

## 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 (H29.7.1～H29.10.1)

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	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 当該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おり、在庫もやや増加傾向にある。市況悪化の警戒感には更に強まっているものの、優良マンション供給エリアのマンション素地の入札では依然として高値での落札があり、当該地区のマンション素地購入に対しても依然として前向きなデベロッパーが存在している。したがって、当該地区でマンション素地が供給されれば取引価格の上昇がまだ見込まれることから、当該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も販売がおもわしくない物件がいくつか見られるようになっており、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の認識が広がっている。また、デベロッパーが高値で購入した土地について、建築費の高騰や市況の停滞で、事業化が困難となる物件も出てきている。したがって、素地購入意欲が旺盛なデベロッパーはまだ存在しているものの、今後は無理をして高値で土地を取得するデベロッパーがさらに減少すると見込まれ、価格の上昇が抑制されることから、将来の地価動向については、横ばいに転じると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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 (H29.7.1～H29.10.1)

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	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 当該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等の結果を踏まえ、掘削再開は平成29年末以降になる見込みである。当該地区においては、既存ビルの建替えや新規オフィスビルの開発が少ないことから、新規オフィスビルの供給がほとんど見られない。一方で、企業の集約移転や館内増床等の需要が高いことから、需給が逼迫しており、空室率は引き続き低下傾向にある。このような状況下で、多くのオフィスビルにおいて新規賃料が上昇しており、契約更新等に伴う増額改定も多く見られる状態が続いている。また、外国人観光客を中心に宿泊需要が強いことから、当該地区においては多くのホテル開発が進展しており、地価水準の高さから、一部では借地によるホテル開発も計画されている。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、当該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対する需要は高いことから、取引価格の上昇及び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 当該地区では、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、高まった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、周辺におけるオフィスビルやホテル開発、筑紫口における再開発の進展等により当該地区の集客力が一層強化され、商業集積が更に高まることが期待される。以上より、当該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価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

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	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  3～6% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	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約1年半が経過し、本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が継続しており、また他県からの流入人口増等により本地区の人通りは増加している。建物の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、これらに伴って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、水面下では画地の併合等の動きもある等、開発機運の高まりから総じて取引は活発化して取引価格の上昇が認められ、本地区の地価動向は上昇傾向にある。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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価動向報告(H29.7.1～H29.10.1)

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	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 本地区では、九州新幹線鹿児島中央駅に直結する駅ビルから周辺街区への回遊性が劣るため、売上規模、集客力において駅ビルが突出する状況が続いている。インバウンドを含め観光客の賑わいは堅調であり、引き続き好調なマンション素地需要とも相俟って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、本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。	
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。									