

## (2) 令和元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：482 地点（住宅地ほか：467 地点 林地：15 地点）

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
329	10	107	21	467	15	482

### 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	
	H30	R1	H30	R1	H30	R1	H30	R1
県全体	0.0	0.1	0.8	1.8	1.5	1.7	0.6	0.7
熊本市	1.2	1.3	0.6	1.4	5.9	5.9	2.3	2.6
市部	▲0.7	▲0.5	0.6	0.8	▲1.1	▲0.9	0.0	0.2
町村部	▲0.3	▲0.2	2.2	4.7	▲1.0	▲0.7	0.8	0.9

区分	全用途		林地	
	H30	R1	H30	R1
県全体	0.3	0.5	▲3.8	▲3.3
熊本市	2.6	2.7		
市部	▲0.7	▲0.5		
町村部	▲0.4	▲0.2		

※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・・・0.5%（H30：0.3%）
  - ・ 上昇幅が前年より0.2ポイント拡大した。
  - ・ 平均変動率は、2年連続の上昇となった。
- 地域別では、熊本市が2.7%上昇し、市部が▲0.5%、町村部が▲0.2%下落となった。
- 個別地点でみると、460地点（継続地点）中、変動率が上昇を示した地点は149地点、横ばいの地点が133地点、下落を示した地点が178地点となった。  
（選定替7地点は変動率算定できず）

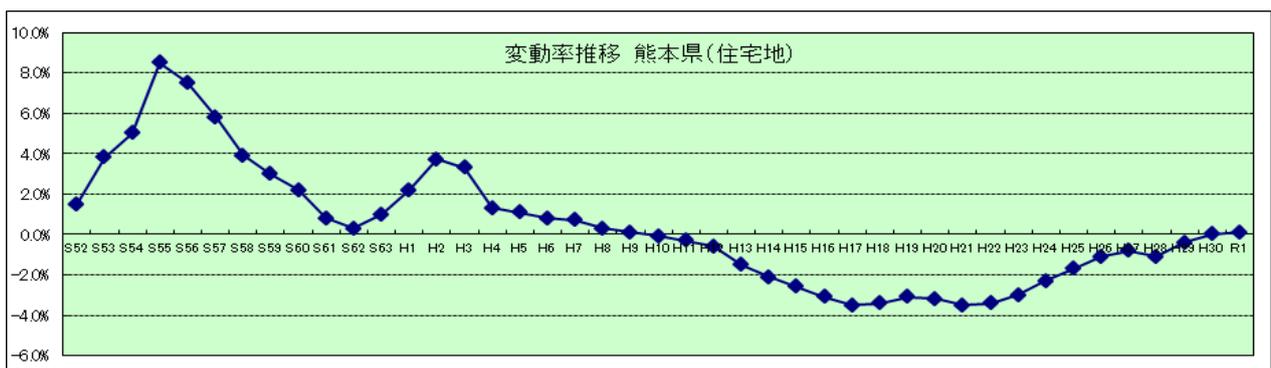
### ②住宅地

- 県全体での住宅地の平均変動率・・・0.1%（H30：0.0%）
  - ・ 平均変動率は、横ばいから上昇に転じた。
  - ・ 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	・・・15（H30：12）
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・1（H30：1）
・ 下落を示した市区町村数	・・・33（H30：36）
- 住宅地の調査地点で上昇を示したのは96地点、横ばいは98地点であった。  
（参考）

【上昇地点】 熊本市(53)【内訳：中央区(15)、東区(17)、西区(4)、南区(11)北区(6)】  
八代市(5)、水俣市(1)、菊池市(1)、宇土市(4)、宇城市(4)、天草市(4)、  
合志市(2)、大津町(4)、菊陽町(4)、西原村(2)、御船町(2)、嘉島町(3)、  
益城町(6)、錦町(1)

- 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6.5%（H30：6.2%）であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、球磨村大字神瀬（球磨-2）の調査地点であり、変動率は▲3.7%（H30：▲3.9%）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、価格は191,000円/㎡であった。



