

沖縄県内の住宅需給関係の現状

近年の沖縄の住宅販売価格は、数年前に比べ明らかに上昇している。弊社が実施した住宅販売・建築会社へのヒアリングや販促チラシ等からもその状況はうかがえる。今回は、上記の状況について統計データを用いて考察してみたい。

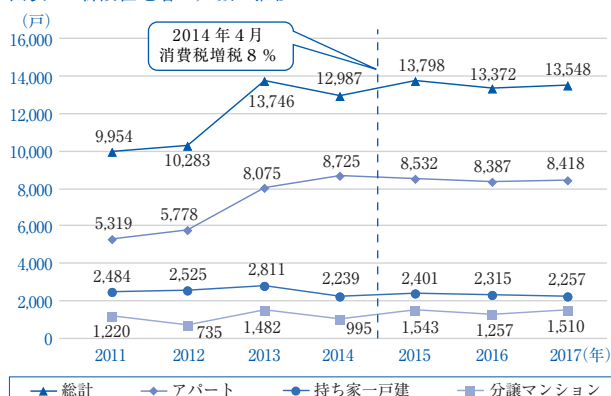
県内の建設関連産業の現状

建設・不動産業においては、ホテルや商業施設、公共工事等の大型案件や住宅建設などの工事が数年先まで計画されている。

沖縄に対する過熱する不動産投資の結果、沖縄の地価は全体的に高騰している。例えば、県外移住者に人気のある那覇市の新都心地区の土地は、1坪あたり100万円を超えて売買されるようになった。県内で主流のRC住宅の建設費は1坪あたり80～100万円となることも少なくない。これは、建設従業者数の減少や人件費の高騰などの要因が大きい。那覇市の周辺市町村の地価高騰も著しいため、本島南部で土地を購入して住宅を建てる場合、4000万円後半というのも珍しくない状況である。

新設住宅着工戸数の状況

図表1：新設住宅着工戸数の推移



(出所) 住宅着工統計 表番号 34 を基に作成

※アパート：共同住宅の貸家を集計。分譲マンション：共同住宅の分譲住宅を集計。

近年の沖縄の新設住宅着工戸数は、2013年以降、概ね13,000戸台を維持している。建て方別の着工数の

増減を2013年と2017年で比較すると、総数1.4%減、持ち家一戸建て19.7%減、アパート4.2%増、分譲マンション1.9%増となっている。2017年の住宅着工戸数を2013年と比較すると、持ち家一戸建ての着工戸数が大きく減少したのが特徴としてあげられる。

持ち家一戸建てが減少した要因は、住宅取得費の高騰であろう。住宅販売会社や不動産事業者からも、土地価格や人件費等の上昇で住宅取得費用が高騰したため、住宅を購入できる層が減少しているとの声も聞かれる。

分譲マンションが増加した要因は、供給地域が本島中部地域にまで拡大したことで、潜在需要が掘り起こされたことが要因だと思われる。マンション事業者などによれば、那覇市や浦添市以外の地域では、生まれ育った地元に住みたいという要望が多いものの、地価高騰で土地取得が難しかったり、そもそも住宅を建設できる土地が少ない場合が多いという。したがって、その様な場所では、販売開始後、短期間で完売したという事例もいくつか見られる。

アパートが増加した要因は、住宅としての需要増に加え、民泊や投資対象としての需要増が要因である。一戸建てやマンションの取得費用が高騰する状況が続いているため、アパートの住宅としての需要は今後しばらく衰えることはないと思われる。また、近年は、本土事業者の沖縄事務所の従業員用社宅としての需要も増えているようだ。

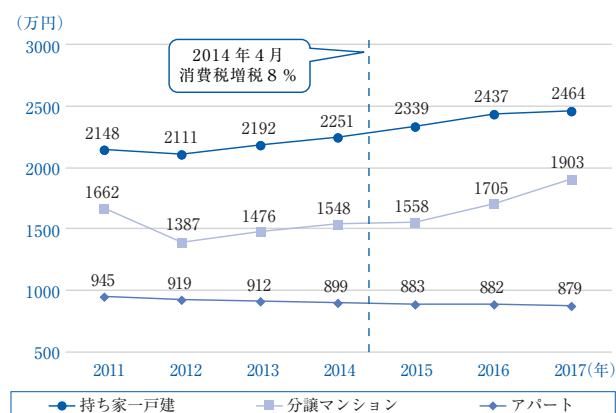
投資という観点からは、従来は遊休地の利活用によるものが多かったが、近年では会社経営者などが投資目的で土地を購入してアパートを建設する動きが増えているとの声も聞かれる。また、民泊用に活用する目的でアパートを購入するというケースも出てきているようだ。

