

(2) 平成30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	
	H29	H30	H29	H30	H29	H30	H29	H30
県全体	▲0.4	0.0	0.6	0.8	0.1	1.5	0.1	0.6
熊本市	0.8	1.2	▲0.1	0.6	2.6	5.9	1.2	2.3
市部	▲0.9	▲0.7	0.5	0.6	▲1.6	▲1.1	▲0.2	0.0
町村部	▲0.7	▲0.3	2.1	2.2	▲1.1	▲1.0	0.1	0.8

区分	全用途		林地	
	H29	H30	H29	H30
県全体	▲0.2	0.3	▲4.8	▲3.8
熊本市	1.3	2.6		
市部	▲1.0	▲0.7		
町村部	▲0.7	▲0.4		

※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・・・0.3%（H29：▲0.2%）
 - ・ 上昇幅が前年より0.5ポイント拡大した。
 - ・ 平均変動率は、平成7年以来23年ぶりの上昇となった。
- 地域別では、熊本市が2.6%上昇し、市部が▲0.7%、町村部が▲0.4%下落となった。
- 個別地点で見ると、452地点（継続地点）中、変動率が上昇を示した地点は138地点、横ばいの地点が129地点、下落を示した地点が185地点となった。（選定替15地点は変動率算定できず）

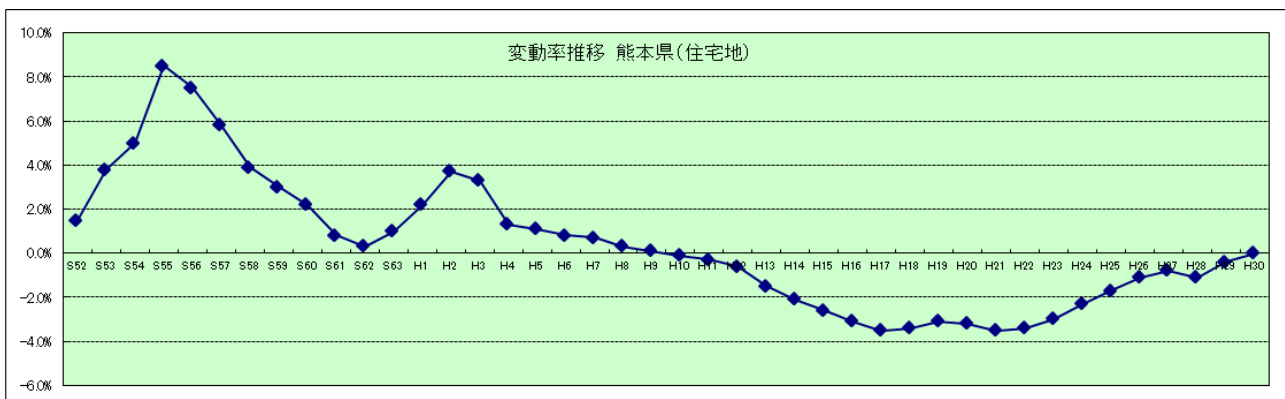
②住宅地

- 県全体での住宅地の平均変動率・・・0.0%（H29：▲0.4%）
 - ・ 上昇幅が前年より0.4ポイント拡大した。
 - ・ 平均変動率は、平成10年より20年連続の下落から横ばいに転じた。
 - ・ 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	・・・12（H29：12）
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・1（H29：1）
・ 下落を示した市区町村数	・・・36（H29：36）
- 住宅地の調査地点で上昇を示したのは87地点、横ばいは96地点であった。（参考）

【上昇地点】 熊本市(53)【内訳：中央区(14)、東区(17)、西区(5)、南区(11) 北区(6)】
八代市(5)、菊池市(1)、宇土市(3)、宇城市(3)、合志市(2)、大津町(4)、
菊陽町(4)、西原村(2)、嘉島町(3)、益城町(6)、甲佐町(1)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市中央区大江4丁目（熊本中央-15）の調査地点であり、変動率は6.2%（H29：3.2%）であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、天草市有明町（天草-9）の調査地点であり、変動率は▲4.6%（H29：▲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（熊本中央-16）の調査地点であり、価格は180,000円/m²であった。（本年選定替）



