

担当課	地域振興部土地対策室
担当者	吉田、山下
電話	内線 4468・4469 直通 095-895-2041

令和5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5年7月1日現在の標準価格の判定を行い、その結果を9月20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地点の調査結果は、別冊「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。

目 次

1. 令和5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	6
3. 用途別 対前年平均変動率（平成元年以降）	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

令和5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5年7月1日

・調査地点数：447地点

【表1】

項目 用途別	継続 地点数	選定替 地点数	総地点数
住宅地	304(308)	5(1)	309(309)
宅地見込地	5(5)	0(0)	5(5)
商業地	112(114)	2(0)	114(114)
工業地	10(10)	0(0)	10(10)
全用途	431(437)	7(1)	438(438)
林地	9(9)	0(0)	9(9)
総計	440(446)	7(1)	447(447)

2 全体的な地価動向の概要

(1) 全体的な動向

・全用途：R4年 0.6% R5年 0.2% 0.4P上昇

・背景としては、コロナ禍によるマイナス影響はほぼなくなり、全用途での平成10年以降の下落数値は続いているが、近年は、西九州新幹線開業による開発促進への期待や、都市部のマンション用地需要や住宅地需要などが旺盛で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る。

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
令和元年	1.0	0.0	0.7
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

(2) 市町の平均変動率の推移(プラス市町)

・変動率でプラスに転じた市町数

住宅地：R4年 6市町 R5年 8市町に増加(プラス1市1町)

商業地：R4年 8市町 R5年 9市町に増加(プラス1市)

平均変動率

(変動率 単位：%) 【表3】

	住宅地				商業地			
	R4		R5		R4		R5	
1 佐々町	1.3	佐々町	2.1	長崎市	1.9	時津町	2.1	
2 長与町	1.2	大村市	2.0	時津町	1.8	長崎市	2.0	
3 大村市	1.0	時津町	1.4	長与町	1.6	大村市	1.5	
4 時津町	1.0	長与町	1.2	大村市	1.2	長与町	1.5	
5 佐世保市	0.1	佐世保市	0.6	川棚町	0.7	佐々町	1.3	
6 長崎市	0.0	波佐見町	0.4	佐々町	0.5	佐世保市	0.7	
7 波佐見町	0.1	諫早市	0.3	佐世保市	0.1	川棚町	0.7	
8 諫早市	0.3	長崎市	0.1	波佐見町	0.0	波佐見町	0.5	
9				諫早市	0.2	諫早市	0.4	

(3) 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：R4年 24,800円/m² R5年 25,100円/m²

商業地：R4年 100,900円/m² R5年 103,300円/m²

平均価格

(変動率 単位：%)【表4】

	住宅地			商業地						
	R4	R5	増減	R4	R5	増減				
	県平均	24,800	県平均	25,100	300	県平均	100,900	県平均	103,300	2,400
1	長与町	51,600	長与町	52,400	800	長崎市	290,800	長崎市	300,200	9,400
2	時津町	51,100	時津町	51,900	800	佐世保市	99,200	佐世保市	101,000	1,800
3	長崎市	47,500	長崎市	48,700	1,200	時津町	87,300	時津町	89,200	1,900
4	大村市	31,500	大村市	32,100	600	長与町	79,700	長与町	80,800	1,100
5	佐世保市	27,900	佐世保市	28,300	400	大村市	56,100	大村市	56,900	800
6	諫早市	25,900	諫早市	26,300	400	諫早市	48,200	諫早市	48,800	600
7	佐々町	23,800	佐々町	24,300	500	島原市	40,100	島原市	39,500	600
8	島原市	19,500	島原市	19,100	400	佐々町	38,000	佐々町	38,500	500
9	川棚町	18,400	川棚町	18,400	0	川棚町	29,200	川棚町	29,400	200
10	波佐見町	15,900	波佐見町	16,000	100	対馬市	27,600	対馬市	27,400	200

3 住宅地の概要

(1) 県全体の地価動向

・平均変動率 R4年 0.7% R5 0.4% 0.3P上昇

・平成11年にマイナスに転じて以来、25年連続での下落数値であるが、ここ3年連続で着実に持ち直してきている。

(P1 【表2】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14市町、横這いが5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

(2) 主要都市の地価動向

・長崎市：R4年 0.0% R5年 +0.1% 0.1P上昇

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新築分譲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。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：R4年 +0.1% R5 +0.6% 0.5P上昇

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、新興分譲住宅地など好立地の住宅地では上昇幅が拡大した地点が多く見られた。

・諫早市：R4年 0.3% R5 +0.3% 0.6P上昇

市中心部から西部の住宅地は需要が安定し上昇幅が拡大しており、その影響は周辺部にも波及しつつあるが、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 : R4年 + 1.0% R5 + 2.0% 1P上昇
- 住宅地域が市中心部から外延部にも拡大しているなど宅地開発が活発で、中心部の既成住宅地についても需要が底堅い状況が続いている。
- ・長与町 : R4年 + 1.2% R5 + 1.2% 横ばい
- ・時津町 : R4年 + 1.0% R5 + 1.4% 0.4P上昇
- ・佐々町 : R4年 + 1.3% R5 + 2.1% 0.8P上昇

(3) 住宅地の上昇率上位の基準地

- 長崎市泉1丁目17番 + 5.4% (前年 + 6.5%)
- 長崎市上西山町156番1 + 5.2% (" + 6.8%)
- 長崎市西山2丁目199番1外 + 5.0% (" + 4.3%)

【住宅地】変動率上位

(変動率: %、価格: 円)

【表5】

		R3年	R4年	R5年	
1	長崎市泉町1-17	変動率	5.3	6.5	5.4
		(価格)	139,000	148,000	156,000
2	長崎市上西山町156-1	変動率	5.9	6.8	5.2
		(価格)	250,000	267,000	281,000
3	長崎市西山2-199-1外	変動率	3.6	4.3	5.0
		(価格)	116,000	121,000	127,000

住環境が良好な住吉地区において、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地で底堅い需要が続いている。

R3及びR4は上西山町が1位、泉町は2位

・変動率がプラスの基準地

R4年 94地点 R5 97地点に増加

内訳: 佐世保市27地点、長崎市25地点、大村市12地点、諫早市11地点、長与町5地点、時津町5地点、雲仙市3地点、佐々町3地点など、県内12市町においてプラス地点が見られた。

(4) 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 5.3%)
- 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。

(5) 住宅地の最高価格の基準地

- ・長崎市上西山町156番1 281,000円/m² (前年267,000円/m²)
- 平成元年から35年連続、対前年比では、プラス5.2%の変動率

【住宅地】価格上位

(価格: 円、変動率: %)

