

令和7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7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7年9月17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6年と同数)

目 次

1. 令和7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）	7
3. 用途別 対前年平均変動率（平成3年以降）	9
4. 市町・用途別 対前年平均変動率一覧表	10
5. 基準地変動率順位（高位）（住宅地）	11
6. 基準地変動率順位（高位）（商業地）	12
7. 基準地変動率順位（低位）（住宅地）	13
8. 基準地変動率順位（低位）（商業地）	14
9. 基準地価格順位（高位）（住宅地）	15
10. 基準地価格順位（高位）（商業地）	16
11. 基準地価格順位（高位）（工業地）	17
12. 住宅地最高価格地点等の付近案内図	18
13. 商業地最高価格地点等の付近案内図	19
14. 住宅地の平均変動率の分布図	20
15. 商業地の平均変動率の分布図	21
16. 平均価格の推移（住宅地・商業地）	22
17. 住宅地最高価格地点の推移（長崎 -18 長崎市上西山町）	23
18. 商業地最高価格地点の推移（長崎 5-20 長崎市浜町）	24

1. 令和7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7年7月1日
- ・調査地点数：447地点
R6年と同数

【表1】

項目 用途別	総地点数		
	R7	うち選定替 地点数	R6
住宅地	309	3	(309)
宅地見込地	5	0	(5)
商業地	114	3	(114)
工業地	10	1	(10)
全用途	438	7	(438)
林地	9	0	(9)
総計	447	7	(447)

(2) 全体的な地価動向の概要

全体的な動向

- ・全用途：R6年 0.0% R7年 0.1%

近年進められている都市部中心の開発への期待感や、都市部でのホテル等事業用地の需要及び住宅地需要などがいまだ堅調であり、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上昇傾向となり、令和3年からその流れが続いている。一方で、都市部では地価の上昇が続いているものの、人口減少により過疎化が進む地域では地価の下落傾向が続いており、地価の二極化が進んでいる。

用途別 対前年平均変動率

(単位：%) 【表2】

	住宅地	商業地	全用途平均
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
令和7年	0.0	0.4	0.1

- ・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

市町の平均変動率の推移(プラス市町)

- ・市町ごとの平均変動率におけるプラスの市町数は、住宅地では8市町、商業地では9市町と、対前年比の増減なし

変動率

(単位：%)【表3】

住宅地				商業地			
R 6		R 7		R 6		R 7	
1 大村市	2.8	大村市	3.0	時津町	2.3	大村市	3.0
2 佐々町	2.6	佐々町	2.8	大村市	2.2	佐々町	2.8
3 時津町	1.4	時津町	1.6	佐々町	2.1	時津町	2.4
4 長与町	1.2	長与町	1.3	長崎市	2.0	長与町	2.1
5 佐世保市	0.9	諫早市	1.3	長与町	1.8	長崎市	1.7
6 諫早市	0.9	佐世保市	1.0	佐世保市	1.0	諫早市	1.6
7 波佐見町	0.6	波佐見町	0.8	諫早市	1.0	佐世保市	1.2
8 長崎市	0.2	長崎市	0.1	川棚町	0.7	川棚町	0.7
9				波佐見町	0.5	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：R 6年 25,500円/㎡ R 7年 26,100円/㎡

商業地：R 6年 105,500円/㎡ R 7年 107,600円/㎡

平均価格

(単位：円/㎡)【表4】

住宅地				商業地			
R 6		R 7		R 6		R 7	
1 長与町	53,200	長与町	54,100	長崎市	308,600	長崎市	315,700
2 時津町	52,900	時津町	53,900	佐世保市	103,100	佐世保市	105,400
3 長崎市	49,600	長崎市	51,500	時津町	91,200	時津町	93,400
4 大村市	33,100	大村市	34,100	長与町	82,300	長与町	84,000
5 佐世保市	28,800	佐世保市	29,300	大村市	58,100	大村市	58,700
6 諫早市	26,800	諫早市	28,600	諫早市	49,700	諫早市	51,500
7 佐々町	24,900	佐々町	25,600	佐々町	39,300	佐々町	40,400
8 島原市	18,800	島原市	18,600	島原市	39,200	島原市	38,800
9 川棚町	18,400	川棚町	18,400	川棚町	29,600	川棚町	29,800
10 波佐見町	16,100	波佐見町	16,200	対馬市	27,200	対馬市	27,000

(3) 住宅地の概要

県全体の地価動向

・平均変動率 R6年 0.2% R7年 0.0%

平成11年から続いていた下落が下げ止まり、横ばいに転じた。

(P1【表2】及びP9「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13市町、横ばいが4市町、下落基調(上昇幅が縮小または下落幅が拡大)が4市である。

主要都市の地価動向

・長崎市 : R6年 +0.2% R7年 +0.1%

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の需要は安定的に推移しているが、建築費等の高騰により、高価格帯の住宅用地や新築分譲マンション用地の需要にはやや陰りが見られつつある。

また、階段道路等の車両通行不能の住宅地や郊外部のうち合併前旧町の需要は極めて弱く、引き続き下落傾向にある。

・佐世保市 : R6年 +0.9% R7年 +1.0%

街路条件に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 : R6年 +0.9% R7年 +1.3%

市中心部の住宅地の需要は安定しており、地価上昇の影響は周辺部にも波及しつつある。

・大村市 : R6年 +2.8% R7年 +3.0%

人口の増加傾向を反映して、住宅地域が中心部から外延部へと拡大傾向が続いているが、近年の建築費等の高騰などの不安材料から、一次取得者層の買い控えが一部見られる。

・長与町 : R6年 +1.2% R7年 +1.3%

・時津町 : R6年 +1.4% R7年 +1.6%

・佐々町 : R6年 +2.6% R7年 +2.8%

住宅地の上昇率上位の基準地

大村市植松3丁目803番3	+ 4.4% (前年 + 3.2%)
諫早市原口町1057番2	+ 4.3% (" + 3.2%)
諫早市川床町441番3	+ 4.2% (" + 2.5%)

