

# 令和5年地価調査結果の概要

## 参考資料

1	令和5年地価調査市町村別基準地設定表	1
1-2	林地基準地の設定内訳	2
2	区分別・用途別の地点数・平均価格・変動率	3
3	市町村別用途別平均価格及び平均変動率	4
4	住宅地の概要	5
5	商業地の概要	6
6	住宅地の価格上位基準地（位置図）	7
7	商業地の価格上位基準地（位置図）	8



# 1 令和5年地価調査 市町村別基準地設定表

市	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
鹿児島市	64	27	3	1	95	1	96
鹿屋市	11	6			17	1	18
枕崎市	3	1			4		4
阿久根市	3	1			4		4
出水市	5	3	1		9	1	10
指宿市	9	2			11	1	12
西之表市	3	1			4	1	5
垂水市	3	1			4		4
薩摩川内市	23	7		1	31	1	32
日置市	9	3			12	1	13
曾於市	7	2			9	1	10
霧島市	21	9			30		30
いちき串木野市	6	1	1		8		8
南さつま市	13	3			16	1	17
志布志市	7	2			9		9
奄美市	8	2			10	1	11
南九州市	7	3			10		10
伊佐市	6	2			8		8
始良市	9	3		1	13	1	14
市部計	217	79	5	3	304	11	315

	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
市部計	217	79	5	3	304	11	315
郡部計	76	26			102	3	105
総計	293	105	5	3	406	14	420

町村	宅地			宅地 見込 地	小計	林地	合計
	住宅	商業	工業				
鹿児島郡	2				2		2
三島村	1				1		1
十島村	1				1		1
薩摩郡	7	3			10		10
さつま町	7	3			10		10
出水郡	4	2			6		6
長島町	4	2			6		6
始良郡	5	1			6	1	7
湧水町	5	1			6	1	7
曾於郡	3	1			4		4
大崎町	3	1			4		4
肝属郡	15	6			21		21
東串良町	3	1			4		4
錦江町	4	2			6		6
南大隅町	4	2			6		6
肝付町	4	1			5		5
熊毛郡	12	3			15	1	16
中種子町	3	1			4		4
南種子町	3	1			4		4
屋久島町	6	1			7	1	8
大島郡	28	10			38	1	39
大和村	2				2		2
宇検村	2	1			3		3
瀬戸内町	3	1			4		4
龍郷町	2	1			3		3
喜界町	3	1			4		4
徳之島町	2	1			3	1	4
天城町	3	1			4		4
伊仙町	3	1			4		4
和泊町	3	1			4		4
知名町	3	1			4		4
与論町	2	1			3		3
郡部計	76	26			102	3	105

## 1-2 林地基準地の設定内訳

	都市近郊	農 村	林業本場	山村奥地	計
鹿児島市	1				1
鹿屋市		1			1
出水市		1			1
指宿市		1			1
西之表市		1			1
薩摩川内市		1			1
日置市		1			1
曾於市		1			1
南さつま市		1			1
奄美市	1				1
始良市		1			1
湧水町		1			1
屋久島町		1			1
徳之島町		1			1
計	2	12	0	0	14

### (参考) 林地の地域区分

<p><b>1 都市近郊林地地域</b></p> <p>市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地をいい、市街地の宅地化の影響を受けている地域内の林地</p>
<p><b>2 農村林地地域</b></p> <p>農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する林地で、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域内の林地</p>
<p><b>3 林業本場林地地域</b></p> <p>林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地</p>
<p><b>4 山村奥地林地地域</b></p> <p>1～3のいずれにも属しない、交通機関から判断して、最も不便な山村奥地に存する地域内の林地</p>

## 2 区分別・用途別の地点数・平均価格・変動率

(単位:円/㎡, %)

