参考

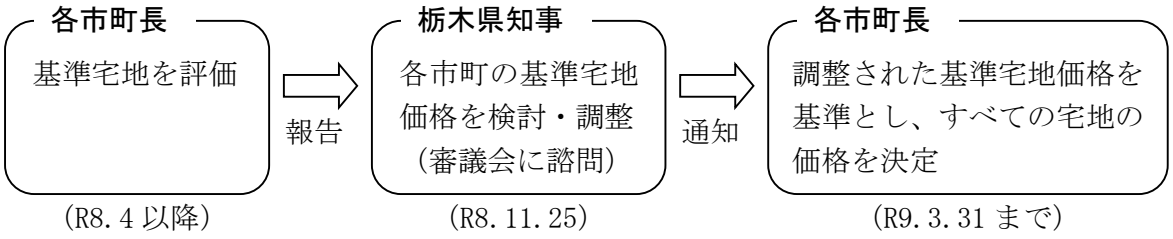
令和９年度の固定資産の評価替え（土地）における各市町の基準宅地価格について

令和８（2026）年11月27日
栃木県総合政策部市町村課

令和９年度の固定資産の評価替え（土地）における各市町の基準宅地価格について、令和８年11月25日に開催された第84回栃木県固定資産評価審議会（会長：阪上京子）に意見を求めたところ、原案のとおり了承されましたので、お知らせします。

基準宅地価格：　基準宅地（＝各市町の標準宅地のうち最高価格であるもの）の正面路線価又は基準宅地の１㎡当たり価格

１　評価替えの流れ



２　審議事項等

令和９年度は、固定資産の評価替えを行う年度であり、各市町では、令和８年１月１日を土地の価格調査基準日として、評価替えに向けた事務作業を進めているところである。

第84回栃木県固定資産評価審議会においては、各市町が評価した令和９年度基準宅地価格について、市町間の評価の均衡が図られているか等を審議した。

今後、各市町は、当審議会において了承された基準宅地価格を基準として、令和９年３月31日までにすべての宅地の価格を決定する。

３　令和９年度基準宅地価格の概要

⑴　基準宅地の３年間（令和５年１月１日～令和８年１月１日）の価格変動率は、県平均で△0.4%、市平均で1.9%、町平均で△3.3%（いずれも単純平均）となった。

⑵　県全体の価格変動率は、前回（令和６年度評価替え）の３年間（令和２年１月１月～令和５年１月１日）の価格変動率（△3.6%）と比較すると、下落幅が縮小した。

基準宅地価格については、下落から上昇に転じた５市町（佐野市・小山市・真岡市・上三川町・高根沢町）を含む９市町（左記に加え、宇都宮市・日光市・下野市・壬生町）で上昇したほか、２市（鹿沼市・さくら市）で下落から横ばいとなった。一方で、その他の14市町では引き続き下落した。

⑶　県内で最高の基準宅地価格は、宇都宮市（駅前通り３丁目：市道８号線）の350,000円/㎡であった。

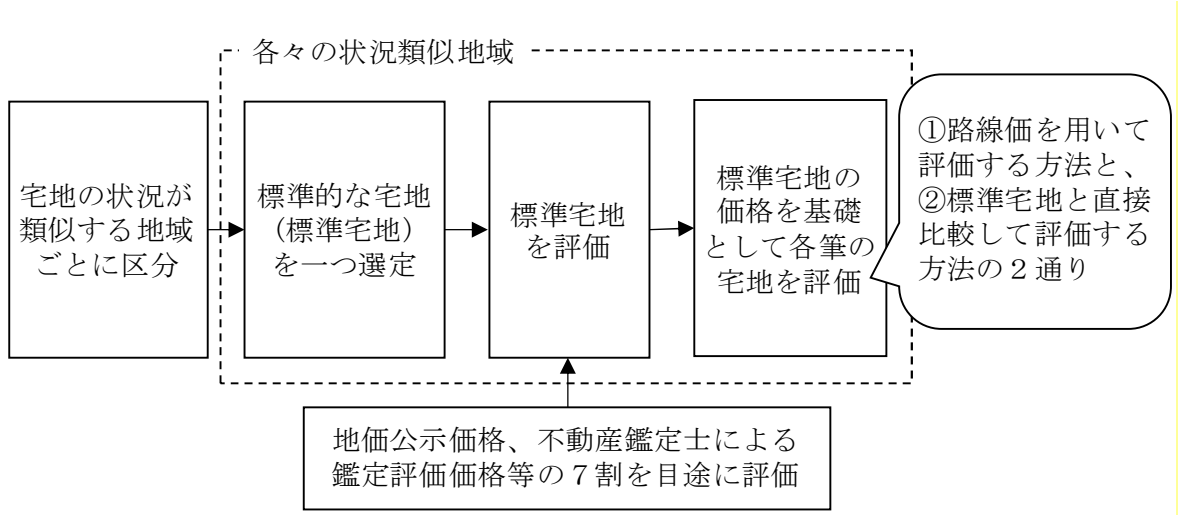
《参考》

◎　固定資産の評価替えについて

固定資産税及び都市計画税の算定基礎となる固定資産（土地・家屋）の価格は、資産価値の変動に対応するため、原則として３年ごとに見直すこととされており、これを固定資産の評価替えという。

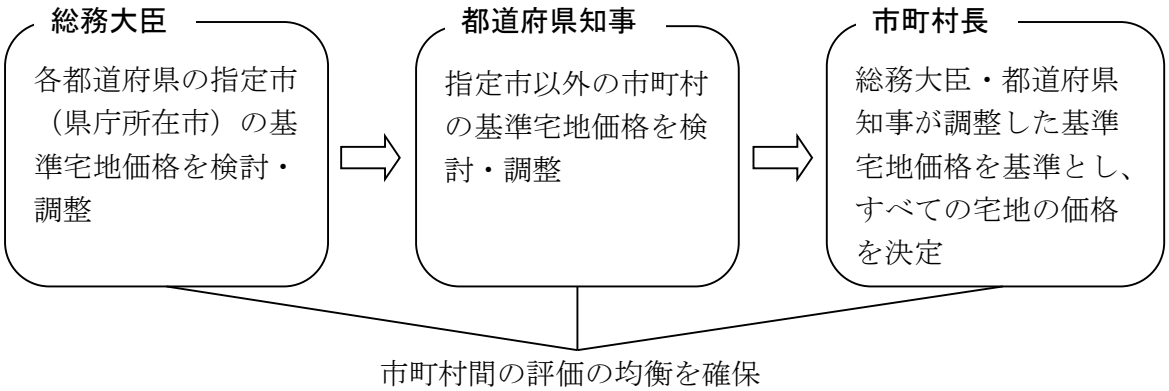
令和９年度が次回の評価替え年度であり、評価替えの実施に当たって土地の価格を調査する基準日（＝価格調査基準日）は、令和８年１月１日とされている。

◎　宅地の評価方法について



令和９年度評価替えにおける標準宅地は、県内で約9,200地点あるが、このうち、各市町の中で最高価格の標準宅地が、今回の審議対象とされている基準宅地である。

◎　基準宅地価格の検討・調整について



栃木県では地方税法の規定により、知事が栃木県固定資産評価審議会に対して意見を求め、同審議会の答申を得て、基準宅地価格の調整を図っている。

なお、総務大臣によって調整された指定市の令和９年度基準宅地価格については、令和８年９月15日に開催された地方財政審議会第44回固定資産評価分科会で報告されている。