

令和 7 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 7 年 9 月 17 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 7 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7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ます。工業地については平成29年以降、9年連続の上昇となっています。

各基準地の継続地点の対前年変動率を見ると、住宅地56地点、商業地33地点及び工業地11地点が上昇し、さらに住宅地22地点、商業地13地点及び工業地2地点が横ばいとなり、上昇ないし横ばい地点が令和6年と比較して4地点増加しています。

用途別対前年平均変動率

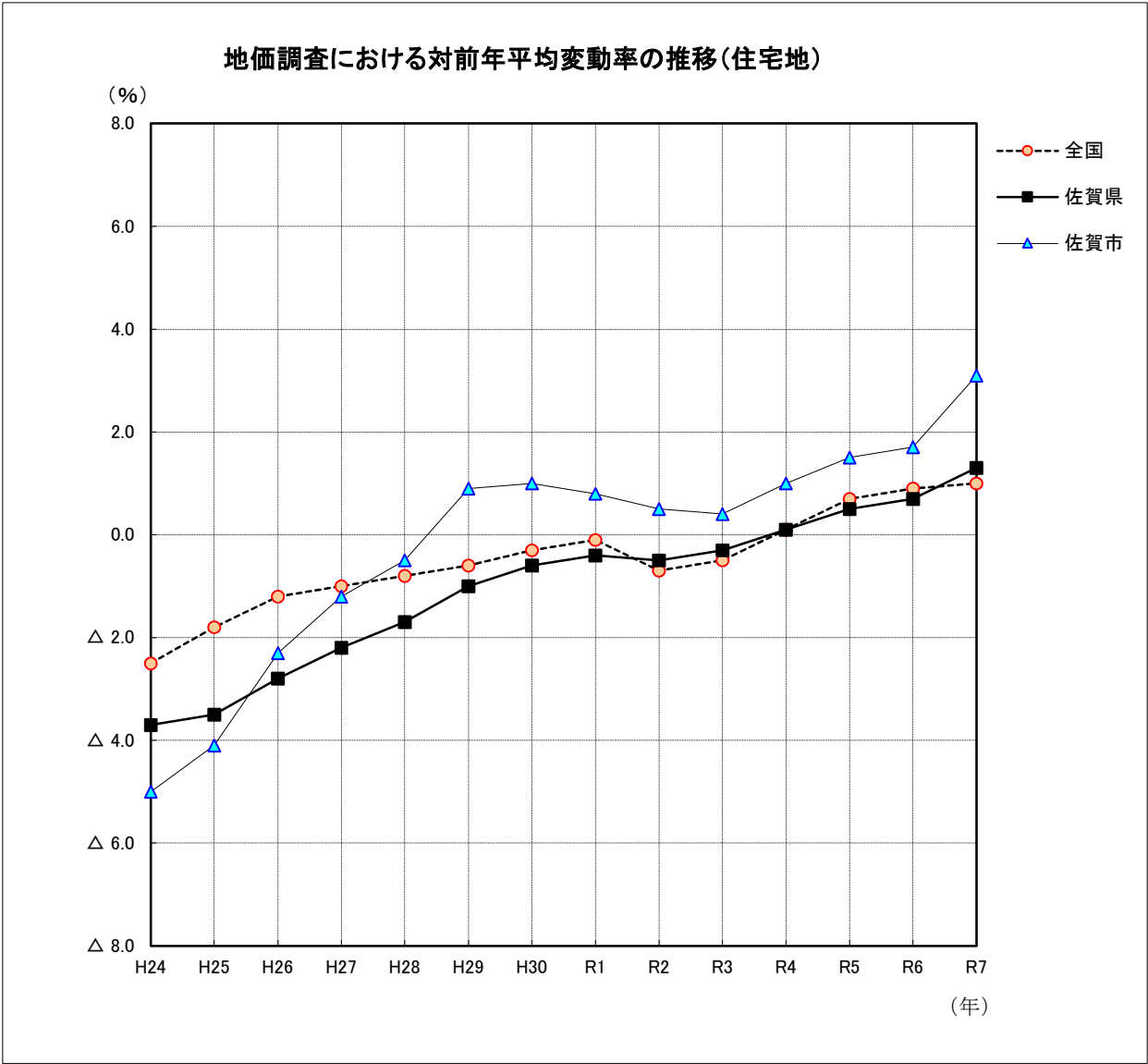
(単位：％)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地
令和7年	1.3	2.4	2.2	7.6	△1.0
令和6年	0.7	3.7	1.7	5.7	△0.9

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7年	101	37	75	213
令和6年	99	35	81	215

