

## 平成 27 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）がマイナス 2.1%で、前年のマイナス 2.5%と比較すると 0.4 ポイント下落率が縮小した。

景気の緩やかな回復傾向により、下落率の縮小や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 15 地点（平成 26 年：8 地点）、商業地では 18 地点（平成 26 年：14 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

下落率は、前年のマイナス 2.5%からマイナス 2.2%と 0.3 ポイント縮小したが、依然として下落傾向が続いている。

平成 11 年に対前年平均変動率がマイナスに転じて以来、17 年連続でマイナスとなっている。プラスに転じた大村市を除く、全ての市町で平均変動率はマイナスとなったが、下落幅はほとんどの市町で縮小傾向にある。

一方で離島、郡部を中心に県全体の平均変動率マイナス 2.2%よりも大きい下落率を示している市町がある。

#### (2) 長崎市の地価動向

下落率は、マイナス 2.0%からマイナス 1.6%と縮小した。

平地が少ないという長崎市の特徴を反映し、利便性、快適性に優れる市街地中心部の高価格帯の住宅地は、需要が底堅く希少性の高さで相まって地価は上昇傾向を示している。一方、郊外型住宅団地は、供給過剰感が残っているが緩和傾向にあり、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能の住宅地域は、需要が弱く引続き下落傾向にあり、底値が見えない状況にある。

結果的に、市街地中心部と斜面地、郊外型住宅団地等では需要の強弱に差異が生じており、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、下落率がマイナス 2.1%からマイナス 1.5%と縮小した。

好立地の住宅地については、上昇地点が見られるとともに横ばい地点が増えてきたが、相対的に競争力の劣る住宅地は依然下落が続いている。特に斜面地の街路条件の劣る住宅地域等については、さらに需要が弱く二極化している。

諫早市は、下落率がマイナス 1.9%からマイナス 1.5%と縮小した。

新規開発住宅団地の分譲やミニ分譲等では供給過剰感が残っているが、販売においては地価の長期下落により価格水準が低位となり、堅調に推移している。

大村市は、変動率がマイナス 0.3%からプラス 0.1%と上昇に転じた。

県内で人口増加が見られる唯一の市で、長期の価格下落で水準的には底値感が認められる住宅地域が増え、特に利便性や環境に恵まれた新興住宅地域では高値の取引も多く見られるようになった。

時津町は、下落率がマイナス 0.9%からマイナス 0.2%と縮小し、長与町もマイナス 0.7%からマイナス 0.3%と縮小した。

長崎市北部の住宅地に比べて相対的割安感があることから底値圏にある。

#### (4)住宅地の最高変動率の基準地

長崎市で 9 地点、佐世保市で 2 地点、大村市で 3 地点、時津町で 1 地点、計 15 地点が変動率上昇となった。(平成 26 年：8 地点)

上位 3 地点は以下のとおり。

長崎市上西山町「長崎-18」・・・ 2.4%

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不足のため、根強い需要がある。

長崎市岡町「長崎-12」・・・ 2.3%

長崎市泉 1 丁目「長崎-5」・・・ 1.8%

また、県内 31 地点の基準地において 0.0%を示した。(平成 26 年：17 地点)

・長崎市・・・3 地点

・佐世保市・・・9 地点

・諫早市・・・5 地点

・大村市・・・6 地点

・雲仙市・・・1 地点

・長与町・・・3 地点

・時津町・・・4 地点

#### (5)住宅地の下落率最大の基準地

五島市奈留町「五島-8」のマイナス 5.5%である。

要因は、人口減少、高齢化の進行による需要減少と思われる。

#### (6)住宅地の最高価格の基準地

長崎市上西山町「長崎-18」の171,000円/㎡(前年167,000円/㎡)で、プラス2.4%の上昇となっている。(平成元年から27年連続で住宅地の最高価格の基準地)

#### (7)住宅地の市町別の平均変動率

大村市のプラス0.1%を除く全ての市町において平均変動率はマイナスとなり、市部でマイナス2.1%、郡部でマイナス2.5%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、マイナス2.4%からマイナス1.8%と0.6ポイント縮小したが依然として下落傾向が続いている。

