

令和 8 年 熊本県地価調査 概 要

令和 8 年（2026 年）9 月 16 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8年地価調査結果の要点

- ・地価調査 国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県知事が行う調査であり、毎年7月1日を基準日として基準地の地価を調査し、その結果を公表するもの。
- ・判定日 令和8年7月1日
- ・基準地数 482地点（うち林地14地点）
[参考 R7 調査：482地点（うち林地14地点）]

◎ 県全体の概況

継続地点457地点（※）の対前年変動率を平均した県平均は、1.3%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調査に引き続きR8調査でも上昇幅は縮小した。

全用途 対前年平均変動率（県内上位5市区町村）

区分	R6 調査	R7 調査	R8 調査
1. 大津町	19.4%	11.6%	6.5%
2. 熊本市中央区	4.4%	5.9%	5.8%
3. 御船町	5.6%	6.3%	4.9%
4. 菊陽町	16.9%	11.1%	4.8%
5. 合志市	8.8%	5.6%	4.4%
（参考）県全体	1.8%	1.7%	1.3%

- ・熊本市、荒尾市、菊池市、宇土市、宇城市、阿蘇市、長洲町、西原村、御船町、嘉島町、益城町、錦町、山江村は、R7調査に引き続き上昇した（0.1%～4.9%）。
- ・山鹿市、高森町は、R7調査に引き続き横ばいとなった。
- ・人吉市は下落から横ばいに、玉名市は上昇から下落に、玉東町は横ばいから下落に、南関町は上昇から横ばいに、南阿蘇村は下落から上昇に転じた。
- ・上記以外の22市町村は、R7調査に引き続き下落した（▲2.3%～▲0.2%）。

◎ 個別地点等の概況

- ・菊池市の工業地の対前年変動率26.0%は、全国の全ての調査地点の中で7位。（R7：6位）

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	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8
全国	1.5	1.5	1.0	1.0	2.8	2.9	3.4	3.3
三大都市圏	4.3	4.4	3.2	3.2	7.2	7.4	6.1	6.2
地方圏	0.4	0.4	0.1	0.1	1.0	0.9	2.4	2.3
熊本県	1.7	1.3	0.9	0.8	2.5	1.8	8.3	6.2
熊本市	3.6	3.5	2.8	2.7	5.1	4.8	12.8	10.9

※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）

県全体で集計した平均変動率は、令和4年から5年連続で上昇したが、R7調査より上昇幅は縮小した。

- **基準地数・・・468地点（継続地点457地点、選定替等地点11地点）**
- **平均変動率・・・1.3%（R7:1.7%）**
 - ・上昇221地点、横ばい102地点、下落134地点（R7:上昇219地点、横ばい102地点、下落132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 6.5%（R7：11.6%）
熊本市中央区 5.8%（R7：5.9%）
御船町 4.9%（R7：6.3%）

2 住宅地

※住宅地は全市区町村に調査地点有り。

県全体で集計した平均変動率は、令和4年から5年連続で上昇したが、R7調査より上昇幅は縮小した。

菊陽町へのTSMC進出の影響により、大津町などでは市区町村別平均変動率で大きく上昇してきたが、R7調査より上昇幅は縮小した。

- **基準地数・・・326地点（継続地点316地点、選定替等地点10地点）**
- **平均変動率・・・0.8%（R7:0.9%）**
 - ・上昇139地点、横ばい76地点、下落101地点（R7:上昇140地点、横ばい71地点、下落104地点）

上昇地点 熊本市(70)【内訳：中央区(16)、東区(19)、西区(7)、南区(13)、北区(15)】、八代市(6)、荒尾市(2)、山鹿市(2)、菊池市(8)、宇土市(4)、宇城市(7)、天草市(1)、合志市(9)、大津町(5)、菊陽町(7)、西原村(2)、南阿蘇村(2)、御船町(3)、嘉島町(3)、益城町(6)、錦町(1)、山江村(1)

【市区町村毎/住宅地/対前年平均変動率の上位3市区町村】

熊本市中央区 5.7%（R7：5.8%）
大津町 4.0%（R7：6.8%）
嘉島町 3.7%（R7：3.0%）

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R7)	備考
上昇率1位	熊本市中央区新屋敷2丁目 19番15	熊本中央-1	9.7% (7.6%)	昨年県内11位
下落率1位	天草市魚貫町字前田1605番	天草-6	▲3.9% (▲3.8%)	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	297,000円/㎡ (272,000円/㎡)	平成30年から 9年連続 (変動率9.2%)

※▲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。

県全体で集計した平均変動率は、令和4年から5年連続で上昇したが、R7調査より上昇幅は縮小した。

菊陽町へのTSMC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、R7調査より上昇幅は大幅に縮小した。

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、R7調査に引き続き上昇幅が拡大した。（参照P15）

● **基準地数・・・110地点（継続地点110地点）**

● **平均変動率・・・1.8%（R7:2.5%）**

・上昇58地点、横ばい20地点、下落32地点（R7：上昇56地点、横ばい24地点、下落26地点）

上昇地点	熊本市(38)【内訳：中央区(18)、東区(7)、西区(3)、南区(5)、北区(5)】、 人吉市(2)、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)
------	--

【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 6.6%（R7：17.4%）

熊本市中央区 5.9%（R7：5.9%）

大 津 町 5.1%（R7：13.7%）

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R7)	備 考
上昇率1位	熊本市中央区下通1丁目2番8	熊本中央5-5	9.1% (9.1%)	昨年県内10位
下落率1位	天草市久玉町字村田 1411番27	天草5-2	▲3.7% (▲3.1%)	昨年県内6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	2,500,000円/㎡ (2,460,000円/㎡)	平成6年から 33年連続 (変動率1.6%)

4 工業地

※工業地は22の市区町村に調査地点有り。

県全体で集計した平均変動率は、平成 29 年から 10 年連続で上昇したが、R7 調査より上昇幅は縮小した。

菊陽町へのT S M C進出の影響により、大津町、菊池市及び合志市では 20%を超える大きな上昇となったが、R7 調査より上昇幅は縮小した。

このほか、熊本市東区、御船町も 10%を超える大きな上昇となった。

● 基準地数・・・23 地点（継続地点 23 地点）

● 平均変動率・・・6.2%（R7： 8.3%）

・ 上昇 18 地点、横ばい 4 地点、下落 1 地点（R7： 上昇 16 地点、横ばい 5 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)、人吉市(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)、錦町(1)

