

参考資料 2

令和 4 年地価調査結果

第1 結果の要点

令和4年地価調査

- ・判定日 令和4年7月1日
- ・基準地数 481地点 (R3: 481地点)

住宅地及び商業地については、熊本都市圏の各調査地点の変動率上昇が県全体での平均変動率を押し上げ、その率は住宅地・商業地ともに下落から上昇に転じた。

工業地については、菊陽町へのTSMC進出の影響により周辺の調査地点(菊陽町、菊池市、大津町)の価格が大きく上昇した。(菊陽町の調査地点は31.6%上昇し、全国1位の上昇率)

1 全用途(林地を除く)

- 基準地数・・・466地点(継続地点456地点、選定替地点10地点)
- 平均変動率・・・0.4%(R3: 0.2%)
 - ・平均変動率は下落から上昇に転じた。
 - ・上昇163地点、横ばい115地点、下落178地点(R3: 上昇134地点、横ばい141地点、下落185地点)

2 住宅地

熊本都市圏で上昇した地点が多く、菊陽町、合志市及び大津町は市町村平均で5.0%を超える上昇となり、県全体での平均変動率は下落から上昇へと転じた。

- 基準地数・・・328地点(継続地点326地点、選定替地点2地点)
- 平均変動率・・・0.2%(R3: 0.2%)
 - ・上昇113地点、横ばい85地点、下落128地点(R3: 上昇91地点、横ばい100地点、下落131地点)

上昇地点 熊本市(64)【内訳：中央区(16)、東区(19)、西区(6)、南区(9)、北区(14)】
八代市(3)、人吉市(2)、荒尾市(1)、菊池市(2)、宇土市(4)、宇城市(3)、天草市(2)、
合志市(9)、大津町(3)、菊陽町(5)、西原村(2)、御船町(3)、嘉島町(3)、益城町(4)、
錦町(1)、あさぎり町(2)

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R3)	備考
上昇率1位	菊池郡菊陽町大字津久礼字廣 街道2378番4	菊陽-3	8.8% (2.3%)	昨年県内24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	4.8% (-19.2%)	昨年県内1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	219,000円/㎡ (208,000円/㎡)	平成30年から 5年連続 (変動率5.3%)

はマイナスを示す(以下同じ)

3 商業地

熊本都市圏で上昇した地点が多く、菊陽町及び大津町は市町村平均で 10.0%を超える上昇となり、県全体での平均変動率は下落から上昇へと転じた。

- 基準地数・・・107 地点（継続地点 100 地点、選定替地点 7 地点）
- 平均変動率・・・0.1%（R3: 0.5%）
 - ・上昇 34 地点、横ばい 18 地点、下落 48 地点（R3: 上昇 28 地点、横ばい 27 地点、下落 52 地点）

上昇地点 熊本市(27)【内訳：中央区(11)、東区(5)、西区(2)、南区(5)、北区(4)】、合志市(1)、大津町(2)、菊陽町(1)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)

区分	所在地	基準地番号	変動率・価格 (R3)	備考
上昇率 1 位	菊池郡菊陽町光の森 7 丁目 2 番 9 外	菊陽 5 - 1	13.6% (3.9%)	昨年県内 2 位
下落率 1 位	人吉市九日町 1 1 4 番 2	人吉 5 - 1	6.4% (12.3%)	昨年県内 1 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	2,370,000 円/m ² (2,420,000 円/m ²)	平成 6 年から 29 年連続 (変動率 2.1%)

4 工業地

T S M C の菊陽町への進出発表後、県内の半導体関連産業で工場新設、増床など設備投資が相次ぎ、需要は急速に拡大。

特に、工場周辺の調査地点（菊陽町、菊池市、大津町）で価格（変動率）が大きく上昇した。

これらの調査地点の変動率上昇が県全体での平均変動率を押し上げ、その率は前年の +0.6% から +4.3% へと上昇した。

上昇率：菊陽町 31.6%、菊池市 23.7%、大津町 19.6%

菊陽町の調査地点の上昇率は、全国の工業地の調査地点の中で上昇率 1 位（全国の全用途の調査地点の中でも上昇率 1 位）。

- 基準地数・・・21 地点（継続地点 21 地点）
- 平均変動率・・・4.3%（R3:0.6%）
 - ・平均変動率は、平成 29 年から 6 年連続の上昇となった。
 - ・上昇 10 地点、横ばい 9 地点、下落 2 地点（R3: 上昇 8 地点、横ばい 11 地点、下落 2 地点）

区分	所在地	基準地番号	変動率・価格 (R3)	備考
上昇率 1 位	菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1 3 3 3 番 1	菊陽 9 - 1	31.6% (2.4%)	昨年県内 4 位
下落率 1 位	天草市牛深町字後浜 3 4 7 3 番 3	天草 9 - 2	2.3% (3.0%)	昨年県内 1 位
最高価格地点	熊本市東区御領 6 丁目 1 8 4 番 1	熊本東 9 - 1	48,300 円/m ² (46,400 円/m ²)	(変動率 4.1%)

