令和８年１１月１９日

市町村行財政支援課
直　通　092-643-3076
内　線　2716
担当者　俣野、諸隈

固定資産（土地）に係る令和９年度の基準地価格について

土地に対して課する固定資産税の課税標準の基礎となる価格については、地方税法の規定により３年に一度評価替えが行われます。評価替えに際しては、各市町村長が評定した基準地価格について、都道府県知事が所要の調整を行うこととされており、今回、令和９年度の基準地価格を市町村に通知しましたので、概要をお知らせします。

１　基準宅地

（１）概要

県内市町村の基準地価格の変動率（単純平均）は、現行の固定資産評価基準となった平成6年度以降、8回連続で下落を続けていましたが、令和3年度に初めて上昇に転じ、令和6年度に引き続き、令和9年度も上昇しました。

	変動率（%）	市町村数		
		上昇	横ばい	下落
今回（R6 → R9）	13.2	43	8	9
前回（R3 → R6）	5.5	38	1	21

（２）令和６年度と比較して変動率が大きな市町村

上昇率

	市町村名	変動率（%）
1	久山町	+54.4
2	春日市	+49.7
3	粕屋町	+45.2
4	糸島市	+44.0
5	太宰府市	+43.1

下落率

	市町村名	変動率（%）
1	豊前市	▲7.6
2	上毛町	▲6.9
3	築上町	▲6.0
4	東峰村	▲2.9
5	赤村	▲2.0

２　基準田・基準畑・基準山林

（１）基準田・基準畑

ほとんどの市町村で、基準地価格は令和6年度から据え置きとなっております。

（２）基準山林

指定市町村である八女市において、基準地価格が▲5．2%の下落となっております。他の市町村は、八女市の変動率を参考にしながらも、各団体の実状に応じて、基準地価格を算出しております。

下落	13団体
据え置き	44団体
山林なし	3団体

3　参考

（1）制度の概要

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。

3年に一度の評価替えに際しては、各市町村長が評定した基準地※1価格について、指定市町村※2は総務大臣が、指定市町村以外は都道府県知事が検討し、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは所要の調整を行うこととされています。都道府県知事は、基準地価格の調整にあたって、固定資産評価審議会の意見を聴くこととされています。

※1 基準地

基準地は、基準宅地、基準田、基準畑、基準山林の区分ごとに、各市町村において、一箇所ずつ選定されています（なお、田、畑、山林のない市町村もあります）。

基準宅地は、各市町村が選定する標準宅地のうちで最高価格の土地（当該市町村における最高路線価である宅地又は当該市町村における標準的な宅地の1㎡当たりの価格が最高の宅地）であり、市町村における宅地評価の基準としての役割を果たします。

基準田（基準畑、基準山林）は、当該市町村における標準的な田（畑、山林）のうち、地勢等からみて上級に属する一つの田（畑、山林）をいいます。

※2 指定市町村

総務大臣により、基準地価格の全国的な均衡を図るため、宅地、田、畑、山林の区分ごとに、各都道府県に一団体ずつ指定されています。福岡県では、宅地は福岡市、田及び畑は朝倉市、山林は八女市が指定されています。

（2）宅地の下落修正措置（令和６年度評価替え時の措置と同様の内容）

全国的に地価の上昇基調が続いていますが、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ます。

これらの地価動向の変化をできる限り反映させるため、令和9年度評価替えの価格調査基準日である令和8年1月1日から令和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することができる措置が講じられます。

4　資料

(1)令和9年度の基準地価格等【基準宅地】　（別紙1）
(2)令和9年度の基準地価格等【基準田、基準畑、基準山林】　（別紙2）
(3)令和9年度土地評価替えスケジュール　（別紙3）
(4)福岡県固定資産評価審議会について　（別紙4）

