

まだまだ建設余地のある分譲マンション

我が国のマンション建設は、1995年以降、毎年20万戸前後水準を保ち、2006年にはストック総数が500万戸を超えた。2009年末現在のマンション戸数は562万戸、居住人口は1,400万人となっており、10世帯に1世帯以上がマンションに住んでいる計算となる。マンションは重要な居住形態として我が国でも定着してきているようだ。一方、県内でも住宅建設が手控えられている環境下においてマンション建設は比較的堅調に推移しており、人口密度やマンション化率がまだ低いことを勘案すると今後しばらくはマンションの建設の増加が続くと考えられる。

●県内のマンション建設は堅調に推移

県内の利用関係別新設住宅着工数の推移を見ると（図表1）、持家は毎年徐々に減少傾向となっており、2010年は2,441戸と、10年前の半分近い水準にまで落ち込んでいる。貸家は、2006年にかけて毎年1万戸を上回る建設ラッシュが見られたが、2007年以降は7千戸超の水準にとどまっている。マンションも2008年の2,159戸をピークに2010年は、690戸と大幅に減少しているが、過去10年ほどの動きの中では比較的安定した水準を維持していると言えるそうだ。2007年頃からは、新たな大手本土業者の本格参入により、さらに那覇新都心周辺などの再開発地域を中心にマンション開発が進んだ。那覇新都心周辺等は交通や教育、日常の生活環境等が整備され、県内でも屈指の人気エリアとなっている。

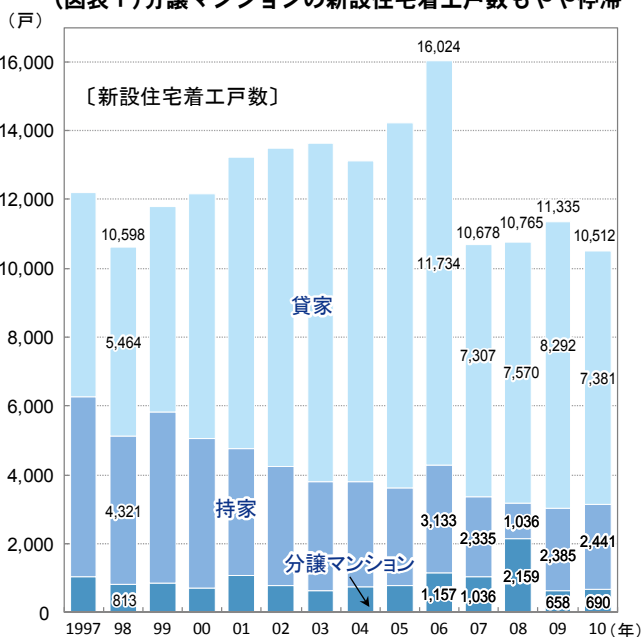
（図表2）急上昇してきた沖縄のマンション化率

順位	都道府県	総戸数 (戸)	世帯数 (世帯)	マンション化率		
				2010年 (%)	2005年 (%)	上昇率 (%)
1	福岡県	321,622	2,175,227	14.79	11.44	3.35
2	東京都	1,541,833	6,296,239	24.49	22.09	2.40
3	沖縄県	22,008	559,851	3.93	1.56	2.37
4	大分県	28,018	508,207	5.51	3.47	2.04
5	広島県	108,114	1,226,633	8.81	7.13	1.68
6	長崎県	21,894	611,343	3.58	1.92	1.66
7	山口県	19,656	643,004	3.06	1.44	1.62
8	香川県	23,288	410,801	5.67	4.10	1.57
9	新潟県	46,144	849,247	5.43	3.87	1.56
10	佐賀県	8,849	309,659	2.86	1.32	1.54

※マンション化率とは、世帯数に占めるマンションのストック戸数の割合

（資料）株式会社東京カンティ調べ

（図表1）分譲マンションの新設住宅着工戸数もやや停滞



（資料）国土交通省「住宅着工統計」

●マンション上昇率全国3位

これまで数十年にわたって建設されてきた県内のマンションのストック数は2010年時点で22,008戸と推計される。これを県内の世帯数559,851で除した値がマンション化率となるが、2010年には3.93%となっている。単純計算すると県内の全世帯のうち約4%程度がマンションに住んでいると推計できる。県内のマンション化率自体は全国的に見ても低い方であるが、2005年と比較した上昇率では福岡、東京に次ぎ、全国第3位となっている。

