



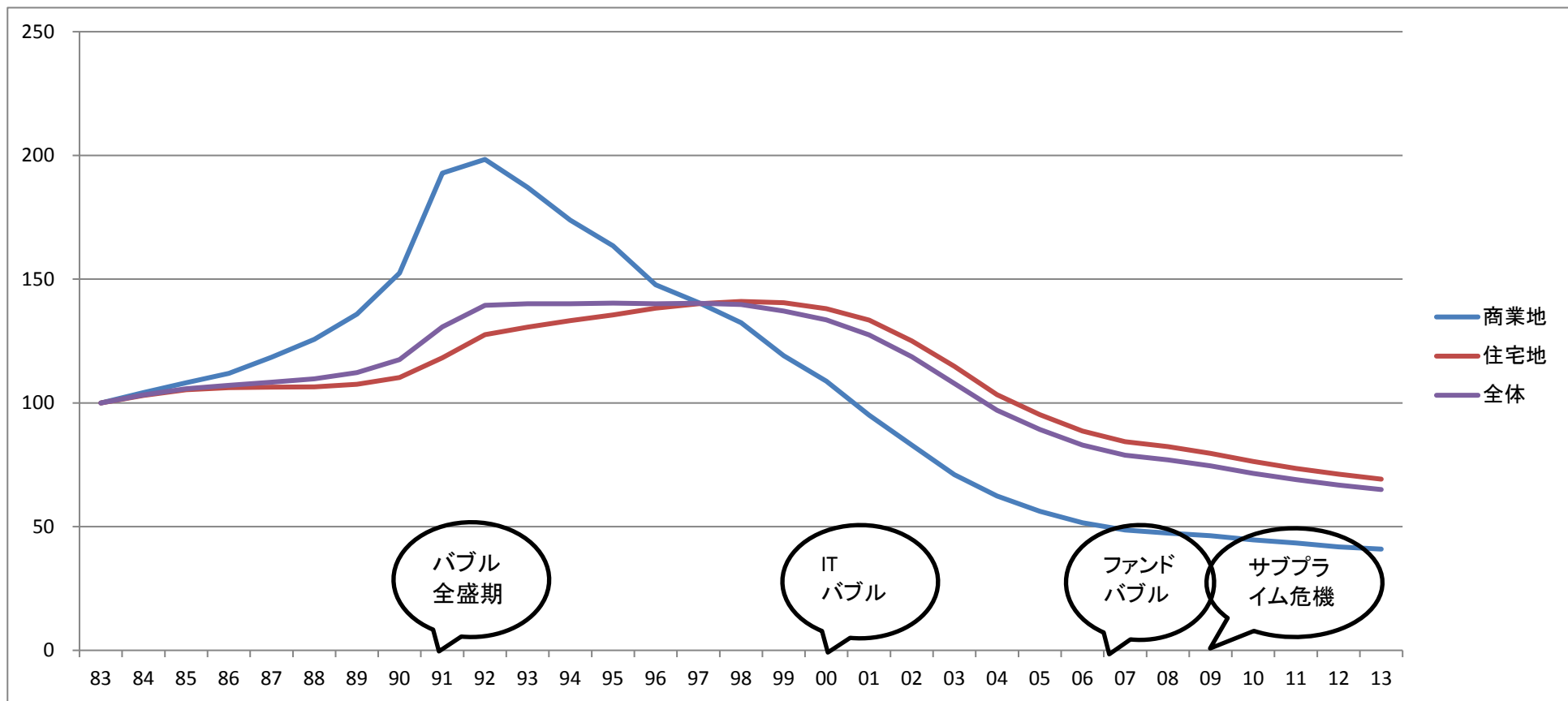
長崎県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

