

## 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

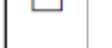
### 3. 不動産鑑定士のコメント

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(R4.4.1～R4.7.1)

主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)

**主要都市の高度利用地地価動向報告(R4.4.1～R4.7.1)**

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		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通り周辺	 0～3%下落  前期  0～3%下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		—	—	地価動向	<p>当地区は熊本県内で最も繁華性の高い商業地域であり、当地区と一体的に形成された中心商業地で令和元年9月に大規模商業施設が開業したことによって、中心商業地全体の繁華性が高まった。上記施設の開業当初は中心商業地域全体で取引価格が上昇傾向であったが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響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となり、当期もその市況が続いている。また、上記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ていないため、店舗賃料は下落傾向が継続している。テレワーク普及及び経費削減目的の減床等も一部で見られ、比較的安定していたオフィス需要も陰りが見られるものの、オフィス賃料は横ばい傾向に留まっている。以上のように、店舗賃料の下落傾向等が続いたことから、当期の地価動向はやや下落で推移した。</p> <p>外国人観光客の受け入れ再開等の市況回復に向けた動きが見られる一方で、変異株出現による感染拡大の可能性等も残り、新型コロナウイルス感染症の影響の先行きは不透明である。当地区では相応の繁華性は維持するものの、当面は店舗空室が散見される状態が続くと見込まれるため、当地区的将来の地価動向もやや下落と予想される。</p>
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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。