

福岡県部会（北九州）

## 北九州市におけるマンション価格の動向

### 及びマンション需要者の意識実態調査

#### 研究者



田村 常美 田村不動産鑑定事務所  
(リーダー) TEL (093) 332-1491  
(発表者)



猿渡 一己 清水不動産鑑定士事務所  
TEL (09302) 3-2273



白石 隆司 (株) 富士総合鑑定所  
TEL (092) 931-6722



土手 栄治 (財) 日本不動産研究所北九州支所  
TEL (093) 531-6788



羽田 成利 大和不動産鑑定(株)北九州事務所  
TEL (093) 511-6931



舛木 興三雄 舛木不動産鑑定士事務所  
TEL (093) 592-2086



宮内 紀明 宮内不動産鑑定事務所  
TEL (093) 641-2464

## 目 次

(株)北九州分譲会

はじめに .....	69
第1章 北九州市におけるマンションの需要と価格動向 .....	70
1. 北九州市の一般資料及び潜在需要の把握 .....	70
2. 各区毎のマンションの需給と価格動向 .....	77
3. マンション購入者の実態 .....	81
第2章 マンションに関する意識調査の結果 .....	82
第3章 マンション価格の分析及び意識調査結果の検討 .....	107
1. 新規分譲マンション価格の分析 .....	107
2. 中古マンションの価格の実態 .....	131
第4章 マンション用地の評価手法 .....	137
1. 開発方式の検討 .....	137
2. マンション用地の簡便査定法の検討 .....	139
第5章 マンションの問題点及び鑑定評価のニーズを求めて .....	141

TEL (093) 531-6788

TEL (093) 511-6981

TEL (093) 592-5086

TEL (093) 641-5464



## はじめに

我々は、北九州市において最近好調な売れ行きを示している分譲マンションの実態を調査することを目的として昭和58年10月第1章～第5章までの処理計画を策定し、作業分担を行なった。まず、第1章では北九州市の一般的要因及びマンションの需給動向を調査しており鑑定評価における要因資料にあたるものである。次に第2章では調査内容との関係で資料不足を補なうため独自にアンケート調査を行なっている。鑑定協会各支部においても会員にとって普遍的に必要な資料で個人では収集困難なものについては会員の協力を得て協会独自で資料作成する必要がある。第3章ではマンションの価格資料について多変量解析手法のうち重回帰分析を用いて価格形成要因分析を行なっている。我々が行なった分析は幼稚なものではあるが、鑑定業界においても多数の価格資料が収集されてきており、今後は資料分析の手段としてコンピュータを利用した多変量解析手法を用いることが増加すると予測され、個々の鑑定士も統計学等の知識が要求されるであろう。また、第4章ではマンション用地の評価手法について検討しているが、日常の鑑定業務においても鑑定評価手法の検討・創意・工夫が必要である。第5章ではマンションの問題点を要約しているが、鑑定士は依頼者に対して鑑定評価・コンサルティングを行なうのみならず、不動産全般について社会への提言を今後も続けていくべきである。以上の理想に満ちた処理計画に基づく調査内容は、我々の浅学非才のため十分な内容とはいえないが鑑定評価業務あるいは一般社会におけるものの考え方・判断のヒントとして頂ければ幸いである。最後にアンケート調査に協力して頂いた皆様に心から謝意を表します。

(調査リーダー) 田村 常美)

## 第1章 北九州市におけるマンションの需給と価格動向

本市におけるマンションの需給と価格動向を検討するまえに、北九州市の一般資料を掲記し、潜在的需要の動向を探り、昭和54年から昭和58年までのマンション供給動向を把握してマンション購入者の所得分析、各区毎のマンション価格動向等を検討する。

また、北九州市のマンションの特色として、全国に稀にみるローコストマンションの実態を探っていく。

### 資料1. 北九州市の一般資料及び潜在需要の把握

(1) 人口・世帯数  
北九州市の昭和58年10月1日現在の人口は、106万3,600人、世帯数は、35万877世帯で、近年、106万人台で安定している。区別では、小倉南区、若松区、八幡西区が微増傾向を示している。

因に、小倉南区と八幡西区の合計人口は、本市総人口の44%を占めている。

表1 人口・世帯数

	北九州市	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
58年	総数	1,063,600	138,724	217,768	187,906	88,726	101,543	251,165
	世帯数	358,777	46,405	81,092	59,194	28,269	35,404	80,649
	前年比	△1.3%	△1.0%	±0%	+1.1%	+1.6%	△2.2%	+0.2%
57年	総数	1,064,970	139,987	217,942	185,910	87,358	103,849	250,635
	世帯数	357,237	46,503	80,273	57,952	27,550	35,866	80,918
	前年比	±0%	△0.7%	+0.5%	+0.8%	+0.4%	△1.8%	+0.3%
56年	総数	1,065,038	141,018	216,847	184,345	87,011	105,703	249,945
	世帯数	353,601	46,021	79,406	56,894	27,255	35,996	79,910

(各年10月1日現在)

### (2) 世帯構成・平均人員

世帯構成による平均人員は、北九州市全体で3人である。特に目立っては、ベッドタウンである小倉南、八幡西は他区に比較して大きいことが挙げられる。

表2 世帯構成・平均人員

		北九州市	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
普通世帯	親族世帯総数	234,709	32,066	49,207	39,459	18,469	23,051	54,599	17,858
	平均人員	3.25	3.20	3.18	3.38	3.24	3.17	3.31	3.22
	その他総数	44,240	6,202	7,690	7,131	4,522	5,292	10,146	3,257
	平均人員	4.71	4.63	4.43	4.88	4.85	4.67	4.84	4.65
世帯	非親族世帯総数	743	89	251	76	46	80	143	58
	平均人員	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	単独世帯総数	53,270	6,178	16,111	6,651	3,121	5,994	10,552	4,663
	平均人員	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
一般世帯	総数	332,962	44,535	73,259	53,317	26,158	34,417	75,440	25,836
	平均人員	3.08	3.09	2.83	3.28	3.25	3.02	3.19	2.99
	一般世帯総数	349,620	46,322	78,520	55,360	26,960	36,284	78,246	27,946
	平均人員	2.98	3.01	2.70	3.20	3.18	2.92	3.11	2.84
	単独世帯総数	69,928	7,965	21,354	8,694	3,923	7,861	13,358	6,773
	平均人員	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

(昭和55年国勢調査)

(注) 普通世帯：住居と生計を共にしている人の集まり及び一戸を構成して住んでいる単身者をいう。

一般世帯：普通世帯に、準世帯のうちの間借り・下宿などの単身者及び会社などの独身寮の単身者を加えた世帯をいう。

親族世帯：世帯主と親族関係にある者の集まりの単位をいう。

(3) 年令別構造人口

下表3にみる通り、年令別構造人口は15才～55才で約30,000人前後に収束しており、とくに目立っては戦後生まれ、昭和20年～25年に出生した30才～34才の働き盛りの人口が多い。不動産の購入ライフサイクルとして、手頃な購入価額であるマンションに始まって、戸建住宅へと買替えの転換が考えられるが、不動産需要のねらい目として、30才代の需要者意識を注目したい。

表3. 年令別構造人口

	北九州市	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
15～19歳	32,173	4,100	7,433	4,688	2,524	3,716	6,696	3,006
20～24	29,835	3,140	7,191	4,357	1,962	3,398	6,345	3,442
25～29	34,647	3,876	9,243	4,976	2,429	3,554	7,467	3,102
30～34	41,409	5,144	10,332	6,661	2,903	3,920	8,968	3,481
35～39	34,701	4,181	7,912	5,526	2,546	3,616	7,749	3,171
40～44	31,038	3,723	6,945	5,052	2,406	3,445	6,797	2,670
45～49	31,544	4,188	7,174	4,671	2,730	3,768	6,237	2,776
50～54	28,547	4,253	6,416	3,587	2,576	3,516	5,672	2,527
55～59	20,137	2,942	4,578	2,478	1,802	2,665	3,991	1,681
60～64	15,113	2,152	3,391	1,681	1,396	2,188	2,979	1,326
合計	299,144	37,699	70,625	43,677	23,274	33,786	62,901	27,182

(昭和55年国勢調査)

(4) 産業別人口

産業別人口では、主に、第2次産業のうちの製造業、第3次産業のうちの卸売業・小売業及びサービス業の占める割合は、全総数の68.6%を示している。全体的にみて、製造業は21.5%を占め、工業都市の特色がくっきり現われ、とくに、若松、八幡東、戸畑は、新日本製鉄などの有力企業が立地しているためと思われる。また、卸売・小売業の構成割合も多く、小倉北区に集中しており、商業区の特徴がみられる。

表4. 産業別人口

	北九州市	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
総数	454,512	62,709	95,344	73,409	38,775	46,483	102,372	35,420
農業	1.3	0.9	0.2	3.9	2.7	0.3	1.1	0.1
林業・狩捕業	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
漁業・水産等	0.4	0.4	0.4	0.2	0.9	0.1	0.1	1.2
鉱業	0.2	0.5	0.0	0.3	0.1	0.0	0.0	0.3
建設業	11.9	9.4	10.3	12.1	10.4	13.7	14.9	11.0
製造業	21.5	17.5	17.2	20.3	24.9	22.8	25.4	25.5
卸売業・小売業	26.8	25.5	32.3	25.1	23.6	27.9	24.6	26.7
金融・保険業	2.9	2.8	3.6	2.7	2.4	3.0	2.6	2.6
不動産業	0.7	0.5	1.2	0.8	0.5	0.6	0.6	0.5
運輸・通信業	10.1	18.3	9.4	8.8	10.7	7.4	8.1	8.4
電気・ガス等	0.7	0.4	0.9	0.6	0.9	0.4	0.6	0.9
サービス業	20.3	20.3	21.0	20.6	20.0	21.0	19.3	20.3
公務員	3.0	3.2	3.2	4.3	2.9	2.5	2.5	2.4

(昭和55年国勢調査)

(5) 持ち家率による需要動向

昭和55年国勢調査によると、北九州市全体の主世帯総数 329,981 のうち、持ち家世帯は 152,227 (46.1%)、借家等は 177,754 (53.9%) である。

借家等は、今後、北九州市の不動産の潜在的需要者層を占めているものと把握する。

下表の目立っての動きとして、民間借家率が多いのは、小倉北、戸畑、八幡東となっており、いずれも事業所、工場の多い区で、職住接近した不動産需要が伺い知ることができる。

各区毎の特色として非持家世帯が多いのは、小倉北、八幡西、門司、小倉南である。持家購入に対する潜在需要は、表5-1の⑥の数字でとらえることができ、とくに着目したいのは、郊外区である小倉南、八幡西の借家絶対総数が多いことである。

表5-1. (昭和55年国勢調査結果)

	門司区 (%)		小倉北区 (%)		小倉南区 (%)		若松区 (%)	
① 主世帯総数	44,123	100	72,478	100	52,973	100	25,875	100
② 持ち家	20,332	46.1	26,081	36.0	29,714	56.1	13,921	53.8
③ 公営等借家	7,732	17.5	8,599	11.9	6,963	13.1	2,699	10.4
④ 民間借家	11,749	26.6	29,002	40.0	13,363	25.2	7,090	27.4
⑤ 給与住宅	4,310	9.8	8,796	12.1	2,933	5.5	2,165	8.4
⑥ ③+④+⑤	23,791	53.9	46,397	64	23,259	43.8	11,954	46.2

	八幡東区 (%)		八幡西区 (%)		戸畑区 (%)	
① 主世帯総数	34,023	100	74,930	100	25,570	100
② 持ち家	16,678	49.0	35,945	48.0	9,556	37.3
③ 公営等借家	2,584	7.6	13,267	17.7	2,987	11.7
④ 民間借家	12,080	35.5	18,998	25.3	9,715	38.0
⑤ 給与住宅	2,690	7.9	6,720	9.0	3,312	13.0
⑥ ③+④+⑤	17,354	51	38,985	52	16,014	62.7

表5-1. (昭和50年国勢調査結果)

	門司区 (%)		小倉北区 (%)		小倉南区 (%)		若松区 (%)	
主世帯総数	42,992	100	69,522	100	43,679	100	26,269	100
持ち家	18,142	42.2	23,511	33.8	22,739	52.1	12,306	46.8
公営等借家	7,205	16.8	7,343	10.6	6,474	14.9	2,735	10.4
民間借家	12,984	30.2	29,531	42.5	11,734	26.8	8,446	32.2
給与住宅	4,661	10.8	9,137	13.1	2,732	6.2	2,782	10.6

	八幡東区 (%)		八幡西区 (%)		戸畑区 (%)	
主世帯総数	36,939	100	65,235	100	27,061	100
持ち家	16,155	43.7	28,114	43.1	8,732	32.6
公営等借家	2,929	7.9	10,259	15.7	2,947	11.0
民間借家	13,903	37.7	18,725	28.7	10,775	40.1
給与住宅	3,952	10.7	8,137	12.5	4,370	16.3

(注) 主世帯総数は間借り世帯を除く。

(6) 各区毎の所得と流入・流出人口の実態 (昭和56年の資料)

下記表6, 7, 8から読みとれることは、北九州市の1人当り現金給与額は、約370万円で、平均金額以上は、八幡東、戸畑に集中している。これは八幡東、戸畑に大手企業が立地しているためである。

北九州市の産業別人口は、製造業、卸売業・小売業及びサービス業が半分以上を占め、同業種の立地する区は、小倉北、八幡東、戸畑に存しているため、流入・流出人口の動態から、くっきりとその特色があらわれている。流入率の多い区の順位を並べると、小倉北、戸畑区、八幡東、若松となっており、その他の区は、流出傾向にある。流出傾向は、ベッドタウンとしての特徴をより顕在化していることのパロメーターである。

また、市内他区からの就業者流入人口の特色は、隣接区との移動が大きく、職住一体としての傾向が強い。例えば、小倉南区在任の就業者のほとんどは、小倉北区に就業している。表7から、小倉南区の流出人口

(35,377人)のうち、小倉北区へ表8の通り23,858人の流入がみられる。

このような、市内他区からの流入・流出口の動態と、各別毎の1人当たり現金給与額との関係より次のことが理解できる。

すなわち、高現金給与額が支給されている八幡東、戸畑の在住先を表8から読みとれば、その区の不動産購入限度額を予測することができる。

因に、表6から北九州市の平均現金給与額は、凡そ370万円であることより、マンション購入限度額は、年収の約4倍(後述3による)に基づいて試算すると、概ね1,500万円が妥当な値であると思われる。

表6. 1人当たり現金給与額

	北九州市	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
従業者総数	94,890	8,154	22,024	7,267	9,219	10,437	16,430	21,359
現金給与額	3,706,000	3,089,000	3,584,000	2,531,000	3,300,000	4,783,000	2,934,000	4,710,000

(注) 所得の対象となるのは、従業者4人以上の事業所現金給与額である。

表7. 流入・流出口(就業者数)

	北九州市	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
流入人口	71,971	14,032	77,942	11,720	9,429	24,354	30,996	31,992
流出人口	20,448	16,580	18,229	35,377	9,638	20,138	36,169	12,741

表8. 市内他区からの流入人口(就業者数)

流出先	流入先	北九州市	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
北九州市		128,424	7,631	58,137	6,321	6,305	16,170	11,033	22,827
門司区		13,914	-	10,518	1,114	236	548	626	872
小倉北区		15,427	2,804	-	3,090	827	2,249	1,926	4,531
小倉南区		31,820	2,813	23,858	-	442	1,375	1,089	2,243
若松区		8,519	285	2,926	207	-	746	2,072	2,283
八幡東区		18,686	510	7,092	659	668	-	4,172	5,585
八幡西区		28,385	738	7,384	694	2,971	9,285	-	7,313
戸畑区		11,673	481	6,359	557	1,161	1,967	1,148	-

## 2. 各区毎のマンションの需給と価格動向

北九州都市圏のマンション新規供給は、昭和57年に53棟1,692戸で、54年に次ぐ活況であり、販売戸数は1,910戸と2,000戸台に迫り、過去、最高の記録をつくった。昭和58年の新規供給は50棟1,800戸程度で、販売戸数は約1,600戸と推計される。

北九州都市圏では、分譲価格、単価ともに昭和56年・57年の2年連続低落し、恐らく全国で最も安いマンション供給圏となっており、昭和58年も同様の傾向と推定される。

下表の通りマンション需給動向、地場企業であるN社のローコストマンション市場占有率及び各区毎のマンション価格動向を掲記した。

表9. マンション需給動向

		北九州市	門司区	小倉北区	小倉南区	若松区	八幡東区	八幡西区	戸畑区
54年	供給総計	101棟 2,380戸	10棟 175戸	54棟 1,403戸	1棟 15戸	1棟 1戸	6棟 139戸	20棟 404戸	10棟 258戸
	販売戸数	1,658戸	128戸	943戸	0	1戸	91戸	274戸	221戸
55年	供給総計	94棟 1,884戸	7棟 161戸	49棟 1,057戸	1棟 15戸	1棟 11戸	5棟 103戸	21棟 354戸	11棟 198戸
	販売戸数	944戸	131戸	340戸	5戸	7戸	77戸	256戸	133戸
56年	供給総計	93棟 2,090戸	12棟 238戸	45棟 1,097戸	-	2棟 61戸	2棟 80戸	22棟 476戸	10棟 138戸
	販売戸数	1,285戸	164戸	645戸	-	32戸	52戸	275戸	117戸
57年	供給総計	108棟 2,501戸	17棟 357戸	44棟 1,093戸	-	3棟 139戸	3棟 48戸	29棟 658戸	12棟 206戸
	販売戸数	1,910戸	295戸	808戸	-	108戸	35戸	522戸	142戸
58年	供給総計	111棟 2,300戸							
	販売戸数	1,600戸							

(注) 昭和58年は、推計値である。

表10. マンション価格動向

		門司区	小倉 北区	小倉 南区	若松区	八幡 東区	八幡 西区	戸畑区
54年	平均 単価	68.4	71.8	—	—	—	—	—
	前年比	+20.2%	+13.1%	—	—	—	—	—
55年	平均 単価	71.9	74.7	—	48.7	71.3	62.3	66.6
	前年比	+5.1%	+4.0%	—	—	—	—	—
56年	平均 単価	62.3	70.2	—	68.1	76.8	60.3	67.5
	前年比	△13.4%	+1.0%	—	+39.8%	+7.7%	△3.2%	+1.4%
57年	平均 単価	60.0	65.8	—	46.4	68.7	53.7	69.8
	前年比	△3.7%	△7.2%	—	△37.9%	△10.5%	△11.0%	+4.9%
58年	平均 単価	62.8	65.8	65.2	56.3	67.2	54.7	64.2
	前年比	+4.7%	△7.2%	—	+21.3%	△2.2%	+1.9%	△9.0%

