

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(R4.7.1～R4.10.1)

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	 3～6% 上昇	△	▽	—	—	△	△	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率も上昇傾向にあるため、新規供給が追いつかず、供給戸数自体は減少傾向となっていることも影響して、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分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、中央区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、福岡市内でも有数の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。 今後は、マンション分譲価格の動向による販売状況の変化を注視する必要があるものの、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。
					 3～6% 上昇	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(R4.7.1～R4.10.1)

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。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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によって物件ごとに明暗が分かれている。競争力の劣る中小規模のビルでは、空室を抱えた状態で竣工した新築物件や、解約された貸室が埋まるまでの期間が長期化している既存ビルが見られ、エリア全体の空室率の押し上げ要因となっている。しかし、博多駅東地区の新築オフィスビルは満室に近い状態で令和4年8月に竣工を迎えている等、規模等の仕様が投資適格物件に概ね合致するオフィスビルの需要は安定しており、総じてオフィス賃料は横ばい傾向が続いている。また、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。このように、オフィスの賃貸市況等には不透明な部分も見られるものの、投資適格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影響が続くなか、オフィス市況における先行きに不透明さが残るものの、感染症対策の進展や都市開発の促進策等が実施されており、急激な市況悪化は予想されない。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(R4.7.1～R4.10.1)

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	 0～3% 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中心商業地に位置し、当地区の南西方に大規模商業施設が令和元年9月に開業した。これによって中心商業地全体の繁華性が更に高まり、取引価格は総じて上昇傾向となったが、新型コロナウイルス感染症の影響等によって市場の過熱感は沈静化し、取引価格は横ばい傾向となって当期もその傾向が続いている。また、感染拡大が長期化していることを背景に、店舗運営事業者等の経営体力は弱まっており、店舗需要も弱まって回復が遅れ、店舗空室率は上昇傾向であるため、当期も店舗賃料は下落傾向が継続している。オフィス需要に関しては、店舗需要ほど弱まっていないものの、経費削減目的の減床等も一部で見られ、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ていることから、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制限の見直し等の市況回復に向けた動きが見られる一方で、今後も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。		