令和８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８年１０月

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 44 回固定資産評価分科会の概要

令和８年９月 15 日開催の地方財政審議会第 44 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。

全国的に地価は上昇基調が続いているものの、令和８年地価公示において、全国で２割程度、地方圏で３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９年度評価替えの価格調査基準日である令和８年１月１日から令和８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６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
第１章　土地 **第12節**　経過措置 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つては、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。 二　令和９年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和８年１月１日から令和８年７月１日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。 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、令和８年１月１日から令和８年７月１日までの間に第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。 ［１　略］ 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、令和８年１月１日から令和８年７月１日までの下落状況を把握するものとする。 ［３　略］ ［三　略］	**第１章**　土地 **第12節**　経過措置 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つては、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。 二　令和６年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和５年１月１日から令和５年７月１日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。 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、令和５年１月１日から令和５年７月１日までの間に第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。 ［１　同左］ 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、令和５年１月１日から令和５年７月１日までの下落状況を把握するものとする。 ［３　同左］ ［三　同左］

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

（単位：千円／㎡）　（参考）

	都道府県	所在地	用途地区	R9 固定路線価 (R8.1.1現在) A	R6 固定路線価 (R5.1.1現在) B	固定路線価 変動率 (R5.1.1→R8.1.1) (A/B−1)	R9 鑑定評価額 (R8.1.1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	7,280	5,845	24.6 %	10,400	70.0 %
2	青森県	青森市新町1丁目（新町通り）	高度商業Ⅱ	141	136	3.6 %	201	70.0 %
3	岩手県	盛岡市盛岡駅前通（盛岡駅前通り）	高度商業Ⅱ	226	195	16.2 %	323	70.0 %
4	宮城県	仙台市中央1丁目（駅前通）	高度商業Ⅱ	3,310	3,038	9.0 %	4,740	69.8 %
5	秋田県	秋田市中通2丁目（中央通り）	高度商業Ⅱ	133	114	16.7 %	191	69.6 %
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	155	153	1.3 %	222	69.8 %
7	福島県	福島市栄町（福島駅前通り）	高度商業Ⅱ	179	173	3.5 %	256	69.9 %
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	176	174	1.2 %	252	70.0 %
9	栃木県	宇都宮市駅前通り3丁目（市道8号線）	高度商業Ⅱ	350	276	26.9 %	500	70.0 %
10	群馬県	前橋市本町2丁目（国道50号線）	高度商業Ⅱ	125	116	8.0 %	179	70.0 %
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	5,820	4,150	40.2 %	8,320	70.0 %
