

令和 5 年 熊本県地価調査 概 要



令和 5 年（2023 年）9 月 20 日

熊本県企画振興部地域・文化振興局地域振興課

目 次

第 1	地価調査結果の要点	・ ・ ・	1
第 2	地価調査結果の概要	・ ・ ・	6
	調査目的等	・ ・ ・	6
	基準地（調査地点）の数等	・ ・ ・	6
	調査結果	・ ・ ・	6
1	県全体の状況	・ ・ ・	7
2	熊本市の状況	・ ・ ・	14
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	・ ・ ・	17
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	・ ・ ・	18
5	菊陽町及びその周辺市区町村の状況	・ ・ ・	19
6	九州各県及び各県庁所在地等の状況	・ ・ ・	20

第1 令和5年地価調査結果の要点

令和5年地価調査

- ・ 判定日 令和5年7月1日
- ・ 基準地数 482地点（うち林地15地点）

[参考 R4 調査：481地点（うち林地15地点）]

◎ 県平均

継続地点453地点（※1）の対前年変動率を平均した県平均は、1.2%の上昇となった。

（※1）原則、毎年同じ地点について調査するものであるが、用途変更等により地点替えになったもの、及び林地を除く。

◎ 市町村別の状況

- ・ 熊本都市圏及びその近郊の市町村（11市町村（※2））の対前年平均変動率は、R4調査に引き続き上昇した。
（※2）熊本市、菊池市、宇土市、宇城市、合志市、大津町、菊陽町、西原村、御船町、嘉島町、益城町。
- ・ 荒尾市、長洲町及び錦町は、R4調査の下落から上昇に転じた。
- ・ 南阿蘇村及び山江村は、横ばいとなった。
- ・ 上記以外の29市町村は、R4調査に引き続き下落した。

[各地の動向]

○ TSMCが進出する菊陽町等の状況

菊陽町及び大津町は、R4調査において対前年平均変動率が大きく上昇していたが、上昇幅が拡大した。

なお、大津町の商業地の対前年変動率は、全国の全ての調査地点の中で1位（32.4%）、同町の工業地は同2位（31.1%）となった。

全用途 対前年平均変動率

区分	R4調査	R5調査
大津町	9.0%	18.0%
菊陽町	11.9%	15.6%
合志市	5.9%	7.5%
御船町	2.2%	3.7%
菊池市	1.9%	3.6%
（参考）県全体	0.4%	1.2%

○ 熊本市の中心商業地の状況

上通り及び下通り付近にある調査地点の対前年平均変動率は、コロナ禍等の影響により R3 調査及び R4 調査では下落していたが、上昇に転じた。

○ 人吉・球磨地域の状況

令和2年7月豪雨災害の影響により価格が大きく下落した調査地点の下落幅は、縮小した。人吉市の商業地 R3:▲12.3%→R4:▲6.4%→R5:▲3.2%
球磨村の住宅地 R3:▲19.2%→R4:▲4.8%→R5:▲2.5%

1 全用途（林地を除く）

- **基準地数**・・・467地点（継続地点453地点、選定替等地点14地点）
- **平均変動率**・・・1.2%（R4:0.4%）
 - ・県全体で集計した平均変動率は、令和4年から2年連続の上昇となった。
 - ・上昇199地点、横ばい101地点、下落153地点（R4:上昇163地点、横ばい115地点、下落178地点）

【市区町村ごとの対前年平均変動率／上位】

大津町	18.0%（R4：9.0%）	[全国の市区町村の中で上昇率5位]
菊陽町	15.6%（R4：11.9%）	[全国の市区町村の中で上昇率8位]
合志市	7.5%（R4：5.9%）	

2 住宅地

※住宅地は全市区町村に調査地点有り。

菊陽町へのTSMC進出の影響により、菊陽町、大津町及び合志市は、市区町村別平均変動率で、R4調査において大きく上昇したが、上昇幅が拡大した。

その他の市区町村では、R4調査において上昇していた市区町村（熊本市中央区他11市区町村）の多くは上昇幅が拡大した。R4調査において下落していた市区町村（球磨村他30市区町村）の多くにおいては下落幅が縮小した。

県全体で集計した平均変動率は、令和4年から2年連続の上昇となった。

【市区町村ごとの対前年平均変動率／上位】

菊陽町	12.8%（R4：7.7%）
大津町	10.0%（R4：5.5%）
合志市	8.4%（R4：6.6%）

- **基準地数**・・・325地点（継続地点316地点、選定替等地点9地点）
- **平均変動率**・・・0.7%（R4:0.2%）
 - ・上昇132地点、横ばい71地点、下落113地点（R4:上昇113地点、横ばい85地点、下落128地点）

上昇地点 熊本市(68)【内訳：中央区(16)、東区(20)、西区(6)、南区(12)北区(14)】
八代市(7)、人吉市(2)、荒尾市(2) 菊池市(6)、宇土市(4)、宇城市(6)、天草市(2)、
合志市(9)、大津町(4)、菊陽町(5)、西原村(2)、御船町(3)、嘉島町(3)、益城町(6)、
錦町(1)、あさぎり町(2)

区分	所在地	基準地番号	変動率・価格(R4)	備考
上昇率1位	菊池郡菊陽町大字津久礼字村ノ上127番5	菊陽-2	21.6% (8.6%)	昨年県内2位
下落率1位	球磨郡五木村丙字平瀬442番	五木-1	▲3.6% (▲1.8%)	昨年県内30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	230,000円/㎡ (219,000円/㎡)	平成30年から6年連続 (変動率5.0%)

※▲はマイナスを示す（以下同じ）

3 商業地

※商業地は42の市区町村に調査地点有り。

菊陽町へのTSMC進出の影響により、大津町及び菊陽町は、市区町村別平均変動率で、R4調査において大きく上昇したが、上昇幅が拡大した。

その他の市区町村では、R4調査において上昇していた市区町村（合志市他8市区町村）の多くは上昇幅が拡大した。R4調査において下落していた市区町村（人吉市他23市町村）の多くにおいては下落幅が縮小した。

