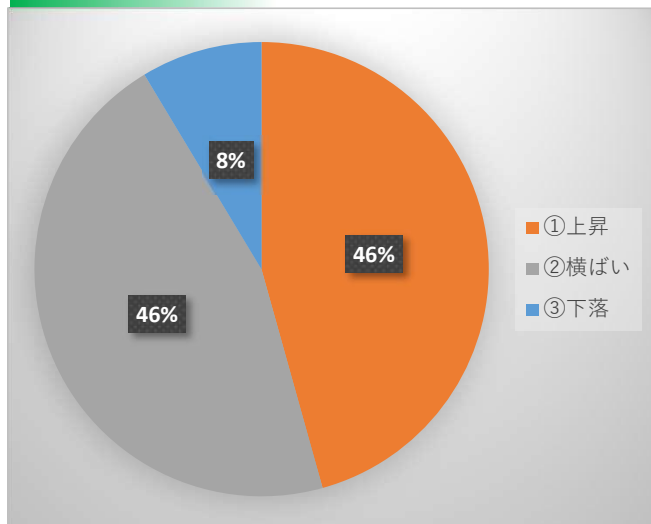


第8回 鹿児島市不動産市況DI調査

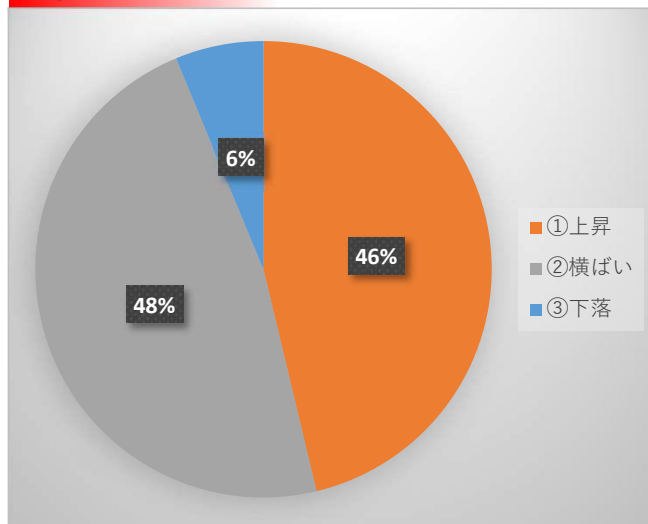
公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