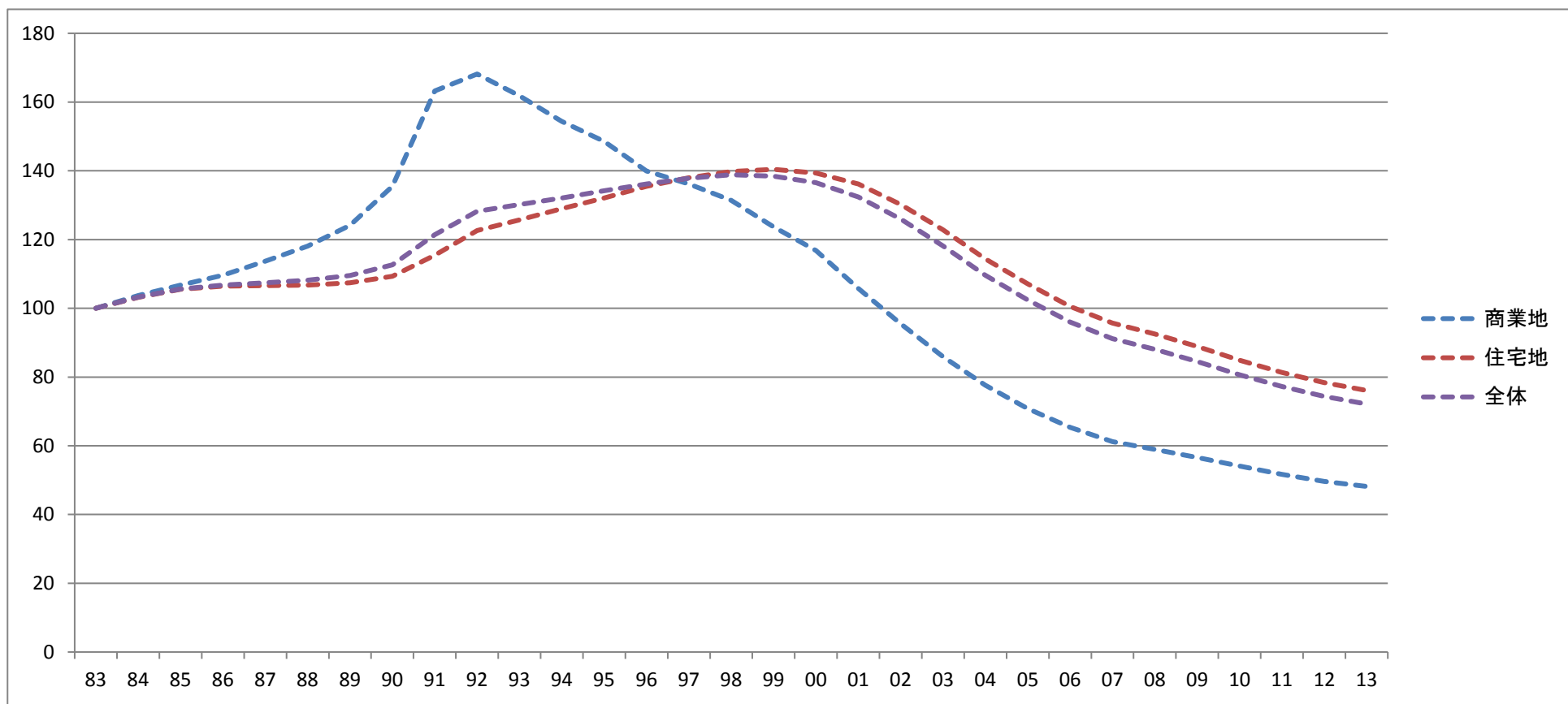
県庁所在地の公示地価推移[長崎市]



長崎市	サンワル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13	
商業地	4	100	104	108	112	118	126	136	152	193	198	187	174	163	148	141	132	119	109	95	83	71	62	56	52	49	47	46	45	43	42	41	
住宅地	19	100	103	105	106	106	106	108	110	118	128	131	133	136	138	140	141	140	138	133	125	115	103	95	89	84	82	80	76	74	71	69	
その他	1	100	103	105	105	106	106	107	115	121	128	131	134	138	143	144	145	146	146	143	139	125	115	108	101	96	93	90	87	85	83	81	
全体	24	100	103	106	107	108	110	112	117	131	139	140	140	140	140	140	140	140	137	134	127	119	108	97	89	83	79	77	75	71	69	67	65

