

鹿児島県

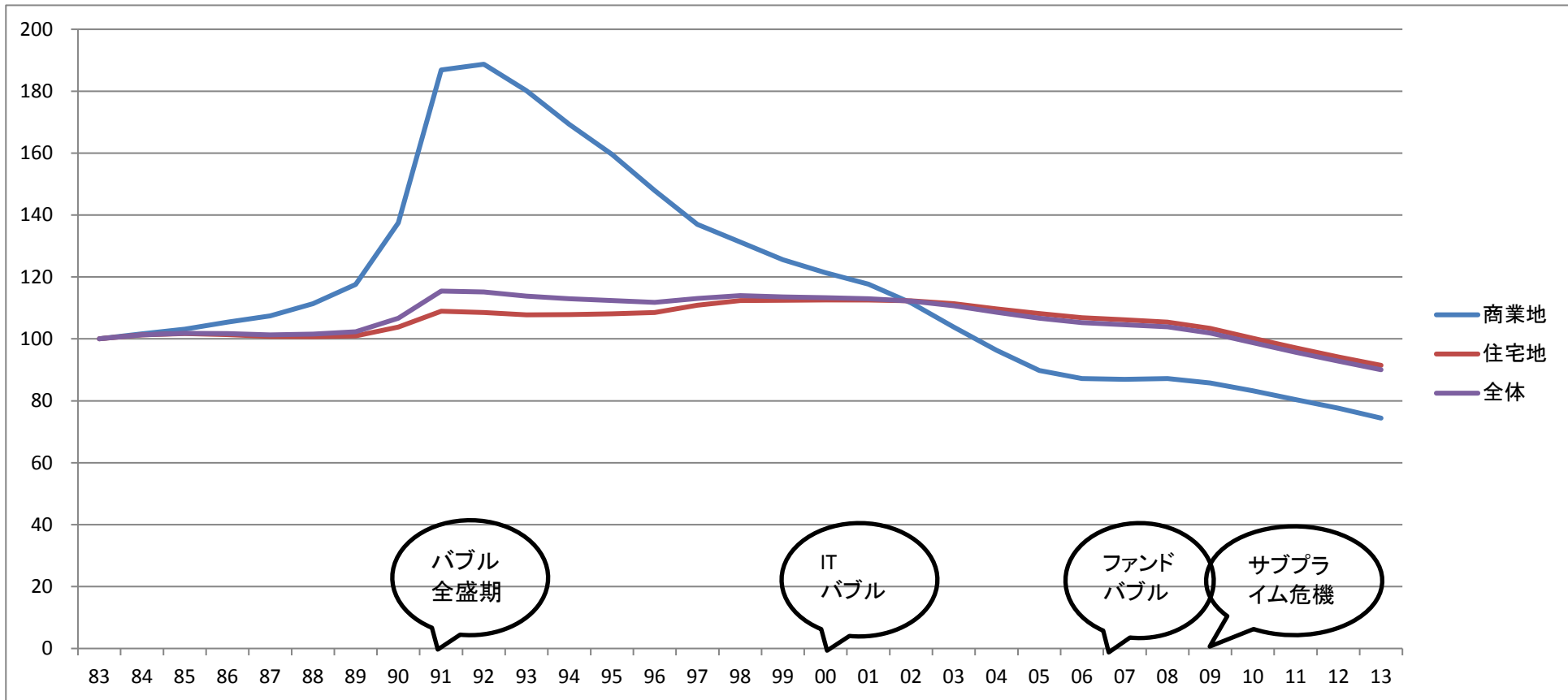
## 公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系  
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

