

---

# 平成30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30年地価調査結果の概要について

1 総括 .....	2 ~ 4
2 変動率の状況	
(1) 用途別の概況（県全体） .....	5 ~ 6
(2) 用途別の概況（鹿児島市） .....	7 ~ 8
(3) 基準地別の概況（県全体） .....	7
(参考)鹿児島市の地区別平均変動率の推移 .....	9
(参考)変動率上位5地点の基準地 .....	10
3 価格の概要	
(1) 住宅地の価格 .....	11
(2) 商業地の価格 .....	11
(参考)価格上位10地点の基準地 .....	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、その選定に当たっては、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、前年の基準地を点検するとともに、必要に応じ、選定替を行っている。

## 3 価格判定の基準日

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、売手にも買手にも偏らない価格である。

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30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) 価格判定の基準日  
平成30年7月1日
- (3) 基準地数 ※（ ）内は平成29年  
420地点（420）

宅地	403地点（403）	┌───┐ │───┐ │───┐ └───┘	住宅地	----	293地点（293）
宅地見込地	3地点（3）		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（420）				

#### (4) 概要

- ・ 「全用途」は、27年連続のマイナス変動（▲1.6%）となったが、下落幅は縮小傾向
- ・ 用途別では、「住宅地」は21年連続のマイナス変動（▲1.6%）、「商業地」は27年連続のマイナス変動（▲1.6%）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2年連続のプラス変動（+0.9%）となった。

（単位：円/m<sup>2</sup>（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		
30年	平均価格	41,000	27,200	80,600	38,300	10,000	171,400
	平均変動率	▲1.6	▲1.6	▲1.6	▲0.6	▲0.7	▲2.3
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

#### (5) 詳細

##### ア 全用途（林地を除く。）

- (7) 基準地数 406地点（前年からの継続地点400地点，選定替6地点）
- (イ) 平均変動率 ▲1.6%（H29：▲2.0%）
- ・ 平成4年から27年連続のマイナス変動，下落幅は縮小傾向
  - ・ 地価上昇36地点，変動なし61地点，下落303地点  
（H29：上昇19地点，変動なし57地点，下落325地点）

## イ 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21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。

(7) 基準地数 293地点 (前年からの継続地点292地点, 選定替1地点)

(イ) 平均変動率 ▲1.6% (H29: ▲2.0%)

a 地価上昇22地点 (上昇地点 鹿児島市18地点, 霧島市1地点, 奄美市1地点, 龍郷町2地点), 変動なし45地点, 下落225地点  
(H29: 上昇9地点, 変動なし42地点, 下落241地点)

b 上昇率1位 鹿児島-2 (3.2%) 鹿児島市吉野町3355番226外  
(吉野地区区画整理地区の取引価格に比較し, 低価格であることから, 近隣地域の価格は上昇傾向にあると判断される。)

下落率1位 鹿児島-59 (▲4.6%) 鹿児島市喜入瀬々串町3476番外  
(H29年▲5.0% 下落率県内1位)

(ウ) 最高価格地点 鹿児島-22 (220,000円/m<sup>2</sup>) 鹿児島市上荒田町17番5  
※6年連続

### 【鹿児島市】

鹿児島中央駅周辺及び荒田・鴨池地区は, 利便性の高さから土地需要関係が比較的安定していること, 吉野地区における地価が上昇していることなどから, 鹿児島市の地価の下落幅は縮小している。

□平均変動率 ▲0.5% (H29: ▲1.0%)

・平成11年から20年連続の下落

## ウ 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27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。

(7) 基準地数 105地点 (前年からの継続地点100地点, 選定替5地点)

(イ) 平均変動率 ▲1.6% (H29: ▲2.3%)

a 地価上昇14地点 (上昇地点 鹿児島市14地点(天文館, 中央駅周辺, 荒田, 与次郎地区等)), 変動なし13地点, 下落73地点  
(H29: 上昇10地点, 変動なし14地点, 下落78地点)

b 上昇率1位 鹿児島5-12 (8.4%) 鹿児島市中央町24番25  
(近接する商店街の再開発の影響による。)

下落率1位 錦江5-2 (▲5.1%) 錦江町田代麓字古川739番3内  
(H29年▲5.8% 下落率県内1位)

