

(2) 平成29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：481地点（住宅地ほか：466地点 林地：15地点）

※熊本地震の影響により休止した1地点を除く

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
328	10	107	21	466	15	481

【休止1地点】南阿蘇村：住宅地1地点

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	
	H28	H29	H28	H29	H28	H29	H28	H29
県全体	▲1.1	▲0.4	0.0	0.6	▲1.2	0.1	▲1.4	0.1
熊本市	0.1	0.8	▲0.5	▲0.1	0.3	2.6	0.0	1.2
市部	▲1.3	▲0.9	▲0.3	0.5	▲2.2	▲1.6	▲1.4	▲0.2
町村部	▲1.7	▲0.7	1.7	2.1	▲2.0	▲1.1	▲1.5	0.1

区分	全用途		林地	
	H28	H29	H28	H29
県全体	▲1.1	▲0.2	▲6.1	▲4.8
熊本市	0.2	1.3		
市部	▲1.5	▲1.0		
町村部	▲1.7	▲0.7		

※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・・・▲0.2%（H28：▲1.1%）
 - ・ 県全体における下落幅は前年より 0.9 ポイント縮小した。
 - ・ 平均変動率は、平成 8 年から 22 年連続の下落となった。
- 地域別では、熊本市が 1.3%上昇し、市部が▲1.0%、町村部が▲0.7%下落となった。
- 個別地点で見ると、461 地点（継続地点）中、変動率が上昇を示した地点は 122 地点、横ばいの地点が 127 地点、下落を示した地点が 212 地点となった。
（選定替 5 地点は変動率算定できず）

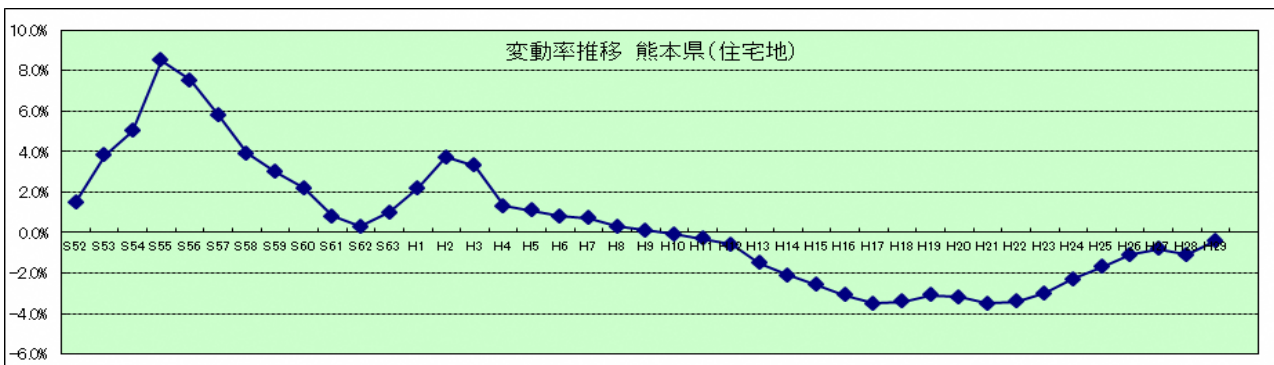
②住宅地

- 県全体での住宅地の平均変動率・・・▲0.4%（H28：▲1.1%）
 - ・ 下落幅は前年より 0.7 ポイント縮小した。
 - ・ 平均変動率は、平成 10 年から 20 年連続の下落となった。
 - ・ 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	・・・ 12（H28：5）
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 1（H28：2）
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 36（H28：42）
- 住宅地の調査地点で上昇を示したのは 73 地点、横ばいは 97 地点であった。
（参考）

【上昇地点】 熊本市(47)【内訳：中央区(13)、東区(15)、西区(4)、南区(9) 北区(6)】
八代市(2)、菊池市(1)、宇土市(1)、宇城市(3)、合志市(2)、大津町(4)、
菊陽町(4)、西原村(2)、嘉島町(2)、益城町(5)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市中央区新大江 2 丁目（熊本中央-8）の調査地点であり、変動率は 3.6%（H28：2.8%）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（天草-5）の調査地点であり、変動率は▲5.3%（H28：▲6.3%）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（熊本中央-16）の調査地点であり、平成 25 年から 5 年連続の上昇となった（価格：172,000 円/m²、変動率：3.0%）。※平成元年から 29 年連続



