

## 2016年 マンション居住者向けアンケート調査

株式会社海邦総研(代表取締役社長:親川秀光)では、このたび、沖縄県内の分譲マンション居住者向けアンケート調査を実施しました。その結果(概要版)をご報告いたします。

### 【調査結果のポイント】

#### ■ 96.7%が「立地環境」に満足

- 住宅としてマンションを選択する人は、利便性の良い場所に住みたいと考える人がほとんどだと思われる。今回の調査では 96.7%が立地環境に「満足」または「やや満足」との回答であった。

#### ■ 「音」「収納力」「駐車」には不満も

- 「音」「収納力」「駐車」に対する不満は集合住宅の宿命といえる課題であろう。3つの項目で「不満」または「やや不満」と回答した割合は、「音」28.7%、「収納力」29.0%、「駐車時マナー」21.3%であった。

#### ■ マンション購入の理由に「移住」が7番目にランクイン

- マンション購入の理由は、「自分の家を持ちたかった」が 46.0%で最多であった。その他、「賃貸より金銭的に得(32.0%)」、「もっと広い家に住みたかった(23.0%)」などと続き、7番目が「移住(13.0%)」、8番目が「結婚(8.3%)」であった。
- 50代では「移住」が 23.7%で第2位であった。

#### ■ 理想の住まい形態は「一戸建て」が 47.0%

- 理想の住まい形態として「一戸建て」と回答した割合は 47.0%であった。そのうち 30代(53.6%)、40代(54.6%)、夫婦と子供世帯(58.0%)、居住年数5~10年(50.0%)で一戸建て志向が強い。
- 「子供が成長してマンションでは狭く感じるようになり、一戸建て住宅を検討する」という様子がうかがえる。

#### ■ 住宅ローンの借換え検討中は 14.7%

- 住宅ローンの借り換え検討中は 14.7%であった。
- 住宅ローンの低金利状態が長く続いているが、他県金融機関の県内進出やネット銀行の利便性向上などで 30代を中心に金利に対する意識が高まっているようだ。

#### 《本調査の問い合わせ先》

株式会社 海邦総研 (担当:事業支援部 中山)  
〒900-0015 那覇市久茂地 2-9-12-4F TEL:098-869-8715  
E-mail:tadashi\_nakayama@kaiho-ri.jp

## <アンケート結果紹介>

本調査においては、県内にある 20 のマンションブランドの居住者に対しアンケートを実施した。配布数は 4,000 戸、回答率は、7.5% (300 件) であった。

### 【主要な回答結果】

#### ■ 住んでいるマンションの満足度

- 住宅全般について、回答者の9割程度は満足していると回答している中で、収納力と音に関しては3割程度、管理組合の対応、ゴミ出しのマナー、駐車時のマナーなどは2割程度が不満と回答している。
- 音に関しては集合住宅の宿命といえるだろう。近年は、施工技術が進み上下階への音は伝わりにくくなっている。ただ、部屋の左右の壁については、保温性を優先する場合の施工方法があり、その場合は純粋なコンクリート製の壁に比べ、音が伝わりやすくなる場合があるようだ。今回のアンケートでも、左右からの音に不満を述べる意見があった。

#### ■ マンションブランド毎の評価結果

- ブランド別の満足度の集計結果から平均点を算出し、平均点以下、平均点、平均点以上にあるブランドの特徴を比較した結果、メンテナンス、上下左右からの音、ゴミ出しのマナーなどの満足度の高低が、満足度全体を左右する要因の一つとなっていると思われる。

#### ■ 永住意識と理想の住まいの形態について

- 永住意識については、「永住する」と「永住するつもり」を合わせ 45.3%。一方、「住み替える」と「住み替えるつもり」を合わせた結果は 26.6% であった。居住年数が長くなるに連れ、永住意識が高まる傾向が見られた。
- 理想の住まいで「一戸建て」を選択した割合は全体で 47.0% であった。年代別で見ると、20代は 66.7% が「こだわらない」、30代と40代で「一戸建て」は5割以上であった。

#### ■ 住宅ローンの借り換えに関する結果

- 回答者の半数以上は、借り換えについて「検討したことはない」という結果になった。ただし、居住年数が長くなるにつれ、借り換えをした割合は高くなっている。
- 借り換え時のポイントとしては、「金利」が 25.0% で最も重視される結果となった。「沖縄県内の金融機関かどうか」は 1.3% にとどまった。
- 借り換えをしない一番の理由は、「低金利で借りているためメリットが小さい 17.7%」、「手続きが面倒だと思った 16.0%」、「借り換えによるメリットがわからない 12.7%」などがある。

※統計結果等を含めた報告書本編につきましては、弊社・株式会社海邦総研 HP (<http://www.kaiho-ri.jp/>) にて公開しております。

## 1 調査目的

沖縄県内の住宅建設環境は、建設関連人材不足に伴う賃金等の高騰により建設費の上昇が見られるものの、住宅ローン金利が史上最低の状況が続いていることや、各金融機関の積極的な貸出姿勢等もあり、今後も新築住宅の需要は続くものと思われる。

事実、沖縄県の新設住宅着工戸数は 2011 年以降増加傾向にあり、今年も現時点で昨年を上回るペースで着工戸数が増加している。中でもマンションの着工戸数の伸びが目覚ましく、2015 年は、消費税増税前の駆け込み需要のあった 2013 年の実績を超えた。

