

令和 7 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 8 年 3 月 2 7 日

東京都総務局行政部

1 令和9基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

※R8.1.1現在鑑定評価価格、R9固定路線価については未確定情報のため省略

令和9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

（単位：円/㎡、％）

団体名	基準宅地の所在地	用途地区	R6固定路線価 (R5.1.1現在)	変更前基準宅地 R6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	R5	R6	R7	R8	R5→ R6	R6→ R7	R7→ R8	R5→ R8
0 特 別 区	中央区銀座五丁目（中央通り）	高度商業Ⅱ	37,300,000		5-22	53,800,000	55,700,000	60,500,000	67,100,000	3.5	8.6	10.9	24.7
1 八 王 子 市	旭町（八王子駅北口駅前広場）		1,820,000		○5-1	2,600,000	2,710,000	2,840,000	3,000,000	4.2	4.8	5.6	15.4
2 立 川 市	曙町二丁目（立川駅北口ロータリー）		5,152,000		5-1	5,400,000	5,570,000	5,850,000	6,100,000	3.1	5.0	4.3	13.0
3 武 蔵 野 市	吉祥寺本町一丁目（サンロード）		5,070,000		○5-2	7,250,000	7,750,000	8,380,000	8,970,000	6.9	8.1	7.0	23.7
4 三 鷹 市	下連雀三丁目（三鷹中央通り）		2,130,000		5-1	2,770,000	2,950,000	3,250,000	3,580,000	6.5	10.2	10.2	29.2
5 青 梅 市	河辺町十丁目（河辺駅前ロータリー）	普通商業	250,000		5-1	302,000	310,000	319,000	325,000	2.6	2.9	1.9	7.6
6 府 中 市	宮町一丁目（けやき並木通り）		1,520,000		5-1	1,710,000	1,830,000	2,100,000	2,350,000	7.0	14.8	11.9	37.4
7 昭 島 市	昭和町二丁目（昭島駅南口ロータリー）		336,000		5-1	440,000	450,000	468,000	483,000	2.3	4.0	3.2	9.8
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	1,690,000		5-1	1,650,000	1,780,000	2,020,000	2,280,000	7.9	13.5	12.9	38.2
9 町 田 市	原町田六丁目（パーク・アベニュー通り）		1,930,000		○5-9	2,760,000	2,850,000	2,970,000	3,110,000	3.3	4.2	4.7	12.7
10 小 金 井 市	本町六丁目（南口交通広場）		1,176,000		5-1	1,610,000	1,680,000	1,820,000	1,990,000	4.3	8.3	9.3	23.6
11 小 平 市	花小金井一丁目（花小金井駅前通り）	普通商業	333,000		5-7	392,000	403,000	417,000	434,000	2.8	3.5	4.1	10.7
12 日 野 市	多摩平一丁目（豊田駅北口ロータリー）		553,000		5-1	520,000	539,000	570,000	600,000	3.7	5.8	5.3	15.4
13 東 村 山 市	栄町二丁目（東3・4・25号線）		331,000		5-1	445,000	458,000	473,000	491,000	2.9	3.3	3.8	10.3
14 国 分 寺 市	本町三丁目（交通広場）		1,428,000		5-1	1,550,000	1,680,000	1,850,000	2,000,000	8.4	10.1	8.1	29.0
15 国 立 市	中一丁目（国立駅前ロータリー）		1,040,000		5-1	1,200,000	1,270,000	1,400,000	1,560,000	5.8	10.2	11.4	30.0
16 福 生 市	東町（福生駅東口ロータリー）		312,000		5-1	419,000	425,000	433,000	446,000	1.4	1.9	3.0	6.4
17 狛 江 市	元和泉一丁目（狛江駅北口駅前広場）		403,000		5-1	545,000	577,000	618,000	665,000	5.9	7.1	7.6	22.0
18 東 大 和 市	南街五丁目（桜街道）		216,000		5-1	292,000	298,000	305,000	313,000	2.1	2.3	2.6	7.2
19 清 瀬 市	元町一丁目（市道0271号線駅前ロータリー）		305,000		5-1	426,000	437,000	451,000	467,000	2.6	3.2	3.5	9.6
20 東 久 留 米 市	本町一丁目（東久留米駅西口ロータリー）		326,000		5-1	377,000	388,000	401,000	415,000	2.9	3.4	3.5	10.1
21 武 蔵 村 山 市	学園三丁目（団地西通り）		120,000		5-1	156,000	159,000	162,000	165,000	1.9	1.9	1.9	5.8
22 多 摩 市	一ノ宮二丁目（聖蹟Uロード）		647,000		5-5	720,000	763,000	840,000	945,000	6.0	10.1	12.5	31.3
23 稲 城 市	若葉台二丁目（若葉台中央通り）		276,000		5-3	230,000	237,000	246,000	254,000	3.0	3.8	3.3	10.4
24 羽 村 市	五ノ神一丁目（羽村駅東口ロータリー）		219,000		5-1	181,000	185,000	188,000	191,000	2.2	1.6	1.6	5.5
25 あ き る 野 市	秋川二丁目（秋川駅前ロータリー）		172,000		5-1	218,000	221,000	222,000	222,000	1.4	0.5	0.0	1.8
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）		602,000		5-1	827,000	865,000	940,000	1,040,000	4.6	8.7	10.6	25.8
27 瑞 穂 町	大字箱根ヶ崎（箱根ヶ崎駅東口ロータリー）		91,000		5-2	131,000	133,000	135,000	138,000	1.5	1.5	2.2	5.3
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	100,100		- 4	125,000	127,000	129,000	130,000	1.6	1.6	0.8	4.0
29 檜 原 村	字上元郷（都道33号線 檜原街道）	村 落	16,520		-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 奥 多 摩 町	氷川（町道大氷川御治屋路線）	併 用 住 宅	21,700		-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 大 島 町	元町一丁目（都道207号線付近）	併 用 住 宅	27,930		5-1	39,900	39,300	39,000	39,000	▲ 1.5	▲ 0.8	0.0	▲ 2.3
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	8,600	8,600	8,600	8,600	0.0	0.0	0.0	0.0
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）		7,980		- 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）		2,240		-	-	-	-	-	-	-	-	-
37 八 丈 町	三根（都道216号線）	普 通 住 宅	21,280		○5-1	30,400	30,400	30,200	30,000	0.0	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 1.3
38 青 ケ 島 村	杉の沢（都道236号線）	村 落	1,890		-	-	-	-	-	-	-	-	-
39 小 笠 原 村	父島字東町（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 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、「R9固定路線価（見込）」等は評点数を表す。
3 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9 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

