

どしこけ? 桜島 —桜島が見えるマンションの眺望価格—



[研究者・発表者]
(株)モリ不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 山口 幸太郎



[研究者]
鹿児島中央鑑定事務所(株)
不動産鑑定士 木下 登



[研究者]
(株)泊法務鑑定事務所
不動産鑑定士 泊 成人



[研究者]
(株)鑑定ソリュート鹿児島
不動産鑑定士 徳山 哲朗



[研究者]
中澤不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 中澤 保治



[研究者]
たいら不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 平良 義文



[研究者]
(株)綜合不動産鑑定研究所
不動産鑑定士 吉田 捷夫



[研究者]
一般財団法人 日本不動産研究所 鹿児島支所
不動産鑑定士 桐山 馨

鹿児島県不動産鑑定士協会研究指導委員会の発表テーマは、桜島が見えるマンションの眺望価値の考察、検証でした。「どしこけ?桜島」という鹿児島の方言を使ったタイトルにして研究成果を発表いたしました。

通常、間取り、仕様、専有面積が同じであれば、日照時間の長くなる南向きに主たる開口部があるマンションの分譲価格は、東向きに主たる開口部があるマンションに比べて高くなります。しかし、鹿児島市の場合はどうか。鹿児島市の東には桜島、錦江湾があります。海沿いに建つベランダが東向きのマンションであれば、桜島及び錦江湾を一望することが可能になり、間取り、仕様、専有面積が同じであっても、南向きのマンションよりも分譲価格が高くなることがあるのではないか。

これが、我々の問題意識でした。分譲価格を高くしている要因は何か?主たる開口部の方位ではなく、眺望が優れていることが、その主たる要因と判断してよいのではないか。

鹿児島市内のマンションの鑑定評価を行う場合、眺望が優れることの経済的な価値（眺望価値）は、どの程度と考えればよいのか。このことを考察するために、次のような検証作業を行いました。

<検証作業>

- ①分譲価格の分析
- ②分譲業者への聞き取り
- ③中古マンション仲介業者への聞き取り
- ④所有者へのアンケート

<鹿児島市内のマンションの分譲価格の分析>

鹿児島市内に建設されているマンションの中から、区画数が多く、建物の形状が矩形あるいはくの字型で、南向きの区画と東向きの区画があるマンションを15棟選びました。そのマンションの住戸の中から、特定の階層で、間取り、仕様、専有面積が類似した中間住戸（一部角部屋も含む）の分譲単価を比較しました。

その結果、東向きの住戸の分譲単価が南向きの住戸の単価に比べて高いマンションが、半分ほどありました。



写真協力：鹿児島県観光課 (株)トライ社

どしこけ？桜島—桜島が見えるマンションの眺望価格—

<分譲業者への聞き取り>

鹿児島市内の海沿いに数年前に建設された分譲マンションの分譲価格表を作成した会社の当該マンションの値付け担当者に、具体的な値付けの作業についてヒアリング調査を行いました。

結論からいうと、値付けの作業において、桜島の眺望が良い東向きのベランダをもつ住戸、通常の値付け価格に100万円から200万円の金額が上乗せされていました。

具体的には値付けにおいて、方位・眺望は次のような手順で価格に反映させていました。

- ①まず方位は、基本指標として価格に反映させている。
- ②開口部が真南向きと真東向きの場合、基本的には真南向きのほうがポイントが高く、具体的には20坪の部屋で150万円から170万円の差になる。
- ③但し、桜島の眺望如何によって、②の価格差は小さくなり、特に丘の上の物件や海沿いの物件では価格を逆転させる場合もある。
- ④眺望については、主に前面にある建物の高さを抜けるか否かで価格に反映させる。

結果として東向きの部屋が早期に完売し、南との差額をもっとつけても売れたのではないかとの印象を得たとのご感想でした。

<中古マンション仲介業者への聞き取り>

鹿児島市内の中古マンション仲介業者、5社に対して聞き取り（アンケート調査）を行いました。アンケートの結果をまとめると、次のとおりです。

- ・中古マンション査定マニュアルを使っている業者はいなかった。
- ・同一マンション内の取引事例を参考に、売却可能な価格を査定している。
- ・査定において方位については、ほとんどの業者が考慮していた。
- ・桜島の眺望については、南向きのマンションに比べて東向きのマンションは50万円から100万円の差をつけて査

