

「第8次調査団」報告書

首都圏のマンション動向と首都圏
近郊におけるリゾートマンション

平成元年10月



札幌不動産リスティング協会
第8次調査団

調査視察を顧みて

団長 上村 忠章

— ㈱ 一条 不動産 —

この度の、第8次視察団に与えられたテーマは「首都圏のマンション事情」と「首都圏近郊におけるリゾートマンション」についてであります。

ご承知のとおり、ここ数年の地価高騰は、住宅の取得を極めて困難な状況に追いやり、その価格は都内勤労者の、平均年収の8倍を越えていると報じております。

東京圏におけるマンション需要は、依然として根強いものがあるにもかかわらず、適正価格での商品供給が激減している状況にありますので、行政と民間がこの問題の解決を図っていかねばならないものと考えます。

このためには、①都市計画の大幅な見直しをして、容積率の大巾なアップをする。②建築基準法の規制緩和を図り、住宅の集合立体化を促進する。③市街化農地の開放を政治が解決する。などの政策を強力に推進して戴きたいものと思います。

最後になりましたが、この機会をお与え下さった会員の皆様方に、衷心より感謝申し上げますと共に、会の益々の発展を祈念し、ご挨拶といたします。

平成元年11月4日

10月26日



横 浜 市 駅 前

そごうデパート6F

TEL 045-465-2761

アドバイザー

南 波 憲 一 氏



デ ー マ

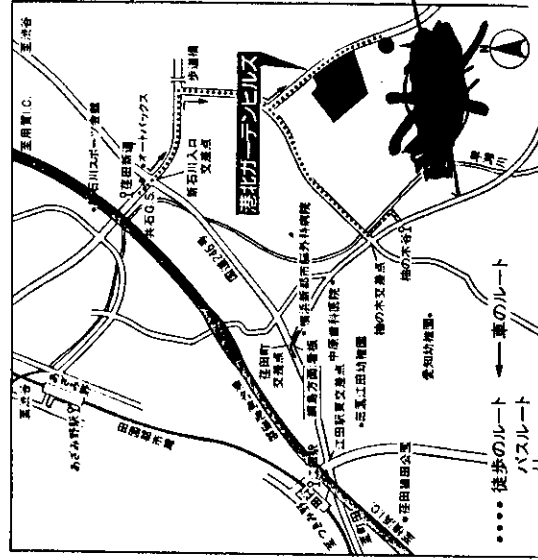
1. 首都圏のマンション動向
 2. 首都圏の中古マンション動向
- 港北ガーデンヒルズ (横浜市港北区中川町)

住宅都市整備公団の民活で、三井不動産、三菱地所、住友不動産の三社の共同事業で行なわれている。

これは事業用地をコンベで民間に一括で卸し、民間が建物を建設供給していく仕組みであり、三社が用地を取得してから商品化する間に、周辺の事業用地などが値上りし、結果的に割安になったため、応募倍率500倍を超える人気となっている。

1. 価 格 3,300万円～8,699万円 最多価格帯4,400万円
2. 専用面積 69.31㎡～141.68㎡ (3.3㎡当り平均180万円で周辺の200万円後半から300万円に比べて100万円以上も割安)
3. 交 通 東急田園都市線あざみ野駅から徒歩25分、平成4年度に横浜
市営地下鉄駅が徒歩2分のところにつく。

