
平成27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 基準地の設定対象区域及び基準地数	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 公表にあたってのお願い	2

II 地価調査結果概要について

1 平成27年地価調査結果(総括)	3
2 平均変動率の概要	
(1) 県内の状況(県全体)	4 ~ 5
(2) 県庁所在市の状況	6 ~ 7
(3) 基準地別の変動率の状況	8 ~ 9
(4) 鹿児島市の地域別状況	10 ~ 11
3 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、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 基準地の設定対象区域及び基準地数

- (1) 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：426地点（内訳は、次のとおり）

<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">宅地</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">406地点</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">(406)</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">宅地見込地</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">6地点</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">(6)</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">林地</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">14地点</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">(14)</td></tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">基準地計</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">426地点</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">(426)</td></tr> </table>	宅地	406地点	(406)	宅地見込地	6地点	(6)	林地	14地点	(14)	基準地計	426地点	(426)	}	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">住宅地</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">-----</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">296地点</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">(296)</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">商業地</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">-----</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">105地点</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">(105)</td></tr> <tr><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">工業地</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">-----</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">5地点</td><td style="padding: 2px 10px 2px 10px;">(5)</td></tr> </table>	住宅地	-----	296地点	(296)	商業地	-----	105地点	(105)	工業地	-----	5地点	(5)
宅地	406地点	(406)																								
宅地見込地	6地点	(6)																								
林地	14地点	(14)																								
基準地計	426地点	(426)																								
住宅地	-----	296地点	(296)																							
商業地	-----	105地点	(105)																							
工業地	-----	5地点	(5)																							

※（ ）内は26年

3 価格時点

平成27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を記載した書面は，当該基準地の所在を表示する図面とともに各市町村役場に備えられ，自由に閲覧することができることになっている。

また，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ことになっている。

II 地価調査結果概要について

1 平成27年地価調査結果（総括）

- (1) 今回の地価調査結果では、県全体としては、全用途（林地を除く。）で対前年比▲2.9%と、地価の下落は続いているが、その下落幅は縮小してきている。（25年▲3.4%、26年▲3.2%）
- (2) 今回調査した基準地426地点中、地価が上昇した地点は1地点（住宅地）、横這いが21地点、残りは全て下落であった。

- (3) 住宅地については、対前年比▲2.7%、18年連続マイナス変動で、全体的に下落幅は、わずかに縮小した。（26年▲2.9%）
このうち、鹿児島市の鹿児島中央駅周辺では、利便性の高さから土地の需要関係は比較的安定しており、地価は一部を除き、ほぼ安定的に推移している。

また、荒田・鴨池地区については、マンションの適地としての荒田地区は前年同様横這いで推移しており、鹿児島中央駅に比較的近く利便性の高い上荒田・鴨池地区では、市立病院や市交通局の移転に伴い1地点が上昇、その他の地点も横這いと安定している。

下荒田等の一部の地域では宅地需要は安定しているものの、周辺地域との競合により価格がやや下落傾向で推移している。

鹿児島市の郊外の団地については、周辺地域の低価格地や中心部のマンション需要との競合等により、地価が15年連続で下落した。

- (4) 商業地については、対前年比▲3.3%、24年連続マイナス変動であったが、その下落幅は縮小した。（26年▲3.8%）
このうち、鹿児島中央駅周辺では、19・20番街区の再開発に期待が膨らみ、また、新幹線効果は維持しつつも落ち着いてきており、地価は横這い傾向で推移している。

天文館周辺においては、商況は停滞気味だが、電車通りの複合商業施設建設予定や、千日町の再開発計画で再開発協議会が設立されるなど、活性化の兆しは高まってきており、対前年比▲0.7%で、地価の下落率は縮小している。（26年▲1.4%）

