

令和7年地価調査結果の概要

参考資料

1	令和7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7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	5	3			8	1	9
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	219	81	5	3	308	11	319

	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
市部計	219	81	5	3	308	11	319
郡部計	76	26			102	3	105
総計	295	107	5	3	410	14	424

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>1 都市近郊林地地域</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>2 農村林地地域</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>3 林業本場林地地域</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>4 山村奥地林地地域</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	R6	293 (293)	27,800	▲ 1.1	64 (64)	93,700	0.5	153 (153)	11,300	▲ 1.6	217 (217)	35,600	▲ 1.1	76 (76)	5,500	▲ 1.3
		R7	295 (291)	28,000	▲ 1.1	64 (63)	95,300	0.3	155 (152)	11,300	▲ 1.5	219 (215)	35,800	▲ 1.0	76 (76)	5,400	▲ 1.3
	商業地	R6	105 (104)	81,600	▲ 1.0	27 (27)	252,000	1.0	52 (51)	25,000	▲ 1.6	79 (78)	102,600	▲ 0.7	26 (26)	17,900	▲ 1.8
		R7	107 (104)	82,000	▲ 0.7	27 (27)	257,000	1.6	54 (52)	25,400	▲ 1.3	81 (79)	102,600	▲ 0.3	26 (25)	18,000	▲ 1.9
	工業地	R6	5 (4)	38,900	0.5	3 (3)	60,000	1.9	2 (1)	7,400	▲ 3.7	5 (4)	38,900	0.5	0 (0)	—	—
		R7	5 (5)	39,700	1.3	3 (3)	61,200	2.2	2 (2)	7,400	0.0	5 (5)	39,700	1.3	0 (0)	—	—
宅地 見込地	R6	3 (3)	9,900	0.0	1 (1)	12,000	0.0	2 (2)	8,900	0.1	3 (3)	9,900	0.0	0 (0)	—	—	
	R7	3 (3)	9,900	0.0	1 (1)	12,000	0.0	2 (2)	8,900	0.1	3 (3)	9,900	0.0	0 (0)	—	—	
全用途 (林地を除く)	R6	406 (404)	41,700	▲ 1.0	95 (95)	136,800	0.7	209 (207)	14,600	▲ 1.6	304 (302)	52,800	▲ 0.9	102 (102)	8,600	▲ 1.4	
	R7	410 (403)	42,100	▲ 0.9	95 (94)	139,300	0.8	213 (208)	14,800	▲ 1.4	308 (302)	53,200	▲ 0.8	102 (101)	8,600	▲ 1.5	

(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	R6	14 (14)	159,400	▲ 1.2	1 (1)	1,120,000	▲ 2.6	10 (10)	89,200	▲ 1.0	11 (11)	182,900	▲ 1.2	3 (3)	73,300	▲ 1.3
	R7	14 (14)	157,800	▲ 1.2	1 (1)	1,110,000	▲ 0.9	10 (10)	88,200	▲ 1.1	11 (11)	181,100	▲ 1.1	3 (3)	72,300	▲ 1.8