③商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・1.5% (H29 : 0.1%)

- ・ 上昇幅が前年より 1.4 ポイント拡大した。
- ・ 平均変動率は 2 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	・・・ 9 (H29 : 7)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 7 (H29 : 6)
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 26 (H29 : 28)

※H29: 基準地がない 7 町村及び益城町は H28 年休止のため変動率を算出していない。

※H30: 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 36 地点、横ばいは 21 地点であった。

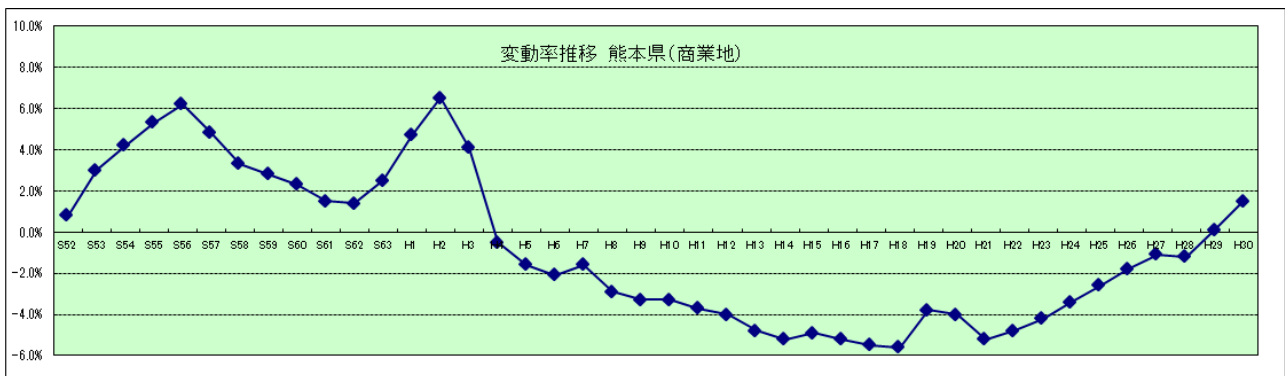
(参考)

【上昇地点】 熊本市(30)【内訳：中央区(18)、東区(6)、西区(1)、南区(3)、北区(2)】、
八代市(1)、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、熊本市中央区下通 1 丁目（熊本中央 5-5）の調査地点であり、変動率は 21.1% (H29 : 5.8%) であった。

