

# 令和5年度第2回 鹿児島県固定資産評価審議会

令和6年2月14日（水）午後1時30分  
鹿児島県青少年会館3階 洋会議室

## 会 次 第

1 開 会

2 議 事

令和6年度固定資産（土地）の提示平均価額について

3 閉 会

# 目次

1	鹿児島県固定資産評価審議会委員名簿	P 1
2	鹿児島県固定資産評価審議会条例	P 2
3	令和5年度鹿児島県固定資産評価審議会の概要	P 3
4	土地の評価方法（フロー）	P 4
5	「提示平均価額」とは	P 5
6	総評価額が変動する要因～宅地を例に～	P 6
7	<u>【審議事項】令和6年度固定資産（土地）提示平均価額（案）</u>	P 7
8	令和6年度総評価見込額等（土地）～令和3年度実績との比較～	
(1)	宅地	P 8
(2)	田	P 9
(3)	畑	P10
(4)	山林	P11
9	用語解説	P12

# 鹿児島県固定資産評価審議会委員名簿

令和4年2月5日改選

(任期：令和7年2月4日まで)

職 名	氏 名
鹿児島国際大学経済学部教授	今村 明代
宅地建物取引士(公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会所属)	伊集院 啓子
税理士(南九州税理士会鹿児島県連合会所属)	田中 利枝
建築士(公益社団法人鹿児島県建築士会所属)	本房 美保
公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会会長	木下 登
鹿児島県農業委員会女性委員の会会長	木場 由美子
鹿児島県森林組合連合会代表理事専務	野村 輝明
鹿児島税務署評価専門官	野島 真喜子
鹿児島地方法務局首席登記官(不動産登記担当)	平田 浩一
鹿児島市総務局税務部資産税課長	山本 直英
さつま町税務課長	西園 豪紀

# 鹿児島県固定資産評価審議会条例

昭和 37 年 10 月 15 日

条例第 36 号

## (趣 旨)

第 1 条 この条例は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 401 条の 2 第 5 項の規定に基づき、鹿児島県固定資産評価審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営に関する事項を定めるものとする。

## (組織)

第 2 条 審議会は、委員 12 人以内で組織する。

## (委員の任期)

第 3 条 委員の任期は、3 年とし、再任されることを妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

## (会 長)

第 4 条 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する。

## (会 議)

第 5 条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会議は委員の総数の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

3 会長は、会議の議長となり、議事を整理する。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 前項の場合において、議長は、委員として議決に加わる権利を有しない。

## (説明聴取)

第 6 条 議長は、必要があると認めるときは、審議会に諮つて、関係行政機関の職員その他議長が適当と認める者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

## (庶 務)

第 7 条 審議会の庶務は、総務部において処理する。

## (委 任)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、審議会が定める。

## 附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成 18 年 3 月 28 日条例第 17 号)

この条例は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 26 年 3 月 28 日条例第 18 号)

この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

\*\*\*\*\*  
**令和5年度 鹿児島県固定資産評価審議会の概要**  
\*\*\*\*\*

## 1 審議会の設置目的

固定資産の評価に関する事項で知事はその意見を求めたものについて、調査及び審議することを目的として、地方税法第401条の2及び鹿児島県固定資産評価審議会条例に基づき、昭和37年10月15日に設置。

## 2 委員

委員数： 11人

任 期： 3年（現委員の任期は令和7年2月4日まで）

## 3 審議会の主な審議事項

(1) 道府県知事が定める地方税法第388条第1項の固定資産評価基準の細目に関する  
こと。

① 知事から諮問のある固定資産（土地）の「**基準地価格**」について、審議し、  
答申する。

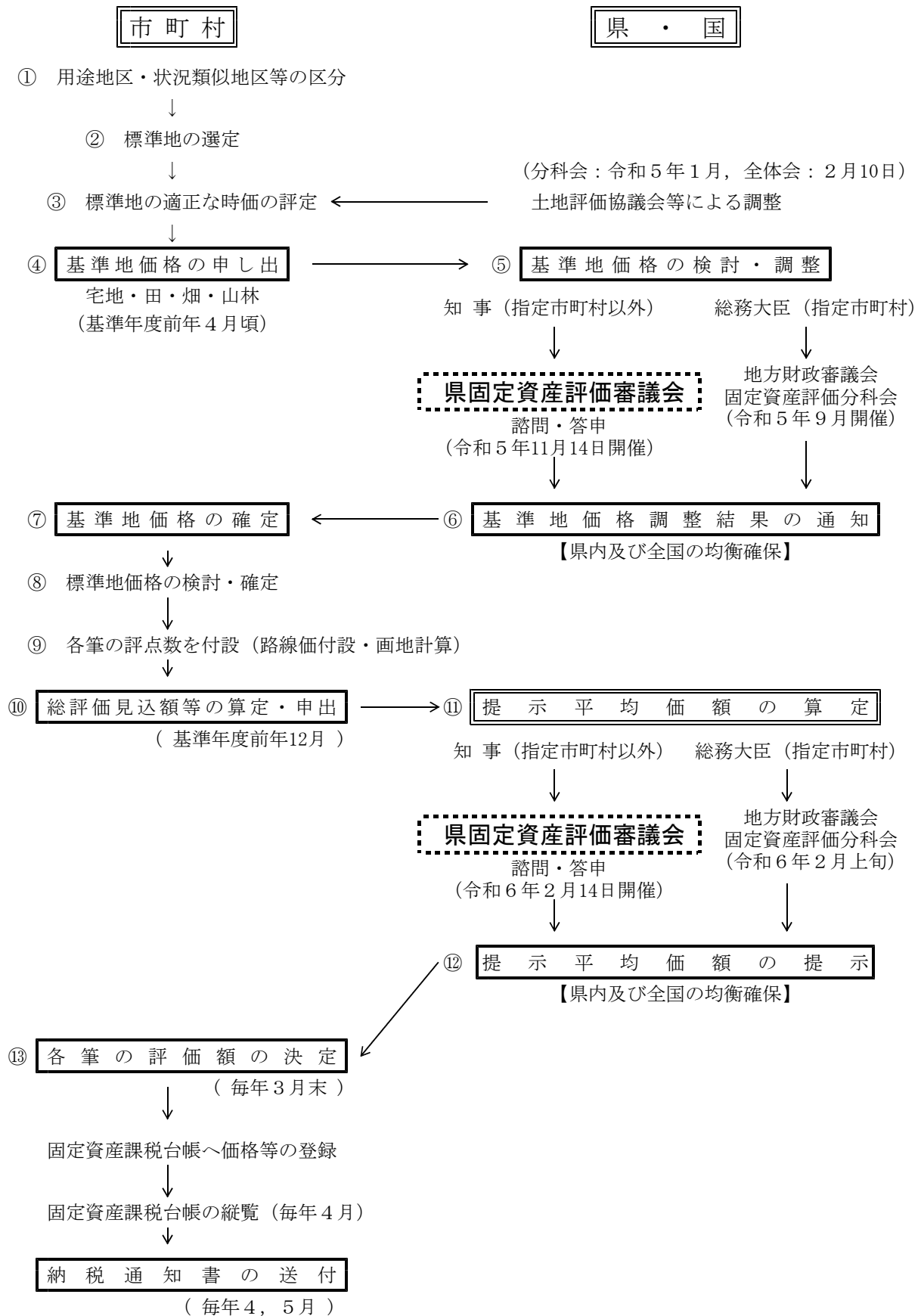
② 知事から諮問のある固定資産（土地及び家屋）の「**提示平均価額**」について、  
審議し、答申する。