(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	平均価格	変動率	平均価格	変動率
鹿児島市	95,300	0.3	257,000	1.6	61,200	2.2	12,000	0.0	139,300	0.8
鹿屋市	8,200	▲ 0.4	21,300	▲ 0.6					12,800	▲ 0.4
枕崎市	13,600	▲ 3.5	24,600	▲ 3.9					16,400	▲ 3.6
阿久根市	7,200	▲ 2.8	19,300	▲ 1.5					10,300	▲ 2.5
出水市	9,500	▲ 1.4	15,400	▲ 1.9	5,800	0.0			11,000	▲ 1.4
指宿市	10,500	▲ 2.5	20,600	▲ 1.3					12,300	▲ 2.3
西之表市	14,000	▲ 0.1	40,100	4.6					23,800	1.1
垂水市	11,400	▲ 1.9	18,100	▲ 1.1					13,100	▲ 1.7
薩摩川内市	10,000	▲ 2.6	31,300	▲ 1.8			6,500	▲ 0.8	14,700	▲ 2.3
日置市	12,400	▲ 1.4	22,800	▲ 1.4					15,000	▲ 1.4
曾於市	6,100	▲ 1.0	17,100	▲ 1.9					8,500	▲ 1.2
霧島市	15,500	▲ 0.2	26,000	▲ 0.3					18,700	▲ 0.2
いちき串木野市	12,300	▲ 2.4	23,000	▲ 2.5	9,000	0.0			13,200	▲ 2.1
南さつま市	6,900	▲ 3.2	17,400	▲ 2.2					8,900	▲ 3.0
志布志市	5,200	▲ 1.4	12,900	▲ 2.3					6,900	▲ 1.6
奄美市	25,400	▲ 0.2	58,400	0.6					32,000	▲ 0.1
南九州市	6,900	▲ 2.0	17,300	▲ 2.8					10,000	▲ 2.3
伊佐市	4,600	▲ 2.5	14,500	▲ 4.5					7,100	▲ 3.0
姶良市	18,100	0.3	39,200	0.1			11,300	0.9	22,500	0.3
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	4,000	▲ 1.7	9,300	▲ 2.2					5,600	▲ 1.8
長島町	5,700	▲ 2.1	11,900	▲ 1.8					7,800	▲ 2.0
湧水町	5,800	▲ 3.7	17,000	▲ 2.9					7,700	▲ 3.6
大崎町	3,600	▲ 1.4	12,600	▲ 2.3					5,900	▲ 1.6
東串良町	5,200	▲ 0.4	7,200	▲ 2.7					5,700	▲ 1.0
錦江町	3,300	▲ 0.9	9,000	▲ 1.9					5,200	▲ 1.2
南大隅町	5,200	▲ 1.7	11,700	▲ 3.3					7,400	▲ 2.3
肝付町	5,300	▲ 1.5	10,400	▲ 1.0					6,300	▲ 1.4
中種子町	4,500	▲ 1.6	24,000	0.0					9,300	▲ 1.2
南種子町	4,500	▲ 2.1	17,700	▲ 0.6					7,800	▲ 1.8
屋久島町	5,600	▲ 1.1	20,500	▲ 1.0					7,700	▲ 1.1
大和村	3,500	0.0							3,500	0.0
宇検村	4,100	▲ 0.2	11,200	▲ 1.8					6,400	▲ 0.7
瀬戸内町	15,300	0.2	56,500	1.1					25,600	0.4
龍郷町	11,500	2.6	24,000	選定替					15,600	2.6
喜界町	4,200	▲ 0.5	12,600	▲ 0.8					6,300	▲ 0.6
徳之島町	9,000	▲ 1.7	48,200	▲ 0.6					22,000	▲ 1.3
天城町	4,100	▲ 1.7	18,500	▲ 3.1					7,700	▲ 2.1
伊仙町	4,000	▲ 1.7	19,800	▲ 3.9					7,900	▲ 2.3
和泊町	5,500	▲ 1.6	24,000	▲ 4.0					10,100	▲ 2.2
知名町	5,200	▲ 2.3	23,500	▲ 4.1					9,800	▲ 2.8
与論町	6,900	0.5	26,500	0.4					13,400	0.5
平均	28,000	▲ 1.1	82,000	▲ 0.7	39,700	1.3	9,900	0.0	42,100	▲ 0.9

- (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	95,300	16	鹿屋市	8,200	31	伊佐市	4,600
2	奄美市	25,400	17	阿久根市	7,200	32	中種子町	4,500
3	始良市	18,100	18	南さつま市	6,900	32	南種子町	4,500
4	霧島市	15,500	18	南九州市	6,900	34	喜界町	4,200
5	瀬戸内町	15,300	18	与論町	6,900	35	宇検村	4,100
6	西之表市	14,000	21	曾於市	6,100	35	天城町	4,100
7	枕崎市	13,600	22	湧水町	5,800	37	さつま町	4,000
8	日置市	12,400	23	長島町	5,700	37	伊仙町	4,000
9	いちき串木野市	12,300	24	屋久島町	5,600	39	大崎町	3,600
10	龍郷町	11,500	25	和泊町	5,500	40	大和村	3,500
11	垂水市	11,400	26	肝付町	5,300	41	錦江町	3,300
12	指宿市	10,500	27	志布志市	5,200	42	三島村	1,900
13	薩摩川内市	10,000	27	東串良町	5,200	43	十島村	1,500
14	出水市	9,500	27	南大隅町	5,200			
15	徳之島町	9,000	27	知名町	5,200			

※ 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	2.6
2	与論町	0.5
3	鹿児島市	0.3
3	始良市	0.3
5	瀬戸内町	0.2

