

REP 令和8年地価調査 ヒートマップ

令和8年9月16日

佐賀市赤松町244番地2

株式会社
鑑定ソリュート佐賀

1. 令和8年佐賀県地価調査の対前年平均変動率

佐賀県全体の平均変動率は、**住宅地が+1.1%、商業地が+2.5%、工業地が+8.9%**の上昇（住宅地、商業地は5年連続。工業地は10年連続）となりました。

2. 地価上昇の要因

住宅は利便性・居住環境、商業は店舗・マンション、工業は工場・物流施設等の立地条件が良好なエリアにおける需要が牽引し、全般的に地価の上昇が見られました。

3. 用途別の特徴

住宅地については、利便性・快適性に優れる県都佐賀市や、佐賀市に隣接する小城市、福岡県への通勤圏になる県東部地域（鳥栖市・神崎市・吉野ヶ里町・基山町・上峰町・みやき町）、県西部地域（唐津市・伊万里市・武雄市・嬉野市）、佐賀県のほぼ中央部に位置する江北町で上昇し、多久市は下落傾向から横ばいとなりました。下落した地域では鹿島市・大町町は下落幅が縮小傾向となりましたが、玄海町、有田町、白石町、太良町は下落傾向が続いています。

商業地については、ビジネスホテルの進出やマンション開発の需要が堅調な佐賀市が全体を押し上げる形で、唐津市・鳥栖市・小城市・嬉野市・吉野ヶ里町・基山町・みやき町で上昇傾向が続き、神崎市は下落から上昇へ転じております。多久市・有田町は下落から横ばい、伊万里市は上昇から横ばいへ、上峰町・江北町は引き続き横ばい、武雄市は横ばいから下落へ、鹿島市・白石町は下落幅が縮小し、玄海町、大町町、太良町は下落傾向が続いております。

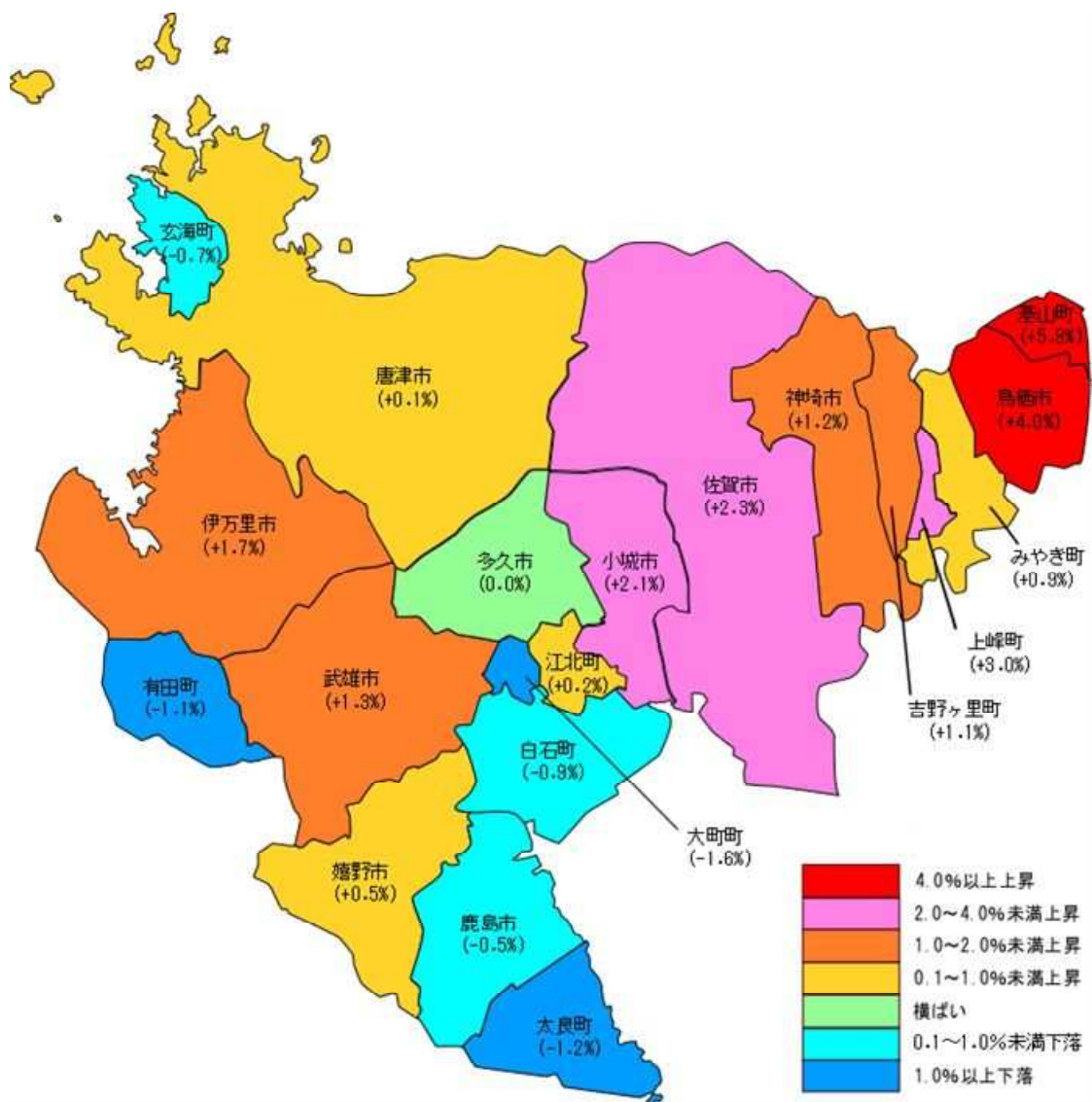
工業地については、鳥栖JCTに近く物流拠点として需要が高まる鳥栖市（**+25.0%**）が全国2位、基山町（**+24.2%**）が全国3位の上昇となり、多久市・神崎市・吉野ヶ里町は2桁の上昇で、佐賀市・唐津市・伊万里市・武雄市で上昇傾向が続き、鹿島市・有田町は横ばいとなりました。

