

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 (R2.7.1～R2.10.1)

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.7.1～R2.10.1)

主要都市の高度利用地地価動向報告(R2.7.1～R2.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	詳細項目の動向(記号は「各地区的詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
					A 取引 価格	B 取引 利回り	C オフィス 賃料	D 店舗 賃料	E マンション 分譲価格	F マンション 賃料		
					▼	△	△	▽	—	—		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	0~3% 下落	▼	△	△	▽	—	地価動向	熊本地震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続いていた。一方、当地区内での再開発ビルの完成のほかに、当地区周辺でも令和元年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当地区周辺にも分散し、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ものの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ているが、後者の影響が強くなり、地域経済の悪化から需要者は様子見から買控え状態が広がって取引利回りが上昇傾向となったことから、当期の地価動向はやや下落に転じた。 当地区的オフィス賃料は、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、オフィス需要の弱含み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も懸念材料となっている。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、需要者は市況を見極めようと様子見姿勢をさらに強めている。当地区では当期も一定の人通りが見られ、相応の繁華性を維持して店舗需要は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響から、市況の回復にはしばらく時間を要することから、当地区的将来の地価動向はやや下落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(R2.7.1～R2.10.1)

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「各地区的詳細情報の見方」を参照）						項目	不動産鑑定士のコメント
						A 取引価格	B 取引利回り	C オフィス賃料	D 店舗賃料	E マンション分譲価格	F マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市	商業	鹿児島中央駅	鹿児島中央駅	➡ 0% 横ばい 前期待 ➡ 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並ぶ代表的な商業集積地である。同駅直結の駅ビルは売上規模が県内屈指の商業施設で、定期的なリニューアルを行い高い競争力を維持している。現状では同駅ビルから周辺街区への回遊性が劣り繁華性の高いエリアが面的に限定される課題が挙げられているが、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業が施行中で完成が近づいており、同駅周辺一帯では当該事業の波及効果とともに同駅ビルとの回遊性改善への期待感が高まっている。当地区は比較的築年の浅い優良なオフィスが集積し、新規の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。当期は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から企業の景況感の悪化が続いているが、金融環境が良好であること等から売主側も売り急ぐような動きが見られない。また、買主側は投資意欲に慎重な姿勢が見られることから、売買市場は様子見の状況が継続しており、取引利回りは横ばい傾向となっていることから、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、市街地再開発事業の完成が近づいていることへの期待感や優良物件の供給が少なく、稀少性から堅調な土地需要は見込まれる。しかし、新型コロナウイルス感染症の終息が見込めない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、当地区的将来の地価動向は、当面は横ばいと予想される。
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。			