

平成29年11月29日
総務局

第98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 平成29年11月29日（水曜日）
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 特別会議室D
- 3 審議事項
 - (1) 「東京都固定資産評価審議会運営規則」の一部改正について
 - (2) 平成30年度の宅地等の基準地価格等について
- 4 審議結果
 - (1) 「東京都固定資産評価審議会運営規則」の一部改正について、了承されました。
 - (2) 都知事が算定する各市町村及び特別区の土地の平成30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
平成30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町村の固定資産（土地）の平成30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）に係る平成30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 平成30年度と平成27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 | |
|-----------------------|----------------------------|
| 平成29年7月1日基準（時点修正率適用後） | |
| 区分 | 平成30年度／平成27年度 (3年間の変動率) |
| 市平均 | 8.0% |
| 町村平均 | ▲ 1.2% |
| 市町村平均 | 4.9% |
| 都平均 | 6.6% |

※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、各市町村の単純平均であるので、各市町村の宅地評価総額の変動率とは一致しません。

※3 国分寺市は基準宅地が新規となり、前基準年度の路線価が無いいため平均変動率の計算上含まれておりません。

- 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 | | |
|-----------------------|------------|----------|
| 平成29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 | 4,739,000円 | 19.2% |
| 武蔵野市 | 3,690,000円 | 22.6% |
| 八王子市 | 1,750,000円 | 11.1% |
| 町田市 | 1,720,000円 | 11.7% |
| 三鷹市 | 1,670,000円 | 13.6% |

- 3 平成30年度と平成27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5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5市町村 | | |
|-----------------------|---------|----------|
| 平成29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 | 23,054円 | ▲7.3% |
| 大島町 | 31,430円 | ▲7.0% |
| 檜原村 | 17,082円 | ▲5.0% |
| 三宅村 | 8,190円 | ▲2.5% |
| 新島村 | 6,790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）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、去る平成29年9月27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、平成29年1月1日を基準とした路線価等に平成29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）に係る平成 30 年度基準地価格について

1 基準地価格

市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

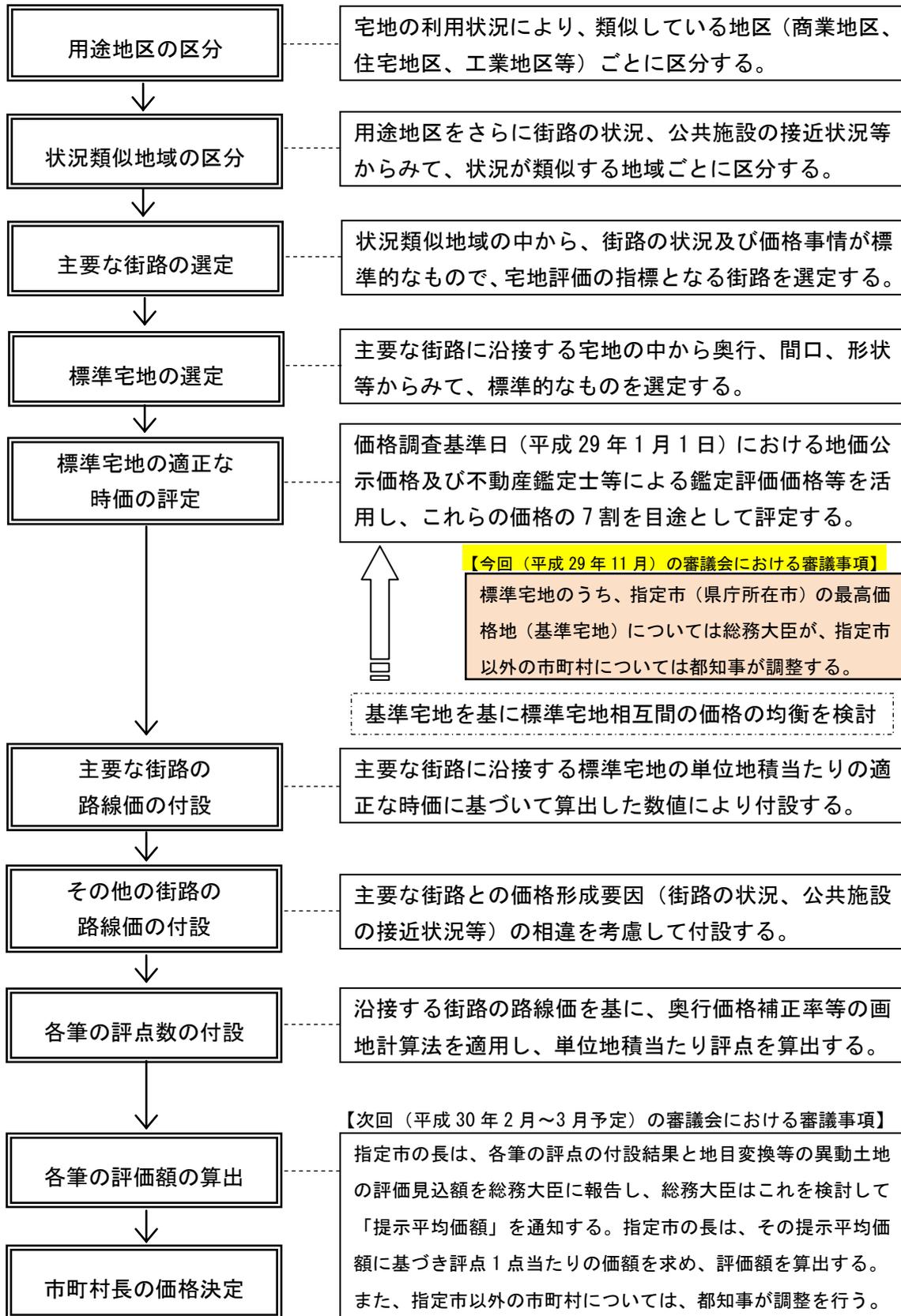
平成 6 年度評価替えから導入された、地価公示価格及び不動産鑑定士等による鑑定価格等の 7 割を目途とした土地評価の均衡化・適正化を、平成 30 年度においても引き続き推進することとしています。

