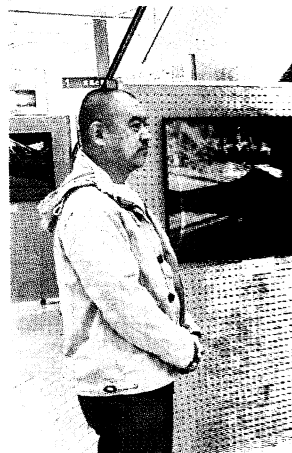


る。市内に宿泊予定の2日目に決勝リーグと市外団体の申し込みを子ども部を行う。応募優先することがある。募は参加申込書、参加1チーム8人で編成承諾書(18歳未満のみ)する。選手は5人、うち必要事項を記入し、1人が大将、1人がリ同協会駅前案内所内所持。他の3人はサポ参、または郵送する。市長はこのほど、市観で、長年、伝統芸能の

伝統芸能の保存・伝承に尽力 功労6人を表彰

市協会

担い手として保存・伝承に尽力した6人を市無形民俗文化財功労者として表彰した。表彰者は次の人たち。
▽鈴木将敏(68) 〃八



富士山の伊東シヨ

もに撮影しぶ。来場しさんは「素真だった。う」と話し展示写真

バブル以来のホテル開業ラッシュ

V字回復熱海で何が

<1>

不動産鑑定士 柳田毅

宿泊客数がV字回復した熱海市で、ホテルの建設・開業ラッシュが続いているという。伊豆地区の他の市町では見られない、「熱海ブーム」という言葉では言い表せない動きだ。バブル期以来ともいわれる投資ラッシュの裏側を、全国でホテルの鑑定実績がある不動産鑑定士の柳田毅さんが分析、本紙に寄せた。

先ごろプリンスホテル 復し、15年以降3年続けた熱海市進出の報道が地元で話題となった。今年に入り、熱海市では新たなホテル開業や開発計画などのニュースが続いている。

五輪へ土地取引活発化

熱海市の宿泊客数は、2011年を底にV字回復。通50分足らずの交通アクセス、20年に控える東京五輪などの開催に伴う外国人観光客増加への期待も相まって、ホテル事業者、投資家の動きが活発化している。

建設・計画中のホテルは、後樂園ホテル旧みさき館跡地再開発、熱海サニビーチ前の中国系資本による「熱海パールスターホテル」、その隣接地の共立メンテナンスによる「ラビスタ熱海」のようなど、100億円規模と推定される大型投資計画から、既存の企業保養所を旅館に改修する数億円程度の投資まで10施設に上る。

ここ1、2年でホテル等の開業が加速し、昨年4月の伊豆山の水葉亭の改装オープン以降、今年7月の「リブマックスリゾート熱海シーフロン」ト、8月の梅園町の「熱海風雅」など直近の開業済み施設は6件に上る。

現在計画中のホテルなどは10件、他に計画未定の案件が2件、開業済みの6件と合わせると、ホテル・旅館・保養所等への投資は合計18件に上り、バブル期以来と比べても過言ではないほどの投資ラッシュとなっている。

