

## ◇◇イクダイ産業の不動産情報◇◇

◇コロナウィルスが世界的に拡大し、オリンピック、経済、日常生活と大打撃を与えています。不動産（土地、建物）につきましても、買い控え等が発生してくるのではないのでしょうか。ここに、2020年度（令和2年1月1日）現在の地価公示価格（国土交通省作成）が発表されましたので、その中より鹿児島市内の分を抜粋しました。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	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。

Ⓑ参考までに

○自分の関係する土地価格はいくらぐらいするのかお知りになりたい場合、下記の判断方法もあります。

- ①周辺の取引事例を参考にする。
- ②毎年、役所より送付されてくる固定資産税の評価額は、公示価格（売値）の約70%で記載されていますので、評価額を70%で割算されますと妥当な地価単価が算出されます。

Ⓒ土地

土地価格は、鹿児島中央駅周辺（100mの複合ビル建築）、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期待感がふくらみ地価を底上げしています。

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。大きな土地は分筆して売買する方法もあります。その場合、間口が道路に8m以上の接道が求められます。理由は、車2～3台と玄関入口に7.5m～8mを要するからです。

Ⓓ建築

①新築は、2,500万円（土地40坪、建物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55,000～65,000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家賃なみの住宅を新聞折込、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融資が厳しくなりました。
- ③中古の売家等で昭和57年以前の建築物は、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。（築20年以内は必要ありません。）

Ⓔ空き家管理につきまして

新聞、TV等を通じて、ご承知のとおり社会的な問題となってきています。空き家対策の特措法が今年の5月で施行3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。弊社でも空き家管理に取り組んでいます。（内容につきましてはHPをご覧ください。）

必要をお感じの際は、是非お問い合わせ下さい。

上位10地点住宅地

	住所	2020年/坪	2019年/坪	備考
1	西田2丁目16-29	82.6万	81.9万	新村泌尿器科近く
2	高麗町14-25	76万	75万	MBC放送まで徒歩1分
3	原良2-1-5	76万	76万	原良小学校近く
4	荒田2-17-8	75万	73万	県知事公舎近く（るんびに公園前）
5	上之園町33-9	74.7万	72.7万	県立甲南高校まで徒歩1分
6	鴨池1-44-15	69万	68.4万	附属小学校徒歩3分
7	下荒田2-15-11	62.1万	61.1万	天保山中学校徒歩3分
8	城西2-10-20	61.1万	60.1万	城西中学校まで徒歩1分
9	天保山町17-18	60.8万	60.4万	天保山公園近く（真向かい）
10	武2-25-12	60.1万	59.5万	西郷公園近く
11	大竜町4-16	54.8万	53.8万	タイヨー大竜店前
12	真砂本町49-15	52.5万	52.2万	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
13	武3-22-16	49.2万	48.9万	武小学校まで徒歩2分
14	常磐2-9-1	41.9万	41.6万	常磐公園周辺
15	永吉3-6-35	26.2万	26.2万	鹿児島修学館まで徒歩5分
16	田上台2-2-26	20万	20.2万	鶴留団地
17	武岡5丁目3-2	32万	31.8万	武岡福祉館近く
18	田上2-33-13	49.9万	49.5万	天神中央バス停まで徒歩3分（商業地）

