



# 長崎県内の地価動向－「公示地価」の推移

## 【目次】

- はじめに
- 1. 地価公示とは
- 2. 県内の平均価格の推移
  - (1) 2003年の地域別・用途別平均価格
  - (2) 用途別平均価格の推移
  - (3) 住宅地について
  - (4) 商業地について
- 3. 変動率の推移－全国、九州圏内等との比較－
  - (1) 全用途平均の変動率
  - (2) 住宅地の変動率
  - (3) 商業地の変動率
- 4. 地価の下落と地域社会
  - (1) 進行する資産デフレ
  - (2) 地価の下落が地域経済へ与えるマイナス影響
  - (3) 強まる土地の選別
- おわりに

## はじめに

国土交通省が発表した2003年1月1日時点における全国の公示地価は、宅地が前年比△5.8%、商業地が同△8.0%で、ともに92年以降12年連続の下落となったほか、全ての都道府県で前年を下回った。地価の下落は、個人消費や企業の設備投資の低迷など、経済全体に大きな影響を与える要因となる。そこで本稿では、同省の地価公示を基に、用途・地域別など80年からの本県の地価動向について調査を行った。

全体像として、県内の住宅地は、全国平均と比べ90年代初頭はわずかな上昇に止まっており、その後多くの都市が下落に転じたあとも99年まで小幅ながら上昇が続いた。一方、商業地においては、多くの地方で高騰した91年の前年比上昇率は、九州圏内でみると本県は福岡県を上回っており、その後は小幅な下落に踏み止まっていたが、ここ数年は下落幅が拡大している。では、詳しくみていこう。

## 1. 地価公示とは

一般に、地価をあらわす指標には、公示地価、路線価、基準地価格、固定資産税評価額などがあるが、まずこれらの指標について簡単に説明しておこう。

**公示地価**とは、地価公示法（1969年施行）に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回公示する地価で、一般の土地の取引に対しての指標（目安）となるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準にされるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

**路線価**とは、相続税や贈与税を課する際の基準として評定した市街地の道路に面し



た土地の評価額で、国税庁が毎年1回公表する。

**基準地価格**とは、国土利用計画法（1974年施行）による土地取引規制における基準とするため、都道府県が毎年1回公表する。

**固定資産税評価額**とは、国が定めた「固定資産評価基準」に基づいて市町村が3年に1度決定するもので、この評価を基にして固定資産税が決定される。

では、地価公示にもどろう。地価の公示は、相当数の標準地を選定し、その価格について行われる。03年の地価公示では、全国の都市計画区域を対象とした31,866地点の標準地について公示している。そのうち、本県の対象標準地は324地点であり、本稿では、地点数が4と少ない宅地見込地を除外し、住宅地207、商業地77、準工業地9、工業地7、市街化調整区域内の現状宅地20の合計320地点を対象とした（図表1）。

図表1 県内調査対象地点数

用途	標準地 地点数
住宅地	207
商業地	77
準工業地	9
工業地	7
市街化調整区域内の現状宅地	20
合計	320

## 2. 県内の平均価格の推移

### 標準地の代表性

同地域内での平均価格の推移をみるにあたっては、すべて同一地点での比較が望ましいが、実際には、毎年ある程度の標準地の選定替えが行われているために（03年の地価公示では、全国で前年標準地数比1.7%の選定替え）、すべて同一地点であるという条件での地域内平均価格の時系列比較は困難である。ただ、標準地の選定替えは以下のような理由により行われている。

標準地の選定にあたっては、特に「代表性」、「中庸性」、「安定性」、「確定性」の4点に留意し毎年点検が実施され、この4点のうち1つでも欠けた標準地については選定替えが行われる。なかでも、標準地の代表性とは、「市町村の区域内において適切に分布し、当該区域全域の地価水準をできる限り代表しうるものであること」（国土交通省「地価公示」）と定義されており、標準地は毎年選定替えが行われているものの、各地域の代表性はできる限り保たれている。

したがって、ここでは、同地域内の同一地点における平均価格を時系列に単純比較することはできないが、あくまでも各年の県内代表地点の平均価格動向として、80年からの用途別、地域別平均価格の推移をみることにしよう。なお、継続標準地から算出した変動率の推移については第3章において詳しくみている。



### (1) 2003年の地域別・用途別平均価格

まず、現時点（03年）における県内主要市町の用途別平均価格をみてみよう（図表2）。

図表2 地域別・用途別平均価格（2003年）  
(円/㎡)

地域	住宅地	商業地	準工業	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
長崎市	93,500	332,300	119,500	36,600	29,000	131,800
佐世保市	66,100	277,100	100,200	49,300	25,500	108,100
諫早市	67,600	138,600	82,600	35,300	29,400	72,400
大村市	57,300	100,200	-	-	-	76,400
長与町	90,100	171,000	-	-	-	106,300
長崎県平均	63,400	190,600	102,700	43,100	27,500	91,600

資料：国土交通省「地価公示」を基に当研究所にて作成。  
(注) 以下の図表についても同様。

住宅地は、長崎市が93,500円（1㎡当り、以下同様）で最も高いが、長与町も90,100円で、これら2地域の価格差はほとんどなくなりつつある。そのほか、諫早市は67,600円、佐世保市は66,100円、大村市は57,300円である。

商業地は、長崎市が332,300円で最も高く、次いで、住宅地とは異なり佐世保市が277,100円と高くなっている。

図表3 用途別平均価格の推移（長崎県）  
(年、円/㎡)