県全体で集計した平均変動率は、令和4年から2年連続の上昇となった。

なお、熊本市の中心商業地の上通り及び下通り付近にある調査地点の多くは、コロナ禍等の影響によりR3調査及びR4調査では下落又は横ばいであったが、上昇傾向となった。

【市区町村ごとの対前年平均変動率／上位】

大津町	30.2% (R4: 10.7%)	[全国の市区町村の中で上昇率1位]
菊陽町	25.5% (R4: 13.6%)	[全国の市区町村の中で上昇率3位]
熊本市東区	6.0% (R4: 1.5%)	

● 基準地数・・・110地点（継続地点107地点、選定替等地点3地点）

● 平均変動率・・・1.7% (R4: 0.1%)

- ・ 上昇46地点、横ばい23地点、下落38地点 (R4: 上昇34地点、横ばい18地点、下落48地点)

上昇地点 熊本市(34)【内訳：中央区(17)、東区(6)、西区(2)、南区(5)、北区(4)】、八代市(1)、荒尾市(1)、宇土市(1)、合志市(1)、大津町(2) 菊陽町(2)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)、錦町(1)

区分	所在地	基準地番号	変動率・価格(R4)	備考
上昇率1位 ※	菊池郡大津町大字室字門出176番4	大津5-1	32.4% (12.4%)	昨年県内2位
下落率1位	上益城郡山都町馬見原字林ノ後831番1	山都5-1	▲4.7% (▲4.5%)	昨年県内2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	2,380,000円/㎡ (2,370,000円/㎡)	平成6年から30年連続 (変動率0.4%)

※ 上昇率1位の大津5-1は、全国の全ての調査地点(住宅地、商業地、工業地等)の中で上昇率1位。

4 工業地

※工業地は21の市区町村に調査地点有り。

菊陽町へのTSMC進出の影響により、大津町及び菊池市の調査地点は、R4調査において大きく上昇したが、上昇幅が拡大した。

その他の市区町村では、R4調査において上昇していた市区町村（御船町他6市区村）の多くは上昇幅が拡大した。R4調査において横ばいであった市町（南関町他8市町）の約半数は上昇に転じた。

県全体で集計した平均変動率は、平成29年から7年連続の上昇となった。

【市区町村ごとの対前年平均変動率／上位】

大津町	31.1% (R4: 19.6%)	[全国の市区町村の中で上昇率1位]
菊池市	29.2% (R4: 23.7%)	[全国の市区町村の中で上昇率4位]
御船町	10.0% (R4: 5.3%)	

※ R4調査では、菊陽町の工業地の調査地点が上昇率で全国1位であったが、当該地点が、今年の調査では調査対象要件を満たさなくなり、地点を変更したため、変動率は算定できない。

※ 合志市の工業地の調査地点は、今年から調査することとしたため、変動率は算定できない。

● 基準地数・・・22地点（継続地点20地点、選定替等地点2地点）

● 平均変動率・・・5.1% (R4: 4.3%)

・上昇13地点、横ばい5地点、下落2地点 (R4: 上昇10地点、横ばい9地点、下落2地点)

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R4)	備考
上昇率1位 ※	菊池郡大津町大字室字 狐平1576番1	大津9-1	31.1% (19.6%)	昨年県内3位
下落率1位	天草市牛深町字後浜3 473番3	天草9-2	▲2.4% (▲2.3%)	昨年県内1位
最高価格地点	菊池郡菊陽町大字津久 礼字平ノ上6番2外	菊陽9-1	80,000円/㎡	今年度選定替を 実施。

※ 上昇率1位の大津9-1は、全国の全ての調査地点(住宅地、商業地、工業地等)の中で上昇率2位。
全国の全ての工業地の調査地点の中では、上昇率1位。

5 参考

- 全国との比較 対前年平均変動率 (単位：%)

区 分	全 用 途							
			住 宅 地		商 業 地		工 業 地	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5	R4	R5
全国	0.3	1.0	0.1	0.7	0.5	1.5	1.7	2.6
三大都市圏	1.4	2.7	1.0	2.2	1.9	4.0	3.3	4.5
地方圏	▲0.2	0.3	▲0.2	0.1	▲0.1	0.5	1.1	1.9
九州・沖縄	0.8	1.6	0.7	1.3	0.8	1.9	3.7	5.5
熊本県	0.4	1.2	0.2	0.7	0.1	1.7	4.3	5.1
熊本市	1.2	2.2	1.2	1.8	1.1	2.9	3.5	8.9
熊本県 平均変動率順位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 11 位 九州・沖縄 3 位	全国 16 位 九州・沖縄 3 位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 5 位 九州・沖縄 3 位	全国 8 位 九州・沖縄 4 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	R4	466	328	10	107
	R5	467	325	10	110	22	15
平均 変動率	R4	0.4	0.2	1.7	0.1	4.3	▲2.4
	R5	1.2	0.7	3.6	1.7	5.1	▲2.2

- 上昇・横ばい・下落地点数

区 分	R3			R4			R5		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅	91	100	131	113	85	128	132	71	113
宅見	7	3	0	6	3	0	8	2	0
商業	28	27	52	34	18	48	46	23	38
工業	8	11	2	10	9	2	13	5	2
林地	0	0	15	0	0	15	0	0	15
合計	134	141	200	163	115	193	199	101	168

※選定替等地点は変動率が算定できないため含まない。

(R3:住宅6地点、 R4:住宅2地点、商業7地点、宅見1地点、 R5:住宅9地点、商業3地点、工業2地点)

第2 令和5年地価調査結果の概要

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

基準地（調査地点）の数等

（単位：地点）

482	全用途				林地
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
	325	10	110	22	15
内訳					
前回調査(R4調査)と同じ土地を調査した地点(継続地点)の数	316	10	107	20	15
前回調査から調査する土地を変更した地点(選定替地点)の数	7	0	0	1	0
今年の調査で新たに設けた地点(新規地点)の数 ※資料P19「隔年調査について」参照	2	0	3	1	0

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	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5	R4	R5
県全体	0.2	0.7	1.7	3.6	0.1	1.7	4.3	5.1
熊本市	1.2	1.8	0.9	1.9	1.1	2.9	3.5	8.9
市部	▲0.1	0.3	1.5	1.6	▲1.0	▲0.5	2.6	3.6
町村部	▲0.2	0.4	5.7	11.3	0.1	2.7	6.5	6.1

