

熊本都市圏における住宅事情

麻生田 栄寿（報告者）

鳥井 遼三 田中 好人

村山 光範 園田 一雄

富田 正毅 伊藤 暎雄

泉元 康雄 田崎 穂

金子 浩彰

1. 序 論

不動産の鑑定評価制度の発足以来、ようやく15年経過しようとしているが、この間不動産の態様は、著しく変化しつつある。

近年、最も顕著なことは、熊本都市圏を例にとれば、住宅供給の方法の変化である。昭和40年代後半の住宅地ブーム時は、住宅産業と言え、宅地造成後の更地の供給が主であったが、昭和48年のオイルショック以後、建売分譲への移行となった。何故ならば、48年以前の数年は土地ブームであり、地価は年率数10%の上昇を続けており、素地を買い造成を行えば、地価上昇分の利益が不動産業者の利益となった。それが、景気の悪化により、地価の上昇に歯止めがかかり、又、政策的には地価抑制としての国土利用計画法の施行等により、土地での利益は大幅に縮小された。その時点において住宅供給は、更地供給から、より付加価値の高い建物付の土地（建売住宅）への移行が始まった。

その後は現在まで状況に変化はなく、いまや分譲住宅全盛の時代といえる。ところが、鑑定評価制度は、適正な価格の形成に資することを主たる目標にかかげるため、地価公示、地価調査等を見ても解るとおり、地価のみに重点が置かれているのが現状である。そこで本熊本県部会においては、住宅供給の実態を考慮し、土地、建物総額（建売住宅）の実態調査を行なった。

2. 分析にあつての前提条件

建売住宅の資料は、昭和52年7月1日より昭和53年6月30日までの1年間における、新聞広告及びチラシ等により得たものであり、価格、面積等は広告数量を採用した。

なお、販売価格については、実際取引が行なわれたか否かの調査はやっていない。

距離については、熊本市役所より直線距離を採用し、バス時間については、熊本交通センターより昼間の定期便時間を採用した。

3. 建売価格の分布について

表(1)を参照、100万円単位に分布を見ると、最も多いのは1,100万円～1,200万円の18.1%となっており、1,200万円～1,300万円まで含めれば35%がこの価格帯に含まれることになる。これは、熊本市の一世帯当りの年間平均所得が51年度は約320万円となっているため、住宅ローンの借入が1,000万円程度が限度となり、頭金としての200～300万円と合せた場合、最も買やすい価格となっているものと思われる。又、もうひとつの傾向としては1,500万円以上が31.4%を占めている。これについては、購入者の所得調査を行っていないため、断言は出来ないが、中小住宅よりの住み替え等の可能性が考えられる。

