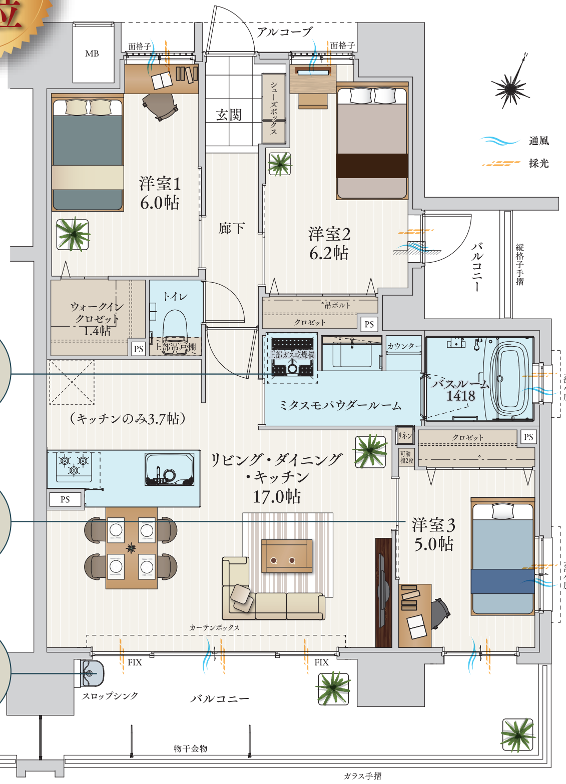
選ばれた理由 TOP.5 4位

間取りの種類が豊富で、収納スペースも充実。



あなぶき興産オリジナル

mi+mo パウダールーム ［ミタスモ］

暮らしを満たす、もっと満たす パウダールーム

洗濯、室内干し、アイロン掛け※1の作業が1箇所でできるように集約した使い勝手の良いサニタリースペース。室内物干し設備やカウンター、足元収納、コンセント、洗濯以外の用途にも役立つマルチスペースを考えました。

カウンター	●洗濯物をたたむ ●しみ抜き、つけ置き洗い ●入浴時の着替え置き
足元収納	●ランドリーバスケット置き ●バケツ等の掃除用品置き ●その他収納スペース
物干し金物	●洗濯物を一時置く ●下着干し、日影干し ●使用後のタオル干し

image

※1.アイロン台が必要となります。

ガス衣類乾燥機「乾太くん」標準採用

ガスのパワーでパワフル乾燥。おひさまに干したようなフカフカの仕上がり。雨でも夜でも花粉の季節もカラッと乾燥できます。

家事を効率的に！ 安心の低コスト！ 清潔乾燥！ 快適な仕上がり！

F type 3LDK ＋mi+mo（ミタスモ）パウダールーム ＋ウォークインクロゼット

■住居専有面積 76.32m²（23.08坪）

■アルコーブ面積／ 2.55m²（0.77坪）
■バルコニー面積／18.48m²（5.59坪）
■総面積／97.35m²（29.44坪）

選ばれた理由 TOP.5 5位

購入後も安心。信頼できる、あなぶきグループ。

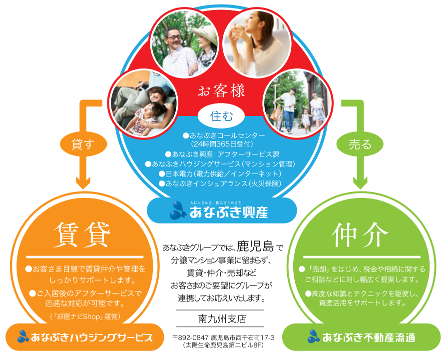
皆さまの理想の暮らしを実現するために、グループとしての強みを活かし、あなぶきグループで一丸となって、購入後も各種サポートをさせていただきます。