【市区町村毎/工業地/対前年平均変動率の上位 3 市区町村】

菊池市 26.0%（R7：29.3%） [全国の市区町村の中で変動率 1 位]

大津町 22.9%（R7：29.7%） [全国の市区町村の中で変動率 4 位]

合志市 20.8%（R7：26.3%） [全国の市区町村の中で変動率 5 位]

区分	所在地	基準地 番号	変動率・価格 (R7)	備 考
上昇率 1 位 ※	菊池市旭志川辺字四東 沖 1 1 2 6 番 7	菊池 9-1	26.0% (29.3%)	昨年県内 2 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	▲2.6% (▲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	120,000 円/㎡ (112,000 円/㎡)	令和 5 年から 4 年連続 (変動率 7.1%)

※ 変動率1位の菊池 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 7 位。(R7:6 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	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8
全国	1.5	1.5	1.0	1.0	2.8	2.9	3.4	3.3
三大都市圏	4.3	4.4	3.2	3.2	7.2	7.4	6.1	6.2
地方圏	0.4	0.4	0.1	0.1	1.0	0.9	2.4	2.3
九州・沖縄	1.9	1.6	1.4	1.2	2.5	2.2	6.1	5.0
熊本県	1.7	1.3	0.9	0.8	2.5	1.8	8.3	6.2
熊本市	3.6	3.5	2.8	2.7	5.1	4.8	12.8	10.9
熊本県 平均変動率順位	全国 13 位 九州・沖縄 4 位	全国 14 位 九州・沖縄 4 位	全国 14 位 九州・沖縄 5 位	全国 14 位 九州・沖縄 5 位	全国 12 位 九州・沖縄 3 位	全国 15 位 九州・沖縄 4 位	全国 4 位 九州・沖縄 3 位	全国 9 位 九州・沖縄 4 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	R7	468	326	9	110	23	14
	R8	468	326	9	110	23	14
平均 変動率	R7	1.7	0.9	2.4	2.5	8.3	▲0.1
	R8	1.3	0.8	1.0	1.8	6.2	▲0.1

- 上昇・横ばい・下落地点数

区 分	R6			R7			R8		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
住宅	140	76	101	140	71	104	139	76	101
宅見	6	2	0	7	2	0	6	2	0
商業	53	24	31	56	24	26	58	20	32
工業	16	4	2	16	5	2	18	4	1
林地	0	4	10	0	10	3	0	11	2
合計	215	110	144	219	112	135	221	113	136

※選定替地点等は変動率が算定できないため含まない。

(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、R8:住宅10地点、宅見1地点、林地1地点)

第2 令和8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(R7調査)と同じ土地を調査した地点(継続地点)の数		316	8	110	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		4	1	0	0	0
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	1
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	
	R7	R8	R7	R8	R7	R8	R7	R8
県全体	0.9	0.8	2.4	1.0	2.5	1.8	8.3	6.2
熊本市	2.8	2.7	1.6	1.5	5.1	4.8	12.8	10.9
市部	▲0.1	▲0.1	1.0	0.6	▲0.2	▲0.2	6.5	5.4
町村部	0.6	0.3	11.4	—	2.6	0.5	9.4	6.3

区分	全用途		林地	
	R7	R8	R7	R8
県全体	1.7	1.3	▲0.1	▲0.1
熊本市	3.6	3.5		
市部	0.3	0.2		
町村部	1.7	0.7		

※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・・・1.3%（R7：1.7%）
 - ・平均変動率は令和4年から5年連続で上昇したが、R7調査より上昇幅は縮小した。
- 地域別では、熊本市が3.5%、市部が0.2%、町村部が0.7%上昇となった。
- 個別地点でみると、457地点（継続地点）中、変動率が上昇した地点は221地点、横ばいの地点が102地点、下落した地点が134地点となった。
（選定替等11地点は変動率算定できず）

(2) 住宅地

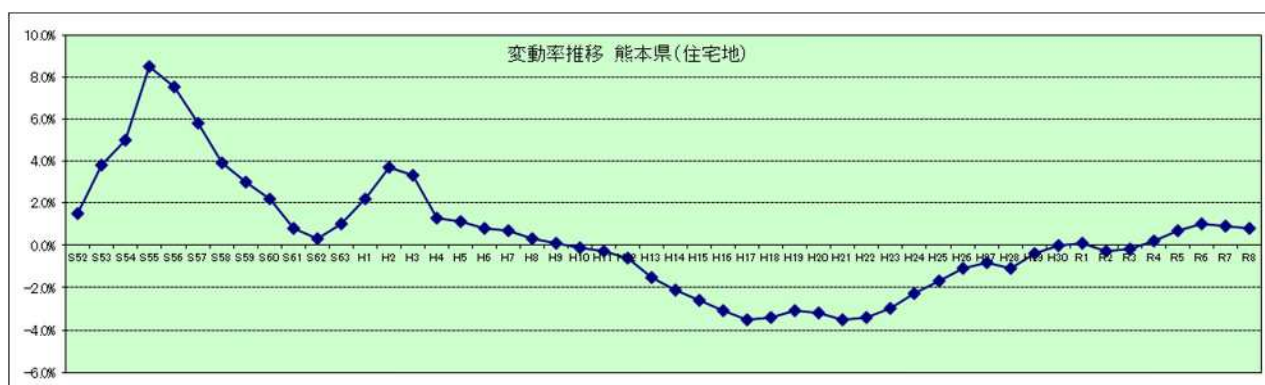
- 県全体での住宅地の平均変動率・・・0.8%（R7：0.9%）
 - ・平均変動率は令和4年から5年連続で上昇したが、R7調査より上昇幅は縮小した。
 - ・市区町村別では次のとおり。

・ 上昇を示した市区町村数 ・ 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	・・・ 19（R7：17） ・・・ 5（R7：6） ・・・ 25（R7：26）
---	---
- 個別地点でみると、上昇したのは139地点、横ばいは76地点、下落は101地点となった。