全体としては、熊本都市圏の建売住宅は、60%以上が1000万円～1,500万円であるということである。

表1. 建売価格表

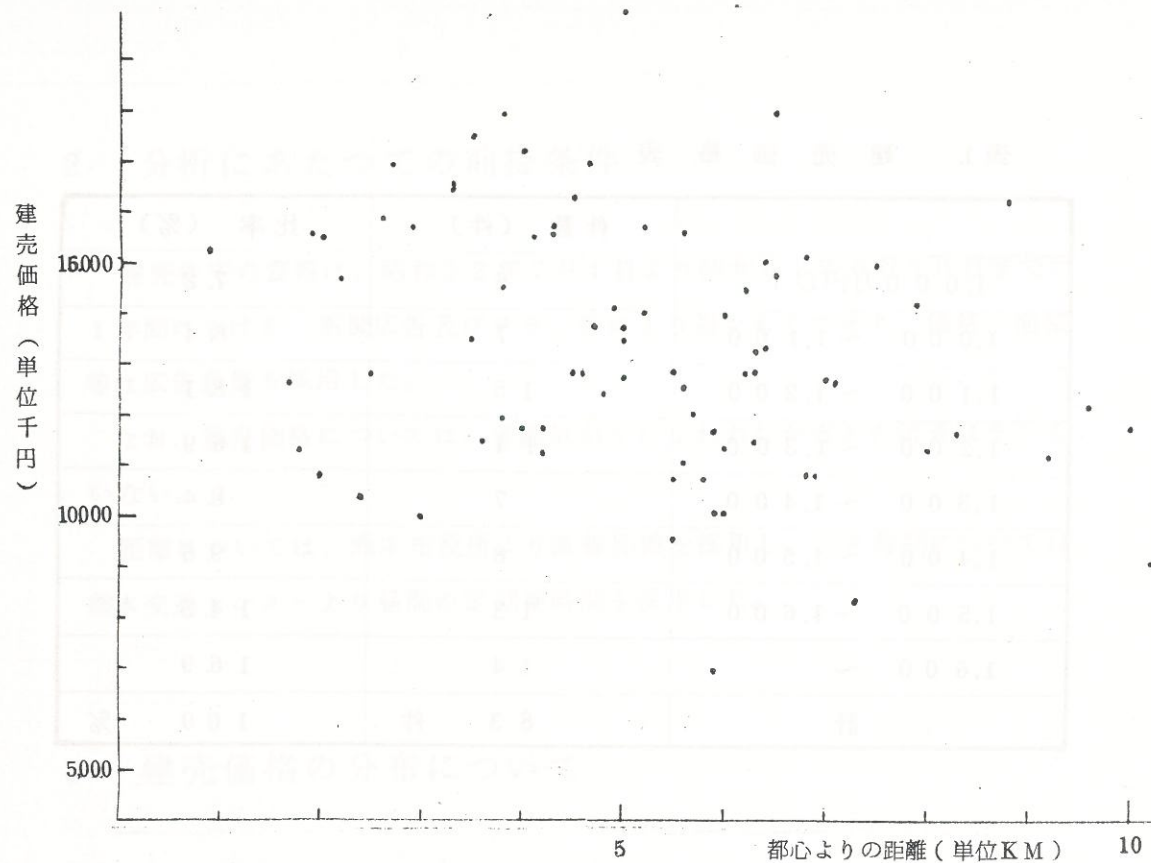
	件数 (件)	比率 (%)
1,000万円以下	6	7.2
1,000 ~ 1,100	7	8.4
1,100 ~ 1,200	15	18.1
1,200 ~ 1,300	14	16.9
1,300 ~ 1,400	7	8.4
1,400 ~ 1,500	8	9.6
1,500 ~ 1,600	12	14.5
1,600 ~	14	16.9
計	83 件	100 %