【表6】

		R3年	R4年	R5年	背景
1	長崎市上西山町156-1	価格	250,000	267,000	281,000
		(変動率)	5.9	6.8	5.2
2	長崎市岡町82番2	価格	186,000	194,000	202,000
		(変動率)	3.9	4.3	4.1
3	長崎市宝栄町85番外	価格	153,000	159,000	166,000
		(変動率)	3.4	3.9	4.4

長崎市の代表的な優良住宅地で、需要は安定的に続いている。平成元年から35年連続の最高価格地

4 商業地の概要

(1) 県全体の地価動向

・平均変動率 R4年 0.4% R5年 0.0% 0.4P上昇

・令和元年以来4年ぶりに横這いに転じた。

(P1 【表2】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16市町、横這いが2市町、下落基調(上昇幅が縮小または下落幅が拡大)が2市1町と、横這い以上が18市町

(2) 主要都市の地価動向

・長崎市：R4年 +1.9% R5年 +2.0% 0.1P上昇

中心部の幹線道路沿いにあつては、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、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ている。

・佐世保市：R4年 +0.1% R5年 +0.7% 0.6P上昇

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。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：R4年 0.2% R5年 +0.4% 0.6P上昇

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。

・大村市：R4年 +1.2% R5年 +1.5% 0.3P上昇

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：R4年 +1.6% R5年 +1.5% 0.1P下降

・時津町：R4年 +1.8% R5年 +2.1% 0.3P上昇

・佐々町：R4年 +0.5% R5年 +1.3% 0.8P上昇

(3) 商業地の上昇率上位の基準地

長崎市恵美須町2番2 +5.6% (前年+8.9%)

長崎市中町5番15 +5.4% (" +7.1%)

長崎市岩川町80番2 +4.9% (" +4.5%)

【商業地】変動率上位

(変動率：%、価格：円)

【表7】

		R3年	R4年	R5年	背景	
1	長崎市恵美須町2番2	変動率	8.5	8.9	5.6	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10年連続で最高変動率基準地
	(価格)	562,000	612,000	646,000		
2	長崎市中町5番15	変動率	7.6	7.1	5.4	
	(価格)	311,000	333,000	351,000		
3	長崎市岩川町80番2	変動率	2.5	4.5	4.9	
	(価格)	333,000	348,000	365,000		

・変動率がプラスの基準地

R4年50地点 R5年53地点増加

内訳：長崎市19地点、佐世保市10地点、諫早市8地点、大村市5地点、時津町3地点など、県内12市町においてプラス地点が見られた。

(4) 商業地の下落率最大の基準地

・五島市奈留町浦字殿口1818番4 4.5% (前年 5.6%)

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。

(5) 商業地の最高価格の基準地

・長崎市浜町3番32 968,000円/m² (前年 953,000円/m²)

平成27年の選定替え後、9年連続で商業地の最高価格の基準地

対前年比で、プラス1.6%の変動率

【商業地】価格上位

(価格：円、変動率：%)

【表8】

		R3年	R4年	R5年	背景
1	長崎市浜町3-32	944,000	953,000	968,000	アーケード内で高値取引も見られている。 平成27年選定替え後、9年連続で最高値
	(変動率)	0.0	1.0	1.6	
2	長崎市万才町6番2外	692,000	713,000	726,000	
	(変動率)	4.1	3.0	1.8	
3	長崎市築町4番7	612,000	632,000	653,000	
	(変動率)	3.2	3.3	3.3	

5 工業地の概要

・平均変動率：R4 +0.2% R5 +0.8% 0.6P上昇

・平均価格：R4 21,455円 R5 21,630円

背景としては、住宅地域や商業地域に隣接する工業地においては、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ているとともに、スマートフォン部品の需要拡大を受けての工場の大規模増築など内陸型の工業地需要の堅調さ等から上昇傾向が見られている。

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）

長崎県 令和5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	0.1	48,700	0.0	9,300	2.0	300,200	0.0	29,400	0.6	117,700	-1.3	54,000
	62	60	1	1	25	24	2	2	90	87	1	1
佐世保市	0.6	28,300	1.3	8,000	0.7	101,000	1.0	18,700	0.7	44,100	-0.6	157,000
	49	49	1	1	17	17	6	6	73	73	1	1
島原市	-2.0	19,100			-1.5	39,500			-1.8	25,400		
	9	9			4	4			13	13		
諫早市	0.3	26,300	1.4	7,300	0.4	48,800	1.5	26,300	0.4	33,400		
	26	25	1	1	14	13	1	1	42	40		
大村市	2.0	32,100	2.3	8,900	1.5	56,900	1.1	18,800	1.8	36,700	-0.5	65,200
	12	12	1	1	5	5	1	1	19	19	1	1
平戸市	-1.5	9,900			-0.9	25,900			-1.3	13,300		
	11	10			3	3			14	13		
松浦市	-1.0	8,500			-1.6	13,700			-1.2	9,900	-0.7	44,000
	8	8			3	3			11	11	1	1
対馬市	-1.1	12,000			-1.2	27,400			-1.2	15,600	-3.6	18,700
	16	16			5	5			21	21	1	1
壱岐市	-1.3	9,000			-2.5	20,800			-1.6	12,100	-0.9	44,100
	11	11			4	4			15	15	1	1
五島市	-2.2	8,100			-2.9	18,100			-2.4	10,600		
	15	15			5	5			20	20		
西海市	-1.6	8,100			-1.7	24,700			-1.6	11,400	-1.5	32,100
	12	11			3	3			15	14	1	1
雲仙市	-0.9	12,900			-1.3	26,700			-1.0	16,200		
	19	19			6	6			25	25		
南島原市	-1.6	12,300			-2.8	23,500			-1.9	15,300	-1.1	26,700
	19	19			7	7			26	26	1	1
市 計	-0.4	25,300	1.3	8,400	0.0	110,700	0.8	21,600	-0.3	47,500	-1.3	55,200
	269	264	4	4	101	99	10	10	384	377	8	8

