

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の運用に係る基礎資料

目 次		ページ
1	地価上昇の状況	1
2	区域指定の想定	3
3	地価が上昇する背景と要因	4
4	大規模開発プロジェクト等の計画地域	6
5	大規模開発プロジェクト等の計画地域における地価上昇の可能性	8
6	土地取引の実態等	
	（1）土地取引件数及び面積	9
	（3）開発許可件数及び面積	12
	（4）着工件数及び面積	15
	（5）まとめ	17
7	土地利用の状況	
	（1）管内の全土地取引のうち、「法人取引が占める割合」又は「法人取引に占める域外法人取引の割合」	21
	（2）土地利用基本計画や都市計画等の趣旨に反する土地利用等	23
	（3）短期的に転売を行う取引が生じている地点や1年間に10%程度の地価上昇が観測された地点の有無	24
	（4）現地調査	27
8	他の都道府県等の区域指定に係る検討状況	37
地価に関する資料		
	菊陽町 地価調査の調査地点の価格推移	38
	大津町 地価調査の調査地点の価格推移	39
	合志市 地価調査の調査地点の価格推移	40
	菊池市 地価調査の調査地点の価格推移	41
	地価調査で見る4市町と熊本市各区の最高価格地点の比較（住宅地）	42
	地価調査で見る4市町と熊本市各区の最高価格地点の比較（商業地）	43
	地価調査結果で見る4市町（菊陽町、大津町、合志市、菊池市）と他県等の工業地最高価格地点の比較 【工業地】	44
	4市町等の地価水準（他地域との比較）	45
	菊陽町周辺の都市計画区域（地図）	46

1 地価上昇の状況

◆データ元：「令和7年熊本県地価調査」（R7.7.1時点価格）の調査結果

1. 個別地点の対前年変動率

表1 個別地点の対前年変動率

区分	住宅地				宅地見込地			商業地					工業地				
	全地点数(注)	0%	0~5%	5~10%	10~15%	全地点数(注)	0~5%	10~15%	全地点数(注)	0%	0~5%	10~15%	15~20%	20~25%	全地点数(注)	10~15%	25~30%
菊陽町	7		2	2	3				3			1	1	1	1	1	
大津町	5			5		1		1	3			3			1		1
合志市	8		6	2		1	1		2		2				1		1
菊池市	7	1	6						3	1	2				1		1

色で着色しているものが1年間に10%以上上昇した地点の数

(注) 対前年変動率を算出することが可能な、1年前と同じ地点を調査した地点の数

- ・菊陽町は11地点のうち、7地点が1年間で10%以上上昇。
- ・大津町は10地点のうち、5地点が1年間で10%以上上昇。
- ・合志市は12地点のうち、1地点が1年間で10%以上上昇。
- ・菊池市は11地点のうち、TSMCの工場に近い菊池市旭志川辺にある工業地の調査地点の1地点のみ1年間で10%以上上昇。その他の10地点の上昇率は5%未満となっている。(参考：注視区域の指定を検討する目安は5%超の上昇)

2. 市町村平均の対前年変動率

表2 全用途（住宅地、宅地見込地、商業地、工業地）の対前年平均変動率

区分	R2年	R3年	R4年	R5年	R6年	R7年	用途別			
							住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
							菊陽町	1.7	3.3	11.9
大津町	3.0	4.1	9.0	18.0	19.4	11.6	6.8	11.4	13.7	29.7
合志市	0.5	2.4	5.9	7.5	8.8	5.6	4.2	1.0	2.9	26.3
菊池市	▲0.5	▲0.4	1.9	3.6	3.8	3.7	1.5	0.3	29.3	
(参考)県全体	▲0.1	▲0.2	0.4	1.2	1.8	1.7	0.9	2.4	2.5	8.3

- ・菊陽町及び大津町は町平均（全用途対前年平均変動率）でも10%を超える上昇。

【まとめ】

- ・菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の4市町では、過去1年間に10%程度の地価上昇が見られる地点が1以上存在し、地点によっては25%を超える地点もある。
- ・菊陽町及び大津町は、町平均でも10%以上の地価上昇となっている。
- ・なお、菊池市は、TSMCの工場に近い旭志川辺の工業地の調査地点のみ大きく上昇しており、その他のエリアの調査地点での上昇率は大きくない。
- ・いずれの市町でも地価上昇が継続しているものの、上昇幅は縮小傾向にある。

【参考】全国の地価上昇の状況（令和7年都道府県地価調査結果）

●令和7年地価調査（価格判定日：7月1日）において全用途（住宅地や商業地、工業地等全ての調査地点）の平均変動率（上昇率）が5%以上であった市区町村の一覧

順位	都道府県	市区町村	平均変動率(%)
1	長野県	下高井郡野沢温泉村	21.0
2	北海道	虻田郡真狩村	19.4
3	東京都	台東区	17.7
4	長野県	北安曇郡白馬村	17.6
5	北海道	千歳市	16.5
6	東京都	中央区	16.3
7	東京都	千代田区	15.6
8	大阪府	大阪市西区	15.5
9	東京都	文京区	14.8
10	大阪府	大阪市浪速区	14.6
11	東京都	新宿区	13.9
12	北海道	虻田郡倶知安町	13.6
12	大阪府	大阪市中央区	13.6
14	北海道	虻田郡二セコ町	13.3
15	東京都	渋谷区	13.2
16	東京都	目黒区	13.1
17	東京都	港区	13.0
18	大阪府	大阪市北区	12.9
19	東京都	墨田区	12.8
20	東京都	江東区	12.7
20	東京都	豊島区	12.7
22	東京都	品川区	12.5
23	東京都	荒川区	12.2
24	千葉県	流山市	12.1
25	大阪府	大阪市福島区	12.0
26	東京都	中野区	11.9
27	熊本県	菊池郡大津町	11.6
28	沖縄県	宮古島市	11.5
29	東京都	北区	11.3
30	東京都	杉並区	11.2
30	長野県	北佐久郡軽井沢町	11.2
32	熊本県	菊池郡菊陽町	11.1
33	北海道	虻田郡京極町	10.3
33	京都府	京都市東山区	10.3
35	福岡県	福岡市博多区	10.2
36	沖縄県	国頭郡宜野座村	10.1
37	福岡県	糟屋郡須恵町	9.9
37	沖縄県	国頭郡恩納村	9.9
39	福岡県	福岡市早良区	9.5
40	佐賀県	三養基郡基山町	9.4
40	沖縄県	中頭郡北谷町	9.4
42	京都府	京都市下京区	9.3
43	東京都	板橋区	9.1
44	福岡県	糟屋郡新宮町	9.0
45	神奈川県	横浜市中区	8.9
45	大阪府	大阪市東成区	8.9
45	福岡県	糟屋郡宇美町	8.9
45	福岡県	糟屋郡粕屋町	8.9
45	沖縄県	名護市	8.9
50	神奈川県	川崎市川崎区	8.8
50	京都府	京都市南区	8.8
50	沖縄県	中頭郡北中城村	8.8
53	宮城県	宮城郡利府町	8.7
53	茨城県	守谷市	8.7
53	福岡県	福岡市西区	8.7
53	福岡県	糟屋郡久山町	8.7
57	北海道	富良野市	8.6
57	東京都	大田区	8.6
57	沖縄県	国頭郡金武町	8.6
60	大阪府	大阪市淀川区	8.5
60	福岡県	福岡市城南区	8.5
62	大阪府	大阪市東淀川区	8.4
62	大阪府	大阪市城東区	8.4

順位	都道府県	市区町村	平均変動率(%)
62	福岡県	福岡市中央区	8.4
62	沖縄県	豊見城市	8.4
66	宮城県	仙台市宮城野区	8.3
66	千葉県	松戸市	8.3
68	大阪府	大阪市西成区	8.2
69	北海道	虻田郡留寿都村	8.1
69	京都府	京都市中京区	8.1
69	大阪府	大阪市鶴見区	8.1
69	福岡県	朝倉郡筑前町	8.1
69	沖縄県	国頭郡今帰仁村	8.1
74	千葉県	千葉市美浜区	8.0
74	東京都	国立市	8.0
74	福岡県	糟屋郡篠栗町	8.0
74	沖縄県	島尻郡与那原町	8.0
78	東京都	立川市	7.9
78	沖縄県	石垣市	7.9
80	茨城県	つくば市	7.7
80	沖縄県	中頭郡西原町	7.7
82	大阪府	大阪市天王寺区	7.6
82	福岡県	大野城市	7.6
84	沖縄県	中頭郡中城村	7.4
85	神奈川県	横浜市西区	7.3
86	宮城県	黒川郡大和町	7.2
86	千葉県	千葉市中央区	7.2
86	京都府	京都市上京区	7.2
89	神奈川県	横浜市神奈川区	7.1
89	神奈川県	川崎市中原区	7.1
89	大阪府	大阪市住之江区	7.1
89	福岡県	福岡市南区	7.1
93	東京都	世田谷区	7.0
93	東京都	足立区	7.0
93	大阪府	大阪市都島区	7.0
93	兵庫県	神戸市中央区	7.0
93	福岡県	糟屋郡志免町	7.0
98	北海道	恵庭市	6.7
98	宮城県	仙台市若林区	6.7
98	埼玉県	戸田市	6.7
98	千葉県	鎌ヶ谷市	6.7
98	東京都	葛飾区	6.7
98	東京都	調布市	6.7
98	東京都	国分寺市	6.7
105	北海道	河西郡芽室町	6.6
105	千葉県	袖ヶ浦市	6.6
105	大阪府	大阪市港区	6.6
105	兵庫県	神戸市東灘区	6.6
105	沖縄県	宜野湾市	6.6
110	埼玉県	蕨市	6.5
110	神奈川県	川崎市幸区	6.5
110	神奈川県	茅ヶ崎市	6.5
113	宮城県	名取市	6.4
113	宮城県	多賀城市	6.4
113	福岡県	糸島市	6.4
116	東京都	府中市	6.3
116	神奈川県	川崎市高津区	6.3
116	神奈川県	鎌倉市	6.3
116	大阪府	大阪市阿倍野区	6.3
116	熊本県	上益城郡御船町	6.3
116	沖縄県	糸満市	6.3
122	福岡県	福岡市東区	6.2
123	千葉県	船橋市	6.1
123	千葉県	白井市	6.1
123	東京都	江戸川区	6.1
126	千葉県	成田市	6.0

順位	都道府県	市区町村	平均変動率(%)
126	東京都	練馬区	6.0
126	愛知県	名古屋熱田区	6.0
126	沖縄県	八重山郡竹富町	6.0
130	宮城県	仙台市青葉区	5.9
130	神奈川県	大和市	5.9
130	神奈川県	三浦郡葉山町	5.9
130	愛知県	大府市	5.9
130	大阪府	守口市	5.9
130	広島県	安芸郡府中町	5.9
130	熊本県	熊本市中央区	5.9
130	沖縄県	那覇市	5.9
138	北海道	札幌市中央区	5.8
138	千葉県	千葉市若葉区	5.8
138	千葉県	習志野市	5.8
138	神奈川県	藤沢市	5.8
138	佐賀県	鳥栖市	5.8
143	神奈川県	逗子市	5.7
143	大阪府	大阪市住吉区	5.7
143	沖縄県	うるま市	5.7
146	東京都	狛江市	5.6
146	神奈川県	横浜市保土ヶ谷区	5.6
146	兵庫県	明石市	5.6
146	兵庫県	芦屋市	5.6
146	福岡県	福津市	5.6
146	熊本県	合志市	5.6
146	沖縄県	島尻郡八重瀬町	5.6
153	宮城県	仙台市太白区	5.5
153	宮城県	富谷市	5.5
153	千葉県	柏市	5.5
153	神奈川県	横浜市南区	5.5
153	神奈川県	相模原市中央区	5.5
153	福岡県	古賀市	5.5
153	熊本県	阿蘇郡西原村	5.5
153	沖縄県	浦添市	5.5
153	沖縄県	南城市	5.5
162	埼玉県	さいたま市大宮区	5.4
162	京都府	向日市	5.4
162	大阪府	吹田市	5.4
165	北海道	上川郡東川町	5.3
165	千葉県	浦安市	5.3
165	千葉県	四街道市	5.3
165	東京都	武蔵野市	5.3
165	神奈川県	横浜市鶴見区	5.3
165	福岡県	太宰府市	5.3
165	沖縄県	島尻郡南風原町	5.3
172	埼玉県	さいたま市浦和区	5.2
172	千葉県	千葉市稲毛区	5.2
172	神奈川県	横浜市港北区	5.2
172	愛知県	長久手市	5.2
172	大阪府	高石市	5.2
172	兵庫県	神戸市灘区	5.2
172	福岡県	春日市	5.2
179	宮城県	仙台市泉区	5.1
179	埼玉県	川口市	5.1
179	千葉県	千葉市緑区	5.1
179	愛知県	名古屋千種区	5.1
179	大阪府	大阪市旭区	5.1
179	広島県	広島市中区	5.1
179	広島県	広島市南区	5.1
186	宮城県	岩沼市	5.0
186	神奈川県	川崎市宮前区	5.0
186	沖縄県	国頭郡本部町	5.0

●平成27年から令和6年までの地価調査（価格判定日：7月1日）において全用途（住宅地や商業地、工業地等の全ての調査地点）の平均変動率（上昇率）が最も高かった市区町村の一覧

年	順位	都道府県	市区町村	平均変動率(%)
R6	1	熊本県	大津町	19.4
R5	1	北海道	千歳市	26.3
R4	1	北海道	北広島市	22.8
R3	1	北海道	北広島市	15.1
R2	1	北海道	倶知安町	16.1
H31	1	北海道	倶知安町	17.1
H30	1	北海道	倶知安町	18.1
H29	1	北海道	倶知安町	19.1
H28	1	大阪府	大阪市西区	20.1
H27	1	愛知県	名古屋市中村区	21.1
H26	1	大阪府	大阪市北区	22.1

2 区域指定の想定

◆データ元：「令和7年熊本県地価調査」（R7.7.1時点価格）の調査結果

表1 個別地点の対前年変動率（再掲）

区分	住宅地				宅地見込地			商業地					工業地				
	全地点数 (注)	0%	0~5%	5~10%	10~15%	全地点数 (注)	0~5%	10~15%	全地点数 (注)	0%	0~5%	10~15%	15~20%	20~25%	全地点数 (注)	10~15%	25~30%
菊陽町	7		2	2	3				3			1	1	1	1	1	
大津町	5			5		1		1	3			3			1		1
合志市	8		6	2		1	1		2		2				1		1
菊池市	7	1	6						3	1	2				1		1

色で着色しているものが1年間に10%以上上昇した地点の数

(注) 対前年変動率を算出することが可能な、1年前と同じ地点を調査した地点の数

菊陽町	町内の調査地点全11地点のうち7地点が年10%以上上昇しているため 町内全地域 を指定区域の想定地域とする。
大津町	町内の調査地点全10地点のうち5地点が年10%以上上昇しているため 町内全地域 を指定区域の想定地域とする。
合志市	市内の調査地点全12地点のうち年10%以上上昇している地点は1地点で、2地点が5%以上上昇しており、町全域に上昇地傾向が見られるため 市内全地域 を指定区域の想定地域とする。
菊池市	市内の調査地点全11地点のうち年10%以上上昇している地点は1地点（TSMCが進出するエリアに近い旭志川辺にある工業地の調査地点）であり、当該地点以外では5%以上上昇した調査地点は無く、地価が上昇しているエリアは限定的と考えられるため、市内のうち地価上昇が顕著である 旭志地域 を区域指定の想定地域とする。



※地理院タイルにJASM工場の位置、調査地点、市町村名を追記して掲載

3 地価が上昇する背景と要因

◆データ元：資料「令和7年熊本県地価調査における地価動向の概況」

※ 地価調査を受託した熊本県不動産鑑定士協会の各分科会幹事作成資料を基に地域振興課作成

1. 地価上昇の背景

概況

- 令和7年熊本県における住宅地の平均変動率は0.9%となり、上昇幅は若干縮小した。熊本市においては上昇幅の維持～やや拡大の傾向を維持しつつも、TSMC進出の影響もあり地価上昇をこのところ牽引してきた合志市、菊陽町、大津町の上昇率については上昇幅が縮小されるところとなった。

区分	R6年	R7年	用途別			
			住宅地	宅地見込地	商業地	工業地
			菊陽町	16.9	11.1	8.2
大津町	19.4	11.6	6.8	11.4	13.7	29.7
合志市	8.8	5.6	4.2	1.0	2.9	26.3
菊池市	3.8	3.7	1.5	0.3	29.3	
(参考)県全体	1.8	1.7	0.9	2.4	2.5	8.3

- 商業地は、熊本市において、中心市街地では、コロナ渦からの人流回復、インバウンド消費の増加により店舗需要が改善傾向にあり、また、主要幹線道路沿いでも事業用地需要の増加を背景に、上昇幅の維持～やや拡大の傾向を維持しているが、TSMC進出の影響もあり地価上昇をこのところ牽引してきた合志市、菊陽町、大津町の上昇率については上昇幅が縮小するところとなった。
- 工業地は、昨年まで高い上昇率を示していた、熊本市東区、菊池市、合志市、大津町、菊陽町においては、上昇幅がやや縮小した。以前から叫ばれていた交通接近性に優れた物流施設用地の需要逼迫に加え、TSMC進出に伴う半導体関連企業の進出、新工場建設や増床の動きも加わり、地価上昇はこのところ加速傾向にあったが、このところの米国の関税政策等の要因により、慎重な動きも見られるところとなった。

2. 地価上昇の要因

①住宅地

- ・ **菊陽町**では、大規模な区画整理事業計画や新駅設置計画が発表されたことにより、これらに近接する地域の需要が堅調であるものの、アパート・マンション等の供給過剰感の顕在化により、共同住宅適地（70坪以上）需要の縮小が認められ、地価上昇幅は縮小した。
- ・ **合志市**では、高値で仕入れた素地価格に加え造成工事費の高騰により、強気の分譲価格となっており、需給ギャップにより一部で在庫調整の動きがみられる等、地価上昇幅は縮小している。

②商業地

- ・ **菊陽町及び大津町**では、多用途での需要が競合し、国道57号菊陽バイパスや大津バイパス等の幹線道路のほか、JR豊肥本線沿線を中心に超過需要が発生しており、割

安感等から高い地価上昇が継続してきたが、米国の関税政策等の要因の影響等から、上昇幅は縮小している。

- ・ **菊陽町**は、大規模な区画整理事業計画や新駅設置計画が発表されたことにより、これらに近接する地域の需要が堅調であるものの、アパート・マンション等の供給過剰感の顕在化により、共同住宅適地（70坪以上）需要の縮小が認められ、地価上昇幅は縮小した。
- ・ **大津町**は、肥後大津駅と熊本空港を結ぶ空港アクセス鉄道の整備も予定されているなど、将来発展の期待性等から地価上昇は続いているものの、国道57号大津バイパス沿線では、市場をリードしていた賃貸マンション用地需要が急速に縮小したことから、また旧57号沿線については実勢価格との乖離が縮小してきたこと等により上昇幅については前年より大きく縮小した。
- ・ **合志市**は、商業地需要は高いものの、周辺住宅地を含め実勢価格との乖離が縮小してきたこと等により地価上昇に一服感が見られる。