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	2,170	1,610	34.8 %	3,100	70.0 %
13	東京都	中央区銀座5丁目（中央通り）	高度商業Ⅱ	46,600	37,300	24.9 %	66,700	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	15,400	14,700	4.8 %	22,000	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	467	395	18.2 %	668	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	496	445	11.5 %	709	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	973	784	24.1 %	1,390	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	361	308	17.0 %	515	70.0 %
19	山梨県	甲府市丸の内1丁目（主要地方道甲府韮崎線）	高度商業Ⅱ	238	228	4.3 %	340	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	250	230	8.5 %	357	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	464	425	9.2 %	663	70.0 %
22	静岡県	静岡市葵区呉服町2丁目（呉服町通り）	高度商業Ⅱ	1,050	1,001	4.9 %	1,500	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	12,400	11,800	5.1 %	17,800	69.7 %
24	三重県	津市羽所町（県道津停車場線）	高度商業Ⅱ	167	162	3.0 %	239	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	272	247	10.2 %	389	70.0 %
26	京都府	京都市下京区御旅町（四条通）	高度商業Ⅱ	7,980	6,090	31.0 %	11,400	70.0 %
27	大阪府	大阪市北区角田町（御堂筋）	高度商業Ⅰ	20,790	18,830	10.4 %	29,700	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	5,600	4,370	28.1 %	8,000	70.0 %
29	奈良県	奈良市東向中町（国道369号線）	普通商業	868	637	36.3 %	1,240	70.0 %
30	和歌山県	和歌山市友田町5丁目（県道和歌山停車場線）	高度商業Ⅱ	312	301	3.7 %	447	69.8 %
31	鳥取県	鳥取市栄町（県道鳥取停車場線）	高度商業Ⅱ	80	85	▲ 5.8 %	114	70.0 %
32	島根県	松江市朝日町（主要地方道松江停車場線）	高度商業Ⅱ	123	119	2.9 %	175	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	1,750	1,460	19.9 %	2,510	69.7 %
34	広島県	広島市中区胡町（相生通り）	高度商業Ⅰ	3,395	2,968	14.4 %	4,850	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	130	125	4.0 %	186	69.9 %
36	徳島県	徳島市一番町3丁目（駅前広場）	高度商業Ⅱ	264	256	3.0 %	377	70.0 %
37	香川県	高松市丸亀町（高松丸亀町商店街）	繁華街	336	307	9.6 %	480	70.0 %
38	愛媛県	松山市大街道2丁目（大街道）	繁華街	609	582	4.7 %	870	70.0 %
39	高知県	高知市帯屋町1丁目（帯屋町商店街）	繁華街	191	182	5.0 %	273	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	8,330	7,700	8.2 %	11,900	70.0 %
41	佐賀県	佐賀市駅前中央1丁目（県道主要地方道佐賀停車場線）	高度商業Ⅱ	231	173	33.5 %	330	70.0 %
42	長崎県	長崎市浜町（国道324号線）	高度商業Ⅱ	696	674	3.2 %	994	70.0 %
43	熊本県	熊本市中央区手取本町（下通アーケード）	繁華街	1,869	1,785	4.7 %	2,670	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	528	470	12.2 %	754	70.0 %
45	宮崎県	宮崎市橘通西3丁目（国道220号線）	高度商業Ⅱ	221	200	10.5 %	316	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	826	798	3.5 %	1,180	70.0 %
47	沖縄県	那覇市久茂地3丁目（国際通り）	高度商業Ⅱ	1,414	1,232	14.8 %	2,020	70.0 %
単純平均						12.5 %		70.0 %