● 最も大きな下落率を示した地点は、山都町馬見原（山都 5-1）の調査地点であり、変動率は▲5.3% (H29 : ▲3.4%) 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 4 年連続の上昇となった（価格：1,950,000 円/m²、変動率：21.1%）。※平成 6 年から 25 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-15 熊本市中央区大江4丁目13番12
138,000円/㎡ (6.2%) [H29 130,000円/㎡]
(理由)：近隣地域周辺の商業施設の充実度や総合病院の開業等により、取引価格は上昇傾向にあり、県内1位の上昇率となった。
- ② 熊本中央-9 熊本市中央区水前寺5丁目368番1
133,000円/㎡ (5.6%) [H29 126,000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2位の上昇率となった。
- ③ 大津-2 大津町大字引水字東山588番5
31,500円/㎡ (5.0%) [H29 30,000円/㎡]
(理由)：人口増加が続いており、小学校に比較的近い地域は宅地の需給が逼迫し、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 益城-3 益城町大字惣領字立道1464番2
43,800円/㎡ (4.8%) [H29 41,800円/㎡]
(理由)：被災者の移転需要や町の災害公営住宅の用地取得などの需要超過により、取引価格は地震前の水準に回復した。
- ⑤ 嘉島-1 嘉島町大字鯉字高八2833番3
56,500円/㎡ (4.6%) [H29 54,000円/㎡]
(理由)：国道背後の土地区画整理事業施行地内に存し、大型店舗に近接した立地で若年層の宅地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 5-5 熊本市中央区下通1丁目2番8
642,000円/㎡ (21.1%) [H29 530,000円/㎡]
(理由)：堅調な不動産投資需要及び再開発等の影響等による需要の増加により、高い上昇率となった。
- ② 熊本中央 5-14 熊本市中央区下通1丁目3番3
1,950,000円/㎡ (21.1%) [H29 1,610,000円/㎡]
(理由)：大型店舗のオープンにより通行量も増加し、高額な取引も見られることから、高い上昇率となった。
- ③ 熊本中央 5-1 熊本市中央区手取本町4番1外
1,500,000円/㎡ (20.0%) [H29 1,250,000円/㎡]
(理由)：下通の再開発等による通行量の増加や景気拡大により需要は高まっていることから、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-9 天草市有明町大島子字江口 2664 番 2
12,400 円/㎡ (▲4.6%) [H29 13,000 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。
- ② 球磨-2 球磨村大字神瀬甲字久保鶴 1069 番 3
5,380 円/㎡ (▲3.9%) [H29 5,600 円/㎡]
(理由)：人口減少と高齢化の進行が著しく、小学校の廃校に伴い宅地需要は低迷しており、下落傾向が継続。
- ③ 天草-5 天草市牛深町字荒木川 3275 番 7 内
13,700 円/㎡ (▲3.5%) [H29 14,200 円/㎡]
(理由)：学校の統廃合が進み、若年層の人口流出により、宅地需要は低迷しており、下落傾向が継続。
- ④ 球磨-3 球磨村大字渡乙字入枝 1591 番 2
5,600 円/㎡ (▲3.4%) [H29 5,800 円/㎡]
(理由)：人口減少と高齢化の進行が著しく、地域の変化要因にも乏しいことから、宅地需要は低迷しており、下落傾向が継続。
- ⑤ 球磨-1 球磨村大字一勝地甲字友尻 77 番 1
5,800 円/㎡ (▲3.3%) [H29 6,000 円/㎡]
(理由)：人口減少と高齢化の進行が著しく、地域の変化要因にも乏しいことから、宅地需要は低迷しており、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 山都 5-1 山都町馬見原字林ノ後 830 番 5
10,700 円/㎡ (▲5.3%) [H29 11,300 円/㎡]
(理由)：人口減少、高齢化の進行により購買力が低下するなか、地域の核店舗が閉店し、衰退傾向が加速。
- ② 五木 5-1 五木村甲字宮園 5659 番 4
6,100 円/㎡ (▲4.7%) [H29 6,400 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 南阿蘇 5-2 南阿蘇村大字下野字牧ノ内 158 番 48
13,900 円/㎡ (▲4.1%) [H29 14,500 円/㎡]
(理由)：車両通行量の激減による商業収益性の低下や土地需要の減少。

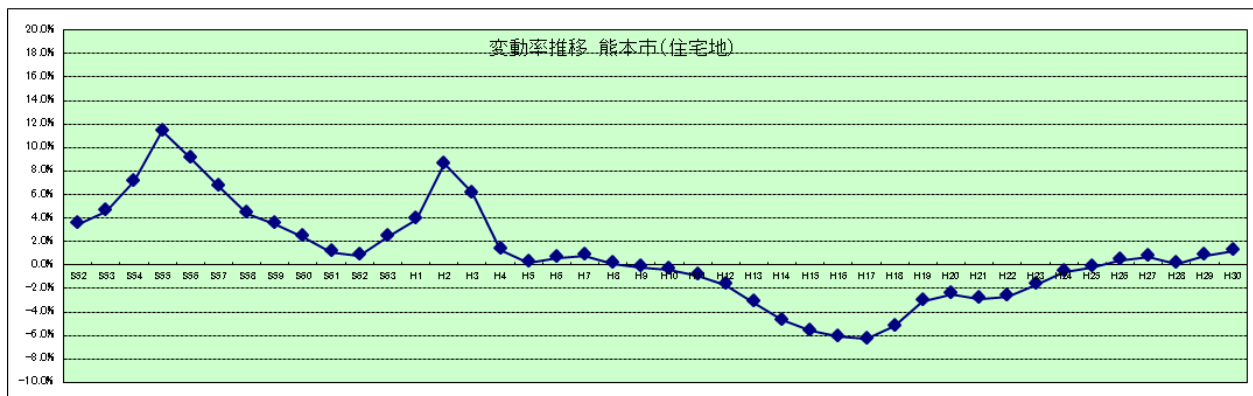
(2) 熊本市の状況

①住宅地（熊本市）

- 熊本市での住宅地の平均変動率・・・1.2%（H29：0.8%）
 - ・ 熊本市全体では平成26年から5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53地点、横ばいは27地点、下落を示したのは5地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区 (14)、東区 (17)、西区 (5)、南区 (11) 北区 (6)

