
令和3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3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)	用途別の概況（鹿児島市）	6
(3)	基準地別の概況（県全体）	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)	変動率上位5地点の基準地	9
(参考)	鹿児島市の地区別平均変動率の推移	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3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3年7月1日

(3) 基準地数

420地点（R2 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R2年

(4) 結果概要

【県全体】

- ・ 「全用途」は、30年連続のマイナス変動（▲1.5%）で、下落幅は昨年と変化なし。
- ・ 用途別では、「住宅地」は24年連続のマイナス変動（▲1.4%）で下落幅は縮小。「商業地」は30年連続のマイナス変動（▲1.8%）で下落幅は拡大。

【鹿児島市】

- ・ 「住宅地」は2年連続マイナス変動（▲0.3%）で下落幅は変化なし。「商業地」は昨年まで4年連続のプラス変動（0.1%）であったが、今年はマイナス変動（▲0.2%）に転じた。

（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		
3年	平均価格	41,200	27,300	80,900	37,800	9,900	165,800
	平均変動率	▲1.5	▲1.4	▲1.8	▲0.7	▲0.2	▲1.8
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

ア 全用途（林地除く。）

- (ア) 基準地数 406地点（前年からの継続地点405地点，選定替1地点）
(イ) 平均変動率 ▲1.5%（R2：▲1.5%）
・平成4年から30年連続のマイナス変動で，下落幅は昨年と変化なし。
・地価上昇26地点，変動なし97地点，下落282地点
（R2：上昇26地点，変動なし76地点，下落302地点）

イ 住宅地

平成10年から24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昨年は拡大に転じたものの，今年は縮小した。

- (ア) 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 ▲1.4%（R2：▲1.5%）
a 地価上昇20地点（内鹿児島市15地点），変動なし68地点，下落204地点
（R2：上昇20地点，変動なし51地点，下落220地点）

- b 上昇率1位 鹿児島-40（4.8%） 谷山中央1丁目4317番2
下落率1位 鹿児島-58（▲4.5%） 桜島白浜町935番1
枕崎-1（▲4.5%） 日之出町53番6
いちき串木野-3（▲4.5%） 愛木町46番1外

- (ウ) 最高価格地点 鹿児島-22（232,000円/㎡）鹿児島市上荒田町17番5
※9年連続

【鹿児島市】

昨年に引き続きマイナス変動となった。利便性の高い鹿児島中央駅周辺は比較的上昇率が高い。又，谷山地区では人口が微増しており，住宅需要が堅調なため，上昇率が高い。

- 平均変動率 ▲0.3%（R2：▲0.3%）

ウ 商業地

平成4年から30年連続の下落となり，昨年に引き続き下落幅が拡大した。

- (ア) 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 ▲1.8%（R2：▲1.7%）
a 地価上昇5地点（内鹿児島市4地点），変動なし25地点，下落75地点
（R2：上昇6地点，変動なし29地点，下落79地点）

- b 上昇率1位 鹿児島5-12（3.9%）鹿児島市中央町24番25
下落率1位 錦江5-2（▲6.0%）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（1,010,000円/㎡）鹿児島市東千石町14番3

【鹿児島市】

昨年まで4年連続で地価が上昇していたが，今年は下落に転じた。

- 平均変動率 ▲0.2%（R2：0.1%）

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 ▲0.7% (R2 : ▲0.6%)
・平成20年から14年連続のマイナス変動, 下落幅は拡大
・地価上昇1地点, 変動なし2地点, 下落2地点
(R2 : 上昇0地点, 変動なし3地点, 下落2地点)

オ 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 ▲0.2% (R2 : ▲0.5%)
・平成13年から21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2地点, 下落1地点
(R2 : 上昇0地点, 変動なし2地点, 下落1地点)

カ 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 ▲1.8% (R2 : ▲2.7%)
・平成5年から29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1地点, 下落13地点
(R2 : 上昇0地点, 変動なし1地点, 下落13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 3	R 2
宅地	住宅地	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	▲1.4	▲1.5
	商業地	前年に比べ下落 (30年連続マイナス)	下落幅は 昨年より拡大	▲1.8	▲1.7
	工業地	前年に比べ下落 (14年連続マイナス)	下落幅は 昨年より拡大	▲0.7	▲0.6
宅地見込地		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	▲0.2	▲0.5
全用途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (30年連続マイナス)	下落幅は 横ばい	▲1.5	▲1.5