港北ガーデンヒルズ GARDEN HILLS



横浜の新都心として未来型の住宅都市づくりが進む

——港北ニュータウン。

〈港北ガーデンヒルズ〉は、

この美しく計画された都市に誕生します。

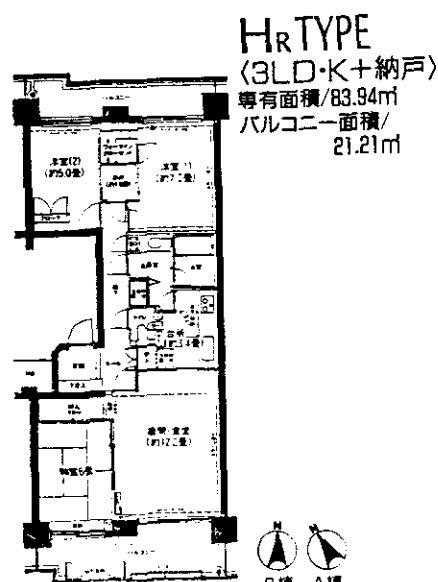
のびやかな暮らしを象徴する「センターガーデン」、

やさしい表情をみせる住棟、

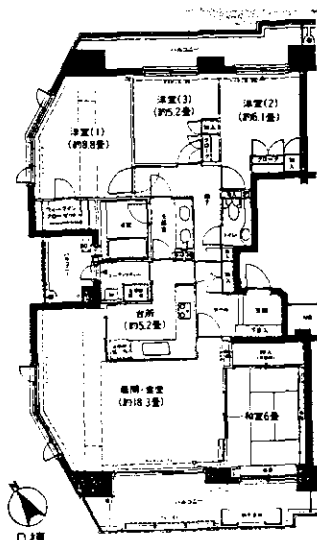
そして街の情報ステーション「プラザ21」……

603家族をあたためたかぐつむ、

人にやさしいオアシスです。



4,570万円



6,350万円

Q TYPE

(4LD+K)
専有面積/116.65㎡
バルコニー面積/29.48㎡

全戸南向き。ゆとりの24タイプ。
暮らすほどに快適な
ニューアーバンステージ。

- 今回の販売は、第1期262戸。ゆとりの2LDK~4LDK、24タイプ。
- 全戸南向き。光と風に満ちた住空間。

10月27日

株式会社 アルディ

静岡県熱海市田原本町9-1

熱海駅前支店長

桐ヶ谷文雄氏

0557-83-0133



会社の概要

本社は東京にあり、営業の主体を東京に置き、熱海駅前と伊東に支店を配している。

10年ほど前から高齢化時代を迎える営業対策として、保養地の住宅、マンション等の買取り、リホーム、再販を手掛け良い成績を上げて来ていた。

ここ2、3年の間に、首都圏の地価高騰の煽りを受けた業者20社以上が熱海に入り込み、段々と旨味がなくなっている現状である。

社員数 支店長以下12名

テ ー マ

リゾートマンションについて

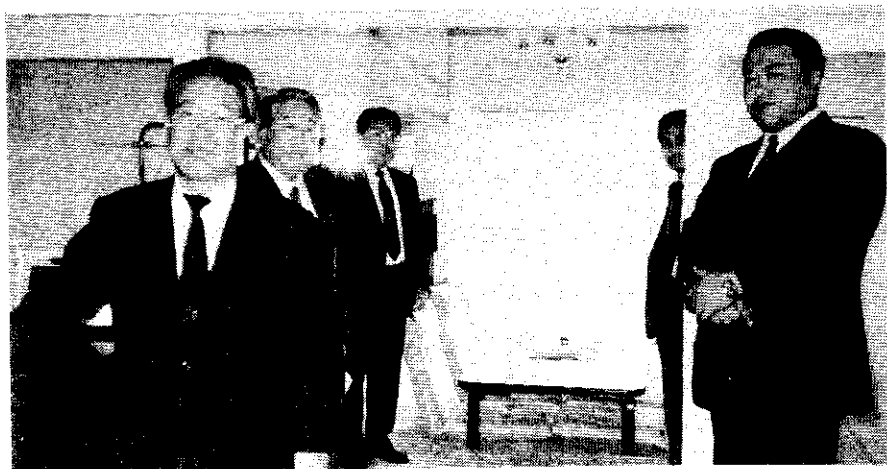
昭和60年以降200件以上の案件が市役所に持込まれているが、その内一般分譲（リゾート）が70%、老人施設が30%であり、この内 $\frac{1}{5}$ が着工もしくは完了している状況である。

