

## (1) 令和2年地価調査結果の要点

### 令和2年地価調査

- ・ 判定日 令和2年7月1日
- ・ 基準地数 482地点 (R1:482地点)

○県全体では、住宅地は上昇から下落に転じ、全用途も同様に上昇から下落へ。

○熊本市では、住宅地は7年連続、商業地は6年連続で上昇したが、上昇率は大幅に縮小。

### 1 全用途（林地を除く）

- 基準地数 …… 467地点（継続地点463地点、選定替地点4地点）
- 平均変動率 …… ▲0.1% (R1:0.5%)
  - ・ 平均変動率は上昇から下落へ。
  - ・ 上昇130地点、横ばい142地点、下落191地点 (R1:上昇149地点、横ばい133地点、下落178地点)

### 2 住宅地

令和元年地価調査では、熊本都市圏を中心とした上昇地域の拡大が見られ、横ばいから上昇に転じたが、本年においては熊本地震特需の反動減に加え、コロナ禍の影響もあり、県全体でみると上昇から下落に転じた。

- 基準地数 …… 329地点（継続地点327地点、選定替地点2地点）
- 平均変動率 …… ▲0.3% (R1:0.1%)
  - ・ 住宅地の平均変動率は上昇から下落へ。
  - ・ 上昇85地点、横ばい105地点、下落137地点 (R1:上昇96地点、横ばい98地点、下落131地点)

上昇地点 熊本市(51)【内訳：中央区(13)、東区(18)、西区(5)、南区(8)北区(7)】  
八代市(2)、菊池市(1)、宇土市(3)、宇城市(2)、天草市(3)、合志市(2)、  
大津町(4)、菊陽町(4)、西原村(1)、御船町(3)、嘉島町(3)、  
益城町(5)、錦町(1)

区分	所在地	基準地 番号	価格・変動率 (R1)	備考
上昇率1位	菊池郡大津町大字大津字西畦原 1924番1外	大津-3	4.3% (4.5%)	昨年県内6位
下落率1位	球磨郡球磨村大字神瀬甲字久保 鶴1069番3	球磨-2	▲4.4% (▲3.7%)	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	197,000円/㎡ (191,000円/㎡)	昨年県内1位

※▲はマイナスを示す（以下同じ）

### 3 商業地

令和元年地価調査では、熊本市中心部及び熊本駅前への再開発の期待感を反映し、熊本市を中心に商業地の上昇幅が拡大したが、本年においてはコロナ禍による不動産市場の停滞及び地方都市への来街者減少が影響し、上昇幅は大きく縮小した。

- 基準地数 ・ ・ ・ 107 地点（継続地点 106 地点、選定替地点 1 地点）

- 平均変動率 ・ ・ ・ 0.1% (R1:1.7%)

- ・平成 29 年から 4 年連続の上昇

- ・上昇 31 地点、横ばい 24 地点、下落 51 地点 (R1: 上昇 39 地点、横ばい 20 地点、下落 45 地点)

上昇地点 熊本市(26)【内訳：中央区(19)、東区(2)、西区(1)、南区(2)、北区(2)】、  
菊陽町(2)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)

区分	所在地	基準地 番号	価格・変動率 (R1)	備考
上昇率 1 位	熊本市中央区新市街 4 番 5	熊本中央 5-15	11.2% (22.2%)	昨年県内 1 位
下落率 1 位	菊池市隈府字院ノ馬場 9 5 5 番 3 2	菊池 5-1	▲4.6% (▲2.5%)	昨年県内 7 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	2,420,000 円/㎡ (2,300,000 円/㎡)	平成 6 年から 27 年連続 (変動率 5.2%)

### 4 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	
	R1	R2	R1	R2
全国	▲0.1	▲0.7	1.7	▲0.3
地方圏	▲0.5	▲0.9	0.3	▲0.6
九州・沖縄	0.7	0.1	2.0	0.5
熊本県	0.1	▲0.3	1.7	0.1
熊本市	1.3	0.7	5.9	2.1
熊本県 平均変動率順位	全国 11 位 九州・沖縄 3 位	全国 7 位 九州・沖縄 4 位	全国 11 位 九州・沖縄 3 位	全国 9 位 九州・沖縄 3 位

● 用途別の状況

(単位：%，円)

		全用途	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	林地
地点数	R1	467	329	10	107	21	15
	R2	467	329	10	107	21	15
平均 変動率	R1	0.5	0.1	1.8	1.7	0.7	▲3.3
	R2	▲0.1	▲0.3	1.4	0.1	0.5	▲3.2

● 上昇・横ばい・下落地点数

	H30			R1			R2		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅	87	96	134	96	98	131	85	105	137
宅見	6	3	0	7	3	0	7	3	0
商業	36	21	48	39	20	45	31	24	51
工業	9	9	3	7	12	2	7	10	3
林地	0	0	15	0	0	15	0	0	15
合計	138	129	200	149	133	193	130	142	206

※選定替地点は変動率が算定できないため含まない。

( H30:住宅 12 地点、商業 2 地点、宅見 1 地点、R1:住宅 4 地点、商業 3 地点、  
R2:住宅 2 地点、商業 1 地点、工業地 1 地点)