

鹿児島市・桜島の眺望価値はどのくらい

～新築マンションで「+5%」～

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」と聞いて何を思い浮かべるか？西郷隆盛に代表される幕末・維新の歴史、黒豚や焼酎などのグルメ、指宿・霧島などの温泉、世界自然遺産の屋久島、個性豊かな離島を含む南北約 600 kmにわたる多様な自然環境など、鹿児島には数多くの資産・資源が存在している。今回は鹿児島のシンボルである桜島に関連して、不動産鑑定士の立場から分析した研究発表について紹介したい。



「観光スポット・城山から望む鹿児島市街とシンボル・桜島」

桜島は鹿児島市中心部の東方 4 km程度の至近距離に位置し、現在も活発な噴火活動が続いている世界有数の活火山である。錦江湾の中にそびえ立つ標高約 1,100mの雄大な山容は、鹿児島市内のあちこちから眺めることができる。鹿児島では住居を決める際に、桜島や錦江湾が見えるか否かを一つの選択基準にする人がみられる。そこで、桜島の眺望価値はど

の程度なのか?について、所属する社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会研究指導委員会を中心とした研究グループで実施した調査結果を紹介する。



「鴨池新港からはすぐ目の前に桜島の雄姿がそびえ立つ」

一般的には、間取り、仕様、専有面積が同じであれば、ベランダ（主たる開口部）が南向きにあるマンションの分譲価格は、東向きにあるマンションに比べて高くなる。それは南向きの方が東向きより日照時間が長くなるからである。しかし、鹿児島の場合にはどうか？桜島や錦江湾を一望することが可能な東向き住戸であれば、南向き住戸よりも分譲価格が高くなることがあるのではないかと眺望が優れていることが分譲価格を高くしている要因と判断してよいのではないかと眺望が優れていることの経済的な価値分を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、次の検証作業を行った。

- ①過去のマンション分譲価格の分析
- ②新築マンション分譲業者への聞き取り調査
- ③マンション仲介業者への聞き取り調査
- ④マンション居住者へのアンケート調査

詳細な検証内容は紙面の都合で割愛するが、分析・調査の結果、海沿いや比較的海岸に

近い場所に立地するマンション、また高台にあり桜島に見える東側方面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、南向き住戸と東向き住戸の経済価値を比較した場合、東向き住戸について概ね+5%程度の「眺望価値」を考慮すべきであるとの結論を得た。

なお、この結論は基本的に新築の分譲価格時点を想定しており、築年数や経年劣化、取引時点など特性が異なる中古マンションの価格への影響についての分析は今後の研究課題である。