西暦	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
1980	32,600	208,300	53,900	24,100	7,700	60,100
1981	42,000	255,500	52,400	33,000	8,600	74,600
1982	52,300	260,600	63,800	34,700	13,800	84,100
1983	62,600	413,000	65,200	35,300	20,700	118,900
1984	64,700	427,800	67,100	36,000	21,100	123,000
1985	66,300	445,700	72,000	36,500	21,300	127,400
1986	66,800	466,100	72,800	36,800	22,100	132,600
1987	67,200	495,900	73,200	36,900	22,100	138,300
1988	67,100	529,500	73,600	37,000	22,700	144,500
1989	68,600	576,200	74,200	37,200	22,800	154,100
1990	72,500	660,700	78,500	37,600	22,900	172,200
1991	80,400	870,800	97,400	38,300	23,700	216,400
1992	85,900	931,100	108,300	39,200	24,400	235,100
1993	90,400	948,600	121,500	40,400	25,400	240,200
1994	*71,800	869,100	122,700	*87,500	27,400	*183,900
1995	72,600	*517,200	*161,400	49,900	27,800	*166,600
1996	73,900	469,600	163,300	50,200	28,300	157,400
1997	75,700	408,500	161,000	50,500	28,700	152,000
1998	76,200	382,800	158,900	50,600	29,000	147,200
1999	75,800	335,500	152,200	50,600	29,300	135,600
2000	74,400	292,900	142,500	49,700	29,400	124,300
2001	72,100	252,400	129,700	48,300	29,300	112,800
2002	68,200	218,100	116,000	45,900	28,600	101,600
2003	63,400	190,600	102,700	43,100	27,500	91,600

(注) \*は標準地追加等の影響が大きい。  
以下、図表5・7・11についても同様。

そのほか、長与町が171,000円、諫早市が138,600円、大村市が100,200円で続く。

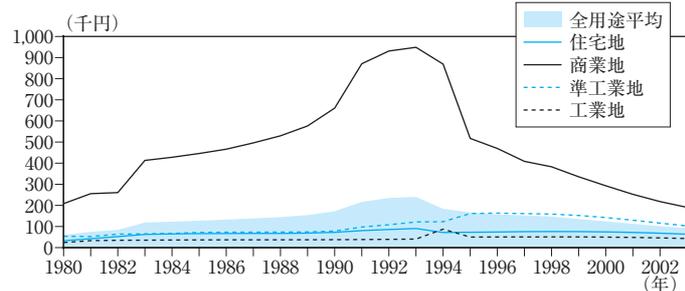
また、その他の用途については図表2のようになっている。

### (2) 用途別平均価格の推移

現況を踏まえたところで、次に、80年からの県内における用途別平均価格の推移をみてみよう（図表3、4）。

90年代初頭からの商業地の急上昇により、住宅地と商業地の平均価格の格差は拡大し、91年には10倍を超え、住宅地、商業地ともに最高価格となった93年には10.5倍となった。その後、商業地の下落に伴い

図表4 用途別平均価格の推移（長崎県）





格差は縮小し続け、03年は3.0倍となった。

次に、用途別の価格変動を詳しくみるため、80年を100とした指数の推移を図表5、6にあらわした。そうしたところ、商業地の変動割合が最も大きく、91年に400を超え418.1となったあとも上昇が続き、93年に455.4と最も上昇した。翌94年も417.2と高水準で推移したが、95年には、標準地の大幅な追加等で、300を割り込み248.3となった。その後も下落が続き、03年には100を割って91.5となった。

一方、住宅地は、商業地と比べると価格の変動は概ね安定して推移している。85年に200を超えたあとはほぼ横這いが続き、90年あたりから上昇し始め、93年に最高となったが、300を超えることはなく277.3に止まった。そして、翌94年には、同じく標準地の追加もあり大きく下落したが、その後はほぼ横這いで推移し、03年は200をやや割り込む程度の194.5となった。

### (3) 住宅地について

#### ① 地域別平均価格の推移

県内の住宅地平均価格の推移を主要市町別に詳しくみてみよう（図表7、8）。

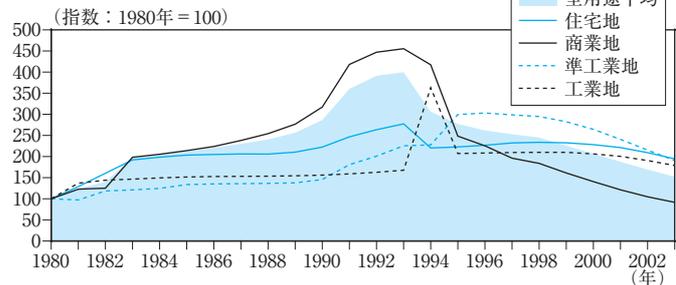
長崎市は、83年に80,000円を超えたあとは緩やかな上昇が続き、90年あたりから上昇の度が強まり、91年に10万円を超えると、93年には124,800円で最高価格となった。その後は高止まりのまま推移していたが、97年の123,800円、翌98年の123,700円を境に下落が続き、03年は10万円を割り込み93,500円となった。

図表5 用途別平均価格（指数）の推移

(年、1980年=100)