(ウ) 最高価格地点 鹿児島5-1 (980,000円/m<sup>2</sup>) 鹿児島市東千石町14番3  
※選定替の地点

### 【鹿児島市】

・鹿児島中央駅周辺では, 19・20番街区の開発への期待から, 地価は上昇傾向にある。  
・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が見られる。  
・荒田周辺は, マンション用地としての需要も高く, 地価の上昇傾向は強まっている。

□平均変動率 0.9% (H29: 0.3%)

・鹿児島市全体では, 平均変動率が2年連続でプラス変動

## 工 工業地

(7) 基準地数 5地点 (前年からの継続地点5地点, 選定替0地点)

(イ) 平均変動率 ▲0.6% (H29: ▲1.4%)

- ・平成20年から11年連続のマイナス変動, 下落幅は縮小傾向
- ・地価上昇0地点, 変動なし2地点, 下落3地点  
(H29: 上昇0地点, 変動なし1地点, 下落4地点)

## 才 宅地見込地

(7) 基準地数 3地点 (前年からの継続地点3地点, 選定替0地点)

(イ) 平均変動率 ▲0.7% (H29: ▲1.9%)

- ・平成13年から18年連続のマイナス変動, 下落幅は縮小傾向
- ・地価上昇0地点, 変動なし1地点, 下落2地点  
(H29: 上昇0地点, 変動なし0地点, 下落2地点)

## 力 林地

(7) 基準地数 14地点 (前年からの継続地点14地点, 選定替0地点)

(イ) 平均変動率 ▲2.3% (H29: ▲3.0%)

- ・平成5年から26年連続のマイナス変動, 下落幅は縮小
- ・地価上昇0地点, 変動なし3地点, 下落11地点  
(H29: 上昇0地点, 変動なし0地点, 下落14地点)

## 2 変動率の状況

### (1) 用途別の概況（県全体）

#### ア 宅地及び宅地見込地の状況

区分		地価の動向	変動幅について	平均変動率(%)	
				H30	H29
宅地	住宅地	前年に比べ下落 (21年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.6	▲2.0
	商業地	前年に比べ下落 (27年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.6	▲2.3
	工業地	前年に比べ下落 (11年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲0.6	▲1.4
宅地見込地		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	▲0.7	▲1.9
全用途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (27年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.6	▲2.0

