
令和2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 令和2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
	(2) 基準地別の概況（県全体）	6
	(3) 用途別の概況（鹿児島市）	6
	(図1) 県平均変動率の推移（住宅地・商業地・全用途）	7
	(図2) 鹿児島市平均変動率の推移（住宅地・商業地・全用途）	8
	(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
	(3) 林地の価格	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、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 令和2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
令和2年7月1日
- (3) 基準地数
420地点（R元 420地点）

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）				

※（ ）内はR元年

(4) 結果概要

- 「全用途」は、29年連続のマイナス変動（▲1.5%）で、下落幅は拡大に転じた。
- 用途別では、「住宅地」は23年連続のマイナス変動（▲1.5%）、「商業地」は29年連続のマイナス変動（▲1.7%）となり、下落幅はいずれも拡大。
- 鹿児島市の「住宅地」は、21年ぶりにプラス変動となった昨年から一転し、マイナス変動（▲0.3%）となった。「商業地」は4年連続のプラス変動（+0.1%）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		
2年	平均価格	41,300	27,300	81,400	37,800	9,900	167,200
	平均変動率	▲1.5	▲1.5	▲1.7	▲0.6	▲0.5	▲2.7
元年	平均価格	41,400	27,300	81,600	38,000	10,000	169,600
	平均変動率	▲1.3	▲1.3	▲1.3	▲0.7	▲0.5	▲2.1

ア 全用途（林地を除く。）

- (ア) 基準地数 406地点（前年からの継続地点404地点，選定替2地点）
- (イ) 平均変動率 ▲1.5%（R元：▲1.3%）

- 平成4年から29年連続のマイナス変動，平成23年以降縮小傾向にあった下落幅が拡大に転じた。
- 地価上昇26地点，変動なし76地点，下落302地点
（R元：上昇48地点，変動なし72地点，下落285地点）

イ 住宅地

平成10年から23年連続の下落となり、平成23年以降縮小傾向にあった下落幅が拡大に転じた。

(7) 基準地数 293地点 (前年からの継続地点291地点, 選定替2地点)

(イ) 平均変動率 ▲1.5% (R元: ▲1.3%)

a 地価上昇20地点 (内鹿児島市20地点), 変動なし51地点, 下落220地点
(R元: 上昇32地点, 変動なし52地点, 下落208地点)

b 上昇率1位 鹿児島-50 (4.0%) 鹿児島市西田3丁目21番17

下落率1位 南大隅-4 (▲4.8%) 肝属郡南大隅町佐多伊座敷伊座敷3906番8

(ウ) 最高価格地点 鹿児島-22 (229,000円/㎡) 鹿児島市上荒田町17番5

※8年連続

【鹿児島市】

平成10年以来21年ぶりにプラス変動となった昨年から一転し、再びマイナス変動(▲0.3%)となった。利便性の高い鹿児島中央駅周辺や荒田・鴨池地区については、比較的上昇率が高い。

□平均変動率 ▲0.3% (R元: 0.2%)

ウ 商業地

平成4年から29年連続の下落となり、平成25年以降縮小傾向にあった下落幅が拡大に転じた。

(7) 基準地数 105地点 (前年からの継続地点105地点, 選定替0地点)

(イ) 平均変動率 ▲1.7% (R元: ▲1.3%)

a 地価上昇6地点 (内鹿児島市6地点), 変動なし20地点, 下落79地点
(R元: 上昇16地点, 変動なし15地点, 下落74地点)

b 上昇率1位 鹿児島5-12 (3.8%) 鹿児島市中央町24番25

下落率1位 錦江5-2 (▲5.7%) 錦江町田代麓字古川739番3内

(ウ) 最高価格地点 鹿児島5-1 (1,030,000円/㎡) 鹿児島市東千石町14番3

【鹿児島市】

鹿児島市全体では、昨年に引き続き4年連続で地価が上昇した。

□平均変動率 0.1% (R元: 1.3%)

エ 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% (R元: ▲0.7%)

・平成20年から13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2地点

(R元: 上昇0地点, 変動なし3地点, 下落2地点)

オ 宅地見込地

(ア) 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 ▲0.5% (R元: ▲0.5%)

- ・平成13年から20年連続のマイナス変動, 下落幅は横ばい
- ・地価上昇0地点, 変動なし2地点, 下落1地点
(R元: 上昇0地点, 変動なし2地点, 下落1地点)

カ 林地

(ア) 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 ▲2.7% (R元: ▲2.1%)

