

担当課	地域振興部土地対策室
担当者	本田、吉田
電話	内線:4468 直通:095-895-2041

## 令和6年長崎県地価調査の結果について

### 長崎県地域振興部土地対策室

長崎県は、基準地の令和6年7月1日現在の標準価格の判定を行い、その結果を令和6年9月18日付け県公報で告示する。

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、県が毎年1回、基準地の標準価格を判定するもので、不動産鑑定士の鑑定評価結果を審査調整し定めたものである。

本調査の目的は、国土利用計画法による土地取引の規制の円滑な運用を図るとともに、地価公示制度とあわせて一般の土地取引に対して適切な指標を提供し、適正な地価の形成に寄与する役割を果たすものである。

全県下447地点(\*注1)の調査結果は、[資料2](#)「地価調査基準地の標準価格等一覧」のとおりである。

調査結果の概要については、次のとおりである。

(\*注1:令和5年と同数で、地点の変更も無し)

# 目 次

1. 令和6年長崎県地価調査結果の概要について	1
2. 市町・用途別 平均価格・平均変動率表（全地域）	6
3. 用途別 対前年平均変動率（平成2年以降）	8
4. 市町・用途別 対前年平均変動率一覧表	9
5. 基準地変動率順位（高位）（住宅地）	10
6. 基準地変動率順位（高位）（商業地）	11
7. 基準地変動率順位（低位）（住宅地）	12
8. 基準地変動率順位（低位）（商業地）	13
9. 基準地価格順位（高位）（住宅地）	14
10. 基準地価格順位（高位）（商業地）	15
11. 基準地価格順位（高位）（工業地）	16
12. 住宅地最高価格地点等の付近案内図	17
13. 商業地最高価格地点等の付近案内図	18
14. 住宅地の平均変動率の分布図	19
15. 商業地の平均変動率の分布図	20
16. 平均価格の推移（住宅地・商業地）	21
17. 住宅地最高価格地点の推移（長崎-18 長崎市上西山町）	22
18. 商業地最高価格地点の推移（長崎5-20 長崎市浜町）	23

# 1. 令和6年長崎県地価調査結果の概要について

## (1) 調査概要

- ・判定基準日：令和6年7月1日
- ・調査地点数：447地点  
R5年と同数

【表1】

項目 用途別	総地点数	
	R6	R5
住宅地	309	(309)
宅地見込地	5	(5)
商業地	114	(114)
工業地	10	(10)
全用途	438	(438)
林地	9	(9)
総計	447	(447)

R6年においては、選定替地点なし

## (2) 全体的な地価動向の概要

### 全体的な動向

- ・全用途：R5年 0.2% R6年 0.0%
- ・近年の西九州新幹線開業による開発促進への期待感や、都市部のマンション用地需要並びに住宅地需要などが堅調であり、その効果が周辺部にも波及しているなど、全体的に平均変動率は持ち直し傾向にあり、平成10年から続いていた下落が下げ止まり、横ばいに転じた。

用途別 対前年平均変動率

(変動率 単位：%) 【表2】

	住宅地	商業地	全用途平均
令和2年	1.2	0.9	1.1
令和3年	1.0	0.8	0.9
令和4年	0.7	0.4	0.6
令和5年	0.4	0.0	0.2
令和6年	0.2	0.3	0.0

### 市町の平均変動率の推移(プラス市町)

- ・変動率でプラス市町数  
住宅地において8市町、商業地において9市町で、対前年比では増減なし

### 変動率

(変動率 単位：%、増減：P) 【表3】

住宅地				商業地			
R5		R6		R5		R6	
佐々町	2.1	大村市	2.8	時津町	2.1	時津町	2.3
大村市	2	佐々町	2.6	長崎市	2	大村市	2.2
時津町	1.4	時津町	1.4	大村市	1.5	佐々町	2.1
長与町	1.2	長与町	1.2	長与町	1.5	長崎市	2.0
佐世保市	0.6	佐世保市	0.9	佐々町	1.3	長与町	1.8
波佐見町	0.4	諫早市	0.9	佐世保市	0.7	佐世保市	1.0
諫早市	0.3	波佐見町	0.6	川棚町	0.7	諫早市	1.0
長崎市	0.1	長崎市	0.2	波佐見町	0.5	川棚町	0.7
				諫早市	0.4	波佐見町	0.5

## 市町の平均価格の推移(上位10位)

### ・県全体の地価の平均価格

住宅地：R5年 25,100円/m<sup>2</sup> R6年 25,500円/m<sup>2</sup>

商業地：R5年 103,300円/m<sup>2</sup> R6年 105,500円/m<sup>2</sup>

### 平均価格

(平均価格 単位：円) 【表4】

	住宅地				商業地			
	R5		R6		R5		R6	
	県平均	25,100	県平均	25,500	県平均	103,300	県平均	105,500
1	長与町	52,400	長与町	53,200	長崎市	300,200	長崎市	308,600
2	時津町	51,900	時津町	52,900	佐世保市	101,000	佐世保市	103,100
3	長崎市	48,700	長崎市	49,600	時津町	89,200	時津町	91,200
4	大村市	32,100	大村市	33,100	長与町	80,800	長与町	82,300
5	佐世保市	28,300	佐世保市	28,800	大村市	56,900	大村市	58,100
6	諫早市	26,300	諫早市	26,800	諫早市	48,800	諫早市	49,700
7	佐々町	24,300	佐々町	24,900	佐々町	38,500	佐々町	39,300
8	島原市	19,100	島原市	18,800	島原市	39,500	島原市	39,200
9	川棚町	18,400	川棚町	18,400	川棚町	29,400	川棚町	29,600
10	波佐見町	16,000	波佐見町	16,100	対馬市	27,400	対馬市	27,200

## (3) 住宅地の概要

### 県全体の地価動向

・平均変動率 R5年 0.4% R6年 0.2%

・平成11年にマイナスに転じて以来、26年連続での下落数値であるが、ここ4年連続で着実に持ち直してきている。

(P1【表2】及びP8「3.用途別 対前年平均変動率」参照)

・平均変動率の対前年比で、上昇基調(上昇幅が拡大または下落幅が縮小)が15市町、横這いが4市町、下落基調(上昇幅が縮小または下落幅が拡大)が2市と、横這い以上が19市町

### 主要都市の地価動向

・長崎市：R5年 +0.1% R6年 +0.2%

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住宅及び新築分譲マンション用地のいずれも需要が堅調で、地価上昇が継続している。また、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、地価は横這いもしくは若干の上昇傾向が見られている。

・佐世保市：R5年 +0.6% R6年 +0.9%

街路条件の劣る斜面地の住宅地については下落傾向にあるが、新興分譲住宅地など好立地の住宅地の売行きが好調のほか、中古物件の動きも比較的活発。

・諫早市：R5年 +0.3% R6年 +0.9%

市中心部の住宅地の需要は安定しており、それによる地価上昇の影響は周辺部にも波及しつつある。郊外部のうち多良見町を除く合併前旧町地区に関しては下落幅が縮小しつつあるもののいまだに需要が弱い。

・大村市 : R5年 + 2.0% R6年 + 2.8%

住宅地域が市中心部から外延部にも拡大するなど宅地開発が活発で、市東部や北部を中心に新規の宅地分譲が行われており需要は底堅い。

・長与町 : R5年 + 1.2% R6年 + 1.2%

・時津町 : R5年 + 1.4% R6年 + 1.4%

・佐々町 : R5年 + 2.1% R6年 + 2.6%

### 住宅地の上昇率上位の基準地

長崎市泉1丁目17番 + 4.5% (前年 + 5.4%)

長崎市上西山町156番1 + 4.3% ( " + 5.2%)

長崎市西山2丁目199番1外 + 3.9% ( " + 5.0%)

#### 【住宅地】変動率上位

(変動率: %、価格: 円)