【上昇地点】 熊本市(70)【内訳：中央区(16)、東区(19)、西区(7)、南区(13)、北区(15)】、八代市(6)、荒尾市(2)、山鹿市(2)、菊池市(8)、宇土市(4)、宇城市(7)、天草市(1)、合志市(9)、大津町(5)、菊陽町(7)、西原村(2)、南阿蘇村(2)、御船町(3)、嘉島町(3)、益城町(6)、錦町(1)、山江村(1)

- 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市中央区新屋敷2丁目19番15（熊本中央-1）の調査地点であり、変動率は9.7%（R7：7.6%）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▲3.9%（R7：▲3.8%）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9年連続の価格上昇となった（価格：297,000円／㎡、変動率：9.2%）。

※平成30年選定替。平成30年から9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 熊本中央-1 熊本市中央区新屋敷2丁目19番15
203,000 円/㎡ (9.7%) [R7 185,000 円/㎡]
(理由)：高級住宅地域であり、富裕層の戸建需要や賃貸マンション需要が競合し、周辺取引価格が高値で推移したため、地価上昇。
- ② 熊本中央-8 熊本市中央区新大江2丁目5番4外
175,000 円/㎡ (9.4%) [R7 160,000 円/㎡]
(理由)：利便性が高い人気の住宅地であり、高所得者層を中心とする需要が旺盛なため、地価上昇。
- ③ 熊本中央-16 熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外
297,000 円/㎡ (9.2%) [R7 272,000 円/㎡]
(理由)：高級住宅地域であり、高額所得者等からの引き合いが強く、需要は堅調であるため、地価上昇。
- ④ 熊本中央-2 熊本市中央区大江1丁目12番2
145,000 円/㎡ (9.0%) [R7 133,000 円/㎡]
(理由)：市中心部への接近性が良好で、高い利便性を背景に富裕層需要が高いため、地価上昇。
- ⑤ 合志-8 合志市栄字西原3388番2外
17,000 円/㎡ (8.3%) [R7 15,700 円/㎡]
(理由)：農家住宅も混在する地域であるが、周辺において宅地分譲開発が進むなど需要は堅調であるため、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1605番
7,300 円/㎡ (▲3.9%) [R7 7,600 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3141番2
7,700 円/㎡ (▲3.8%) [R7 8,000 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3275番7内
10,600 円/㎡ (▲3.6%) [R7 11,000 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 天草-26 天草市河浦町宮野河内字雲津 2 0 1 8 番 2 1

5,600 円/㎡ (▲3.4%) [R7 5,800 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。

⑤ 五木-1 球磨郡五木村丙字平瀬 4 4 2 番

2,400 円/㎡ (▲2.8%) [R7 2,470 円/㎡]

(理由)： 人口減少や高齢化の進行は顕著であり、需要が低位であるため、地価下落。

(3) 商業地

● 県全体での商業地の平均変動率・・・1.8% (R7：2.5%)

- 平均変動率は令和 4 年から 5 年連続で上昇したが、R7 調査より上昇幅は縮小した。
- 市区町村別では次のとおり。

・ 上昇を示した市区町村数	・・・ 17 (R7：16)
・ 平均変動率が横ばいの市区町村数	・・・ 4 (R7： 7)
・ 下落を示した市区町村数	・・・ 21 (R7：17)

※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 58 地点、横ばいは 20 地点、下落は 32 地点となった。

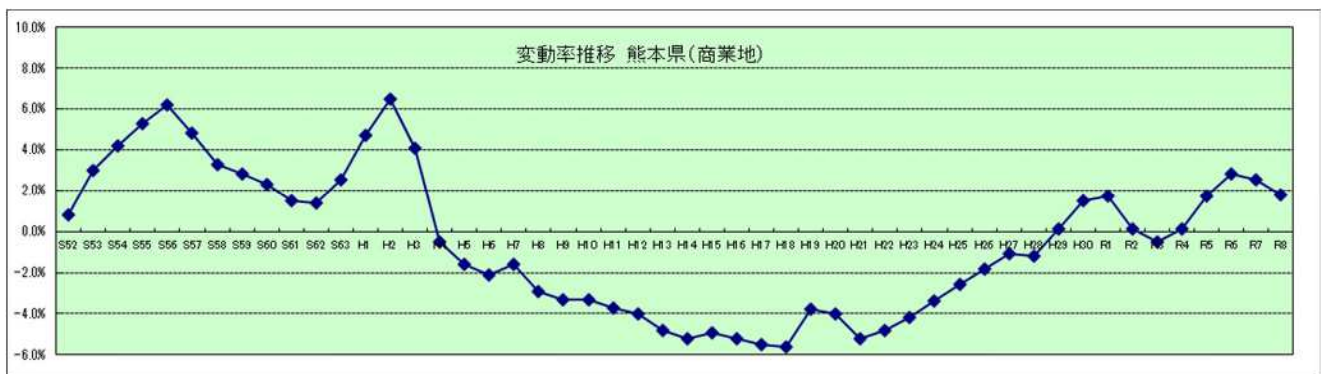
【上昇地点】 熊本市(38)【内訳：中央区(18)、東区(7)、西区(3)、南区(5)、北区(5)】、人吉市(2)、荒尾市(2)、菊池市(2)、宇土市(1)、阿蘇市(1)、合志市(2)、大津町(3)、菊陽町(3)、西原村(1)、嘉島町(1)、益城町(1)、錦町(1)

● 最も大きな上昇率を示した地点は、熊本市中央区下通 1 丁目 2 番 8 (熊本中央 5-5) の調査地点であり、変動率は 9.1% (R7：9.1%) であった。

● 最も大きな下落率を示した地点は、天草市久玉町字村田 1411 番 27 (天草 5-2) の調査地点であり、変動率は▲3.7% (R7：▲3.1%) 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：2,500,000 円/㎡、変動率：1.6%)。