※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 3	R 2
林地		前年に比べ下落 (29年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.8	▲2.7

(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(%)	
				R 3	R 2
宅地	住宅地	前年に比べ下落 (2年連続マイナス)	下落幅は横ばい	▲0.3	▲0.3
	商業地	下落に転じた	—	▲0.2	0.1
	工業地	上昇に転じた	—	0.4	▲0.3
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)		前年に比べ下落 (2年連続マイナス)	下落幅は横ばい	▲0.2	▲0.2

※ 平均変動率の推移は、図2参照

(3) 基準地別の概況（県全体）

		令和3年				令和2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	68	204	1	20	51	220	2
	商業地	5	25	75	0	6	20	79	0
	工業地	1	2	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	1	13	0
合計		26	98	295	1	26	77	315	2

図1 鹿児島県 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)

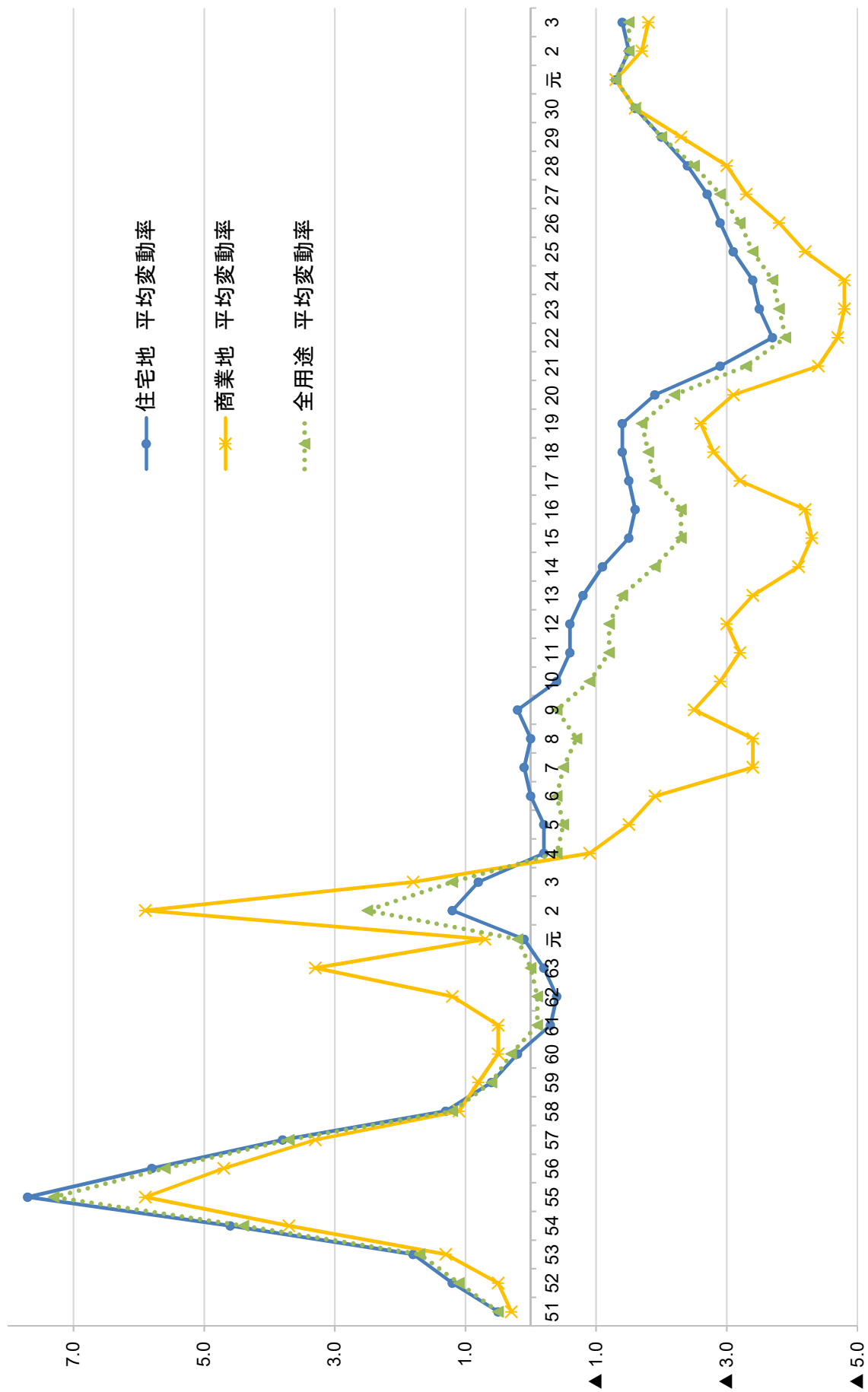
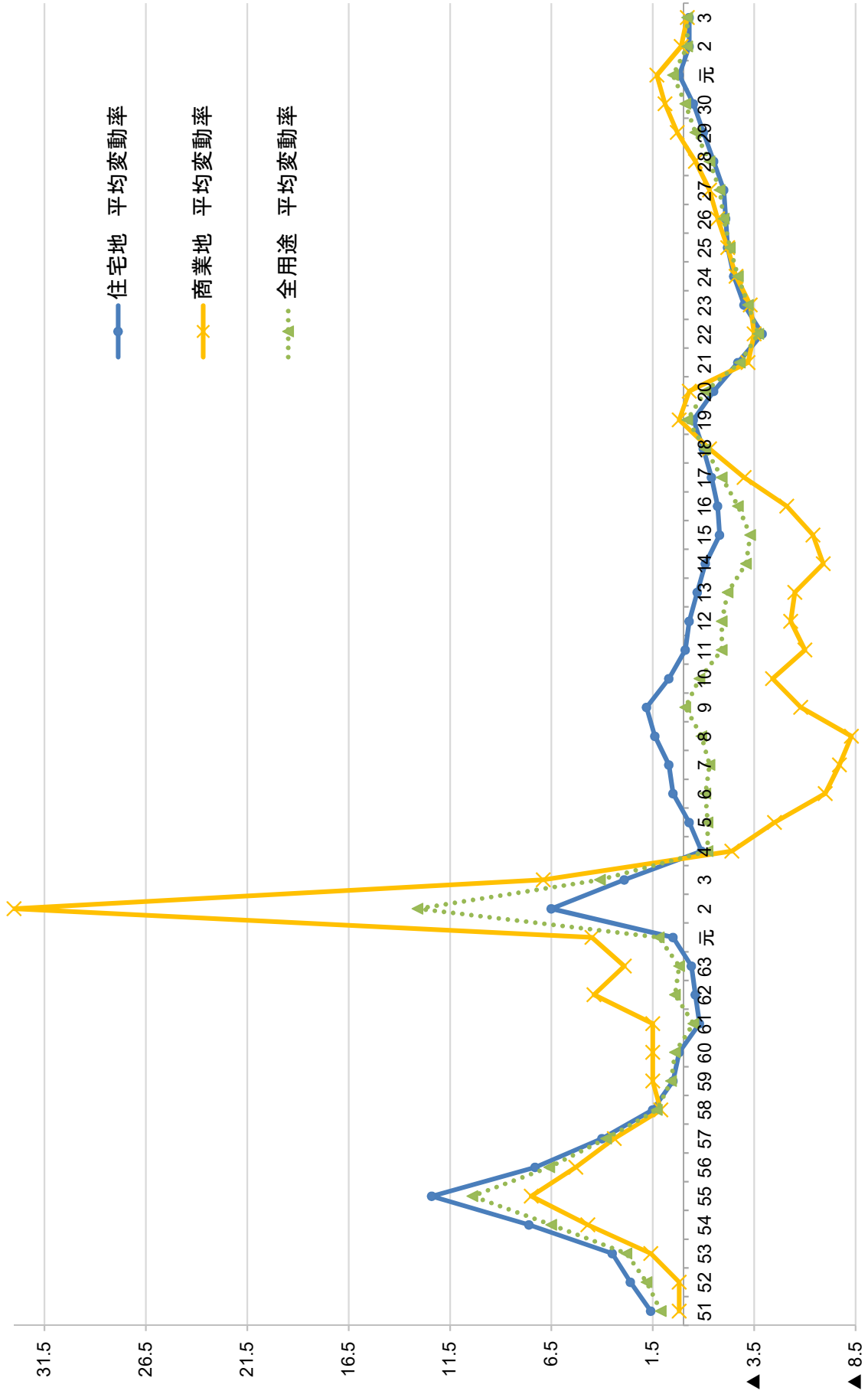


