
令和5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5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5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5年7月1日
- (3) 基準地数
420地点（R4 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R4年

(4) 結果概要

【県全体】

- 「全用途」は、32年連続のマイナス変動（▲1.2%）となったが、下落幅は、前年（▲1.3%）に比べ、0.1ポイント縮小した。
- 用途別では、「住宅地」は、26年連続のマイナス変動（▲1.2%）、「商業地」は、32年連続のマイナス変動（▲1.3%）となったが、下落幅は、前年に比べ、住宅地が0.1ポイント、商業地が0.2ポイント、それぞれ縮小した。

【鹿児島市】

- 「住宅地」は、昨年横ばいとなったが、今年はプラス変動（0.3%）に転じた。
- 「商業地」は、2年連続のプラス変動（0.4%）となり、上昇幅は前年（0.2%）に比べ、0.2ポイント拡大した。

（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		
5年	平均価格	41,400	27,600	81,000	38,300	9,900	162,300
	平均変動率	▲1.2	▲1.2	▲1.3	0.2	0.0	▲1.2
4年	平均価格	41,200	27,400	80,900	38,000	9,900	163,900
	平均変動率	▲1.3	▲1.3	▲1.5	▲0.5	▲0.5	▲1.5

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404地点，選定替2地点）

(イ) 平均変動率 ▲1.2%（R4：▲1.3%）

・平成4年から32年連続のマイナス変動となったが，下落幅は縮小した。

・地価上昇83地点，変動なし59地点，下落262地点

（R4：上昇68地点，変動なし62地点，下落274地点）

イ 住宅地

平成10年から26年連続のマイナス変動となったが，昨年に引き続き下落幅は縮小した。

(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 ▲1.2%（R4：▲1.3%）

a 地価上昇53地点（内鹿児島市37地点），変動なし47地点，下落192地点

（R4：上昇46地点，変動なし46地点，下落199地点）

b 上昇率1位 鹿児島-2 (4.8%) 鹿児島市吉野町3355番226外

下落率1位 鹿児島-58 (▲5.0%) 鹿児島市桜島白浜町935番1

枕崎-1 (▲5.0%) 枕崎市日之出町53番6

枕崎-2 (▲5.0%) 枕崎市桜木町86番

いちき串木野-3 (▲5.0%) いちき串木野市愛木町46番1外

(ウ) 最高価格地点 鹿児島-22 (246,000円/㎡) 鹿児島市上荒田町17番5

※11年連続

【鹿児島市】

昨年は横ばいだったが，今年はプラス変動に転じた。

□平均変動率 0.3%（R4：±0.0%）

ウ 商業地

平成4年から32年連続のマイナス変動となったが，昨年に引き続き下落幅は縮小した。

(ア) 基準地数 105地点（前年からの継続地点104地点，選定替1地点）

(イ) 平均変動率 ▲1.3%（R4：▲1.5%）

a 地価上昇25地点（内鹿児島市18地点），変動なし11地点，下落68地点

（R4：上昇20地点，変動なし13地点，下落72地点）

b 上昇率1位 鹿児島5-13 (3.0%) 鹿児島市荒田1丁目41番10

下落率1位 伊佐5-2 (▲5.5%) 伊佐市菱刈前目字犬之馬場1828番

(ウ) 最高価格地点 鹿児島5-1 (1,020,000円/㎡) 鹿児島市東千石町14番3

※6年連続

【鹿児島市】

2年連続のプラス変動となり，上昇幅は拡大した。

□平均変動率 0.4%（R4：0.2%）

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 0.2% (R4 : ▲0.5%)

- ・16年ぶりのプラス変動
- ・地価上昇4地点, 変動なし0地点, 下落1地点
(R4 : 上昇2地点, 変動なし2地点, 下落1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 0.0% (R4 : ▲0.5%)

- ・23年ぶりに変動なし
- ・地価上昇1地点, 変動なし1地点, 下落1地点
(R4 : 上昇0地点, 変動なし1地点, 下落2地点)

カ 林地

(7) 基準地数 14地点 (前年からの継続地点13地点, 選定替1地点)

(イ) 平均変動率 ▲1.2% (R4 : ▲1.5%)

- ・平成5年から31年連続のマイナス変動, 昨年に引き続き下落幅は縮小
- ・地価上昇0地点, 変動なし2地点, 下落11地点
(R4 : 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 5	R 4
宅地	住宅地	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	▲1.2	▲1.3
	商業地	前年に比べ下落 (32年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.3	▲1.5
	工業地	上昇に転じた	—	0.2	▲0.5
宅地見込地		横ばい	—	0.0	▲0.5
全用途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ下落 (32年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.2	▲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 5	R 4
林地		前年に比べ下落 (31年連続マイナス)	下落幅は 昨年より縮小	▲1.2	▲1.5

