



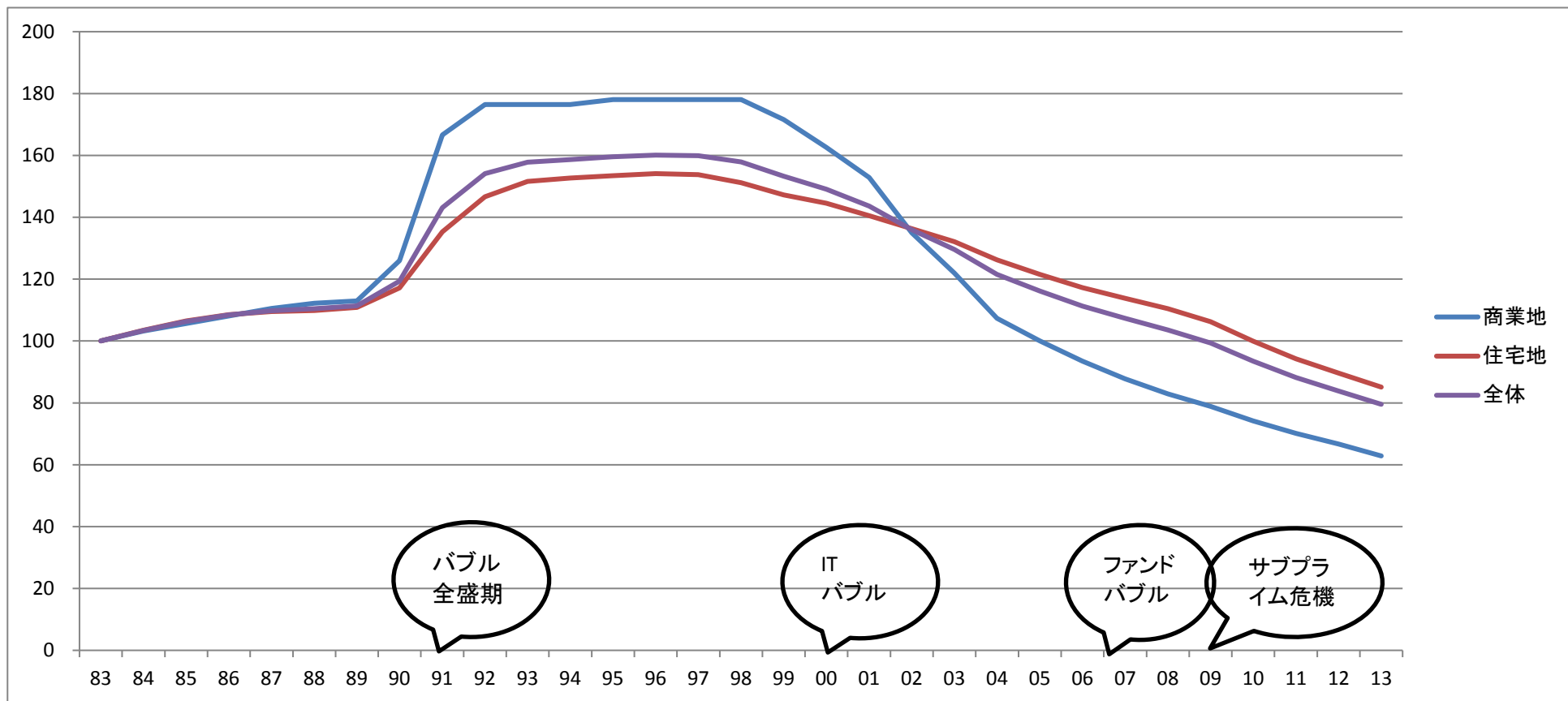
佐賀県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

