

研究グループ



小田 寛
(リーダー)



津留伴一



寺山三男
(サブリーダー)



中西信久



浅野 優



西川毅彦



麻生田栄壽



松島忍



猿渡一巳



布田泰



塩本一丸

目 次

はじめに	4
1、昭和50年以降の全国地価変動と熊本都市圏の地価変動の概況比較	5
2、昭和50年以降の熊本都市圏の住宅地価格の詳細推移	7
(1) 昭和50～55年までの変化	20
(2) 昭和55～60年までの変化	20
(3) 昭和60～平成2年までの変化	20
(4) 平成2～平成3年までの変化	20
3、生活関連施設にみる発展状況	21
4、熊本都市圏の住宅地の発展状況、価格変化の特色とその原因	25
5、熊本都市圏の住宅地価格の展望	28

はじめに

戦後、我国は、いざなぎ景気（昭和35～36年）、列島改造時（昭和48～49年）、平成景気（昭和61～平成2年）に異常な地価高騰を経験した。各時期に工業地需要、経済拡大に伴う全般的な土地需要及び東京に端を発した商業地需要等の先導的役割を果たした原因はあったが、我々の生活に直接結びつく住宅地価格は、常に一般の勤労者の住宅取得を阻んできた。

このことは、生活大国のスローガンのもと、現在においても解決の兆しが見えない状態である。

一方、21世紀は目前に迫ってきており、地球環境保全、世界的な人口問題、高齢者対策等次世紀に向かっての種々の問題が山積されている。

今回、『第4回九州鑑定会議』が熊本で開催されるにあたり、当部会は、昭和50年以降の熊本都市圏の住宅地価格の推移をできるだけ平易な形で、参加者の皆様にご報告し、次世紀への問題点を探り、これの解決の糸口を見つけるための一助としたいと考える。

1、昭和50年以降の全国地価変動と熊本都市圏の地価変動の概況比較

全国的には、オイルショック後の昭和50年～55年は、住宅建設は好調で住宅地価格も対前年変動の上昇が続いた。

この原因としては、

- ①外延的な大規模分譲住宅団地の発展
- ②世帯数は、昭和42～43年まで増加し続けたがその後減少し、昭和51年頃から増加に転じた。

③住宅取得能力（平均収入世帯について可処分所得の20%をローン返済にあてるとして借入可能額を求め、これに自己資金を加えたもの）は、世帯の可処分所得の増加、公庫融資などの長期低利融資の増大によって昭和49～53年まで増加した。

- ④第一次持家取得需要者である男30～39歳人口は、昭和51～56年まで増加傾向であった。

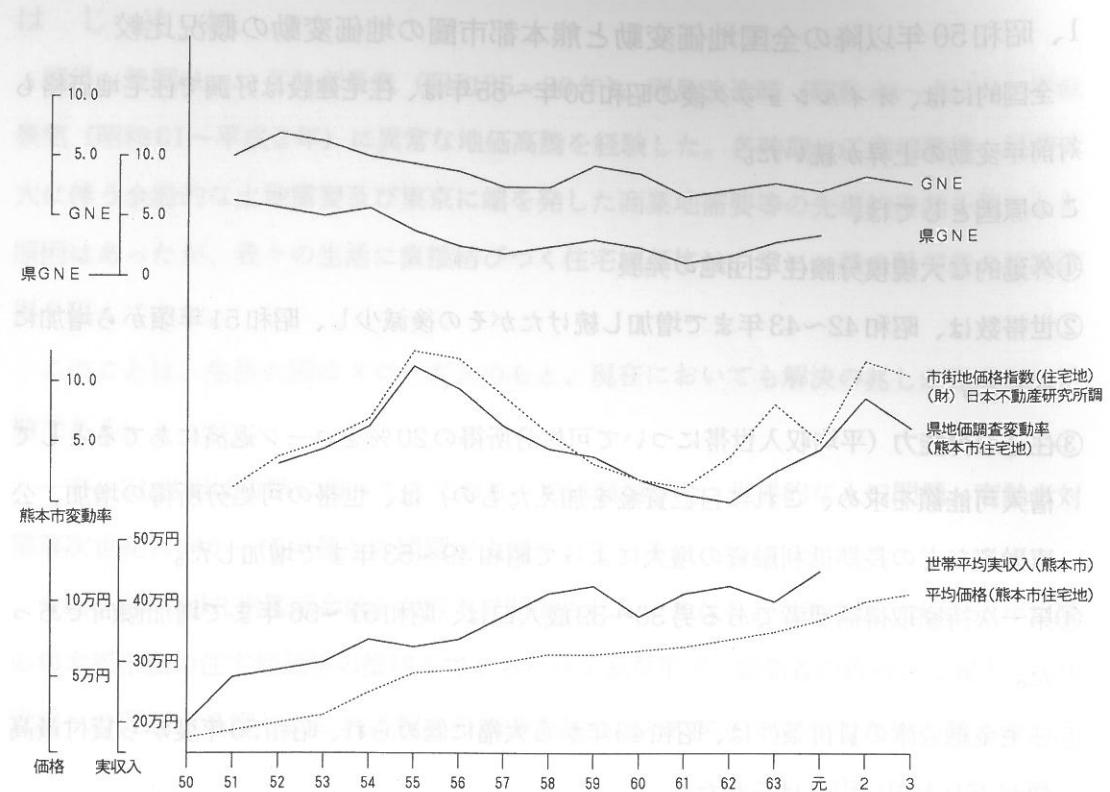
⑤住宅金融公庫の貸付条件は、昭和49年から大幅に低められ、昭和50年度から貸付最高額が450万円に引き上げられた。

- ⑥住宅ローンの貸出金利も昭和50年11月の9.0%から昭和52年4月の8.4%、昭和53年3月7.62%と減少した。

⑦住宅建設費用は、昭和50年以降上昇し、昭和55年から横這であった。
こと等があげられる。

その後、昭和61年～平成2年に至る平成景気時には、昭和60年プラザ合意以後の外貨還流のための低金利（公定歩合2.5%）、通貨供給総量の増大、金融自由化等の構造変化と相まって、商業地高騰の影響を受けた住宅地価格の上昇が続き、今回のバブル崩壊による調整局面へ至っている。

一方、この間の熊本都市圏の住宅地価格に係る主要変動指数を全国平均と比較したものが、つぎのグラフである。



これによると、GNE（国民総支出）及び県GNEは昭和51～52年の5～6%を境に下降局面に入り現在まで2～4%台で推移してきている。

この間の住宅地価格の変動率は、昭和54～58年までの間、全国的傾向と軌を一にしてGNEを大幅に上まわる対前年上昇率の変動が発生している。

昭和58～61年までの間は、ほぼGNEの変動と横並びで推移してきているが、昭和61年を境に全国的傾向に較べやや変化が発生しており、同傾向と比較すると約2年間のタイムラグをもって、GNEを大幅に上回る上昇率が発生している。

また、全国的傾向では、平成元年に一時的な上昇率のダウンが発生しているが、熊本都市圏ではこの傾向が見られない。

住宅地の平均価格及び熊本市世帯平均実収入の変動推移をみてみると

年 度	平均価格	実収入の伸び
昭和50～55年までの間に	3.3倍	1.4倍
昭和50～60年までの間に	4.6倍	1.6倍
昭和50～平成2年までの間に	6.7倍	1.9倍
昭和50～平成3年までの間に	7.1倍	—

の変化となっており、前記グラフをみると昭和54～56年及び昭和63年から平成2年までの間に急激な上昇をみてきた。

2、昭和50年以降の熊本都市圏の住宅地価格の詳細推移

昭和50年以降現在に至るまでの、熊本都市圏の住宅地価格について、その詳細変動を見るために、地価公示価格、地価調査価格及び当時の相場価格を加味しながら、価格帯別変動図を作成したのが別図1～6である。

また、同価格帯別変動図をもとにメッシュごとの細部修正を加え、コンピューターによる価格立体図を作成したものが別図7～12である。

価格帯別変動図の作成年度は、昭和50年、55年、60年、平成元年、2年（昭和65年）、3年とし、価格帯は昭和50年以降現在までの間、価格に相当の開差があるため、価格帯分類をつぎのとおりとした。

- 30万円／m²以下
- 20万円／m²以下
- 10万円／m²以下
- 8万円／m²以下
- 6万円／m²以下
- 4万円／m²以下
- 2万円／m²以下

各年ごとの価格帯別変動図及びコンピューター価格立体図を比較検討した結果の、定性的、定量的価格変化の推移はつぎのとおりである。

図 1

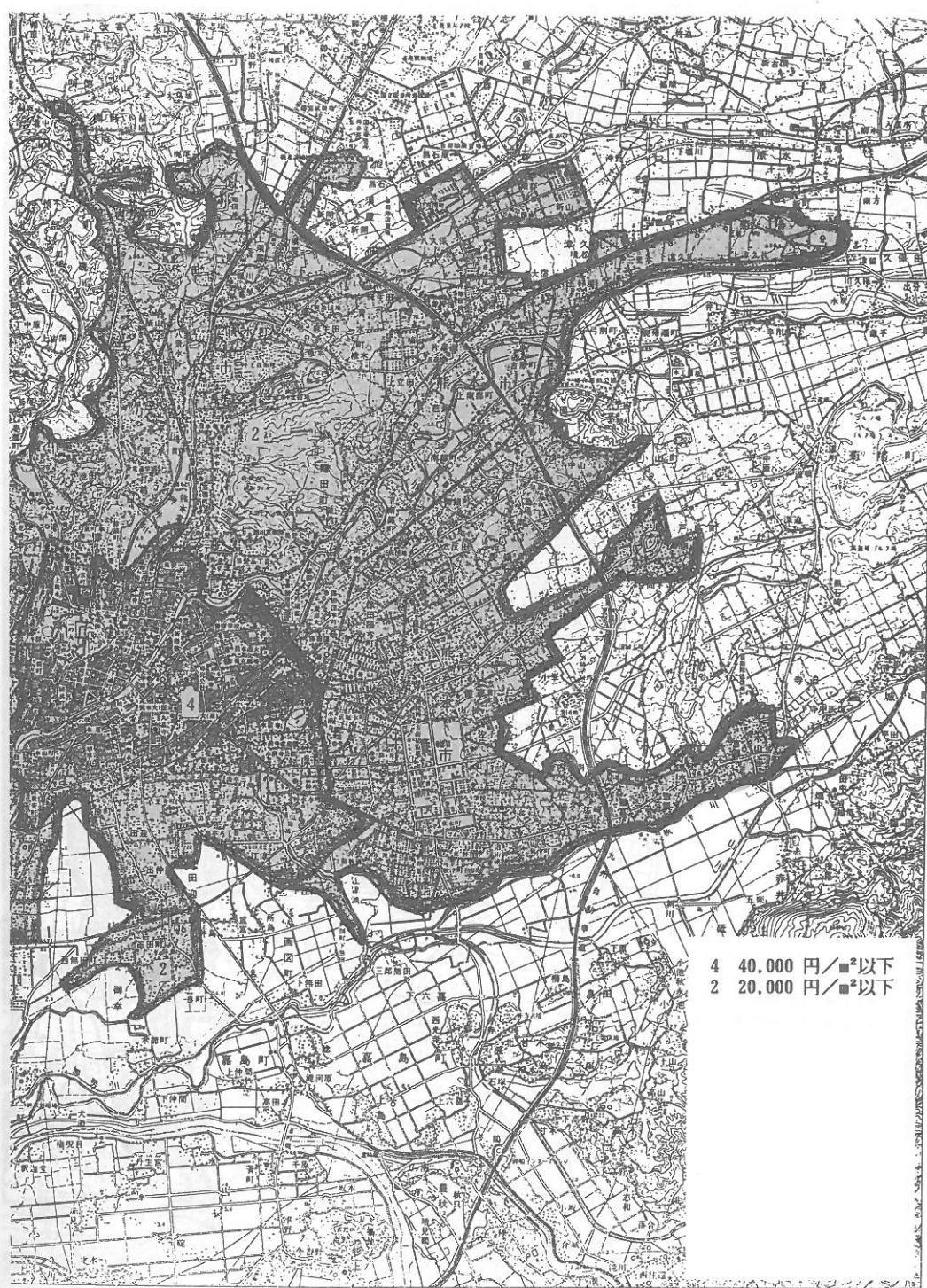
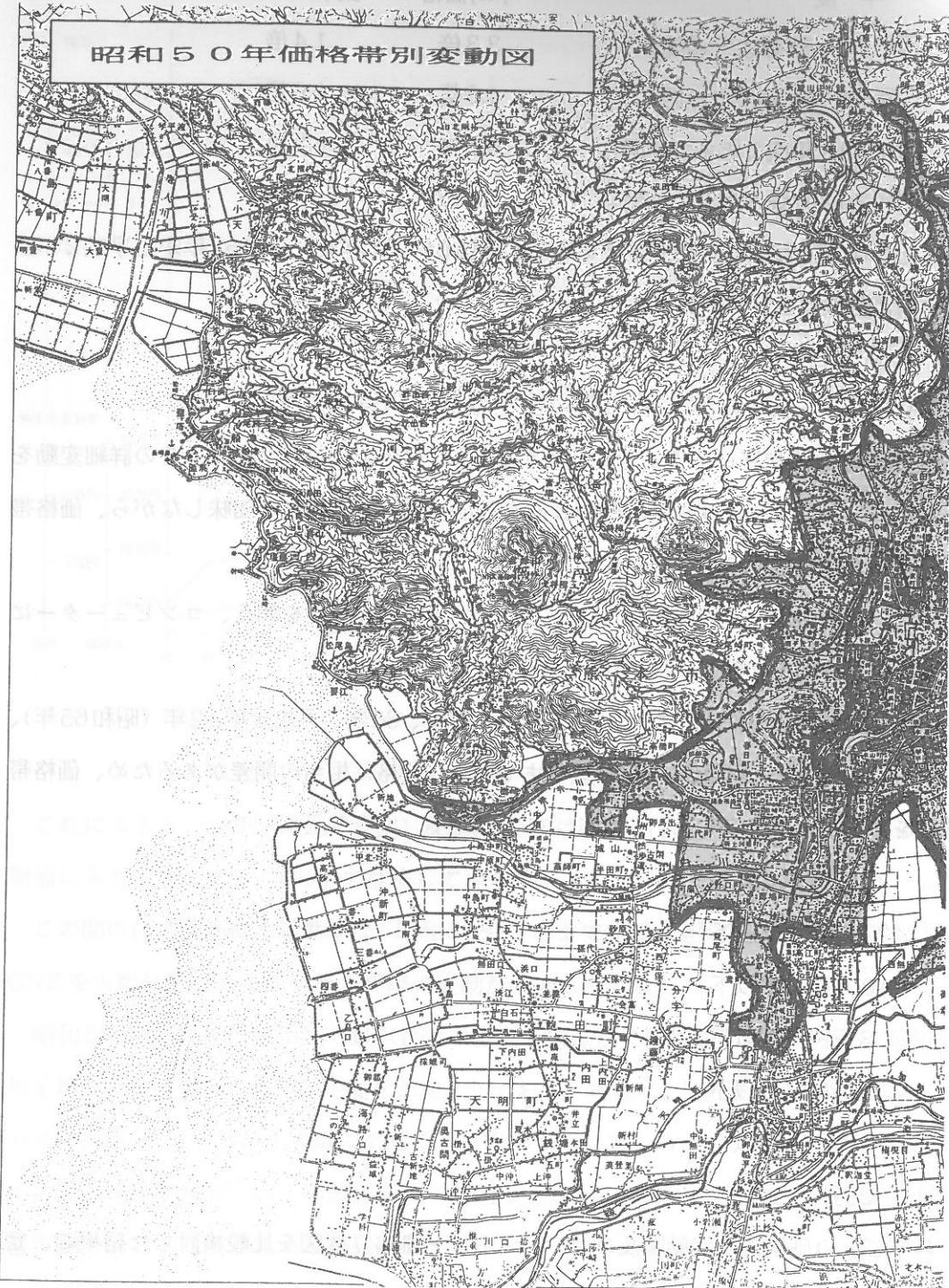


