

令和 7 年

不動産景気動向に関するアンケート調査結果

～第 14 回 熊本県 不動産 D I 調査～

(基準日：令和 7 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.....	5
3. 取引件数の動向.....	6
4. 賃料水準の動向.....	7
5. 空室率の動向	8
6. 開発関連(マンション・宅地開発)の動向	9
7. 中古マンション価格動向.....	9
IV アンケート回答内容.....	10
A. 事業所・支店の主な営業地域について	10
B. 不動産売買について	11
C. 不動産賃貸について	21
D. 開発関連(マンション・宅地開発など)について	25
V 参考(平成 25 年から令和 7 年までのDI値).....	27

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14回・不動産市況調査（不動産DI調査）を実施致しました。

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7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）
1,943社

（2）調査方法

FAX、メールによる調査票の送付

（3）回答方法

FAX、メール、インターネット

（4）回答数

237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、地域区分別にDI指数化したものをグラフ化すると、5頁～9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（DI）は、昨年度までTSMC関連の投資・開発の影響により、熊本市近郊（特に菊陽町、合志市、大津町）において上限値に近い高水準で推移していたが、今年度はその過熱感に一服の兆しが見られ、指数にも落ち着きが見られる。加えて、こうした動向は熊本市及び北部地域（荒尾・玉名・山鹿・菊池）にも波及しており、各種項目において同様に過熱感の緩和が確認された。

（1）地価動向（住宅地）

熊本市近郊のDI値はプラス57.1で、前年から35.6ポイントの大幅な下落となり、過熱感の収束が顕著に表れている。また、熊本市のDI値はプラス57.6となり、前年から6.8ポイントの下落と、高水準を維持しつつも、やや減速傾向にあることを示している。

（2）地価動向（商業地）

熊本市近郊のDI値はプラス58.3で、前年から35.3ポイントの大幅な下落となり、昨年度までの過熱感が収束しつつある。また、熊本市のDI値はプラス64.1となり、前年から1.8ポイントの下落と、高水準を維持しつつも、やや減速傾向にあることを示している。

（3）1年後の見通し（住宅地、商業地）

住宅地における熊本市近郊のDI値はマイナス14.3となり、前年のプラス66.7から大きく下落し、マイナス圏に転じた。また、荒尾・玉名・山鹿・菊池についてもDI値はマイナス23.1となり、前年のプラス20.5からマイナスに転じている。

一方、商業地における熊本市近郊のDI値はプラス8.3となり、前年のプラス70.6から62.3ポイントの急落となった。依然としてプラス圏は維持しているものの、過熱感は大きく後退し、勢いの鈍化が顕著に表れている。なお、荒尾・玉名・山鹿・菊池の商業地においてはDI値がマイナス7.7となり、前年のプラス8.1からマイナスに転じている。

（4）取引件数の動向（住宅地、商業地）

住宅地の取引件数の動向を見ると、阿蘇および天草を除く全地域においてDI値がマイナスとなっており、取引件数の減少傾向が顕著に表れている（阿蘇および天草のDI値は0.0）。

商業地においても、宇城・上益城を除く全地域でDI値がマイナスとなっており、同様に取引件数の減少が顕著である（宇城・上益城のDI値は0.0）。

(5) 賃料動向

店舗・事務所における熊本市近郊の DI 値は 0.0 となり、前年のプラス 67.7 から大幅に下落した。熊本市においても DI 値はプラス 13.9 で、前年のプラス 23.3 から 9.4 ポイント低下した。

一方、アパート・マンションにおける熊本市近郊の DI 値はマイナス 33.3 となり、前年のプラス 61.3 から大幅に下落した。熊本市でも DI 値はプラス 9.3 で、前年のプラス 18.7 から 9.4 ポイント低下した。

(6) 空室率

店舗・事務所の空室率については、阿蘇を除く全地域で DI 値がマイナスとなり、空室率の悪化が顕著に表れている。特に、熊本市近郊では DI 値がマイナス 42.9 となり、前年のプラス 22.6 から大幅に悪化した。

アパート・マンションについても同様に、阿蘇を除く全地域で DI 値がマイナスとなり、空室率の悪化が顕著である。特に、熊本市近郊では DI 値がマイナス 85.7 となり、前年のプラス 13.3 から大幅に悪化した。

(7) 開発の動向

熊本市近郊の DI 値はプラス 14.3 となり、前年のプラス 60.8 から大幅に下落した。熊本市でも DI 値はプラス 4.4 となり、前年のプラス 24.6 から 20.2 ポイント低下した。

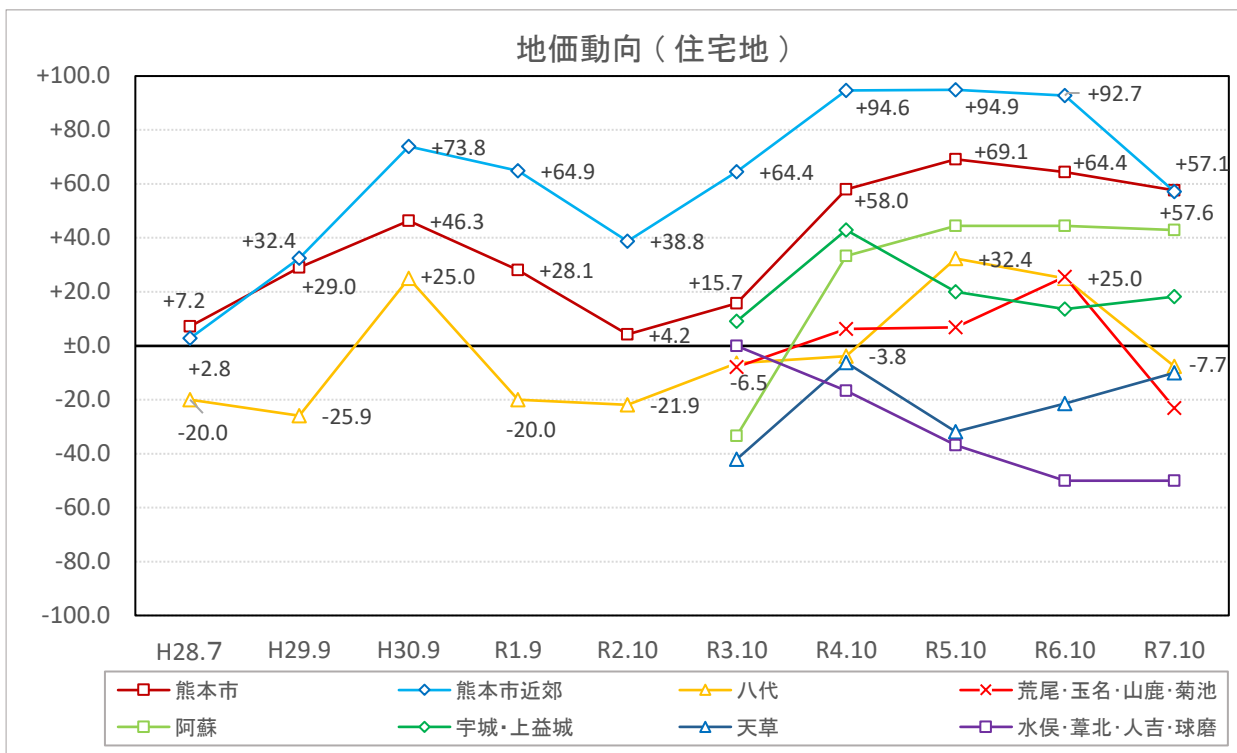
一年後の開発動向見通しについては、熊本市近郊の DI 値はプラス 7.1 となり、前年のプラス 34.6 から大幅に下落した。さらに、熊本市では DI 値がマイナス 27.0 となり、前年のプラス 13.0 から大幅に下落してマイナス圏に転じている。

(8) 中古マンション価格

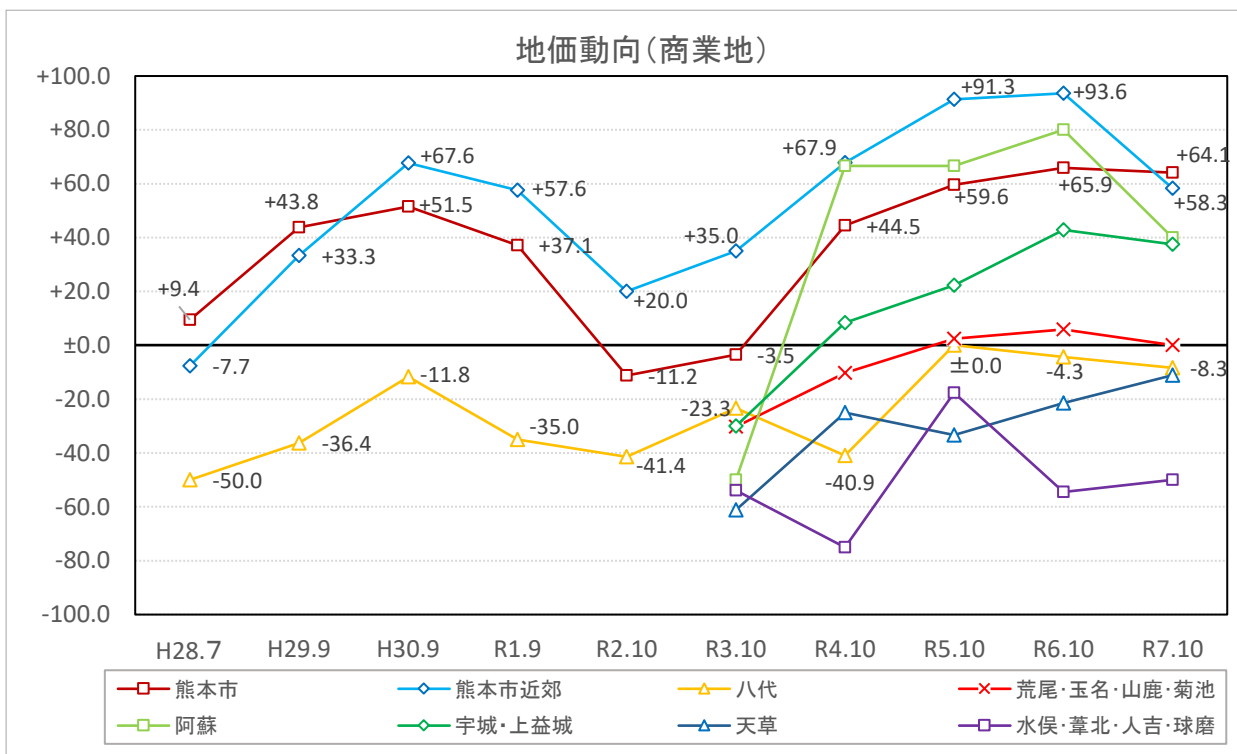
熊本市の DI 値はプラス 42.9 と前年から 0.9 ポイント改善して上昇傾向が継続している。一方、熊本市近郊の DI 値はプラス 40.0 で、前年のプラス 73.3 から 33.3 ポイントの大幅な下落となったものの、依然として高水準を維持している。

