

## 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、全用途の平均で 1.0%となり、前年の 1.5%と比較し0.5ポイント下落率が縮小した。

住宅地の平均変動率は、1.1%で、前年の 1.5%と比較し0.4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17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にある。

商業地の平均変動率は、0.6%で、前年の 1.3%と比較し、0.7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24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にある。

### 主要な都市の地価動向

#### 住宅地

長崎市では、市街地中心部の高価格帯の住宅地は、平坦地の希少性が高く上昇傾向にある。市街地中心部周辺の住宅団地及び既成住宅地は依然として供給過剰感が残っていて下落傾向が続いているが、街路条件の良い住宅地については上昇地点も出てきた。また、階段道路等の車両通行不可の住宅地域の需要は弱く、引続き下落傾向にあり底値が見えない状況にある。

佐世保市では、好立地の住宅地では上昇地点があるのに対し、街路条件の劣る斜面地の住宅地については、需要は弱く長崎市と同様に二極化が見られる。

県央地区では、諫早市は、市中心部の住宅地では、地価の長期下落により底値感が認められ、横ばい地点も増加し、下落幅が縮小している。また、大村市は、県内で人口が増加している市であり、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く上昇傾向が継続している。

#### 商業地

長崎市では、県内の最高価格地がある浜町アーケードは、軍艦島等の世界遺産登録、クルーズ船の寄港数の増加により、外国人を中心に観光客が増加し地価の上昇が見られた。中心部の幹線道路沿いにおいては、都市型マンション用地の需要は依然旺盛であり、需要の回復が見られる。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、上昇幅が拡大している。

佐世保市では、長期の地価下落から割安感が生じ、大型複合商業施設「させば五番街」が開店した佐世保駅周辺を中心とするマンション用地の需要を背景に、上昇・横ばい地点が増加した。

県央地区では、諫早市は、幹線道路沿いの商業地は底値感から下落幅は縮小した。また、大村市は、幹線道路等への新規店舗の出店需要や背後住宅地の人口増加に伴い収益性が高まったことから上昇に転じた。

時津町は、路線商業地の集積が進み、地価は横ばいから上昇した。