西暦	住宅	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅地	全用途 平均
1980	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1981	128.8	122.7	97.2	136.9	111.7	124.1
1982	160.4	125.1	118.4	144.0	179.2	139.9
1983	192.0	198.3	121.0	146.5	268.8	197.8
1984	198.5	205.4	124.5	149.4	274.0	204.7
1985	203.4	214.0	133.6	151.5	276.6	212.0
1986	204.9	223.8	135.1	152.7	287.0	220.6
1987	206.1	238.1	135.8	153.1	287.0	230.1
1988	205.8	254.2	136.5	153.5	294.8	240.4
1989	210.4	276.6	137.7	154.4	296.1	256.4
1990	222.4	317.2	145.6	156.0	297.4	286.5
1991	246.6	418.1	180.7	158.9	307.8	360.1
1992	263.5	447.0	200.9	162.7	316.9	391.2
1993	277.3	455.4	225.4	167.6	329.9	399.7
1994	*220.2	417.2	227.6	*363.1	355.8	*306.0
1995	222.7	*248.3	*299.4	207.1	361.0	*277.2
1996	226.7	225.4	303.0	208.3	367.5	261.9
1997	232.2	196.1	298.7	209.5	372.7	252.9
1998	233.7	183.8	294.8	210.0	376.6	244.9
1999	232.5	161.1	282.4	210.0	380.5	225.6
2000	228.2	140.6	264.4	206.2	381.8	206.8
2001	221.2	121.2	240.6	200.4	380.5	187.7
2002	209.2	104.7	215.2	190.5	371.4	169.1
2003	194.5	91.5	190.5	178.8	357.1	152.4

図表6 用途別平均価格（指数）の推移





佐世保市、諫早市、大村市は、総じて似たような動きで、急騰落もなく、99年あたりまでは緩やかにほぼ上昇し続けていたが、00年以降若干であるが下落し始めている。

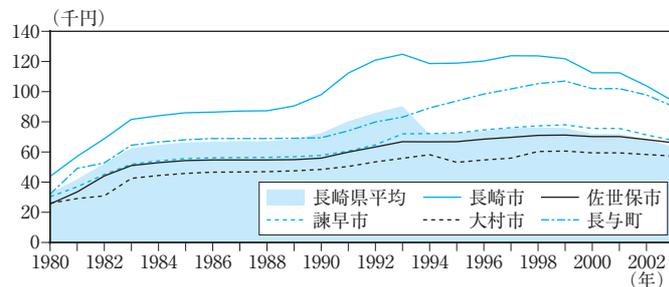
長与町は99年までほぼ一貫して上昇し続け、99年の107,000円をピークにようやく下落し始めた。そして、03年は90,100円となったが、これは80年当時の32,000円と比べると2.8倍の水準である。また、その他の地域と比べてみると、長崎市は同2.1倍、佐世保市は同2.6倍、諫早市は同2.2倍、大村市は同2.2倍であり、長与町の上昇割合が最も高い。

図表7 地域別住宅地平均価格の推移

(年、円/m<sup>2</sup>)

西暦	長崎市	佐世保市	諫早市	大村市	長与町	長崎県平均
1980	43,800	25,500	30,300	26,000	32,000	32,600
1981	57,100	33,500	36,900	29,100	49,100	42,000
1982	68,800	44,100	45,100	30,900	52,800	52,300
1983	81,600	51,000	51,900	42,500	64,500	62,600
1984	84,000	52,900	54,100	44,400	66,600	64,700
1985	86,000	54,300	55,600	45,800	68,100	66,300
1986	86,400	54,700	56,100	46,600	68,900	66,800
1987	87,100	54,700	56,300	46,700	68,900	67,200
1988	87,300	54,700	56,400	46,900	68,900	67,100
1989	90,500	54,900	56,800	47,500	69,100	68,600
1990	98,000	55,900	57,700	48,400	69,400	72,500
1991	112,300	59,900	60,600	50,400	74,000	80,400
1992	120,900	63,300	64,700	53,400	79,900	85,900
1993	124,800	66,800	72,000	55,800	83,100	90,400
1994	118,600	66,700	72,200	58,200	89,200	*71,800
1995	118,900	66,800	72,600	53,100	93,800	72,600
1996	120,300	68,500	74,600	54,700	98,400	73,900
1997	123,800	69,700	76,100	55,900	101,800	75,700
1998	123,700	71,000	77,300	60,300	105,300	76,200
1999	121,800	71,200	78,000	60,600	107,000	75,800
2000	112,500	70,200	75,600	59,400	102,000	72,100
2001	112,500	70,200	75,600	59,400	102,000	72,100
2002	103,800	68,200	71,300	58,300	97,800	68,200
2003	93,500	66,100	67,600	57,300	90,100	63,400

図表8 地域別住宅地平均価格の推移



② 価格高順位10地点

03年の調査対象住宅地のうち、価格上位10地点を図表9にあらわしているが、すべて長崎市内の地域であり、いずれも前年に比べ下落している。また、図表9にはあらわしていないが、上位15位までは長崎市の地域が占め、第16位に佐世保市の地域(標準地番号「佐世保市7」、03年の価格117,000円)がある。

図表9 住宅地価格高順位10地点

(円/m<sup>2</sup>)

