
平成29年地価調査結果の概要

I 地価調査制度について

1 目的	1
2 基準地の設定等	1
3 価格時点	1
4 価格の判定	1
5 価格の性格	1
6 資料の閲覧	1

II 平成29年地価調査結果の概要について

1 総括	2	~	3
2 変動率の状況			
(1) 用途別の概況			
① 県全体	4	~	5
② 鹿児島市	6	~	8
(2) 基準地別の概況	9	~	10
3 価格の状況			
(1) 住宅地の価格	11		
(2) 商業地の価格	11	~	12
(3) 林地の価格	12		
(参考) 公的土地評価制度について	13		

1 地価調査制度について

1 目的

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、知事が毎年1回、基準地の価格を調査・公表するもので、国が行う地価公示と合わせて、国土利用計画法に基づく土地売買の届出等の際の地価の評価基準となるほか、一般の土地取引の指標となるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

2 基準地の設定等

基準地は、国土利用計画法施行令第9条第1項に基づき、知事が、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（国土利用計画法第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定するものである。

なお、その選定にあたっては、鹿児島県地価調査事業事務取扱要領等において定める選定基準・要件に基づき、毎年度、前年の基準地の点検とともに、必要に応じ、選定替を行っている。

3 価格時点

毎年7月1日

4 価格の判定

各基準地の単位面積当たりの価格は、知事が、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を「鹿児島県地価調査委員会」に諮り、判定する。

5 価格の性格

価格は、毎年7月1日における基準地の、1㎡当たり（ただし、林地は10a当たり）の、正常な価格である。

正常な価格とは、「土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」であり、売手にも買手にもかたよらない価格である。

なお、基準地に建物その他の定着物等があるときは、これらの建物等が存在しないものとした場合に、通常成立すると認められる価格である。

6 資料の閲覧

価格、その他公告した事項については、県及び国土交通省のホームページでも自由に閲覧することができる。

II 平成29年地価調査結果の概要について

1 総括

(1) 基準地の設定対象区域

県内全域（43市町村）

(2) 価格時点

平成29年7月1日

(3) 基準地数

420地点（H28 426地点）

宅地	403地点（406）	}	住宅地	-----	293地点（296）
宅地見込地	3地点（6）		商業地	-----	105地点（105）
林地	14地点（14）		工業地	-----	5地点（5）
基準地計	420地点（426）				

※（ ）内は28年

(4) 結果概要

- ・「全用途」は、26年連続のマイナス変動（▲2.0%）となったが、下落幅は縮小傾向。
- ・用途別では、「住宅地」は20年連続のマイナス変動（▲2.0%）、「商業地」は26年連続のマイナス変動（▲2.3%）となったが、下落幅はいずれも縮小傾向。
- ・鹿児島市の「商業地」は10年ぶりのプラス変動（0.3%）となった。

（単位：円/㎡（林地は円/10a），%）

		全用途	宅地			宅地見込地	林地
			住宅地	商業地	工業地		
平成29年	平均価格	40,000	27,300	76,700	38,500	10,100	173,600
	平均変動率	▲2.0	▲2.0	▲2.3	▲1.4	▲1.9	▲3.0
（参考） 平成28年	平均価格	40,100	27,600	76,800	39,000	17,300	177,100
	平均変動率	▲2.5	▲2.4	▲3.0	▲1.5	▲2.1	▲3.0

① **全用途（住宅地，商業地，工業地，宅地見込地）**

■基準地数 406地点（継続地点401地点，選定替5地点）

■平均変動率 ▲2.0%（H28：▲2.5%）

- ・平成4年から26年連続のマイナス変動，下落幅は縮小傾向
- ・地価上昇19地点，変動なし57地点，下落325地点
（H28：上昇8地点，変動なし35地点，下落361地点）