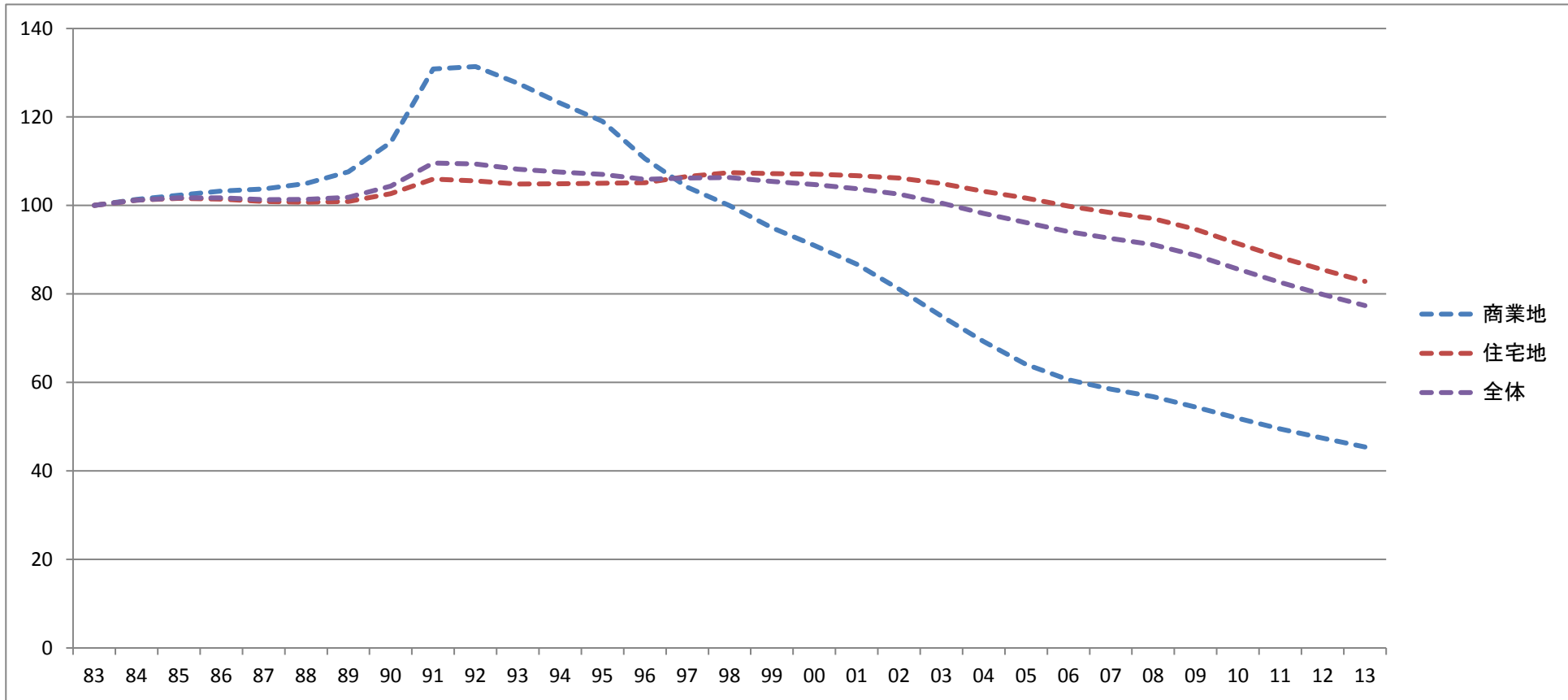
# 県庁所在地の公示地価推移[鹿児島市]



鹿児島市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	100	102	103	105	107	111	118	137	187	189	180	169	160	148	137	131	126	121	118	112	104	96	90	87	87	87	86	83	80	78	74
住宅地	22	100	101	102	101	101	101	101	104	109	108	108	108	108	109	111	112	112	113	113	112	111	110	108	107	106	105	103	100	97	94	91
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	24	100	101	102	102	101	102	102	107	115	115	114	113	112	112	113	114	114	113	113	112	111	109	107	105	105	104	102	99	96	93	90

