

令和 7 年度

第 1 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 7 年 1 1 月

東京都総務局行政部

1 令和7年度又は令和8年度における土地の 価格の修正（修正基準）について

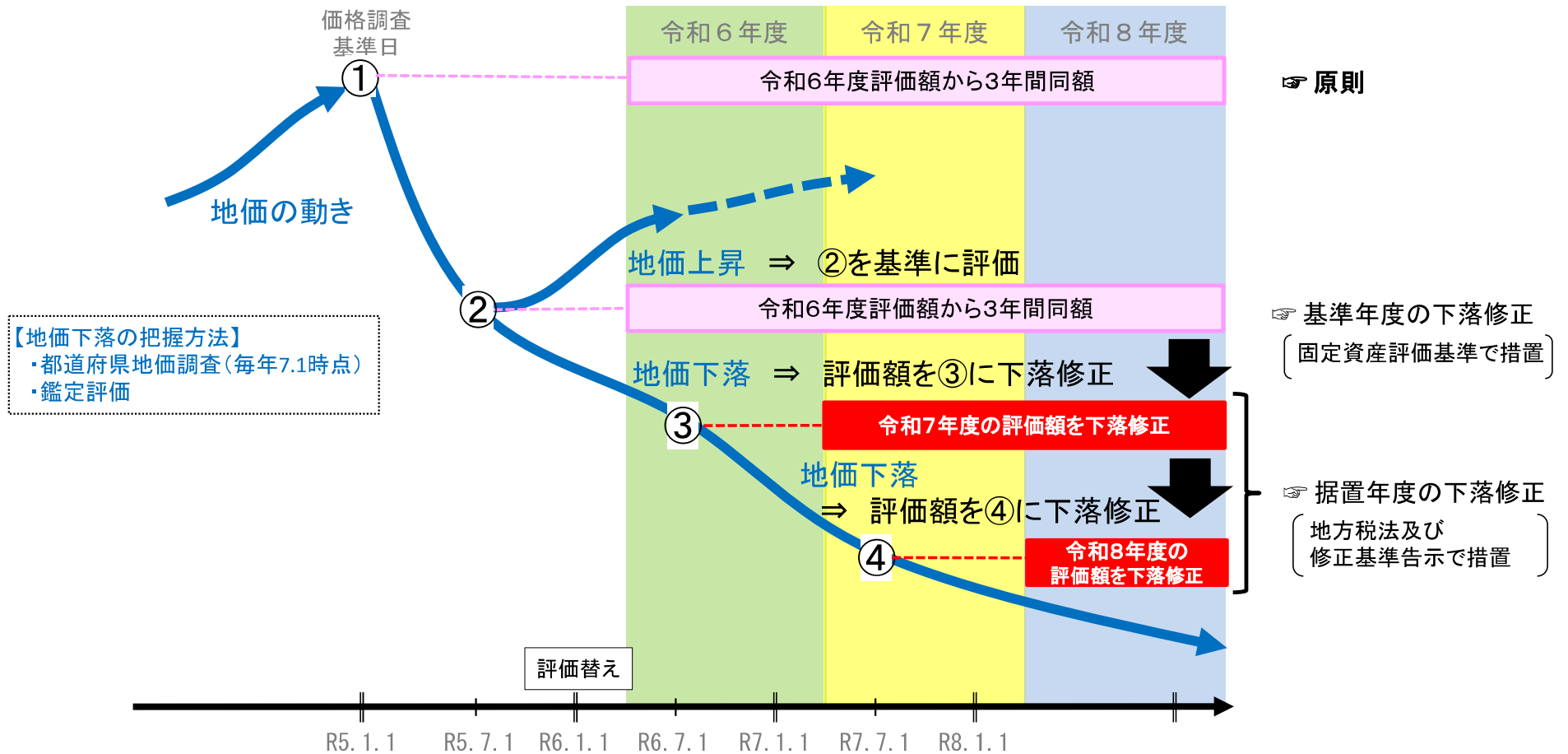
令和 7 年度又は令和 8 年度における土地の価格の修正について

- 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 6 年度税制改正において、令和 7 年度又は令和 8 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 6 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の概要

<イメージ>



※ 基準年度の下落修正措置が講じられたケースを想定

令和 7 年度又は令和 8 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 7 年度分又は令和 8 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 7 年度における宅地の価格の修正

- 一 令和 7 年度における宅地の価格の修正の順序
令和 7 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 6 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 5 年 1 月 1 日から令和 6 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適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6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6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6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8年度における宅地の価格の修正

一 令和8年度における宅地の価格の修正の順序

令和8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6年度又は令和7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5年1月1日から令和7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) 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適當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 6 年度又は令和 7 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 6 年度における修正又は前節の価格の修正（以下「令和 7 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 6 年度における修正を行った後の価格

