

## 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、不動産鑑定士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不動産鑑定士が判断し、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. 不動産鑑定士のコメント

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不動産鑑定士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(H29.4.1～H29.7.1)

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	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	当地区及び市内の優良マンション供給エリアでマンション素地の目立った取引はなかった。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鈍ってきているが、供給が比較的抑制的で在庫も概ね順調に消化できており、市況悪化の警戒感は強まっているものの、極端な値崩れは見られず依然として安定した状況を維持し、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移した。当地区のマンション素地購入に対して依然として前向きなデベロッパーが存在しており、マンション素地が供給されれば取引価格の上昇が見込まれることから、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	優良マンション供給エリア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。それでも依然として素地購入意欲が旺盛なデベロッパーは複数存在しており、販売状況も現在までのところ極端な悪化は見られていないことから、景気の急激な変化や、売残り物件の割引販売等が拡大しない限り、現在の状況はもう少し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、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(H29.4.1～H29.7.1)

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	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、事故区間の工事については地質調査の結果を踏まえ、掘削再開は年末以降になる見込みである。当地区においては、オフィス床の供給よりも、企業の集約移転や館内増床等の需要が多いことから、空室率は引き続き低下傾向にある。この様な中で、新規オフィス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、平成28年に開業した大規模商業施設が当初予定の売上を超える業績を達成しており、商業集積の効果もあって周辺の商業施設にも好影響を及ぼしている。今後についても、JR博多駅では市営地下鉄七隈線の延伸事業の進捗、周辺におけるホテル開発、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、商業集積が更に進展することが期待される。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。				

主要都市の高度利用地地価動向報告(H29.4.1～H29.7.1)

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	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		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 3～6% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	地価動向 将来地価動向	平成28年4月14日の前震に端を発した熊本地震から1年が経過し、当地区のほとんどの店舗が通常営業に戻っている。復興景気による企業の業績回復、他県からの流入人口増等により当地区の人通りは増加している。解体等が計画されていた築年の古い建物が更地化された箇所もあり、建替えや再開発の動きに加えて、下通アーケード街の再開発ビルの完成等街並み整備が進行している状況下で、それに伴う取引も散見されるようになってきている。復興景気が持続するなか、総じて取引は活発化しており、当期の取引価格の上昇傾向がやや強まり、地価動向は上昇傾向となった。  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国内外の投資家からの投資意欲は様子見から積極性を強めつつあると予想される。このような状況のなかで、下通アーケード沿い等で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があり、人通りの増加傾向を背景に需要は底堅く、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に対する需要は強い状態が続くと見込まれ、特にオフィス需要は根強い。また、下通沿いの再開発ビルが本年4月末にオープンし、更に繁華性が向上したことから、復興景気を背景に、将来の地価動向は上昇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						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(H29.4.1～H29.7.1)

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	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		
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 将来地価動向	当地区では、九州新幹線鹿児島中央駅直結の駅ビルの売上げは好調であるが、駅ビルから周辺街区への回遊性が劣るため、駅ビルの集客力のみが突出するという状況が続いている。熊本地震から1年以上経過し、インバウンドを含め観光客の賑わいは回復し、堅調なマンション素地需要とともに土地需要の下支えとはなっているものの、取引価格や店舗賃料への影響は限定的である。また、当地区のオフィスビルの空室率は低水準で推移しているが、オフィス賃料は概ね横ばいであるほか、取引価格、店舗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。  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の事業完了は平成31年度であり、鹿児島中央駅西口の商業・業務施設の開発計画は計画決定には至っていない。また、当地区隣接の屋台をテーマにした飲食施設について平成32年末での閉鎖が報道されているが、跡地利用は未定である。したがって、長期的には当地区周辺の開発により回遊性が強化され、鹿児島中央駅等の当地区への波及効果の高まりが期待されるものの、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。
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。									