

令和3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）

※令和2年7月豪雨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

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	
	R2	R3	R2	R3	R2	R3	R2	R3
県全体	▲0.3	▲0.2	1.4	1.7	0.1	▲0.5	0.5	0.6
熊本市	0.7	0.8	1.0	0.9	2.1	0.6	1.6	1.5
市部	▲0.7	▲0.5	0.8	1.1	▲1.3	▲1.5	▲0.1	▲0.1
町村部	▲0.5	▲0.7	3.5	4.4	▲1.0	▲0.9	0.9	1.3

区分	全用途		林地	
	R2	R3	R2	R3
県全体	▲0.1	▲0.2	▲3.2	▲2.8
熊本市	1.2	0.7		
市部	▲0.7	▲0.6		
町村部	▲0.5	▲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・・・▲0.2%（R2：▲0.1%）
 - ・ 平均変動率は2年連続の下落となった。
 - ・ 下落幅が前年より0.1ポイント拡大した。
- 地域別では、熊本市が0.7%上昇し、市部が▲0.6%、町村部が▲0.5%の下落となった。
- 個別地点で見ると、460地点（継続地点）中、変動率が上昇を示した地点は134地点、横ばいの地点が141地点、下落を示した地点が185地点となった。
（選定替6地点は変動率算定できず）

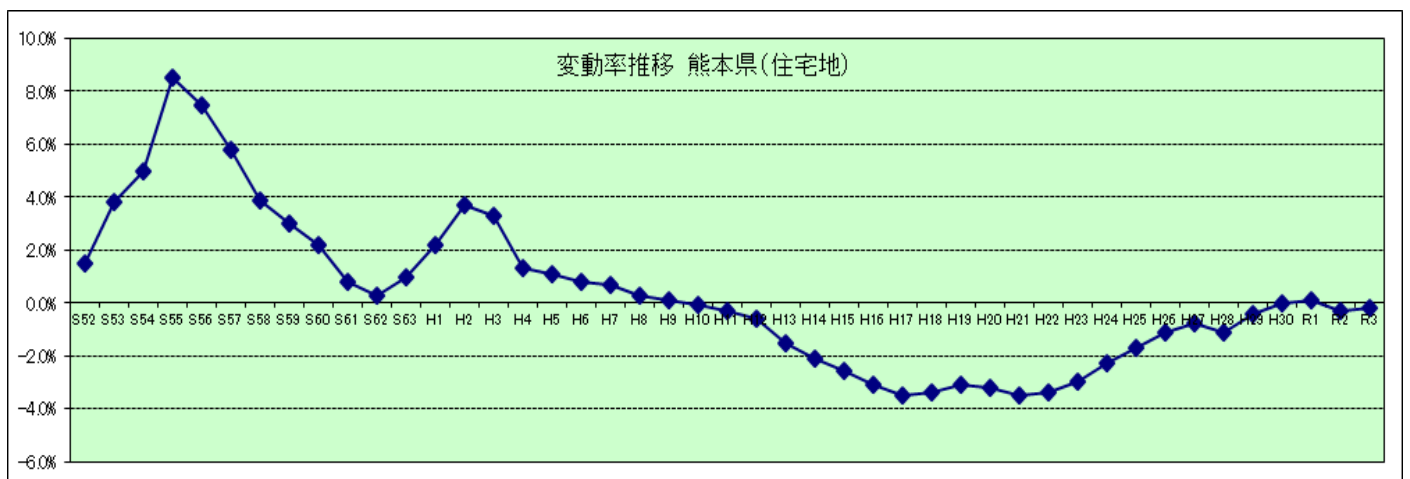
②住宅地

- 県全体での住宅地の平均変動率・・・▲0.2%（R2：▲0.3%）
 - ・ 平均変動率は2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。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 上昇を示した市区町村数 ・ 平均変動率が横ばいの市区町村数 ・ 下落を示した市区町村数 	<ul style="list-style-type: none"> ・・・ 13（R2：14） ・・・ 4（R2：2） ・・・ 32（R2：33）
---	---
- 住宅地の調査地点で上昇を示したのは91地点、横ばいは100地点であった。
（参考）