上段：平均変動率
 中段：平均価格（円/m²）（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）

長崎県 令和5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 52,400 6		1.5 80,800 2		1.3 59,500 8	
時津町	1.4 51,900 6	0.0 12,000 1	2.1 89,200 3		1.5 59,100 10	
東彼杵町	-0.8 11,200 4		-0.6 17,500 1		-0.7 12,400 5	
川棚町	-0.4 18,400 3		0.7 29,400 1		-0.1 21,100 4	
波佐見町	0.4 16,000 3		0.5 18,800 1		0.4 16,700 4	
小値賀町	-0.8 5,300 3		-2.2 13,300 1		-1.2 7,300 4	
佐々町	2.1 24,300 3		1.3 38,500 1		1.9 27,800 4	
新上五島町	-1.4 7,900 12		-0.8 15,900 3		-1.2 9,500 15	-0.5 20,800 1
町 村 計	0.0 23,900 40	0.0 12,000 1	0.5 45,700 13		0.1 28,900 54	-0.5 20,800 1
合 計	-0.4 25,100 309	1.0 9,100 5	0.0 103,300 114	0.8 21,600 10	-0.2 45,200 438	-1.2 51,400 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（平成元年以降）

（変動率 単位：％）

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途平均
平成元年	0.7	0.2	2.2	1.1	1.0
2	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

4.市町・用途別 対前年平均変動率一覧表

(変動率 単位：%)

市 町	住 宅 地					商 業 地				
	令和4年		令和5年			令和4年		令和5年		
	変動率	増減 R3 R4	変動率	増減 R4 R5	地点数	変動率	増減 R3 R4	変動率	増減 R4 R5	地点数
全市町	0.7	0.3	0.4	0.3	304	0.4	0.4	0.0	0.4	112
長崎市	0.0	0.2	0.1	0.1	60	1.9	0.4	2.0	0.1	24
佐世保市	0.1	0.5	0.6	0.5	49	0.1	0.7	0.7	0.6	17
島原市	2.0	0.0	2.0	0.0	9	1.4	0.2	1.5	0.1	4
諫早市	0.3	0.2	0.3	0.6	25	0.2	0.4	0.4	0.6	13
大村市	1.0	0.4	2.0	1.0	12	1.2	0.3	1.5	0.3	5
平戸市	1.4	0.0	1.5	0.1	10	1.3	0.2	0.9	0.4	3
松浦市	1.6	0.5	1.0	0.6	8	2.1	0.5	1.6	0.5	3
対馬市	1.1	0.2	1.1	0.0	16	1.5	0.2	1.2	0.3	5
壱岐市	1.8	0.2	1.3	0.5	11	3.5	1.0	2.5	1.0	4
五島市	3.0	0.4	2.2	0.8	15	3.8	0.1	2.9	0.9	5
西海市	1.6	0.3	1.6	0.0	11	1.3	0.1	1.7	0.4	3
雲仙市	0.8	0.2	0.9	0.1	19	1.8	0.0	1.3	0.5	6
南島原市	1.9	0.0	1.6	0.3	19	2.9	0.1	2.8	0.1	7
長与町	1.2	0.7	1.2	0.0	6	1.6	0.9	1.5	0.1	2
時津町	1.0	0.5	1.4	0.4	6	1.8	0.9	2.1	0.3	3
東彼杵町	0.9	0.5	0.8	0.1	4	0.6	0.0	0.6	0.0	1
川棚町	0.4	0.0	0.4	0.0	3	0.7	0.0	0.7	0.0	1
波佐見町	0.1	0.1	0.4	0.5	3	0.0	0.0	0.5	0.5	1
小値賀町	1.6	0.3	0.8	0.8	3	4.2	1.1	2.2	2.0	1
佐々町	1.3	0.4	2.1	0.8	3	0.5	0.2	1.3	0.8	1
新上五島町	2.9	0.0	1.4	1.5	12	4.1	0.4	0.8	3.3	3

5 . 基準地変動率順位 (高位) (住宅地) (全地域)

長崎県 令和5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	泉1丁目17番 「泉1-4-13」	156,000	148,000	5.4	
2	長崎 18	上西山町156番1 「上西山町2-22」	281,000	267,000	5.2	
3	長崎 40	西山2丁目199番1外 「西山2-25-6」	127,000	121,000	5.0	
4	長崎 6	宝栄町85番外 「宝栄町10-3」	166,000	159,000	4.4	
5	長崎 12	岡町82番2 「岡町9-17」	202,000	194,000	4.1	
6	長崎 35	坂本1丁目147番29 「坂本1-2-10」	120,000	116,000	3.4	
7	長崎 3	岩屋町307番11 「岩屋町26-8」	125,000	121,000	3.3	
8	長崎 38	高尾町543番13 「高尾町14-3」	92,100	89,300	3.1	
9	佐世保 2	東大久保町8番 「東大久保町2-30」	63,400	61,500	3.1	
10	佐世保 49	名切町180番26 「名切町1-2」	64,000	62,100	3.1	

6 . 基準地変動率順位 (高位) (商業地) (全地域)

長崎県 令和5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	恵美須町2番2 「恵美須町2 - 3」	646,000	612,000	5.6	フコク生命ビル
2	長崎 5 18	中町5番15 「中町5 - 29」	351,000	333,000	5.4	菅崎屋ビル
3	長崎 5 9	岩川町80番2 「岩川町2 - 2」	365,000	348,000	4.9	浦上タクシービル
4	長崎 5 15	竹の久保町11番 「竹の久保町1 - 29」	209,000	200,000	4.5	
5	長崎 5 4	魚の町2番27 「魚の町2 - 26」	413,000	396,000	4.3	西九州開発ビル
6	長崎 5 1	麹屋町40番 「麹屋町1 - 14」	302,000	290,000	4.1	イ・メゾン麹屋
7	長崎 5 7	城栄町145番 「城栄町16 - 15」	228,000	219,000	4.1	美容室ロベリヤ
8	長崎 5 6	銅座町146番1外 「銅座町7 - 11」	502,000	483,000	3.9	銀鍋
9	長崎 5 3	築町4番7 「築町4 - 17」	653,000	632,000	3.3	器ビルV
10	長崎 5 16	出島町357番1 「出島町3 - 10」	451,000	438,000	3.0	円口ビル

7 . 基準地変動率順位 (低位) (住宅地) (全地域)

長崎県 令和5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	奈留町浦字相ノ浦468番35	7,730	8,050	-4.0	
2	五島 8	奈留町泊字赤崎133番8	6,070	6,320	-4.0	
3	南島原 2	加津佐町乙字砂原附513番3	14,300	14,800	-3.4	
4	南島原 3	口之津町丙字牧屋敷3520番1	14,300	14,800	-3.4	
5	平戸 7	生月町南免字脇川4134番6	11,500	11,900	-3.4	
6	長崎 4	秋月町284番1内 「秋月町22-4」	11,600	12,000	-3.3	
7	平戸 8	生月町里免字上川1703番6	11,800	12,200	-3.3	
8	南島原 1	加津佐町己字前田3265番2	14,900	15,400	-3.2	
9	平戸 9	生月町壱部字大久保4885番	7,230	7,460	-3.1	
10	長崎 32	椎の木町338番12 「椎の木町12-7」	12,700	13,100	-3.1	

