報道資料

令和８年（２０２６年）１１月２６日

令和９年度固定資産（土地）評価替えにおける基準地価格について

県知事は熊本県固定資産評価審議会に対して、令和９年度固定資産（土地）評価替えに必要となる基準地価格について 11 月 18 日付けで諮問し、本日、同審議会で原案のとおり了承されましたので、その概要をお知らせします。

～評価替えとは～

市町村税である固定資産税は、固定資産の価格「適正な時価」を課税標準として課税されます。このため、本来なら毎年評価替えを行い、これによって得られる「適正な時価」をもとに課税を行うことが納税者間における税負担の公平に資することになりますが、膨大な量の土地、家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的には、事実上、不可能であること等から、土地と家屋については原則として 3 年間評価額を据え置く制度、すなわち、3 年ごとに評価額を見直す制度がとられています。

この意味から、評価替えは、この間における資産価格の変動に対応し、評価額を適正な均衡のとれた価格に見直す制度といえます。

令和 9 年度（2027 年度）は評価替えの年度に当たり、昨年度から県や市町村で準備を行っています（前回の評価替えは令和 6 年度）。

１　熊本県固定資産評価審議会とは

固定資産税（市町村税）に関して、知事が市町村間の価格バランスを調整する際などに学識経験者等の意見を聞くための機関です。

地方税法の規定により設置されており、10 人の委員で構成されています。

○主な審議事項

・基準年度における基準地価格の調整（3 年に 1 回）

・土地の総評価見込額及び提示平均価額の算定（3 年に 1 回）

２　基準地（宅地、田、畑、山林）価格について

評価替えにおいて、土地の評価の均衡化・適正化を図るため、県知事は県内市町村（総務省が指定した市町村を除く）の基準地価格を検討し、市町村間の評価の均衡上必要があれば、所要の調整を行うこととされています。

なお、指定市町村の基準地価格については、総務大臣が決定します。

３　基準地価格の役割

基準地価格とは、市町村内の土地の評価の指標となる代表的な 1 地点の価格をいいます。宅地では市町村内の標準地のうち最も高い土地、田・畑・山林では地勢等

から見て上級の土地の評価額になります。

４　令和９年度評価替えにおける基準宅地価格の考え方

①　固定資産税における土地の評価は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき各市町村長が行います。

なお、宅地については平成 6 年度評価替え以降、地価公示価格等の７割を目途として、評価の均衡化・適正化を図ることとされています。

②　市町村は、基準宅地価格を評定するに当たり、令和 8 年（2026 年）1 月 1 日を「価格調査基準日」とする不動産鑑定士等による鑑定評価等も活用しました。

③　市町村は、「価格調査基準日」以降も地価が下落している地域では、県地価調査結果及び不動産鑑定士等による鑑定評価（いずれも令和 8 年（2026 年）7 月 1 日時点）を活用して、評価額の下落修正を実施することができます。

５　令和９年度基準地価格について【別紙参照】

①　宅地については、令和 6 年度基準地価格と比較すると、16 団体が上昇、8 団体が据置き、21 団体で下落する結果となり、変動率は 45 市町村平均で 4.0%と、前回の▲0.9%から上昇に転じております。

区分		変動率（R9/R6）	変動率（R6/R3）
45 市町村平均		４．０％	▲０．９％
内訳	14 市平均	３．９％	０．４％
	31 町村平均	４．０％	▲１．１％

②　基準田及び基準畑の価格は、すべての市町村が据置きとしています。

③　基準山林の価格は、7 団体で実勢価格との均衡を考慮した上で下落、その他の 38 団体では据置きとしています。

区分	基準宅地	基準田	基準畑	基準山林
上昇	１６（１４）	０（　０）	０（　０）	０（　０）
据置き	８（　５）	４５(４５)	４５(４５)	３８(１８)
下落	２１（２６）	０（　０）	０（　０）	７(２７)

