

## ◇◇イクダイ産業の不動産情報◇◇

◇2016年（平成28年）1月1日現在の鹿児島市県内の基準地価が発表になりました。

Ⓐ土地価格は下記のように分類されます。

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。 固定資産税評価額は不動産を取得した時の取得税や登録免許税の計算の基準となる価格になります。

Ⓑ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	333万/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	81.9万/坪	西田2丁目16-29	中央駅西口 徒歩3分 千石酒店周辺

Ⓒ土地

土地価格の上昇は中心地（鹿児島中央駅周辺）を除き期待できないようです。住宅地は、少子化や高齢化に伴い空き家が増加しています。鹿児島市でも17,000世帯の空き家があると発表されています。平成27年5月に施行されました空き家管理法のもとに危険、防犯、防火、環境などの面から解体、整地などを余儀なくされてきて売地が多くなっていくのではと予想されます。又、商業地も、上町地区（鹿児島駅周辺）、朝日通り（山形屋周辺）、天文館、鹿児島中央駅へと人の流れも変化してきて、価格もそれに従って変動しているようです。旧市街地の荒田、鴨池、高麗町、下荒田なども下降線気味です。便利な所ですが、購入者が一部の人に限られ少ないからです。

Ⓓ建築

賃貸住宅や住宅建替えなど建築ラッシュです。要因は、金利の低下（35年ローンで0.85%）消費税UP（予想10%）及び便乗値上げなど考慮されてか建築をする方が多いです。ちなみに木造では、本体、外構、諸経費などを入れますと坪65万～70万円コンクリート造りでは、坪当たり85万～100万ぐらいの単価になっています。  
解体整地は、木造で30,000～35,000円/坪、コンクリート造50,000円/坪以上になってきています。値上がりの主な要因は労務費の値上がりです。

Ⓔ空き家管理につきまして

新聞等を通じて、ご承知のとおり社会的な問題となってきたようです。空き家対策の特措法が今年の5月で施行1年になります。今まで所有者が判明するのに長くかかっていたのが、固定資産税の課税情報などから所有者が迅速にわかるようになり、空き家に危険が予想される所有者への勧告指導が迅速化されてきます。勧告指導に従わない場合、固定資産税の負担が増える又は、50万以下の過料などがあるようです。弊社では、別紙の内容で空き家管理に取り組んでいます。必要をお感じの際は、是非お問い合わせ下さい。

	住所	2016年/坪	2015年/坪	備考
1	西田2丁目16-29	81.9万	81.9万	新村泌尿器科近く
2	高麗町14-25	73万	73万	MBC放送まで徒歩1分
3	荒田2-17-8	69.4万	69万	県知事公舎近く（るんびに公園前）
4	上之園町33-9	69.4万	68.4万	県立甲南高校まで徒歩1分
5	鴨池1-44-15	66.4万	66.1万	附属小学校徒歩3分
6	下荒田2-15-11	59.8万	60.1万	天保山中学校徒歩3分
7	城西2-10-20	59.5万	59.5万	城西中学校まで徒歩1分
8	天保山町17-18	59.5万	59.5万	天保山公園近く（真向かい）
9	武2-25-12	57.5万	57.1万	西郷公園近く
10	大竜町4-16	52.8万	52.8万	タイヨー大竜店前
11	真砂本町49-15	51.9万	51.9万	ニシムタスカイマーケット鴨池店・真砂本町公園まで徒歩1分
12	武3-22-16	48.9万	49.2万	武小学校まで徒歩2分
13	常磐2-9-1	42.6万	42.6万	常磐公園周辺
14	永吉3-6-35	27.1万	27.8万	鹿児島修学館まで徒歩5分
15	田上台2-2-26	20.7万	21.1万	鶴留団地
16	田上6-19-23	34.7万	33.6万	タイヨー田上店まで徒歩8分（中園公園近く）

