

令和7年地価公示 資料①

1	各種数値の求め方及び対象地域について	1
2	地価公示の概要	2
3	地価公示の地点数について	6
4	価格形成要因等の概要	8
5	平均変動率の推移(住宅地)	14
6	平均変動率の推移(商業地)	15
7	市町別・用途別平均変動率表	16
8	時系列平均価格・平均変動率(佐賀県)	18
9	上昇・横ばい・下落地点数の推移	19
10	住宅地の高価格順位表	20
11	住宅地の変動率順位表(高位)	21
12	住宅地の変動率順位表(低位)	22
13	商業地の高価格順位表	23
14	商業地の変動率順位表(高位)	24
15	商業地の変動率順位表(低位)	25
16	最高価格地点(住宅地・商業地)の推移	26
17	住宅地、商業地の最大下落率及び標準地の状況	27
18	全国の状況(国土交通省記者レク資料より抜粋)	28
19	令和7年地価公示代表幹事連絡先	40
20	国土交通省都道府県別担当官一覧	41

1 各種数値の求め方及び対象地域について

平均価格	$\Sigma \text{価格} \div \text{地点数}$ (10の位を四捨五入)
変動率	$(\text{当年価格} - \text{前年価格}) \times 100 \div \text{前年価格}$ (小数点第2位を四捨五入)
変動率和	$\Sigma \text{変動率}$
平均変動率	$\Sigma \text{変動率} \div \text{継続地点数}$ (小数点第2位を四捨五入)
順位表(変動率)	継続地点の変動率を少数点第5位まで算出(少数点第6位を四捨五入)し、その数値をもって順位を決定する。(少数点第5位までが同一の場合は都道府県市区町村コードに準ずる。)
対象地域	都市計画区域を定めている10市6町を対象地域としており、玄海町、大町町、江北町及び太良町の4町については、対象地域外となっている。

2 令和7年 地価公示の概要

1 用途別平均価格及び対前年平均変動率

年	用途		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	R7	平均変動率(%)	2.2		3.4		3.4		11.0	
	平均価格(円/㎡)	35,000		18,200		68,300		56,000		
	総地点	88	87	1	1	42	41	3	3	
R6	平均変動率(%)	1.7		5.4		2.7		10.1		
	平均価格(円/㎡)	33,600		17,600		66,000		50,000		
	総地点	90	89	1	1	43	41	3	3	

2 住宅地の平均価格及び対前年平均変動率

年	区分		県平均
	R7	平均変動率(%)	
	平均価格(円/㎡)	35,000	
R6	平均変動率(%)	1.7	
	平均価格(円/㎡)	33,600	

【市町の状況／対前年平均変動率(高位順)】

年	市町名		1.基山町	2.鳥栖市	3.佐賀市	4.吉野ヶ里町	5.武雄市
	R7	平均変動率(%)	5.2	3.7	3.5	2.5	2.1
	継続地点数	4	15	24	4	3	
年	市町名		1.基山町	2.鳥栖市	3.佐賀市	4.吉野ヶ里町	5.上峰町
	R6	平均変動率(%)	3.4	3.3	2.8	2.2	1.1
	継続地点数	4	15	24	4	2	

【市町の状況／対前年平均変動率(低位順)】

年	市町名		1.多久市	2.神埼市	3.有田町	4.鹿島市	5.白石町
	R7	平均変動率(%)	△ 0.6	△ 0.6	△ 0.5	△ 0.2	△ 0.1
	継続地点数	3	2	4	3	2	
年	市町名		1.有田町	2.多久市	3.神埼市	4.鹿島市	5.白石町
	R6	平均変動率(%)	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.2	0.0	0.0
	継続地点数	4	3	2	3	2	

※平均変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第1位以下小数点第5位までの値による。

【上昇率最大】

年	標準地番号	所在地	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	R5 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R7	佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字 円蔵院角365番24	67,000	61,000		9.8
R6	佐賀-26	佐賀市兵庫北5丁目151番		82,500	77,500	6.5

【下落率最大】

年	標準地番号	所在地	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	R5 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R7	佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字 松尾口甲1925番	8,590	8,800		△ 2.4
R6	佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字 松尾口甲1925番		8,800	9,000	△ 2.2

【最高価格】

年	標準地番号	所在地	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	R5 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R7	佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番	89,000	82,500		7.9
R6	佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外		85,000	82,600	2.9

3 商業地の平均価格及び対前年平均変動率

年		区分	県平均
R7	平均変動率(%)		3.4
	平均価格(円/㎡)		68,300
R6	平均変動率(%)		2.7
	平均価格(円/㎡)		66,000

【市町の状況／対前年平均変動率(高位順)】

年		市町名					
		1.佐賀市	2.鳥栖市	3.みやき町	4.嬉野市	5.唐津市	
R7	平均変動率(%)	9.0	6.2	0.4	0.4	0.2	
	継続地点数	14	4	1	2	6	
年		市町名					
		1.佐賀市	2.鳥栖市	3.嬉野市	4.唐津市	5.吉野ヶ里町	6.みやき町
R6	平均変動率(%)	7.1	5.2	0.3	0.2	0.0	0.0
	継続地点数	14	4	2	6	1	1

※平均変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第1位以下小数点第5位までの値による。

【市町の状況／対前年平均変動率(低位順)】

年		市町名				
		1.神崎市	2.武雄市	3.有田町	4.伊万里市	5.鹿島市
R7	平均変動率(%)	△ 5.7	△ 1.3	△ 0.7	△ 0.7	△ 0.5
	継続地点数	1	3	2	2	1
年		市町名				
		1.神崎市	2.武雄市	2.鹿島市	4.有田町	5.伊万里市
R6	平均変動率(%)	△ 3.8	△ 1.1	△ 1.1	△ 0.7	△ 0.7
	継続地点数	1	3	1	2	2

※平均変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第1位以下小数点第5位までの値による。

【上昇率最大】

年	標準地番号	所在地	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	R5 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R7	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外	133,000	111,000		19.8
R6	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外		111,000	97,500	13.8

【下落率最大】

年	標準地番号	所在地	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	R5 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R7	神埼5-1	神崎市神埼町田道ヶ里字 駅二本松2250番1外	33,300	35,300		△ 5.7
R6	神埼5-1	神崎市神埼町田道ヶ里字 駅二本松2250番1外		35,300	36,700	△ 3.8

【最高価格】

年	標準地番号	所在地	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	R5 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R7	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	297,000	272,000		9.2
R6	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1		272,000	260,000	4.6

*佐賀5-10は平成19年から19年連続最高価格地点である。

3 令和7年 地価公示の地点数について

1 地点数について

総地点数:134地点(うち継続地点数132地点)

2 選定替地点について

選定替:1地点(みやき-1)

標準地番号	旧所在地	新所在地	選定替の理由
みやき-1	三養基郡みやき町大字 白壁字七ノ幡2484番10外	三養基郡みやき町大字 白壁字六ノ幡2605番29	代表性の欠如による 選定替

3 「隔年調査」地点について

「隔年調査」は、地価公示の機能の強化を図るため、地価動向が安定している地域等の一部の標準地について隔年で調査が行われるとともに、地価の個別化・多極化が見られる地域において新たな標準地を設定するもの。

令和7年地価公示では、隔年調査に加え、一部の地点が廃止されることとなり、前回調査の隔年調査(休止)地点から2地点、通常の調査地点から1地点、計3地点が廃止された。

また、令和7年地価公示では一部の標準地番号が変更となった。

■標準地番号の変更

標準地番号	旧標準地番号	所在地	変更理由
佐賀-20	(旧)佐賀-26	佐賀市兵庫北5丁目151番	(旧)佐賀-20の廃止に伴い、 (旧)佐賀-26を(新)佐賀-20とした。
佐賀5-7	(旧)佐賀5-15	佐賀市兵庫北4丁目185番外	(旧)佐賀5-7の廃止に伴い、 (旧)佐賀5-15を(新)佐賀5-7とした。
佐賀5-15	(旧)佐賀5-301	佐賀市巨勢町大字牛島字 二本松576番44外	令和5年地価公示で新設された地点 を連番化した。
佐賀5-16	(旧)佐賀5-302	佐賀市高木瀬西3丁目 1484番2	令和5年地価公示で新設された地点 を連番化した。
小城-4	(旧)小城-5	小城市三日月町堀江字深町 396番20	(旧)小城-4の廃止に伴い、 (旧)小城-5を(新)小城-4とした。
佐賀嬉野5-2	(旧)佐賀嬉野5-201	嬉野市嬉野町大字下宿甲 4713番5外	令和3年地価公示で新設された地点 を連番化した。

※地点の廃止に伴い欠番となった標準地番号には、「連番末尾」の標準地が繰上げて付番された。

※令和3年・令和5年に新設された地点の標準地番号が変更され、同一用途の連番末尾の番号の次から順に付番された。

□隔年調査地点(実施)

標準地番号	所在地	備考
佐賀5-12	佐賀市高木瀬町大字長瀬字坪ノ上一本杉986番1	R5地価公示…調査 R6地価公示…休止

□隔年調査地点(休止)

標準地番号	所在地	備考
佐賀-3	佐賀市木原3丁目29番28	R5地価公示…休止 R6地価公示…調査
佐賀5-9	佐賀市中央本町86番外	R5地価公示…休止 R6地価公示…調査
唐津5-4	唐津市和多田本村3983番1	R5地価公示…休止 R6地価公示…調査

□隔年調査地点(廃止)

標準地番号	旧標準地の所在地	備考
(旧)佐賀-20	佐賀市大和町大字久池井字二本松1543番41	R5地価公示…調査 R6地価公示…休止
(旧)佐賀5-7	佐賀市唐人2丁目104番	R5地価公示…調査 R6地価公示…休止
(旧)小城-4	小城市牛津町下砥川字蒲原782番2	R6地価公示…調査

□令和3年、令和5年地価公示で新設された地点

標準地番号	旧標準地番号	所在地
佐賀嬉野5-2	(旧)佐賀嬉野5-201	嬉野市嬉野町大字下宿甲4713番5外
佐賀5-15	(旧)佐賀5-301	佐賀市巨勢町大字牛島字二本松576番44外
佐賀5-16	(旧)佐賀5-302	佐賀市高木瀬西3丁目1484番2

