

令和 8 年地価調査結果の概要

参考資料

1	令和 8 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



鹿児島県総合政策部

1 令和8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

1 都市近郊林地地域 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
2 農村林地地域 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
3 林業本場林地地域 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
4 山村奥地林地地域 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

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	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
		R8	295 (294)	28,200	▲ 1.0	64 (63)	96,400	0.3	155 (155)	11,200	▲ 1.4	219 (218)	36,100	▲ 0.9	76 (76)	5,300	▲ 1.3
	商業地	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
		R8	107 (106)	83,300	▲ 0.5	27 (27)	262,800	1.9	54 (54)	25,200	▲ 1.2	81 (81)	104,400	▲ 0.2	26 (25)	17,700	▲ 1.7
	工業地	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)	—	—
		R8	5 (5)	40,400	1.4	3 (3)	62,500	2.4	2 (2)	7,400	0.0	5 (5)	40,400	1.4	0 (0)	—	—
宅 地 見込地		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)	—	—
		R8	3 (3)	9,900	▲ 0.3	1 (1)	12,000	0.0	2 (2)	8,900	▲ 0.4	3 (3)	9,900	▲ 0.3	0 (0)	—	—
全用途 (林地を除く)		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
		R8	410 (408)	42,600	▲ 0.9	95 (94)	141,800	0.8	213 (213)	14,700	▲ 1.4	308 (307)	53,900	▲ 0.7	102 (101)	8,500	▲ 1.4

(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	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
	R8	14 (14)	156,100	▲ 1.3	1 (1)	1,100,000	▲ 0.9	10 (10)	87,100	▲ 1.2	11 (11)	179,200	▲ 1.2	3 (3)	71,300	▲ 1.6