※平成 6 年から 33 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 熊本中央 5-5 熊本市中央区下通 1 丁目 2 番 8
938,000 円/㎡ (9.1%) [R7 860,000 円/㎡]
(理由)：下通アーケードと比較した相対的割安感により、地価上昇。
- ② 熊本中央 5-2 熊本市中央区安政町 2 番 1 4
543,000 円/㎡ (8.6%) [R7 500,000 円/㎡]
(理由)：インバウンド増によるホテル需要が増加する中、市中心部への投資マインドが向上しているため、地価上昇。
- ③ 熊本北 5-1 熊本市北区武蔵ヶ丘 3 丁目 6 番
142,000 円/㎡ (8.4%) [R7 131,000 円/㎡]
(理由)：交通量の多い商業地域であり、T S M C の影響等により商業地需要は堅調であるため、地価上昇。
- ④ 熊本中央 5-7 熊本市中央区下通 1 丁目 7 番 2 4
1,300,000 円/㎡ (8.3%) [R7 1,200,000 円/㎡]
(理由)：中心商業地の中でもホテル、飲食関係からの需要が極めて強いため、地価上昇。
- ⑤ 熊本東 5-7 熊本市東区小山町 1 8 0 8 番 1
53,500 円/㎡ (8.1%) [R7 49,500 円/㎡]
(理由)：熊本 I C への接近性から物流等の用途の多様性も見込め、工業地開発の影響下により需要は高いため、地価上昇。

変動率下位順位

参照：報道資料No.3 P9

- ① 天草 5-2 天草市久玉町字村田 1 4 1 1 番 2 7
18,300 円/㎡ (▲3.7 %) [R7 19,000 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 美里 5-1 下益城郡美里町土喰字前田 1 2 8 番 4 外
6,750 円/㎡ (▲3.6 %) [R7 7,000 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。
- ③ 山都 5-1 上益城郡山都町馬見原字林ノ後 8 3 1 番 1
7,250 円/㎡ (▲3.3%) [R7 7,500 円/㎡]
(理由)：空き店舗が多く、衰退化傾向が継続しているため、地価下落。

④ 天草 5-5 天草市五和町御領字町 6 4 7 1 番 1 外

18,400 円/㎡ (▲3.2%) [R7 19,000 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。

⑤ 甲佐 5-1 上益城郡甲佐町大字岩下字東園 1 0 6 番 3

22,200 円/㎡ (▲3.1%) [R7 22,900 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。

(4) 工業地

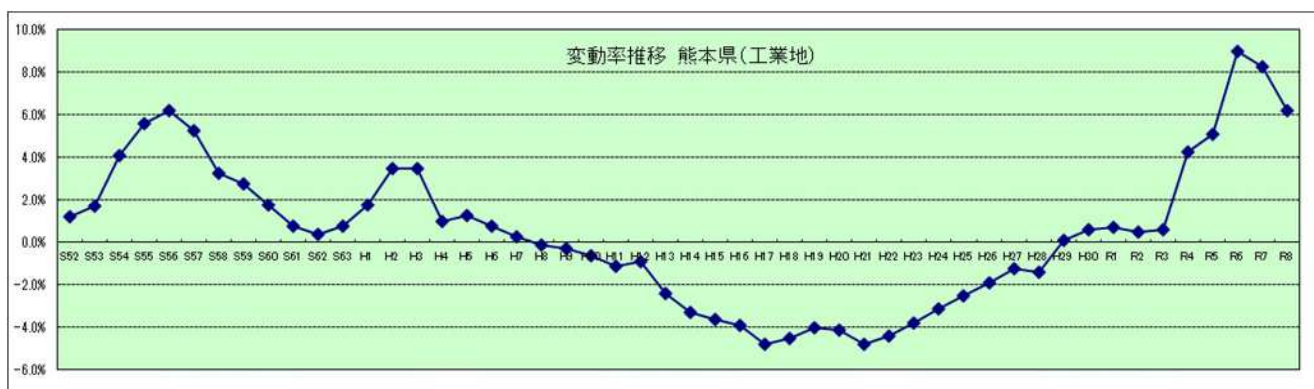
- 県全体での工業地の平均変動率・・・6.2% (R7：8.3%)

・平均変動率は平成 29 年から 10 年連続上昇したが、R7 調査より上昇幅は縮小した。

- 個別地点でみると、上昇したのは 18 地点、横ばいは 4 地点、下落は 1 地点となった。

【上昇地点】 熊本市(2)【内訳：東区(1)、南区(1)】、八代市(1)、人吉市(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)、錦町(1)

