

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと(前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間)に調査し、変動率を9区分(※)で記載。

※  : 上昇(6%以上)、  : 上昇(3%以上 6%未満)、  : 上昇(0%超 3%未満)、  : 横ばい(0%)、
 : 下落(0%超 3%未満)、  : 下落(3%以上 6%未満)、  : 下落(6%以上 9%未満)、  : 下落(9%以上 12%未満)、
 : 下落(12%以上)

2. 詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因の四半期の動向について鑑定評価員が判断し、以下の3区分により記載。

3区分の凡例 △ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

- (A) 取引価格 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分)の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産)の取引に関する利回り(純収益を取引価格で除した値)
- (C) 取引件数 対象地区の不動産(土地又は土地建物の複合不動産)の取引件数
- (D) 投資用不動産の供給 投資用不動産(賃貸収益を目的とする貸しオフィスや貸しマンションなど)の供給件数
- (E) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (F) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (G) マンション分譲価格 住宅系地区における新築マンションの分譲価格
- (H) マンション賃料 住宅系地区における賃貸マンションの賃料

3. 鑑定評価員のコメント

不動産市場の動向に関して、対象地区内全体の地価動向について鑑定評価員の特徴的なコメントを記載。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区で現在販売中のマンション分譲価格は高値の水準にあるが売行きは比較的好調を維持している。市内の他の優良マンションエリアも、商品性が高い優良物件の場合は高値であっても販売は比較的堅調であるが、一方で販売が振るわない物件も存在し、その増加傾向が顕著となっている。しかし、中央区・早良区の優良マンション適地で行われているマンション用地の入札は競合が激しく、依然として高値での落札が続いている。マンション販売価格はほぼ上限に達していることから、多くのデベロッパーは警戒感を強めているものの、取引意欲が旺盛なデベロッパーもまだ存在している。したがって、取引価格の上昇の勢いはやや弱まりつつも、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。 マンション販売価格がほぼ上限に達しているため、さらなる地価上昇は一層見込みづらくなってきているが、建築の仕様を落としてまで競合によって高額となった土地代に耐えるデベロッパーが依然として存在しており、こうした状況はもうしばらく続くことが予想される。景気の先行不透明感が高まっているが、将来の地価動向についても、極端な販売不振のマンションが現れない限り、上昇幅は弱まりつつもやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅(天神駅まで約6分)からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。	
						将来地価動向									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	▽	▽	△	□	—	—	地価動向	平成28年4月に竣工した大型オフィスビルは概ね満床稼働し、当地区では引き続きテナントの拡張移転や館内増床の動きが見られることから、オフィスの空室率は低下傾向が続いている。特に中規模以上の移転需要の受け皿が不足気味で、ビルオーナーは積極的に高めの募集賃料を設定しており、オフィス賃料は上昇傾向にある。JR博多駅前では、再開発事業により大型商業施設及びオフィスビルが開業し当地区の拠点性は高まっており、博多駅周辺では当期も開発余地の高額な取引が見られ、ビジネスホテル等の開発も活発化している。当地区に対する不動産投資ファンド等による投資姿勢は、良好な資金調達環境を背景に依然として積極的であり、取引利回りの低下傾向が続いている。以上より、当期の地価動向は上昇している。 当期に竣工した大型オフィスビルの隣接地では、新たな大型オフィスビルの建設計画が平成30年春の竣工を目指して進行中であり、テナントの募集状況は比較的好調であるとの情報等から、当地区におけるオフィス需要の更なる拡大や賃料水準の引き上げが期待される。また、JR博多駅前では市営地下鉄七隈線の博多駅への延伸事業の進捗、クルーズ船からの貸切バス等を受け入れるバス乗降場の建設計画の進展により、当地区の集客力が一層強化され、商業集積等も進むと期待される。以上より、当地区における将来の発展に対する期待感の高まりのほか、不動産投資ファンド等による積極的な投資姿勢等を背景に、将来の地価動向は上昇が予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR博多駅周辺。博多駅博多口(西側)を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
						将来地価動向									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0%横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	地価動向 平成28年4月14日の前震に端を発した熊本地震により、当地区のほとんどの建物は程度の差はあるものの被害を受けており、現時点でも補修等を行っている建物が散見される。ただし、復旧は早く大半は営業を再開しており、閉店している郊外の大型商業施設が多いなか、災害復興セール等の開催もあって、人通りは回復している。解体等が計画されている築年の古い建物があり、それに伴う再開等動きが加速されると見込まれるが、新たな事業が具体化するまでには至っておらず総じて取引は小康状態となっているため、当期の地価動向は横ばいで推移した。	将来地価動向 当地区は繁華性の高い商店街であるが、当該地震の影響によりインバウンド需要は激減しており、また国内外の投資家からの投資意欲も弱まっていると思われる。そのなかで、下通アーケード沿い及び桜町地区の再開事業や被害を受けた建物のリニューアルの動き等があり、底堅い商店街の店舗需要から店舗賃料等は概ね横ばいである。ホテルやオフィス用地は、全国からの支援者の来県や起業機運の高まり等から、適格物件への需要は強まることを見込まれるものの顕在化までには至っていない。そのため、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅(熊本駅前まで市電で約14分)の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.4.1～H28.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい (前期 ) 0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 鹿児島市内の中心商業地域は当地区と天文館地区であるが、当地区では高度利用の商業施設が多く、天文館は路面店中心となっている。当地区では、物理的に駅ビルから周辺への動線が弱いため、来街者の回遊は活発とはいえ、依然として駅ビルの集客力のみが突出する状況が続いている。熊本地震の影響により鹿児島への観光客が減少しているが、地価や賃料への影響は限定的であり、不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にある。そのため、当期の地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。	将来地価動向 鹿児島中央駅東口周辺に位置する商店街の再開計画については、平成27年に都市計画決定がなされたが、事業完了は平成31年度であり、地価の押し上げ効果を期待できるまでにはしばらく時間がかかる。したがって、当地区は、将来的には再開による高層商業施設の完成により商業地としての地位がさらに向上する可能性を有しているものの、現況においては地価形成に影響を与える要因に大きな変化は見られず、将来の地価動向については、当面の間、現状を維持して横ばい傾向と予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線鹿児島中央駅東口周辺。天文館地区の南西方約1.3km付近に位置し、県道沿いに中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。			