- ・平成5年から28年連続のマイナス変動, 下落幅は拡大
- ・地価上昇0地点, 変動なし1地点, 下落13地点
(R元: 上昇0地点, 変動なし3地点, 下落11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(%)	
				R 2	R 元
宅地	住宅地	前年に比べ下落 (23年連続マイナス)	下落幅は 昨年より拡大	▲1.5	▲1.3
	商業地	前年に比べ下落 (29年連続マイナス)	下落幅は 昨年より拡大	▲1.7	▲1.3
	工業地	前年に比べ下落 (13年連続マイナス)	下落幅は 昨年より微減	▲0.6	▲0.7
宅地見込地		前年に比べ下落 (20年連続マイナス)	下落幅は 横ばい	▲0.5	▲0.5
全用途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (29年連続マイナス)	下落幅は 昨年より拡大	▲1.5	▲1.3

※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(%)	
				R 2	R 元
林地		前年に比べ下落 (28年連続マイナス)	下落幅は 昨年より拡大	▲2.7	▲2.1

(2) 基準地別の概況（県全体）

		令和2年				令和元年			
		継続地点数			選 定 替	継続地点数			選 定 替
		上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点		上昇 地点	横ばい 地点	下落 地点	
宅 地	住宅地	20	51	220	2	32	52	208	1
	商業地	6	20	79	0	16	15	74	0
	工業地	0	3	2	0	0	3	2	0
	宅地見込地	0	2	1	0	0	2	1	0
林	地	0	1	13	0	0	3	11	0
合 計		26	77	315	2	48	75	296	1

(3) 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(%)	
				R2	R元
宅 地	住宅地	下落に転じた	—	▲0.3	0.2
	商業地	前年に比べ上昇 (4年連続プラス)	上昇幅は 昨年より縮小	0.1	1.3
	工業地	前年に比べ下落 (13年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲0.3	▲0.5
宅地見込地		横ばいのまま	横ばいのまま	0.0	0.0
全 用 途 (宅地, 宅地見込地の計)		下落に転じた	—	▲0.2	0.5

※ 平均変動率の推移は、図2参照

図1 鹿児島県 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)

