

## 穴吹不動産流通(株)鹿児島店

## 「市況レポート(2024年4月)」

## 【2024年 県内公示地価 天文館コロナ影響残る 鹿中央駅周辺は上昇続く】

\*南日本新聞より引用

3月26日発表の鹿児島県内の公示地価(2024年1月1日時点)は、鹿児島市で商業地、住宅地ともに上昇しました。天文館では再開発ビルの開業効果が続いています。天文館でも飲食店エリアは新型コロナウイルスの影響がまだ残っているそうです。住宅地は霧島市などで持ち直しの動きがあります。

## 商業地

鹿児島市の1平方メートルあたりの平均は29万1600円。上昇22地点(前年比5増)、横ばい7地点(5減)、下落4地点(同)となりました。商業地の最高価格地点は商業施設「センテラス天文館」の正面の「東千石町13の19」(プラス0.9%)。開業効果で23年に続き上昇しました。「中町5の5」は2年連続で横ばいでした。一方、飲食店が多く集まる山之口町は、昨年の2.2%減より下げ幅が縮んだものの0.6%減で、依然として新型コロナの影響が残っています。公表対象の県内27市町のうち、鹿児島市以外は鹿屋、薩摩川内、始良など23市町が全地点下落。人口減少や郊外の大型商業施設への顧客流出などが要因とみられます。ただ、霧島市の「国分中央5の8の24」で1.2%、西之表市の2地点で1.1~2.0%、瀬戸内町古仁屋で1.0%上昇。奄美市の繁華街にある地点はプラス3.2%で県内トップの上昇率でした。

## 住宅地

鹿児島市の1平方メートルあたりの平均は9万3600円。上昇46地点(前年比7増)、横ばい14地点(2増)、下落7地点(8減)となりました。住宅地で価格が最も高かったのは鹿児島市の「西田2の16の29」で、鹿児島中央駅西口の再開発の影響が続きました。昨年の2.0%上げ幅を上回り、2.3%上昇しました。市内の分譲マンションも依然として高水準にあります。また、平坦地で利便性が高い、荒田、下荒田地区はそれぞれ2.6%、1.6%上昇。吉野・谷山地区の土地区画整理が続く2地点はそれぞれ2.8%、1.9%伸びました。市内でも旧5町は少子高齢化で下落傾向にあります。

## 【まとめ】

西日本レインズのデータでは、鹿児島県の成約件数は前年1年間で比較すると、中古マンションの成約件数は増加し、中古戸建て・土地は減少しております。価格に関しましては、中古戸建ては下がり、土地は大きく下落しております。中古マンション価格は、ほぼ横ばいでした。鹿児島市はJR鹿児島中央駅や交通局跡地などで進む再開発の影響を受け取引が堅調のようです。弊社では積極的に不動産の買い取りや無料査定も行っております。また、ご売却におけるご不明点などございましたら、お気軽にご相談下さい。