今新しい動きとなっているリゾートマンションのメンバーズホテルは、全国展開をしている小田急、藤田観光などのごく一部の会社のみで、一般的な状況とはなっていない。

リゾートマンション（中古）については、2物件を下見したが駅から2km以内で坪当たり500万円~700万円が相場となっている。



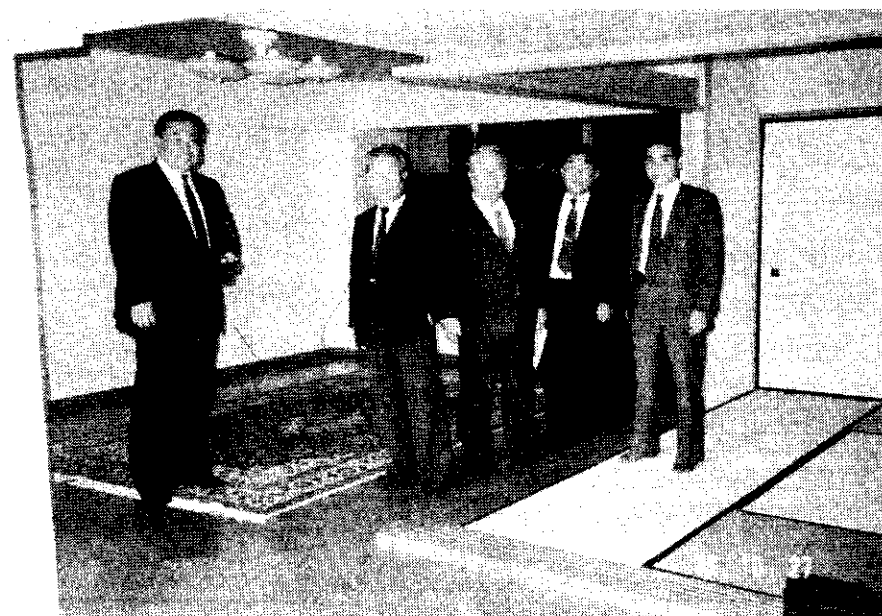
熱海プラザ（築13年）の正面前にて



熱海プラザの室内にて



メゾン紅葉前にて



メゾン紅葉の室内にて

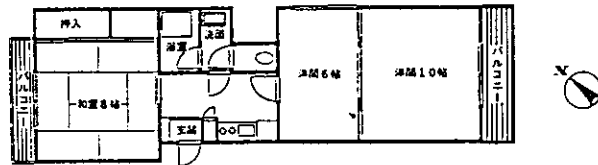
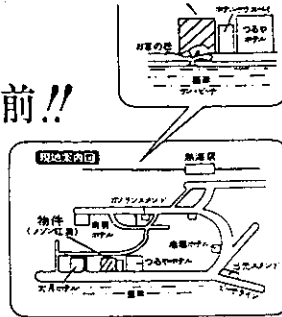


リゾートホテル屋上から熱海市を望む

メゾン紅葉（築15年）

メゾン紅葉
熱海
3 K
7,900万円
熱海市東海岸町248-3
JR熱海駅徒歩8分
10分バス10分徒歩3分
敷地面積 376.9㎡
建物面積 133.0㎡
延床面積 133.0㎡
築年数 15年
間取り 3K
バス 1台
トイレ 1台
キッチン 1台
リビング 1台
寝室 3室
収納 10帖
バルコニー 10帖
電気 都市ガス 水道 冷暖房 洗濯機
水道・TV・電話 5,000円/月
固定費別

サンビーチ・
お宮の松が目の前!!
熱海名物夏期花火大会特等席
室内温泉付 角部屋
完全リフォーム済み!



1. 首都圏のマンション動向

1988年度全国のマンション新設は167,800戸（対前年25.5%増）となり、過去最高となったが、分譲マンションが増加しているのは、首都圏以外の地域であり、特に県庁所在地を中心とする地方都市とリゾートマンションである。リゾートマンションはその内、前年の4.3倍の11,500戸となっている。

従来迄絶対的なシェアを保っていた首都圏では、東京都が10%減少、千葉県が9.3%の減少など、首都圏全体では4.7%の微増にとどまっている。

この事は明らかに数年の地価高騰の影響によるもので、用地取得難、事業リスクの増大が建設意欲の減退をもたらしたものである。

又分譲マンションよりも賃貸マンション建設や、商事ビルなどに用地を利用転換していることも、地価上昇の影響であるという事が出来る。

首都圏はマンション着工の増加率が低まったといっても、全国比ではまだ約4割を占めている最大規模の市場である。

東京都内では業務施設や商事ビルへの転換によって、分譲マンションの着工が減少が続いているが、隣接三県の動向では、神奈川県で郊外の立地が開拓されているのに比べ、埼玉、千葉の両県では郊外部の新規開発がスムーズに進まず、行き詰り状態となっている。

内陸部においては上、下水道、ガス、道路などの基盤整備が整っていない地域が大部分であり、マンションなどの団地開発が早急に進まない要因である。

既存の基盤整備を利用して供給されてきたマンション分譲であるが、その利用にも限界が現れたようである。

神奈川県では中心を占めていた横浜、川崎両市の分譲は減少しており、相模原、厚木、横須賀、藤沢、平塚などの外縁部で増加している。

埼玉県では川口、浦和、大宮市沿線地域の分譲が減少し、高崎線沿線、東北線沿線の新規立地が開拓されてきている。

千葉県では市川、船橋、千葉市などの総武線が減少し、新京成、京成、東武野田線、武蔵野沿線に立地が拡大している。



都心から離れれば離れる程、価格は低くなるものの開発ネックが多く、増加エリアは40～60km圏に比重が移ってきており、郊外立地開拓でかろうじてマンション分譲が成り立っているのが首都圏の実情である。