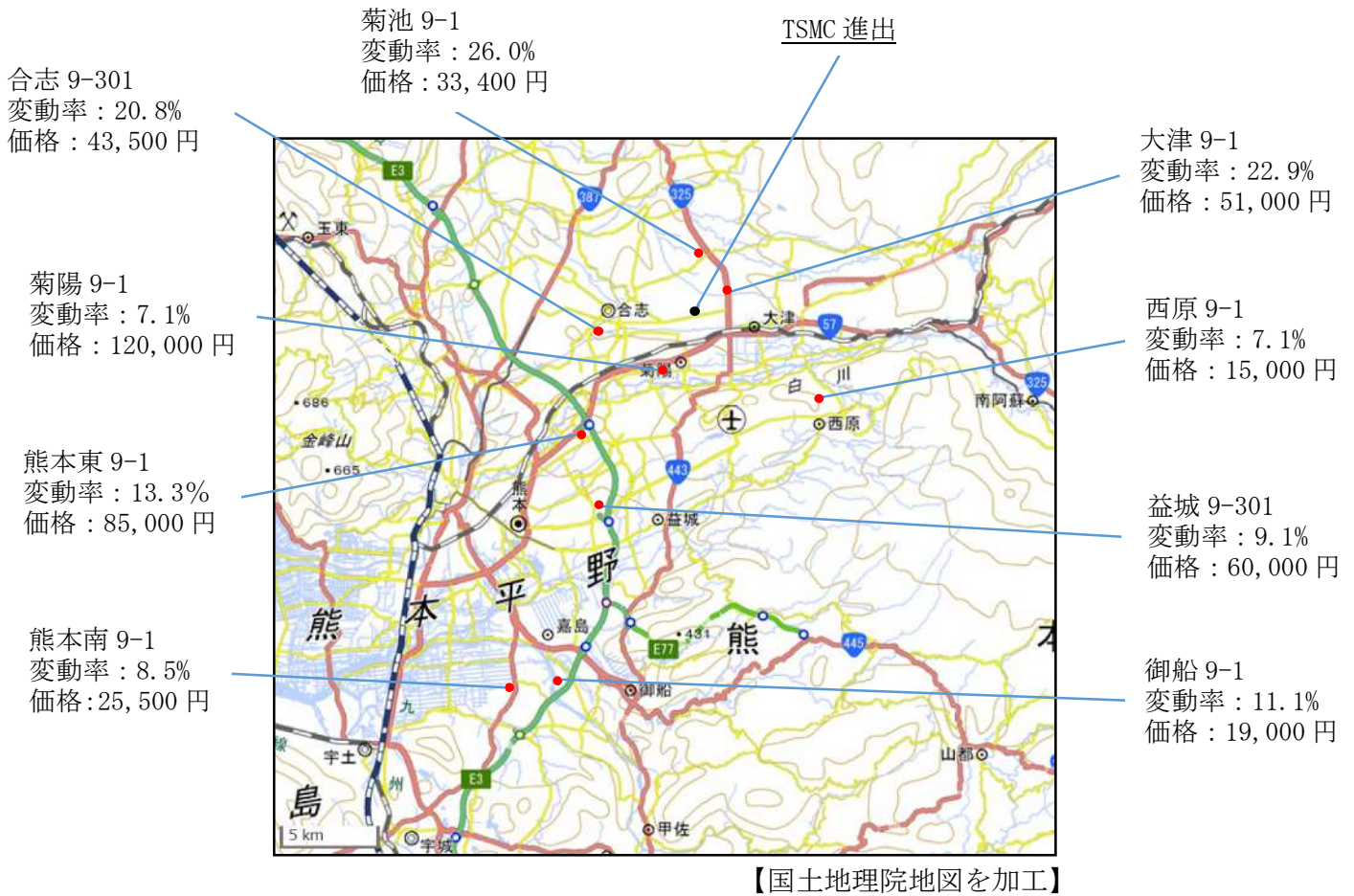
- 最も大きな上昇率を示した地点は、菊池市旭志川辺字四東沖 1126 番 7 (菊池 9-1) の調査地点であり、変動率は 26.0% (R7：29.3%) であった。
- 最も大きな下落率を示した地点は、天草市牛深町字後浜 3473 番 3 (天草 9-2) の調査地点であり、変動率は▲2.6% (R7：▲2.5%) であった。
- 最高価格を示した地点は、菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 6 番 2 外 (菊陽 9-1) の調査地点となった (価格：120,000 円/㎡、変動率：7.1%)。



変動率上位順位

- ① 菊池 9-1 菊池市旭志川辺字四東沖 1 1 2 6 番 7
33,400 円/㎡ (26.0%) [R7 26,500 円/㎡]
(理由) : T S M C の影響等により工場、倉庫等の建設が進んでおり、工業地需要は旺盛であるため、地価上昇。
- ② 大津 9-1 菊池郡大津町大字室字狐平 1 5 7 6 番 1
51,000 円/㎡ (22.9%) [R7 41,500 円/㎡]
(理由) : T S M C 本拠地に近接し、高い希少性から高値取引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
43,500 円/㎡ (20.8%) [R7 36,000 円/㎡]
(理由) : T S M C 進出を背景に、工業地の需要は依然として高いため、地価上昇。
- ④ 熊本東 9-1 熊本市東区御領 6 丁目 1 8 4 番 1
85,000 円/㎡ (13.3%) [R7 75,000 円/㎡]
(理由) : T S M C の影響で熊本 I C に近い当該工場地域の需要は旺盛で高値での取引が頻発しているため、地価上昇。
- ⑤ 御船 9-1 上益城郡御船町大字豊秋字前田 7 5 3 番
19,000 円/㎡ (11.1%) [R7 17,100 円/㎡]
(理由) : 御船 I C に近い工場地であり、物流系事業用地を中心に土地需要は堅調に推移しているため、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

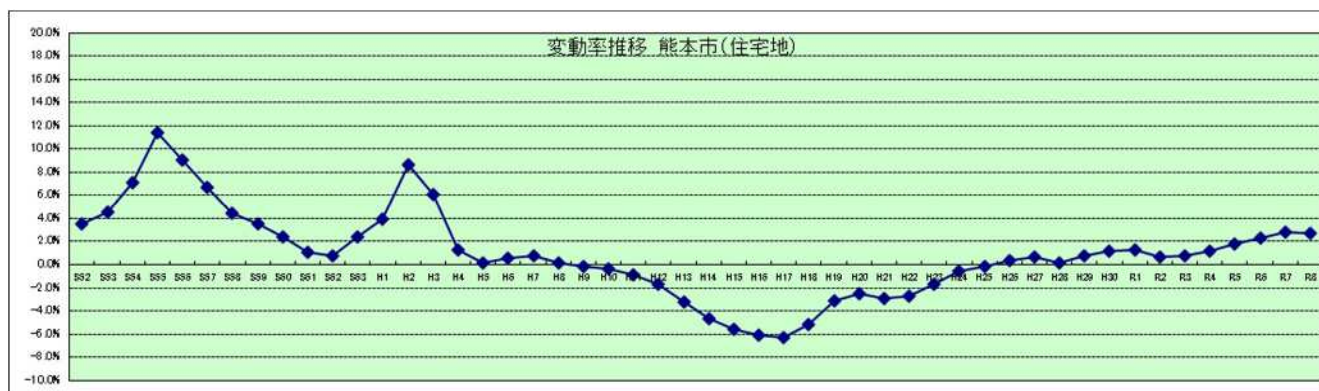
- ① 天草 9-2 天草市牛深町字後浜 3 4 7 3 番 3
11,300 円/㎡ (▲2.6%) [R7 11,600 円/㎡]
(理由)：水産加工業を中心とした工業地域で、天草諸島南端部という立地特性から需要は限定的であり、地価下落。
- ② 変動率 (0.0%)・・・4 地点

2 熊本市の状況

(1) 住宅地（熊本市）

- 熊本市の住宅地の平均変動率・・・2.7%（R7：2.8%）
・熊本市全体では平成26年から13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70地点、横ばいは8地点、下落は5地点であった。

