

沖縄県内不動産動向調査

県内分譲マンションの需給動向

住宅取得環境やライフスタイルの変化などにより、沖縄のマンション建設環境は大きく変化している。弊社では、沖縄における今後のマンション需要を測る目的の一環として沖縄本島内のマンション居住者に対する意識調査を実施した。

マンション需要は発展途上

県内のマンションストック数の増加率はここ数年、毎年全国で3位以内に入る成長ぶりだ。2015年の総世帯数に占めるマンションストック数を示すマンション化率は4.8%で全国20位(株式会社東京カンテイ調べ)にとどまるが、人口密度のレベルから見れば、10%程度にまで成長するポテンシャルを有している。これは、2015年のマンション化率において、愛知県(11.5%、9位)に匹敵する水準だ。

マンションが普及してきた一方で、これまで沖縄県内のマンション居住者の実態を調査した事例はあまりなかった。そこで本稿では、弊社が2015年度にマンション購入検討者やマンション建設・販売事業者等の参考資料作成および今後のマンション需要を測る一貫として行った「沖縄県内不動産動向調査」の調査結果を紹介したい。本調査では、県内の20ブランド4千戸のマンション居住者に対し、住まいに関連する満足度、購入過程や住宅ローン借り換え等に関するアンケートを行った他、各種統計情報を整理した。なお、アンケート回収件数は300件、回収率は7.5%であった。

各指標の比較

住宅取得に関連する幾つかの指標について、沖縄県と全国とを比較した(図表1)。沖縄県は全国平均に比べ、平均月収や持家率が低いことが一般的に知られている。その他の特徴として、住宅地価変動率や県庁所在地における住宅地価が全国平均よりも高いことが挙げられる。これらの要因として、低い住宅ローン金利や、消費税増税による住

宅建設需要の高まりが地価を押し上げたこと、そして沖縄県の観光の好調さを背景に、新しい観光関連施設が建設・整備されたり、その周辺地域の人気が高まるなどで、相対的に地価が高騰したことが想定される。なお、全国の住宅地価変動率の平均は▲0.2%で、プラスとなったのは6つの都道府県のみである。沖縄より高い都道府県には、震災の復興途上にある東北地域や東京オリンピックを控える東京都などが挙げられた。

図表1:各指標の比較

	沖縄県	全国平均
平均月収(2015年)	371,925円	525,699円
住居費割合(2015年)	6.8%(25,290円)	3.7%(19,477円)
持家率(2015年)	47.3%	62.4%
住宅地価変動率(2016年)	1.7%	▲0.2%
県庁所在地住宅地平均価格(2016年)	129,300円/㎡	88,613円/㎡

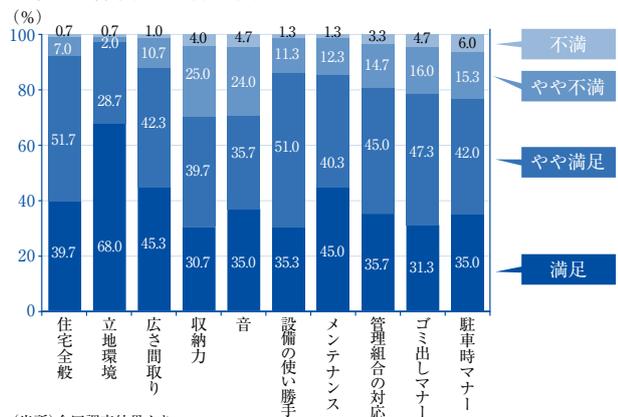
(出所)平均月収・住居費割合・持家率:沖縄県家計調査、
住宅地価変動率・県庁所在地住宅平均価格:国土交通省土地総合情報ライブラリー

住んでいるマンションの満足度

一戸建てと違い、マンションのような集合住宅では生活上でさまざまな制約がある。今回のアンケート結果では、住宅全般については、「満足」39.7%と「やや満足」51.7%を合わせ9割以上は満足している結果となった。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、その時点のライフスタイルに合った場所に購入しやすいことが、満足度の高さにつなが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

を確保することは難しい。音については、部屋に接する上下左右からだけでなく、道路を走る車やバイクの音などへの不満もあった。

図表2:各項目の満足度



(出所)今回調査結果より

マンション購入を検討した理由

全体では「自分の家を持ちたかった」が46.0%で第1位であった。夫婦のみの世帯では、「移住」が28.6%で高い割合となった。東日本大震災を機に移住してきたケースや、マンション販売事業者による本土での積極的な集客活動の結果として移住したケースも少なくないのではないだろうか。

