

令和 7 年 熊本県地価調査 概 要

令和 7 年（2025 年）9 月 17 日

熊本県企画振興部地域振興・世界遺産推進局地域振興課

目 次

第 1	地価調査結果の要点	・ ・ ・	1
第 2	地価調査結果の概要	・ ・ ・	6
	調査目的等	・ ・ ・	6
	基準地（調査地点）の数等	・ ・ ・	6
	調査結果	・ ・ ・	6
1	県全体の状況	・ ・ ・	7
2	熊本市の状況	・ ・ ・	1 4
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 7
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 8
5	菊陽町及びその周辺市区町村の状況	・ ・ ・	1 9
6	九州各県及び各県庁所在地等の状況	・ ・ ・	2 0

第1 令和7年地価調査結果の要点

令和7年地価調査

- ・ 判定日 令和7年7月1日
- ・ 基準地数 482地点（うち林地14地点）

[参考 R6 調査：482 地点（うち林地 14 地点）]

◎ 県全体の概況

継続地点 453 地点（※）の対前年変動率を平均した県平均は、1.7%の上昇となった。

（※）原則、毎年同じ地点について調査するものであるが、用途変更等により
地点替えになったもの及び林地を除く。

◎ 市町村別の概況（市町村の全用途対前年平均変動率の状況）

- ・ 大津町、菊陽町及び合志市は、TSMC進出の影響により近年大きく上昇してきたが、R7 調査では、上昇幅が縮小した。

全用途 対前年平均変動率（県内上位 5 市区町村）

区分	R5 調査	R6 調査	R7 調査
1. 大津町	18.0%	19.4%	11.6%
2. 菊陽町	15.6%	16.9%	11.1%
3. 御船町	3.7%	5.6%	6.3%
4. 熊本市中央区	2.8%	4.4%	5.9%
5. 合志市	7.5%	8.8%	5.6%
（参考）県全体	1.2%	1.8%	1.7%

- ・ 熊本市、荒尾市、菊池市、宇土市、宇城市、長洲町、西原村、御船町、嘉島町、益城町、錦町、山江村は、R6 調査に引き続き上昇した（0.1%～6.3%）。
- ・ 高森町は、R6 調査に引き続き横ばいになった。
- ・ 阿蘇市は横ばいから上昇に、玉名市及び南関町は下落から上昇に、玉東町は下落から横ばいに、山鹿市は上昇から横ばいに転じた。
- ・ 上記以外の 24 市町村は、R6 調査に引き続き下落した（▲3.0%～▲0.1%）。

◎ 個別地点等の概況

- ・ 大津町の工業地の変動率 29.7%は、全国の全ての調査地点の中で 3 位。菊池市の工業地の変動率 29.3%は同 6 位となった。
- ・ 熊本市の中心商業地（上通り及び下通り付近）にある調査地点の対前年平均変動率は、R6 調査に引き続き上昇幅が拡大した（3.0%→5.1%）。

用途別 対前年平均変動率

単位：%

区 分	全 用 途		住 宅 地		商 業 地		工 業 地	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7
全 国	1.4	1.5	0.9	1.0	2.4	2.8	3.4	3.4
三大都市圏	3.9	4.3	3.0	3.2	6.2	7.2	6.0	6.1
地方圏	0.4	0.4	0.1	0.1	0.9	1.0	2.4	2.4
熊本県	1.8	1.7	1.0	0.9	2.8	2.5	9.0	8.3
熊本市	3.0	3.6	2.3	2.8	4.0	5.1	14.7	12.8

※全用途は住宅地、商業地、工業地、宅地見込地の全体。宅地見込地は県内で9地点のみのため記載省略

1 全用途（林地を除く）

- **基準地数**・・・468 地点（継続地点 453 地点、選定替等地点 15 地点）
- **平均変動率**・・・1.7%（R6:1.8%）
 - ・県全体で集計した平均変動率は、令和 4 年から 4 年連続で上昇したが、R6 調査より上昇幅が縮小した。
 - ・上昇 219 地点、横ばい 102 地点、下落 132 地点（R6: 上昇 215 地点、横ばい 106 地点、下落 134 地点）

【市区町村毎/全用途/対前年平均変動率の上位 3 市区町村】

大 津 町	11.6%（R6：19.4%）
菊 陽 町	11.1%（R6：16.9%）
御 船 町	6.3%（R6：5.6%）

2 住宅地

※住宅地は全市区町村に調査地点有り。

菊陽町、大津町及び合志市における市区町村別平均変動率は、菊陽町への T S M C 進出の影響により大きく上昇してきたが、R6 調査より上昇幅が縮小した。

その他の市区町村では、R6 調査において上昇していた市区町村（熊本市中央区他 14 市区町村）中、10 市区町村は上昇幅が拡大した。R6 調査において下落していた市町村（五木村他 26 市町村）中、9 市町村は下落幅が拡大した。

県全体で集計した平均変動率は、令和 4 年から 4 年連続で上昇したが、R6 調査より上昇幅が縮小した。

【市区町村毎/住宅地/対前年平均変動率の上位 3 市区町村】

菊 陽 町	8.2%（R6：11.5%）
大 津 町	6.8%（R6：10.8%）
熊本市中央区	5.8%（R6：4.6%）

- **基準地数**・・・326 地点（継続地点 315 地点、選定替等地点 11 地点）
- **平均変動率**・・・0.9%（R6:1.0%）
 - ・上昇 140 地点、横ばい 71 地点、下落 104 地点（R6: 上昇 140 地点、横ばい 76 地点、下落 101 地点）

上昇地点	熊本市(74)【内訳：中央区(16)、東区(20)、西区(10)、南区(13)、北区(15)】、八代市(6)、荒尾市(2)、山鹿市(2)、菊池市(6)、宇土市(4)、宇城市(7)、天草市(2)、合志市(8)、大津町(5)、菊陽町(7)、西原村(2)、御船町(3)、嘉島町(3)、益城町(6)、錦町(1)、山江村(1)、あさぎり町(1)
------	---

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R6)	備 考
上昇率 1 位	菊池郡菊陽町大字津久礼字宮ノ上 3 2 4 番 2 7	菊陽一 301	12.9% (11.8%)	昨年県内 3 位
下落率 1 位	天草市魚貫町字前田 1 6 0 5 番	天草一 6	▲3.8% (▲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 1 0 番 1 4 外	熊本中央一 16	272,000 円/㎡ (248,000 円/㎡)	平成 3 0 年から 8 年連続 (変動率 9.7%)

※▲はマイナスを示す（以下同じ）

3 商業地

※商業地は42の市区町村に調査地点有り。

菊陽町へのT S M C進出の影響により、菊陽町及び大津町は、市区町村別平均変動率で、大きく上昇したが、R6 調査より上昇幅は大幅に縮小した。

その他の市区町村では、R6 調査において上昇していた市区町村（熊本市東区他 12 市区町村）中、7 市区町は上昇幅が拡大した。R6 調査において下落していた市町村（五木村他 20 市町村）中、10 市町においては下落幅が拡大した。

