	島部	▲ 0.1	0.0	▲ 1.2		▲ 0.4
江戸川区	0.1	▲ 0.2		0.0	南多摩	▲ 0.2	0.0	▲ 0.2	1.3	▲ 0.2						
その他区	0.5	0.2	1.6	0.4												
区部全域	0.5	▲ 0.3	1.7	0.1						東京都全域	0.2	0.0	▲ 0.3	1.9	0.1	

(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3年地価調査 商業地 平均変動率マップ

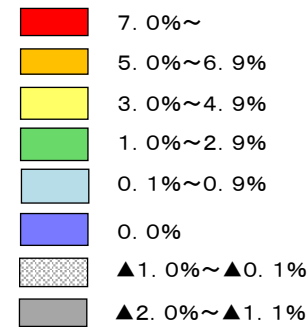
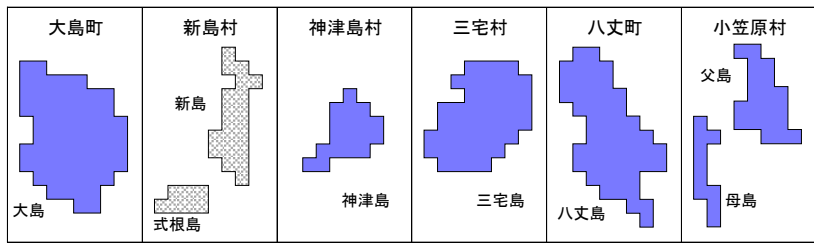
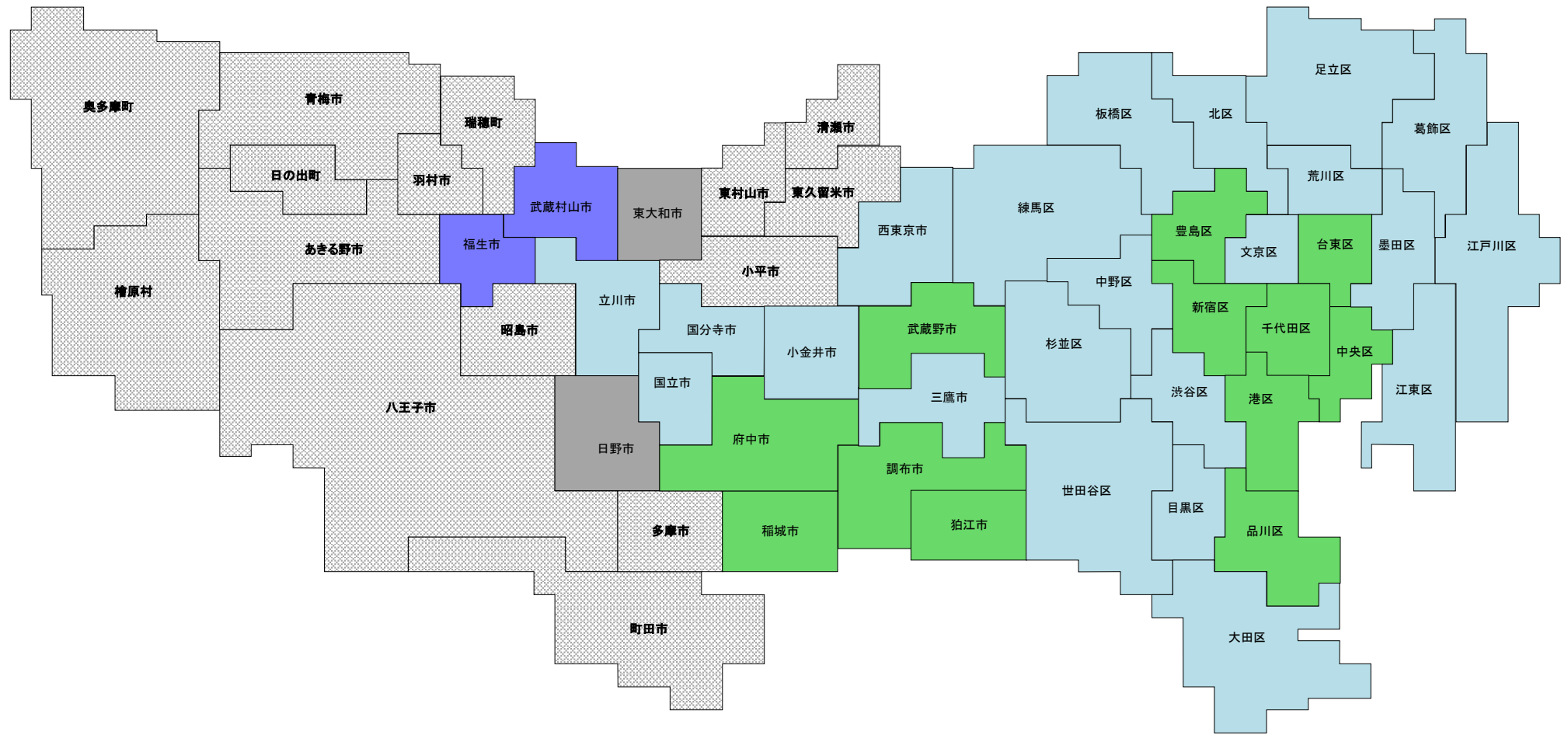


