

令和4年地価調査の概要

本調査は、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、都道府県知事が毎年1回、一定の基準日における基準地（近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が通常であると認められる画地）の単位面積当たりの標準価格を判定し、公表するものです。

この制度は、一般の土地取引に対する指標を提供すると共に、公共用地の適正な取得価格の算定等に用いられることにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

本年度は、宅地 213 地点 林地 5 地点 総数 218 地点の基準地について地価調査を実施しました。

この調査結果は、7月1日を基準日として、各基準地について不動産鑑定士に委託して行った鑑定評価を基に標準価格を判定したものです。

判定した標準価格は、令和4年9月21日に一般に公表しました。

記

1 基準地の設定対象区域

基準地の設定対象区域は、県下20市町全域です。

基準地の市町ごとの設定数は、第1表「令和4年地価調査基準地設定表」のとおりです。

用途別基準地数

区分	宅地及び宅地見込地				林地	計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地		
地点数	134	1	65	13	5	218

2 基準地の選定の原則

基準地の選定にあたっては、次の諸原則にできる限り合致する画地を選定しました。

(1) 代表性の原則

基準地は、市町の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 中庸性の原則

基準地は、当該近隣地域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 安定性の原則

基準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあって、当該近隣地域の一般的な用途に適合したものであること。

(4) 確定性の原則

基準地は、土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区別され、かつ、容易に確認できるものであること。

3 標準価格の性格

(1) 標準価格は毎年7月1日における基準地の1平方メートル当たりの正常な価格です。

(林地は10アール当たりの正常な価格)

(2) 宅地の基準地の標準価格は、当該基準地の更地としての正常価格です。

(注) 正常価格とは、市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格。

4 令和4年調査結果における本県の状況

(1) 地価の動向

用途別に対前年平均変動率を見ると、林地以外の宅地全用途で上昇している(宅地見込地は今回選定替)。工業地については平成29年以降、6年連続の上昇。

各基準地の継続地点の対前年平均変動率を見ると、住宅地48地点、商業地16地点及び工業地8地点が上昇し、さらに住宅地16地点、商業地18地点及び工業地4地点が横ばいとなり、上昇ないし横ばい地点が令和3年と比較して3地点増加しています。