区分	全用途		林地	
	R4	R5	R4	R5
県全体	0.4	1.2	▲2.4	▲2.2
熊本市	1.2	2.2		
市部	▲0.1	0.3		
町村部	0.3	1.4		

※市部に熊本市は含まない。

※全用途は林地を含まない。

1 県全体の状況

(1) 全用途（林地を除く。）

- 県全体における平均変動率・・・1.2%（R4：0.4%）
 - ・平均変動率は令和4年から2年連続の上昇となった。
- 地域別では、熊本市が2.2%、市部が0.3%、町村部が1.4%上昇となった。
- 個別地点で見ると、453地点（継続地点）中、変動率が上昇した地点は199地点、横ばいの地点が101地点、下落した地点が153地点となった。
（選定替等14地点は変動率算定できず）

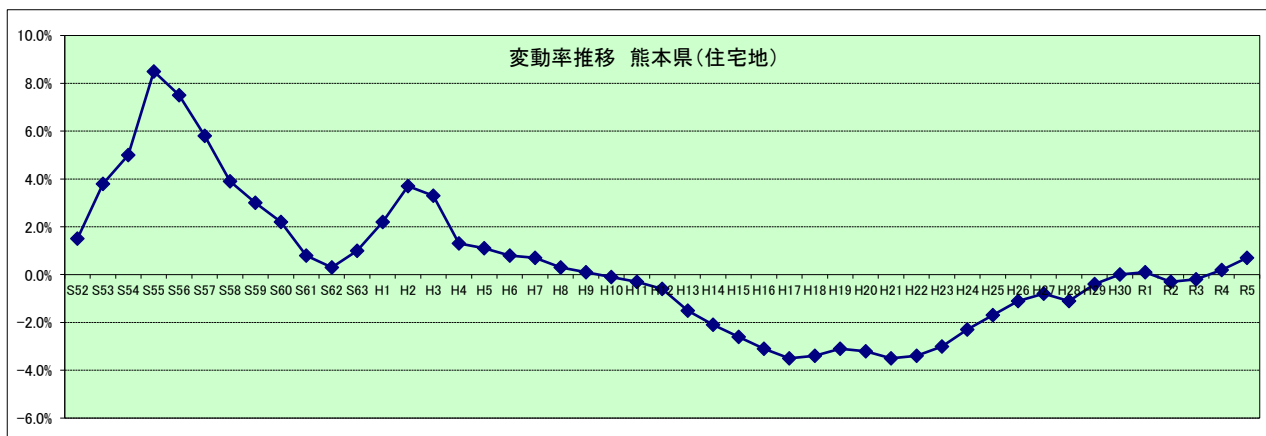
(2) 住宅地

- 県全体での住宅地の平均変動率・・・0.7%（R4：0.2%）
 - ・平均変動率は令和4年から2年連続の上昇となった。
 - ・市区町村別では次のとおり。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 上昇を示した市区町村数 ・ 平均変動率が横ばいの市区町村数 ・ 下落を示した市区町村数 	<ul style="list-style-type: none"> ・・・ 17（R4：15） ・・・ 4（R4：3） ・・・ 28（R4：31）
---	---
- 個別地点で見ると、上昇したのは132地点、横ばいは71地点、下落は113地点となった。
（参考）

【上昇地点】 熊本市(68)【内訳：中央区(16)、東区(20)、西区(6)、南区(12)北区(14)】
八代市(7)、人吉市(2)、荒尾市(2) 菊池市(6)、宇土市(4)、宇城市(6)、天草市(2)、合志市(9)、大津町(4)、菊陽町(5)、西原村(2)、御船町(3)、嘉島町(3)、益城町(6)、錦町(1)、あさぎり町(2)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡菊陽町大字津久礼字村ノ上127番5（菊陽-2）の調査地点であり、変動率は21.6%（R4：8.6%）であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、球磨郡五木村丙字平瀬442番（五木-1）の調査地点であり、変動率は▲3.6%（R4：▲1.8%）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10番14外（熊本中央-16）の調査地点であり、平成30年から6年連続の価格上昇となった（価格230,000円/m²、変動率5.0%）。
※平成30年選定替。平成30年から6年連続最高価格地点。



変動率上位順位

参照：報道資料No.3 P6

- ① **菊陽-2** 菊池郡菊陽町大字津久礼字村ノ上127番5
70,500 円/㎡ (21.6%) [R4 58,000 円/㎡]
(理由)：TSMC進出等の影響により、共同住宅地需要が旺盛で、当基準地周辺も需要が著しく、需給ギャップが生じているため地価上昇。
- ② **菊陽-3** 菊池郡菊陽町大字津久礼字廣街道2378番4
72,000 円/㎡ (16.1%) [R4 62,000 円/㎡]
(理由)：TSMC進出等の影響により、従前から旺盛であった宅地需要がさらに増大し、著しい需給ギャップが生じているため地価上昇。
- ③ **合志-2** 合志市幾久富字中沖野1758番320
71,800 円/㎡ (10.8%) [R4 64,800 円/㎡]
(理由)：TSMC進出等の影響に加え、利便性も良好な人気の高い住宅地域であり、旺盛な宅地需要が見られるため地価上昇。
- ④ **合志-9** 合志市御代志字中明午1661番336
48,000 円/㎡ (10.3%) [R4 43,500 円/㎡]
(理由)：TSMC進出等の影響に加え、御代志土地区画整理事業の施行区域に近く、旺盛な宅地需要が見られるため地価上昇。
- ④ **菊陽-1** 菊池郡菊陽町大字津久礼字下沖野3000番10
67,500 円/㎡ (10.3%) [R4 61,200 円/㎡]
(理由)：TSMC進出等の影響により、利便性の高い住宅地域の市場競争力が強まっており、旺盛な宅地需要により地価上昇。