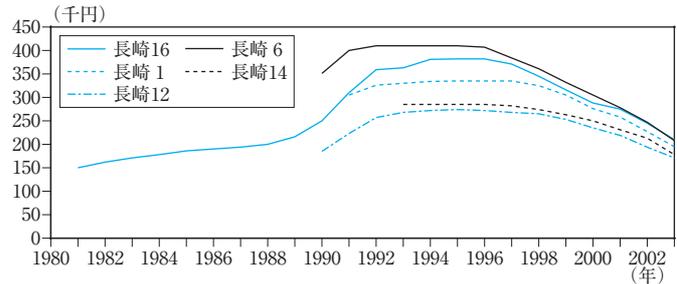
標準地番号	所在地	(住居表示)	2003年価格	参考(前年価格)
長崎16	上西山町156番1	上西山町2-22	210,000	245,000
長崎6	平和町352番	平和町28-3	208,000	247,000
長崎1	伊良林1丁目83番2	伊良林1-9-2	195,000	227,000
長崎14	本原町260番	本原町31-8	178,000	213,000
長崎12	千歳町123番1外	千歳町13-19	171,000	194,000
長崎5	富士見町196番	富士見町17-3	168,000	190,000
長崎20	緑町415番外	緑町10-14	160,000	181,000
長崎66	片淵2丁目14番2	片淵2-13-17	158,000	169,000
長崎65	光町70番	光町10-12	144,000	162,000
長崎46	高平町32番5	高平町4-8	133,000	153,000



住宅地最高価格地点である標準地番号「長崎16」は、81年から標準地として採用されているが、90～92年あたりに急騰し、95年と96年に382,000円で最高価格となったが、その後は下落に歯止めがかからない状況で、03年に至っては前年比△35,000円（14.3%下落）の210,000円となり、ピーク時からの下落率は45.0%である。第2位である「長崎6」においてはさらに下落の度合いが強く、ピーク時の410,000円から03年の208,000円までの下落率は実に49.3%

である。また、その他の地域についても下落傾向は続いているが、上位2地域よりは下落の度合いは緩やかで、図表10からみてとれるように、地域間の価格差は縮小傾向にある。

図表10 住宅地上位5地点の価格推移



#### (4) 商業地について

##### ① 地域別平均価格の推移

続いて、県内の商業地平均価格の推移を住宅地と同様、主要市町別に詳しくみてみよう（図11、12）。

長崎市は、80年代は概ね緩やかな上昇が続いたが、90年代に入り91年には1,651,900円（前年比+453,900円、上昇率37.9%）へ急騰し、翌年92年に最高価格の1,780,900円を記録した。しかし、92年をピークに下落に転じ、97年（前年比26.0%の下落）あたりまで急落が続いた。その後、下落の度合いはやや弱まったものの依然下落は続いている。そして、03年は332,300円となり、23年前の343,400円を下回る水準まで下落している。

佐世保市については、図表

図表11 地域別商業地平均価格の推移

(年、円/㎡)

西暦	長崎市	佐世保市	諫早市	大村市	長与町	長崎県平均
1980	343,400	157,700	150,200	115,000	57,700	208,300
1981	447,200	169,800	161,000	300,000	61,500	255,500
1982	420,900	192,100	267,000	303,000	64,500	260,600
1983	669,300	362,300	283,000	310,000	150,000	413,000
1984	688,300	372,900	289,500	317,000	154,000	427,800
1985	725,600	383,800	296,000	325,000	157,000	445,700
1986	766,400	398,300	304,500	331,000	160,000	466,100
1987	826,000	422,600	311,000	337,000	161,000	495,900
1988	895,600	449,100	315,500	341,000	162,000	529,500
1989	1,005,000	474,700	320,500	350,000	163,000	576,200
1990	1,198,000	523,200	341,500	358,000	173,000	660,700
1991	1,651,900	664,000	397,000	391,000	206,000	870,800
1992	1,780,900	742,400	216,500	401,000	221,000	931,100
1993	1,568,800	879,000	524,500	401,000	222,000	948,600
1994	1,337,700	863,600	403,000	384,000	225,000	869,100
1995	1,217,600	829,700	391,300	258,500	227,000	*517,200
1996	1,082,900	749,900	379,000	215,000	232,000	469,600
1997	801,300	641,900	296,500	158,300	237,000	408,500
1998	743,700	588,400	283,000	148,600	237,000	382,800
1999	631,000	517,600	253,500	137,100	237,000	335,500
2000	540,800	444,400	218,000	128,900	234,000	292,900
2001	456,100	376,300	189,000	117,000	208,000	252,400
2002	387,300	319,100	161,500	108,600	182,000	218,100
2003	332,300	277,100	138,600	100,200	171,000	190,600

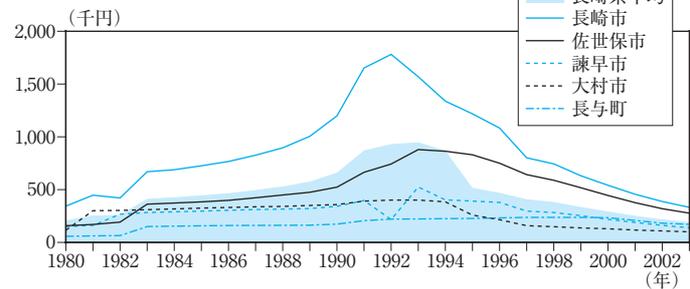


13の1980年を100とした指数に置き換えたグラフをみるとよくわかるが、佐世保市の上昇割合は長崎市を上回っている。長崎市が92年に80年比518.6でピークとなった翌年の93年に、佐世保市は同557.4でピークとなり、長崎市を38.8ポイント上回っている。そして、その後数年間の急落の度合いは長崎市よりはやや緩やかであるが、下落は続いている。