用途別対前年平均変動率

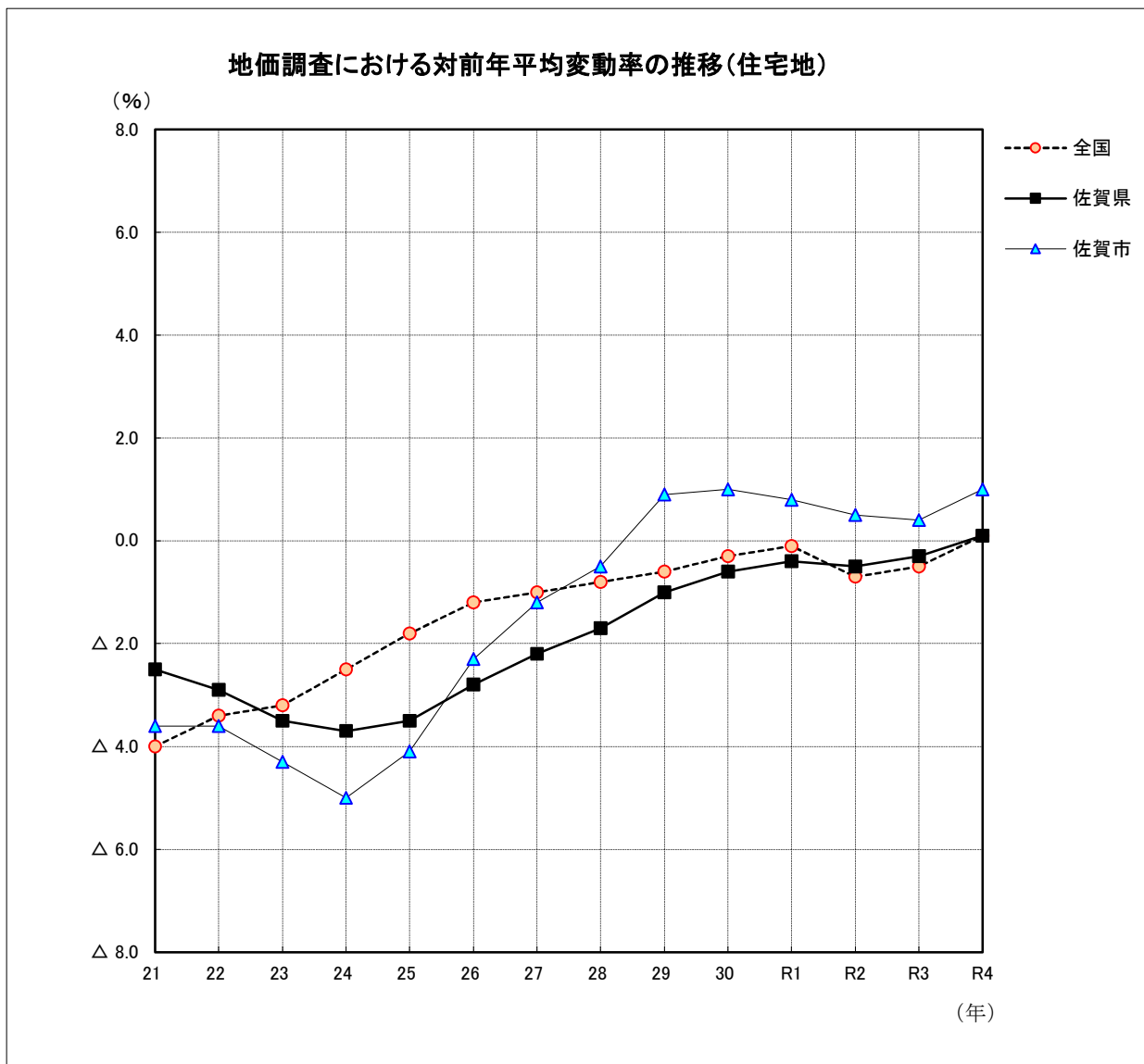
(単位：%)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地
令和4年	0.1	-	0.1	2.8	△1.6
令和3年	△0.3	0.0	△0.4	2.2	△1.1

継続地点で見た地価上昇・横ばい・下落の地点数(林地を除く)