2. 県内の地価動向

(1) 住宅地

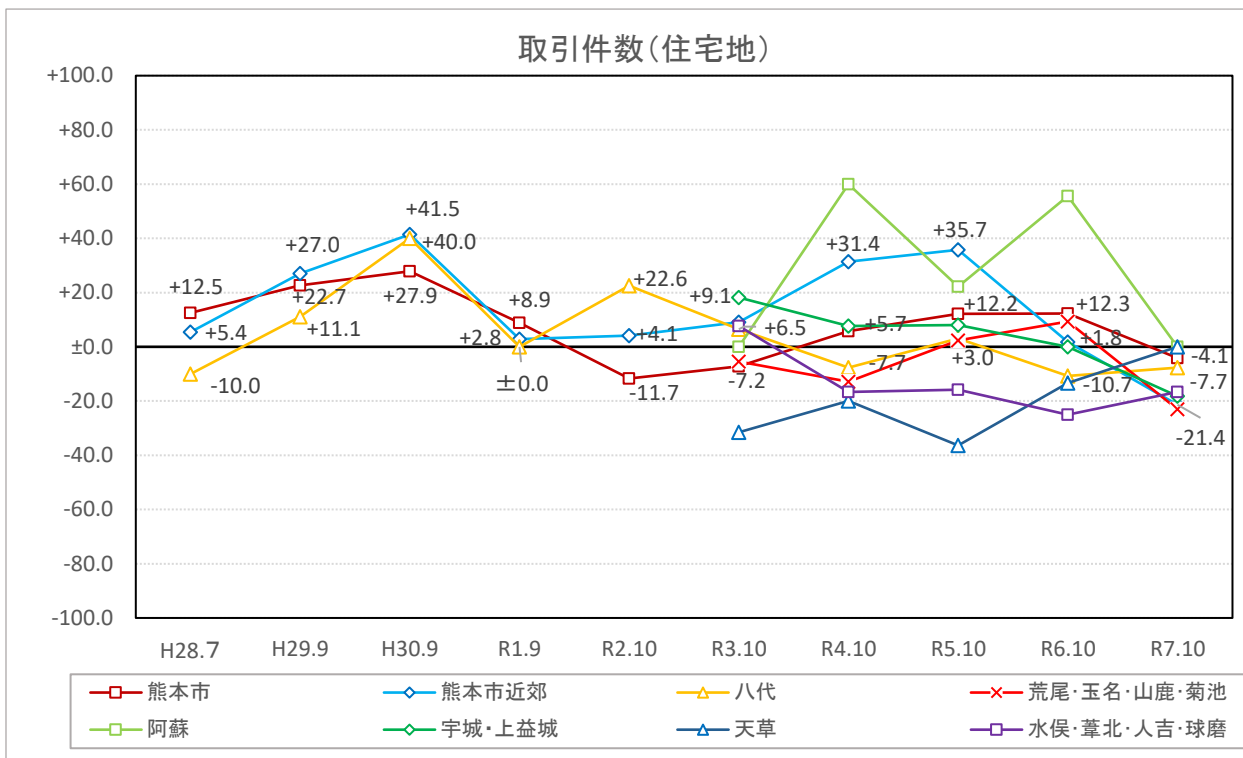


(2) 商業地

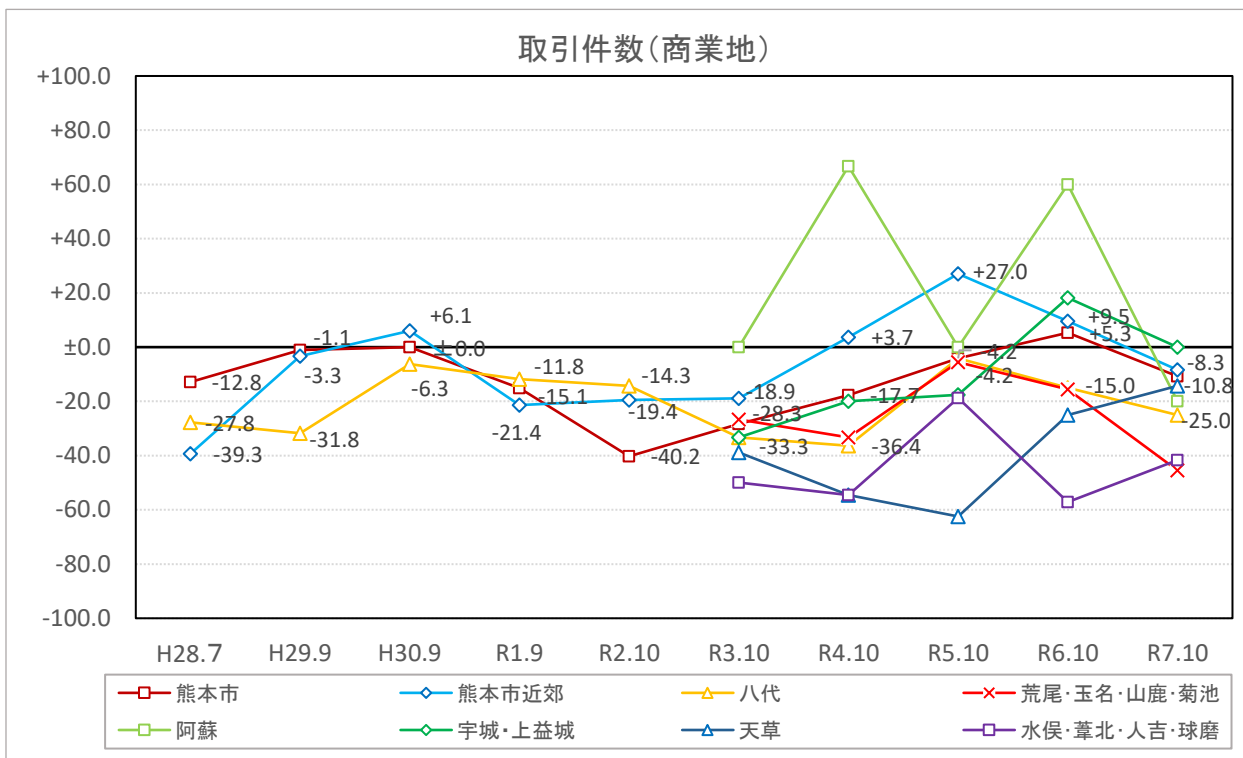


3. 取引件数の動向

(1) 住宅地

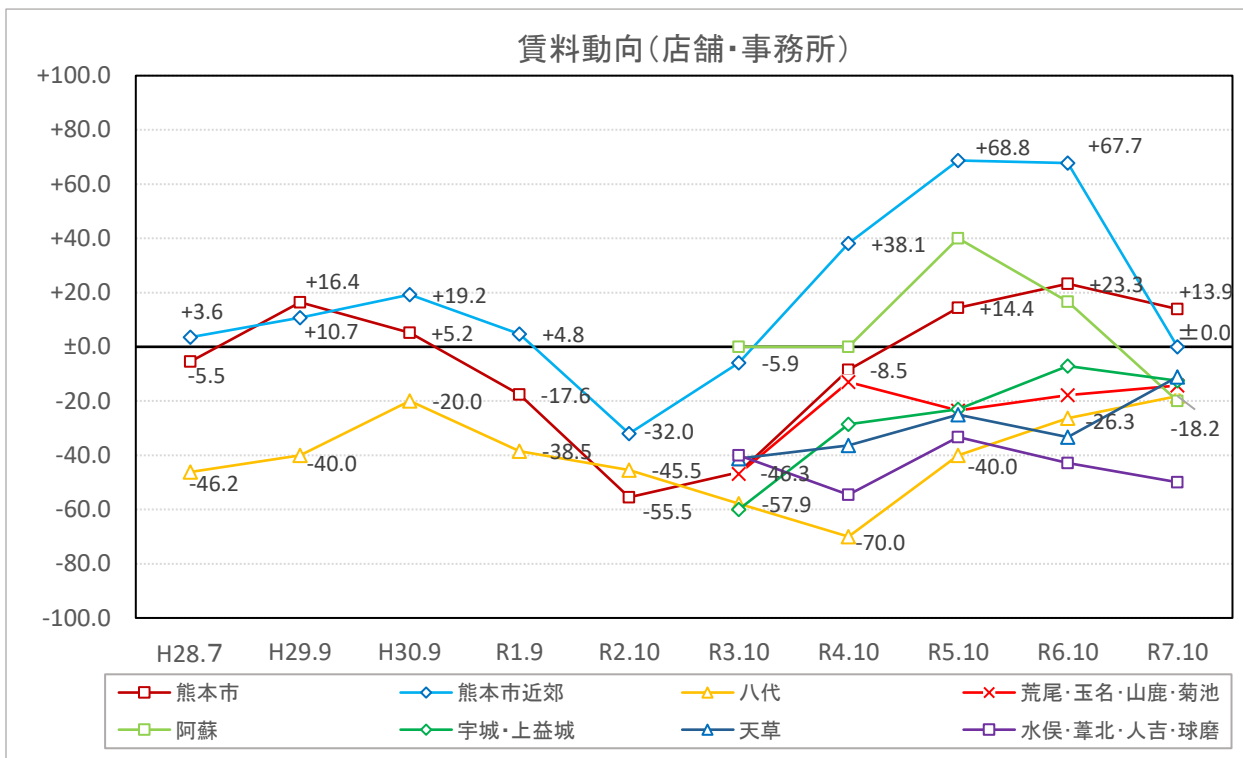


(2) 商業地

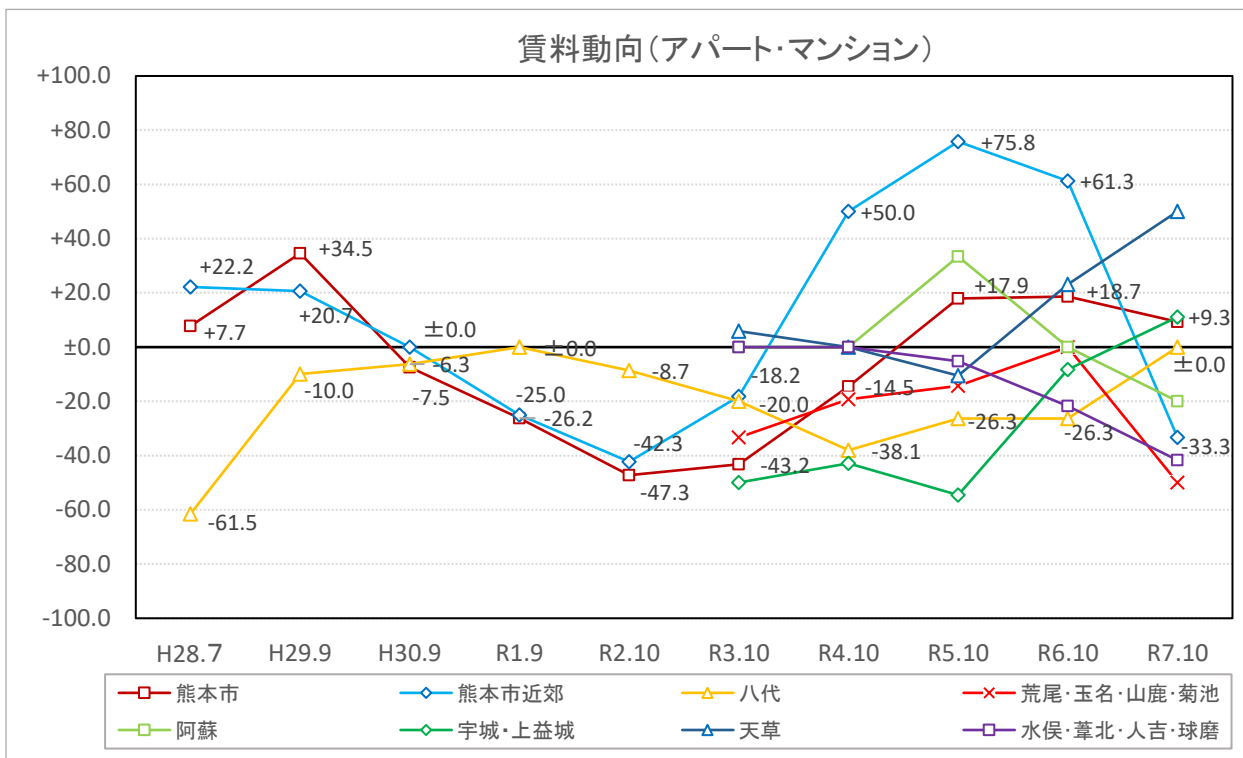


4. 賃料水準の動向

(1) 店舗・事務所

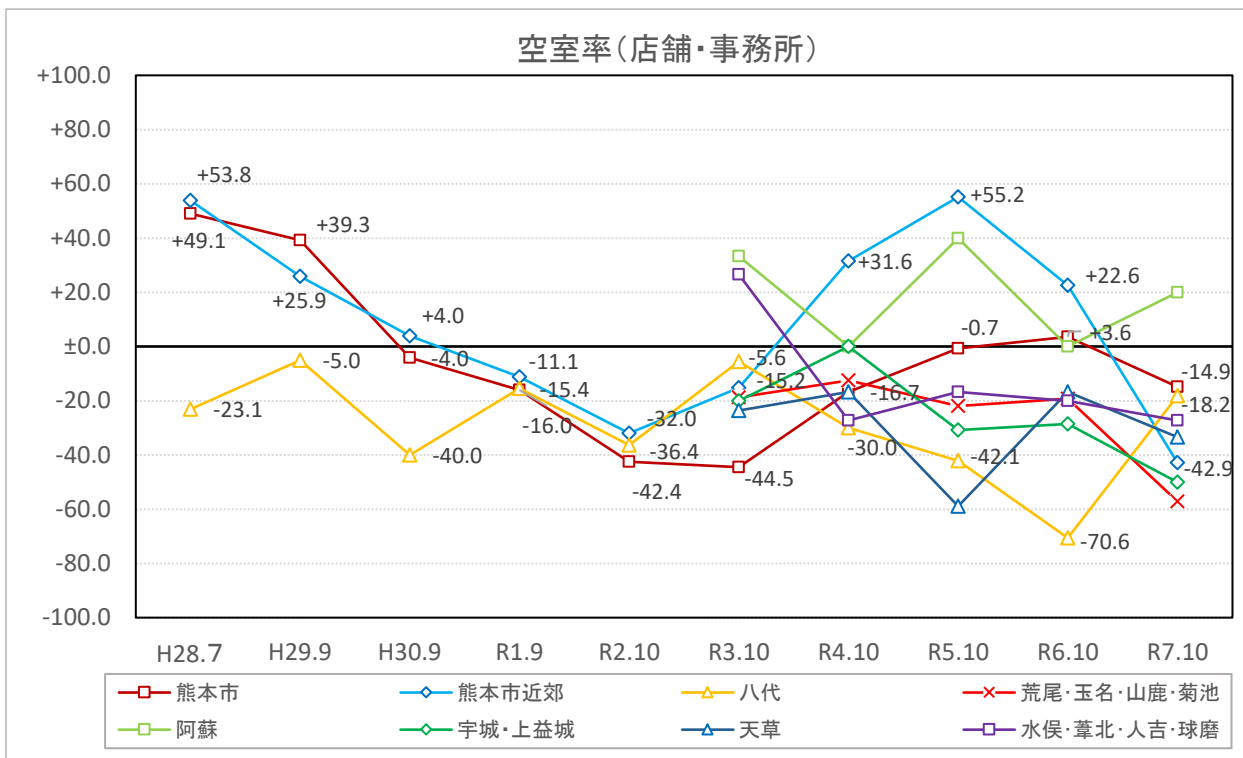


(2) アパート・マンション

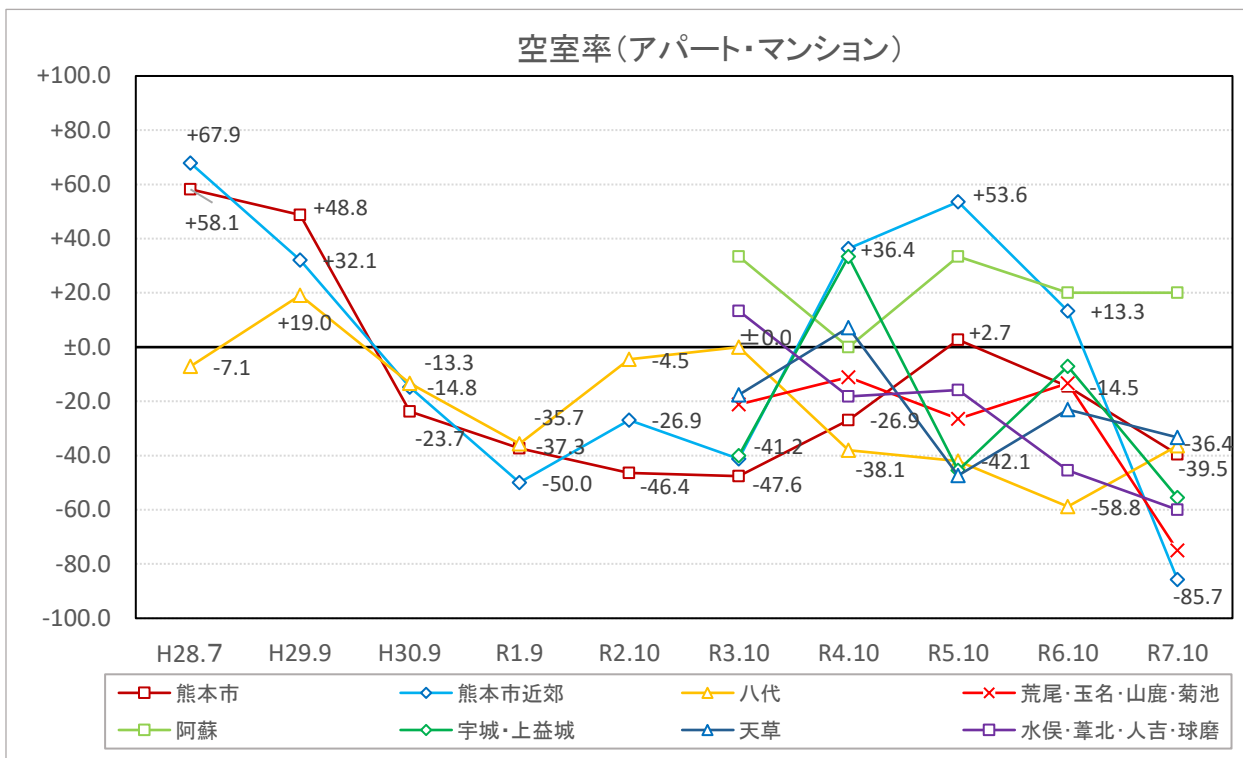


5. 空室率の動向