平成5年に対前年平均変動率がマイナスに転じて以来、23年連続でマイナスとなっている。長崎市及び時津町では変動率がプラスとなり、大村市は0.0%を示したが、それ以外の市町では、下落傾向で推移している。このうち、離島や郡部においては、5%を超える下落率を示している市町もあり、人口減少、高齢化の進行による地域経済の停滞を背景とした地価下落に歯止めがかからない状態が続いている。

### (2)長崎市の地価動向

上昇率は、プラス0.2%からプラス1.3%と拡大し、上昇傾向が続いている。

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、観光客の増加傾向の中、「明治日本の産業革命遺産」の世界遺産登録がなされ、今後も「長崎の教会群とキリスト教関連遺産」の世界遺産登録が予定されるなど、一層の観光客増加の期待感があり地価上昇の一因となっている。長崎駅周辺では、新幹線、土地区画整理事業、県庁移転等の事業計画が進行中のため、将来への期待感から、地価の上昇傾向がより顕著となり、長崎駅周辺に存する、「長崎5-14」(恵美須町)は商業地プラス変動率1位(プラス4.6%)となった。

### (3)主要都市の地価動向

佐世保市は、下落率がマイナス2.8%からマイナス2.1%と縮小した。

JR佐世保駅裏にある大型複合商業施設「させば五番街」や三ヶ町アーケード街の「サンクル(再開発複合ビル4棟)」の開業により周辺通行量は増加してきており、佐世保駅から中心部に近い中価格帯の商業地では、横ばい地点が見られるようになった。

大村市は、変動率がマイナス 0.7% から 0.0% となった。

国道 3 4 号沿いの商業地域においては、新規出店の動きが見られるものの、土地の需要に対して供給は少なく、また、その他幹線道路沿いの商業地域においても、人口の増加や地価の長期下落による値頃感により、地価は横ばいとなった。

諫早市は、下落率がマイナス 2.5% からマイナス 2.0% と縮小した。

全体としては、下落率が縮小したが、郊外型店舗への顧客流出の影響により、中心部周辺商業地は、ほぼ昨年同様の下落率となっている。

時津町は、変動率がマイナス 0.3% からプラス 0.2% と上昇に転じた。

国道 206 号沿い及び第 10 工区埋立地内での大型商業施設の進出等が進んだことにより、地価が底値圏から反転期に入った。

長与町は、マイナス 0.3% からマイナス 0.3% となり、前年と同じく小幅の下落となった。

隣接市町の大型商業施設への顧客流出が続いているものの、長期の地価下落による相対的割安感から底値圏に近い。

#### (4) 商業地の最高変動率の基準地

長崎市で 16 地点、時津町で 2 地点、計 18 地点が変動率上昇となった。(平成 26 年：14 地点)

上位 3 地点は以下のとおり。

長崎市恵美須町「長崎 5-14」・・・4.6%

強いマンション・ホテル需要、長崎駅周辺の開発による期待感から上昇傾向が続いている。

長崎市麴屋町「長崎 5-26」・・・3.7%

長崎市魚の町「長崎 5-4」・・・3.7%

また、県内 15 地点の基準地において 0.0% を示した。(平成 26 年：10 地点)

・長崎市・・・5 地点　　・佐世保市・・・3 地点

・大村市・・・5 地点　　・西海市・・・1 地点

・長与町・・・1 地点

#### (5) 商業地の下落率最大の基準地

新上五島町浦桑郷「新上五島 5-2」のマイナス 8.0% である。

要因は、人口減少、高齢化により商業地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

商業地の最高価格は、長崎市浜町「長崎 5-20」の 913,000 円 / m<sup>2</sup> (新規選定地点) となっている。

(7) 商業地の市町別の平均変動率

長崎市及び時津町ではプラスとなり大村市は 0.0% を示したが、それ以外の市町においては平均変動率がマイナスとなり、市部でマイナス 1.7%、郡部でマイナス 3.1% 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。