

令和5年

不動産景気動向に関するアンケート調査結果

～第12回 熊本県 不動産DI調査～

(基準日：令和5年10月1日)

公益社団法人 熊本県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全日本不動産協会熊本県本部
公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

目次

I はじめに.....	1
II 調査概要.....	1
III 調査結果.....	3
1. 総括.....	3
2. 県内の地価動向.....	4
3. 取引件数の動向.....	5
4. 賃料水準の動向.....	6
5. 空室率の動向.....	7
6. 開発関連(マンション・宅地開発)の動向.....	8
7. 中古マンション価格動向.....	8
IV アンケート回答内容.....	9
A. 事業所・支店の主な営業地域について.....	9
B. 不動産売買について.....	10
C. 不動産賃貸について.....	20
D. 開発関連(マンション・宅地開発など)について.....	24
V 参考(平成24年から令和5年までのDI値).....	26
VI ご協力頂いた事業所一覧.....	32

I はじめに

このたび、熊本県下における不動産関連3団体（公益社団法人熊本県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会熊本県本部、公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会）の共同事業として、第12回・不動産市況調査（不動産DI調査）を実施致しました。

本年は、TSMC進出、建築資材の高騰等の影響が色濃く表れていますが、地域によって影響の差も生じており、興味深い結果となっております。

当報告書が利用者の皆様にとりまして有用な資料となることを願っております。

本調査の実施に当たり、業務ご多忙の中にもかかわらず、快くご協力頂きましたすべての皆様に厚く御礼申し上げます。

※ 本調査は、熊本県のエリア毎に①不動産価格、②取扱件数、③賃貸物件、④開発物件、の各項目についてアンケート調査及び集計を行っております。

II 調査概要

1 DIについて

DI「diffusion index(indicator)」は、各判断項目について3つの選択肢を用意し、選択肢毎の回答社（者）数を単純集計し、全回答社（者）数に対する「回答社（者）数構成百分比」を算出した後、次式により算出しています。

$$DI = (\text{上向き回答数構成百分比}) - (\text{下向き回答数構成百分比})$$

※DI値が±0超で景気拡大、未満で景気悪化と判断します。

DIは景気動向指数ともいわれ、不動産市場における景況感を客観的数値で表すことが可能となります。ただし、景気拡張（縮小）が加速していることを示すものではないことに注意が必要です。

2 調査基準日

令和5年10月1日

3 調査方法

(1) 調査対象

熊本県内に本社または営業拠点を有する不動産業者（宅建協会員及び全日会員）

1,873社

(2) 調査方法

郵送による調査票の送付

(3) 回答方法

郵送、FAX、インターネット

(4) 回答率

25.4% (475社)

4 地域区分

本件調査においては、熊本県を8地域に区分し、各地域に存する市町村は、下表のとおりとしています。

なお、アンケート回答には、市町村を特定していない回答や、複数市町村を選択した回答があることから、当該アンケート回答結果は「その他」の地域区分として集計しました。

熊本市	熊本市中央区、熊本市東区、熊本市西区、熊本市南区、熊本市北区
熊本市近郊	合志市、大津町、菊陽町、嘉島町、益城町
八代	八代市、八代郡氷川町
荒尾・玉名・ 山鹿・菊池	荒尾市、玉名市、山鹿市、菊池市、玉名郡（玉東町、南関町、長洲町、和水町）
阿蘇	阿蘇市、阿蘇郡（南小国町、小国町、産山村、高森町、西原村、南阿蘇村）
宇城・上益城	宇土市、宇城市、美里町、御船町、甲佐町、山都町
天草	天草市、上天草市、苓北町
水俣・葦北・ 人吉・球磨	水俣市、葦北郡（芦北町、津奈木町）、人吉市、球磨郡（錦町、多良木町、湯前町、水上村、相良村、五木村、山江村、球磨村、あさぎり町）
その他	※複数市町村を選択した場合など

5 お願い

引用、転載等の場合は3団体への事前のご連絡をお願い致します。

【連絡先】

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会 096-385-5020

公益社団法人 熊本県宅地建物取引業協会 096-213-1355

公益社団法人 全日本不動産協会熊本県本部 096-383-9040

Ⅲ 調査結果

地価動向、取引件数の動向、賃貸物件の賃料水準及び空室率の動向、開発案件の動向、中古マンション価格の動向等のアンケート結果について、地域区別にD I 指数化したものをグラフ化すると、4頁～8頁の結果となった。

1. 総括

本年度の不動産に関する景気動向指数（D I）は、昨年と同じくT S M C関連の影響により、熊本市近郊（特に菊陽・合志・大津等）のD Iは上限値に近い数値を維持し、その余波が他地域にも影響を及ぼし、各種項目において概ね全般的な上昇傾向が伺える。

(1) 地価動向（住宅地）

熊本市のD I 値はプラス69.1と昨年から11.1ポイント改善し、熊本市近郊のD I 値はプラス94.9と昨年とほぼ同じであり、上限値に近い数値を維持している。

(2) 地価動向（商業地）

熊本市のD I 値はプラス59.6と昨年から15.1ポイント改善し、熊本市近郊のD I 値はプラス91.3と昨年から23.4ポイント改善し、共に上昇した。

(3) 1年後の見通し

住宅地、商業地ともに県北、熊本市に関しては概ね改善し、八代市もやや改善。八代市を除く県南エリアは昨年と概ね同傾向であり、T S M Cの影響が両地域に現れている。

(4) 取引件数の動向（住宅地、商業地）

取引件数の動向（住宅地）をみると、熊本市のD I 値はプラス12.2と昨年から6.5ポイント改善し、熊本市近郊では、D I 値プラス35.7と昨年から4.3ポイント改善した。取引件数の動向（商業地）では、熊本市のD I 値はマイナス4.2と昨年から13.5ポイント改善し、熊本市近郊はプラス27.0と昨年から23.3ポイント改善し、住宅地、商業地とも改善傾向を示している。

(5) 賃料動向（店舗・事務所）

熊本市のD I 値はプラス14.4と昨年から22.9ポイント改善し、熊本市近郊ではD I 値プラス68.8と昨年から30.7ポイント改善した。

(6) 賃料動向（アパート・マンション）

熊本市のD I 値はプラス17.9と昨年から32.4ポイント改善し、熊本市近郊ではD I 値プラス75.8と昨年から25.8ポイント改善した。

(7) 開発の動向

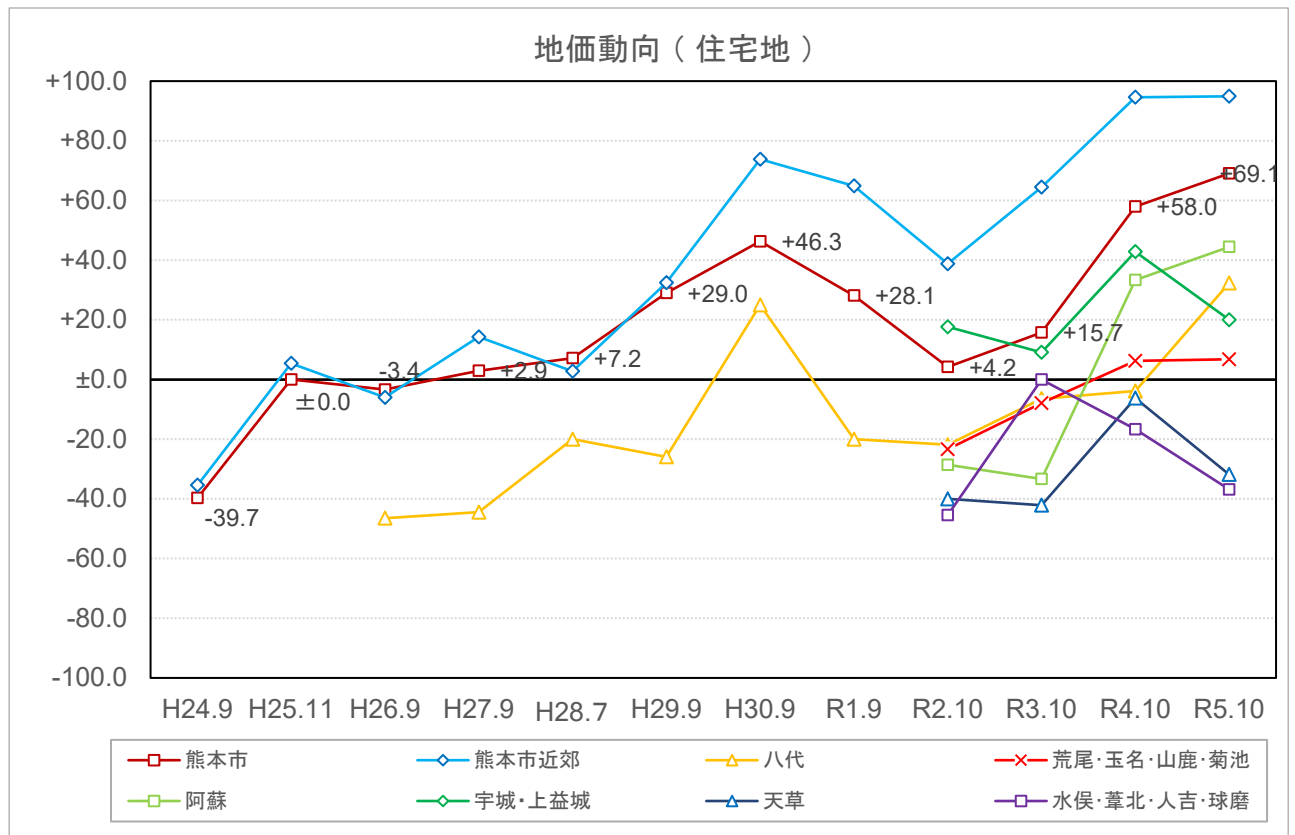
熊本市のD I 値はプラス36.8と昨年から18.2ポイント改善し、熊本市近郊のD I 値はプラス70.4と昨年からマイナス1.4と若干下落した。一年後の開発動向見通しは熊本市のD I 値はプラス27.9と昨年から18.0ポイント改善し、熊本市近郊のD I 値はプラス61.8と昨年から9.2ポイント改善した。

(8) 中古マンション価格

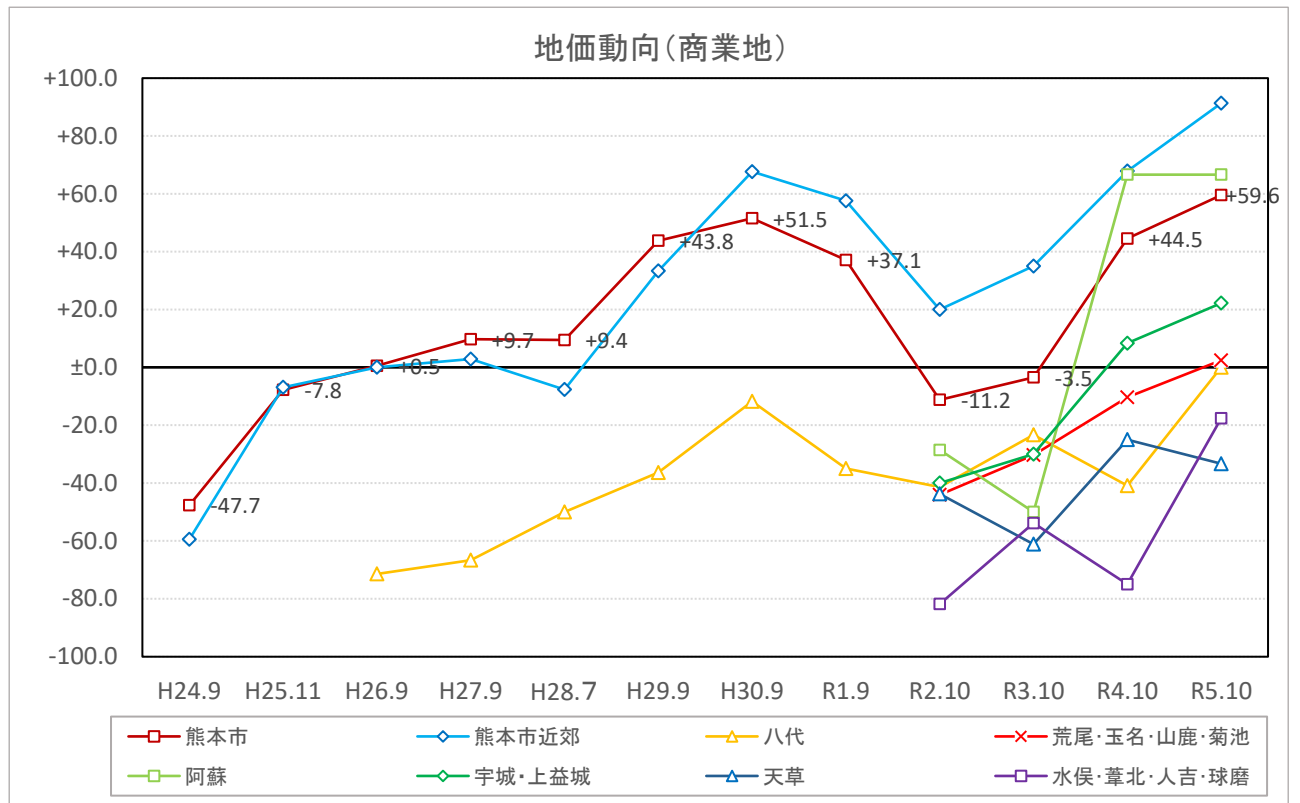
熊本市のD I 値はプラス38.0と昨年から4.0ポイント改善し、熊本市近郊のD I 値はプラス64.7と昨年から6.8ポイント改善した。