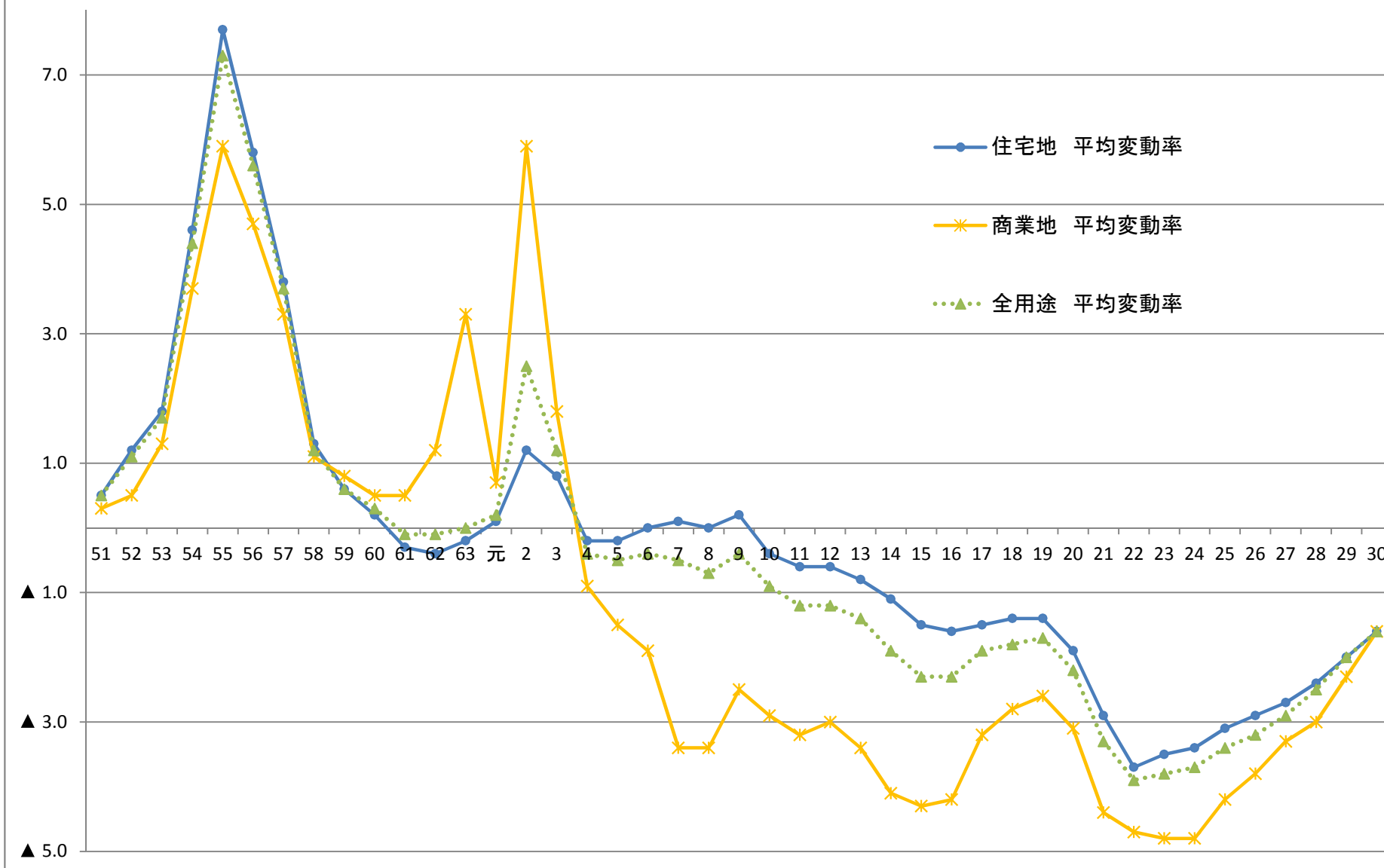
※1 平均変動率＝継続地点の変動率の総和／継続地点数

※2 平均変動率の推移は、図1参照

#### 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(%)	
				H30	H29
林地		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

図1 鹿児島県 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)





