

## 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(R3.10.1～R4.1.1)

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	△	▽	—	—	△	△	福岡市内の分譲マンション販売は引き続き当期も堅調である。ゼネコンの工事減少で下落の気配があった建築費も、建設資材価格等の高騰で再び上昇傾向となっており、マンション分譲価格も上昇傾向が続いている。分譲されたマンションの販売初月成約率は比較的高い水準を維持し、物件の竣工が重なって一時的に完成在庫が増加しても順調に成約して在庫解消が進む市況が続いている。このようにマンション販売が堅調なことから、当期も福岡市内で優良マンションの開発が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。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、当期の市況が当面継続し、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(R3.10.1～R4.1.1)

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	□	□	□	□	—	—	当地区ではオフィス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。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影響を受けていた店舗やホテルの経営状況は底を脱したと言われているものの、今後の動向には引き続き注視する必要がある。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近年のオフィス市況は好調であったが、当期は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。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。 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ている。しかし、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、当期の市況が当面続くと見込まれることから、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 (R3.10.1～R4.1.1)

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	 0~3% 下落 (前期)  0% 横ばい	□	□	□	▽	—	—	地価動向	当地区は熊本県内で最も繁華性の高い商業地域であり、令和元年9月には地区外で大規模商業施設が再開発によって開業したものの、当地区と上記施設を結ぶ歩行者動線が形成されていたこと等によって一体的に繁華なエリアが成立し、当該エリアで取引価格の上昇傾向が見られた。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等によって当地区等の来街者数が減少したため、市場での過熱感沈静化して取引価格は横ばいに転じ、当期も横ばい傾向が続いている。また、感染症の影響が長期化するなかで店舗需要は弱まり、店舗空室が散見されるようになったため、当期の店舗賃料はやや下落傾向となった。さらに、当地区のオフィス需要は比較的堅調であったが、コールセンター等の需要が一巡したこと等によってオフィス需要の堅調さも弱まり、当期のオフィス賃料は横ばい傾向となった。以上の市況の変化から、当期の地価動向はやや下落で推移した。 新型コロナウイルス感染症の収束時期が見通せないことから、当地区では相応の繁華性は維持するものの、当面は感染拡大の影響等によって店舗空室が散見される状態が続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向も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 (R3.10.1～R4.1.1)

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)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は、鹿児島中央駅の東口に位置しており、九州新幹線が開業して以来、天文館地区と並び鹿児島を代表する商業地として発展している。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、定期的なりニューアルを行うことで、開業以来高い競争力を誇っている。当地区では、昨年、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開業した。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あり、当該工事により当地区全体の回遊性が向上することで、商業地としての益々の発展が期待されている。また、当地区は優良なオフィスビルが集積するエリアである。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を背景に、企業の設備投資に対する慎重な姿勢が続く、オフィス賃貸市場では拡張需要が低調であることから成約の動きに鈍さが見られたが、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、売主側は売り急ぐ動きは見られず、売り希望価格も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成約に結びつかず、取引件数は少ない状況である。以上の市況から、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も不透明な状況が続いており、その影響を見極めようとする動きから、売買市場は様子見の状況が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。								