2. 県内の地価動向

(1) 住宅地

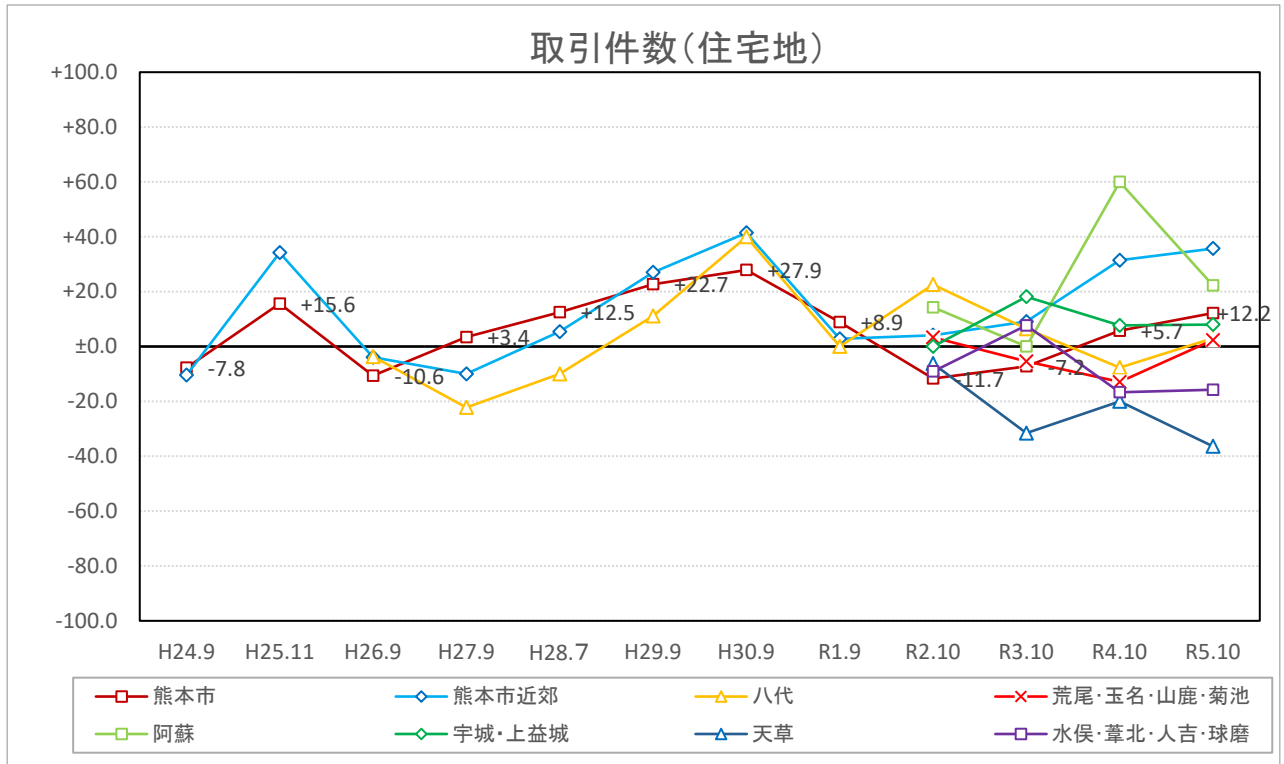


(2) 商業地

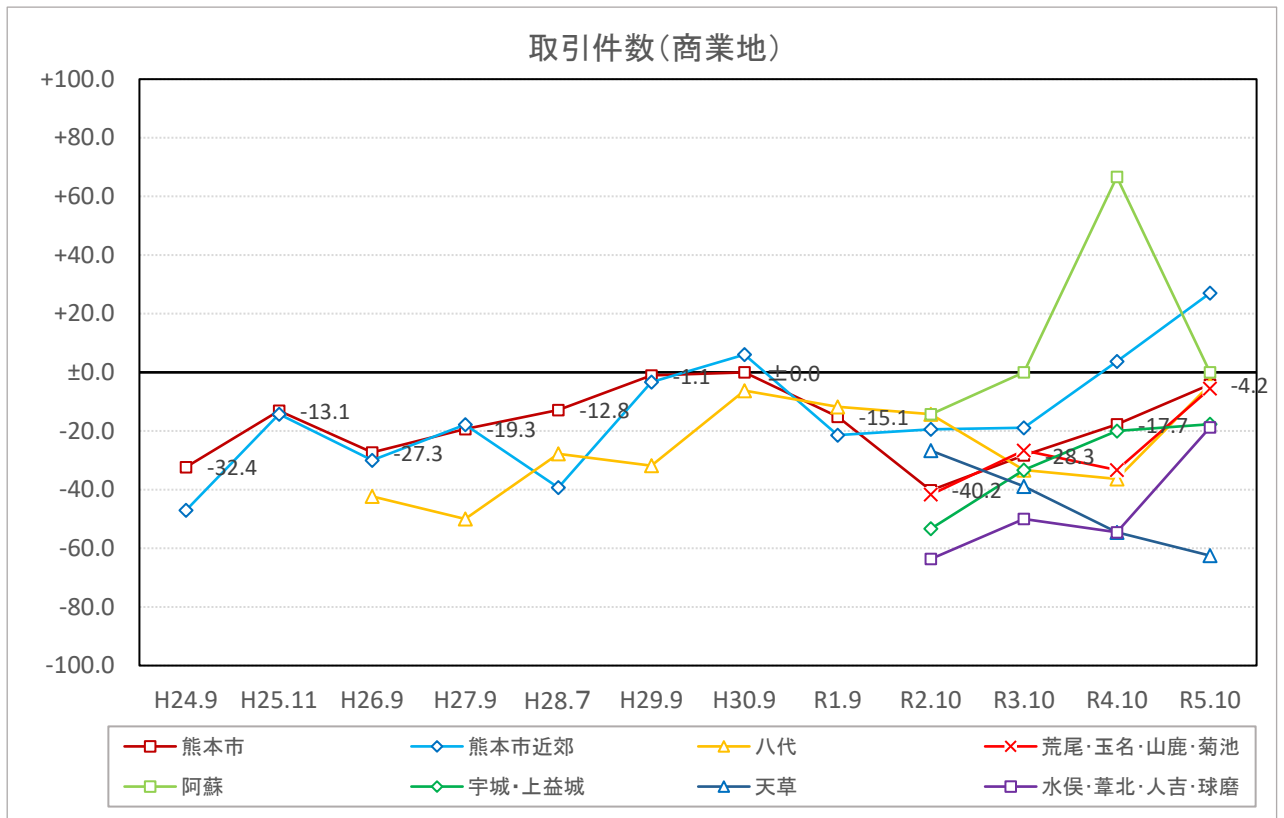


3. 取引件数の動向

(1) 住宅地

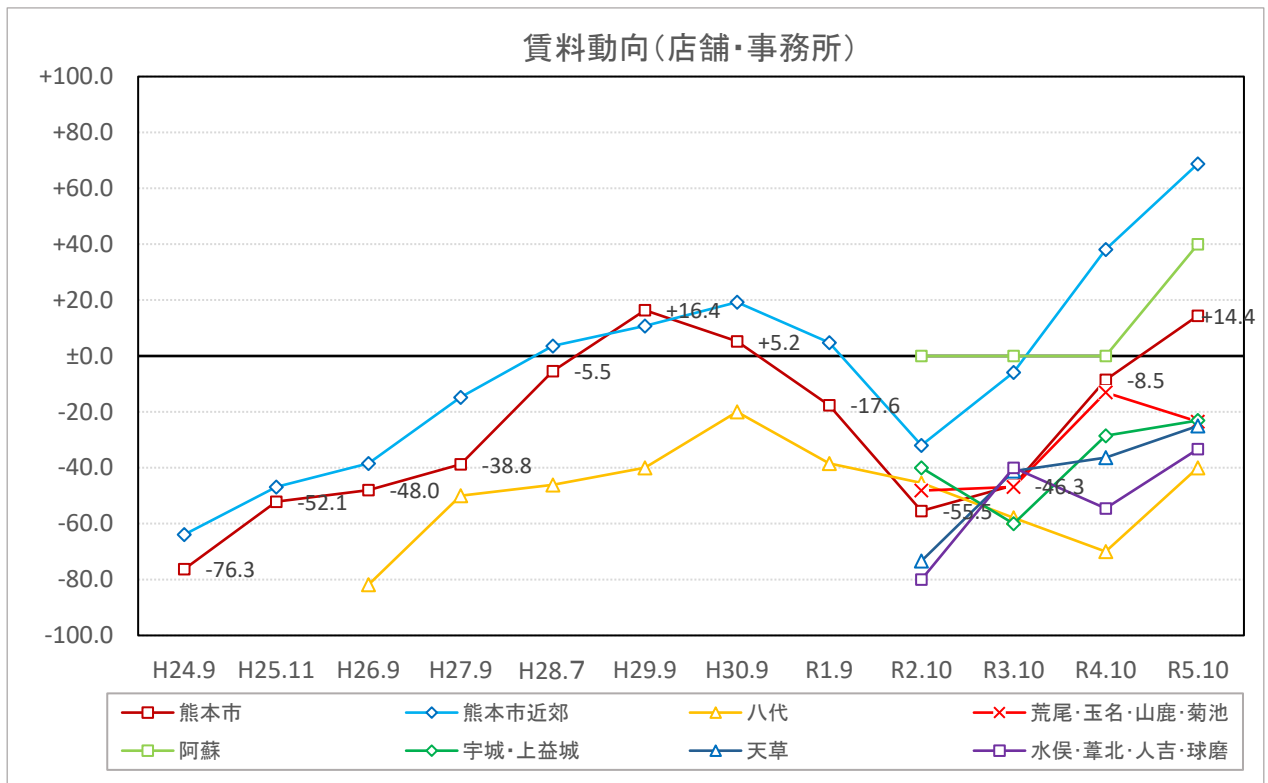


(2) 商業地

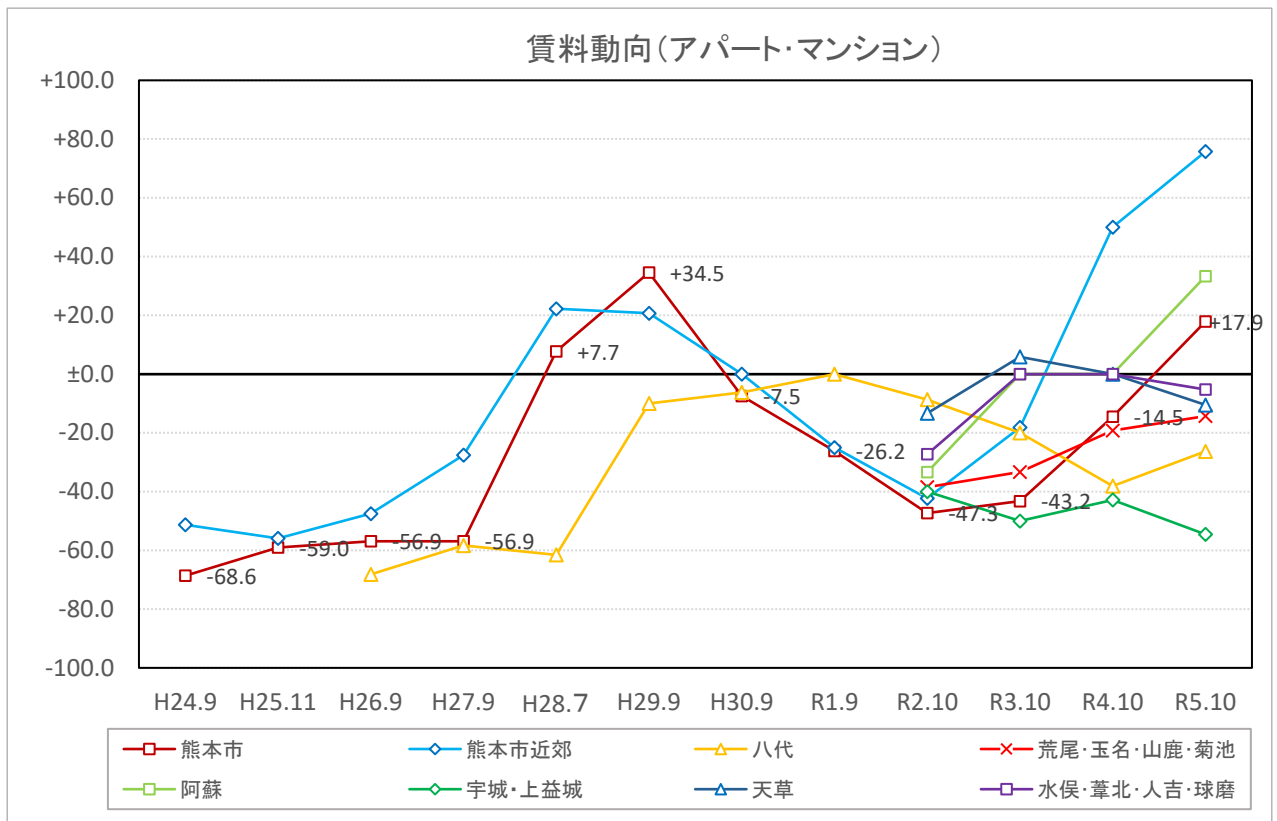


4. 賃料水準の動向

(1) 店舗・事務所

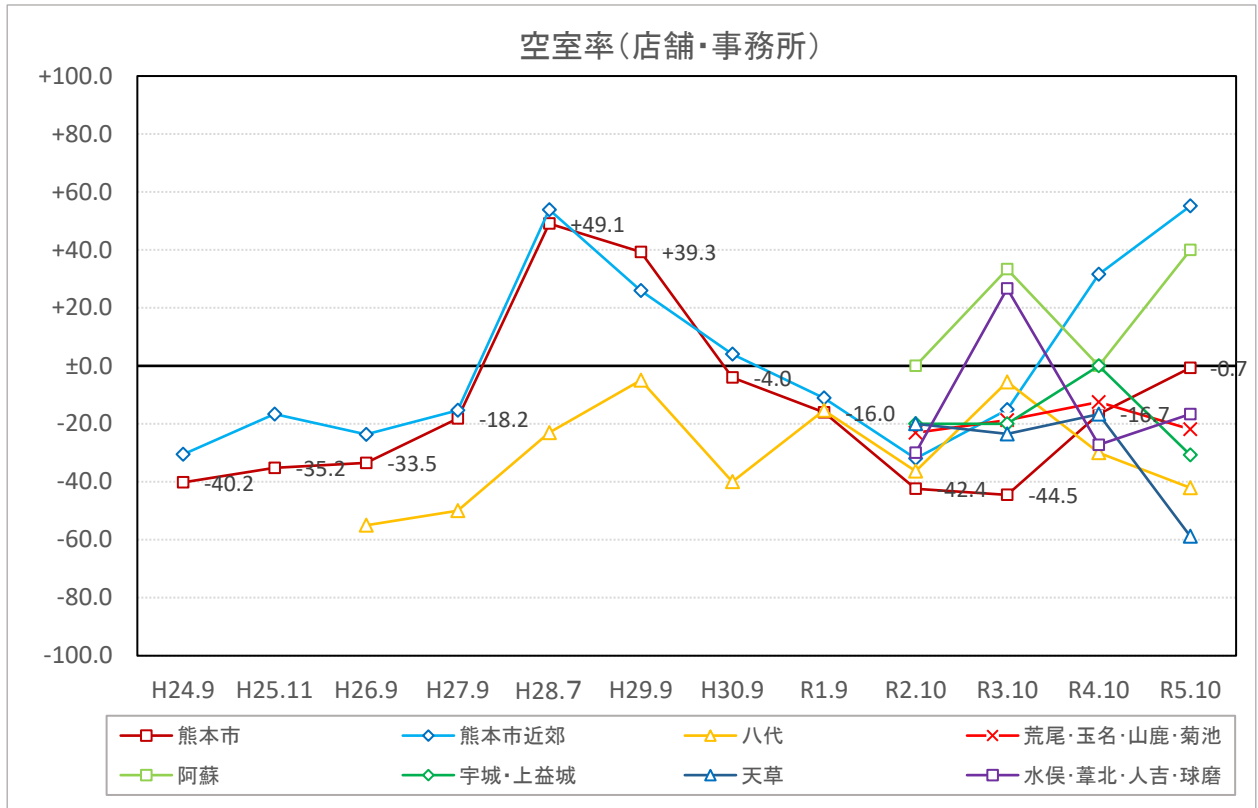


(2) アパート・マンション

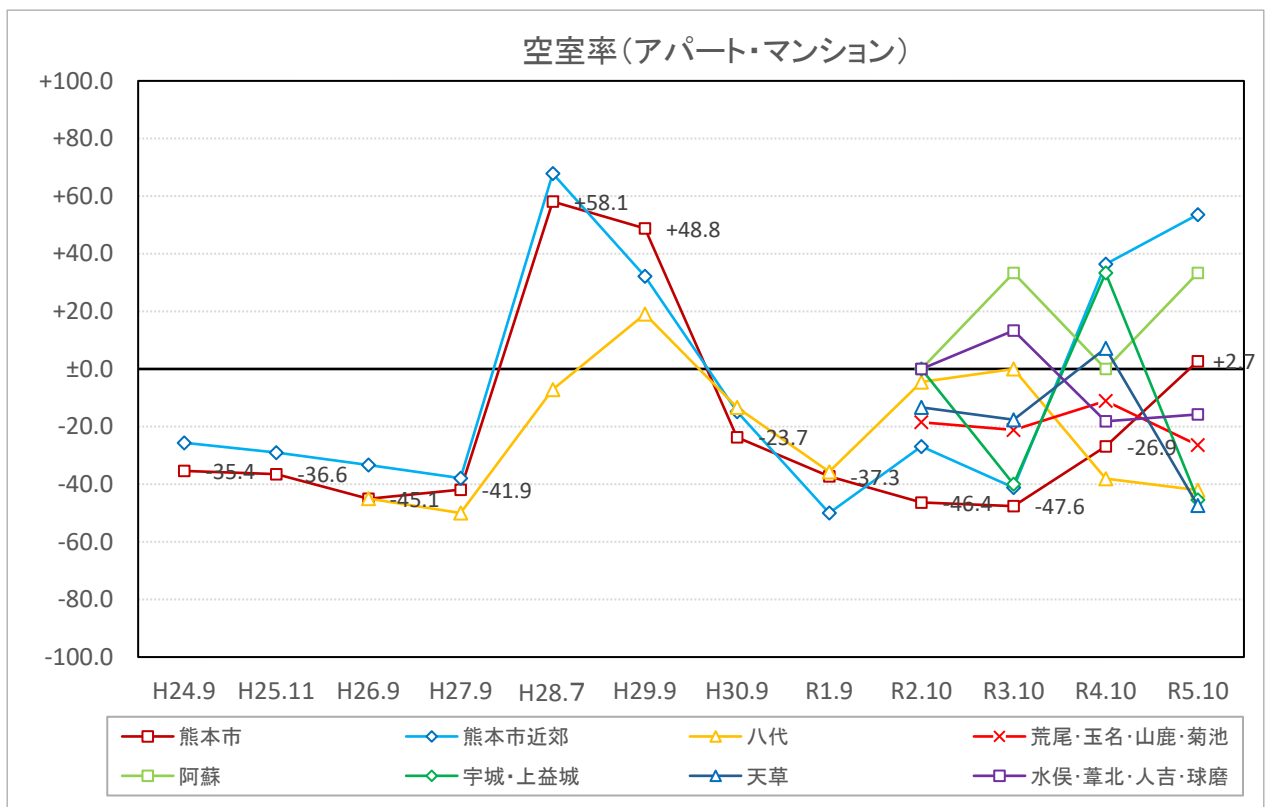


5. 空室率の動向