③工業地

- ・ **菊陽町、大津町、菊池市、合志市**については、半導体関連企業の新規進出需要のほか、既存企業の拡張需要等引き続き旺盛で、適地不足等も相俟って超過需要が継続しており、取引価格の高騰が目立ってきたが、令和7年に入り、米国の関税政策等の要因の影響等により、需要は高止まり状態となっており、地価上昇幅はやや縮小している。ただし、熊本県や熊本市その他周辺自治体等による新規工業団地の計画が予定されているほか、中九州横断道路や周辺幹線道路の整備も進む等工業立地性は向上傾向にある等から TSMC 第2工場の着工が開始となれば、旺盛な需要が見込まれる。

【まとめ】

- ・ 菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の旭志地域では、過去1年間に10%程度の地価上昇が見られる地点があるなど地価が上昇しているが、これは半導体関係企業の工場や物流・倉庫施設、事務所、共同住宅（マンション、アパート）、戸建て住宅、ホテルなどを建設するための土地需要の増を背景としているもので、地価上昇の合理的な要因があり、また最終需要者による需要が伴っていると言える。

4 大規模開発プロジェクト等の計画地域

◆データ元：各種資料等

大規模開発プロジェクト等の計画地域

以下は各種の公開情報（報道等を含む。）を基に、大規模な開発プロジェクト（実施中のものから構想段階のものも含む。企業によるものは主に大型案件に限って記載。）についてまとめたもの。

①菊陽町内

種別	内容（ ）内は実施者	開発段階等
工場等建設	TSMC (JASM) [第1工場] (企業) TSMC (JASM) [第2工場] (企業)	開発工事完了 造成工事中
工業団地造成	民間事業 (企業) (仮) 第三原水工業団地 (町)	建設中 基本計画中
インフラ整備	排水処理施設 (県・市・町等)	整備中
土地区画整理	原水駅周辺土地区画整理事業 (町)	計画中
住宅地造成	民間事業 (企業)	計画中
公共施設	アーバンスポーツ施設 (町)	整備中

②大津町内

種別	内容（ ）内は実施者	開発段階等
工場団地造成	(仮) 大津北部工業団地 (町)	設計中
インフラ整備	空港アクセス鉄道 (県)	検討中
インフラ整備・ 商業施設等	肥後大津駅周辺まちづくり計画 (町、企業等)	計画中

③合志市内

種別	内容（ ）内は実施者	開発段階等
工業団地造成	県営工業団地 (合志市事業区) 東部工業団地 (市) 民間事業 (企業)	検討中 造成工事中 検討中
工場等建設	ソニーセミコンダクタマニュファクチャ リング (企業)	建設中
インフラ整備	排水処理施設 (県・市・町等)	検討中
土地区画整理	御代志土地区画整理事業	建設中
住宅地造成	民間事業 (企業)	検討中

④菊池市内

種別	内容 () 内は実施者	開発段階等
工業団地造成	県営工業団地 (菊池市事業区) (県)	建設中

⑤菊陽町周辺における道路整備

内容 () 内は実施者	開発段階等
中九州横断道路 (国土交通省) 【合志市、菊池市】	整備中
合志 IC アクセス道路 (県) 【菊陽町、合志市】	整備中
国道 387 号須屋付近の整備 (県) 【合志市】	計画段階
県道大津植木線の多車線化 (県) 【大津町、菊陽町、合志市】	整備中
都市計画道路道菊陽空港線の整備 (県) 【菊陽町】	整備中
県道熊本大津線竹迫付近の整備 (県) 【合志市】	計画段階

【まとめ】

- ・ 菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の 4 市町では、令和 3 年 11 月の T S M C の進出決定以降、半導体関連産業の工場新設、増床など設備投資が相次ぎ、企業の社員等に向けた住宅や商業施設、ホテル等の立地も相次いでいる。
- ・ また、T S M C の進出等を背景とした道路整備が実施及び計画されており、更に市町による土地区画整理や民間による宅地開発、町による公共施設整備、民間による商業施設建設、県による空港アクセス鉄道の建設などが計画等されており、これらの対象地及びその周辺の土地利用状況を大きく変化させる大規模開発プロジェクト等が予定されている地域等であると言える。

5 大規模開発プロジェクト等の計画地域における地価上昇の可能性

◆データ元：資料「令和7年熊本県地価調査における地価動向の概況」※

※ 地価調査を受託した熊本県不動産鑑定士協会の各分科会幹事作成資料

大規模開発プロジェクト等の計画地域における地価上昇の可能性

○令和7年熊本県地価調査（R7.7.1時点価格）を実施した不動産鑑定士による今後の見通し等

- ・ 商業施設の集積や優れた居住環境から需要が旺盛で高い人口増加率を維持し、周辺にはホンダ、ソニー、東京エレクトロン、富士フイルムなど上場企業が多く立地し、所得環境が良好で金融機関の融資姿勢も積極的なことを背景に、TSMC進出以前から地価は上昇傾向で推移してきた。TSMC立地の波及効果により、近年旺盛な共同住宅適地（70坪以上）需要が強い地価上昇を牽引し、半導体関連企業等への赴任需要に伴う戸建住宅地需要の増加等も相まって非常に強い地価上昇がみられたが、数年来の地価上昇により実勢価格との乖離が縮小傾向にあること、並びにアパート・マンション等の供給過剰感が顕在化し、共同住宅用地需要が急速に落ち込んでいること、さらには米国の関税政策等の要因に伴う市場の様子見等から、上昇幅は縮小傾向にある。
- ・ TSMC進出の波及効果により、菊陽町・大津町の商業地においては、多用途での需要が競合し、国道57号菊陽バイパスや大津バイパス等の幹線道路のほか、JR豊肥本線沿線を中心に超過需要が発生しており、割安感等から高い地価上昇が継続してきたが、米国の関税政策等の要因の影響等から、上昇幅は縮小している。
- ・ 菊池市（29.3%）、合志市（26.3%）、大津町（29.7%）、菊陽町（12.0%）については、半導体関連企業の新規進出需要のほか、既存企業の拡張需要等引き続き旺盛で、適地不足等も相俟って超過需要が継続しており、取引価格の高騰が目立ってきたが、令和7年に入り、米国の関税政策等の要因の影響等により、需要は高止まり状態となっており、地価上昇幅はやや縮小している。ただし、熊本県や熊本市その他周辺自治体等による新規工業団地の計画が予定されているほか、中九州横断道路や周辺幹線道路の整備も進む等工業立地性は向上傾向にある等からTSMC第2工場の着工が開始となれば、旺盛な需要が見込まれる。

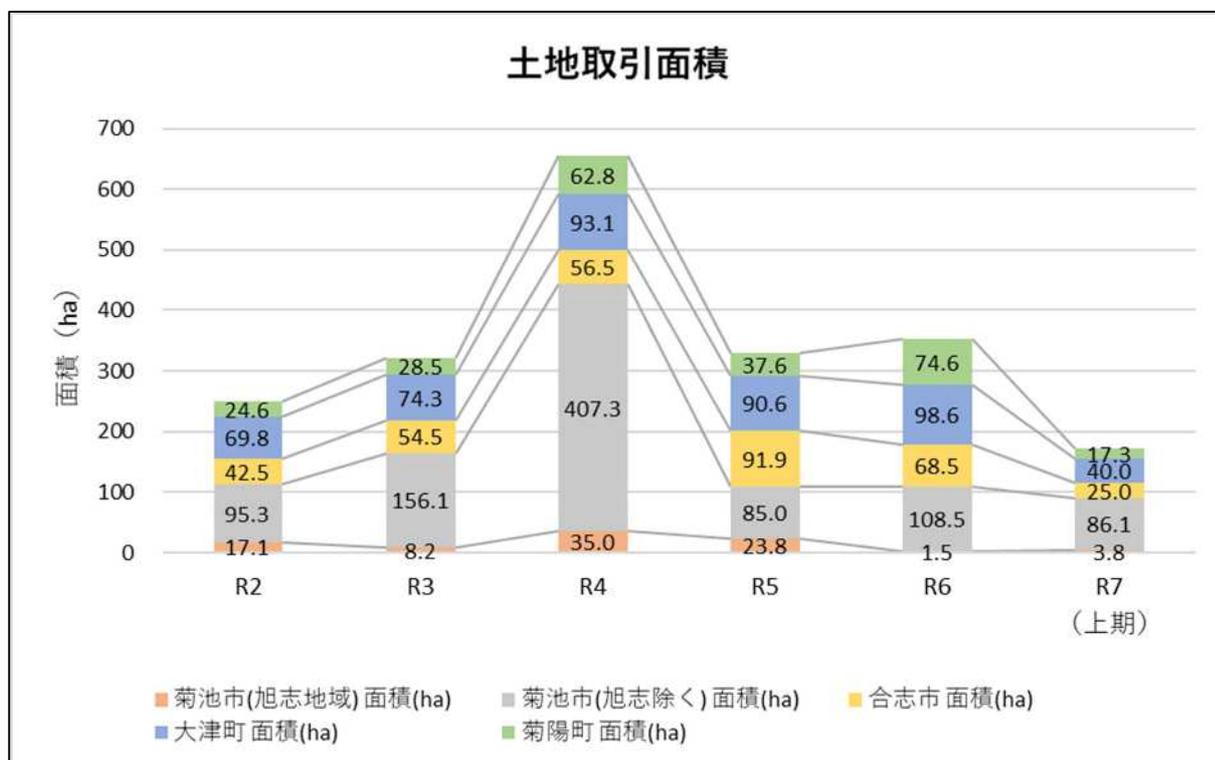
【まとめ】

- ・ 大規模開発プロジェクト等が予定されている菊陽町、大津町、合志市及び菊池市の旭志地域においては、現在、地価が上昇しているが、今後も、従前の水準と比べ地価が上昇する可能性が高い。

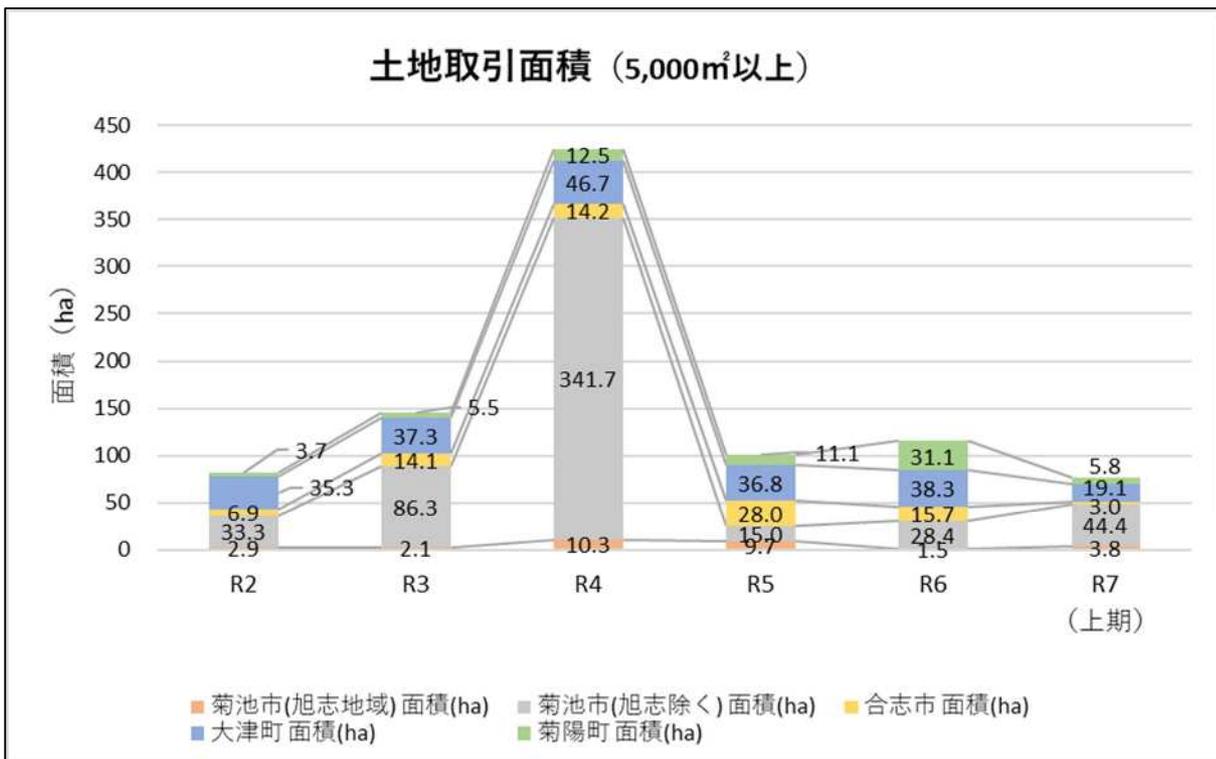
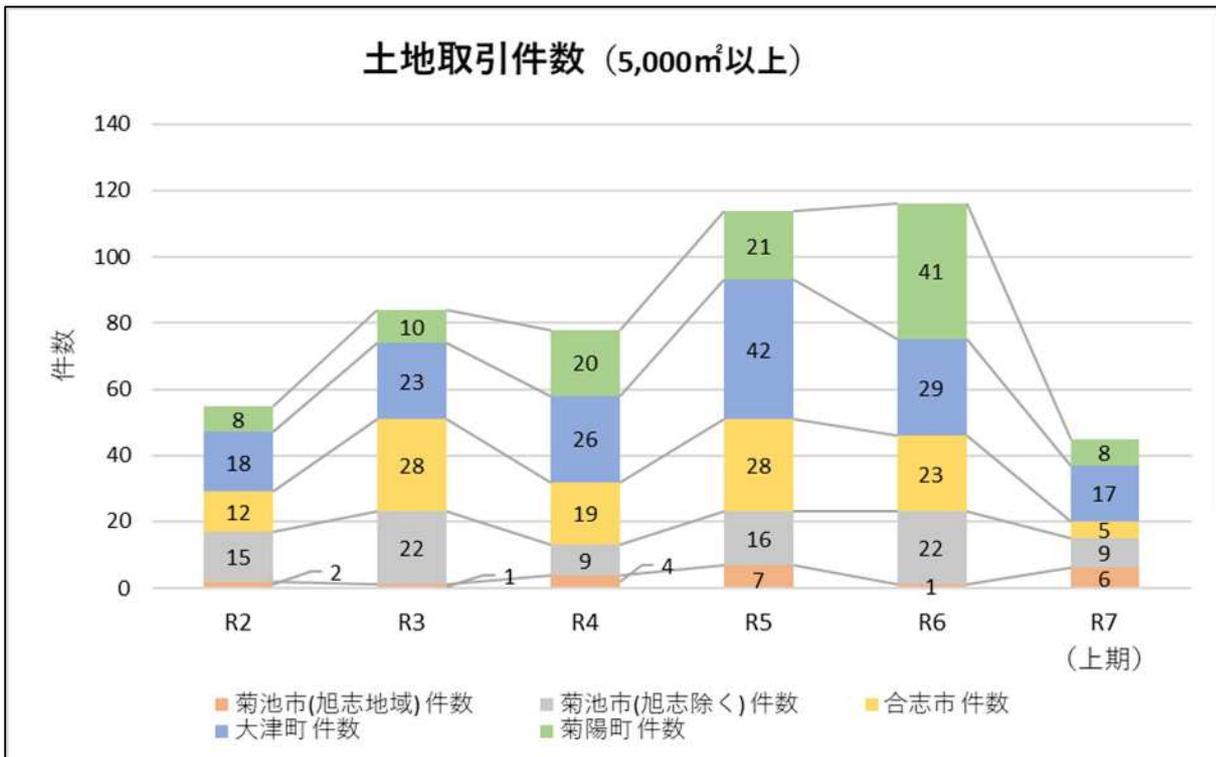
6 土地取引の実態等