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

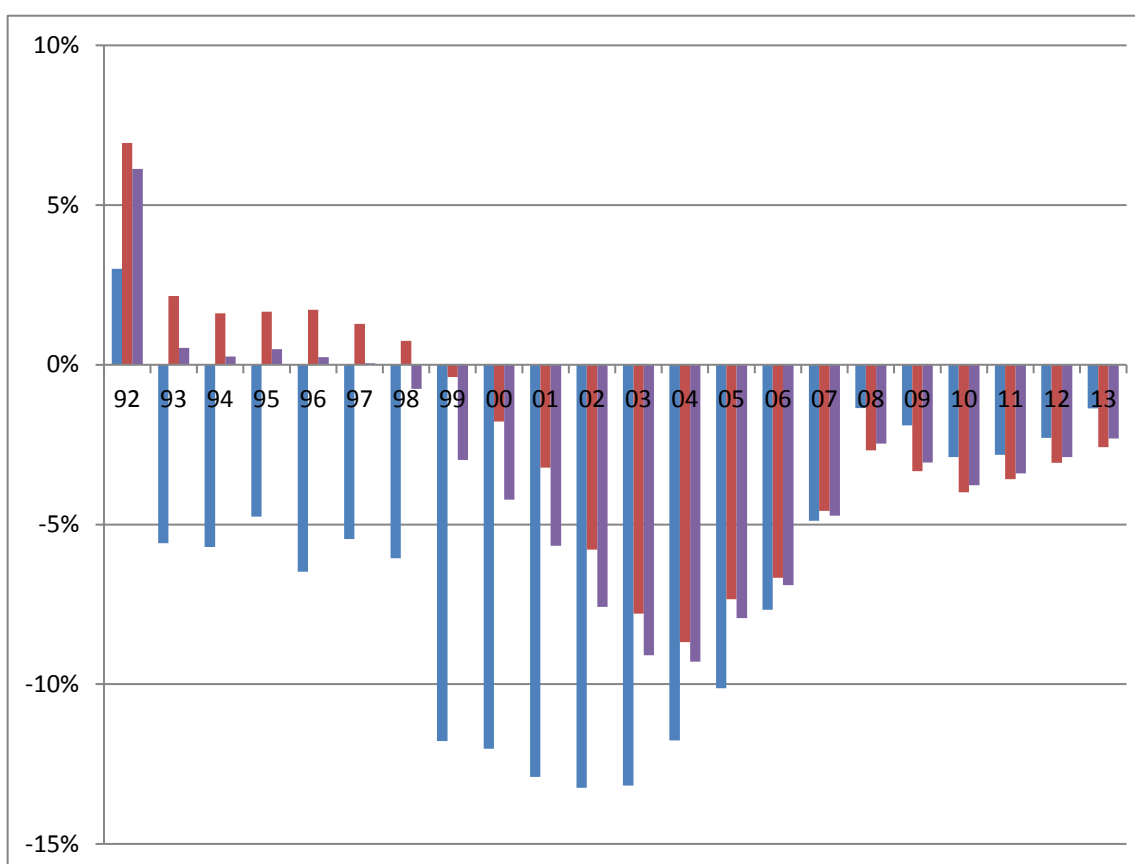
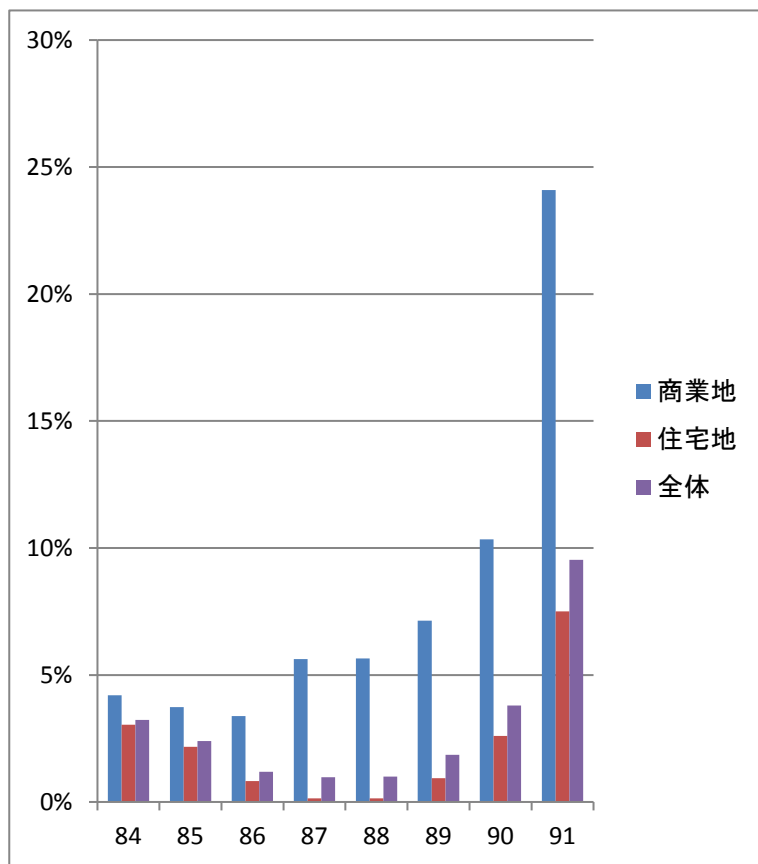
長崎県全体の公示地価推移



長崎県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	7	100	104	107	110	114	118	124	135	163	168	162	154	149	140	136	131	124	117	106	95	86	78	71	65	61	59	57	54	52	50	48
住宅地	46	100	103	106	106	107	107	107	109	115	123	126	129	132	136	138	140	140	139	136	130	123	114	107	101	96	93	89	85	81	78	76
その他	4	100	103	105	106	106	107	108	111	117	122	126	129	133	137	140	141	141	139	135	130	120	111	104	97	91	87	83	79	75	72	69
全体	57	100	103	106	107	107	108	110	113	121	128	130	132	134	136	138	139	138	137	132	126	118	110	102	96	91	88	85	81	77	74	72