### ③商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・1.7%（H30：1.5%）

- ・ 上昇幅が前年より0.2ポイント拡大した。
- ・ 平均変動率は3年連続の上昇となった。
- ・ 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	・・・	9（H30：9）
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・	5（H30：7）
・ 下落を示した市区町村数	・・・	28（H30：26）

※基準地がない7町村は変動率を算出していない。

● 商業地の調査地点で上昇を示したのは39地点、横ばいは20地点であった。

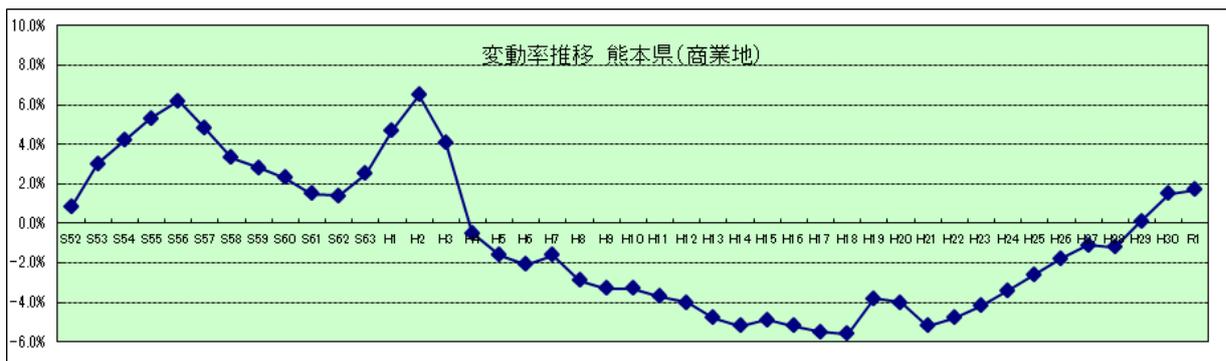
（参考）

【上昇地点】 熊本市(33)【内訳：中央区(19)、東区(7)、西区(1)、南区(4)、北区(2)】、  
八代市(1)、菊陽町(2)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)

● 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市中央区新市街4番5（熊本中央5-15）の調査地点であり、変動率は22.2%（H30：16.7%）であった。

● 最も大きな下落率を示した地点は、五木村甲字宮園（五木5-1）の調査地点であり、変動率は▲4.1%（H30：▲4.7%）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5年連続の上昇となった（価格：2,300,000円/m<sup>2</sup>、変動率：17.9%）。※平成6年から26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  
147,000 円/㎡ (6.5%) [H30 138,000 円/㎡]  
(理由)：地域周辺の商業施設の充実度や総合病院の開業等により、取引価格は上昇傾向にあり、県内1位の上昇率となった。
- ② 熊本中央-16 新屋敷1丁目10番14外  
191,000 円/㎡ (6.1%) [H30 180,000 円/㎡]  
(理由)：良質な住宅地域で、富裕層を中心に宅地需要は高く、県内2位の上昇率となった。
- ③ 熊本中央-2 熊本市中央区大江1丁目12番2  
108,000 円/㎡ (4.9%) [H30 103,000 円/㎡]  
(理由)：人口増加が続いており、小学校に比較的近い地域は宅地の需給が逼迫し、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 大津-2 大津町大字引水字東山588番5  
33,000 円/㎡ (4.8%) [H30 31,500 円/㎡]  
(理由)：周辺地域の開発が進行しており、小学校等への接近性が評価され、宅地需要が堅調である。
- ⑤ 大津-4 大字室字西道免1853番10  
29,800 円/㎡ (4.6%) [H30 28,500 円/㎡]  
(理由)：中心部及び小学校への接近性に優れ、周辺開発が進行するなか、宅地需要は引き続き堅調に推移している。

### ●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 5-15 熊本市中央区新市街4番5  
770,000 円/㎡ (22.2%) [H30 630,000 円/㎡]  
(理由)：桜町再開発の開業を目前に控え、ホテル建設など投資需要が顕在化し、高い上昇率となった。
- ② 熊本中央 5-13 熊本市中央区花畑町10番31  
780,000 円/㎡ (20.0%) [H30 650,000 円/㎡]  
(理由)：中心商業地域に対する潜在的な土地需要、再開発事業による期待感から、高い上昇率となった。
- ③ 熊本中央 5-7 熊本市中央区下通1丁目7番24  
1,000,000 円/㎡ (19.8%) [H30 835,000 円/㎡]  
(理由)：下通の再開発等による通行量の増加及び回遊性向上により需要は高まっていることから、高い上昇率となった。

