

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 Δ : 上昇・増加、 $\square$: 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(R4.1.1～R4.4.1)

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	3～6% 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、前期と比較して更に好調となっている。建築費は建設資材価格等の高騰で再び上昇傾向が続くなかで、マンション分譲価格も上昇傾向が続いており、分譲されたマンションの販売初月成約率は高水準を維持し、物件の完成在庫も低い水準が続いている。このようにマンション分譲価格が高水準となってもマンション販売は堅調なことから、当期も福岡市内で優良マンションの開発が可能な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、福岡市内でいくつか行われたマンション用地の入札もデベロッパー等の競合は非常に激しく、当地区周辺で行われた取引も高値となっている。以上から、福岡市内でも有数な優良マンション供給エリアに位置付けられる当地区では、取引価格の上昇傾向はさらに強まっており、当期の地価動向は上昇で推移した。 マンション開発素地に対する旺盛な需要は当面続くと思われ、金利動向には注視する必要があるものの、資金調達等の事業を取り巻く環境に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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.1.1～R4.4.1)

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更なるオフィス等の開発が予想される。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、空室を抱えた状態で竣工するビルが増えているほか、既存ビルで解約された貸室が埋まらない等、当期は空室率が上昇傾向にあった。一方で、空室率は上昇傾向にあったものの、当期の成約賃料には下落傾向が見られない。今後については、大名地区において令和4年12月に竣工予定の大型複合施設のリーシング状況に注目が集まっており、当該施設のリーシングによってはオフィス市況の悪化を示す兆候となる可能性も否定できない。オフィス等の賃貸市況は不透明であるものの、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の見込みや、福岡の地価上昇を牽引してきたオフィス市況における先行きも不透明になってきているが、感染症対策の進展や政府による観光政策を背景に店舗市況やホテル市況は回復することが期待されている。低金利等の金融政策を背景に、金融機関の融資姿勢等に大きな変化が見込まれないことから当期の市況が当面続き、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							

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.1.1～R4.4.1)

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  0～3% 下落)	□	□	□	▽	—	—	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、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な商業地域の一部で繁華性が高まった。開業当初は当該商業地域で取引価格の上昇傾向が見られたものの、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等によって市場での過熱感は沈静化して取引価格は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弱まった店舗需要は回復しておらず、店舗空室も解消されずに店舗賃料は下落傾向が続いている。さらに、当地区のオフィス需要は安定しているものの堅調さを失っており、オフィス賃料は横ばい傾向である。以上の店舗賃料等の動向から、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。