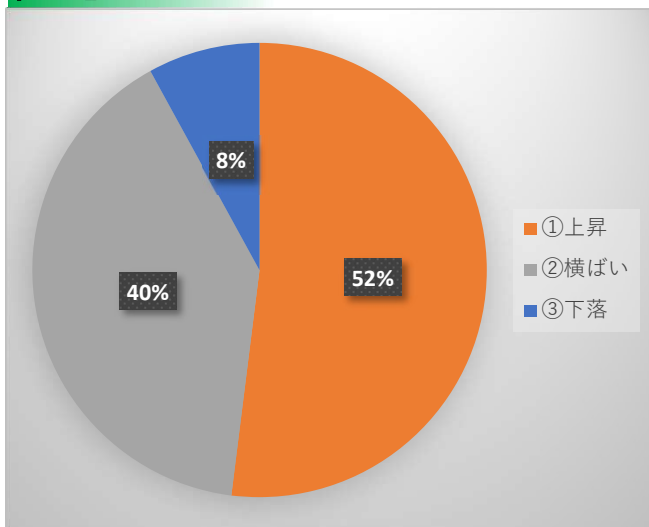


第7回 鹿児島市不動産市況DI調査

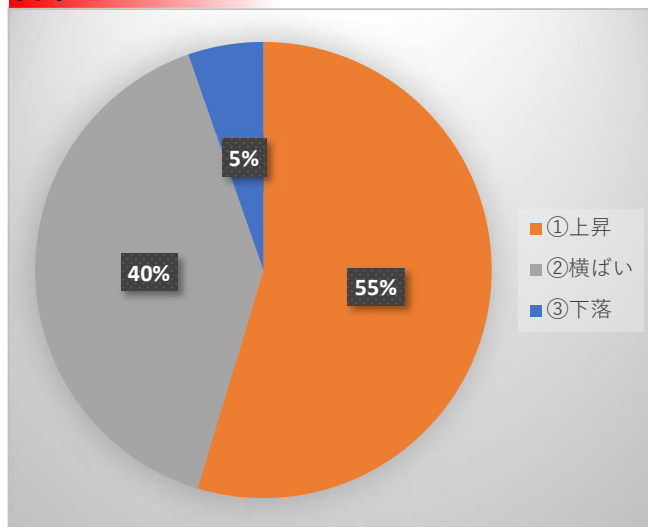
公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

