

熊本県

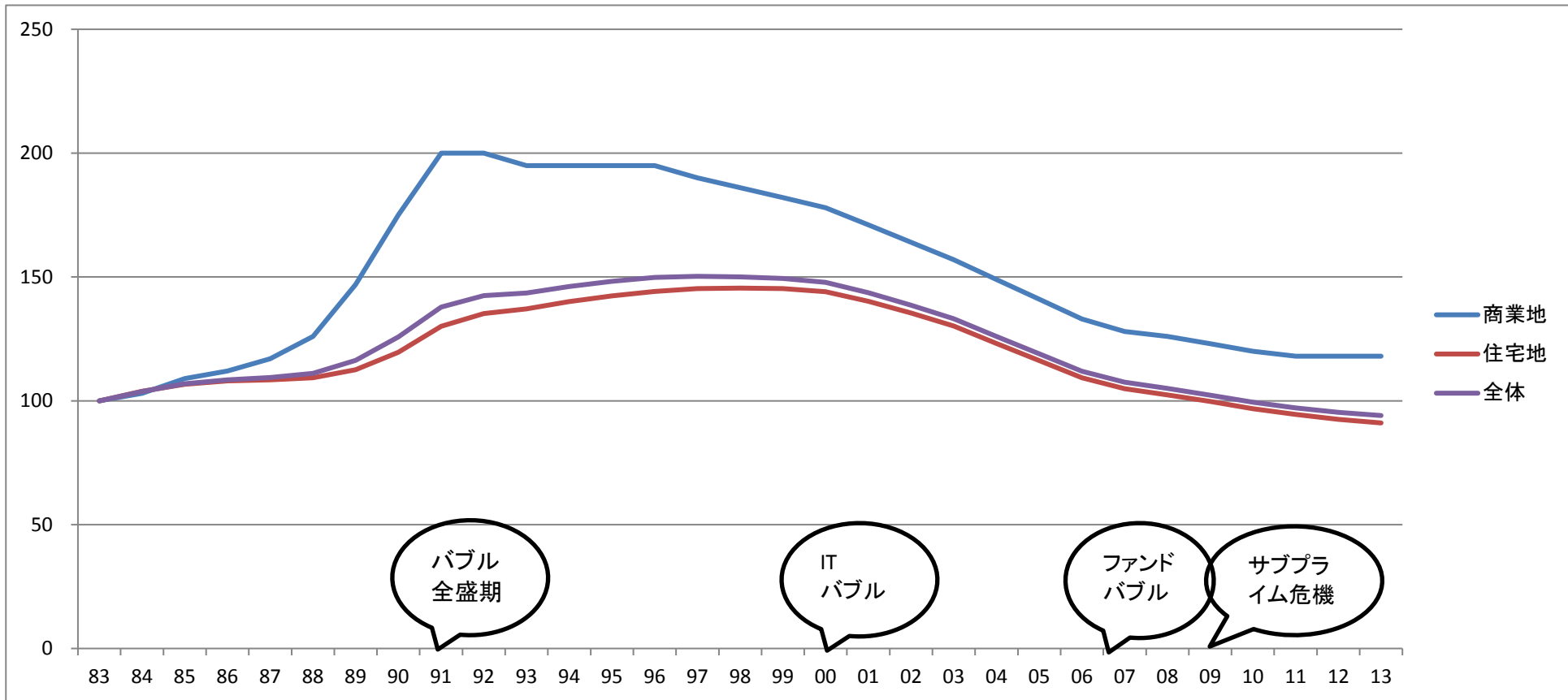
## 公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系  
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