(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	湧水町	▲ 3.7	14	徳之島町	▲ 1.7	30	東串良町	▲ 0.4
2	枕崎市	▲ 3.5	14	天城町	▲ 1.7	32	霧島市	▲ 0.2
3	南さつま市	▲ 3.2	14	伊仙町	▲ 1.7	32	奄美市	▲ 0.2
4	阿久根市	▲ 2.8	19	中種子町	▲ 1.6	32	宇検村	▲ 0.2
5	薩摩川内市	▲ 2.6	19	和泊町	▲ 1.6	35	西之表市	▲ 0.1
6	指宿市	▲ 2.5	21	肝付町	▲ 1.5	36	三島村	0.0
6	伊佐市	▲ 2.5	22	出水市	▲ 1.4	36	十島村	0.0
8	いちき串木野市	▲ 2.4	22	日置市	▲ 1.4	36	大和村	0.0
9	知名町	▲ 2.3	22	志布志市	▲ 1.4			
10	長島町	▲ 2.1	22	大崎町	▲ 1.4			
10	南種子町	▲ 2.1	26	屋久島町	▲ 1.1			
12	南九州市	▲ 2.0	27	曾於市	▲ 1.0			
13	垂水市	▲ 1.9	28	錦江町	▲ 0.9			
14	さつま町	▲ 1.7	29	喜界町	▲ 0.5			
14	南大隅町	▲ 1.7	30	鹿屋市	▲ 0.4			

※ 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/㎡)	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	257,000	16	日置市	22,800	31	志布志市	12,900
2	奄美市	58,400	17	鹿屋市	21,300	32	大崎町	12,600
3	瀬戸内町	56,500	18	指宿市	20,600	32	喜界町	12,600
4	徳之島町	48,200	19	屋久島町	20,500	34	長島町	11,900
5	西之表市	40,100	20	伊仙町	19,800	35	南大隅町	11,700
6	始良市	39,200	21	阿久根市	19,300	36	宇検村	11,200
7	薩摩川内市	31,300	22	天城町	18,500	37	肝付町	10,400
8	与論町	26,500	23	垂水市	18,100	38	さつま町	9,300
9	霧島市	26,000	24	南種子町	17,700	39	錦江町	9,000
10	枕崎市	24,600	25	南さつま市	17,400	40	東串良町	7,200
11	中種子町	24,000	26	南九州市	17,300			
11	龍郷町	24,000	27	曾於市	17,100			
11	和泊町	24,000	28	湧水町	17,000			
14	知名町	23,500	29	出水市	15,400			
15	いちき串木野市	23,000	30	伊佐市	14,500			

※ 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	西之表市	4.6
2	鹿児島市	1.6
3	瀬戸内町	1.1
4	奄美市	0.6
5	与論町	0.4
6	始良市	0.1

(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	伊佐市	▲ 4.5	16	出水市	▲ 1.9	29	徳之島町	▲ 0.6
2	知名町	▲ 4.1	16	曾於市	▲ 1.9	32	霧島市	▲ 0.3
3	和泊町	▲ 4.0	16	錦江町	▲ 1.9	33	中種子町	0.0
4	枕崎市	▲ 3.9	19	薩摩川内市	▲ 1.8			
4	伊仙町	▲ 3.9	19	長島町	▲ 1.8			
6	南大隅町	▲ 3.3	19	宇検村	▲ 1.8			
7	天城町	▲ 3.1	22	阿久根市	▲ 1.5			
8	湧水町	▲ 2.9	23	日置市	▲ 1.4			
9	南九州市	▲ 2.8	24	指宿市	▲ 1.3			
10	東串良町	▲ 2.7	25	垂水市	▲ 1.1			
11	いちき串木野市	▲ 2.5	26	肝付町	▲ 1.0			
12	志布志市	▲ 2.3	26	屋久島町	▲ 1.0			
12	大崎町	▲ 2.3	28	喜界町	▲ 0.8			
14	南さつま市	▲ 2.2	29	鹿屋市	▲ 0.6			
14	さつま町	▲ 2.2	29	南種子町	▲ 0.6			