5 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		工 業 地	
	R3	R4	R3	R4	R3	R4
全国	0.5	0.1	0.5	0.5	0.8	1.7
地方圏	0.7	0.2	0.7	0.1	0.4	1.1
九州・沖縄	0.1	0.7	0.1	0.8	2.3	3.7
熊本県	0.2	0.2	0.5	0.1	0.6	4.3
熊本市	0.8	1.2	0.6	1.1	1.5	3.5
熊本県 平均変動率順位	全国 11 位 九州・沖縄 4 位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 13 位 九州・沖縄 4 位	全国 16 位 九州・沖縄 3 位	全国 14 位 九州・沖縄 4 位	全国 5 位 九州・沖縄 3 位

- 用途別の状況 (単位：%，円)

区 分		全用途	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	林地
地点数	R3	466	328	10	107	21	15
	R4	466	328	10	107	21	15
平均 変動率	R3	0.2	0.2	1.7	0.5	0.6	2.8
	R4	0.4	0.2	1.7	0.1	4.3	2.4

- 上昇・横ばい・下落地点数

区 分	R2			R3			R4		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅	85	105	137	91	100	131	113	85	128
宅見	7	3	0	7	3	0	6	3	0
商業	31	24	51	28	27	52	34	18	48
工業	7	10	3	8	11	2	10	9	2
林地	0	0	15	0	0	15	0	0	15
合計	130	142	206	134	141	200	163	115	193

選定替地点は変動率が算定できないため含まない。

(R2:住宅2地点、商業1地点、工業1地点、 R3:住宅6地点、 R4:住宅2地点、商業7地点、宅見1地点)

第2 令和4年地価調査結果の概要

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

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	
	R3	R4	R3	R4	R3	R4	R3	R4
県全体	0.2	0.2	1.7	1.7	0.5	0.1	0.6	4.3
熊本市	0.8	1.2	0.9	0.9	0.6	1.1	1.5	3.5
市部	0.5	0.1	1.1	1.5	1.5	1.0	0.1	2.6
町村部	0.7	0.2	4.4	5.7	0.9	0.1	1.3	6.5

区分	全用途		林地	
	R3	R4	R3	R4
県全体	0.2	0.4	2.8	2.4
熊本市	0.7	1.2		
市部	0.6	0.1		
町村部	0.5	0.3		

市部に熊本市は含まない。

全用途は林地を含まない。

1 県全体の状況

(1) 全用途(林地を除く。)

県全体における平均変動率・・・0.4% (R3: 0.2%)

- 平均変動率は下落から上昇へ転じた。

地域別では、熊本市が1.2%、町村部が0.3%上昇し、市部が0.1%下落となった。

個別地点で見ると、456地点(継続地点)中、変動率が上昇を示した地点は163地点、横ばいの地点が115地点、下落を示した地点が178地点となった。

(選定替10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% (R3: 0.2%)

- 住宅地の平均変動率は下落から上昇に転じた。
- 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	・・・ 15 (R3: 13)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 3 (R3: 4)
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 31 (R3: 32)

住宅地の調査地点で上昇を示したのは113地点、横ばいは85地点、下落は128地点であった。

(参考)

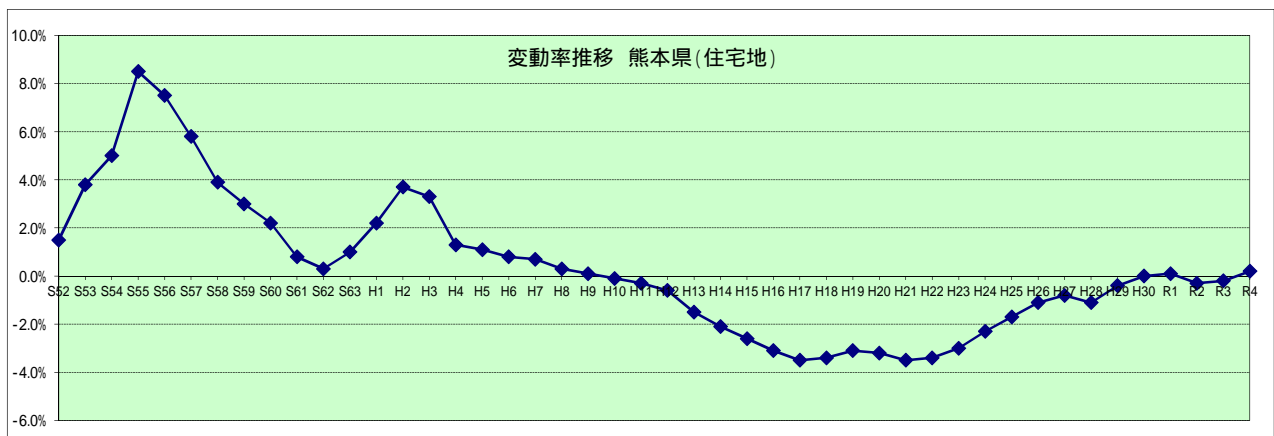
【上昇地点】 熊本市(64)【内訳：中央区(16) 東区(19) 西区(6) 南区(9) 北区(14)】
 八代市(3)、人吉市(2)、荒尾市(1)、菊池市(2)、宇土市(4)、宇城市(3)、
 天草市(2)、合志市(9)、大津町(3)、菊陽町(5)、西原村(2)、御船町(3)、
 嘉島町(3)、益城町(4)、錦町(1)、あさぎり町(2)

