

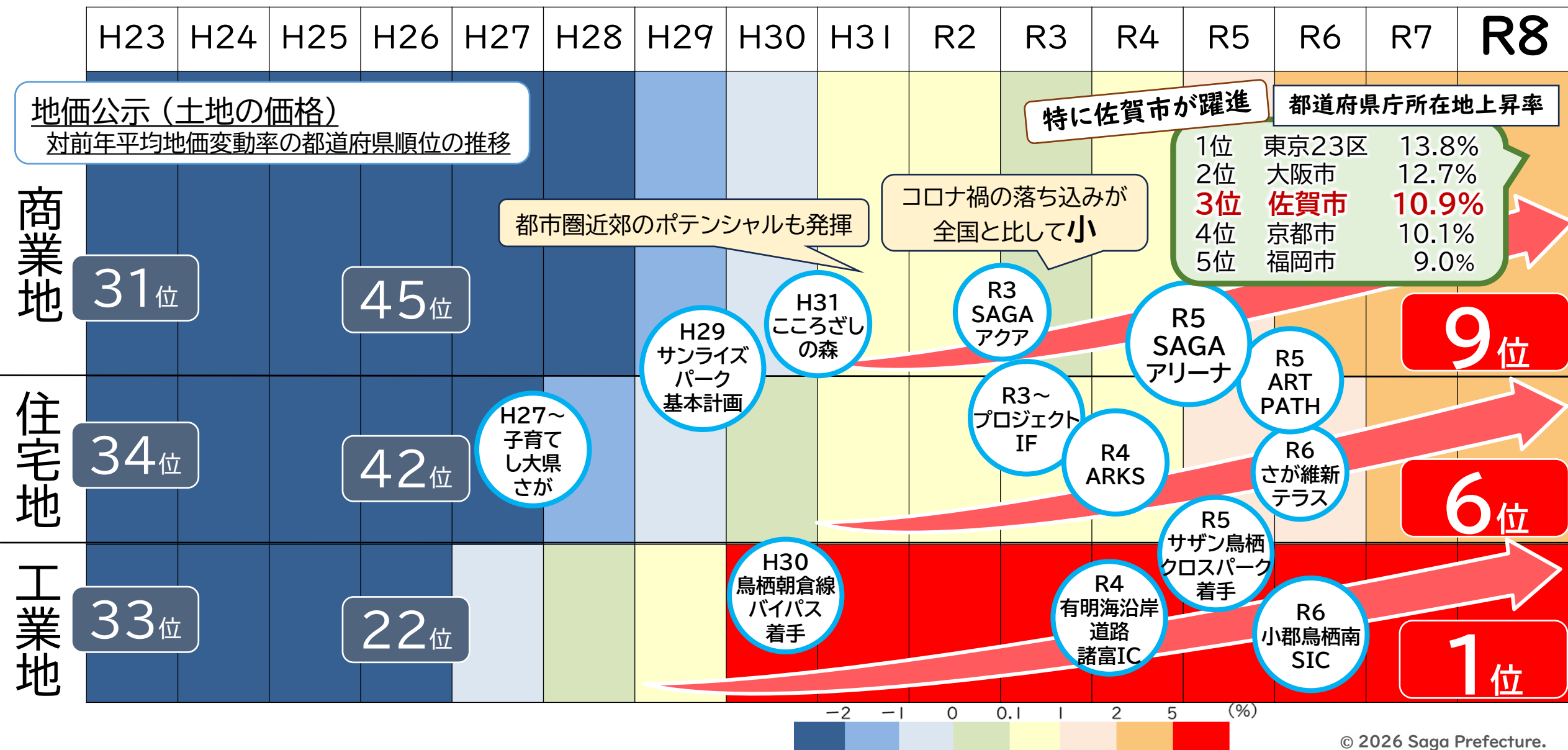
佐賀の地価上昇、裾野が広がっています！

「令和8年佐賀県地価調査」結果の概要

令和8年9月16日
県土整備部公共用地室

「人」を基軸
に挑戦

チーム佐賀、オール佐賀のチカラで、佐賀県の価値が上昇中！



結果の概要

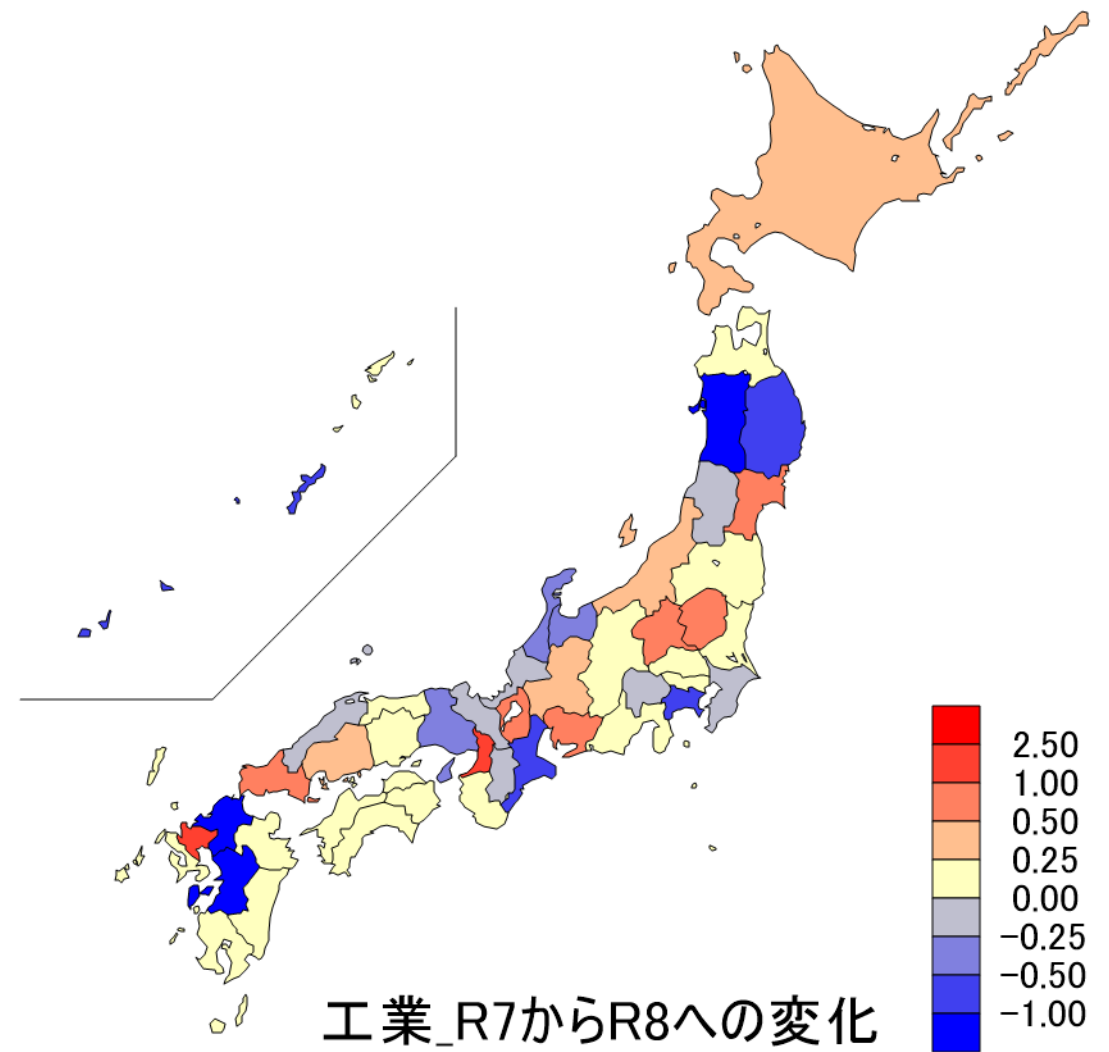
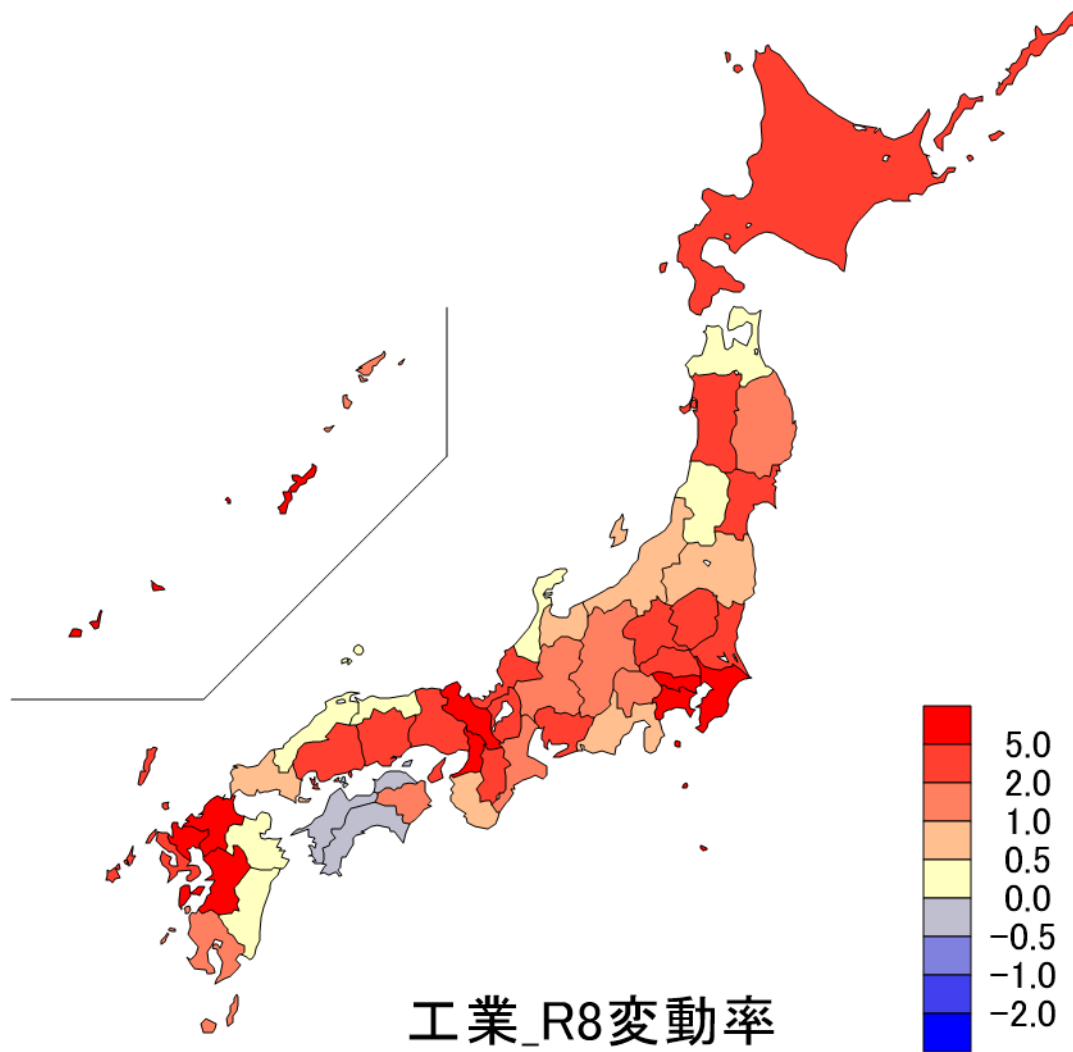
- **工業地は10年連続で上昇**。上昇率は**47都道府県で2位**。引き続き高い上昇率を示す鳥栖や基山に加え、神埼や伊万里などでも上昇率が拡大。
- **商業地も5年連続で上昇**。引き続き高い上昇率を示す佐賀に加え、基山や小城、吉野ヶ里、唐津などでも上昇率が拡大。
- **住宅地も5年連続で上昇**。引き続き高い上昇率を示す佐賀や鳥栖に加え、基山や多久、神埼、武雄などでも上昇率が拡大。