居住年数が5年未満では、「住宅ローンが低い」、「消費税増税前に購入したかった」など近年の住宅取得環境変化の影響と思われる回答の割合が高くなる傾向が見られた。

図表3:マンション購入を検討した理由

理由	世帯構成				
	単身	夫婦のみ	夫婦と子供	夫婦とその親と子供	
自分の家を持ちたかった	46.0	55.2	35.1	51.9	75.0
賃貸より金銭的に得	32.0	48.3	33.8	29.6	50.0
もっと広い家に住みたい	23.0	17.2	18.2	26.5	25.0
子供の成長	22.0	0.0	6.5	35.2	0.0
住宅ローンの金利が低い	15.3	20.7	15.6	15.4	25.0
消費税増税前に購入	14.3	17.2	10.4	16.7	0.0
移住	13.0	6.9	28.6	6.8	0.0
結婚	8.3	0.0	6.5	10.5	25.0
投資用の資産を持ちたい	6.3	13.8	7.8	3.7	25.0
出産	6.0	0.0	1.3	10.5	0.0
転勤	5.0	0.0	9.1	4.9	0.0
住宅ローンの審査に通った	4.0	0.0	2.6	4.3	0.0

(出所)今回調査結果より

購入時に比較検討した住宅形態

全体では、「新築分譲マンションのみ」が42.7%で1位。次いで、「中古分譲マンション」26.7%、「新築一戸建て」29.0%であった。世帯主の年齢が30代と40代は、「新築一戸建て」を選択した割合が3割以上あった。夫婦のみの世帯では「新築分譲マンションのみ」が49.4%で約半数を占めた。なお、年代や世帯に関わらず「中古一戸建て」の割合は10%台にとどまり、関心は高くはなかった。

図表4:購入時に比較検討した住宅形態

住宅形態	全体 (n=300)	世帯主の年齢			
		20代 (6)	30代 (97)	40代 (97)	50代 (97)
新築分譲マンション	42.7	33.3	38.1	41.2	49.5
新築一戸建て	29.0	16.7	36.1	33.0	19.6
中古分譲マンション	26.7	50.0	20.6	30.9	25.8
中古一戸建て	15.0	0.0	15.5	16.5	14.4
新築賃貸マンション	15.0	33.3	17.5	20.6	6.2
中古賃貸マンション	12.0	16.7	14.4	11.3	10.3
賃貸一戸建て	1.7	0.0	0.0	2.1	3.1

(出所)今回調査結果より

住宅ローン借り換え意向・実績

全体の約半数は、借り換えについて「検討したことはない」と回答した。借り換えした実績が見られたのは、40代の世帯主で23.7%と最も高く、また、居住年数が長くなるにつれ、借り換えした割合が高くなる傾向が見られた。居住年数10～15年未満で最も高く、33.3%であった。

一方、借り換えをしなかった理由としては、「現在利用している住宅ローンの金利が低い」、「手続きが面倒だと思った」、「借り換えによるメリットがわからない」などの割合が比較的高かった。世帯主の年代が20代では、「手続きが面倒だと思った」が約7割となっている。居住年数が浅い世帯の方が、「借り換えの手続きが面倒だと思った」、「借り換えによるメリットがわからない」と回答する割合が高かった。

借り換えの際に重視するポイントとしては、「金利」が25.0%で1位であった。他の上位項目には「繰り上げ返済手数料」、「手続き等に係る諸経費の安さ」などがあつた。近年は、本土からも金融機関が参入しているが、「沖縄県内の金融機関かどうか」については、最も関心が低い結果となった。

総評

各指標からは、全国的にも経済が好調な沖縄県では地価の値上がりが続くといえるのではないかと。アンケートからは、居住者の9割が現在の居住環境に満足していることや、住宅ローン金利の低さ、消費税増税等がマンション購入の動機に与える影響は少ないという結果となった。

土地取得費や住宅建設費を考慮すれば、一戸建ての取得費用は今以上に高騰し、さらに購入しづらくなる可能性がある。マンションに対する満足度が高く、住宅取得に対する意欲が高いこと、移住者や夫婦のみの世帯による住み替え需要の高まりなどを考慮すれば、マンション需要は今後も堅調に推移するとみて良いのではないだろうか。

(海邦総研事業支援部研究員/中山慎)

※同調査結果については海邦総研HPで公開予定です。