8 . 基準地変動率順位 (低位) (商業地) (全地域)

長崎県 令和5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	奈留町浦字殿口1818番4	8,520	8,920	-4.5	
2	南島原 5 2	口之津町甲字開田2148番外	23,000	23,900	-3.8	
3	雲仙 5 6	小浜町雲仙字湯ノ里314番1内	39,200	40,700	-3.7	
4	南島原 5 5	西有家町須川字五反田492番4	27,600	28,600	-3.5	
5	南島原 5 3	南有馬町乙字田町田原1290番2	26,800	27,700	-3.2	
6	五島 5 1	中央町3番15	27,100	28,000	-3.2	
7	島原 5 3	有明町大三東戊字町上87番1外	27,700	28,600	-3.1	
8	平戸 5 2	生月町里免字城井田3020番1	15,400	15,900	-3.1	
9	南島原 5 1	加津佐町己字向江3690番5	18,700	19,300	-3.1	
10	壱岐 5 4	石田町印通寺浦字目坂204番1外	15,600	16,100	-3.1	

9 . 基準地価格順位 (高位) (住宅地) (全地域)

長崎県 令和5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	上西山町156番1 「上西山町2-22」	281,000	267,000	5.2 (6.8)	
2	長崎 12	岡町82番2 「岡町9-17」	202,000	194,000	4.1 (4.3)	
3	長崎 6	宝栄町85番外 「宝栄町10-3」	166,000	159,000	4.4 (3.9)	
4	長崎 5	泉1丁目17番 「泉1-4-13」	156,000	148,000	5.4 (6.5)	
5	長崎 7	扇町180番 「扇町27-22」	130,000		- - -	
6	長崎 40	西山2丁目199番1外 「西山2-25-6」	127,000	121,000	5.0 (4.3)	
7	長崎 3	岩屋町307番11 「岩屋町26-8」	125,000	121,000	3.3 (1.7)	
8	長崎 35	坂本1丁目147番29 「坂本1-2-10」	120,000	116,000	3.4 (2.7)	
9	長崎 38	高尾町543番13 「高尾町14-3」	92,100	89,300	3.1 (1.8)	
10	時津 1	浦郷字牧出280番5	81,400	79,600	2.3 (2.1)	

10 . 基準地価格順位 (高位) (商業地) (全地域)

長崎県 令和5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	浜町3番32 「浜町3 - 25」	968,000	953,000	1.6 (1.0)	眼鏡市場
2	長崎 5 17	万才町6番2外 「万才町6 - 35」	726,000	713,000	1.8 (3.0)	大樹生命長崎ビル
3	長崎 5 3	築町4番7 「築町4 - 17」	653,000	632,000	3.3 (3.3)	器ビルV
4	長崎 5 14	恵美須町2番2 「恵美須町2 - 3」	646,000	612,000	5.6 (8.9)	フコク生命ビル
5	佐世保 5 4	島瀬町47番1外 「島瀬町9 - 8」	585,000	575,000	1.7 (0.9)	株式会社尚美堂
6	長崎 5 6	銅座町146番1外 「銅座町7 - 11」	502,000	483,000	3.9 (1.9)	銀鍋
7	長崎 5 16	出島町357番1 「出島町3 - 10」	451,000	438,000	3.0 (4.3)	円口ビル
8	長崎 5 4	魚の町2番27 「魚の町2 - 26」	413,000	396,000	4.3 (4.2)	西九州開発ビル
9	長崎 5 9	岩川町80番2 「岩川町2 - 2」	365,000	348,000	4.9 (4.5)	浦上タクシービル
10	長崎 5 18	中町5番15 「中町5 - 29」	351,000	333,000	5.4 (7.1)	菅崎屋ビル

1 1 . 基準地価格順位 (高位) (工業地) (全地域)

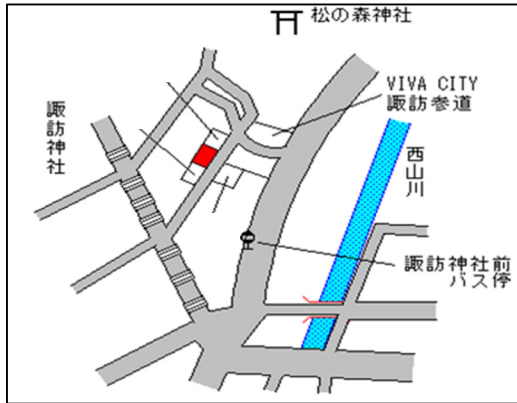
長崎県 令和 5 年

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 ²)	前年価格 (円 / m ²)	対前年 変動率	備 考
1	長崎 9 1	戸町 5 丁目 6 7 2 番 1 外	38,300	38,300	0.0 (-0.5)	
2	佐世保 9 6	広田 4 丁目 3 2 0 番 4 5 外 「広田 4 - 2 - 6」	33,700	33,000	2.1 (1.2)	
3	諫早 9 1	貝津町 1 8 3 0 番 2 5	26,300	25,900	1.5 (0.8)	
4	佐世保 9 1	干尽町 7 番 5 外	26,000	25,900	0.4 (0.0)	
5	佐世保 9 2	相浦町 2 7 2 6 番	23,000	22,900	0.4 (0.0)	
6	長崎 9 2	三京町 6 4 6 番 2 3	20,500	20,500	0.0 (-1.0)	
7	大村 9 1	富の原 2 丁目 4 4 0 番 1 外	18,800	18,600	1.1 (0.5)	
8	佐世保 9 5	棚方町 2 6 7 番 6 外	17,700	17,600	0.6 (0.0)	
9	佐世保 9 3	小佐々町黒石 5 1 7 番 1 2 外	7,050	6,900	2.2 (1.5)	
10	佐世保 9 4	江迎町埋立 2 番 3 2	4,950	4,950	0.0 (-1.0)	
			21,630	21,455	0.8 (0.2)	

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

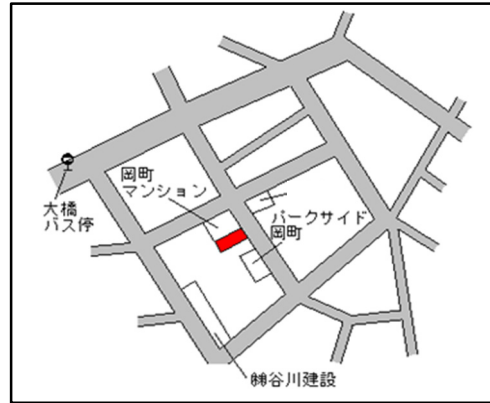
長崎-18
長崎市上西山町 156 番 1



令和 4 年 7 月 1 日 267,000 円/㎡(6.8%)
令和 5 年 7 月 1 日 281,000 円/㎡(5.2%)