(2) 令和 7 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7年度又は令和8年度における土地の価格に関する修正基準(案)	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
<p><u>令和7年度又は令和8年度</u>における土地の価格に関する修正基準</p> <p>第1節 通則</p> <p>一 <u>令和7年度分又は令和8年度分</u>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。</p> <p>二 略</p> <p>第2節 <u>令和7年度</u>における宅地の価格の修正</p> <p>一 <u>令和7年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>令和7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6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5年1月1日から令和6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6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6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6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><u>令和4年度又は令和5年度</u>における土地の価格に関する修正基準</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</u>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。</p> <p>二 略</p> <p>第2節 <u>令和4年度</u>における宅地の価格の修正</p> <p>一 <u>令和4年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>令和4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>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</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>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>

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7年度又は令和8年度における土地の価格に関する修正基準(案) (つづき)	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)
<p>第3節 令和8年度における宅地の価格の修正</p> <p>一 <u>令和8年度</u>における宅地の価格の修正の順序 <u>令和8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6年度又は令和7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5年1月1日から令和7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6年度又は令和7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6年度</u>における修正又は前節の価格の修正（以下「<u>令和7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6年度</u>における修正を行った後の価格 (2) <u>令和7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 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年度又は令和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年度又は令和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>

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

各市町村及び特別区の基準宅地に係る価格等一覧

※翌年度課税に係る数値は未確定情報のため省略

団 体 名		基準宅地の所在地	用途地区		鑑定評価価格	Aに係る標準価格	時点修正率 (R5.1.1 →R5.7.1) (C)	R5.7.1価格 〔R6価格〕 D=B×(1+C/100) (D)	時点修正率 (R5.7.1 →R6.7.1) (E)	R6.7.1価格 〔R7価格〕 B×(1+C/100)×(1+E/100) (F)
			用途地区	細区分	(R5.1.1) (A)	(R5.1.1) (B)				
0	特 別 区	中央区銀座五丁目（中央通り）	商業 地区	高度商業 地区Ⅱ	53,300,000	53,400,000	0.0%	53,400,000	0.0%	53,400,000
1	八 王 子 市	旭町（八王子駅北口駅前広場）			2,600,000	2,600,000		2,600,000		2,600,000
2	立 川 市	曙町二丁目（立川駅北口ロータリー）			7,360,000	7,360,000		7,360,000		7,360,000
3	武 蔵 野 市	吉祥寺本町一丁目（サンロード）			7,250,000	7,250,000		7,250,000		7,250,000
4	三 鷹 市	下連雀三丁目（三鷹中央通り）			3,050,000	3,050,000		3,050,000		3,050,000
5	青 梅 市	河辺町十丁目（河辺駅前ロータリー）			358,000	358,000		358,000		358,000
6	府 中 市	宮町一丁目（府中駅前通り）		普通商業 地区	2,330,000	2,180,000		2,180,000		2,180,000
7	昭 島 市	昭和町二丁目（昭島駅南口ロータリー）			480,000	480,000		480,000		480,000
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 地区Ⅱ	2,420,000	2,420,000		2,420,000		2,420,000
9	町 田 市	原町田六丁目（パーク・アベニュー通り）			2,760,000	2,760,000		2,760,000		2,760,000
10	小 金 井 市	本町六丁目（武蔵小金井駅南口駅前広場）			1,680,000	1,680,000		1,680,000		1,680,000
11	小 平 市	花小金井一丁目（花小金井駅前通り）		普通商業 地区	477,000	477,000		477,000		477,000
12	日 野 市	多摩平一丁目（豊田駅北口ロータリー）			790,000	790,000		790,000		790,000
13	東 村 山 市	柴町二丁目（久米川駅南口ロータリー）			473,000	473,000		473,000		473,000
14	国 分 寺 市	本町三丁目（国分寺駅北口交通広場）			2,040,000	2,040,000		2,040,000		2,040,000
15	国 立 市	中一丁目（国立駅南口ロータリー）			1,490,000	1,490,000		1,490,000		1,490,000
16	福 生 市	東町（福生駅東口駅前広場）			446,000	446,000		446,000		446,000
17	狛 江 市	元和泉一丁目（狛江駅北口駅前広場）			576,000	576,000		576,000		576,000
18	東 大 和 市	南街五丁目（桜街道）			309,000	309,000		309,000		309,000
19	清 瀬 市	元町一丁目（市道0271号線駅前ロータリー）			437,000	437,000		437,000		437,000
20	東久留米市	本町一丁目（東久留米駅西口ロータリー）			512,000	512,000		512,000		512,000
21	武蔵村山市	学園三丁目（団地西通り）			172,000	172,000		172,000		172,000
22	多 摩 市	一ノ宮二丁目（聖蹟Uロード）		高度商業 地区Ⅱ	925,000	925,000		925,000		925,000
23	稲 城 市	若葉台二丁目（若葉台中央通り）		普通商業 地区	395,000	395,000		395,000		395,000
24	羽 村 市	五ノ神一丁目（羽村駅東口ロータリー）			314,000	314,000		314,000		314,000
25	あきる野市	秋川二丁目（秋川駅前ロータリー）			247,000	247,000		247,000		247,000
26	西 東 京 市	田無町二丁目（田無駅北口ロータリー）			860,000	860,000		860,000		860,000
27	瑞 穂 町	大字箱根ヶ崎（箱根ヶ崎駅前ロータリー）			131,000	131,000		131,000		131,000
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 地区	143,000	143,000		143,000		
29	檜 原 村	字上元郷（都道33号線）	村落地区	-	23,600	23,600		23,600		
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 地区	31,000	31,000		31,000		31,000
31	大 島 町	元町一丁目（都道207号線）			38,600	39,900		39,900		39,900
32	利 島 村	字郷（村道新地山線イ号）	その他	-	3,600	3,500		3,500		3,500
33	新 島 村	本村五丁目（村道本村中央線）	村落地区		9,300	9,300		9,300		9,300
34	神 津 島 村	神津島村（都道224号線）			10,700	10,700		10,700		10,700
35	三 宅 村	神着（都道212号線）			10,700	11,000		11,000		11,000
36	御 蔵 島 村	字尾平（都道223号線）			3,200	3,200		3,200		3,200
37	八 丈 町	三根（都道216号線）	住宅地区	普通住宅地区	30,400	30,400		30,400		30,400
38	青 ヶ 島 村	杉ノ沢（都道236号線）	村落地区	-	2,700	2,700		2,700		2,700
39	小 笠 原 村	父島字東町（都道240号線）			75,000	75,000		75,000		75,000