これまでけん引してきた佐賀市（商業地・住宅地）、鳥栖市（工業地・住宅地）に加え、**県内各地で上昇率の拡大**が見られ、地価上昇の「裾野」が**拡大**している局面

用途区分別の対前年変動率の推移

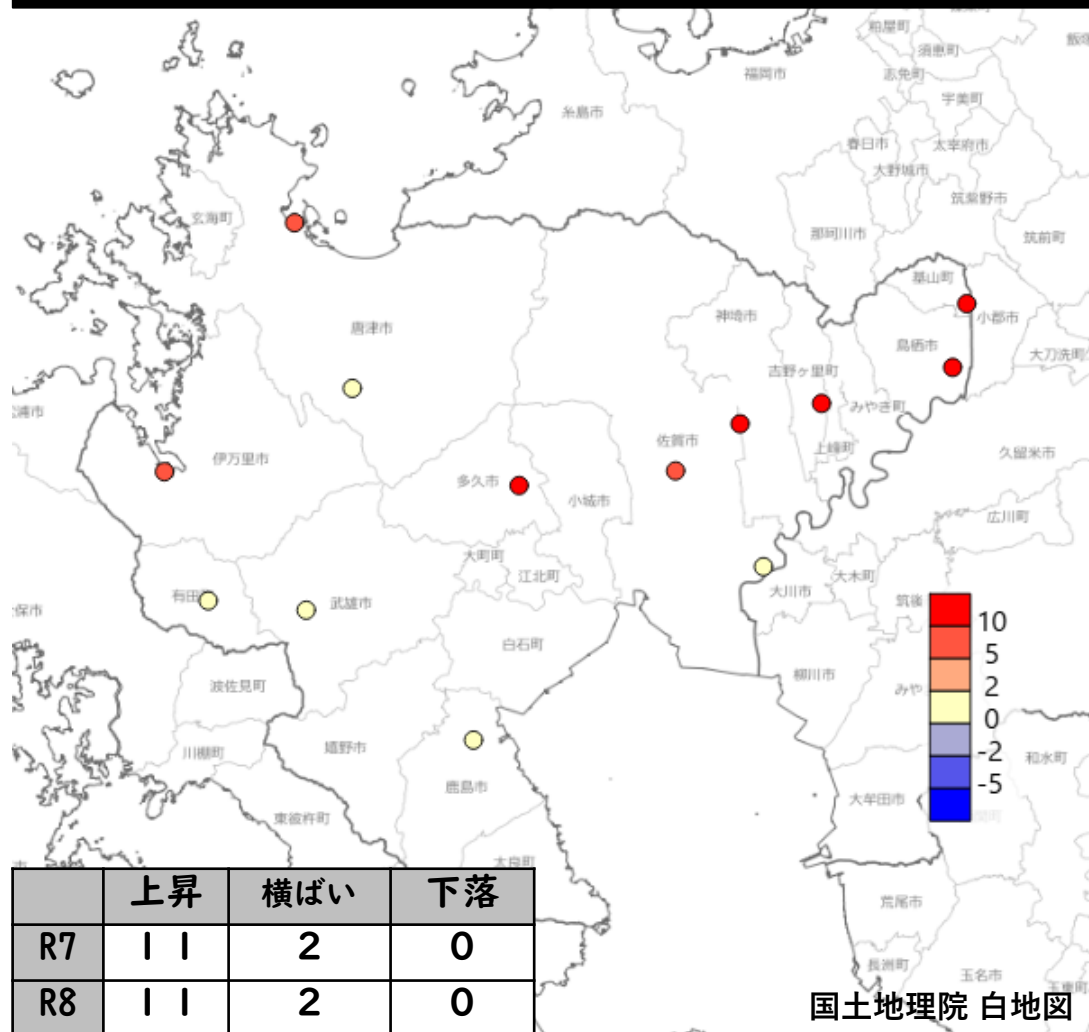


工業地①



工業地②

各地点の変動率：工業地



標準価格上位地点

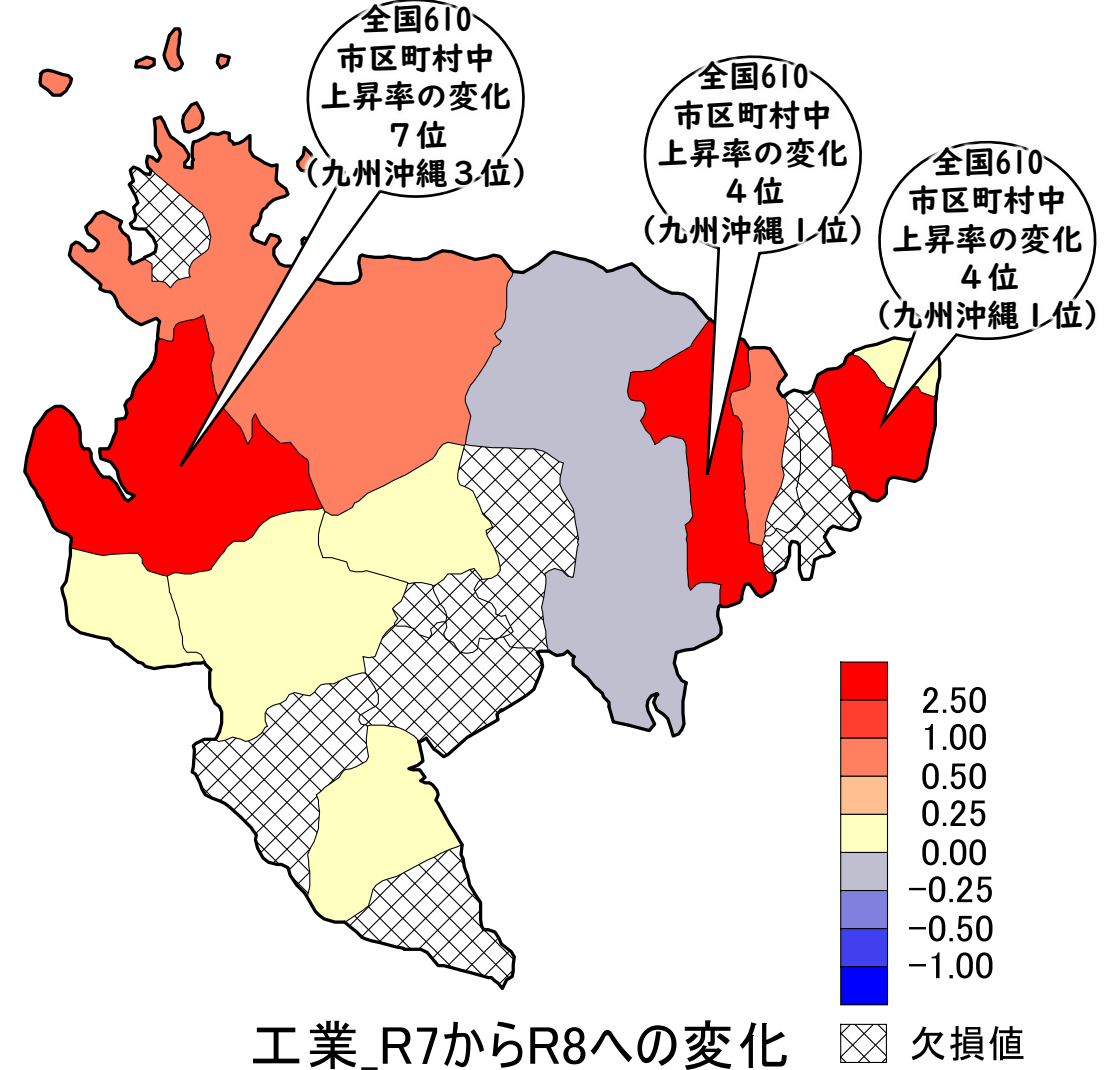
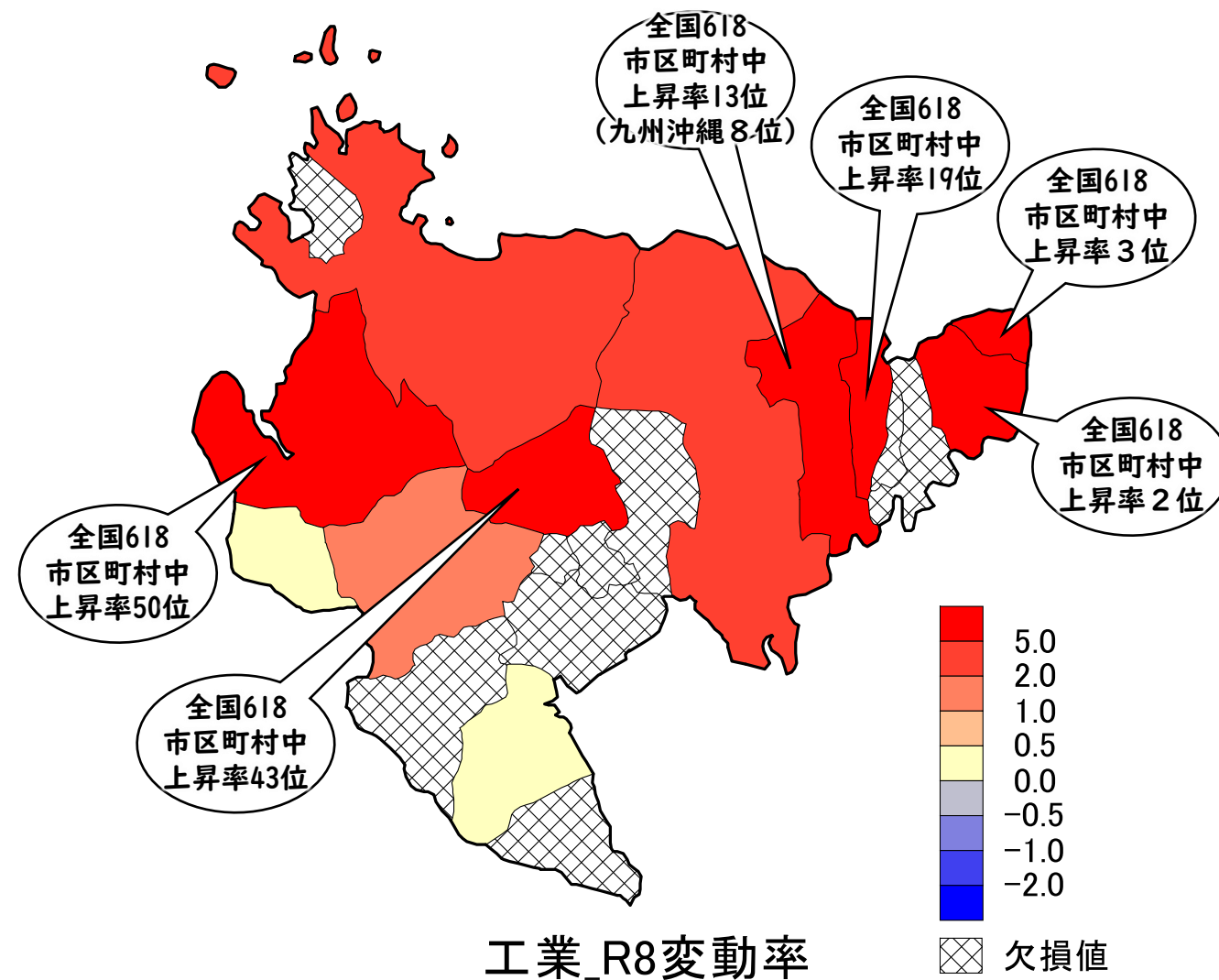
基準地番号	所在地	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
鳥栖(県)9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	105,000	25.0
基山(県)9-1	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	73,300	24.2
佐賀(県)9-1	佐賀市高木瀬西6丁目1136番14外	36,500	7.0
吉野ヶ里(県)9-1	神埼郡吉野ヶ里町吉田字上の原2307番31外	24,500	14.0
神埼(県)9-1	神埼市神埼町尾崎字大藪2945番外	21,500	15.0

変動率上位地点

基準地番号	所在地	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
鳥栖(県)9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	105,000	25.0