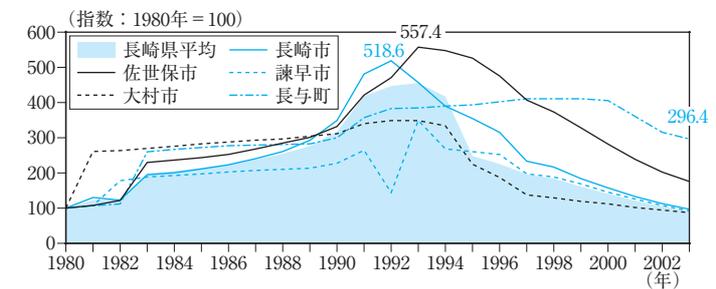
諫早市、大村市についてみると、諫早市は標準地の選定替えの影響により92年に大きく落ち込んでいるが、総じて長崎市、佐世保市のように急騰した時期はなく緩やかな上昇が続いた。しかし、94～95年あたりからは下落に転じ、現在も下落は続いている。

長与町については、他の地域が一定の時期を境に下落しているのに対し、緩やかな上昇が00年まで続いた。その後は下落に転じているが、03年は80年比296.4であり、他の地域よりは高水準である（図表13）。

図表12 地域別商業地平均価格の推移



図表13 地域別商業地平均価格（指数）の推移



② 価格高順位10地点

03年の調査対象商業地のうち、価格上位10地点を図表14にあらわしている。住宅地とは違い、商業地の最高価格地点は長崎市であるが、第2位、第3位は佐世保市の地域が占めている。

商業地最高価格地点である標準地番号「長崎5-8」

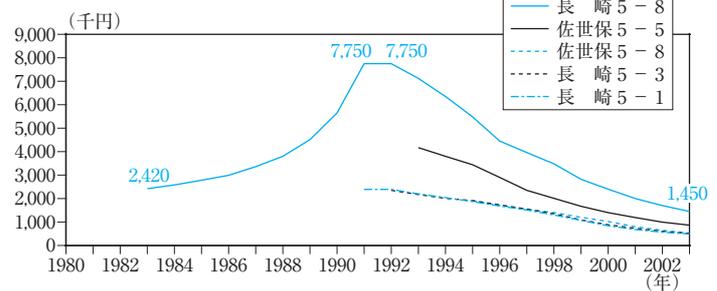
図表14 商業地価格高順位10地点

標準地番号	所在地	(住居表示)	2003年価格	(円/m <sup>2</sup> ) 参考(前年価格)
長崎5-8	浜町8番54	浜町8-33	1,450,000	1,700,000
佐世保5-5	島瀬町47番1外	島瀬町9-8	865,000	995,000
佐世保5-8	下京町23番1	下京町7-26	527,000	644,000
長崎5-3	五島町1番16	五島町1-21	511,000	602,000
長崎5-1	油屋町55番1	油屋町1-14	490,000	565,000
長崎5-4	中園町30番1外	中園町6-23	470,000	545,000
長崎5-20	万屋町77番	万屋町1-8	443,000	525,000
佐世保5-15	三浦町26番2外	三浦町4-5	431,000	527,000
佐世保5-13	常盤町94番1外	常盤町6-15	426,000	497,000
長崎5-10	勝山町38番4外	-	355,000	412,000



は、83年に標準地として採用されたあとは、緩やかな上昇が続いたが、89年あたりから急騰し始め、91年の上昇率は前年比37.2%、価格も775万円まで跳ね上がり最高価格を記録した。翌92年も最高価格を維持したものの、93年から急落し始め、03年においても下落率は前年比14.7%と高く、価格は145万円で83年当時の242万円を4割も割り込む水準まで落ち込んでいる。また、ピーク時の5分の1以下である。その他の4地域については、標準地に採用されてからは一度も上昇することなく下落し続けている。ただ、下落の度合いは最高価格地点「長崎5-8」よりは緩やかであり、地域間の価格差は縮小している（図表15）。

図表15 商業地上位5地点の価格推移

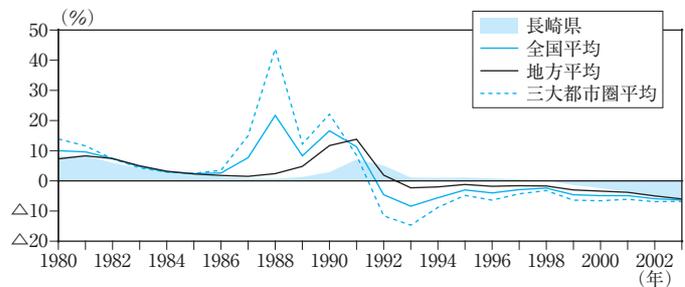


### 3. 変動率の推移 —全国、九州圏内等との比較—

#### (1) 全用途平均の変動率

県内の全用途平均価格の変動率を、全国および地方平均と比較してみた(図表16)。ここで言う(国土交通省「地価公示」による)「変動率」とは、継続標準地ごとの価格に対する前年比変動率の合計を当該標準地数で除して求めたものであり、以下においても同様である。

図表16 公示地価の変動率推移の比較(全用途平均)



まず、全国をみてみよう。全国は、88年に急騰し上昇率21.7%を記録した。翌89年には一旦上げ幅は縮小したが、90年には上昇率16.6%と再び急騰し、バブル期には2度の大幅な上昇があった。そして、91年まで上昇は続き、92年に下落に転じたあとは12年連続して下落している。