4. 建売価格と距離（直線）、通勤時間（バス）との関係

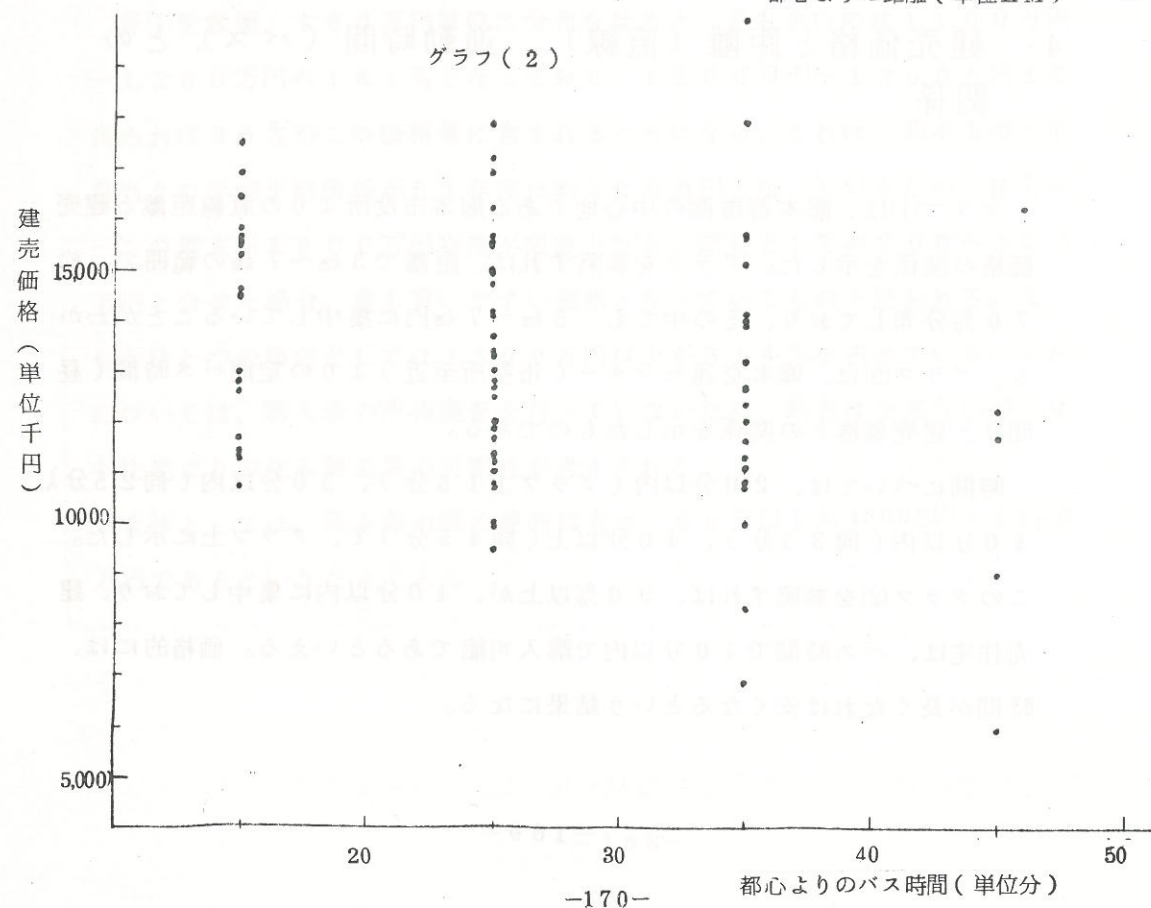
グラフ(1)は、熊本都市圏の中心地である熊本市役所よりの直線距離と建売価格の関係を示した。グラフを参照すれば、距離で3km～7kmの範囲で、約70%分布しており、その中でも、5km～7km内に集中していることがわかる。グラフ(2)は、熊本交通センター（市役所至近）よりの定期バス時間（昼間）と建売価格との関係を示したものである。

時間については、20分以内（グラフ上15分）、30分以内（同25分）、40分以内（同35分）、40分以上（同45分）で、グラフ上に示した。このグラフ(2)を参照すれば、90%以上が、40分以内に集中しており、建売住宅は、バス時間で40分以内で購入可能であるといえる。价格的には、時間が長くなれば安くなるという結果になる。

グラフ(1)



グラフ(2)



グラフ(1)(2)をあわせて検討すれば距離は6キロを中心として時間は40分以内に建売が集中していることがわかる。ただ、ここで問題になるのは距離が直線であること、バス時間が昼間であることにより、距離と時間とのグラフに差がなかったことである。

距離については道路距離、バス時間については、朝夕のラッシュ時の時間を採用し価格分布を見れば、ちがった傾向が現われる可能性がある。

2つのグラフにより1つの結論を出すならば、常識的に考えられる時間と価格、あるいは距離と価格の関係が実証されたことになる。

5. 建売住宅の建物の面積について

表の2を参照。60㎡から20㎡単位で集計すれば熊本都市圏における建売住宅の建物面積は60～100㎡の間に86.8%が集中しており間取り的には3DKから5DK程度であるといえる。県統計調査課の調査によると1世帯あたり、販売目標もこれら平均的な家族を指向しているものと思われる。

表2. 建物面積表

	件数(件)	比率(%)
60㎡以下	3	3.6
60～80㎡	36	43.4
80～100㎡	36	43.4
100～120㎡	8	9.6
120㎡～	0	0
計	83件	100%

6. 敷地面積の分布について

表(3)参照。表のとうり建売住宅の敷地面積を50 m^2 の単位で分類すれば150～200 m^2 の間に38.6%が分布している。200～250 m^2 も27.7%あり、あわせれば66.3%が150～250 m^2 の範囲に分布している。又、熊本市における優良宅地の認定基準である150 m^2 以下(いわゆるミニ開発)が28.9%分布している。この結果は資料が単年度である為、ミニ開発の動向はつかめないが熊本都市圏においてミニ開発が、進行しつつあることは、推測できる。

