

令和3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 213 地点 林地 5 地点 総数 218 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3年9月22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3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	134	1	65	13	5	218

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3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、住宅地、商業地ともに下落しているものの、下落幅は2年ぶりに縮小。工業地については平成29年以降、5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40地点、商業地13地点及び工業地6地点が上昇し、さらに住宅地21地点、宅地見込地1地点、商業地20地点及び工業地6地点が横ばいとなり、上昇ないし横ばい地点が令和2年と比較して11地点増加しています。

用途別対前年平均変動率

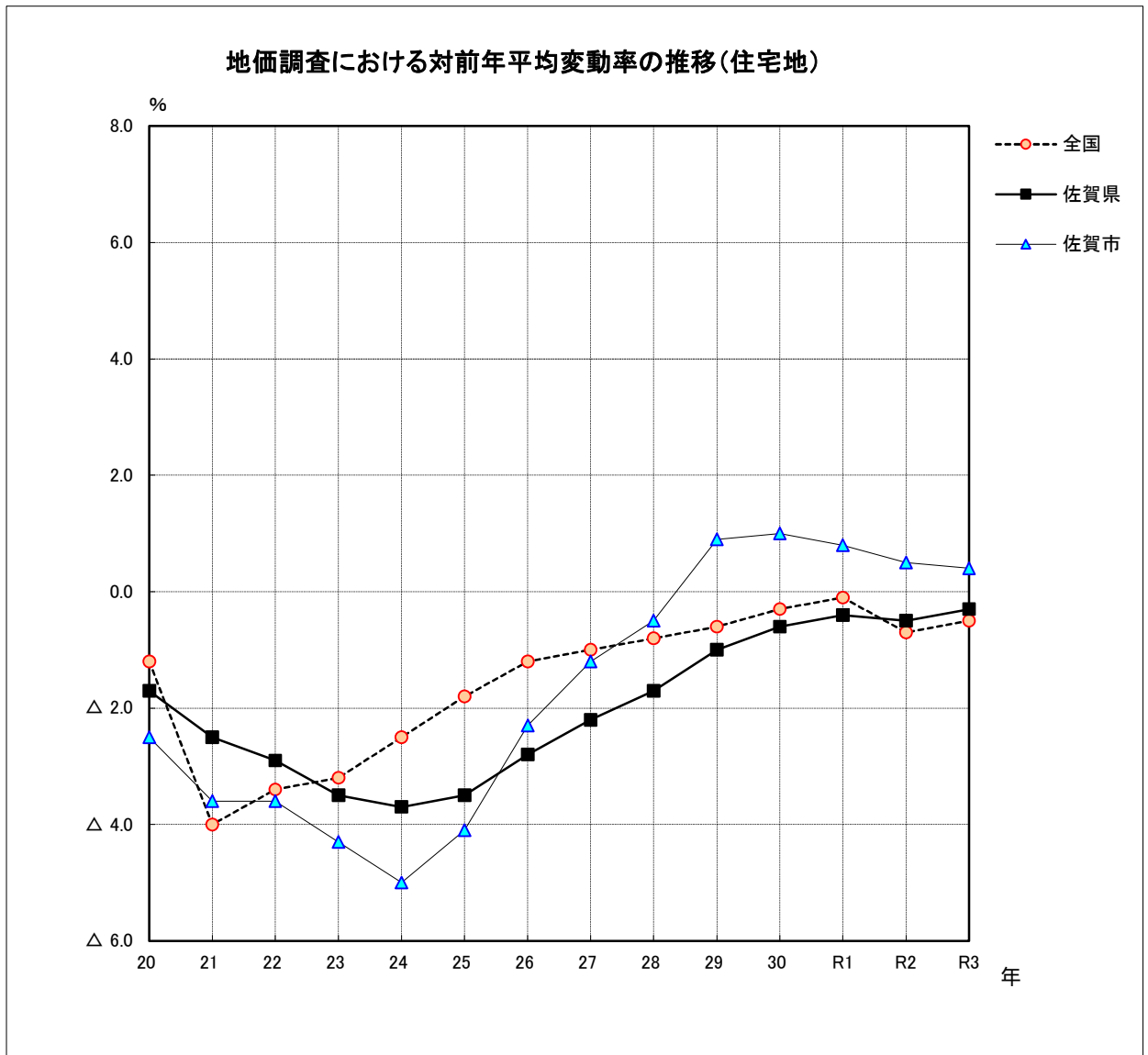
(単位：%)

区分	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地
令和3年	0.3	0.0	0.4	2.2	1.1
令和2年	0.5	1.0	0.5	2.0	1.5