図 2

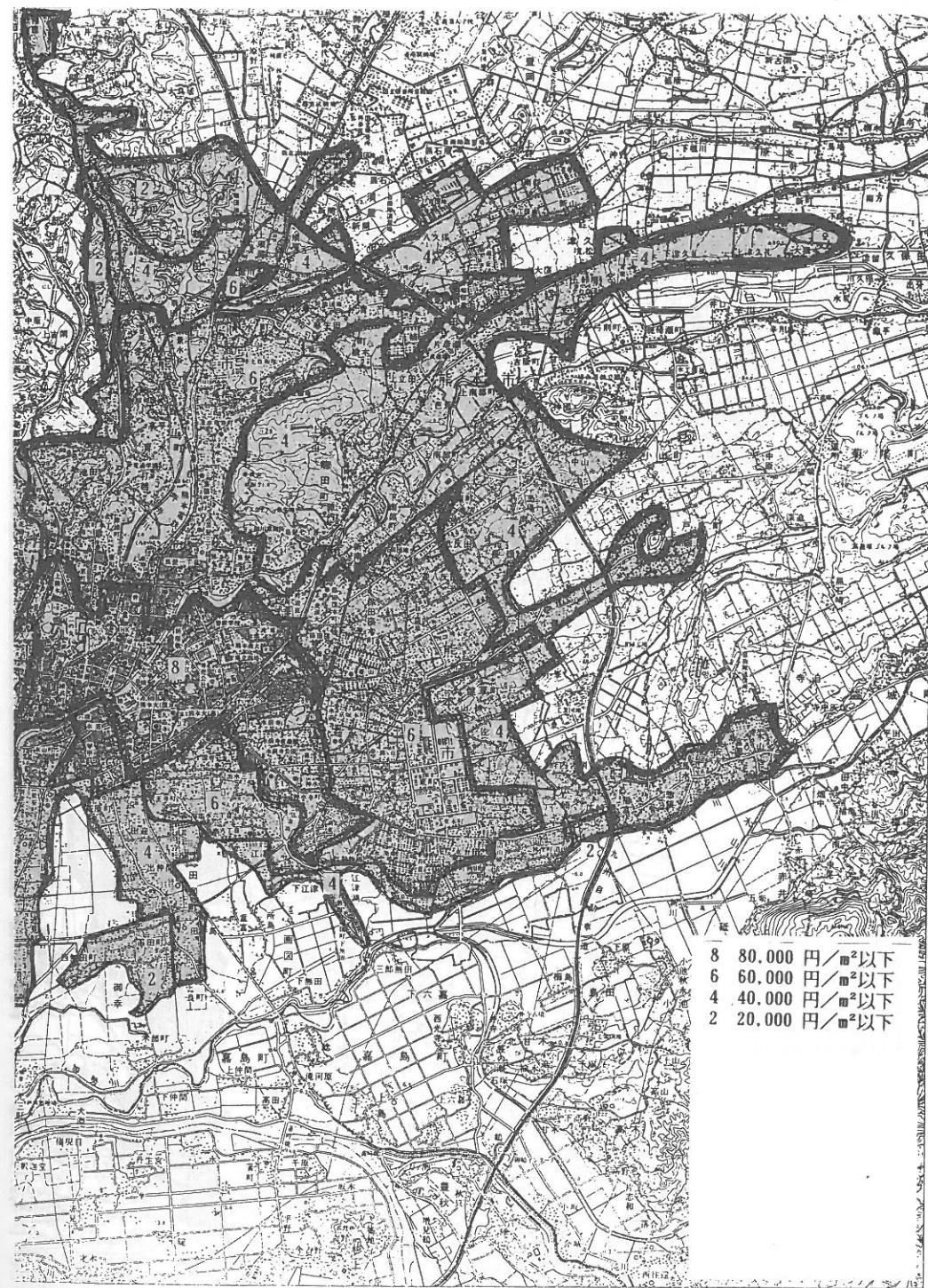
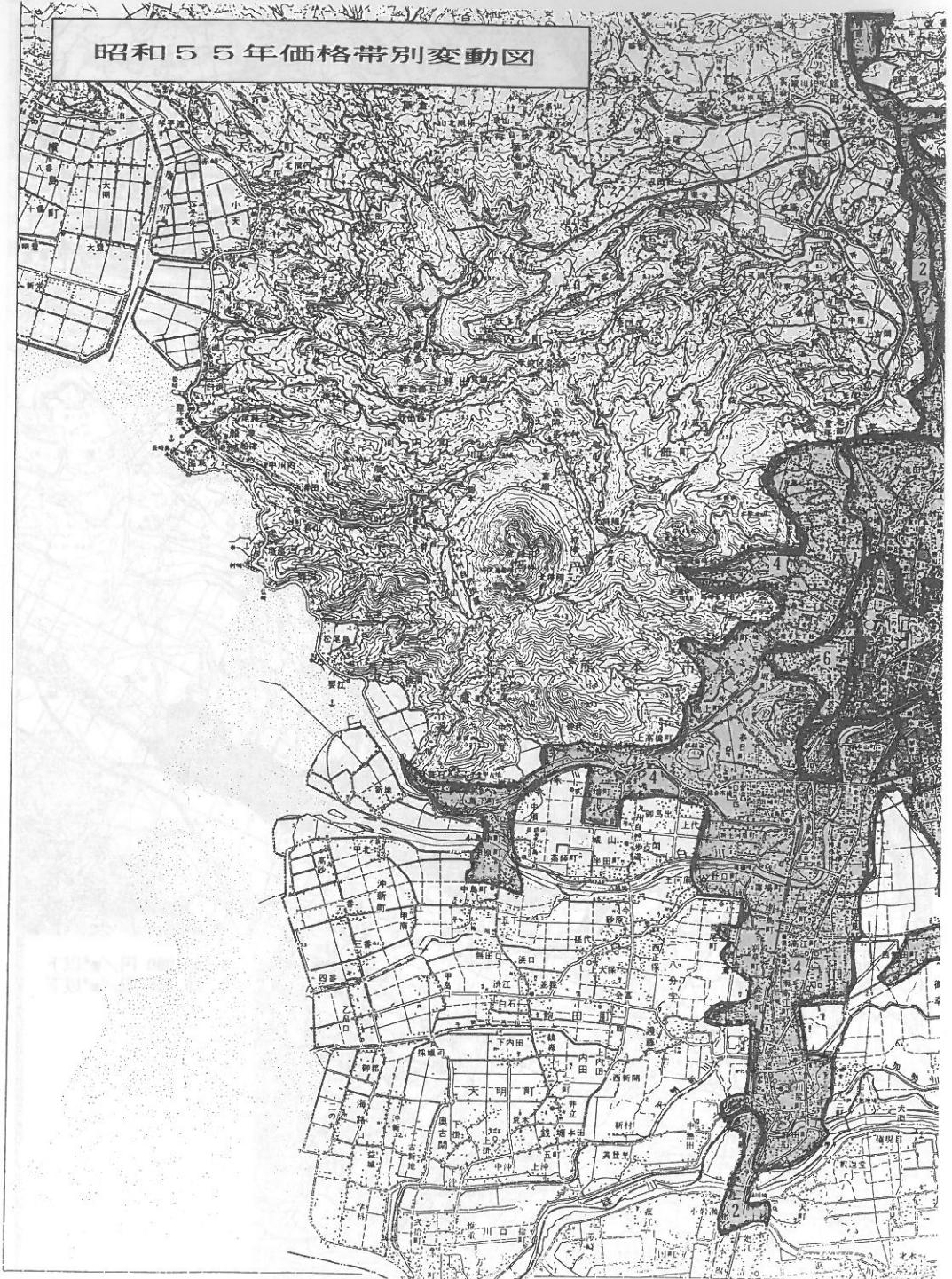


図 3

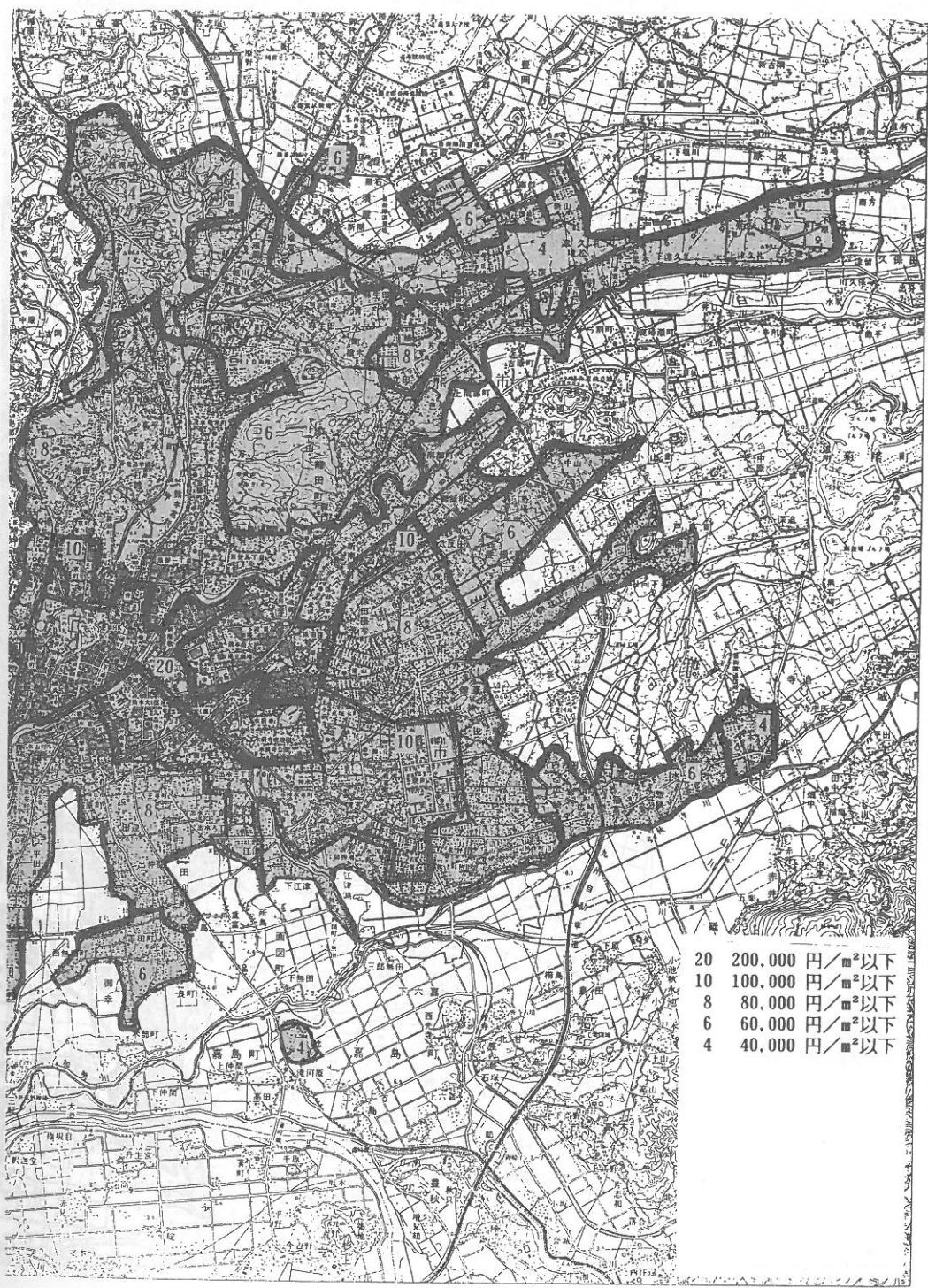
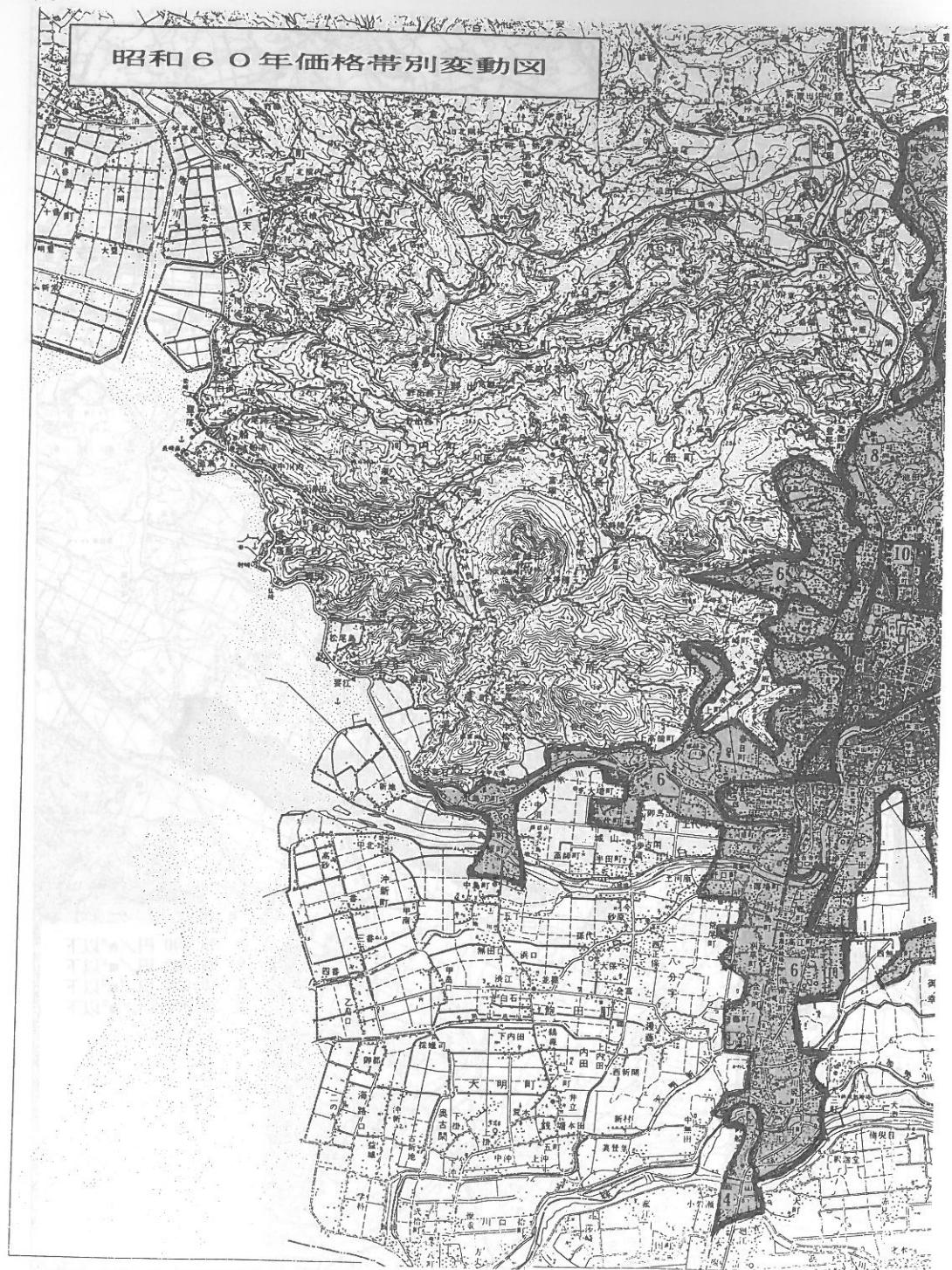


