

令和元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：447 地点（住宅地ほか：438 地点 林地：9 地点）（*注1）

根拠法令：国土利用計画法施行令第9条

2. 全用途

県下の地価は、全用途の対前年平均変動率（*注2）がマイナス0.7%で、前年のマイナス1.0%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75地点（平成30年：51地点）、商業地では47地点（平成30年：34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

変動率は、マイナス1.2%からマイナス1.0%と0.2ポイント下落率は縮小したが、依然として下落傾向が続いている。

平成11年にマイナスへ転じて以来、21年連続でマイナスとなっている。プラスの長崎市、大村市、長与町、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。

(2) 長崎市の地価動向

変動率は、マイナス0.1%からプラス0.2%と平成9年以来、22年ぶりに上昇に転じた。

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需要が高い住宅地は上昇率が拡大し、その周辺地域においても、住宅団地及び既成住宅地は供給過剰感が薄らぎ、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極めて弱く、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

○佐世保市の変動率は、マイナス 0.9% からマイナス 0.8% と下落率が縮小した。

好立地の住宅地では、上昇地点、横ばい地点が増えたのに対し、街路条件の劣る斜面地の住宅地の需要は極端に弱く、長崎市と同様の二極化が見られる状況にある。

○諫早市の変動率は、マイナス 0.9% からマイナス 0.7% と下落率が縮小した。

全体的に供給過剰傾向にあるが、市中心部の住宅地は上昇に転じ、周辺部では底値感、新規分譲地との比較における割安感がある。

○大村市の変動率は、プラス 0.3% からプラス 0.5% と上昇率が拡大した。

新興住宅地域では強気の価格設定がされており、中心部の既成住宅地についても需要は底堅い。

○長与町の変動率は、プラス 0.8% からプラス 1.0% と上昇率が拡大した。

長崎市北部の住宅地に比べ相対的に割安感があり、取引価格も上昇傾向が見られる。

○時津町の変動率は、プラス 0.7% からプラス 1.3% と上昇率が拡大した。

第 10 工区埋立地周辺の新興住宅の分譲地は、商業施設の充実もあり、売れ行きは堅調で、取引価格も上昇傾向が見られる。

○佐々町の変動率は、プラス 0.4% からプラス 0.4% と昨年と同様の上昇率である。

西九州自動車道の佐々インターチェンジの開通による佐世保市への交通アクセスの向上により、新興の住宅団地が増え、町全域においても小規模開発による宅地分譲が活発である。住宅地の地価は微増ながら上昇傾向にある。

(4) 住宅地の上昇率上位の基準地

長崎市で 20 地点、佐世保市で 19 地点、大村市で 11 地点、諫早市で 10 地点、長与町で 5 地点、時津町で 5 地点、佐々町で 3 地点、対馬市で 1 地点、雲仙市で 1 地点、計 75 地点で変動率がプラスとなった。(平成 30 年：51 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 9.4% (8.6%)

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 8.2% (7.4%)

③ 長崎市宝栄町「長崎-6」・・・ プラス 6.6% (6.3%)

(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 5.6% (-5.6%) である。

人口減少、高齢化の進行が顕著で、需要の回復は見込めない状況である。

(6) 住宅地の最高価格の基準地

長崎市上西山町「長崎-18」の 222,000 円/㎡ (前年 203,000 円/㎡) となっている。(平成元年から 31 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

変動率は、マイナス 0.3% から 0.0% と横ばいとなった。

平成 5 年にマイナスへ転じて以来、26 年連続で下落していたが、ようやく下落から脱した。長崎市、大村市、長与町及び時津町では変動率がプラスとなっているが、それ以外のほとんどの市町では、下落傾向で推移している。このうち、離島の市町のほとんどが下落率上位を占め、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 4.0% からプラス 4.8% と上昇率が拡大した。

長崎駅周辺では、県庁移転や新幹線開業、駅周辺整備等将来への期待感から、地価の上昇幅が拡大した。

県内随一の繁华性と店舗集積性を誇る浜町アーケードでは、プラス 1.3% からプラス 1.1% と昨年に引き続き上昇傾向を示している。中心部の幹線道路沿いでは、都市型マンション用地の需要は依然根強く、上昇傾向が顕著である。

(3) 主要都市の地価動向

○佐世保市の変動率は、マイナス 0.9% からマイナス 0.7% と下落率が縮小した。

大型複合商業施設「させぼ五番街」がある佐世保駅周辺及び中心商業地では、利便性の向上によるマンション需要の堅調さ等を背景に上昇地点が増加している。

○諫早市の変動率は、マイナス 1.0% からマイナス 0.7% と下落率が縮小した。

幹線道路沿いの商業地は底値圏から上昇に転じ、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続いていたが、市街地再開発事業の推進により底値圏にあると見られる。

○大村市の変動率は、プラス 0.6%からプラス 0.9%と上昇率が拡大した。

需要の中心は、国道及び幹線道路沿いの商業地域で、地価が上昇している。

○長与町の変動率は、プラス 0.2%からプラス 0.6%と上昇率が拡大した。

大型の住宅団地の開発に伴い、商業地も上昇傾向にある。

○時津町の変動率は、プラス 0.8%からプラス 1.5%と上昇率が拡大した。

国道 206 号沿い及び第 10 工区埋立地内の路線商業地の集積が進み、地価の上昇傾向が見られる。

○佐々町の変動率は、昨年と同様に 0.0%と横ばいであった。

町役場周辺の商業地は、周辺住宅地価格と接近していることから、地価は底値圏にある。

(4) 商業地の上昇率上位の基準地

長崎市で 21 地点、佐世保市で 9 地点、諫早市で 6 地点、大村市で 5 地点、対馬市で 1 地点、時津町で 3 地点、長与町で 2 地点、計 47 地点で変動率がプラスとなった。(平成 30 年：34 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 11.3% (9.9%)

長崎駅前再開発地区に近接し、マンション・ホテル用地等の高値の引き合いも多く、地価が上昇している。

② 長崎市中町「長崎 5-18」・・・プラス 9.9% (9.1%)

③ 長崎市万才町「長崎 5-17」・・・プラス 9.8% (8.8%)

(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 6.2% (-6.5%) である。

人口減少、高齢化による衰退が顕著で、需要の回復は見込めない状況である。

(6) 商業地の最高価格の基準地

長崎市浜町「長崎 5-20」の 940,000 円/m² (前年 930,000 円/m²) である。

(平成 27 年の選定替地点であるが 5 年連続で商業地の最高価格の基準地)

***注1**

令和元年調査地点数内訳

項目 用途別	選定替 地点数	継 続 地点数	総地点数
住 宅 地	3 (5)	306 (311)	309 (316)
宅地見込地	0 (0)	5 (5)	5 (5)
商 業 地	0 (1)	114 (114)	114 (115)
工 業 地	1 (0)	9 (11)	10 (11)
全 用 途	4 (6)	434 (441)	438 (447)
林 地	0 (0)	9 (10)	9 (10)
総 計	4 (6)	443 (451)	447 (457)

() はH30年の数値

***注2**

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。