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3年	59	48	103	210
令和2年	51	45	116	212

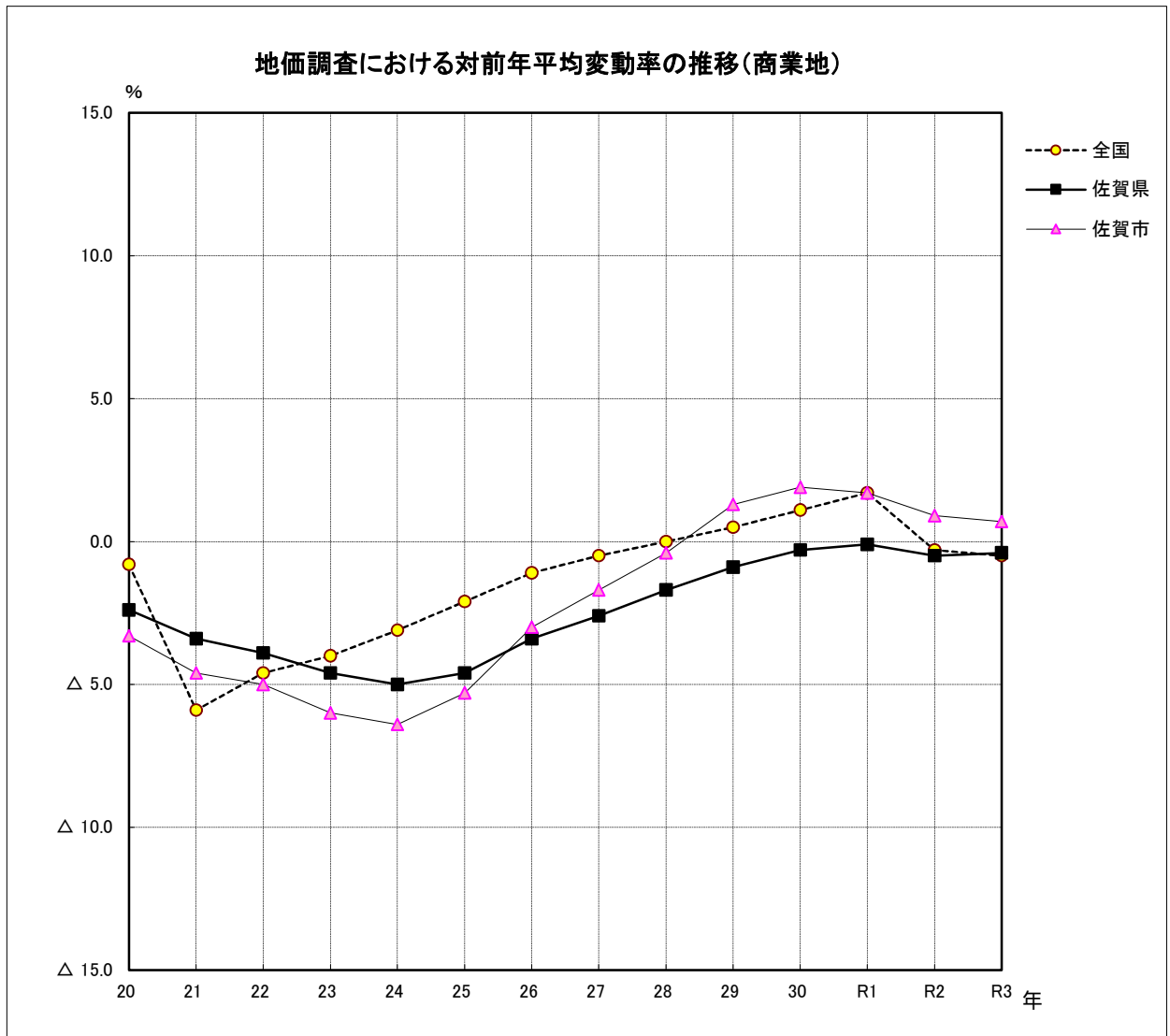
住宅地の対前年平均変動率は 0.3%で、前年の 0.5%と比較すると0.2ポイント下落幅が縮小し、平成11年から23年連続の下落となっています。



(単位：%)

	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	R2	R3
全国	1.2	4.0	3.4	3.2	2.5	1.8	1.2	1.0	0.8	0.6	0.3	0.1	0.7	0.5
佐賀県	1.7	2.5	2.9	3.5	3.7	3.5	2.8	2.2	1.7	1.0	0.6	0.4	0.5	0.3
佐賀市	2.5	3.6	3.6	4.3	5.0	4.1	2.3	1.2	0.5	0.9	1.0	0.8	0.5	0.4

