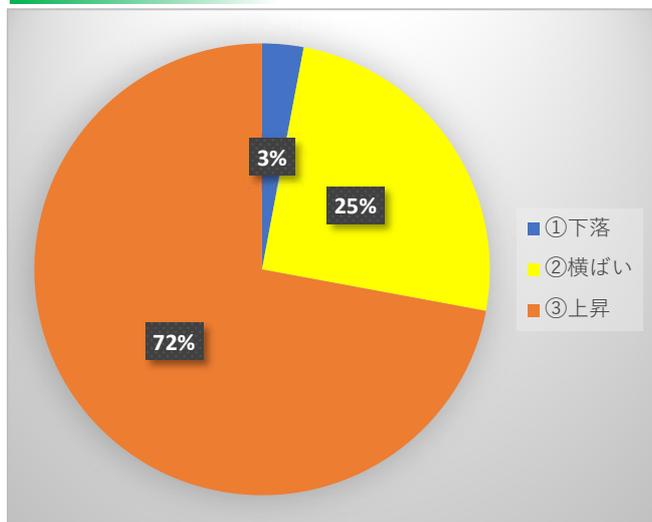


## 第6回 鹿児島市不動産市況DI調査

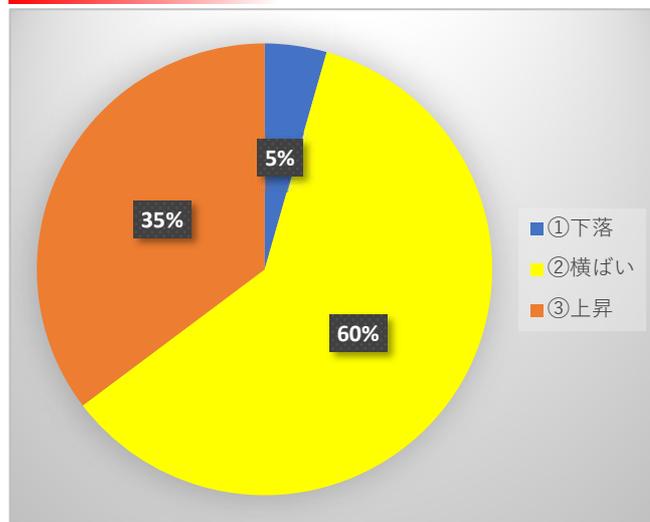
公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