県全体で集計した平均変動率は、令和 4 年から 4 年連続で上昇したが、R6 調査より上昇幅が縮小した。

なお、熊本市の中心商業地の上通り及び下通り付近にある調査地点（9 地点）の対前年平均変動率は、R5調査で上昇に転じ、R7 調査では、R6 調査に引き続き上昇幅が拡大した。

【市区町村毎/商業地/対前年平均変動率の上位 3 市区町村】

菊 陽 町 17.4% (R6 : 25.1%) [全国の市区町村の中で変動率 5 位]
大 津 町 13.7% (R6 : 31.5%)
熊本市中央区 5.9% (R6 : 4.2%)

● 基 準 地 数 ・ ・ ・ 110 地点（継続地点 106 地点、選定替等地点 4 地点）

● 平均変動率 ・ ・ ・ 2.5% (R6:2.8%)

・ 上昇 56 地点、横ばい 24 地点、下落 26 地点 (R6: 上昇 53 地点、横ばい 24 地点、下落 31 地点)

上昇地点 熊本市(37)【内訳：中央区(18)、東区(6)、西区(3)、南区(5)、北区(5)】、
八代市(1)、荒尾市(2)、菊池市(2)、宇土市(1)、阿蘇市(1)、合志市(2)、
大津町(3)、菊陽町(3)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)、錦町(1)

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R6)	備 考
上昇率 1 位	菊池郡菊陽町大字津久 礼字石坂 2 3 4 3 番 2	菊陽 5-301	20.9% (32.5%)	昨年県内 3 位
下落率 1 位	上益城郡山都町馬見原 字林ノ後 8 3 1 番 1	山都 5-1	▲3.8% (▲3.7%)	昨年県内 2 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	2,460,000 円/㎡ (2,420,000 円/㎡)	平成 6 年から 3 2 年連続 (変動率 1.7%)

4 工業地

※工業地は22の市区町村に調査地点有り。

菊陽町へのT S M C進出の影響により、大津町、菊池市及び合志市において大きく上昇したが、R6 調査より上昇幅は縮小した。

このほか、西原村、熊本市東区、御船町、益城町、菊陽町も10%を超える大きな上昇となった。

その他の市区町では、R6 調査において上昇していた市区町（熊本市南区他8市町）中、3市町において上昇幅が拡大した。R6 調査において横ばいであった市町（人吉市他3町）は引き続き横ばいであった。

県全体で集計した平均変動率は、平成29年から9年連続で上昇したが、R6 調査より上昇幅が縮小した。

【市区町村毎/工業地/対前年平均変動率の上位3市区町村】

大津町	29.7% (R6 : 33.3%)	[全国の市区町村の中で変動率1位]
菊池市	29.3% (R6 : 32.3%)	[全国の市区町村の中で変動率2位]
合志市	26.3% (R6 : 29.5%)	[全国の市区町村の中で変動率3位]

● 基準地数・・・23地点（継続地点23地点）

● 平均変動率・・・8.3% (R6: 9.0%)

- ・上昇16地点、横ばい5地点、下落2地点 (R6: 上昇16地点、横ばい4地点、下落2地点)

上昇地点 熊本市(2)【内訳：東区(1)、南区(1)】、八代市(1)、荒尾市(1)、玉名市(1)、山鹿市(1)、菊池市(1)、宇城市(1)、合志市(1)、南関町(1)、長洲町(1)、大津町(1)、菊陽町(1)、西原村(1)、御船町(1)、益城町(1)

区分	所在地	基準地番号	変動率・価格(R6)	備考
上昇率1位 ※	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	大津9-1	29.7% (33.3%)	昨年県内1位
下落率1位	天草市牛深町字後浜3473番3	天草9-2	▲2.5% (▲2.5%)	昨年県内1位
最高価格地点	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上6番2外	菊陽9-1	112,000 円/㎡ (100,000 円/㎡)	昨年県内1位

※ 変動率1位の大津9-1は、全国の全ての調査地点(住宅地、商業地、工業地等)の中で3位。

なお、変動率2位の菊池9-1は、全国の全ての調査地点の中で6位。

5 参考

- 全国との比較 対前年平均変動率 (単位：％)

区 分	全 用 途							
			住 宅 地		商 業 地		工 業 地	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7
全国	1.4	1.5	0.9	1.0	2.4	2.8	3.4	3.4
三大都市圏	3.9	4.3	3.0	3.2	6.2	7.2	6.0	6.1
地方圏	0.4	0.4	0.1	0.1	0.9	1.0	2.4	2.4
九州・沖縄	2.1	1.9	1.6	1.4	2.7	2.5	7.1	6.1
熊本県	1.8	1.7	1.0	0.9	2.8	2.5	9.0	8.3
熊本市	3.0	3.6	2.3	2.8	4.0	5.1	14.7	12.8
熊本県 平均変動率順位	全国 11 位 九州・沖縄 3 位	全国 13 位 九州・沖縄 4 位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 14 位 九州・沖縄 5 位	全国 10 位 九州・沖縄 3 位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 4 位 九州・沖縄 3 位	全国 4 位 九州・沖縄 3 位

- 用途別の状況 (単位：％)

区 分		全用途	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	林地
地点数	R6	468	326	9	110	23	14
	R7	468	326	9	110	23	14
平均 変動率	R6	1.8	1.0	3.3	2.8	9.0	▲0.9
	R7	1.7	0.9	2.4	2.5	8.3	▲0.1

- 上昇・横ばい・下落地点数

区 分	R5			R6			R7		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅	132	71	113	140	76	101	140	71	104
宅見	8	2	0	6	2	0	7	2	0
商業	46	23	38	53	24	31	56	24	26
工業	13	5	2	16	4	2	16	5	2
林地	0	0	15	0	4	10	0	10	3
合計	199	101	168	215	110	144	219	112	135

※選定替等地点は変動率が算定できないため含まない。

(R5:住宅9地点、商業3地点、工業2地点、R6:住宅9地点、商業2地点、工業1地点、宅見1地点、
R7:住宅11地点、商業4地点、林地1地点)

第2 令和7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：482 地点（住宅地ほか：468 地点 林地：14 地点）

根拠法令：国土利用計画法施行令第9条

基準地（調査地点）の数等

（単位：地点）

482	全用途					林地
		住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
		326	9	110	23	14
内訳						
前回調査(R6調査)と同じ土地を調査した地点(継続地点)の数		315	9	106	23	13
前回調査から調査する土地を変更した地点(選定替地点)の数		5	0	4	0	1
今年、調査を再開した地点(復活地点)の数 ※資料P20「隔年調査について」参照		6	0	0	0	0
今年の調査で新たに設けた地点(新規地点)の数 ※資料P20「隔年調査について」参照		0	0	0	0	0