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

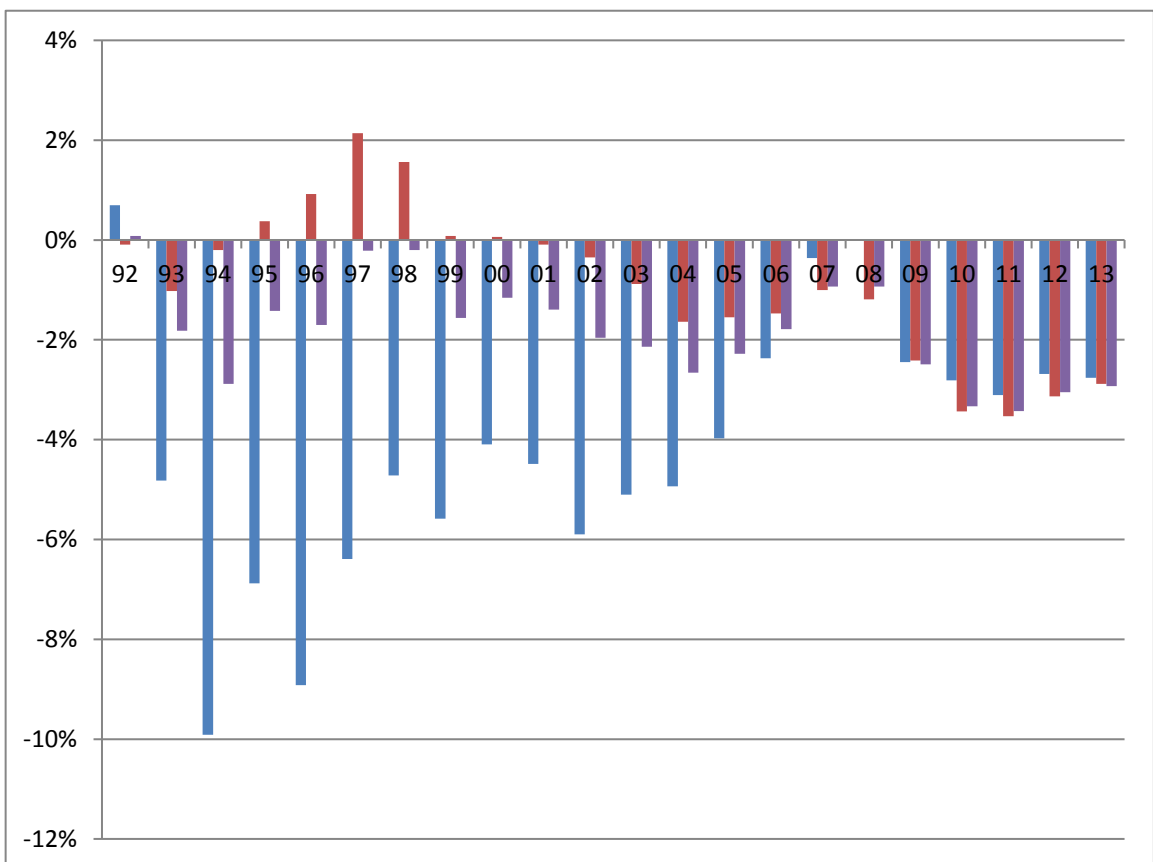
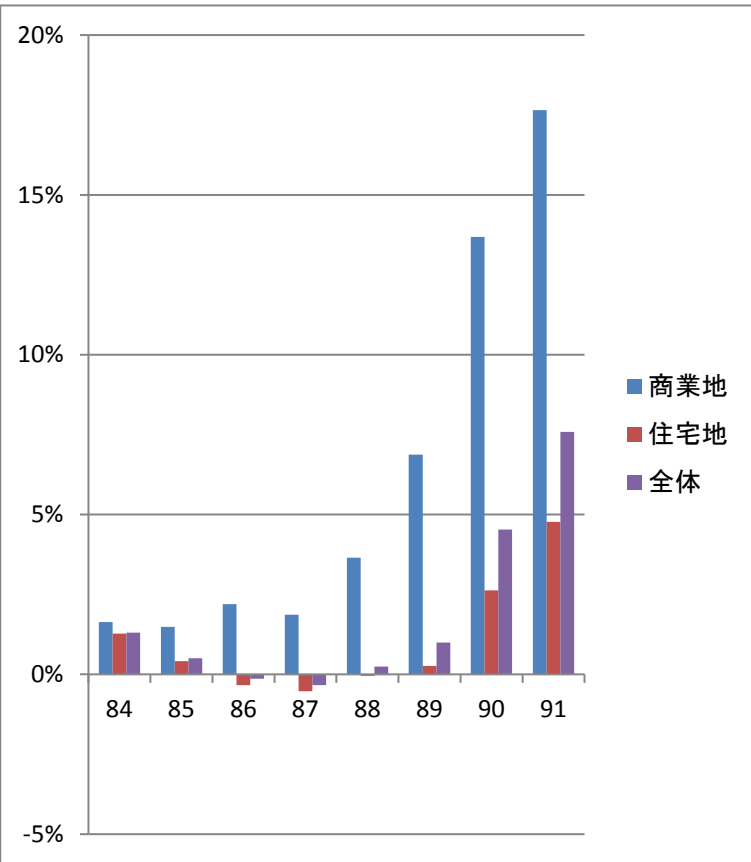
# 鹿児島県全体の公示地価推移



鹿児島県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13	
商業地	6	100	101	102	103	104	105	108	114	131	131	128	123	119	111	104	100	95	91	87	81	75	69	64	61	58	57	54	52	49	47	45	
住宅地	35	100	101	102	101	101	101	101	103	106	106	105	105	105	105	107	107	107	107	107	107	106	105	103	102	100	98	97	95	91	88	85	83
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	41	100	101	102	102	101	101	102	104	110	109	108	108	107	106	106	106	105	105	104	103	101	98	96	94	93	91	89	86	83	80	77	