## 現在の地価水準の実感に関するDI

### 住宅地

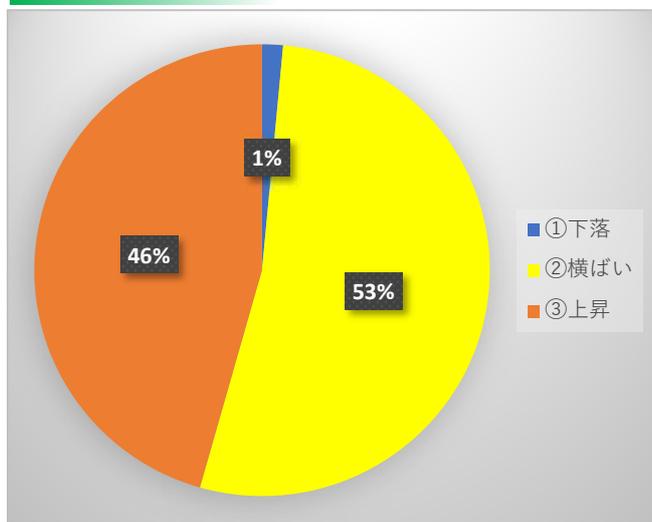


### 商業地

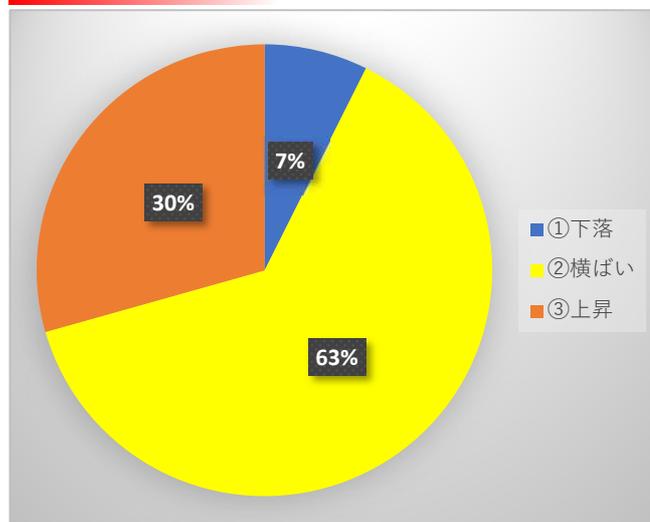


## 1年後の地価水準の予想に関するDI

### 住宅地

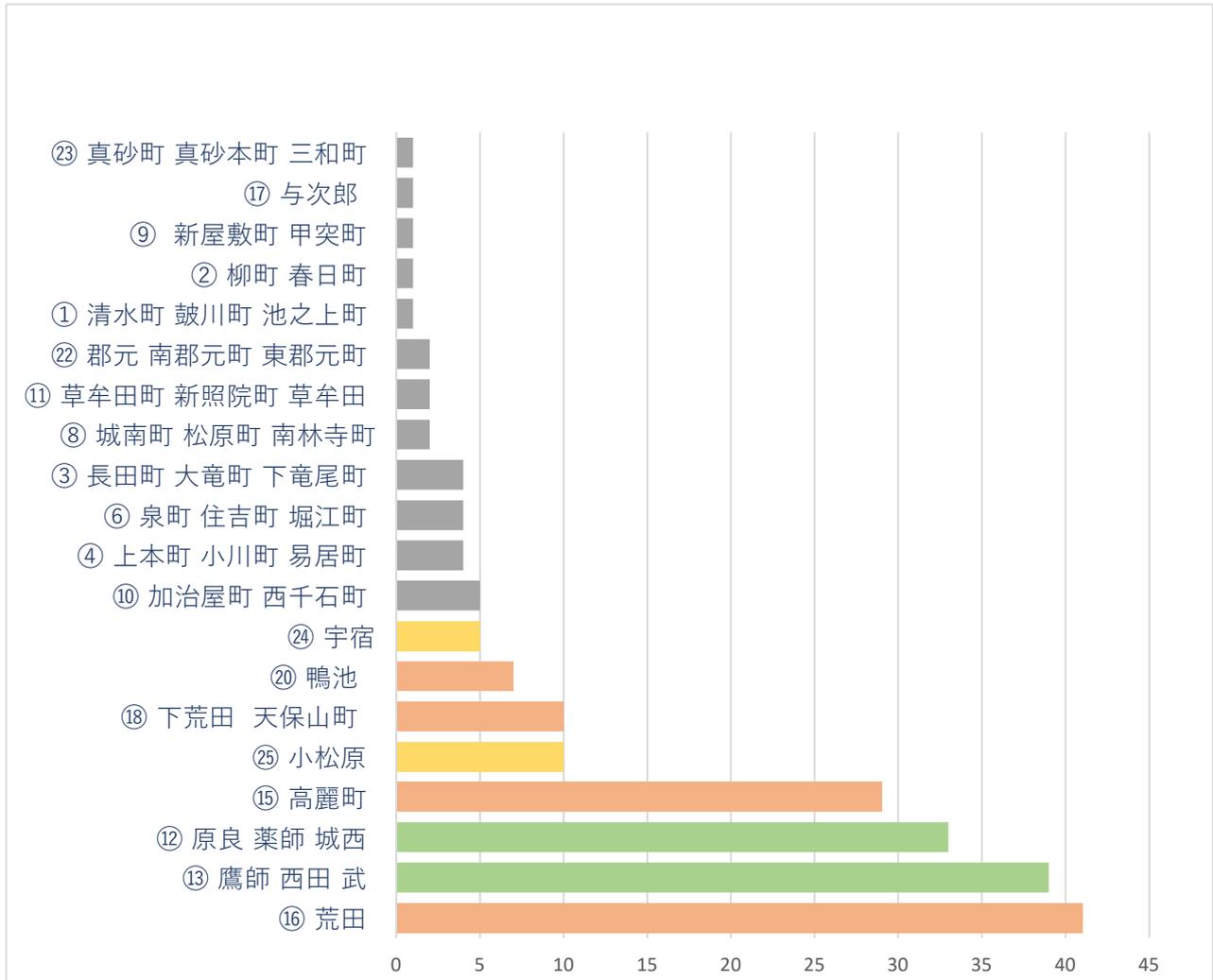


### 商業地



上之園、荒田地区に代表される住宅地は上昇とされる回答が多かった。将来的には横ばいと予測される意見の割合が増加している。天文館交差点付近に代表される商業地は横ばいで将来も横ばいとする回答が多くを占めた。「センテラス天文館」のオープンによるプラスの集客効果がコロナ感染症によるマイナスの集客効果により相殺される結果となっている。