【住宅地】変動率上位

(変動率：%、価格：円/m²)【表5】

			R 5年	R 6年	R 7年	背景
1	大村市植松3丁目803番3 基準地番号：大村 - 8	変動率	2.5	3.2	4.4	2022年に開業した「新大村」駅に近接し、同駅前広場には2024年に「ゆめマート新大村店」が開業するなど利便性が向上している。加えて、「新大村」駅周辺では土地需要は旺盛であるが、土地供給は極めて少なく限定的である。 R 6は12位
		(価格)	37,300	38,500	40,200	
2	諫早市原口町1057番2 基準地番号：諫早 - 9	変動率	2.9	3.2	4.3	諫早市における旧来からの高級住宅地域であり、利便性が良好なことから稀少性が認められる。加えて、周辺の新規分譲住宅地は高値で取引されていることから、既成住宅地としての割安感が生じている。 R 6は16位
		(価格)	57,000	58,800	61,300	
3	諫早市川床町441番3 基準地番号：諫早 - 6	変動率	1.3	2.5	4.2	長野町の大型商業施設「ゆめタウン諫早」の出店予定地に近接しており、周辺では開業を見越して宅地開発の動きがある。至近では島原道路「長野IC」も開通したことから利便性も向上している。 R 6は35位
		(価格)	32,300	33,100	34,500	

・変動率がプラスの基準地

R 6年 101地点 R 7年 104地点

内訳：佐世保市30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4地点、雲仙市、波佐見町、佐々町各3地点など県内11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・高齢化の進行により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1 300,000円/m² (前年293,000円/m²)

平成元年から37年連続、対前年比では、+2.4%の変動率 (前年 + 4.3%)

【住宅地】価格上位

(価格：円/m²、変動率：%)【表6】

			R 5年	R 6年	R 7年	背景
1	長崎市上西山町156番1 基準地番号：長崎 - 18	価格	281,000	293,000	300,000	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が、上昇の勢いが弱まりつつある。 平成元年から37年連続の県内最高地点
		(変動率)	5.2	4.3	2.4	
2	長崎市岡町82番2 基準地番号：長崎 - 12	価格	202,000	209,000	213,000	
		(変動率)	4.1	3.5	1.9	
3	長崎市宝栄町85番外 基準地番号：長崎 - 6	価格	166,000	172,000	176,000	
		(変動率)	4.4	3.6	2.3	

(4) 商業地の概要

県全体の地価動向

・平均変動率 R6年 +0.3% R7年 +0.4%

令和元年の横ばいから、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年の横ばいから、昨年プラスに転じ、今回、2年連続のプラスとなった。
(P9 「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12市町、横ばいが7市町、下落基調(上昇幅が縮小または下落幅が拡大)が2市である。

主要都市の地価動向

・長崎市 : R6年 +2.0% R7年 +1.7%

ホテル用地及びマンション用地需要は依然根強いが、マンション用地需要は、建築費の高騰や供給過剰感からやや弱まりつつある一方、コロナ後の人流回復を受け、中心部付近でホテルの需要が増している。

長崎駅周辺の新たな商業ゾーンの誕生やスタジアムシティ長崎の開業後の新たな人流の影響が注視される。

・佐世保市 : R6年 +1.0% R7年 +1.2%

佐世保駅周辺及び幹線道路沿いの商業地域では、店舗及びホテル・マンション用地需要が依然として根強く、上昇率が前年よりもやや拡大している。

・諫早市 : R6年 +1.0% R7年 +1.6%

新規出店が予定されている幹線国道沿いの路線商業地域は上昇傾向にある。
諫早駅周辺は整備が完了し、周辺ではマンション開発が進み、需要は大きい。

・大村市 : R6年 +2.2% R7年 +3.0%

人口増加に伴う住宅地価格の上昇が商業地にも波及している。
需要の中心は幹線道路沿いだが、土地の取得や確保が困難なことから、近年は大村外環状線などへの新規出店が多くみられる。

・長与町 : R6年 +1.8% R7年 +2.1%

・時津町 : R6年 +2.3% R7年 +2.4%

・佐々町 : R6年 +2.1% R7年 +2.8%

商業地の上昇率上位の基準地

諫早市小川町70番1 +5.7% (前年+2.5%)

長崎市大浦町9番1外 +4.7% (" +4.2%)

長崎市出島町357番1 +4.5% (" +3.1%)

【商業地】変動率上位

(変動率: %、価格: 円/㎡) 【表7】

		R5年	R6年	R7年	背景	
1	諫早市小川町70番1	変動率	1.9	2.5	5.7	当該地域に近接した同一国道沿いの長野町では大型商業施設「ゆめタウン諫早」の建築工事が進捗中であり、周辺の国道沿いにおいても大型商業施設のオープンを見越した店舗用地の高値取引が見られる状況にある。 R6は24位
	基準地番号: 諫早5-12	(価格)	68,800	70,500	74,500	
2	長崎市大浦町9番1外	変動率	2.2	4.2	4.7	クルーズ船寄港再開後、観光客の回復が認められる。マンション用地としての需要も強く、地価は強含みで推移している。 R6は6位
	基準地番号: 長崎5-12	(価格)	284,000	296,000	310,000	
3	長崎市出島町357番1	変動率	3.0	3.1	4.5	クルーズ船寄港再開後、観光客の回復が認められる。マンション用地としての需要も強く、地価は強含みで推移している。 R6は15位
	基準地番号: 長崎5-16	(価格)	451,000	465,000	486,000	

・変動率がプラスの基準地

R 6 年 5 7 地点 R 7 年 5 5 地点

内訳：長崎市 2 0 地点、佐世保市 1 1 地点、諫早市 9 地点、大村市 4 地点、時津町 3 地点、平戸市、長与町各 2 地点など、県内 1 1 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 . 3 %)

人口減少の進行により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 9 0 , 0 0 0 円 / m² (前年 9 8 0 , 0 0 0 円 / m²)

平成 2 7 年の選定替え後、1 1 年連続で商業地の最高価格の基準地

対前年比は、+ 1 . 0 % の変動率 (前年 + 1 . 2 %)

【商業地】価格上位

(価格：円 / m²、変動率：%) 【表 8】

		R 5 年	R 6 年	R 7 年	背 景
1	長崎市浜町3番32 基準地番号：長崎5 - 2 0	価格 968,000	980,000	990,000	観光客増加もあって客足は回復しているが、西九州新幹線開業や駅周辺整備事業等による新たな商業ゾーンの誕生で、今後、浜町アーケードの優位性は薄れていくと予測される。平成27年選定替後、11年連続で最高地点
	(変動率)	1.6	1.2	1.0	
2	長崎市万才町6番2外 基準地番号：長崎5 - 1 7	価格 726,000	733,000	735,000	
	(変動率)	1.8	1.0	0.3	
3	長崎市恵美須町2番2 基準地番号：長崎5 - 1 4	価格 646,000	675,000	698,000	R 6 は 4 位
	(変動率)	5.6	4.5	3.4	

