

令和2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1.1%で、前年のマイナス0.7%から0.4ポイント下落幅が拡大した。

全体として下落傾向は依然として続いており、その中でも、近年は下落幅が縮小傾向にあったが、今回は、新型コロナウイルス感染症（以下、新型コロナとする。）の影響により、変動率がプラスとなった地点が、住宅地では49地点（令和元年：75地点）、商業地では29地点（令和元年：47地点）と昨年より減少した。

3. 住宅地

(1) 県全体の地価動向

依然として下落傾向が続いており、その中でも、近年は下落幅が縮小傾向にあったが、今回は、マイナス1.0%からマイナス1.2%と0.2ポイント拡大した。

平成11年にマイナスへ転じて以来、22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でも、佐々町を除く3市町で上昇幅が縮小した。

昨年は、17市町の変動率が上昇基調（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2市町であったが、今年は、上昇基調が2町にとどまり、下落基調が10市町となった。

(2) 長崎市の地価動向

変動率は、前年に平成9年以来、22年ぶりに上昇したものの、今回は新型コロナ

の影響により、プラス0.2%からマイナス0.3%と再び下落へと転じた。

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傾向が継続した。中心部周辺地域の、住宅団地及び既成住宅地は供給過剰感が薄らぎ、上昇地点が増加傾向であった。一方、階段道路等の車両通行不能の住宅地や半島部地域の需要は極めて弱く、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。

こうした動向に加え、新型コロナによる影響として、中心部及び平坦部の地価の上昇傾向は、一時的にストップしたものと思料される。なお、外延部の郊外及び階段道路等の車両通行不能な地域の下落傾向は、新型コロナ発生後も継続しているものとする。

(3) 主要都市の地価動向

○佐世保市の変動率は、前回、下落幅が縮小したが、今回は、マイナス0.8%からマイナス0.8%と横ばいであった。

好立地の住宅地では、微増または横ばい傾向であるのに対し、街路条件が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。

なお、新型コロナ等の影響により、好立地の住宅地の中に微増から横ばいに転じた地点がいくつか見受けられた。

○諫早市の変動率は、マイナス0.7%からマイナス0.9%と下落幅が拡大した。

全体的な供給過剰傾向と新型コロナ等の影響により、市中心部の住宅地は上昇から横ばいに転じた。なお、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0.5%からプラス0.1%と上昇幅が縮小した。

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が、新型コロナの影響による需要の不透明感が見え始めている。

○長与町の変動率は、プラス1.0%からプラス0.1%と上昇幅が縮小した。

長崎市北部の住宅地に比べ相対的値頃感があることから、上昇傾向が続いていたが、新型コロナ等の影響で上昇幅が縮小している

○時津町の変動率は、プラス1.3%からプラス0.2%と上昇幅が縮小した。

住環境及び利便性が良好な住宅地に対する堅調な需要が認められていたが、新型コロナの影響による経済活動等の自粛により先行きが読めない状況となっている。

○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。住宅地の地価は堅調に推移している。

(4) 住宅地の上昇率上位の基準地

長崎市で 15 地点、佐世保市で 14 地点、大村市で 6 地点、雲仙市で 1 地点、長与町で 5 地点、時津町で 5 地点、佐々町で 3 地点、計 49 地点で変動率がプラスとなった。(令和元年：75 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% (9.4%)

中心部の高級住宅地として高所得者層を中心とする根強い需要があり、希少性と相まって、地価は上昇傾向にある。

②長崎市岡町「長崎-12」・・・ プラス 4.1% (8.2%)

③ 長崎市坂本 1 丁目「長崎-35」・・・ プラス 2.8% (5.9%)

(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 5.8% (-5.6%) である。

人口減少と高齢化が進んでいる離島であり、過疎化が顕著で、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 236,000 円/㎡ (前年 222,000 円/㎡) となっている。(平成元年から 32 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、0.0%からマイナス 0.9%となり、前年、27 年ぶりに下落がとまり横ばいとなったものが、今回は再び下落へ転じた。

プラスとなった長崎市、大村市及び時津町の 3 市町全てで上昇幅が縮小した。

昨年は、18 市町の変動率が上昇基調（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 町であったが、今年は、上昇基調が 4 市町にとどまり、下落基調が 14 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

変動率は、プラス 4.8%からプラス 1.6%と上昇幅が縮小した。

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、近年、地価の上昇幅が拡大していた長崎駅周辺及び県内の最高価格地でもある浜町アーケードいずれも、新型コロナの影響もあり上昇幅が縮小した。

中心部の幹線道路沿いにおける都市型マンションやホテル用地の需要は近年根強いものがあつたが、新型コロナの影響が開発動向にも影響を及ぼしている事例もあり、今後の地価の動向は不透明である。

(3)主要都市の地価動向

○佐世保市の変動率は、マイナス 0.7%からマイナス 0.9%と下落幅が拡大した。

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も見られるが、新型コロナの影響もあり、上昇地点が減少し沿道型商業地では横ばい地点が増加している。

○諫早市の変動率は、マイナス 0.7%からマイナス 0.9%と下落幅が拡大した。

幹線道路沿いの商業地は、新型コロナ等の影響もあり、上昇から横ばいに転じた。中心部のアーケード商店街は、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 0.9%からプラス 0.4%と上昇幅が縮小した。

需要の中心は、幹線道路沿いの商業地域であるが、新型コロナ等の影響で上昇幅が鈍化した。旧来の商店街の需要は弱い。

○長与町の変動率は、プラス 0.6%から 0.0%と横ばいに転じた。

土地の需要は、徐々に回復していたが、新型コロナ等の影響により価格は下落に転じた。

○時津町の変動率は、プラス 1.5%からプラス 0.4%と上昇幅が縮小した。

路線商業地の集積が進み上昇傾向が続いていたが、新型コロナ等の影響で上昇幅が縮小した。

○佐々町の変動率は、昨年と同様に 0.0%と横ばいであった。

佐々インターチェンジ周辺の沿道型商業地が熟成しつつあることや、町役場周辺の旧来型の商業地も周辺住宅地価格と接近していることから、地価は底値圏にあり、今後は新型コロナによる景気悪化の影響が懸念される。

(4) 商業地の上昇率上位の基準地

長崎市で 17 地点、佐世保市で 5 地点、大村市で 4 地点、時津町で 3 地点、計 29 地点で変動率がプラスとなった。(令和元年：47 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 4.9% (11.3%)

駅周辺の再開発の影響により地価が上昇傾向であったが、新型コロナの影響等により上昇幅が縮小。先行きが不透明となっている。

②長崎市万才町「長崎 5-17」・・・プラス 4.4% (9.8%)

③長崎市中町「長崎 5-18」・・・プラス 4.3% (9.9%)

(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 5.9% (-6.2%) である。

人口減少、高齢化による衰退が顕著で、離島の商業地需要は回復が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 944,000 円/㎡ (前年 940,000 円/㎡) である。

(平成 27 年の選定替地点であるが 6 年連続で商業地の最高価格の基準地)

*注 1

令和 2 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	6 (3)	303 (306)	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 (1)	10 (9)	10 (10)
全 用 途	6 (4)	432 (434)	438 (438)
林 地	0 (0)	9 (9)	9 (9)
総 計	6 (4)	441 (443)	447 (447)

() は令和元年の数値

*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。