区分 用途	県			鹿児島市			鹿児島市を除く市			市計			町村計				
	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率		
宅地	住宅地	R4	293 (291)	27,400	▲ 1.3	64 (63)	91,300	0.0	153 (152)	11,500	▲ 1.8	217 (215)	35,000	▲ 1.2	76 (76)	5,600	▲ 1.5
		R5	293 (292)	27,600	▲ 1.2	64 (64)	92,500	0.3	153 (152)	11,400	▲ 1.7	217 (216)	35,300	▲ 1.2	76 (76)	5,500	▲ 1.3
	商業地	R4	105 (105)	80,900	▲ 1.5	27 (27)	247,700	0.2	52 (52)	25,600	▲ 2.0	79 (79)	101,500	▲ 1.2	26 (26)	18,500	▲ 2.3
		R5	105 (104)	81,000	▲ 1.3	27 (27)	248,900	0.4	52 (51)	25,200	▲ 1.8	79 (78)	101,700	▲ 1.1	26 (26)	18,100	▲ 2.0
	工業地	R4	5 (5)	38,000	▲ 0.5	3 (3)	58,100	0.8	2 (2)	7,800	▲ 2.3	5 (5)	38,000	▲ 0.5	0 (0)	-	-
		R5	5 (5)	38,300	0.2	3 (3)	58,800	1.3	2 (2)	7,600	▲ 1.6	5 (5)	38,300	0.2	0 (0)	-	-
宅地 見込地	R4	3 (3)	9,900	▲ 0.5	1 (1)	12,000	▲ 0.8	2 (2)	8,800	▲ 0.4	3 (3)	9,900	▲ 0.5	0 (0)	-	-	
	R5	3 (3)	9,900	0.0	1 (1)	12,000	0.0	2 (2)	8,800	0.1	3 (3)	9,900	0.0	0 (0)	-	-	
全用途 (林地を除く)	R4	406 (404)	41,200	▲ 1.3	95 (94)	133,900	0.1	209 (208)	14,900	▲ 1.8	304 (302)	52,100	▲ 1.2	102 (102)	8,900	▲ 1.7	
	R5	406 (404)	41,400	▲ 1.2	95 (95)	135,000	0.4	209 (207)	14,800	▲ 1.7	304 (302)	52,300	▲ 1.1	102 (102)	8,700	▲ 1.5	

(単位:円/10a, %)

区分 用途	県			鹿児島市			鹿児島市を除く市			市計			町村計			
	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	
林地	R4	14 (14)	163,900	▲ 1.5	1 (1)	1,160,000	▲ 0.9	10 (10)	91,000	▲ 1.6	11 (11)	188,200	▲ 1.5	3 (3)	74,700	▲ 1.4
	R5	14 (13)	162,300	▲ 1.2	1 (1)	1,150,000	▲ 0.9	10 (10)	90,100	▲ 1.1	11 (11)	186,400	▲ 1.1	3 (2)	74,000	▲ 1.9

(注1) 「地点数」欄の( )内は、継続基準地数

(注2) 「平均価格」は、各基準地の地価の総和をその基準地数で割った価格(高額な基準地の地価の影響を受けやすい。)

(注3) 「変動率」は、各基準地の地価の変動率の平均値(各基準地の変動率の総和/基準地数)