図 4

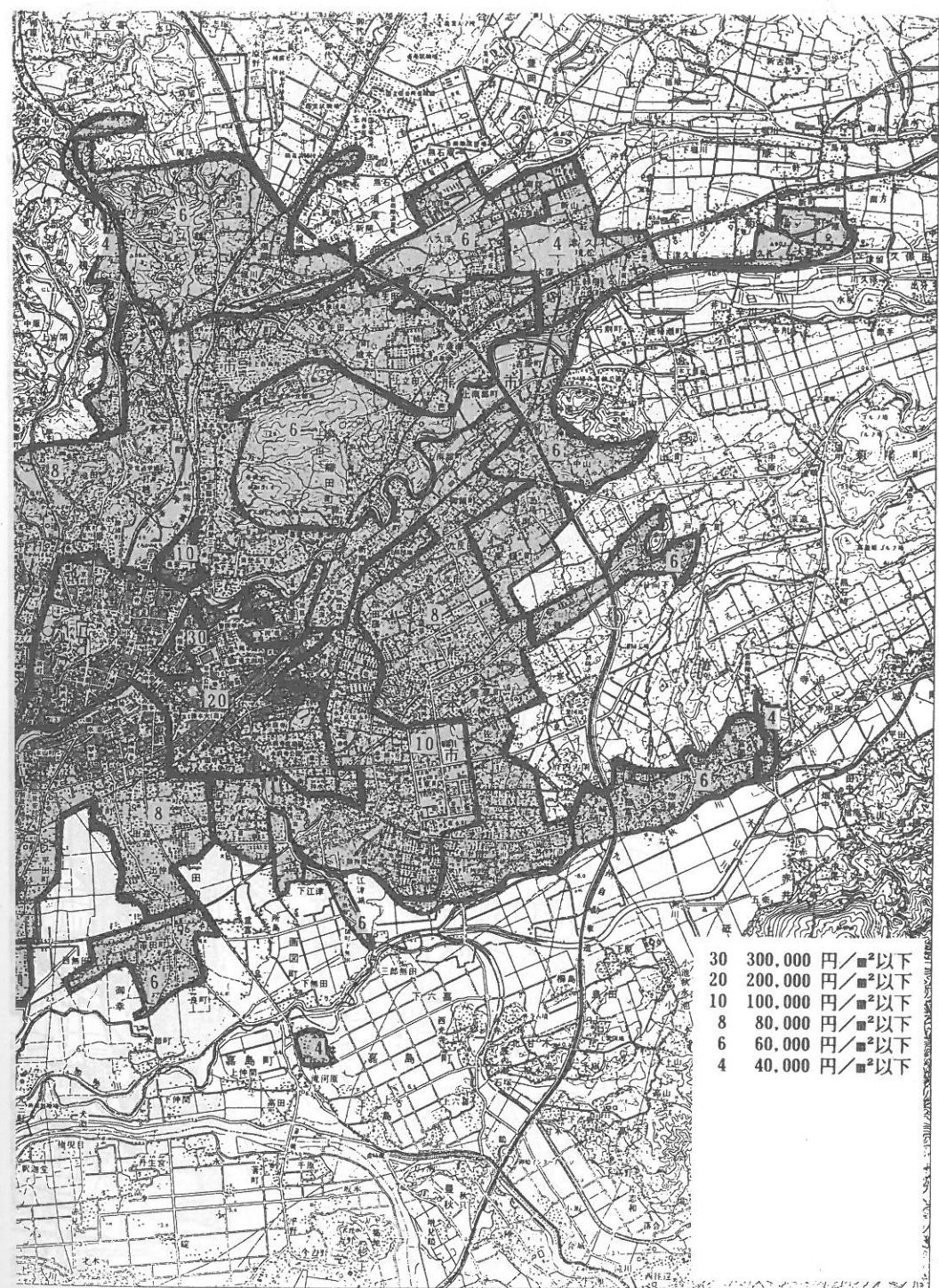
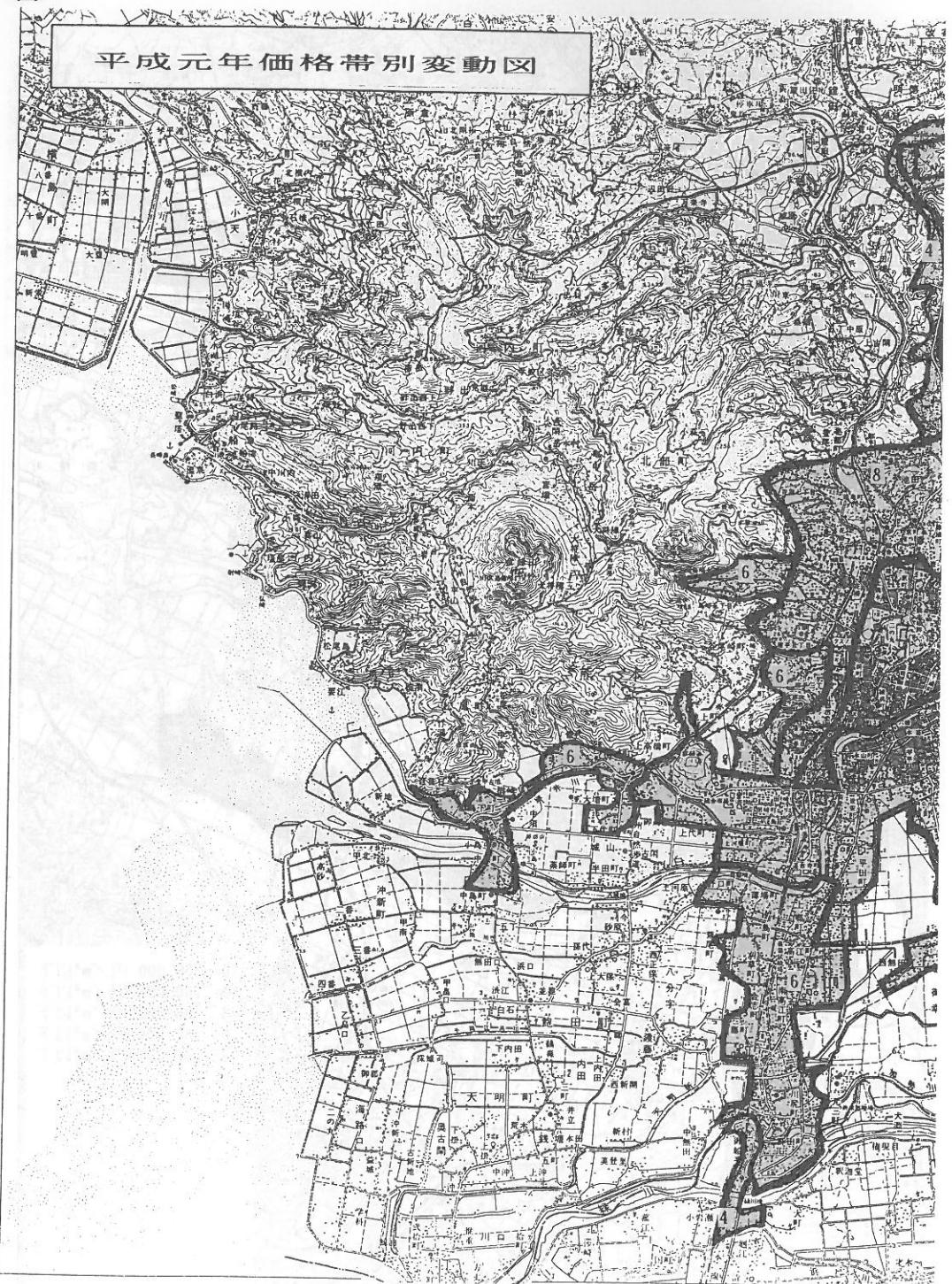


