

令和8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	.....	7
5	平均変動率の推移(住宅地)	.....	12
6	平均変動率の推移(商業地)	.....	13
7	市町別・用途別平均変動率表	.....	14
8	時系列平均価格・平均変動率(佐賀県)	.....	16
9	上昇・横ばい・下落地点数の推移	.....	17
10	住宅地の高価格順位表	.....	18
11	住宅地の変動率順位表(高位)	.....	19
12	住宅地の変動率順位表(低位)	.....	20
13	商業地の高価格順位表	.....	21
14	商業地の変動率順位表(高位)	.....	22
15	商業地の変動率順位表(低位)	.....	23
16	最高価格地点(住宅地・商業地)の推移	.....	24
17	住宅地、商業地の最大下落率及び標準地の状況	.....	25
18	全国の状況(国土交通省記者レク資料より抜粋)	.....	26
19	令和8年地価公示代表幹事連絡先	.....	39
20	国土交通省都道府県別担当官一覧	.....	40

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	$(\text{当年価格} - \text{前年価格}) \div \text{前年価格} \times 100$ (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8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/㎡)	総地点	継続地点	総地点	継続地点	総地点	継続地点	総地点	継続地点
R8	平均変動率(%)	2.9	2.7		4.5		12.4			
	平均価格(円/㎡)	36,800	18,700		77,100		63,300			
	総地点	88	86	1	1	42	40	3	3	
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	

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/㎡)	
R8	平均変動率(%)	2.9	
	平均価格(円/㎡)	36,800	
R7	平均変動率(%)	2.2	
	平均価格(円/㎡)	35,000	

【市町の状況／住宅地の対前年平均変動率(高位順)】

年	市町名		1.基山町	2.佐賀市	3.武雄市	4.鳥栖市	5.吉野ヶ里町
	平均変動率(%)	継続地点数	6.4	4.6	4.3	3.8	3.3
R8			4	24	3	14	4
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
	平均変動率(%)	継続地点数	5.2	3.7	3.5	2.5	2.1
R7			4	15	24	4	3

【市町の状況／住宅地の対前年平均変動率(低位順)】

年	市町名		1.多久市	2.神埼市	3.白石町	4.鹿島市	4.上峰町
	平均変動率(%)	継続地点数	△ 0.7	△ 0.3	△ 0.1	0.0	0.0
R8			3	2	2	3	2
年	市町名		1.多久市	2.神埼市	3.有田町	4.鹿島市	5.白石町
	平均変動率(%)	継続地点数	△ 0.6	△ 0.6	△ 0.5	△ 0.2	△ 0.1
R7			3	2	4	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。

【住宅地の上昇率最大】

年	標準地番号	所在地	R8 (円/㎡)	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R8	佐賀-5	佐賀市内1丁目296番	90,700	82,600		9.8
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

【住宅地の下落率最大】

年	標準地番号	所在地	R8 (円/㎡)	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R8	神埼-2	神埼市神埼町尾崎字金屋978 番1外	12,200	12,400		△ 1.6
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

【住宅地の最高価格】

年	標準地番号	所在地	R8 (円/㎡)	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R8	佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番	95,300	89,000		7.1
R7	佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番		89,000	82,500	7.9

3 商業地の平均価格及び対前年平均変動率

区分		県平均
年		
R8	平均変動率(%)	4.5
	平均価格(円/㎡)	77,100
R7	平均変動率(%)	3.4
	平均価格(円/㎡)	68,300

【市町の状況／商業地の対前年平均変動率(高位順)】

市町名		1.佐賀市	2.鳥栖市	3.唐津市	4.吉野ヶ里町	5.みやき町
年						
R8	平均変動率(%)	10.9	6.5	1.5	1.1	0.9
	継続地点数	14	4	5	1	1
市町名		1.佐賀市	2.鳥栖市	3.みやき町	4.嬉野市	5.唐津市
年						
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

※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／商業地の対前年平均変動率(低位順)】

市町名		1.神埼市	2.武雄市	3.伊万里市	4.有田町	5.多久市
年						
R8	平均変動率(%)	△ 2.1	△ 1.3	△ 0.7	△ 0.6	△ 0.4
	継続地点数	1	3	2	2	1
市町名		1.神埼市	2.武雄市	3.有田町	4.伊万里市	5.鹿島市
年						
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

※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。

【商業地の上昇率最大】

年	標準地番号	所在地	R8 (円/㎡)	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R8	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外	159,000	133,000		19.5
R7	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外		133,000	111,000	19.8

【商業地の下落率最大】

年	標準地番号	所在地	R8 (円/㎡)	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R8	武雄5-3	武雄市朝日町大字甘久字丁ノ坪1300番2外	29,000	30,000		△ 3.3
R7	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

【商業地の最高価格】

年	標準地番号	所在地	R8 (円/㎡)	R7 (円/㎡)	R6 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
R8	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	346,000	297,000		16.5
R7	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1		297,000	272,000	9.2

*佐賀5-10は平成19年から20年連続最高価格地点である。

3 令和8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130地点)

2 選定替地点について

選定替:1地点(鳥栖-10)

標準地番号	旧所在地	新所在地	選定替の理由
鳥栖-10	鳥栖市藤木町字二塚2430番	鳥栖市藤木町字二塚2431番	中庸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。

□隔年調査地点(実施)

標準地番号	所在地	備考
佐賀-3	佐賀市木原3丁目29番28	R6地価公示…調査 R7地価公示…休止
佐賀5-9	佐賀市中央本町86番	R6地価公示…調査 R7地価公示…休止
唐津5-4	唐津市和多田本村3983番1	R6地価公示…調査 R7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5-12	佐賀市高木瀬町大字長瀬字坪ノ上一本杉986番1	R6地価公示…休止 R7地価公示…調査
唐津5-7	唐津市相知町相知字中園1650番1	R6地価公示…休止 R7地価公示…調査
佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番	R6地価公示…休止 R7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 8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"> ・対前年平均変動率は 2.9%(前年 2.2%)であり、平成 31 年から 8 年連続の上昇となった。また、上昇幅は 5 年連続で拡大した。 ・県全体の平均価格は 36,800 円/㎡(前年 35,000 円/㎡)で、うち市部が 39,600 円/㎡(前年 38,000 円/㎡)、郡部が 25,200 円/㎡(前年 23,400 円/㎡)といずれも上昇した。 ・旧佐賀市、鳥栖市及びその周辺市町等の利便性の良い地域での需要は引き続き堅調である。 ・好立地、人気校区等では売り物件も減少傾向にあり、需要超過の状況が続いている。 ・職場が多い都市部から離れた地域や高齢化が進む農漁家集落などでは、需要が少なく、地価は軟調である。
	<p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>【佐賀市】・平均変動率は 4.6%と前年 3.5%より上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心部、人気校区、区画整理済の地域等での引き合いが多く、地価はより強い上昇基調にある。 ・中心部等では、ビルダーとエンドユーザーの需要が競合し、地価上昇の一因となっている。 ・市街化調整区域の開発(主に 50 戸連たん制度)は、開発素地の不足からより郊外へ移行している。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>【唐津市】・平均変動率は 1.4%と前年 0.9%より上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡寄りに位置する鏡地区、浜玉地区での需要が旺盛である一方、西唐津以西や郊外の旧町部での選好性は相対的に低く、地価の面でも振るわない。 <p>【鳥栖市】・平均変動率は 3.8%と前年 3.7%より上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心部の開発余地が限られ、郊外寄りに移行しているが、販売は順調である。既存住宅地の分割販売も見られ、従前相場より高値となるケースが多い。区画整理された弥生が丘、蔵上では、福岡圏からの引き合いもあり、需要が底堅く、販売価格も地元の相場感としては高い。 <p>【伊万里市】・平均変動率は 1.0%と前年の 0.7%から上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅団地等の在庫消化が進んでおり、中心市街地付近の需給に緩みはないが、郊外ではやや軟調である。ただし、東山代町などで見られる小規模開発等は、販売が進んでおり、一定の需要が窺える。 <p>【武雄市】・平均変動率は 4.3%と前年 2.1%から上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年 8 月と令和 3 年 8 月等の大雨を受け、高台(県道 24 号以北)の住宅地の選好性が以前より高まっている。高校廃校跡周辺の甘久地区、バイパス背後の富岡地区、白岩運動公園西側の永島地区等で住宅地の分譲等が多い。概ね販売順調で、価格も従前より高い傾向にある。 <p>【県東部等】・佐賀市周辺から東の町部の需要が相対的に堅調である。特に、鳥栖市北、福岡県境に接する基山町の住宅地は、隣県からの需要もあり、上昇幅が大きい(平均変動率 6.4%)。</p>

