

令和5年地価公示 資料目次

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
2-2 地価公示の地点数について	4
3 価格形成要因の概要	5
4 標準地価格及び対前年変動率一覧表	10
5 平成元年からの上昇・横ばい・下落地点の推移	16
6 市町別・用途別平均変動率表	17
7 時系列平均価格・平均変動率（佐賀県）	19
8 住宅地の高価格順位表	20
9 住宅地の変動率順位表(高位)	21
10 住宅地の変動率順位表(低位)	22
11 商業地の高価格順位表	23
12 商業地の変動率順位表(高位)	24
13 商業地の変動率順位表(低位)	25
14 現在の最高価格地点（住宅地・商業地）の推移	26
15 過去最大下落率の地点（住宅地・商業地）の状況	27
16 平均変動率の推移（住宅地）	28
17 平均変動率の推移（商業地）	29
18 用途別平均変動率の推移	30
19 全国の状況（国土交通省記者レク資料より抜粋）	31
20 鑑定評価員代表幹事連絡先	50
21 国土交通省都道府県別担当鑑定官一覧	51

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位迄算出（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順ずる。）
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5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				
	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)								
5	平均変動率(%)		1.2	4.4	1.6	9.2				
	平均価格(円/㎡)		32,600	16,700	61,400	45,100				
4	平均変動率(%)		0.9	1.3	0.3	6.9				
	平均価格(円/㎡)		32,000	16,000	61,600	40,900				
5	総地点	継続地点	90	90	1	1	43	40	3	3
	総地点	継続地点	91	90	1	1	42	40	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
	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)	
5	平均変動率(%)		1.2
	平均価格(円/㎡)		32,600
4	平均変動率(%)		0.9
	平均価格(円/㎡)		32,000

【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.嬉野市
		5	平均変動率(%)	3.3	2.4	2.1
	継続地点数	4	15	25	4	2
4	平均変動率(%)	3.8	1.9	1.9	1.7	1.1
	継続地点数	4	15	4	25	2

【対前年平均変動率／低位順】

年	市町名	1.神埼市	2.有田町	3.多久市	4.上峰町	5.白石町
		5	平均変動率(%)	△ 0.8	△ 0.7	△ 0.7
	継続地点数	2	4	3	2	2
4	平均変動率(%)	△ 1.7	△ 1.1	△ 0.6	△ 0.6	△ 0.5
	継続地点数	3	2	4	11	2

【上昇率最大】

年	標準地番号	所在	5 (円/㎡)	4 (円/㎡)	3 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
5	鳥栖-15	鳥栖市弥生が丘5丁目114番	67,900	64,600		5.1
4	佐賀-15	佐賀市鍋島1丁目174番 「鍋島1-13-2」		55,600	52,500	5.9

【最高価格】

年	標準地番号	所在	5 (円/㎡)	4 (円/㎡)	3 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
5	佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外 「八幡小路5-19」	82,600	79,700		3.6
4	佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外 「八幡小路5-19」		79,700	77,000	3.5

※佐賀-7は、昭和57年から42年連続最高価格地点である。

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
	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)	
5	平均変動率(%)		1.6
	平均価格(円/㎡)		61,400
4	平均変動率(%)		0.3
	平均価格(円/㎡)		61,600

【対前年平均変動率／高位順】

年	市町名	1.佐賀市	2.鳥栖市	3.嬉野市	4.多久市	4.吉野ヶ里町
		5	平均変動率(%)	6.4	1.8	0.5
	継続地点数	13	4	2	1	1
4	平均変動率(%)	2.8	1.6	0.2	△ 0.4	△ 0.8
	継続地点数	13	4	2	1	2

【対前年平均変動率／低位順】

年	市町名	1.神埼市	2.白石町	3.鹿島市	4.伊万里市	5.武雄市
		5	平均変動率(%)	△ 4.2	△ 2.4	△ 1.6
	継続地点数	1	1	1	2	3
4	平均変動率(%)	△ 3.0	△ 2.7	△ 1.8	△ 1.6	△ 1.6
	継続地点数	1	1	2	1	3

【上昇率最大】

年	標準地番号	所在	5 (円/㎡)	4 (円/㎡)	3 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
5	佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1 「天神2-1-15」	100,000	88,000		13.6
4	佐賀5-3	佐賀市神野東4丁目226番 「神野東4-7-21」		76,500	67,600	13.2

【最高価格】

年	標準地番号	所在	5 (円/㎡)	4 (円/㎡)	3 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
5	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1 「駅前中央1-5-10」	260,000	255,000		2.0
4	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1 「駅前中央1-5-10」		255,000	250,000	2.0

※佐賀5-10は平成19年から17年連続最高価格地点である。

価格形成要因等の概要

(佐賀県代表幹事)

2-2 令和5年 地価公示の地点数について

(令和5年地価公示)

1. 地価動向の特徴と要因

1 地点数について

総地点数:137地点(うち継続地点数134地点)

2 選定替地点について

令和5年地価公示における選定替え地点はない。

3 「隔年調査」地点について

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の一部の標準地について隔年で調査が行われ、地価の個別化・多極化が見られる区域に標準地が設定された。

新たに設定された標準地については、令和3年地価公示に新設された1地点が継続調査され、令和5年地価公示において2地点が新設、調査された。また令和4年地価公示の休止地点が復活されて調査対象となり、令和3年地価公示に休止地点となったものを、隔年にあたる令和5年地価公示では、再び休止地点とされるとともに令和5年地価公示の休止地点の拡充地点が新たに設定された。

令和3年地価公示で新たに設定された標準地		令和5年地価公示の休止地点		備考
標準地番号	標準地の所在地	標準地番号	標準地の所在地	
佐賀嬉野5-201	嬉野市嬉野町大字下宿甲4713番5外	唐津5-4	唐津市和多田本村3983番1	令和4年地価公示 休止地点:佐賀5-12

令和5年地価公示で新たに設定された標準地		令和5年地価公示の休止地点		備考
標準地番号	標準地の所在地	標準地番号	標準地の所在地	
佐賀5-301	佐賀市巨勢町大字牛島字二本松576番44外	佐賀-3	佐賀市木原3丁目29番28	
佐賀5-302	佐賀市高木瀬西3丁目1484番2	佐賀5-9	佐賀市中央本町86番外	

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+1.2%(前年+0.9%)で2019年から5年連続のプラス。若干ながら上昇幅が2年連続で拡大。 ・県全体の平均価格は32,600円/㎡(前年32,000円/㎡)で、うち市部が35,300円/㎡(前年34,600円/㎡)、郡部が21,700円/㎡(前年21,300円/㎡)であった。 ・就業機会の多い都市部から離れており、一次取得層等の実需が乏しい地域や高齢化率の高まる農漁家のある地域などでは、依然需要少なく下落傾向。 ・旧佐賀市や鳥栖市、並びにその周辺市町の利便性の良い地域の需要は引き続き堅調。
	<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昨年の+1.7%から+2.1%とプラス幅が拡大した。 ・佐賀市の平均価格は43,600円/㎡(前年42,000円/㎡)であった。 ・中心部や人気校区、近年区画整理された明るい雰囲気地域の需要が堅調。 ・ビルダーの用地需要が引き続き旺盛で、エンドユーザーの用地需要と競合して価格は強含んでいる。
	<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旺盛である。一方、旧郡部の需要は少なく、特に上場地区は下落が続いている。平均変動率は-0.2%で前年-0.6%からはマイナス幅がやや縮小した。但し、平均価格は28,800円/㎡(前年28,600円/㎡)と上昇した。 ・鳥栖市は人口増の都市。中心部の開発余地が限られてきて、ミニ開発がその周辺に広がっているが、消化は至って順調。対前年平均変動率は+2.4%と前年の+1.9%から拡大した。平均価格も44,100円/㎡と前年42,900円/㎡から伸びた。 ・伊万里市では大規模開発団地の在庫が消化され、中心エリア付近では需給がややタイトな状況にある。マイナス地点が無くなり、対前年平均変動率は+0.3%と前年の+0.1%からプラス幅が若干拡大した。平均価格は27,000円/㎡(前年26,900円/㎡)であった。 ・武雄市は、甘久地区で高校廃校跡に続きその周囲にも住宅地開発が拡大したが市中在庫は順調に消化が進んでいる。2019年8月末の佐賀豪雨から僅か2年しか経たない2021年8月に前回は上回る大雨被害に見舞われて以降、やや標高のある地域等へミニ開発がシフトする動きが見られるが需要はついてきている。 ・マイナス地点が無くなり、対前年平均変動率は+0.2%と前年-0.3%から反転した。平均価格は26,800円/㎡と前年の26,700円/㎡から伸びた。 ・郡部では、佐賀市以東の三神地区の需要がより堅調である。特に鳥栖市北部や、さらにその北にあって福岡県境と接する基山町の住宅地が強含んでいる。

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+1.6%(前年+0.3%)で2年続けてプラス圏を維持するとともにプラス幅が拡大した。 ・県全体の平均価格は61,400円/㎡で前年61,600円/㎡から下落した。うち市部が66,100円/㎡(前年66,400円/㎡)、郡部が25,600円/㎡(前年25,900円/㎡)であった。 ・佐賀駅や鳥栖駅の周りでは多様な用途の需要が競合する中、供給が限定的で特に強含み感がある。 ・郊外型商業地は規模がまとまっていることは固より、足元人口が厚いロケーション、周囲から購買力を吸い上げることが可能な好アクセス立地は特に引合いを得やすい。一方、出店による成長志向のディスプレイカウンターが攻勢をかける結果、商圈を奪われる形で在来小売店舗が苦戦を強いられるケースや、物理的出店余地(売地等)はあっても立地上の魅力が薄れて流動性が低下してなかなか回復の兆しが顕在化しない地域が見られる。 ・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+6.4%と前年の+2.8%からプラス幅が拡大した。賃貸物件への投資ニーズ、マンションデベ等のニーズが市場を牽引している感がある。供給が非常に限定的な中入札となった佐賀駅南西のJT支店跡地は宅建業者等の予想を上回る高値で落札された模様。佐賀駅周辺のホテルの稼働もだいぶ回復してきた模様である。ホテル業界ではADRが上向きつつあり、ホテル用地ニーズが顕在化する可能性も指摘される。コロナ禍の中で主力ホテルの事業売却実行例もあったが、駅前で建替えていた東横インが夏場にオープンし、駅前広場やロータリーもリニューアルされ、国スポの会場となるSAGAサンライズパークの竣工もおよそ5ヶ月後に近づいており雰囲気は変わった。 ・コロナ禍で時短要請等の影響が大きかった歓楽街などにおける取引は、売り控えや様子見等が続いている。 ・旧郡部には引き続き弱含みなどところがあるが、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大きい。 ・佐賀市の平均価格は95,400円/㎡(前年101,200円/㎡)であった。平均価格の下落は新たに隔年調査ポイントとなった佐賀5-9が今回調査対象から外れたことが主に影響したと見られる。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・唐津市は平均変動率-1.1%と前年の-1.4%から下落幅が僅かに縮小。平均価格は35,900円/㎡(前年38,900円/㎡)であった。(唐津5-4が隔年調査のため今回対象外だったことも影響している) 中心市街地でオープンした再開発型商業施設に続いて飲食店等の新規出店も見られたが客足は少ない。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である。 ・鳥栖市は対前年平均変動率+1.8%で前年の+1.6%からプラス幅が拡大した。平均価格は81,400円/㎡(前年80,000円/㎡)であった。 企業の進出、人口増といった背景を受けて中心部の特に路面階の店舗利用が定着した。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2019年秋に増設されて一旦はコロナ禍の苦境を味わったが卓越した競争力を発揮し、集客力は健在なままである。鉄道結節点である鳥栖駅の周辺整備事業が、開発中の新産業団地へのアサヒビールの進出が決定したことを機に再び動き出しそうな様子である。
	<p>・伊万里市は市街地の引合いが低調なままであるが、西九州自動車道の延伸が進捗する中、郊外の商業地の需要は高まっている。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-1.5%と前年の-1.8%から下落幅が縮小した。平均価格は27,800円/㎡(前年28,200円/㎡)であった。</p> <p>・武雄市は5-3付近が2021年8月の大雨で2019年に続いて被災し、移転退出する企業も見られたが復旧が進み、北方地区等では再出店した店舗もあった。3地点の平均変動率は-1.3%と前年の-1.6%から下落幅が縮小した。平均価格は44,400円/㎡(前年44,900円/㎡)であった。</p>

工 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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+9.2%と需給のタイトさから前年の+6.9%から拡大した。平均価格も45,100円/㎡(前年40,900円/㎡)と上がった。 ・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がっている。鳥栖・基山エリアの供給物件が枯渇状態にあり、小都市や朝倉市へ需要の流出が見られたがアサヒビールの進出が決定し鳥栖エリアの需要の強さが再認識された。 ・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いる。
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。2021年7月24日、待望の六角川大橋を含む区間である芦刈南IC～富富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ているほか、福岡県側の大野島IC～佐賀市の諸富IC(1.7km)が2022年11月12日に開通し県境が繋がった。 ・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2020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も進んでおり、嘉瀬・鍋島付近が活気づいている。 ・2022年9月23日に西九州新幹線が武雄温泉駅～長崎駅間で開通した。新たに嬉野温泉駅が開業したが停車本数は主要駅の半数以下である。駅前の施設開発などはまだ途上にあり、「道の駅」に隣接するリゾートホテルも建設中である。広大な旧神泉閣跡ではJR九州も宿泊施設を建設中である。旅行支援策の反響が大きく、宿泊施設の足元の稼働は好調の模様である。 ・2024年のSAGA2024(国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会)のメイン会場となる「SAGA サンライズパーク」の整備が佐賀市日の出で進められており、2023年5月の竣工が近づいている。 ・上記サンライズパーク整備に関連し、佐賀駅前広場がリニューアルされたほか、駅と会場を結ぶ市道三溝線の整備も進められている。駅北口の広場が2021年5月に改修され、南口の広場の改修は2022年11月に完了している。市道三溝線の整備は2026年完了予定。 ・伊万里市に工場のあるSUMCOが久原工場敷地内での工場増設を進めており人やモノの動きが活発になっている。設備投資額2,015億円は近年県内では例のない規模である。 <p>(作成日2023年1月23日)</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	R5 変動率	R5 地点数				総継続地点数
		上昇	横ばい	下落		
県全体	1.2 (0.9%)	52 (50)	15 (12)	23 (28)	90 (90)	
佐賀市	2.1 (1.7%)	18 (18)	3 (2)	4 (5)	25 (25)	
唐津市	-0.2 (-0.6%)	4 (4)	1 (0)	6 (7)	11 (11)	
鳥栖市	2.4 (1.9%)	13 (13)	1 (1)	1 (1)	15 (15)	
伊万里市	0.3 (0.1%)	1 (1)	2 (1)	0 (1)	3 (3)	
武雄市	0.2 (-0.3%)	1 (0)	2 (2)	0 (1)	3 (3)	

(2) 商業地

市区町村名	R5 変動率	R5 地点数				総継続地点数
		上昇	横ばい	下落		
県全体	1.6 (0.3)	15 (14)	4 (3)	21 (23)	40 (40)	
佐賀市	6.4 (2.8%)	10 (9)	0 (1)	3 (3)	13 (13)	
唐津市	-1.1 (-1.4%)	0 (0)	3 (1)	3 (5)	6 (6)	
鳥栖市	1.8 (1.6%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	
伊万里市	-1.5 (-1.8%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)	
武雄市	-1.3 (-1.6%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)	