図 5

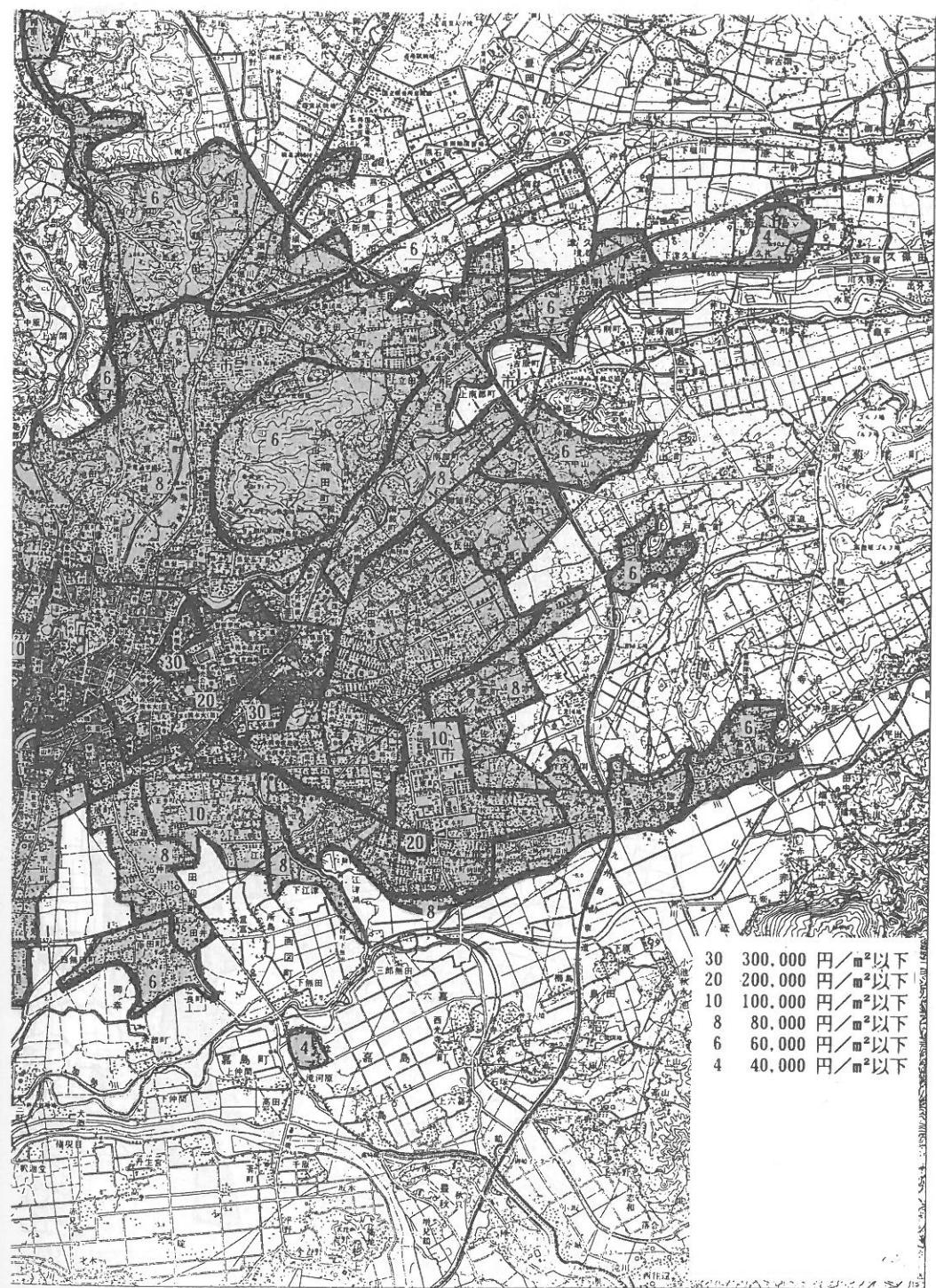
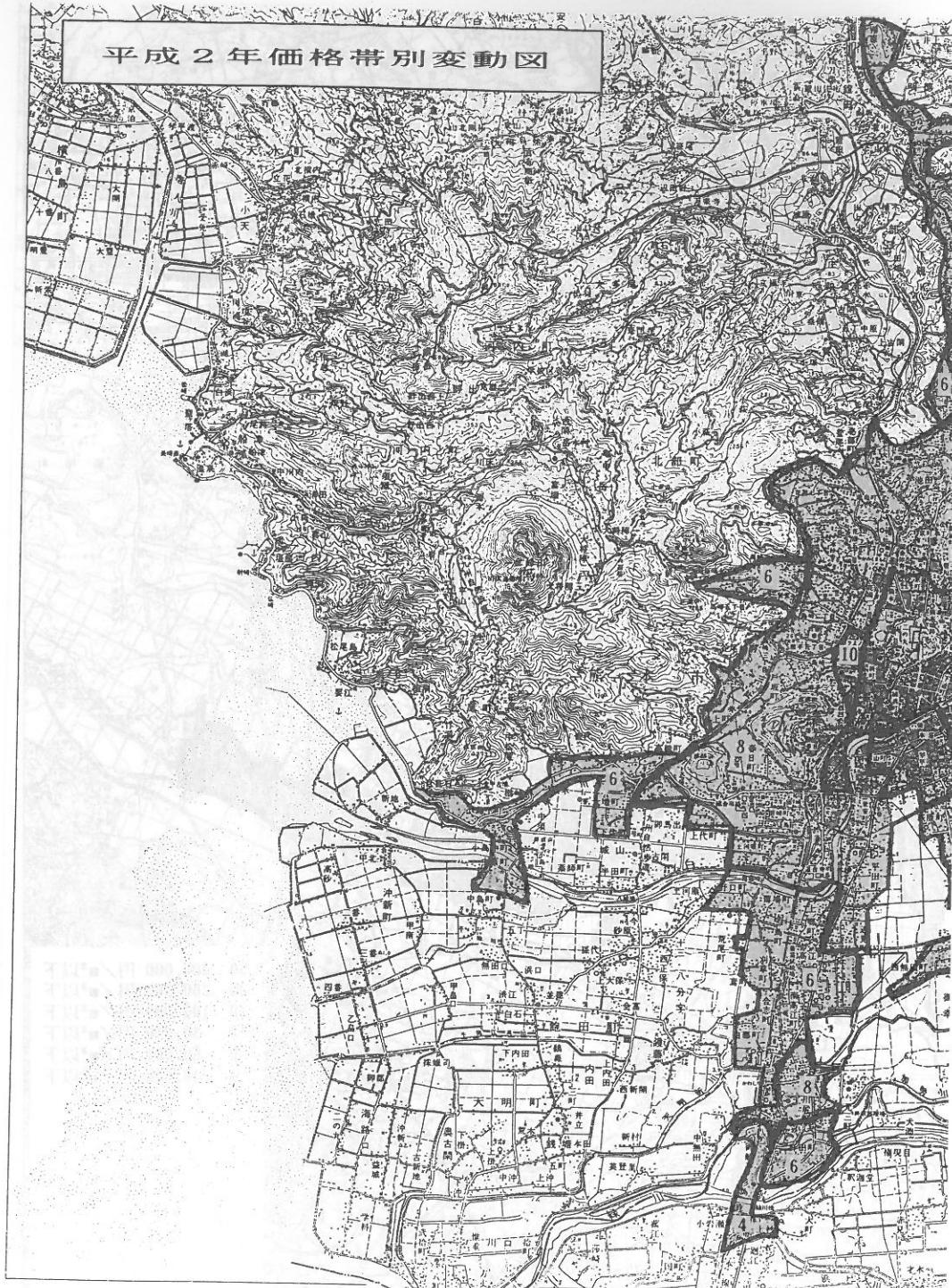


図 6

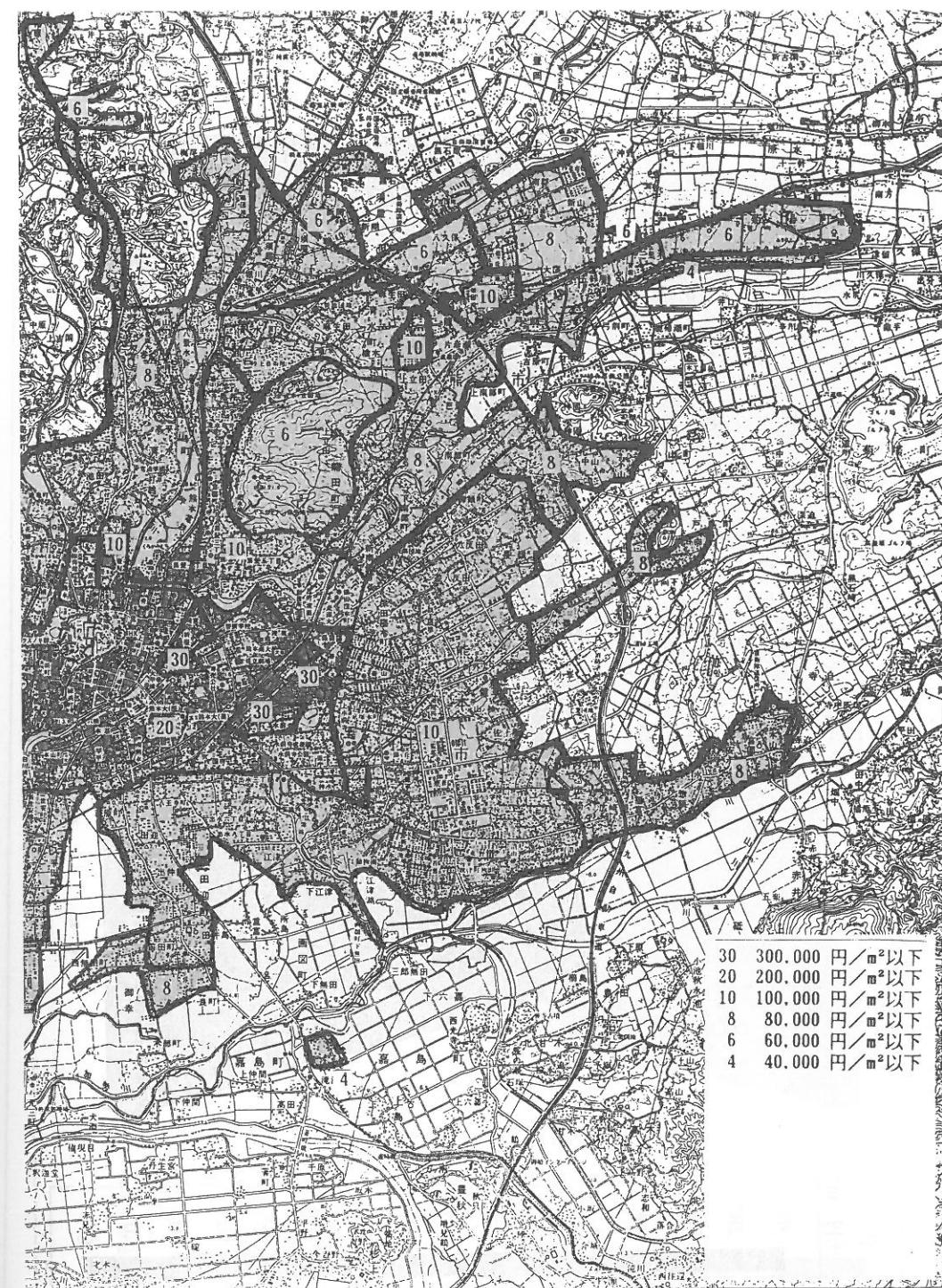
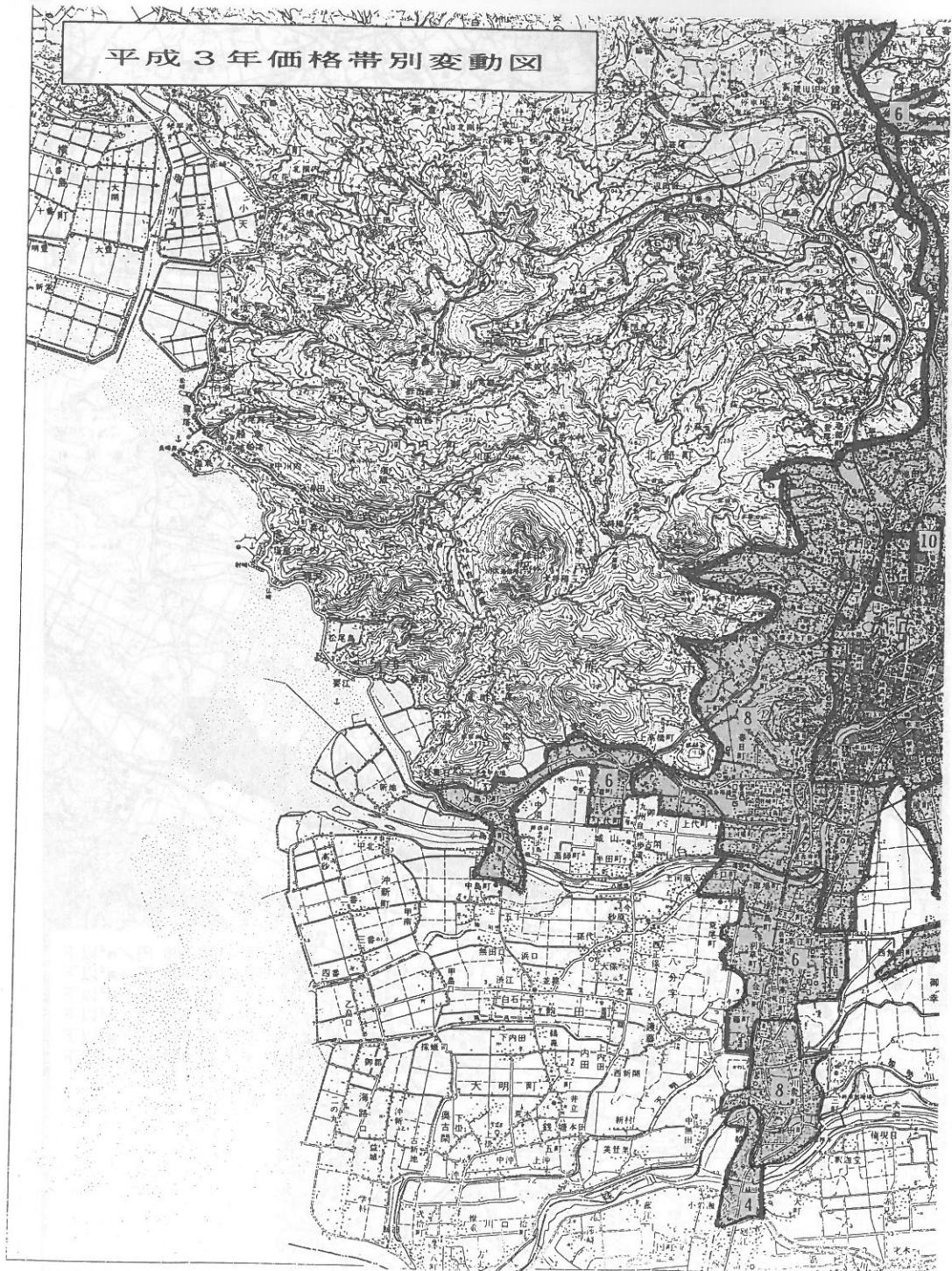