（注）1　固定路線価変動率は、R6基準年度の価格調査基準日からR9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　R9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

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

※翌年度課税に係る数値は未確定情報のため省略

（単位：円／㎡）

	団体名	基準宅地の所在地	用途地区	R6固定路線価等		【参考】付近の東京都基準地価格変動率	
				地価下落修正前（R5.1.1）（G）	地価下落修正後（R5.7.1）（H）	（R7.7.1→R8.7.1）（J）	（半年間分）（K）(J)*1/2
0	特別区	中央区銀座五丁目（中央通り）	高度商業Ⅱ	37,300,000	37,300,000	12.1%	6.1%
1	八王子市	旭町（八王子駅北口駅前広場）		1,820,000	1,820,000	6.4%	3.2%
2	立川市	曙町二丁目（立川駅北口ロータリー）		5,152,000	5,152,000	4.7%	2.4%
3	武蔵野市	吉祥寺本町一丁目（サンロード）		5,070,000	5,070,000	7.1%	3.6%
4	三鷹市	下連雀三丁目（中央通り）		2,130,000	2,130,000	10.0%	5.0%
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	250,000	1.4%	0.7%
6	府中市	宮町一丁目（府中駅前通り）		1,520,000	1,520,000	8.3%	4.2%
7	昭島市	昭和町二丁目（昭島駅南口ロータリー）		336,000	336,000	2.5%	1.3%
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	1,690,000	7.5%	3.8%
9	町田市	原町田六丁目（パーク・アベニュー通り）		1,930,000	1,930,000	4.7%	2.4%
10	小金井市	本町六丁目（武蔵小金井駅南口駅前広場）		1,176,000	1,176,000	8.5%	4.3%
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	333,000	3.4%	1.7%
12	日野市	多摩平一丁目（豊田駅北口ロータリー）		553,000	553,000	3.0%	1.5%
13	東村山市	栄町二丁目（久米川駅南口ロータリー）		331,000	331,000	3.0%	1.5%
14	国分寺市	本町三丁目（国分寺駅北口交通広場）		1,428,000	1,428,000	9.5%	4.8%
15	国立市	中一丁目（国立駅前ロータリー）		1,043,000	1,043,000	8.8%	4.4%
16	福生市	東町（福生駅東口ロータリー）		312,000	312,000	1.9%	1.0%
17	狛江市	元和泉一丁目（狛江駅北口駅前広場）		403,200	403,200	5.3%	2.7%
18	東大和市	南街五丁目（桜街道）		216,300	216,300	3.1%	1.6%
19	清瀬市	元町一丁目（市道0271号線駅前ロータリー）		305,000	305,000	3.0%	1.5%
20	東久留米市	本町一丁目（東久留米駅西口ロータリー）		326,200	326,200	3.8%	1.9%
21	武蔵村山市	学園三丁目（団地西通り）		120,000	120,000	1.9%	1.0%
22	多摩市	一ノ宮二丁目（聖蹟Ｕロード）	高度商業Ⅱ	647,000	647,000	10.2%	5.1%
23	稲城市	若葉台二丁目（若葉台中央通り）	普通商業	276,000	276,000	（選定替）	－
24	羽村市	五ノ神一丁目（羽村駅東口ロータリー）		219,000	219,000	1.6%	0.8%
25	あきる野市	秋川二丁目（秋川駅前ロータリー）		172,900	172,900	0.0%	0.0%
26	西東京市	田無町二丁目（田無駅北口ロータリー）		602,000	602,000	11.1%	5.6%
27	瑞穂町	大字箱根ケ崎（箱根ケ崎駅東口ロータリー）		91,700	91,700	1.5%	0.8%
28	日の出町	大字平井字三吉野桜木（阿伎留病院前通り）	普通住宅	100,100	100,100	0.0%	0.0%
29	檜原村	字上元郷（都道33号線）	村落	16,520	16,520	0.0%	0.0%
30	奥多摩町	氷川字大氷川（町道大氷川鍛冶屋線）	併用住宅	21,700	21,700	0.0%	0.0%
31	大島町	元町一丁目（都道207号線）	普通商業	27,930	27,930	0.0%	0.0%
32	利島村	字郷（村道新地山線イ号）	村落	2,450	2,450	（基準地なし）	（基準地なし）
33	新島村	本村五丁目（村道本村中央線）		6,790	6,790	0.0%	0.0%
34	神津島村	神津島村（都道224号線）		7,490	7,490	0.0%	0.0%
35	三宅村	神着（都道212号線）		7,980	7,980	0.0%	0.0%
36	御蔵島村	字尾平（都道223号線）		2,240	2,240	（基準地なし）	（基準地なし）
37	八丈町	三根（都道216号線）	普通住宅	21,280	21,280	▲0.8%	▲0.4%
38	青ヶ島村	杉ノ沢（都道236号線）	村落	1,890	1,890	（基準地なし）	（基準地なし）
39	小笠原村	父島字東町（都道240号線）		52,500	52,500	0.0%	0.0%