(1) 土地取引件数及び面積

◆データ元：土地取引規制基礎調査（概況調査）（国土交通省）



【参考】大規模取引（5,000 m²以上）の件数及び面積



【まとめ：TSMC 進出決定（R3）以降の動き】

（件数）

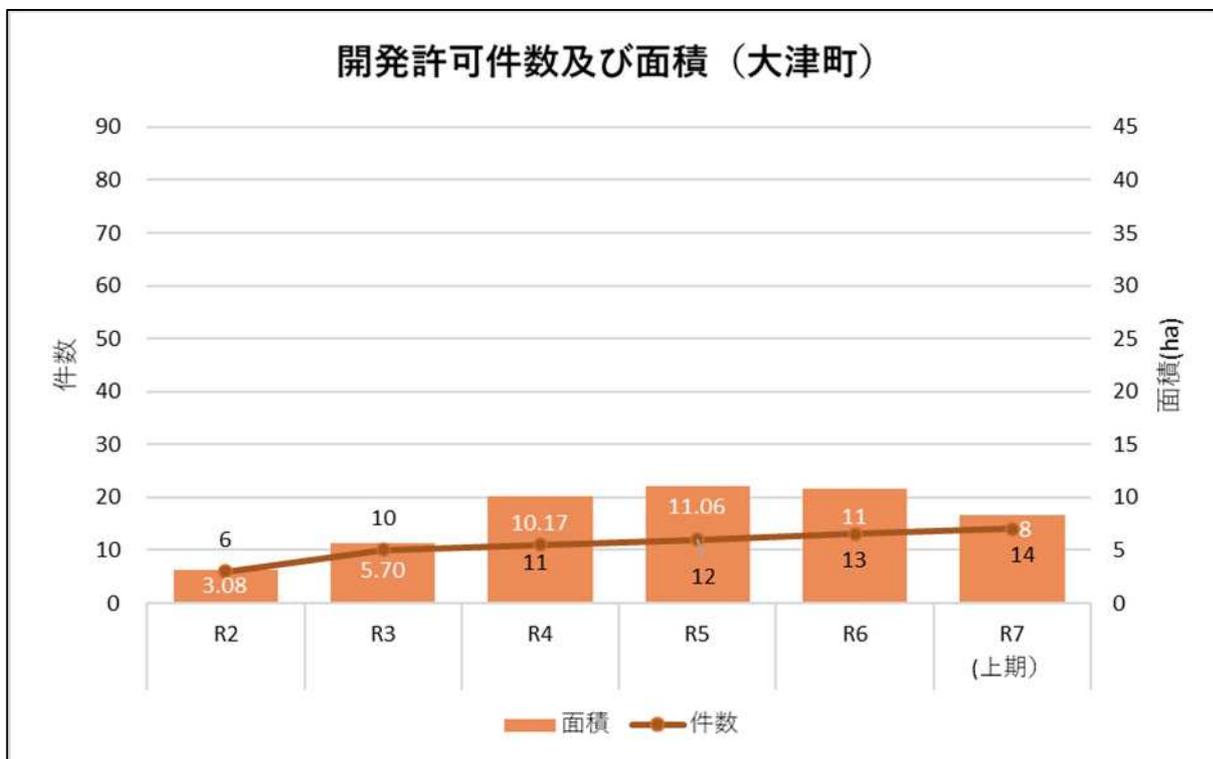
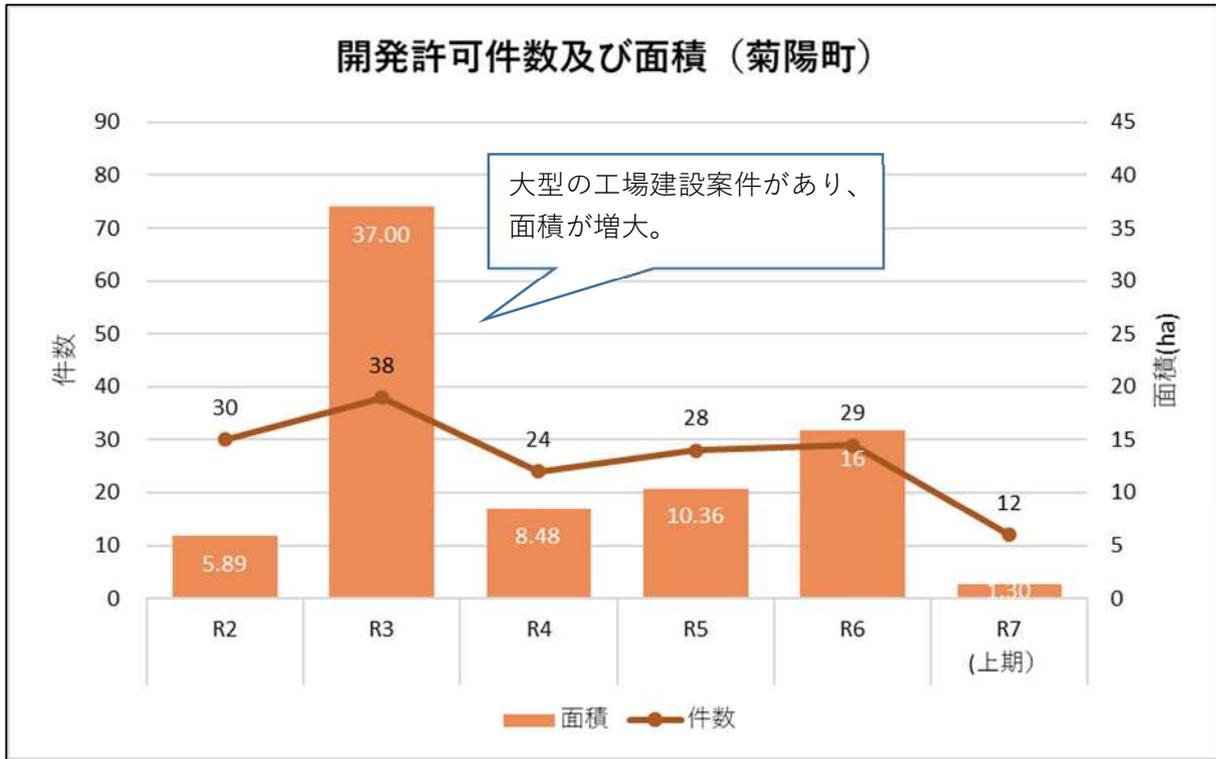
- ・ R3 から R4 にかけては、菊池市（旭志地域）はやや減少、合志市は横ばい、菊陽町及び大津町は増加となった。
R4 から R5 にかけては、菊陽町は減少、それ以外は増加となった。
R5 から R6 にかけては、菊池市（旭志地域）は減少、それ以外は増加となった。
R6 から R7 にかけては、菊池市（旭志地域）を除き減少する見込み。
- ・ なお、大規模取引（5,000 m²以上）では、R3 から R4 にかけては、合志市は減少、それ以外は増加となった。
R4 から R5 にかけては、全ての市町で増加となった。
R5 から R6 にかけては、大津町及び菊池市（旭志地域）は減少、それ以外は増加となった。
R6 から R7 にかけては、大津町及び菊池市（旭志地域）を除き減少する見込み。
- ・ 件数は、年によって増減があるものの、R3 以降の動きは、概ね増加傾向であったが、R7 は減少または頭打ちとなる見込み。

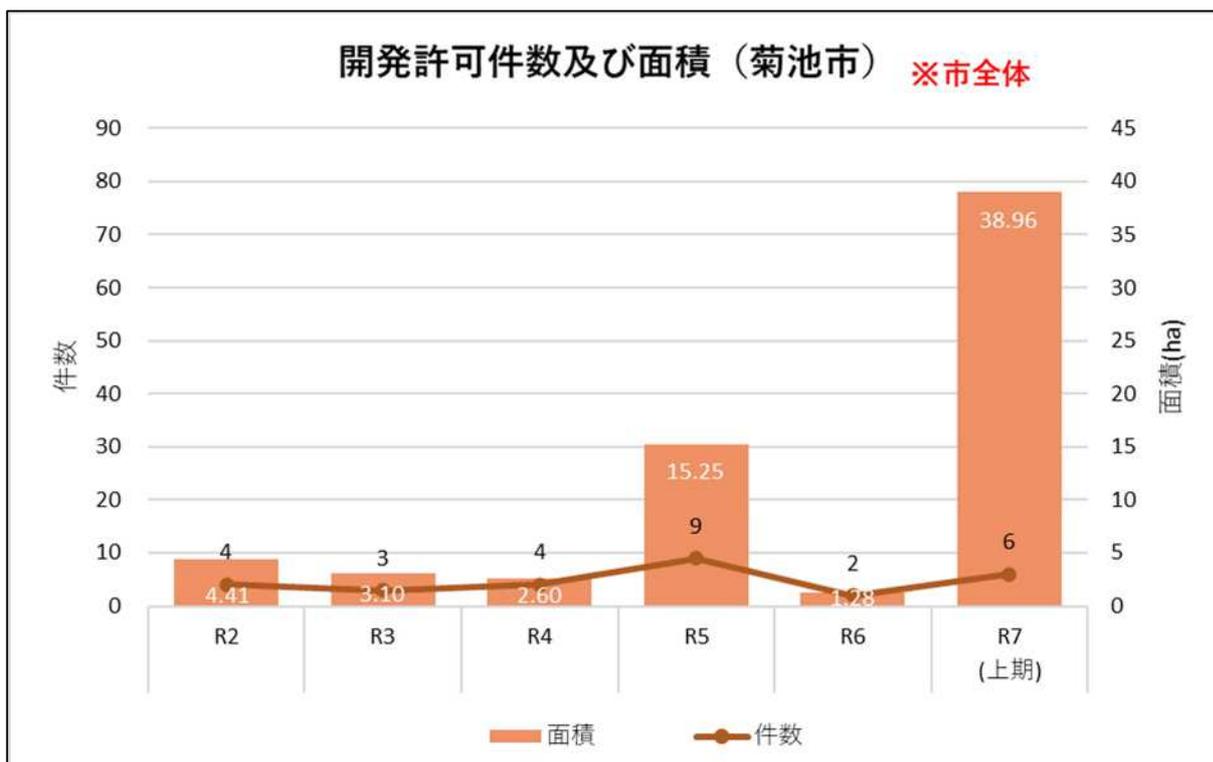
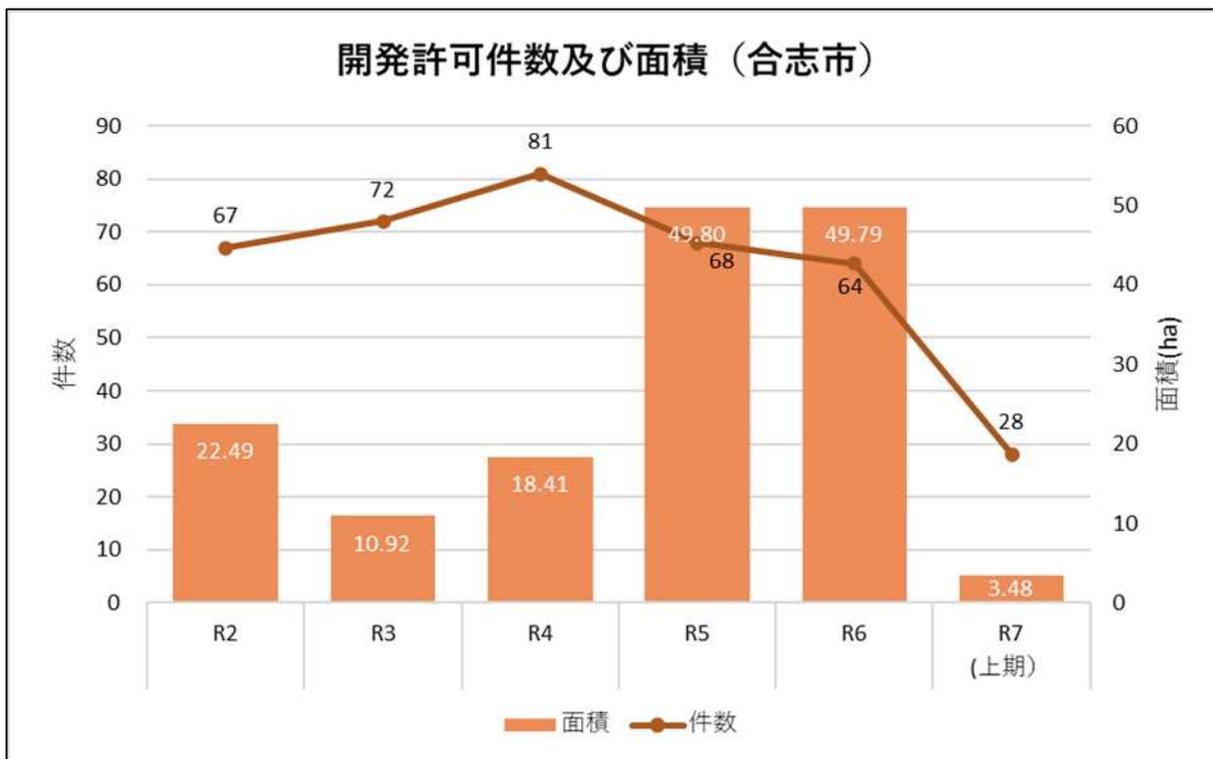
（面積）

- ・ R3 から R4 にかけては、全ての市町で増加となった。
R4 から R5 にかけては、合志市は増加、それ以外は減少となった。
R5 から R6 にかけては、合志市及び菊池市（旭志地域）は減少、それ以外は増加となった。
R6 から R7 にかけては、菊池市を除き減少する見込み。
- ・ なお、大規模取引（5,000 m²以上）では、R3 から R4 にかけては、合志市はほぼ横ばい、それ以外は増加となった。
R4 から R5 にかけては、合志市のみ増加し、それ以外は減少となった。
R5 から R6 にかけては、合志市及び菊池市（旭志地域）は減少、それ以外は増加となった。
R6 から R7 にかけては、菊池市を除き減少又は頭打ちとなる見込み。
- ・ 面積は、年によって増減があるものの、菊池市（旭志以外）を除き、R3 年以降の動きは概ね増加傾向であったが、R7 は減少又は頭打ちとなる見込み。

(2) 開発許可件数及び面積

◆データ元：県土木部建築課及び県北広域本部景観建築課への照会（回答を基に地域振興課作成）



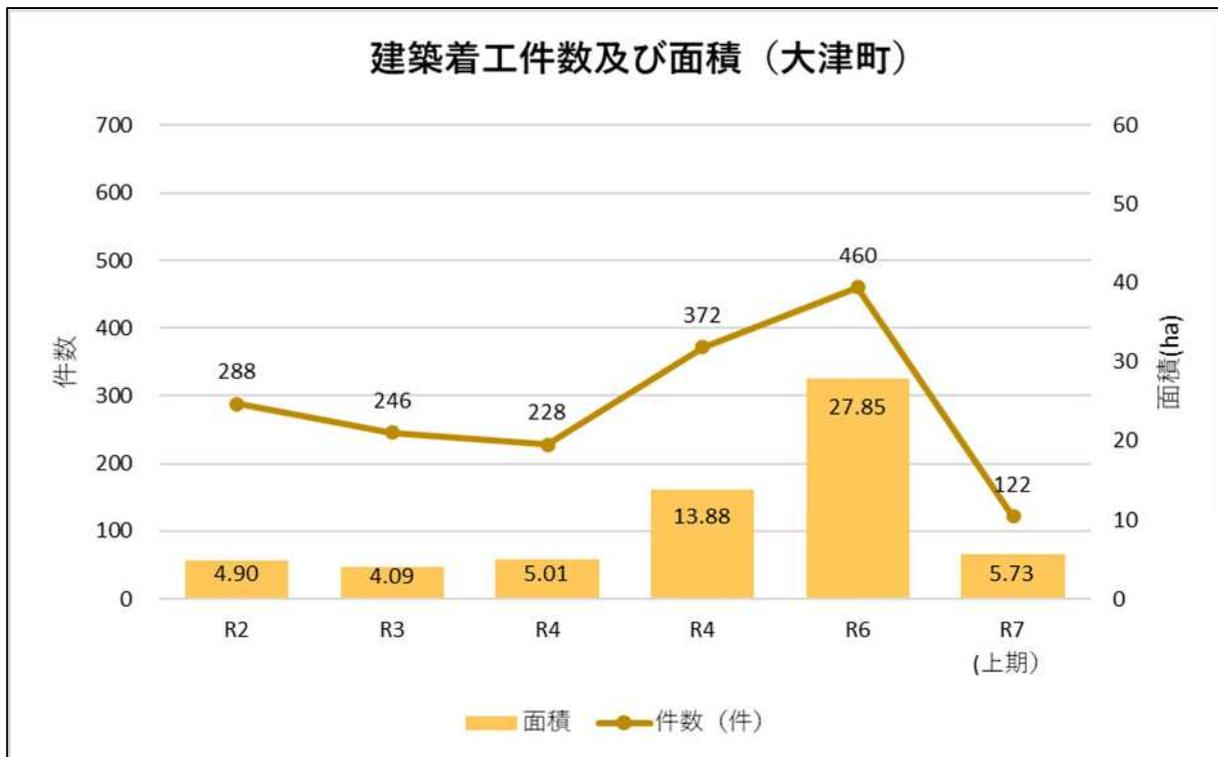
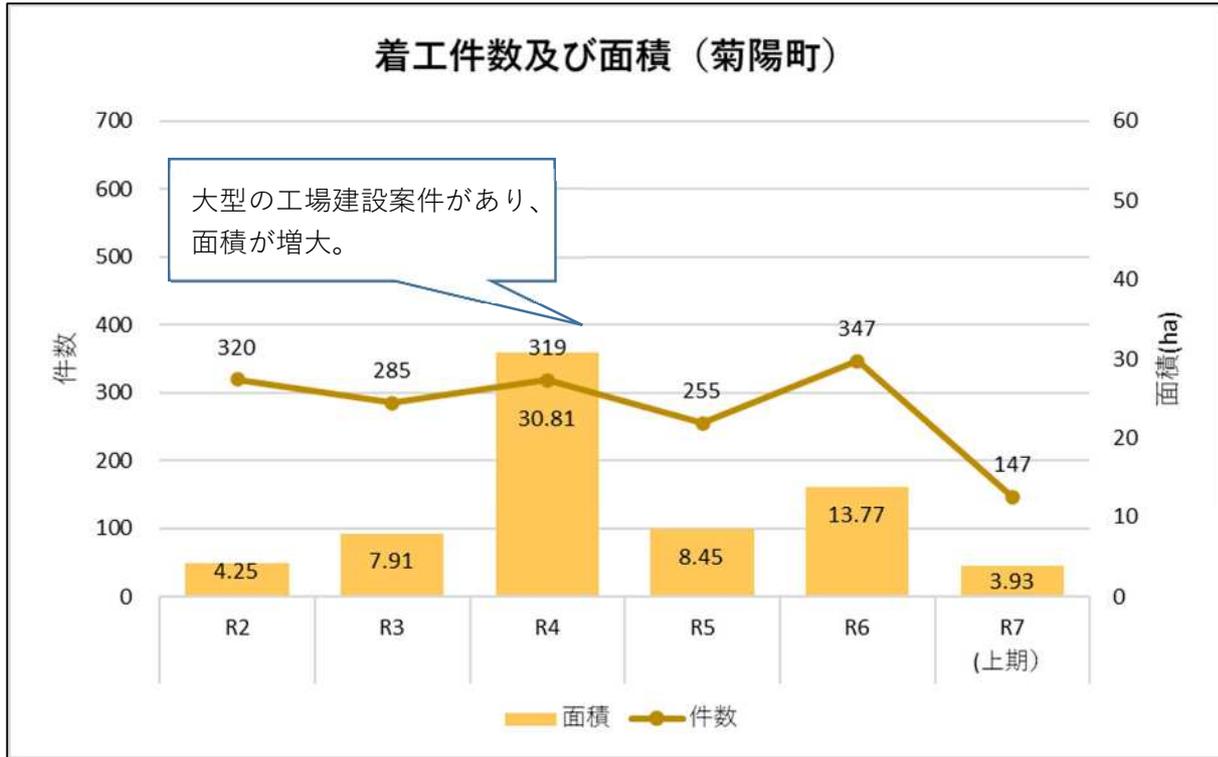