マンション価格については、東京都区部の対前年比の戸当り上昇率は49.9%であり、神奈川県が37.3%と高く、地価ショック価格をあらわしている。

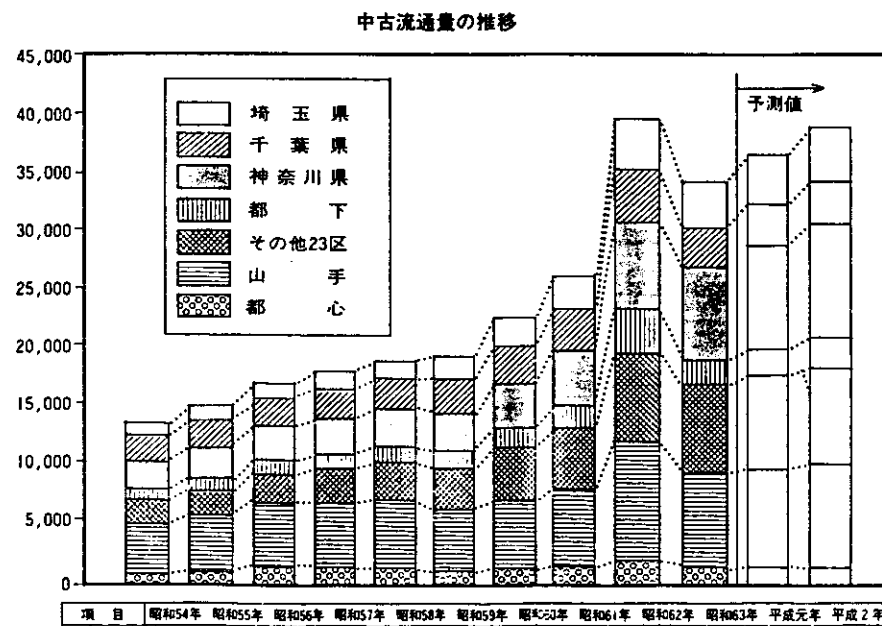
マンション価格が地価上昇の後追いであることを証明している。東京都区部の80㎡の3LDKマンションは約1億円となり、億ションの分譲も1,000戸を超えている。

この状況下では、先の港北ガーデンヒルズが500倍の人気応募があった事は、当然の成り行きと判断される。

2. 首都圏の中古マンション動向

首都圏における1988年度の中古マンション流通量は34,400戸である。一時の狂乱的な時期を乗り越え、平静さを取り戻した状況と見受けられる。

これを地域別に見ると、全体的に流通量が減っている中で、神奈川県だけが約500戸増やし、8,050戸となり、中古市場のシェアを23.3%と伸ばしている。



絶対量では、マンションストックが多い山の手地区が流通量でも一番多くなっており、神奈川、その他23区が続いている。

中古流通量は従来16,000戸ほどであったものが、86年度にマンション価格の高騰が中古市場にも及び、投機的な取引が増加した事や、先高感による買急ぎ需要等により、従来の約2倍の規模となり、88年になると中古マンション価格もピークを過ぎ、先高感もなくなり流通戸数も35,000戸弱となった。

10年間で約2.5倍の規模に拡大したこととなる。

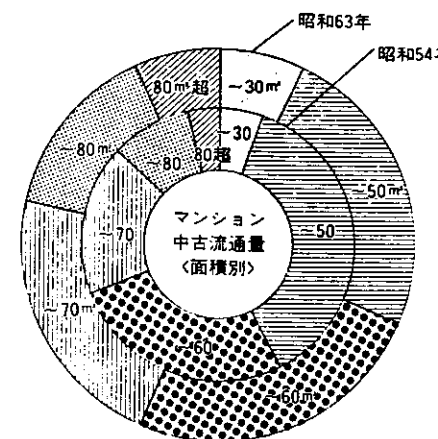
88年度の中古流通量の平均専有面積は、中古マンション発生高の高い50～60㎡、30～50㎡がそれぞれ8,500戸前後と最も多く、マンションストックは多いが、中古発生率の低い60～70㎡が7,500戸が続いている。この状況を見ると、過去10年間で中古マンション市場における面積の大型化が伺うことが