各市町村及び特別区の基準宅地の価格順位

※翌年度課税に係る数値は未確定情報のため省略

順位	団体名	R5.1.1時点 標準価格(円/㎡)	順位	団体名	R5.7.1時点 価格(円/㎡)	順位	団体名	R6.7.1時点 価格(円/㎡)
1	特別区	53,400,000	1	同左	同左	1	同左	同左
2	立川市	7,360,000	2			2		
3	武蔵野市	7,250,000	3			3		
4	三鷹市	3,050,000	4			4		
5	町田市	2,760,000	5			5		
6	八王子市	2,600,000	6			6		
7	調布市	2,420,000	7			7		
8	府中市	2,180,000	8			8		
9	国分寺市	2,040,000	9			9		
10	小金井市	1,680,000	10			10		
11	国立市	1,490,000	11			11		
12	多摩市	925,000	12			12		
13	西東京市	860,000	13			13		
14	日野市	790,000	14			14		
15	狛江市	576,000	15			15		
16	東久留米市	512,000	16			16		
17	昭島市	480,000	17			17		
17	小平市	477,000	18			18		
19	東村山市	473,000	19			19		
20	福生市	446,000	20			20		
21	清瀬市	437,000	21			21		
22	稲城市	395,000	22			22		
23	青梅市	358,000	23			23		
24	羽村市	314,000	24			24		
25	東大和市	309,000	25			25		
26	あきる野市	247,000	26			26		
27	武蔵村山市	172,000	27			27		
28	日の出町	143,000	28			28		
29	瑞穂町	131,000	29			29		
30	奥多摩町	31,000	30			30		
31	檜原村	23,600	31			31		

1	小笠原村	75,000	1	同左	同左	1	同左	同左
2	大島町	39,900	2			2		
3	八丈町	30,400	3			3		
4	三宅村	11,000	4			4		
5	神津島村	10,700	5			5		
6	新島村	9,300	6			6		
7	利島村	3,500	7			7		
8	御蔵島村	3,200	8			8		
9	青ヶ島村	2,700	9			9		