沖縄県の人口密度は 612 人/㎢であり、全国と同規模の人口密度をもつ都道府県のマンション比率(新設住宅着工数に占める新設マンションの着工割合)は 10%を超えているなか、沖縄県のマンション比率は、4.8%(2015 年実績全国 20 位)であり、沖縄県のマンション需要は、今後も増加傾向が続くと予想される。

一方、これまで沖縄県内において、マンション居住者に対するアンケート調査実施の実績は少ない。今般、県内の 20 ブランドのマンション居住者に対するアンケートにより、マンション居住環境や設備、永住意識、住宅ローン借り換えなどに関する実態把握を試みる。

## 2 データで見る沖縄の住宅需給環境

- 2015 年のマンション着工戸数は 1,685 戸。消費税増税前の駆け込み需要のあった 2013 年の 1,542 戸を超えた。
- 2011 年から 15 年までのマンションストック数の増加率は 25.5%で全国1位。ちなみに、東京都は 11.0%で8位となっている。
- マンション化率は 4.84%と低く(2015 年)、人口密度を考慮すると沖縄県のマンション供給量はまだまだ増加するポテンシャルがある。
- 2015 年、新設マンションが新設一戸建て住宅よりも多かった市町村は、那覇市(2.8 倍)、豊見城市(1.7 倍)、浦添市(1.8 倍)、沖縄市(1.0 倍)、西原町(1.5 倍)、北谷町(2.4 倍)、嘉手納町(3.3 倍)である(カッコ内の数字は一戸建て住宅着工戸数に対するマンション着工戸数の比率)。

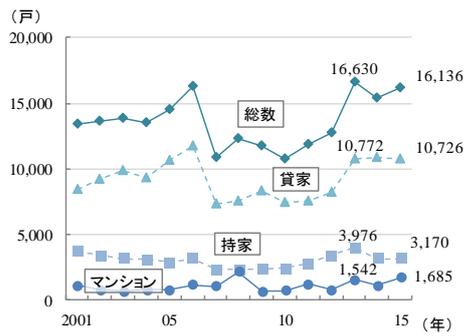
### ■沖縄県における新設マンション着工戸数の推移

近年、県内の新設住宅着工戸数の推移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。一戸建ての着工数が 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 2 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、一戸建て、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。

2015 年現在、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。



(出所)国土交通省住宅着工統計

	2011-12	12-13	13-14	14-15	11-15
1	高知 7.1	高知 8.8	沖縄 5.7	沖縄 7.2	沖縄 25.5
2	沖縄 5.5	佐賀 5.9	山口 3.5	宮崎 3.9	高知 20.5
3	富山 5.3	沖縄 4.9	富山 3.5	山口 3.2	山口 15.8
4	長崎 4.7	青森 4.6	佐賀 3.1	島根 3.1	佐賀 14.5
5	長野 4.2	山口 4.6	宮崎 2.6	愛媛 2.8	長崎 12.7
6	山口 3.6	島根 4.5	大分 2.5	岩手 2.5	宮崎 12.1
7	岡山 3.3	長崎 3.3	岡山 2.5	東京 2.5	岡山 11.3
8	香川 3.2	宮崎 3.2	東京 2.5	京都 2.5	東京 11.0
9	東京 3.1	熊本 3.1	石川 2.4	長崎 2.4	富山 10.8
10	徳島 3.1	岡山 3.0	広島 2.2	佐賀 2.3	島根 10.6

(出所)東京カンテイのデータをもとに弊社にて作成

### ■ マンション供給量が増加するポテンシャルが大きい

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%で全国20位である(図表4)。ここで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)。沖縄県の人口密度は612人と全国9位で前後に兵庫県と京都府がある。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、人口密度から推測すれば、

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

沖縄県のマンション化率は少なくとも10%程度まで成長する可能性があると言えるのではないかと。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が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るのではないかと。

### ■ マンション供給地が拡大

これまでの主なマンション供給地は、那覇市や豊見城市などを中心とした沖縄本島南部地域であった。2015年は北谷町や嘉手納町でもマンション建設が進み、マンション供給地の拡大が見られた。また、マンション建設が盛んな地域では、一戸建て住宅よりもマンション着工数の方が多い傾向が見られた。

	2015年		
	一戸建て (戸)	マンション (戸)	倍率
那覇市	205	570	2.8
豊見城市	123	204	1.7
沖縄市	219	227	1.0
嘉手納町	16	52	3.3
北谷町	42	100	2.4
西原町	104	161	1.5

(出所)国土交通省住宅着工統計第17表

## アンケート結果概要

### ■ 調査目的と調査概要

沖縄本島内のマンション居住者に対し、居住環境やマンション設備等への満足度、永住意識、住宅ローンの借り換え意識等の意識調査を通し、今後のマンション供給のポテンシャルを図るための基礎資料として活用することを目的として調査を実施した。調査概要や回収結果等は以下の通りである。