図 7

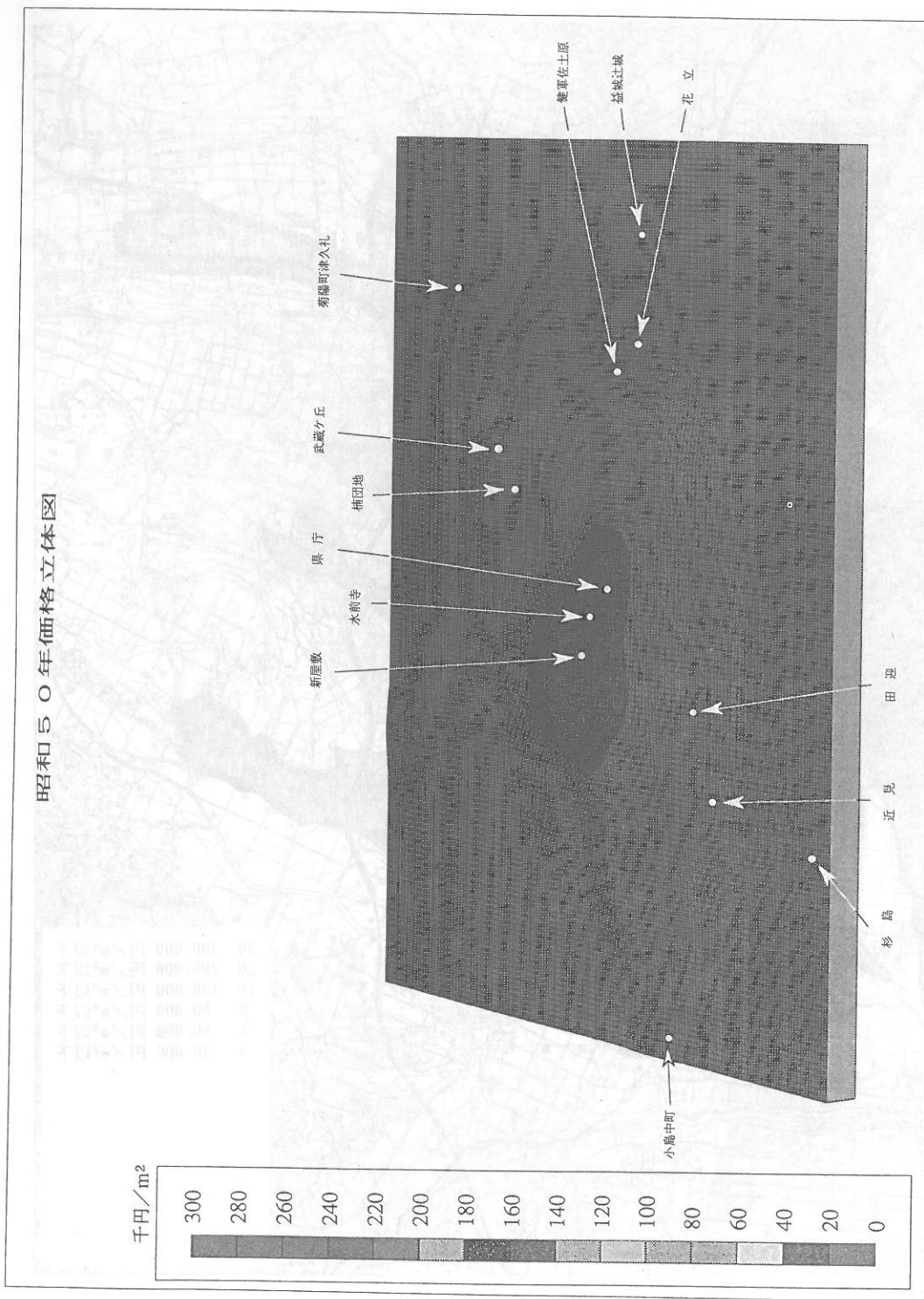


図 8

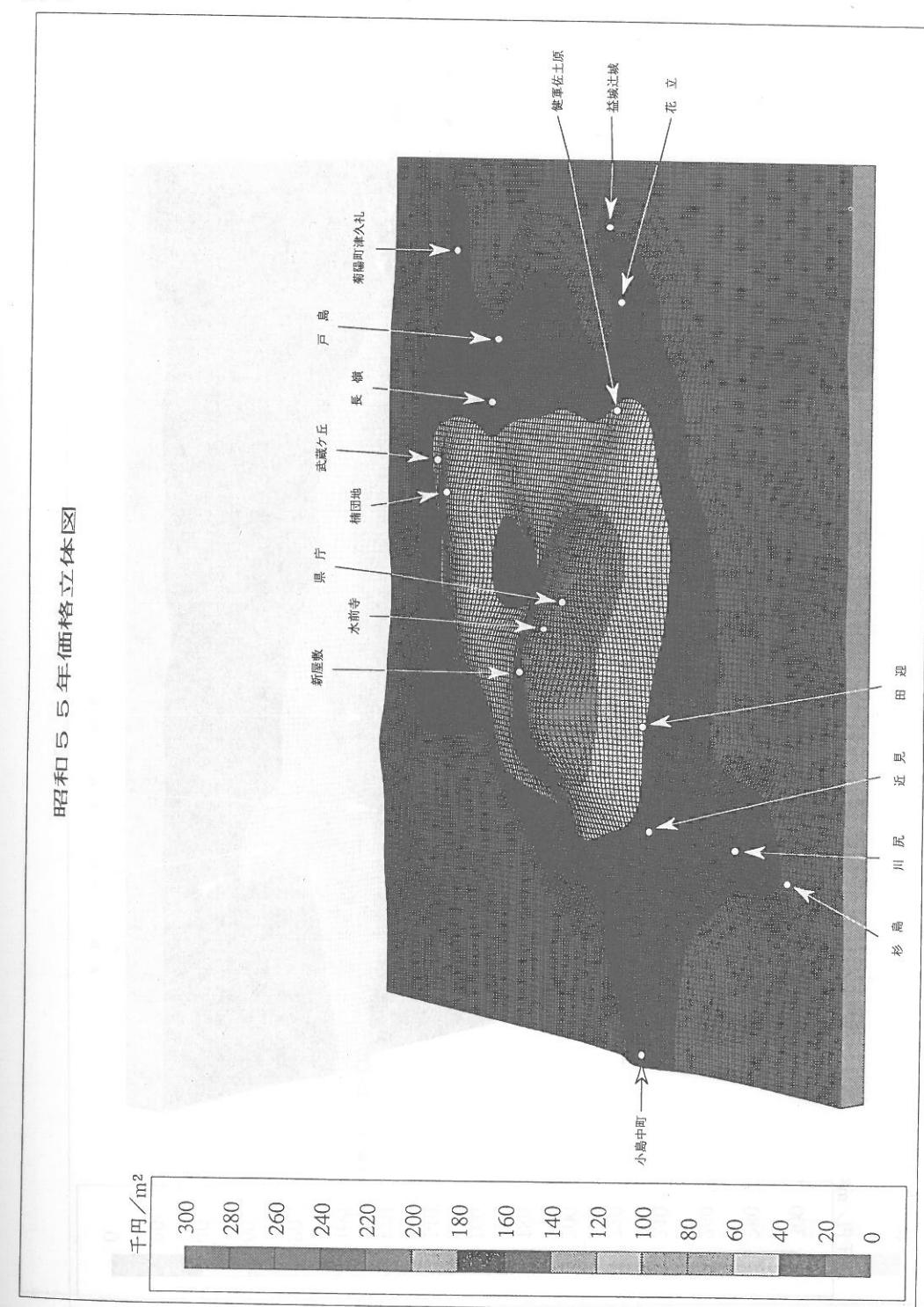


図 9

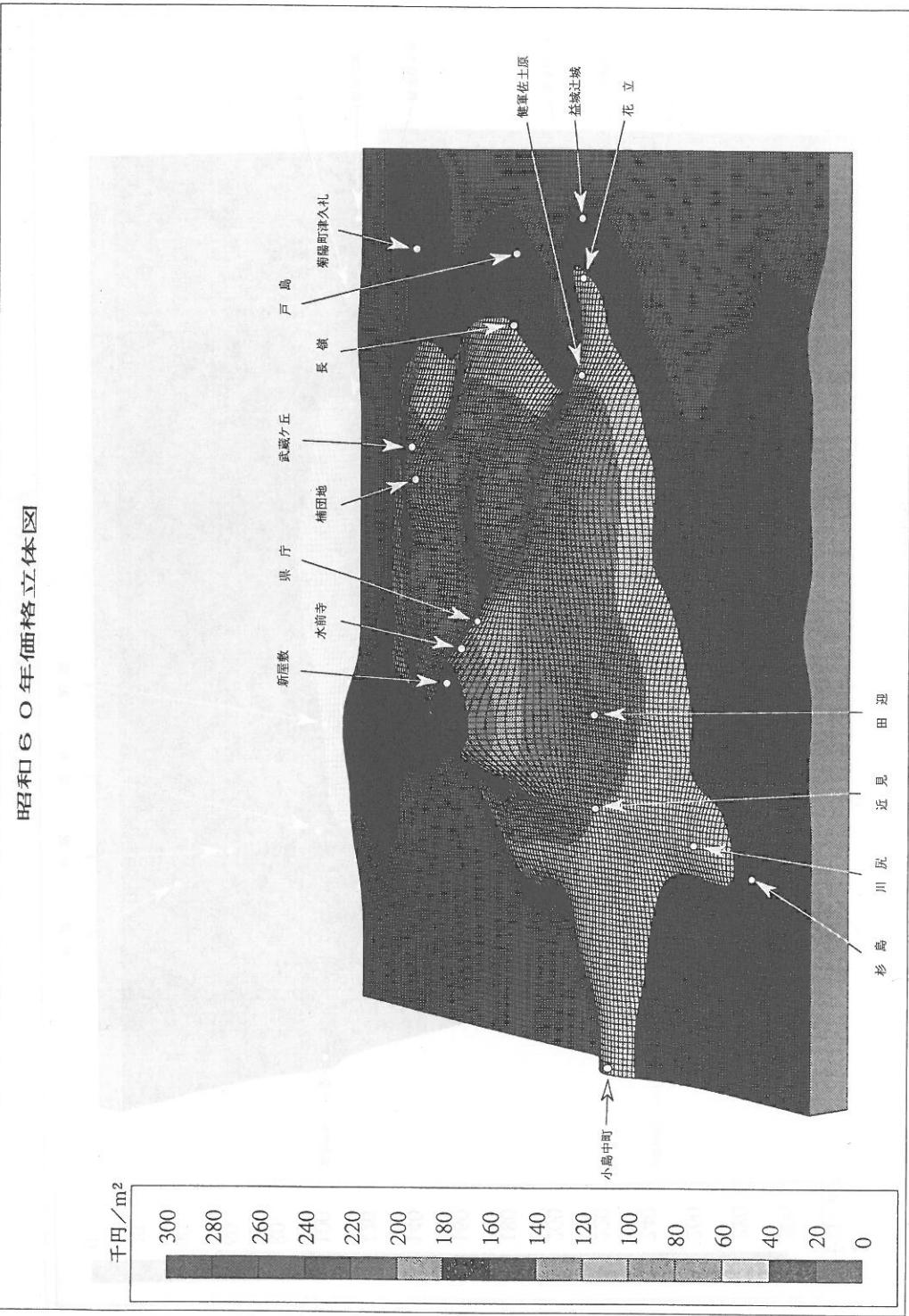


図 10

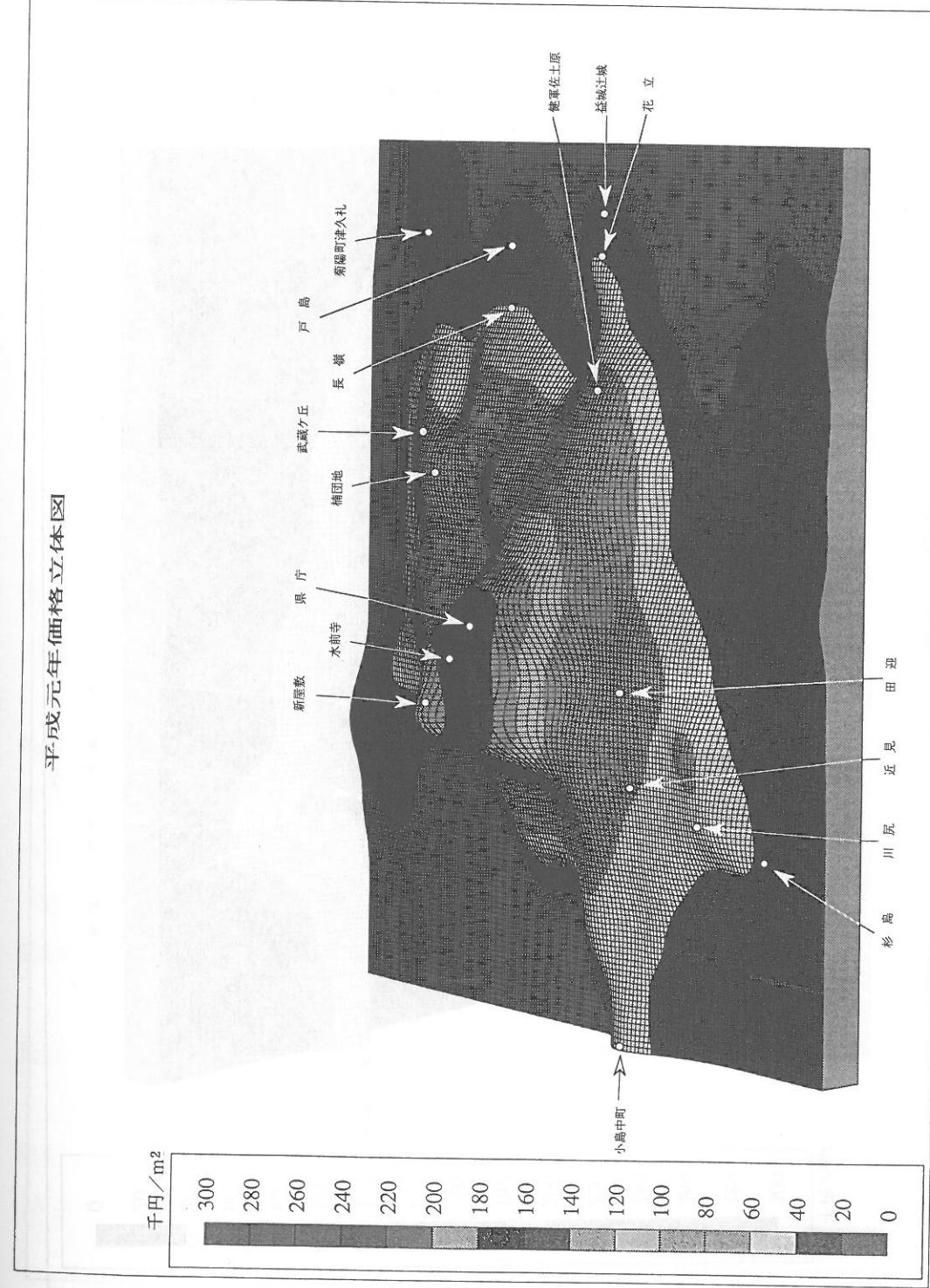


図 11

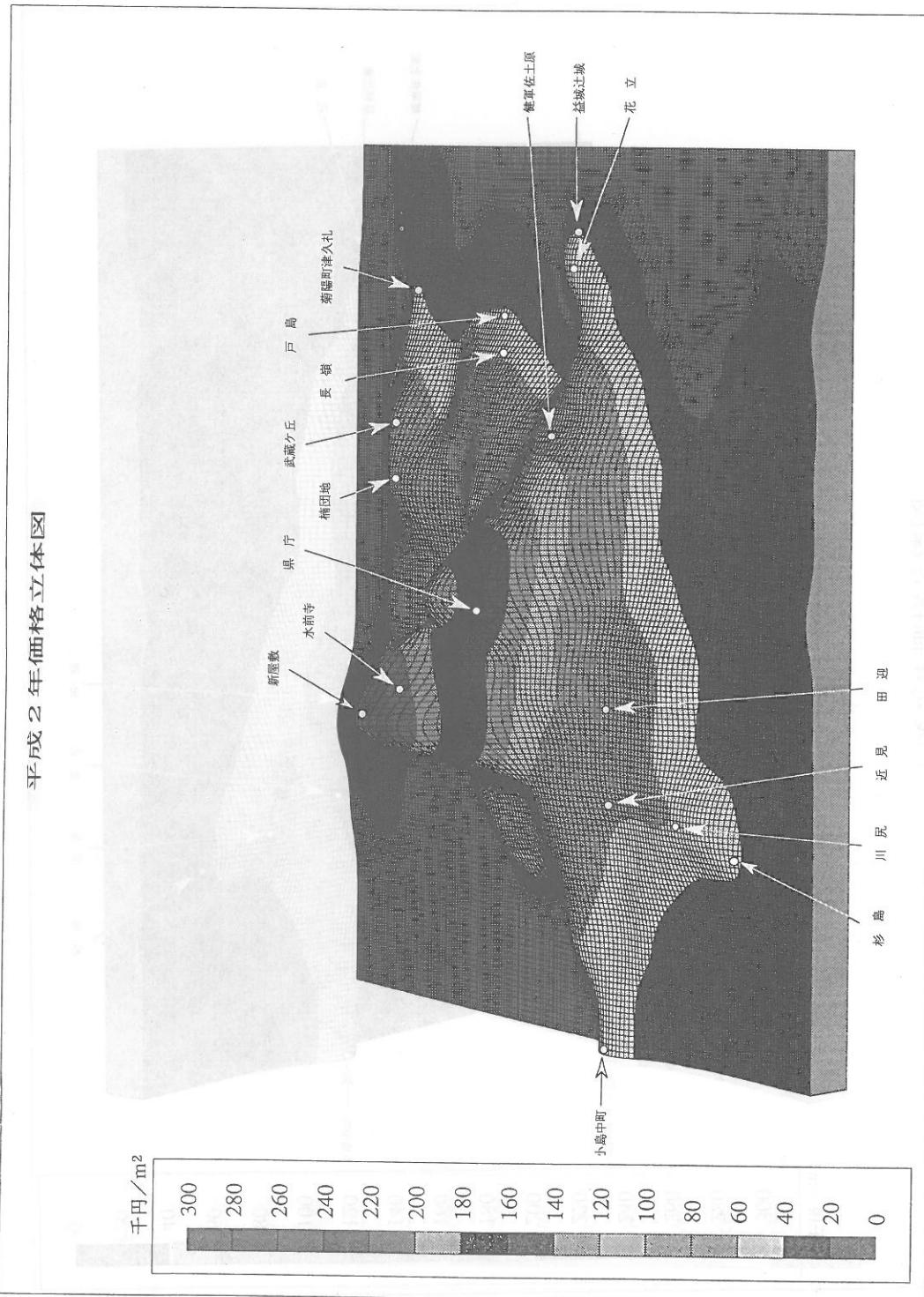
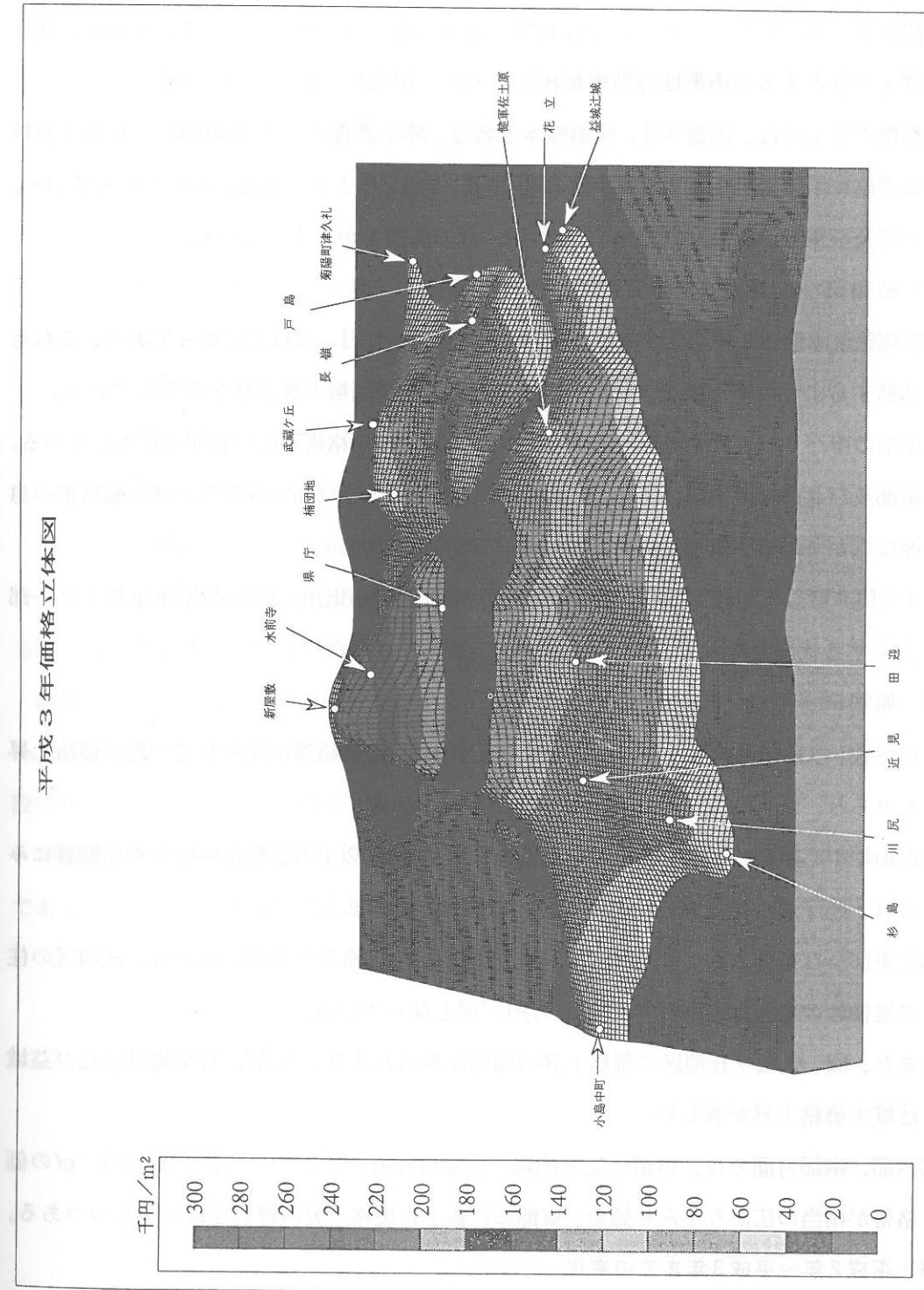


図 12



(1) 昭和50~55年までの変化

- ①都市圏全域にわたって約1.5~2倍程度の価格の底上げが発生していると同時に、新屋敷を中心とする旧市街地の価格が8万円/m²~10万円/m²となっている。
- ②価格の底上げは、国道3号、県道熊本玉名線、熊本高森線、及び国道57号線の主要幹線道路に沿って発生しており、この変化は、平成2年までの共通の変化となっている。
- ③北部及び東部の約60%について6万円/m²の価格帯が発生している。

(2) 昭和55~60年度までの変化

- ①新屋敷、水前寺を中心とする旧市街地の価格が18万円/m²以上になっており、これと連動するように都市圏全域にわたって1.5倍程度の価格の底上げが発生している。
- ②東部の東バイパス背後地を中心に10万円/m²以下の価格帯が広い範囲で拡大している。
- ③東部及び北東部の龍田、長嶺、健軍佐土原地区に4万円/m²~6万円/m²の価格帯の急速な広がりがみられる。
- ④4万円/m²以下の住宅地は、熊本市中心部から北部約6Km、北東部約7Km以上に一部点在する状況となっている。

(3) 昭和60~平成2年までの変化

- ①新屋敷、水前寺を中心に25万円/m²~30万円/m²の価格帯が発生して一段の価格上昇がみられ、新大江地区の価格上昇がやや遅れている。
