

# 令和3年地価調査結果の概要

## 参考資料

1	令和3年地価調査市町村別基準地設定表	1
1-2	林地基準地の設定内訳	2
2	区分別・用途別の地点数・平均価格・変動率	3
3	市町村別用途別平均価格及び平均変動率	4
4	住宅地の概要	5
5	商業地の概要	6
6	住宅地の価格上位基準地（位置図）	7
7	商業地の価格上位基準地（位置図）	8



# 1 令和3年地価調査 市町村別基準地設定表

市	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
鹿児島市	64	27	3	1	95	1	96
鹿屋市	11	6			17	1	18
枕崎市	3	1			4		4
阿久根市	3	1			4		4
出水市	5	3	1		9	1	10
指宿市	9	2			11	1	12
西之表市	3	1			4	1	5
垂水市	3	1			4		4
薩摩川内市	23	7		1	31	1	32
日置市	9	3			12	1	13
曾於市	7	2			9	1	10
霧島市	21	9			30		30
いちき串木野市	6	1	1		8		8
南さつま市	13	3			16	1	17
志布志市	7	2			9		9
奄美市	8	2			10	1	11
南九州市	7	3			10		10
伊佐市	6	2			8		8
始良市	9	3		1	13	1	14
市部計	217	79	5	3	304	11	315

	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
市部計	217	79	5	3	304	11	315
郡部計	76	26			102	3	105
総計	293	105	5	3	406	14	420

町村	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
鹿児島郡	2				2		2
三島村	1				1		1
十島村	1				1		1
薩摩郡	7	3			10		10
さつま町	7	3			10		10
出水郡	4	2			6		6
長島町	4	2			6		6
始良郡	5	1			6	1	7
湧水町	5	1			6	1	7
曾於郡	3	1			4		4
大崎町	3	1			4		4
肝属郡	15	6			21		21
東串良町	3	1			4		4
錦江町	4	2			6		6
南大隅町	4	2			6		6
肝付町	4	1			5		5
熊毛郡	12	3			15	1	16
中種子町	3	1			4		4
南種子町	3	1			4		4
屋久島町	6	1			7	1	8
大島郡	28	10			38	1	39
大和村	2				2		2
宇検村	2	1			3		3
瀬戸内町	3	1			4		4
龍郷町	2	1			3		3
喜界町	3	1			4		4
徳之島町	2	1			3	1	4
天城町	3	1			4		4
伊仙町	3	1			4		4
和泊町	3	1			4		4
知名町	3	1			4		4
与論町	2	1			3		3
郡部計	76	26			102	3	105

## 1-2 林地基準地の設定内訳

	都市近郊	農 村	林業本場	山村奥地	計
鹿児島市	1				1
鹿屋市		1			1
出水市		1			1
指宿市		1			1
西之表市		1			1
薩摩川内市		1			1
日置市		1			1
曾於市		1			1
南さつま市		1			1
奄美市	1				1
始良市		1			1
湧水町		1			1
屋久島町		1			1
徳之島町		1			1
計	2	12	0	0	14

(参考) 林地の地域区分

<p><b>1 都市近郊林地地域</b></p> <p>市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地をいい、市街地の宅地化の影響を受けている地域内の林地</p>
<p><b>2 農村林地地域</b></p> <p>農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する林地で、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域内の林地</p>
<p><b>3 林業本場林地地域</b></p> <p>林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地</p>
<p><b>4 山村奥地林地地域</b></p> <p>1～3のいずれにも属しない、交通機関から判断して、最も不便な山村奥地に存する地域内の林地</p>

## 2 区分別・用途別の地点数・平均価格・変動率

(単位:円/㎡, %)