基山(県)9-1	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	73,300	24.2
神埼(県)9-1	神埼市神埼町尾崎字大藪2945番外	21,500	15.0
吉野ヶ里(県)9-1	神埼郡吉野ヶ里町吉田字上の原2307番31外	24,500	14.0
多久(県)9-1	多久市東多久町大字別府4228番1外	9,900	10.0

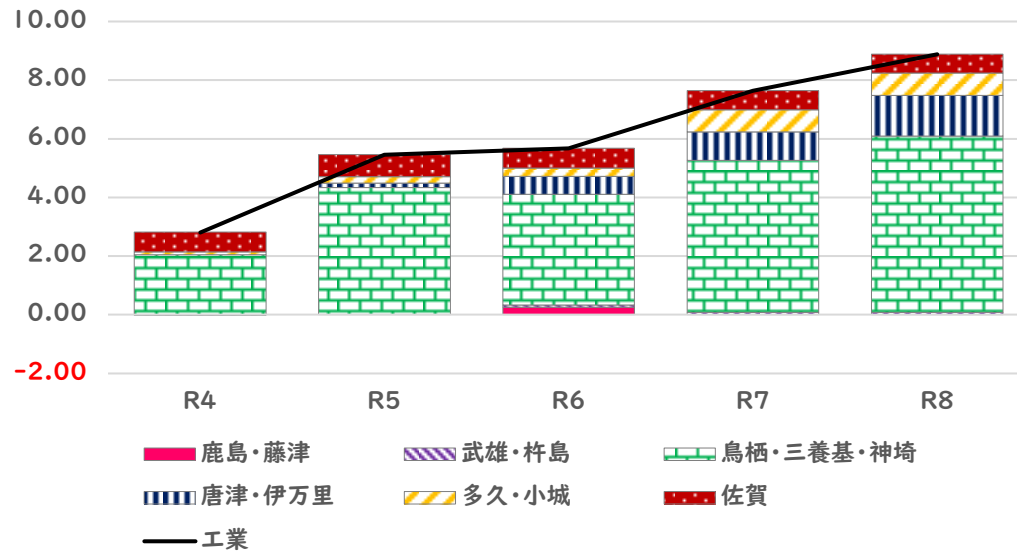
工業地③

※ 市区町村別の全国及び九州・沖縄の順位等は、全国の地点別データ（約20,000件）からの県独自の集計。端数処理の関係などで集計方法によって微妙な差異が生じる可能性があるため、あくまで参考値。



工業地④

対前年変動率の地域別寄与度：工業地



鳥栖(県)9-1



吉野ヶ里(県)9-1

特徴的な基準地

上昇率の拡大
県内1位

上昇率
県内1位

全国873
地点中
上昇率2位

鳥栖(県)9-1 <鳥栖市藤木町字若桜5番2>

- 価格 105,000円/㎡ (R7: 84,000円/㎡)
- 対前年変動率 25.0% (R7: 20.0%)
- 評価のポイント：商工団地東方のスマートIC開通により更に交通結節機能が高まり産業拠点として需要超過。

吉野ヶ里(県)9-1 <神埼郡吉野ヶ里町吉田字上の原2307番31外>

- 価格 24,500円/㎡ (R7: 21,500円/㎡)
- 対前年変動率 14.0% (R7: 13.2%)
- 評価のポイント：中規模の製造業関連工場が建ち並び内陸型工業団地。工業地の需要は強く上昇基調。