定している業者があった。また、パーセンテージで5%から10%割増して査定している業者があった。

中古マンションの場合、業者が行った査定と成約価格は異なることが一般的なので、査定において考慮した「桜島の眺望価値」がどの程度、成約価格に反映されているかは、さらに検証が必要です。

<所有者へのアンケート>

所有者の「桜島の眺望価値」に対する意識を確認するために、管理会社、管理組合の協力を得て、鹿児島市内5つのマンションの区分所有者に対してアンケート調査を行いました。

たとえば、次のような質問を行いました。

問．マンションを購入するにあたり、部屋から「桜島が見える」という眺望は分譲価格を高くしていると考えて購入されましたか。

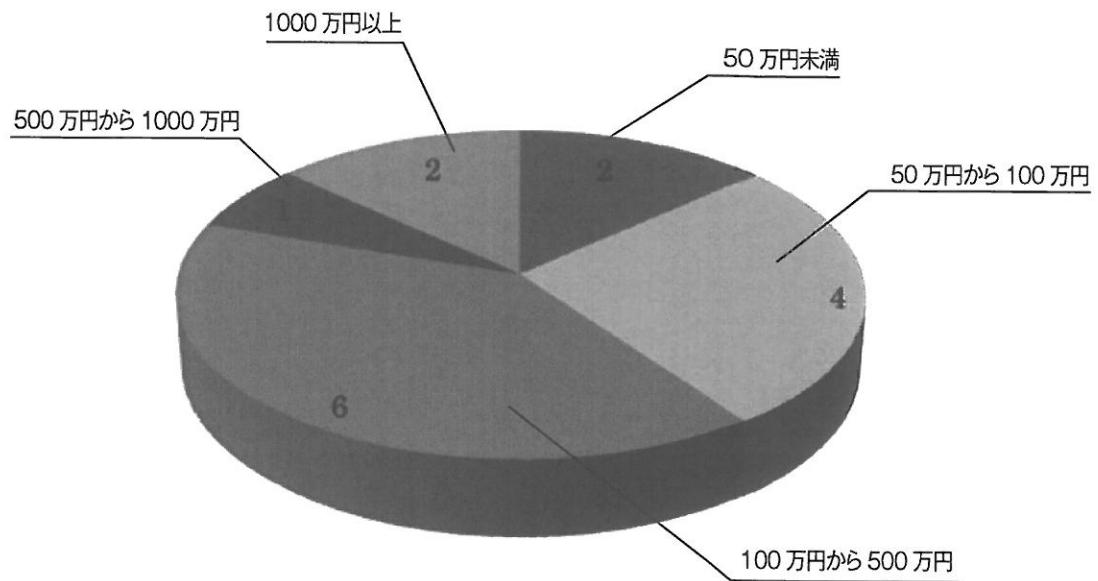
マンション名	イ. はい	ロ. いいえ
サーバスマンション（4棟）	15	10
アドバンス 21 ベイスクエア県庁海岸通り	21	5
計	36	15

問．（上の質問でイ. はいと答えた方にお聞きします。）

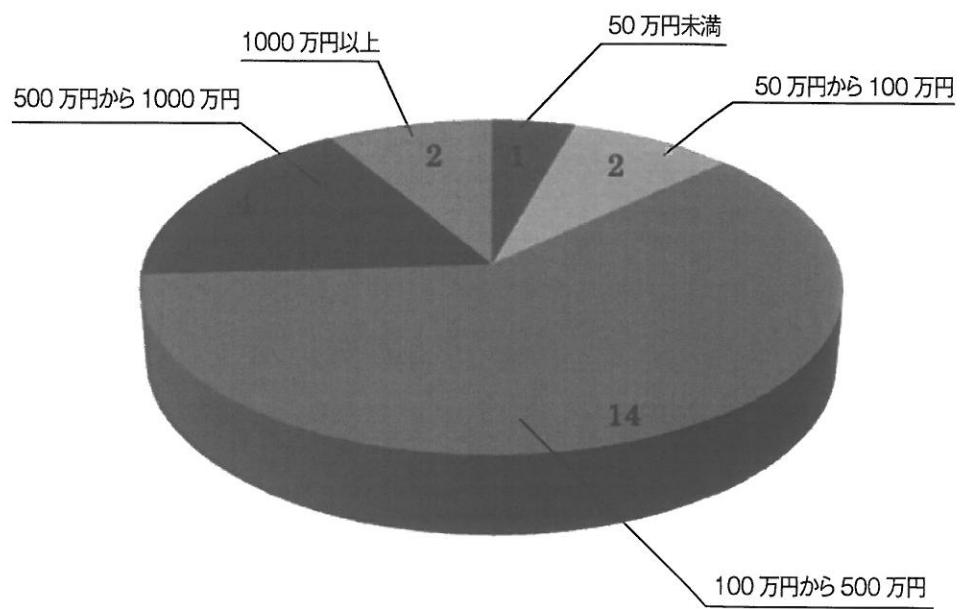
同一マンション内、同一階層の「桜島がみえない」タイプのマンションに比べて、あなたの購入されたマンションはどの程度経済的な価値がアップしていると考えますか。