② **住宅地**

過疎化及び少子高齢化の進行等により宅地需要が弱く，平成10年から20年連続の下落となったが，平成23年以降，その下落幅は縮小傾向にある。

■基準地数 293地点（継続地点292地点，選定替1地点）

■平均変動率 ▲2.0%（H28：▲2.4%）

- ・地価上昇9地点，変動なし42地点，下落241地点
（H28：上昇3地点，変動なし25地点，下落263地点）

【鹿児島市】

利便性の高い中央駅周辺や荒田・鴨池地区等における土地需要関係が比較的安定していることなどから，地価の下落幅は縮小している。

□平均変動率 ▲1.0%（H28：▲1.5%）

- ・平成11年から19年連続のマイナス変動

③ **商業地**

郊外型大型施設への顧客の流出等により宅地需要が弱く，平成4年から26年連続の下落となったが，平成25年以降，その下落幅は縮小傾向にある。

■基準地数 105地点（継続地点102地点，選定替3地点）

■平均変動率 ▲2.3%（H28：▲3.0%）

- ・地価上昇10地点，変動なし14地点，下落78地点
（H28：上昇5地点，変動なし8地点，下落89地点）

【鹿児島市】

中央駅周辺で上昇の地点があった。天文館周辺の地価は，千日町の再開発に向けた動きの影響や，背後商業地での分譲及び賃貸マンション素地の需要が堅調である。荒田周辺も，平成20年以来9年ぶりに地価が上昇したこともあり，鹿児島市全体では，平成19年以来10年ぶりに地価がプラス変動となった。

□平均変動率 0.3%（H28：▲0.6%）

2 変動率の状況

(1) 用途別の概況

① 県全体

変動率の推移は、図1

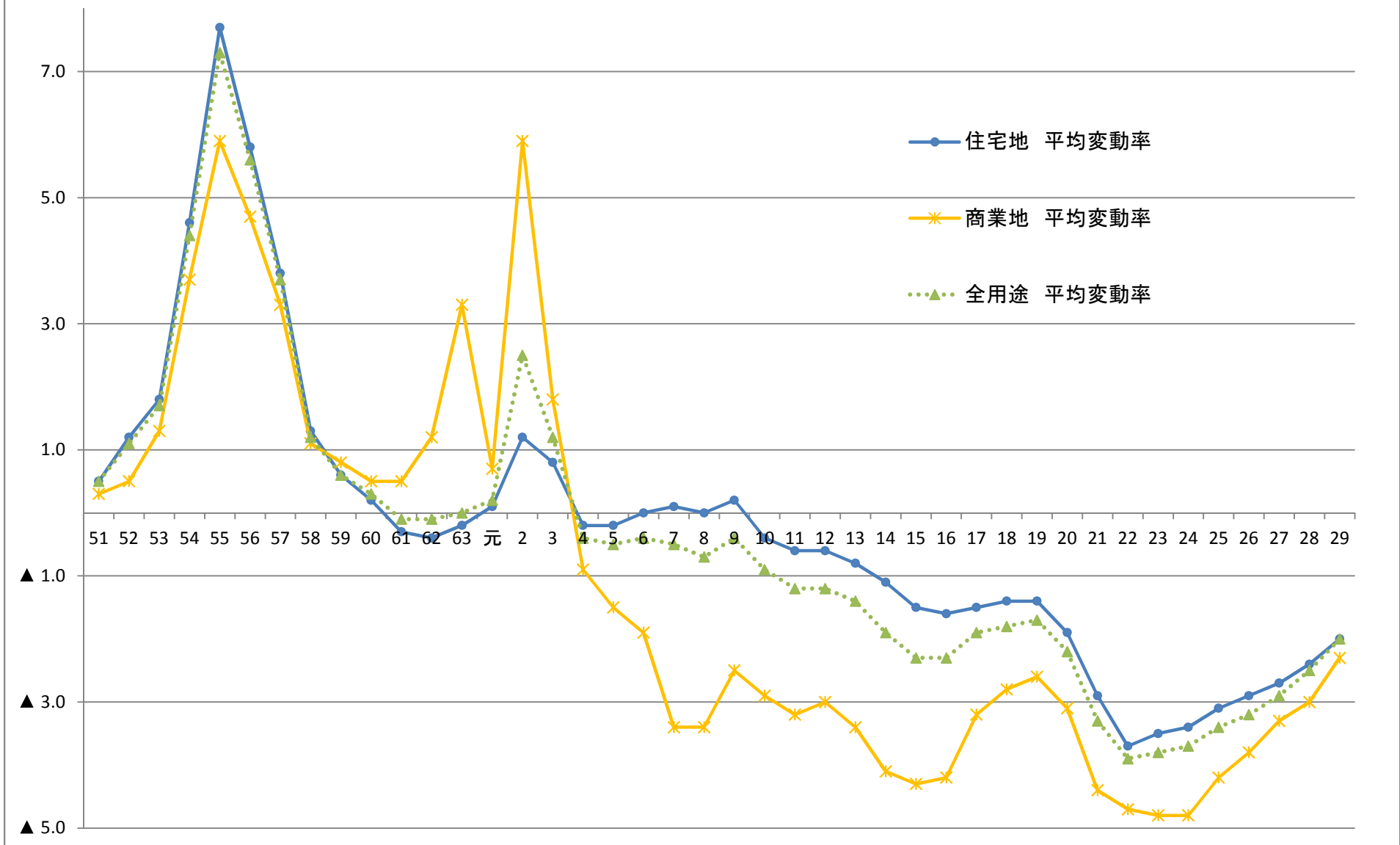
区分		地価の動向	変動幅について	平均変動率(%)	
				H29	H28
宅地	住宅地	前年に比べ下落 (20年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲2.0	▲2.4
	商業地	前年に比べ下落 (26年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲2.3	▲3.0
	工業地	前年に比べ下落 (10年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.4	▲1.5
	宅地見込地	前年に比べ下落 (17年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.9	▲2.1
全用途 (宅地, 宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (26年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲2.0	▲2.5