(2) 市町村における固定資産の価格決定が、固定資産評価基準によって行われてい  
ないと認める場合の修正勧告。

※ 令和6年度評価替えにおいては、(1)①は令和5年11月14日に審議し、12月4日  
に答申済み。②が今回の諮問事項。

# 1 土地の評価方法（フロー）

※ 基準年度：令和6年，9年，12年…



# 「提示平均価額」とは

## 1 目的

市町村内のすべての土地・家屋に係る評価の見込額の総額（総評価見込額）を各市町村の総地積又は総床面積で除した単位当たりの平均価額で、市町村の評価水準を示すとともに、各市町村間の評価の均衡を図る役割を持つ。

## 2 算定方法

次の算式により算定する。

$$\text{提示平均価額} = \frac{\text{総評価見込額}}{\text{総地積（総床面積）}^{\ast}}$$

※ 土地の総地積については、田、畑、山林は千㎡単位、宅地は1㎡単位、家屋の総床面積については1㎡単位である。

## 3 提示平均価額の算定主体

固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)の規定により、指定市町村については総務大臣が算定し、それ以外の市町村については、指定市町村の価額を参考として知事が算定する。

※ 提示平均価額の算定に当たっては、知事は当審議会の意見をきかなければならないとされている。（地方税法第401条の2第3項）

### 〔鹿児島県の指定市町村〕

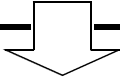
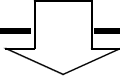
土地： 〈宅地〉 鹿児島市（県庁所在地） 〈田〉 湧水町  
〈畑〉 錦江町 〈山林〉 曾於市  
家屋： 鹿児島市（県庁所在地）

### 家屋の提示平均価額の算定について

家屋の評点一点当たりの価額については、経過措置により、1円に「物価水準による補正率」及び「設計管理費等における補正率」を乗じて得た額を基礎として市町村長が定めることとされており、令和5年11月15日の固定資産評価基準の改正により、この経過措置が適用される令和8年度までの間は、家屋の提示平均価額の算定に係る事務の実施は停止されることになった。

## 総評価額が変動する要因 ～宅地を例に～

県においては、「令和6年度総評価見込額」に「総評価額が変動する要因」が適正に反映されているか否かについて、確認しています。

令和3年度 総評価実績額 (R3.1.1所在土地)			総評価額 1,100万円		総地積 10,000㎡		平均価額 1,100円/㎡
							
要因① 評価替えによる 総評価見込額	$\left( \begin{array}{l} \Delta 100 \text{万円} \\ \pm 0 \text{㎡} \end{array} \right)$		総評価額 1,000万円		総地積 10,000㎡		平均価額 1,000円/㎡
要因② 地目の変換その他 これに類する特別な 事情による異動分 (R3.1.2～R6.1.1)	$\left( \begin{array}{l} + 15 \text{万円} \\ + 100 \text{㎡} \end{array} \right)$	田から宅地への地目変換 による増					
	$\left( \begin{array}{l} \Delta 5 \text{万円} \\ \Delta 50 \text{㎡} \end{array} \right)$	宅地が道路等として買収 されたことによる減					
							
令和6年度 総評価見込額 (R6.1.1所在土地)	$\left( \begin{array}{l} \Delta 90 \text{万円} \\ + 50 \text{㎡} \end{array} \right)$ 異動計		総評価額 1,010万円		総地積 10,050㎡		平均価額 1,005円/㎡