平成 30 年度評価替えにおいては平成 29 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

三大都市圏の地価は上昇基調にあるものの、地方圏では依然として下落基調が続いていることから、平成 29 年 7 月 1 日までの半年間において地価が下落したと認める場合には、地価の変動率を評価額に反映させることとされています。

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 | | |
|-------|-----------------------------|----|-----------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|--|--|
| | | | 平成30年度 | | | 平成29年度 | 平成27年度 | | 1.1基準 | 修正後 | |
| | | | H29. 1. 1基準 (A) (円/㎡) | 修正率 (C) / (A) -1 (B) (%) | H29. 7. 1修正 (A) × (B) (C) (円/㎡) | H28. 7. 1修正 (D) (円/㎡) | H26. 1. 1基準 (E) (円/㎡) | H26. 7. 1修正 (F) (円/㎡) | H26. 1. 1 → H29. 1. 1 (A) / (E) -1 (G) (%) | H28. 7. 1 → H29. 7. 1 (C) / (D) -1 (H) (%) | H26. 7. 1 → H29. 7. 1 (C) / (F) -1 (I) (%) |
| 特別区 | 中央区銀座五丁目（中央通り） | | 35,200,000 | 0.0% | 35,200,000 | 20,600,000 | 20,600,000 | 20,600,000 | 70.9% | 70.9% | 70.9% |
| 八王子市 | 旭町（八王子駅北口駅前広場） | | 1,750,000 | 0.0% | 1,750,000 | 1,575,000 | 1,575,000 | 1,575,000 | 11.1% | 11.1% | 11.1% |
| 立川市 | 曙町二丁目（立川駅北口ロータリー） | | 4,739,000 | 0.0% | 4,739,000 | 3,976,000 | 3,976,000 | 3,976,000 | 19.2% | 19.2% | 19.2% |
| 武蔵野市 | 吉祥寺本町一丁目（サンロード） | | 3,690,000 | 0.0% | 3,690,000 | 3,010,000 | 3,010,000 | 3,010,000 | 22.6% | 22.6% | 22.6% |
| 三鷹市 | 下連雀三丁目（三鷹中央通り） | | 1,670,000 | 0.0% | 1,670,000 | 1,470,000 | 1,470,000 | 1,470,000 | 13.6% | 13.6% | 13.6% |
| 青梅市 | 河辺町十丁目（河辺駅前ロータリー） | | 256,000 | 0.0% | 256,000 | 248,000 | 248,000 | 248,000 | 3.2% | 3.2% | 3.2% |
| 府中市 | 宮町一丁目（けやき並木通り） | ○ | 1,210,000 | 0.0% | 1,210,000 | 994,000 | 994,000 | 994,000 | 21.7% | 21.7% | 21.7% |
| 昭島市 | 昭和町二丁目（昭島駅南口ロータリー） | | 308,000 | 0.0% | 308,000 | 281,000 | 281,000 | 281,000 | 9.6% | 9.6% | 9.6% |
| 調布市 | 小島町一丁目（調布駅北口駅前ロータリー） | | 1,160,000 | 0.0% | 1,160,000 | 980,000 | 980,000 | 980,000 | 18.4% | 18.4% | 18.4% |
| 町田市 | 原町田六丁目（パーク・アベニュー通り） | | 1,720,000 | 0.0% | 1,720,000 | 1,540,000 | 1,540,000 | 1,540,000 | 11.7% | 11.7% | 11.7% |
| 小金井市 | 本町六丁目（武蔵小金井駅南口交通広場） | | 959,000 | 0.0% | 959,000 | 903,000 | 903,000 | 903,000 | 6.2% | 6.2% | 6.2% |
| 小平市 | 花小金井一丁目（花小金井駅前通り） | | 319,000 | 0.0% | 319,000 | 307,000 | 307,000 | 307,000 | 3.9% | 3.9% | 3.9% |
| 日野市 | 多摩平一丁目（豊田駅北口ロータリー） | | 479,000 | 0.0% | 479,000 | 424,000 | 424,000 | 424,000 | 13.0% | 13.0% | 13.0% |
| 東村山市 | 栄町二丁目（久米川駅南口ロータリー） | | 322,000 | 0.0% | 322,000 | 314,000 | 314,000 | 314,000 | 2.5% | 2.5% | 2.5% |
| 国分寺市 | 本町三丁目（国分寺駅北口交通広場） | ○ | 1,120,000 | 0.0% | 1,120,000 | - | - | - | - | - | - |
| 国立市 | 中一丁目（国立駅前ロータリー） | | 903,000 | 0.0% | 903,000 | 854,000 | 854,000 | 854,000 | 5.7% | 5.7% | 5.7% |