各市町村及び特別区の基準宅地の路線価等順位

※翌年度課税に係る数値は未確定情報のため省略

R3固定路線価（R2.1.1現在）			R6固定路線価（R5.1.1現在・R5.7.1時点修正後）		
順位	団体名	路線価(円/㎡)	順位	団体名	路線価(円/㎡)
1	特別区	40,100,000	1	特別区	37,300,000
2	立川市	5,131,000	2	立川市	5,152,000
3	武蔵野市	4,900,000	3	武蔵野市	5,070,000
4	三鷹市	2,020,000	4	三鷹市	2,130,000
5	町田市	1,940,000	5	町田市	1,930,000
6	八王子市	1,890,000	6	八王子市	1,820,000
7	調布市	1,610,000	7	調布市	1,690,000
8	府中市	1,440,000	8	府中市	1,520,000
9	国分寺市	1,323,000	9	国分寺市	1,428,000
10	小金井市	1,155,000	10	小金井市	1,176,000
11	国立市	980,000	11	国立市	1,043,000
12	多摩市	637,000	12	多摩市	647,000
13	西東京市	581,000	13	西東京市	602,000
14	日野市	532,000	14	日野市	553,000
15	狛江市	388,000	15	狛江市	403,200
16	昭島市	332,000	16	昭島市	336,000
16	東村山市	332,000	17	小平市	333,000
18	小平市	330,000	18	東村山市	331,000
19	東久留米市	326,200	19	東久留米市	326,200
20	福生市	318,000	20	福生市	312,000
21	清瀬市	307,000	21	清瀬市	305,000
22	稲城市	269,000	22	稲城市	276,000
23	青梅市	259,000	23	青梅市	250,000
24	羽村市	226,000	24	羽村市	219,000
25	東大和市	217,000	25	東大和市	216,300
26	あきる野市	179,000	26	あきる野市	172,900
27	武蔵村山市	119,000	27	武蔵村山市	120,000
28	日の出町	101,500	28	日の出町	100,100
29	瑞穂町	91,000	29	瑞穂町	91,700
30	奥多摩町	22,330	30	奥多摩町	21,700
31	檜原村	16,870	31	檜原村	16,520
1	小笠原村	52,500	1	小笠原村	52,500
2	大島町	30,660	2	大島町	27,930
3	八丈町	21,770	3	八丈町	21,280
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
6	新島村	6,790	6	新島村	6,790
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
9	青ヶ島村	1,890	9	青ヶ島村	1,890

各市町村及び特別区の基準宅地の時点修正率等順位

※翌年度課税に係る数値は未確定情報のため省略

固定路線価変動率（R2.1.1→R5.1.1）		
順位	団体名	変動率(%)
1	国分寺市	7.9
2	国立市	6.4
3	府中市	5.6
4	三鷹市	5.4
5	調布市	5.0
6	日野市	3.9
6	狛江市	3.9
8	西東京市	3.6
9	武蔵野市	3.5
10	稲城市	2.6
11	小金井市	1.8
12	多摩市	1.6
13	昭島市	1.2
14	小平市	0.9
15	武蔵村山市	0.8
15	瑞穂町	0.8
17	立川市	0.4
18	東久留米市	0.0
19	東村山市	▲0.3
19	東大和市	▲0.3
21	町田市	▲0.5
22	清瀬市	▲0.7
23	日の出町	▲1.4
24	福生市	▲1.9
25	檜原村	▲2.1
26	奥多摩町	▲2.8
27	羽村市	▲3.1
28	あきる野市	▲3.4
29	青梅市	▲3.5
30	八王子市	▲3.7
31	特別区	▲7.0

時点修正率（R5.1.1→R5.7.1）		
順位	団体名	修正率(%)
1	特別区	0.0
	八王子市	
	立川市	
	武蔵野市	
	三鷹市	
	青梅市	
	府中市	
	昭島市	
	調布市	
	町田市	
	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	
	武蔵村山市	
	多摩市	
	稲城市	
	羽村市	
	あきる野市	
	西東京市	
	瑞穂町	
	日の出町	
	檜原村	
	奥多摩町	

1	利島村	0.0
1	新島村	0.0
1	神津島村	0.0
1	三宅村	0.0
1	御蔵島村	0.0
1	青ヶ島村	0.0
1	小笠原村	0.0
8	八丈町	▲2.3
9	大島町	▲8.9

1	大島町	0.0
	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	

４　参　考：東京都基準地価格関係資料（抜粋）

令和8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
千代田区	11.4	11.9		11.9
中央区	10.5	13.6		13.2
港区	16.3	13.9	12.6	14.5
新宿区	13.5	14.9		14.5
渋谷区	11.6	12.8		12.4
都心５区	13.2	13.5	12.6	13.4
文京区	13.8	16.6		15.5
台東区	15.6	19.6		19.2
墨田区	12.6	13.8		13.5
江東区	12.1	15.2	17.2	13.9
品川区	11.0	11.2		11.1
目黒区	13.3	14.2		13.7
大田区	7.3	11.3	15.4	9.4
世田谷区	6.2	8.6		6.8
中野区	9.8	15.0		12.4
杉並区	8.1	16.3		11.2
豊島区	12.9	13.9		13.5
北区	12.2	16.9	12.0	14.3
荒川区	12.5	16.9		15.0
板橋区	8.6	13.5		10.6
練馬区	5.9	9.0		6.6
足立区	5.4	7.2	8.9	6.3
葛飾区	5.8	12.8	8.8	7.9
江戸川区	6.2	9.4	16.3	7.4
その他区	8.1	13.3	13.9	10.4
区部全域	8.7	13.3	13.8	11.1

