

(2) 平成28年地価調査結果の概要

I 調査目的等

地価調査は、地価公示と併せて一般の土地取引の価格に対する指標及び公的土地評価の基準等となるものであり、毎年1回、7月1日現在の県内の基準地価格を判定し、公表している。

基準地数：479地点（住宅地ほか：464地点 林地：15地点）

※熊本地震の影響により休止した3地点を除く

根拠法令：国土利用計画法施行令第9条

用途別基準地数

住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計	林地	合計
327	10	106	21	464	15	479

【休止3地点】南阿蘇村：住宅地1地点

益城町：住宅地1地点、商業地1地点

II 調査結果

地域別・用途別 対前年平均変動率

(単位：%)

区分	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地	
	H27	H28	H27	H28	H27	H28	H27	H28
県全体	▲0.8	▲1.1	▲0.1	0.0	▲1.1	▲1.2	▲1.2	▲1.4
熊本市	0.7	0.1	▲0.2	▲0.5	0.5	0.3	0.0	0.0
市部	▲1.3	▲1.3	▲0.6	▲0.3	▲2.3	▲2.2	▲1.5	▲1.4
町村部	▲1.4	▲1.7	1.1	1.7	▲1.7	▲2.0	▲1.2	▲1.5

区分	全用途		林地	
	H27	H28	H27	H28
県全体	▲0.9	▲1.1	▲6.0	▲6.1
熊本市	0.6	0.2		
市部	▲1.5	▲1.5		
町村部	▲1.4	▲1.7		

※▲はマイナスを示す（以下同じ）。

※市部に熊本市は含まない。

(1) 県全体の状況

①全用途（林地を除く。以下同じ。）

- 県全体における平均変動率・・・▲1.1%（H27：▲0.9%）
 - ・ 県全体における下落幅は前年より 0.2 ポイント拡大した。
 - ・ 平均変動率は、平成 8 年から 21 年連続の下落となった。
- 地域別では、熊本市が 0.2%上昇し、市部が▲1.5%、町村部が▲1.7%下落となった。
- 個別地点で見ると、472 地点（継続地点）中、変動率が上昇を示した地点は 60 地点、横ばいの地点が 133 地点、下落を示した地点が 279 地点となった。
（選定替 7 地点は変動率算定できず）

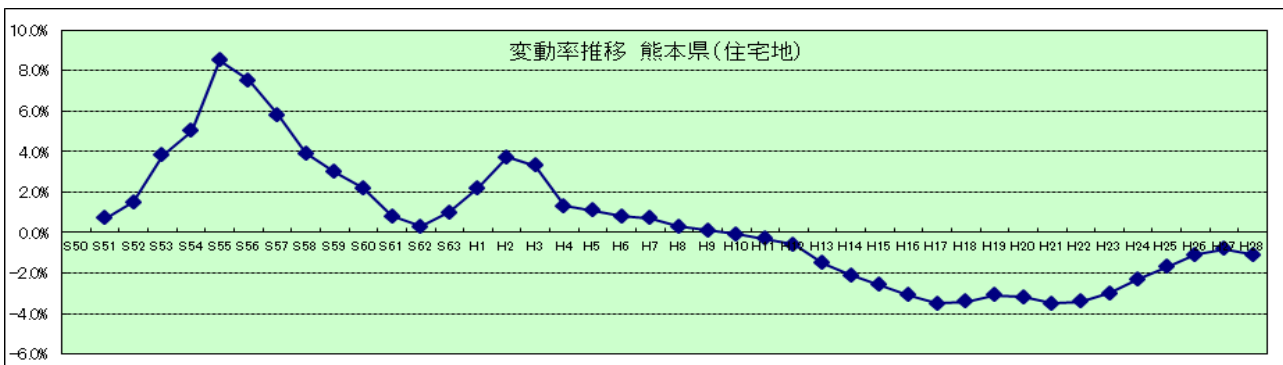
②住宅地

- 県全体での住宅地の平均変動率・・・▲1.1%（H27：▲0.8%）
 - ・ 下落幅は前年より 0.3 ポイント拡大した。
 - ・ 平均変動率は、平成 10 年から 19 年連続の下落となった。
 - ・ 市区町村別では次のとおりである。