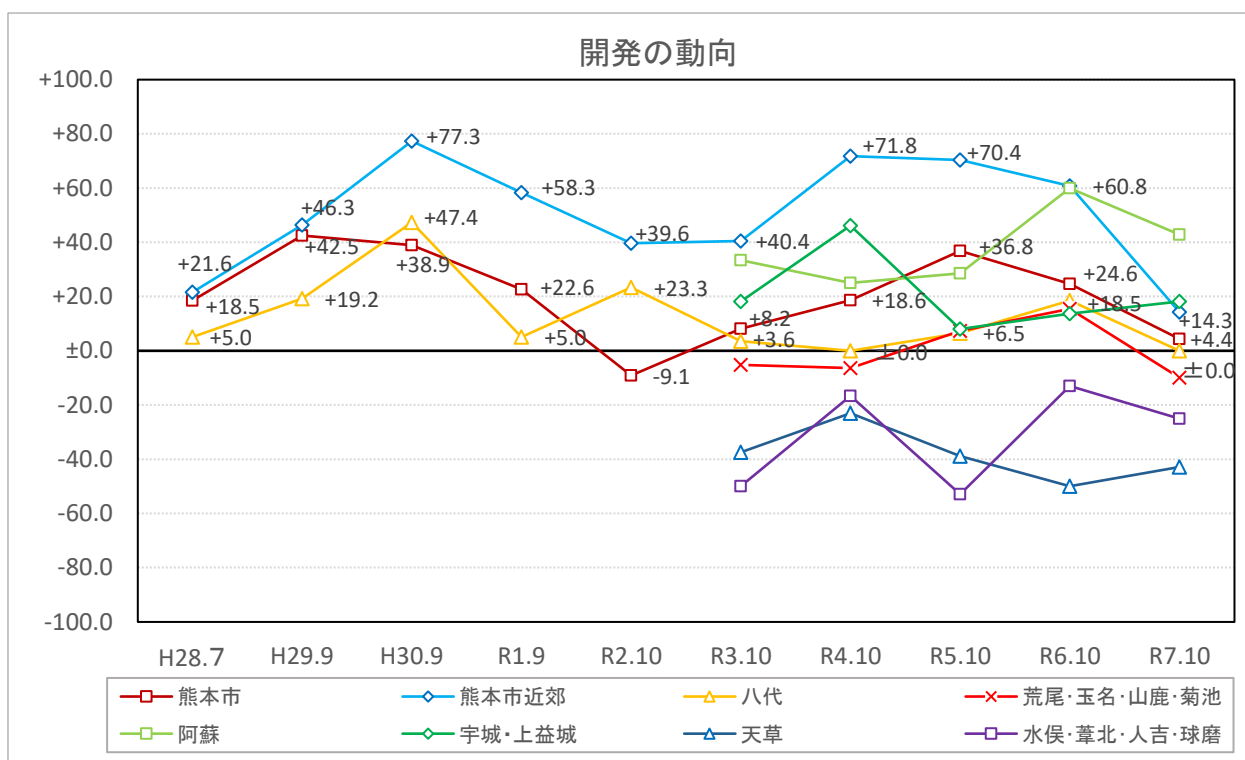
(1) 店舗・事務所



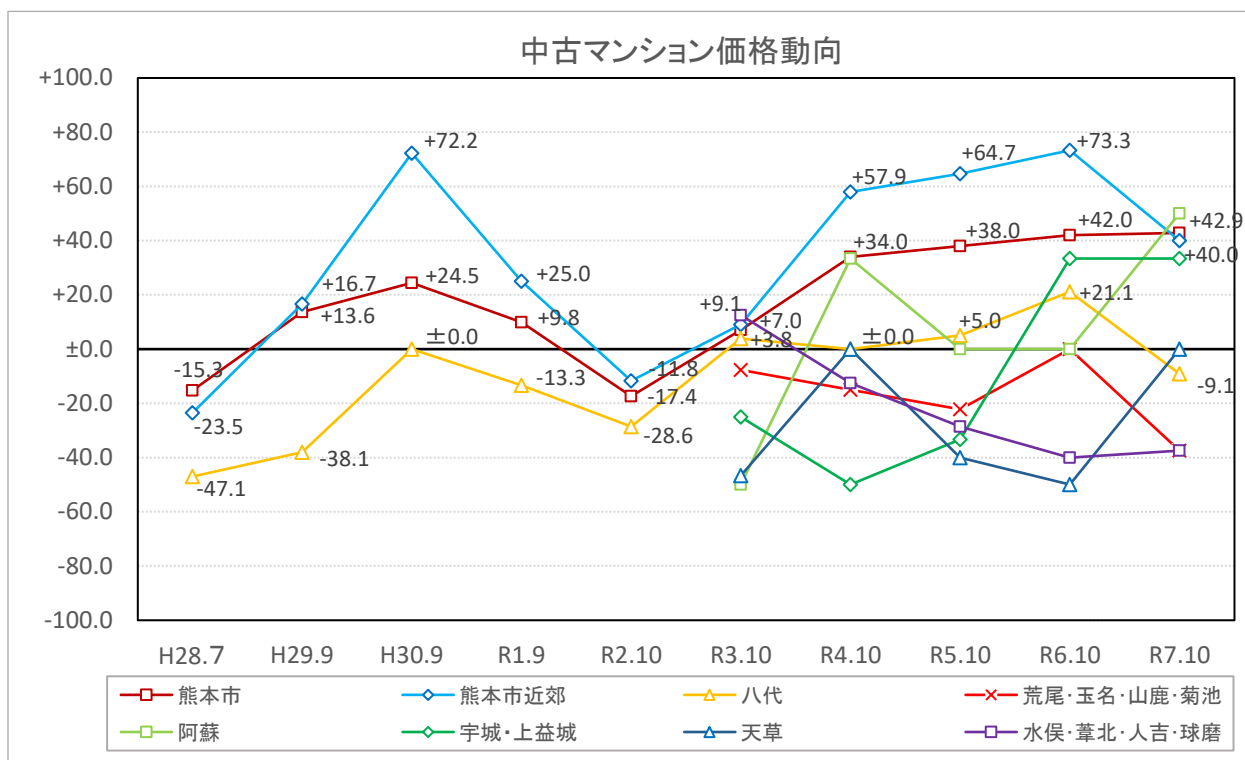
(2) アパート・マンション



6. 開発関連（マンション・宅地開発）の動向

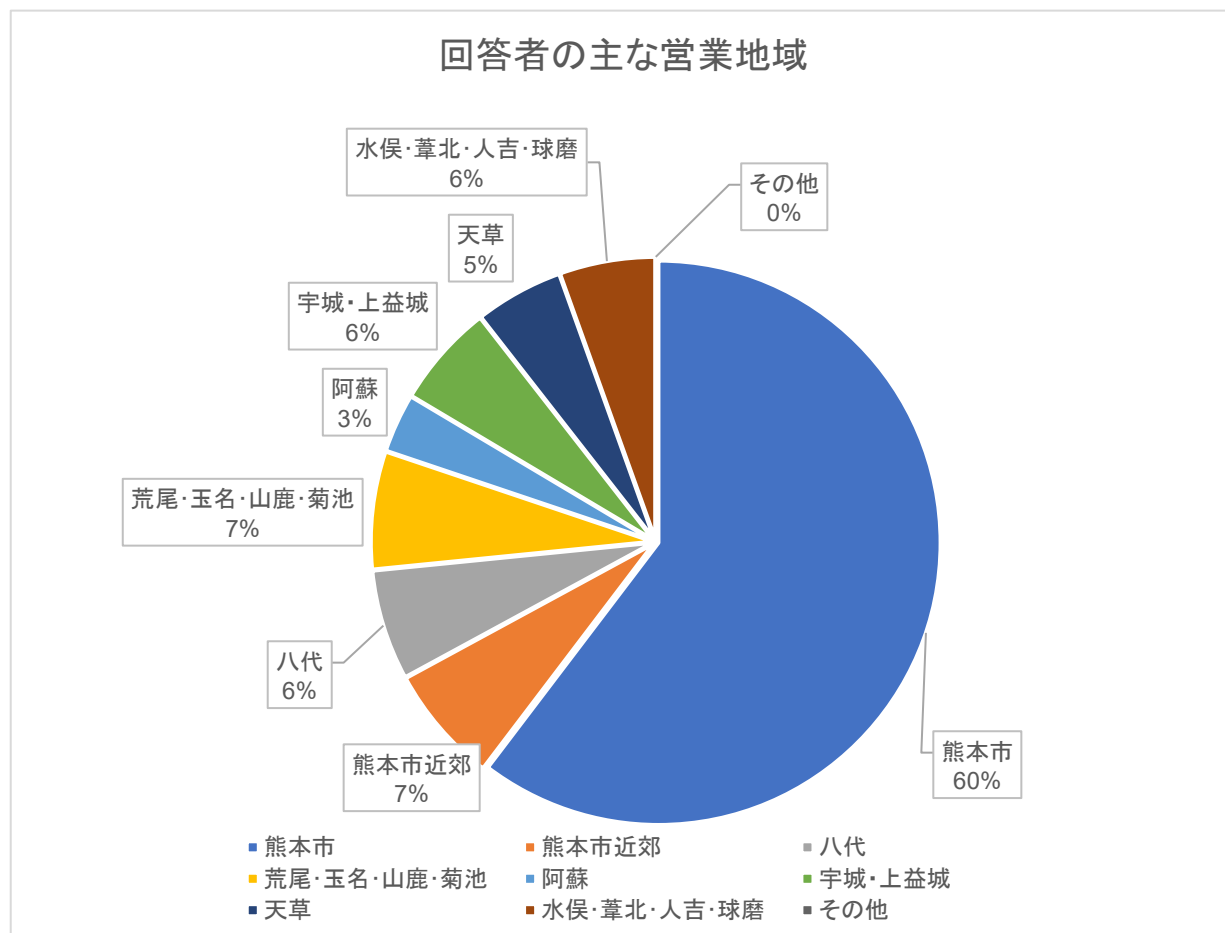


7. 中古マンション価格動向



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

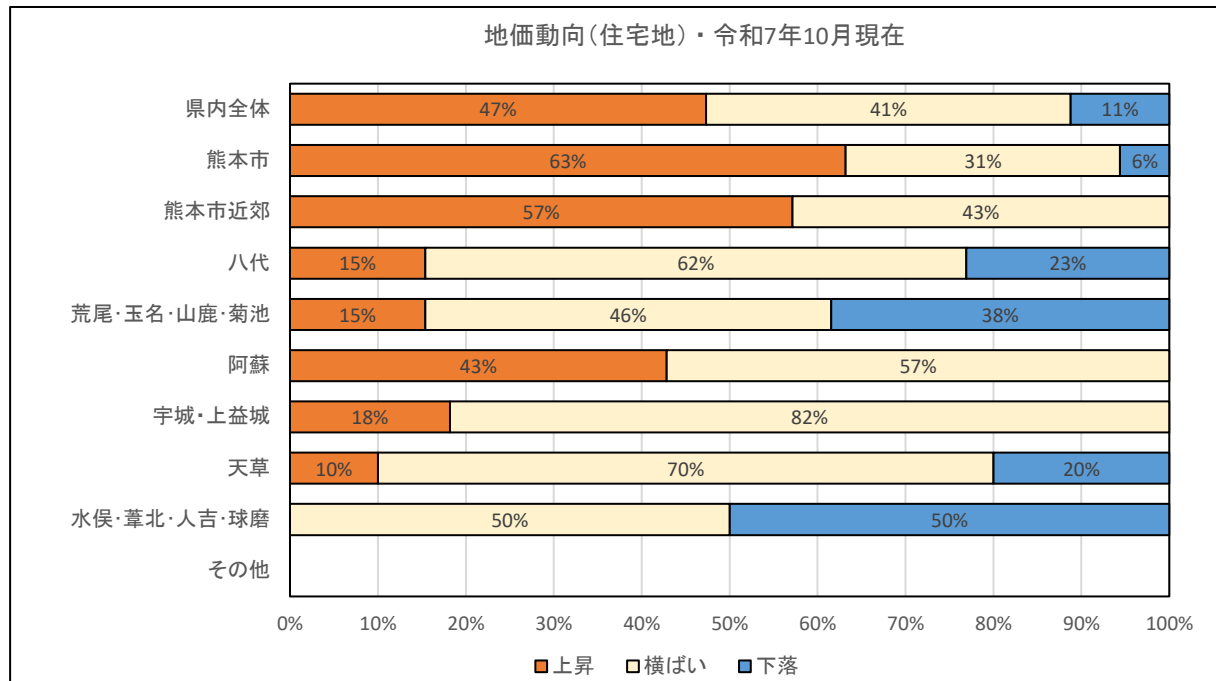


主な営業地域	アンケート回答数
熊本市	143
熊本市近郊	16
八代	15
荒尾・玉名・山鹿・菊池	16
阿蘇	8
宇城・上益城	14
天草	12
水俣・葦北・人吉・球磨	13
その他	0
合計	237