表11. N社のマンション供給販売状況

		北九 州市	門司区	小倉 北区	小倉 南区	若松区	八幡 東区	八幡 西区	戸畑区
54年	供給総計	10棟 228戸	—	2棟 58戸	—	—	1棟 8戸	4棟 90戸	3棟 72戸
	販売戸数	169戸	—	38戸	—	—	7戸	57戸	67戸
	占有率	10.2%	—	4.0%	—	—	7.7%	20.8%	30.3%
55年	供給総計	10棟 130戸	—	1棟 18戸	—	—	1棟 1戸	6棟 102戸	2棟 9戸
	販売戸数	110戸	—	18戸	—	—	1戸	86戸	5戸
	占有率	11.7%	—	5.3%	—	—	1.3%	33.6%	3.8%
56年	供給総計	18棟 429戸	4棟 92戸	7棟 186戸	—	1棟 19戸	—	6棟 130戸	—
	販売戸数	296戸	83戸	109戸	—	19戸	—	85戸	—
	占有率	23.0%	50.6%	16.9%	—	59.3%	—	30.9%	—
57年	供給総計	22棟 578戸	4棟 104戸	6棟 126戸	—	1棟 49戸	—	10棟 273戸	1棟 25戸
	販売戸数	489戸	104戸	96戸	—	49戸	—	239戸	1戸
	占有率	25.6%	35.3%	11.9%	—	45.4%	—	45.8%	0.7%

(注) 
$$\text{市場占有率} = \frac{\text{N社の販売戸数}}{\text{市内全体の販売戸数}}$$

- ローコストマンションとは、本調査にあたっては、販売価格が専有面積（3.3㎡）当り60万円以下のマンションと定義づけた。
- N社のマンション分布状況から門司、若松、八幡西が多く、郊外にローコストマンションが建設されていることがわかる。

上記の表から、各区毎の特徴を知ることができる。門司区は、地形上、宅地開発スペースが限られた地区であり、また人口流出が続いているため、市場としては限定されているが、ローコストマンションを軸に活況を呈している。

小倉北区は、立地ウェイトが急速に高まっており、大型物件が集中している。当区は、他区に比して地価が割高であるためにローコストマンションの市場占有率は低い。ここ数年来の供給比率も全体的に縮少をたどっている。

小倉南区は、ここ最近まで分譲マンションが見られなかったが、都市モノレールが開通すると、終着駅志井から小倉駅前まで約20分の所要時間となり、マンション適地の拡大が見込まれる。

若松区は、北九州で最も低価格のところである。昭和59年に若戸大橋西側の国鉄遊休地を利用した大型開発プロジェクトが計画されており、その開発効果と相俟って、今後が期待される。

八幡東区は、民営借家のウェイトが高く、持家志向の傾向が弱かったが、立地上、交通施設の利便性と環境の良好さ、それに加えて公法上、容積率が高いことからマンション適地と考えられる。

八幡西区は、黒崎地区中心の供給が昭和56年から折尾・本城方面、また引野方面へと拡散し、戸建市場の中で、価格競争の観点から半額程度のローコストマンションが新たな市場を形成してきている。

最後に、戸畑区は年間需要100～150戸の限られた市場であり、中小工場群の閉鎖、移転が相次ぎ、斜陽化をたどっている。この工場の閉鎖、移転に伴ってマンション用地のスペースが確保され、ローコストマンションの供給が生じている。

### 3. マンション購入者の実態

住宅金融公庫福岡支社管内の高層住宅購入資金利用者調査によれば、次の通りである。

対象は北九州市、福岡市で昭和56年に貸付承認を行なったもののうち、300件を抽出した資料である。

なお、これは現下の経済情勢、昭和57年10月公庫貸付金利の段階制採用による駆け込み需要があったものの、需要意識はさほど変化がないものと認め採用した。

対比すべき項目は、(1)世帯の平均年収、(2)購入価額、(3)手持金の額と公庫借入金額、(4)購入価額の年収倍率である。

資料は、「福岡県中高層住宅資料56年版」(西日本住宅新聞社発行)

(1)世帯の平均年収は福岡市が423.9万円に対し、北九州市は393.8万円 で約30万円程度の開きがあり、この格差は、商品性能に影響している。

(2)購入価額は、北九州市が平均1,497.9万円、福岡市は1,772.4万円となっている。北九州市内の平均価額は1,500万円未満が46.6%で、次に1,500万円～1,999万円が45.1%になっており、2,000万円以上はわずか8.3%にすぎない。福岡市の場合は1,500万円未満が19.3%、1,500万円～1,999万円が52.5%、2,000万円以上は28.2%となっている。

(3)手持金の額と公庫借入額については、手持金は北九州市が平均500.3万円であるのに対し、福岡市は487.3万円。分譲価額は福岡市の方がはるかに高く、公庫を含めた借入金額は福岡市の場合、かなり高くなっている。

その公庫借入額は、北九州市が平均727.4万円、福岡市は730.8万円であり、融資限度額に近い。

(4)購入価額の年収倍率は、北九州市・福岡市ともに平均4.1倍となっており、あまり大きな差はみられない。

(羽田成利)



## 第2章 マンションに関する意識調査の結果

アンケート調査の実施にあたって、我々は、昭和54年以降に分譲されたマンション（母集団約6,000戸）を調査対象とすることと決定し、北九州大学法学研究会の諸君の協力を得て、無作為に抽出した約3,000戸（但し、分譲マンションの少ない小倉南区と若松区は作為的に除外した）を戸別訪問した結果、期日（昭和58年12月10日）までに640戸の方々から協力を得ることができた。回収戸数が母集団の略10%に及ぶものであるので、北九州市に於るマンション購入者の実態をかなりの精度で把握できたのではないかと思料する。

ところで、我々が、かかる意識調査を実施することとしたのは、一戸建指向が極めて強い当市に於いて、何故これほどまでにマンションが売れるのかという点に疑問を持ったためである。経験的に見て、当市に於る中古マンションが購入時から比較的近い時点に於いて購入価格より高く売れることは希有のことであり、資産としての価値は、他の代替財と比較して低いと言わざるを得ない。

それにも拘らず、マンションは売れているのである。

そんな疑問を抱きつつ、早速、回収されたアンケートの集計と分析にとりかかった。

その結果、北九州市在住のあらゆる年齢層のサラリーマン世帯が、狭くて家賃が高い、不便な賃貸住宅から、場所的に便利で、家賃を支払うより経済的と彼らが判断した分譲マンションを選んだという結論を得たが、最も印象的であったのは、全解答者の25.9%が「一定建を持ちたいが手が出ない」と解答している点であった。（特に、八幡西区では、この割合が46.6%にも及んでいる。）

（併記）

当市の郊外地域に於る一戸建住宅の分譲価格が、昭和53年当時1,100万円～1,300万円台であったものが、同程度のもので、昭和59年現在では1,800万円～2,000万円であることと、その間の当市の労働者の賃金上昇率が25%程度であったことを考えると、下記モデルケースのように、一戸建住宅は買いにくなっており、今後、郊外型マンションを中心として、「一戸建を持ちたいが手が出ない」層が、マンション定住層として増加することが予想される。

（モデルケース）

昭和58年 1,300万円（諸経費込み）の一戸建住宅を購入した場合

①土地、建物代金（諸経費込み）	13,000,000円
②頭金（年収の150%）	4,500,000円
③ローン 公庫	4,000,000円（年利5.5%, 20年）
銀行他	4,500,000円（年利8.5%, 20年）注 1.
④ローン年間支払額	810,235円 注 2.
⑤モデル年収	3,000,000円
⑥ローンの年収に占める割合	27.0%
⑦ローン差引後年収	2,189,765円

昭和59年 2,000万円（諸経費込み）の一戸建住宅を購入した場合

①土地、建物代金（諸経費込み）	20,000,000円
②頭金（年収の150%）	5,625,000円 注 3.
③ローン 公庫	8,000,000円（年利5.5%, 20年）
銀行他	6,375,000円（年利8.5%, 20年）注 1.
④ローン年間支払額	1,343,084円 注 2.
⑤モデル年収	3,750,000円
⑥ローンの年収に占める割合	35.8%
⑦ローン差引後年収	2,406,916円 注 4.

注 1. 昭和58年と昭和59年の金融状況の違いから実際の金利は一致しないし、レートも異なるが、比較を容易にし、モデルを単純化するために同一の仮定的レートを採用した。

注 2. ローン支払額については、単純に年単位の年賦償還率を乗じて求めてあるので、月単位のものと若干異なる。

注 3. 頭金については、昭和58年に年収の150%用意できたとしても、昭和59年に果して、同じく150%用意できるか不明であるが、モデルの単純化のために、同じ率を採用する。

注 4. 昭和58年の物価指数を100とすると、昭和59年は約125程度である。そこで、昭和58年のローン差引後年収を100とすると、昭和59年のそれは、物価指数でデフレートすると87.9となる。

尚、使用した調査票と、調査結果は次の通りである。

### マンションに関する意識調査

#### 〈調査票〉

- ご家族の構成についてご記入下さい。  
① ご家族の人数( )人      ② 世帯主の年齢( )才
- 世帯主のご職業は何ですか( )  
(記入例) 会社員・公務員・自営・医師・弁護士・工場就業者等
- 住居から従業先までの通勤時間は、片道どのくらいですか( )分
- 現在のマンションに入居する前は、どこに住んでいましたか  
( ) 県 ( ) 市区町村)
- 購入したマンションの専有面積はどの程度の広さですか( )  $m^2$

6. このマンションに転居した理由は何ですか(該当する番号すべてに○をつけて下さい)

- ① 就職・転職      ② 転勤      ③ 結婚      ④ 親・子との同居
- ⑤ 家賃が高い      ⑥ 住宅が狭い      ⑦ 住宅が老朽化
- ⑧ 立ち退き要求      ⑨ 居住環境が悪い      ⑩ 通勤が不便
- ⑪ その他( )

7. このマンションに入居する前はどんな住居に住んでいましたか(下記の番号に○をつけて下さい)

- ① 親・その他親族の家      ② 下宿・間借り      ③ 寮・寄宿舎
- ④ 民営一戸建借家      ⑤ 民営賃貸アパート・マンション
- ⑥ 公営賃貸住宅      ⑦ 社宅・公務員住宅      ⑧ 一戸建持ち家
- ⑨ 分譲マンション      ⑩ その他( )

8. 今後、このマンションに何年間住み続ける予定ですか(番号に○をつけて下さい)

- ① 5年以内      ② 10年以内      ③ 移転する予定はない
- ④ 未定

9. 貴方がこの分譲マンションを購入した理由は何ですか(該当する番号すべてに○をつけて下さい)

- ① マンションは便利で構造的に安心
- ② 住宅環境がよい
- ③ 場所が便利
- ④ 借家の家賃を払うより経済的
- ⑤ 分譲価格・一時金が安い
- ⑥ 一戸建住宅を持ちたいが手が出ない
- ⑦ 他に適当な住宅が見つからない
- ⑧ 資産として価値がある

- ⑨ 将来の生活保証になり安心だから
- ⑩ その他( )

10. 貴方のマンションを現在、売却するとしたら、その売買価格は貴方がこのマンションを購入した価格にくらべ、どのようになっているとお考えですか(番号に○をつけて下さい)

- ① アップしている
- ② 横ばい
- ③ ダウンしている
- ④ わからない

※ 次の(1)(2)は①に○をつけた方のみ番号に○をつけて下さい

- (1) 何%ぐらいアップしていますか
- ① 30%以上      ② 20%以上      ③ 10%以上
  - ④ 5%程度      ⑤ わからない
- (2) 価格がアップしている原因は何ですか
- ① 建築費が上昇している      ② 地価が上昇している
  - ③ 人件費が上昇している      ④ 全般的なインフレ傾向
  - ⑤ 中古マンション需要の増加
  - ⑥ その他( )

11. 自家用車を持っていますか

- ① ある( )台      ② ない

- ※ ①に○をつけた方のみお答え下さい
- 駐車場はどこですか
- ① マンション敷地内
  - ② マンション敷地外

12. 貴方のマンションについて御自身で評価して下さい  
(各項目についてA～Eの中のいずれかに○を入れて下さい)

項 目	A	B	C	D	E
	大変 よい	やや よい	普通	やや 悪い	大変 悪い
①教育文化施設(図書館・学校・公民館等)の良否・利便					
②医療保健施設(病院・保健所)の良否・利便					
③通信事務施設(銀行・郵便局・区役所)の利便					
④日用品店舗(スーパー・市場・デパート・商店)の利便					
⑤通勤・通学の便(駅・バス停・電停への接近性)					
⑥地域環境(公園・町並・緑等)					
⑦自動車交通の便(道路混雑状況・駐車場等)					
⑧公害(騒音・空気汚染等)の有無の程度					
⑨生活の快適性(部屋の広さ・ゆとり・天井高・景観)					
⑩住宅の機能性(間どりの良否・バルコニー等)					
⑪収納スペース(室内外の物置の広さ)					
⑫プライバシー(隣・上下階・廊下とのしゃ音性)					
⑬日照・通風・方位の良否					
⑭立体交通の便(エレベーターの良否・階段の良否)					
⑮平面交通の便(エレベーター・階段への距離・廊下の広さ)					
⑯共同利用施設(駐車場・集会場・自転車置場)の充足度					
⑰共用部分の環境(エレベーター・階段の明るさ・廊下の採光等)					
⑱建物の風格(規模・建物入口の広さ・共用部分の仕上)					
⑲住宅の品等(施工資材・施工の良否)					

以上です。御協力ありがとうございました。

1. 家族の構成

① 家族の人数

地区	平均
門司区(門司港地区)	3.7人
〃(大里地区)	3.5人
小倉北区	3.5人
戸畑区	3.6人
八幡東区	3.4人
八幡西区	3.7人
北九州市全体	3.6人

② 世帯主の年齢 …… グラフ参照

2. 世帯主の職業 …… グラフ参照

3. 通勤時間は片道どのくらいか?

地区	平均	最高	最低
門司区(門司港地区)	25.1分	60分	2分
〃(大里地区)	23.9分	50分	3分
小倉北区	21.6分	110分	0分
戸畑区	23分	90分	2分
八幡東区	22.7分	90分	1分
八幡西区	30分	120分	0分
北九州市全体	24.5分	120分	0分

4. マンション入居前の住所 …… グラフ参照

5. マンションの専有面積

地区	平均
門司区(門司港地区)	72.1㎡(但し、解答 70戸)
〃(大里地区)	75.8㎡(〃 42戸)

小倉北区 79.3㎡(但し、解答 194戸)

戸畑区 76.1㎡(〃 59戸)

八幡東区 81.0㎡(〃 33戸)

八幡西区 71.6㎡(〃 107戸)

北九州市全体 76.1㎡(〃 505戸)

- 6. 従前の居所からマンションへ転居した理由 …… グラフ参照
- 7. マンションへ入居する前の住居 …… グラフ参照
- 8. 今後マンションに何年住むか? …… グラフ参照
- 9. 分譲マンションを購入した理由 …… グラフ参照
- 10. 購入価格と比べてあなたのマンションの価格は? …… グラフ参照
- 11. 自家用車の有無 …… グラフ参照
- 12. マンションの自己評価

アンケートの最終項目で、各自のマンションについて、自己評価をして貰った。これは、合計19項目について、A～E(大変よい～大変悪い)の5段階のいずれに該当するかについて解答して貰い、これを5, 4, 3, 2, 1, の5段階の数値に置き換えて集計し、マンション購入者の意識を数量化しようとするものである。

集計の結果、次の通りとなった。

地区	土地平均	建物平均	総平均
門司区(門司港地区)	30.0点	35.5点	65.5点
〃(大里地区)	27.8点	36.4点	64.2点
小倉北区	29.8点	35.4点	65.2点
戸畑区	27.5点	33.8点	61.3点
八幡東区	30.4点	34.7点	65.1点
八幡西区	23.5点	32.8点	56.3点

上記の通り、八幡西区の土地評点が低い点を除き、特に目立った特徴は

認められないが、いずれも、マンション購入者が概ね満足していると解される数値を示している。(土地8項目、建物11項目であるので、可もなし不可もなしの評点は土地=3×8=24点、建物=3×11=33点)

しかし、建物の評点については、アンケート項目11項目のうち9項目までが、設計の良否に関する項目であったために、いわゆるローコストマンションと中品等と目されるマンションとの評点間にあまり開差を生ぜず、ローコストマンションの多い区と少ない区との間に極端な評点差を生じなかったものと判断され、逆に、ローコストマンションが、いかに設計に配慮しているかが伺える。(このことは、某ローコストマンションを購入した建築設計会社勤務のA氏が「仕事柄、市内の色々なマンションを見る機会があるが、B社の当マンション、あるいはC社などを筆頭に、室内の仕上げは最低の部類に入るのが、市内のマンションであり、私個人としては当マンションを分譲アパートと呼んでいる。一時期の建売住宅と同じ発想(思想を販売業者・建築業者が持っているに他ならないことがその理由であろう。)」として⑯の住宅の品等をDランクに評価しながらも、その他の建物に関する項目は7項目にAランク、3項目にBランクの評価を与えていることから伺い知れる。)

そこで、設計項目以外の2項目について集計してみたところ、次の通りとなった。

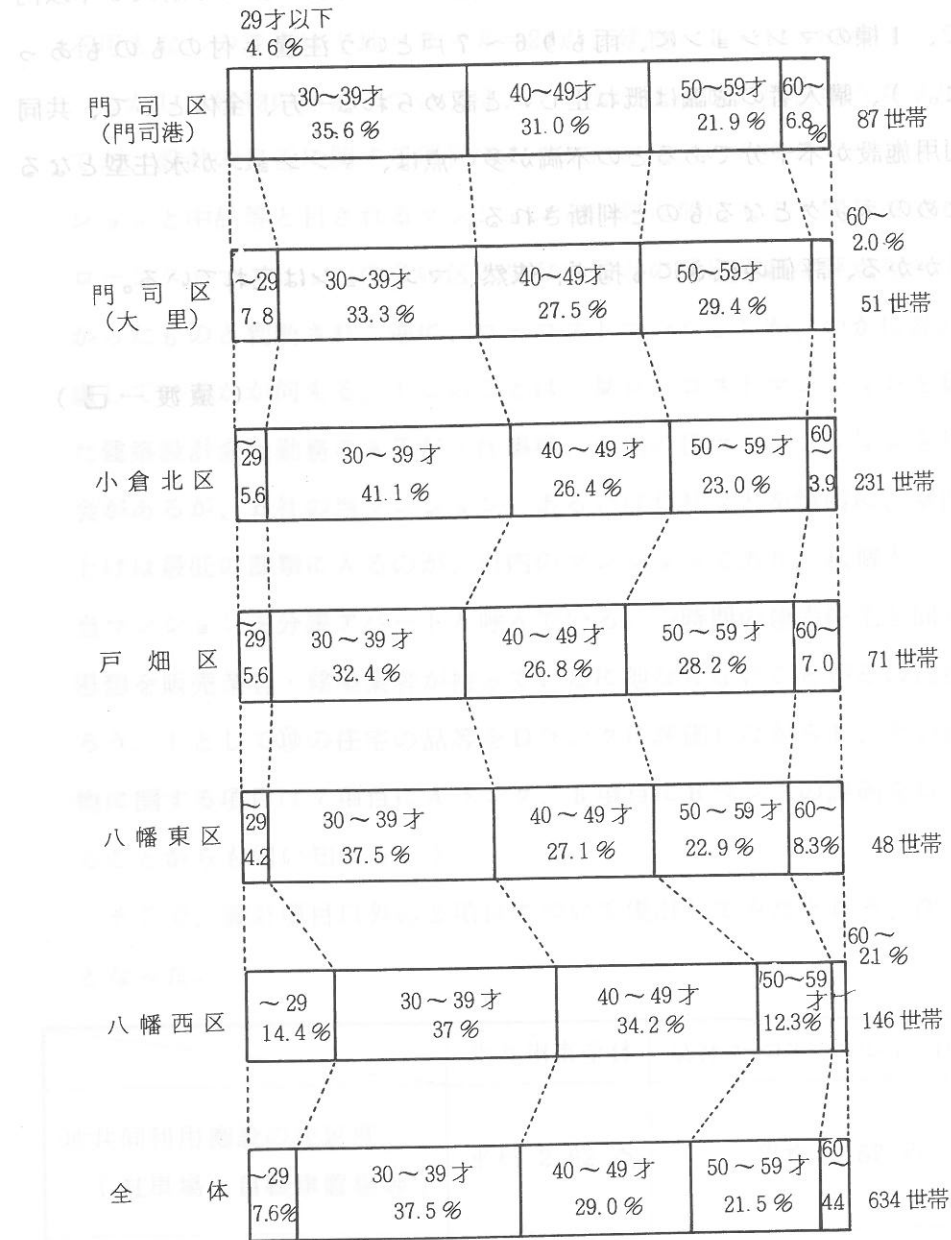
	北九州市全体	某社ローコストマンション163戸
⑯ 共同利用施設の充足度 ( 駐車場、自転車置場等 )	平均 2.62 点	平均 2.87 点
⑰ 住宅の品等 ( 施工資材・施工の良否 )	平均 2.79 点	平均 2.45 点

