

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 対象地区的不動産(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 対象地区的不動産(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（R3.1.1～R3.4.1）

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.1.1～R3.4.1)

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% 横ばい 前期 → 0% 横ばい				△	▽	—	—	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、令和2年2月頃の新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響が強まる以前は商店街の人通りの回復傾向が続いている。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、新型コロナウイルス感染症の影響も重なって市場での引き合いは減少していたが、当期は取引動向に回復傾向が認められる。当期はコールセンター需要の強まり等から当地区的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、当地区への土地需要は底堅く、売買当事者が想定する価格水準に大きな変動はなく、取引価格が概ね横ばいで推移したことから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 当地区的オフィス賃料の上昇傾向は、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、熊本市等の企業の景況感も悪化が懸念されるため上昇幅は縮小すると予想されるが、当面はオフィス市況に大きな変化は予想されない。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いるものの、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店舗需要は相対的に安定していることから、当地区的将来の地価動向は横ばい傾向が継続すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区的特徴							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(R3.1.1～R3.4.1)

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		鹿児島中央駅		→ 0% 横ばい 前期 → 0% 横ばい				□	□	□	□	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、天文館エリアと並ぶ鹿児島市を代表する商業集積地となっている。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。当地区では、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業による新規ビルの全面開業が間近に迫り、当該事業の波及効果への期待が高まっている。さらに、周辺ビルと駅ビルとのデッキでの接続も計画されており、回遊性の向上も期待される。また、当地区は鹿児島市内における優良なオフィスの集積地であり、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。当期は新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、企業の景況感は厳しい状況が続き、オフィスの空室率もやや上昇傾向にあるが明確な悪化に至っておらず、引き続きオフィス賃貸市況は安定的であり、また、良好な金融環境を背景に立地が良く稀少性の高い物件については、売主側の価格水準は下落していない。一方で、買主側は今後の市況を見極める動きが続き、投資に慎重な姿勢が見られ、売買市場は様子見状況が続いている。そのため、取引利回りは横ばい傾向が続いており、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は駅前に位置して利便性に優れ稀少性が高く、市街地再開発事業の波及効果への期待感や優良物件の供給の少なさから、安定した土地需要が見込まれる。しかし、新型コロナウイルス感染症の収束は今後も不透明であり、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的特徴							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。