住宅地価格 2 位

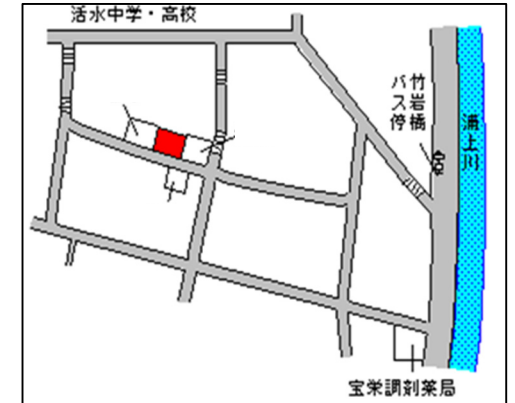
長崎-12
長崎市岡町 82 番 2



令和 4 年 7 月 1 日 194,000 円/㎡(4.3%)
令和 5 年 7 月 1 日 202,000 円/㎡(4.1%)

住宅地価格 3 位

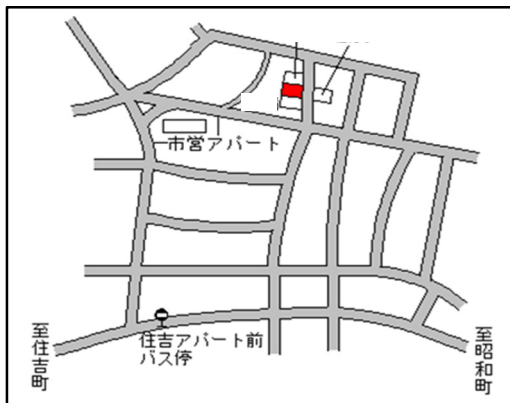
長崎-6
長崎市宝栄町 85 番 外



令和 4 年 7 月 1 日 159,000 円/㎡(3.9%)
令和 5 年 7 月 1 日 166,000 円/㎡(4.4%)

住宅地プラス変動率 1 位

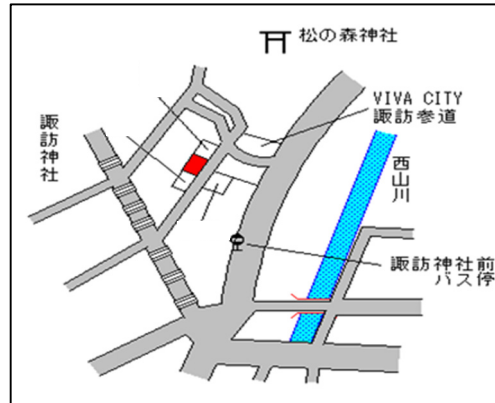
長崎-5
長崎市泉 1 丁目 1 7 番



令和 4 年 7 月 1 日 148,000 円/㎡(6.5%)
令和 5 年 7 月 1 日 156,000 円/㎡(5.4%)

住宅地プラス変動率 2 位

長崎-18
長崎市上西山町 156 番 1



令和 4 年 7 月 1 日 267,000 円/㎡(6.8%)
令和 5 年 7 月 1 日 281,000 円/㎡(5.2%)

住宅地プラス変動率 3 位

長崎-40
長崎市西山 2 丁目 199 番 1 外

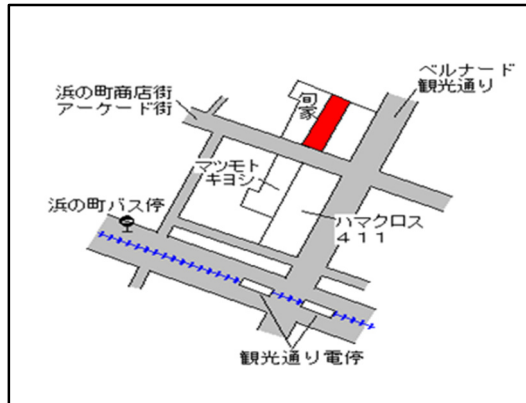


令和 4 年 7 月 1 日 121,000 円/㎡(4.3%)
令和 5 年 7 月 1 日 127,000 円/㎡(5.0%)

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

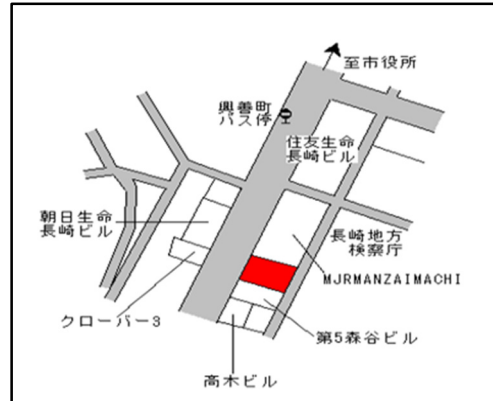
長崎（県）5-20
長崎市浜町 3 番 32



令和4年7月1日 953,000 円/㎡(1.0%)
令和5年7月1日 968,000 円/㎡(1.6%)

商業地価格 2 位

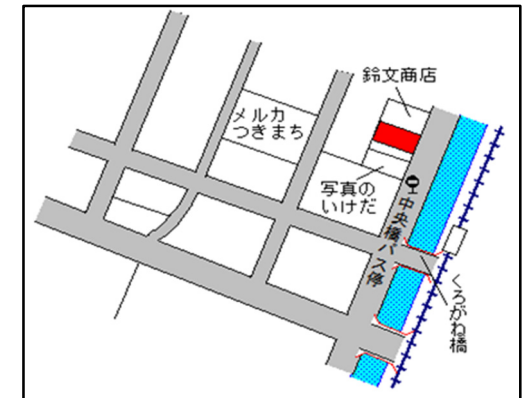
長崎（県）5-17
長崎市万才町 6 番 2 外



令和4年7月1日 713,000 円/㎡(3.0%)
令和5年7月1日 726,000 円/㎡(1.8%)