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

長崎市の公示地価騰落率推移

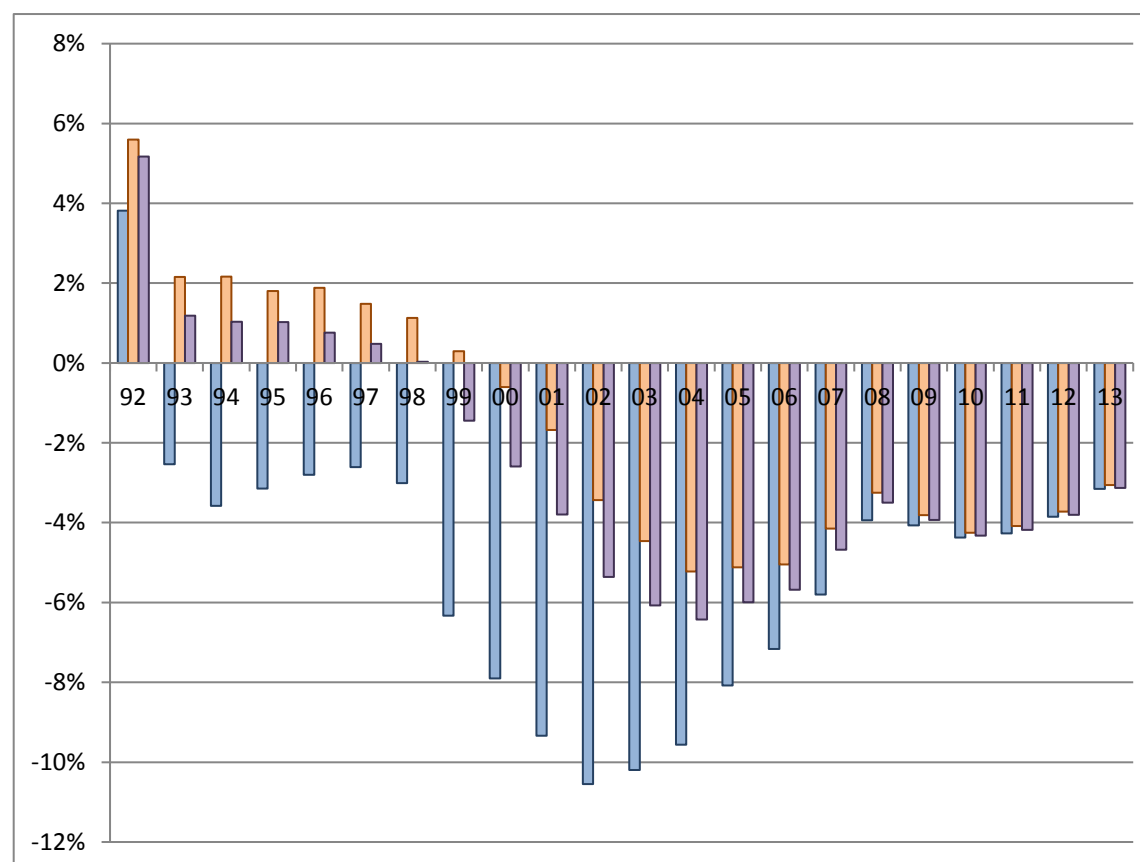
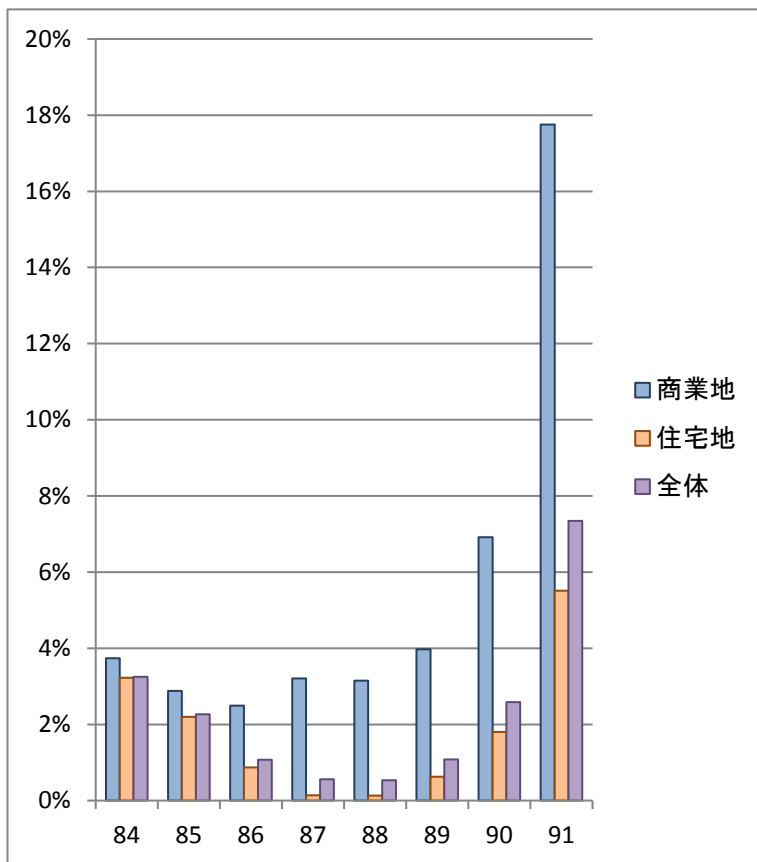