(注) 日の出町及び檜原村には商業地の地点はない。



令和3年7月1日調査

令和3年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



令和3年7月1日調査

平均価格推移 (指数)

上段 = 平均価格 (千円)
下段 = 指数

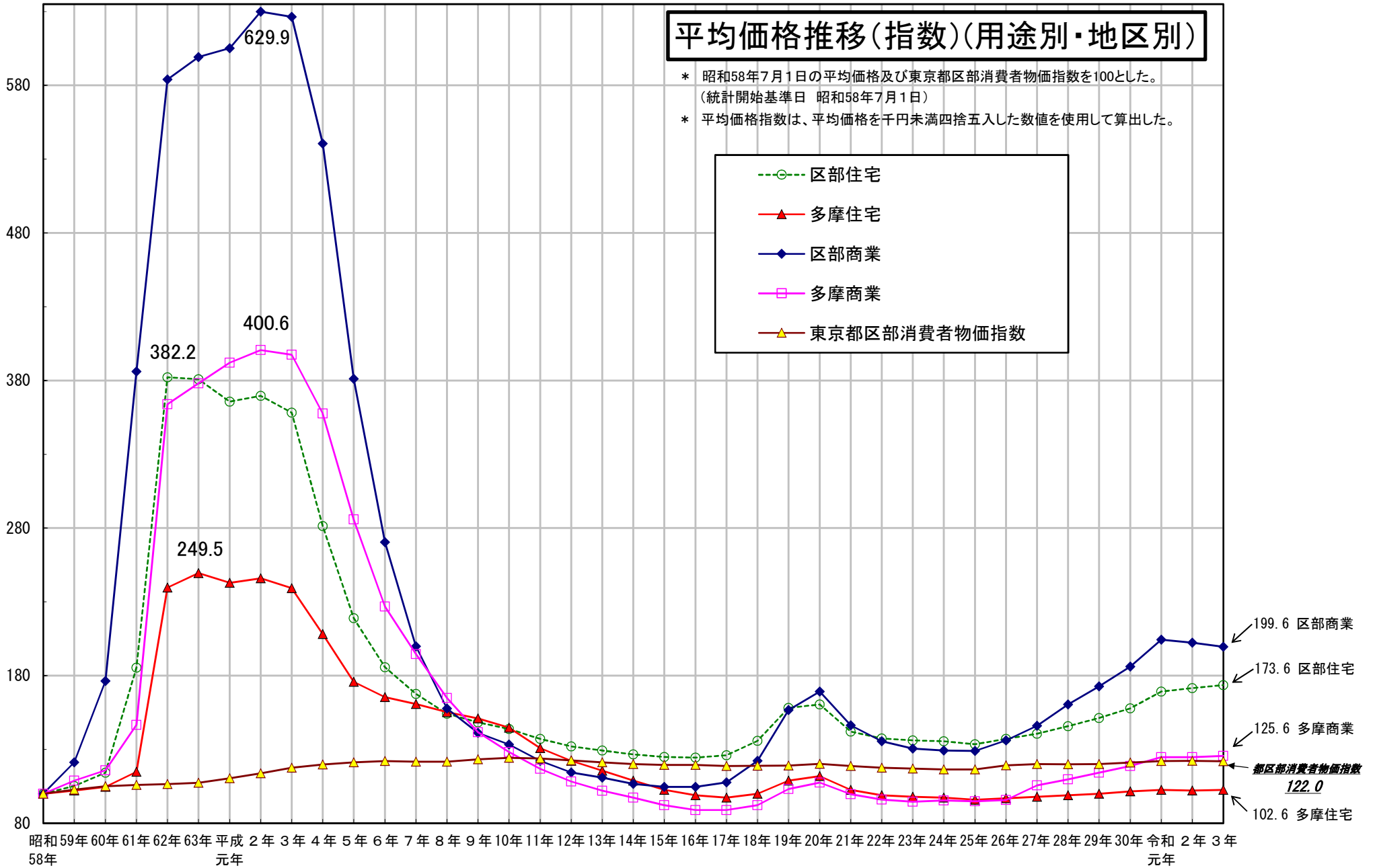
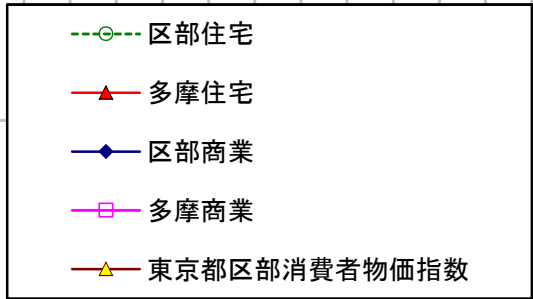
		昭和58年	59年	60年	61年	62年	63年	平成元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年
住区	部	349	367	399	647	1,334	1,329	1,276	1,290	1,250	982	764	648	585	538	518	502	479	461	451	442	436	434	440	474	552	560	496	480	475	473	466	479	491	509	528	551	591	599	606
	多摩地区	100	105.2	114.3	185.4	382.2	380.8	365.6	369.6	358.2	281.4	218.9	185.7	167.6	154.2	148.4	143.8	137.2	132.1	129.2	126.6	124.9	124.4	126.1	135.8	158.2	160.5	142.1	137.5	136.1	135.5	133.5	137.2	140.7	145.8	151.3	157.9	169.3	171.6	173.6
	都全域	100	102.1	104.6	114.9	239.7	249.5	242.8	245.9	239.2	208.2	175.8	165.5	160.8	155.2	151.0	144.8	130.9	122.2	115.5	108.8	102.6	99.0	97.4	100.0	108.8	111.9	102.6	99.0	97.9	97.4	95.9	96.9	97.9	99.0	100.0	101.5	102.6	102.1	102.6
業地	部	266	277	295	431	890	891	854	859	833	674	522	459	426	399	386	372	345	329	319	307	298	294	293	312	354	361	323	313	309	308	310	317	324	333	343	355	374	377	381
	多摩地区	100	104.1	110.9	162.0	334.6	335.0	321.1	322.9	313.2	253.4	196.2	172.6	160.2	150.0	145.1	139.8	129.7	123.7	119.9	115.4	112.0	110.5	110.2	117.3	133.1	135.7	121.4	117.7	116.2	115.8	116.5	119.2	121.8	125.2	128.9	133.5	140.6	141.7	143.2
	都全域	100	104.1	110.9	162.0	334.6	335.0	321.1	322.9	313.2	253.4	196.2	172.6	160.2	150.0	145.1	139.8	129.7	123.7	119.9	115.4	112.0	110.5	110.2	117.3	133.1	135.7	121.4	117.7	116.2	115.8	116.5	119.2	121.8	125.2	128.9	133.5	140.6	141.7	143.2
商区	部	1,299	1,576	2,292	5,016	7,586	7,783	7,860	8,183	8,137	7,021	4,950	3,512	2,595	2,049	1,835	1,732	1,588	1,486	1,440	1,386	1,359	1,359	1,399	1,587	2,036	2,198	1,901	1,760	1,697	1,678	1,676	1,768	1,896	2,085	2,244	2,419	2,654	2,629	2,593