結果は、郊外型が多いローコストマンションの方が、駐車場スペース等に恵まれているものの、住宅の品等は低いとの評価が多く(購入3年以内で、1棟のマンションに、雨もり6~7戸という注書き付のものもあった。)、購入者の認識は概ね正しいと認められる一方、全体として、共同利用施設が不十分であるとの不満が多い点は、マンションが永住型となるためのネックとなるものと判断される。

かかる、評価の低さにも拘らず、依然、マンションは売れている。

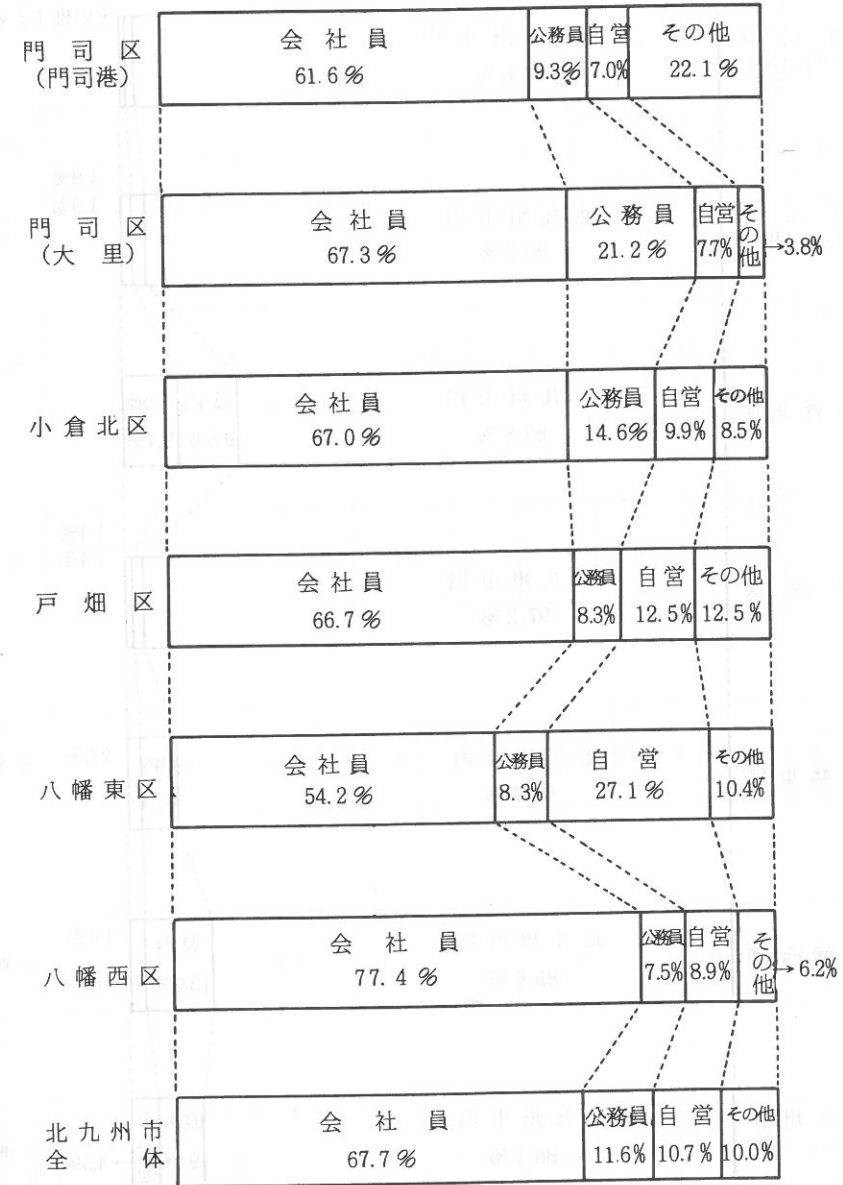
( 猿渡一己 )

1. ② 世帯主の年齢



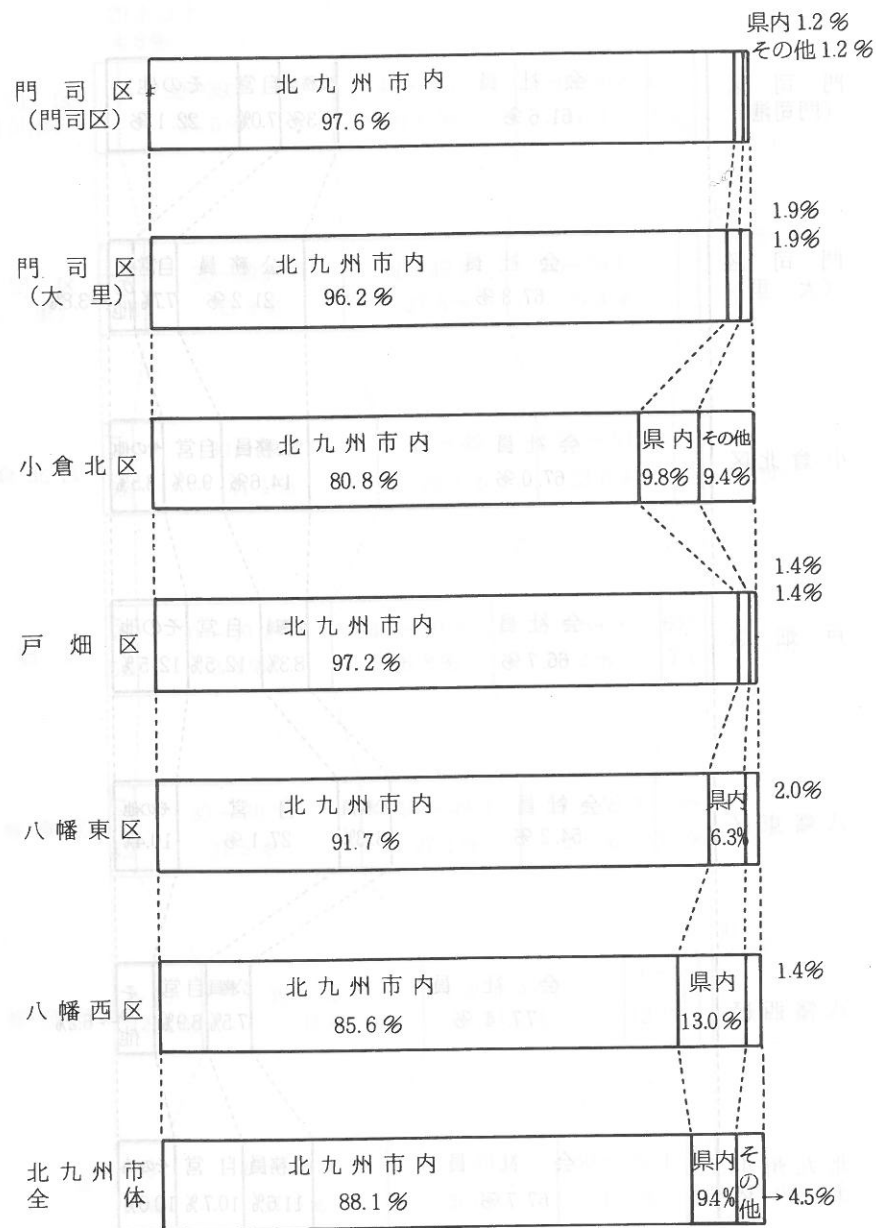
○ 全市的に、あらゆる年齢層がマンションに入居しており、あまり片寄り認められないものの、30歳代の入居者の割合は全区ともトップである。尚、ローコストマンションが多い八幡西区で、20歳代の入居者が多いのが特徴的である。

2. 世帯主の職業



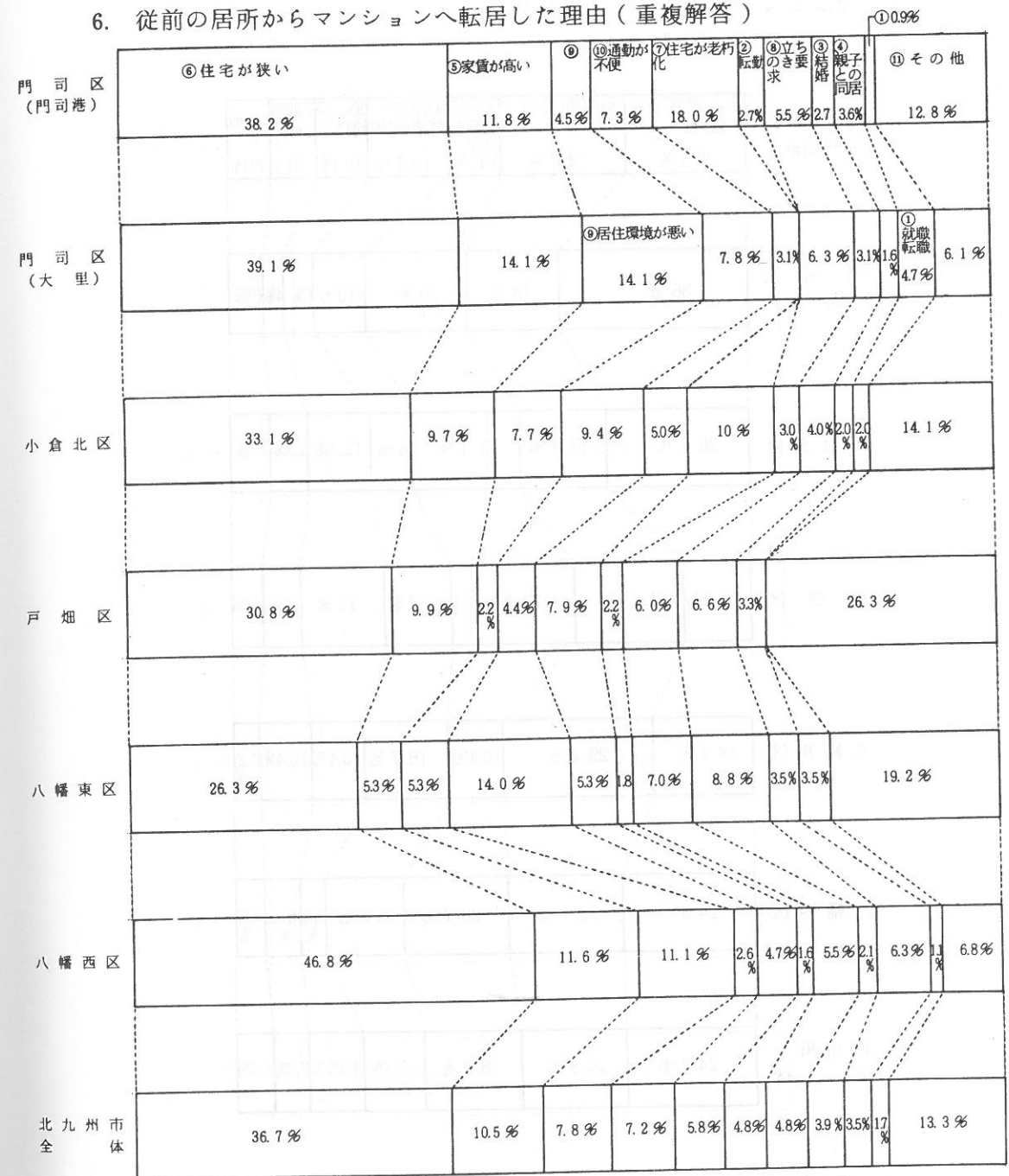
○ 購入者の79.3%がサラリーマン世帯で、需要層の殆んどが給与生活者である。中でも八幡西区の民間サラリーマンの割合の高さが目を引く。

4. マンション入居前の住所



○ 購入者の約9割が市内在任者であった。職住接近型の当市の特徴がここでも立証されることになった。

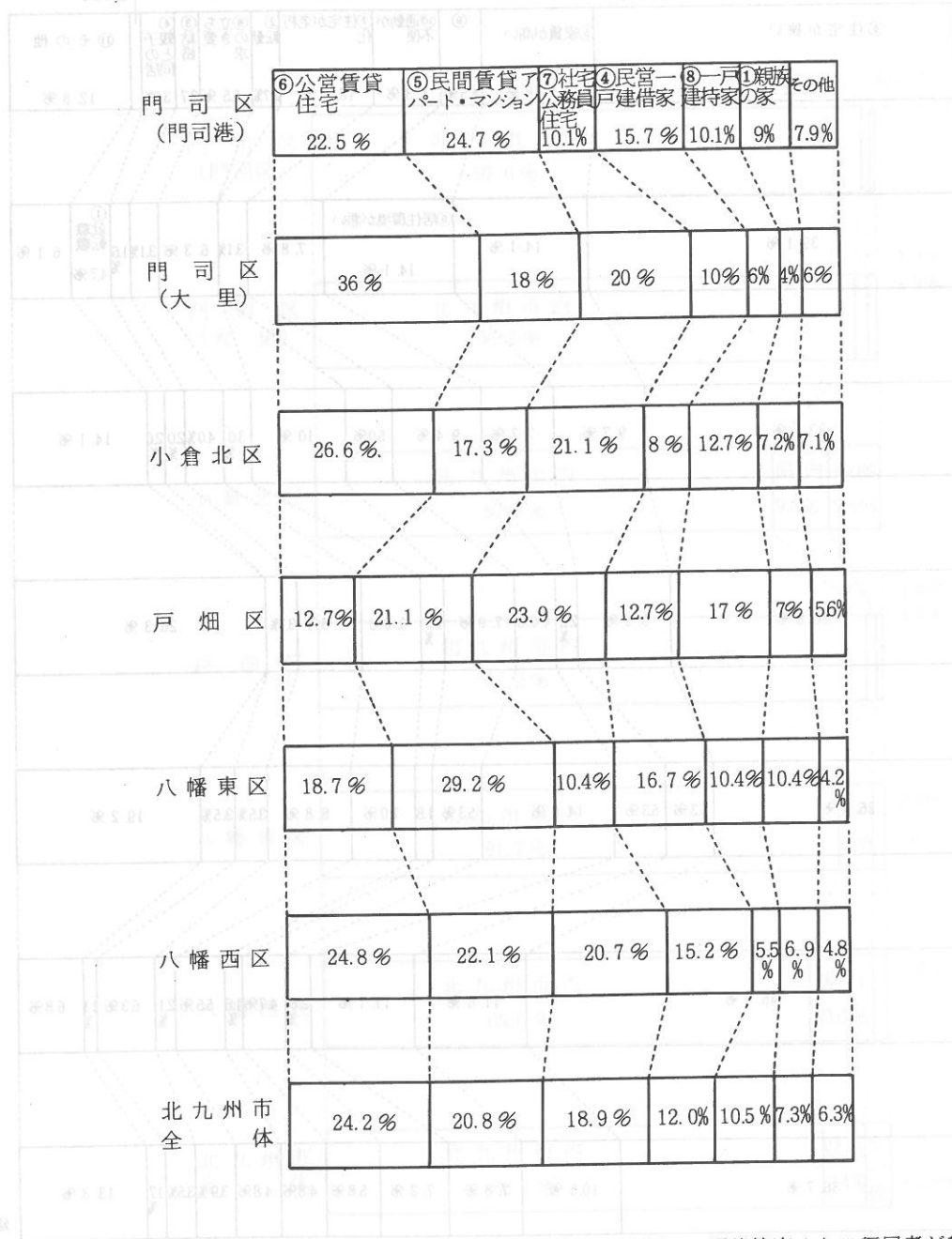
6. 従前の居所からマンションへ転居した理由 (重複解答)



○ 転居理由のトップは「住宅が狭い」であるが、上記割合は延件数に占める割合であるので、これを全解答者に占める割合に直すと実に46.6%もの人達が転居理由に挙げていることとなる。ボーナス月を除けば、略家賃並のローン支払で購入できるローコストマンションが多くみられる八幡西区では更にその割合が高い点が特徴的である。