※（　）内は前回令和 6 年度評価替え時の団体数です。

６　今後の予定

本審議会での答申を受けて県で基準地価格を速やかに決定した後、市町村においてこの基準地価格を基に全ての土地に係る評価替えの作業を進めます。

令和 9 年度（2027 年度）の課税に向けて、来年の 3 月末までに個々の市町村における各筆の評価額が決定されることになります。

熊本県総務部市町村・税務局
市町村課税政班
白川（内線３１６４３）
田中（内線３１６４８）
直通：０９６－３３３－２１０８

令和９年度基準地価格
(1) 宅地

	市町村名	所在地	A		B	C	D	E	F	(参考) G
			基準宅地価格							
			路線価	変更	令和9年度 R8.1.1基準 (円/㎡)	令和9年度 R8.7.1修正 (円/㎡)	令和8年度 (最終) (円/㎡)	令和6年度 (最終) (円/㎡)	対R8年度変動率(%) (B/C)-1	対R6年度変動率(%) (B/D)-1	修正率(%) (B/A)-1
1	熊本市	中央区手取本町　（下通アーケード）	○		1,869,000			1,785,000	4.7%	4.7%	
2	八代市	松江町字江前　（県道八代鏡線）	○	※	36,400			35,070	3.8%	3.8%	
3	人吉市	九日町　（国道445号）	○		23,000		23,100	23,380	▲0.4%	▲1.6%	
4	荒尾市	荒尾字上川後田　（市道増永緑ケ丘線）	○		34,100			33,700	1.2%	1.2%	
5	水俣市	大黒町1丁目　（国道3号）	○		32,760	32,480	33,390	34,510	▲2.7%	▲5.9%	▲0.9%
6	玉名市	中字内田　（県道寺田岱明線）	○		37,900			37,900	0.0%	0.0%	
7	山鹿市	大橋通　（国道3号）	○		30,300			30,300	0.0%	0.0%	
8	菊池市	北宮字北田　（大琳寺木庭橋線）	○		25,600			24,600	4.1%	4.1%	
9	宇土市	水町字水町　（国道3号）	○	※	36,800			33,900	8.6%	8.6%	
10	上天草市	大矢野町上字松崎向　（市役所付近）			24,150	23,940	23,940	24,220	0.0%	▲1.2%	▲0.9%
11	宇城市	松橋町松橋字園田　（県道266号）	○		38,900			38,500	1.0%	1.0%	
12	阿蘇市	一の宮町宮地字西古神　（国道57号）	○		20,700			20,500	1.0%	1.0%	
13	天草市	南新町　（国道324号 本渡バスセンター周辺）	○		64,600		64,600	65,240	0.0%	▲1.0%	
14	合志市	幾久富字中沖野　（県道住吉熊本線）	○		118,000			84,000	40.5%	40.5%	
15	美里町	馬場字臼杵町　（国道218号）	○		5,740	5,700	5,780	5,950	▲1.4%	▲4.2%	▲0.7%
16	玉東町	大字木葉字高月　（国道208号）	○		14,700			14,700	0.0%	0.0%	
17	南関町	大字関町字町屋敷　（役場付近）			10,920	10,850	10,990	11,410	▲1.3%	▲4.9%	▲0.6%
18	長洲町	大字長洲字二ノ割　（一級町道長洲駅・海岸線）	○		17,200			17,200	0.0%	0.0%	
19	和水町	江田字西諏訪原　（和水町立病院付近）			9,660		9,660	9,940	0.0%	▲2.8%	
20	大津町	大字室字新田　（国道57号）	○		100,000			51,100	95.7%	95.7%	