4 価格形成要因等の概要

(佐賀県代表幹事)

(令和7年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対前年平均変動率+2.2%(+1.7%)で令和元年から7年連続のプラス。若干ながらも上昇幅が4年連続で拡大。 ・県全体の平均価格は35,000円/㎡(前年33,600円/㎡)で、うち市部が38,000円/㎡(前年36,400円/㎡)、郡部が23,400円/㎡(前年22,200円/㎡)とどちらもアップした。 ・佐賀市や鳥栖市、並びにその周辺市町の利便性の良いエリアの需要が続いている。 ・就業機会の多い都市部への通勤の便が良くなく、一次取得層等の実需が乏しいエリアや農漁家の見られるエリアなどの地価は軟調なままである。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・佐賀市の平均変動率は前年の+2.8%から+3.5%と上昇幅が拡大した。 ・佐賀市の平均価格は47,900円/㎡(前年45,400円/㎡)であった。 ・足の便の良い中心部や人気校区、近年区画整理された兵庫エリアの需要が底堅い。 ・生産年齢人口割合が相対的に高位にある校区では大手ビルダー等の用地需要が続いており、エンドユーザーの用地需要と競合して価格は強含んだ状況が続いている。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・唐津市では福岡寄りに位置する鏡地区の需要が引続き底堅い。一方、西唐津以西や旧郡部の需要は乏しく、特に交通の便に恵まれない上場地区は軟調さが続いている。市の平均変動率は+0.9%と前年+0.7%より僅かに上昇幅が広がり、平均価格も29,700円/㎡(前年29,200円/㎡)と上昇した。 ・鳥栖市は国勢調査ベースで人口増の都市。中心エリアでは開発余地が限られつつあり、郊外寄りにミニ開発が広がっている。郊外寄りの立地でも従前相場より高位に価格設定されるケースが少なくないが、価格水準が上がっても在庫化することなく消化は概ね順調である。対前年平均変動率は+3.7%と前年の+3.3%から上昇幅が拡大した。平均価格も47,700円/㎡と前年45,700円/㎡から伸びた。 ・伊万里市の中心エリア付近は供給が少なく需給がややタイトな状況にある。郊外部のSUMCO長浜工場周辺でもミニ開発が見られた。対前年平均変動率は+0.7%と前年の+0.2%から上昇幅が僅かながら拡大した。平均価格は27,300円/㎡(前年27,100円/㎡)であった。 ・武雄市では令和元年8月末と令和3年8月に大雨被害に見舞われた地域があり、商業地の調査地点にはその影響が残るところもある。甘久地区のやや標高のある高校廃校跡の開発に続き、その周囲に拡大したミニ開発も浸水リスクを避けたユーザーの引合いを得て消化は概ね順調である。また、国道34号背後の福岡地区や武雄川以南の永島地区でミニ開発が比較的活発に続き、順調に需要を取り込んでいる。 <p>前年の横這い圏の動きから上昇基調に移り、対前年平均変動率は+2.1%と前年+0.3%からは明確に上昇幅が拡大した。平均価格は27,700円/㎡と前年の26,900円/㎡から3%伸びた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・郡部では、佐賀市以東の三神地区の需要が引続き堅調で対前年平均変動率がマイナス圏の町が前年に続いて無かった。また、鳥栖市やその北にあって福岡県境と接する基山町の住宅地の強含み感が続いている。
-------------	---

商 業 地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対前年平均変動率は+3.4%(+2.7%)で4年続けてプラス圏を維持するとともに上昇幅が拡大した。 ・県全体の平均価格は68,300円/㎡で前年66,000円/㎡から上昇した。内訳としては市部が74,100円/㎡(前年71,400円/㎡)とアップする一方で、郡部は25,400円/㎡(前年25,500円/㎡)とダウンした。 ・佐賀駅や鳥栖駅の周りではマンション用地や事業用地などの多様な用途の需要が競合し続ける中、供給は限られるため強含み感が続いている。 ・ロードサイド立地タイプは規模がまとまっていることはもとより、足元人口が厚いロケーションや周囲から購買力を吸い上げることが可能な交通の要衝箇所等の好アクセスのロケーションは引合いが競合しやすい。一方、出店拡大で成長を志向する複数のディスカウンターが攻勢をかける結果、商圏を奪われる形で在来店舗が苦戦するケースや、売地等はあっても立地上の魅力が薄れて流動性が低下する地域も見られる。 ・旧郡部などに点在する在来の商店街はそのほとんどが買い物場所としての魅力を失っている。自動車来客ニーズとのミスマッチのみならず、商品調達力や値付け等営業全般において大中規模の流通店舗に対して競争力の劣るケースが多い。 <p>② 県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・佐賀市は平均変動率+9.0%と前年の+7.1%から上昇幅が一層拡大した。マーケットの牽引役は引続きマンションデベロッパーや企業の事業用地ニーズ、賃貸物件への投資ニーズ等と見られる。佐賀駅周辺では200千円/坪・種を超える取引が珍しくなくなりつつあるほか、ホテルの稼働も概ね好調を維持している様子である。ホテル用地を求める引合いもあり、成約を強く意識した取得目線に変わりつつある模様。駅前広場やロータリーが生まれ変わったのに続き、「ほこみち」指定を受けた駅南北の目抜き通りもリニューアルされてイベント開催が増えている。2024年国スポの会場となったSAGAサンライズパーク(令和5年5月オープン)では県内外から集客するイベントが次々に開催されており、持続性に期待がかかる。 ・歓楽街限界でも従来の水準を上回る取引も見られ、流動性が回復している様子が窺える。コロナ禍で退店した店舗跡への新規出店も複数見られる。 ・旧郡部には弱含みな地域もあるが、足元人口の減少や店主の高齢化など人口構造の変化によるところが少なくない。 ・佐賀市の平均価格は115,000円/㎡(前年110,500円/㎡)であった。なお、前年休止だった隔年調査地点が今回含まれているほか、廃止された地点が存在することに留意する必要がある。 <p>③ 県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・唐津市は前年同様に平均変動率+0.2%だった。平均価格は36,200円/㎡(前年38,800円/㎡)であった。(唐津5-4が今回休止地点だったことの影響あり) 中心市街地の中で再開発ビル「KARAE」が核となる五福の縁結び通りはまだ客足は少ないながらも引続き新規出店の動きが見られた。合併した旧郡部についてはその多くが生産年齢層の減少及び老年層の増加を背景に引合いが低調なままである。 ・鳥栖市は+6.2%で前年の+5.2%からプラス幅が一層拡大した。平均価格は91,200円/㎡(前年85,800円/㎡)であった。 企業の進出、人口増といった追い風を受けて中心部でも特に路面階の店舗が供給不足である。北部丘陵の弥生が丘では、エリアのイメージと集客力を牽引するプレミアムアウトレットが令和元年秋の増設後、コロナ禍の苦境を経てからも変わらず卓越した競争力を発揮している。幸津町の新産業集積エリアへのアサヒビールの進出・稼働開始が延期されたが工業用地マーケットにネガティブな見方は見当たらない。
-------------	---

商業地	<p>・伊万里市は中心市街地の引合いが低調なままである。西九州自動車道の延伸事業が進捗する中、郊外の商業地に対する引合いは強い。標準地はいずれも在来の市街地に存し下落が続くが、平均変動率は▲0.7%と前年同率で小幅だった。平均価格は27,400円/㎡(前年27,600円/㎡)であった。</p> <p>・武雄市は武雄5-3付近が令和元年8月末の豪雨に続いて令和3年8月の大雨でも浸水し、移転退出する企業が見られた。令和5年秋に土地を2m程嵩上げて再スタートする店舗もあったが浸水リスクを懸念する事業者は少ない。3地点の平均変動率は▲1.3%と前年の▲1.1%から下落幅が僅かながら拡大した。平均価格は43,700円/㎡(前年44,100円/㎡)であった。</p>
工業地	<p>① 県全体の地価動向と要因</p> <p>・県内では鳥栖市の3地点のみである。対前年平均変動率が+11.0%とタイトな需給を反映して前年の+10.1%からさらに拡大した。平均価格も56,000円/㎡(前年50,000円/㎡)と大きく上がった。</p> <p>・物流をはじめとした工業用地の引合いはJCTのある鳥栖を中心としてその周囲に及んでいるが、供給が非常に限られており市場参加者の価格目線は上昇基調である。鳥栖・基山エリアの物件供給が待たれるところ、小郡市や朝倉市へ需要の流出が見られたが新産業エリアに対する引合いで鳥栖エリアの需要の根強さが再認識された。鳥栖市姫方町の物効法を絡めた物流施設開発プロジェクトの一つが竣工間近である。他のプロジェクトも順調に進められている模様。</p> <p>・価格は物流ニーズが牽引しているが、三神エリアでは製造業の進出も複数見られる。取得価格が従来の工業地価の目線を大幅に上回る事例が確認されており今後の動向を注視していく。</p>
<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>■九州自動車道鳥栖JCT南方約3kmの位置に建設された「小郡鳥栖南スマートIC」が令和6年6月に開通した。</p> <p>■佐賀県と鳥栖市の連携プロジェクトである、新たな産業団地「(仮称)サザン鳥栖クロスパーク」の開発事業者として令和6年6月に東急不動産株式会社・日本国土開発株式会社・丸紅株式会社により構成されるコンソーシアムが選定され、鳥栖市と基本協定書を締結した。佐賀県では初となる官民連携により現在農地の34haが開発される予定で、先進的物流施設の開発に加え、製造業等の企業誘致を行い、国内生産拠点等の整備を進めると同時に、GX・DXを軸として新たなインダストリアルパークを開発する旨が公表されている。</p> <p>■長崎自動車道「東脊振IC」を擁する吉野ヶ里町にシリコンウエハー製造大手のSUMCOが取得予定の県営産業用地22haの造成が着工された。</p> <p>現在の主力工場である伊万里市の久原工場敷地内で設備投資額2,015億円とされる増設工事が進捗中の中で発表された経緯があるが、半導体関連市場の拡大見通しを知らしめた。</p> <p>■有明海沿岸道路は軟弱地盤地帯の難工事ながら、福岡県側から接続する佐賀市内の国土交通省施工区間や白石町内の佐賀県施工区間で整備が進捗中。令和3年7月供用開始の六角川大橋を含む区間である芦刈南IC～福富IC間が開通して以降、大型車両をはじめとして交通量が目に見えて増えた。さらに令和4年11月に福岡県側の大野島IC～佐賀市の諸富IC(1.7km)が開通し、それまで国道208号や大牟田川副線を利用していた貨物車両等の利用が増えたほか、週末は福岡県南部と佐賀市との間を移動するマイカー等で渋滞が発生する頻度が増えた。佐賀市では市南部の物流拠点構想実現に向けた動きがあるが今のところ具体性は無い。</p> <p>■有明海沿岸道路と接続される佐賀唐津道路の一部区間である佐賀道路(嘉瀬～鍋島間4.2km)が令和2年6月に着工。供用開始時期は未定だが当該事業に伴う移転のための宅地開発や代替施設建設が進み、嘉瀬・鍋島付近の開発余地が急速に減少した。</p>	