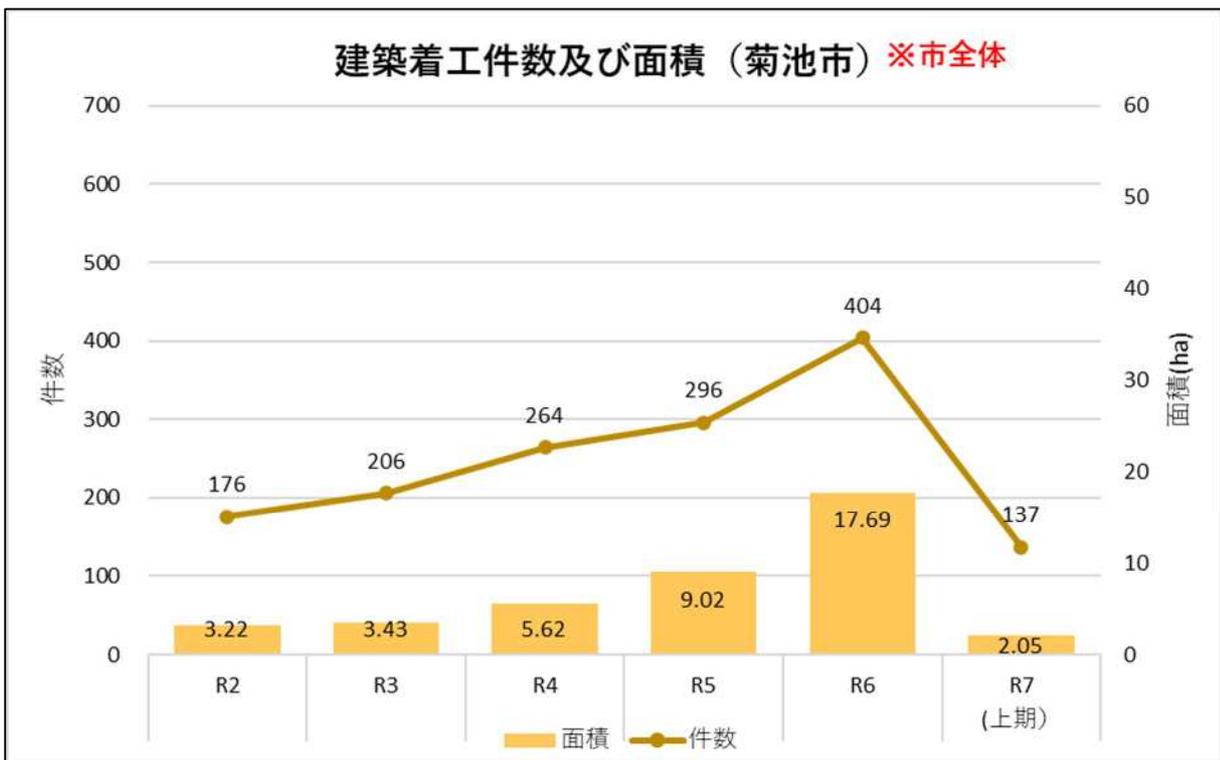
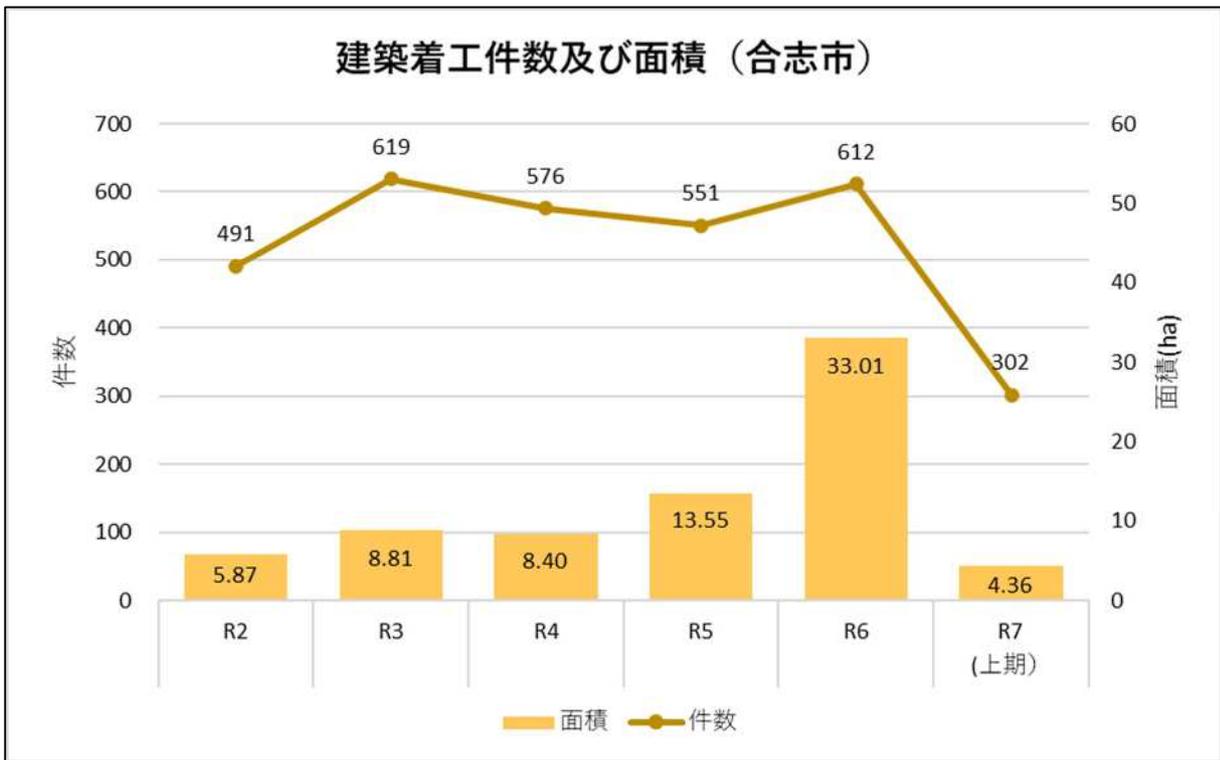
【まとめ：TSMC 進出決定（R3）以降の動き】

- ・ 4市町における開発許可件数は、R3以降は菊陽町を除き、概ね増加傾向であった。R6は全ての市町で減少又は頭打ちとなったが、R7は大津町及び菊池市で増加し、菊陽町及び合志市で減少する見込み。
- ・ 同面積については、R3年以降は全ての市町で増加傾向が続いていたが、R7では大津町及び菊池市で増加し、菊陽町及び合志市で減少する見込み。

(3)着工件数及び面積

◆データ元：県土木部建築課及び県北広域本部景観建築課への照会
 (回答を基に地域振興課作成) ※着工件数：建築確認申請の届出件数



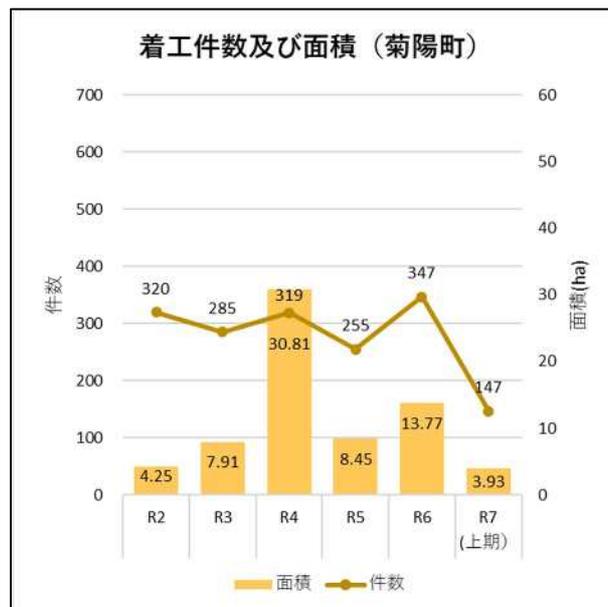
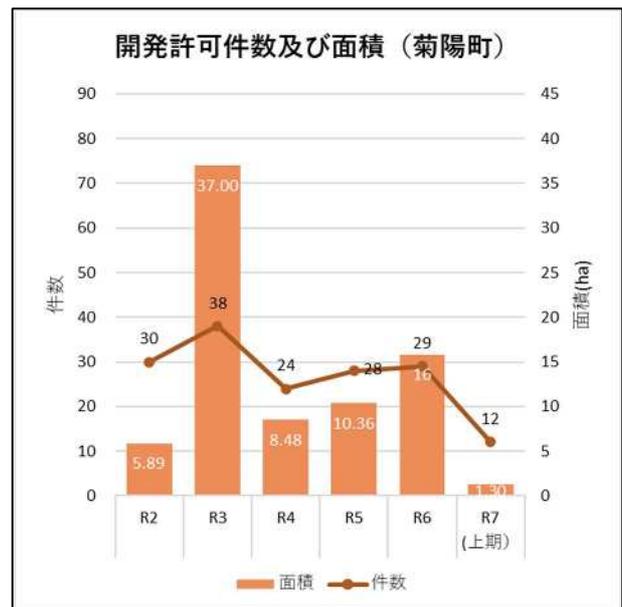
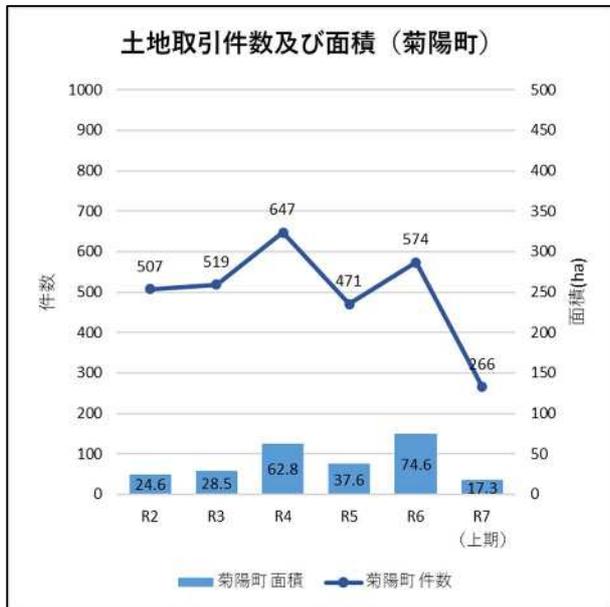


【まとめ：TSMC 進出決定（R3）以降の動き】

- ・ 4市町における建築着工件数は、R3以降は菊陽町を除き、概ね増加傾向であった。R6は全ての市町で増加となったが、R7は減少又は頭打ちとなる見込み。
- ・ 同面積については、同件数と同様の傾向を示す見込み。

(4)まとめ

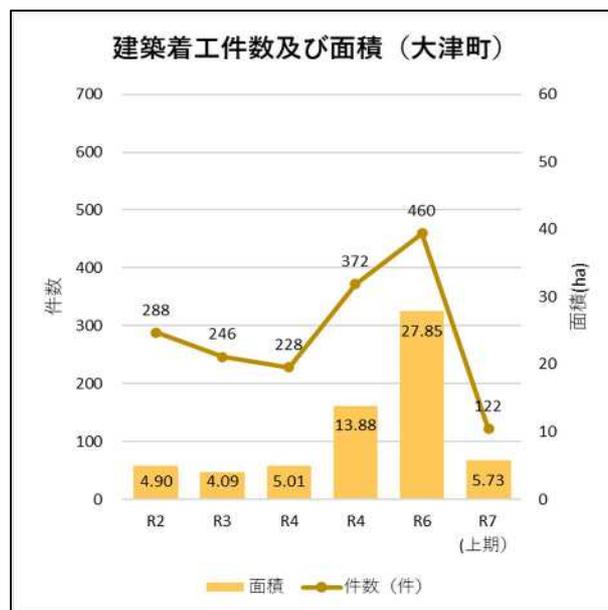
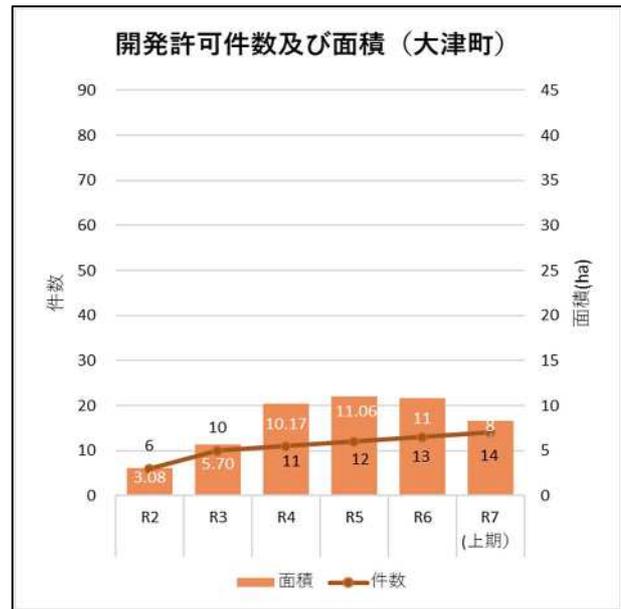
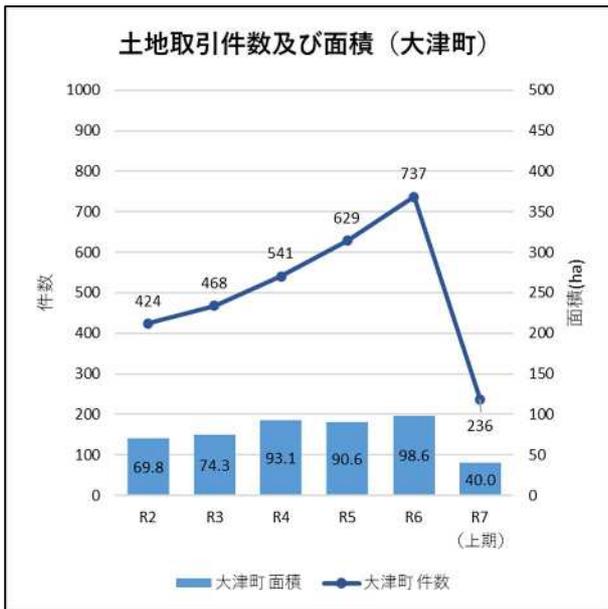
○菊陽町



【菊陽町】

- ・ 各指標の R3 以降の動きを見ると、件数に増減はあるものの、面積においては、TSMC 進出決定以降、土地取引、開発及び着工面積は増加傾向にあった。
- ・ R7 は、R6 と比較すると、各指標について減少する見込み。

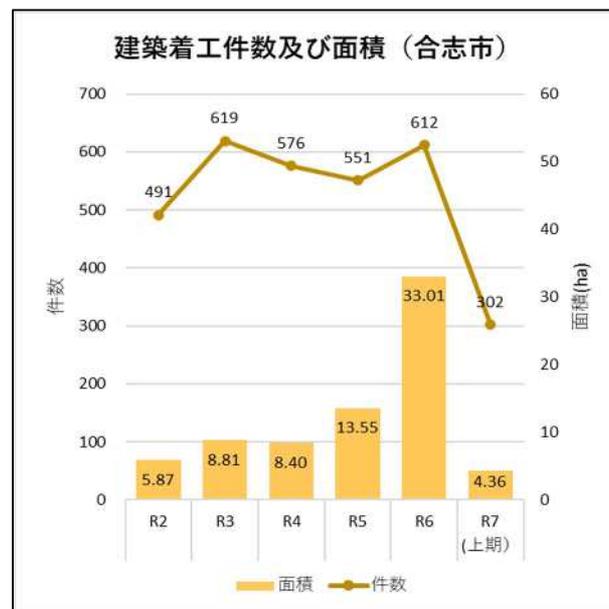
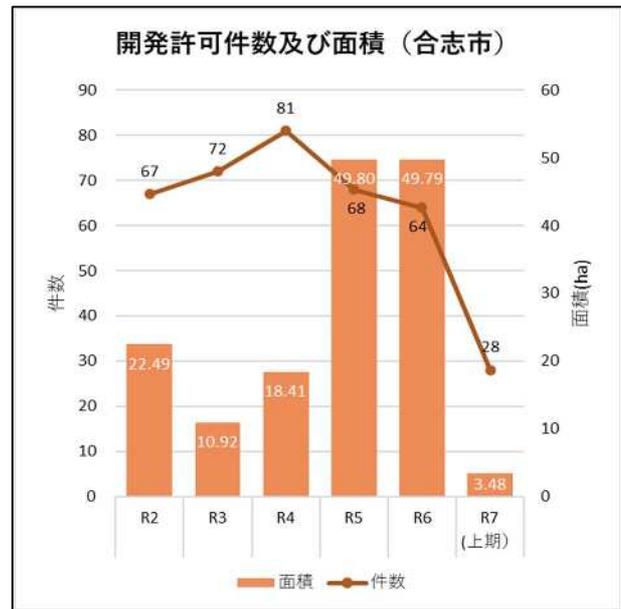
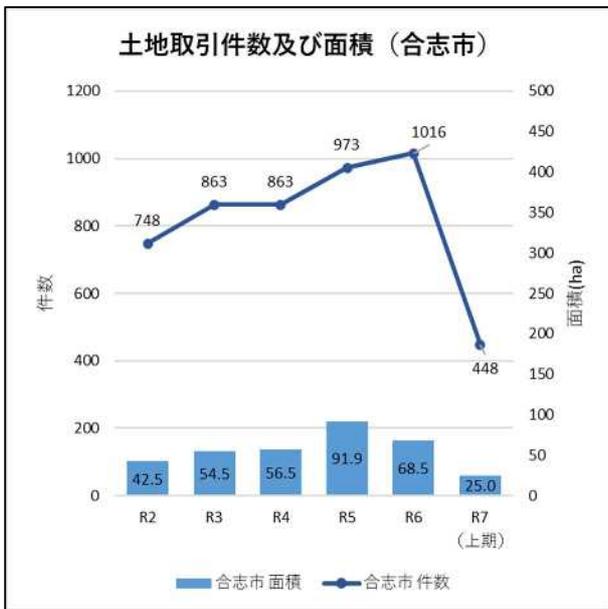
○大津町



【大津町】

- ・ 各指標の R3 以降の推移を見ると、件数に増減はあるものの、面積においては、TSMC 進出決定以降、土地取引、開発及び着工面積は増加傾向にあった。
- ・ R7 は、R6 と比較すると、開発許可件数及び面積を除き減少する見込み。

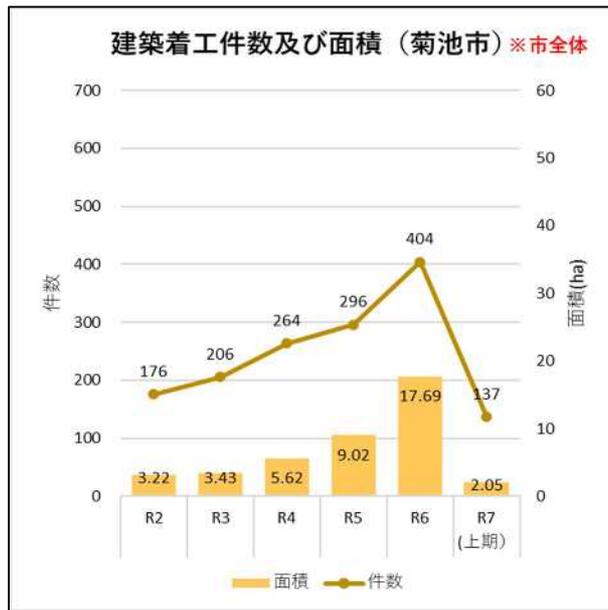
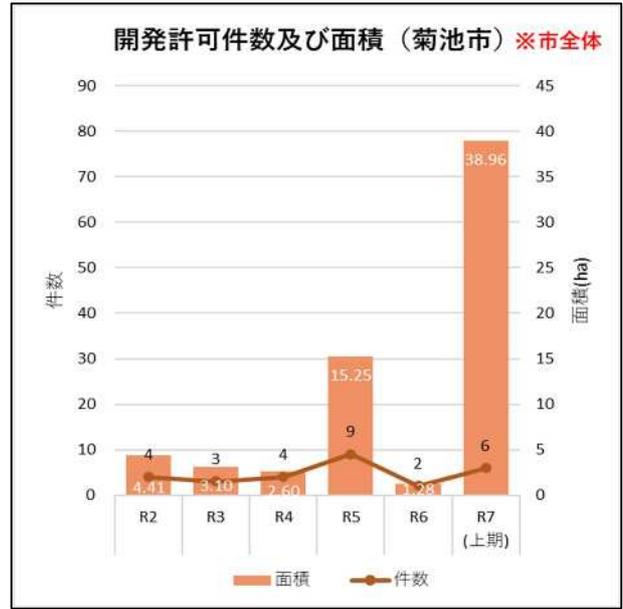
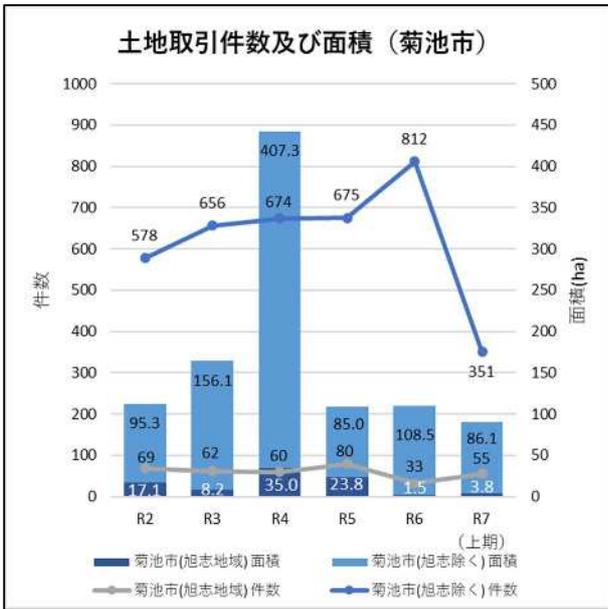
○合志市



