

令和5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 215 地点 林地 5 地点 総数 220 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5年9月20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5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	135	1	66	13	5	220

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5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。工業地については平成29年以降、7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50地点、商業地21地点及び工業地8地点が上昇し、さらに住宅地19地点、商業地18地点及び工業地3地点が横ばいとなり、上昇ないし横ばい地点が令和4年と比較して10地点増加しています。

用途別対前年平均変動率

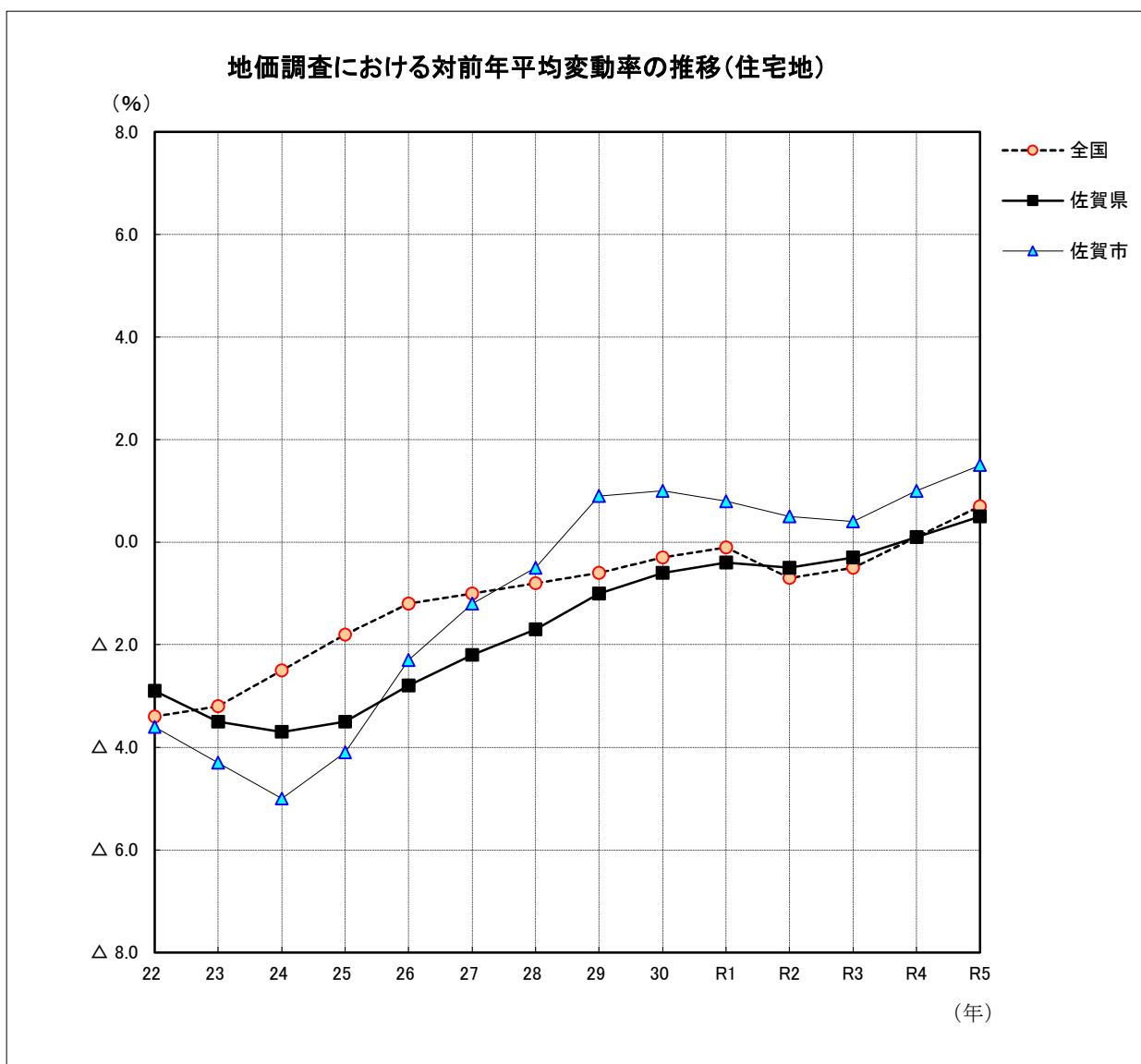
(単位：%)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地
令和5年	0.5	2.5	1.3	5.5	△1.6
令和4年	0.1	-	0.1	2.8	△1.6