令和9年度の基準地価格等【基準宅地】

基準地の変更	市町村名		所在地		基準地価格（円／㎡） 令和9年度 R8.1.1（A）	令和9年度 R8.7.1（B）	令和6年度 R5.1.1（C）	令和6年度 R5.7.1（D）	修正率（B/A-1）（%）	変動率（B/D-1）（%）
○	01	北九州市	小倉北区京町3丁目	平和通り	812,000	812,000	628,000	628,000	0.0	29.3
	02	＊ 福岡市	中央区天神2丁目	渡辺通り	8,330,000	8,330,000	7,700,000	7,700,000	0.0	8.2
	03	大牟田市	不知火町1丁目	駅前通り	45,900	45,900	45,900	45,900	0.0	0.0
	04	久留米市	東町	西鉄久留米駅付近	333,000	333,000	244,000	244,000	0.0	36.5
	05	直方市	古町	県道40号（直方停車場）線沿い	36,500	36,500	33,500	33,500	0.0	9.0
○	06	飯塚市	新立岩	国道201号線沿い	51,000	51,000	48,700	48,700	0.0	4.7
	07	田川市	大字川宮	国道201号線沿い	28,000	28,000	28,000	28,000	0.0	0.0
	08	柳川市	三橋町下百町	西鉄柳川駅西口付近	38,000	38,000	37,800	37,800	0.0	0.5
○	09	八女市	蒲原字榎町	国道442号通り	41,300	41,300	37,800	37,800	0.0	9.3
○	10	筑後市	大字山ノ井	諏訪通り	47,700	47,700	45,500	45,500	0.0	4.8
	11	大川市	大字酒見	国道208号線沿い	34,000	34,000	33,900	33,900	0.0	0.3
	12	行橋市	西宮市2丁目	安川通り	65,100	65,100	62,500	62,500	0.0	4.2
	13	豊前市	大字八屋	県道32号（犀川豊前）線沿い	23,170	22,860	25,060	24,750	▲ 1.3	▲ 7.6
	14	中間市	上蓮花寺1丁目	ピザクック通り	55,700	55,700	54,400	54,400	0.0	2.4
	15	小郡市	祇園1丁目	西鉄小郡駅前通り	81,200	81,200	63,700	63,700	0.0	27.5
	16	筑紫野市	二日市中央6丁目	西鉄二日市駅西口付近	312,000	312,000	221,000	221,000	0.0	41.2
	17	春日市	春日原北町3丁目	西鉄春日原駅付近	503,000	503,000	336,000	336,000	0.0	49.7
	18	大野城市	下大利1丁目	西鉄下大利駅西口付近	387,000	387,000	273,000	273,000	0.0	41.8
	19	宗像市	くりえいと1丁目	くりえいと通り	98,700	98,700	85,400	85,400	0.0	15.6
	20	太宰府市	宰府3丁目	太宰府天満宮参道沿い	309,000	309,000	216,000	216,000	0.0	43.1
	21	古賀市	天神1丁目	県道514号（古賀停車場）線沿い	102,900	102,900	74,900	74,900	0.0	37.4
	22	福津市	日蒔野1丁目	JR福間駅前さいごうロータリー沿い	129,500	129,500	106,400	106,400	0.0	21.7
	23	うきは市	吉井町	札ノ辻交差点	26,670	26,670	24,850	24,850	0.0	7.3
	24	宮若市	本城	県道21号（福岡直方）線沿い	24,850	24,850	23,450	23,450	0.0	6.0
	25	嘉麻市	岩崎	嘉麻市稲築庁舎前通り	17,600	17,600	17,000	17,000	0.0	3.5
	26	朝倉市	甘木	文化会館通り	56,700	56,700	49,700	49,700	0.0	14.1
○	27	みやま市	瀬高町小川	国道209号線沿い	21,600	21,600	21,000	21,000	0.0	2.9
	28	糸島市	前原中央2丁目	筑前前原駅前通り	127,000	127,000	88,200	88,200	0.0	44.0
	29	那珂川市	中原2丁目	JR博多南駅前ロータリー沿い	136,500	136,500	113,400	113,400	0.0	20.4