(5) 工業地の概要

・平均変動率：R 6 年 + 1 . 1 % R 7 年 + 1 . 8 %

・平均価格：R 6 年 2 1 , 9 0 0 円 / m² R 7 年 2 2 , 2 0 0 円 / m²

県内 9 地点 (選定替えの 1 地点を除く) において、すべて上昇基調にある。その背景としては、流通業務団地を中心に需要が高い状態が継続している。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：長崎県庁ホームページ - 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7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 51,500 62	61	0.0 9,300 1	1	1.7 315,700 25	24	0.7 29,700 2	2	0.5 123,900 90	88	1.1 52,800 1	1
佐世保市	1.0 29,300 49	49	1.8 8,400 1	1	1.2 105,400 17	17	1.8 19,300 6	5	1.1 45,900 73	72	0.6 155,000 1	1
島原市	1.6 18,600 9	9			1.1 38,800 4	4			1.4 24,800 13	13		
諫早市	1.3 28,600 26	25	3.0 7,600 1	1	1.6 51,500 14	13	3.7 27,900 1	1	1.5 35,700 42	40		
大村市	3.0 34,100 12	12	3.0 9,400 1	1	3.0 58,700 5	4	2.6 19,700 1	1	3.0 38,500 19	18	0.5 64,600 1	1
平戸市	0.4 9,800 11	11			0.2 25,900 3	3			0.4 13,300 14	14		
松浦市	0.8 8,300 8	8			1.5 13,300 3	3			1.0 9,700 11	11	0.7 43,400 1	1
対馬市	0.9 11,800 16	16			0.8 27,000 5	5			0.9 15,400 21	21	1.1 18,000 1	1
壱岐市	1.1 8,700 11	11			1.2 20,200 4	4			1.2 11,800 15	15	0.9 43,300 1	1
五島市	2.1 7,800 15	15			2.7 17,300 5	5			2.2 10,200 20	20		
西海市	1.3 8,300 12	11			1.5 23,900 3	3			1.3 11,400 15	14	1.3 31,200 1	1
雲仙市	1.0 12,700 19	19			1.3 26,000 6	6			1.0 15,900 25	25		
南島原市	1.8 11,800 19	19			2.8 22,300 7	7			2.0 14,600 26	26	0.8 26,200 1	1
市 計	0.1 26,400 269	266	2.0 8,700 4	4	0.3 115,400 101	98	1.8 22,200 10	9	0.1 49,500 384	377	0.9 54,300 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7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	1.3 54,100 6		2.1 84,000 2		1.5 61,600 8	
時津町	1.6 53,900 6	0.8 12,200 1	2.4 93,400 3		1.7 61,600 10	
東彼杵町	0.7 11,000 4		0.6 17,300 1		0.6 12,300 5	
川棚町	0.1 18,400 3		0.7 29,800 1		0.1 21,200 4	
波佐見町	0.8 16,200 3		0.5 19,000 1		0.7 16,900 4	
小値賀町	0.6 5,200 3		0.8 13,000 1		0.7 7,200 4	
佐々町	2.8 25,600 3		2.8 40,400 1		2.8 29,300 4	
新上五島町	0.9 7,700 12		0.8 15,600 3		0.9 9,300 15	0.5 20,600 1
町村計	0.3 24,500 40	0.8 12,200 1	0.9 47,300 13		0.5 29,800 54	0.5 20,600 1
合計	0.0 26,100 309	1.7 9,400 5	0.4 107,600 114	1.8 22,200 10	0.1 47,100 438	0.8 50,600 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3年以降）

（単位：％）

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途平均
平成3年	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
7	0.0	1.7	0.4	1.8	0.1

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6年		令和7年			令和6年		令和7年		
	変動率	増減 R5 R6	変動率	増減 R6 R7	地点数	変動率	増減 R5 R6	変動率	増減 R6 R7	地点数
全市町	0.2	0.2	0.0	0.2	309	0.3	0.3	0.4	0.1	114
長崎市	0.2	0.1	0.1	0.1	62	2.0	0.0	1.7	0.3	25
佐世保市	0.9	0.3	1.0	0.1	49	1.0	0.3	1.2	0.2	17
島原市	1.5	0.5	1.6	0.1	9	1.1	0.4	1.1	0.0	4
諫早市	0.9	0.6	1.3	0.4	26	1.0	0.6	1.6	0.6	14
大村市	2.8	0.8	3.0	0.2	12	2.2	0.7	3.0	0.8	5
平戸市	0.9	0.6	0.4	0.5	11	0.6	0.3	0.2	0.4	3
松浦市	0.8	0.2	0.8	0.0	8	1.5	0.1	1.5	0.0	3
対馬市	1.1	0.0	0.9	0.2	16	1.2	0.0	0.8	0.4	5
壱岐市	1.2	0.1	1.1	0.1	11	1.6	0.9	1.2	0.4	4
五島市	2.0	0.2	2.1	0.1	15	2.7	0.2	2.7	0.0	5
西海市	1.5	0.1	1.3	0.2	12	1.6	0.1	1.5	0.1	3
雲仙市	1.1	0.2	1.0	0.1	19	1.5	0.2	1.3	0.2	6
南島原市	1.7	0.1	1.8	0.1	19	2.7	0.1	2.8	0.1	7
長与町	1.2	0.0	1.3	0.1	6	1.8	0.3	2.1	0.3	2
時津町	1.4	0.0	1.6	0.2	6	2.3	0.2	2.4	0.1	3
東彼杵町	0.7	0.1	0.7	0.0	4	0.6	0.0	0.6	0.0	1
川棚町	0.1	0.3	0.1	0.0	3	0.7	0.0	0.7	0.0	1
波佐見町	0.6	0.2	0.8	0.2	3	0.5	0.0	0.5	0.0	1
小値賀町	0.6	0.2	0.6	0.0	3	1.5	0.7	0.8	0.7	1
佐々町	2.6	0.5	2.8	0.2	3	2.1	0.8	2.8	0.7	1
新上五島町	1.4	0.0	0.9	0.5	12	0.8	0.0	0.8	0.0	3

5 . 基準地変動率順位 (高位) (住宅地)

長崎県

令和7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/㎡)	前年価格 (円/㎡)	対前年 変動率(%)	備 考
1	大村 8	植松3丁目803番3	40,200	38,500	4.4	
2	諫早 9	原口町1057番2	61,300	58,800	4.3	
3	諫早 6	川床町441番3	34,500	33,100	4.23	
4	大村 11	富の原1丁目1375番31	39,700	38,100	4.20	
5	諫早 4	原口町564番5	55,300	53,100	4.14	
6	大村 3	宮小路3丁目1417番2	33,300	32,000	4.06	
7	諫早 10	中尾町4番25	52,200	50,300	3.8	
8	諫早 11	小船越町770番1	43,700	42,200	3.6	
9	諫早 13	多良見町シーサイド字中大島20番278	45,200	43,700	3.43	
10	諫早 5	貝津町737番3	36,700	35,500	3.38	