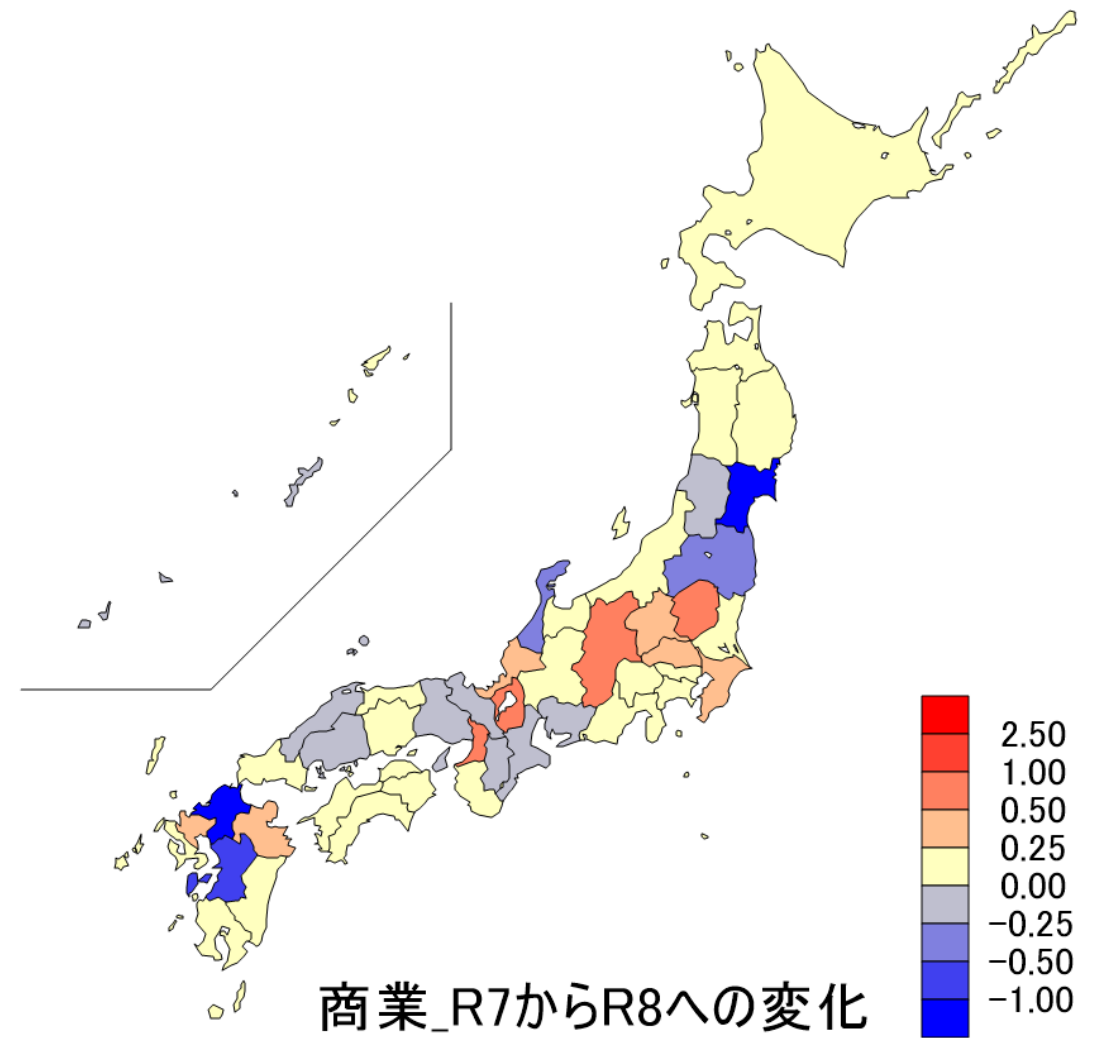
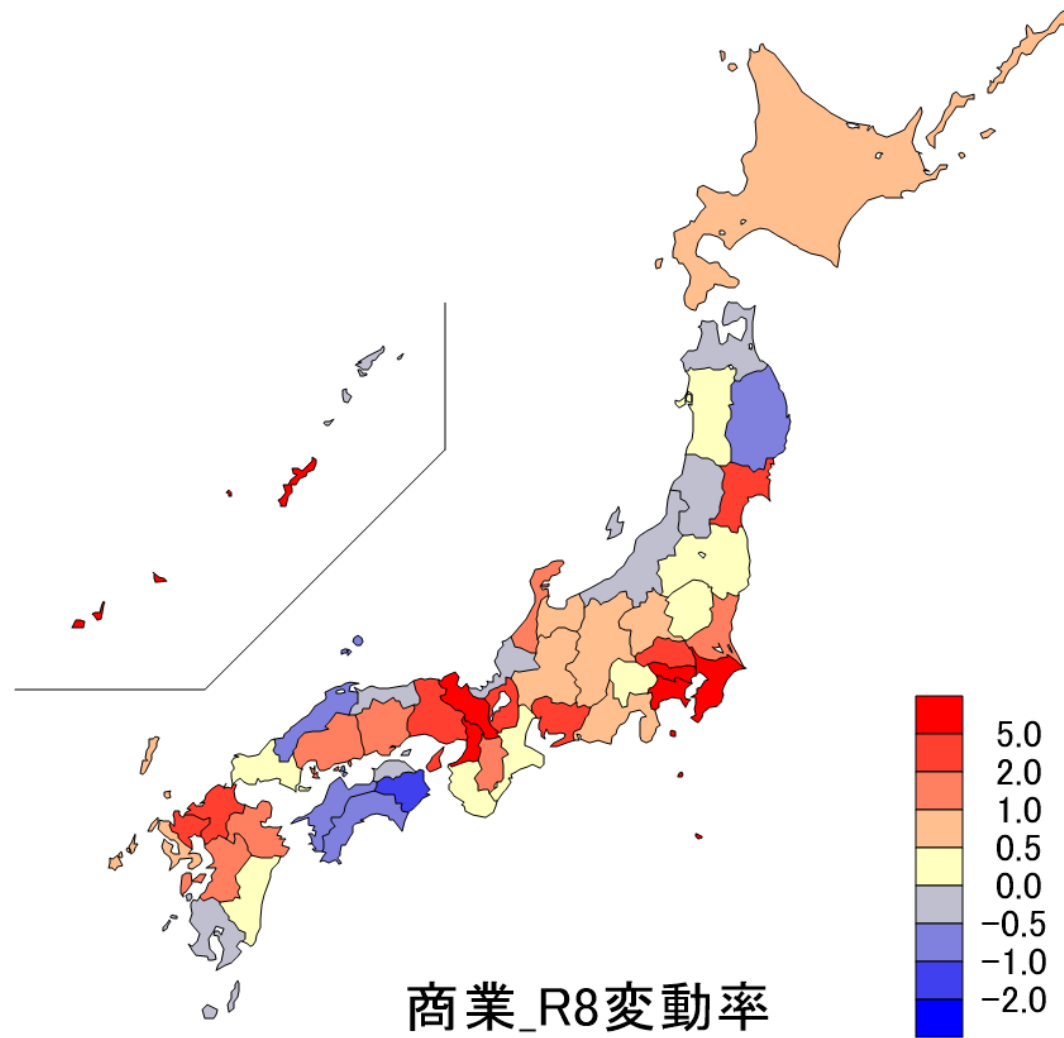
全国873
地点中
上昇率29位

伊万里(県)9-1 <伊万里市東山代町里字蕨野358番25外>

- 価格 11,700円/㎡ (R7: 10,700円/㎡)
- 対前年変動率 9.3% (R7: 4.9%)
- 評価のポイント：伊万里湾奥部の臨海型の熟成した工業団地。市内供給が不足気味で地価は上昇傾向。

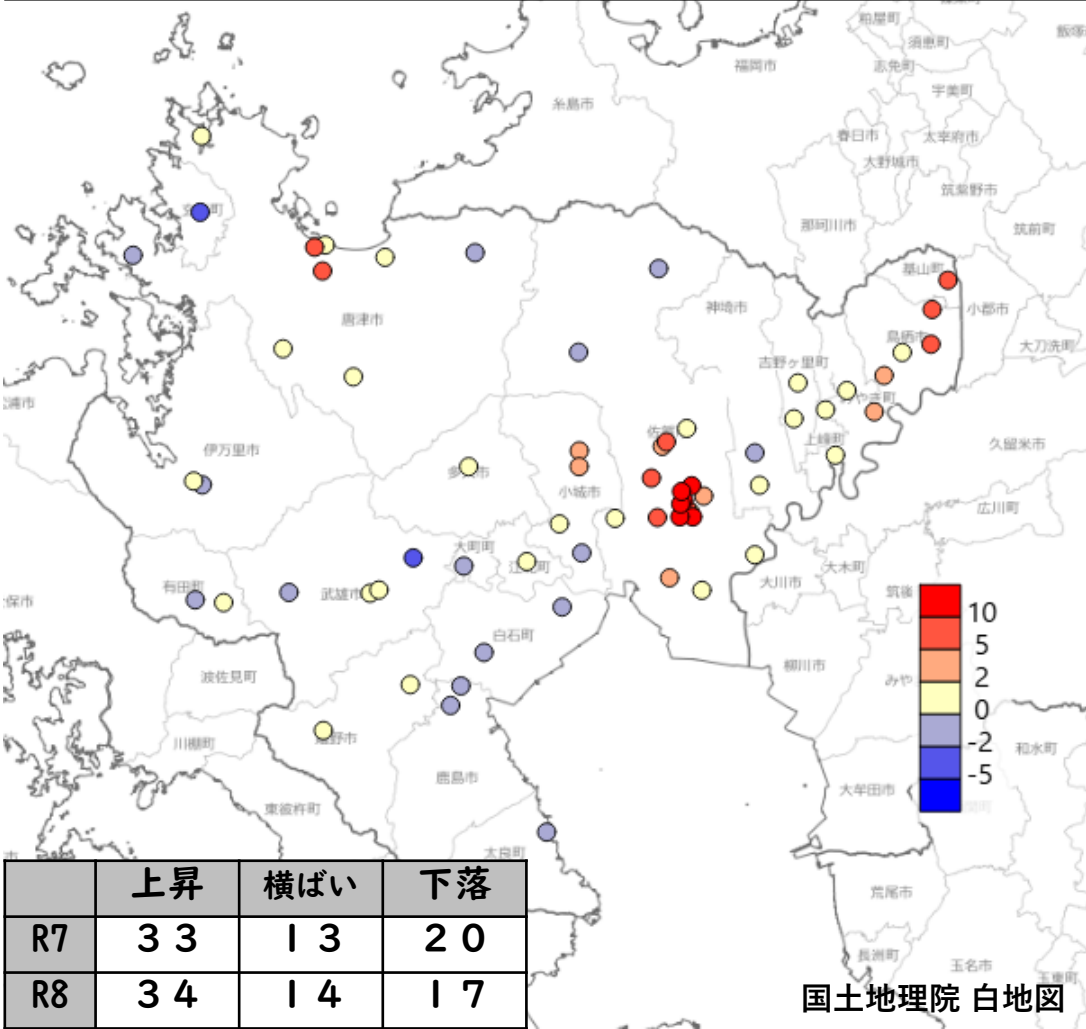
全国855
地点中
上昇率の拡大
12位
(九州沖縄3位)