●住宅地の下落地点（上位5地点） 参照：報道資料 No.3 P7

- ① 球磨-2 球磨村大字神瀬甲字久保鶴 1069 番 3  
5,180 円/㎡ (▲3.7%) [H30 5,380 円/㎡]  
(理由)：人口減少や高齢化が県内上位で、小学校の廃校により、下落傾向が継続している。
- ② 球磨-3 球磨村大字渡乙字入枝 1591 番 2  
5,400 円/㎡ (▲3.6%) [H30 5,600 円/㎡]  
(理由)：人口減少や高齢化が県内上位で、周辺地域の地勢も劣ることから下落傾向が継続している。
- ③ 上天草-10 上天草市龍ヶ岳町樋島字小塚 2564 番 1 外  
8,500 円/㎡ (▲3.4%) [H30 8,800 円/㎡]  
(理由)：人口減少や高齢化等に加え、地域バス路線の廃止もあり、土地需要は低迷している。
- ④ 天草-7 天草市深海町字猪行田 7 番 52  
8,800 円/㎡ (▲3.3%) [H30 9,100 円/㎡]  
(理由)：人口減少や地域経済の衰退により、若年層の域外移転が進み、宅地需要は低迷しており、下落傾向が継続している。
- ⑤ 天草-9 有明町大島子字江口 2664 番 2  
12,000 円/㎡ (▲3.2%) [H30 12,400 円/㎡]  
(理由)：人口減少や高齢化が進む中で、小学校の廃校や、宅地供給増加による価格競争の発生等により、下落傾向が継続している。

●商業地の下落地点（上位3地点） 参照：報道資料 No.3 P9

- ① 五木 5-1 五木村甲字宮園 5659 番 4  
5,850 円/㎡ (▲4.1%) [H30 6,100 円/㎡]  
(理由)：人口減少、高齢化の進行により購買力が低下するなか、地域的衰退傾向が顕著である。
- ② 南阿蘇 5-2 南阿蘇村大字下野字牧ノ内 158 番 48  
13,400 円/㎡ (▲3.6%) [H30 13,900 円/㎡]  
(理由)：熊本地震による被災の影響が強く、車両通行量の激減による商業収益性の低下や土地需要の減少により下落傾向が継続している。
- ③ 上天草 5-2 上天草市松島町合津字國迫 4572 番 2  
24,500 円/㎡ (▲3.5%) [H30 25,400 円/㎡]  
(理由)：新設バイパスの波及効果は小さく、フェリー便廃止等、地域的衰退傾向が強まり、土地需要は低迷している。

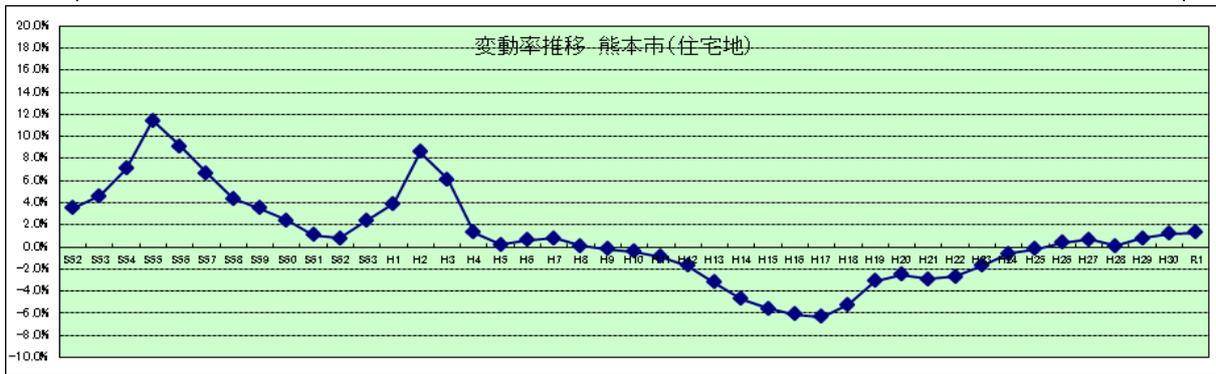
## (2) 熊本市の状況

### ①住宅地（熊本市）

- 熊本市での住宅地の平均変動率・・・1.3%（H30：1.2%）
  - ・ 熊本市全体では平成26年から6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53地点、横ばいは25地点、下落を示したのは6地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区（15）、東区（17）、西区（4）、南区（11）北区（6）