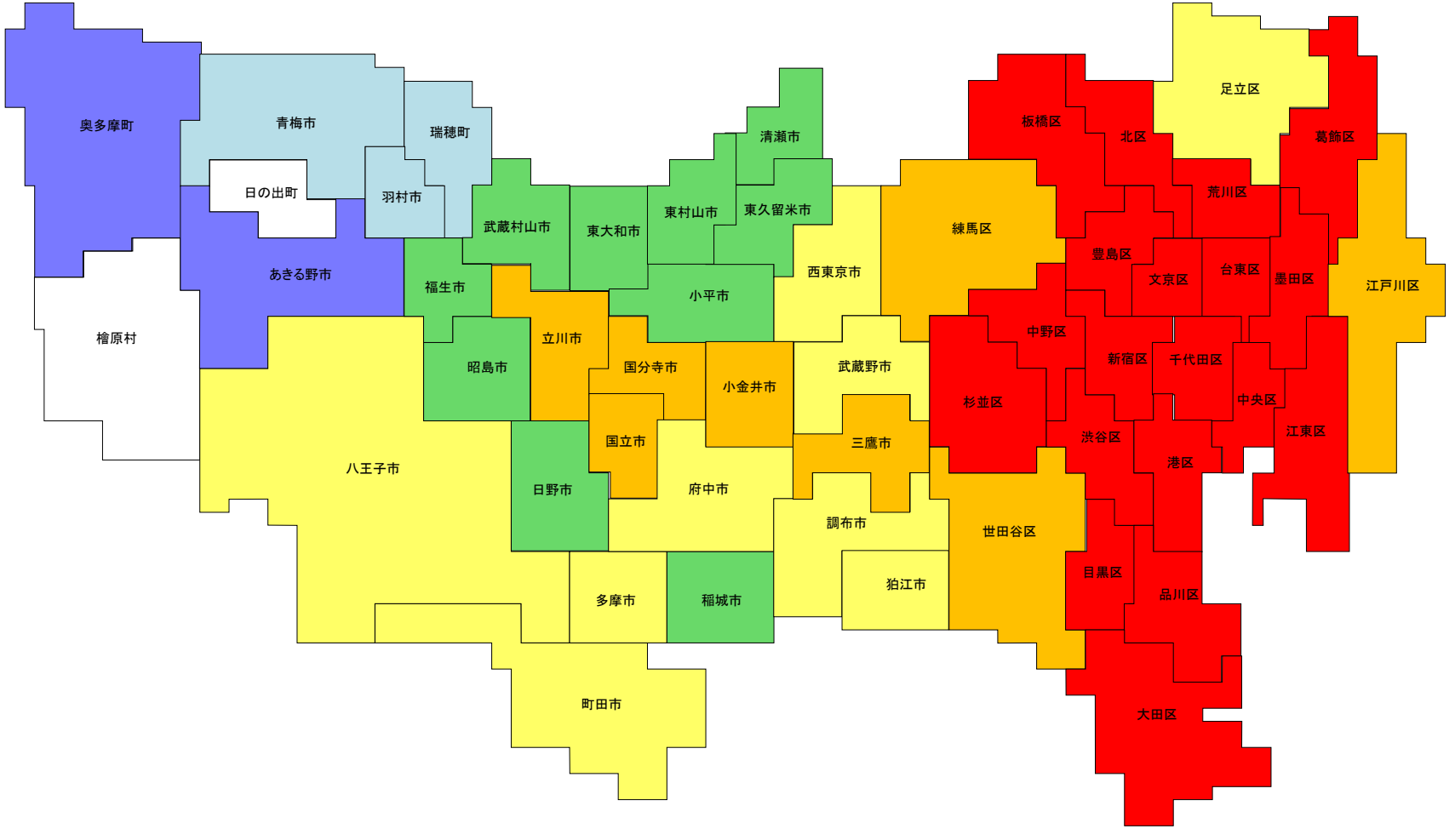
区分／地区	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
立川市	5.6		9.2		6.6
武蔵野市	4.7		7.5		6.0
三鷹市	5.1		8.9		5.8
府中市	4.1		7.6		5.1
昭島市	3.8		2.3	4.0	3.5
調布市	4.8		6.2		5.1
小金井市	4.0		8.2		4.8
小平市	3.4		3.7		3.4
東村山市	3.0		3.2		3.0
国分寺市	7.0		8.9		7.4
国立市	7.5		9.6		8.1
狛江市	5.3		5.3		5.3
東大和市	2.6		2.4		2.6
清瀬市	2.5		3.5		2.6
東久留米市	2.8		3.5		2.9
武蔵村山市	2.3		2.5		2.3
西東京市	3.3		7.8		4.3
北多摩	4.1		6.4	4.0	4.6
八王子市	4.2	1.0	6.4	4.3	4.5
町田市	2.9	0.0	5.1		3.2
日野市	4.5		3.2		4.3
多摩市	2.8		7.5		4.2
稲城市	3.7		4.2		3.7
南多摩	3.7	0.5	5.8	4.3	4.0

