

## (1) 平成28年地価調査結果の要点

### 平成28年地価調査

・ 判定日 平成28年7月1日

・ 基準地数 479地点 (H27: 482地点)

(※熊本地震の影響により休止した3地点(南阿蘇村:住宅地1地点、益城町:住宅地1地点、商業地1地点)を除く)

○県全体では、住宅地は19年連続、商業地は25年連続で下落し、ともに下落幅が拡大した。

○熊本市では、住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇した。

### 1 全用途(林地を除く)

● 基準地数 …… 479地点(継続地点472地点、選定替地点7地点)

● 平均変動率 …… ▲1.1%(H27:▲0.9%)

・ 平成8年から21年連続の下落

・ 上昇60地点、横ばい133地点、下落279地点(H27:上昇90地点、横ばい118地点、下落261地点)

### 2 住宅地

緩やかな景気回復基調が続き、低金利、住宅ローン減税等の施策により、住宅需要は堅調に推移していたが、4月に発生した熊本地震により、被害の大きかった地域では地価の下落が大きく、県全体で見ると下落幅は拡大した。

● 基準地数 …… 327地点(継続地点321地点、選定替地点6地点)

● 平均変動率 …… ▲1.1%(H27:▲0.8%)

・ 平成10年から19年連続の下落

・ 上昇40地点、横ばい93地点、下落188地点(H27: 上昇65地点、横ばい85地点、下落171地点)

上昇地点 熊本市(29)【内訳:中央区(11)、東区(8)、西区(3)、南区(2)北区(5)】  
八代市(2)、合志市(1)、菊陽町(4)、大津町(4)

区分	住所	標準地	価格・変動率 (H27)	備考
上昇率1位	熊本市中央区大江4丁目13番12	熊本中央-15	3.3% (3.4%)	昨年県内3位
下落率1位	益城町大字島田字東無田屋敷376番	益城-6	▲9.8% (0.0%)	全国1位 (住宅地、全用途)
最高価格地点	熊本市中央区新屋敷1丁目10番12	熊本中央-16	167,000円/㎡ (164,000円/㎡)	平成元年から 28年連続 (変動率1.8%)

### 3 商業地

4月に発生した熊本地震により被害の大きかった地域では、地価の下落が大きいが、低金利等による資金調達環境が良好なことから、都市部では、堅調な不動産投資需要に支えられ、県全体で見ると地震による地価への影響は限定的であった。

- **基準地数** . . . **106 地点 (継続地点 106 地点)**
- **平均変動率** . . . **▲1.2% (H27:▲1.1%)**
  - ・平成4年から25年連続下落
  - ・上昇18地点、横ばい26地点、下落62地点 (H27: 上昇22地点、横ばい20地点、下落61地点)

上昇地点 熊本市(18)【内訳：中央区(15)、西区(1)、北区(2)】

区分	住所	標準地	価格・変動率 (H27)	備考
上昇率1位	熊本市中央区下通1丁目3番3	熊本中央5-14	2.9% (1.5%)	昨年県内9位
下落率1位	南阿蘇村大字下野字牧ノ内158番48	南阿蘇5-2	▲5.8% (▲1.3%)	
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	1,400,000円/㎡ (1,360,000円/㎡)	平成6年から 23年連続 (変動率2.9%)

### 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	
	H27	H28	H27	H28
全国	▲1.0	▲0.8	▲0.5	0.0
地方圏	▲1.5	▲1.2	▲1.6	▲1.1
九州・沖縄	▲1.2	▲0.8	▲1.3	▲0.6
熊本県	▲0.8	▲1.1	▲1.1	▲1.2
熊本市	0.7	0.1	0.5	0.3
熊本県 平均変動率順位	全国15位 九州・沖縄3位	全国21位 九州・沖縄4位	全国20位 九州・沖縄3位	全国22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	H27	467	329	10	107	21	15
	H28	464	327	10	106	21	15
平均 変動率	H27	▲0.9	▲0.8	▲0.1	▲1.1	▲1.2	▲6.0
	H28	▲1.1	▲1.1	0.0	▲1.2	▲1.4	▲6.1
平均 価格	H27	45,700	27,800	15,000	110,200	13,100	29,500
	H28	45,800	27,700	15,000	111,400	11,800	27,900

● 上昇・横ばい・下落地点数

	H26			H27			H28		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅	55	67	202	65	85	171	40	93	188
宅見	2		7	2	6	2	2	6	2
商業	3	29	74	22	20	61	18	26	62
工業	1	3	17	1	7	13		8	12
林地			15			14			15
合計	61	99	315	90	118	261	60	133	279

※選定替地点は変動率が算定できないため含まない。

(H26:住宅 5 地点、商業 1 地点、宅見 1 地点 H27:住宅 8 地点、商業 4 地点、林地 1 地点

H28:住宅 6 地点、工業 1 地点)