以上のように、今回の地価調査は、地価の個別化、多極化が進み、利便性・居住環境、店舗・マンション、工場・物流施設等需要により、土地取引が堅調で地価上昇が見られる地域と、少子、高齢化や人口減少、これに伴う店舗閉鎖等により、土地需要が停滞し地価の下落傾向が続く地域間の格差が広がっています。

住宅地・商業地について視覚的に解析した**ヒートマップ**、及び全用途の**市町別平均変動率一覧表**をどうぞ、ご覧ください。

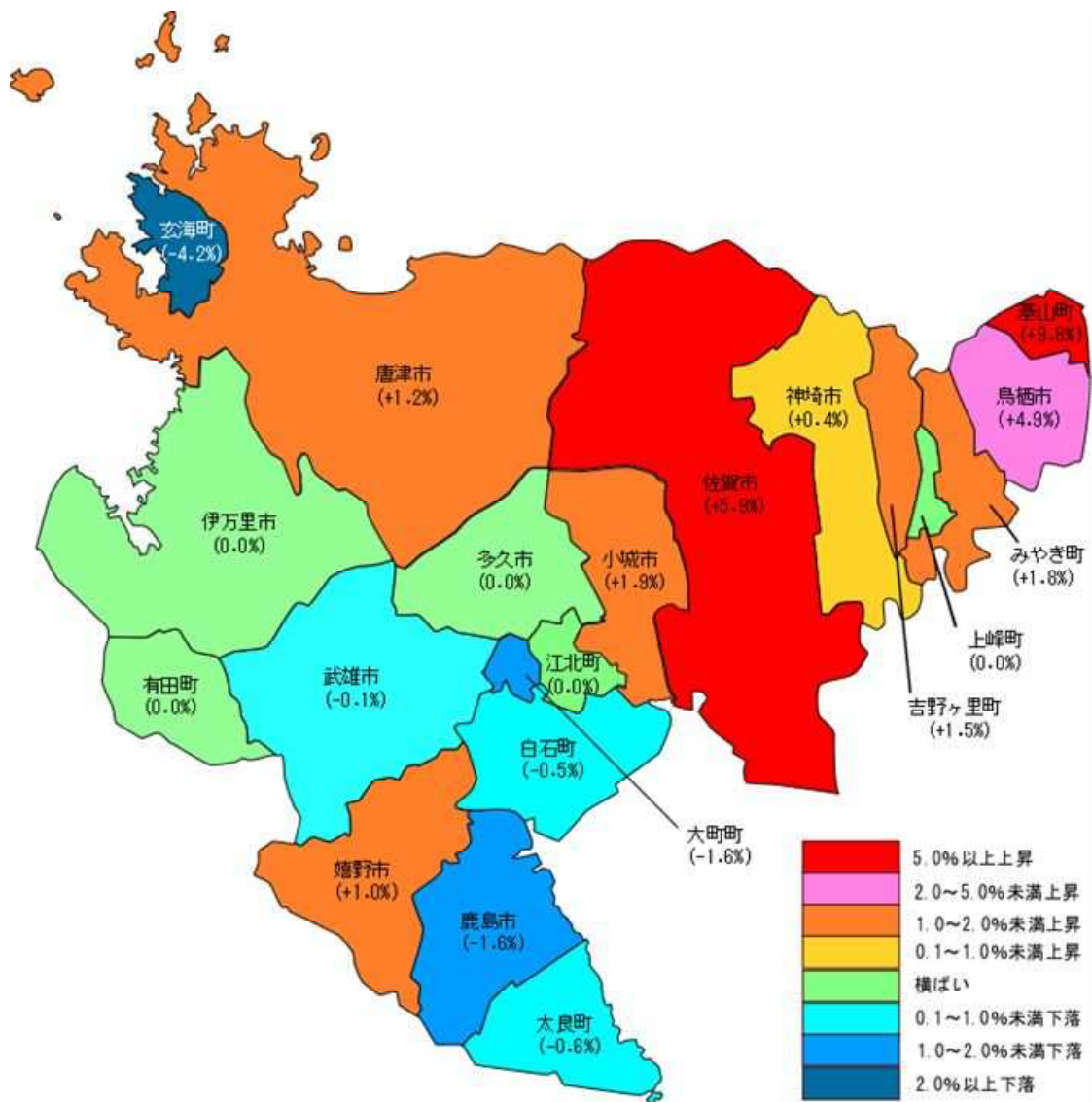
令和8年地価調査 **住宅地** 対前年平均変動率
(ヒートマップ)