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 鹿児島市の公示地価騰落率推移

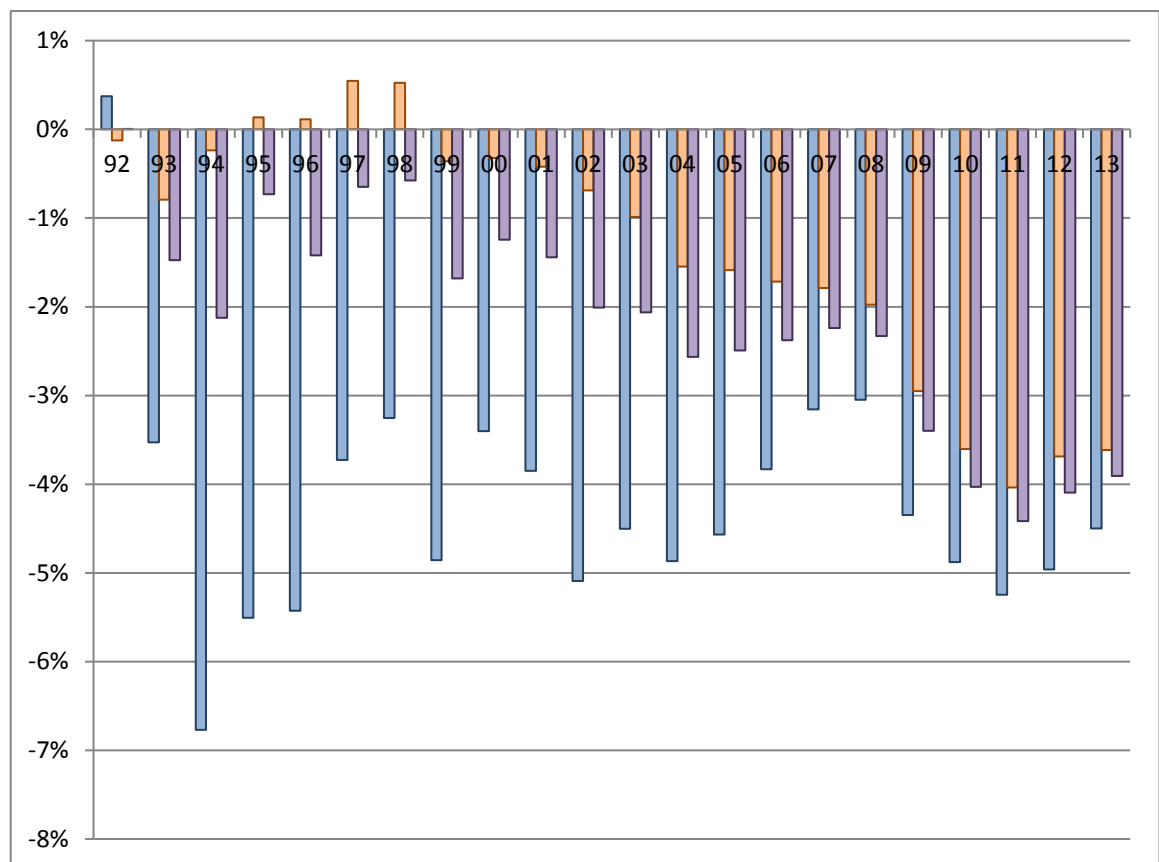
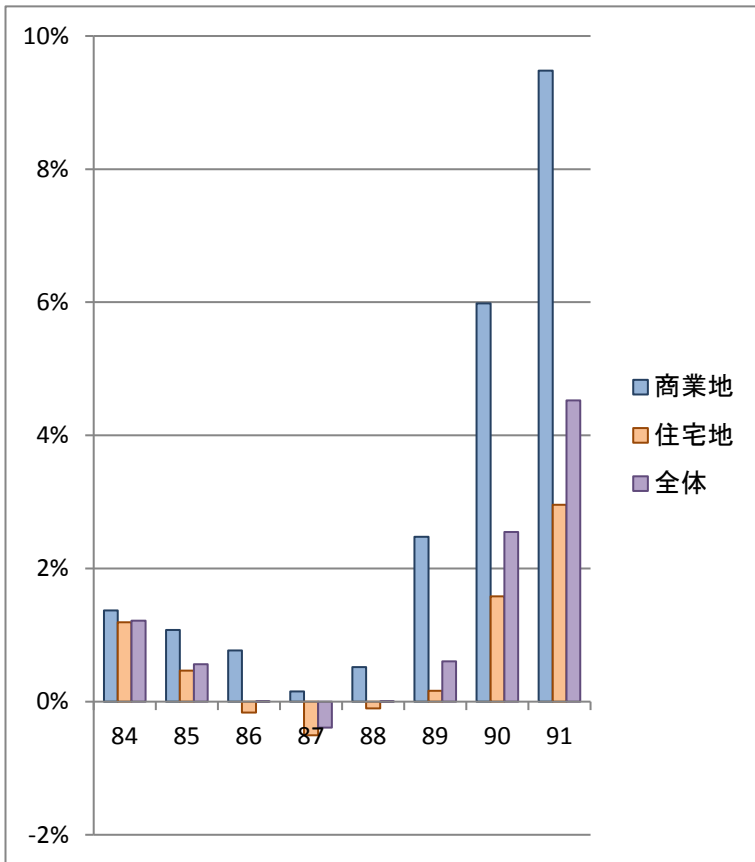