東証スタンダード上場 人にときめき、街にきらめきを あなぶき興産 JPX 東証上場

アルファマンションシリーズ全国分譲実績 46,690戸（859棟） ※2024年12月末日現在

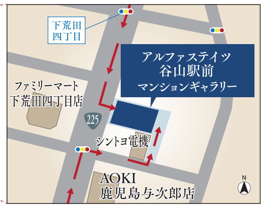
2024年 売主・事業主別 発売戸数 ランキング 第5位 ※1

※1（株）不動産経済研究所調べ



■物件概要●物件名称/アルファステイツ谷山駅前●所在地/鹿児島県鹿児島市谷山中央1丁目4064番1外4筆●交通/JR指宿枕崎線「谷山」駅 徒歩2分、鹿児島市営バス「谷山駅前」バス停 徒歩2分、鹿児島市電1系統「谷山」電停 徒歩9分●総戸数/84戸（管理事務室・防災倉庫を除く）●敷地面積/1,866.77m²（確認申請時）●建築面積/576.62m²（確認申請時）●建築延床面積/6,388.72m²（確認申請時）●構造・規模/鉄筋コンクリート造 地上15階建て●地目/宅地●建築確認番号/第ERI-25001305号（2025年（令和7年）3月21日付）●用途地域/商業地域●法定建ぺい率/90%●法定容積率/360%●駐車場/85台（平面9台（身障者対応区画1台含む）、機械式76台）●駐車場使用料（月額）/1,000円～14,000円●自転車置場/96台●自転車置場使用料（月額）/0円●バイク置場/8台●バイク置場使用料（月額）/500円●設計監理/株式会社東条設計●施工/飛島建設株式会社●敷地所有者/穴吹興産株式会社●完成予定年月/2027年5月中旬●引き渡し可能年月/2027年7月中旬※完成・引き渡し時期は変更になる場合がございます。予めご了承ください。●分譲後の権利形態/敷地：専有面積割合による所有権の共有、建物：（専有部分）区分所有権、（共有部分）専有面積割合による所有権の共有●管理形態/管理組合方式により管理組合と弊社指定の管理会社間で管理委託契約を締結●管理会社/株式会社穴吹ハウジングサービス●管理員の勤務形態/通勤、月～金、9:00～17:00※土・日・祝日は不在●売主/穴吹興産株式会社●販売代理/株式会社T・フィールド●設計図書閲覧場所/穴吹興産株式会社 南九州支店 及び アルファステイツ谷山駅前マンションギャラリー●手付金等保証機関/西日本住宅産業信用保証株式会社■先着順分譲概要●販売戸数/8戸●販売価格（税込）/4,330万円（2戸）～5,180万円（1戸）●最多販売価格帯/4,400万円（4戸）●住居間取り/2LDK（2戸）、3LDK（6戸）●住居専有面積/63.29m²～76.32m²●バルコニー面積/11.34m²～18.48m²●アルコーブ面積/2.50m²～2.55m²●管理費（月額）/10,500円～12,600円●修繕積立金（月額）/4,300円～5,200円●修繕積立基金（一括）/323,000円～390,000円●災害積立金（月額）/300円●災害積立基金（一括）/10,000円■第5期先着順分譲概要●販売戸数/12戸●販売価格（税込）/4,050万円（1戸）～5,430万円（1戸）●最多販売価格帯/5,200万円（3戸）●住居間取り/2LDK（4戸）、3LDK（8戸）●住居専有面積/56.26m²～76.32m²●バルコニー面積/11.34m²～18.48m²●アルコーブ面積/1.45m²～2.55m²●管理費（月額）/9,300円～12,600円●修繕積立金（月額）/3,800円～5,200円●修繕積立基金（一括）/287,000円～390,000円●災害積立金（月額）/300円●災害積立基金（一括）/10,000円※上記面積は壁芯面積であり、登記面積とは異なります。※行政官庁の指導および施工上の都合により、記載の内容が変更になる場合がございます。※先着順受付のため、ご希望のお部屋が売約済の場合がございます。予めご了承ください。●広告制作日／2026年9月28日●取引条件の有効期限／2026年11月末日 ※掲載の室内・設備写真は「アルファステイツ谷山駅前」モデルルーム（Fタイプ）を撮影（2025年5月）したもので、オプションも含まれています。オプション・家具・調度品は販売価格に含まれません。一部仕様や色調が異なる場合があります。予めご了承ください。掲載の仕上材の色は印刷物のため、実際の色目とは異なります。詳しくは係員にお問い合わせください。

マンションギャラリーご案内図



カーナビ検索はこちら

鹿児島市下荒田4丁目54-27 と入力してお越しください。

※掲載の図面は設計段階のもので行政官庁の指導または施工上の都合により、設計・設備・仕様・色調等の変更がある場合がございます。予めご了承ください。※地図は概略図につき省略されている道路・施設がございます。（2024年12月調査）

人にときめき、街にきらめきを あなぶき興産

［売 主］穴吹興産株式会社 宅地建物取引業免許 国土交通大臣（10）3300号 所属団体／（公社）香川県宅地建物取引業協会、四国地区不動産公正取引協議会 南九州支店／〒892-0847 鹿児島市西千石町17-3（太陽生命鹿児島第二ビル8F）TEL.099-222-2888 支社・支店・営業所／東四国、高知、松山、岡山、広島、山口、山陰、大阪、姫路、三重、東日本、長野、新潟、北関東、宇都宮、仙台、首都圏、静岡、北部九州、長崎、熊本、南九州、沖縄