変動率下位順位

参照：報道資料No.3 P7

- ① **五木-1** 球磨郡五木村丙字平瀬442番
2,650 円/㎡ (▲3.6%) [R4 2,750 円/㎡]
(理由)：人口減少や高齢化等の進行により宅地需要が低迷しているため地価下落。
- ② **五木-2** 球磨郡五木村甲字南西谷7035番
2,900 円/㎡ (▲3.3%) [R4 3,000 円/㎡]
(理由)：人口減少や高齢化等の進行により宅地需要が低迷しているため地価下落。
- ② **天草-5** 天草市牛深町字荒木川3275番7内
11,800 円/㎡ (▲3.3%) [R4 12,200 円/㎡]
(理由)：小中学校の閉校等による利便性の低下により地区外への転居がみられ、宅地需要が低迷しているため地価下落。

② 相良-2 球磨郡相良村大字深水字小田下2083番7

5,900 円/m² (▲3.3%) [R4 6,100 円/m²]

(理由)：人口の減少や高齢化の進行により宅地需要が低迷しているため地価下落。

⑤ 上天草-7 上天草市姫戸町姫浦字西成川内3055番83

12,200 円/m² (▲3.2%) [R4 12,600 円/m²]

(理由)：高校の閉校等による利便性の低下により宅地需要が低迷しているため地価下落。

(3) 商業地

- 県全体での商業地の平均変動率・・・1.7% (R4：0.1%)

- 平均変動率は令和4年から2年連続の上昇となった。

- 市区町村別では次のとおり。

● 上昇を示した市区町村数	・・・ 13 (R4：11)
● 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 6 (R4：5)
● 下落を示した市区町村数	・・・ 23 (R4：24)

※基準地がない7町村は変動率を算出していない。

※R4年度は、阿蘇市、津奈木町で選定替があったため2減。

- 個別地点でみると、上昇したのは46地点、横ばいは23地点、下落は38地点となった。

(参考)

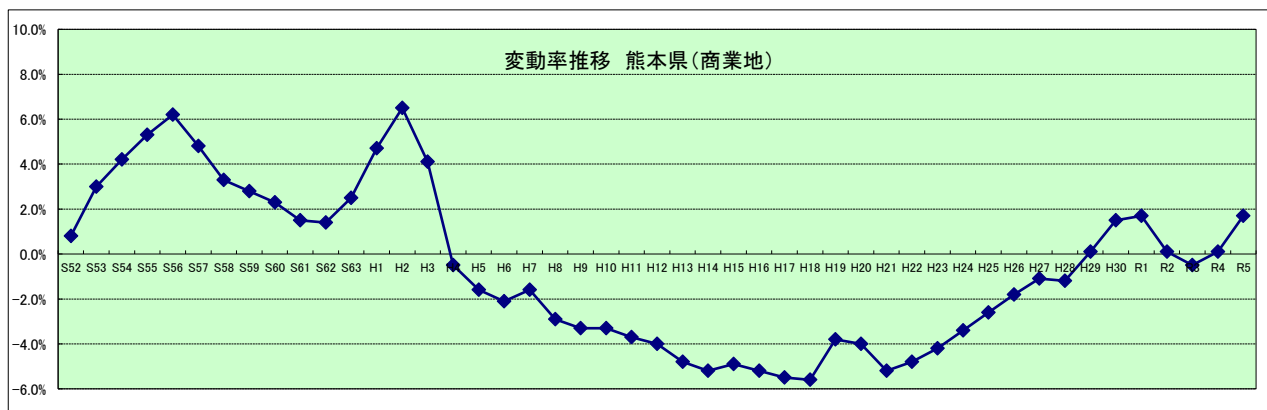
【上昇地点】 熊本市(34)【内訳：中央区(17)、東区(6)、西区(2)、南区(5)、北区(4)】、八代市(1)、荒尾市(1) 宇土市(1)、合志市(1)、大津町(2)、菊陽町(2)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)、錦町(1)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡大津町大字室字門出176番4(大津5-1)の調査地点であり、変動率は32.4%(R4：12.4%)であった。

- 最も大きな下落率を示した地点は、上益城郡山都町馬見原字林ノ後831番1(山都5-1)の調査地点であり、変動率は▲4.7%(R4：▲4.5%)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3番3(熊本中央5-14)の調査地点。変動率は、下落から上昇に転じた(価格：2,380,000 円/m²、変動率：0.4%)。

※平成6年から30年連続最高価格地点。



変動率上位順位

参照：報道資料No.3 P8

- ① 大津 5-1 菊池郡大津町大字室字門出176番4
90,000 円/㎡ (32.4%) [R4 68,000 円/㎡]
(理由)：T S M C 進出等の影響により、多用途での土地需要が増大し、著しい需給ギャップが生じているため地価上昇。
- ② 大津 5-2 菊池郡大津町大字引水字三吉原750番2外
55,000 円/㎡ (27.9%) [R4 43,000 円/㎡]
(理由)：T S M C 進出等の影響により、旺盛な事業用地需要のエリアが当基準地周辺にまで波及しており地価上昇。
- ③ 菊陽 5-2 菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上11番8
132,000 円/㎡ (25.7%) [R4 105,000 円/㎡]
(理由)：T S M C 進出等の影響により、多用途での土地需要が増大し、取得競争の激化により地価上昇。
- ④ 菊陽 5-1 菊池郡菊陽町光の森7丁目2番9外
188,000 円/㎡ (25.3%) [R4 150,000 円/㎡]
(理由)：T S M C 進出等の影響により、土地需要が増大し、著しい需給ギャップが生じているため地価上昇。
- ⑤ 熊本東 5-4 熊本市東区御領2丁目275番2
152,000 円/㎡ (11.8%) [R4 136,000 円/㎡]
(理由)：熊本 I C に近接する幹線道路沿いに位置することから県外資本を中心に需要があり地価上昇。

変動率下位順位

参照：報道資料No.3 P9

- ① 山都 5-1 上益城郡山都町馬見原字林ノ後831番1
8,100 円/㎡ (▲4.7%) [R4 8,500 円/㎡]
(理由)：人口減少や少子高齢化等の影響に加え、地元購買率の低下により土地需要は弱いため地価下落。
- ② 美里 5-1 下益城郡美里町土喰字前田128番4外
7,500 円/㎡ (▲3.8%) [R4 7,800 円/㎡]
(理由)：人口減少や高齢化等の影響に加え、郊外型の商業施設等への顧客流出による土地需要低迷のため地価下落。
- ② 五木 5-1 球磨郡五木村甲字宮園5659番4
5,000 円/㎡ (▲3.8%) [R4 5,200 円/㎡]
(理由)：人口減少や高齢化等の進行による土地需要低迷のため地価下落。