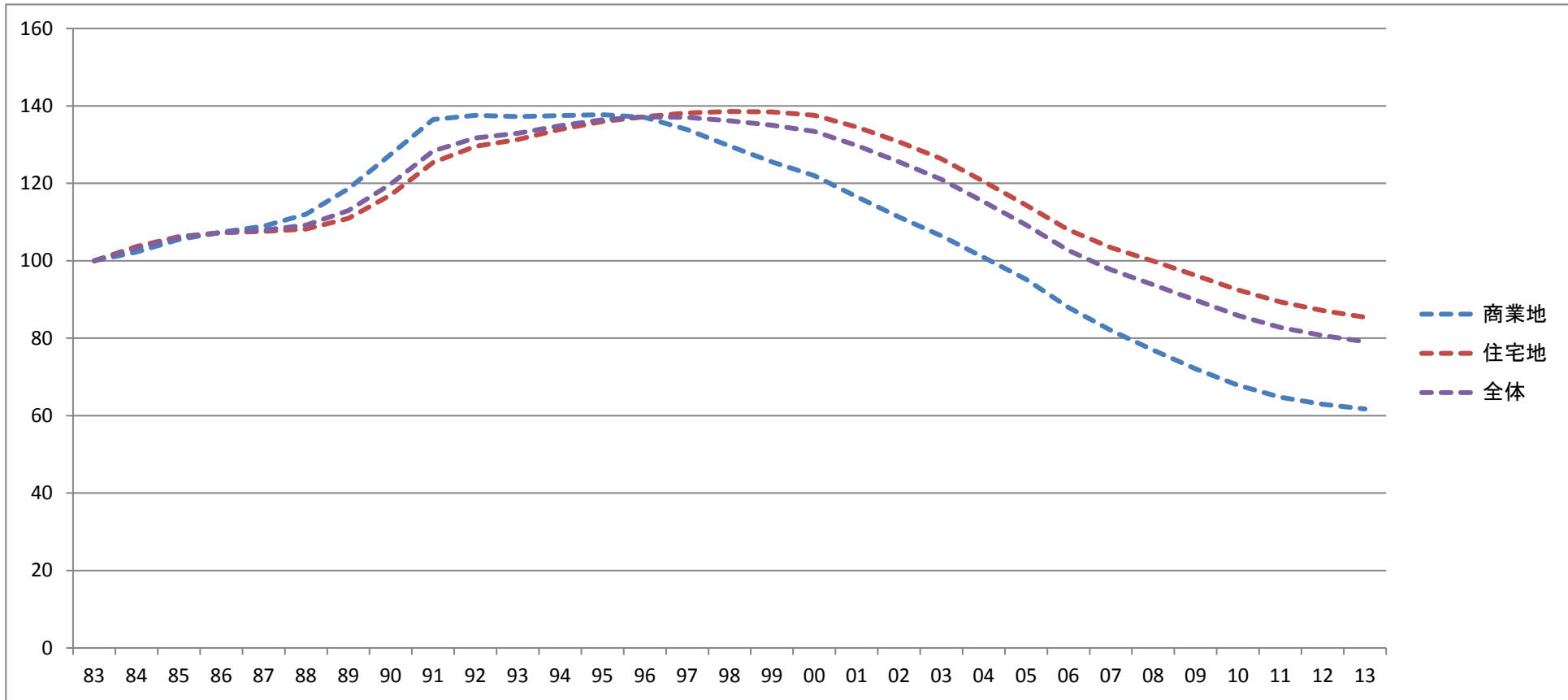
# 県庁所在地の公示地価推移[熊本市]



熊本市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	100	103	109	112	117	126	147	175	200	200	195	195	195	195	190	186	182	178	171	164	157	149	141	133	128	126	123	120	118	118	118
住宅地	8	100	104	107	108	108	109	113	120	130	135	137	140	142	144	145	146	145	144	140	135	130	123	116	109	105	102	100	97	94	93	91
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	9	100	104	107	108	109	111	116	126	138	142	144	146	148	150	150	150	149	148	144	139	133	126	119	112	107	105	102	99	97	95	94