### 3 市町村別用途別平均価格及び平均変動率（林地を除く）

用途	宅地						宅地見込地		全用途	
	住宅地		商業地		工業地		平均価格	変動率	平均価格	変動率
市町村名	平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率	平均価格	変動率
鹿児島市	92,500	0.3	248,900	0.4	58,800	1.3	12,000	0.0	135,000	0.4
鹿屋市	8,200	▲ 0.6	21,500	▲ 1.5					12,900	▲ 0.9
枕崎市	14,700	▲ 4.9	26,800	▲ 5.3					17,800	▲ 5.0
阿久根市	7,600	▲ 2.7	19,700	▲ 1.5					10,600	▲ 2.4
出水市	9,700	▲ 1.6	16,100	▲ 2.1	5,800	1.8			11,400	▲ 1.4
指宿市	10,900	▲ 1.8	21,100	▲ 0.6					12,800	▲ 1.6
西之表市	9,700	▲ 1.3	37,000	2.5					16,600	▲ 0.4
垂水市	11,800	▲ 1.8	18,500	▲ 1.1					13,500	▲ 1.7
薩摩川内市	10,400	▲ 2.5	32,100	▲ 1.9			6,600	▲ 0.8	15,200	▲ 2.3
日置市	12,700	▲ 1.0	23,700	▲ 1.7					15,400	▲ 1.2
曾於市	6,200	▲ 1.1	17,700	▲ 2.2					8,700	▲ 1.4
霧島市	15,300	▲ 0.7	26,000	▲ 0.9					18,500	▲ 0.8
いちき串木野市	13,000	▲ 3.6	24,700	▲ 5.0	9,400	▲ 4.9			14,000	▲ 4.0
南さつま市	7,400	▲ 3.1	18,200	▲ 3.4					9,400	▲ 3.2
志布志市	5,400	▲ 1.5	13,500	▲ 2.1					7,200	▲ 1.7
奄美市	25,300	▲ 0.5	58,000	0.5					31,800	▲ 0.3
南九州市	7,100	▲ 1.8	18,400	▲ 3.5					10,500	▲ 2.3
伊佐市	4,900	▲ 3.2	15,900	▲ 4.8					7,600	▲ 3.6
始良市	17,800	▲ 0.5	38,800	0.0			11,100	0.9	22,100	▲ 0.3
三島村	1,900	0.0							1,900	0.0
十島村	1,500	0.0							1,500	0.0
さつま町	4,200	▲ 1.7	9,600	▲ 2.1					5,800	▲ 1.9
長島町	5,800	▲ 1.7	12,200	▲ 0.9					7,900	▲ 1.4
湧水町	6,200	▲ 2.4	18,000	▲ 2.7					8,200	▲ 2.4
大崎町	3,700	▲ 1.3	13,200	▲ 1.5					6,100	▲ 1.4
東串良町	5,300	▲ 0.7	7,600	▲ 2.6					5,800	▲ 1.2
錦江町	3,400	▲ 1.1	9,400	▲ 3.3					5,400	▲ 1.9
南大隅町	5,500	▲ 2.4	12,500	▲ 3.1					7,800	▲ 2.6
肝付町	5,400	▲ 1.2	10,600	▲ 0.9					6,500	▲ 1.1
中種子町	4,600	▲ 2.4	24,100	▲ 2.4					9,500	▲ 2.4
南種子町	4,600	▲ 2.0	18,000	▲ 2.7					8,000	▲ 2.2
屋久島町	5,700	▲ 1.9	21,000	▲ 1.9					7,900	▲ 1.9
大和村	3,500	▲ 0.3							3,500	▲ 0.3
宇検村	4,100	▲ 0.2	11,600	▲ 1.7					6,600	▲ 0.7
瀬戸内町	15,100	0.4	55,200	1.3					25,100	0.6
龍郷町	10,900	1.8	14,700	2.1					12,100	1.9
喜界町	4,300	▲ 0.6	12,900	▲ 1.5					6,400	▲ 0.8
徳之島町	9,300	▲ 1.6	48,800	▲ 0.4					22,400	▲ 1.2
天城町	4,200	▲ 1.7	19,800	▲ 3.4					8,100	▲ 2.1
伊仙町	4,100	▲ 1.6	21,500	▲ 4.4					8,500	▲ 2.3
和泊町	5,700	▲ 1.5	26,000	▲ 4.8					10,800	▲ 2.3
知名町	5,500	▲ 1.4	25,500	▲ 3.8					10,500	▲ 2.0
与論町	6,800	0.0	26,300	0.0					13,300	0.0
平均	27,600	▲ 1.2	81,000	▲ 1.3	38,300	0.2	9,900	0.0	41,400	▲ 1.2

- (注) 1 全用途の平均変動率は、宅地と宅地見込地の合計の平均である。  
2 平均価格は、十の位を四捨五入した数値である。  
3 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値である。  
4 最下欄の平均は、全基準値の総計から算出した平均値であり、この表の平均値ではない。