<p>■武雄温泉駅～長崎駅間で西九州新幹線が開通して2年が経過。新たに開業した嬉野温泉駅は停車本数が主要駅の半数以下であるが、駅前には「道の駅」に隣接する宿泊特化型のフェアフィールド・バイ・マリオット・佐賀嬉野温泉やトヨタレンタカーに続き、飲食店舗「まるくキッチン」がオープンした。</p> <p>市街地側でもJR九州による高級旅館の嬉野八十八が広大な旧神泉閣跡にオープンしたほか、地場の吉田屋による新施設が続々オープンし集客している。岩屋川内の旧ユニープラッツ跡のホテル開発もボーリング等の動きが見られた。</p> <p>■韓国のIT企業サイカンホールディングスが多久市のタニグチから天山カントリークラブなど3つのゴルフ場の運営企業を買収。サイカンホールディングスとしては平成19年に買収した武雄・嬉野カントリークラブ以来のゴルフ場取得。韓国からのプレー客が多く来場している様子。</p> <p>■三井住友信託銀行佐賀支店が令和5年9月11日に中央信託銀行時代から店を置いていた松原1丁目から佐賀駅北口のビル内に移転オープン。県庁北側の旧長崎街道境界の商業エリアから佐賀駅周辺へ移転する金融機関は、福岡銀行、三井住友銀行に続く動き。旧長崎街道付近には地価公示標準地・佐賀5-9(令和7年は休止)があり、佐賀駅北口付近には同・佐賀5-1、南口付近には同・佐賀5-10がある。</p>

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.2% (+1.7%)	56 (54)	17 (21)	14 (14)	87 (89)
佐賀市	+3.5% (+2.8%)	20 (20)	1 (1)	3 (3)	24 (24)
唐津市	+0.9% (+0.7%)	4 (4)	5 (5)	2 (2)	11 (11)
鳥栖市	+3.7% (+3.3%)	13 (13)	2 (2)	0 (0)	15 (15)
伊万里市	+0.7% (+0.2%)	2 (1)	1 (2)	0 (0)	3 (3)
武雄市	+2.1% (+0.3%)	3 (1)	0 (2)	0 (0)	3 (3)

(2) 商業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.4% (+2.7%)	23 (21)	6 (6)	12 (14)	41 (41)
佐賀市	+9.0% (+7.1%)	13 (13)	1 (1)	0 (0)	14 (14)
唐津市	+0.2% (+0.2%)	3 (3)	1 (1)	2 (2)	6 (6)
鳥栖市	+6.2% (+5.2%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
伊万里市	-0.7% (-0.7%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
武雄市	-1.3% (-1.1%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R7 変動率	R7 地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+11.0% (+10.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)
鳥栖市	+11.0% (+10.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	佐賀市兵庫北5丁目151番	89,000円/㎡	+7.9% (+6.5%)	利便性の良さ、相対的希少性から需要が強い。
	商業地	佐賀5-10 佐賀市駅前中央1丁目152番1	297,000円/㎡	+9.2% (+4.6%)	佐賀駅周辺は多様な需要が競合する一方、供給が限定的で、地価上昇が続いている。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地	佐賀10 佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	67,000円/㎡	+9.8% (+4.8%)	文教エリアとしてのイメージも手伝って需給がタイトになっている。
	商業地	佐賀5-2 佐賀市大財3丁目184番外	133,000円/㎡	+19.8% (+13.8%)	利便性の良さからマンション用地の需要が強い。周辺で従来の相場を上回る高額取引が多い。
下落率1位	住宅地	佐賀有田-4 西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番	8,590円/㎡	-2.4% (-2.2%)	山裾に位置し、小学校、商業施設等から遠い、引合いが少なく、空家が増えている。
	商業地	神埼5-1 神埼市神埼町田道々里駅二本松2250番1外	33,300円/㎡	-5.7% (-3.8%)	市役所・高校・病院の移転が続き、商業地としての需要が弱い。

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

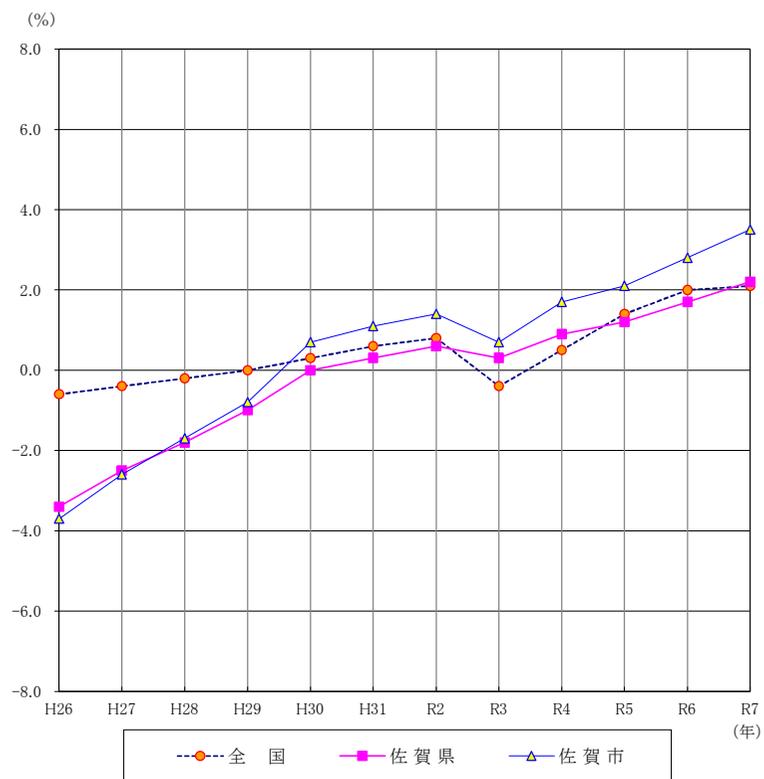
区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地	佐賀市兵庫北5丁目151番	89,000円/㎡	+7.9% (+6.5%)	同上
	商業地	佐賀5-10 佐賀市駅前中央1丁目152番1	297,000円/㎡	+9.2% (+4.6%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地	佐賀10 佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	67,000円/㎡	+9.8% (+4.8%)	同上
	商業地	佐賀5-2 佐賀市大財3丁目184番外	133,000円/㎡	+19.8% (+13.8%)	同上

※変動率の下限()は、前回公示の変動率。

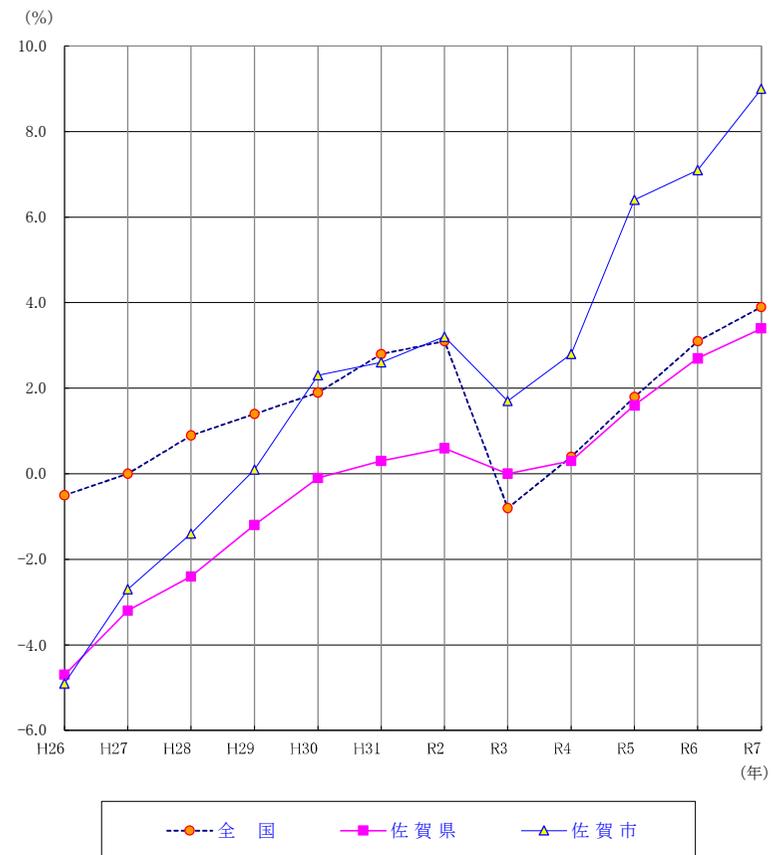
※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

5 平均変動率の推移(住宅地)



6 平均変動率の推移(商業地)



(単位:%)

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全国	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	△ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1
佐賀県	△ 3.4	△ 2.5	△ 1.8	△ 1.0	0.0	0.3	0.6	0.3	0.9	1.2	1.7	2.2
佐賀市	△ 3.7	△ 2.6	△ 1.7	△ 0.8	0.7	1.1	1.4	0.7	1.7	2.1	2.8	3.5

(単位:%)

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全国	△ 0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	△ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9
佐賀県	△ 4.7	△ 3.2	△ 2.4	△ 1.2	△ 0.1	0.3	0.6	0.0	0.3	1.6	2.7	3.4
佐賀市	△ 4.9	△ 2.7	△ 1.4	0.1	2.3	2.6	3.2	1.7	2.8	6.4	7.1	9.0