最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡菊陽町大字津久礼字廣街道 2378 番 4 (菊陽-3) の調査地点であり、変動率は8.8% (R3: 2.3%) であった。

最も大きな下落率を示した地点は、球磨郡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4.8% (R3: 19.2%) 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5年連続の価格上昇となった(価格219,000円/m²、変動率5.3%)。

平成30年選定替。平成30年から5年連続最高価格地点。



変動率上位順位 参照：報道資料 3 P6

菊陽-3 菊池郡菊陽町大字津久礼字廣街道 2 3 7 8 番 4

62,000 円/㎡ (8.8%) [R3 57,000 円/㎡]

(理由)：三里木駅や複合商業施設に近接するほか、周辺に商業店舗の開業も相次ぐなど、利便性が向上しており、需要上昇が顕著。

菊陽-2 菊池郡菊陽町大字津久礼字村ノ上 1 2 7 番 5

58,000 円/㎡ (8.6%) [R3 53,400 円/㎡]

(理由)：近年開業した複合商業施設に近接等による利便性の向上等から宅地需要が上昇しており、T S M C 進出の影響等も相まって地価上昇。

菊陽-1 菊池郡菊陽町大字津久礼字下沖野 3 0 0 0 番 1 0

61,200 円/㎡ (8.5%) [R3 56,400 円/㎡]

(理由)：光の森に近接する等高い利便性と T S M C 進出の影響等から、需要が旺盛で需給ギャップ等により地価上昇。

合志-3 合志市幾久富字建山 1 9 0 9 番 1 1 3 6

57,400 円/㎡ (7.9%) [R3 53,200 円/㎡]

(理由)：菊陽町との行政界付近に位置し、高い利便性と優れた住環境等から需要が旺盛で需給ギャップ等により地価上昇。

合志-6 合志市須屋字峠 1 8 5 1 番 9

49,000 円/㎡ (7.7%) [R3 45,500 円/㎡]

(理由)：合志市で物件を探す需要者が多数存在し、開発分譲地価格高騰もあり、既成市街地への需要が増加。

変動率下位順位 参照：報道資料 3 P7

球磨-3 球磨郡球磨村大字渡乙字入枝 1 5 9 1 番 2

4,000 円/㎡ (4.8%) [R3 4,200 円/㎡]

(理由)：災害公営住宅の着工など生活インフラの復旧は進むが、令和 2 年 7 月豪雨の影響は依然大きく、人口減少傾向が続き需要は総じて弱い。

球磨-1 球磨郡球磨村大字一勝地甲字友尻 7 7 番 1

4,500 円/㎡ (4.3%) [R3 4,700 円/㎡]

(理由)：災害公営住宅の着工など生活インフラの復旧は進むが、令和 2 年 7 月豪雨の影響は依然大きく、人口減少傾向が続き需要は総じて弱い。

上天草-10 上天草市龍ヶ岳町樋島字小塚 2 5 6 4 番 1 外

7,600 円/㎡ (3.8%) [R3 7,900 円/㎡]

(理由)：最寄り店舗、旅館などの閉鎖やバス路線廃止による利便性の低下により、需要は低迷している。

八代-10 八代市坂本町田上字前田 1 3 5 0 番 3

4,100 円/㎡ (3.5%) [R3 4,250 円/㎡]

(理由)：令和 2 年 7 月豪雨以後、人口減少傾向が拡大しており、人口減、需要減を背景に地価は下落基調。

五木-2 球磨郡五木村甲字南西谷7035番

3,000 円/㎡ (3.2%) [R3 3,100 円/㎡]

(理由)：人口減少、高齢化を背景に需要は低調で取引は少なく、地価は下落基調で推移している。

(3) 商業地

県全体での商業地の平均変動率・・・0.1% (R3 : 0.5%)

- 平均変動率は下落から上昇に転じた。
- 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	・・・ 11 (R3 : 9)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 5 (R3 : 6)
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 24 (R3 : 27)

基準地がない7町村は変動率を算出していない。

基準地の選定替があった阿蘇市、津奈木町を除く。

商業地の調査地点で上昇を示したのは34地点、横ばいは18地点、下落は48地点であった。

(参考)