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	
	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7
県全体	1.0	0.9	3.3	2.4	2.8	2.5	9.0	8.3
熊本市	2.3	2.8	1.6	1.6	4.0	5.1	14.7	12.8
市部	0.3	▲0.1	2.4	1.0	0.0	▲0.2	7.2	6.5
町村部	0.8	0.6	12.0	11.4	4.6	2.6	9.9	9.4

区分	全用途		林地	
	R6	R7	R6	R7
県全体	1.8	1.7	▲0.9	▲0.1
熊本市	3.0	3.6		
市部	0.7	0.3		
町村部	2.2	1.7		

※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・・・1.7%（R6：1.8%）
 - ・平均変動率は令和4年から4年連続で上昇したが、R6調査より上昇幅が縮小した。
- 地域別では、熊本市が3.6%、市部が0.3%、町村部が1.7%上昇となった。
- 個別地点でみると、453地点（継続地点）中、変動率が上昇した地点は219地点、横ばいの地点が102地点、下落した地点が132地点となった。
（選定替等15地点は変動率算定できず）

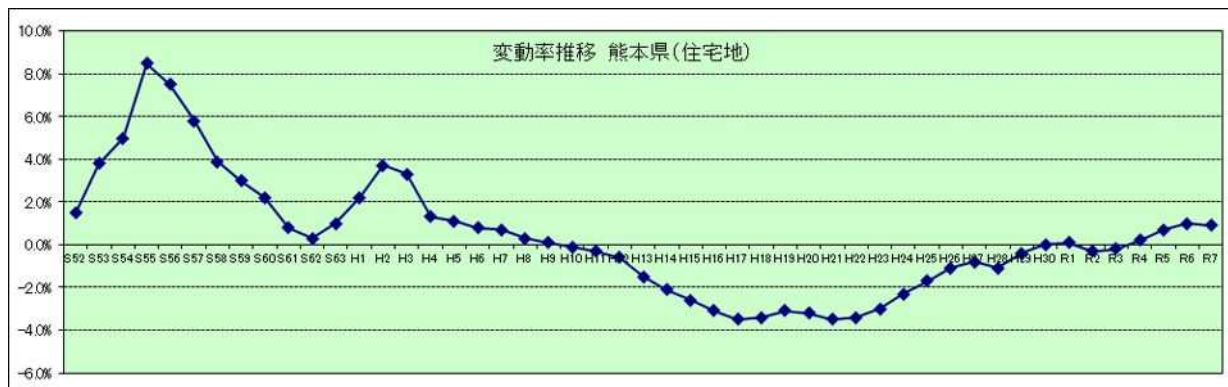
(2) 住宅地

- 県全体での住宅地の平均変動率・・・0.9%（R6：1.0%）
 - ・平均変動率は令和4年から4年連続で上昇したが、R6調査より上昇幅が縮小した。
 - ・市区町村別では次のとおり。
- | | |
|-------------------|---------------|
| ・ 上昇を示した市区町村数 | ・・・ 17（R6：18） |
| ・ 平均変動率が横ばいの市区町村数 | ・・・ 6（R6：4） |
| ・ 下落を示した市区町村数 | ・・・ 26（R6：27） |
- 個別地点でみると、上昇したのは140地点、横ばいは71地点、下落は104地点となった。
（参考）

【上昇地点】 熊本市(74)【内訳：中央区(16)、東区(20)、西区(10)、南区(13)、北区(15)】、八代市(6)、荒尾市(2)、山鹿市(2)、菊池市(6)、宇土市(4)、宇城市(7)、天草市(2)、合志市(8)、大津町(5)、菊陽町(7)、西原村(2)、御船町(3)、嘉島町(3)、益城町(6)、錦町(1)、山江村(1)、あさぎり町(1)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡菊陽町大字津久礼字宮ノ上324番27（菊陽-301）の調査地点であり、変動率は12.9%（R6：11.8%）であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、天草市魚貫町字前田1605番（天草-6）の調査地点であり、変動率は▲3.8%（R6：▲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8年連続の価格上昇となった（価格272,000円／㎡、変動率9.7%）。

※平成30年選定替。平成30年から8年連続最高価格地点。



変動率上位順位

参照：報道資料No.3 P6

- ① **菊陽-301** 菊池郡菊陽町大字津久礼字宮ノ上 3 2 4 番 2 7
79,000 円/㎡ (12.9%) [R6 70,000 円/㎡]
(理由)：T S M C 進出の波及効果により、戸建住宅地需要が増大しており、取引価格が高値で推移しているため、地価上昇。
- ② **菊陽-3** 菊池郡菊陽町大字津久礼字廣街道 2 3 7 8 番 4
90,000 円/㎡ (12.5%) [R6 80,000 円/㎡]
(理由)：駅近の利便性の良い住宅地で、取引価格は高止まり状態にあり、割安感等から地価上昇が継続。
- ③ **菊陽-2** 菊池郡菊陽町大字津久礼字村ノ上 1 2 7 番 5
88,600 円/㎡ (10.1%) [R6 80,500 円/㎡]
(理由)：街区整然とした良好な住宅地で、取引価格は高止まり状態にあり、割安感等から地価上昇が継続。
- ④ **熊本中央-16** 熊本市中央区新屋敷 1 丁目 1 0 番 1 4 外
272,000 円/㎡ (9.7%) [R6 248,000 円/㎡]
(理由)：高級住宅地域であるため高額所得者等からの引き合いは常に強く、需要は堅調であるため、地価上昇。
- ⑤ **大津-301** 菊池郡大津町大字大津字南楽善 2 3 1 番 6
49,000 円/㎡ (8.9%) [R6 45,000 円/㎡]
(理由)：住環境に恵まれた既成住宅地で、隣接の菊陽町に T S M C が進出した影響もあり宅地需要が増加し、地価上昇。

変動率下位順位

参照：報道資料No.3 P7

- ① **天草-6** 天草市魚貫町字前田 1 6 0 5 番
7,600 円/㎡ (▲3.8%) [R6 7,900 円/㎡]
(理由)：長期的な人口減少傾向等を踏まえ需給ギャップが生じているため、地価下落。
- ② **天草-25** 天草市河浦町河浦字四反田 3 1 4 1 番 2
8,000 円/㎡ (▲3.6%) [R6 8,300 円/㎡]
(理由)：長期的な人口減少傾向等を踏まえ需給ギャップが生じているため、地価下落。
- ③ **天草-5** 天草市牛深町字荒木川 3 2 7 5 番 7 内
11,000 円/㎡ (▲3.5%) [R6 11,400 円/㎡]
(理由)：長期的な人口減少傾向等を踏まえ需給ギャップが生じているため、地価下落。

④ 湯前-1 球磨郡湯前町字下牧原 1 0 2 6 番 1

5,700 円/㎡ (▲3.4%) [R6 5,900 円/㎡]

(理由)：若年層を中心とする人口減少や高齢化等を背景に需要は減少しているため、地価下落。

⑤ 上天草-7 上天草市姫戸町姫浦字西成川内 3 0 5 5 番 8 3

11,500 円/㎡ (▲3.4%) [R6 11,900 円/㎡]