(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					
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	96,400	0.3	262,800	1.9	62,500	2.4	12,000	0.0	141,800	0.8
鹿屋市	8,200	▲ 0.4	21,200	▲ 0.8					12,800	▲ 0.5
枕崎市	13,300	▲ 2.5	23,800	▲ 3.3					15,900	▲ 2.7
阿久根市	7,000	▲ 2.9	19,000	▲ 1.6					10,000	▲ 2.6
出水市	9,400	▲ 1.4	15,100	▲ 2.0	5,800	0.0			10,900	▲ 1.4
指宿市	10,300	▲ 2.5	20,300	▲ 1.6					12,100	▲ 2.3
西之表市	14,100	0.3	41,000	2.3					24,200	1.1
垂水市	11,200	▲ 1.9	17,900	▲ 1.1					12,900	▲ 1.7
薩摩川内市	9,800	▲ 2.5	30,900	▲ 1.9			6,400	▲ 0.8	14,500	▲ 2.3
日置市	12,200	▲ 1.5	22,400	▲ 1.3					14,800	▲ 1.4
曾於市	6,000	▲ 0.8	16,800	▲ 2.0					8,400	▲ 1.1
霧島市	15,600	▲ 0.1	26,100	▲ 0.4					18,800	▲ 0.2
いちき串木野市	12,000	▲ 2.1	22,400	▲ 2.6	9,000	0.0			13,000	▲ 1.9
南さつま市	6,700	▲ 3.2	17,200	▲ 2.3					8,700	▲ 3.0
志布志市	5,100	▲ 1.2	12,700	▲ 1.9					6,800	▲ 1.4
奄美市	25,500	▲ 0.1	58,700	0.5					32,100	0.0
南九州市	6,700	▲ 2.7	16,800	▲ 3.0					9,700	▲ 2.8
伊佐市	4,500	▲ 2.1	14,100	▲ 3.0					6,900	▲ 2.3
姶良市	18,300	0.4	39,300	0.0			11,300	0.0	22,600	0.3
三島村	1,900	▲ 0.5							1,900	▲ 0.5
十島村	1,500	▲ 0.7							1,500	▲ 0.7
さつま町	3,900	▲ 1.9	9,100	▲ 2.2					5,500	▲ 2.0
長島町	5,600	▲ 1.4	11,800	▲ 1.5					7,700	▲ 1.4
湧水町	5,600	▲ 3.7	16,400	▲ 3.5					7,400	▲ 3.6
大崎町	3,600	▲ 1.4	12,300	▲ 2.4					5,800	▲ 1.7
東串良町	5,200	▲ 0.5	7,000	▲ 2.8					5,600	▲ 1.1
錦江町	3,300	▲ 1.1	8,800	▲ 2.1					5,100	▲ 1.4
南大隅町	5,100	▲ 2.0	11,300	▲ 3.4					7,100	▲ 2.5
肝付町	5,200	▲ 1.5	10,000	選定替					6,200	▲ 1.5
中種子町	4,400	▲ 1.4	24,000	0.0					9,300	▲ 1.1
南種子町	4,400	▲ 1.5	17,600	▲ 0.6					7,700	▲ 1.3
屋久島町	5,500	▲ 1.0	20,300	▲ 1.0					7,600	▲ 1.0
大和村	3,400	▲ 0.2							3,400	▲ 0.2
宇検村	4,000	▲ 0.4	11,100	▲ 0.9					6,400	▲ 0.6
瀬戸内町	15,500	0.2	57,000	0.9					25,900	0.4
龍郷町	11,800	2.9	24,700	2.9					16,100	2.9
喜界町	4,200	▲ 0.4	12,500	▲ 0.8					6,300	▲ 0.5
徳之島町	8,800	▲ 1.7	47,800	▲ 0.8					21,800	▲ 1.4
天城町	4,000	▲ 1.3	18,000	▲ 2.7					7,500	▲ 1.7
伊仙町	3,900	▲ 1.7	19,100	▲ 3.5					7,700	▲ 2.2
和泊町	5,400	▲ 1.7	23,000	▲ 4.2					9,800	▲ 2.3
知名町	5,100	▲ 2.3	22,500	▲ 4.3					9,400	▲ 2.8
与論町	6,900	0.5	26,700	0.8					13,500	0.6
平均	28,200	▲ 1.0	83,300	▲ 0.5	40,400	1.4	9,900	▲ 0.3	42,600	▲ 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/㎡)
1	鹿児島市	96,400
2	奄美市	25,500
3	始良市	18,300
4	霧島市	15,600
5	瀬戸内町	15,500
6	西之表市	14,100
7	枕崎市	13,300
8	日置市	12,200
9	いちき串木野市	12,000
10	龍郷町	11,800
11	垂水市	11,200
12	指宿市	10,300
13	薩摩川内市	9,800
14	出水市	9,400
15	徳之島町	8,800

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
16	鹿屋市	8,200
17	阿久根市	7,000
18	与論町	6,900
19	南さつま市	6,700
19	南九州市	6,700
21	曾於市	6,000
22	長島町	5,600
22	湧水町	5,600
24	屋久島町	5,500
25	和泊町	5,400
26	東串良町	5,200
26	肝付町	5,200
28	志布志市	5,100
28	南大隅町	5,100
28	知名町	5,100

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
31	伊佐市	4,500
32	中種子町	4,400
32	南種子町	4,400
34	喜界町	4,200
35	宇検村	4,000
35	天城町	4,000
37	さつま町	3,900
37	伊仙町	3,900
39	大崎町	3,600
40	大和村	3,400
41	錦江町	3,300
42	三島村	1,900
43	十島村	1,500

※ 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	2.9
2	与論町	0.5
3	始良市	0.4
4	鹿児島市	0.3
4	西之表市	0.3
6	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 (%)
1	湧水町	▲ 3.7
2	南さつま市	▲ 3.2
3	阿久根市	▲ 2.9
4	南九州市	▲ 2.7
5	枕崎市	▲ 2.5
5	指宿市	▲ 2.5
5	薩摩川内市	▲ 2.5
8	知名町	▲ 2.3
9	いちき串木野市	▲ 2.1
9	伊佐市	▲ 2.1
11	南大隅町	▲ 2.0
12	垂水市	▲ 1.9
12	さつま町	▲ 1.9
14	徳之島町	▲ 1.7
14	伊仙町	▲ 1.7