- ②市街地中心部及び水前寺方面にみられた20万円/m²以下の価格帯の広がりが顕著にみられ、県庁通沿いに東バイパスを越えて健軍方面へ拡大している。
- ③北東部及び東部方面に8万円/m²~10万円/m²の価格帯が着実に広がり、同地区的住宅地価格の主流は8万円/m²~10万円/m²となっている。
- ④また、楠、武蔵ヶ丘地区に価格上昇の傾向がみられる外、国道57号菊陽地区及び益城辻城の価格上昇が著しい。
- ⑤西部、南部方面では、県道小島河内線、国道3号沿いに8万円/m²~10万円/m²の価格帯が相当の広がりをみせ始め、東部に比較した価格上昇の遅れを取り戻しつつある。

(4) 平成2年~平成3年までの変化

①新屋敷、水前寺地区の地価上昇に対しやや遅れ気味であった新大江地区の地価上昇が顕著にみられ、中心部の高価格が形成されている。

②北部、北東部及び東部地区に8万円/m²~10万円/m²の価格帯の拡大が顕著で、同地区的住宅地の最低価格が8万円/m²以上となっている。

③楠、武蔵ヶ丘地区が10万円/m²~12万円/m²の価格帯に入り、東部住宅地価格のリード役を果たしている。

④長嶺、戸島地区の価格が急上昇している。

⑤南部は国道445号背後地の田迎地区を中心に8万円/m²~10万円/m²の価格帯に拡大がみられ、同地区的地価上昇が顕著に表われている。

3、生活関連施設による発展状況

前項まで価格変化の推移を直接的にみてきたが、ここで住宅地価格形成要因の大きなウェイトを占める生活関連施設の貼付き状況について経年分析を行ない、熊本市における住宅地の発展状況の特性を検討してみた。

調査方法は熊本市を『市役所』を中心に方位によって4ゾーンに分け、昭和50年、55年、60年、平成3年の年度別に大規模小売店の出店状況、店舗面積、新設小中学校、新設市民センターについて調査を行なった。