R3固定路線価（見込）
（R2.1.1現在）

順位	市 町 村 名	路線価（円）
1	特 別 区	40,100,000
2	立 川 市	5,131,000
3	武 蔵 野 市	4,900,000
4	三 鷹 市	2,016,000
5	町 田 市	1,946,000
6	八 王 子 市	1,890,000
7	調 布 市	1,610,000
8	府 中 市	1,449,000
9	国 分 寺 市	1,323,000
10	小 金 井 市	1,141,000
11	国 立 市	980,000
12	多 摩 市	637,000
13	西 東 京 市	581,000
14	日 野 市	532,000
15	狛 江 市	388,000
16	東 村 山 市	332,000
16	昭 島 市	332,000
18	小 平 市	330,000
19	東 久 留 米 市	326,000
20	福 生 市	318,000
21	清 瀬 市	307,000
22	稲 城 市	269,000
23	青 梅 市	259,000
24	羽 村 市	226,800
25	東 大 和 市	217,000
26	あ き る 野 市	179,000
27	武 蔵 村 山 市	119,000
28	日 の 出 町	101,500
29	瑞 穂 町	※ 91,000
30	奥 多 摩 町	22,330
31	檜 原 村	16,940

R6固定路線価（見込）
（R5.1.1現在）

順位	市 町 村 名	路線価（円）
1	特 別 区	37,300,000
2	立 川 市	5,152,000
3	武 蔵 野 市	5,070,000
4	三 鷹 市	2,130,000
5	町 田 市	1,930,000
6	八 王 子 市	1,820,000
7	調 布 市	1,694,000
8	府 中 市	1,526,000
9	国 分 寺 市	1,428,000
10	小 金 井 市	1,176,000
11	国 立 市	1,043,000
12	多 摩 市	647,000
13	西 東 京 市	602,000
14	日 野 市	553,000
15	狛 江 市	403,000
16	昭 島 市	335,000
17	小 平 市	333,000
18	東 村 山 市	331,000
19	東 久 留 米 市	326,000
20	福 生 市	312,000
21	清 瀬 市	305,000
22	稲 城 市	276,000
23	青 梅 市	252,000
24	羽 村 市	219,000
25	東 大 和 市	216,000
26	あ き る 野 市	172,000
27	武 蔵 村 山 市	120,000
28	日 の 出 町	100,100
29	瑞 穂 町	91,000
30	奥 多 摩 町	21,700
31	檜 原 村	16,520