商業地①



商業地②

各地点の変動率：商業地



標準価格上位地点

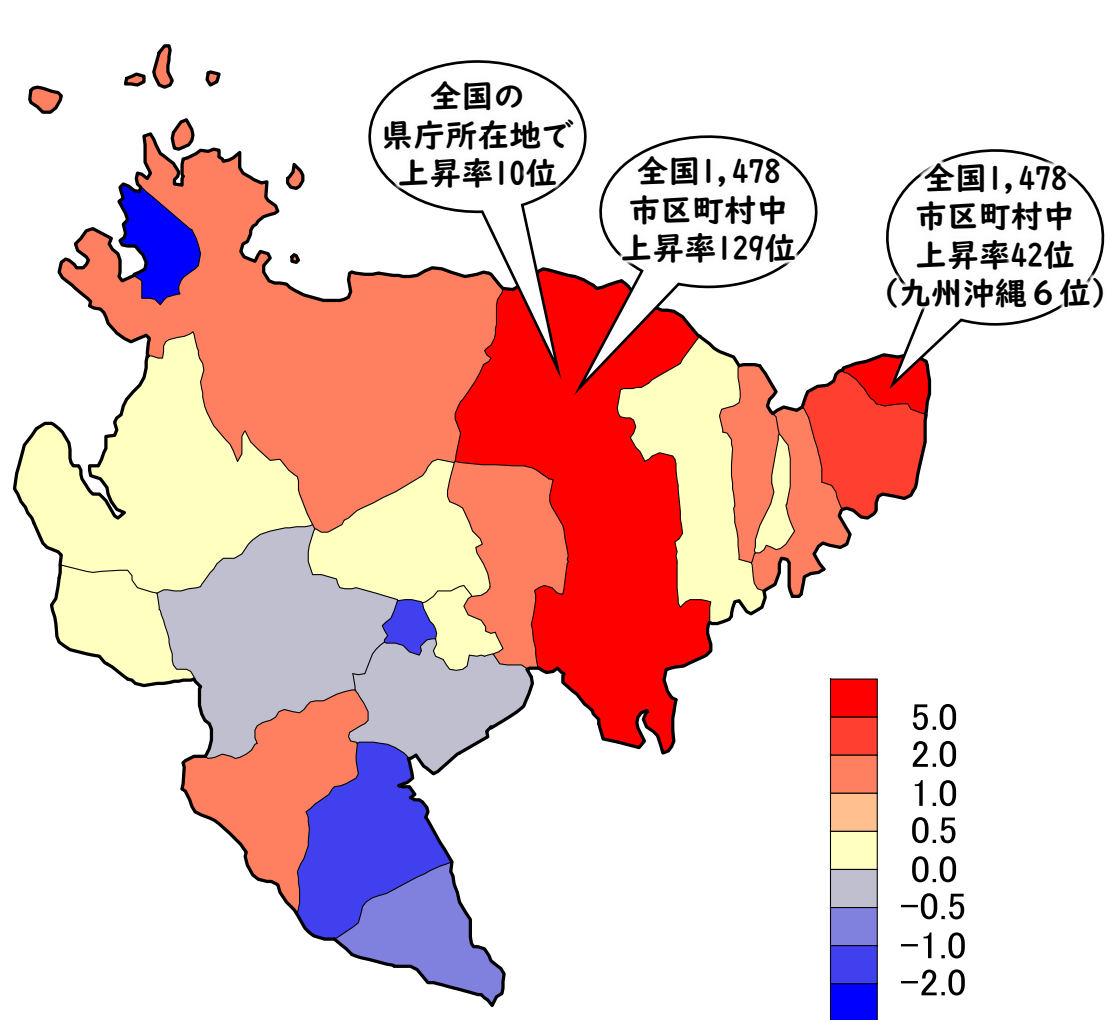
基準地番号	所在地	価格 (円／㎡)	変動率 (%)
佐賀(県)5-7	佐賀市駅前中央1丁目152番1	380,000	15.2
佐賀(県)5-6	佐賀市天神2丁目12番1	173,000	16.9
佐賀(県)5-1	佐賀市神野東4丁目2184番外	155,000	19.2
佐賀(県)5-2	佐賀市堀川町123番外	153,000	11.7
佐賀(県)5-10	佐賀市兵庫北4丁目185番外	122,000	10.9

変動率上位地点

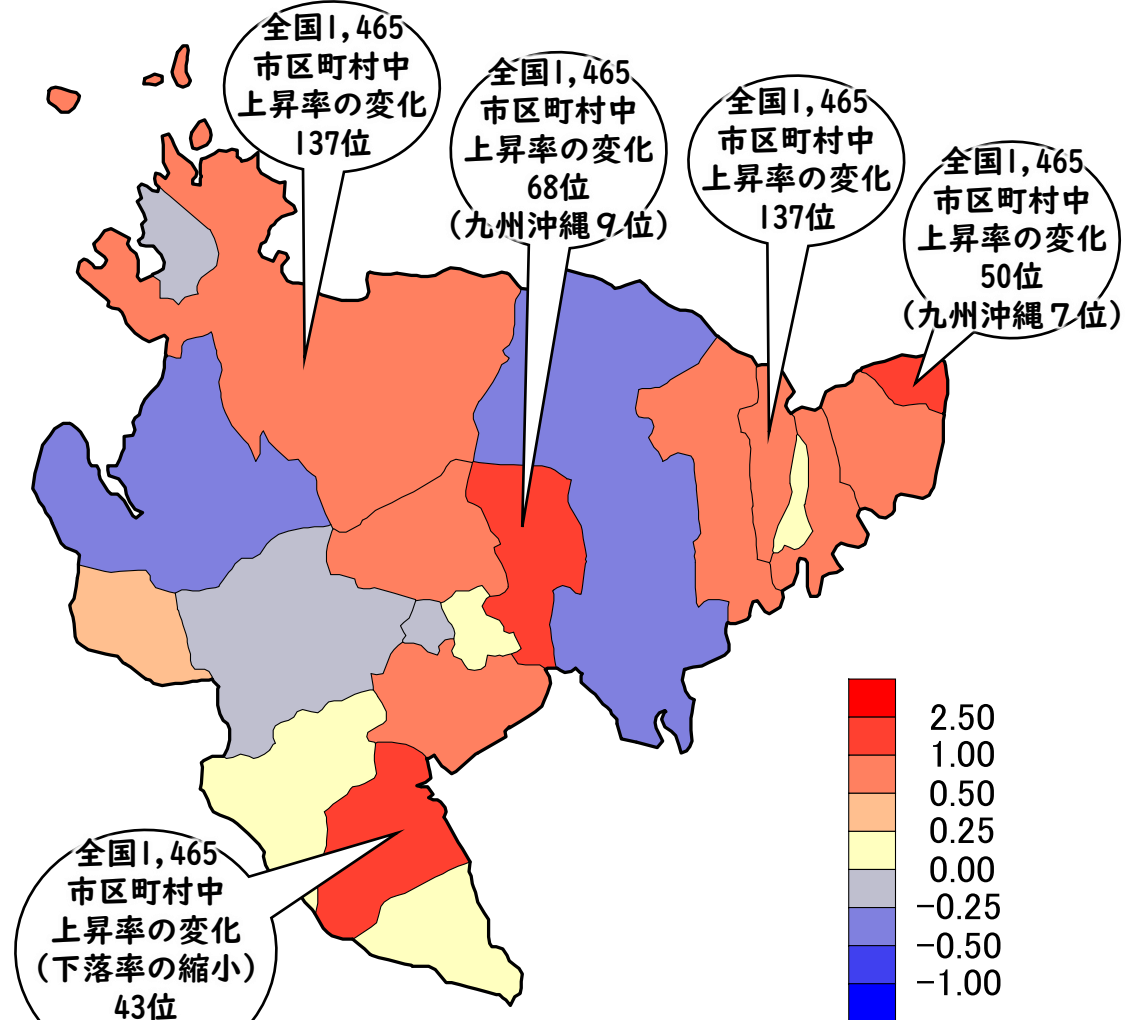
基準地番号	所在地	価格 (円／㎡)	変動率 (%)
佐賀(県)5-1	佐賀市神野東4丁目2184番外	155,000	19.2
佐賀(県)5-6	佐賀市天神2丁目12番1	173,000	16.9
佐賀(県)5-7	佐賀市駅前中央1丁目152番1	380,000	15.2
佐賀(県)5-2	佐賀市堀川町123番外	153,000	11.7
佐賀(県)5-10	佐賀市兵庫北4丁目185番外	122,000	10.9

商業地③

※ 市区町村別の全国及び九州・沖縄の順位等は、全国の地点別データ（約20,000件）からの県独自の集計。
端数処理の関係などで集計方法によって微妙な差異が生じる可能性があるため、あくまで参考値。