## (2) 用途別の概況（鹿児島市）

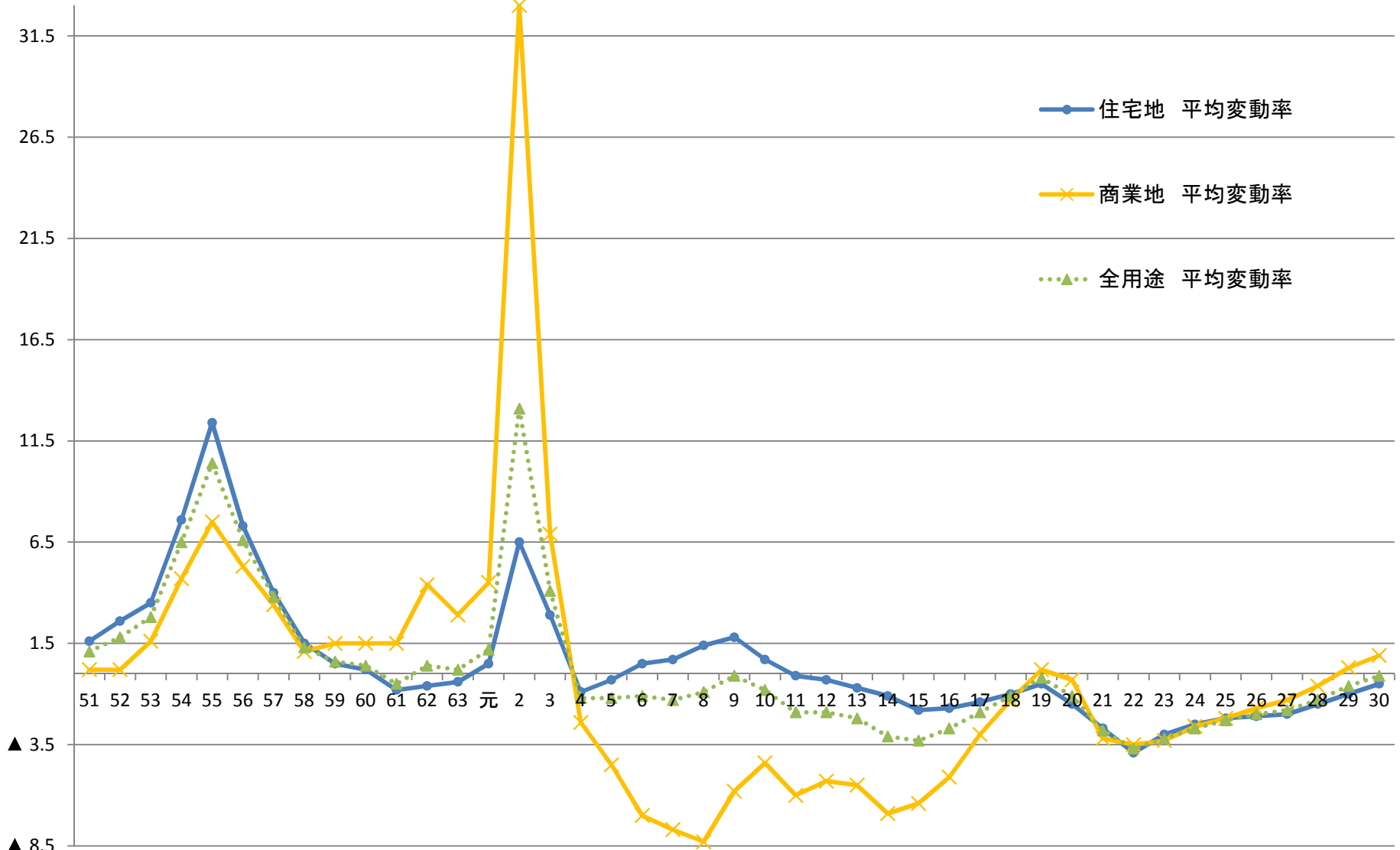
区分		地価の動向	変動幅について	平均変動率(%)	
				H30	H29
宅地	住宅地	前年に比べ下落 (20年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲0.5	▲1.0
	商業地	前年に比べ上昇 (2年連続プラス)	上昇幅は 昨年より増大	0.9	0.3
	工業地	前年に比べ下落 (10年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲0.8	▲1.2
宅地見込地		前年に比べ下落 (16年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲0.8	▲2.4
全用途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (27年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲0.1	▲0.6

※ 平均変動率の推移は、図2参照

## (3) 基準地別の概況（県全体）

		平成30年				平成29年			
		継続地点数			選 定 替	継続地点数			選 定 替
		上昇 地点	変動なし 地 点	下落 地点		上昇 地点	変動なし 地 点	下落 地点	
宅地	住宅地	22	45	225	1	9	42	241	1
	商業地	14	13	73	5	10	14	78	3
	工業地	0	2	3	0	0	1	4	0
宅地見込地		0	1	2	0	0	0	2	1
林地		0	3	11	0	0	0	14	0
合計		36	64	314	6	19	57	339	5

図2 鹿児島市 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)



8

▲ 3.5  
▲ 8.5

# (参考) 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
30年	1.1	1.0	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

鹿児島 - 13	鹿児島 - 14	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		▲ 0.5
0.0		▲ 2.5
0.0		0.0
1.0	選定替	0.5
1.0	1.4	0.0

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
30年	1.8	1.8

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
0.0	8.4

## (参考) 変動率上位5地点の基準地

### 1 住宅地

#### (1) 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 - 2	3.2	48,500	吉野町3355番226外
2	鹿児島 - 10	2.7	95,000	草牟田2丁目4082番8
3	奄美 - 4	2.3	44,000	名瀬朝仁新町12番10
3	鹿児島 - 11	2.3	68,000	星ヶ峯3丁目3821番90
5	鹿児島 - 23	1.9	218,000	荒田1丁目32番4
5	鹿児島 - 24	1.9	218,000	荒田2丁目17番4