【上昇地点】 中央区（16）、東区（19）、西区（7）、南区（13）、北区（15）

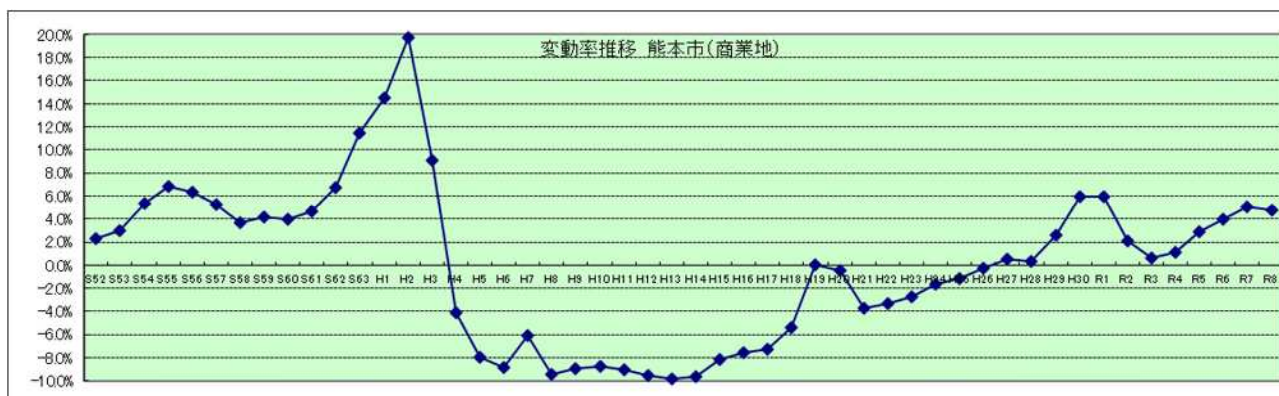


(2) 商業地（熊本市）

- 熊本市の商業地の平均変動率・・・4.8%（R7：5.1%）
・熊本市全体では平成27年から12年連続の上昇となった。
- 商業地の調査地点で上昇を示したのは38地点、横ばいは1地点、下落は1地点であった。

(参考)

【上昇地点】 中央区（18）、東区（7）、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ける変動率は、9地点のうち、8地点が上昇した。
 - ・平均変動率は、4年連続上昇となった。

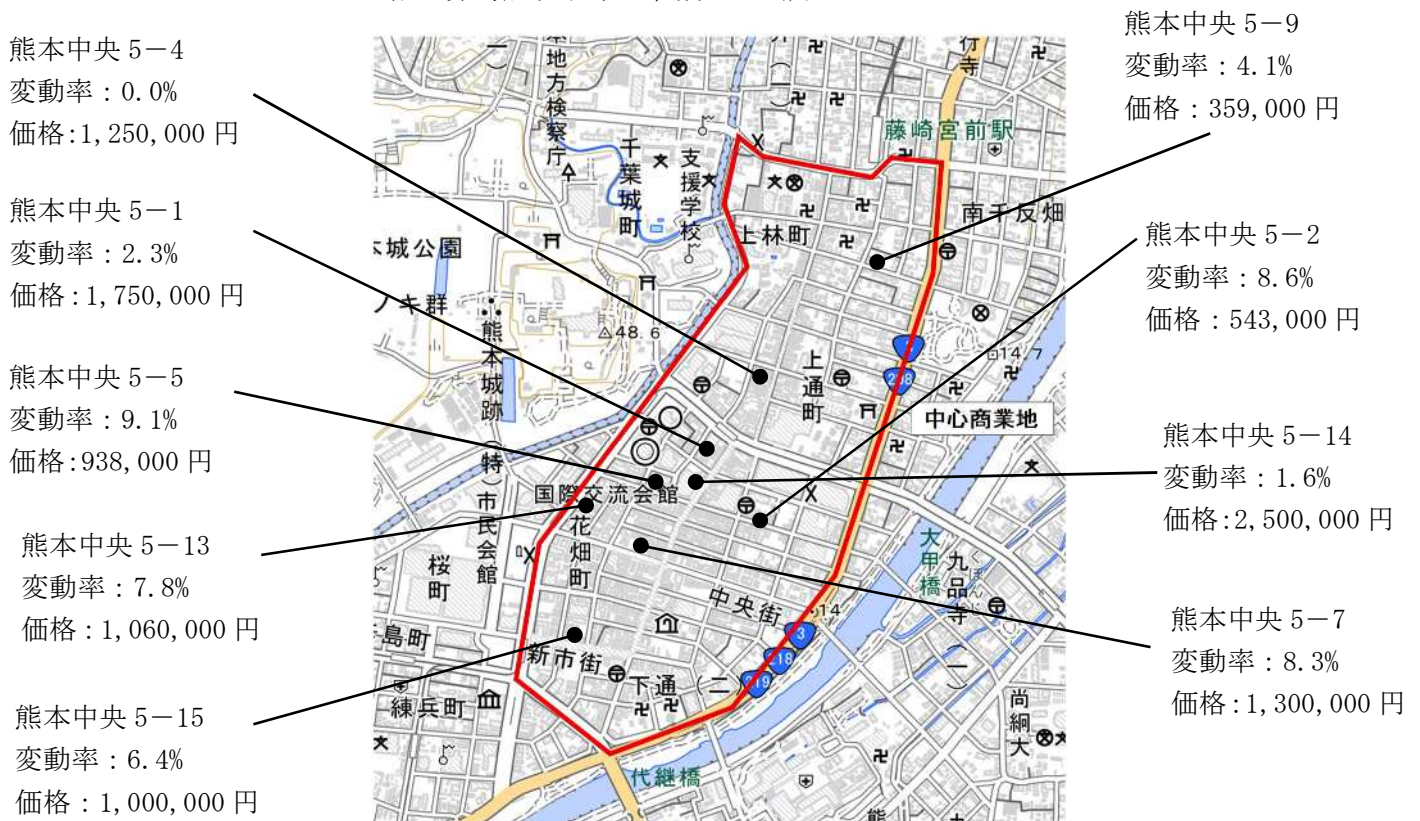
熊本市中心商業地の変動率推移

(單位：%)