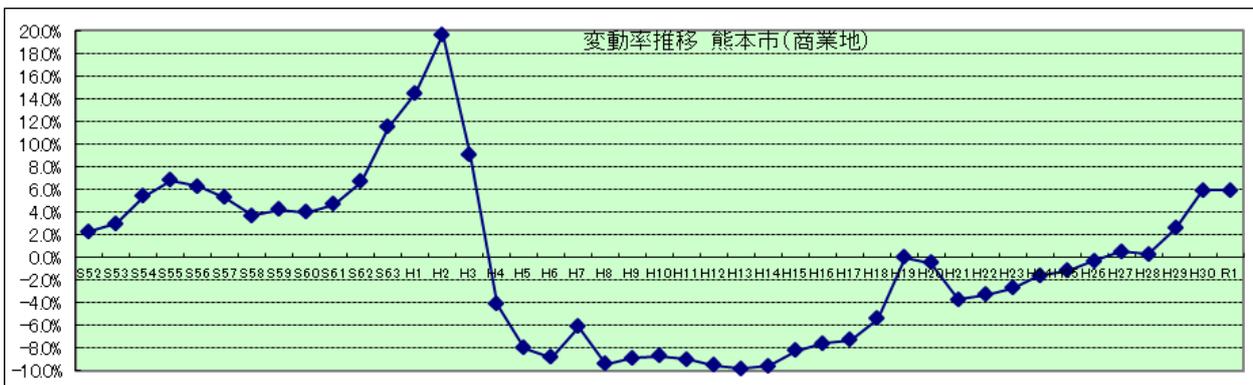


### ②商業地（熊本市）

- 熊本市での商業地の平均変動率・・・5.9%（H30：5.9%）
  - ・ 熊本市全体では平成27年から5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33地点、横ばいは5地点、下落を示したのは2地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区（19）、東区（7）、西区（1）、南区（4）、北区（2）



### ③熊本市中心商業地

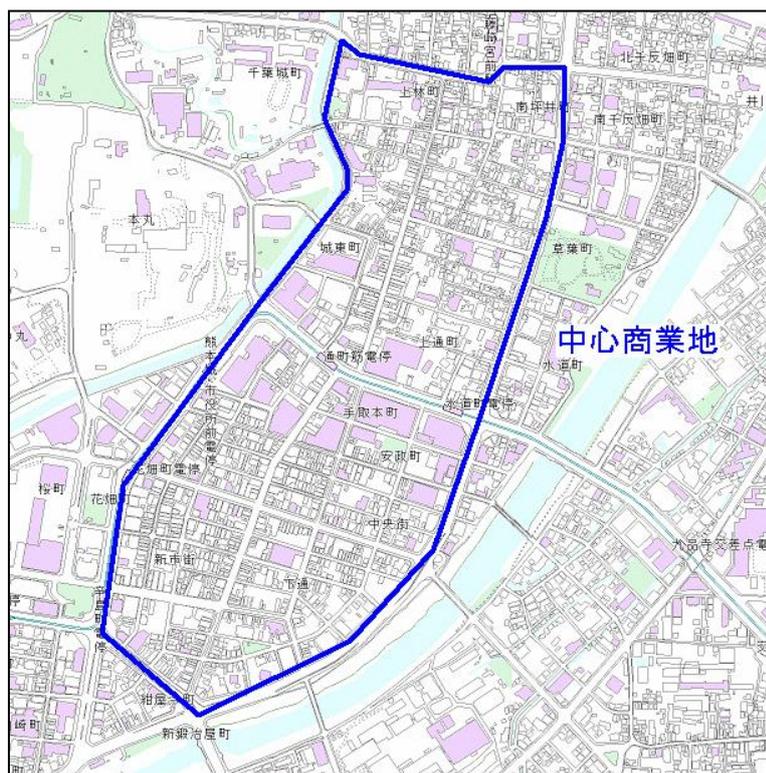
- 中心商業地の調査地点においては9地点のうち、全ての地点で上昇となった。平均変動率は、平成27年から5年連続の上昇となった。