(理由)：過疎化高齢化等の影響で宅地需要が減少しているため、地価下落。

(3) 商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・2.5% (R6：2.8%)

- ・平均変動率は令和 4 年から 4 年連続で上昇したが、R6 調査より上昇幅が縮小した。
- ・市区町村別では次のとおり。

・ 上昇を示した市区町村数	・・・ 16 (R6：15)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 7 (R6：6)
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 17 (R6：21)

※選定替を行った 2 町村及び、基準地がない 7 町村は変動率を算出していない。

● 個別地点でみると、上昇したのは 56 地点、横ばいは 24 地点、下落は 26 地点となった。

(参考)

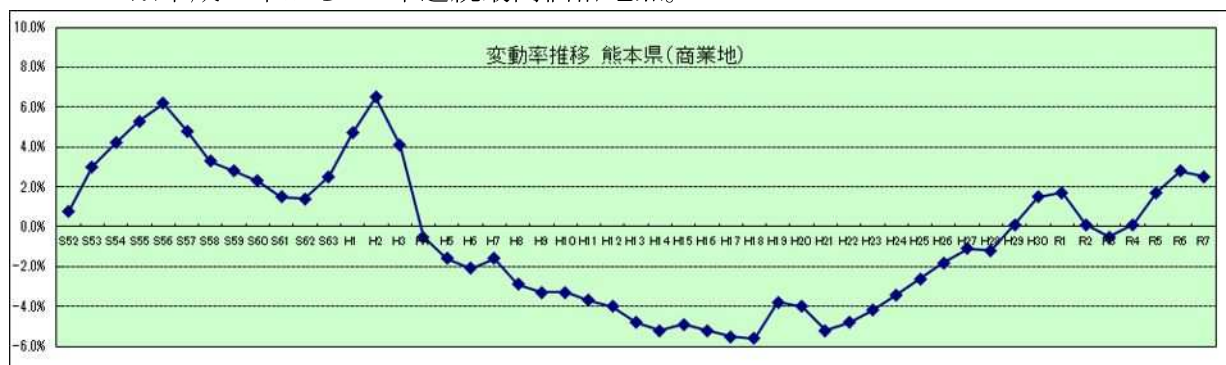
【上昇地点】 熊本市(37)【内訳：中央区(18)、東区(6)、西区(3)、南区(5)、北区(5)】、八代市(1)、荒尾市(2)、菊池市(2)、宇土市(1)、阿蘇市(1)、合志市(2)、大津町(3)、菊陽町(3)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)、錦町(1)

● 最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂 2343 番 2 (菊陽 5-301) の調査地点であり、変動率は 20.9% (R6：32.5%) であった。

● 最も大きな下落率を示した地点は、上益城郡山都町馬見原字林ノ後 831 番 1 (山都 5-1) の調査地点であり、変動率は▲3.8% (R6：▲3.7%) 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、昨年度に引き続き上昇した (価格：2,460,000 円/㎡、変動率：1.7%)。

※平成 6 年から 32 年連続最高価格地点。



変動率上位順位

参照：報道資料No.3 P8

- ① **菊陽 5-301** 菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂 2 3 4 3 番 2
133,000 円/㎡ (20.9%) [R6 110,000 円/㎡]
(理由)：三里木駅前立地という位置的優位性から市場競争力は高く、割安感等から地価上昇が継続。
- ② **菊陽 5-2** 菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 1 1 番 8
199,000 円/㎡ (19.9%) [R6 166,000 円/㎡]
(理由)：繁華性、希少性に優る路線商業地で取引価格は高止まり状態にあり、割安感等から地価上昇が継続。
- ③ **大津 5-2** 菊池郡大津町大字引水字三吉原 7 5 0 番 2 外
80,500 円/㎡ (14.3%) [R6 70,400 円/㎡]
(理由)：T S M C 等の影響により将来的にも収益増が期待され、商業地需要は旺盛であるため、地価上昇。
- ④ **大津 5-301** 菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷 1 0 9 6 番 2 外
100,000 円/㎡ (13.6%) [R6 88,000 円/㎡]
(理由)：T S M C 進出地に近接した幹線道路沿いで、事業用地の稀少性を反映し、需要増の傾向が著しいため、地価上昇。
- ⑤ **大津 5-1** 菊池郡大津町大字室字門出 1 7 6 番 4
136,000 円/㎡ (13.3%) [R6 120,000 円/㎡]
(理由)：交通量の多い国道沿いで T S M C 等工業地域に隣接し、用途の多様性が認められるため、地価上昇。

変動率下位順位

参照：報道資料No.3 P9

- ① **山都 5-1** 上益城郡山都町馬見原字林ノ後 8 3 1 番 1
7,500 円/㎡ (▲3.8%) [R6 7,800 円/㎡]
(理由)：人口減少や高齢化の影響などによる土地需要低迷のため、地価下落。
- ② **天草 5-5** 天草市五和町御領字町 6 4 7 1 番 1 外
19,000 円/㎡ (▲3.6%) [R6 19,700 円/㎡]
(理由)：人口減少等を背景に、商業繁華性は衰退傾向にあるため、地価下落。
- ③ **美里 5-1** 下益城郡美里町土喰字前田 1 2 8 番 4 外
7,000 円/㎡ (▲3.4%) [R6 7,250 円/㎡]
(理由)：少子高齢化による地域購買力低下が顕著で、空き店舗が増大するなか土地取引は低迷しているため、地価下落。

④ 甲佐 5-1 上益城郡甲佐町大字岩下字東園 1 0 6 番 3

22,900 円/㎡ (▲3.4%) [R6 23,700 円/㎡]

(理由)：商業中心部は国道沿いに移動し、人口減少等も背景に需要は低迷しているため、地価下落。

⑤ 氷川 5-1 八代郡氷川町宮原栄久字栄久 1 8 番 1

28,700 円/㎡ (▲3.4%) [R6 29,700 円/㎡]

(理由)：郊外型店舗への顧客流出や人口減少等の影響を受け、繁華性は低迷しているため、地価下落。

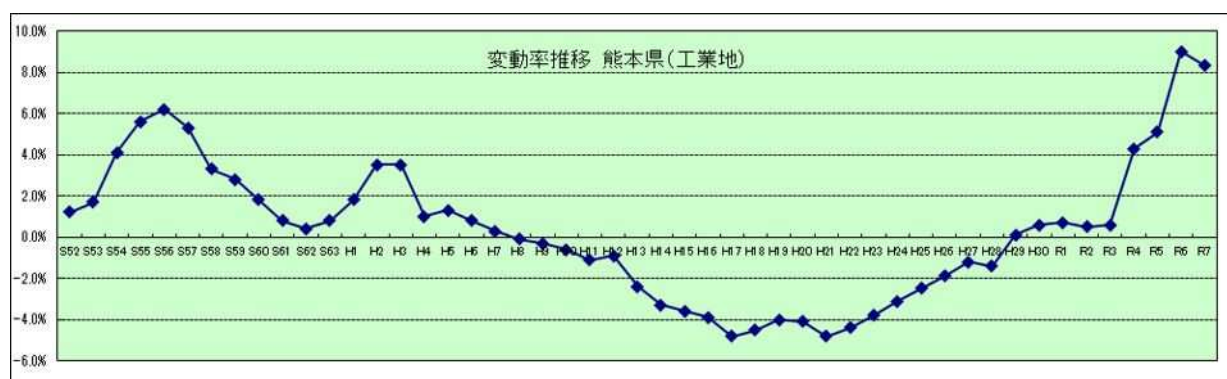
(4) 工業地

- 県全体での工業地の平均変動率・・・8.3% (R6：9.0%)
・平均変動率は平成 29 年から 9 年連続上昇したが、R6 調査より上昇幅が縮小した。
- 個別地点でみると、上昇したのは 16 地点、横ばいは 5 地点、下落は 2 地点となった。

