

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(H29.1.1～H29.4.1)

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	不動産鑑定士のコメント
						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 福岡市内の立地条件等が優れた分譲マンションの売行きは、一時の勢いはなくなっているものの、安定した販売状況を維持している。当地区は福岡市内でも安定した需要が見込める優良なマンション供給エリアであり、平成29年1月に行われた国有地の入札では落札価格は高値となった。さらに、市内の優良マンションエリアで、複数のマンション用地の取引が行われ、いずれも高値で取引されていることから、当地区の地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。 将来地価動向 市場ではマンション分譲価格に上昇余地はほとんどなくなっているという見方が一層浸透してきており、一部デベロッパーは仕入れたマンション用地の開発を見合わせるケースも出てきているようで、各社に分譲マンション事業に対する温度差があらわれてきている。しかし、依然として用地購入意欲が旺盛なデベロッパーは存在しており、販売も極端な悪化は見られていないことから、景気の急激な変化がない限り現在の状況が当面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、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。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.1.1～H29.4.1)

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	不動産鑑定士のコメント
						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 当地区のはかた駅前通りでは、平成28年11月に地下鉄工事に伴う道路陥没事故が発生し通行止めとなったものの、早期に復旧しており地価への影響はなかった。他区間の工事は再開しているものの事故区間の工事は現在中断しており、地質調査の結果を踏まえ工事再開は秋以降になる見込みである。当地区においては、オフィス床の新規供給が少ない中で解約も少なく、企業の集約移転や館内増床の動きが散見されることから、空室率は引き続き低下傾向にある。この様な中で、新規賃料が上昇してきており、不動産投資ファンド等が所有しているビルを中心に増額改定も多く見られるようになった。また、外国人観光客を中心に宿泊需要が強いことから、当地区においては多くのホテル開発が進展しており、平成28年4月の大規模商業施設の開発等によって、当地区における商業集積も高まりを見せている。投資用不動産については、前期と同様に供給が多くはないものの、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、投資適格性を有する物件については高値での取引が行われ、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。 将来地価動向 当地区では、新たな大型オフィスビルの建築計画が平成30年4月の竣工を目標に進行中で、テナントの募集状況は予定供給床を超える引き合いがあり、当初予定の賃料を超える予定との情報等から、当該オフィスビルをベンチマークに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、筑紫口における再開発の進展等により、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。