・ 上昇を示した市区町村数	・・・ 5 (H27：9)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 2 (H27：2)
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 42 (H27：38)
- 住宅地の調査地点で上昇を示したのは 40 地点、横ばいは 93 地点であった。
（参考）

【上昇地点】 熊本市(29)【内訳：中央区(11)、東区(8)、西区(3)、南区(2)北区(5)】
八代市(2)、合志市(1)、菊陽町(4)、大津町(4)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市中央区大江 4 丁目（熊本中央-15）の調査地点であり、変動率は 3.3%（H27：3.4%）であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、益城町大字島田（益城-6）の調査地点であり、変動率は▲9.8%（H27：0.0%）であった。
- 最高価格を示した地点は、熊本市中央区新屋敷 1 丁目（熊本中央-16）の調査地点であり、平成 25 年から 4 年連続の上昇となった（価格：167,000 円/m²、変動率：1.8%）。※平成元年から 28 年連続



③商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・▲1.2% (H27：▲1.1%)

- ・ 下落幅は前年より 0.1 ポイント拡大した。
- ・ 平均変動率は平成 4 年から 25 年連続の下落となった。
- ・ 市区町村別では次のとおりである。

・ 上昇を示した市区町村数	・・・ 3 (H27： 5)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 5 (H27： 2)
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 33 (H27： 33)

※H27: 基準地がない 7 町村及び和木町、玉東町は選定替のため変動率を算定していない。

※H28: 基準地がない 7 町村及び益城町は休止のため変動率を算出してない。

● 商業地の調査地点で上昇を示したのは 18 地点、横ばいは 26 地点であった。

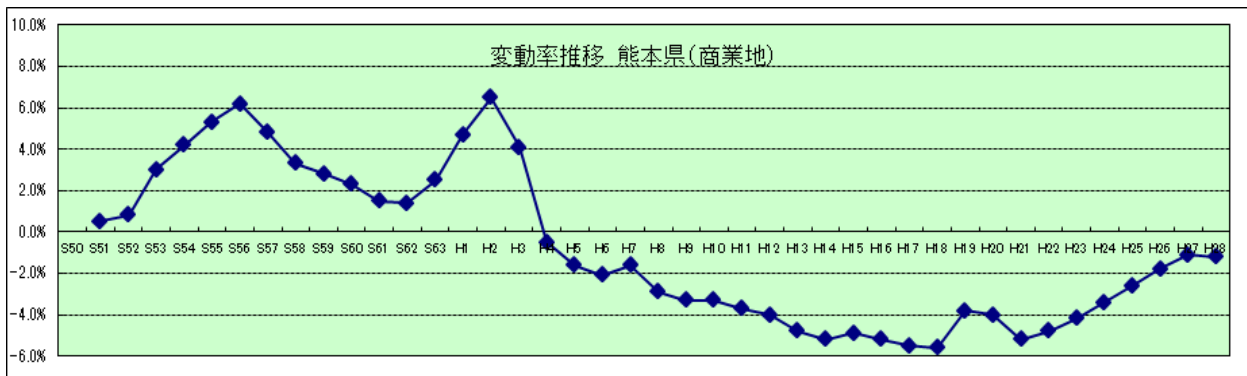
(参考)

【上昇地点】 熊本市(18)【内訳：中央区 (15)、西区 (1)、北区 (2)】

● 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市中央区下通 1 丁目 (熊本中央 5-14) の調査地点であり、変動率は 2.9% (H27：1.5%) であった。

● 最も大きな下落率を示した地点は、南阿蘇村大字下野 (南阿蘇 5-2) の調査地点であり、変動率は▲5.8% (H27：▲1.3%) であった。

● 最高価格を示した地点は、熊本市中央区下通 1 丁目 (熊本中央 5-14) の調査地点であり、平成 27 年から 2 年連続の上昇となった (価格：1,400,000 円/m²、変動率：2.9%)。※平成 6 年から 23 年連続