一方、天文館の休日及び休前日の人流は昼間、夜間ともに昨年を上回っている。昨年は増加が見られなかった、夜間人口も21時頃をピークとして増加傾向を示しており夜間の飲食店利用客数は回復傾向にある。

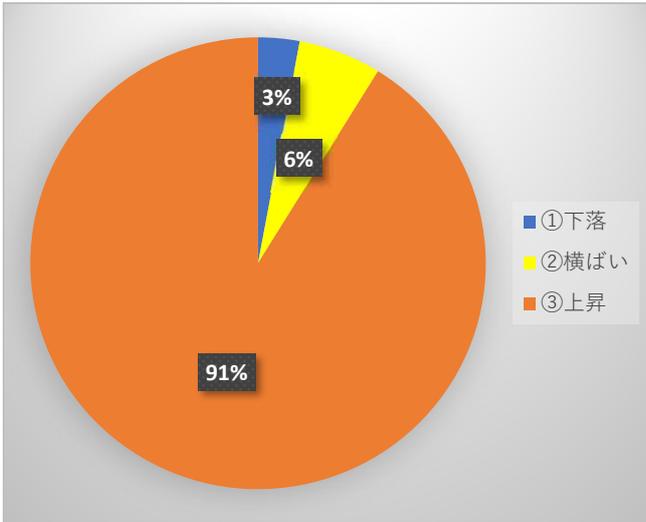
## 鹿児島市街地平坦部(上荒田・上之園は除く)でこのところ需要が特に強いと感じられる地区



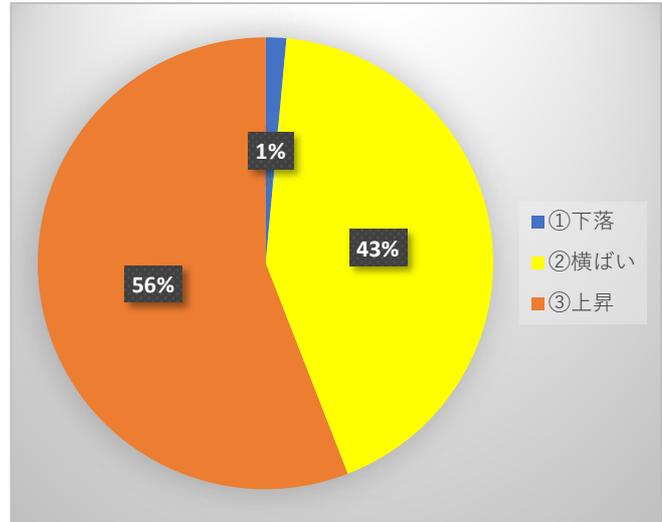
市街地中心部と城西、西田地区の従来から住環境良好な住宅地が上位を占めた。南部の宇宿、小松原地区も市街地平坦部のなかでは割安であるため需要が強まっており上位にランクする結果となっている。