【合志市】

- ・ 各指標の R3 以降の推移を見ると、件数の増減はあるものの、面積においては、TSMC 進出決定以降、土地取引、開発及び着工面積は増加傾向にあった。
- ・ R7 は、R6 と比較すると、各指標について減少又は頭打ちとなる見込み。

○菊池市



【菊池市】

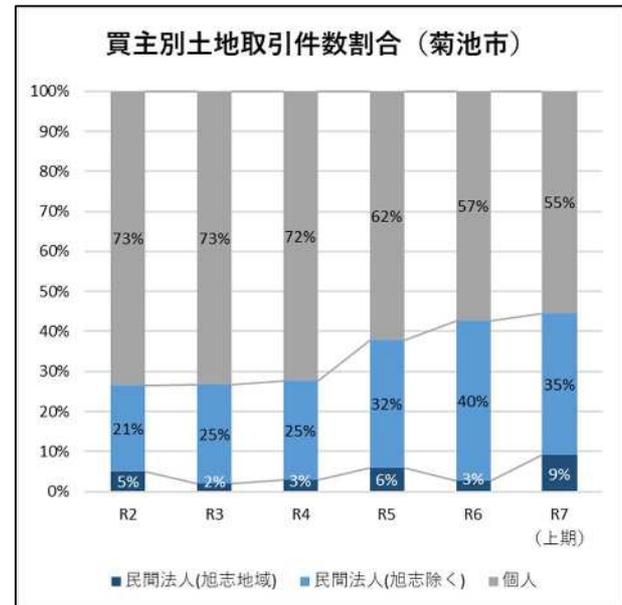
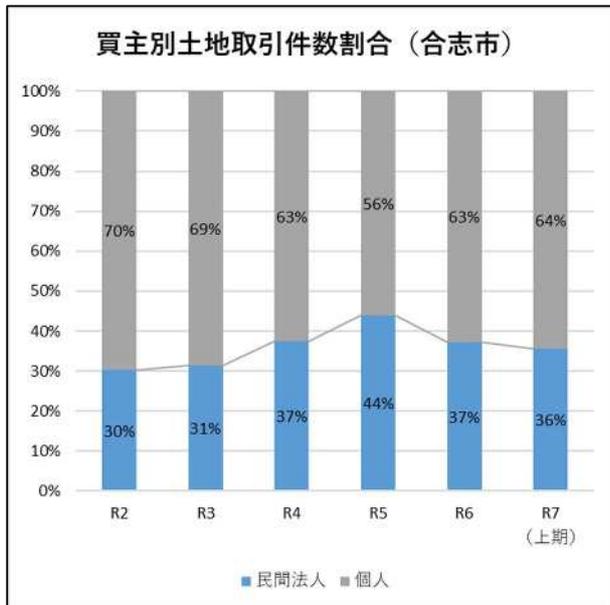
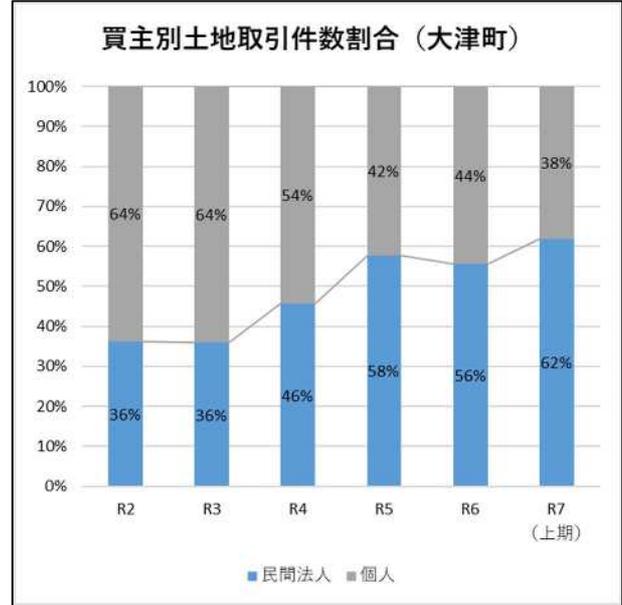
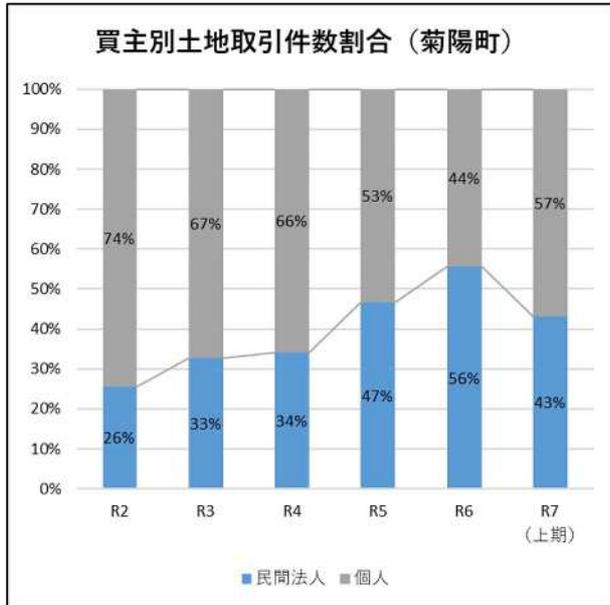
- ・ 各指標の R3 以降の推移を見ると、件数の増減はあるものの、面積においては、TSMC 進出決定以降、土地取引、開発及び着工面積は増加傾向にあった。
- ・ 菊池市全体で見ると、R7 は、R6 と比較すると、土地取引件数、建設着工件数及び面積は減少又は頭打ちに、土地取引面積、開発許可件数及び面積は増加する見込み。

7 土地利用の状況

(1)管内の全土地取引のうち、「法人取引が占める割合」又は「法人取引に占める域外法人取引の割合」

① 全土地取引のうち、法人取引が占める割合

データ元：概況調査（国土交通省）



② ①の法人取引のうち、県外法人が占める割合

(ア) 全土地取引（全ての取引面積）

データ元：法務局の登記簿（地域振興課による調査）

(件)

		R6.7月	R6.8月	R6.9月	R6.10月	R6.11月	R6.12月	R7.1月	R7.2月	R7.3月	R7.4月	R7.5月	R7.6月	平均
菊陽町	法人	66	16	29	40	14	15	14	19	18	20	16	17	24
	うち県外	4	2	2	14	7	4	3	9	3	6	5	8	6
	(割合)	6%	13%	7%	35%	50%	27%	21%	47%	17%	30%	31%	47%	24%
大津町	法人	28	17	29	26	37	25	33	15	34	18	18	20	25
	うち県外	9	4	7	10	5	8	4	5	14	7	7	15	8
	(割合)	32%	24%	24%	38%	14%	32%	12%	33%	41%	39%	39%	75%	32%
合志市	法人	29	21	20	27	37	14	31	23	24	28	47	10	26
	うち県外	8	6	2	14	9	9	10	5	7	9	17	3	8
	(割合)	28%	29%	10%	52%	24%	64%	32%	22%	29%	32%	36%	30%	32%
菊池市	法人	24	16	25	32	19	33	20	14	21	33	30	95	30
	うち県外	7	5	6	19	4	10	4	9	6	21	7	28	11
	(割合)	29%	31%	24%	59%	21%	30%	20%	64%	29%	64%	23%	29%	35%

(イ) 国土法第 23 条に基づく届出（大規模な土地取引）

データ元：地域振興課

(件)

		R2	R3	R4	R5	R6	R7 (上期)
菊陽町	法人	14	7	27	83	35	25
	うち県外	0	0	2	2	3	0
	(割合)	0%	0%	7%	2%	9%	0%
大津町	法人	3	16	45	58	54	10
	うち県外	2	7	12	9	9	3
	(割合)	67%	44%	27%	16%	17%	30%
合志市	法人	10	25	139	122	53	53
	うち県外	4	0	0	4	23	4
	(割合)	40%	0%	0%	3%	43%	8%
菊池市 (旭志除く)	法人	4	3	3	20	125	3
	うち県外	1	1	0	2	86	1
	(割合)	25%	33%	0%	10%	69%	33%
菊池市 (旭志地域)	法人	0	3	5	0	4	2
	うち県外	0	0	2	0	4	2
	(割合)	-	0%	40%	-	100%	100%

【まとめ】

- ・「全土地取引のうち法人取引が占める割合」は、4市町とも、R3以降、法人取引が占める割合が概ね増加傾向にある。
- ・「法人取引のうち、県外法人が占める割合」は、全土地取引（全ての面積）について見ると、4市町平均は12か月平均で24%~35%。
また、大規模な土地取引について見ると、R3以降から現在までにかけて、割合に変動があるものの、特段の増加傾向は見られない。

(2)土地利用基本計画や都市計画等の趣旨に反する土地利用等

◆データ元：国土法に基づく事後届出より地域振興課作成

・事後届出の状況及び各届出に対する措置結果は次のとおり。

区分	令和5年（1～12月）	令和6年（1～12月）	令和7年（1～6月）
菊陽町	83件 うち勧告0件	35件 うち勧告0件	25件 うち勧告0件
大津町	58件 うち勧告0件	54件 うち勧告0件	10件 うち勧告0件
合志市	122件 うち勧告0件	53件 うち勧告0件	53件 うち勧告0件
菊池市 (旭志地域を除く)	20件 うち勧告0件	125件 うち勧告0件	3件 うち勧告0件
菊池市 (旭志地域)	0件 うち勧告0件	4件 うち勧告0件	2件 うち勧告0件

(注) 勧告：土地利用基本計画その他の土地利用に関する計画に適合せず、当該土地を含む周辺の地域の適正かつ合理的な土地利用を図るために著しい支障があるもの。

・R6 から R7 に事後届出により届出された案件について、価格の妥当性を検討するため、4市町の土地取引に精通した不動産鑑定士にヒアリングを行ったところ、著しく高額と言える土地取引はないとの意見であった。

【まとめ】

・4市町では、令和3年11月のTSMC進出決定以降、国土利用計画法第23条の届出に対して勧告した案件はなく、土地利用基本計画等の趣旨に反する土地利用は認められない状況と言える。

(3)短期的に転売を行う取引が生じている地点や1年間に10%程度の地価上昇が観測された地点

① 短期的に転売を行う取引が生じている地点

◆データ元：法務局の登記簿（地域振興課による調査）

売買による権利移転がなされた取引について登記簿（全部事項証明書）により、「**短期間転売**※の状況」を調査したもの。

調査対象は、R6.7月からR7.6月までの間に登記申請がなされた取引とした。

※「短期間転売」とは、権利取得後1年以内に権利移転がされたものを指す。
（監視区域における勧告要件（法第27条の8第1項）の1つ）

ア 菊陽町

分類 菊陽町	売買による 所有権移転件数	1年以内に2回 以上の転売	
			割合
R6.7月	88	10	11%
R6.8月	40	4	10%
R6.9月	45	9	20%
R6.10月	60	7	12%
R6.11月	46	12	26%
R6.12月	27	6	22%
R7.1月	48	28	58%
R7.2月	46	15	33%
R7.3月	52	15	29%
R7.4月	43	14	33%
R7.5月	52	13	25%
R7.6月	52	19	37%
平均	50	13	25%

・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、12か月平均で25%であった。

イ 大津町

分類 大津町	売買による 所有権移転件数	1年以内に2回 以上の転売	割合
R6.7月	52	9	17%
R6.8月	42	16	38%
R6.9月	49	8	16%
R6.10月	51	10	20%
R6.11月	63	13	21%
R6.12月	35	5	14%
R7.1月	45	6	13%
R7.2月	26	6	23%
R7.3月	48	20	42%
R7.4月	49	10	20%
R7.5月	43	13	30%
R7.6月	37	9	24%
平均	45	10	23%

・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、12か月平均で23%であった。

ウ 合志市

分類 合志市	売買による 所有権移転件数	1年以内に2回 以上の転売	割合
R6.7月	109	16	15%
R6.8月	93	10	11%
R6.9月	71	8	11%
R6.10月	124	28	23%
R6.11月	116	21	18%
R6.12月	43	5	12%
R7.1月	95	20	21%
R7.2月	73	23	32%
R7.3月	76	22	29%
R7.4月	91	29	32%
R7.5月	95	15	16%
R7.6月	53	15	28%
平均	87	18	20%

・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、12か月平均で20%であった。

エ 菊池市

分類 菊池市	売買による 所有権移転件数	1年以内に2回 以上の転売	割合
R6.7月	64	9	14%
R6.8月	42	4	10%
R6.9月	70	8	11%
R6.10月	65	13	20%
R6.11月	76	11	14%
R6.12月	68	17	25%
R7.1月	48	11	23%
R7.2月	43	9	21%
R7.3月	80	19	24%
R7.4月	74	24	32%
R7.5月	67	16	24%
R7.6月	140	15	11%
平均	70	13	19%

・土地の売買取引のうち、短期間転売の割合は、12か月平均で19%であった。

② 1年間に10%程度の地価上昇が観測された地点

令和7年地価調査によれば、菊陽町7地点、大津町5地点、合志市1地点、菊池市1地点で10%以上の上昇を観測（1ページ参照）。

【まとめ】

- ・4市町における、短期間転売（1年以内に2回以上売買された土地）の12か月平均は、19%～25%であった。

(4)現地調査(関係者ヒアリング等)

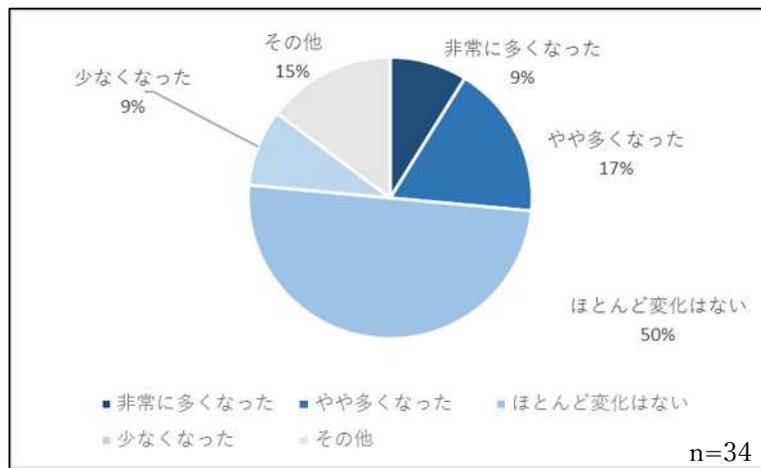
菊池郡市管内に事務所を構える全ての宅建業者（156社）に対し、令和7年7月24日にアンケートを郵送した。そのうち34社から回答があった。（回答率：21%）

問1 購入された土地が放置される事例について

ア 以下の期間に、このような事例を見聞きすることが以前と比べ増えたか

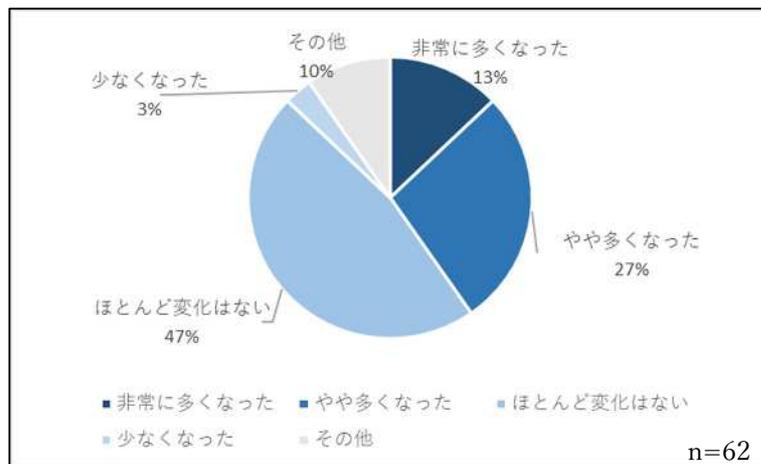
a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

非常に多くなった： 3社 やや多くなった： 6社 ほとんど変化はない： 17社
 少なくなった： 3社 その他： 5社
 （34社中34社回答）



b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

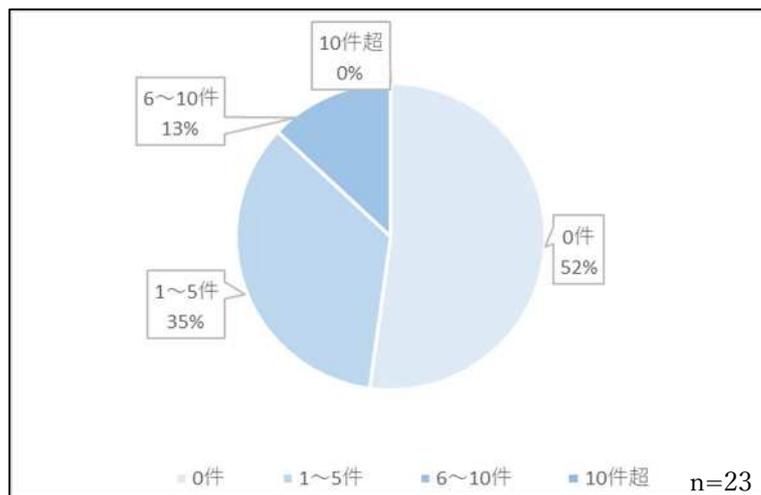
非常に多くなった： 8社 やや多くなった： 17社 ほとんど変化はない： 29社
 少なくなった： 2社 その他： 6社
 （65社中62社が回答）