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

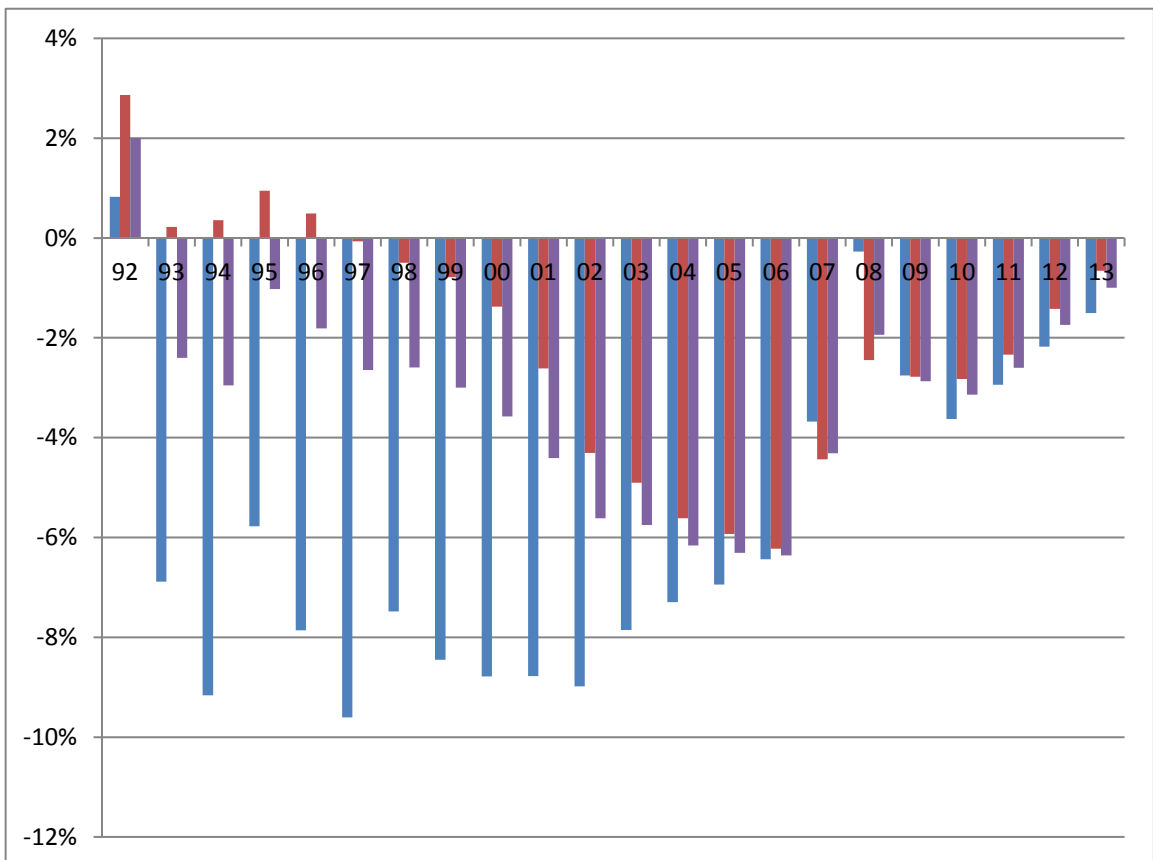
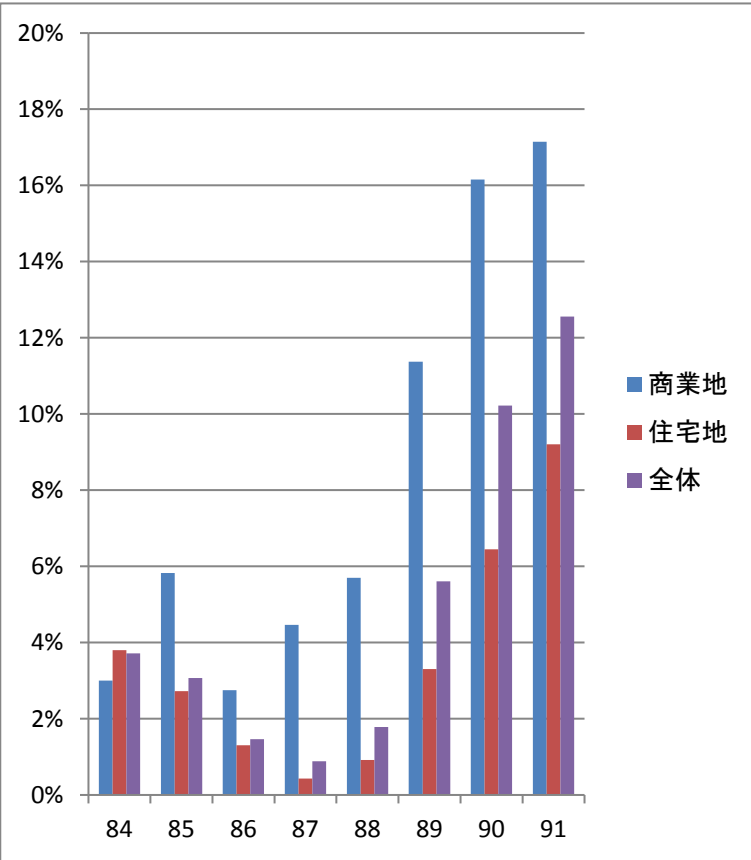
# 熊本県全体の公示地価推移



熊本県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	100	102	105	107	109	112	119	127	137	138	137	137	138	137	134	130	126	122	117	111	106	101	95	88	82	77	72	68	65	63	62
住宅地	11	100	104	106	107	108	108	111	117	125	130	131	134	136	137	138	139	138	138	135	131	126	121	114	108	103	100	96	92	89	87	85
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	15	100	103	106	107	108	109	113	120	128	132	133	135	136	137	137	136	135	133	130	126	121	115	109	103	98	94	90	86	83	81	79