## 【審議事項】

### 令和6年度固定資産（土地）提示平均価額（案）

単位：宅地 円/m<sup>2</sup> 田・畑・山林 円/千m<sup>2</sup>

市町村名	宅地	田	畑	山林
鹿児島市	41,702	100,229	39,176	24,525
鹿屋市	5,297	110,953	43,846	24,067
枕崎市	6,286	137,812	59,158	32,355
阿久根市	5,004	99,184	41,369	32,570
出水市	5,282	122,528	60,996	23,069
指宿市	6,502	118,877	70,333	24,216
西之表市	4,413	69,212	33,365	6,068
垂水市	4,772	108,328	39,471	22,149
薩摩川内市	7,175	107,333	42,186	22,886
日置市	6,110	120,212	46,809	24,820
曾於市	2,339	117,460	49,565	19,771
霧島市	9,181	102,847	36,745	21,781
いちき串木野市	7,527	104,081	43,371	17,595
南さつま市	5,490	102,499	40,332	16,446
志布志市	2,592	106,605	47,292	19,426
奄美市	20,688	41,925	31,355	7,667
南九州市	3,315	118,223	50,109	21,938
伊佐市	3,511	119,294	42,985	22,965
始良市	11,379	118,264	49,296	21,366
三島村	1,363	-	3,706	5,402
十島村	751	28,635	7,215	5,822
さつま町	3,217	109,921	45,566	24,001
長島町	2,503	87,147	30,047	10,917
湧水町	3,079	126,936	43,100	21,120
大崎町	1,893	92,801	51,833	22,329
東串良町	2,293	138,294	61,794	33,970
錦江町	1,992	113,655	44,139	24,479
南大隅町	1,963	105,532	35,712	20,440
肝付町	2,546	117,628	46,602	26,315
中種子町	3,737	64,311	31,158	7,270
南種子町	3,485	76,012	29,598	10,690
屋久島町	3,876	66,899	24,250	14,952
大和村	3,403	33,951	27,647	7,296
宇検村	3,424	26,110	21,333	5,883
瀬戸内町	7,891	37,832	29,404	8,387
龍郷町	6,457	43,641	30,087	8,782
喜界町	3,013	28,158	29,615	-
徳之島町	9,033	26,150	30,807	6,575
天城町	4,584	18,724	34,108	4,758
伊仙町	3,286	-	31,562	5,948
和泊町	3,228	23,442	32,515	5,481
知名町	2,823	-	32,000	5,598
与論町	1,806	37,065	25,293	-

※ 網掛け部分は総務大臣の決定する指定市町村に係る提示平均価額である。

# 令和6年度総評価見込額等(土地) ～令和3年度実績との比較～

[ 宅地 ]