6 . 基準地変動率順位 (高位) (商業地)

長崎県

令和7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	諫早 5 12	小川町70番1	74,500	70,500	5.7	(株)カンサイ西九州社 諫早営業所
2	長崎 5 12	大浦町9番1外 「大浦町2-5」	310,000	296,000	4.7	シャトレ稲尾
3	長崎 5 16	出島町357番1 「出島町3-10」	486,000	465,000	4.5	円口ビル
4	大村 5 2	西本町537番5	70,700	68,000	4.0	恵利ビル
5	大村 5 3	宮小路2丁目574番1外	44,200	42,600	3.8	今里時計店
6	佐世保 5 15	光月町34番 「光月町1-23」	180,000	174,000	3.448	築山産婦人科
7	長崎 5 9	岩川町80番2 「岩川町2-2」	394,000	381,000	3.412	浦上タクシービル
7	諫早 5 2	永昌東町105番8外 「永昌東町9-23」	78,800	76,200	3.412	しらぬひ薬局
9	長崎 5 14	恵美須町2番2 「恵美須町2-3」	698,000	675,000	3.407	フコク生命ビル
10	諫早 5 11	貝津町1659番1	72,400	70,100	3.3	羅甸

7 . 基準地変動率順位 (低位) (住宅地)

長崎県

令和7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	7,120	7,420	4.0	
2	五島 8	奈留町泊字赤崎133番8	5,600	5,830	3.9	
3	南島原 2	加津佐町乙字砂原附513番3	13,300	13,800	3.623	
3	南島原 3	口之津町丙字牧屋敷3520番1	13,300	13,800	3.623	
5	南島原 1	加津佐町己字前田3265番2	13,900	14,400	3.5	
6	五島 3	浜町54番3	7,390	7,620	3.0	
7	島原 9	有明町大三東戊字下土1022番21	13,300	13,700	2.92	
8	南島原 12	西有家町須川字川向312番8	16,900	17,400	2.87	
9	南島原 14	西有家町龍石字新田5070番10内	13,700	14,100	2.8	
10	雲仙 18	小浜町雲仙字別所212番	14,500	14,900	2.7	

8 . 基準地変動率順位 (低位) (商業地)

長崎県

令和7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	7,800	8,150	4.3	
2	南島原 5 2	南島原市口之津町甲字開田2148番外	21,400	22,200	3.6	
3	南島原 5 5	西有家町須川字五反田492番4	25,700	26,600	3.4	
4	南島原 5 1	加津佐町己字向江3690番5	17,500	18,100	3.3	
5	南島原 5 3	南有馬町乙字田町田原1290番2	25,200	26,000	3.1	
6	島原 5 3	有明町大三東戊字町上87番1外	26,100	26,900	3.0	
7	南島原 5 6	有家町中須川字堤156番14	23,900	24,600	2.85	
8	南島原 5 4	北有馬町戊字南道2783番1	17,600	18,100	2.76	
9	五島 5 3	三井楽町浜ノ畔字白桂1031番3外	14,200	14,600	2.74	
10	五島 5 2	富江町富江字廣町291番1	17,900	18,400	2.72	

9 . 基準地価格順位 (高位) (住宅地)

長崎県

令和7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」	300,000	293,000	2.4	
2	長崎 12	岡町82番2 「岡町9-17」	213,000	209,000	1.9	
3	長崎 6	宝栄町85番外 「宝栄町10-3」	176,000	172,000	2.3	
4	長崎 5	泉1丁目17番 「泉1-4-13」	168,000	163,000	3.1	
5	長崎 7	扇町180番 「扇町27-22」	139,000	135,000	3.0	
6	長崎 40	西山2丁目199番1外 「西山2-25-6」	136,000	132,000	3.0	
7	長崎 3	岩屋町307番11 「岩屋町26-8」	131,000	128,000	2.3	
8	長崎 35	坂本1丁目147番29 「坂本1-2-10」	126,000	123,000	2.4	
9	長崎 38	高尾町543番13 「高尾町14-3」	97,300	94,800	2.6	
10	長崎 49	長崎市浜平2丁目331番5 「浜平2-10-23」	87,000	- ()	- ()	

選定替えにより前年度価格及び対前年度変動率は「-」と標記

10 . 基準地価格順位 (高位) (商業地)

長崎県 令和7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 5 20	浜町3番32 「浜町3 - 25」	990,000	980,000	1.0	眼鏡市場
2	長崎 5 17	万才町6番2外 「万才町6 - 35」	735,000	733,000	0.3	大樹生命長崎ビル
3	長崎 5 14	恵美須町2番2 「恵美須町2 - 3」	698,000	675,000	3.4	フコク生命ビル
4	長崎 5 3	築町4番7 「築町4 - 17」	692,000	675,000	2.5	器ビルV
5	佐世保 5 4	島瀬町47番1外 「島瀬町9 - 8」	605,000	595,000	1.7	株式会社尚美堂
6	長崎 5 6	銅座町146番1外 「銅座町7 - 11」	533,000	517,000	3.1	銀鍋
7	長崎 5 16	出島町357番1 「出島町3 - 10」	486,000	465,000	4.5	円口ビル
8	長崎 5 4	魚の町2番27 「魚の町2 - 26」	439,000	430,000	2.1	西九州開発ビル
9	長崎 5 9	岩川町80番2 「岩川町2 - 2」	394,000	381,000	3.4	浦上タクシービル
10	長崎 5 18	中町5番15 「中町5 - 29」	378,000	366,000	3.3	菅崎屋ビル

1 1 . 基準地価格順位 (高位) (工業地)

長崎県 令和7年

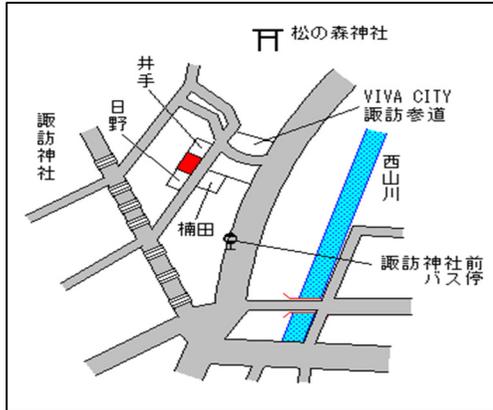
順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	当年価格 (円/m ²)	前年価格 (円/m ²)	対前年 変動率(%)	備 考
1	長崎 9 1	戸町5丁目672番1外	38,500	38,400	0.3	
2	佐世保 9 6	広田4丁目320番45外 「広田4 - 2 - 6」	35,500	34,600	2.6	
3	諫早 9 1	貝津町1830番25	27,900	26,900	3.7	
4	佐世保 9 1	干尽町7番5外	26,400	26,100	1.1	
5	佐世保 9 2	相浦町2726番	23,300	- ()	- ()	
6	長崎 9 2	三京町646番23	20,800	20,600	1.0	
7	大村 9 1	富の原2丁目440番1外	19,700	19,200	2.6	
8	佐世保 9 5	棚方町267番6外	17,900	17,800	0.6	
9	佐世保 9 3	小佐々町黒石517番12外	7,450	7,200	3.5	
10	佐世保 9 4	江迎町埋立2番32	5,000	4,950	1.0	