現在の地価水準の実感に関するDI

住宅地

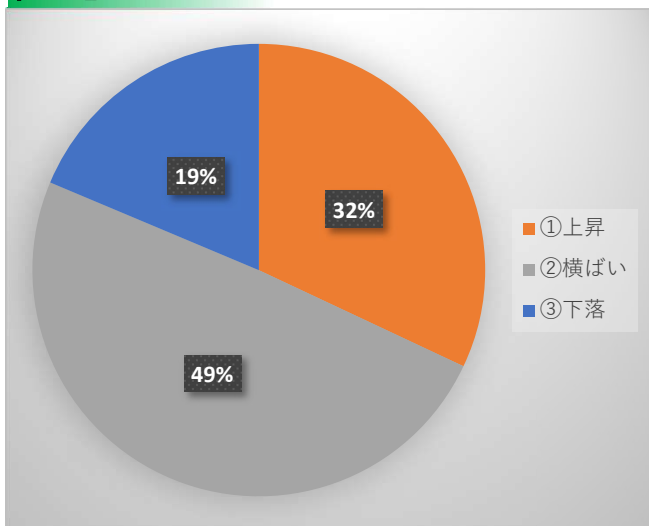


商業地

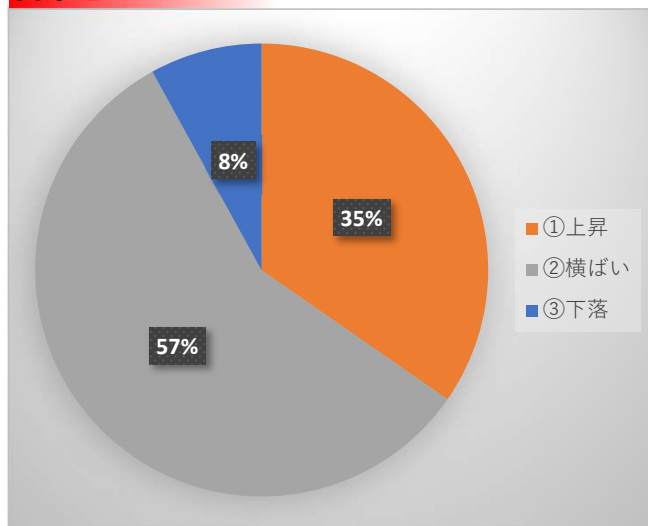


1年後の地価水準の予想に関するDI

住宅地



商業地

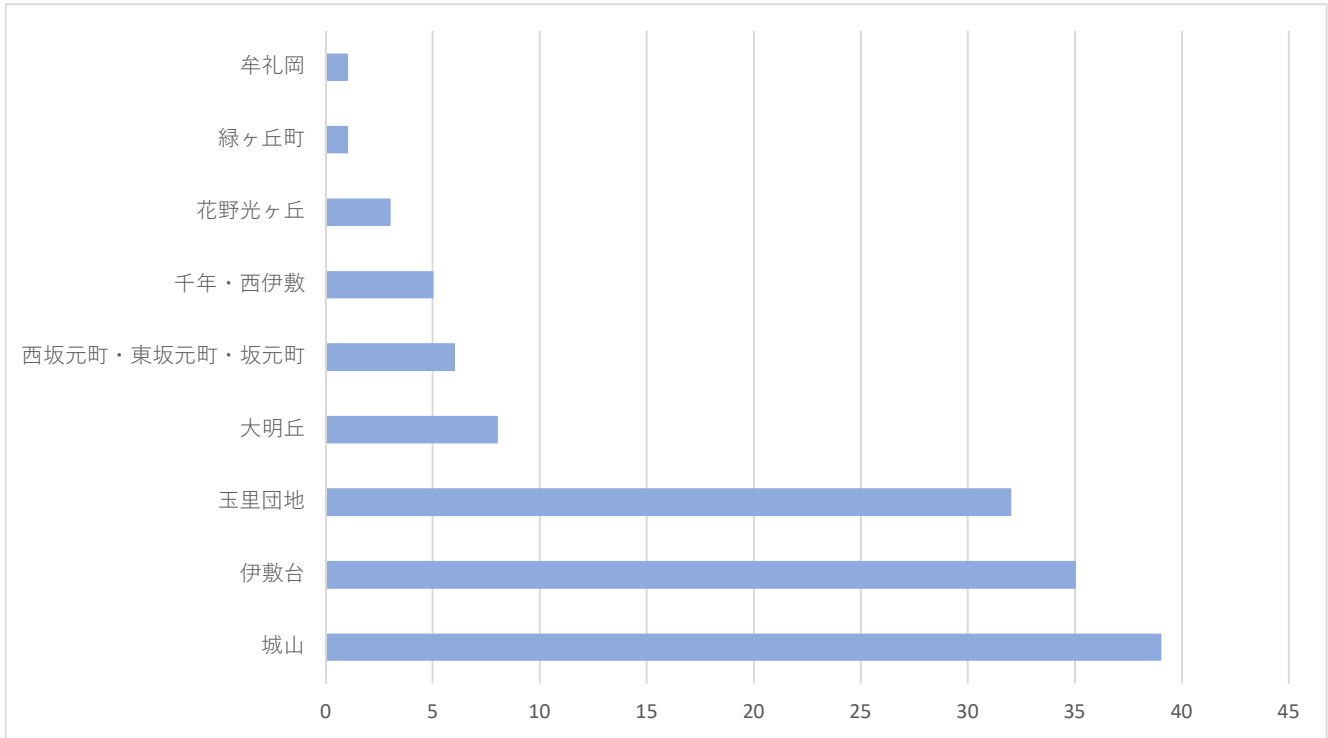


・上之園、荒田地区に代表される住宅地は現在は上昇しているとの回答が半数以上を占めた。ただし、将来的には横ばいと予測する回答の割合が半数以上となった。住宅ローンの低金利等を背景に、足元の住宅需要は堅調な状況であるが、建築費高騰や日銀の金融政策に伴う金利動向への警戒感等がささやかれる結果となっている。

・天文館交差点付近に代表される商業地は足元は上昇しているとの回答が半数以上を占めた。なお、将来的には横ばいと予測する回答の割合が半数以上となった。新型コロナウイルス感染症拡大以降、鹿児島市内の中心商業地である天文館地区等の繁華街の飲食店舗を中心に、売上高の低迷等の厳しい状況が続き、その影響で賃料は弱含みとなっていることから地価の下落がみられた地域もあった。その後、感染症法上の位置付けが5類に移行して以降、現在では店舗売上等は回復傾向にあり、また、インバウンドを含む観光需要も高まっていることもあって、地価も上昇傾向を示している地域が多い。