県内の新築分譲マンションの着工数はここ2年ほど停滞気味ではあったが、もう少し長いスパンで見ると、他の地域と比べれば近年は活発に建設されている方と言えそうだ。

●マンション比率は全国上位

県内のマンション比率（新設住宅着工戸数総数に占める新設マンションの着工割合）を全国と比較してみると（図表3）、県内のマンション比率は14位であるが、大都市を抱える地域が上位を占めている中で、沖縄は地方圏においてはかなりの上位にあるといえそうだ。一方、持家比率（図表4）は45位となっており、東京都や大阪府と並んで持家の建設率が低い地域となっている。所得に比べて地価が高く、持家を取得するのが困難な地域の一つとなっていると考えられる。

●まだまだ続くと思われるマンション建設

マンション化率の高さは、人口密度の高さと、地価の高騰を通じてある程度相関すると考えられる。当然ながら東京、大阪などの人口密度が高く地価も高く、平均的な所得では一戸建て取得が困難な地域ではマンション化率が高くなっている。沖縄の人口密度は608人/km²となっているが、同水準以上の地域では全てマンション化率が10%以上、つまり10世帯に1世帯以上がマンションとなっている。

弊社が4月に行ったマンション購入予定者に対する分譲マンション意識調査によると（次頁掲載）、新都心を中心とした那覇市は、住んでみたいエリアとしての人気度が圧倒的に高い。一方、一般的に現在住んでいる地域の近くで購入する傾向があると言われるが、調査でも住んでいるエリアと住みたいエリアとの間に強い相関があるのが確認できた。また購入検討時の情報源としてはインターネットが約7割を占めている。購入時に欲しい設備としては、大型ウォークインクローゼットやオール電化、宅配ロッカーなど生活を便利にする設備が上位を占めた。よく知っているマンションブランドとしては、ライオンズマンション、大和ハウスの2社が群をぬいて高くなっている。

所得水準が全国的に見ても低く、失業率が高いという状況はあるものの、人口密度やライフスタイルの変化も加速すれば、県内においてもまだまだマンション建設が進む余地が大きいと考えられる。ちなみに、近似曲線

（図表3）沖縄のマンション比率は全国でも上位 （図表4）持家比率は大都市圏並みに低下

2010年 （単位：戸、%）

順位	都道府県	新設住宅着工戸数		マンション比率
		マンション	総数	
1	東京都	32,064	119,858	26.8
2	大阪府	12,164	54,619	22.3
3	神奈川県	10,954	69,473	15.8
4	兵庫県	4,812	34,756	13.8
5	福岡県	3,521	31,156	11.3
6	広島県	1,663	14,851	11.2
7	愛知県	5,792	57,952	10.0
8	千葉県	4,139	45,085	9.2
9	京都府	1,336	15,269	8.7
10	奈良県	513	6,423	8.0
11	埼玉県	4,215	55,368	7.6
12	滋賀県	716	9,688	7.4
13	宮城県	854	12,714	6.7
14	沖縄県	690	10,709	6.4
15	大分県	353	5,758	6.1
16	岡山県	587	10,231	5.7
17	香川県	311	5,450	5.7
18	山口県	381	7,046	5.4
19	長崎県	264	5,466	4.8
20	佐賀県	174	4,075	4.3

※マンション比率とは、新設住宅着工戸数総数に占める新設マンションの着工割合

（資料）国土交通省「住宅着工統計」

2010年 （単位：戸、%）

順位	都道府県	新設住宅着工戸数		持家比率
		持家	総数	
1	山梨県	3,142	4,681	67.1
2	青森県	3,138	4,708	66.7
3	長野県	6,911	10,650	64.9
4	福井県	2,453	3,816	64.3
5	岩手県	3,348	5,227	64.1
6	富山県	3,385	5,388	62.8
7	新潟県	7,072	11,382	62.1
8	三重県	6,341	10,208	62.1
9	秋田県	2,459	3,981	61.8
10	山形県	2,533	4,125	61.4

