

平成 25 年長崎県地価調査結果の概要について

県下の地価は全用途の対前年平均変動率（*注 1）が -3.2%で、前年の -3.8%に比較すると 0.6 ポイント下落率が縮小した。

景気の緩やかな持ち直し傾向により、下落率の縮小や長崎市の住環境が良好な住宅地や商業地において平成 20 年以来、それぞれ 4 地点で上昇に転じたものの、全体としては依然として下落傾向が続いている。

1. 住宅地の概要

(1) 県全体の地価動向

下落率はやや縮小した（-3.7%から -3.1%）。住宅地の対前年平均変動率は 3.1%と、前年と比較して 0.6 ポイント下落率は縮小しているが、人口減少と高齢化による住宅地に対する需要の減退により、平成 11 年に対前年平均変動率がマイナスに転じて以来、15 年連続でマイナスとなっている。また、下落率が拡大したのは、五島市・南島原市の 2 市（前年は 2 市 1 町）で、他の市町の下落率は縮小している。なお、下落率が縮小した市町の中でも、県全体の平均変動率 -3.1%よりも高い下落率を示している市町もある。

(2) 長崎市の地価動向

下落率はやや縮小した（-3.2%から -2.7%）。中心部高価格帯の住宅地は、根強い需要と供給不足により上昇した地点も見られ、下げ止まり傾向にある。一方、郊外型住宅団地は、在庫処分が一段落し下落傾向は続いているものの、下落幅は縮小傾向にある。また、斜面地に広がる階段道路沿いの住宅地は、高齢化と若年層の流出等により空洞化現象に歯止めがかからず、下落幅は縮小傾向にあるものの下落が続いている。

結果的に、平坦地の少ない実情を反映し、地域間格差が広がっている。

(3) 主要都市の地価動向

佐世保市は、下落率はやや縮小した（-4.1%から -3.0%）。西九州自動車道の延伸や大型商業施設の進出等により、利便性が向上した地域の住宅地は、需要の回復の兆しが見られる。一方、斜面地の街路条件の劣る住宅地は、近年の分譲住宅地や市街地の分譲マンション等との競合により、需要は弱く依然として下落が続いている。

諫早市は、下落率はやや縮小した（-3.7%から-2.7%）。大型住宅団地の販売が完了し需給環境の改善が認められ下落幅縮小したが、新たな大型住宅団地の販売が予定されており、供給過剰傾向が懸念される。

(4)住宅地の変動率が上昇及び横ばいの基準地

次の4地点は変動率が上昇した。

長崎市上西山町「長崎-18」・・・1.2%

要因は、供給不足と旺盛な需要により地価は横ばいから上昇に転じた。

長崎市泉1丁目「長崎-5」・・・0.9%

要因は、希少性のある住宅地で供給が少なく一定の需要が見受けられ上昇に転じた。

長崎市宝栄町「長崎-6」・・・0.9%

要因は、需要の改善傾向が認められやや上昇に転じた。

長崎市岡町「長崎-12」・・・0.8%

要因は、高価格帯の住宅地は供給が少ないため需要が強くなり上昇に転じた

次の5地点が0.0%で同率である。

長崎市扇町「長崎-7」

長崎市坂本1丁目「長崎-35」

長崎市西山2丁目「長崎-40」

雲仙市愛野町「雲仙-10」

南島原市布津町「南島原-21」

(5)住宅地の下落率最大の基準地

諫早市多良見町「諫早-26」の-6.7%である。要因は、景気低迷と市街化調整区域内農家集落の宅地需要の低下によるものと思われる。

(6)住宅地の最高価格の基準地

平成元年から25年連続で長崎市上西山町「長崎-18」の165,000円/平方メートル（前年163,000円/平方メートル）で、1.2%の上昇である。

(7)住宅地の市町別の平均変動率

すべての市町においてマイナスで、市部の平均変動率は-3.0%、郡部では-3.5%となっている。

2. 商業地の概要

(1) 県全体の地価動向

下落率はやや縮小した（-4.0%から-3.2%）。平成5年に対前年平均変動率がマイナスに転じて以来、21年連続でマイナスとなっている。また、下落率が拡大したのは、五島市・東彼杵町の1市1町（前年は4市1町）で、他の市町の下落率は縮小か横ばいである。なお、下落率が縮小した市町の中でも、県全体の平均変動率-3.2%よりも高い下落率を示している市町もある。

(2) 長崎市の地価動向

下落率は縮小した（-1.7%から-0.9%）。県内随一の繁華性と店舗集積性を誇る浜町アーケードにおいては、平成23年7月に老舗百貨店「博多大丸長崎店」が閉店したことなど、先行き不透明感から長崎5-20(浜町)は平成23年には下落率(-6.0%)が拡大したが、博多大丸長崎店の跡地の開発計画表明や大手ディスカウントショップの進出等により、活況を呈しつつあり下落率は縮小した（-3.7%から-2.8%）。

中価格帯では相対的割安感により下げ止り傾向にあり、特に中心部においてはマンション業者の根強い需要に支えられ、上昇に転じている。

(3) 主要都市の地価動向

佐世保市は、下落率が縮小した（-4.9%から-3.8%）。JR佐世保駅周辺再開発の事業予定者が決定する等、規模が大きい商業地の需要に回復傾向が見られるが、中心商業地の需要は低迷しており、依然として下落傾向にある。

諫早市・大村市・島原市の中心商業地（アーケード街）は、郊外型店舗等への顧客の流出による影響が大きく、依然として下落傾向にある。なお、大村駅前再開発の商業施設が開店し、その相乗効果が期待される。

(4) 商業地の変動率が上昇及び横ばいの基準地

次の4地点は変動率が上昇した。

長崎市麹屋町「長崎5-26」・・・1.1%

要因は、都心型マンション用地に対する需要は安定的に推移していると思われる。

長崎市魚の町「長崎5-4」・・・0.8%

要因は、旺盛なマンション需要により、地価は横ばいから上昇に転じた。

長崎市恵美須町「長崎 5-14」・・・0.6%

要因は、店舗需要の回復は見られないが、都市型マンション適地の需要があり、上昇に転じた。

長崎市出島町「長崎 5-16」・・・0.4%

要因は、マンション需要が堅調で、地価は横ばいから上昇に転じた。

次の9地点が0.0%で同率である。

長崎市平和町「長崎 5-2」

長崎市築町「長崎 5-3」

長崎市城栄町「長崎 5-7」

長崎市岩川町「長崎 5-9」

長崎市曙町「長崎 5-11」

長崎市大浦町「長崎 5-12」

長崎市竹の久保町「長崎 5-15」

長崎市万才町「長崎 5-17」

長崎市中町「長崎 5-18」

(5)商業地の下落率最大の基準地

佐世保市宇久町平「佐世保 5-10」の - 8.6%である。要因は、人口減少・高齢化などにより、需要が減退していることによるものと思われる。

(6)商業地の最高価格の基準地

平成9年から17年連続で長崎市浜町「長崎 5-20」の916,000円/平方メートル（前年942,000円/平方メートル）である。

(7)商業地の市町別の平均変動率

全ての市町においてマイナスで、市部の平均変動率は - 3.1%、郡部では - 4.5%となっている。

*注1

変動率 = (当年価格 - 前年価格) ÷ 前年価格 × 100

平均変動率 = 変動率の和 ÷ 継続地点数

* 詳細は用途別平均価格・平均変動率表に記載のとおり。