次に地方をみてみよう。地方平均は、89年までは小幅な上昇が続いたが、90年には上昇率11.7%、翌91年は同13.8%で最大となった。そして、全国平均と比べると、1年遅れの93年に下落へ転じ、その後11年連続して下落している。



三大都市圏の平均もみておくと、88年に最大上昇率43.8%を記録、また90年にも22.1%上昇し、2度の大きな山があった。そして、91年まで上昇は続いたが、92年以降12年連続して下落しており、なかでも93年の下落率は14.7%で最も大きい。

では、このような全国、地方の動きを踏まえ、県内の動きをみてみよう。県内では、80年代の後半はわずかな上昇に止まり、90年代に入りやや上昇の度は強まったが、最大上昇率も91年の7.1%と小幅であった。また、地方平均が下落しはじめた93年以降も、県内では緩やかな上昇が98年まで続いた。だが、99年に下落に転じたあとは5年連続して下落している。

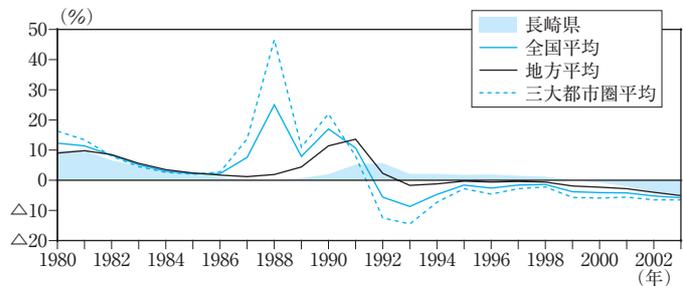
以下では、住宅地と商業地についてそれぞれ詳しくみてみよう。

## (2) 住宅地の変動率

### ① 住宅地の変動率の推移

住宅地の変動率をみると、全国平均の上昇率が25.0%で最大となった88年あたりにおいては、県内の住宅地はほとんど上昇せず、90年あたりから上げ幅が拡大していったが、92年の上昇率5.7%が最大である。地方平均では91年の上昇率13.6%が最大であるのに対し、本県は小幅な上昇に止まった。一方、全国、地方平均とも下落に転じたあとも、県内は99年まで上昇が続いた。総じて、県内の住宅地はバブル経済の影響は少なく、大きな変動はなかった(図表17)。

図表17 住宅地の変動率推移の比較

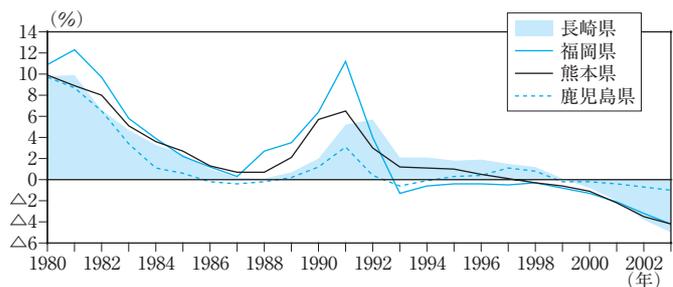


### ② 九州圏内での比較

続いて、九州内の福岡県、熊本県、鹿児島県との比較を行った。

まず、福岡県の最高上昇率は91年の11.2%、同じく熊本県は同年6.5%、鹿児島県は同年3.1%であり、いずれも翌92年には上昇率は大幅に縮小している。しかし、本県は91年に5.2%上昇し、翌92年も5.7

図表18 住宅地の変動率推移の九州内比較





%上昇と、3県とは逆に上昇率は拡大している。

また、下落に転じた時期についても、福岡県と鹿児島県が93年、熊本県が98年に下落しているのに対し、本県は99年まで上昇が続き、00年になって下落に転じている。しかし、下落に転じたあとの本県の下落の度合いは次第に拡大し、03年は下落率5.0%で、福岡県の同4.2%、熊本県の同4.2%、鹿児島県の同1.0%を上回っている（図表18）。

### ③ 下落率上位20地点

03年における県内住宅地の前年比下落率上位20地点を図表19にあらわしている。上位20地点すべてが長崎市の地域で、価格上位のほとんどの地域が含まれている。

図表19 県内の住宅地下落率上位20地点

(%, 円/㎡)

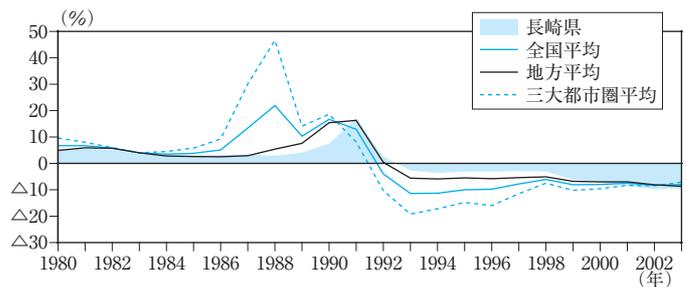
標準地番号	所在地	(住居表示)	2003年の前年比下落率	参考(当年価格)
長崎14	本原町260番	本原町31-8	△16.4	178,000
長崎6	平和町352番	平和町28-3	△15.8	208,000
長崎16	上西山町156番1	上西山町2-22	△14.3	210,000
長崎2	愛宕3丁目440番8	愛宕3-10-35	△14.2	58,500
長崎1	伊良林1丁目83番2	伊良林1-9-2	△14.1	195,000
長崎9	西北町110番4	西北町37-28	△13.9	90,400
長崎4	梁川町617番3	梁川町22-15	△13.4	103,000
長崎18	高尾町776番5	高尾町11-16	△13.3	130,000
長崎26	矢の平1丁目74番	矢の平1-10-3	△13.3	40,500
長崎53	北栄町1492番45	北栄町15-7	△13.3	91,000
長崎46	高平町32番5	高平町4-8	△13.1	133,000
長崎57	昭和3丁目165番14	昭和3-6-12	△13.0	90,500
長崎8	虹が丘町2300番69	虹が丘町20-3	△12.1	102,000
長崎36	川平町710番3	-	△12.1	54,500
長崎7	滑石3丁目440番45	滑石3-17-9	△12.0	103,000
長崎12	千歳町123番1外	千歳町13-19	△11.9	171,000
長崎24	秋月町284番内	秋月町22-4	△11.9	34,800
長崎5	富士見町196番	富士見町17-3	△11.6	168,000
長崎20	緑町415番外	緑町10-14	△11.6	160,000
長崎44	横尾3丁目1959番62	横尾3-16-16	△11.5	93,800

