

(2) 令和2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	
	R1	R2	R1	R2	R1	R2	R1	R2
県全体	0.1	▲0.3	1.8	1.4	1.7	0.1	0.7	0.5
熊本市	1.3	0.7	1.4	1.0	5.9	2.1	2.6	1.6
市部	▲0.5	▲0.7	0.8	0.8	▲0.9	▲1.3	0.2	▲0.1
町村部	▲0.2	▲0.5	4.7	3.5	▲0.7	▲1.0	0.9	0.9

区分	全用途		林地	
	R1	R2	R1	R2
県全体	0.5	▲0.1	▲3.3	▲3.2
熊本市	2.7	1.2		
市部	▲0.5	▲0.7		
町村部	▲0.2	▲0.5		

※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・・・▲0.1%（R1：0.5%）
 - ・ 平均変動率は、上昇から下落に転じた。
 - ・ 下落となったのは平成 29 年以来で 3 年ぶり。
- 地域別では、熊本市が 1.2%上昇し、市部が▲0.7%、町村部が▲0.5%下落となった。
- 個別地点でみると、463 地点（継続地点）中、変動率が上昇を示した地点は 130 地点、横ばいの地点が 142 地点、下落を示した地点が 191 地点となった。
（選定替 4 地点は変動率算定できず）

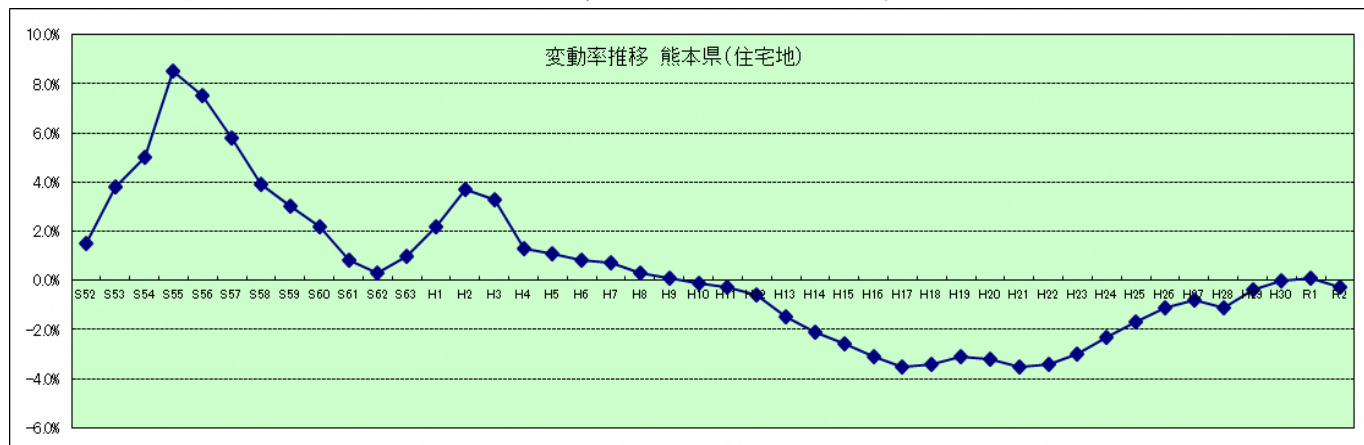
②住宅地

- 県全体での住宅地の平均変動率・・・▲0.3%（R1：0.1%）
 - ・ 平均変動率は、上昇から下落に転じた。
 - ・ 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	・・・ 14（R1：15）
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 2（R1：1）
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 33（R1：33）
- 住宅地の調査地点で上昇を示したのは 85 地点、横ばいは 105 地点であった。
（参考）

【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)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、大津町大字大津字西畦原 1924 番 1 外（大津-3）の調査地点であり、変動率は 4.3%（R1：4.5%）であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、球磨村大字神瀬甲字久保鶴 1069 番 3（球磨-2）の調査地点であり、変動率は▲4.4%（R1：▲3.7%）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、価格は 197,000 円／㎡であった。