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 熊本市の公示地価騰落率推移

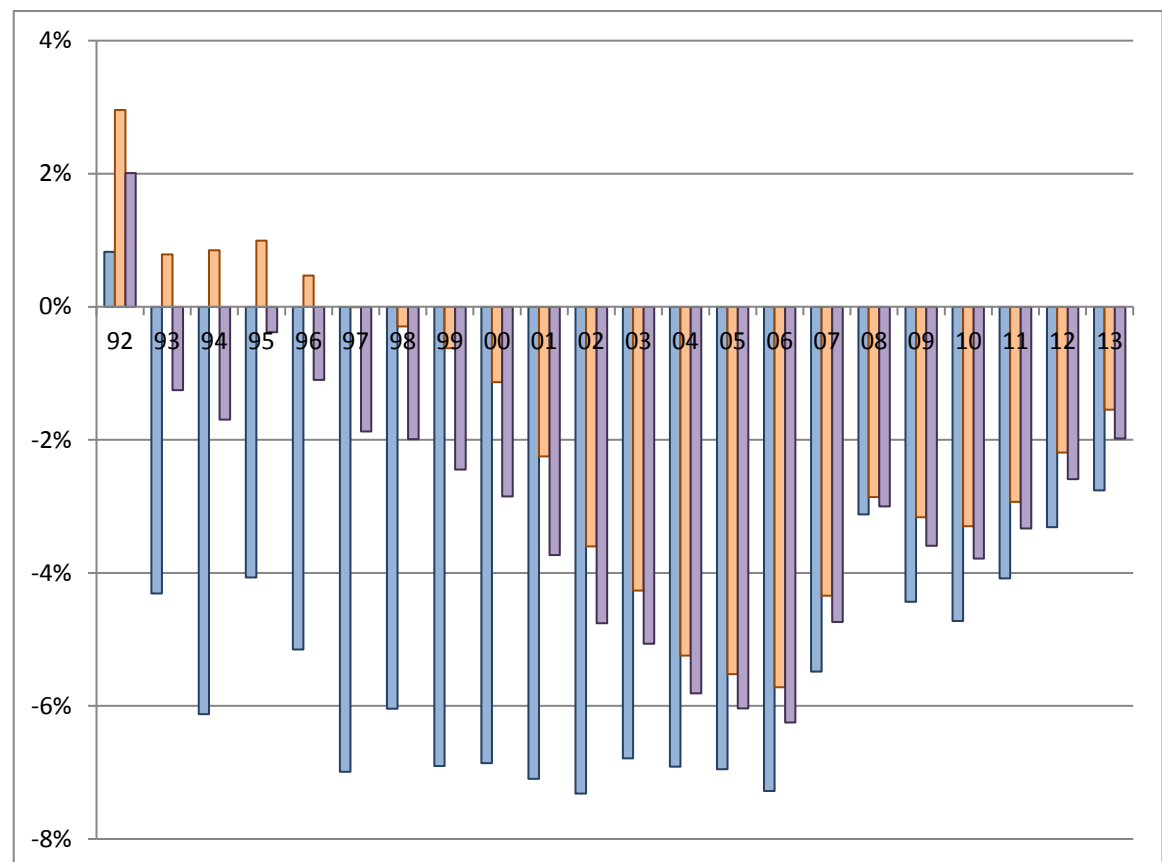
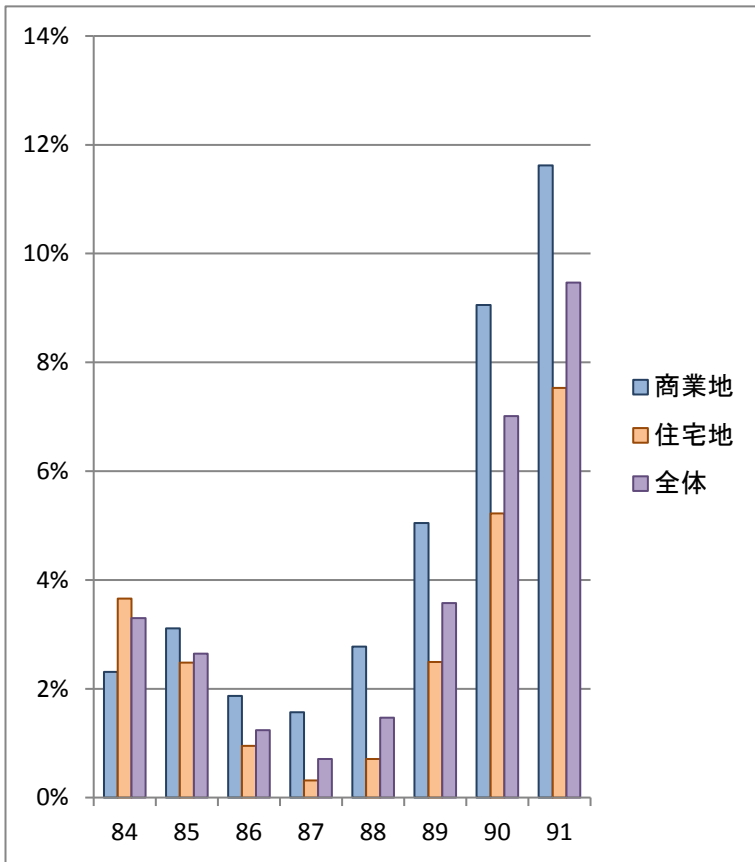