- (5) 工業地については、対前年比▲1.8%、8年連続マイナス変動で、その下落幅は縮小している。（26年▲3.4%）
- (6) 鹿児島市以外の市・郡部の住宅地においては、過疎化及び少子高齢化の進行等により宅地需要は弱く、地価は下落傾向にある。商業地においては、背後地人口の減少、郊外型大型商業施設への顧客の流出等により地域は衰退し、宅地需要は弱く、住宅地と同様に地価は下落傾向にある。

2 平均変動率の概要

(1) 県内の状況(県全体)

☞ 内訳は、表1

区 分	地価の動向	変 動 幅	平均変動率		H27-H26 ポ イ ント
			H27	H26	
住宅地	前年に比べ下落 (18年連続マイナス)	全体的に下落幅は、わずかに縮小	% ▲2.7	% ▲2.9	0.2
商業地	前年に比べ下落 (24年連続マイナス)	全体的に下落幅は、縮小	▲3.3	▲3.8	0.5
工業地	前年に比べ下落 (8年連続マイナス)	全体的に下落幅は、縮小	▲1.8	▲3.4	1.6
林 地	前年に比べ下落 (23年連続マイナス)	全体的に下落幅は、わずかに縮小	▲3.1	▲3.3	0.2

(注) 平均変動率：継続地点の変動率の総和／継続地点数
 変 動 幅：平成27年及び平成26年の平均変動率間の幅

表1 県全体の平均変動率の推移

(単位:%)

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

(注)

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) 県庁所在市の状況

ア 鹿児島市

内訳は、表2

区分	地価の動向	変動幅	平均変動率		H27-H26
			H27	H26	
住宅地	前年に比べ下落 (17年連続マイナス)	全体的に下落幅は、わずかに縮小	% ▲2.0	% ▲2.1	ポイント 0.1
商業地	前年に比べ下落 (8年連続マイナス)	全体的に下落幅は、縮小	▲1.3	▲1.7	0.4

表2 鹿児島市の平均変動率の推移
(単位：%)

年	住宅地	商業地
51	1.6	0.2
52	2.6	0.2
53	3.5	1.6
54	7.6	4.7
55	12.4	7.5
56	7.3	5.3
57	4.0	3.4
58	1.5	1.1
59	0.5	1.5
60	0.2	1.5
61	▲ 0.8	1.5
62	▲ 0.6	4.4
63	▲ 0.4	2.9
元	0.5	4.5
2	6.5	33.0
3	2.9	6.9
4	▲ 0.9	▲ 2.4
5	▲ 0.3	▲ 4.5
6	0.5	▲ 7.0
7	0.7	▲ 7.7
8	1.4	▲ 8.3
9	1.8	▲ 5.8
10	0.7	▲ 4.4
11	▲ 0.1	▲ 6.0
12	▲ 0.3	▲ 5.3
13	▲ 0.7	▲ 5.5
14	▲ 1.1	▲ 6.9
15	▲ 1.8	▲ 6.4
16	▲ 1.7	▲ 5.1
17	▲ 1.4	▲ 3.0
18	▲ 1.0	▲ 1.3
19	▲ 0.5	0.2
20	▲ 1.5	▲ 0.3
21	▲ 2.7	▲ 3.2
22	▲ 3.9	▲ 3.5
23	▲ 3.0	▲ 3.3
24	▲ 2.5	▲ 2.6
25	▲ 2.2	▲ 2.2
26	▲ 2.1	▲ 1.7
27	▲ 2.0	▲ 1.3

(注) 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。

(3) 基準地別の変動率の状況

ア 住宅地		平成26年	平成27年	
プラス変動地点 (変動率が0.0%超の地点)	0	1	☞	変動率順位(プラス変動) 上位1地点は、表3
マイナス変動地点	279	281	☞	変動率順位(マイナス変動) 上位6地点は、表3
変動なし	14	14		
選定替	3	0	※	選定替した基準地の変動率は算定できない
計	296	296		