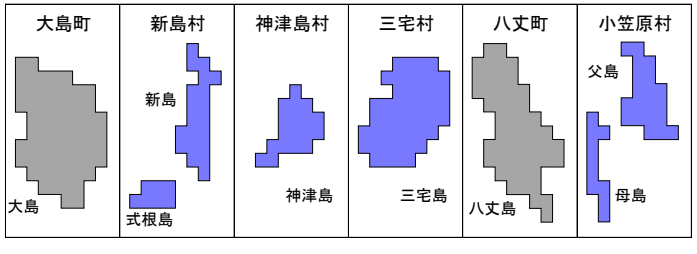
区分／地区	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
青梅市	0.7		1.6	7.6	1.5
福生市	1.2		2.8		1.8
羽村市	0.9		1.9	7.3	2.0
あきる野市	0.2		0.0		0.2
瑞穂町	1.9		1.5	4.9	2.3
日の出町	0.0				0.0
檜原村	0.0				0.0
奥多摩町	0.0		0.0		0.0
西多摩	0.7		1.4	6.8	1.2
多摩全域	3.5	0.5	5.6	5.7	3.9
大島町	▲ 1.0		▲ 0.6		▲ 0.8
新島村	0.0		0.0		0.0
神津島村	0.0		0.0		0.0
三宅村	0.0		0.0		0.0
八丈町	▲ 0.4		▲ 0.8		▲ 0.6
小笠原村	0.0	0.0	0.0		0.0
島部	▲ 0.2	0.0	▲ 0.3		▲ 0.3
東京都全域	5.8	0.3	11.4	10.8	7.9