B. 不動産売買について

問1. 現在(令和7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？

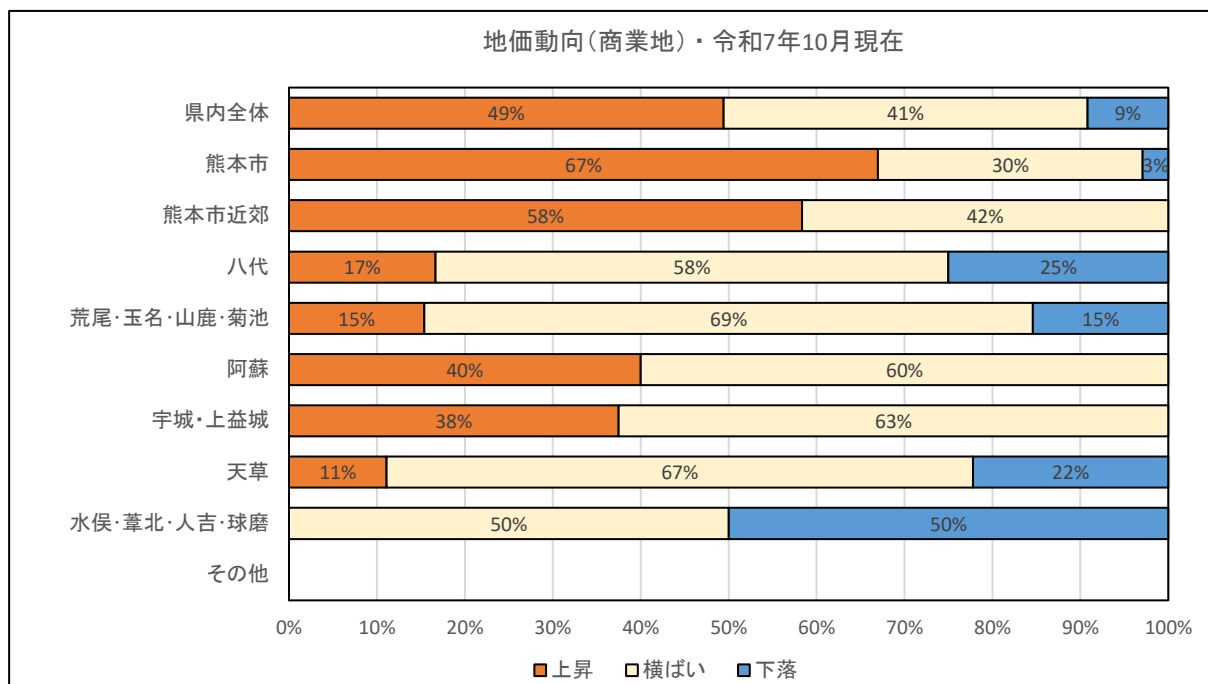
(1) 住宅地



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	97	85	23	205	47.3%	41.5%	11.2%	+36.1
熊本市	79	39	7	125	63.2%	31.2%	5.6%	+57.6
熊本市近郊	8	6	0	14	57.1%	42.9%	0.0%	+57.1
八代	2	8	3	13	15.4%	61.5%	23.1%	-7.7
荒尾・玉名・山鹿・菊池	2	6	5	13	15.4%	46.2%	38.5%	-23.1
阿蘇	3	4	0	7	42.9%	57.1%	0.0%	+42.9
宇城・上益城	2	9	0	11	18.2%	81.8%	0.0%	+18.2
天草	1	7	2	10	10.0%	70.0%	20.0%	-10.0
水俣・葦北・人吉・球磨	0	6	6	12	0.0%	50.0%	50.0%	-50.0
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

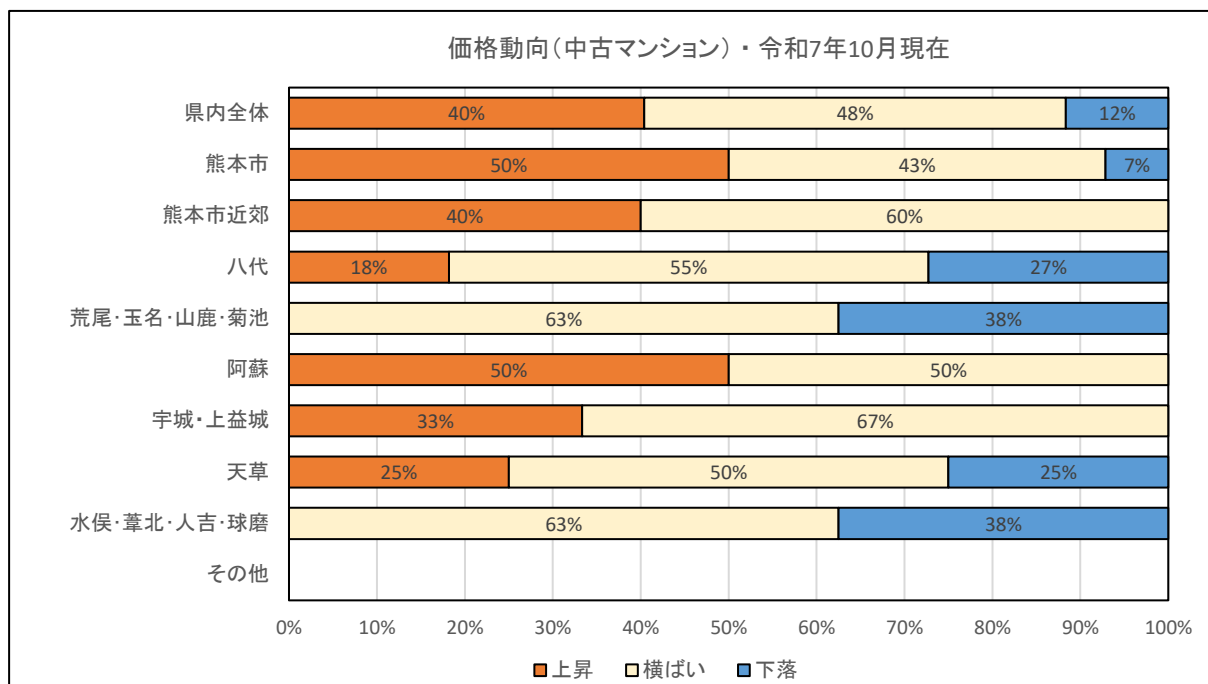
(2) 商業地



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	86	72	16	174	49.4%	41.4%	9.2%	+40.2
熊本市	69	31	3	103	67.0%	30.1%	2.9%	+64.1
熊本市近郊	7	5	0	12	58.3%	41.7%	0.0%	+58.3
八代	2	7	3	12	16.7%	58.3%	25.0%	-8.3
荒尾・玉名・山鹿・菊池	2	9	2	13	15.4%	69.2%	15.4%	±0.0
阿蘇	2	3	0	5	40.0%	60.0%	0.0%	+40.0
宇城・上益城	3	5	0	8	37.5%	62.5%	0.0%	+37.5
天草	1	6	2	9	11.1%	66.7%	22.2%	-11.1
水俣・葦北・人吉・球磨	0	6	6	12	0.0%	50.0%	50.0%	-50.0
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

(3) 中古マンション

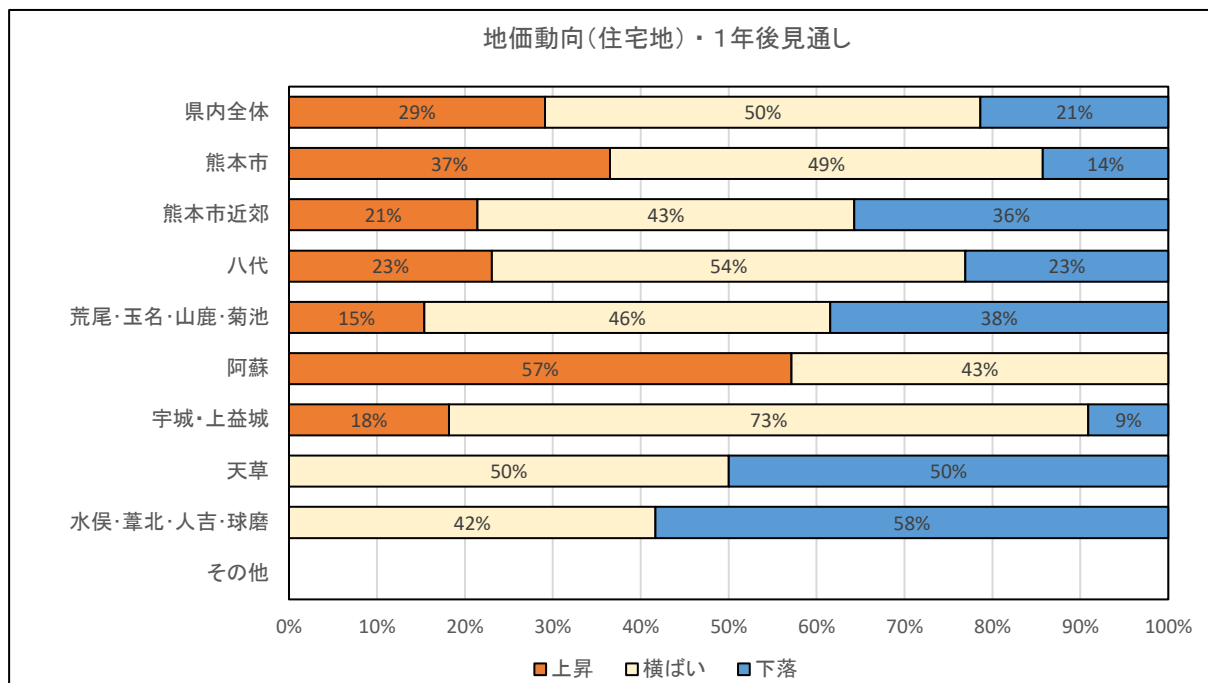


回答数及びDI値

	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	59	70	17	146	40.4%	47.9%	11.6%	+28.8
熊本市	49	42	7	98	50.0%	42.9%	7.1%	+42.9
熊本市近郊	4	6	0	10	40.0%	60.0%	0.0%	+40.0
八代	2	6	3	11	18.2%	54.5%	27.3%	-9.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池	0	5	3	8	0.0%	62.5%	37.5%	-37.5
阿蘇	2	2	0	4	50.0%	50.0%	0.0%	+50.0
宇城・上益城	1	2	0	3	33.3%	66.7%	0.0%	+33.3
天草	1	2	1	4	25.0%	50.0%	25.0%	±0.0
水俣・葦北・人吉・球磨	0	5	3	8	0.0%	62.5%	37.5%	-37.5
その他	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？

