

(1) 令和4年地価調査結果の要点

令和4年地価調査

- ・判定日 令和4年7月1日
- ・基準地数 481地点 (R3: 481地点)

住宅地及び商業地については、熊本都市圏の各調査地点の変動率上昇が県全体での平均変動率を押し上げ、その率は住宅地・商業地ともに下落から上昇に転じた。

工業地については、菊陽町へのTSMC進出の影響により周辺の調査地点(菊陽町、菊池市、大津町)の価格が大きく上昇した。(菊陽町の調査地点は31.6%上昇し、全国1位の上昇率)

1 全用途(林地を除く)

- 基準地数・・・466地点(継続地点456地点、選定替地点10地点)
- 平均変動率・・・0.4%(R3: 0.2%)
 - ・平均変動率は下落から上昇に転じた。
 - ・上昇163地点、横ばい115地点、下落178地点(R3: 上昇134地点、横ばい141地点、下落185地点)

2 住宅地

熊本都市圏で上昇した地点が多く、菊陽町、合志市及び大津町は市町村平均で5.0%を超える上昇となり、県全体での平均変動率は下落から上昇へと転じた。

- 基準地数・・・328地点(継続地点326地点、選定替地点2地点)
- 平均変動率・・・0.2%(R3: 0.2%)
 - ・上昇113地点、横ばい85地点、下落128地点(R3: 上昇91地点、横ばい100地点、下落131地点)

上昇地点 熊本市(64)【内訳: 中央区(16)、東区(19)、西区(6)、南区(9)、北区(14)】
八代市(3)、人吉市(2)、荒尾市(1)、菊池市(2)、宇土市(4)、宇城市(3)、天草市(2)、
合志市(9)、大津町(3)、菊陽町(5)、西原村(2)、御船町(3)、嘉島町(3)、益城町(4)、
錦町(1)、あさぎり町(2)

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R3)	備考
上昇率1位	菊池郡菊陽町大字津久礼字廣 街道2378番4	菊陽-3	8.8% (2.3%)	昨年県内24位
下落率1位	球磨郡球磨村大字渡乙字入枝 1591番2	球磨-3	4.8% (-19.2%)	昨年県内1位
最高価格地点	熊本市中央区新屋敷1丁目 10番14外	熊本中央-16	219,000円/m ² (208,000円/m ²)	平成30年から 5年連続 (変動率5.3%)

はマイナスを示す(以下同じ)

3 商業地

熊本都市圏で上昇した地点が多く、菊陽町及び大津町は市町村平均で 10.0% を超える上昇となり、県全体での平均変動率は下落から上昇へと転じた。

- 基準地数・・・107 地点（継続地点 100 地点、選定替地点 7 地点）
- 平均変動率・・・0.1%（R3: 0.5%）
 - ・上昇 34 地点、横ばい 18 地点、下落 48 地点（R3: 上昇 28 地点、横ばい 27 地点、下落 52 地点）

上昇地点 熊本市(27)【内訳：中央区(11)、東区(5)、西区(2)、南区(5)、北区(4)】、
合志市(1)、大津町(2)、菊陽町(1)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R3)	備考
上昇率 1 位	菊池郡菊陽町光の森 7 丁目 2 番 9 外	菊陽 5 - 1	13.6% (3.9%)	昨年県内 2 位
下落率 1 位	人吉市九日町 1 1 4 番 2	人吉 5 - 1	6.4% (12.3%)	昨年県内 1 位
最高価格地点	熊本市中央区下通 1 丁 目 3 番 3	熊本中央 5 - 14	2,370,000 円/m ² (2,420,000 円/m ²)	平成 6 年から 29 年連続 (変動率 2.1%)

4 工業地

T S M C の菊陽町への進出発表後、県内の半導体関連産業で工場新設、増床など設備投資が相次ぎ、需要は急速に拡大。

特に、工場周辺の調査地点（菊陽町、菊池市、大津町）で価格（変動率）が大きく上昇した。

これらの調査地点の変動率上昇が県全体での平均変動率を押し上げ、その率は前年の +0.6% から +4.3% へと上昇した。

上昇率：菊陽町 31.6%、菊池市 23.7%、大津町 19.6%

菊陽町の調査地点の上昇率は、全国の工業地の調査地点の中で上昇率 1 位（全国の全用途の調査地点の中でも上昇率 1 位）。

- 基準地数・・・21 地点（継続地点 21 地点）
- 平均変動率・・・4.3%（R3:0.6%）
 - ・平均変動率は、平成 29 年から 6 年連続の上昇となった。
 - ・上昇 10 地点、横ばい 9 地点、下落 2 地点（R3: 上昇 8 地点、横ばい 11 地点、下落 2 地点）

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R3)	備考
上昇率 1 位	菊池郡菊陽町大字原水 字南下原 1 3 3 3 番 1	菊陽 9 - 1	31.6% (2.4%)	昨年県内 4 位
下落率 1 位	天草市牛深町字後浜 3 4 7 3 番 3	天草 9 - 2	2.3% (3.0%)	昨年県内 1 位
最高価格地点	熊本市東区御領 6 丁目 1 8 4 番 1	熊本東 9 - 1	48,300 円/m ² (46,400 円/m ²)	(変動率 4.1%)

5 参考

- 全国との比較 対前年平均変動率 (単位：%)

区 分	住 宅 地		商 業 地		工 業 地	
	R3	R4	R3	R4	R3	R4
全国	0.5	0.1	0.5	0.5	0.8	1.7
地方圏	0.7	0.2	0.7	0.1	0.4	1.1
九州・沖縄	0.1	0.7	0.1	0.8	2.3	3.7
熊本県	0.2	0.2	0.5	0.1	0.6	4.3
熊本市	0.8	1.2	0.6	1.1	1.5	3.5
熊本県 平均変動率順位	全国 11 位 九州・沖縄 4 位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 13 位 九州・沖縄 4 位	全国 16 位 九州・沖縄 3 位	全国 14 位 九州・沖縄 4 位	全国 5 位 九州・沖縄 3 位

- 用途別の状況 (単位：%, 円)

区 分		全用途	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	林地
地点数	R3	466	328	10	107	21	15
	R4	466	328	10	107	21	15
平均 変動率	R3	0.2	0.2	1.7	0.5	0.6	2.8
	R4	0.4	0.2	1.7	0.1	4.3	2.4

- 上昇・横ばい・下落地点数

区 分	R2			R3			R4		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅	85	105	137	91	100	131	113	85	128
宅見	7	3	0	7	3	0	6	3	0
商業	31	24	51	28	27	52	34	18	48
工業	7	10	3	8	11	2	10	9	2
林地	0	0	15	0	0	15	0	0	15
合計	130	142	206	134	141	200	163	115	193

選定替地点は変動率が算定できないため含まない。

(R2:住宅2地点、商業1地点、工業1地点、 R3:住宅6地点、 R4:住宅2地点、商業7地点、宅見1地点)