
平成28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	2
7	公表にあたって留意事項	2

II 平成28年地価調査結果の概要について

1	総括	3	～	4
2	基準地別の価格変動の状況	5	～	6
3	平均変動率（継続地点）の概要			
	(1) 県全体	7	～	8
	(2) 県庁所在市（鹿児島市）の状況	9	～	11
4	価格の概要			
	(1) 住宅地の価格	12	～	13
	(2) 商業地の価格	12	～	13
	(3) 林地の価格	14		
	(参考) 公的土地評価制度について	15		

I 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28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）

⇒ 市町村別内訳は、参考資料のP1

(2) 基準地数

基準地数は、昨年度と同じ426地点で、その内訳は次のとおり。

宅地	406地点	(406)	┌	住宅地	-----	296地点	(296)
宅地見込地	6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	426地点	(426)					

※（ ）内は27年

(3) 価格時点

平成28年7月1日

(4) 結果概要

ア 今回調査した基準地426地点については、選定替が8地点あり、継続が418地点となっている。

イ 継続地点の地価変動の状況について

① 継続の418地点のうち、地価が上昇（プラス変動）したのが8地点（住宅地3地点，商業地5地点），横這い（変動なし）が35地点で，残り375地点の地価は下落（マイナス変動）している。

② 県全体の平均変動率（＝継続地点の変動率の総和／継続地点数）は，「全用途（宅地と宅地見込地）」が対前年比▲2.5％と，25年連続のマイナス変動となっているが，近年，その下落幅が縮小傾向にある。

また，「林地」（対前年比▲3.0％，24年連続のマイナス変動）も，同様の傾向が見受けられる。

③ 全用途のうち「宅地・住宅地」における県全体の平均変動率は，過疎化及び少子高齢化の進行等により宅地需要が弱く，対前年比▲2.4％，19年連続のマイナス変動となっているが，平成23年以降，その下落幅が縮小傾向にある。

このうち，鹿児島市の平均変動率は，利便性の高い鹿児島中央駅周辺や荒田・鴨池地区等における土地の需給関係が比較的安定していることなどから，県全体よりも0.9ポイント高い対前年比▲1.5％となっている。

④ 全用途のうち「宅地・商業地」における県全体の平均変動率は，郊外型大型商業施設への顧客の流出等により宅地需要が弱く，対前年比▲3.0％，25年連続のマイナス変動となっているが，平成25年以降，その下落幅が縮小傾向にある。

このうち，鹿児島市の平均変動率は，利便性の高い鹿児島中央駅周辺で上昇

の地点があり、また、天文館周辺の地価が千日町の再開発に向けた動きや周縁部のマンション用地の需要の高まり等を受け、9年ぶりに上昇に転じたことなどにより、県全体よりも2.4ポイント高い対前年比▲0.6%となっている。

- ⑤ 全用途のうち「宅地・工業地」における県全体の平均変動率は、対前年比▲1.5%、9年連続のマイナス変動となっているが、平成25年以降、その下落幅が縮小傾向にある。

ウ 基準地（426地点）の地価の状況について

- ① 「宅地・住宅地」の全県平均価格は、27,600円/㎡で、鹿児島市（86,500円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（25,400円/㎡）、枕崎市と姶良市（ともに17,900円/㎡）の順になっている。
- ② 「宅地・商業地」の全県平均価格は、76,800円/㎡で、鹿児島市（223,100円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（58,000円/㎡）、瀬戸内町（57,000円/㎡）の順になっている。