④ 人吉 5-1 人吉市九日町 1 1 4 番 2

24,000 円/㎡ (▲3.2%) [R4 24,800 円/㎡]

(理由)：コロナ禍及び令和 2 年 7 月豪雨の影響から店舗廃業の動きがみられ、土地需要が低迷しているため地価下落。

④ 甲佐 5-1 上益城郡甲佐町大字岩下字東園 1 0 6 番 3

24,500 円/㎡ (▲3.2%) [R4 25,300 円/㎡]

(理由)：人口減少や高齢化等の影響に加え、郊外型の商業施設等への顧客流出による土地需要低迷のため地価下落。

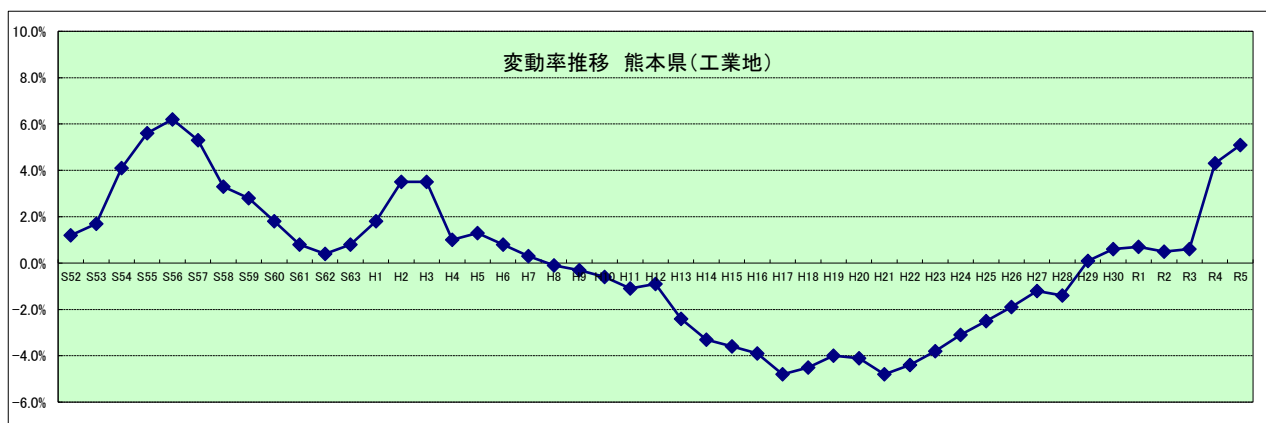
(4) 工業地

- 県全体での工業地の平均変動率・・・5.1% (R4：4.3%)
 - ・平均変動率は平成 29 年から 7 年連続の上昇となった。
- 個別地点で見ると、上昇したのは 13 地点、横ばいは 5 地点、下落は 2 地点となった。

(参考)

【上昇地点】 熊本市(2)【内訳：東区(1)、南区(1)】
 八代市(1)、荒尾市(1)、玉名市(1)、山鹿市(1)、菊池市(1)、
 宇城市(1)、南関町(1)、長洲町(1)、大津町(1)、西原村(1)、
 御船町(1)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡大津町大字室字狐平 1576 番 1 (大津 9-1) の調査地点であり、変動率は 31.1% (R4：19.6%) であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、天草市牛深町字後浜 3473 番 3 (天草 9-2) の調査地点であり、変動率は▲2.4% (R4：▲2.3%) であった。
- 最高価格を示した地点は、菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 6 番 2 外 (菊陽 9-1) の調査地点となった。(今年度選定替を実施。)



変動率上位順位

- ① 大津9-1 菊池郡大津町大字室字狐平1576番1
 24,000 円/㎡ (31.1%) [R4 18,300 円/㎡]
 (理由) : TSMC進出等の影響により、工業用地需要が激増しているものの絶対的な供給不足から、著しい需給ギャップが生じているため地価上昇。
- ② 菊池9-1 菊池市旭志川辺字四東沖1126番7
 15,500 円/㎡ (29.2%) [R4 12,000 円/㎡]
 (理由) : TSMC進出等の影響により、工業用地需要が激増して需給ギャップが生じているほか、相対的な割安感等も認められ地価上昇。
- ③ 御船9-1 上益城郡御船町大字豊秋字前田753番
 13,200 円/㎡ (10.0%) [R4 12,000 円/㎡]
 (理由) : TSMC進出等の影響で御船IC周辺を中心に物流施設等の工業用地の需要が旺盛であり、当地域においては相対的に割安感等が認められることから地価上昇。
- ④ 熊本東9-1 熊本市東区御領6丁目184番1
 53,000 円/㎡ (9.7%) [R4 48,300 円/㎡]
 (理由) : 熊本ICへのアクセスが良好なため需要が増大しているが、工業用地が不足していることから地価上昇。
- ⑤ 熊本南9-1 熊本市南区城南町今吉野字中原1294番1外
 20,000 円/㎡ (8.1%) [R4 18,500 円/㎡]
 (理由) : 城南スマートICへのアクセスが良好で需要は堅調であるが、熊本都市圏において広域的に工業用地が不足していることから地価上昇。

※R4調査では、菊陽町の工業地の調査地点が上昇率で全国1位であったが、当該地点が、今年度の調査では調査対象要件を満たさなくなり、地点を変更したため、変動率は算定できない。

上位5地点の変動率推移

(単位 : %)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
大津9-1	▲1.6→	0.0→	0.0→	1.6→	3.9→	4.5→	4.3→	5.5→	19.6→	31.1
菊池9-1	1.1→	1.1→	0.0→	1.1→	1.1→	0.0→	1.1→	1.0→	23.7→	29.2
御船9-1	▲2.7→	▲1.9→	▲1.9→	0.0→	1.0→	2.9→	2.8→	3.6→	5.3→	10.0
熊本東9-1	0.0→	0.0→	0.0→	1.2→	2.9→	3.5→	2.5→	2.4→	4.1→	9.7
熊本南9-1				1.2→	1.7→	1.7→	0.6→	0.6→	2.8→	8.1

