令 和 ８ 年 １１ 月 ２ ７ 日
島 根 県 総 務 部 税 務 課
（担 当） 木 村
（電 話） ０８５２－２２－５０５９

各市町村の宅地に係る基準地価格について

１　令和９年度固定資産（土地）評価替え

市町村税である固定資産税の課税標準となる評価額は、３年に一度見直す（評価替えする）こととなっており、令和９年度は評価替え年度であるため、各市町村が新たな評価額により固定資産税の課税を行います。

各市町村の宅地に係る基準地価格については、固定資産評価基準に基づき、都道府県知事（指定市については総務大臣）が所要の調整を行うこととなっており、令和９年度の評価替えにあたって、令和８年１１月１９日（木）に開催された島根県固定資産評価審議会の意見を聞いたうえで、別表のとおり決定しましたので、これを公表します。

※　宅地に係る基準地価格

土地評価の適正な水準と均衡を図るために、各市町村に１カ所ずつ設けられた基準宅地の価格（評価額）であり、基準宅地とは各市町村において状況が類似する地区ごとに設けられた標準宅地の中で、単位地積当たりの適正な時価が最高の標準宅地（路線価を採用している市町村にあっては最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地）です。

基準地価格は、市町村における評価の過程において、価格評定の指標となるものであって、市町村内の土地評価の水準と市町村間の評価の均衡を決定づける重要な役割を有しているものです。

※　税額計算……税額＝評価額×特例率等×税率（標準税率１．４％）
　　└→ 課税標準額

２　土地評価の均衡化・適正化

（１）宅地の評価においては、評価の均衡化・適正化を図るため平成６年度評価替えから導入されている「地価公示価格、鑑定評価価格等の７割を目途とした評価」を令和９年度評価替えにおいても引き続き推進することとされています。

（２）各市町村においては、令和８年１月１日を価格調査基準日として、基準宅地を含む全標準宅地（県内で約 4,200 地点）について、不動産鑑定士による鑑定評価価格等を活用して評価を既に実施済みです。

３　地価下落に対応した評価額の修正

令和９年度評価替えにおいては、令和６年度評価替えに引き続き、地価の下落を評価額に反映させるため、価格調査基準日（令和８年１月１日）以降も地価が下落している地域においては、令和８年度島根県地価調査（価格時点：令和８年７月１日）の結果等を活用して、各市町村が評価額の修正を行うことができるとされています。

４　宅地に係る基準地価格の状況

各市町村の宅地に係る基準地価格の状況は次のとおりです。

（１）宅地の基準地価格の変動割合は、対令和６年度で最低が隠岐の島町の 0.906 倍、最高が松江市の 1.029 倍、単純平均が 0.966 倍となっています。

※益田市と隠岐の島町は変動率が同じ数値ですが、小数点第四位以下の数値が以下のとおりだったため、隠岐の島町を最低としました。

益田市：0.90645

隠岐の島町：0.90618

（２）評価額の変動割合ごとに全市町村を分けると、0.90 倍を超え 1.00 倍未満の市町村が 15 団体、1.00 倍の市町村が 3 団体、1.00 倍超の市町村が 1 団体となっています。

５　固定資産税額への影響

（１）基準地価格は、各市町村における標準宅地の最高価格であり、その価格と各標準宅地の価格との間で均衡化が図られています。

また、各筆の評価額については、標準宅地から各筆へ比準させるため、基準地価格の変動率が、そのまま各筆に適用されるものではありません。

（２）宅地の税負担の調整措置により負担水準（評価額に対する前年度課税標準額）が低い土地については、なだらかに税負担を引き上げていく仕組みがとられているため、評価額が下落していても税額が上がるという場合があります。

別表

令和９年度　宅地に係る基準地価格

（単位：円／㎡）

	市町村名	所　在　地	R6年度基準地価格 価格調査基準日 (R5.1.1現在) A	R9年度基準地価格 価格調査基準日 (R8.1.1現在) B	変動率 R6→R9 (調査基準日) (R5.1.1 → R8.1.1) (B/A-1) C	〔参考〕 前回変動率 R3→R6 (調査基準日) (R2.1.1 → R5.1.1) D
	松江市	朝日町　（主要地方道松江停車場線）	119,000	122,500	2.9 %	0.6 %
	浜田市	浅井町　（駅前東西通り）	68,320	65,870	▲ 3.6 %	0.0 %
	出雲市	今市町　（駅通り）	68,040	68,040	0.0 %	0.0 %
	益田市	駅前町　（駅前）	43,400	39,340	▲ 9.4 %	▲ 11.7 %
	大田市	大田町大田　（駅前）	25,900	25,480	▲ 1.6 %	▲ 6.3 %
○	安来市	安来町字川子（鳥取銀行安来支店付近）	37,450	34,510	▲ 7.9 %	▲ 8.7 %
	江津市	嘉久志町　（ゆめタウン江津付近）	31,290	29,190	▲ 6.7 %	▲ 7.3 %
	雲南市	三刀屋町三刀屋（みしまや三刀屋店付近）	30,520	30,520	0.0 %	0.0 %
	市平均		52,990	51,931	▲ 2.0 %	▲ 2.9 %
	奥出雲町	下横田　（純そば一風庵付近）	17,710	17,290	▲ 2.4 %	7.7 %
	飯南町	頓原　（頓原郵便局付近）	9,240	8,470	▲ 8.3 %	▲ 6.4 %
	川本町	川本　（山陰合同銀行川本支店付近）	11,550	10,500	▲ 9.1 %	▲ 9.3 %
	美郷町	粕渕　（邑智小学校付近）	9,450	9,170	▲ 3.0 %	▲ 4.3 %
	邑南町	矢上　（矢上小学校付近）	4,725	4,725	0.0 %	0.0 %
○	津和野町	後田　（役場津和野庁舎付近）	28,000	25,410	▲ 9.3 %	▲ 4.1 %
	吉賀町	六日市　（本町商店街）	11,060	10,220	▲ 7.6 %	▲ 8.1 %
	海士町	福井　（山陰合同銀行海士支店付近）	12,250	11,480	▲ 6.3 %	▲ 6.9 %
	西ノ島町	浦郷　（山陰合同銀行浦郷支店付近）	18,760	17,150	▲ 8.6 %	▲ 9.2 %
	知夫村	郡　（知夫小学校付近）	5,530	5,460	▲ 1.3 %	▲ 3.7 %
	隠岐の島町	西町八尾の一（山陰合同銀行西郷支店付近）	35,070	31,780	▲ 9.4 %	▲ 8.1 %
	町村平均		14,850	13,787	▲ 7.2 %	▲ 5.4 %
	県平均		30,909	29,848	▲ 3.4 %	▲ 4.6 %

（注）１ 欄外に○を付してある団体は、基準地を令和9基準年度に変更したことを示している。

２ 評価額の平均値は、各市町村の価格を単純平均したもの。

３ 破線は、国指定基準地

（参考）

令和９年度基準地価格変動割合の分布状況（対令和６年度評価額）

１．宅地

変　動　割　合	市　町　村　名	団体数	（参考） R6団体数
0．80倍以下		0	0
0．80倍超、0．90倍未満		0	1
0．90倍超、1．00倍未満	浜田市、益田市、大田市、安来市、江津市、奥出雲町、飯南町、川本町、美郷町、津和野町、吉賀町、海士町、西ノ島町、知夫村、隠岐の島町	15	12
1．00倍	出雲市、雲南市、邑南町	3	4
1．00倍超	松江市	1	2