#### 【 調 査 概 要 】

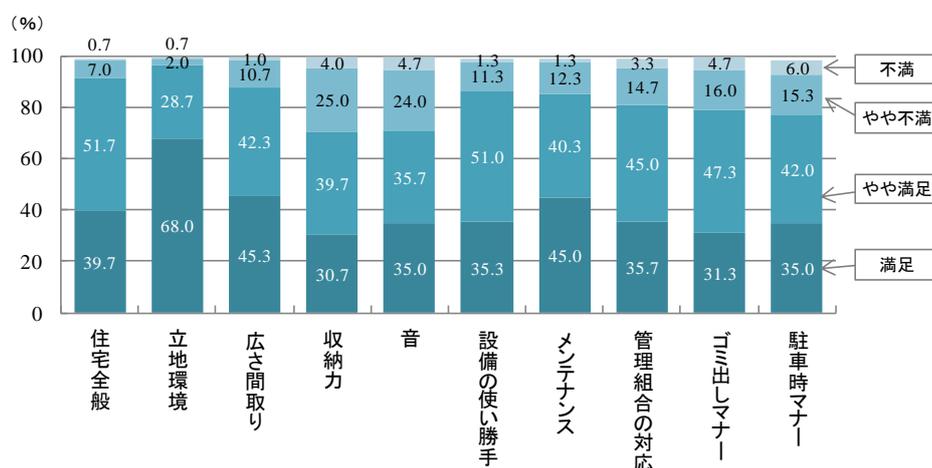
項目	内容
調査対象	沖縄本島内の主な 20 のマンションブランドの居住者
調査方法	郵送調査(マンション居住者へ直接配布し、郵送による回収)
調査期間	2016年3月
アンケート配布戸数	4,000戸
アンケート回収率	7.5%(300件)

※以下の調査結果について、回答した割合を少数第一位で四捨五入しているため、各項目の合計の割合が100%にならない場合がある。

※「その他」や回答数が極端に少ない結果については、グラフ上に示していない場合もあるため、全回答数と、各項目の回答数の合計が合わない場合がある。

### ■ アンケート調査結果まとめ

#### (1) 住んでいるマンションの満足度



●「満足」、「やや満足」を合わせて9割程度の居住者は全般として満足しているとみられる。

●満足度が一番高かった項目は、「立地環境」であった。

マンションは一戸建てに比べ、購入予算や生活環境等を考慮しながら、その時点の生活スタイルに合った場所に購入しやすいことが、満足度が高い結果になったのではないだろうか。

●対して、比較的不満の割合が高かった項目は、「収納力」、「音」であった。

子供が成長するにつれ、限られたスペース内では収納場所を確保することが難しい。音に関しては集合住宅の宿命といえる課題であろう。近年は、新しい工法や施工技術の進展により、特

に部屋の上下階で発生する音は、以前に比べて大幅に緩和されている。ただ、部屋の左右の壁については、保温性を優先する目的などで、コンクリートで施工しない場合もあるようだ。その場合は、部屋の保温性は確保できるが、遮音性は低下するようだ。

## (2) 住宅購入を検討した理由

### 【年代別】

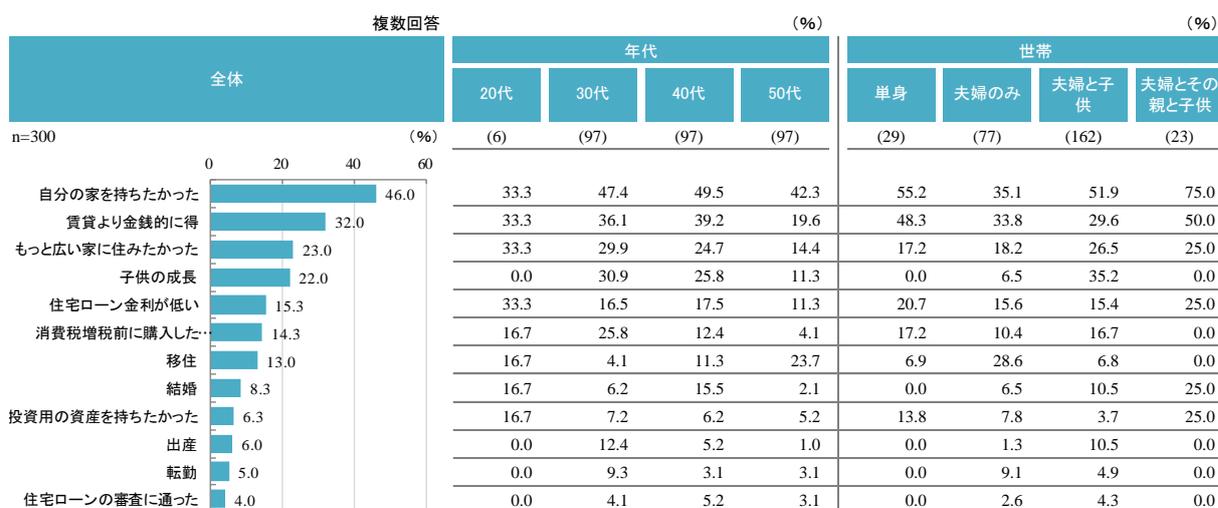
ほぼすべての年代において、検討理由の上位の順位はほぼ同じとなっている。特に、30代と40代では、「自分の家を持ちたかった」を選択した割合が約半数近いため、他の年代に比べて「家を持ちたい」という意識が強いようだ。

20代は、「投資用の資産を持ちたかった」の割合が約2割程度あり、他の年代に比べて高い割合であった。

30代は、「消費税増税前に購入したかった」が25.8%で、他の年代に比較して関心が高かった。

### 【世帯別】

単身、夫婦と子供の世帯が「自分の家を持ちたかった」を選択した割合は半数を超え、夫婦とその親と子供世帯では7割を超えた。夫婦のみの世帯では、「移住」を選択した割合が約3割であった。