(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8年地価調査　商業地　平均変動率マップ



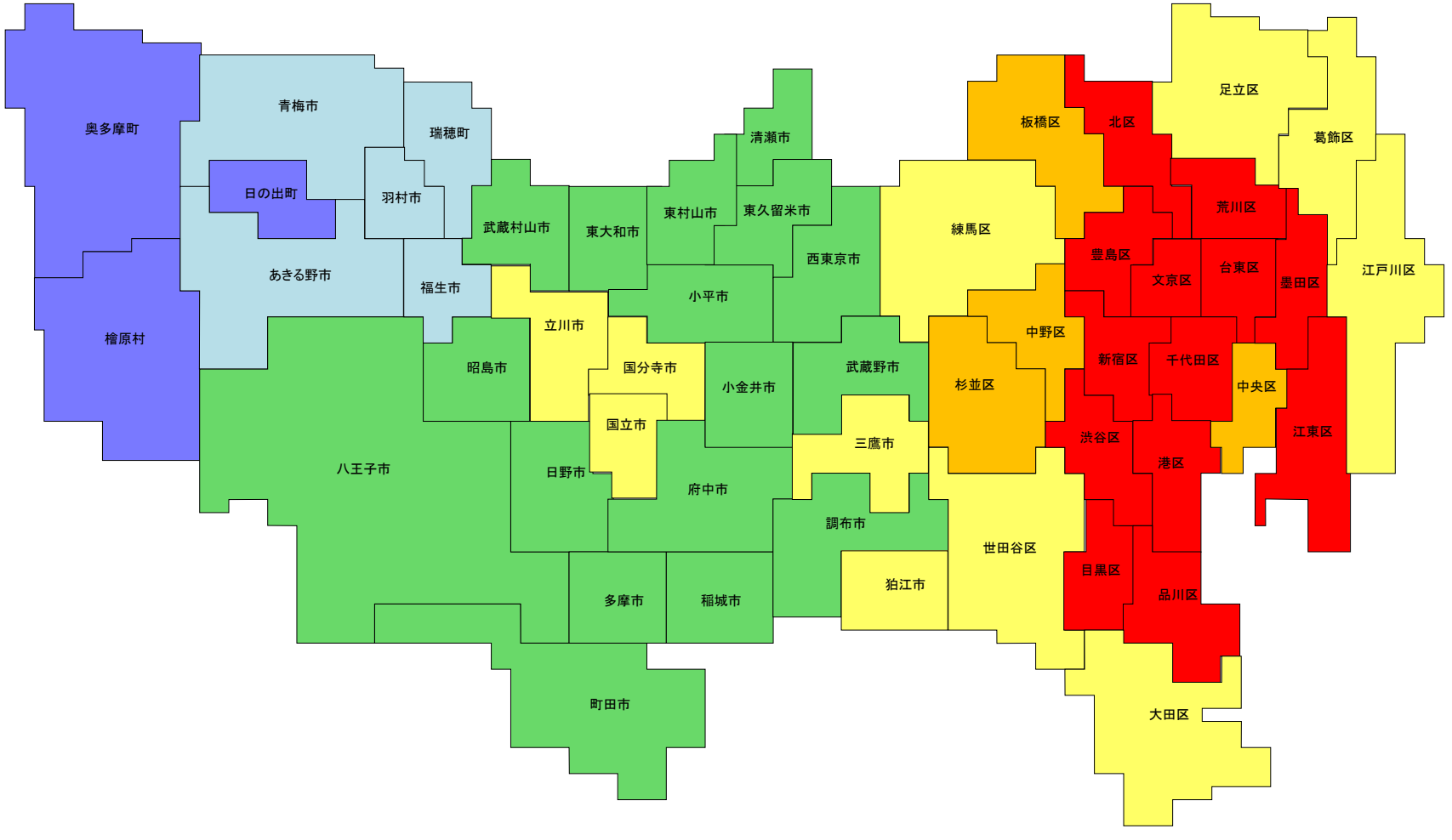


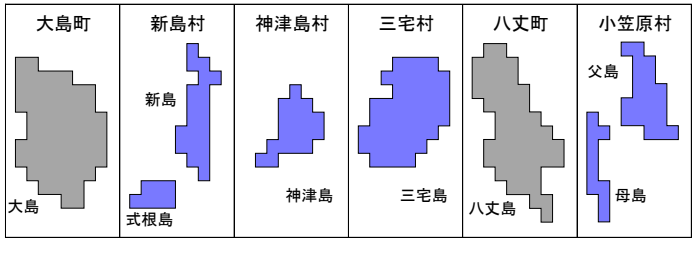
（注）日の出町及び檜原村には商業地の地点はない。

- 11．0%以上
- 8．0%以上11．0%未満
- 5．0%以上8．0%未満
- 2．0%以上5．0%未満
- 0．1%以上2．0%未満
- 0．0%
- 0．0%未満