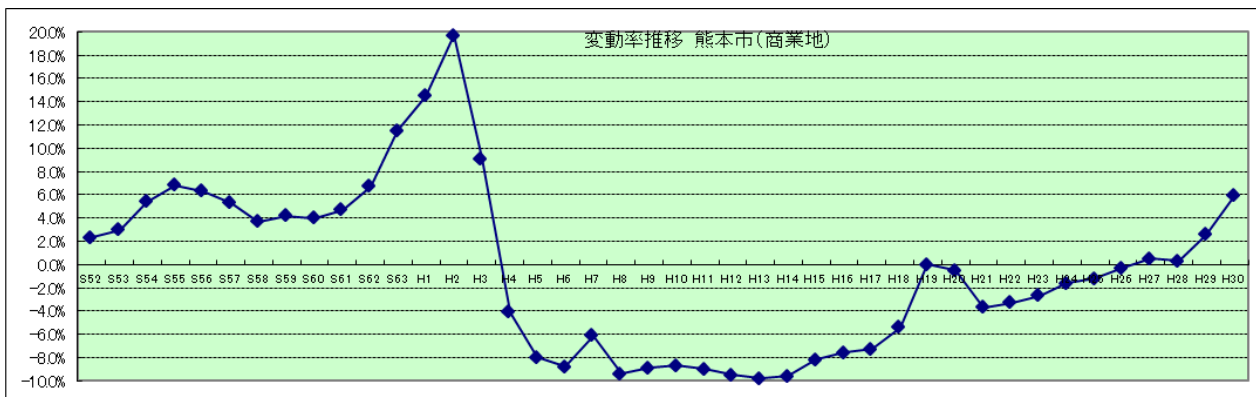


②商業地（熊本市）

- 熊本市での商業地の平均変動率・・・5.9%（H29：2.6%）
 - ・ 熊本市全体では平成27年から4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30地点、横ばいは7地点、下落を示したのは1地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区 (18)、東区 (6)、西区 (1)、南区 (3)、北区 (2)



③熊本市中心商業地

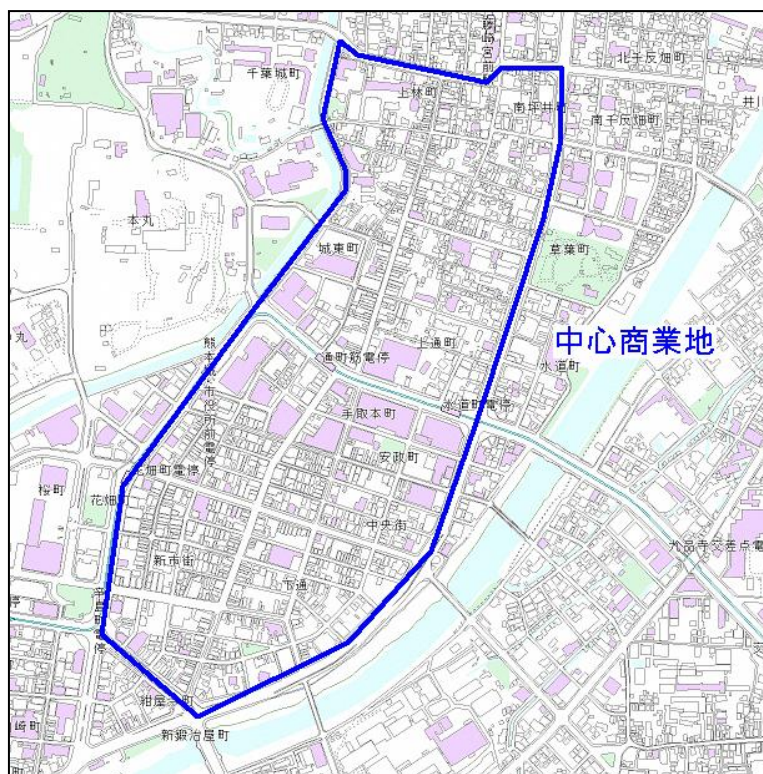
- 中心商業地の調査地点においては9地点のうち、全ての地点で上昇となった。平均変動率は、平成27年から4年連続の上昇となった。

