

## 平成29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
325	12	117	12	466	16	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1.3%で、前年のマイナス1.8%から0.5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40地点（平成28年：31地点）、商業地では27地点（平成28年：26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1.9%からマイナス1.5%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11年にマイナスへ転じて以来、19年連続でマイナスとなっている。プラスの大村市、時津町、佐々町を除く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 1.2% からマイナス 0.6% と縮小した。

平坦地の希少性は高く、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/㎡ 以上をいう。）の住宅地は上昇率が拡大し、その周辺地域においても、一部の利便性の高い住宅地においては、回復の兆しが見られる。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の需要は依然として、下落傾向にあり、底値が見えない状態が続いている。

## (3) 主要都市の地価動向

○佐世保市は、下落率がマイナス 1.3% からマイナス 1.1% と縮小した。

利便性の良い住宅地については、上昇地点が増えてきたが、相対的に競争力の劣る住宅地は、下落傾向が続いている。特に斜面地の街路条件の劣る住宅地域については、依然として需要が弱い状況にある。

○諫早市は、下落率がマイナス 1.2% からマイナス 1.1% と縮小した。

既存住宅団地の分譲やミニ分譲等もあり供給過剰感は否めないが、販売は堅調に推移している。市中心部の住宅地における地価は安定してきている。

○大村市は、変動率がプラス 0.2% で前年と同率の上昇となった。

新興住宅地域では高値の取り引きも多く見られ、中心部の既成住宅地についても需要は底堅い。

○長与町はマイナス 0.3% からマイナス 0.2% と下落率は縮小した。

長崎市北部の住宅地に比べた割安感により町中心部周辺では上昇地点も見受けられるが、相対的に競争力の劣る住宅地は、依然微減傾向にある。

○時津町はマイナス 0.2% からプラス 0.3% と上昇に転じた。

町内における居住環境が優れた地域の住宅地の需要は、回復してきている。

○佐々町はマイナス 0.3% からプラス 0.3% と上昇に転じた。

西九州自動車道の佐々インターチェンジにより佐世保市への交通アクセスが向上したため需要が増加し、ミニ分譲の住宅地が増えている。

## (4) 住宅地の最高変動率の基準地

長崎市で 12 地点、佐世保市で 9 地点、大村市で 8 地点、時津町で 5 地点、長与町で 3 地点、佐々町で 2 地点、雲仙市で 1 地点、計 40 地点で変動率がプラスとなった。（平成 28 年：31 地点）

上位 3 地点は以下のとおり。

① 長崎市上西山町「長崎-18」・・・ プラス 6.3%

利便性に優れて希少性が高く、根強い需要により地価の上昇傾向がより顕著となった。

② 長崎市岡町「長崎-12」・・・ プラス 5.7%

③ 長崎市高尾町「長崎-38」・・・ プラス 4.4%

(5) 住宅地の下落率最大の基準地

五島市奈留町「五島-7」のマイナス 6.1%である。

人口減少、高齢化の進行による需要減退は離島の中でも顕著である。

(6) 住宅地の最高価格の基準地

長崎市上西山町「長崎-18」の 187,000 円/㎡（前年 176,000 円/㎡）となっている。（平成元年から 29 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 1.4%からマイナス 0.8%へ 0.6 ポイント下落率が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、25 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 2.2%からプラス 3.7%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歩行者通行量が増加しており、プラス 0.5%と上昇した。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 1.6%からマイナス 1.4%へと縮小した。

大型複合商業施設「させば五番街」がある佐世保駅周辺では、利便性の向上に

よるマンション需要等を背景に上昇、横ばいが続いている。

○諫早市は、下落率がマイナス 1.6%からマイナス 1.4%へと縮小した。

幹線道路沿いの商業地はほぼ底値圏にあると見られるが、中心部の商店街については、郊外型店舗への顧客流出の影響等により下落傾向が継続している。

○大村市は、変動率がプラス 0.3%からプラス 0.4%と上昇率が拡大した。

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。

○長与町は、下落率がマイナス 0.3%からマイナス 0.3%と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顧客が流失し、依然として地価の下落は続いている。

○時津町は、変動率がプラス 0.2%からプラス 0.6%と上昇率は拡大した。国道 206 号沿い及び第 10 工区埋立地内での郊外型商業施設の進出等により地価の上昇が見られる。

○佐々町はマイナス 1.3%からマイナス 0.3%と下落幅が大きく縮小した。

町役場周辺の商業地は周辺地域の宅地需要の増加もあり、地価は底値圏にある。

#### (4) 商業地の最高変動率の基準地

長崎市で 18 地点、大村市で 4 地点、佐世保市で 3 地点、時津町で 2 地点、計 27 地点で変動率がプラスとなった。(平成 28 年：26 地点)

上位 3 地点は以下のとおり。

① 長崎市恵美須町「長崎 5-14」・・・プラス 9.8%

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。

② 長崎市中町「長崎 5-18」・・・プラス 9.5%

③ 長崎市万才町「長崎 5-17」・・・プラス 9.2%

#### (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 918,000 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 3 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。