## (3) 現在住んでいる地域を選んだ理由

## 【年代別】

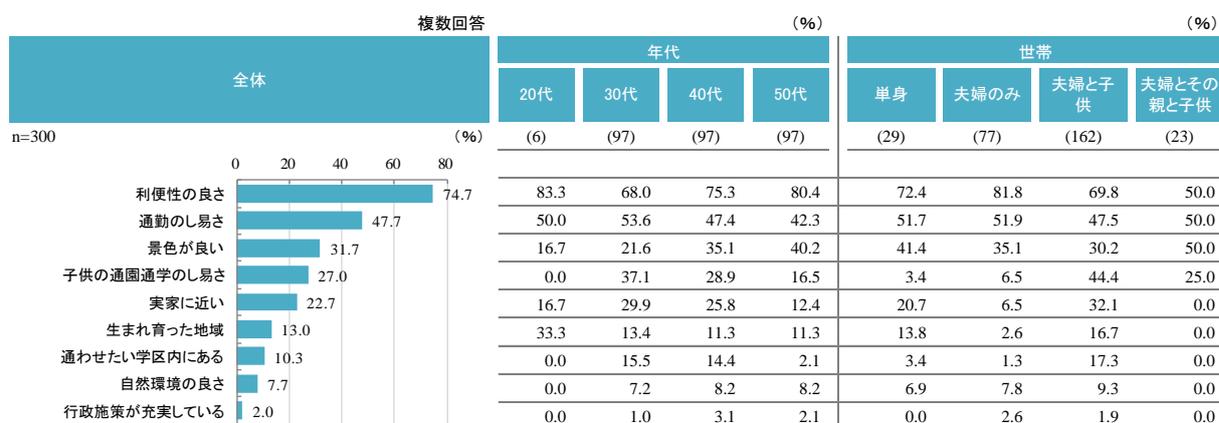
ほぼすべての年代において、検討理由の第1位となったのは「利便性の良さ」であった。

20代は、「生まれ育った地域」を選択した割合が33.3%で、他の年代に比べ高い割合を示した。

30代は「子供の通園通学のしやすさ」の割合が他の年代より高い。

## 【世帯別】

夫婦と子供の世帯では、「子供の通園通学のしやすさ」に加え、「実家に近い」というのも選択率が高かった。「通わせたい学区内にある」も他の世帯と比較して選択率が高かった。



## (4) 購入時に比較検討した住宅形態

## 【年代別】

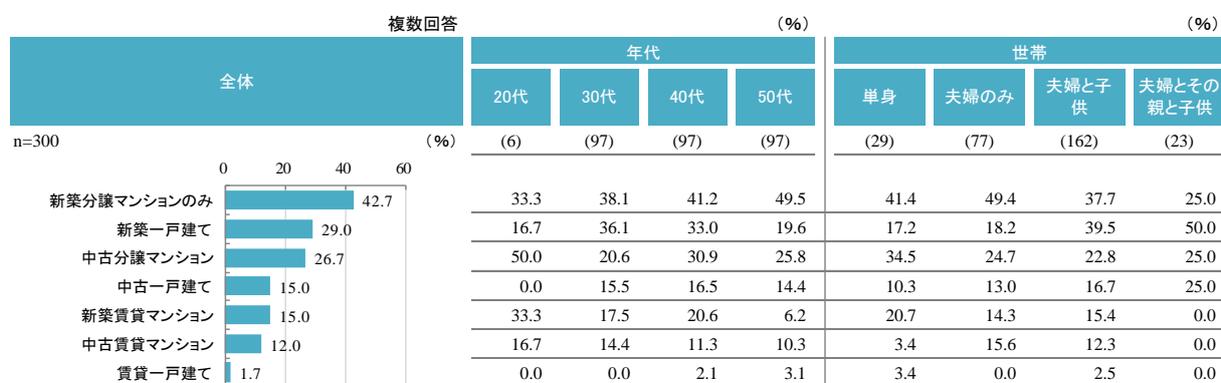
30代、40代は、新築分譲マンション、新築一戸建て、中古分譲マンションそれぞれの選択率に大きな開きが見られないため、幅広い選択肢で比較検討をしていたようだ。

20代、40代は、新築賃貸マンションを選択した割合が20～30%程度あった。

## 【世帯別】

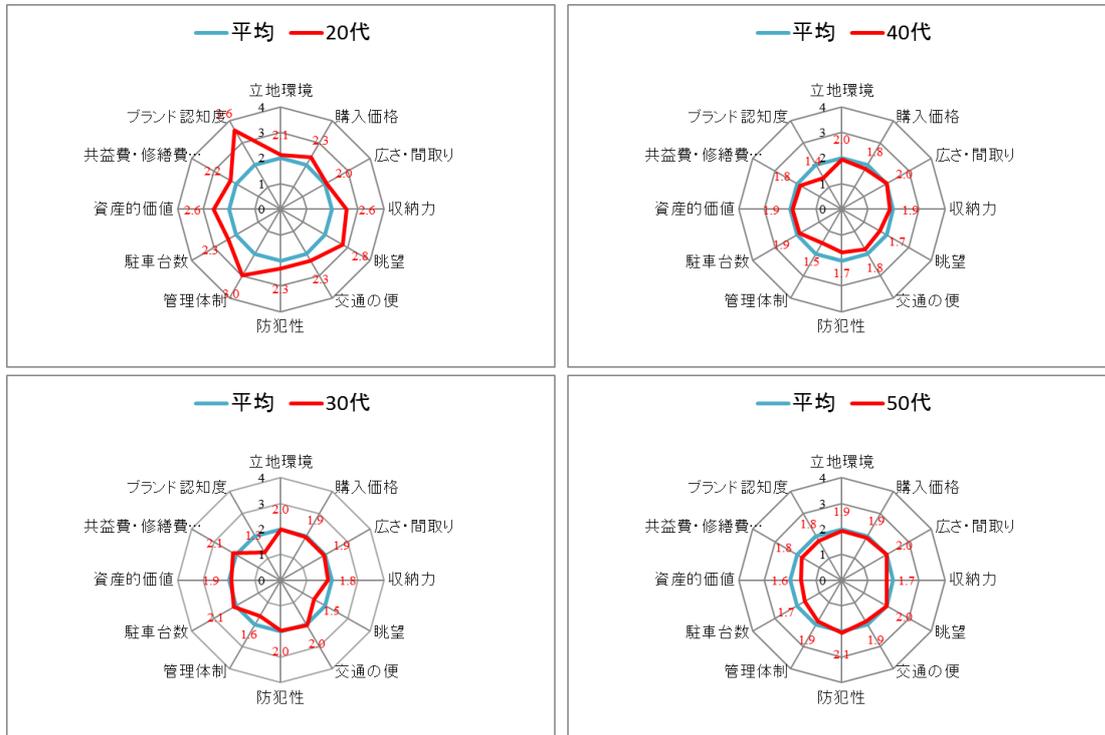
夫婦と子供の世帯と夫婦とその親と子供の世帯は「新築一戸建て」を選択した割合が39.5%、50%で、他の世帯よりも高い割合であった。

