

(1) 令和3年地価調査結果の要点

令和3年地価調査

- ・ 判定日 令和3年7月1日
- ・ 基準地数 481地点 (R2: 482地点)

○県全体では、住宅地は昨年に引き続き下落となり、商業地は上昇から下落へと転じた。

○熊本市では、住宅地は8年連続、商業地は7年連続で上昇したが、商業地の上昇率は縮小。

1 全用途（林地を除く）

- 基準地数 ・ ・ ・ 466地点（継続地点460地点、選定替地点6地点、休止地点1地点）
- 平均変動率 ・ ・ ・ ▲0.2% (R2: ▲0.1%)
 - ・ 平均変動率は2年連続の下落。
 - ・ 上昇134地点、横ばい141地点、下落185地点 (R2: 上昇130地点、横ばい142地点、下落191地点)

2 住宅地

熊本県の平均変動率は、昨年に引き続き下落となったが、上昇地点の増加、下落地点の減少など改善の兆しもみられる。また、熊本都市圏の一部では上昇幅が拡大するなど、住宅地へのコロナ禍の影響は小さい。

- 基準地数 ・ ・ ・ 328地点（継続地点322地点、選定替地点6地点、休止地点1地点）
- 平均変動率 ・ ・ ・ ▲0.2% (R2: ▲0.3%)
 - ・ 住宅地の平均変動率は2年連続の下落。
 - ・ 上昇91地点、横ばい100地点、下落131地点 (R2: 上昇85地点、横ばい105地点、下落137地点)

上昇地点 熊本市(48)【内訳：中央区(15)、東区(15)、西区(5)、南区(7)北区(6)】
八代市(2)、人吉市(1)、菊池市(1)、宇土市(3)、宇城市(3)、天草市(3)、
合志市(8)、大津町(4)、菊陽町(5)、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 (R2)	備考
上昇率1位	菊池郡菊陽町大字津久礼字下沖野3000番10	菊陽-1	5.6% (2.7%)	昨年県内12位
下落率1位	球磨郡球磨村大字渡乙字入枝1591番2	球磨-3	▲19.2% (▲3.7%)	昨年県内2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	208,000円/㎡ (197,000円/㎡)	平成30年から 4年連続 (変動率5.6%)

※▲はマイナスを示す（以下同じ）

3 商業地

熊本県の平均変動率は熊本市都心部の地価上昇が牽引していたが、コロナ禍の長期化により飲食系を中心に空き店舗が増加し、熊本市都心部でも下落地点がみられ、平均変動率は上昇から下落へと転じた。

- **基準地数** ・ ・ ・ 107 地点 (継続地点 107 地点)

- **平均変動率** ・ ・ ・ ▲0.5% (R2:0.1%)

- ・ 平均変動率は上昇から下落へ。

- ・ 上昇 28 地点、横ばい 27 地点、下落 52 地点 (R2: 上昇 31 地点、横ばい 24 地点、下落 51 地点)

上昇地点 熊本市 (23) 【内訳：中央区 (11)、東区 (5)、西区 (3)、南区 (2)、北区 (2)】、
大津町 (1) 菊陽町 (2)、嘉島町 (1)、益城町 (1)

区分	所在地	基準地 番号	価格・変動率 (R2)	備考
上昇率 1 位	熊本市西区春日 2 丁目 7 1 8 番 5	熊本西 5-3	5.8% (5.2%)	昨年県内 5 位
下落率 1 位	人吉市九日町 1 1 4 番 2	人吉 5-1	▲12.3% (▲3.2%)	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/㎡ (2,420,000 円/㎡)	平成 6 年から 28 年連続 (変動率 0.0%)

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	
	R2	R3	R2	R3
全国	▲0.7	▲0.5	▲0.3	▲0.5
地方圏	▲0.9	▲0.7	▲0.6	▲0.7
九州・沖縄	0.1	0.1	0.5	0.1
熊本県	▲0.3	▲0.2	0.1	▲0.5
熊本市	0.7	0.8	2.1	0.6
熊本県 平均変動率順位	全国 7 位 九州・沖縄 4 位	全国 11 位 九州・沖縄 4 位	全国 9 位 九州・沖縄 3 位	全国 13 位 九州・沖縄 4 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	R2	467	329	10	107	21	15
	R3	466	328	10	107	21	15
平均 変動率	R2	▲0.1	▲0.3	1.4	0.1	0.5	▲3.2
	R3	▲0.2	▲0.2	1.7	▲0.5	0.6	▲2.8

● 上昇・横ばい・下落地点数

	R1			R2			R3		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅	96	98	131	85	105	137	91	100	131
宅見	7	3	0	7	3	0	7	3	0
商業	39	20	45	31	24	51	28	27	52
工業	7	12	2	7	10	3	8	11	2
林地	0	0	15	0	0	15	0	0	15
合計	149	133	193	130	142	206	134	141	200

※選定替地点は変動率が算定できないため含まない。

(R1:住宅4地点、商業3地点、R2:住宅2地点、商業1地点、工業1地点、R3:住宅6地点)