7 市町別・用途別平均変動率表

(1) 全体

区 分	住宅地				宅地見込地				商業地				工業地			
	R6		R7													
	変動率 (%)	継続地点数														
佐賀市	2.8	24	3.5	24					7.1	14	9.0	14				
唐津市	0.7	11	0.9	11					0.2	6	0.2	6				
鳥栖市	3.3	15	3.7	15	5.4	1	3.4	1	5.2	4	6.2	4	10.1	3	11.0	3
多久市	△ 0.4	3	△ 0.6	3					△ 0.4	1	△ 0.4	1				
伊万里市	0.2	3	0.7	3					△ 0.7	2	△ 0.7	2				
武雄市	0.3	3	2.1	3					△ 1.1	3	△ 1.3	3				
鹿島市	0.0	3	△ 0.2	3					△ 1.1	1	△ 0.5	1				
小城市	0.9	5	1.6	4					△ 0.6	2	△ 0.3	2				
嬉野市	0.7	2	0.5	2					0.3	2	0.4	2				
神崎市	△ 0.2	2	△ 0.6	2					△ 3.8	1	△ 5.7	1				
吉野ヶ里町	2.2	4	2.5	4					0.0	1	0.0	1				
基山町	3.4	4	5.2	4												
上峰町	1.1	2	0.0	2												
みやき町	0.3	2	1.1	1					0.0	1	0.4	1				
有田町	△ 0.6	4	△ 0.5	4					△ 0.7	2	△ 0.7	2				
白石町	0.0	2	△ 0.1	2					△ 0.4	1	0.0	1				
県	1.7	89	2.2	87	5.4	1	3.4	1	2.7	41	3.4	41	10.1	3	11.0	3
九州・沖縄	2.9	1657	3.1	1631	1.3	12	1.5	13	3.3	743	3.6	749	5.1	90	6.0	91
全 国	2.0	18046	2.1	17746	0.5	67	0.7	67	3.1	6451	3.9	6427	4.2	1041	4.8	1045

(2) 順位表

○住宅地对前年平均変動率順位(高位)

順位	市町名	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
1 (1)	基山町	39,400	5.2
2 (2)	鳥栖市	47,700	3.7
3 (3)	佐賀市	47,900	3.5
4 (4)	吉野ヶ里町	21,200	2.5
5 (9)	武雄市	27,700	2.1
6 (6)	小城市	27,200	1.6
7 (9)	みやき町	24,600	1.1
8 (7)	唐津市	29,700	0.9
9 (11)	伊万里市	27,300	0.7
10 (8)	嬉野市	22,700	0.5
11 (5)	上峰町	18,700	0.0
12 (12)	白石町	13,500	△ 0.1
13 (13)	鹿島市	23,700	△ 0.2
14 (16)	有田町	16,200	△ 0.5
15 (14)	神崎市	21,600	△ 0.6
16 (15)	多久市	12,600	△ 0.6
	佐賀県	35,000	2.2

○商業地对前年平均変動率順位(高位)

順位	市町名	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
1 (1)	佐賀市	115,000	9.0
2 (2)	鳥栖市	91,200	6.2
3 (5)	みやき町	23,300	0.4
4 (3)	嬉野市	47,100	0.4
5 (4)	唐津市	36,200	0.2
6 (5)	吉野ヶ里町	27,000	0.0
6 (7)	白石町	24,400	0.0
8 (9)	小城市	31,100	△ 0.3
9 (7)	多久市	24,700	△ 0.4
10 (12)	鹿島市	36,500	△ 0.5
11 (10)	伊万里市	27,400	△ 0.7
12 (11)	有田町	26,300	△ 0.7
13 (12)	武雄市	43,700	△ 1.3
14 (14)	神崎市	33,300	△ 5.7
	基山町		
	上峰町		
	佐賀県	68,300	3.4

※()は昨年調査の順位

※平均変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第1位以下小数点第5位までの値による。

8 時系列平均価格・平均変動率(佐賀県)

対象年	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
	(円/㎡)	(円/㎡)	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	(%)	(%)	(%)
R7	35,000	18,200	68,300	56,000	2.2	3.4	3.4	11.0
R6	33,600	17,600	66,000	50,000	1.7	5.4	2.7	10.1
R5	32,600	16,700	61,400	45,100	1.2	4.4	1.6	9.2
R4	32,000	16,000	61,600	40,900	0.9	1.3	0.3	6.9
R3	31,300	15,800	60,400	37,900	0.3	1.3	0.0	7.0
R2	31,000	15,600	60,200	35,200	0.6	1.3	0.6	9.2
H31	30,600	15,400	58,900	31,900	0.3	1.3	0.3	9.0
H30	30,300	15,200	57,100	29,100	0.0	0.7	△ 0.1	5.5
H29	30,000	15,100	56,400	27,500	△ 1.0	-	△ 1.2	0.8
H28	29,100		56,400	27,200	△ 1.8		△ 2.4	0.0
H27	29,200		58,400	27,200	△ 2.5		△ 3.2	△ 0.3
H26	29,900		60,100	27,300	△ 3.4		△ 4.7	△ 2.2
H25	31,300	17,900	61,900	27,900	△ 4.2	△ 8.2	△ 5.4	△ 4.0
H24	34,000	19,500	67,100	30,500	△ 4.9	△ 7.6	△ 5.6	△ 5.3
H23	35,800	21,100	71,400	32,200	△ 4.4	△ 8.3	△ 5.2	△ 5.3
H22	38,000	23,000	74,400	34,000	△ 3.6	△ 7.6	△ 4.7	△ 4.8
H21	39,500	24,900	78,400	35,700	△ 2.7	△ 3.5	△ 3.7	△ 3.5
H20	40,700	25,800	82,000	37,000	△ 2.1	△ 1.9	△ 3.3	△ 2.1
H19	41,900	26,300	83,800	37,800	△ 2.1	△ 2.2	△ 3.8	△ 3.3
H18	43,400	26,900	86,900	39,100	△ 2.4	△ 2.5	△ 4.9	△ 3.5
H17	44,700	27,600	92,400	40,600	△ 2.5	△ 3.5	△ 5.6	△ 4.6
H16	46,200	28,600	99,100	42,500	△ 2.5	△ 3.7	△ 6.7	△ 5.5
H15	47,500	29,700	109,600	44,900	△ 1.5	△ 1.0	△ 5.9	△ 5.6
H14	48,500	30,000	120,300	47,600	△ 0.9	0.0	△ 5.9	△ 5.9
H13	49,100	30,000	131,500	50,500	△ 0.4	0.0	△ 5.7	△ 4.7
H12	49,400	30,000	145,300	53,000	△ 0.2	0.0	△ 4.1	△ 3.1
H11	48,900	30,000	156,800	54,700	△ 0.2	△ 0.3	△ 3.8	△ 1.7
H10	49,200	30,100	168,800	55,700	0.1	0.0	△ 3.4	△ 0.7
H9	49,300	30,100	181,800	56,400	0.7	0.0	△ 2.3	0.3
H8	49,000	30,100	198,600	56,200	1.0	0.3	△ 2.3	0.6

9 上昇・横ばい・下落地点数の推移

用途 年	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
R7	56	17	14	1			23	6	12	3		
R6	54	21	14	1			21	6	14	3		
R5	52	15	23	1			15	4	21	3		
R4	50	12	28	1			14	3	23	3		
R3	41	19	31	1			14	3	24	3		
R2	40	18	33	1			16	4	22	3		
H31	40	14	37	1			15	5	19	3		
H30	30	13	45	1			12	6	24	3		
H29	11	11	65				6	7	28	2	1	
H28	7	5	74				2	2	36	2		1
H27	1	4	81					1	39		2	1
H26		2	84						37			3
H25			83			1			41			3
H24			79			1			37			1
H23			79			1			37			1
H22			87			1			38			1
H21			89			1			38			1
H20		1	88			1		1	39			1
H19			90			1			40			1
H18			92			1			41			3
H17			93			1			42			3
H16			92			1			43			3
H15		3	90			1			43			3
H14		45	49		1				44			3
H13	7	49	36		1			1	42			3
H12	7	65	18		1			2	38			3
H11	15	56	19			1		5	37			3
H10	45	38	4		1			8	34		1	1
H9	68	14	3		1			2	17	22	3	
H8	75	10	1	1				1	20	20	3	

※ 地点数については、継続地点による。

10 住宅地の高価格順位表

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年 公示価格 (円/㎡)	令和6年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番「兵庫北5-9-9」	89,000	82,500	7.9
2	佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外「八幡小路5-19」	88,100	85,000	3.6
3	佐賀-25	佐賀市神野西4丁目1385番5「神野西4-8-18」	85,500	79,500	7.5
4	佐賀-5	佐賀市城内1丁目296番「城内1-12-7」	82,600	79,400	4.0
5	佐賀-16	佐賀市水ヶ江2丁目188番2「水ヶ江2-5-8」	80,000	76,800	4.2
6	鳥栖-15	鳥栖市弥生が丘5丁目114番	74,700	71,000	5.2
7	鳥栖-14	鳥栖市蔵上3丁目219番	73,400	69,500	5.6
8	佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	67,000	61,000	9.8
9	佐賀-15	佐賀市鍋島1丁目174番「鍋島1-13-2」	64,800	61,100	6.1
10	佐賀-1	佐賀市開成4丁目717番13外「開成4-5-25」	63,800	60,500	5.5

11 住宅地の変動率順位表(高位)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年 公示価格 (円/㎡)	令和6年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	67,000	61,000	9.8
2	佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番「兵庫北5-9-9」	89,000	82,500	7.9
3	佐賀-25	佐賀市神野西4丁目1385番5「神野西4-8-18」	85,500	79,500	7.5
4	基山-1	三養基郡基山町大字宮浦字玉虫486番76	57,100	53,300	7.1
5	基山-3	三養基郡基山町大字宮浦字南田999番4	46,500	43,700	6.4
6	基山-2	三養基郡基山町大字小倉字道西226番1	35,900	33,800	6.2
7	佐賀-15	佐賀市鍋島1丁目174番「鍋島1-13-2」	64,800	61,100	6.1
8	鳥栖-4	鳥栖市土井町字土井207番4	56,200	53,000	6.0
9	鳥栖-14	鳥栖市蔵上3丁目219番	73,400	69,500	5.6
10	佐賀-17	佐賀市鍋島町大字八戸溝字一本椿1274番18	51,900	49,200	5.5