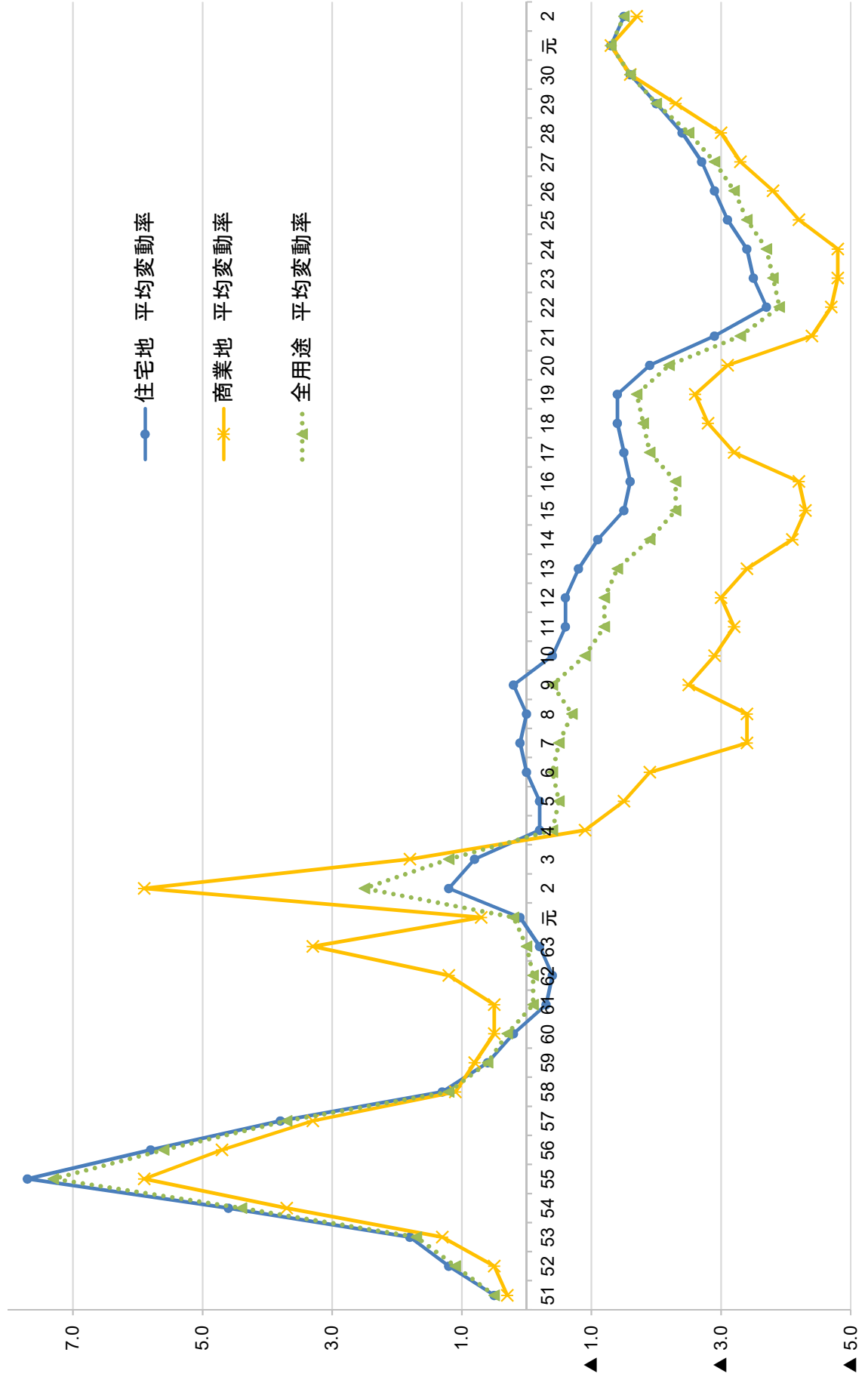
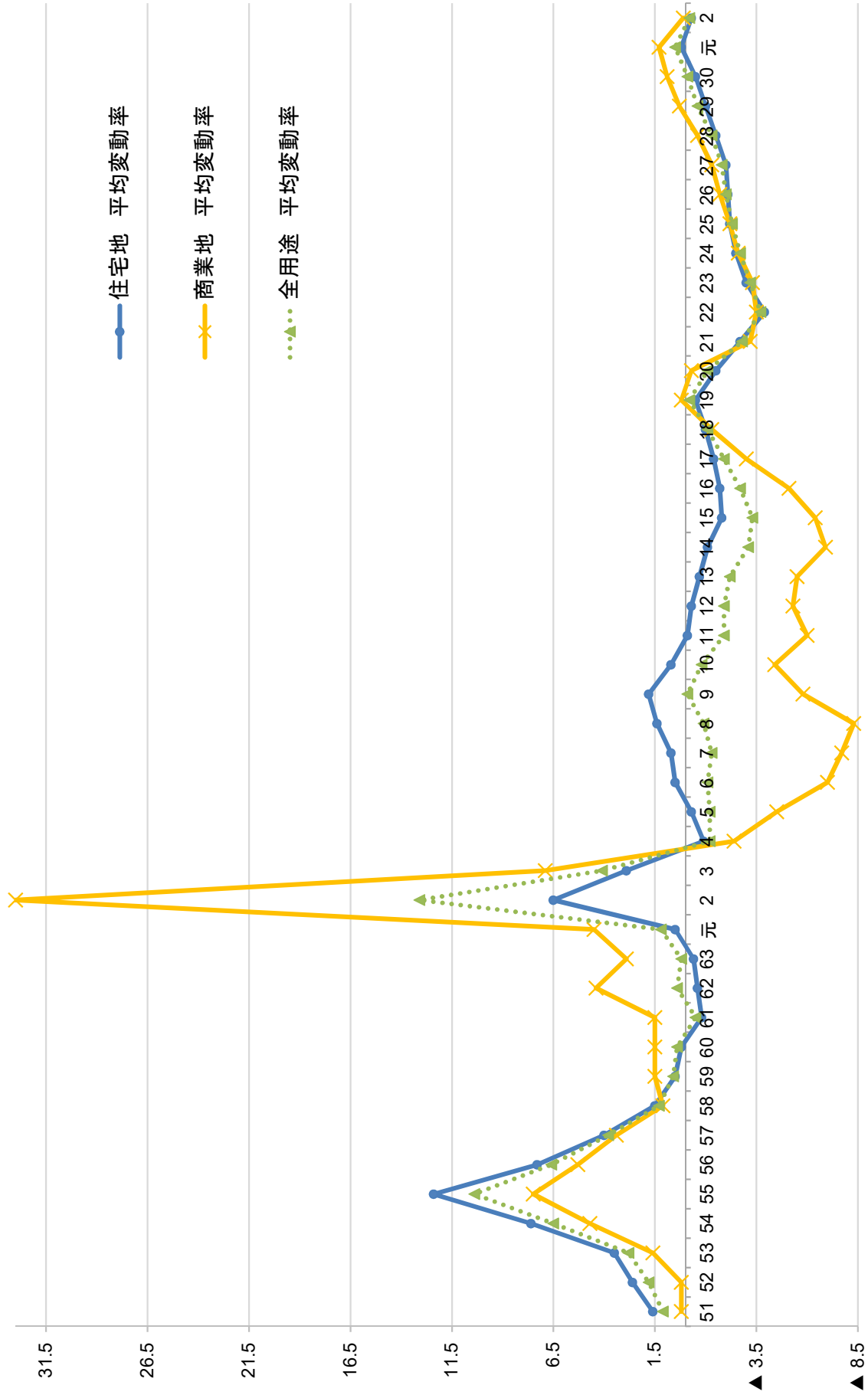