選定替えにより前年度価格及び対前年度変動率は「 - 」と標記

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

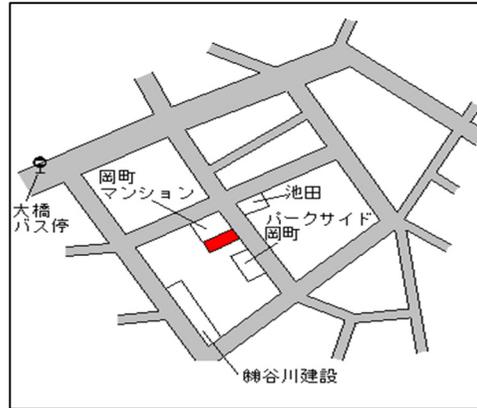
長崎（県）-18
長崎市上西山町 156 番 1



令和 6 年 7 月 1 日 293,000 円/㎡(4.3%)
令和 7 年 7 月 1 日 300,000 円/㎡(2.4%)

住宅地価格 2 位

長崎（県）-12
長崎市岡町 82 番 2



令和 6 年 7 月 1 日 209,000 円/㎡(3.5%)
令和 7 年 7 月 1 日 213,000 円/㎡(1.9%)

住宅地価格 3 位

長崎（県）-6
長崎市宝栄町 85 番外



令和 6 年 7 月 1 日 172,000 円/㎡(3.6%)
令和 7 年 7 月 1 日 176,000 円/㎡(2.3%)

住宅地プラス変動率 1 位

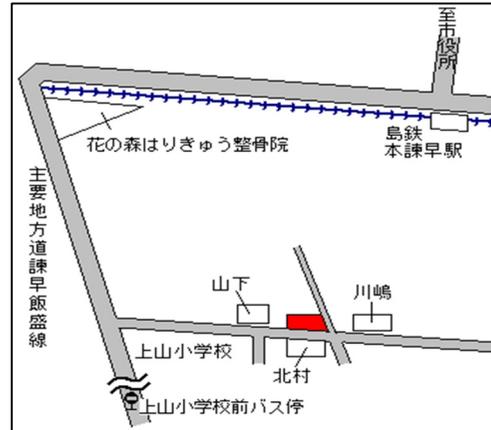
大村（県）-8
大村市植松 3 丁目 803 番 3



令和 6 年 7 月 1 日 38,500 円/㎡(3.2%)
令和 7 年 7 月 1 日 40,200 円/㎡(4.4%)

住宅地プラス変動率 2 位

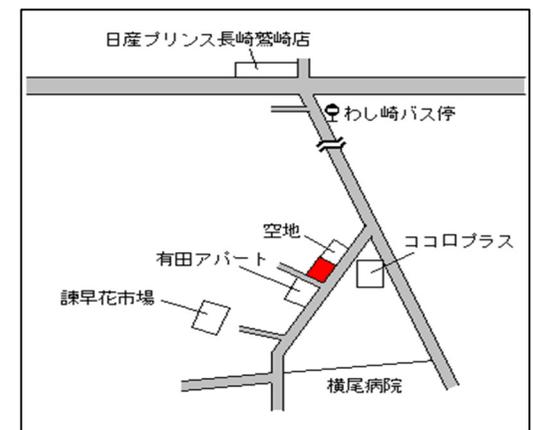
諫早（県）-9
諫早市原口町 1057 番 2



令和 6 年 7 月 1 日 58,800 円/㎡(3.2%)
令和 7 年 7 月 1 日 61,300 円/㎡(4.3%)

住宅地プラス変動率 3 位

諫早（県）-6
諫早市川床町 441 番 3

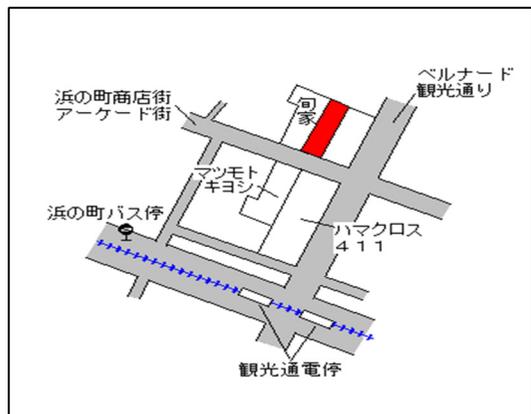


令和 6 年 7 月 1 日 33,100 円/㎡(2.5%)
令和 7 年 7 月 1 日 34,500 円/㎡(4.2%)

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

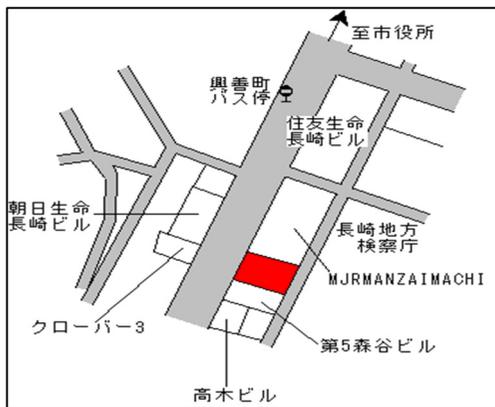
長崎（県）5-20
長崎市浜町 3 番 32



令和 6 年 7 月 1 日 980,000 円/m²(1.2%)
令和 7 年 7 月 1 日 990,000 円/m²(1.0%)

商業地価格 2 位

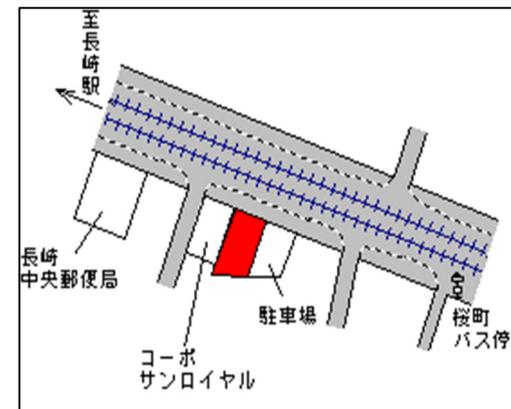
長崎（県）5-17
長崎市万才町 6 番 2 外



令和 6 年 7 月 1 日 733,000 円/m²(1.0%)
令和 7 年 7 月 1 日 735,000 円/m²(0.3%)