(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)、玉名市(1)、山鹿市(1)、菊池市(1)、宇城市(1)、合志市(1)、南関町(1)、長洲町(1)、大津町(1)、菊陽町(1)、西原村(1)、御船町(1)、益城町(1)

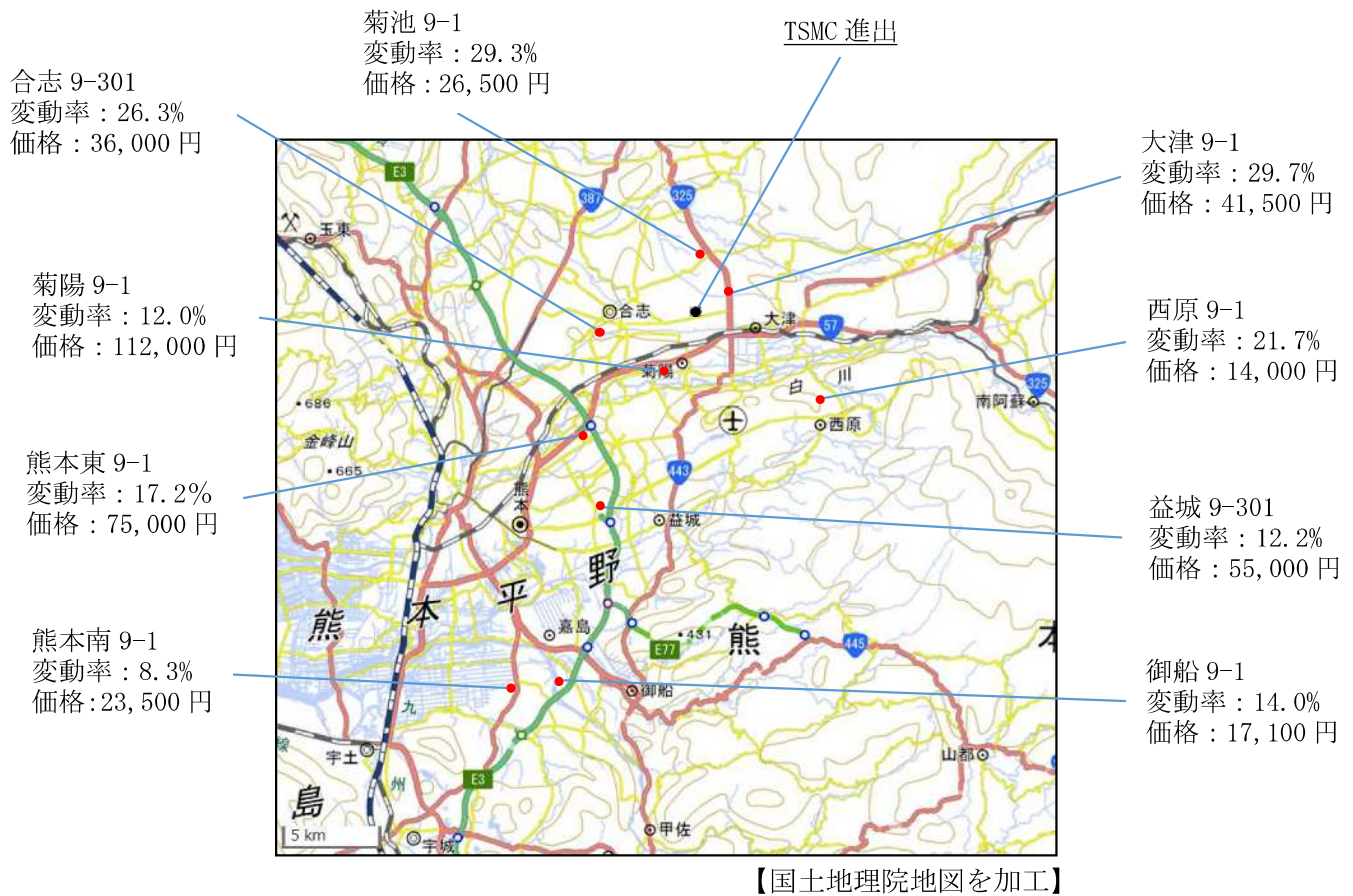
- 最も大きな上昇率を示した地点は、菊池郡大津町大字室字狐平 1576 番 1 (大津 9-1) の調査地点であり、変動率は 29.7% (R6：33.3%) であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、天草市牛深町字後浜 3473 番 3 (天草 9-2) の調査地点であり、変動率は▲2.5% (R6：▲2.5%) であった。
- 最高価格を示した地点は、菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 6 番 2 外 (菊陽 9-1) の調査地点となった (価格：112,000 円/㎡、変動率：12.0%)。



変動率上位順位

- ① 大津 9-1 菊池郡大津町大字室字狐平 1 5 7 6 番 1
41,500 円/㎡ (29.7%) [R6 32,000 円/㎡]
(理由) : T S M C 進出地に近接し、トランプ関税による先行き不透明感があるものの
高値取引が継続しているため、地価上昇。
- ② 菊池 9-1 菊池市旭志川辺字四東沖 1 1 2 6 番 7
26,500 円/㎡ (29.3%) [R6 20,500 円/㎡]
(理由) : T S M C 等の影響により関連産業等の進出がみられ、工業地需要は旺
盛で取引価格の高騰が継続しているため、地価上昇。
- ③ 合志 9-301 合志市幾久富字山下 1 6 0 0 番 3
36,000 円/㎡ (26.3%) [R6 28,500 円/㎡]
(理由) : T S M C 進出に伴う工場用地の需要は堅調に推移しているため、地価
上昇。
- ④ 西原 9-1 阿蘇郡西原村大字鳥子字梅香口 3 1 2 番 2
14,000 円/㎡ (21.7%) [R6 11,500 円/㎡]
(理由) : T S M C 進出に伴う絶対的な工業地の供給不足等を背景に需要の高ま
りが顕在化しているため、地価上昇。
- ⑤ 熊本東 9-1 熊本市東区御領 6 丁目 1 8 4 番 1
75,000 円/㎡ (17.2%) [R6 64,000 円/㎡]
(理由) : T S M C 進出の影響で工業用地需要が増進するなかで、価格水準が割
安なことも相俟って、地価上昇。