イ 商業地		平成26年	平成27年	
プラス変動地点 (変動率が0.0%超の地点)	0	0		
マイナス変動地点	97	98	☞	変動率順位(マイナス変動) 上位10地点は、表4
変動なし	4	7		
選定替	4	0	※	選定替した基準地の変動率は算定できない
計	105	105		

ウ 工業地		平成26年	平成27年	
プラス変動地点 (変動率が0.0%超の地点)	0	0		
マイナス変動地点	4	5	☞	変動率順位(マイナス変動) 上位5地点は、表5
変動なし	0	0		
選定替	1	0	※	選定替した基準地の変動率は算定できない
計	5	5		

エ 宅地見込地		平成26年	平成27年	
プラス変動地点 (変動率が0.0%超の地点)	0	0		
マイナス変動地点	5	6		
変動なし	0	0		
選定替	1	0	※	選定替した基準地の変動率は算定できない
計	6	6		

オ 林地		平成26年	平成27年	
プラス変動地点 (変動率が0.0%超の地点)	0	0		
マイナス変動地点	13	14		
変動なし	1	0		
選定替	0	0	※	選定替した基準地の変動率は算定できない
計	14	14		

計	426	426		
---	-----	-----	--	--

表3 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	1.0	212,000	鹿児島市上荒田町17番5

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	中 種 子 -1	▲ 8.1	10,200	納官字小蟹川6151番1
2	南 大 隅 -4	▲ 7.2	10,300	佐多伊座敷字伊座敷3906番8
3	指 宿 -5	▲ 6.4	7,300	山川利永字中村433番2
4	鹿 児 島 -66	▲ 6.2	6,100	持木町145番
5	南 大 隅 -1	▲ 6.1	12,300	根占川北字本町254番1
5	屋 久 島 -4	▲ 6.1	4,600	栗生字上川原1666番

表4 商業地の概要(変動率)

1 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	肝 付 5-1	▲ 8.0	12,700	南方字建馬場271番1内
2	南 大 隅 5-2	▲ 7.5	17,300	佐多伊座敷字伊座敷3904番3
2	和 泊 5-1	▲ 7.5	37,000	大字和泊字東風平581番2
4	霧 島 5-1	▲ 7.3	57,000	国分中央3丁目1743番1
5	錦 江 5-2	▲ 6.7	11,200	田代麓字古川739番3内
6	南 大 隅 5-1	▲ 6.6	18,300	根占川北字宮原1275番4
7	志 布 志 5-1	▲ 6.3	15,000	有明町野井倉字通山8359番1外
8	霧 島 5-8	▲ 6.1	31,000	隼人町内字前田1550番5外
8	伊 仙 5-1	▲ 6.1	31,000	大字伊仙字向森2105番16
10	錦 江 5-1	▲ 5.9	16,000	城元字堂ノ元815番

表5 工業地の概要(変動率)

1 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	鹿 児 島 9-3	▲ 3.5	27,500	谷山港2丁目5番15
2	いちき串木野9-1	▲ 2.5	11,700	日出町11660番外
3	出 水 9-1	▲ 1.7	5,900	平和町1027番
4	鹿 児 島 9-1	▲ 0.7	67,500	東開町字東開3番96外
5	鹿 児 島 9-2	▲ 0.6	84,500	新栄町185番231外

(4) 鹿児島市の地域別状況

ア 住宅地

☞ 変動率の推移は、表6-1

- ・ 吉野地区 1 4年連続のマイナス変動で、全体的に下落幅は縮小。
- ・ 荒田・鴨池地区 7年連続のマイナス変動で、全体的に下落幅は縮小。
- ・ 谷山地区 1 7年連続のマイナス変動で、下落幅は昨年と同様。
- ・ 市街地周辺部団地 1 5年連続のマイナス変動で、下落幅はわずかに縮小。