区分 用途		県			鹿児島市			鹿児島市を除く市			市計			町村計			
		地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	
宅地	住宅地	R2	293 (291)	27,300	▲1.5	64 (63)	90,200	▲0.3	153 (152)	11,800	▲1.8	217 (215)	34,900	▲1.4	76 (76)	5,700	▲1.7
		R3	293 (292)	27,300	▲1.4	64 (63)	90,500	▲0.3	153 (153)	11,600	▲1.8	217 (216)	34,900	▲1.3	76 (76)	5,700	▲1.5
	商業地	R2	105 (105)	81,400	▲1.7	27 (27)	247,100	0.1	52 (52)	26,300	▲2.1	79 (79)	100,800	▲1.4	26 (26)	19,300	▲2.8
		R3	105 (105)	80,900	▲1.8	27 (27)	246,500	▲0.2	52 (52)	25,800	▲2.2	79 (79)	100,300	▲1.5	26 (26)	18,800	▲2.6
	工業地	R2	5 (5)	37,800	▲0.6	3 (3)	57,500	▲0.3	2 (2)	8,300	▲0.9	5 (5)	37,800	▲0.6	0 (0)	-	-
		R3	5 (5)	37,800	▲0.7	3 (3)	57,700	0.4	2 (2)	8,000	▲2.3	5 (5)	37,800	▲0.7	0 (0)	-	-
宅地 見込地	R2	3 (3)	9,900	▲0.5	1 (1)	12,100	0.0	2 (2)	8,900	▲0.8	3 (3)	9,900	▲0.5	0 (0)	-	-	
	R3	3 (3)	9,900	▲0.2	1 (1)	12,100	0.0	2 (2)	8,800	▲0.4	3 (3)	9,900	▲0.2	0 (0)	-	-	
全用途 (林地を除く)	R2	406 (404)	41,300	▲1.5	95 (94)	132,900	▲0.2	209 (208)	15,400	▲1.9	304 (302)	52,200	▲1.4	102 (102)	9,200	▲2.0	
	R3	406 (405)	41,200	▲1.5	95 (94)	132,900	▲0.2	209 (209)	15,400	▲1.9	304 (303)	52,200	▲1.4	102 (102)	9,200	▲1.8	

(単位:円/10a, %)

区分 用途		県			鹿児島市			鹿児島市を除く市			市計			町村計		
		地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率
林地	R2	14 (14)	167,200	▲2.7	1 (1)	1,170,000	0.0	10 (10)	94,000	▲2.7	11 (11)	191,800	▲2.4	3 (3)	77,000	▲3.7
	R3	14 (14)	165,800	▲1.8	1 (1)	1,170,000	0.0	10 (10)	92,500	▲1.7	11 (11)	190,500	▲1.6	3 (3)	75,300	▲2.8

(注1) 「地点数」欄の( )内は、継続基準地数

(注2) 「平均価格」は、各基準地の地価の総和をその基準地数で割った価格(高額な基準地の地価の影響を受けやすい。)

(注3) 「変動率」は、各基準地の地価の変動率の平均値(各基準地の変動率の総和/基準地数)