③商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・0.1% (H28: ▲1.2%)

- ・ 上昇幅が前年より 1.3 ポイント拡大した。
- ・ 平均変動率は平成 3 年以來 26 年ぶりの上昇となった。
- ・ 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	・・・ 7 (H28: 3)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 6 (H28: 5)
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 28 (H28: 33)

※H28: 基準地がない 7 町村及び益城町は休止のため変動率を算出していない。

※H29: 基準地がない 7 町村及び益城町は昨年休止のため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 36 地点、横ばいは 18 地点であった。

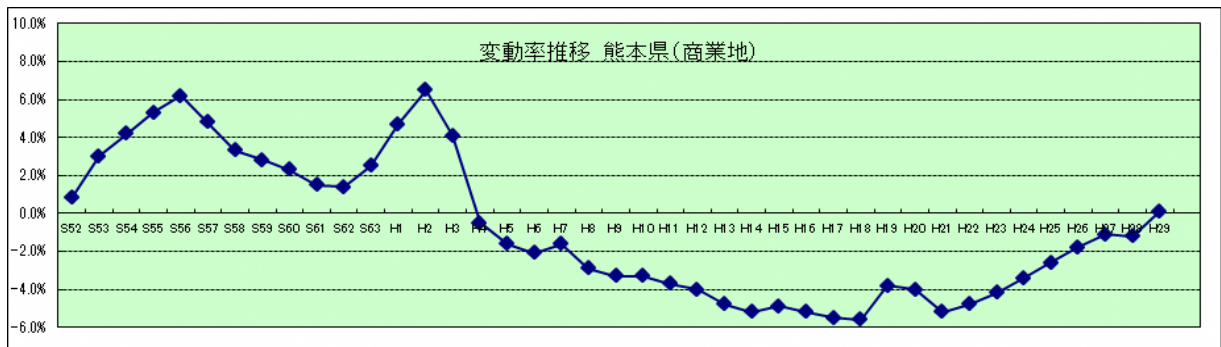
(参考)

【上昇地点】 熊本市(32)【内訳: 中央区(19)、東区(7)、西区(1)、南区(2)、北区(3)】、
菊陽町(2)、西原村(1)、嘉島町(1)

● 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市中央区下通 1 丁目(熊本中央 5-14)の調査地点であり、変動率は 15.0% (H28: 2.9%) であった。

● 最も大きな下落率を示した地点は、五木村甲(五木 5-1)の調査地点であり、変動率は▲4.5% (H28: ▲5.6%) 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(熊本中央 5-14)の調査地点であり、平成 27 年から 3 年連続の上昇となった(価格: 1,610,000 円/m²、変動率: 15.0%)。※平成 6 年から 24 年連続



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 熊本中央-8 熊本市中央区新大江2丁目5番4外
114,000 円/㎡ (3.6%) [H28 110,000 円/㎡]
(理由)：人気の高い住宅地域で宅地需要は高い。希少性もあって、地価は上昇傾向にあり、県内1位の上昇率となった。
- ② 大津-4 大津町大字室字西道免1853番10
27,400 円/㎡ (3.4%) [H28 26,500 円/㎡]
(理由)：周辺での商業施設の進出等による利便性の向上や人口増を背景とする旺盛な宅地需要から、県内2位の上昇率となった。
- ③ 熊本中央-9 熊本市中央区水前寺5丁目368番1
126,000 円/㎡ (3.3%) [H28 122,000 円/㎡]
(理由)：良質な住宅地域で宅地需要は高い。取引価格も上昇傾向にあり、県内3位の上昇率となった。
- ④ 菊陽-1 菊陽町大字津久礼字下沖野3000番10
48,000 円/㎡ (3.2%) [H28 46,500 円/㎡]
(理由)：人気の高い周辺新興住宅地域と比較した割安感から取引価格も上昇傾向にある。
- ⑤ 熊本中央-15 熊本市中央区大江4丁目13番12
130,000 円/㎡ (3.2%) [H28 126,000 円/㎡]
(理由)：近隣地域周辺の開発の影響や災害に対する耐性の再認識により、需要は引き続き堅調に推移している。

