

不動産動向調査(リリース版)
(沖縄県内の分譲マンションの需給動向と
マンション居住者アンケート調査)

報 告 書

株式会社 海邦総研

2016.3

目次

第1章 調査の目的および今後のマンション需要について	1
1.1 調査の目的	1
1.2 今後のマンション需要について	1
第2章 全国および県内の住宅環境	2
2.1 人口と世帯数の推移	2
2.2 新設住宅着工戸数の推移	4
第3章 沖縄県内における分譲マンションの動向	6
3.1 県内の住宅総数と世帯総数の推移	6
3.2 マンション比率の推移	7
3.3 分譲マンションに関する指標と現状	8
第4章 沖縄県内の住宅を取り巻く環境	13
4.1 平均月収の推移	13
4.2 住居費割合の推移	14
4.3 持家率の推移	15
4.4 全国と沖縄の公示価格の比較	16
4.5 県庁所在地における住宅地の平均価格	17
4.6 県庁所在地における商業地の最高価格	18
4.7 全国の住宅地価変動率	19
4.8 沖縄県内の住宅取得環境の現状	20
第5章 エリア別の人口および世帯の動向	22
5.1 2015年の沖縄県の人口と世帯数	22
5.2 那覇市	23
5.3 南部地区（浦添市、糸満市、豊見城市、南城市、与那原町、南風原町、八重瀬町）	32
5.4 中部地区（宜野湾市、沖縄市、うるま市、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村、西原町）	44
5.5 北部地区	59
第6章 マンション居住者アンケート	74
6.1 調査の概要	74
6.2 調査結果の要約	75
6.3 アンケート調査結果	76
（1）回答者プロフィール	76
（2）住んでいるマンションの満足度	77
（3）住宅購入を検討した理由	86
（4）現在住んでいる地域を選んだ理由	88
（5）購入時に比較検討した住宅形態	89
（6）住宅購入時に考慮したこと	90
（7）永住意識	93
（8）理想の住まいの形態	94

(9) マンションに対するイメージ	95
(10) 一戸建てに対するイメージ	96
(11) 住宅ローン借り換え意向・実績	98
(12) 借り換えの際に重視するポイント	99
(13) 借り換えをしなかった理由	100
6.4 自由回答	101
6.5 アンケート調査票	110
6.6 アンケート配布対象マンション一覧	112

第1章 調査の目的および今後のマンション需要について

1.1 調査の目的

沖縄県内の分譲マンションの需給動向および分譲マンション居住者に対するアンケート調査を実施・分析することで、沖縄海邦銀行の今後の融資施策に活用するための基礎資料とする。

1.2 今後のマンション需要について

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。

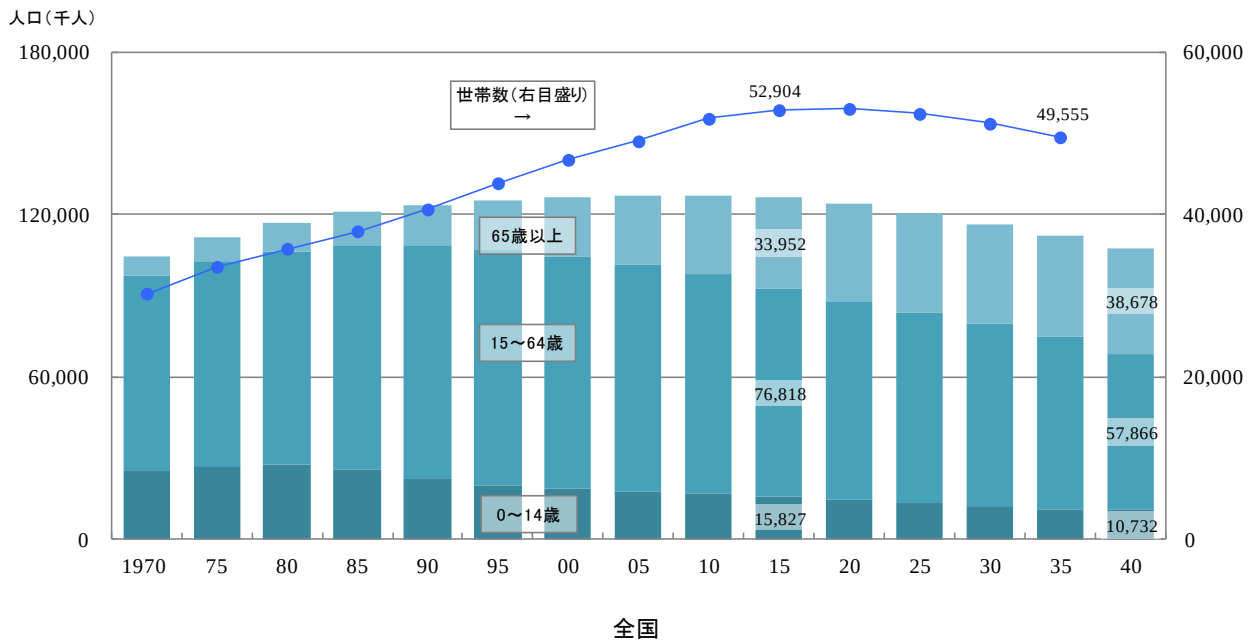
事実、沖縄県の新設住宅着工戸数は 2011 年以降増加傾向にあり、今年も現時点で昨年を上回るペースで着工戸数が増加している。中でもマンションの着工戸数の伸びが目覚ましく、2015 年は、消費税増税前の駆け込み需要のあった 2013 年の実績を超えた。

県内のマンション比率(新設住宅着工総数に占める新設マンションの着工割合)は、2015 年は 4.8%で全国 20 位の位置にある。沖縄県の人口密度は約 600 人/km²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は 10%を超えているため、沖縄県のマンション需要は、統計的にも今後も増加傾向が続くと予想される。

第2章 全国および県内の住宅環境

2.1 人口と世帯数の推移

【全国】



年	人口 (千人)				ピーク時からの人口減少率 (2005年からの5年ごと)				世帯数 (千世帯)
	総数	0~14歳	15~64歳	65歳以上	総数	0~14歳	15~64歳	65歳以上	
1970	104,665	25,153	72,119	7,393					30,297
75	111,893	27,221	75,807	8,865					33,596
80	116,989	27,507	78,835	10,647					35,824
85	121,007	26,033	82,506	12,468					37,980
90	123,285	22,486	85,904	14,895					40,670
95	125,440	20,014	87,165	18,261					43,900
00	126,697	18,472	86,220	22,005					46,782
05	127,285	17,521	84,092	25,672	総数	0~14歳	15~64歳	65歳以上	49,063
10	127,081	16,803	81,032	29,246	▲ 0.2	▲ 4.1	▲ 3.6	13.9	51,842
15	126,597	15,827	76,818	33,952	▲ 0.4	▲ 5.8	▲ 5.2	16.1	52,904
20	124,100	14,568	73,408	36,124	▲ 2.0	▲ 8.0	▲ 4.4	6.4	53,053
25	120,659	13,240	70,845	36,573	▲ 2.8	▲ 9.1	▲ 3.5	1.2	52,439
30	116,618	12,039	67,730	36,849	▲ 3.3	▲ 9.1	▲ 4.4	0.8	51,231
35	112,124	11,287	63,430	37,407	▲ 3.9	▲ 6.2	▲ 6.3	1.5	49,555
40	107,276	10,732	57,866	38,678	▲ 4.3	▲ 4.9	▲ 8.8	3.4	-

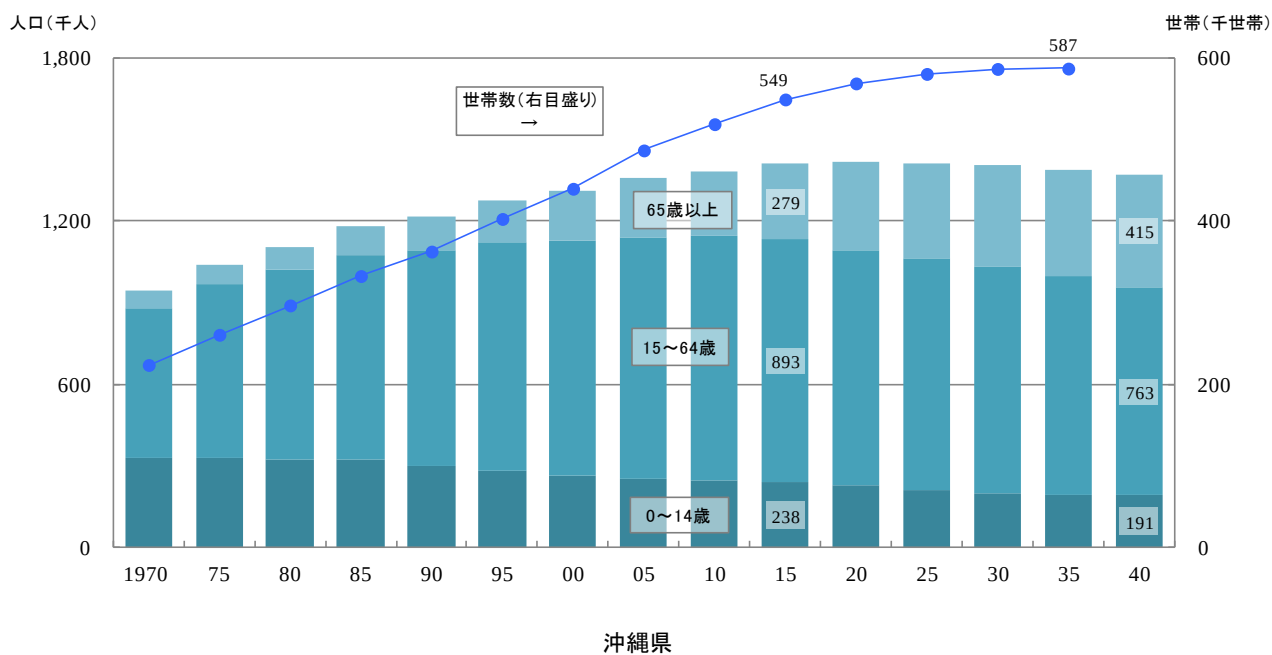
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」をもとに弊社にて作成

日本の人口は、2005年の約1億2700万人をピークに年々加速度的に減少するとみられる。

年代別にみれば、0~14歳は2020年以降は5年ごとに8%以上減少する一方、65歳以上の増加率は減少するが、当面は増加傾向にある。

世帯数は、2020年が約5,300万世帯でピークを迎え、その後徐々に減少すると推測されている。

【沖縄県】



人口 (千人)					世帯数 (千世帯)				
年	総数	0-14歳	15-64歳	65歳以上	ピーク時からの人口減少率 (2005年からの5年ごと)				世帯数
1970	944	329	553	62					224
75	1,042	327	642	73					261
80	1,105	325	694	86					297
85	1,179	323	754	102					333
90	1,214	300	793	121					363
95	1,273	281	843	149					403
00	1,309	264	862	183					440
05	1,361	254	888	219					487
10	1,385	246	898	241					519
15	1,410	238	893	279					549
20	1,416	226	866	324	総数	0-14歳	15-64歳	65歳以上	569
25	1,414	213	848	353	▲ 0.1	▲ 5.8	▲ 2.1	9.0	581
30	1,405	201	831	373	▲ 0.6	▲ 5.6	▲ 2.0	5.7	587
35	1,391	195	805	391	▲ 1.0	▲ 3.0	▲ 3.1	4.8	587
40	1,369	191	763	415	▲ 1.6	▲ 2.1	▲ 5.2	6.1	-

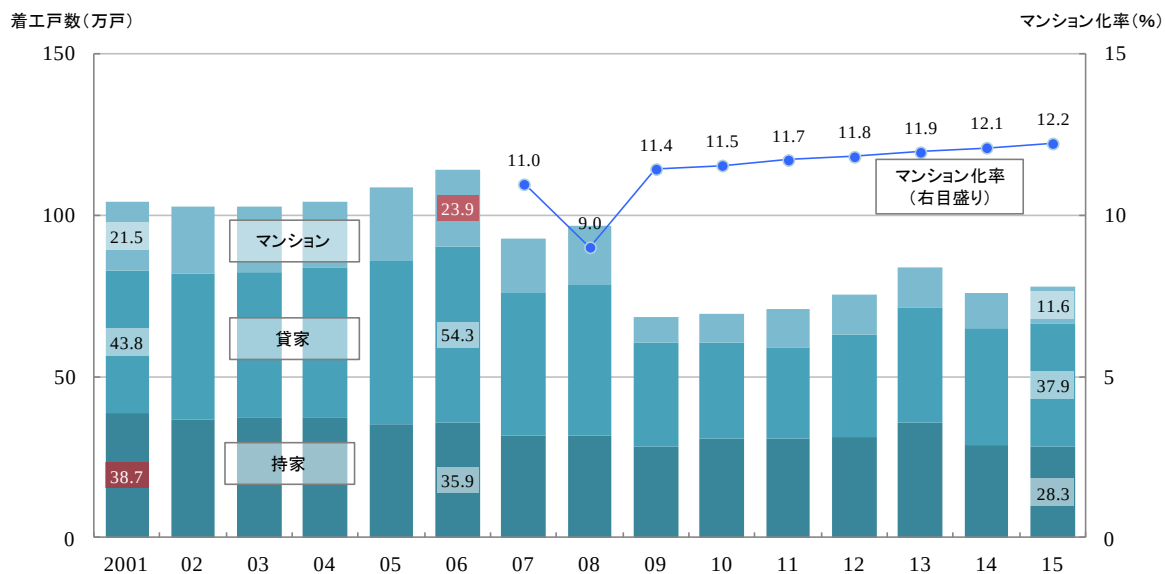
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」をもとに弊社にて作成

沖縄県の人口は、2020年の約141万6千人がピークになると推計されている。5年ごとの減少率は約1.0%程度で、全国と比較すれば、緩やかに減少するといえそうだ。

年代別にみても、全国の動向と同じく65歳以上が増加傾向にある。0～64歳までも同様に減少傾向にあるが、減少率は全国に比べ小さくなっている。2035年までの推計では、増加傾向が続くものとみられている。

2.2 新設住宅着工戸数の推移

【全国】



全国

年	(万戸)			(%)	
	総数	持家	賃貸	マンション	マンション化率
2001	117.4	38.7	43.8	21.5	
02	115.1	36.8	45.0	20.8	
03	116.0	37.3	45.2	20.0	
04	118.9	37.0	46.5	20.4	
05	123.6	35.3	50.4	22.9	
06	129.0	35.9	54.3	23.9	
07	106.1	31.5	44.2	16.9	11.0
08	109.3	31.9	46.5	18.3	9.0
09	78.8	28.5	32.1	7.7	11.4
10	81.3	30.5	29.8	9.1	11.5
11	83.4	30.6	28.6	11.7	11.7
12	88.3	31.2	31.9	12.3	11.8
13	98.0	35.5	35.6	12.7	11.9
14	89.2	28.5	36.2	11.0	12.1
15	90.9	28.3	37.9	11.6	12.2

(出所)国土交通省「住宅着工統計」、東京カンテイ発表資料をもとに弊社にて作成

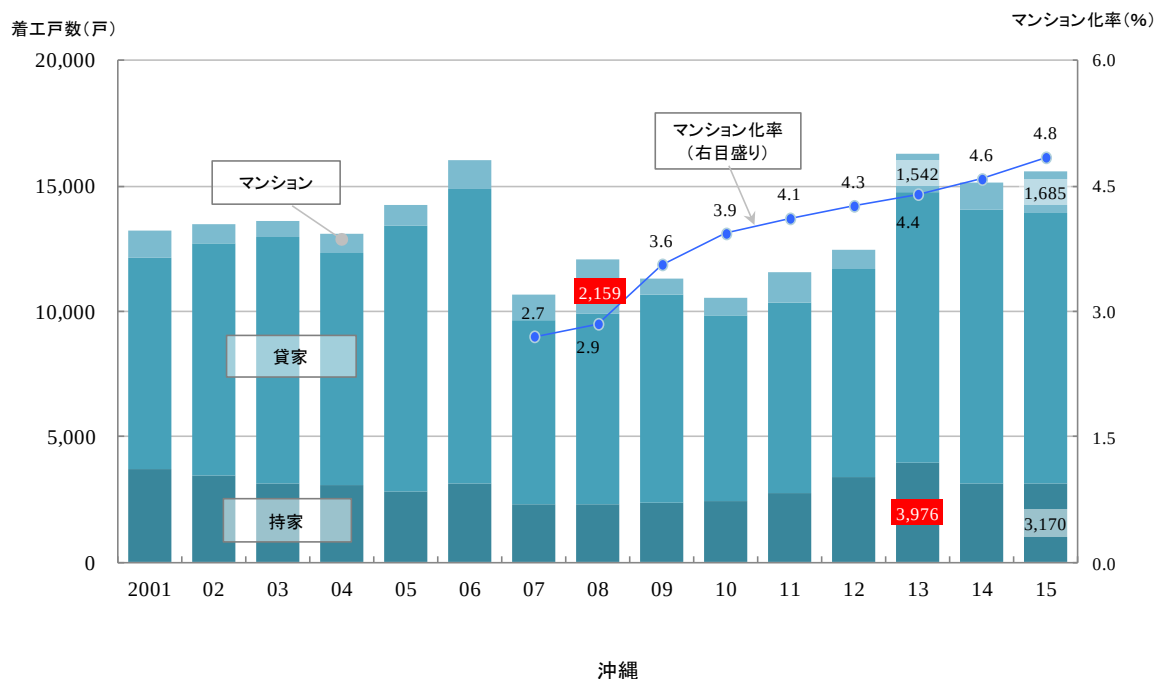
全国の新設住宅着工戸数は、2001年以降では総数では2006年が129万戸で最高値であった。

個別の最高値は、持家は2001年で38.7万戸、マンションは2006年で23.9万戸であった。

マンションの普及度を示す指標の一つであるマンション化率(総世帯に占めるマンションストック数の割合)は、2007年は11%であったが、その後徐々に増加し、2015年は12.2%であった。これは、全国の世帯のうち、およそ8世帯に1世帯がマンションに居住していることになる。

2014年4月に消費税が5%から8%に増税された。2013年は、増税前の駆け込み需要が活発化し、持家、マンションとも前年に比べ着工数が増加した。しかし、増税実施の後、駆け込み需要の反動により、着工数は減少したが、マンションの着工数の落ち込みは比較的小さかった。

【沖縄県】



年	総数	持家	賃貸	マンション	マンション 化率
2001	13,464	3,688	8,464	1,093	
02	13,672	3,449	9,250	791	
03	13,872	3,152	9,829	642	
04	13,502	3,072	9,285	745	
05	14,503	2,847	10,597	773	
06	16,266	3,133	11,734	1,157	
07	10,876	2,335	7,307	1,036	2.7
08	12,300	2,332	7,570	2,159	2.9
09	11,747	2,385	8,292	658	3.6
10	10,709	2,441	7,381	690	3.9
11	11,828	2,773	7,547	1,220	4.1
12	12,713	3,431	8,253	747	4.3
13	16,630	3,976	10,772	1,542	4.4
14	15,435	3,148	10,914	1,102	4.6
15	16,136	3,170	10,726	1,685	4.8

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」、東京カンテイ発表資料をもとに弊社にて作成

沖縄県の新設住宅着工数は、2001 年以降では総数では 2013 年が 1 万 6,630 戸で最高値であった。

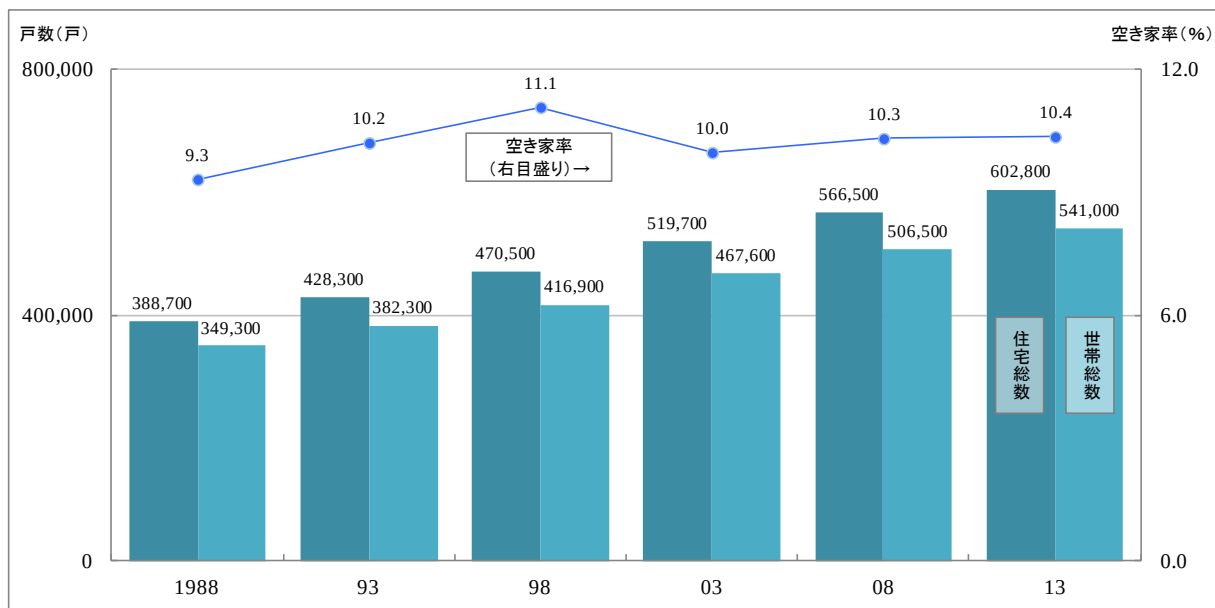
この年は、翌年に消費税増税 (5%→8%) を控え、全国的にも駆け込み需要の大きかった年である。この年は、持家も 3,976 戸で 4 千戸にせまり、2001 年以降では最高値となった。しかし、2014 年の実績は 3,148 戸にとどまり、2 割以上の減少となった。マンションの減少幅は持家以上に大きく、2014 年の実績は 2013 年比で約 3 割も減少した。

2015 年は様相が一変した。持家は 3,170 戸と前年比微増であったが、マンションは 1,685 戸で 2001 年以降では 2 番目の実績となるまで回復し、駆け込み需要時を超えた。

沖縄県のマンション化率も全国平均同様に年々増加し、2015 年には 4.8% となった。まだ 20 世帯に 1 世帯の割合ではあるが、着実にマンションが普及している。

第3章 沖縄県内における分譲マンションの動向

3.1 県内の住宅総数と世帯総数の推移



年	(戸)		(%)	
	住宅総数	増加率	世帯総数	増加率
1988	388,700		349,300	
93	428,300	10.2	382,300	9.4
98	470,500	9.9	416,900	9.1
03	519,700	10.5	467,600	12.2
08	566,500	9.0	506,500	8.3
13	602,800	6.4	541,000	6.8

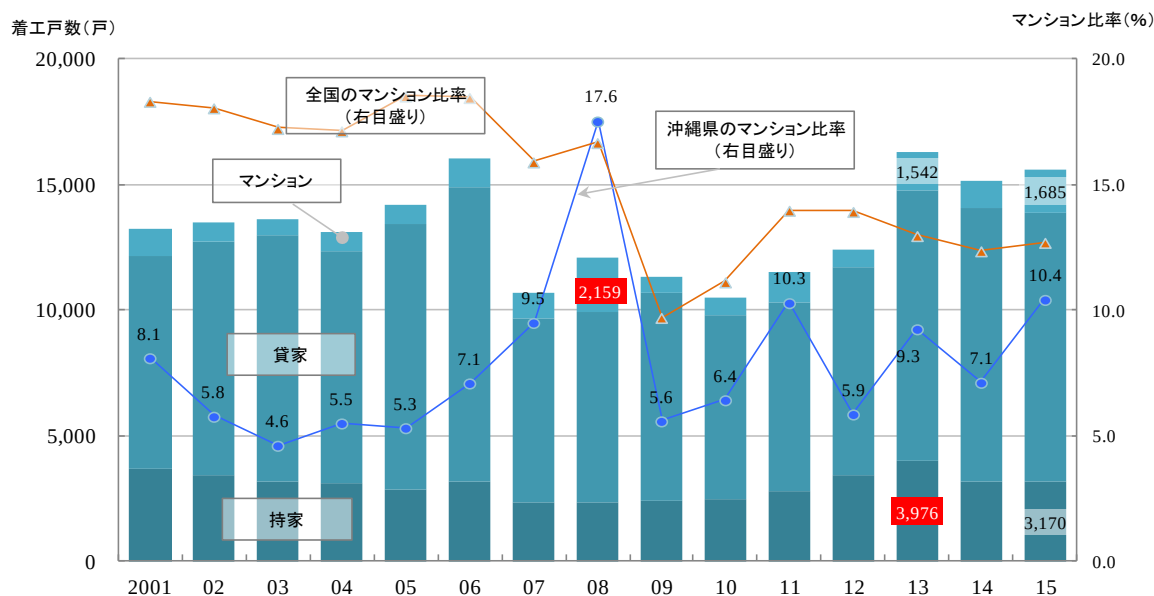
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」をもとに弊社にて作成

統計開始の1988年以来、沖縄県内の空き家率は約10%程度で推移している。

住宅総数は、1988年から2008年ごろまでは前回調査に比べ約10%程度の増加率であったが、2013年は6.4%にとどまった。

世帯数も2008年までは前回調査に比べ9～12%程度の増加率であったが、2013年は6.8%にとどまった。

3.2 マンション比率の推移



年	(戸)				(%)	
	総数	持家	貸家	マンション	マンション比率(沖縄)	マンション比率(全国)
2001	13,464	3,688	8,464	1,093	8.1	18.3
02	13,672	3,449	9,250	791	5.8	18.1
03	13,872	3,152	9,829	642	4.6	17.3
04	13,502	3,072	9,285	745	5.5	17.2
05	14,503	2,847	10,597	773	5.3	18.6
06	16,266	3,133	11,734	1,157	7.1	18.5
07	10,876	2,335	7,307	1,036	9.5	15.9
08	12,300	2,332	7,570	2,159	17.6	16.7
09	11,747	2,385	8,292	658	5.6	9.7
10	10,709	2,441	7,381	690	6.4	11.1
11	11,828	2,773	7,547	1,220	10.3	14.0
12	12,713	3,431	8,253	747	5.9	14.0
13	16,630	3,976	10,772	1,542	9.3	13.0
14	15,435	3,148	10,914	1,102	7.1	12.4
15	16,136	3,170	10,726	1,685	10.4	12.7

(出所) 国土交通省「住宅着工統計」をもとに弊社にて作成

沖縄県のマンション比率（住宅着工総数に占めるマンション着工数の割合）は、2015 年は 10.4%であった。2001 年以降では、2008 年に 17.6%の高い割合を示して以降、ほぼ毎年比率が上下しているのが見て取れる。

全国のマンション比率が、2001 年以降毎年減少している傾向と比較すれば、沖縄県のマンション比率は比較的安定しているといえそうだ。

3.3 分譲マンションに関する指標と現状

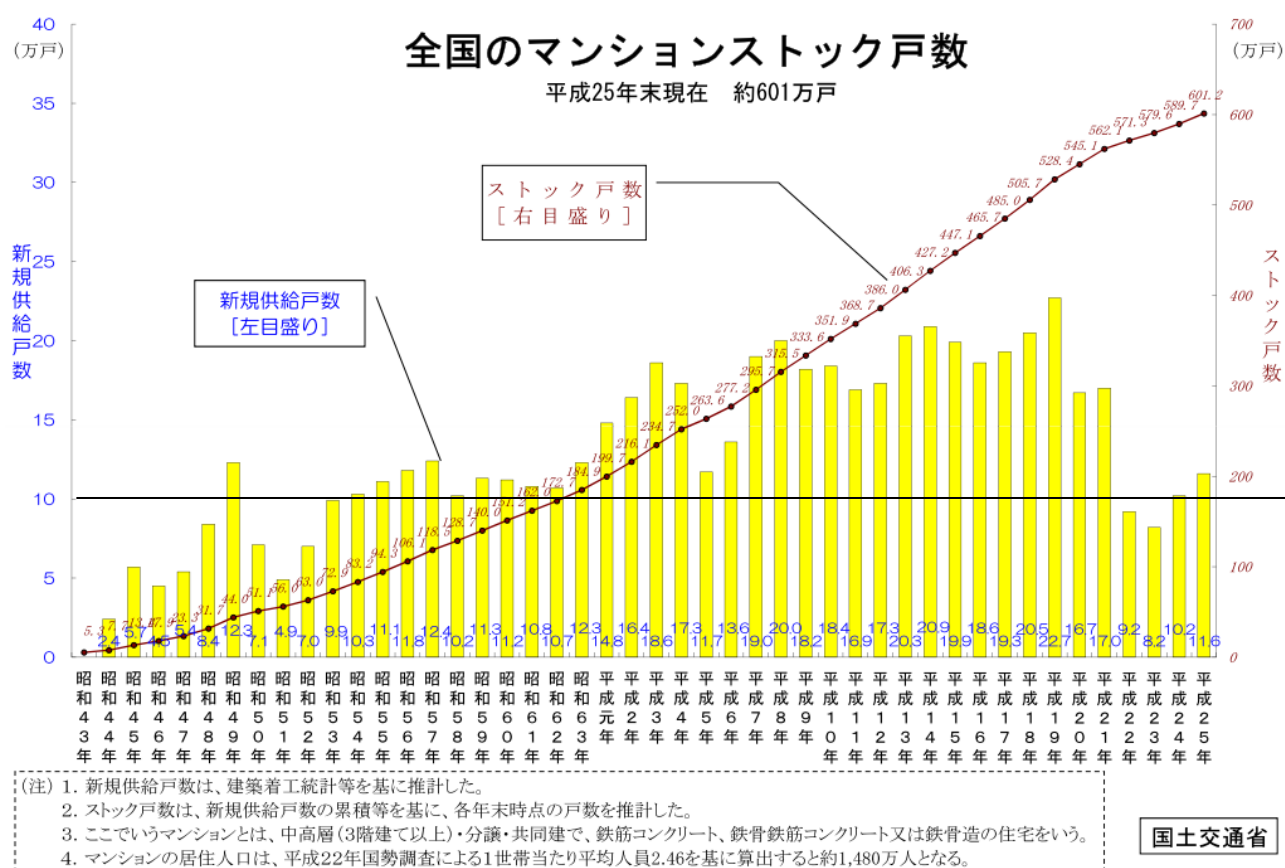
近年、日本では2014年(平成26年)に消費税が5%から8%に増税された。そのため、2013年は全国的に増税前の駆け込み需要が発生した。それ以降、建設関連人材の人手不足や資材の高騰などにより、住宅価格は高止まり状態が続いている。さらに、2017年4月には、消費税が8%から10%へ再増税される予定や、2020年の東京オリンピック開催を控えるなど、国内の建設需要は今後も勢いを失いそうにない。

沖縄県内においては、一戸建ての取得価格は全国的に見ても高い位置にあるため、近年では一戸建てよりも割安感のある分譲マンションの需要が伸びてきている。

全国分譲マンションのストック数は2015年(平成27年)時点では約676万戸となっている。新規の供給戸数は、1995年(平成7年)以降、毎年20万戸前後の水準を保っていたが、2010年(平成22年)に約10万戸に激減したのち、現在までその水準を保っている。

一方、沖縄県の2015年現在における分譲マンションストック数は、約3万戸である。世帯数が約57万世帯であるから、世帯数に対するストック数は全国平均に比べればまだ少ない。しかし、2011年から2015年までのストック数の増加率は約26%で全国1位となっている。

国内の建設環境を考慮すると、住宅取得価格が今後も上昇する可能性が大きいこと、沖縄県内のマンション供給地域が拡大していること、人口密度の規模からみても、沖縄県内のマンション建設需要は今後も堅調に増加するとみて良いであろう。



①駆け込み需要時を上回った

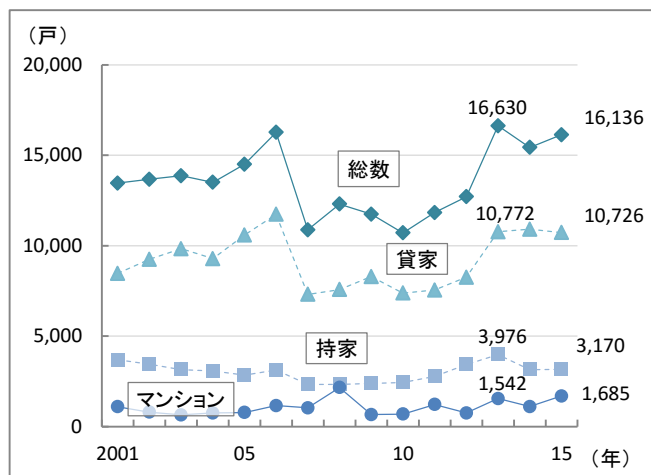
県内の新設住宅着工戸数の推移を見ると、近年で特徴的であったのは、駆け込み需要のあった2013年である。持家の着工数が3,976戸で4千戸にせまり、2001年以降では最高値であった(図表1)。マンションの着工戸数も1,542戸で2001年以降では2番目の実績だった。

2014年は、駆け込み需要による反動から需要が減少し、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。

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上昇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。

図表1:新設住宅着工数の推移



(出所)国土交通省「住宅着工統計」

②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。

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10.1%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。

図表2: マンションストック数の増加率

比較年			比較年		比較年		比較年		比較年		(%)
		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算出

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」

③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位までの都道府県は、人口密度のランキングでも広島県以外の都道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人でランキングは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、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が29,299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。

図表4: マンション化率と人口密度

(%)			(人/km ²)	
	マンション化率		人口密度	
1	東京	26.76	東京	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

④今年は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。

ただし、建設需要が増加し続けているため工事費の高騰が続き、住宅の取得価格も高騰している。

図表4のマンション化率と人口密度それぞれの上位 10 都道府県における、持家とマンションの一戸当たりの工事費を比較すると(図表5)、沖縄県の持家一戸当たりの工事費は4番目の高さである。マンション一戸当たりでは 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。

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きそうだ。

以上の状況を加味すれば、今年は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。

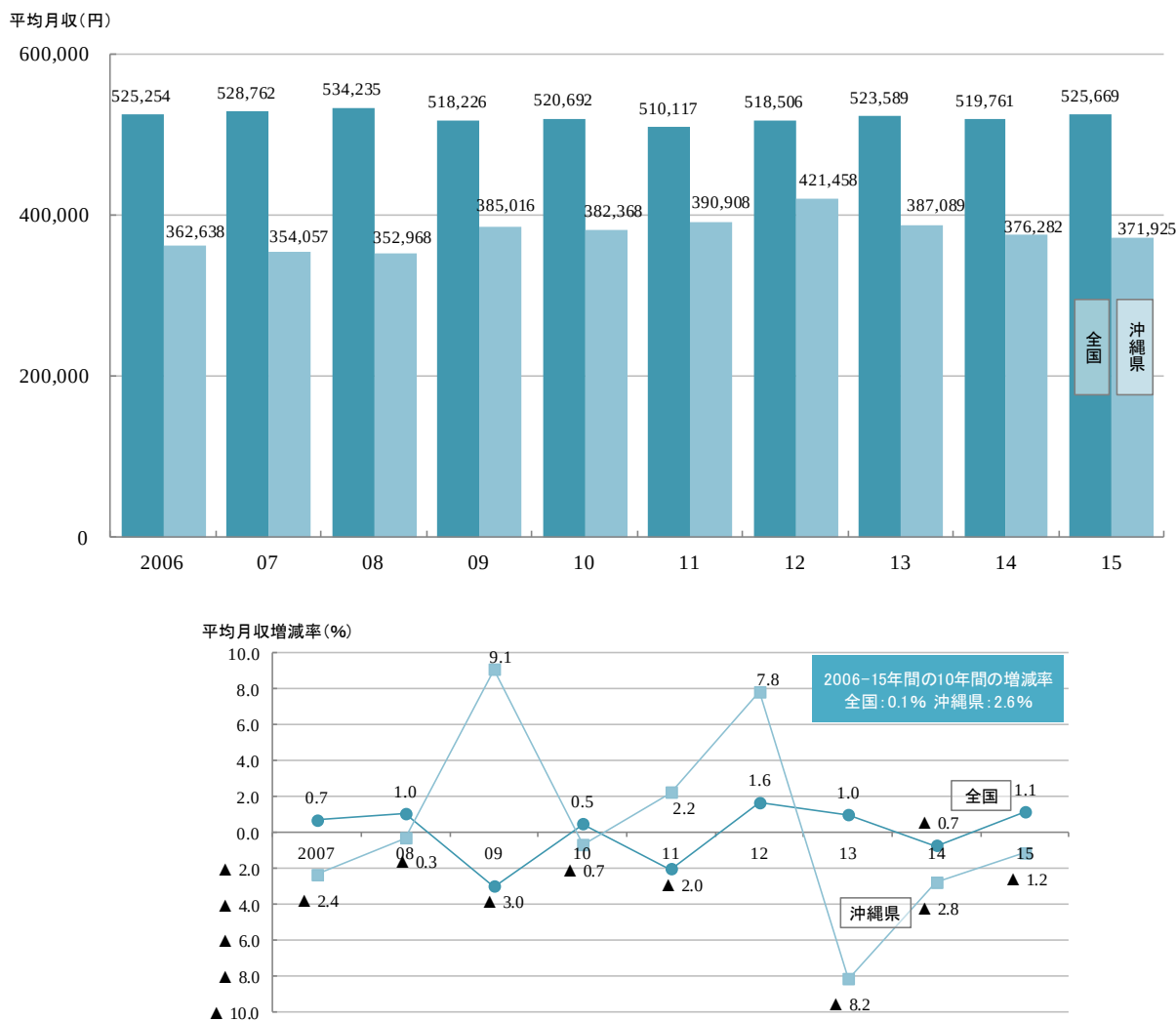
図表5:一戸当たりの工事費

2015年 工事費/戸 (万円)			
		持家	マンション
1	愛知県	2,593	1,804
2	東京都	2,569	1,944
3	神奈川県	2,446	1,595
4	沖縄県	2,343	1,558
5	千葉県	2,307	1,621
6	広島県	2,280	1,821
7	兵庫県	2,259	1,619
8	埼玉県	2,224	1,791
9	大阪府	2,222	1,201
10	福岡県	2,152	1,647
11	京都府	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一戸当たり工事費予定額、共同住宅における分譲の一戸当たり工事費予定額

第4章 沖縄県内の住宅を取り巻く環境

4.1 平均月収の推移

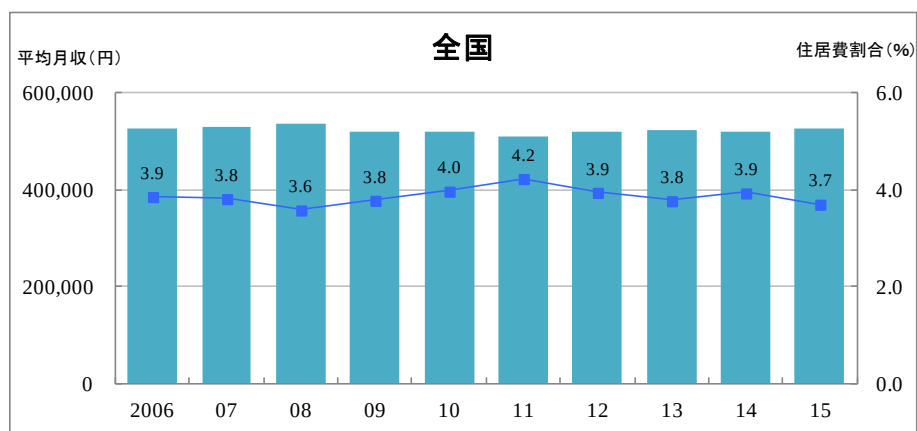
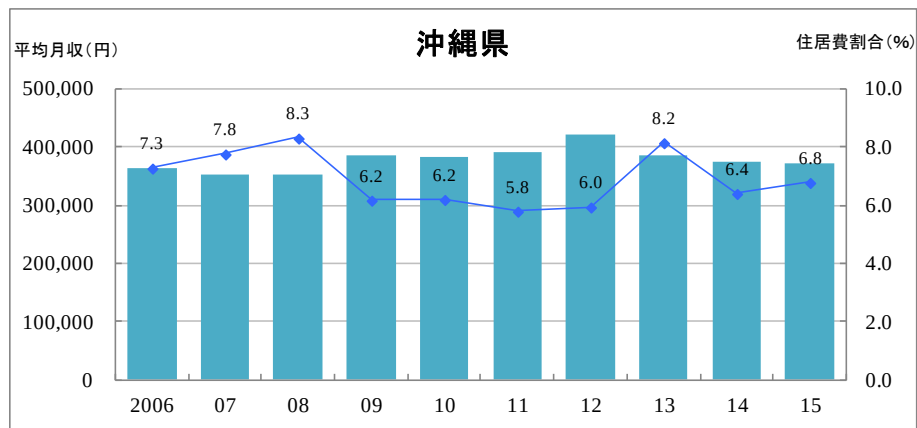


(出所) 沖縄県家計調査をもとに弊社にて作成

沖縄県の平均月収は、2006年から2015年までの10年で2.6%増加したものの、2015年は約37.2万円であった。全国平均の約52.6万円と比較すると約1.4倍の開きがある。

増減率を見ると、沖縄県は▲8.2%～7.8%の間で変動している。全国平均は▲3.0%～1.6%に比べると、変動幅が大きいのが特徴である。

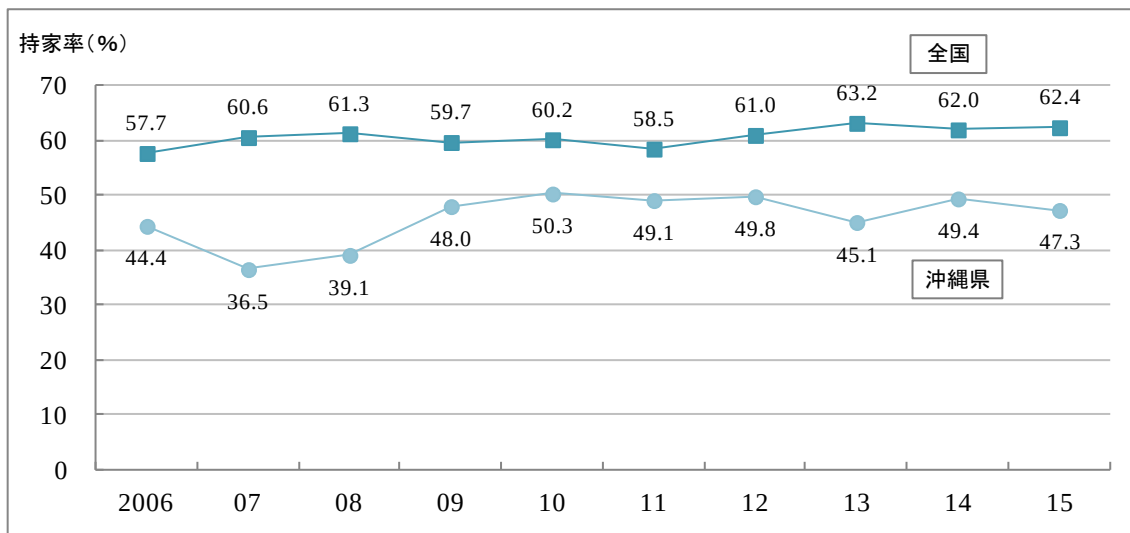
4.2 住居費割合の推移



(出所) 総務省家計調査、沖縄県家計調査をもとに弊社にて作成

沖縄県の平均月収に占める住居費の割合は、おおむね平均月収の増減と反比例する傾向が見られる。
 全国平均は、平均月収が比較的安定して推移しているため、住居費の割合も4%前後で一定の推移を保っている。

