

堅調に増加するマンション需要

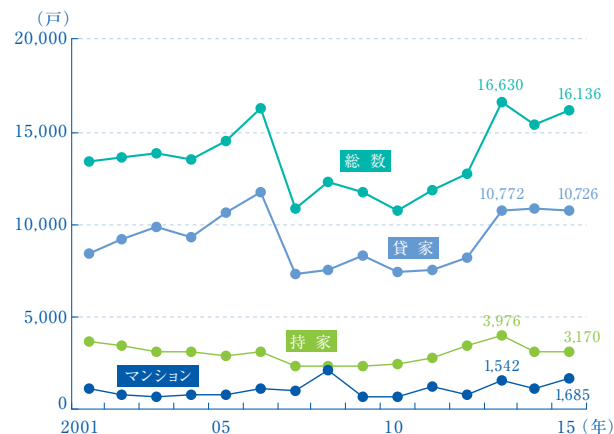
2015年の沖縄県内のマンション着工戸数は、1,685戸で前年比で50%以上増加した。統計のある2001年以降では2番目の実績だ。金融環境が激変し、住宅取得を取り巻く環境も変化する中で、沖縄のマンション需要の今後について考察してみた。

駆け込み需要時を上回った

県内の新設住宅着工戸数の推移を見ると、近年で特徴的であったのは、駆け込み需要のあった2013年である。持家の着工戸数が3,976戸で4千戸にせまり、2001年以降では最高値であった(図表1)。マンションの着工戸数も1,542戸で2001年以降では3番目の実績だった。

2014年は、駆け込み需要による反動から需要が減少し、持家、マンションとも着工戸数は減少した。2015年は、マンションの着工戸数が1,685戸で2013年を超えた。一方、持家は3,170戸にとどり、前年比微増であった。

図表1:新設住宅着工戸数の推移



(出所)国土交通省「住宅着工統計」

2013年以降、建設需要の増加により建設関連費用が高騰し、住宅の取得費用が増加した。特に、持家の建設費用の上昇が大きいことが、持家の着工戸数が伸び悩んだ要因だと思われる。

マンションの取得費用も建設費用の上昇に伴い高騰し

ていると思われる。しかし、マンションは一般的には同じ条件なら戸建てより安く取得できることが多く、さらに供給地域が拡大し、供給量が増加していることが、マンション需要が伸びている要因だと思われる。

ストック数の増加率は全国1位

2015年の、沖縄県のマンションストック数は29,299戸。2011年からの増加率は25.5%で全国1位である(図表2)。元々、大都市圏に比べてマンションが普及していないため、増加率は大きくなると予想できるが、2011年から毎年の増加率を見ても、常に3位以内に入っているため、他の都道府県と比べてもマンションのストック数の増加は安定している。

図表2:マンションストック数の増加率

		比較年				
		2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2011-15
高知	7.1	高知 8.8	沖縄 5.7	沖縄 7.2	沖縄 25.5	
沖縄	5.5	佐賀 5.9	山口 3.5	宮崎 3.9	高知 20.5	
富山	5.3	沖縄 4.9	富山 3.5	山口 3.2	山口 15.8	
長崎	4.7	青森 4.6	佐賀 3.1	鳥根 3.1	佐賀 14.5	
長野	4.2	山口 4.6	宮崎 2.6	愛媛 2.8	長崎 12.7	
山口	3.6	鳥根 4.5	大分 2.5	岩手 2.5	宮崎 12.1	
岡山	3.3	長崎 3.3	岡山 2.5	東京 2.5	岡山 11.3	
香川	3.2	宮崎 3.2	東京 2.5	京都 2.5	東京 11.0	
東京	3.1	熊本 3.1	石川 2.4	長崎 2.4	京都 10.8	
徳島	3.1	岡山 3.0	広島 2.2	佐賀 2.3	鳥根 10.6	

(出所)東京カンテイのデータをもとに弊社にて算出

マンション比率(新設住宅着工戸数総数に占めるマンション着工戸数の割合)を見ても2015年は10.4%で、全国8位となっている(図表3)。近年の沖縄のマンション建設の好調さは、全国レベルでも高い水準だといえよう。沖縄よ