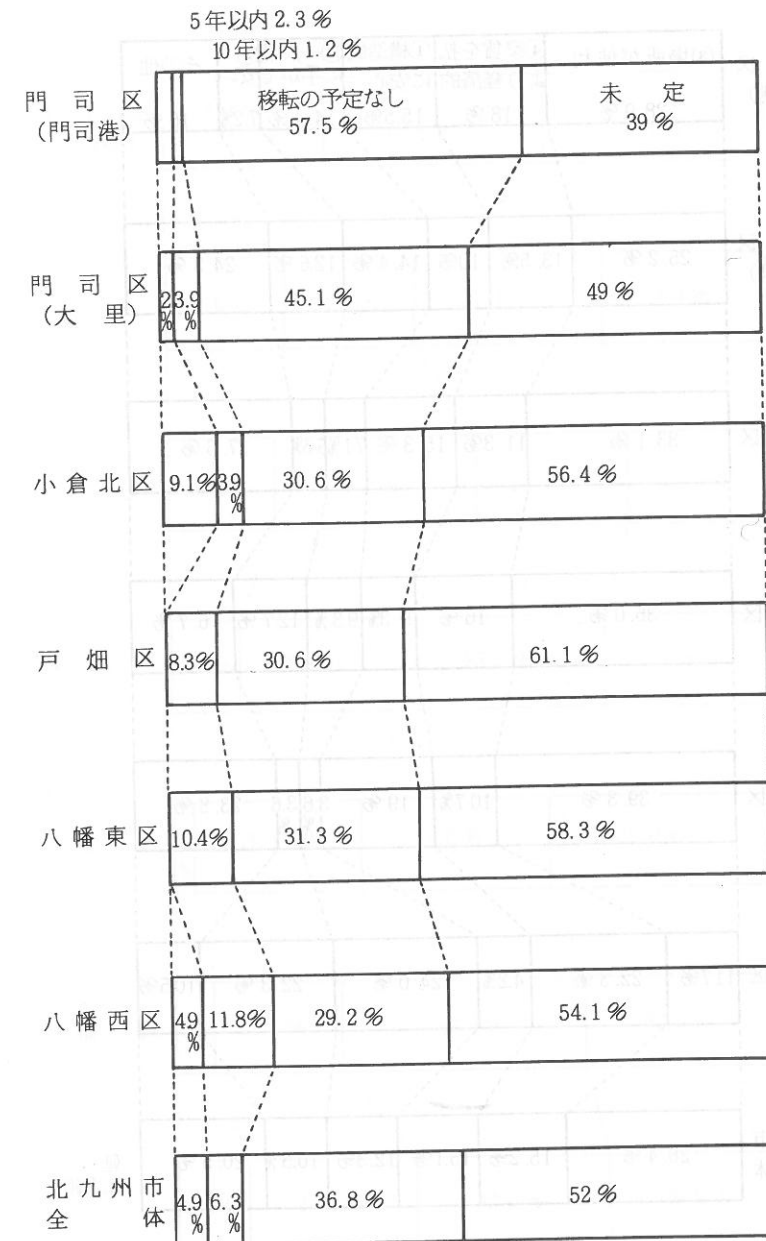
延81

7. マンションへ入居する前の住居



○ 購入者の75.9%が賃貸住宅よりの転入者であるが、一戸建持家よりの転居者が10.5%に達したのも着目すべき点であろう。

8. 今後マンションに何年住むか



○ 調査対象が、購入後5年以内のマンションであったために「移転予定なし」との解答が多くなったのではないかと判断される。しかし、ローコストマンションの多い八幡西区では、居住予定10年以内と答えた割合が高く、一戸建へのステップと考える層が多いことを推測させる。



9. 分譲マンションを購入した理由（重複選択延数に占める割合）

	③場所が便利	④家賃を払より経済的	①構造的に安心	⑥一戸建⑤に手がでない	②	その他
門司区 (門司港)	28.9%	18%	15.5%	14.4%	7.2%	16%
門司区 (大里)	25.2%	13.5%	10%	14.4%	12.6%	24.3%
小倉北区	33.1%	11.3%	15.3%	7.1%	5.6%	27.6%
戸畑区	36.0%	16%	9.3%	9.3%	12.7%	16.7%
八幡東区	39.3%	10.7%	19%	3.6%	3.6%	23.8%
八幡西区	11.7%	22.3%	4.2%	24.0%	22.3%	10.5%
北九州市 全 体	28.4%	15.2%	13.1%	12.3%	10.5%	20.5%

延 1,350

○ 上記割合は延数に占める割合であるので、これを全解答者に占める割合に直すと、「一戸建に手がでない」が市全体で25.9%、八幡西区では何と46.6%にも及ぶ。又、「家賃を支払より経済的であるから」との解答は、全市でも第2番目の購入理由であるが、ローコストマンションの多い八幡西区ではこの割合が特に高い、若年層が多い、同区のマンション購入者が、一戸建へのステップとして、家賃支払いよりも、形として残るマンションを選択したものと判断される。

10. 購入価格と比べて「あなた」のマンションの価格は？

	横ばい	ダウンしている	アップしている	わからない
門司区 (門司港)	24.8%	36.4%	2.4%	36.4%
門司区 (大里)	19.6%	21.6%	31.4%	27.4%
小倉北区	17.5%	34.1%	24.7%	23.7%
戸畑区	11.1%	27.8%	33.3%	27.8%
八幡東区	24.2%	28.6%	31.0%	38.0%
八幡西区	5.4%	21.1%	40.8%	32.5%
北九州市 全 体	11.1%	27.6%	32.0%	29.3%

○ 横ばい、又はダウンとの解答が6割近くに達し、殆んど購入者は、予想外に冷静な判断をしている。それにも拘らず、購入せざるを得なかった点に問題がありそうである。尚、アップしていると答えた人のうち43%が地価上昇をその理由に挙げている。土地神話、未だ健在といったところである。

11. 自家用車の保有状況

門司区 (門司港)	あ る 66.7%(平均1.2台)	な い 33.3%
門司区 (大里)	あ る 67.3%(平均1.1台)	な い 32.7%
小倉北区	あ る 63.8%(平均1.1台)	な い 36.2%
戸畑区	あ る 63.9%(平均1.1台)	な い 36.1%
八幡東区	あ る 70.8%(平均1.1台)	な い 29.2%
八幡西区	あ る 78.7%(平均1.2台)	な い 21.3%
北九州市 全 体	あ る 68.4%(平均1.1台)	な い 31.6%

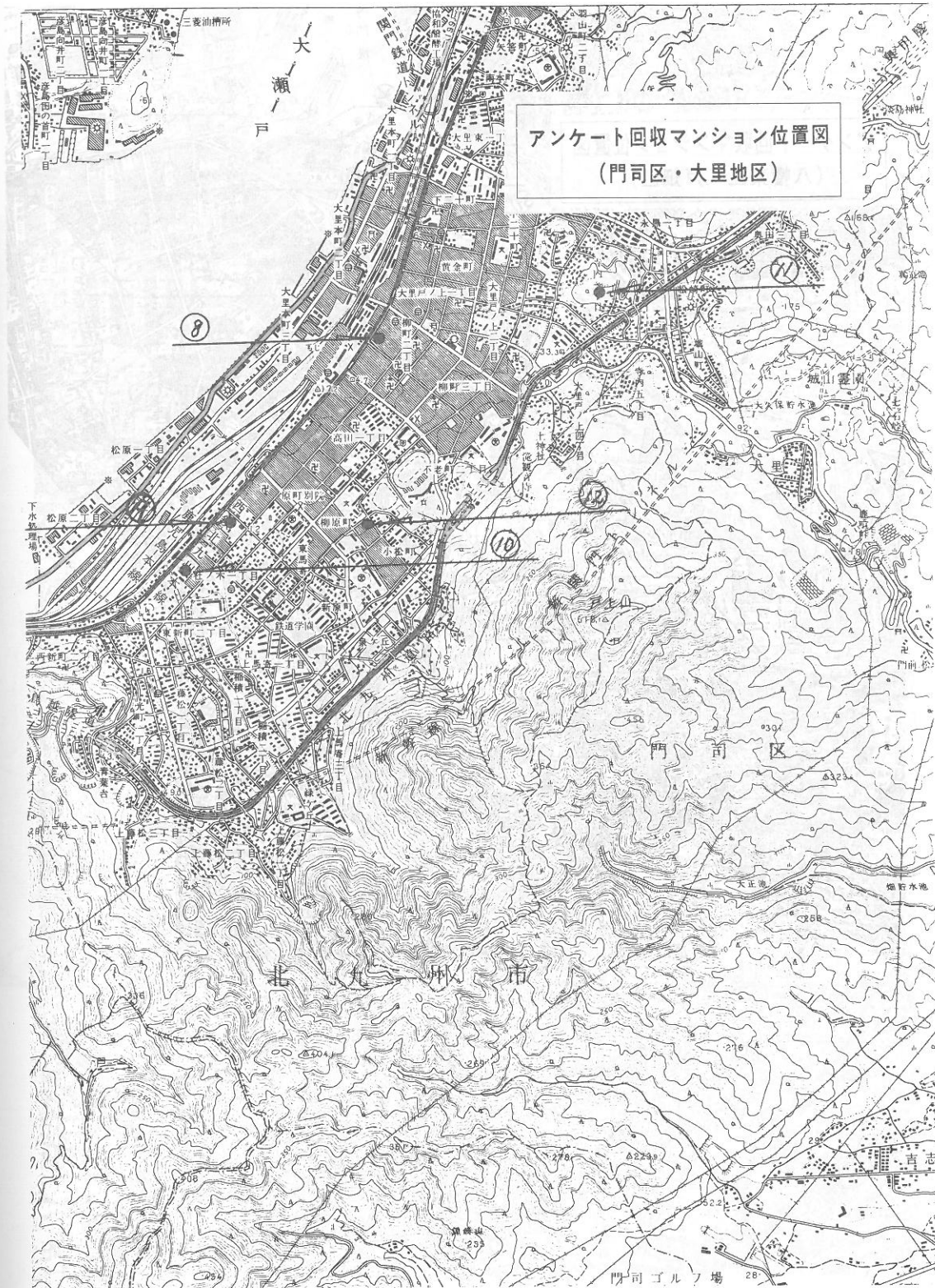
11-2. 自家用車の駐車場は？

門司区 (門司港)	マンション敷地内 63.8%	敷地外 36.2%
門司区 (大里)	マンション敷地内 85.0%	敷地外 15.0%
小倉北区	マンション敷地内 60.1%	敷地外 39.9%
戸畑区	マンション敷地内 63.3%	敷地外 36.7%
八幡東区	マンション敷地内 68.4%	敷地外 31.6%
八幡西区	マンション敷地内 71.7%	敷地外 28.3%
北九州市 全 体	マンション敷地内 66.7%	敷地外 33.3%

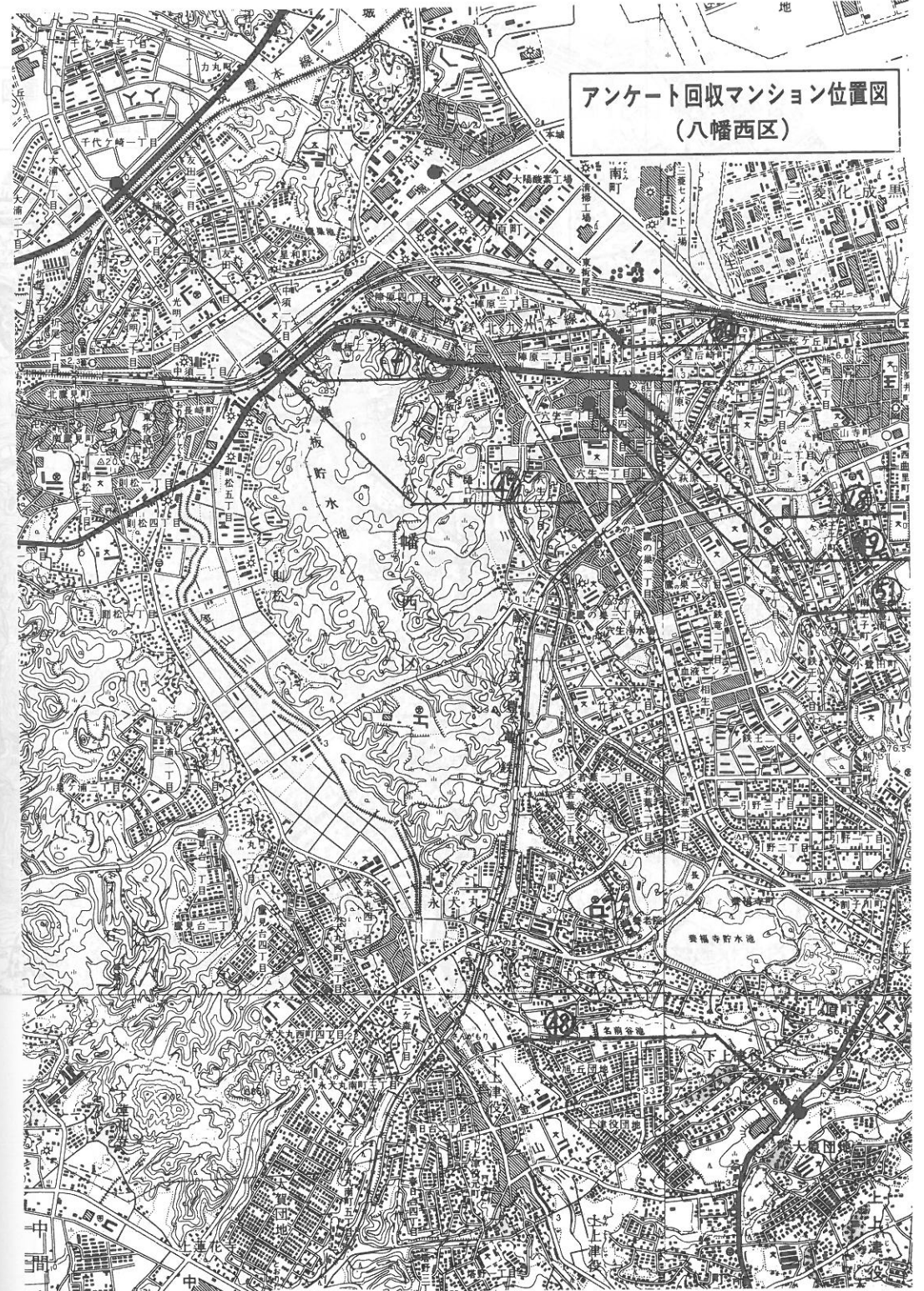
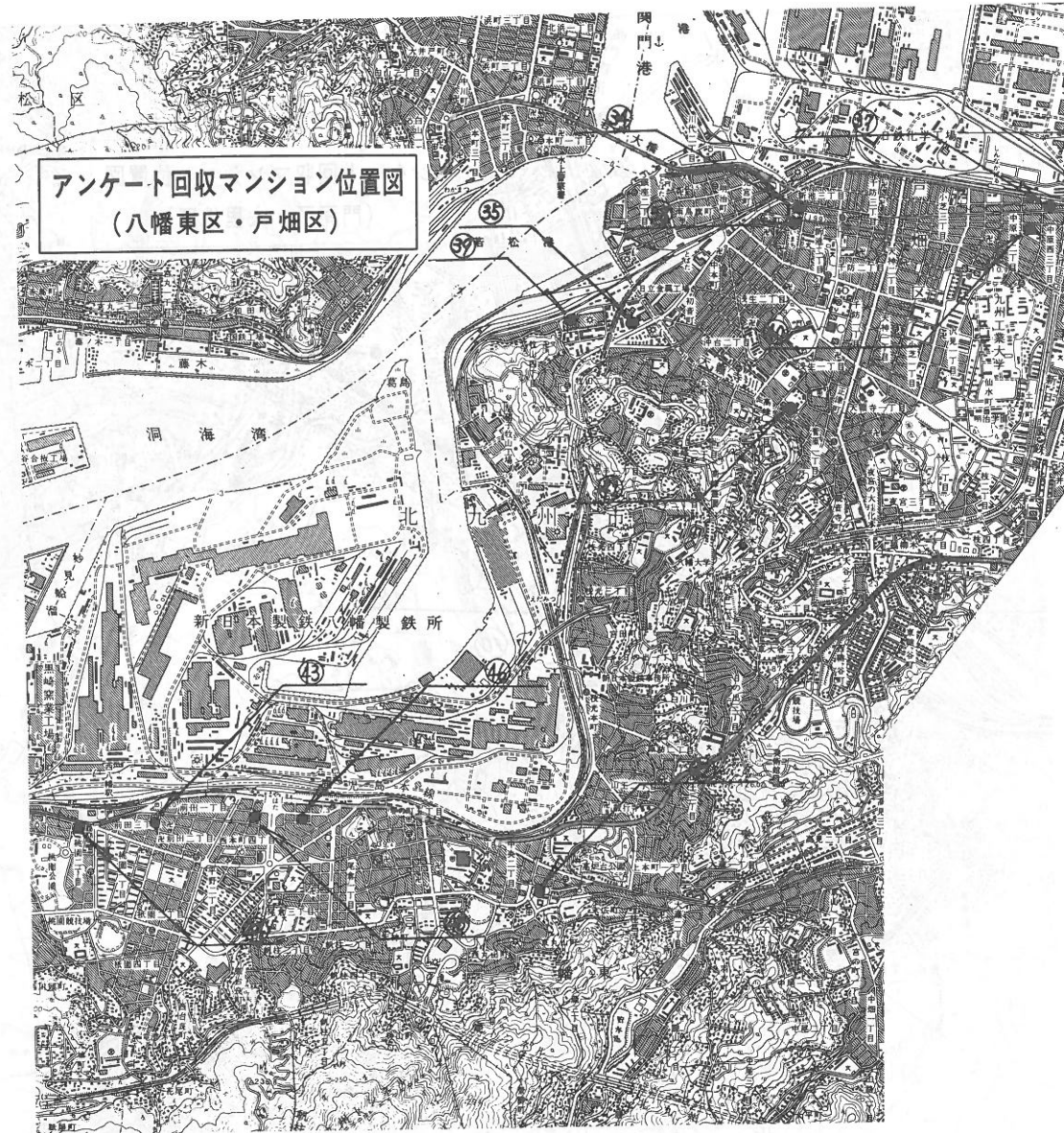
○ 駐車場の80%がマンション敷地外であり（小倉地区に至っては40%）マンションが永住型となるための重大なネックの1つとなると解される。

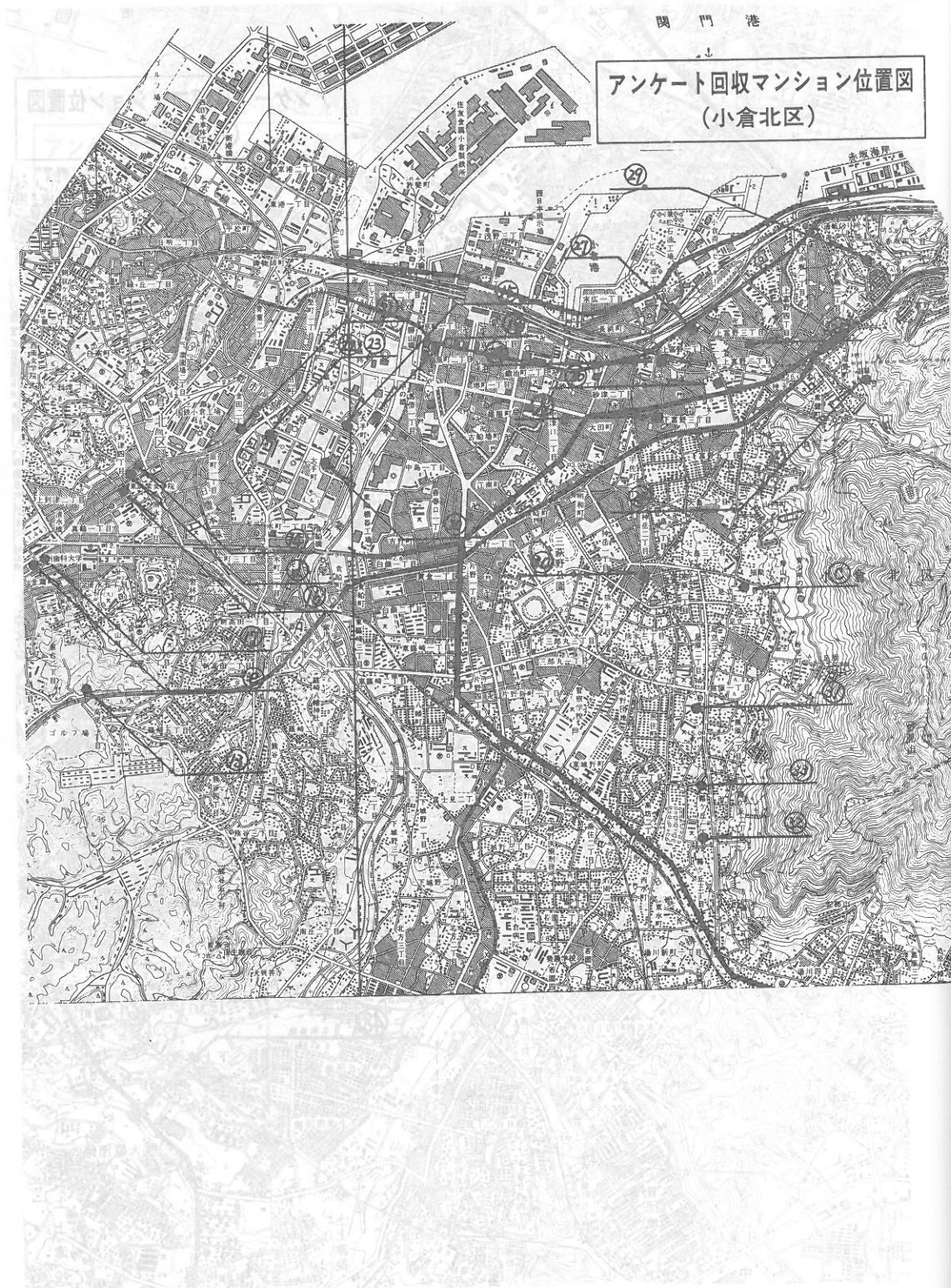


アンケート回収マンション位置図  
(門司区・門司港地区)