熊本市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.0	5.8	2.8	4.5	5.7	11.4	16.2	17.1	0.8	-6.9	-9.2	-5.8	-7.9	-9.6	-7.5	-8.5	-8.8	-8.8	-9.0	-7.9	-7.3	-6.9	-6.4	-3.7	-0.3	-2.8	-3.6	-2.9	-2.2	-1.5
住宅地	N/A	3.8	2.7	1.3	0.4	0.9	3.3	6.4	9.2	2.9	0.2	0.4	0.9	0.5	-0.1	-0.5	-0.8	-1.4	-2.6	-4.3	-4.9	-5.6	-5.9	-6.2	-4.4	-2.4	-2.8	-2.8	-2.3	-1.4	-0.7
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.5	-1.7	-2.5	-3.4	-4.6	-5.2	-6.8	-7.5	-7.4	-5.8	-3.9	-4.3	-4.4	-3.8	-3.2	-2.3	
全体	N/A	3.7	3.1	1.5	0.9	1.8	5.6	10.2	12.6	2.0	-2.4	-3.0	-1.0	-1.8	-2.6	-2.6	-3.0	-3.6	-4.4	-5.6	-5.7	-6.2	-6.3	-6.4	-4.3	-1.9	-2.9	-3.1	-2.6	-1.7	-1.0

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 熊本県全体の公示地価騰落率推移



熊本県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.3	3.1	1.9	1.6	2.8	5.0	9.1	11.6	0.8	-4.3	-6.1	-4.1	-5.2	-7.0	-6.0	-6.9	-6.9	-7.1	-7.3	-6.8	-6.9	-6.9	-7.3	-5.5	-3.1	-4.4	-4.7	-4.1	-3.3	-2.8
住宅地	N/A	3.7	2.5	1.0	0.3	0.7	2.5	5.2	7.5	3.0	0.8	0.8	1.0	0.5	0.0	-0.3	-0.6	-1.1	-2.2	-3.6	-4.3	-5.2	-5.5	-5.7	-4.3	-2.9	-3.2	-3.3	-2.9	-2.2	-1.5
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2	-1.7	-1.8	-2.4	-3.5	-5.0	-5.4	-6.9	-7.5	-7.3	-5.6	-4.2	-4.5	-4.7	-4.1	-3.6	-2.9
全体	N/A	3.3	2.6	1.2	0.7	1.5	3.6	7.0	9.5	2.0	-1.3	-1.7	-0.4	-1.1	-1.9	-2.0	-2.4	-2.8	-3.7	-4.8	-5.1	-5.8	-6.0	-6.2	-4.7	-3.0	-3.6	-3.8	-3.3	-2.6	-2.0

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

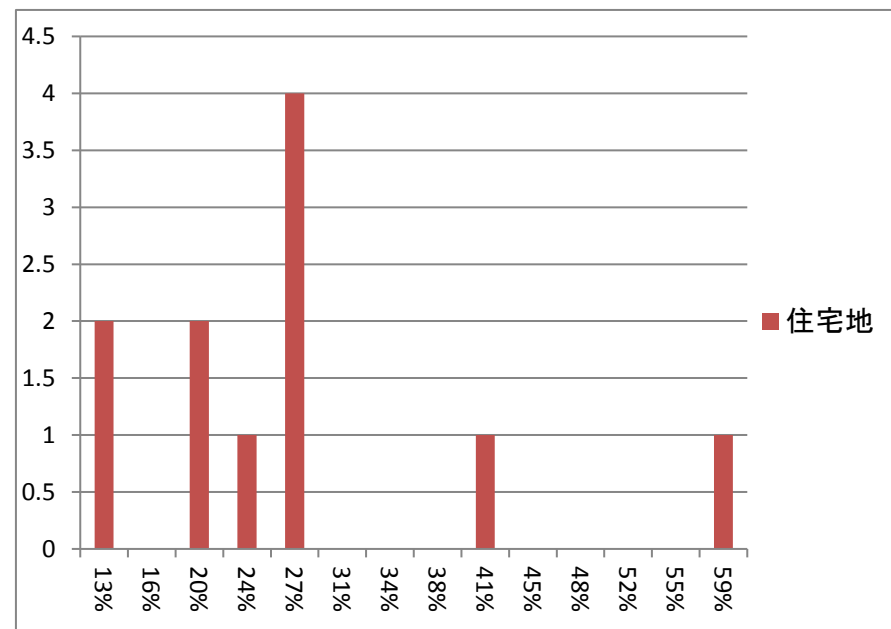
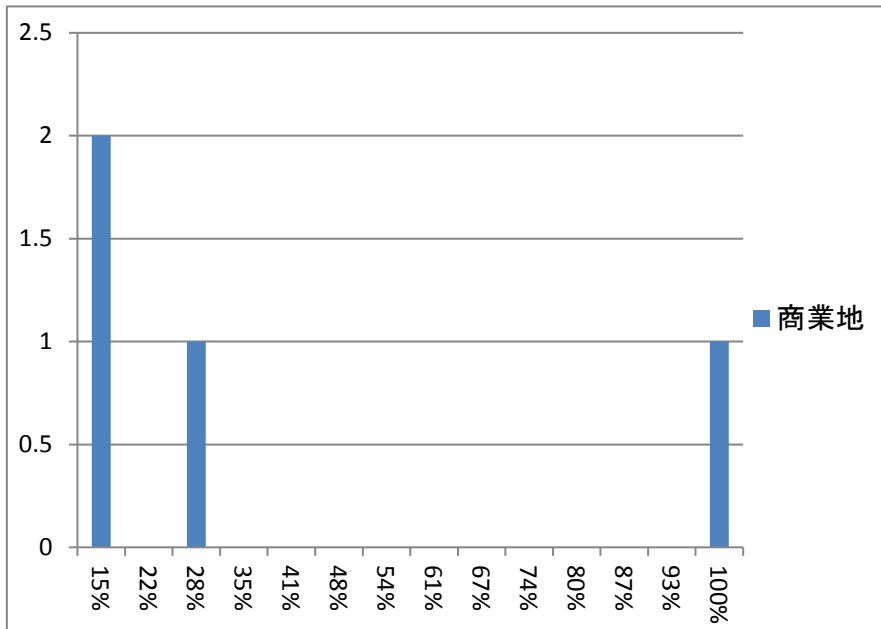
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