●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 5-14 熊本市中央区下通1丁目3番3
1,610,000 円/㎡ (15.0%) [H28 1,400,000 円/㎡]
(理由)：大型店舗のオープンにより通行量も増加し、高い取引も見られることから、高い上昇率となった。
- ② 熊本中央 5-1 熊本市中央区手取本町4番1外
1,250,000 円/㎡ (9.6%) [H28 1,140,000 円/㎡]
(理由)：震災後の需要回復や、中心部の通行量の増加により需要は堅調であり、高い上昇率となった。
- ③ 熊本中央 5-7 熊本市中央区下通1丁目7番24
705,000 円/㎡ (6.8%) [H28 660,000 円/㎡]
(理由)：金融緩和や再開発動向を背景に中心商業地に対する需要は高まっており、高い上昇率となった。

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

●住宅地の下落地点（上位5地点） 参照：報道資料 No. 3 P7

- ① 天草-5 天草市牛深町字荒木川 3275 番 7 内
14,200 円/㎡ (▲5.3%) [H28 15,000 円/㎡]
(理由)：近年、人口減少や高齢化が進む中で、小学校の廃校等、利便性の低下も見られ、下落傾向が継続。
- ② 天草-25 天草市河浦町河浦字四反田 3141 番 2
9,400 円/㎡ (▲5.1%) [H28 9,900 円/㎡]
(理由)：近年、人口減少や高齢化が進む中で、宅地需要は低迷しており、下落傾向が継続。
- ③ 天草-10 天草市有明町大浦字西町 1730 番 1
9,300 円/㎡ (▲4.1%) [H28 9,700 円/㎡]
(理由)：近年、人口減少や高齢化が進む中で、小学校の廃校予定や、松島有明道路の開設による交通量の減少等も見られ、下落傾向が継続。
- ④ 天草-6 天草市魚貫町字前田 1605 番
9,600 円/㎡ (▲4.0%) [H28 10,000 円/㎡]
(理由)：近年、人口減少や高齢化が進む中で、小学校の廃校等により、環境や利便性の低下も見られ、下落傾向が継続。
- ⑤ 天草-9 天草市有明町大島子字江口 2664 番 2
13,000 円/㎡ (▲3.7%) [H28 13,500 円/㎡]
(理由)：近年、人口減少や高齢化が進む中で、小学校の廃校予定や、宅地供給増加による需給ギャップ等により、下落傾向が継続。

●商業地の下落地点（上位3地点） 参照：報道資料 No. 3 P9

- ① 五木 5-1 五木村甲字宮園 5659 番 4
6,400 円/㎡ (▲4.5%) [H28 6,700 円/㎡]
(理由)：人口減少、高齢化の進行により購買力が低下する等、地域経済の衰退傾向が継続。
- ② 山都 5-2 山都町下市字前田 2 番 7
26,500 円/㎡ (▲4.0%) [H28 27,600 円/㎡]
(理由)：人口減少、高齢化の進行により購買力が低下する等、地域経済の衰退傾向が継続。
- ③ 山鹿 5-1 山鹿市山鹿字西九日町 1616 番 7 外
39,800 円/㎡ (▲3.6%) [H28 41,300 円/㎡]
(理由)：中心商店街の衰退が続き、土地取引市場も停滞しており、地域経済の衰退傾向が継続。