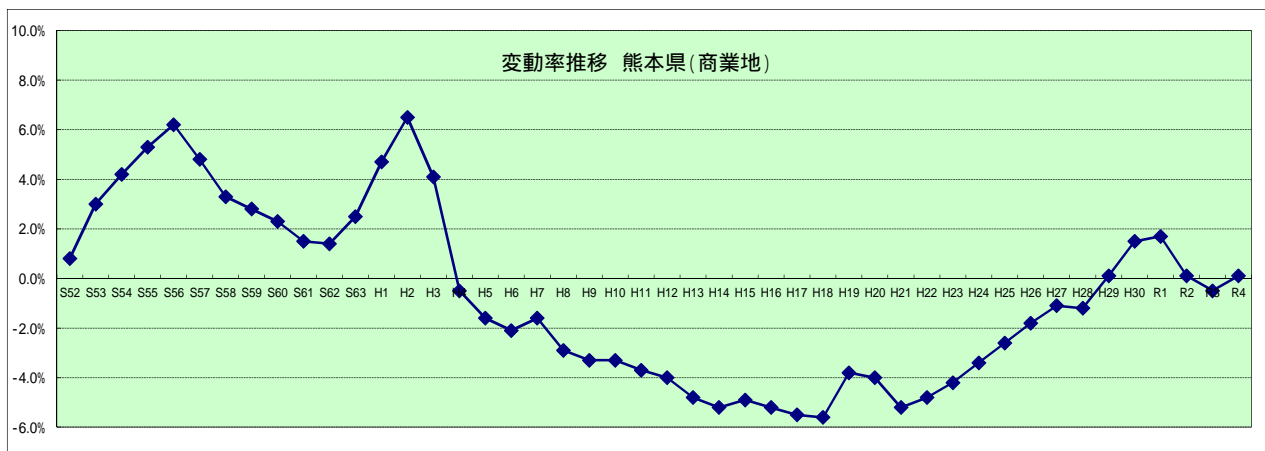
【上昇地点】 熊本市(27)【内訳：中央区(11)、東区(5)、西区(2)、南区(5)、北区(4)】、合志市(1)、大津町(2)、菊陽町(1)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)

最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡菊陽町光の森7丁目2番9外(菊陽5-1)の調査地点であり、変動率は13.6%(R3:3.9%)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6.4%(R3:12.3%)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。変動率は、横ばいから下落に転じた(価格：2,370,000円/㎡、変動率：2.1%)

平成6年から29年連続最高価格地点。



変動率上位順位 参照：報道資料 3 P8

菊陽 5-1 菊池郡菊陽町光の森7丁目2番9外

150,000 円/㎡ (13.6%) [R3 132,000 円/㎡]

(理由)：高い人口増加率を背景とした収益性の高まりに加えて、T S M C 進出の波及効果等で需要が増加しており、売り手サイドの強気姿勢が一層上昇する等、地価上昇が著しい。

大津 5-1 菊池郡大津町大字室字門出176番4

68,000 円/㎡ (12.4%) [R3 60,500 円/㎡]

(理由)：隣接する菊陽町への T S M C 進出決定後、事業用地需要が激増しており、取得競争の激化が地価を押し上げている。

大津 5-2 菊池郡大津町大字引水字三吉原750番2外

43,000 円/㎡ (8.9%) [R3 39,500 円/㎡]

(理由)：隣接する菊陽町への T S M C 進出決定後、事業用地需要が激増しており、取得競争の激化が地価を押し上げている。

熊本中央 5-3 熊本市中央区呉服町2丁目36番1外

230,000 円/㎡ (3.6%) [R3 222,000 円/㎡]

(理由)：熊本市中心部と熊本駅の間に位置するという立地性から、商業用途の他、マンション適地としての人気も高いなど需要が堅調。

熊本中央 5-18 熊本市中央区九品寺1丁目12番4外

211,000 円/㎡ (3.4%) [R3 204,000 円/㎡]

(理由)：オフィス・マンション共に立地性が高く、用途の多様性等から需要は高く顕在化する取引価格は高値で推移。

変動率下位順位 参照：報道資料 3 P9

人吉 5-1 人吉市九日町114番2

24,800 円/㎡ (6.4%) [R3 26,500 円/㎡]

(理由)：令和2年7月豪雨以降、周辺では建物解体による更地化や店舗の地域外移転が進み、一部で廉価売却の動きもみられる。

山都 5-1 上益城郡山都町馬見原字林ノ後831番1

8,500 円/㎡ (4.5%) [R3 8,900 円/㎡]

(理由)：山都町中心部から離れているため九州中央自動車道延伸の影響は小さく、人口は減少し閉鎖店舗が目立つ地域で需要は総じて弱い。

美里 5-1 下益城郡美里町土喰字前田128番4外

7,800 円/㎡ (3.7%) [R3 8,100 円/㎡]

(理由)：人口減少・高齢化に加え、町外への顧客流出を背景に商業収益は低下しており、地価は下落基調で推移。

五木 5-1 球磨郡五木村甲字宮園 5 6 5 9 番 4

5,200 円/m² (3.7%) [R3 5,400 円/m²]

(理由) : 人口減少・高齢化を背景に購買力は低下しており、需要は総じて弱い。

上天草 5-2 上天草市松島町合津字國迫 4 5 7 2 番 2

21,700 円/m² (3.6%) [R3 22,500 円/m²]

(理由) : コロナ禍による顧客減少は改善しつつも、人口減少を背景に需要は総じて弱く、下落傾向が継続している。

(4) 工業地

県全体での工業地の平均変動率・・・4.3% (R3 : 0.6%)

- ・ 工業地の平均変動率は平成 29 年から 6 年連続の上昇となった。
工業地の調査地点で上昇を示したのは 10 地点、横ばいは 9 地点、下落は 2 地点であった。

