

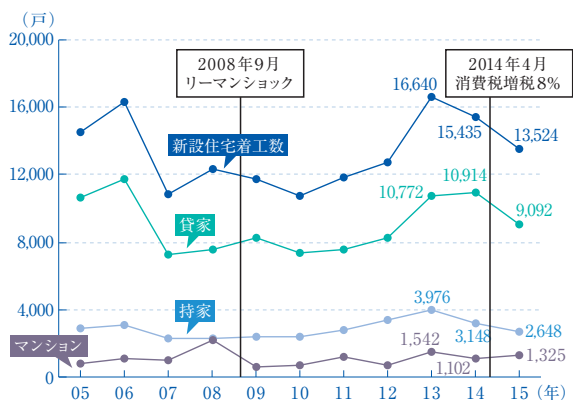
沖縄の住宅取得環境の近況

2014年4月の消費税増税後、住宅需要はしばらく低迷していたが、2015年は現時点で昨年比プラス成長となっている。沖縄の現在の住宅取得状況や金利の動向を踏まえ、2016年以降の住宅取得環境について考察してみたい。

消費税増税は様々な影響をもたらした

沖縄県内における新設持家の着工戸数(以下、着工数と言う)は、リーマンショックのあった2008年以降では、2013年が3,976戸でピークであった(図表1)。

図表1:住宅着工数の推移



(出所)国土交通省のデータをもとに弊社にて作成

2013年は、2014年4月に消費税が8%に増税されるのを控え、全国的にも住宅取得に対する駆け込み需要があった年だ。いくつかのアンケートからも、消費税増税が住宅取得を促した結果がうかがえる。駆け込み需要によって、建設関連人材不足による工期の遅れ、人件費や一部の建設資材価格が高騰し、持家の販売価格も次第に上昇し始めた。一戸建ての場合、見積もりを取ってから実際の入居までに1年を要するケースも珍しくなかった。また、沖縄県は日本の中で数少ない人口増加地域であるため、本土からは多くの住宅メーカーが進出しているが、その動きは今後も続きそうだ。

一戸建ては益々高根の花に

消費税増税の反動により、2014年の着工数は3,148戸にまで減少した。しかし、2015年(1~10月計)は2014年の同時期の着工実績を上回っており、最終的には2014年を若干上回りそうだ。特にマンション建設が好調だ。2014年の着工数は前年比で28%以上(1,524戸→1,102戸)も減少したが2015年(1~10月計)は持家の約半数はマンションという状況で、すでに昨年の実績を20%以上(1,102戸→1,325戸)上回っている。

弊社は2011年に県内事業者と共同で県内の11ブランドのマンション居住者に対し、住み心地や設備などに対する満足度や望ましい居住形態(一戸建てまたはマンションなど)などを調査するアンケートを行った。年代や年収別にアンケート結果をまとめると、望ましい居住形態はマンション居住者全体の約33%がマンションであった(図表2)。

図表2:望ましい居住形態



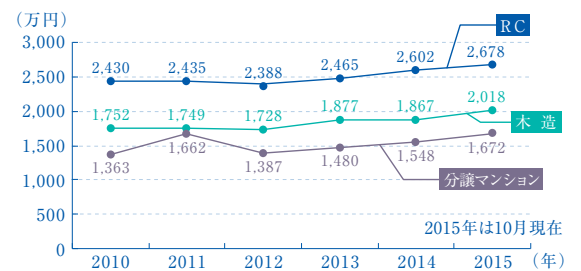
(出所)株式会社海邦総研 分譲マンションに関する意識調査

ここ数年でマンションは那覇や浦添などの都心部だけでなく周辺の市町村にも数多く建設されるようになってきており、

住みたい街でマンションを購入できるケースが多くなったことや、また一戸建てに比べ安価なことなどがマンション志向を高め、マンションが普及し始めた要因ではないだろうか。