(参考) TSMC 進出地 (JASM 工場建設地) 付近の工業地の調査地点



変動率下位順位

- ① 天草 9-2 天草市牛深町字後浜 3 4 7 3 番 3
 12,200 円/m² (▲2.4%) [R4 12,500 円/m²]
 (理由): 水産関連工場を中心とした工業地域で天草諸島南端部に位置するため市場参加者は限定され、需要が低迷しているため地価下落。
- ② 天草 9-1 天草市佐伊津町字水ノ元 3 4 1 3 番 1 1
 7,400 円/m² (▲1.3%) [R4 7,500 円/m²]
 (理由): 熊本都心から離れた位置関係にあり、市場参加者は地元企業等に限定され需要が低迷しているため地価下落。
- ③ 変動率 (0.0%) . . . 5 地点

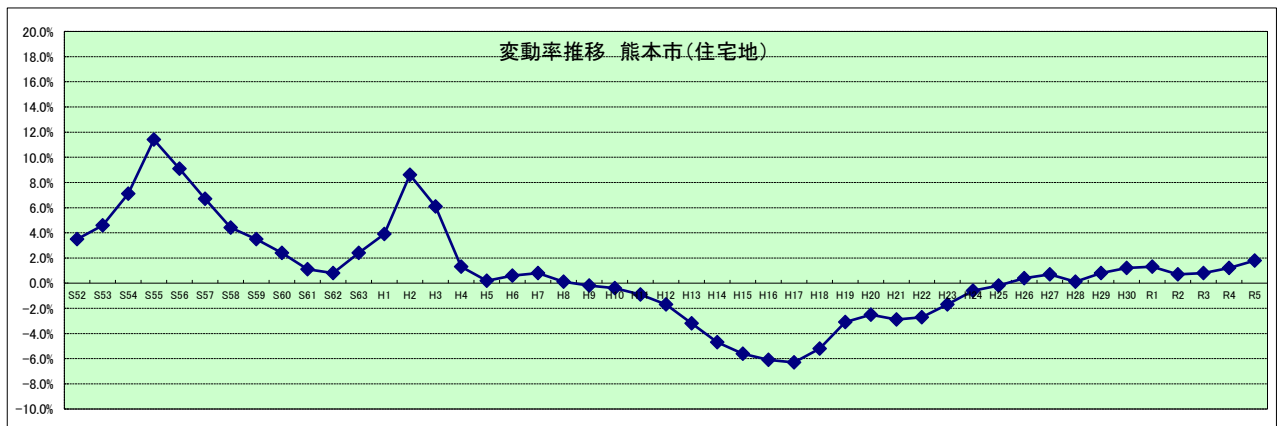
2 熊本市の状況

(1) 住宅地（熊本市）

- 熊本市での住宅地の平均変動率・・・1.8%（R4：1.2%）
 - ・熊本市全体では平成26年から10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68地点、横ばいは12地点、下落は4地点であった。

（参考）

【上昇地点】 中央区（16）、東区（20）、西区（6）、南区（12）北区（14）

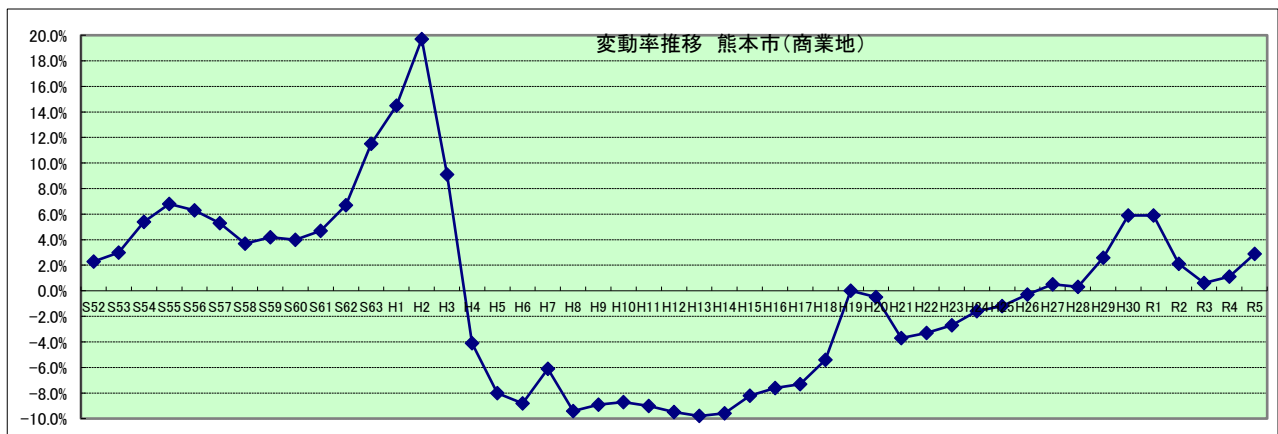


(2) 商業地（熊本市）

- 熊本市での商業地の平均変動率・・・2.9%（R4：1.1%）
 - ・熊本市全体では平成27年から9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34地点、横ばいは3地点、下落は3地点であった。

（参考）

【上昇地点】 中央区（17）、東区（6）、西区（2）、南区（5）、北区（4）



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、1地点のみが下落した。
- ・ 平均変動率は、3年ぶりの上昇となった。