※ 参考：鹿児島中央駅周辺 1 地点は横這い， 1 地点はマイナス変動。

イ 商業地

☞ 変動率の推移は、表6-2

- ・ 天文館周辺 7年連続のマイナス変動で、全体的に下落幅は縮小。
- ・ 荒田周辺 7年連続のマイナス変動で、全体的に下落幅は縮小。

※ 参考：鹿児島中央駅周辺 1 地点は横這い， 1 地点はマイナス変動。

表6 鹿児島市の地域別平均変動率の推移

1 (鹿児島市の住宅地の地域別平均変動率)

(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
4年	▲ 2.9	▲ 5.0	▲ 0.7	0.0
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
H27-H26	0.8	0.3	0.0	0.1

※ 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	▲ 2.0

2 (鹿児島市の商業地の地域別平均変動率)

(単位：%)

区分	天文館周辺	荒田周辺
4年	▲ 3.4	▲ 2.9
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
H27-H26	0.7	0.3

参考：鹿児島中央駅周辺の状況

鹿児島 5-11	鹿児島 5-12
0.0	
▲ 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	0.0
0.0	0.0

3 価格の概要

(1) 住宅地の価格

ア 全県平均価格は、27,900円/㎡である。

区 分	全県平均価格	平均変動率
H26	28,400円/㎡	▲2.9
H27	27,900円/㎡	▲2.7

イ 平均価格上位の市町村について

鹿児島市(87,000円/㎡)が最も高く、次いで奄美市(25,600円/㎡)、枕崎市(18,700円/㎡)、姶良市(18,400円/㎡)の順となっている。

☞ 内訳は、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、212,000円/㎡(鹿児島市上荒田町17番5)で、対前年変動率は、1.0%である。

☞ 内訳は、表7-2

(2) 商業地の価格

ア 全県平均価格は、77,000円/㎡である。

区 分	全県平均価格	平均変動率
H26	78,400円/㎡	▲3.8
H27	77,000円/㎡	▲3.3

イ 平均価格上位の市町村について

鹿児島市(221,900円/㎡)が最も高く、次いで瀬戸内町(58,200円/㎡)、徳之島町(55,500円/㎡)、奄美市(53,500円/㎡)の順となっている。

☞ 内訳は、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、対前年変動率は、0.0%である。

☞ 内訳は、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27年全県平均価格－平成26年全県平均価格) ÷ 平成26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	87,000
2	奄美市	25,600
3	枕崎市	18,700
4	姶良市	18,400
5	いちき串木野市	16,900
6	霧島市	16,600
7	瀬戸内町	15,500
8	垂水市	14,400
9	日置市	13,700
10	指宿市	12,400

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	212,000	上荒田町17番5
2	鹿児島 - 23	209,000	荒田1丁目32番4
2	鹿児島 - 24	209,000	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	184,000	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

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	221,900
2	瀬戸内町	58,200
3	徳之島町	55,500
4	奄美市	53,500
5	西之表市	43,500
6	姶良市	37,300
7	和泊町	37,000
8	薩摩川内市	36,900
9	枕崎市	36,500
10	知名町	34,000

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 5 - 1	645,000	東千石町8番23
2	鹿児島 5 - 5	326,000	山之口町8番40
3	鹿児島 5 - 12	323,000	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	287,000	西千石町3番19
6	鹿児島 5 - 2	284,000	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 - 4	263,000	樋之口町10番50
9	鹿児島 5 - 22	238,000	与次郎1丁目2295番326
10	鹿児島 5 - 10	232,000	荒田1丁目30番14

※ 鹿児島5-1は、28年連続1位。

(3) 林地の価格

ア 林地の全県平均価格は、10 a 当たり181,500円である。

☞ 内訳は、表9

イ 林地価格は、都市近郊林地（647,500円/10a）が、農村林地（103,800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26年			平成27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	673,500	▲ 3.8	2	647,500	▲ 3.1
農村林地	12	107,200	▲ 3.2	12	103,800	▲ 3.1
平均(県全体14地点)		188,100	▲ 3.3		181,500	▲ 3.1

(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
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	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決定し、公告する。	7月1日
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
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

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