ただ、一戸建て志向も依然として根強い。図表2にある通り、46.7%が一戸建て志向である。しかし、一戸建ての工事費は確実に上昇している。国土交通省の統計によれば(図表3)2015年(1~10月平均)の沖縄県内の工事費は、RC(鉄筋コンクリート造)が2,678万円、木造が2,018万円となっている。床面積の平均はそれぞれ約130㎡、約116㎡である。土地取得費について、例えば人気の高い豊見城市豊崎地区で60坪程度の購入予算は概ね1,500万円以上(坪単価25万円以上)だ。したがって、土地購入費用も加味した一戸建て住宅の取得費用はRCが約4,200万円(工事費2,678万円+土地購入費1,500万円)、木造でも3,500万円程度(工事費2,018万円+土地購入費1,500万円)になると予想される。

図表3:住宅建設工事費の推移



(出所)国土交通省のデータをもとに弊社にて作成
注:国土交通省によるマンションの定義
(利用関係:分譲住宅、建て方共同住宅、構造:鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造)

分譲マンション一戸当たりの建設費は、駆け込み需要があった2013年は1,480万円であったが、2015年(1~10月平均)は1,672万円となっている。一戸当たりの床面積の平均は92.3㎡であった。マンションの販売価格は建設費に、販売管理費やモデルルーム建設費と土地購入費用などが加算され決定される。また、階層や広さにより金額も大きく変わるが、一般的には同地域で土地を購入し一戸建てを建設する場合よりも安い金額で取得できることが多い。分譲マンションの建設費も上昇しているが、沖縄で圧倒的なシェアを持つRC住宅の取得金額も高値傾向が続くのであれば、一戸建て住宅は益々高嶺の花になりそうだ。したがって、持ち家購入希望者の中でも価格面から断念し、マンションを購入する層は今後も一定程度、存在すると予想できる。

一戸建ては減少、 マンションは供給地域が拡大

住宅建設事業者へのヒアリングによれば、消費税が8%に増税した段階から、一戸建ての供給は減少していくという意

見が多かった。取得費用が高騰し、購入できる層が減少していくというのが主な理由だ。実際、住宅建設以外の分野に進出したり、一戸建て建設重視からマンション建設重視に移行した事業者なども存在する。

マンションは、供給地域が拡大傾向にある。従来は、那覇市や豊見城市など本島南部が主な供給地であったが、今年は沖縄市や嘉手納町などの中部地区にまで広がっており、来年も同様な流れが続くそう。また、那覇市内においては、住宅街の中の比較的狭い土地にもマンションが建設され、短期間のうちに完売となっているケースが増えている。一戸建て工事費等の高騰が続けば、2016年のマンション供給は駆け込み需要のあった2013年に迫る可能性もあるのではないだろうか。消費者にとっては、マンションを選ぶ選択肢がさらに増える可能性がある。

数年前から住宅ローン金利は史上最低水準を維持している。特に今年は県外から2つの金融機関が参入した結果、住宅ローンの実質金利はさらに低下傾向にある。金利だけを見れば、住宅ローンを借り入れる環境としては最適な時期だと言える。県内の可処分所得も2015年後半からは前年同月比でプラスが続き始めている。住宅ローンの低金利、県内景況の好調などを鑑みれば、2016年も住宅需要は底堅く推移するとみられる。

2017年4月には消費税が現在の8%から10%に引き上げられる予定だ。2014年4月に5%から8%に引き上げられた際、注文住宅など請負契約を行う住宅については、新消費税率施行の半年前(13年9月30日)までに請負契約を締結した場合に経過措置がとられた。つまり、同様な措置となれば16年9月30日までの住宅取得契約が現行の消費税8%の対象となる。13年の駆け込み需要と同様に建設関連の人材不足が深刻化したり、住宅取得価格がさらに高騰する可能性もある。

そのような状況を踏まえれば、2016年の住宅取得環境は、住宅取得購入資金を借り入れる環境は引き続き良いと言えそうだが、建設費の上昇傾向が続いていることから、住宅取得金額はさらに高騰する可能性があると言えそう。

(海邦総研事業支援部研究員/中山禎)