(注) 平均変動率＝継続地点の変動率の総和／継続地点数

区分	地価の動向	変動幅について	平均変動率(%)	
			H29	H28
林地	前年に比べ下落 (25年連続マイナス)	下落幅は 昨年と同じ	▲3.0	▲3.0

(注) 平均変動率＝継続地点の変動率の総和／継続地点数

図1 鹿児島県 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)



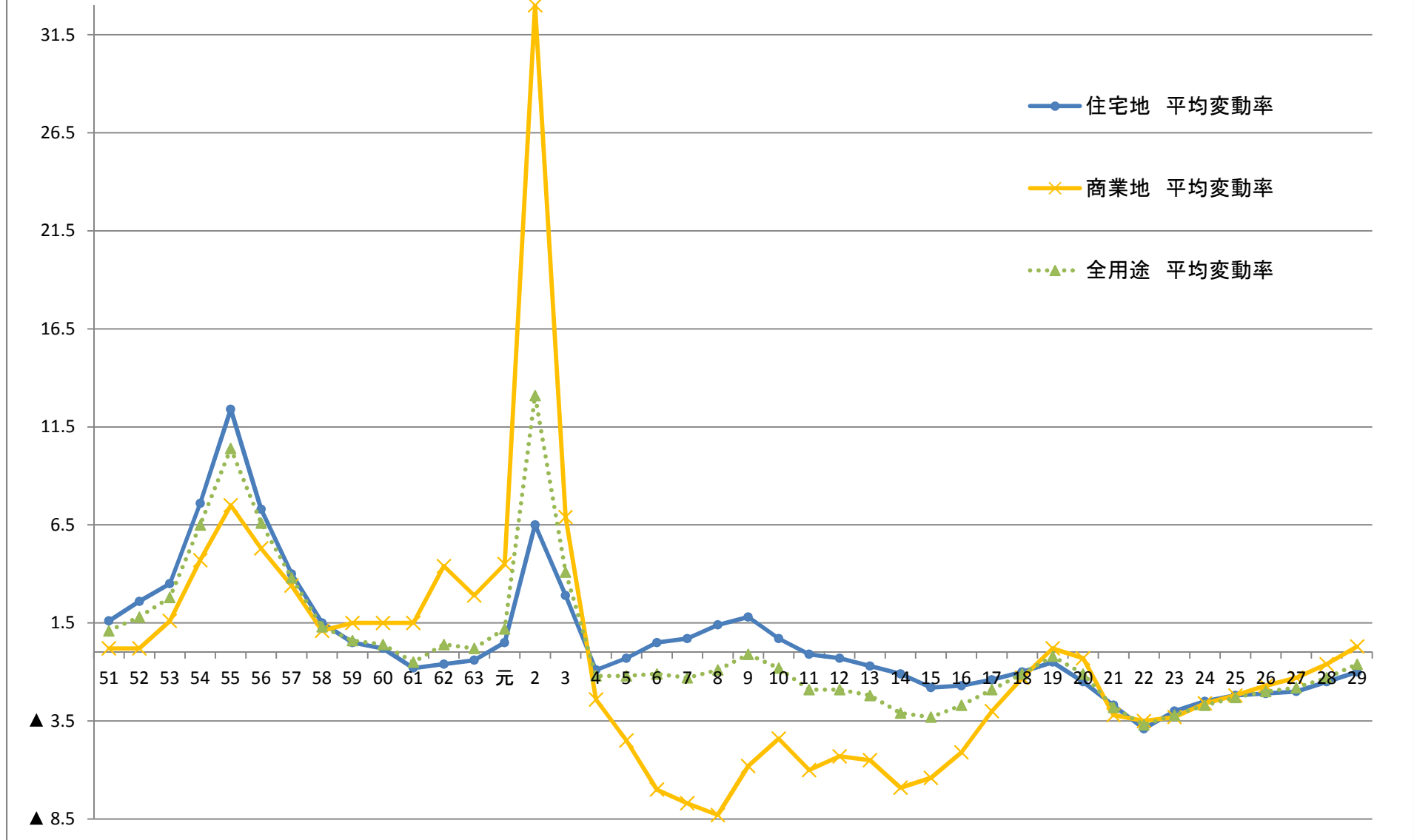
② 鹿児島市

変動率の推移は、図2

区分		地価の動向	変動幅について	平均変動率(%)	
				H29	H28
宅地	住宅地	前年に比べ下落 (19年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.0	▲1.5
	商業地	前年に比べ上昇 (10年ぶりプラス)	上昇に転じた	0.3	▲0.6
	工業地	前年に比べ下落 (10年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.2	▲1.4
	宅地見込地	前年に比べ下落 (17年連続マイナス)	下落幅は 昨年より増大	▲2.4	▲1.9
全用途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (26年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲0.6	▲1.3

(注) 平均変動率＝継続地点の変動率の総和／継続地点数

図2 鹿児島市 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)



(鹿児島市の地区別平均変動率の推移)

●住宅地

(単位:%)