出来る。

一方ビジネスマンションといわれる30㎡の小型物件は5%のシェアから徐々に増え、10年間で7～8%へと拡大してきている。

今後の見通しとしては、大型スペース物件のストックが今後も増加を続ける一方で、中古ニーズも居住水準のアップから、より広いスペースへ移っていくものと考えられるが、住居に対するニーズの多様化も進み、30㎡の小型物件も一定の需要が見込まれることから、二極化が進むものと考えられる。

首都圏における中古マンション市場は、マンションストックが増大する一方で、中古発生率は去年迄の3年間の



	昭和63年		昭和64年	
～30㎡	7.2%	2,464	5.0%	699
～50㎡	24.2%	8,317	37.1%	5,137
～60㎡	25.0%	8,603	26.7%	3,697
～70㎡	21.9%	7,524	17.7%	2,458
～80㎡	14.6%	5,039	9.7%	1,351
80㎡超	7.1%	2,460	3.8%	520
合計	100.0%	34,407	100.0%	13,862

特異な現象を別にすればほぼ一定の割合で推移しており、マンション中古流通量は今後も安定的に増加するものと考えられる。

3. リゾートマンションの動向

首都圏における分譲マンションの減少に反して、リゾートマンションの分譲は全国的にブームとなってきている。

1988年度は11,500戸の分譲戸数となっているが、本年は前年対比38%増の16,000戸の発売が見込まれている。

今年に入りリゾートマンションの立地分散が鮮明になってきている。昨年迄集中していた新潟県の用地取得を減らし、静岡県、神奈川、山梨、千葉県での用地買収を増やしている。

この事はスキーを除くと利用価値が比較的低い新潟県をさけ、四季を通じて使える気候の温暖な地域へと需要が移っていることを証明している。

各地に広がりを見せているリゾートマンションの人気上昇に伴い、リゾート地の地価が急騰してきている。

中でも千葉県でリゾート地の地価上昇が際立っている。富浦町84.8%筆頭に房総半島南端部の安房郡に固っている。この地域は房総リゾート構想がリゾート法の指定を受け、マンションやホテルの建設計画が相次いでいることが、地価高騰に拍車をかける結果となっている。

山梨県では最近リゾートマンションの建設が盛んな山中湖村の27.9%、八ヶ岳山ろくの大泉村が21.6%の上昇をきたした。

こうした地域に共通するのは国土利用計画法の地価監視規制が緩く、東京など大都市から資金が流入していることである。

この様な状況下で各地では監視区域に指定することを決めるなど、リゾート地の土地取引も厳しい監視の網がかけられる状況になってきている。

空前のブームを呈している、別荘地のリゾートマンションの分譲価格は平均4,192万円と、前年同期の50%近い大巾な上昇となった。

これはリゾートマンションの適地がしぼられるために地価が高くなっていることと、プール、スポーツ施設などを併設したものが多くことなど、仕様もグレードを上げていることなど、様々な要因によるためである。

別荘を取得する計画のある世帯は、首都圏で37万世帯あると、需要実態調査に現われている。

首都圏での地価高騰は資産的に余裕のある世帯を急増させており、この富裕層が需要の拡大に寄与している。

又首都圏では地価高騰のため、持ち家取得をあきらめ、或いは親から相続を期待して借家住まいのままの層が、セカンドハウスの取得で人気に拍車をかけている状況が見受けられる。

一方においてリゾートマンション分譲に伴い、リゾート会員権の小口分割販売などにおいて、「施設が利用出来ない」「会員権の譲渡転売を断られた」などの苦情が発生してきており、建設省は宅建業法の改正を検討すべく、業者からヒヤリングを開始している。

今後は会員権のストック増が予想されることから、会員権媒介業者の健全な育成や、流通市場の整備を図る必要も叫ばれてきている。

会員権の内容 — 1口 200万～650万

1室当り会員数 10～20名

年会費 3万～7万（施設の管理委託費）

利用料 1泊 1,000円～2,500円

以 上

調 査 視 察 団 名 簿

団 長	上 村 忠 章	㈱ 一 条 不 動 産
団 員	石 田 勤	芳 見 商 会
団 員	俣 野 挺 四 郎	俣 野 商 事
団 員	中 山 幸 夫	㈱ 中 山 土 地 建 物
団 員	山 本 栄 一	㈱ 栄 不 動 産 商 会

以 上 5 名