どの世帯においても、中古物件や賃貸物件を選択した割合は、10%台が多く、関心は低いようだ。

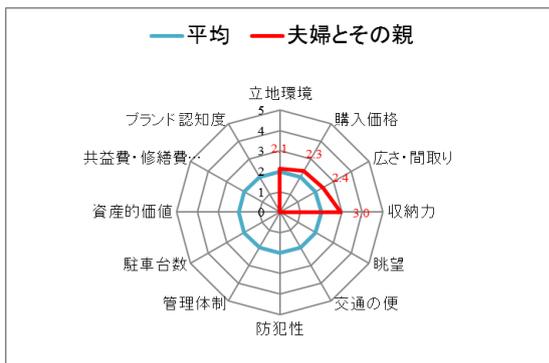
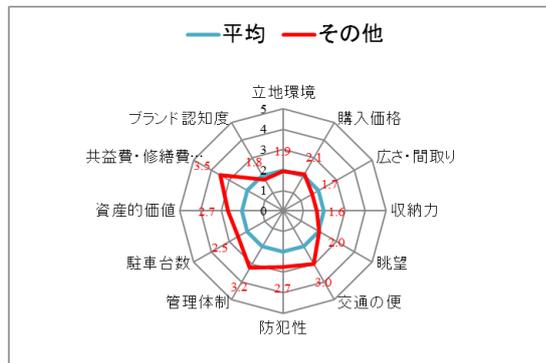
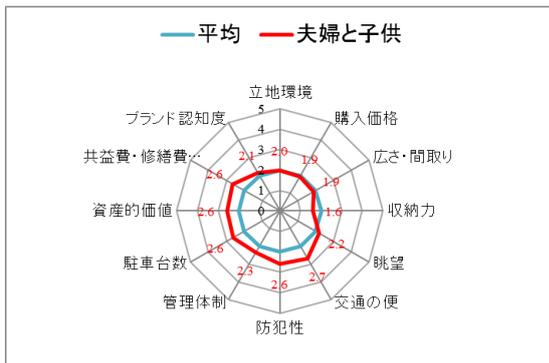
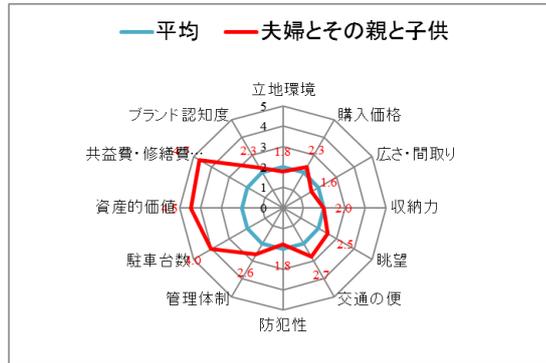
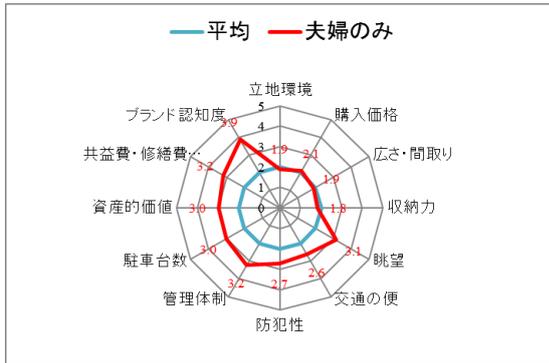