4.3 持家率の推移

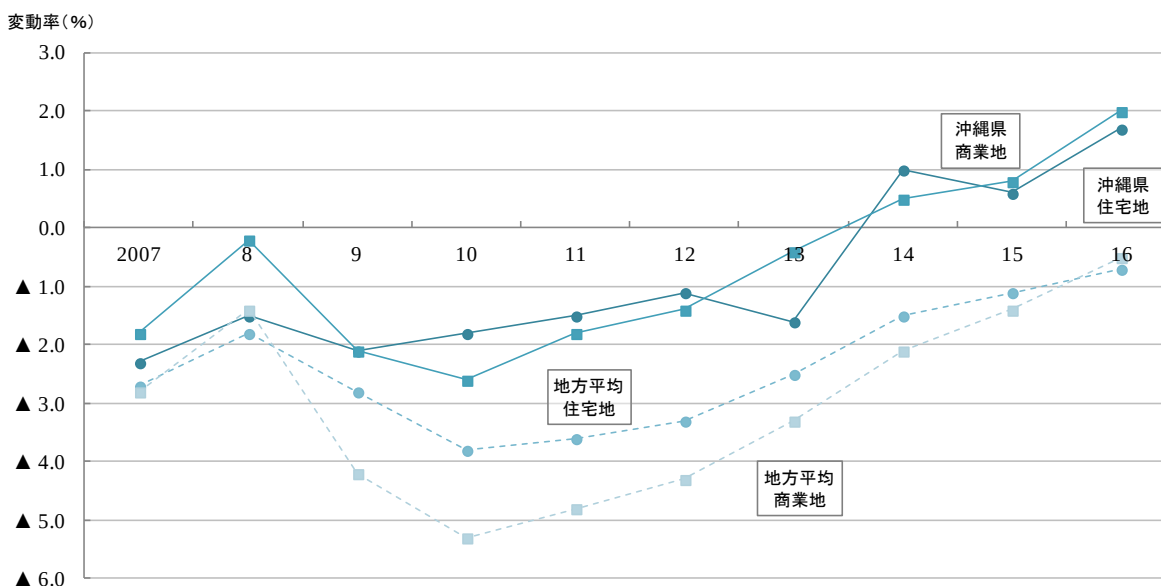


(出所) 総務省家計調査、沖縄県家計調査をもとに弊社にて作成

沖縄県の持家率は2009年以降、50%前後で推移している。全国平均は60%強となっている。

沖縄県は、土地取得価格や住宅建設費が全国的にも高い一方で、収入が低いため住宅を取得できる世帯の割合が低いことが要因の一つである。

4.4 全国と沖縄の公示価格の比較



年	沖縄県		地方平均	
	住宅地	商業地	住宅地	商業地
2007	▲ 2.3	▲ 1.8	▲ 2.7	▲ 2.8
8	▲ 1.5	▲ 0.2	▲ 1.8	▲ 1.4
9	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 2.8	▲ 4.2
10	▲ 1.8	▲ 2.6	▲ 3.8	▲ 5.3
11	▲ 1.5	▲ 1.8	▲ 3.6	▲ 4.8
12	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 3.3	▲ 4.3
13	▲ 1.6	▲ 0.4	▲ 2.5	▲ 3.3
14	1.0	0.5	▲ 1.5	▲ 2.1
15	0.6	0.8	▲ 1.1	▲ 1.4
16	1.7	2.0	▲ 0.7	▲ 0.5

(出所)国土交通省土地総合情報ライブラリーをもとに弊社にて作成

沖縄県の住宅地および商業地の前年比変動率は、しばらくの間マイナス基調にあったが、2014 年以降はプラス基調に転じた。全国の地方都市平均は依然としてマイナス基調にある。

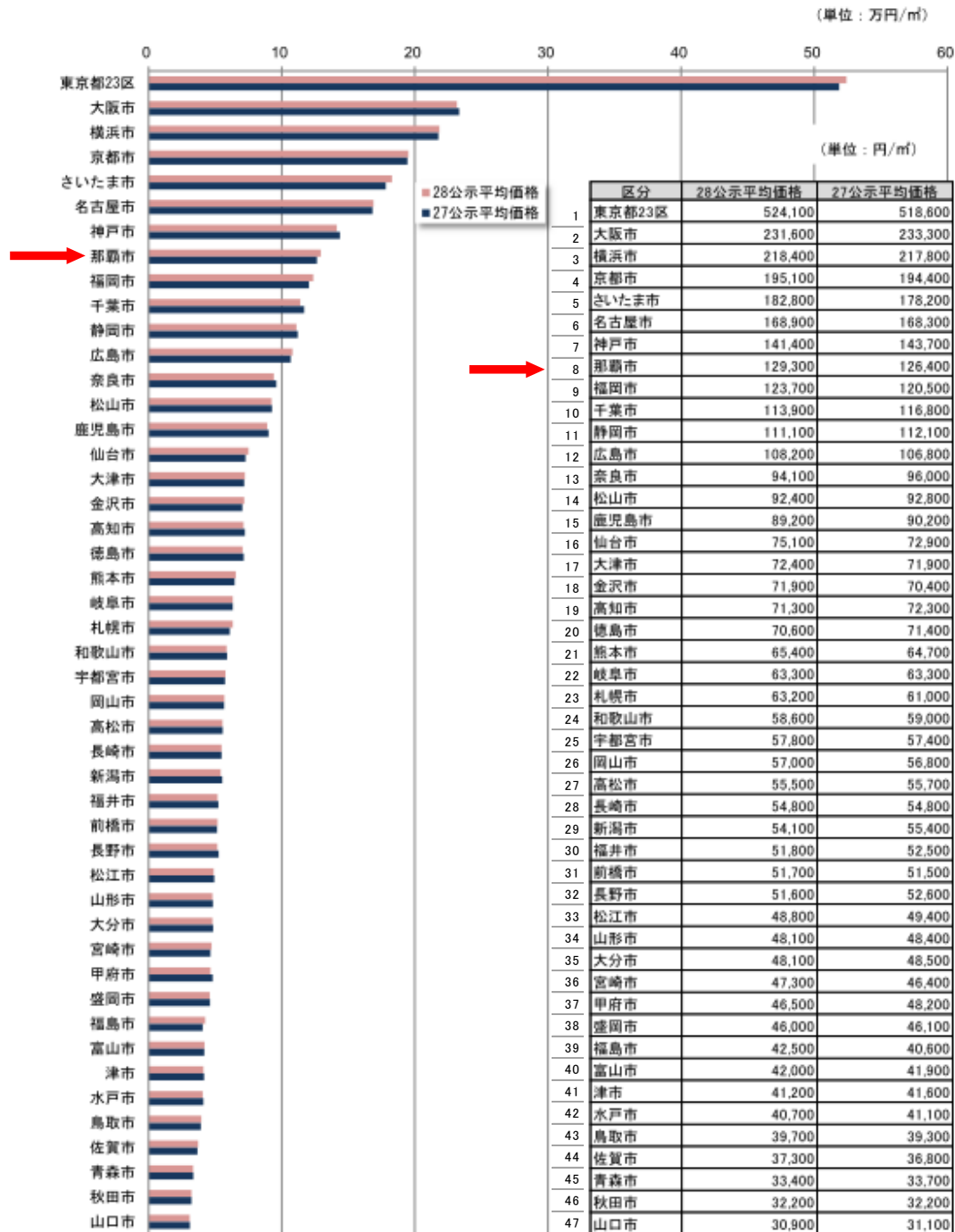
特徴的なのは、2013 年から 2014 年にかけて、沖縄県の住宅地の変動率が 2.6%と他の指標に比べて変動幅が大きかったことだ。

2013 年は、消費税増税前の駆け込み需要により、住宅着工数が大きく増加した年である。沖縄県内では 2014 年以降も住宅需要は堅調に伸びていることから、住宅地の価格高騰が今後も続くと思われる。

4.5 県庁所在地における住宅地の平均価格

2016年1月1日現在の、那覇市の住宅地公示価格の平均は12万9,300円/㎡で、全国8位である。

那覇市より上位の都市が全て人口100万人以上の大都市であることを考慮すれば、那覇市の住宅地の価格は特異な状態だと言える。

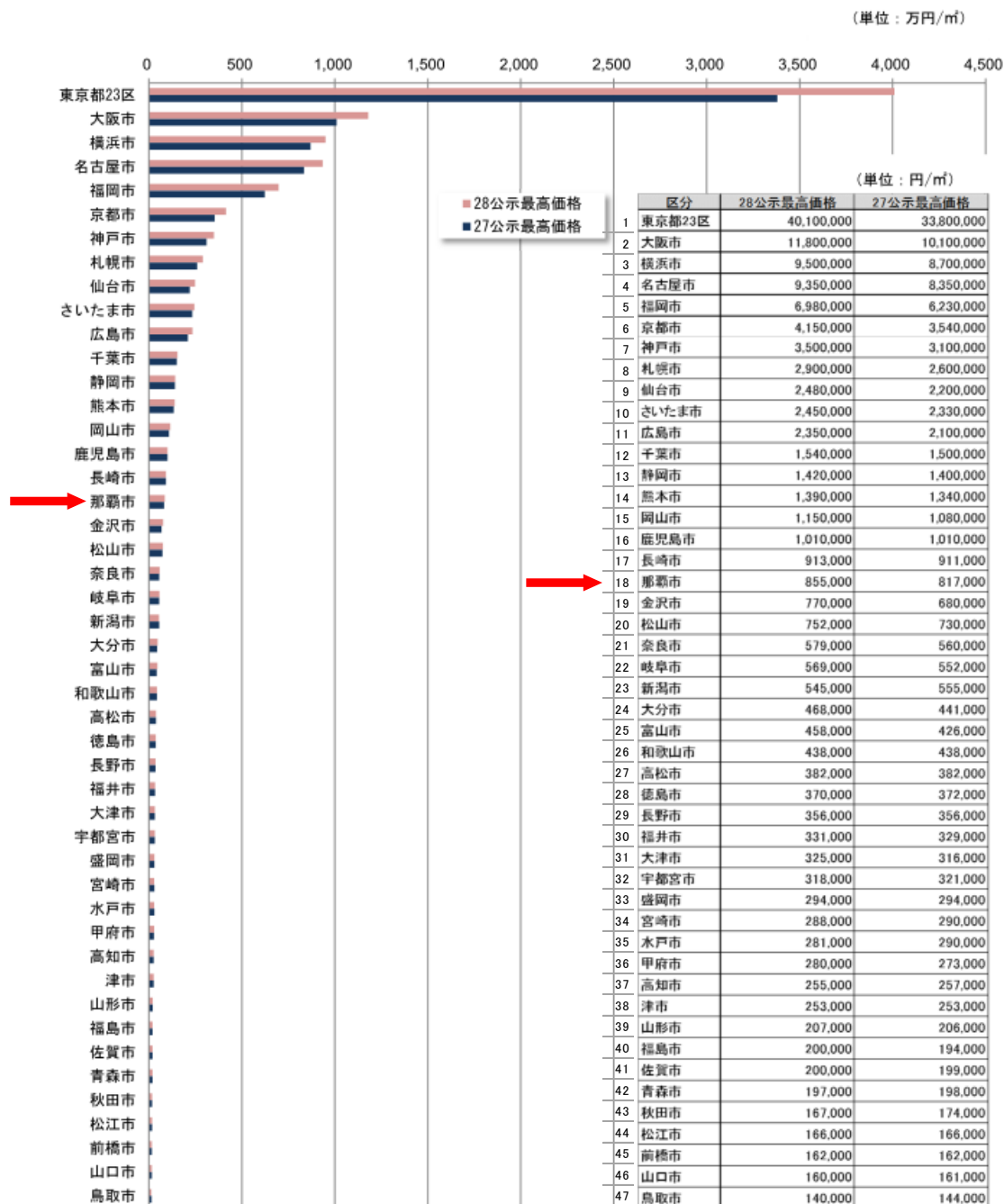


(出所) 国土交通省土地総合情報ライブラリー

4.6 県庁所在地における商業地の最高価格

2016年1月1日現在の、那覇市内の商業地の最高価格の平均は85万5,500円/㎡で、全国18位である。

那覇市の前後に位置する、鹿児島市、長崎市、金沢市の人口はいずれも40万人以上である。特に、長崎市や金沢市は、那覇市同様に観光が盛んな都市である。沖縄県の観光産業が今後も堅調に推移すれば、那覇市の商業地の地価もさらに高騰する可能性がありそうだ。



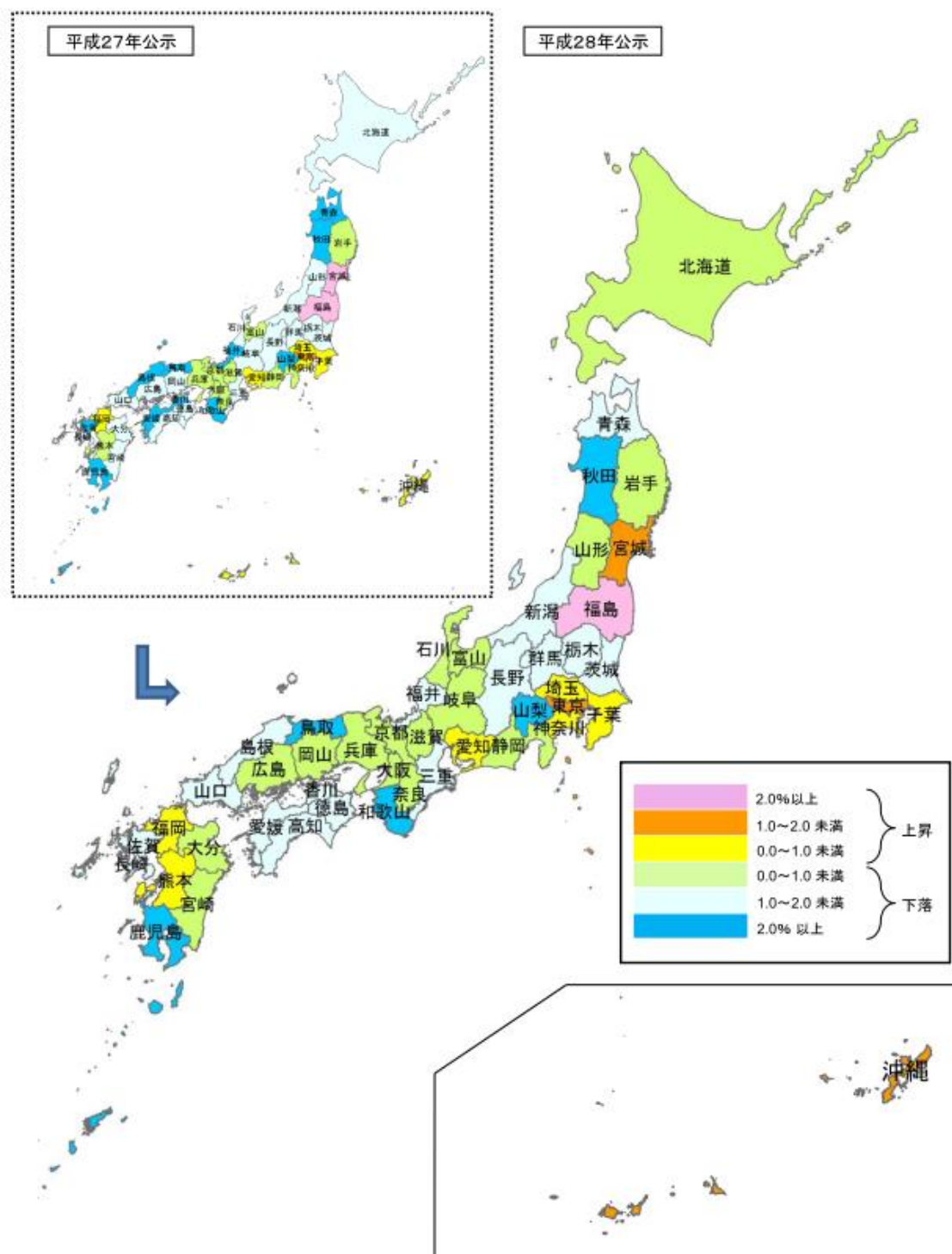
(出所) 国土交通省土地総合情報ライブラリー

4.7 全国の住宅地価変動率

住宅地価の変動率が最も高いのは福島県である。次に高いレンジに位置するのは、宮城県、東京都と沖縄県のみである。

福島県や宮城県の動向は、震災復興の影響が大きいと予想される。東京都は 2020 年のオリンピックを控え、観光や建設業が活発化し、国内外からの人口流入が大きな要因ではないか。

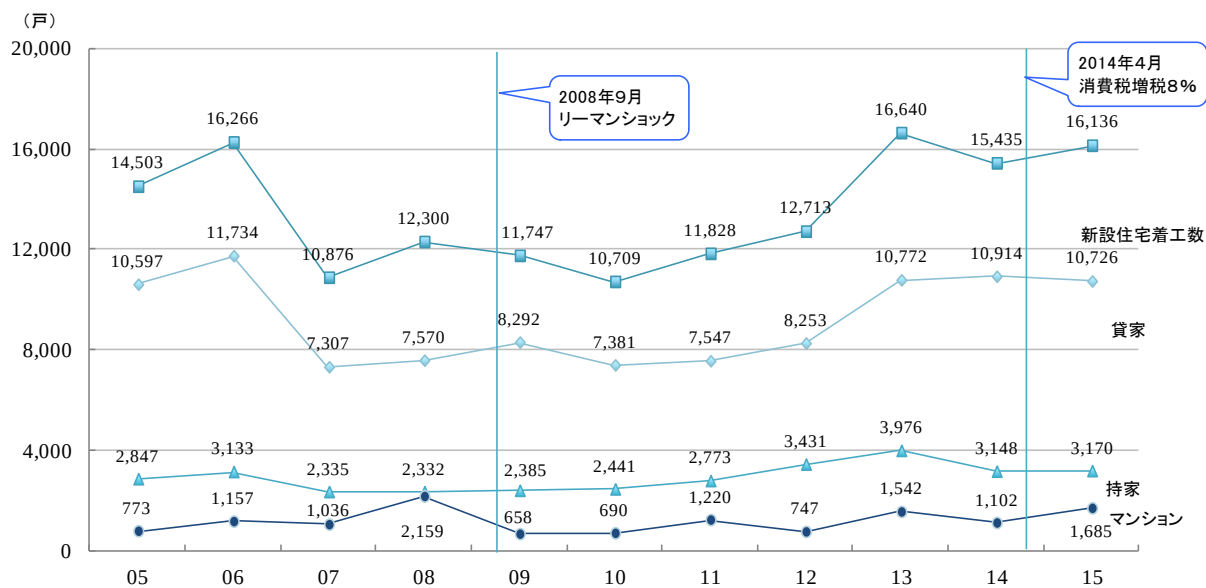
沖縄県も東京と同様に、観光や建設業が堅調に推移しており、さらに国内で唯一人口が増加している地域であるため、住宅地価は今後もこのような形で推移していくのではないかと推察される。



(出所)国土交通省土地総合情報ライブラリー

4.8 沖縄県内の住宅取得環境の現状

①消費税増税の影響

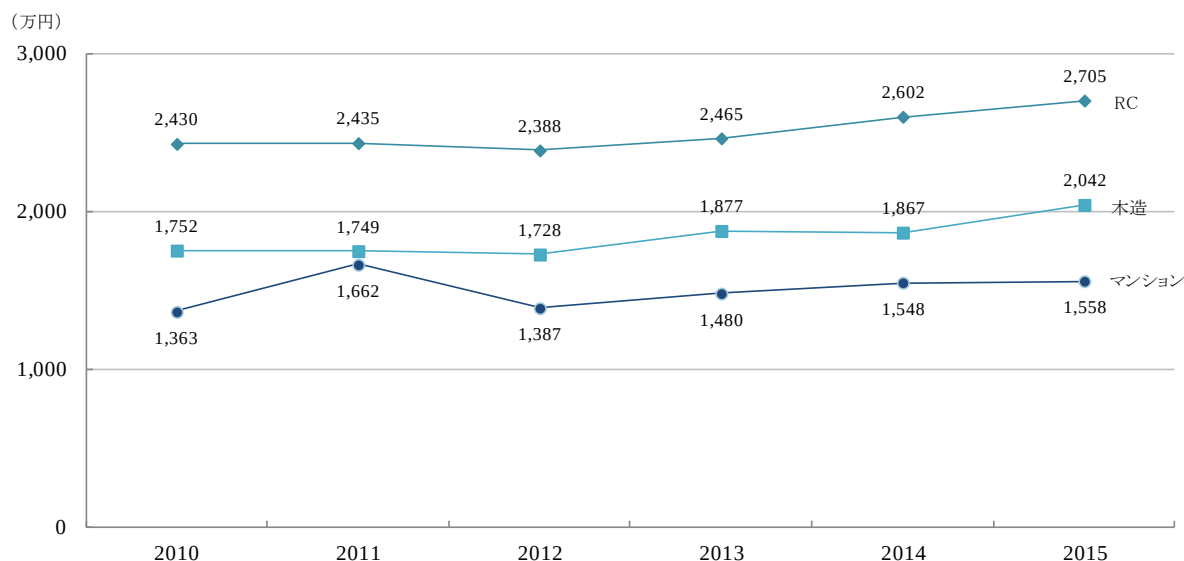


(出所) 国土交通省住宅着工データをもとに弊社にて作成

沖縄県内における新設持家の着工戸数は、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。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。

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年は2014年の着工実績を上回った。特にマンション建設が好調である。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年は、駆け込み需要のあった2013年を1割程度上回った。

②住宅建設価格の推移



(出所) 国土交通省住宅着工データをもとに弊社にて作成

一戸建ての建設費は確実に上昇している。2015 年の沖縄県内の建設費は、RC (鉄筋コンクリート造) が 2,705 万円、木造が 2,042 万円となっている。床面積の平均はそれぞれ約 130 m^2 、約 116 m^2 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。従って、一戸建て住宅の取得費用は RC が約 4,200 万円 (工事費 2,705 万円 + 土地購入費 1,500 万円)、木造でも 3,500 万円程度 (工事費 2,042 万円 + 土地購入費 1,500 万円)になると予想される。分譲マンション一戸当たりの建設費も上昇している。駆け込み需要があった 2013 年は 1,480 万円であったが、2015 年は 1,558 万円となっている。一戸当たりの床面積の平均は 92.3 m^2 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ため、一戸建ての建設費が高騰し続ければ、よりマンション需要が高まる可能性が高い。

第5章 エリア別の人口および世帯の動向

5.1 2015 年の沖縄県の人口と世帯数

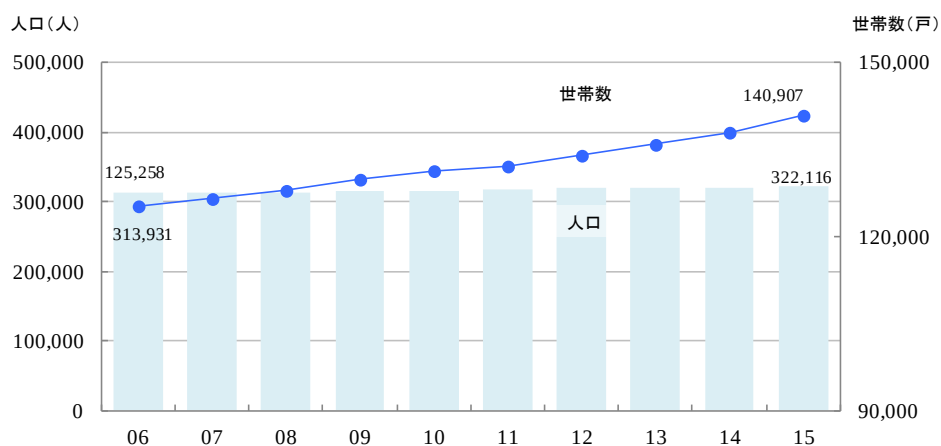
2015年12月現在				2006-2015年			
	人口と世帯数(人口順)				人口増加率順位		
		人口	世帯数			人口	世帯数
1	那覇市	322,116	140,907	1	中城村	22.8	34.4
2	沖縄市	134,247	53,072	2	北大東村	21.4	43.7
3	うるま市	119,831	42,809	3	与那原町	20.3	36.3
4	浦添市	112,682	44,482	4	八重瀬町	15.8	27.3
5	宜野湾市	95,973	39,418	5	豊見城市	15.3	26.8
6	豊見城市	61,879	22,127	6	南風原町	9.9	20.4
7	名護市	61,591	26,511	7	宜野座村	9.3	17.6
8	糸満市	58,673	21,407	8	恩納村	8.5	19.8
9	宮古島市	51,372	22,665	9	宜野湾市	6.0	11.1
10	石垣市	47,414	20,820	10	沖縄市	5.3	15.8
11	南城市	41,638	14,698	11	浦添市	5.2	13.5
12	読谷村	39,348	13,937	12	南城市	5.2	24.5
13	南風原町	37,482	12,710	13	読谷村	5.2	15.9
14	西原町	34,982	12,717	14	うるま市	5.1	12.4
15	八重瀬町	29,137	9,733	15	糸満市	4.9	18.2
16	北谷町	28,339	11,027	16	北谷町	4.7	15.2
17	中城村	19,866	7,454	17	北中城村	4.1	10.6
18	与那原町	18,499	7,122	18	金武町	3.6	6.7
19	北中城村	16,492	5,720	19	石垣市	3.1	12.4
20	嘉手納町	13,616	5,070	20	西原町	3.0	10.7
21	本部町	13,533	5,227	21	那覇市	2.6	12.5
22	金武町	11,143	4,567	22	名護市	2.4	14.8
23	恩納村	10,471	4,306	23	嘉手納町	0.4	8.0
24	今帰仁村	9,262	3,727	24	今帰仁村	▲ 1.6	14.3
25	久米島町	8,046	3,679	25	宮古島市	▲ 3.3	8.1
26	宜野座村	5,616	2,001	26	竹富町	▲ 3.6	2.9
27	国頭村	4,783	2,067	27	南大東村	▲ 3.7	9.9
28	伊江村	4,496	1,963	28	渡嘉敷村	▲ 4.8	10.5
29	竹富町	4,044	2,263	29	本部町	▲ 5.2	6.1
30	大宜味村	3,035	1,325	30	東村	▲ 7.6	▲ 0.3
31	東村	1,726	738	31	大宜味村	▲ 9.2	2.6
32	与那国町	1,536	702	32	久米島町	▲ 11.0	5.6
33	伊是名村	1,474	670	33	伊江村	▲ 11.2	2.9
34	南大東村	1,428	747	34	粟国村	▲ 11.8	▲ 6.1
35	伊平屋村	1,287	562	35	国頭村	▲ 13.0	▲ 5.0
36	多良間村	1,077	488	36	与那国町	▲ 13.8	▲ 12.1
37	座間味村	855	513	37	伊是名村	▲ 14.0	▲ 7.1
38	粟国村	807	385	38	伊平屋村	▲ 15.9	▲ 5.9
39	渡嘉敷村	736	431	39	多良間村	▲ 17.5	▲ 1.0
40	北大東村	703	411	40	渡名喜村	▲ 20.8	▲ 21.5
41	渡名喜村	420	233	41	座間味村	▲ 21.0	▲ 2.8

(出所) 沖縄県

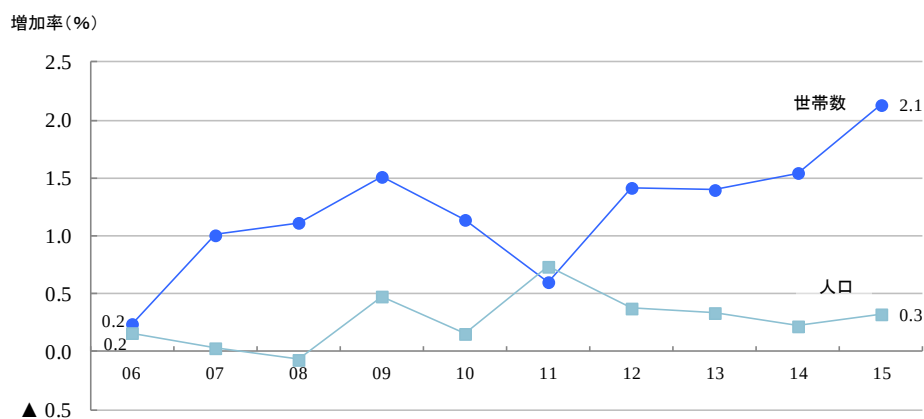
5.2 那覇市

(1) 人口と世帯数(那覇市)

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



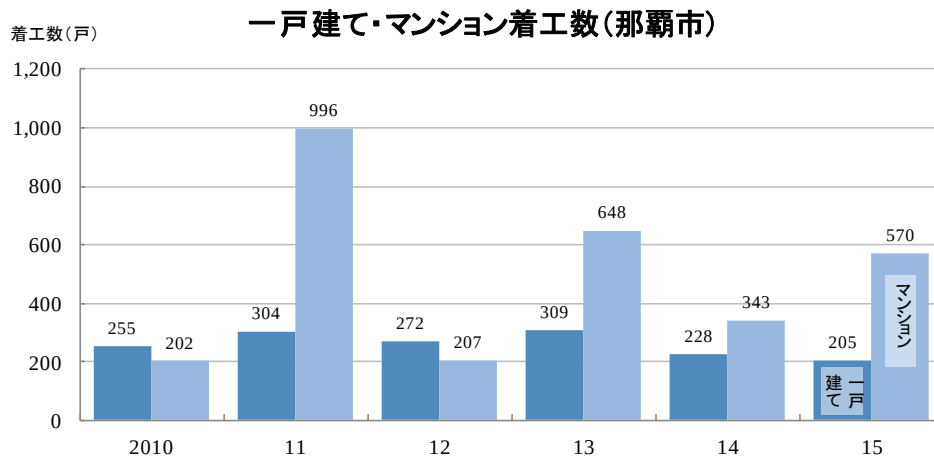
(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

那覇市の人口および世帯数は、毎年堅調に増加している。世帯数の増加率は人口のそれに比べ変動幅が大きいのが特徴である。

人口にそれほど変化がない中での世帯数増加は、住宅やアパートなどの居住施設の増加が要因の一つとして考えられる。

(2)新設住宅着工戸数(那覇市)



(出所)国土交通省住宅着工統計 第17表

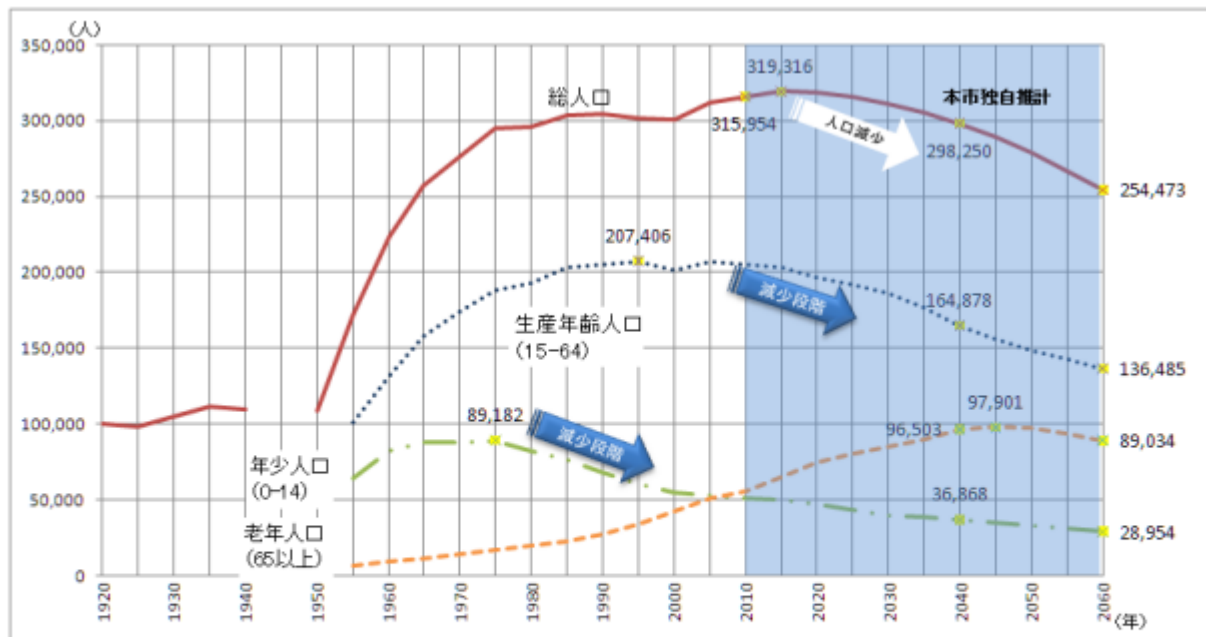
※データの抽出条件

一戸建て＞横軸×縦軸＝総計内の一戸建て×持家

マンション＞横軸×縦軸＝総計内の共同住宅×分譲住宅

2011年にマンションの着工数が大幅に増加したのは、リュークスタワーの建設があったためである。
 2013年の増加要因は2014年に実施された消費税増税前の駆け込み需要によるもの。
 2014年は増税後の反動減少となったが、2015年は再度前年比増加に転じている。

(3) 将来推計人口の推移(那覇市)



図表 6 2010 年の人口を 100 とした場合の人口指数 (那覇市)

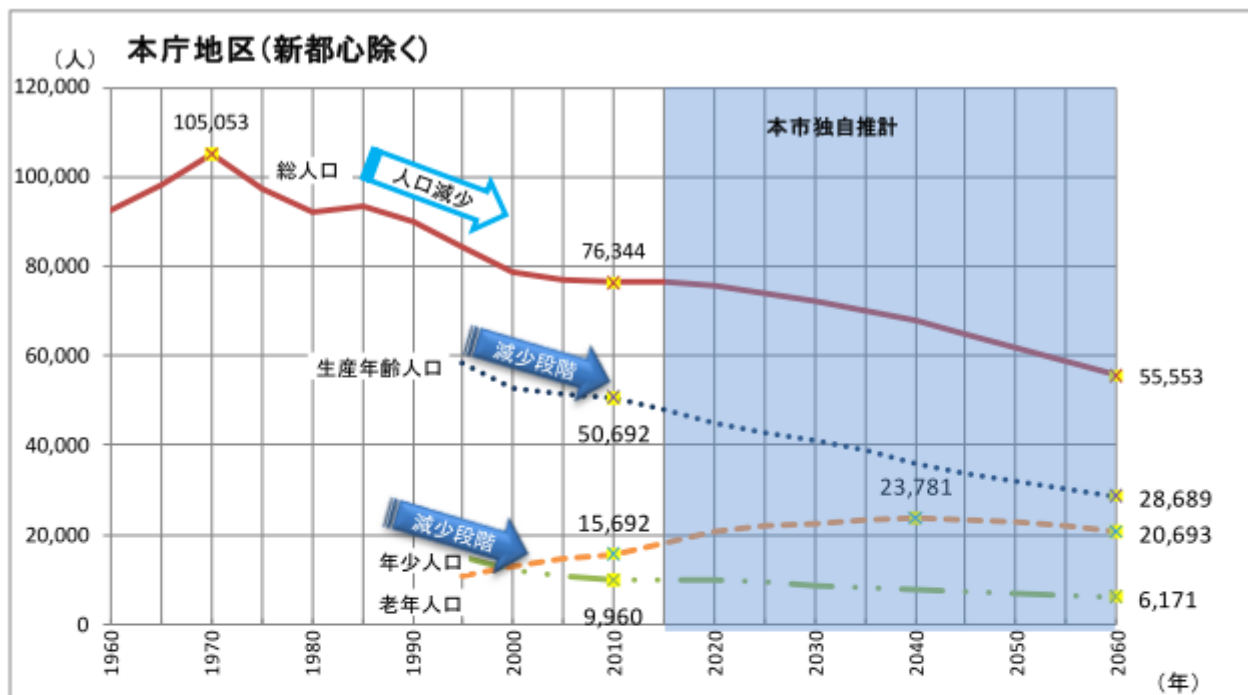
	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
総人口	100.0	101.1	100.8	99.8	98.4	96.7	94.4	91.5	88.2	84.5	80.5
年少人口	100.0	98.1	91.9	84.5	78.2	74.6	71.9	68.7	64.8	60.5	56.5
生産年齢人口	100.0	99.3	95.8	93.7	90.8	86.4	80.4	76.0	72.4	69.5	66.6
老年人口	100.0	117.6	134.4	143.9	152.2	162.0	173.4	175.9	174.3	168.2	160.0

(出所)2016 年3月 那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

那覇市の人口は、総数は2020年がピークとなるが、生産年齢人口は2015年から減少段階に入っている。高齢人口は総人口の減少スピードよりも早いスピードで増加していく予想となっている。

(4)地区別人口・世帯数の増減数(那覇市)

①本庁地区



単位：人

	2010年	2040年	2060年
年少人口	9,960	7,843	6,171
生産年齢人口	50,692	36,073	28,689
老年人口	15,692	23,781	20,693
総人口	76,344	67,697	55,553

年齢区分別人口の割合

単位：%

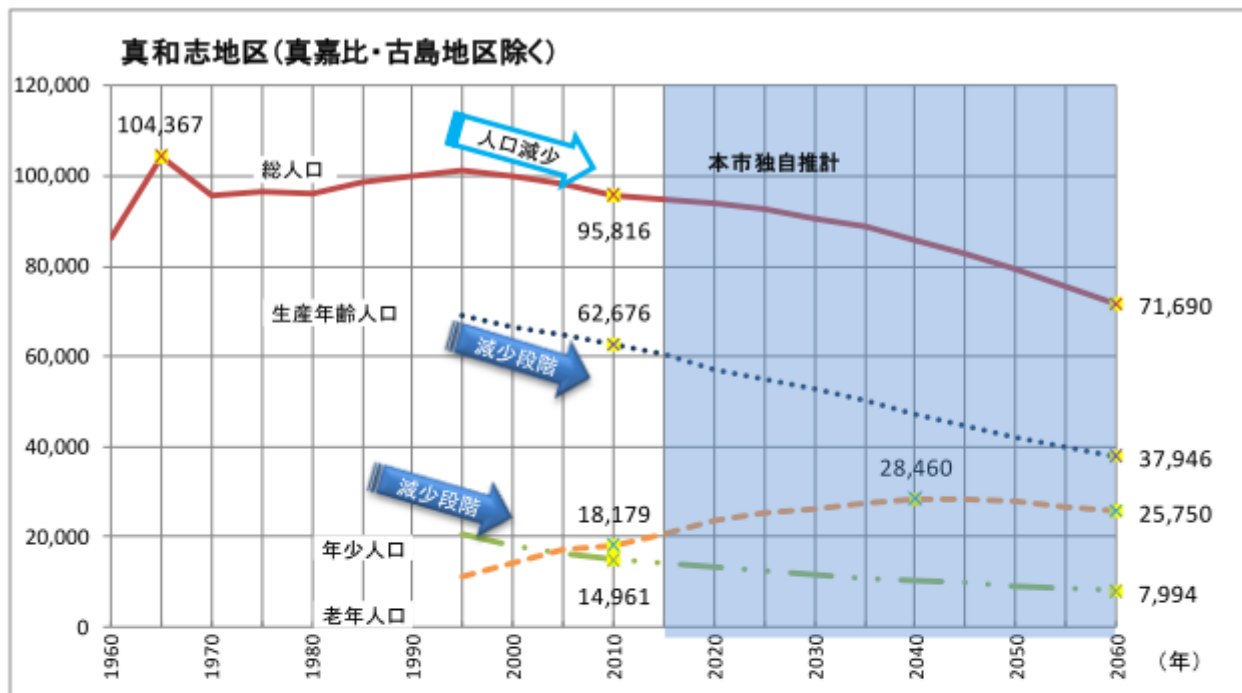
	2010年	2040年	2060年
年少人口	13.1	11.6	11.1
生産年齢人口	66.1	53.3	51.6
老年人口	20.8	35.1	37.3

(出所)2016 年3月 那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

本庁地区の人口は、1970 年の 105,053 人をピークに減少を続け 2010 年には 76,344 人となっている。今後も減少傾向にあり 2060 年には 55,553 人になると推計されている。

老年人口は、2040 年に 23,781 人でピークを迎えると想定。2010 年と比べ 2060 年には、年少人口割合は 2.0 ポイント減少し 11.1%に、生産年齢人口割合は 14.5 ポイント減少し 51.6%に、老年人口割合は 16.5 ポイント上昇し 37.3%になると推計している。

②真和志地区



単位：人

	2010年	2040年	2060年
年少人口	14,961	10,535	7,994
生産年齢人口	62,676	47,025	37,946
老年人口	18,179	28,460	25,750
総人口	95,816	86,020	71,690

年齢区分別人口の割合

単位：%

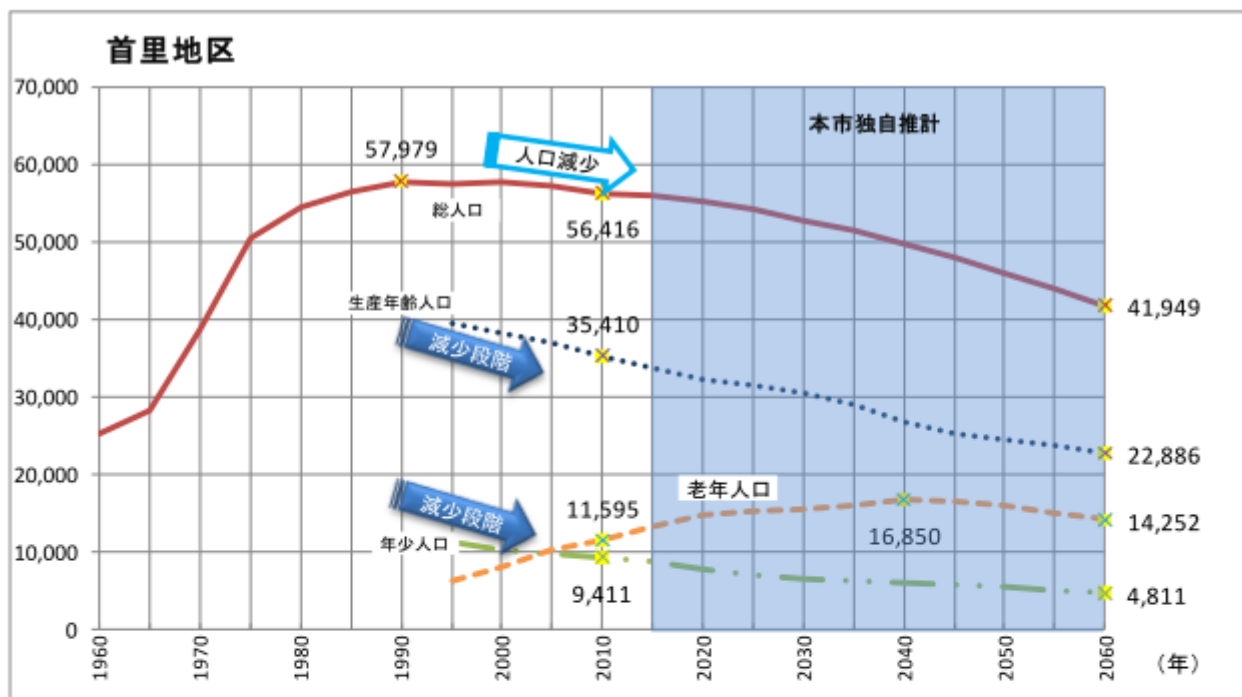
	2010年	2040年	2060年
年少人口	15.7	12.2	11.2
生産年齢人口	65.4	54.7	52.9
老年人口	18.9	33.1	35.9

(出所)2016 年3月那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

真和志地区は地区別で最も人口が多い地域であるが、人口は減少傾向にある。真和志地区の人口は1965年の104,367人をピークに一旦は減少するものの、その後増加し1990年代は10万人台を維持している。現在は減少傾向にあり、2010年には95,816人となっている。今後も減少傾向にあり2060年には71,690人になると推計されている。

老年人口は、2040年に28,460人でピークを迎える模様。2010年と比べ2060年には、年少人口割合は4.5ポイント減少し11.2%に、生産年齢人口割合は12.5ポイント減少し52.9%に、老年人口割合は17.0ポイント上昇し35.9%になると推計されている。