③商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・0.1%（R1：1.7%）

- ・ 上昇幅が前年より 1.6 ポイント縮小した。
- ・ 平均変動率は 4 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	・・・ 8（R1： 9）
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 5（R1： 5）
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 29（R1： 28）

※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 31 地点、横ばいは 24 地点であった。

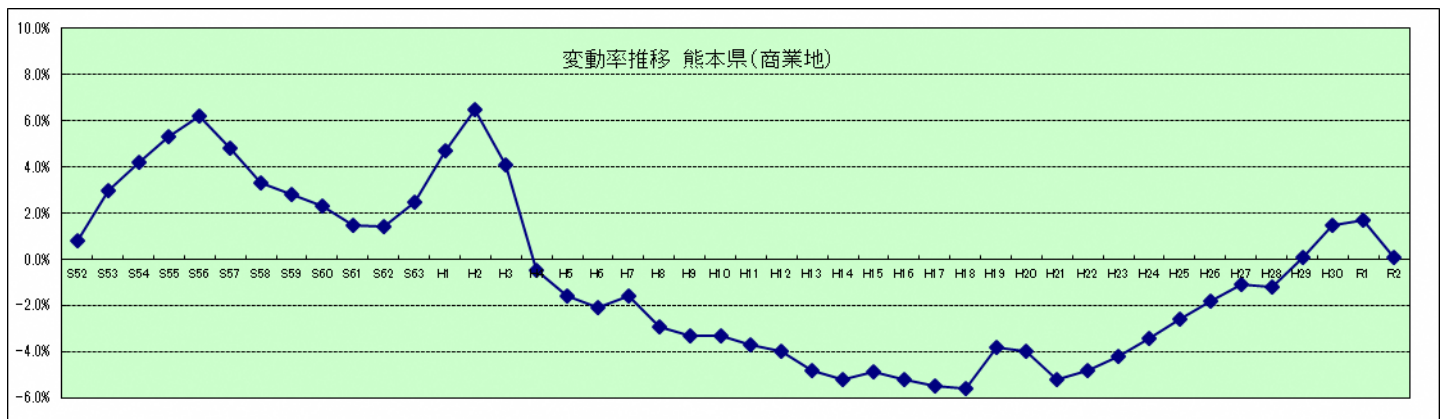
（参考）

【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)

● 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 11.2%（R1：22.2%）であった。

● 最も大きな下落率を示した地点は、菊池市隈府字院ノ馬場 955 番 32（菊池 5-1）の調査地点であり、変動率は▲4.6%（R1：▲2.5%）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）の調査地点であり、平成 27 年から 6 年連続の価格上昇となった（価格：2,420,000 円／㎡、変動率：5.2%）。※平成 6 年から 27 年連続最高価格地点



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 大津-3 大津町大字大津字西畦原 1924 番 1 外
26,400 円/㎡ (4.3%) [R1 25,300 円/㎡]
(理由)：人口は増加傾向を維持しており、周辺地域の開発が進行しており、需要は堅調である。
- ② 大津-2 大津町大字引水字東山 588 番 5
34,400 円/㎡ (4.2%) [R1 33,000 円/㎡]
(理由)：人口は増加しており、中心部、小学校等に比較的近い平坦地地域の需要は堅調である。
- ③ 大津-1 大津町大字大津字上鶴 1467 番 5
37,500 円/㎡ (4.2%) [R1 36,000 円/㎡]
(理由)：相対的に低い地価水準、コンパクトな都市規模による生活利便性に対する需要増が見られる。
- ④ 大津-4 大津町大字室字西道免 1853 番 10
31,000 円/㎡ (4.0%) [R1 29,800 円/㎡]
(理由)：小学校等に近い利便性良好な地域で、新興分譲地価格に比し割安感もあり、需要が高い。
- ⑤ 嘉島-1 嘉島町大字鯉字高八 2833 番 3
61,300 円/㎡ (3.9%) [R1 59,000 円/㎡]
(理由)：新型コロナ以降の取引は停滞しているが、需要者の選好性は高く、高値取引が見られる。