商業地価格 3 位

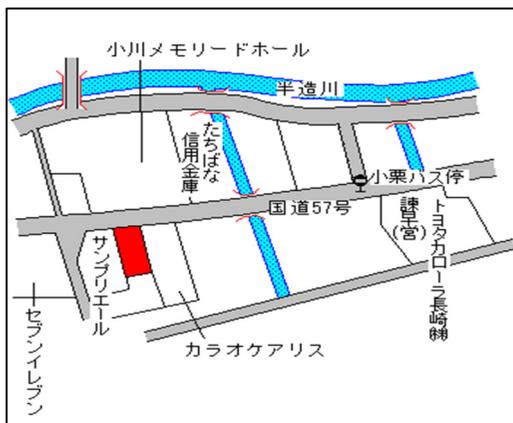
長崎（県）5-14
長崎市恵美須町 2 番 2



令和 6 年 7 月 1 日 675,000 円/m²(4.5%)
令和 7 年 7 月 1 日 698,000 円/m²(3.4%)

商業地プラス変動率 1 位

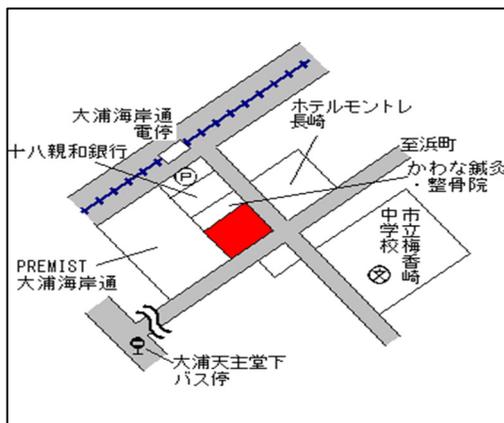
諫早（県）5-12
諫早市小川町 70 番 1



令和 6 年 7 月 1 日 70,500 円/m²(2.5%)
令和 7 年 7 月 1 日 74,500 円/m²(5.7%)

商業地プラス変動率 2 位

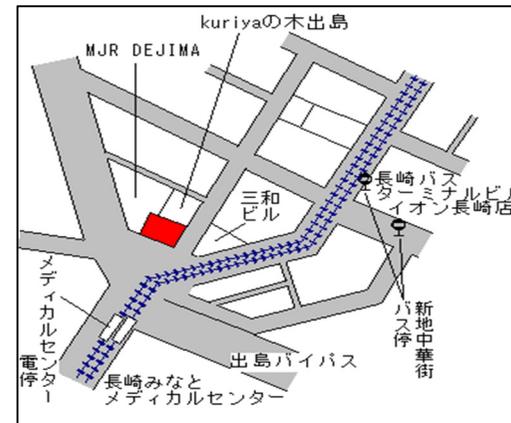
長崎（県）5-12
長崎市大浦町 9 番 1 外



令和 6 年 7 月 1 日 296,000 円/m²(4.2%)
令和 7 年 7 月 1 日 310,000 円/m²(4.7%)