③首里地区



単位: 人

	2010年	2040年	2060年
年少人口	9,411	6,202	4,811
生産年齢人口	35,410	26,849	22,886
老年人口	11,595	16,850	14,252
総人口	56,416	49,901	41,949

年齢区分別人口の割合

単位: %

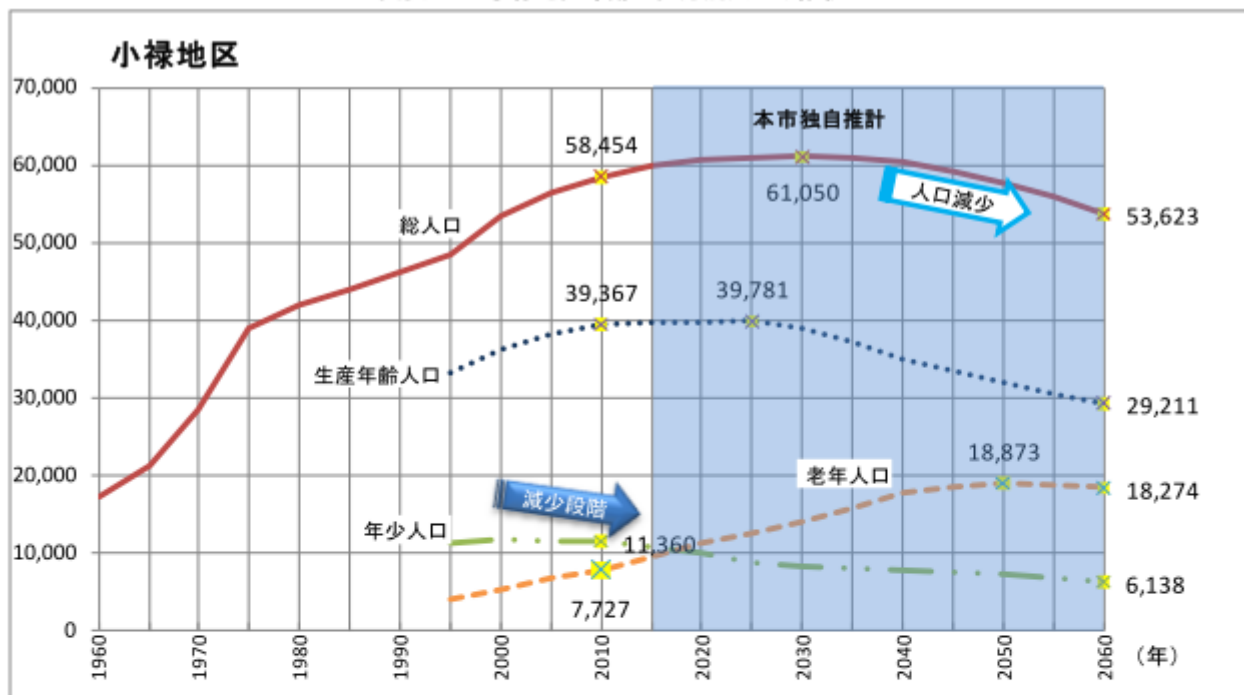
	2010年	2040年	2060年
年少人口	16.5	12.4	11.5
生産年齢人口	62.9	53.8	54.5
老年人口	20.6	33.8	34.0

(出所) 2016 年 3 月 那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

首里地区の人口は、1990 年の 57,979 人をピークに横ばい傾向にあり、2010 年には 56,416 人となっている。今後も減少傾向が続き、2060 年には 41,949 人になると推計されている。

老年人口は、2040 年に 16,850 人でピークを迎える模様。2010 年と比べ 2060 年には、年少人口割合は 5.0 ポイント減少し 11.5%に、生産年齢人口割合は 8.4 ポイント減少し 54.5%に、老年人口割合は 13.4 ポイント上昇し 34.0%になると推計されている。

④小禄地区



単位: 人

	2010年	2040年	2060年
年少人口	11,360	7,751	6,138
生産年齢人口	39,367	34,844	29,211
老年人口	7,727	17,687	18,274
総人口	58,454	60,282	53,623

年齢区分別人口の割合

単位: %

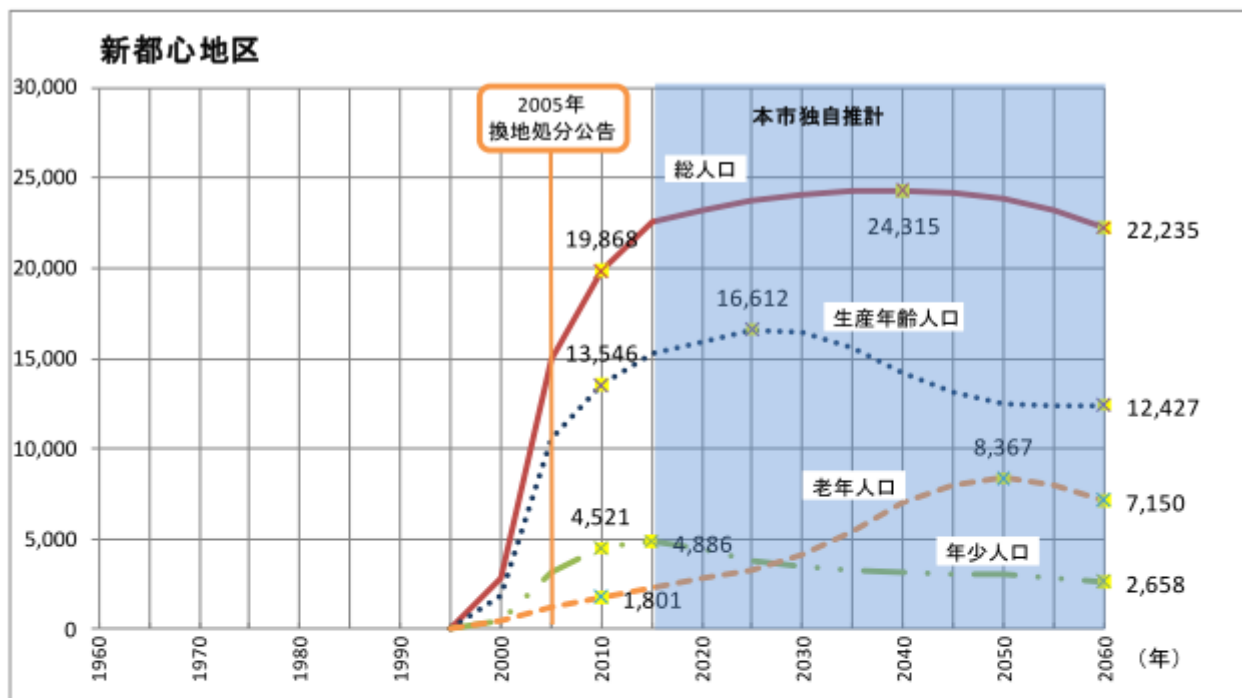
	2010年	2040年	2060年
年少人口	19.4	12.9	11.4
生産年齢人口	67.4	57.8	54.5
老年人口	13.2	29.3	34.1

(出所) 2016 年3月那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

小禄地区の人口は、1960 年代から増加を続け、2005 年には首里地区の人口を上回っており、2010 年には 58,454 人となっている。同地区の土地区画整理事業が行われており、1997 年には小禄金城地区、2005 年には小禄南地区の換地処分が行われた。2030 年頃まで増加すると見込み、その後は減少するものの 2060 年には 53,623 人になると推計されている。

生産年齢人口は 2025 年に 39,781 人でピークを迎え、老年人口は 2050 年に 18,873 人でピークを迎える模様。2010 年と比べ 2060 年には、年少人口割合は 8.0 ポイント減少し 11.4%に、生産年齢人口割合は 12.9 ポイント減少し 54.5%に、老年人口割合は 20.9 ポイント上昇し 34.1%になると推計されている。

⑤新都心地区



単位: 人

	2010年	2040年	2060年
年少人口	4,521	3,143	2,658
生産年齢人口	13,546	14,170	12,427
老年人口	1,801	7,002	7,150
総人口	19,868	24,315	22,235

年齢区分別人口の割合

単位: %

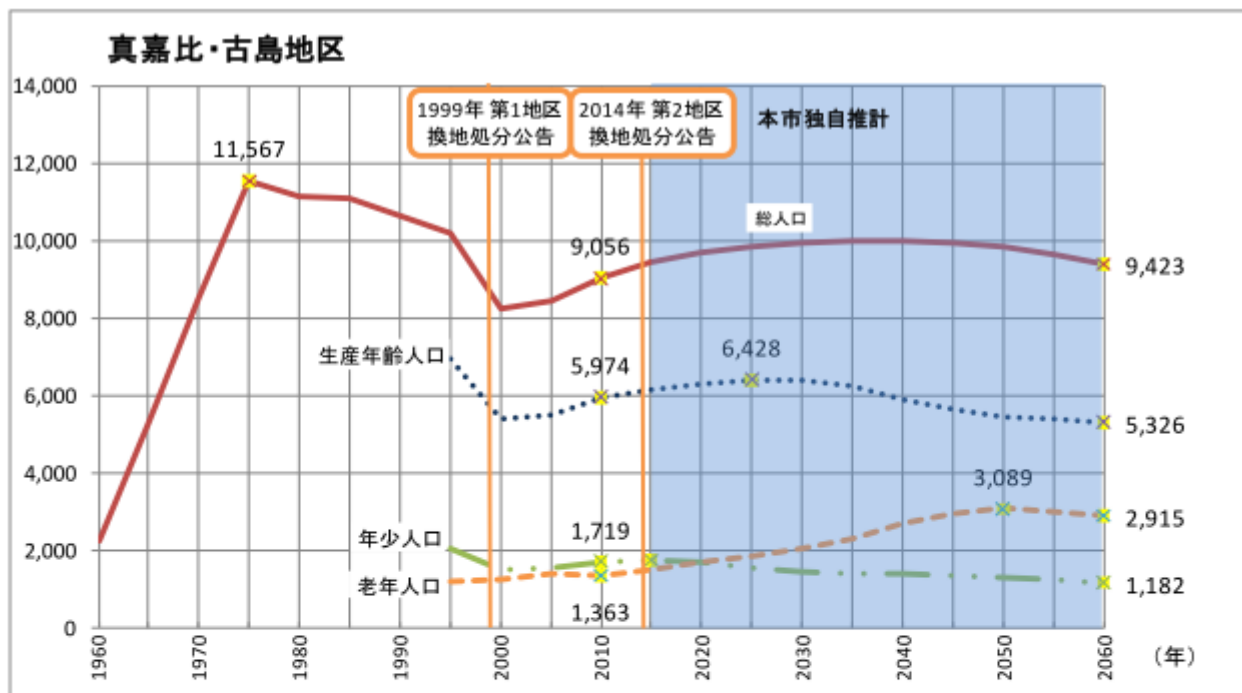
	2010年	2040年	2060年
年少人口	23.3	12.9	11.9
生産年齢人口	68.0	58.3	55.9
老年人口	8.7	28.8	32.2

(出所) 2016 年3月那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

新都心地区は 2000 年に仮換地指定が完了し、住宅等の建築が進んだ。同地区の人口は 2000 年頃から急増し、2010 年には 19,868 人となっている。同地区の計画人口は 21,000 人であるが、今後計画人口を超えるものと見込まれ、2060 年においても 2010 年の人口を超える 22,235 人になると推計されている。

老年人口は、2050 年に 8,367 人でピークを迎える模様。2010 年と比べ 2060 年には、年少人口割合は 11.4 ポイント減少し 11.9%に、生産年齢人口割合は 12.1 ポイント減少し 55.9%に、老年人口割合は 23.5 ポイント上昇し 32.2%になると推計されている。

⑥真嘉比・古島地区



単位: 人

	2010年	2040年	2060年
年少人口	1,719	1,393	1,182
生産年齢人口	5,974	5,918	5,326
老年人口	1,363	2,723	2,915
総人口	9,056	10,034	9,423

年齢区分別人口の割合

単位: %

	2010年	2040年	2060年
年少人口	19.2	13.9	12.6
生産年齢人口	66.0	59.0	56.5
老年人口	14.8	27.1	30.9

(出所) 2016 年3月那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略

真嘉比・古島地区の人口は、1975 年の 11,567 人をピークに 1900 年代まで 1 万人台を維持していた。土地区画整理事業の進行に伴い一旦は減少傾向にあったが現在は増加傾向にある。同地区は土地区画整理事業が行われており、1999 年には真嘉比古島第一地区、2014 年には真嘉比古島第二地区の換地処分が行われた。2010 年の人口は 9,056 人であるが、今後は 2040 年頃まで増加すると見込まれ、2060 年においても同地区の計画人口である 9,200 人を超える 9,423 人になると推計されている。

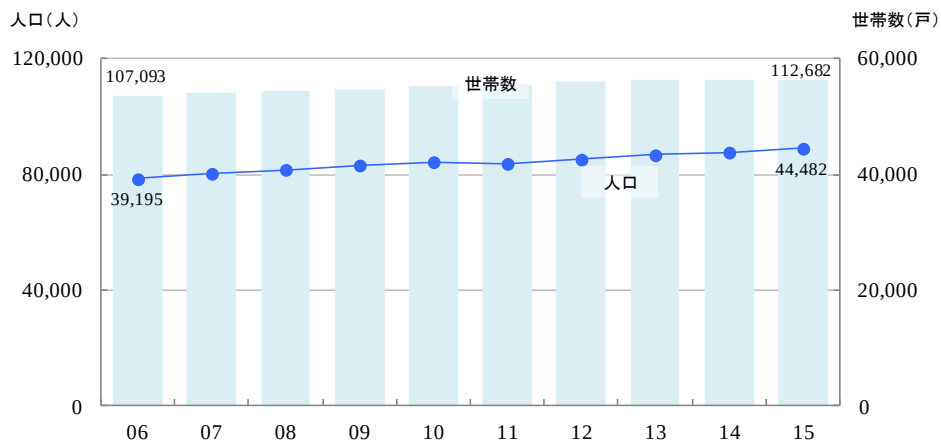
生産年齢人口は 2025 年に 6,428 人でピークを迎え、老年人口は 2050 年に 3,089 人でピークを迎える模様。2010 年と比べ 2060 年には、年少人口割合は 6.6 ポイント減少し 12.6%に、生産年齢人口割合は 9.5 ポイント減少し 56.5%に、老年人口割合は 16.1 ポイント上昇し 30.9%になると推計されている。

5.3 南部地区(浦添市、糸満市、豊見城市、南城市、与那原町、南風原町、八重瀬町)

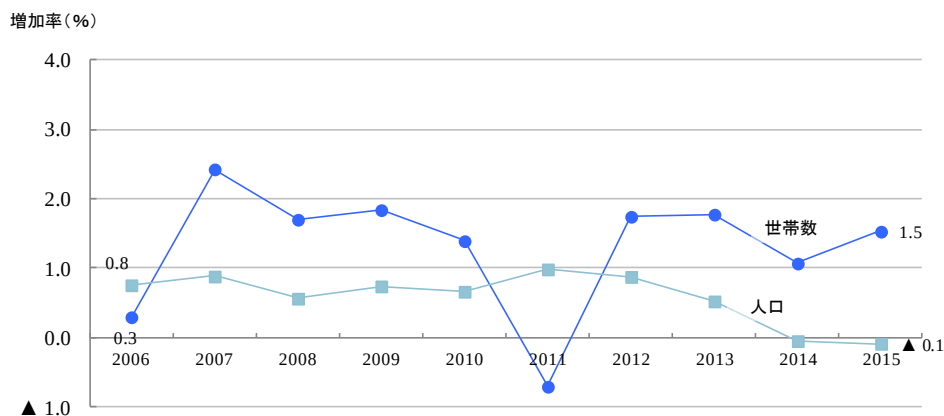
(1) 人口と世帯数(浦添市)

【浦添市】

図表: 人口と世帯数の推移



図表: 人口と世帯数の増加率の推移



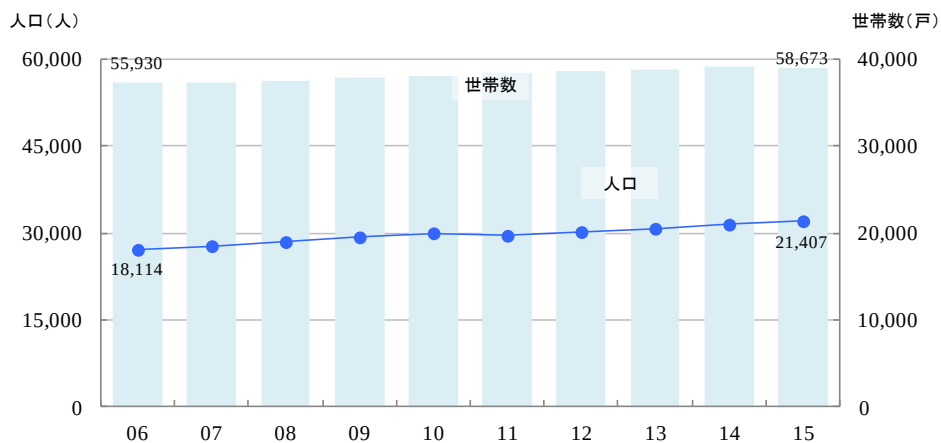
(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

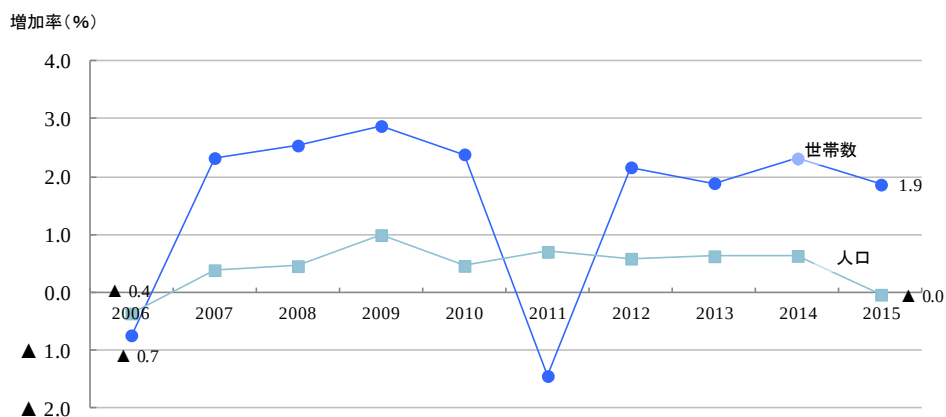
浦添市は、2011 年から人口増加率が減少傾向にあり、2014 年には増加率がマイナスとなった。世帯数増加率は 2014 年に減少したものの、2015 年には増加に転じている。

【糸満市】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

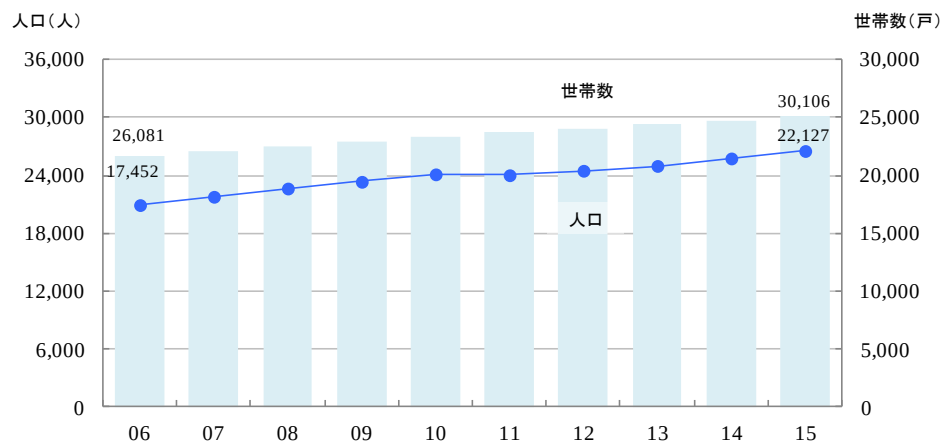
※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

糸満市の 2015 年の実績は、世帯数増加率、人口増加率ともにマイナスであった。

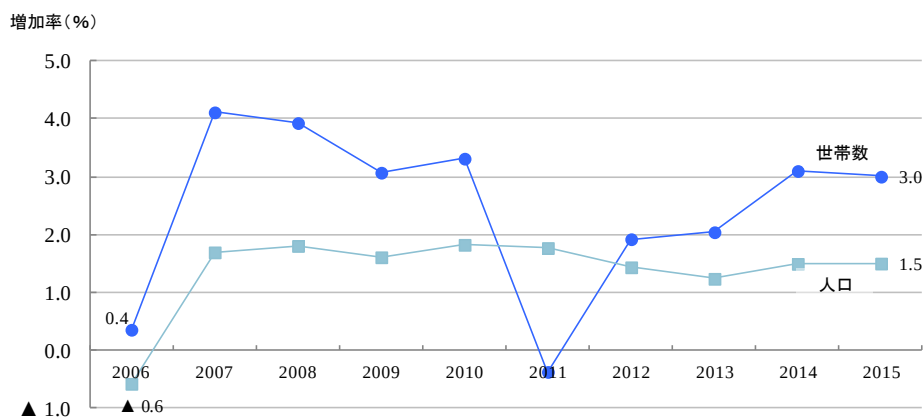
世帯数増加率は、2011 年に大幅に減少したのちは 2010 年以前の水準に戻らないまま、減少傾向が続いている。

【豊見城市】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

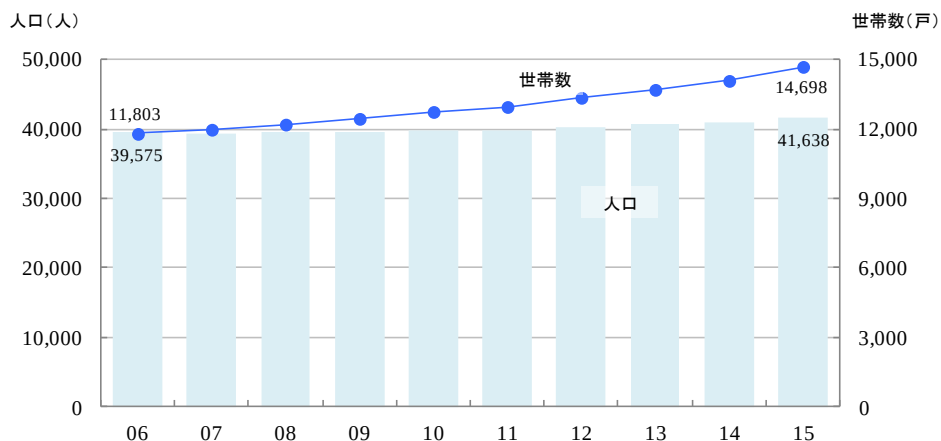
※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

豊見城市の人口および世帯数は、毎年堅調に増加している。世帯数の増加率は人口のそれに比べ変動幅が大きいのが特徴である。

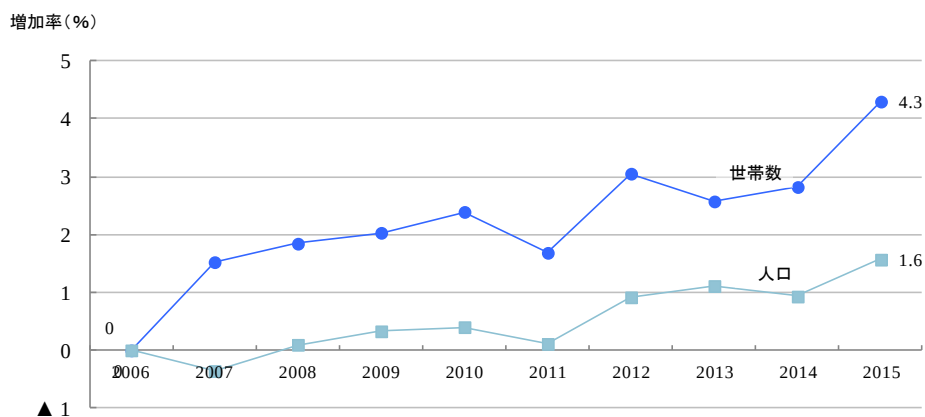
豊見城市は、豊崎地区を中心に戸建てやマンション建設が進み、沖縄県外からの流入人口が多いエリアである。

【南城市】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

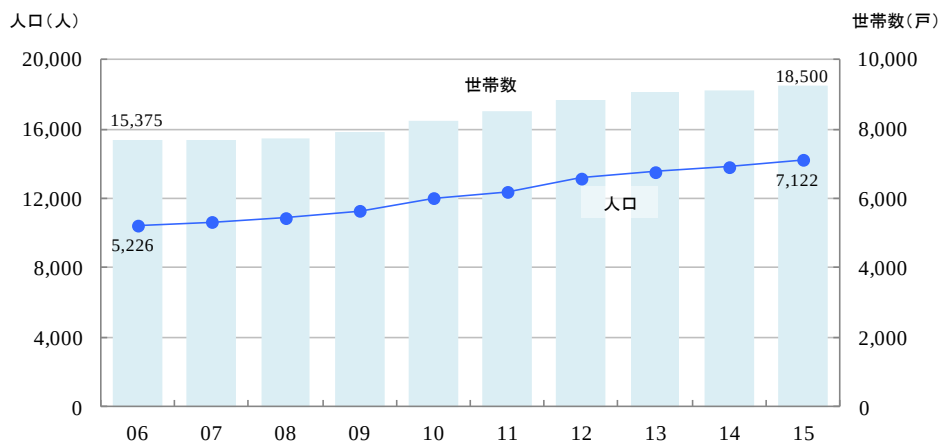
※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

南城市は、南部地域において最も安定して成長しているエリアである。

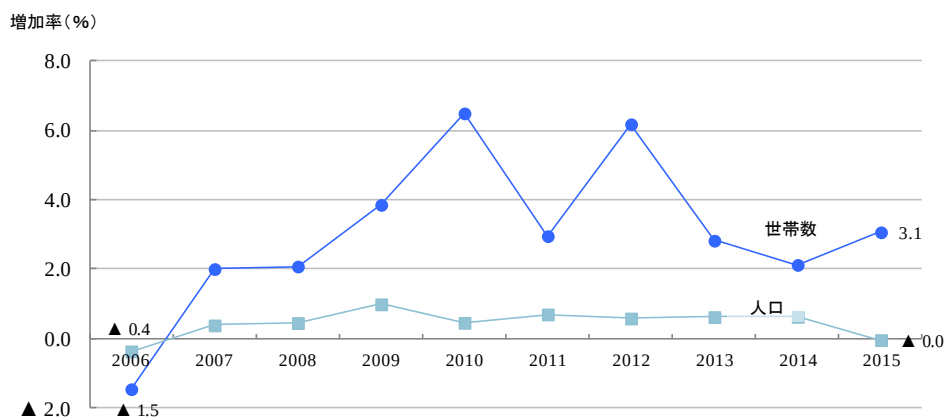
南城市は、2006 年に佐敷町、玉城村、知念村が合併して誕生した。道路網整備の進展により本島中北部へのアクセス向上が期待されている。

【与那原町】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



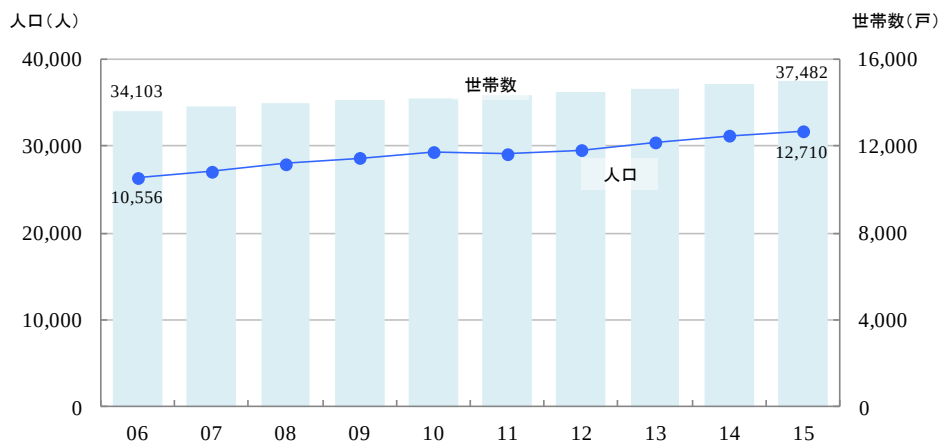
（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

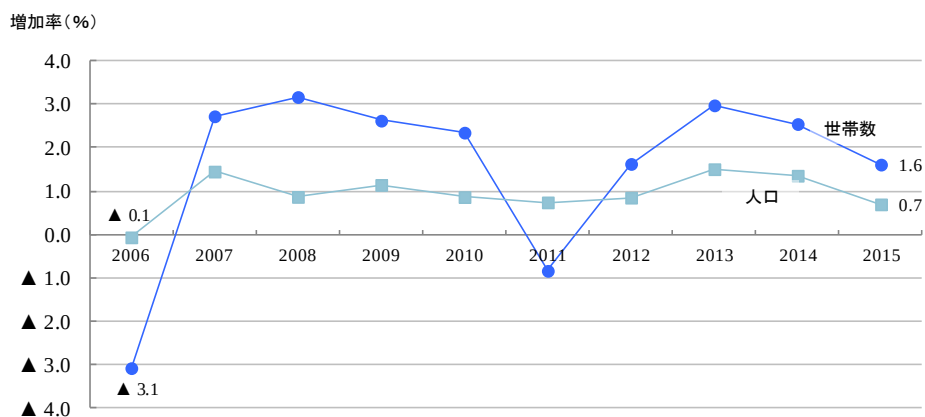
与那原町には今後、隣接する西原町と合わせて新 MICE 施設の建設が予定されている。那覇市内からの道路網整備も進みアクセスが容易になれば、さらなる人口増加が期待できるエリアではないか。

【南風原町】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

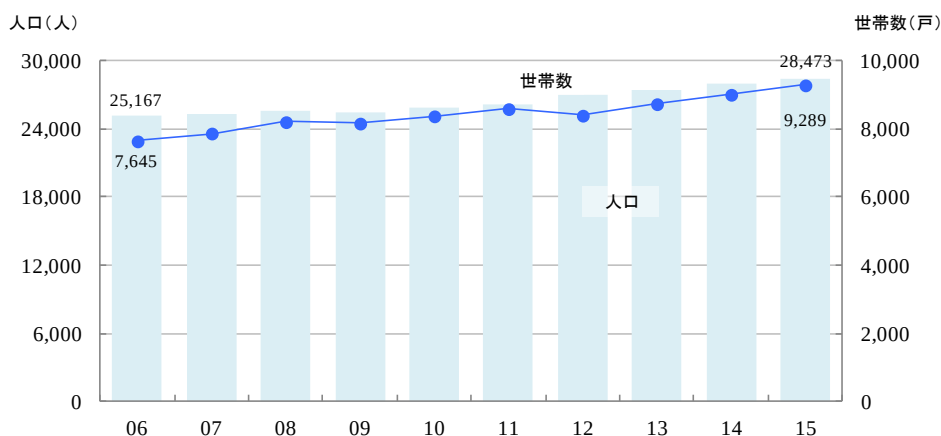
※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

南風原町の人口および世帯数は、毎年堅調に増加している。世帯数の増加率は人口のそれに比べ変動幅が大きいのが特徴である。

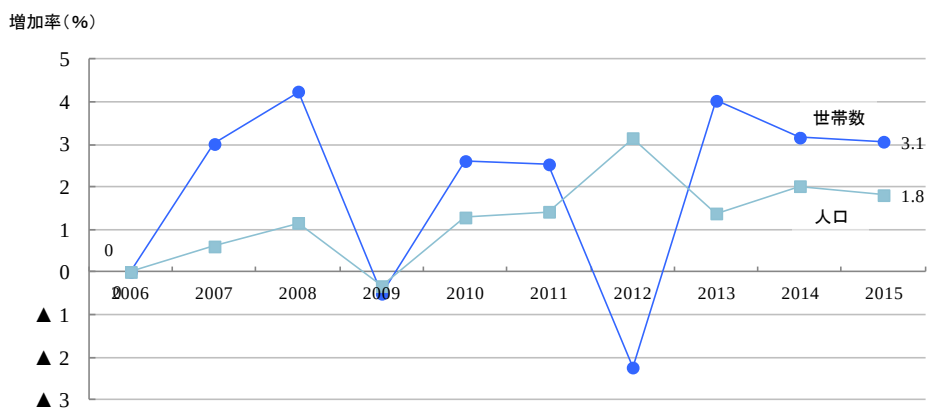
南風原町では、近年マンション建設や道路の拡張工事の進展、商業施設が充実化され、那覇市のベッドタウン化が進んでいる。

【八重瀬町】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

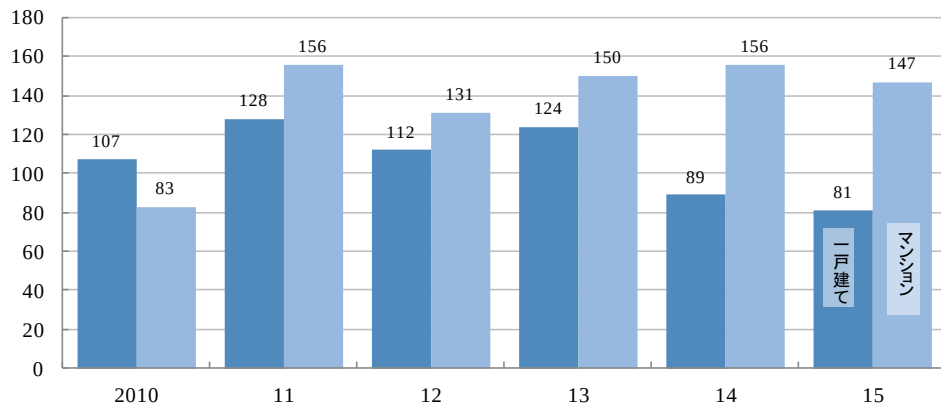
八重瀬町は、都市計画が進展し、ここ数年急激に発展している。世帯数、人口ともに増加傾向にある。

2006 年に具志頭村と大里村が合併して誕生した市であるが、市政開始以来、安定して発展しているといえそうだ。

(2)新設住宅着工戸数

【浦添市】

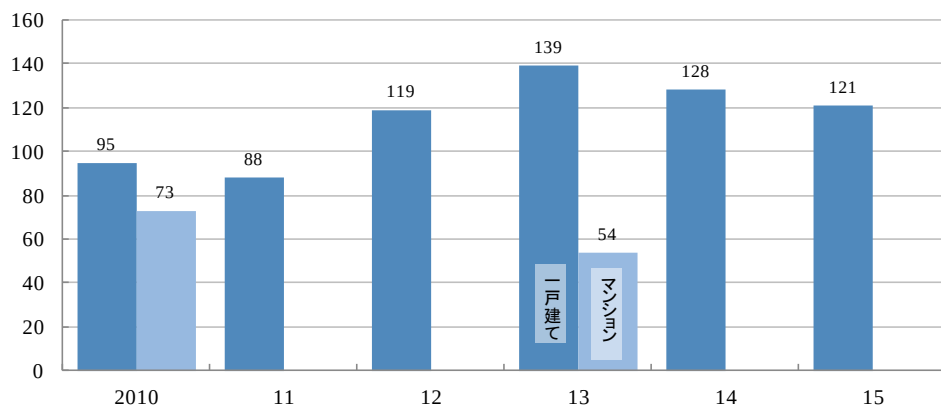
一戸建て・マンション着工数(浦添市)



浦添市は2011年以降、マンション着工数は150戸前後で安定して推移している。一戸建ては、2013年の駆け込み需要後の反動で減少傾向が続いている。

【糸満市】

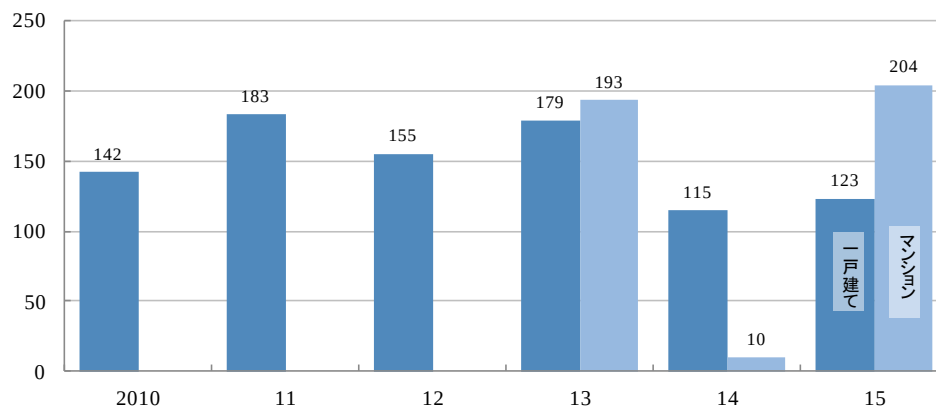
一戸建て・マンション着工数(糸満市)



糸満市は一戸建ての需要が根強い地域と思われる。マンションも着工されているが、毎年安定して建設されるほどではないようだ。一戸建ての着工数は2013年の駆け込み需要の後、減少傾向が続いている。

【豊見城市】

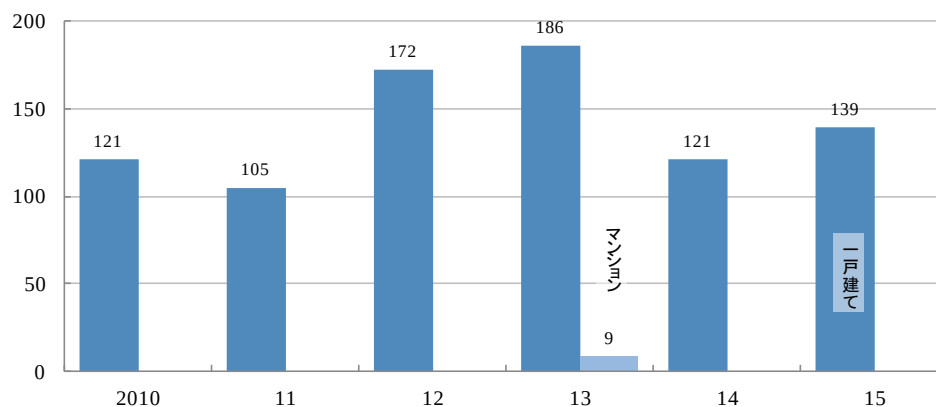
一戸建て・マンション着工数(豊見城市)



豊見城市は、近年沖縄県民だけでなく、県外移住者にも人気のエリアとなっている。そのため、ここ数年でマンション建設が盛んになっているようだ。現在でも、大和ハウスによる大型物件の建設・販売が続いている。一戸建ては、2013 年の駆け込み需要後の減少幅が多い。

【南城市】

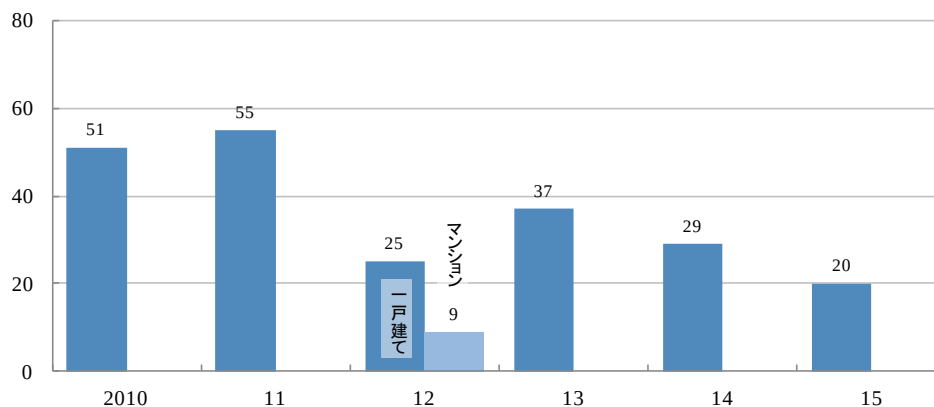
一戸建て・マンション着工数(南城市)



南城市におけるマンション需要はこれからのようだ。一戸建て需要が中心で、2013 年の駆け込み需要後、翌年には大幅に減少したが、2015 年には回復の兆しが見られる。

【与那原町】

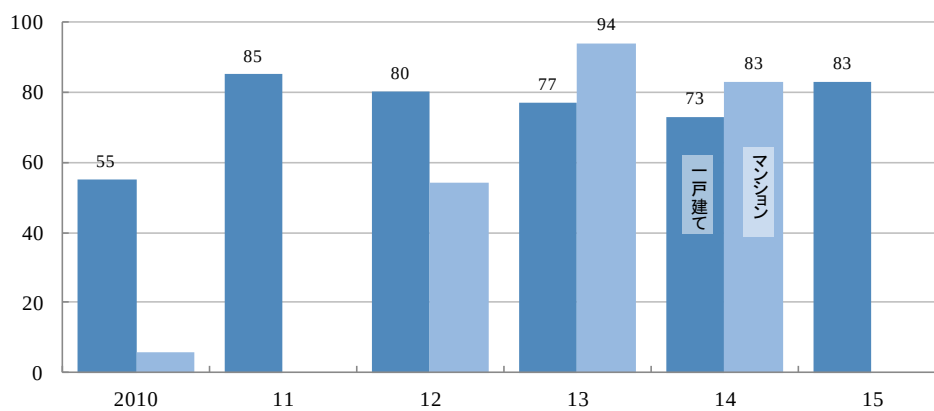
一戸建て・マンション着工数(与那原町)



与那原町には、東浜マリンタウンなどの整備の行き届いたエリア以外ではそれほど一戸建ての着工は進んでいないようだ。マンションについても、まだ需要を喚起するほどのボリュームではない。

【南風原町】

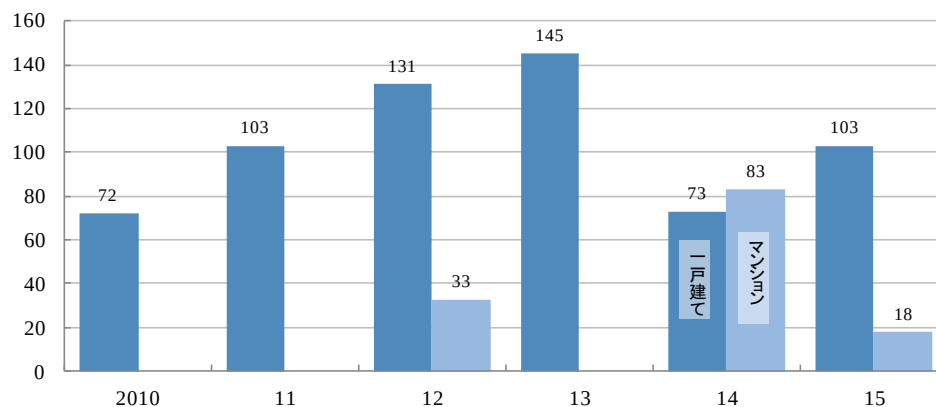
一戸建て・マンション着工数(南風原町)



一戸建て需要が根強いが、ここ数年はマンション建設が盛んになっている。データ上では 2015 年の着工数はゼロであるが、現状では複数のマンション建設が予定されており、今後も増加が期待できるエリアである。

