

令和3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0.9%で、前年のマイナス1.1%から0.2ポイント下落幅が縮小したが、全体として下落傾向は依然として続いている。

前年はコロナ禍の影響により、住宅地では下落率が拡大し、商業地では横ばいから下落に転じていたが、前年よりもその影響は弱くなりつつあり、変動率がプラスとなった地点が、住宅地では78地点（令和2年：49地点）、商業地では42地点（令和2年：29地点）と前年より増加した。

3. 住宅地

(1) 県全体の地価動向

前年はコロナ禍の影響により平均変動率の下落幅が拡大していた。本年は、コロナ禍が地価にマイナスの影響を与えている状況に変わりはないが、前年よりもその影響は弱くなりつつあり、本年はやや持ち直して、下落率は前年のマイナス1.2%からマイナス1.0%と0.2ポイント縮小した。

平成11年に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。

プラスとなった大村市、長与町、時津町及び佐々町と横ばい（0.0%）の波佐見町を除く市町でマイナスとなっており、プラスとなった市町においては、上昇幅が拡大した。

前年は、2町の平均変動率が上昇基調（上昇幅が拡大または下落幅が縮小）にあ

り、下落基調（上昇幅が縮小または下落幅が拡大）が10市町であったが、本年は、上昇基調が19市町に増加し、下落基調が1市となった。

(2)長崎市の地価動向

平均変動率はマイナス0.2%であり、引き続き下落傾向ではあるものの、前年のマイナス0.3%から下落幅が縮小している。

地勢的特徴から平坦地の希少性が高く、特に利便性の高い中心部から北部にかけての平坦地では戸建用地及びマンション用地のいずれも需要が旺盛で、地価上昇が継続している。前年のコロナ禍直後は一時的に地価上昇傾向に歯止めがかかったものの、本年は再び上昇傾向が進行している。一方、高台地や斜面地のうち、階段道路等の車両通行不能の住宅地や郊外部のうち合併前旧町地区の需要は極めて弱く、コロナ禍前後に関係なく引続き下落傾向にあり地価の二極化が一層顕著となった。

(3)主要都市の地価動向

- 佐世保市の平均変動率は、マイナス0.8%からマイナス0.4%と下落幅が縮小した。好立地の住宅地では横ばいから上昇に転じた地点が多く、中心部の住宅地では高い取引もあり、今のところコロナ禍の影響は小さい。また、街路条件の劣る斜面地の住宅地は依然として下落地点が多く、長崎市と同様の二極化が見られる。
- 諫早市の平均変動率は、マイナス0.9%からマイナス0.5%と下落幅が縮小した。市中心部から西部の住宅地は横ばいから上昇へ転じており、郊外部のうち多良見町を除く合併前旧町地区は引続き下落傾向にある。
- 大村市の平均変動率は、プラス0.1%からプラス0.6%と上昇幅が拡大した。
人口増加が見られ、新興住宅地では強気の価格設定がされており、中心部の既存住宅地についても需要は底堅く地価の上昇傾向は継続している。
- 長与町の平均変動率は、プラス0.1%からプラス0.5%と上昇幅が拡大した。
コロナ禍により一時的に停滞感も見られたが、長与町における宅地需要は持ち直しており、地価は上昇傾向にある。
- 時津町の平均変動率は、プラス0.2%からプラス0.5%と上昇幅が拡大した。
大規模商業施設の集積が進んでいること等から若いファミリー世代に人気が高く、新規分譲地の売れ行きは好調である。現段階でのコロナ禍の影響はほとんど認められない。
- 佐々町の平均変動率は、プラス0.4%からプラス0.9%と上昇幅が拡大した。

西九州自動車道の佐々インターチェンジが開通し、佐世保市への交通アクセスが向上したため新興の住宅団地が増え、ミニ開発が活発である。地価は利便性、住環境がよい住宅地を中心に上昇傾向にある。

(4) 住宅地の上昇率上位の基準地

長崎市で 16 地点、佐世保市で 26 地点、諫早市で 10 地点、大村市で 10 地点、雲仙市で 1 地点、長与町で 5 地点、時津町で 5 地点、川棚町で 1 地点、波佐見町で 1 地点、佐々町で 3 地点、計 78 地点で変動率がプラスとなった。(令和 2 年：49 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 5.9% (6.3%)

市中心部の高級住宅地は希少性が高く、需要は旺盛であり地価は上昇傾向にある。(平成 29 年から 5 年連続で住宅地の最高変動率の基準地)

② 長崎市泉 1 丁目「長崎-5」・・・ プラス 5.3% (1.5%)

③ 長崎市扇町「長崎-7」・・・ プラス 4.8% (1.9%)

(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 5.3% (-5.8%) である。

人口流入は少なく人口減少や高齢化が深刻で宅地需要は極めて少ない状況である。

(6) 住宅地の最高価格の基準地

長崎市上西山町「長崎-18」の 250,000 円/㎡ (前年 236,000 円/㎡) となっている。(平成元年から 33 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