	多摩地区	100	121.3	176.4	386.1	584.0	599.2	605.1	629.9	626.4	540.5	381.1	270.4	199.8	157.7	141.3	133.3	122.2	114.4	110.9	106.7	104.6	104.6	107.7	122.2	156.7	169.2	146.3	135.5	130.6	129.2	129.0	136.1	146.0	160.5	172.7	186.2	204.3	202.4	199.6
	都全域	100	108.9	115.9	146.6	363.9	378.0	392.1	400.6	397.4	357.7	285.9	226.8	194.6	164.9	141.7	128.2	116.9	108.3	102.0	97.4	92.3	88.9	88.9	92.3	103.2	107.5	99.6	96.0	94.6	95.4	94.8	95.8	105.6	109.7	114.3	118.7	124.8	124.8	125.6
全用	部	744	860	1,170	2,664	4,223	4,328	4,314	4,471	4,433	3,778	2,714	1,982	1,519	1,239	1,132	1,074	1,012	946	918	887	870	869	893	1,004	1,258	1,341	1,167	1,091	1,057	1,047	1,065	1,114	1,184	1,289	1,377	1,475	1,620	1,611	1,598
	多摩地区	100	115.6	157.3	358.1	567.6	581.7	579.8	600.9	595.8	507.8	364.8	266.4	204.2	166.5	152.2	144.4	136.0	127.2	123.4	119.2	116.9	116.8	120.0	134.9	169.1	180.2	156.9	146.6	142.1	140.7	143.1	149.7	159.1	173.3	185.1	198.3	217.7	216.5	214.8
	都全域	100	104.6	108.8	125.0	280.4	290.8	295.8	301.3	290.8	257.9	210.0	183.3	170.0	155.8	148.8	140.0	127.9	119.6	112.5	106.3	100.4	96.7	96.3	100.4	110.4	114.2	105.0	101.3	100.0	100.0	101.3	102.5	107.5	110.0	112.5	115.4	118.3	118.3	118.8
途	部	541	609	798	1,771	2,878	2,935	2,897	2,985	2,933	2,509	1,771	1,322	1,041	866	796	752	703	656	635	611	596	591	602	671	822	873	765	719	698	693	703	733	778	839	892	950	1,040	1,035	1,027
	多摩地区	100	112.6	147.5	327.4	532.0	542.5	535.5	551.8	542.1	463.8	327.4	244.4	192.4	160.1	147.1	139.0	129.9	121.3	117.4	112.9	110.2	109.2	111.3	124.0	151.9	161.4	141.4	132.9	129.0	128.1	129.9	135.5	143.8	155.1	164.9	175.6	192.2	191.3	189.8
	都全域	100	112.6	147.5	327.4	532.0	542.5	535.5	551.8	542.1	463.8	327.4	244.4	192.4	160.1	147.1	139.0	129.9	121.3	117.4	112.9	110.2	109.2	111.3	124.0	151.9	161.4	141.4	132.9	129.0	128.1	129.9	135.5	143.8	155.1	164.9	175.6	192.2	191.3	189.8

