

2021年3月26日

穴吹不動産流通(株)鹿児島店**「市況レポート(2021年3月)」**

2021年3月23日発表の鹿児島県内の公示地価(2021年1月1日時点)は、新型コロナウイルスの影響もあり、再開発事業への期待から上昇が続いていた鹿児島市の商業地、住宅地ともに下落に転じています。

【商業地】 (2021年3月23日南日本新聞朝刊より引用)

4年ぶりに平均変動率が下落した鹿児島市の1平方メートル当たり平均価格は28万6800円。上昇は5地点で昨年より17減り、下落は8増の12地点、横ばいは9増の16地点だった。千日町1・4番街区の再開発事業がけん引し上昇が続いた天文館はコロナが直撃し、飲み屋や飲食店が連なる「山之口町11の21」はマイナス2.4%だった。鑑定評価員の大吉修郎代表幹事は「収束が見えない中、出店をためらうケースも多く、取引が止まっている」と分析する。一方、中央町19・20番街区の再開発ビルが4月に一部開業する鹿児島中央駅周辺は横ばいを保った。上昇率トップの「荒田1丁目41の9」も近くの高麗町で再開発が進行し、幅広い需要があった。鹿児島市以外は横ばいの奄美市(13万4500円)、瀬戸内町(6万1600円)を除き下落した。薩摩川内市が4万8300円(マイナス2.1%)、始良市4万1100円(同1.8%)、霧島市3万8500円(同1.3%)、鹿屋市3万2500円(同1.6%) 地方はコロナの影響は限定的ながら、人口減が影を落とす。下落率トップは「指宿市山川入船町55の2」のマイナス4.5%。地区では小学校の統廃合があり、大型商業施設に顧客が流出、需要は弱まる一方だ。

【住宅地】

鹿児島市の1平方メートル当たり平均価格は8万9900円。上昇15地点(前年比14減)、横ばい31地点(8増)、下落22地点(6増)で、市全体は微減した。鹿児島中央駅に近く交通利便性のいい西田や武は、富裕層のニーズが根強く上昇した。周辺でマンション開発が進む「城西2丁目10の20」はプラス1.1%の18万7千円。区画整理が続く吉野も上昇が見られた。大吉代表幹事は「商業地に比べ住宅地はコロナの影響は小さく、持ちこたえている印象」と説明する。鹿児島市以外は、島内移動や移住で人口が増えている龍郷町がプラス2.6%の1万3100円、瀬戸内町がプラス0.2%で3万3000円。奄美市は横ばいの8万1200円。その他は始良市が2万8800円(マイナス0.8%)、霧島市1万9100円(同1.5%)、薩摩川内市1万8500円(同2.1%)、鹿屋市1万2300円(同1.2%)と下落した。下落率トップは「指宿市開聞川尻字中5694」だった。

【商業地価上位 10 地点】

| | | | |
|----------------|--------|--------|------|
| 鹿児島市東千石町 13-19 | 1140.0 | 1150.2 | ▲0.9 |
| 鹿児島市中央町 4-33 外 | 888.0 | 888.0 | 0.0 |
| 鹿児島市中町 5-5 | 623.0 | 630.0 | ▲1.1 |
| 鹿児島市西田 2-21-23 | 622.0 | 622.0 | 0.0 |
| 鹿児島市加治屋町 12-11 | 588.0 | 595.0 | ▲1.2 |
| 鹿児島市中央町 25-2 | 580.0 | - | - |
| 鹿児島市中央町 16-5 | 558.0 | 558.0 | 0.0 |
| 鹿児島市山之口町 11-21 | 368.0 | 377.0 | ▲2.4 |
| 鹿児島市東千石町 5-8 | 360.0 | 360.0 | 0.0 |
| 鹿児島市荒田 1-41-9 | 323.0 | 317.0 | 1.9 |

【住宅地価上位 10 地点】

| | | | |
|-----------------|-------|-------|-----|
| 鹿児島市西田 2-16-29 | 251.0 | 250.0 | 0.4 |
| 鹿児島市高麗町 14-25 | 230.0 | 230.0 | 0.0 |
| 鹿児島市荒田 2-17-8 | 227.0 | 227.0 | 0.0 |
| 鹿児島市上之園町 33-9 | 226.0 | 226.0 | 0.0 |
| 鹿児島市鴨池 1-44-15 | 209.0 | 209.0 | 0.0 |
| 鹿児島市下荒田 2-15-11 | 188.0 | 188.0 | 0.0 |
| 鹿児島市城西 2-10-20 | 187.0 | 185.0 | 1.1 |
| 鹿児島市天保山町 17-18 | 184.0 | 184.0 | 0.0 |
| 鹿児島市武 2-25-12 | 183.0 | 182.0 | 0.5 |
| 鹿児島市大竜町 4-16 | 166.0 | 166.0 | 0.0 |

▽住居表示または地番

▽価格

2021 年 1 月 1 日現在の価格、前年価格の順、1 平方メートル当たりの価格で単位は千円。

前年価格の「-」は選定替えによる新地点

▽変動率

%の「▲」表示はマイナス

【まとめ】

新型コロナウイルスの影響もあり、公示地価も下落に転じるなか、例年に比べ売物件が大幅に少ない状況となっております。現在ご利用されていない空き家、空地等ございましたら、売却のご検討をされてみてはいかがでしょうか。

ご売却・買取のご相談も積極的に行っておりますので、ぜひ一度当社にご相談下さい。