熊本市中心商業地の変動率推移

(単位：%)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
手取本町 (熊本中央 5- 1)	0.0	0.9	0.9	9.6	20.0	14.7	3.5	▲2.8	▲2.3	0.0
安政町 (熊本中央 5- 2)	0.0	1.7	1.6	4.8	16.9	17.1	4.3	▲5.2	▲1.1	1.1
上通町 (熊本中央 5- 4)	▲0.8	1.4	1.7	6.0	18.6	13.9	3.1	▲2.2	▲3.0	▲2.3
下通1丁目 (熊本中央 5- 5)	▲1.0	1.6	0.6	5.8	21.1	18.4	5.1	▲4.9	▲1.3	1.1
下通1丁目 (熊本中央 5- 7)	0.0	0.8	0.8	6.8	18.4	19.8	7.0	0.0	0.0	0.9
南坪井町 (熊本中央 5- 9)	0.0	1.8	1.8	5.7	10.3	11.6	3.4	0.0	0.0	0.6
花畑町 (熊本中央 5-13)	0.0	1.0	0.9	5.3	16.1	20.0	9.6	0.0	0.0	1.2
下通1丁目 (熊本中央 5-14)	0.0	1.5	2.9	15.0	21.1	17.9	5.2	0.0	▲2.1	0.4
新市街 (熊本中央 5-15)	▲1.9	0.0	0.0	4.9	16.7	22.2	11.2	1.1	0.6	1.1
熊本市中心商業地平均	▲0.4	1.2	1.2	7.1	17.7	17.3	5.8	▲1.6	▲1.0	0.5
熊本市商業地平均	▲0.3	0.5	0.3	2.6	5.9	5.9	2.1	0.6	1.1	2.9

(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。

(参考) 熊本市中心商業地の調査地点

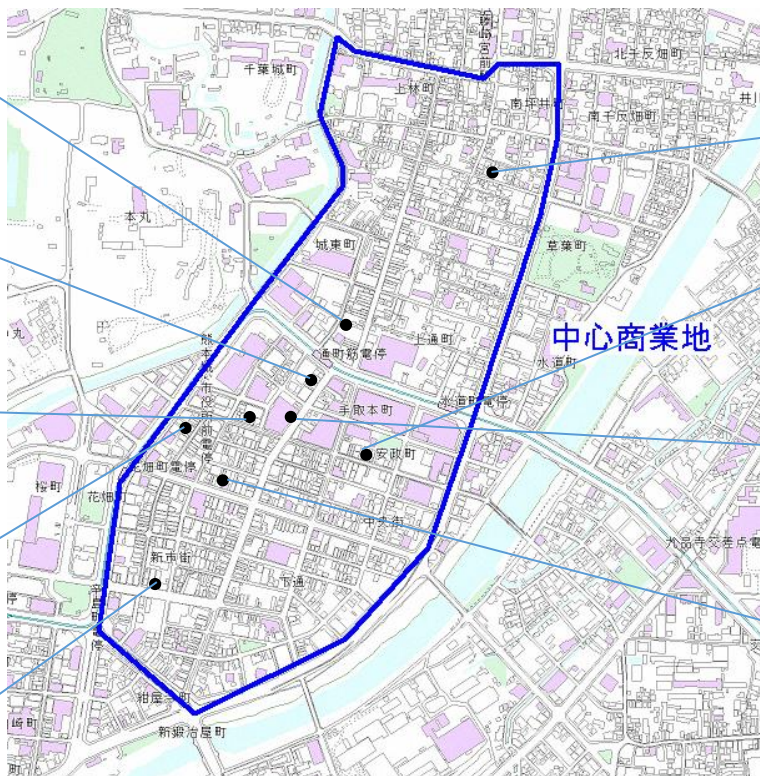
熊本中央 5-4
変動率：▲2.3%
価格：1,250,000 円

熊本中央 5-1
変動率：0.0%
価格：1,690,000 円

熊本中央 5-5
変動率：1.1%
価格：758,000 円

熊本中央 5-13
変動率：1.2%
価格：865,000 円

熊本中央 5-15
変動率：1.1%
価格：880,000 円



熊本中央 5-9
変動率：0.6%
価格：310,000 円

熊本中央 5-2
変動率：1.1%
価格：440,000 円

熊本中央 5-14
変動率：0.4%
価格：2,380,000 円

熊本中央 5-7
変動率：0.9%
価格：1,080,000 円

熊本駅周辺の商業地

- 熊本駅周辺の商業地の調査地点は、上昇した。(地点は熊本西 5-3 の 1 地点のみ)
- ・ 変動率は、去年の+2.2%から+1.1%と上昇幅は縮小したが、上昇傾向が続いている。

熊本駅周辺商業地の変動率推移

(単位：%)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
西区春日 (熊本西 5-3)	2.0→	3.0→	2.5→	3.2→	5.5→	7.8→	5.2→	5.8→	2.2→	1.1

(3) 工業地 (熊本市)

- 熊本市での工業地の平均変動率・・・8.9% (R4 : 3.5%)
- ・ 熊本市全体では平成 29 年から 7 年連続の上昇となった。
- 工業地の調査地点は 2 地点であり、両地点とも上昇した。

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

平均価格は11市町村のうち9市町村で上昇、1町で横ばい、1町で下落し、平均変動率は11市町村のうち10市町村で上昇、1町で下落となった。

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	令和3年		令和4年		令和5年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	65,200	0.8	66,400	1.2	68,300	1.8
宇土市	37,400	0.8	37,900	1.2	38,300	1.2
宇城市	19,500	0.0	19,600	0.0	19,700	0.3
合志市	43,100	2.6	46,000	6.6	50,000	8.4
大津町	34,000	5.2	39,800	5.5	43,100	10.0
菊陽町	47,700	3.2	51,500	7.7	59,200	12.8
西原村	16,000	0.2	16,100	0.3	16,100	0.3
御船町	19,900	1.1	20,200	1.1	20,500	1.6
嘉島町	34,300	1.0	34,700	1.0	35,200	1.1
益城町	40,200	0.8	40,500	0.7	40,900	0.9
甲佐町	14,000	▲1.9	13,800	▲2.1	13,500	▲2.2

※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。

(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市で上昇、2市で横ばい、4市で下落し、平均変動率は2市で上昇、2市で横ばい、6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	令和3年		令和4年		令和5年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	17,900	▲0.9	17,900	▲0.6	17,900	▲0.4
人吉市	15,600	▲0.5	15,600	▲0.2	15,600	0.0
荒尾市	20,000	▲0.1	20,000	0.1	20,100	0.4
水俣市	24,200	▲0.8	24,000	▲0.8	23,900	▲0.6
玉名市	18,100	▲0.4	18,000	▲0.4	17,900	▲0.4
山鹿市	11,000	▲0.5	11,000	▲0.5	10,900	▲0.4
菊池市	11,600	0.0	11,600	0.2	12,900	1.5
上天草市	11,500	▲1.9	11,300	▲1.9	11,100	▲1.6
阿蘇市	8,300	0.0	8,300	0.0	8,600	0.0
天草市	14,800	▲1.4	14,700	▲1.3	15,100	▲1.1