1	小 笠 原 村	52,500
2	大 島 町	29,680
3	八 丈 町	21,770
4	三 宅 村	8,190
5	神 津 島 村	7,490
6	新 島 村	6,790
7	利 島 村	2,450
8	御 蔵 島 村	2,240
9	青 ケ 島 村	1,890

1	小 笠 原 村	52,500
2	大 島 町	28,140
3	八 丈 町	21,280
4	三 宅 村	7,980
5	神 津 島 村	7,490
6	新 島 村	6,790
7	利 島 村	2,450
8	御 蔵 島 村	2,240
9	青 ケ 島 村	1,890

（注） 「路線価」欄の※印は、基準宅地の変更を表す。

※R6→R9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

令和9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

令和3年 → 令和6年

順位	市町村名	変動率(%)
1	(6) 国分寺市	7.9
2	(13) 国立市	6.4
3	(5) 府中市	6.0
4	(4) 三鷹市	5.4
5	(1) 調布市	5.2
6	(11) 日野市	3.9
6	(24) 狛江市	3.9
8	(3) 西東京市	3.6
9	(2) 武蔵野市	3.5
10	(10) 稲城市	2.6
11	(6) 小金井市	1.8
12	(17) 多摩市	1.6
13	(21) 小平市	0.9
13	(16) 昭島市	0.9
15	(25) 武蔵村山市	0.8
16	(14) 立川市	0.4
17	(20) 東久留米市	0.0
17	(12) 瑞穂町	0.0
19	(22) 東村山市	▲ 0.3
20	(23) 東大和市	▲ 0.5
21	(19) 清瀬市	▲ 0.7
21	(9) 町田市	▲ 0.7
23	(29) 日の出町	▲ 1.4
24	(18) 福生市	▲ 1.9
25	(30) 檜原村	▲ 2.5
26	(27) 青梅市	▲ 2.7
27	(31) 奥多摩町	▲ 2.8
28	(26) 羽村市	▲ 3.4
29	(15) 八王子市	▲ 3.7
30	(28) あきる野市	▲ 3.9
31	(8) 特別区	▲ 7.0

1	(1) 小笠原村	0.0
1	(1) 神津島村	0.0
1	(1) 利島村	0.0
1	(1) 新島村	0.0
1	(1) 御蔵島村	0.0
1	(1) 青ヶ島村	0.0
7	(1) 八丈町	▲ 2.3
8	(8) 三宅村	▲ 2.6
9	(9) 大島町	▲ 8.2

(注) 「順位」欄の()は、前回の順位を表す。

2 特別区の主要標準宅地の状況について

令和9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／㎡、％)