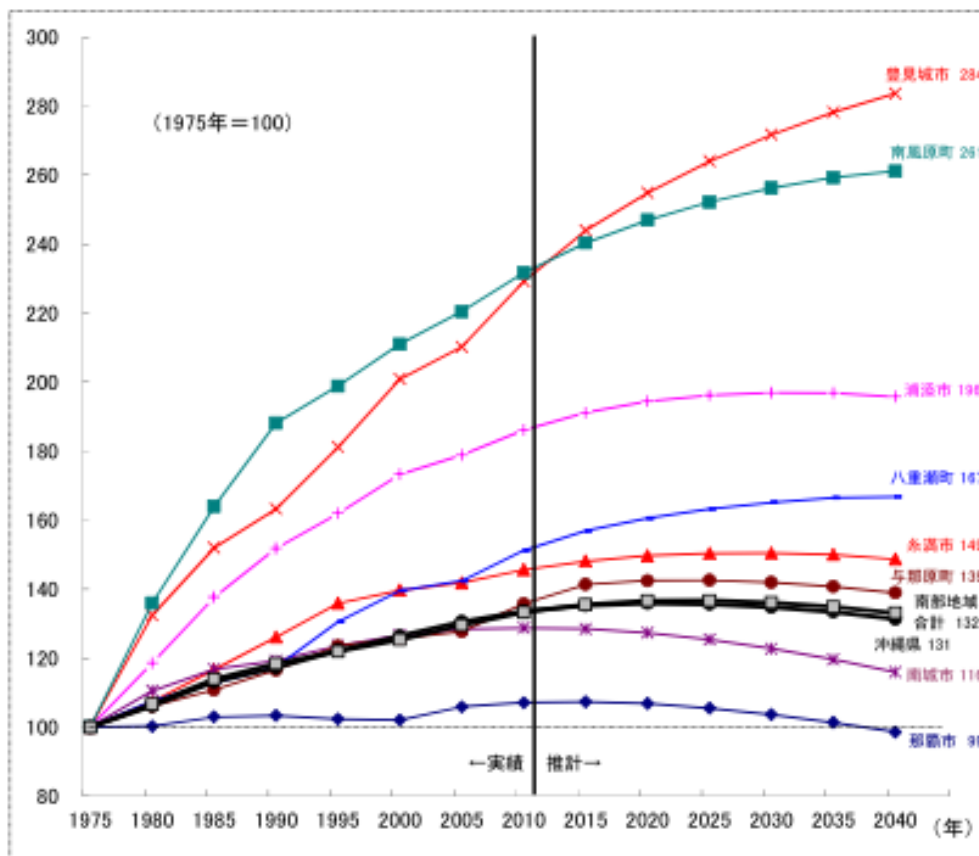
【八重瀬町】

一戸建て・マンション着工数(八重瀬町)



八重瀬町でも近年、マンション建設が進みつつあるが、依然一戸建て需要が強い地域である。しかし、2013 年の駆け込み需要後は大幅に減少し、その後回復傾向にあるようだ。那覇市のベッドタウン的な位置づけでもあるため、地価もにわかに上昇しつつある。

(3) 将来推計人口の推移(南部地区全般)



(単位:人)

市町名	実績値				推計値		
	1980年	1990年	2000年	2010年	2020年	2030年	2040年
那覇市	295,778	304,836	301,032	315,954	315,180	305,650	290,800
浦添市	70,282	89,994	102,734	110,351	115,277	116,770	116,075
糸満市	42,239	49,636	54,974	57,320	58,919	59,240	58,518
豊見城市	33,075	40,777	50,198	57,261	63,663	67,886	70,859
南城市	34,124	36,836	39,130	39,758	39,330	37,909	35,803
与那原町	12,752	14,009	15,109	16,318	17,116	17,060	16,698
南風原町	20,679	28,616	32,099	35,244	37,567	38,983	39,726
八重瀬町	18,990	20,718	24,624	26,681	28,329	29,146	29,425
地域合計	527,919	585,422	619,900	658,887	675,381	672,644	657,904
沖縄県	1,106,559	1,222,398	1,318,220	1,392,818	1,416,876	1,404,887	1,369,408

(出所) 沖縄県人口増加計画

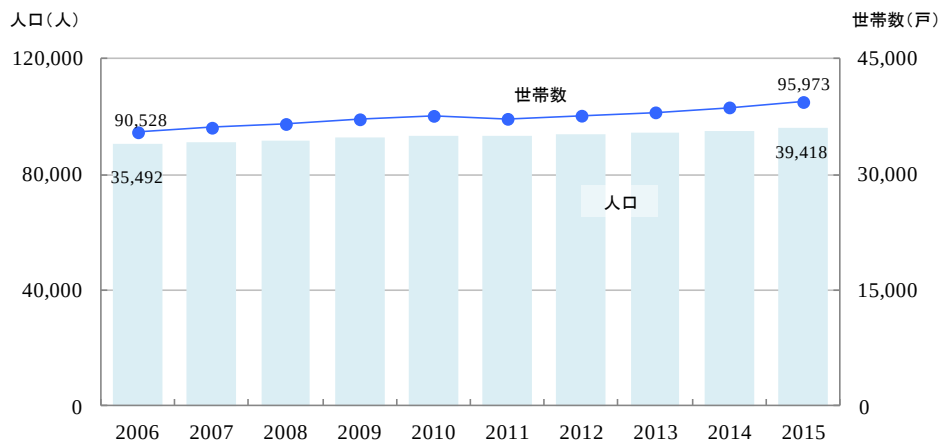
南部地域では、豊見城市と南風原町が 2040 年時点においても、人口が増加すると推計されている。那覇市では、2035 年以降には 1975 年時よりも減少すると推計されている。

5.4 中部地区(宜野湾市、沖縄市、うるま市、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村、西原町)

(1)人口と世帯数

【宜野湾市】

図表:人口と世帯数の推移



図表:人口と世帯数の増加率の推移



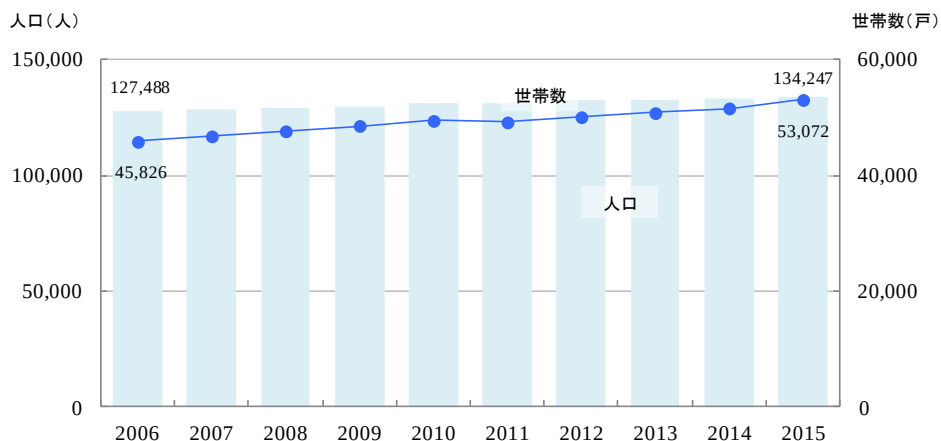
(出所)沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

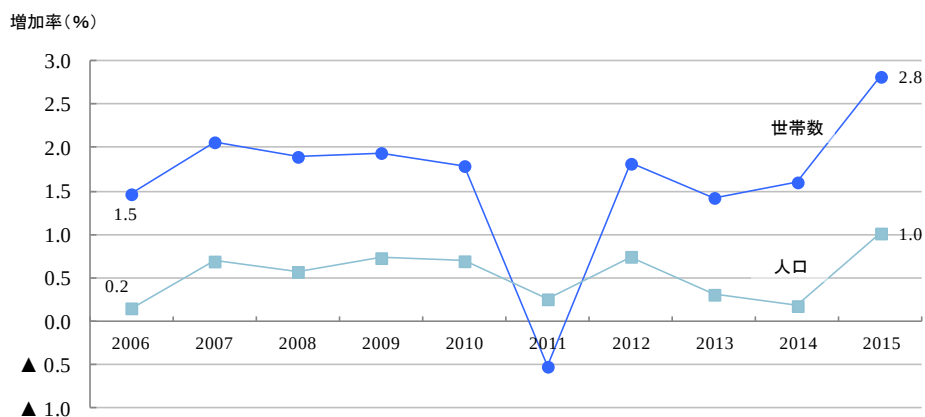
宜野湾市の人口、世帯数は2006年から2015年までの10年間ではあまり変化していない。特に人口は、毎年の増加率は1%を下回っている。

【沖縄市】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



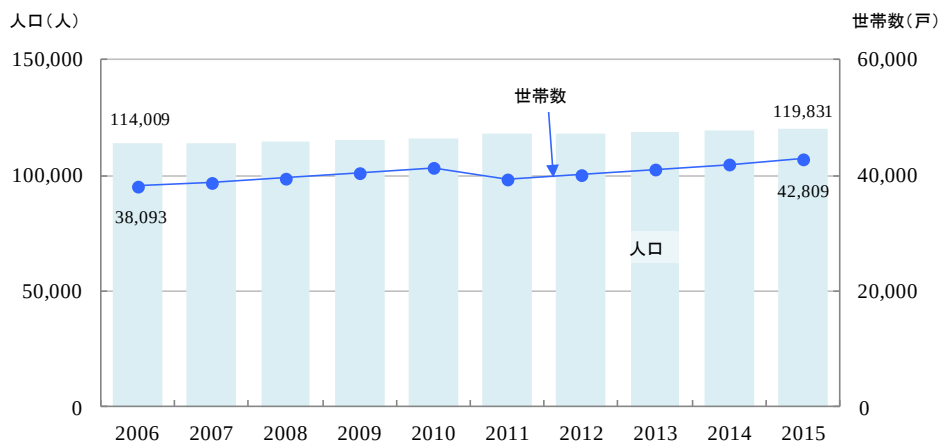
(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

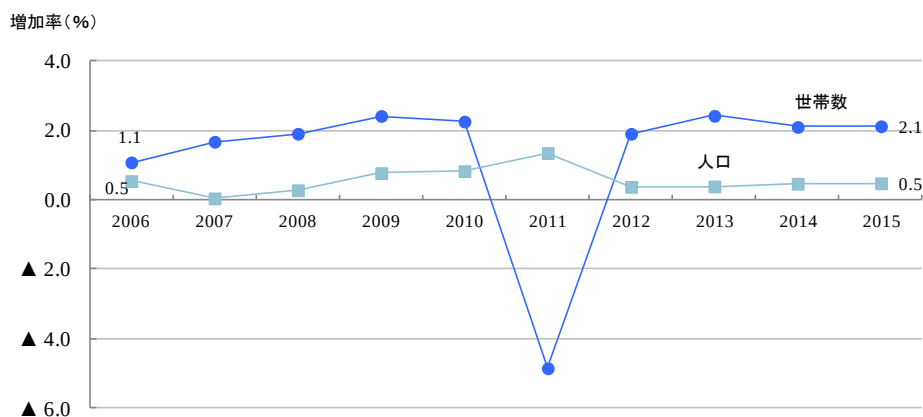
沖縄市の場合は、人口の増加率はそれほど高くはないものの、世帯数増加率が毎年約2%近く増加している傾向がみられる。

【うるま市】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



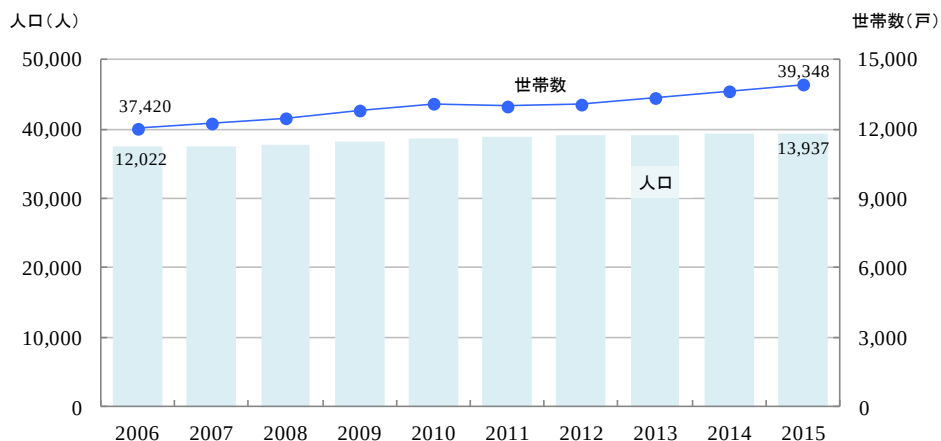
(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

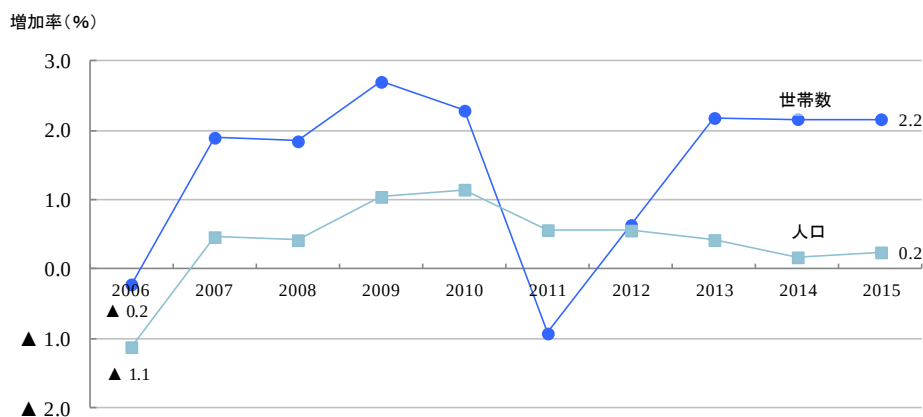
うるま市は、世帯数は毎年2%程度増加しているものの、人口は0.5%程度で微増で推移している。

【読谷村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



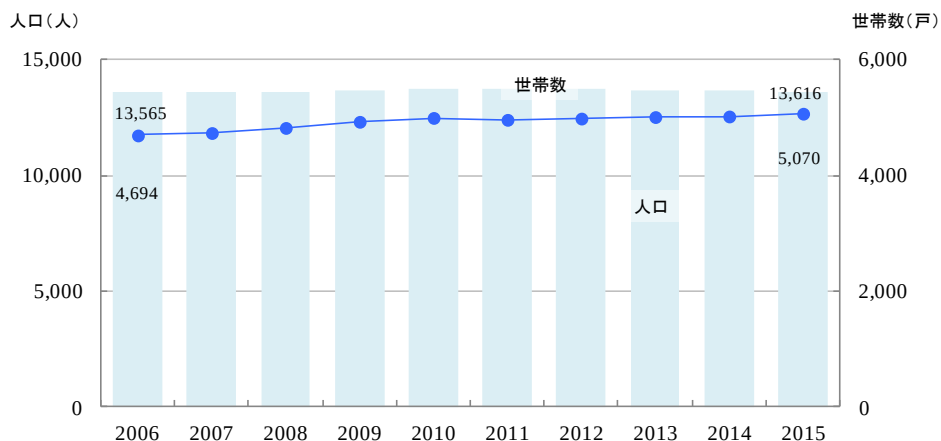
(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011年10月分以降は平成22年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

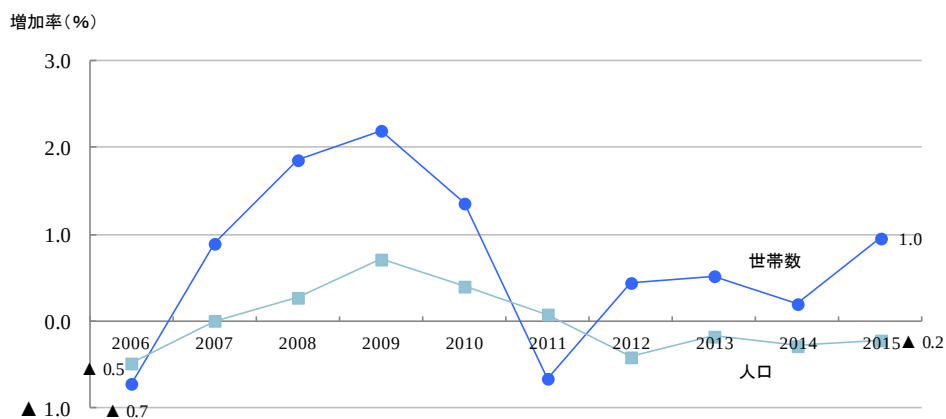
読谷村においても、世帯数は毎年2%程度増加しているが、人口は微増にとどまっている。

【嘉手納町】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

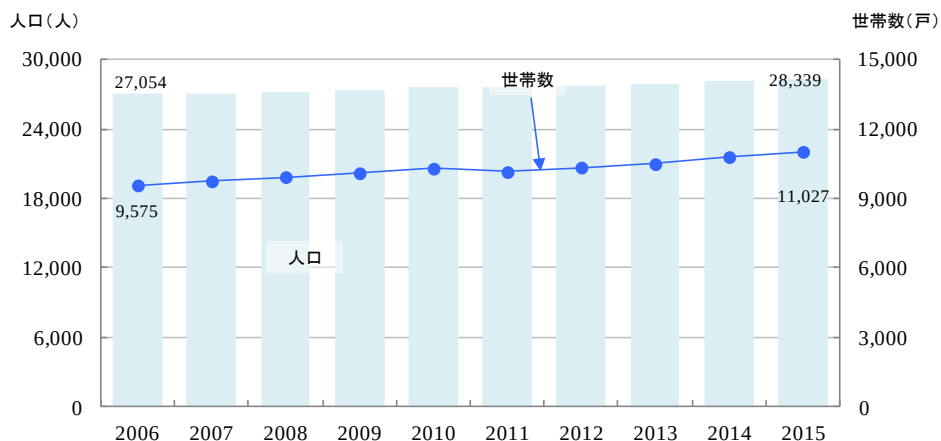
※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

嘉手納町は、世帯数の増加に特徴がある。2009 年以降、一旦減少傾向になったが、2012 年には上昇に転じ、その後安定している。

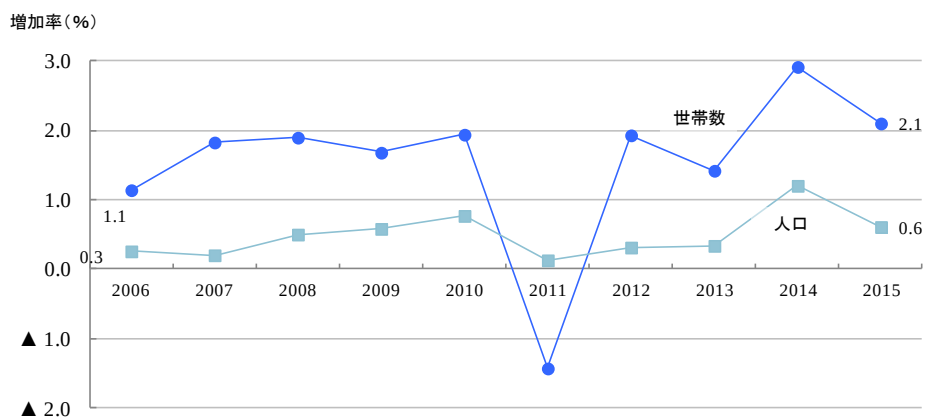
人口は、2009 年から減少に転じ、2012 年からは毎年減少している。

【北谷町】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



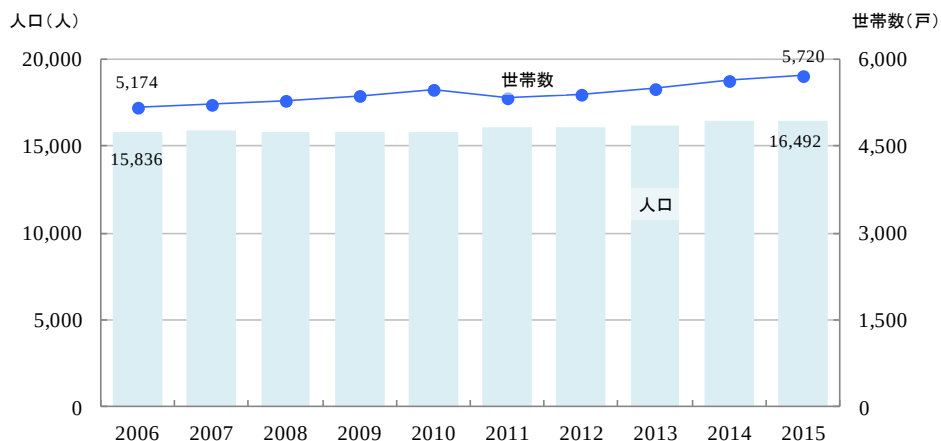
(出所)沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

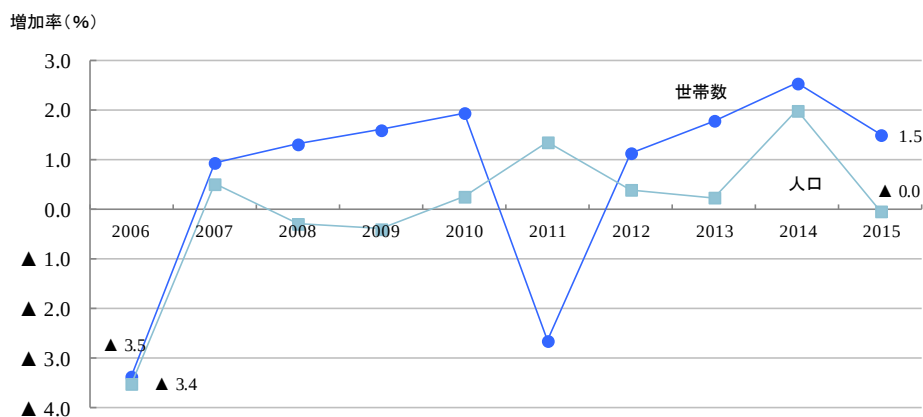
北谷町の人口は、2010 年までは増加傾向にあったが、その後減少し 2013 年までは微増であった。2013 年以降は増加の兆しが見えている。

【北中城村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



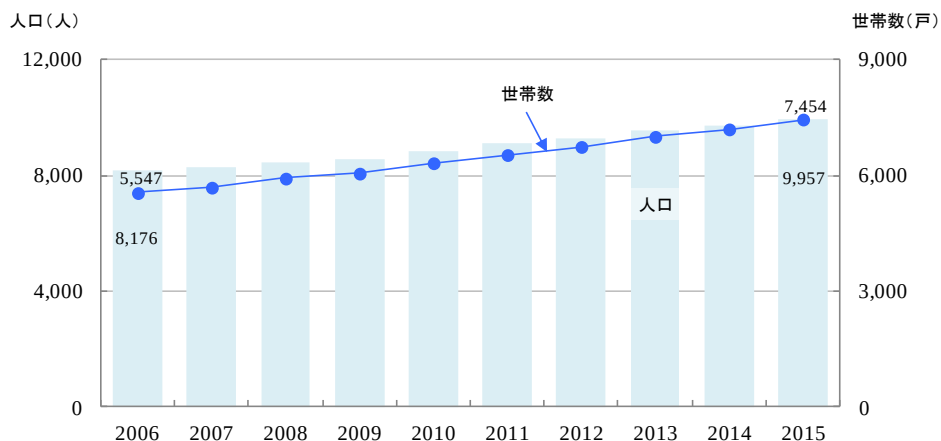
（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

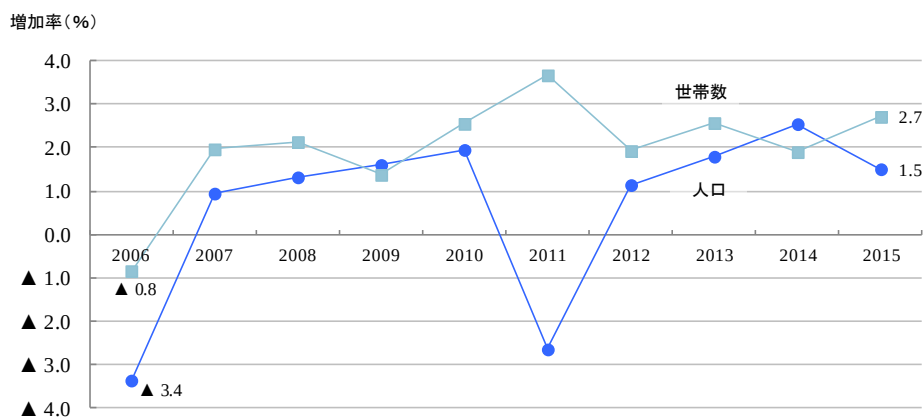
北中城村は、2007 年から 2011 年にかけて世帯数と人口の増加率が反比例の状態であり、他の地域と比べて、特異な変化を見せている。2012 年以降は、人口・世帯とも増加に転じたが、2014 年からは再度減少傾向の兆しが見られる。

【中城村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



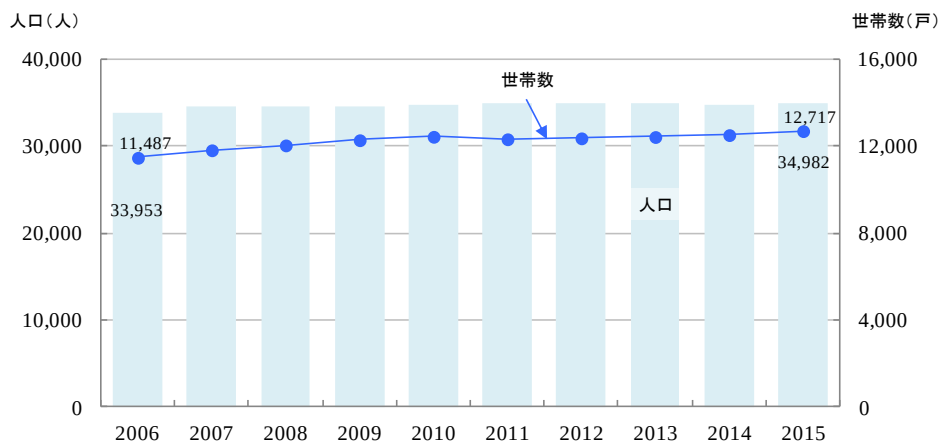
(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

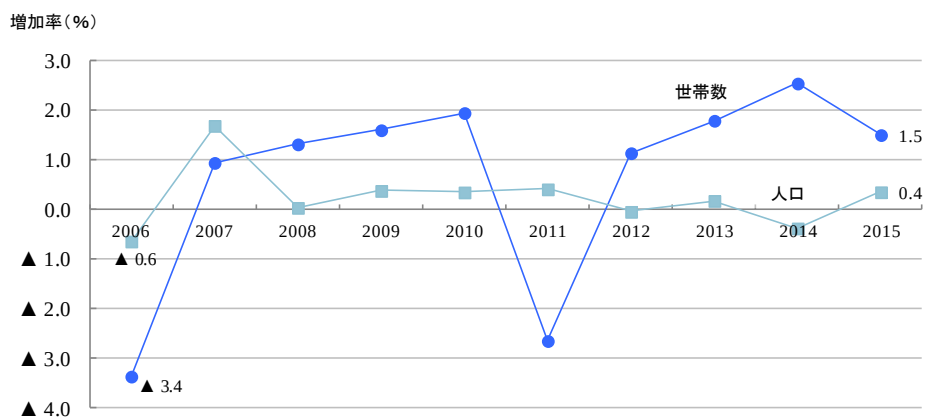
中城村は、南上原地区における人口・世帯の増加が著しい。同地区は、村の人口の約半数を占めている。2011 年に人口が減少した以外は、人口・世帯数とも堅調に増加している。

【西原町】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

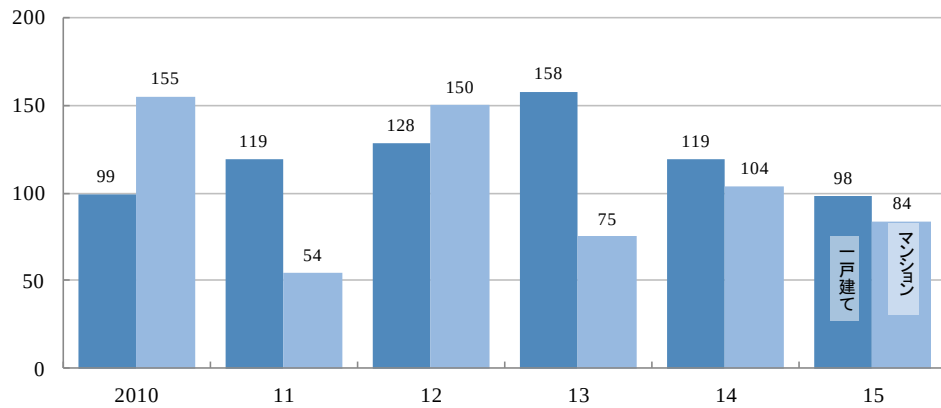
※2011年10月分以降は平成22年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

西原町の人口増減率は減少傾向にあるが、世帯数増加率は堅調に推移しているといえそうだ。

(2)新設住宅着工戸数

【宜野湾市】

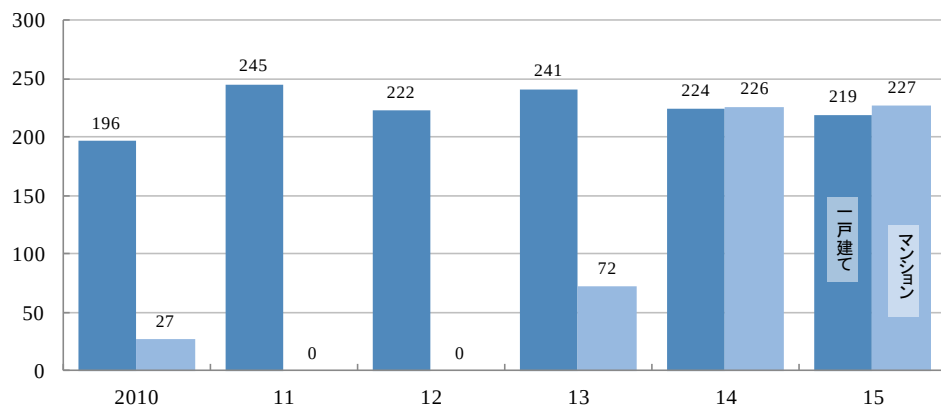
一戸建て・マンション着工数(宜野湾市)



宜野湾市は、一戸建ての着工数は比較的安定している。マンション建設は、2013年には前年比で約半数となったが、翌年以降は増加基調にある。2016年現在では、国道58号線沿いを中心に新たなマンション建設が盛んに行われている。

【沖縄市】

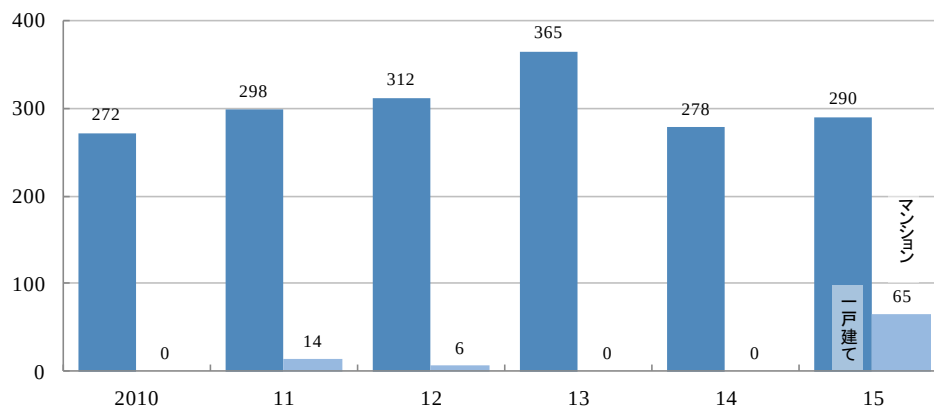
一戸建て・マンション着工数(沖縄市)



沖縄市では2014年以降、マンションの着工数が大幅に増加している。沖縄市内では、建設費が高止まりにある現在でも比較的安価なマンションが多数供給されている。

【うるま市】

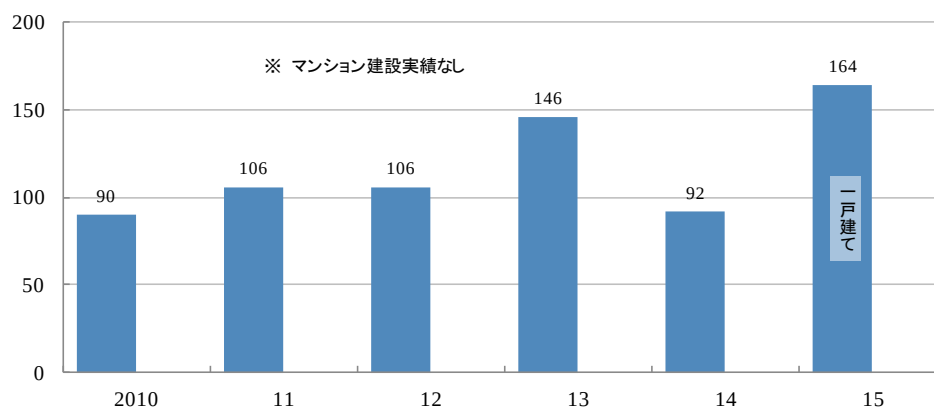
一戸建て・マンション着工数(うるま市)



うるま市では、一戸建ての需要が多数を占めているが、2015 年には年間の住宅着工数が県内一の大成ホームがはじめてマンションを建設した。

【読谷村】

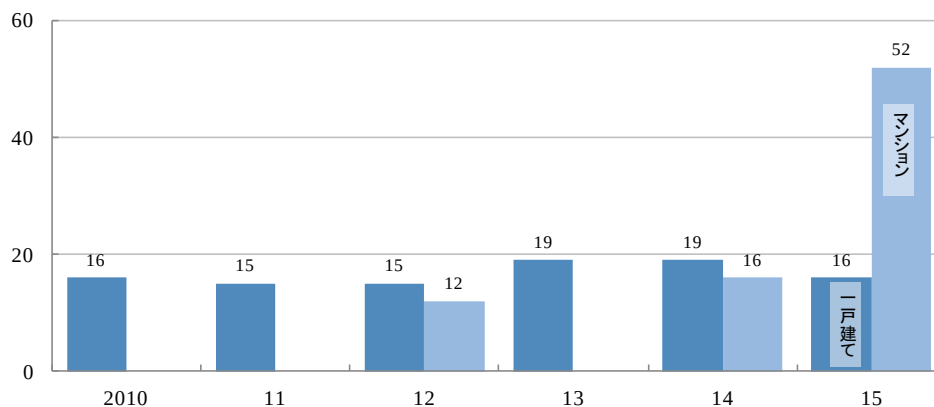
一戸建て・マンション着工数(読谷村)



読谷村には、現在マンションは建設されていない。5～6階程度の米軍人向けのアパートはあるが、同様な高さのマンションを建設した場合、どの程度の需要があるのかは不明。

【嘉手納町】

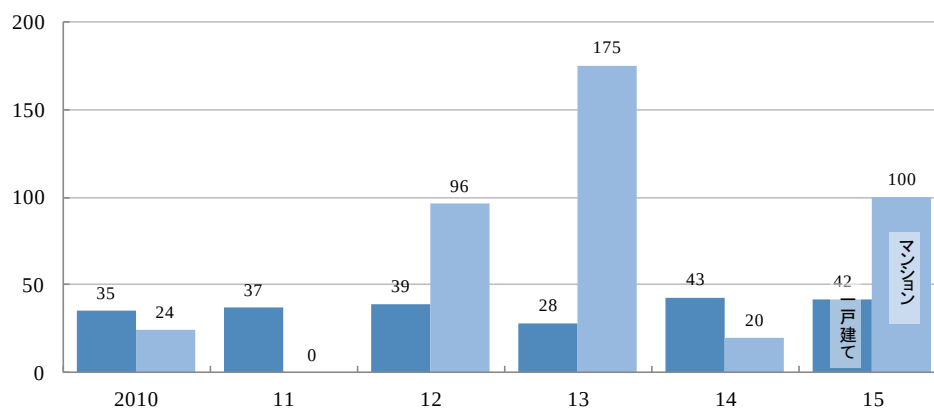
一戸建て・マンション着工数(嘉手納町)



嘉手納町は住宅用地が限られているため、マンションを建設できる場所も少ないが、2014 年以降からはマンションが建設され始めた。2016 年以降も数棟のマンション建設が予定されている。

【北谷町】

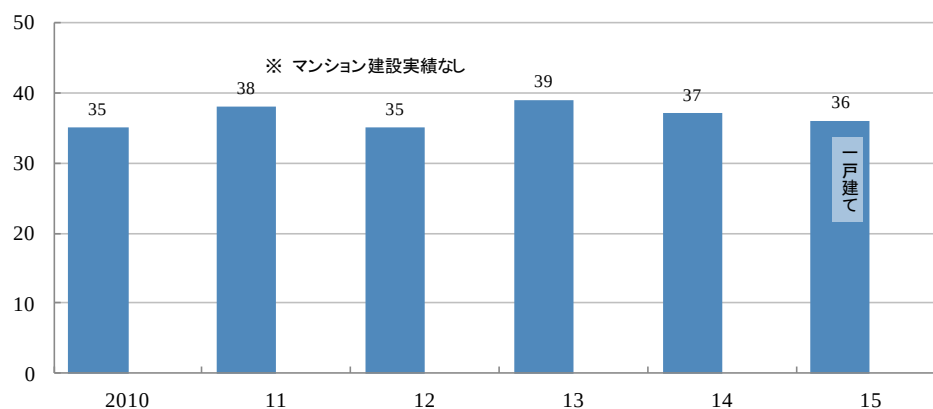
一戸建て・マンション着工数(北谷町)



北谷町は他の市町村に比べ、マンション建設が活発だ。近年では県民の居住用だけでなく、本土からの移住者や、賃貸用の投資物件としての需要も高まっているようだ。

【北中城村】

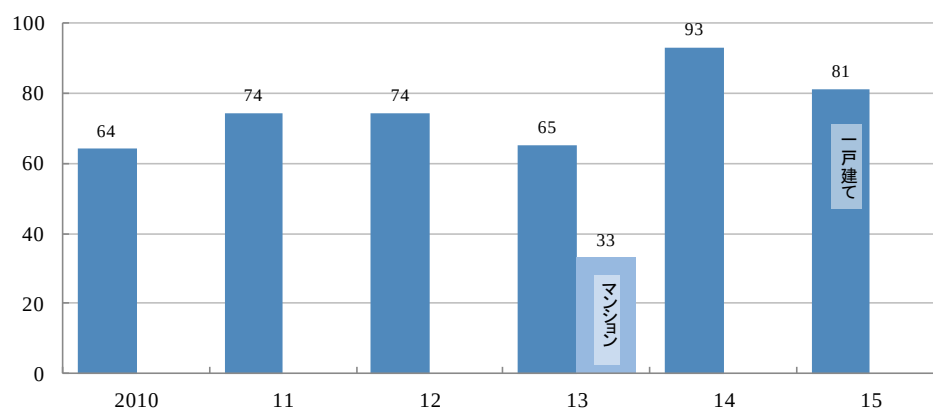
一戸建て・マンション着工数(北中城村)



北中城村は一戸建て需要が中心であり、統計上でマンションの着工数は見受けられないが、2015 年にはプラザハウス裏に住太郎ホームがマンション(ベアーズコート島袋ライカム)を建設している。

【中城村】

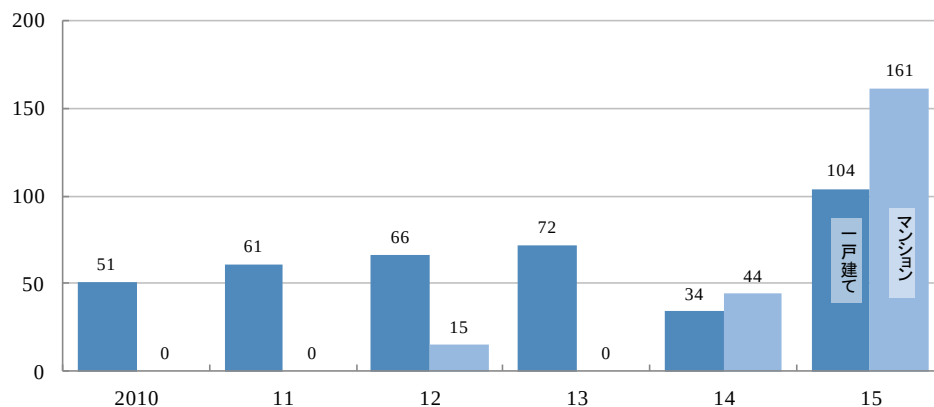
一戸建て・マンション着工数(中城村)



中城村においても、統計上 2014 年以降はマンションの着工数は見受けられないが、実際は南上原にファンスタイル、ミルコ、ワイズ、沖建住宅などがマンションを建設している。中城村の人口は南上原地区に約半数が集積している。教育・医療・食品関連などが充実しているため、今後もこの地域において人口の集積およびマンションなどの居住施設が建設される可能性が高い。

【西原町】

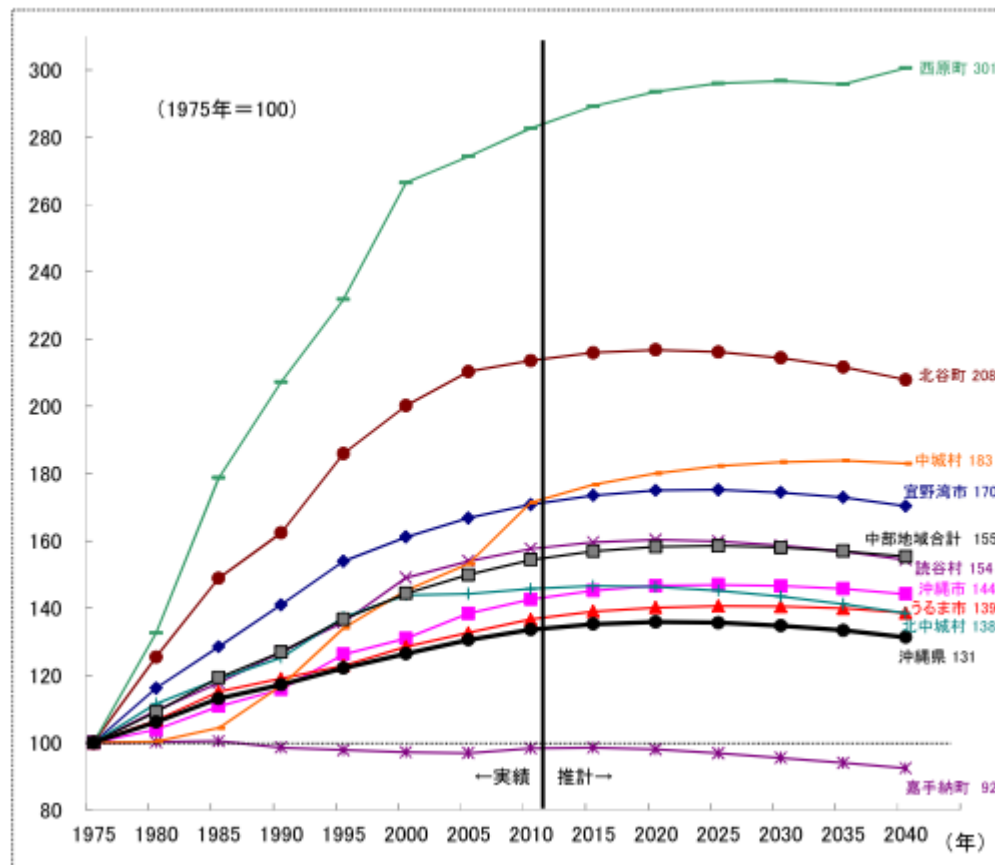
一戸建て・マンション着工数(西原町)



西原町もここ数年、マンション建設が盛んになってきた。浦添市西原方面にモノレールの延伸が決まり、隣接する西原町の地域では実際にマンション建設が予定されている。

西原町、中城村南上原地区ともモノレール延伸の影響により、今後の人口流入や居住施設の建設が期待される地域である。

(3) 将来推計人口の推移



(単位:人)