加投資する沿岸部、高級旅館「熱海ふふ」の新館計画やレオパレス21系不動産開発会社ライフリビテルの開業を計画している山手の別荘地まで広域

資本	開業時期	所在地	投資の概要
日	2019年3月	和田浜南町	【再開発】後樂園ホテル旧みさき館跡地
中	2019年5月	東海岸町	【改修】未入居商業施設を高級ホテル「熱海パールスターホテル」
日	2019年(予定)	水口町	【新築】高級旅館「熱海ふふ」の近隣で新館の建設を計画
日	2020年3月	小嵐町	【新築】ライフリビテグが更地にホテル新築を計画
日	2020年以降	春日町	【新築】プリンスホテルが伊豆箱根バス事業所跡地にホテル新築
日	2022年12月	東海岸町	【新築】共立メンテナンスが大型ホテル「ラビスタ熱海」を計画
日	時期未定	西熱海町	【再開発】森トラストが外資系超高級ホテルの開業を目指す
日	時期未定	渚町	【改築】リブマックスが熱海1号店建て替え
中	時期未定	熱海駅周辺	【改修】中国系投資家が店舗ビルをゲストハウスとして開業予定
中	時期未定	熱海駅周辺	【改修】中国系企業が保養所を取得、旅館に転用を計画
日	計画未定	東海岸町	【未定】大藤建設が旧「暖海荘」跡地を万葉倶楽部から取得
中	計画未定	来宮駅周辺	【転売】中国系投資家が保養所を購入。短期保有後に転売活動

森トラストが旧山種寮に

欧米豪富裕層向け高級ホテルの開業を計画している

事務所代表

11日に健康

各種体力測

「第31回
フェスタ」

養地づくり
主催)が11
の健康福祉
開かれる。

延ばそう健
テーマに、
測定、健康

した各種の
料理レシビ
試食審査・
を行う。時

時午後3
除き参加費
野菜料理
テストは、

人の試食審
で優秀作品
ランプリを
前11時半か
部で試食整

する。審査
後0時半。
1階は歯

懲役1年6月を求刑

弁護側は「賄賂を渡し
たのは佃被告の求めに
応じたもの。もともと
迷惑を掛けた私に関わ

便宜を求めるつもりはなかった」などとして執行猶予を求めた。

永刈裁判長に「最後に何か言いたいことと述べた。

徐々に色づき始めた木々

V字回復熱海で何が

<2>

不動産鑑定士 柳田毅

最近の熱海市のホテル計画には特徴が二つある。一つは熱海市内で営業中の事業者が周辺で新たな施設を開業するケースが増えていること。昨年11月に開業した「ATTAMI せかいえ」は、「リブマックスリゾート」

営業している「ホテルリブマックス熱海」の新館的な性格のホテルだ。

前者は高級ホテル、後者は比較的リーズナブルなホテルだが、いずれも既存施設の稼働状況が良好なことが追加投資を後押ししたと考えられる。

水口町の高級旅館「ふふ」

前者は高級ホテル、後者は比較的リーズナブルなホテルだが、いずれも既存施設の稼働状況が良好なことが追加投資を後押ししたと考えられる。

水口町の高級旅館「ふふ」

近年のホテル計画の特徴となっていた、既存の老朽化した不振ホテルに最低限の改修を行い、低コスト・高稼働で運営する、いわば数で稼ぐ低価格帯のホテルはほとんど

と、週末1室は9〜30万円台（1室2人・1泊2食料金、以下同様）、新館を建設予定の「熱海ふ」は、現在稼働中の既存施設でも1室10万円台

好調な稼働、投資後押し

「ATAMI せかい」とは別に、現在営業中の施設の向かい（初川の対岸）に新館を建設する計画が判明している。

1、2年、熱海での中国スィートルームの「五つ

もう一つは、中国系資本系資本の参入が活発化している。本参入。開業済みの2

星クラス」を予定、「A（伊豆海山不動産鑑定
TAMI せかいえ」は、事務所代表）

寄稿

鎌田の松
3市町へ
家族会
12日に健
伊東、車
の3市町会
会主催の一
スの現状と
プンパネル
シヨウ」
ふるさと協
会福祉協議
者福祉課後
伊東市桜木
福祉センタ
る。時間
午後3時。
午前中は
スカッショ
高原メデ
なぎ整形外
カルは、伊
立養護老
の杜の3車
リストを
1〜3時
イスカッ
う。基調、
護家族の
家のみつ
ん。
入場無料
ープライ
の参加希

公立高校募集計画を発表

伊東は3学級120人

県教育委員会は7日、2019年度の公立高校の生徒募集計画を発表した。伊豆地区と伊豆周辺の定員は、松崎と伊東が1学級減り、松崎が2学級80人、伊東が3学級120人になった。