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5年	80	40	88	208
令和4年	72	38	99	209

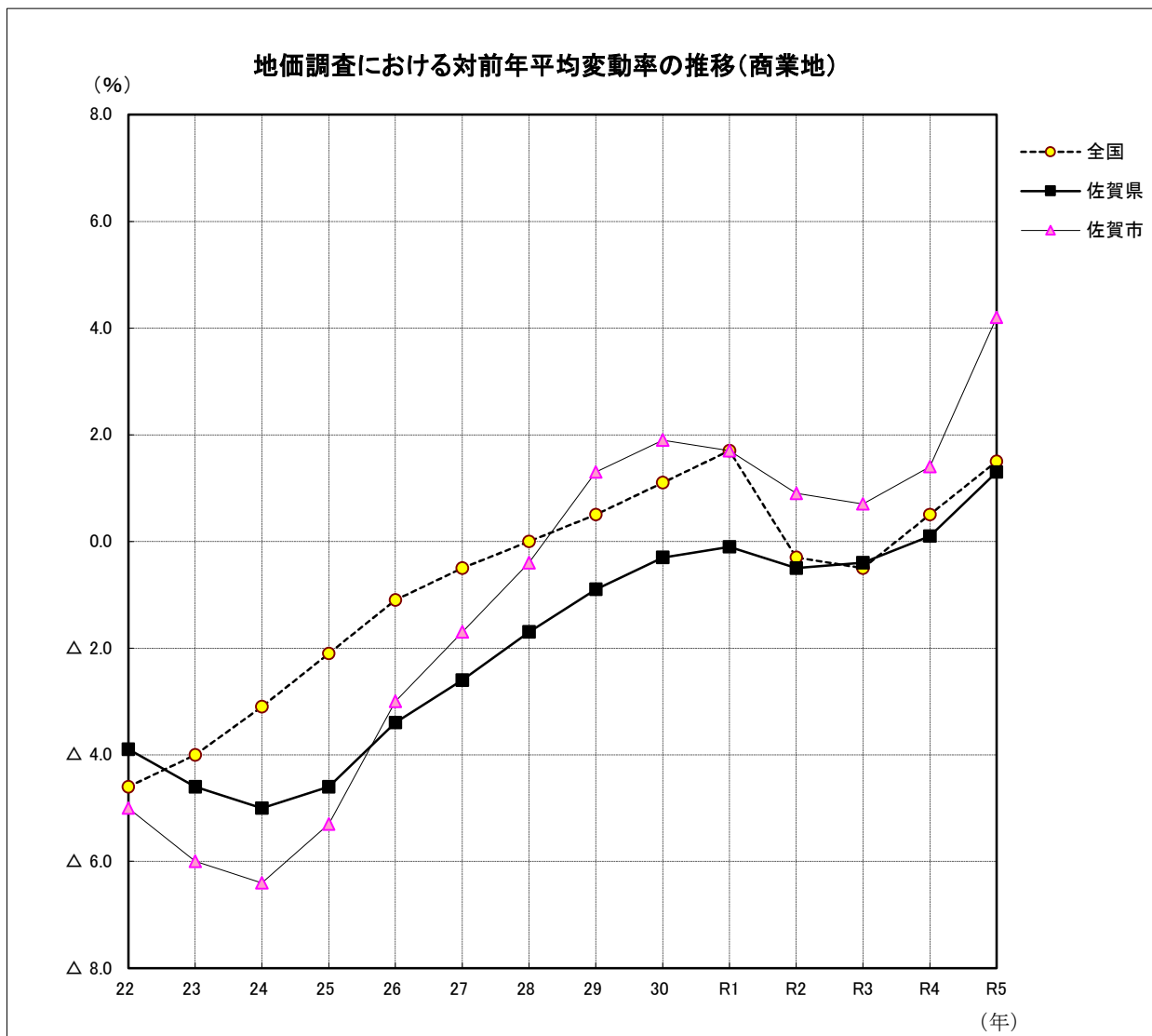
住宅地の対前年平均変動率は0.5%で、前年の0.1%と比較すると0.4ポイント上昇しています。



(単位: %)

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	R2	R3	R4	R5
全国	△ 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	0.7
佐賀県	△ 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	0.5
佐賀市	△ 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	1.5