## 4 住宅地の概要

### (1) 市町村の平均価格順位

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)	順位	市町村名	平均価格(円/㎡)	順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	鹿児島市	92,500	16	鹿屋市	8,200	31	伊佐市	4,900
2	奄美市	25,300	17	阿久根市	7,600	32	中種子町	4,600
3	始良市	17,800	18	南さつま市	7,400	32	南種子町	4,600
4	霧島市	15,300	19	南九州市	7,100	34	喜界町	4,300
5	瀬戸内町	15,100	20	与論町	6,800	35	天城町	4,200
6	枕崎市	14,700	21	曾於市	6,200	35	さつま町	4,200
7	いちき串木野市	13,000	21	湧水町	6,200	37	宇検村	4,100
8	日置市	12,700	23	長島町	5,800	37	伊仙町	4,100
9	垂水市	11,800	24	屋久島町	5,700	39	大崎町	3,700
10	指宿市	10,900	24	和泊町	5,700	40	大和村	3,500
10	龍郷町	10,900	26	南大隅町	5,500	41	錦江町	3,400
12	薩摩川内市	10,400	26	知名町	5,500	42	三島村	1,900
13	出水市	9,700	28	志布志市	5,400	43	十島村	1,500
13	西之表市	9,700	28	肝付町	5,400			
15	徳之島町	9,300	30	東串良町	5,300			

※ 平均価格は、十の位を四捨五入した数値

### (2) 市町村の平均変動率順位（プラス変動）

順位	市町村名	変動率 (%)
1	龍郷町	1.8
2	瀬戸内町	0.4
3	鹿児島市	0.3

### (3) 市町村の平均変動率順位（マイナス変動等）

順位	市町村名	変動率 (%)	順位	市町村名	変動率 (%)	順位	市町村名	変動率 (%)
1	枕崎市	▲ 4.9	15	長島町	▲ 1.7	30	東串良町	▲ 0.7
2	いちき串木野市	▲ 3.6	15	天城町	▲ 1.7	32	鹿屋市	▲ 0.6
3	伊佐市	▲ 3.2	18	出水市	▲ 1.6	32	喜界町	▲ 0.6
4	南さつま市	▲ 3.1	18	徳之島町	▲ 1.6	34	奄美市	▲ 0.5
5	阿久根市	▲ 2.7	18	伊仙町	▲ 1.6	34	始良市	▲ 0.5
6	薩摩川内市	▲ 2.5	21	志布志市	▲ 1.5	36	大和村	▲ 0.3
7	中種子町	▲ 2.4	21	和泊町	▲ 1.5	37	宇検村	▲ 0.2
7	湧水町	▲ 2.4	23	知名町	▲ 1.4	38	三島村	0.0
7	南大隅町	▲ 2.4	24	西之表市	▲ 1.3	38	十島村	0.0
10	南種子町	▲ 2.0	24	大崎町	▲ 1.3	38	与論町	0.0
11	屋久島町	▲ 1.9	26	肝付町	▲ 1.2			
12	指宿市	▲ 1.8	27	曾於市	▲ 1.1			
12	垂水市	▲ 1.8	27	錦江町	▲ 1.1			
12	南九州市	▲ 1.8	29	日置市	▲ 1.0			
15	さつま町	▲ 1.7	30	霧島市	▲ 0.7			

※ 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値

## 5 商業地の概要

### (1) 市町村の平均価格順位

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
1	鹿児島市	248,900
2	奄美市	58,000
3	瀬戸内町	55,200
4	徳之島町	48,800
5	始良市	38,800
6	西之表市	37,000
7	薩摩川内市	32,100
8	枕崎市	26,800
9	与論町	26,300
10	霧島市	26,000
10	和泊町	26,000
12	知名町	25,500
13	いちき串木野市	24,700
14	中種子町	24,100
15	日置市	23,700

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
16	鹿屋市	21,500
16	伊仙町	21,500
18	指宿市	21,100
19	屋久島町	21,000
20	天城町	19,800
21	阿久根市	19,700
22	垂水市	18,500
23	南九州市	18,400
24	南さつま市	18,200
25	湧水町	18,000
25	南種子町	18,000
27	曾於市	17,700
28	出水市	16,100
29	伊佐市	15,900
30	龍郷町	14,700