県内の募集定員は分校を含む全日制が526学級(前年度比13学級減)・2万1020人(同515人減)で、定時制が33学級(同1学級減)・1320人(同40人減)となった。伊東は募集定員の変更に伴い、学校裁量枠の選抜割合を12割程度(1)から16割に引き上げた。沼津工業は電子科を電子ロボット科とし、土木科と物質工学科を統合して都市環境工学科と改称した。

願書受け付けは19年2月18、20日で、志願変更受付が26、27日。学力検査、面接などは3月5、6日に予定され、合格発表は14日正午以降となっている。再募集の願書受け付けは3月18、19日で試験が22日、合格発表が26日に行われる。

【3面に募集計画表】

小野市長は「切り倒



県政報告会で支援者らに政策を訴える中田県議
二岡の伊東ホテル聚楽

伊東市選出の中田次(井原孝会長)は6日城県議(53)の後援会「夜、同市岡の伊東ホテル聚楽で県政報告会を開いた。支援者約450人を集め、昨年6月の県議補選当選以来の活動を報告。政策を訴えながら、郷土伊東の発展に全力を尽くす意志を示した。ゲストの川勝平太知事、渡辺周衆院議員らも出席した。

中田県議は支援者に感謝の言葉を述べながら、「県予算の観光施設整備事業補助金を利用し、オレンジビーチから松川沿いを再整備し、人の流れを街中に持つて行けるようにし

伊東高 文化部の祭典

10日まで 作品展示や汪



県立伊東高(成田優校長)は10日まで、文

V字回復熱海で何が

<3>

バブル以来のホテル開業ラッシュ

不動産鑑定士 柳田毅

熱海におけるホテルな資金のほとんどが熱海に對する投資は、バブ市・静岡県外から流入する国内・国外資本による。それが熱海のリゾート系不動産市場の取引価格にも影響を与えつつある。

寄稿

国内資本は大規模な再

駅周辺で大幅な高値取引

ないが、取引価格は売主の取得価格の2、3倍とつわさされる。

中国系資本による事例

ではないものの、公表さ

開発や新築が多いのに對し、中国系資本は既存施設の改修・転用が主流。中国系資本による保養所や店舗ビルなどの取得は一般に公表されることは

れている代表的な事例として2016(平成28)年9月の大江戸温泉リゾート投資法人による咲見町のホテル「大江戸温泉物語あたま」取得事例があら

降大幅に下落した現在の熱海の地価水準の数倍で取得しても採算が取れることが分かる。

この投資法人による取り物件や商談が周辺部に広がりつつある。観光需要の認められる一部の不動産は、市場の需給環境が転換し、売り主優位の状況となっている。

(伊豆海山不動産鑑定事務所代表)

写真、生け、演奏や活動体験な盛り上がり、初日のオでは伊高祭ムービーや介、3年生ージを上野部の書道パスでは「と」笑顔満の大きな紙場を盛りト活動の部長紅葉祭の、

地元に着きさる▽防
災に強い公共インフラ
の整備—などに取り組
んでいく考えだ。
自民党公認で出馬す
る予定で、近く県連に
公認を申請する。金子
氏は「勝俣衆院議員の
秘書を務め、小野達也
・伊東市長の選挙にも

棚に本を並べ「居候書店」を
＝川奈のスーパー・ナガヤ川



店主の「壺中天の本と珈琲」

ナガヤ川奈店に専用棚

伊東市川奈のスーパー書店がオープンした。1・ナガヤ川奈店内に同市八幡野のブックカフェ「壺中天の本と珈琲」店主・館野茂樹さんが全国で書店が

減少していく中、「街書店が相次
の本屋の灯(とも)としび
を残そう」と発案した。
で、本を美
つて購入で
つくりうと
ナガヤ川
レジ近くに
の看板を掲
を設けた。
セー、絵本
約50冊を並
館野さんが
よそ五千冊
月1回のペ
替えすると
館野さん
まれない、
なることを
ばかりでな
い本屋の形
うと考えた
ができるこ
11日に
JA
JAあい
支店は11日
ら、伊東市
伊東支店跡
を開く。地
展示・即売
アップコーン
配布、焼き
抽選会など

