

**穴吹不動産流通(株)鹿児島店****「市況レポート(2022年9月)」****再開発地区 伸び続く 天文館下げ幅縮小 南日本新聞記事より引用**

鹿児島県が20日に発表した基準地価によると、再開発が進む鹿児島市の交通局の跡地周辺やJR鹿児島中央駅東口の伸びが引き続き顕著とのことでした。一方、新型コロナウイルス感染拡大の影響で昨年下落した同市の天文館周辺の地価は、東千石町で上昇に転じ全体の下げ幅は縮小したが、山之口町など市電沿線南側では下落が続いております。

【商業地】鹿児島市の平均価格は1平方メートル当たり24万7700円で、前年より1200円上がりました。価格上位10地点のうち、天文館地区の山之口町と船津町、樋之口町で0.7~3.1%下落。一方で、市電沿線の利便性の高さや、再開発への期待などから、荒田1丁目や中央町で上昇しました。

【住宅地】昨年まで2年連続でマイナスだった変動率の平均が横ばいに転じた鹿児島市は、1平方メートル当たりの平均価格が9万1300円でした。伸びが最も大きかったのは「鹿児島市上之園町33の9」でプラス3.1%でした。鹿児島中央駅に近い上之園町は、マンション需要が堅調だと分析されています。

【2022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218件で前年比-16.2%、価格は1,987万円で前年比4.2%、土地面積は234.28㎡で前年比-0.7%、建物面積は115.17㎡で前年比1.8%です。
- ・鹿児島県での成約件数は18件で前年比28.6%、価格は2,032万円で前年比71.8%、土地面積は213.76㎡で前年比1.3%、建物面積は111.74㎡で前年比12.7%です。

**《中古マンション（専有面積~350㎡）》**

- ・九州での成約件数は271件で前年比-22.3%、㎡単価は30.40万円で前年比3.7%、価格は2,120万円で前年比8.5%、専有面積は69.75㎡で前年比4.6%です。
- ・鹿児島県での成約は10件で前年比0.0%、㎡単価は30.57万円で前年比-5.7%、価格は2,302万円で前年比-2.7%、専有面積は75.29㎡で前年比3.1%です。

**《土地（面積50㎡~500㎡）の成約状況》**

- ・九州での件数は240件で前年比-30.2%、㎡単価は6.40万円で前年比13.8%、価格は1,576万円で前年比17.0%、面積は246.34㎡で前年比2.8%です。
- ・鹿児島県での成約件数は21件で前年比-16.0%、㎡単価は4.83万円で前年比-1.6%、価格は1,132万円で前年比4.3%、面積は234.43㎡で前年比6.0%です。

【まとめ】鹿児島県内の8月の成約件数は、中古戸建で増加、中古マンション増減なし、土地は減少傾向でした。住宅需要は中心部や生活利便性の高い地域が堅調で、地価の上昇が継続しています。ご売却をお考えのオーナー様、まずは無料査定からぜひ弊社までお気軽にご相談下さい。