現在の地価水準の実感に関するDI

住宅地

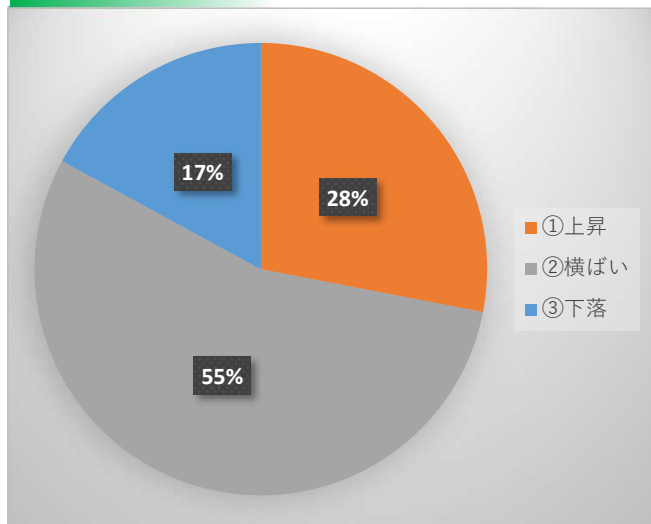


商業地

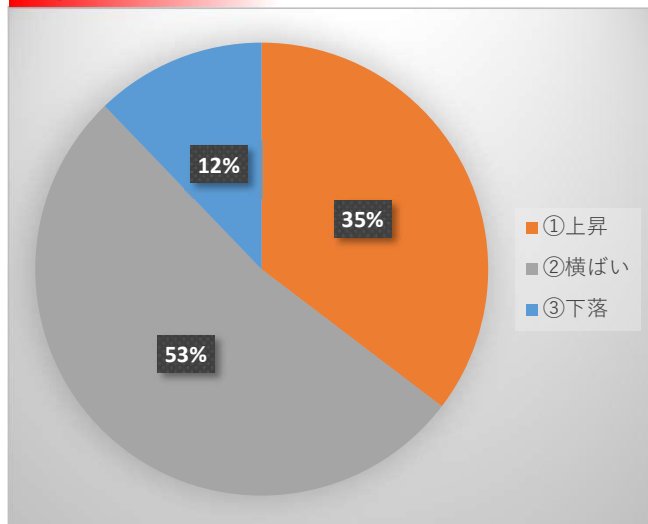


1年後の地価水準の予想に関するDI

住宅地



商業地



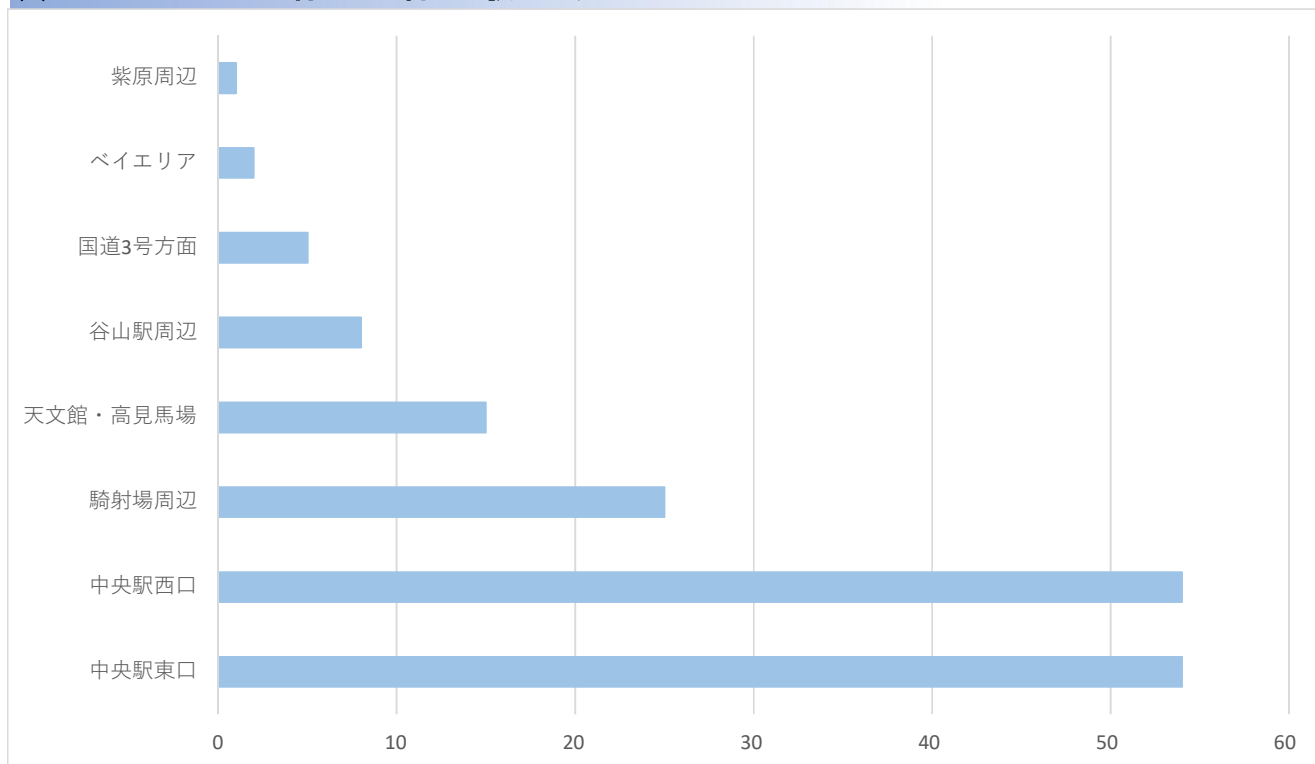
・上之園、荒田地区に代表される住宅地は、「現在」は、「上昇」と「横ばい」が同割合となり、前回調査から「上昇」が6%減少、「横ばい」が6%増加している。また、「1年後」も、横ばいと予測する回答の割合が半数以上となり、前回調査から「上昇」が4%減少、「横ばい」が6%増加している。長引く建築費高騰、日銀の金融政策に伴う住宅ローン金利の上昇等から、住宅需要にやや陰りがみられ、地価上昇も一服感を感じている声が囁かれている。

・天文館交差点付近に代表される商業地は、「現在」と「1年後」とともに、「横ばい」との回答が最も多い。「現在」は、前回調査から「上昇」が9%減少、「横ばい」が8%増加している。また、「1年後」は、前回調査から回答の大きな変動はなかった。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等では、店舗売上は回復傾向にあり、インバウンドを含む観光需要も高まりもあってホテル建設が相次いでいる等、地価の回復がみられているが、住宅地と同様に、建築費の高騰と金利動向への警戒感が囁かれている。

