

## 本県の状況

### 今回の地価公示における地価動向

本県の地価の平均変動率は、全用途の平均は 2.1%で、前年の 3.1%に比較すると1.0ポイント下落率が縮小した。

住宅地の平均変動率は、2.0%で、前年の 3.1%に比較すると1.1ポイント下落率が縮小した。平成12年に平均変動率がマイナスに転じて以来15年連続してマイナスになっているが、平成16年の 5.6%をピークに下落率は縮小傾向である。

商業地の平均変動率は、2.1%で、前年の 3.2%に比較すると1.1ポイント下落率が縮小した。平成5年に平均変動率がマイナスに転じて以来22年連続してマイナスになっているが、平成14年の 9.8%をピークに下落率は縮小傾向である。

なお、都市部の住環境が良好な住宅地、幹線道路沿いの商業地において、昨年を上回る地価の上昇地点が現れた。

### 主要な都市の地価動向

#### 住宅地

長崎市においては、利便性・快適性に優れる都市部の高価格帯では需要があり、希少性の高さとも相まって地価はほぼ底打ちから反転期に入りつつあり、地価の上昇地点が増加した。都心型マンションの分譲も好調で、早期完売が続いている。郊外部は分譲住宅団地などの供給過剰感が残っているが、一時より緩和傾向にある。また、車両通行不能の階段道路沿いの住宅地域においては需要の回復の見込みはない。

佐世保市では、好立地の住宅地については横ばいもみられるようになったが、相対的に競争力の劣る住宅地については依然下落が続いており、特に斜面地の街路条件の劣る住宅地は、需要は極端に弱い。旧郡部の住宅地については、人口の減少と高齢化の進行等により需要は低迷しており、下落傾向が続いている。

県央地区では、諫早市が 3.4%から 1.4%へ、大村市が 2.4%から 0.2%へと、いずれも下落率の縮小が見られる。大村市は人口が上昇している数少ない市で、長期の価格下落で水準的には底値感の認められる住宅地域もあり、特に利便性や環境に恵まれた新興住宅地域では高値での取引も多い。

#### 商業地

長崎市では、県内の最高価格地でもある浜町アーケードは、歩行者通行量はやや回復傾向にあるが、賃料水準は下落傾向にあり、地価は緩やかな下落傾向が継続している。中心部の幹線道路沿いにあつては、県内外のマンション業者によるマンション用地の需要の増加により、需要の回復が見られ上昇地点が増加した。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等への期待感からか強気の取引が増加している。旧来型の近隣商業地域は、郊外大型店への顧客流出により下落傾向が継続している。

佐世保市はアーケード街の歩行者通行量は最低を更新しており、郊外型大型店の進出による顧客流出が継続している。JR佐世保駅裏にオープンした大型複合商業施設「させぼ5番街」やアーケード街を挟んで位置する「サンクル(住宅、商業施設、医療・福祉、公益施設等の機能を備えた4棟の再開発複合ビル)」のオープンによる期待性等により、2地点で横ばい地点が現れた。