区分	吉野地区	荒田・鴨池地区	谷山地区	市街地 周辺部団地
5年	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 0.6	0.2
6年	0.5	▲ 2.6	1.4	2.6
7年	0.8	▲ 4.1	1.6	2.9
8年	2.2	▲ 2.7	2.0	4.3
9年	5.0	▲ 1.5	1.2	4.1
10年	3.7	▲ 1.6	0.0	1.9
11年	2.1	▲ 2.2	▲ 0.5	0.6
12年	1.1	▲ 0.6	▲ 0.6	0.2
13年	0.0	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2
14年	▲ 0.3	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 0.6
15年	▲ 0.6	▲ 3.2	▲ 2.4	▲ 1.9
16年	▲ 0.7	▲ 3.2	▲ 1.5	▲ 2.1
17年	▲ 1.9	▲ 0.3	▲ 1.7	▲ 2.2
18年	▲ 2.1	1.3	▲ 1.1	▲ 1.8
19年	▲ 3.1	3.0	▲ 1.4	▲ 1.4
20年	▲ 5.3	1.4	▲ 1.4	▲ 1.8
21年	▲ 6.4	▲ 1.3	▲ 2.2	▲ 3.5
22年	▲ 6.9	▲ 1.8	▲ 3.4	▲ 4.1
23年	▲ 4.8	▲ 1.9	▲ 3.5	▲ 3.8
24年	▲ 3.6	▲ 1.4	▲ 2.4	▲ 3.2
25年	▲ 3.4	▲ 0.9	▲ 2.1	▲ 2.6
26年	▲ 3.1	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 2.3
27年	▲ 2.3	▲ 0.2	▲ 1.1	▲ 2.2
28年	▲ 1.3	0.3	▲ 0.7	▲ 1.6
29年	0.1	0.7	▲ 0.3	▲ 0.8