鹿児島市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.6	1.5	2.2	1.9	3.6	6.9	13.7	17.7	0.7	-4.8	-9.9	-6.9	-8.9	-6.4	-4.7	-5.6	-4.1	-4.5	-5.9	-5.1	-4.9	-4.0	-2.4	-0.4	0.0	-2.4	-2.8	-3.1	-2.7	-2.8
住宅地	N/A	1.3	0.4	-0.3	-0.5	0.0	0.3	2.6	4.8	-0.1	-1.0	-0.2	0.4	0.9	2.1	1.6	0.1	0.1	-0.1	-0.3	-0.9	-1.6	-1.6	-1.5	-1.0	-1.2	-2.4	-3.4	-3.5	-3.1	-2.9
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.7	0.0	-3.4	-3.6	-4.8	-5.8	-6.0	-6.6	-3.7	-2.9	-3.5	-3.2	-4.0	-5.3	-3.9	-4.2	-4.4
全体	N/A	1.3	0.5	-0.1	-0.3	0.2	1.0	4.5	7.6	0.1	-1.8	-2.9	-1.4	-1.7	-0.2	-0.2	-1.6	-1.2	-1.4	-2.0	-2.1	-2.7	-2.3	-1.8	-0.9	-0.9	-2.5	-3.3	-3.4	-3.0	-2.9

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 鹿児島県全体の公示地価騰落率推移



鹿児島県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.4	1.1	0.8	0.2	0.5	2.5	6.0	9.5	0.4	-3.5	-6.8	-5.5	-5.4	-3.7	-3.3	-4.9	-3.4	-3.8	-5.1	-4.5	-4.9	-4.6	-3.8	-3.2	-3.0	-4.3	-4.9	-5.2	-5.0	-4.5
住宅地	N/A	1.2	0.5	-0.2	-0.5	-0.1	0.2	1.6	3.0	-0.1	-0.8	-0.2	0.1	0.1	0.5	0.5	-0.4	-0.3	-0.4	-0.7	-1.0	-1.5	-1.6	-1.7	-1.8	-2.0	-2.9	-3.6	-4.0	-3.7	-3.6
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.7	0.0	-3.4	-3.6	-4.8	-5.8	-6.0	-6.6	-3.7	-2.9	-3.5	-3.2	-4.0	-5.3	-3.9	-4.2	-4.4
全体	N/A	1.2	0.6	0.0	-0.4	0.0	0.6	2.6	4.5	0.0	-1.5	-2.1	-0.7	-1.4	-0.6	-1.7	-1.2	-1.4	-2.0	-2.1	-2.6	-2.5	-2.4	-2.2	-2.3	-3.4	-4.0	-4.4	-4.1	-3.9	

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

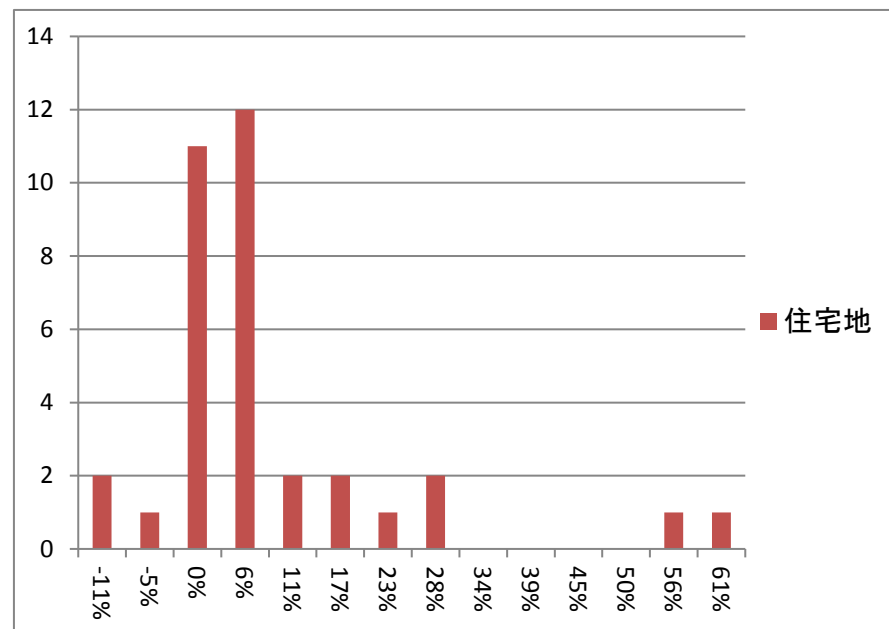
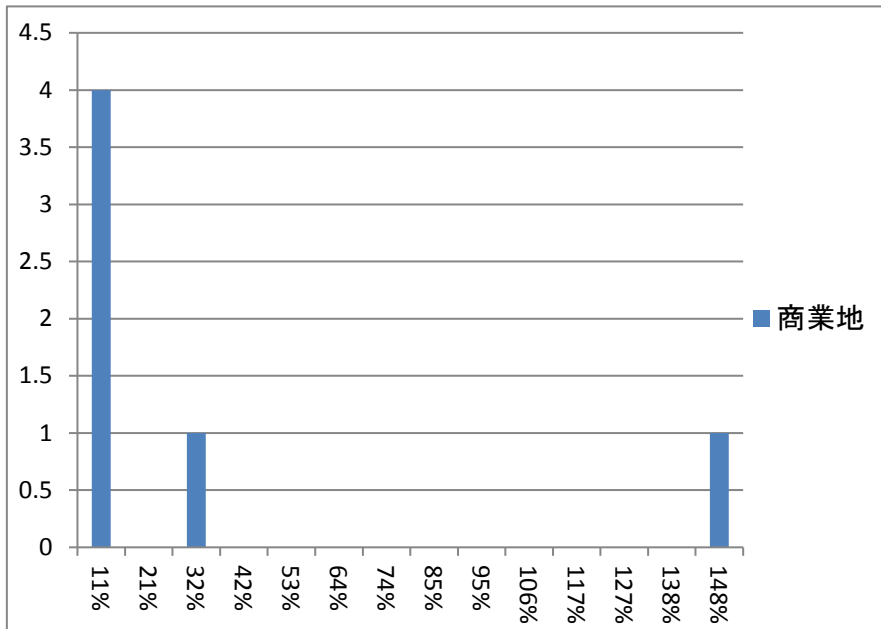
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