(3) 工業地

市区町村名	R5 変動率	R5 地点数				総継続地点数
		上昇	横ばい	下落		
県全体	9.2 (6.9)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	
鳥栖市	9.2 (6.9)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	
	(0.0)	(0)	(0)	(0)	(0)	

※()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-7	佐賀市八幡小路130番外	82,600円/㎡	+3.6% (+3.5%)	資力のある個人住宅や法曹関係事務所、クリニックなど多用途の需要が見込まれる地域
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	260,000円/㎡	+2.0% (+2.0%)	エリアの限られた駅前アドレスに対する投資家や法人の需要は根強い一方、供給が限定的で相場は強含んでいる
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 鳥栖-15	鳥栖市弥生が丘5丁目114番	67,900円/㎡	+5.1% (+5.9%)	福岡へ通勤圏内にありながら筑紫野市等より相対的に割安で需要があるが供給が限られてつづつある
	商業地 佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1	100,000円/㎡	+13.6% (+5.9%)	マンション需要が価格をけん引している
下落率1位	住宅地 唐津-7	唐津市呼子町殿ノ浦字イザナワ370番101外	9,250円/㎡	-2.7% (-3.5%)	地場産業の低迷、一次取得層の流出等による需要減
	商業地 神埼5-1	神埼市神埼町田道ヶ里字駅二本松2250番1外	36,700円/㎡	-4.2% (-3.0%)	周囲にあつた市役所が移転した後、高校も移転してしまい、客足が減少している。商業地の引合いは少ない。

(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-7	佐賀市八幡小路130番外	82,600円/㎡	+3.6% (+3.5%)	資力のある個人住宅や法曹関係事務所、クリニックなど多用途の需要が見込まれる地域
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	260,000円/㎡	+2.0% (+2.0%)	エリアの限られた駅前アドレスに対する投資家や法人の需要は根強い一方、供給が限定的で相場は強含んでいる
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 佐賀-15	佐賀市鍋島1丁目174番	58,400円/㎡	+5.0% (+5.9%)	人気の底堅い校区にあつて街区が整然としているが、開発余地がほとんどないため供給が少なく地価は強含んでいる
	商業地 佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1	100,000円/㎡	+13.6% (+5.9%)	マンション需要が価格をけん引している

※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。

標準地価格及び対前年変動率一覧表

4 標準地価格及び対前年変動率一覧表

表の見方

1 標準地番号欄

冠記番号	例示	標準地の用途
なし	－ 1、－ 2	住宅地
3	3－ 1、3－ 3	宅地見込地
5	5－ 1、5－ 2	商業地
9	9－ 1、9－ 2	工業地

2 標準地の所在及び地番並びに住居表示欄

「 」は住居表示である。

3 価格欄

令和4年：令和4年1月1日時点の公示価格

令和5年：令和5年1月1日時点の公示価格

変動率：対前年変動率

※佐賀県内の市町村合併 下線……R5の対象市町

u003Cp></p>

H17. 1. 1 (新) 唐津市・・・(旧) 唐津市、浜玉町、厳木町、相知町、北波多村、肥前町、鎮西町、呼子町

H17. 1. 1 (新) 白石町・・・(旧) 白石町、福富町、有明町

H17. 3. 1 (新) 小城市・・・(旧) 小城市、三日月町、牛津町、芦刈町

H17. 3. 1 (新) みやき町・・・(旧) 中原町、北茂安町、三根町

H17.10. 1 (新) 佐賀市・・・(旧) 佐賀市、諸富町、大和町、富士町、三瀬村

H18. 1. 1 (新) 唐津市・・・(旧) 唐津市、七山村

H18. 1. 1 (新) 嬉野市・・・(旧) 塩田町、嬉野町

H18. 3. 1 (新) 武雄市・・・(旧) 武雄市、山内町、北方町

H18. 3. 1 (新) 吉野ヶ里町・・・(旧) 三田川町、東脊振村

H18. 3. 1 (新) 有田町・・・(旧) 有田町、西有田町

H18. 3.20 (新) 神埼市・・・(旧) 神埼町、千代田町、脊振村

H19.10. 1 (新) 佐賀市・・・(旧) 佐賀市、川副町、東与賀町、久保田町

標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年 (円/㎡)	令和5年 (円/㎡)	変動率 (%)
佐賀-1	佐賀市開成4丁目717番13外「開成4-5-25」	55,500	58,000	4.5
佐賀-2	佐賀市大財6丁目147番「大財6-4-28」	42,500	43,500	2.4
佐賀-4	佐賀市西与賀町大字厘外字一本黒木764番9	35,600	35,800	0.6
佐賀-5	佐賀市内1丁目296番「城内1-12-7」	74,000	76,300	3.1
佐賀-6	佐賀市諸富町大字為重字石塚外搦1764番10	14,700	14,600	△ 0.7
佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外「八幡小路5-19」	79,700	82,600	3.6
佐賀-8	佐賀市高木瀬西4丁目1623番10「高木瀬西4-5-6」	45,400	47,500	4.6
佐賀-9	佐賀市天祐1丁目301番11「天祐1-5-37」	42,600	43,000	0.9
佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	56,500	58,200	3.0
佐賀-11	佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉166番29	42,300	44,200	4.5
佐賀-12	佐賀市高木瀬東6丁目406番35「高木瀬東6-1-9」	39,300	40,000	1.8
佐賀-13	佐賀市川副町大字南里字一本杉1157番21	23,700	24,200	2.1
佐賀-14	佐賀市末広1丁目411番17「末広1-11-57」	43,300	43,700	0.9
佐賀-15	佐賀市鍋島1丁目174番「鍋島1-13-2」	55,600	58,400	5.0
佐賀-16	佐賀市水ヶ江2丁目188番2「水ヶ江2-5-8」	72,000	74,800	3.9
佐賀-17	佐賀市鍋島町大字八戸溝字一本椿1274番18	44,900	47,000	4.7
佐賀-18	佐賀市大和町大字久池井字四本松1839番25	37,000	37,000	0.0
佐賀-19	佐賀市諸富町大字徳富字三本黒木六2024番16	26,000	25,800	△ 0.8
佐賀-20	佐賀市大和町大字久池井字二本松1543番41	26,400	26,400	0.0
佐賀-21	佐賀市高木瀬町大字長瀬字二本杉2284番2	16,000	16,000	0.0
佐賀-22	佐賀市大和町大字川上字渡内四割693番3	11,000	10,900	△ 0.9
佐賀-23	佐賀市金立町大字金立字二本黒木400番4	13,200	13,400	1.5
佐賀-24	佐賀市川副町大字犬井道字四本谷332番2	15,000	14,800	△ 1.3
佐賀-25	佐賀市神野西4丁目1385番5「神野西4-8-18」	72,000	75,600	5.0
佐賀-26	佐賀市兵庫北5丁目151番「兵庫北5-9-9」	74,600	77,500	3.9
佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番「神野東2-1-3」	212,000	227,000	7.1
佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外「大財3-10-26」	87,600	97,500	11.3

標準地価格及び対前年変動率一覧表

標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年 (円/㎡)	令和5年 (円/㎡)	変動率 (%)
佐賀5-3	佐賀市神野東4丁目2266番「神野東4-7-21」	76,500	86,500	13.1
佐賀5-4	佐賀市天祐1丁目258番3「天祐1-3-30」	60,000	65,000	8.3
佐賀5-5	佐賀市中央本町153番「中央本町4-1」	78,300	78,100	△ 0.3
佐賀5-6	佐賀市若宮2丁目212番外「若宮2-5-49」	65,500	72,700	11.0
佐賀5-7	佐賀市唐人2丁目104番「唐人2-3-33」	63,500	63,300	△ 0.3
佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1「天神2-1-15」	88,000	100,000	13.6
佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1「駅前中央1-5-10」	255,000	260,000	2.0
佐賀5-11	佐賀市多布施1丁目150番1外「多布施1-5-45」	89,500	91,000	1.7
佐賀5-12	佐賀市高木瀬町大字長瀬字坪上一本杉986番1	-	67,100	-
佐賀5-13	佐賀市諸富町大字山領字山領分四本谷一角806番6外	25,500	25,300	△ 0.8
佐賀5-14	佐賀市本庄町大字袋字一本柳302番3外	64,500	72,000	11.6
佐賀5-15	佐賀市兵庫北4丁目185番外「兵庫北4-14-20」	86,500	91,300	5.5
佐賀5-301	佐賀市巨勢町大字牛島字二本松576番44外	-	68,000	-
佐賀5-302	佐賀市高木瀬西3丁目1484番2「高木瀬西3-2-1」	-	62,000	-
唐津-1	唐津市東城内47番外「東城内2-30」	56,600	57,200	1.1
唐津-2	唐津市鏡字宮ノ原1830番45	37,300	37,900	1.6
唐津-3	唐津市唐房6丁目4974番3	18,900	18,700	△ 1.1
唐津-4	唐津市二夕子1丁目198番5「二夕子1-6-42」	29,200	28,900	△ 1.0
唐津-5	唐津市町田4丁目570番108「町田4-7-27」	46,800	47,700	1.9
唐津-6	唐津市浜玉町浜崎字浦町1581番	25,900	25,900	0.0
唐津-7	唐津市呼子町殿ノ浦字イザナヲ370番101外	9,510	9,250	△ 2.7
唐津-8	唐津市相知町相知字菅田2156番11	14,300	14,100	△ 1.4
唐津-9	唐津市相知町千束字太郎丸1711番28	8,920	8,880	△ 0.4
唐津-10	唐津市呼子町呼子字高尾3900番9	11,700	11,500	△ 1.7
唐津-11	唐津市鏡新開63番2	55,500	56,400	1.6
唐津5-1	唐津市呉服町1807番1	54,500	54,500	0.0
唐津5-2	唐津市材木町2154番	52,400	52,400	0.0
唐津5-3	唐津市西唐津2丁目6228番47	36,800	36,200	△ 1.6
唐津5-5	唐津市浜玉町浜崎字大屋1289番1	31,600	31,600	0.0

標準地価格及び対前年変動率一覧表

標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年 (円/㎡)	令和5年 (円/㎡)	変動率 (%)
唐津5-6	唐津市呼子町呼子字高尾3764番35外	24,100	23,100	△ 4.1
唐津5-7	唐津市相知町相知字中園1650番1	17,400	17,300	△ 0.6
鳥栖-1	鳥栖市宿町字野添1110番13	54,400	56,100	3.1
鳥栖-2	鳥栖市田代外町字大木671番3	45,300	45,900	1.3
鳥栖-3	鳥栖市真木町字宮ノ前2102番14	41,800	43,000	2.9
鳥栖-4	鳥栖市土井町字土井207番4	47,600	50,000	5.0
鳥栖-5	鳥栖市加藤田町2丁目150番7	34,100	34,800	2.1
鳥栖-6	鳥栖市儀徳町字西田2521番3	39,400	40,700	3.3
鳥栖-7	鳥栖市元町字霜月1191番29	56,400	58,100	3.0
鳥栖-8	鳥栖市桜ヶ丘町2466番60	36,400	37,200	2.2
鳥栖-9	鳥栖市桜町字新町裏1102番4	33,500	34,400	2.7
鳥栖-10	鳥栖市藤木町字二塚2430番	52,500	52,900	0.8
鳥栖-11	鳥栖市曾根崎町字村中1316番1	40,500	41,800	3.2
鳥栖-12	鳥栖市安楽寺町字大屋敷1262番1	14,700	14,600	△ 0.7
鳥栖-13	鳥栖市神辺町字土井内980番	18,600	18,600	0.0
鳥栖-14	鳥栖市蔵上3丁目219番	64,200	65,500	2.0
鳥栖-15	鳥栖市弥生が丘5丁目114番	64,600	67,900	5.1
鳥栖3-1	鳥栖市萱方町字前田99番4	16,000	16,700	4.4
鳥栖5-1	鳥栖市本通町1丁目字小原811番6外	109,000	111,000	1.8
鳥栖5-2	鳥栖市元町字丁ノ坪1349番5	84,300	85,400	1.3
鳥栖5-3	鳥栖市東町1丁目字榎木1057番2外	61,100	62,000	1.5
鳥栖5-4	鳥栖市布津原町字布津原62番125外	65,600	67,200	2.4
鳥栖9-1	鳥栖市原町字本原1060番外	52,800	60,000	13.6
鳥栖9-2	鳥栖市江島町字熊本1699番3外	24,600	25,600	4.1
鳥栖9-3	鳥栖市酒井西町字窪深834番1外	45,200	49,700	10.0
多久-1	多久市北多久町大字小侍301番12	14,200	14,100	△ 0.7
多久-2	多久市多久町2082番10	8,300	8,240	△ 0.7
多久-3	多久市東多久町大字別府3357番3	16,000	15,900	△ 0.6
多久5-1	多久市北多久町大字小侍638番4外	25,000	24,900	△ 0.4

標準地価格及び対前年変動率一覧表

標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年 (円/㎡)	令和5年 (円/㎡)	変動率 (%)
伊万里-1	伊万里市大坪町字柳町丙2110番15外	26,900	26,900	0.0
伊万里-2	伊万里市二里町八谷搦字有田六本松807番33	19,900	19,900	0.0
伊万里-3	伊万里市二里町八谷搦字伊万里三本松1316番2	34,000	34,300	0.9
伊万里5-1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	32,600	31,900	△ 2.1
伊万里5-2	伊万里市二里町大里字松尾搦甲2811番9外	23,800	23,600	△ 0.8
武雄-1	武雄市武雄町大字昭和314番	44,400	44,700	0.7
武雄-2	武雄市朝日町大字甘久字北上滝3053番	12,300	12,300	0.0
武雄-3	武雄市武雄町大字富岡字水谷11242番19	23,400	23,400	0.0
武雄5-1	武雄市武雄町大字富岡字サキ田7843番12	65,500	65,500	0.0
武雄5-2	武雄市武雄町大字富岡字内町7642番7	36,400	36,000	△ 1.1
武雄5-3	武雄市朝日町大字甘久字丁ノ坪1300番2外	32,700	31,800	△ 2.8
鹿島-1	鹿島市大字高津原字二本松3612番4	26,800	26,800	0.0
鹿島-2	鹿島市大字納富分字広瀬1623番24	24,900	25,000	0.4
鹿島-3	鹿島市大字中村字温泉274番15	19,600	19,500	△ 0.5
鹿島5-1	鹿島市大字高津原字柳籠4305番4外	37,700	37,100	△ 1.6
小城-1	小城市小城町字東小路159番11	31,000	31,500	1.6
小城-2	小城市小城町松尾山彦4509番17	22,900	23,500	2.6
小城-3	小城市牛津町勝字一本松1323番10	24,700	24,700	0.0
小城-4	小城市牛津町下砥川字蒲原782番2	11,000	10,900	△ 0.9
小城-5	小城市三日町堀江字深町396番20	25,700	26,100	1.6
小城5-1	小城市小城町字北小路251番18	34,900	34,800	△ 0.3
小城5-2	小城市牛津町牛津字牛津一812番1外	28,100	27,700	△ 1.4
佐賀嬉野-1	嬉野市嬉野町大字下宿字三本松甲3251番	29,800	30,600	2.7
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	14,000	13,900	△ 0.7
佐賀嬉野5-1	嬉野市嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1	52,400	52,000	△ 0.8
佐賀嬉野5-201	嬉野市嬉野町大字下宿甲4713番5外	41,000	41,700	1.7
神埼-1	神埼市神埼町本堀字朝日3150番23	29,800	30,000	0.7
神埼-2	神埼市神埼町尾崎字金屋978番1外	13,200	12,900	△ 2.3
神埼5-1	神埼市神埼町田道ヶ里字駅二本松2250番1外	38,300	36,700	△ 4.2