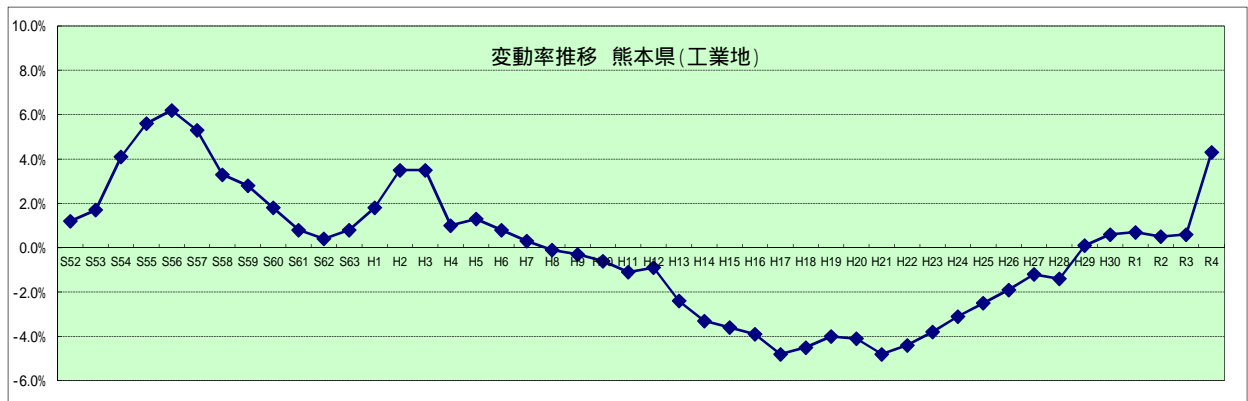
(参考)

【上昇地点】 熊本市(2)【内訳：東区(1)、南区(1)】
八代市(1)、荒尾市(1)、菊池市(1)、宇城市(1)、大津町(1)
菊陽町(1)、西原村(1)、御船町(1)

最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1333 番 1(菊陽 9-1) の調査地点であり、変動率は 31.6% (R3 : 2.4%) であった。

最も大きな下落率を示した地点は、天草市牛深町字後浜 3473 番 3 (天草 9-2) の調査地点であり、変動率は 2.3% (R3 : 3.0%) であった。

最高価格を示した地点は、熊本市東区御領 6 丁目 184 番 1 (熊本東 9-1) の調査地点であり、平成 29 年から 6 年連続の価格上昇となった (価格 48,300 円 / m²、変動率 4.1%)。



変動率上位順位

菊陽 9-1 菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1 3 3 3 番 1

45,000 円/㎡ (31.6%) [R3 34,200 円/㎡]

(理由)：T S M C 進出の影響により、規模のまとまった流通業務用地を中心に土地需要が著しく増大し、取得競争の激化が地価を大きく押し上げている。

菊池 9-1 菊池市旭志川辺字四東沖 1 1 2 6 番 7

12,000 円/㎡ (23.7%) [R3 9,700 円/㎡]

(理由)：T S M C 進出の影響により、工業用地について需要が増大しており供給不足による競争力の高まりに加え相対的な地価水準が低いこと等から地価が大きく上昇。

大津 9-1 菊池郡大津町大字室字狐平 1 5 7 6 番 1

18,300 円/㎡ (19.6%) [R3 15,300 円/㎡]

(理由)：T S M C 進出の影響により、工業用地について需要が増大しており、供給不足による競争力の高まり等から地価が大きく上昇。

御船 9-1 上益城郡御船町大字豊秋字前田 7 5 3 番

12,000 円/㎡ (5.3%) [R3 11,400 円/㎡]

(理由)：御船 I C に近接し利便性が高く、近年は企業進出が続いており、流通業務用地の需要が堅調であり、地価は上昇傾向が継続。

熊本東 9-1 熊本市東区御領 6 丁目 1 8 4 番 1

48,300 円/㎡ (4.1%) [R3 46,400 円/㎡]

(理由)：熊本 I C に近接し利便性が高く、地域内では新たな企業進出がみられるなど需要が堅調であり、地価は上昇傾向が継続。

上位 5 地点の変動率推移

(単位：%)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
菊陽 9 1	2.9	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	2.4	31.6
菊池 9 1	0.0	1.1	1.1	0.0	1.1	1.1	0.0	1.1	1.0	23.7
大津 9 1	1.5	1.6	0.0	0.0	1.6	3.9	4.5	4.3	5.5	19.6
御船 9 1	2.7	2.7	1.9	1.9	0.0	1.0	2.9	2.8	3.6	5.3
熊本東 9 1	2.8	0.0	0.0	0.0	1.2	2.9	3.5	2.5	2.4	4.1



変動率下位順位

天草 9-2 天草市牛深町字後浜 3 4 7 3 番 3

12,500 円/㎡ (2.3%) [R3 12,800 円/㎡]

(理由) : 水産加工業を中心とした工業地域であり、天草諸島南端部という立地特性から需要は限定的で市場性は低い。

天草 9-1 天草市佐伊津町字水ノ元 3 4 1 3 番 1 1

7,500 円/㎡ (1.3 %) [R3 7,600 円/㎡]