長崎市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	4.2	3.7	3.4	5.6	5.6	7.1	10.3	24.1	3.0	-5.6	-5.7	-4.8	-6.5	-5.5	-6.1	-11.8	-12.0	-12.9	-13.2	-13.2	-11.8	-10.1	-7.7	-4.9	-1.4	-1.9	-2.9	-2.8	-2.3	-1.4
住宅地	N/A	3.0	2.2	0.8	0.1	0.1	0.9	2.6	7.5	6.9	2.1	1.6	1.7	1.7	1.3	0.7	-0.4	-1.8	-3.2	-5.8	-7.8	-8.7	-7.3	-6.7	-4.6	-2.7	-3.3	-4.0	-3.6	-3.1	-2.6
その他	N/A	3.0	1.6	0.4	0.1	0.2	0.5	3.8	3.8	3.4	0.0	1.2	1.2	1.9	1.0	-0.4	-1.5	-2.8	-5.6	-6.7	-9.5	-7.1	-6.9	-7.1	-6.2	-4.2	-4.2	-4.4	-3.5	-3.0	-2.7
全体	N/A	3.2	2.4	1.2	1.0	1.0	1.9	3.8	9.5	6.1	0.5	0.3	0.5	0.2	0.0	-0.8	-3.0	-4.2	-5.7	-7.6	-9.1	-9.3	-7.9	-6.9	-4.7	-2.5	-3.1	-3.8	-3.4	-2.9	-2.3

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

長崎県全体の公示地価騰落率推移



長崎県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.7	2.9	2.5	3.2	3.1	4.0	6.9	17.7	3.8	-2.5	-3.6	-3.1	-2.8	-2.6	-3.0	-6.3	-7.9	-9.3	-10.5	-10.2	-9.6	-8.1	-7.2	-5.8	-3.9	-4.1	-4.4	-4.3	-3.9	-3.2
住宅地	N/A	3.2	2.2	0.9	0.1	0.1	0.6	1.8	5.5	5.6	2.2	2.2	1.8	1.9	1.5	1.1	0.3	-0.6	-1.7	-3.4	-4.5	-5.2	-5.1	-5.0	-4.1	-3.2	-3.8	-4.2	-4.1	-3.7	-3.1
その他	N/A	2.7	2.0	0.8	0.5	0.4	0.6	2.3	5.0	3.9	1.7	2.1	1.9	1.9	1.3	0.2	-0.6	-2.6	-4.3	-5.6	-8.1	-7.7	-7.6	-7.2	-6.3	-4.7	-5.1	-5.3	-5.1	-4.5	-3.9
全体	N/A	3.3	2.3	1.1	0.6	0.5	1.1	2.6	7.3	5.2	1.2	1.0	1.0	0.8	0.5	0.0	-1.4	-2.6	-3.8	-5.4	-6.1	-6.4	-6.0	-5.7	-4.7	-3.5	-3.9	-4.3	-4.2	-3.8	-3.1