団体名	主要標準宅地の所在地	用途地区	R6固定路線価 (R5.1.1現在)	付近の地価公示価格					地価公示価格変動率			
				地点番号	R5	R6	R7	R8	R5 →R6	R6 →R7	R7 →R8	R5 →R8
1 千代田	有楽町2丁目(有楽町マリオン) ※	ビル街	21,200,000	5-25	21,300,000	21,500,000	21,700,000	22,000,000	0.9	0.9	1.4	3.3
2 中 央	銀座5丁目(鳩居堂ビル)	高度商業	37,300,000	5-22	53,800,000	55,700,000	60,500,000	67,100,000	3.5	8.6	10.9	24.7
3 港	南青山5丁目(北村ビル)	普通商業	14,100,000	5-8	13,100,000	13,600,000	14,300,000	15,200,000	3.8	5.1	6.3	16.0
4 新 宿	新宿3丁目(新宿高野本店ビル)	高度商業	25,900,000	5-24	35,000,000	36,900,000	38,600,000	41,500,000	5.4	4.6	7.5	18.6
5 文 京	湯島3丁目(ルドームビル)	普通商業	3,220,000	5-1	3,910,000	4,110,000	4,540,000	5,250,000	5.1	10.5	15.6	34.3
6 台 東	上野4丁目(ACTIOLE UENO)	高度商業	7,140,000	5-1	10,200,000	11,200,000	12,300,000	13,600,000	9.8	9.8	10.6	33.3
7 墨 田	江東橋3丁目(日拓 錦糸町南口駅前ビル)	普通商業	2,260,000	5-1	2,190,000	2,370,000	2,700,000	3,230,000	8.2	13.9	19.6	47.5
8 江 東	豊洲3丁目(豊洲センタービル)		1,560,000	5-17	2,100,000	2,300,000	2,560,000	3,000,000	9.5	11.3	17.2	42.9
9 品 川	上大崎3丁目(目黒セントラルスクエア) ※		4,130,000	5-4	3,780,000	4,100,000	4,580,000	5,450,000	8.5	11.7	19.0	44.2
10 目 黒	自由が丘1丁目(29番地区市街地再開発) ※		4,170,000	5-12	5,140,000	5,550,000	6,210,000	7,150,000	8.0	11.9	15.1	39.1
11 大 田	西蒲田7丁目(ランズビル)		2,800,000	5-1	4,290,000	4,550,000	4,900,000	5,650,000	6.1	7.7	15.3	31.7
12 世田谷	玉川2丁目(二子玉川ライズ トッパウツアプラザ)		2,800,000	5-20	1,500,000	1,590,000	1,730,000	1,920,000	6.0	8.8	11.0	28.0
13 渋谷	宇田川町(Q FRONTビル)	高度商業	25,000,000	5-22	28,500,000	31,300,000	33,500,000	35,300,000	9.8	7.0	5.4	23.9
14 中 野	中野5丁目(サンモール中野ビル)	普通商業	4,250,000	5-1	4,800,000	5,390,000	6,670,000	8,270,000	12.3	23.7	24.0	72.3
15 杉 並	上荻1丁目(荻窪タウンセブン)		2,630,000	5-1	3,170,000	3,490,000	4,170,000	4,980,000	10.1	19.5	19.4	57.1
16 豊 島	東池袋1丁目(G i G O池袋3号館)	高度商業	10,000,000	5-1	14,300,000	15,400,000	17,000,000	18,800,000	7.7	10.4	10.6	31.5
17 北	赤羽1丁目(赤羽駅前ビル)	普通商業	2,710,000	5-1	3,630,000	3,980,000	4,700,000	5,700,000	9.6	18.1	21.3	57.0
18 荒 川	西日暮里2丁目(東忠ビル)		2,040,000	5-1	2,080,000	2,260,000	2,620,000	3,110,000	8.7	15.9	18.7	49.5
19 板 橋	大山町(回転寿司 みさき)		1,090,000	5-1	1,480,000	1,620,000	1,830,000	2,140,000	9.5	13.0	16.9	44.6
20 練 馬	豊玉北5丁目(PRIMAVERA)		1,220,000	5-1	1,510,000	1,590,000	1,740,000	1,920,000	5.3	9.4	10.3	27.2
21 足 立	千住3丁目(丸井北千住店)		4,230,000	5-1	3,640,000	4,100,000	5,050,000	6,250,000	12.6	23.2	23.8	71.7
22 葛 飾	新小岩1丁目(新小岩駅南口駅ビル)		1,540,000	5-1	1,490,000	1,600,000	1,780,000	1,980,000	7.4	11.3	11.2	32.9
23 江戸川	南小岩7丁目(ファスタ小岩) ※		1,230,000	5-1	1,500,000	1,610,000	1,800,000	2,000,000	7.3	11.8	11.1	33.3

※印は、主要標準宅地の所在地の変更を表している。

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/㎡)