表3. 敷地面積表

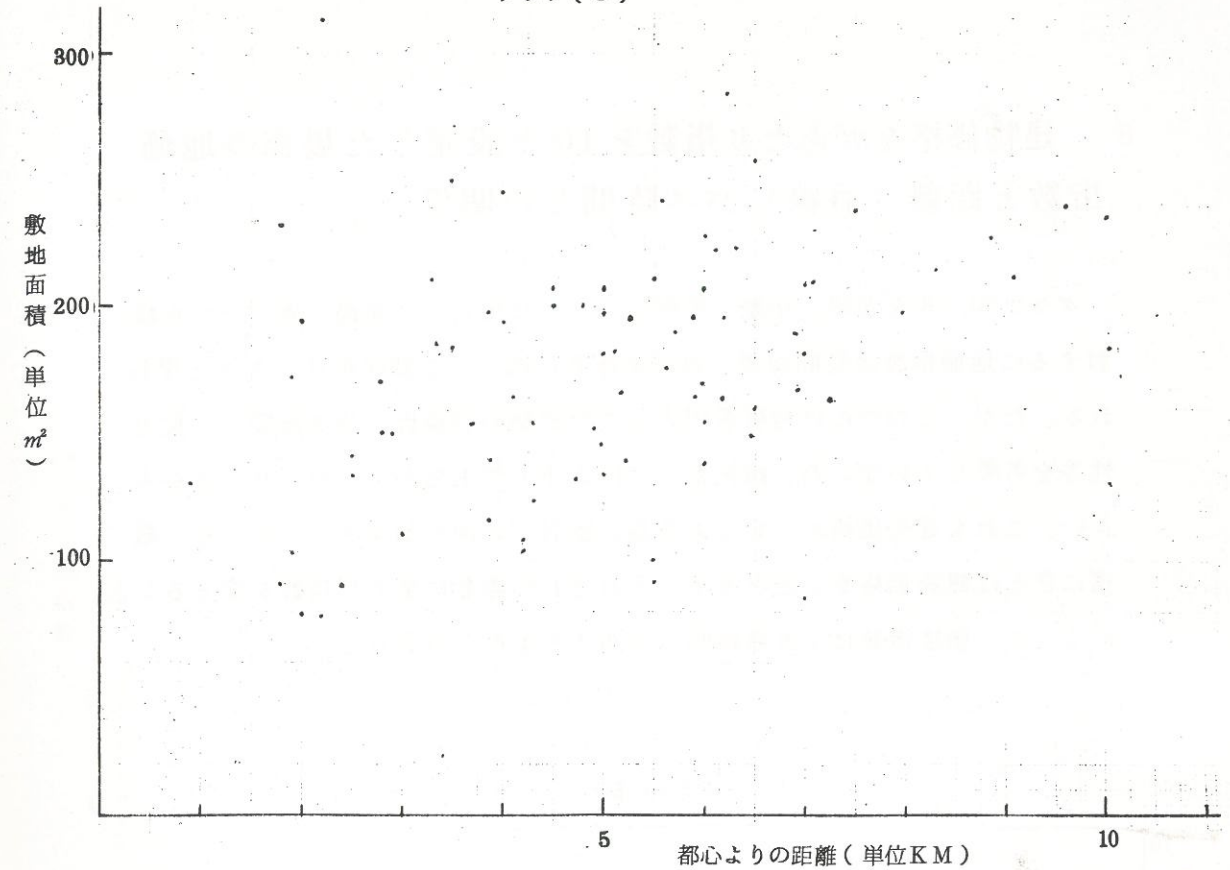
	件数(件)	比率(%)
100 m^2 以下	7	8.4
100～150 m^2	17	20.5
150～200 m^2	32	38.6
200～250 m^2	23	27.7
250～300 m^2	3	3.6
300 m^2 ～	1	1.2
計	83件	100%

7. 敷地面積と距離(直線)