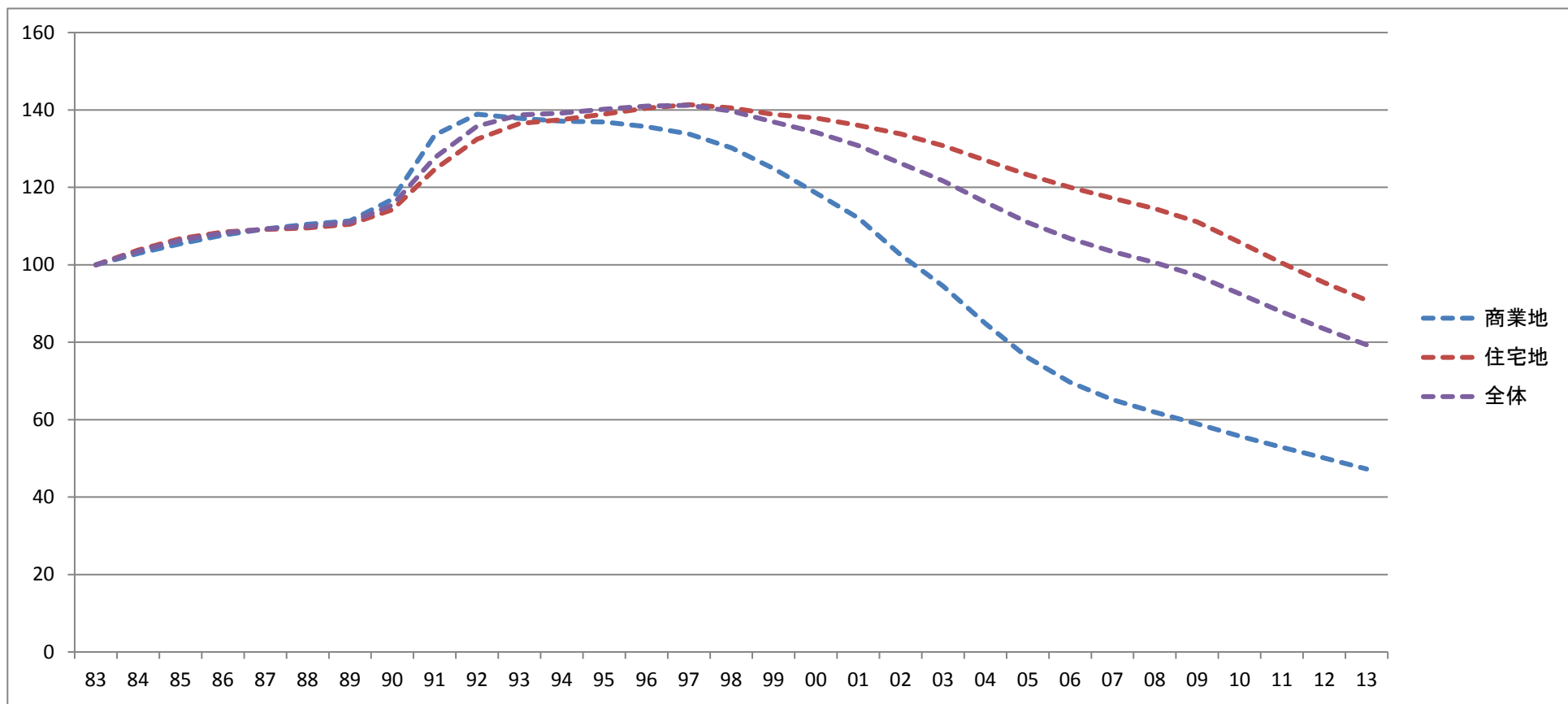
県庁所在地の公示地価推移[佐賀市]



佐賀市	サンダル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	100	103	106	108	111	112	113	126	167	176	176	176	178	178	178	178	172	163	153	135	122	107	100	93	88	83	79	74	70	67	63
住宅地	3	100	103	107	109	110	110	111	117	135	147	152	153	153	154	154	151	147	145	141	136	132	126	122	117	114	110	106	100	94	90	85
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	4	100	103	106	108	110	110	111	119	143	154	158	159	160	160	160	158	153	149	144	136	130	122	116	111	107	104	99	94	88	84	80