市町村名	実績値				推計値		
	1980年	1990年	2000年	2010年	2020年	2030年	2040年
宜野湾市	62,549	75,905	86,744	91,928	94,221	93,886	91,681
沖縄市	94,851	105,845	119,686	130,249	133,960	133,893	131,709
うるま市	91,285	101,911	109,992	116,979	120,025	120,250	118,608
読谷村	26,516	30,750	36,115	38,200	38,849	38,430	37,412
嘉手納町	14,094	13,865	13,661	13,827	13,785	13,426	12,994
北谷町	16,014	20,730	25,554	27,264	27,674	27,363	26,537
北中城村	12,210	13,707	15,745	15,951	16,012	15,696	15,155
中城村	10,346	12,060	14,987	17,680	18,569	18,918	18,872
西原町	16,305	25,489	32,777	34,766	36,107	36,494	36,967
地域合計	344,170	400,262	455,261	486,844	499,202	498,356	489,935
沖縄県	1,106,559	1,222,398	1,318,220	1,392,818	1,416,876	1,404,887	1,369,408

(出所) 沖縄県人口増加計画

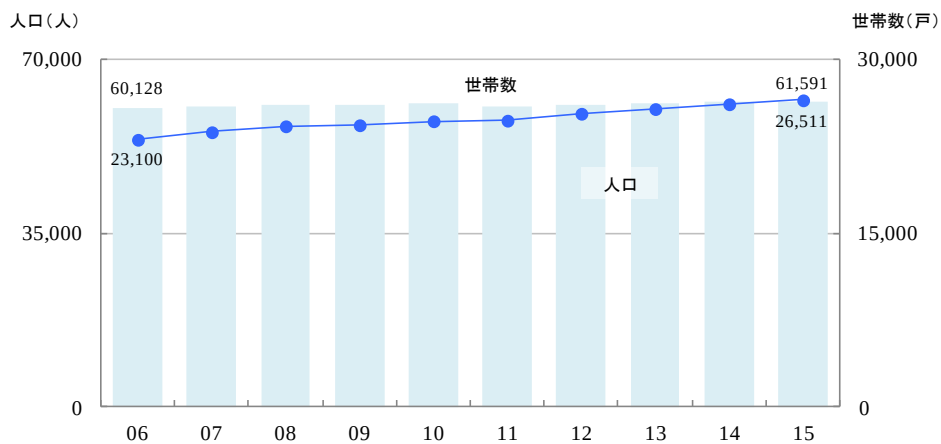
中部地域では、西原町が2040年以降も人口が増加すると推計されている。中城村は2035までは微増で推移する模様。嘉手納町は、2010年前後に人口が増加する傾向がみられたものの、1975年基準では人口が減少する傾向が続いている。

5.5 北部地区

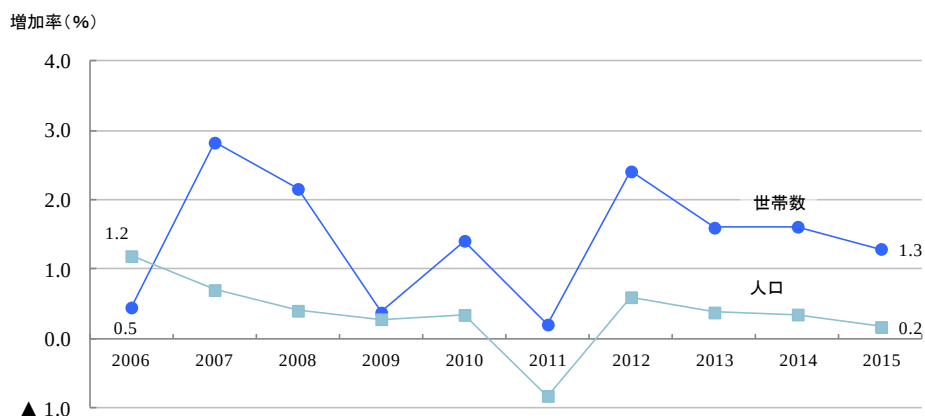
(1) 人口と世帯数

【名護市】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

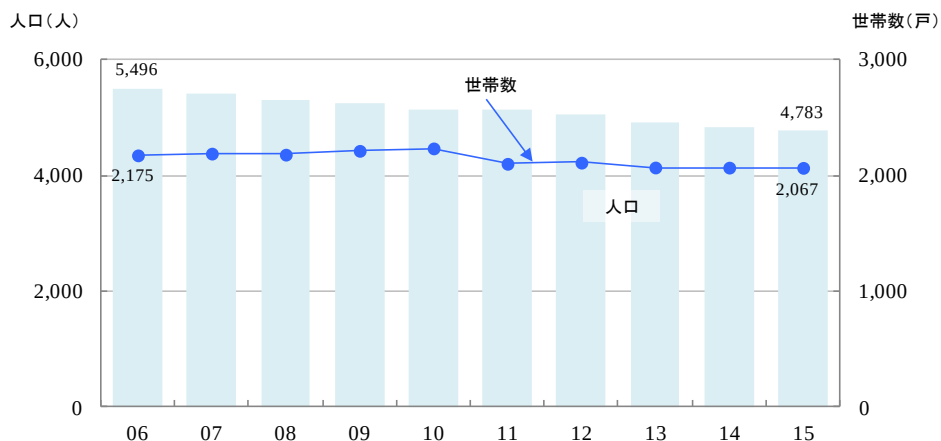
※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

名護市は、2006 年から 2015 年の 10 年間で、世帯数増加率は増減を繰り返してきたが、2013 年以降は減少基調になりつつある。

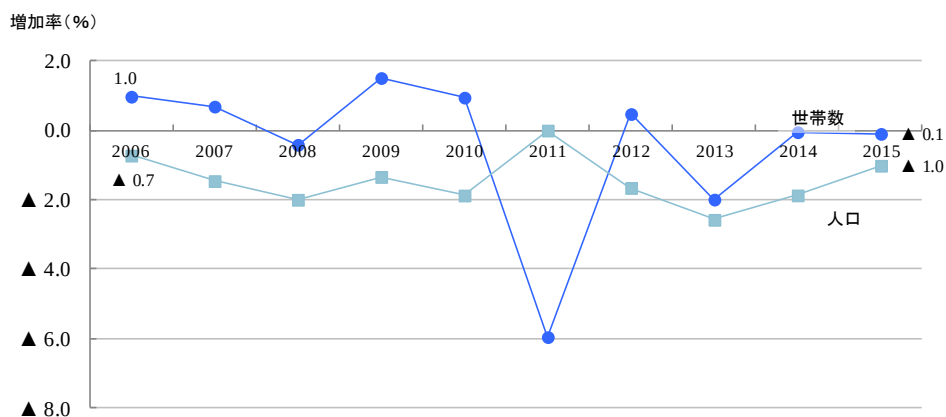
人口の増減には大きな変化は見られないが、相対的には減少傾向にあるといえそうだ。

【国頭村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



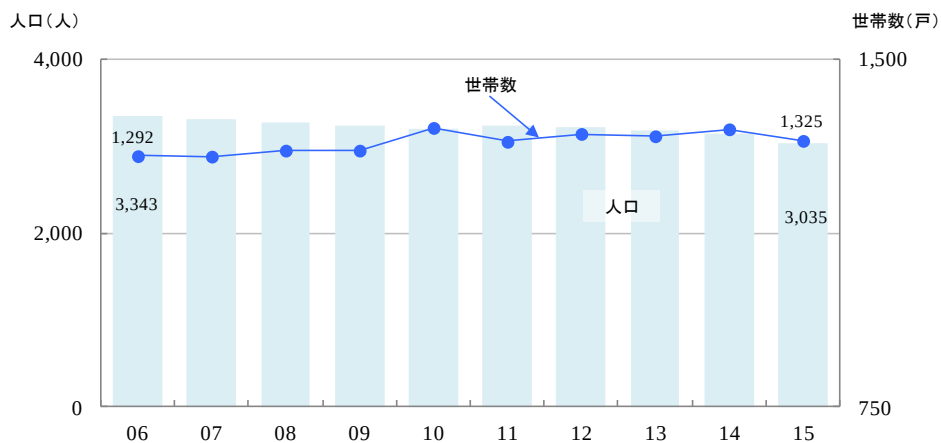
（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

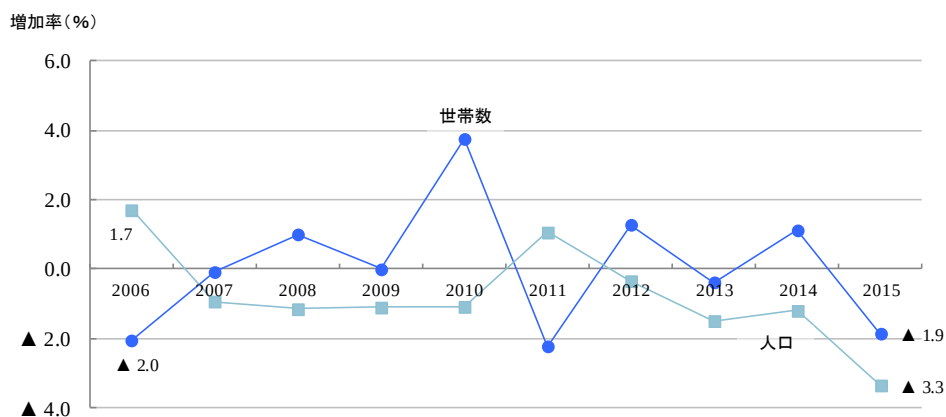
国頭村は、人口・世帯数ともに減少している。特に、人口は世帯数よりも減少の幅が大きい。

【大宜味村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



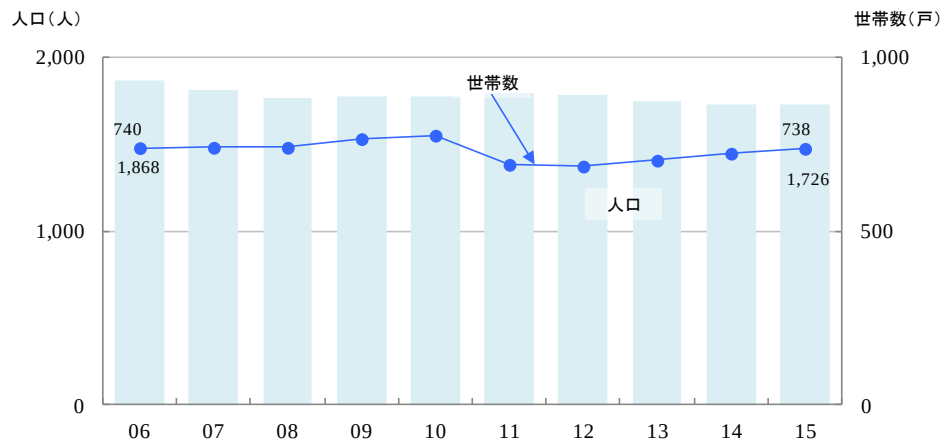
(出所)沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

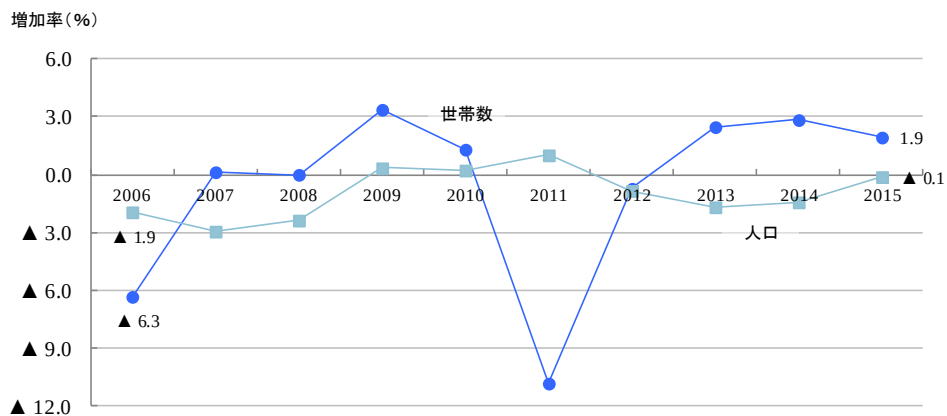
大宜味村も国頭村同様、人口・世帯数とも減少傾向にある。特に 2015 年の人口は、前年比▲3.3%となっており、北部地区では最も減少幅が大きくなっている。

【東村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



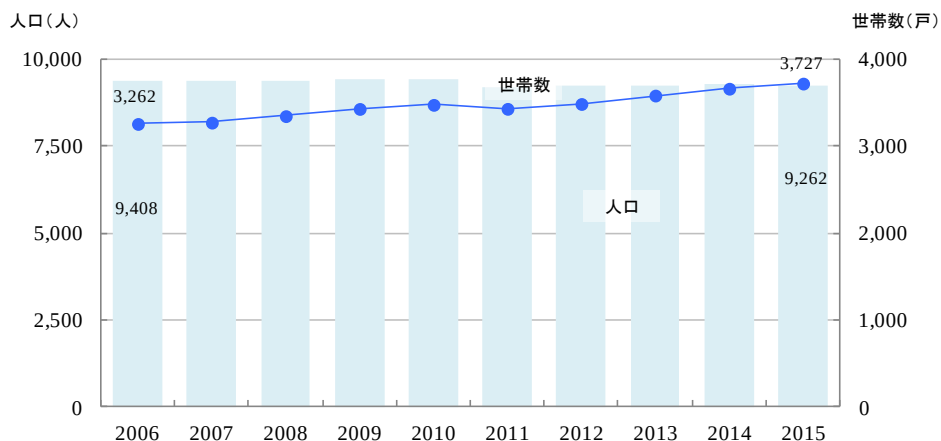
(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

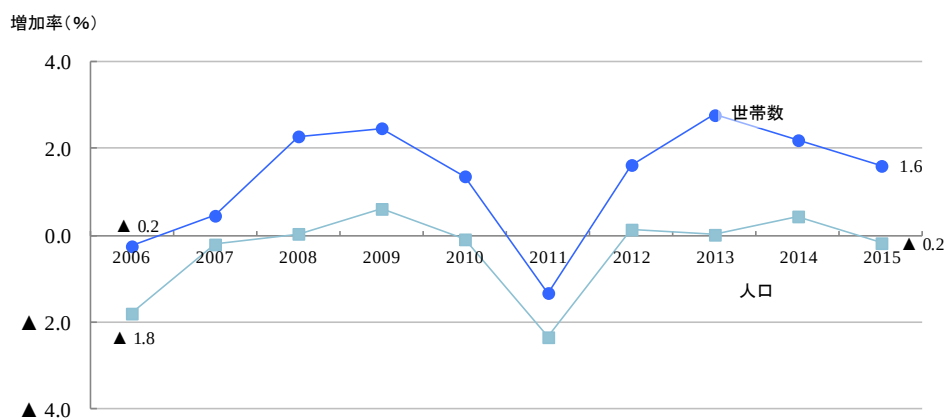
東村は、世帯数は減少傾向が続いているものの、人口については、2013 年以降増加の兆しが見られる。ただし、2011 年時の人口には達しておらず、今後はどのように推移していくかは不明な点が多い。

【今帰仁村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



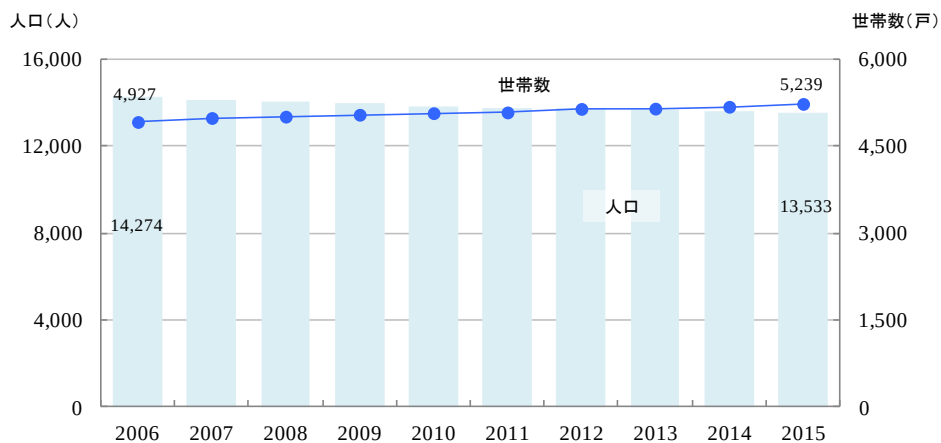
（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011年10月分以降は平成22年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

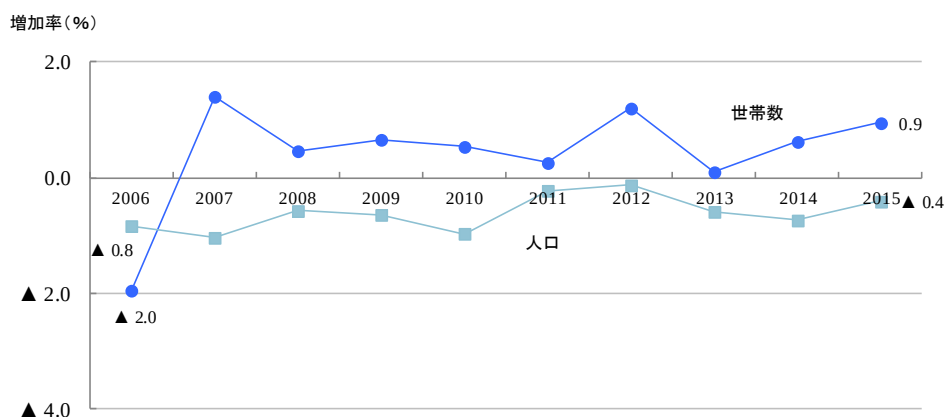
今帰仁村の人口は、2006年の9,408人から2015年は9,262人となっており、10年間で約2%減少している。世帯数は3,262世帯から3,727世帯へ約15%増加している。全般的には、人口・世帯数とも減少傾向にあることに変わりがない状況である。

【本部町】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



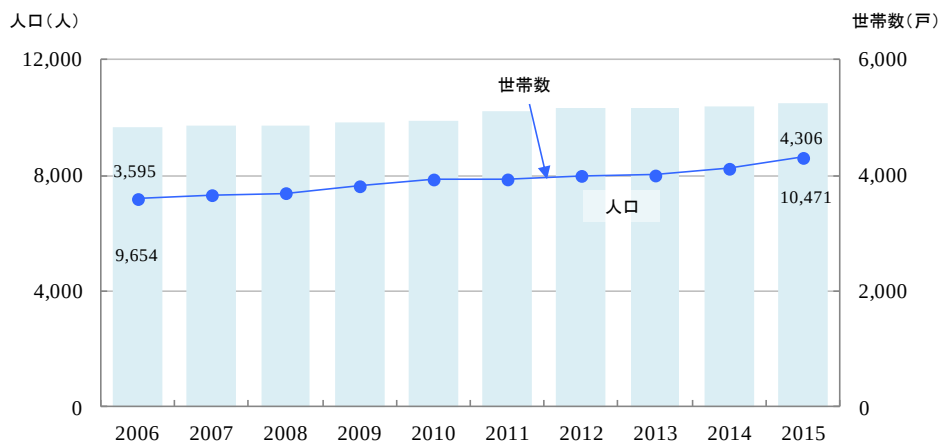
(出所) 沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、
2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

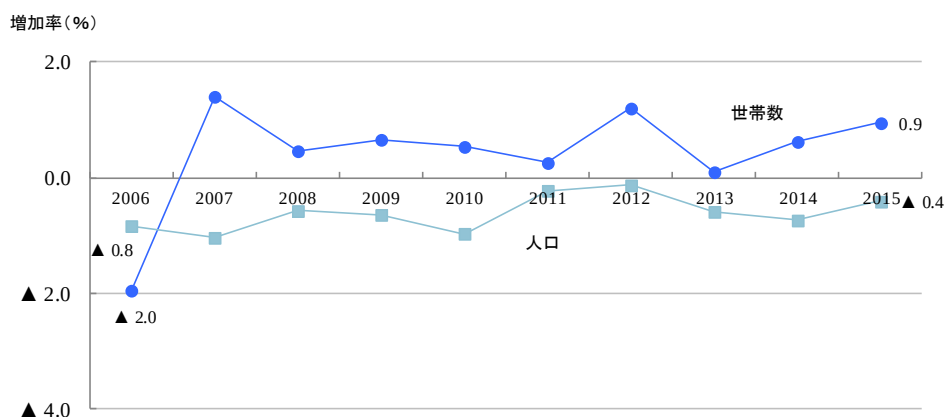
本部町も人口・世帯数増加率とも減少傾向が続いている。

【恩納村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



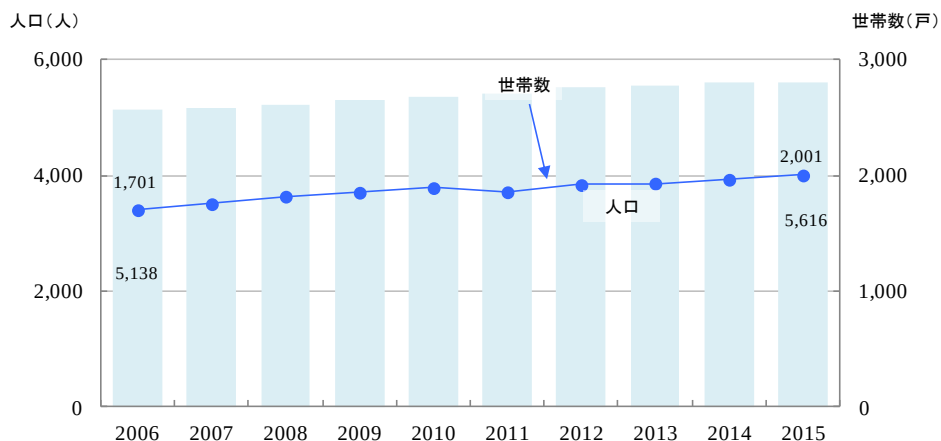
（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

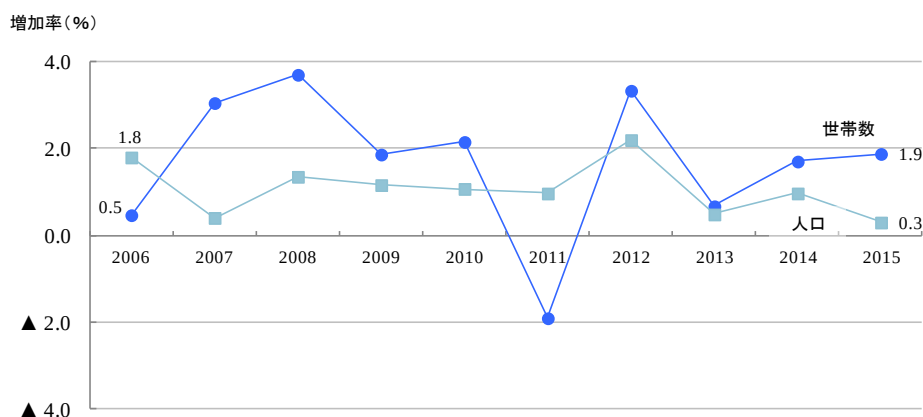
恩納村は、上昇幅は小さいものの、人口・世帯数に増加基調が見られる。人口は 2011 年に1万人を超え、世帯数は 2014 年に4千戸を超えた。

【宜野座村】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



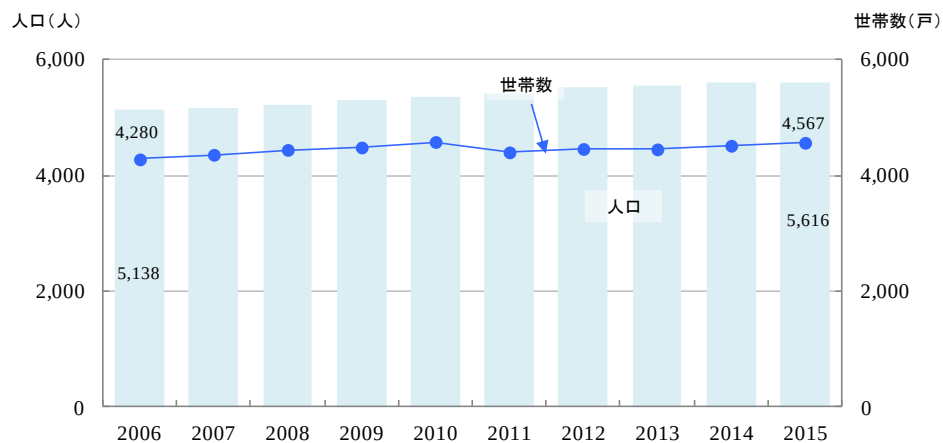
（出所）沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

※2011年10月分以降は平成22年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

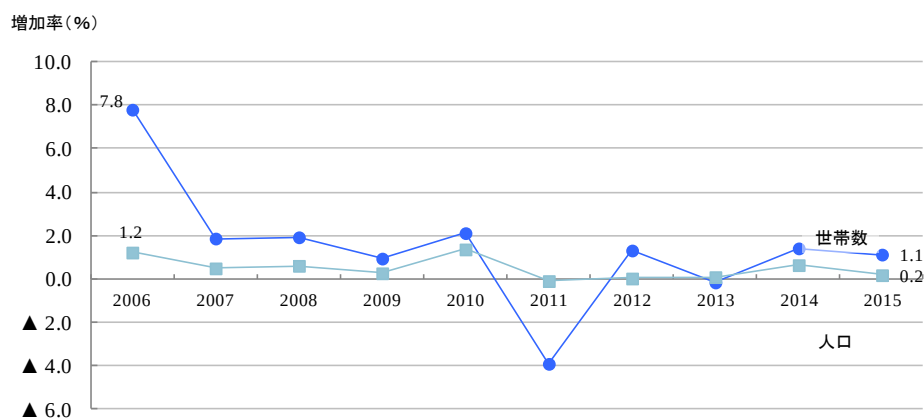
宜野座村は、北部地区の中では世帯数増加率の変化が大きいことが特徴である。2013年以降は増加傾向にあるが、今後もこのような状況が続くのかは不明。

【金武町】

図表：人口と世帯数の推移



図表：人口と世帯数の増加率の推移



(出所)沖縄県の人口推計を基に弊社にて作成

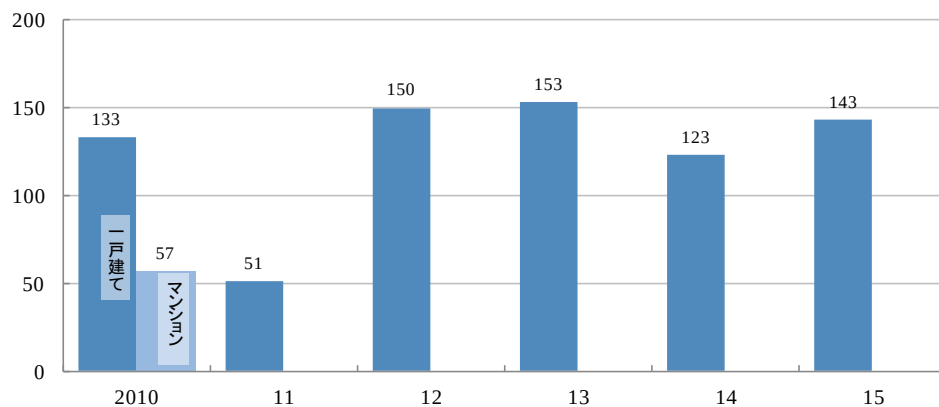
※2011 年 10 月分以降は平成 22 年国勢調査確報値を基に推計した数値となっているため、2011 年の世帯数の増減率の減少幅が大きくなっている。

金武町においては、人口はほぼ停滞。世帯数は動きは小さいが減少傾向にあるといえそうだ。

(2)新設住宅着工数

【名護市】

一戸建て・マンション着工数(名護市)

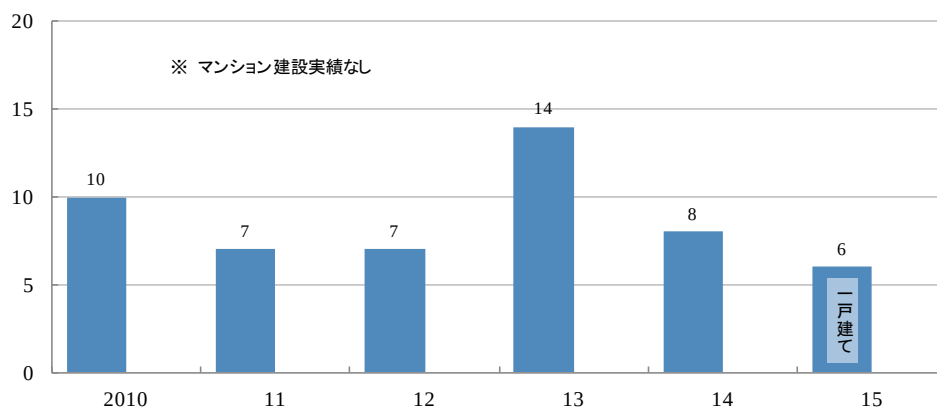


名護市では、2015 年にマンション建設があったものの、その後は新たなマンションは建設されていない模様。

一戸建てについては、近年需要が増え、南部の設計・建設事業者等に見積もり依頼等が多く寄せられているようだ。しかし、建設費や人件費の高騰に加え、南部地区から名護市までの移動距離・時間がかかるため、見積もり依頼を自粛している事業者も少なくない。

【国頭村】

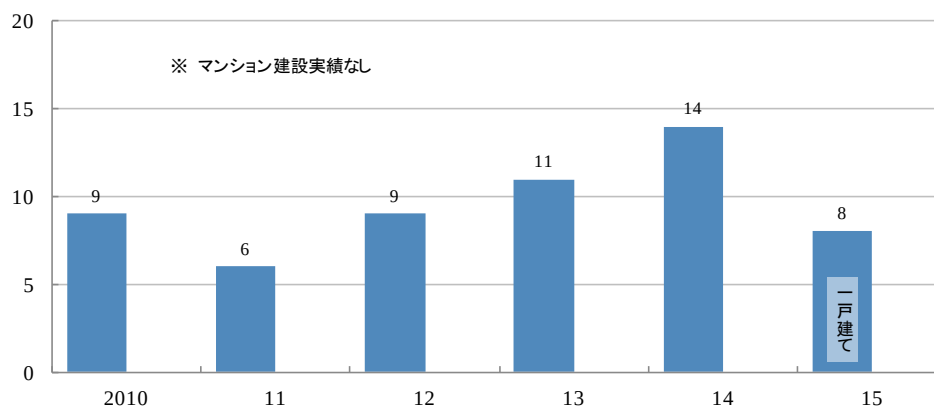
一戸建て・マンション着工数(国頭村)



国頭村においては、一戸建てが中心であるが、着工数自体は毎年数棟程度。人口・世帯数とも減少傾向にあるため、新規での住宅需要はかなり少ないと言えるのではないか。

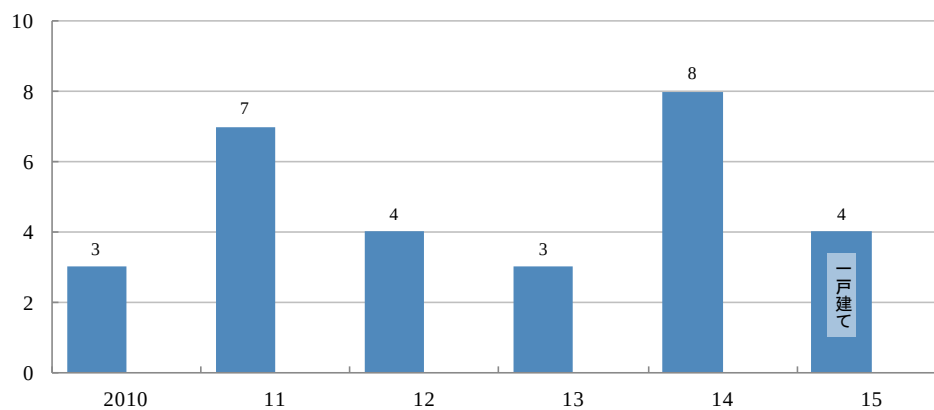
【大宜味村】

一戸建て・マンション着工数(大宜味村)



【東村】

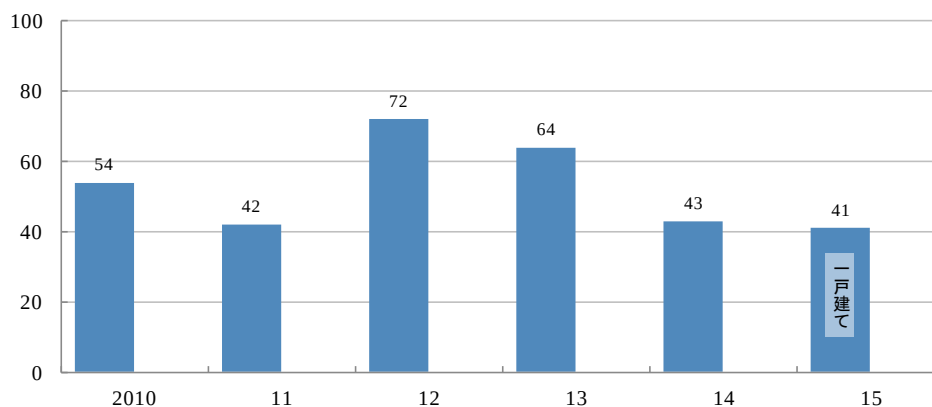
一戸建て・マンション着工数(東村)



大宜味村、東村においても一戸建てが中心であるが、着工数自体は毎年数棟程度。人口・世帯数とも減少傾向にあるため、新規での住宅需要はかなり少ないと言えるのではないかと。

【今帰仁村】

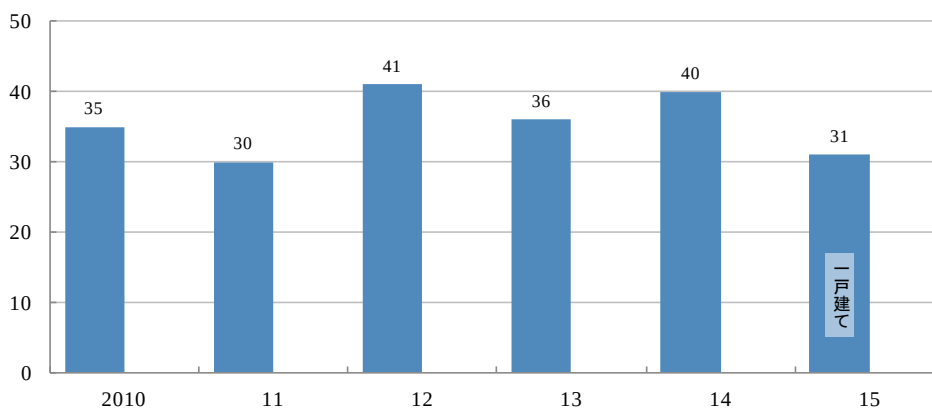
一戸建て・マンション着工数(今帰仁村)



今帰仁村においても一戸建てが中心であるが、着工数自体は 40～70 棟程度はあるようだ。近年、世帯数は増加傾向にあるため、新規での住宅需要はある程度見込めるかもしれない。

【本部町】

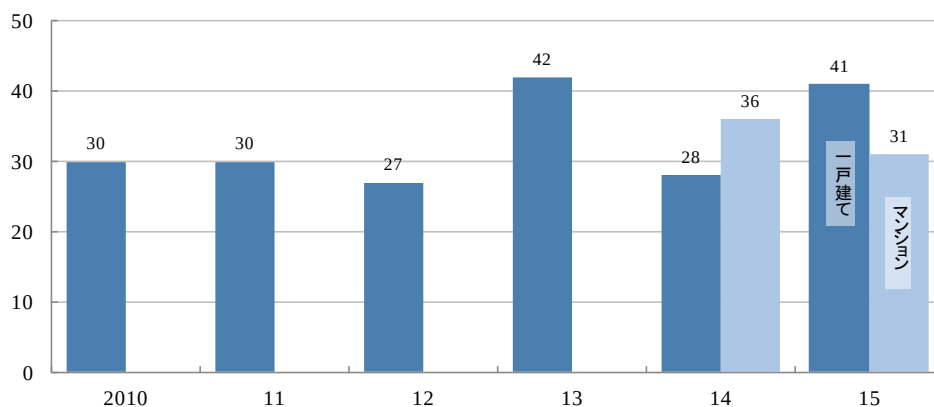
一戸建て・マンション着工数(本部町)



本部町においても一戸建てが中心であるが、着工数自体は 30～40 棟程度はあるようだ。近年は、人口・世帯数とも増加数は停滞しているが、常時一定程度の需要があるといえそうだ。

【恩納村】

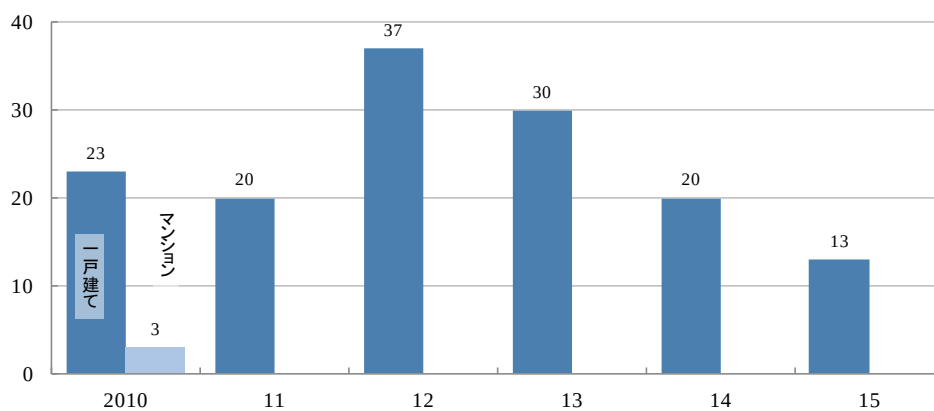
一戸建て・マンション着工数(恩納村)



恩納村では、2014 年と 2015 年にマンション建設の実績がある。恩納村で建設・販売されるマンションは、居住目的よりも投資やセカンドハウスとしての需要を想定したものも多い。一戸建て志向も強い地域と見られるため、中南部にあるような居住を主に目的とした高層マンションは、今後しばらくの間需要は無いのではないだろうか。

【宜野座村】

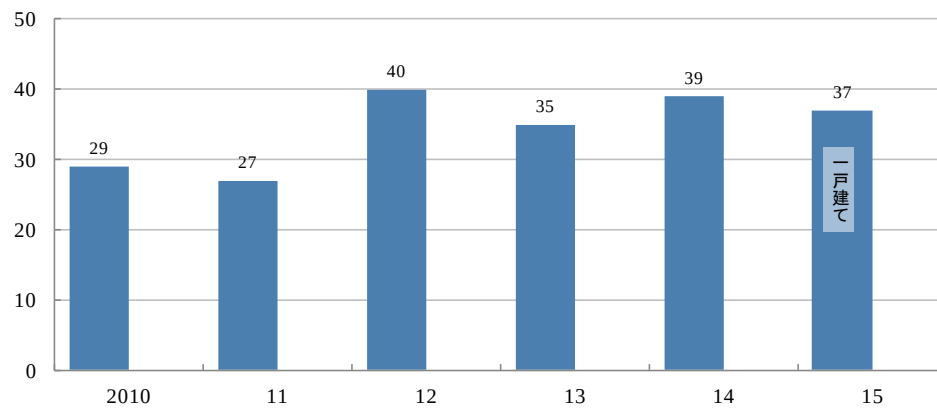
一戸建て・マンション着工数(宜野座村)



宜野座村も一戸建てが中心であるが、近年は建設実績が減少している。人口・世帯数が減少しているため、今後もこのような状況が続く可能性が高い。

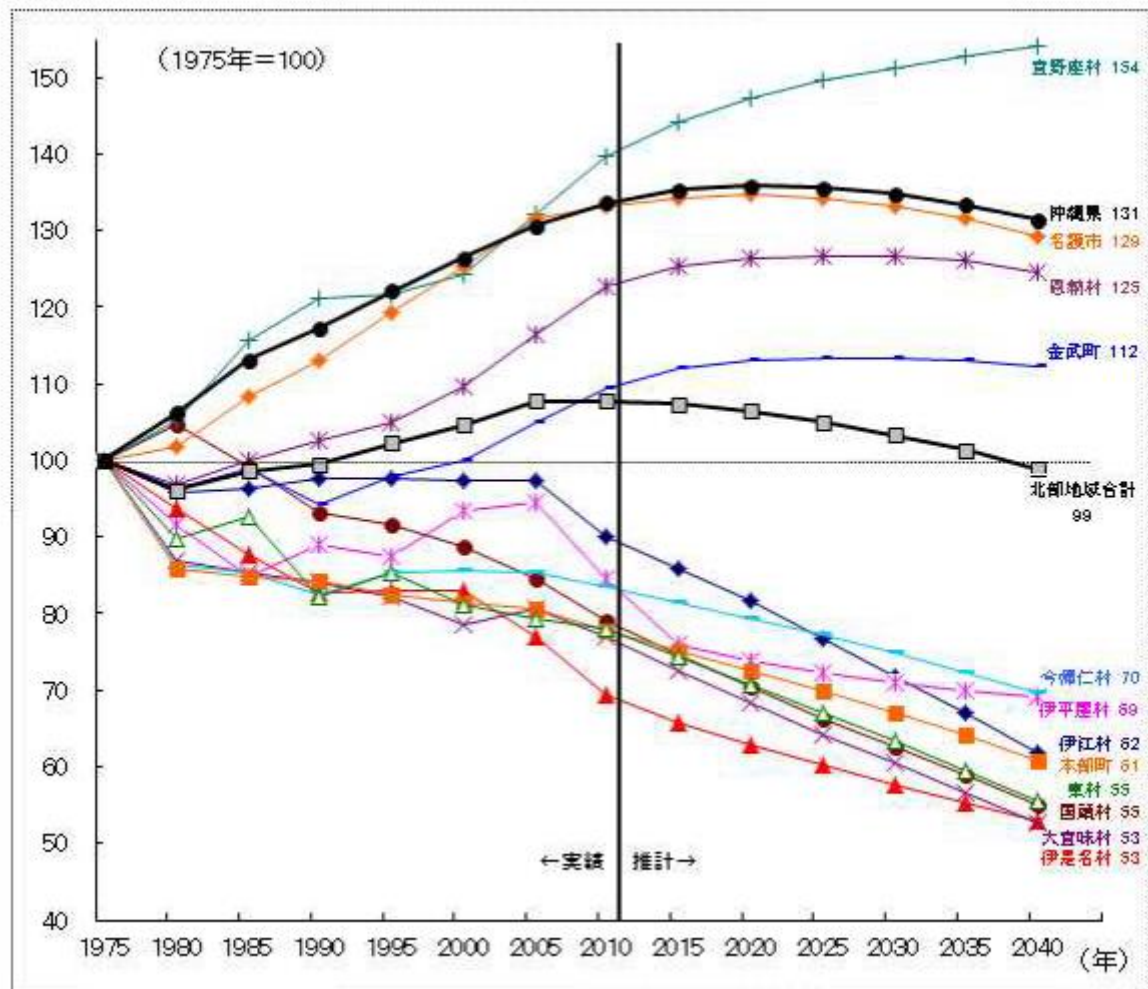
【金武町】

一戸建て・マンション着工数(金武町村)



金武町は、人口・世帯数増加率は減少傾向にあるが、30～40 棟程度安定した需要がある。

(3) 将来推計人口の推移



(単位: 人)

