

◇◇イクダイ産業の不動産情報◇◇

(2022年度(令和4年)土地価格)

◇ウクライナの戦争、コロナの第7波の心配と暗い世情が続いていて、早くカラッとしたり日々が待ち遠しいです。

4月より成人年齢を満18歳に引き下げる民法改正の施行が実施されました。賃貸借契約についても、親権者の同意なくとも有効になりました。又、不動産の売買契約も単独で締結することも可能になります。

また、新型コロナウイルスの影響で住まいや不動産への価値感が大きく変わっている事が、アンケートで出ていますのでご紹介致します。

○2020年はコロナ禍であっても、「買い時だと思う」と答えた人が多かったですが、2021年は①価格が下落し
そうだから(約30%) ②自分の収入が不安定又は減少しているから(27%) ③地震や水害などの天災が心配だ
から(10%)などの理由で明るい展望が見えず、不安を抱えている人が多いという調査結果が出ています。

○持ち家派か。賃貸派か。の調査では2021年度は、持ち家派が多い結果になっています。
理由は下記のような内容です。

- ① 家賃を支払い続けることが無駄に思うから
- ② 落ち着きたいから
- ③ 持ち家を資産と考えているから
- ④ 賃貸では何かと近隣に気を使うことが多い

Ⓐ 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。

上位
⑩地点
住宅地

	住所	2022年/坪	2021年/坪	備考
1	西田2丁目16-29	83.6万	83万	新村泌尿器科近く
2	上之園町33-9	77万	74.7万	県立甲南高校まで徒歩1分
3	原良2-1-5	76.7万	76万	原良小学校近く
4	高麗町14-25	76.3万	76万	MBC放送まで徒歩1分
5	荒田2-17-8	75.7万	75万	県知事公舎近く(るんびに公園前)
6	鴨池1-44-15	69万	69万	附属小学校徒歩3分
7	下荒田2-15-11	62.8万	62.1万	天保山中学校徒歩3分
8	城西2-10-20	62.1万	61.8万	城西中学校まで徒歩1分
9	武2-25-12	62.1万	60.5万	西郷公園近く
10	天保山町17-18	60.8万	60.8万	天保山公園近く(真向かい)
11	大竜町4-16	54.8万	54.8万	タイヨー大竜店前
12	真砂本町49-15	52.8万	52.5万	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	49.2万	武小学校まで徒歩2分
14	常磐2-9-1	41.9万	41.9万	常磐公園周辺
15	永吉3-6-35	26.3万	26.2万	鹿児島修学館まで徒歩5分
16	田上台2-2-26	19.9万	20万	鶴留団地
17	武岡5丁目3-2	32万	32万	武岡福祉館近く
18	田上2-33-13(商業地域)	49.9万	49.9万	天神中央バス停まで徒歩3分(商業地)
19	小松原2-18-2	38万	37.6万	ラ・サール高校まで徒歩2分
20	宇宿3-49-5	36.6万	36.6万	笹貫電停まで徒歩3分
21	東谷山2-24-2	37.6万	37.3万	J A 東部農協まで徒歩2分
22	東郡元町11-10	47.6万	47.9万	南小学校、立正校成会近く
23	広木2-24-5	22.6万	22.3万	森山団地バス停近く
24	原良7-27-7	24.1万	24.2万	原良町(枯木ヶ迫団地)

	住所	2022年度	2021年度	備考
25	光山1-1-22	19.1万	18.8万	坂之上南日本自動車学校近く
26	城山2-11-13	31.6万	31.6万	旧鹿児島銀行城山出張所近く
27	草牟田町8-12外	45.9万	45.9万	伊敷中学校前
28	谷山中央2-4484-7	28.1万	28.1万	鹿児島南郵便局まで徒歩2分
29	谷山中央6-29-20	34.3万	34万	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	21.1万	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	29.6万	29.5万	天辰病院まで徒歩2分
34	中山1-21-7	26.8万	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	30.6万	明和中央公園 テニスコート近く
37	明和1-33-5	31.4万	31.4万	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	34万	紫原北公園近く
40	緑ヶ丘町14-8	13.6万	13.7万	緑ヶ丘中学校 はなぶさ幼稚園周辺
41	玉里団地3-31-10	27.4万	27.2万	中央ショッピング街まで徒歩2分
42	稲荷町9-27	23.2万	23.2万	清水中学校まで徒歩3分
43	東坂元1-21-7	14.1万	14.1万	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	26.7万	26.7万	伊敷小学校正面
46	伊敷7丁目9-10	19.9万	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	21.6万	21.7万	うちの温泉近く
49	千年1-40-13	13.5万	13.9万	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	15.3万	15.9万	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	16.8万	大明丘団地中央部
56	吉野1丁目14-7	20.5万	20.4万	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
60	千年1丁目40-3	13.4万	13.5万	千年団地第3公園近く

工業地域

1	錦江町10-37	32.1万	32万	マルハン鹿児島新港店近く
2	宇宿2丁目13-11	23.9万	28.7万	脇田川 佐川急便前
3	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
4	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

商業地域価格 上位11 地点

	住所	2022年/坪	2021年/坪	備考
1	東千石町13-19	373.5万	380万	天文館電停前 天文館ビル（角地）
2	中央町4-33外	293万	293万	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	205.6万	205万	中央駅裏タイセイビル周辺
4	中町5-5	204.6万	206万	エディオン本店
5	中央町25-2	195万	191.7万	中央駅電車通り もと吉鹿児島店近く
6	加治屋町12-11	192.3万	196.6万	出光加治屋町SS周辺
7	中央町16-3	186.7万	184万	福岡銀行 シルクイン鹿児島の道路真向かい
8	東千石町5-7	119万	119万	徳永屋本店周辺
9	山之口町11-21	118.3万	121.6万	二本松通り周辺
10	荒田1-41-9	109.7万	106.7万	荒田八幡電停前
11	船津町4-20	100万	101.8万	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<http://www.ikudai.com/>

樋之口 敏郎