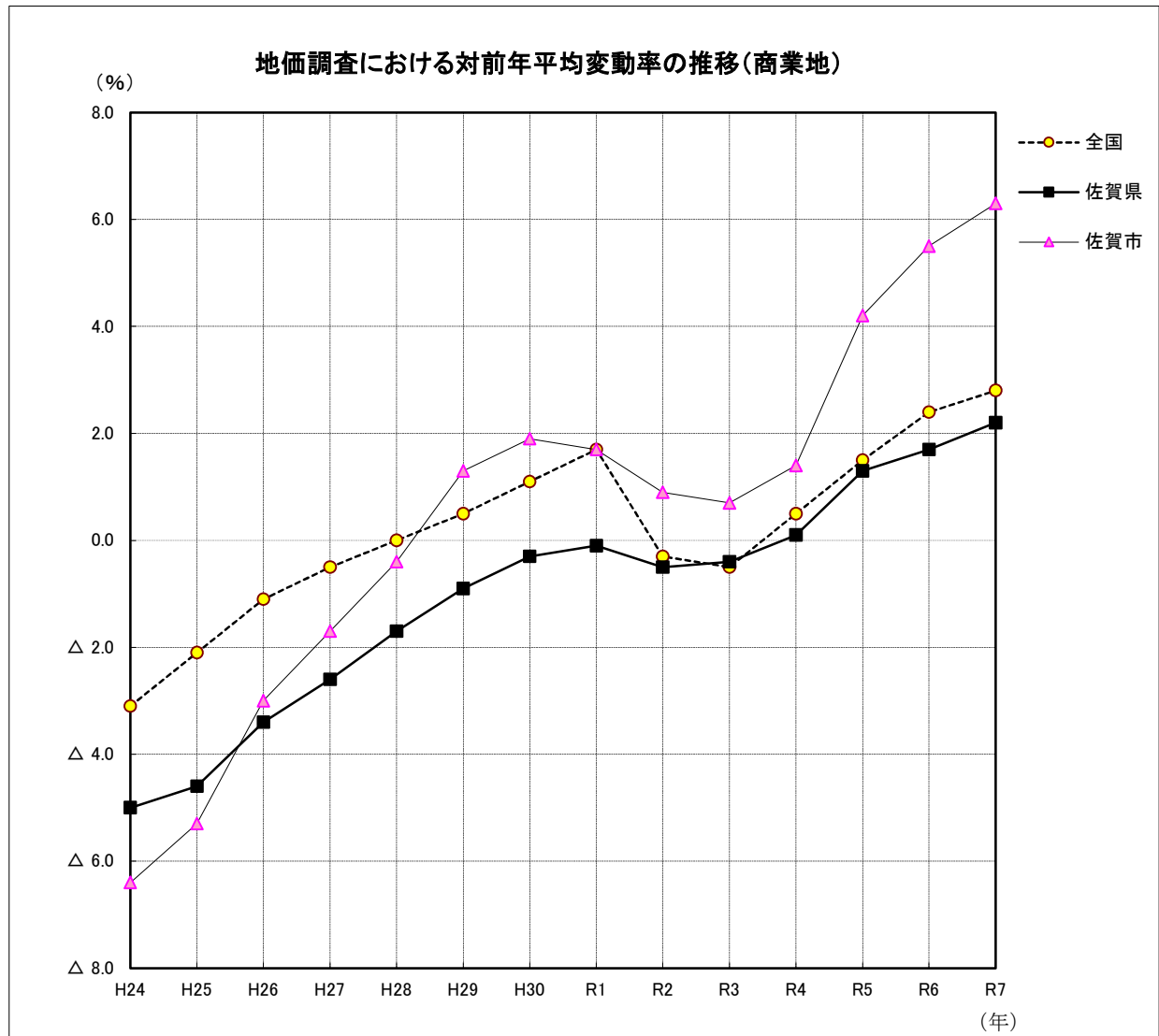
住宅地の対前年平均変動率は1.3%で、前年の0.7%と比較すると0.6ポイント上昇幅が拡大しています。



(単位：%)

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全国	△ 2.5	△ 1.8	△ 1.2	△ 1.0	△ 0.8	△ 0.6	△ 0.3	△ 0.1	△ 0.7	△ 0.5	0.1	0.7	0.9	1.0
佐賀県	△ 3.7	△ 3.5	△ 2.8	△ 2.2	△ 1.7	△ 1.0	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.5	△ 0.3	0.1	0.5	0.7	1.3
佐賀市	△ 5.0	△ 4.1	△ 2.3	△ 1.2	△ 0.5	0.9	1.0	0.8	0.5	0.4	1.0	1.5	1.7	3.1

商業地の対前年平均変動率は2.2%で、前年の1.7%と比較すると0.5ポイント上昇幅が拡大しています。



(単位：%)