商業地価格 3 位

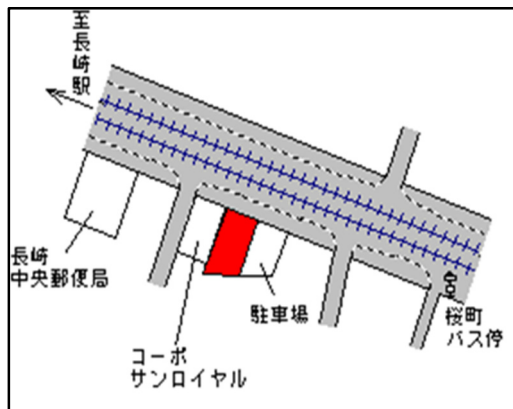
長崎（県）5-3
長崎市築町 4 番 7



令和4年7月1日 632,000 円/㎡(3.3%)
令和5年7月1日 653,000 円/㎡(3.3%)

商業地プラス変動率 1 位

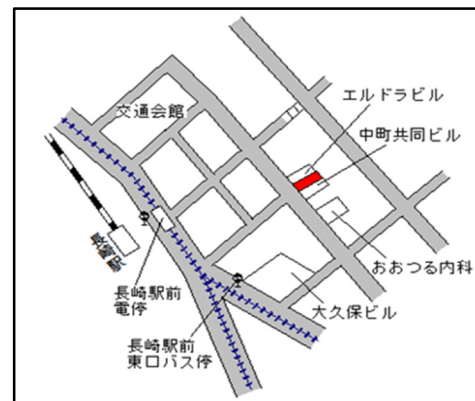
長崎（県）5-14
長崎市恵美須町 2 番 2



令和4年7月1日 612,000 円/㎡(8.9%)
令和5年7月1日 646,000 円/㎡(5.6%)

商業地プラス変動率 2 位

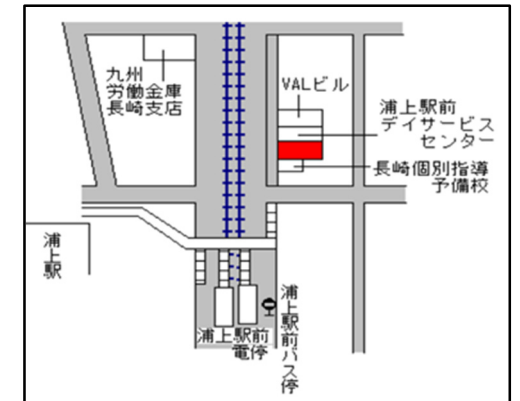
長崎（県）5-18
長崎市中町 5 番 15



令和4年7月1日 333,000 円/㎡(7.1%)
令和5年7月1日 351,000 円/㎡(5.4%)

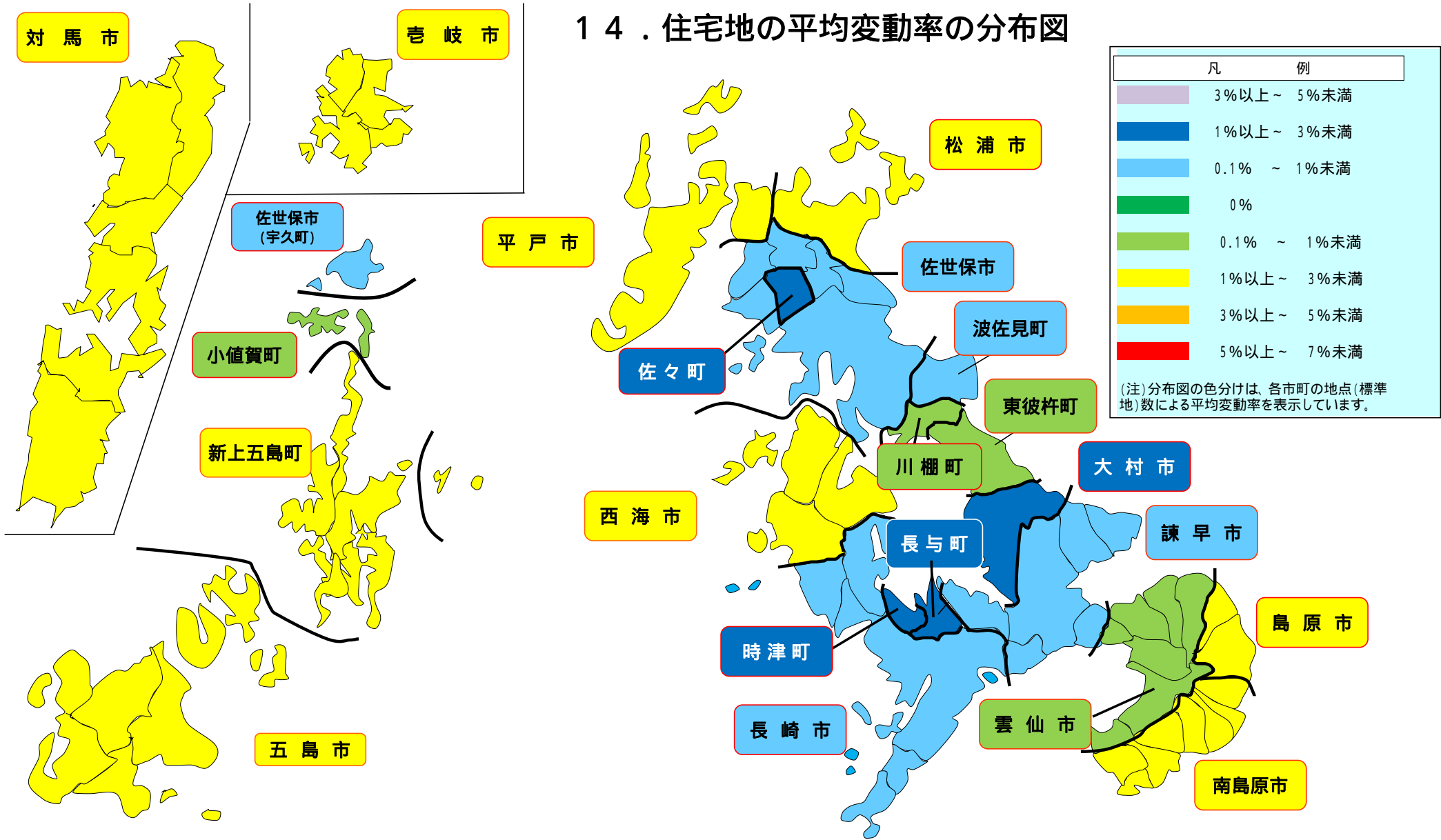
商業地プラス変動率 3 位

長崎（県）5-9
長崎市岩川町 80 番 2



令和4年7月1日 348,000 円/㎡(4.5%)
令和5年7月1日 365,000 円/㎡(4.9%)

14. 住宅地の平均変動率の分布図



対馬市

壱岐市

佐世保市
(宇久町)