2 基準地別の価格変動の状況

区 分			H27地点数	H28地点数		
地 宅	住宅地	継続地	プラス変動	1	3	☞ 変動率順位(プラス変動) 上位3地点は、表1-1
			変動なし	14	25	
			マイナス変動	281	263	☞ 変動率順位(マイナス変動) 上位5地点は、表1-2
			選 定 替	0	5	
			計	296	296	
	商業地	継続地	プラス変動	0	5	☞ 変動率順位(プラス変動) 上位5地点は、表2-1
			変動なし	7	8	
			マイナス変動	98	89	☞ 変動率順位(マイナス変動) 上位5地点は、表2-2
			選 定 替	0	3	
			計	105	105	
	工業地	継続地	プラス変動	0	0	☞ 工業地の変動率順位 (プラス変動順) 全5地点は、表3
			変動なし	0	1	
			マイナス変動	5	4	
			選 定 替	0	0	
			計	5	5	
宅地見込地	継続地	プラス変動	0	0		
		変動なし	0	1		
		マイナス変動	6	5		
		選 定 替	0	0		
		計	6	6		
林地	継続地	プラス変動	0	0		
		変動なし	0	0		
		マイナス変動	14	14		
		選 定 替	0	0		
		計	14	14		
合 計	継続地	プラス変動	1	8	} 418地点	
		変動なし	21	35		
		マイナス変動	404	375		
		選 定 替	0	8		
		計	426	426		

表1 住宅地の概要(変動率)

1 プラス変動の基準地

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	鹿 児 島 -22	1.4	215,000	上荒田町17番5
2	鹿 児 島 -23	1.0	211,000	荒田1丁目32番4
2	鹿 児 島 -24	1.0	211,000	荒田2丁目17番4

2 マイナス変動の基準地

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	南 大 隅 -4	▲ 6.8	9,600	佐多伊座敷字伊座敷3906番8
2	中 種 子 -3	▲ 6.3	3,000	増田字田上62番内
3	鹿 児 島 -59	▲ 5.9	16,000	喜入瀬々串町3476番外
3	指 宿 -6	▲ 5.9	9,600	山川成川字小道1123番4
5	指 宿 -8	▲ 5.8	6,500	開聞十町字本松2279番3
5	指 宿 -9	▲ 5.8	4,900	開聞十町字脇浦3776番2

表2 商業地の概要(変動率)

1 プラス変動の基準地

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	鹿 児 島 5-2	1.4	288,000	船津町4番20外
2	鹿 児 島 5-12	1.2	327,000	中央町24番25
3	鹿 児 島 5-4	1.1	266,000	樋之口町10番50
4	鹿 児 島 5-18	1.0	290,000	西千石町3番19
5	鹿 児 島 5-5	0.6	328,000	山之口町8番40

2 マイナス変動の基準地

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	南 大 隅 5-2	▲ 7.5	16,000	佐多伊座敷字伊座敷3904番3
2	大 崎 5-1	▲ 7.4	16,200	假宿字城内1091番16
3	錦 江 5-2	▲ 7.1	10,400	田代麓字古川739番3内
4	霧 島 5-1	▲ 7.0	53,000	国分中央3丁目1743番1
5	志 布 志 5-1	▲ 6.7	14,000	有明町野井倉字通山8359番1外

表3 工業地の概要(変動率)

順位	基準地番号	変動率(%)	価格(円/㎡)	所在・地番
1	鹿 児 島 9-1	0.0	67,500	東開町字東開3番96外
2	鹿 児 島 9-2	▲ 1.2	83,500	新栄町185番231外
3	出 水 9-1	▲ 1.7	5,800	平和町1027番
3	いちき串木野 9-1	▲ 1.7	11,500	日出町11660番外
5	鹿 児 島 9-3	▲ 2.9	26,700	谷山港2丁目5番15

※工業地は全5地点をプラス変動順で記載

3 平均変動率(継続地点)の概要

(1) 県全体

ア 宅地及び宅地見込地の状況

平均変動率の推移は、表4

区分		地価の動向	変動幅について	平均変動率(%)	
				H28	H27
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	▲2.4	▲2.7
	商業地	前年に比べ下落 (25年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲3.0	▲3.3
	工業地	前年に比べ下落 (9年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.5	▲1.8
宅地見込地		前年に比べ下落 (16年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲2.1	▲2.8
全用途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (25年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲2.5	▲2.9