市 町 村 名	令和6年度 総評価見込 (a)			令和3年度 総評価実績 (b)			変動率 (%)		
	総評価額(千円)	総地積(m <sup>2</sup> )	平均価額(円/m <sup>2</sup> )	総評価額(千円)	総地積(m <sup>2</sup> )	平均価額(円/m <sup>2</sup> )	総評価額	総地積	平均価額
1 鹿 児 島 市	2,733,328,753	65,544,042	41,702	2,708,151,959	65,169,104	41,556	0.9	0.6	0.4
2 鹿 屋 市	162,198,677	30,623,461	5,297	160,082,306	30,420,154	5,262	1.3	0.7	0.7
3 枕 崎 市	29,764,986	4,735,078	6,286	32,864,742	4,756,046	6,910	▲ 9.4	▲ 0.4	▲ 9.0
4 阿 久 根 市	30,218,741	6,038,364	5,004	32,412,423	5,988,463	5,412	▲ 6.8	0.8	▲ 7.5
5 出 水 市	81,636,160	15,455,010	5,282	83,097,790	15,375,051	5,405	▲ 1.8	0.5	▲ 2.3
6 指 宿 市	68,188,993	10,487,997	6,502	70,321,496	10,454,275	6,727	▲ 3.0	0.3	▲ 3.3
7 西 之 表 市	18,088,492	4,098,829	4,413	18,943,929	4,039,915	4,689	▲ 4.5	1.5	▲ 5.9
8 垂 水 市	21,310,421	4,465,384	4,772	23,262,908	4,448,415	5,229	▲ 8.4	0.4	▲ 8.7
9 薩 摩 川 内 市	172,733,224	24,075,278	7,175	175,623,532	23,843,369	7,366	▲ 1.6	1.0	▲ 2.6
10 日 置 市	83,384,614	13,647,828	6,110	84,212,452	13,648,748	6,170	▲ 1.0	0.0	▲ 1.0
11 曾 於 市	42,142,812	18,016,186	2,339	43,353,336	18,041,937	2,403	▲ 2.8	▲ 0.1	▲ 2.7
12 霧 島 市	284,089,060	30,943,921	9,181	282,115,076	30,369,979	9,289	0.7	1.9	▲ 1.2
13 いちき串木野市	42,727,171	5,676,419	7,527	46,585,526	5,629,964	8,275	▲ 8.3	0.8	▲ 9.0
14 南 さ つ ま 市	53,128,511	9,676,869	5,490	55,859,357	9,707,736	5,754	▲ 4.9	▲ 0.3	▲ 4.6
15 志 布 志 市	34,572,234	13,340,183	2,592	34,551,943	13,108,927	2,636	0.1	1.8	▲ 1.7
16 奄 美 市	98,156,314	4,744,544	20,688	97,942,966	4,721,453	20,744	0.2	0.5	▲ 0.3
17 南 九 州 市	43,055,847	12,988,603	3,315	44,874,445	12,937,884	3,468	▲ 4.1	0.4	▲ 4.4
18 伊 佐 市	37,135,808	10,578,318	3,511	38,644,508	10,624,238	3,637	▲ 3.9	▲ 0.4	▲ 3.5
19 始 良 市	177,911,661	15,634,813	11,379	176,139,122	15,352,580	11,473	1.0	1.8	▲ 0.8
市 計	4,213,772,479	300,771,127	14,010	4,209,039,816	298,638,238	14,094	0.1	0.7	▲ 0.6
20 三 島 村	41,409	30,387	1,363	43,264	31,444	1,376	▲ 4.3	▲ 3.4	▲ 0.9
21 十 島 村	98,466	131,198	751	94,917	123,616	768	3.7	6.1	▲ 2.2
22 さ つ ま 町	25,987,514	8,078,047	3,217	27,148,663	8,032,258	3,380	▲ 4.3	0.6	▲ 4.8
23 長 島 町	9,253,206	3,696,681	2,503	9,090,885	3,538,560	2,569	1.8	4.5	▲ 2.6
24 湧 水 町	13,210,570	4,291,231	3,079	13,349,123	4,187,066	3,188	▲ 1.0	2.5	▲ 3.4
25 大 崎 町	14,137,150	7,467,244	1,893	14,613,969	7,410,491	1,972	▲ 3.3	0.8	▲ 4.0
26 東 串 良 町	6,307,043	2,750,306	2,293	6,446,359	2,752,321	2,342	▲ 2.2	▲ 0.1	▲ 2.1
27 錦 江 町	5,752,732	2,887,974	1,992	6,116,019	2,876,201	2,126	▲ 5.9	0.4	▲ 6.3
28 南 大 隅 町	5,042,255	2,568,330	1,963	5,449,675	2,540,883	2,145	▲ 7.5	1.1	▲ 8.5
29 肝 付 町	15,166,449	5,956,303	2,546	15,233,976	5,969,077	2,552	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.2
30 中 種 子 町	10,878,370	2,910,624	3,737	11,692,719	2,891,277	4,044	▲ 7.0	0.7	▲ 7.6
31 南 種 子 町	8,936,501	2,564,386	3,485	9,519,977	2,542,008	3,745	▲ 6.1	0.9	▲ 6.9
32 屋 久 島 町	16,589,147	4,279,882	3,876	17,569,152	4,241,880	4,142	▲ 5.6	0.9	▲ 6.4
33 大 和 村	741,767	217,962	3,403	760,084	219,901	3,456	▲ 2.4	▲ 0.9	▲ 1.5
34 宇 検 村	1,460,579	426,611	3,424	1,495,649	432,137	3,461	▲ 2.3	▲ 1.3	▲ 1.1
35 瀬 戸 内 町	14,869,475	1,884,300	7,891	14,855,952	1,899,218	7,822	0.1	▲ 0.8	0.9
36 龍 郷 町	9,437,851	1,461,696	6,457	8,906,147	1,440,025	6,185	6.0	1.5	4.4
37 喜 界 町	7,383,365	2,450,569	3,013	7,595,455	2,439,106	3,114	▲ 2.8	0.5	▲ 3.2
38 徳 之 島 町	17,049,298	1,887,546	9,033	16,974,220	1,871,354	9,071	0.4	0.9	▲ 0.4
39 天 城 町	7,455,596	1,626,408	4,584	7,547,001	1,577,429	4,784	▲ 1.2	3.1	▲ 4.2
40 伊 仙 町	4,308,350	1,310,989	3,286	4,202,346	1,258,621	3,339	2.5	4.2	▲ 1.6
41 和 泊 町	7,395,106	2,290,616	3,228	7,810,747	2,275,795	3,432	▲ 5.3	0.7	▲ 5.9
42 知 名 町	5,856,715	2,074,325	2,823	5,043,404	1,546,387	3,261	16.1	34.1	▲ 13.4
43 与 論 町	2,898,776	1,604,866	1,806	2,898,770	1,584,177	1,830	0.0	1.3	▲ 1.3
町 村 計	210,257,690	64,848,481	3,242	214,458,473	63,681,232	3,368	▲ 2.0	1.8	▲ 3.7
県 計	4,424,030,169	365,619,608	12,100	4,423,498,289	362,319,470	12,209	0.0	0.9	▲ 0.9

[ 田 ]