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

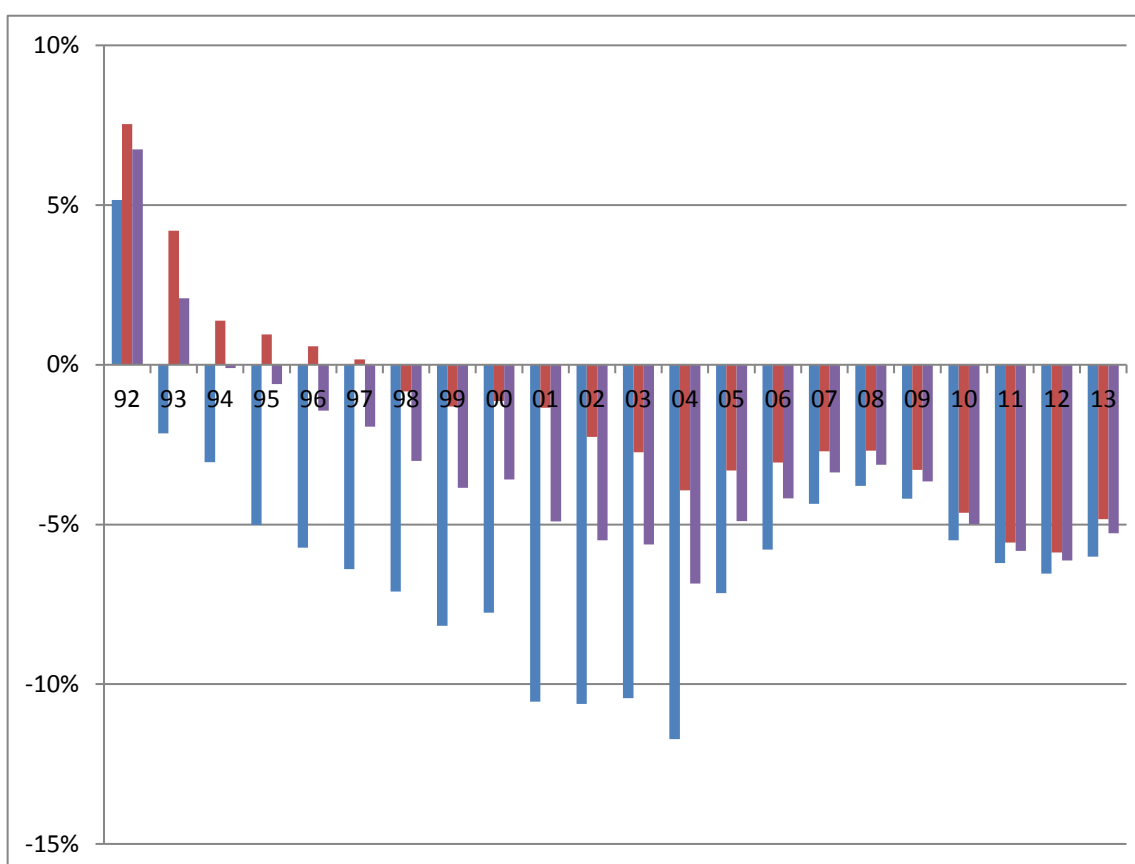
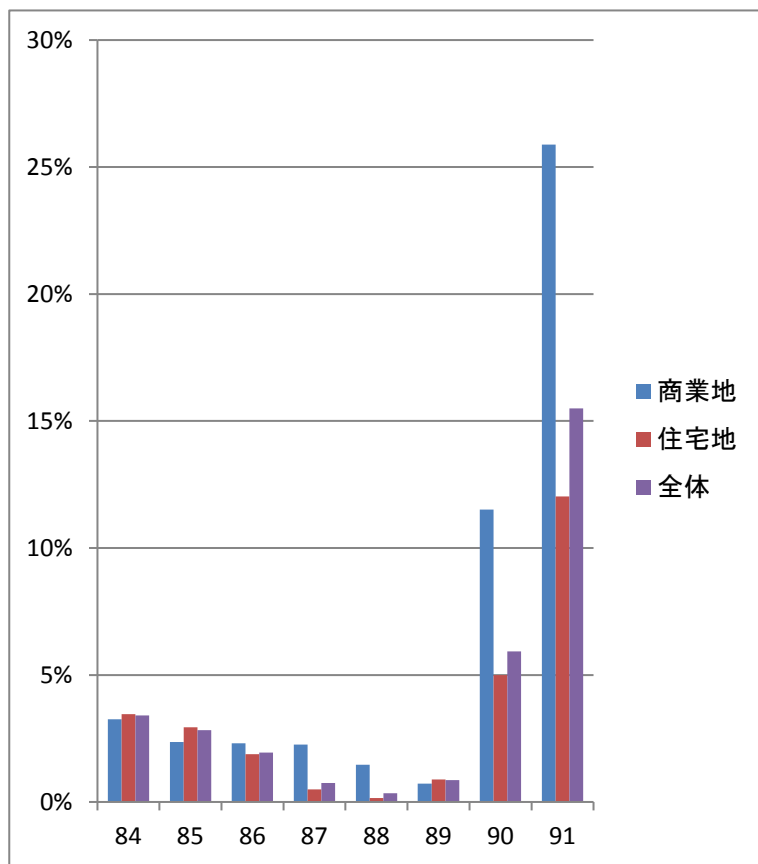
佐賀県全体の公示地価推移



佐賀県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	103	105	108	109	110	111	117	134	139	138	137	137	136	134	130	125	119	112	103	95	85	76	70	65	62	59	56	53	50	47
住宅地	7	100	104	107	108	109	110	110	114	125	132	137	137	139	140	141	141	139	138	136	134	131	127	123	120	117	115	111	106	100	95	91
その他	1	100	103	106	108	110	111	113	120	131	151	157	158	159	161	162	162	160	155	150	145	139	134	130	125	122	119	115	110	104	99	95
全体	11	100	104	106	108	109	110	111	115	128	136	139	139	140	141	141	140	137	134	131	126	122	116	111	107	103	101	97	93	88	83	79