熊本市中心商業地の変動率推移

(単位：%)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
手取本町 (熊本中央5-1)	▲8.6→	▲7.0→	▲3.4→	▲2.6→	0.0→	0.9→	0.9→	9.6→	20.0
安政町 (熊本中央5-2)	▲5.6→	▲5.9→	▲3.1→	▲3.2→	0.0→	1.7→	1.6→	4.8→	16.9
上通町 (熊本中央5-4)	▲3.9→	▲3.1→	▲3.2→	▲2.7→	▲0.8→	1.4→	1.7→	6.0→	18.6
下通1丁目 (熊本中央5-5)	▲5.9→	▲5.4→	▲3.8→	▲2.9→	▲1.0→	1.6→	0.6→	5.8→	21.1
下通1丁目 (熊本中央5-7)	▲4.1→	▲4.2→	▲2.9→	▲1.5→	0.0→	0.8→	0.8→	6.8→	18.4
南坪井町 (熊本中央5-9)	▲1.3→	▲0.9→	▲0.9→	0.0→	0.0→	1.8→	1.8→	5.7→	10.3
花畑町 (熊本中央5-13)	▲4.8→	▲5.1→	▲3.9→	▲3.0→	0.0→	1.0→	0.9→	5.3→	16.1
下通1丁目 (熊本中央5-14)	▲7.8→	▲6.5→	▲3.5→	▲2.9→	0.0→	1.5→	2.9→	15.0→	21.1
新市街 (熊本中央5-15)	▲5.4→	▲5.2→	▲4.8→	▲4.5→	▲1.9→	0.0→	0.0→	4.9→	16.7
熊本市中心商業地平均	▲5.3→	▲4.8→	▲3.3→	▲2.6→	▲0.4→	1.2→	1.2→	7.1→	17.7
熊本市商業地平均	▲3.3→	▲2.7→	▲1.6→	▲1.2→	▲0.3→	0.5→	0.3→	2.6→	5.9

(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。



(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市のうち8市町村が上昇し、2市町が横ばい、1町が下落となった。また、平均変動率は、11市町村のうち8市町村が上昇し、3市町が下落するも2町は下落幅が縮小した。

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 28 年		平成 29 年		平成 30 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	60,600	0.1	61,300	0.8	62,400	1.2
宇土市	36,100	▲0.4	36,300	0.4	36,500	0.8
宇城市	19,400	▲0.4	19,400	▲0.1	19,400	▲0.1
合志市	39,500	▲0.1	39,500	0.1	39,700	0.3
大津町	27,700	1.6	28,400	2.6	29,700	4.5
菊陽町	42,600	0.8	43,400	1.4	44,200	1.6
西原村	15,400	▲4.5	15,600	1.0	15,800	1.0
御船町	19,400	▲2.8	19,500	▲0.9	19,500	▲0.3
嘉島町	30,900	▲1.8	31,300	0.9	32,100	1.8
益城町	36,300	▲4.7	36,900	1.6	38,300	3.5
甲佐町	15,000	▲2.0	14,800	▲1.7	14,700	▲0.2