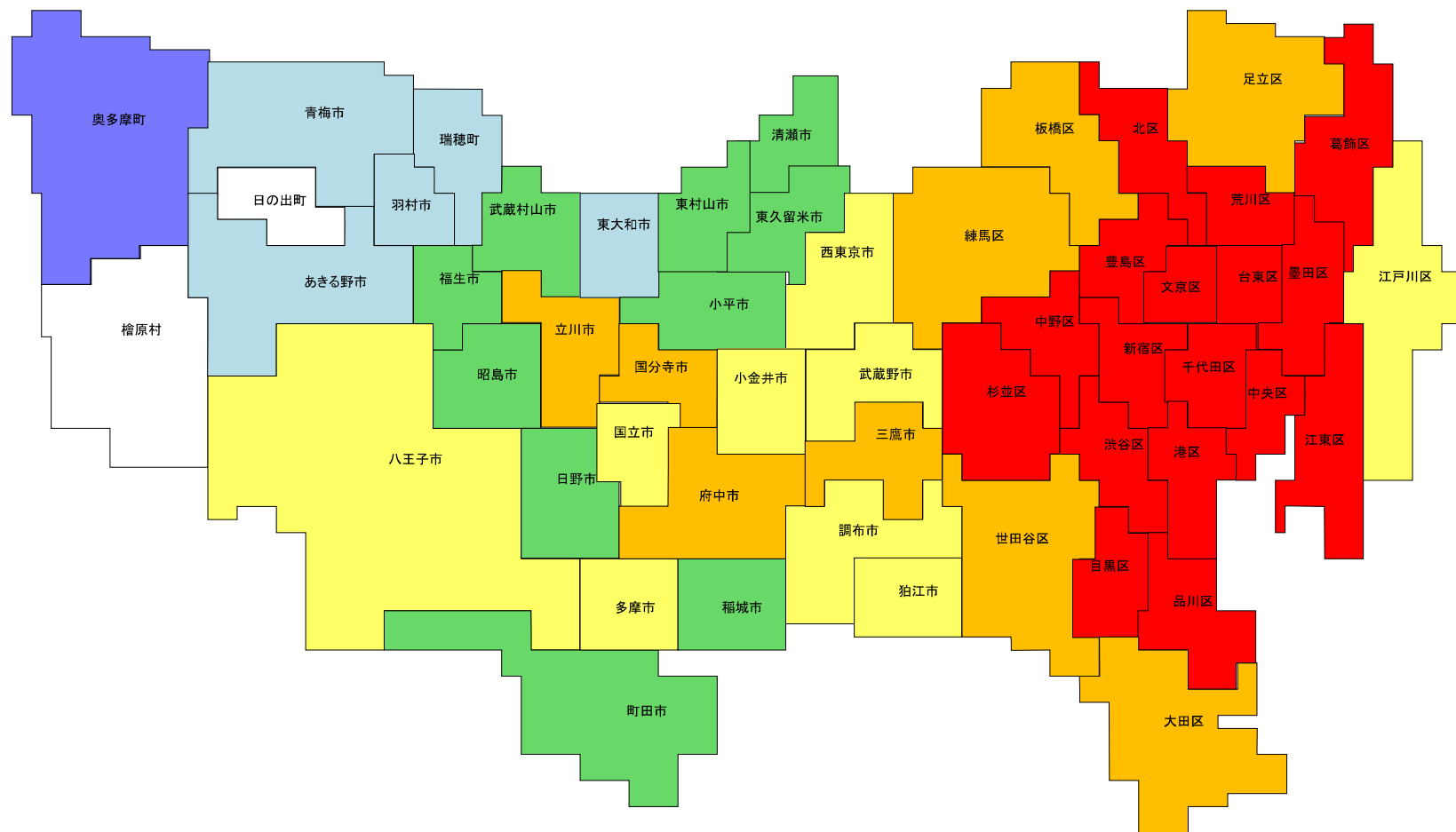
3 参 考：東京都基準地価格関係資料（抜粋）

令和7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	11.8	16.2		15.6	立川市	6.8		10.8		7.9	青梅市	0.9		1.4	8.6	1.7
中央区	13.3	16.7		16.3	武蔵野市	4.3		6.5		5.3	福生市	0.9		2.4		1.5
港区	13.7	12.9	8.0	13.0	三鷹市	4.1		8.2		4.9	羽村市	1.3		1.3	7.8	2.1
新宿区	12.7	14.4		13.9	府中市	5.3		8.8		6.3	あきる野市	0.4		0.2		0.4
渋谷区	12.6	13.5		13.2	昭島市	3.7		2.6	4.8	3.6	瑞穂町	1.8		1.6	5.1	2.2
都心5区	12.9	14.8	8.0	14.3	調布市	6.4		7.7		6.7	日の出町	0.2				0.2
文京区	12.2	16.4		14.8	小金井市	4.2		6.7		4.7	檜原村	0.0				0.0
台東区	13.4	18.2		17.7	小平市	3.0		3.2		3.0	奥多摩町	0.0		0.0		0.0
墨田区	11.8	13.0		12.8	東村山市	2.8		3.3		2.9	西多摩	0.8		1.2	7.5	1.3