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

佐賀市の公示地価騰落率推移

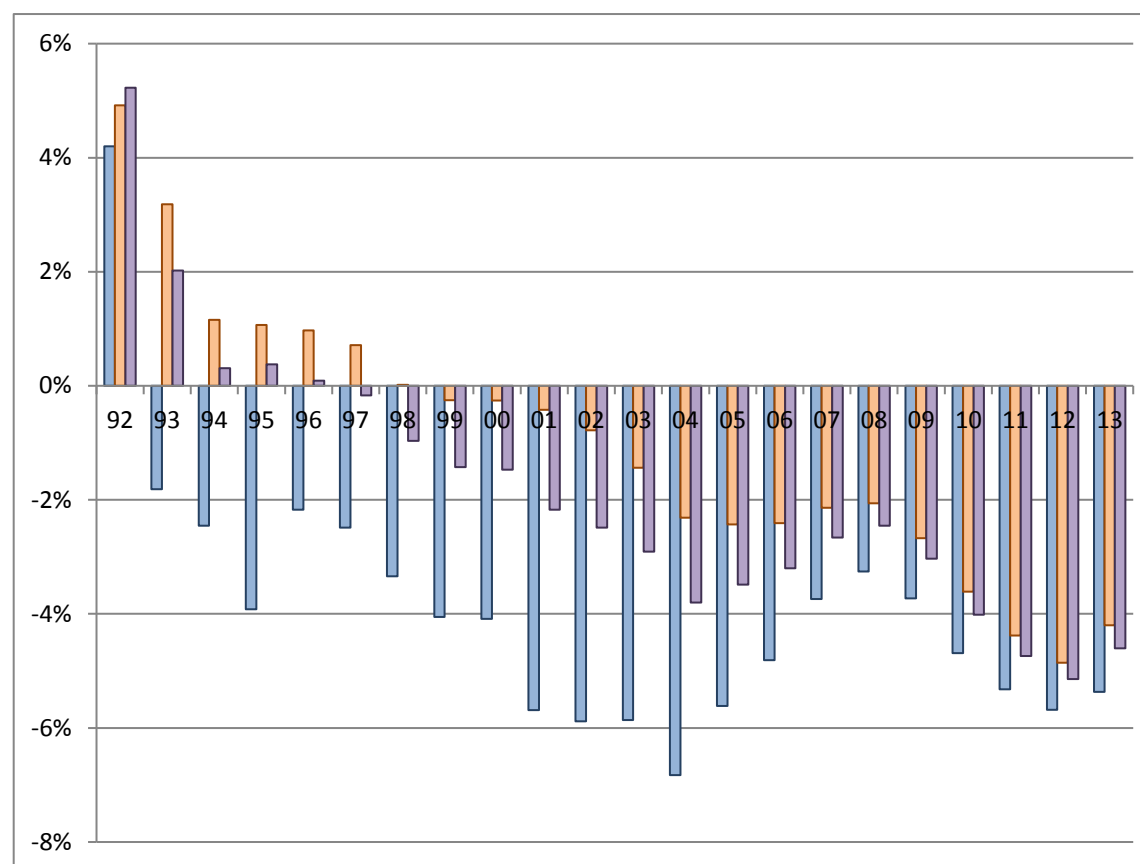
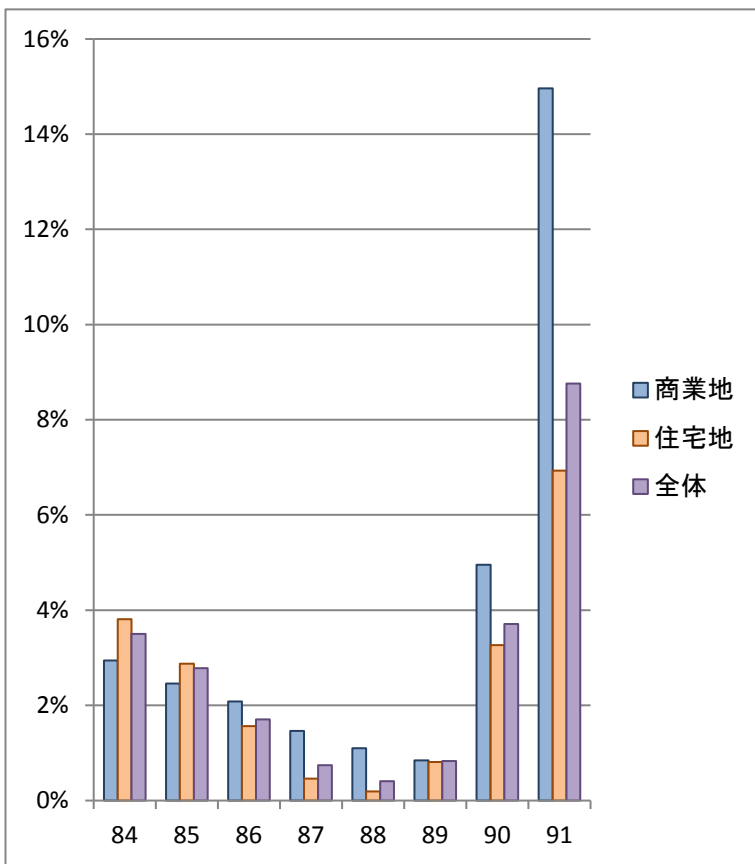