バブル以来のホテル開業ラッシュ

V字回復 熱海で何が

<4>

不動産鑑定士 柳田毅

熱海駅周辺や海沿いな
どの人気エリアの不動産
所有者の中には、市場の
価格先高感を背景に、い
ったん出した売り希望価
格をつり上げるため市場
から物件を一時的に引き
上げる動きが一部で見ら
れるようになった。地元
関係者によると、人気エ

りアに立地するある土地
では、購入希望者から路
線価の5倍近くという数
年前では考えられなかつ
た高値での購入を持ち掛

数年前の都心部と類似

始めた都心部における数
年前の不動産市場と類似
している。当時、筆者は
銀座の不動産鑑定事務所
で都心部の不動産価格が
リーマン・ショック後の
底値から反転し急上昇す
る過程を眺めつつ、オフ
イスや商業施設、ホテル

の後も上昇を続け、銀座

の目抜き通りの公示価格

は既にバブル期のピーク

を超えている。一方、熱

海市の地価は、熱海駅前

の県基準地の価格がここ

数年1〜2%の緩やかな

痛手を被った苦い記憶が
いまだ鮮明に残っていた
一部メディアで報じら

リーマン・ショックで

こうした状況は、投資

用不動産の価格が高騰し

始めた都心部における数

年前の不動産市場と類似

している。当時、筆者は

銀座の不動産鑑定事務所
で都心部の不動産価格が
リーマン・ショック後の
底値から反転し急上昇す
る過程を眺めつつ、オフ
イスや商業施設、ホテル

の後も上昇を続け、銀座

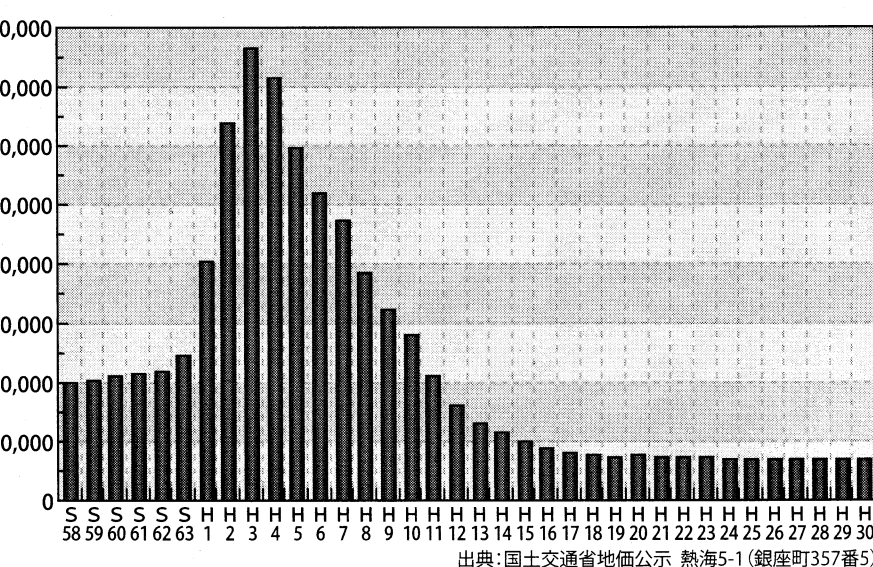
の目抜き通りの公示価格

は既にバブル期のピーク

を超えている。一方、熱

海市の地価は、熱海駅前

の県基準地の価格がここ



出典:国土交通省地価公示 熱海5-1(銀座町357番5)