イ 見聞きした件数は何件程度であったか

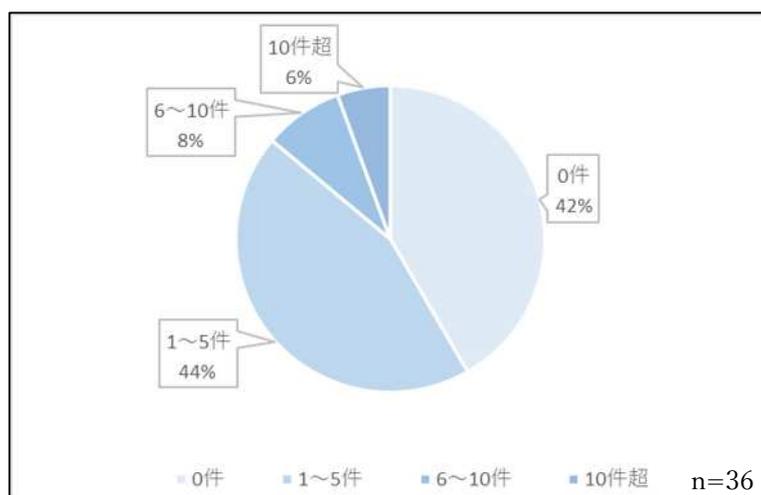
a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

0件	: 12社	1～5件	: 8社	6～10件	: 3社
10件超	: 0社				
(34社中23社が回答)					



b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

0件	: 15社	1～5件	: 16社	6～10件	: 3社
10件超	: 2社				
(65社中36社が回答)					



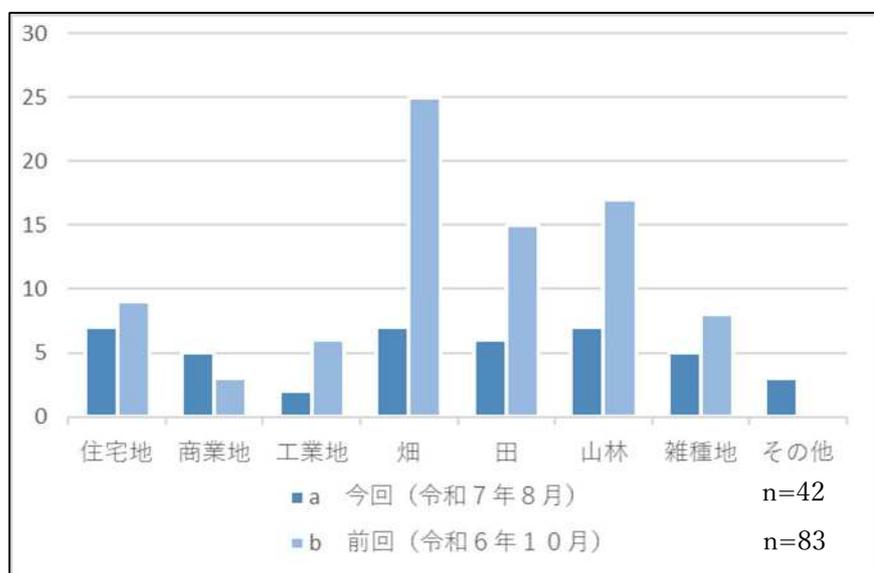
ウ 見聞きした事例はどのような種類の土地であったか

a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

住宅地：	7件	商業地：	5件	工業地：	2件	畑：	7件
田：	6件	山林：	7件	雑種地：	5件	その他：	3件
(総数：42件【複数回答】)							

b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

住宅地：	9件	商業地：	3件	工業地：	6件	畑：	25件
田：	15件	山林：	17件	雑種地：	8件	その他：	0件
(総数：83件【複数回答】)							

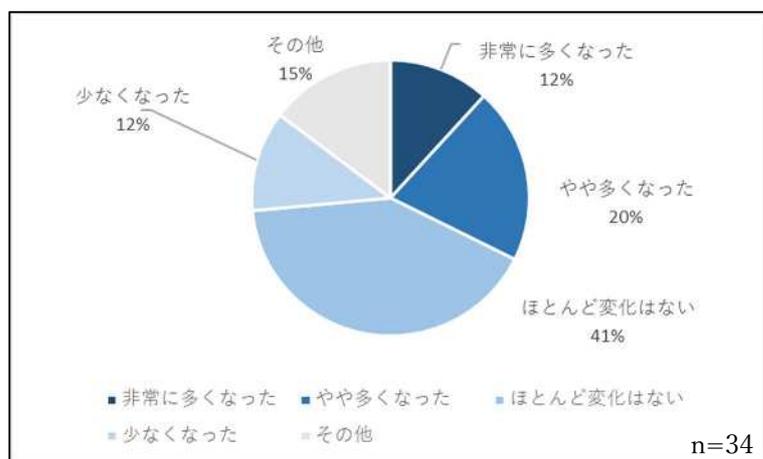


問2 土地を使う予定がなく、将来他に転売し、その間における地価上昇による価格差益を得ることを目的とした取引（投機的取引）の事例について

ア 以下の期間に、このような事例を見聞きすることがそれ以前と比べ増えたか

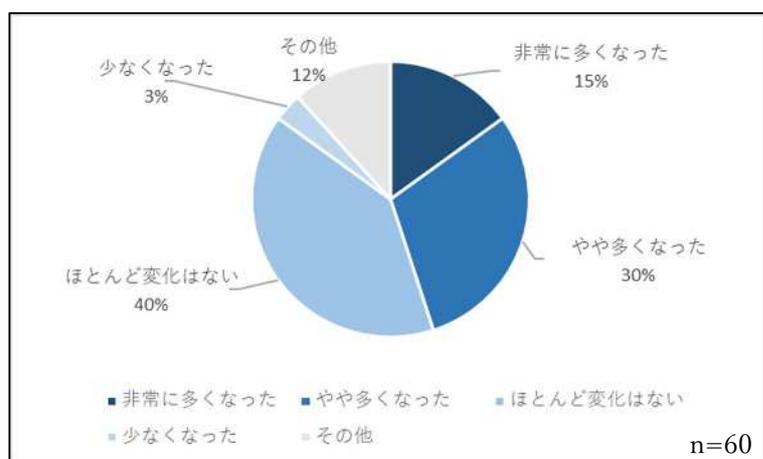
a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

非常に多くなった： 4社 やや多くなった： 7社 ほとんど変化はない： 14社
 少なくなった： 4社 その他： 5社
 （34社中34社が回答）



b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

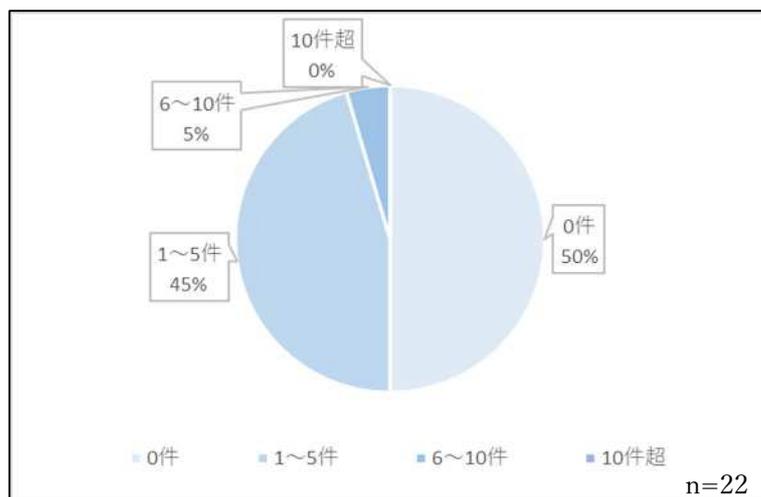
非常に多くなった： 9社 やや多くなった： 18社 ほとんど変化はない： 24社
 少なくなった： 2社 その他： 7社
 （65社中60社が回答）



イ 聞きした件数は何件程度であったか

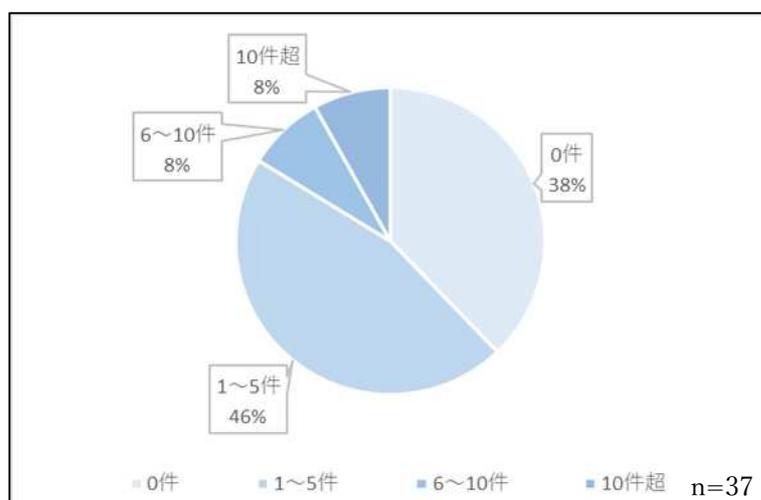
a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

0件	: 11社	1～5件	: 10社	6～10件	: 1社
10件超	: 0社				
(34社中22社が回答)					



b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

0件	: 14社	1～5件	: 17社	6～10件	: 3社
10件超	: 3社				
(65社中37社が回答)					



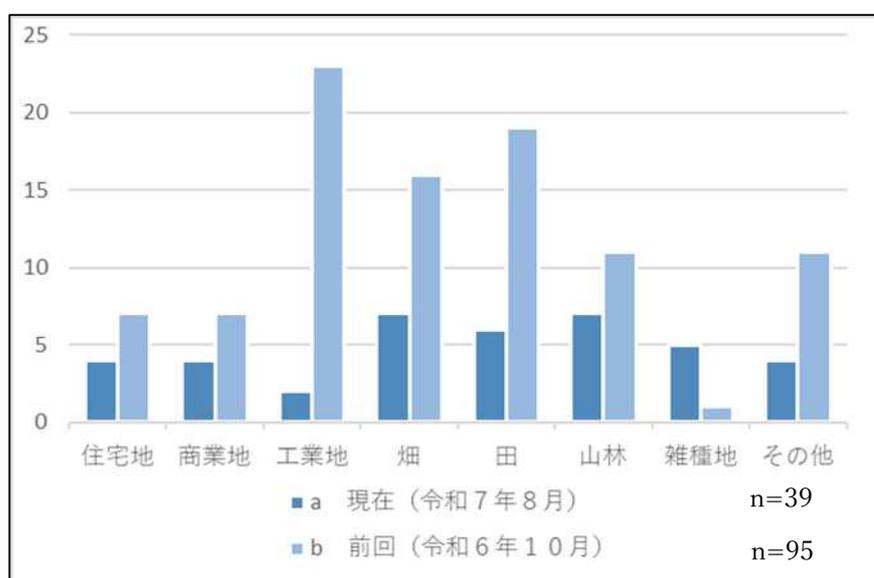
ウ 見聞きした事例はどのような種類の土地であったか

a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

住宅地：	4件	商業地：	4件	工業地：	2件	畑：	7件
田：	6件	山林：	7件	雑種地：	5件	その他：	4件
(総数：39件【複数回答】)							

b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

住宅地：	7件	商業地：	7件	工業地：	23件	畑：	16件
田：	19件	山林：	11件	雑種地：	1件	その他：	11件
(総数：95件【複数回答】)							

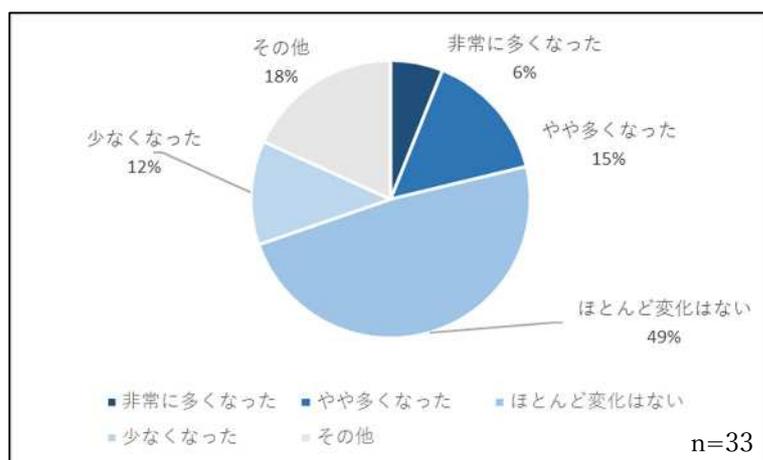


問3 短い期間の中で土地が転売される事例（概ね、1年間のうちに2回以上所有者が変わる）について

ア 以下の期間に、このような事例を見聞きすることがそれ以前と比べ増えたか

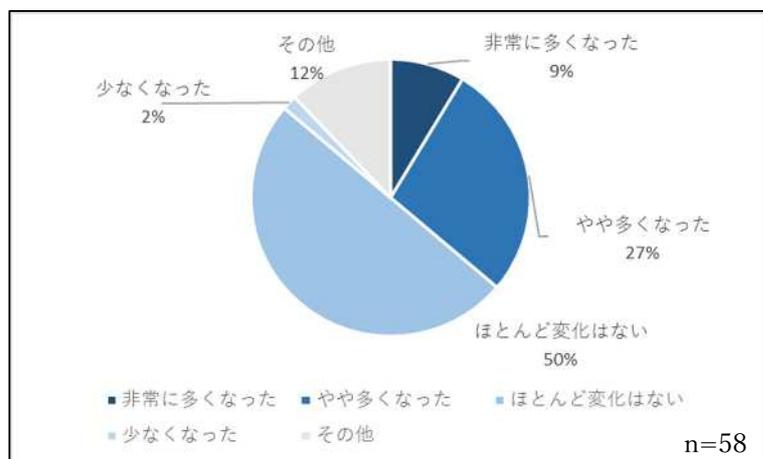
a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

非常に多くなった： 2社 やや多くなった： 5社 ほとんど変化はない： 16社
 少なくなった： 4社 その他： 6社
 （34社中33社が回答）



b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

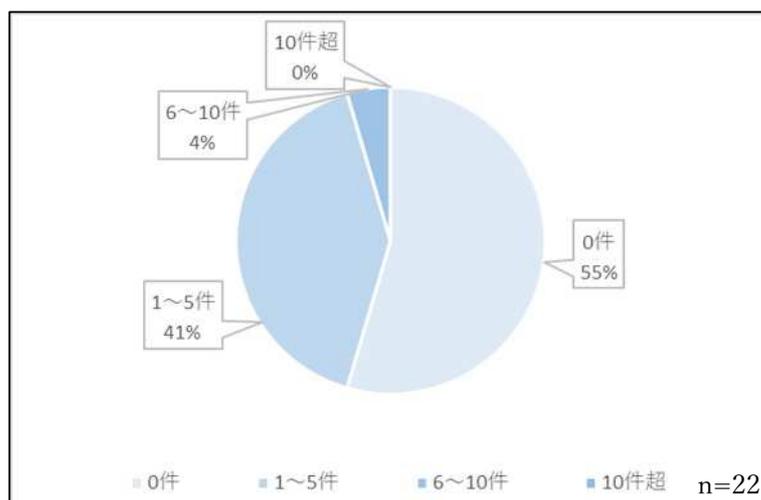
非常に多くなった： 5社 やや多くなった： 16社 ほとんど変化はない： 29社
 少なくなった： 1社 その他： 7社
 （65社中58社が回答）



イ 見聞きした件数は何件程度であったか

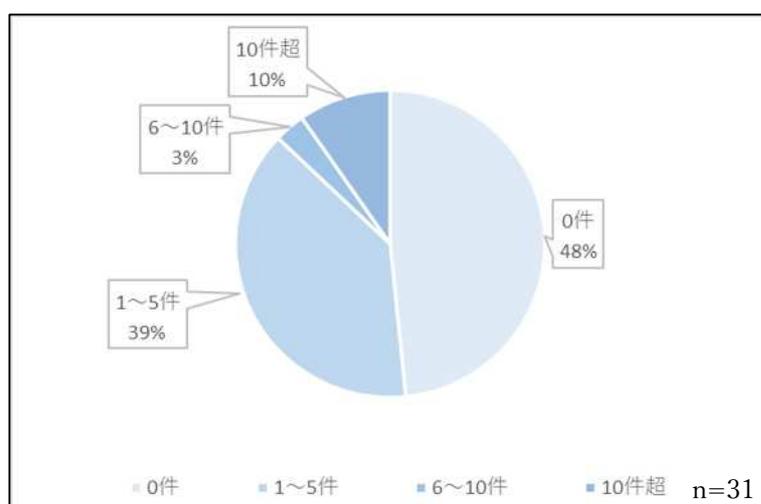
a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

0件 : 12社 1～5件 : 9社 6～10件 : 1社
10件超 : 0社
(34社中22社が回答)



b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

0件 : 15社 1～5件 : 12社 6～10件 : 1社
10件超 : 3社
(65社中31社が回答)



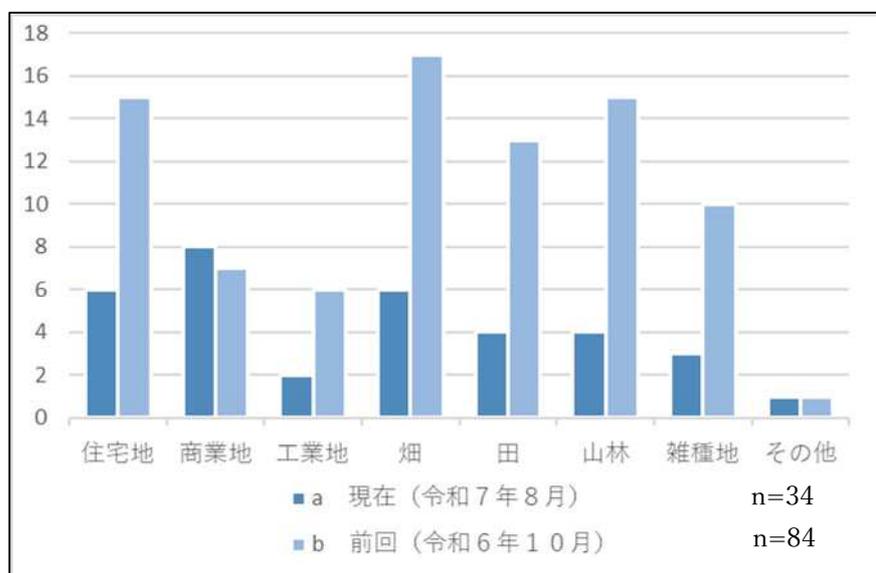
ウ 見聞きした事例はどのような種類の土地であったか

a 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

住宅地： 6件	商業地： 8件	工業地： 2件	畑： 6件
田： 4件	山林： 4件	雑種地： 3件	その他： 1件
(総数：34件【複数回答】)			

b 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

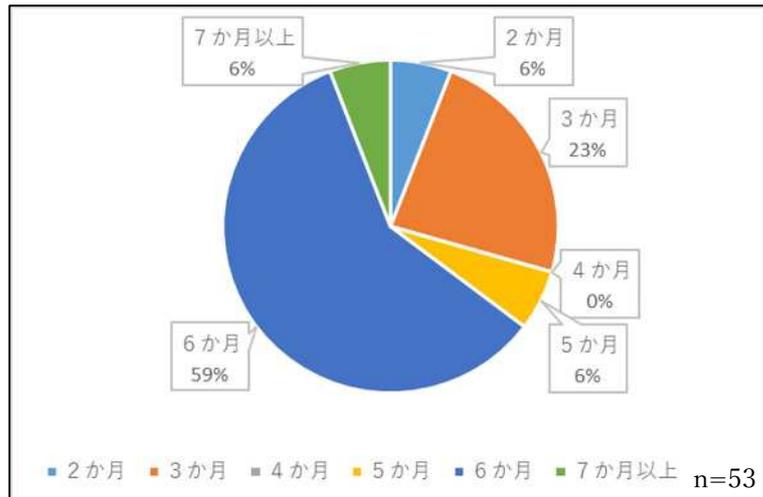
住宅地： 15件	商業地： 7件	工業地： 6件	畑： 17件
田： 13件	山林： 15件	雑種地： 10件	その他： 1件
(総数：84件【複数回答】)			