【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)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、菊陽町大字津久礼字下沖野 3000 番 10（菊陽-1）の調査地点であり、変動率は5.6%（R2：2.7%）であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、球磨村大字渡乙字入枝 1591 番 2（球磨-3）の調査地点であり、変動率は▲19.2%（R2：▲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、平成 30 年から 4 年連続の価格上昇となった（価格 208,000 円/m²、変動率 5.6%）。※平成 30 年選定替。平成 30 年から 4 年連続最高価格地点。



③商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・▲0.5% (R2 : 0.1%)

- ・ 平均変動率は上昇から下落へ転じた。
- ・ 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	・・・	9 (R2 : 8)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・	6 (R2 : 5)
・ 下落を示した市区町村数	・・・	27 (R2 : 29)

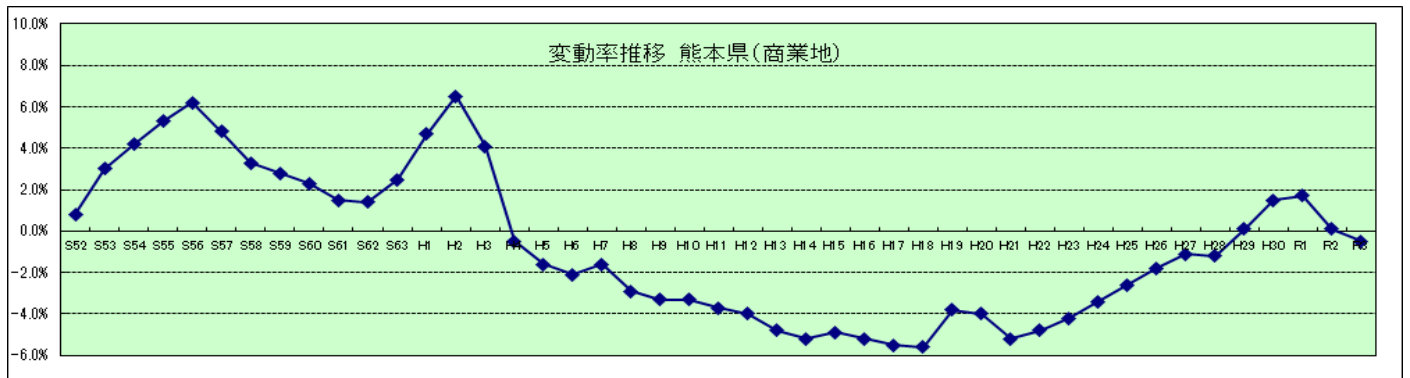
※基準地がない7町村は変動率を算出していない。

● 商業地の調査地点で上昇を示したのは28地点、横ばいは27地点であった。

(参考)

【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)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市西区春日2丁目718番5(熊本西5-3)の調査地点であり、変動率は5.8% (R2 : 5.2%) であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、人吉市九日町114番2 (人吉5-1) の調査地点であり、変動率は▲12.3% (R2 : ▲3.2%) 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、令和2年から横ばいとなった (価格：2,420,000円/m²、変動率：0.0%)。 ※平成6年から28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（上位地点） 参照：報道資料 No. 3 P6

- ① **菊陽-1** 菊陽町大字津久礼字下沖野 3000 番 10
56,400 円/㎡ (5.6%) [R2 53,400 円/㎡]
(理由)：光の森に近接し、居住環境に優れる人気の高い住宅地域であり、土地需要は依然堅調である。
- ② **熊本中央-16** 熊本市中央区新屋敷 1 丁目 10 番 14 外
208,000 円/㎡ (5.6%) [R2 197,000 円/㎡]
(理由)：コロナ禍においても所得環境に影響を受けない富裕層が需要の中心で、現状、地価は堅調に推移。
- ③ **熊本中央-15** 熊本市中央区大江 4 丁目 13 番 12
158,000 円/㎡ (5.3%) [R2 150,000 円/㎡]
(理由)：都心部接近性や利便性に優る人気の住宅地域。コロナ禍の影響は少なく、地価は堅調に推移。
- ④ **大津-3** 大津町大字大津字西畦原 1924 番 1 外
27,800 円/㎡ (5.3%) [R2 26,400 円/㎡]
(理由)：人口増や周辺の宅地開発等により割安な価格水準は上昇傾向に推移している。
- ⑤ **大津-2** 大津町大字引水字東山 588 番 5
36,200 円/㎡ (5.2%) [R2 34,400 円/㎡]
(理由)：人口増や周辺の宅地開発等により割安な価格水準は上昇傾向に推移している。