(注) 平均変動率＝継続地点の変動率の総和／継続地点数

イ 林地の状況

区分		地価の動向	変動幅について	平均変動率(%)	
				H28	H27
林地		前年に比べ下落 (24年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲3.0	▲3.1

(注) 平均変動率＝継続地点の変動率の総和／継続地点数

表4 県全体の平均変動率の推移

(単位：%)

年	宅 地					宅 地 見込地	全用途	林 地
	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅 地			
51	0.5	0.3	0.4	0.1	0.0	2.0	0.5	0.0
52	1.2	0.5	1.3	1.5	0.0	2.5	1.1	0.0
53	1.8	1.3	2.6	1.9	0.6	4.0	1.7	0.0
54	4.6	3.7	5.3	4.2	3.6	7.4	4.4	1.1
55	7.7	5.9	7.0	6.9	6.2	10.7	7.3	4.4
56	5.8	4.7	5.1	4.8	5.0	5.1	5.6	3.0
57	3.8	3.3	3.8	3.2	3.3	4.1	3.7	1.6
58	1.3	1.1	1.4	0.9	0.6	0.8	1.2	0.1
59	0.6	0.8	0.8	0.4	0.0	0.0	0.6	0.0
60	0.2	0.5	0.2	0.3	0.1	0.0	0.3	0.1
61	▲ 0.3	0.5	0.0	▲ 0.4	▲ 2.7	▲ 1.1	▲ 0.1	▲ 1.2
62	▲ 0.4	1.2	▲ 1.0	0.0	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 0.1	▲ 0.4
63	▲ 0.2	3.3	0.0	0.6	▲ 1.1	▲ 1.4	0.0	▲ 0.3
元	0.1	0.7	0.4	0.7	0.0	▲ 0.8	0.2	▲ 0.2
2	1.2	5.9	16.8	2.0	0.0	0.6	2.5	▲ 0.2
3	0.8	1.8	5.8	6.1	1.0	1.0	1.2	0.3
4	▲ 0.2	▲ 0.9	1.9	0.5	0.0	▲ 2.4	▲ 0.4	0.5
5	▲ 0.2	▲ 1.5	0.6	0.2	0.0	0.0	▲ 0.5	▲ 0.4
6	0.0	▲ 1.9	0.7	0.7	▲ 0.5	1.4	▲ 0.4	▲ 0.7
7	0.1	▲ 3.4	1.0	0.3	0.7	0.7	▲ 0.5	▲ 0.1
8	0.0	▲ 3.4	2.8	0.0	1.0	1.1	▲ 0.7	▲ 0.1
9	0.2	▲ 2.5	0.3	0.0	0.6	1.4	▲ 0.4	▲ 1.2
10	▲ 0.4	▲ 2.9	▲ 0.5	▲ 0.1	▲ 0.7	0.8	▲ 0.9	▲ 2.4
11	▲ 0.6	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 0.2	0.0	0.0	▲ 1.2	▲ 2.8
12	▲ 0.6	▲ 3.0	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 1.1	0.2	▲ 1.2	▲ 4.9
13	▲ 0.8	▲ 3.4	▲ 1.0	▲ 3.7	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 1.4	▲ 3.2
14	▲ 1.1	▲ 4.1	▲ 2.4	▲ 6.3	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 1.9	▲ 2.6
15	▲ 1.5	▲ 4.3	▲ 5.2	▲ 5.2	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 2.3	▲ 5.1
16	▲ 1.6	▲ 4.2	▲ 5.3	▲ 3.4	▲ 2.1	▲ 1.2	▲ 2.3	▲ 4.4
17	▲ 1.5	▲ 3.2	▲ 1.0	▲ 2.9	▲ 2.3	▲ 2.1	▲ 1.9	▲ 4.1
18	▲ 1.4	▲ 2.8	▲ 3.1	0.3	▲ 1.3	▲ 2.3	▲ 1.8	▲ 3.4
19	▲ 1.4	▲ 2.6	▲ 1.9	2.6	▲ 1.4	▲ 2.1	▲ 1.7	▲ 3.1
20	▲ 1.9	▲ 3.1	▲ 1.3	▲ 0.3	▲ 1.9	▲ 2.5	▲ 2.2	▲ 3.6
21	▲ 2.9	▲ 4.4	▲ 2.9	▲ 3.0	▲ 2.3	▲ 4.1	▲ 3.3	▲ 5.2
22	▲ 3.7	▲ 4.7	▲ 4.4	▲ 3.3	▲ 2.3	▲ 5.8	▲ 3.9	▲ 5.0
23	▲ 3.5	▲ 4.8	▲ 3.7	▲ 3.8	▲ 2.8	▲ 5.6	▲ 3.8	▲ 4.1
24	▲ 3.4	▲ 4.8	▲ 3.2	▲ 4.2	▲ 2.5	▲ 4.8	▲ 3.7	▲ 4.1
25	▲ 3.1	▲ 4.2	—	▲ 4.0	—	▲ 4.3	▲ 3.4	▲ 3.9
26	▲ 2.9	▲ 3.8	—	▲ 3.4	—	▲ 3.3	▲ 3.2	▲ 3.3
27	▲ 2.7	▲ 3.3	—	▲ 1.8	—	▲ 2.8	▲ 2.9	▲ 3.1
28	▲ 2.4	▲ 3.0	—	▲ 1.5	—	▲ 2.1	▲ 2.5	▲ 3.0

