

# 平成 28 年長崎県地価調査結果の概要について

## 1. 調査目的等

地価調査は、地価公示と併せて一般の土地取引の価格に対する指標及び公的土地評価の基準等となるものであり、毎年 1 回、7 月 1 日現在の県下の基準地価格を判定し、公表している。

基準地数：482 地点（住宅地ほか：465 地点 林地：17 地点）

根拠法令：国土利用計画法施行令第 9 条

### 用途別基準地数

住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途 計	林地	合計
323	13	117	12	465	17	482

## 2. 全用途

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 1.8%で、前年のマイナス 2.1%から 0.3 ポイント下落率が縮小した。

緩やかな景気回復基調が続く中、昨年より住宅地では 31 地点（平成 27 年：15 地点）、商業地では 26 地点（平成 27 年：18 地点）で変動率がプラスとなったものの、全体としては依然として下落傾向が続いている。

## 3. 住宅地

### (1) 県全体の地価動向

下落率は、前年のマイナス 2.2%からマイナス 1.9%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。

対前年平均変動率は、平成 11 年にマイナスへ転じて以来、18 年連続でマイナスとなっている。プラスの大村市を除く、全ての市町で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下落率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 1.6%からマイナス 1.2%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（価格 10 万円 / m<sup>2</sup>以上をいう。）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、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。

## (3)主要都市の地価動向

佐世保市は、下落率がマイナス 1.5%からマイナス 1.3%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については、さらに需要が弱い状況にある。

諫早市は、下落率がマイナス 1.5%からマイナス 1.2%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、販売においては堅調に推移している。市中心部や利便性のよい住宅地では底値感があり、横ばい地点も増加している。

大村市は、変動率がプラス 0.1%からプラス 0.2%となった。

人口が増加している市で、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、中心部の既成住宅地域についても需要は底堅い。

長与町は、下落率がマイナス 0.3%からマイナス 0.3%、時津町は、下落率がマイナス 0.2%からマイナス 0.2%と若干の下落傾向が続いている。

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 11 地点、佐世保市で 5 地点、大村市で 8 地点、雲仙市で 1 地点、時津町で 3 地点、長与町で 3 地点、計 31 地点で変動率がプラスとなった。（平成 27 年：15 地点）

上位 3 地点は以下のとおり。

長崎市岡町「長崎-12」・・・ 3.7%

高価格帯住宅地の需要は、値頃感により回復が顕著である。

長崎市宝栄町「長崎-6」・・・ 3.4%

長崎市岩屋町「長崎-3」・・・ 3.0%

#### (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5.8%である。

人口減少、高齢化の進行により需要は減退している。

#### (6)住宅地の最高価格の基準地

長崎市上西山町「長崎-18」の176,000円/㎡(前年171,000円/㎡)で、プラス2.9%の上昇となっている。(平成元年から28年連続で住宅地の最高価格の基準地)

### 4. 商業地

#### (1)県全体の地価動向

下落率は、マイナス1.8%からマイナス1.4%と0.4ポイント縮小したが依然として下落傾向が続いている。

対前年平均変動率は、平成5年にマイナスへ転じて以来、24年連続でマイナスとなっている。長崎市、大村市及び時津町では変動率がプラスとなっているが、それ以外の市町では、下落傾向で推移している。このうち、離島においては、県全体の下落率よりも大きい下落率であり、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

変動率は、プラス1.3%からプラス2.2%となった。

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った。

県内随一の繁華性と店舗集積性を誇る浜町アーケードでは、地価は横ばいとなっているが、アーケード街周辺の地価は根強いマンション用地の需要を反映し上昇傾向にある。

#### (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1.6%と縮小した。

佐世保駅周辺を中心とするマンション建設や新規商業施設の進出など、需要が顕在化しつつあり、上昇・横ばい地点が増加した。

諫早市は、下落率がマイナス2.0%からマイナス1.6%と縮小した。

幹線道路沿いに新規出店も見られ、中心部の商業地も底値感が出てきている。

大村市は、変動率が0.0%からプラス0.3%と上昇に転じた。

国道及び幹線道路沿いの商業地域を中心に需要は強く、地価は上昇している。  
一方、商店街に対する需要は弱い。

長与町は、下落率がマイナス 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。

時津町は、変動率がプラス 0.2% からプラス 0.2% となった。

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により、地価は安定的に推移している。

#### (4) 商業地の最高変動率の基準地

長崎市で 17 地点、佐世保市で 3 地点、大村市で 4 地点、時津町で 2 地点、計 26 地点で変動率がプラスとなった。(平成 27 年：18 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」・・・8.2%

ホテル・マンション用地の需要増、長崎駅前の開発期待から上昇傾向が続いている。

長崎市麹屋町「長崎 5-26」・・・5.6%

長崎市中町「長崎 5-18」・・・5.5%

#### (5) 商業地の下落率最大の基準地

佐世保市宇久町「佐世保 5-10」のマイナス 7.2% である。

需要の限定される離島であり過疎化が進み、高齢化も顕著である。

#### (6) 商業地の最高価格の基準地

長崎市浜町「長崎 5-20」の 913,000 円 / m<sup>2</sup> (前年 913,000 円 / m<sup>2</sup>) である。(平成 27 年の選定替地点であるが 2 年連続で商業地の最高価格の基準地)

\*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。