		H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
手取本町	(熊本中央 5- 1)	9.6→	20.0→	14.7→	3.5→	▲2.8→▲2.3→	0.0→	0.0→	1.2→2.3		
安政町	(熊本中央 5- 2)	4.8→	16.9→	17.1→	4.3→	▲5.2→▲1.1→	1.1→	4.5→	8.7→8.6		
上通町	(熊本中央 5- 4)	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)	5.8→	21.1→	18.4→	5.1→	▲4.9→▲1.3→	1.1→	4.0→	9.1→9.1		
下通 1 丁目	(熊本中央 5- 7)	6.8→	18.4→	19.8→	7.0→	0.0→	0.0→	0.9→	4.6→	6.2→8.3	
南坪井町	(熊本中央 5- 9)	5.7→	10.3→	11.6→	3.4→	0.0→	0.0→	0.6→	4.8→	6.2→4.1	
花畑町	(熊本中央 5-13)	5.3→	16.1→	20.0→	9.6→	0.0→	0.0→	1.2→	5.2→	8.0→7.8	
下通 1 丁目	(熊本中央 5-14)	15.0→	21.1→	17.9→	5.2→	0.0→▲2.1→	0.4→	1.7→	1.7→1.6		
新市街	(熊本中央 5-15)	4.9→	16.7→	22.2→	11.2→	1.1→	0.6→	1.1→	2.3→	4.4→6.4	
熊本市中心商業地平均		7.1→	17.7→	17.3→	5.8→	▲1.6→▲1.0→	0.5→	3.0→	5.1→5.4		
熊本市商業地平均		2.6→	5.9→	5.9→	2.1→	0.6→	1.1→	2.9→	4.0→	5.1→4.8	

(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



【国土地理院地図を加工】

熊本駅周辺の商業地

- 熊本駅周辺の調査地点における変動率は、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: %)

		H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
西区春日	(熊本西 5- 3)	3. 2→	5. 5→	7. 8→	5. 2→	5. 8→	2. 2→	1. 1→	1. 7→	3. 3→	4. 9

(3) 工業地 (熊本市)

- 熊本市での工業地の平均変動率・・・10.9% (R7 : 12.8%)
- ・ 熊本市全体では平成 29 年から 10 年連続上昇したが、R7 調査より上昇幅は縮小した。
- 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 6 年		令和 7 年		令和 8 年		
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率	
熊本市	69,800	2.3	73,200	2.8	75,300	2.7	(※)
宇土市	38,900	1.5	39,600	1.8	40,300	1.8	
宇城市	19,300	0.8	20,500	0.9	20,200	0.7	
合志市	53,800	7.6	54,600	4.2	56,300	3.4	
大津町	47,800	10.8	51,100	6.8	53,100	4.0	
菊陽町	65,700	11.5	71,500	8.2	74,200	3.6	
西原村	16,200	0.3	16,400	0.8	16,500	0.8	
御船町	21,100	2.9	21,800	3.7	22,400	2.9	
嘉島町	42,500	2.1	36,800	3.0	45,100	3.7	
益城町	41,700	1.8	42,700	2.1	43,700	2.0	
甲佐町	13,200	▲2.2	13,000	▲1.9	12,800	▲1.8	

※平均価格には選定替地点等を含め、平均変動率には選定替地点等を含まない。

(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 3 市で上昇、3 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 6 年		令和 7 年		令和 8 年		
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率	
八代市	17,800	▲0.4	17,800	▲0.5	17,800	▲0.3	(※)
人吉市	15,500	▲0.2	15,400	▲0.5	15,400	▲0.4	
荒尾市	20,200	0.3	20,200	0.2	20,300	0.3	
水俣市	23,700	▲0.6	23,600	▲0.8	23,400	▲1.0	
玉名市	17,900	▲0.3	17,800	▲0.4	17,700	▲0.4	
山鹿市	11,000	▲0.2	11,000	▲0.1	11,000	▲0.1	
菊池市	13,200	1.7	14,700	1.5	15,000	2.0	
上天草市	11,100	▲1.7	10,900	▲1.5	10,800	▲1.3	
阿蘇市	8,600	0.0	8,600	0.0	8,700	0.0	(※)
天草市	14,700	▲1.3	14,900	▲1.7	14,400	▲1.8	(※)

※平均価格には選定替地点等を含め、平均変動率には選定替地点等を含まない。

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 6 年		令和 7 年		令和 8 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
熊本市	359,300	4.0	374,700	5.1	392,500	4.8
宇土市	47,900	2.2	48,700	1.6	49,500	1.6
宇城市	34,700	▲0.7	34,400	▲1.3	34,200	▲1.1
合志市	91,500	6.0	94,000	2.9	96,300	2.5
大津町	92,800	31.5	105,500	13.7	111,000	5.1
菊陽町	165,300	25.1	192,300	17.4	205,000	6.6
西原村	33,500	3.4	34,600	3.3	35,800	3.5
嘉島町	82,000	1.2	84,000	2.4	86,000	2.4
益城町	50,500	3.1	52,000	3.0	53,500	2.9
甲佐町	23,700	▲3.3	22,900	▲3.4	22,200	▲3.1

・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 3 市で上昇、3 市で横ばい、4 市で下落し、平均変動率は 4 市で上昇、1 市で横ばい、5 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 6 年		令和 7 年		令和 8 年	
	平均価格	率	平均価格	率	平均価格	率
八代市	35,400	▲0.4	35,300	▲0.5	35,200	▲0.4
人吉市	22,900	▲0.4	24,000	0.0	24,200	0.7
荒尾市	37,200	0.2	37,400	0.3	37,600	0.7
水俣市	44,200	▲1.3	43,500	▲1.6	42,800	▲1.6
玉名市	34,000	▲0.1	34,000	0.0	34,000	▲0.1
山鹿市	29,400	0.0	29,400	0.0	29,400	0.0
菊池市	27,300	0.1	27,400	0.3	27,400	0.1
上天草市	27,800	▲0.9	27,500	▲1.2	27,300	▲0.8
阿蘇市	23,500	0.0	23,800	1.3	24,000	0.8
天草市	24,700	▲1.3	24,400	▲1.6	24,200	▲1.8