12 住宅地の変動率順位表(低位)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年 公示価格 (円/㎡)	令和6年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番	8,590	8,800	△ 2.4
2	神埼-2	神埼市神埼町尾崎字金屋978番1外	12,400	12,700	△ 2.4
3	佐賀-22	佐賀市大和町大字川上字渡内四割693番3	10,700	10,800	△ 0.9
4	佐賀嬉野-2	嬉野市嬉野町大字岩屋川内字今ノ川内甲1643番	13,700	13,800	△ 0.7
5	多久-1	多久市北多久町大字小侍301番12	13,900	14,000	△ 0.7
6	佐賀-24	佐賀市川副町大字犬井道字四本谷332番2	14,600	14,700	△ 0.7
6	佐賀有田-2	西松浦郡有田町中樽2丁目64番5「中樽2-8-7」	14,600	14,700	△ 0.7
8	多久-3	多久市東多久町大字別府3357番3	15,800	15,900	△ 0.6
9	多久-2	多久市多久町2082番10	8,160	8,210	△ 0.6
10	唐津-3	唐津市唐房6丁目4974番3	18,400	18,500	△ 0.5

※変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第1位以下小数点第5位までの値による。

13 商業地の高価格順位表

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年 公示価格 (円/㎡)	令和6年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1「駅前中央1-5-10」	297,000	272,000	9.2
2	佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番「神野東2-1-3」	268,000	244,000	9.8
3	佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1「天神2-1-15」	134,000	112,000	19.6
4	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外「大財3-10-26」	133,000	111,000	19.8
5	鳥栖5-1	鳥栖市本通町1丁目字小原811番6外	129,000	120,000	7.5
6	佐賀5-3	佐賀市神野東4丁目2266番「神野東4-7-21」	106,000	96,800	9.5
7	佐賀5-7	佐賀市兵庫北4丁目185番外「兵庫北4-14-20」	103,000	96,100	7.2
8	佐賀5-11	佐賀市多布施1丁目150番1外「多布施1-5-45」	99,000	93,000	6.5
9	鳥栖5-2	鳥栖市元町字丁ノ坪1349番5	90,000	86,800	3.7
10	佐賀5-14	佐賀市本庄町大字袋字一本柳302番3外	87,500	80,000	9.4

14 商業地の変動率順位表(高位)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年 公示価格 (円/㎡)	令和6年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外「大財3-10-26」	133,000	111,000	19.8
2	佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1「天神2-1-15」	134,000	112,000	19.6
3	佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番「神野東2-1-3」	268,000	244,000	9.8
4	佐賀5-3	佐賀市神野東4丁目2266番「神野東4-7-21」	106,000	96,800	9.5
5	佐賀5-14	佐賀市本庄町大字袋字一本柳302番3外	87,500	80,000	9.4
6	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1「駅前中央1-5-10」	297,000	272,000	9.2
7	佐賀5-6	佐賀市若宮2丁目212番外「若宮2-5-49」	87,300	80,000	9.1
8	佐賀5-4	佐賀市天祐1丁目258番3「天祐1-3-30」	76,000	70,000	8.6
9	佐賀5-16	佐賀市高木瀬西3丁目1484番2「高木瀬西3-2-1」	70,000	64,800	8.0
10	佐賀5-15	佐賀市巨勢町大字牛島字二本松576番44外	78,800	73,000	7.9

15 商業地の変動率順位表(低位)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和7年 公示価格 (円/㎡)	令和6年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	神埼5-1	神埼市神埼町田道ヶ里字駅二本松2250番1外	33,300	35,300	△ 5.7
2	武雄5-3	武雄市朝日町大字甘久字丁ノ坪1300番2外	30,000	31,000	△ 3.2
3	唐津5-6	唐津市呼子町呼子字高尾3764番35外	22,500	22,800	△ 1.3
4	唐津5-3	唐津市西唐津2丁目6228番47	35,400	35,800	△ 1.1
5	小城5-2	小城市牛津町牛津字牛津一812番1外	27,100	27,400	△ 1.1
6	伊万里5-1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	31,300	31,600	△ 0.9
7	佐賀有田5-1	西松浦郡有田町本町字東ノ前972番5	33,800	34,100	△ 0.9
8	武雄5-2	武雄市武雄町大字富岡字内町7642番7	35,500	35,700	△ 0.6
9	鹿島5-1	鹿島市大字高津原字柳箆4305番4外	36,500	36,700	△ 0.5
10	佐賀有田5-2	西松浦郡有田町藏宿字藏敷原丙3867番3	18,700	18,800	△ 0.5

※変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第1位以下小数点第5位までの値による。

16 最高価格地点(住宅地・商業地)の推移

■令和7年地価公示 最高価格地点

区分	標準地番号	所在地	備考
住宅地	佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番	
商業地	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	継続19年(平成19年～)

■最高価格地点の推移

(単位：円/㎡)

年	住宅地価格		商業地価格		備考
令和7年	佐賀-20 (佐賀市兵庫北)	89,000	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	297,000	
6年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	85,000	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	272,000	
5年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	82,600	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	260,000	
4年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	79,700	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	255,000	
3年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	77,000	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	250,000	
2年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	74,700	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	245,000	
平成31年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	70,500	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	233,000	
30年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	66,300	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	222,000	
29年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	63,600	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	207,000	
28年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	62,300	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	200,000	
27年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	61,500	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	199,000	
26年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	61,500	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	201,000	
25年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	62,900	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	208,000	
24年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	66,000	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	220,000	
23年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	69,100	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	238,000	
22年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	74,700	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	252,000	
21年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	81,000	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	268,000	
20年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	84,800	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	274,000	
19年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	88,000	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	274,000	
18年	佐賀-7 (佐賀市八幡小路)	90,000	佐賀5-9 (佐賀市中央本町)	293,000	

※昭和57～令和6年の住宅地 最高価格地点は、佐賀-7(佐賀市八幡小路130番外)。

※平成3～18年の商業地 最高価格地点は、佐賀5-9(佐賀市中央本町86番外)。

17 住宅地、商業地の最大下落率及び標準地の状況(過去5年間)

区分	年	令和7年	令和6年	令和5年	令和4年	令和3年
住宅地	変動率(%)	△ 2.4	△ 2.2	△ 2.7	△ 4.1	△ 3.8
	標準地番号	佐賀有田-4	佐賀有田-4	唐津-7	唐津-10	佐賀有田-2
商業地	変動率(%)	△ 5.7	△ 3.8	△ 4.2	△ 5.1	△ 3.5
	標準地番号	神埼5-1	神埼5-1	神埼5-1	唐津5-6	伊万里5-1

(参考)過去の最大下落変動率(住宅地・商業地)

用途	変動率 (%)	年	標準地番号	所在地	対象年価格 (前年価格) (円/㎡)
住宅地	△ 8.4	平成24年	佐賀-3	佐賀市木原3丁目29番28	41,200 (45,000)
商業地	△ 18.3	平成13年	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	490,000 (600,000)

※標準地番号については調査年度時のもの

取扱注意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月18日(火) 16時50分解禁
 (概要・資料1・資料2・資料4のみ)
 ② 3月19日(水) 0時解禁
 (資料3・資料5・価格一覧情報・時系列推移表)
 新聞 3月19日(水) 朝刊以降解禁

令和7年地価公示 説明資料

令和7年3月

国土交通省

地価公示制度の概要

- 地価公示は、地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会(委員長:横山 美夏 京都大学大学院教授)が、一般の土地の取引価格の指標とするなどのため、都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するものである。
- 公示価格は、全国167の分科会に所属する2,232人の鑑定評価員(不動産鑑定士)が全国26,000の調査地点(うち、隔年で調査を行う430地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による6地点及び令和6年能登半島地震の影響による1地点の計437地点について調査を休止。調査実施地点数は25,563地点。)について選定及び確認を行い、分科会等における議論を経て鑑定評価した価格に基づいて判定している。

I. 令和7年地価公示結果の概要

令和6年1月以降の1年間の地価について
 ○全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 ○三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 ・東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。
 ○地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇した。
 ・地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。
 ○全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

◎用途別・圏域別地価動向

【住宅地】

- ◆ 圏域別にみると、
 - ・東京圏の平均変動率は4.2%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・大阪圏の平均変動率は2.1%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・名古屋圏の平均変動率は2.3%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
 - ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は4.9%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.6%と3年連続で上昇し、上昇幅は昨年と同じであった。

【商業地】

- ◆ 圏域別にみると、
 - ・東京圏の平均変動率は8.2%と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・大阪圏の平均変動率は6.7%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・名古屋圏の平均変動率は3.8%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
 - ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は7.4%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.9%と3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

【工業地】

- ◆ 圏域別にみると、
 - ・東京圏の平均変動率は7.1%と12年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は7.3%と10年連続の上昇し、上昇幅が拡大した。名古屋圏の平均変動率は3.9%と4年連続で上昇したが、上昇幅はやや縮小した。
 - ・地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.3%と12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は2.7%と7年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。
- ◆交通便利性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。
- ◆リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニウム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は沖縄県（7.3%）、県庁所在地は福岡市（9.0%）であった。

【商業地】

- ◆主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- ◆駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。
- ◆外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は東京都（10.4%）、県庁所在地は東京23区（11.8%）であった。

【工業地】

- ◆好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ◆最も上昇率の高い都道府県は熊本県（11.5%）であった。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗等の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。
- ◆令和6年能登半島地震などにより、大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

Ⅱ. 圏域別の動向

1. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地						商業地					
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全国	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	3.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9
三大都市圏	1.1	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	5.4	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1
東京圏	1.4	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	5.2	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2
大阪圏	0.4	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	6.9	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7
名古屋圏	1.1	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	4.1	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8
地方圏	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6
地方四市	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4
その他	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9

	工業地						全用途					
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全国	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2	4.8	1.4	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
三大都市圏	2.4	1.0	2.7	4.3	5.8	6.5	2.1	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3
東京圏	3.0	2.0	3.3	5.0	6.2	7.1	2.3	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2
大阪圏	2.8	0.6	2.5	4.0	6.1	7.3	1.8	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3
名古屋圏	0.7	▲0.6	1.6	3.3	4.1	3.9	1.9	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8
地方圏	1.1	0.5	1.3	2.0	2.6	3.2	0.8	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3
地方四市	5.6	4.4	7.4	9.6	10.6	9.3	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8
その他	0.8	0.2	0.8	1.4	2.0	2.7	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8