熱海市銀座町の地価公示価格の推移

JA
JAあい
支店は11日
ら、伊東市
伊東支店跡
を開く。地
展示・即売
アップコーン
配布、焼き
抽選会など

日本ミ
シニア

初日は単独首位「悔しい」



井端和生さん

大熱海ゴルフクラブ所
属Ⅱが準優勝に輝い
た。プレーオフにもつ
れ込む接戦だっただけ
に井端さんは「うれし
いより悔しい気持ちの
ほうが大きい」と振り
返った。

65歳以上の男子アマ
チュアゴルフ日本
一を決める「日本ミッ
ドシニアゴルフ選手
権」(日本ゴルフ協会
主催)で、伊東市猪戸
の井端和生さん(66)Ⅱ

大会は熊本県の熊本
空港カントリークラブ
で開かれた。全国から
ブロック予選と地区選
手権を通過したトップ
アマ103人が出場
し、2日間かけて36ホ
ントリークラブ所
属のプレーオフに持
ち込んだ。プレーオ
フでも接戦を繰り広
げたが、3ホール目
で力尽きた。

初日を1アンダー71
の単独首位で終えた井
端さんは2日目、前半
40をたたいたものの後
半で盛り返し、5オー
バー77の通算4オーバ
ーとして、中村幸造選
手(福井県・フクイカ
ミッドシニアのい
い流れを引き継ぐこ
とができた。2日目の前
半はリズムに乗れな
かった」と淡々と語った。

バブル以来のホテル開業ラッシュ

V字回復熱海で何が

<5・完>

不動産鑑定士 柳田毅

これまで、投資が活発

化しているホテルなどの
宿泊施設を中心に熱海の
リゾート不動産市場の動
向を概観してきたが、熱
海市の不動産価格全般が
上昇傾向にあるわけでは

寄稿

ない。
人口3万7千人足ら
ず、高齢化率46・4%(2
018年10月時点)と超
高齢化社会を迎えている
熱海市の不動産市場は、
基本的に需要を上回る供
給が常に存在し、一部を
除き買い手市場となつて
いる。この市場の需給構
造を補完し、時に大きく

山間別荘地は需要減退

変動させる要因が、これ
までは首都圏を中心とす
る外部からのリゾート需
要であり、近年では外国
資本を含む不動産投資需
要だ。

これらの需要は、駅周
辺や海沿いを中心とする
環境、特に金融情勢によ
る。その半面、地震や津
波、台風や豪雨といった
自然災害の影響を、直接
的なものだけでなく間接
的にも受けやすいことに
留意する必要がある。

資本の動向にも注意が必
要となっている。

そのほか、温泉街の背
後に急傾斜地が迫る海沿
いのリゾート地である熱
海は、雄大な海や山の景
観・眺望に恵まれてい

・パラリンピックなどを
控えホテルラッシュが続
く熱海では、供給過剰や
人材確保の深刻化を懸
念する声も聞かれる。五
輪を好機と捉え、近年急
速に増えつつある若者や
女性客に、観光だけでな
く「住みたい」「働きた
い」と思われる魅力ある
まちづくりをより一層進
めることが、熱海の持続
的な発展と安定的な地価
形成につながるのではな
いか。

2020年の東京五輪

事務所代表

(伊豆海山不動産鑑定



展示した盆栽を眺める「伊豆盆栽村」のメンバー＝伊豆

ナカスラ
ジなどの盆
ウシヤク
峨菊などの
んだ。珍し
山野草「ヤ
展示された
同グループ
市の宮川下
川薬局、伊
と加藤大樹
尻相
奉納
きよう
天下の
知られる伊
み祭り(玖
代会主催)
6時から、
無神社で開
インの尻相
団体(1チ、
学生以上、
学生)、大
上の3部
メント方式
出場者全
を進呈する
会はずと
下)を対象
0人に菓子
と缶ジュー
ントする。
のほか、伊