

令和 2 年 11 月 20 日
総 務 局

第 100 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 2 年 11 月 20 日（金曜日）
午前 10 時から午前 11 時 30 分まで
- 2 場 所 東京都庁第一本庁舎 42 階（北側） 特別会議室 C
- 3 審議事項
令和 3 年度の宅地等の基準地価格等について
- 4 審議結果
都知事が算定する各市町村及び特別区の土地の令和 3 年度の宅地等の基準地価格等（別紙参照）について、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、後日掲載します。

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 3 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 3 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 3 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 3 年度と平成 30 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 2 年 7 月 1 日基準（時点修正率適用後）	
区分	令和 3 年度／平成 30 年度 （3 年間の変動率）
市平均	8.8 %
町村平均	▲ 0.4 %
市町村平均	5.7 %
都平均	5.8 %

※ 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2年7月1日基準（時点修正率適用後）		
団体名	路線価等	変動率（3年間）
立川市	5,064,000 円	6.9 %
武蔵野市	4,723,600 円	28.0 %
三鷹市	1,965,460 円	17.7 %
町田市	1,910,000 円	11.0 %
八王子市	1,806,840 円	3.2 %

- 3 令和3年度と平成30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6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6市町村		
令和2年7月1日基準（時点修正率適用後）		
団体名	路線価等	変動率（3年間）
奥多摩町	21,905 円	▲ 5.0 %
三宅村	7,980 円	▲ 2.6 %
大島町	30,660 円	▲ 2.4 %
あきる野市	174,525 円	▲ 2.0 %
日の出町	99,470 円	▲ 2.0 %
檜原村	16,735 円	▲ 2.0 %

- 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2年9月11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、令和2年1月1日を基準とした路線価等に令和2年7月1日を基準とした時点修正率を乗じた価格です。また、「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3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

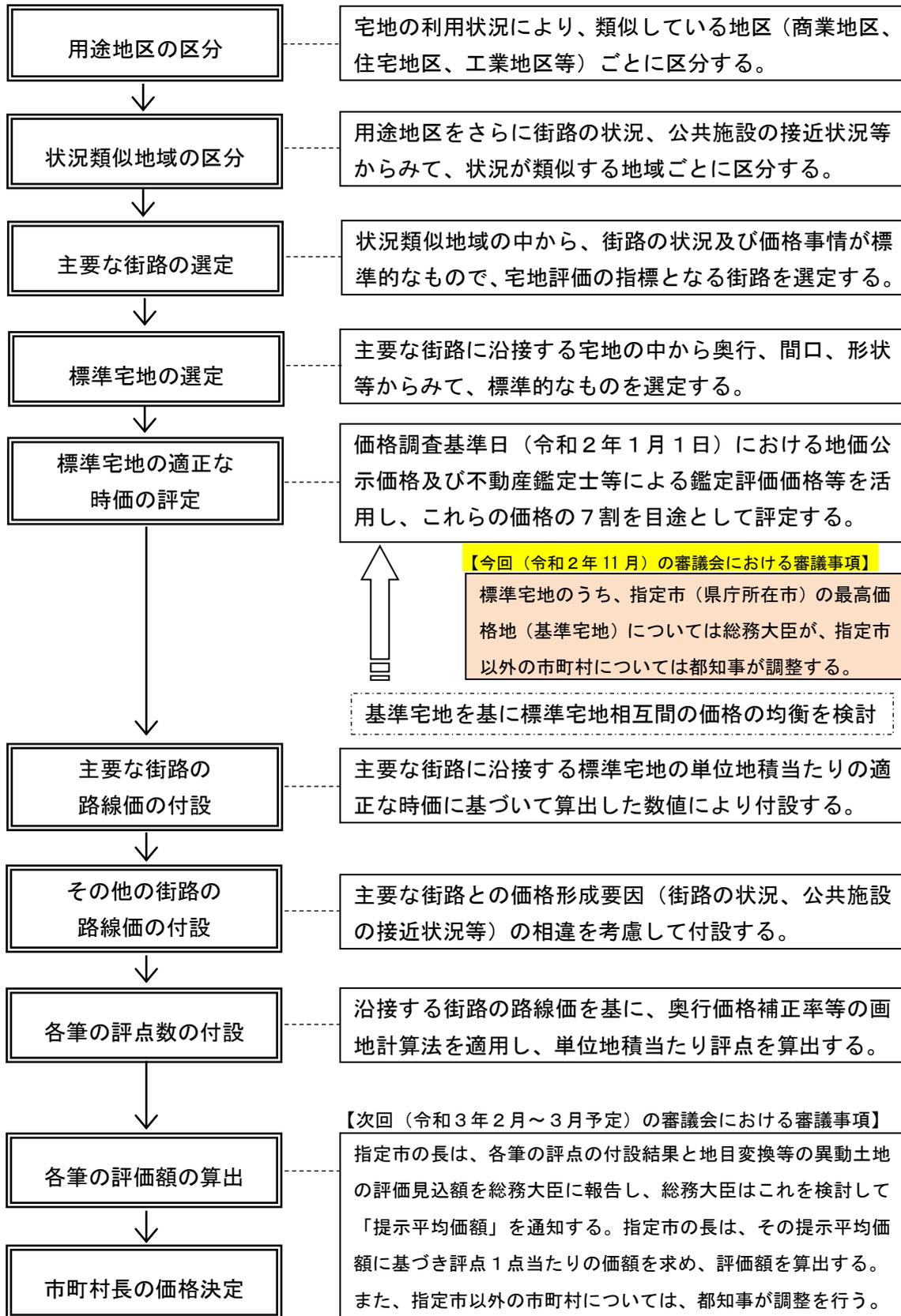
平成6年度評価替えから導入された、地価公示価格及び不動産鑑定士等による鑑定価格等の7割を目途とした土地評価の均衡化・適正化を、令和3年度においても引き続き推進することとしています。