(注) 1 全用途の平均変動率は、継続地点の変動率の総和／継続地点数であり、宅地と宅地見込地の合計の平均である。

2 平成25年の地価公示の取扱いに従い、「準工業地」と「調整区域内宅地」の区分を廃止した。

3 「宅地見込地」は、鹿児島市・鹿屋市・薩摩川内市・霧島市のみ。「工業地」は、鹿児島市・出水市・いちき串木野市のみ。

(2) 県庁所在市(鹿児島市)の状況

平均変動率の推移は、表5

区 分		地価の動向	変動幅について	平均変動率(%)	
				H28	H27
宅 地	住 宅 地	前年に比べ下落 (18年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.5	▲2.0
	商 業 地	前年に比べ下落 (9年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲0.6	▲1.3
	工 業 地	前年に比べ下落 (9年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.4	▲1.6
宅地見込地		前年に比べ下落 (16年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.9	▲2.8
全 用 途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (25年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.3	▲1.8

(注) 平均変動率＝継続地点の変動率の総和／継続地点数

表5 鹿児島市の平均変動率の推移(林地を除く)

(単位：%)

年	宅 地					宅 地 見込地	全用途
	住宅地	商業地	準工業地	工業地	調区内 宅 地		
51	1.6	0.2	0.2	0.2	0.0	2.0	1.1
52	2.6	0.2	1.3	1.9	0.0	2.5	1.8
53	3.5	1.6	2.3	2.6	0.6	4.0	2.8
54	7.6	4.7	4.8	4.2	3.6	7.4	6.5
55	12.4	7.5	7.0	6.7	6.2	10.7	10.4
56	7.3	5.3	5.7	5.5	5.0	5.1	6.6
57	4.0	3.4	4.0	2.8	3.3	4.1	3.8
58	1.5	1.1	0.9	0.5	0.6	0.8	1.3
59	0.5	1.5	0.5	0.5	0.0	0.0	0.6
60	0.2	1.5	0.0	0.3	0.1	0.0	0.4
61	▲ 0.8	1.5	0.0	▲ 2.1	▲ 2.7	▲ 1.1	▲ 0.5
62	▲ 0.6	4.4	0.1	▲ 1.0	▲ 0.3	▲ 2.5	0.4
63	▲ 0.4	2.9	0.5	0.3	▲ 0.5	▲ 1.6	0.2
元	0.5	4.5	0.8	1.9	0.0	▲ 0.8	1.2
2	6.5	33.0	31.2	5.9	0.0	0.6	13.1
3	2.9	6.9	9.7	11.5	1.0	1.0	4.1
4	▲ 0.9	▲ 2.4	0.7	0.0	0.0	▲ 2.4	▲ 1.2
5	▲ 0.3	▲ 4.5	0.8	0.5	0.0	0.0	▲ 1.2
6	0.5	▲ 7.0	1.0	1.9	▲ 0.5	2.5	▲ 1.1
7	0.7	▲ 7.7	0.0	0.0	0.7	0.5	▲ 1.3
8	1.4	▲ 8.3	1.0	0.0	1.0	1.7	▲ 0.9