株式会社
鑑定ソリュート佐賀



令和8年地価調査 **商業地** 対前年平均変動率
(ヒートマップ)

株式会社
鑑定ソリュート佐賀



令和8年 佐賀県地価調査 市町別・用途別平均変動率一覧表

株式会社
鑑定ソリュート佐賀

	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
佐賀市	+3.1	+2.3	+2.4	+1.7	+6.3	+5.9	+4.3	+4.2	+4.4	+3.8
唐津市	0.0	+0.1			+0.4	+1.2	+3.9	+4.4	+0.3	+0.6
鳥栖市	+4.8	+4.0			+4.2	+4.9	+20.0	+25.0	+5.8	+5.9
多久市	-0.9	0.0			-0.5	0.0	+9.8	+10.0	+1.9	+2.5
伊万里市	+3.4	+1.7			+0.3	0.0	+4.9	+9.3	+2.7	+2.3
武雄市	+0.8	+1.3			0.0	-0.1	+1.0	+1.0	+0.6	+0.9
鹿島市	-1.0	-0.5			-3.3	-1.6	0.0	0.0	-1.5	-0.7
小城市	+2.1	+2.1			+0.5	+1.9			+1.5	+2.0
嬉野市	+0.4	+0.5			+1.0	+1.0			+0.5	+0.6
神埼市	+0.5	+1.2			-0.3	+0.4	+10.0	+15.0	+1.4	+2.5
吉野ヶ里町	+1.0	+1.1			+0.7	+1.5	+13.2	+14.0	+2.6	+3.1
基山町	+4.9	+5.9			+8.2	+9.8	+24.2	+24.2	+9.4	+10.3
上峰町	+3.1	+3.0			0.0	0.0			+1.6	+2.0
みやき町	+1.3	+0.9			+1.3	+1.8			+1.3	+1.2
玄海町	-0.6	-0.7			-4.0	-4.2			-1.5	-1.6
有田町	-1.1	-1.1			-0.3	0.0	0.0	0.0	-0.7	-0.8
大町町	-1.8	-1.6			-1.5	-1.6			-1.7	-1.6
江北町	+0.5	+0.2			0.0	0.0			+0.4	+0.1
白石町	-0.9	-0.9			-1.1	-0.5			-1.0	-0.8
太良町	-1.0	-1.2			-0.6	-0.6			-0.9	-1.0
県	+1.3	+1.1	+2.4	+1.7	+2.2	+2.5	+7.6	+8.9	+2.0	+2.0