 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等
 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等
 前年と同じ変動率

<参考> 都道府県地価調査との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	R7公示			R7公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.7	3.3	2.8	2.8	5.7
三 大 都 市 圏	2.0	2.1	4.2	3.8	4.0	8.0
東 京 圏	2.4	2.6	5.0	4.0	4.6	8.9
大 阪 圏	1.4	1.5	2.9	4.3	3.7	8.2
名 古 屋 圏	1.5	1.2	2.8	2.2	1.7	4.0
地 方 圏	1.0	1.1	2.1	1.5	1.3	2.8
地 方 四 市	2.9	3.0	6.0	4.2	3.5	7.8
そ の 他	0.9	0.9	1.7	1.2	1.0	2.3

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,590地点。うち住宅地1,087地点、商業地503地点。）での集計である。
 前半：令和6年1月1日～令和6年7月1日の変動率
 後半：令和6年7月1日～令和7年1月1日の変動率

※ 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
 「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域をいう。
 「大阪圏」とは、近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域をいう。
 「名古屋圏」とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域をいう。
 「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。「地方四市」とは、札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の4市をいう。
 「その他」とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

2. 上昇・横ばい・下落の地点数の推移

「R7公示」欄の地点数は、令和7年地価公示（令和7年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和6年1月1日時点）からの調査継続地点を、上昇・横ばい（変動率0.0%）・下落の区分別に集計したもの。他の年も同様。

		住宅地				商業地				全用途			
		上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計	上昇	横ばい	下落	計
全国	R7	11,602	2,211	3,933	17,746	4,529	681	1,217	6,427	17,105	2,982	5,198	25,285
	公示	(65.4%)	(12.5%)	(22.2%)		(70.5%)	(10.6%)	(18.9%)		(67.6%)	(11.8%)	(20.6%)	
	R6	11,389	2,318	4,339	18,046	4,361	709	1,381	6,451	16,660	3,162	5,783	25,605
公示	(63.1%)	(12.8%)	(24.0%)		(67.6%)	(11.0%)	(21.4%)		(65.1%)	(12.3%)	(22.6%)		
三大都市圏	R7	10,176	2,745	5,147	18,068	3,845	875	1,695	6,415	14,849	3,802	6,940	25,591
	公示	(56.3%)	(15.2%)	(28.5%)		(59.9%)	(13.6%)	(26.4%)		(58.0%)	(14.9%)	(27.1%)	
	R6	7,288	638	678	8,601	2,595	83	67	2,745	10,399	731	750	11,880
公示	(84.7%)	(7.4%)	(7.9%)		(94.5%)	(3.0%)	(2.4%)		(87.5%)	(6.2%)	(6.3%)		
東京圏	R7	7,215	727	810	8,752	2,574	107	77	2,758	10,301	848	893	12,042
	公示	(82.4%)	(8.3%)	(9.3%)		(93.3%)	(3.9%)	(2.8%)		(85.5%)	(7.0%)	(7.4%)	
	R5	6,463	1,123	1,176	8,762	2,399	209	125	2,733	9,358	1,355	1,312	12,025
公示	(73.8%)	(12.8%)	(13.4%)		(87.8%)	(7.6%)	(4.6%)		(77.8%)	(11.3%)	(10.9%)		
大阪圏	R7	4,404	281	175	4,860	1,541	28	28	1,597	6,180	315	203	6,698
	公示	(90.6%)	(5.8%)	(3.6%)		(96.5%)	(1.8%)	(1.8%)		(92.3%)	(4.7%)	(3.0%)	
	R6	4,382	324	241	4,947	1,522	46	36	1,604	6,136	378	277	6,791
公示	(88.6%)	(6.5%)	(4.9%)		(94.9%)	(2.9%)	(2.2%)		(90.4%)	(5.6%)	(4.1%)		
名古屋圏	R5	3,920	588	442	4,950	1,432	92	65	1,589	5,576	690	511	6,777
	公示	(79.2%)	(11.9%)	(8.9%)		(90.1%)	(5.8%)	(4.1%)		(82.3%)	(10.2%)	(7.5%)	
	R7	1,788	265	414	2,467	616	32	26	674	2,585	301	445	3,331
公示	(72.5%)	(10.7%)	(16.8%)		(91.4%)	(4.7%)	(3.9%)		(77.6%)	(9.0%)	(13.4%)		
地方圏	R6	1,719	322	469	2,510	604	44	27	675	2,501	371	502	3,374
	公示	(68.5%)	(12.8%)	(18.7%)		(89.5%)	(6.5%)	(4.0%)		(74.1%)	(11.0%)	(14.9%)	
	R5	1,478	434	601	2,513	550	90	34	674	2,204	531	641	3,376
公示	(58.8%)	(17.3%)	(23.9%)		(81.6%)	(13.4%)	(5.0%)		(65.3%)	(15.7%)	(19.0%)		
地方四市	R7	1,096	89	89	1,274	438	23	13	474	1,634	115	102	1,851
	公示	(86.0%)	(7.0%)	(7.0%)		(92.4%)	(4.9%)	(2.7%)		(88.3%)	(6.2%)	(5.5%)	
	R6	1,114	81	100	1,295	448	17	14	479	1,664	99	114	1,877
公示	(86.0%)	(6.3%)	(7.7%)		(93.5%)	(3.5%)	(2.9%)		(88.7%)	(5.3%)	(6.1%)		
その他	R5	1,065	101	133	1,299	417	27	26	470	1,578	134	160	1,872
	公示	(82.0%)	(7.8%)	(10.2%)		(88.7%)	(5.7%)	(5.5%)		(84.3%)	(7.2%)	(8.5%)	
	R7	4,314	1,576	3,255	9,145	1,934	598	1,150	3,682	6,706	2,251	4,448	13,405
公示	(47.2%)	(17.2%)	(35.6%)		(52.5%)	(16.2%)	(31.2%)		(50.0%)	(16.8%)	(33.2%)		
地方四市	R6	4,174	1,591	3,529	9,294	1,787	602	1,304	3,693	6,359	2,314	4,890	13,563
	公示	(44.9%)	(17.1%)	(38.0%)		(48.4%)	(16.3%)	(35.3%)		(46.9%)	(17.1%)	(36.1%)	
	R5	3,713	1,622	3,971	9,306	1,446	666	1,570	3,682	5,491	2,447	5,628	13,566
公示	(39.9%)	(17.4%)	(42.7%)		(39.3%)	(18.1%)	(42.6%)		(40.5%)	(18.0%)	(41.5%)		
その他	R7	836	49	14	899	384	1	0	385	1,262	44	14	1,320
	公示	(93.6%)	(4.8%)	(1.6%)		(99.7%)	(0.3%)	(0.0%)		(95.6%)	(3.3%)	(1.1%)	
	R6	881	8	16	905	387	0	0	387	1,308	8	16	1,332
公示	(97.3%)	(0.9%)	(1.8%)		(100.0%)	(0.0%)	(0.0%)		(98.2%)	(0.6%)	(1.2%)		
その他	R5	872	14	20	906	379	4	5	388	1,290	19	25	1,334
	公示	(96.2%)	(1.5%)	(2.2%)		(97.7%)	(1.0%)	(1.3%)		(96.7%)	(1.4%)	(1.9%)	
	R7	3,478	1,533	3,241	8,252	1,550	597	1,150	3,297	5,444	2,207	4,434	12,085
公示	(42.1%)	(18.6%)	(39.3%)		(47.0%)	(18.1%)	(34.9%)		(45.0%)	(18.3%)	(36.7%)		
その他	R6	3,293	1,583	3,513	8,389	1,400	602	1,304	3,306	5,051	2,306	4,874	12,231
	公示	(39.3%)	(18.9%)	(41.9%)		(42.3%)	(18.2%)	(39.4%)		(41.3%)	(18.9%)	(39.8%)	
	R5	2,841	1,608	3,951	8,400	1,067	662	1,565	3,294	4,201	2,428	5,603	12,232
公示	(33.8%)	(19.1%)	(47.0%)		(32.4%)	(20.1%)	(47.5%)		(34.3%)	(19.8%)	(45.8%)		

Ⅲ. 都道府県別の動向

1. 都道府県別の変動率と地点数

(単位:%、地点)