市 町 村 名	令和6年度 総評価見込 (a)			令和3年度 総評価実績 (b)			変動率 (%)		
	総評価額(千円)	総地積 (㎡)	平均価額(円/千㎡)	総評価額(千円)	総地積 (㎡)	平均価額(円/千㎡)	総評価額	総地積	平均価額
1 鹿 児 島 市	1,978,460	19,739,470	100,229	2,017,317	20,189,921	99,917	▲ 1.9	▲ 2.2	0.3
2 鹿 屋 市	2,599,049	23,424,784	110,953	2,610,758	23,551,356	110,854	▲ 0.4	▲ 0.5	0.1
3 枕 崎 市	117,901	855,519	137,812	120,722	880,886	137,046	▲ 2.3	▲ 2.9	0.6
4 阿 久 根 市	679,606	6,851,968	99,184	683,733	6,893,796	99,181	▲ 0.6	▲ 0.6	0.0
5 出 水 市	3,341,355	27,270,087	122,528	3,357,693	27,401,517	122,537	▲ 0.5	▲ 0.5	0.0
6 指 宿 市	326,049	2,742,734	118,877	344,129	2,920,991	117,812	▲ 5.3	▲ 6.1	0.9
7 西 之 表 市	391,315	5,653,842	69,212	408,722	5,920,890	69,031	▲ 4.3	▲ 4.5	0.3
8 垂 水 市	434,662	4,012,472	108,328	438,367	4,057,839	108,030	▲ 0.8	▲ 1.1	0.3
9 薩 摩 川 内 市	4,581,517	42,685,060	107,333	4,647,560	43,342,775	107,228	▲ 1.4	▲ 1.5	0.1
10 日 置 市	1,995,631	16,600,981	120,212	2,031,412	16,918,331	120,072	▲ 1.8	▲ 1.9	0.1
11 曾 於 市	2,974,302	25,321,897	117,460	3,033,135	25,893,352	117,140	▲ 1.9	▲ 2.2	0.3
12 霧 島 市	3,111,759	30,256,230	102,847	3,226,950	31,489,434	102,477	▲ 3.6	▲ 3.9	0.4
13 いちき串木野市	672,397	6,460,305	104,081	641,317	6,331,889	101,284	4.8	2.0	2.8
14 南 さ つ ま 市	1,684,418	16,433,503	102,499	1,728,108	17,075,479	101,204	▲ 2.5	▲ 3.8	1.3
15 志 布 志 市	1,491,956	13,995,145	106,605	1,561,836	14,797,690	105,546	▲ 4.5	▲ 5.4	1.0
16 奄 美 市	99,752	2,379,316	41,925	101,857	2,442,322	41,705	▲ 2.1	▲ 2.6	0.5
17 南 九 州 市	1,811,439	15,322,261	118,223	1,816,504	15,370,455	118,182	▲ 0.3	▲ 0.3	0.0
18 伊 佐 市	4,559,214	38,218,170	119,294	4,570,127	38,315,957	119,275	▲ 0.2	▲ 0.3	0.0
19 始 良 市	1,663,000	14,061,780	118,264	1,702,792	14,476,692	117,623	▲ 2.3	▲ 2.9	0.5
市 計	34,513,782	312,285,524	110,520	35,043,039	318,271,572	110,104	▲ 1.5	▲ 1.9	0.4
20 三 島 村	0	0	0	0	0	0	-	-	-
21 十 島 村	15,272	533,326	28,635	15,526	542,683	28,610	▲ 1.6	▲ 1.7	0.1
22 さ つ ま 町	2,826,028	25,709,537	109,921	2,848,749	26,019,914	109,483	▲ 0.8	▲ 1.2	0.4
23 長 島 町	478,516	5,490,888	87,147	499,307	5,773,634	86,481	▲ 4.2	▲ 4.9	0.8
24 湧 水 町	1,246,695	9,821,435	126,936	1,256,676	9,927,036	126,591	▲ 0.8	▲ 1.1	0.3
25 大 崎 町	816,418	8,797,546	92,801	829,473	8,977,023	92,400	▲ 1.6	▲ 2.0	0.4
26 東 串 良 町	1,148,208	8,302,648	138,294	1,149,677	8,313,434	138,291	▲ 0.1	▲ 0.1	0.0
27 錦 江 町	611,836	5,383,263	113,655	626,695	5,576,184	112,388	▲ 2.4	▲ 3.5	1.1
28 南 大 隅 町	617,127	5,847,765	105,532	640,433	6,155,625	104,040	▲ 3.6	▲ 5.0	1.4
29 肝 付 町	1,504,813	12,792,931	117,628	1,544,067	13,303,465	116,065	▲ 2.5	▲ 3.8	1.3
30 中 種 子 町	354,590	5,513,660	64,311	363,880	5,662,990	64,256	▲ 2.6	▲ 2.6	0.1
31 南 種 子 町	598,127	7,868,868	76,012	610,407	8,023,229	76,080	▲ 2.0	▲ 1.9	▲ 0.1
32 屋 久 島 町	173,458	2,592,819	66,899	184,867	2,779,745	66,505	▲ 6.2	▲ 6.7	0.6
33 大 和 村	619	18,232	33,951	619	18,232	33,951	0.0	0.0	0.0
34 宇 検 村	14,895	570,465	26,110	15,858	615,260	25,774	▲ 6.1	▲ 7.3	1.3
35 瀬 戸 内 町	37,318	986,408	37,832	38,657	1,023,664	37,763	▲ 3.5	▲ 3.6	0.2
36 龍 郷 町	53,819	1,233,224	43,641	54,183	1,246,793	43,458	▲ 0.7	▲ 1.1	0.4
37 喜 界 町	7,972	283,118	28,158	8,071	286,798	28,142	▲ 1.2	▲ 1.3	0.1
38 徳 之 島 町	32,773	1,253,275	26,150	40,122	1,565,254	25,633	▲ 18.3	▲ 19.9	2.0
39 天 城 町	27	1,442	18,724	27	1,442	18,724	0.0	0.0	0.0
40 伊 仙 町	0	0	0	0	0	0	-	-	-
41 和 泊 町	199	8,489	23,442	199	8,489	23,442	0.0	0.0	0.0
42 知 名 町	0	0	0	0	0	0	-	-	-
43 与 論 町	29,922	807,278	37,065	30,238	815,783	37,066	▲ 1.0	▲ 1.0	0.0
町 村 計	10,568,632	103,816,617	101,801	10,757,731	106,636,677	100,882	▲ 1.8	▲ 2.6	0.9
県 計	45,082,414	416,102,141	108,345	45,800,770	424,908,249	107,790	▲ 1.6	▲ 2.1	0.5

[ 畑 ]