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4.5%(3.4%)と5年連続でプラス圏を維持し、上昇幅も拡大した。 ・県全体の平均価格は77,100円/㎡で前年68,300円/㎡から上昇した。内訳は市部が84,100円/㎡(前年74,100円/㎡)、郡部は25,500円/㎡(前年25,400円/㎡)であった。 ・佐賀駅や鳥栖駅周辺では、マンション用地や事業用地など多様な用途での需要が競合する一方、供給が限られているため、地価の上昇基調が続いている。 ・幹線道路沿線の商業地では、まとまった規模で、足元人口が厚く、アクセス良好な物件・地域の需要は堅調である。 ・旧来の商店街の多くは、客足の流動性や駐車スペースの確保に難があるほか、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が劣るケースが多い。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <p>【佐賀市】・平均変動率は10.9%と前年9.0%から上昇幅が一層拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地上稀少な佐賀駅周辺や幹線道路沿線等については、県内外から賃貸物件への投資、マンション開発のほか、法人の実需等多様な用途が競合するが、供給が限られている。 ・佐賀駅周辺では、北口・南口広場の整備が完了し、駅前広場やロータリーが一新されたほか、「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、イベント開催が増えている。さらに、高架下エリアに商業施設がオープンした効果も相まって、当該エリアの集客に寄与している。また、SAGAサンライズパークで集客力の高いイベントが催されていることなどもあり、佐賀駅周辺のホテルは概ね安定した稼働状況にあると見られる。 ・近年、駅近、一定規模の土地は、民間入札に付されるものも見られ、従前相場より高値取引の傾向にある。 ・夜間飲食店が多い歓楽街での客足はある程度回復し、従前より物件に動きが見られるようになった。 ・旧郡部の地価は相対的に低調だが、足元人口の減少や商店主の高齢化など主に人口構造の変化によるところが大きい。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <p>【唐津市】・平均変動率は1.5%と前年0.2%から上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地では、再開発型商業施設や複合商業施設が開業したが、客足は伸び悩んでいる。ただし、以前より物件に動きがあり、より高値の取引も見られる。旧郡部では、多くの地域で足元人口の減少や高齢化等を背景に、需給関係が軟調な状況にある。 <p>【鳥栖市】・平均変動率は6.5%で前年の6.2%から上昇幅が拡大した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業の進出、人口増といった背景から、中心市街地や幹線道路沿線での店舗需要が底堅い。北部丘陵の弥生が丘では、アウトレットモールが令和元年秋の増設後、コロナ禍で一時的に閉店したものの、現在は以前の集客力を取り戻し、引き続き周辺地価上昇の一因となっている。 <p>【伊万里市】・平均変動率は△0.7%で前年同率の微減となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧来の市街地は空店舗が増え、引き合い低調だが、西九州自動車道延伸が進捗するなか、新規出店が続く松島町やその周辺の二里町八谷搦の国道沿線等での需要が高まっている。 <p>【武雄市】・平均変動率は△1.3%で前年同率の下落となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富岡地区等の武雄バイパス沿線では商業集積が進み、店舗用地としての選好性が高まっている。他方、競合関係にある旧来の市街地等では、需給バランスの緩みから、地価は低調な状況にある。 ・令和元年8月に続き、令和3年8月の大雨で被害の大きかった地域(武雄5-3周辺など)では、その当時、閉店や移転が多く見られた。その後、再出店等も見られるが、需要はなお回復途上にある。
	<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。平均変動率が12.4%と前年11.0%からさらに拡大した。平均価格も63,300円/㎡(前年56,000円/㎡)と大きく上昇した。 ・物流施設のみならず、配送機能が必要な製造業等の工業地の引き合いは、JCTのある鳥栖市を中心としてその周囲に及んでいるが、用地不足のため、市場参加者の価格目線は上がっている。 ・特に、九州の高速道路の結節点であり、福岡都市圏にも近いため、物流施設の需要が拡大し、価格の牽引役となっている。 ・鳥栖・基山エリアでの供給が限られ、東背振IC周辺や福岡県の小都市、朝倉市等へ需要の流出が見られる。東背振IC周辺でも全般に需給関係に緩みは少ない。 ・新産業集積エリア鳥栖は、全区画が大手ビル会社に売却され、新工場の建設が計画されており、令和11年1月の操業を目指す。また、シリコンウエハ製造大手企業が、吉野ヶ里町にある県産業用地の取得と令和11年10月の供給開始を計画している。ただし、米国の関税政策の影響等で先行きの不透明感が強まっているとの報道もある。 <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。 ・有明海沿岸道路は、福岡県側から接続する国施工区間や小城市～白石町間の県施工区間内で整備が進捗中。令和3年7月24日に芦刈南IC～富富IC間が開通し、大野島IC～諸富IC(1.7km)が令和4年11月12日に開通。今後は、諸富IC～川副IC(仮)の1.1kmが令和8年度開通予定。 ・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。 ・令和4年9月23日に開業した西九州新幹線の新駅「嬉野温泉駅」の周辺では、道の駅「うれしのまるく」がオープンしたほか、宿泊特化型ホテルが令和5年7月開業した。また、駅から車で5分の旧神泉閣跡で高級路線の旅館が同年10月に開業。そのほか、現在までに既存宿泊施設のリニューアル、リブランド等が複数見られ、加えて、嬉野温泉センター跡地で旅館等の進出計画が報じられている。 ・令和6年9月から10月にかけてSAGA2024(国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会)がSAGAサンライズパークをメイン会場として行われた。各施設のオープン時期は、「SAGA アクア」が令和3年10月、「SAGA スタジアム」が令和4年5月、観客客数約8,400席の「SAGAアリーナ」が令和5年5月である。 ・佐賀県と鳥栖市は小郡鳥栖南 SIC 付近に官民連携型の大型産業団地「(仮称)サザン鳥栖クロスパーク」(34ha)の整備を計画。令和6年3月に民間開発企業3社のグループが市と協定を結び開発業者に決まった。さらに、令和7年3月、開発事業者に1社を加えることで変更協定が締結された。令和12年度の立地企業の一部操業開始に向けて開発を進める。 ・令和7年7月、佐賀市川副町の佐賀空港西側に、陸上自衛隊「佐賀駐屯地」が開設され、オスプレイが配備された。 ・武雄市に令和8年4月開学予定の私立4年制大学「武雄アジア大学」は、文科省から令和7年8月に設置認可され、令和8年2月の完成を目指し建設が進んでいる。 ・佐賀県は、令和6年1月に県立大学基本構想を発表。佐賀駅からのアクセスも良い佐賀市八丁畷町の県総合庁舎敷地内に建設を計画。令和11年4月開学を目指す。(令和8年1月21日時点)

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。平均変動率が12.4%と前年11.0%からさらに拡大した。平均価格も63,300円/㎡(前年56,000円/㎡)と大きく上昇した。 ・物流施設のみならず、配送機能が必要な製造業等の工業地の引き合いは、JCTのある鳥栖市を中心としてその周囲に及んでいるが、用地不足のため、市場参加者の価格目線は上がっている。 ・特に、九州の高速道路の結節点であり、福岡都市圏にも近いため、物流施設の需要が拡大し、価格の牽引役となっている。 ・鳥栖・基山エリアでの供給が限られ、東背振IC周辺や福岡県の小都市、朝倉市等へ需要の流出が見られる。東背振IC周辺でも全般に需給関係に緩みは少ない。 ・新産業集積エリア鳥栖は、全区画が大手ビル会社に売却され、新工場の建設が計画されており、令和11年1月の操業を目指す。また、シリコンウエハ製造大手企業が、吉野ヶ里町にある県産業用地の取得と令和11年10月の供給開始を計画している。ただし、米国の関税政策の影響等で先行きの不透明感が強まっているとの報道もある。 <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。 ・有明海沿岸道路は、福岡県側から接続する国施工区間や小城市～白石町間の県施工区間内で整備が進捗中。令和3年7月24日に芦刈南IC～富富IC間が開通し、大野島IC～諸富IC(1.7km)が令和4年11月12日に開通。今後は、諸富IC～川副IC(仮)の1.1kmが令和8年度開通予定。 ・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。 ・令和4年9月23日に開業した西九州新幹線の新駅「嬉野温泉駅」の周辺では、道の駅「うれしのまるく」がオープンしたほか、宿泊特化型ホテルが令和5年7月開業した。また、駅から車で5分の旧神泉閣跡で高級路線の旅館が同年10月に開業。そのほか、現在までに既存宿泊施設のリニューアル、リブランド等が複数見られ、加えて、嬉野温泉センター跡地で旅館等の進出計画が報じられている。 ・令和6年9月から10月にかけてSAGA2024(国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会)がSAGAサンライズパークをメイン会場として行われた。各施設のオープン時期は、「SAGA アクア」が令和3年10月、「SAGA スタジアム」が令和4年5月、観客客数約8,400席の「SAGAアリーナ」が令和5年5月である。 ・佐賀県と鳥栖市は小郡鳥栖南 SIC 付近に官民連携型の大型産業団地「(仮称)サザン鳥栖クロスパーク」(34ha)の整備を計画。令和6年3月に民間開発企業3社のグループが市と協定を結び開発業者に決まった。さらに、令和7年3月、開発事業者に1社を加えることで変更協定が締結された。令和12年度の立地企業の一部操業開始に向けて開発を進める。 ・令和7年7月、佐賀市川副町の佐賀空港西側に、陸上自衛隊「佐賀駐屯地」が開設され、オスプレイが配備された。 ・武雄市に令和8年4月開学予定の私立4年制大学「武雄アジア大学」は、文科省から令和7年8月に設置認可され、令和8年2月の完成を目指し建設が進んでいる。 ・佐賀県は、令和6年1月に県立大学基本構想を発表。佐賀駅からのアクセスも良い佐賀市八丁畷町の県総合庁舎敷地内に建設を計画。令和11年4月開学を目指す。(令和8年1月21日時点)
	<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。 ・有明海沿岸道路は、福岡県側から接続する国施工区間や小城市～白石町間の県施工区間内で整備が進捗中。令和3年7月24日に芦刈南IC～富富IC間が開通し、大野島IC～諸富IC(1.7km)が令和4年11月12日に開通。今後は、諸富IC～川副IC(仮)の1.1kmが令和8年度開通予定。 ・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。 ・令和4年9月23日に開業した西九州新幹線の新駅「嬉野温泉駅」の周辺では、道の駅「うれしのまるく」がオープンしたほか、宿泊特化型ホテルが令和5年7月開業した。また、駅から車で5分の旧神泉閣跡で高級路線の旅館が同年10月に開業。そのほか、現在までに既存宿泊施設のリニューアル、リブランド等が複数見られ、加えて、嬉野温泉センター跡地で旅館等の進出計画が報じられている。 ・令和6年9月から10月にかけてSAGA2024(国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会)がSAGAサンライズパークをメイン会場として行われた。各施設のオープン時期は、「SAGA アクア」が令和3年10月、「SAGA スタジアム」が令和4年5月、観客客数約8,400席の「SAGAアリーナ」が令和5年5月である。 ・佐賀県と鳥栖市は小郡鳥栖南 SIC 付近に官民連携型の大型産業団地「(仮称)サザン鳥栖クロスパーク」(34ha)の整備を計画。令和6年3月に民間開発企業3社のグループが市と協定を結び開発業者に決まった。さらに、令和7年3月、開発事業者に1社を加えることで変更協定が締結された。令和12年度の立地企業の一部操業開始に向けて開発を進める。 ・令和7年7月、佐賀市川副町の佐賀空港西側に、陸上自衛隊「佐賀駐屯地」が開設され、オスプレイが配備された。 ・武雄市に令和8年4月開学予定の私立4年制大学「武雄アジア大学」は、文科省から令和7年8月に設置認可され、令和8年2月の完成を目指し建設が進んでいる。 ・佐賀県は、令和6年1月に県立大学基本構想を発表。佐賀駅からのアクセスも良い佐賀市八丁畷町の県総合庁舎敷地内に建設を計画。令和11年4月開学を目指す。(令和8年1月21日時点)