標準地価格及び対前年変動率一覧表

標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年 (円/㎡)	令和5年 (円/㎡)	変動率 (%)
吉野ヶ里-1	神埼郡吉野ヶ里町豆田字鶴角1352番9	26,700	27,300	2.2
吉野ヶ里-2	神埼郡吉野ヶ里町立野字立野655番1	25,800	26,500	2.7
吉野ヶ里-3	神埼郡吉野ヶ里町大曲字松原2427番3	17,400	18,000	3.4
吉野ヶ里-4	神埼郡吉野ヶ里町石動字二本松1930番	8,500	8,500	0.0
吉野ヶ里5-1	神埼郡吉野ヶ里町吉田字蓮津2946番61	27,100	27,000	△ 0.4
基山-1	三養基郡基山町大字宮浦字玉虫486番76	48,200	50,600	5.0
基山-2	三養基郡基山町大字小倉字道西226番1	31,500	32,600	3.5
基山-3	三養基郡基山町大字宮浦字南田999番4	39,900	41,800	4.8
基山-4	三養基郡基山町大字長野字村中546番1	17,900	17,900	0.0
上峰-1	三養基郡上峰町大字坊所字一本谷2558番68	28,000	28,400	1.4
上峰-2	三養基郡上峰町大字堤字二本松3157番1	8,650	8,450	△ 2.3
みやき-1	三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡2484番10外	20,700	20,400	△ 1.4
みやき-2	三養基郡みやき町大字中津隈字板部2720番15	18,300	18,700	2.2
みやき5-1	三養基郡みやき町大字原古賀字拾徳2580番2外	23,400	23,200	△ 0.9
佐賀有田-1	西松浦郡有田町本町字外尾原丙1530番15	26,000	26,000	0.0
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」	15,000	14,800	△ 1.3
佐賀有田-3	西松浦郡有田町舞原字下舞原乙2347番38	15,300	15,400	0.7
佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番	9,200	9,000	△ 2.2
佐賀有田5-1	西松浦郡有田町本町字東ノ前丙972番5	34,800	34,400	△ 1.1
佐賀有田5-2	西松浦郡有田町蔵宿字蔵敷原丙3867番3	19,000	18,900	△ 0.5
佐賀白石-1	杵島郡白石町大字福田字郷二本楠2027番26	19,700	19,600	△ 0.5
佐賀白石-2	杵島郡白石町大字堤字堤674番1	7,450	7,450	0.0
佐賀白石5-1	杵島郡白石町大字福田字三本楠2278番1	25,100	24,500	△ 2.4

【令和5年地価公示 休止地点】

標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	令和4年 (円/㎡)	令和5年 (円/㎡)	変動率 (%)
佐賀-3	佐賀市木原3丁目29番28「木原3-9-5」	34,300	-	-
佐賀5-9	佐賀市中央本町86番外「中央本町3-1」	164,000	-	-
唐津5-4	唐津市和多田本村3983番1「和多田本村5-43」	55,200	-	-

5 平成元年度からの上昇・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
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						41			3
H24			79						37			1
H23			79						37			1
H22			87						38			1
H21			89						38			1
H20		1	88					1	39			1
H19			90						40			1
H18			92						41			3
H17			93						42			3
H16			92						43			3
H15		3	90						43			3
H14		45	49						44			3
H13	7	49	36					1	42			3
H12	7	65	18					2	38			3
H11	15	56	19					5	37			3
H10	45	38	4					8	34		1	1
H9	68	14	3				2	17	22	3		
H8	75	10	1				1	20	20	3		
H7	60	13					2	1	14	3		
H6	29	5					1	6	11		2	
H5	26	3					2	4	9	1		
H4	35						14					
H3	34						15			1		
H2	35						16			1		
H1	30	4					13	2		1		

※ 地点数については、継続地点による。

6 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			
	4		5		4		5		4		5		4		5	
	変動率 (%)	地点数	変動率 (%)	地点数	変動率 (%)	地点数	変動率 (%)	地点数	変動率 (%)	地点数	変動率 (%)	地点数	変動率 (%)	地点数	変動率 (%)	地点数
佐賀市	1.7	25	2.1	25					2.8	13	6.4	13				
唐津市	△ 0.6	11	△ 0.2	11					△ 1.4	6	△ 1.1	6				
鳥栖市	1.9	15	2.4	15	1.3	1	4.4	1	1.6	4	1.8	4	6.9	3	9.2	3
多久市	△ 1.7	3	△ 0.7	3					△ 0.4	1	△ 0.4	1				
伊万里市	0.1	3	0.3	3					△ 1.8	2	△ 1.5	2				
武雄市	△ 0.3	3	0.2	3					△ 1.6	3	△ 1.3	3				
鹿島市	0.0	3	0.0	3					△ 1.6	1	△ 1.6	1				
小城市	0.4	5	1.0	5					△ 1.2	2	△ 0.9	2				
嬉野市	1.1	2	1.0	2					0.2	2	0.5	2				
神埼市	△ 1.1	2	△ 0.8	2					△ 3.0	1	△ 4.2	1				
吉野ヶ里町	1.9	4	2.1	4					△ 1.1	1	△ 0.4	1				
基山町	3.8	4	3.3	4												
上峰町	△ 0.5	2	△ 0.5	2												
みやき町	0.2	2	0.4	2					△ 1.3	1	△ 0.9	1				
有田町	△ 0.6	4	△ 0.7	4					△ 0.8	2	△ 0.8	2				
白石町	△ 0.3	2	△ 0.3	2					△ 2.7	1	△ 2.4	1				
県	0.9	90	1.2	90	1.3	1	4.4	1	0.3	40	1.6	40	6.9	3	9.2	3
九州・沖縄	1.5	1,668	2.2	1,655	△ 0.2	11	0.5	13	1.3	733	2.2	737	3.9	90	4.3	88
全 国	0.5	18,108	1.4	18,068	△ 0.2	69	0.1	68	0.4	6,410	1.8	6,415	2.0	1,044	3.1	1,040

※ 地点数は継続地点

(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	35,700	3.3
2	(2) 鳥栖市	44,100	2.4
3	(4) 佐賀市	43,600	2.1
4	(2) 吉野ヶ里町	20,100	2.1
5	(5) 嬉野市	22,300	1.0
6	(6) 小城市	23,300	1.0
7	(7) みやき町	19,600	0.4
8	(8) 伊万里市	27,000	0.3
9	(10) 武雄市	26,800	0.2
10	(9) 鹿島市	23,800	0.0
11	(13) 唐津市	28,800	△ 0.2
12	(10) 白石町	13,500	△ 0.3
13	(12) 上峰町	18,400	△ 0.5
14	(16) 多久市	12,700	△ 0.7
15	(13) 有田町	16,300	△ 0.7
16	(15) 神埼市	21,500	△ 0.8
	佐賀県	32,600	1.2

※ () は昨年調査の順位

○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	95,400	6.4
2	(2) 鳥栖市	81,400	1.8
3	(3) 嬉野市	46,900	0.5
4	(4) 多久市	24,900	△ 0.4
4	(6) 吉野ヶ里	27,000	△ 0.4
6	(5) 有田町	26,700	△ 0.8
7	(7) 小城市	31,300	△ 0.9
8	(8) みやき町	23,200	△ 0.9
9	(9) 唐津市	35,900	△ 1.1
10	(10) 武雄市	44,400	△ 1.3
11	(12) 伊万里市	27,800	△ 1.5
12	(10) 鹿島市	37,100	△ 1.6
13	(13) 白石町	24,500	△ 2.4
14	(14) 神埼市	36,700	△ 4.2
	基山町		
	上峰町		
	佐賀県	61,400	1.6

7 時系列平均価格・平均変動率(佐賀県)

対象年	住宅地 (円/㎡)	宅地見込地 (円/㎡)	商業地 (円/㎡)	工業地 (円/㎡)	住宅地 (%)	宅地見込地 (%)	商業地 (%)	工業地 (%)
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
H7	48,600	30,000	211,200	55,900	1.1	1.0	△ 3.6	0.9
H6	47,300	34,400	349,400	55,400	1.0	3.1	△ 2.0	0.0
H5	58,800	33,300	377,100	58,600	2.5	2.3	△ 1.9	4.0
H4	54,200	32,500	328,900	55,000	4.3	7.5	4.3	-
H3	51,500	26,600	302,600	33,000	5.6	6.9	19.2	17.9
H2	48,000	24,700	205,600	28,000	2.6	1.6	10.2	8.5
H1	46,600	21,800	178,100	25,800	0.6	0.0	1.7	0.8
S63	46,300	21,800	170,300	25,600	0.3	-	1.9	0.8
S62	46,100	24,300	166,400	25,400	0.5	0.2	2.5	0.8
S61	45,600	24,200	161,300	25,200	1.6	1.3	2.9	1.6
S60	44,400	24,600	155,200	24,800	2.8	2.7	2.7	2.9
S59	42,600	24,000	147,700	24,100	3.8	3.9	3.1	2.6
S58	39,200	23,100	143,400	23,500	6.4	5.9	4.9	-
S57	32,300	19,800	126,300	17,200	7.5	8.1	5.1	5.5
S56	26,500	13,300	116,200	16,300	10.5	11.5	6.6	5.2
S55	21,300	12,000	107,200	15,500	10.8	10.9	5.4	6.9
S54	16,600	10,400	97,700	14,500	5.7	7.0	3.0	2.1
S53	14,500	6,900	89,000	14,200	3.8	2.8	1.9	1.4
S52	12,800	6,700	86,200	14,000	2.6	1.9	1.2	1.4
S51	11,700	6,500	85,100	13,800	1.2	2.7	1.2	1.5
S50	10,600	6,300	84,000	13,600	△ 6.5	-	△ 6.5	△ 8.1
S49	11,300	6,300	89,800	14,800				

8 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	R4公示価格 (円/㎡)	R5公示価格 (円/㎡)	対前年変動率 (%)
1	佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外「八幡小路5-19」	79,700	82,600	3.6
2	佐賀-26	佐賀市兵庫北5丁目151番「兵庫北5-9-9」	74,600	77,500	3.9
3	佐賀-5	佐賀市城内1丁目296番「城内1-12-7」	74,000	76,300	3.1
4	佐賀-25	佐賀市神野西4丁目1385番5「神野西4-8-18」	72,000	75,600	5.0
5	佐賀-16	佐賀市水ヶ江2丁目188番2「水ヶ江2-5-8」	72,000	74,800	3.9
6	鳥栖-15	鳥栖市弥生が丘5丁目114番	64,600	67,900	5.1
7	鳥栖-14	鳥栖市蔵上3丁目219番	64,200	65,500	2.0
8	佐賀-15	佐賀市鍋島1丁目174番「鍋島1-13-2」	55,600	58,400	5.0
9	佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	56,500	58,200	3.0
10	鳥栖-7	鳥栖市元町字霜月1191番29	56,400	58,100	3.0

9 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	R4公示価格 (円/㎡)	R5公示価格 (円/㎡)	対前年変動率 (%)
1	鳥栖-15	鳥栖市弥生が丘5丁目114番	64,600	67,900	5.1
2	鳥栖-4	鳥栖市土井町字土井207番4	47,600	50,000	5.0
3	佐賀-15	佐賀市鍋島1丁目174番「鍋島1-13-2」	55,600	58,400	5.0
4	佐賀-25	佐賀市神野西4丁目1385番5「神野西4-8-18」	72,000	75,600	5.0
5	基山-1	三養基郡基山町大字宮浦字玉虫486番76	48,200	50,600	5.0
6	基山-3	三養基郡基山町大字宮浦字南田999番4	39,900	41,800	4.8
7	佐賀-17	佐賀市鍋島町大字八戸溝字一本椿1274番18	44,900	47,000	4.7
8	佐賀-8	佐賀市高木瀬西4丁目1623番10「高木瀬西4-5-6」	45,400	47,500	4.6
9	佐賀-1	佐賀市開成4丁目717番13外「開成4-5-25」	55,500	58,000	4.5
10	佐賀-11	佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉166番29	42,300	44,200	4.5

※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。

10 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	R4公示価格 (円/㎡)	R5公示価格 (円/㎡)	対前年変動 率(%)
1	唐津-7	唐津市呼子町殿ノ浦字イザナヲ370番1 01外	9,510	9,250	△ 2.7
2	上峰-2	三養基郡上峰町大字堤字二本松3157 番1	8,650	8,450	△ 2.3
3	神埼-2	神埼市神埼町尾崎字金屋978番1外	13,200	12,900	△ 2.3
4	佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲192 5番	9,200	9,000	△ 2.2
5	唐津-10	唐津市呼子町呼子字高尾3900番9	11,700	11,500	△ 1.7
6	みやき-1	三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡24 84番10外	20,700	20,400	△ 1.4
7	唐津-8	唐津市相知町相知字菅田2156番11	14,300	14,100	△ 1.4
8	佐賀-24	佐賀市川副町大字犬井道字四本谷332 番2	15,000	14,800	△ 1.3
8	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」	15,000	14,800	△ 1.3
10	唐津-3	唐津市唐房6丁目4974番3	18,900	18,700	△ 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。

11 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	R4公示価格 (円/㎡)	R5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」	255,000	260,000	2.0
2	佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番「神野東2-1 -3」	212,000	227,000	7.1
3	鳥栖5-1	鳥栖市本通町1丁目字小原811番6外	109,000	111,000	1.8
4	佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1「天神2-1-15」	88,000	100,000	13.6
5	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外「大財3-10-26」	87,600	97,500	11.3
6	佐賀5-15	佐賀市兵庫北4丁目185番外「兵庫北4-1 4-20」	86,500	91,300	5.5
7	佐賀5-11	佐賀市多布施1丁目150番1外「多布施1- 5-45」	89,500	91,000	1.7
8	佐賀5-3	佐賀市神野東4丁目2266番「神野東4-7 -21」	76,500	86,500	13.1
9	鳥栖5-2	鳥栖市元町字丁ノ坪1349番5	84,300	85,400	1.3
10	佐賀5-5	佐賀市中央本町153番「中央本町4-1」	78,300	78,100	△ 0.3

12 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	R4公示価格 (円/㎡)	R5公示価格 (円/㎡)	対前年変動率(%)
1	佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1「天神2-1-15」	88,000	100,000	13.6
2	佐賀5-3	佐賀市神野東4丁目2266番「神野東4-7-21」	76,500	86,500	13.1
3	佐賀5-14	佐賀市本庄町大字袋字一本柳302番3外	64,500	72,000	11.6
4	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外「大財3-10-26」	87,600	97,500	11.3
5	佐賀5-6	佐賀市若宮2丁目212番外「若宮2-5-49」	65,500	72,700	11.0
6	佐賀5-4	佐賀市天祐1丁目258番3「天祐1-3-30」	60,000	65,000	8.3
7	佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番「神野東2-1-3」	212,000	227,000	7.1
8	佐賀5-15	佐賀市兵庫北4丁目185番外「兵庫北4-14-20」	86,500	91,300	5.5
9	鳥栖5-4	鳥栖市布津原町字布津原62番125外	65,600	67,200	2.4
10	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1「駅前中央1-5-10」	255,000	260,000	2.0