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

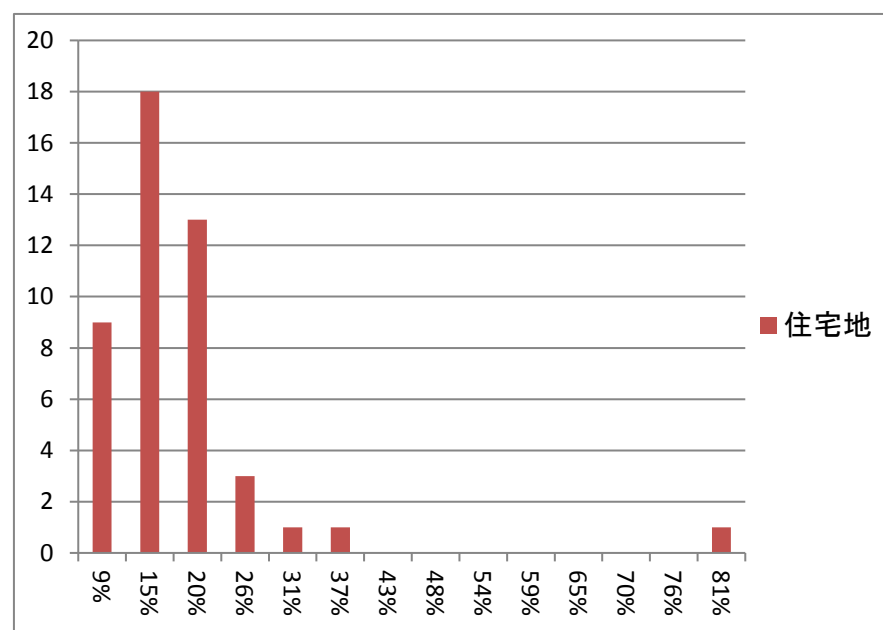
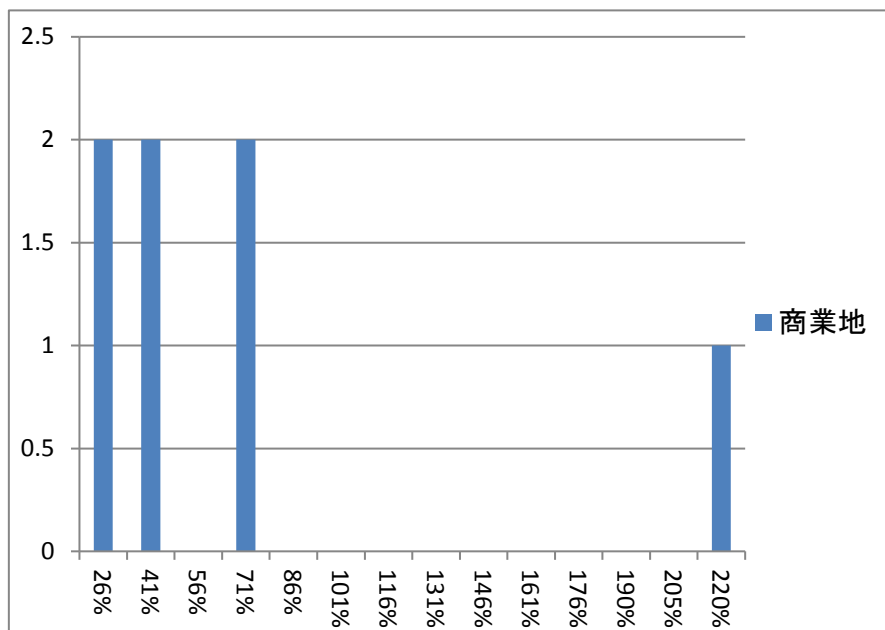
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

長崎市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	4	4	4	4	4	4	4	5	7	8	10	12	12	15	16	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19	19	20
住宅地	19	20	20	20	20	20	22	23	26	27	34	43	51	51	52	52	52	53	55	58	59	60	61	61	61	61	61	61	62	62
その他	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
全体	24	25	26	26	26	26	28	29	33	36	44	56	66	66	71	72	73	75	77	80	81	82	83	83	83	83	83	84	86	87

長崎県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	7	7	8	8	8	9	10	11	14	17	21	26	49	50	55	56	58	59	59	60	60	62	62	65	66	66	66	68	69	73
住宅地	46	48	50	50	50	52	54	56	60	63	81	132	147	148	151	153	155	157	160	164	165	166	167	168	168	168	168	168	169	169
その他	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	7	8	8	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	11	11	13	13
全体	57	59	63	63	63	66	69	72	79	85	107	165	204	206	215	218	222	225	228	233	234	238	239	243	244	244	245	247	251	255

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



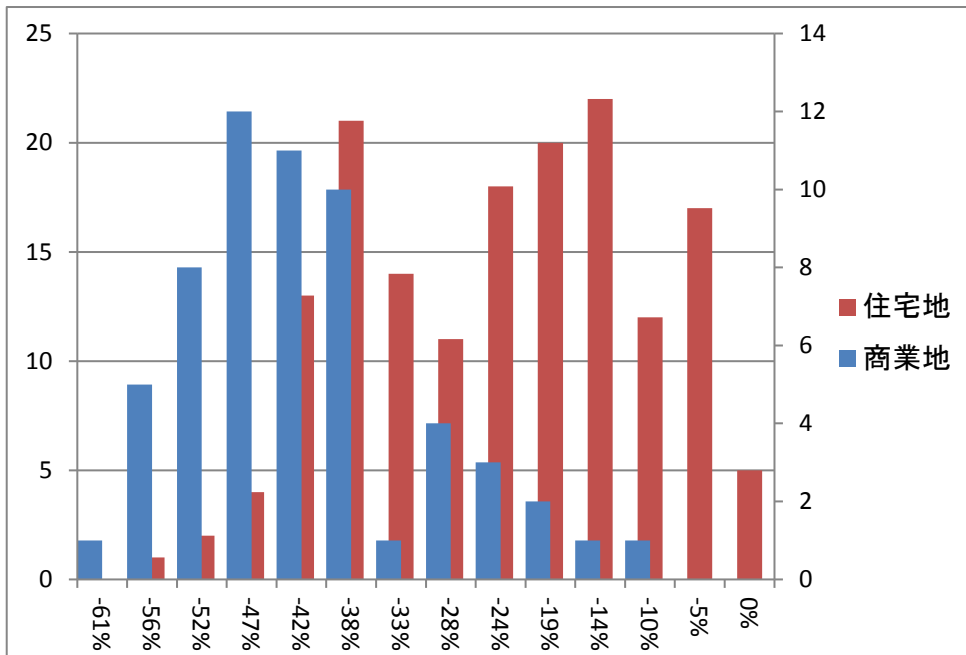
※分布図は長崎県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	長崎市	サンプル数	全国ランク	長崎県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	92.9%	4	30/45	63.3%	7	27/45
住宅地	106.4%	18.2%	19	37/45	15.4%	46	38/12
その他	75.6%	21.4%	1	9/12	17.1%	4	23/46
全体	109.1%	30.8%	24	36/46	21.4%	57	38/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