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	R8 変動率	R8 地点数				
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	2.9% (2.2%)	57 (56)	19 (17)	10 (14)	86 (87)	
佐賀市	4.6% (3.5%)	20 (20)	2 (1)	2 (3)	24 (24)	
唐津市	1.4% (0.9%)	5 (4)	5 (5)	1 (2)	11 (11)	
鳥栖市	3.8% (3.7%)	12 (13)	2 (2)	0 (0)	14 (15)	
伊万里市	1.0% (0.7%)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	3 (3)	
武雄市	4.3% (2.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数				
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	4.5% (3.4%)	25 (23)	4 (6)	11 (12)	40 (41)	
佐賀市	10.9% (9.0%)	14 (13)	0 (1)	0 (0)	14 (14)	
唐津市	1.5% (0.2%)	3 (3)	1 (1)	1 (2)	5 (6)	
鳥栖市	6.5% (6.2%)	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% (△1.3%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)	

(3) 工業地

市区町村名	R8 変動率	R8 地点数				
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数	
県全体	12.4% (11.0%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	
鳥栖市	12.4% (11.0%)	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

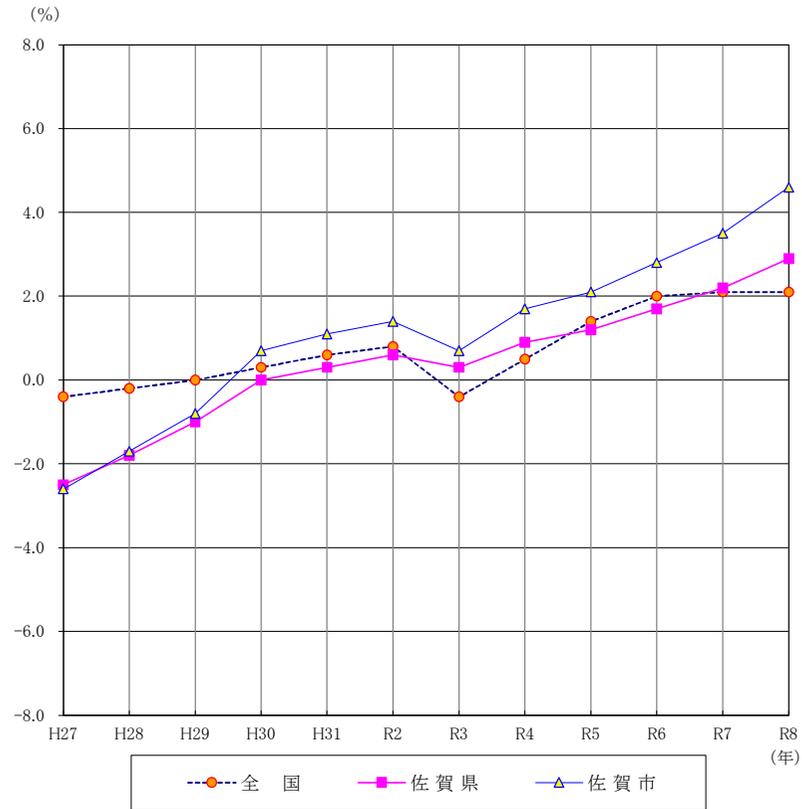
区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因	
最高価格地	住宅地	佐賀市兵庫北5丁目151番	95,300円/㎡	7.1% (7.9%)	大型SC周辺に位置する区画整然とした住宅地域で人気が高いが、出物は少なく、地価上昇が続いている。	
	商業地	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	346,000円/㎡	16.5% (9.2%)	駅近辺では多様な用途での需要が競合するが、供給は限定的。近年、駅近、一定規模の土地は、民間入札に付されるものなども見られ、従前相場より高値取引の傾向にある。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地	佐賀-5	佐賀市城内1丁目296番	90,700円/㎡	9.8% (4.0%)	城堀内にあつて、立地上、希少な地域。周辺に社会教育施設等が複数存するほか、堀端には緑が多く、特に高所得者層からの引き合いが多い。
	商業地	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外	159,000円/㎡	19.5% (19.8%)	駅に近い幹線道路沿線に位置し、多様な用途での需要が競合する。容積率も400%あり、需給に緩みなく、地価は上昇基調にある。
下落率1位	住宅地	神崎-2	神崎市神崎町尾崎字金屋978番1外	12,200円/㎡	△1.6% (△2.4%)	郊外の集落部に位置し、住宅地需要が少ない。地域人口が減少傾向にあるほか、空家などの潜在的なものも含め、供給圧力は高まっており、需給バランスの悪化が続いている。
	商業地	武雄5-3	武雄市朝日町大字廿久字ノ坪1300番2外	29,000円/㎡	△3.3% (△3.2%)	令和元年、令和3年の大雨で被害が大きかった地域。その後、再出店等も見られるが、需要はなお回復途上であり、地価は下落傾向が続いている。

(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	95,300円/㎡	7.1% (7.9%)	同上	
	商業地	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	346,000円/㎡	16.5% (9.2%)	同上
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地	佐賀-5	佐賀市城内1丁目296番	90,700円/㎡	9.8% (4.0%)	同上
	商業地	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外	159,000円/㎡	19.5% (19.8%)	同上

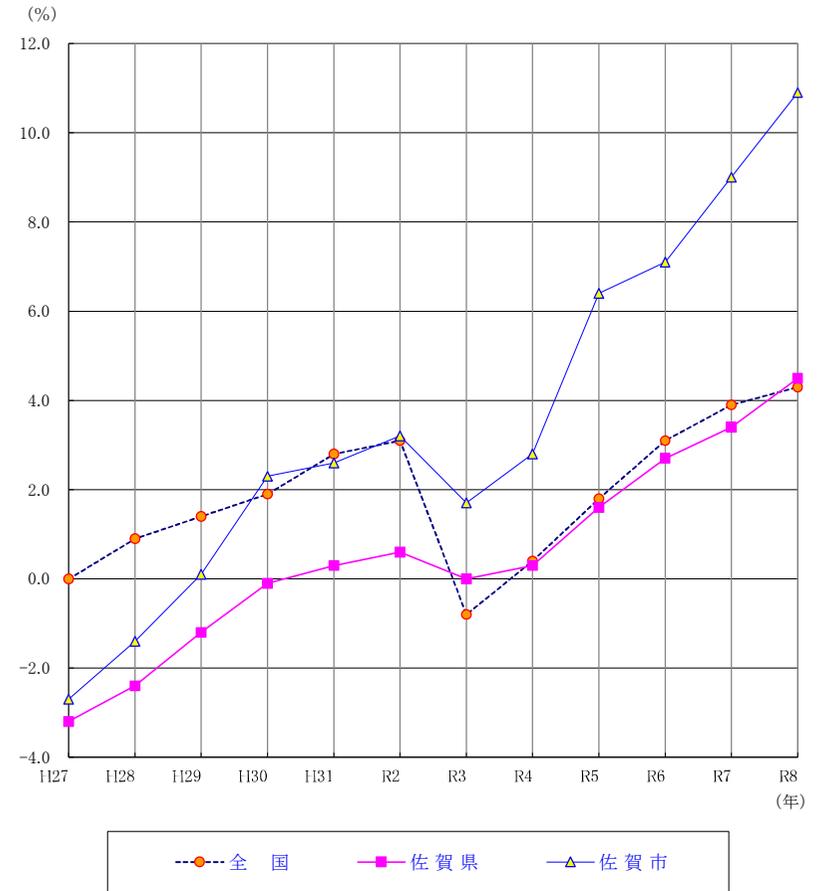
※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

5 平均変動率の推移(住宅地)



	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全国	△ 0.4	△ 0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	△ 0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1
佐賀県	△ 2.5	△ 1.8	△ 1.0	0.0	0.3	0.6	0.3	0.9	1.2	1.7	2.2	2.9
佐賀市	△ 2.6	△ 1.7	△ 0.8	0.7	1.1	1.4	0.7	1.7	2.1	2.8	3.5	4.6

6 平均変動率の推移(商業地)



	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全国	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	△ 0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
佐賀県	△ 3.2	△ 2.4	△ 1.2	△ 0.1	0.3	0.6	0.0	0.3	1.6	2.7	3.4	4.5
佐賀市	△ 2.7	△ 1.4	0.1	2.3	2.6	3.2	1.7	2.8	6.4	7.1	9.0	10.9