●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
856,000 円/㎡ (11.2%) [R1 770,000 円/㎡]
(理由)：桜町再開発の開業による回遊性の向上が著しいものの、コロナ禍により将来的な不確実性が增大している。
- ② 熊本中央 5-13 熊本市中央区花畑町 10 番 31
855,000 円/㎡ (9.6%) [R1 780,000 円/㎡]
(理由)：潜在的な土地需要や再開発事業による地価上昇傾向が新型コロナの影響により足踏み状態となった。
- ③ 熊本中央 5-7 熊本市中央区下通 1 丁目 7 番 24
1,070,000 円/㎡ (7.0%) [R1 1,000,000 円/㎡]
(理由)：上半期は、桜町再開発ビルオープンの影響で高い上昇で推移し、コロナ禍を境に地価は下落に転じている。

●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
4,950 円/㎡（▲4.4%）[R1 5,180 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
5,200 円/㎡（▲3.7%）[R1 5,400 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
8,200 円/㎡（▲3.5%）[R1 8,500 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
8,500 円/㎡（▲3.4%）[R1 8,800 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 天草市有明町大島子字江口 2664 番 2
11,600 円/㎡（▲3.3%）[R1 12,000 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 菊池 5-1 菊池市隈府字院ノ馬場 955 番 32
37,000 円/㎡（▲4.6%）[R1 38,800 円/㎡]
（理由）：慢性的な商況衰退に加え、コロナ禍により観光・飲食業等が大打撃を受け、地域的衰退傾向が顕著である。
- ② 山都 5-1 山都町馬見原字林ノ後 831 番 1
9,300 円/㎡（▲4.1%）[R1 9,700 円/㎡]
（理由）：過疎化進行による地域的な購買力低下に加え、コロナ禍による来街者減少により、衰退傾向が顕著である。
- ③ 上天草 5-2 上天草市松島町合津字國迫 4572 番 2
23,500 円/㎡（▲4.1%）[R1 24,500 円/㎡]
（理由）：フェリー便廃止等の要因に加え、コロナ禍による観光客減少の影響もあり、土地需要は低迷している。