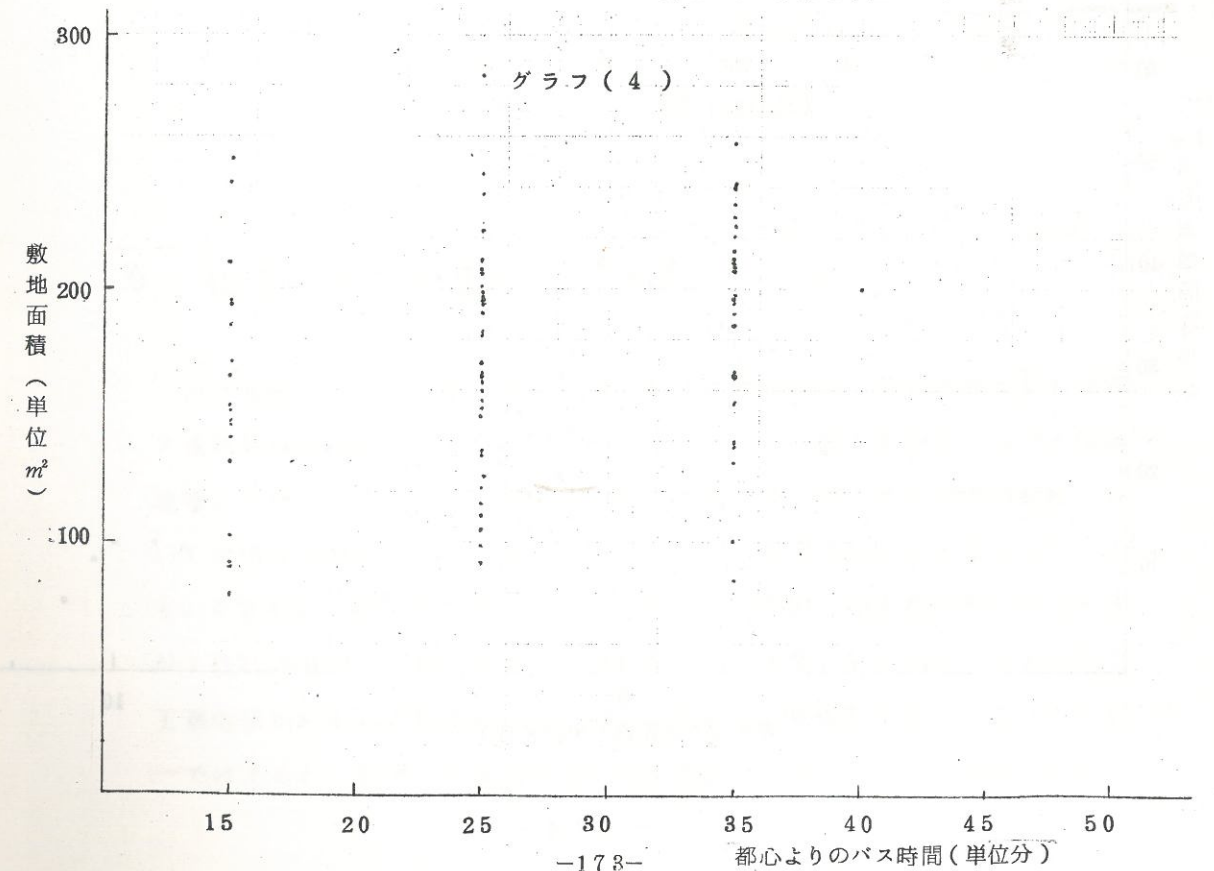
通勤時間(バス)との関係

グラフ(3)、(4)を参照。距離、時間については項目4と同様である。項目5において建物面積は、ほぼ同水準である為、グラフ(3)、(4)を見ればわかるとうり距離が遠くなれば敷地面積は増加する。建売価格が表(1)のとうり一定の価格帯に分布し建物面積が一定の為、この結果は当然と言える。

グラフ(3)