アンケート回収マンション位置図  
(門司区・大里地区)





### 第3章 マンション価格の分析及び意識調査結果の検討

#### 1. 新規分譲マンション価格の分析

北九州市内における新規分譲マンション価格の実態についてまず調査し、次に新規分譲価格の価格形成要因分析を行ない、最後に第2章の意識調査のうち質問番号12の評価結果とマンション価格との関連分析を行った。

##### (1) 新規分譲マンション価格の実態

第1章表10によるマンション価格動向によれば昭和54～58年の間の価格変動は小さく、かつ、時系列的傾向はないので分譲した年による区分は行わずに各マンション毎の専有面積  $3.3 m^2$  あたりの平均分譲単価の実態について調査した結果は、図2、表12のとおりである。調査対象マンション数は、資料の制約により北九州市内全体で236棟であり、図3で区分した調査区毎の棟数は、A門司港地区18棟、B大里地区17棟、C小倉北区東部地区15棟、D小倉北区中央地区40棟、E小倉北区西部地区47棟、F戸畑区29棟、G八幡東区10棟、H八幡西区東部地区32棟、I八幡西区西部地区15棟、J若松区10棟、K小倉南区3棟となっている。各地区毎の平均単価をみるとD地区を最高としてC、G、E、A、F、B、K、H、J、Iの順に価格が安くなっているが黒崎地区を中心とするH地区が低い順位にあるのは黒崎駅から  $1.2 km$  以上離れた郊外地区のマンションを含んでいるためであり、逆に小倉南区が高いのは小倉北区に隣接して少数のマンションしか建設されていないためである。また都心から  $10 km$  以上離れた門司港地区が相対的に高いのは地区内の生活利便施設の充実によるものであると推測できる。

調査区	棟数	平均単価 (円/㎡)	順位
A 門司港地区	18	2,370	10
B 大里地区	17	2,320	11
C 小倉北区東部地区	15	2,380	9
D 小倉北区中央地区	40	2,580	1
E 小倉北区西部地区	47	2,380	8
F 戸畑区	29	2,320	11
G 八幡東区	10	2,380	9
H 八幡西区東部地区	32	2,180	12
I 八幡西区西部地区	15	2,320	11
J 若松区	10	2,320	11
K 小倉南区	3	2,580	1

図2. 価格区分によるマンション棟数

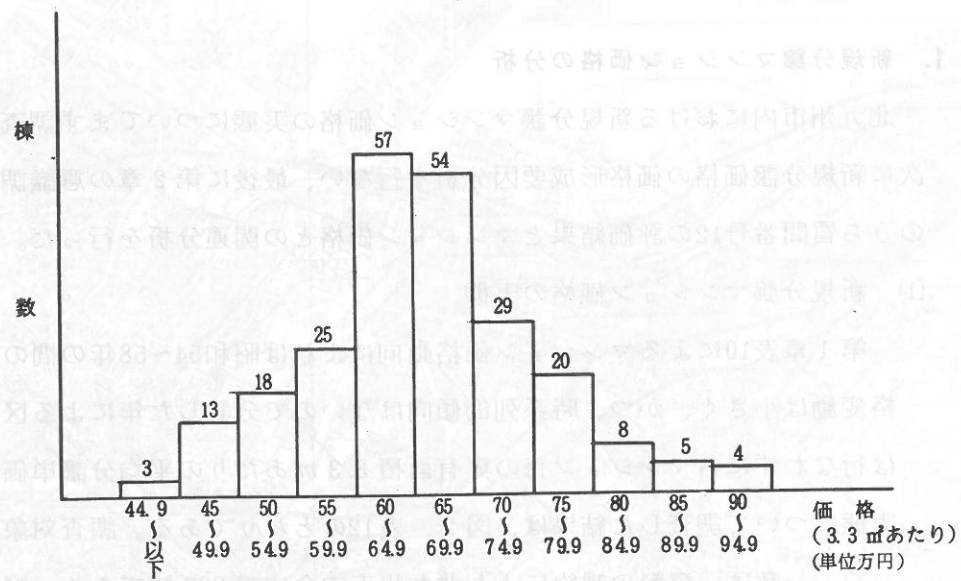
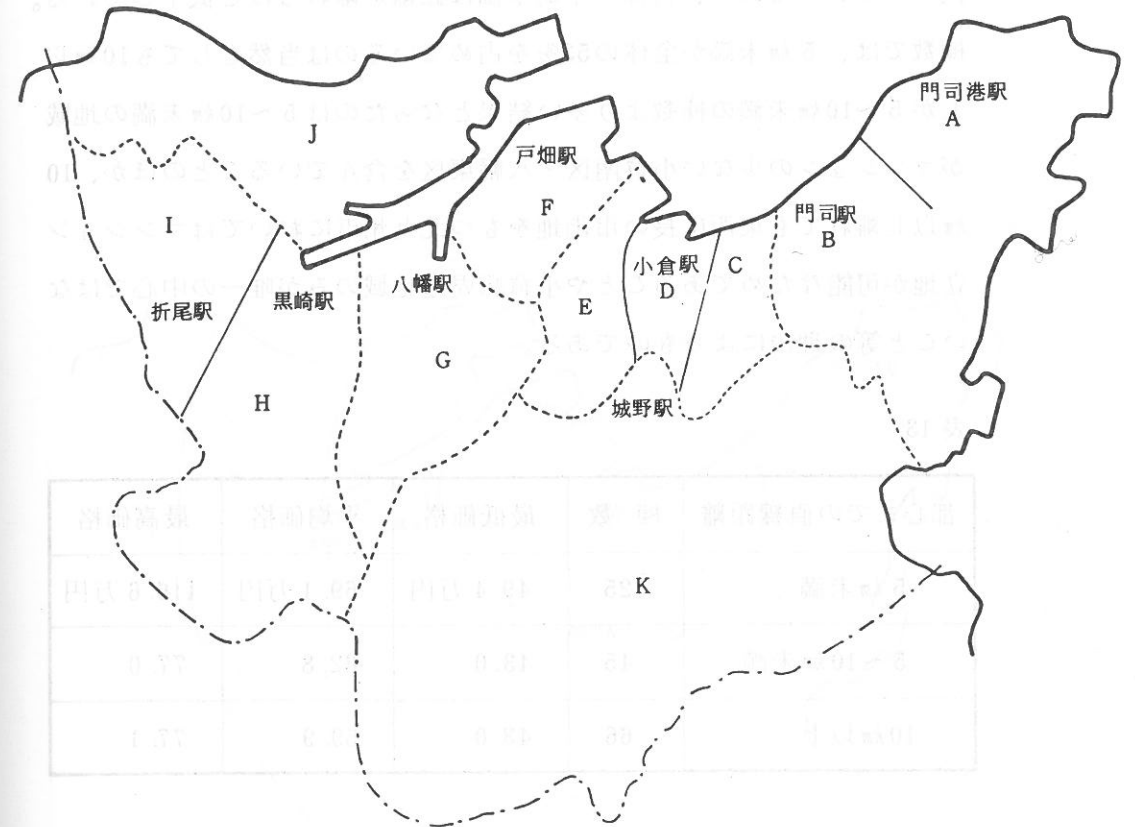


表12. 各地区毎の専有面積3.3㎡あたり分譲価格

地区名	最低	平均	最高
A 門司区(門司港)	47.6万円	65.3万円	76.0万円
B 〃(大里)	49.3	64.0	75.3
C 小倉北区(東部)	51.6	69.5	88.2
D 〃(中央)	59.7	75.1	116.6
E 〃(西部)	49.1	66.3	82.7
F 戸畑区	48.0	64.4	76.5
G 八幡東区	58.0	67.9	77.0
H 八幡西区(東部)	50.8	61.7	77.1
I 〃(西部)	43.0	52.1	67.6
J 若松区	44.0	55.3	72.7
K 小倉南区	62.0	65.2	67.5

図3. 地域区分図



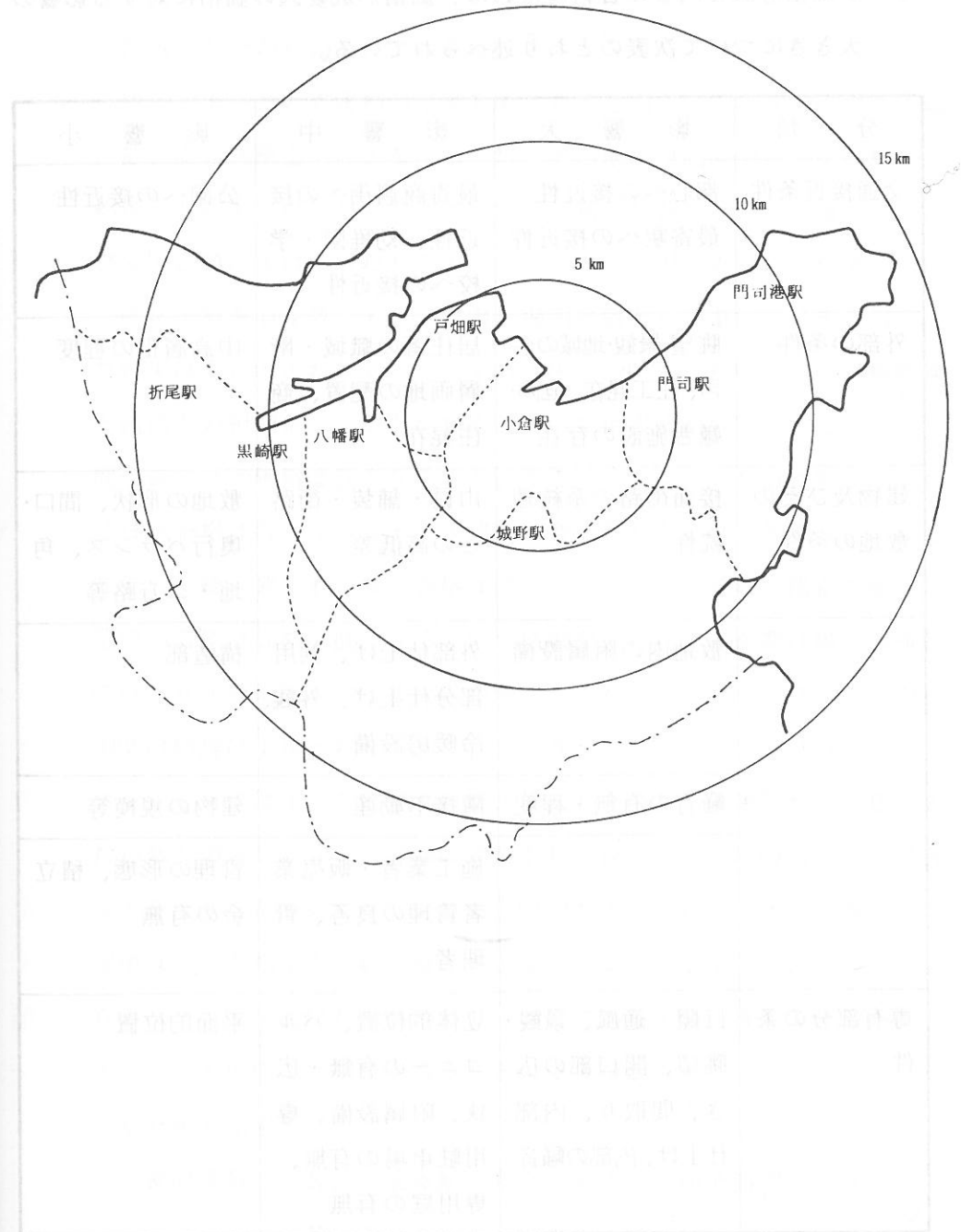
- A 門司区(門司港地区)
- B 門司区(大里地区)
- C 小倉北区(東部地区: 下富野~霧ヶ丘以東)
- D 小倉北区(中央地区)
- E 小倉北区(西部地区: 紫川以西)
- F 戸畑区
- G 八幡東区
- H 八幡西区(東部地区: 筑豊電鉄沿線沿い以東)
- I 八幡西区(西部地区)
- J 若松区
- K 小倉南区

また、都心（小倉駅）からの直線距離 5 km 毎の価格及び地図は、表13・図4のとおりであり、各棟の平均単価は距離が離れるほど低下している。棟数では、5 km 未満が全体の53%を占めているのは当然としても10 km 以上が5～10 km 未満の棟数より多い結果となったのは5～10 km 未満の地域がマンションの少ない小倉南区・八幡東区を含んでいることのほか、10 km 以上離れても東西に長い市街地をもつ北九州市においてはマンション立地が可能なためであることや小倉駅周辺地域のみが唯一の中心ではないこと等の理由によるものである。

表 13.

都心までの直線距離	棟数	最低価格	平均価格	最高価格
5 km 未満	125	49.4 万円	69.1 万円	116.6 万円
5～10 km 未満	45	43.0	62.8	77.0
10 km 以上	66	43.0	59.9	77.1

図 4. 小倉駅からの直線距離 5 km 毎の圏域図



(2) 新規分譲マンション価格の価格形成要因の分析

(社)日本不動産鑑定協会指導研修委員会発表の『居住用マンションの価格形成要因』の資料によれば、価格形成要因の価格に対する影響の大きさについて次表のとおり述べられている。

分類	影響大	影響中	影響小
交通接近条件	都心への接近性 最寄駅への接近性	最寄商店街への接近性、幼稚園・学校への接近性	公園への接近性
外部の条件	眺望・景観・地域の名声、住工混在、危険・嫌悪施設の存在	居住者の職域・階層画地の配置、商住混在	中高層化の程度
建物及びその敷地の条件	接面街路の系統連続性	巾員・舗装・街路との高低差	敷地の形状、間口・奥行バランス、角地・二方路等
	敷地内の附属設備	外部仕上げ、共用部分仕上げ、外観、冷暖房設備	構造部
	騒音の有無・程度	隣接不動産	建物の規模等
		施工業者・販売業者管理の良否、管理者	管理の形態、積立金の有無
専有部分の条件	日照・通風、景観・眺望、開口部の広さ、間取り、内部仕上げ、内部の騒音	立体的位置、バルコニーの有無・広狭、附属設備、専用駐車場の有無、専用庭の有無	平面的位置

左表の価格形成要因を参考として我々が入手した資料により調査可能な要因について価格との相関分析を行なうこととし、価格形成要因として①都心への接近条件(距離・時間)、②最寄駅への接近条件(距離)を採用したほか建物及びその敷地の条件及び専有部分の条件は資料では不明確であったので建物の品等をあらわす要因として③建物階数、④総戸数、⑤壁式構造か否かを採用した。その他の要因については資料の制約により採用し得なかった。地区別に分類した各マンション毎の価格及び要因資料は表14のとおりであり、①～⑤の要因と価格との相関について価格を被説明変数、①～⑤要因を説明変数として重回帰分析を行なった結果は下記のとおりであり、①の要因については都心までの直線距離と価格との相関がないことが判明したので最寄駅から都心までの所要時間が長いほど価格は低くなること、②当該マンションが最寄駅から離れるほど価格は低くなること、③建物階数が高くなるほど価格は高くなること、④総戸数が多いほど価格は低くなること、⑤建物の構造が壁式構造の場合には価格が低くなるという結論を得た。②の距離は単に最寄駅のみならず各地区の中心までの距離をあらわしているデータが多いので①②の結論は予想どおりであり、また③⑤の結論についてはローコストマンションには4～5階建RC壁式構造が多いデータ集計から予想できたが個々のマンションの評価の判断として採用するには専有部分の品等を反映したものではないため、問題がある。最後に④の結論がでた理由は、北九州市内に総戸数の大きなマンションが少なく、かつ、それ以外のマンション価格が相対的に低い傾向にあるためと推測できるが要因データの不足により確証を得ることはできなかった。

《分析の結果》

説明変数  $X_1$  : 最寄駅から都心駅までの所要時間(分)

$X_2$  : 最寄駅からの直線距離(km)



$X_3$  : 建物の階数  
 $X_4$  : 総戸数  
 $X_5$  : 建物の構造 (壁式構造 = 1、その他は 0)

被説明変数  $Y$  : 専有面積  $3.3 m^2$  あたりの平均価格

重回帰式  $Y = -0.398566 X_1 - 2.07003 X_2 + 1.10388 X_3$

$- 0.0948428 X_4 - 7.89487 X_5 + 70.0196$

重相関係数 : 0.716522

決定係数 : 0.513403

F 値 : 48.5341

データ数 : 236

以上の重回帰式は、要因資料の制約のため相関係数・決定係数は必ずしも満足できるものではないが各種検定により、有意であることが判明したのでこの式を用いて各マンションの価格を試算した推定値と実際の分譲価格との誤差が10%以内であるか否かについて各地区毎に検討を行った。その結果、10%以内の誤差のマンションが地区毎の総マンション数の70%以上であてはまりがよいと判断される地区は、B・E・F・G・H・Iとなっており、逆に50%以下であてはまりが悪いのはD小倉北区中央地区である。この理由としては、全体的に80万円程度以上の価格のマンションのあてはまりが悪く、採用要因データでは都心型マンションの優位性をあらわせなかったことがあげられる。また、E小倉北区西部地区のあてはまりはよいが推定値が実際価格より高く求められているものが多く、当該要因資料においては市内の他地区に較らべ相対的に価格が若干安いマンションが多いことが判明した。