佐賀市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.3	2.4	2.3	2.3	1.5	0.7	11.5	25.9	5.2	-2.1	-3.0	-5.0	-5.7	-6.4	-7.1	-8.2	-7.8	-10.5	-10.6	-10.4	-11.7	-7.1	-5.8	-4.4	-3.8	-4.2	-5.5	-6.2	-6.5	-6.0
住宅地	N/A	3.5	2.9	1.9	0.5	0.2	0.9	5.0	12.0	7.5	4.2	1.4	1.0	0.6	0.2	-0.8	-1.3	-1.1	-1.3	-2.3	-2.7	-3.9	-3.3	-3.1	-2.7	-2.7	-3.3	-4.6	-5.6	-5.9	-4.8
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
全体	N/A	3.4	2.8	1.9	0.7	0.3	0.9	5.9	15.5	6.7	2.1	-0.1	-0.6	-1.4	-1.9	-3.0	-3.8	-3.6	-4.9	-5.5	-5.6	-6.9	-4.9	-4.2	-3.4	-3.1	-3.7	-5.0	-5.8	-6.1	-5.3

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

佐賀県全体の公示地価騰落率推移



佐賀県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.9	2.5	2.1	1.5	1.1	0.8	5.0	15.0	4.2	-1.8	-2.5	-3.9	-2.2	-2.5	-3.3	-4.1	-4.1	-5.7	-5.9	-5.9	-6.8	-5.6	-4.8	-3.7	-3.3	-3.7	-4.7	-5.3	-5.7	-5.4
住宅地	N/A	3.8	2.9	1.6	0.5	0.2	0.8	3.3	6.9	4.9	3.2	1.2	1.1	1.0	0.7	0.0	-0.3	-0.3	-0.4	-0.8	-1.4	-2.3	-2.4	-2.4	-2.1	-2.1	-2.7	-3.6	-4.4	-4.9	-4.2
その他	N/A	3.0	2.9	2.0	1.9	1.1	1.1	6.1	9.6	14.9	2.9	0.6	1.0	0.7	0.5	0.0	-1.6	-2.4	-3.1	-3.4	-3.7	-4.6	-3.7	-3.2	-2.6	-2.1	-3.3	-5.4	-6.1	-5.5	-5.0
全体	N/A	3.5	2.8	1.7	0.7	0.4	0.8	3.7	8.8	5.2	2.0	0.3	0.4	0.1	-0.2	-1.0	-1.4	-1.5	-2.2	-2.5	-2.9	-3.8	-3.5	-3.2	-2.7	-2.5	-3.0	-4.0	-4.7	-5.1	-4.6

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

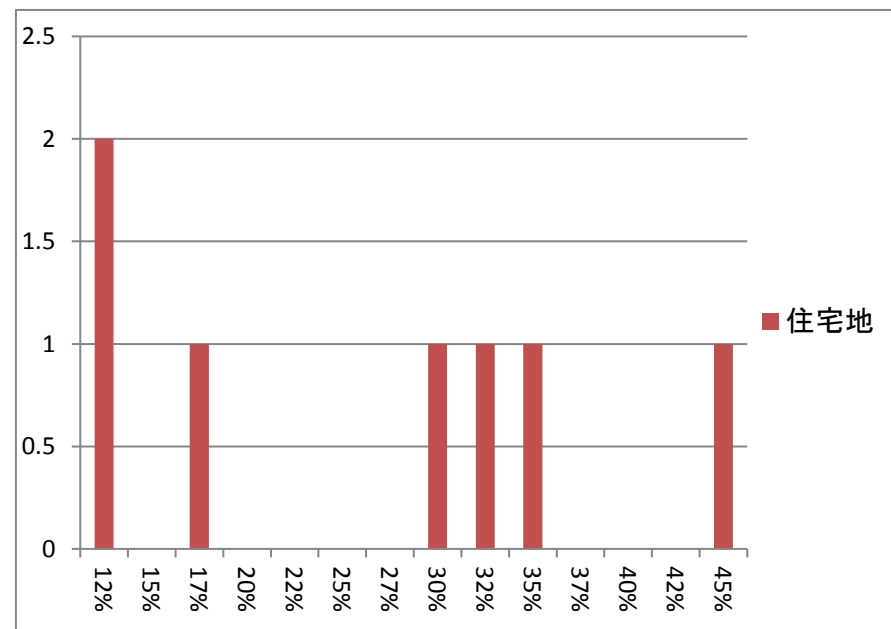
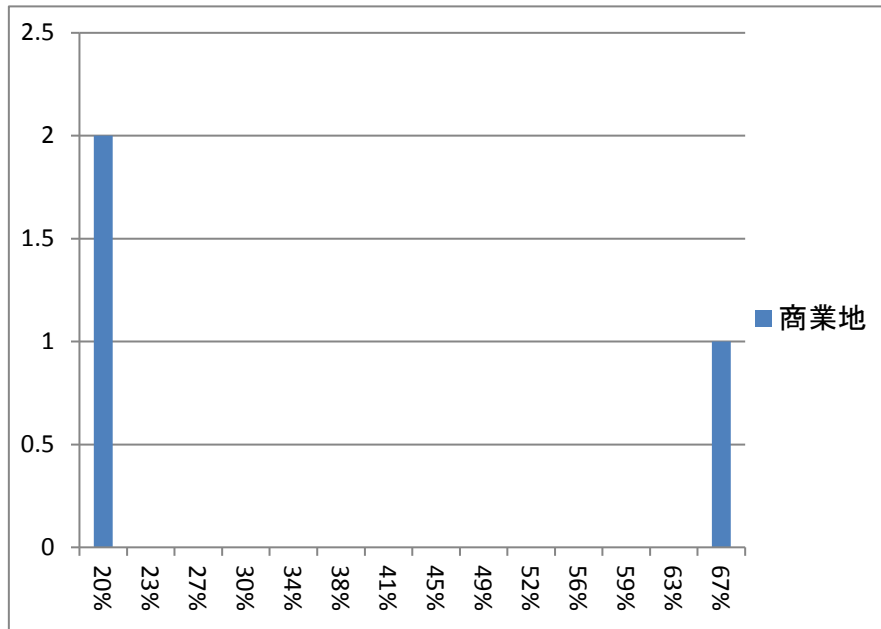
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