問4 仮に、国土利用計画法に基づく土地取引規制に係る区域の指定（注視区域、監視区域又は規制区域）をする場合には、県民に対する周知活動として、どの程度の期間が必要か

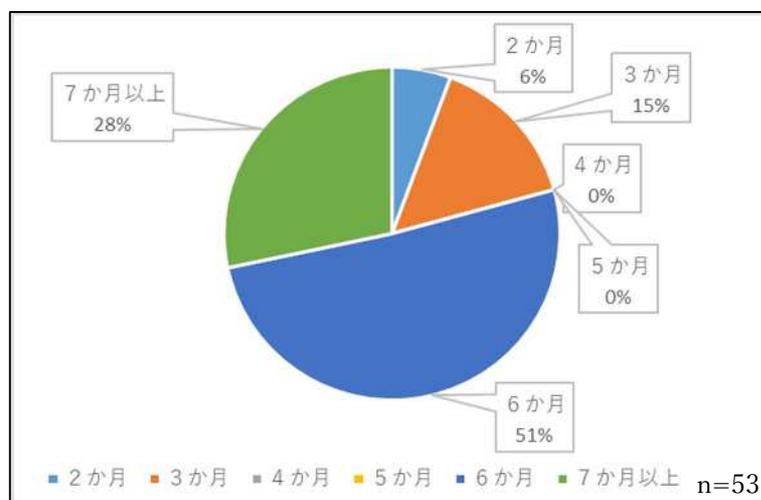
ア 令和6年11月～今回調査時点（令和7年8月）

2か月	： 2社	3か月	： 8社	4か月	： 0社
5か月	： 2社	6か月	： 20社	7か月以上	： 2社
(34社中34社が回答)					



イ 第2工場建設公表（令和6年4月）～前回調査時点（令和6年10月）

2か月	： 3社	3か月	： 8社	4か月	： 0社
5か月	： 0社	6か月	： 27社	7か月以上	： 15社
(65社中53社が回答)					



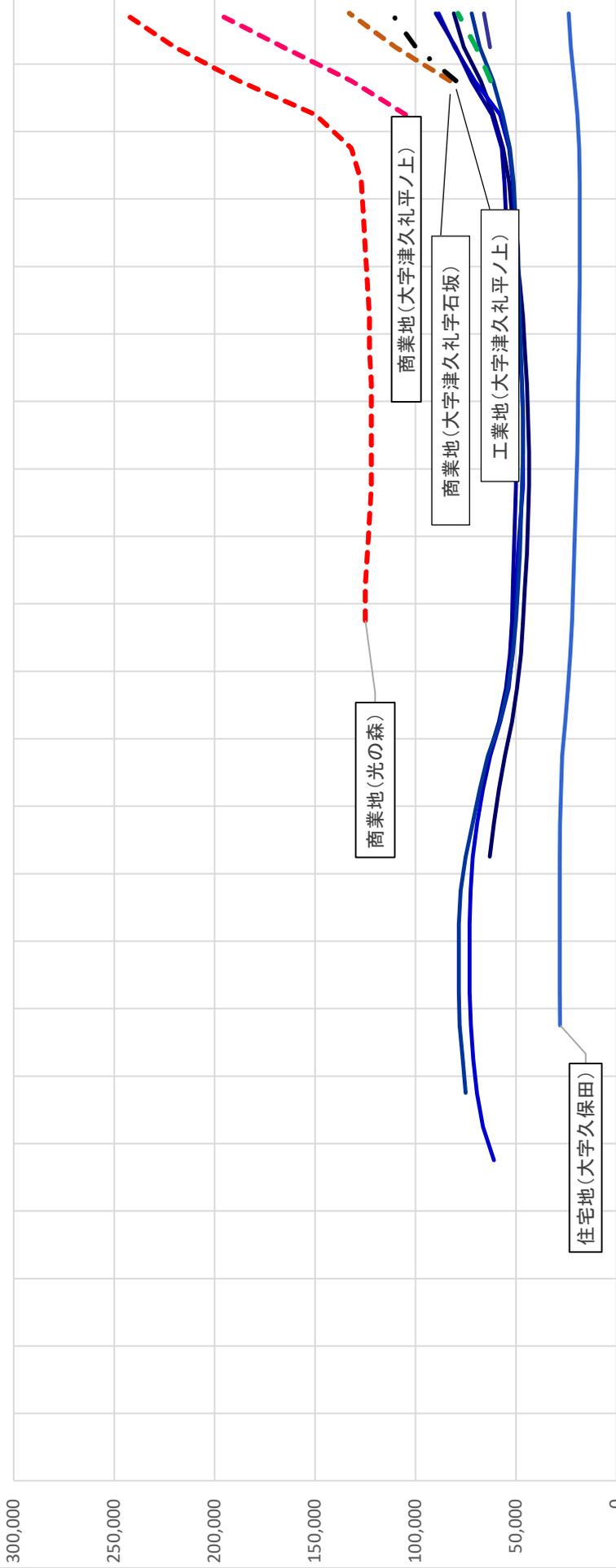
8 他の都道府県等の区域指定に係る検討状況

熊本県と同様、高い地価上昇が見られる都道府県及び政令指定都市に対し、区域指定に係る検討状況について令和7年9月に聞き取りをした結果は以下のとおり。

区分	区域指定に向けた検討の必要性についての認識	担当課
北海道	区域指定が必要であると認識していない。 (地価調査・公示及び土地取引件数の把握以外に特段の調査等はしていない。)	土地水対策課
東京都	同上	都市計画課
長野県	同上	建設政策課
大阪府	同上	用地課
大阪市	同上	都市計画課
福岡県	同上	総合政策課
福岡市	区域指定に係る調査実施を検討中	財産経営課
沖縄県	R6年度から区域指定に係る調査を実施中。 (現在のところ、区域指定が必要とは考えていない。)	県土・跡地 利用対策課

地価調査(各年7月1日時点価格) 菊陽町の調査地点の価格推移

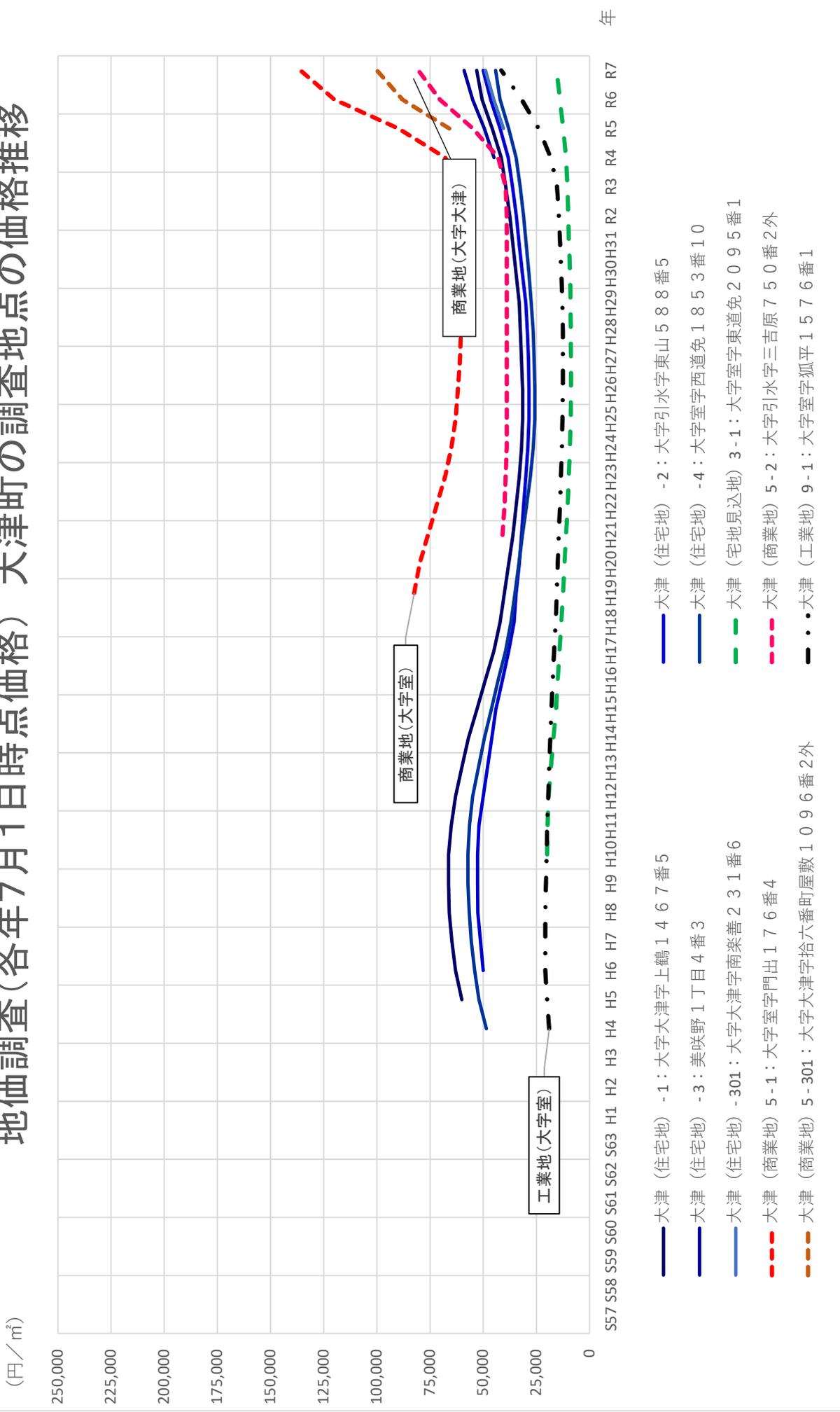
(円/㎡)



S57 S58 S59 S60 S61 S62 S63 H1 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8 H9 H10H11H12H13H14H15H16H17H18H19H20H21H22H23H24H25H26H27H28H29H30H31 R2 R3 R4 R5 R6 R7 年

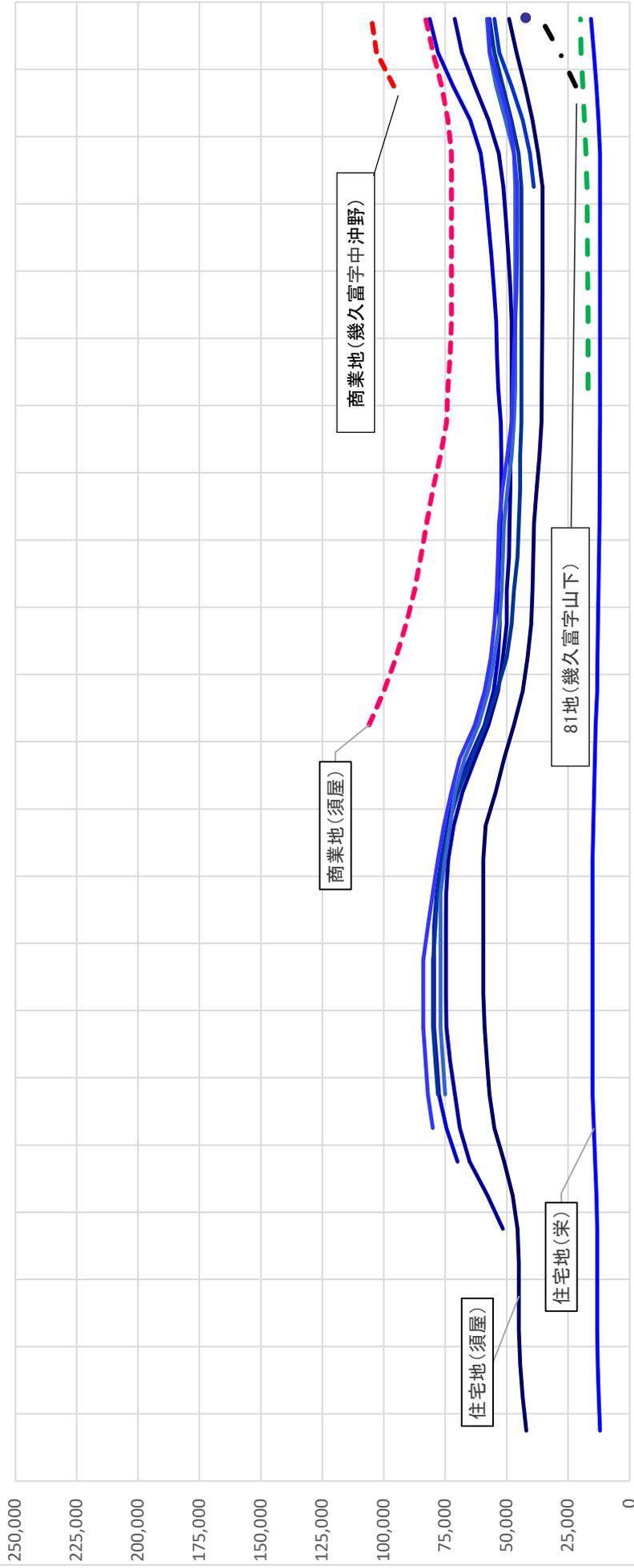
- 菊陽 (住宅地) -1: 大字津久礼字下沖野3000番10
- 菊陽 (住宅地) -3: 大字津久礼字廣街道2378番4
- 菊陽 (住宅地) -5: 大字久保田字川久保2007番
- 菊陽 (住宅地) -301: 大字津久礼字宮ノ上324番27
- - - 菊陽 (商業地) 5-2: 大字津久礼字平ノ上11番8
- - - 菊陽 (工業地) 9-1: 大字津久礼字平ノ上6番2外
- 菊陽 (住宅地) -2: 大字津久礼字村ノ上127番5
- 菊陽 (住宅地) -4: 武蔵ヶ丘北1丁目3870番118
- 菊陽 (住宅地) -6: 大字原水字八町2414番10
- - - 菊陽 (商業地) 5-1: 光の森7丁目2番9外
- - - 菊陽 (商業地) 5-301: 大字津久礼字石坂2343番2

地価調査(各年7月1日時点価格) 大津町の調査地点の価格推移



地価調査(各年7月1日時点価格) 合志市の調査地点の価格推移

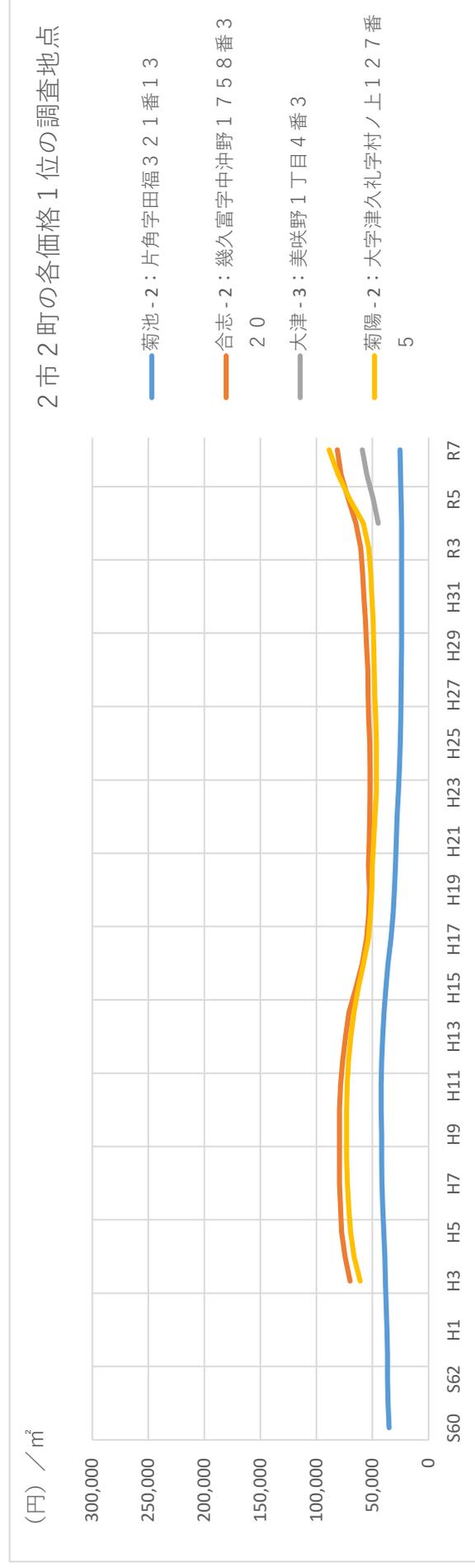
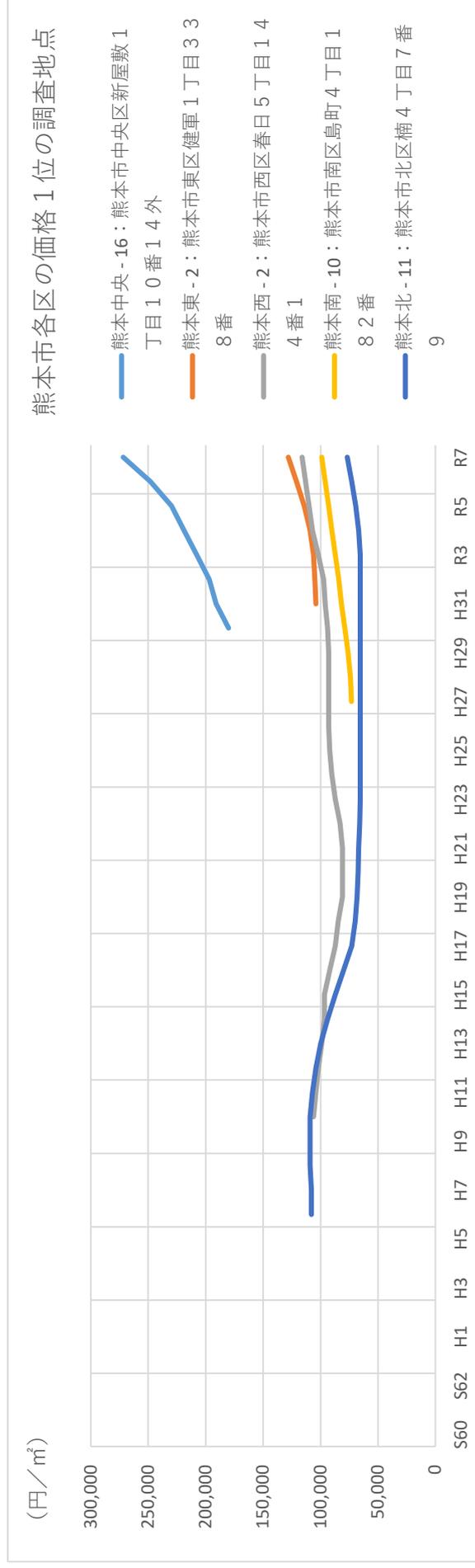
(円/㎡)