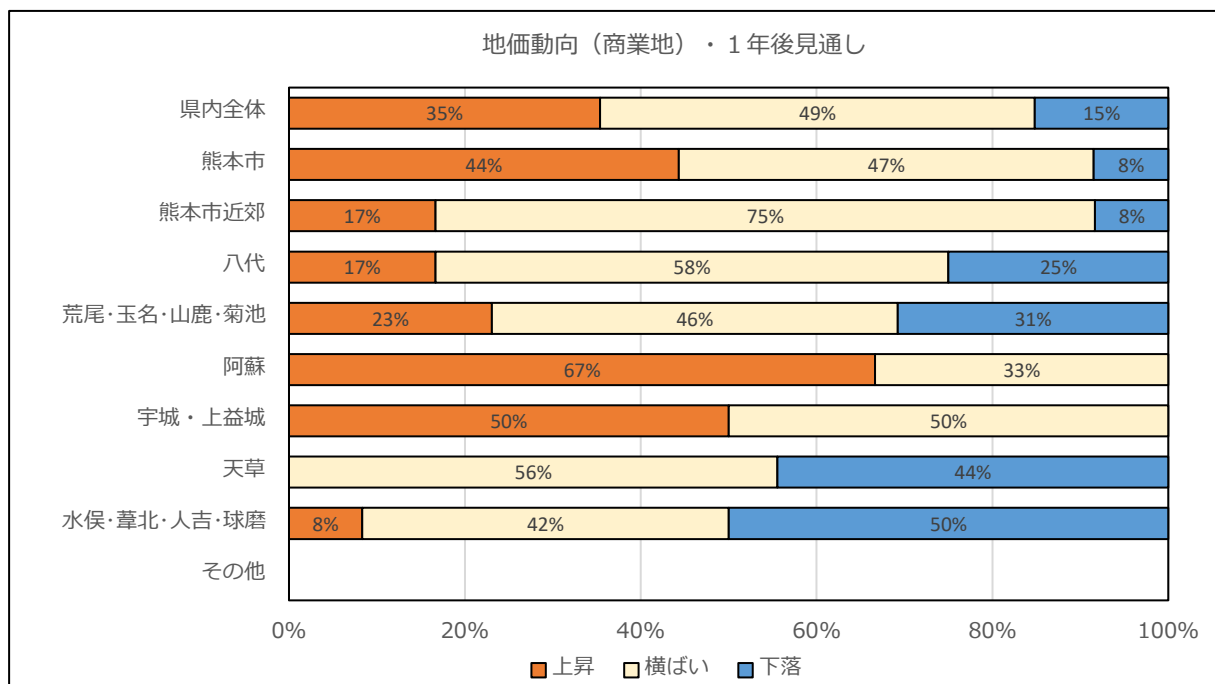
(1) 住宅地



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	60	102	44	206	29.1%	49.5%	21.4%	+7.8
熊本市	46	62	18	126	36.5%	49.2%	14.3%	+22.2
熊本市近郊	3	6	5	14	21.4%	42.9%	35.7%	-14.3
八代	3	7	3	13	23.1%	53.8%	23.1%	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	2	6	5	13	15.4%	46.2%	38.5%	-23.1
阿蘇	4	3	0	7	57.1%	42.9%	0.0%	+57.1
宇城・上益城	2	8	1	11	18.2%	72.7%	9.1%	+9.1
天草	0	5	5	10	0.0%	50.0%	50.0%	-50.0
水俣・葦北・人吉・球磨	0	5	7	12	0.0%	41.7%	58.3%	-58.3
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

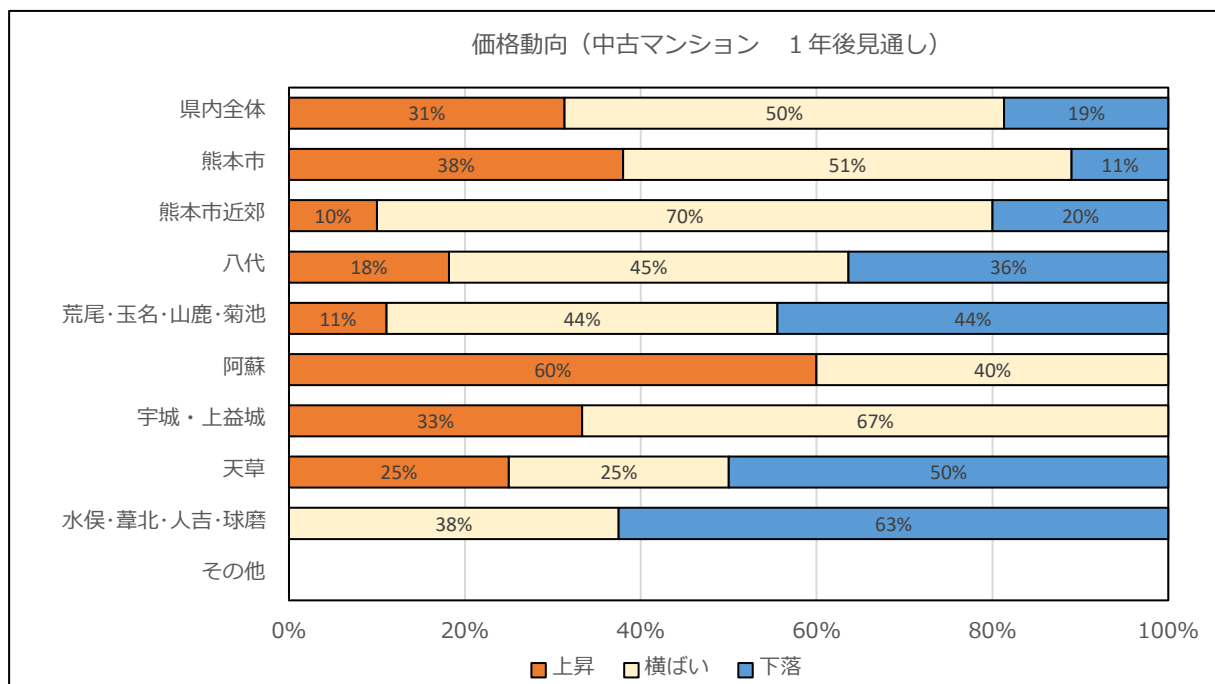
(2) 商業地



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	63	88	27	178	35.4%	49.4%	15.2%	+20.2
熊本市	47	50	9	106	44.3%	47.2%	8.5%	+35.8
熊本市近郊	2	9	1	12	16.7%	75.0%	8.3%	+8.3
八代	2	7	3	12	16.7%	58.3%	25.0%	-8.3
荒尾・玉名・山鹿・菊池	3	6	4	13	23.1%	46.2%	30.8%	-7.7
阿蘇	4	2	0	6	66.7%	33.3%	0.0%	+66.7
宇城・上益城	4	4	0	8	50.0%	50.0%	0.0%	+50.0
天草	0	5	4	9	0.0%	55.6%	44.4%	-44.4
水俣・葦北・人吉・球磨	1	5	6	12	8.3%	41.7%	50.0%	-41.7
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

(3) 中古マンション

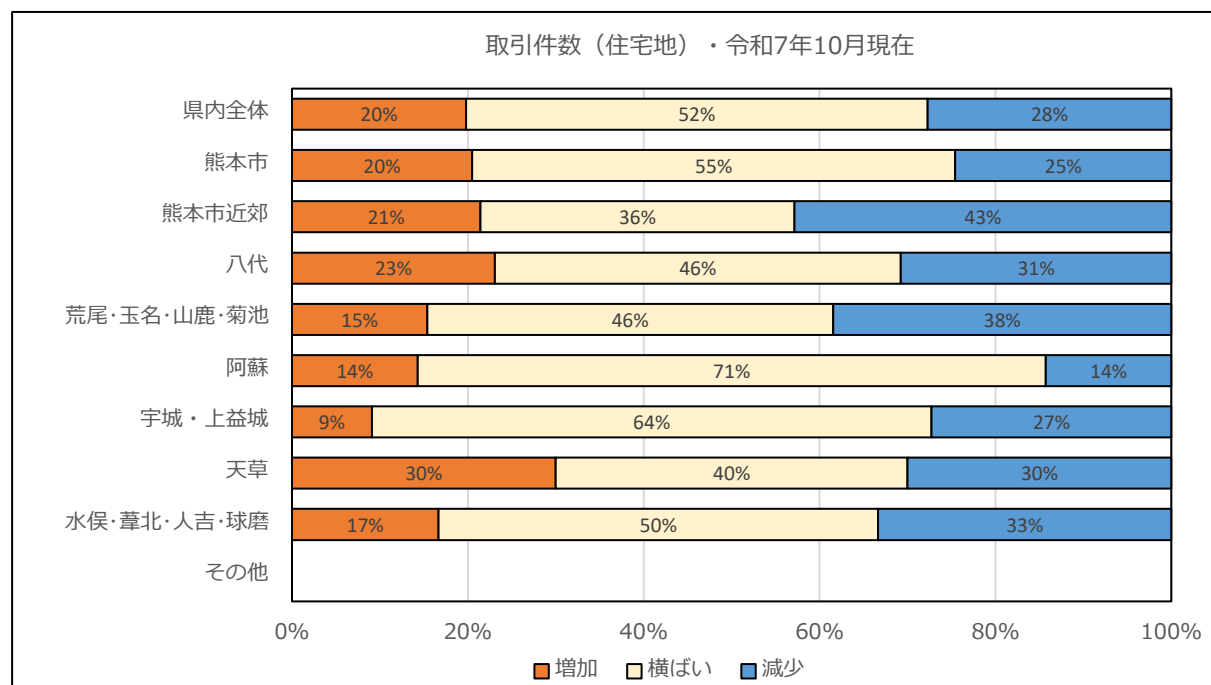


回答数及びDI値

	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	47	75	28	150	31.3%	50.0%	18.7%	+12.7
熊本市	38	51	11	100	38.0%	51.0%	11.0%	+27.0
熊本市近郊	1	7	2	10	10.0%	70.0%	20.0%	-10.0
八代	2	5	4	11	18.2%	45.5%	36.4%	-18.2
荒尾・玉名・山鹿・菊池	1	4	4	9	11.1%	44.4%	44.4%	-33.3
阿蘇	3	2	0	5	60.0%	40.0%	0.0%	+60.0
宇城・上益城	1	2	0	3	33.3%	66.7%	0.0%	+33.3
天草	1	1	2	4	25.0%	25.0%	50.0%	-25.0
水俣・葦北・人吉・球磨	0	3	5	8	0.0%	37.5%	62.5%	-62.5
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

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？

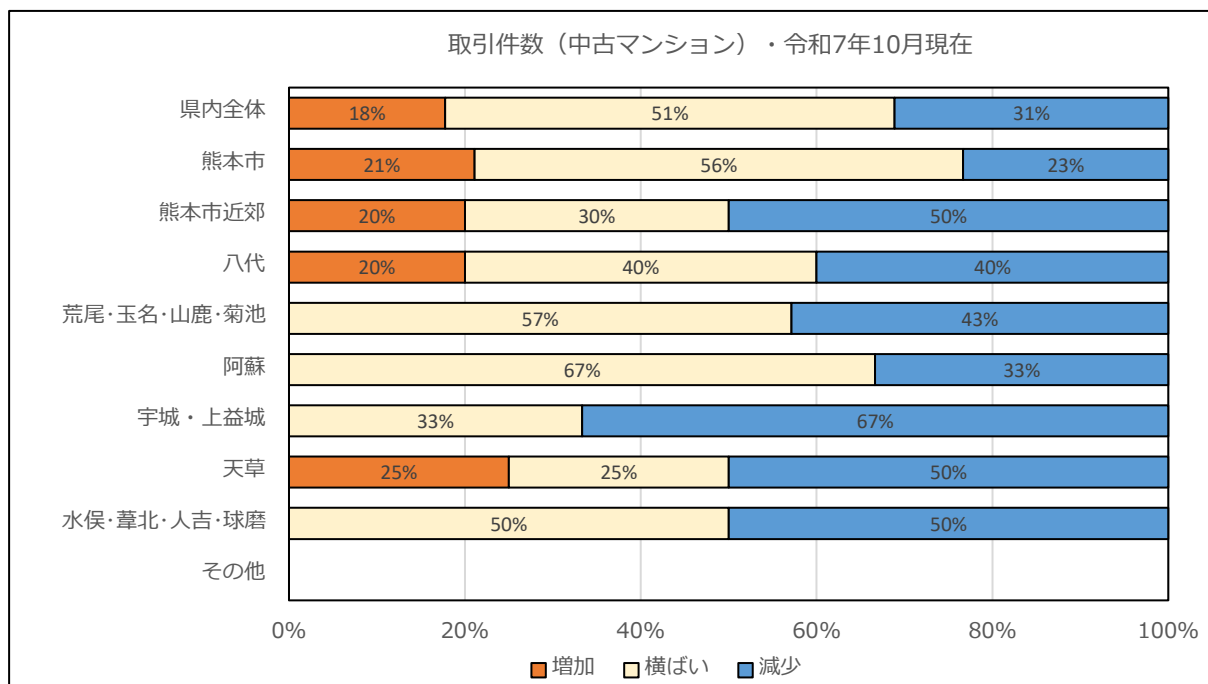
(1) 住宅地



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	40	106	56	202	19.8%	52.5%	27.7%	-7.9
熊本市	25	67	30	122	20.5%	54.9%	24.6%	-4.1
熊本市近郊	3	5	6	14	21.4%	35.7%	42.9%	-21.4
八代	3	6	4	13	23.1%	46.2%	30.8%	-7.7
荒尾・玉名・山鹿・菊池	2	6	5	13	15.4%	46.2%	38.5%	-23.1
阿蘇	1	5	1	7	14.3%	71.4%	14.3%	±0.0
宇城・上益城	1	7	3	11	9.1%	63.6%	27.3%	-18.2
天草	3	4	3	10	30.0%	40.0%	30.0%	±0.0
水俣・葦北・人吉・球磨	2	6	4	12	16.7%	50.0%	33.3%	-16.7
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