表14. 各地区毎のマンション資料

A 門司区 (門司港地区)

番号	マンション名	専有面積 3.3m <sup>2</sup> あたり 平均 単価	小倉駅 からの 直線距離	最寄 駅名	最寄駅か ら小倉駅 までの所 要時間	最寄駅か らの直接 距離	総戸数	建物の 構造階数
		万円	km		分	m		
1	国際コーポ老松	75.7	10.7	門司港	13	1,000	21	RC6F
2	片上グリーンマンション	56.9	7.0	〃	〃	2,700	14	RC5F
3	ハイタウン清滝	76.0	9.7	〃	〃	500	20	RC9F
4	トーホーマンション マリンコーポ	66.2	12.0	〃	〃	2,100	16	RC5F
5	サンライフ和布利	71.5	10.8	〃	〃	1,000	32	SRC9F
6	古城グリーンマンション	68.5	10.8	〃	〃	1,000	38	SRC10F
7	エメラルドマンシ ョン門司港A	47.6	10.7	〃	〃	900	30	RC5F壁式
8	グリーンビュー古城	62.3	10.8	〃	〃	1,000	28	SRC8F
9	国際コーポ東門司	72.2	10.6	〃	〃	900	25	RC8F
10	シャンボール和布利	75.1	10.7	〃	〃	900	47	SRC10F
11	エメラルドマンシ ョン門司港B	51.9	10.7	〃	〃	900	20	RC5F壁式
12	コーポ和布利	59.9	10.8	〃	〃	1,100	30	RC8F
13	ビバライフ和布利	63.1	10.5	〃	〃	800	36	RC7F
14	栄町スカイマンション	75.0	10.3	〃	〃	600	10	SRC8F
15	清見グリーンマンション	55.9	11.0	〃	〃	1,800	40	RC7F
16	以和貴司マンション	68.0	10.7	〃	〃	900	26	RC8F
17	共立メゾン清見	63.9	11.3	〃	〃	1,500	27	RC5F壁式
18	鎮西橋VIPマンション	65.0	10.3	〃	〃	500	30	〃

B 門司区（大里地区）

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離 km	最寄 駅名	最寄駅から小倉駅 までの所 要時間	最寄駅から の直線 距離 m	総戸数	建物の 構造階数
19	ホワイトコーポおこなが	万円 75.3	5.0	門司	分 6	300	10	RC6F
20	第17プリンスマンシ ョン大里	64.9	4.3	〃	〃	1,000	43	RC7F
21	国際コーポ社ノ木	66.6	4.0	〃	〃	1,300	19	RC5F
22	コーポランド大里	75.0	5.2	〃	〃	300	44	RC10F
23	エメラルドマンシ ョン大里	63.9	6.4	〃	〃	1,500	14	RC5F
24	グランドハイツ藤松	66.8	3.9	〃	〃	2,100	14	RC5F
25	エメラルドハイツ大里	51.2	6.3	〃	〃	1,500	14	RC5F 壁式
26	サンライフ別院	63.6	4.8	〃	〃	900	36	RC5F 壁式
27	エメラルドハイツ大里Ⅱ	49.3	6.3	〃	〃	1,500	49	RC5F 壁式
28	柳西サンハイツ	67.8	4.8	〃	〃	900	12	RC4F
29	スカイハイツ別院	73.1	4.4	〃	〃	800	17	RC5F
30	サンライフ泉ヶ丘	63.0	5.0	〃	〃	1,500	36	RC5F 壁式
31	フローラルマンシ ョン大里	61.6	6.4	〃	〃	1,500	27	RC4F 壁式
32	ミリオンコーポラス 萩ヶ丘	64.1	6.7	〃	〃	1,600	16	〃
33	グランドハイツ社ノ木	64.5	3.8	〃	〃	1,500	22	RC5F
34	エメラルドマンシ ョン永黒	52.5	6.8	〃	〃	1,800	30	RC5F 壁式
35	サンライフ稲積	64.0	4.0	〃	〃	1,800	32	RC5F 壁式

C 小倉北区（東部地区）

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離 km	最寄 駅名	最寄駅から小倉駅 までの所 要時間	最寄駅から の直線 距離	総戸数	建物の 構造階数
36	富野サンコーポ	万円 65.0	1.6	小倉	—	—	15	RC3F
37	コープ野村上富野	69.4	1.4	〃	—	—	15	RC6F
38	エメラルドマンシ ョン富野	53.5	1.2	〃	—	—	12	RC4F 壁式
39	グランドハイツ富野	63.9	1.8	〃	—	—	20	RC5F
40	コープ野村富野ヶ丘	74.8	2.6	〃	—	—	43	RC5F
41	ヴィラージュ八景園	88.2	2.5	〃	—	—	38	RC6F
42	第1ハイム足立	71.4	2.5	〃	—	—	12	RC15F
43	ロイヤルコーポ霧ヶ丘	85.6	3.5	〃	—	—	25	SRC6F
44	クローバーマンシ ョン足立	71.2	2.1	〃	—	—	21	RC5F
45	第23プリンスマンション	77.0	3.8	〃	—	—	62	RC6F
46	エメラルドマンシ ョン黒原	59.2	3.0	〃	—	—	20	RC5F 壁式
47	エメラルドマンシ ョン赤坂	51.6	3.0	〃	—	—	105	〃
48	エメラルドマンシ ョン寿山	61.8	2.5	〃	—	—	23	〃
49	サンリツ霧ヶ丘シャトー	74.4	4.0	〃	—	—	23	RC7F
50	ミリオンコーポラス白鳳	75.6	1.2	〃	—	—	48	SRC10F

D 小倉北区(中央地区)

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離 km	最寄 駅名	最寄駅から小倉駅 までの所 要時間	最寄駅から の直線 距離	総戸数	建物の 構造階数
51	リビオン荻崎	万円 67.0	1.5	小倉	—	—	49	RC5F
52	三荻野第10マンション	64.3	1.9	〃	—	—	43	SRC10F
53	山内グリーンパレス 三荻野	75.0	2.1	〃	—	—	30	RC7F
54	コーポファミリー城野	60.2	3.1	〃	—	—	26	SRC9F
55	サンライフ三荻野	59.7	2.1	〃	—	—	71	SRC11F
56	リビオン片野	81.4	1.7	〃	—	—	77	SRC10F
57	コーポ富士	64.8	2.1	〃	—	—	22	RC7F
58	三荻野コーポラス今川	63.9	1.5	〃	—	—	15	RC7F
59	ハイム北九州	66.4	1.9	〃	—	—	53	SRC10F
60	リビオン白銀	78.4	2.0	〃	—	—	8	RC3F
61	グランドハイツ三荻野	73.5	1.7	〃	—	—	36	SRC10F
62	トーカーンマンション 三荻野	81.8	1.7	〃	—	—	45	SRC9F
63	サンロイヤル黄金	81.6	1.7	〃	—	—	36	SRC10F
64	サンライフ三荻野Ⅱ	63.8	2.1	〃	—	—	62	SRC11F
65	エクセレンス三荻野	64.2	1.7	〃	—	—	103	SRC10F
66	サンリバー三荻野	75.5	1.8	〃	—	—	15	RC8F
67	第27プリンスマンション	74.0	2.3	〃	—	—	17	RC7F
68	山内シャルム黄金	70.8	1.8	〃	—	—	26	RC7F
69	山内シャルム黄金Ⅱ	70.2	2.0	〃	—	—	21	SRC8F
70	エメラルドマンシ ョン三荻野	60.0	2.1	〃	—	—	16	RC5F壁式

71	コーポ浅野	79.5	0.2	小倉	—	—	18	RC7F
72	コーポラス明和	66.3	1.2	〃	—	—	18	RC7F
73	ニュー天神スカイマ ンション	85.4	0.7	〃	—	—	10	SRC8F
74	第16プリンスマンシ ョン砂津	68.8	1.0	〃	—	—	28	RC7F
75	サンシャイン南国	116.6	0.6	〃	—	—	46	SRC12F
76	コーポ野村香春口	68.7	1.1	〃	—	—	27	SRC11F
77	リビオンニュー中津口	100.0	1.0	〃	—	—	43	SRC12F
78	サンライフ小倉	72.7	1.3	〃	—	—	75	SRC11F
79	中島スカイマンション	73.9	1.3	〃	—	—	22	SRC8F
80	駅前サンハイツ	99.2	0.2	〃	—	—	20	SRC8F
81	アーバン砂津	74.8	1.1	〃	—	—	18	SRC10F
82	トーカーンマンション 小倉Ⅱ	81.2	0.8	〃	—	—	43	SRC11F
83	吉野町スカイマンション	70.1	1.6	〃	—	—	20	RC6F
84	グランドハイツ三郎丸	62.9	2.2	〃	—	—	20	RC5F
85	トアレンス城野	69.0	3.1	〃	—	—	48	RC9F
86	エメラルドマンシ ョン砂津	69.8	1.1	〃	—	—	40	SRC9F
87	ニュー馬借	91.4	1.0	〃	—	—	2	RC4F
88	リビオン長浜	88.5	0.6	〃	—	—	6	RC3F
89	ドルチェ花房	89.0	0.5	〃	—	—	22	SRC10F
90	センチュリー大田	80.6	1.0	〃	—	—	35	SRC9F

E 小倉北区(西部地区)

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離	最寄 駅名	最寄駅から小倉駅 までの所 要時間	最寄駅から の直線 距離	総戸数	建物の 構造階数
		万円	km					
91	サンシティ金田	62.7	1.6	小倉	—	—	77	SRC11F
92	サンコーポ大手町	61.1	1.2	〃	—	—	33	SRC11F
93	サンシティ金田Ⅱ	63.6	1.6	〃	—	—	38	SRC11F
94	コープ野村大手町	66.4	1.0	〃	—	—	93	SRC11F
95	サンシティ金田(13 棟Ⅰ期)	69.2	1.6	〃	—	—	78	SRC13F
96	サンシティ金田BⅡ	71.2	1.6	〃	—	—	65	SRC13F1B
97	小倉スカイマンション	69.9	1.7	〃	—	—	58	SRC12F
98	コープ野村大手町Ⅱ	66.9	1.4	〃	—	—	195	SRC12F
99	ルーパルフ井堀	59.7	3.1	〃	—	—	16	RC4F
100	エメラルドマンシ ョン井堀	55.1	2.8	〃	—	—	20	RC5F壁式
101	山内グリーンパレス 緑ヶ丘	56.0	2.2	〃	—	—	80	RC6F
102	エメラルドマンシ ョン大門	60.8	1.2	〃	—	—	38	RC5F壁式
103	緑ヶ丘第8マンション	56.8	2.2	〃	—	—	34	RC5F
104	グリーンビュー緑ヶ丘	63.6	2.1	〃	—	—	11	RC5F
105	セブン井堀	67.8	2.8	〃	—	—	21	RC5F
106	高嶺ハイッ	72.8	2.6	〃	—	—	7	RC3F
107	サンリバーハウス井堀	65.9	3.4	〃	—	—	14	RC5F
108	コーポラス中井口	66.7	3.2	〃	—	—	15	RC6F
109	高嶺ランドハイッ	66.7	2.6	〃	—	—	15	RC4F
110	第8以和貴愛宕マン ション	75.8	1.7	〃	—	—	25	SRC7F

111	リヴィエール日明	69.8	2.3	小倉	—	—	55	SRC8F
112	ニューライフ小倉	70.4	2.6	〃	—	—	41	RC7F
113	緑ヶ丘スカイマンション	67.5	1.9	〃	—	—	16	RC5F
114	九電工グリーンマン ション中井	63.1	2.9	〃	—	—	27	RC5F
115	エメラルドマンシ ョン中井口	58.2	3.2	〃	—	—	16	RC5F壁式
116	山内シャルム中井	74.1	3.3	〃	—	—	18	RC5F
117	リヴィエール緑ヶ丘	69.5	2.3	〃	—	—	26	RC5F
118	ライオンズマンシ ョン緑ヶ丘ガーデン	82.7	2.4	〃	—	—	28	RC6F
119	ランドハイッ井堀	62.9	3.4	〃	—	—	17	RC5F
120	第15プリンスマンション	65.2	3.0	〃	—	—	29	RC10F
121	第5以和貴御幸マン ション	75.7	2.5	〃	—	—	24	RC9F
122	コープ野村到津	59.1	3.3	〃	—	—	62	SRC11F
123	コーポラス到津	60.8	2.3	〃	—	—	22	RC7F
124	オーク小倉	75.1	2.5	〃	—	—	42	SRC11F
125	プレジデント到津	69.3	3.4	〃	—	—	17	RC10F
126	エメラルドマンシ ョン到津	65.7	2.5	〃	—	—	42	RC5F壁式
127	ホワイトキャッスル 下到津	74.9	2.6	〃	—	—	84	SRC11F
128	エメラルドマンシ ョン南小倉A	54.3	3.6	〃	—	—	50	RC5F壁式
129	エメラルドマンシ ョン南小倉B	49.1	3.6	〃	—	—	50	〃
130	ホワイトキャッスル 下到津第2	80.9	2.7	〃	—	—	80	SRC11F
131	オークランド到津	80.9	3.7	〃	—	—	33	SRC12F
132	サンライフ金田	63.9	1.8	〃	—	—	54	SRC11F
133	下到津スカイマンション	70.0	2.5	〃	—	—	60	SRC11F

134	ライフアップエクレール泉台	60.0	3.0	小倉	—	—	51	RC6F
135	エメラルドマンション泉台	57.5	3.8	〃	—	—	10	RC3F
136	ライオンズマンション朝日ヶ丘	68.5	2.8	〃	—	—	21	RC5F
137	山内シャルム泉台	68.0	3.5	〃	—	—	19	RC5F

F 戸畑区

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離	最寄 駅名	最寄駅か ら小倉駅 までの所 要時間	最寄駅か らの直線 距離	総戸数	建物の 構造階数
138	エメラルドマンション牧山Ⅲ	43.0	6.4	戸畑	8	800	30	RC5F壁式
139	サンライズコーポライフ幸町	61.6	5.3	〃	〃	600	40	SRC9F
140	エメラルドハイツ牧山	45.1	6.2	〃	〃	800	33	RC5F壁式
141	中原ハイマート	59.6	4.6	〃	〃	2,000	40	SRC10F
142	サンハイツ天籟寺	52.2	5.1	〃	〃	1,100	33	RC5F
143	境川ハイツ	55.3	3.6	〃	〃	2,200	12	RC4F
144	ホワイトキャッスル天籟寺	69.0	5.0	〃	〃	1,200	30	RC6F
145	オーク戸畑	74.9	5.2	〃	〃	800	36	SRC10F
146	若戸グランドハイツ	61.3	5.9	〃	〃	300	23	RC5F壁式
147	戸畑スカイマンションA	64.2	6.1	〃	〃	800	40	SRC9F
148	〃 B	64.2	6.1	〃	〃	800	40	SRC9F
149	エメラルドマンション千防	64.2	4.9	〃	〃	800	4	RC3F
150	グランドハイツ沢見	69.4	4.3	〃	〃	1,500	12	RC5F

151	グランドハイツ浅生	63.9	5.4	戸畑	8	300	18	RC5F
152	戸畑スカイマンションC	68.2	6.1	〃	〃	800	25	RC7F
153	グランドハイツ夜宮	69.3	4.5	〃	〃	1,800	14	RC5F
154	戸畑第28プリンスマンション	71.8	4.0	〃	〃	1,800	61	SRC10F
155	グランドハイツ一枝	68.0	4.2	〃	〃	2,300	23	RC5F
156	エメラルドマンション丸町	63.6	5.7	〃	〃	900	25	RC5F壁式
157	境川グリーンマンション	76.5	3.5	〃	〃	2,200	19	RC7F
158	サンライフ中原	67.9	3.9	〃	〃	2,000	16	RC5F
159	アーバン中原	66.0	4.1	〃	〃	1,800	18	RC5F
160	グランドハイツ戸畑中央	71.3	5.3	〃	〃	500	15	RC5F
161	エメラルドハイツニュー牧山	60.0	5.8	〃	〃	800	25	RC5F壁式
162	サンハイツ戸畑	70.5	5.7	〃	〃	600	45	RC11F
163	グランドハイツ小沢見	72.3	4.3	〃	〃	1,500	8	RC5F
164	ロイヤルコーポ内納	68.6	3.8	〃	〃	2,000	24	RC6F
165	グランドハイツ東大谷	60.0	5.1	〃	〃	2,100	11	RC5F
166	ホワイトキャッスル工大前	66.1	3.9	〃	〃	1,800	40	RC5F壁式

G 八幡東区

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離	最寄 駅名	最寄駅か ら小倉駅 までの所 要時間	最寄駅か らの直線 距離	総戸数	建物の 構造階数
167	ミリオンコーポラス白帆	万円 66.7	km 8.4	八幡	分 15	m 100	26	RC5F壁式

168	オークラ前田ハイツ	65.1	8.9	八幡	15	700	40	SRC9F
169	ハイツ帆柱	64.2	8.2	〃	〃	200	47	RC8F
170	オーランド中央	71.2	6.9	〃	〃	1,800	55	SRC13F
171	コーポランド桃園	76.8	9.3	〃	〃	1,100	54	SRC10F
172	サンコーボ春の町	68.7	7.4	〃	〃	800	20	SRC8F
173	サンライフ桃園	64.5	9.2	〃	〃	1,000	25	RC9F
174	エメラルドタウン枝光	58.0	6.0	〃	〃	2,500	40	RC5F壁式
175	八幡VIPマンション	66.6	9.4	〃	〃	1,100	48	RC5F壁式
176	アーバン中央	77.0	6.9	〃	〃	1,500	28	SRC10F

H 八幡西区（東部地区）

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離	最寄 駅名	最寄駅か ら小倉ま での所要 時間	最寄駅か らの直線 距離	総戸数	建物の 構造階数
		万円	km		分	m		
177	リビオン熊西	63.0	11.8	黒崎	19	800	32	SH4F
178	エメラルドマンショ ン屋敷町	52.9	10.0	〃	〃	1,000	15	RC5F壁式
179	福寿コーポ青山	58.9	12.3	〃	〃	1,450	28	RC3F
180	山内グリーンパレス黒崎	70.0	10.5	〃	〃	750	50	SRC12F
181	西日本サンハイツ	69.1	11.5	〃	〃	850	10	RC4F
182	ソヴェール黒崎	77.1	11.5	〃	〃	450	18	RC7F
183	サングレイス黒崎	69.0	11.1	〃	〃	500	63	SRC11F
184	共立メゾン青山	59.8	12.5	〃	〃	1,400	30	RC5F