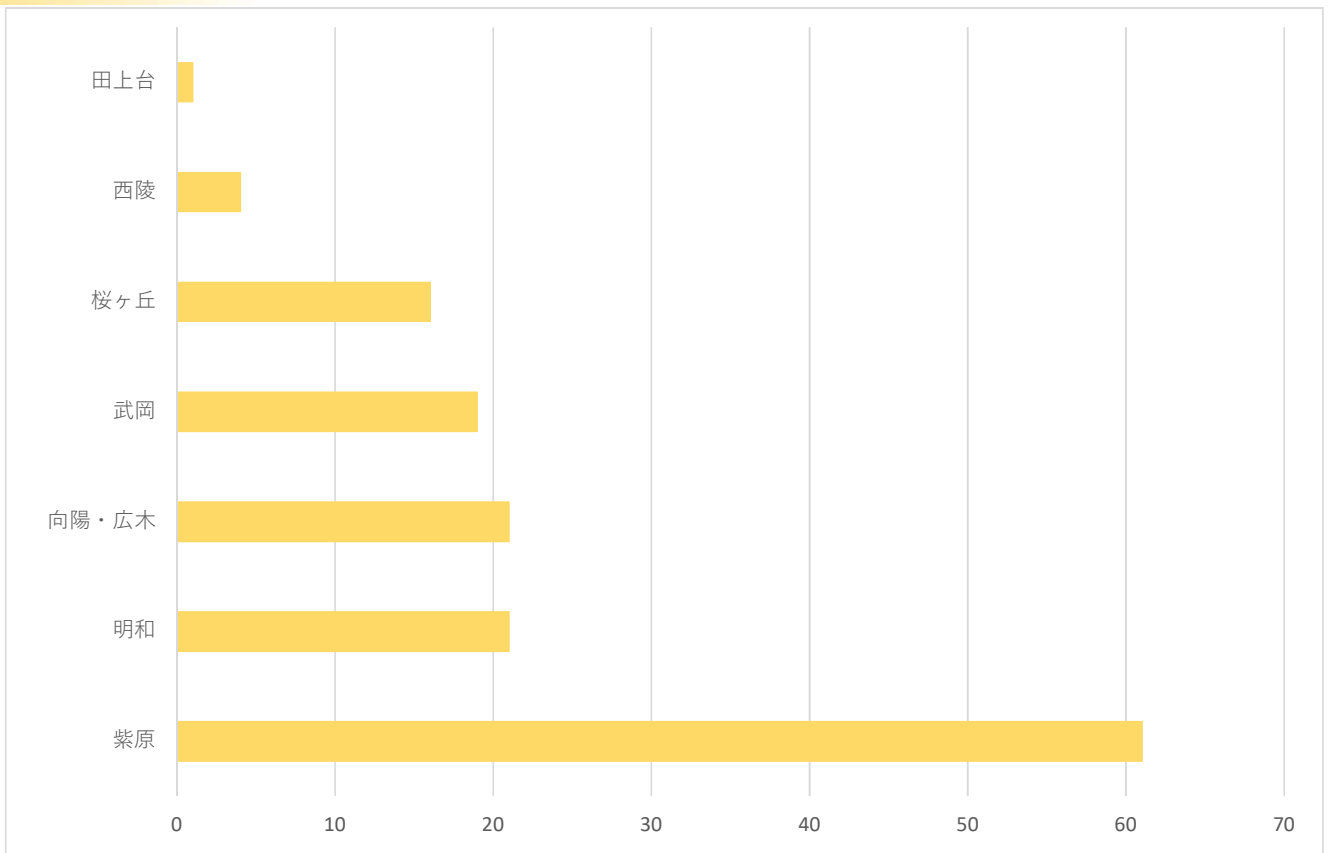
鹿児島市街地周辺の住宅団地で建売住宅及び注文住宅の顧客の問い合わせ、購入希望、住宅メーカーの土地取得意欲が強いと感じられる住宅地エリア
※各エリア毎に1回答当たり2地区ずつ選択

