

**穴吹不動産流通(株)鹿児島店****「市況レポート(2022年3月)」****県内公示地価 中央駅と天文館 明暗 ～世界遺産の奄美上昇～**

国土交通省は22日、公示地価を発表しました。鹿児島県内の公示地価(1月1日時点)は、鹿児島市の商業地で明暗が分かれました。市街地開発への期待が高まる鹿児島中央駅や高麗町(市交通局跡)周辺の上昇率が上位に並ぶ一方で、南九州一の繁華街・天文館地区は旧タカプラー帯の再開発ビル「センテラス天文館」が4月に全面開業する好材料はあるものの、新型コロナウイルスの影響で東千石町、中町、山之口町は下落しております。市町別の平均変動率は、人口減少のあおりを受けて地方が軒並み下落する中、世界自然遺産登録の追い風が吹く奄美大島だけが商業地、住宅地ともプラスとなりました。その他の市町は一様に下落。人口減、郊外の大型商業施設への顧客の流出、商圏の分散化といった共通の課題が影響したとみられます。

**鹿児島市**の商業地と住宅地は、市街地の再開発がけん引し、ともに前年比0.1%上昇しました。

**県全体**では商業地がマイナス1.3%、住宅地はマイナス1.0%となりました。工業地などを含む県内全用途はマイナス1.0%。県全体の1平方メートル当たりの平均価格は、商業地が12万8700円、住宅地が4万2500円。下げ幅はどちらも前年より0.1ポイント縮小したものの、それぞれ31年連続、24年連続の下落となっております。

**商業地**で上昇したのは前年より9増えて14地点。

上昇率1位は、「鹿児島市荒田1丁目41の9」のプラス2.8%、33万2千円。上荒田、中央町などの大規模な再開発が進む近隣地区は上げ幅が大きくなりました。最高価格地は「鹿児島市東千石町13の19」の113万円。再開発ビルの影響が反映されるのは4月以降とみられています。下落率が最も大きいのは枕崎、南さつま、南九州市の調査地点でいずれも4.9%でした。

**住宅地**の上昇は22増の43地点。

上昇率トップは人口の増加傾向が続く龍郷町役場近くの「龍郷町瀬留字玉里1501」の3.2%、1万6100円。最高地点は「鹿児島市西田2丁目16の29」の25万3千円。

下落率のトップは志布志市の調査地点でマイナス4.7%でした。

**工業地**は、前年比プラス0.8%で3年連続上昇しております。

**【まとめ】**

新型コロナウイルスの影響で前年下落に転じた鹿児島市の商業地と住宅地は前年比0.1%上昇となり、マンションの価格高騰も続いております。売却をご検討中の不動産をお持ちのオーナー様におかれましてはまずは無料査定からぜひ一度お気軽にご相談下さい。