

◇◇イクダイ産業の不動産情報◇◇

◇2018年（平成30年）1月1日現在の鹿児島市県内の公示価格が発表になりました。新聞、テレビ等で、すでにご存じとは存じますが、坪に換算し一覧表にしてみました。参考資料にして頂ければ幸いです。

Ⓐ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	
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%が目安のような気がします。 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と調査機関が違います。

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	343万/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	約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

Ⓒ土地

土地価格は、鹿児島中央駅周辺（旧一番街）、天文館中心街（タカプラ跡地など）、荒田交通局跡地の再開発が進み少し上昇しているようです。

市街地の土地は、利便性は認めつつも坪単価が高いですので40坪～50坪ぐらいが、住宅地としては人気があります。

50坪を超える土地になりますと建築費を含み、1億円を超えますので、購入者が限定されます。大きな土地は30～40坪ぐらいに分筆して売買する方法もありますが、条件は4m以上の道路に間口が8m以上接している事が望まれます。理由は車2～3台入庫できるスペースを必要とされるため

Ⓓ建築

① 新築は、2,500万円（土地40坪、建築30坪）前後のお客様が多いです。

金利は、35年変動ローンで0.9%～0.95%
支払いは、月々65,000～70,000円ぐらい ボーナス支払いなし

購入される層は、20歳台から30歳台の方々が60,000円前後で賃貸住宅に入居されている方々が新聞折込、インターネット等で物色、検討され求められています。

② アパート、マンション建築は有休資産をお持ちの方には融資のお話もありますが、土地、建物からの方にはバブル時代の事も考慮されて大変厳しくなりました。

③ 中古の売家等につきましては、昭和57年以降、建築されたものにつきましては、瑕疵担保保険、耐震証明書添付が多く望まれるようになりました。（但し、築20年以内は必要ありません。）

住宅地上位
10地点
↑

	住所	2018年/坪	2017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	74.3万	73.7万	MBC放送まで徒歩1分
3	荒田2-17-8	71.4万	70.7万	県知事公舎近く（るんびに公園前）
4	上之園町33-9	71万	70.7万	県立甲南高校まで徒歩1分
5	鴨池1-44-15	67.7万	67.1万	附属小学校徒歩3分
6	天保山町17-18	60.1万	59.8万	天保山公園近く（真向かい）
7	下荒田2-15-11	60.1万	59.8万	天保山中学校徒歩3分
8	城西2-10-20	59.5万	59.5万	城西中学校まで徒歩1分
9	武2-25-12	58.8万	58.1万	西郷公園近く
10	大竜町4-16	53.2万	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	48.5万	48.5万	武小学校まで徒歩2分
13	常磐2-9-1	41.6万	41.6万	常磐公園周辺
14	永吉3-6-35	26.4万	26.6万	鹿児島修学館まで徒歩5分
15	田上台2-2-26	20.4万	20.6万	鶴留団地
16	武岡5丁目3-2	31.5万	31.4万	
17	田上2-33-13	49.5万	49.5万	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	37.6万	ラ・サール高校まで徒歩2分
19	宇宿3-49-5	36万	35.2万	笹貫電停まで徒歩3分
20	東谷山2-24-2	37万	37万	J A東部農協まで徒歩2分
21	城山2-11-13	31.3万	31.4万	旧鹿児島銀行城山出張所近く

22	草牟田町8-12	44.6万	44.6万	伊敷中学校前
23	谷山中央2-4484-7	27.9万	28.2万	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	22.6万	22.7万	清和小学校まで徒歩5分
26	上福元町字高柳5684-7	21.2万	21.2万	とんかつ竹亭、稲森内科医院まで徒歩5分
27	魚見町1113-13	22.3万	22.4万	東谷山小学校徒歩5分
28	桜ヶ丘4-11-15	29.5万	29.6万	天辰病院まで徒歩2分
29	中山1-21-7	26.7万	26.8万	タイヨー中山店まで徒歩3分
30	宇宿町6-4-23	33.3万	33.3万	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	30.5万	30.5万	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	35万	紫原中学校まで徒歩8分
35	緑ヶ丘町14-8	14.4万	14.6万	緑ヶ丘中学校 はなぶさ幼稚園周辺
36	玉里団地3-31-10	27.2万	27.4万	中央ショッピング街まで徒歩2分
37	稲荷町9-27	23.1万	23.6万	清水中学校まで徒歩3分
38	東坂元1-21-7	14.3万	14.5万	せばる団地
39	伊敷1丁目17-15	28.8万	28.8万	田中宇都橋（右田建設周辺）
40	伊敷5丁目20-7	27.2万	27.2万	伊敷小学校正面
41	伊敷7丁目9-10	20万	20.1万	上片平医院 徒歩2分 道路対面
42	下伊敷2丁目5-11	31.3万	31.4万	伊敷病院近く
43	下伊敷3丁目18-31	21.8万	21.9万	うちの温泉近く
44	千年1-40-13	14.7万	15万	千年第3公園近く
45	西伊敷6-37-17	18.2万	18.3万	西伊敷6丁目バス停より3分
46	花野光ヶ丘1-17-24	16.2万	16.6万	花野団地中央公園近く
47	伊敷台6-21-9	28.5万	28.6万	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2-9-2	16.6万	16.8万	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	17.5万	17.6万	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
54	唐湊4丁目18-32	23.9万	24.3万	新川沿いの南九州医療川向い
55	武岡5丁目3-2	31.5万	31.4万	武岡福祉館近く
56	坂之上4丁目12-13	21.5万	21.5万	坂之上駅前公園近く
57	東郡元町11-10	33万	33万	南小学校、立正佼成会近く

工業地域

1	宇宿2丁目13-11	23.3万	23.3万	脇田川 佐川急便前
2	南栄2丁目7-5	9.3万	9.5万	南栄2丁目バス停 カルビー鹿児島工場近く
3	七ツ島1丁目4-1	7.1万	7.3万	産機団地 ヤンマー九州近く
4	錦江町10-37	32万	32万	マルハン鹿児島新港店近く

商業地域価格 上位10 地点

	住所	2018年/坪	2017年/坪	備考
1	東千石町13-19	343万	333万	天文館電停前 天文館ビル（角地）
2	中央町4-33外	283万	280万	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	202万	201万	中央駅裏タイセイビル周辺
4	中町5-5	195万	190万	エディオン本店
5	加治屋町12-11	191万	189万	出光加治屋町SS周辺
6	中央町16-3	176万	176万	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	120万	118万	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	99.8万	97.8万	荒田八幡電停前
10	船津町2-7	97.5万	96.8万	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

http://www.ikudai.com/

樋之口 敏郎