(理由) : 内陸型工業地であり、熊本都心から離れた位置関係にあり、利便性に劣るため需要は弱い。

変動率 (0.0%) . . . 9 地点

2 熊本市の状況

(1) 住宅地（熊本市）

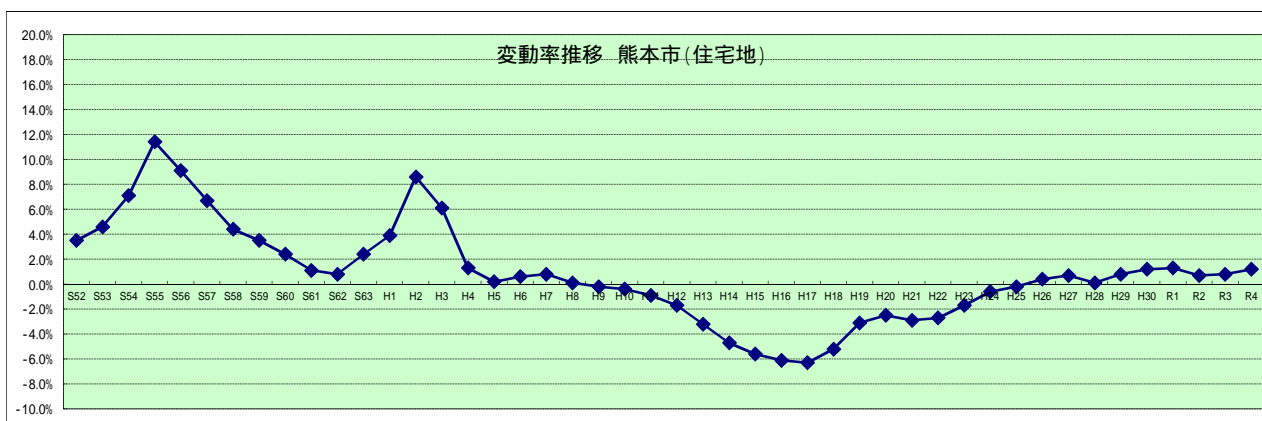
熊本市での住宅地の平均変動率・・・1.2%（R3：0.8%）

- ・ 熊本市全体では平成 26 年から 9 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 64 地点、横ばいは 16 地点、下落は 5 地点であった。

（参考）

【上昇地点】 中央区（16）、東区（19）、西区（6）、南区（9）、北区（14）



(2) 商業地（熊本市）

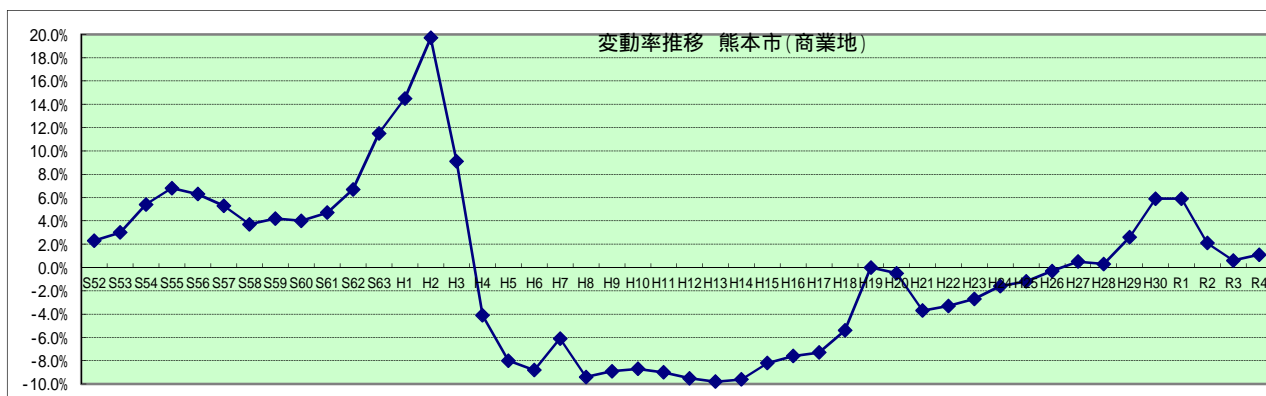
熊本市での商業地の平均変動率・・・1.1%（R3：0.6%）

- ・ 熊本市全体では平成 27 年から 8 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 27 地点、横ばいは 6 地点、下落は 6 地点であった。