（中間データ省略）

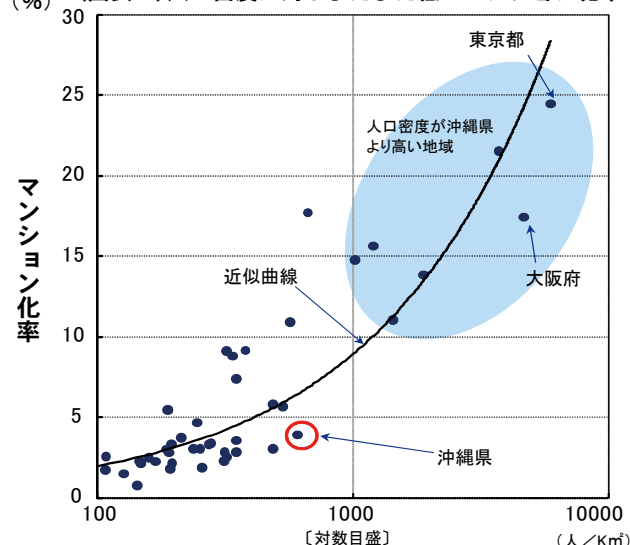
39	埼玉県	18,808	55,368	34.0
40	千葉県	15,010	45,085	33.3
41	福岡県	10,266	31,156	33.0
42	兵庫県	11,123	34,756	32.0
43	京都府	4,692	15,269	30.7
44	神奈川県	17,840	69,473	25.7
45	沖縄県	2,441	10,709	22.8
46	大阪府	11,706	54,619	21.4
47	東京都	20,144	119,858	16.8

※持家比率とは、新設住宅着工戸数総数に占める持家の着工割合

（資料）国土交通省「住宅着工統計」

（図表5）に沿う形で、県内のマンション化率が7%余りと仮定した場合のマンションストック戸数は約39,000戸。現在のストックが22,008戸なので、単純に人口密度比で考えた場合、あと17,000戸程度建設されてもおかしくないということになる。また、①低金利状態が続いている、②全国に比べて高い人口増加率、③那覇新都心を中心とした那覇近郊への人口集中、④地価の下落率が全国に比べて低い、⑤高品質で比較的安価な物件を提供するマンション事業者が増えている、⑥住宅取得推進政策がまだしばらく続く、といった理由などから今は落ち着いているが、あと数年はマンション建設が進むのではないだろうか。

（図表5）人口密度に対しまだまだ低いマンション化率



（資料）株式会社東京カンティ調べ「マンション化率」、推計人口は総務省、面積は国土交通省の資料を参照

●沖縄のマンション購入予定者の意識調査

これからマンション購入を検討している県内在住の居住者へ、マンション購入の意識調査を行った。

【調査の概要】（アンケート調査）

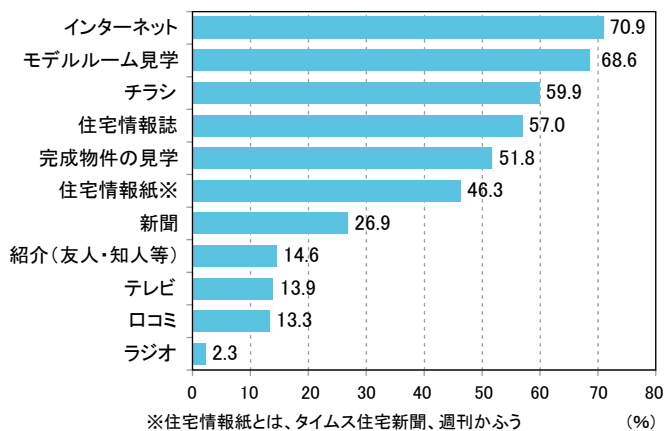
調査時期	2011年4月4月16日～4月18日
調査対象	県内在住で民間の賃貸住宅（アパート・マンション）、公営の賃貸住宅・団地などの居住者
調査方法	ネットアンケート
回収サンプル数	309人

