

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(R3.4.1～R3.7.1)

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		
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	<p>昨年は新型コロナウイルス感染症の影響で分譲マンションの新規供給が抑制気味であったため、それまで増加傾向にあった完成在庫の解消が徐々に進展した。その後、度重なる緊急事態宣言の発令で完成在庫は再び増加傾向となっているものの、新規供給される物件の販売は比較的好調で、なかには数カ月で完売となる物件も見られる。当期も福岡市内の優良マンション開発可能エリアではマンション開発素地の需給逼迫が続いていることから、市内で行われた優良マンション開発素地の入札では高値落札となった。以上から、取引価格が上昇となって当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。</p> <p>マンション開発素地に対する旺盛な需要は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、当面は当期の市況が継続し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。</p>
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R3.4.1～R3.7.1)

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		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	→ 0%横ばい 前期 → 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	<p>当地区ではオフィスビルの新規供給及び開発計画が増加しており、博多コネクティッドによる規制緩和等によって、今後もさらなるオフィス等の開発が期待されている。一方で、新型コロナウイルス感染症によって、店舗の退店やホテル運営状況の悪化等、店舗及びホテル市況は引き続き大きな影響を受けている。また、主要なビジネスエリアにおけるオフィス不足を背景にこれまで好調であったオフィス市況についても、大型空室を抱えるビルが増えているなど、空室率は上昇傾向にあるほか、今後の新規供給によって需給がさらに緩和する可能性は否定できない。しかし、投資適格性を有する物件については売主の売却希望価格が依然として下落しておらず、投げ売りや損切り等が行われている状況はない。また、金融機関の融資姿勢が比較的軟調であることから、取得に当たっては物件の選別等を行い、慎重な姿勢を保ちながらも、適正な価格であれば取得意向を示す意欲あるプレイヤーが多い。こうした需要が下支えになり取引価格も横ばい傾向を維持している。以上から、当期の地価動向は横ばいで推移した。</p> <p>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、これまでの投資姿勢を一変させる不動産プレイヤーも見られるものの、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。</p>
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴							

主要都市の高度利用地地価動向報告（R3.4.1～R3.7.1）

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	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	下通り周辺	➡ 0% 横ばい ➡ 前期 0% (横ばい)	➡ 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	△	▽	—	—	地価動向	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、熊本地震の影響は弱まって商店街の人通りの回復傾向が続いていた。その後、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、従来の価格水準を上回る取引が当地区外でも見られるようになっていたものの、その後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の過熱感は沈静化しつつある。コールセンター需要の強まり等から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、取引価格は概ね横ばいであることから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 当地区のオフィス賃料は、熊本市等の景況感の悪化が懸念されるものの、当面はオフィス市況に大きな変化はない予想される。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いるものの、当期も一定の人通りがあり、相応の繁華性を維持していることから店舗需要の当期以上の弱まりは予想されず、当地区的将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。
						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。下通り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(R3.4.1～R3.7.1)