

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 (R3.7.1～R3.10.1)

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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	福岡市内の分譲マンション販売は引き続き堅調である。販売初月成約率は比較的高い水準を維持し、完成在庫も物件の竣工が重なって一時的に増加しても順調に成約して在庫が解消する市況が続いている。当期は感染者数が急増する等の期間を経たものの、分譲マンション市場では新型コロナウイルス感染症の影響はほとんど見られなくなっている。マンション販売が堅調なことから、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おり、福岡市内で行われた優良マンション開発素地の入札ではかなりの高値落札となった。以上から、取引価格の上昇傾向が続いており、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。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。
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 (R3.7.1～R3.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	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の感染拡大傾向の長期化によって、店舗の退店やホテル運営状況が悪化してその状況等が改善されておらず、店舗及びホテル市況は当期も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はオフィス市況は好調であったが、空室を抱えた状態で竣工するビルが増えている等、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む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る状況は見られない。また、金融機関の融資姿勢が比較的前向きであることから、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ため、こうした需要が下支えになり取引価格は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。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、国内におけるワクチン接種等の感染症対策の進展を背景に店舗市況やホテル市況は回復すると期待されるものの、当期の市況は新型コロナウイルス感染症が収束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(R3.7.1～R3.10.1)

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 (前期)	□	□	△	▽	—	—	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、熊本地震の影響が弱まって商店街の人の通りの回復傾向が続いていた。また、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た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。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た。しかし、当地区のオフィス需要は比較的堅調でオフィス賃料の上昇傾向が続いており、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ものの、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た。商店街では当期も一定の人通りが見られるものの、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続いており、店舗空室が散見されている。このように相応の繁华性を維持するものの店舗需要の弱まりが続き、オフィス需要の堅調さも弱まると見込まれるため、当地区の将来の地価動向はやや下落と予想される。	
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(R3.7.1～R3.10.1)

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 (前期)	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、鹿児島県の陸の玄関口である鹿児島中央駅東口に位置し、九州新幹線開業以来、天文館地区と並ぶ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となっており、リニューアルを定期的に行うことで高い競争力を維持している。当地区では、九州新幹線全線開業から10周年を迎えた本年、中央町19・20番街区第一種市街地再開発事業によるビルが6月に全面開業し、商業集積地として厚みを増している。さらに、再開発ビルと周辺ビルを接続するデッキの建設工事が進捗中で、当地区全体の回遊性向上が期待されている。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る。当期は新型コロナウイルス感染症の影響による企業の景況感の低迷が続き積極的なオフィスの拡張需要は低調であるが、新規のオフィス供給も限定的であることから空室率の大幅な悪化には至っていない。売買市場については、当地区は、優良立地であるため稀少性が高く、売主側の売り希望価格が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ることから、様子見状況が続き、取引件数は少ない状況である。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。当地区は利便性が高く、市街地再開発事業の完成による波及効果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不透明であり、その影響を見極めようとして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。							