熊本市中心商業地の変動率推移

(単位：%)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
手取本町 (熊本中央 5- 1)	▲7.0→	▲3.4→	▲2.6→	0.0→	0.9→	0.9→	9.6→	20.0→	14.7
安政町 (熊本中央 5- 2)	▲5.9→	▲3.1→	▲3.2→	0.0→	1.7→	1.6→	4.8→	16.9→	17.1
上通町 (熊本中央 5- 4)	▲3.1→	▲3.2→	▲2.7→	▲0.8→	1.4→	1.7→	6.0→	18.6→	13.9
下通1丁目 (熊本中央 5- 5)	▲5.4→	▲3.8→	▲2.9→	▲1.0→	1.6→	0.6→	5.8→	21.1→	18.4
下通1丁目 (熊本中央 5- 7)	▲4.2→	▲2.9→	▲1.5→	0.0→	0.8→	0.8→	6.8→	18.4→	19.8
南坪井町 (熊本中央 5- 9)	▲0.9→	▲0.9→	0.0→	0.0→	1.8→	1.8→	5.7→	10.3→	11.6
花畑町 (熊本中央 5-13)	▲5.1→	▲3.9→	▲3.0→	0.0→	1.0→	0.9→	5.3→	16.1→	20.0
下通1丁目 (熊本中央 5-14)	▲6.5→	▲3.5→	▲2.9→	0.0→	1.5→	2.9→	15.0→	21.1→	17.9
新市街 (熊本中央 5-15)	▲5.2→	▲4.8→	▲4.5→	▲1.9→	0.0→	0.0→	4.9→	16.7→	22.2
熊本市中心商業地平均	▲4.8→	▲3.3→	▲2.6→	▲0.4→	1.2→	1.2→	7.1→	17.7→	17.3
熊本市商業地平均	▲2.7→	▲1.6→	▲1.2→	▲0.3→	0.5→	0.3→	2.6→	5.9→	5.9

(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 10 市町村が上昇し、1 町が下落となった。

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 29 年		平成 30 年		令和元年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	61,300	0.8	62,400	1.2	63,700	1.3
宇土市	36,300	0.4	36,500	0.8	36,900	0.9
宇城市	19,400	▲0.1	19,400	▲0.1	19,500	0.2
合志市	39,500	0.1	39,700	0.3	39,900	0.4
大津町	28,400	2.6	29,700	4.5	31,000	4.6
菊陽町	43,400	1.4	44,200	1.6	45,200	2.1
西原村	15,600	1.0	15,800	1.0	15,900	0.5
御船町	19,500	▲0.9	19,500	▲0.3	19,600	0.5
嘉島町	31,300	0.9	32,100	1.8	33,000	2.4
益城町	36,900	1.6	38,300	3.5	39,500	3.0
甲佐町	14,800	▲1.7	14,700	▲0.2	14,600	▲1.3

※平均価格には選定替地点を含め、平均変動率には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

平均価格は 10 市のうち 4 市で下落し、平均変動率は 1 市で上昇、1 市で横ばい、8 市で下落となった。

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 29 年		平成 30 年		令和元年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	18,100	▲0.8	18,100	▲0.4	18,100	▲0.4
人吉市	16,300	▲1.5	16,000	▲1.5	15,800	▲1.5
荒尾市	20,100	▲0.8	20,000	▲0.1	20,000	▲0.1
水俣市	27,300	▲1.0	24,500	▲0.4	24,500	0.0
玉名市	17,300	▲0.8	18,200	▲0.7	18,100	▲0.5
山鹿市	11,200	▲0.9	11,100	▲0.7	11,000	▲0.6
菊池市	13,200	▲0.3	11,600	▲0.1	11,600	0.2
上天草市	12,300	▲1.9	12,100	▲1.9	11,900	▲1.9
阿蘇市	8,300	▲0.5	8,300	▲0.2	8,300	▲0.2
天草市	15,100	▲2.0	14,900	▲1.5	14,900	▲1.2