※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。

13 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	R4公示価格 (円/㎡)	R5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	38,300	36,700	△ 4.2
2	唐津5-6	唐津市呼子町呼子字高尾3764番35外	24,100	23,100	△ 4.1
3	武雄5-3	武雄市朝日町大字甘久字丁ノ坪1300番2外	32,700	31,800	△ 2.8
4	佐賀白石5-1	杵島郡白石町大字福田字三本楠2278番1	25,100	24,500	△ 2.4
5	伊万里5-1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	32,600	31,900	△ 2.1
6	唐津5-3	唐津市西唐津2丁目6228番47	36,800	36,200	△ 1.6
7	鹿島5-1	鹿島市大字高津原字柳竈4305番4外	37,700	37,100	△ 1.6
8	小城5-2	小城市牛津町牛津字牛津一812番1外	28,100	27,700	△ 1.4
9	佐賀有田5-1	西松浦郡有田町本町字東ノ前丙972番5	34,800	34,400	△ 1.1
10	武雄5-2	武雄市武雄町大字富岡字内町7642番7	36,400	36,000	△ 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。

14 現在の最高価格地点(住宅地・商業地)の推移

区分	標準地番号	所在地	備考
住宅地	佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外「八幡小路5-19」	継続42年(昭和57年～)
商業地	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1「駅前中央1-5-10」	継続17年(平成19年～)

最高価格地点の価格の推移

年	区分	住宅地(佐賀-7)		商業地(佐賀5-10)	
		価格(円/㎡)	平成6年を基準とした割合(%)	価格(円/㎡)	平成6年を基準とした割合(%)
令和5	5	82,600	57.4	260,000	20.0
	4	79,700	55.4	255,000	19.6
	3	77,000	53.5	250,000	19.2
	2	74,700	51.9	245,000	18.9
平成	31	70,500	49.0	233,000	17.9
	30	66,300	46.0	222,000	17.1
	29	63,600	44.2	207,000	15.9
	28	62,300	43.3	200,000	15.4
	27	61,500	42.7	199,000	15.3
	26	61,500	42.7	201,000	15.5
	25	62,900	43.7	208,000	16.0
	24	66,000	45.8	220,000	16.9
	23	69,100	48.0	238,000	18.3
	22	74,700	51.9	252,000	19.4
	21	81,000	56.3	268,000	20.6
	20	84,800	58.9	274,000	21.1
	19	88,000	61.1	274,000	21.1
	18	90,000	62.5	280,000	21.5
	17	93,500	64.9	296,000	22.8
	16	98,000	68.1	325,000	25.0
	15	103,000	71.5	380,000	29.2
	14	106,000	73.6	445,000	34.2
	13	112,000	77.8	490,000	37.7
	12	119,000	82.6	600,000	46.2
	11	126,000	87.5	680,000	52.3
	10	135,000	93.8	800,000	61.5
	9	142,000	98.6	930,000	71.5
	8	144,000	100.0	1,050,000	80.8
	7	144,000	100.0	1,180,000	90.8
	6	144,000	100.0	1,300,000	100.0

※住宅地 佐賀-7は昭和57年選定後、継続して最高価格地点である。

※商業地 最高価格地点は平成3～18年の間は佐賀5-9(佐賀市中央本町86番外)である。

15 過去最大下落率の地点(住宅地・商業地)の状況

用途	年	標準地番号	所在地	対象年価格(前年価格)	変動率
住宅地	平成24年	佐賀-3	佐賀市木原3丁目29番28「木原3-9-5」	(円/㎡) 41,200 (45,000)	(%) △ 8.4
商業地	平成13年	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1「駅前中央1-5-10」	490,000 (600,000)	△ 18.3

(参考) 平成元年～令和5年の住宅地及び商業地の最大下落率(単位:%)

年	令和5年	令和4年	令和3年
住宅地 (標準地番号)	△ 2.7 唐津-7	△ 4.1 唐津-10	△ 3.8 佐賀有田-2
商業地 (標準地番号)	△ 4.2 神崎5-1	△ 5.1 唐津5-6	△ 3.5 伊万里5-1

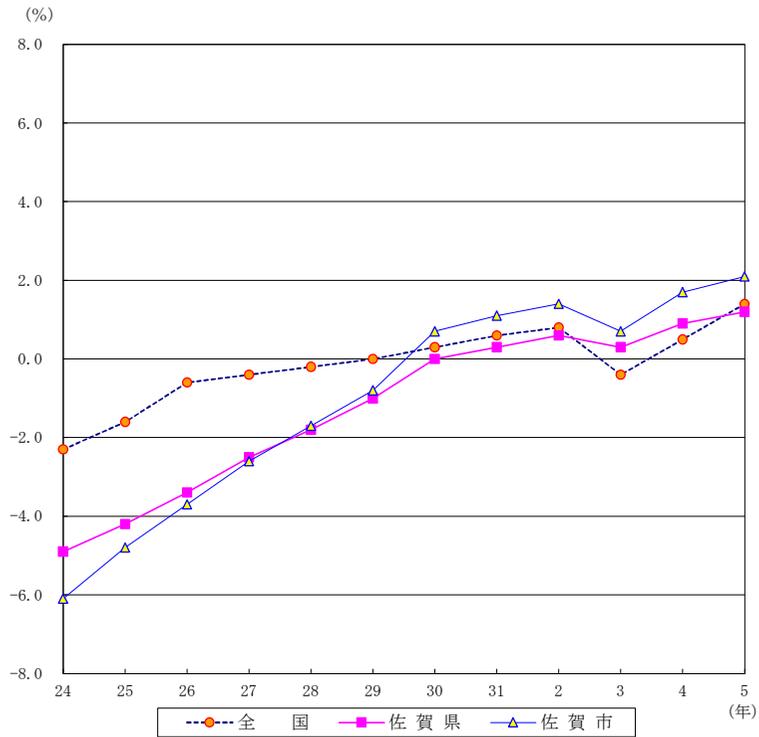
年	令和2年	平成31年	平成30年	平成29年	平成28年	平成27年	平成26年	平成25年
住宅地 (標準地番号)	△ 4.2 唐津-10	△ 3.4 佐賀-22	△ 3.4 上峰-2	△ 4.5 伊万里-3	△ 5.0 多久-1	△ 6.3 多久-1	△ 6.1 伊万里-3	△ 6.6 伊万里-3
商業地 (標準地番号)	△ 2.8 唐津5-6	△ 3.8 伊万里5-1	△ 4.9 伊万里5-1	△ 6.0 伊万里5-1	△ 7.6 伊万里5-1	△ 6.9 佐賀嬉野5-1	△ 7.3 伊万里5-1	△ 8.0 鹿島5-1

年	平成24年	平成23年	平成22年	平成21年	平成20年	平成19年	平成18年	平成17年
住宅地 (標準地番号)	△ 8.4 佐賀-3	△ 7.5 佐賀-7	△ 7.8 佐賀-7	△ 6.2 伊万里-3	△ 5.5 伊万里-3	△ 4.7 伊万里-3	△ 4.9 佐賀-9	△ 5.0 佐賀-8
商業地 (標準地番号)	△ 9.4 佐賀嬉野5-1	△ 9.9 佐賀嬉野5-1	△ 8.5 佐賀嬉野5-1	△ 6.4 唐津5-1	△ 6.6 唐津5-1	△ 11.1 唐津5-1	△ 16.0 唐津5-1	△ 17.8 唐津5-1

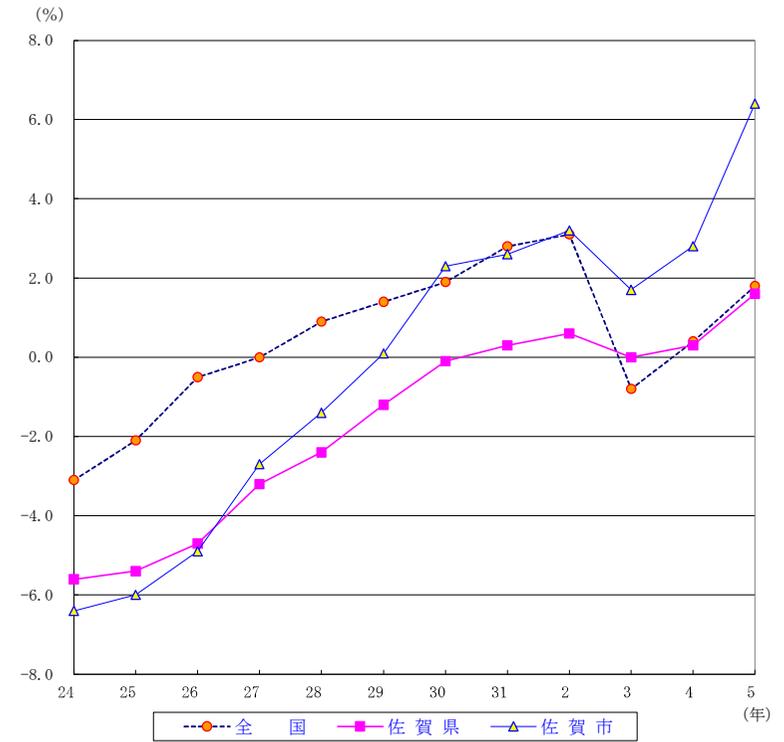
年	平成16年	平成15年	平成14年	平成13年	平成12年	平成11年	平成10年	平成9年
住宅地 (標準地番号)	△ 5.7 佐賀-20	△ 5.0 佐賀-20	△ 5.5 佐賀-16	△ 5.9 佐賀-7	△ 6.5 佐賀-16	△ 6.7 佐賀-7	△ 5.8 佐賀-16	△ 3.2 佐賀-16
商業地 (標準地番号)	△ 18.0 佐賀5-5	△ 16.2 佐賀5-1	△ 15.4 佐賀5-5	△ 18.3 佐賀5-10	△ 15.9 佐賀5-12	△ 15.0 佐賀5-10	△ 14.6 佐賀5-9	△ 11.7 佐賀5-9

年	平成8年	平成7年	平成6年	平成5年	平成4年	平成3年	平成2年	平成元年
住宅地 (標準地番号)	-2.3 佐賀-16	(0.0) -	(0.0) -	(0.0) -	0.7 諸富-1	0.4 諸富-1	0.2 鳥栖-1	(0.0) -
商業地 (標準地番号)	△ 11.1 佐賀5-9	△ 10.5 佐賀5-5	△ 9.9 佐賀5-5	△ 9.6 佐賀5-5	0.6 武雄5-1	1.2 武雄5-1	0.9 佐賀大和-1	(0.0) -

16 平均変動率の推移(住宅地)



17 平均変動率の推移(商業地)



(単位：%)

	24	25	26	27	28	29	30	31	2	3	4	5
全国	△ 2.3	△ 1.6	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	△ 0.4	0.5	1.4
佐賀県	△ 4.9	△ 4.2	△ 3.4	△ 2.5	△ 1.8	△ 1.0	0.0	0.3	0.6	0.3	0.9	1.2
佐賀市	△ 6.1	△ 4.8	△ 3.7	△ 2.6	△ 1.7	△ 0.8	0.7	1.1	1.4	0.7	1.7	2.1

(単位：%)

	24	25	26	27	28	29	30	31	2	3	4	5
全国	△ 3.1	△ 2.1	△ 0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	△ 0.8	0.4	1.8
佐賀県	△ 5.6	△ 5.4	△ 4.7	△ 3.2	△ 2.4	△ 1.2	△ 0.1	0.3	0.6	0.0	0.3	1.6
佐賀市	△ 6.4	△ 6.0	△ 4.9	△ 2.7	△ 1.4	0.1	2.3	2.6	3.2	1.7	2.8	6.4

18 用途別平均変動率の推移(昭和52年～令和5年)

(単位:%)

用途\年	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H元	H2	H3
住宅地	2.6	3.8	5.7	10.8	10.5	7.5	6.4	3.8	2.8	1.6	0.5	0.3	0.6	2.6	5.6
宅地見込地	1.9	2.8	7.0	10.9	11.5	8.1	5.9	3.9	2.7	1.3	0.2	—	0.0	1.6	6.9
商業地	1.2	1.9	3.0	5.4	6.6	5.1	4.9	3.1	2.7	2.9	2.5	1.9	1.7	10.2	19.2
準工業地	0.3	△ 2.4	3.7	8.0	8.4	5.7	5.4	3.9	2.8	2.1	0.9	0.5	1.2	4.9	10.3
工業地	△ 1.4	1.4	2.1	6.9	5.2	5.5	—	2.6	2.9	1.6	0.8	0.8	0.8	8.5	17.9
調区内宅地	1.0	1.7	3.3	5.9	6.5	6.6	5.8	3.3	2.5	1.5	0.2	0.1	0.3	1.2	1.8

用途\年	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
住宅地	4.3	2.5	1.0	1.1	1.0	0.7	0.1	△ 0.2	△ 0.2	△ 0.4	△ 0.9	△ 1.5	△ 2.5	△ 2.5	△ 2.4
宅地見込地	7.5	2.3	3.1	1.0	0.3	0.0	0.0	△ 0.3	0.0	0.0	0.0	△ 1.0	△ 3.7	△ 3.5	△ 2.5
商業地	4.3	△ 1.9	△ 2.0	△ 3.6	△ 2.3	△ 2.3	△ 3.4	△ 3.8	△ 4.1	△ 5.7	△ 5.9	△ 5.9	△ 6.7	△ 5.6	△ 4.9
準工業地	8.8	3.7	0.6	0.6	0.5	0.0	△ 1.0	△ 2.8	△ 3.2	△ 3.9	△ 4.1	△ 4.2	△ 5.2	△ 4.2	△ 3.7
工業地	—	4.0	0.0	0.9	0.6	0.3	△ 0.7	△ 1.7	△ 3.1	△ 4.7	△ 5.9	△ 5.6	△ 5.5	△ 4.6	△ 3.5
調区内宅地	2.6	1.9	0.8	0.6	0.5	0.4	0.1	0.0	0.0	0.2	0.0	△ 0.8	△ 1.0	△ 2.1	△ 2.6

用途\年	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
住宅地	△ 2.1	△ 2.1	△ 2.7	△ 3.6	△ 4.4	△ 4.9	△ 4.2	△ 3.4	△ 2.5	△ 1.8	△ 1.0	0.0	0.3	0.6	0.3
宅地見込地	△ 2.2	△ 1.9	△ 3.5	△ 7.6	△ 8.3	△ 7.6	△ 8.2	—	—	—	—	0.7	1.3	1.3	1.3
商業地	△ 3.8	△ 3.3	△ 3.7	△ 4.7	△ 5.2	△ 5.6	△ 5.4	△ 4.7	△ 3.2	△ 2.4	△ 1.2	△ 0.1	0.3	0.6	0.0
準工業地	△ 2.7	△ 2.5	△ 3.3	△ 4.7	△ 6.0	△ 5.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工業地	△ 3.3	△ 2.1	△ 3.5	△ 4.8	△ 5.3	△ 5.3	△ 4.0	△ 2.2	△ 0.3	0.0	0.8	5.5	9.0	9.2	7.0
調区内宅地	△ 2.7	△ 2.5	△ 3.3	△ 4.1	△ 5.1	△ 5.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—