鹿児島市の分譲マンション市場動向

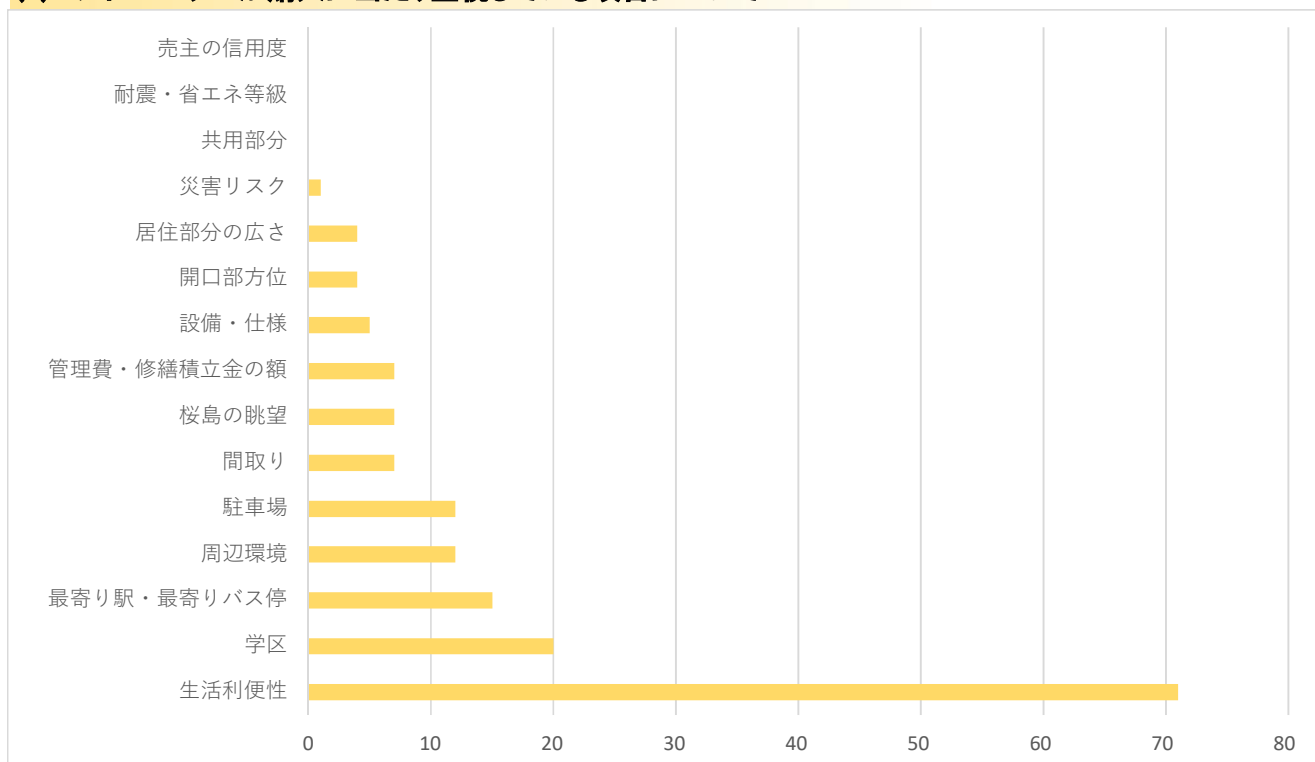
※(1)～(3)は各項目毎に1回答当たり2つつつ選択

(1)エンドユーザーから特に引き合いの強いエリアについて