長崎市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
長崎県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

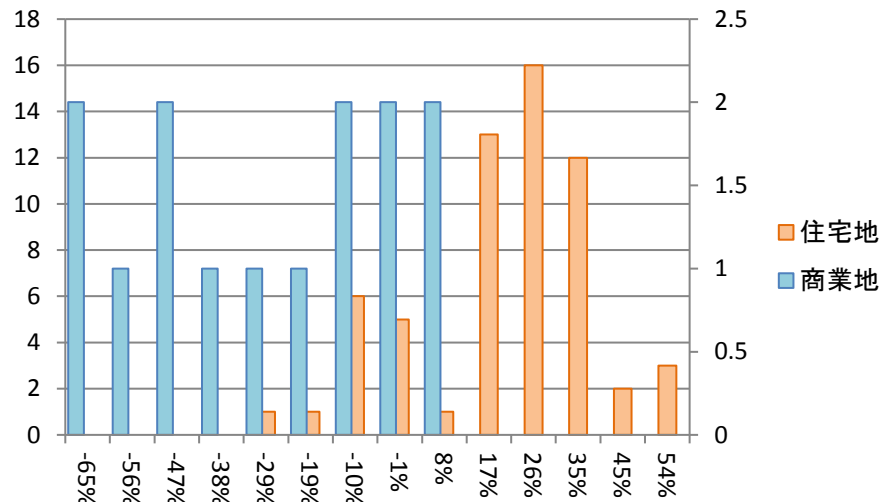
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

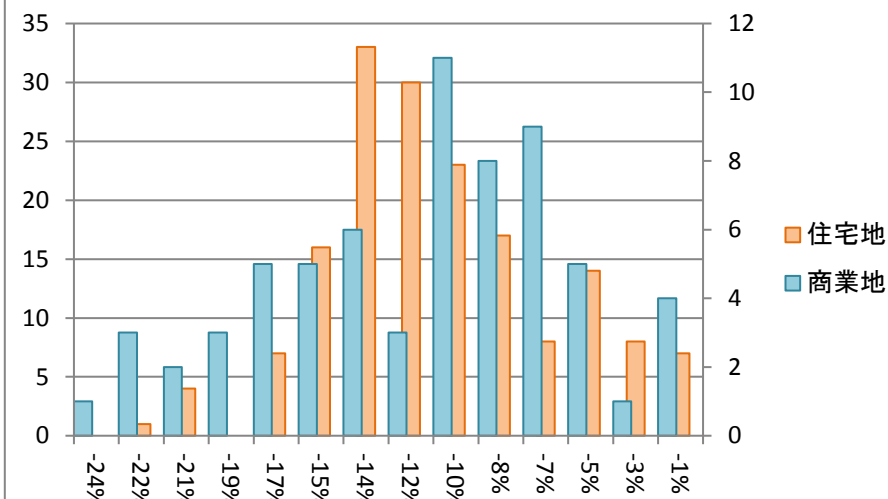
	全国平均	長崎市	サンプル数	全国ランク	長崎県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-47.9%	18	41/47	-43.6%	59	38/47
住宅地	-20.2%	-35.8%	55	43/47	-26.0%	160	29/47
その他	-33.1%	-38.7%	4	31/44	-38.1%	9	32/46
全体	-21.4%	-38.8%	77	42/47	-31.0%	228	37/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	長崎市	サンプル数	全国ランク	長崎県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-48.8%	5	17/47	-31.2%	14	11/47
住宅地	-30.1%	9.4%	26	9/47	15.8%	60	1/47
その他	-30.4%	12.1%	2	3/27	13.8%	5	4/35
全体	-35.2%	0.7%	33	8/47	7.3%	79	1/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	長崎市	サンプル数	全国ランク	長崎県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-7.3%	18	4/47	-12.1%	66	19/47
住宅地	-9.6%	-10.4%	61	28/47	-11.6%	168	31/47
その他	-10.5%	-11.4%	4	21/45	-14.5%	10	33/47
全体	-10.6%	-9.8%	83	21/47	-11.8%	244	30/47