【表5】

			R4年	R5年	R6年	背景
1	長崎市泉1丁目17番 基準地番号: 長崎 - 5	変動率	6.5	5.4	4.5	利便性、住環境に優れた住宅地で、需要は強含みで推移している。
		(価格)	148,000	156,000	163,000	
2	長崎市上西山町156番1 基準地番号: 長崎 - 18	変動率	6.8	5.2	4.3	
		(価格)	267,000	281,000	293,000	
3	長崎市西山2丁目199番1外 基準地番号: 長崎 - 40	変動率	4.3	5.0	3.9	
		(価格)	121,000	127,000	132,000	

#### ・変動率がプラスの基準地

R5年 97地点 R6年 101地点に増加

内訳: 佐世保市27地点、長崎市26地点、諫早市・大村市各12地点、長与町・時津町各5地点、平戸市、雲仙市、波佐見町、佐々町で各3地点など、県内12市町においてプラス地点が見られた。

### 住宅地の下落率最大の基準地

・五島市奈留町浦字相ノ浦468番35 4.0% (前年 4.0%)

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。

### 住宅地の最高価格の基準地

・長崎市上西山町156番1 293,000円/m<sup>2</sup> (前年281,000円/m<sup>2</sup>)

平成元年から36年連続、対前年比では、+4.3%の変動率(前年+5.2%)

#### 【住宅地】価格上位

(価格: 円、変動率: %)

【表6】

			R4年	R5年	R6年	背景
1	長崎市上西山町156番1 基準地番号: 長崎 - 18	価格	267,000	281,000	293,000	長崎市の代表的な優良住宅地で、需要は安定的に推移している。 平成元年から36年連続の最高地点
		(変動率)	6.8	5.2	4.3	
2	長崎市岡町82番2 基準地番号: 長崎 - 12	価格	194,000	202,000	209,000	
		(変動率)	4.3	4.1	3.5	
3	長崎市宝栄町85番外 基準地番号: 長崎 - 6	価格	159,000	166,000	172,000	
		(変動率)	3.9	4.4	3.6	

## (4) 商業地の概要

### 県全体の地価動向

- ・平均変動率 R5年 0.0% R6年 +0.3%
- ・令和元年の横這いから、令和2年に下落したものの、その後、下落幅は縮小し、令和5年に横ばい、今回、平成4年以来32年ぶりにプラスに転じた。  
(P8 「3.用途別 対前年平均変動率」参照)
- ・平均変動率の対前年比で、上昇基調(上昇幅が拡大または下落幅が縮小)にあるのが14市町、横這いが6市町、下落基調(上昇幅が縮小または下落幅が拡大)が1市と、横這い以上が20市町

### 主要都市の地価動向

- ・長崎市 : R5年 +2.0% R6年 +2.0%  
市中心部の幹線道路沿いにあるのは、建築費上昇などの懸念材料はあるものの、ホテル及びマンション用地の需要は依然根強く、堅調な需要が継続しているが、長崎駅周辺の上昇率は前年に比べやや縮小している。なお、長崎駅北側に本年10月にオープン予定の大型複合施設「長崎スタジアムシティ」周辺地域への需要が拡がりつつあるため、今後の動向及び地価への影響が注視される。
- ・佐世保市 : R5年 +0.7% R6年 +1.0%  
大型複合商業施設「させば五番街」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及びマンション用地需要が依然として強く、上昇率が前年よりもやや拡大している。また、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が見られ、地価はわずかながら上昇傾向を維持している。
- ・諫早市 : R5年 +0.4% R6年 +1.0%  
諫早駅前、西九州新幹線開業及びそれに伴う再開発事業の完成後、上昇率が拡大している。また、幹線道路沿いの商業地域も概ね上昇している。
- ・大村市 : R5年 +1.5% R6年 +2.2%  
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 : R5年 +1.5% R6年 +1.8%
- ・時津町 : R5年 +2.1% R6年 +2.3%
- ・佐々町 : R5年 +1.3% R6年 +2.1%

### 商業地の上昇率上位の基準地

長崎市恵美須町2番2	+4.5% (前年+5.6%)
長崎市岩川町80番2	+4.38% ( " +4.9%)
長崎市曙町25番1外	+4.37% ( " )

【商業地】変動率上位

(変動率: %、価格: 円)

【表7】

		R4年	R5年	R6年	背景	
1	長崎市恵美須町2番2	変動率	8.9	5.6	4.5	長崎駅周辺開発の影響から根強い需要がある。平成26年から11年連続で最高地点
	基準地番号: 長崎5-14	(価格)	612,000	646,000	675,000	
2	長崎市岩川町80番2	変動率	4.5	4.9	4.38	R4年及びR5年は第3位
	基準地番号: 長崎5-9	(価格)	348,000	365,000	381,000	
3	長崎市曙町25番1外	変動率		-	4.37	R5年選定替地
	基準地番号: 長崎5-11	(価格)		160,000	167,000	

・変動率がプラスの基準地

R 5 年 5 3 地点 R 6 年 5 7 地点増加

内訳：長崎市 2 1 地点、佐世保市 1 0 地点、諫早市 9 地点、大村市 5 地点、時津町 3 地点など、県内 1 2 市町においてプラス地点が見られた。

商業地の下落率最大の基準地

・五島市奈留町浦字殿口 1 8 1 8 番 4 4 . 3 % ( 前年 4 . 5 % )

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。

商業地の最高価格の基準地

・長崎市浜町 3 番 3 2 9 8 0 , 0 0 0 円 / m<sup>2</sup> ( 前年 9 6 8 , 0 0 0 円 / m<sup>2</sup> )

平成 2 7 年の選定替え後、1 0 年連続で商業地の最高価格の基準地

対前年比で、+ 1 . 2 % の変動率 ( 前年 + 1 . 6 % )

【商業地】価格上位

( 価格：円、変動率：% )

【表 8】

			R 4 年	R 5 年	R 6 年	背 景
1	長崎市浜町3番32	価格	953,000	968,000	980,000	観光客も回復し客足は戻りつつあり、需要は回復傾向にある。 平成27年選定替後、10年連続で最高地点
	基準地番号：長崎5-20	( 変動率 )	1.0	1.6	1.2	
2	長崎市万才町6番2外	価格	713,000	726,000	733,000	
	基準地番号：長崎5-17	( 変動率 )	3.0	1.8	1.0	
3	長崎市築町4番7	価格	632,000	653,000	675,000	
	基準地番号：長崎5-3	( 変動率 )	3.3	3.3	3.4	

(5) 工業地の概要

・平均変動率：R 5 年 + 0 . 8 % R 6 年 + 1 . 1 %

・平均価格：R 5 年 2 1 , 6 0 0 円 / m<sup>2</sup> R 6 年 2 1 , 9 0 0 円 / m<sup>2</sup>

県内 1 0 地点において、すべて上昇基調（横ばい含む）にある。その背景としては、住宅地域や商業地域に隣接する工業地（流通業務団地）において、周辺地域の価格上昇による相乗効果により、上昇が拡大傾向にある地点が見られる。それとともに、半導体関連事業への設備投資の拡大がみられ、インターチェンジへの接近性の良好な工業団地への需要が高まってきている。

県のホームページにおいて、過去のデータ等も公開しておりますので、ご活用下さい。

( 検索：長崎県HP - 土地対策室 - 長崎県の地価 )