市町村名	実績値				推計値		
	1980年	1990年	2000年	2010年	2020年	2030年	2040年
名護市	45,991	51,154	56,606	60,231	60,892	60,244	58,415
国頭村	6,873	6,114	5,825	5,188	4,623	4,111	3,610
大宜味村	3,626	3,513	3,281	3,221	2,856	2,529	2,202
東村	2,067	1,891	1,867	1,794	1,624	1,458	1,276
今帰仁村	9,593	9,165	9,492	9,257	8,811	8,301	7,719
本部町	15,307	15,043	14,522	13,870	12,922	11,951	10,818
恩納村	8,013	8,486	9,064	10,144	10,445	10,463	10,293
宜野座村	4,022	4,630	4,749	5,331	5,629	5,777	5,884
金武町	9,745	9,525	10,106	11,066	11,448	11,461	11,372
伊江村(離島)	5,039	5,127	5,112	4,737	4,292	3,770	3,245
伊平屋村(離島)	1,501	1,456	1,530	1,385	1,210	1,162	1,134
伊是名村(離島)	2,144	1,892	1,897	1,589	1,438	1,317	1,208
地域合計	113,921	117,996	124,051	127,813	126,190	122,544	117,176
沖縄県	1,106,559	1,222,398	1,318,220	1,392,818	1,416,876	1,404,887	1,369,408

(出所) 沖縄県人口増加計画

北部地域では、人口が増加する地域と減少する地域に大きく二分される。2010 年以降で人口が増加傾向にあるのは宜野座村のみ。宜野座村は 2010 年以降、増加のペースは落ちるものの 2040 年以降も人口は増加し続けると推計されている。

第6章 マンション居住者アンケート

6.1 調査の概要

今回の調査では、県内にある 20 のマンションブランドの居住者に対し、以下のような状況を把握するためのアンケートを実施した。マンション購入のプロセスや満足度、設備等に対する評価を測定することで、今後のマンション需要増加を裏付ける基礎資料とし、金融機関の戦略策定時に活用可能なものとする。

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
アンケート配布戸数	4,000 戸
アンケート回収数	300 件
回収率	7.5%
実施期間	2016 年3月

6.2 調査結果の要約

アンケートでは、マンション全般に対する満足度だけでなく、住宅ローン借り換えに関する意向調査も行った。満足度については、回答者の9割程度は概ね満足している結果となった。マンションブランドごとの満足度で一番選択率が高かった項目は、「立地環境」であった。満足度の高い項目と低い項目に共通点も見られた。具体的には、メンテナンス、上下左右からの音、ゴミ出しマナーなどの項目は満足度が高いブランドでは上位に位置し、満足度が低いブランドでは下位になっている。全体的に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。

マンション購入の理由としては、半数以上が「自分の家を持ちたかった」を選択した。住宅ローン金利が低いこと、消費税増税前の購入などには高い関心は見られなかった。また、「結婚」よりも「移住」の方の割合が高かったのは興味ある結果であった。どの年代においても関心が最も高い項目であった。

現在の居住地域を選んだ理由では、7割以上の回答者が「利便性の良さ」を選択した。2番目に選ばれた理由は「通勤のし易さ」で5割程度。利便性の良さは、マンションの立地では特に重視される項目になりそうだ。

マンション購入検討時に比較したものとしては、新築分譲マンションのみが約4割で最も高かった。ついで新築一戸建てと中古分譲マンションを選んだ回答者が3割程度いた。マンションに対するイメージでは、「防犯性に優れる」という回答が7割以上であった。

永住意向について、「永住する」、「住み替える」と明確に回答した割合はそれぞれ10%程度で、将来のライフスタイルを明確に意識している割合は、あまり高くないようだ。

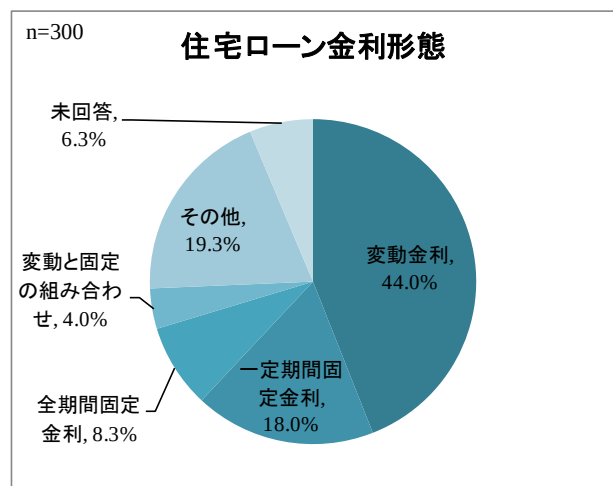
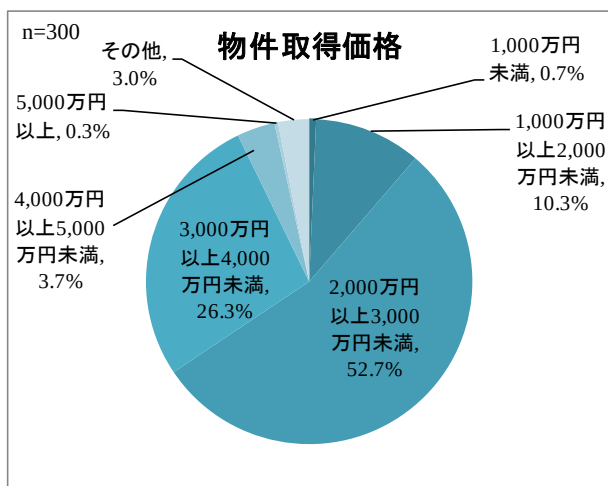
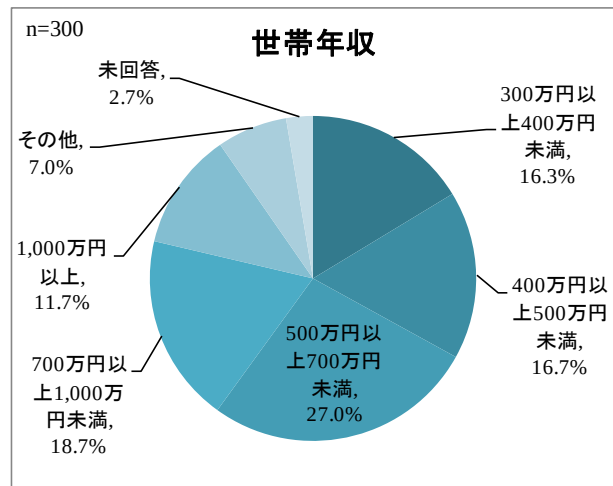
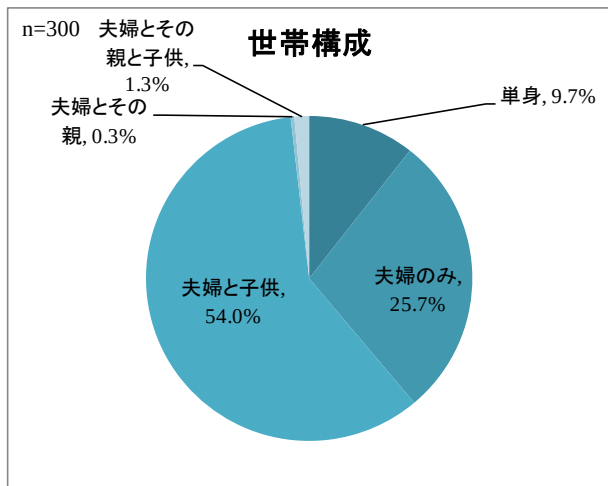
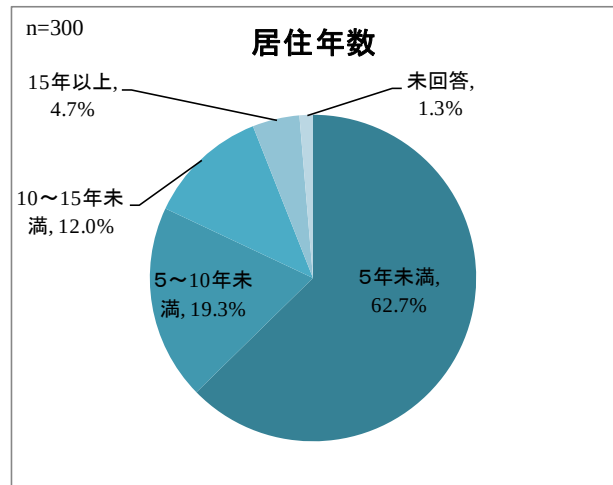
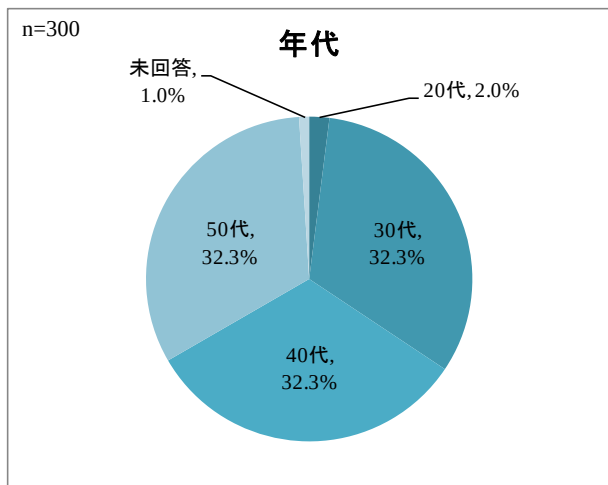
理想の住まい形態は、一戸建て47%、分譲マンション25%となっており、依然として一戸建て志向が強い傾向が見られた。居住年数が長くなるにつれ、一戸建てを選択する割合は低くなり、分譲マンションを選択する割合が高くなる傾向も見られた。

借り換えについて、半数以上の回答者が検討したことはないと答えた。ここ数年は、住宅ローン金利が低い傾向が続いていることや、居住年数が長い世帯では、大半の住宅ローンを返済していたり、すでに完済しているケースもある。一方、借り換えによるメリットがわからない、という回答もある程度あった。

借り換え時に重視するポイントでは、金利が最も重視される結果となった。手続きの簡易さ、他の項目についての関心度は低かった。そもそも、現在利用している住宅ローンの金利が低いことが、借り換えをしない一番の理由で圧倒的であった。「手続きが面倒だと思った」、「相談できる窓口がある」、「沖縄の金融機関である」、など他の項目に対する関心は低い結果となった。

6.3 アンケート調査結果

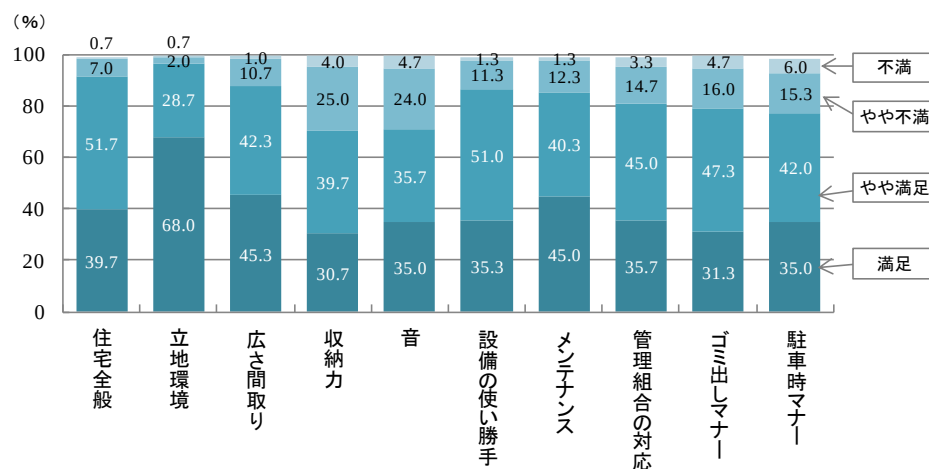
(1) 回答者プロフィール



(2)住んでいるマンションの満足度

【全体】

図表：項目ごとの満足度



「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。

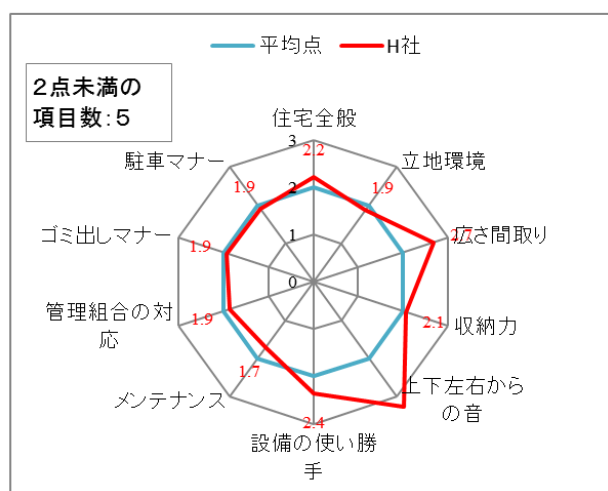
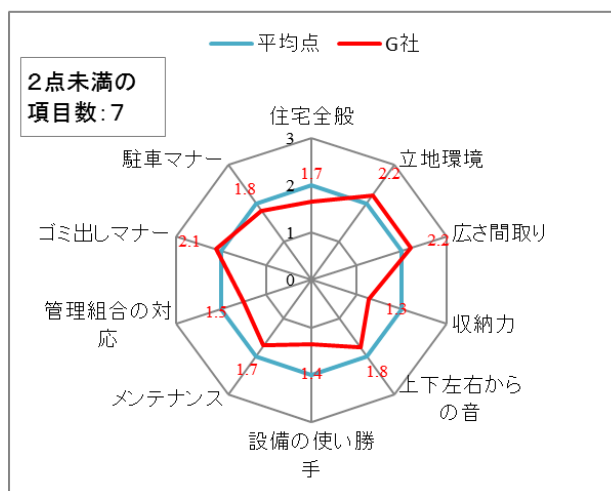
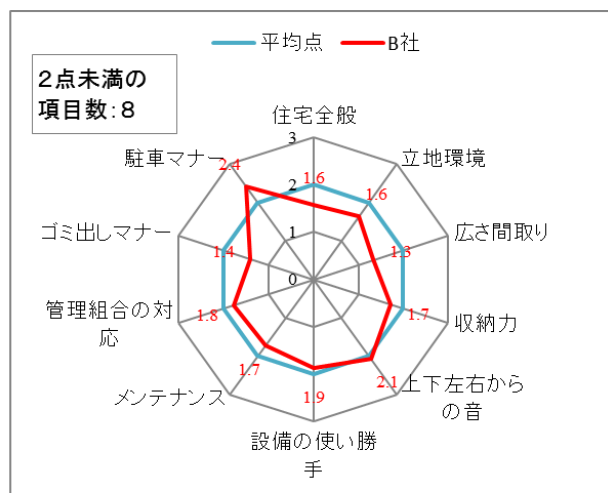
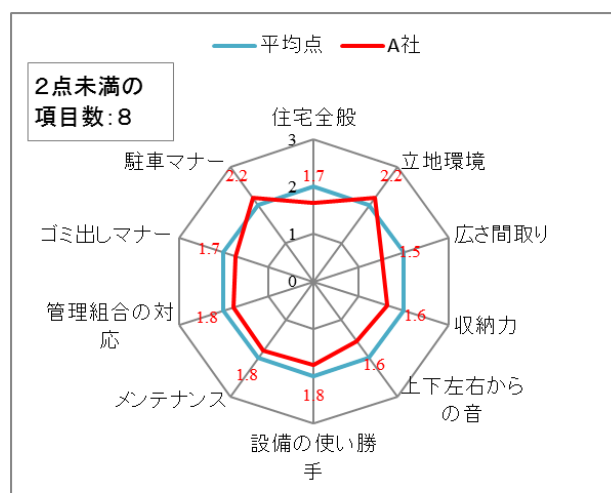
【ブランド別】

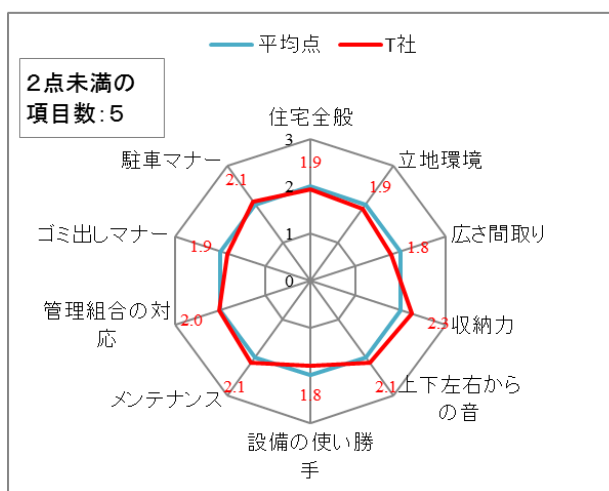
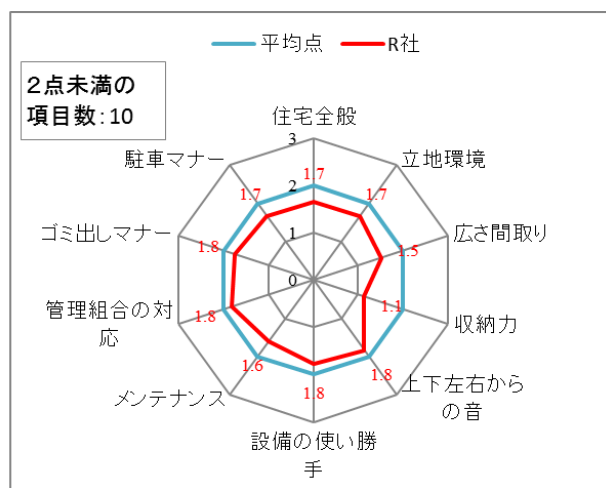
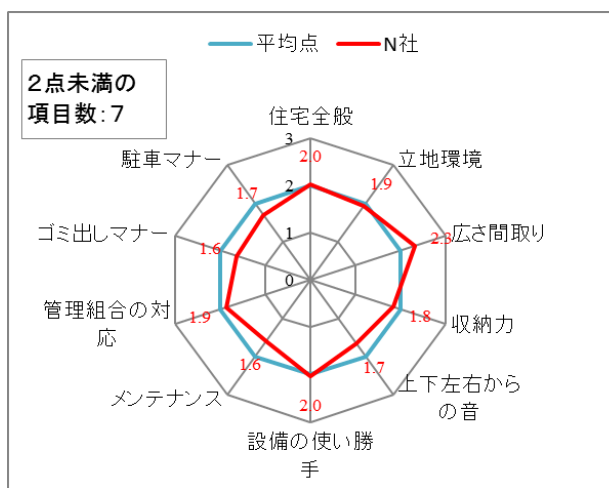
以下は、ブランド別の満足度結果のレーダーチャートである。全ブランドの満足度を項目毎に集計し、その平均値を2点として算出した結果である。

項目数は10ある。項目数を以下の基準下で捉え、3つのグループに分けることができた。

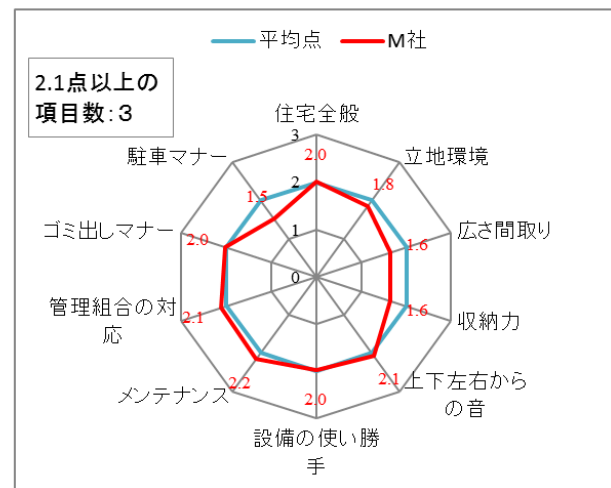
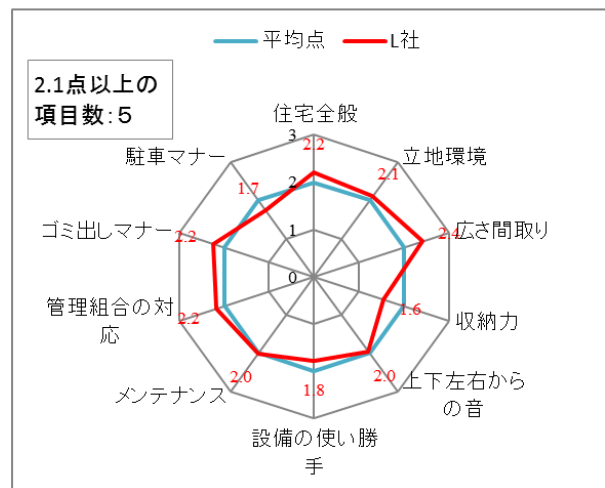
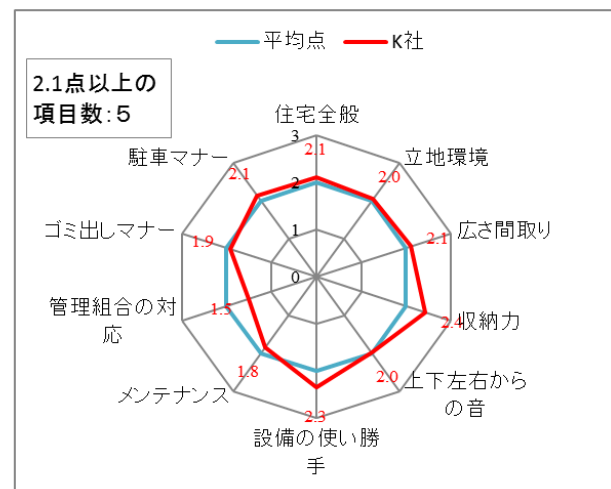
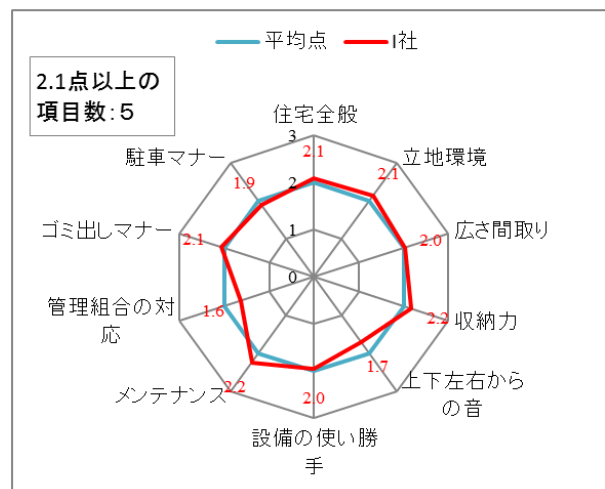
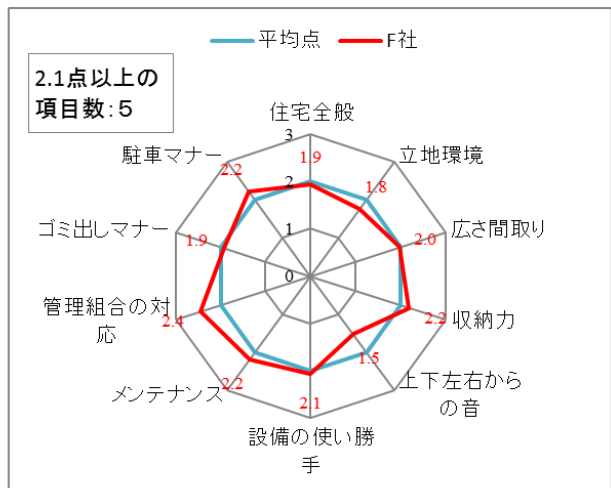
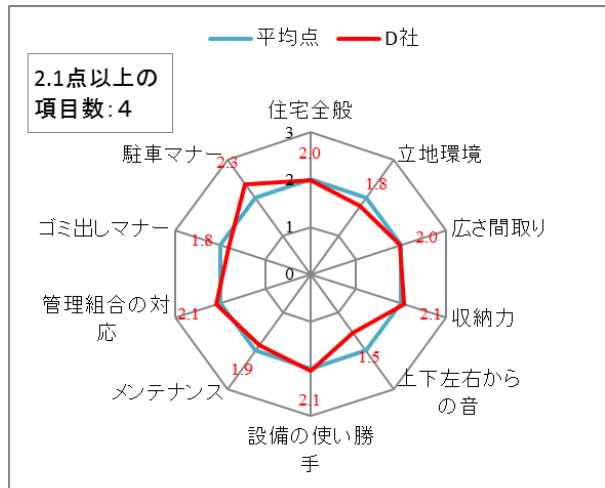
平均以下: 2点未満の項目数が5
 平均: 2.1点以上の項目数が1~4
 平均以上: 2.1点以上の項目数が5以上

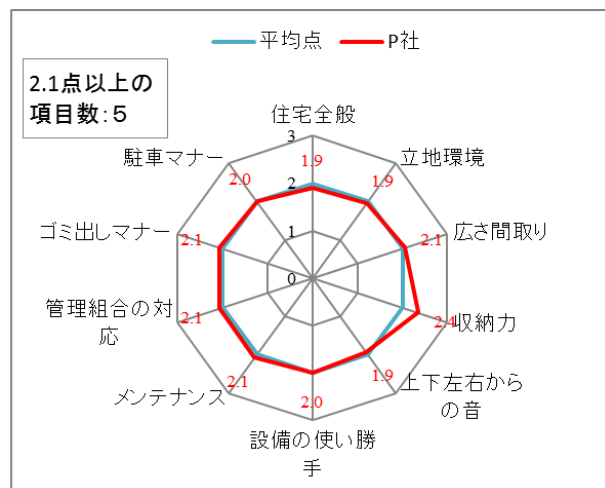
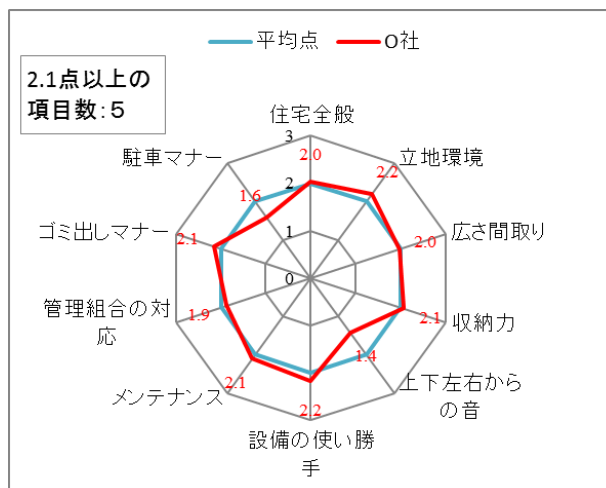
図表: 平均点以下のマンションブランド



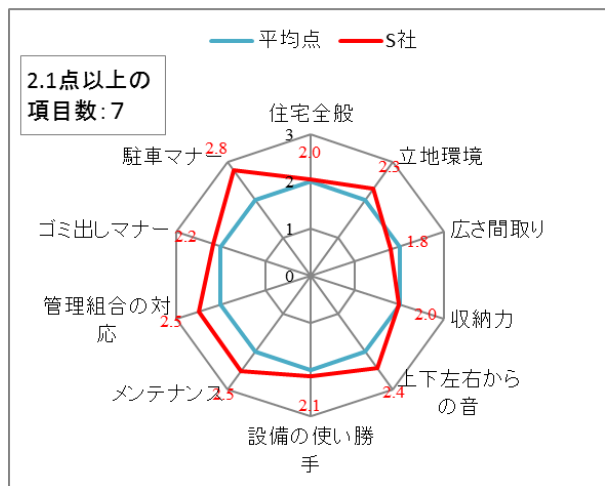
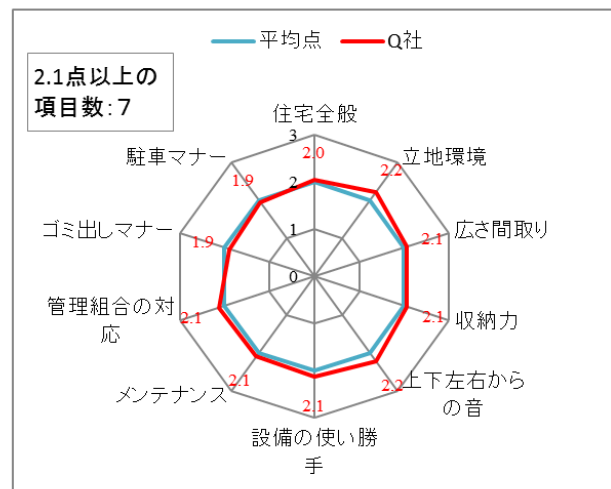
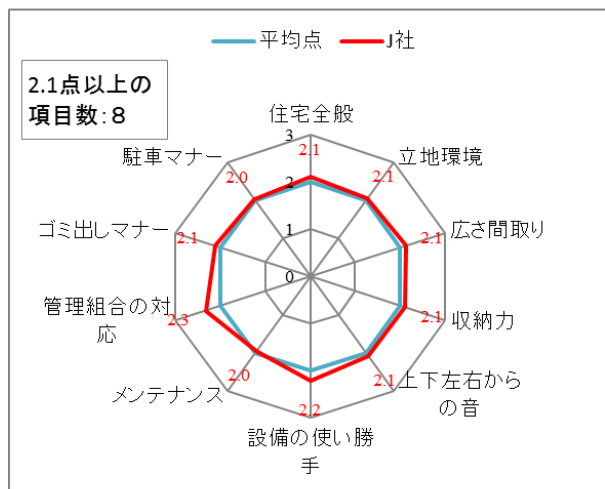
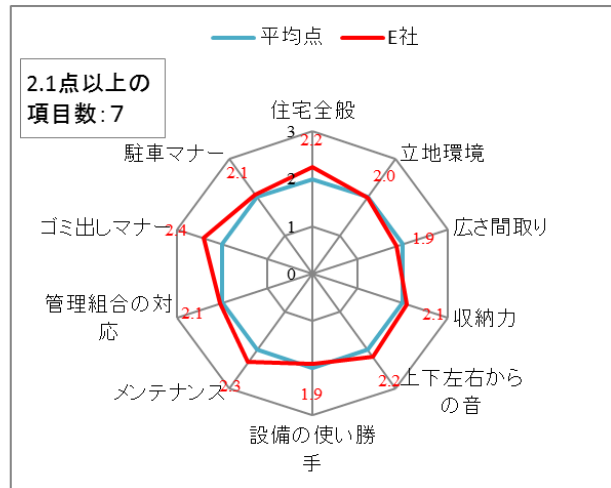
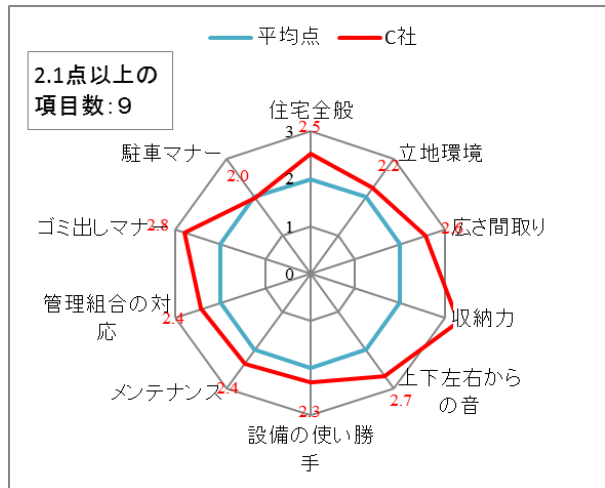


図表:平均点のマンションブランド





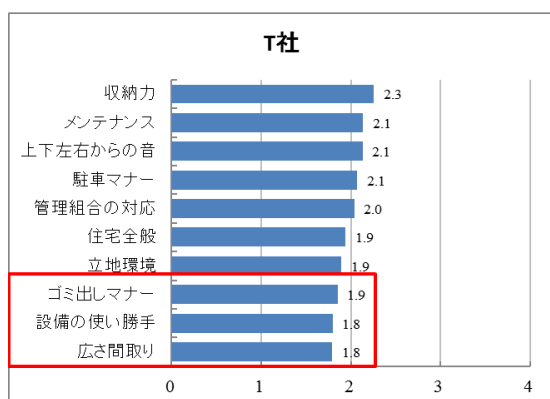
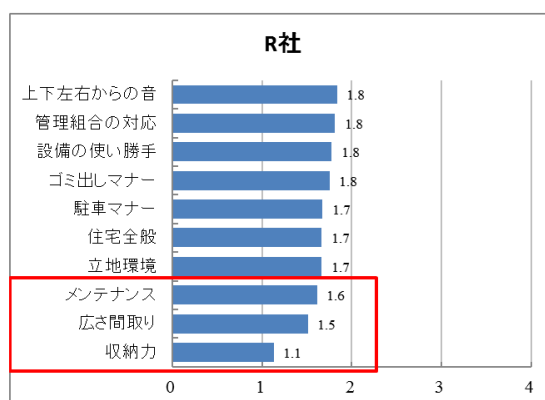
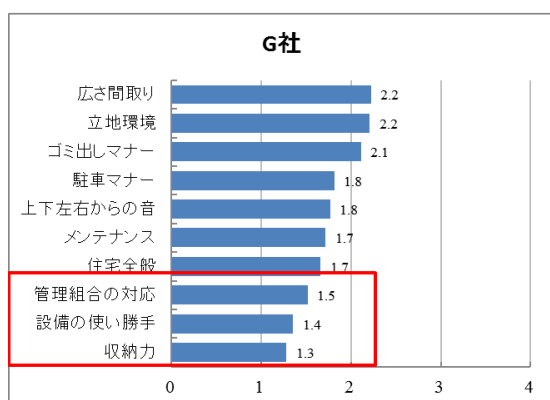
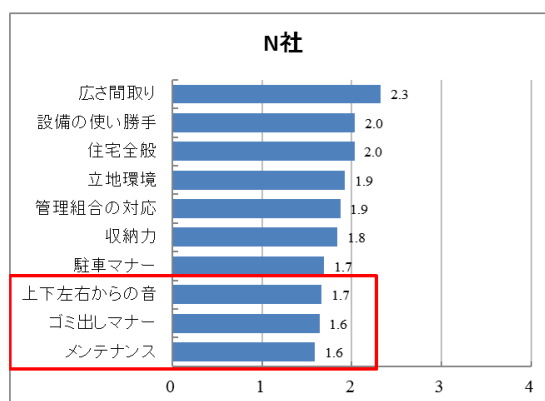
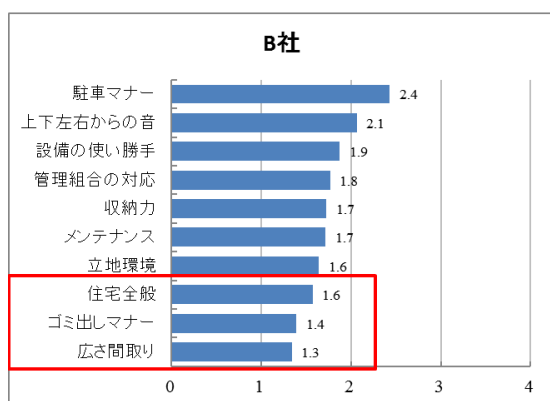
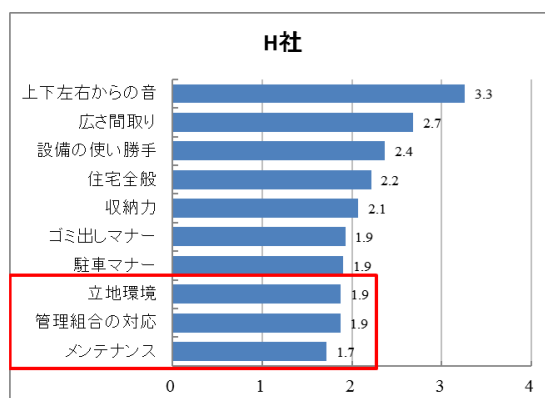
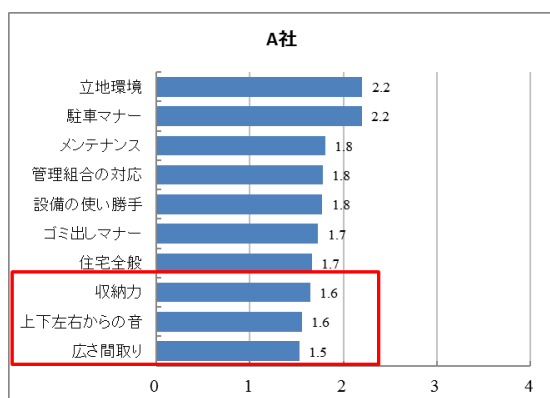
図表:平均点以上のマンションブランド



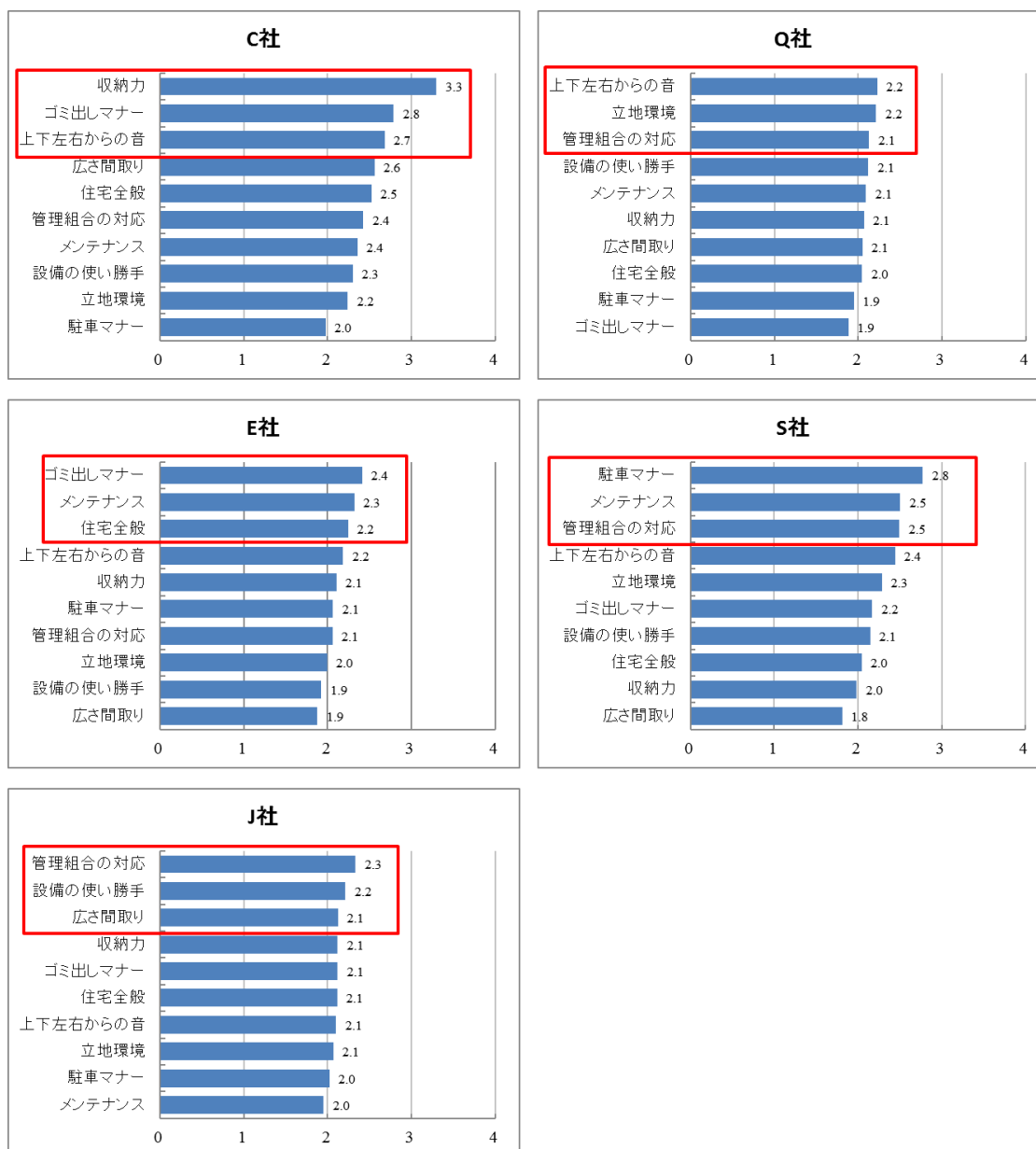
【再掲】ブランド別満足度データの検証

満足度が、平均以下のグループと平均以上のグループを比較した結果、満足度の低い項目、および満足度の高い項目の共通点がみられた。結果は次ページ。

=平均点以下のグループ=



=平均点以上のグループ=



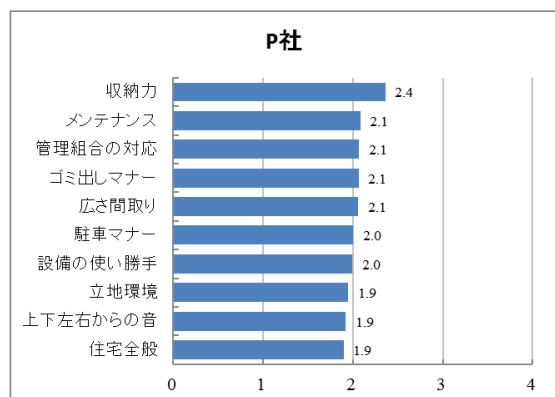
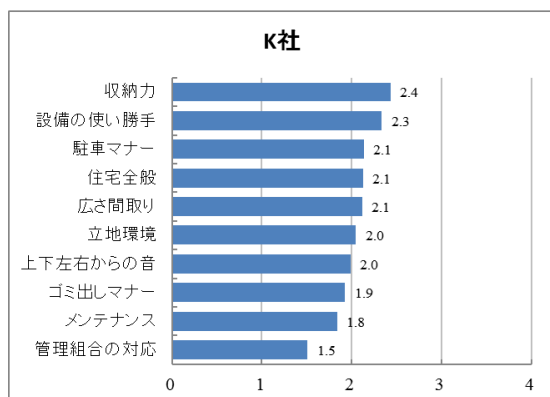
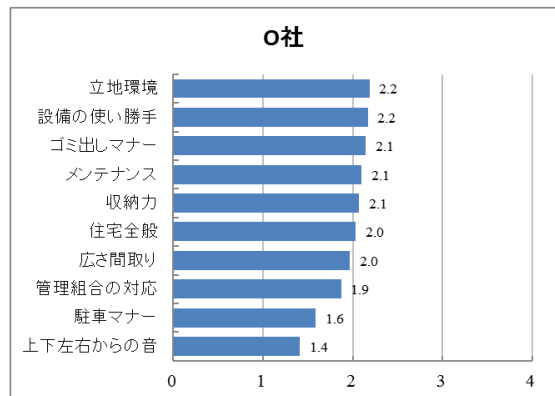
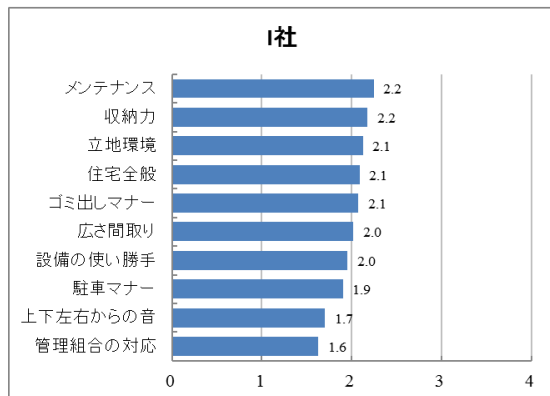
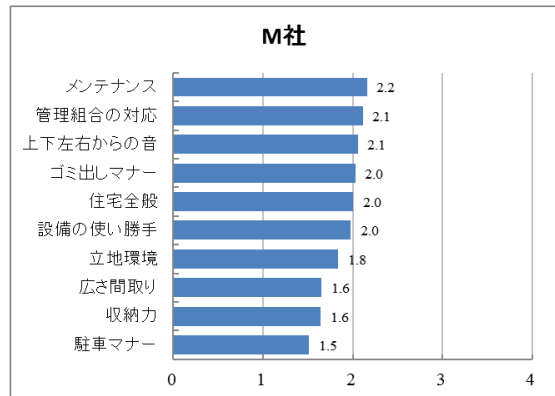
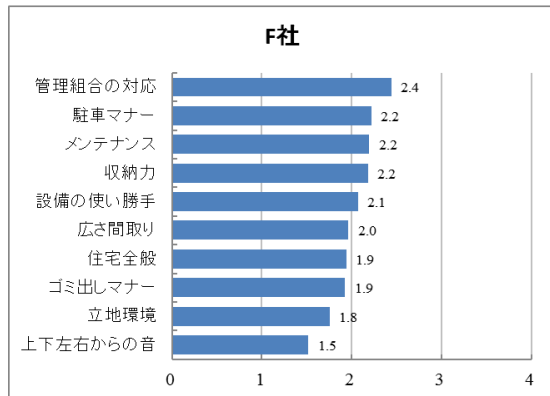
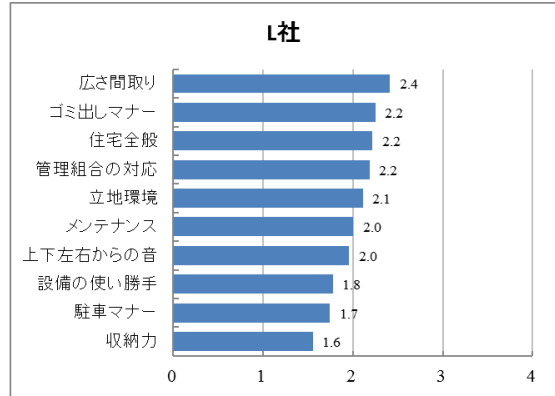
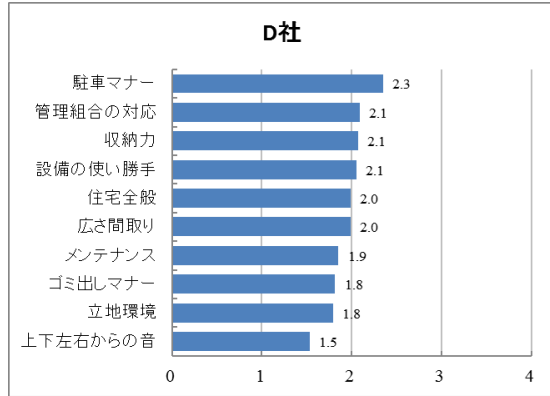
【比較結果】