### (3) 商業地の変動率

#### ① 商業地の変動率の推移

全国平均の商業地の最大上昇率は88年の21.9%、一方、地方平均は91年の16.3%である。そして、本県は91年の17.1%が最大で、住宅地とは対照的に、地方平均を上回る上昇率を記録している。その後、92年まで上昇は続き、93年に下落に転じたあとは11

図表20 商業地の変動率推移の比較



年連続して下落している。ただ、99年あたりまでは、本県の下落率は地方平均よりも小幅で推移したが、00年以降は地方平均を上回る下落率が続いている（図表20）。

#### ② 九州圏内での比較

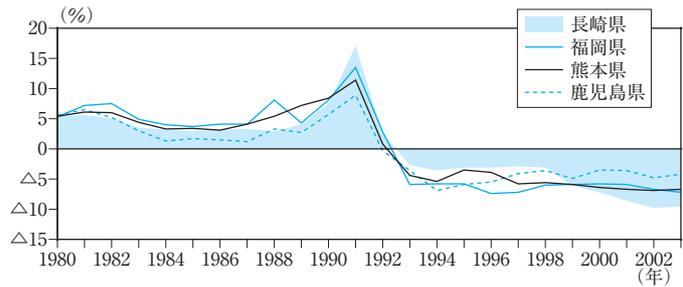
続いて、住宅地と同様に、福岡県、熊本県、鹿児島県との比較を行った。

まず、最高上昇率をみると、福岡県は91年に13.5%、熊本県は同年11.4%、鹿児島県は同年8.9%、そして、本県は同年17.9%で最も高い。



次に、下落に転じた時期については、鹿児島県が92年、本県、福岡県、熊本県は翌93年であり大差はない。しかし、その後の下落率の推移をみると、本県は98年までは3県よりも小幅な3%前後の下落率で推移していたが、99年は下落率6.1%となり、同年の福岡県の下落率5.9%、熊本県の同5.9%、鹿児島県の同4.9%を上回った。それ以降の下落率は、3県についてはほぼ横這いが続いているが、本県の下落率は徐々に拡大していき、02年には下落率9.8%、翌03年は同9.5%と落ち込みの度合いが強い(図表21)。

図表21 商業地の変動率推移の九州内比較



### ③ 下落率上位20地点

03年における県内商業地の前年比下落率上位20地点を図表22にあらわしている。住宅地とは違い、上位2地点は佐世保市、第3位は諫早市、第4位は島原市の地域で、上位4地点は長崎市以外の地域が占めている。

図表22 県内の商業地下落率上位20地点

(%、円/㎡)

標準地番号	所在地	(住居表示)	2003年の前年比下落率	参考(当年価格)
佐世保5-8	下京町23番1	下京町7-26	△18.2	527,000
佐世保5-15	三浦町26番2外	三浦町4-5	△18.2	431,000
諫早5-2	栄町1番2	栄町1-5	△18.0	232,000
島原5-1	中堀町157番2	-	△17.0	117,000
長崎5-14	宝町79番	宝町5-9	△16.9	345,000
諫早5-1	天満町234番2	天満町19-11	△15.8	128,000
長崎5-12	浜口町31番	浜口町6-11	△15.7	253,000
長崎5-6	曙町19番1外	曙町3-19	△15.6	228,000
長崎5-20	万屋町77番	万屋町1-8	△15.6	443,000
長崎5-5	文教町36番2	文教町9-3	△15.5	279,000
長崎5-9	館内町63番6	館内町14-10	△15.4	231,000
長崎5-11	船大工町59番4	船大工町1-11	△15.4	270,000
長崎5-13	松山町37番	松山町4-40	△15.3	283,000
長崎5-3	五島町1番16	五島町1-21	△15.1	511,000
長崎5-8	浜町8番54	浜町8-33	△14.7	1,450,000
佐世保5-13	常盤町94番1外	常盤町6-15	△14.3	426,000
佐世保5-7	山県町1番2	山県町1-2	△14.1	336,000
佐世保5-11	稲荷町228番2	稲荷町14-4	△14.1	146,000
長崎5-4	中園町30番1外	中園町6-23	△13.8	470,000
長崎5-10	勝山町38番4外	-	△13.8	355,000

価格でも上位にランキングしている標準地番号「佐世保5-8」と「佐世保5-15」が下落率18.2%で最も高く、一方、価格では上位にはランクインしていないが、「諫早5-2」が下落率18.0%で続いている。なお、価格最高地点である「長崎5-8」は下落率14.7%で第15位である。