用途\年	R4	R5
住宅地	0.9	1.2
宅地見込地	1.3	4.4
商業地	0.3	1.6
準工業地	—	—
工業地	6.9	9.2
調区内宅地	—	—

資料1

取扱注意

ラジオ・テレビ・ネット ① 3月22日(水) 16時50分 解禁
 (概要・資料1・資料2・資料4のみ)
 ② 3月23日(木) 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23日(木) 朝刊 解禁

令和5年地価公示
 説明資料

令和5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:森田修 東京大学大学院教授)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2,331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、福島第一原子力発電所の事故の影響による7地点は調査を休止)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5年地価公示結果の概要

令和4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2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は7年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・工業地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏、名古屋圏で2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。
- 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

その他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

- 新型コロナウイルスの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

◎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2.1%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 - ・ 大阪圏の平均変動率は0.7%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 - ・ 名古屋圏の平均変動率は2.3%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 - ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は8.6%と10年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.4%と28年ぶりに上昇に転じた。

【商業地】

- ◆ 圏域別にみると、
 - ・ 東京圏の平均変動率は3.0%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 - ・ 大阪圏の平均変動率は2.3%と3年ぶりの上昇に転じた。
 - ・ 名古屋圏の平均変動率は3.4%と2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
 - ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は8.1%と10年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は0.1%と3年ぶりに上昇に転じた。

【工業地】

- ◆ 圏域別にみると、
 - ・ 東京圏の平均変動率は5.0%と10年連続の上昇、大阪圏の平均変動率は4.0%と8年連続の上昇。名古屋圏の平均変動率は3.3%と2年連続の上昇であり、いずれも上昇率が拡大した。
 - ・ 地方圏のうち、地方四市の平均変動率は9.6%と10年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域の平均変動率は1.4%と5年連続の上昇であり、上昇率が拡大した。

この1年の地価動向を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で見ると、前半(R4.1.1~R4.7.1)後半(R4.7.1~R5.1.1)ともに住宅地、商業地の全ての圏域で上昇となり、概ね後半で上昇率が拡大した。

ただし、共通地点は比較的需要が堅調であった各地域の優良な住宅地やオフィス需要が中心となる商業地が含まれる割合が高いことに留意する必要がある。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆ 都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。
- ◆ 生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。
- ◆ 地方四市は上昇率が拡大しており、また、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。
- ◆ 最も上昇率の高い都道府県は北海道（7.6%）、県庁所在地は札幌市（15.0%）であった。

【商業地】

- ◆ 都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。
- ◆ 三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感から地価上昇が継続している。
- ◆ 国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。
- ◆ 最も上昇率の高い都道府県は福岡県（5.3%）、県庁所在地は福岡市（10.6%）であった。

【工業地】

- ◆ Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路ICや幹線道路等へのアクセスが良好で、画地規模の大きな物流施設適地は、地価上昇が拡大している。

II. 圏域別の動向

1. 地価変動率の推移

(単位: %)

	住宅地					商業地				
	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示
全 国	0.6	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.8	3.1	▲0.8	0.4	1.8
三大都市圏	1.0	1.1	▲0.6	0.5	1.7	5.1	5.4	▲1.3	0.7	2.9
東京圏	1.3	1.4	▲0.5	0.6	2.1	4.7	5.2	▲1.0	0.7	3.0
大阪圏	0.3	0.4	▲0.5	0.1	0.7	6.4	6.9	▲1.8	0.0	2.3
名古屋圏	1.2	1.1	▲1.0	1.0	2.3	4.7	4.1	▲1.7	1.7	3.4
地方圏	0.2	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0
地方四市	4.4	5.9	2.7	5.8	8.6	9.4	11.3	3.1	5.7	8.1
その他	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1

	工業地					全用途				
	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示	R5公示
全 国	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1	1.2	1.4	▲0.5	0.6	1.6
三大都市圏	1.9	2.4	1.0	2.7	4.3	2.0	2.1	▲0.7	0.7	2.1
東京圏	2.4	3.0	2.0	3.3	5.0	2.2	2.3	▲0.5	0.8	2.4
大阪圏	2.0	2.8	0.6	2.5	4.0	1.6	1.8	▲0.7	0.2	1.2
名古屋圏	0.6	0.7	▲0.6	1.6	3.3	2.1	1.9	▲1.1	1.2	2.6
地方圏	0.8	1.1	0.5	1.3	2.0	0.4	0.8	▲0.3	0.5	1.2
地方四市	4.8	5.6	4.4	7.4	9.6	5.9	7.4	2.9	5.8	8.5
その他	0.4	0.8	0.2	0.8	1.4	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4

前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等
前年よりも下落率拡大・上昇率縮小等
前年と変動率同一

<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

(単位: %)

	住宅地			商業地		
	R5公示			R5公示		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	0.9	1.1	2.1	1.0	1.4	2.5
三大都市圏	1.0	1.2	2.2	1.5	1.9	3.3
東京圏	1.1	1.5	2.6	1.4	1.9	3.3
大阪圏	0.5	0.7	1.3	1.5	1.6	3.1
名古屋圏	1.4	1.4	2.8	1.5	2.1	3.7
地方圏	0.9	1.0	2.0	0.6	0.8	1.4
地方四市	2.9	3.9	6.9	3.3	3.8	7.2
その他	0.7	0.7	1.5	0.3	0.5	0.8

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,621地点。うち住宅地1,120地点、商業地501地点。）での集計である。
 前半：令和4年1月1日～令和4年7月1日の変動率
 後半：令和4年7月1日～令和5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

「R5公示」欄の地点数は、令和5年地価公示（令和5年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和4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の、他の年も同様。

(単位: 地点)

	公示	住宅地			計	商業地			計	全用途			計
		上昇	横ばい	下落		上昇	横ばい	下落		上昇	横ばい	下落	
全 国	5公示	10,176 (56.3%)	2,745 (15.2%)	5,147 (28.5%)	18,068	3,845 (59.9%)	875 (13.6%)	1,695 (26.4%)	6,415	14,849 (58.0%)	3,802 (14.9%)	6,940 (27.1%)	25,591
	4公示	7,869 (43.5%)	3,809 (21.0%)	6,430 (35.5%)	18,108	2,614 (40.8%)	1,378 (21.5%)	2,418 (37.7%)	6,410	11,175 (43.6%)	5,446 (21.2%)	9,010 (35.2%)	25,631
	3公示	3,473 (19.1%)	4,197 (23.1%)	10,496 (57.8%)	18,166	1,030 (17.0%)	1,240 (19.3%)	4,081 (63.7%)	6,411	4,963 (19.3%)	5,771 (22.5%)	14,959 (58.2%)	25,693
	2公示	8,041 (44.3%)	3,749 (20.6%)	6,376 (35.1%)	18,166	3,751 (58.6%)	971 (15.2%)	1,683 (26.3%)	6,405	12,445 (48.5%)	5,014 (19.5%)	8,216 (32.0%)	25,675
	1公示	6,463 (73.8%)	1,123 (12.8%)	1,176 (13.4%)	8,762	2,399 (87.8%)	209 (7.6%)	125 (4.6%)	2,733	9,358 (77.8%)	1,355 (11.3%)	1,312 (10.9%)	12,025
三大都市圏	5公示	4,719 (53.9%)	2,051 (23.4%)	1,991 (22.7%)	8,761	1,542 (56.5%)	630 (23.1%)	558 (20.4%)	2,730	6,688 (55.6%)	2,760 (23.0%)	2,575 (21.4%)	12,023
	4公示	1,172 (13.3%)	2,333 (26.5%)	5,287 (60.1%)	8,792	319 (11.6%)	543 (19.8%)	1,882 (68.6%)	2,744	1,734 (14.4%)	3,014 (25.0%)	7,320 (60.7%)	12,068
	3公示	4,770 (54.4%)	2,000 (22.8%)	1,998 (22.8%)	8,768	2,289 (83.8%)	285 (10.4%)	158 (5.8%)	2,732	7,461 (62.0%)	2,384 (19.8%)	2,182 (18.1%)	12,027
	2公示	3,920 (79.2%)	588 (11.9%)	442 (8.9%)	4,950	1,432 (90.1%)	92 (5.8%)	65 (4.1%)	1,589	5,576 (82.3%)	690 (10.2%)	511 (7.5%)	6,777
	1公示	2,871 (58.2%)	1,129 (22.5%)	930 (18.9%)	4,930	962 (60.8%)	316 (20.0%)	304 (19.2%)	1,582	4,033 (59.7%)	1,479 (21.9%)	1,239 (18.4%)	6,751
東京圏	5公示	847 (17.0%)	1,155 (23.2%)	2,989 (59.7%)	4,971	243 (15.2%)	280 (17.5%)	1,073 (67.2%)	1,596	1,252 (18.4%)	1,488 (21.9%)	4,066 (59.7%)	6,806
	4公示	2,882 (58.4%)	1,065 (21.5%)	995 (20.1%)	4,952	1,365 (86.3%)	127 (8.0%)	90 (5.7%)	1,582	4,465 (65.8%)	1,224 (18.1%)	1,092 (16.1%)	6,771
	3公示	1,478 (58.8%)	434 (17.3%)	601 (23.9%)	2,513	550 (81.6%)	90 (13.4%)	34 (5.0%)	674	2,204 (65.3%)	531 (15.7%)	641 (19.0%)	3,376
	2公示	964 (38.2%)	732 (29.0%)	827 (32.8%)	2,523	251 (37.1%)	229 (33.9%)	196 (29.0%)	676	1,371 (40.4%)	986 (29.1%)	1,033 (30.5%)	3,390
	1公示	289 (11.5%)	977 (38.8%)	1,253 (49.7%)	2,519	74 (11.0%)	234 (34.9%)	363 (54.1%)	671	439 (13.0%)	1,280 (37.9%)	1,662 (49.2%)	3,381
大阪圏	5公示	990 (39.4%)	710 (28.3%)	813 (32.4%)	2,513	546 (81.5%)	87 (13.0%)	37 (5.5%)	670	1,673 (49.6%)	836 (24.8%)	861 (25.5%)	3,370
	4公示	1,065 (82.0%)	101 (7.8%)	133 (10.2%)	1,299	417 (88.7%)	27 (5.7%)	26 (5.5%)	470	1,578 (84.3%)	134 (7.2%)	160 (8.5%)	1,872
	3公示	884 (67.6%)	190 (14.5%)	234 (17.9%)	1,308	329 (69.7%)	85 (18.0%)	58 (12.3%)	472	1,284 (82.2%)	295 (15.7%)	303 (16.1%)	1,882
	2公示	36 (2.8%)	201 (15.4%)	1,065 (81.8%)	1,302	2 (0.4%)	29 (6.1%)	446 (93.5%)	477	43 (2.3%)	246 (13.1%)	1,592 (84.6%)	1,881
	1公示	888 (68.2%)	225 (17.3%)	190 (14.6%)	1,303	378 (78.8%)	71 (14.8%)	31 (6.5%)	480	1,333 (70.7%)	324 (17.2%)	229 (12.1%)	1,886
名古屋圏	5公示	3,713 (39.9%)	1,622 (17.4%)	3,971 (42.7%)	9,306	1,446 (39.3%)	666 (18.1%)	1,570 (42.6%)	3,682	5,491 (40.5%)	2,447 (18.0%)	5,628 (41.5%)	13,566
	4公示	3,150 (33.7%)	1,758 (18.8%)	4,439 (47.5%)	9,347	1,072 (29.1%)	748 (20.3%)	1,860 (50.5%)	3,680	4,487 (33.0%)	2,686 (19.7%)	6,435 (47.3%)	13,608
	3公示	2,301 (24.5%)	1,864 (19.9%)	5,209 (55.6%)	9,374	771 (21.0%)	697 (19.0%)	2,199 (60.0%)	3,667	3,229 (23.7%)	2,757 (20.2%)	7,639 (56.1%)	13,625
	2公示	3,271 (34.8%)	1,749 (18.6%)	4,378 (46.6%)	9,398	1,462 (39.8%)	685 (18.7%)	1,525 (41.5%)	3,673	4,984 (36.5%)	2,630 (19.3%)	6,034 (44.2%)	13,648
	1公示	872 (96.2%)	14 (1.5%)	20 (2.2%)	906	379 (97.7%)	4 (1.0%)	5 (1.3%)	388	1,290 (96.7%)	19 (1.4%)	25 (1.9%)	1,334
地方圏	5公示	853 (94.0%)	29 (3.2%)	25 (2.8%)	907	363 (94.5%)	11 (2.9%)	10 (2.6%)	384	1,255 (94.1%)	43 (3.2%)	35 (2.6%)	1,333
	4公示	761 (83.7%)	109 (12.0%)	39 (4.3%)	909	322 (83.4%)	38 (9.8%)	26 (6.7%)	386	1,118 (83.6%)	154 (11.5%)	65 (4.9%)	1,337
	3公示	837 (91.6%)	44 (4.8%)	33 (3.6%)	914	377 (98.4%)	6 (1.6%)	0 (0.0%)	383	1,253 (93.6%)	52 (3.9%)	33 (2.5%)	1,338
	2公示	2,841 (33.8%)	1,608 (19.1%)	3,951 (47.0%)	8,400	1,067 (32.4%)	662 (20.1%)	1,565 (47.5%)	3,294	4,201 (34.3%)	2,428 (19.8%)	5,603 (45.8%)	12,232
	1公示	2,297 (18.2%)	1,729 (20.7%)	4,414 (61.1%)	8,440	709 (13.7%)	737 (20.1%)	1,850 (66.2%)	3,296	3,232 (17.2%)	2,643 (21.2%)	6,400 (61.6%)	12,275
その他	5公示	1,540 (28.7%)	1,755 (20.1%)	5,170 (51.2%)	8,465	449 (33.0%)	689 (20.7%)	2,173 (46.4%)	3,281	2,111 (30.3%)	2,603 (20.9%)	7,574 (48.7%)	12,288
	2公示	2,434 (28.7%)	1,705 (20.1%)	4,345 (51.2%)	8,484	1,085 (33.0%)	680 (20.7%)	1,525 (46.4%)	3,290	3,731 (30.3%)	2,578 (20.9%)	6,001 (48.7%)	12,310