商業地の対前年平均変動率は 0.4%で、前年の 0.5%と比較すると0.1ポイント下落幅が縮小し、平成6年から28年連続の下落となっています。



(単位: %)

	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R1	R2	R3
全国	0.8	5.9	4.6	4.0	3.1	2.1	1.1	0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	0.3	0.5
佐賀県	2.4	3.4	3.9	4.6	5.0	4.6	3.4	2.6	1.7	0.9	0.3	0.1	0.5	0.4
佐賀市	3.3	4.6	5.0	6.0	6.4	5.3	3.0	1.7	0.4	1.3	1.9	1.7	0.9	0.7

(2) 市町別の状況

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9市町です。

上昇率が最も大きかったのは、基山町の2.5%で、次いで鳥栖市の2.5%、上峰町の1.5%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	2.5
2	鳥栖市	2.5
3	上峰町	1.5
4	吉野ヶ里町	1.3
5	江北町	0.6

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	唐津市	1.9
3	多久市	1.6
4	大町町	1.5
5	太良町	1.3

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。

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4市町です。

上昇率が最も大きかったのは、みやき町の1.0%で、次いで佐賀市の0.7%、基山町の0.7%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	みやき町	1.0
2	佐賀市	0.7
3	基山町	0.7
4	鳥栖市	0.2
5	上峰町	0.0
5	江北町	0.0

変動率順位表（低位順）

（単位：％）

順位	市 町 名	変動率
1	有田町	3.3
2	多久市	1.9
3	玄海町	1.8
4	神埼市	1.7
5	鹿島市	1.6
5	太良町	1.6

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

住宅地

価格上位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和3年	令和2年	変動率
1	佐賀-5	赤松町16番外	87,600	86,400	1.4
2	佐賀-10	城内1丁目296番	73,500	72,500	1.4
3	佐賀-1	兵庫北5丁目151番	73,000	69,500	5.0
4	鳥栖-1	蔵上3丁目219番	63,900	62,000	3.1
5	佐賀-2	神野西3丁目1143番10	63,800	60,800	4.9

変動率高位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和3年	令和2年	変動率
1	鳥栖-6	弥生が丘5丁目114番	62,000	58,400	6.2
2	江北-1	大字佐留志字三本松1967番8	29,000	27,500	5.5
3	佐賀-1	兵庫北5丁目151番	73,000	69,500	5.0
4	佐賀-2	神野西3丁目1143番10	63,800	60,800	4.9
5	佐賀-4	多布施4丁目123番3外	62,500	59,700	4.7

変動率低位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和3年	令和2年	変動率
1	唐津-8	厳木町浪瀬字檜原526番	4,100	4,300	4.7
2	佐賀-16	富士町大字上無津呂字落合2833番外	3,100	3,250	4.6
3	唐津-14	肥前町入野字山崎甲1912番5	8,630	9,000	4.1
4	唐津-18	呼子町殿ノ浦字殿ノ浦1468番1外	14,500	15,100	4.0
5	唐津-17	鎮西町石室字干場1172番	3,950	4,100	3.7

商業地

価格上位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和3年	令和2年	変動率
1	佐賀5-7	駅前中央1丁目152番1	253,000	248,000	2.0
2	佐賀5-2	堀川町123番外	86,000	84,000	2.4
3	佐賀5-6	天神2丁目12番1	85,000	82,500	3.0
4	佐賀5-10	兵庫北4丁目185番外	84,500	82,000	3.0
5	佐賀5-1	神野東4丁目2184番外	82,000	76,000	7.9

変動率高位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和3年	令和2年	変動率
1	佐賀5-1	神野東4丁目2184番外	82,000	76,000	7.9
2	佐賀5-10	兵庫北4丁目185番外	84,500	82,000	3.0
3	佐賀5-6	天神2丁目12番1	85,000	82,500	3.0
4	みやき5-2	大字白壁字一本栗550番5	39,200	38,100	2.9
5	佐賀5-2	堀川町123番外	86,000	84,000	2.4

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3年	令和2年	変動率
1	有田5-1	赤絵町1丁目1639番	30,300	31,600	4.1
2	佐賀5-12	富士町大字古湯字三崎原2653番2	12,700	13,200	3.8
3	唐津5-7	肥前町入野字山中甲1961番16	15,700	16,200	3.1
4	唐津5-8	鎮西町名護屋字材木町1092番1外	16,800	17,300	2.9
5	有田5-2	原明字川ノ上乙4番2外	16,400	16,800	2.4