【主な調査結果】

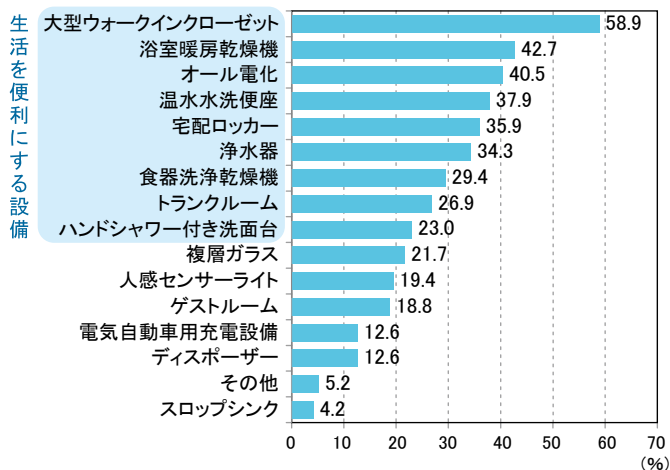
《マンション購入検討時の情報源》

インターネットはどの年代においても、情報源として上位を占め、全体でも70.9%と最も大きな情報源という結果となった（図表6）。一方で、従来からある新聞等の折込チラシや住宅情報誌も約6割と、今なお重要な情報源となっており、事前に出来るだけ自分で情報を集め、それをもとにモデルルームなどを見学し、自分や家族にあった物件探しをしていると言えそう。

（図表6）インターネットは重要な情報源の一つ



（図表7）生活を便利にする設備が人気

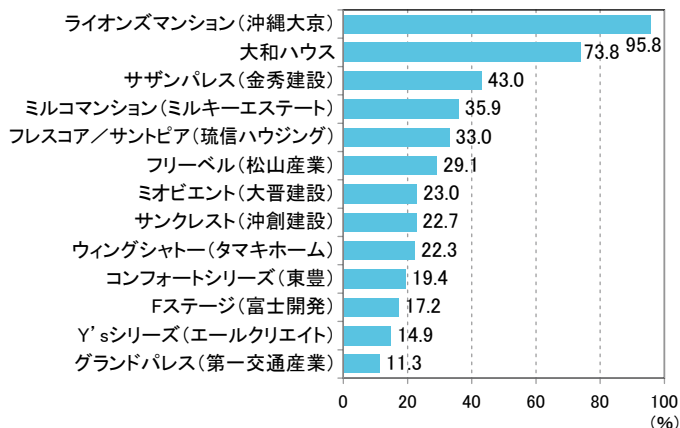


《マンション購入時に欲しい設備》

欲しい設備の1位として、大型ウォークインクローゼットが約6割を占めたほか、日常生活を便利にする設備が上位に選ばれている（図表7）。

今回のアンケートでは女性から多くの回答を得られたが、男性に比べて、比較的長い時間を家庭で過ごす女性は、設備の充実度をマンション購入時により強くもとめると言えるのではないだろうか。