区分	上昇地点	横ばい地点	下落地点	継続地点合計
令和4年	72	38	99	209
令和3年	59	48	103	210

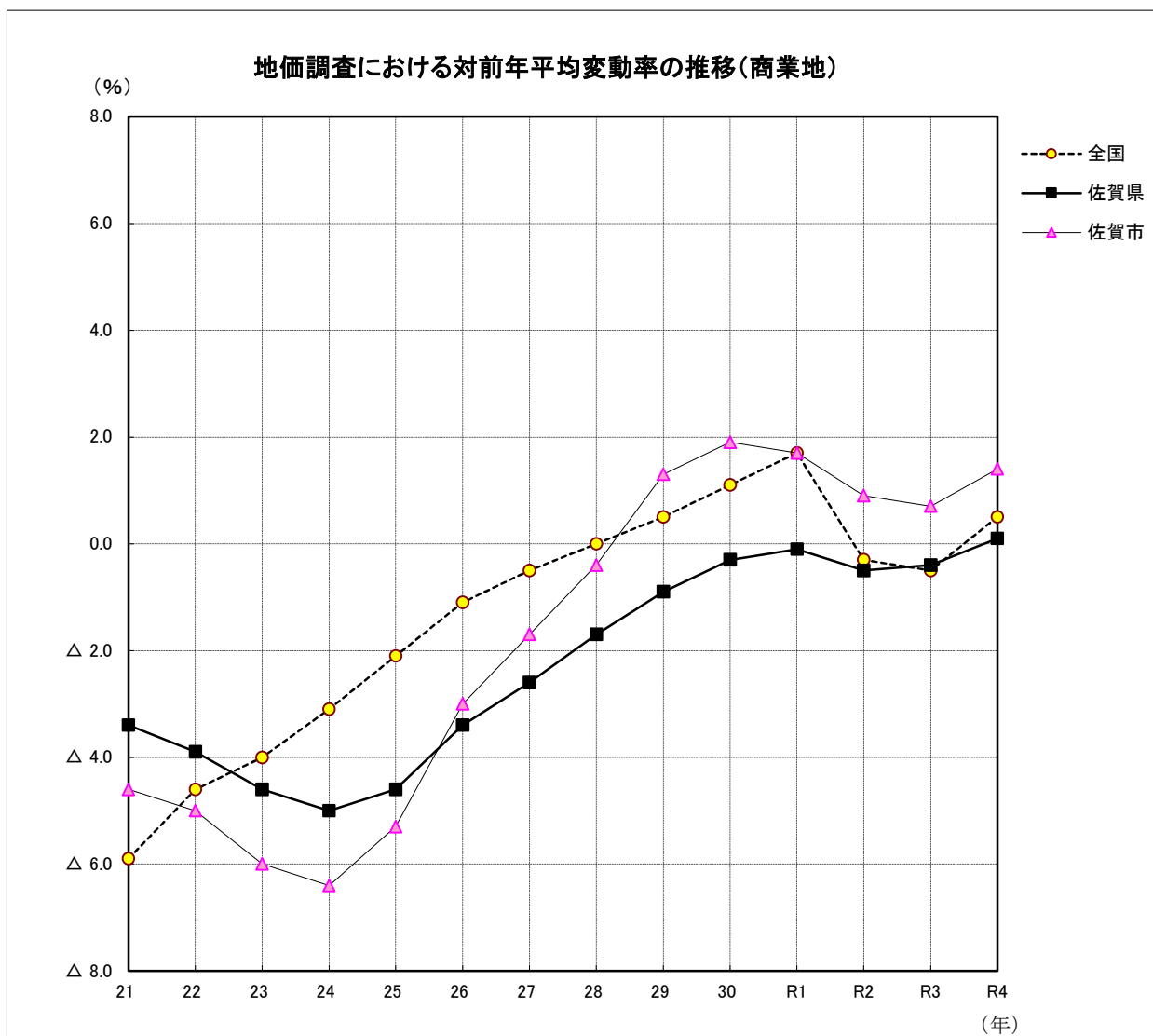
住宅地の対前年平均変動率は0.1%で、前年の△0.3%と比較すると0.4ポイント上昇しています。



(単位：%)

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	R2	R3	R4
全国	△ 4.0	△ 3.4	△ 3.2	△ 2.5	△ 1.8	△ 1.2	△ 1.0	△ 0.8	△ 0.6	△ 0.3	△ 0.1	△ 0.7	△ 0.5	0.1
佐賀県	△ 2.5	△ 2.9	△ 3.5	△ 3.7	△ 3.5	△ 2.8	△ 2.2	△ 1.7	△ 1.0	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.5	△ 0.3	0.1
佐賀市	△ 3.6	△ 3.6	△ 4.3	△ 5.0	△ 4.1	△ 2.3	△ 1.2	△ 0.5	0.9	1.0	0.8	0.5	0.4	1.0

商業地の対前年平均変動率は0.1%で、前年の△0.4%と比較すると0.5ポイント上昇しています。



(単位: %)

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	R2	R3	R4
全国	△ 5.9	△ 4.6	△ 4.0	△ 3.1	△ 2.1	△ 1.1	△ 0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	△ 0.3	△ 0.5	0.5
佐賀県	△ 3.4	△ 3.9	△ 4.6	△ 5.0	△ 4.6	△ 3.4	△ 2.6	△ 1.7	△ 0.9	△ 0.3	△ 0.1	△ 0.5	△ 0.4	0.1
佐賀市	△ 4.6	△ 5.0	△ 6.0	△ 6.4	△ 5.3	△ 3.0	△ 1.7	△ 0.4	1.3	1.9	1.7	0.9	0.7	1.4