17	田上2-33-13	49.9万	50.2万	天神中央バス停まで徒歩3分(商業地)
18	小松原2-18-2	37.6万	38万	ラ・サール高校まで徒歩2分
19	宇宿3-49-5	35.7万	35.7万	笹貫電停まで徒歩3分
20	東谷山2-24-2	37.3万	37.3万	J A 東部農協まで徒歩2分
21	城山2-11-13	31.6万	31.8万	旧鹿児島銀行城山出張所近く
22	草牟田町8-12	44.9万	45.6万	伊敷中学校前
23	谷山中央2-4484-7	28.6万	29.1万	鹿児島南郵便局まで徒歩2分
24	谷山中央6-29-20	33万	33万	タイヨー慈眼寺店まで徒歩3分
25	清和2-6-57	22.8万	21.9万	清和小学校まで徒歩5分
26	上福元町字高柳5684-7	21.4万	21.8万	とんかつ竹亭、稲森内科医院まで徒歩5分
27	魚見町1113-13	22.5万	22.7万	東谷山小学校徒歩5分
28	桜ヶ丘4-11-15	29.7万	29.9万	天辰病院まで徒歩2分
29	中山1-21-7	27万	27.1万	タイヨー中山店まで徒歩3分
30	宇宿町6-4-23	33.7万	34.3万	宇宿住宅バス停徒歩2分
31	明和2-45-3	30.6万	30.9万	明和中央公園 テニスコート近く
32	明和1-33-5	30.6万	30.9万	明和小・中学校まで徒歩2分
33	紫原4-28-7	38万	38万	西紫原小学校まで徒歩3分
34	紫原5-33-20	35万	35.3万	紫原中学校まで徒歩8分
35	緑ヶ丘町14-8	15.3万	16.1万	緑ヶ丘中学校 はなぶさ幼稚園周辺
36	玉里団地3-31-10	28万	28.7万	中央ショッピング街まで徒歩2分
37	稲荷町9-27	24.2万	25万	清水中学校まで徒歩3分
38	東坂元1-21-7	14.8万	15.1万	せばる団地
39	伊敷1丁目17-15	28.8万	29.1万	田中宇都橋(右田建設周辺)
40	伊敷5丁目20-7	29.2万	29.1万	伊敷小学校正面
41	伊敷7丁目9-10	20.4万	20.8万	上片平医院 徒歩2分 道路対面
42	下伊敷2丁目5-11	31.8万	32.1万	伊敷病院近く
43	下伊敷3丁目18-31	22.2万	22.2万	うちの温泉近く
44	千年1-40-13	15.5万	15.5万	千年第3公園近く
45	西伊敷6-37-17	18.7万	19.3万	西伊敷6丁目バス停より3分
46	花野光ヶ丘1-17-24	16.9万	17.3万	花野団地中央公園近く
47	伊敷台6-21-9	29万	29.5万	石窯パン工房パラッソまで徒歩5分(旧西玉里団地)
48	伊敷台4-5	34万	35万	Aコープまで徒歩1分(平坦地)
49	伊敷台3-17	25万	28万	しし座公園近く(タウンハウス伊敷台)
50	大明丘2-9-12	17万	17.4万	大明丘団地中央部
51	吉野1丁目14-7	20万	20万	宮田内科消化器科道路対面地
52	坂之上1丁目28-7	17.6万	17.8万	産業道路に面した鹿児島市民体育館近くの和田団地
53	坂之上4丁目12-13	21.5万	21.6万	鹿児島信用金庫 坂之上支店、坂之上駅前公園近く

## 商業地域価格 上位10 地点

	住所	2016年/坪	2015年/坪	備考
1	東千石町13-19	333万	333万	天文館電停前 天文館ビル(角地)
2	中央町4-33外	276万	269万	ホテルタイセイアネックス近く(中央駅近く)
3	西田2丁目21-23	201万	201万	中央駅裏タイセイビル周辺
4	中町5-5	190万	190万	エディオン本店
5	加治屋町12-11	189万	189万	出光加治屋町SS周辺
6	中央町16-3	172万	170万	福岡銀行 シルクイン鹿児島の道路真向かい
7	山之口町11-21	118万	120万	二本松通り周辺
8	東千石町5-7	115万	115万	徳永屋本店周辺
9	荒田1-41-9	96.8万	97.5万	荒田八幡電停前
10	船津町2-7	94.8万	93.8万	船津町ぼさどバス停前

## イクダイ産業(有)

鹿児島市伊敷5丁目30-11

TEL 099-220-9001

Fax 099-220-9110

携帯 090-3015-9165

E-MAIL [info@ikudai.com](mailto:info@ikudai.com)<http://www.ikudai.com/>

樋之口 敏郎