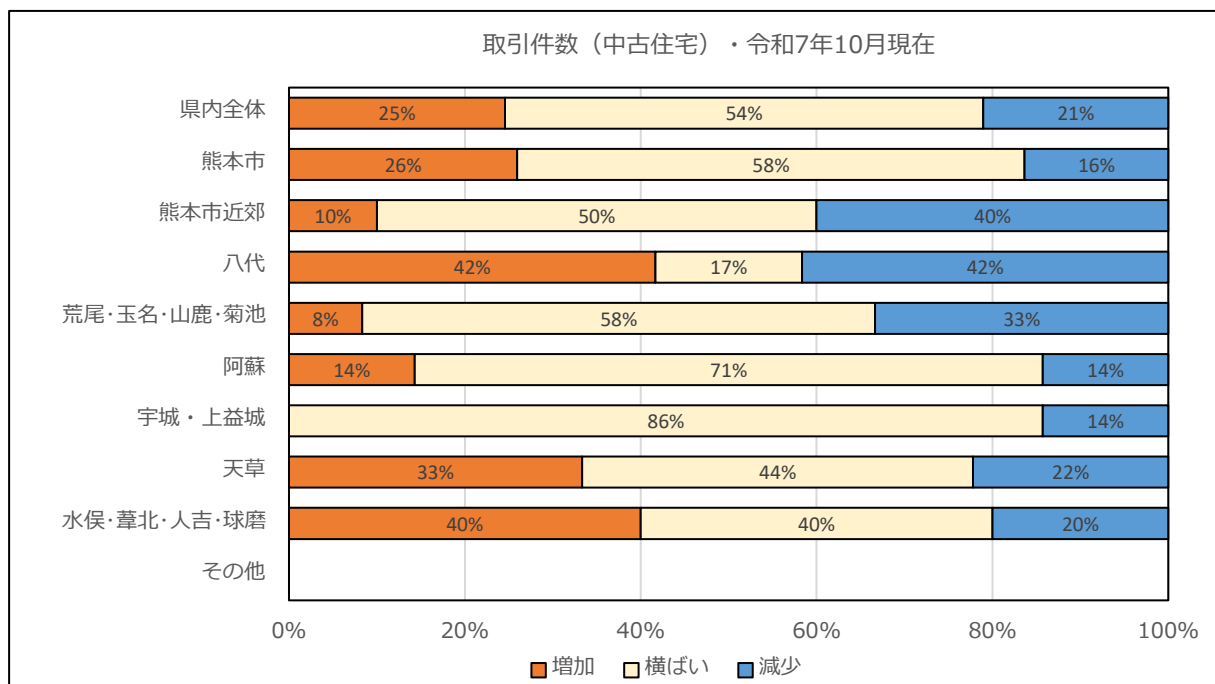
(3) 中古マンション



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	24	69	42	135	17.8%	51.1%	31.1%	-13.3
熊本市	19	50	21	90	21.1%	55.6%	23.3%	-2.2
熊本市近郊	2	3	5	10	20.0%	30.0%	50.0%	-30.0
八代	2	4	4	10	20.0%	40.0%	40.0%	-20.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	0	4	3	7	0.0%	57.1%	42.9%	-42.9
阿蘇	0	2	1	3	0.0%	66.7%	33.3%	-33.3
宇城・上益城	0	1	2	3	0.0%	33.3%	66.7%	-66.7
天草	1	1	2	4	25.0%	25.0%	50.0%	-25.0
水俣・葦北・人吉・球磨	0	4	4	8	0.0%	50.0%	50.0%	-50.0
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

(4) 中古住宅



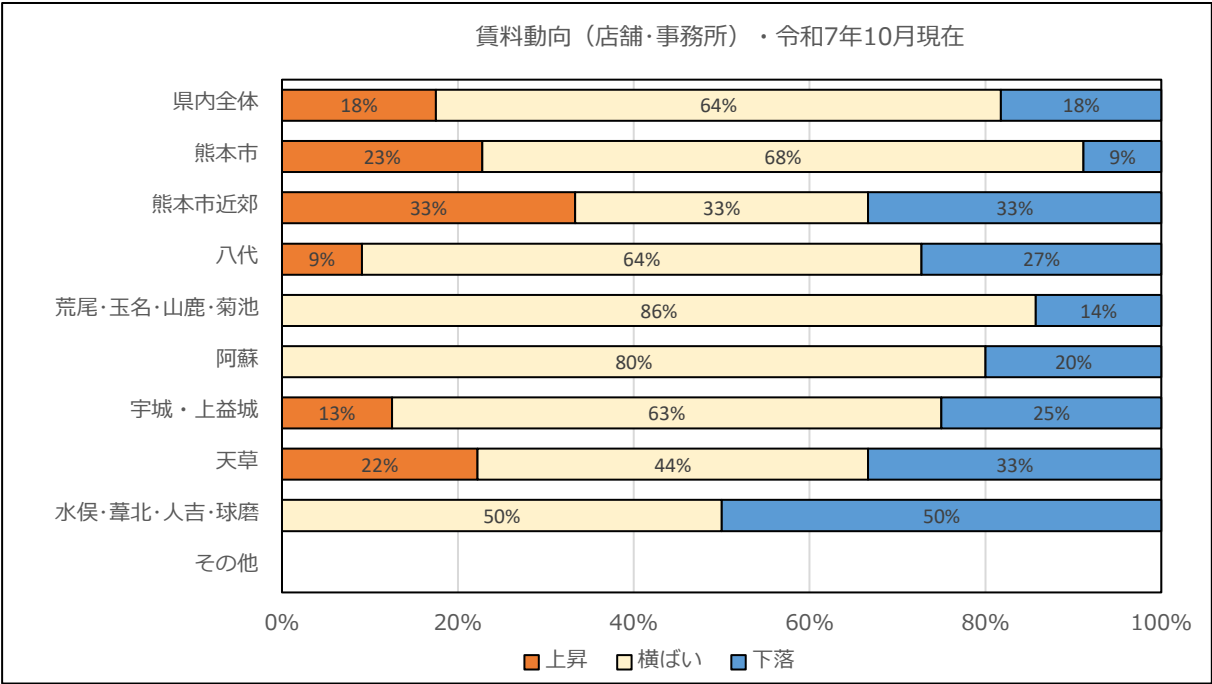
回答数及びDI値

	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	42	93	36	171	24.6%	54.4%	21.1%	+3.5
熊本市	27	60	17	104	26.0%	57.7%	16.3%	+9.6
熊本市近郊	1	5	4	10	10.0%	50.0%	40.0%	-30.0
八代	5	2	5	12	41.7%	16.7%	41.7%	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	1	7	4	12	8.3%	58.3%	33.3%	-25.0
阿蘇	1	5	1	7	14.3%	71.4%	14.3%	±0.0
宇城・上益城	0	6	1	7	0.0%	85.7%	14.3%	-14.3
天草	3	4	2	9	33.3%	44.4%	22.2%	+11.1
水俣・葦北・人吉・球磨	4	4	2	10	40.0%	40.0%	20.0%	+20.0
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

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？

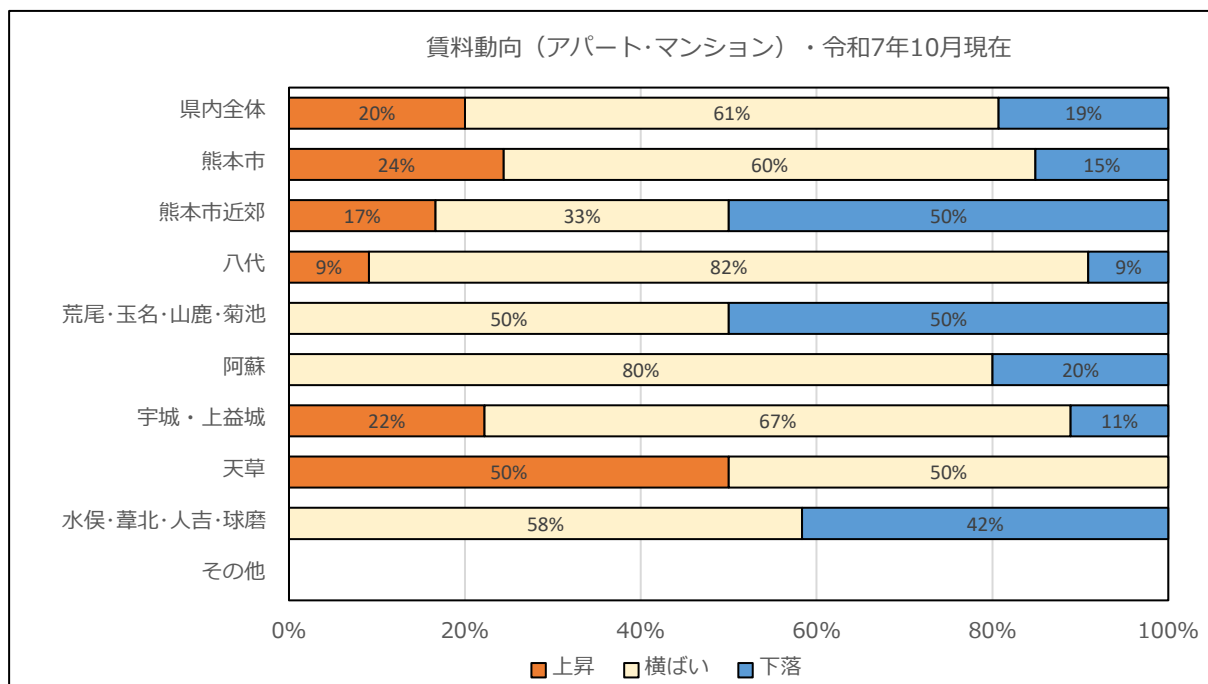
(1) 店舗・事務所賃料



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	24	88	25	137	17.5%	64.2%	18.2%	-0.7
熊本市	18	54	7	79	22.8%	68.4%	8.9%	+13.9
熊本市近郊	2	2	2	6	33.3%	33.3%	33.3%	±0.0
八代	1	7	3	11	9.1%	63.6%	27.3%	-18.2
荒尾・玉名・山鹿・菊池	0	6	1	7	0.0%	85.7%	14.3%	-14.3
阿蘇	0	4	1	5	0.0%	80.0%	20.0%	-20.0
宇城・上益城	1	5	2	8	12.5%	62.5%	25.0%	-12.5
天草	2	4	3	9	22.2%	44.4%	33.3%	-11.1
水俣・葦北・人吉・球磨	0	6	6	12	0.0%	50.0%	50.0%	-50.0
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

(2) アパート・マンション賃料

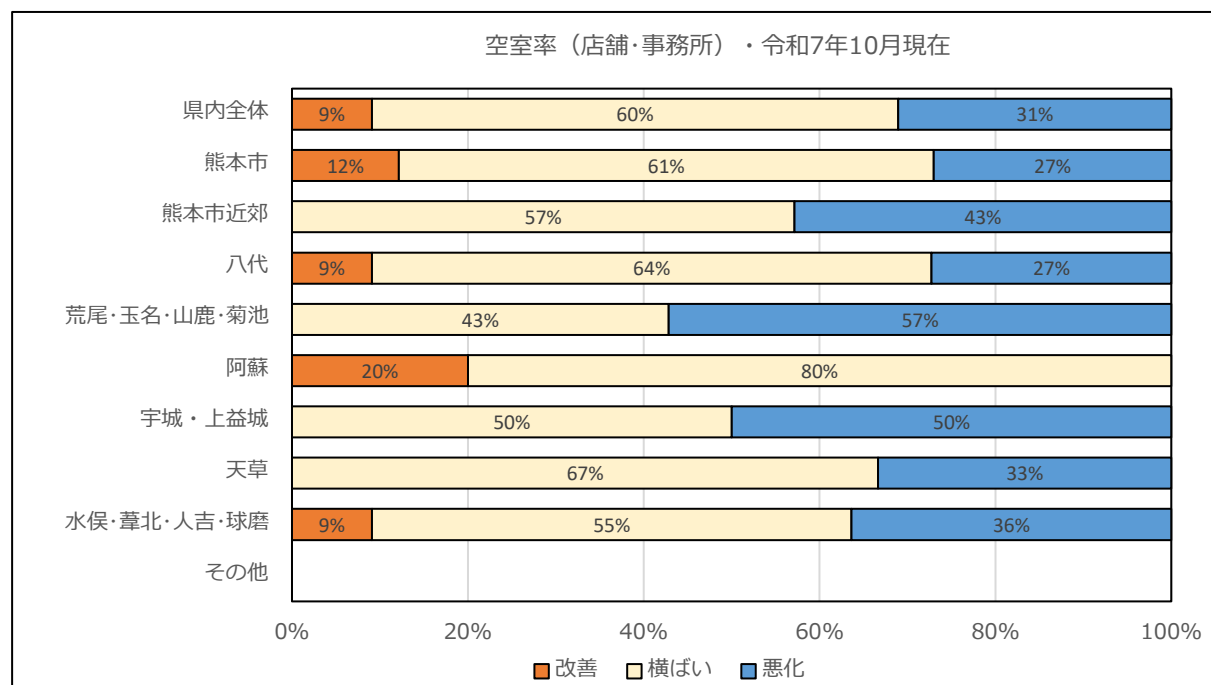


回答数及びDI値

	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	29	88	28	145	20.0%	60.7%	19.3%	+0.7
熊本市	21	52	13	86	24.4%	60.5%	15.1%	+9.3
熊本市近郊	1	2	3	6	16.7%	33.3%	50.0%	-33.3
八代	1	9	1	11	9.1%	81.8%	9.1%	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	0	4	4	8	0.0%	50.0%	50.0%	-50.0
阿蘇	0	4	1	5	0.0%	80.0%	20.0%	-20.0
宇城・上益城	2	6	1	9	22.2%	66.7%	11.1%	+11.1
天草	4	4	0	8	50.0%	50.0%	0.0%	+50.0
水俣・葦北・人吉・球磨	0	7	5	12	0.0%	58.3%	41.7%	-41.7
その他	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？