7 市町別・用途別平均変動率

(1) 全体

区 分	住宅地				宅地見込地				商業地				工業地			
	R7		R8		R7		R8		R7		R8		R7		R8	
	変動率 (%)	継続地点数	変動率 (%)	継続地点数	変動率 (%)	継続地点数	変動率 (%)	継続地点数	変動率 (%)	継続地点数	変動率 (%)	継続地点数	変動率 (%)	継続地点数	変動率 (%)	継続地点数
佐賀市	3.5	24	4.6	24					9.0	14	10.9	14				
唐津市	0.9	11	1.4	11					0.2	6	1.5	5				
鳥栖市	3.7	15	3.8	14	3.4	1	2.7	1	6.2	4	6.5	4	11.0	3	12.4	3
多久市	△ 0.6	3	△ 0.7	3					△ 0.4	1	△ 0.4	1				
伊万里市	0.7	3	1.0	3					△ 0.7	2	△ 0.7	2				
武雄市	2.1	3	4.3	3					△ 1.3	3	△ 1.3	3				
鹿島市	△ 0.2	3	0.0	3					△ 0.5	1	△ 0.3	1				
小城市	1.6	4	2.6	4					△ 0.3	2	0.5	2				
嬉野市	0.5	2	0.6	2					0.4	2	0.6	2				
神埼市	△ 0.6	2	△ 0.3	2					△ 5.7	1	△ 2.1	1				
吉野ヶ里町	2.5	4	3.3	4					0.0	1	1.1	1				
基山町	5.2	4	6.4	4												
上峰町	0.0	2	0.0	2												
みやき町	1.1	1	3.0	2					0.4	1	0.9	1				
有田町	△ 0.5	4	0.0	3					△ 0.7	2	△ 0.6	2				
白石町	△ 0.1	2	△ 0.1	2					0.0	1	0.0	1				
県	2.2	87	2.9	86	3.4	1	2.7	1	3.4	41	4.5	40	11.0	3	12.4	3
九州・沖縄	3.1	1631	2.7	1602	1.5	13	1.1	12	3.6	749	3.4	737	6.0	91	5.1	90
全 国	2.1	17746	2.1	17422	0.7	67	0.6	65	3.9	6427	4.3	6386	4.8	1045	4.9	1038

(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	42,300	6.4
2	(3) 佐賀市	50,100	4.6
3	(5) 武雄市	29,000	4.3
4	(2) 鳥栖市	49,600	3.8
5	(4) 吉野ヶ里町	22,000	3.3
6	(7) みやき町	25,400	3.0
7	(6) 小城市	28,000	2.6
8	(8) 唐津市	30,400	1.4
9	(9) 伊万里市	27,600	1.0
10	(10) 嬉野市	23,000	0.6
11	(13) 鹿島市	23,700	0.0
11	(11) 上峰町	18,700	0.0
13	(14) 有田町	18,800	0.0
14	(12) 白石町	13,500	△ 0.1
15	(15) 神埼市	21,700	△ 0.3
16	(16) 多久市	12,500	△ 0.7
	佐賀県	36,800	2.9

○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	135,100	10.9
2	(2) 鳥栖市	97,100	6.5
3	(5) 唐津市	43,400	1.5
4	(6) 吉野ヶ里町	27,300	1.1
5	(3) みやき町	23,500	0.9
6	(4) 嬉野市	47,400	0.6
7	(8) 小城市	31,300	0.5
8	(6) 白石町	24,400	0.0
9	(10) 鹿島市	36,400	△ 0.3
10	(9) 多久市	24,600	△ 0.4
11	(12) 有田町	26,100	△ 0.6
12	(11) 伊万里市	27,200	△ 0.7
13	(13) 武雄市	43,300	△ 1.3
14	(14) 神埼市	32,600	△ 2.1
	基山町		
	上峰町		
	佐賀県	77,100	4.5

※()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/㎡)	(%)	(%)	(%)	(%)
R8	36,800	18,700	77,100	63,300	2.9	2.7	4.5	12.4
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

9 上昇・横ばい・下落地点数の推移

年	用途	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
R8		57	19	10	1			25	4	11	3		
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	

※ 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8年 公示価格 (円/㎡)	令和7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」	95,300	89,000	7.1
2	佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外「八幡小路5-19」	91,100	88,100	3.4
3	佐賀-5	佐賀市城内1丁目296番「城内1-12-7」	90,700	82,600	9.8
4	佐賀-25	佐賀市神野西4丁目1385番5「神野西4-8-18」	90,500	85,500	5.8
5	佐賀-16	佐賀市水ヶ江2丁目188番2「水ヶ江2-5-8」	87,000	80,000	8.8
6	鳥栖-15	鳥栖市弥生が丘5丁目114番	77,500	74,700	3.7
7	鳥栖-14	鳥栖市蔵上3丁目219番	77,000	73,400	4.9
8	佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	71,800	67,000	7.2
9	佐賀-15	佐賀市鍋島1丁目174番「鍋島1-13-2」	68,600	64,800	5.9
10	佐賀-1	佐賀市開成4丁目717番13外「開成4-5-25」	67,600	63,800	6.0

※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 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8年 公示価格 (円/㎡)	令和7年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	佐賀-5	佐賀市城内1丁目296番「城内1-12-7」	90,700	82,600	9.8
2	佐賀-16	佐賀市水ヶ江2丁目188番2「水ヶ江2-5-8」	87,000	80,000	8.8
3	基山-1	三養基郡基山町大字宮浦字玉虫486番76	62,000	57,100	8.6
4	佐賀-8	佐賀市高木瀬西4丁目1623番10「高木瀬西4-5-6」	57,000	52,500	8.6
5	佐賀-12	佐賀市高木瀬東6丁目406番35	47,800	44,100	8.4
6	基山-2	三養基郡基山町大字小倉字道西226番1	38,700	35,900	7.8
7	基山-3	三養基郡基山町大字宮浦字南田999番4	50,000	46,500	7.5
8	佐賀-10	佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24	71,800	67,000	7.2
9	佐賀-20	佐賀市兵庫北5丁目151番「兵庫北5-9-9」	95,300	89,000	7.1
10	武雄-3	武雄市武雄町大字富岡字水谷1124番19	25,200	23,700	6.3

※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。

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8年 公示価格 (円/㎡)	令和7年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	神埼-2	神埼市神埼町尾崎字金屋978番1外	12,200	12,400	△ 1.6
2	佐賀-22	佐賀市大和町大字川上字渡内四割693番3	10,600	10,700	△ 0.9
3	多久-2	多久市多久町2082番10	8,100	8,160	△ 0.7
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	13,600	13,700	△ 0.7
5	多久-1	多久市北多久町大字小侍301番12	13,800	13,900	△ 0.7
6	佐賀-24	佐賀市川副町大字犬井道字四本谷332番2	14,500	14,600	△ 0.7
7	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」	14,500	14,600	△ 0.7
8	多久-3	多久市東多久町大字別府3357番3	15,700	15,800	△ 0.6
9	唐津-3	唐津市唐房6丁目4974番3	18,300	18,400	△ 0.5
10	佐賀白石-2	杵島郡白石町大字堤字堤674番1	7,430	7,440	△ 0.1

※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。

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8年 公示価格 (円/㎡)	令和7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」	346,000	297,000	16.5
2	佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番「神野東2-1-3」	311,000	268,000	16.0
3	佐賀5-9	佐賀市中央本町86番「中央本町3-1」	165,000	-	-
4	佐賀5-2	佐賀市大財3丁目184番外「大財3-10-26」	159,000	133,000	19.5
5	佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1「天神2-1-15」	159,000	134,000	18.7
6	鳥栖5-1	鳥栖市本通町1丁目字小原811番6外	139,000	129,000	7.8
7	佐賀5-3	佐賀市神野東4丁目2266番「神野東4-7-21」	120,000	106,000	13.2
8	佐賀5-7	佐賀市兵庫北4丁目185番外「兵庫北4-14-20」	116,000	103,000	12.6
9	佐賀5-11	佐賀市多布施1丁目150番1外「多布施1-5-45」	112,000	99,000	13.1
10	鳥栖5-2	鳥栖市元町字丁ノ坪1349番5	93,500	90,000	3.9

※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 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8年 公示価格 (円/㎡)	令和7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」	159,000	133,000	19.5
2	佐賀5-8	佐賀市天神2丁目12番1「天神2-1-15」	159,000	134,000	18.7
3	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1「駅前中央1-5-10」	346,000	297,000	16.5
4	佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目2658番「神野東2-1-3」	311,000	268,000	16.0
5	佐賀5-3	佐賀市神野東4丁目2266番「神野東4-7-21」	120,000	106,000	13.2
6	佐賀5-11	佐賀市多布施1丁目150番1外「多布施1-5-45」	112,000	99,000	13.1
7	佐賀5-7	佐賀市兵庫北4丁目185番外「兵庫北4-14-20」	116,000	103,000	12.6
8	鳥栖5-4	鳥栖市布津原町字布津原62番125外	81,000	74,000	9.5
9	佐賀5-4	佐賀市天祐1丁目258番3「天祐1-3-30」	82,500	76,000	8.6
10	佐賀5-16	佐賀市高木瀬西3丁目1484番2「高木瀬西3-2-1」	75,600	70,000	8.0

※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。

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8年 公示価格 (円/㎡)	令和7年 公示価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	武雄5-3	武雄市朝日町大字甘久字丁ノ坪1300番2外	29,000	30,000	△ 3.3
2	神埼5-1	神埼市神埼町田道ヶ里字駅二本松2250番1外	32,600	33,300	△ 2.1
3	伊万里5-1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	31,000	31,300	△ 1.0
4	佐賀有田5-1	西松浦郡有田町本町字東ノ前丙972番5	33,600	33,800	△ 0.6
5	唐津5-3	唐津市西唐津2丁目6228番47	35,200	35,400	△ 0.6
6	武雄5-2	武雄市武雄町大字富岡字内町7642番7	35,300	35,500	△ 0.6
7	佐賀有田5-2	西松浦郡有田町蔵宿字蔵敷原丙3867番3	18,600	18,700	△ 0.5
8	伊万里5-2	伊万里市二里町大里字松尾搦甲2811番9外	23,300	23,400	△ 0.4
9	多久5-1	多久市北多久町大字小侍638番4外	24,600	24,700	△ 0.4
10	小城5-2	小城市牛津町牛津字牛津一812番1外	27,000	27,100	△ 0.4