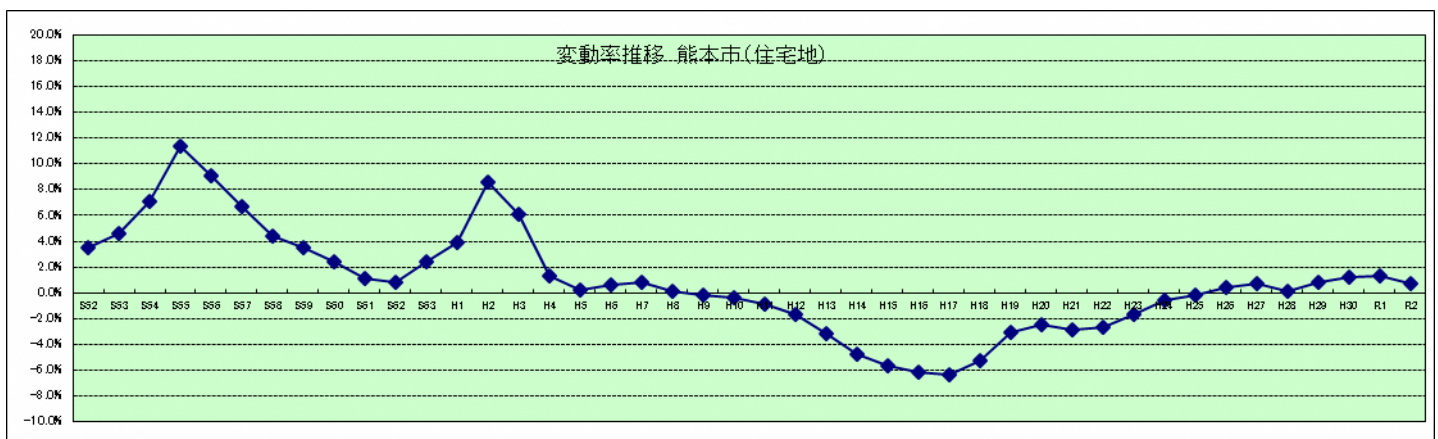
(2) 熊本市の状況

①住宅地（熊本市）

- 熊本市での住宅地の平均変動率・・・0.7%（R1：1.3%）
 - ・ 熊本市全体では平成 26 年から 7 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 51 地点、横ばいは 28 地点、下落を示したのは 7 地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区 (13)、東区 (18)、西区 (5)、南区 (8) 北区 (7)

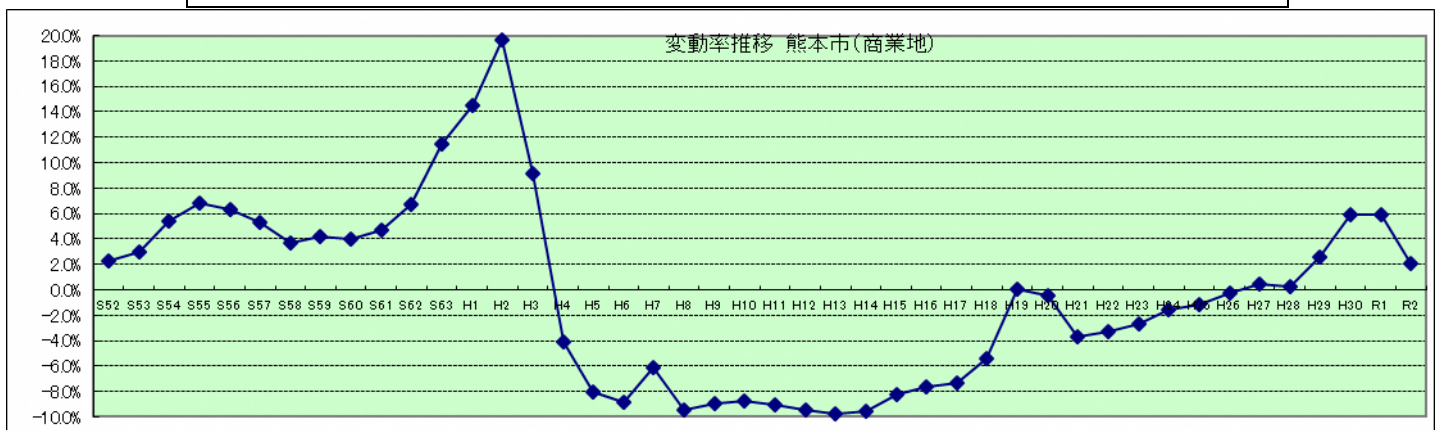


②商業地（熊本市）

- 熊本市での商業地の平均変動率・・・2.1%（R1：5.9%）
 - ・ 熊本市全体では平成 27 年から 6 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 26 地点、横ばいは 10 地点、下落を示したのは 4 地点であった。

(参考)