順位	市町村名	平均価格(円/㎡)
31	志布志市	13,500
32	大崎町	13,200
33	喜界町	12,900
34	南大隅町	12,500
35	長島町	12,200
36	宇検村	11,600
37	肝付町	10,600
38	さつま町	9,600
39	錦江町	9,400
40	東串良町	7,600

※ 平均価格は、十の位を四捨五入した数値

※ 三島村、十島村及び大和村に商業地の基準地はない。

### (2) 市町村の平均変動率順位（プラス変動）

順位	市町村名	変動率(%)
1	西之表市	2.5
2	龍郷町	2.1
3	瀬戸内町	1.3
4	奄美市	0.5
5	鹿児島市	0.4

### (3) 市町村の平均変動率順位（マイナス変動等）

順位	市町村名	変動率(%)
1	枕崎市	▲ 5.3
2	いちき串木野市	▲ 5.0
3	和泊町	▲ 4.8
3	伊佐市	▲ 4.8
5	伊仙町	▲ 4.4
6	知名町	▲ 3.8
7	南九州市	▲ 3.5
8	南さつま市	▲ 3.4
8	天城町	▲ 3.4
10	錦江町	▲ 3.3
11	南大隅町	▲ 3.1
12	湧水町	▲ 2.7
12	南種子町	▲ 2.7
14	東串良町	▲ 2.6
15	中種子町	▲ 2.4

順位	市町村名	変動率(%)
16	曾於市	▲ 2.2
17	出水市	▲ 2.1
17	志布志市	▲ 2.1
17	さつま町	▲ 2.1
20	薩摩川内市	▲ 1.9
20	屋久島町	▲ 1.9
22	日置市	▲ 1.7
22	宇検村	▲ 1.7
24	鹿屋市	▲ 1.5
24	阿久根市	▲ 1.5
24	大崎町	▲ 1.5
24	喜界町	▲ 1.5
28	垂水市	▲ 1.1
29	霧島市	▲ 0.9
29	長島町	▲ 0.9