図2 鹿児島市 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)



(参考) 鹿児島市の地区別平均変動率の推移

住宅地

(単位:%)

年	吉野地区	荒田・鴨池地区	谷山地区	市街地 周辺部団地
6	0.5	▲ 2.6	1.4	2.6
7	0.8	▲ 4.1	1.6	2.9
8	2.2	▲ 2.7	2.0	4.3
9	5.0	▲ 1.5	1.2	4.1
10	3.7	▲ 1.6	0.0	1.9
11	2.1	▲ 2.2	▲ 0.5	0.6
12	1.1	▲ 0.6	▲ 0.6	0.2
13	0.0	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.2
14	▲ 0.3	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 0.6
15	▲ 0.6	▲ 3.2	▲ 2.4	▲ 1.9
16	▲ 0.7	▲ 3.2	▲ 1.5	▲ 2.1
17	▲ 1.9	▲ 0.3	▲ 1.7	▲ 2.2
18	▲ 2.1	1.3	▲ 1.1	▲ 1.8
19	▲ 3.1	3.0	▲ 1.4	▲ 1.4
20	▲ 5.3	1.4	▲ 1.4	▲ 1.8
21	▲ 6.4	▲ 1.3	▲ 2.2	▲ 3.5
22	▲ 6.9	▲ 1.8	▲ 3.4	▲ 4.1
23	▲ 4.8	▲ 1.9	▲ 3.5	▲ 3.8
24	▲ 3.6	▲ 1.4	▲ 2.4	▲ 3.2
25	▲ 3.4	▲ 0.9	▲ 2.1	▲ 2.6
26	▲ 3.1	▲ 0.5	▲ 1.1	▲ 2.3
27	▲ 2.3	▲ 0.2	▲ 1.1	▲ 2.2
28	▲ 1.3	0.3	▲ 0.7	▲ 1.6
29	0.1	0.7	▲ 0.3	▲ 0.8
30	1.1	1.0	0.0	0.1
元	1.0	2.1	0.2	0.5
2	▲ 0.7	0.9	0.2	0.2

※ 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
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	選定替	0.5
1.0	1.4	0.0
1.4	2.8	3.1
1.4	1.3	4.0

商業地

(単位:%)

年	天文館周辺	荒田周辺
6	▲ 15.4	▲ 4.8
7	▲ 13.8	▲ 8.3
8	▲ 12.4	▲ 7.5
9	▲ 8.6	▲ 5.1
10	▲ 6.2	▲ 5.3
11	▲ 8.4	▲ 6.6
12	▲ 7.2	▲ 3.3
13	▲ 7.2	▲ 4.7
14	▲ 6.8	▲ 6.2
15	▲ 6.6	▲ 6.7
16	▲ 5.8	▲ 5.5
17	▲ 4.0	▲ 2.1
18	▲ 1.5	▲ 0.4
19	0.7	1.5
20	0.0	1.2
21	▲ 5.1	▲ 1.5
22	▲ 5.0	▲ 2.3
23	▲ 4.9	▲ 3.0
24	▲ 3.5	▲ 2.4
25	▲ 2.4	▲ 2.2
26	▲ 1.4	▲ 1.4
27	▲ 0.7	▲ 1.1
28	0.7	▲ 0.6
29	1.1	0.5
30	1.8	1.8
元	2.7	2.1
2	▲ 0.7	1.6

参考: 鹿児島中央駅周辺

鹿児島 5-11	鹿児島 5-12
▲ 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
2.2	9.7
1.1	3.8