## 2. 市町・用途別 平均価格・平均変動率表（全地域）

1頁

長崎県 令和6年

市区町村名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途		林地	
長崎市	0.2	49,600	0.0	9,300	2.0	308,600	0.4	29,500	0.7	120,700	-1.1	53,400
	62	62	1	1	25	25	2	2	90	90	1	1
佐世保市	0.9	28,800	2.5	8,200	1.0	103,100	1.0	19,000	0.9	45,000	-0.6	156,000
	49	49	1	1	17	17	6	6	73	73	1	1
島原市	-1.5	18,800			-1.1	39,200			-1.4	25,100		
	9	9			4	4			13	13		
諫早市	0.9	26,800	2.1	7,400	1.0	49,700	2.3	26,900	1.0	34,000		
	26	26	1	1	14	14	1	1	42	42		
大村市	2.8	33,100	2.8	9,100	2.2	58,100	2.1	19,200	2.6	37,700	-0.5	64,900
	12	12	1	1	5	5	1	1	19	19	1	1
平戸市	-0.9	9,800			-0.6	25,900			-0.9	13,300		
	11	11			3	3			14	14		
松浦市	-0.8	8,400			-1.5	13,500			-1.0	9,800	-0.7	43,700
	8	8			3	3			11	11	1	1
対馬市	-1.1	11,900			-1.2	27,200			-1.2	15,500	-2.7	18,200
	16	16			5	5			21	21	1	1
壱岐市	-1.2	8,800			-1.6	20,500			-1.3	11,900	-0.9	43,700
	11	11			4	4			15	15	1	1
五島市	-2.0	8,000			-2.7	17,700			-2.2	10,400		
	15	15			5	5			20	20		
西海市	-1.5	8,000			-1.6	24,300			-1.6	11,200	-1.6	31,600
	12	12			3	3			15	15	1	1
雲仙市	-1.1	12,800			-1.5	26,300			-1.2	16,000		
	19	19			6	6			25	25		
南島原市	-1.7	12,000			-2.7	22,900			-2.0	15,000	-1.1	26,400
	19	19			7	7			26	26	1	1
市 計	-0.2	25,700	1.9	8,500	0.2	113,100	1.1	21,900	0.0	48,400	-1.2	54,700
	269	269	4	4	101	101	10	10	384	384	8	8

上段：平均変動率

中段：平均価格（円/㎡）（10の位を四捨五入）（林地については、10アール当たりの価格）

下段：地点数（左：総地点 右：継続地点）

## 2 . 市町・用途別 平均価格・平均変動率表（全地域）

2頁

長崎県 令和6年

市区町村名	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途	林地
長与町	1.2 53,200 6		1.8 82,300 2		1.3 60,500 8	
時津町	1.4 52,900 6	0.8 12,100 1	2.3 91,200 3		1.6 60,300 10	
東彼杵町	-0.7 11,100 4		-0.6 17,400 1		-0.6 12,300 5	
川棚町	-0.1 18,400 3		0.7 29,600 1		0.1 21,200 4	
波佐見町	0.6 16,100 3		0.5 18,900 1		0.6 16,800 4	
小値賀町	-0.6 5,300 3		-1.5 13,100 1		-0.9 7,200 4	
佐々町	2.6 24,900 3		2.1 39,300 1		2.5 28,500 4	
新上五島町	-1.4 7,800 12		-0.8 15,800 3		-1.2 9,400 15	-0.5 20,700 1
町 村 計	0.1 24,200 40	0.8 12,100 1	0.7 46,400 13		0.3 29,300 54	-0.5 20,700 1
合 計	-0.2 25,500 309	1.6 9,200 5	0.3 105,500 114	1.1 21,900 10	0.0 46,000 438	-1.1 51,000 9

上段：平均変動率  
 中段：平均価格（円/㎡）（10の位を四捨五入）（林地については、10アール当たりの価格）  
 下段：地点数（左：総地点 右：継続地点）

### 3.用途別 対前年平均変動率（平成2年以降）

（変動率 単位：％）

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途平均
平成2年	2.6	2.2	6.9	4.2	3.6
3	2.9	3.0	5.5	4.1	3.6
4	2.4	4.9	1.4	2.7	2.3
5	1.1	1.0	-1.1	2.1	0.7
6	1.5	2.1	-1.3	1.3	0.9
7	1.2	2.0	-1.7	0.8	0.7
8	1.0	2.5	-2.6	0.9	0.4
9	0.8	2.2	-2.0	0.8	0.3
10	0.3	1.5	-2.9	0.3	-0.3
11	-0.3	0.3	-4.5	0.2	-1.1
12	-0.7	-0.8	-5.5	-1.2	-1.8
13	-2.0	-1.6	-6.4	-1.6	-3.0
14	-2.7	-2.9	-6.9	-3.3	-3.7
15	-3.3	-4.2	-7.3	-4.6	-4.2
16	-3.5	-5.4	-6.8	-5.3	-4.3
17	-3.6	-6.5	-6.1	-5.6	-4.3
18	-3.8	-7.4	-5.4	-4.7	-4.3
19	-3.5	-7.0	-4.2	-4.4	-3.8
20	-3.3	-5.9	-3.3	-3.0	-3.4
21	-4.1	-7.1	-4.6	-4.1	-4.4
22	-4.1	-7.0	-4.7	-4.6	-4.4
23	-4.1	-7.2	-4.5	-4.1	-4.3
24	-3.7	-6.2	-4.0	-3.8	-3.8
25	-3.1	-4.7	-3.2	-2.9	-3.2
26	-2.5	-3.7	-2.4	-2.5	-2.5
27	-2.2	-2.8	-1.8	-2.0	-2.1
28	-1.9	-2.0	-1.4	-1.6	-1.8
29	-1.5	-1.8	-0.8	-1.1	-1.3
30	-1.2	-1.3	-0.3	-0.4	-1.0
令和元年	-1.0	-0.5	0.0	-0.5	-0.7
2	-1.2	-0.7	-0.9	-0.7	-1.1
3	-1.0	-0.3	-0.8	-0.3	-0.9
4	-0.7	0.2	-0.4	0.2	-0.6
5	-0.4	1.0	0.0	0.8	-0.2
6	-0.2	1.6	0.3	1.1	0.0

## 4.市町・用途別 対前年平均変動率一覧表

(変動率 単位：%)

	住 宅 地					商 業 地				
	令和5年		令和6年			令和5年		令和6年		
	変動率	増減 R4 R5	変動率	増減 R5 R6	地点数	変動率	増減 R4 R5	変動率	増減 R5 R6	地点数
全市町	0.4	0.3	0.2	0.2	309	0.0	0.4	0.3	0.3	114
長崎市	0.1	0.1	0.2	0.1	62	2.0	0.1	2.0	0.0	25
佐世保市	0.6	0.5	0.9	0.3	49	0.7	0.6	1.0	0.3	17
島原市	2.0	0.0	1.5	0.5	9	1.5	0.1	1.1	0.4	4
諫早市	0.3	0.6	0.9	0.6	26	0.4	0.6	1.0	0.6	14
大村市	2.0	1.0	2.8	0.8	12	1.5	0.3	2.2	0.7	5
平戸市	1.5	0.1	0.9	0.6	11	0.9	0.4	0.6	0.3	3
松浦市	1.0	0.6	0.8	0.2	8	1.6	0.5	1.5	0.1	3
対馬市	1.1	0.0	1.1	0.0	16	1.2	0.3	1.2	0.0	5
壱岐市	1.3	0.5	1.2	0.1	11	2.5	1.0	1.6	0.9	4
五島市	2.2	0.8	2.0	0.2	15	2.9	0.9	2.7	0.2	5
西海市	1.6	0.0	1.5	0.1	12	1.7	0.4	1.6	0.1	3
雲仙市	0.9	0.1	1.1	0.2	19	1.3	0.5	1.5	0.2	6
南島原市	1.6	0.3	1.7	0.1	19	2.8	0.1	2.7	0.1	7
長与町	1.2	0.0	1.2	0.0	6	1.5	0.1	1.8	0.3	2
時津町	1.4	0.4	1.4	0.0	6	2.1	0.3	2.3	0.2	3
東彼杵町	0.8	0.1	0.7	0.1	4	0.6	0.0	0.6	0.0	1
川棚町	0.4	0.0	0.1	0.3	3	0.7	0.0	0.7	0.0	1
波佐見町	0.4	0.5	0.6	0.2	3	0.5	0.5	0.5	0.0	1
小値賀町	0.8	0.8	0.6	0.2	3	2.2	2.0	1.5	0.7	1
佐々町	2.1	0.8	2.6	0.5	3	1.3	0.8	2.1	0.8	1
新上五島町	1.4	1.5	1.4	0.0	12	0.8	3.3	0.8	0.0	3