順位	R3 固定路線価見込 (R2.1.1現在)		R6 固定路線価見込 (R5.1.1現在)	
	区名	路線価	区名	路線価
1	中央区	40,100,000	中央区	37,300,000
2	新宿区	26,600,000	新宿区	26,000,000
3	渋谷区	25,200,000	渋谷区	25,000,000
4	千代田区	22,500,000	千代田区	21,900,000
5	港区	14,000,000	港区※	14,200,000
6	豊島区	10,100,000	豊島区	10,000,000
7	台東区	※ 7,700,000	台東区	7,140,000
8	品川区	4,160,000	中野区	4,250,000
9	目黒区	3,850,000	足立区	4,230,000
10	中野区	3,730,000	品川区	4,190,000
11	足立区	3,640,000	目黒区	4,100,000
12	文京区	3,430,000	文京区	3,250,000
13	大田区	2,740,000	大田区	2,800,000
14	世田谷区	2,720,000	世田谷区	2,800,000
15	北区	2,610,000	北区	2,710,000
16	杉並区	2,480,000	杉並区	2,630,000
17	墨田区	2,180,000	墨田区	2,260,000
18	荒川区	1,910,000	荒川区	2,040,000
19	江東区	1,480,000	江東区	※ 1,560,000
20	葛飾区	1,360,000	葛飾区	※ 1,540,000
21	江戸川区	1,200,000	練馬区	1,220,000
22	練馬区	※ 1,170,000	江戸川区	1,210,000
23	板橋区	1,020,000	板橋区	1,090,000

※は、主要標準宅地の変更を表す。

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：%)

H30-R3

R3-R6

順位

1	足立区	67.7
2	墨田区	51.4
3	北区	46.6
4	荒川区	44.7
5	杉並区	40.1
6	江東区	39.8
7	中野区	39.7
8	世田谷区	38.1
9	渋谷区	37.7
10	文京区	34.0
11	葛飾区	33.0
12	江戸川区	31.9
13	豊島区	31.2
14	目黒区	29.2
15	板橋区	27.8
16	品川区	27.2
17	新宿区	26.7
18	大田区	25.1
19	台東区	※ 24.4
20	練馬区	※ 23.8
21	港区	21.0
22	中央区	13.9
23	千代田区	7.7

順位

1	足立区	16.2
2	中野区	13.9
3	葛飾区	※ 13.2
4	板橋区	6.9
5	荒川区	6.8
6	目黒区	6.5
7	杉並区	6.0
8	江東区	※ 5.4
9	練馬区	4.3
10	北区	3.8
11	墨田区	3.7
12	世田谷区	2.9
13	大田区	2.2
14	港区	※ 1.4
15	江戸川区	0.8
16	品川区	0.7
17	渋谷区	▲ 0.8
18	豊島区	▲ 1.0
19	新宿区	▲ 2.3
20	千代田区	▲ 2.7
21	文京区	▲ 5.2
22	中央区	▲ 7.0
23	台東区	▲ 7.3

※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 8 年地価公示 区市町村別用途別対前年変動率

令和8年1月1日現在(単位:%)

区分 地区	住宅地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	商業地	工業地	全用途	区分 地区	住宅地	商業地	工業地	全用途
千代田区	10.7	13.1		12.8	立川市	7.0	9.8	5.8	7.5	青梅市	0.7	1.4		0.8
中央区	13.8	13.5		13.5	武蔵野市	5.6	8.0		6.5	福生市	1.4	2.3		1.7
港区	16.6	14.0		15.0	三鷹市	5.0	7.5		5.7	羽村市	1.3	1.6	9.7	2.1
新宿区	11.2	13.8		12.9	府中市	4.3	6.9	4.9	4.8	あきる野市	0.4	0.5	5.8	0.6
渋谷区	11.0	13.8		12.5	昭島市	4.1	5.4	4.7	4.4	瑞穂町	1.8	2.0	5.4	2.1
都心5区	13.0	13.6		13.4	調布市	5.9	8.8		6.4	日の出町	0.4		6.1	1.2
文京区	13.8	17.8		16.0	小金井市	4.8	7.6		5.4	檜原村				
台東区	14.2	19.1		18.5	小平市	3.3	3.8		3.4	奥多摩町				
墨田区	13.2	15.0		14.2	東村山市	3.2	3.6	3.7	3.3	西多摩	0.9	1.6	6.8	1.2
江東区	11.9	15.6	14.2	13.5	国分寺市	7.2	8.3		7.5					
品川区	13.9	16.3	10.8	15.0	国立市	7.1	9.5	5.1	7.4	多摩全域	3.9	6.0	4.9	4.3
目黒区	13.7	13.7		13.7	狛江市	5.9	7.7		6.1					
大田区	7.9	9.7	11.9	8.8	東大和市	2.6	2.3	3.1	2.6					
世田谷区	7.0	9.4		7.6	清瀬市	2.9	3.5	3.2	3.0					
中野区	9.0	17.5		13.1	東久留米市	3.1	3.4	3.3	3.1					
杉並区	8.2	17.5		10.8	武蔵村山市	2.4	2.0	4.5	2.5					
豊島区	12.9	15.2		14.3	西東京市	3.8	6.2		4.4	大島町	▲ 0.4	▲ 1.0		▲ 0.6
北区	11.6	16.2		13.5	北多摩	4.6	6.6	4.3	5.0	新島村	0.0	0.0		0.0
荒川区	11.8	16.2		13.8	八王子市	3.9	6.6	5.0	4.3	神津島村	0.0	0.0		0.0
板橋区	8.5	12.6	10.1	9.7	町田市	3.1	5.7		3.5	三宅村	0.0	0.0		0.0
練馬区	6.2	8.9		6.7	日野市	5.4	5.2	4.2	5.3	八丈町	▲ 0.4	▲ 0.7		▲ 0.5
足立区	6.3	8.5	9.2	7.1	多摩市	3.0	7.6		3.7	小笠原村	0.0	0.0		0.0
葛飾区	5.6	11.1		7.3	稲城市	4.1	3.8		4.1	島部	▲ 0.1	▲ 0.3		▲ 0.2
江戸川区	5.7	8.7	7.8	6.3	南多摩	3.8	6.0	4.5	4.1					
その他区	8.5	14.0	10.7	10.5										
区部全域	9.0	13.8	10.7	11.1						東京都全域	6.5	12.2	8.1	8.4

