

◇◇イクダイ産業の不動産情報◇◇
(2024年度(令和6年)土地価格)

◇令和6年度の土地情報（公示価格）が発表されましたので、前年対比付で作成しました。
参考にして下されば光栄です。

○（建築）国土交通省が令和5年度の建築着工数を発表しました。全体的には前年比5%減で2年連続です。理由としては建築資材や住宅設備の価格の値上がり。プラスチック製品などの原油価格の上昇。人口減少という長期的、構造的な問題も要因だそうです。全国的には2024年86万戸と右肩下がりに入っていくと予想されています。

鹿児島	総数	持家	貸家	社宅	分譲
	9210戸	3600戸	3150戸	400戸	2060戸

○（相続税）相続税の対象期限は、現行の制度では個人の死亡前3年以内に受けた贈与財産については、相続申告の際にあらためて相続税の課税価格に加算したうえで、相続税の計算をすることとされていますが、令和6年1月1日以降は7年以内に延長される事に法改正がされることになりました。
相続税の申告期限は死亡の日の翌日から10か月以内

- （土地）①若者を中心とした人口流出
②親世代の高齢化が進むなどの理由で所有者不明の宅地、家、山林、田、畑などが増え、管理する人がいないことで、隣近所への迷惑、第三者の不法侵入、産業廃棄物などの不法投棄などの治安悪化を防止する為、所有者の登記が義務付けられました。（令和6年4月1日施行）
◎〔住所などの変更登記、登記の申請義務化〕が2026年4月迄に施行されることになり、相続登記をしていない場合は改正法の施行日から3年以内に相続登記をしなければならない。申請期限に違反すると10万円以下の過料がつく恐れがあります。
※参考までに相続登記については、各市町村が法務局等と協力し、各個人にお知らせを行い、未登記防止に力を注いでいられます。

①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。

住宅地上位⑩地点

	住所	2024年／坪	2023年／坪	備考
1	西田2丁目16-29	87万	86万	新村泌尿器科近く
2	上之園町33-9	81.6万	79.3万	県立甲南高校まで徒歩1分
3	高麗町14-25	79.6万	78万	MBC放送まで徒歩1分
4	荒田2-17-8	79.3万	77.3万	県知事公舎近く（るんぴに公園前）
5	鴨池1-44-15	70.2万	69.7万	附属小学校徒歩3分
6	下荒田2-15-11	64.7万	63.8万	天保山中学校徒歩3分
7	武2-25-12	64.4万	63.4万	西郷公園近く
8	城西2-10-20	63.1万	62.4万	城西中学校まで徒歩1分
9	天保山町17-18	62.1万	61.4万	天保山公園近く（真向かい）
10	大竜町4-16	55.5万	55.2万	タイヨー大竜店前
11	真砂本町49-15	53.5万	52.8万	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	49.9万	49.5万	武小学校まで徒歩2分
13	常磐2-9-1	42.3万	41.9万	常磐公園周辺
14	永吉3-6-35	26.4万	26.4万	鹿児島修学館まで徒歩5分
15	田上台2-2-26	20万	19.9万	鶴留団地
16	武岡5丁目3-2	32.5万	32.4万	武岡福祉館近く
17	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）
18	小松原2-18-2	39.6万	38.6万	ラ・サール高校まで徒歩2分
19	宇宿3-49-5	38万	37.3万	笹貫電停まで徒歩3分
20	東谷山2-24-2	38.3万	38万	JA東部農協まで徒歩2分
21	東郡元町11-10	47.6万	47.6万	南小学校、立正校成会近く

