

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 Δ : 上昇・増加、 \square : 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) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (D) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (E) 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
- (F) 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(R2.1.1～R2.4.1)

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		
						取引価格	取引利回り	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% 下落 (前期)  0% 横ばい	▽	△	—	—	□	□	地価動向 新型コロナウイルス感染症の影響が深刻化する前までは、マンション販売自体に陰りが見られつつも、金融緩和の継続等により、大手デベロッパーのマンション開発素地に対する需要のほか、自社や自己利用等の需要等に支えられ、当地区の地価は横ばいを維持してきた。しかし、3月に入ってからは、デベロッパーもマンションの販売活動を抑制しはじめ、新規の用地取得についてはこれまで以上に慎重になっており、なかには完全に用地の新規取得を停止したデベロッパーもある。こうしたことから、取引価格は下落傾向となって高止まりが続いていた地価動向はやや下落で推移した。 今後は、抑制されていたマンションの販売活動が再開され、売止めとなっていた反動で販売好調となれば、デベロッパーもこれまでの前向きな用地取得姿勢に戻る可能性があるものの、販売再開の見通しは立たず、主たる需要者の用地取得姿勢の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについて注視が必要である。	
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。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.1.1～R2.4.1)

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		
						取引価格	取引利回り	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	 0～3% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	地価動向 これまで新規オフィスビルの供給がほとんど見られなかった当地区であるが、近年、オフィスビルの新規供給及び開発計画が散見されるようになっており、博多コネクティッドによる規制緩和等によってさらなる開発も期待されている。なお、当期の前半までは、当地区や天神地区における再開発等に伴う既存テナントの移転需要等を背景とした好調なオフィス市況や一部のホテル事業者による開発素地取得等の影響もあって、地価については上昇傾向で推移していた。一方で、当期の後半からは、新型コロナウイルス感染症によって、店舗市況及びホテル市況は大きな影響を受けており、商業施設の一時閉店や賃借人からの賃料減額要請、ホテルの稼働率悪化等が発生している状況である。こうした状況の中で、不動産取得に当たっては様子見の状態にある不動産プレイヤーが多く、取得に動いてもこれまで以上の高値で取得するような市況ではないため、取引価格の上昇幅が縮小した。こうした市況の変化から、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 なお、新型コロナウイルス感染症による今後の不動産市況に対する影響については不透明であり、これまでの積極的な姿勢を一変させる不動産プレイヤーも多く、感染症拡大による市況の変化については十分に注視する必要がある。	
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 (R2.1.1～R2.4.1)

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		
						取引価格	取引利回り	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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	□	□	△	□	—	—	地価動向 熊本地震から約4年が経過し、当地区では建物の建替えや補修等もほぼ完了する等によって、震災復興による需要はピークを超えているものの、週末を中心に当地区は一定の人通りは見られる状況にある。一方、当地区内で再開発ビルの完成した他に、当地区周辺では令和元年9月に桜町再開発ビルの商業施設が開業する等街づくりによって整備されるエリアが広がっているため需要が分散し、当地区では従来の価格水準を上回る取引が散見されるような過熱感や沈静化している。水面下では画地の併合等の動きもある等これまでは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たが、前記の状況から市場での引き合いは少なくなり、当地区の取引価格は横ばい傾向が続いている。また、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの当期の店舗賃料は横ばいが続いた。しかし、コールセンター需要の増加等から当地区のオフィス賃料は上昇傾向が続いているため、当期の地価動向は上昇幅が縮小したもののやや上昇で推移した。 当地区のオフィス賃料の水準の高まりは、復旧・復興の進捗に伴い県外企業の撤退等からやや力強さに欠けるため上昇幅の縮小が懸念され、熊本市等の企業の景況感も人手不足を背景に悪化の様相を強めている。加えて、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞等の影響から、店舗賃料の値下げ要請等の懸念については先行きが不透明で、需要者は市況を見極めようと静観する動きが見られ、このような市況の変化が今後の地価動向にどのような影響を及ぼすかについては注視が必要である。	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 (R2.1.1～R2.4.1)

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		
						取引価格	取引利回り	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)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	地価動向 当地区は、九州新幹線終着駅である鹿児島中央駅東口に位置し、鹿児島市では天文館エリアと並ぶ鹿児島を代表する商業集積地である。同駅直結の駅ビルは、定期的なテナントの入れ替えにより競争力を維持し、売上規模が県内屈指の商業施設であるが、同駅ビルから周辺街区への回遊性が劣る面があり、繁華性の高い地域が面的に限定される傾向が続いている。しかし、施行中の中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業によって通路が整備され、駅ビルを含む周辺ビルとの接続性が改善して回遊性が高まると期待されるほか、当地区を含む同駅周辺一帯に再開発の波及効果をもたらされるとの期待感が高まっている。当地区は交通利便性が優れ新規のオフィスの供給もないことから、オフィスの空室率は低水準で推移し、オフィス賃料は緩やかな上昇傾向が継続している。また、当地区では自用のオフィス用地等の自己使用目的を前提とした土地需要のほか、不動産事業者による投資需要も見込まれるが、優良な物件の供給が少ないことから、稀少性が強まる状況が続いている。当期後半においては、新型コロナウイルス感染症による一時的な経済活動の停滞が見られたものの投資需要の減退までには至らず、当期の地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は利便性が高く、市街地再開発事業への期待感による物件の稀少性の高まりから、堅調な土地需要は継続すると見込まれるが、新型コロナウイルス感染症が今後及ぼす県内経済への影響の程度がどの程度か不透明であり、需要者の投資意欲に慎重な姿勢が見られることから、これらの今後の動向に注視が必要である。	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。