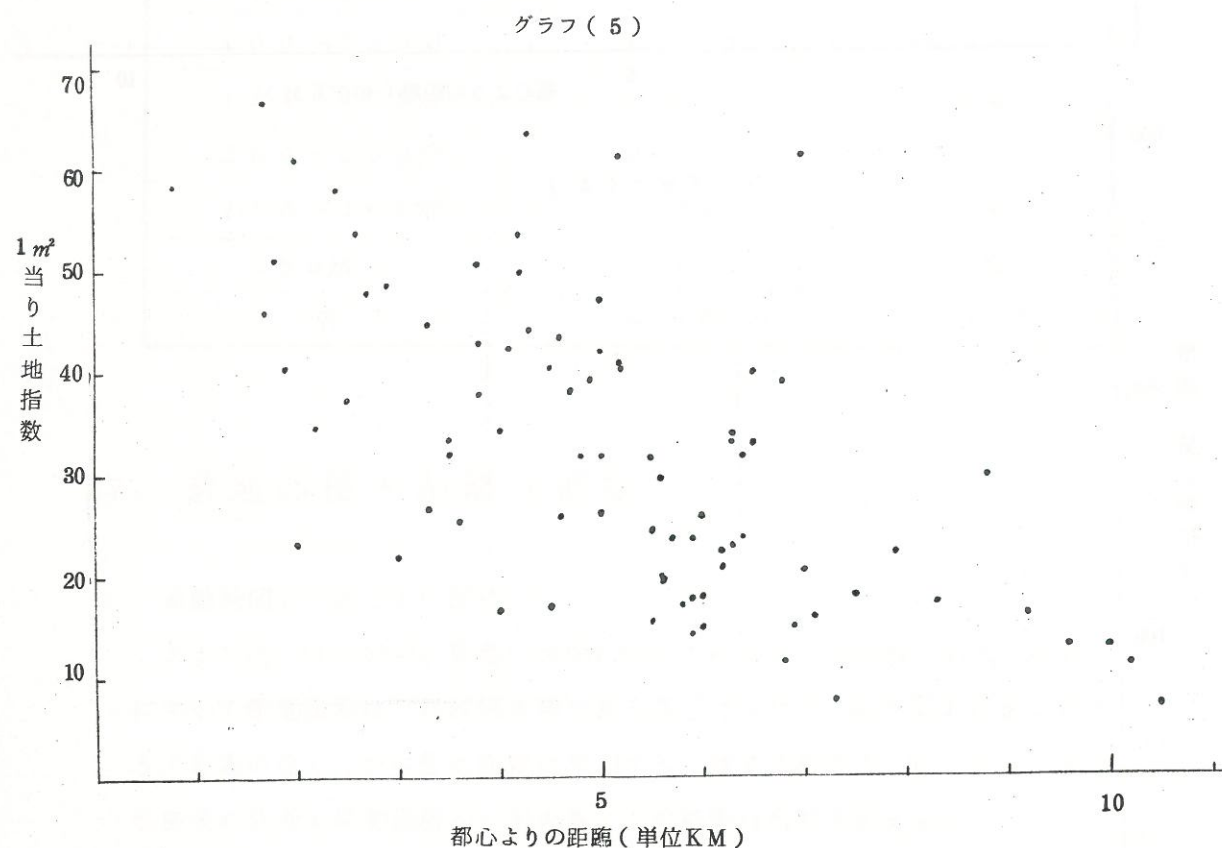


グラフ(4)

