

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(H28.7.1～H28.10.1)

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の売行きに減速感が出てきている。市内の他の優良マンションエリアも同様で、マンション分譲価格の上昇はこれ以上に見込みにくくなっている。また、中央区・早良区等の優良マンション適地で行われているマンション素地の入札では相変わらず競合が激しく、依然として高値での落札が続いているものの、これまでのように入札が行われる度に価格が大幅に上昇するような状況は見られなくなっている。市場では地価は上限に達しているとの認識が広まりつつあると見込まれるが、取引意欲が依然として旺盛なデベロッパーが存在しており、当地区で予定されている国有地の入札にも注目が集まっている。したがって、取引価格の上昇の勢いはさらに弱まりつつも、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。
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	マンション分譲価格がほぼ上限に達しているため地価上昇は一層見込みづらくなってきているが、当地区ではマンションの供給が比較的少なく、良好な融資環境の影響もあって、建築の仕様や利益を調整して高額な土地代に耐えるデベロッパーがまだ複数存在しており、こうした状況はもうしばらく続くことが予想される。したがって、将来の地価動向についても、販売不振マンションの大幅な増加がない限り、上昇幅は縮小しつつもやや上昇傾向が続くと予想される。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1～H28.10.1)

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月に大型オフィスビルがほぼ満床で竣工した後も拡張移転や館内増床などの需要は旺盛で、オフィスの空室率は引き続き低下傾向にある。中規模以上のオフィスビルでは空室が少なく賃料上昇が顕著に見られ、割安な賃料で入居した既存テナントを中心に、賃料上昇の動きが市場に広がっている。また、上記大型オフィスビルと同時期に開業した大規模商業施設では集客が概ね順調で、周辺の商業施設でも客足が増える傾向にあり、博多駅周辺の繁華性は高まっている。博多駅周辺では外国人観光客の増加を背景にホテル開発も活発であるほか、当期もオフィス用地の高額な取引が見られた。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。
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	博多駅前では、新たな大型オフィスビルの建築計画が平成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博多駅では市営地下鉄七隈線の延伸事業の進捗、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築計画の進展により、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。		

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1～H28.10.1)

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、本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、当期も補修等を行っている建物が散見された。ただし、郊外の大型商業施設の復旧は徐々に進んでいるが未だ全館営業に至っていない店舗がある中で、本地区の復旧は早く大半の店舗が早期に営業を再開して商店街の環境づくりに取り組んだため、人通りは回復傾向が持続している。解体等が計画されている築年の古い建物があり、これに伴う再開発等の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 当地区は繁华性の高い商店街であるが、当該地震の影響により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発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が見込まれ、特にオフィス需要は根強いものの顕在化する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が続く予想される。
					(前期)  0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.7.1～H28.10.1)

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	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区では駅ビルから周辺街区への回遊性が劣り、地区内で動線が分断されやすいため、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。熊本地震の影響も一服感があり、観光客の賑わいも持ち直しを見せつつあるが、地価や賃料への影響は弱い。また、東京都等の大都市圏や福岡市都心部の不動産投資需要が当地区へ及ぶ程度は小さく、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中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業については、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年度である。また、鹿児島中央駅西口でも商業・業務施設の開発計画があるが、当地区への影響が出てくるまでにはしばらく時間がかかる。したがって、当地区は、将来的には周辺部を含めた複数の開発により商業地としてさらに発展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、将来の地価動向は、当面の間、現状を維持して横ばい傾向と予想される。
					(前期)  0%横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									