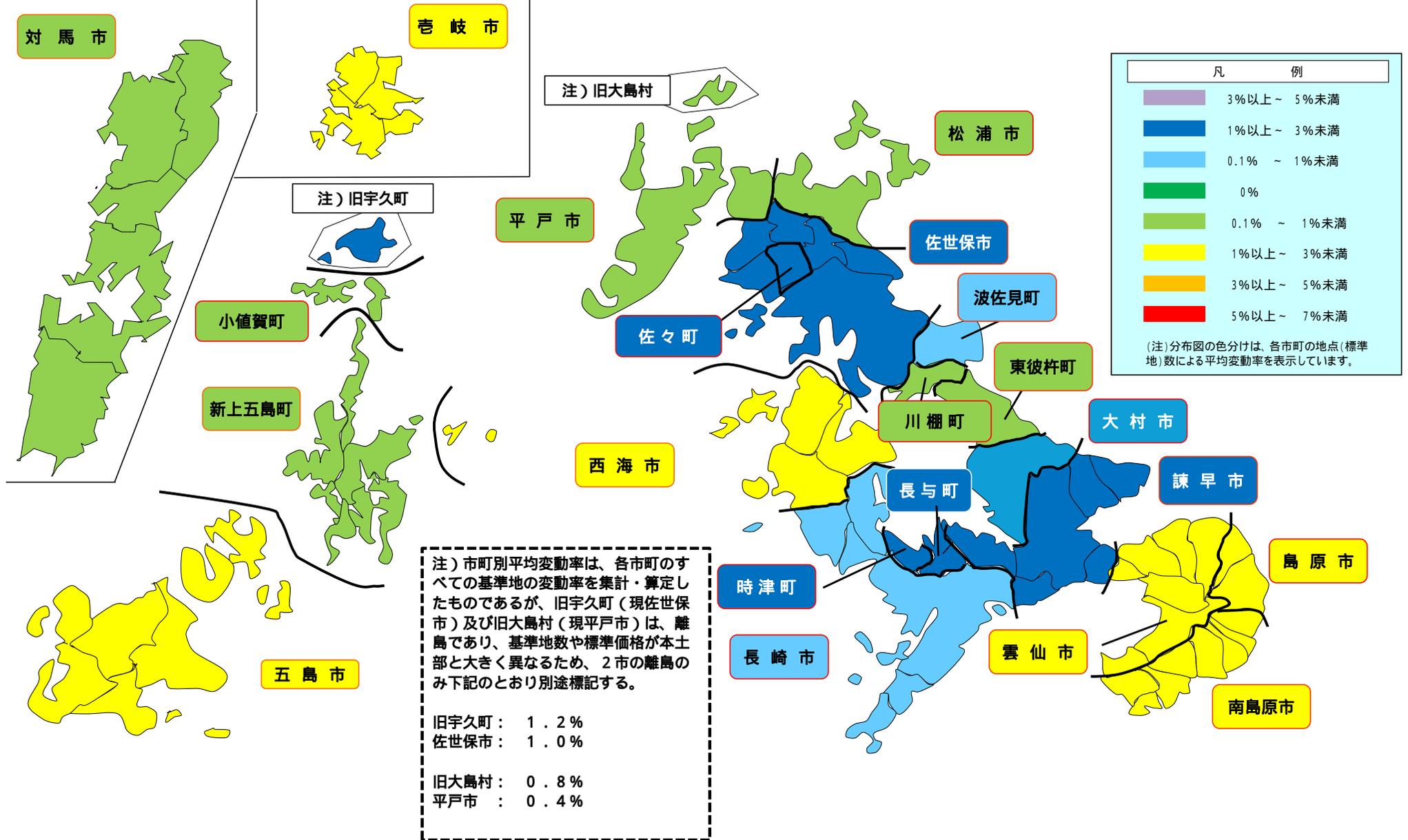
商業地プラス変動率 3 位

長崎（県）5-16
長崎市出島町 357 番 1

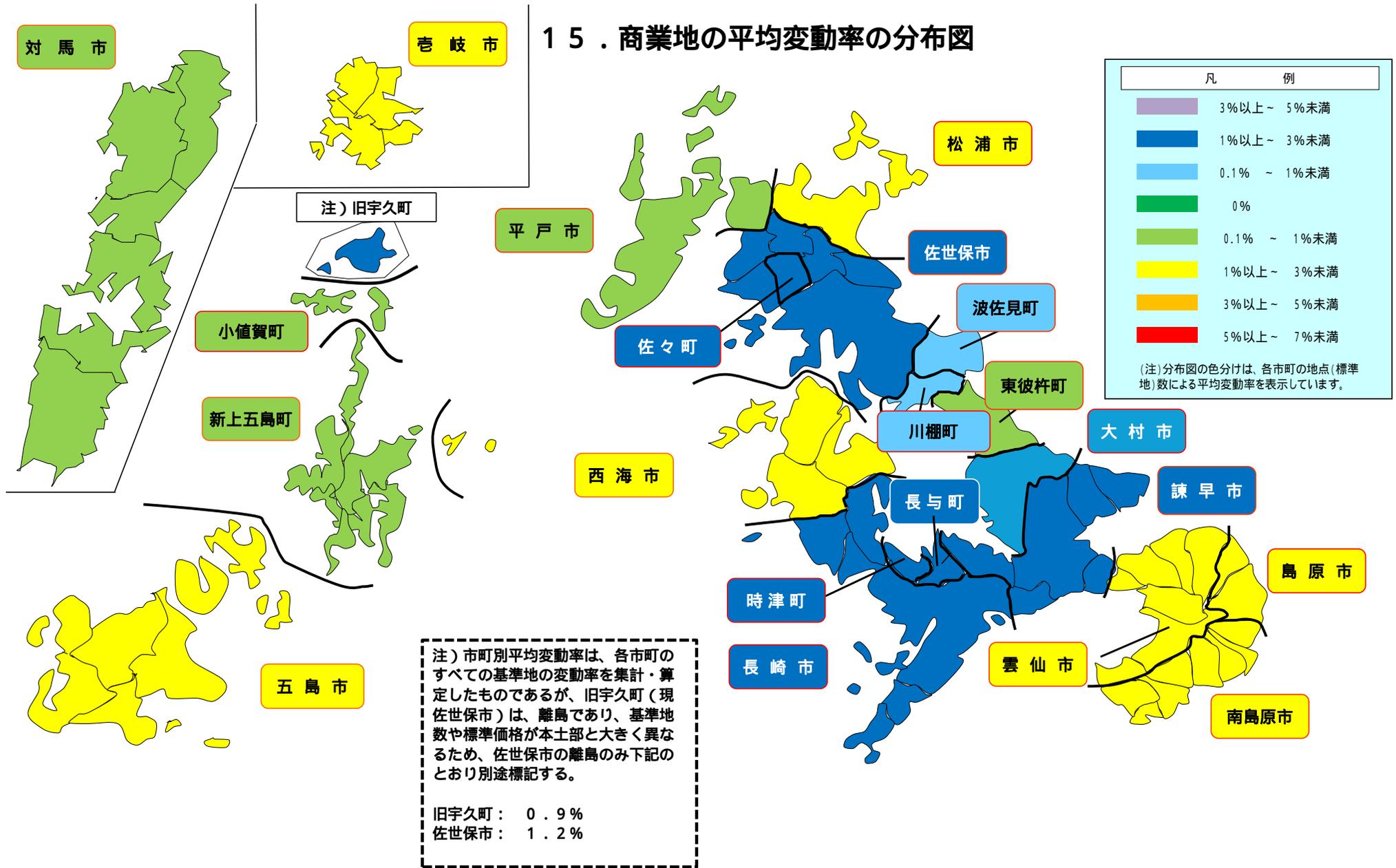


令和 6 年 7 月 1 日 465,000 円/m²(3.1%)
令和 7 年 7 月 1 日 486,000 円/m²(4.5%)