(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 5	R 4
宅地	住宅地	上昇に転じた	—	0.3	0.0
	商業地	前年に比べ上昇 (2年連続プラス)	上昇幅は 昨年より拡大	0.4	0.2
	工業地	前年に比べ上昇 (3年連続プラス)	上昇幅は 昨年より拡大	1.3	0.8
宅地見込地		横ばい	—	0.0	▲0.8
全用途 (宅地、宅地見込地の計)		前年に比べ上昇 (2年連続プラス)	上昇幅は 昨年より拡大	0.4	0.1

※ 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5年				令和4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	53	47	192	1	46	46	199	2
	商業地	25	11	68	1	20	13	72	0
	工業地	4	0	1	0	2	2	1	0
宅地見込地		1	1	1	0	0	1	2	0
林地		0	2	11	1	0	3	11	0
合計		83	61	273	3	68	65	285	2

図1 鹿児島県 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)

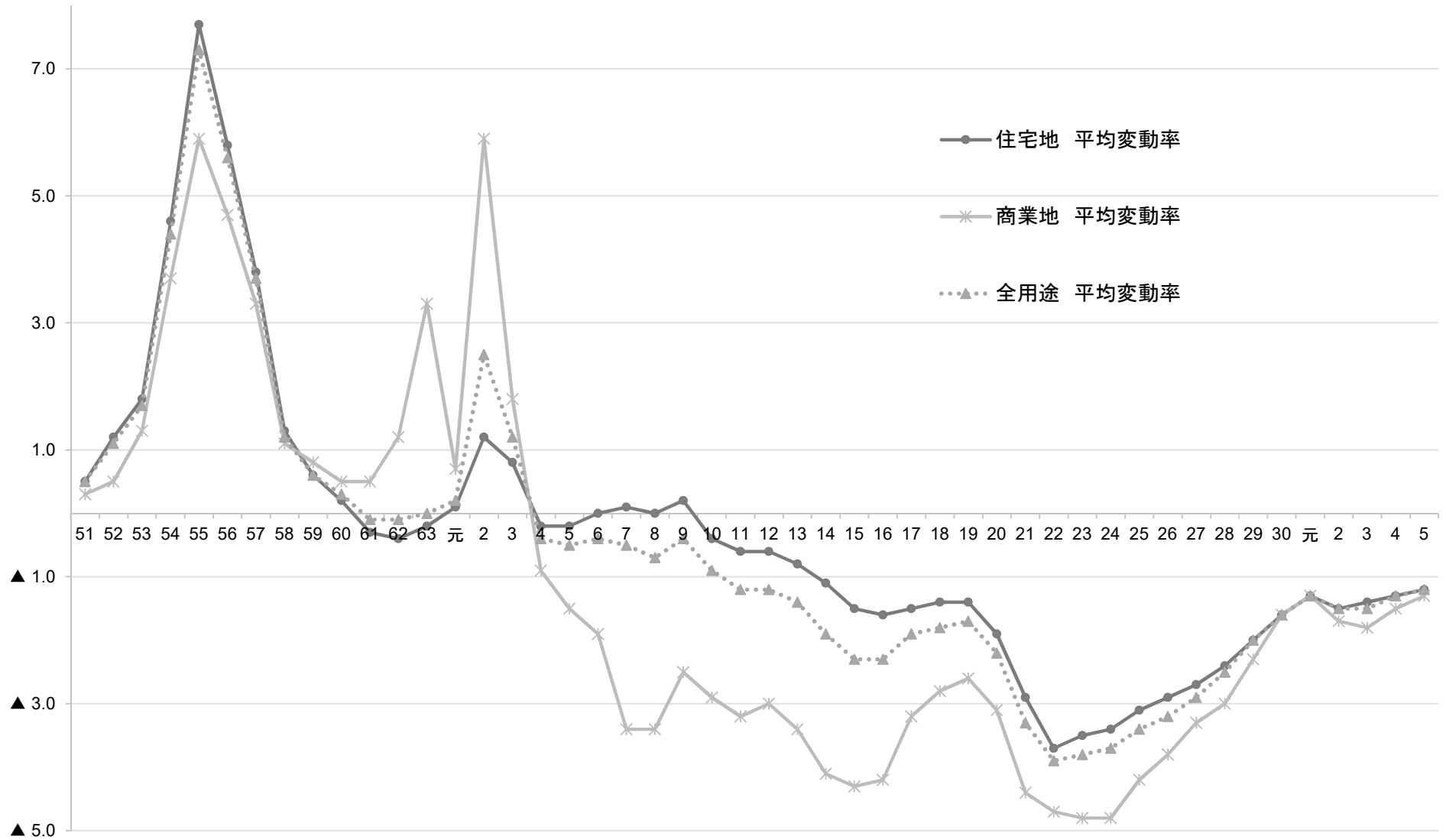
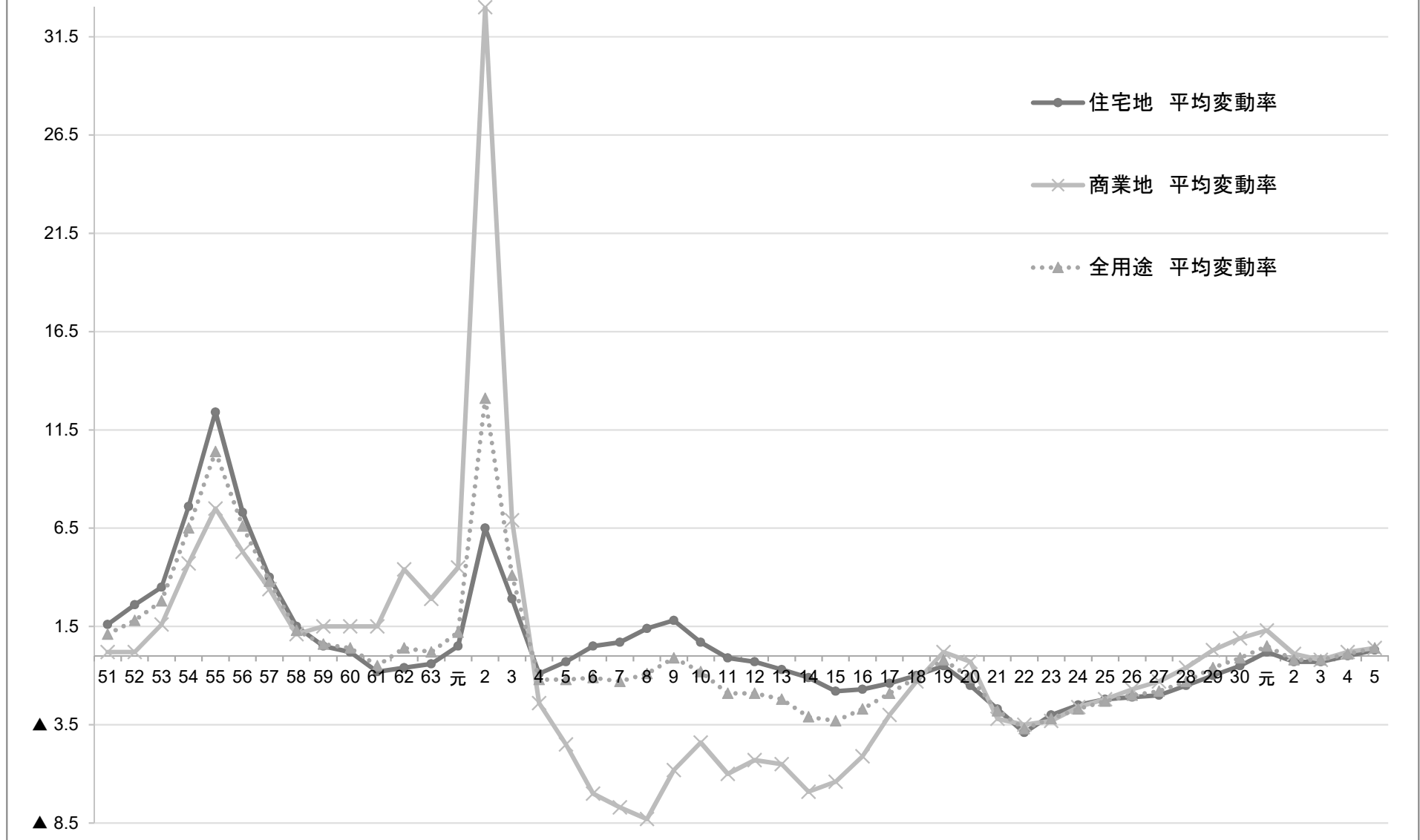