※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

平均価格は10市町村のうち8市町村で上昇、2市町で下落し、平均変動率は8市町村で上昇、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	令和3年		令和4年		令和5年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	345,400	0.6	344,700	1.1	349,100	2.9
宇土市	39,200	▲0.3	46,500	0.0	46,900	0.9
宇城市	35,300	▲1.6	35,000	▲1.0	34,900	▲0.7
合志市	72,500	0.0	74,000	2.1	86,300	3.4
大津町	50,000	0.7	55,500	10.7	70,300	30.2
菊陽町	104,800	3.6	127,500	13.6	134,300	25.5
西原村	31,900	0.0	32,100	0.6	32,400	0.9
嘉島町	78,800	1.8	80,200	1.8	81,000	1.0
益城町	47,000	2.4	48,000	2.1	49,000	2.1
甲佐町	26,000	▲2.6	25,300	▲2.7	24,500	▲3.2

※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。

※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10市のうち3市で横ばい、7市で下落し、平均変動率は1市で横ばい、9市で下落した。

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	令和3年		令和4年		令和5年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	35,200	▲1.1	35,400	▲0.8	35,400	▲0.4
人吉市	24,300	▲6.2	23,400	▲3.2	23,000	▲1.6
荒尾市	37,400	▲0.3	37,200	▲0.6	37,200	▲0.1
水俣市	46,000	▲1.1	45,400	▲1.3	44,800	▲1.3
玉名市	34,600	▲0.8	34,200	▲0.8	34,100	▲0.3
山鹿市	29,800	▲1.2	29,600	▲0.6	29,400	▲0.5
菊池市	27,500	▲1.9	27,300	▲0.7	27,300	0.0
上天草市	28,700	▲2.7	28,200	▲2.1	28,000	▲1.1
阿蘇市	24,600	▲2.4	24,000		23,500	▲2.1
天草市	26,500	▲1.5	25,100	▲1.1	24,900	▲1.0

※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。

※阿蘇市は基準地の選定替があったため、令和4年度の平均変動率は算定できない。

5 菊陽町及びその周辺市区町村の状況

TSMCが進出する（JASMにより工場が建設される）菊陽町及びその周辺市区町村の状況は次のとおり。

菊陽町及びその周辺市区町村の平均変動率

(単位：%)

区 分	住宅地			商業地			工業地		
	R3	R4	R5	R3	R4	R5	R3	R4	R5
熊本市東区	0.7	1.2	2.4	0.6	1.5	6.0	2.4	4.1	9.7
熊本市北区	0.3	1.1	1.3	0.6	1.4	3.2			
菊池市	0.0	0.2	1.5	▲1.9	▲0.7	0.0	1.0	23.7	29.2
合志市	2.6	6.6	8.4	0.0	2.1	3.4			
大津町	5.2	5.5	10.0	0.7	10.7	30.2	5.5	19.6	31.1
菊陽町	3.2	7.7	12.8	3.6	13.6	25.5	2.4	31.6	
西原村	0.2	0.3	0.3	0.0	0.6	0.9	0.0	2.2	5.3
益城町	0.8	0.7	0.9	2.4	2.1	2.1			

※合志市、熊本市北区、益城町は工業地の基準地なし。(合志市は令和5年から新規配置。)

※菊陽町は基準地の選定替があったため、令和5年度の平均変動率は算定できない。

(再掲) TSMC 進出地 (JASM 工場建設地) 付近の工業地の調査地点



6 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、熊本県を含む5県で上昇し、3県で下落した。
- 商業地では、熊本県を含む4県で上昇し、1件で横ばい、3県で下落した。

九州各県の平均変動率 (単位：%)

区分	住宅地		商業地	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
福岡県	2.5	3.3	4.0	5.3
佐賀県	0.1	0.5	0.1	1.3
長崎県	▲0.7	▲0.4	▲0.4	0.0
熊本県	0.2	0.7	0.1	1.7
大分県	0.2	0.7	▲0.8	▲0.4
宮崎県	▲0.4	▲0.2	▲0.9	▲0.6
鹿児島県	▲1.3	▲1.2	▲1.5	▲1.3
沖縄県	2.7	4.9	1.9	4.8

(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）

- 住宅地では、全ての市で上昇となった。
- 商業地では、全ての市で上昇となった。
- 熊本市の住宅地は10年連続、商業地は9年連続上昇した。

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	
	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
福岡市	6.5	8.2	9.6	11.2
北九州市	1.0	1.3	2.4	3.5
佐賀市	1.0	1.5	1.4	4.2
長崎市	0.0	0.1	1.9	2.0
熊本市	1.2	1.8	1.1	2.9
大分市	2.6	3.8	0.6	1.2
宮崎市	0.3	0.5	▲0.2	0.4
鹿児島市	0.0	0.3	0.2	0.4
那覇市	1.1	3.3	0.1	4.5

隔年調査について

今年の調査から、地価調査の機能の強化を図るため、地価動向が安定している区域の一部の基準地については隔年で調査を行う（今年は調査を行わない。）こととし、一方で、地価の価格上昇が著しい区域に新たに基準地を設定した。

今年調査を行わなかった基準地

- | | |
|---------------------|---------------------|
| ・熊本南 - 16 (熊本市南区富合) | ・天草 - 22 (天草市天草町) |
| ・八代 - 19 (八代市東陽町) | ・美里 - 3 (美里町二和田) |
| ・天草 - 7 (天草市深海町) | ・あさぎり - 2 (あさぎり町須恵) |

今年新たに調査した基準地

- | | |
|---------------------|---------------------|
| ・合志5 - 301 (合志市幾久富) | ・大津5 - 301 (大津町大津) |
| ・合志9 - 301 (合志市幾久富) | ・菊陽 - 301 (菊陽町津久礼) |
| ・大津 - 301 (大津町大津) | ・菊陽5 - 301 (菊陽町津久礼) |