※ 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値

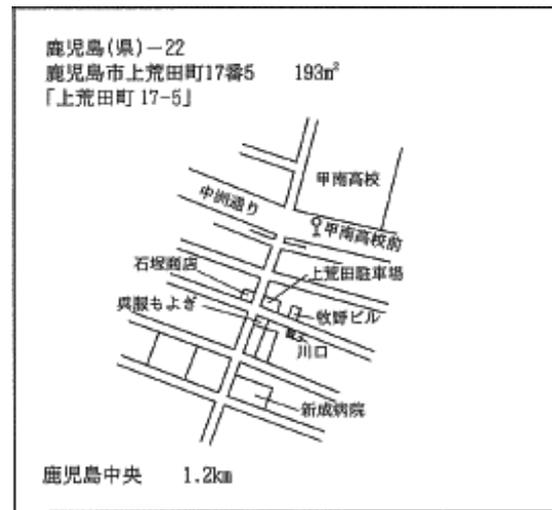
※ 三島村、十島村及び大和村に商業地の基準地はない

※ 龍郷町の基準地は選定替のため変動率無し

6 住宅地の価格上位基準地（位置図）

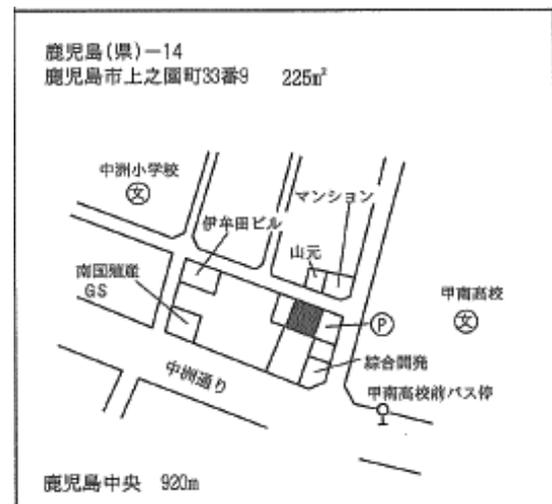
【最高価格基準地】

鹿児島-22	
鹿児島市上荒田町17番5	
「上荒田町17-5」	
260,000円/㎡	2.8%
(R6年 253,000円/㎡)	(2.8%)



【価格上位基準地】

鹿児島-14	
鹿児島市上之園町33番9	
259,000円/㎡	3.2%
(R6年 251,000円/㎡)	(3.3%)



【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」	
248,000円/㎡	2.5%
(R6年 242,000円/㎡)	(2.5%)



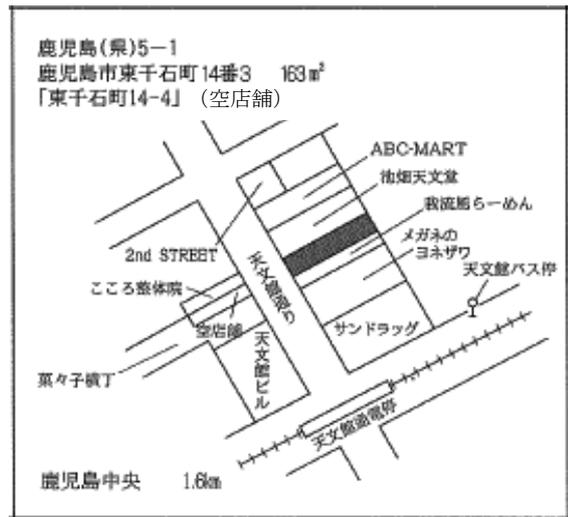
(注)

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）

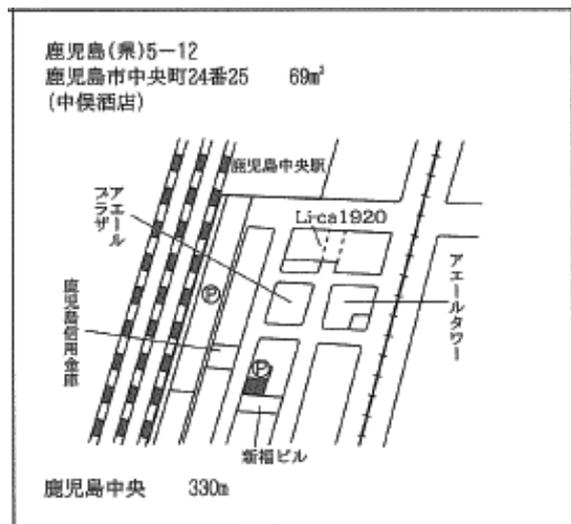
【最高価格基準地】

鹿児島5-1	
鹿児島市東千石町14番3	
「東千石町14-4」	
1,040,000円/㎡	1.0%
(R6年 1,030,000円/㎡)	(1.0%)



【価格上位基準地】

鹿児島5-12	
鹿児島市中央町24番25	
465,000円/㎡	3.3%
(R6年 450,000円/㎡)	(2.3%)



【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」	
366,000円/㎡	2.8%
(R6年 356,000円/㎡)	(2.9%)



(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」