(参考) TSMC 進出地付近の工業地の調査地点



変動率下位順位

- ① **天草 9-2** 天草市牛深町字後浜 3 4 7 3 番 3
11,600 円/㎡ (▲2.5%) [R6 11,900 円/㎡]
(理由)：水産関連工場を中心とした工業地域で天草諸島南端部に位置するため市場参加者は限定され、需要が低迷しているため地価下落。
- ② **天草 9-1** 天草市佐伊津町字水ノ元 3 4 1 3 番 1 1
7,200 円/㎡ (▲1.4%) [R6 7,300 円/㎡]
(理由)：地元の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、需要が低迷しているため地価下落。
- ③ **変動率 (0.0%)** ・ ・ ・ 5 地点

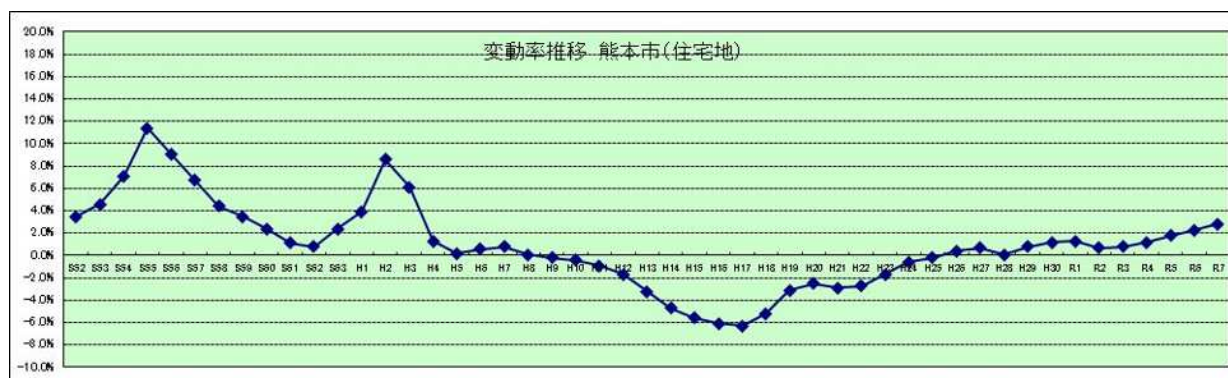
2 熊本市の状況

(1) 住宅地（熊本市）

- 熊本市での住宅地の平均変動率・・・2.8%（R6：2.3%）
- ・熊本市全体では平成26年から12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74地点、横ばいは5地点、下落は5地点であった。

（参考）

【上昇地点】 中央区（16）、東区（20）、西区（10）、南区（13）、北区（15）

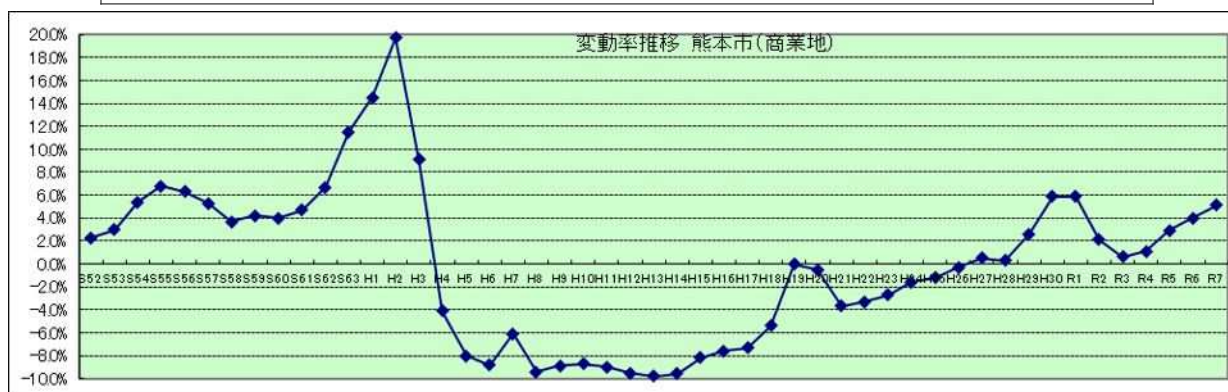


(2) 商業地（熊本市）

- 熊本市での商業地の平均変動率・・・5.1%（R6：4.0%）
- ・熊本市全体では平成27年から11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37地点、横ばいは2地点、下落地点はなかった。

（参考）

【上昇地点】 中央区（18）、東区（6）、西区（3）、南区（5）、北区（5）



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、8地点が上昇した。
- ・ 平均変動率は、3年連続上昇となった。

熊本市中心商業地の変動率推移

(単位：%)

		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
手取本町	(熊本中央 5- 1)	0.9→	9.6→	20.0→	14.7→	3.5→	▲2.8→▲2.3→	0.0→	0.0→	1.2	
安政町	(熊本中央 5- 2)	1.6→	4.8→	16.9→	17.1→	4.3→	▲5.2→▲1.1→	1.1→	4.5→	8.7	
上通町	(熊本中央 5- 4)	1.7→	6.0→	18.6→	13.9→	3.1→	▲2.2→▲3.0→▲2.3→	0.0→	0.0→	0.0	
下通1丁目	(熊本中央 5- 5)	0.6→	5.8→	21.1→	18.4→	5.1→	▲4.9→▲1.3→	1.1→	4.0→	9.1	
下通1丁目	(熊本中央 5- 7)	0.8→	6.8→	18.4→	19.8→	7.0→	0.0→	0.0→	0.9→	4.6→	6.2
南坪井町	(熊本中央 5- 9)	1.8→	5.7→	10.3→	11.6→	3.4→	0.0→	0.0→	0.6→	4.8→	6.2
花畑町	(熊本中央 5-13)	0.9→	5.3→	16.1→	20.0→	9.6→	0.0→	0.0→	1.2→	5.2→	8.0
下通1丁目	(熊本中央 5-14)	2.9→	15.0→	21.1→	17.9→	5.2→	0.0→▲2.1→	0.4→	1.7→	1.7	
新市街	(熊本中央 5-15)	0.0→	4.9→	16.7→	22.2→	11.2→	1.1→	0.6→	1.1→	2.3→	4.4
熊本市中心商業地平均		1.2→	7.1→	17.7→	17.3→	5.8→	▲1.6→▲1.0→	0.5→	3.0→	5.1	
熊本市商業地平均		0.3→	2.6→	5.9→	5.9→	2.1→	0.6→	1.1→	2.9→	4.0→	5.1