## 住宅価格の現在の実感と将来予測に関するDI

現況



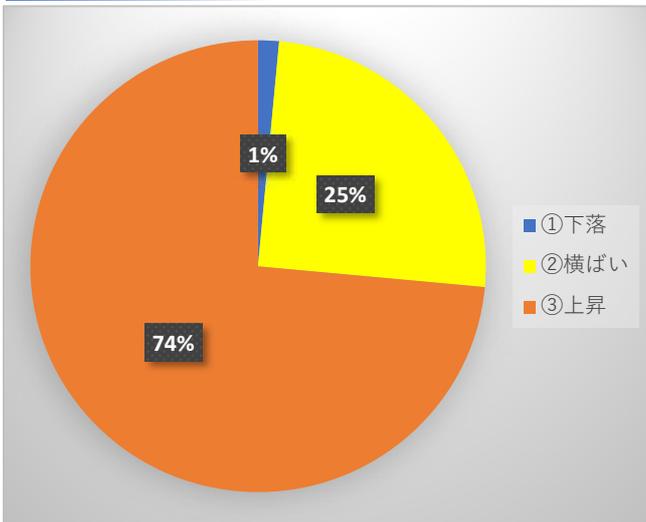
将来予測



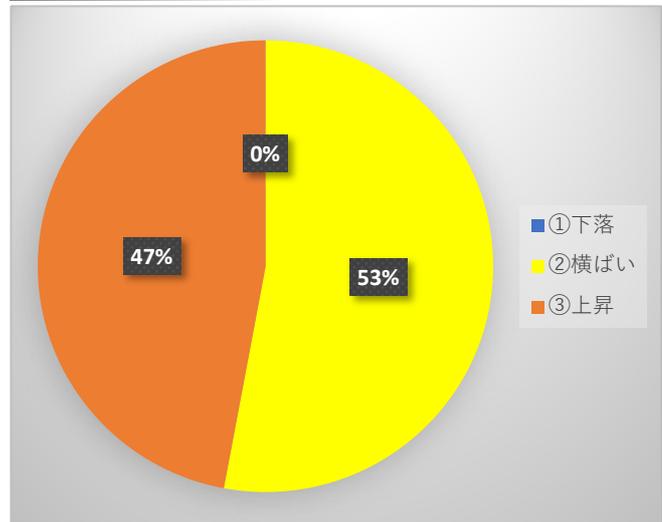
昨年の資材高騰、このところの円安、世界的インフレの強まりにより新築住宅価格の上昇を実感される意見が多数を占めた。将来の先行きについては横ばいを予測される方が増えてはいるが、上昇と予測される方が過半を占めている。

## 中古マンション価格の現在の実感と将来予測に関するDI

現況



将来予測



中古マンションについては、価格上昇を実感される方の意見が大多数であった。将来予測については購入総額からみて上限価格に近づいているとする意見が増え、今後は高どまりで推移すると予測される回答が過半数を占めた。

## 【調査概要】

調査の目的： 鹿児島市内の土地、住宅、マンション市場の価格、取引の動向・将来予測の開示を目的としています。

調査時点： 令和4年10月1日

調査期間： 2022年10月11日～11月21日

調査方法： ヒアリング、FAXによる回答

調査対象： 不動産業者様及び不動産関係者

有効回答数： n = 68

調査時点の市況： 国内経済はコロナ感染症も収束に向かい、危機意識の低下により自粛ムードから緩和ムードへ意識・行動の変化が見られる。行動制限、水際対策の緩和、旅行支援により観光需要の回復が期待されている。不動産市場においては、燃料費の高騰・円安による各種建築資材価格の急激な上昇、世界的インフレーション懸念から来期の予測が難しい局面にある。また、調査期間後半では新規感染者数の増加が見られる。

## お 礼

皆さまのご協力を得て実施しましたアンケート結果がまとまりましたので、ご報告させていただきます。アンケート実施に際しましては、多くの方々から貴重なご意見、ご回答、不動産情報をご提供いただき、誠にありがとうございました。皆さまから寄せいただいた貴重なご意見をもとに、調査の参考とさせていただきます。今後も有用な情報をご提供できるよう取り組んでまいりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。