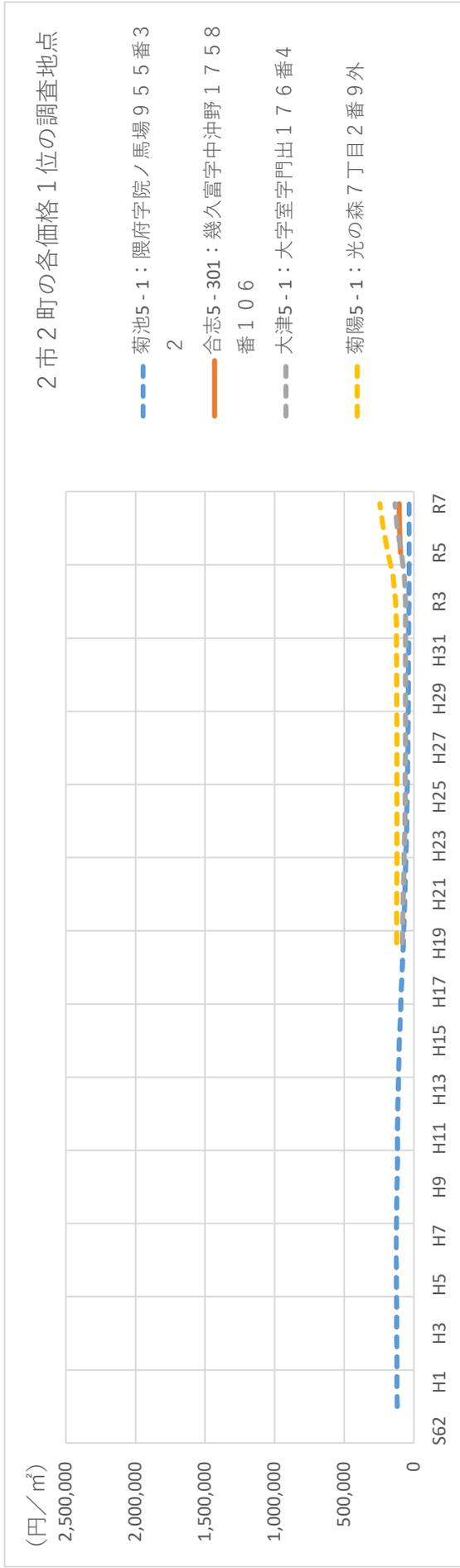
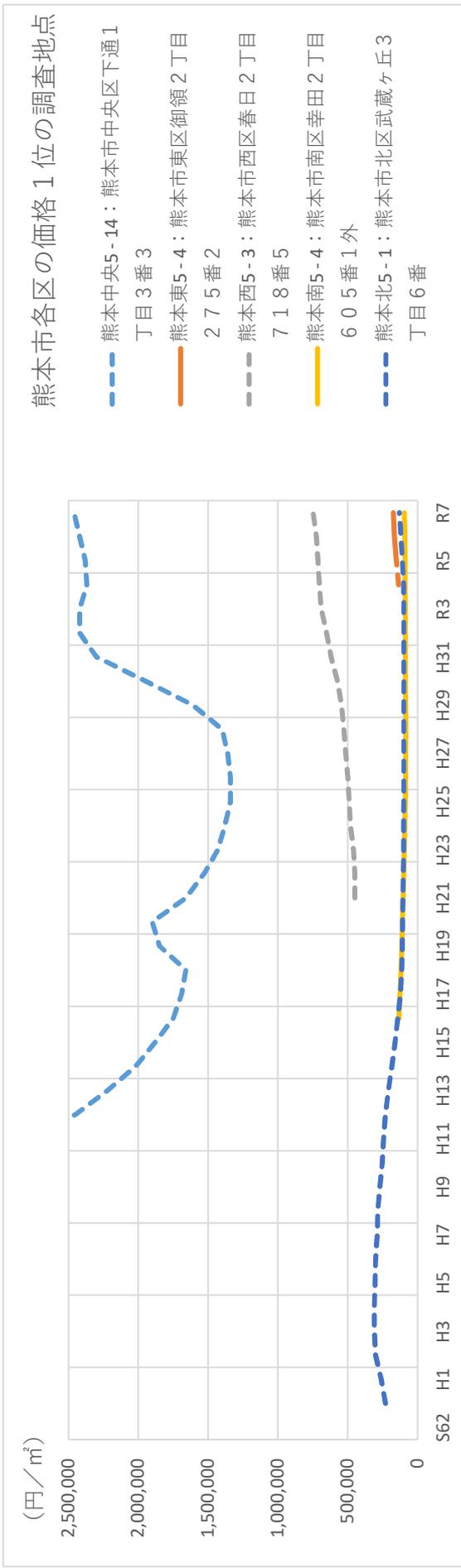
S57 S58 S59 S60 S61 S62 S63 H1 H2 H3 H4 H5 H6 H7 H8 H9 H10 H11 H12 H13 H14 H15 H16 H17 H18 H19 H20 H21 H22 H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 H31 R2 R3 R4 R5 R6 R7 年

- (住宅地) -1: 須屋字二本松2765番12
- (住宅地) -3: 幾久富字建山1909番1136
- (住宅地) -5: 須屋字山伏塚2062番7
- (住宅地) -7: 須屋字池ノ前3117番12
- (住宅地) -9: 御代志字中明午1661番336
- - - (商業地) 5-1: 須屋字山ノ上1979番5外
- · - (工業地) 9-301: 幾久富字山下1600番3
- (住宅地) -2: 幾久富字中沖野1758番320
- (住宅地) -4: 豊岡字泉ヶ丘2053番44
- (住宅地) -6: 豊岡字下群2400番107
- (住宅地) -8: 栄字西原3388番2
- - - (宅地見込地) 3-1: 須屋字塔ノ木434番1
- · - (商業地) 5-301: 幾久富字中沖野1758番106

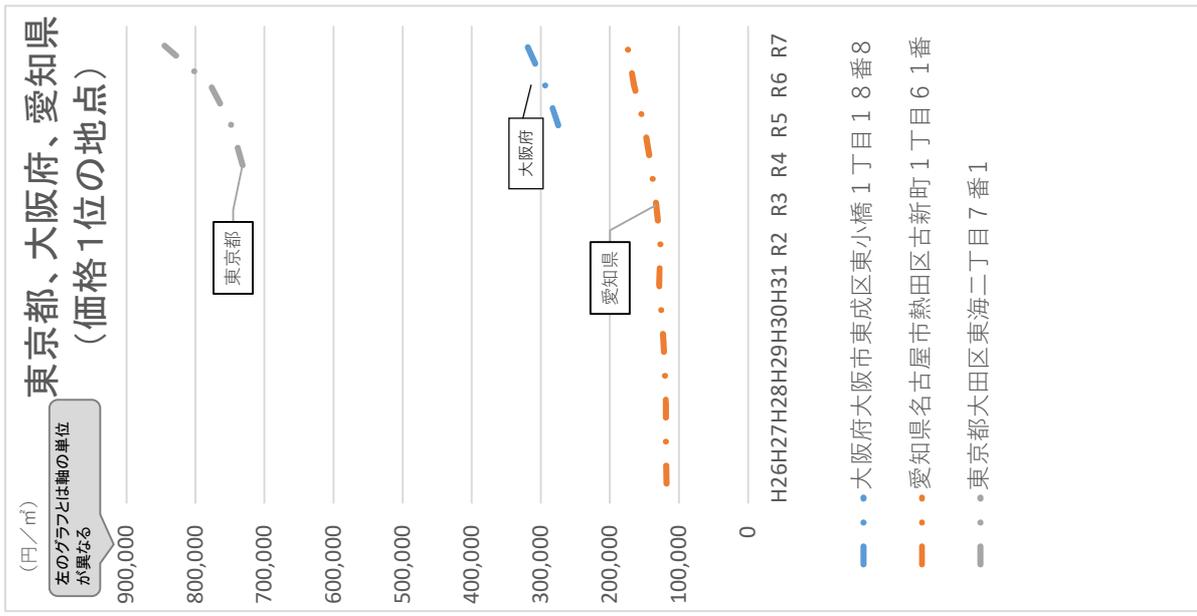
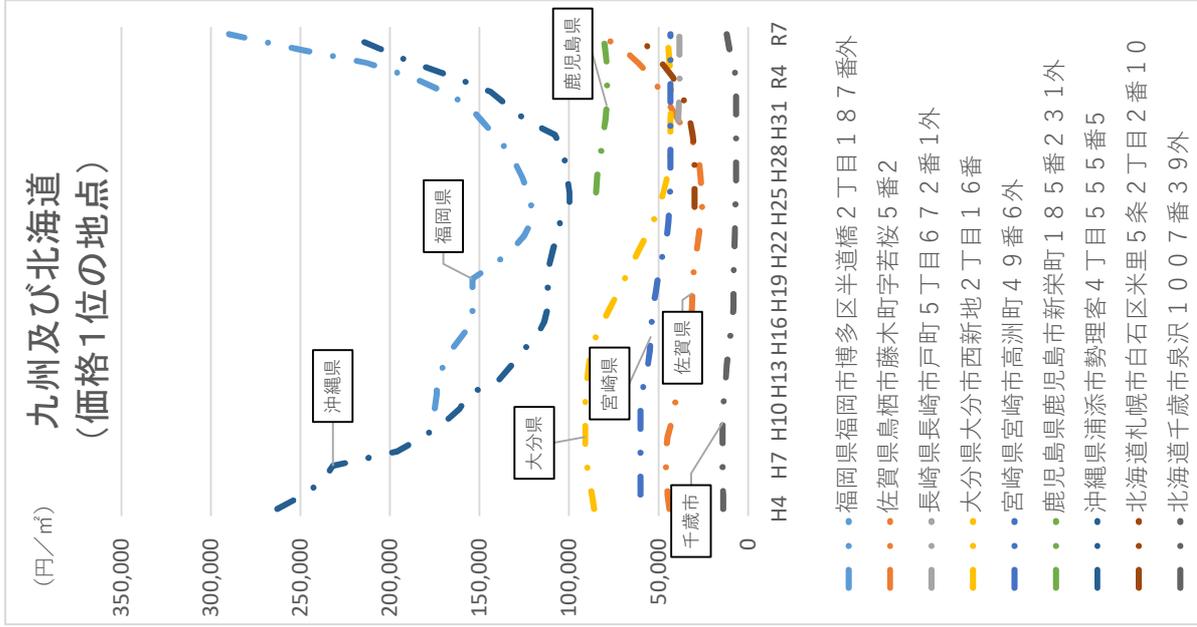
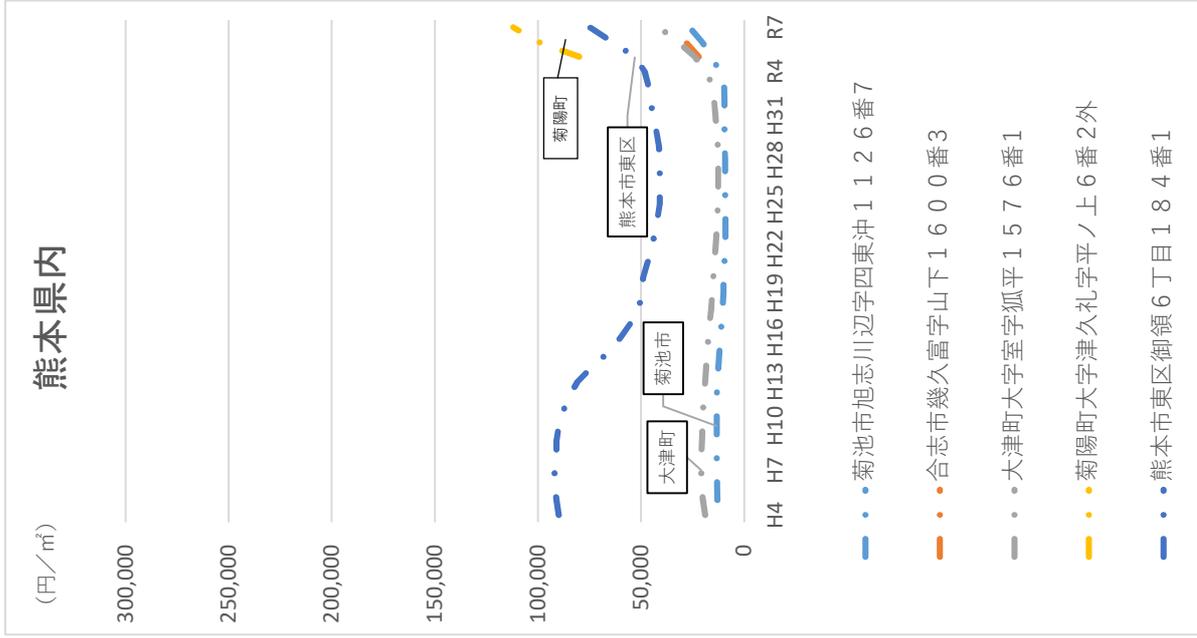
地価調査結果で見る2市2町(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)と熊本市各区の最高価格地点の比較【住宅地】



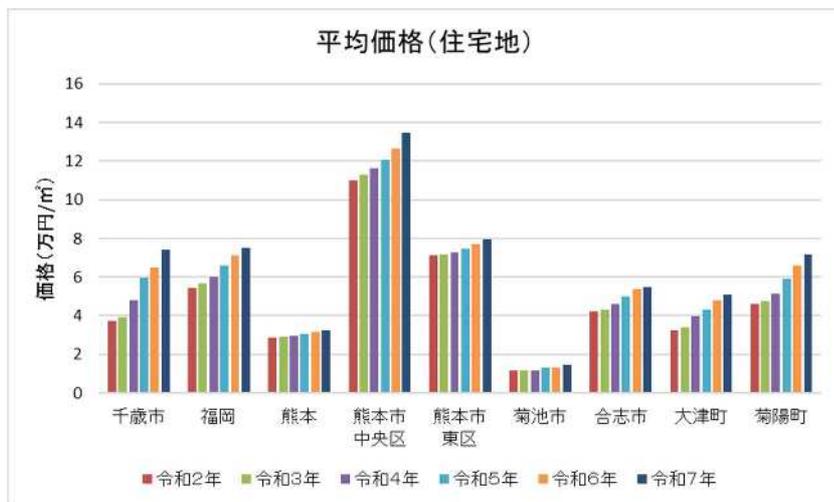
地価調査結果で見る2市2町(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)と熊本市各区の最高価格地点の比較【商業地】



地価調査結果で見る2市2町(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)と他県等の工業地最高価格地点の比較【工業地】

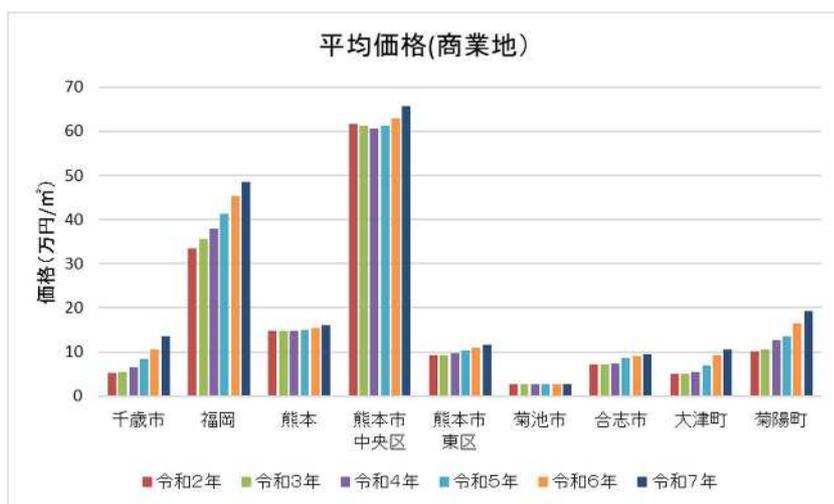


4 市町等の地価水準（他地域との比較） ※各県公表資料より地域振興課作成



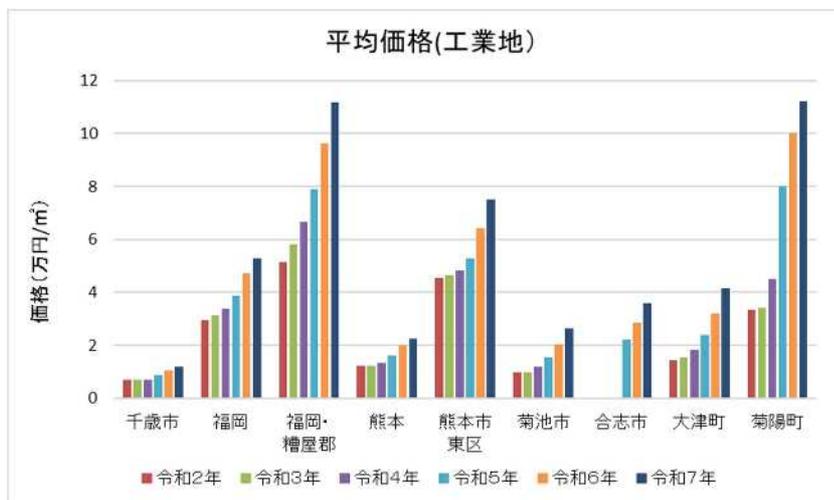
(住宅地)

- ・ 4 市町の平均価格帯は、熊本市中央区及び東区に比べて低い。
- ・ 大 Semiconductor メーカー「ラピダス」が進出する千歳市と、同水準かそれ以下。
- ・ 住宅地の平均価格の上昇は、全国、都市圏及び地方圏平均に共通した動きである。



(商業地)

- ・ 4 市町の平均価格帯は、福岡県、熊本市中央区と比べても低い。
- ・ 商業地の平均価格の上昇は、全国、都市圏及び地方圏平均に共通した動きである。



(工業地)

- ・ 4 市町の平均価格帯は、菊陽町を除き熊本市東区よりも低い。菊陽町は、R 5 年調査で熊本市東区よりも高くなった。
- ・ R 7 年地価調査で、工業地の地価上昇率上位となった福岡県糟屋郡と、菊陽町の R 7 年の平均価格は同程度である。

