

◇◇イクダイ産業の不動産情報◇◇

◇2015年（平成27年）7月1日現在の基準地価が発表されました。

- A 新聞紙上などでご承知とは存じますが坪単価への換算や地番が大体どのあたりか分かりやすいようにしました。又、記載外でお知りになりたい場所がございましたら調査して報告させていただきます。
- B 公示価格と基準地価は調査場所が違います。
鹿児島市で公示、基準地価合わせて一番地価の高いところは下記のところです。

商業地	350万/坪	東千石町13-9	天文館アーケード入口 天文館ビル
住宅地	82万/坪	西田2丁目16-29	中央駅西口 徒歩3分 千石酒店周辺

今後、公示価格と基準地価が発表されましたら、情報提示させていただきますので、商業地、住宅地上位10位内及び場所は対比して下さい。

C 公的土地評価の概要

種類	主体	評価時点	
公示価格	国土交通省	1月1日	土地を取引する人によって、色々な事情や動きがある事が多く取引価格もこのような事情に左右されがちですが、このような事情が取り除かれた自由な取引によって取引される価格です。
基準地価格	都道府県	7月1日	
相続税路線価	各国税局	1月1日	路線価は公示（基準地）価格の約70%が目安のような気がします。
固定資産税評価額	市町村 東京23区は都	1月1日	固定資産税評価額は、公示（基準地）価格の約70%が（参考）目安で固定資産税、都市計画税の課税額は評価額の約65～66%ではと思います。

（基準地価内）

商業地域価格 上位10地点

	住所	2015年/坪	2014年/坪	備考
1	東千石8-24	213万	213万	天神びらもーる（くろいわラーメン対面地）
2	山之口町8-34	107万	107万	山之口本通り、竹田産婦人科対面地
3	中央町24-25	106万	106万	平和通り山形屋ストア西駅一番街
4	荒田1-41-9	97万	97.8万	荒田八幡神社電停前
5	西千石町3-19	94.8万	94.8万	千石馬場、有馬内科クリニック近く
6	船津町4-20	93.8万	93.8万	船津町ぼさとバス停前（猿渡ひふ科近く）
7	西田2-3-5	90.5万	91万	西田本通り、山形屋ストア対面地
8	樋之口町10-44	87万	87万	二官橋（市営駐車場近く）
9	与次郎1-2295-326	78.6万	80万	焼肉なべしま近く
10	荒田1-30-7	76.7万	76.7万	荒田小学校隣り

（基準地価内）

住宅地価格 上位10地点

	住所	2015年/坪	2014年/坪	備考
1	上荒田町17-5	70万	69万	成人病院、中央消防署1分
2	荒田1-32-9	69万	69万	鹿児島税務署（旧气象台）近く
3	荒田2-17-8	69万	69万	ルンビニ公園、西本願寺荒田出張所近く
4	武1-22-6	67.7万	69.4万	中州陸橋近くで、中央駅まで5分、昴甲南校裏
5	薬師2-8-5	66万	66万	鶴丸高校前バス停1分 文京区
6	薬師1-4-20	65.1万	65.1万	西田本通り 山形屋ストア西田店前
7	西田3-21-18	64.5万	66万	鶴丸高校まで徒歩3分中央駅まで10分
8	鴨池2-18-5	61.1万	61.1万	鴨池補助グラウンド近く
9	下荒田3-33-26	60.8万	61.5万	八幡小学校近く
10	下荒田1-13-9	60.1万	60.5万	吹上庵近く（徒歩1分）

住宅地価格（ほぼ地域ごとに記載）

1	吉野町8640-27	10.7万	10.9万	吉野錦江ハイムタウン（P90 柚木団地）
2	吉野町3355-226	15.2万	15.5万	吉野中学校まで徒歩15分、吉野幼稚園近く（P81）
3	大明丘2-9-2	17.2万	17.5万	大明丘団地中央部
4	池之上町1-16	46.6万	47.2万	吉田葬祭徒歩2分、大龍小学校徒歩3分
5	長田町9-7	37万	37.3万	南風病院、長田中近く
6	西坂元町51-3	15.9万	16.6万	鹿児島商業高校徒歩5分
7	玉里団地3-31-10	28.4万	29.5万	玉里団地中央ショッピング街、坂元中学校徒歩2分
8	草牟田2-35-58	31.2万	32万	鹿児島市職業訓練センター1分
9	星ヶ峯3-26-2	22.3万	23.1万	星ヶ峯小・中学校、Aコープショッピング徒歩3分
10	西伊敷2-11-6	20.6万	21.5万	バス停伊敷団地入口 徒歩2分