## 5 . 基準地変動率順位 ( 高位 ) ( 住宅地 )

長崎県

令和6年

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	当年価格 (年 / m <sup>2</sup> )	前年価格 (円 / m <sup>2</sup> )	対前年 変動率(%)	備 考
1	長崎 5	長崎市泉1丁目17番 「泉1 - 4 - 13」	163,000	156,000	4.5	
2	長崎 18	長崎市上西山町156番1 「上西山町2 - 22」	293,000	281,000	4.3	
3	長崎 40	長崎市西山2丁目199番1外 「西山2 - 25 - 6」	132,000	127,000	3.9	
4	長崎 7	長崎市扇町180番 「扇町27 - 22」	135,000	130,000	3.8	
5	長崎 6	長崎市宝栄町85番外 「宝栄町10 - 3」	172,000	166,000	3.61	
6	大村 3	大村市宮小路3丁目1417番2	32,000	30,900	3.56	
7	大村 11	大村市富の原1丁目1375番31	38,100	36,800	3.53	
8	長崎 12	長崎市岡町82番2 「岡町9 - 17」	209,000	202,000	3.47	
9	大村 10	大村市松並2丁目866番4	40,700	39,400	3.30	
10	諫早 10	諫早市中尾町4番25	50,300	48,700	3.29	

## 6 . 基準地変動率順位 ( 高位 ) ( 商業地 )

長崎県

令和6年

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	当年価格 (円/㎡)	前年価格 (円/㎡)	対前年 変動率(%)	備 考
1	長崎 5 14	長崎市恵美須町2番2 「恵美須町2-3」	675,000	646,000	4.5	フコク生命ビル
2	長崎 5 9	長崎市岩川町80番2 「岩川町2-2」	381,000	365,000	4.384	浦上タクシービル
3	長崎 5 11	長崎市曙町25番1外 「曙町3-8」	167,000	160,000	4.375	すえなが歯科
4	長崎 5 15	長崎市竹の久保町11番	218,000	209,000	4.31	
5	長崎 5 18	長崎市中町5番15 「中町5-29」	366,000	351,000	4.27	菅崎屋ビル
6	長崎 5 12	長崎市大浦町9番1外 「大浦町2-5」	296,000	284,000	4.2	シャトレ稲尾
7	長崎 5 4	長崎市魚の町2番27 「魚の町2-26」	430,000	413,000	4.1	西九州開発ビル
8	長崎 5 1	長崎市麹屋町40番 「麹屋町1-14」	314,000	302,000	4.0	イ・メゾン麹屋
9	佐世保 5 15	佐世保市光月町34番 「光月町1-23」	174,000	168,000	3.6	築山産婦人科
10	長崎 5 7	長崎市城栄町145番 「城栄町16-15」	236,000	228,000	3.5	美容室ロベリア

## 7 . 基準地変動率順位 ( 低位 ) ( 住宅地 )

長崎県

令和 6 年

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	当年価格 (円/㎡)	前年価格 (円/㎡)	対前年 変動率(%)	備 考
1	五島 7	五島市奈留町浦字相ノ浦468番35	7,420	7,730	-4.01	
2	五島 8	五島市奈留町泊字赤崎133番8	5,830	6,070	-3.95	
3	南島原 2	南島原市加津佐町乙字砂原附513番3	13,800	14,300	-3.5	
3	南島原 3	南島原市口之津町丙字牧屋敷3520番1	13,800	14,300	-3.5	
5	南島原 1	南島原市加津佐町己字前田3265番2	14,400	14,900	-3.4	
6	島原 9	島原市有明町大三東戊字下土1022番21	13,700	14,100	-2.84	
7	五島 3	五島市浜町54番3	7,620	7,840	-2.81	
8	南島原 12	南島原市西有家町須川字川向312番8	17,400	17,900	-2.79	
9	南島原 14	南島原市西有家町龍石字新田5070番10内	14,100	14,500	-2.76	
10	長崎 21	長崎市芒塚町179番2	11,100	11,400	-2.6	
10	西海 2	西海市大瀬戸町瀬戸東濱郷字中浜田75番1	11,100	11,400	-2.6	

## 8 . 基準地変動率順位 ( 低位 ) ( 商業地 )

長崎県

令和6年

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	当年価格 (円/㎡)	前年価格 (円/㎡)	対前年 変動率(%)	備 考
1	五島 5 4	五島市奈留町浦字殿口1818番4	8,150	8,520	-4.3	
2	南島原 5 5	南島原市西有家町須川字五反田492番4	26,600	27,600	-3.6	
3	南島原 5 2	南島原市口之津町甲字開田2148番外	22,200	23,000	-3.5	
4	雲仙 5 6	雲仙市小浜町雲仙字湯ノ里314番1内	37,900	39,200	-3.3	
5	南島原 5 1	南島原市加津佐町己字向江3690番5	18,100	18,700	-3.2	
6	南島原 5 3	南島原市南有馬町乙字田町田原1290番2	26,000	26,800	-2.99	
7	五島 5 1	五島市中央町3番15	26,300	27,100	-2.95	
8	島原 5 3	島原市有明町大三東戊字町上87番1外	26,900	27,700	-2.9	
9	南島原 5 6	南島原市有家町中須川字堤156番14	24,600	25,300	-2.8	
10	南島原 5 4	南島原市北有馬町戊字南道2783番1	18,100	18,600	-2.7	

## 9 . 基準地価格順位 ( 高位 ) ( 住宅地 )

長崎県 令和6年

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	当年価格 (円/㎡)	前年価格 (円/㎡)	対前年 変動率(%)	備 考
1	長崎 18	長崎市上西山町156番1 「上西山町2-22」	293,000	281,000	4.3	
2	長崎 12	長崎市岡町82番2 「岡町9-17」	209,000	202,000	3.5	
3	長崎 6	長崎市宝栄町85番外 「宝栄町10-3」	172,000	166,000	3.6	
4	長崎 5	長崎市泉1丁目17番 「泉1-4-13」	163,000	156,000	4.5	
5	長崎 7	長崎市扇町180番 「扇町27-22」	135,000	130,000	3.8	
6	長崎 40	長崎市西山2丁目199番1外 「西山2-25-6」	132,000	127,000	3.9	
7	長崎 3	長崎市岩屋町307番11 「岩屋町26-8」	128,000	125,000	2.4	
8	長崎 35	長崎市坂本1丁目147番29 「坂本1-2-10」	123,000	120,000	2.5	
9	長崎 38	長崎市高尾町543番13 「高尾町14-3」	94,800	92,100	2.9	
10	時津 1	西彼杵郡時津町浦郷字牧出280番5	83,300	81,400	2.3	

## 10 . 基準地価格順位 ( 高位 ) ( 商業地 )

長崎県 令和6年

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	当年価格 (円/㎡)	前年価格 (円/㎡)	対前年 変動率	備 考
1	長崎 5 20	長崎市浜町3番32 「浜町3 - 25」	980,000	968,000	1.2	眼鏡市場
2	長崎 5 17	長崎市万才町6番2外 「万才町6 - 35」	733,000	726,000	1.0	大樹生命長崎ビル
3	長崎 5 3	長崎市築町4番7 「築町4 - 17」	675,000	653,000	3.4	器ビルV
3	長崎 5 14	長崎市恵美須町2番2 「恵美須町2 - 3」	675,000	646,000	4.5	フコク生命ビル
5	佐世保 5 4	佐世保市島瀬町47番1外 「島瀬町9 - 8」	595,000	585,000	1.7	株式会社尚美堂
6	長崎 5 6	長崎市銅座町146番1外 「銅座町7 - 11」	517,000	502,000	3.0	銀鍋
7	長崎 5 16	長崎市出島町357番1 「出島町3 - 10」	465,000	451,000	3.1	円口ビル
8	長崎 5 4	長崎市魚の町2番27 「魚の町2 - 26」	430,000	413,000	4.1	西九州開発ビル
9	長崎 5 9	長崎市岩川町80番2 「岩川町2 - 2」	381,000	365,000	4.4	浦上タクシービル
10	長崎 5 18	長崎市中町5番15 「中町5 - 29」	366,000	351,000	4.3	菅崎屋ビル