平戸市

小値賀町

新上五島町

五島市

松浦市

佐世保市

波佐見町

佐々町

東彼杵町

川棚町

大村市

西海市

長与町

諫早市

時津町

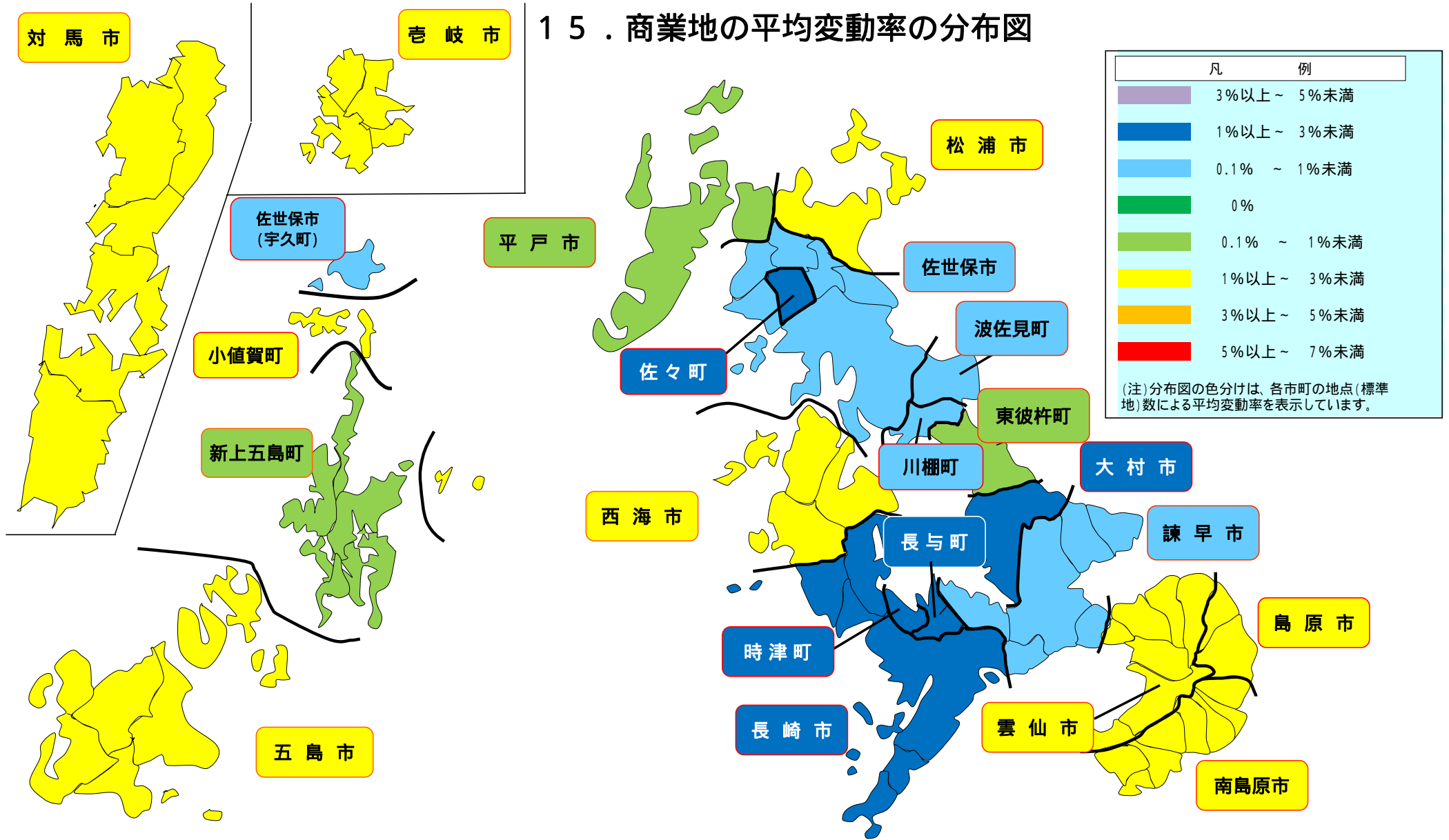
島原市

長崎市

雲仙市

南島原市

15. 商業地の平均変動率の分布図



対馬市

壱岐市

佐世保市
(宇久町)