		住宅地					商業地					工業地				
		R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落	R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落	R6公示	R7公示	上昇	横ばい	下落
1	北海道	4.4	1.4	457	242	222	5.1	3.1	194	75	85	5.3	6.0	35	12	6
2	青森県	0.1	0.3	61	50	65	▲0.1	▲0.1	19	24	27	1.1	2.1	4	8	0
3	岩手県	0.8	0.6	65	13	47	▲0.5	▲0.3	18	7	27	1.9	2.7	3	1	0
4	宮城県	4.7	4.2	296	22	79	4.6	4.9	104	14	30	8.0	8.6	11	0	3
5	秋田県	0.2	0.5	58	8	62	0.4	0.9	30	7	17	2.6	2.6	4	0	0
6	山形県	0.3	0.3	58	25	41	0.0	0.1	26	12	24	1.1	1.4	7	0	0
7	福島県	0.7	0.7	131	58	123	1.1	1.6	60	9	34	0.4	0.9	10	3	0
8	茨城県	0.3	0.7	172	181	165	0.2	0.8	48	44	33	1.5	2.1	19	3	1
9	栃木県	▲0.5	▲0.3	124	31	184	▲0.3	0.0	32	20	44	2.2	3.3	17	3	0
10	群馬県	▲0.5	▲0.3	74	65	120	▲0.5	0.0	36	26	52	1.6	2.3	11	0	0
11	埼玉県	2.0	2.0	736	148	123	2.4	2.8	171	21	27	3.2	3.4	43	0	0
12	千葉県	4.3	4.5	817	73	53	5.3	5.7	177	15	14	9.6	9.9	69	0	0
13	東京都	4.1	5.7	1,603	38	6	6.3	10.4	840	5	2	4.8	7.8	40	0	0
14	神奈川県	2.8	3.4	1,219	68	16	5.4	6.6	350	7	1	5.9	6.2	71	0	0
15	新潟県	▲0.5	▲0.6	77	33	185	▲0.9	▲0.7	26	7	76	1.3	1.6	15	0	1
16	富山県	0.0	0.0	55	22	71	0.0	0.1	28	9	33	2.1	1.9	7	0	1
17	石川県	1.4	0.6	98	11	37	1.1	1.4	43	5	10	3.0	4.7	10	0	0
18	福井県	▲0.4	▲0.1	32	14	39	0.2	0.4	16	11	15	1.3	2.6	6	0	0
19	山梨県	▲0.5	▲0.4	18	27	60	▲0.2	0.0	16	16	23	1.8	1.8	4	0	0
20	長野県	0.4	0.8	108	29	68	0.0	0.4	45	22	42	1.8	2.1	8	0	0
21	岐阜県	▲0.4	▲0.3	70	48	131	0.3	0.6	29	37	37	0.9	1.6	15	4	0
22	静岡県	▲0.2	0.0	170	87	199	0.2	0.6	86	28	45	0.5	0.8	31	11	0
23	愛知県	2.8	2.3	1,050	128	91	4.2	3.7	425	37	16	4.1	3.9	94	0	0
24	三重県	0.2	0.5	160	24	100	0.2	0.5	65	15	28	1.6	1.9	23	1	0
25	滋賀県	▲0.1	0.4	107	16	107	1.3	1.7	53	19	14	4.6	5.1	18	0	0
26	京都府	1.6	2.0	312	61	66	5.1	7.9	127	10	9	5.9	7.4	27	1	0
27	大阪府	1.6	2.3	900	130	176	6.0	7.6	341	13	2	4.7	6.3	109	0	0
28	兵庫県	1.4	1.9	607	113	153	2.7	3.5	182	12	22	7.6	8.2	66	0	0
29	奈良県	▲0.3	▲0.2	93	47	170	0.6	0.9	34	16	24	1.7	1.9	7	2	0
30	和歌山県	▲0.7	▲0.6	25	12	72	▲0.5	▲0.2	25	5	29	0.3	1.1	2	2	0
31	鳥取県	▲0.2	▲0.1	33	14	38	▲1.3	▲1.0	3	6	21	▲0.2	0.1	1	3	0
32	島根県	▲0.3	▲0.3	27	13	47	▲0.7	▲0.7	12	5	24	0.2	2.2	2	0	0
33	岡山県	0.8	0.8	144	36	90	1.8	2.1	76	9	23	1.9	2.2	12	1	0
34	広島県	1.0	1.3	283	31	117	2.4	2.7	118	8	29	1.7	2.2	32	0	2
35	山口県	0.5	0.7	113	21	48	0.3	0.7	66	11	18	0.3	0.7	14	4	1
36	徳島県	▲0.5	▲0.5	18	22	61	▲0.5									

7. 地方圏

※（ ）は前年変動率

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：+2.9% (+8.4%) 商業地：+6.0% (+10.3%)

- 住宅地については、中央区及びその隣接区の地下鉄徒歩圏に存するマンション用地等は、地価上昇が継続しているものの、地価や建築費の上昇に伴い、住宅の買い控えなどが見られ、全区で上昇幅が縮小した。特に外縁部の戸建住宅が多く存する北区、厚別区、手稲区、清田区などでは横ばいとなった地点が多く見られる。
- 商業地については、外国人を含めた観光客増加による店舗・ホテル用地需要、札幌駅南口等のオフィス需要は堅調であり、地下鉄駅周辺のマンション用地需要も底堅いことから地価上昇が継続している。一方、建築費の上昇に伴う札幌駅周辺の再開発事業の遅れや事業計画等の見直しの影響、路線商業地の需要の弱まりなどにより、全区で上昇幅が縮小した。
- 札幌市周辺市の住宅地については、割安感を残すエリアの住宅需要は比較的堅調であるが、地価や建築費の上昇に伴う住宅需要の弱まりから、上昇幅の縮小や横ばい、下落への転換が見られる。商業地については、駅周辺の再開発進展による利便性や賑わいの向上への期待感などから上昇が継続しているが、住宅地同様に地価や建築費の上昇の影響により、上昇幅の縮小や横ばいへの転換が見られる。

(主な周辺市の状況)

江別市	住宅地	0.0%	(+11.7%)	商業地	+0.9%	(+10.6%)
恵庭市	住宅地	+5.2%	(+14.0%)	商業地	+8.0%	(+14.3%)
北広島市	住宅地	+2.2%	(+11.4%)	商業地	+13.9%	(+21.2%)
石狩市	住宅地	-0.6%	(+11.0%)	商業地	0.0%	(+12.1%)

【宮城県仙台市】 住宅地：+6.3% (+7.0%) 商業地：+8.3% (+7.8%)

- 住宅地については、中心部の交通利便性や生活利便性が高い地域を中心に需要は引き続き堅調であるが、多くのエリアで地価や建築費の上昇に伴い、住宅の買い控えなどが見られ、全区で上昇幅が縮小した。
- 商業地については、仙台駅周辺では、飲食店舗・ホテル需要が堅調であり、さらに東北学院大学五橋キャンパス周辺地域での学生寮や賃貸マンション用地需要は堅調であることから上昇が継続している。国分町地区の繁華街では、人流回復に伴い店舗需要が堅調であることから上昇が継続している。
- 仙台市周辺市町の住宅地については、生活利便性が良好なエリアを中心に住宅需要は堅調である。市町の外縁部においても仙台市の住宅需要が波及し、需要が堅調であったが、価格水準が仙台市に近づいていることや、地価や建築費の上昇に伴い、上昇幅の縮小が見られる。商業地では、幹線道路沿いでの店舗需要等が堅調であり、地価の上昇が継続している。

(主な周辺市町の状況)

名取市	住宅地	+5.5%	(+6.1%)	商業地	+8.2%	(+8.2%)
岩沼市	住宅地	+5.7%	(+6.2%)	商業地	+7.9%	(+8.2%)
富谷市	住宅地	+6.8%	(+9.4%)	商業地	+4.8%	(+5.2%)
大和町	住宅地	+6.3%	(+8.3%)	商業地	+7.2%	(+5.0%)

【広島県広島市】 住宅地：+2.4% (+2.0%) 商業地：+4.6% (+4.2%)

- 住宅地については、郊外の傾斜部に位置する住宅地においては引き続き下落傾向にあるが、都心部への接近性や生活利便性の優れた平坦地や、旧来から名声の高い住宅地での需要が堅調で、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、広電駅前大橋ルートを含む広島駅南口広場再開発事業が進展し、利便性や賑わいの向上への期待感などから駅周辺でのホテル用地を中心とする需要が強まっている。また、再開発が予定されている八丁堀・紙屋町周辺では、将来的な発展期待感などから地価の上昇が継続している。
- 広島市周辺の市町では、生活利便性が良好な平坦地の住宅需要は引き続き堅調であり、大型商業施設周辺や幹線道路沿いの地域においては、店舗需要が高まっていることから住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続している。

(主な周辺市町の状況)

東広島市	住宅地	+1.0%	(+0.9%)	商業地	+1.9%	(+1.3%)
廿日市市	住宅地	+1.6%	(+1.6%)	商業地	+2.9%	(+2.6%)
府中町	住宅地	+4.5%	(+3.4%)	商業地	+5.8%	(+4.3%)

【福岡県福岡市】 住宅地：+9.0% (+9.6%) 商業地：+11.3% (+12.6%)

- 住宅地については、市内のマンション販売は、引き続き好調であり、完成在庫も少なく開発業者による用地需要の競合が続いており、地価の上昇が継続している。また、九大跡地の再開発への期待が見られる地域や生活利便性が良好な地域を中心に地価の上昇が継続しているが、中心部では地価や建築費の上昇による需要の減退から総じて上昇幅の縮小が見られる。
- 商業地については、外国人を含めた観光客の増加により百貨店の売上やホテルの稼働が好調なことから需要は堅調であり、オフィスについても賃料の上昇傾向が見られるが、天神地区や博多駅前地区の再開発プロジェクトの進展によるオフィスの大量供給などの影響を受け、上昇幅の縮小が見られる。
- 福岡市周辺の市町では、福岡市の住宅需要の波及により、JR 鹿児島本線や西鉄天神大牟田線沿線等の利便性が良好な地域の住宅需要は堅調であり、駅周辺の商業地においても、マンション用地需要等が堅調である。住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続しているが、地価や建築費の上昇により割安感が薄れている地域では、上昇幅の縮小が見られる。

(主な周辺市町の状況)

筑紫野市	住宅地	+5.0%	(+8.6%)	商業地	+7.8%	(+10.0%)
大野城市	住宅地	+7.9%	(+8.7%)	商業地	+8.5%	(+8.6%)
古賀市	住宅地	+10.0%	(+14.2%)	商業地	+14.8%	(+9.7%)
粕屋町	住宅地	+7.4%	(+7.3%)	商業地	+11.8%	(+10.4%)

第3表 圏域別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

(2) その他の市町村

【石川県金沢市】 住宅地：+2.3% (+2.7%) 商業地：+3.7% (+2.9%)

- 住宅地については、金沢駅周辺の住環境が良好な地域や割安感のある地域において、地価の上昇が継続している。一方、丘陵地や傾斜地等の災害リスクが懸念される地域では地価の下落が継続したことなどから、上昇幅は縮小した。
- 商業地については、円安や北陸新幹線の敦賀延伸効果などにより、市内の人気観光スポットには、外国人を含めた観光客が増加し、ホテルや店舗等の需要の高まりから、上昇幅が拡大した。

【香川県高松市】 住宅地：+0.4% (+0.3%) 商業地：+1.0% (+0.6%)

- 住宅地については、市街地から離れた生活利便性が劣る地域では、人口減少や高齢化等の影響により需要は弱い、旧来からの優良住宅地や生活利便性に優れた中心市街地における住宅需要及びマンション需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、高松駅・サンポート地区における大型施設の建設や、高松中央商店街の再開発等の影響から人流は増加し、また外国人を含めた観光客も増加しており、オフィスのほか多様な用途の潜在的需要が見込まれることから、地価の上昇が継続している。

【沖縄県那覇市】 住宅地：+5.9% (+4.0%) 商業地：+6.8% (+4.6%)