(5)住宅購入時に考慮したこと

【年代別】



【世帯別】



## (6) 永住意識

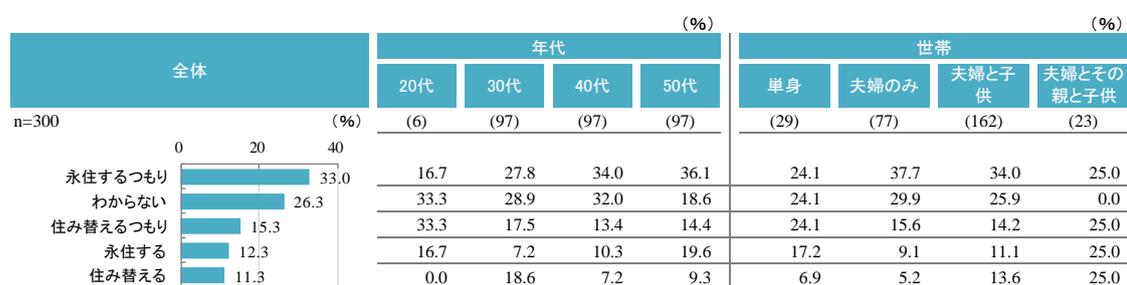
## 【年代別】

「永住する」を選択した割合が最も高かったのは、50代で19.6%。「住み替える」を選択した割合が高かったのは、30代で18.6%であった。

## 【世帯別】

「永住する」を選択した割合が最も高かったのは、夫婦とその親と子供(3世代世帯)で25%。「住み替える」を選択した割合が高かったのも同じ世帯で、25%であった。

夫婦のみや夫婦と子供の世帯では、「永住するつもり」が30%台、「わからない」が20%台であった。



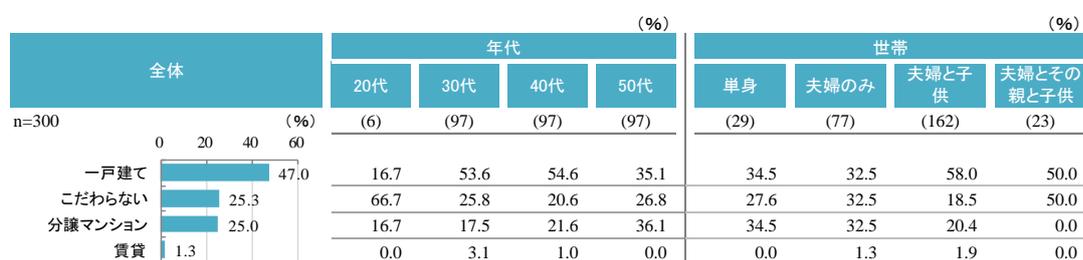
## (7)理想の住まい形態

## 【年代別】

30代、40代は「一戸建て」を選択した割合が50%台、「分譲マンション」を選択した割合は20%前後になっており、一戸建て志向が強い傾向が見られた。50代は「一戸建て」と「分譲マンション」が同程度の割合であった。

## 【世帯別】

単身世帯と夫婦のみの世帯では、「一戸建て」、「こだわらない」、「分譲マンション」それぞれが選択された割合は同程度であり、住まいに対するこだわりはあまりないといえそうだ。夫婦と子供の世帯では「一戸建て」が58%であった。



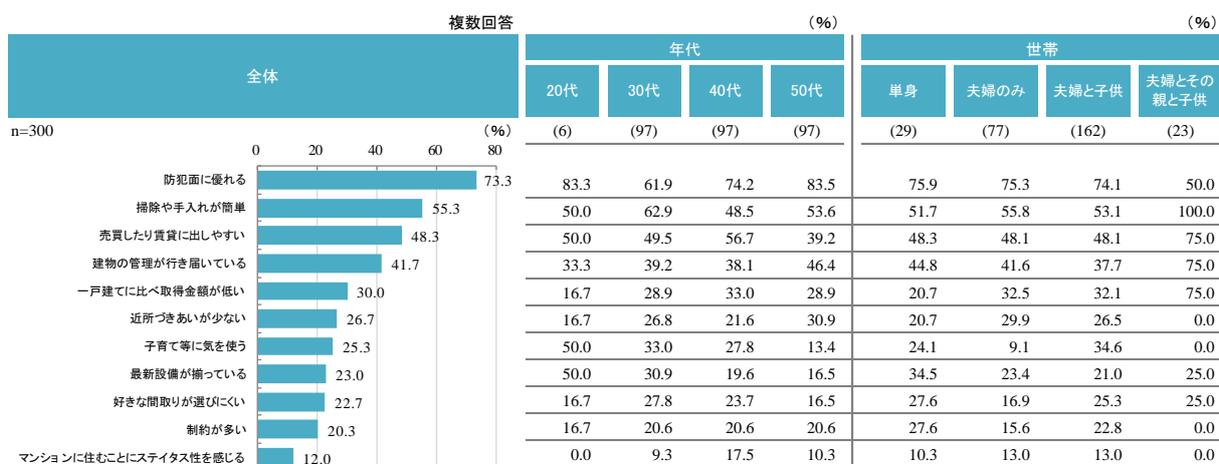
## (8) マンションに対するイメージ

## 【年代別】

30代と50代は、「防犯面に優れる」を80%以上の割合で選択している。年代が進むにつれ、「最新設備が備わっている」を選択する割合は低くなる傾向が見られる。

## 【世帯別】

単身、夫婦のみ、夫婦と子供の世帯については、上位に選択された順位は全体の結果と同じ結果になった。全項目に対する世帯ごとの明確な違いはあまりないようだ。



## (9) 一戸建てに対するイメージ

## 【年代別】

20代は、「売買したり賃貸に出しにくい」、「購入先や設計依頼先を探すのが大変」を選択した割合がそれぞれ50%で、他の年代に比べ高かった。この2つの選択肢については、年代が高くなるにつれ、割合も低くなる傾向が見られる。また、20代は、「土地を探すのが大変」が66.7%で他の年代の中で最も高く、「一戸建てに住むことにステイタス性を感じる」は0%であることから、一戸建てに対する関心は低いといえそうだ。

## 【世帯別】

夫婦と子供の世帯は、「好きな間取りで建てられる」を選択した割合は72.2%で、全世帯の中で最も高かった。また、「掃除や手入れが面倒」も43.8%で全世帯の中で最も高かった。

夫婦とその親と子供の世帯は、「マンションに比べ取得金額が高い」、「売買したり賃貸に出しにくい」、「一戸建てに住むことにステイタス性を感じる」を選択した割合がそれぞれ75%で最も高かった。