市 町 村 名	令和6年度 総評価見込 (a)			令和3年度 総評価実績 (b)			変動率(%)		
	総評価額(千円)	総地積(m <sup>2</sup> )	平均価額(円/千m <sup>2</sup> )	総評価額(千円)	総地積(m <sup>2</sup> )	平均価額(円/千m <sup>2</sup> )	総評価額	総地積	平均価額
1 鹿 児 島 市	1,587,975	40,534,892	39,176	1,631,973	41,638,247	39,194	▲ 2.7	▲ 2.6	0.0
2 鹿 屋 市	3,691,295	84,186,965	43,846	3,742,118	85,348,969	43,845	▲ 1.4	▲ 1.4	0.0
3 枕 崎 市	1,091,546	18,451,333	59,158	1,105,256	18,728,568	59,014	▲ 1.2	▲ 1.5	0.2
4 阿 久 根 市	724,366	17,509,922	41,369	729,667	17,627,354	41,394	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.1
5 出 水 市	1,793,681	29,406,495	60,996	1,809,134	29,641,981	61,033	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.1
6 指 宿 市	2,444,983	34,763,018	70,333	2,481,657	35,543,357	69,821	▲ 1.5	▲ 2.2	0.7
7 西 之 表 市	960,991	28,802,123	33,365	968,233	29,106,514	33,265	▲ 0.7	▲ 1.0	0.3
8 垂 水 市	640,900	16,237,059	39,471	641,582	16,406,490	39,105	▲ 0.1	▲ 1.0	0.9
9 薩 摩 川 内 市	1,338,045	31,717,811	42,186	1,354,331	32,099,442	42,192	▲ 1.2	▲ 1.2	0.0
10 日 置 市	1,043,423	22,291,191	46,809	1,081,706	23,227,302	46,570	▲ 3.5	▲ 4.0	0.5
11 曾 於 市	2,624,333	52,946,836	49,565	2,646,340	53,446,065	49,514	▲ 0.8	▲ 0.9	0.1
12 霧 島 市	1,520,139	41,369,546	36,745	1,554,111	42,211,304	36,817	▲ 2.2	▲ 2.0	▲ 0.2
13 いちき串木野市	328,062	7,564,080	43,371	332,158	7,669,665	43,308	▲ 1.2	▲ 1.4	0.1
14 南 さ つ ま 市	996,596	24,709,927	40,332	1,098,982	28,079,031	39,139	▲ 9.3	▲ 12.0	3.0
15 志 布 志 市	2,448,580	51,776,319	47,292	2,488,383	52,781,158	47,145	▲ 1.6	▲ 1.9	0.3
16 奄 美 市	728,258	23,226,259	31,355	732,101	23,312,862	31,403	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.2
17 南 九 州 市	4,500,336	89,810,151	50,109	4,509,539	89,992,573	50,110	▲ 0.2	▲ 0.2	0.0
18 伊 佐 市	421,514	9,805,967	42,985	435,745	10,007,488	43,542	▲ 3.3	▲ 2.0	▲ 1.3
19 始 良 市	295,084	5,985,970	49,296	307,330	6,249,397	49,178	▲ 4.0	▲ 4.2	0.2
市 計	29,180,107	631,095,864	46,237	29,650,346	643,117,767	46,104	▲ 1.6	▲ 1.9	0.3
20 三 島 村	380	102,540	3,706	380	102,540	3,706	0.0	0.0	0.0
21 十 島 村	9,804	1,358,745	7,215	10,034	1,388,706	7,225	▲ 2.3	▲ 2.2	▲ 0.1
22 さ つ ま 町	698,168	15,322,185	45,566	705,793	15,507,514	45,513	▲ 1.1	▲ 1.2	0.1
23 長 島 町	525,441	17,487,486	30,047	529,805	17,805,050	29,756	▲ 0.8	▲ 1.8	1.0
24 湧 水 町	351,617	8,158,139	43,100	363,552	8,459,620	42,975	▲ 3.3	▲ 3.6	0.3
25 大 崎 町	1,550,332	29,910,379	51,833	1,569,561	30,303,237	51,795	▲ 1.2	▲ 1.3	0.1
26 東 串 良 町	327,883	5,306,031	61,794	333,453	5,395,861	61,798	▲ 1.7	▲ 1.7	0.0
27 錦 江 町	625,811	14,178,142	44,139	638,377	14,555,921	43,857	▲ 2.0	▲ 2.6	0.6
28 南 大 隅 町	463,800	12,987,393	35,712	496,725	14,054,556	35,343	▲ 6.6	▲ 7.6	1.0
29 肝 付 町	647,627	13,896,863	46,602	683,405	14,739,521	46,365	▲ 5.2	▲ 5.7	0.5
30 中 種 子 町	1,167,081	37,456,720	31,158	1,169,219	37,475,318	31,200	▲ 0.2	0.0	▲ 0.1
31 南 種 子 町	526,581	17,791,044	29,598	530,116	17,891,157	29,630	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.1
32 屋 久 島 町	476,785	19,661,079	24,250	505,827	20,793,507	24,326	▲ 5.7	▲ 5.4	▲ 0.3
33 大 和 村	69,844	2,526,303	27,647	71,034	2,571,927	27,619	▲ 1.7	▲ 1.8	0.1
34 宇 検 村	65,350	3,063,275	21,333	67,906	3,221,658	21,078	▲ 3.8	▲ 4.9	1.2
35 瀬 戸 内 町	341,883	11,627,043	29,404	349,116	11,891,428	29,359	▲ 2.1	▲ 2.2	0.2
36 龍 郷 町	162,383	5,397,122	30,087	163,865	5,447,993	30,078	▲ 0.9	▲ 0.9	0.0
37 喜 界 町	794,164	26,815,927	29,615	795,152	26,884,963	29,576	▲ 0.1	▲ 0.3	0.1
38 徳 之 島 町	895,468	29,067,470	30,807	887,082	28,817,377	30,783	0.9	0.9	0.1
39 天 城 町	871,572	25,553,375	34,108	866,506	25,410,866	34,100	0.6	0.6	0.0
40 伊 仙 町	888,964	28,165,443	31,562	882,611	28,076,348	31,436	0.7	0.3	0.4
41 和 泊 町	758,310	23,321,582	32,515	758,503	23,434,462	32,367	0.0	▲ 0.5	0.5
42 知 名 町	842,392	26,324,343	32,000	733,652	22,130,729	33,151	14.8	18.9	▲ 3.5
43 与 論 町	279,059	11,033,214	25,293	279,795	11,060,606	25,297	▲ 0.3	▲ 0.2	0.0
町 村 計	13,340,699	386,511,843	34,516	13,391,469	387,420,865	34,566	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.1
県 計	42,520,806	1,017,607,707	41,785	43,041,815	1,030,538,632	41,766	▲ 1.2	▲ 1.3	0.0