住宅地と商業地の上昇地点、下落地点

●住宅地の上昇地点（上位5地点） 参照：報道資料 No. 3 P6

- ① 熊本中央-15 熊本市中央区大江4丁目13番12
126,000 円/㎡ (3.3%) [H27 122,000 円/㎡]
(理由)：近隣地域周辺の開発・発展により宅地需要は高く、県内1位の上昇率となった。
- ② 熊本中央-8 熊本市中央区新大江2丁目5番4外
110,000 円/㎡ (2.8%) [H27 107,000 円/㎡]
(理由)：文教地区として人気のあるエリアで、宅地需要は高い。取引価格上昇傾向にあり、県内2位の上昇率となった。
- ③ 熊本中央-9 熊本市中央区水前寺5丁目368番1
122,000 円/㎡ (2.5%) [H27 119,000 円/㎡]
(理由)：良質で閑静な住宅地域で宅地需要は高い。取引価格も上昇傾向にあり、県内3位の上昇率となった。
- ④ 熊本中央-1 熊本市中央区新屋敷2丁目19番15
128,000 円/㎡ (2.4%) [H27 125,000 円/㎡]
(理由)：住宅地として名声の高いエリアで、裕福層を中心に潜在的需要も高い。取引価格も上昇傾向にある。
- ⑤ 熊本中央-4 熊本市中央区京町2丁目116番8
131,000 円/㎡ (2.3%) [H27 128,000 円/㎡]
(理由)：優良住宅地域にあり、地震の影響は少なく、需要は堅調に推移している。昨年並みの上昇となった。

●商業地の上昇地点（上位3地点） 参照：報道資料 No. 3 P8

- ① 熊本中央 5-14 熊本市中央区下通1丁目3番3
1,400,000 円/㎡ (2.9%) [H27 1,360,000 円/㎡]
(理由)：低金利を背景にした不動産投資需要は高く、地価は上昇傾向にある。地震による影響は限定的で、高い上昇率となった。
- ② 熊本西 5-3 熊本市西区春日2丁目718番5
528,000 円/㎡ (2.5%) [H27 515,000 円/㎡]
(理由)：熊本駅を中核とした拠点性拡充及び0番線跡地再開発等への期待感も相まって、高い上昇率となった。
- ③ 熊本中央 5-6 熊本市中央区新町4丁目1番44
123,000 円/㎡ (2.5%) [H27 120,000 円/㎡]
(理由)：分譲マンション用地や収益用不動産に対する需要の増加などにより、高い上昇率となった。

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

●住宅地の下落地点（上位5地点） 参照：報道資料 No. 3 P7

- ① 益城-6 益城町大字島田字東無田屋敷 376 番
14,800 円/㎡ (▲9.8%) [H27 16,400 円/㎡]
(理由)：地震による被害が比較的大きく、地震前の状態にまで回復するには期間を要し、当分の間、需要の減退が予測される。
- ② 天草-5 天草市牛深町字荒木川 3275 番 7 内
15,000 円/㎡ (▲6.3%) [H27 16,000 円/㎡]
(理由)：近年、小中学校の閉校もあり、環境や利便性の低下も見られ、下落傾向が継続。
- ③ 御船-1 御船町大字高木字上古賀原 2091 番 22
14,800 円/㎡ (▲5.7%) [H27 15,700 円/㎡]
(理由)：地震による被害がみられ、地震前の状態にまで回復するには期間を要し、当分の間、需要の減退が予測される。
- ④ 天草-12 天草市御所浦町御所浦字竹ノ内 2139 番
6,600 円/㎡ (▲5.7%) [H27 7,000 円/㎡]
(理由)：天草市郊外の離島で人口減少傾向が持続し、需要減が継続しており、下落傾向が継続。
- ⑤ 益城-3 益城町大字惣領字立道 1464 番 2
41,400 円/㎡ (▲5.5%) [H27 43,800 円/㎡]
(理由)：地震による被害は比較的少ないものの、当分の間、需要の減退が予測される。