年度別店舗出店状況、学校、市民センターの新設状況等諸データーは、つぎのとおりである。

図1. 年度別 店舗出店状況及び小中学校、市民センター新設状況
〔●: 大規模小売店舗、■: 小・中学校、▲: 市民センター〕

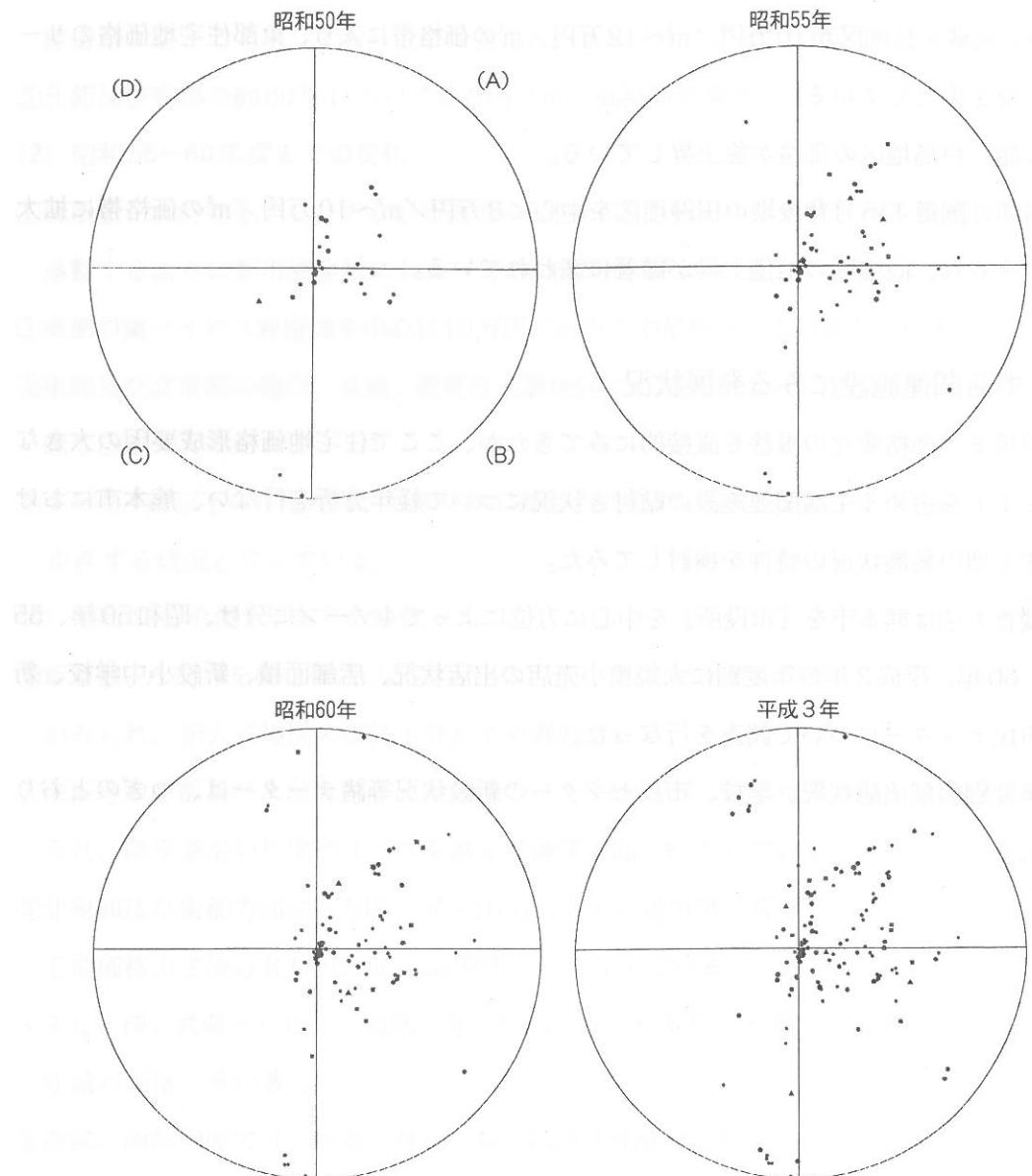


図2. 地区別店舗面積の割合

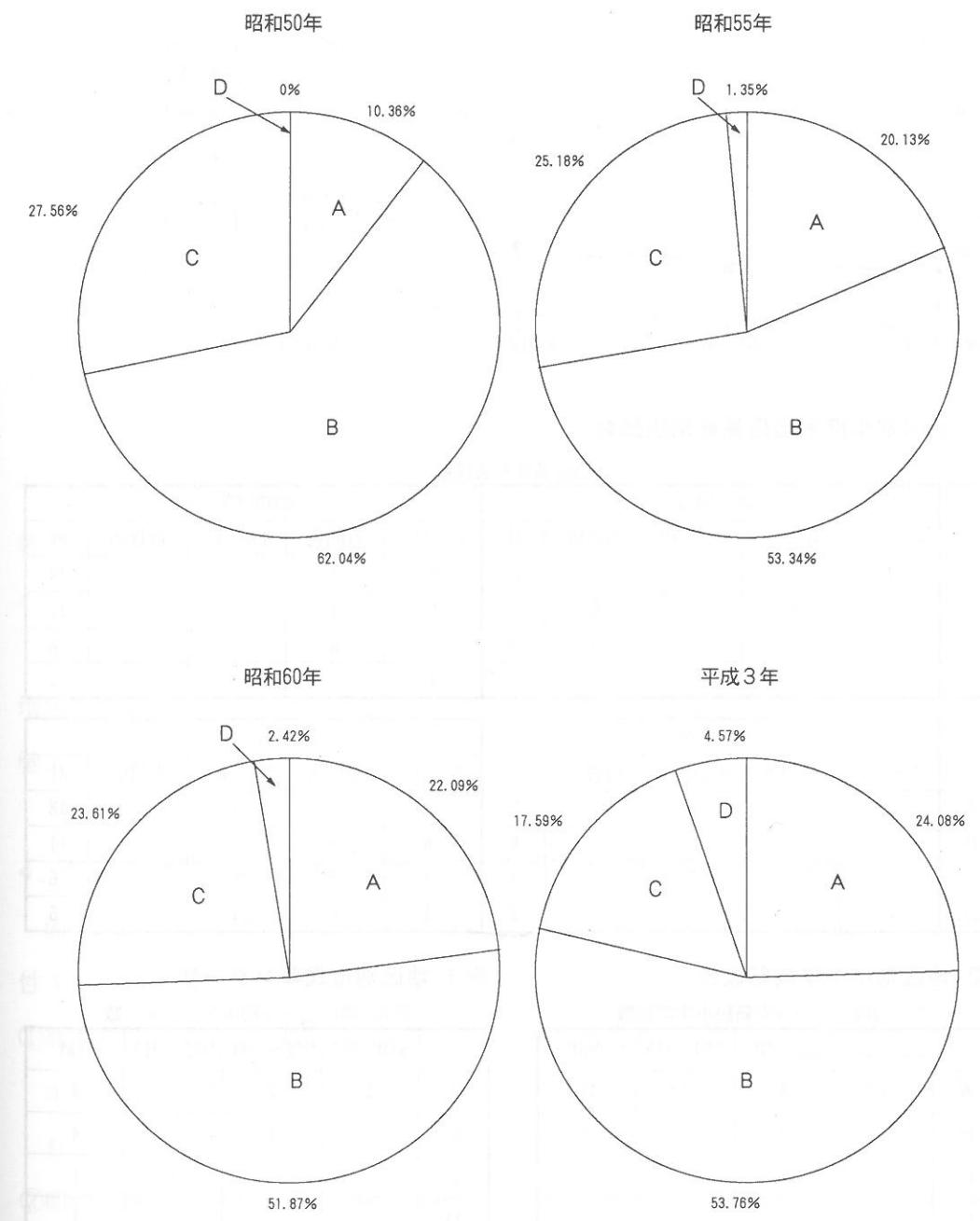


図3. 地区別年度別店舗面積の推移

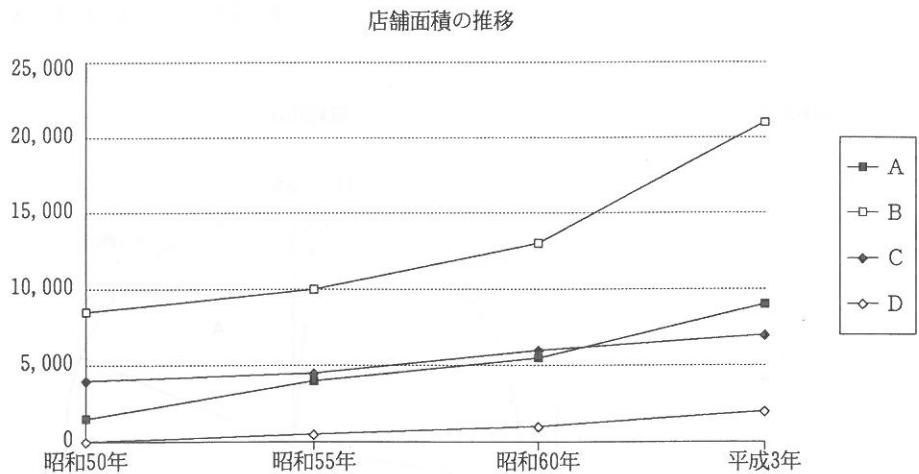


表1. 地区別年度別出店業態別店舗数

	昭和50年					昭和55年				
	スーパー	専門店	寄合百貨店	百貨店	計	スーパー	専門店	寄合百貨店	百貨店	計
A	4	6			10	9	3	2		14
B	5	8	1	2	16	6	4	1		11
C	3	4		1	8		8			8
D					0	1				1
	昭和60年					平成3年				
	スーパー	専門店	寄合百貨店	百貨店	計	スーパー	専門店	寄合百貨店	百貨店	計
A	5	2			7	10	7	1		18
B	5	1	2		8	6	4	1		11
C		1	3		4	1	3	2		6
D	2				2	1	1	3		5

表2. 地区別小中学校新設校

S50以降のゾーン別新設小中学校数				
	S50～S55	S55～S60	S60～H3	合計
A	4	3	4	11
B	1	3	1	5
C		1		1
D				3

表3. 地区別市民センター数

S50以降のゾーン別市民センター数				
	S50～S55	S55～S60	S60～H3	合計
A	1	2		3
B	1	1	2	4
C			1	1
D			1	1

これによると

①店舗の出店状況は、出店数、広がりとともにA、Bゾーンにおいて顕著で、昭和60年～平成3年の間には、一定の連続性をもつ店舗の貼付けがみられるが、これは、東バイパス沿いに店舗の貼付けが顕著であることによるものである。

また、出店業態別店舗数をみると、A、Bゾーンにはスーパー、専門店等の中規模店舗の出店が多く、日用品関係店舗、ロードサイド型専門店が多いことを示している。さらに、地区別年度別店舗面積、同割合の推移をみるとAゾーンの伸びが高い。

②地区別小中学校新設数は、Aゾーンが圧倒的に高く、次いでB、D、Cの順となっている。

③市民センター数は、Bゾーンが多く、次いでA、C、Dの順となっている。

以上の点から、生活関連施設からみる熊本市の住宅地の発展性は、A、Bゾーンすなわち東部を中心に拡大発展していることが明らかで、特に最近ではAゾーンの伸び率が顕著であることから、住宅開発もAゾーン（北東部）において顕著であったことがうかがわれる。

また、最近は道路との関連性が高い郊外型ロードサイド型店舗のA、Bゾーンにおける増加率が高いことから、東部地区は特に東バイパスを中心とする道路網の拡充の影響が強くなっている。

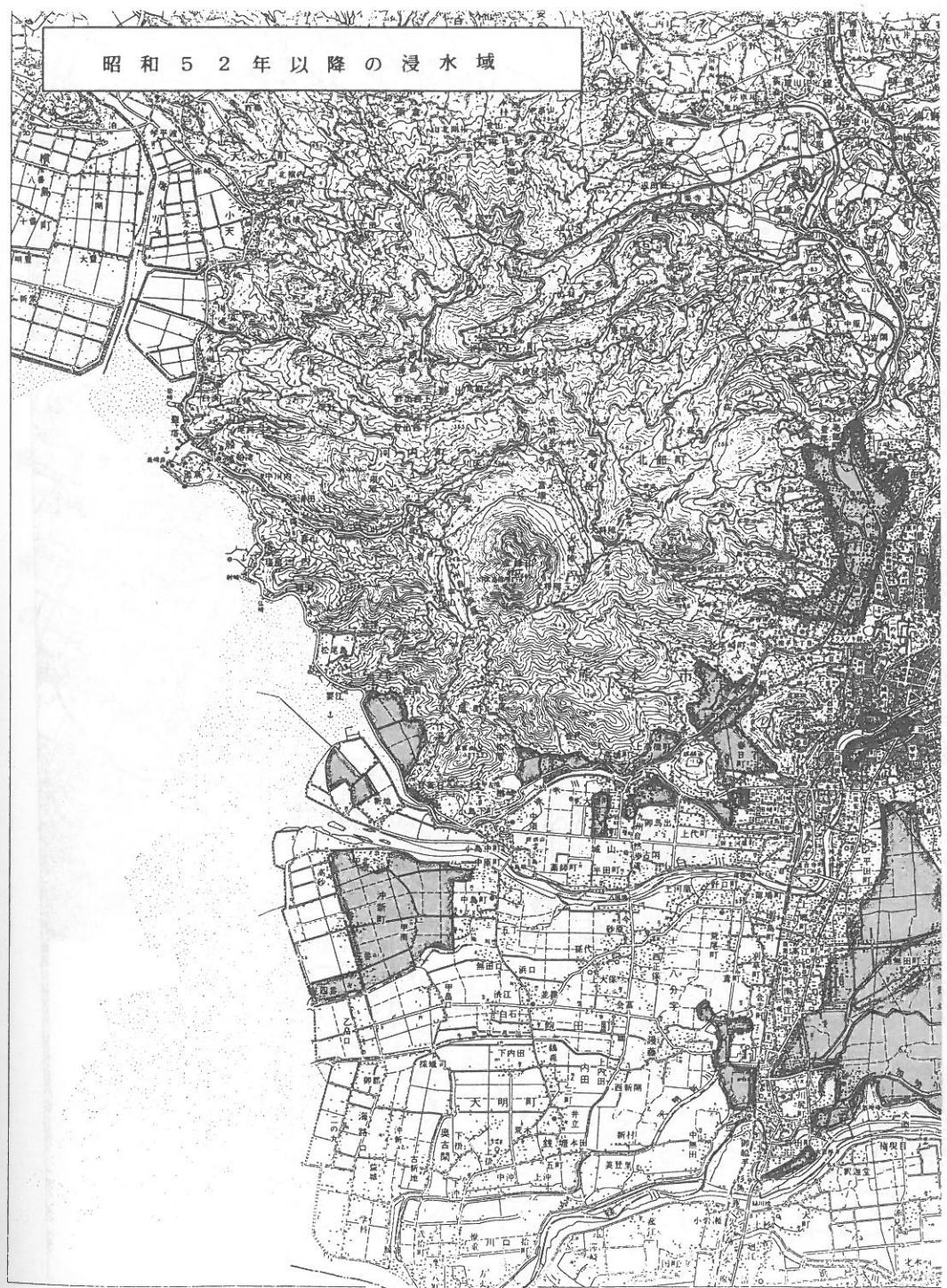
4. 熊本都市圏の住宅地の発展状況、価格変化の特性とその原因

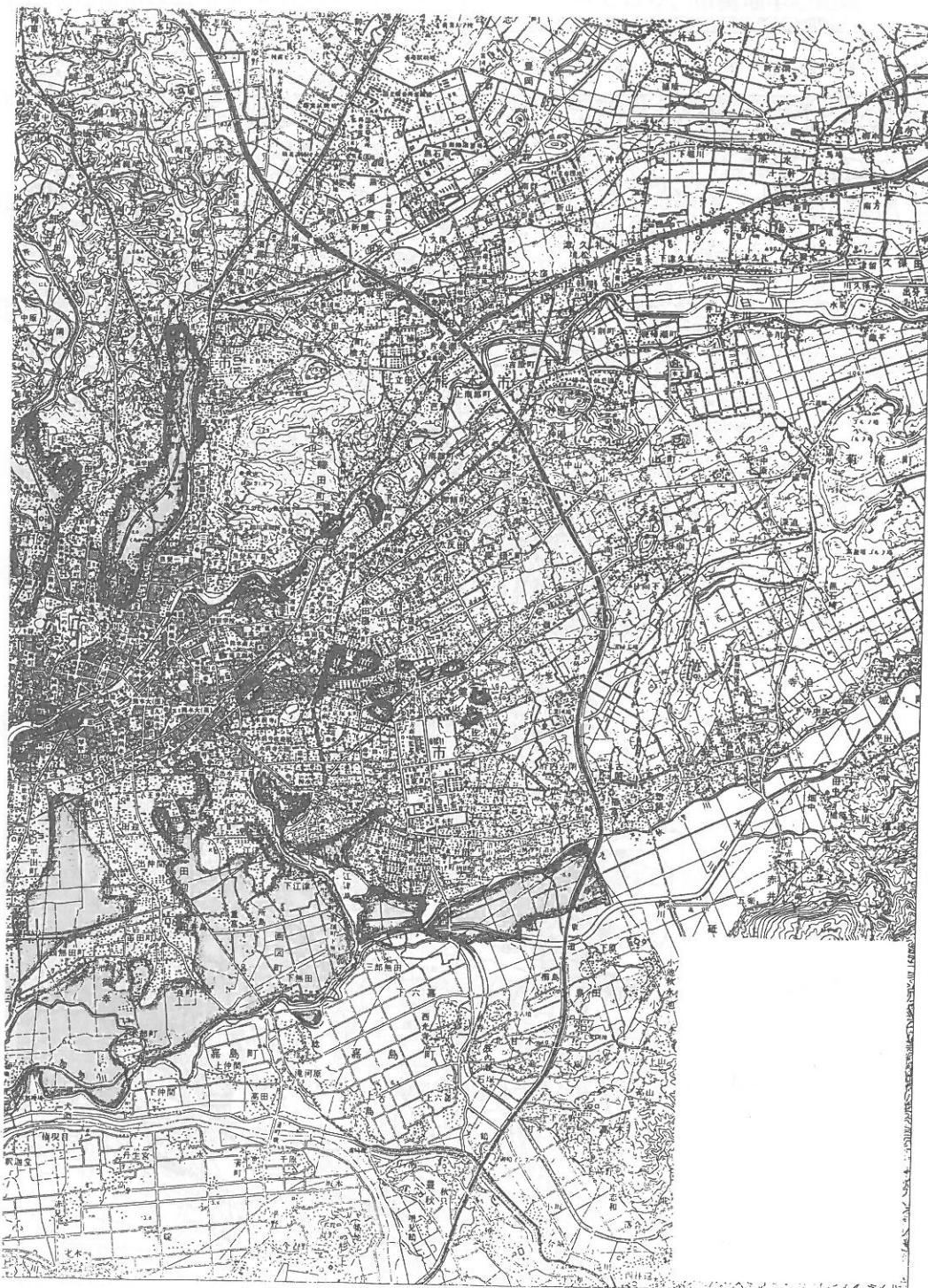
前記、2及び3で熊本都市圏の住宅地の価格の経年変化及び生活関連施設による発展特性を分析してきたが、その結果を集約すると