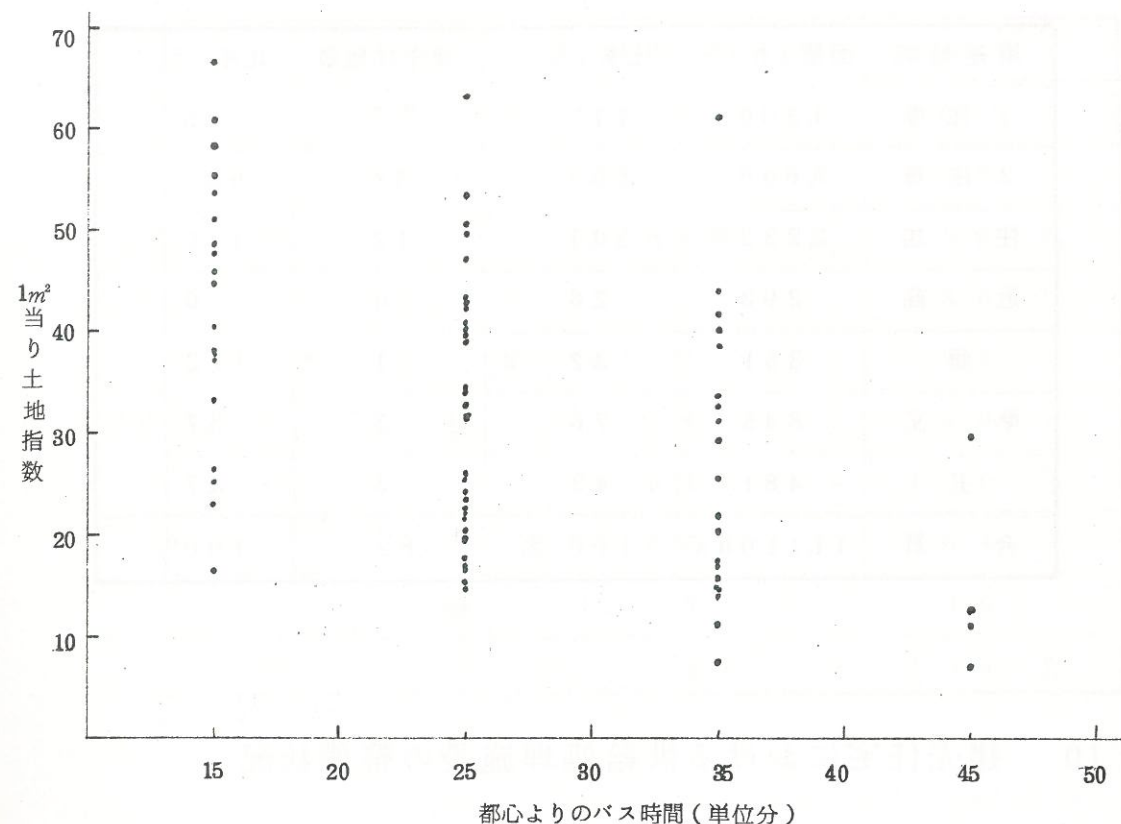


8. 建物価格を m^2 あたり指数を10と設定した場合の地価指数と距離(直線), バス時間との関係

グラフ(5)、(6)を参照。距離、時間については項目4と同様。両グラフを検討するに地価指数は時間距離とほぼ直線的に低くなる傾向がはっきりと現われる。ただ、この中には地域要因としての買物の利便性、公共施設への接近性等を考慮していない為、傾向としては右下りであるが、ややバラつきが大きい。これも建売価格が一定である為、項目7の逆の傾向となっている。厳密に言えば建物価格を一定とせず、それぞれの建物に応じて指数を変えることによって、価格指数はより直線的に分布するものと思われる。



グラフ(6)



9. 建売住宅の用途地域別分布について

表(4)参照。それぞれの用途地域内における建売住宅の分布比率を見れば第2種住居専用地域に68.3%集中している。これは熊本都市圏における用途地域が2住専50.5%をしめている為である。又、第1種住居専用地域においては用途地域では11.7%をしめているが、建売比率は8.5%になっており、2住専に比較すれば低くなっている。この原因は熊本都市圏の用途地域が1住専の場合、距離、時間共、遠くなっている為と思われる。その他準工、工業地域内にも建売住宅がある。以上を検討するに面積比率による分布と同一ではあるが、必ずしも建売住宅が用途地域と一致しているとは言えない。

表(4) 用途地域別分類表

用途地域	面積 (ha)	比率 (%)	建売団地数	比率 (%)
1 住 専	1,300	11.7	7	8.5
2 住 専	5,608	50.5	56	68.3
住 居	2,232	20.1	12	14.6
近 商	293	2.6	0	0
商	351	3.2	1	1.2
準 工	845	7.6	3	3.7
工	481	4.3	3	3.7
合 計	11,110ha	100 %	82	100%

10. 建売住宅における供給処理施設の整備状況

表5を参照。ガスについては約90%がLPGである。下水については94%が未整備である。ちなみに熊本市における公共下水道の普及率は約26%になっている。水道については96.4%が公営水道である。

以上の状況を検討すると熊本都市圏の建売住宅は水道をのぞけば、いずれも整備がおくれた地域内に分布しているといえる。これは、とりもなおさず熊本都市圏の供給処理施設の整備のおくれが現われているということである。

表5. 供給処理施設

		件数 (件)	比率 (%)
ガ ス	都市ガス	9	10.8
	L P G	74	89.2
計		83件	100 %
下 水	下 水	3	3.6
	公 共	2	2.4
	無	78	94.0
計		83件	100 %
水 道	有	80	96.4
	無	3	3.6
計		83件	100 %