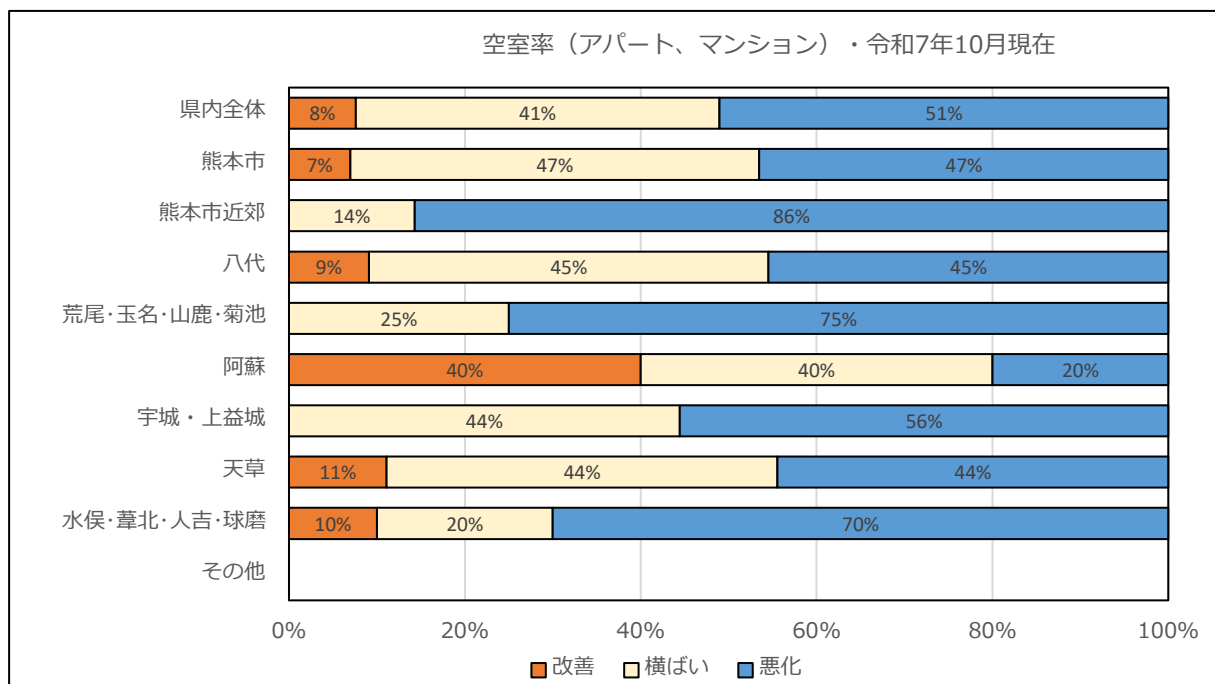
(1) 店舗・事務所



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	12	79	41	132	9.1%	59.8%	31.1%	-22.0
熊本市	9	45	20	74	12.2%	60.8%	27.0%	-14.9
熊本市近郊	0	4	3	7	0.0%	57.1%	42.9%	-42.9
八代	1	7	3	11	9.1%	63.6%	27.3%	-18.2
荒尾・玉名・山鹿・菊池	0	3	4	7	0.0%	42.9%	57.1%	-57.1
阿蘇	1	4	0	5	20.0%	80.0%	0.0%	+20.0
宇城・上益城	0	4	4	8	0.0%	50.0%	50.0%	-50.0
天草	0	6	3	9	0.0%	66.7%	33.3%	-33.3
水俣・葦北・人吉・球磨	1	6	4	11	9.1%	54.5%	36.4%	-27.3
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

(2) アパート・マンション

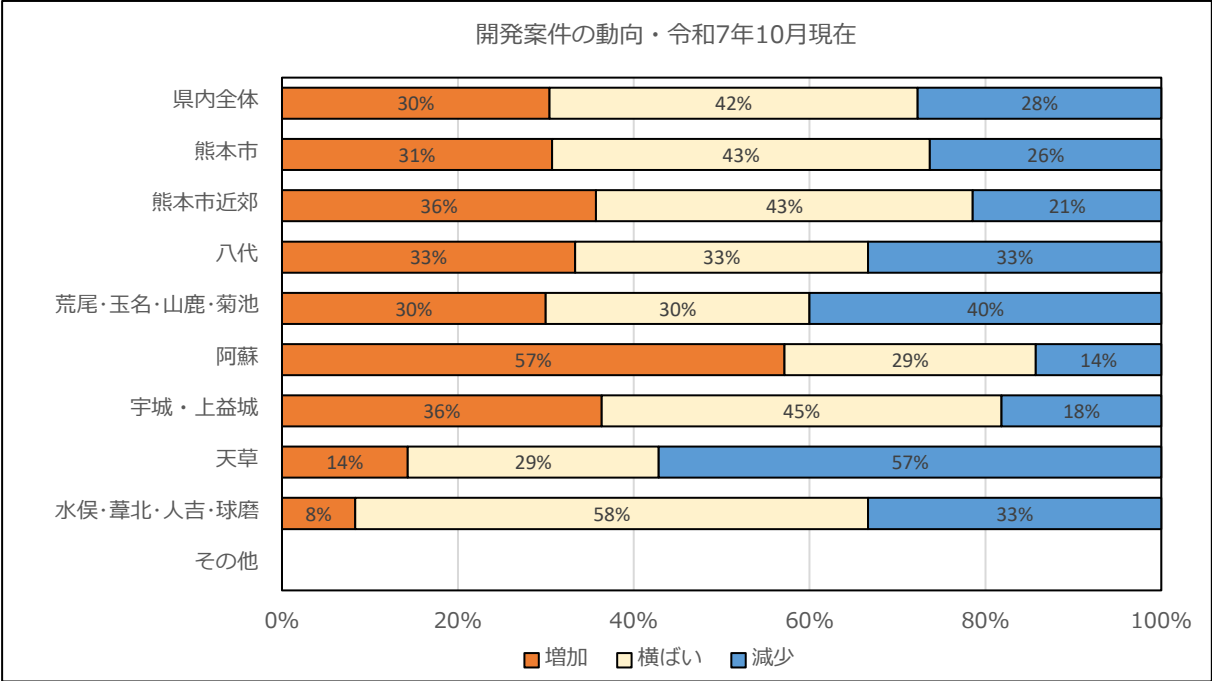


回答数及びDI値

	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	11	60	74	145	7.6%	41.4%	51.0%	-43.4
熊本市	6	40	40	86	7.0%	46.5%	46.5%	-39.5
熊本市近郊	0	1	6	7	0.0%	14.3%	85.7%	-85.7
八代	1	5	5	11	9.1%	45.5%	45.5%	-36.4
荒尾・玉名・山鹿・菊池	0	2	6	8	0.0%	25.0%	75.0%	-75.0
阿蘇	2	2	1	5	40.0%	40.0%	20.0%	+20.0
宇城・上益城	0	4	5	9	0.0%	44.4%	55.6%	-55.6
天草	1	4	4	9	11.1%	44.4%	44.4%	-33.3
水俣・葦北・人吉・球磨	1	2	7	10	10.0%	20.0%	70.0%	-60.0
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

D. 開発関連（マンション・宅地開発など）について

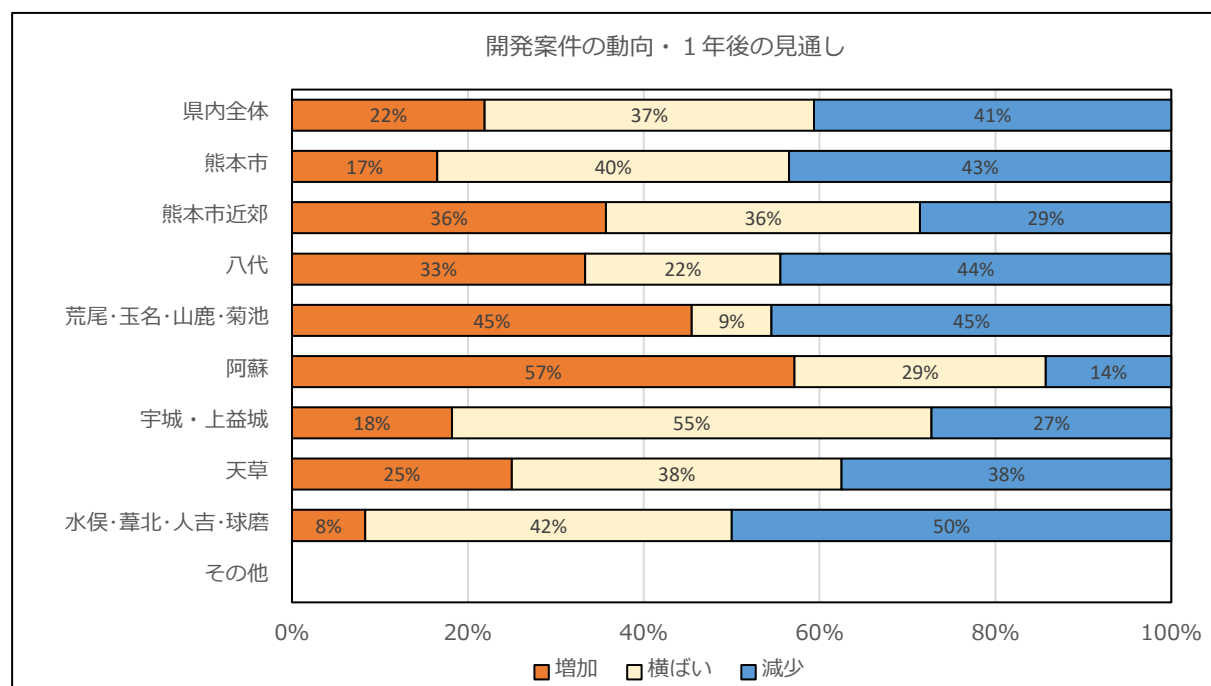
問1. 現在の開発案件について、1年前と比較してどのように感じていますか？



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	56	77	51	184	30.4%	41.8%	27.7%	+2.7
熊本市	35	49	30	114	30.7%	43.0%	26.3%	+4.4
熊本市近郊	5	6	3	14	35.7%	42.9%	21.4%	+14.3
八代	3	3	3	9	33.3%	33.3%	33.3%	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池	3	3	4	10	30.0%	30.0%	40.0%	-10.0
阿蘇	4	2	1	7	57.1%	28.6%	14.3%	+42.9
宇城・上益城	4	5	2	11	36.4%	45.5%	18.2%	+18.2
天草	1	2	4	7	14.3%	28.6%	57.1%	-42.9
水俣・葦北・人吉・球磨	1	7	4	12	8.3%	58.3%	33.3%	-25.0
その他	0	0	0	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	41	70	76	187	21.9%	37.4%	40.6%	-18.7
熊本市	19	46	50	115	16.5%	40.0%	43.5%	-27.0
熊本市近郊	5	5	4	14	35.7%	35.7%	28.6%	+7.1
八代	3	2	4	9	33.3%	22.2%	44.4%	-11.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池	5	1	5	11	45.5%	9.1%	45.5%	±0.0
阿蘇	4	2	1	7	57.1%	28.6%	14.3%	+42.9
宇城・上益城	2	6	3	11	18.2%	54.5%	27.3%	-9.1
天草	2	3	3	8	25.0%	37.5%	37.5%	-12.5
水俣・葦北・人吉・球磨	1	5	6	12	8.3%	41.7%	50.0%	-41.7
その他	0	0	0	0	—	—	—	—

V 参考（平成 25 年から令和 7 年までの D I 値）

B. 問1

（1）住宅地価格（現在）

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+47.0	+50.0	+48.4	+36.1
熊本市	±0.0	-3.4	+2.9	+7.2	+29.0	+46.3	+28.1	+4.2	+15.7	+58.0	+69.1	+64.4	+57.6
熊本市近郊	+5.4	-6.0	+14.3	+2.8	+32.4	+73.8	+64.9	+38.8	+64.4	+94.6	+94.9	+92.7	+57.1
八代			-44.4	-20.0	-25.9	+25.0	-20.0	-21.9	-6.5	-3.8	+32.4	+25.0	-7.7
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-7.9	+6.3	+6.8	+25.6	-23.1
阿蘇									-33.3	+33.3	+44.4	+44.4	+42.9
宇城・上益城									+9.1	+42.9	+20.0	+13.6	+18.2
天草									-42.1	-6.3	-31.8	-21.4	-10.0
水俣・葦北・人吉・球磨									±0.0	-16.7	-36.8	-50.0	-50.0
その他									+22.7	+73.1	+80.0	+25.0	—

（2）商業地価格（現在）

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+25.0	+43.3	+47.1	+40.2
熊本市	-7.8	+0.5	+9.7	+9.4	+43.8	+51.5	+37.1	-11.2	-3.5	+44.5	+59.6	+65.9	+64.1
熊本市近郊	-6.9	±0.0	+2.9	-7.7	+33.3	+67.6	+57.6	+20.0	+35.0	+67.9	+91.3	+93.6	+58.3
八代			-66.7	-50.0	-36.4	-11.8	-35.0	-41.4	-23.3	-40.9	±0.0	-4.3	-8.3
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-30.3	-10.3	+2.4	+5.9	±0.0
阿蘇									-50.0	+66.7	+66.7	+80.0	+40.0
宇城・上益城									-30.0	+8.3	+22.2	+42.9	+37.5
天草									-61.1	-25.0	-33.3	-21.4	-11.1
水俣・葦北・人吉・球磨									-53.8	-75.0	-17.6	-54.5	-50.0
その他									-9.5	+40.0	+100.0	+66.7	—

（3）中古マンション価格（現在）

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+28.4	+26.3	+34.8	+28.8
熊本市	-13.2	-21.2	-7.0	-15.3	+13.6	+24.5	+9.8	-17.4	+7.0	+34.0	+38.0	+42.0	+42.9
熊本市近郊	-5.6	-16.0	-15.0	-23.5	+16.7	+72.2	+25.0	-11.8	+9.1	+57.9	+64.7	+73.3	+40.0
八代			-50.0	-47.1	-38.1	±0.0	-13.3	-28.6	+3.8	±0.0	+5.0	+21.1	-9.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-7.7	-15.0	-22.2	±0.0	-37.5
阿蘇									-50.0	+33.3	±0.0	±0.0	+50.0
宇城・上益城									-25.0	-50.0	-33.3	+33.3	+33.3
天草									-46.7	±0.0	-40.0	-50.0	±0.0
水俣・葦北・人吉・球磨									+12.5	-12.5	-28.6	-40.0	-37.5
その他									-5.9	+61.1	±0.0	+33.3	—