順位	市町村名	変動率 (%)
14	和泊町	▲ 1.7
17	日置市	▲ 1.5
17	肝付町	▲ 1.5
17	南種子町	▲ 1.5
20	出水市	▲ 1.4
20	長島町	▲ 1.4
20	大崎町	▲ 1.4
20	中種子町	▲ 1.4
24	天城町	▲ 1.3
25	志布志市	▲ 1.2
26	錦江町	▲ 1.1
27	屋久島町	▲ 1.0
28	曾於市	▲ 0.8
29	十島村	▲ 0.7
30	三島村	▲ 0.5

順位	市町村名	変動率 (%)
30	東串良町	▲ 0.5
32	鹿屋市	▲ 0.4
32	宇検村	▲ 0.4
32	喜界町	▲ 0.4
35	大和村	▲ 0.2
36	霧島市	▲ 0.1
36	奄美市	▲ 0.1

※ 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	262,800	16	いちき串木野市	22,400	31	志布志市	12,700
2	奄美市	58,700	17	鹿屋市	21,200	32	喜界町	12,500
3	瀬戸内町	57,000	18	指宿市	20,300	33	大崎町	12,300
4	徳之島町	47,800	18	屋久島町	20,300	34	長島町	11,800
5	西之表市	41,000	20	伊仙町	19,100	35	南大隅町	11,300
6	姶良市	39,300	21	阿久根市	19,000	36	宇検村	11,100
7	薩摩川内市	30,900	22	天城町	18,000	37	肝付町	10,000
8	与論町	26,700	23	垂水市	17,900	38	さつま町	9,100
9	霧島市	26,100	24	南種子町	17,600	39	錦江町	8,800
10	龍郷町	24,700	25	南さつま市	17,200	40	東串良町	7,000
11	中種子町	24,000	26	曾於市	16,800			
12	枕崎市	23,800	26	南九州市	16,800			
13	和泊町	23,000	28	湧水町	16,400			
14	知名町	22,500	29	出水市	15,100			
15	日置市	22,400	30	伊佐市	14,100			

※ 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	2.9
2	西之表市	2.3
3	鹿児島市	1.9
4	瀬戸内町	0.9
5	与論町	0.8
6	奄美市	0.5

(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	知名町	▲ 4.3	16	出水市	▲ 2.0	31	霧島市	▲ 0.4
2	和泊町	▲ 4.2	16	曾於市	▲ 2.0	32	姶良市	0.0
3	湧水町	▲ 3.5	18	薩摩川内市	▲ 1.9	32	中種子町	0.0
3	伊仙町	▲ 3.5	18	志布志市	▲ 1.9			
5	南大隅町	▲ 3.4	20	阿久根市	▲ 1.6			
6	枕崎市	▲ 3.3	20	指宿市	▲ 1.6			
7	南九州市	▲ 3.0	22	長島町	▲ 1.5			
7	伊佐市	▲ 3.0	23	日置市	▲ 1.3			
9	東串良町	▲ 2.8	24	垂水市	▲ 1.1			
10	天城町	▲ 2.7	25	屋久島町	▲ 1.0			
11	いちき串木野市	▲ 2.6	26	宇検村	▲ 0.9			
12	大崎町	▲ 2.4	27	鹿屋市	▲ 0.8			
13	南さつま市	▲ 2.3	27	喜界町	▲ 0.8			
14	さつま町	▲ 2.2	27	徳之島町	▲ 0.8			
15	錦江町	▲ 2.1	30	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