(2) 市町別の状況

① 住宅地

住宅地の地価動向を市町別にみると、20市町のうち、対前年平均変動率がプラスだった市町は9市町です。

上昇率が最も大きかったのは、基山町及び鳥栖市の2.8%で、次いで、上峰町の1.5%となっています。

変動率順位表（高位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	基山町	2.8
2	鳥栖市	2.8
3	上峰町	1.5
4	佐賀市	1.0
5	伊万里市	0.8

変動率順位表（低位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	有田町	△2.6
2	多久市	△1.8
3	大町町	△1.7
4	玄海町	△1.4
5	太良町	△1.3

注1 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。

② 商業地

商業地の地価動向を市町別にみると、20市町のうち、対前年平均変動率がプラスだった市町は5市町です。

上昇率が最も大きかったのは、鳥栖町の1.9%で、次いで佐賀市の1.4%、基山町の1.1%となっています。

変動率順位表（高位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	鳥栖市	1.9
2	佐賀市	1.4
3	基山町	1.1
4	みやき町	0.7
5	伊万里市	0.3

変動率順位表（低位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	武雄市	△2.3
2	太良町	△1.7
3	神埼市	△1.5
4	鹿島市	△1.5
5	白石町	△1.4

注1 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。

(3) 基準地別の標準価格及び対前年変動率の状況

① 住宅地

価格上位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和3年	変動率
1	佐賀-5	赤松町16番外	88,900	87,600	1.5
2	佐賀-1	兵庫北5丁目151番	76,000	73,000	4.1
3	佐賀-10	城内1丁目296番	74,500	73,500	1.4
4	佐賀-2	神野西3丁目1143番10	68,000	63,800	6.6
5	佐賀-8	兵庫南2丁目594番	67,000	63,000	6.3

変動率高位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和3年	変動率
1	唐津-6	浜玉町横田上字江川1234番20	32,000	30,000	6.7
2	佐賀-2	神野西3丁目1143番10	68,000	63,800	6.6
3	佐賀-4	多布施4丁目123番3外	66,500	62,500	6.4
4	佐賀-8	兵庫南2丁目594番	67,000	63,000	6.3
5	佐賀-9	開成4丁目717番13外	56,100	53,000	5.8

変動率低位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和3年	変動率
1	唐津-15	肥前町切木字切木乙344番	4,100	4,300	△4.7
2	唐津-14	肥前町入野字山崎甲1912番5	8,250	8,630	△4.4
3	唐津-17	鎮西町石室字干場1172番	3,800	3,950	△3.8
4	佐賀-23	川副町大字大詫間字二本松八角499番5	8,200	8,500	△3.5
5	唐津-2	湊町字松本1024番1	11,000	11,400	△3.5

注1 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。

② 商業地

価格上位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和3年	変動率
1	佐賀 5- 7	駅前中央1丁目152番1	258,000	253,000	2.0
2	佐賀 5- 2	堀川町123番外	90,500	86,000	5.2
3	佐賀 5- 6	天神2丁目12番1	90,000	85,000	5.9
4	佐賀 5-10	兵庫北4丁目185番外	89,000	84,500	5.3
5	佐賀 5- 1	神野東4丁目2184番外	87,500	82,000	6.7

変動率高位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和3年	変動率
1	佐賀 5- 1	神野東4丁目2184番外	87,500	82,000	6.7
2	佐賀 5- 6	天神2丁目12番1	90,000	85,000	5.9
3	佐賀 5-10	兵庫北4丁目185番外	89,000	84,500	5.3
4	佐賀 5- 2	堀川町123番外	90,500	86,000	5.2
5	鳥栖 5- 4	弥生が丘6丁目104番外	66,600	64,100	3.9

変動率低位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和3年	変動率
1	武雄 5- 3	北方町大字大崎字九ノ坪1095番3外	29,500	31,600	△6.6
2	佐賀 5-12	富士町大字古湯字三崎原2653番2	12,200	12,700	△3.9
3	唐津 5- 9	七山藤川字市木2273番	10,200	10,400	△1.9
4	白石 5- 1	大字福田字二本榎1553番2外	20,900	21,300	△1.9
5	武雄 5- 2	山内町大字三間坂字野中甲12885番1	17,100	17,400	△1.7

注1 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。