B. 問2

(1) 住宅地価格(1年後見通し)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+34.5	+37.1	+33.7	+7.8
熊本市	-10.7	-10.0	-6.3	+11.8	+1.0	+8.7	-17.2	-37.9	-0.5	+38.6	+45.9	+42.1	+22.2
熊本市近郊	-18.9	-16.0	-4.8	+8.3	+21.6	+36.6	+27.8	+6.1	+26.7	+81.1	+78.0	+66.7	-14.3
八代			-22.2	-20.0	-18.5	-5.0	-35.0	-25.0	±0.0	-3.8	+12.1	+37.0	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-13.2	+18.8	+22.7	+20.5	-23.1
阿蘇									±0.0	+66.7	+88.9	+66.7	+57.1
宇城・上益城									-9.1	+35.7	+16.0	+8.7	+9.1
天草									-36.8	-12.5	-38.1	-33.3	-50.0
水俣・葦北・人吉・球磨									-7.7	-16.7	-27.8	-45.8	-58.3
その他									-13.6	+42.3	+40.0	+25.0	—

(2) 商業地価格(1年後見通し)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+17.8	+34.6	+36.4	+20.2
熊本市	+1.4	-8.4	+1.6	+6.5	+17.8	+14.4	-4.1	-48.7	-10.8	+26.1	+45.6	+47.9	+35.8
熊本市近郊	-21.4	-17.8	-11.4	+3.8	+20.6	+32.4	+26.5	±0.0	+10.0	+62.1	+78.7	+70.6	+8.3
八代			-50.0	-35.0	-27.3	-23.5	-45.0	-44.8	-23.3	-27.3	-15.4	+21.7	-8.3
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-21.2	+3.3	+15.0	+8.1	-7.7
阿蘇									±0.0	+100.0	+75.0	+80.0	+66.7
宇城・上益城									-20.0	±0.0	+20.0	+26.7	+50.0
天草									-47.4	-46.2	-44.4	-20.0	-44.4
水俣・葦北・人吉・球磨									-46.2	-41.7	-5.9	-47.6	-41.7
その他									-28.6	+36.4	+25.0	+25.0	—

(3) 中古マンション価格(1年後見通し)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+16.3	+21.3	+24.9	+12.7
熊本市	-20.1	-26.6	-18.5	-24.9	-16.2	-16.8	-30.8	-44.4	-8.0	+20.1	+28.6	+28.6	+27.0
熊本市近郊	-16.7	-30.8	-20.0	-16.7	±0.0	+22.2	+22.2	-16.1	+8.8	+55.0	+50.0	+54.8	-10.0
八代			-37.5	-62.5	-19.0	±0.0	-33.3	-38.5	+3.7	+5.9	+25.0	+36.8	-18.2
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-14.3	-11.1	-3.7	±0.0	-33.3
阿蘇									±0.0	+33.3	+20.0	+50.0	+60.0
宇城・上益城									±0.0	+25.0	-25.0	+33.3	+33.3
天草									-26.7	-40.0	-72.7	-42.9	-25.0
水俣・葦北・人吉・球磨									-22.2	-37.5	-12.5	-45.5	-62.5
その他									-29.4	+15.0	-33.3	±0.0	—

B. 問3

(1) 取引件数(住宅地)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+5.6	+10.0	+5.8	-7.9
熊本市	+15.6	-10.6	+3.4	+12.5	+22.7	+27.9	+8.9	-11.7	-7.2	+5.7	+12.2	+12.3	-4.1
熊本市近郊	+34.2	-3.9	-10.0	+5.4	+27.0	+41.5	+2.8	+4.1	+9.1	+31.4	+35.7	+1.8	-21.4
八代			-22.2	-10.0	+11.1	+40.0	±0.0	+22.6	+6.5	-7.7	+3.0	-10.7	-7.7
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-5.4	-12.9	+2.4	+9.3	-23.1
阿蘇									±0.0	+60.0	+22.2	+55.6	±0.0
宇城・上益城									+18.2	+7.7	+8.0	±0.0	-18.2
天草									-31.6	-20.0	-36.4	-13.3	±0.0
水俣・葦北・人吉・球磨									+7.7	-16.7	-15.8	-25.0	-16.7
その他									-14.3	+19.2	+40.0	-25.0	—

(2) 取引件数(商業地)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										-20.4	-4.6	-1.9	-16.0
熊本市	-13.1	-27.3	-19.3	-12.8	-1.1	±0.0	-15.1	-40.2	-28.3	-17.7	-4.2	+5.3	-10.8
熊本市近郊	-14.3	-30.0	-17.9	-39.3	-3.3	+6.1	-21.4	-19.4	-18.9	+3.7	+27.0	+9.5	-8.3
八代			-50.0	-27.8	-31.8	-6.3	-11.8	-14.3	-33.3	-36.4	-4.2	-15.0	-25.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-26.7	-33.3	-5.6	-15.6	-45.5
阿蘇									±0.0	+66.7	±0.0	+60.0	-20.0
宇城・上益城									-33.3	-20.0	-17.6	+18.2	±0.0
天草									-38.9	-54.5	-62.5	-25.0	-14.3
水俣・葦北・人吉・球磨									-50.0	-54.5	-18.8	-57.1	-41.7
その他									-45.0	-11.1	+25.0	-25.0	—

(3) 取引件数(中古マンション)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										-16.5	-10.2	-7.9	-13.3
熊本市	-7.9	-19.9	-14.2	-28.2	-20.8	-13.1	-7.3	-35.7	-21.8	-16.4	-6.9	-3.8	-2.2
熊本市近郊	-13.3	-21.7	-5.9	-35.3	-29.4	-15.0	-25.0	-35.7	-27.3	+10.0	+6.3	+7.4	-30.0
八代			-56.3	-53.3	-42.9	-20.0	-38.5	-23.8	-20.8	-22.2	-10.5	±0.0	-20.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-33.3	-25.0	-16.7	-21.1	-42.9
阿蘇									±0.0	+50.0	±0.0	±0.0	-33.3
宇城・上益城									-75.0	-33.3	-50.0	+50.0	-66.7
天草									-46.7	-33.3	-57.1	-60.0	-25.0
水俣・葦北・人吉・球磨									-25.0	-37.5	-42.9	-60.0	-50.0
その他									-28.6	-23.5	-66.7	-75.0	—

(4)取引件数(中古住宅)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										-1.1	+13.1	+10.7	+3.5
熊本市					-7.0	+1.6	-1.1	-19.1	-17.2	+0.7	+7.5	+12.6	+9.6
熊本市近郊					+6.1	+12.1	-24.1	-2.7	-7.5	+18.5	+40.5	+10.5	-30.0
八代					+24.0	+38.9	+11.1	+33.3	-14.3	-13.6	+23.1	-9.5	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-15.6	-18.5	+16.7	+13.8	-25.0
阿蘇									±0.0	+80.0	+12.5	+66.7	±0.0
宇城・上益城									-33.3	-30.0	+5.6	+35.7	-14.3
天草									-16.7	+15.4	+11.1	-9.1	+11.1
水俣・葦北・人吉・球磨									+15.4	±0.0	-5.6	±0.0	+20.0
その他									-10.5	-20.0	-33.3	-50.0	—

C. 問1

(1)店舗・事務所賃料(現在)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										-14.7	+5.6	+12.1	-0.7
熊本市	-52.1	-48.0	-38.8	-5.5	+16.4	+5.2	-17.6	-55.5	-46.3	-8.5	+14.4	+23.3	+13.9
熊本市近郊	-46.9	-38.5	-14.8	+3.6	+10.7	+19.2	+4.8	-32.0	-5.9	+38.1	+68.8	+67.7	±0.0
八代			-50.0	-46.2	-40.0	-20.0	-38.5	-45.5	-57.9	-70.0	-40.0	-26.3	-18.2
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-46.9	-13.0	-23.5	-17.9	-14.3
阿蘇									±0.0	±0.0	+40.0	+16.7	-20.0
宇城・上益城									-60.0	-28.6	-23.1	-7.1	-12.5
天草									-41.2	-36.4	-25.0	-33.3	-11.1
水俣・葦北・人吉・球磨									-40.0	-54.5	-33.3	-42.9	-50.0
その他									-43.8	-16.7	±0.0	-33.3	—

(2)アパート・マンション賃料(現在)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										-8.9	+11.9	+14.3	+0.7
熊本市	-59.0	-56.9	-56.9	+7.7	+34.5	-7.5	-26.2	-47.3	-43.2	-14.5	+17.9	+18.7	+9.3
熊本市近郊	-55.9	-47.5	-27.6	+22.2	+20.7	±0.0	-25.0	-42.3	-18.2	+50.0	+75.8	+61.3	-33.3
八代			-58.3	-61.5	-10.0	-6.3	±0.0	-8.7	-20.0	-38.1	-26.3	-26.3	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-33.3	-19.2	-14.3	±0.0	-50.0
阿蘇									±0.0	±0.0	+33.3	±0.0	-20.0
宇城・上益城									-50.0	-42.9	-54.5	-8.3	+11.1
天草									+5.9	±0.0	-10.5	+23.1	+50.0
水俣・葦北・人吉・球磨									±0.0	±0.0	-5.3	-21.7	-41.7
その他									-33.3	+10.0	±0.0	+25.0	—

C. 問2

(1) 店舗・事務所の空室率(現在)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										-10.8	-5.5	-5.1	-22.0
熊本市	-35.2	-33.5	-18.2	+49.1	+39.3	-4.0	-16.0	-42.4	-44.5	-16.7	-0.7	+3.6	-14.9
熊本市近郊	-16.7	-23.7	-15.4	+53.8	+25.9	+4.0	-11.1	-32.0	-15.2	+31.6	+55.2	+22.6	-42.9
八代			-50.0	-23.1	-5.0	-40.0	-15.4	-36.4	-5.6	-30.0	-42.1	-70.6	-18.2
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-18.8	-12.5	-21.9	-19.2	-57.1
阿蘇									+33.3	±0.0	+40.0	±0.0	+20.0
宇城・上益城									-20.0	±0.0	-30.8	-28.6	-50.0
天草									-23.5	-16.7	-58.8	-16.7	-33.3
水俣・葦北・人吉・球磨									+26.7	-27.3	-16.7	-20.0	-27.3
その他									-38.9	+21.4	±0.0	-33.3	—

(2) アパート・マンションの空室率(現在)

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										-13.8	-4.5	-15.9	-43.4
熊本市	-36.6	-45.1	-41.9	+58.1	+48.8	-23.7	-37.3	-46.4	-47.6	-26.9	+2.7	-14.5	-39.5
熊本市近郊	-29.0	-33.3	-37.9	+67.9	+32.1	-14.8	-50.0	-26.9	-41.2	+36.4	+53.6	+13.3	-85.7
八代			-50.0	-7.1	+19.0	-13.3	-35.7	-4.5	±0.0	-38.1	-42.1	-58.8	-36.4
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-21.2	-11.1	-26.5	-13.3	-75.0
阿蘇									+33.3	±0.0	+33.3	+20.0	+20.0
宇城・上益城									-40.0	+33.3	-45.5	-7.1	-55.6
天草									-17.6	+7.1	-47.4	-23.1	-33.3
水俣・葦北・人吉・球磨									+13.3	-18.2	-15.8	-45.5	-60.0
その他									-38.9	+5.9	±0.0	-25.0	—

D. 問1 現在の開発案件

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+19.1	+26.9	+23.3	+2.7
熊本市	+45.0	+9.3	+18.8	+18.5	+42.5	+38.9	+22.6	-9.1	+8.2	+18.6	+36.8	+24.6	+4.4
熊本市近郊	+22.5	+17.6	+15.8	+21.6	+46.3	+77.3	+58.3	+39.6	+40.4	+71.8	+70.4	+60.8	+14.3
八代			-11.1	+5.0	+19.2	+47.4	+5.0	+23.3	+3.6	±0.0	+6.5	+18.5	±0.0
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-5.3	-6.5	+7.3	+15.4	-10.0
阿蘇									+33.3	+25.0	+28.6	+60.0	+42.9
宇城・上益城									+18.2	+46.2	+8.0	+13.6	+18.2
天草									-37.5	-23.1	-38.9	-50.0	-42.9
水俣・葦北・人吉・球磨									-50.0	-16.7	-52.9	-13.0	-25.0
その他									-5.3	+13.0	+75.0	-50.0	—

D. 問2 今後の開発案件

	DI値												
	H25.11	H26.9	H27.9	H28.7	H29.9	H30.9	R1.9	R2.10	R3.10	R4.10	R5.10	R6.10	R7.10
県内全体										+11.9	+23.4	+9.9	-18.7
熊本市	+6.6	-20.1	-4.9	+16.9	+32.9	+10.5	-6.8	-24.1	±0.0	+9.9	+27.9	+13.0	-27.0
熊本市近郊	±0.0	-22.0	+7.9	+10.8	+44.2	+47.7	+23.7	+12.8	+23.4	+52.6	+61.8	+34.6	+7.1
八代			-27.8	-4.5	+15.4	+36.8	±0.0	+3.3	-7.1	+4.2	+12.9	+21.4	-11.1
荒尾・玉名・山鹿・菊池									-10.3	±0.0	+19.5	+5.1	±0.0
阿蘇									+33.3	+25.0	+62.5	+50.0	+42.9
宇城・上益城									±0.0	+38.5	+3.8	-8.7	-9.1
天草									-47.1	-25.0	-44.4	-63.6	-12.5
水俣・葦北・人吉・球磨									-26.7	-36.4	-44.4	-30.4	-41.7
その他									+10.5	+8.3	+50.0	-25.0	—

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。