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



③熊本市中心商業地

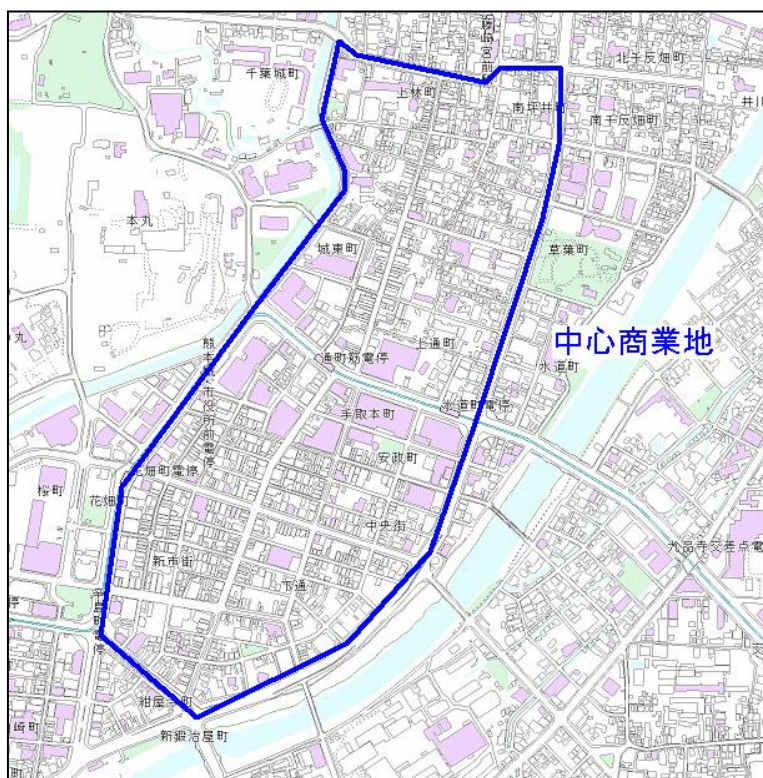
- 中心商業地の調査地点においては9地点のうち、全ての地点で上昇となった。平均変動率は、平成27年から6年連続の上昇となった。

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	R2
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→	3.5
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→	4.3
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→	3.1
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→	5.1
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→	7.0
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→	3.4
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→	9.6
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→	5.2
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→	11.2
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→	5.8
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→	2.1

(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

平均価格は 11 市町村のうち 9 市町村で上昇、1 市で横ばい、1 町で下落し、平均変動率は 11 市町村のうち 9 市町村で上昇、2 市町で下落となった。

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	平成 30 年		令和元年		令和 2 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	62,400	1.2	63,700	1.3	64,400	0.7
宇土市	36,500	0.8	36,900	0.9	37,200	0.8
宇城市	19,400	▲0.1	19,500	0.2	19,500	▲0.3
合志市	39,700	0.3	39,900	0.4	42,000	0.5
大津町	29,700	4.5	31,000	4.6	32,300	4.2
菊陽町	44,200	1.6	45,200	2.1	46,000	1.6
西原村	15,800	1.0	15,900	0.5	16,000	0.4
御船町	19,500	▲0.3	19,600	0.5	19,700	0.6
嘉島町	32,100	1.8	33,000	2.4	33,900	1.9
益城町	38,300	3.5	39,500	3.0	39,900	0.9
甲佐町	14,700	▲0.2	14,600	▲1.3	14,300	▲1.8

※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。

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 1 市で上昇、5 市で横ばい、4 市で下落し、平均変動率は 1 市で上昇、9 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 30 年		令和元年		令和 2 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	18,100	▲0.4	18,100	▲0.4	18,000	▲0.6
人吉市	16,000	▲1.5	15,800	▲1.5	15,600	▲1.1
荒尾市	20,000	▲0.1	20,000	▲0.1	20,000	▲0.1
水俣市	24,500	▲0.4	24,500	0.0	24,300	▲0.8
玉名市	18,200	▲0.7	18,100	▲0.5	18,100	▲0.4
山鹿市	11,100	▲0.7	11,000	▲0.6	11,100	▲0.6
菊池市	11,600	▲0.1	11,600	0.2	11,600	0.1
上天草市	12,100	▲1.9	11,900	▲1.9	11,700	▲2.0
阿蘇市	8,300	▲0.2	8,300	▲0.2	8,300	▲0.2
天草市	14,900	▲1.5	14,900	▲1.2	14,900	▲1.5