○	30	宇美町	光正寺1丁目	県道68号（福岡太宰府）線沿い	84,700	84,700	67,000	67,000	0.0	26.4
	31	篠栗町	庄2丁目	県道607号（福岡篠栗）線沿い	95,200	95,200	77,700	77,700	0.0	22.5
	32	志免町	別府北2丁目	町道中ノ坪・横枕線沿い	170,100	170,100	120,400	120,400	0.0	41.3
	33	須恵町	大字須恵	県道91号（志免須恵）線沿い	88,200	88,200	65,500	65,500	0.0	34.7
	34	新宮町	中央駅前1丁目	新宮中央駅東口付近	141,400	141,400	107,100	107,100	0.0	32.0
	35	久山町	大字久原	県道35号（筑紫野古賀）線沿い	61,600	61,600	39,900	39,900	0.0	54.4
	36	粕屋町	大字仲原	吉田バス停通り	167,000	167,000	115,000	115,000	0.0	45.2
○	37	芦屋町	大字山鹿	県道202号（水巻・芦屋）線沿い	23,600	23,600	21,900	21,800	0.0	8.3
	38	水巻町	頃末北4丁目	県道202号（水巻芦屋）線沿い	38,000	38,000	34,200	34,200	0.0	11.1
	39	岡垣町	海老津駅前	県道218号（海老津停車場）線沿い	39,100	39,100	37,900	37,900	0.0	3.2
	40	遠賀町	大字今古賀	今古賀交差点付近	37,800	37,800	37,100	37,100	0.0	1.9
	41	小竹町	大字勝野	国道200号線沿い	12,300	12,300	12,500	12,500	0.0	▲ 1.6
○	42	鞍手町	大字中山	中本町バス停付近	21,100	21,100	19,600	19,600	0.0	7.7
	43	桂川町	大字寿命	西鉄新茶屋バス停付近	20,300	20,300	19,800	19,800	0.0	2.5
	44	筑前町	東小田	国道386号線沿い	31,000	31,000	26,200	26,200	0.0	18.3
	45	東峰村	大字小石原	国道211号線沿い	8,190	8,157	8,400	8,400	▲ 0.4	▲ 2.9
	46	大刀洗町	大字山隈	国道500号線沿い	28,900	28,900	24,200	24,200	0.0	19.4
	47	大木町	大字八町牟田	八丁牟田駅付近	21,300	21,300	21,300	21,300	0.0	0.0
	48	広川町	新代	国道3号線沿	29,500	29,500	27,800	27,800	0.0	6.1
	49	香春町	大字高野	国道201号沿い	15,400	15,400	15,400	15,400	0.0	0.0
	50	添田町	大字添田	大正町通り	11,600	11,500	11,700	11,700	▲ 0.9	▲ 1.7
	51	糸田町	字堤下	糸田小学校付近	10,388	10,388	10,640	10,566	0.0	▲ 1.7
	52	川崎町	大字池尻	国道322号線沿い	17,000	17,000	17,000	17,000	0.0	0.0
	53	大任町	大字今任原	国道322号香春大任バイパス沿線	9,800	9,800	9,800	9,800	0.0	0.0
	54	赤村	大字赤	油須原駅付近	6,895	6,860	7,000	7,000	▲ 0.5	▲ 2.0
	55	福智町	金田	県道22号（田川直方）線沿い	12,500	12,500	12,500	12,500	0.0	0.0
	56	苅田町	神田町1丁目	苅田駅前通り	43,400	43,400	43,000	43,000	0.0	0.9
	57	みやこ町	勝山松田	国道201号線沿い・新町交差点付近	15,400	15,400	15,400	15,400	0.0	0.0
○	58	吉富町	大字広津	県道113号（中津豊前）線沿い	15,300	15,300	15,500	15,500	0.0	▲ 1.3
○	59	上毛町	大字宇野	国道10号線・県道109号線沿い、下宇野交差点付近	9,400	9,400	10,200	10,100	0.0	▲ 6.9
	60	築上町	大字椎田	椎田駅前交差点付近	16,000	15,700	17,000	16,700	▲ 1.9	▲ 6.0
	平均									13.2