商業地の対前年平均変動率は1.3%で、前年の0.1%と比較すると1.2ポイント上昇しています。



(単位：%)

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	R2	R3	R4	R5
全国	△ 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	1.5
佐賀県	△ 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	1.3
佐賀市	△ 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	4.2

(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10市町です。

上昇率が最も大きかったのは、基山町の3.8%で、次いで鳥栖市の3.6%、上峰町の2.9%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	3.8
2	鳥栖市	3.6
3	上峰町	2.9
4	伊万里市	2.5
5	佐賀市	1.5

変動率順位表（低位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	有田町	△2.1
2	多久市	△1.8
3	大町町	△1.7
4	玄海町	△1.2
5	太良町	△1.2

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7市町です。

上昇率が最も大きかったのは、基山町の4.5%で、次いで佐賀市の4.2%、鳥栖市の3.7%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	4.5
2	佐賀市	4.2
3	鳥栖市	3.7
4	みやき町	0.7
5	伊万里市	0.3
5	吉野ヶ里町	0.3

変動率順位表（低位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	玄海町	△1.9
2	太良町	△1.7
3	白石町	△1.5
4	鹿島市	△1.5
5	大町町	△1.0

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5年	令和4年	変動率
1	佐賀-5	赤松町16番外	90,300	88,900	1.6
2	佐賀-1	兵庫北5丁目151番	79,000	76,000	3.9
3	佐賀-10	城内1丁目296番	77,800	74,500	4.4
4	佐賀-2	神野西3丁目1143番10	72,700	68,000	6.9
5	佐賀-8	兵庫南2丁目594番	71,900	67,000	7.3

変動率高位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和5年	令和4年	変動率
1	佐賀-8	兵庫南2丁目594番	71,900	67,000	7.3
2	佐賀-4	多布施4丁目123番3外	71,200	66,500	7.1
3	佐賀-2	神野西3丁目1143番10	72,700	68,000	6.9
4	佐賀-11	日の出1丁目373番	48,000	45,000	6.7
4	伊万里-1	立花町字通谷1604番99	27,200	25,500	6.7

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。

変動率低位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和5年	令和4年	変動率
1	佐賀-16	富士町大字上無津呂字落合2833番外	2,900	3,030	△4.3
2	唐津-17	鎮西町石室字干場1172番	3,640	3,800	△4.2
3	佐賀-23	川副町大字大詫間字二本松八角499番5	7,900	8,200	△3.7
4	唐津-2	湊町字松本1024番1	10,600	11,000	△3.6
5	佐賀-20	巨勢町大字修理田字二本谷27番1外	13,700	14,200	△3.5

② 商業地

価格上位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和5年	令和4年	変動率
1	佐賀 5- 7	駅前中央 1 丁目 152 番 1	265,000	258,000	2.7
2	佐賀 5- 6	天神 2 丁目 12 番 1	105,000	90,000	16.7
3	佐賀 5- 2	堀川町 123 番外	100,000	90,500	10.5
4	佐賀 5- 1	神野東 4 丁目 2184 番外	95,000	87,500	8.6
5	佐賀 5-10	兵庫北 4 丁目 185 番外	93,500	89,000	5.1

変動率高位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和5年	令和4年	変動率
1	佐賀 5- 6	天神 2 丁目 12 番 1	105,000	90,000	16.7
2	佐賀 5- 8	新栄東 1 丁目 586 番 1 外	67,000	59,000	13.6
3	佐賀 5-17	兵庫南 2 丁目 781 番	83,200	74,500	11.7
4	佐賀 5- 2	堀川町 123 番外	100,000	90,500	10.5
5	佐賀 5- 1	神野東 4 丁目 2184 番外	95,000	87,500	8.6

変動率低位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和5年	令和4年	変動率
1	唐津 5- 9	七山藤川字市木 2273 番	9,900	10,200	△2.9
2	武雄 5- 3	北方町大字大崎字九ノ坪 1095 番 3 外	28,800	29,500	△2.4
3	白石 5- 2	大字福富字西新地方 3477 番 2 外	17,400	17,800	△2.2
4	白石 5- 1	大字福田字二本榎 1553 番 2 外	20,500	20,900	△1.9
5	玄海 5- 1	大字諸浦字浜の田 352 番 7	15,600	15,900	△1.9