●商業地の下落地点（上位3地点） 参照：報道資料 No. 3 P9

- ① 南阿蘇 5-2 南阿蘇村大字下野字牧ノ内 158 番 48
14,700 円/㎡ (▲5.8%) [H27 15,600 円/㎡]
(理由)：熊本地震による国道 5 7 号寸断等、交通機能障害による被害の影響が大きい。
- ② 五木 5-1 五木村甲字宮園 5659 番 4
6,700 円/㎡ (▲5.6%) [H27 7,100 円/㎡]
(理由)：人口減少、高齢化の進展により地域経済の衰退傾向が継続。
- ③ 天草 5-2 天草市牛深町字新瀬崎 268 番
30,200 円/㎡ (▲5.6%) [H27 32,000 円/㎡]
(理由)：人口減少、高齢化の親展と本渡市への一極集中で地域経済の衰退傾向が継続。

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

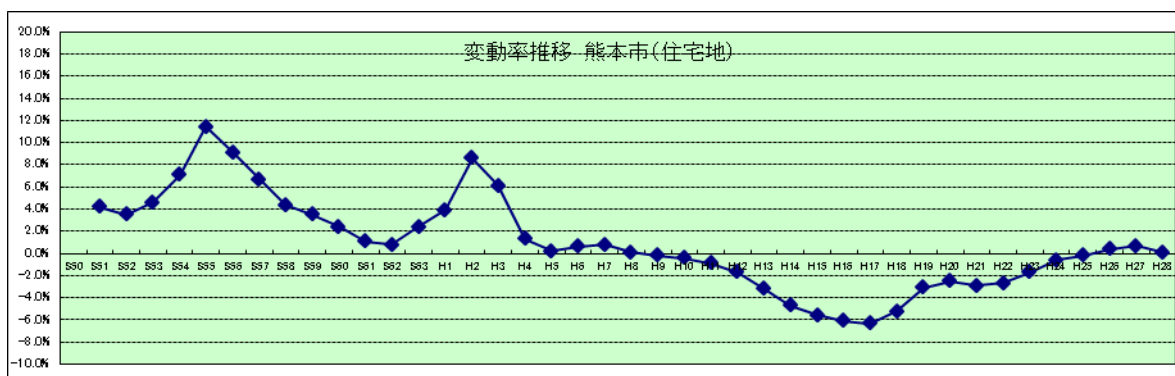
(2) 熊本市の状況

①住宅地（熊本市）

- 熊本市での住宅地の平均変動率・・・0.1%（H27：0.7%）
 - ・ 熊本市全体では平成26年から3年連続の上昇となった。
- 住宅地の調査地点で上昇を示したのは29地点、横ばいは38地点、下落を示したのは18地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区（11）、東区（8）、西区（3）、南区（2）北区（5）

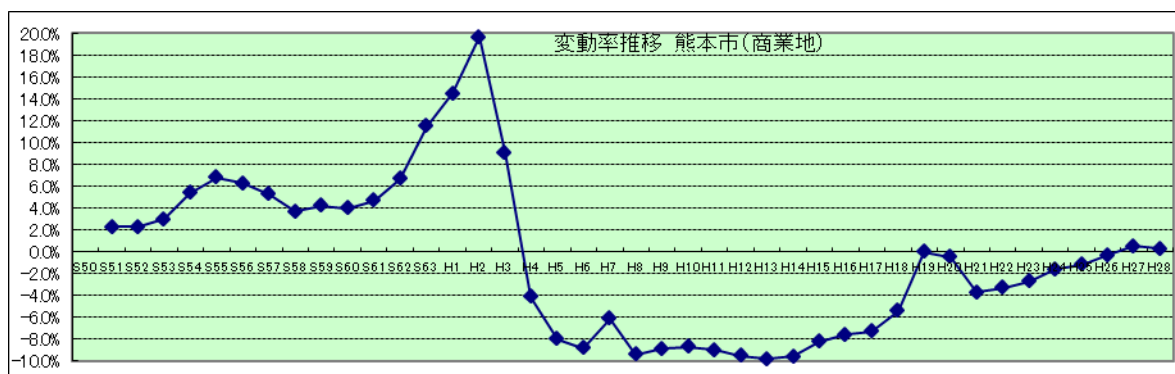


②商業地（熊本市）

- 熊本市での商業地の平均変動率・・・0.3%（H27：0.5%）
 - ・ 熊本市全体では平成27年から2年連続の上昇となった。
 - ・ 平均変動率は、平成4年から平成18年まで15年連続下落し、平成19年に一旦横ばいとなったが、平成20年から再び下落していた。平成27年に24年ぶりに上昇に転じ、今年も上昇した。
- 商業地の調査地点で上昇を示したのは18地点、横ばいは14地点、下落を示したのは8地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区（15）、西区（1）、北区（2）