185	サンライフ黒崎	53.2	10.1	黒崎	19	750	30	RC5F壁式
186	グランドハイツ岸の浦	63.1	11.6	〃	〃	1,150	15	RC5F
187	オーランド陣山	75.7	10.0	〃	〃	1,000	24	SRC10F
188	グリーンハイツ今池	61.5	13.4	〃	〃	3,300	35	RC6F
189	東峰ハイツ幸の神	55.6	11.5	〃	〃	1,850	89	RC8F
190	エメラルドマンショ ン茶売A	53.1	12.1	〃	〃	2,050	48	RC5F壁式
191	エメラルドマンショ ン茶売B	51.2	12.1	〃	〃	2,050	39	RC5F壁式
192	ホワイトキャッスル 上の原	50.8	13.3	〃	〃	4,000	51	RC5F壁式
193	エメラルドマンショ ン引野	60.6	13.0	〃	〃	2,700	22	RC5F壁式
194	ホワイトキャッスル 上の原B	51.5	13.3	〃	〃	4,000	45	RC5F壁式
195	グリーンハイツ第1引野	61.3	12.0	〃	〃	2,500	31	RC6F
196	エメラルドマンショ ン相生	63.4	13.0	〃	〃	2,500	12	RC5F壁式
197	グローバマンション青山	68.1	13.0	〃	〃	2,200	28	RC7F
198	穴生マンション扇	65.3	12.9	〃	〃	2,100	28	SRC8F
199	コーポラス穴生	66.0	13.5	〃	〃	2,800	20	RC6F
200	ホワイトキャッスル穴生	63.5	13.1	〃	〃	2,100	51	SRC9F
201	第22プリンスマンション	66.3	12.9	〃	〃	2,000	67	SRC10F
202	リヴィエール鷹の巣	62.6	13.1	〃	〃	2,300	18	RC7F
203	コーポ高干穂	63.6	13.0	〃	〃	2,100	16	RC5F
204	エメラルドマンショ ン穴生	63.3	13.2	〃	〃	2,400	27	SRC9F
205	ミリオンコーポラス 白鷺	56.6	12.9	〃	〃	2,100	30	RC6F
206	オーランド岸の浦	58.0	11.3	〃	〃	900	30	RC5F
207	サンモリッツ鷹の巣	60.0	13.1	〃	〃	2,300	23	RC7F
208	グランドハイツ紅梅	61.6	10.0	〃	〃	900	20	RC5F

I 八幡西区(西部地区)

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離 km	最寄 駅名	最寄駅から小倉駅 までの所要時間 分	最寄駅から の直線 距離 m	総戸数	建物の 構造階数
209	コーポファミリー本城	万円 51.1	14.2	折尾	26	3,000	32	RC5F
210	折尾サンハイツ	67.6	15.3	〃	〃	600	16	RC6F
211	エメラルドマンション陣の原A	43.0	14.5	〃	〃	1,300	40	RC5F壁式
212	VIPコーポ友田	63.5	14.7	〃	〃	1,100	17	RC3F壁式
213	エメラルドマンション陣の原B	49.9	14.5	〃	〃	1,300	30	RC5F壁式
214	〃 C	45.7	14.5	〃	〃	1,300	30	〃
215	〃 D	51.4	14.5	〃	〃	1,300	20	〃
216	エメラルドマンション本城	57.9	15.2	〃	〃	1,200	18	RC5F
217	エメラルドタウン本城A	46.4	13.7	〃	〃	2,000	40	RC5F壁式
218	〃 B	47.9	13.7	〃	〃	2,000	40	〃
219	〃 C	50.1	13.7	〃	〃	2,000	40	〃
220	〃 D	49.3	13.7	〃	〃	2,000	50	〃
221	〃 I	49.3	13.7	〃	〃	2,000	27	〃
222	リヴィエール本城	47.7	13.6	〃	〃	3,500	60	RC5F壁式
223	グリーンパークシティ折尾	60.0	16.0	〃	〃	500	42	RC7F

J 若松区

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離 km	最寄 駅名	最寄駅から小倉駅 までの所要時間 分	最寄駅から の直線 距離 m	総戸数	建物の 構造階数
224	チェリス若松	万円 72.7	7.7	戸畑	(注)23	2,200	42	RC7F
225	エメラルドマンション深町	57.9	8.6	〃	〃	3,000	19	RC5F
226	グランドハイツ浜町	58.4	7.1	〃	〃	1,600	15	RC5F
227	エメラルドマンション小石	54.2	9.2	〃	〃	3,800	25	RC5F壁式
228	グランドハイツ小石	58.7	9.0	〃	〃	3,500	17	RC5F
229	グランドハイツ東小石	62.4	8.6	〃	〃	3,100	30	RC5F
230	エメラルドマンション緑ヶ丘	44.0	9.5	〃	〃	3,900	50	RC5F壁式
231	リヴィエールタウン二島	48.4	12.5	折尾	26	4,400	60	RC5F
232	童子丸ハイツ	48.7	11.0	戸畑	23	5,500	11	RC3F
233	グランドアベニュー二島	58.0	13.0	折尾	26	4,300	53	RC7F

(注) 若松地区の場合は、戸畑駅から小倉駅までの所要時間に乗り換え時間・待ち時間を加えた。

K 小倉南区

番号	マンション名	専有面積 3.3㎡あたり平均 単価	小倉駅 からの 直線距離 km	最寄 駅名	最寄駅から小倉駅 までの所要時間	最寄駅から の直線 距離	総戸数	建物の 構造階数
234	北方スカイマンション	万円 67.5	5.3	小倉	—	—	36	RC8F
235	山内シャルム若園	62.0	4.6	〃	—	—	28	RC5F壁式
236	サングレイス富士見	66.1	3.3	〃	—	—	19	RC7F

(3) マンションに関する意識調査結果とマンション価格との関連性

意識調査を行なったマンションのうち、複数戸の回答が得られた51棟のマンションについてアンケート質問番号12による評価と分譲単価との均衡がとれているか否かについて調査を行なった。調査にあたっては第2章12のようにA～Eの5段階の評価を5～1ポイントの得点におきかえ、各マンションにおける得点の平均値と3.3㎡当たりの平均分譲価格との相関について重回帰分析を行なった結果、評価項目①～⑧の土地に関する項目の総合点と⑩住宅の品等（施工資材・施工の良否）の得点とが価格に対して相関が有意であることが判明し、その重回帰式は、下記のとおりである。アンケート回答者による評価は、個々の回答者の主観による判断であり、各個人の価値観の相異により同一マンションでも評点にバラツキが大きく、必ずしも相対的な評価とはなっていないことや項目によってはマンション間で評点差がないもの及び同一マンションでも各戸による評点差が生ずる項目があることから平均価格との相関が有意である項目が少なくなっている。以上により、マンション購入者は、立地条件・住宅の品等については客観的にみて妥当な評価を行っていると判断することができ、特に、我々が価格との相関が高いであろうと予測した⑩の建物の風格が入らなかったのは、風格に関する主観的評価差があるのは当然としても最近、低価格のマンションでもレンガタイル等の外壁による見ばえのするマンションがあることによるためと推測する。

(田村常美)

《分析の結果》

説明変数  $X_1$  : 土地に関する項目の総得点

$X_2$  : 建物の品等の得点

被説明変数  $Y$  : 専有面積3.3㎡あたりの平均単価

重回帰式 :  $Y = 0.980076 X_1 + 8.12423 X_2 + 13.8361$

重相関係数 : 0.7234

決定係数 : 0.5233

F 値 : 26.3484

データ数 : 51

表15. 各マンション毎の資料

番号	マンション名	価格	土地得点	⑩の得点
1	ビバライフ和布利	63.1 <sup>円</sup>	30.7	3.1
2	古城グリーンマンション	68.5	33.8	3.7
3	グリーンビュー古城	62.3	29.4	2.5
4	国際コーポ東門司	75.7	32.8	3.3
5	エメラルドマンション門司港A・B	49.8	26.9	2.3
6	サンライフ和布利	71.5	31.1	3.3
7	シャンボール和布利	75.1	29.8	3.8
8	コーポランド大里	75.0	28.3	3.1
9	第17プリンスマンション	64.9	28.9	2.9
10	国際コーポ社ノ木	66.6	26.5	2.5
11	エメラルドハイツ大里Ⅰ・Ⅱ	50.3	25.2	2.3
12	サンライフ別院	63.6	33.8	3.2
13	エメラルドマンション南小倉A・B・C	51.7	16.7	2.5
14	オーク小倉	75.1	27.3	2.8
15	サンコーポ大手町	61.1	33.7	2.8
16	ホワイトキャッスル下津	74.9	29.6	3.2
17	コープ野村到津	59.1	27.4	3.1
18	第22プリンスマンション	66.3	28.9	3.0
19	コープ野村大手町	66.4	30.3	2.8
20	〃 Ⅱ	66.9	29.6	3.0
21	小倉スカイマンション	69.9	31.8	3.1
22	サンシティ金田A	69.2	36.0	2.6



23	サンシティ金田B	71.2	34.6	2.8
24	コープ野村富野ヶ丘	74.8	27.3	3.0
25	グランドハイツ富野	63.9	32.0	3.5
26	富野サンコープ	65.0	27.5	2.0
27	コープ野村上富野	69.4	25.5	3.0
28	エメラルドマンション富野	53.5	20.0	2.5
29	ヴィラージュ八景園	88.2	37.7	3.5
30	グローバーマンション足立	71.2	28.3	3.3
31	エメラルドマンション黒原	59.2	28.5	3.0
32	第23プリンスマンション	77.5	28.2	3.8
33	ロイヤルコーポ霧ヶ丘	85.6	30.0	3.5
34	オーク戸畑	74.9	28.3	2.8
35	戸畑スカイマンション	64.4	25.6	3.8
36	ホワイトキャッスル天籟寺	69.0	27.3	1.7
37	中原ハイマート	59.6	30.9	2.4
38	サンライズコーポライフ幸町	61.6	29.3	2.9
39	エメラルドマンション牧山	43.4	20.4	1.6
40	第28プリンスマンション	71.8	32.8	3.3
41	サンハイツ天籟寺	52.2	28.3	2.6
42	オークランド中央	71.2	32.6	3.0
43	オークラ前田ハイツ	65.1	27.2	2.4
44	コーポランド桃園	76.8	28.7	3.1
45	ミリオンコーポラス白帆	66.7	33.0	2.8
46	ハイツ帆柱	64.2	32.3	2.9
47	エメラルドマンション陣の原A B C D	47.5	21.9	2.3

48	ホワイトキャッスル上の原	50.8	22.7	2.1
49	ミリオンコーポラス白鷺	56.6	25.5	2.8
50	エメラルドタウン本城A B C D I	48.5	22.1	2.8
51	ホワイトキャッスル穴生	63.5	29.5	2.8

## 2. 中古マンションの価格の実態

ここでは、第2章におけるマンション購入者のマンション価格に対する意識調査の結果（購入価格より、①ダウン32%、②横這い28%、③アップ11%）と中古マンションの取引市場の実態との関係を把握しようとするものである。

実態の把握に用いた資料は、福岡県不動産流通センターの物件情報から、昭和58年中に流通市場に放出された市内の中古マンションのうち、昭和47～57年の間に建築、分譲された58例を採用した。資料の明細は、表15のとおり、八幡西区28件・小倉北区24件・門司区3件・戸畑区2件・八幡東区1件の内訳で、それぞれの分譲当初の価格等を補足した。

なお、採用資料は売希望事例であるが、市場滞留期間に差がでる程度で、ほとんど供給価格で成約することであり、中古マンションの価格の実態把握には有効と考える。

資料数に限りがあり、各区毎や時系的な特徴等の分析はできないが、市内の中古マンションの平均的数値は、下表のとおりであり、これより以下のような特徴が指摘される。

### (1) 昭和48年以前に建築・分譲されたマンションの中古価格

オイルショックの1・2年前に建築されたもので、当初分譲価格は専有面積3.3㎡当たり40～50万円、中古価格も同水準。とこの時期は、地価や物価が暴騰した頃で、その後の新規分譲マンションの価格の上方シ

フト等により、中古建物の経年減価が相殺されたものと思われ、中古価格は、分譲価格と比べて横這いしないしはそれを上回っており、実質的には経年減価の分だけ価格は上昇していることになる。

(2) 昭和49～54年の間に建築・分譲されたマンションの中古価格

この時期のものは、資料数がやや少なく、レンジ(Range)も大きい  
ため即断できないが、平均的には、当初分譲価格専有面積3.3㎡あたり  
55～65万円程度、中古価格50万円～55万円程度となっており、築令のい  
かんを問わず、中古価格は分譲価格より一率10～20%程ダウンしている。

この時期は、地価の安定期であり、以後活発化するローコストマンシ  
ョンとの代替・競争を通じて、中古価格の一率的な低下が認められる。

(3) 昭和55～57年に建築・分譲されたマンションの中古価格

毎年2,000戸前後の大量供給が続く時期で、しかもローコストマンシ  
ョンが活発に供給される。この間の中古マンションは、本来の中古物件  
ではなく大量供給に伴って発生した新規の売れ残り物件が過半を占めて  
いる。そのため、分譲価格に対する中古価格は、平均的に5%前後ダウ  
ンしているが、2～3年経過の本来の中古マンションの場合は、ローコ  
ストマンションの煽りで、分譲価格に比べて5～10%程減少している。

建築 時期	経過 年数	資料 数	①分譲価格(万円)		②中古価格(万円)		②÷①(%)	
			A.V.	S.D.	A.V.	S.D.	A.V.	S.D.
昭 47	11	3	42.79	± 6.88	45.32	± 5.23	107.17	±12.07
48	10	3	46.42	± 3.33	44.77	± 2.29	96.70	± 4.67
49	9	11	53.09	± 7.07	51.30	± 8.13	91.38	± 9.66
50～52	8～6	7	64.96	±14.34	53.79	±10.49	83.75	±10.88
53	5	6	61.88	± 5.60	54.78	± 6.89	88.68	± 8.90
54	4	5	60.52	± 8.71	54.12	±15.98	87.70	±14.22
55	3	8	66.21	± 5.91	62.87	± 7.48	94.71	± 4.70
56	2	9	62.70	± 7.77	59.69	±10.81	92.41	±11.86
57	1	6	61.88	± 7.28	58.36	± 8.21	94.23	± 5.86

以上のとおり、中古マンションの価格の実態をみたわけで、中古市場  
母集団の性格を推し測るには資料数の制約があるが、第2章で行ったマ  
ンション所有者の意識調査の結果とはほぼ平仄を合わせていると云えよう。

ただ、北九州市におけるマンションの建設は、古いものでせいぜい12  
～13年程度であり、今後、拡大を続けること必至のマンション中古市場  
がどのように変化していくは、地価・建設費・家賃市場・所得水準・融  
資制度・新規物件とくにローコストマンション等の推移動向、さらには、  
修繕積立金や管理状態、流通過程の整備等の多岐にわたる要因の長期的  
な観察が必要と思われる。

(土手栄治・宮内紀明)

中古マンション価格表(1988年供給のもの)

表-15 その1

№	マンション名	物件所在地	専有面積(m <sup>2</sup> )	タイプ	分譲開始(年・月)	経過年数	①専有面積3.3m <sup>2</sup> 当り分譲価格	②専有面積3.3m <sup>2</sup> 当中古価格	②÷①(%)	備考
01	エメラルドマンション黒原	小倉北区黒原3-12	88.57	—	昭・56・9	1年	66.00円	66.00円	100.0	
02	エメラルドマンション砂津	〃 砂津2-406	47.66	2DK	57・6	1	66.99	66.99	100.0	
03	サンシティ一金田	〃 金田1-3-32	69.06	—	56・1	1	70.95	66.33	93.5	
04	エメラルドマンション下富野	〃 下富野2-2-20	58.19	3DK	56・3	2	53.46	50.49	94.4	
05	ミリオコンポラス白鳳	〃 大田町14-10	68.04	3LDK	55・11	2	75.57	70.29	98.0	
06	コーポ富士	〃 片野3-56	79.74	2LDK	54・11	3	64.68	61.38	94.9	
07	オーグ小倉	〃 下津4-6-3	75.79	—	54・8	3	74.91	69.30	92.5	
08	コーポラス到津	〃 下津1-6-33	43.66	2DK	54・5	3	67.98	66.66	98.1	
09	山内グリーンパレス緑ヶ丘	〃 坂町2-5	70.15	3LDK	54・6	3	65.67	58.74	89.4	
10	エメラルドマンション大門	〃 鑄物師町183	48.60	3DK	54・6	3	67.98	67.98	100.0	
11	リビオン萩崎	〃 萩崎10	38.09	1DK	54・2	4	50.16	33.66	67.1	
12	リビオン中津口	〃 中津口2	27.77	1DK	54・5	5	65.34	53.46	81.9	
13	シテイ花房	〃 三萩野1-7-3	21.10	1DK	52・10	5	62.70	61.05	97.4	
14	ミリオコンポラス白百合	〃 三萩野3-7-1	56.14	4LDK	52・1	6	79.20	61.05	77.1	
15	富野サマリアマンション	〃 赤坂2-1785-14	81.34	3LDK	49・8	7	89.10	70.95	79.6	
16	カーサー三萩野	〃 片野新町2-13	88.79	4LDK	49・11	8	59.40	41.25	69.4	
17	チュリス小倉	〃 吉野町13-1	43.61	—	49・11	8	55.11	51.48	93.4	
18	日明コータス	〃 日明4-6-30	45.74	3DK	49・6	9	69.80	56.43	81.4	
19	プレジデント赤坂	〃 赤坂2-1	89.51	4LDK	48・12	9	59.73	49.88	88.4	
20	ミリオコンポラス小文字	〃 中津口1-2-4	105.77	5LDK	47・7	9	49.17	42.24	86.0	

中古マンション価格表

表-15 その2

№	マンション名	物件所在地	専有面積(m <sup>2</sup> )	タイプ	分譲開始(年・月)	経過年数	①専有面積3.3m <sup>2</sup> 当り分譲価格	②専有面積3.3m <sup>2</sup> 当中古価格	②÷①(%)	備考
21	三萩野レジデンス	小倉北区片野4-4-17	47.08	2LDK	昭・48・2	10年	49.83円	44.88円	90.1	
22	到津スカイマンション	〃 泉台3-2-5	56.50	4DK	48・5	10	41.91	41.91	100.0	
23	コートクーパー城野	〃 片野4-13-34	43.78	3DK	47・9	10	47.52	47.52	100.0	
24	ミリオコンポラス三萩野	〃 片野4-21	60.00	4DK	47・7	11	51.48	46.86	91.0	
25	エメラルドマンション大里	門司区寺内1-5741	118.58	6DK	56・4	2	63.69	42.24	66.3	
26	第7プリンスマンション	〃 下馬寄3-1	74.16	—	54・6	3	67.99	67.99	100.0	
27	第8プリンスマンション	〃 港町2-28-2	67.13	—	52・10	5	69.96	66.33	94.8	
28	エメラルドマンション千防	戸畑区千牧2丁目	84.73	4DK	55・9	3	67.98	65.67	96.6	
29	エメラルドマンション牧山	〃 牧山新町7-2	62.45	4DK	54・3	5	64.02	46.86	73.0	
30	オーランド中央	八幡東区中央3-1-1	70.79	3LDK	56・	2	71.28	76.89	107.9	
31	エメラルド・マンション茶売	八幡西区茶売町16番2	64.00	4DK	57・9	1	53.13	51.15	96.3	
32	〃 茶売B棟	〃 〃	75.37	4LDK	57・8	1	51.15	47.52	92.9	
33	〃 穴生	〃 穴生1-20-11	79.42	4DK	57・7	1	63.03	52.14	82.7	
34	ホワイトキャッスル穴生	〃 穴生4-16	66.64	4DK	56・8	2	63.36	63.36	100.0	
35	サンハイツ本城	〃 力丸町3-15	76.17	3LDK	56・9	2	—	62.70	—	
36	〃	〃 〃	76.17	3LDK	56・9	2	—	68.97	—	
37	ハイッ幸の神	〃 京良城町1497	96.42	5LDK	57・6	2	55.77	51.48	92.3	
38	東峰マンション「幸の神」	〃 京良城	90.68	5LDK	57・6	2	55.77	50.82	91.1	
39	ニューハイッ上津役	〃 大字上上津役	76.17	3LDK	55・7	3	52.47	45.21	86.2	
40	神寿コーポ青山	〃 青山2-10-14	32.03	1LDK	54・8	4	58.74	51.48	87.6	