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				
	R4公示	R5公示	上昇	横ばい	下落	R4公示	R5公示	上昇	横ばい	下落	R4公示	R5公示	上昇	横ばい	下落
1 北海道	4.6	7.6	533	170	236	2.5	4.9	191	66	106	2.4	4.7	25	22	7
2 青森県	▲0.5	▲0.3	27	78	72	▲0.9	▲0.6	5	19	46	▲0.1	0.4	1	12	0
3 岩手県	▲0.1	0.1	50	22	54	▲1.0	▲0.9	10	7	34	1.0	2.1	3	1	0
4 宮城県	2.8	4.0	284	24	95	2.2	3.6	91	14	42	4.9	7.7	10	1	2
5 秋田県	▲0.7	▲0.1	48	13	68	▲0.9	▲0.2	18	13	24	0.8	1.7	5	0	0
6 山形県	0.1	0.4	57	26	43	▲0.5	▲0.1	20	9	31	0.8	1.0	7	0	0
7 福島県	0.3	0.5	123	73	116	0.0	0.5	56	10	38	0.4	0.4	6	5	1
8 茨城県	▲0.4	0.0	88	184	257	▲0.3	0.1	27	40	60	0.3	1.1	10	9	3
9 栃木県	▲0.7	▲0.6	77	52	215	▲0.6	▲0.5	23	18	56	0.6	1.0	14	4	1
10 群馬県	▲0.9	▲0.8	34	47	181	▲1.1	▲0.9	12	17	84	0.5	0.9	11	0	0
11 埼玉県	0.5	1.6	660	180	184	0.2	1.6	136	40	42	2.4	3.1	43	1	0
12 千葉県	0.7	2.3	718	163	84	1.2	2.9	157	30	18	5.3	7.7	63	4	0
13 東京都	1.0	2.6	1,545	109	25	0.6	3.3	827	14	2	1.9	3.8	40	0	0
14 神奈川県	0.2	1.4	985	177	161	1.0	2.9	313	19	25	2.6	4.3	70	0	0
15 新潟県	▲0.8	▲0.6	69	42	192	▲1.2	▲1.1	19	11	82	0.8	1.3	11	3	1
16 富山県	▲0.2	▲0.1	40	37	71	▲0.7	▲0.3	24	10	36	1.7	2.4	7	0	1
17 石川県	0.6	1.2	99	12	41	▲0.8	0.3	33	13	15	1.3	1.8	8	2	0
18 福井県	▲0.9	▲0.7	17	20	49	▲0.9	▲0.6	11	11	18	0.1	0.3	1	5	0
19 山梨県	▲0.7	▲0.6	9	21	77	▲0.6	▲0.4	6	13	33	1.7	1.7	3	1	0
20 長野県	▲0.2	0.1	92	36	82	▲0.9	▲0.5	19	27	61	0.4	1.4	8	0	0
21 岐阜県	▲0.9	▲0.6	55	39	159	▲0.9	▲0.3	23	27	54	▲0.1	0.4	13	3	4
22 静岡県	▲0.8	▲0.5	112	90	262	▲0.8	▲0.2	52	35	75	0.0	0.2	13	20	9
23 愛知県	1.0	2.3	1,032	127	133	1.7	3.4	410	35	30	1.7	3.3	88	5	0
24 三重県	▲0.7	▲0.2	117	32	140	▲0.8	▲0.3	28	30	49	▲0.2	1.1	18	4	2
25 滋賀県	▲0.9	▲0.6	81	25	133	0.0	0.7	42	11	26	1.2	2.6	16	2	0
26 京都府	0.1	0.7	257	89	103	0.5	2.5	119	16	10	2.2	3.9	20	8	1
27 大阪府	0.1	0.7	730	238	260	▲0.2	2.5	302	51	8	2.2	3.5	108	1	0
28 兵庫県	▲0.1	0.7	504	128	256	0.0	1.3	151	31	31	2.5	4.2	65	0	0
29 奈良県	▲0.7	▲0.4	73	56	185	▲0.8	0.2	25	21	26	1.3	1.5	6	3	0
30 和歌山県	▲1.3	▲1.2	12	10	87	▲1.2	▲1.0	12	9	39	▲0.6	▲0.2	1	1	2
31 鳥取県	▲0.5	▲0.3	27	17	43	▲1.7	▲1.4	4	3	26	0.3	▲0.2	0	2	1
32 島根県	▲0.5	▲0.4	24	22	43	▲1.2	▲1.0	9	5	29	▲0.6	▲0.4	0	1	1
33 岡山県	▲0.3	0.4	125	34	115	0.2	1.6	64	17	27	0.8	1.7	11	2	0
34 広島県	0.2	0.6	260	44	141	0.8	1.7	109	8	37	1.1	1.5	26	4	5
35 山口県	0.2	0.4	107	19	61	▲0.3	0.0	42	22	30	▲0.3	▲0.1	6	7	7
36 徳島県	▲0.6	▲0.6	15	18	69	▲1.0	▲0.8	1	7	22	0.3	0.6	4	1	3
37 香川県	▲0.7	▲0.5	15	12	82	▲0.8	▲0.5	9	8	40	▲0.6	▲0.2	2	4	5
38 愛媛県	▲1.1	▲1.0	7	19	131	▲1.0	▲0.8	12	22	49	▲0.3	▲0.3	0	8	4
39 高知県	▲0.6	▲0.5	16	18	60	▲1.0	▲0.8	1	10	35	0.1	0.1	1	1	1
40 福岡県	3.2	4.2	505	44	84	4.1	5.3	206	20	23	6.2	6.6	37	0	0
41 佐賀県	0.9	1.2	52	15	23	0.3	1.6	15	4	21	6.9	9.2	3	0	0
42 長崎県	0.1	0.6	95	16	55	0.4	0.8	52	3	21	▲0.3	0.1	6	2	4
43 熊本県	0.9	1.9	99	33	26	0.8	1.9	39	15	20	1.2	3.8	8	1	0
44 大分県	1.0	1.4	85	24	34	▲0.2	0.3	45	12	26	▲0.3	0.1	2	5	4
45 宮崎県	▲0.2	▲0.1	42	70	40	▲0.8	▲0.7	3	29	33	▲0.3	▲0.2	0	4	3
46 鹿児島県	▲1.0	▲0.8	52	19	119	▲1.3	▲1.1	20	16	55	0.8	1.0	3	1	0
47 沖縄県	2.0	3.6	122	1	0	0.7	2.7	52	7	0	18.2	14.1	5	0	0
全 国	0.5	1.4	10,176	2,745	5,147	0.4	1.8	3,845	875	1,695	2.0	3.1	808	160	72

赤字 最小と最大の数値

黄色 前年よりも下落率縮小・上昇率拡大等

青 前年よりも下落率拡大・上昇率縮小等

黒 前年と変動率同一

7. 地方圏

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地: 15.0%上昇 (9.3%上昇) 商業地: 9.7%上昇 (5.8%上昇)

- 住宅地については、中央区及びその隣接区の住環境や利便性が良好なエリアを中心に需要が堅調であり、中心部との相対的な割安感のある厚別区、白石区、手稲区、清田区などの市外縁部にも戸建住宅の需要が広がっていることから、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、札幌駅南口ビジネス街等のオフィス需要は、空室率の低い状態が継続するなど堅調であり、札幌駅北側や北海道新幹線のホームが設置される札幌駅東側などでは再開発計画が進展していることから、地価の上昇が継続している。また、飲食店舗などが集中するすすきの地区では、人流が回復傾向となったことから収益性が回復し、地価は上昇に転じている。
- 札幌市周辺市では、人口集中が進む札幌市からの住宅需要の広がりや、札幌市と比較した相対的な割安感から需要は旺盛であることから、住宅地、商業地ともに、地価は高い上昇を見せている。
- 江別市の住宅地は、札幌駅へのアクセスに優れるなど生活利便性が良好であり、隣接する札幌市の外縁区と比較した相対的な割安感などから、地価は高い上昇を見せている。
- 北広島市では、札幌市からの住宅需要の広がりや相対的な割安感に加え、北海道ボールパークFビレッジ事業への期待もあり、住宅地の地価が高い上昇を見せるとともに、商業地についても、駅前再開発事業が進展していることから収益性の向上が期待されるとともに、住宅需要との競合もあり、地価は高い上昇を見せている。

(主な周辺市の状況)

- 江別市 (住宅地+27.5% 商業地+20.8%)
- 恵庭市 (住宅地+26.4% 商業地+21.3%)
- 北広島市 (住宅地+26.2% 商業地+26.7%)
- 石狩市 (住宅地+20.9% 商業地+20.9%)

【宮城県仙台市】 住宅地: 5.9%上昇 (4.4%上昇) 商業地: 6.1%上昇 (4.2%上昇)

- 住宅地については、中心部の利便性良好なエリアでは引き続き需要は堅調であるとともに、土地区画整理事業等の大規模開発が進む地域などでは地価の上昇が継続している。また、中心部との相対的な割安感から、郊外部の住環境が良好な地域では住宅需要が堅調となっている。
- 商業地については、オフィス需要は堅調に推移している。再開発計画等が進展する仙台駅周辺及び東北大学農学部跡地の周辺では引き続き需要が旺盛であり、地価の上昇が継続している。一方で、国分町地区の繁華街では人流が回復傾向にあるものの、仙台駅周辺と比べて店舗の出店意欲が戻っていないことから、地価の下落が継続している。
- 仙台市周辺市では、仙台市の住宅需要が波及しており、幹線道路沿いの路線商業地域や駅周辺の利便性良好なエリアではマンション用地需要が堅調であることから、住宅地、商業地ともに地価の上昇が継続している。
- 富谷市の住宅地は、大手自動車工場に近い市北部や仙台市泉区と生活圏を同一とする市南部エリアでは、需要が旺盛で、地価は高い上昇を見せている。
- 名取市の商業地は、大型家電販売店やファミリーレストラン等が立地する路線商業地域において、新規出店も見られるなど店舗需要が回復しており、地価は上昇している。

(主な周辺市町の状況)

- 富谷市 (住宅地+9.1% 商業地+4.4%)
- 名取市 (住宅地+6.2% 商業地+8.4%)
- 大和町 (住宅地+8.9% 商業地+4.1%)

【広島県広島市】 住宅地：1.7%上昇（1.4%上昇） 商業地：3.7%上昇（2.6%上昇）

- 住宅地については、中心部の住環境が良好な地域や郊外部の駅周辺、大型商業施設周辺の生活利便性が高い地域で需要は堅調であり、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、広島駅南口広場再整備事業による発展期待から広島駅周辺では需要が強まっている。また、再開発が進む八丁堀・紙屋町周辺のオフィス需要は堅調であり、人流の回復により店舗需要も回復傾向にあることから、地価の上昇が継続している。
- 広島市周辺の市町では、利便性良好な平坦部の住宅地は希少性が高く需要が堅調であり、大型商業施設周辺や郊外型店舗の立地が進む繁華性の高い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。
- 府中町の住宅地は、2.6%上昇（1.8%上昇）。広島市のベッドタウンで人口は微増傾向にあり、新駅の開業や道路整備等により生活利便性が向上しており、地価の上昇が継続している。
- 海田町の商業地は、2.7%上昇（2.6%上昇）。背後人口が増加している幹線道路沿いの路線商業地域においては需要が堅調であり、一定規模以上の画地ではマンション需要が見込めることから、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+0.7%、商業地+1.3%）
廿日市市（住宅地+1.2%、商業地+1.3%）
府中町（住宅地+2.6%、商業地+3.1%）
海田町（住宅地+1.9%、商業地+2.7%）

【福岡県福岡市】 住宅地：8.0%上昇（6.1%上昇） 商業地：10.6%上昇（9.4%上昇）

- 住宅地については、中心部の希少性が高い高級住宅地では地価の上昇が継続しており、中心部と比較して割安感を残すエリアでは地価の上昇が顕著となっている。また、市内のマンション販売は好調であるものの、マンション開発素地の供給が少ないことから、マンション用地の地価の上昇が継続している。
- 商業地については、天神地区や博多駅周辺のオフィス需要は堅調であり、その周辺ではオフィス需要に加え、マンション用地の需要が旺盛となっており、地価の上昇が継続している。
- 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いを中心に、鉄道駅周辺等の利便性が良好な地域の需要は堅調であり、住宅地の地価上昇は継続している。また、商業地についても、駅周辺ではマンション用地の需要が旺盛で、幹線道路沿いでは店舗及び事業所等の需要が見られることから、地価の上昇が継続している。
- 古賀市の住宅地は、市内に JR 鹿児島本線の駅が3駅あり、博多駅へのアクセスが比較的良好で、福岡市の住宅需要の波及や隣接市町と比較した地価の割安感から、地価の上昇が継続している。
- 筑紫野市の商業地は、駅周辺ではマンション用地需要が旺盛となっており、幹線道路沿いでは店舗需要のほか、事業所等の需要が旺盛で、地価の上昇が継続している。

（主な周辺市町の状況）

古賀市（住宅地+9.2%、商業地+6.3%）
大野城市（住宅地+8.6%、商業地+8.1%）
筑紫野市（住宅地+8.1%、商業地+10.0%）
須恵町（住宅地+8.9%、商業地地点無し）
粕屋町（住宅地+6.8%、商業地+9.5%）

（2）その他の市町村

【北海道帯広市】 住宅地：9.8%上昇（7.9%上昇） 商業地：5.5%上昇（2.5%上昇）

- 住宅地については、道東の中心都市として支店、営業所、工場などが集積されており、住宅需要は底堅いものの、宅地供給が可能な地域が限られることから、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、幹線道路沿いのエリアでは、商業施設の集積による繁華性の向上により店舗等の需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。

【長野県軽井沢町】 住宅地：7.5%上昇（7.2%上昇） 商業地：5.3%上昇（3.6%上昇）

- 住宅地については、首都圏の高所得者層を中心とする別荘地需要が旺盛な旧軽井沢地区及び南ヶ丘地区や、中心部の供給不足により需要が波及している中軽井沢地区や追分地区、更に山間地も含め町内全域に需要が拡大しており、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、軽井沢本通り周辺の商業地では国内観光客が回復しており、軽井沢駅南口の集客力がある大型商業施設に至る幹線道路沿いではホテル・マンション等の需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。

【佐賀県佐賀市】 住宅地：2.1%上昇（1.7%上昇） 商業地：6.4%上昇（2.8%上昇）

- 住宅地については、佐賀駅周辺や人気のある学区、区画整理された住環境が良好な地域の需要が堅調で、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、佐賀駅周辺では、マンション用地の需要を中心に多様な用途の需要が競合しているものの、供給が限定的であり、地価の上昇が継続している。

【熊本県合志市】 住宅地：7.1%上昇（2.4%上昇） 商業地：9.8%上昇（継続地点なし）

【熊本県大津町】 住宅地：5.6%上昇（3.4%上昇） 商業地：16.8%上昇（3.1%上昇）

【熊本県菊陽町】 住宅地：9.7%上昇（4.6%上昇） 商業地：21.7%上昇（4.3%上昇）

- 住宅地については、住宅需要が堅調であったところに、世界最大手半導体メーカーの菊陽町への進出があり、利便性良好な駅周辺や幹線道路沿いの地域では共同住宅の需要が急激に増加していることから、地価は高い上昇を見せている。
- 商業地については、世界最大手半導体メーカーの菊陽町への進出に伴い、事務所需要が急激に増加しているとともに、住宅需要との競合もあり、地価は高い上昇を見せている。

【大分県大分市】 住宅地：2.9%上昇（2.3%上昇） 商業地：1.6%上昇（0.9%上昇）

- 住宅地については、再開発や道路インフラ整備等により生活利便性が向上している地域や、大型商業施設等へのアクセスに優れ居住環境が良好な郊外部において、地価の上昇が顕著となっている。また、中心部では、マンション用地の需要が旺盛となっており、その需要は周辺に波及している。
- 商業地については、大分駅周辺の中心市街地では、複数の再開発進展への期待等から需要は堅調であり、人口増加やインフラ整備が進む郊外部では、店舗等の需要が堅調となっていることから、地価の上昇が継続している。

【沖縄県宮古島市】 住宅地：7.7%上昇（5.3%上昇） 商業地：3.5%上昇（2.6%上昇）

- 住宅地については、コロナ禍で落ち込んだ観光客が大幅に回復しており、観光従事者等の住宅取得意欲の高まりや、県外者の移住需要等により、地価の上昇が継続している。
- 商業地については、大型リゾートホテル等の開発進展により、観光客向けの店舗需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。