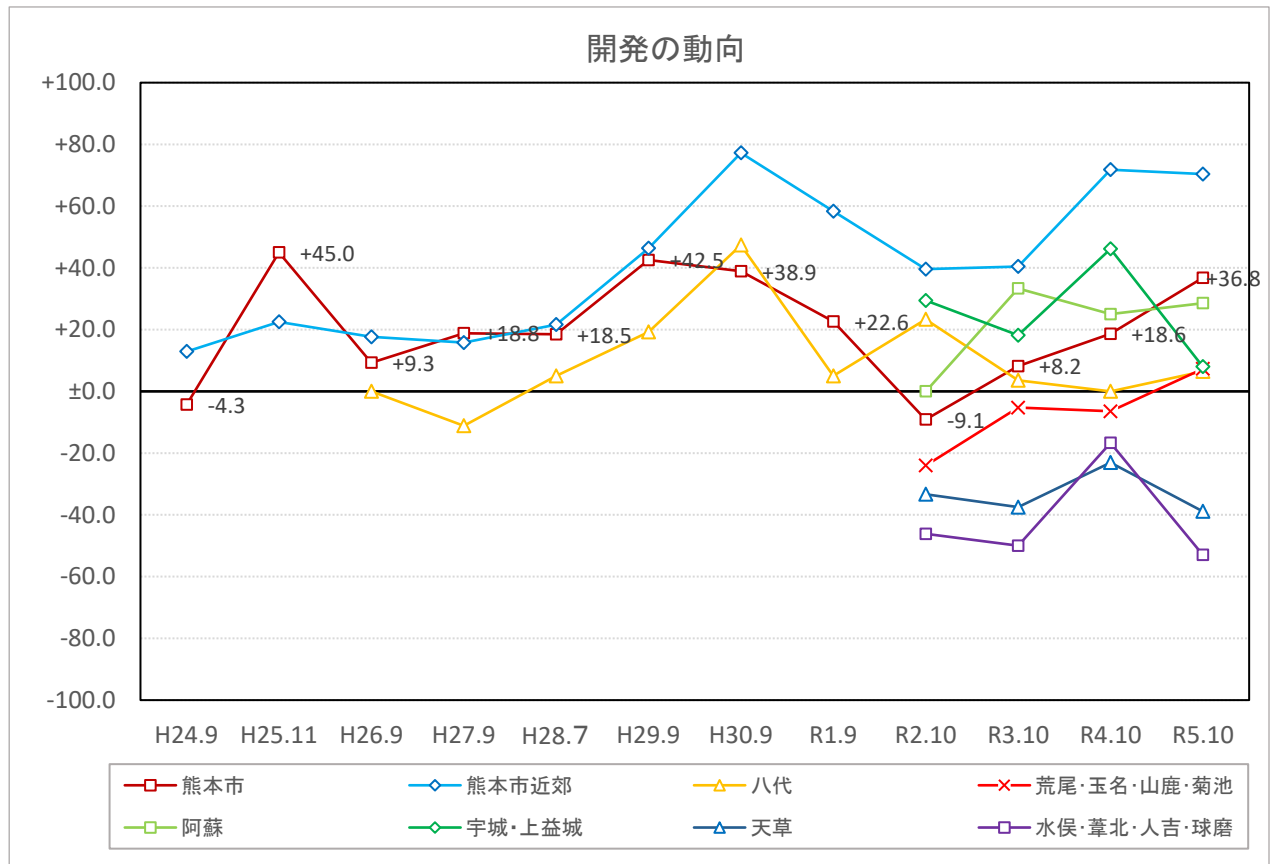
(1) 店舗・事務所



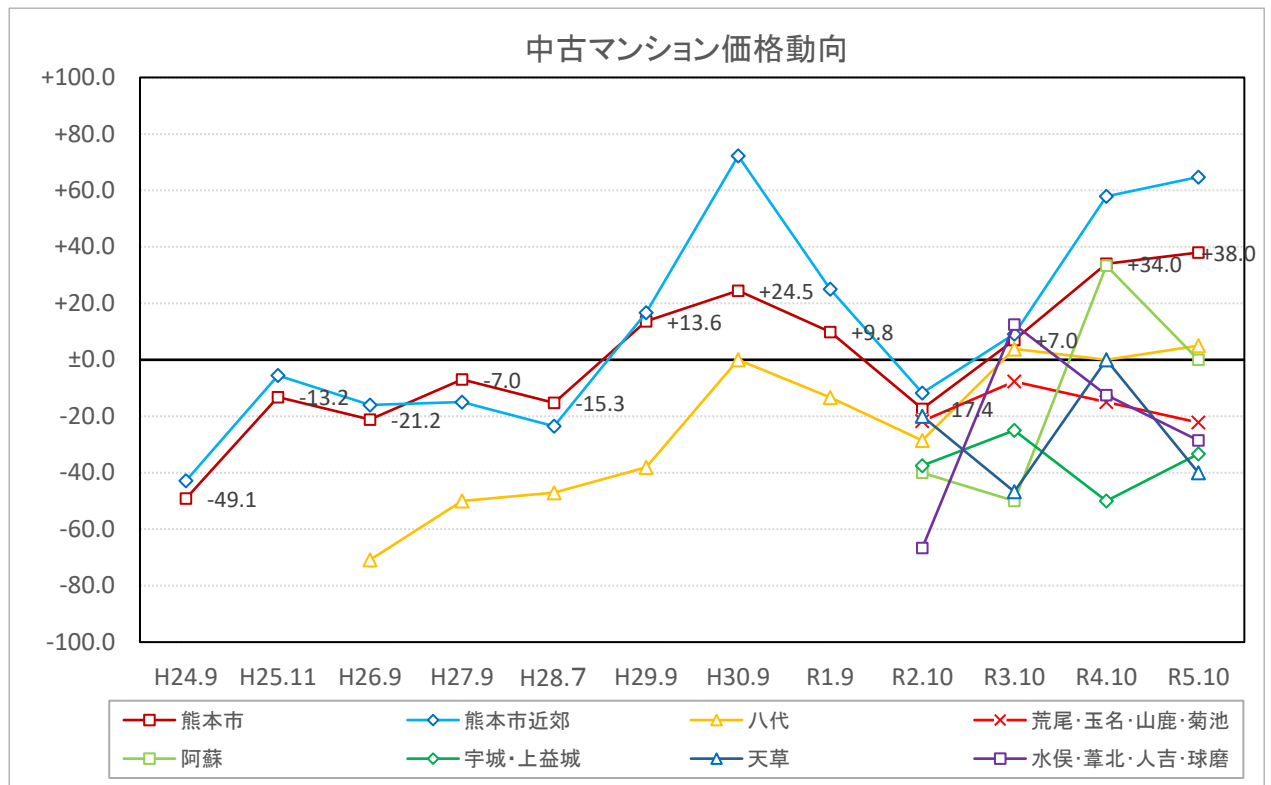
(2) アパート・マンション



6. 開発関連（マンション・宅地開発）の動向

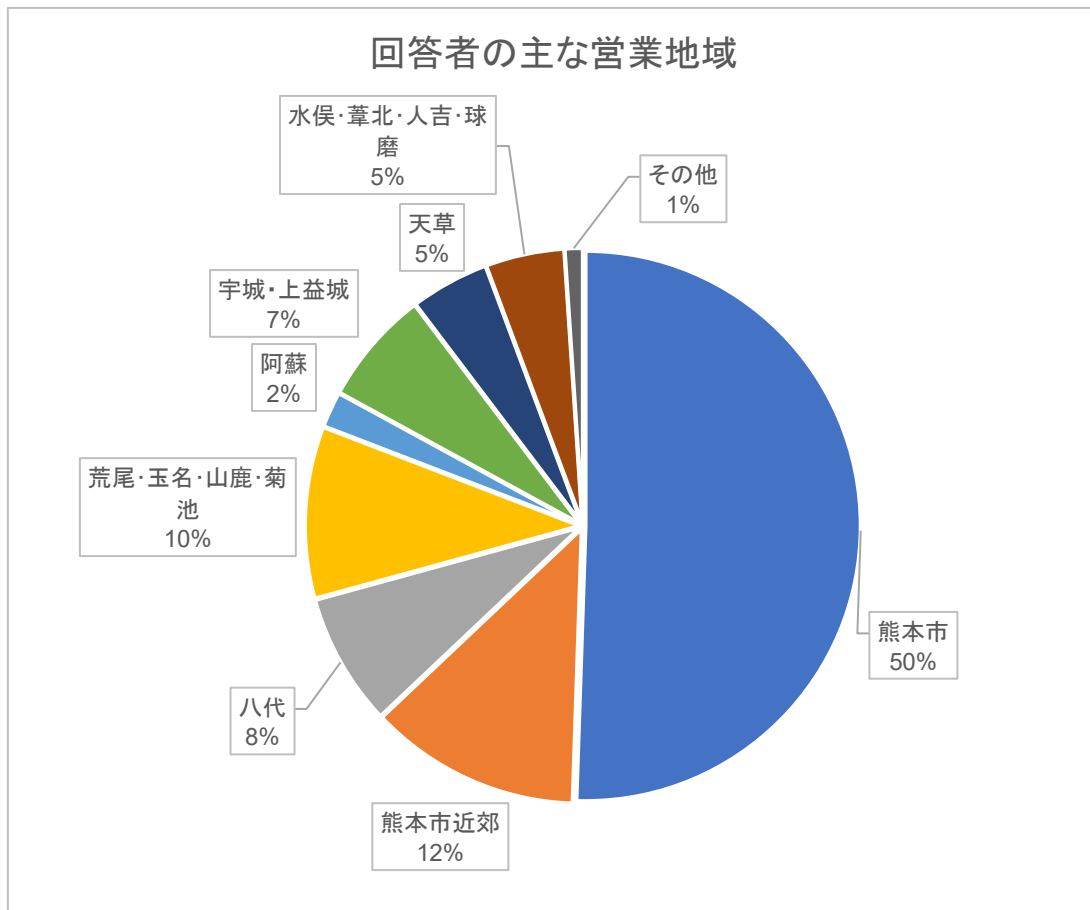


7. 中古マンション価格動向



IV アンケート回答内容

A. 事業所・支店の主な営業地域について

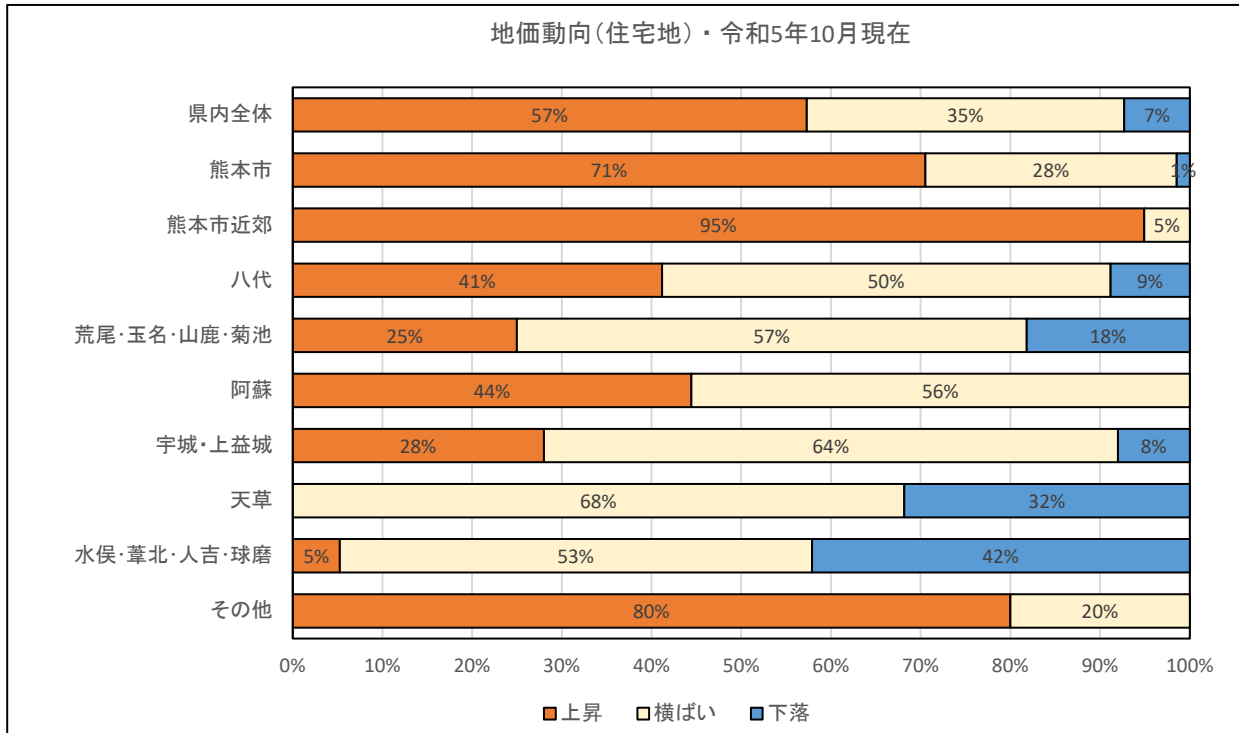


主な営業地域	アンケート回答数
熊本市	240
熊本市近郊	59
八代	37
荒尾・玉名・山鹿・菊池	48
阿蘇	10
宇城・上益城	32
天草	22
水俣・葦北・人吉・球磨	22
その他	5
合計	475