令和3年度評価替えにおいては令和2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

令和2年地価公示価格においても、地価が下落している地点が存在することから、地価下落をできる限り反映させるため、令和2年7月1日までの半年間の地価の変動率を評価額に反映させることができるとされています。

宅地評価（市街地宅地評価法）の流れ



基準宅地に係る路線価等

団体名	基準宅地の所在地	変更	路線価等						変動率		
			令和3年度			令和元年度	平成30年度		1.1基準	修正後	
			R2.1.1基準 (A) (円/㎡)	修正率 (C) / (A) -1 (B) (%)	R2.7.1修正 (A) × (B) (C) (円/㎡)	R1.7.1修正 (D) (円/㎡)	H29.1.1基準 (E) (円/㎡)	H29.7.1修正 (F) (円/㎡)	H29.1.1 → R2.1.1 (A) / (E) -1 (G) (%)	R1.7.1 → R2.7.1 (C) / (D) -1 (H) (%)	H29.7.1 → R2.7.1 (C) / (F) -1 (I) (%)
特別区	中央区銀座五丁目（中央通り）		40,100,000	▲ 5.9%	37,734,000	35,200,000	35,200,000	35,200,000	13.9%	7.2%	7.2%
八王子市	旭町（八王子駅北口駅前広場）		1,890,000	▲ 4.4%	1,806,840	1,750,000	1,750,000	1,750,000	8.0%	3.2%	3.2%
立川市	曙町二丁目（立川駅北口ロータリー）		5,131,000	▲ 1.3%	5,064,000	4,739,000	4,739,000	4,739,000	8.3%	6.9%	6.9%
武蔵野市	吉祥寺本町一丁目（サンロード）		4,900,000	▲ 3.6%	4,723,600	3,690,000	3,690,000	3,690,000	32.8%	28.0%	28.0%
三鷹市	下連雀三丁目（三鷹中央通り）		2,020,000	▲ 2.7%	1,965,460	1,670,000	1,670,000	1,670,000	21.0%	17.7%	17.7%
青梅市	河辺町十丁目（河辺駅前ロータリー）		259,000	▲ 2.4%	252,784	256,000	256,000	256,000	1.2%	▲ 1.3%	▲ 1.3%
府中市	宮町一丁目（府中駅ロータリー）		1,440,000	0.0%	1,440,000	1,210,000	1,210,000	1,210,000	19.0%	19.0%	19.0%
昭島市	昭和町二丁目（昭島駅南口ロータリー）		332,000	▲ 1.1%	328,348	308,000	308,000	308,000	7.8%	6.6%	6.6%
調布市	小島町一丁目（調布駅北口駅前ロータリー）		1,610,000	▲ 1.3%	1,589,070	1,160,000	1,160,000	1,160,000	38.8%	37.0%	37.0%
町田市	原町田六丁目（パーク・アベニュー通り）		1,940,000	▲ 1.5%	1,910,000	1,720,000	1,720,000	1,720,000	12.8%	11.0%	11.0%
小金井市	本町六丁目（武蔵小金井駅南口駅前広場）		1,155,000	0.0%	1,155,000	959,000	959,000	959,000	20.4%	20.4%	20.4%
小平市	花小金井一丁目（花小金井駅前通り）		330,000	▲ 0.6%	328,020	319,000	319,000	319,000	3.4%	2.8%	2.8%
日野市	多摩平一丁目（豊田駅北口ロータリー）		532,000	▲ 1.1%	526,000	479,000	479,000	479,000	11.1%	9.8%	9.8%
東村山市	栄町二丁目（久米川駅南口ロータリー）		332,000	▲ 1.8%	326,000	322,000	322,000	322,000	3.1%	1.2%	1.2%
国分寺市	本町三丁目（国分寺駅北口交通広場）		1,323,000	▲ 1.0%	1,309,770	1,120,000	1,120,000	1,120,000	18.1%	16.9%	16.9%