| 福生市 | 東町（福生駅東口ロータリー） | | 305,000 | 0.0% | 305,000 | 292,000 | 292,000 | 292,000 | 4.5% | 4.5% | 4.5% |
| 狛江市 | 元和泉一丁目（狛江駅北口駅前広場） | | 381,000 | 0.0% | 381,000 | 376,000 | 376,000 | 376,000 | 1.3% | 1.3% | 1.3% |
| 東大和市 | 南街五丁目（桜街道） | | 211,000 | 0.0% | 211,000 | 207,000 | 207,000 | 207,000 | 1.9% | 1.9% | 1.9% |
| 清瀬市 | 元町一丁目（市道0271号線駅前ロータリー） | ○ | 295,000 | 0.0% | 295,000 | 290,000 | 290,000 | 290,000 | 1.7% | 1.7% | 1.7% |
| 東久留米市 | 本町一丁目（東久留米駅西口ロータリー） | | 315,000 | 0.0% | 315,000 | 306,000 | 307,000 | 306,000 | 2.6% | 2.9% | 2.9% |
| 武蔵村山市 | 学園三丁目（団地西通り） | | 117,000 | 0.0% | 117,000 | 114,000 | 114,000 | 114,000 | 2.6% | 2.6% | 2.6% |
| 多摩市 | 一ノ宮二丁目（聖蹟Uロード） | | 607,000 | 0.0% | 607,000 | 595,000 | 595,000 | 595,000 | 2.0% | 2.0% | 2.0% |
| 稲城市 | 若葉台二丁目（若葉台中央通り） | | 241,000 | 0.0% | 241,000 | 221,000 | 221,000 | 221,000 | 9.0% | 9.0% | 9.0% |
| 羽村市 | 五ノ神一丁目（羽村駅東口ロータリー） | | 224,000 | 0.0% | 224,000 | 217,000 | 217,000 | 217,000 | 3.2% | 3.2% | 3.2% |
| あきる野市 | 秋川二丁目（秋川駅前ロータリー） | | 178,000 | 0.0% | 178,000 | 177,000 | 177,000 | 177,000 | 0.6% | 0.6% | 0.6% |
| 西東京市 | 田無町二丁目（田無駅北口ロータリー） | | 479,000 | 0.0% | 479,000 | 440,000 | 440,000 | 440,000 | 8.9% | 8.9% | 8.9% |
| 瑞穂町 | むさし野二丁目（都道166号瑞穂・あきる野・八王子線） | ○ | 87,000 | 0.0% | 87,000 | 81,000 | 81,000 | 81,000 | 7.4% | 7.4% | 7.4% |
| 日の出町 | 大字平井字三吉野桜木（阿伎留病院前通り） | | 101,500 | 0.0% | 101,500 | 100,100 | 100,100 | 100,100 | 1.4% | 1.4% | 1.4% |
| 檜原村 | 字上元郷（都道33号線） | | 17,220 | ▲0.8% | 17,082 | 17,283 | 18,270 | 17,977 | ▲5.7% | ▲1.2% | ▲5.0% |
| 奥多摩町 | 氷川字大氷川（町道大氷川鍛冶屋線） | | 23,240 | ▲0.8% | 23,054 | 23,450 | 25,340 | 24,858 | ▲8.3% | ▲1.7% | ▲7.3% |
| 大島町 | 元町一丁目（都道207号線） | | 31,430 | 0.0% | 31,430 | 33,810 | 33,810 | 33,810 | ▲7.0% | ▲7.0% | ▲7.0% |
| 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 | 6,930 | 6,930 | 6,930 | ▲2.0% | ▲2.0% | ▲2.0% |
| 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） | | 8,190 | 0.0% | 8,190 | 8,400 | 8,400 | 8,400 | ▲2.5% | ▲2.5% | ▲2.5% |
| 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 | 21,910 | 21,910 | 21,910 | ▲0.6% | ▲0.6% | ▲0.6% |
| 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 | | — | 0.0% | — | — | — | — | 8.0% | 8.0% | 8.0% |
| | 町村平均 | | — | ▲0.1% | — | — | — | — | ▲1.3% | ▲0.5% | ▲1.2% |
| | 市町村平均 | | — | ▲0.0% | — | — | — | — | 4.8% | 5.1% | 4.9% |
| | 都平均（特別区を含む） | | — | ▲0.0% | — | — | — | — | 6.5% | 6.8% | 6.6% |

※ 各平均は、各市町村の単純平均であり、小数点第2位以下四捨五入。
 ※ 国分寺市の基準宅地は新規であり、前基準年度の路線価が無いため変動率なし。