9	1.8	▲ 5.8	▲ 0.6	0.0	0.6	1.7	▲ 0.1
10	0.7	▲ 4.4	▲ 2.0	▲ 0.3	▲ 0.7	1.2	▲ 0.8
11	▲ 0.1	▲ 6.0	▲ 5.9	▲ 1.3	0.0	0.0	▲ 1.9
12	▲ 0.3	▲ 5.3	▲ 5.1	▲ 4.7	▲ 1.1	0.4	▲ 1.9
13	▲ 0.7	▲ 5.5	▲ 2.5	▲ 7.8	▲ 0.4	0.0	▲ 2.2
14	▲ 1.1	▲ 6.9	▲ 2.4	▲ 11.9	▲ 0.4	0.0	▲ 3.1
15	▲ 1.8	▲ 6.4	▲ 3.5	▲ 8.2	▲ 1.7	▲ 0.4	▲ 3.3
16	▲ 1.7	▲ 5.1	▲ 4.2	▲ 4.6	▲ 2.1	▲ 0.4	▲ 2.7
17	▲ 1.4	▲ 3.0	▲ 1.0	▲ 3.7	▲ 2.3	▲ 1.2	▲ 1.9
18	▲ 1.0	▲ 1.3	▲ 1.6	0.8	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 1.1
19	▲ 0.5	0.2	▲ 1.1	4.6	▲ 1.4	▲ 1.6	▲ 0.2
20	▲ 1.5	▲ 0.3	0.0	0.8	▲ 1.9	▲ 2.1	▲ 1.1
21	▲ 2.7	▲ 3.2	▲ 1.8	▲ 2.5	▲ 2.3	▲ 4.2	▲ 2.8
22	▲ 3.9	▲ 3.5	▲ 3.1	▲ 2.3	▲ 2.3	▲ 8.3	▲ 3.7
23	▲ 3.0	▲ 3.3	▲ 3.6	▲ 4.0	▲ 2.8	▲ 6.2	▲ 3.2
24	▲ 2.5	▲ 2.6	▲ 2.8	▲ 4.7	▲ 2.5	▲ 5.3	▲ 2.7
25	▲ 2.2	▲ 2.2	—	▲ 4.2	—	▲ 4.9	▲ 2.3
26	▲ 2.1	▲ 1.7	—	▲ 4.0	—	▲ 3.8	▲ 2.0
27	▲ 2.0	▲ 1.3	—	▲ 1.6	—	▲ 2.8	▲ 1.8
28	▲ 1.5	▲ 0.6	—	▲ 1.4	—	▲ 1.9	▲ 1.3

(注) 1 全用途の平均変動率は、継続地点の変動率の総和/継続地点数であり、宅地と宅地見込地の合計の平均である。
 2 平成25年の地価公示の取扱いに従い、「準工業地」と「調整区域内宅地」の区分を廃止した。
 3 平成16年以前については、合併前の旧鹿児島市のエリアである。

表6 鹿児島市の地域別平均変動率の推移

1 住宅地のうち、地区等を設定し平均を出しているもの

(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

※ 荒田・鴨池地区は、H25年までは荒田地区のみ計上

参考：鹿児島中央駅周辺の状況

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

2 商業地のうち、地区等を設定し平均を出しているもの

(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

参考：鹿児島中央駅周辺の状況

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

4 価格の概要

(1) 住宅地の価格

ア 全県平均価格は、27,600円/㎡である。

区 分	全県平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
H27	27,900	▲2.7
H28	27,600	▲2.4