21	菊陽町	光の森三丁目　（県道住吉熊本線）	○		178,000			109,000	63.3%	63.3%	
22	南小国町	大字満願寺北黒川　（黒川温泉川端通付近）			14,000			14,000	0.0%	0.0%	
23	小国町	大字宮原字下湯原　（国道212号）	○		17,647	17,516	17,809	18,283	▲1.6%	▲4.2%	▲0.7%
24	産山村	大字山鹿字妙見　（役場付近）			3,150			3,255	▲3.2%	▲3.2%	
25	高森町	大字高森字本町　（中央四つ角付近）			9,450			9,450	0.0%	0.0%	
26	西原村	大字布田字境塚　（全日食高遊原店付近）			24,640			22,470	9.7%	9.7%	
27	南阿蘇村	大字立野字馬立　（阿蘇立野病院付近）			9,660	9,590	9,440	9,590	1.6%	0.0%	▲0.7%
28	御船町	大字辺田見字村下　（国道443号）	○		27,500			26,200	5.0%	5.0%	
29	嘉島町	大字鯰字皆根　（国道445号）	○		58,800			56,000	5.0%	5.0%	
30	益城町	大字惣領字立道　（県道熊本高森線）	○		47,900			44,300	8.1%	8.1%	
31	甲佐町	大字岩下字東園　（町道東園西園線）	○		15,500	15,200	15,700	16,900	▲3.2%	▲10.1%	▲1.9%
32	山都町	下市字前田　（県道南田内大臣線）	○		15,300	15,100	15,300	15,600	▲1.3%	▲3.2%	▲1.3%
33	氷川町	氷川町宮原栄久字栄久　（国道3号）	○	※	21,000		21,000	22,050	0.0%	▲4.8%	
34	芦北町	大字芦北字塩屋田尻　（国道3号）	○		16,800	16,600	16,800	17,200	▲1.2%	▲3.5%	▲1.2%
35	津奈木町	大字岩城字浜崎　（肥薩おれんじ鉄道津奈木駅付近）			10,430			10,430	0.0%	0.0%	
36	錦町	一武字清尾　（国道219号）			10,430			10,010	4.2%	4.2%	
37	多良木町	大字多良木字寺村　（国道219号）	○		9,590	9,520	9,660	9,870	▲1.4%	▲3.5%	▲0.7%
38	湯前町	字上牧原　（時の公園付近）			8,330	8,260	8,400	8,820	▲1.7%	▲6.3%	▲0.8%
39	水上村	大字岩野字石原　（岩野バス停付近）			3,668	3,647	3,689	3,766	▲1.1%	▲3.2%	▲0.6%
40	相良村	大字深水字松葉　（相良南小学校付近）			4,725			4,774	▲1.0%	▲1.0%	
41	五木村	甲字下手　（郵便局付近）			4,333	4,319		4,375	▲1.3%	▲1.3%	▲0.3%
42	山江村	大字山田乙字前田　（郵便局付近）			5,600			5,488	2.0%	2.0%	
43	球磨村	大字渡乙字地下　（総合運動公園前バス停付近）			3,255		3,255	3,388	0.0%	▲3.9%	
44	あさぎり町	免田東字堀ノ角　（国道219号）	○		11,900		12,100	12,700	▲1.7%	▲6.3%	
45	苓北町	志岐字渕ノ上　（天神木交差点付近）			14,210	13,790		14,210	▲3.0%	▲3.0%	▲3.0%
	単純平均									4.0%	▲0.3%
	市の単純平均 (14団体)									3.9%	▲0.1%
	町村の単純平均 (31団体)									4.0%	▲0.4%