平均変動率は、マイナス 0.9% からマイナス 0.8% となった。

前年は、コロナ禍の影響により令和元年の横ばいから下落に転じたが、本年は 0.1 ポイント持ち直し下落幅が縮小した。

前年は、4 市町の平均変動率が上昇基調（上昇幅が拡大または下落幅が縮小）にあり、下落基調（上昇幅が縮小または下落幅が拡大）が 14 市町であったが、本年は、上昇基調が 13 市町に増加し、下落基調が 5 市町となった。

特に、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

平均変動率は、プラス 1.6%からプラス 1.5%と上昇幅が縮小した。

中心部の幹線道路沿いにあつては、ホテル用地及びマンション用地需要は依然根強く、需要の回復傾向が継続している。特に、長崎駅周辺においては、新幹線の開業期待、駅周辺整備の具体化等から高値の取引も見られる。

一方で飲食店からなる歓楽街や観光施設に近い地域では需要が大きく減退しているケースも見られる。

また、県内の最高価格地のある浜町アーケードは、新型コロナ感染拡大に伴う緊急事態宣言によりアーケードの通行量は減少し、一部店舗で休業や閉業も見られたものの、客足は徐々に回復しており、アーケード周辺では高値の取引も見られることから、コロナ禍によるマイナスの影響と需要回復によるプラスの影響は相半ばする形になっている。

(3)主要都市の地価動向

- 佐世保市の平均変動率は、マイナス 0.9%からマイナス 0.6%と下落幅が縮小した。大型複合商業施設「させぼ五番街」を中心とした佐世保駅周辺及び沿道型商業地では店舗用地並びにマンション用地需要が高まっており上昇地点が増加したが、中心商業地である「四ヶ町アーケード」に関しては、横ばいの状況となった。

しかし、佐世保市中心部は、全体として地価は回復傾向となっている。

- 諫早市の平均変動率は、マイナス 0.9%からマイナス 0.6%と下落幅が縮小した。諫早駅前及び中心部アーケード街は再開発事業の完成により上昇に転じている。幹線道路沿いも概ね上昇しているが、合併前旧町地区は下落が継続している。
- 大村市の平均変動率は、プラス 0.4%からプラス 0.9%と上昇幅が拡大した。人口増加に伴う住宅地価格の上昇が商業地にも波及しており、幹線道路沿いの商業地は特に需要が高い。
- 長与町の平均変動率は、0.0%からプラス 0.7%と横ばいから上昇に転じた。コロナ禍により商業地域に対する投資は総じて減退傾向にあるが、沿道型商業地域に対する需要は持ち直している。
- 時津町の平均変動率は、プラス 0.4%からプラス 0.9%と上昇幅が拡大した。時津第 10 工区埋立地における郊外型商業施設の進出等、国道沿いの商業地を中心に安定した需要が認められ、コロナ禍の影響も小さい。
- 川棚町の平均変動率は、0.0%からプラス 0.7%と横ばいから上昇に転じた。

地価は底値圏を脱して、緩やかな上昇傾向で推移し、横ばいから上昇へと転じた。

- 佐々町の平均変動率は、0.0%からプラス0.3%と横ばいから上昇に転じた。

西九州自動車道の佐々インターチェンジ周辺の沿道型商業地は熟成しつつあり、町役場近辺の旧来型の商業地域も、地価は底値圏を脱して、緩やかな上昇傾向で推移している。

(4) 商業地の上昇率上位の基準地

長崎市で13地点、佐世保市で9地点、諫早市で8地点、大村市で5地点、長与町で2地点、時津町で3地点、川棚町で1地点、佐々町で1地点、計42地点で変動率がプラスとなった。(令和2年：29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8.5% (4.9%)

長崎駅周辺開発の影響から根強い需要があり、コロナ禍によるマイナスの影響も一時的である。(平成26年から8年連続で商業地の最高変動率の基準地)

- ② 長崎市中町「長崎5-18」・・・プラス7.6% (4.3%)

- ③ 長崎市出島町「長崎5-16」・・・プラス4.7% (3.9%)

(5) 商業地の下落率最大の基準地

新上五島町奈良尾「新上五島5-3」のマイナス5.8% (-5.5%) である。

人口減少や高齢化の進行により、商業地需要は減退している状況にある。

(6) 商業地の最高価格の基準地

長崎市浜町「長崎5-20」の944,000円/㎡(前年944,000円/㎡)である。

(平成27年に選定替え後、7年連続で商業地の最高価格の基準地)

***注1**

令和3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	4 (6)	305 (303)	309 (309)
宅地見込地	0 (0)	5 (5)	5 (5)
商 業 地	0 (0)	114 (114)	114 (114)
工 業 地	0 (0)	10 (10)	10 (10)
全 用 途	4 (6)	434 (432)	438 (438)
林 地	0 (0)	9 (9)	9 (9)
総 計	4 (6)	443 (441)	447 (447)

() は令和2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。