※平均価格には選定替地点を含め、平均変動率には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 10 市町村のうち 5 市町村が上昇、3 市町が横ばいとなり、2 市町で下落した。

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 29 年		平成 30 年		令和元年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	257,900	2.6	293,500	5.9	331,700	5.9
宇土市	39,500	▲1.2	39,500	0.0	39,500	0.0
宇城市	35,100	▲1.6	34,700	▲1.5	34,400	▲1.4
合志市	72,500	0.0	72,500	0.0	72,500	0.0
大津町	49,800	0.0	49,800	0.0	49,800	0.0
菊陽町	97,800	0.8	98,500	0.8	99,800	1.5
西原村	31,300	0.3	31,500	0.6	31,700	0.6
嘉島町	73,000	1.4	74,000	1.4	76,000	2.7
益城町	42,000	-	43,300	3.1	44,600	3.0
甲佐町	28,700	▲2.4	28,200	▲1.7	27,500	▲2.5

※平均価格には選定替地点を含め、平均変動率には選定替地点を含まない。

※基準地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

平均価格は 9 市で下落、平均変動率は 10 市全てで下落するも、8 市で平均変動率の下落幅が縮小した。

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 29 年		平成 30 年		令和元年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	36,700	▲1.6	36,300	▲1.3	35,900	▲0.9
人吉市	27,700	▲2.3	27,100	▲2.0	26,600	▲1.4
荒尾市	37,800	▲0.5	37,700	▲0.3	37,600	▲0.2
水俣市	48,000	▲1.0	47,500	▲1.0	47,200	▲0.6
玉名市	35,700	▲0.6	35,600	▲0.4	35,300	▲0.7
山鹿市	32,000	▲2.2	31,500	▲1.4	31,000	▲1.3
菊池市	30,100	▲1.8	29,500	▲1.7	29,000	▲1.6
上天草市	31,300	▲3.4	30,700	▲2.0	30,200	▲2.1
阿蘇市	27,100	▲3.2	26,300	▲3.0	25,800	▲1.9
天草市	26,800	▲1.8	26,600	▲1.0	27,100	▲0.8

※平均価格には選定替地点を含め、平均変動率には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6年連続で上昇、福岡県が3年連続で上昇し、熊本県は横ばいから上昇へ転じた。その他の県は下落幅が縮小した。
- 商業地では、沖縄県が6年連続で上昇、福岡県が4年連続で上昇、熊本県は3年連続で上昇した。長崎県は下落から横ばいに転じ、その他の県は下落幅が縮小した。

九州各県の平均変動率

(単位：%)

区 分	住宅地		商業地	
	平成30年	令和元年	平成30年	令和元年
福岡県	1.1	1.7	3.1	4.0
佐賀県	▲0.6	▲0.4	▲0.3	▲0.1
長崎県	▲1.2	▲1.0	▲0.3	0.0
熊本県	0.0	0.1	1.5	1.7
大分県	▲0.3	0.1	▲0.5	▲0.2
宮崎県	▲0.7	▲0.6	▲1.4	▲1.2
鹿児島県	▲1.6	▲1.3	▲1.6	▲1.3
沖縄県	4.0	6.3	7.3	12.0

### 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6年連続、商業地は5年連続で上昇した。
- 長崎市及び鹿児島市の住宅地が、下落から上昇に転じた。

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30年	令和元年	平成30年	令和元年
福岡市	4.4	5.3	11.1	12.8
北九州市	0.1	0.4	1.1	1.4
佐賀市	1.0	0.8	1.9	1.7
長崎市	▲0.1	0.2	4.0	4.8
熊本市	1.2	1.3	5.9	5.9
大分市	0.9	1.7	1.1	1.3
宮崎市	0.2	0.3	▲0.4	▲0.1
鹿児島市	▲0.5	0.2	0.9	1.3
那覇市	9.3	14.8	13.3	25.2