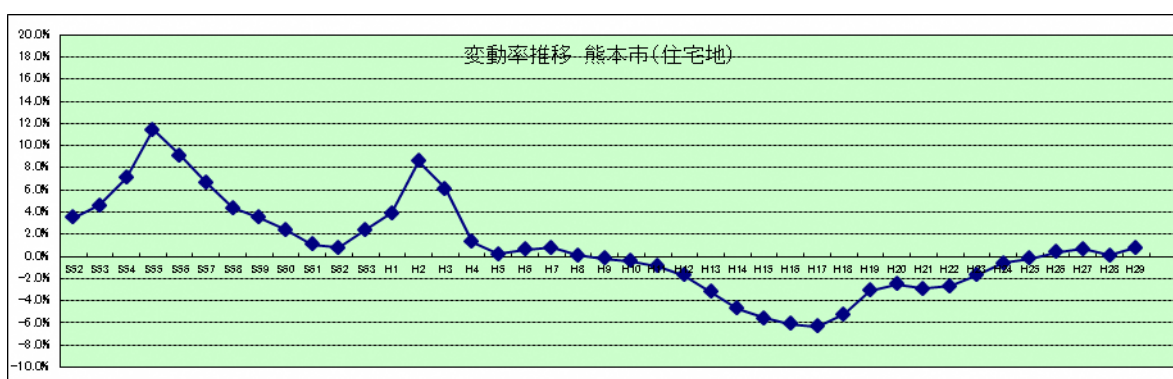
(2) 熊本市の状況

①住宅地（熊本市）

- 熊本市での住宅地の平均変動率・・・0.8%（H28：0.1%）
 - ・ 熊本市全体では平成26年から4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47地点、横ばいは31地点、下落を示したのは8地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区（13）、東区（15）、西区（4）、南区（9）北区（6）

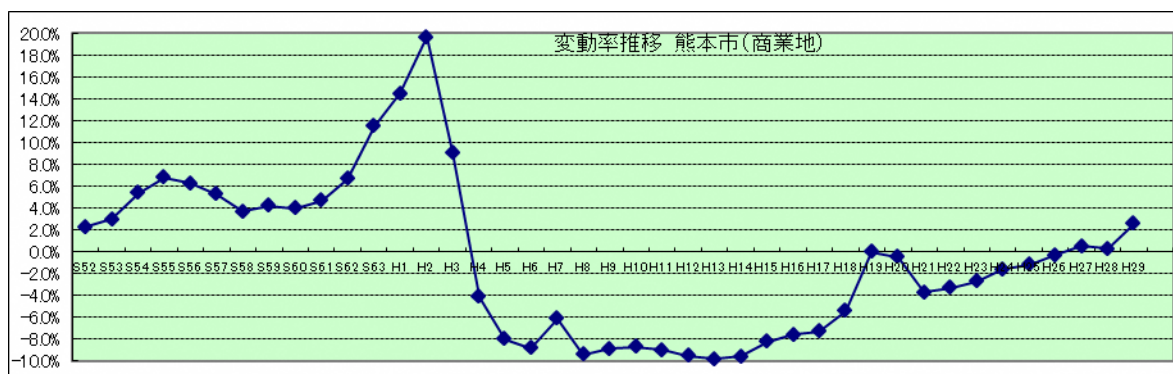


②商業地（熊本市）

- 熊本市での商業地の平均変動率・・・2.6%（H28：0.3%）
 - ・ 熊本市全体では平成27年から3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32地点、横ばいは6地点、下落を示したのは2地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区（19）、東区（7）、西区（1）、南区（2）、北区（3）



③熊本市中心商業地

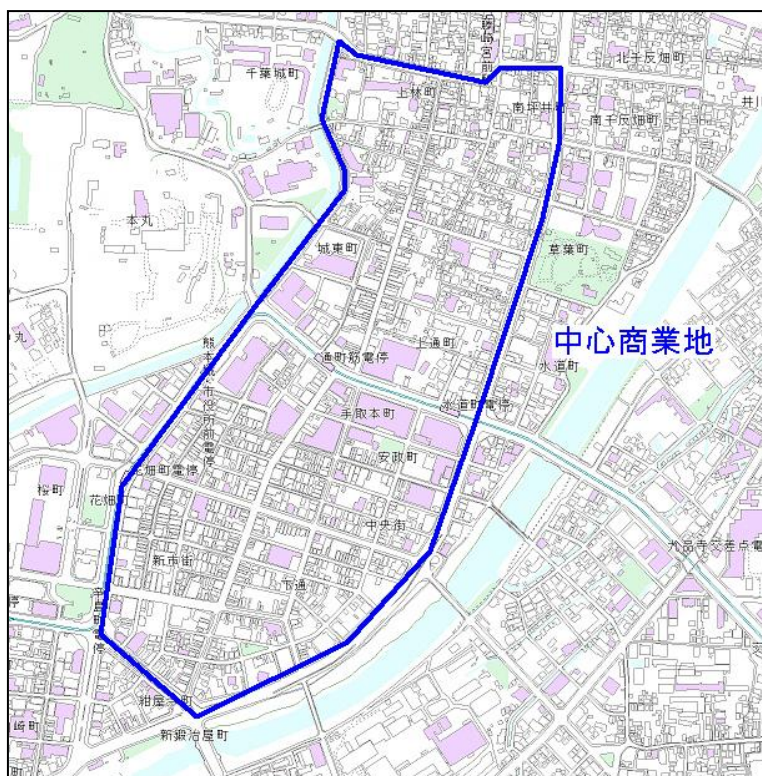
- 中心商業地の調査地点においては9地点のうち、全ての地点で上昇となった。
平均変動率は、平成27年から3年連続の上昇となった。