### 3 市町村別用途別平均価格及び平均変動率（林地を除く）

用途	宅地						宅地見込地		全用途	
	住宅地		商業地		工業地		平均価格	変動率	平均価格	変動率
市町村名	平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率				
鹿児島市	90,500	▲ 0.3	246,500	▲ 0.2	57,700	0.4	12,100	0.0	132,900	▲ 0.2
鹿屋市	8,200	▲ 0.2	22,300	▲ 2.3					13,200	▲ 0.9
枕崎市	16,300	▲ 4.1	30,000	▲ 5.7					19,700	▲ 4.5
阿久根市	8,000	▲ 2.5	20,800	▲ 4.6					11,200	▲ 3.0
出水市	9,900	▲ 1.4	16,700	▲ 2.3	5,700	0.0			11,700	▲ 1.5
指宿市	11,200	▲ 1.8	21,300	▲ 0.2					13,000	▲ 1.5
西之表市	10,000	▲ 1.8	36,100	▲ 2.4					16,500	▲ 2.0
垂水市	12,200	▲ 2.2	18,900	▲ 1.6					13,900	▲ 2.0
薩摩川内市	10,800	▲ 2.1	32,900	▲ 2.4			6,700	▲ 0.7	15,600	▲ 2.1
日置市	12,800	▲ 1.1	24,900	▲ 1.7					15,800	▲ 1.3
曾於市	6,300	▲ 1.8	18,400	▲ 2.6					9,000	▲ 2.0
霧島市	15,300	▲ 1.3	26,200	▲ 1.3					18,600	▲ 1.3
いちき串木野市	14,000	▲ 3.6	27,300	▲ 4.2	10,300	▲ 4.6			15,200	▲ 3.8
南さつま市	7,900	▲ 2.5	19,600	▲ 3.0					10,100	▲ 2.6
志布志市	5,600	▲ 1.6	14,000	▲ 1.5					7,400	▲ 1.5
奄美市	25,000	▲ 1.0	57,200	0.0					31,500	▲ 0.8
南九州市	7,300	▲ 2.2	19,600	▲ 3.2					11,000	▲ 2.5
伊佐市	5,300	▲ 3.0	17,500	▲ 4.3					8,300	▲ 3.3
始良市	17,900	▲ 1.1	39,300	▲ 1.7			11,000	0.0	22,300	▲ 1.2
三島村	1,900	0.0							1,900	0.0
十島村	1,500	0.0							1,500	0.0
さつま町	4,300	▲ 1.5	10,000	▲ 2.5					6,000	▲ 1.8
長島町	6,000	▲ 0.6	12,300	▲ 0.6					8,100	▲ 0.6
湧水町	6,500	▲ 1.9	18,900	▲ 3.1					8,600	▲ 2.1
大崎町	3,800	▲ 2.1	13,600	▲ 2.9					6,300	▲ 2.3
東串良町	5,300	▲ 0.7	8,000	▲ 2.4					6,000	▲ 1.2
錦江町	3,600	▲ 3.0	10,100	▲ 5.0					5,700	▲ 3.6
南大隅町	5,800	▲ 2.3	13,300	▲ 3.6					8,300	▲ 2.7
肝付町	5,600	▲ 1.4	10,800	▲ 1.8					6,600	▲ 1.5
中種子町	4,800	▲ 2.5	25,700	▲ 4.1					10,100	▲ 2.9
南種子町	4,800	▲ 1.9	19,000	▲ 3.1					8,300	▲ 2.2
屋久島町	6,000	▲ 2.1	22,000	▲ 4.3					8,300	▲ 2.4
大和村	3,500	▲ 0.3							3,500	▲ 0.3
宇検村	4,100	▲ 0.2	12,000	▲ 1.6					6,700	▲ 0.7
瀬戸内町	15,000	0.0	54,200	0.0					24,800	0.0
龍郷町	10,500	1.4	14,200	1.4					11,700	1.4
喜界町	4,300	▲ 1.9	13,400	▲ 2.2					6,600	▲ 2.0
徳之島町	9,600	▲ 1.6	49,200	▲ 0.6					22,800	▲ 1.2
天城町	4,400	▲ 2.7	21,500	▲ 4.4					8,700	▲ 3.1
伊仙町	4,300	▲ 2.7	23,500	▲ 4.1					9,100	▲ 3.1
和泊町	5,900	▲ 1.3	28,600	▲ 4.7					11,500	▲ 2.2
知名町	5,700	▲ 1.3	27,500	▲ 3.5					11,200	▲ 1.9
与論町	6,900	▲ 1.2	26,400	▲ 0.4					13,400	▲ 0.9
平均	27,300	▲ 1.4	80,900	▲ 1.8	37,800	▲ 0.7	9,900	▲ 0.2	41,200	▲ 1.5

- (注) 1 全用途の平均変動率は、宅地と宅地見込地の合計の平均である。  
2 平均価格は、十の位を四捨五入した数値である。  
3 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値である。  
4 最下欄の平均は、全基準値の総計から算出した平均値であり、この表の平均値ではない。

## 4 住宅地の概要

### (1) 市町村の平均価格順位

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)	順位	市町村名	平均価格(円/㎡)	順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	鹿児島市	90,500	16	鹿屋市	8,200	30	東串良町	5,300
2	奄美市	25,000	17	阿久根市	8,000	32	中種子町	4,800
3	姶良市	17,900	18	南さつま市	7,900	32	南種子町	4,800
4	枕崎市	16,300	19	南九州市	7,300	34	天城町	4,400
5	霧島市	15,300	20	与論町	6,900	35	さつま町	4,300
6	瀬戸内町	15,000	21	湧水町	6,500	35	喜界町	4,300
7	いちき串木野市	14,000	22	曾於市	6,300	35	伊仙町	4,300
8	日置市	12,800	23	長島町	6,000	38	宇検村	4,100
9	垂水市	12,200	23	屋久島町	6,000	39	大崎町	3,800
10	指宿市	11,200	25	和泊町	5,900	40	錦江町	3,600
11	薩摩川内市	10,800	26	南大隅町	5,800	41	大和村	3,500
12	龍郷町	10,500	27	知名町	5,700	42	三島村	1,900
13	西之表市	10,000	28	志布志市	5,600	43	十島村	1,500
14	出水市	9,900	29	肝付町	5,600			
15	徳之島町	9,600	30	伊佐市	5,300			