22	広木 2－2 4－5	23.2 万	22.9 万	森山団地バス停近く
23	原良 7－2 7－7	24 万	24 万	原良町（枯木ヶ迫団地）
24	光山 1－1－2 2	19.8 万	19.4 万	坂之上南日本自動車学校近く
25	城山 2－1 1－1 6	32.3 万	32.1 万	旧鹿児島銀行城山出張所近く
26	草牟田町 8－1 2 外	46.6 万	46.2 万	伊敷中学校前
27	谷山中央 6－2 9－2 0	35.7 万	35 万	タイヨー慈眼寺店まで徒歩 3 分
28	清和 2－6－5 7	23.1 万	22.7 万	清和小学校まで徒歩 5 分
29	上福元町字高柳 5684-7	21.5 万	21.3 万	とんかつ竹亭、稲森内科医院まで徒歩 5 分
30	魚見町 1 1 3－1 3	22.7 万	22.5 万	東谷山小学校徒歩 5 分
31	桜ヶ丘 4－1 1－1 5	30.2 万	29.9 万	天辰病院まで徒歩 2 分
32	中山 1－2 1－7	27 万	26.9 万	タイヨー中山店まで徒歩 3 分
33	宇宿 6－4－2 3	34 万	33.7 万	宇宿住宅バス停徒歩 2 分
34	明和 1－3 3－5	31.6 万	31.5 万	明和小・中学校まで徒歩 2 分
35	紫原 4－2 8－3 0 外	39 万	38.4 万	西紫原小学校まで徒歩 3 分、紫原中央公園近く
36	緑ヶ丘町 1 4－8	13.8 万	13.5 万	緑ヶ丘中学校 はなぶさ幼稚園周辺
37	玉里団地 3－3 1－1 0	28 万	27.7 万	中央ショッピング街まで徒歩 2 分
38	稲荷町 9－2 7	23.3 万	23.7 万	清水中学校まで徒歩 3 分
39	東坂元 1－2 1－7	14.1 万	14.1 万	せばる団地
40	伊敷 1 丁目 1 7－1 5	28.1 万	28.7 万	田中宇都橋（右田建設周辺）
41	伊敷 5 丁目 2 0－7	26.8 万	26.7 万	伊敷小学校正面
42	伊敷 7 丁目 9－1 0	19.9 万	19.9 万	上片平医院 徒歩 2 分 道路対面
43	下伊敷 2 丁目 5－1 1	31.2 万	31.2 万	伊敷病院近く
44	下伊敷 3 丁目 1 8－3 1	21.6 万	21.6 万	うちの温泉近く
45	千年 1－4 0－1 3	13.5 万	13.4 万	千年第 3 公園近く
46	西伊敷 6－3 7－1 7	18.3 万	18.2 万	西伊敷 6 丁目バス停より 3 分
47	花野光ヶ丘 1－1 7－2 4	15.1 万	15.1 万	花野団地中央公園近く
48	伊敷台 6－2 1－1 9	28.6 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）
49	大明丘 2－9－2	17 万	16.8 万	大明丘団地中央部
50	吉野 1 丁目 1 4－7	21.6 万	21 万	宮田内科消化器科道路対面地
51	坂之上 1 丁目 2 8－7	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
52	坂之上 4 丁目 1 2－1 3	22 万	21.8 万	鹿児島信用金庫 坂之上支店、坂之上駅前公園近く
53	唐湊 4 丁目 1 8－3 2	23.9 万	23.9 万	新川沿いの南九州医療川向い

工業地域

	住所	2024 年/坪	2023 年/坪	備考
1	錦江町 1 0－3 7	32.4 万	32.1 万	マルハン鹿児島新港店近く
2	宇宿 2 丁目 1 3－1 1	24.6 万	24.2 万	脇田川 佐川急便前
3	南栄 2 丁目 7－5	9.5 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	7.3 万	7.2 万	産機団地 ヤンマー九州近く

商業地域価格 上位 1 1 地点

	住所	2024 年/坪	2023 年/坪	備考
1	東千石町 1 3－1 9	380 万	376.8 万	センテラス天文館の電車通りを挟んだ前
2	中央町 4－3 3 外	300 万	297 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 2 1－2 3	212 万	207.9 万	中央駅裏タイセイビル周辺
4	中町 5－5	204.6 万	204.6 万	エディオン本店
5	中央町 2 5－2	198 万	196 万	中央駅電車通り もと吉鹿児島店近く
6	加治屋町 1 2－1 1	194 万	193 万	出光加治屋町 S S 周辺
7	中央町 1 6－5	191 万	189 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 5－8	120 万	119.3 万	徳永屋本店周辺（3 面角地）
9	山之口町 1 1－2 1	115 万	115.7 万	二本松通り周辺
10	荒田 1－4 1－9	116 万	113 万	荒田八幡電停前
11	船津町 4－2 0	101 万	100 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 3 0－1 1
TEL 099-220-9001
Fax 099-220-9110
E-MAIL info@ikudai.com
<http://www.ikudai.com/>
樋之口 敏郎