- 住宅地については、沖縄経済の回復基調もあって住宅需要は堅調であり、市中心部の区画整然とした住環境に優れた地域での供給不足もあって、郊外部の割安感の残る地域へも需要が波及し、地価の上昇幅が拡大した。
- 商業地については、外国人を含めた観光客の回復や県外法人による投資の活発化などにより、国際通りや首里城周辺を中心に店舗需要が増加しており、地価の上昇幅が拡大した。

圏域別・ 地域別	用途別 公示 年別	住 宅 地			商 業 地			工 業 地		
		令 和 6 年	令 和 7 年		令 和 6 年	令 和 7 年		令 和 6 年	令 和 7 年	
		変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数	変動率	変動率	地点数
東 京 圏		3.4	4.2	4,860	5.6	8.2	1,597	6.2	7.1	228
大 阪 圏		1.5	2.1	2,467	5.1	6.7	674	6.1	7.3	183
名 古 屋 圏		2.8	2.3	1,274	4.3	3.8	474	4.1	3.9	99
三大都市圏平均		2.8	3.3	8,601	5.2	7.1	2,745	5.8	6.5	510
地 方 圏 (地 方 四 市)		7.0	4.9	893	9.2	7.4	385	10.6	9.3	41
地 方 圏 (そ の 他)		0.6	0.6	8,252	0.6	0.9	3,297	2.0	2.7	494
地方圏平均		1.2	1.0	9,145	1.5	1.6	3,682	2.6	3.2	535
全 国 平 均		2.0	2.1	17,746	3.1	3.9	6,427	4.2	4.8	1,045

(注) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。

地方圏(地方四市)とは、北海道札幌市、宮城県仙台市、広島県広島市、福岡県福岡市をいう。

地方圏(その他)とは、地方圏の地方四市を除いた市町村の区域をいう。

地点数は、継続標準地の数である。

第5表 都道府県別・用途別対前年平均変動率

第4表 地方別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

用途別 公示 年別 地方別	住宅地			商業地			工業地		
	令和6 年 変動率	令和7年		令和6 年 変動率	令和7年		令和6 年 変動率	令和7年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
北海道地方	4.4	1.4	921	5.1	3.1	354	5.3	6.0	53
東北地方	1.3	1.3	1,557	1.1	1.4	598	2.5	3.1	70
関東地方 (東京圏を除く)	△ 0.2	0.1	1,466	△ 0.2	0.1	532	1.6	2.2	61
北陸地方	0.5	0.2	379	0.4	0.6	170	2.3	3.2	24
中部地方 (名古屋圏を除く)	△ 0.2	0.0	984	0.3	0.5	374	0.7	1.2	80
近畿地方 (大阪圏を除く)	△ 0.1	0.2	700	0.6	1.1	263	3.3	4.3	51
中国地方	0.6	0.8	1,055	1.2	1.5	429	1.2	1.7	72
四国地方	△ 0.5	△ 0.4	452	△ 0.4	△ 0.2	213	0.4	0.5	33
九州・沖縄地方	2.9	3.1	1,631	3.3	3.6	749	5.1	6.0	91

(変動率：%)

都道府県	住宅地			商業地			工業地		
	令和6 年 変動率	令和7年		令和6 年 変動率	令和7年		令和6 年 変動率	令和7年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	2.0	2.1	17,746	3.1	3.9	6,427	4.2	4.8	1,045
北海道	4.4	1.4	921	5.1	3.1	354	5.3	6.0	53
青森	0.1	0.3	176	△ 0.1	△ 0.1	70	1.1	2.1	12
岩手	0.8	0.6	125	△ 0.5	△ 0.3	52	1.9	2.7	4
宮城	4.7	4.2	397	4.6	4.9	148	8.0	8.6	14
秋田	0.2	0.5	128	0.4	0.9	54	2.6	2.6	4
山形	0.3	0.3	124	0.0	0.1	62	1.1	1.4	7
福島	0.7	0.7	312	1.1	1.6	103	0.4	0.9	13
茨城	0.3	0.7	518	0.2	0.8	125	1.5	2.1	23
栃木	△ 0.5	△ 0.3	339	△ 0.3	0.0	96	2.2	3.3	20
群馬	△ 0.5	△ 0.3	259	△ 0.5	0.0	114	1.6	2.3	11
埼玉	2.0	2.0	1,007	2.4	2.8	219	3.2	3.4	43
千葉	4.3	4.5	943	5.3	5.7	206	9.6	9.9	69
東京都	4.1	5.7	1,647	6.3	10.4	847	4.8	7.8	40
神奈川	2.8	3.4	1,303	5.4	6.6	358	5.9	6.2	71
新潟	△ 0.5	△ 0.6	295	△ 0.9	△ 0.7	109	1.3	1.6	16
富山	0.0	0.0	148	0.0	0.1	70	2.1	1.9	8
石川	1.4	0.6	146	1.1	1.4	58	3.0	4.7	10
福井	△ 0.4	△ 0.1	85	0.2	0.4	42	1.3	2.6	6
山梨	△ 0.5	△ 0.4	105	△ 0.2	0.0	55	1.8	1.8	4
長野	0.4	0.8	205	0.0	0.4	109	1.8	2.1	8
岐阜	△ 0.4	△ 0.3	249	0.3	0.6	103	0.9	1.6	19
静岡	△ 0.2	0.0	456	0.2	0.6	159	0.5	0.8	42
愛知	2.8	2.3	1,269	4.2	3.7	478	4.1	3.9	94
三重	0.2	0.5	284	0.2	0.5	108	1.6	1.9	24
滋賀	△ 0.1	0.4	230	1.3	1.7	86	4.6	5.1	18
京都	1.6	2.0	439	5.1	7.9	146	5.9	7.4	28
大阪	1.6	2.3	1,206	6.0	7.6	356	4.7	6.3	109
兵庫	1.4	1.9	873	2.7	3.5	216	7.6	8.2	66
奈良	△ 0.3	△ 0.2	310	0.6	0.9	74	1.7	1.9	9
和歌山	△ 0.7	△ 0.6	109	△ 0.5	△ 0.2	59	0.3	1.1	4
鳥取	△ 0.2	△ 0.1	85	△ 1.3	△ 1.0	30	△ 0.2	0.1	4
島根	△ 0.3	△ 0.3	87	△ 0.7	△ 0.7	41	0.2	2.2	2
岡山	0.8	0.8	270	1.8	2.1	108	1.9	2.2	13
広島	1.0	1.3	431	2.4	2.7	155	1.7	2.2	34
山口	0.5	0.7	182	0.3	0.7	95	0.3	0.7	19
徳島	△ 0.5	△ 0.5	101	△ 0.5	△ 0.4	29	1.4	1.4	8
香川	△ 0.2	△ 0.1	104	△ 0.2	0.1	57	0.2	0.5	10
愛媛	△ 0.7	△ 0.5	154	△ 0.5	△ 0.3	84	0.0	0.1	12
高知	△ 0.3	△ 0.2	93	△ 0.5	△ 0.3	43	0.1	0.2	3
福岡	5.2	4.9	625	6.7	6.5	252	8.1	8.9	38
佐賀	1.7	2.2	87	2.7	3.4	41	10.1	11.0	3
長崎	0.9	1.1	163	1.1	1.4	77	0.5	0.8	12
熊本	2.5	3.1	158	3.1	3.5	76	6.0	11.5	9
大分	2.1	2.4	143	1.7	2.2	83	0.6	0.9	11
宮崎	0.1	0.3	147	△ 0.3	0.2	68	△ 0.2	△ 0.1	8
鹿児島	△ 0.6	△ 0.5	189	△ 0.8	△ 0.5	92	1.5	2.0	4
沖縄	5.5	7.3	119	5.0	7.0	60	9.5	6.9	6

19 令和7年地価公示代表幹事連絡先

氏名	連絡先住所・電話番号
<p>不動産鑑定士</p> <p>樋口 隆弘 (ひぐち たかひろ)</p>	<p>不動産相談センター佐賀 佐賀市駅前中央3丁目12-8 カーサN 1F</p> <p>TEL:0952-97-6940</p> <p>FAX:0952-97-6942</p>

20 国土交通省都道府県別担当官一覧

【連絡先】 国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課 地価公示室

TEL：(代表) 03-5253-8111 (公示係内線:30-353) (9:30～18:15)

○都道府県別担当鑑定官

都道府県	担当官	内線	都道府県	担当官	内線
北海道	北川鑑定官	30-375	滋賀	新井鑑定官	30-363
青森	岡宗鑑定官	30-376	京都	新井鑑定官	30-363
岩手	岡宗鑑定官	30-376	大阪	新井鑑定官	30-363
宮城	岡宗鑑定官	30-376	兵庫	新井鑑定官	30-363
秋田	岡宗鑑定官	30-376	奈良	新井鑑定官	30-363
山形	岡宗鑑定官	30-376	和歌山	新井鑑定官	30-363
福島	岡宗鑑定官	30-376	鳥取	仁藤鑑定官	30-373
茨城	岡宗鑑定官	30-376	島根	仁藤鑑定官	30-373
栃木	岡宗鑑定官	30-376	岡山	仁藤鑑定官	30-373
群馬	岡宗鑑定官	30-376	広島	仁藤鑑定官	30-373
埼玉	工藤鑑定官	30-372	山口	仁藤鑑定官	30-373
千葉	山口主任分析官	30-366	徳島	仁藤鑑定官	30-373
東京	工藤鑑定官	30-372	香川	仁藤鑑定官	30-373
神奈川	齊藤分析官	30-367	愛媛	仁藤鑑定官	30-373
新潟	北川鑑定官	30-375	高知	仁藤鑑定官	30-373
富山	北川鑑定官	30-375	福岡	福島鑑定官	30-365
石川	北川鑑定官	30-375	佐賀	福島鑑定官	30-365
福井	北川鑑定官	30-375	長崎	福島鑑定官	30-365
山梨	仁藤鑑定官	30-373	熊本	福島鑑定官	30-365
長野	仁藤鑑定官	30-373	大分	福島鑑定官	30-365
岐阜	北川鑑定官	30-375	宮崎	福島鑑定官	30-365
静岡	齊藤分析官	30-367	鹿児島	福島鑑定官	30-365
愛知	齊藤分析官	30-367	沖縄	福島鑑定官	30-365
三重	北川鑑定官	30-375			