鹿児島市	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	2	2	2	2	2	3	5	7	8	8	13	16	20	20	22	22	22	22	22	22	23	24	26	26	27	27	28	28	28	28
住宅地	22	22	23	23	24	24	24	25	27	28	33	47	53	53	56	57	59	60	61	61	63	63	63	63	63	66	66	66	67	67
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5
全体	24	24	25	25	26	27	29	32	36	37	47	65	76	76	81	82	84	85	86	86	89	91	93	93	94	97	98	98	99	100

鹿児島県	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	6	7	8	8	8	9	11	13	15	16	22	25	60	60	66	67	68	68	70	72	73	76	80	84	85	85	87	88	88	88
住宅地	35	36	37	37	38	38	39	41	43	46	53	136	154	155	159	165	167	170	172	174	177	179	180	181	181	185	186	187	189	189
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5
全体	41	43	45	45	46	47	50	54	59	63	76	163	217	218	228	235	238	241	245	249	253	259	264	269	270	274	277	279	281	282

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

## 不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



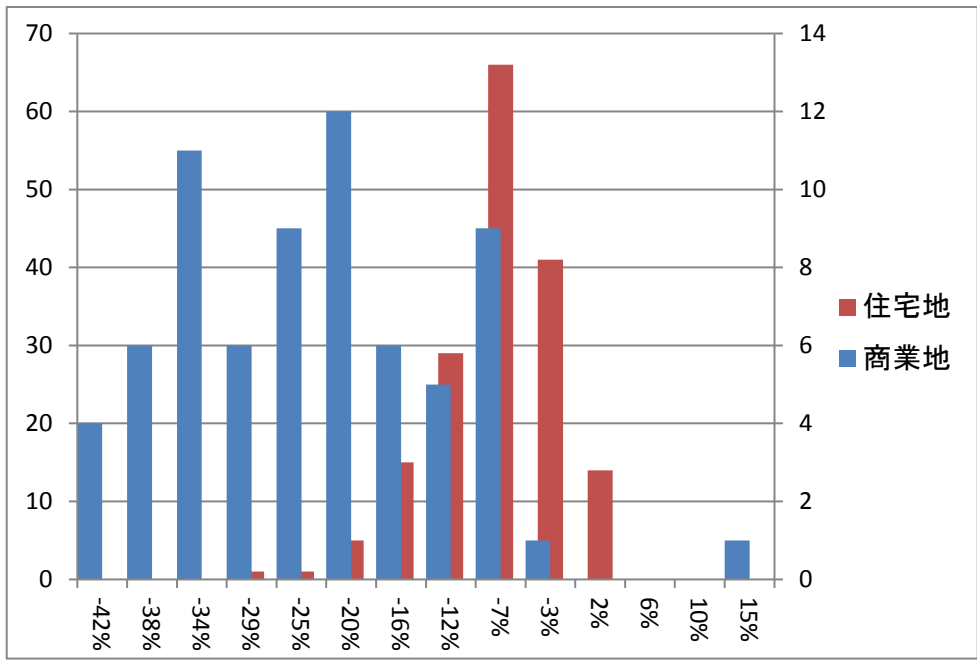
※分布図は鹿児島県全体の騰落率を示す

## バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	鹿児島市	サンプル数	全国ランク	鹿児島県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	86.9%	2	32/45	30.9%	6	38/45
住宅地	106.4%	9.0%	22	41/45	5.9%	35	43/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	15.4%	24	41/46	9.6%	41	42/47