[ 山林 ]

市 町 村 名	令和6年度 総評価見込 (a)			令和3年度 総評価実績 (b)			変動率 (%)		
	総評価額(千円)	総地積 (㎡)	平均価額(円/千㎡)	総評価額(千円)	総地積 (㎡)	平均価額(円/千㎡)	総評価額	総地積	平均価額
1 鹿 児 島 市	3,812,672	155,461,162	24,525	3,791,150	154,547,200	24,531	0.6	0.6	0.0
2 鹿 屋 市	2,664,041	110,692,901	24,067	2,641,200	109,738,531	24,068	0.9	0.9	0.0
3 枕 崎 市	970,156	29,984,917	32,355	969,884	29,977,242	32,354	0.0	0.0	0.0
4 阿 久 根 市	1,638,274	50,300,628	32,570	1,639,641	50,342,893	32,569	▲ 0.1	▲ 0.1	0.0
5 出 水 市	1,673,529	72,544,044	23,069	1,679,285	72,623,840	23,123	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.2
6 指 宿 市	1,201,300	49,608,187	24,216	1,173,908	48,842,323	24,035	2.3	1.6	0.8
7 西 之 表 市	377,706	62,246,126	6,068	363,740	60,040,786	6,058	3.8	3.7	0.2
8 垂 水 市	506,075	22,848,367	22,149	505,553	22,800,922	22,172	0.1	0.2	▲ 0.1
9 薩 摩 川 内 市	5,775,539	252,365,936	22,886	5,781,109	252,591,242	22,887	▲ 0.1	▲ 0.1	0.0
10 日 置 市	3,078,426	124,029,607	24,820	3,078,383	123,864,690	24,853	0.0	0.1	▲ 0.1
11 曾 於 市	3,775,073	190,942,885	19,771	3,757,617	189,769,994	19,801	0.5	0.6	▲ 0.2
12 霧 島 市	5,499,174	252,480,992	21,781	5,495,900	252,364,114	21,778	0.1	0.0	0.0
13 いちき串木野市	903,815	51,367,970	17,595	903,032	51,319,592	17,596	0.1	0.1	0.0
14 南 さ つ ま 市	2,393,838	145,560,116	16,446	2,361,134	143,016,837	16,509	1.4	1.8	▲ 0.4
15 志 布 志 市	1,919,473	98,810,303	19,426	1,921,078	98,848,345	19,435	▲ 0.1	0.0	0.0
16 奄 美 市	140,106	18,273,181	7,667	140,778	18,357,168	7,669	▲ 0.5	▲ 0.5	0.0
17 南 九 州 市	2,968,197	135,301,800	21,938	2,979,979	135,789,440	21,946	▲ 0.4	▲ 0.4	0.0
18 伊 佐 市	2,480,932	108,028,815	22,965	2,479,448	108,041,167	22,949	0.1	0.0	0.1
19 始 良 市	2,077,233	97,221,050	21,366	2,075,795	97,158,659	21,365	0.1	0.1	0.0
市 計	43,855,559	2,028,068,987	21,624	43,738,614	2,020,034,985	21,652	0.3	0.4	▲ 0.1
20 三 島 村	8,300	1,536,347	5,402	12,638	2,617,904	4,828	▲ 34.3	▲ 41.3	11.9
21 十 島 村	4,776	820,321	5,822	4,592	789,794	5,814	4.0	3.9	0.1
22 さ つ ま 町	2,426,860	101,115,414	24,001	2,439,602	101,701,413	23,988	▲ 0.5	▲ 0.6	0.1
23 長 島 町	586,662	53,740,820	10,917	589,108	53,915,094	10,927	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.1
24 湧 水 町	1,076,087	50,951,727	21,120	1,073,106	50,806,965	21,121	0.3	0.3	0.0
25 大 崎 町	639,318	28,631,465	22,329	638,602	28,605,628	22,324	0.1	0.1	0.0
26 東 串 良 町	51,918	1,528,335	33,970	53,312	1,564,141	34,084	▲ 2.6	▲ 2.3	▲ 0.3
27 錦 江 町	1,365,766	55,793,372	24,479	1,355,594	55,265,764	24,529	0.8	1.0	▲ 0.2
28 南 大 隅 町	798,924	39,085,902	20,440	764,160	37,376,242	20,445	4.5	4.6	0.0
29 肝 付 町	1,069,769	40,652,093	26,315	1,044,178	39,745,140	26,272	2.5	2.3	0.2
30 中 種 子 町	326,751	44,945,635	7,270	320,561	43,915,799	7,299	1.9	2.3	▲ 0.4
31 南 種 子 町	350,654	32,802,971	10,690	347,413	32,346,045	10,741	0.9	1.4	▲ 0.5
32 屋 久 島 町	819,496	54,808,507	14,952	806,703	54,011,456	14,936	1.6	1.5	0.1
33 大 和 村	28,263	3,873,872	7,296	26,734	3,663,331	7,298	5.7	5.7	0.0
34 宇 検 村	47,793	8,123,911	5,883	46,649	7,892,870	5,910	2.5	2.9	▲ 0.5
35 瀬 戸 内 町	78,946	9,412,628	8,387	75,912	9,043,778	8,394	4.0	4.1	▲ 0.1
36 龍 郷 町	47,664	5,427,522	8,782	47,171	5,351,101	8,815	1.0	1.4	▲ 0.4
37 喜 界 町	0	0	0	0	0	0	-	-	-
38 徳 之 島 町	21,976	3,342,332	6,575	22,476	3,418,184	6,575	▲ 2.2	▲ 2.2	0.0
39 天 城 町	8,057	1,693,310	4,758	8,142	1,706,711	4,771	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.3
40 伊 仙 町	11,003	1,849,808	5,948	10,994	1,848,441	5,948	0.1	0.1	0.0
41 和 泊 町	5,979	1,090,780	5,481	6,020	1,102,802	5,459	▲ 0.7	▲ 1.1	0.4
42 知 名 町	34,358	6,137,413	5,598	23,116	4,129,179	5,598	48.6	48.6	0.0
43 与 論 町	0	0	0	0	0	0	-	-	-
町 村 計	9,809,320	547,364,485	17,921	9,716,783	540,817,782	17,967	1.0	1.2	▲ 0.3
県 計	53,664,879	2,575,433,472	20,837	53,455,397	2,560,852,767	20,874	0.4	0.6	▲ 0.2