※分布図は長崎県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	長崎市浜町8-33	商	2,420,000	1983	7,750,000	1991	320%
2	長崎市上西山町2-22	住	171,000	1983	382,000	1995	223%
3	長崎市滑石3-17-9	住	80,000	1983	143,000	1999	179%
4	長崎市虹が丘町20-3	住	74,500	1983	133,000	1998	179%
5	西彼杵郡長与町高田郷字山添2238番49	住	70,000	1983	119,000	1999	170%
6	西彼杵郡長与町岡郷字尻無川37番8	住	66,500	1983	112,000	1997	168%
7	長崎市曙町3-19	商	252,000	1983	424,000	1992	168%
8	西彼杵郡時津町浜田郷字長田691番4	住	64,000	1983	107,000	1999	167%
9	長崎市中園町6-23	商	900,000	1983	1,500,000	1992	167%
10	佐世保市白岳町100番2外	他	54,500	1983	88,300	1998	162%
11	諫早市西郷町160番7	住	48,500	1983	78,500	2000	162%
12	西彼杵郡時津町元村郷字松山371番14	住	70,500	1990	113,000	1999	160%
13	諫早市幸町26-12	商	93,000	1985	149,000	1997	160%
14	諫早市小船越町770番1	住	53,400	1983	85,500	2000	160%
15	長崎市戸町2丁目177番50外	住	50,000	1983	79,800	2001	160%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	諫早市栄町1-5	商	790,000	1993	82,000	-90%
2	長崎市浜町8-33	商	7,750,000	1991	925,000	-88%
3	長崎市油屋町1-14	商	2,390,000	1991	289,000	-88%
4	長崎市五島町1-21	商	2,350,000	1992	325,000	-86%
5	佐世保市島瀬町9-8	商	4,170,000	1993	586,000	-86%
6	佐世保市下京町7-26	商	1,910,000	1995	284,000	-85%
7	長崎市船大工町1-11	商	765,000	1993	122,000	-84%
8	長崎市中園町6-23	商	1,500,000	1992	266,000	-82%
9	佐世保市山県町1-2	商	1,030,000	1992	186,000	-82%
10	長崎市文教町9-3	商	790,000	1992	158,000	-80%
11	佐世保市俵町7-2	商	509,000	1992	104,000	-80%
12	長崎市宝町5-9	商	1,060,000	1995	218,000	-79%
13	佐世保市稻荷町14-4	商	370,000	1994	77,400	-79%
14	五島市栄町3番5	商	305,000	1992	65,400	-79%
15	長崎市平戸小屋町17-16	住	62,300	1995	14,200	-77%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	長崎市泉2-10-10	住	79,000	1983	125,000	1998	158%
17	長崎市三原1-40-16	住	76,500	1983	121,000	1999	158%
18	西彼杵郡長与町嬉里郷字五反田456番10	商	150,000	1983	237,000	1997	158%
19	諫早市栄田町61-7	住	44,500	1983	68,900	2000	155%
20	大村市諏訪1丁目894番4	住	42,000	1983	64,100	1999	153%
21	大村市武部町99番11	住	43,000	1983	65,300	1999	152%
22	諫早市多良見町中里字橋本58番13	住	36,900	1983	55,500	2000	150%
23	長崎市網場町495番5	住	70,000	1983	105,000	2000	150%
24	佐世保市田原町247番6	住	50,000	1983	75,000	2000	150%
25	佐世保市黒髪町21-5	住	56,000	1983	83,400	1999	149%
26	長崎市石神町37-24	住	73,000	1983	107,000	1999	147%
27	佐世保市須田尾町463番8外	住	50,000	1984	73,100	1999	146%
28	長崎市小ヶ倉町3丁目76番75	他	60,200	1983	87,800	1999	146%
29	長崎市江平1-16-5	住	68,000	1984	98,900	2000	145%
30	諫早市金谷町13-35	住	65,000	1983	93,200	1999	143%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	諫早市天満町19-11	商	295,000	1994	67,900	-77%
17	長崎市松山町4-40	商	815,000	1994	191,000	-77%
18	島原市中堀町157番2	商	210,000	1996	50,000	-76%
19	長崎市愛宕3-10-35	住	104,000	1992	24,900	-76%
20	佐世保市高砂町4-18	商	772,000	1992	185,000	-76%
21	長崎市浜口町6-11	商	700,000	1994	170,000	-76%
22	佐世保市高天町8-3	商	403,000	1993	98,000	-76%
23	長崎市秋月町22-4	住	59,300	1996	16,300	-73%
24	長崎市万屋町1-8	商	1,090,000	1998	300,000	-72%
25	長崎市曙町3-19	商	424,000	1992	120,000	-72%
26	長崎市矢の平1-10-3	住	65,500	1995	19,000	-71%
27	東彼杵郡川棚町栄町5番6外	商	113,000	1997	33,000	-71%
28	佐世保市江迎町長坂164番27	商	97,500	1995	28,500	-71%
29	五島市福江町6-11	商	123,000	1995	36,500	-70%
30	西彼杵郡時津町西時津郷字金堀1000番156	他	81,800	1995	25,600	-69%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成