●商業地の上昇地点（上位 3 地点） 参照：報道資料 No. 3 P8

- ① **熊本西 5-3** 熊本市西区春日 2 丁目 718 番 5
690,000 円/㎡ (5.8%) [R2 652,000 円/㎡]
(理由)：令和 3 年 4 月に JR 熊本駅ビルが開業。将来的発展への期待感を背景に地価は上昇傾向で推移。
- ② **菊陽 5-1** 菊陽町光の森 7 丁目 2 番 9 外
132,000 円/㎡ (3.9%) [R2 127,000 円/㎡]
(理由)：光の森の幹線道路沿いにある路線商業地域で、町内の人口増加を背景に収益性は高まっている。
- ③ **熊本中央 5-18** 熊本市中央区九品寺 1 丁目 12 番 4 外
204,000 円/㎡ (3.6%) [R2 197,000 円/㎡]
(理由)：オフィス・マンション共に立地性が高く、需要は安定。コロナ禍の影響は殆どない。

●住宅地の下落地点（上位地点） 参照：報道資料 No. 3 P7

- ① 球磨-3 球磨村大字渡乙字入枝 1591 番 2
4,200 円/㎡（▲19.2%） [R2 5,200 円/㎡]
（理由）：令和 2 年 7 月豪雨による被害の影響が依然大きく、復興の目途も立っていない。
- ② 球磨-1 球磨村大字一勝地甲字友尻 77 番 1
4,700 円/㎡（▲16.1%） [R2 5,600 円/㎡]
（理由）：令和 2 年 7 月豪雨による被害の影響が依然大きく、復興の目途も立っていない。
- ③ 八代-10 八代市坂本町田上字前田 1350 番 3
4,250 円/㎡（▲5.6%） [R2 4,500 円/㎡]
（理由）：球磨川支流が氾濫し浸水被害により被災した建物も多く、地区外への転居がみられ、人口減少が拡大。
- ④ 上天草-10 上天草市龍ヶ岳町樋島字小塚 2564 番 1 外
7,900 円/㎡（▲3.7%） [R2 8,200 円/㎡]
（理由）：最寄り店舗の閉鎖、バス路線廃止等、過疎化進行が著しい。
- ⑤ 天草-7 天草市深海町字猪行田 7 番 52 外
8,200 円/㎡（▲3.5%） [R2 8,500 円/㎡]
（理由）：人口減少や水産業の低迷を背景に地域の衰退化が進み、空き家は増加している。

●商業地の下落地点（上位 3 地点） 参照：報道資料 No. 3 P9

- ① 人吉 5-1 人吉市九日町 114 番 2
26,500 円/㎡（▲12.3%） [R2 30,200 円/㎡]
（理由）：令和 2 年 7 月豪雨で 1.5m の浸水被害があり、高齢者が経営する店舗を中心に廃業の動きが多く確認されている。
- ② 熊本中央 5-2 熊本市中央区安政町 2 番 14
440,000 円/㎡（▲5.2 %） [R2 464,000 円/㎡]
（理由）：地域内は飲食系店舗割合が高く、人流減等コロナ禍の影響は大で店舗地需要への打撃が大きい。
- ③ 熊本中央 5-5 熊本市中央区下通 1 丁目 2 番 8
760,000 円/㎡（▲4.9%） [R2 799,000 円/㎡]
（理由）：コロナ禍による飲食店舗の閉鎖や廃業などで、売買・賃貸ともに店舗需要は低迷している。

