

## 平成 26 年長崎県地価調査結果の概要

県下の地価は全用途の対前年平均変動率（\*注 1）がマイナス 2.5%で、前年のマイナス 3.2%に比較すると 0.7 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都市部の住宅地や商業地において、昨年より住宅地では 8 地点（平成 25 年：4 地点）、商業地では 14 地点（平成 25 年：4 地点）の上昇地点数の増加が見られ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（- 3.1%から - 2.5%）はやや縮小した。住宅地の対前年平均変動率は マイナス 2.5%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、依然として下落傾向が続いている。ほとんどの市町も下落幅は縮小傾向にあるが、平成 11 年に対前年平均変動率がマイナスに転じて以来、16 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、雲仙市、小値賀町の 1 市 1 町（前年は五島市、南島原市）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マイナス 2.5%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（- 2.7%から - 2.0%）はやや縮小した。平地が少ないという長崎市の特徴を反映し、市街地中心部の住宅地は、根強い需要と供給不足により上昇もしくは下げ止まり傾向にある。一方、郊外型住宅団地は、需要減で低価格販売による、在庫処分が一段落し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等の車両通行不可の住宅地は、若年層の流出に伴う空洞化に歯止めがかからず、需要は乏しく地価は依然として下落傾向にある。

結果的に、市街地中心部と斜面地、郊外型住宅団地等との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（- 3.0%から - 2.1%）はやや縮小した。斜面地の街路条件の劣る住宅地等は近年の分譲住宅地や市街地の分譲マンションとの競合により、需要は弱く下落傾向が続いている。一方、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住宅地域及び市中心部の高価格帯住宅地域については、需要の回復の兆しが見られる。

諫早市は、下落率（ - 2.7% から - 1.9% ）はやや縮小した。相次ぐ新規の大型分譲地の供給により、需要面で懸念を有していたが、何れの団地においても、着実に売却が進んでおり、地価は安定傾向へと推移している。

大村市（ - 1.7% から - 0.3% ）は、需要及び供給面においては概ね均衡を得ており、今後はより安定するものと思われる。人口・世帯数とも微増傾向にある行政区画であり需要の回復は顕著であり、ほぼ底値圏に達したものと推測される。

時津町（ - 2.2% から - 0.9% ）長与町（ - 1.2 から - 0.7% ）は、長崎市のベッドタウンとして需要が相応にあり、下落幅は縮小しつつある。

#### (4)住宅地の最高変動率の基準地

長崎市岡町「長崎-12」・・・1.5%

要因は、居住環境が優良な高価格帯の住宅地は希少性が高く供給が少ないため需要が強く昨年の0.8%から0.7%上昇した。

以下、次の7地点は変動率が上昇を示した。

長崎市上西山町「長崎-18」 1.2%

長崎市扇町「長崎-7」 1.1%

長崎市泉1丁目「長崎-5」 0.9%

長崎市宝栄町「長崎-6」 0.9%

長崎市坂本1丁目「長崎-35」 0.6%

長崎市西山2丁目「長崎-40」 0.4%

長崎市高尾町「長崎-38」 0.3%

また、県内17地点の基準地において0.0%を示した。

- |             |             |
|-------------|-------------|
| ・佐世保市・・・6地点 | ・大村市・・・6地点  |
| ・雲仙市・・・1地点  | ・南島原市・・・1地点 |
| ・長与町・・・1地点  | ・時津町・・・2地点  |

#### (5)住宅地の下落率最大の基準地

南島原市加津佐町「南島原-1」のマイナス6.4%である。要因は、人口減少、高齢化による衰退のための需要減退と思われる。

#### (6)住宅地の最高価格の基準地

平成元年から26年連続で長崎市上西山町「長崎-18」の167,000円/m<sup>2</sup>（前年

165,000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マイナス2.5%、郡部ではマイナス2.8%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(-3.2%から-2.4%)はやや縮小した。平成5年に対前年平均変動率がマイナスに転じて以来、22年連続でマイナスとなり、長崎市以外の全ての市町において下落傾向で推移している。そのうち、壱岐市、東彼杵町、小値賀町、新上五島町で6%を超える下落率を示しており、離島や郡部の地域経済停滞の長期化が商業地の地価下落の要因となっている。

### (2)長崎市の地価動向

平均変動率が、マイナス0.9%からプラス0.2%となり、平成4年にマイナス0.2%となって以来23年ぶりにプラスに転じた。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月閉店した老舗百貨店「博多大丸長崎店」跡地に建設中のテナントビルが本年9月に開業予定で、歩行者通行量もやや回復しており、県内最高価格地である長崎市浜町「長崎5-20」(-2.8%から-1.0%)の地価は下げ止まりつつある。

中価格帯では、長引く景気低迷による地価下落の影響を受け相対的割安感から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やホテル、貸しビル等の投資用不動産の需要も増加しており、需要の回復が認められる。特に、長崎駅周辺においては、県庁移転を含む駅周辺土地区画整理事業への期待性から需要が増加し変動率が上昇に転じている。

### (3)主要都市の地価動向

佐世保市は、下落率(-3.8%から-2.8%)が縮小した。JR佐世保駅の海側に、大型ショッピングモール「させぼ五番街」が昨年未開業し、市中心部の商業地域の比重はより高まり、地価は安定傾向で推移しているが、周辺の近隣商業地域については下落傾向にある。

大村市は、下落率(-2.4%から-0.7%)が縮小した。中心アーケード街においては、大型商業施設への顧客流出の影響を受け空洞化が進んでいるが、駅前再開発

の商業施設がオープンし、その相乗効果が期待される。国道沿いの路線商業地域の需要は強く、下落傾向にあるものの、下落幅は大幅に縮小した。

諫早市、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。

時津町（-1.0%から-0.3%）は、郊外路線型の商業施設の進出により需要は回復しつつあり、長与町（-1.7%から-0.3%）は、住宅団地開発に伴う商業地の需要が相当あり、ともに地価の下落幅は縮小しつつある。

#### (4) 商業地の最高変動率の基準地

長崎市恵美須町「長崎5-14」・・・3.2%

要因は、都心型マンション用地需要が活発で地価は上昇傾向を強めていて昨年の0.6%から2.6%上昇した。

長崎市の14地点で変動率が上昇した。2位、上位3位は以下のとおり。

長崎市魚の町「長崎5-4」・・・2.5%

長崎市曙町「長崎5-11」・・・2.5%

また、県内10地点の基準地において0.0%を示した。

- ・長崎市・・・6地点
- ・佐世保市・・・1地点
- ・西海市・・・1地点
- ・長与町・・・1地点
- ・時津町・・・1地点

#### (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」のマイナス8.0%である。要因は、人口減少、高齢化等に伴う需要の減退、離島経済の衰退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18年連続で長崎市浜町「長崎5-20」の907,000円/m<sup>2</sup>（前年916,000円/m<sup>2</sup>）である。

#### (7) 商業地の市町別の平均変動率

長崎市を除く市町においてはマイナスであり、市部の平均変動率はマイナス2.3%、郡部ではマイナス3.4%となっている。（-2.8%から-1.0%）

\*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。