※ 荒田・鴨池地区は、H25年までは荒田地区のみ計上

参考:鹿児島中央駅周辺

鹿児島-13	鹿児島-50
選定替	選定替
0.0	0.0
0.0	0.0
▲ 2.1	0.0
▲ 2.6	▲ 1.4
▲ 2.2	0.0
▲ 0.9	0.0
0.0	▲ 3.2
▲ 0.5	▲ 3.3
▲ 1.4	▲ 3.9
▲ 1.4	▲ 2.6
▲ 1.0	▲ 1.1
0.0	0.0
1.4	2.1
4.3	2.1
0.0	2.0
▲ 4.5	0.0
▲ 2.4	0.0
0.0	0.5
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	▲ 0.5
0.0	▲ 2.5
0.0	0.0
1.0	0.5

●商業地

(単位:%)

区分	天文館周辺	荒田周辺
5年	▲ 7.4	▲ 5.8
6年	▲ 15.4	▲ 4.8
7年	▲ 13.8	▲ 8.3
8年	▲ 12.4	▲ 7.5
9年	▲ 8.6	▲ 5.1
10年	▲ 6.2	▲ 5.3
11年	▲ 8.4	▲ 6.6
12年	▲ 7.2	▲ 3.3
13年	▲ 7.2	▲ 4.7
14年	▲ 6.8	▲ 6.2
15年	▲ 6.6	▲ 6.7
16年	▲ 5.8	▲ 5.5
17年	▲ 4.0	▲ 2.1
18年	▲ 1.5	▲ 0.4
19年	0.7	1.5
20年	0.0	1.2
21年	▲ 5.1	▲ 1.5
22年	▲ 5.0	▲ 2.3
23年	▲ 4.9	▲ 3.0
24年	▲ 3.5	▲ 2.4
25年	▲ 2.4	▲ 2.2
26年	▲ 1.4	▲ 1.4
27年	▲ 0.7	▲ 1.1
28年	0.7	▲ 0.6
29年	1.1	0.5

参考:鹿児島中央駅周辺

鹿児島 5-11	鹿児島 5-12
▲ 2.6	
▲ 3.5	選定替
▲ 3.6	▲ 15.0
▲ 9.4	▲ 15.8
▲ 7.3	▲ 12.0
▲ 4.9	▲ 10.0
▲ 7.8	▲ 9.8
▲ 5.6	▲ 5.4
▲ 7.1	▲ 6.1
▲ 7.9	▲ 6.5
▲ 4.8	▲ 3.4
▲ 3.3	0.0
▲ 2.8	0.7
1.1	2.1
3.9	4.9
2.0	4.3
▲ 2.0	0.0
▲ 2.0	0.0
▲ 1.7	1.0
▲ 1.8	0.6
▲ 0.7	0.9
▲ 0.7	0.0
▲ 0.7	0.0
0.0	1.2
0.0	1.5

(2) 基準地別の概況

		平成 28 年地点数				平成 29 年地点数			
		継続地点			選 定 替	継続地点			選 定 替
		プラス 変動	変動なし	マイナス 変動		プラス 変動	変動なし	マイナス 変動	
宅 地	住宅地	3	25	263	5	9	42	241	1
	商業地	5	8	89	3	10	14	78	3
	工業地	0	1	4	0	0	1	4	0
宅地見込地		0	1	5	0	0	0	2	1
林地		0	0	14	0	0	0	14	0
合計		8	35	375	8	19	57	339	5



415地点

(変動率上位5地点の基準地)