## 用語解説

### ○ 固定資産税

毎年1月1日（「賦課期日」という。）に、土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」という。）を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算定された税額をその固定資産の所有する市町村に納める税金であり、市町村民税と並ぶ市町村の基幹税目となっている。

《税額の算出方法》

税額＝課税標準額×税率（標準税率1.4%）

※ 課税標準額には、固定資産課税台帳に登録された価格を用いる。

### ○ 固定資産税における土地の価格

地方税法第341条第5号により「適正な時価」とされている。

この「適正な時価」とは、正常な条件の下において成立する取引価格をいうものと解されている。

この場合、現実の取引価格は買い急ぎや身内の取引など当事者間の事情等によって左右されたり、地上権や債権が設定されている土地など特殊な条件の下に成立しているものもあるので、このような正常でない条件による部分があるときは、これを取り除いて得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格が「適正な時価」となる。

《固定資産の価格の定義》

価格＝適正な時価＝正常売買価格に基づいて求められた価格

正常売買価格＝売買実例価額－不正常な要因に係る価額

※ 宅地の場合

価格＝地価公示価格・鑑定評価価格等の7割

### ○ 固定資産評価基準

地方税法第388条第1項により、総務大臣が固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めて告示しているもの。

評価における全国的な統一と市町村間の均衡を維持するため総務大臣が法律の具体的委任を受けて告示するものであって法的性格を有する。

この固定資産評価基準に基づいて、総務大臣及び都道府県知事が「提示平均価額」や「基準地価格」について調整することとなっている。

### ○ 評価替え

土地と家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、固定資産課税台帳に登録することとし、第2年度及び第3年度は、新たな評価を行わないで、原則として基準年度の価格を据え置くこととなっている。

今後の基準年度：令和6年度、令和9年度、令和12年度・・・

## ○ 令和6年度評価替え

価格調査基準日を令和5年1月1日として、売買実例価額から求められた正常売買価格をもとに適正な時価を固定資産の価格として決定する。

宅地については、当分の間、地価公示価格及び鑑定評価価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途に評定するものとなっている。

また、令和5年7月1日までの地価の下落状況を評価額に反映させることができる。

## ○ 状況類似地区

宅地：沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の過疎度、その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分

田又は畑：地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分

山林：地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分

## ○ 標準地

標準宅地：状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて標準的なものを選定

標準田又は標準畑：状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑を選定

標準山林：状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林を選定

## ○ 基準地

基準宅地：最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地又は単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地を選定

基準田又は基準畑：標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するものを選定

基準山林：標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するものを選定

## ○ 市街地宅地評価法（路線価方式）

路線価は、市街地的な形態を形成する地域において、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な画地の1平方メートル当たりの価格を表す。

「市街地宅地評価法（路線価方式）」においては、この路線価に基づいて各筆の奥行や道路への沿接状況など立地条件に応じて補正を行って各筆の価格を決定する。

## ○ その他の宅地評価法

状況類似地区ごとに選定された標準宅地の価格を決定し、各筆の奥行や形状等の状況を標準宅地と比較して決定した割合を標準宅地の単価に乗じて決定する。

## ○ 鑑定評価価格

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が不動産鑑定評価の拠り所であり統一的な基準である「不動産鑑定評価基準」に基づいて行った鑑定評価によって求められた価格。

## ○ 地価公示価格

地価公示法に基づき、国土交通省に設置された土地鑑定委員会が選定した標準地の価格について、毎年1月1日を価格判定の基準日として、不動産鑑定士等の鑑定価格を求め、必要な調整を行って公示するもの。

## ○ 都道府県地価調査価格

国土利用計画法施行令の規定に基づき、都道府県知事が選定した標準地の価格について、毎年7月1日を価格調査基準日として、不動産鑑定士等の鑑定価格を求め、必要な調整を行って公表するもの。

## ○ 提示平均価額

総務大臣又は都道府県知事が、各市町村内のすべての土地に係る評価の見込額総額を各市町村の総地積で除して算出し、通知するものである。

各市町村は各土地の評価を行うに当たっては、1平方メートル当たりの単価を「評点」に置き換えて作業を行っており、評価額を算出するためには、「評点1点当たりの価額」が必要になるが、通知された提示平均価額に総地積を乗じて求めた額を市町村が付設した総評点数で除して求めることとなる。

## ○ 地目

宅地：建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地。

（建物の敷地のみ限定されず、建物の景観又は防風・防水のための樹木が生育している土地や建物に付随する庭園、屋敷内の通路等のように、宅地に便益を与え又は宅地の効用に必要な土地も含む。）

田：農耕地で用水を利用して耕作する土地。具体的には、耕地の形態が、畦畔等のたん水設備やこれに用水を供給する用水源・用水路等の設備を有し、かつ、常時かんがいができる状態にあり、耕地の利用状態がたん水を必要とする水稻、れんこん、わさび等の作物を栽培することを常態とする耕地。

畑：農耕地で用水を利用しないで耕作する土地。

山林：耕作の方法によらないで竹木の生育する土地。