

令和4年長崎県地価調査結果の概要について

令和4年長崎県地価調査においては、県下447地点（*注1）の基準地について調査を行った。

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0.6%で、前年のマイナス0.9%から0.3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。

住宅地及び商業地については、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、土地需要が高い地域ではコロナ禍以前の上昇率程度に回復しているところもあり、全体としてはその影響は弱くなりつつある。

変動率がプラスとなった地点が、住宅地では94地点（令和3年：78地点）、商業地では50地点（令和3年：42地点）と前年より増加した。

1. 住宅地の概要

（1）県全体の地価動向

平均変動率は、マイナス0.7%であり、平成11年にマイナスに転じて以来、24年連続で下落しているが、前年のマイナス1.0%から0.3ポイント下落幅が縮小した。

プラスとなった佐世保市、大村市、長与町、時津町、佐々町及び横ばい（±0.0%）の長崎市を除く市町でマイナスとなっている。

前年は、19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1市であったが、本年は上昇基調が15市町、下落基調が1町となった。

（2）長崎市の地価動向

平均変動率は横ばい（±0.0%）であり、前年のマイナス0.2%から持ち直している。

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。コロナ禍直後は一時的に上昇傾向に歯止めがかかったものの、昨年以降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車両通行可能な土地は一定の需要があるため、地価は横ばいもしくは若干の上昇傾向が見られるが、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き続き下落傾向にある。

(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 0.4%からプラス 0.1%と下落から上昇へ転じた。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いものの、好立地の住宅地では上昇幅が拡大した地点が多くみられた。
- 諫早市の平均変動率は、マイナス 0.5%からマイナス 0.3%と下落幅が縮小した。市中心部から西部の住宅地は上昇幅が拡大しており、郊外部のうち多良見町を除く合併前旧町地区は引き続き下落傾向にある。
- 大村市の平均変動率は、プラス 0.6%からプラス 1.0%と上昇幅が拡大した。新興住宅地では強気の価格設定がされており、中心部の既成住宅地についても需要は底堅い。
- 長与町の平均変動率は、プラス 0.5%からプラス 1.2%へ、時津町の平均変動率は、プラス 0.5%からプラス 1.0%と上昇幅が拡大した。
大規模商業施設等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。
- 佐々町の平均変動率は、プラス 0.9%からプラス 1.3%と上昇幅が拡大した。
佐世保市に比較して相対的割安感があり新規分譲地の売れ行きが好調であることや佐世保市への通勤利便性が高いこと等が要因として挙げられる。

(4) 住宅地の上昇率上位の基準地

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 6.8% (5.9%)

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 6 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 6.5% (5.3%)

- ③ 長崎市扇町「長崎-7」・・・ プラス 5.5% (4.8%)

なお、変動率がプラスとなった地点は合計で 94 地点 (令和 3 年 : 78 地点) あり、その内訳は長崎市で 25 地点、佐世保市で 27 地点、諫早市で 12 地点、大村市

で11地点、対馬市で1地点、雲仙市で3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地点であった。

(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%(-5.3%)である。

離島における人口減少・高齢化の進行で依然として需要の減退が続いている。

(6) 住宅地の最高価格の基準地

長崎市上西山町「長崎-18」の267,000円/㎡(前年250,000円/㎡)となっている。(平成元年から34年連続で住宅地の最高価格の基準地)

2. 商業地の概要

(1) 県全体の地価動向

平均変動率は、マイナス0.8%からマイナス0.4%となり、0.4ポイント下落幅が縮小した。

前年は、13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5市町であったが、本年は、上昇基調が16市町に増加し、下落基調が1市となった。

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1.5%からプラス1.9%と上昇幅が拡大した。

中心部の幹線道路沿いには、建築費上昇・人手不足という懸念材料はあるものの、ホテル用地及びマンション用地需要は依然根強く、貸ビル等の投資用不動産を求める問い合わせも増加するなど、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、令和4年9月の西九州新幹線開業による開発促進期待、駅周辺整備の具体化等から地価公示価格・地価調査価格を相当上回る高値の取引も見られる。

一方、コロナ禍で打撃を受けた飲食店街や観光地は依然として集客は厳しい状況であるものの、県民割り(ふるさとで心呼吸の旅キャンペーン)やGoToイートキャンペーン等の施策により徐々に客足が戻りつつあり、地価下落に一定の歯止

めをかけていると思われる。

また、県内の最高価格地がある浜町アーケードでは、コロナ禍により一部店舗で休業や閉業も見られるものの、昨今では客足は徐々に回復し、最悪期は脱していると思われる。またアーケード周辺では高値の取引も見られ、西九州新幹線開業による来客増加期待も醸成していることから、地価はわずかながら上昇に向かいつつある。

(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 0.6%からプラス 0.1%と下落から上昇へ転じた。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幹線道路沿いの商業地域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、上昇幅が前年よりも拡大している。四ヶ町アーケード街に関しては、再開発を見越した高値の取引も見られ、地価はわずかながら上昇に向かいつつある。
- 諫早市の平均変動率は、マイナス 0.6%からマイナス 0.2%と下落幅が縮小した。昨年上昇に転じた諫早駅前及び中心部アーケード街は、再開発ビルが稼働したことにより上昇幅が拡大している。幹線道路沿いの商業地域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 0.9%からプラス 1.2%と上昇幅が拡大した。人口増加に伴う住宅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域は特に需要が高い。
- 長与町の平均変動率は、プラス 0.7%からプラス 1.6%へ、時津町の平均変動率は、プラス 0.9%からプラス 1.8%と上昇幅が拡大した。両町は長崎市方面からの来客が見込めるため、幹線道路沿いの商業地域での出店需要が旺盛である。
- 佐々町の平均変動率は、プラス 0.3%からプラス 0.5%と上昇幅が拡大した。周辺の住宅地価格の上昇が旧来からの商業地価格にも波及している。

(4) 商業地の上昇率上位の基準地

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 8.9% (8.5%)

長崎駅周辺開発の影響から根強い需要があり、周辺の取引事例も高水準を維持している。(平成 26 年から 9 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 7.1% (7.6%)

③ 長崎市岩川町「長崎 5-9」・・・ プラス 4.5% (2.5%)

なお、変動率がプラスとなった地点は合計で 50 地点（令和 3 年：42 地点）あり、その内訳は長崎市で 17 地点、佐世保市で 10 地点、諫早市で 9 地点、大村市で 5 地点、対馬市で 1 地点、雲仙市で 1 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 地点であった。

(5) 商業地の下落率最大の基準地

五島市奈留町「五島 5-4」のマイナス 5.6% (-5.5%) である。

人口減少の進行で商況は衰退しており商業地としての需要は極めて弱い。

(6) 商業地の最高価格の基準地

長崎市浜町「長崎 5-20」の 953,000 円/㎡（前年 944,000 円/㎡）である。

（平成 27 年の選定替え後、8 年連続で商業地の最高価格の基準地）

***注 1**

令和 4 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	1 (4)	308 (305)	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	1 (4)	437 (434)	438 (438)
林 地	0 (0)	9 (9)	9 (9)
総 計	1 (4)	446 (443)	447 (447)

() は令和 3 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