(注) ・ ▲印はマイナスを示す。
・ 林地は集計から除外した。

地 価 公 示 年 別 変 動 率

地 区		平成 14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和 2	3	4	5	6	7	8
住 宅 地	区 部	▲ 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	5.4	7.9	9.0
	多 摩	▲ 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	2.7	3.4	3.9
	都全域	▲ 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	4.1	5.7	6.5
商 業 地	区 部	▲ 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	7.0	11.8	13.8
	多 摩	▲ 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	3.8	5.3	6.0
	都全域	▲ 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	6.3	10.4	12.2
全 用 途	区 部	▲ 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	6.0	9.6	11.1
	多 摩	▲ 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	3.0	3.8	4.3
	都全域	▲ 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	4.8	7.3	8.4

(注) 単位は%であり、▲はマイナスを示す。

令和8年地価公示 区市町村別用途別平均価格表

令和8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
千代田区	3,631,400	7,356,500	立川市	308,400	1,622,100	青梅市	98,600	200,200
中央区	1,930,000	11,385,400	武蔵野市	692,200	2,520,700	福生市	173,500	306,200
港区	3,013,700	6,991,800	三鷹市	492,400	1,070,000	羽村市	146,100	191,000
新宿区	1,131,600	6,159,400	府中市	355,600	742,500	あきる野市	99,400	170,000
渋谷区	1,874,100	9,297,600	昭島市	214,300	359,700	瑞穂町	96,900	130,000
都心5区	2,138,700	8,211,500	調布市	425,100	1,022,400	日の出町	88,800	—
文京区	1,448,100	2,276,300	小金井市	388,600	865,400	檜原村	—	—
台東区	1,320,800	2,512,900	小平市	255,600	354,900	奥多摩町	—	—
墨田区	613,300	1,203,900	東村山市	208,700	334,100	西多摩	112,300	221,500
江東区	661,500	1,310,300	国分寺市	351,000	772,100			
品川区	1,244,100	2,470,400	国立市	411,500	829,700	多摩全域	248,200	768,700
目黒区	1,404,500	2,664,700	狛江市	377,800	608,000			
大田区	647,600	1,201,700	東大和市	181,100	210,700			
世田谷区	779,900	1,334,800	清瀬市	201,500	383,500			
中野区	782,700	2,034,900	東久留米市	236,500	314,800			
杉並区	703,200	1,516,500	武蔵村山市	128,500	154,500			
豊島区	912,100	3,167,100	西東京市	328,500	533,200	大島町	9,200	38,600
北区	742,000	1,505,800	北多摩	334,800	916,700	新島村	6,300	8,600
荒川区	718,700	1,339,800	八王子市	131,300	534,900	神津島村	7,100	9,500
板橋区	553,600	998,800	町田市	172,600	856,600	三宅村	8,900	10,900
練馬区	480,500	1,002,000	日野市	218,600	501,100	八丈町	8,900	30,000
足立区	410,800	847,300	多摩市	202,800	518,800	小笠原村	40,800	75,000
葛飾区	387,500	720,100	稲城市	268,300	299,700	島部	13,500	28,800
江戸川区	441,100	857,400	南多摩	172,600	619,100			
その他区	692,000	1,709,400						
区部全域	856,400	4,015,100				東京都全域	565,100	3,340,700