※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8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	継続2年(令和7年～)
商業地	佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	継続20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 8年	佐賀-20 (佐賀市兵庫北)	95,300	佐賀5-10 (佐賀市駅前中央)	346,000	
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	

※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8年	令和7年	令和6年	令和5年	令和4年
住宅地	変動率(%)		△ 1.6	△ 2.4	△ 2.2	△ 2.7	△ 4.1
	標準地番号		神埼-2	佐賀有田-4	佐賀有田-4	唐津-7	唐津-10
商業地	変動率(%)		△ 3.3	△ 5.7	△ 3.8	△ 4.2	△ 5.1
	標準地番号		武雄5-3	神埼5-1	神埼5-1	神埼5-1	唐津5-6

(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

令和 8 年地価公示 説明資料

令和 8 年 3 月
国土交通省

地価公示制度の概要

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与することを目的に、毎年 1 月 1 日時点における標準地の 1 ㎡当たりの正常な価格（公示価格）を判定し、公示するもの。
※全国 26,000 地点の標準地のうち、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 4 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 435 地点は調査を休止しており、調査実施地点は 25,565 地点。

I. 令和 8 年地価公示結果の概要

- 令和 7 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 5 年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
 - 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 5 年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
 - ・東京圏、大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大した。
 - ・名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
 - 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 5 年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。
 - ・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・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。
 - ・その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。
 - 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、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

◎地価動向の特徴

【住宅地】

- ◆住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、高い地価上昇が継続している。
- ◆リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続している。

【商業地】

- ◆主要都市では、店舗・ホテル等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から、地価上昇が継続している。
- ◆特にインバウンドが増加した観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- ◆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から、高い地価上昇が継続している。
- ◆マンション需要との競合が見られる地域では、高い地価上昇が継続している。

【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、高い地価上昇が継続している。

【その他】

- ◆大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、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・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地、商業地、工業地とともに、高い地価上昇が継続している。
- ◆令和 6 年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

II. 圏域別の動向

1. 地価変動率の推移

(単位：%)

	住宅地						商業地					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

	工業地						全用途					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国	0.8	2.0	3.1	4.2	4.8	4.9	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8
三大都市圏	1.0	2.7	4.3	5.8	6.5	6.7	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6
東京圏	2.0	3.3	5.0	6.2	7.1	6.8	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7
大阪圏	0.6	2.5	4.0	6.1	7.3	8.1	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8
名古屋圏	▲0.6	1.6	3.3	4.1	3.9	3.7	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3
地方圏	0.5	1.3	2.0	2.6	3.2	3.1	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2
地方四市	4.4	7.4	9.6	10.6	9.3	8.0	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5
その他	0.2	0.8	1.4	2.0	2.7	2.7	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8	0.8

 前年より下落幅縮小・上昇幅拡大等
 前年より下落幅拡大・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		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.6	1.6	3.2	2.9	3.0	6.1
三大都市圏	2.0	2.1	4.2	3.9	4.3	8.4
東京圏	2.4	2.6	5.1	4.5	5.0	9.8
大阪圏	1.5	1.6	3.2	3.9	4.3	8.4
名古屋圏	0.9	1.0	1.9	1.5	1.6	3.1
地方圏	1.0	0.9	1.9	1.6	1.4	3.1
地方四市	1.7	1.6	3.4	3.3	3.4	6.8
その他	0.9	0.8	1.7	1.4	1.2	2.7

※ 都道府県地価調査（毎年7月1日時点実施）との共通地点（1,587地点。うち住宅地1,085地点、商業地502地点）での集計である。
 前半：令和7年1月1日～令和7年7月1日の変動率
 後半：令和7年7月1日～令和8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町村の区域をいう。
 「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

「R8公示」欄の地点数は、令和8年地価公示（令和8年1月1日時点）における、前年の地価公示（令和7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である。他の年も同様。

(単位：%、地点)

		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	R5	11,420	2,318	3,684	17,422	4,618	651	1,117	6,386	17,016	3,052	4,843	24,911
	公示	(65.5%)	(13.3%)	(21.1%)	(72.3%)	(10.2%)	(17.5%)	(68.3%)	(12.3%)	(19.4%)			
	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	R8	7,190	627	612	8,429	2,603	69	62	2,734	10,304	706	680	11,690
	公示	(85.3%)	(7.4%)	(7.3%)	(95.2%)	(2.5%)	(2.3%)	(88.1%)	(6.0%)	(5.8%)			
	R7	7,288	635	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%)			
	R6	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%)			
東京圏	R8	4,324	287	153	4,764	1,535	25	26	1,586	6,094	316	180	6,590
	公示	(90.8%)	(6.0%)	(3.2%)	(96.8%)	(1.6%)	(1.6%)	(92.5%)	(4.8%)	(2.7%)			
	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%)			
大阪圏	R8	1,828	217	369	2,414	631	18	24	673	2,636	238	398	3,272
	公示	(75.7%)	(9.0%)	(15.3%)	(93.8%)	(2.7%)	(3.6%)	(80.6%)	(7.3%)	(12.2%)			
	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%)			
	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%)			
名古屋圏	R8	1,038	123	90	1,251	437	26	12	475	1,574	152	102	1,828
	公示	(83.0%)	(9.8%)	(7.2%)	(92.0%)	(5.5%)	(2.5%)	(86.1%)	(8.3%)	(5.6%)			
	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%)			
地方圏	R8	4,230	1,691	3,072	8,993	2,015	582	1,055	3,652	6,712	2,346	4,163	13,221
	公示	(47.0%)	(18.8%)	(34.2%)	(55.2%)	(15.9%)	(28.9%)	(50.8%)	(17.7%)	(31.5%)			
	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%)			
	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%)			
地方四市	R8	691	166	23	880	385	1	0	386	1,116	167	23	1,306
	公示	(78.5%)	(18.9%)	(2.6%)	(99.7%)	(0.3%)	(0.0%)	(85.5%)	(12.8%)	(1.8%)			
	R7	836	43	14	893	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	R8	3,539	1,525	3,049	8,113	1,630	581	1,055	3,266	5,596	2,179	4,140	11,915
	公示	(43.6%)	(18.8%)	(37.6%)	(49.9%)	(17.8%)	(32.3%)	(47.0%)	(18.3%)	(34.7%)			
	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%)			
	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%)			

8公示：令和8年地価公示（令和7年1月1日～令和8年1月1日）
 7公示：令和7年地価公示（令和6年1月1日～令和7年1月1日）
 6公示：令和6年地価公示（令和5年1月1日～令和6年1月1日）

Ⅲ. 都道府県別の動向

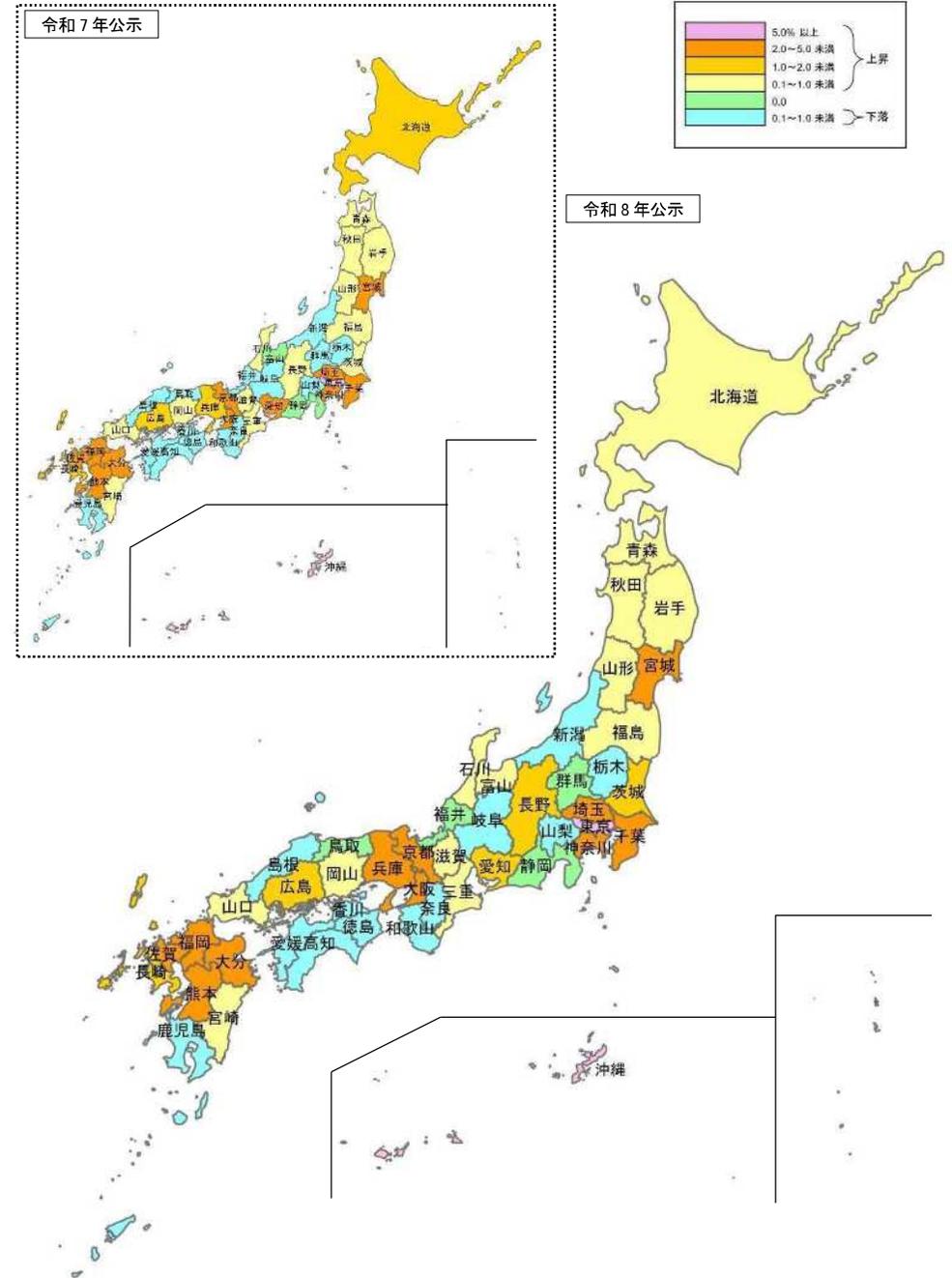
1. 都道府県別の変動率と地点数

(単位:%、地点)