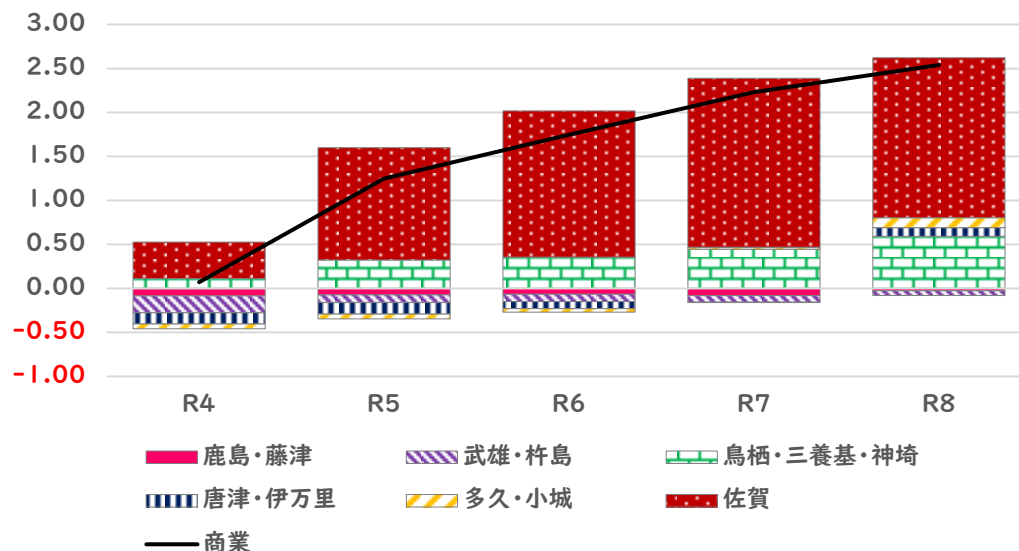
商業_R8変動率



商業_R7からR8への変化

商業地④

対前年変動率の地域別寄与度：商業地



佐賀(県)5-1



鳥栖(県)5-1

特徴的な基準地

上昇率
県内1位

佐賀(県)5-1 <佐賀市神野東4丁目2184番外>

- 価格 155,000円/㎡ (R7: 130,000円/㎡)
- 対前年変動率 19.2% (R7: 18.2%)
- 評価のポイント: SAGAアリーナ開業に伴い歩道新設等整備。駅から徒歩で通行可能な、校区も人気のエリア。

全国5,234
地点中
上昇率45位
(九州沖縄2位)

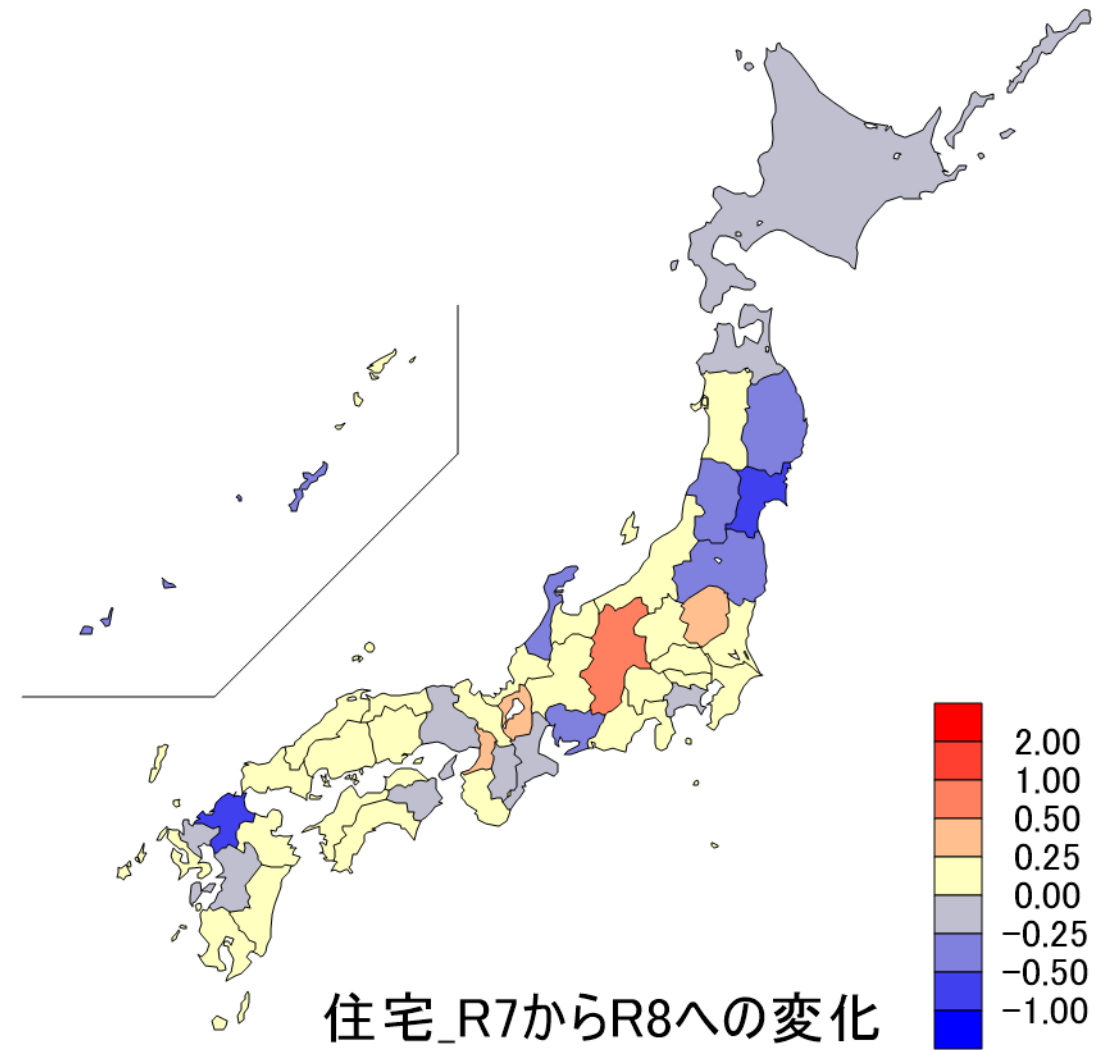
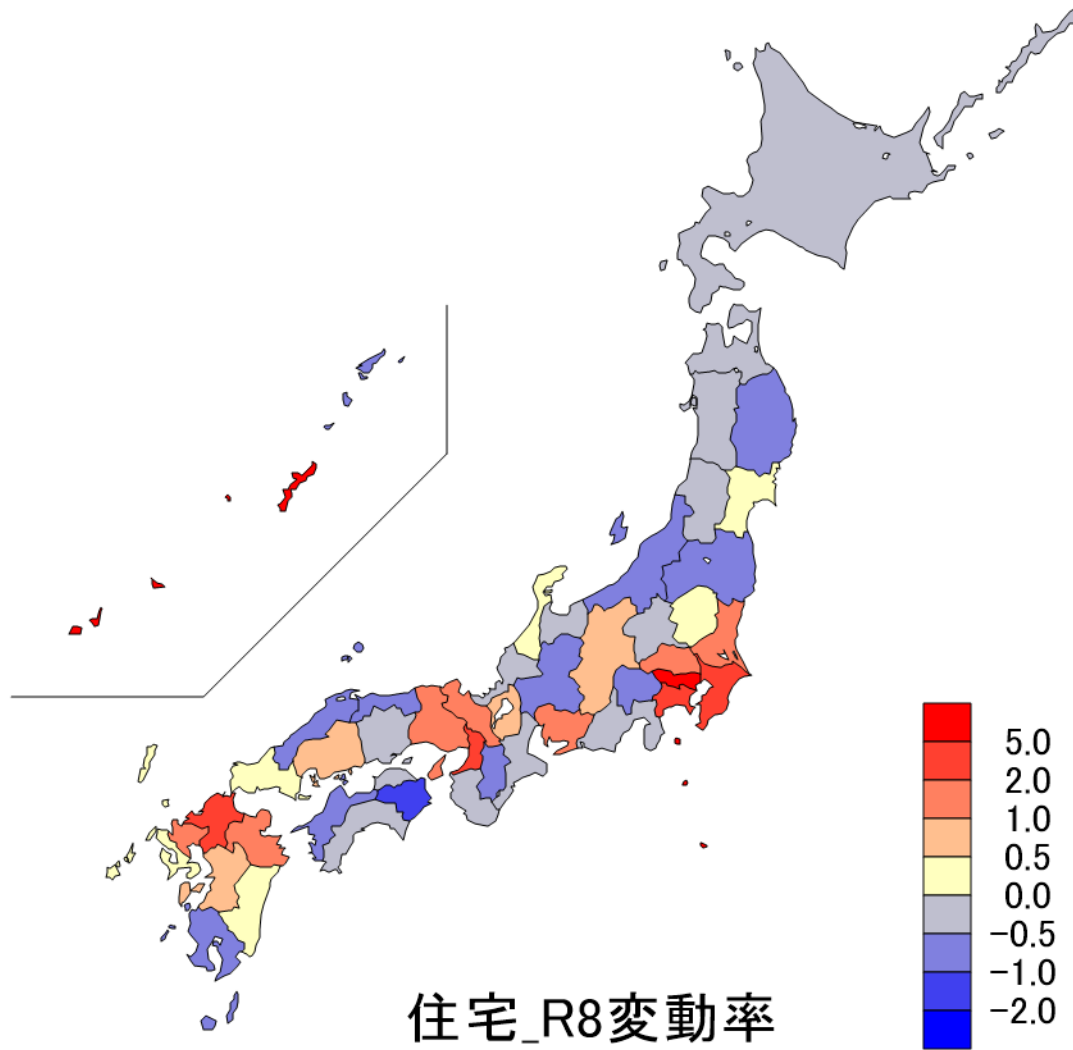
鳥栖(県)5-1 <鳥栖市大正町字東浦畑722番6>

- 価格 97,100円/㎡ (R7: 88,600円/㎡)
- 対前年変動率 9.6% (R7: 8.0%)
- 評価のポイント: 大型商業施設背後の商業地域。住宅地需要も見られ地価は上昇基調。

