

**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<br>（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