建設費用の推移

図表2は持ち家一戸建て、分譲マンション、アパートそれぞれの工事費（建設費）の推移である。2013年と2017年の建設費を比較すると、持ち家一戸建て12.4%増、分譲マンション28.9%増、アパート3.7%減となっている。マンションは2015年以降の増加が著しい。

持ち家一戸建ての取得価格の高騰により相対的に安い分譲マンションの需要が増加したことや、そもそも県内の建設従業者数が減少傾向にあるため、大勢の建設従業者を必要とする分譲マンション建設費の増加の割合が高い要因として考えられる。

図表2：住宅一戸あたりの建設費



(出所) 住宅着工統計 表番号 34 を基に作成

また分譲マンション建設では新しい動きが見られる。従来からあるマンションデベロッパーを中心とした建設・販売形態に加え、これまで一次下請けとしてマンション建設を請け負っていた建設会社が独自ブランドのマンションを建設したり、一戸建て建設を主としていた住宅建設会社などが新規参入するというケースだ。

さらに、本島中部にある商業施設周辺にはここ数年でマンションが集積し始めている。海を見下ろす高台にあるため、外国人向けの投資物件を建てる場所としての需要が見込める場所でもある。上層階の販売価格はいずれも6000万円を超えるが、早期に完売しているようだ。今後の地域のさらなる発展も期待されるが、すでにいくつかの事業者が進出を予定している状況にある。

住宅建設費用の状況

次に、住宅建設費用の推移を見てみたい。2017年の沖縄県内における持ち家一戸あたり工事費予定額平均値は、主流の鉄筋コンクリート（RC）2837万円（平均面積130.7㎡）、木造2158万円（平均面積108.2㎡）、コンクリートブロック（CB）1888万円（平均面積95.5㎡）となっている。

1㎡あたりでは、RC21.7万円、木造19.9万円、CB19.8万円である。従来、住宅建設費はRCが高く、木造やCBが比較的安いとされてきたが、その差は徐々に縮小しているようだ。

図表3：住宅1戸あたり建設予定額の推移

	持ち家一戸あたり工事費予定額 (万円)			
	総計	木造	RC	CB
2011年	2148	1749	2435	1493
2012年	2111	1728	2388	1531
2013年	2192	1877	2465	1606
2014年	2251	1867	2601	1648
2015年	2339	2042	2704	1685
2016年	2437	1960	2884	1801
2017年	2467	2158	2837	1888
2011/17年比	14.9	23.4	16.5	26.5

(出所) 住宅着工統計 表番号 34 を基に作成

以上のデータから、那覇市内で土地を購入した場合の住宅取得費用を試算してみる。不動産情報誌等で確認できる土地価格の下限は、那覇市内では1坪あたり40～50万円程度。40坪程度の土地を購入した場合の価格は1600～2000万円。ここに約2800万円のRC住宅を建てるとすれば、総費用は単純計算では4400～4800万円程度となる。比較的建設費の安い木造住宅でも4000万円前後になる計算だ。ただし、RC住宅は木造住宅に比べて重いため、地盤が軟弱な場合、杭を打ち込んで地盤を強固にする工事が必要になる場合があり、さらに費用がかかる可能性もある。

まとめ

2020年の東京オリンピック開催や県内の大型公共工事等の影響もあり、今後も建設関連費用はさらに高騰する可能性がある。一度上昇した費用は簡単には下がらないはずだ。一方で、好調な沖縄の住宅市場を目指し、本土事業者の参入が増加している。木造住宅やマンション建設・販売ではその動きが顕著だ。県内事業者によれば、現在進行形で沖縄進出を計画している事業者も少なくないようだ。

住宅取得環境を見れば、住宅ローン金利の低い状況が続き、返済期間が50年という商品も出てきている。住宅価格は高騰し、金利の動きに注視する必要はあるものの、消費者にとっては選択肢が広がり、住宅を購入しやすい環境下にあるという見方もできる。

ここ数年の沖縄の住宅需要等と合わせて考慮すれば、沖縄の住宅市場は現状維持または微増という状況が続く可能性が高いと思われる。

(海邦総研 事業支援部研究員／中山 禎)