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

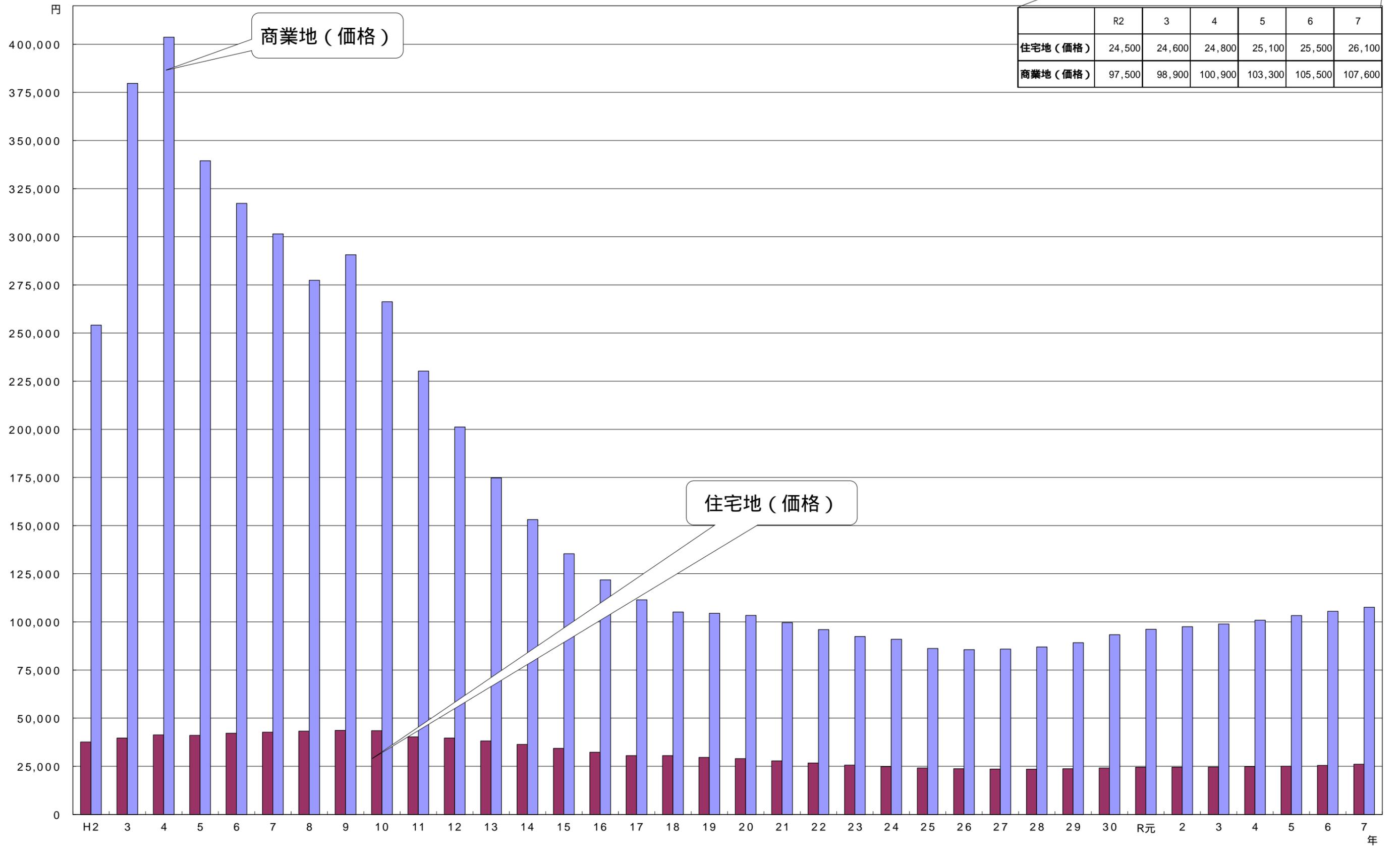


16 . 平均価格の推移 (住宅地・商業地)

(単位: 円/㎡)

年	H2	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	7
住宅地 (価格)	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	26,100
商業地 (価格)	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	107,600

表中の黄色部分は、最高価格時点を着色しています。

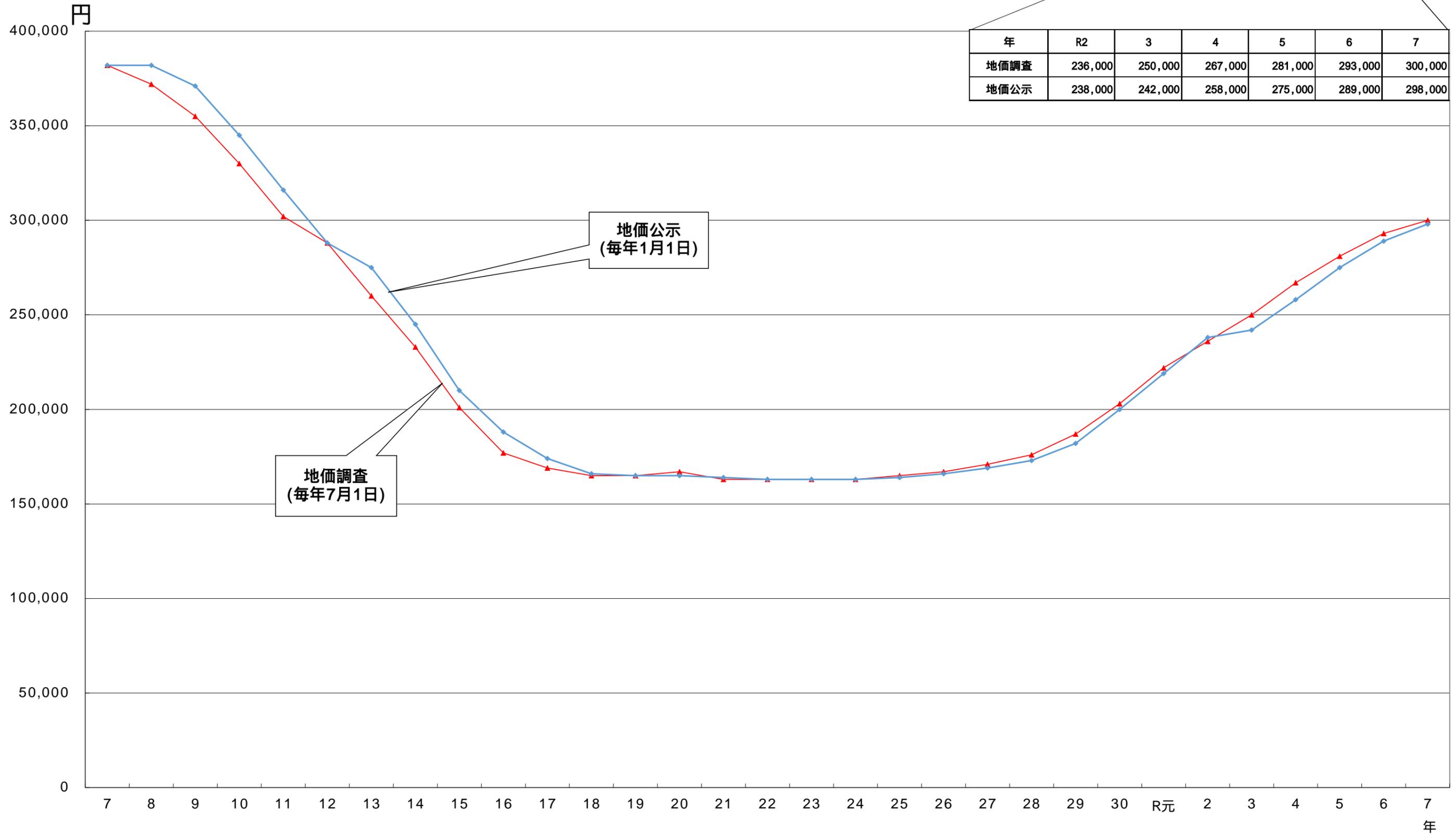


17. 住宅地最高価格地点の推移 長崎市上西山町156番1 (地価調査:長崎-18、地価公示:長崎-16)

(単位:円/m²)

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	7
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	165,000	167,000	171,000	176,000	187,000	203,000	222,000	236,000	250,000	267,000	281,000	293,000	300,000	
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	298,000

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	7	8
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	5,480,000	4,450,000

(単位：円/㎡)																													
年	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	7
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	990,000
地価公示	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	985,000

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。）

