令和８年 11 月 19 日
総　　務　　局

東京都内市区町村の固定資産（土地）に係る
令和９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９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９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９年度と令和６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８年１月１日基準	
区　　分	令和９年度／令和６年度 （３年間の変動率）
市　平　均	17.0 ％
町 村 平 均	▲ 0.4 ％
市町村平均	11.2 ％
都　平　均	11.5 ％

※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８年１月１日基準		
団　体　名	路　線　価　等	変動率（３年間）
武 蔵 野 市	6,270,000 円	23.7 ％
立　川　市	5,740,000 円	11.4 ％
三　鷹　市	2,730,000 円	28.2 ％
調　布　市	2,330,000 円	37.9 ％
町　田　市	2,170,000 円	12.4 ％

3　基準宅地に係る路線価等が令和６年度と比較して下落した団体は、次のとおりです。

基準宅地に係る路線価等が下落した団体		
令和８年１月１日基準		
団　体　名	路　線　価　等	変動率（３年間）
新　島　村	6,300 円	▲ 7.2 ％
三　宅　村	7,700 円	▲ 3.5 ％
大　島　町	27,020 円	▲ 3.3 ％
八　丈　町	21,000 円	▲ 1.3 ％

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８年９月 15 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、「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㎡当たりの価格です。

〈参　　考〉

固定資産（土地）に係る令和９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一の田（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年度評価替え以降、標準宅地の適正な時価については、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割を目途として評定しています。

令和９年度評価替えにおいては、令和８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の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

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させることを予定しています。

宅地評価（市街地宅地評価法）の流れ

用途地区の区分
宅地の利用状況により、類似している地区（商業地区、住宅地区、工業地区等）ごとに区分する。

↓

状況類似地域の区分
用途地区をさらに街路の状況、公共施設の接近状況等からみて、状況が類似する地域ごとに区分する。

↓

主要な街路の選定
状況類似地域の中から、街路の状況及び価格事情が標準的なもので、宅地評価の指標となる街路を選定する。

↓

標準宅地の選定
主要な街路に沿接する宅地の中から奥行、間口、形状等からみて、標準的なものを選定する。

↓

標準宅地の適正な時価の評定
価格調査基準日（令和８年１月１日）における地価公示価格及び不動産鑑定士等による鑑定評価価格等を活用し、これらの価格の７割を目途として評定する。

↑

【今回（令和８年 11 月）の審議会における審議事項】
標準宅地のうち、指定市（県庁所在市）の最高価格地（基準宅地）については総務大臣が、指定市以外の市町村については都知事が調整する。

基準宅地を基に標準宅地相互間の価格の均衡を検討

↓

主要な街路の路線価の付設
主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて算出した数値により付設する。

↓

その他の街路の路線価の付設
主要な街路との価格形成要因（街路の状況、公共施設の接近状況等）の相違を考慮して付設する。

↓

各筆の評点数の付設
沿接する街路の路線価を基に、奥行価格補正率等の画地計算法を適用し、単位地積当たり評点を算出する。

↓

各筆の評価額の算出

【次回（令和９年２月～３月予定）の審議会における審議事項】
指定市の長は、各筆の評点の付設結果と地目変換等の異動土地の評価見込額を総務大臣に報告し、総務大臣はこれを検討して「提示平均価額」※1 を通知する。指定市の長は、その提示平均価額に基づき「評点１点当たりの価額」※2 を求め、評価額を算出する。また、指定市以外の市町村については、都知事が調整を行う。

※１　総評価見込額／総地積

※２　（提示平均価額×総地積）／付設総評点数

↓

市町村長の価格決定