・変更欄の※は、基準宅地の所在地が変更となったことを表している。
・R9年度に基準地の下落修正の実施予定が無い場合（Ａ＝Ｂ）は、Ｂ欄とＧ欄を、
R7年度及びR8年度に基準地の下落修正を実施しなかった場合（Ｃ＝Ｄ）はＣ欄を、それぞれ空欄としている。

令和9年度基準地価格

(2) 田

単位：円／千㎡

市町村名		R9評価額 a	R6評価額 b	変動割合 a/b c
1	熊本市	168,000	168,000	
2	八代市	159,800	159,800	
3	人吉市	149,191	149,191	
4	荒尾市	154,200	154,200	
5	水俣市	133,962	133,962	
6	玉名市	167,400	167,400	
7	山鹿市	164,600	164,600	
8	菊池市	165,800	165,800	
9	宇土市	166,300	166,300	
10	上天草市	113,200	113,200	
11	宇城市	153,300	153,300	
12	阿蘇市	120,000	120,000	
13	天草市	127,700	127,700	
14	合志市	155,600	155,600	
15	美里町	153,200	153,200	
16	玉東町	163,100	163,100	
17	南関町	162,900	162,900	
18	長洲町	162,000	162,000	
19	和水町	162,200	162,200	
20	大津町	163,600	163,600	
21	菊陽町	158,800	158,800	
22	南小国町	125,600	125,600	
23	小国町	124,500	124,500	
24	産山村	107,007	107,007	
25	高森町	128,535	128,535	
26	西原村	146,960	146,960	
27	南阿蘇村	129,200	129,200	
28	御船町	160,500	160,500	
29	嘉島町	162,200	162,200	
30	**益城町**	**171,100**	**171,100**	
31	甲佐町	168,500	168,500	
32	山都町	142,200	142,200	
33	氷川町	159,000	159,000	
34	芦北町	158,510	158,510	
35	津奈木町	150,300	150,300	
36	錦町	136,000	136,000	
37	多良木町	136,600	136,600	
38	湯前町	135,500	135,500	
39	水上村	133,800	133,800	
40	相良村	130,500	130,500	
41	五木村	77,200	77,200	
42	山江村	130,500	130,500	
43	球磨村	118,700	118,700	
44	あさぎり町	132,600	132,600	
45	苓北町	106,700	106,700	
単純平均		144,379	144,379	1.000

(3) 畑

単位：円／千㎡

市町村名		R9評価額 a	R6評価額 b	変動割合 a/b c
1	熊本市	102,000	102,000	
2	八代市	86,000	86,000	
3	人吉市	81,600	81,600	
4	荒尾市	67,200	67,200	
5	水俣市	70,700	70,700	
6	玉名市	95,100	95,100	
7	山鹿市	82,000	82,000	
8	菊池市	73,700	73,700	
9	宇土市	74,200	74,200	
10	上天草市	53,100	53,100	
11	宇城市	67,100	67,100	
12	阿蘇市	40,000	40,000	
13	天草市	62,700	62,700	
14	合志市	61,400	61,400	
15	美里町	65,500	65,500	
16	玉東町	71,500	71,500	
17	南関町	60,500	60,500	
18	長洲町	78,000	78,000	
19	和水町	68,700	68,700	
20	大津町	58,900	58,900	
21	菊陽町	60,000	60,000	
22	南小国町	41,500	41,500	
23	小国町	43,200	43,200	
24	産山村	38,500	38,500	
25	高森町	47,245	47,245	
26	西原村	53,630	53,630	
27	南阿蘇村	45,700	45,700	
28	御船町	63,000	63,000	
29	嘉島町	63,800	63,800	
30	益城町	63,900	63,900	
31	**甲佐町**	**63,900**	**63,900**	
32	山都町	56,100	56,100	
33	氷川町	76,300	76,300	
34	芦北町	72,430	72,430	
35	津奈木町	70,800	70,800	
36	錦町	54,300	54,300	
37	多良木町	54,600	54,600	
38	湯前町	57,100	57,100	
39	水上村	49,600	49,600	
40	相良村	54,700	54,700	
41	五木村	39,700	39,700	
42	山江村	53,900	53,900	
43	球磨村	41,400	41,400	
44	あさぎり町	53,600	53,600	
45	苓北町	61,600	61,600	
単純平均		62,231	62,231	1.000