株式会社T・フィールド T-FIELD

［販売代理］株式会社T・フィールド 宅地建物取引業免許 福岡県知事（5）14849号 所属団体／（公社）福岡県宅地建物取引業協会、九州不動産公正取引協議会 〒810-0072 福岡県福岡市中央区長浜2丁目3-6 TEL.092（716）7835 FAX.092（716）7837

FreeDial 0120-588-811

□営業時間/10:00～18:00 □定休日／火曜日・水曜日・第2木曜日（祝日除く）

あなぶき谷山駅前 検索

www.anabuki-style.com/taniyamaekimae/

人にときめき、街にきらめきを あなぶき興産

鹿児島県医師協同組合員及び従業員の皆様へ

鹿児島県医師会員及び
鹿児島県勤務医師生活協同組合員の皆様へ

〈アルファステイツ谷山駅前〉

アルファステイツ谷山駅前 ご成約特別特典 販売価格より（税抜） 1.0% 提携割引 ※詳しくは係員にお尋ねください。

ご契約者の方に聞きました!

選ばれた理由 TOP5

1位 地価上昇中。谷山駅前立地の資産性。

2位 徒歩圏内に利便施設が点在！

3位 学校が近い！充実の教育環境

4位 間取りの種類が豊富で、収納も充実

5位 信頼できる、あなぶきグループ

谷山小学校 徒歩7分 | 谷山中学校 徒歩12分 | タイヨー谷山駅前店 徒歩2分 | 頭金0円 | 月々6万円台～

image

敷地内駐車場 100%確保

駐車場使用料 1,000円（月額）～

敷地内に全邸分の駐車場を完備。快適なカーライフが実現します。

ガス衣類乾燥機「乾太くん」全戸標準採用

ご来場予約はこちら!

※表示距離は地図上の概測距離で、徒歩分数は80m／1分で算出、自転車及び自動車の所要分数は数回実測した平均値を出したものです。（端数は繰り上げ）時間帯・交通状況により異なります。予めご了承ください。※掲載の完成予想図は図面を基に描き起こしたもので設計・設備・仕様・色調・植栽等、実際とは多少異なる場合がございます。また、行政官庁の指導または施工上の都合により、形状や仕上等が変更となる場合がございます。予めご了承ください。※掲載の室内・設備写真は「アルファステイツ谷山駅前」モデルルーム（Fタイプ）を撮影（2025年5月）したもので、オプションも含まれています。オプション・家具・調度品は販売価格に含まれません。一部仕様や色調が異なる場合があります。予めご了承ください。

鹿児島県医師協同組合員及び従業員の皆様へ
鹿児島県医師会員及び
鹿児島県勤務医師生活協同組合員の皆様へ

ご来場特典

アルファステイツ谷山駅前の公式サイトよりご来場予約の上、ご来場の方へ

3,000円分 Amazonギフトカード プレゼント！

ご来場時にこのチラシを必ずご持参ください

※プレゼントはモデルルームをご見学のうえ、アンケートにお答えいただいた方に限ります。※初回ご来場の方に限らせていただきます。※1家族につき1回とさせていただきます。※未成年の方のみでのご来場は対象外とさせていただきます。※商品が無くなり次第終了とさせていただきます。予めご了承ください。※他のプレゼントとは併用できません。※画像はイメージです。

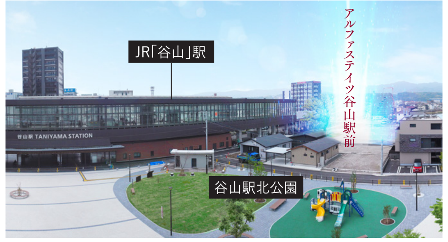
アルファステイツ谷山駅前
選ばれた理由TOP5

「アルファステイツ谷山駅前」を
実際にご契約いただいたお客様が
ご購入の理由ベスト5をご紹介。
リアルな声だから、参考になるものばかり
ぜひご確認ください。

選ばれた理由 TOP.5 **1位**

再開発で注目される谷山駅前エリア！
地価上昇中。資産価値が支持されています！

谷山駅とその周辺地域では、
JR指宿枕崎線の鉄道高架化事業とあわせて幹線道路、
駅前広場、公園および密集住宅地における生活環境の改善などの
一体的なまちづくりが行われています。
再開発エリアは街全体の機能性・利便性・快適性が向上するため、
不動産価値が大きく上昇する傾向にあります。



再開発がマンションの価値に与える影響

01 住環境の向上
公園、緑地、商業・医療施設などが整備され、環境が快適に!