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全国	△ 3.1	△ 2.1	△ 1.1	△ 0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	△ 0.3	△ 0.5	0.5	1.5	2.4	2.8
佐賀県	△ 5.0	△ 4.6	△ 3.4	△ 2.6	△ 1.7	△ 0.9	△ 0.3	△ 0.1	△ 0.5	△ 0.4	0.1	1.3	1.7	2.2
佐賀市	△ 6.4	△ 5.3	△ 3.0	△ 1.7	△ 0.4	1.3	1.9	1.7	0.9	0.7	1.4	4.2	5.5	6.3

(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 12 市町です。

上昇率が最も大きかったのは、基山町の 4.9%で、次いで鳥栖市の 4.8%、伊万里市の 3.4%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	4.9
2	鳥栖市	4.8
3	伊万里市	3.4
4	上峰町	3.1
5	佐賀市	3.1

変動率順位表（低位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	大町町	△1.8
2	有田町	△1.1
3	鹿島市	△1.0
3	太良町	△1.0
5	多久市	△0.9

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 9 市町です。

上昇率が最も大きかったのは、基山町の 8.2%で、次いで佐賀市の 6.3%、鳥栖市の 4.2%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	8.2
2	佐賀市	6.3
3	鳥栖市	4.2
4	みやき町	1.3
5	嬉野市	1.0

変動率順位表（低位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	玄海町	△4.0
2	鹿島市	△3.3
3	大町町	△1.5
4	白石町	△1.1
5	太良町	△0.6

(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7年	令和6年	変動率
1	佐賀-5	赤松町16番外	100,000	92,800	7.8
2	佐賀-1	兵庫北5丁目151番	91,600	84,500	8.4
3	佐賀-10	城内1丁目296番	90,000	81,000	11.1
4	佐賀-2	神野西3丁目1143番10	84,700	77,000	10.0
5	佐賀-8	兵庫南2丁目594番	82,400	77,000	7.0

変動率高位基準地

(単位：円／㎡、％)

順位	基準地	所在地	令和7年	令和6年	変動率
1	佐賀-10	城内1丁目296番	90,000	81,000	11.1
2	佐賀-2	神野西3丁目1143番10	84,700	77,000	10.0
2	伊万里-4	脇田町字札ノ元1204番10	24,200	22,000	10.0
4	佐賀-28	鍋島町大字森田字一本松188番11	43,000	39,500	8.9
5	佐賀-1	兵庫北5丁目151番	91,600	84,500	8.4

変動率低位基準地

(単位：円／㎡、％)

順位	基準地	所在地	令和7年	令和6年	変動率
1	唐津-17	鎮西町石室字干場1172番	3,360	3,490	△3.7
2	武雄-11	北方町大字芦原字東平514番1外	6,100	6,300	△3.2
3	鹿島-2	鹿島市大字音成字搦乙4056番	6,400	6,600	△3.0
4	佐賀-23	川副町大字大詫間字二本松八角499番5	7,400	7,600	△2.6
5	唐津-15	肥前町切木字切木乙344番	3,790	3,880	△2.3

② 商業地

価格上位基準地

(単位：円／㎡、％)

順位	基準地	所在地	令和 7 年	令和 6 年	変動率
1	佐賀 5- 7	駅前中央 1 丁目 152 番 1	330, 000	284, 000	16. 2
2	佐賀 5- 6	天神 2 丁目 12 番 1	148, 000	122, 000	21. 3
3	佐賀 5- 2	堀川町 123 番外	137, 000	117, 000	17. 1
4	佐賀 5- 1	神野東 4 丁目 2184 番外	130, 000	110, 000	18. 2
5	佐賀 5-10	兵庫北 4 丁目 185 番外	110, 000	100, 000	10. 0

変動率高位基準地

(単位：円／㎡、％)

順位	基準地	所在地	令和 7 年	令和 6 年	変動率
1	佐賀 5- 6	天神 2 丁目 12 番 1	148, 000	122, 000	21. 3
2	佐賀 5- 1	神野東 4 丁目 2184 番外	130, 000	110, 000	18. 2
3	佐賀 5- 2	堀川町 123 番外	137, 000	117, 000	17. 1
4	佐賀 5- 7	駅前中央 1 丁目 152 番 1	330, 000	284, 000	16. 2
5	佐賀 5-10	兵庫北 4 丁目 185 番外	110, 000	100, 000	10. 0

変動率低位基準地

(単位：円／㎡、％)

順位	基準地	所在地	令和 7 年	令和 6 年	変動率
1	鹿島 5- 2	大字井手字二の谷 384 番	23, 000	24, 000	△4. 2
2	玄海 5- 1	大字諸浦字浜の田 352 番 7	14, 400	15, 000	△4. 0
3	唐津 5- 9	七山藤川字市木 2273 番	9, 300	9, 600	△3. 1
4	武雄 5- 3	北方町大字大崎字九ノ坪 1095 番 3 外	27, 300	28, 100	△2. 8
5	佐賀 5-13	三瀬村三瀬字岸高 2768 番 1 外	10, 500	10, 800	△2. 8

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。