B. 不動産売買について

問1. 現在(令和5年10月1日時点、以下同じ)の価格の動きに関し、1年前と比較してどのように実感されていますか？

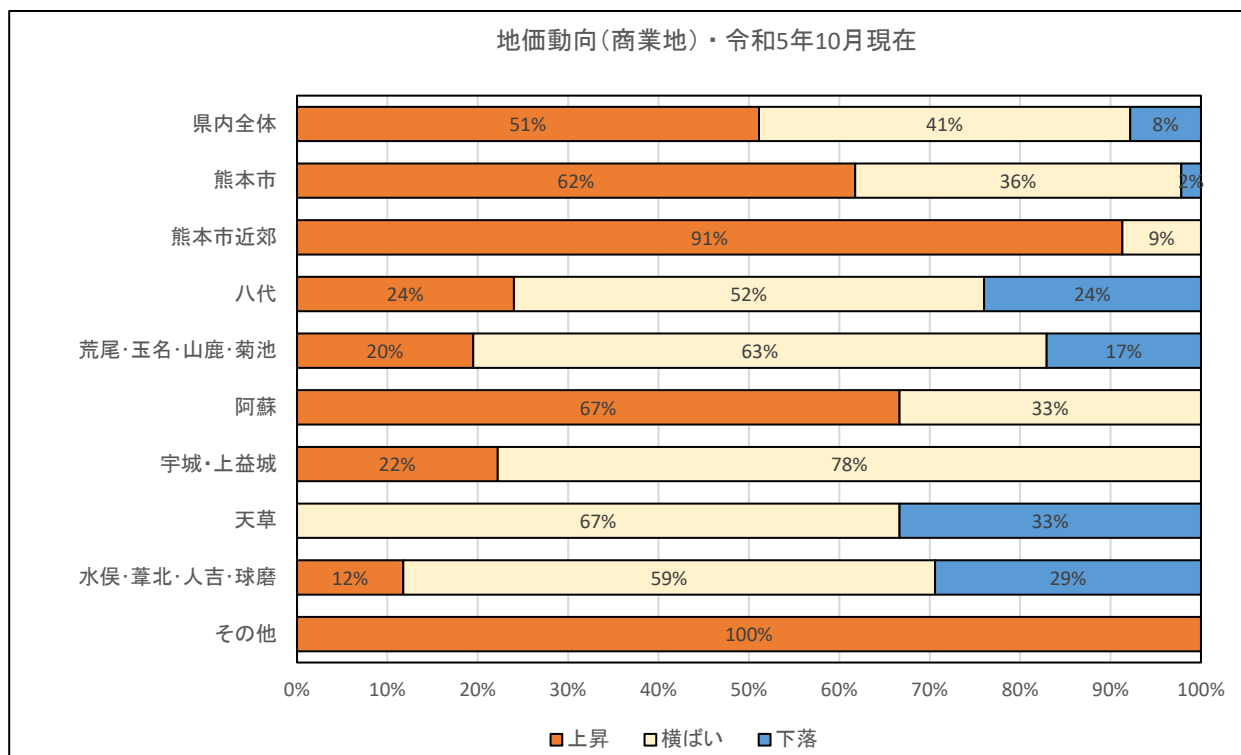
(1) 住宅地



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	上昇	横ばい	下落	合計	上昇	横ばい	下落	
県内全体	243	150	31	424	57.3%	35.4%	7.3%	+50.0
熊本市	146	58	3	207	70.5%	28.0%	1.4%	+69.1
熊本市近郊	56	3	0	59	94.9%	5.1%	0.0%	+94.9
八代	14	17	3	34	41.2%	50.0%	8.8%	+32.4
荒尾・玉名・山鹿・菊池	11	25	8	44	25.0%	56.8%	18.2%	+6.8
阿蘇	4	5	0	9	44.4%	55.6%	0.0%	+44.4
宇城・上益城	7	16	2	25	28.0%	64.0%	8.0%	+20.0
天草	0	15	7	22	0.0%	68.2%	31.8%	-31.8
水俣・葦北・人吉・球磨	1	10	8	19	5.3%	52.6%	42.1%	-36.8
その他	4	1	0	5	80.0%	20.0%	0.0%	+80.0

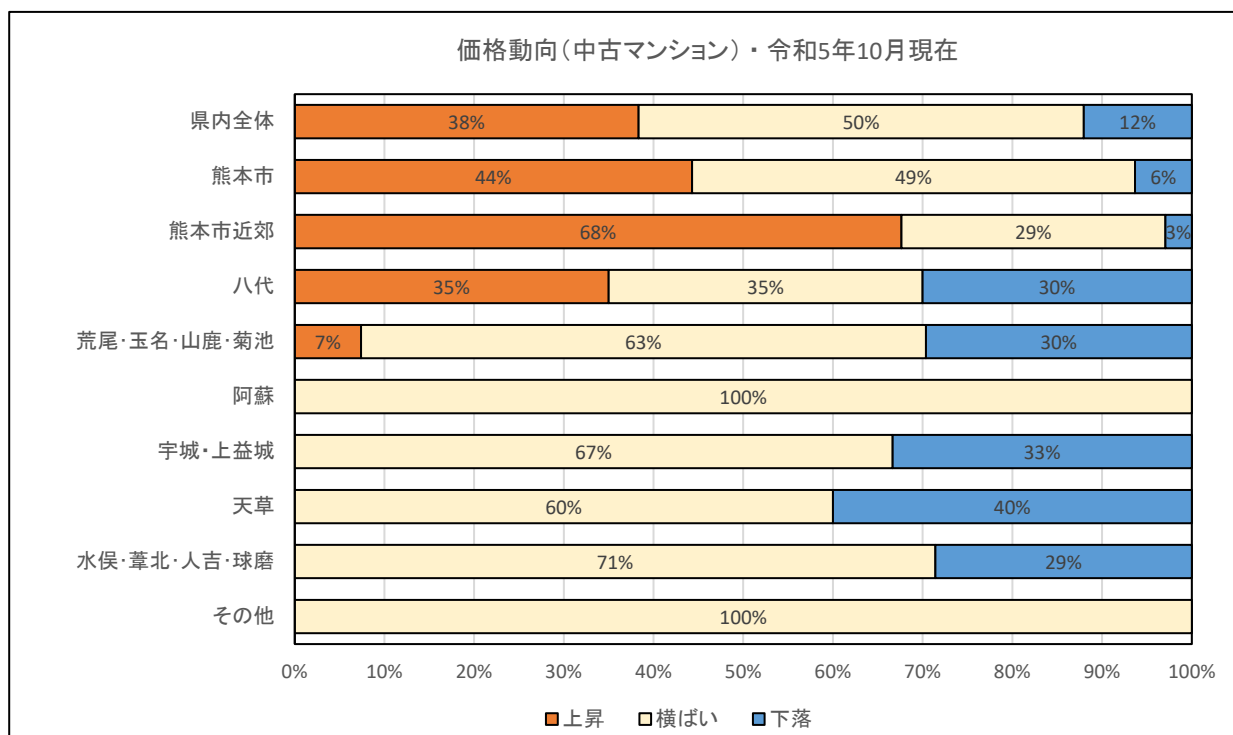
(2)商業地



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI値
	上昇	横ばい	下落	合計	上昇	横ばい	下落	
県内全体	183	147	28	358	51.1%	41.1%	7.8%	+43.3
熊本市	113	66	4	183	61.7%	36.1%	2.2%	+59.6
熊本市近郊	42	4	0	46	91.3%	8.7%	0.0%	+91.3
八代	6	13	6	25	24.0%	52.0%	24.0%	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	8	26	7	41	19.5%	63.4%	17.1%	+2.4
阿蘇	4	2	0	6	66.7%	33.3%	0.0%	+66.7
宇城・上益城	4	14	0	18	22.2%	77.8%	0.0%	+22.2
天草	0	12	6	18	0.0%	66.7%	33.3%	-33.3
水俣・葦北・人吉・球磨	2	10	5	17	11.8%	58.8%	29.4%	-17.6
その他	4	0	0	4	100.0%	0.0%	0.0%	+100.0

(3)中古マンション

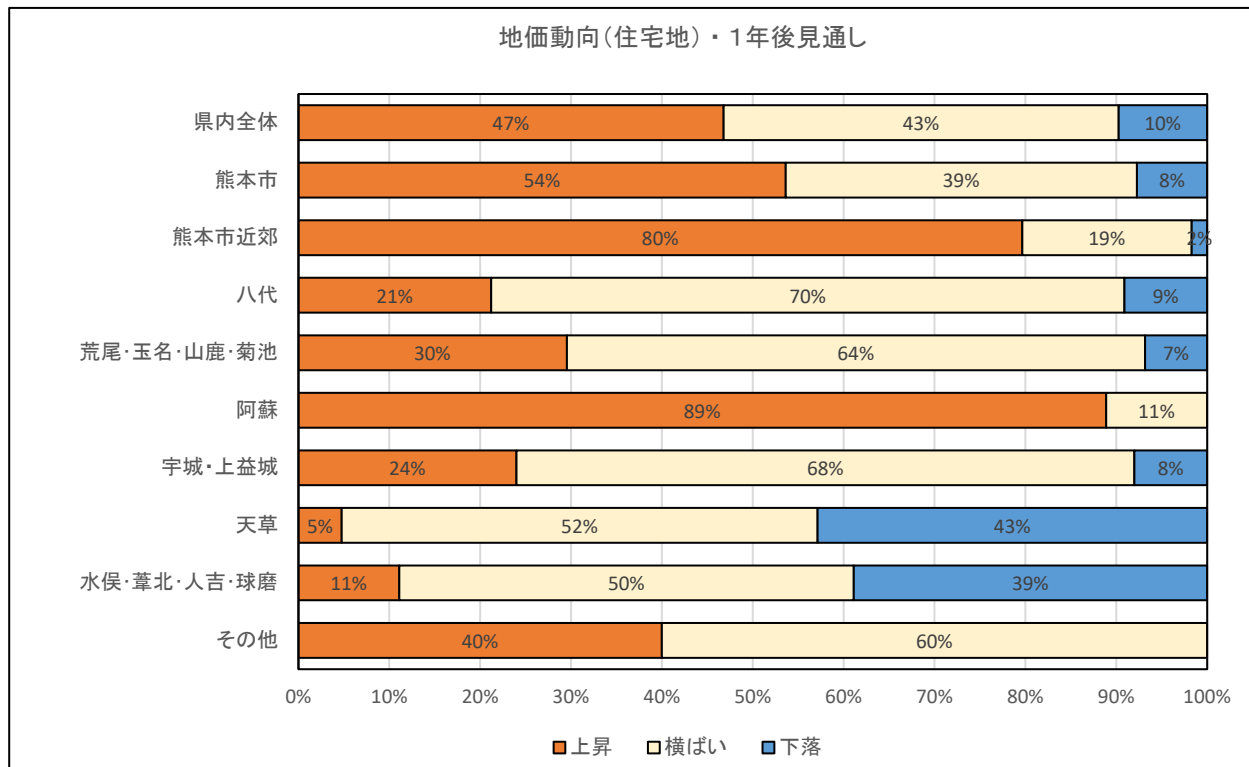


回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	上昇	横ばい	下落	合計	上昇	横ばい	下落	
県内全体	102	132	32	266	38.3%	49.6%	12.0%	+26.3
熊本市	70	78	10	158	44.3%	49.4%	6.3%	+38.0
熊本市近郊	23	10	1	34	67.6%	29.4%	2.9%	+64.7
八代	7	7	6	20	35.0%	35.0%	30.0%	+5.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	2	17	8	27	7.4%	63.0%	29.6%	-22.2
阿蘇	0	4	0	4	0.0%	100.0%	0.0%	±0.0
宇城・上益城	0	2	1	3	0.0%	66.7%	33.3%	-33.3
天草	0	6	4	10	0.0%	60.0%	40.0%	-40.0
水俣・葦北・人吉・球磨	0	5	2	7	0.0%	71.4%	28.6%	-28.6
その他	0	3	0	3	0.0%	100.0%	0.0%	±0.0

問2. 1年後の価格の動きは、現在と比較してどうなると予想されますか？

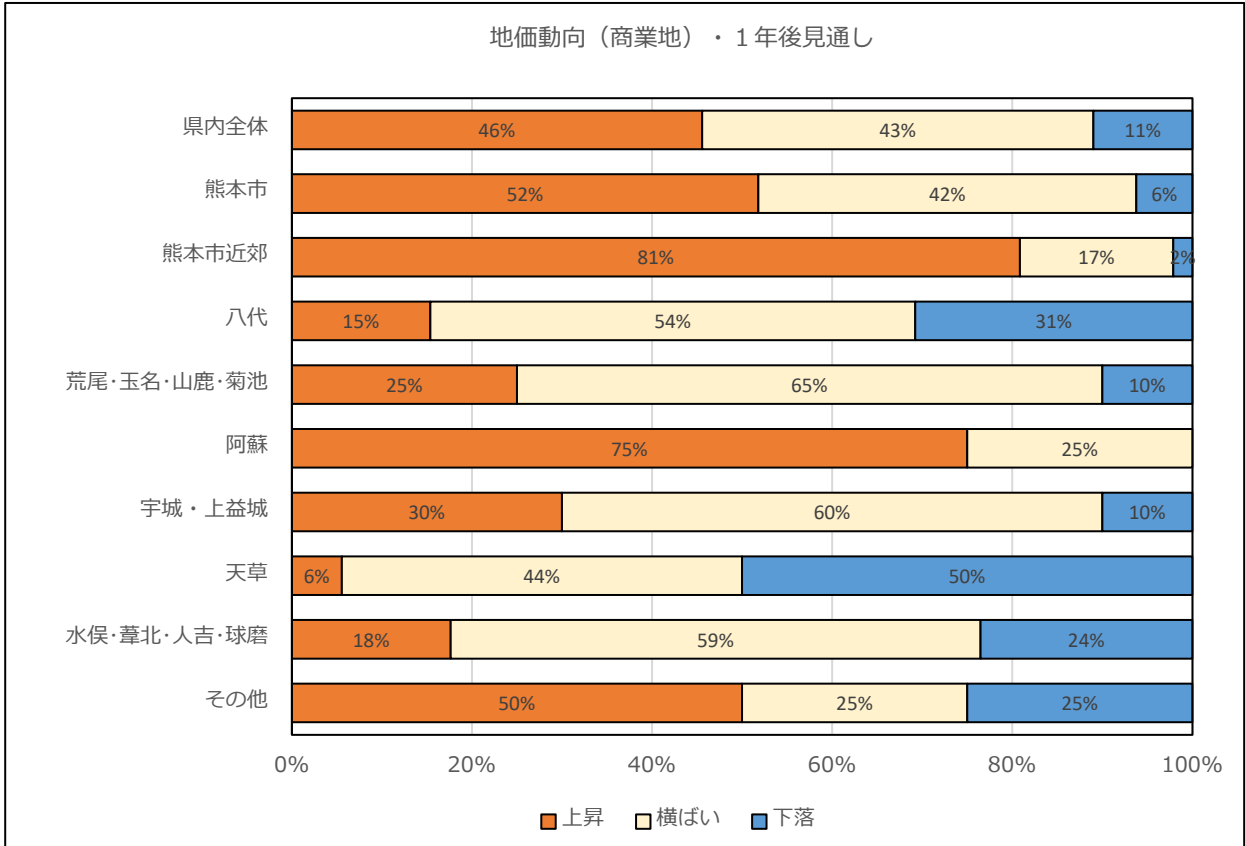
(1) 住宅地



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	上昇	横ばい	下落	合計	上昇	横ばい	下落	
県内全体	197	183	41	421	46.8%	43.5%	9.7%	+37.1
熊本市	111	80	16	207	53.6%	38.6%	7.7%	+45.9
熊本市近郊	47	11	1	59	79.7%	18.6%	1.7%	+78.0
八代	7	23	3	33	21.2%	69.7%	9.1%	+12.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池	13	28	3	44	29.5%	63.6%	6.8%	+22.7
阿蘇	8	1	0	9	88.9%	11.1%	0.0%	+88.9
宇城・上益城	6	17	2	25	24.0%	68.0%	8.0%	+16.0
天草	1	11	9	21	4.8%	52.4%	42.9%	-38.1
水俣・葦北・人吉・球磨	2	9	7	18	11.1%	50.0%	38.9%	-27.8
その他	2	3	0	5	40.0%	60.0%	0.0%	+40.0