#### (2) 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	▲ 4.6	14,500	喜入瀬々串町3476番外
2	奄美 - 3	▲ 4.5	10,500	名瀬大字西仲勝字中勝原879番
2	南九州 - 7	▲ 4.5	6,400	川辺町中山田字下之口113番3
4	伊佐 - 5	▲ 4.3	4,400	菱刈荒田字亀ノ甲1333番
5	伊佐 - 4	▲ 4.2	6,800	菱刈重留字池之原1319番3

### 2 商業地

#### (1) 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 - 12	8.4	360,000	中央町24番25
2	鹿児島5 - 13	2.4	303,000	荒田1丁目41番10
3	鹿児島5 - 3	2.2	235,000	松原町1番17
4	鹿児島5 - 5	2.1	340,000	山之口町8番40
5	鹿児島5 - 2	2.0	299,000	船津町4番20外

#### (2) 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	▲ 5.1	9,300	田代麓字古川739番3内
2	さつま5 - 2	▲ 4.8	5,900	鶴田字赤坂3454番2
3	南大隅5 - 1	▲ 4.3	15,500	根占川北字宮原1275番4
3	霧島5 - 8	▲ 4.3	26,800	隼人町内字前田1550番5外
5	出水5 - 2	▲ 4.1	11,600	野田町上名字仮屋原387番1
5	錦江5 - 1	▲ 4.1	13,900	城元字堂ノ元815番

### 3 価格の概要

#### (1) 住宅地の価格

##### ア 全県平均価格と平均変動率

	全県平均価格	平均変動率
30年	27,200円/㎡	▲1.6
29年	27,300円/㎡	▲2.0

##### イ 平均価格上位の市町村（参考資料 参照）

鹿児島市（88,700円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（25,300円/㎡）、始良市（18,400円/㎡）の順となっている。

##### ウ 価格上位地点

価格上位20地点は、全て鹿児島市に集中しており、最高価格地は、220,000円/㎡（鹿児島市上荒田町17番5）である。

#### (2) 商業地の価格

##### ア 全県平均価格と平均変動率

	全県平均価格	平均変動率
30年	80,600円/㎡	▲1.6
29年	76,700円/㎡	▲2.3

##### イ 平均価格上位の市町村（参考資料 参照）

鹿児島市（241,100円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（57,300円/㎡）、瀬戸内町（55,200円/㎡）の順となっている。

##### ウ 価格上位地点

価格上位20地点は、全て鹿児島市に集中しており、最高価格地は、980,000円/㎡（鹿児島市東千石町14番3）である。

## (参考) 価格上位10地点の基準地

### 1 住宅地

順位	基準地番号	価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率(%)	所在・地番
1	鹿児島 - 22	220,000	1.4	上荒田町17番5
2	鹿児島 - 23	218,000	1.9	荒田1丁目32番4
2	鹿児島 - 24	218,000	1.9	荒田2丁目17番4
4	鹿児島 - 14	217,000	1.4	上之園町33番9
5	鹿児島 - 13	209,000	1.0	武1丁目22番5
6	鹿児島 - 20	200,000	0.0	薬師2丁目8番14
6	鹿児島 - 21	200,000	0.0	薬師1丁目4番7
8	鹿児島 - 50	196,000	0.0	西田3丁目21番17
9	鹿児島 - 32	190,000	0.5	鴨池2丁目18番3
10	鹿児島 - 52	184,000	0.5	下荒田3丁目33番7

### 2 商業地

順位	基準地番号	価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率(%)	所在・地番
1	鹿児島5 - 1	980,000	選定替	東千石町14番3
2	鹿児島5 - 12	360,000	8.4	中央町24番25
3	鹿児島5 - 5	340,000	2.1	山之口町8番40
4	鹿児島5 - 13	303,000	2.4	荒田1丁目41番10
5	鹿児島5 - 18	300,000	2.0	西千石町3番19
6	鹿児島5 - 2	299,000	2.0	船津町4番20外
7	鹿児島5 - 11	274,000	0.0	西田2丁目3番26
8	鹿児島5 - 4	270,000	0.7	樋之口町10番50
8	鹿児島5 - 24	270,000	0.0	加治屋町2番15
10	鹿児島5 - 10	238,000	1.7	荒田1丁目30番14

## (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