(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。

(参考) 熊本市中心商業地の調査地点

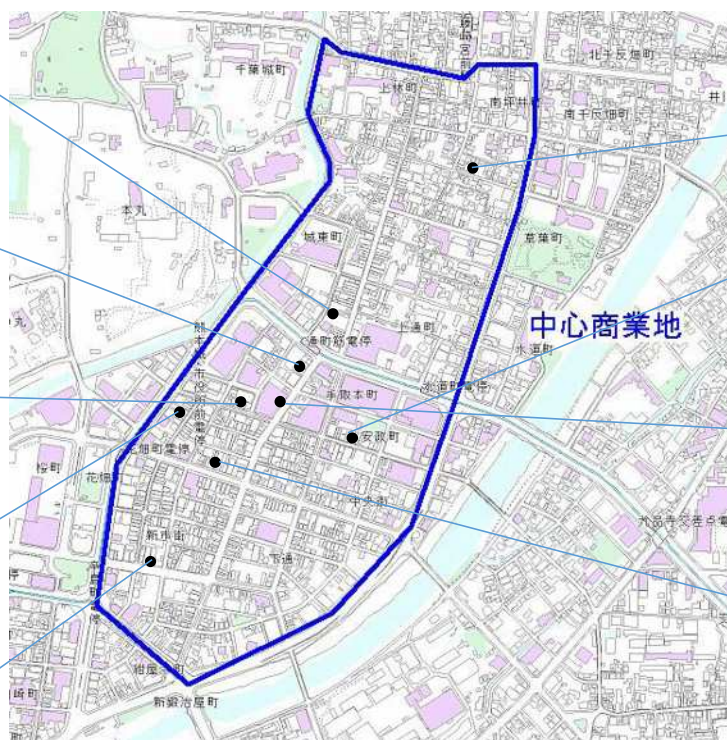
熊本中央 5-4
変動率：0.0%
価格：1,250,000 円

熊本中央 5-1
変動率：1.2%
価格：1,710,000 円

熊本中央 5-5
変動率：9.1%
価格：860,000 円

熊本中央 5-13
変動率：8.0%
価格：983,000 円

熊本中央 5-15
変動率：4.4%
価格：940,000 円



熊本中央 5-9
変動率：6.2%
価格：345,000 円

熊本中央 5-2
変動率：8.7%
価格：500,000 円

熊本中央 5-14
変動率：1.7%
価格：2,460,000 円

熊本中央 5-7
変動率：6.2%
価格：1,200,000 円

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、上昇傾向が続いている。

熊本駅周辺商業地の変動率推移

(単位：%)

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
西区春日 (熊本西 5-3)	2.5→	3.2→	5.5→	7.8→	5.2→	5.8→	2.2→	1.1→	1.7→	3.3

(3) 工業地（熊本市）

- 熊本市での工業地の平均変動率・・・12.8%（R6：14.7%）
- ・ 熊本市全体では平成 29 年から 9 年連続上昇したが、R6 調査より上昇幅が縮小した。
- 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 9 市町村で上昇、2 町で下落し、平均変動率は 11 市町村のうち 10 市町村で上昇、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 5 年		令和 6 年		令和 7 年		
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率	
熊本市	68,300	1.8	69,800	2.3	73,200	2.8	(※)
宇土市	38,300	1.2	38,900	1.5	39,600	1.8	
宇城市	19,700	0.3	19,300	0.8	20,500	0.9	(※)
合志市	50,000	8.4	53,800	7.6	54,600	4.2	(※)
大津町	43,100	10.0	47,800	10.8	51,100	6.8	
菊陽町	59,200	12.8	65,700	11.5	71,500	8.2	
西原村	16,100	0.3	16,200	0.3	16,400	0.8	
御船町	20,500	1.6	21,100	2.9	21,800	3.7	
嘉島町	35,200	1.1	42,500	2.1	36,800	3.0	
益城町	40,900	0.9	41,700	1.8	42,700	2.1	
甲佐町	13,500	▲2.2	13,200	▲2.2	13,000	▲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 2 市で上昇、4 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／㎡、%)

区 分	令和 5 年		令和 6 年		令和 7 年		
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率	
八代市	17,900	▲0.4	17,800	▲0.4	17,800	▲0.5	
人吉市	15,600	0.0	15,500	▲0.2	15,400	▲0.5	
荒尾市	20,100	0.4	20,200	0.3	20,200	0.2	
水俣市	23,900	▲0.6	23,700	▲0.6	23,600	▲0.8	
玉名市	17,900	▲0.4	17,900	▲0.3	17,800	▲0.4	
山鹿市	10,900	▲0.4	11,000	▲0.2	11,000	▲0.1	
菊池市	12,900	1.5	13,200	1.7	14,700	1.5	(※)
上天草市	11,100	▲1.6	11,100	▲1.7	10,900	▲1.5	
阿蘇市	8,600	0.0	8,600	0.0	8,600	0.0	
天草市	15,100	▲1.1	14,700	▲1.3	14,900	▲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。

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 8 市町村で上昇、2 市町で下落し、平均変動率は 8 市町村で上昇、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／㎡、%)

区 分	令和 5 年		令和 6 年		令和 7 年		
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率	
熊本市	349,100	2.9	359,300	4.0	374,700	5.1	(※)
宇土市	46,900	0.9	47,900	2.2	48,700	1.6	
宇城市	34,900	▲0.7	34,700	▲0.7	34,400	▲1.3	
合志市	86,300	3.4	91,500	6.0	94,000	2.9	
大津町	70,300	30.2	92,800	31.5	105,500	13.7	
菊陽町	134,300	25.5	165,300	25.1	192,300	17.4	
西原村	32,400	0.9	33,500	3.4	34,600	3.3	
嘉島町	81,000	1.0	82,000	1.2	84,000	2.4	
益城町	49,000	2.1	50,500	3.1	52,000	3.0	
甲佐町	24,500	▲3.2	23,700	▲3.3	22,900	▲3.4	

※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。

・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 4 市で上昇、2 市で横ばい、4 市で下落し、平均変動率は 3 市で上昇、3 市で横ばい、4 市で下落した。

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 5 年		令和 6 年		令和 7 年		
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率	
八代市	35,400	▲0.4	35,400	▲0.4	35,300	▲0.5	(※)
人吉市	23,000	▲1.6	22,900	▲0.4	24,000	0.0	
荒尾市	37,200	▲0.1	37,200	0.2	37,400	0.3	
水俣市	44,800	▲1.3	44,200	▲1.3	43,500	▲1.6	
玉名市	34,100	▲0.3	34,000	▲0.1	34,000	0.0	
山鹿市	29,400	▲0.5	29,400	0.0	29,400	0.0	
菊池市	27,300	0.0	27,300	0.1	27,400	0.3	
上天草市	28,000	▲1.1	27,800	▲0.9	27,500	▲1.2	
阿蘇市	23,500	▲2.1	23,500	0.0	23,800	1.3	
天草市	24,900	▲1.0	24,700	▲1.3	24,400	▲1.6	