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。

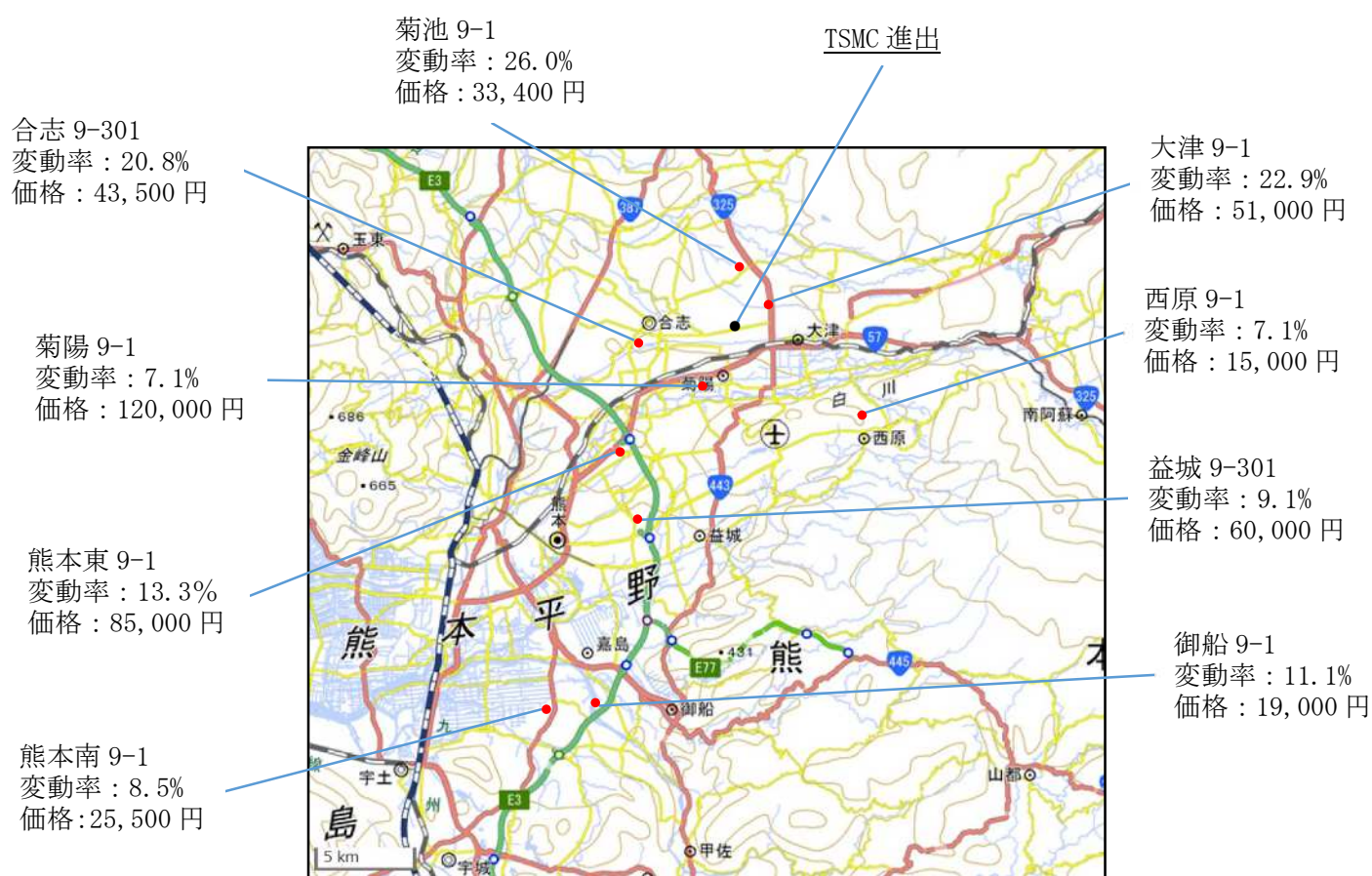
菊陽町及びその周辺市区町村の平均変動率

(単位：%)

区 分	住宅地			商業地			工業地		
	R6	R7	R8	R6	R7	R8	R6	R7	R8
熊本市東区	2.9	3.3	3.3	6.0	5.7	4.5	20.8	17.2	13.3
熊本市北区	1.6	1.6	1.3	4.1	3.5	3.3	—	—	—
菊池市	1.7	1.5	2.0	0.1	0.3	0.1	32.3	29.3	26.0
合志市	7.6	4.2	3.4	6.0	2.9	2.5	29.5	26.3	20.8
大津町	10.8	6.8	4.0	31.5	13.7	5.1	33.3	29.7	22.9
菊陽町	11.5	8.2	3.6	25.1	17.4	6.6	25.0	12.0	7.1
西原村	0.3	0.8	0.8	3.4	3.3	3.5	15.0	21.7	7.1
益城町	1.8	2.1	2.0	3.1	3.0	2.9	—	12.2	9.1

※熊本市北区は工業地の基準地なし。

(再掲) TSMC 進出地付近の工業地の調査地点



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7県で上昇し、1県で下落した。
- 商業地では、熊本県を含む7県で上昇し、1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7年	令和8年	令和7年	令和8年
福岡県	2.7	2.1	5.1	4.0
佐賀県	1.3	1.1	2.2	2.5
長崎県	0.0	0.1	0.4	0.5
熊本県	0.9	0.8	2.5	1.8
大分県	1.2	1.2	0.7	1.1
宮崎県	0.2	0.3	▲0.1	0.1
鹿児島県	▲1.1	▲1.0	▲0.7	▲0.5
沖縄県	5.7	5.3	7.1	6.9

(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、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13年連続、商業地は12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7年	令和8年	令和7年	令和8年
福岡市	7.2	5.5	10.2	8.1
北九州市	1.4	1.3	3.6	3.2
佐賀市	3.1	2.3	6.3	5.9
長崎市	0.1	0.1	1.7	1.1
熊本市	2.8	2.7	5.1	4.8
大分市	4.7	4.3	3.0	3.8
宮崎市	1.2	1.4	1.8	2.2
鹿児島市	0.3	0.3	1.6	1.9
那覇市	4.9	5.3	6.8	6.7

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

- ・八代 - 20 (八代市泉町)
- ・宇城 - 6 (宇城市不知火町)
- ・天草 - 8 (天草市有明町)
- ・嘉島 - 4 (嘉島町下仲間)

- ・氷川 - 3 (氷川町早尾)
- ・あさぎり - 1 (あさぎり町上南)
- ・熊本(林) - 4 (八代市東陽町)