平戸市

松浦市

佐世保市

波佐見町

佐々町

小値賀町

東彼杵町

新上五島町

川棚町

大村市

西海市

長与町

諫早市

時津町

島原市

五島市

長崎市

雲仙市

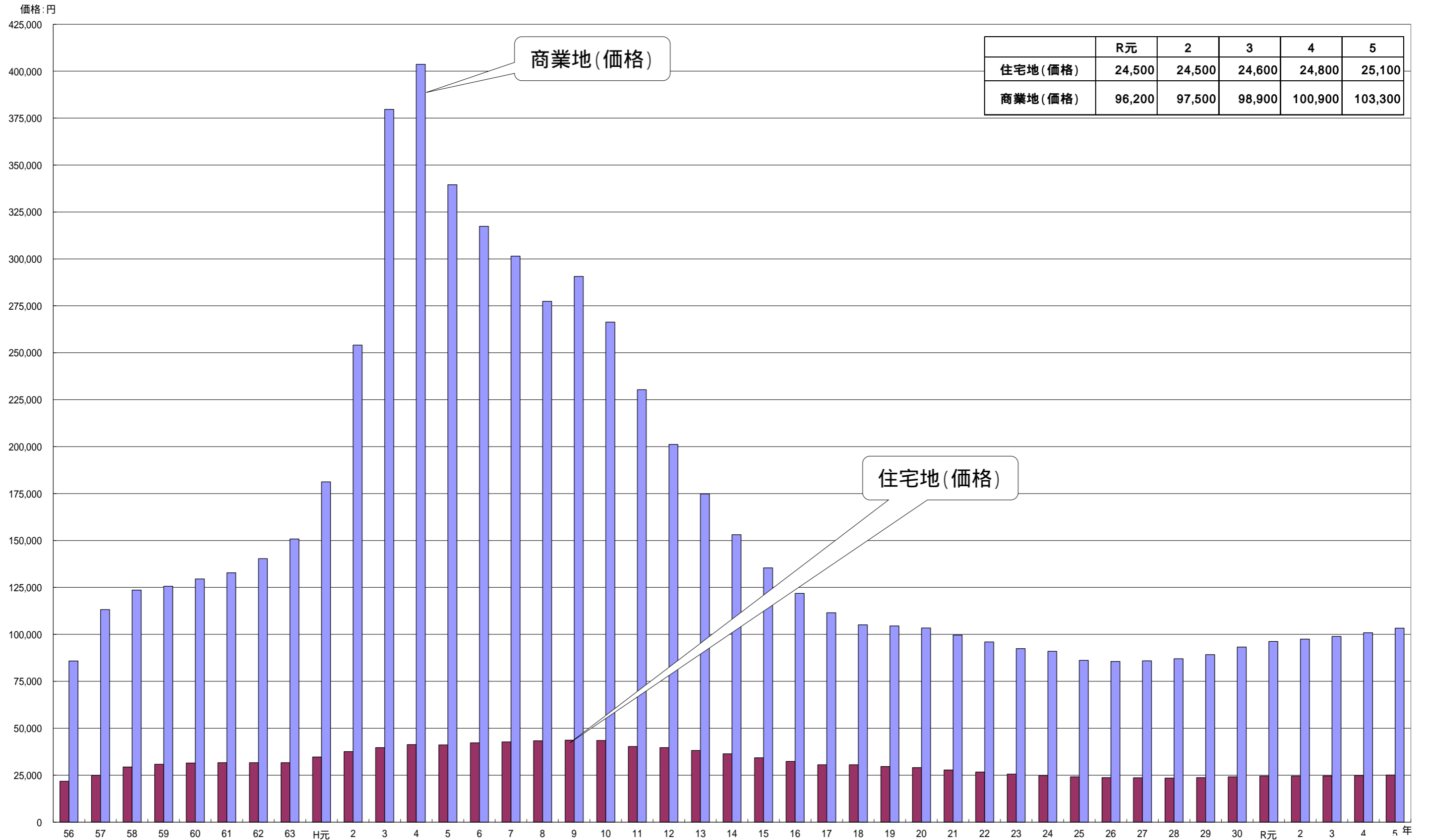
南島原市

16. 平均価格の推移 (住宅地・商業地)

(単位: 円 / m²)

年	56	57	58	59	60	61	62	63	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
住宅地(価格)	21,800	24,900	29,400	30,800	31,500	31,700	31,700	31,700	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	24,600	24,800	25,100	
商業地(価格)	85,800	113,200	123,600	125,600	129,500	132,800	140,300	150,800	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

表中の黄色部分は、最高価格時点を着色しています。

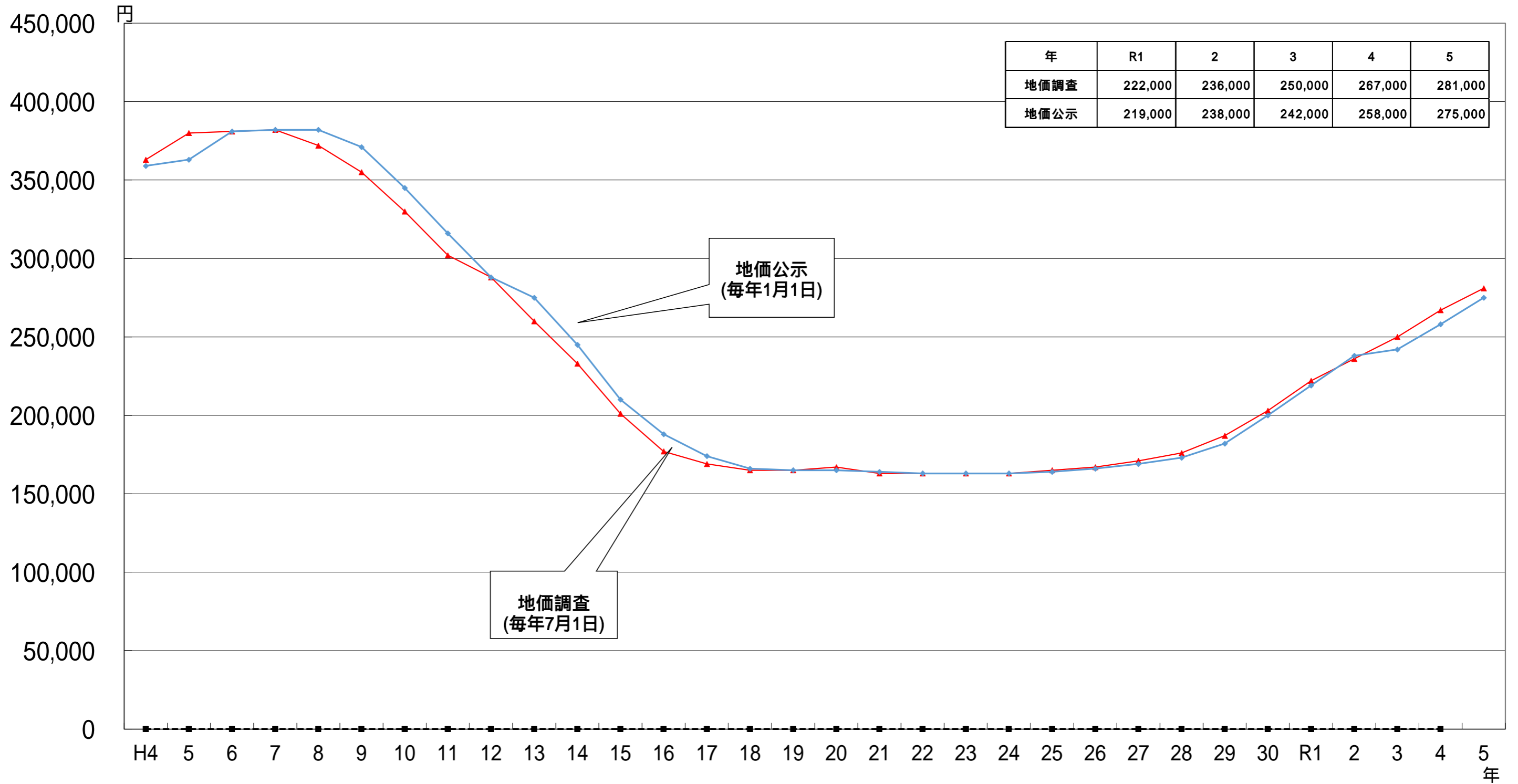


17. 住宅地最高価格地点の推移 長崎市上西山町156番1 (地価調査:長崎 - 18、地価公示:長崎 - 16)

(単位:円/㎡)

年	H4	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	R1	2	3	4	5
地価調査	363,000	380,000	381,000	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
地価公示	359,000	363,000	381,000	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

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」)

(単位:円/m²)

年	H1	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	R1	2	3	4	5
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
地価公示	4,510,000	5,650,000	7,750,000	7,750,000	7,120,000	6,350,000	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

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8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。)