江東区	10.5	14.2	17.0	12.7	国分寺市	6.3		8.8		6.7						
品川区	12.9	12.2		12.5	国立市	8.0		7.8		8.0	多摩全域	3.5	0.4	5.3	6.9	3.8
目黒区	13.7	12.4		13.1	狛江市	5.7		5.1		5.6						
大田区	7.9	8.7	14.3	8.6	東大和市	2.1		1.9		2.0						
世田谷区	6.5	8.3		7.0	清瀬市	2.4		3.2		2.5						
中野区	8.2	15.5		11.9	東久留米市	2.3		2.8		2.4						
杉並区	8.5	16.1		11.2	武蔵村山市	2.0		2.5		2.1						
豊島区	12.0	13.1		12.7	西東京市	3.4		6.3		4.1	大島町	▲ 0.5		0.0		▲ 0.4
北区	8.9	14.4	9.2	11.3	北多摩	4.3		6.4	4.8	4.7	新島村	0.0		0.0		0.0
荒川区	9.9	13.9		12.2	八王子市	3.9	0.8	5.6	6.7	4.2	神津島村	0.0		0.0		0.0
板橋区	7.9	10.9		9.1	町田市	2.3	0.0	4.1		2.6	三宅村	0.0		0.0		0.0
練馬区	5.4	8.1		6.0	目野市	5.0		3.5		4.8	八丈町	▲ 0.4		▲ 0.8		▲ 0.6
足立区	6.0	8.0	8.8	7.0	多摩市	2.5		7.3		3.9	小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
葛飾区	5.0	11.6	8.3	6.7	稲城市	2.8		2.7		2.8	島部	▲ 0.1	0.0	▲ 0.2		▲ 0.1
江戸川区	5.1	7.7	16.5	6.1	南多摩	3.4	0.4	5.0	6.7	3.6						
その他区	7.7	12.3	13.2	9.8												
区部全域	8.3	13.2	12.8	10.8							東京都全域	5.6	0.3	11.2	10.6	7.7

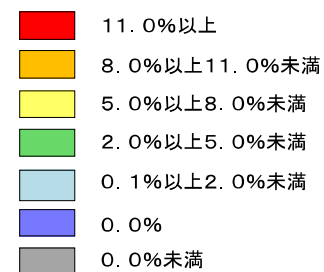
(注) ・単位％、▲印はマイナスを示す。
・林地は集計から除外した。

令和7年地価調査 商業地 平均変動率マップ



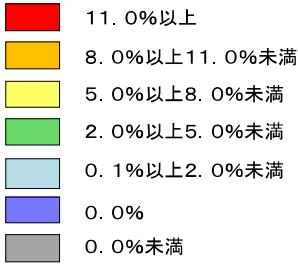
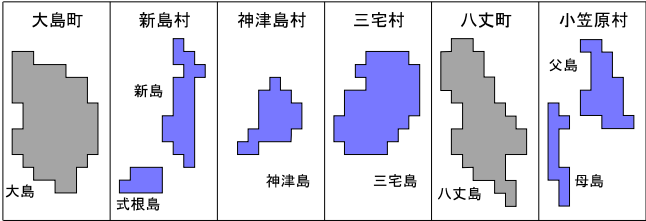
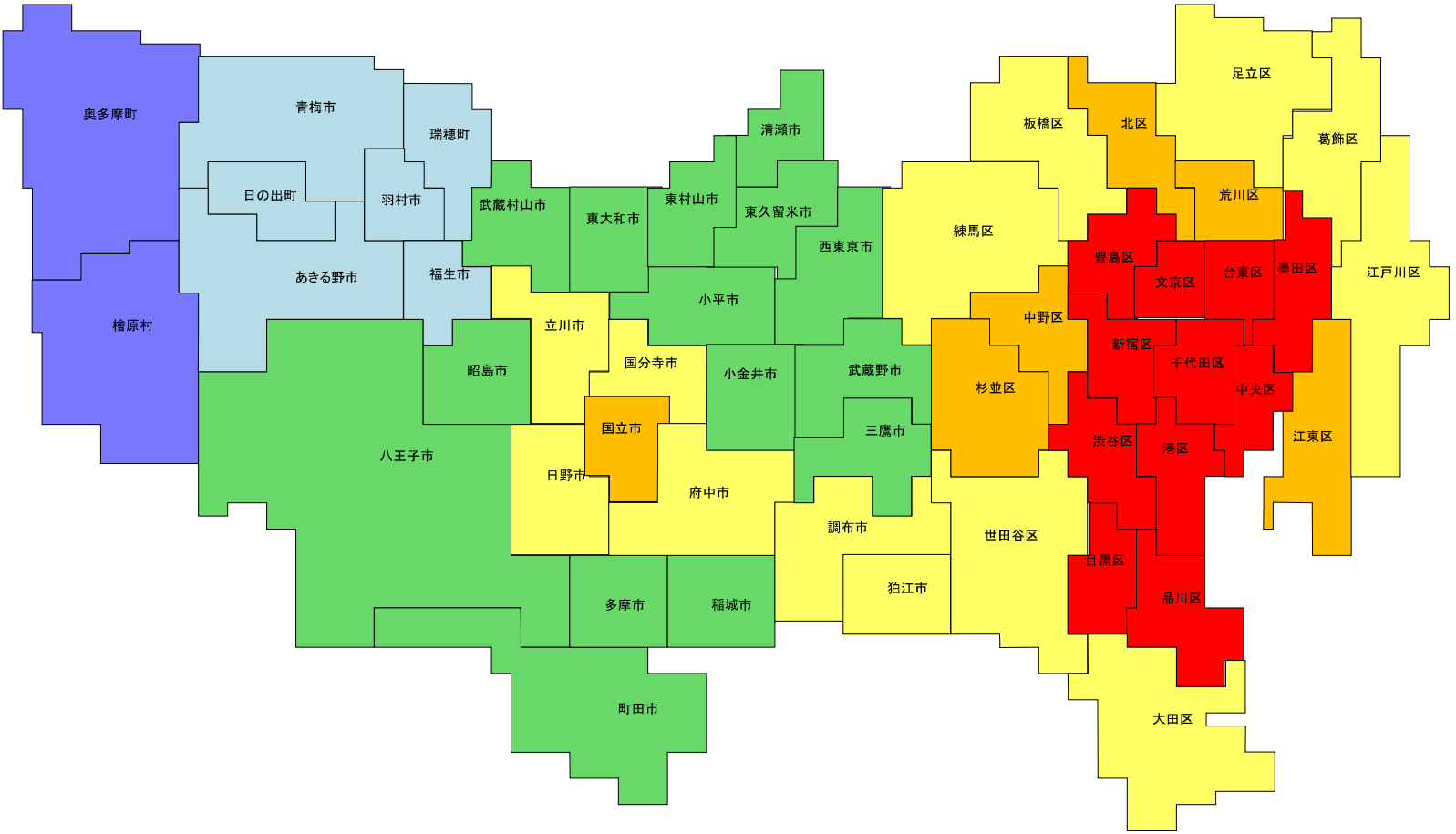
大島町	新島村	神津島村	三宅村	八丈町	小笠原村
大島	新島 式根島	神津島	三宅島	八丈島	父島 母島