V. 特徴的な地価動向が見られた各地点の状況

三大都市圏の最高価格及び最大上昇変動率地点の地価動向			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都港区赤坂地区 <small>(価格順位 (住宅地) 全国1位) (価格順位 (住宅地) 東京圏1位)</small>	港-4 〔住宅地〕 溜池山王駅 420m	5,120,000 円/㎡ 2.4%上昇 (3.3%上昇)	住宅需要は引き続き堅調で、高級分譲マンションが供給される優良住宅地域のマンション用地需要は高く、地価の上昇が継続している。
千葉県木更津市 <small>(地価上昇率 (住宅地) 東京圏1位)</small>	木更津-38 〔住宅地〕 袖ヶ浦駅 2.1km	60,700 円/㎡ 20.9%上昇 (6.1%上昇)	東京湾アクアラインを利用した都心へのアクセスが良好であることや再開発事業の進展による生活利便性向上への期待感から、住宅需要が旺盛となり、地価は高い上昇を見せている。
東京都中央区銀座地区 <small>(価格順位 (商業地) 全国1位) (価格順位 (商業地) 東京圏1位)</small>	中央 5-22 〔商業地〕 銀座駅近接	53,800,000 円/㎡ 1.5%上昇 (1.1%下落)	富裕層による消費が好調であることから店舗の収益性は回復傾向となっている。また、今後の訪日外国人観光客の本格的な回復への期待感もあり、地価は上昇に転じた。
神奈川県横浜市西区 <small>(地価上昇率 (商業地) 東京圏1位)</small>	横浜西 5-6 〔商業地〕 桜木町駅 400m	2,600,000 円/㎡ 13.5%上昇 (4.1%上昇)	みなとみらい地区は、企業・ホテル・大学の進出が見られるなど商業集積が進み、繁華性が向上していることから、地価は高い上昇を見せている。
大阪府大阪市福島区 <small>(価格順位 (住宅地) 大阪圏1位)</small>	大阪福島-7 〔住宅地〕 新福島駅 450m	1,160,000 円/㎡ 7.4%上昇 (2.9%上昇)	大阪駅徒歩圏の交通利便性に優れたマンション用地への需要は高く、地価の上昇が継続している。
奈良県奈良市大和西大寺駅周辺 <small>(地価上昇率 (住宅地) 大阪圏1位)</small>	奈良-53 〔住宅地〕 大和西大寺駅 350m	320,000 円/㎡ 10.3%上昇 (4.3%上昇)	大和西大寺駅周辺では、南北自由通路の開通や駅前広場の整備、区画整理事業の進展等により利便性が向上していることからマンション用地への需要は高く、地価は高い上昇を見せている。
大阪府大阪市北区梅田地区 <small>(価格順位 (商業地) 大阪圏1位)</small>	大阪北 5-28 〔商業地〕 大阪駅近接	22,400,000 円/㎡ 1.4%上昇 (3.5%下落)	オフィス需要は堅調であり、店舗・ホテルの収益性は人流回復により、回復傾向となっている。また、周辺では再開発事業が進展しており、発展期待感もあることから、地価は上昇に転じた。

大阪府堺市美原区 <small>(地価上昇率 (商業地) 大阪圏1位)</small>	堺美原 5-1 〔商業地〕 河内松原駅 5.1 km	125,000 円/㎡ 13.6%上昇 (1.9%上昇)	国道 309 号線沿いの路線商業地域に位置しており、近隣で大型商業施設が開業したことによる繁華性の向上及び地域の発展期待から、地価は高い上昇を見せている。
愛知県名古屋市中 <small>(価格順位 (住宅地) 名古屋圏1位)</small>	名古屋中-2 〔住宅地〕 伏見駅 500m	1,700,000 円/㎡ 8.3%上昇 (12.1%上昇)	名古屋市都心のオフィスや繁華街に隣接した利便性の高い地域で、マンション用地としての需要が高く、供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。
愛知県名古屋市中 <small>(価格順位 (住宅地) 名古屋圏3位) (地価上昇率 (住宅地) 名古屋圏1位)</small>	名古屋東-8 〔住宅地〕 久屋大通駅 640m	1,300,000 円/㎡ 18.2%上昇 (15.8%上昇)	名古屋市都心にありながら、閑静な住環境が得られることからマンション用地としての需要が高く、供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。
愛知県名古屋市中古屋駅周辺 <small>(価格順位 (商業地) 名古屋圏1位)</small>	名古屋中村 5-2 〔商業地〕 名古屋駅近接	19,000,000 円/㎡ 2.7%上昇 (1.6%上昇)	オフィス需要は堅調であり、店舗の収益性は回復傾向にある。周辺では再開発事業が進展しており、発展期待感もあり、地価の上昇が継続している。
愛知県名古屋市中 <small>(地価上昇率 (商業地) 名古屋圏1位)</small>	名古屋東 5-1 〔商業地〕 久屋大通駅 210m	1,400,000 円/㎡ 13.8%上昇 (11.8%上昇)	名古屋市都心の久屋大通に面した店舗、事務所、マンション用地としての需要が高い地域であり、供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。

住宅地における地価動向			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道江別市 <small>(地価上昇率 (全用途) 全国5位) (地価上昇率 (住宅地) 全国5位) (地価上昇率 (住宅地) 地方圏5位) (地価上昇率 (住宅地) 北海道5位)</small>	江別-2 〔住宅地〕 江別駅 2.3km	11,100 円/㎡ 29.1%上昇 (17.8%上昇)	札幌市内及び江別市内中心部の地価上昇や宅地供給不足により、相対的な割安感のある市外縁部へ需要が波及しており、地価は高い上昇を見せている。
茨城県つくばみらい市 <small>(地価上昇率 (住宅地) 東京圏2位) (地価上昇率 (住宅地) 茨城県1位)</small>	つくばみらい-4 〔住宅地〕 みらい平駅 1.0 km	76,600 円/㎡ 12.0 上昇 (6.9%上昇)	つくばエクスプレス線沿線で住環境が良好な新興住宅地では、転入者も多く、住宅需要が堅調であることから、地価の上昇が継続している。
東京都中野区 <small>(地価上昇率 (住宅地) 東京都4位)</small>	中野-1 〔住宅地〕 中野駅 820m	720,000 円/㎡ 7.5%上昇 (3.4%上昇)	中野駅徒歩圏内で都心部への交通利便性が良好であり、住宅需要は堅調で、駅周辺での再開発等の複数の事業の進展による利便性向上の期待感もあって、地価の上昇が継続している。

東京都足立区 (地価上昇率 (住宅地) 東京都 1位)	足立-21 〔住宅地〕 綾瀬駅 80m	845,000 円/㎡ 8.1%上昇 (5.0%上昇)	綾瀬駅への接近性に優れるなど、利便性が高いマンション用地への需要は旺盛であり、地価の上昇が継続している。
神奈川県茅ヶ崎市 (地価上昇率 (住宅地) 東京都 7位) (地価上昇率 (住宅地) 神奈川県 1位)	茅ヶ崎-14 〔住宅地〕 辻堂駅 650m	288,000 円/㎡ 10.8%上昇 (2.8%上昇)	大型商業施設等が充実し住環境に優れた湘南エリアでは、都心部への交通便利性が比較的良好で、転入者も多く、住宅需要が堅調であることから、地価は高い上昇を見せている。
愛知県東海市 (地価上昇率 (住宅地) 名古屋圏 4位) (地価上昇率 (住宅地) 愛知県 4位)	東海-11 〔住宅地〕 太田川駅 350m	117,000 円/㎡ 13.6%上昇 (3.0%上昇)	名古屋市への交通便利性に優れ、名古屋中心部と比較して相対的に価格水準が低く、住環境も良好であることから、需要が高く、地価の上昇が継続している。

別荘地の地価動向			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道富良野市	富良野-201 〔住宅地〕 富良野駅 2.6km	38,700 円/㎡ 22.1%上昇 (17.8%上昇)	他のリゾートエリアと比較して相対的な割安感があることから、海外からの投資需要が堅調であり、地価の上昇が継続している。
北海道倶知安町	倶知安-3 〔住宅地〕 倶知安駅 6.5km	156,000 円/㎡ 3.3%上昇 (11.9%上昇)	別荘地需要は底堅いものの、インバウンド需要の減退により、海外からの投資意欲にやや鈍化が見られたことから、地価の上昇率は縮小した。
長野県軽井沢町 〔軽井沢 - 1〕 (価格順位 (住宅地) 長野県 7位) (地価上昇率 (住宅地) 長野県 2位) 〔軽井沢 - 3〕 (価格順位 (住宅地) 長野県 1位) (地価上昇率 (住宅地) 長野県 3位)	軽井沢-1 〔住宅地〕 軽井沢駅 2.5km	80,000 円/㎡ 11.9%上昇 (10.2%上昇)	首都圏の高所得者層を中心とする別荘地需要に加え、生活様式の変化に伴い、移住などを目的とする需要も増加しており、地価の上昇が継続している。
	軽井沢-3 〔住宅地〕 軽井沢駅 2.0km	133,000 円/㎡ 11.8%上昇 (11.2%上昇)	
長野県白馬村 (地価上昇率 (住宅地) 長野県 1位)	白馬-1 〔住宅地〕 白馬駅 2.9km	13,300 円/㎡ 12.7%上昇 (16.8%上昇)	国内富裕層を中心に、別荘地需要が引き続き堅調であり、地価の上昇が継続している。

インフラ整備、再開発等の進展等			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道札幌市札幌駅周辺 (価格順位 (商業地) 北海道 1位) (価格順位 (商業地) 地方圏 4位)	札幌中央 5-34 〔商業地〕 さっぽろ駅近接	6,050,000 円/㎡ 8.6%上昇 (4.1%上昇)	札幌駅周辺では、令和 12 年度末開業予定の北海道新幹線延伸事業に合わせて、再開発事業が進捗中であり、繁華性向上の期待感から、地価の上昇が継続している。
北海道北広島市 〔北広島-1〕 (地価上昇率 (全用途) 全国 1位) 〔北広島-4〕 (地価上昇率 (全用途) 全国 2位) 〔北広島 5-2〕 (地価上昇率 (商業地) 全国 1位)	北広島-1 〔住宅地〕 北広島駅 1.5km	59,800 円/㎡ 30.0%上昇 (26.0%上昇)	札幌市内の地価上昇や宅地供給不足により需要が波及しており、また、北海道ボールパーク F ビレッジ事業に伴う道路整備の進展や新駅設置計画、北広島駅西口再開発事業等による利便性・繁華性向上の期待感もあることから、地価は高い上昇を見せている。
	北広島-4 〔住宅地〕 北広島駅 800m	60,800 円/㎡ 29.4%上昇 (23.7%上昇)	
	北広島 5-2 〔商業地〕 北広島駅 150m	86,000 円/㎡ 28.4%上昇 (19.6%上昇)	
京都府京都市下京区 京都駅周辺 (地価上昇率 (商業地) 大阪圏 2位) (地価上昇率 (商業地) 京都府 1位)	京都下京 5-17 〔商業地〕 京都駅 620m	1,170,000 円/㎡ 13.6%上昇 (6.4%上昇)	京都駅周辺では、京都中央郵便局の建替え計画や、京都市立芸大の移転建設などの再開発事業による繁華性向上への期待感から、地価は高い上昇を見せている。
広島県広島市南区 (価格順位 (商業地) 広島県 4位) (地価上昇率 (商業地) 広島県 4位)	広島南 5-9 〔商業地〕 広島駅 150m	2,330,000 円/㎡ 7.9%上昇 (3.8%上昇)	広島駅南口広場再整備事業や駅ビルの建替えの進展による発展期待感から、地価の上昇が継続している。
熊本県菊池郡菊陽町 熊本県菊池郡大津町 〔菊陽-2〕 (地価上昇率 (住宅地) 熊本県 1位) 〔菊陽 5-1〕 (地価上昇率 (商業地) 熊本県 1位) 〔熊本大津 5-1〕 (地価上昇率 (商業地) 熊本県 2位)	菊陽-2 〔住宅地〕 光の森駅 500m	65,000 円/㎡ 20.8%上昇 (3.9%上昇)	菊陽町周辺の利便性が良好な地域では、住宅需要は堅調であったところに、世界最大手半導体メーカーの菊陽町への進出があり、共同住宅や事務所等の需要が急激に増加していることから、地価は高い上昇を見せている。
	菊陽 5-1 〔商業地〕 三里木駅 100m	73,000 円/㎡ 21.7%上昇 (4.3%上昇)	
	熊本大津 5-1 〔商業地〕 肥後大津駅 500m	57,800 円/㎡ 16.8%上昇 (3.1%上昇)	

観光地の地価動向			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
東京都台東区 浅草地区 (地価上昇率 (商業地) 東京都 1位)	台東 5-5 〔商業地〕 つくばエクス プレス浅草駅 160m	1,740,000 円/㎡ 8.8%上昇 (1.3%上昇)	国内観光客は回復傾向にあり、今後の訪日外国人観光客の本格的な回復への期待感もあり、地価の上昇が継続している。

石川県金沢市 武蔵町地区 (価格順位 (商業地) 石川県 3位)	金沢 5-11 〔商業地〕 金沢駅 1.3km	700,000 円/㎡ 1.4%上昇 (2.1%下落)	国内観光客の回復や近隣の百貨店の改装効果等により繁華性の向上が見られ、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあって、地価は上昇に転じた。
静岡県熱海市 熱海銀座周辺 (地価上昇率 (商業地) 静岡県 1位)	熱海 5-1 〔商業地〕 熱海駅 1.1km	182,000 円/㎡ 11.7%上昇 (5.2%上昇)	市内中心部を周遊する観光客が増加したことから、店舗等の需要が高まっており、かつ供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。
岐阜県高山市 古い町並地区	高山 5-1 〔商業地〕 高山駅 770m	279,000 円/㎡ 1.8%上昇 (9.6%下落)	国内観光客が大幅に回復しており、周辺でのホテル開発の再開や、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあり、地価は上昇に転じた。
京都府京都市東山区 祇園地区 (価格順位 (商業地) 京都府 6位) (地価上昇率 (商業地) 京都府 9位)	京都東山 5-7 〔商業地〕 祇園四条駅 300m	3,400,000 円/㎡ 6.3%上昇 (0.0%)	四条通沿いに立地する希少性から需要は底堅く、国内観光客は回復傾向であり、今後の訪日外国人観光客の回復に対する期待感が大きいことから、地価は横ばいから上昇に転じた。
大阪府大阪市中央区 道頓堀地区 〔大阪中央 5-2〕 (価格順位 (商業地) 大阪圏 2位) (価格順位 (商業地) 大阪府 2位)	大阪中央 5-2 〔商業地〕 なんば駅 230m	18,800,000 円/㎡ 0.0% (10.9%下落)	インバウンド需要減退の影響により、地価は大幅な下落となっていたが、国内観光客の回復や、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあり、地価は横ばい又は上昇に転じた。
	大阪中央 5-19 〔商業地〕 なんば駅 260m	4,950,000 円/㎡ 1.0%上昇 (15.5%下落)	
奈良県奈良市 (価格順位 (商業地) 奈良県 1位) (地価上昇率 (商業地) 奈良県 1位)	奈良 5-1 〔商業地〕 近鉄奈良駅近接	765,000 円/㎡ 6.3%上昇 (1.4%下落)	奈良公園等の国内観光客は回復傾向となっており、今後の訪日外国人観光客の回復期待感もあり、地価は上昇に転じた。
島根県出雲市 (地価上昇率 (商業地) 島根県 3位)	出雲 5-201 〔商業地〕 出雲大社前駅 290m	60,300 円/㎡ 0.7%上昇 (0.2%下落)	出雲大社の観光客数はコロナ禍前の水準に戻りつつあり、周辺では新規出店も見られ、店舗等の需要が回復傾向にあることから、地価は上昇に転じた。
広島県廿日市市 宮島地区	廿日市 5-2 〔商業地〕 宮島桟橋駅 500m	191,000 円/㎡ 3.2%上昇 (1.6%下落)	世界遺産の宮島では、観光客数が回復傾向にあり、令和 4 年 12 月に大鳥居の改修工事も完了し、今後の更なる観光客の回復期待感から、地価は上昇に転じた。
愛媛県松山市 道後温泉地区 (価格順位 (商業地) 愛媛県 4位) (地価上昇率 (商業地) 愛媛県 6位)	松山 5-201 〔商業地〕 道後温泉駅 230m	336,000 円/㎡ 0.9%上昇 (0.0%)	観光客向けの店舗需要は底堅く、また、宿泊客数はコロナ禍前の水準近くまで回復したことから、地価は横ばいから上昇に転じた。