図表3: マンション比率

		(%、戸数)		
2015年		マンション比率	新設住宅総数	マンション戸数
1	東京	28.9	141,978	41,046
2	大阪	22.8	64,204	14,622
3	京都	18.7	17,644	3,307
4	兵庫	17.6	32,696	5,750
5	神奈川	17.2	73,271	12,573
6	福岡	15.1	40,415	6,106
7	千葉	11.1	45,784	5,093
8	沖縄	10.4	16,136	1,685
9	奈良	10.1	6,517	659
10	愛知	9.8	58,720	5,753

(出所)国土交通省「住宅着工統計」記者発表資料を元にマンション比率を算出

り上位は大都市が占めていることを考慮すれば、一地方都市である沖縄の位置づけは驚異的である。

ポテンシャルは大きい

マンションの普及度を示す指標として、マンション化率がある。総世帯数に占めるマンションストック数の割合のことで、2015年の沖縄県のマンション化率は4.84%であった(図表4)。東京都や神奈川県などの大都市圏と比べると数値は小さい。マンションストック数は堅調に増加しているが、住宅市場全体では相対的にはまだ少ない状況である。

これまでは、マンションストック数の増加率やマンション比率のデータを示しながら、沖縄県内のマンション建設需要が好調であることを述べてきた。次に、マンション建設需要の潜在的なポテンシャルについて考察してみたい。

マンション化率10位までの都府県は、人口密度のランキングでも広島県以外の都府県が全てランクインしている(図表4)。

図表4: マンション化率と人口密度

マンション化率 (%)			人口密度 (人/㎢)		
1	東京	26.76	1	東京	6,016
2	神奈川	22.49	2	大阪	4,670
3	大阪	18.74	3	神奈川	3,745
4	兵庫	18.34	4	埼玉	1,894
5	千葉	15.88	5	愛知	1,435
6	福岡	15.32	6	千葉	1,206
7	埼玉	14.19	7	福岡	1,019
8	京都	11.54	8	兵庫	666
9	愛知	11.5	9	沖縄	612
10	広島	9.62	10	京都	571
(中間データ省略)					
20	沖縄	4.84	20	三重	321

(出所)マンション化率:東京カンテイ、人口密度:2010年国勢調査

沖縄県の人口密度は612人でランキングは9位となっており、前後に兵庫県と京都府が位置している。兵庫県と京都府のマンション化率はそれぞれ、18.34%と11.54%であるため、人口密度の規模から推測すれば、沖縄県のマン

ション化率も少なくとも10%程度にまでは成長する可能性があると言えるのではないか。具体的なストック数を予想すると、2015年現在のストック数29,999戸に対しマンション化率が4.84%であるから、マンション化率が10%なら、およそ6万戸以上にはなる。従って、沖縄県のマンション供給においては、あと3万戸程度は増やせるポテンシャルがあるといえそうだ。

今年マンション需要拡大か?

これまでのマンションの供給地は、主に本島南部であったが、昨年からは中部方面にも徐々に広がりつつある。消費者にとっては、マンション購入を検討できる地域が拡大する機会となる。一方、建設需要が増加し続けているため工事費が上昇し、住宅の取得価格は高騰している。

図表4のマンション化率と人口密度それぞれの上位10都府県における、持家とマンションの戸当たりの工事費を比較すると(図表5)、沖縄県の持家戸当たりの工事費は4番目の高さである。マンション戸当たりでは10番目となる。実際の販売価格には、持家の場合は土地取得費用、マンションの場合は販売会社の販促費等が加算されることを考慮しても、持家に比べればマンション購入の方に割安感があるのではないか。

図表5: 戸当たりの工事費

		2015年 工事費/戸 (万円)	
		持家	マンション
1	愛知	2,593	1,804
2	東京	2,569	1,944
3	神奈川	2,446	1,595
4	沖縄	2,343	1,558
5	千葉	2,307	1,621
6	広島	2,280	1,821
7	兵庫	2,259	1,619
8	埼玉	2,224	1,791
9	大阪	2,222	1,201
10	福岡	2,152	1,647
11	京都	2,133	1,806

(出所)国土交通省「住宅着工統計」第34表、一戸建てにおける持家の戸当たり工事費予定額、共同住宅における分譲の戸当たり工事費予定額。

住宅取得環境全般では、住宅ローン金利が史上最低を維持するなど消費者にとっては有利な状況だ。金利上昇を示す要素が少ないため、当面はこのような状況が続くだろう。

以上の状況を加味すれば、今年も昨年以上にマンション需要が活況を呈する年になるかもしれない。

(海邦総研事業支援部研究員/中山慎)