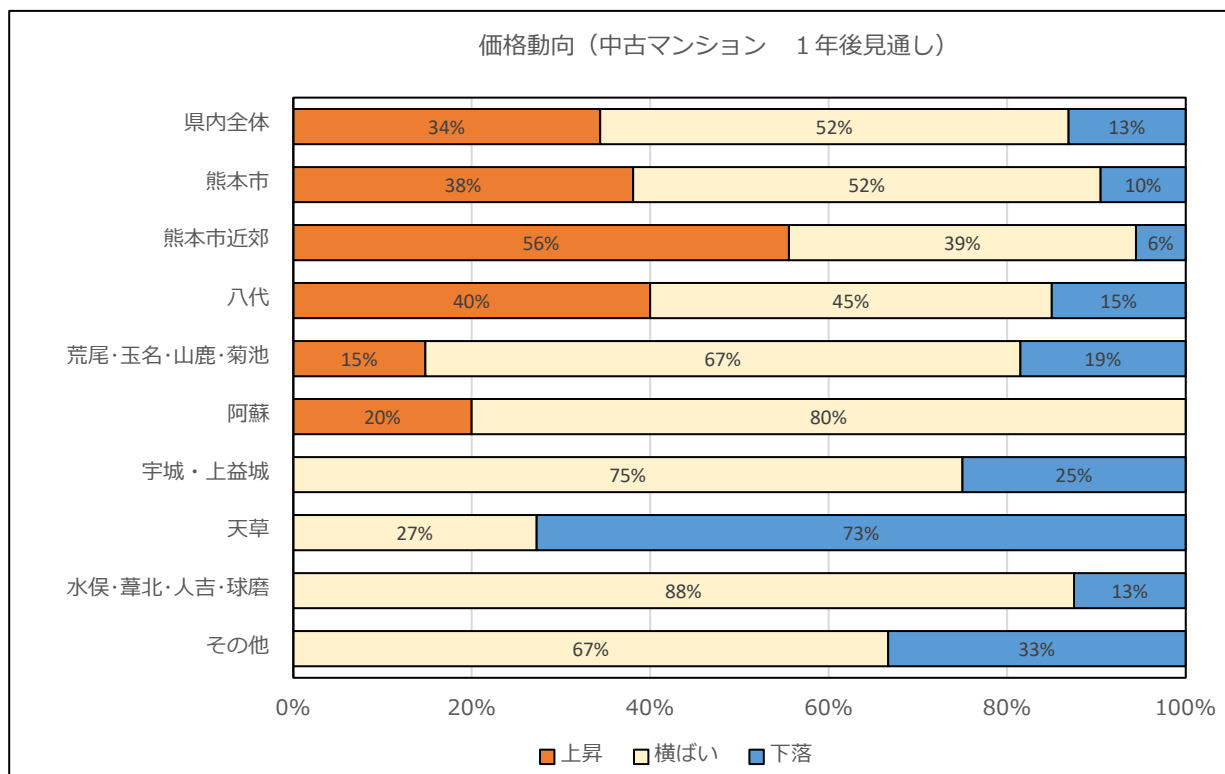
(2)商業地



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	上昇	横ばい	下落	合計	上昇	横ばい	下落	
県内全体	170	162	41	373	45.6%	43.4%	11.0%	+34.6
熊本市	100	81	12	193	51.8%	42.0%	6.2%	+45.6
熊本市近郊	38	8	1	47	80.9%	17.0%	2.1%	+78.7
八代	4	14	8	26	15.4%	53.8%	30.8%	-15.4
荒尾・玉名・山鹿・菊池	10	26	4	40	25.0%	65.0%	10.0%	+15.0
阿蘇	6	2	0	8	75.0%	25.0%	0.0%	+75.0
宇城・上益城	6	12	2	20	30.0%	60.0%	10.0%	+20.0
天草	1	8	9	18	5.6%	44.4%	50.0%	-44.4
水俣・葦北・人吉・球磨	3	10	4	17	17.6%	58.8%	23.5%	-5.9
その他	2	1	1	4	50.0%	25.0%	25.0%	+25.0

(3)中古マンション

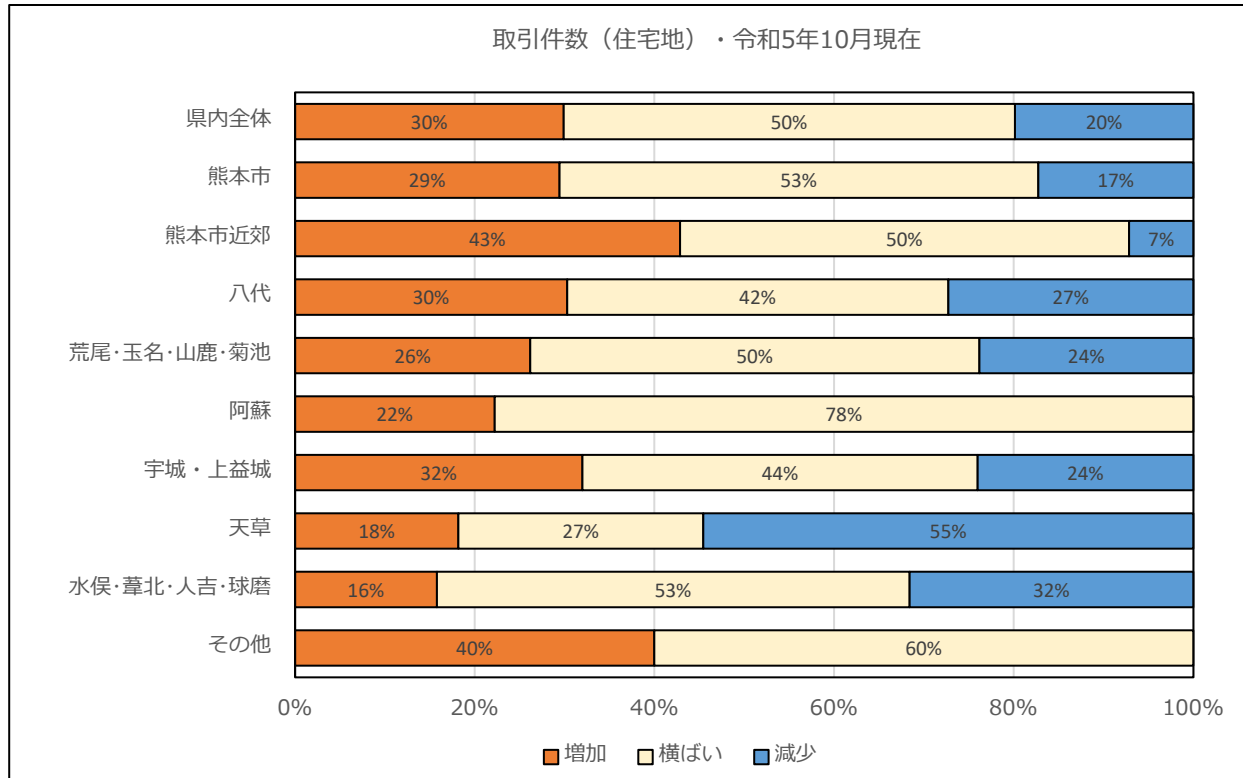


回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	上昇	横ばい	下落	合計	上昇	横ばい	下落	
県内全体	97	148	37	282	34.4%	52.5%	13.1%	+21.3
熊本市	64	88	16	168	38.1%	52.4%	9.5%	+28.6
熊本市近郊	20	14	2	36	55.6%	38.9%	5.6%	+50.0
八代	8	9	3	20	40.0%	45.0%	15.0%	+25.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	4	18	5	27	14.8%	66.7%	18.5%	-3.7
阿蘇	1	4	0	5	20.0%	80.0%	0.0%	+20.0
宇城・上益城	0	3	1	4	0.0%	75.0%	25.0%	-25.0
天草	0	3	8	11	0.0%	27.3%	72.7%	-72.7
水俣・葦北・人吉・球磨	0	7	1	8	0.0%	87.5%	12.5%	-12.5
その他	0	2	1	3	0.0%	66.7%	33.3%	-33.3

問3. 現在の貴社の取扱件数について、1年前と比較してどのように感じていますか？

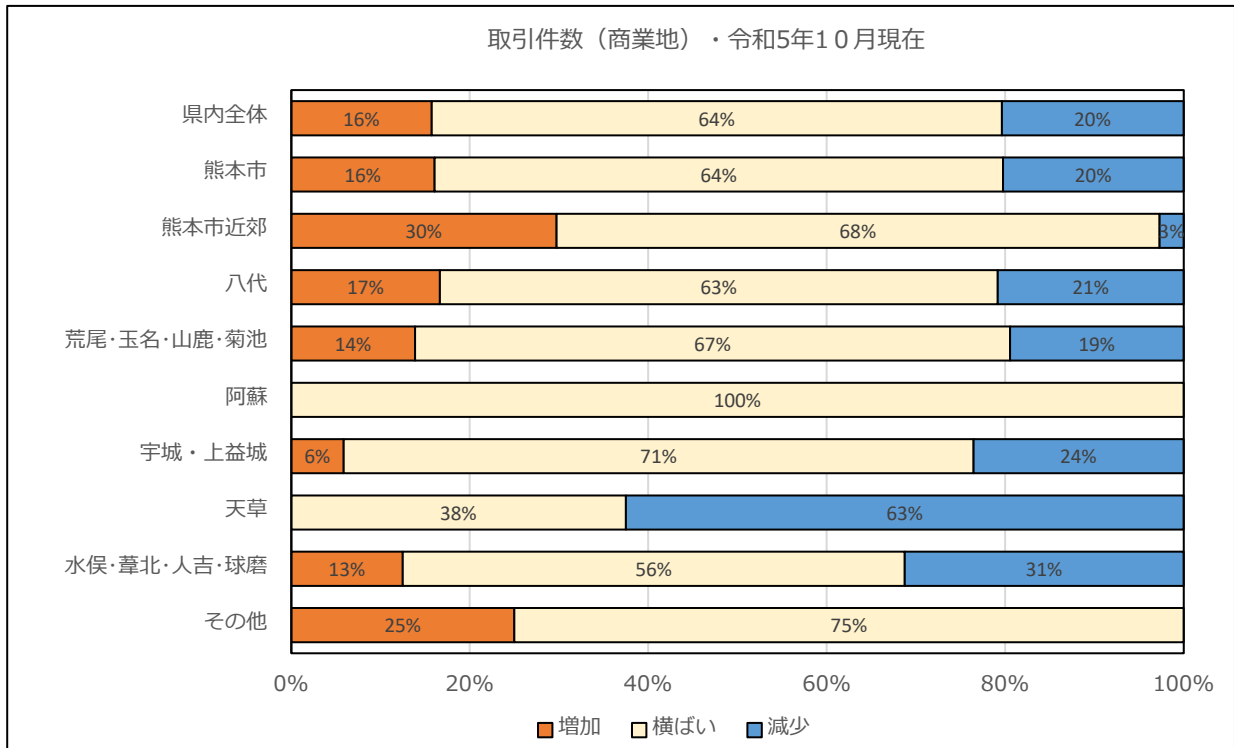
(1) 住宅地



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	増加	横ばい	減少	合計	増加	横ばい	減少	
県内全体	122	205	81	408	29.9%	50.2%	19.9%	+10.0
熊本市	58	105	34	197	29.4%	53.3%	17.3%	+12.2
熊本市近郊	24	28	4	56	42.9%	50.0%	7.1%	+35.7
八代	10	14	9	33	30.3%	42.4%	27.3%	+3.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	11	21	10	42	26.2%	50.0%	23.8%	+2.4
阿蘇	2	7	0	9	22.2%	77.8%	0.0%	+22.2
宇城・上益城	8	11	6	25	32.0%	44.0%	24.0%	+8.0
天草	4	6	12	22	18.2%	27.3%	54.5%	-36.4
水俣・葦北・人吉・球磨	3	10	6	19	15.8%	52.6%	31.6%	-15.8
その他	2	3	0	5	40.0%	60.0%	0.0%	+40.0

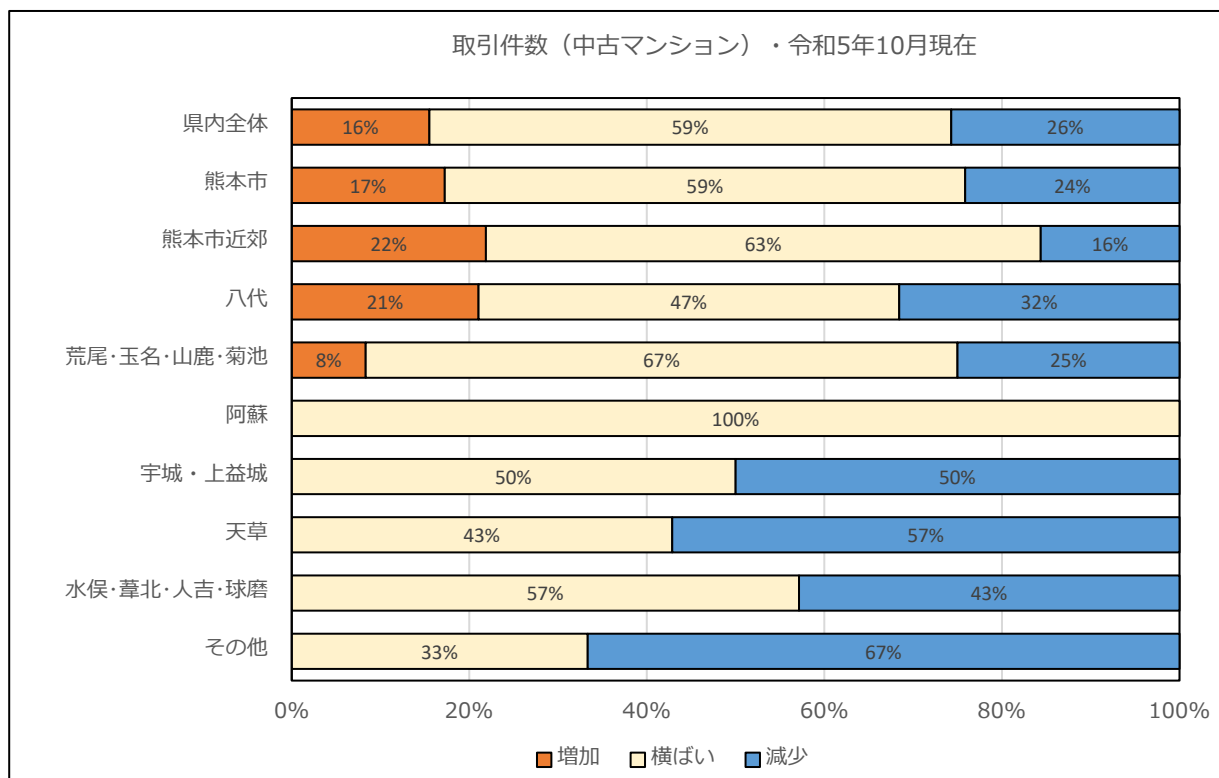
(2) 商業地



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	増加	横ばい	減少	合計	増加	横ばい	減少	
県内全体	51	207	66	324	15.7%	63.9%	20.4%	-4.6
熊本市	27	107	34	168	16.1%	63.7%	20.2%	-4.2
熊本市近郊	11	25	1	37	29.7%	67.6%	2.7%	+27.0
八代	4	15	5	24	16.7%	62.5%	20.8%	-4.2
荒尾・玉名・山鹿・菊池	5	24	7	36	13.9%	66.7%	19.4%	-5.6
阿蘇	0	6	0	6	0.0%	100.0%	0.0%	±0.0
宇城・上益城	1	12	4	17	5.9%	70.6%	23.5%	-17.6
天草	0	6	10	16	0.0%	37.5%	62.5%	-62.5
水俣・葦北・人吉・球磨	2	9	5	16	12.5%	56.3%	31.3%	-18.8
その他	1	3	0	4	25.0%	75.0%	0.0%	+25.0