1 住宅地

●プラス変動

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	奄 美 - 4	2.4	43,000	名瀬朝仁新町12番10
2	鹿 児 島 - 2	2.2	47,000	吉野町3355番226外
3	鹿 児 島 -21	1.5	200,000	薬師1丁目4番7
4	鹿 児 島 -23	1.4	214,000	荒田1丁目32番4
4	鹿 児 島 -24	1.4	214,000	荒田2丁目17番4

●マイナス変動

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	鹿 児 島 -59	▲ 5.0	15,200	喜入瀬々串町3476番外
2	霧 島 -18	▲ 4.8	20,000	隼人町眞孝字中馬場1101番2
3	霧 島 -21	▲ 4.7	24,500	隼人町姫城字下向川原584番2
3	伊 佐 - 4	▲ 4.7	7,100	菱刈重留字池之原1319番3
3	知 名 - 1	▲ 4.7	14,100	大字知名字泉増599番1

2 商業地

●プラス変動

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	鹿 児 島 5 -22	2.3	225,000	与次郎1丁目2295番286外
2	鹿 児 島 5 - 2	1.7	293,000	船津町4番20外
3	鹿 児 島 5 - 5	1.5	333,000	山之口町8番40
3	鹿 児 島 5 -12	1.5	332,000	中央町24番25
5	鹿 児 島 5 -18	1.4	294,000	西千石町3番19

●マイナス変動

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	錦 江 5 - 2	▲ 5.8	9,800	田代麓字古川739番3内
2	霧 島 5 - 1	▲ 5.7	50,000	国分中央3丁目1743番1
3	南 大 隅 5 - 2	▲ 5.6	15,100	佐多伊座敷字伊座敷3904番3
4	南 大 隅 5 - 1	▲ 5.3	16,200	根占川北字宮原1275番4
5	伊 仙 5 - 1	▲ 5.2	27,500	伊仙字向森2105番16

3 価格の状況

(1) 住宅地の価格

- 全県平均価格と平均変動率

区分	全県平均価格	平均変動率
H28	27,600円/㎡	▲2.4
H29	27,300円/㎡	▲2.0

- 平均価格上位の市町村

鹿児島市 (88,400円/㎡) が最も高く、次いで奄美市 (25,300円/㎡) , 枕崎市と姶良市 (17,600円/㎡) の順となっている。

- 価格上位地点

価格上位20地点は、すべて鹿児島市に集中しており、最高価格地は、217,000円/㎡ (鹿児島市上荒田町17番5) である。

1 平均価格上位の市町村

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	鹿児島市	88,400
2	奄美市	25,300
3	枕崎市	17,600
3	姶良市	17,600
5	霧島市	15,900
6	いちき串木野市	15,800
7	瀬戸内町	15,300
8	垂水市	13,300
8	日置市	13,300
10	指宿市	11,800

2 価格上位の基準地

順位	基準地番号	価格(円/㎡)	所在・地番
1	鹿児島 - 22	217,000	上荒田町17番5
2	鹿児島 - 14	214,000	上之園町33番9
2	鹿児島 - 23	214,000	荒田1丁目32番4
2	鹿児島 - 24	214,000	荒田2丁目17番4
5	鹿児島 - 13	207,000	武1丁目22番5
6	鹿児島 - 20	200,000	薬師2丁目8番14
6	鹿児島 - 21	200,000	薬師1丁目4番7
8	鹿児島 - 50	196,000	西田3丁目21番17
9	鹿児島 - 32	189,000	鴨池2丁目18番3
10	鹿児島 - 52	183,000	下荒田3丁目33番7

