

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(R4.4.1～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)	△	▽	—	—	△	△	地価動向	福岡市内のマンション分譲価格は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等、分譲マンション販売は引き続き好調である。マンション分譲価格に土地価格や建設資材価格等の高騰による建築費の上昇を転嫁し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、天神周辺で行われたマンション開発素地の取引ではこれまでの水準を大幅に上回る高値取引となった。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が続いており、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見込まれ、金利や建築費の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													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(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)	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区ではオフィスビルの新規供給が増加しており、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徐々に改善しているものの、今後の感染拡大等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、新規供給の増加等によって、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、当期も空室率が高まって、成約賃料には下落傾向が見られている。オフィス市場では、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に当期も下落傾向は見られず、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当期も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や、オフィス市況における先行きに不透明さが残るものの、令和4年8月に博多駅東地区で竣工予定のオフィスビルが満室に近い状態で竣工を控えているほか、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の回復が期待され、急激な市況悪化も予想されない。低金利等の金融政策を背景に、金融機関の融資姿勢等にも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													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(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、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。 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。