02 資産価値の上昇
街の発展に伴い、不動産の資産価値向上が期待できます。

03 景観の改善
自然環境と調和した開発が多く、美しい景観が保たれます。

04 利便性の向上
道路が整備され、通勤や買い物などの利便性が高まります。

05 防災性の向上
道路の幅員が確保され、消防活動の安全性が向上。

JR「谷山」駅は、鹿児島県内で住みやすい街ランキング3位に選出!

2024年「不動産情報サイト アットホーム」が調査した、「鹿児島県民に聞いた！鹿児島県内で住みやすい街（駅＆自治体）ランキング」で谷山駅は第3位となりました！

JR「谷山」駅 徒歩2分（約90m）

JR「鹿児島中央」駅まで 電車で13分※1

鹿児島県内で住みやすい駅ランキング

順位	駅名	点数
第１位	鹿児島中央駅	185点
第２位	鹿児島駅	43点
第３位	谷山駅	32点
第３位	川内駅	32点
第５位	国分駅	27点
第６位	伊集院駅	17点
第７位	姶良駅	16点
第８位	宇宿一丁目停留場	12点
第９位	隼人駅	11点

栄えている。（30代/女性）

少し行けばスーパーなどが多いし、通勤が便利になるから。（30代/女性）

鹿児島の中心部で不自由することがない。（40代/男性）

平坦な道で支所やスーパーなど買い物に便利。（40代/女性）

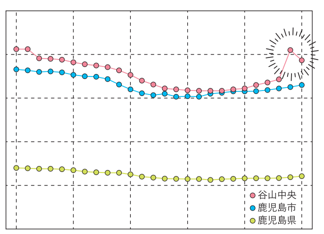
出典：アットホーム「タウンライブラリー」
https://www.athome.co.jp/town-library/article/122977/

【得点の算出方法】 あなたがお住まいの都道府県内で、住みやすいと思う街（駅）はどこですか？上位3つまでお答えください。1番住みやすい駅→3点、2番目に住みやすい駅→2点、3番目に住みやすい駅→1点 上記の点数に基づき配点したものを合算してランキングを作成。

谷山中央の公示地価の推移・動向

谷山中央における2025年の住宅地の地価・土地価格（公示地価）の平均値は坪単価38.6万円/坪（11.7万円/㎡）。鹿児島市と比べると5.6万円/坪、鹿児島県と比べると26.5万円/坪高く、特に本物件のある谷山中央１丁目は、周辺エリアの中でも平均地価が高く評価されています。

谷山中央（鹿児島市）の公示地価（住宅地）
38.6万円/坪 ㎡単価:11.7万円/㎡ 年度:2025年



鹿児島県・鹿児島市・谷山中央の住宅地・公示地価の推移 トチノカチHPより抜粋

駅近マンションの資産価値

交通利便性による高い需要
交通利便性が高いため、駅から徒歩10分圏内のマンションの成約価格が高い傾向にあります。

希少性
駅周辺は開発できる土地が限られているため、駅に近いという立地は一般的に希少性が高いと言われています。

賃貸物件・投資物件としての人気
家賃設定が高くなる傾向があり、投資家からの注目も集まりやすく、賃貸に出した場合も有利になります。

選ばれた理由 TOP.5 **2位**

徒歩圏内に生活利便施設が充実、マイカーでのアクセスも良好。

徒歩2分（約110m）
タイヨー谷山駅前店

徒歩2分（約90m）
スターバックスコーヒー鹿児島谷山駅前店

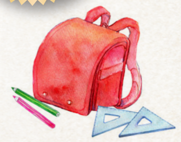
徒歩3分（約190m）
La Plus

徒歩4分（約280m）
セブンイレブン鹿児島谷山駅前店

車で4分（約2,660m）
イオンモール鹿児島

選ばれた理由 TOP.5 **3位**

小・中学校が近く、教育環境が充実安心して子どもが通学できる！



徒歩5分（約390m）
清谿幼稚園

徒歩7分（約530m）
市立谷山小学校

徒歩12分（約890m）
市立谷山中学校

徒歩14分（約1,120m）
ラ・サール中学校・高等学校

※1 掲載の電車所要時間は、通勤時（平日7:30～8:59出発）のもので、最多の本数が同数の場合は最も所要時間を要する便にて算出しております。（JRおでかけネットで検索 2025年4月時点）※掲載の写真は2025年1月に撮影したものでCG加工を施しています。※表示距離は地図上の概測距離で、徒歩分数は80m／1分で算出、自転車、車での所要分数は数回実測した平均値を出したものです。（端数は繰り上げ）。※地図は概略図につき省略されている道路・施設がございます。（2024年12月調査）