## 1 1 . 基準地価格順位 ( 高位 ) ( 工業地 )

長崎県

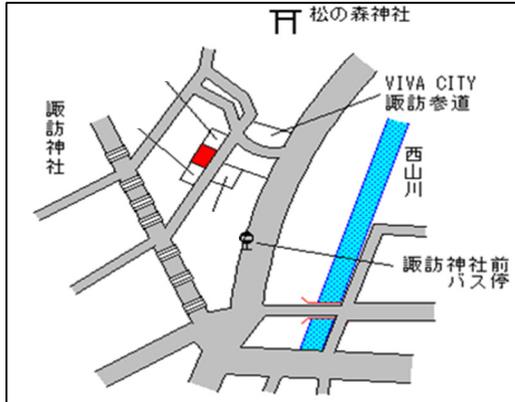
令和 6 年

順 位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	当年価格 (円 / m <sup>2</sup> )	前年価格 (円 / m <sup>2</sup> )	対前年 変動率(%)	備 考
1	長崎 9 1	長崎市戸町 5 丁目 6 7 2 番 1 外	38,400	38,300	0.3	
2	佐世保 9 6	佐世保市広田 4 丁目 3 2 0 番 4 5 外 「広田 4 - 2 - 6」	34,600	33,700	2.7	
3	諫早 9 1	諫早市貝津町 1 8 3 0 番 2 5	26,900	26,300	2.3	
4	佐世保 9 1	佐世保市干尽町 7 番 5 外	26,100	26,000	0.4	
5	佐世保 9 2	佐世保市相浦町 2 7 2 6 番	23,100	23,000	0.4	
6	長崎 9 2	長崎市三京町 6 4 6 番 2 3	20,600	20,500	0.5	
7	大村 9 1	大村市富の原 2 丁目 4 4 0 番 1 外	19,200	18,800	2.1	
8	佐世保 9 5	佐世保市棚方町 2 6 7 番 6 外	17,800	17,700	0.6	
9	佐世保 9 3	佐世保市小佐々町黒石 5 1 7 番 1 2 外	7,200	7,050	2.1	
10	佐世保 9 4	佐世保市江迎町埋立 2 番 3 2	4,950	4,950	0.0	

## 1 2 . 住宅地最高価格地点等の付近案内図

### 住宅地最高価格

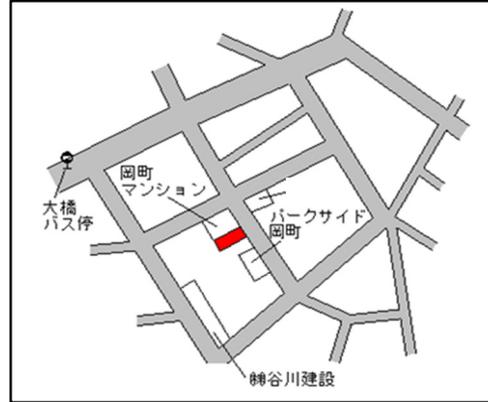
長崎（県）-18  
長崎市上西山町 156 番 1



令和 5 年 7 月 1 日 281,000 円/m<sup>2</sup>(5.2%)  
令和 6 年 7 月 1 日 293,000 円/m<sup>2</sup>(4.3%)

### 住宅地価格 2 位

長崎（県）-12  
長崎市岡町 82 番 2



令和 5 年 7 月 1 日 202,000 円/m<sup>2</sup>(4.1%)  
令和 6 年 7 月 1 日 209,000 円/m<sup>2</sup>(3.5%)

### 住宅地価格 3 位

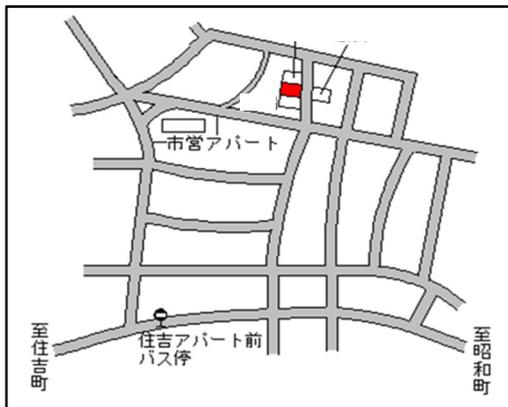
長崎（県）-6  
長崎市宝栄町 85 番外



令和 5 年 7 月 1 日 166,000 円/m<sup>2</sup>(4.4%)  
令和 6 年 7 月 1 日 172,000 円/m<sup>2</sup>(3.6%)

### 住宅地プラス変動率 1 位

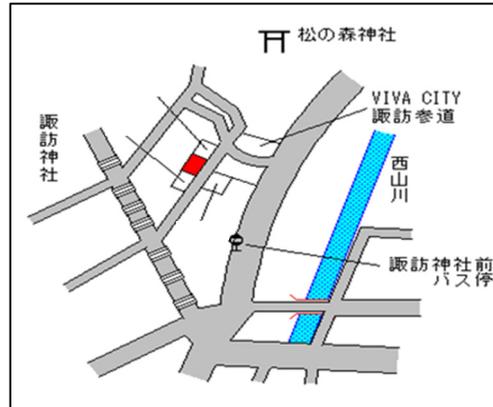
長崎（県）-5  
長崎市泉 1 丁目 17 番



令和 5 年 7 月 1 日 156,000 円/m<sup>2</sup>(5.4%)  
令和 6 年 7 月 1 日 163,000 円/m<sup>2</sup>(4.5%)

### 住宅地プラス変動率 2 位

長崎（県）-18  
長崎市泉 1 丁目 17 番



令和 5 年 7 月 1 日 281,000 円/m<sup>2</sup>(5.2%)  
令和 6 年 7 月 1 日 293,000 円/m<sup>2</sup>(4.3%)

### 住宅地プラス変動率 3 位

長崎（県）-40  
長崎市西山 2 丁目 199 番 1 外

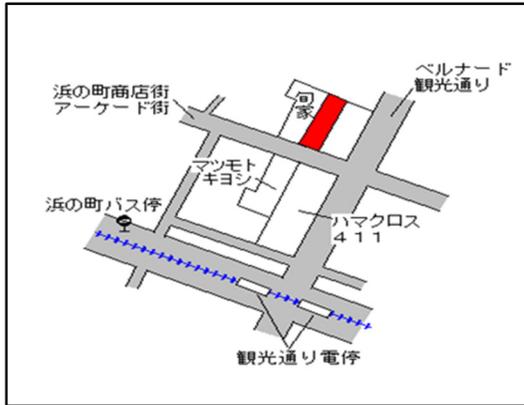


令和 5 年 7 月 1 日 127,000 円/m<sup>2</sup>(5.0%)  
令和 6 年 7 月 1 日 132,000 円/m<sup>2</sup>(3.9%)