唐津(県)5-3 <唐津市和多田西山4360番4外>

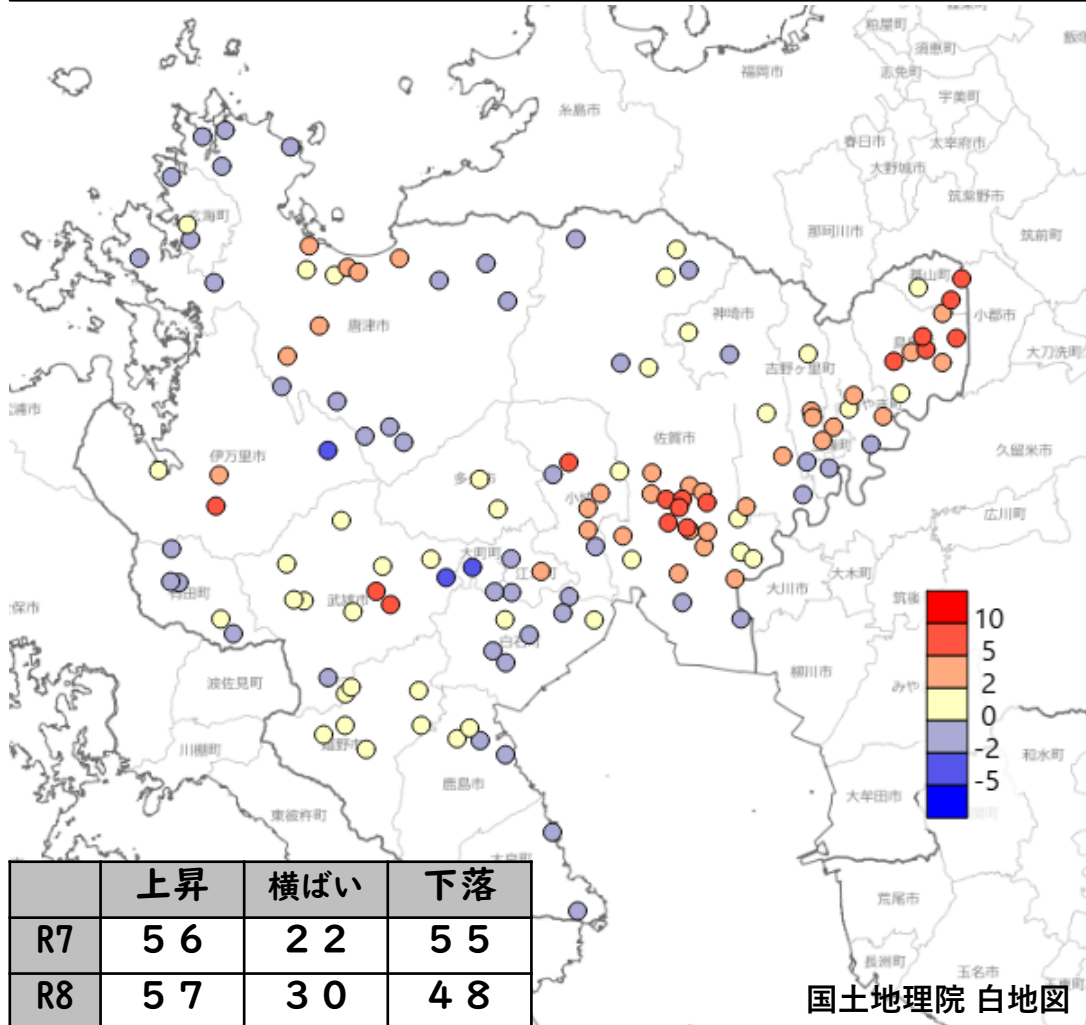
- 価格 65,700円/㎡ (R7: 62,000円/㎡)
- 対前年変動率 6.0% (R7: 5.1%)
- 評価のポイント: 広域的な商圈を有するバイパス沿線。商業施設の集積が増傾向で地価は堅調に推移。

住宅地①



住宅地②

各地点の変動率：住宅地



標準価格上位地点

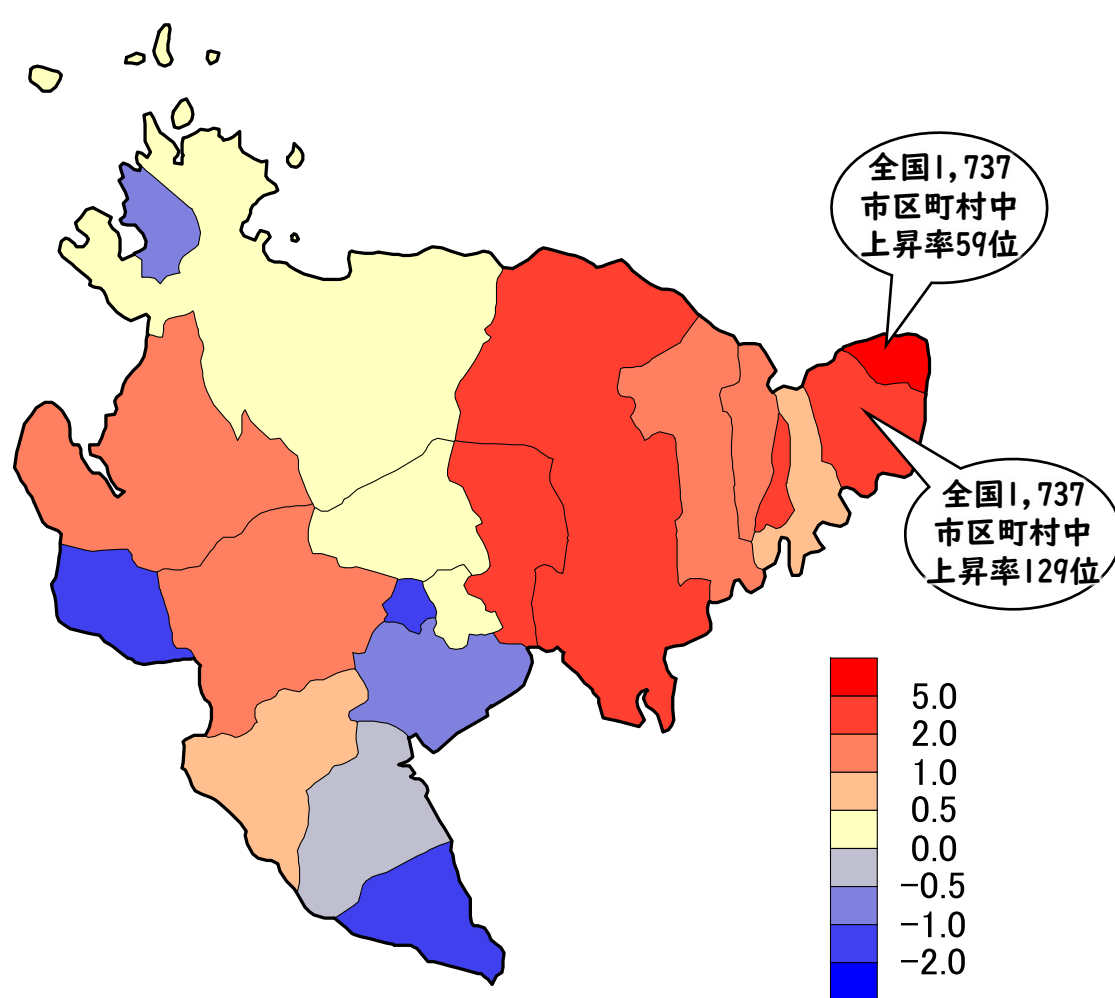
基準地番号	所在地	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
佐賀(県)-5	佐賀市赤松町16番外	107,000	7.0
佐賀(県)-1	佐賀市兵庫北5丁目151番	96,000	4.8
佐賀(県)-10	佐賀市城内1丁目296番	92,000	2.2
佐賀(県)-2	佐賀市神野西3丁目1143番10	90,000	6.3
佐賀(県)-4	佐賀市多布施4丁目123番3外	86,600	6.9

