

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) 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(R2.4.1～R2.7.1)

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		
						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	大瀬	 0%横ばい  (前期) 0～3%下落	□	□	—	—	□	□	地価動向	新型コロナウイルス感染症に対する緊急事態解除宣言後は、マンション販売に特段の悪化は見られず、比較的安定した売行きとなっている。また、当期は当地区や他エリアのマンション開発素地に売急ぐ兆候も見られない。したがって、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の安定的な需要が回復し、取引価格は横ばい傾向となって、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後、景気悪化や雇用賃金環境の悪化等が生じれば、マンション販売にこうした景況の変化が影響する懸念もあるが、大手デベロッパーによるマンション開発素地取得について前向きな姿勢が当面続くと見込まれ、資金調達等の事業を取り巻く環境にも大きな変化は予想されないため、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
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(R2.4.1～R2.7.1)

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		
						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%横ばい  (前期) 0～3%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長期的にはさらなる開発が期待される。一方で、当期については、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、商業施設の営業時間短縮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。また、福岡ビジネス地区におけるオフィス不足を背景に好調であったオフィス市況であるが、こうした状況下で賃料増額が困難になっているほか、賃借人から賃料減免等を要望されるオフィスビルも散見される。しかし、投資適格性を有する物件については投げ売りや損切り等が行われている状況ではなく、不動産取得に当たっては慎重な姿勢を保ちながらも、適正な価格であれば不動産を取得する意欲のあるプレイヤーが多いことから、こうした姿勢が下支えになり取引価格が下落している状況ではなく、横ばい傾向となっている。こうした市況の変化から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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、現在の市況は新型コロナウイルス感染症が沈静化するまでは当面の間続くと見込まれるため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴													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(R2.4.1～R2.7.1)

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		
						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% 横ばい							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しその影響はほとんど見られなくなり、復興景気による需要はピークを超えたが、新型コロナウイルス感染症の影響が拡大する以前は商店街の人通りの回復傾向が見られていた。一方、当地区内での再開発ビルの完成のほかに、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は沈静化し、水面下で画地の併合等の動きが見られる状況となり市場での引き合いは減少していた。当期は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の上昇傾向と新型コロナウイルス感染症の影響による店舗賃料の下落傾向が併存し、需要者の様子見状態が広がって取引利回りが横ばい傾向となったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 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ことやテレワークの推進によるオフィス需要の縮小傾向の影響から、上昇幅は縮小すると予想され、熊本市等の企業の景況感も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経済活動の停滞等の影響は店舗賃料の値下げ要請やホテルの収益悪化等で顕在化しており、新型コロナウイルス感染症の第2波が懸念される状況から需要者は市況を見極めようと静観する動きを強めている。このような状況の変化は、今後の地価動向に悪影響を与えること懸念されるが、現状においても一定の人通りは見られ、相応の繁華性を維持していることから、当地区の将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
					 0～3% 上昇	▽	□	△	▽	—	—		
					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(R2.4.1～R2.7.1)

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		
						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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	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ともに繁華性の高い商業集積地である。同駅直結の駅ビルはテナントミックスの面で優れており、売上規模が県内屈指の商業施設となっている。当地区は、同駅ビルから周辺街区への回遊性が劣る面があり、繁華性の高いエリアが面的に限定される状況が続いているものの、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業が施行中であることから、当地区を含む同駅周辺一帯では当該事業の波及効果への期待感が高まっている。当地区は交通利便性が優れ、新規のオフィス供給も限定的であることから、オフィスの空室率は低水準で推移している。これまでは、良好な賃貸オフィスの市況と、優良物件の稀少性による安定した取得需要が続いていたが、当期は新型コロナウイルス感染症拡大による経済活動の停滞から、需要者の投資意欲に慎重な姿勢が見られるようになり、取引等の需要者は様子見の状況となって取引価格は概ね横ばい傾向となったことから、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は利便性が高く、市街地再開発事業への期待感や優良物件の稀少性から長期的には堅調な土地需要は見込まれるが、新型コロナウイルス感染症の収束が見込めない状況が続いており、その間は需要者の投資意欲に慎重な姿勢は継続すると見込まれるため、当地区の将来の地価動向は、当面は横ばいと予想される。
					 0~3% (上昇)	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							