令和8年7月1日調査

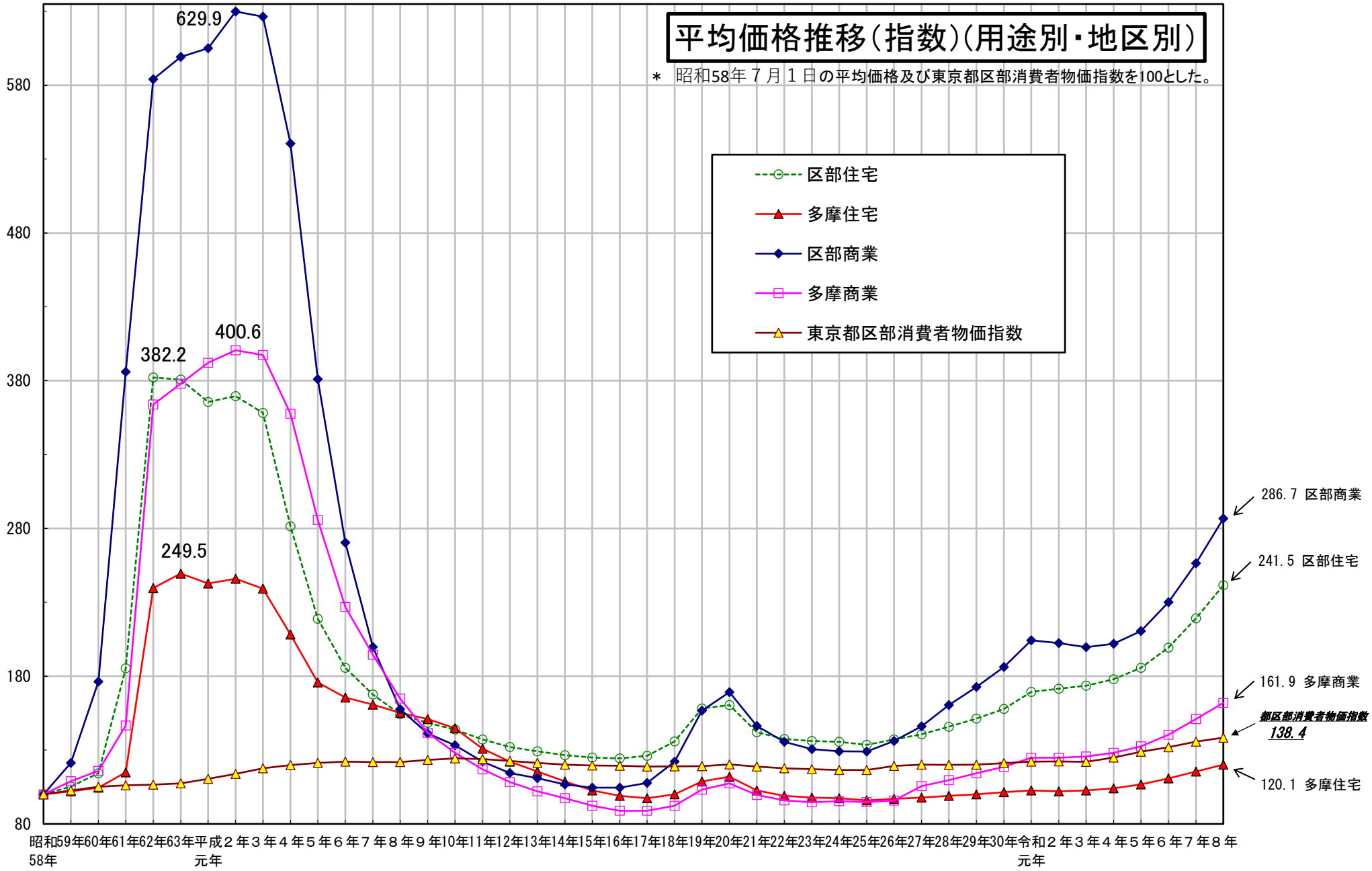
令和8年地価調査　住宅地　平均変動率マップ





- 11．0%以上
- 8．0%以上11．0%未満
- 5．0%以上8．0%未満
- 2．0%以上5．0%未満
- 0．1%以上2．0%未満
- 0．0%
- 0．0%未満

令和8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。
区部住宅
多摩住宅
区部商業
多摩商業
東京都区部消費者物価指数
629.9
400.6
382.2
249.5
286.7 区部商業
241.5 区部住宅
161.9 多摩商業
都区部消費者物価指数
138.4
120.1 多摩住宅
580
480
380
280
180
80
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
８年

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）
（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