### 1.3. 商業地最高価格地点等の付近案内図

#### 商業地最高価格

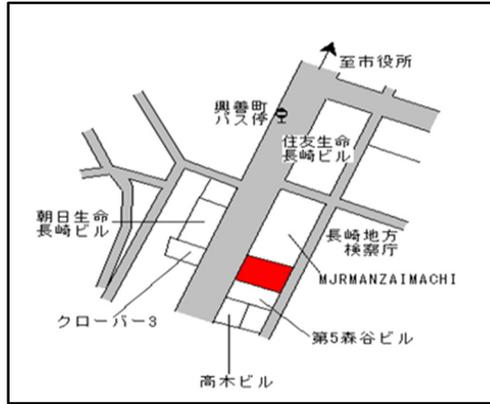
長崎（県）5-20  
長崎市浜町 3 番 32



令和 5 年 7 月 1 日 953,000 円/m<sup>2</sup>(1.0%)  
令和 6 年 7 月 1 日 968,000 円/m<sup>2</sup>(1.6%)

#### 商業地価格 2 位

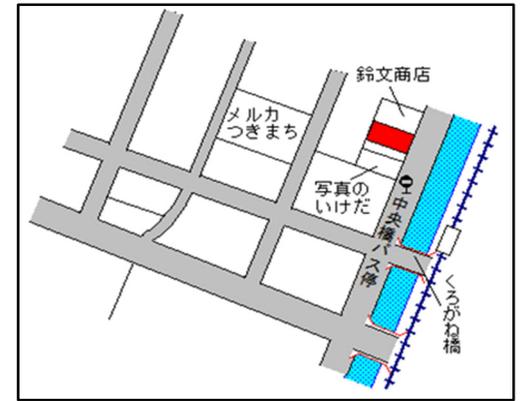
長崎（県）5-17  
長崎市万才町 6 番 2 外



令和 5 年 7 月 1 日 713,000 円/m<sup>2</sup>(3.0%)  
令和 6 年 7 月 1 日 726,000 円/m<sup>2</sup>(1.8%)

#### 商業地価格 3 位

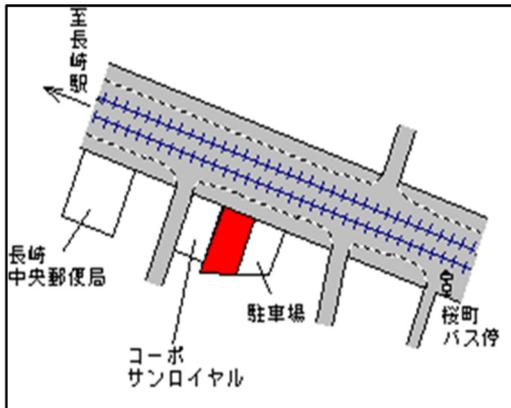
長崎（県）5-3  
長崎市築町 4 番 7



令和 5 年 7 月 1 日 632,000 円/m<sup>2</sup>(3.3%)  
令和 6 年 7 月 1 日 653,000 円/m<sup>2</sup>(3.3%)

#### 商業地プラス変動率 1 位

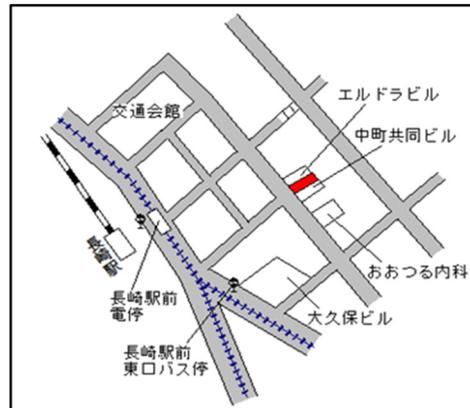
長崎（県）5-14  
長崎市恵美須町 2 番 2



令和 5 年 7 月 1 日 612,000 円/m<sup>2</sup>(8.9%)  
令和 6 年 7 月 1 日 646,000 円/m<sup>2</sup>(5.6%)

#### 商業地プラス変動率 2 位

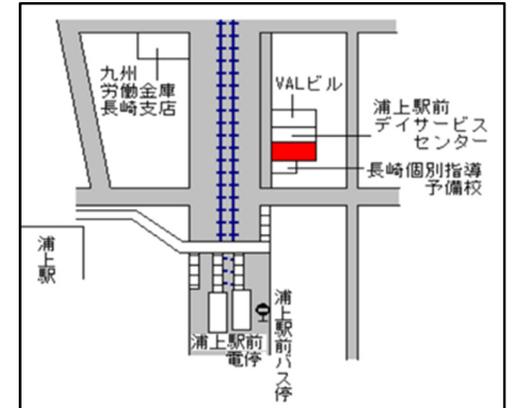
長崎（県）5-18  
長崎市中町 5 番 15



令和 5 年 7 月 1 日 333,000 円/m<sup>2</sup>(7.1%)  
令和 6 年 7 月 1 日 351,000 円/m<sup>2</sup>(5.4%)