(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 - 50	4.0	210,000	西田3丁目21番17
2	鹿児島 - 21	2.4	210,000	薬師1丁目4番7
3	鹿児島 - 16	2.1	98,000	武岡1丁目14番15
4	鹿児島 - 13	1.4	215,000	武1丁目22番5
5	鹿児島 - 14	1.3	226,000	上之園町33番9
5	鹿児島 - 22	1.3	229,000	上荒田町17番5
5	鹿児島 - 23	1.3	227,000	荒田1丁目32番4
5	鹿児島 - 24	1.3	227,000	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	南大隅 - 4	▲ 4.8	8,000	佐多伊座敷字伊座敷3906番8
2	南九州 - 7	▲ 4.1	5,850	川辺町中山田字下之口113番3
3	伊佐 - 1	▲ 4.0	4,800	大口山野字堀ノ内5187番1
4	鹿児島 - 54	▲ 3.9	9,800	本城町634番10
5	鹿児島 - 53	▲ 3.8	8,950	西佐多町289番5
5	南さつま - 6	▲ 3.8	7,600	笠沙町片浦字野間池15375番3
5	南さつま - 8	▲ 3.8	5,000	大浦町字道西上1906番4
5	志布志 - 1	▲ 3.8	2,500	松山町新橋字野久尾2028番
5	伊佐 - 2	▲ 3.8	7,600	大口下殿字竹下835番290
5	南大隅 - 1	▲ 3.8	10,000	根占川北字本町254番1
5	南種子 - 2	▲ 3.8	2,500	平山字徳瀬261番1
5	伊仙 - 1	▲ 3.8	2,500	大字犬田布字平竿254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	3.8	410,000	中央町24番25
2	鹿児島 5 - 13	2.3	317,000	荒田1丁目41番10
3	鹿児島 5 - 23	1.4	221,000	下荒田3丁目44番3外内
4	鹿児島 5 - 10	1.2	246,000	荒田1丁目30番14
5	鹿児島 5 - 11	1.1	283,000	西田2丁目3番26

(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	▲ 5.7	8,300	田代麓字古川739番3内
2	南大隅 5 - 2	▲ 5.1	13,100	佐多伊座敷字伊座敷3904番3
3	伊佐 5 - 2	▲ 4.8	10,000	菱刈前目字犬之馬場1828番
3	和泊 5 - 1	▲ 4.8	30,000	大字和泊字東風平581番2
5	中種子 5 - 1	▲ 4.6	26,800	野間字横町5194番3

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
2年	27,300円/㎡	▲1.5
元年	27,300円/㎡	▲1.3

イ 平均価格上位の市町村（参考資料 参照）

鹿児島市（90,200円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（25,100円/㎡）、始良市（18,000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、229,000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
2年	81,400円/㎡	▲1.7
元年	81,600円/㎡	▲1.3

イ 平均価格上位の市町村（参考資料 参照）

鹿児島市（247,100円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（57,200円/㎡）、瀬戸内町（54,200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、1,030,000円/㎡（鹿児島市東千石町14番3）である。

(3) 林地の価格

ア 全県平均価格と平均変動率

（単位：円/10a，％）

地域区分	令和2年			令和元年		
	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	629,000	▲0.6	2	629,500	▲0.6
農村林地	12	90,300	▲3.1	12	92,900	▲2.3
平均 （県全体14地点）	14	167,200	▲2.7	14	169,600	▲2.1

イ 価格上位地点

鹿児島市（1,170,000円/10a）が最も高く、次いで日置市（170,000円/10a）、薩摩川内市（133,000円/10a）となっている。

(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/㎡)	変動率(%)	所在・地番
1	鹿児島 - 22	229,000	1.3	上荒田町17番5
2	鹿児島 - 23	227,000	1.3	荒田1丁目32番4
2	鹿児島 - 24	227,000	1.3	荒田2丁目17番4
4	鹿児島 - 14	226,000	1.3	上之園町33番9
5	鹿児島 - 13	215,000	1.4	武1丁目22番5
6	鹿児島 - 21	210,000	2.4	薬師1丁目4番7
6	鹿児島 - 50	210,000	4.0	西田3丁目21番17
8	鹿児島 - 20	203,000	0.5	薬師2丁目8番14
9	鹿児島 - 32	194,000	0.5	鴨池2丁目18番3
10	鹿児島 - 52	188,000	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/㎡)	変動率(%)	所在・地番
1	鹿児島5 - 1	1,030,000	0.0	東千石町14番3
2	鹿児島5 - 12	410,000	3.8	中央町24番25
3	鹿児島5 - 5	340,000	▲ 2.9	山之口町8番40
4	鹿児島5 - 13	317,000	2.3	荒田1丁目41番10
5	鹿児島5 - 2	308,000	0.0	船津町4番20外
6	鹿児島5 - 18	306,000	0.0	西千石町3番19
7	鹿児島5 - 11	283,000	1.1	西田2丁目3番26
8	鹿児島5 - 4	270,000	▲ 1.1	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	246,000	1.2	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、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