図2 鹿児島市 平均変動率の推移（住宅地，商業地，全用途）



(参考) 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 - 40	4.8	97,500	谷山中央1丁目4317番2
2	鹿屋 - 9	4.3	7,200	串良町岡崎字古柵2631番3
3	鹿児島 - 45	3.2	45,000	錦江台1丁目9505番106
4	鹿屋 - 10	2.9	10,500	串良町上小原字十三塚3130番1
5	鹿児島 - 62	2.3	36,200	石谷町1299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	鹿児島 - 58	▲ 4.5	5,300	桜島白浜町935番1
1	枕崎 - 1	▲ 4.5	16,800	日之出町53番6
1	いちき串木野 - 3	▲ 4.5	14,800	愛木町46番1外
4	南九州 - 7	▲ 4.3	5,600	川辺町中山田字下之口113番3
5	南九州 - 2	▲ 4.1	7,000	穎娃町別府字鶴留2765番
5	指宿 - 5	▲ 4.1	5,800	山川利永字中村433番2

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	3.9	426,000	中央町24番25
2	鹿児島 5 - 13	2.8	326,000	荒田1丁目41番10
3	龍郷 5 - 1	1.4	14,200	赤尾木字東通34番1
4	鹿児島 5 - 11	1.1	286,000	西田2丁目3番26
5	鹿児島 5 - 10	0.8	248,000	荒田1丁目30番14

(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	▲ 6.0	7,800	田代麓字古川739番3内
2	鹿児島 5 - 5	▲ 5.9	320,000	山之口町8番40
3	枕崎 5 - 1	▲ 5.7	30,000	折口町17番
4	和泊 5 - 1	▲ 4.7	28,600	大字和泊字東風平581番2
5	阿久根 5 - 1	▲ 4.6	20,800	琴平町4番2

(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
3	0.7	0.3	0.9	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
1.4	1.3	0.0

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
3	▲ 1.5	1.2

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
1.1	3.9

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
3年	27,300円/㎡	▲1.4
2年	27,300円/㎡	▲1.5

イ 平均価格上位の市町村（参考資料 参照）

鹿児島市（90,500円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（25,000円/㎡）、始良市（17,900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、232,000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
3年	80,900円/㎡	▲1.8
2年	81,400円/㎡	▲1.7

イ 平均価格上位の市町村（参考資料 参照）

鹿児島市（246,500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、1,010,000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3年			令和2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	628,500	▲0.6	2	629,000	▲0.6
農村林地	12	88,700	▲2.0	12	90,300	▲3.1
平均 (県全体14地点)	14	165,800	▲1.8	14	167,200	▲2.7

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（168,000円/10a）、薩摩川内市（130,000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	232,000	1.3	上荒田町17番5
2	鹿児島 - 14	229,000	1.3	上之園町33番9
3	鹿児島 - 23	227,000	0.0	荒田1丁目32番4
3	鹿児島 - 24	227,000	0.0	荒田2丁目17番4
5	鹿児島 - 13	218,000	1.4	武1丁目22番5
6	鹿児島 - 21	213,000	1.4	薬師1丁目4番7
7	鹿児島 - 50	210,000	0.0	西田3丁目21番17
8	鹿児島 - 20	203,000	0.0	薬師2丁目8番14
9	鹿児島 - 32	195,000	0.5	鴨池2丁目18番3
10	鹿児島 - 52	188,000	0.0	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	1,010,000	▲ 1.9	東千石町14番3
2	鹿児島5 - 12	426,000	3.9	中央町24番25
3	鹿児島5 - 13	326,000	2.8	荒田1丁目41番10
4	鹿児島5 - 5	320,000	▲ 5.9	山之口町8番40
5	鹿児島5 - 2	306,000	▲ 0.6	船津町4番20外
5	鹿児島5 - 18	306,000	0.0	西千石町3番19
7	鹿児島5 - 11	286,000	1.1	西田2丁目3番26
8	鹿児島5 - 24	270,000	0.0	加治屋町2番15
9	鹿児島5 - 4	268,000	▲ 0.7	樋之口町10番50
10	鹿児島5 - 10	248,000	0.8	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