③熊本市中心商業地

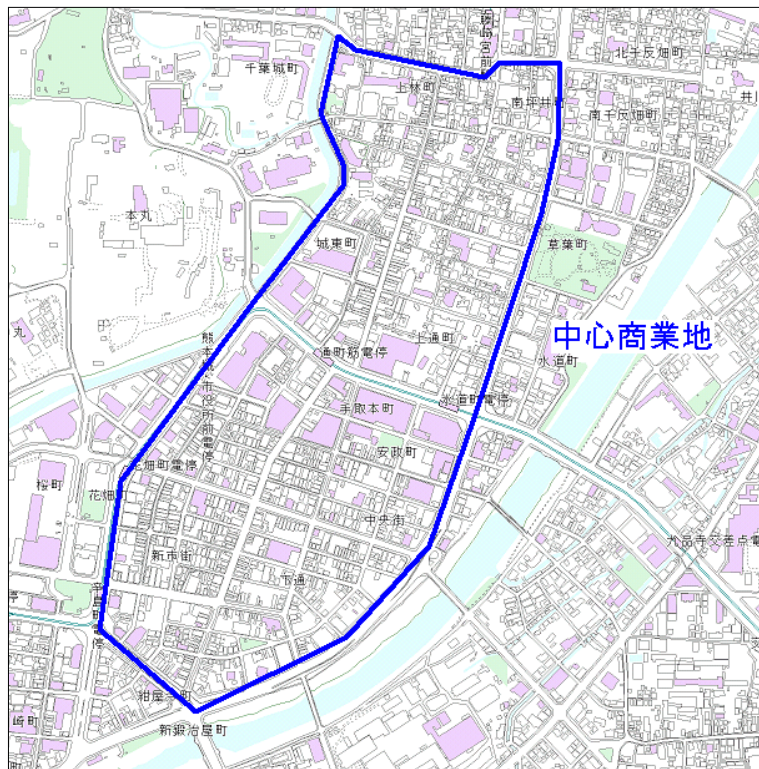
- 中心商業地の調査地点においては9地点のうち8地点で上昇、1地点で横ばいとなった。平均変動率は、平成27年から2年連続の上昇となった。

熊本市中心商業地の変動率推移

(単位：%)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
手取本町 (熊本中央5-1)	2.6→	▲11.9→	▲8.6→	▲7.0→	▲3.4→	▲2.6→	0.0→	0.9→	0.9
安政町 (熊本中央5-2)	▲2.6→	▲5.3→	▲5.6→	▲5.9→	▲3.1→	▲3.2→	0.0→	1.7→	1.6
上通町 (熊本中央5-4)	1.9→	▲5.6→	▲3.9→	▲3.1→	▲3.2→	▲2.7→	▲0.8→	1.4→	1.7
下通1丁目 (熊本中央5-5)	0.0→	▲4.0→	▲5.9→	▲5.4→	▲3.8→	▲2.9→	▲1.0→	1.6→	0.6
下通1丁目 (熊本中央5-7)	0.0→	▲5.1→	▲4.1→	▲4.2→	▲2.9→	▲1.5→	0.0→	0.8→	0.8
南坪井町 (熊本中央5-9)	0.0→	▲3.0→	▲1.3→	▲0.9→	▲0.9→	0.0→	0.0→	1.8→	1.8
花畑町 (熊本中央5-13)	0.0→	▲6.1→	▲4.8→	▲5.1→	▲3.9→	▲3.0→	0.0→	1.0→	0.9
下通1丁目 (熊本中央5-14)	2.7→	▲12.6→	▲7.8→	▲6.5→	▲3.5→	▲2.9→	0.0→	1.5→	2.9
新市街 (熊本中央5-15)	0.0→	▲5.1→	▲5.4→	▲5.2→	▲4.8→	▲4.5→	▲1.9→	0.0→	0.0
熊本市中心商業地平均	0.5→	▲6.5→	▲5.3→	▲4.8→	▲3.3→	▲2.6→	▲0.4→	1.2→	1.2
熊本市商業地平均	▲0.5→	▲3.7→	▲3.3→	▲2.7→	▲1.6→	▲1.2→	▲0.3→	0.5→	0.3