繁華街の地価動向			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
北海道札幌市 すすきの地区	札幌中央 5-2 〔商業地〕 すすきの駅 200m	1,280,000 円/㎡ 4.1%上昇 (1.6%下落)	人流回復に伴い店舗需要が回復傾向となっており、更に、すすきの駅前複合開発事業による集客力向上の期待感から地価は上昇に転じた。
	札幌中央 5-21 〔商業地〕 すすきの駅 300m	665,000 円/㎡ 4.7%上昇 (0.8%下落)	
宮城県仙台市青葉区 国分町地区	仙台青葉 5-16 〔商業地〕 勾当台公園駅 310m	560,000 円/㎡ 0.9%下落 (5.0%下落)	人流が回復しておらず、出店意欲の減退が続いていることから、地価の下落が継続している。
	仙台青葉 5-17 〔商業地〕 広瀬通駅 500m	698,000 円/㎡ 1.0%下落 (5.4%下落)	
東京都中央区 銀座 8 丁目地区	中央 5-53 〔商業地〕 新橋駅 200m	13,500,000 円/㎡ 0.0% (5.6%下落)	会食需要はコロナ禍前の状況に戻っていないが、人流は回復傾向にあり、飲食関連の店舗需要にも回復の兆しが見られることから、地価は横ばいに転じた。
東京都港区 新橋地区	港 5-32 〔商業地〕 新橋駅 駅前広場接面	10,100,000 円/㎡ 2.1%上昇 (1.1%下落)	駅前広場に接面する希少性の高い立地で、人流回復に伴い店舗需要が回復傾向となっており、地価は上昇に転じた。
東京都新宿区 歌舞伎町地区	新宿 5-25 〔商業地〕 新宿駅 600m	2,030,000 円/㎡ 1.0%上昇 (0.0%)	人流は回復傾向にあり、また、周辺で高層複合施設の開発も進展していることから、地価は上昇に転じた。

物流施設等の需要の高まり			
地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
千葉県柏市 〔柏 9-1〕 (価格順位 (工業地) 千葉県 8位) (地価上昇率 (工業地) 全国 3位) (地価上昇率 (工業地) 東京都 2位) (地価上昇率 (工業地) 千葉県 2位) 〔柏 9-3〕 (地価上昇率 (工業地) 全国 2位) (地価上昇率 (工業地) 東京都 1位) (地価上昇率 (工業地) 千葉県 1位)	柏 9-1 〔工業地〕 柏たなか駅 1.1km	163,000 円/㎡ 20.7%上昇 (7.1%上昇)	国道 16 号及び常磐自動車道へのアクセスが良好であり、都内との相対的な割安感から、需要が旺盛となっており、地価は高い上昇を見せている。
	柏 9-3 〔工業地〕 柏の葉キャンパス駅 2.8km	120,000 円/㎡ 21.2%上昇 (5.8%上昇)	

千葉県市川市 千葉県船橋市	市川 9-1 〔工業地〕 市川塩浜 1.2km	252,000 円/m ² 20.0%上昇 (20.0%上昇)	千葉湾岸エリアの工業地域は、都内への交通利便性が良好であり、更に、都区部との相対的な割安感から需要は旺盛であり、かつ供給が限定的であることから、地価の上昇が継続している。
	市川 9-4 〔工業地〕 二俣新町 550m	228,000 円/m ² 20.0%上昇 (19.5%上昇)	
	船橋 9-2 〔工業地〕 船橋 2.1km	126,000 円/m ² 20.0%上昇 (19.3%上昇)	
兵庫県尼崎市	尼崎 9-5 〔工業地〕 出屋敷駅 670m	155,000 円/m ² 17.4%上昇 (8.2%上昇)	阪神間に立地し、交通利便性が良好な流通業務地に対する需要は旺盛であり、かつ供給が限定的であることから、地価は高い上昇を見ている。
福岡県福岡市東区 福岡県福岡市博多区	福岡東 9-5 〔工業地〕 袖須駅 500m	137,000 円/m ² 18.1%上昇 (16.0%上昇)	市内中心部や空港に近い交通利便性に優れた地域では、小規模な画地を含め物流施設用地の需要は非常に旺盛であり、かつ供給が極めて限定的であることから、地価の上昇が継続している。
	福岡博多 9-2 〔工業地〕 吉塚駅 1.0km	152,000 円/m ² 17.8%上昇 (13.2%上昇)	
沖縄県糸満市	糸満 9-1 〔工業地〕 西崎第二団地前停 1.0km	99,100 円/m ² 25.9%上昇 (28.4%上昇)	豊見城・糸満道路の開通やその後の4車線化等、道路インフラ整備により那覇空港や那覇港へのアクセスが飛躍的に向上したことから、物流施設需要が旺盛となっており、那覇市北部や豊見城市の工業地と比較した相対的な割安感から、地価は高い上昇を見ている。

第3表 圏域別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

圏域別・ 地域別	用途別 公示 年別	住 宅 地			商 業 地			工 業 地		
		令 和 4 年 変動率	令 和 5 年		令 和 4 年 変動率	令 和 5 年		令 和 4 年 変動率	令 和 5 年	
			変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
東 京 圏		0.6	2.1	4,950	0.7	3.0	1,589	3.3	5.0	226
大 阪 圏		0.1	0.7	2,513	0.0	2.3	674	2.5	4.0	182
名 古 屋 圏		1.0	2.3	1,299	1.7	3.4	470	1.6	3.3	98
三大都市圏平均		0.5	1.7	8,762	0.7	2.9	2,733	2.7	4.3	506
地 方 圏 (地 方 四 市)		5.8	8.6	906	5.7	8.1	388	7.4	9.6	39
地 方 圏 (そ の 他)	△	0.1	0.4	8,400	△ 0.5	0.1	3,294	0.8	1.4	495
地方圏平均		0.5	1.2	9,306	0.2	1.0	3,682	1.3	2.0	534
全国平均		0.5	1.4	18,068	0.4	1.8	6,415	2.0	3.1	1,040

(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 地方別	住宅地			商業地			工業地		
	令和4年 変動率	令和5年		令和4年 変動率	令和5年		令和4年 変動率	令和5年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
北海道地方	4.6	7.6	939	2.5	4.9	363	2.4	4.7	54
東北地方	0.5	1.0	1,576	0.0	0.6	599	1.3	2.2	69
関東地方 (東京圏を除く)	△ 0.5	△ 0.4	1,493	△ 0.7	△ 0.5	530	0.4	0.9	59
北陸地方	0.0	0.3	386	△ 0.8	△ 0.2	171	1.1	1.6	24
中部地方 (名古屋圏を除く)	△ 0.8	△ 0.5	999	△ 0.8	△ 0.2	378	0.0	0.3	81
近畿地方 (大阪圏を除く)	△ 1.0	△ 0.6	714	△ 0.6	0.0	256	0.8	1.8	52
中国地方	0.0	0.3	1,082	0.0	0.8	432	0.6	1.0	73
四国地方	△ 0.8	△ 0.7	462	△ 1.0	△ 0.7	216	△ 0.2	0.0	34
九州・沖縄地方	1.5	2.2	1,655	1.3	2.2	737	3.9	4.3	88

(変動率：%)

都道府県	住宅地			商業地			工業地		
	令和4年 変動率	令和5年		令和4年 変動率	令和5年		令和4年 変動率	令和5年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全国	0.5	1.4	18,068	0.4	1.8	6,415	2.0	3.1	1,040
北海道	4.6	7.6	939	2.5	4.9	363	2.4	4.7	54
青森	△ 0.5	△ 0.3	177	△ 0.9	△ 0.6	70	△ 0.1	0.4	13
岩手	△ 0.1	0.1	126	△ 1.0	△ 0.9	51	1.0	2.1	4
宮城	2.8	4.0	403	2.2	3.6	147	4.9	7.7	13
秋田	△ 0.7	△ 0.1	129	△ 0.9	△ 0.2	55	0.8	1.7	5
山形	0.1	0.4	126	△ 0.5	△ 0.1	60	0.8	1.0	7
福島	0.3	0.5	312	0.0	0.5	104	0.4	0.4	12
茨城	△ 0.4	0.0	529	△ 0.3	0.1	127	0.3	1.1	22
栃木	△ 0.7	△ 0.6	344	△ 0.6	△ 0.5	97	0.6	1.0	19
群馬	△ 0.9	△ 0.8	262	△ 1.1	△ 0.9	113	0.5	0.9	11
埼玉	0.5	1.6	1,024	0.2	1.6	218	2.4	3.1	44
千葉	0.7	2.3	965	1.2	2.9	205	5.3	7.7	67
東京	1.0	2.6	1,679	0.6	3.3	843	1.9	3.8	40
神奈川	0.2	1.4	1,323	1.0	2.9	357	2.6	4.3	70
新潟	△ 0.8	△ 0.6	303	△ 1.2	△ 1.1	112	0.8	1.3	15
富山	△ 0.2	△ 0.1	148	△ 0.7	△ 0.3	70	1.7	2.4	8
石川	0.6	1.2	152	△ 0.8	0.3	61	1.3	1.8	10
福井	△ 0.9	△ 0.7	86	△ 0.9	△ 0.6	40	0.1	0.3	6
山梨	△ 0.7	△ 0.6	107	△ 0.6	△ 0.4	52	1.7	1.7	4
長野	△ 0.2	0.1	210	△ 0.9	△ 0.5	107	0.4	1.4	8
岐阜	△ 0.9	△ 0.6	253	△ 0.9	△ 0.3	104	△ 0.1	0.4	20
静岡	△ 0.8	△ 0.5	464	△ 0.8	△ 0.2	162	0.0	0.2	42
愛知	1.0	2.3	1,292	1.7	3.4	475	1.7	3.3	93
三重	△ 0.7	△ 0.2	289	△ 0.8	△ 0.3	107	△ 0.2	1.1	24
滋賀	△ 0.9	△ 0.6	239	0.0	0.7	79	1.2	2.6	18
京都	0.1	0.7	449	0.5	2.5	145	2.2	3.9	29
大阪	0.1	0.7	1,228	△ 0.2	2.5	361	2.2	3.5	109
兵庫	△ 0.1	0.7	888	0.0	1.3	213	2.5	4.2	65
奈良	△ 0.7	△ 0.4	314	△ 0.8	0.2	72	1.3	1.5	9
和歌山	△ 1.3	△ 1.2	109	△ 1.2	△ 1.0	60	△ 0.6	△ 0.2	4
鳥取	△ 0.5	△ 0.3	87	△ 1.7	△ 1.4	33	0.3	△ 0.2	3
島根	△ 0.5	△ 0.4	89	△ 1.2	△ 1.0	43	△ 0.6	△ 0.4	2
岡山	△ 0.3	0.4	274	0.2	1.6	108	0.8	1.7	13
広島	0.2	0.6	445	0.8	1.7	154	1.1	1.5	35
山口	0.2	0.4	187	△ 0.3	0.0	94	△ 0.3	△ 0.1	20
徳島	△ 0.6	△ 0.6	102	△ 1.0	△ 0.8	30	0.3	0.6	8
香川	△ 0.7	△ 0.5	109	△ 0.8	△ 0.5	57	△ 0.6	△ 0.2	11
愛媛	△ 1.1	△ 1.0	157	△ 1.0	△ 0.8	83	△ 0.3	△ 0.3	12
高知	△ 0.6	△ 0.5	94	△ 1.0	△ 0.8	46	0.1	0.1	3
福岡	3.2	4.2	633	4.1	5.3	249	6.2	6.6	37
佐賀	0.9	1.2	90	0.3	1.6	40	6.9	9.2	3
長崎	0.1	0.6	166	0.4	0.8	76	△ 0.3	0.1	12
熊本	0.9	1.9	158	0.8	1.9	74	1.2	3.8	9
大分	1.0	1.4	143	△ 0.2	0.3	83	△ 0.3	0.1	11
宮崎	△ 0.2	△ 0.1	152	△ 0.8	△ 0.7	65	△ 0.3	△ 0.2	7
鹿児島	△ 1.0	△ 0.8	190	△ 1.3	△ 1.1	91	0.8	1.0	4
沖縄	2.0	3.6	123	0.7	2.7	59	18.2	14.1	5

20 鑑定評価員代表幹事連絡先

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 佐賀市中央本町3番1号 ZYXセンタービル6階</p> <p>TEL : 0952-27-8301 FAX : 0952-27-8306</p>

21 国土交通省都道府県別担当鑑定官一覧

【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	鑑定官 鈴木(達)	30-376	三重	鑑定官 杉山	30-363
青森	鑑定官 竹澤	30-364	滋賀	鑑定官 池端	30-373
岩手	鑑定官 竹澤	30-364	京都	鑑定官 池端	30-373
宮城	鑑定官 竹澤	30-364	大阪	鑑定官 池端	30-373
秋田	鑑定官 竹澤	30-364	兵庫	鑑定官 池端	30-373
山形	鑑定官 竹澤	30-364	奈良	鑑定官 池端	30-373
福島	鑑定官 竹澤	30-364	和歌山	鑑定官 池端	30-373
茨城	鑑定官 鈴木(達)	30-376	鳥取	分析官 齋藤	30-367
栃木	鑑定官 小西	30-372	島根	分析官 齋藤	30-367
群馬	鑑定官 小西	30-372	岡山	分析官 齋藤	30-367
埼玉	鑑定官 志賀	30-375	広島	分析官 齋藤	30-367
千葉	鑑定官 鈴木(達)	30-376	山口	分析官 齋藤	30-367
東京都区部	鑑定官 志賀	30-375	徳島	分析官 齋藤	30-367
東京都多摩	主任分析官 船田	30-366	香川	分析官 齋藤	30-367
神奈川	分析官 齋藤	30-367	愛媛	分析官 齋藤	30-367
新潟	鑑定官 小西	30-372	高知	分析官 齋藤	30-367
富山	鑑定官 小西	30-372	福岡	鑑定官 田中(龍)	30-365
石川	鑑定官 小西	30-372	佐賀	鑑定官 田中(龍)	30-365
福井	鑑定官 小西	30-372	長崎	鑑定官 田中(龍)	30-365
山梨	鑑定官 小西	30-372	熊本	鑑定官 田中(龍)	30-365
長野	鑑定官 小西	30-372	大分	鑑定官 田中(龍)	30-365
岐阜	鑑定官 杉山	30-363	宮崎	鑑定官 田中(龍)	30-365
静岡	鑑定官 杉山	30-363	鹿児島	鑑定官 田中(龍)	30-365
愛知	鑑定官 杉山	30-363	沖縄	鑑定官 田中(龍)	30-365