

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(R4.10.1～R5.1.1)

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	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	—	—	△	△	地価動向	福岡市内のマンション分譲価格は依然として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。このように分譲マンション販売は引き続き好調で、当期に当地区で販売開始された物件も相当な高値となっているが販売は好調である。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実績は依然として堅調なことから、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、早良区や南区で行われたマンション開発素地の取引もこれまでの水準を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、金利上昇のほか、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。
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(R4.10.1～R5.1.1)

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	 0～3% 上昇 (前期)  0% 横ばい	△	▽	□	□	—	—	地価動向	当地区ではオフィス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が続くなか、競争力の劣る中小規模のオフィスの供給等によってエリア全体の空室率が上昇したが、当期は空室率の上昇が一服した。今後も新築オフィスの供給が見込まれるため、その影響に注視を要するものの、規模等の仕様が投資適格物件に概ね合致するオフィス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、国による観光支援策等によって国内外の観光客が増加して改善しているものの、今後の動向には引き続き注視を要する状況にある。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、金利上昇に注視を要するものの、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。博多駅東地区のオフィスの入札には多くのプレイヤーが参加し、かなりの高値で落札された模様である。このように旺盛な需要が見られ、オフィスの取引利回りは低下したことから、当期の地価動向はやや上昇となった。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向が続く等によって、オフィス賃貸市況における先行きに不透明感が残るほか、金利上昇には注視を要するものの、感染症対策の進展や都市開発の促進策が進捗するほか、金融機関の融資姿勢等にも大きな変化が見込まれないため、急激な市況悪化は予想されない。オフィス賃料は上限に近づき、取引利回りは下限に迫りつつあるとの見方が市場で認められるものの、今後も投資適格物件については需給が逼迫する状況が継続することから、将来の地価動向は小幅ながらやや上昇すると予想される。
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(R4.10.1～R5.1.1)

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%横ばい							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する。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ていたが、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、感染拡大の長期化を背景に、店舗運営事業者等の経営体力低下に伴う店舗需要の弱まりが一時的に生じていたものの、行動制限見直し等によって人通りが戻りつつあり、店舗需要低下も底を打ち始め、店舗賃料も横ばい傾向となった。オフィス需要は、経費削減目的の減床等も一部で見られるが、需要は比較的安定した状態が続いており、オフィス賃料は横ばい傾向である。以上のように、店舗賃料、オフィス賃料ともに横ばい傾向であること等から、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今後も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ものの、当期の需要の安定性から当面はオフィス市況に大きな変化はないと予想される。加えて、店舗賃料の動向は注視する必要があるものの、当地区は一定の人通りがあって相応の繁華性を維持しており、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も期待されていることから、当面は当期の市況が継続し、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。
					 前期 0~3%下落					—	—		
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。							