佐賀市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	1	1	1	1	1	1	2	3	3	5	6	8	8	9	10	10	12	12	12	12	14	14	14	14	14	14	14	14	14
住宅地	3	4	5	6	6	6	6	6	6	6	10	17	17	17	17	17	17	19	19	20	20	20	20	21	21	21	21	21	23	23
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	4	5	6	7	7	7	7	8	9	9	15	23	25	25	26	27	27	31	31	32	32	34	34	35	35	35	35	35	37	37

佐賀県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	3	3	3	3	3	3	4	5	5	7	9	25	25	28	30	31	35	36	36	36	38	38	39	41	41	41	41	41	41
住宅地	7	9	10	12	13	13	14	14	15	15	22	54	63	64	66	68	69	72	73	74	75	77	77	80	81	81	81	81	83	83
その他	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
全体	11	13	14	16	17	17	18	19	21	22	31	65	90	91	96	101	103	110	112	113	114	118	119	123	126	126	126	126	128	128

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



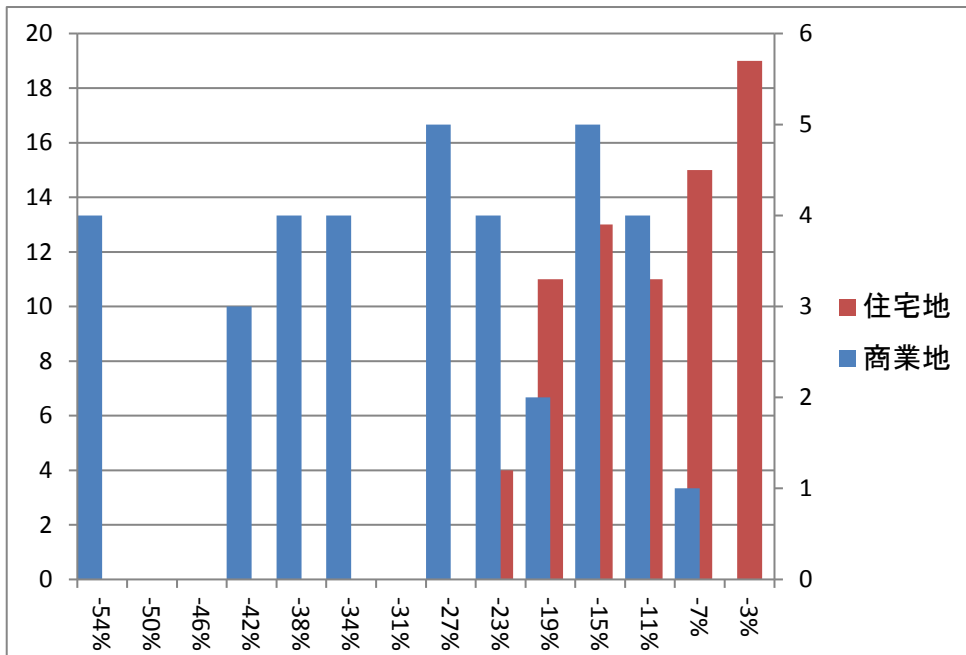
※分布図は佐賀県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	佐賀市	サンプル数	全国ランク	佐賀県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	66.7%	1	35/45	33.5%	3	35/45
住宅地	106.4%	35.3%	3	30/45	24.7%	7	34/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	31.0%	1	18/46
全体	109.1%	43.2%	4	33/46	27.7%	11	33/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