* 平均価格は、千円未満を四捨五入した。
指数は、端数処理した平均価格を昭和58年7月1日の平均価格で除したものを小数点第二位で四捨五入し、小数点第一位で表示した。昭和58年7月1日の平均価格を100とした。
べた塗の網かけの数字（緑色）はピークを示し、点線の網かけ（水色）は期間中の最低指数を示した。
消費者物価指数は、2020年基準の年平均指数（最新年は7月速報値）を採用した。

消費者物価指数都区部	100.0	102.7	105.1	106.0	106.5	107.5	110.4	113.8	117.6	119.8	121.3	122.1	121.8	121.8	123.3	124.3	123.8	122.6	121.3	120.0	119.6	119.4	118.8	118.9	119.1	120.3	118.8	117.6	117.0	116.5	116.5	119.2	120.0	119.9	120.0	121.1	122.1	122.2	122.0
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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。
 (統計開始基準日 昭和58年7月1日)
 * 平均価格指数は、平均価格を千円未満四捨五入した数値を使用して算出した。



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、檜原市、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3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	吉 瀬 唯 史
市 町 村	町田市財務部資産税課長	田野倉 隆彦
	あきる野市市民部課税課長	和 田 達 也
	狛江市市民生活部課税課長	垣 内 素 峰
	小平市市民部税務課長	黒 山 忠 成
	奥多摩町住民課長	加 藤 芳 幸
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
	(一財)日本不動産研究所	浜 田 哲 司
	金丸不動産鑑定事務所	金 丸 昭 吾
	高橋不動産鑑定事務所	高 橋 正 治
	(有)プライム不動産鑑定	山 口 徹 雄
	(株)第一豊不動産鑑定	清 水 豊
	(株)米山	森 永 慎 一
	さとう不動産鑑定士事務所	佐 藤 幸 秀
	(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
	(株)東京不動産経済研究所	江 蔵 龍
学 識 経 験 者 等	多摩総合不動産鑑定(有)	大和田 公一
	(一財)日本不動産研究所	松 浦 理映子
	(株)都市総合鑑定事務所	岡 亨
	(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	原 郁
	東京都財務局財産運用部評価測量担当課長	丹 直 美
	東京都主税局資産税部固定資産評価課長	落 合 宏 行