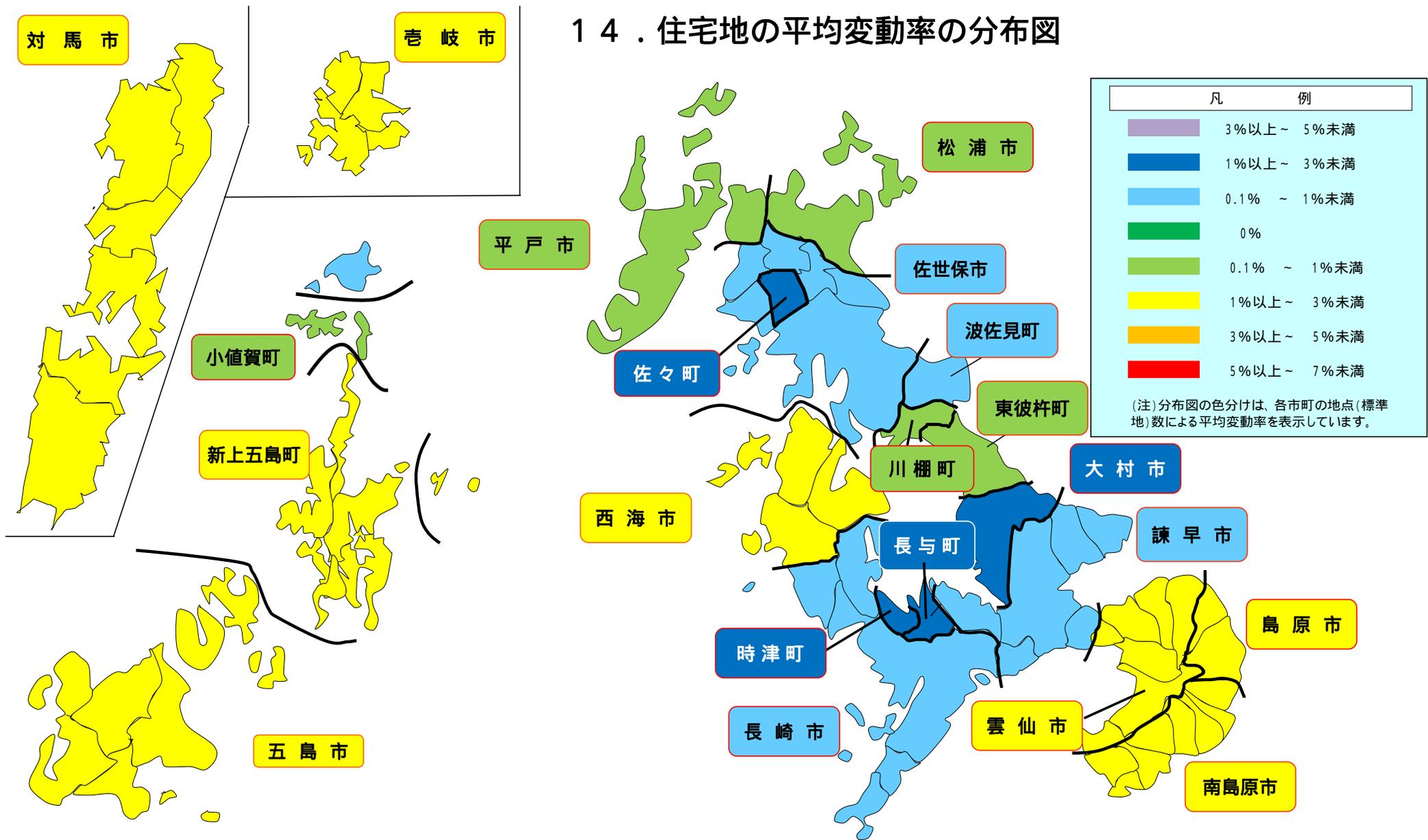
#### 商業地プラス変動率 3 位

長崎（県）5-9  
長崎市岩川町 80 番 2

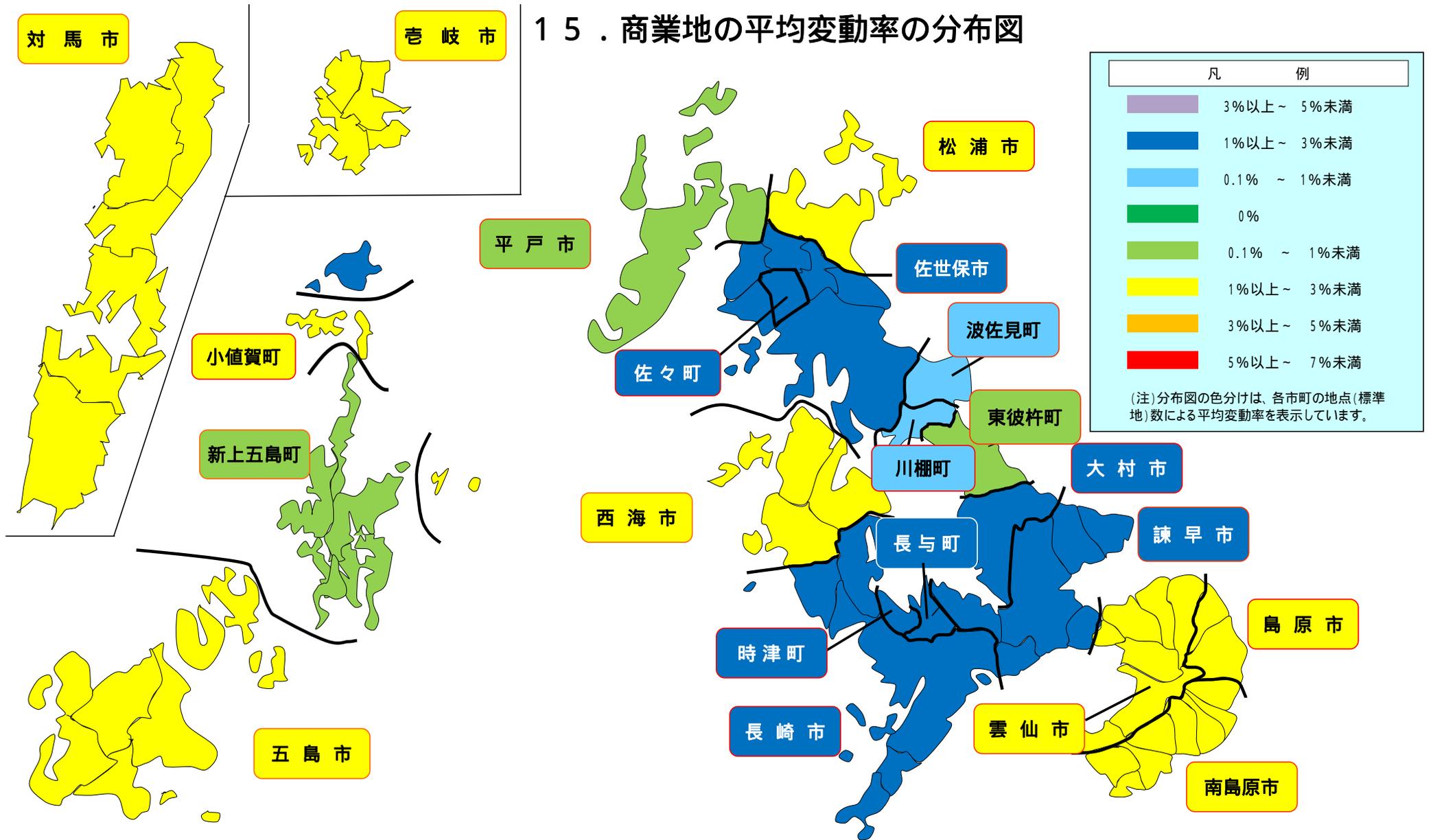


令和 5 年 7 月 1 日 348,000 円/m<sup>2</sup>(4.5%)  
令和 6 年 7 月 1 日 365,000 円/m<sup>2</sup>(4.9%)

# 14. 住宅地の平均変動率の分布図



# 15. 商業地の平均変動率の分布図

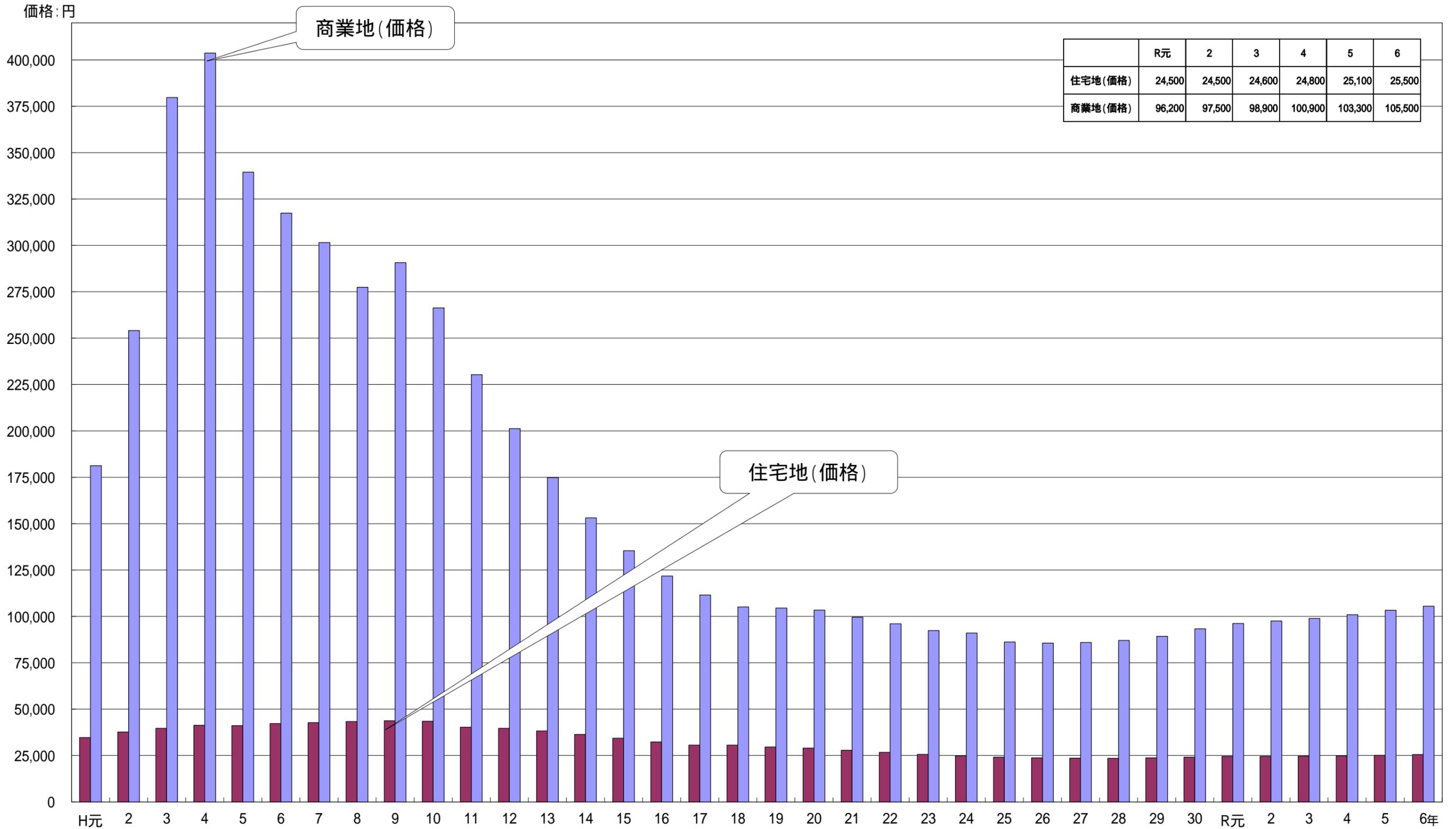


16. 平均価格の推移 (住宅地・商業地)

