

本県の状況

今回の地価公示における地価動向

本県の地価の平均変動率は、全用途で平均は 1.5%であり、前年の 2.1%に比較すると0.6ポイント下落率が縮小した。

住宅地の平均変動率は、1.5%で、前年の 2.0%に比較すると0.5ポイント下落率が縮小した。平成12年に平均変動率がマイナスに転じて以来16年連続してマイナスになっているが、平成16年の 5.6%をピークに下落率は縮小傾向である。

商業地の平均変動率は、1.3%で、前年の 2.1%に比較すると0.8ポイント下落率が縮小した。平成5年に平均変動率がマイナスに転じて以来23年連続してマイナスになっているが、平成14年の 9.8%をピークに下落率は縮小傾向である。

なお、都市部の住環境が良好な住宅地、長崎駅周辺整備や県庁移転等の期待から取引増加が見られる駅周辺や幹線道路沿いの商業地において、昨年を上回る地価の上昇地点が現れた。

主要な都市の地価動向

住宅地

長崎市においては、利便性・快適性に優れる都市部の高価格帯では需要があり、希少性の高さともまって地価は、上昇に転じた。郊外部は依然として分譲住宅団地などの供給過剰感が残っているが、一時より緩和傾向にある。また、階段道路等の車両通行不能の住宅地域の需要は極めて弱く、引き続き下落傾向にあり底値が見えない状況である。

佐世保市では、好立地の住宅地については上昇地点も見られるようになったが、相対的に競争力の劣る住宅地については依然下落が続いており、特に斜面地の街路条件の劣る住宅地は、需要は極端に弱い。旧郡部の住宅地については、人口の減少と高齢化の進行等により需要は低迷しており、下落傾向が続いている。

県央地区では、大村市が 0.2%から +0.1%へと上昇に転じた。大村市は県内で人口増加が見られる唯一の市で、長期の価格下落で水準的には底値と見られ、特に利便性や環境に恵まれた新興住宅地域では高値での取引も多い。

諫早市が 1.4%から 0.6%へ下落率の縮小が見られる。諫早市は、長崎市と隣接することからベッドタウンとしての要素が強く、今後も住宅地の新規需要が期待されるが、大規模住宅団地の分譲等があり、やや供給過剰と思われる。

商業地

長崎市では、県内の最高価格地でもある浜町アーケードの長崎5-8(浜町)について、昭和58年に標準地として選定されて33年が経過し、その間の商況の変化を反映させる意味で、「高橋呉服店」から「眼鏡市場」に選定替えを行った。中心部の幹線道路沿いには、県内外のマンション業者によるマンション用地の需要の増加や、ホテル・貸ビル等の投資用不動産を求める問合せが増加するなど、需要の回復が見られ上昇地点が増加した。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等への期待から、強気の取引が増加している。近隣商業地域は衰退傾向が認められるが、相対的価値感から下落幅は縮小し上昇地点も認められる。

佐世保市はJR佐世保駅海側の大型複合商業施設「させば五番街」とアーケード街を挟んで位置する「サンクル」の開業により、三ヶ町、四ヶ町商店街とさせば五番街周辺の通行量は昨年を大きく上回っていて、「させば五番街」に近い佐世保5-14(塩浜町)は、マンション用地として需要が堅調で、+0.7%と上昇に転じた。