熊本市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	1	1	1	2	4	7	11	13	14	18	22	26	26	30	30	31	31	31	32	33	33	34	35	35	35	37	38	38	38
住宅地	8	8	8	8	9	10	11	15	18	24	32	52	66	67	68	71	71	72	74	75	77	79	82	84	84	86	88	88	88	88
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	3	3	4	5	5	6	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
全体	9	9	9	9	11	14	18	26	31	38	52	76	95	96	102	106	107	109	112	114	117	120	124	127	127	129	133	134	134	134

熊本県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	4	5	5	7	11	14	18	20	22	27	31	43	43	48	50	53	56	57	59	60	62	63	65	65	65	68	70	70	72
住宅地	11	11	11	11	12	15	16	20	25	33	45	82	109	113	114	120	122	126	128	130	134	137	143	147	147	150	153	154	154	156
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	5	5	6	7	7	8	9	9	9	10	10	11	11	11	11	11	11	12
全体	15	15	16	16	19	26	30	38	45	55	75	116	157	161	168	177	182	190	194	198	203	209	216	223	223	226	232	235	235	240

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

## 不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



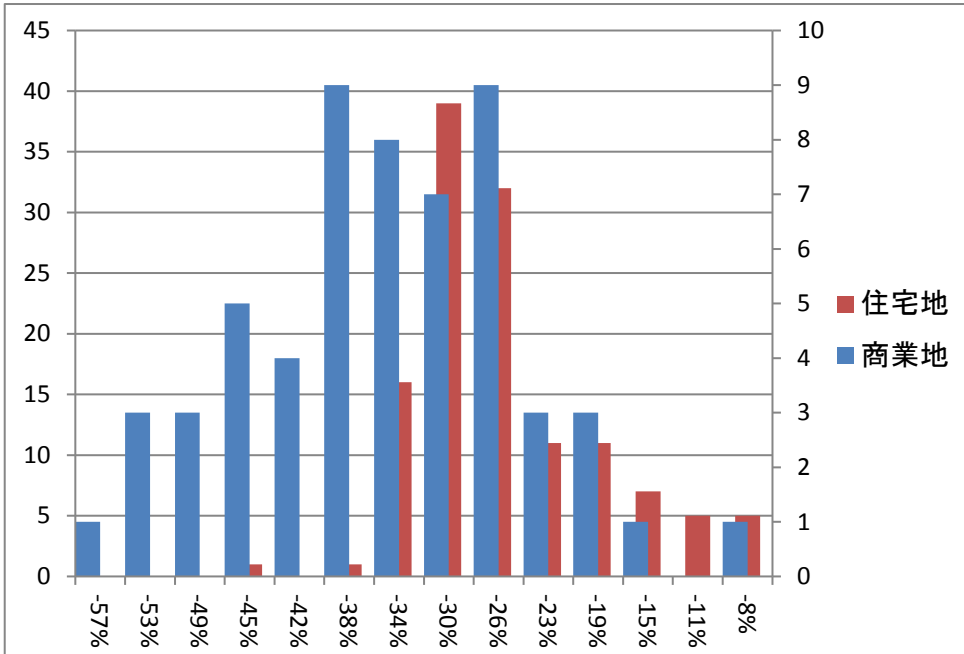
※分布図は熊本県全体の騰落率を示す

## バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	熊本市	サンプル数	全国ランク	熊本県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	100.0%	1	29/45	36.5%	4	33/45
住宅地	106.4%	30.1%	8	34/45	25.4%	11	32/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	37.8%	9	35/46	28.4%	15	31/47

## 不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



熊本市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
熊本県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