(単位:円/m<sup>2</sup>)

年	H元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6
住宅地(価格)	34,700	37,600	39,700	41,300	41,100	42,200	42,700	43,300	43,700	43,500	40,300	39,700	38,200	36,400	34,300	32,300	30,600	30,600	29,600	29,000	27,800	26,700	25,600	24,800	24,100	23,700	23,600	23,500	23,700	24,100	24,500	24,500	24,600	24,800	25,100	25,500
商業地(価格)	181,200	254,100	379,700	403,700	339,500	317,400	301,500	277,400	290,700	266,300	230,300	201,200	174,800	153,100	135,400	121,800	111,500	105,100	104,500	103,400	99,600	96,000	92,400	91,000	86,200	85,600	85,900	87,000	89,200	93,300	96,200	97,500	98,900	100,900	103,300	105,500

表中の黄色部分は、最高価格時点を着色しています。

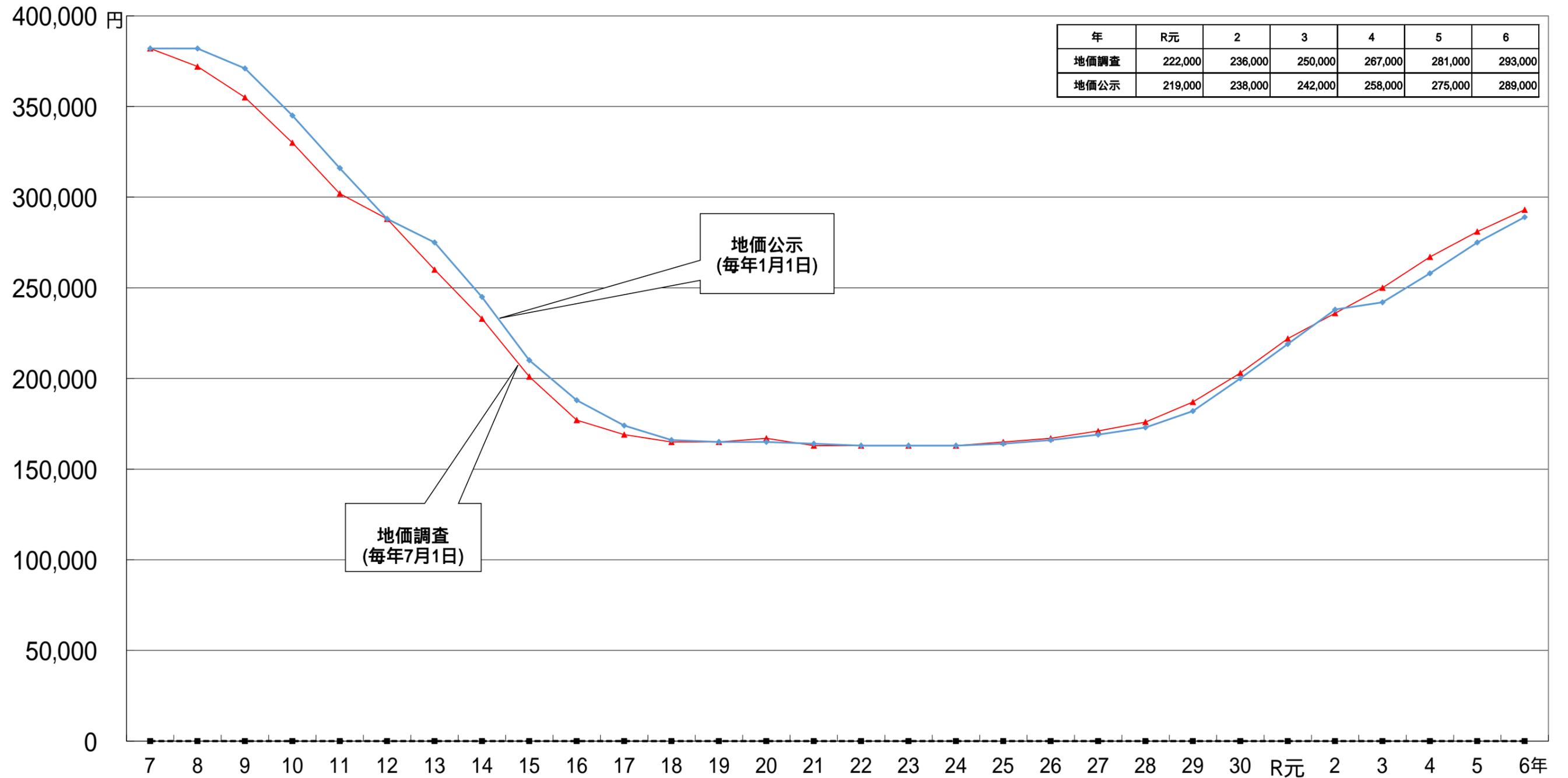


17. 住宅地最高価格地点の推移 長崎市上西山町156番1 (地価調査:長崎 - 18、地価公示:長崎 - 16)

(単位:円/m<sup>2</sup>)

年	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6
地価調査	382,000	372,000	355,000	330,000	302,000	288,000	260,000	233,000	201,000	177,000	169,000	165,000	165,000	167,000	163,000	163,000	163,000	163,000	165,000	167,000	171,000	176,000	187,000	203,000	222,000	236,000	250,000	267,000	281,000	293,000
地価公示	382,000	382,000	371,000	345,000	316,000	288,000	275,000	245,000	210,000	188,000	174,000	166,000	165,000	165,000	164,000	163,000	163,000	163,000	164,000	166,000	169,000	173,000	182,000	200,000	219,000	238,000	242,000	258,000	275,000	289,000

表中の黄色部分は、最高価格時点を着色しています。



18. 商業地最高価格地点の推移 長崎市浜町アーケード内(地価調査:長崎5-20、地価公示:長崎5-8)

(基準地点 S58~H26:浜町8番54「浜町8-33」 H27~選定替:浜町3番32「浜町3-25」)

年	H1	2	3	4	5	6
地価調査						
地価公示	4,510,000	5,650,000	7,750,000	7,750,000	7,120,000	6,350,000

(単位:円/m<sup>2</sup>)

年	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	R元	2	3	4	5	6
地価調査			3,780,000	3,200,000	2,600,000	2,200,000	1,810,000	1,520,000	1,350,000	1,240,000	1,170,000	1,130,000	1,120,000	1,120,000	1,080,000	1,040,000	978,000	942,000	916,000	907,000	913,000	913,000	918,000	930,000	940,000	944,000	944,000	953,000	968,000	980,000
地価公示	5,480,000	4,450,000	3,960,000	3,480,000	2,820,000	2,400,000	2,000,000	1,700,000	1,450,000	1,290,000	1,200,000	1,140,000	1,120,000	1,120,000	1,110,000	1,060,000	1,020,000	960,000	925,000	907,000	911,000	913,000	913,000	924,000	935,000	944,000	944,000	944,000	963,000	977,000

表中の黄色部分は、最高価格時点を着色しています。(地価調査については、平成14年までは別地点が最高価格であったため記載も着色もしていない。)