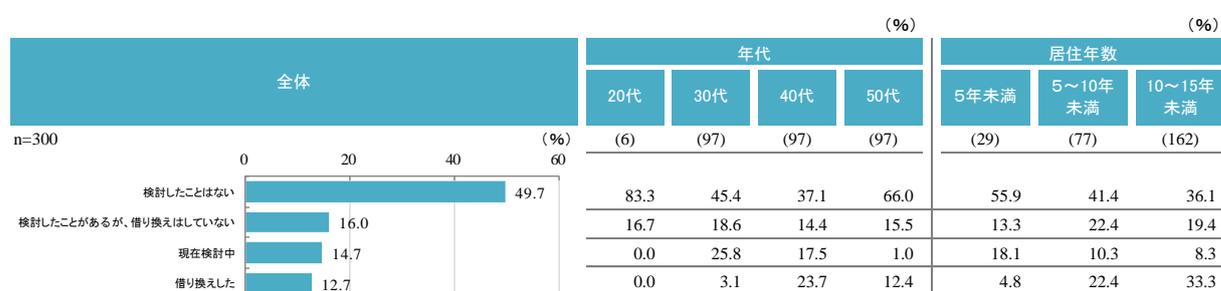
## (10)住宅ローン借り換え意向・実績

## 【年代別】

30代では、25.8%が現在借り換えを検討している結果となった。また、40代では23.7%が借り換えしている。20代と50代については、検討したことがないのがそれぞれ83.3%、66%となっている。

## 【居住年数別】

居住年数が5年未満と比較的浅くても、検討したことはない割合が55.9%で他の居住年数に比べて最も高い割合であった。一方で、居住年数が長くなるにつれ、借り換えした割合は高くなる傾向にある。



## (11) 借り換えの際に重視するポイント

## 【年代別】

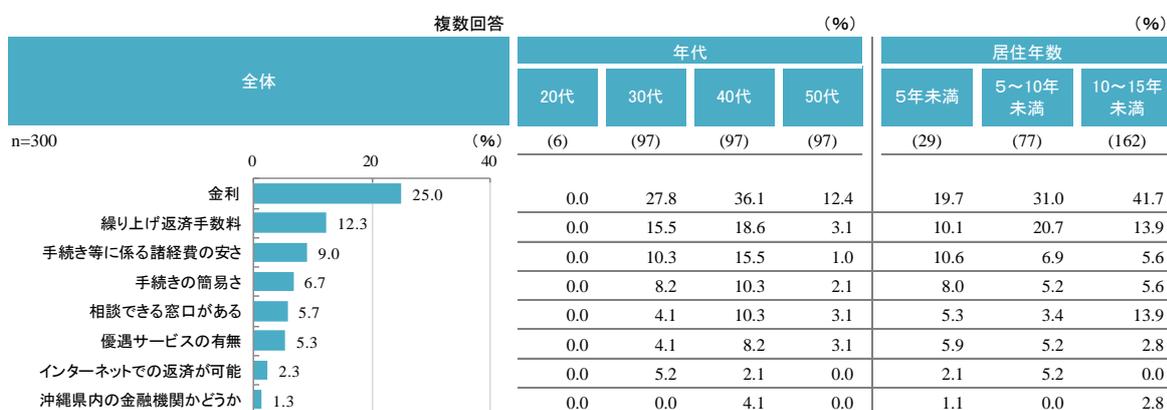
30代、40代では金利を選択した割合は、それぞれ27.8%、36.1%であったが、20代は0%、50代は12.4%で、金利に対する関心が二分した形になった。

40代は、「手続きの簡易さ」、「相談できる窓口がある」を選択した割合がそれぞれ10.3%で他の年代に比べ、比較的高かった。

## 【居住年数別】

金利に対する関心は、居住年数が10～15年未満が41.7%で、他の年数に比べて最も高かった。

10～15年未満の世帯は、「相談できる窓口がある」を選択した割合が13.9%で他の年数に比べて最も高かった。



## (12) 借り換えをしなかった理由

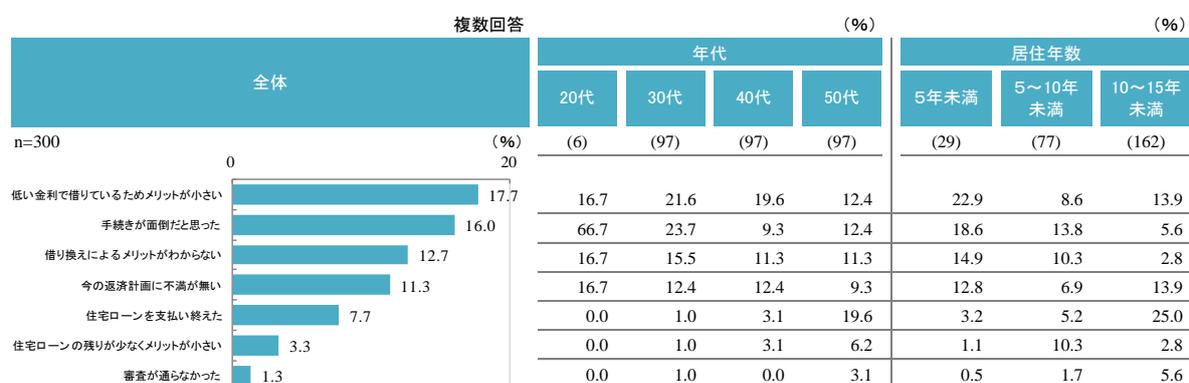
## 【年代別】

20代の「手続きが面倒だと思った」の66.7%が突出した値となっている。どの年代においても、「借り換えによるメリットがわからない」が11~16%程度あり、一定程度が借り換えに対する十分な情報を持っていないといえそうだ。