※ 檜原村及び奥多摩町には住宅地の地点なし。日の出町、檜原村及び奥多摩町には商業地の地点なし。

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)
(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	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
	総合都市鑑定(株)	松 岡 貴 史
	(株)第一豊不動産鑑定	清 水 豊
	図子不動産鑑定(株)	図 子 久 雄
	(株)西東京不動産鑑定所	山 本 慎 太 郎
	(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
	浅川不動産鑑定コンサルティング	浅 川 崇
	(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
	(一財)日本不動産研究所	浜 田 哲 司
	ときわ鑑定コンサルティング	向 原 信 克
	(株)みなとシティアプレイザル	木 下 典 子
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

各市町村及び特別区の基準宅地に係る価格等一覧

取扱注意

(単位：円/㎡)

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	時点修正率 (R5.7.1 →R6.7.1) (E)	R6.7.1価格	時点修正率 (R6.7.1 →R7.7.1) (G)	R7.7.1価格	時点修正率 (R5.1.1 →R7.7.1) (I)	【参考】変動率	【参考】変動率	
		用途地区	細区分	(R5.1.1) (A)	(R5.1.1) (B)		D=B×(1+C/100) (D)		[R7価格] B×(1+C/100)×(1+E/100) (F)		[R8価格] B×(1+C/100)×(1+E/100) ×(1+G/100) (H)		(R6.7.1 →R7.7.1) (J)	(R5.1.1 →R7.7.1) (K)	
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	0.0%	53,400,000	0.0%	-	-	
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		2,600,000		-	-	
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		7,360,000		1.1%	5.2%	
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		7,250,000		6.7%	19.1%	
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		3,050,000		5.8%	16.8%	
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		358,000		2.5%	5.7%	
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		2,180,000		14.5%	26.7%	
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		480,000		3.3%	8.0%	
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		2,420,000		13.5%	27.2%	
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		2,760,000		4.2%	9.1%	
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		1,680,000		7.0%	16.3%	
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		477,000		3.1%	8.3%	
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		790,000		4.0%	12.4%	
13 東 村 山 市	栄町二丁目（久米川駅南口ロータリー）			473,000	473,000		473,000		473,000		473,000		3.5%	7.1%	
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		2,040,000		10.0%	22.7%	
15 国 立 市	中一丁目（国立駅前ロータリー）			1,490,000	1,490,000		1,490,000		1,490,000		1,490,000		10.0%	20.6%	
16 福 生 市	東町（福生駅東口駅前広場）			446,000	446,000		446,000		446,000		446,000		1.2%	4.4%	
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		576,000		7.2%	17.0%	
18 東 大 和 市	南街五丁目（桜街道）			309,000	309,000		309,000		309,000		309,000		2.2%	5.8%	
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		437,000		3.1%	7.6%	
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		512,000		3.2%	7.9%	
21 武蔵村山市	学園三丁目（団地西通り）			172,000	172,000		172,000		172,000		172,000		2.3%	5.3%	
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		925,000		12.5%	24.1%	
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		395,000		3.5%	8.5%	
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		314,000		1.4%	4.3%	
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		247,000		1.0%	2.5%	
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		860,000		8.7%	16.4%	
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		131,000		1.5%	4.1%	
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		143,000		143,000		2.8%	6.1%	
29 檜 原 村	字上元郷（都道33号線）	村落地区	-	23,600	23,600		23,600		23,600		23,600		0.0%	0.0%	
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		31,000				
31 大 島 町	元町一丁目（都道207号線）	38,600	39,900	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		3,500				
33 新 島 村	本村五丁目（村道本村中央線）	9,300		9,300	9,300		9,300		9,300						
34 神 津 島 村	神津島村（都道224号線）	村落地区		10,700	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		11,000				
36 御 蔵 島 村	字尾平（都道223号線）			3,200	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		30,400				
38 青 ケ 島 村	杉ノ沢（都道236号線）	村落地区	-	2,700	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		75,000				