## 不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



鹿児島市の上昇地点のみを平均した上昇率	14.9%
鹿児島県全体の上昇地点のみを平均した上昇率	7.4%
差し引き	7.4%

## ファンドバブル期上昇率

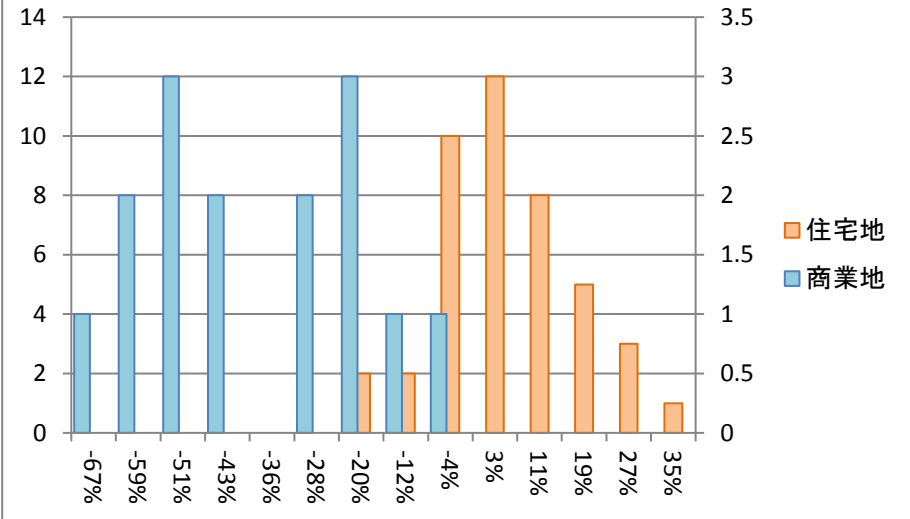
※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

	全国平均	鹿児島市	サンプル数	全国ランク	鹿児島県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-19.9%	22	12/47	-25.4%	70	9/47
住宅地	-20.2%	-7.9%	61	5/47	-9.8%	172	4/47
その他	-33.1%	-29.7%	3	12/44	-29.7%	3	13/46
全体	-21.4%	-11.7%	86	6/47	-14.5%	245	5/47

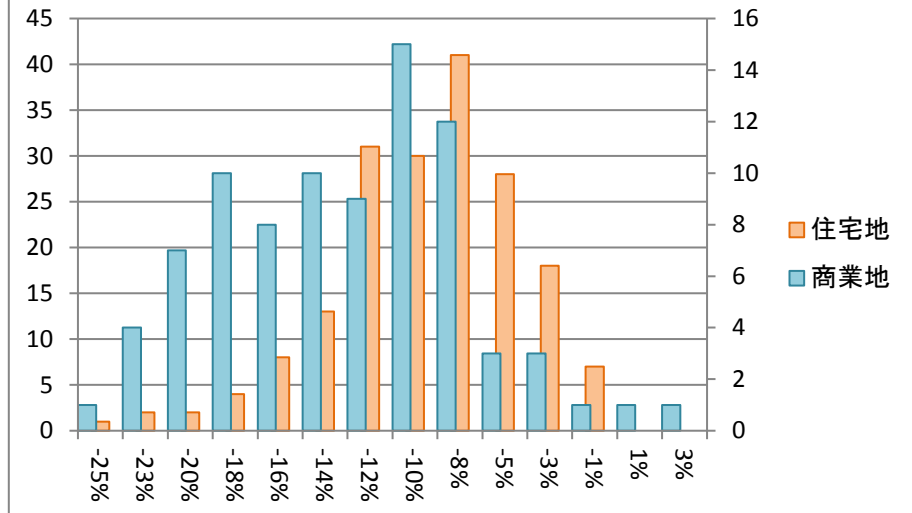


# 不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から  
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム  
危機(2011)までの騰落率分布



## バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	鹿児島市	サンプル数	全国ランク	鹿児島県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-47.8%	8	16/47	-40.9%	15	18/47
住宅地	-30.1%	4.4%	27	14/47	1.6%	43	17/47
その他	-30.4%	-3.4%	1	8/27	-3.4%	1	12/35
全体	-35.2%	-7.4%	36	13/47	-9.3%	59	15/47

## ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	鹿児島市	サンプル数	全国ランク	鹿児島県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-8.1%	27	8/47	-13.7%	85	28/47
住宅地	-9.6%	-9.1%	66	20/47	-10.2%	185	26/47
その他	-10.5%	-12.5%	4	27/45	-12.5%	4	24/47
全体	-10.6%	-8.9%	97	13/47	-11.3%	274	27/47