経済的価値	サーバスマンション（4棟）	アドバンス 21 ベイスクエア 県庁海岸通り	計
イ. 50万円未満	2	1	3
ロ. 50万円から100万円	4	2	6
ハ. 100万円から500万円	6	14	20
ニ. 500万円から1000万円	1	4	5
ホ. 1000万円以上	2	2	4

【サーバスマンション（4棟）】



【アドバンス 21】



どしこけ？桜島－桜島が見えるマンションの眺望価格－

サーパスマンション、アドバンス21の両方とも100万円から500万円と回答した方が一番多く、中には両マンションとも、1000万円以上と回答した方がいらっしゃいました。

アンケート結果から、特に海沿いのマンションについては、マンション所有者が、「桜島の眺望価値」が分譲価格に上乗せされていることを認識していることが推察されました。また、所有者の主観的な認識ですが、新築の分譲マンションに関しては「桜島の眺望価値」を業者が上乗せした金額よりも大きく見積もる傾向があることがうかがえました。

<結論>

以上の検証、及び分析より次のような結論を得ました。

- (1) 分譲価格の分析から、鹿児島市内の新築分譲マンションでは、南向きの住戸より東向きの住戸の分譲単価が高いケースが見られた。分譲業者への聞き取り調査にあるように、値付けの段階で、主に「桜島の眺望価値」を分譲価格に上乗せしている結果、そのようなケースが見られると思料される。
- (2) 海沿いの眺望が優れている、あるマンションでは、分譲価格に上乗せしている金額は、4LDKの住戸で概ね200万円程度、3LDKの住戸で100万円程度であった。
開口部が概ね東向きで、桜島及び錦江湾の眺望が優れる住戸は、分譲価格の3%～8%程度が「眺望価値」と判断できる。
- (3) マンション所有者のアンケート調査の結果から、所有者も「眺望価値」が分譲価格に上乗せされないと認識しているものが多くいた。特に、海岸沿いの桜島・錦江湾の眺望に優れるマンションでは、分譲業者が上乗せした金額以上の「眺望価値」を所有者は認識している。

(4) マンションの立地によっては、桜島の眺望価値が分譲価格に反映されていないマンションもある。市街地内陸部に立地し、東方向に中高層建物の建物があれば、「眺望価値」は当然分譲価格に反映されていない。

(5) 中古マンションについては、供給サイドである仲介業者の査定において、桜島の眺望価値を査定に反映している業者が数社あった。成約価格の分析は行えなかったので、「眺望価値」を具体的なパーセンテージで把握するまでには至らなかった。中古マンションについては、立地条件、建物の劣化の状況、専有部分の劣化の状況など、新築の分譲マンション以上に様々な要因がからみあい、価格が形成されるので、「眺望価値」の把握は困難を伴うと思料される。

(6) マンション住戸の経済価値は立地条件や専有部分の個別的な要因等によって形成されるので、一概に「眺望価値」を把握するのは困難である。

上記の分析を総合し、次のように結論をまとめました。鹿児島市の海沿い、あるいは海岸に比較的近い場所に立地するマンション、また高台にあり桜島の見える東側に眺望を阻害する建築物等のないマンションについては、南向きの住戸と東向きの住戸の経済価値を比較する場合、概ね5%程度の「眺望価値」を考慮すべきであると考えます。

ただし、中古マンションについては分析が十分でないので、新築後数年を経たマンションについてのみ、この結論が当てはまる限定条件をつけます。

以上