## ファンドバブル期上昇率

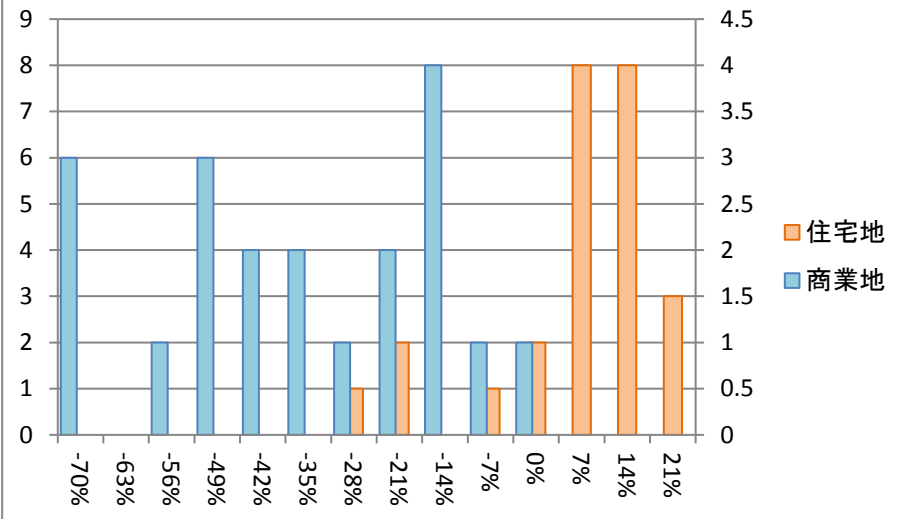
※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

	全国平均	熊本市	サンプル数	全国ランク	熊本県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-34.4%	31	22/47	-36.4%	57	25/47
住宅地	-20.2%	-29.4%	74	33/47	-27.6%	128	34/47
その他	-33.1%	-34.5%	7	23/44	-35.1%	9	25/46
全体	-21.4%	-31.1%	112	31/47	-30.6%	194	35/47

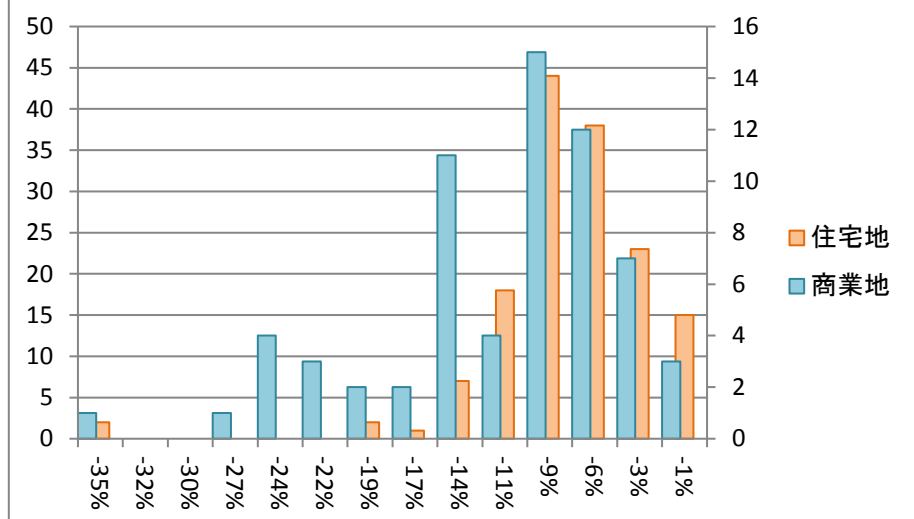


# 不動産バブル崩壊時下落率

## バブルピーク(1991)から10年後(2001)までの騰落率分布



## ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム危機(2011)までの騰落率分布



## バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	熊本市	サンプル数	全国ランク	熊本県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-47.6%	13	15/47	-39.0%	20	14/47
住宅地	-30.1%	0.5%	18	15/47	2.6%	25	15/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	0.0%	0	/35
全体	-35.2%	-19.7%	31	20/47	-15.9%	45	23/47

## ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	熊本市	サンプル数	全国ランク	熊本県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-8.8%	35	11/47	-12.5%	65	21/47
住宅地	-9.6%	-7.8%	86	16/47	-9.1%	150	20/47
その他	-10.5%	-12.0%	8	24/45	-12.7%	11	25/47
全体	-10.6%	-8.3%	129	11/47	-10.2%	226	20/47