(注) 日の出町及び檜原村には商業地の地点はない。



令和7年7月1日調査

令和7年地価調査 住宅地 平均変動率マップ



平均価格推移（指数）

上段＝平均価格（千円）

下段＝指数

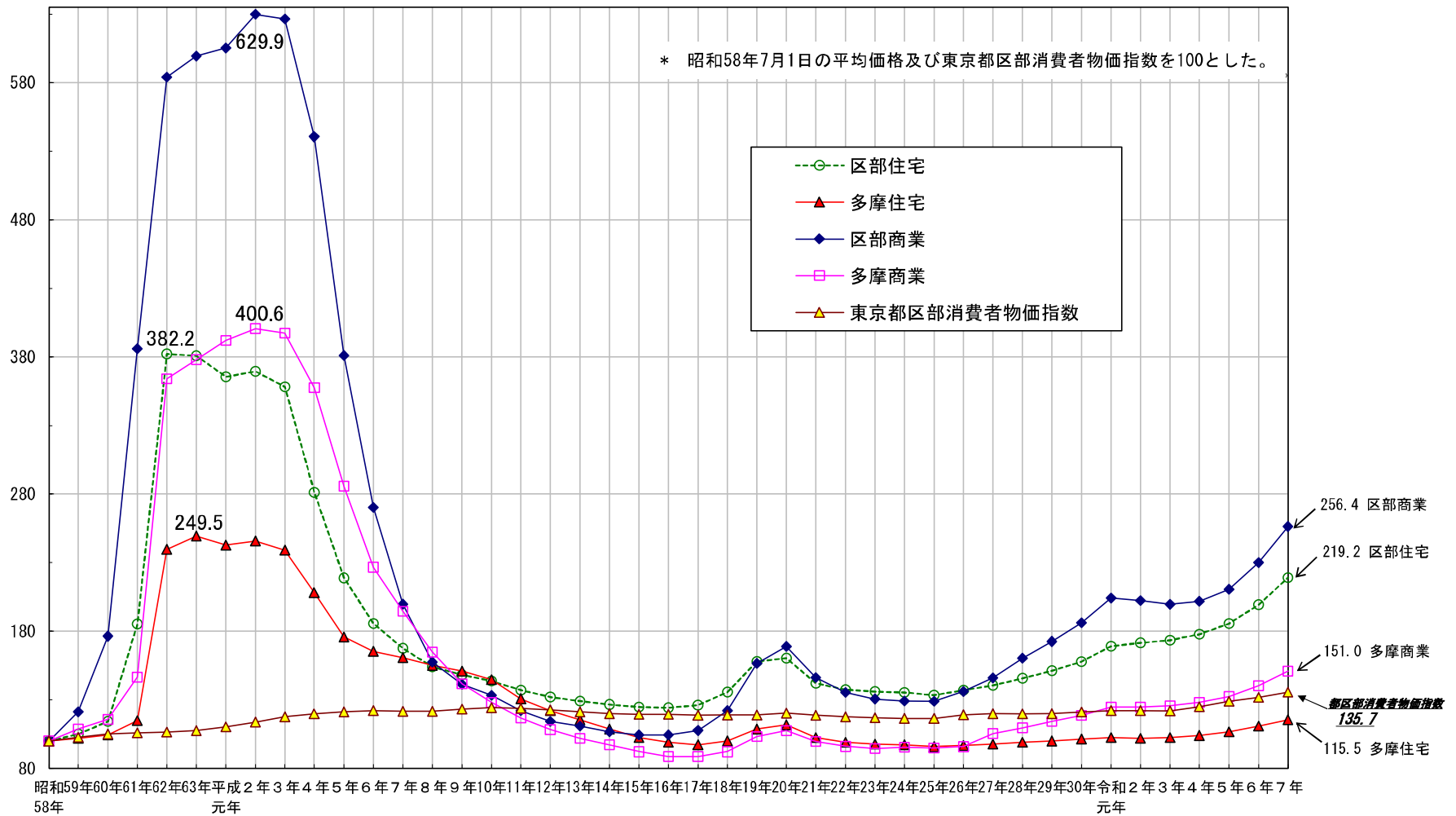
		昭和 58年	59年	60年	61年	62年	63年	平成 元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和 元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
住 宅 地	区 郭	349 100	367 105.2	399 114.3	647 185.1	1,334 382.2	1,329 380.8	1,276 365.6	1,290 369.6	1,250 358.2	982 281.4	764 218.9	648 185.7	585 167.6	538 154.2	518 148.1	502 143.8	479 137.2	461 132.1	451 129.2	442 126.6	436 124.9	434 121.4	440 126.1	474 135.8	552 158.2	560 160.5	496 142.1	480 137.5	475 136.1	473 135.5	466 133.5	479 137.2	491 140.7	509 145.8	528 151.3	551 157.9	591 169.3	599 171.6	606 173.6	621 177.9	648 185.7	696 199.1	765 219.2
	多摩地区	194 100	198 102.1	203 104.6	223 114.9	465 239.7	464 219.5	471 242.8	477 245.9	464 239.2	404 208.2	341 175.8	321 165.5	312 160.8	301 155.2	293 151.0	281 144.8	254 130.9	237 122.2	224 115.5	211 108.8	199 102.6	192 99.0	189 97.4	194 100.0	211 108.8	217 111.9	199 102.6	192 99.0	190 97.9	189 97.1	186 95.9	188 96.9	190 97.9	192 99.0	194 100.0	197 101.5	199 102.6	198 102.1	199 102.6	202 104.1	207 106.7	215 110.8	224 115.5
	都全城	266 100	277 104.1	295 110.9	431 162.0	890 334.6	891 335.0	854 321.1	859 322.9	833 313.2	674 253.4	522 196.2	459 172.6	455 160.2	399 150.0	386 145.1	372 139.8	345 129.7	329 123.7	319 119.9	307 115.4	298 112.0	294 110.5	293 110.2	312 117.3	354 133.1	361 135.7	323 121.4	313 117.7	309 116.2	306 115.8	310 116.5	317 119.2	324 121.8	333 125.2	343 128.9	355 133.5	374 140.6	377 141.7	381 143.2	389 146.2	404 151.9	431 162.0	466 175.2
商 業 地	区 郭	1,299 100	1,576 121.3	2,292 176.4	5,016 386.1	7,586 584.0	7,783 599.2	7,860 605.1	8,137 629.9	8,137 626.4	7,021 540.5	4,950 381.1	3,512 270.4	2,595 199.8	2,049 157.7	1,835 141.3	1,732 133.3	1,588 122.2	1,486 114.4	1,440 110.9	1,386 105.7	1,350 104.6	1,350 104.6	1,399 107.7	1,587 122.2	2,036 156.7	2,198 169.2	1,901 146.3	1,760 135.5	1,697 130.6	1,678 129.2	1,676 129.0	1,768 136.1	1,896 146.0	2,085 160.5	2,244 172.7	2,419 186.2	2,654 204.3	2,829 202.4	2,593 199.6	2,624 202.0	2,735 210.5	2,989 230.1	3,331 256.4
	多摩地区	504 100	549 108.9	584 115.9	739 146.6	1,834 363.9	1,905 378.0	1,976 392.1	2,019 400.6	2,003 397.4	1,803 357.7	1,441 285.9	1,143 226.8	981 194.6	831 164.9	714 141.7	646 128.2	589 116.9	546 108.3	514 102.0	491 97.4	465 92.3	448 88.9	448 88.9	465 92.3	520 103.2	542 107.5	502 99.6	484 96.0	477 94.6	481 95.4	478 94.8	483 95.8	532 105.6	553 109.7	576 114.3	598 118.7	629 124.8	629 124.8	633 125.6	646 128.2	688 132.5	707 140.3	761 151.0