図2 鹿児島市 平均変動率の推移(住宅地, 商業地, 全用途)



(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 - 2	4.8	55,000	吉野町3355番226外
2	鹿児島 - 45	4.3	48,000	錦江台1丁目9505番106
3	鹿児島 - 14	3.0	243,000	上之園町33番9
4	鹿児島 - 22	2.9	246,000	上荒田町17番5
5	鹿児島 - 40	2.5	102,000	谷山中央1丁目4317番2

(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	▲ 5.0	4,800	桜島白浜町935番1
1	枕崎 - 1	▲ 5.0	15,200	日之出町53番6
1	枕崎 - 2	▲ 5.0	17,200	桜木町86番
1	いちき串木野 - 3	▲ 5.0	13,400	愛木町46番1外
5	枕崎 - 3	▲ 4.8	11,800	中央町515番

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 - 13	3.0	346,000	荒田1丁目41番10
2	西之表 5 - 1	2.5	37,000	鴨女町86番
3	龍郷 5 - 1	2.1	14,700	赤尾木字東通34番1
4	鹿児島 5 - 10	2.0	258,000	荒田1丁目30番14
5	鹿児島 5 - 6	1.5	206,000	小川町1番16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	伊佐 5 - 2	▲ 5.5	8,600	菱刈前目字犬之馬場1828番
2	枕崎 5 - 1	▲ 5.3	26,800	折口町17番
3	鹿児島 5 - 25	▲ 5.0	24,600	桜島横山町60番3
3	いちき串木野 5 - 1	▲ 5.0	24,700	曙町148番
5	和泊 5 - 1	▲ 4.8	26,000	大字和泊字東風平581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
4	1.3	1.4	1.1	0.5
5	1.6	1.7	1.1	0.9

※ 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
1.8	3.1	2.9
1.4	3.0	1.9

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
4	▲ 0.4	2.3
5	▲ 0.3	2.1

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
0.0	2.1
0.7	1.1

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
5年	27,600円/㎡	▲1.2
4年	27,400円/㎡	▲1.3

イ 平均価格上位の市町村（参考資料 参照）

鹿児島市（92,500円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（25,300円/㎡）、始良市（17,800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、246,000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
5年	81,000円/㎡	▲1.3
4年	80,900円/㎡	▲1.5

イ 平均価格上位の市町村（参考資料 参照）

鹿児島市（248,900円/㎡）が最も高く、次いで奄美市（58,000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、1,020,000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5年			令和4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	618,000	▲0.5	2	623,000	▲1.0
農村林地	12	86,400	▲1.3	12	87,300	▲1.6
平均 (県全体14地点)	14	162,300	▲1.2	14	163,900	▲1.5

イ 価格上位地点

鹿児島市（1,150,000円/10a）が最も高く、次いで日置市（165,000円/10a）、薩摩川内市（122,000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	246,000	2.9	上荒田町1 7番5
2	鹿児島 - 14	243,000	3.0	上之園町3 3番9
3	鹿児島 - 23	236,000	2.2	荒田1丁目3 2番4
3	鹿児島 - 24	236,000	2.2	荒田2丁目1 7番4
5	鹿児島 - 13	225,000	1.4	武1丁目2 2番5
6	鹿児島 - 21	220,000	1.9	薬師1丁目4番7
6	鹿児島 - 50	220,000	1.9	西田3丁目2 1番1 7
8	鹿児島 - 20	208,000	2.0	薬師2丁目8番1 4
9	鹿児島 - 32	197,000	0.5	鴨池2丁目1 8番3
10	鹿児島 - 25	194,000	2.1	下荒田1丁目1 3番9

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	1,020,000	0.0	東千石町1 4番3
2	鹿児島5 - 12	440,000	1.1	中央町2 4番2 5
3	鹿児島5 - 13	346,000	3.0	荒田1丁目4 1番1 0
4	鹿児島5 - 18	310,000	0.6	西千石町3番1 9
5	鹿児島5 - 2	306,000	0.7	船津町4番2 0外
6	鹿児島5 - 5	300,000	▲ 3.2	山之口町8番4 0
7	鹿児島5 - 11	288,000	0.7	西田2丁目3番2 6
8	鹿児島5 - 24	276,000	1.1	加治屋町2番1 5
9	鹿児島5 - 4	264,000	▲ 0.8	樋之口町1 0番5 0
10	鹿児島5 - 10	258,000	2.0	荒田1丁目3 0番1 4

(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