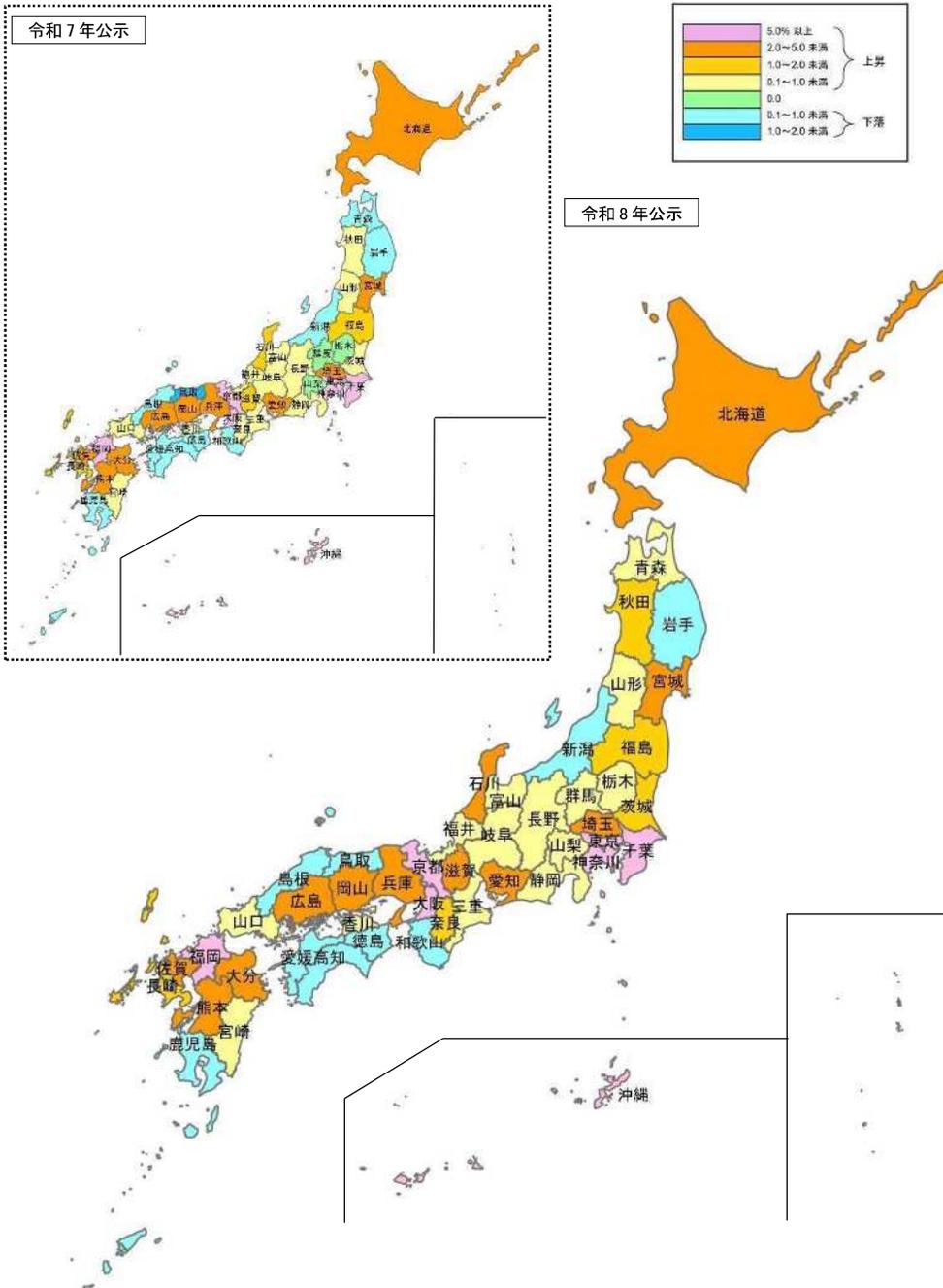
	住宅地					商業地					工業地				
	R7公示	R8公示	上昇	横ばい	下落	R7公示	R8公示	上昇	横ばい	下落	R7公示	R8公示	上昇	横ばい	下落
1 北海道	1.4	0.6	309	364	231	3.1	2.5	198	79	80	6.0	4.5	39	8	6
2 青森県	0.3	0.2	62	47	63	▲0.1	0.1	21	23	19	2.1	1.9	4	8	0
3 岩手県	0.6	0.3	59	16	48	▲0.3	▲0.3	18	5	29	2.7	3.0	3	1	0
4 宮城県	4.2	2.8	271	37	83	4.9	4.6	98	16	30	8.6	8.5	10	1	3
5 秋田県	0.5	0.7	58	9	59	0.9	1.2	28	8	17	2.6	2.6	4	0	0
6 山形県	0.3	0.2	49	30	42	0.1	0.1	26	13	23	1.4	1.3	7	0	0
7 福島県	0.7	0.4	125	58	122	1.6	1.7	61	9	30	0.9	1.1	9	4	0
8 茨城県	0.7	1.0	201	161	147	0.8	1.0	59	42	25	2.1	2.2	19	3	0
9 栃木県	▲0.3	▲0.2	126	33	172	0.0	0.2	42	13	40	3.3	3.6	17	3	0
10 群馬県	▲0.3	0.0	101	50	101	0.0	0.3	50	18	43	2.3	2.9	11	0	0
11 埼玉県	2.0	2.0	701	170	116	2.8	3.2	171	23	27	3.4	3.6	44	0	0
12 千葉県	4.5	4.6	810	66	46	5.7	5.8	177	12	12	9.9	9.3	68	0	0
13 東京都	5.7	6.5	1,575	36	7	10.4	12.2	830	5	2	7.8	8.1	40	0	0
14 神奈川県	3.4	3.4	1,206	64	5	6.6	7.3	352	7	0	6.2	6.0	72	0	0
15 新潟県	▲0.6	▲0.5	83	37	173	▲0.7	▲0.5	29	9	72	1.6	1.7	14	2	0
16 富山県	0.0	0.2	57	18	70	0.1	0.3	29	11	29	1.9	2.2	7	1	0
17 石川県	0.6	0.9	92	13	40	1.4	2.0	43	4	13	4.7	4.7	10	0	0
18 福井県	▲0.1	0.0	37	12	34	0.4	0.3	18	8	14	2.6	2.6	6	0	0
19 山梨県	▲0.4	▲0.3	25	28	50	0.0	0.2	25	11	18	1.8	1.7	4	0	0
20 長野県	0.8	1.2	116	27	59	0.4	0.7	48	14	42	2.1	3.0	8	0	0
21 岐阜県	▲0.3	▲0.2	75	45	127	0.6	0.6	33	38	31	1.6	2.5	19	1	0
22 静岡県	0.0	0.0	183	76	188	0.6	0.8	92	27	39	0.8	0.9	32	9	0
23 愛知県	2.3	1.8	982	165	100	3.7	3.2	422	42	16	3.9	3.7	92	1	0
24 三重県	0.5	0.4	158	27	95	0.5	0.5	65	15	27	1.9	1.7	23	1	0
25 滋賀県	0.4	0.9	112	30	86	1.7	2.8	62	13	12	5.1	6.8	18	0	0
26 京都府	2.0	2.3	322	47	62	7.9	7.9	128	10	7	7.4	8.2	28	1	0
27 大阪府	2.3	2.8	929	102	150	7.6	8.5	346	7	0	6.3	7.5	104	0	0
28 兵庫県	1.9	2.2	614	104	136	3.5	4.0	185	12	21	8.2	8.2	65	0	0
29 奈良県	▲0.2	▲0.1	101	41	161	0.9	1.0	41	9	24	1.9	2.0	8	1	0
30 和歌山県	▲0.6	▲0.6	23	17	67	▲0.2	▲0.1	26	6	27	1.1	1.0	3	1	0
31 鳥取県	▲0.1	0.0	33	13	37	▲1.0	▲0.6	3	11	19	0.1	0.2	1	3	0
32 島根県	▲0.3	▲0.4	27	13	46	▲0.7	▲0.9	12	5	25	2.2	2.9	2	0	0
33 岡山県	0.8	0.9	140	36	88	2.1	2.2	75	10	23	2.2	2.5	13	0	0
34 広島県	1.3	1.5	281	34	111	2.7	3.1	119	10	27	2.2	2.6	32	0	1
35 山口県	0.7	0.7	115	21	45	0.7	0.8	68	12	15	0.7	0.8	16	2	1
36 徳島県	▲0.5	▲0.5	18	20	60	▲0.4	▲0.4	6	14	10	1.4	1.5	6	0	2
37 香川県	▲0.1	▲0.1	28	25	53	0.1	0.2	24	2	30	0.5	0.6	6	3	2
38 愛媛県	▲0.5	▲0.4	24	39	88	▲0.3	▲0.2	31	9	44	0.1	0.2	7	3	2
39 高知県	▲0.2	▲0.2	30	18	45	▲0.3	▲0.3	12	9	23	0.2	0.3	1	1	1
40 福岡県	4.9	3.7	509	38	64	6.5	5.2	217	14	15	8.9	7.3	37	0	0
41 佐賀県	2.2	2.9	57	19	10	3.4	4.5	25	4	11	11.0	12.4	3	0	0
42 長崎県	1.1	1.2	115	5	39	1.4	1.4	60	5	13	0.8	1.2	9	1	2
43 熊本県	3.1	2.8	120	20	16	3.5	3.4	58	5	10	11.5	9.1	9	0	0
44 大分県	2.4	2.8	99	22	21	2.2	3.3	59	5	18	0.9	1.1	11	0	0
45 宮崎県	0.3	0.6	68	49	28	0.2	0.5	28	19	20	▲0.1	▲0.1	1	4	3
46 鹿児島県	▲0.5	▲0.4	75	16	93	▲0.5	▲0.4	38	8	45	2.0	2.5	4	0	0
47 沖縄県	7.3	6.4	119	0	0	7.0	7.3	60	0	0	6.9	5.3	6	0	0
全 国	2.1	2.1	11,420	2,318	3,684	3.9	4.3	4,618	651	1,117	4.8	4.9	952	63	23