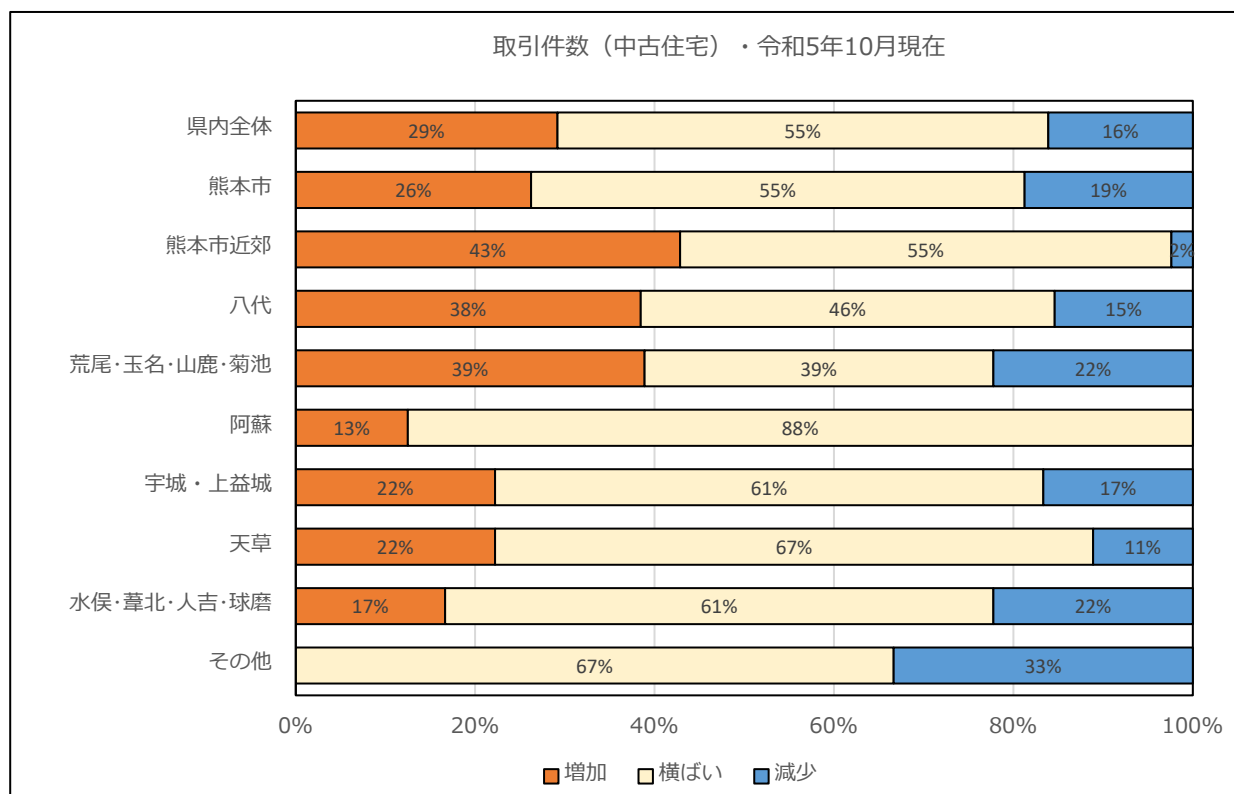
(3) 中古マンション



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	増加	横ばい	減少	合計	増加	横ばい	減少	
県内全体	38	144	63	245	15.5%	58.8%	25.7%	-10.2
熊本市	25	85	35	145	17.2%	58.6%	24.1%	-6.9
熊本市近郊	7	20	5	32	21.9%	62.5%	15.6%	+6.3
八代	4	9	6	19	21.1%	47.4%	31.6%	-10.5
荒尾・玉名・山鹿・菊池	2	16	6	24	8.3%	66.7%	25.0%	-16.7
阿蘇	0	4	0	4	0.0%	100.0%	0.0%	±0.0
宇城・上益城	0	2	2	4	0.0%	50.0%	50.0%	-50.0
天草	0	3	4	7	0.0%	42.9%	57.1%	-57.1
水俣・葦北・人吉・球磨	0	4	3	7	0.0%	57.1%	42.9%	-42.9
その他	0	1	2	3	0.0%	33.3%	66.7%	-66.7

(4) 中古住宅



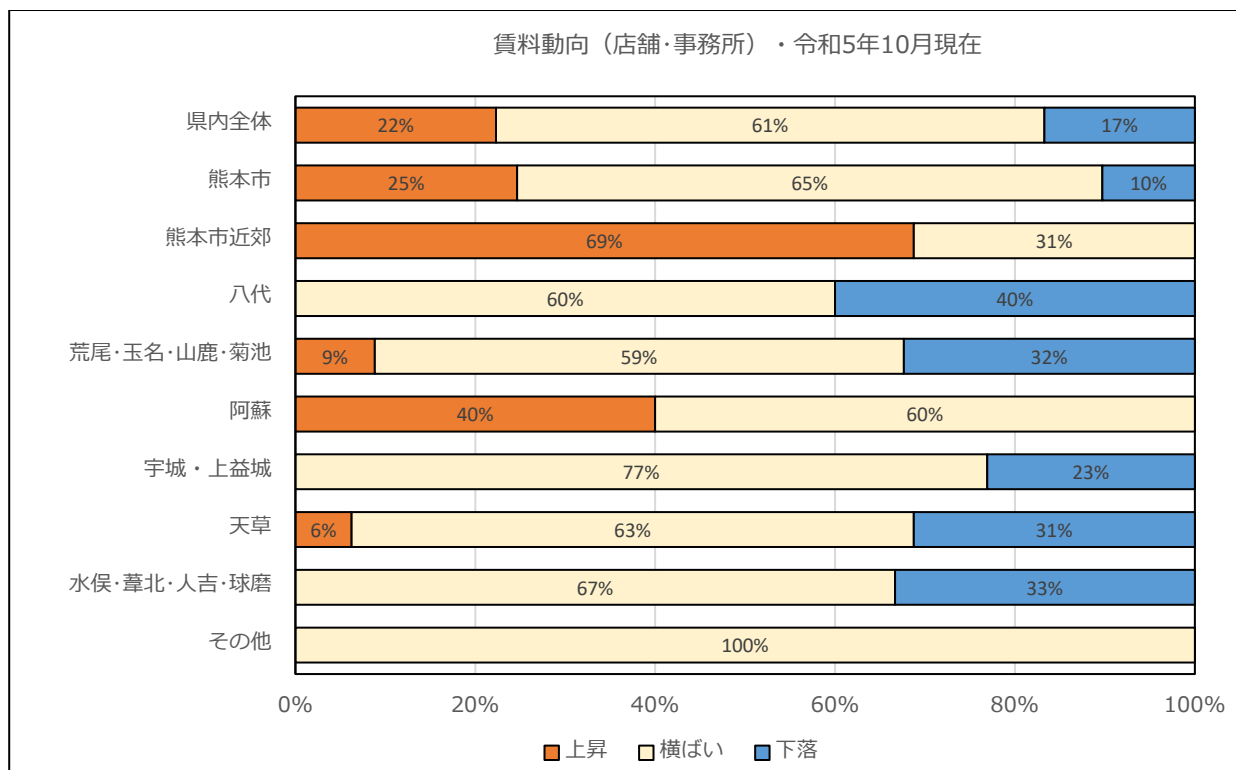
回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	増加	横ばい	減少	合計	増加	横ばい	減少	
県内全体	96	180	53	329	29.2%	54.7%	16.1%	+13.1
熊本市	42	88	30	160	26.3%	55.0%	18.8%	+7.5
熊本市近郊	18	23	1	42	42.9%	54.8%	2.4%	+40.5
八代	10	12	4	26	38.5%	46.2%	15.4%	+23.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池	14	14	8	36	38.9%	38.9%	22.2%	+16.7
阿蘇	1	7	0	8	12.5%	87.5%	0.0%	+12.5
宇城・上益城	4	11	3	18	22.2%	61.1%	16.7%	+5.6
天草	4	12	2	18	22.2%	66.7%	11.1%	+11.1
水俣・葦北・人吉・球磨	3	11	4	18	16.7%	61.1%	22.2%	-5.6
その他	0	2	1	3	0.0%	66.7%	33.3%	-33.3

C. 不動産賃貸について

問1. 現在の賃料水準について、1年前と比較してどのように感じていますか？

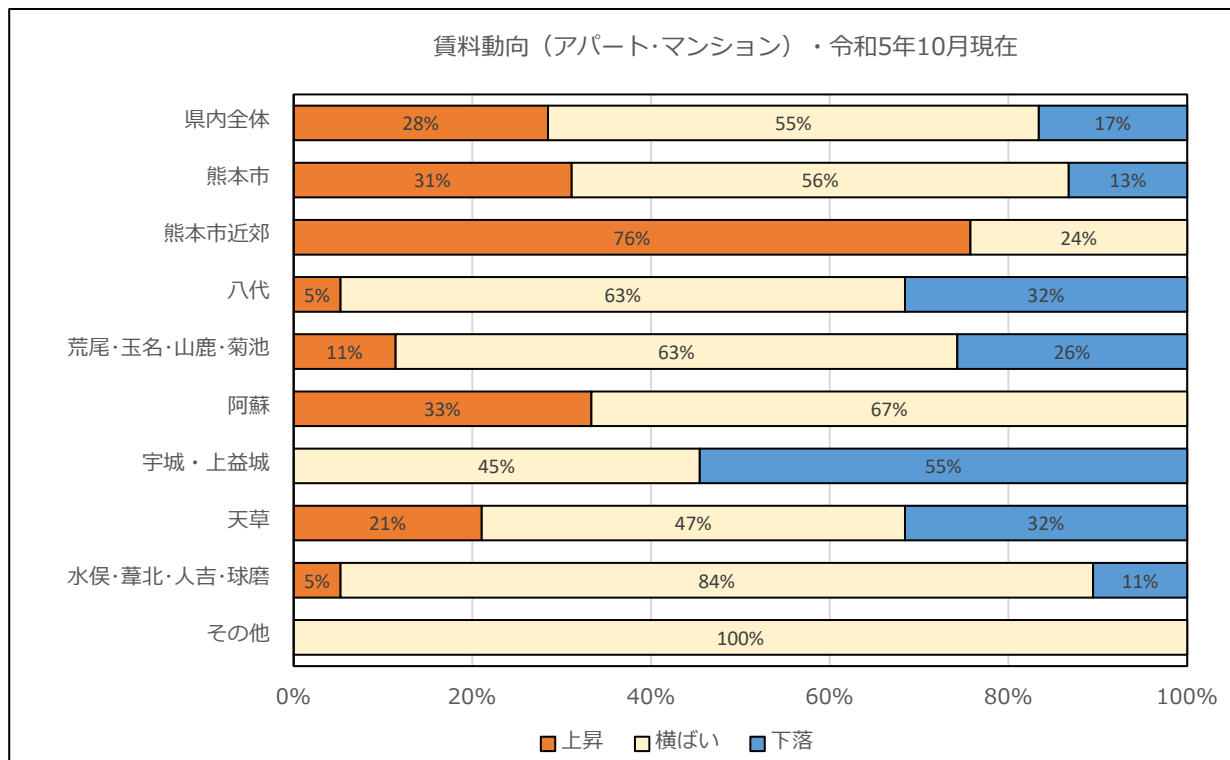
(1) 店舗・事務所賃料



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	上昇	横ばい	下落	合計	上昇	横ばい	下落	
県内全体	64	175	48	287	22.3%	61.0%	16.7%	+5.6
熊本市	36	95	15	146	24.7%	65.1%	10.3%	+14.4
熊本市近郊	22	10	0	32	68.8%	31.3%	0.0%	+68.8
八代	0	12	8	20	0.0%	60.0%	40.0%	-40.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	3	20	11	34	8.8%	58.8%	32.4%	-23.5
阿蘇	2	3	0	5	40.0%	60.0%	0.0%	+40.0
宇城・上益城	0	10	3	13	0.0%	76.9%	23.1%	-23.1
天草	1	10	5	16	6.3%	62.5%	31.3%	-25.0
水俣・葦北・人吉・球磨	0	12	6	18	0.0%	66.7%	33.3%	-33.3
その他	0	3	0	3	0.0%	100.0%	0.0%	±0.0

(2) アパート・マンション賃料

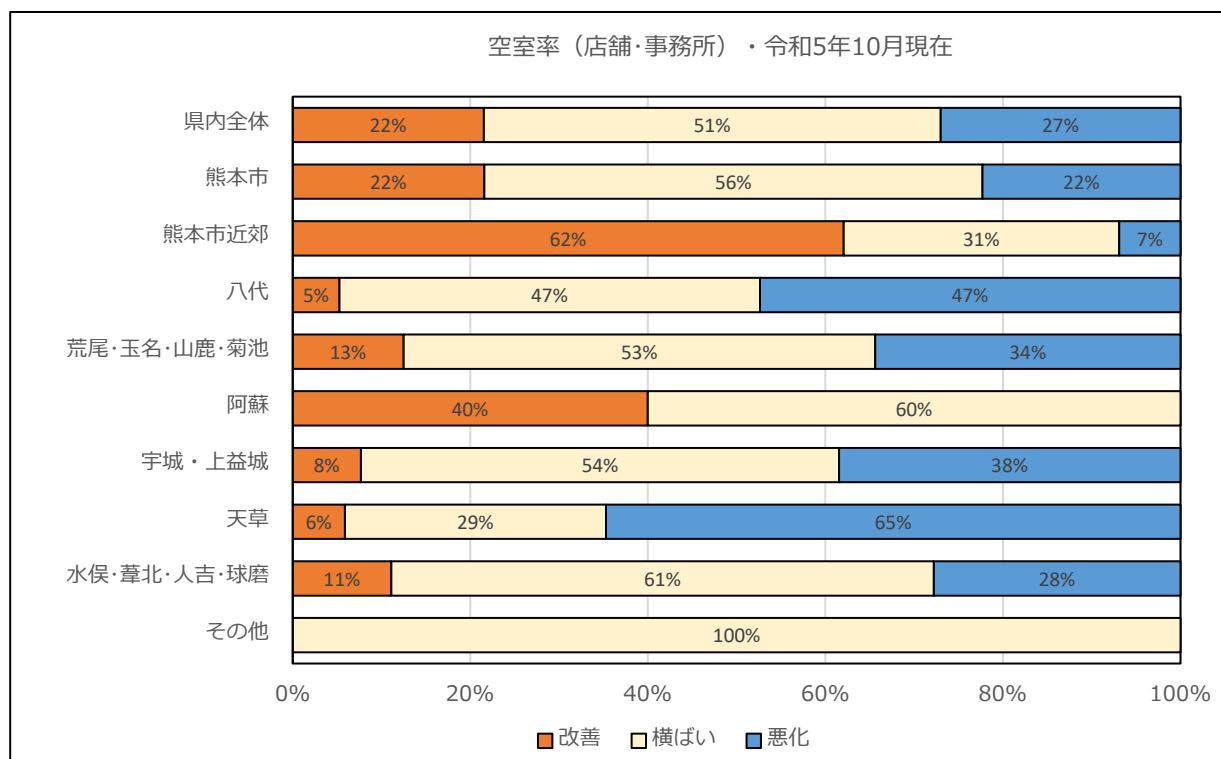


回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI値
	上昇	横ばい	下落	合計	上昇	横ばい	下落	
県内全体	84	162	49	295	28.5%	54.9%	16.6%	+11.9
熊本市	47	84	20	151	31.1%	55.6%	13.2%	+17.9
熊本市近郊	25	8	0	33	75.8%	24.2%	0.0%	+75.8
八代	1	12	6	19	5.3%	63.2%	31.6%	-26.3
荒尾・玉名・山鹿・菊池	4	22	9	35	11.4%	62.9%	25.7%	-14.3
阿蘇	2	4	0	6	33.3%	66.7%	0.0%	+33.3
宇城・上益城	0	5	6	11	0.0%	45.5%	54.5%	-54.5
天草	4	9	6	19	21.1%	47.4%	31.6%	-10.5
水俣・葦北・人吉・球磨	1	16	2	19	5.3%	84.2%	10.5%	-5.3
その他	0	2	0	2	0.0%	100.0%	0.0%	±0.0