①熊本都市圏の住宅地価格は、基本的に主要幹線街路である国道3号、同57号、県道熊本玉名線、熊本高森線を稜線として、その背後地に向かって傾斜した価格帯で構成されている。

②昭和55年～平成2年までの間、北東部及び東部を中心に宅地開発が広がり、この結果旧市街地を中心として北東部及び東部に偏った同心円を描いている。

- ③住宅地価格は昭和50年比約7~10倍程度の上昇をみており、市街地中心距離は北部、北東部、東部で約3倍に伸びている。
- ④東部では、特に東バイパスを中心とする道路網の拡充の影響が強い。
この価格変化及び特性の原因として
- ⑤他の都市と異なり、大規模団地の開発が少なく、比較的小規模な住宅開発が主体である。
- ⑥熊本市は交通機関がバス、マイカーに偏っており、鉄道等の大量輸送機関があまり利用されておらず、この交通事情から従来の宅地開発が既存住宅地の周辺部に限定的に発生してきた。
- ⑦農地等が広大で、開発者側にとっては個々の開発の方が開発のリスクがなく、住宅需要者も大規模団地でなくても購入してきた。
- ⑧昭和28年6月の大水害で、阿蘇山に水源を持つ白川が、火山灰を熊本市中心部に押し出し、泥土で40cmも埋められて以来、地勢的に高く開発も行ない易い、北部及び東部に潜在的な開発要素が発生していた。
- ⑨行政の都市計画も、多分にこの水害を考慮し計画決定されてきた様子が認められ、市街化区域の範囲が北部及び東部方面に広大である。
- ⑩昭和42年に県庁舎が現在地に移転し、潜在的行政関連需要が東部方面に発生していた。
- ⑪国道57号東バイパス及びこれと関連する道路網の建設供用で開発好条件が揃い、これが開発を加速させた。
- ⑫住宅地価格は、開発地域周辺部の既存住宅地価格を指標とし、これに開発者利益をオーバーすることで価格形成されてきた。
こと等が考えられ、開発による地域発展と、道路を中心とする公共投資相互依存によって拡大してきた印象が強い。





5、熊本都市圏の住宅地価格の展望

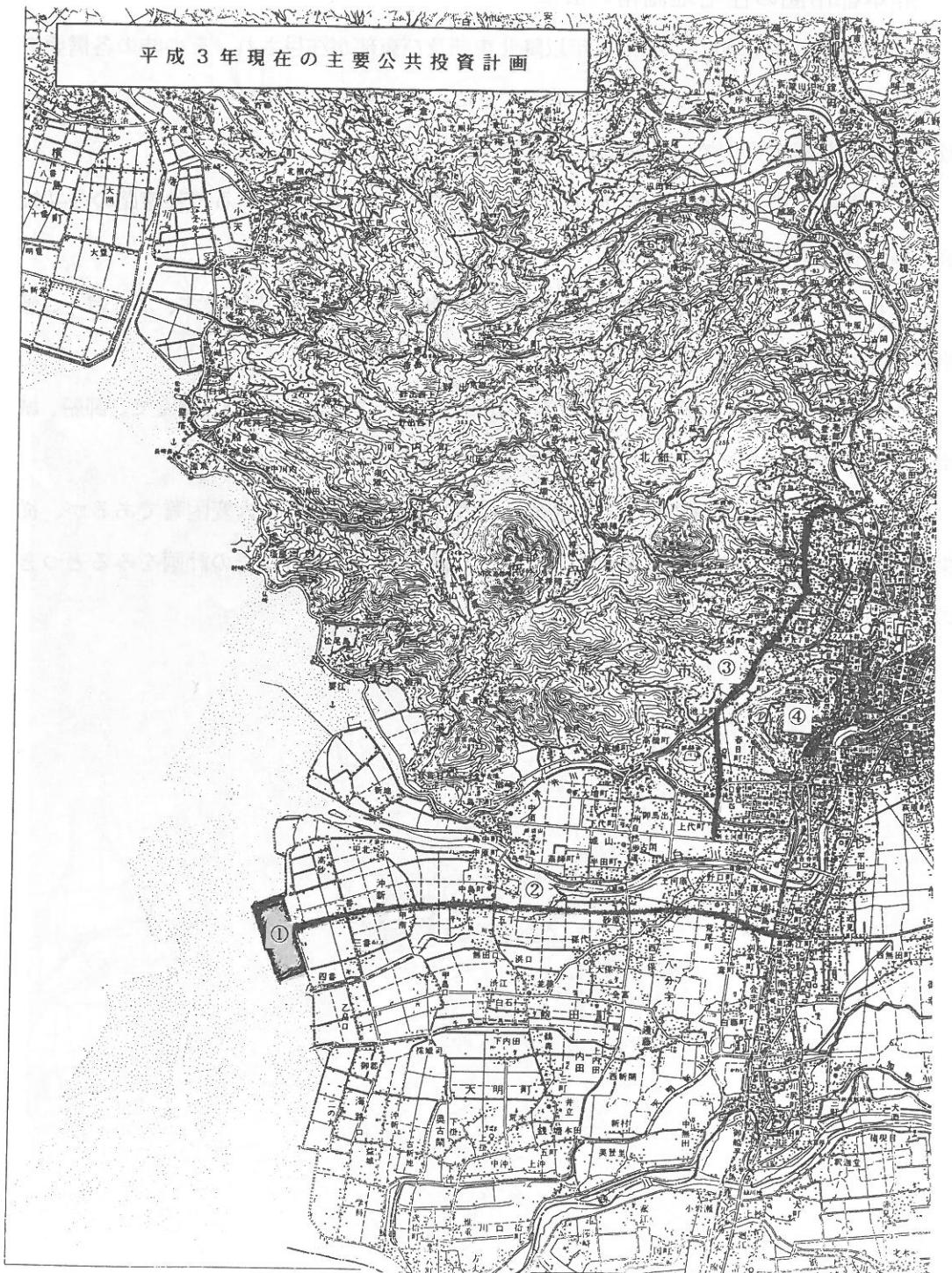
熊本都市圏の住宅地は、昭和50年以降北東部及び東部が注目され、その時の各需要者の選好は、市街地中心部とのバス、マイカーによる交通時間距離及び周辺住環境等の比較要因が主な選定要因で、結果的に小規模開発を主流に形成されてきた。

また、開発業者が開発する直接の条件は、交通時間距離を左右する基幹道路の公共投資に多く依存してきた。

このため、マイカーによる通勤時間の差は住宅地価格に大きく影響せず、より遠く、価格はあまり減価せず現在に至っている。

また、熊本都市圏の南部及び西部は都市計画の市街化調整区域の枠を越えて、御船、城南、宇土、松橋までスプロール化してきた。

今後の住宅地発展動向及び住宅地価格の推移を予測することは大変困難であるが、従来の発展の方向性を決定してきた基幹道路及び地域開発の公共投資の計画をみるとつぎのとおりとなっている。



- 36 -



- 37 -

これらの基幹道路及び地域開発の公共投資計画も、今までの都市発展の方向性と軌を一にしており、一部西部への投資計画が伸びているが依然として北東部及び東部への投資配分ウエイトが高い。

よって、このような過去の推移が同じ傾向で将来に及ぶことが予測されるものの、今後は一定の距離的な限界性も当然出てくるのではなかろうか。

熊本都市圏の膨張圧力は、今までと同じように太い矢印で北東部及び東部へ向かっているが、今後、その活力は徐々に弱くなり、同時に都市発展の方向性に強弱の差はあるものの、北部、南部、西部への発展、更に中心部の再開発へと変化していくのではないだろうか。

これは、都市発展に費やされる費用と住宅地需要者の支払負担、得べかりし効用との比較の中で、当然出てくる問題である。

開発による地域発展と、道路を中心とする公共投資の相互依存によって拡大してきた熊本都市圏は、今、変化の動向を的確に認識しなければならない時期である。

今後、熊本都市圏の土地利用政策は今までのスプロール化した都市圏を伸びるのにまかせるのではなく、いかに効率的に結びつけるかという問題が重要なテーマとなってくる。

その時、南部の市街化調整区域開発、都市近郊の地域開発に伴う土地価格上昇に対する対策等が検討されるべき課題となるだろう。

さて、住宅地価格が、各物価の一つである以上、国民総生産の上昇、物価の上昇とともに住宅地価格も上昇するのは妥当なものである。

問題は、住宅地購入に際して、いつの時代でも簡単に取得出来ないことがある。

次表は、昭和50年～平成3年までの土地価格、戸建住宅価格、年収理想値及び熊本市民労者世帯平均実収入の推移を検討したものである。

これによると、熊本都市圏の一戸建住宅は昭和55年以降、世帯平均実収入の5.5倍以上で、昭和62年以降は6.1～6.2倍程度で推移し、平成2年以降は具体的データがないが、やや拡大傾向に動いているものと判断され、住宅取得はなかなか容易でない現状である。

ただ、取得できない程度は東京、大阪、福岡等の大都市と比較すると格段に低くなる。

今回のバブル崩壊による大都市圏の地価下落は、住宅地に限っていえば地方都市である熊本都市圏には、まだその直接的影響はきていない。

しかし、永年培われてきた「土地神話」が、平成元年12月の「土地基本法」制定に始まり、平成3年1月の「総合土地政策推進要綱」により、具体的指導に入る時期に、ドラスティックな転換をむかえつつあることは住宅需要者にとって、喜ばしい事態である。

熊本都市圏の住宅取得は、なかなか容易でない現状であるが、「平均年収の5倍」に遠く及ばない状況ではない。

今後、各種施策の推進に伴い、適正地価水準の実現が動きだせば、住宅取得の環境が様変りする可能性がある。

そのためにも、我々は「土地基本法」の啓発とこれと連動する諸施策の実施及び効果の発現を見つめていく必要がある。

また、住宅需要者も、都市発展の方向性と住宅取得の可能性を熱く静かに見守っている。

項目 年		土地価格、年収理想値 及び						
(a) 地価調査 基 準 地 平 均 单 価	(b) 基 準 地 平 均 面 積	(c) 平 均 的 住 宅 地 価 格 (a) × (b)	(d) 総額の 指 数	(e) 全 国 木 造 建 築 費 指 数	(f) 建 築 費 推 定 値 (e)より算出	(g) 一 戸 建 住 宅 推 定 価 格 (c + f)	(h) ロ ー ン 利 用 額 (c) × 85%	
昭50	14,628	293.12	4,287,759	100	617.5	7,390,443	11,678,202	3,644,595
51	15,968	283.22	7,522,456	105.5	634.1	7,589,118	12,111,574	3,844,087
52	17,444	270.98	4,726,975	110.2	650.6	7,786,595	12,513,570	4,017,928
53	22,318	255.02	5,691,536	132.7	667.9	7,993,647	13,685,183	4,837,805
54	34,670	237.62	8,238,285	192.1	733.3	8,776,376	17,014,661	7,002,542
55	48,418	233.08	11,285,267	263.2	818.2	9,792,487	21,077,754	9,592,476
56	53,020	254.11	13,472,272	314.2	832.7	9,966,028	23,438,940	11,451,975
57	58,467	252.66	14,772,272	344.5	841.0	10,065,365	24,837,637	12,556,431
58	62,900	249.30	15,680,970	365.7	844.3	10,104,860	25,785,830	13,328,824
59	65,036	249.50	16,226,482	378.4	846.8	10,134,781	26,361,263	13,792,509
60	66,792	247.66	16,541,706	385.8	848.7	10,157,521	26,699,227	14,060,450
61	67,544	247.66	16,727,947	390.1	850.5	10,179,064	26,907,011	14,218,754
62	69,386	250.34	17,370,091	405.1	881.6	10,551,279	27,921,370	14,764,577
63	73,378	252.68	18,541,153	432.4	910.1	10,892,377	29,433,530	15,759,980
平元	85,369	261.88	22,356,433	521.4	960.1	11,490,793	33,847,226	19,002,968
2	97,569	250.44	24,435,180	569.9	1032.3	12,354,907	36,790,087	20,769,903
3	112,345	248.69	27,939,078	651.6	1086.2	13,000,000	40,939,078	23,748,216

100m²の建物を想定

勤労者世帯平均実収入の推移

(i) 適 用 金 利	(j) 年 間 返 済 額 (25年ローン)	(k) ロ ー ン 利 用 額 (f) × 80%	(l) 適 用 金 利	(m) 年 間 返 済 額 (25年ローン)	(n) 年 間 返 済 額 合 計 (j) + (m)	(o) 年 収 理 想 値 (n) × 3倍	(p) 熊 本 市 勤 労 者 世 帯 平 均 実 収 入
↑ 9 % ↓	367,023	5,912,354	↑ 7.5 % ↓	524,301	891,324	2,673,972	2,831,700
	387,113	6,071,294		538,395	925,508	2,776,524	3,211,224
	372,132	6,229,276		504,726	876,858	2,630,574	3,454,188
	448,067	6,394,917		518,147	966,214	2,898,642	3,571,320
	648,561	7,021,100		568,883	1,217,444	3,652,332	4,107,072
	888,435	7,833,989		634,747	1,523,182	4,569,546	3,903,744
	1,060,658	7,972,822		645,996	1,706,654	5,119,962	3,975,396
	1,162,950	8,052,292		652,435	1,815,285	5,446,155	4,479,000
	1,234,488	8,083,888		654,995	1,889,483	5,668,449	4,973,556
	1,277,433	8,107,824		656,935	1,934,368	5,803,104	5,045,880
↓ 8 % ↑	1,302,249	8,126,016		658,409	1,960,658	5,881,974	4,387,944
	1,205,942	8,143,251	↑ 6.5 % ↓	600,080	1,806,022	5,418,066	4,938,900
	1,252,235	8,441,023		622,023	1,874,258	5,622,774	5,092,800
	1,336,659	8,713,901		642,131	1,978,790	5,936,370	4,862,016
	1,611,708	9,192,634		677,409	2,289,117	6,867,351	5,458,476
	1,761,568	9,883,925		728,351	2,489,919	7,469,757	—
	2,014,169	10,400,000		766,381	2,780,550	8,341,650	—