熊本市中心商業地の変動率推移

(単位：%)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
手取本町 (熊本中央 5- 1)	▲11.9→	▲8.6→	▲7.0→	▲3.4→	▲2.6→	0.0→	0.9→	0.9→	9.6
安政町 (熊本中央 5- 2)	▲ 5.3→	▲5.6→	▲5.9→	▲3.1→	▲3.2→	0.0→	1.7→	1.6→	4.8
上通町 (熊本中央 5- 4)	▲ 5.6→	▲3.9→	▲3.1→	▲3.2→	▲2.7→	▲0.8→	1.4→	1.7→	6.0
下通1丁目 (熊本中央 5- 5)	▲ 4.0→	▲5.9→	▲5.4→	▲3.8→	▲2.9→	▲1.0→	1.6→	0.6→	5.8
下通1丁目 (熊本中央 5- 7)	▲ 5.1→	▲4.1→	▲4.2→	▲2.9→	▲1.5→	0.0→	0.8→	0.8→	6.8
南坪井町 (熊本中央 5- 9)	▲ 3.0→	▲1.3→	▲0.9→	▲0.9→	0.0→	0.0→	1.8→	1.8→	5.7
花畑町 (熊本中央 5-13)	▲ 6.1→	▲4.8→	▲5.1→	▲3.9→	▲3.0→	0.0→	1.0→	0.9→	5.3
下通1丁目 (熊本中央 5-14)	▲12.6→	▲7.8→	▲6.5→	▲3.5→	▲2.9→	0.0→	1.5→	2.9→	15.0
新市街 (熊本中央 5-15)	▲ 5.1→	▲5.4→	▲5.2→	▲4.8→	▲4.5→	▲1.9→	0.0→	0.0→	4.9
熊本市中心商業地平均	▲6.5→	▲5.3→	▲4.8→	▲3.3→	▲2.6→	▲0.4→	1.2→	1.2→	7.1
熊本市商業地平均	▲3.7→	▲3.3→	▲2.7→	▲1.6→	▲1.2→	▲0.3→	0.5→	0.3→	2.6

(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、平均変動率ともに 11 市町村のうち 8 市町村が上昇し、3 市町が下落するも下落幅が縮小した。

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 27 年		平成 28 年		平成 29 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	60,400	0.7	60,600	0.1	61,300	0.8
宇土市	36,300	0.0	36,100	▲0.4	36,300	0.4
宇城市	20,000	▲0.2	19,400	▲0.4	19,400	▲0.1
合志市	39,500	▲0.1	39,500	▲0.1	39,500	0.1
大津町	27,300	0.9	27,700	1.6	28,400	2.6
菊陽町	42,100	1.0	42,600	0.8	43,400	1.4
西原村	15,800	0.6	15,400	▲4.5	15,600	1.0
御船町	19,900	▲2.2	19,400	▲2.8	19,500	▲0.9
嘉島町	31,400	0.2	30,900	▲1.8	31,300	0.9
益城町	38,100	0.9	36,300	▲4.7	36,900	1.6
甲佐町	15,300	▲1.7	15,000	▲2.0	14,800	▲1.7

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、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 9 市で下落し、平均変動率は 10 市全てで下落したものの、9 市は下落幅が縮小した。

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 27 年		平成 28 年		平成 29 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	18,300	▲1.1	18,200	▲1.1	18,100	▲0.8
人吉市	16,800	▲1.9	16,500	▲1.8	16,300	▲1.5
荒尾市	20,500	▲1.9	20,200	▲1.4	20,100	▲0.8
水俣市	27,900	▲1.1	27,600	▲1.3	27,300	▲1.0
玉名市	17,500	▲0.9	17,400	▲1.0	17,300	▲0.8
山鹿市	11,400	▲1.2	11,300	▲0.9	11,200	▲0.9
菊池市	13,300	▲0.6	13,200	▲0.4	13,200	▲0.3
上天草市	12,800	▲2.1	12,600	▲2.2	12,300	▲1.9
阿蘇市	8,700	▲0.3	8,400	▲1.2	8,300	▲0.5
天草市	15,600	▲2.7	15,300	▲2.6	15,100	▲2.0