中古マンション価格表	1958年5月10日	1959年11月	1960年11月	1961年8月	1962年8月	1963年8月	1964年8月	1965年8月	1966年8月	1967年8月	1968年8月	1969年8月	1970年8月	1971年8月	1972年8月	1973年8月	1974年8月	1975年8月	1976年8月	1977年8月	1978年8月	1979年8月	1980年8月	1981年8月	1982年8月	1983年8月	1984年8月	1985年8月	1986年8月	1987年8月	1988年8月	1989年8月	1990年8月	1991年8月	1992年8月	1993年8月	1994年8月	1995年8月	1996年8月	1997年8月	1998年8月	1999年8月	2000年8月	2001年8月	2002年8月	2003年8月	2004年8月	2005年8月	2006年8月	2007年8月	2008年8月	2009年8月	2010年8月	2011年8月	2012年8月	2013年8月	2014年8月	2015年8月	2016年8月	2017年8月	2018年8月	2019年8月	2020年8月	2021年8月	2022年8月	2023年8月	2024年8月	2025年8月
№	マンション名	物件所在地	専有面積(m <sup>2</sup> )	タイプ	分譲開始(年・月)	経過年数	①専有面積3.3m <sup>2</sup> 当り分譲価格	②専有面積3.3m <sup>2</sup> 当中古価格	②÷①(%)	備考																																																										
41	クローバーマンション青山	八幡西区鷹の巣1-16-1	57.34	3DK	昭・54・8	4年	67.98円	58.74円	86.4																																																											
42	エメラルドマンション屋敷	屋敷町1	63.18	2LDK	54・8	4	52.80	45.21	85.6																																																											
43	グリーンパレス黒崎	南八千代町3-12	76.86	4LDK	54	4	72.93	81.51	111.8																																																											
44	ミリオコンポーラス白藤	岡田町12-12	61.15	3LDK	53・11	5	54.45	52.80	97.0																																																											
45	〃	〃	69.03	3LDK	53・11	5	54.78	48.18	88.0																																																											
46	八幡西区穴生	穴生2丁目	83.88	4DK	51・11	7	48.18	38.94	80.8																																																											
47	〃 別所町	別所町6-2	45.12	3DK	50・9	8	—	52.80	—																																																											
48	ミリオコン・ニュー鷹の巣	鷹の巣1丁目	72.87	4DK	50	8	58.74	60.06	102.2																																																											
49	〃	〃	68.30	4DK	50	9	51.15	58.08	113.5																																																											
50	ブルーハイツ萩原	萩原1-8-10	51.08	3DK	49	9	—	50.49	—																																																											
51	紅梅台ハイツ	紅梅3-3	95.32	4LDK	50・3	9	—	58.74	—																																																											
52	〃	〃	90.52	2LDK	50・4	9	—	69.27	—																																																											
53	コーポラス陣原	陣原1-12-14	51.30	3DK	50・2	9	49.50	48.18	97.3																																																											
54	サンハイツ穴生	鷹の巣3-1-1	61.05	4DK	49・10	9	48.18	41.58	86.3																																																											
55	〃	〃	61.05	4DK	49・10	9	48.18	44.88	93.1																																																											
56	〃	〃	57.67	4DK	49・8	9	49.50	44.55	90.0																																																											
57	ブルーハイツ岸の浦	岡田町11-31	42.77	3DK	48・5	11	42.24	50.82	120.0																																																											
58	幸の神西団地内	幸の神2-9-3	60.04	3DK	48・3	11	34.65	38.28	110.5																																																											

## 第4章 マンション用地の評価手法

### 1. 開発方式の検討

該方式の実際の適用にあたっては、北九州市小倉北区において、公法上、第二種住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）の指定を受け、給与住宅を中心に分譲マンションおよび賃貸マンション等の中層集合住宅が多く、土地利用の高度化や建物の不燃化が進行している地域に存する面積1,500m<sup>2</sup>（間口60m、奥行25m）の略矩形の中間画地（接面街路：北側幅員6m公道）を、対象とした。

価格形成要因の分析の結果、対象土地の最有効使用は、中層分譲マンションの敷地としての使用と判定された。

なお、比準価格については、最有効使用が同様と認められる規模500～1,500m<sup>2</sup>の取引事例（5例）に基づき、1m<sup>2</sup>当たり90,000円と試算されている。

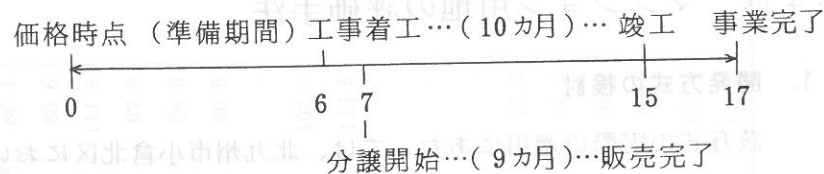
#### ● 想定開発計画の概要

(土地)	①総面積	1,500m <sup>2</sup> (100.0%)
	②潰地(道路・公園)	0m <sup>2</sup> (—)
	③容積率等算定面積(①-②)	1,500m <sup>2</sup> (100.0%)
(建物)	延床面積	2,850m <sup>2</sup> (③の190%)
	構造・階数	RC造4階建
	分譲可能床面積	2,508m <sup>2</sup> (有効率88%)
	総戸数	32戸 (1戸当たり平均78.37m <sup>2</sup> )
	分譲店舗	0戸

#### ● 算出条件

下記いずれの項目も、北九州市市域における、対象地に即応した標準的な数値を採用した。

① 事業期間



② 分譲総収入

専有面積 $m^2$ 当 戸当たり平 総戸数 総収入  
 たり分譲単価 均分譲面積  
 $@ 221,000 - \times 78.37 m^2 \times 32 戸 = ¥ 554,232,640 \dots(a)$

③ 建設費用

建築工事費 (延床面積  $1 m^2$  当たり  $118,666$  円)  $¥ 338,200,000$

外構工事費  $¥ 3,800,000$

(小計)  $¥ 342,000,000 \dots(b)$

開発負担金

販売費及び一般管理費 (分譲収入の約  $8\%$ )  $¥ 44,339,000$

(合計)  $¥ 361,589,000 \dots(c)$

● 試算価格 (以下において、複利現価率算出の利率 (対投下資本利益率) は、年  $11\%$  とした。)

① 総収入 (現価)

価格時点後	売上収入	現価率	現価
8カ月目	$(a) \times 10\% = ¥ 55,423,264$	0.932792	$¥ 51,698,377$
11 "	$(a) \times 6\% = ¥ 33,253,958$	0.908770	$¥ 30,220,199$
15 "	$(a) \times 4\% = ¥ 22,169,305$	0.877700	$¥ 19,457,998$
17 "	$(a) \times 80\% = ¥ 443,386,113$	0.862566	$¥ 382,449,785$
合計	$¥ 554,232,640$		$¥ 483,826,359$

② 総費用 (現価)

ア. 建築工事費等 (着工時・中間時・竣工時に  $1/3$  ずつ支払う)

価格時点後	支出	現価率	現価
7カ月目	$(b) \times 1/3 = ¥ 114,000,000$	0.940939	$¥ 107,267,046$
11 "	$(b) \times 1/3 = ¥ 114,000,000$	0.908770	$¥ 103,599,780$
15 "	$(b) \times 1/3 = ¥ 114,000,000$	0.877700	$¥ 100,057,800$
合計	$¥ 342,000,000$		$¥ 310,924,626$

③ 販売費及び一般管理費 (現価)

価格時点後	支出	現価率	現価
8カ月目	$¥ 44,339,000$	0.932792	$¥ 41,359,064$

④ 開発方式による試算価格

$¥ 483,826,359 - ( ¥ 310,924,626 + ¥ 41,359,064 )$   
 $= 131,542,669$

( $\div @ m^2 87,700$ )

以上より求められた開発方式による試算価格  $1 m^2$  当たり  $87,700$  円は、  
 比準価格ともほぼ均衡しており、正常価格アプローチのための有効な評  
 手法の一つと認定されるが、なかんずく、その適用過程の算出条件の採  
 用数値いかんが、試算結果に大きな差異を生じる。したがって、本方式  
 適用にあたっては、特にこの点に留意する必要がある。

(白石隆司)

2. マンション用地の簡便査定法の検討

鑑定評価上、マンション用地の評価手法の一つに上記の開発方式が採用  
 されるが、分譲業者等がマンション開発の採算的な観点から実際に活用し  
 ている簡便査定法がある。

その一つに、市内の某分譲業者が使用しているものを採用して、市内のいくつかのサンプルをもとに簡便査定法の有効性を検証してみる。

(簡便査定式)

$$P = (L \div F + B) \div f \div (1 - q) \quad \sim \textcircled{1}$$

- P = 専有床面積単位当たり販売価額
- L = 土地の単位面積当たり取得価額
- F = 法定許容容積率(倍率)
- B = 建物延床面積単位当たり建設費

○ f = 販売可能専有床面積比率(90%前後に設定)

○ q = 売上高総利益率(10~15%に設定)

(注) 諸税・仲介料等はモデルを単純化するため省略する。

上記モデル式を、L(土地価格)を被説明変数として変形すれば、

$$L = F \cdot \{ P \cdot f \cdot (1 - q) - B \} \quad \sim \textcircled{2}$$

となる。

そこでモデル式②を検証するため、②式に開発実例の数値を代入してみる。

なお、各項目の単位当たり面積は1㎡とし、qについては15%とした。

○ 小倉北区日明地区の例(昭和57年9月竣工、工期1年、SRC-8F)

P = 220,000円/㎡(契約額)、F = 2(法定容積率)、f = 90%

B = 130,000円/㎡(実額)であり、

$$\begin{aligned} \therefore L &= 2 \times \{ 220,000 \text{円} \times 0.90 \times (1 - 0.15) - 130,000 \text{円} \} \\ &= 114,900 \text{円/㎡} \end{aligned}$$

≒土地の取得原価120,000円

○ 小倉北区泉台地区の例(昭和59年6月頃竣工予定、SRC-6F)

P = 184,723円/㎡(販売額)、F = 2(法定容積率)、f = 90%

B = 101,000円/㎡ であり、

$$L = 2 \times \{ 184,723 \text{円} \times 0.90 \times (1 - 0.15) - 101,000 \text{円} \}$$

$$(1) \quad \therefore L = 80,626 \text{円/㎡}$$

≒土地の実際取得価額85,000円/㎡

○ 小倉北区條崎地区の例(昭和56年頃竣工、RC-5F)

P = 177,800円/㎡(契約額)、F = 2(法定容積率)、f = 90%

B = 110,000円/㎡(実額)であり、

$$L = 2 \times \{ 177,800 \text{円} \times 0.90 \times (1 - 0.15) - 110,000 \text{円} \}$$

$$\therefore L = 52,034 \text{円/㎡}$$

≒土地の実際取得価額56,000円/㎡

以上3例は、小倉北区内におけるマンションの開発実例に基づき、PとBに実額を代入して、モデル式によるLを求めたものであるが、3例とも土地の実際の取得価格とはほぼ均衡した結果が得られたことから、前記簡便式は、マンション向き宅地価格の大体の目安判定には有効なものと認められる。

ただし、前記1の開発方式の場合と同様に、簡便モデル式のなかの特に分譲価格(P)と建築工事費(B)の数値設定いかんにより導出される結果は大きく異なるので、十分な調査・検証が要求される。

(坪木興三雄)

## 第5章 マンションの問題点及び鑑定評価のニーズを求めて

### 1. 建物の区分所有等に関する法律の改正

北九州市におけるマンションの問題点を述べる前に、マンションに関する法律である「建物の区分所有等に関する法律」が改正され、それに伴って、古い不動産登記法も改正され、昭和59年1月1日から施行されることとなったので、まず、この改正の具体的内容を要約して述べることにする。今度

の改正は、大きく分けて(1)大型マンションの敷地の登記の問題と(2)マンションの管理のしくみの問題の二つの問題解決を趣旨とするものである。(1)の問題点解決策としてマンションの土地建物登記の一本化が行われることとなり、マンション敷地利用権(たとえば土地の共有持分割合)を土地登記簿には表示せずに建物登記簿に表示することとなった。次に(2)の管理のしくみ関係の改正としては、①共用部分の変更は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決議により行ない、変更を除く共用部分の管理は、集会の決議によることとし、②管理者及び集会に関する規定の充実化をはかり、一定の場合には管理組合法人を設立できることとしたほか、③建物の一部滅失の場合の復旧規定の充実及び建て替え決議(区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決議)を新設したことである。以上の管理のしくみの改正に対する一つの見解として改正法では、未だ不十分なが「永住型マンション」に対応した法処理を行なうことを趣旨としているといえる。

## 2. 北九州市におけるマンションの問題点

1.で述べたように法改正の趣旨では、「永住型マンション」への意識移行がさげばれている今日であるが、我々が行なった調査によれば北九州市独自の問題点として次のことがあげられる。北九州におけるマンションの最大の特徴は、ローコストマンションをはじめとしてマンション分譲業者・建設業者の創意工夫により標準的木造住宅建築単価を下回る場合もあるマンション建築費単価へのコストダウンの結果、販売価額が低下傾向であること及び支払家賃と同程度のローン返済条件が可能なことから一戸建住宅・高級マンションの有効需要者層より低位の所得階層を持家に対する有効需要として顕在化させたことであり、このような現象は、トリクルダウン現象と呼ばれている。これらの需要者層の意識は、潜在的には一戸建住宅が

ほしいのであるが、一戸建住宅取得への1ステップとしてマンションという名の持家を取得しており、所得と一戸建住宅価格との乖離及び第3章の2で述べたように購入したマンション価格の上昇が見込めない状況が今後にも続くと予測される結果、「一戸建住宅には手がでない」という消極的動機による永住型マンション志向へと変化していくであろう。従ってマンション購入者が第3章1(3)のように立地条件・建物の品等のようなハードな面は重要視するが購入後のマンションの管理等のソフト面の重要性に対して認識不足であり、かつ、日本人の特性として共同利用施設をだいにしない意識をもっていることがマンションの第1の問題点である。また、上記の現象ではマンションと一戸建住宅との真の代替関係は生せず、マンション販売戸数の増加は、第1章の持家率を増加させるものの土地に対する有効需要を減少させるに至らず、土地価格上昇のマイナス要因とはならないのみならず、逆にマンション供給の増加をひきおこし、第4章で述べたようにマンション用地取得価格がマンション販売価格の均一化に伴ない画一化された価格(投資採算価格)で取引される結果、土地利用の混在化が著るしい北九州市において地域の正常価格を混乱させ、かえって地価の高騰化現象が生ずるおそれがあることが問題となる。即ち、マンション取得による持家率の増加は、第2章の意識調査でも明らかなようにマンション購入者の意識が積極的永住志向へと変化しない限り、北九州市における住宅・土地問題の解決への道とはならないのである。さらに今後これらのマンションの老朽化に伴ない、改正法に規定された建物の復旧・建て替えの問題が生ずることは予想できるが、個々のマンションにおいてその時期はいつなのか、また、その時は具体的にどのような解決がなされるか等の問題がマンションのスラム化が予測されている今日、第1次オイルショック時の土地取得における「ばばぬき」的発想が生じないような意識改革が管理の問題とあわせてマンション永住化現象における今後の重要な課題で

ある。また、マンションの価格が上昇していることから、マンションの価格が上昇していることが予想される。

この章では、マンションの価格が上昇していることが予想されることから、マンションの価格が上昇していることが予想される。

### 3. マンションに関する鑑定評価のニーズを求めて

以上で述べたようなマンションの問題点の解決策としては、マンション立地にふさわしい立地条件であること・建物の品等が優れていること・専有面積にゆとりがあることをはじめとして一戸建需要者層をも積極的に永住を望むマンション供給を図ることが必要となり、供給者側は、単に低価格で勝負するだけでなく、高齢化社会に応じてアフターケアを含めた管理・永住性で勝負するマンションを建設することが望まれ、この供給を促すためには、需要者側が積極的に永住志向へと意識をかえ、かつ、マンションは共同所有であることを十分認識して正しい理解のもとにマンションを選択することが前提条件となる。そしてこのような一戸建住宅との真の代替関係のあるマンションが多数購入される時期が「マンションブーム」と呼ぶにふさわしい時期である。北九州市の発展のためには、素材供給型の産業構造から脱皮し、新しい産業政策が課題となるのはもとより、戸畑区・八幡東区にみられる大企業社宅の空き家の急増を特徴として地域の活力を乏しくしている現状解決及び市外への人口流出を防ぐため各区の既成市街地における中高層住宅への再開発が望まれる。不動産鑑定士は、単に新築及び中古マンションの価格査定及び再開発事業における権利変換等のコンサルティングを行なうのみならず、永住型マンションの建設にあたって社会のニーズに答えるため、第三者として適正な土地の共有持分比率・建物補修及び建設積立金・管理費等の査定のコンサルティングを行なう必要があるほか、建物の一部滅失による復旧・建て替えの場合の具体的なよきアドバイザーとなることが望まれる。たとえば改正法において敷地利用権の持分割合は原則として専有面積の床面積による旨の規定（法第22条第2項）があるがマンション敷地の共有持分価格は、鑑定実務上、専有

面積のほか専有部分の階層別効用比・位置別効用比に基づく地価配分比率を考慮した効用積数比で求めるのが通常であり、マンションの老朽化時点では、財産価値のある土地の敷地利用権持分比率が重要視されることが予測されることから、新築時において不動産鑑定士等により適正な敷地利用権持分比率となっているかの判断・査定を行なうことが必要となる。以上のようにマンションは、共同所有部分を含むが故に第三者である不動産鑑定士等のアドバイスが必要となることが多いと予想されるので我々不動産鑑定士は、これらのニーズに答え、社会に貢献するため今後も努力することを誓って我々の調査の結びとする。

（田村常美）

#### 〈主な参考文献〉

1. 福岡県中高層住宅資料（西日本住宅新聞社）
2. 分譲マンションのすべて（鹿島出版会）
3. 多変量解析法（日科技連）
4. マンションの地価形成メカニズム（岩見良太郎）
5. マンションについての一考案（宮原和宏）
6. 改正区分所有関係法の解説（キンザイ）