平均点以下の G	平均点以上の G
メンテナンス	メンテナンス
上下左右からの音	上下左右からの音
ゴミ出しマナー	ゴミ出しマナー
収納力	管理組合の対応
広さ・間取り	
設備の使い勝手	

平均点以下のグループそれぞれの満足度下位3つの主な項目と、平均点以上のグループそれぞれの満足度上位3つの主な項目をまとめると左の表のようになる。

メンテナンス、上下左右からの音、ゴミ出しマナー、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になっていると感がられる。さらに言えば、メンテナンスやゴミ出しマナーなどは、マンションブランド固有の問題ではなく、居住者による要素が大きいことも特徴の一つである。

＝平均点のグループ＝



(3)住宅購入を検討した理由

【検討理由×年代】

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。

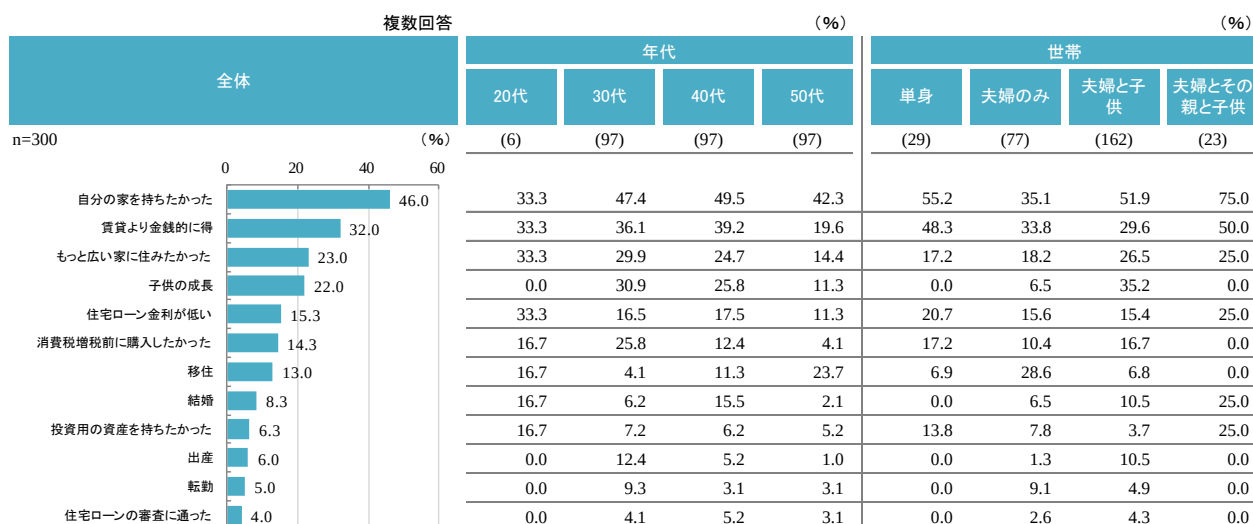
20代は、「投資用の資産を持ちたかった」の割合が約2割程度あり、他の年代に比べて高い割合であった。

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。

【検討理由×世帯】

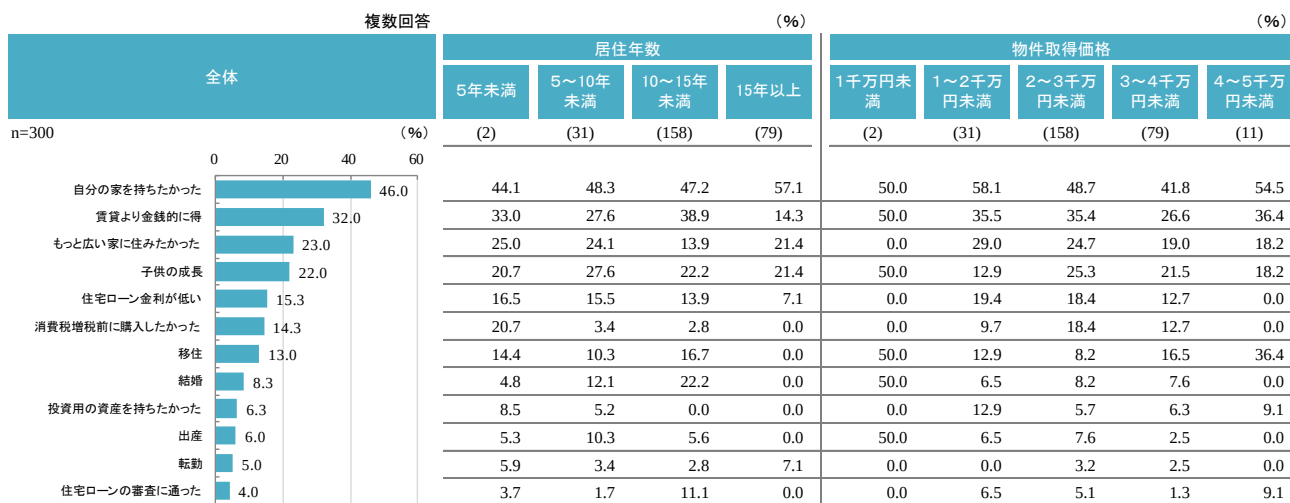
単身、夫婦と子供の世帯が「自分の家を持ちたかった」を選択した割合は半数を超え、夫婦とその親と子供世帯では7割を超えた。

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。



【検討理由×居住年数】

5年未満では、「住宅ローン金利が低い」、「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への関心が高かった。



(4) 現在住んでいる地域を選んだ理由

【地域を選んだ理由×年代】

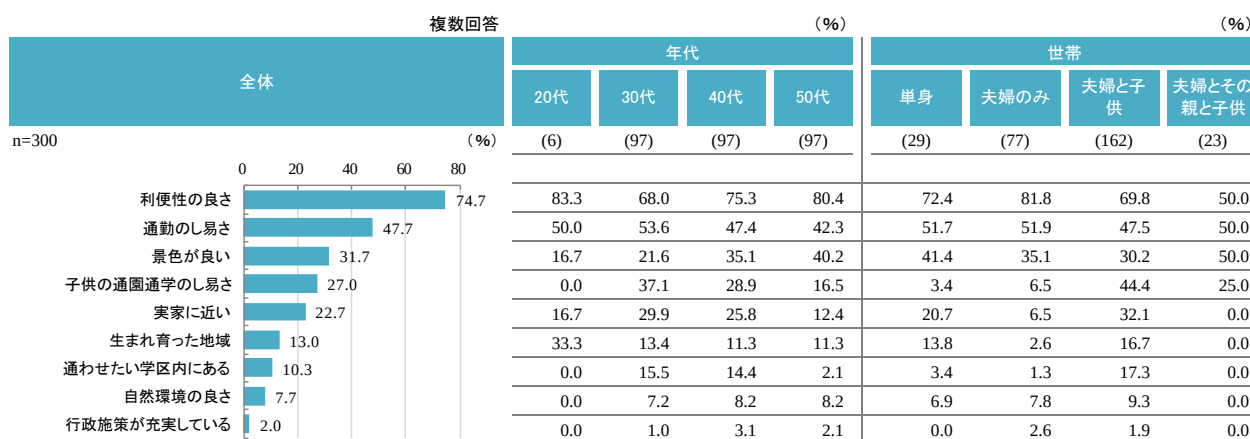
ほぼすべての年代において、検討理由の第1位となったのは「利便性の良さ」であった。

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。

【地域を選んだ理由×世帯】

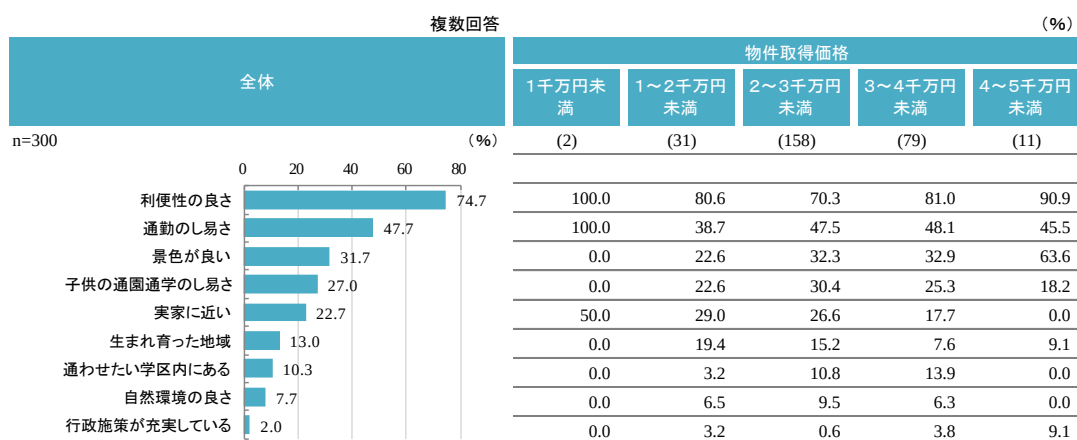
夫婦と子供の世帯では、「子供の通園通学のしやすさ」に加え、「実家に近い」というのも選択率が高かった。「通わせたい学区内にある」も他の世帯と比較して選択率が高かった。



【地域を選んだ理由×物件購入価格】

「利便性の良さ」、「通勤のしやすさ」はどの物件取得価格でも上位に選ばれているが、4～5千万円の物件取得価格では「景色が良い」が63.6%であり、「利便性の良さ」の次に高い割合であった。

「実家に近い」の割合は価格が上昇するにつれ、減少する傾向にある。



(5)購入時に比較検討した住宅形態

【比較検討した住宅形態×年代】

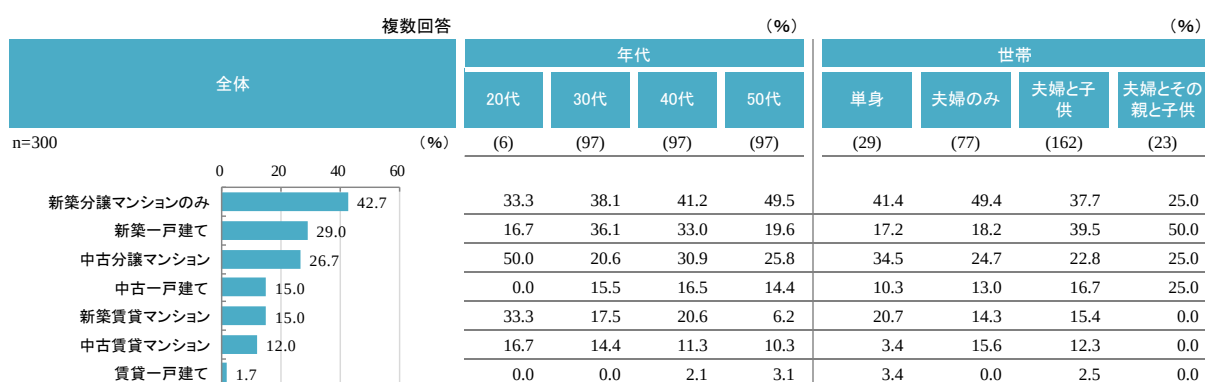
30代、40代は、新築分譲マンション、新築一戸建て、中古分譲マンションそれぞれの選択率に大きな開きが見られないため、幅広い選択肢で比較検討をしていたようだ。

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。

【比較検討した住宅形態×世帯】

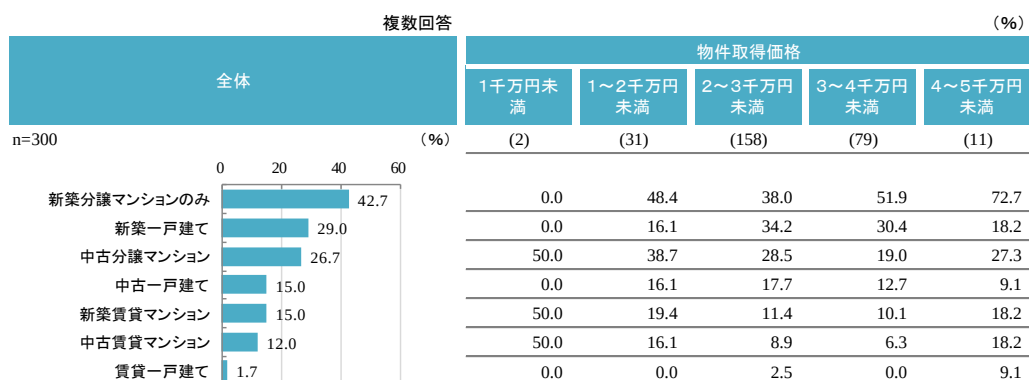
夫婦と子供の世帯と夫婦とその親と子供の世帯は「新築一戸建て」を選択した割合が39.5%、50%で、他の世帯よりも高い割合であった。

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10%台が多く、関心は低いようだ。



【比較検討した住宅形態×物件取得価格】

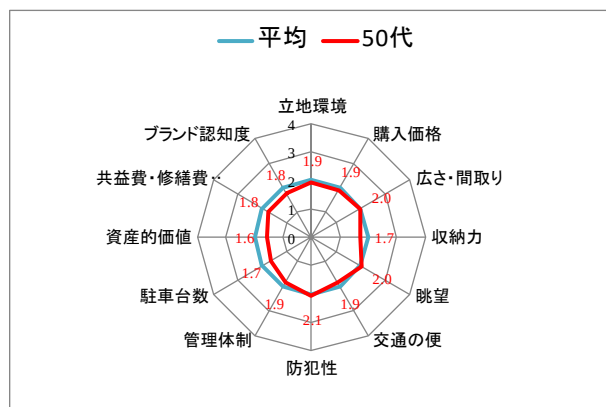
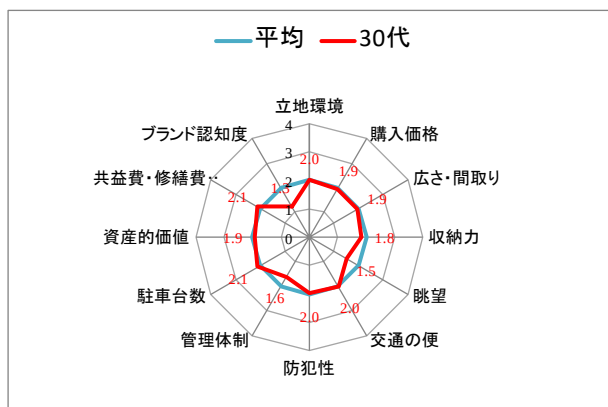
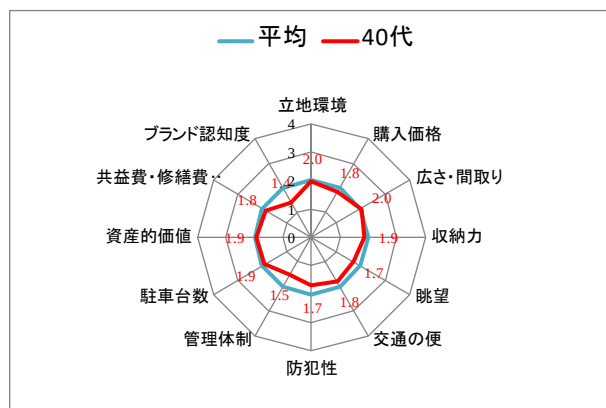
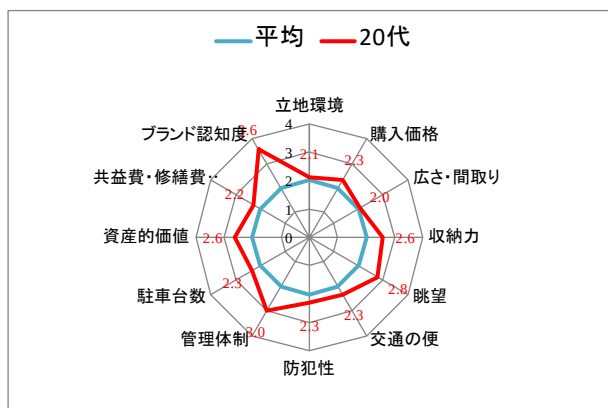
物件取得価格が上昇するにつれ、「新築分譲マンションのみ」の選択割合が高くなる傾向が見られる。2～3千万円未満では38%であるが、4～5千万円未満では72.7%であった。反対に、「新築一戸建て」の選択割合は、低くなる傾向もみられる。2～3千万円未満は34.2%であるが、4～5千万円未満では18.2%であった。



(6)住宅購入時に考慮したこと

【購入前に考慮したこと×年代】

20 代以外の年代では特に考慮した項目はなく、どの項目についても同程度の意識で考慮していたとみられる。

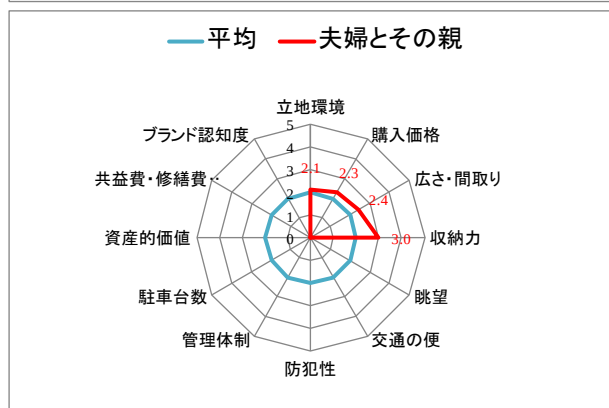
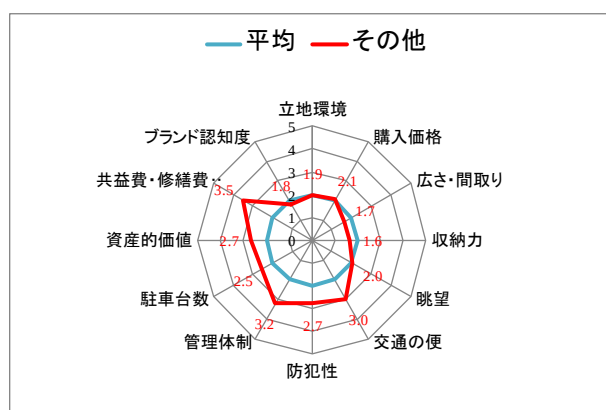
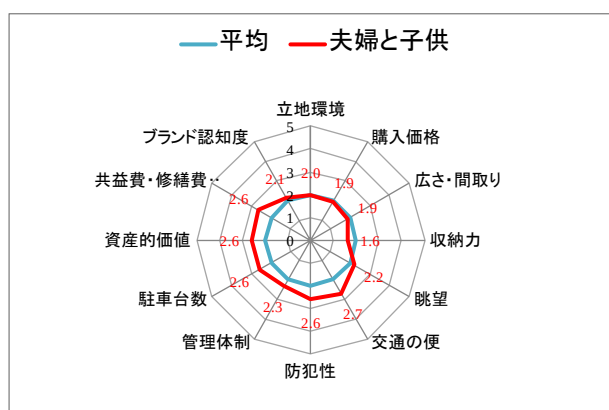
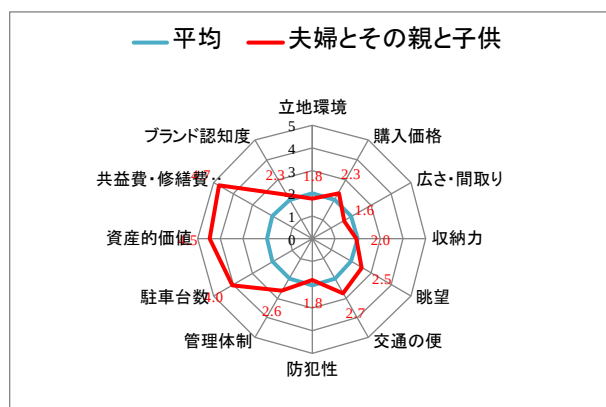
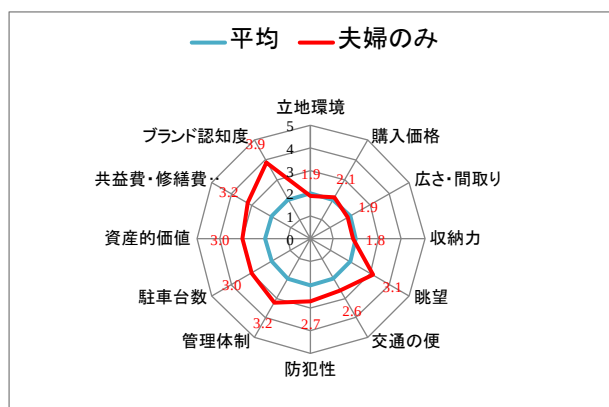


【購入前に考慮したこと×世帯】

夫婦のみの世帯では、ブランド認知度と眺望に関心が高かった。広さ・間取りや収納力に対する関心は低いようだ。

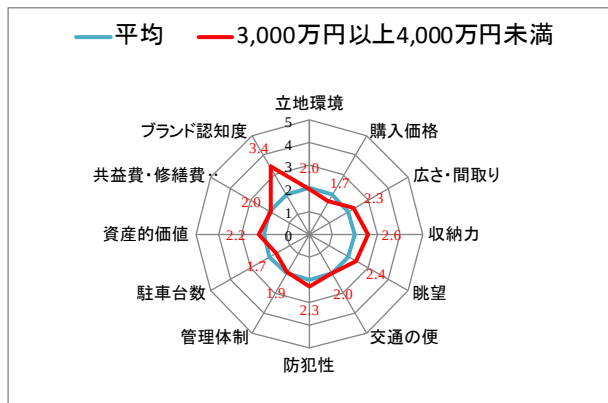
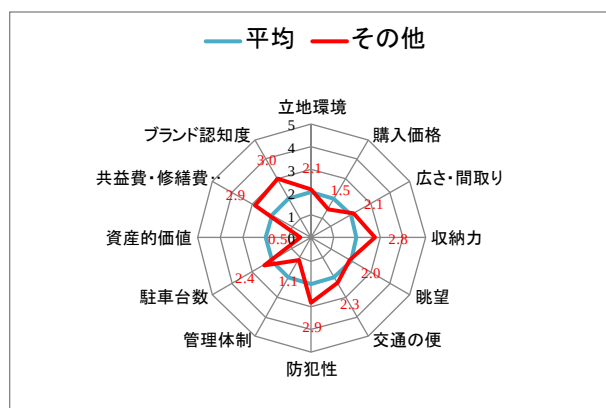
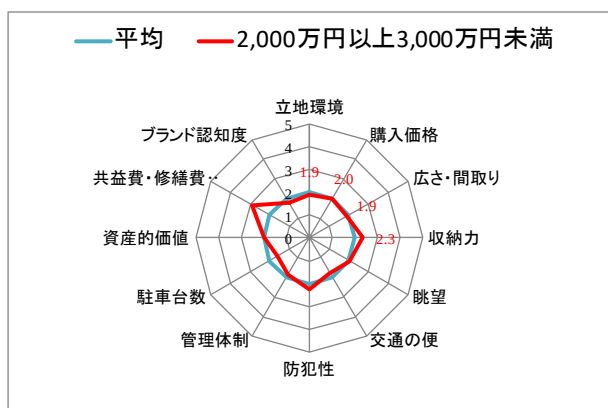
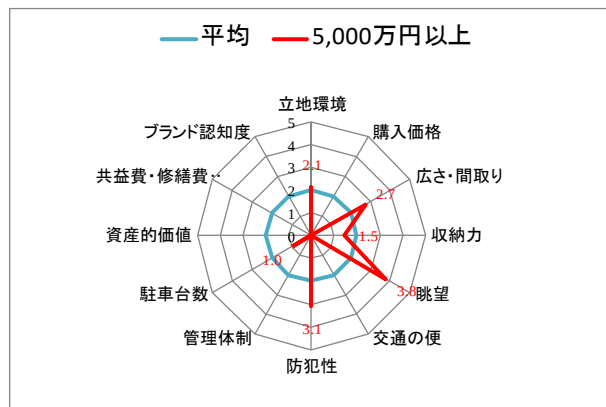
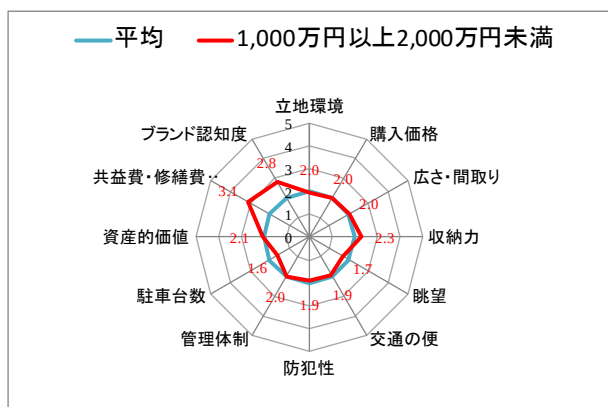
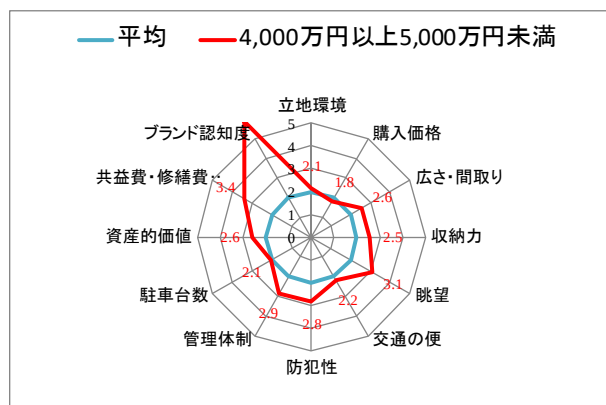
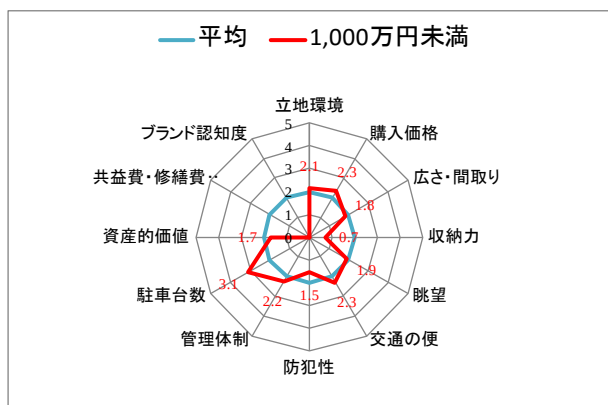
夫婦と子供の世帯では、交通の便や防犯性に高い割合を示している。収納に関する関心は低いようだ。

夫婦とその親と子供の世帯では、共益費・修繕費、資産的価値、駐車台数に対する関心が高かった。



【購入前に考慮したこと×物件取得価格】

物件取得価格が高くなるにつれ、購入価格への関心は低くなり、ブランド認知度の関心は高くなる傾向が見られる。5,000 万円以上では、眺望や収納力への関心が高くなる。



(7)永住意識

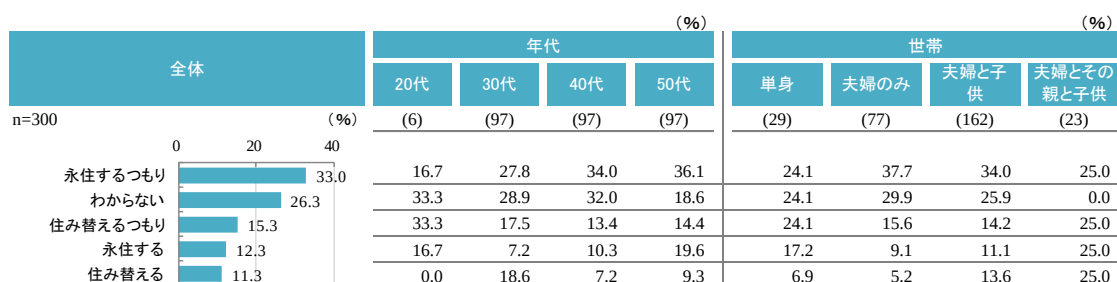
【永住意識×年代】

「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。

【永住意識×世帯】

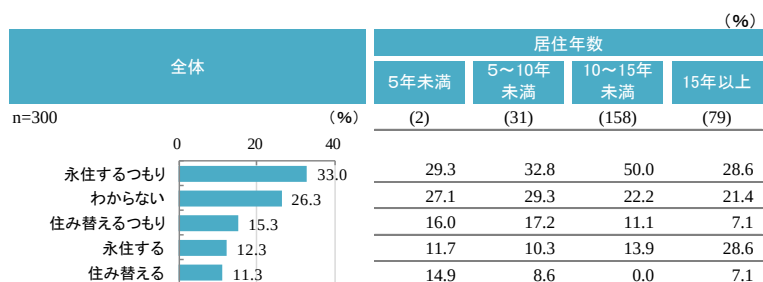
「永住する」を選択した割合が最も高かったのは、夫婦とその親と子供(3世代世帯)で25%。「住み替える」を選択した割合が高かったのも同じ世帯で、25%であった。

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%台であり、将来のライフスタイルに対してはまだ不確定な部分が多いようだ。



【永住意識×居住年数】

居住年数が長くなるにつれ、「永住するつもり」、「永住する」を選択する割合が高くなり、「住み替えるつもり」、「住み替える」を選択する割合は低くなる傾向がある。



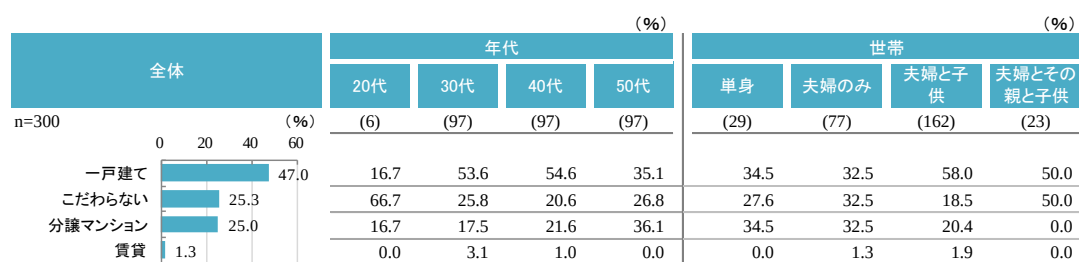
(8)理想の住まいの形態

【理想の住まい形態×年代】

30代、40代では「一戸建て」を選択した割合が50%を超え、一戸建てに対する潜在的な願望は他の年代に比べて高い傾向が見られた。

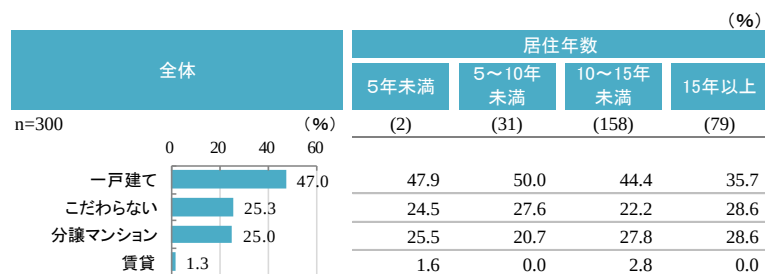
【理想の住まい形態×世帯】

夫婦と子供や夫婦とその親と子供などでは、「一戸建て」を選択した割合は50%以上であった。単身世帯や、夫婦のみの世帯では「一戸建て」と「マンション」の割合は同数であった。



【理想の住まい形態×居住年数】

居住年数が長くなるにつれ、「一戸建て」を選択する割合は低くなり、「分譲マンション」を選択する割合が高くなる傾向が見られる。



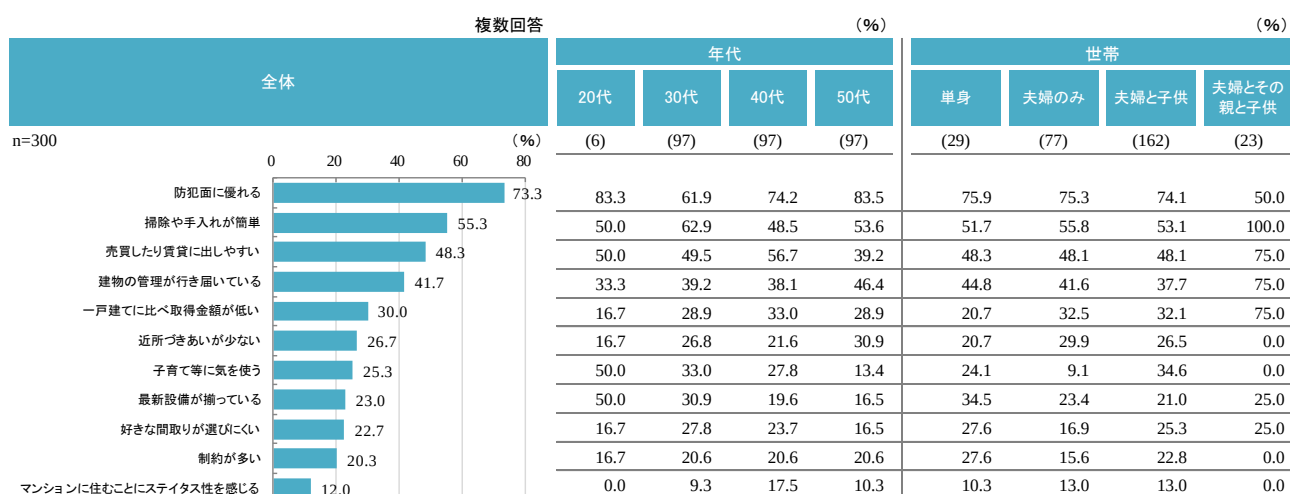
(9) マンションに対するイメージ

【マンションイメージ×年代】

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、「最新設備が揃っている」を選択する割合は低くなる傾向が見られる。

【マンションイメージ×世帯】

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。

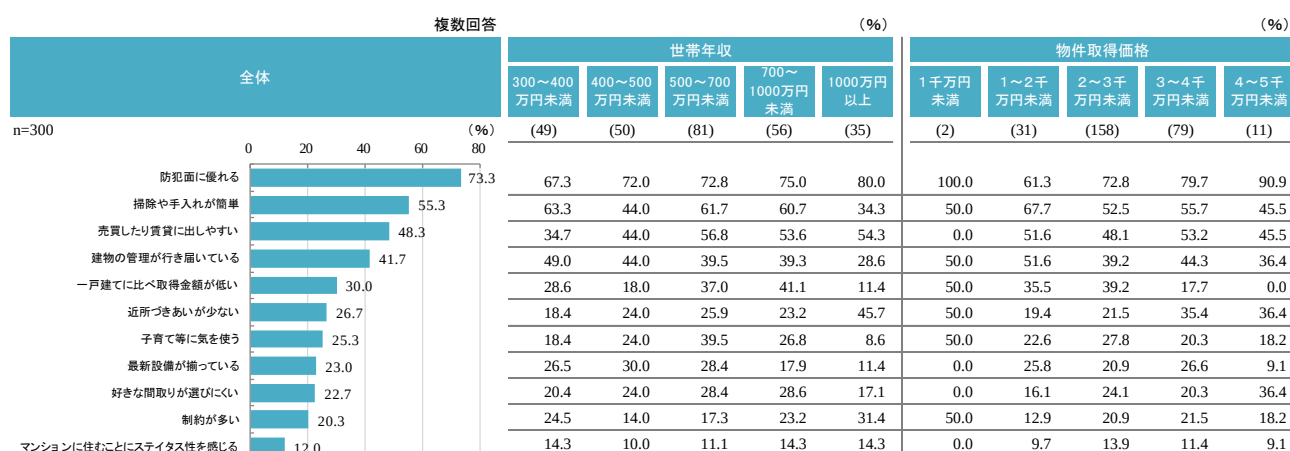


【マンションイメージ×世帯年収】

世帯年収が高くなるにつれ、「防犯面に優れる」を選択する割合が高くなる傾向がある。

「最新設備が揃っている」への関心は、世帯年収が高くなるにつれ低くなる傾向が見られる。

1,000万円以上の世帯では、「制約が多い」を選択した割合が31.4%で他の世帯よりも高い割合であった。



(10) 一戸建てに対するイメージ

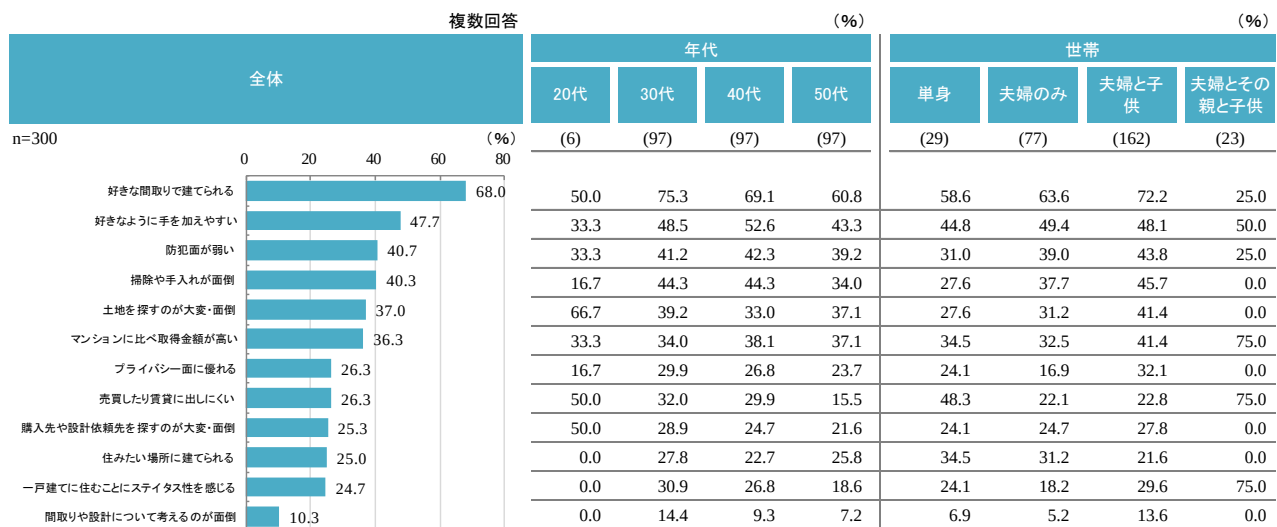
【一戸建てイメージ×年代】

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。

【一戸建てイメージ×世帯】

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。



【一戸建てイメージ×世帯年収】

300～400 万円未満の世帯では、「一戸建てに住むことにステイタス性を感じる」が 18.4%で全世帯の中では最も低い割合であった。

1,000 万円以上の世帯では、「プライバシー面に優れる」17.1%、「購入先や設計依頼先を探すのが大変・面倒」14.3%で、全世帯の中では最も低い割合であった。



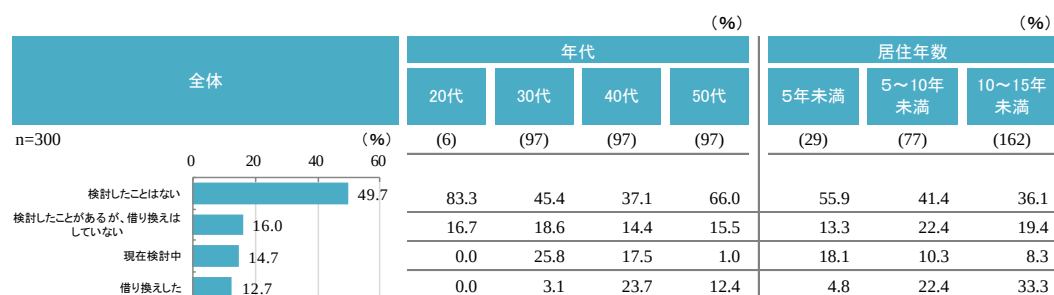
(11)住宅ローン借り換え意向・実績

【借り換え意向・実績×年代】

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。

【借り換え意向・実績×居住年数】

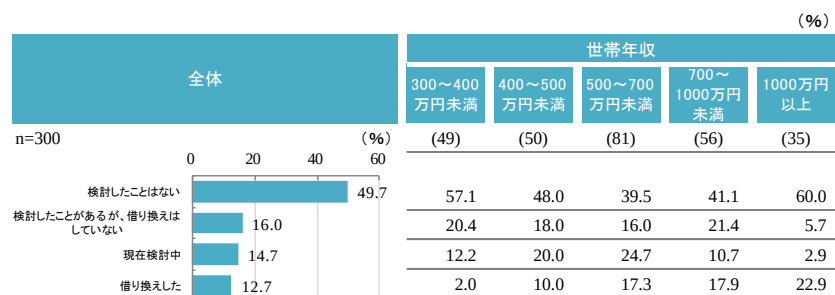
居住年数が5年未満と比較的浅くても、検討したことはない割合が55.9%で他の居住年数に比べて最も高い割合であった。一方で、居住年数が長くなるにつれ、借り換えした割合は高くなる傾向にある。



【借り換え意向・実績×世帯年収】

300～400万円未満と1,000万円以上の世帯は他の世帯に比べて、借り換えを検討したことがない割合が高かった。

500～700万円未満の世帯は、現在検討中の割合が24.7%で、他の世帯に比べ最も高かった。また、世帯年収が高くなるにつれ、借り換えした実績が高くなる傾向が見られる。



(12) 借り換えの際に重視するポイント

【借り換え重視ポイント×年代】

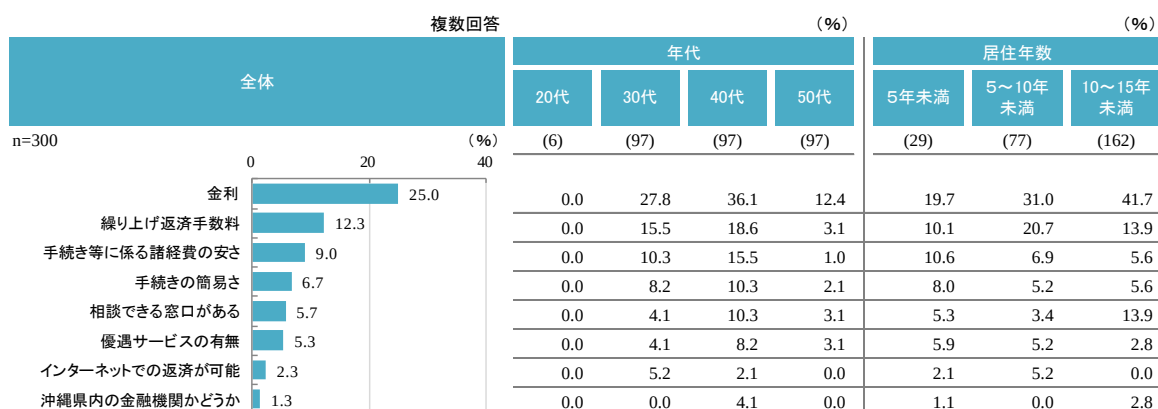
30代、40代では金利を選択した割合は、それぞれ27.8%、36.1%であったが、20代は0%、50代は12.4%で、金利に対する関心が二分した形になった。