## 【居住年数別】

5年未満では、「低い金利で借りているためメリットが小さい」を選択した割合が22.9%で他の居住年数よりも高かった。同時に、「手続きが面倒だと思った」18.6%、「借り換えによるメリットがわからない」14.9%で最も高かったのも、5年未満の世帯であった。

10~15年未満、15年以上の世帯では、それぞれ25%、35.7%の世帯で「住宅ローンを支払い終えた」という結果であった。



## (8)自由意見

### 【建物・設備について】

- ドアに隙間があったり、壁に大きな空洞が空いていたり、本当に大丈夫なのかな？と周りに聞いています。家の中はとても気に入っているので残念ではあります。
- 新築を購入しましたが、窓の閉まりが悪かったり玄関のドアに隙間があったりと不備が多い。敷地内の駐車場が通りと仕切られていないため安全性が低い。上下左右の生活音も含め、周囲の音も実際に住んでみないとわからない。管理人室があるのに常駐していないので、防犯面で不安を感じる。
- マンションだと荷物を運ぶのが大変。車から玄関まで遠くて。子供のおもちゃ(自転車等)玄関外に置くことができないので玄関内やベランダ、部屋が結局狭くなった。

### 【環境・衛生面について】

- 地域性なのか新築なのにゴキブリがエレベーターに乗っていたり、階段にいたり困っている。駐車場のスペース、自転車置き場がない。ゴミ捨て場を猫が荒らしてこまる。販売会社、施工会社が信用できない。
- スーパー、公園が近く、買い物や散歩に便利であること。マンションからの景観、眺望もよく、郵便局・銀行も近くにあることなどセカンドハウスとして居住することに満足している。
- 昼夜問わず 58 号線の騒音が不満(特にバイク)。ガラス窓の油煙。台風など強風時の、鉢物の管理が難しい。

### 【間取り・広さについて】

- 収納に不満があるので購入前にもっと他の物件もリサーチするべきだった。子が近くの小学校なので通学の面ではメリット大です。
- 広い間取りの部屋を選んだのですが、子供の成長と共に不必要な空間が出てきており老後はもう少し小さな間取りのマンション等への住み替えを検討したい。

### 【音について】

- 他の部屋から水の音が聞こえてこないことに驚いた。しかし、食洗機や洗濯機は実際どれくらい下の方に響くのか分らないのが悩み。もう少し上下の遮音性が上がると安心して夜も食洗機が使える。一番心配していた音でしたが、大人しかいない部屋は気配をときに感じる程度でしたが、やはりマンションはもう少し遮音性の安心がほしいです。
- マンションの前に広場があり、夜、若者が騒いでうるさい。隣の部屋の物音が気になる。
- 上階の通路の音や隣の音が聞こえる。壁の遮音構造が不十分で意外だった。

### 【安全面について】

- 安全性を重視して購入を決めたのに、観光客の宿泊目的で分譲マンションを購入した方があり、とても残念です。

#### 【販売会社・施工会社・管理業者について】

- クロスのつぎ目やはり方など工事を要する部分があり、対応してもらったがあまり丁寧じゃなかった。音に関しては、思っていたよりうるさい。ガス料金が安いという訴えを組合の総会でやったが対応が難しい感じで改善されない。
- 管理会社への不満。事件が起きた後の処理の遅さに不安が募りました。現在は資産運用し、一戸建てを検討しています。

#### 【マナーについて】

- 分譲賃貸。駐車場が機械式立体だが、割り込みしたり順番を無視したりマナーの悪い住民がいる。エレベーターが1機しかないのに点検が多い気がする。また、高層で住民も多いのに1機のみなのは不便。
- ゴミ袋の口さえまともに閉じていなかったり、ゴミ出しマナーが悪い方も多く驚いた。
- 何度も管理組合から通路に自転車や植木、おもちゃ、傘を出しっぱなしにしないでと言われても、片付けない人だらけ。しかし一軒家に比べれば管理組合から通知されるだけ助かります。

#### 【その他】

- 子供の成長(進学)のタイミングでいずれ親の介護のために移り住むことを考えて実家近くに建ったマンションを購入しました。当時から将来、売却・賃貸を考えておりましたが、簡単にはいかないなあと痛感しています。もっと現実的に考えておけばよかったと思っています。
- マンション規約を居住者にきちんと説明しないために、新しい居住者とのご近所トラブルが多いです。例えば共有スペース(ベランダ・通路など)では禁煙という規約を守らずにトラブルになったことがある。居住する際の規約説明などを販売会社がしっかり行ってほしい。また、管理人の人もしっかりしてほしい。今まで怠け者の管理人が何名かいて、とても不愉快な思いをしました。
- 資産価値より住みやすさを重視したが、長年の運用を考えると惜しい面がある。

—— 本資料のご利用に際して ——

- ・ 本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。著作権法の定めに従い、引用する際には、必ず出所・株式会社海邦総研と明記してください。
- ・ 本資料は概要版となります。報告書につきましては、弊社 HP (<http://www.kaiho-ri.jp/>)にてご覧ください。
- ・ 本調査に関する問い合わせは、弊社・事業支援部・中山までご連絡ください。

TEL: 098-869-8703 E-mail: tadashi\_nakayama@kaiho-ri.jp