イ 平均価格上位の市町村について

鹿児島市 (86,500円/㎡) が最も高く、次いで奄美市 (25,400円/㎡) , 枕崎市
と姶良市 (17,900円/㎡) の順となっている。

☞ 上位10市町村は、表7-1

ウ 価格上位10地点は、すべて鹿児島市に集中しており、最高価格地は、215,000円
/㎡ (鹿児島市上荒田町17番5) である。

☞ 上位10地点は、表7-2

(2) 商業地の価格

ア 全県平均価格は、76,800円/㎡である。

区 分	全県平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
H27	77,000	▲3.3
H28	76,800	▲3.0

イ 平均価格上位の市町村について

鹿児島市 (223,100円/㎡) が最も高く、次いで奄美市 (58,000円/㎡) , 瀬戸内
町 (57,000円/㎡) の順となっている。

☞ 上位10市町村は、表8-1

ウ 価格上位10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
/㎡ (鹿児島市東千石町8番23) である。

☞ 上位10地点は、表8-2

※ 「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28年全県平均価格 - 平成27年全県平均価格) ÷ 平成27年全県平均価格 × 100」
とは一致しない。

表7 住宅地の価格

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	86,500
2	奄美市	25,400
3	枕崎市	17,900
3	姶良市	17,900
5	霧島市	16,200
5	いちき串木野市	16,200
7	瀬戸内町	15,500
8	垂水市	13,800
9	日置市	13,400
10	指宿市	12,000

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	215,000	上荒田町17番5
2	鹿児島 - 23	211,000	荒田1丁目32番4
2	鹿児島 - 24	211,000	荒田2丁目17番4
4	鹿児島 - 13	205,000	武1丁目22番5
5	鹿児島 - 20	200,000	薬師2丁目8番14
6	鹿児島 - 21	197,000	薬師1丁目4番7
7	鹿児島 - 50	195,000	西田3丁目21番17
8	鹿児島 - 32	187,000	鴨池2丁目18番3
9	鹿児島 - 52	183,000	下荒田3丁目33番7
10	鹿児島 - 25	182,000	下荒田1丁目13番9

※ 鹿児島-22は、4年連続1位。

表8 商業地の価格

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	223,100
2	奄美市	58,000
3	瀬戸内町	57,000
4	徳之島町	53,800
5	西之表市	42,500
6	姶良市	36,400
7	薩摩川内市	36,300
8	和泊町	35,500
9	枕崎市	34,700
10	知名町	32,700

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 5 - 1	645,000	東千石町8番23
2	鹿児島 5 - 5	328,000	山之口町8番40
3	鹿児島 5 - 12	327,000	中央町24番25
4	鹿児島 5 - 13	294,000	荒田1丁目41番10
5	鹿児島 5 - 18	290,000	西千石町3番19
6	鹿児島 5 - 2	288,000	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	266,000	樋之口町10番50
10	鹿児島 5 - 10	232,000	荒田1丁目30番14

※ 鹿児島5-1は、29年連続1位。

(3) 林地の価格

ア 林地の全県平均価格は、10a 当たり177,100円である。

☞ 内訳は、表9

イ 林地価格は、都市近郊林地（636,500円/10a）が、農村林地（100,600円/10a）より、価格水準が高い。

☞ 内訳は、表9

表9 林地の価格（地域区分別の平均価格・平均変動率）

（単位：円／10a，％）

地域区分	平成27年			平成28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	647,500	▲ 3.1	2	636,500	▲ 1.9
農村林地	12	103,800	▲ 3.1	12	100,600	▲ 3.1
平均(県全体14地点)		181,500	▲ 3.1		177,100	▲ 3.0

(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 同法施行令 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

正常な価格	地価公示	地価調査	8割程度	7割程度
			相続税評価 (路線価)	固定資産税評価