

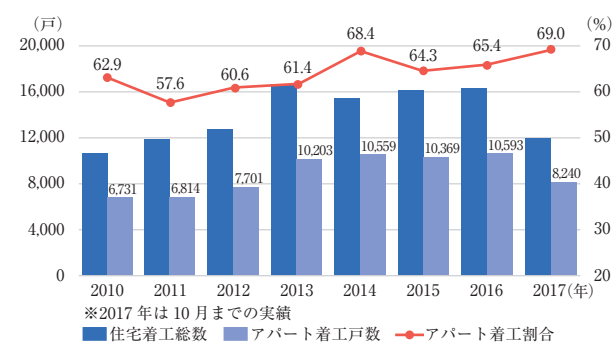
アパート建設需要の動向

沖縄の住宅建設需要が旺盛だ。なかでもアパート着工戸数は新設住宅着工戸数の約6割で全国平均の約3割を大きく上回るのが特徴だ。今回は、県内におけるアパート市場と今後の展望について整理した。

アパート建設需要は高い水準を維持

県内の新設アパート建設需要が旺盛だ。着工戸数（住宅着工統計18表の「貸家」かつ「共同住宅」の戸数）は、2010～12年までは6～7千戸程度であったが、13年以降は1万戸を超える水準が続いている（図表1）。13年に1万戸を超えた要因は、14年に実施された消費税増税前の駆け込み需要効果大きい。アパート建設需要が高まった他の要因として、2015年1月に実施された相続税の基礎控除減額がある。これにより相続税申告が必要となる人の割合が高まり、相続税対策の一環としてアパート建設が選択されたことや、他には、サラリーマンなどが投資目的としてアパートを建設する、といったことなどが挙げられる。

図表1: 新設住宅着工戸数に占めるアパート着工戸数の割合



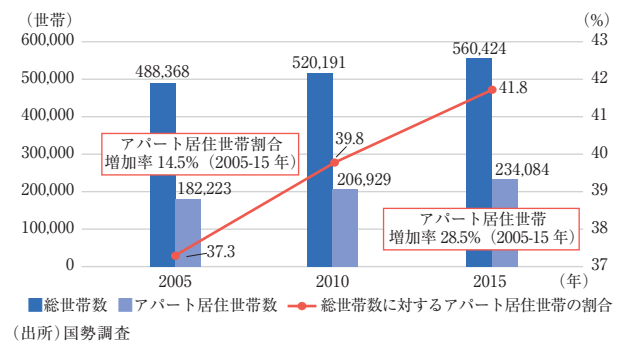
(出所) 住宅着工統計

沖縄県の新設住宅着工戸数に占めるアパートの割合は約60%。全国平均が30%程度で推移している中では驚異的な数字だ。

アパートに居住する世帯（国勢調査で「主世帯」かつ「民間の借家」の世帯数）も増加している。国勢調査によれば、

2005～15年間の総世帯数の増加率14.8%に対し、アパートに居住する世帯数の増加率は28.5%となっている（図表2）。

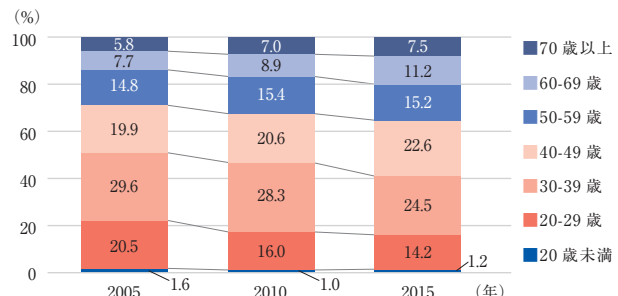
図表2: アパートに居住する世帯の割合



(出所) 国勢調査

総世帯数に占めるアパートに居住する世帯数の割合も2005年の37.3%から15年には41.8%へと増加している。さらに、世帯主の年代構成では39歳以下の世帯割合が減少し、40歳以上の世帯割合が増加している（図表3）。

図表3: 年代別世帯主年齢構成比



(出所) 国勢調査

要因の一つとして、住宅取得価格の高騰が考えられる。旺盛な建設需要により地価や建設費は上昇している。そのため住宅取得価格が上昇し、従来は住宅を所有できていた年代が住宅を所有することが難しくなったのではないだろうか。