赤字 最小と最大の数値 黄色 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等 青色 前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等 白色 前年と同じ変動率

2. 住宅地の変動率



3. 商業地の変動率



7. 地方圏

※ () は前年変動率

(1) 地方四市

【北海道札幌市】 住宅地：1.1% (2.9%) 商業地：4.6% (6.0%)

- 住宅地については、中央区及びその隣接区において利便性の高い住宅地の需要は堅調であり、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇に加え、路線バス便の減少といった要因から、購買意欲の抑制が見られ、中央区周辺部では横ばい又は下落となった地点も見られた。特に清田区では約半数の地点が下落に転じたほか、手稲区においては全地点が横ばいとなったことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、インバウンドの増加による賑わいの向上から店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下や賃料の上昇によって収益性が向上している。一方で、地価や建築費の上昇に伴う再開発事業の遅れや事業計画の見直し、さらに路線商業地域における需要の弱まりが影響し、全体として上昇幅は縮小した。
- 札幌市周辺の市の住宅地については、共同住宅用地の需要は引き続き堅調であるものの、地価や建築費の上昇により住宅需要が弱まり、北広島市では横ばいとなる地点が増加したほか、一部には下落へ転じた地点も見られ、全体として上昇幅は縮小した。商業地についても、地価や建築費の上昇による影響がみられ、上昇幅が縮小した地点が散見されるなど、全体として上昇幅は縮小した。

(主な周辺市の状況)

恵庭市	住宅地 5.2% (5.2%)	商業地 7.5% (8.0%)
北広島市	住宅地 1.8% (2.2%)	商業地 12.3% (13.9%)

【宮城県仙台市】 住宅地：4.3% (6.3%) 商業地：7.8% (8.3%)

- 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、多くの地域で地価や建築費の上昇により住宅の買い控えが見られ、上昇は継続しているものの、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地域では、横ばい又は下落に転じた地点が見られたことから、全体として上昇幅は縮小した。
- 商業地については、中心部での店舗・ホテル等の需要は引き続き堅調であり、オフィスについても空室率の低下や賃料上昇により収益性が向上していることから、上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇から開発に慎重姿勢が見られ、全体として上昇幅は縮小した。
- 仙台市周辺の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が引き続き堅調であるが、価格水準が仙台市に近づいていることに伴い、地価の割安感が弱まり、多くの地点で上昇幅が縮小した。商業地では、幹線道路沿いの店舗需要が堅調であり、地価上昇が継続している。

(主な周辺市町の状況)

名取市	住宅地：4.6% (5.5%)	商業地：8.5% (8.2%)
岩沼市	住宅地：4.3% (5.7%)	商業地：7.1% (7.9%)
富谷市	住宅地：3.0% (6.8%)	商業地：4.0% (4.8%)
大和町	住宅地：4.3% (6.3%)	商業地：5.8% (7.2%)

(2) その他の市町村

【広島県広島市】 住宅地：2.7% (2.4%) 商業地：5.2% (4.6%)

- 住宅地については、市内中心部から距離のある丘陵部に存する住宅地域は引き続き下落傾向にあるが、交通便利性や生活利便性が高い地域、値頃感のある近郊の住宅地域の需要が堅調で、地価上昇が継続している。
- 商業地については、広島駅の駅ビル開業や南口広場整備の進展、さらに広島電鉄駅前大橋ルートの開通に伴う利便性および賑わいの向上により、地価上昇が継続している。加えて、八丁堀・紙屋町周辺における再開発への期待感も相まって、商業地の地価は上昇基調にある。
- 広島市周辺の市町では、交通便利性や生活利便性が良好な住宅地域の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線、土産店や飲食店が建ち並ぶ観光地の商業地域を中心に需要が高まっており、住宅地、商業地ともに地価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	1.1% (1.0%)	商業地	2.3% (1.9%)
廿日市市	住宅地	1.8% (1.6%)	商業地	4.3% (2.9%)
府中町	住宅地	4.8% (4.5%)	商業地	5.4% (5.8%)

【福岡県福岡市】 住宅地：7.0% (9.0%) 商業地：9.0% (11.3%)

- 住宅地については、鉄道沿線の利便性の高い地域や富裕層向けの高額マンションの販売が見込まれる地域では、住宅需要が堅調であり、高い地価上昇が継続している。一方で、地価や建築費の上昇により多くの地域で売れ行きが鈍化がみられ、これらの影響により全体としての上昇幅は縮小した。
- 商業地については、外国人を含む観光客数の増加により百貨店売上やホテル稼働率が好調であるほか、天神地区や博多駅前での再開発によりオフィス供給が進み、賃料も上昇傾向にあることから収益性が高まり、地価上昇が継続している。しかし、地価や建築費の上昇の影響により、上昇幅は縮小した。
- 福岡市周辺の市では、JR 筑肥線、JR 鹿児島本線、西鉄天神大牟田線沿線における福岡市中心部との連携に優れた利便性の高い地域の住宅需要が堅調であり、駅周辺の商業地においてもマンション需要との競合が見られる地域では需要が堅調で、住宅地・商業地ともに地価の上昇は継続しているものの、地価や建築費の上昇の影響により割安感が薄れている地域では、上昇幅は縮小した。

(主な周辺市の状況)

大野城市	住宅地	5.6% (7.9%)	商業地	6.9% (8.5%)
太宰府市	住宅地	5.0% (5.8%)	商業地	10.1% (11.8%)
古賀市	住宅地	4.9% (10.0%)	商業地	5.1% (14.8%)
糸島市	住宅地	5.2% (4.9%)	商業地	9.2% (10.5%)

【秋田県秋田市】 住宅地：2.0% (1.8%) 商業地：3.2% (2.5%)

- 住宅地については、外縁部では人口減少や中心部への人口流出が続いていることから住宅需要は依然として弱い状況にあるが、中心部における堅調な住宅需要が周辺部にも波及し、上昇幅が拡大した。
- 商業地については、秋田駅前地区において大型文化施設の利用率が引き続き高い水準で推移しているほか、広小路を歩行者天国とするイベントが定期的に開催されるなど、人流回復が見られる。これらを背景に、店舗やホテルに対する需要は堅調に推移している。また、マンション需要との競合も見られ、上昇幅が拡大した。

【佐賀県佐賀市】 住宅地：4.6% (3.5%) 商業地：10.9% (9.0%)

- 住宅地については、中心部では利便性や生活環境の良さが評価され、住宅需要が引き続き堅調に推移している。特に、人気校区や区画整理により住環境が整った地域では、購入の引き合いが増えている。これらの地域では供給が限定的であることから土地の希少性が高まり、上昇幅が拡大した。
- 商業地については、佐賀駅周辺や幹線道路沿いで、県外からの投資やマンション開発など多様な需要が競合する一方、供給は限られている。SAGA アリーナでのイベント開催によりホテルの稼働が回復し、佐賀駅前広場の整備や高架下の商業施設開業により賑わいが見られる。また、歓楽街では客足の回復や新規出店が進んでいる。これらを背景に、商業地の需要は堅調に推移し、上昇幅が拡大した。

【沖縄県那覇市】 住宅地：5.3% (5.9%) 商業地：7.1% (6.8%)

- 住宅地については、中心部や那覇新都心の住環境や生活利便性に優れた地域では、県外からの移住者を中心とした需要が堅調に推移しており、その影響は割安感のある郊外部にも波及している。一方で、建築費の上昇により住宅取得を控える動きもみられ、上昇幅は縮小した。
- 商業地については、大型クルーズ船の寄港数の増加に加え、国際線の増便や新規就航によりインバウンドが大きく伸びており、国際通りでは来訪者数が増加し、活気を呈している。これらを背景に、店舗需要に加え、ホテル需要も堅調に推移している。一方、中心部の良好な立地における供給は限られているため、需給が逼迫している地域もみられる。これらの状況を反映し、上昇幅が拡大した。

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	住宅地			商業地			工業地		
		令和7年 変動率	令和8年		令和7年 変動率	令和8年		令和7年 変動率	令和8年	
			変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
東京圏	4.2	4.5	4,764	8.2	9.3	1,586	7.1	6.8	229	
大阪圏	2.1	2.5	2,414	6.7	7.3	673	7.3	8.1	178	
名古屋圏	2.3	1.9	1,251	3.8	3.3	475	3.9	3.7	98	
三大都市圏平均	3.3	3.5	8,429	7.1	7.8	2,734	6.5	6.7	505	
地方圏 (地方四市)	4.9	3.5	880	7.4	6.4	386	9.3	8.0	39	
地方圏 (その他)	0.6	0.6	8,113	0.9	1.1	3,266	2.7	2.7	494	
地方圏平均	1.0	0.9	8,993	1.6	1.6	3,652	3.2	3.1	533	
全国平均	2.1	2.1	17,422	3.9	4.3	6,386	4.8	4.9	1,038	