（注1） ○は、基準地の所在地が変更となったものを表し、＊は指定市町村を表す。
（注2） 基準地価格は、評価替えの年度の前年の1月1日が価格調査基準日となっている。ただし、7月1日までの間に価格が下落したと市町村長が認める場合は、修正後の価格となっている。
（注3）「変動率」の平均は、各市町村の「変動率」の単純平均である。

（別紙2）

令和9年度の基準地価格等【基準田、基準畑、基準山林】

（単位：円/千㎡、%）

市町村名	基準田			基準畑			基準山林		
	令和9年度 基準地価格 (A)	令和6年度 基準地価格 (B)	変動率 (A)/(B)	令和9年度 基準地価格 (C)	令和6年度 基準地価格 (D)	変動率 (C)/(D)	令和9年度 基準地価格 (E)	令和6年度 基準地価格 (F)	変動率 (E)/(F)
北九州市	130,000	130,000	0.0	57,800	57,800	0.0	22,800	22,800	0.0
福岡市	127,545	127,545	0.0	49,377	49,377	0.0	24,707	26,063	▲ 5.2
大牟田市	170,000	170,000	0.0	63,700	63,700	0.0	24,200	25,600	▲ 5.5
久留米市	172,371	172,371	0.0	91,271	91,271	0.0	26,085	26,085	0.0
直方市	○ 144,021	144,036	▲ 0.0	93,725	93,725	0.0	25,810	25,810	0.0
飯塚市	141,300	141,300	0.0	78,200	78,200	0.0	23,733	23,733	0.0
田川市	136,019	136,019	0.0	67,807	67,807	0.0	20,607	20,607	0.0
柳川市	180,000	180,000	0.0	95,800	95,800	0.0	－	－	－
八女市	175,006	181,200	▲ 3.4	○ 86,174	132,700	▲ 35.1	＊ 29,400	31,000	▲ 5.2
筑後市	182,390	182,390	0.0	103,890	103,890	0.0	31,000	31,000	0.0
大川市	181,800	181,800	0.0	63,240	63,240	0.0	－	－	－
行橋市	○ 139,569	131,782	5.9	63,556	63,556	0.0	19,750	19,750	0.0
豊前市	150,000	150,000	0.0	68,580	68,580	0.0	34,017	34,017	0.0
中間市	128,000	128,000	0.0	69,620	69,620	0.0	14,560	14,560	0.0
小郡市	172,148	172,148	0.0	87,955	87,955	0.0	15,640	15,640	0.0
筑紫野市	152,132	152,132	0.0	52,344	52,344	0.0	20,962	22,102	▲ 5.2
春日市	－	－	－	－	－	－	30,354	30,354	0.0
大野城市	124,390	124,390	0.0	85,052	85,052	0.0	27,300	28,786	▲ 5.2
宗像市	151,700	151,700	0.0	55,000	55,000	0.0	20,562	20,562	0.0
太宰府市	163,690	163,690	0.0	○ 59,675	59,421	0.4	19,710	20,792	▲ 5.2
古賀市	141,000	141,000	0.0	58,100	58,200	▲ 0.2	22,750	24,000	▲ 5.2
福津市	165,495	165,495	0.0	83,820	83,820	0.0	23,736	23,736	0.0
うきは市	163,999	163,999	0.0	72,458	72,458	0.0	33,485	33,485	0.0
宮若市	151,018	151,018	0.0	43,679	43,679	0.0	32,155	32,155	0.0
嘉麻市	146,450	146,450	0.0	64,140	64,140	0.0	21,238	21,238	0.0
朝倉市	＊ 174,400	174,400	0.0	＊ 82,800	82,800	0.0	33,050	33,050	0.0
みやま市	166,900	175,000	▲ 4.6	98,900	97,000	2.0	21,000	22,000	▲ 4.5
糸島市	129,967	129,967	0.0	52,750	52,750	0.0	38,530	38,530	0.0
那珂川市	128,732	128,732	0.0	85,286	85,286	0.0	24,392	25,720	▲ 5.2
宇美町	141,470	141,470	0.0	61,830	61,830	0.0	21,310	22,480	▲ 5.2
篠栗町	151,451	151,451	0.0	52,680	52,680	0.0	21,469	22,647	▲ 5.2
志免町	136,000	136,000	0.0	48,450	48,450	0.0	－	－	－
須恵町	121,100	121,100	0.0	50,000	50,000	0.0	20,760	21,900	▲ 5.2
新宮町	120,312	120,312	0.0	73,145	73,145	0.0	22,637	22,637	0.0
久山町	151,500	151,500	0.0	73,260	73,260	0.0	22,069	23,270	▲ 5.2
粕屋町	151,619	151,619	0.0	62,850	62,850	0.0	12,116	12,116	0.0
芦屋町	○ 134,146	135,502	▲ 1.0	58,525	58,525	0.0	19,545	19,545	0.0
水巻町	125,400	125,400	0.0	72,000	72,000	0.0	18,800	18,800	0.0
岡垣町	141,170	141,170	0.0	73,120	73,120	0.0	21,880	21,880	0.0
遠賀町	137,970	137,970	0.0	78,770	78,770	0.0	21,900	21,900	0.0
小竹町	124,828	124,828	0.0	72,736	72,736	0.0	18,000	18,000	0.0
鞍手町	130,800	130,800	0.0	57,400	57,400	0.0	13,000	13,000	0.0
桂川町	136,178	136,178	0.0	79,018	79,018	0.0	14,275	14,275	0.0
筑前町	141,665	141,665	0.0	81,082	81,082	0.0	22,723	22,723	0.0
東峰村	141,370	141,370	0.0	51,590	51,590	0.0	32,413	32,413	0.0
大刀洗町	129,850	129,850	0.0	65,555	65,555	0.0	19,334	19,334	0.0
大木町	164,000	164,000	0.0	68,100	68,100	0.0	24,600	24,600	0.0
広川町	151,150	151,150	0.0	67,000	67,000	0.0	30,450	30,450	0.0
香春町	117,668	117,668	0.0	53,321	53,321	0.0	23,144	23,143	0.0
添田町	174,586	174,586	0.0	73,609	73,609	0.0	40,111	40,111	0.0
糸田町	134,602	134,602	0.0	64,251	64,251	0.0	18,329	18,329	0.0
川崎町	166,998	166,998	0.0	59,974	59,974	0.0	31,844	31,844	0.0
大任町	162,961	162,961	0.0	49,870	49,870	0.0	24,295	24,295	0.0
赤村	133,520	133,520	0.0	49,390	49,390	0.0	30,086	30,086	0.0
福智町	135,016	135,016	0.0	105,715	105,715	0.0	23,159	23,159	0.0
苅田町	130,122	130,122	0.0	38,117	38,117	0.0	13,666	13,666	0.0
みやこ町	178,329	178,329	0.0	○ 51,920	51,920	0.0	35,690	35,690	0.0
吉富町	118,049	118,049	0.0	56,365	56,365	0.0	9,197	9,197	0.0
上毛町	133,431	133,431	0.0	70,071	70,071	0.0	19,608	19,608	0.0
築上町	131,531	131,531	0.0	59,500	59,500	0.0	36,330	36,330	0.0
平均			▲ 0.1			▲ 0.6			▲ 1.2