※ 平均価格は、十の位を四捨五入した数値

### (2) 市町村の平均変動率順位（プラス変動）

順位	市町村名	変動率(%)
1	龍郷町	1.4

### (3) 市町村の平均変動率順位（マイナス変動等）

順位	市町村名	変動率(%)	順位	市町村名	変動率(%)	順位	市町村名	変動率(%)
1	枕崎市	▲ 4.1	16	南種子町	▲ 1.9	31	姶良市	▲ 1.1
2	いちき串木野市	▲ 3.6	16	喜界町	▲ 1.9	31	日置市	▲ 1.1
3	伊佐市	▲ 3.0	16	湧水町	▲ 1.9	33	奄美市	▲ 1.0
3	錦江町	▲ 3.0	19	指宿市	▲ 1.8	34	東串良町	▲ 0.7
5	伊仙町	▲ 2.7	19	曾於市	▲ 1.8	35	長島町	▲ 0.6
5	天城町	▲ 2.7	19	西之表市	▲ 1.8	36	鹿児島市	▲ 0.3
7	阿久根市	▲ 2.5	22	志布志市	▲ 1.6	36	大和村	▲ 0.3
7	中種子町	▲ 2.5	22	徳之島町	▲ 1.6	38	宇検村	▲ 0.2
7	南さつま市	▲ 2.5	24	さつま町	▲ 1.5	38	鹿屋市	▲ 0.2
10	南大隅町	▲ 2.3	25	出水市	▲ 1.4	40	瀬戸内町	0.0
11	南九州市	▲ 2.2	25	肝付町	▲ 1.4	40	三島村	0.0
11	垂水市	▲ 2.2	27	和泊町	▲ 1.3	40	十島村	0.0
13	薩摩川内市	▲ 2.1	27	知名町	▲ 1.3			
13	大崎町	▲ 2.1	27	霧島市	▲ 1.3			
13	屋久島町	▲ 2.1	30	与論町	▲ 1.2			

※ 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値

## 5 商業地の概要

### (1) 市町村の平均価格順位

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	鹿児島市	246,500
2	奄美市	57,200
3	瀬戸内町	54,200
4	徳之島町	49,200
5	始良市	39,300
6	西之表市	36,100
7	薩摩川内市	32,900
8	枕崎市	30,000
9	和泊町	28,600
10	知名町	27,500
11	いちき串木野市	27,300
12	与論町	26,400
13	霧島市	26,200
14	中種子町	25,700
15	日置市	24,900

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
16	伊仙町	23,500
17	鹿屋市	22,300
18	屋久島町	22,000
19	天城町	21,500
20	指宿市	21,300
21	阿久根市	20,800
22	南さつま市	19,600
22	南九州市	19,600
24	南種子町	19,000
25	垂水市	18,900
25	湧水町	18,900
27	曾於市	18,400
28	伊佐市	17,500
29	出水市	16,700
30	龍郷町	14,200

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
31	志布志市	14,000
32	大崎町	13,600
33	喜界町	13,400
34	南大隅町	13,300
35	長島町	12,300
36	宇検村	12,000
37	肝付町	10,800
38	錦江町	10,100
39	さつま町	10,000
40	東串良町	8,000

※ 平均価格は、十の位を四捨五入した数値

※ 三島村、十島村及び大和村に商業地の基準地はない。

### (2) 市町村の平均変動率順位（プラス変動）

順位	市町村名	変動率(%)
1	龍郷町	1.4

### (3) 市町村の平均変動率順位（マイナス変動等）

順位	市町村名	変動率(%)
1	枕崎市	▲ 5.7
2	錦江町	▲ 5.0
3	和泊町	▲ 4.7
4	阿久根市	▲ 4.6
5	天城町	▲ 4.4
6	屋久島町	▲ 4.3
6	伊佐市	▲ 4.3
8	いちき串木野市	▲ 4.2
9	中種子町	▲ 4.1
9	伊仙町	▲ 4.1
11	南大隅町	▲ 3.6
12	知名町	▲ 3.5
13	南九州市	▲ 3.2
14	湧水町	▲ 3.1
14	南種子町	▲ 3.1

順位	市町村名	変動率(%)
16	南さつま市	▲ 3.0
17	大崎町	▲ 2.9
18	曾於市	▲ 2.6
19	さつま町	▲ 2.5
20	薩摩川内市	▲ 2.4
20	西之表市	▲ 2.4
20	東串良町	▲ 2.4
23	出水市	▲ 2.3
23	鹿屋市	▲ 2.3
25	喜界町	▲ 2.2
26	肝付町	▲ 1.8
27	日置市	▲ 1.7
27	始良市	▲ 1.7
29	垂水市	▲ 1.6
29	宇検村	▲ 1.6

順位	市町村名	変動率(%)
31	志布志市	▲ 1.5
32	霧島市	▲ 1.3
33	長島町	▲ 0.6
33	徳之島町	▲ 0.6
35	与論町	▲ 0.4
36	鹿児島市	▲ 0.2
36	指宿市	▲ 0.2
38	奄美市	0.0
38	瀬戸内町	0.0