（参考）

【上昇地点】 中央区（11）、東区（5）、西区（2）、南区（5）、北区（4）



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、5地点が下落した。

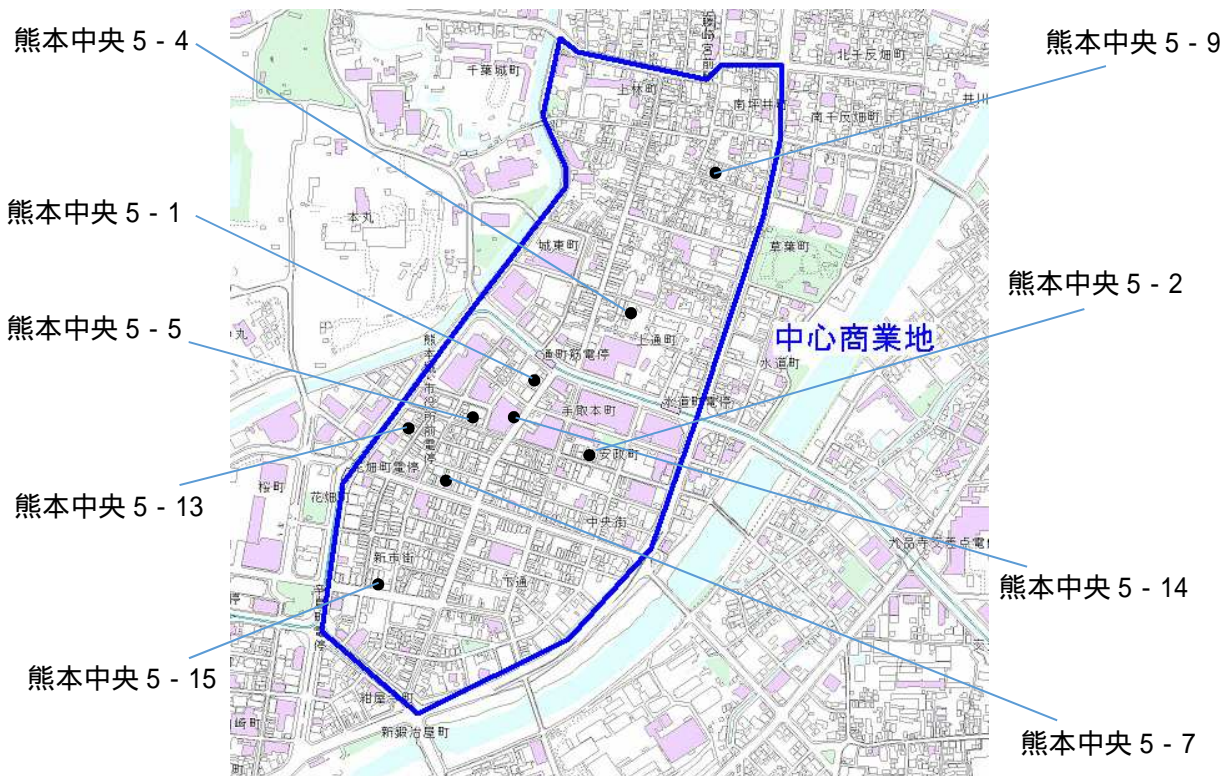
- ・ 平均変動率は、令和3年から2年連続の下落となった。

熊本市中心商業地の変動率推移

(単位：%)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
手取本町 (熊本中央5-1)	2.6	0.0	0.9	0.9	9.6	20.0	14.7	3.5	2.8	2.3
安政町 (熊本中央5-2)	3.2	0.0	1.7	1.6	4.8	16.9	17.1	4.3	5.2	1.1
上通町 (熊本中央5-4)	2.7	0.8	1.4	1.7	6.0	18.6	13.9	3.1	2.2	3.0
下通1丁目(熊本中央5-5)	2.9	1.0	1.6	0.6	5.8	21.1	18.4	5.1	4.9	1.3
下通1丁目(熊本中央5-7)	1.5	0.0	0.8	0.8	6.8	18.4	19.8	7.0	0.0	0.0
南坪井町 (熊本中央5-9)	0.0	0.0	1.8	1.8	5.7	10.3	11.6	3.4	0.0	0.0
花畑町 (熊本中央5-13)	3.0	0.0	1.0	0.9	5.3	16.1	20.0	9.6	0.0	0.0
下通1丁目(熊本中央5-14)	2.9	0.0	1.5	2.9	15.0	21.1	17.9	5.2	0.0	2.1
新市街 (熊本中央5-15)	4.5	1.9	0.0	0.0	4.9	16.7	22.2	11.2	1.1	0.6
熊本市中心商業地平均	2.6	0.4	1.2	1.2	7.1	17.7	17.3	5.8	1.6	1.0
熊本市商業地平均	1.2	0.3	0.5	0.3	2.6	5.9	5.9	2.1	0.6	1.1

(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。



熊本駅周辺の商業地

熊本駅周辺の商業地の調査地点は、上昇した。(地点は熊本西5-3の1地点のみ)

- ・ 変動率は、去年の+5.8%から+2.2%と上昇幅は縮小したが、上昇傾向が続いている。

熊本市中心商業地の変動率推移

(単位：%)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
西区春日 (熊本西5-3)	2.1	2.0	3.0	2.5	3.2	5.5	7.8	5.2	5.8	2.2

(3) 工業地(熊本市)

熊本市での工業地の平均変動率・・・3.5%(R3:1.5%)

- ・ 熊本市全体では平成29年から6年連続の上昇となった。

工業地の調査地点は2地点であり、両地点とも上昇した。

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10市町村で上昇、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/m²、%）

区分	令和2年		令和3年		令和4年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	64,400	0.7	65,200	0.8	66,400	1.2
宇土市	37,200	0.8	37,400	0.8	37,900	1.2
宇城市	19,500	0.3	19,500	0.0	19,600	0.0
合志市	42,000	0.5	43,100	2.6	46,000	6.6
大津町	32,300	4.2	34,000	5.2	39,800	5.5
菊陽町	46,000	1.6	47,700	3.2	51,500	7.7
西原村	16,000	0.4	16,000	0.2	16,100	0.3
御船町	19,700	0.6	19,900	1.1	20,200	1.1
嘉島町	33,900	1.9	34,300	1.0	34,700	1.0
益城町	39,900	0.9	40,200	0.8	40,500	0.7
甲佐町	14,300	1.8	14,000	1.9	13,800	2.1

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6市で横ばい、4市で下落し、平均変動率は2市で上昇、1市で横ばい、7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/m²、%）