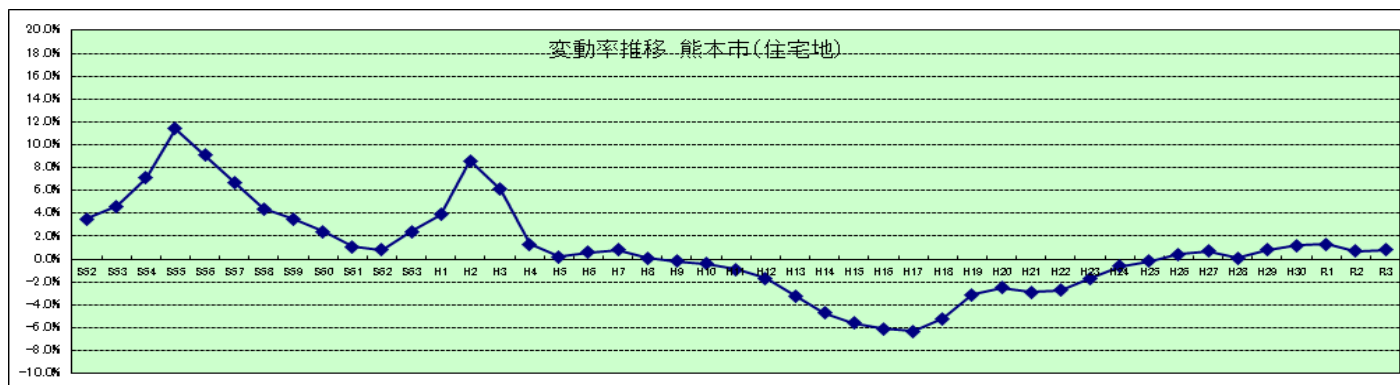
(2) 熊本市の状況

①住宅地（熊本市）

- 熊本市での住宅地の平均変動率・・・0.8%（R2：0.7%）
 - ・ 熊本市全体では平成26年から8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48地点、横ばいは29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 (15)、東区 (15)、西区 (5)、南区 (7) 北区 (6)

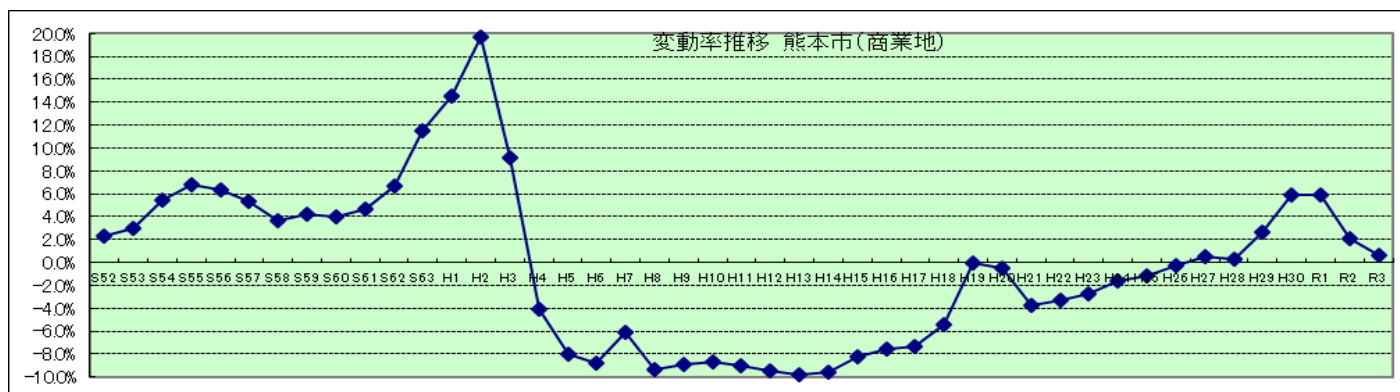


②商業地（熊本市）

- 熊本市での商業地の平均変動率・・・0.6%（R2：2.1%）
 - ・ 熊本市全体では平成27年から7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23地点、横ばいは12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 (11)、東区 (5)、西区 (3)、南区 (2)、北区 (2)



(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8市町村で上昇、2市村で横ばい、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、1市で横ばい、1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	令和元年		令和2年		令和3年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	63,700	1.3	64,400	0.7	65,200	0.8
宇土市	36,900	0.9	37,200	0.8	37,400	0.8
宇城市	19,500	0.2	19,500	▲0.3	19,500	0.0
合志市	39,900	0.4	42,000	0.5	43,100	2.6
大津町	31,000	4.6	32,300	4.2	34,000	5.2
菊陽町	45,200	2.1	46,000	1.6	47,700	3.2
西原村	15,900	0.5	16,000	0.4	16,000	0.2
御船町	19,600	0.5	19,700	0.6	19,900	1.1
嘉島町	33,000	2.4	33,900	1.9	34,300	1.0
益城町	39,500	3.0	39,900	0.9	40,200	0.8
甲佐町	14,600	▲1.3	14,300	▲1.8	14,000	▲1.9