北部



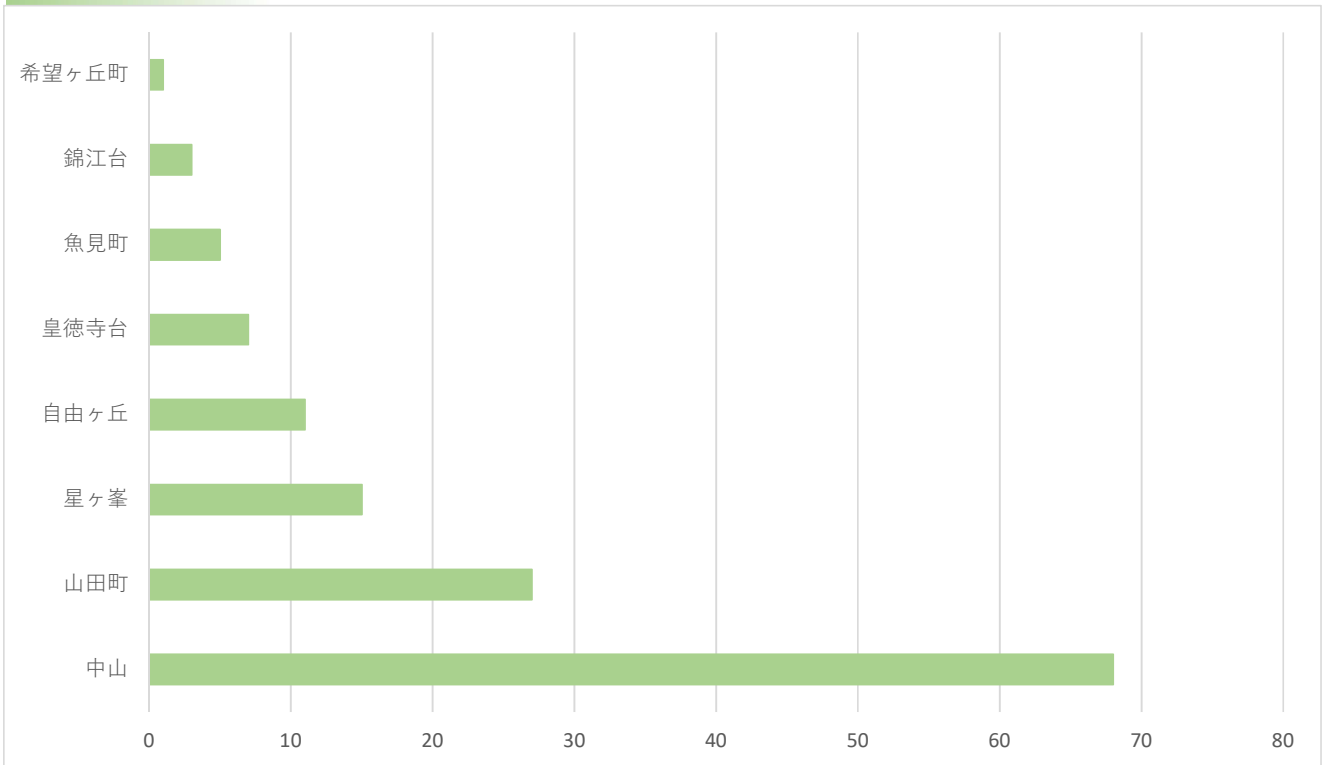
北部では、市街地への接近性に優れる城山、伊敷台、玉里団地が上位を占めた。

中部



中部では、市内の住宅団地では比較的初期に宅地造成され、日用品店舗等が多く生活利便性が高い紫原に回答が集中した。

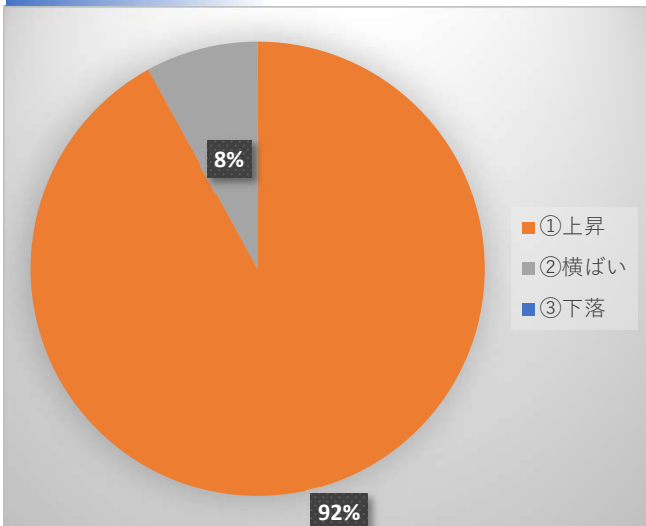
南部



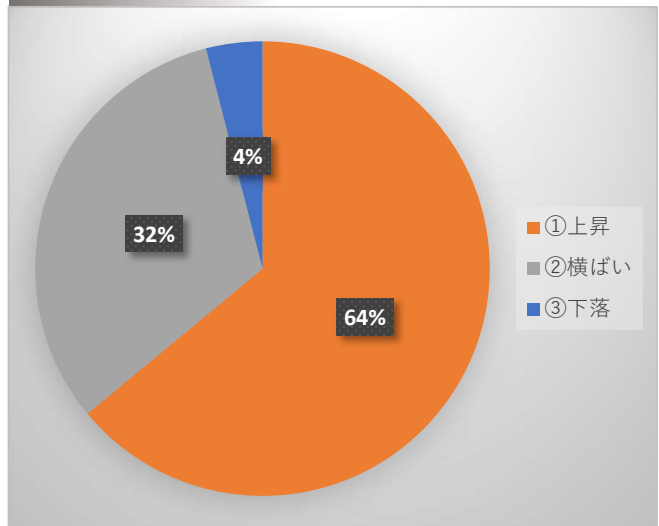
谷山駅の区画整理等で昨今注目を集める南部では、中山バイパス背後で生活利便性が高い中山に回答が集まったほか、比較的地価が割安でミニ開発が多くみられる山田町にも回答が集まった。

新築住宅価格の現在の実感と将来予測に関するDI

現況



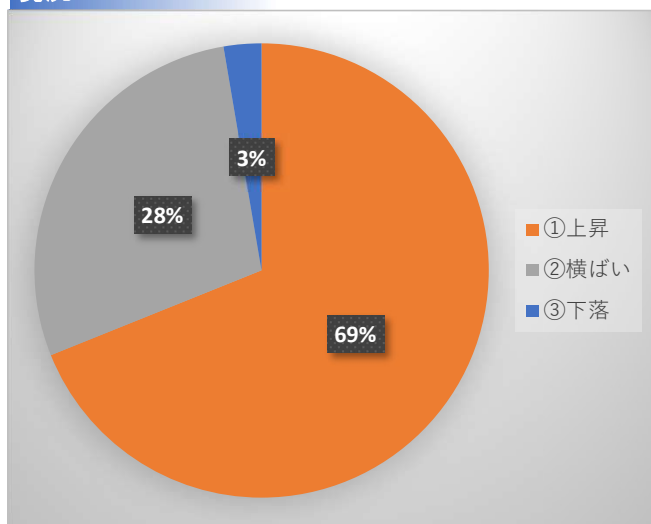
将来予測



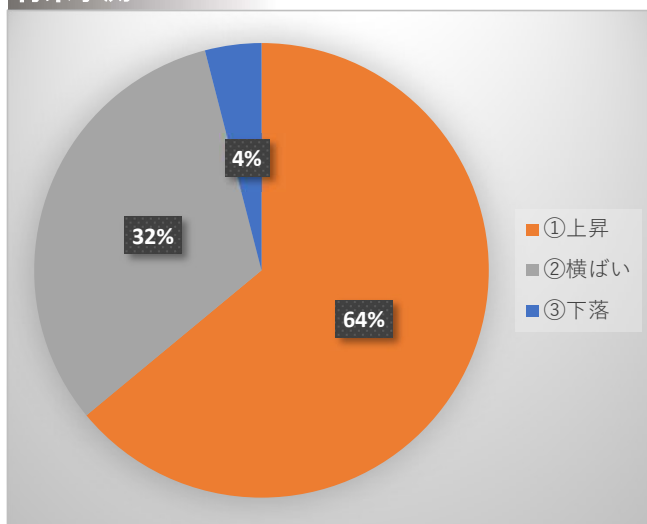
昨年の資材価格の高騰、円安による輸入価格の上昇、世界的なインフレ基調等の影響により、新築住宅価格の上昇を実感する回答が多数を占めた。将来の先行きについては、横ばいを予測する回答が増えてはいるものの、上昇と予測する回答が過半を占めている。

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、昨今の新築マンションの販売価格の上昇を背景に、中古についても価格上昇を実感する回答が大多数であった。将来予測についても、上昇と回答する割合が過半数を占めた。資材価格の高騰に加え、2024年4月から時間外労働の上限規制が技能労働者にも適用されるため、労務費の上昇が予測されており、今後の新築マンション販売価格への影響及び中古マンションへの波及についても注視が必要である。

【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5年10月1日

調査期間：2023年10月1日～1月31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=75

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。皆さまからお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。