※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。

5 菊陽町及びその周辺市区町村の状況

T SMCが進出した菊陽町及びその周辺市区町村の状況は次のとおり。

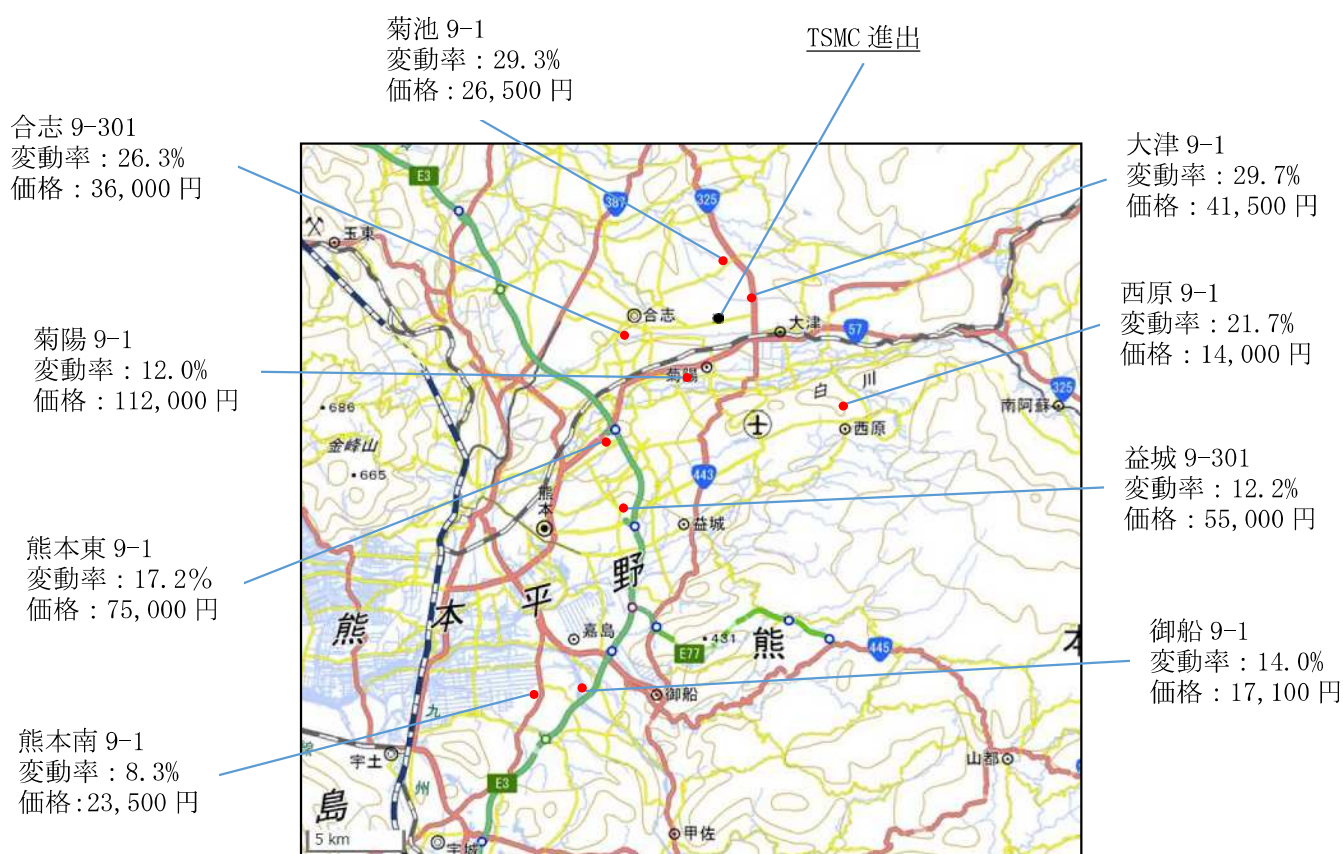
菊陽町及びその周辺市区町村の平均変動率

(単位：%)

区 分	住宅地			商業地			工業地		
	R5	R6	R7	R5	R6	R7	R5	R6	R7
熊本市東区	2.4	2.9	3.3	6.0	6.0	5.7	9.7	20.8	17.2
熊本市北区	1.3	1.6	1.6	3.2	4.1	3.5	—	—	—
菊池市	1.5	1.7	1.5	0.0	0.1	0.3	29.2	32.3	29.3
合志市	8.4	7.6	4.2	3.4	6.0	2.9	—	29.5	26.3
大津町	10.0	10.8	6.8	30.2	31.5	13.7	31.1	33.3	29.7
菊陽町	12.8	11.5	8.2	25.5	25.1	17.4	—	25.0	12.0
西原村	0.3	0.3	0.8	0.9	3.4	3.3	5.3	15.0	21.7
益城町	0.9	1.8	2.1	2.1	3.1	3.0	—	—	12.2

※熊本市北区は工業地の基準地なし。(益城町は令和6年から新規配置。)

(再掲) TSMC 進出地付近の工業地の調査地点



【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6県で上昇し、1県で横ばい、1県で下落した。
- 商業地では、熊本県を含む6県で上昇し、2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6年	令和7年	令和6年	令和7年
福岡県	3.8	2.7	6.7	5.1
佐賀県	0.7	1.3	1.7	2.2
長崎県	▲0.2	0.0	0.3	0.4
熊本県	1.0	0.9	2.8	2.5
大分県	0.8	1.2	0.1	0.7
宮崎県	0.0	0.2	▲0.3	▲0.1
鹿児島県	▲1.1	▲1.1	▲1.0	▲0.7
沖縄県	5.8	5.7	6.1	7.1

(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、全ての市で上昇となった。
- 商業地では、全ての市で上昇となった。
- 熊本市の住宅地は12年連続、商業地は11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6年	令和7年	令和6年	令和7年
福岡市	9.5	7.2	13.2	10.2
北九州市	1.7	1.4	5.0	3.6
佐賀市	1.7	3.1	5.5	6.3
長崎市	0.2	0.1	2.0	1.7
熊本市	2.3	2.8	4.0	5.1
大分市	3.8	4.7	1.9	3.0
宮崎市	0.8	1.2	1.1	1.8
鹿児島市	0.5	0.3	1.0	1.6
那覇市	4.3	4.9	5.6	6.8

隔年調査について

R5調査から、地価調査の機能の強化を図るため、地価動向が安定している区域の一部の基準地については隔年で調査を行う（今年は調査を行わない。）こととし、一方で、地価の価格上昇が著しい区域に新たに基準地を設定している。

今年調査を行わなかった基準地

- | | | | |
|-----------|------------|---------------|-----------|
| ・熊本南 - 16 | (熊本市南区富合町) | ・美里 - 3 | (美里町二和田) |
| ・八代 - 19 | (八代市東陽町) | ・あさぎり - 2 | (あさぎり町須恵) |
| ・天草 - 7 | (天草市深海町) | ・熊本(林) 20 - 5 | (上天草市松島町) |
| ・天草 - 22 | (天草市天草町) | | |