(注)

1. 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。
2. 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村の区域をいう。
3. 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。
4. 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。
5. 地方圏とは、三大都市圏を除く地域をいう。
6. 地方圏（地方四市）とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。
7. 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。
8. 地点数は前年から継続している標準地の数である。

第4表 地方別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

地方別	用途別	住宅地			商業地			工業地		
		令和7年 変動率	令和8年		令和7年 変動率	令和8年		令和7年 変動率	令和8年	
			変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
北海道地方		1.4	0.6	904	3.1	2.5	357	6.0	4.5	53
東北地方		1.3	0.8	1,531	1.4	1.4	584	3.1	3.1	70
関東地方 (東京圏を除く)		0.1	0.3	1,435	0.1	0.4	522	2.2	2.6	60
北陸地方		0.2	0.4	373	0.6	0.9	169	3.2	3.3	24
中部地方 (名古屋圏を除く)		0.0	0.0	970	0.5	0.6	372	1.2	1.3	80
近畿地方 (大阪圏を除く)		0.2	0.5	690	1.1	1.6	263	4.3	5.0	51
中国地方		0.8	0.9	1,040	1.5	1.7	434	1.7	2.0	71
四国地方		△ 0.4	△ 0.3	448	△ 0.2	△ 0.1	214	0.5	0.7	34
九州・沖縄地方		3.1	2.7	1,602	3.6	3.4	737	6.0	5.1	90

(注)

1. 北海道地方とは、北海道を、東北地方とは、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県を、関東地方とは、茨城県（東京圏を除く。）、栃木県、群馬県、埼玉県（東京圏を除く。）、千葉県（東京圏を除く。）、東京都（東京圏を除く。）、神奈川県（東京圏を除く。）、山梨県及び長野県を、北陸地方とは、富山県、石川県及び福井県を、中部地方とは、岐阜県、静岡県、愛知県（名古屋圏を除く。）及び三重県（名古屋圏を除く。）を、近畿地方とは、滋賀県、京都府（大阪圏を除く。）、兵庫県（大阪圏を除く。）及び和歌山県を、中国地方とは、鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県を、四国地方とは、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県を、九州・沖縄地方とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県及び沖縄県をいう。
2. 地点数は前年から継続している標準地の数である。

19 令和8年地価公示代表幹事連絡先

第5表 都道府県別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

都道府県	住宅地			商業地			工業地		
	令和7年 変動率	令和8年		令和7年 変動率	令和8年		令和7年 変動率	令和8年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全国	2.1	2.1	17,422	3.9	4.3	6,386	4.8	4.9	1,038
北海道	1.4	0.6	904	3.1	2.5	357	6.0	4.5	53
青森	0.3	0.2	172	△ 0.1	0.1	63	2.1	1.9	12
岩手	0.6	0.3	123	△ 0.3	△ 0.3	52	2.7	3.0	4
宮城	4.2	2.8	391	4.9	4.6	144	8.6	8.5	14
秋田	0.5	0.7	126	0.9	1.2	53	2.6	2.6	4
山形	0.3	0.2	121	0.1	0.1	62	1.4	1.3	7
福島	0.7	0.4	305	1.6	1.7	100	0.9	1.1	13
茨城	0.7	1.0	509	0.8	1.0	126	2.1	2.2	22
栃木	△ 0.3	△ 0.2	331	0.0	0.2	95	3.3	3.6	20
群馬	△ 0.3	0.0	252	0.0	0.3	111	2.3	2.9	11
埼玉	2.0	2.0	987	2.8	3.2	221	3.4	3.6	44
千葉	4.5	4.6	922	5.7	5.8	201	9.9	9.3	68
東京	5.7	6.5	1,618	10.4	12.2	837	7.8	8.1	40
神奈川	3.4	3.4	1,275	6.6	7.3	359	6.2	6.0	72
新潟	△ 0.6	△ 0.5	293	△ 0.7	△ 0.5	110	1.6	1.7	16
富山	0.0	0.2	145	0.1	0.3	69	1.9	2.2	8
石川	0.6	0.9	145	1.4	2.0	60	4.7	4.7	10
福井	△ 0.1	0.0	83	0.4	0.3	40	2.6	2.6	6
山梨	△ 0.4	△ 0.3	103	0.0	0.2	54	1.8	1.7	4
長野	0.8	1.2	202	0.4	0.7	104	2.1	3.0	8
岐阜	△ 0.3	△ 0.2	247	0.6	0.6	102	1.6	2.5	20
静岡	0.0	0.0	447	0.6	0.8	158	0.8	0.9	41
愛知	2.3	1.8	1,247	3.7	3.2	480	3.9	3.7	93
三重	0.5	0.4	280	0.5	0.5	107	1.9	1.7	24
滋賀	0.4	0.9	228	1.7	2.8	87	5.1	6.8	18
京都	2.0	2.3	431	7.9	7.9	145	7.4	8.2	29
大阪	2.3	2.8	1,181	7.6	8.5	353	6.3	7.5	104
兵庫	1.9	2.2	854	3.5	4.0	218	8.2	8.2	65
奈良	△ 0.2	△ 0.1	303	0.9	1.0	74	1.9	2.0	9
和歌山	△ 0.6	△ 0.6	107	△ 0.2	△ 0.1	59	1.1	1.0	4
鳥取	△ 0.1	0.0	83	△ 1.0	△ 0.6	33	0.1	0.2	4
島根	△ 0.3	△ 0.4	86	△ 0.7	△ 0.9	42	2.2	2.9	2
岡山	0.8	0.9	264	2.1	2.2	108	2.2	2.5	13
広島	1.3	1.5	426	2.7	3.1	156	2.2	2.6	33
山口	0.7	0.7	181	0.7	0.8	95	0.7	0.8	19
徳島	△ 0.5	△ 0.5	98	△ 0.4	△ 0.4	30	1.4	1.5	8
香川	△ 0.1	△ 0.1	106	0.1	0.2	56	0.5	0.6	11
愛媛	△ 0.5	△ 0.4	151	△ 0.3	△ 0.2	84	0.1	0.2	12
高知	△ 0.2	△ 0.2	93	△ 0.3	△ 0.3	44	0.2	0.3	3
福岡	4.9	3.7	611	6.5	5.2	246	8.9	7.3	37
佐賀	2.2	2.9	86	3.4	4.5	40	11.0	12.4	3
長崎	1.1	1.2	159	1.4	1.4	78	0.8	1.2	12
熊本	3.1	2.8	156	3.5	3.4	73	11.5	9.1	9
大分	2.4	2.8	142	2.2	3.3	82	0.9	1.1	11
宮崎	0.3	0.6	145	0.2	0.5	67	△ 0.1	△ 0.1	8
鹿児島	△ 0.5	△ 0.4	184	△ 0.5	△ 0.4	91	2.0	2.5	4
沖縄	7.3	6.4	119	7.0	7.3	60	6.9	5.3	6

(注) 地点数は前年から継続している標準地の数である。

氏名	連絡先住所・電話番号
不動産鑑定士 清原 雅利 (きよはら まさとし)	清樟不動産鑑定所 佐賀市神野東4丁目14番17号 TEL:0952-33-9093 FAX:0952-33-9094

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 土地経済課
 TEL：(代表) 03-5253-8111 (開庁日の9:30～18:15)
 TEL：(直通) 03-5253-8379

○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	生田(生田)	30-375	滋賀	新井(あらい)	30-363
青森	岡宗(おかむね)	30-376	京都	新井(あらい)	30-363
岩手	岡宗(おかむね)	30-376	大阪	新井(あらい)	30-363
宮城	岡宗(おかむね)	30-376	兵庫	新井(あらい)	30-363
秋田	岡宗(おかむね)	30-376	奈良	新井(あらい)	30-363
山形	岡宗(おかむね)	30-376	和歌山	新井(あらい)	30-363
福島	岡宗(おかむね)	30-376	鳥取	新田(しんでん)	30-367
茨城	岡宗(おかむね)	30-376	島根	新田(しんでん)	30-367
栃木	岡宗(おかむね)	30-376	岡山	新田(しんでん)	30-367
群馬	岡宗(おかむね)	30-376	広島	新田(しんでん)	30-367
埼玉	工藤(くどう)	30-372	山口	新田(しんでん)	30-367
千葉	山口(やまぐち)	30-366	徳島	新田(しんでん)	30-367
東京	工藤(くどう)	30-372	香川	新田(しんでん)	30-367
神奈川	工藤(くどう)	30-372	愛媛	新田(しんでん)	30-367
新潟	生田(生田)	30-375	高知	新田(しんでん)	30-367
富山	生田(生田)	30-375	福岡	深田(ふかだ)	30-373
石川	生田(生田)	30-375	佐賀	深田(ふかだ)	30-373
福井	生田(生田)	30-375	長崎	深田(ふかだ)	30-373
山梨	伊豆倉(いずくら)	30-374	熊本	深田(ふかだ)	30-373
長野	伊豆倉(いずくら)	30-374	大分	深田(ふかだ)	30-373
岐阜	福島(ふくしま)	30-365	宮崎	深田(ふかだ)	30-373
静岡	福島(ふくしま)	30-365	鹿児島	深田(ふかだ)	30-373
愛知	福島(ふくしま)	30-365	沖縄	福島(ふくしま)	30-365
三重	福島(ふくしま)	30-365			