19	小松原2-18-2	37.6万	37.6万	ラ・サール高校まで徒歩2分
20	宇宿3-49-5	36.6万	36万	笹貫電停まで徒歩3分
21	東谷山2-24-2	37万	37万	J A 東部農協まで徒歩2分
22	東郡元町11-10	47.9万	47.9万	南小学校、立正校成会近く
23	広木2-24-5	22万	21.7万	森山団地バス停近く
24	原良7-27-7	24.2万	24.2万	原良町(枯木ヶ迫団地)
25	光山1-1-22	18万	18万	坂之上南日本自動車学校近く
26	城山2-11-13	31.6万	31.4万	旧鹿児島銀行城山出張所近く
27	草牟田町8-12外	45.9万	45.2万	伊敷中学校前
28	谷山中央2-4484-7	28.1万	27.9万	鹿児島南郵便局まで徒歩2分
29	谷山中央6-29-20	33.7万	33.3万	タイヨー慈眼寺店まで徒歩3分
30	清和2-6-57	22.6万	22.6万	清和小学校まで徒歩5分
31	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
32	魚見町113-13	22.3万	22.3万	東谷山小学校徒歩5分
33	桜ヶ丘4-11-15	29.5万	29.5万	天辰病院まで徒歩2分
34	中山1-21-7	26.7万	26.7万	タイヨー中山店まで徒歩3分
35	宇宿6-4-23	33.3万	33.3万	宇宿住宅バス停徒歩2分
36	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
37	明和1-33-5	31.4万	31.1万	明和小・中学校まで徒歩2分
38	紫原4-28-30外	38万	38万	西紫原小学校まで徒歩3分、紫原中央公園近く
39	紫原7-18-29	34万	33.7万	紫原北公園近く
40	緑ヶ丘町14-8	14万	14.1万	緑ヶ丘中学校 はなぶさ幼稚園周辺
41	玉里団地3-31-10	27.2万	27.2万	中央ショッピング街まで徒歩2分
42	稲荷町9-27	23.1万	23万	清水中学校まで徒歩3分
43	東坂元1-21-7	14.1万	14.2万	せばる団地
44	伊敷1丁目17-15	28.8万	28.8万	田中宇都橋(右田建設周辺)
45	伊敷5丁目20-7	26.9万	27万	伊敷小学校正面
46	伊敷7丁目9-10	20万	20万	上片平医院 徒歩2分 道路対面
47	下伊敷2丁目5-11	31.3万	31.3万	伊敷病院近く
48	下伊敷3丁目18-31	21.8万	21.8万	うちの温泉近く
49	千年1-40-13	13.9万	14.3万	千年第3公園近く
50	西伊敷6-37-17	18.2万	18.2万	西伊敷6丁目バス停より3分
51	花野光ヶ丘1-17-24	15.9万	16万	花野団地中央公園近く
52	伊敷台6-21-19	28.5万	28.5万	石窯パン工房パラッソまで徒歩5分(旧西玉里団地)
53	伊敷台4-16-21	30.9万	30.9万	Aコープまで徒歩5分(平坦地)
54	伊敷台3-17	25万	25万	しし座公園近く(タウンハウス伊敷台)
55	大明丘2-9-2	16.8万	16.7万	大明丘団地中央部
56	吉野1丁目14-7	20.1万	20.1万	宮田内科消化器科道路対面地
57	坂之上1丁目28-7	17.5万	17.5万	産業道路に面した鹿児島市民体育館近くの和田団地
58	坂之上4丁目12-13	21.6万	21.6万	鹿児島信用金庫 坂之上支店、坂之上駅前公園近く
59	唐湊4丁目18-32	23.9万	23.9万	新川沿いの南九州医療川向い

## 工業地域

1	宇宿2丁目13-11	23.5万	23.3万	脇田川 佐川急便前
2	南栄2丁目7-5	9.3万	9.3万	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	6.9万	6.9万	産機団地 ヤンマー九州近く
4	錦江町10-37	32.1万	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	2020年/坪	2019年/坪	備考
1	東千石町13-19	380万	370万	天文館電停前 天文館ビル(角地)
2	中央町4-33外	293万	287万	ホテルタイセイアネックス近く(中央駅近く)
3	中町5-5	208万	203万	エディオン本店
4	西田2丁目21-23	205万	203万	中央駅裏タイセイビル周辺
5	加治屋町12-11	196.6万	195万	出光加治屋町SS周辺
6	中央町16-3	184万	184万	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	124万	122万	二本松通り周辺
8	東千石町5-7	119万	117万	徳永屋本店周辺
9	荒田1-41-9	104.7万	102万	荒田八幡電停前
10	船津町2-7	103万	99.8万	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

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

樋之口 敏郎