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、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、平均変動率ともに 10 市町村のうち 4 市町村が上昇、2 市町が横ばいとなり、3 市町で下落幅が縮小した。(益城町の商業地 1 地点は昨年休止により算出不可)

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 27 年		平成 28 年		平成 29 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	240,300	0.5	243,000	0.3	257,900	2.6
宇土市	40,700	▲1.2	39,900	▲2.0	39,500	▲1.2
宇城市	36,400	▲2.1	35,700	▲1.7	35,100	▲1.6
合志市	73,000	▲1.4	72,500	▲0.7	72,500	0.0
大津町	50,000	▲0.8	49,800	▲0.4	49,800	0.0
菊陽町	97,000	0.4	97,000	0.0	97,800	0.8
西原村	32,500	▲0.3	31,200	▲4.0	31,300	0.3
嘉島町	72,000	2.1	72,000	0.0	73,000	1.4
益城町	47,500	0.0	休止		42,000	-
甲佐町	30,300	▲2.3	29,400	▲3.0	28,700	▲2.4

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、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 市全てで下落するも、下落幅が縮小した。

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 27 年		平成 28 年		平成 29 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	37,900	▲2.4	37,100	▲2.2	36,700	▲1.6
人吉市	29,300	▲3.1	28,400	▲3.0	27,700	▲2.3
荒尾市	38,300	▲1.6	37,900	▲1.2	37,800	▲0.5
水俣市	49,500	▲2.0	48,500	▲2.0	48,000	▲1.0
玉名市	36,100	▲0.9	35,800	▲0.7	35,700	▲0.6
山鹿市	33,900	▲3.0	32,800	▲2.6	32,000	▲2.2
菊池市	31,500	▲2.9	30,800	▲2.2	30,100	▲1.8
上天草市	33,600	▲3.7	32,400	▲3.7	31,300	▲3.4
阿蘇市	29,000	▲0.7	28,000	▲3.4	27,100	▲3.2
天草市	27,700	▲2.6	27,100	▲2.6	26,800	▲1.8

※平均価格には新規、選定替地点を含め、平均変動率には新規、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、沖縄県が4年連続で上昇し、福岡県が横ばいから上昇となった。その他の県は下落幅が縮小した。
- 商業地では、沖縄県が4年連続で上昇、福岡県が2年連続で上昇し、熊本県は下落から上昇へ転じた。その他の県は下落幅が縮小した。

九州各県の平均変動率 (単位：%)

区 分	住宅地		商業地	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
福岡県	0.0	0.5	1.1	2.3
佐賀県	▲1.7	▲1.0	▲1.7	▲0.9
長崎県	▲1.9	▲1.5	▲1.4	▲0.8
熊本県	▲1.1	▲0.4	▲1.2	0.1
大分県	▲1.1	▲0.6	▲1.5	▲0.8
宮崎県	▲0.9	▲0.8	▲1.9	▲1.7
鹿児島県	▲2.4	▲2.0	▲3.0	▲2.3
沖縄県	1.9	2.4	3.2	4.2

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、北九州市が下落から横ばいに、佐賀市、大分市、宮崎市が下落から上昇に転じた。
- 商業地では、北九州市、佐賀市、鹿児島市が下落から上昇に転じた。

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	
	平成 28 年	平成 29 年	平成 28 年	平成 29 年
福岡市	2.9	3.3	7.3	9.6
北九州市	▲0.4	0.0	▲0.4	0.7
佐賀市	▲0.5	0.9	▲0.4	1.3
長崎市	▲1.2	▲0.6	2.2	3.7
熊本市	0.1	0.8	0.3	2.6
大分市	▲0.4	0.2	0.2	1.1
宮崎市	▲0.2	0.1	▲1.1	▲0.8
鹿児島市	▲1.5	▲1.0	▲0.6	0.3
那覇市	4.9	6.5	5.1	7.0