消費者にとって、住宅取得環境は増々厳しくなりそうだ。全国的には、2020年に開催予定の東京オリンピックを控え、建設需要はさらなる需要増加が見込まれる。県内では、観光関連産業が好調なことからホテルなど比較的規模の大きな事業計画が多く予定されている。その結果、人件費を中心とした建設関連のコストはさらに上昇すると見られる。また、観光関連産業が発展するにつれ世界的に沖縄の知名度が高まり、新たな投資先として注目されている、とみる事業者もいる。従って、当面は住宅を含めた建設関連費用は高騰するとみてよいのではないだろうか。

民泊需要による影響

近年のアパートの活用方法として、民泊事業がある。弊社の調査によれば、長期間空き室となっている部屋を民泊用として貸し出したり、アパート1棟を管理事業者がオーナーから借り受けて簡易宿泊施設に改修し、運営管理をしている事例がある。また、新築や築浅のアパートを外国人が購入し、団体旅行の受け入れ施設として利用している事例もある。いずれの場合も実需は高いようだ。近年は外国人観光客増加により、全国的に宿泊施設が不足している。Airbnbなどの普及で個人が容易に空き部屋を貸し借りできる状況になっている一方で、近隣住民とのトラブルが発生するケースも少なくない。来年6月には民泊新法が施行され、施設を民泊として利用する場合、利用日数が年間180日以下になるよう各自治体で設定することができる。沖縄県は条例で「月曜正午から金曜正午までの事業実施を制限する」とし、上限の180日より大幅に少ない104日程度になる見込みだ。来年以降、これらの条例実施により民泊によるアパート建設需要がどのように変化するのか、注視していきたい。

アパート増加で需要増加

新しいアパートが大量に供給されているが、既存物件の需要はどのように変化しているのだろうか。弊社が行った不動産事業者へのヒアリング調査によると、アパートが新設された場合、一般的には周辺既存物件の賃料は下がる傾向にある。すると、従来の賃料では入居できなかった人・世帯が入居できるようになり、新たな需要が発生することが多いようだ。県内アパートの空き室率は住宅・土地統計調査によれば2003年16.7%、08年16.4%、13年14.6%で減少傾向にあり、アパートの供給増加による空き室率への影響はみられない。

今後の需要動向

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、沖縄県の人口は2020～25年程度までは増加し、世帯数は少なくとも35年頃までは増加すると予想されている。図表4は、沖縄県の主な世帯構成別世帯数の変化を、2010年を100として表したものである。

図表4: 世帯構成別世帯数の推移(2010年を100とする)

	2010	2015	2020	2025	2030	2035
総世帯数	100	106	110	112	113	113
単独世帯	100	110	118	125	131	134
夫婦のみの世帯	100	112	121	127	132	134
夫婦と子から成る世帯	100	101	99	96	93	89
ひとり親と子から成る世帯	100	113	122	129	133	137

(出所) 国立社会保障・人口問題研究所のデータをもとに弊社にて作成

世帯人数の多い「夫婦と子からなる世帯」は減少傾向にあるが、「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」など世帯人員が少ない世帯が増加すると予想されている。その結果、広い間取りの住居から少ない世帯人数に適した広さの住居に住み替えるという需要が発生することも予想される。詳細な推計データがないため全体的な見方となるが、県全体として今後は狭い間取りを持つ部屋の需要は高まるかもしれない。一方、既存のアパートについては、81～90年のバブル期までに建築された戸数が81,900戸で全体の35.4%を占める（図表5）。あと数年で築後30年を経過する物件が出てくるようになる。その中には旧耐震基準（81年建築分まで）で建築された物件も17.2%含まれている。アパート需要が高まるようであれば、今後は古いアパートの補強や建て替えといった需要にも着目する必要があるかもしれない。

図表5: 建築時期別アパート数

建築時期	民間借家	累計	民間借家総数に占める累計の割合 (%)
総数	231,500		
1950年以前	2,100	2,100	0.9
1951～1960年	2,100	4,200	1.8
1961～1970年	8,300	12,500	5.4
1971～1980年	27,300	39,800	17.2
1981～1990年	42,100	81,900	35.4
1991～1995年	19,800	101,700	43.9
1996～2000年	23,800	125,500	54.2
2001～2005年	31,300	156,800	67.7
2006～2008年	24,300	181,100	78.2
2009年	6,700	187,800	81.1
2010年	3,800	191,600	82.8
2011年	5,900	197,500	85.3
2012年	4,200	201,700	87.1
2013年9月	4,600	206,300	89.1

※不詳は含まない

(出所) 住宅・土地統計調査。住宅所有の関係「民間借家」の数をアパート数とする。

(海邦総研事業支援部研究員/中山慎)