佐賀市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
佐賀県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

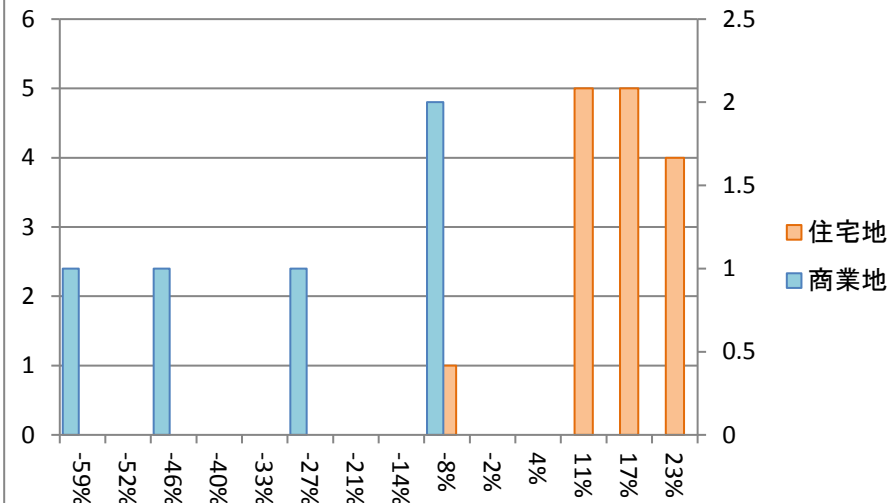
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

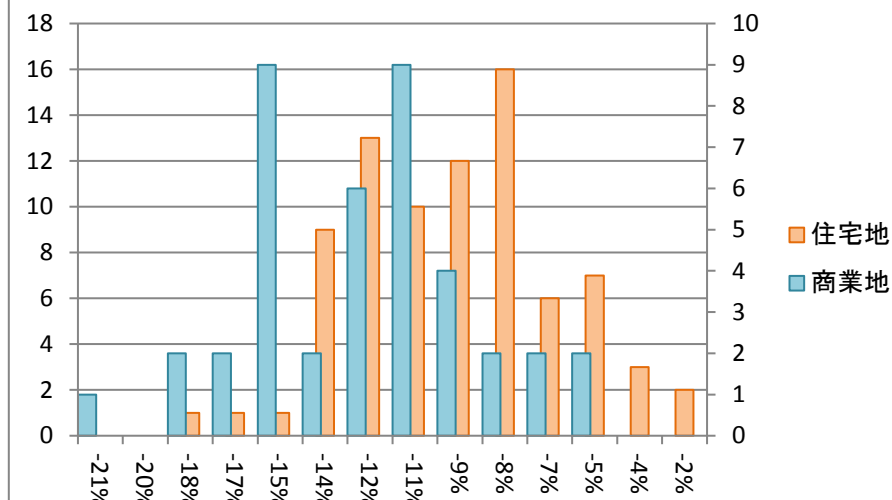
	全国平均	佐賀市	サンプル数	全国ランク	佐賀県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-43.7%	12	31/47	-30.2%	36	16/47
住宅地	-20.2%	-19.1%	19	14/47	-12.7%	73	5/47
その他	-33.1%	0.0%	0	/44	-21.2%	3	3/46
全体	-21.4%	-28.6%	31	22/47	-18.6%	112	8/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	佐賀市	サンプル数	全国ランク	佐賀県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-40.3%	3	10/47	-32.8%	5	12/47
住宅地	-30.1%	12.2%	6	6/47	11.8%	15	4/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	14.5%	1	2/35
全体	-35.2%	-5.3%	9	11/47	1.3%	21	7/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	佐賀市	サンプル数	全国ランク	佐賀県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-15.1%	14	30/47	-13.1%	41	26/47
住宅地	-9.6%	-12.9%	21	35/47	-10.3%	81	27/47
その他	-10.5%	0.0%	0	/45	-14.0%	4	31/47
全体	-10.6%	-13.8%	35	35/47	-11.3%	126	26/47