※ 肝付町の基準地は選定替のため変動率無し

7 商業地の価格上位基準地（位置図）

【最高価格基準地】

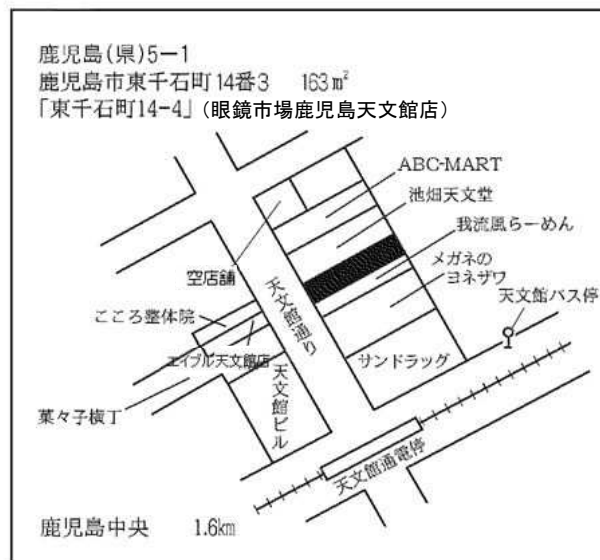
鹿児島5-1

鹿児島市東千石町14番3

「東千石町14-4」

1,050,000円/㎡ 1.0%

(R7年 1,040,000円/㎡ 1.0%)



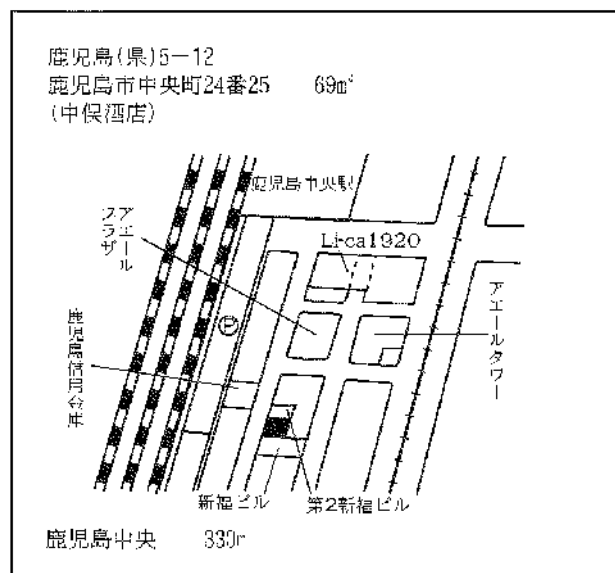
【価格上位基準地】

鹿児島5-12

鹿児島市中央町24番25

480,000円/㎡ 3.2%

(R7年 465,000円/㎡ 3.3%)



【価格上位基準地】

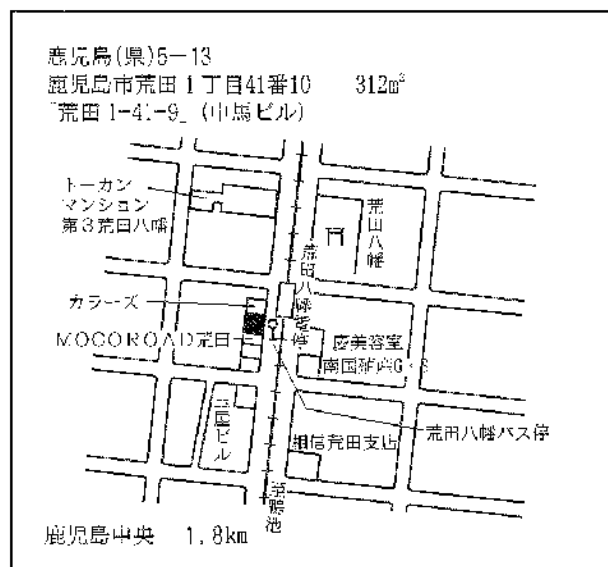
鹿児島5-13

鹿児島市荒田1丁目41番10

「荒田1-41-9」

376,000円/㎡ 2.7%

(R7年 366,000円/㎡ 2.8%)



(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」