11	武岡5-3-2	31.5万	31.7万	武岡福祉館のあたり
12	明和4-12-14	31万	31.4万	県営住宅団地、西之迫公園1分
13	武岡1-14-15	31万	31万	市営武岡団地住宅対面
14	田上台4-34-6	24.4万	25.6万	田上団地バス停徒歩2分
15	西陵6-19-5	26.2万	26.2万	西陵中学校前
16	唐湊3-26-26	21.2万	21.8万	セイカ食品、川向かいの住宅地
17	永吉1丁目15-6	54.8万	55.2万	原良小学校、昭和幼稚園、横山病院徒歩3分
18	下荒田4-21-4	58.1万	58.9万	鹿児島大学推断学部対面
19	郡元2-3-12	49.2万	49.2万	中郡小学校1分
20	紫原2-19-21	38.3万	38.3万	紫原交番、平和公園近く
21	南新町13-18	25.7万	25.2万	JR、市電、踏切り後3分、南小学校10分
22	宇宿7-19-17	26.7万	27.1万	宇宿梶原迫バス停、宮下橋徒歩3分
23	宇宿3-49-5	35.7万	36.6万	笹貫電停まで徒歩3分
24	桜ヶ丘6-46-2	28.4万	28.6万	桜ヶ丘東小学校、桜ヶ丘養護学校近く
25	日之出町17-16	26.9万	27.6万	日之出町バス停徒歩10分
26	自由ヶ丘1-29-17	22.5万	22.8万	自由ヶ丘団地、池田公園近く
27	小松原2-18-22	37.6万	38万	ラサール中・高校 徒歩2分
28	東谷山5-16-18	34.3万	34.7万	なりさわ、タイヨー、東谷山店近く
29	谷山中央1-4317-2	30.2万	30.5万	三宅病院近く1分
30	三和町48-12	36.6万	38万	鶴ヶ崎バス停1分、鴨池中学校3分
31	坂之上7-8-34	21万	21万	坂之上団地バス停周辺、鹿児島銀行坂之上支店沿い
32	錦江台1-35-2	15.5万	15.8万	慈眼寺団地中央バス停 徒歩5分
33	伊敷ニュータウン4-16-11	31.2万	31.4万	Aコープ、ニシムタのあるニュータウン中心街
34	田上5-9-27	30万	30.9万	田上小学校 徒歩2分

D 経済情勢としましては、ご存知のとおり

(2020年の東京オリンピック、パラリンピック、鹿児島県国体開催) 鹿児島中央駅商店街再開発事業、東北震災復興と土木、建設、建築業が下支えとなり景気は上向き土地の需要も出てきています。個人住宅も低金利ですので、長期ローン(最長35年)が組め家賃より安い支払いで建築が出来ますので、需要が多くなってきました。又、将来の年金収入不安対策も考慮されてか小型賃貸収入マンション(10戸前後)用地を購入されて、建築されたり、又は、収益率の良い中古賃貸マンションの購入も多くなりました。

E 相続税

平成27年1月1日以降の相続税の基礎控除額は次の算式で計算されます。

$$3000万 + 600万 \times \text{相続人の数} = \text{A}$$

したがって各人の課税価格の合計額がA以下であれば、相続税はかからない事になります。

相続財産には、お墓、仏壇は対象とされませんが、土地、建物、現金、株券、貴金属、生命保険、退職手当が含まれますので、事前にご検討された方が賢明と思います。

F マイナンバー(国民総背番号制)平成28年1月からスタート

*赤ちゃんからお年寄りまで日本に住民票のある人、全員が対象で一生変更されない番号

*目的→国民ひとりひとりの収入を国が把握し、社会保険料や税の納付もれがないかを見るものです。これまで、国税庁や地方自治体がバラバラに管理して情報のやりとりに時間を要していましたが、今後はマイナンバーをキーとして即時に名寄せが可能になり、各自の資産内容が把握されます。又、生活保護などの不正受給も防ぐことができます。

今は、任意でもいづれ金融情報も管理され脱税や年金の不正受給などの防止に利用されるのではないのでしょうか。

イクダイ産業(有)	
鹿児島市伊敷5丁目30-11	
携帯	090-3015-9165
TEL	099-220-9001
Fax	099-220-9110
E-MAIL	info@ikudai.com
	http://www.ikudai.com/
	樋之口 敏郎