

穴吹不動産流通(株)鹿児島店**「市況レポート(2023年6月)」**

南日本新聞より引用

マンション建て替え 所有者合意「4分の3」

法制審議会（法相の諮問機関）の区分所有法制部会は8日、老朽化した分譲マンションの建て替えや修繕を促進する制度の見直しの中間試案をまとめたそうです。建て替え決議の要件で、現行の「所有者の5分の4の合意」を緩和し、①4分の3に引き下げ耐震性不足など建て替えを急ぐ事情があれば3分の2に②事情があれば4分の3に引き下げの2案が示されました。大規模災害後、迅速な復興を図るための緩和策も盛り込まれました。国土交通省によると、築40年以上のマンションは2021年末時点で約116万戸。41年末時点で約425万戸に増えるとの推計があります。建て替え合意要件を緩和する2案は、引き下げを認める事情に「築50年以上」や「給排水管の腐食」といった緊急性の低い状況を含めるかどうか複数の考え方があり、議論が続けられるそうです。

【2023年5月 鹿児島県内の取引状況について】

西日本レイズより引用

《中古戸建住宅（土地面積50㎡~500㎡）》

- ・九州での成約件数は237件で前年比27.4%、価格は1,911万円で前年比-2.0%、土地面積は227.30㎡で前年比-3.2%、建物面積は112.67㎡で前年比-1.2%です。
- ・鹿児島県での成約件数は15件で前年比400%、価格は1,353万円で前年比-0.1%、土地面積は188.74㎡で前年比-1.3%、建物面積は110.59㎡で前年比4.7%です。

《中古マンション（専有面積~350㎡）》

- ・九州での成約件数は366件で前年比2.5%、㎡単価は33.52万円で前年比2.1%、価格は2,274万円で前年比-1.1%、専有面積は67.84㎡で前年比-3.1%です。
- ・鹿児島県での成約は14件で前年比-12.5%、㎡単価は36.14万円で前年比25.7%、価格は2,512万円で前年比30.0%、専有面積は69.51㎡で前年比3.4%です。

《土地（面積50㎡~500㎡）の成約状況》

- ・九州での件数は239件で前年比17.2%、㎡単価は6.14万円で前年比-10.8%、価格は1,541万円で前年比-3.4%、面積は250.83㎡で前年比8.3%です。
- ・鹿児島県での成約件数は20件で前年比33.3%、㎡単価は3.81万円で前年比-52.1%、価格は910万円で前年比-51.3%、面積は239.10㎡で前年比1.7%です。

【まとめ】鹿児島県内の5月の成約件数は、中古戸建住宅・土地においては前年比で増加、中古マンションにおいては減少となりました。鹿児島県の景気、個人消費と共に持ち直されてきております。マンションのご売却はもちろん戸建や土地の買取も積極的に行っております。まずは無料査定から弊社までお気軽にご相談下さい。