※分布図は鹿児島県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	鹿児島市荒田1-41-9	商	350,000	1983	869,000	1991	248%
2	鹿児島市荒田2-17-8	住	187,000	1983	302,000	1991	161%
3	鹿児島市中央町16番3	商	910,000	1988	1,400,000	1992	154%
4	鹿児島市鴨池1-38-16	住	173,000	1983	264,000	1991	153%
5	鹿児島市桜ヶ丘4丁目11番15	住	85,000	1985	128,000	1998	151%
6	鹿児島市紫原5-33-20	住	107,000	1983	139,000	2000	130%
7	鹿児島市真砂町60-20	商	271,000	1983	350,000	1992	129%
8	鹿児島市魚見町113番13	住	75,000	1983	96,500	1998	129%
9	鹿児島市本名町469番6	住	20,900	1994	26,700	2003	128%
10	鹿児島市玉里団地3-31-10	住	100,000	1983	126,000	1999	126%
11	鹿児島市城西2-10-20	住	150,000	1983	189,000	1996	126%
12	鹿児島市城山2-11-13	住	104,000	1987	131,000	1998	126%
13	鹿児島市船津町2-7	商	715,000	1989	900,000	1992	126%
14	鹿児島市天保山町17-18	住	185,000	1983	230,000	1992	124%
15	鹿児島市常盤2-9-1	住	118,000	1983	146,000	1997	124%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	鹿児島市東千石町13-19	商	6,250,000	1991	1,010,000	-84%
2	鹿児島市中町5-5	商	3,350,000	1991	583,000	-83%
3	霧島市国分中央3-10-23	商	605,000	1991	114,000	-81%
4	鹿屋市向江町8-17	商	170,000	1995	36,000	-79%
5	鹿児島市山之口町11-21	商	1,750,000	1994	387,000	-78%
6	鹿児島市東千石町5-7	商	1,500,000	1993	355,000	-76%
7	鹿児島市加治屋町12-11	商	2,380,000	1995	574,000	-76%
8	いちき串木野市旭町102番	商	164,000	1986	42,300	-74%
9	始良市加治木町本町63番	商	211,000	1995	57,000	-73%
10	奄美市名瀬末広町10-26	商	600,000	1991	172,000	-71%
11	枕崎市東本町10番	商	170,000	1993	49,500	-71%
12	曾於市末吉町本町1丁目5番3	商	131,000	1995	38,200	-71%
13	鹿児島市平之町8-14	商	900,000	1991	267,000	-70%
14	出水市昭和町14-5	商	153,000	1992	45,700	-70%
15	伊佐市大口上町5番8外	商	151,000	1984	45,500	-70%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	鹿児島市武岡5-3-2	住	100,000	1994	121,000	1999	121%
17	鹿児島市清和2-6-57	住	76,500	1989	92,000	1998	120%
18	鹿児島市千年1-40-13	住	60,000	1993	72,000	2000	120%
19	鹿屋市西原2-24-19	住	30,000	1992	35,900	2002	120%
20	鹿児島市田上台2-2-6	住	79,400	1987	95,000	2000	120%
21	鹿児島市明和1-33-5	住	108,000	1993	129,000	1999	119%
22	鹿児島市伊敷5-20-7	住	97,000	1983	115,000	1999	119%
23	鹿児島市大明丘2-9-2	住	74,500	1993	87,300	2001	117%
24	鹿児島市真砂本町49-15	住	205,000	1990	240,000	1991	117%
25	南さつま市加世田益山字西 中道8260番	住	20,300	1995	23,600	2000	116%
26	鹿児島市谷山中央2丁目44 84番7	住	99,000	1983	115,000	1997	116%
27	鹿児島市中町5-5	商	2,900,000	1990	3,350,000	1991	116%
28	鹿児島市西伊敷6-37-1 7	住	76,300	1994	87,300	1998	114%
29	鹿児島市伊敷1-17-15	住	102,000	1983	116,000	1998	114%
30	鹿児島市坂元町68-16	住	55,000	1994	62,300	2000	113%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	薩摩川内市西向田町18-2 5	商	336,000	1989	102,000	-70%
17	指宿市湊1-2-11	商	181,000	1989	55,500	-69%
18	鹿児島市船津町2-7	商	900,000	1992	286,000	-68%
19	霧島市隼人町見次字須ノ木 570番	商	197,000	1995	64,000	-68%
20	鹿児島市荒田1-41-9	商	869,000	1991	300,000	-65%
21	阿久根市大丸町83番	商	100,000	1995	34,700	-65%
22	肝属郡肝付町新富字蛭牟田 15番7	商	59,000	1995	21,200	-64%
23	鹿児島市南栄2丁目7番5	他	95,500	1997	34,500	-64%
24	鹿児島市中央町16番3	商	1,400,000	1992	514,000	-63%
25	鹿屋市串良町岡崎字鶴田20 55番2外	商	66,000	1995	24,500	-63%
26	西之表市東町7059番1	商	167,000	1992	66,300	-60%
27	南九州市穎娃町牧之内字三 俣2924番13	商	60,000	1995	25,000	-58%
28	霧島市国分中央5-8-24	商	134,000	1997	56,300	-58%
29	鹿児島市堀江町4-19	商	530,000	1993	224,000	-58%
30	曾於市財部町南俣字東馬場 11340番2内	商	51,000	1995	21,900	-57%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成