

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価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

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は、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エリアでは、分譲マンションの売行きは全般的に鈍ってきており、在庫も増加傾向にあり、今後も大型新規供給が複数控えていることから市況悪化の警戒感は更に強まっている。しかし、当該地区だけでなく優良マンション供給エリアのマンション素地購入に依然として多くのデベロッパーが前向きである。したがって、こここのところマンションの新規供給があまりない当該地区で、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、さらに、過剰供給懸念もあることから、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。しかし、デベロッパーは依然としてマンション素地取得に前向きであり、さらに、デベロッパーには翌年10月に予定されている消費税増税の駆け込み需要期待もあることから、現在の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、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価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

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 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たものの早期復旧により地価への影響はなかった。2年後の開業予定時期はやや遅れる可能性がある。当該地区では既存ビルの建替えや新規開発が少なく、新規オフィス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強いことから需給が逼迫し、空室率は低下傾向にあるため、オフィス賃料は増額改定も含め上昇傾向にあり、大型オフィスビルでは賃料上昇傾向が特に顕著である。さらに、外国人観光客等の宿泊需要が強く、多くのホテル開発が進展しており、一部では借地によるホテル開発も計画されている。投資用不動産の供給は多くはないものの、当該地区に対する不動産投資ファンド等の投資姿勢は積極的であり、投資適格性を有する物件に対する需要は強く、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地価動向報告(H29.10.1～H30.1.1)

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 熊本地震から約1年半が経過し、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が継続しており、また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。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、週末を中心に賑わいを見せており、それに伴って、高値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、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 将来地価動向 当地区は繁華性の高い商店街であり、熊本地震からの復興により国内外の投資家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。周辺の桜町地区再開発事業の進捗や震災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。人手不足の状態が続いているため、全国からの支援者の流入等からホテルは高い稼働率を維持しており、またオフィス需要も堅調で、適格物件に対する需要は強い状態が続くと見込まれるが、復旧作業が一段落した他県の業者が事務所を引き払う動きも一部見られ、適格性に乏しい中古物件への需要は減退していく可能性もある。しかし、下通沿いの再開発事業の効果が定着し繁華性が向上する等の復興景気を背景に、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(H29.10.1～H30.1.1)

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	 0～3% 上昇 (前期)  0% 横ばい	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 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おり、当該駅ビルの当地区への影響は限定的である。しかし、当地区は利便性が高い地区であることから自用の事業用地等の土地需要が見られ、さらに事務所賃貸市場において空室率が改善され、賃料は微増傾向に転じた。そのため、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 将来地価動向 当地区では、事務所賃貸市場の堅調な状況が当面継続し、また、鹿児島中央駅周辺の物件は利便性の高さから稀少性を有し、当地区の将来の地価動向は、当面やや上昇で推移すると予想される。なお、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が進捗しているとともに、鹿児島中央駅西口の商業・業務施設の開発計画や、当地区隣接の屋台をテーマにした飲食施設の閉鎖後の跡地利用も見込まれており、中長期的にはこれらの波及効果が期待される状況である。	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。