区分	令和2年		令和3年		令和4年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	18,000	0.6	17,900	0.9	17,900	0.6
人吉市	15,600	1.1	15,600	0.5	15,600	0.2
荒尾市	20,000	0.1	20,000	0.1	20,000	0.1
水俣市	24,300	0.8	24,200	0.8	24,000	0.8
玉名市	18,100	0.4	18,100	0.4	18,000	0.4
山鹿市	11,100	0.6	11,000	0.5	11,000	0.5
菊池市	11,600	0.1	11,600	0.0	11,600	0.2
上天草市	11,700	2.0	11,500	1.9	11,300	1.9
阿蘇市	8,300	0.2	8,300	0.0	8,300	0.0
天草市	14,900	1.5	14,800	1.4	14,700	1.3

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7市町村で上昇、3市町で下落し、平均変動率は7市町村で上昇、1市で横ばい、2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/m²、%）

区分	令和2年		令和3年		令和4年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	346,700	2.1	345,400	0.6	344,700	1.1
宇土市	39,400	0.2	39,200	0.3	46,500	0.0
宇城市	35,800	1.1	35,300	1.6	35,000	1.0
合志市	72,500	0.0	72,500	0.0	74,000	2.1
大津町	49,800	0.0	50,000	0.7	55,500	10.7
菊陽町	101,000	1.4	104,800	3.6	127,500	13.6
西原村	31,900	0.6	31,900	0.0	32,100	0.6
嘉島町	77,400	1.8	78,800	1.8	80,200	1.8
益城町	45,900	2.9	47,000	2.4	48,000	2.1
甲佐町	26,700	2.9	26,000	2.6	25,300	2.7

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

平均価格は10市のうち1市で上昇、9市で下落し、平均変動率は9市全て（基準地の選定替があった阿蘇市を除く）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/m²、%）

区分	令和2年		令和3年		令和4年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	35,500	1.3	35,200	1.1	35,400	0.8
人吉市	26,100	1.6	24,300	6.2	23,400	3.2
荒尾市	37,500	0.3	37,400	0.3	37,200	0.6
水俣市	46,500	1.5	46,000	1.1	45,400	1.3
玉名市	35,000	0.7	34,600	0.8	34,200	0.8
山鹿市	30,200	2.4	29,800	1.2	29,600	0.6
菊池市	28,100	2.6	27,500	1.9	27,300	0.7
上天草市	29,400	2.8	28,700	2.7	28,200	2.1
阿蘇市	25,200	2.3	24,600	2.4	24,000	
天草市	26,900	1.1	26,500	1.5	25,100	1.1

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。
阿蘇市は基準地の選定替があったため、令和4年度の平均変動率は算定できない。

5 菊陽町及びその周辺市区町村の状況

- ・ T S M C が進出する（ J A S M により工場が建設される ）菊陽町及びその周辺市区町村の状況は次のとおり。

菊陽町及びその周辺市区町村の平均変動率

（単位：％）

区 分	住宅地			商業地			工業地		
	R2	R3	R4	R2	R3	R4	R2	R3	R4
熊本市東区	1.0	0.7	1.2	0.3	0.6	1.5	2.5	2.4	4.1
熊本市北区	0.4	0.3	1.1	0.7	0.6	1.4			
菊池市	0.1	0.0	0.2	2.6	1.9	0.7	1.1	1.0	23.7
合志市	0.5	2.6	6.6	0.0	0.0	2.1			
大津町	4.2	5.2	5.5	0.0	0.7	10.7	4.3	5.5	19.6
菊陽町	1.6	3.2	7.7	1.4	3.6	13.6	1.2	2.4	31.6
西原村	0.4	0.2	0.3	0.6	0.0	0.6	0.0	0.0	2.2
益城町	0.9	0.8	0.7	2.9	2.4	2.1			

合志市、熊本市北区、益城町は工業地の基準地なし。



【国土地理院地図を加工】

6 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、熊本県を含む5県で上昇し、3県で下落した。

商業地では、熊本県を含む4県で上昇し、4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3年	令和4年	令和3年	令和4年
福岡県	1.5	2.5	2.7	4.0
佐賀県	0.3	0.1	0.4	0.1
長崎県	1.0	0.7	0.8	0.4
熊本県	0.2	0.2	0.5	0.1
大分県	0.0	0.2	1.2	0.8
宮崎県	0.5	0.4	1.2	0.9
鹿児島県	1.4	1.3	1.8	1.5
沖縄県	1.6	2.7	0.7	1.9

(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市で横ばいとなった。

商業地では、8市で上昇し、1市で下落した。

熊本市の住宅地は9年連続、商業地は8年連続上昇した。

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3年	令和4年	令和3年	令和4年
福岡市	4.4	6.5	7.7	9.6
北九州市	0.4	1.0	0.9	2.4
佐賀市	0.4	1.0	0.7	1.4
長崎市	0.2	0.0	1.5	1.9
熊本市	0.8	1.2	0.6	1.1
大分市	1.9	2.6	0.1	0.6
宮崎市	0.1	0.3	0.3	0.2
鹿児島市	0.3	0.0	0.2	0.2
那覇市	0.6	1.1	0.4	0.1