	都全城	1,109 100	1,321 119.4	1,880 169.5	4,211 379.7	6,493 585.5	6,666 601.1	6,679 602.3	6,946 626.3	6,906 622.7	6,679 538.6	5,973 377.7	4,189 270.1	2,995 201.9	2,339 160.3	1,778 141.4	1,568 132.7	1,472 122.1	1,354 113.4	1,258 109.9	1,219 105.7	1,172 103.3	1,146 103.0	1,142 105.0	1,161 118.2	1,311 149.4	1,657 161.0	1,785 139.9	1,551 129.9	1,441 125.5	1,392 124.3	1,378 124.3	1,446 130.4	1,551 139.9	1,699 153.2	1,825 164.6	1,961 176.8	2,138 194.6	2,139 192.9	2,114 190.6	2,140 193.0	2,228 200.9	2,429 219.0	2,699 243.4
全 用 途	区 郭	744 100	860 115.6	1,170 157.3	2,664 358.1	4,223 567.6	4,328 581.7	4,314 579.8	4,471 600.9	4,433 595.8	3,778 507.8	2,714 364.8	1,982 266.4	1,519 204.2	1,239 166.5	1,132 152.2	1,071 144.4	1,012 136.0	946 127.2	918 123.4	887 119.2	870 116.9	869 116.8	893 120.0	1,004 134.9	1,258 169.1	1,341 180.2	1,167 156.9	1,091 146.6	1,057 142.1	1,047 140.7	1,065 143.1	1,114 149.7	1,181 159.1	1,289 173.3	1,377 185.1	1,475 198.3	1,620 217.7	1,611 216.5	1,598 214.8	1,614 216.9	1,686 226.6	1,837 246.9	2,044 274.7
	多摩地区	240 100	251 104.6	261 108.8	300 125.0	673 280.4	698 290.8	710 295.8	723 301.3	698 290.8	619 257.9	504 210.0	440 183.3	408 170.0	374 155.8	357 148.8	336 140.0	307 127.9	287 119.6	270 112.5	255 106.3	241 100.4	232 96.7	231 96.3	241 100.4	265 110.4	274 114.2	252 105.0	243 101.3	240 100.0	240 100.0	243 101.3	246 102.5	258 107.5	264 110.0	270 112.5	277 115.4	284 118.3	284 118.3	285 118.8	290 120.8	299 124.6	313 130.4	332 138.3
	都全城	541 100	609 112.6	798 147.5	1,771 327.4	2,878 532.0	2,935 542.5	2,897 535.5	2,985 551.8	2,933 542.1	2,509 463.8	1,771 327.4	1,322 244.4	1,041 192.4	866 160.1	796 147.1	752 139.0	703 129.9	656 121.3	635 117.4	611 112.9	596 110.2	591 109.2	602 111.3	671 124.0	822 151.8	873 161.4	765 141.4	719 132.9	698 129.0	693 128.1	703 129.9	733 135.5	778 143.8	839 155.1	892 164.9	950 175.6	1,040 192.2	1,035 191.3	1,027 189.8	1,040 192.2	1,085 200.6	1,177 217.6	1,302 240.7

* 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。
 べた線の横がけの数字（緑色）はピークを示し、点線の横がけ（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	108.0	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	125.1	129.0	131.8	135.7
----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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。



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)
(令和 7 年 11 月 5 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

(役員の選出)

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。

(役員の職務)

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。ただし、会長が必要と認めるときは、会議を書面又は電磁的記録による議事運営により行うことができる。

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7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	本田 哲也
市 町 村	八王子市財政部資産税課長	河合 常次
	国分寺市総務部課税課長	澤田 元織
	調布市市民部資産税課長	村上 法彦
	東村山市市民部課税課長	荻原 智
	奥多摩町住民課長	岡部 優一
固 定 資 産 鑑 定 評 価 員 会 議	(公社)東京都不動産鑑定士協会	池田 守
	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	齋藤 隆一郎
	東京都財務局財産運用部評価測量担当課長	今西 佐知子
	東京都主税局資産税部固定資産評価課長	山田 真祐