（注1）「令和9年度基準地価格」欄の記号「＊」は、指定市町村であることを表し、「○」は基準地が変更となったことを表す。
（注2）「変動率」の平均は、各市町村の「変動率」の単純平均である。

（別紙３）

令和９年度土地評価替えスケジュール

○　令和８年　１月１日　　価格調査基準日
（不動産鑑定士等による標準宅地の鑑定評価）

○　　７月１日　　地価下落に伴う評価額の修正の基準日
（都道府県地価調査等を活用）

○　　９月 15 日　　指定市町村分基準地価格の審議（地方財政審議会）
固定資産評価基準に基づき総務大臣が調整する。

９月 16 日　　指定市町村分基準地価格の通知（総務省→県）

○　　11 月 18 日　　その他の市町村分基準地価格の審議（第 79 回福岡県固定資産評価審議会）
固定資産評価基準に基づき都道府県知事が指定市の基準地
価格との均衡を考慮し調整する。

11 月　　その他の市町村分基準地価格の通知（県→市町村）

標準宅地の価格決定
路線価の最終付設
各筆の土地についての画地計算
} 市町村

○　令和９年　１月　１日　　賦課期日（地方税法第３５９条）

○　　２月　　指定市町村分提示平均価額の審議（地財審）

〃　　通知（総務省→県）

○　　２月　　その他の市町村分提示平均価額の審議（第80回福岡県固定資産評価審議会）

○　　２月　　〃　　通知（県→市町村）

○　　～３月 31 日　　すべての土地の評価額の決定・・・市町村
（地方税法第４１０条）

○　　４月～　　土地課税台帳等閲覧制度の開始
（地方税法第３８２条の２）
土地価格等縦覧帳簿の縦覧（地方税法第４１６条）
路線価等の公開（地方税法第４１０条）
} 市町村

○　　４月～５月　　納税通知書の交付（地方税法第３６４条）

（別紙４）

福岡県固定資産評価審議会について

１　福岡県固定資産審議会の概要

地方税法第４０１条の２の規定に基づき、固定資産の評価に関する事項で知事が意見を求めたものについて調査審議を行う審議会です。

審議会の委員は、国の関係地方行政機関の職員、当該道府県の職員及び当該道府県の区域内の市町村の職員並びに固定資産の評価について学識経験を有する者が任命されます。

２　福岡県固定資産審議会委員

福岡国税局課税第一部資産評価官	中島（なかしま）　慎治（しんじ）
福岡法務局民事行政部不動産登記部門次席登記官	本田（ほんだ）　浩一郎（こういちろう）
北九州市財政・変革局税務部固定資産税課長	森園（もりぞの）　敏紀（としのり）
吉富町税務課長	奥本（おくもと）　恭子（やすこ）
不動産鑑定士	井手（いで）　江美（えみ）
福岡県農業協同組合中央会ＪＡ経営支援部部長	川口（かわぐち）　朋美（ともみ）
建築士	樋口（ひぐち）　はる香（か）
一般財団法人日本不動産研究所九州支社九州支社次長	松尾（まつお）　春仁（はるひと）
福岡県森林組合連合会代表理事専務	古賀（こが）　央（もとむ）
公立大学法人北九州市立大学国際環境工学部 建築デザイン学科教授	城戸（きど）　將江（まさえ）
福岡県市町村・地域振興部市町村行財政支援課長	和田（わだ）　徹（とおる）

３　会議の非公開

福岡県固定資産評価審議会規則によって会議は非公開とされています。

これは、福岡県固定資産評価審議会では、個々の納税者の固定資産に係る評価額を取り扱うため、それらの審議に関する情報を公開することにより、審議会における率直な意見交換若しくは意思決定の中立性が損なわれ、適正な審議が妨げられるおそれがあるためです。