※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7市で下落し、平均変動率は10市全てで下落したものの、8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 28 年		平成 29 年		平成 30 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	18,200	▲1.1	18,100	▲0.8	18,100	▲0.4
人吉市	16,500	▲1.8	16,300	▲1.5	16,000	▲1.5
荒尾市	20,200	▲1.4	20,100	▲0.8	20,000	▲0.1
水俣市	27,600	▲1.3	27,300	▲1.0	24,500	▲0.4
玉名市	17,400	▲1.0	17,300	▲0.8	18,200	▲0.7
山鹿市	11,300	▲0.9	11,200	▲0.9	11,100	▲0.7
菊池市	13,200	▲0.4	13,200	▲0.3	11,600	▲0.1
上天草市	12,600	▲2.2	12,300	▲1.9	12,100	▲1.9
阿蘇市	8,400	▲1.2	8,300	▲0.5	8,300	▲0.2
天草市	15,300	▲2.6	15,100	▲2.0	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、平均変動率ともに 10 市町村のうち 5 市町村が上昇、3 市町が横ばいとなり、2 市町で下落幅が縮小した。

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 28 年		平成 29 年		平成 30 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	243,000	0.3	257,900	2.6	293,500	5.9
宇土市	39,900	▲2.0	39,500	▲1.2	39,500	0.0
宇城市	35,700	▲1.7	35,100	▲1.6	34,700	▲1.5
合志市	72,500	▲0.7	72,500	0.0	72,500	0.0
大津町	49,800	▲0.4	49,800	0.0	49,800	0.0
菊陽町	97,000	0.0	97,800	0.8	98,500	0.8
西原村	31,200	▲4.0	31,300	0.3	31,500	0.6
嘉島町	72,000	0.0	73,000	1.4	74,000	1.4
益城町	休止		42,000	-	43,300	3.1
甲佐町	29,400	▲3.0	28,700	▲2.4	28,200	▲1.7

※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 市全てで下落するも、9 市で下落幅が縮小した。

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 28 年		平成 29 年		平成 30 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	37,100	▲2.2	36,700	▲1.6	36,300	▲1.3
人吉市	28,400	▲3.0	27,700	▲2.3	27,100	▲2.0
荒尾市	37,900	▲1.2	37,800	▲0.5	37,700	▲0.3
水俣市	48,500	▲2.0	48,000	▲1.0	47,500	▲1.0
玉名市	35,800	▲0.7	35,700	▲0.6	35,600	▲0.4
山鹿市	32,800	▲2.6	32,000	▲2.2	31,500	▲1.4
菊池市	30,800	▲2.2	30,100	▲1.8	29,500	▲1.7
上天草市	32,400	▲3.7	31,300	▲3.4	30,700	▲2.0
阿蘇市	28,000	▲3.4	27,100	▲3.2	26,300	▲3.0
天草市	27,100	▲2.6	26,800	▲1.8	26,600	▲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。

(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5年連続で上昇、福岡県が2年連続で上昇し、熊本県は下落から横ばいへ転じた。その他の県は下落幅が縮小した。
- 商業地では、沖縄県が5年連続で上昇、福岡県が3年連続で上昇、熊本県は2年連続で上昇した。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 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
福岡県	0.5	1.1	2.3	3.1
佐賀県	▲1.0	▲0.6	▲0.9	▲0.3
長崎県	▲1.5	▲1.2	▲0.8	▲0.3
熊本県	▲0.4	0.0	0.1	1.5
大分県	▲0.6	▲0.3	▲0.8	▲0.5
宮崎県	▲0.8	▲0.7	▲1.7	▲1.4
鹿児島県	▲2.0	▲1.6	▲2.3	▲1.6
沖縄県	2.4	4.0	4.2	7.3

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）

- 熊本市の住宅地は5年連続、商業地は4年連続で上昇した。
- 北九州市の住宅地が、横ばいから上昇に転じた。

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 29 年	平成 30 年	平成 29 年	平成 30 年
福岡市	3.3	4.4	9.6	11.1
北九州市	0.0	0.1	0.7	1.1
佐賀市	0.9	1.0	1.3	1.9
長崎市	▲0.6	▲0.1	3.7	4.0
熊本市	0.8	1.2	2.6	5.9
大分市	0.2	0.9	1.1	1.1
宮崎市	0.1	0.2	▲0.8	▲0.4
鹿児島市	▲1.0	▲0.5	0.3	0.9
那覇市	6.5	9.3	7.0	13.3