国立市	中一丁目（国立駅前ロータリー）		980,000	▲ 2.0%	960,400	903,000	903,000	903,000	8.5%	6.4%	6.4%
福生市	東町（福生駅東口ロータリー）		318,000	▲ 2.1%	311,322	305,000	305,000	305,000	4.3%	2.1%	2.1%
狛江市	元和泉一丁目（狛江駅北口駅前広場）		388,000	▲ 0.5%	386,060	381,000	381,000	381,000	1.8%	1.3%	1.3%
東大和市	南街五丁目（桜街道）		217,000	▲ 0.5%	215,915	211,000	211,000	211,000	2.8%	2.3%	2.3%
清瀬市	元町一丁目（市道0271号線駅前ロータリー）		307,000	▲ 0.9%	304,230	295,000	295,000	295,000	4.1%	3.1%	3.1%
東久留米市	本町一丁目（東久留米駅西口ロータリー）		326,200	▲ 0.7%	323,900	315,000	315,000	315,000	3.6%	2.8%	2.8%
武蔵村山市	学園三丁目（団地西通り）		119,000	▲ 1.2%	117,572	117,000	117,000	117,000	1.7%	0.5%	0.5%
多摩市	一ノ宮二丁目（聖蹟Uロード）		637,000	▲ 1.3%	629,000	607,000	607,000	607,000	4.9%	3.6%	3.6%
稲城市	若葉台二丁目（若葉台中央通り）		269,000	▲ 2.5%	262,275	241,000	241,000	241,000	11.6%	8.8%	8.8%
羽村市	五ノ神一丁目（羽村駅東口ロータリー）		226,000	▲ 2.2%	221,028	224,000	224,000	224,000	0.9%	▲ 1.3%	▲ 1.3%
あきる野市	秋川二丁目（秋川駅前ロータリー）		179,000	▲ 2.5%	174,525	178,000	178,000	178,000	0.6%	▲ 2.0%	▲ 2.0%
西東京市	田無町二丁目（田無駅北口ロータリー）		581,000	0.0%	581,000	479,000	479,000	479,000	21.3%	21.3%	21.3%
瑞穂町	大字箱根ヶ崎（箱根ヶ崎駅前ロータリー）	○	91,000	▲ 2.2%	89,000	82,000	82,000	82,000	11.0%	8.5%	8.5%
日の出町	大字平井字三吉野桜木（阿伎留病院前通り）		101,500	▲ 2.0%	99,470	101,500	101,500	101,500	0.0%	▲ 2.0%	▲ 2.0%
檜原村	字上元郷（都道33号線）		16,870	▲ 0.8%	16,735	16,944	17,220	17,082	▲ 2.0%	▲ 1.2%	▲ 2.0%
奥多摩町	氷川字大氷川（町道大氷川鍛冶屋線）		22,330	▲ 1.9%	21,905	22,504	23,240	23,054	▲ 3.9%	▲ 2.7%	▲ 5.0%
大島町	元町一丁目（都道207号線）		30,660	0.0%	30,660	31,430	31,430	31,430	▲ 2.4%	▲ 2.4%	▲ 2.4%
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	8,190	8,190	8,190	▲ 2.6%	▲ 2.6%	▲ 2.6%
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）		21,770	0.0%	21,770	21,770	21,770	21,770	0.0%	0.0%	0.0%
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			—	▲ 1.5%	—	—	—	—	10.5%	8.8%	8.8%
町村平均			—	▲ 0.5%	—	—	—	—	0.0%	▲ 0.2%	▲ 0.4%
市町村平均			—	▲ 1.2%	—	—	—	—	7.0%	5.8%	5.7%
都平均（特別区を含む）			—	▲ 1.3%	—	—	—	—	7.1%	5.8%	5.8%

※ 各平均は、各市町村の単純平均