※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。

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、5市で横ばい、5市で下落し、平均変動率は2市で横ばい、8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	令和元年		令和2年		令和3年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	18,100	▲0.4	18,000	▲0.6	17,900	▲0.9
人吉市	15,800	▲1.5	15,600	▲1.1	15,600	▲0.5
荒尾市	20,000	▲0.1	20,000	▲0.1	20,000	▲0.1
水俣市	24,500	0.0	24,300	▲0.8	24,200	▲0.8
玉名市	18,100	▲0.5	18,100	▲0.4	18,100	▲0.4
山鹿市	11,000	▲0.6	11,100	▲0.6	11,000	▲0.5
菊池市	11,600	0.2	11,600	0.1	11,600	0.0
上天草市	11,900	▲1.9	11,700	▲2.0	11,500	▲1.9
阿蘇市	8,300	▲0.2	8,300	▲0.2	8,300	0.0
天草市	14,900	▲1.2	14,900	▲1.5	14,800	▲1.4

※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4町で上昇、2市村で横ばい、4市町で下落し、平均変動率は5市町で上昇、2市村で横ばい、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	令和元年		令和2年		令和3年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	331,700	5.9	346,700	2.1	345,400	0.6
宇土市	39,500	0.0	39,400	▲0.2	39,200	▲0.3
宇城市	34,400	▲1.4	35,800	▲1.1	35,300	▲1.6
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	50,000	0.7
菊陽町	99,800	1.5	101,000	1.4	104,800	3.6
西原村	31,700	0.6	31,900	0.6	31,900	0.0
嘉島町	76,000	2.7	77,400	1.8	78,800	1.8
益城町	44,600	3.0	45,900	2.9	47,000	2.4
甲佐町	27,500	▲2.5	26,700	▲2.9	26,000	▲2.6

※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	令和元年		令和2年		令和3年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	35,900	▲0.9	35,500	▲1.3	35,200	▲1.1
人吉市	26,600	▲1.4	26,100	▲1.6	24,300	▲6.2
荒尾市	37,600	▲0.2	37,500	▲0.3	37,400	▲0.3
水俣市	47,200	▲0.6	46,500	▲1.5	46,000	▲1.1
玉名市	35,300	▲0.7	35,000	▲0.7	34,600	▲0.8
山鹿市	31,000	▲1.3	30,200	▲2.4	29,800	▲1.2
菊池市	29,000	▲1.6	28,100	▲2.6	27,500	▲1.9
上天草市	30,200	▲2.1	29,400	▲2.8	28,700	▲2.7
阿蘇市	25,800	▲1.9	25,200	▲2.3	24,600	▲2.4
天草市	27,100	▲0.8	26,900	▲1.1	26,500	▲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。

(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、2県で上昇し、1県で横ばいとなった。一方、熊本県を含むその他5県で下落したが、下落幅は縮小した。
- 商業地では、2県で上昇した。一方、熊本県を含むその他6県で下落した。

九州各県の平均変動率

(単位：%)

区 分	住宅地		商業地	
	令和2年	令和3年	令和2年	令和3年
福岡県	0.8	1.5	2.1	2.7
佐賀県	▲0.5	▲0.3	▲0.5	▲0.4
長崎県	▲1.2	▲1.0	▲0.9	▲0.8
熊本県	▲0.3	▲0.2	0.1	▲0.5
大分県	0.1	0.0	▲1.0	▲1.2
宮崎県	▲0.7	▲0.5	▲1.4	▲1.2
鹿児島県	▲1.5	▲1.4	▲1.7	▲1.8
沖縄県	4.0	1.6	6.2	0.7

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、7市で上昇し、2市で下落した。
- 商業地では、6市で上昇し、3市で下落した。
- 熊本市の住宅地は8年連続、商業地は7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2年	令和3年	令和2年	令和3年
福岡市	3.5	4.4	7.5	7.7
北九州市	0.0	0.4	0.3	0.9
佐賀市	0.5	0.4	0.9	0.7
長崎市	▲0.3	▲0.2	1.6	1.5
熊本市	0.7	0.8	2.1	0.6
大分市	2.0	1.9	0.4	0.1
宮崎市	0.1	0.1	▲0.4	▲0.3
鹿児島市	▲0.3	▲0.3	0.1	▲0.2
那覇市	6.8	0.6	10.2	▲0.4