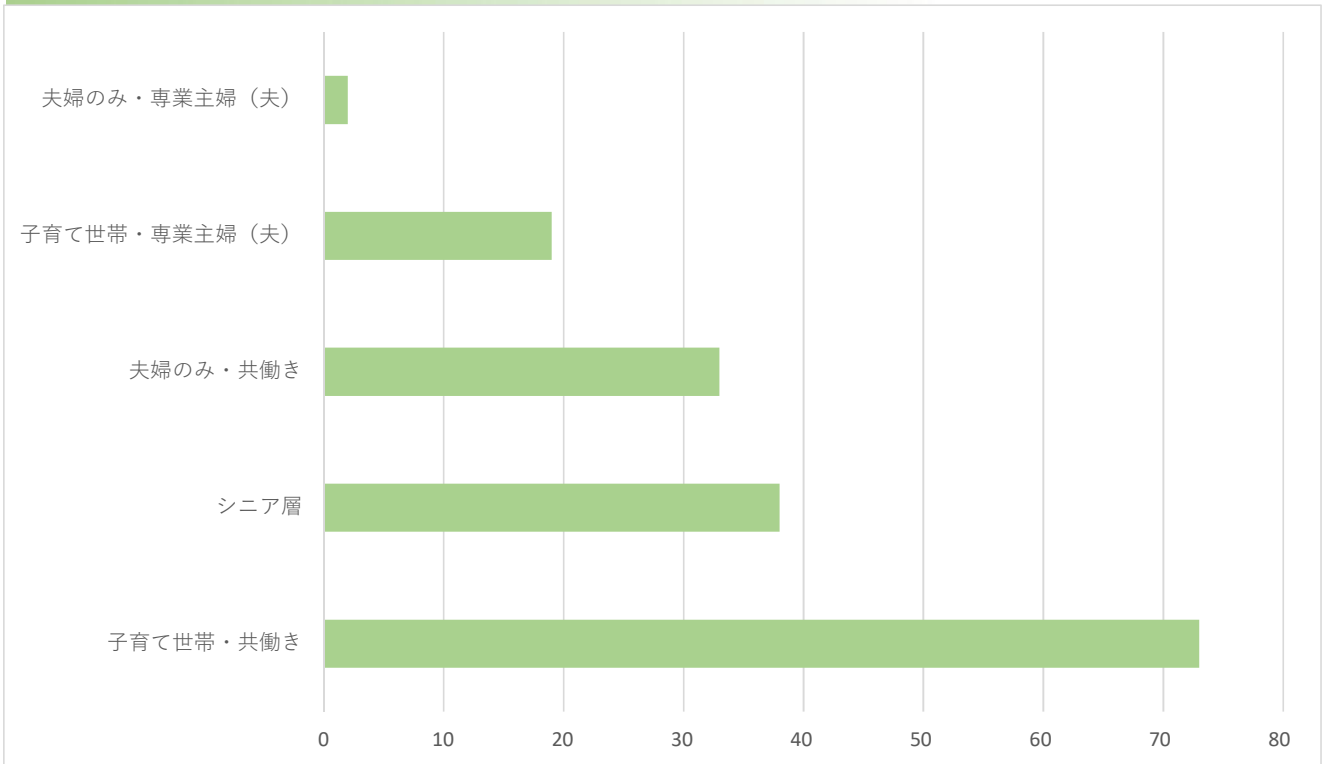
再開発等で利便性が更に向上し、大型の分譲マンションの建設がみられる「鹿児島中央駅周辺」に回答が集中した。また、昨今高見馬場周辺で新築マンションの供給が相次いでいる「天文館周辺」は、荒田・鴨池等の「騎射場周辺」に次ぐ回答となった。