(注) この表での中心商業地は、藤崎宮前交差点、代継橋交差点、辛島交差点、坪井橋交差点の4地点を結ぶ道路で囲まれるエリアとする。



(3) 熊本市及びその近郊市町村並びに各市の住宅地の状況

① 熊本市及びその近郊市町村の住宅地の状況

平均価格、平均変動率ともに 11 市町村のうち 3 市町が上昇し、4 市町村が上昇、横ばいから下落に転じ、3 市町で下落幅が拡大した。

熊本市及びその近郊市町村の住宅地の平均価格・平均変動率 (単位：円/㎡、%)

区 分	平成 26 年		平成 27 年		平成 28 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	59,500	0.4	60,400	0.7	60,600	0.1
宇土市	36,300	0.0	36,300	0.0	36,100	▲0.4
宇城市	20,000	▲0.4	20,000	▲0.2	19,400	▲0.4
合志市	39,600	▲0.3	39,500	▲0.1	39,500	▲0.1
大津町	27,000	▲0.2	27,300	0.9	27,700	1.6
菊陽町	41,600	0.7	42,100	1.0	42,600	0.8
西原村	15,700	0.5	15,800	0.6	15,400	▲4.5
御船町	20,400	▲2.9	19,900	▲2.2	19,400	▲2.8
嘉島町	31,300	▲0.1	31,400	0.2	30,900	▲1.8
益城町	37,800	1.2	38,100	0.9	36,300	▲4.7
甲佐町	15,600	▲1.3	15,300	▲1.7	15,000	▲2.0

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、選定替地点を含まない。

② 各市（熊本市及びその近郊市を除く）の住宅地の状況

平均価格、平均変動率ともに 10 市全てで下落。5 市で下落幅が縮小し、4 市で下落幅が拡大した。

各市（熊本市及びその近郊市を除く）の住宅地の平均価格・平均変動率

(単位：円/㎡、%)

区 分	平成 26 年		平成 27 年		平成 28 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	18,100	▲1.8	18,300	▲1.1	18,200	▲1.1
人吉市	17,100	▲2.1	16,800	▲1.9	16,500	▲1.8
荒尾市	20,800	▲2.7	20,500	▲1.9	20,200	▲1.4
水俣市	28,100	▲1.5	27,900	▲1.1	27,600	▲1.3
玉名市	17,600	▲1.5	17,500	▲0.9	17,400	▲1.0
山鹿市	11,500	▲1.8	11,400	▲1.2	11,300	▲0.9
菊池市	13,500	▲1.2	13,300	▲0.6	13,200	▲0.4
上天草市	13,000	▲2.3	12,800	▲2.1	12,600	▲2.2
阿蘇市	8,800	▲0.5	8,700	▲0.3	8,400	▲1.2
天草市	16,000	▲3.2	15,600	▲2.7	15,300	▲2.6

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、選定替地点を含まない。

(4) 熊本市及びその近郊市町村並びに各市の商業地の状況

① 熊本市及びその近郊市町村の商業地の状況

平均価格、平均変動率ともに9市町村のうち1市が上昇、2町が横ばいとなり、3市町で下落幅が縮小し、3市町村で下落幅が拡大した。(益城町の商業地1地は休止)

熊本市及びその近郊市町村の商業地の平均価格・平均変動率 (単位：円/㎡、%)