※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。

(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 6 市町村で上昇、2 市町で横ばい、2 市町で下落し、平均変動率は 5 市町村で上昇、2 市町で横ばい、3 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 30 年		令和元年		令和 2 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	293,500	5.9	331,700	5.9	346,700	2.1
宇土市	39,500	0.0	39,500	0.0	39,400	▲0.2
宇城市	34,700	▲1.5	34,400	▲1.4	35,800	▲1.1
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	98,500	0.8	99,800	1.5	101,000	1.4
西原村	31,500	0.6	31,700	0.6	31,900	0.6
嘉島町	74,000	1.4	76,000	2.7	77,400	1.8
益城町	43,300	3.1	44,600	3.0	45,900	2.9
甲佐町	28,200	▲1.7	27,500	▲2.5	26,700	▲2.9

※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、平均変動率ともに 10 市全てで下落した。

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	平成 30 年		令和元年		令和 2 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	36,300	▲1.3	35,900	▲0.9	35,500	▲1.3
人吉市	27,100	▲2.0	26,600	▲1.4	26,100	▲1.6
荒尾市	37,700	▲0.3	37,600	▲0.2	37,500	▲0.3
水俣市	47,500	▲1.0	47,200	▲0.6	46,500	▲1.5
玉名市	35,600	▲0.4	35,300	▲0.7	35,000	▲0.7
山鹿市	31,500	▲1.4	31,000	▲1.3	30,200	▲2.4
菊池市	29,500	▲1.7	29,000	▲1.6	28,100	▲2.6
上天草市	30,700	▲2.0	30,200	▲2.1	29,400	▲2.8
阿蘇市	26,300	▲3.0	25,800	▲1.9	25,200	▲2.3
天草市	26,600	▲1.0	27,100	▲0.8	26,900	▲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。

(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、3 県で上昇したが、上昇幅の縮小がみられる。一方、熊本県を含むその他 5 県で下落し、下落幅は拡大した。
- 商業地では、熊本県を含む 3 県で上昇したが、上昇幅は縮小した。一方、その他 5 県で下落し、下落幅は拡大した。

九州各県の平均変動率

(単位：%)

区 分	住宅地		商業地	
	令和元年	令和 2 年	令和元年	令和 2 年
福岡県	1. 7	0. 8	4. 0	2. 1
佐賀県	▲0. 4	▲0. 5	▲0. 1	▲0. 5
長崎県	▲1. 0	▲1. 2	0. 0	▲0. 9
熊本県	0. 1	▲0. 3	1. 7	0. 1
大分県	0. 1	0. 1	▲0. 2	▲1. 0
宮崎県	▲0. 6	▲0. 7	▲1. 2	▲1. 4
鹿児島県	▲1. 3	▲1. 5	▲1. 3	▲1. 7
沖縄県	6. 3	4. 0	12. 0	6. 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）

- 住宅地では、昨年度全ての地点で上昇したが、今年度は下落した市もみられる。
- 商業地では、1 市を除き上昇したが、上昇幅は大幅に縮小した。
- 熊本市の住宅地は 7 年連続、商業地は 6 年連続で上昇した。

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	
	令和元年	令和 2 年	令和元年	令和 2 年
福岡市	5. 3	3. 5	12. 8	7. 5
北九州市	0. 4	0. 0	1. 4	0. 3
佐賀市	0. 8	0. 5	1. 7	0. 9
長崎市	0. 2	▲0. 3	4. 8	1. 6
熊本市	1. 3	0. 7	5. 9	2. 1
大分市	1. 7	2. 0	1. 3	0. 4
宮崎市	0. 3	0. 1	▲0. 1	▲0. 4
鹿児島市	0. 2	▲0. 3	1. 3	0. 1
那覇市	14. 8	6. 8	25. 2	10. 2