(2)エンドユーザーが購入に当たり重視している項目について



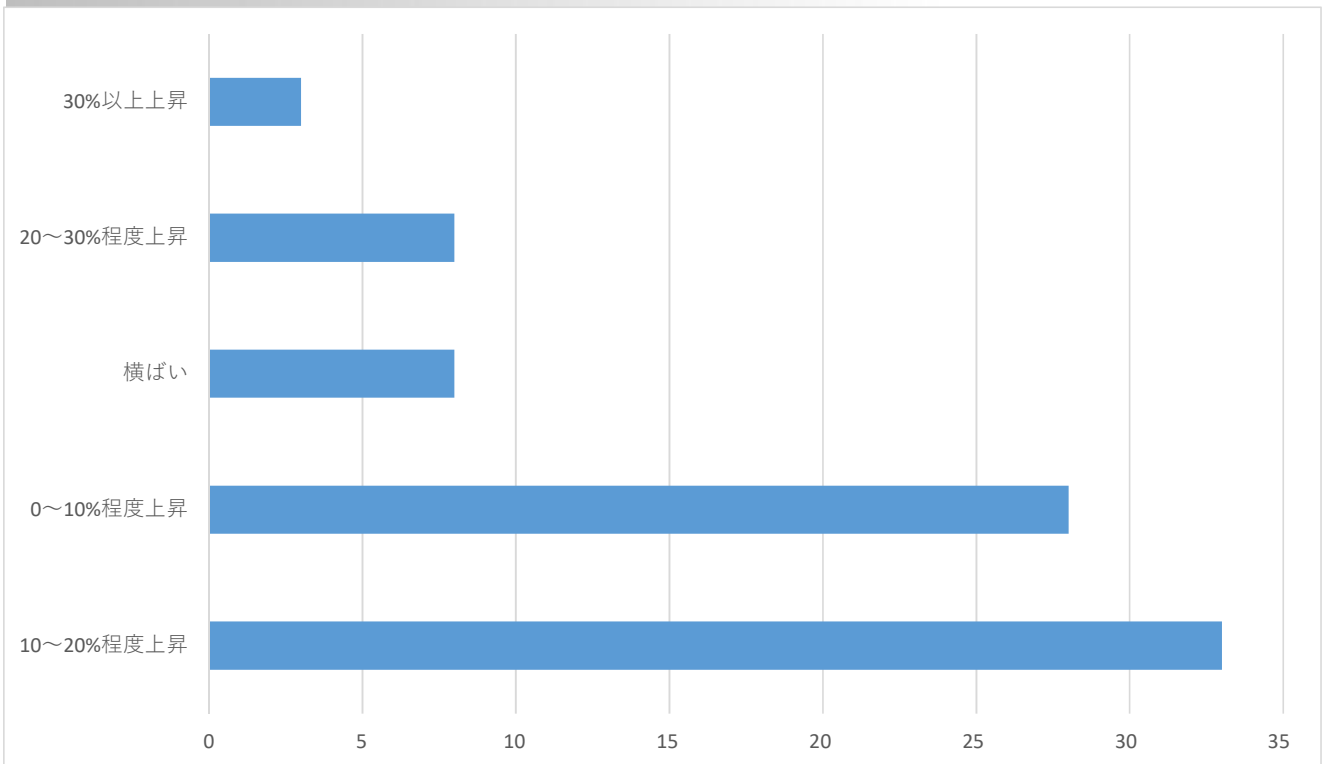
店舗の立地等の「生活利便性」を重視するとの回答に集中しており、エンドユーザーが中心部周辺の利便性の高い立地を選好している傾向が窺える。なお、建物のハード面を重視するとの回答は、全体的に少なかった。

(3) 主要な購入者の属性について



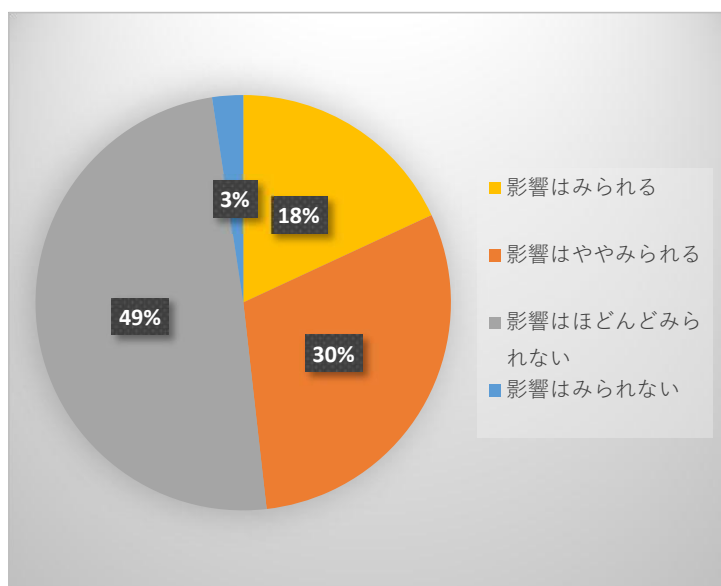
子育て世帯及び夫婦のみを合わせた「共働き」の回答が最も多く、中心部周辺のマンション価格の高騰が続く中で、世帯収入が高い水準の属性が需要を牽引している状況が窺える。また、自己資金に余裕のあるシニア層の住み替え需要も多く認められる回答となっている。

(4) 中古マンション価格の直近5年間における変動について



直近5年間で「10~20%程度上昇」との回答が最も多く、昨今の新築分譲マンションの価格高騰の影響が、中古マンションの価格水準にも及んでいる状況が窺える。

住宅ローン金利動向が与える影響について



「影響はほとんどみられない」との回答が最も多く、「影響はややみられる」との回答がそれに次いでいる。日銀の金融政策に伴って住宅ローン金利も上昇傾向となっているが、利用者が多い変動金利についてはまだ低位な水準であることもあって、足元では住宅需要が大きく減退しているとまではいえない状況であることが窺える。しかしながら、更なる金利上昇の可能性もあり、今後の金利動向への警戒感の声は多い状況にある。

【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6年10月1日

調査期間：令和6年10月1日～令和7年2月28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様

有効回答数：n=83

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。