区 分	平成 26 年		平成 27 年		平成 28 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	237,600	▲0.3	240,300	0.5	243,000	0.3
宇土市	41,200	▲2.6	40,700	▲1.2	39,900	▲2.0
宇城市	37,200	▲2.0	36,400	▲2.1	35,700	▲1.7
合志市	74,000	▲0.7	73,000	▲1.4	72,500	▲0.7
大津町	50,500	▲0.8	50,000	▲0.8	49,800	▲0.4
菊陽町	96,500	▲0.7	97,000	0.4	97,000	0.0
西原村	32,600	▲0.9	32,500	▲0.3	31,200	▲4.0
嘉島町	70,500	0.0	72,000	2.1	72,000	0.0
益城町	47,500	▲1.0	47,500	0.0	休止	
甲佐町	31,000	▲3.1	30,300	▲2.3	29,400	▲3.0

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、選定替地点を含まない。

※基準値のない御船町を除く

② 各市（熊本市及びその近郊市を除く）の商業地の状況

平均価格、平均変動率ともに10市全てで下落。6市で下落幅が縮小し、1市で下落幅が拡大した。

各市（熊本市及びその近郊市を除く）の商業地の平均価格・平均変動率

(単位：円/㎡、%)

区 分	平成 26 年		平成 27 年		平成 28 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	34,900	▲3.2	37,900	▲2.4	37,100	▲2.2
人吉市	30,300	▲4.8	29,300	▲3.1	28,400	▲3.0
荒尾市	38,900	▲1.8	38,300	▲1.6	37,900	▲1.2
水俣市	50,500	▲2.9	49,500	▲2.0	48,500	▲2.0
玉名市	36,300	▲1.3	36,100	▲0.9	35,800	▲0.7
山鹿市	35,100	▲3.2	33,900	▲3.0	32,800	▲2.6
菊池市	32,600	▲3.5	31,500	▲2.9	30,800	▲2.2
上天草市	34,900	▲4.1	33,600	▲3.7	32,400	▲3.7
阿蘇市	29,200	▲1.0	29,000	▲0.7	28,000	▲3.4
天草市	28,300	▲3.3	27,700	▲2.6	27,100	▲2.6

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、選定替地点を含まない。

(5) 九州各県及び各県庁所在地等の状況

① 九州各県の状況（平均変動率）

- 住宅地では、沖縄県が3年連続で上昇し、福岡県は、平成10年以降、下落が続いていたが、19年振りに横ばいとなった。佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県は下落幅が縮小し、熊本県では下落幅が拡大した。
- 商業地では、沖縄県が3年連続で上昇し、福岡県は、平成20年以降、下落が続いていたが、9年振りに上昇に転じた。佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県は下落幅が縮小し、熊本県は下落幅が拡大した。

九州各県の平均変動率 (単位：%)

区 分	住宅地		商業地	
	平成 27 年	平成 28 年	平成 27 年	平成 28 年
福岡県	▲0.5	0.0	▲0.2	1.1
佐賀県	▲2.2	▲1.7	▲2.6	▲1.7
長崎県	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.4
熊本県	▲0.8	▲1.1	▲1.1	▲1.2
大分県	▲1.4	▲1.1	▲1.9	▲1.5
宮崎県	▲1.2	▲0.9	▲2.4	▲1.9
鹿児島県	▲2.7	▲2.4	▲3.3	▲3.0
沖縄県	0.7	1.9	1.6	3.2

② 九州各県の県庁所在地及び北九州市の状況（平均変動率）

- 熊本市の住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇した。
- 大分市の商業地は、平成4年以降、下落が続いていたが、25年振りに上昇に転じた。

九州各県の県庁所在地及び北九州市の平均変動率 (単位：%)

区 分	住宅地		商業地	
	平成 27 年	平成 28 年	平成 27 年	平成 28 年
福岡市	2.1	2.9	4.8	7.3
北九州市	▲0.8	▲0.4	▲1.2	▲0.4
佐賀市	▲1.2	▲0.5	▲1.7	▲0.4
長崎市	▲1.6	▲1.2	1.3	2.2
熊本市	0.7	0.1	0.5	0.3
大分市	▲0.9	▲0.4	▲0.6	0.2
宮崎市	▲0.5	▲0.2	▲1.6	▲1.1
鹿児島市	▲2.0	▲1.5	▲1.3	▲0.6
那覇市	2.8	4.9	3.6	5.1