変動率上位地点

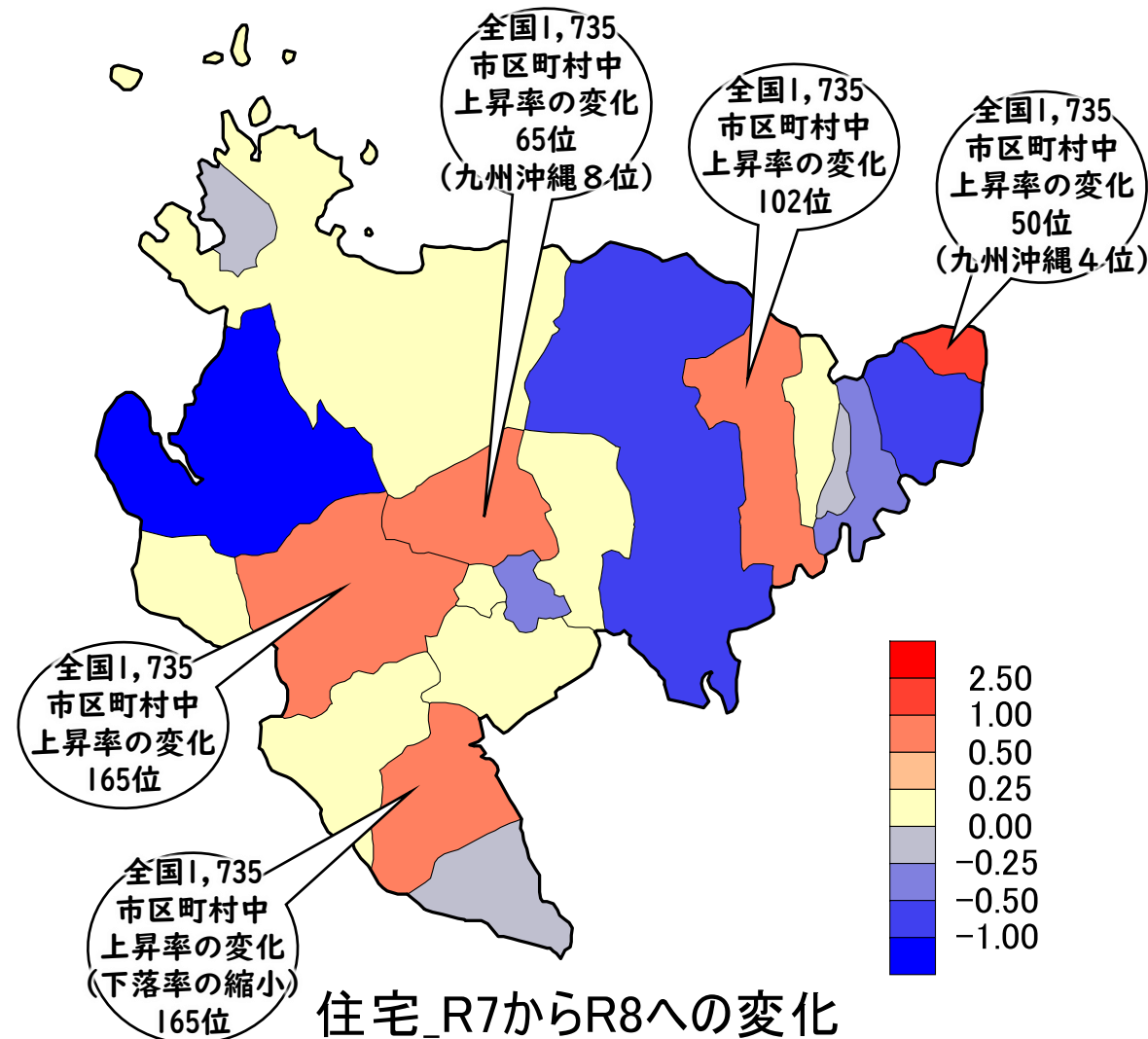
基準地番号	所在地	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
基山(県)-1	三養基郡基山町大字長野字久保田1121番53	64,200	9.0
基山(県)-2	三養基郡基山町大字小倉字本桜町1673番60	48,000	8.6
武雄(県)-1	武雄市武雄町大字富岡字五ノ角8981番3	40,000	8.1
武雄(県)-4	武雄市武雄町大字永島字村内14396番8	41,000	7.9
鳥栖(県)-2	鳥栖市古賀町字元古賀373番43外	55,000	7.8

住宅地③

※ 市区町村別の全国及び九州・沖縄の順位等は、全国の地点別データ（約20,000件）からの県独自の集計。
端数処理の関係などで集計方法によって微妙な差異が生じる可能性があるため、あくまで参考値。



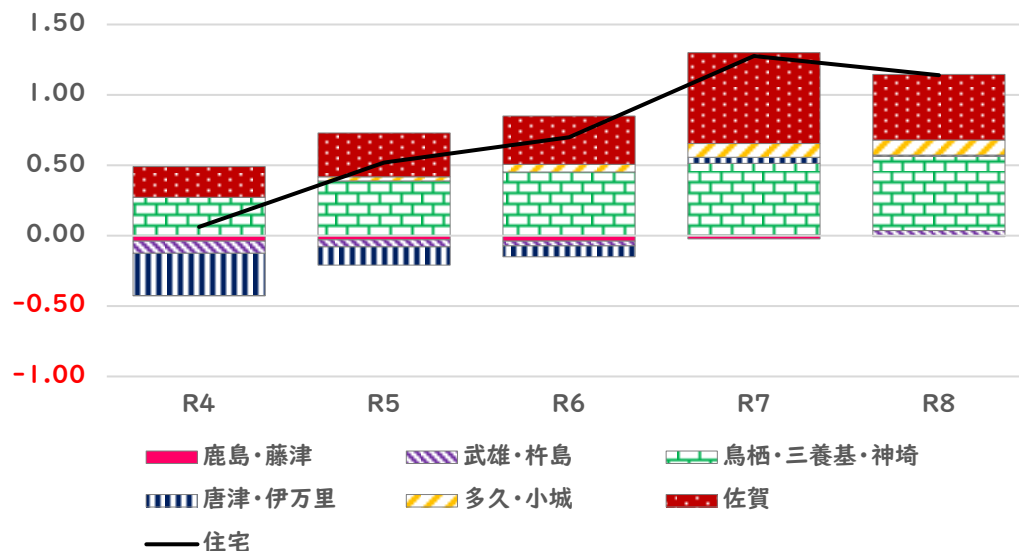
住宅_R8変動率



住宅_R7からR8への変化

住宅地④

対前年変動率の地域別寄与度：住宅地



武雄(県)-1



基山(県)-1

特徴的な基準地

上昇率の拡大
県内1位

武雄(県)-1 <武雄市武雄町大字富岡字五ノ角8981番3>

- 価格 40,000円/㎡ (R7: 37,000円/㎡)
- 対前年変動率 8.1% (R7: 2.8%)
- 評価のポイント：水害のない中心部に近い既成住宅地域として成熟。地価は上昇傾向で推移。

全国14,477
地点中
上昇率の拡大
26位
(九州沖縄2位)

基山(県)-1 <三養基郡基山町大字長野字久保田1121番53>

- 価格 64,200円/㎡ (R7: 58,900円/㎡)
- 対前年変動率 9.0% (R7: 8.1%)
- 評価のポイント：福岡都市圏への通勤圏内で同都市圏からの転入も。需要は底堅く地価は上昇傾向。

上昇率
県内1位

神埼(県)-3 <神崎市千代田町下西字三本松502番13>

- 価格 23,500円/㎡ (R7: 22,500円/㎡)
- 対前年変動率 4.4% (R7: 2.7%)
- 評価のポイント：佐賀市街へ近く、当面需要は続き地価は強含み基調で推移。

以下、参考資料

調査の概要

○対象地域及び地点数

(1) 対象地域

県下20市町全域

(2) 地点数

220地点（令和7年 220地点）

※うち継続地点219地点

(3) 用途別基準地数（カッコ内は令和7年佐賀県地価調査）

○価格時点

令和8年7月1日

○価格の判定

各基準地について不動産鑑定士が行った鑑定評価を基に標準価格を判定。

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 (135)	1 (1)	66 (66)	13 (13)	5 (5)	220 (220)

用語の説明

○用途 . . . 住宅地、宅地見込地、商業地、工業地

○継続地点 . . . 昨年から継続して調査している地点

○平均価格 . . . 調査地点の価格の単純平均（10の位を四捨五入）

○変動率 . . . 標準価格（円/㎡）を前年の標準価格（円/㎡）と比べた時の変化率

※変動率＝（当年価格－前年価格）× 100 ÷ 前年価格
（小数点第2位を四捨五入）

※地域（市区町村や都道府県など）の変動率は、当該地域の各地点の変動率の単純平均

○地域別寄与度 . . . 各地点の変動率を当該用途の全体の地点数で割ったものを、各地域ごとに合計したもの

○順位表(変動率) . . . 継続地点の変動率を小数点第5位まで算出(小数点第6位を四捨五入)し、その数値をもって順位を決定する。

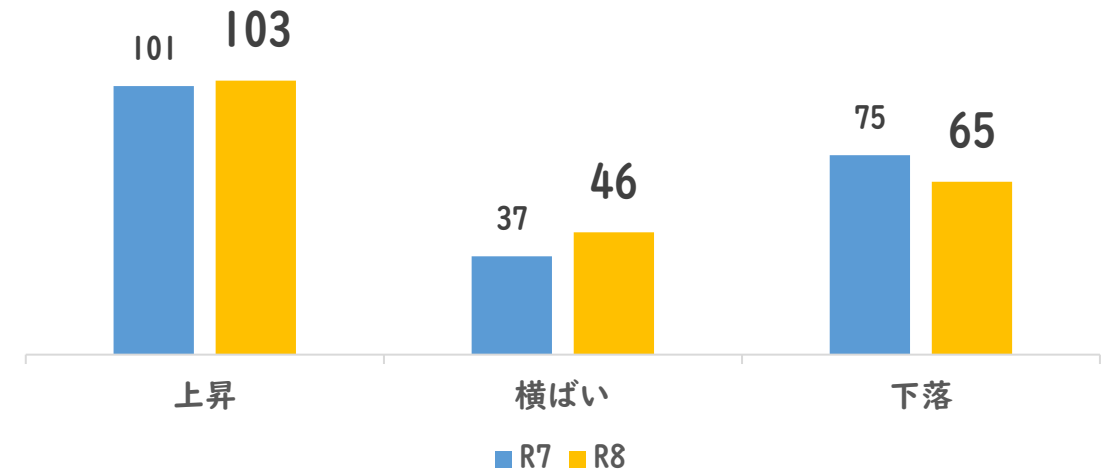
ただし、市区町村別や都道府県別、都道府県庁所在地別など地域を単位として集計したものについては、地点別の変動率を一旦、小数点第1位まで算出（小数点第2位を四捨五入）したものを個々の集計単位で平均し、その結果を小数点第2位で四捨五入して判定する。

騰落地点数・平均価格

○上昇・横ばい・下落継続地点数（林地を除く）

	上昇	横ばい	下落	計
住宅地	57	30	48	135
宅地見込地	1	0	0	1
商業地	34	14	17	65
工業地	11	2	0	13
計	103	46	65	214

上昇・横ばい・下落継続地点数（林地を除く）前年比較



○すべての用途で県平均価格が上昇

	R7価格（円/㎡）	R8価格（円/㎡）	増減
住宅地	23,100	23,800	+700
宅地見込地	17,400	17,700	+300
商業地	47,100	50,200	+3,100
工業地	22,700	26,300	+3,600