※分布図は佐賀県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	佐賀市柳町2-21	商	123,000	1983	219,000	1995	178%
2	鳥栖市酒井西町字瘤深834番1外	他	33,200	1983	53,900	1997	162%
3	三養基郡基山町大字宮浦字玉虫486番76	住	40,000	1983	64,800	1997	162%
4	佐賀市開成4-5-25	住	52,500	1984	85,000	1998	162%
5	佐賀市八幡小路5-19	住	89,000	1983	144,000	1994	162%
6	佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉166番29	住	45,000	1983	69,800	1997	155%
7	佐賀市天祐1-5-37	住	56,000	1983	82,200	1996	147%
8	佐賀市大財6-4-28	住	48,500	1985	65,500	1999	135%
9	佐賀市高木瀬東6-1-9	住	50,000	1986	66,000	1998	132%
10	唐津市鏡字宮ノ原1830番45	住	36,000	1983	46,000	2000	128%
11	鳥栖市宿町字野添1110番13	住	56,000	1983	71,000	1997	127%
12	佐賀市天神2-1-15	商	251,000	1990	318,000	1992	127%
13	鳥栖市加藤田町2丁目150番7	住	42,000	1984	52,000	2000	124%
14	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	商	100,000	1983	121,000	1992	121%
15	唐津市呉服町1807番1	商	233,000	1983	278,000	1992	119%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	佐賀市中央本町3-1	商	1,710,000	1992	188,000	-89%
2	佐賀市駅前中央1-5-10	商	1,390,000	1993	208,000	-85%
3	佐賀市神野東2-1-3	商	800,000	1995	131,000	-84%
4	佐賀市天神2-1-15	商	318,000	1992	72,000	-77%
5	唐津市呉服町1807番1	商	278,000	1992	63,000	-77%
6	佐賀市中央本町4-1	商	331,000	2000	83,200	-75%
7	佐賀市唐人2-3-33	商	250,000	1994	66,600	-73%
8	佐賀市本庄町大字袋字一本柳302番3外	商	211,000	1995	63,800	-70%
9	佐賀市神野東4-7-21	商	195,000	1995	65,500	-66%
10	佐賀市柳町2-21	商	219,000	1995	77,300	-65%
11	嬉野市嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1	商	176,000	1995	65,600	-63%
12	鳥栖市東町1丁目字樺木1057番2外	商	155,000	1994	62,800	-59%
13	佐賀市若宮2-5-54	商	149,000	2000	62,600	-58%
14	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	商	121,000	1992	51,900	-57%
15	佐賀市八幡小路5-19	住	144,000	1994	62,900	-56%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	伊万里市大坪町字柳町丙21 10番15外	住	40,500	1987	46,800	1998	116%
17	鳥栖市儀徳町字西田2521 番3	住	44,500	1991	51,400	1999	116%
18	鳥栖市神辺町字土井内980 番	住	24,000	1983	27,600	1996	115%
19	三養基郡基山町大字長野字 村中546番1	住	23,000	1986	26,200	1997	114%
20	三養基郡上峰町大字坊所字 一本谷2558番68	住	32,000	1994	35,400	1998	111%
21	多久市北多久町大字小侍30 1番12	住	27,000	1989	29,800	1998	110%
22	神埼郡吉野ヶ里町豆田字鶴 角1352番9	住	33,500	1994	36,800	2001	110%
23	三養基郡基山町大字宮浦字 南田999番4	住	56,000	1993	61,100	1997	109%
24	神埼郡吉野ヶ里町立野字立 野655番1	住	30,500	1995	33,100	2000	109%
25	神崎市神埼町本堀字朝日31 50番23	住	40,300	1994	43,500	2000	108%
26	小城市小城町字東小路159 番11	住	42,000	1994	45,000	1998	107%
27	鳥栖市田代外町字大木671 番3	住	55,300	1994	58,800	2000	106%
28	小城市牛津町勝字一本松13 23番10	住	38,500	1994	40,800	1998	106%
29	三養基郡みやき町大字白壁 字七ノ幡2484番10	住	39,500	1994	41,600	2000	105%
30	杵島郡白石町大字福田字郷 二本楠2027番26	住	25,300	1994	26,600	1998	105%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	鳥栖市元町字丁ノ坪1349 番5	商	190,000	1995	85,500	-55%
17	鹿島市大字高津原字柳箆43 05番4外	商	111,000	1999	50,900	-54%
18	佐賀市水ヶ江2-5-8	住	128,000	1994	59,700	-53%
19	佐賀市天祐1-3-30	商	138,000	1998	64,800	-53%
20	鳥栖市宿町字船底1256番 1外	商	130,000	1997	62,300	-52%
21	鳥栖市原町字本原1060番 外	他	59,700	1998	29,000	-51%
22	佐賀市木原2-3-27	商	115,000	1997	56,200	-51%
23	西松浦郡有田町本町字東ノ 前丙972番5	商	90,000	1995	45,500	-49%
24	佐賀市城内1-12-7	住	117,000	1994	60,000	-49%
25	武雄市武雄町大字武雄字柄 崎7295番3外	商	87,500	1995	47,000	-46%
26	武雄市武雄町大字富岡字サ キ田7815番3	商	122,000	2001	65,600	-46%
27	唐津市材木町2154番	商	115,000	1995	62,200	-46%
28	唐津市浜玉町浜崎字大屋12 89番1	商	71,800	1995	39,900	-44%
29	佐賀市天祐1-5-37	住	82,200	1996	45,900	-44%
30	唐津市呼子町呼子字高尾37 64番35外	商	60,000	1995	33,900	-44%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成