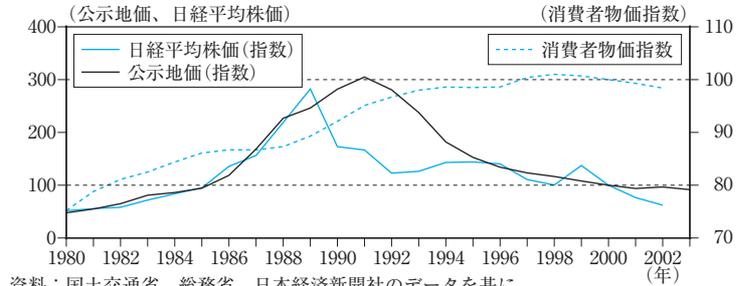
## 4. 地価の下落と地域社会

### (1) 進行する資産デフレ

現在の日本経済は、物価の下落、資産価値(地価、株価など)の減少など、いわゆる

るデフレの状況にある（図表23）。消費者物価指数は、高度成長期には一貫して上昇を続けていたが、バブル崩壊後は、95年に前年水準を割り込み（前年比△0.1%）、1999年からは4年連続して前年割れしている。

図表23 公示地価（指数）および消費者物価指数、日経平均株価（指数）の推移（2000年=100）

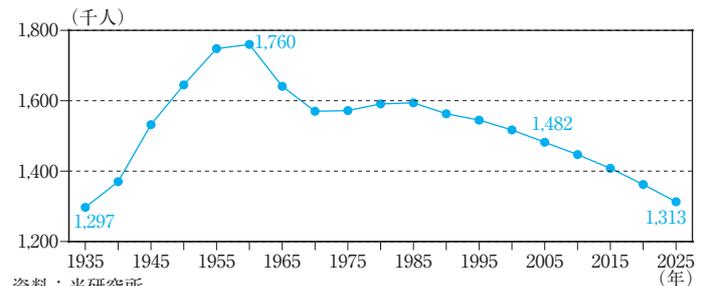


資料：国土交通省、総務省、日本経済新聞社のデータを基に当研究所にて作成。  
（注）公示地価は全国全用途平均。

株価については、日経平均株価の推移をみると、89年をピークに下落傾向は依然続いている。そして、地価についても、本稿でみてきたように、住宅地、商業地とも12年連続して下落している（全国平均）。

また、将来は人口の減少も予測され、国立社会保障・人口問題研究所が2002年1月に公表した日本の将来人口推計によると、わが国の人口は2006年をピークに以後減少していくと予測

図表24 長崎県の将来推計人口の推移（中位推計）



資料：当研究所  
（注）1. 2000年までは実績値 2. 2005年以降は当研究所による推計値

されている。一方、県内の人口は、1960年の176万人をピークにすでに減少傾向にあり、当研究所が2002年8月に公表した県内の将来人口推計（中位推計）では、2005年には150万人を割り込み、2025年には131万人になると予測され、県内の土地需要に与えるマイナス影響は多大である（図表24）。

## （2）地価の下落が地域経済へ与えるマイナス影響

地価の下落が地域経済へ与えるマイナスの影響について考えてみよう。

地価の下落は、家計、企業、金融機関のバランスシートの悪化をもたらす。家計のバランスシートの悪化、いわゆる資産力の低下は、住宅の買い替え需要にマイナスの影響を与えるなど消費を減少させる。一方、企業のバランスシートの悪化は、企業のリスク許容度を低下させ、設備投資を減少させる。また、企業の担保価値の下落に伴い、金融機関の貸し出し態度も慎重になり、その結果、企業への融資が減少し、この点からも企業の設備投資に与えるマイナスの影響は大きい。



### (3) 強まる土地の選別

日本列島全体の地価が上昇し続けるという、かつての土地神話を支えた経済・社会環境は着実に変化している。企業の倒産増加や遊休地の売却、生産拠点の海外移転などによる企業保有地の流動化、また、破産による個人保有土地の処分増加など、土地の供給増加要因は多い。一方、前述したように、企業の設備投資の減少、個人においては住宅の買い替え需要の低下のほか、所得の減少による住宅取得マインドの低迷や地価の先安感による住宅取得の先延ばし、さらには人口の減少予測など、土地の需要面においては縮小要因が多い。

しかし、このような状況のなかにおいても、都心の一部では地価が上昇している商業地もあり、また、個人の住宅取得においては都心回帰の動きも強まっている。つまり、土地の評価基準が、従来の値上がり期待（キャピタルゲインの重視）から、最近では収益性、利便性、快適性など（インカムゲインの重視）へと変化しており、企業や家計による土地の選別がより一層強まり、地価の二極化は持続的かつ各地に広がりをみせていくであろう。

### おわりに

土地は保有しているだけでは価値は高まらないとの認識が浸透することによって、経済主体の間で土地の有効利用や生産性の向上を図る前向きな動き、いわゆる「所有」から「利用」への動きが広がることが期待される。例えば、地価の下落に伴って、都市の再開発や生活関連型の社会整備を行う機会が増え、地域の活性化へつながっていくことも考えられよう。そのためには、土地の有効利用を促すとともに、各経済主体ごとの不確実性をなくすような、土地の取引や価格等に関する情報の提供体制の整備を図っていくことが必要である。

(絹中 孝)