※分布図は熊本県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

# 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

## 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	熊本市西区出町1-2	商	100,000	1983	200,000	1991	200%
2	熊本市中央区京町2-7-1 3	住	90,000	1983	162,000	1997	180%
3	熊本市中央区中央街4-25	商	1,970,000	1988	3,400,000	1991	173%
4	熊本市中央区下通1-12- 29	商	4,300,000	1989	6,900,000	1991	160%
5	熊本市東区西原1-16-8	住	80,900	1983	122,000	1995	151%
6	熊本市北区楠野町字中原49 4番28	住	36,000	1983	54,000	1999	150%
7	熊本市中央区新屋敷1-10 -20	住	190,000	1987	285,000	1991	150%
8	熊本市中央区呉服町2丁目3 3番1外	商	425,000	1988	625,000	1992	147%
9	熊本市中央区水前寺1-10 -1	商	410,000	1989	580,000	1991	141%
10	熊本市北区龍田陳内3-33 -5	住	51,500	1983	72,000	1997	140%
11	熊本市北区山室2-9-13	住	60,000	1983	82,500	1998	138%
12	熊本市北区龍田8-19-5	住	62,500	1983	85,800	1996	137%
13	熊本市西区島崎7-9-18	住	51,500	1983	70,000	1996	136%
14	熊本市中央区黒髪3-15- 31	住	65,000	1983	88,000	1997	135%
15	天草市本渡町本渡字川端26 33番6	住	38,000	1983	49,900	2000	131%

## 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	熊本市中央区中央街4-25	商	3,400,000	1991	381,000	-89%
2	熊本市中央区花畑町12番6 外	商	3,500,000	1991	413,000	-88%
3	熊本市中央区下通1-12- 29	商	6,900,000	1991	888,000	-87%
4	熊本市中央区安政町4-19	商	2,500,000	1994	355,000	-86%
5	熊本市中央区草葉町4-20	商	1,800,000	1993	280,000	-84%
6	熊本市東区若葉1-35-1 8	商	860,000	1993	142,000	-83%
7	熊本市中央区上通町4-14	商	4,800,000	1992	905,000	-81%
8	熊本市中央区九品寺1-1- 1	商	1,260,000	1994	251,000	-80%
9	人吉市九日町41番1外	商	243,000	1991	48,700	-80%
10	熊本市中央区上林町1-25	商	1,300,000	1994	265,000	-80%
11	八代市本町2-4-37	商	284,000	1995	59,000	-79%
12	天草市中央新町12-2	商	250,000	1991	54,800	-78%
13	熊本市中央区南熊本4-6- 9	商	500,000	1991	110,000	-78%
14	玉名市高瀬字本町250番1	商	193,000	1992	42,800	-78%
15	熊本市中央区下通1-3-7	商	6,050,000	1994	1,360,000	-78%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	熊本市中央区水前寺6-3-5	商	420,000	1989	535,000	1992	127%
17	山鹿市山鹿字花見坂329番9	商	94,500	1983	119,000	1995	126%
18	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2172番25	住	63,000	1991	78,500	1996	125%
19	熊本市東区画図町大字所島字大工免333番	住	39,500	1988	49,200	2000	125%
20	上益城郡益城町大字馬水字上野添848番8	住	58,000	1991	72,000	1996	124%
21	熊本市西区花園4-11-4	住	68,000	1989	84,000	1995	124%
22	熊本市西区田崎3-1-18	商	135,000	1987	165,000	1991	122%
23	熊本市東区保田窪3-1-11	商	270,000	1990	330,000	1993	122%
24	熊本市中央区上鍛冶屋町2番	商	450,000	1990	545,000	1991	121%
25	熊本市中央区国府本町12-51	住	92,000	1990	110,000	1997	120%
26	菊池市隈府字南古町472番31	商	90,000	1985	107,000	1996	119%
27	熊本市中央区花畑町12番6外	商	3,000,000	1990	3,500,000	1991	117%
28	天草市牛深町字大池田1530番3	住	60,200	1983	70,000	1993	116%
29	熊本市東区上南部2-7-19	住	75,000	1990	87,000	1998	116%
30	水俣市大黒町2-1-6	商	163,000	1983	188,000	1993	115%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	天草市牛深町字新瀬崎118番1外	商	155,000	2000	36,000	-77%
17	人吉市中青井町字上青井田320番6	商	183,000	1995	44,000	-76%
18	熊本市中央区水前寺6-3-5	商	535,000	1992	133,000	-75%
19	熊本市中央区水前寺1-10-1	商	580,000	1991	153,000	-74%
20	玉名市繁根木字北131番1	商	220,000	1995	58,700	-73%
21	熊本市北区植木町舞尾字石佛627番7	商	160,000	1995	44,800	-72%
22	熊本市中央区呉服町2丁目33番1外	商	625,000	1992	180,000	-71%
23	水俣市大黒町2-1-6	商	188,000	1993	55,300	-71%
24	菊池市隈府字南古町472番31	商	107,000	1996	33,500	-69%
25	熊本市中央区上鍛冶屋町2番	商	545,000	1991	174,000	-68%
26	天草市牛深町字大池田1530番3	住	70,000	1993	23,000	-67%
27	山鹿市山鹿字花見坂329番9	商	119,000	1995	39,900	-66%
28	熊本市中央区水前寺5-18-5	商	340,000	1993	121,000	-64%
29	熊本市北区室園町3-48	商	290,000	1992	104,000	-64%
30	天草市牛深町字宮崎3286番2外	住	55,000	2003	19,800	-64%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成