※ 鹿児島-22は、5年連続1位。

(2) 商業地の価格

- 全県平均価格と平均変動率

区分	全県平均価格	平均変動率
H28	76,800円/㎡	▲3.0
H29	76,700円/㎡	▲2.3

- 平均価格上位の市町村

鹿児島市 (224,400円/㎡) が最も高く、次いで奄美市 (57,600円/㎡) , 瀬戸内町 (56,000円/㎡) の順となっている。

● 価格上位地点

価格上位20地点は、すべて鹿児島市に集中しており、最高価格地は、645,000円/m²（鹿児島市東千石町8番23）である。

1 平均価格上位の市町村

順位	市町村名	平均価格(円/m ²)
1	鹿児島市	224,400
2	奄美市	57,600
3	瀬戸内町	56,000
4	徳之島町	52,000
5	西之表市	40,500
5	姶良市	40,500
7	薩摩川内市	35,700
8	和泊町	34,100
9	枕崎市	33,800
10	いちき串木野市	31,500
10	知名町	31,500

2 価格上位の基準地

順位	基準地番号	価格(円/m ²)	所在・地番
1	鹿児島 5 - 1	645,000	東千石町8番23
2	鹿児島 5 - 5	333,000	山之口町8番40
3	鹿児島 5 - 12	332,000	中央町24番25
4	鹿児島 5 - 13	296,000	荒田1丁目41番10
5	鹿児島 5 - 18	294,000	西千石町3番19
6	鹿児島 5 - 2	293,000	船津町4番20外
7	鹿児島 5 - 11	274,000	西田2丁目3番26
8	鹿児島 5 - 24	270,000	加治屋町2番15
9	鹿児島 5 - 4	268,000	樋之口町10番50
10	鹿児島 5 - 10	234,000	荒田1丁目30番14

※ 鹿児島5-1は、30年連続1位。

(3) 林地の価格

● 林地の全県平均価格は、10a 当たり173,600円である。

● 林地価格は、都市近郊林地（630,500円/10a）が、農村林地（97,400円/10a）より、価格水準が高い。

(単位：円/10a, %)

地域区分	平成28年			平成29年		
	地点	平均価格	平均変動率	地点	平均価格	平均変動率
都市近郊林地	2	636,500	▲ 1.9	2	630,500	▲ 1.5
農村林地	12	100,600	▲ 3.1	12	97,400	▲ 3.3
平均(県全体14地点)		177,100	▲ 3.0		173,600	▲ 3.0

※ 「平均変動率」は、「継続地点の変動率の総和 ÷ 継続地点数」であるため、「(平成29年全県平均価格－平成28年全県平均価格) ÷ 平成28年全県平均価格 × 100」とは一致しない。

(参考) 公的土地評価制度について

名 称	目 的	根拠法令等	所管官公庁	調 査 方 法	基 準 日
地価公示	1 一般の土地取引の指標 2 公共用地取得価格の基準 3 国土利用計画法の地価判断の基準	地価公示法	国 土 交 通 省	国土交通省に設置された土地鑑定委員会が、都市計画区域内の標準地（一部都市計画区域外の標準地を含む）について不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、公示する。	1月1日 (毎 年)
地価調査	1 一般の土地取引の指標 2 公共用地取得価格の基準 3 国土利用計画法の地価判断の基準	国土利用計画法施行令 地価調査事業事務取扱要領	都道府県	鹿児島県知事は国土利用計画法施行令第9条の規定に基づき、毎年1回、基準地の鑑定評価を不動産鑑定士等に求め、学識経験者等の意見を考慮の上、当該基準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、公告する。	7月1日 (毎 年)
相続税評価 (通称： 路線価)	1 相続税課税価格の基準 2 贈与税課税価格の基準 3 地価税課税価格の基準	相続税法 相続税財産評価基本通達 地価税法	国 税 庁	公示価格、精通者意見価格、売買実例価額を基に、公示価格ベースの中値を評定し、これを基として各路線、各地域のバランスをとり国税局等が路線価又は倍率を評定。平成4年から地価公示価格水準の8割程度を目標。	1月1日 (毎 年)
固定資産税評価	固定資産税課税価格の基準	地方税法 固定資産評価基準	市 町 村	売買実例価額から求める正常売買価額を基として適正な時価を求め、これに基づき各市町村において評価額を独自に決定。平成6年の評価替えから地価公示価格水準の7割程度を目標。	1月1日 (3年毎)

公的土地評価
価格の比較

