2021年9月27日

穴吹不動産流通(株)鹿児島店

「市況レポート(2021年9月)」

鹿児島県が21日発表した基準地価によると、鹿児島市の商業地が下げ幅の大きい天文館地区の影響で下落に転じたほか、県全体でも住宅地、商業地ともにマイナス変動傾向が続いており新型コロナウィルスの収束が見通せない中、再開発が進むJR鹿児島中央駅東口の商業地と、JR谷山中央駅近くの住宅地の伸びが際立ったとの掲載がありました。

【商業地】鹿児島市の商業地は1平方メートル当たりの平均価格は24万6500円で、前年より600円下落。価格上位の山之口町の下落が目立つ一方、荒田1丁目は市電沿線の利便性の高さなどから例年同様に上昇。伸び率1位は、近くに商業施設が6月全面開業した「中央町24の25」の3.9%で、価格は42万6千円。

【住宅地】鹿児島市の住宅地の1平方メートル当たりの平均価格は9万500円。伸び率1位は谷山中央1丁目で4.8%。最高価格地点は9年連続で「鹿児島市上荒田17の5」の23万2千円。

【2021年8月 鹿児島県内の取引状況について】　　＊西日本レインズより引用

≪中古戸建住宅（土地面積50㎡～500㎡）≫

・九州での成約件数は260件で前年比-13.6%、価格は1,907万円で前年比3%、土地面積は235.85㎡で前年比1.6%、建物面積は113.18㎡で前年比1.6%です。

・鹿児島県での成約件数は14件で前年比7.7%、価格は1,183万円で前年比-42.5%、土地面積は210.94㎡で前年比13.1%、建物面積は99.18㎡で前年比-14.2%です。

≪中古マンション（専有面積～350㎡）≫

・九州での成約件数は349件で前年比-10.3%、㎡単価は29.31万円で前年比3.1%、価格は1,955万円で前年比-3.2%、専有面積は66.70㎡で前年比-3.6%です。

・鹿児島県での成約は10件で前年比0.0%、㎡単価は32.42万円で前年比32.8%、価格は2,367万円で前年比22.6%、専有面積は73.02㎡で前年比-1.9%です。

≪土地（面積50㎡～500㎡）の成約状況≫

・九州での件数は344件で前年比-1.7%、㎡単価は5.62万円で前年比-7.7%、価格は1,348万円で前年比2.9%、面積は239.62㎡で前年比-2.2%です。

・鹿児島県での成約件数は25件で前年比13.6%、㎡単価は4.91万円で前年比-11.5%価格は1,086万円で前年比-2.6%、面積は221.15㎡で前年比-9.7%です。

【まとめ】商業地域におきましては、休業などで取引自体が減っており、様子見の状況が続いている一方、住宅地特に谷山駅一帯は区画整理が進み、建物も増えきれいな街並みに変化しつつあります。ご売却をお考えのオーナー様へおかれましては、ぜひこのタイミングでまず無料査定からお気軽にお問合せ下さい。お待ちしております。