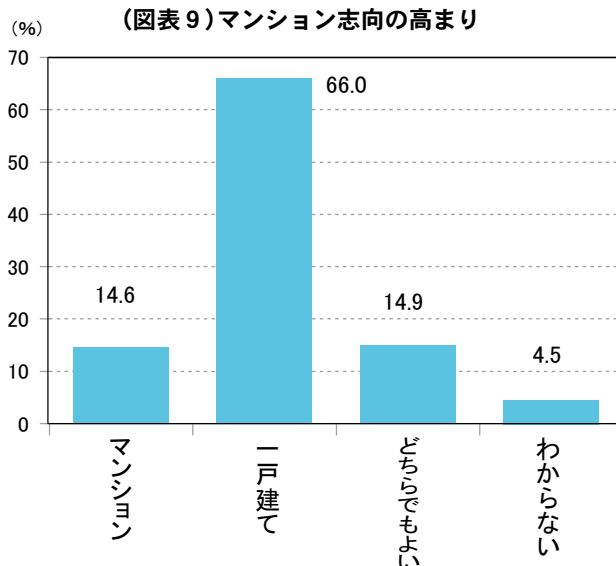
（図表8）大きな知名度のライオンズマンション



《よく知っているマンションブランド》

県内には本土大手や地元のマンション建設会社が建設するマンションブランドが多数ある。

ライオンズマンションは回答者ほぼ全員に認知されている結果となったほか、大和ハウスも7割以上の認知度があり、この2社の知名度が群を抜いて高くなっている。



《住んでみたいエリア》

今後、住んでみたいエリアとしては、現在居住しているエリア、もしくは近隣エリアを希望する回答が多かった(図表11)。例えば糸満市の居住者は、今後住んでみたいエリアとして、61.1%が糸満市、11.1%が近隣の豊見城市と回答しており、合計すると7割を超えている。同様に、豊見城市では、38.5%が同市、38.5%が近隣の那覇市となっている。那覇市では約8割が今後も同市に住みたいと回答、浦添市では同市、もしくは那覇市に住んでみたいとの回答が合わせて約6割となっている。また、住環境の整った那覇市の新都心は、現在の居住者だけでなく、中北部地域からも人気があり、那覇市への人口集中はしばらく続きそうだ。こうした志向人口の移動、地価の高さも考えると那覇市とその周辺地域においては今後もしばらくマンション需要の高まりが続くと想定される。

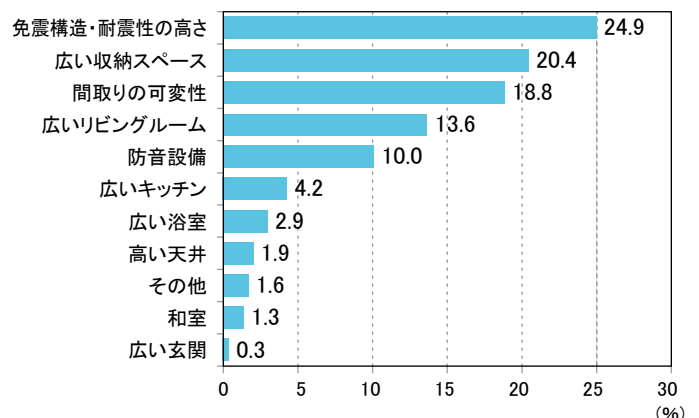
《望ましい住宅形態》

「金銭的な制約が無い場合」という条件を設けて、望ましい住宅形態を聞いたところ、一戸建て支持(66%)が高いものの、マンション支持の回答も14.6%に上った(図表9)。マンション化率が3.93%とまだ全国的には低い状況を見れば、マンション志向は意外に高いと言えそうだ。

《構造面で重視すること》

各自の居住空間よりは免震構造・耐震性の高さと言ったマンション本体への要望が高い結果となった(図表10)。広い収納スペースや間取りの可変性と言った室内空間への要望も同じく高い結果となった。

(図表10) マンションそのものに対する要望が高い



(図表11) 基本的に「地元」志向があるが、その中でも那覇市は他の市町村からも人気のエリア

住んでみたいエリア										(再掲: 那覇市)				
全体 (309)		糸満市	豊見城市	与那原町	那覇市	浦添市	宜野湾市	北谷町	その他	新都心	首里	小禄	泊	
現在住んでいるエリア	糸満市	5.8%	61.1%	11.1%	5.6%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	11.1%	0.0%
	豊見城市	4.2%	7.7%	38.5%	0.0%	38.5%	0.0%	0.0%	0.0%	15.4%	0.0%	7.7%	30.8%	0.0%
	与那原町	1.3%	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	那覇市	32.0%	3.0%	9.1%	2.0%	76.8%	0.0%	0.0%	4.0%	5.1%	35.4%	15.2%	23.2%	3.0%
	浦添市	12.3%	0.0%	5.3%	0.0%	36.8%	28.9%	2.6%	0.0%	26.3%	18.4%	10.5%	5.3%	2.6%
	南風原町	2.6%	0.0%	12.5%	0.0%	62.5%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	12.5%	25.0%	0.0%
	南城市	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	中城村	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	40.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	北中城村	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	名護市	5.5%	0.0%	5.9%	0.0%	29.4%	0.0%	0.0%	11.8%	52.9%	23.5%	5.9%	0.0%	0.0%

全体値に対して+10%以上のエリア

(海邦総研経営企画部研究員／中山 禎)