11. 雑 感

これまで熊本都市圏における建売住宅の価格をいろいろな面から分析してきたが、資料に用いた単年度をとれば通勤時間は40分以内、价格的には1千万円より1千5百万円、建物面積は60~100m²、敷地は150~250m²以内、がほとんどである。現在において、年収等勘案すれば一般的消費者は、ある程度自分の好みに合った住宅を購入できると言える。建売住宅の場合、更地とちがって投機的要素はなくすべて実需にむすびついたものである為、供給者である建売り業者は土地建物を一体とした価格（総額）に重点をおく為、地価の高い地域においてはミニ開発的傾向が出始めていると言える。資料の分析にあたっては単年度である為住宅供給の今後の動向まで予測できるものではないが、結果として一般的要因の分析資料の分析が、常識とかけ離れないものと言え得る

ことができる。建売価格が地価のみに左右されるものではなく、建物が重要な位置をしめているため国土利用計画法があくまでも地価中心に運用されていることに問題がある。今までの資料分析の結果をみれば建物の価格がより重要なものといえる。今回の建売住宅の調査はマクロ的把握が中心となったが熊本都市圏の地域的ミクロ分析を行なうことにより地価水準の把握も可能となる。なぜならば現在の状況下において序論でも述べたように更地分譲はないと言っても過言ではなく今後もこの傾向は続くものと思われる。従って建売住宅を分析することにより土地の在り方の方向がある程度可能となる。今回の場合時間の関係上ミクロ分析まで至らなかったが地域的特性としての住宅事情がある程度把握できた。資料及び分析は今回の場合、片寄った面はあるが継続的に資料の収集及び分析を行えば熊本都市圏の住宅事情の動向が把握可能である。

又、更地分譲、マンション等も同様に調査すればより精度の高い住宅需要関係、ひいては土地利用の今後の在り方についても提言可能となる。不動産鑑定士としてある地域における不動産の専門家たる地位を与えられている限りミクロ的な地価動向のみならず、地域社会の在り方及び将来の明確なビジョンをえがき、それを実現できるよう務めるべきである。

12. 私 見

私見として言わせてもらえらば、今後の動向として建売住宅の価格は、上昇の傾向にあり、市街化区域内の、宅地開発可能地の減少に伴ない、遠隔化の傾向が出始めている。それに応じて、今後はミニ開発が増加するものと思われる。又、最近の傾向として市中心部には、数は少いが分譲マンションが出来始めたり、住宅の高層の傾向が現われている。このような状況は今後もますます増加するものと推測される。現在のところ、通勤時間40分程度の建売住宅が1千5百万円以内で購入可能であるが、1千5百万を超え

る建売住宅が今後、増加してくれば通勤時間の短い地域での低価格マンションの供給が現われるものと思われる。大都市圏と比較して熊本の場合、マンションの比率はきわめて低いが、建売住宅の供給価格の上昇に伴い土地の高度利用を考え、現在の所得水準で購入可能なマンションへのスムーズな移行を進めなければならない。熊本都市圏を見た場合、用途地域では商業ないし近隣商業地域の指定をうけても木造低層の密集した地域が多い。今後は住宅供給の面と防災上の面より都市再開発としての中高層耐火建築物に進むべきである。一方、建売住宅の価格上昇をおさえる為には、(ミニ開発を除く)供給処理施設としての下水道の整備及び遊休土地(市街化区域内の農地を含む)の宅地として供給をスムーズに行なうことが必要となる。

最後に、今後の住宅供給は中高層の都心型マンションと建売住宅とが需要者のニーズに応じた形で常に安定的に供給可能にする為のあらゆる方法を検討し、実践すべきである。その中で、一つの問題として、不動産流通が、現在他の商品に比較し立ち遅れていることである。最近の動きとして、大手不動産会社を中心に流通機構の近代化の研究が行なわれている。その中で、一つの柱として、物件の取引価格の査定をいかにすべきか問題である。それは、あくまで各顧客の納得できるもの、合理性のある価格が必要である。その為には、常に実態に応じた多数の資料を整備する必要があり、その資料を継続的に収集する必要がある。その場合においても、本調査を継続することが重要となる。