

## 穴吹不動産流通(株)鹿児島店

### 「市況レポート(2023年3月)」

#### 県内公示地価 天文館北下落歯止め 県都中心部の団地に需要 南日本新聞記事より

22日発表の鹿児島県内の公示地価(1月1日時点)は、商業地では新型コロナウイルス禍の影響を受けていた鹿児島市の天文館北側の下落に歯止めがかかったとのことです。

住宅地ではJR鹿児島中央駅周辺が昨年が続いて上がったほか、同市中心部に近い高台の大型団地で需要があり、上昇傾向だったそうです。

#### 商業地

鹿児島市の1平方メートル当たりの平均は28万8800円。上昇17地点(前年比6増)、横ばい12地点(1増)、下落4地点(7減)となりました。商業地で最高価格地点だった天文館北側の「東千石町13の19」は、商業施設「センテラス天文館」の正面。昨年は0.9%下落したものの、同施設の開業効果により持ち直しました。昨年は0.6%減だった「中町5の5」は横ばいでした。一方、居酒屋や接待を伴う飲食店が多い天文館南側では持ち直しが遅れ、「山之口町11の21」は、昨年の2.7%減よりも下げ幅が縮んだものの、2.2%下がりました。

公表対象となっている県内27市町のうち、鹿児島市以外は鹿屋市、薩摩川内市、姶良市など22市町が全地点下落となりました。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%、西之表市東町で0.6%、瀬戸内町古仁屋で0.5%上昇。奄美市は横ばいの地点がありました。

#### 住宅地

鹿児島市の1平方メートル当たりの平均は9万2100円。上昇39地点(前年比10増)、横ばい12地点(7減)、下落15地点(5減)。住宅地で価格がもっと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を受けました。昨年の0.8%の上げ幅を上回り、2.0%上昇しました。武岡や玉里団地といった市中心部に近い高台の大型団地では、土地を2分割した建て替え需要があり上がりました。また、市電沿線の平坦地の人気根強く、「荒田2の17の8」で2.2%、「下荒田2の15の11」で1.6%上昇。昨年に引き続き、谷山地区ではJR谷山駅周辺の開発事業で需要が旺盛。坂之上や光山といった南部の郊外でも上がりました。一方、市中心部の北側・西側の坂元や伊敷は街路条件が劣り、横ばいか下落傾向となりました。鹿児島市のベットタウン的性格を持つ姶良市の住宅地は、ショッピングモールや市役所に近い中心部で上昇。旧蒲生町は下がりました。

鹿屋市や薩摩川内市、霧島市も郊外・旧町部では下落傾向が続き、中心部は上昇に転じたり、下げ止まったりしています。

【まとめ】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。弊社では鹿児島県内はもちろん、宮崎まで無料にて査定を承っております。ご売却におけるご不安などございましたら、お気軽にご相談下さい。