問2. 現在の空室率について、1年前と比較してどのように感じていますか？

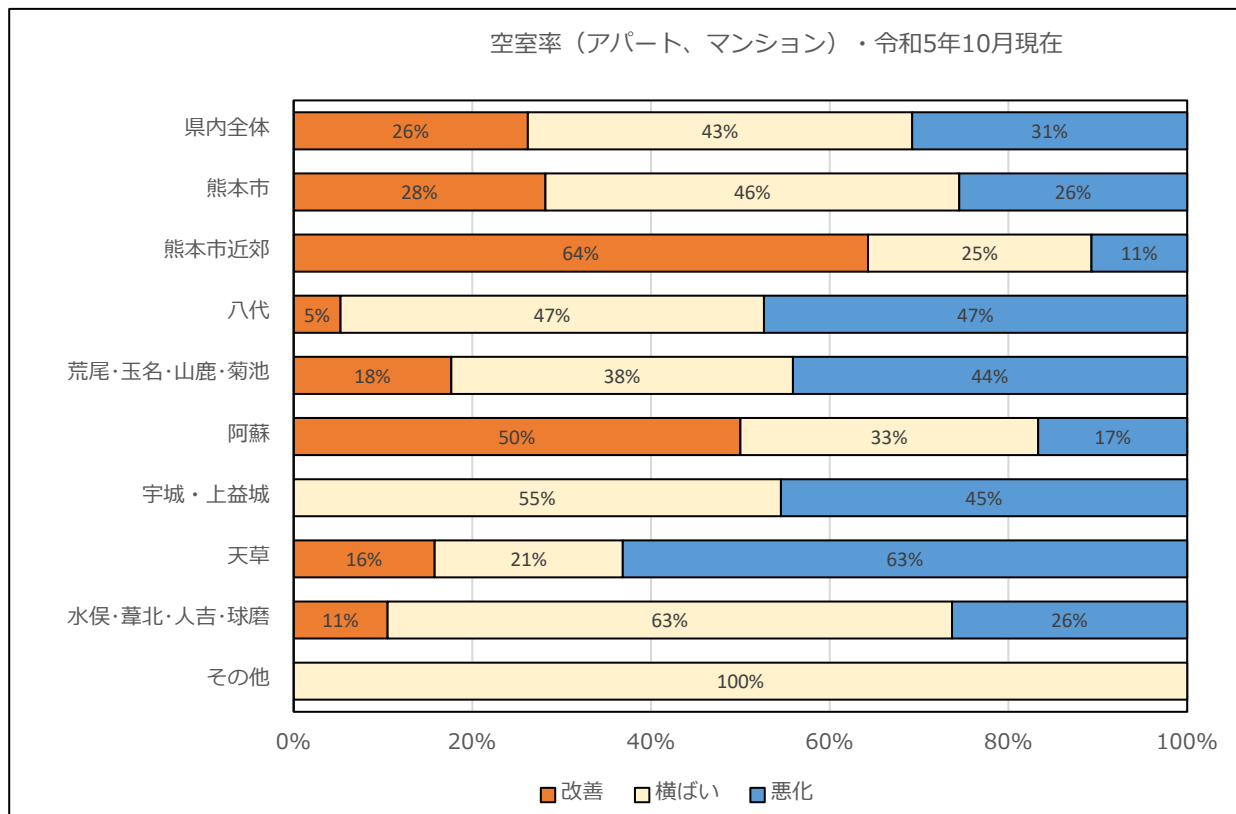
(1) 店舗・事務所



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	改善	横ばい	悪化	合計	改善	横ばい	悪化	
県内全体	59	141	74	274	21.5%	51.5%	27.0%	-5.5
熊本市	30	78	31	139	21.6%	56.1%	22.3%	-0.7
熊本市近郊	18	9	2	29	62.1%	31.0%	6.9%	+55.2
八代	1	9	9	19	5.3%	47.4%	47.4%	-42.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池	4	17	11	32	12.5%	53.1%	34.4%	-21.9
阿蘇	2	3	0	5	40.0%	60.0%	0.0%	+40.0
宇城・上益城	1	7	5	13	7.7%	53.8%	38.5%	-30.8
天草	1	5	11	17	5.9%	29.4%	64.7%	-58.8
水俣・葦北・人吉・球磨	2	11	5	18	11.1%	61.1%	27.8%	-16.7
その他	0	2	0	2	0.0%	100.0%	0.0%	±0.0

(2) アパート・マンション

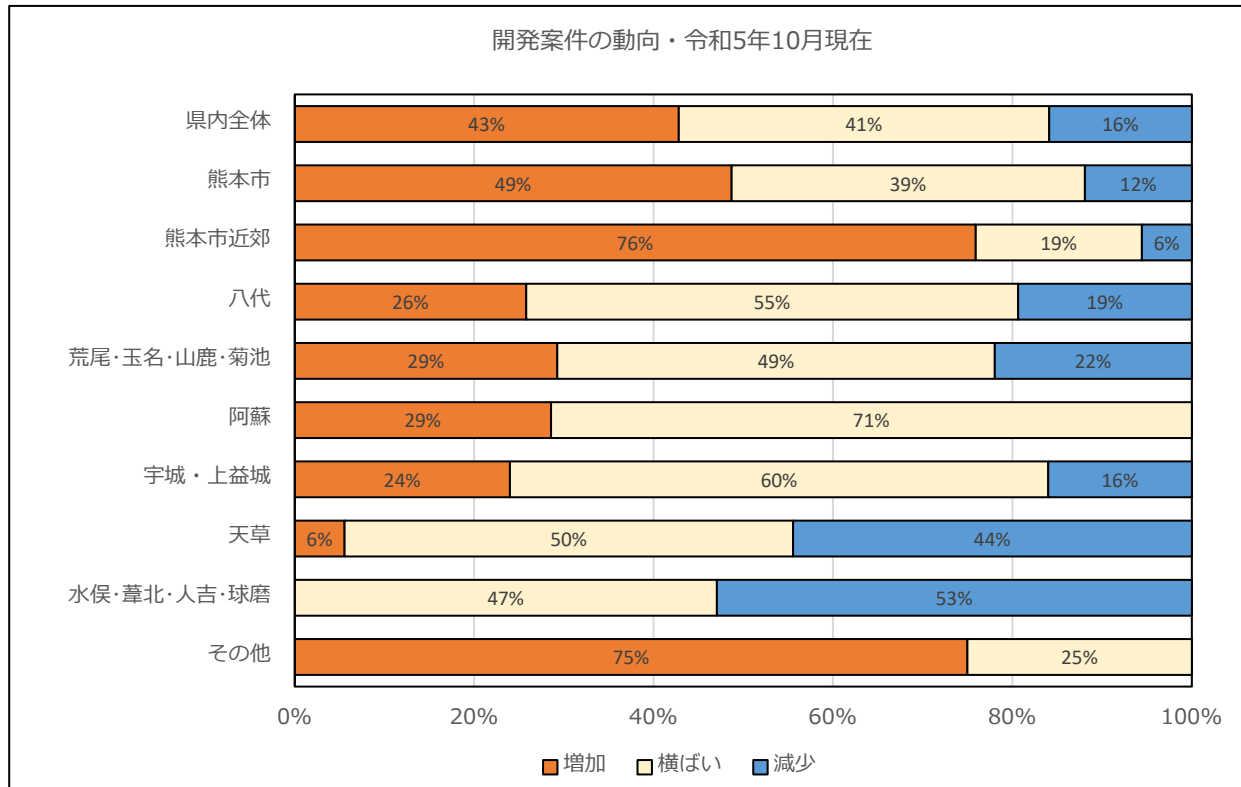


回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	改善	横ばい	悪化	合計	改善	横ばい	悪化	
県内全体	75	123	88	286	26.2%	43.0%	30.8%	-4.5
熊本市	42	69	38	149	28.2%	46.3%	25.5%	+2.7
熊本市近郊	18	7	3	28	64.3%	25.0%	10.7%	+53.6
八代	1	9	9	19	5.3%	47.4%	47.4%	-42.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池	6	13	15	34	17.6%	38.2%	44.1%	-26.5
阿蘇	3	2	1	6	50.0%	33.3%	16.7%	+33.3
宇城・上益城	0	6	5	11	0.0%	54.5%	45.5%	-45.5
天草	3	4	12	19	15.8%	21.1%	63.2%	-47.4
水俣・葦北・人吉・球磨	2	12	5	19	10.5%	63.2%	26.3%	-15.8
その他	0	1	0	1	0.0%	100.0%	0.0%	±0.0

D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

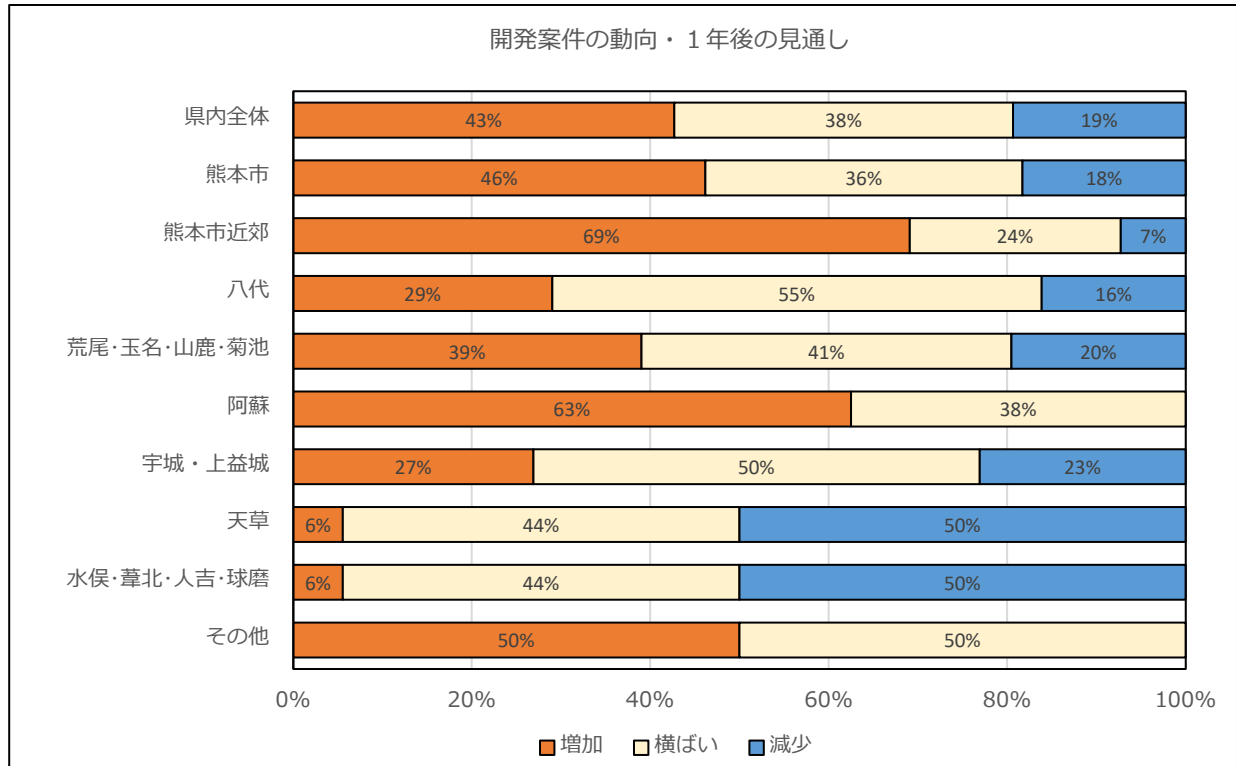
問1. 現在の開発案件について、1年前と比較してどのように感じていますか？



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	増加	横ばい	減少	合計	増加	横ばい	減少	
県内全体	167	161	62	390	42.8%	41.3%	15.9%	+26.9
熊本市	94	76	23	193	48.7%	39.4%	11.9%	+36.8
熊本市近郊	41	10	3	54	75.9%	18.5%	5.6%	+70.4
八代	8	17	6	31	25.8%	54.8%	19.4%	+6.5
荒尾・玉名・山鹿・菊池	12	20	9	41	29.3%	48.8%	22.0%	+7.3
阿蘇	2	5	0	7	28.6%	71.4%	0.0%	+28.6
宇城・上益城	6	15	4	25	24.0%	60.0%	16.0%	+8.0
天草	1	9	8	18	5.6%	50.0%	44.4%	-38.9
水俣・葦北・人吉・球磨	0	8	9	17	0.0%	47.1%	52.9%	-52.9
その他	3	1	0	4	75.0%	25.0%	0.0%	+75.0

問2. 今後の開発案件は、現在と比較してどうなると予想されますか？



回答数及びDI値

	回答数				回答構成比			DI 値
	増加	横ばい	減少	合計	増加	横ばい	減少	
県内全体	170	151	77	398	42.7%	37.9%	19.3%	+23.4
熊本市	91	70	36	197	46.2%	35.5%	18.3%	+27.9
熊本市近郊	38	13	4	55	69.1%	23.6%	7.3%	+61.8
八代	9	17	5	31	29.0%	54.8%	16.1%	+12.9
荒尾・玉名・山鹿・菊池	16	17	8	41	39.0%	41.5%	19.5%	+19.5
阿蘇	5	3	0	8	62.5%	37.5%	0.0%	+62.5
宇城・上益城	7	13	6	26	26.9%	50.0%	23.1%	+3.8
天草	1	8	9	18	5.6%	44.4%	50.0%	-44.4
水俣・葦北・人吉・球磨	1	8	9	18	5.6%	44.4%	50.0%	-44.4
その他	2	2	0	4	50.0%	50.0%	0.0%	+50.0

V 参考（平成24年から令和5年までのDI値）

B. 問1

(1) 住宅地価格（現在）

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										+13.8	+47.0	+50.0
熊本市	-39.7	±0.0	-3.4	+2.9	+7.2	+29.0	+46.3	+28.1	+4.2	+15.7	+58.0	+69.1
熊本市近郊	-35.4	+5.4	-6.0	+14.3	+2.8	+32.4	+73.8	+64.9	+38.8	+64.4	+94.6	+94.9
八代			-46.4	-44.4	-20.0	-25.9	+25.0	-20.0	-21.9	-6.5	-3.8	+32.4
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-23.3	-7.9	+6.3	+6.8
阿蘇									-28.6	-33.3	+33.3	+44.4
宇城・上益城									+17.6	+9.1	+42.9	+20.0
天草									-40.0	-42.1	-6.3	-31.8
水俣・葦北・人吉・球磨									-45.5	±0.0	-16.7	-36.8
その他									-17.2	+22.7	+73.1	+80.0

(2) 商業地価格（現在）

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-9.7	+25.0	+43.3
熊本市	-47.7	-7.8	+0.5	+9.7	+9.4	+43.8	+51.5	+37.1	-11.2	-3.5	+44.5	+59.6
熊本市近郊	-59.5	-6.9	±0.0	+2.9	-7.7	+33.3	+67.6	+57.6	+20.0	+35.0	+67.9	+91.3
八代			-71.4	-66.7	-50.0	-36.4	-11.8	-35.0	-41.4	-23.3	-40.9	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-44.0	-30.3	-10.3	+2.4
阿蘇									-28.6	-50.0	+66.7	+66.7
宇城・上益城									-40.0	-30.0	+8.3	+22.2
天草									-43.8	-61.1	-25.0	-33.3
水俣・葦北・人吉・球磨									-81.8	-53.8	-75.0	-17.6
その他									-22.2	-9.5	+40.0	+100.0