順位	市町村名	変動率(%)
29	肝付町	▲ 0.9
32	指宿市	▲ 0.6
33	徳之島町	▲ 0.4
34	始良市	0.0
34	与論町	0.0

※ 平均変動率は、小数点以下第2位を四捨五入した数値

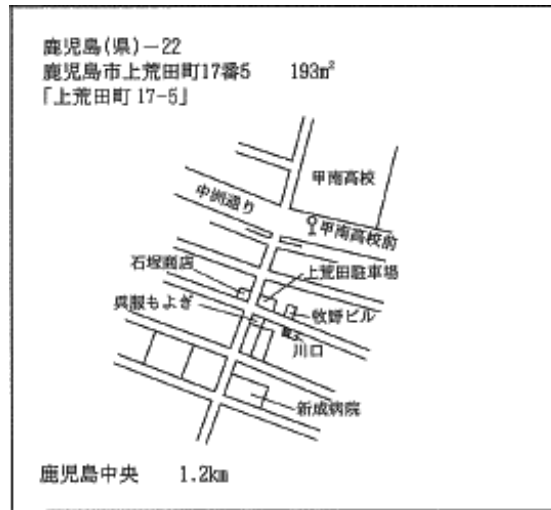
※ 三島村、十島村及び大和村に商業地の基準地はない。



## 6 住宅地の価格上位基準地（位置図）

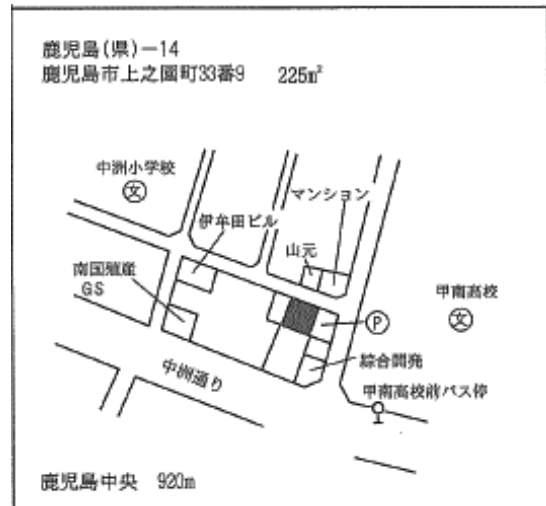
### 【最高価格基準地】

鹿児島-22	
鹿児島市上荒田町17番5	
「上荒田町17-5」	
246,000円/㎡	2.9%
(R4年 239,000円/㎡)	3.0%



### 【価格上位基準地】

鹿児島-14	
鹿児島市上之園町33番9	
243,000円/㎡	3.0%
(R4年 236,000円/㎡)	3.1%



### 【価格上位基準地】

鹿児島-23	
鹿児島市荒田1丁目32番4	
「荒田1-32-9」	
236,000円/㎡	2.2%
(R4年 231,000円/㎡)	1.8%



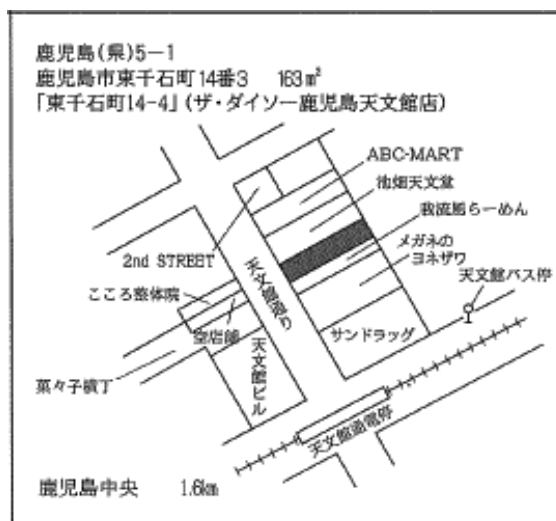
(注)

鹿児島市上荒田17番5	← 「所在・地番」
「上荒田町17-5」	← 「住居表示」

## 7 商業地の価格上位基準地（位置図）

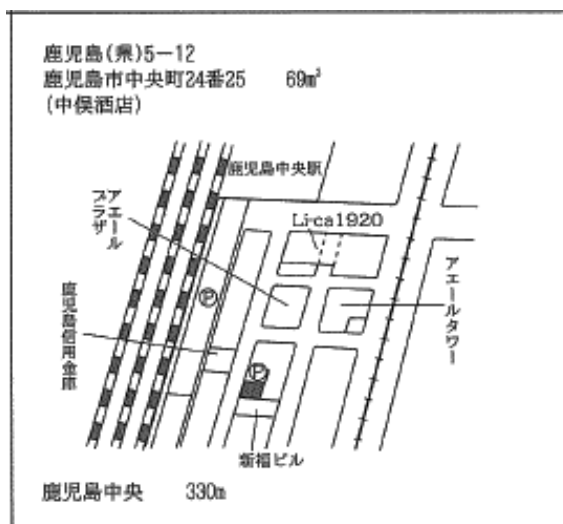
### 【最高価格基準地】

鹿児島5-1	
鹿児島市東千石町14番3	
「東千石町14-4」	
1,020,000円/m <sup>2</sup>	0.0%
(R4年 1,020,000円/m <sup>2</sup> )	1.0%



### 【価格上位基準地】

鹿児島5-12	
鹿児島市中央町24番25	
440,000円/m <sup>2</sup>	1.1%
(R4年 435,000円/m <sup>2</sup> )	2.1%



### 【価格上位基準地】

鹿児島5-13	
鹿児島市荒田1丁目41番10	
「荒田1-41-9」	
346,000円/m <sup>2</sup>	3.0%
(R4年 336,000円/m <sup>2</sup> )	3.1%



(注)

鹿児島市東千石町14番3 ← 「所在・地番」

「東千石町14-4」 ← 「住居表示」