(4) 山林

単位：円／千㎡

市町村名		R9評価額 a	R6評価額 b	変動割合 a/b c
1	熊本市	40,000	40,000	
2	八代市	22,000	23,000	0.957
3	人吉市	9,437	9,437	
4	荒尾市	21,800	21,800	
5	水俣市	26,000	26,000	
6	玉名市	24,400	24,900	0.980
7	山鹿市	25,400	25,400	
8	**菊池市**	**28,800**	**28,800**	
9	宇土市	20,500	20,500	
10	上天草市	9,472	9,568	0.990
11	宇城市	20,600	20,600	
12	阿蘇市	30,000	30,000	
13	天草市	10,760	10,760	
14	合志市	37,500	37,500	
15	美里町	12,600	13,000	0.969
16	玉東町	25,400	27,000	0.941
17	南関町	31,700	31,700	
18	長洲町	27,500	27,500	
19	和水町	26,000	26,000	
20	大津町	29,600	29,600	
21	菊陽町	31,200	31,200	
22	南小国町	40,110	40,110	
23	小国町	40,800	40,800	
24	産山村	29,000	29,000	
25	高森町	35,100	35,100	
26	西原村	35,700	35,700	
27	南阿蘇村	34,300	34,300	
28	御船町	21,200	21,200	
29	嘉島町	18,000	18,000	
30	益城町	20,400	20,400	
31	甲佐町	19,600	19,600	
32	山都町	18,700	18,700	
33	氷川町	29,800	29,800	
34	芦北町	18,000	18,200	0.989
35	津奈木町	19,300	19,300	
36	錦町	6,700	6,800	0.985
37	多良木町	9,000	9,000	
38	湯前町	8,800	8,800	
39	水上村	8,200	8,200	
40	相良村	8,000	8,000	
41	五木村	5,500	5,500	
42	山江村	7,200	7,200	
43	球磨村	8,200	8,200	
44	あさぎり町	8,300	8,300	
45	苓北町	20,600	20,600	
単純平均		21,804	21,891	0.996

(注) 変動割合の欄は、1.000の場合空欄としている。(田・畑・山林)

主な用語の説明

・**評価替え**・・・・・・・　土地及び家屋の課税標準となる価格について、３年度ごとの基準年度に評価を行うこと。原則として、第２年度及び第３年度は基準年度の価格が据え置かれる。

・**評価額の変動割合**・・・・　評価替え後の評価額と前回の評価替え時の評価額との変動の割合。

・**指定市町村**・・・・・・・　都道府県ごとに田、畑、宅地及び山林の各地目別に、総務大臣が指定する一の市町村。田、畑、山林にあっては当該都道府県において地形及び利用条件等が標準的な市町村、宅地にあっては都道府県庁所在市（東京都は特別区）。

・**基準地**・・・・・・・・・・　次の基準田、基準畑、基準宅地、基準山林を総称したもの。

（**基準田、基準畑**）・・・　市町村長が、標準田又は標準畑のうちから選定した、市町村において地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属する一の標準田又は標準畑。

標準田又は**標準畑**とは、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから選定された一の田又は畑。

（**基準宅地**）・・・・・・・　「市街化宅地評価法」（路線価方式）を適用している場合は、最高路線価を付設した街路に沿接する標準宅地、「その他の宅地評価法」を適用している場合には、単位地積当たりの価格が最高である標準宅地。

標準宅地とは、状況類似地区ごとに主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が標準的なものと認められるもの。

地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格の７割を目途として評定されている。

（**基準山林**）・・・・・・・　市町村長が、標準山林のうちから選定した、市町村において地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属する一の標準山林。

標準山林とは、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから選定された一の山林。

・**固定資産税の路線価**・・・　市街地宅地評価法を適用する地域において、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な画地の１平方メートル当たりの単価。

・**地価公示価格**・・・・・・・　地価公示法に基づき、国土交通省に設置された土地鑑定委員会が選定した標準地の正常な価格について、毎年１月１日を価格判定の基準日として、２人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、土地鑑定委員会が必要な調整を行って公示するもの。
（令和８年の標準地数・・・26,000 地点（全国）、251 地点（熊本県））

・**都道府県地価調査**・・・・　国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が選定した基準地の標準価格について、毎年７月１日を価格判定の基準日として、１人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事が必要な調整を行って判定するもの。
（令和８年の基準地数・・・21,466 地点（全国）、482 地点（熊本県））

・**鑑定評価価格**・・・・・・・　不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が「不動産鑑定評価基準」を拠り所として行った鑑定評価によって求められた価格