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。

【借り換え重視ポイント×居住年数】

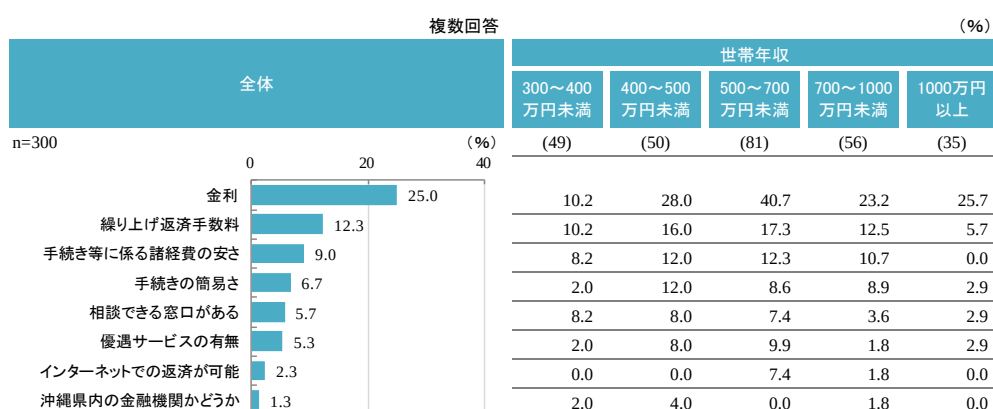
金利に対する関心は、居住年数が10～15年未満が41.7%で、他の年数に比べて最も高かった。

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。



【借り換え重視ポイント×世帯年収】

金利に対する関心が最も高かった世帯年収は、500～700万円未満の世帯。一方、300～400万円未満の世帯は10.2%で最も低い割合であった。



(13) 借り換えをしなかった理由

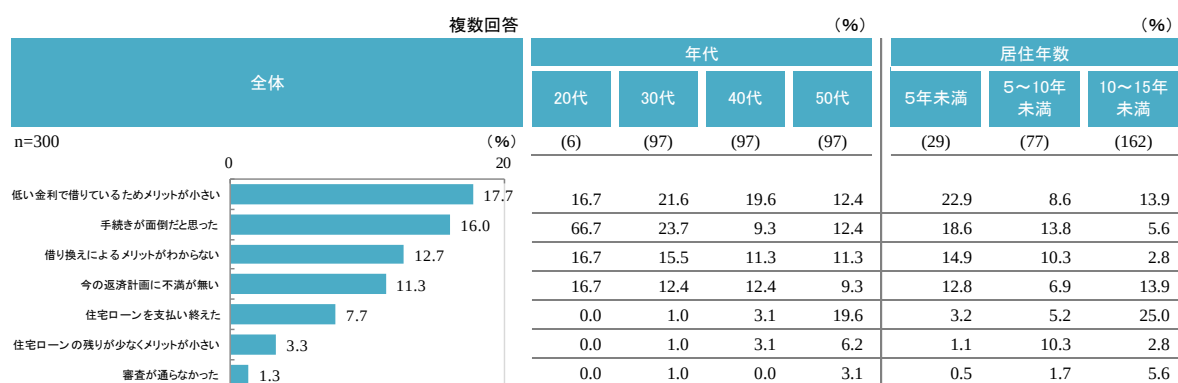
【借り換えしない理由×年代】

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。

【借り換えしない理由×居住年数】

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。

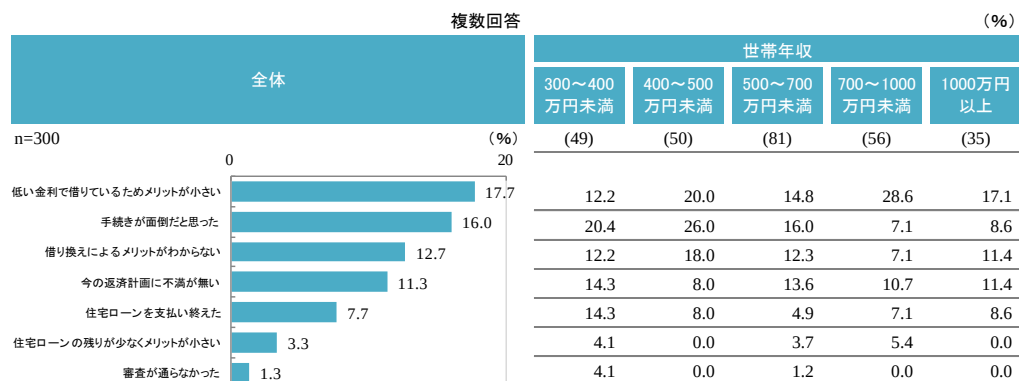
10～15年未満、15年以上の世帯では、それぞれ25%、35.7%の世帯で「住宅ローンを支払い終えた」という結果であった。



【借り換えしない理由×世帯年収】

700～1,000万円未満の世帯では28.6%と約3割の世帯が、「低い金利で借りているためメリットが小さい」を選択している。

400～500万円未満の世帯では、「手続きが面倒だと思った」26%、「借り換えによるメリットがわからない」18%となっており、他の世帯年収に比べ、比較的高い割合となった。



6.4 自由回答

【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。
- 機械式駐車場は不便。
- 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。
- 駐車場を選ぶ際、図面だけで選んでしまった。実際は車庫入れに苦労している。もっと検討すべきだった。
- オプションの選択や壁紙の選択など、変更可能な部分はもっと金をかけても行うべきだった。
- マンション駐車場から前面道路が渋滞するため出し入れしにくい。
- コンセントの位置をもっと検討しておけばよかった。
- 収納をもっと見ればよかった。海は見えて景色は良いが海風でサッシなどが傷みやすかった。間取り・広さを子供が増えることを考えて買えばよかったなど後悔した。
- 間取りに気を取られ、雨戸や収納スペース等についてはあまり気にせず購入した。7階の為、台風時の雨・風が凄い。玄関ドアの錆が目立つ。素材についても詳しく調べたり聞くなどすればよかった。
- 立体駐車場は次の人が待っていると買い物の荷物を急いで出さなくてはならずとても大変。マンション内に運ぶのも高齢者や体が不自由だとカートを買って運び込むので慣れるまでとても大変。
- エレベーターが1つなので朝の時間帯は込み合っていて窮屈です。それまでEV 付きには住んでいなかったもので少し戸惑いました。駐車場が立体なので何かあった時少し不安がある。
- 収納スペースの使い勝手が非常に悪い。以前住んでいたライオンズは、住む人の気持ちが分かっていると思えたが、プレミストはそのあたりが弱い気がします。
- キッチンカウンターや洗面カウンター等の高さが低すぎるため腰が痛くなる。米国・中国・韓国と比較してキッチンが狭い。米国、中国等と比較して材料、金具、職人の施工技術などは良い。ポンプよりも水タンクが沖縄ではよいと痛感した。台風時に停電、水道がストップしホテルに避難した。
- エレベーターが1台しかなく、朝など時間のロスが発生する。リフト式駐車場での車の出し入れに時間がかかり、雨の日に不便。全住民に対する駐車場がすくない。全戸に2台ずつは必要かと思う。
- 新築でまだ1年だが補修工事が多い。マンションブランドによって、あるいは施工会社によって、クロスの張り具合、始末の仕方、コンクリートの塗り具合など建物内部の丁寧さが違う。できれば、ライオンズかミオビエントが良かった。しかし、立地と駐車場無料でこの物件を選びました。

- 風呂の追い焚きがないのが不満。入浴中に湯温が下がる。他の区画からの音もあるが、区画内の仕切りが薄い様で音が抜けやすい。
- オートロックなのに部外者が簡単に入れる。
- スイッチ類の場所が生活導線と合っていないことは入居してから気づいたが、そもそも間取り図等には記載されていなかった。玄関スイッチが奥まったところにあったり、給湯のスイッチが台所にあたり。沖縄では流しでお湯を使うニーズはほぼないので、風呂場につけてほしかった。または両方に欲しかった。

【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。
- 通りに面したマンションの為、ホコリがすごくて家族みんな鼻炎がひどくなりました。上の階の騒音もひどくて、大変困っております。マンション購入は失敗でした。
- 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。
- マンションの1F がコンビニで便利ではありますが、毎朝駐車場にたばこの吸い殻や空き缶が捨てられていて不快。
- 上の階の植木の葉が落ちてきてベランダが散らかる。
- タワー型マンションであり、隣とは壁を共有していないため快適である。11 階の東西南向きで眺めが良い。西日が入るが眺めがいいため苦にならない。夫婦二人で 26 坪は広いかなと、当初は考えていたが正解だった。難を言えばトイレが狭く手洗いが無いことくらいである。
- とても住みよくて満足している。管理会社も良くしてくれている。管理組合はあるのだがマンションの防水工事等に借入れが必要という事で前に進んでいない状況。世帯数が多数の為、意見をとりまとめるのが難しいようです。
- 建築の途中で検討購入したため、完成した後の眺望が完成前とは違い残念な気持ちになった。
- 高台にあるマンションで眺望は素晴らしいが、毎年台風時は外回りの設備などの破損がひどい。標準装備で雨戸があったら良かったと思った。また、駐車場内では台風時の長時間の突風の為、車同士の接触事故も過去に何回か起きていることから、今後の台風の巨大化の予想も踏まえて、建物の設備と設計を十分に考えたマンションをお願いしたい。
- 区画整理事業エリア内の物件の為、購入後のインフラ整備や新築工事等の生活騒音が想定外の大ききで、通り抜け車両の増加等に悩まされることになった。高台にある9層階の為、米軍機のランドマーク

になっている様子で航空機(軍用機)の騒音が甚だしい。沖縄県民の騒音(ノイズ)に対して鈍感なのか?と疑いたくなるほど無防備であることが判明したが、機会があれば脱出をしたいと考えるようになった。

- 高台にあり見晴らしは素晴らしいが、台風のアタリが強く共有部分の補修工事が多い。
- 共有部分を清掃する方が、急に変わるし清掃の仕方が違うことがあるので、頼みにくい(コミュニケーションがとりにくい)。目の前のスーパーの店員さんが閉店後の午前1時あとに外で話をするすることがあり、深夜うるさいことがある。
- ラーメン屋からの臭い、夜はスナックからのカラオケの音が気になる。近くに公園はあるが、子供が気軽に遊べる公園ではなく、子供の遊び場が少なくて困っている。仕方がなく子供たちは駐車場で遊びだしたら、今度は「駐車場では遊んではいけない」と注意が入る。仕方がない事ではあるが、子供たちが可哀そうでどうすれば良いか困っている。
- 寝室が玄関に面していて通路近くなので人が通ると音が気になる。窓を防音に替える出費がありました。
- 公園は近いが、行政の対応や利用者のマナーが悪く汚い。また、商業地区に立地しているため配送バイクが頻繁に通るバイクの音がうるさい。
- もっと様々な物件や夜の時間帯にも見に行けばよかった。昼間の明るい時間帯しか見に行かなかったもので、住んでみて夜電気をつけると、リビングの天井がかなり汚いことに気付いた。業者に連絡したが、もう遅いと言われて対応してもらえなかった。玄関に窓が無く非常に暗い。国道沿いで毎晩同じ時間にとおる改造バイクがうるさくて迷惑している。
- 台風時にエレベーターが動かない。11階までの出入りがきつく、階段での上り下りは不可能。風通しがよく涼しいため夏にクーラーを使うことがほとんどない。窓の鍵を掛けないでいい。虫がほとんどない。昼間はカーテンが必要。
- 入居当時は子供がおらず、周辺の教育施設の有無を気にしていなかったが、結果的に不便が生じているので先々の事を十分に検討しておけばよかった。
- 養豚場が近くにあり、風向きにより家の中まで臭く困ります。入居して初めて近所にあることを知りました。
- 外国人に賃貸している部屋が7割ある。バーベキューやゴミ出し騒音等の問題が時々発生する。
- 大通りに面し、低層階に住んでいるためベランダの排気ガスの黒ずみが気になる。そのあたりも考えておけばよかった。駅に近いなど立地は便利なので下調べして良かった。
- 住んでみないとわからないことが多い。上の階がこんなにも風当たりが強く布団が干せず、洗濯物も長く干せない。多くの物件を見学してから購入すべし。日当たりや収納悪い。玄関付近が狭いので家具入れるのに苦労する。
- 予想はしていたが海に近いので塩害が激しい。
- 隣地の空き地に急にアパートが増え、眺望の障害になったり、騒音やゴミ出しのマナーなど、今後発生しうる事態まで考えていなかった。

- ベランダの方向を全く検討しなかったのですが、やはり南向きがベストだと思う。日当たりが悪く後悔している。
- トイレに窓が無く臭いが気になる。出窓のある部屋にベランダが無いので窓の掃除がしにくい。窓の裏側に手が届かなくて困っている。
- マンションは風呂場に窓が無い部屋が多いですが、あった方が絶対に良いと思う。掃除が楽。
- 入居当初は見晴らし、眺望がよくとても気に入っていたが、昨年より隣地が売却され、同じブランドのマンションが建ち、眺めが以前より悪くなった。

【間取り・広さについて】

- 90 m²の物件で初めは満足していたが子供ができるとなると、やっぱりもっと広い一戸建てや低層階の家がいいと考えるようになった。
- 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。
- 急に住むところを探さないといけなくなり大変でしたが、子供の学校を変えずに移れたのがラッキーでした。間取りがとても気に入っているので気持ちいいです。
- 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く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。
- 子育てマンションということで配慮の行き届いたマンションだと思った。しかし、走る音など響いている。私たちは下が駐車場なので良いが、これが隣どうしではどうなのか。また、老夫婦や様々な家族構成が居住している中で、防音はしっかり行ってほしいと思った。マンションに住んでいる人は夜中、お風呂や洗濯もできない人もいるとか。
- 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。
- 国道沿いにあるため、夜間にバイクの通る音が結構うるさい。しかしながら、防音性に優れているため車の音は気にならない。

- 国道から1本奥に立っていますが、週末の暴走族のオートバイの音がかなりひどいです。モデルルームも近かったのですが夜間に訪れることはなかったため気づきませんでした。その他は問題ないので音だけ妥協しています。
- 上下左右の音(足音・物音)が結構響いていて、マンションはアパートと違ってあまり聞こえないと思っていたので、他のマンションもそうなのかすごく疑問に思った。
- 上下階に対して、音が思ったより響くので気を使う。
- 孫が来るたびに下の階の人に苦情を言われ、今はスポンジのようなマットを床にひきつめて孫が帰ったら片づける。面倒なので、もっと防音効果のあるつくりのマンションに住みたかった。
- 上下隣からの音が全然ない。もっとうるさいかと思っていた。

【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。ガス料金が高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。
- 管理人は掃除だけして、挨拶もせず、携帯をいじってばかりいる。

【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。
- ゴミ出しのマナーが良くない。
- 駐車場にゴミを捨てたり、子供が遊び場としていてマナーが悪い。

- 共有部分(廊下)に物が置かれているのは見た目が良くないと思う。主に2階や3階のバルコニーに布団が干されていたりするのが安っぽいアパートに見えるのでよくないと思う。

【その他】

- 中古の戸建てが高すぎる。かなり古かったり、傷んでいたり、大型すぎて今の家族形態に合わず大がかりな修繕や建て替えが必要な物件でも、そういったことを考慮していない価格で売られていると思う。買い手がつかず空き家になるか、不動産業者に渡りマンションかアパートが建てられるのかと悲しくなる。このままでは、戸建てに住める沖縄の人はいなくなるのではと心配になる。マンションやアパートといった大型の建物は無機質で、沖縄の風景を変えてしまう。戸建ても窓の小さな豆腐のような無機質な外観の戸建てばかりが建てられ沖縄らしさが無い。赤瓦のをせても沖縄の人の収入で買える戸建てを売って欲しいなと切に願います。
- 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。
- 10年以上経過した中古物件なので、内側も外側も補修が必要なようです。外側の共有部分はよく分からないので、言われるがままという感じ、特にもめることはないようなので、そういうものなのだろうと考えています。内部は、ウォシュレット・ガスコンロ等の気になる部分は取り換えました。水回り全般の排水溝の臭いには、初め悩まされ換気扇もあまりよくないです。
- 動物が禁止なので、これからでもどうにかならないものかと考えています。
- 総合的にはマンションに初めて住んでみて、立地環境とマンション管理とセキュリティに満足しています。
- 20年も過ぎると色々と直したいところが出てくる。風呂場に窓がほしい。入口の素材は木に変えたい。
- 修繕積立金の残高が少なすぎた。
- 管理組合と管理会社との連携が大事。収納については当初でよく検討すべき。
- 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、管理人の人選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。
- 松尾1丁目の戸建てに50年以上住んでいたが、母が高齢になり足腰が弱くなってきたので、バリアフリーの家に住もうと思いました。幸い近所にバリアフリーのマンションが出来たので、モデルルームを見て気に入って早速購入した。引っ越し2カ月後には転んで圧迫骨折しましたが、バリアフリーのマンションに移ってよかったとしみじみ思います。一戸建ての時は、自分たちが住みやすいよう両親が工夫して立てていたので、それなりに愛着もあり、何も問題はなかったのですが今回、マンション購入した一番の決め手は「バリアフリーと住み慣れたところ」でした。

- 複数回マンションを購入しているが、だんだんと設備が良くなり、隣や上からの住民の音は聞こえにくくなってきたが、下の住民の音は逆に響くようになっている。
- 人口が減少しているにもかかわらず、マンション価格が低いままで供給が増えているのは気にかかる。
- 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。
- 賃貸にするには家賃を高く設定しないといけませんが、そうすると借り手が無いためプラスにならない
- 立地が非常に便利。
- ネット銀行とトラブルになった(債務者は単独で持ち分は共有になっている)。もっと勉強してから借り入れすれば良かったと思う。窓口がある銀行であればこんなことにならなかったのでは。部外者がごみ置き場に自由に入れるため、ゴミをあさりに来る
- 将来的には一戸建てを検討しています。マンションは機能的に整備されており、一戸建ての設計の際にも参考になると考え購入、居住しています。共同住宅は初めて住むので、良い面、不便なことを経験出来て良かったと感じています。
- 来客駐車場が無く、とても不便なのでもっと考えておけばよかった。
- 小さな子供がいる世帯が多く共有部分で遊んでおり、新築なのにマンションの汚れがひどい。中古を買ってリフォームしたほうが落ち着いた環境で生活できたかも、とも思う。あと10年くらいしたらこの悩みも解決するので、問題ないといえば問題ないが、新築のデメリットとしてこういう部分も学んでおけばよかったと思います。
- マンションは釘が打てない壁ばかりでリモコンフォルダーも付けられない。設計変更時に思いついたのは時計を掛ける場だけでそれ以外は考えもしなかった。
- 見た目は良いが、床や壁の素材はマンションは安っぽく感じる。
- 音に気をつけること以外マンションは楽。ゴミも24時間出してOKで当番もない。
- インターホンがリビングにあり他の部屋にいと間に合わない時がある。ワイヤレスのモニターの子機があると便利。話している途中でもすぐ切れてしまい、こちらからはもうアクセスできないので、こちらが通話を終了したような感じで申し訳なく、すごく不便。繋がれば良いだけでなくもう少し考えたものにしてほしかったです。
- 救急病院が近くにあるため、早朝から夜遅くまでほとんど毎日搬送・パトカーの騒音がうるさい。入居して初めてわかった。機械式駐車場の使い勝手の悪さと、狭すぎるスペース。停めてみて初めて分かった。風向きにより豚舎の臭いがきつく、冬場の1～3月は窓を開けられない。一戸建てに住んだことしかないのでは、変則的な間取りに家具配置に支障が出る。浴室に関して、沖縄には広いバスタブは必要ないのでは、むしろトイレの広さを考えてほしい。収納スペースの設計がイマイチ。内地から転入してきたこともあり、時間が無く安易に決めたという自己責任もありますが、見栄も大事ですが実際生活した場合の使い勝手の良さが一番大切だと思います。鍵ひとつで出かけられるし、管理人さんも良い人なので安心して生活ができ、ありがたいです。
- マンションの2階に居住していますが、向かいの一戸建ての家の部屋が丸見えでした。そこまで考えていなかったので分かっていたら3階以上に住んでいました。

- ペット可ということで購入したが、入居後、管理組合の総会後で不可になり室内で小型犬のみとなったことがとても残念だった。共同住宅で嫌いな人もいますね。
- 入居当初は今ほど一般的なブランドのマンションではなく、完売間近に急いで購入したこともあり「デザインイズマンション」を売りにしていたためイメージで購入した。風呂場が最新の設備でないことが分かり、その点だけが少し不満です。
- 思った以上に暮らしやすい。
- 来客者の駐車場がないので不便。
- 室内の床や壁などの素材が悪い。施工が雑。ペットのマナーが守れない人がいる。
- 現在、3LDKの間取りを2LDKとして使用しているため、家族4人では部屋数が足りない。リビングに皆が集まる時間が多い家庭は、今のマンションのLDKでは狭いのではないかと思います。もっとも一部屋増えるだけで価格が1000万円～1500万円上がるので難しいです。管理費・共益費が上がっても、お客様用の駐車場やゲストルームが併設されているマンションだと尚良かった。
- 入居して8年目になるが駐車スペースの抽選が入居時の1回のみで不公平感を感じる。
- 近くの公園が地すべりの可能性があること。知っていたら買わなかった。同じマンションにクレーマーが3世帯いて、管理会社はクレーマーの味方。クレーム対応することで、問題は解決すると思わなくておらず子供がうるさいとクレームがあれば一切音を出さないようにとしつこい。子どもを押さえつけて育てろという。一度クレームがあった案件がまた発生すると「意図的にやっていると思っています。いい加減にしてください」と決めつけて言ってくる。管理する不動産会社はチェックした方がいい。早く出ていきたいけど他2世帯も売りに出していて売れないから、希望が持てない。
- 全国転勤があり、各地へ引っ越すので、賃貸での生活をしばらく続けなければならないのですが、分譲賃貸マンションを中心に探しています。分譲の方が設備がしっかりしているからです。現在のDクラウディアは環境は良いですが、若干、壁の薄さを感じます。隣の住人の物音もよく聞こえる気がします。又、ゴミ出し場も個室ではないので、いつでも気軽にゴミを出せる室内型ゴミ置き場があった方が住民にとってはありがたいと思いました。
- 駐車場が屋外になる可能性があり、不満。賃貸が増加しており不安。
- 駐車場が1世帯あたり1台か2台となっている。抽選で1台しか当たらなかった方々から立体駐車場を作る話が出ているらしい。このような塩害がひどい地域で立体駐車場が出来たらメンテナンス(補修)料がかさんでくることは予想できるのに。もし多数決で立体駐車場建設の案が通るなら、売却を視野に入れている。
- 中古物件で購入したが売主が契約していた駐車スペースが1台分しかなかった。車を2台所有している為もう1台は空待ち状態である。確保されている駐車スペースまでも距離があり、小さい子供たちと移動するのは大変なので、駐車スペースもちゃんと確認して購入すれば良かった。子どもが小さい間は早すぎたかもしれない。

- これまで電車、地下鉄等便利な駅前マンションで生活をしていたので、帰郷にあたって考えることは交通の便が良いことが第1で、モノレール駅前のマンションを新都心や赤嶺駅前で探していた。運よく購入できました。病院が近い事、スーパー等が近くにあることも老人には大切な事である。
- 新築で入居して半年以内で壁紙が剥がれ、目地の悪さ、棚が外れるなどの工事が1年経ないうちから始まり(2013 年)、終了したのは順番待ちで(2015 年夏)でした。廊下側は昼夜問わず音が気になる。マンション外の人がゴミ置き場に入出入りできる為、不快。とまりんが目の前で船や港が見れるのは、朝気持ちがいいが、車でなく徒歩だと、浮浪者がいて子供が登校時に怖がる。初めて分譲マンションを見学し、主人が気に入るその日で決めたので安易でした。学校区と物件価格と間取りだけで決めました。
- 上の階の足音など、物を落とす音などがすごく気になる。母の高齢によりバリアフリーの家に移りたかった。大通りの近くにあるため4階だが排気ガスのすすが窓や網戸にこびりついて、掃除をしてもすぐ汚れる。1階ホールの換気が悪く、夏の暑い時期や梅雨時期などムッとしてとても不快。もっと若い時から頭金だけでも準備しておけばよかった。
- ゴミ出しのマナーが悪い人がいる。段ボールが無造作に捨てられている。生活に便利だが騒音(特にバイク)があり、空気が悪いと感じる。トイレの位置は大事で、部屋に隣接していると特に夜、音が気になる。来客用の駐車場がないので、来客時には駐車場所に気を使う。街中なので路駐も駄目だし、有料駐車場でも申し訳ない。
- 予想はしていたが海に近いため塩害が激しい。
- 駐車場が1世帯あたり1台か2台となっている。抽選で1台しか当たらなかった方々から立体駐車場を作る話が出ているらしい。このような塩害がひどい地域で立体駐車場が出来たらメンテナンス(補修)料がかさんでくることは予想できるのに。もし多数決で立体駐車場建設の案が通るなら、売却を視野に入れている。
- 孫が来るたびに下の階の人に苦情を言われ、今はスポンジのようなマットを床にひきつめて孫が帰ったら片づける。面倒なので、もっと防音効果のあるつくりのマンションに住みたかった。
- 中古物件で購入したが売主が契約していた駐車スペースが1台分しかなかった。車を2台所有している為もう1台は空待ち状態である。確保されている駐車スペースまでも距離があり、小さい子供たちと移動するのは大変なので、駐車スペースもちゃんと確認して購入すれば良かった。子どもが小さい間は早すぎたかもしれない。
- これまで電車、地下鉄等便利な駅前マンションで生活をしていたので、帰郷にあたって考えることは交通の便が良いことが第1で、モノレール駅前のマンションを新都心や赤嶺駅前で探していた。運よく購入できました。病院が近い事、スーパー等が近くにあることも老人には大切な事である。
- 頭金をなるべく多く、ローン金額を 1,000 万程度にすべきだった。
- 58 号線を走る暴走族の騒音は予想外に苦痛となっている、
- 大通りの近くなので車やサイレンの音が聞こえる。

6.5 アンケート調査票

平成28年度 マンション居住者意識アンケート調査

このアンケート調査は、県内の分譲マンションにお住まいの方へ、住まいに関する満足度や購入の経緯等を調査する目的で行っています。ぜひ、ご協力の程宜しくお願い致します。

Q1		現在のお住まいについて該当するものを番号に○をつけてください。	
Q1-1 居住形態	1. 自己所有 2. 賃貸 ※賃貸を選択された方は、Q2～Q9、Q14にお答えください。		
Q1-2 入居時の物件状態	1. 新築分譲マンション 2. 中古分譲マンション		
Q1-3 入居前の居住地域	市町村をお書きください → ()		

Q2		現在のお住まいについて、以下の1から10の設問について、該当する 番号1つ に○を記入してください。	
1. 住宅全般	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
2. 立地環境	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
3. 広さ・間取り	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
4. 収納力	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
5. 住まいの上下左右からの音	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
6. 設備の使い勝手	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
7. 共有部分の通路・メンテナンス	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
8. 管理組合や管理業者への対応	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
9.ゴミ出しのマンナー	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		
10. 駐車時のマナー（違法駐車等）	1. 満足 2. やや満足 3. やや不満 4. 不満		

Q3		住宅の購入（賃貸）を検討し始めた理由は何か？該当する 番号全て に○をつけてください。	
1. 賃貸より経済的に得 2. もっと広い家に住みたかった 3. 自分の家を持ちたかった 4. 住宅ローン金利が低い 5. 結婚 6. 出産 7. 子供の成長 8. 住宅ローンの審査に通った 9. 消費税増税前に購入したかった 10. 転勤 12. 移住 13. 投資用の不動産を持ちたかった 14. その他（具体的に)			

Q4		現在お住まいの地域を選んだ理由は何か？該当する 番号全て に○をつけてください。	
1. 通勤のし易さ 2. 子供の通園通学のし易さ 3. 通わせたい学区内にある 4. 生まれ育った地域 5. 実家に近い 6. 景色が良い 7. 自然環境の良さ 8. 利便性の良さ（買い物、病院、公共施設、大通りへのアクセスなど） 9. 行政施策が充実している（住民税が安い、子供の医療費補助など）			

Q5		現在の住宅購入（賃貸）した際に、他に比較検討した住宅の形態は何か？該当する 番号全て に○をつけてください。	
1. 新築一戸建て 2. 中古一戸建て 3. 中古分譲マンション 4. 賃貸一戸建て 5. 新築賃貸マンション 6. 中古賃貸マンション 7. 新築分譲マンションのみ 8. その他			

Q6		今回の住宅購入（賃貸）の際に考慮した項目について、該当する 番号1つ に○を記入してください。	
1. 立地環境	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
2. 購入価格（家賃）	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
3. 広さ・間取り	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
4. 収納力	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
5. 眺望	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
6. 交通の便	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
7. 防犯性	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
8. 管理評判	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
9. 駐車場数・駐車料金	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
10. 物件の交差価値	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
11. 共益費や修繕費・立金等の額	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		
12. マンションのブランド認知度	1. 重視した 2. 妥協した 3. 考慮しなかった		

Q7		現在のお住まいにどれくらい住み続けたいですか？該当する 番号1つ に○をつけてください。	
1. 永住する 2. 永住するつもり 3. 住み替える 4. 住み替えるつもり 5. わからぬ			

Q8		あなたにとって、理想の住まいとはどのような形態は何か？該当する 番号1つ に○をつけてください。	
1. 分譲マンション 2. 一戸建て 3. 賃貸 4. こだわらない			

Q9		マンションおよび一戸建てそれぞれにどのようなイメージをお持ちですか？該当する 番号全て に○をつけてください。	
【a. マンション】	1. マンションに住むことにストレス感を感じる 2. 防犯面に懸念 3. 最新設備が揃っていない 4. 掃除や手入れが簡単 5. 一戸建てに比べ取得金額が低い 6. 売置いた賃貸に出しやすい 7. 建物の管理が行き届いている 8. 契約が多い 9. 子育て等に気を遣う（泣き声や走り回る音など） 10. 近所づきあいが少ない 11. 好きな間取りが揃っていない 12. その他（具体的に)		
【b. 一戸建て】	1. 一戸建てに住むことにストレス感を感じる 2. プライバシー面に懸念 3. 好きな間取りで建てられる 4. 住みやすい場所と建てられる 5. 好きなように手を加えやすい 6. 間取りや設計について考えるのが面倒 7. 防犯面が弱い 8. 掃除や手入れが面倒 9. マンションに比べ取得金額が高い 10. 購入先や設計依頼先を探すのが大変・面倒 11. 土地を探すのが大変・面倒 12. 売置いた賃貸に出にくい 13. その他（具体的に)		

裏面にも説明があります。



Q10	住宅ローンの借入額について、該当する 番号1つ に○をつけてください。
1. 借入額が 2. 現在借入中 ⇒ 11, 12, 14, 15 にお答えください	
3. 検討したことがあるが、借入額はしていない 4. 検討したことはない ⇒ 13, 14, 15 にお答えください	

Q10で、1または2を選ばれた方は、以下の問いにお答えください。

Q11	借入額の他に、重視する(した)ポイントは何ですか？該当する 番号全て に○をつけてください。
1. 金利 2. 手続きの簡易さ 3. 繰り上げ返済手数料 4. 沖縄県内の金融機関かどうか 5. 相談できる窓口がある	
6. インターネットでの返済が可能 7. 手続費等に低減の諸特典の安さ 8. 借入サービスの質 9. その他	

Q10で、1または2を選ばれた方は、以下の問いにお答えください。

Q12	今回の住宅購入に当たり、自己資金等についてお聞きます。
自己資金を円割されましたか？ 「はい」の場合は、物件取得金額に対する割合についてお答えください。	
Q11-1	1. はい (1. 1割程度 2. 2割程度 3. 3割程度 4. 4割程度 5. 5割以上) 2. いいえ
Q11-2	額などからの支拂金はございましたか？ 「はい」の場合は、物件取得金額に対する割合についてお答えください。
	1. はい (1. 1割程度 2. 2割程度 3. 3割程度 4. 4割程度 5. 5割以上) 2. いいえ

Q10で、3または4を選ばれた方は、以下の問いにお答えください。

Q13	借入額を少なかつた理由は何ですか？選択肢の中から該当する 番号全て に○をつけてください。
1. 手続きが面倒だと思った 2. 借入額によるメリットがわからない 3. 住宅ローンの残高が少なくメリットが小さい	
4. 低い金利で借りているためメリットが小さい 5. 今の返済計画に不満が無い 6. 住宅ローンを支払い済めた	
7. 審査が通らなかった 8. その他(具体的に)	

Q14	世帯主についてお答えください。該当する番号に○をつけてください。
お住まいのマンションブランド	1. アレール 2. アーバンバレット 3. グランドバレス 4. コンフォート 5. サザンバレス 6. サンクレスト 7. サントピア 8. スターターマンション 9. フリーベル 10. プレサンスロジェ、レーヴ 11. フレスコア 12. プレミア 13. ライオンズ 14. ベアーズコート 15. ミオビエント 16. ミルコ 17. ワイズ 18. プレミアムコート 19. D'クラティア 20. F ステージ 21. その他
年代	1. 10代 2. 20代 3. 30代 4. 40代 5. 50代 6. 60代以上
居住年数	1. 5年未満 2. 5～10年未満 3. 10～15年未満 4. 15年以上
世帯構成	1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 夫婦と子供 4. 夫婦とその親 5. 夫婦とその親と子供 6. その他
世帯年収	1. 300万円以上～400万円未満 2. 400万円以上～500万円未満 3. 500万円以上～700万円未満 4. 700万円以上～1,000万円未満 5. 1,000万円以上 7. その他
物件取得価格	1. 1,000万円未満 2. 1,000万円以上～2,000万円未満 3. 2,000万円以上～3,000万円未満 4. 3,000万円以上～4,000万円未満 5. 4,000万円以上～5,000万円未満 6. 5,000万円以上 7. その他
住宅ローン金利形態	1. 変動金利 2. 一定期間固定金利 3. 全期間固定金利 4. 変動と固定の組み合わせ 5. その他

Q15	自由記述です。これまでの疑問に無かったこと、住んでみて初めて分かったこと、もっと考えておけばよかったことなど、ご自由にお書きください。

ご協力ありがとうございました。
ぜひ同封のプレゼント応募券へのご記入もお願い致します。

アンケート実施主体：株式会社海邦総研
住所：〒900-0015 那覇市久茂地 9-9-12-4F
電話：098-869-8700
FAX：098-869-7800

6.6 アンケート配布対象マンション一覧

①ブランド一覧及び配布数

	マンションブランド	配布戸数
1	アーバンパレット	132
2	アレイール	125
3	グランドパレス	98
4	コンフォート	186
5	サザンパレス	259
6	サンクレスト	248
7	サントピア	225
8	フリーベル	241
9	プレサンスロジェ・レーヴ	298
10	フレスコア	245
11	プレミアムコート	148
12	ベアーズコート・スターターマンション	137
13	ミオビエント	203
14	ミルコ	134
15	ライオンズ	236
16	ワイズシリーズ	313
17	D'クラディア・プレミスト	332
18	Fステージ	440
	総配布数	4,000

②配布対象マンションの詳細

マンション名	戸数	竣工年	住所1	住所2	配布戸数
ミオビエント新都心	41	2002	那覇市	安里178番地	203
ミオビエント首里花御内	31	2004	那覇市	首里寒川町2-31	
ミオビエント泡瀬	44	2007	沖縄市	泡瀬3-162-1	
ミオビエント古波蔵	23	2008	那覇市	国場1180-8	
ミオビエント仲宗根	30	2009	沖縄市	仲宗根町420-2	
ミオビエント高嶺	34	2014	豊見城市	高嶺溝原446-76	
ワイズエステムコート豊見城	42	2008	豊見城市	上田539番2号	313
ワイズガーデン宮里ヒルズ	27	2009	沖縄市	字宮里和志美原382-1	
ワイズエステムコート潮平タワー	42	2009	糸満市	潮平673-4	
ワイズエステムコート美原	50	2010	沖縄市	美里1-22-12	
ワイズマークグランデ北谷	22	2013	北谷町	北谷2丁目3-1	
ワイズエステムコート壺側駅前	78	2014	那覇市	壺川2丁目3-15	
ワイズシティ壺川ステーション	52	2015	那覇市	壺川3-3-17	
サンクレスト志真志	64	2001	宜野湾市	志真志4-24-12	248
サンクレスト泡瀬	65	2002	沖縄市	比屋根1-10	
サンクレスト長田	31	2004	宜野湾市	志真志1丁目294番	
サンクレスト高原	45	2007	沖縄市	高原7丁目 463	
サンクレスト南上原	21	2008	中城村	南上原1085-1、1085-2	
サンクレスト浦添宮城	22	2009	浦添市	宮城3丁目2-6	
Fステージ赤嶺ステーション	116	2004	那覇市	赤嶺2-3-1	440
Fステージとよみ	46	2005	豊見城市	真玉橋245-6	
Fステージ奥武山公園	83	2006	那覇市	奥武山町26	
Fステージ西崎東	58	2008	糸満市	兼城339番8	
Fステージ東浜	66	2010	与那原町	東浜97-3	
Fステージ泊	71	2012	那覇市	泊3-1-2	
D'クラディア天久パークビュー	98	2002	那覇市	おもろまち3-4-5	332
D'クラディア新都心ビューウェイブ	82	2003	那覇市	おもろまち2丁目1-18	
D'グラフォート沖縄タワー	99	2007	那覇市	おもろまち2-6-19	
プレミスト美浜	53	2014	北谷町	美浜2丁目5-7	

マンション名	戸数	竣工年	住所1	住所2	配布戸数
フリーベル浦添	22	1998	浦添市	城間3丁目3番17号	241
フリーベル天久新都心	40	1998	那覇市	おもろまち2丁目5-7	
フリーベル天久新都心第2	37	2003	那覇市	おもろまち4-11-6	
フリーベル浦添宮城	45	2006	浦添市	宮城4丁目18番24号	
フリーベル宜野湾ベイシティ	32	2010	宜野湾	字宇地泊654	
フリーベル南上原プレッサ	36	2012	中城村	南上原766-2	
フリーベル那覇シティ長田	29	2015	那覇市	長田2丁目14番2	
ベアーズコート美浜	24	2011	北谷町	美浜2	137
スターターマンション豊見城	27	2013	豊見城	字高嶺85-1	
ベアーズコート桑江サンライフ	35	2014	北谷町字	桑江	
ベアーズコート桑江サンテラス	23	2014	北谷町字	桑江96	
ベアーズコート嘉手納	16	2015	嘉手納町	字嘉手納72	
スターターマンション八重瀬Ⅱ	12	2015	八重瀬町	上田原4-1	
レーヴ首里石嶺タワー	41	2011	那覇市	石嶺町4丁目307-01	298
プレサンスロジェ宜野湾レーヴ	58	2011	宜野湾市	佐真下67-1	
プレサンスロジェ松尾レーヴタワー	64	2014	那覇市	松尾2-66-1	
レーヴ南風原兼城	35	2014	南風原町	字兼城下茂原626番	
プレサンスロジェ古波蔵レーヴ	44	2014	那覇市	古波蔵4-13-52	
プレサンスロジェ美栄橋ステーションレーヴ	56	2015	那覇市	1丁目631番地	
アーバンパレット安里	17	1997	那覇市	安里108	132
アーバンパレット久米	13	2002	那覇市	久米2丁目24番5号	
ディアコート嘉手納ロータリーサイド	12	2013	嘉手納町	嘉手納312-26	
アーバンパレット南上原	34	2014	中城村	字南上原575番1	
アーバンパレット浦西	36	2014	浦添市	西原5-1-2	
アーバンパレット那覇松川	20	2015	那覇市	松川702番地	
グランドパレス泉崎ハーバービュー	33	2014	那覇市	泉崎2丁目140-3	98
グランドパレス港川ビューア	65	2014	浦添市	港川2-26-5	
プレミアムコート小禄南ヒルズ	24	2011	那覇市	小禄1436-8	148
プレミアムコート与儀パークヒルズ	36	2014	沖縄市	与儀3-399-1	
プレミアムコート美里	44	2015	沖縄市	美里5丁目2183番1	
プレミアムコート住吉	44	2015	沖縄市	住吉1丁目40	

マンション名	戸数	竣工年	住所1	住所2	配布戸数
コンフォートスペイシャス新都心	43	2005	那覇市	上之屋1-3-25	186
コンフォートプレステージ泊一丁目	43	2007	那覇市	泊1-16-4	
コンフォートプレミアムビュー宮城	32	2009	浦添市	宮城819、819-21	
コンフォート大謝名ビュータワー	24	2011	宜野湾市	大謝名1-407	
コンフォート牧志駅前	44	2014	那覇市	牧志3丁目187-1	
フレスコア新都心	32	2004	那覇市	天久後原731-1	245
フレスコアパークビュー宮城	52	2005	浦添市	宮城4-18-23	
フレスコア壺川駅前	65	2006	那覇市	壺川2-3-12	
フレスコア識名	18	2007	那覇市	識名3丁目852-2	
フレスコア旭橋	78	2009	那覇市	旭町112番地29	
サントピア宜野湾長田	16	1991	宜野湾市	長田4丁目1-18	225
サントピア港川1号棟	48	1996	浦添市	港川1丁目34-9	
サントピア首里石嶺	72	1996	那覇市	首里石嶺町4-314	
サントピア牧志駅前	35	1999	那覇市	安里1丁目	
サントピアおもろまち	54	2001	那覇市	おもろまち2丁目6-12	
アレイール コザくすの木通り	26	2012	沖縄市	仲宗根町430-1	125
アレイール小禄パークサイド	53	2014	那覇市	小禄1-16-3	
アレイール泡瀬プラス	36	2015	沖縄市	泡瀬4丁目45番11	
アレイール首里当蔵 城邸	10	2015	那覇市	首里当蔵町1丁目22番	
サザンパレス浦添	63	1988	浦添市	宮城3丁目1-8	259
サザンパレス那覇ソレイユ	56	1993	那覇市	長田2丁目24-55	
サザンパレス港川3号棟	51	2000	浦添市	港川2丁目	
サザンパレス港川ステラ	55	2005	浦添市	港川1丁目35-6	
サザンパレス樋川	34	2014	那覇市	樋川1-428-1	
ライオンズガーデン緑が丘	39	1996	那覇市	牧志1丁目-6-5	236
ライオンズマンション首里宜保駅前	20	2006	那覇市	首里儀保町3丁目27番	
ライオンズ小禄オアシスコート	70	2013	那覇市	字小禄661-7	
ライオンズ豊見城セントマークス	68	2014	豊見城市	我那覇463番2号	
ライオンズマンション首里マークスフォート	39	2015	那覇市	首里平良町1-29	
ミルコマンション松尾十二邸	12	2007	那覇市	松尾1-254-13	134
ミルコマンション宜野湾佐真下	36	2009	宜野湾市	佐真下164-1	
ミルコマンション泊前島潮渡橋	44	2011	那覇市	前島3丁目-16-2	
ミルコマンション松尾ビュー	42	2015	那覇市	松尾1丁目	