(3) 中古マンション価格（現在）

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										+1.7	+28.4	+26.3
熊本市	-49.1	-13.2	-21.2	-7.0	-15.3	+13.6	+24.5	+9.8	-17.4	+7.0	+34.0	+38.0
熊本市近郊	-42.9	-5.6	-16.0	-15.0	-23.5	+16.7	+72.2	+25.0	-11.8	+9.1	+57.9	+64.7
八代			-70.8	-50.0	-47.1	-38.1	±0.0	-13.3	-28.6	+3.8	±0.0	+5.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-21.7	-7.7	-15.0	-22.2
阿蘇									-40.0	-50.0	+33.3	±0.0
宇城・上益城									-37.5	-25.0	-50.0	-33.3
天草									-20.0	-46.7	±0.0	-40.0
水俣・葦北・人吉・球磨									-66.7	+12.5	-12.5	-28.6
その他									-26.1	-5.9	+61.1	±0.0

B. 問2

(1)住宅地価格(1年後見通し)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-1.6	+34.5	+37.1
熊本市	-30.0	-10.7	-10.0	-6.3	+11.8	+1.0	+8.7	-17.2	-37.9	-0.5	+38.6	+45.9
熊本市近郊	-25.0	-18.9	-16.0	-4.8	+8.3	+21.6	+36.6	+27.8	+6.1	+26.7	+81.1	+78.0
八代			-39.3	-22.2	-20.0	-18.5	-5.0	-35.0	-25.0	±0.0	-3.8	+12.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-40.0	-13.2	+18.8	+22.7
阿蘇									-14.3	±0.0	+66.7	+88.9
宇城・上益城									-29.4	-9.1	+35.7	+16.0
天草									-56.3	-36.8	-12.5	-38.1
水俣・葦北・人吉・球磨									-45.5	-7.7	-16.7	-27.8
その他									-48.3	-13.6	+42.3	+40.0

(2)商業地価格(1年後見通し)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-15.1	+17.8	+34.6
熊本市	-37.3	+1.4	-8.4	+1.6	+6.5	+17.8	+14.4	-4.1	-48.7	-10.8	+26.1	+45.6
熊本市近郊	-43.2	-21.4	-17.8	-11.4	+3.8	+20.6	+32.4	+26.5	±0.0	+10.0	+62.1	+78.7
八代			-50.0	-50.0	-35.0	-27.3	-23.5	-45.0	-44.8	-23.3	-27.3	-15.4
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-48.0	-21.2	+3.3	+15.0
阿蘇									-14.3	±0.0	+100.0	+75.0
宇城・上益城									-13.3	-20.0	±0.0	+20.0
天草									-68.8	-47.4	-46.2	-44.4
水俣・葦北・人吉・球磨									-54.5	-46.2	-41.7	-5.9
その他									-57.1	-28.6	+36.4	+25.0

(3)中古マンション価格(1年後見通し)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-8.1	+16.3	+21.3
熊本市	-44.3	-20.1	-26.6	-18.5	-24.9	-16.2	-16.8	-30.8	-44.4	-8.0	+20.1	+28.6
熊本市近郊	-42.9	-16.7	-30.8	-20.0	-16.7	±0.0	+22.2	+22.2	-16.1	+8.8	+55.0	+50.0
八代			-54.2	-37.5	-62.5	-19.0	±0.0	-33.3	-38.5	+3.7	+5.9	+25.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-41.2	-14.3	-11.1	-3.7
阿蘇									±0.0	±0.0	+33.3	+20.0
宇城・上益城									-66.7	±0.0	+25.0	-25.0
天草									-70.0	-26.7	-40.0	-72.7
水俣・葦北・人吉・球磨									-66.7	-22.2	-37.5	-12.5
その他									-58.3	-29.4	+15.0	-33.3

B. 問3

(1)取引件数(住宅地)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-4.3	+5.6	+10.0
熊本市	-7.8	+15.6	-10.6	+3.4	+12.5	+22.7	+27.9	+8.9	-11.7	-7.2	+5.7	+12.2
熊本市近郊	-10.4	+34.2	-3.9	-10.0	+5.4	+27.0	+41.5	+2.8	+4.1	+9.1	+31.4	+35.7
八代			-3.7	-22.2	-10.0	+11.1	+40.0	±0.0	+22.6	+6.5	-7.7	+3.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									+3.3	-5.4	-12.9	+2.4
阿蘇									+14.3	±0.0	+60.0	+22.2
宇城・上益城									±0.0	+18.2	+7.7	+8.0
天草									-6.3	-31.6	-20.0	-36.4
水俣・葦北・人吉・球磨									-9.1	+7.7	-16.7	-15.8
その他									-7.1	-14.3	+19.2	+40.0

(2)取引件数(商業地)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-29.9	-20.4	-4.6
熊本市	-32.4	-13.1	-27.3	-19.3	-12.8	-1.1	±0.0	-15.1	-40.2	-28.3	-17.7	-4.2
熊本市近郊	-47.1	-14.3	-30.0	-17.9	-39.3	-3.3	+6.1	-21.4	-19.4	-18.9	+3.7	+27.0
八代			-42.3	-50.0	-27.8	-31.8	-6.3	-11.8	-14.3	-33.3	-36.4	-4.2
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-41.7	-26.7	-33.3	-5.6
阿蘇									-14.3	±0.0	+66.7	±0.0
宇城・上益城									-53.3	-33.3	-20.0	-17.6
天草									-26.7	-38.9	-54.5	-62.5
水俣・葦北・人吉・球磨									-63.6	-50.0	-54.5	-18.8
その他									-36.0	-45.0	-11.1	+25.0

(3)取引件数(中古マンション)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-25.5	-16.5	-10.2
熊本市	-26.6	-7.9	-19.9	-14.2	-28.2	-20.8	-13.1	-7.3	-35.7	-21.8	-16.4	-6.9
熊本市近郊	-41.2	-13.3	-21.7	-5.9	-35.3	-29.4	-15.0	-25.0	-35.7	-27.3	+10.0	+6.3
八代			-36.4	-56.3	-53.3	-42.9	-20.0	-38.5	-23.8	-20.8	-22.2	-10.5
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-47.1	-33.3	-25.0	-16.7
阿蘇									-20.0	±0.0	+50.0	±0.0
宇城・上益城									±0.0	-75.0	-33.3	-50.0
天草									-25.0	-46.7	-33.3	-57.1
水俣・葦北・人吉・球磨									-66.7	-25.0	-37.5	-42.9
その他									-17.4	-28.6	-23.5	-66.7

(4)取引件数(中古住宅)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-14.3	-1.1	+13.1
熊本市					-2.2	-7.0	+1.6	-1.1	-19.1	-17.2	+0.7	+7.5
熊本市近郊					-3.4	+6.1	+12.1	-24.1	-2.7	-7.5	+18.5	+40.5
八代					+5.6	+24.0	+38.9	+11.1	+33.3	-14.3	-13.6	+23.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-12.0	-15.6	-18.5	+16.7
阿蘇									±0.0	±0.0	+80.0	+12.5
宇城・上益城									±0.0	-33.3	-30.0	+5.6
天草									+14.3	-16.7	+15.4	+11.1
水俣・葦北・人吉・球磨									+9.1	+15.4	±0.0	-5.6
その他									-4.0	-10.5	-20.0	-33.3

C. 問1

(1)店舗・事務所賃料(現在)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-41.4	-14.7	+5.6
熊本市	-76.3	-52.1	-48.0	-38.8	-5.5	+16.4	+5.2	-17.6	-55.5	-46.3	-8.5	+14.4
熊本市近郊	-63.9	-46.9	-38.5	-14.8	+3.6	+10.7	+19.2	+4.8	-32.0	-5.9	+38.1	+68.8
八代			-81.8	-50.0	-46.2	-40.0	-20.0	-38.5	-45.5	-57.9	-70.0	-40.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-48.1	-46.9	-13.0	-23.5
阿蘇									±0.0	±0.0	±0.0	+40.0
宇城・上益城									-40.0	-60.0	-28.6	-23.1
天草									-73.3	-41.2	-36.4	-25.0
水俣・葦北・人吉・球磨									-80.0	-40.0	-54.5	-33.3
その他									-63.6	-43.8	-16.7	±0.0

(2)アパート・マンション賃料(現在)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-31.7	-8.9	+11.9
熊本市	-68.6	-59.0	-56.9	-56.9	+7.7	+34.5	-7.5	-26.2	-47.3	-43.2	-14.5	+17.9
熊本市近郊	-51.3	-55.9	-47.5	-27.6	+22.2	+20.7	±0.0	-25.0	-42.3	-18.2	+50.0	+75.8
八代			-68.2	-58.3	-61.5	-10.0	-6.3	±0.0	-8.7	-20.0	-38.1	-26.3
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-38.5	-33.3	-19.2	-14.3
阿蘇									-33.3	±0.0	±0.0	+33.3
宇城・上益城									-40.0	-50.0	-42.9	-54.5
天草									-13.3	+5.9	±0.0	-10.5
水俣・葦北・人吉・球磨									-27.3	±0.0	±0.0	-5.3
その他									-33.3	-33.3	+10.0	±0.0

C. 問2

(1) 店舗・事務所の空室率(現在)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-29.3	-10.8	-5.5
熊本市	-40.2	-35.2	-33.5	-18.2	+49.1	+39.3	-4.0	-16.0	-42.4	-44.5	-16.7	-0.7
熊本市近郊	-30.6	-16.7	-23.7	-15.4	+53.8	+25.9	+4.0	-11.1	-32.0	-15.2	+31.6	+55.2
八代			-55.0	-50.0	-23.1	-5.0	-40.0	-15.4	-36.4	-5.6	-30.0	-42.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-23.1	-18.8	-12.5	-21.9
阿蘇									±0.0	+33.3	±0.0	+40.0
宇城・上益城									-20.0	-20.0	±0.0	-30.8
天草									-20.0	-23.5	-16.7	-58.8
水俣・葦北・人吉・球磨									-30.0	+26.7	-27.3	-16.7
その他									-45.0	-38.9	+21.4	±0.0

(2) アパート・マンションの空室率(現在)

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-34.2	-13.8	-4.5
熊本市	-35.4	-36.6	-45.1	-41.9	+58.1	+48.8	-23.7	-37.3	-46.4	-47.6	-26.9	+2.7
熊本市近郊	-25.6	-29.0	-33.3	-37.9	+67.9	+32.1	-14.8	-50.0	-26.9	-41.2	+36.4	+53.6
八代			-45.0	-50.0	-7.1	+19.0	-13.3	-35.7	-4.5	±0.0	-38.1	-42.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-18.5	-21.2	-11.1	-26.5
阿蘇									±0.0	+33.3	±0.0	+33.3
宇城・上益城									±0.0	-40.0	+33.3	-45.5
天草									-13.3	-17.6	+7.1	-47.4
水俣・葦北・人吉・球磨									±0.0	+13.3	-18.2	-15.8
その他									-45.0	-38.9	+5.9	±0.0

D. 問1 現在の開発案件

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										+6.2	+19.1	+26.9
熊本市	-4.3	+45.0	+9.3	+18.8	+18.5	+42.5	+38.9	+22.6	-9.1	+8.2	+18.6	+36.8
熊本市近郊	+12.9	+22.5	+17.6	+15.8	+21.6	+46.3	+77.3	+58.3	+39.6	+40.4	+71.8	+70.4
八代			±0.0	-11.1	+5.0	+19.2	+47.4	+5.0	+23.3	+3.6	±0.0	+6.5
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-24.0	-5.3	-6.5	+7.3
阿蘇									±0.0	+33.3	+25.0	+28.6
宇城・上益城									+29.4	+18.2	+46.2	+8.0
天草									-33.3	-37.5	-23.1	-38.9
水俣・葦北・人吉・球磨									-46.2	-50.0	-16.7	-52.9
その他									-21.4	-5.3	+13.0	+75.0

D. 問2 今後の開発案件

	DI値											
	H24.9	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10
県内全体										-1.1	+11.9	+23.4
熊本市	-9.2	+6.6	-20.1	-4.9	+16.9	+32.9	+10.5	-6.8	-24.1	±0.0	+9.9	+27.9
熊本市近郊	-3.0	±0.0	-22.0	+7.9	+10.8	+44.2	+47.7	+23.7	+12.8	+23.4	+52.6	+61.8
八代			-16.0	-27.8	-4.5	+15.4	+36.8	±0.0	+3.3	-7.1	+4.2	+12.9
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-42.3	-10.3	±0.0	+19.5
阿蘇									+20.0	+33.3	+25.0	+62.5
宇城・上益城									-29.4	±0.0	+38.5	+3.8
天草									-46.7	-47.1	-25.0	-44.4
水俣・葦北・人吉・球磨									-38.5	-26.7	-36.4	-44.4
その他									-28.6	+10.5	+8.3	+50.0

VI ご協力頂いた事業所一覧

(承諾を頂いた事業所のみ掲載・順不同)

(株)UDJ	(有)かいどう	池上不動産
(株)ユアラボ	(株)グリーンモールハウジング	中尾不動産商会
(株)アース	(有)サンケイ地所	田中不動産
(株)アップリンク	(有)ナガタ建設	東宅建
(株)イクシマ不動産	(有)プライスウォーターハウス	文輪不動産
(株)イクス	(有)ポニー	木原建設(株)
(株)かざやハウジング熊本店	(有)ミカンセイ	祐基不動産(有)
(株)かとう企画	(有)ライフプランニング	クレバーアンドエクセル(株)八代店
(株)コスギ不動産	(有)円総合コンサルタント	(株)義王産業
(株)シアーズホーム	(有)丸幸	(株)ルークス
(株)タツヤホーム	(有)菊南ブラザ不動産	(株)LUCK 不動産開発
(株)チャイル	(有)協和企画	(株)NAMAKO FUDO-SAN
(株)トヨオカ地建	(有)金峰不動産	サンロードセラピー(株)
(株)ナイス・ワン	(有)熊本装新	(有)セビア不動産
(株)ホームスクリーン風景画	(有)高木総合企業	(株)ワイズエステート
(株)ホロムアコーポレーション	(有)三嶋住建	(株)古閑不動産
(株)ミユキコーポレーション	(有)三和住研不動産	再生住宅(株)
(株)ヤマダホームズ熊本店	(有)春秋社	(株)すがコーポレーション玉名店
(株)リタ不動産	(有)松岡住宅	(株)ダブルステージ
(株)リフル不動産	(有)松健	倫敦リアルエステート
(株)横溝開発	(有)城山不動産管理	アヤ不動産事ム所
(株)丸山住宅	(有)水町不動産	(有)ムラカミ
(株)熊本県不動産管理センター	(有)水島不動産	(株)シアーズホーム八代営業所
(株)光の森不動産	(有)清水プランニング	(株)Ex Tech
(株)三大建設	(有)太田倉庫	(有)E. A. S
(株)松栄バナホーム熊本	(有)日の出建材	(有)foot
(株)松下組	(株)日新商会	(有)アットホーム社
(株)松久工業	(有)日進地所	(有)エステイト木下
(株)伸和住拓	(有)木下土地開発事務所	(有)オーシャンズゲート
(株)水上建材建設	unico(有)	上林工業(株)
(株)杉本建設	あまくさ地所(株)	新規建設(株)
(株)生活情報ネット	アンプルホーム(同)	大久保不動産
(株)西日本ハウジング	エーワン開発(有)	大田宅建事務所
(株)大成不動産コンサルタント	エコワークス(株)	大和ハウス工業(株)熊本支店
(株)東亜不動産	(株)若井トータル企画	(株)鳶コーポレーション
(株)藤永組	住家不動産(株)	(株)東成
(株)藤島工務店	セキスイハイム九州(株)熊本支店	(資)かざや不動産
(株)南部不動産	ハウスリード不動産(株)	(資)信和商事
(株)美創	ひかりの森ランドナビ	井上不動産(有)
(株)あゆみ不動産	ひかわ不動産	(株)こうし未来研究所
(株)豊工務店	ひご・スマイル(株)	佐藤技研工業(株)
(株)豊崎不動産コンサルタント事務所	ファミリーステージ(株)	秀喜不動産(株)
(株)未来地所	ベスト・グリーン(株)	
(株)明京	ミサワホーム九州(株)熊本支店	

禁無断転載

記事の転載等は事前のご連絡をお願い致します。