※ 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値

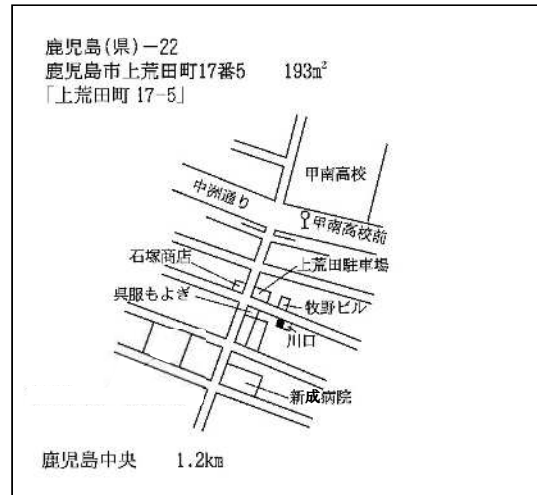
※ 三島村、十島村及び大和村に商業地の基準地はない。



## 6 住宅地の価格上位基準地（位置図）

### 【最高価格基準地】

鹿児島-22	
鹿児島市上荒田町17番5	
「上荒田町17-5」	
232,000円/㎡	1.3%
(R2年 229,000円/㎡)	1.3%



### 【価格上位基準地】

鹿児島-14	
鹿児島市上之園町33番9	
229,000円/㎡	1.3%
(R2年 226,000円/㎡)	1.3%



### 【価格上位基準地】

鹿児島-23	
鹿児島市荒田1丁目32番4	
「荒田1-32-9」	
227,000円/㎡	0.0%
(R2年 227,000円/㎡)	1.3%



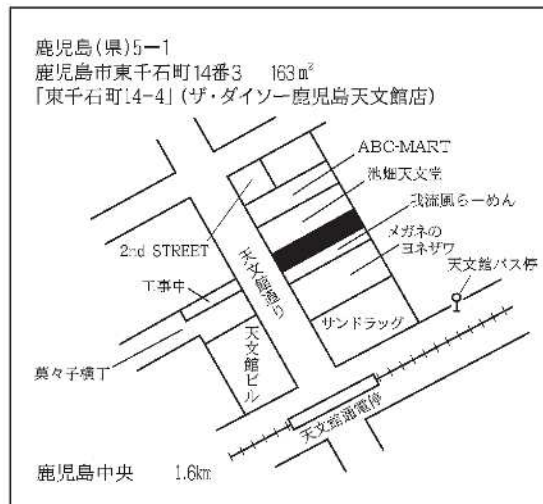
(注)

鹿児島市上荒田17番5	← 「所在・地番」
「上荒田町17-5」	← 「住居表示」

## 7 商業地の価格上位基準地（位置図）

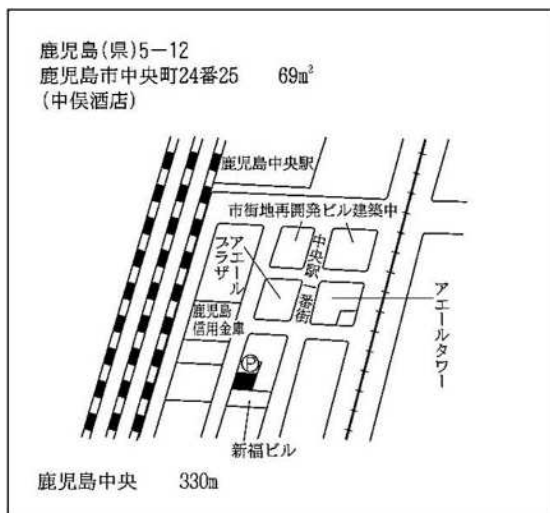
### 【最高価格基準地】

鹿児島5-1	
鹿児島市東千石町14番3	
「東千石町14-4」	
1,010,000円/㎡	▲1.9%
(R2年 1,030,000円/㎡)	0.0%



### 【価格上位基準地】

鹿児島5-12	
鹿児島市中央町24番25	
426,000円/㎡	3.9%
(R2年 410,000円/㎡)	3.8%



### 【価格上位基準地】

鹿児島5-13	
鹿児島市荒田1丁目41番10	
「荒田1-41-9」	
326,000円/㎡	2.8%
(R2年 317,000円/㎡)	2.3%



(注)

鹿児島市東千石町14番3	← 「所在・地番」
「東千石町14-4」	← 「住居表示」