

## 沖縄県・隠れた賃貸住宅投資先進地

～ストック、着工とも断トツ～

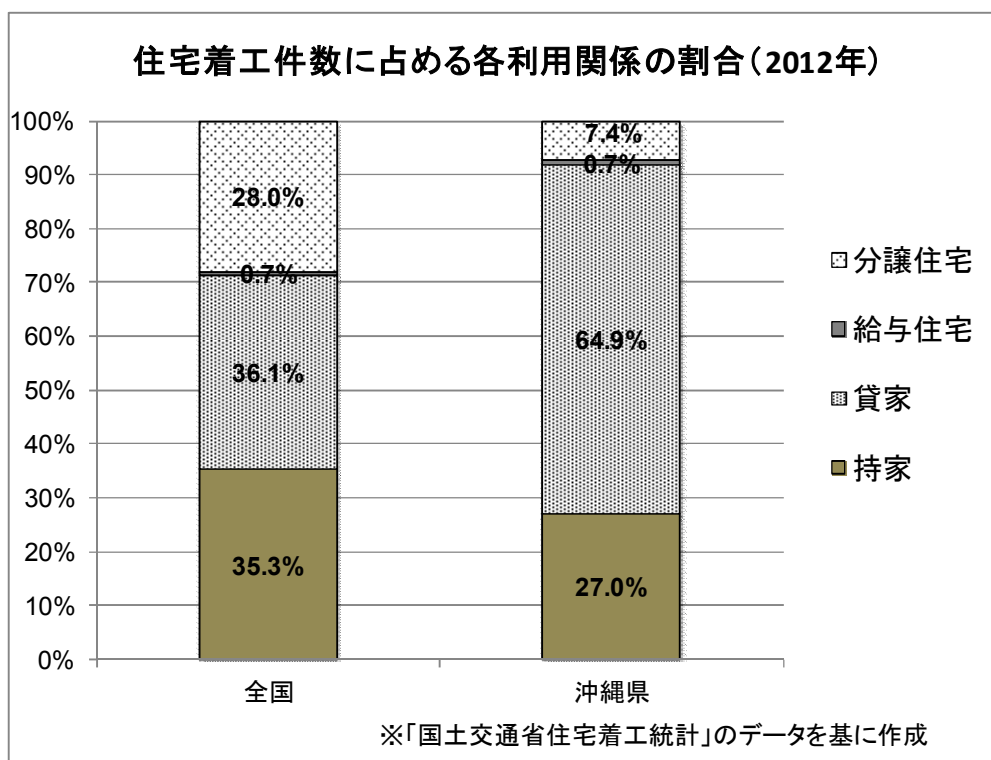
日本不動産研究所 那覇支所  
不動産鑑定士 干場 浩平

### 【盛んなアパート投資】

沖縄の住宅と聞いて人々がイメージするのは、ゆったりした庭がある赤瓦屋根の平屋建の木造住宅かもしれない。しかし、沖縄の住宅は鉄筋コンクリート造の住宅が中心であり、また賃貸アパートも非常に多くなっている。総務省の住宅・土地統計調査によると、沖縄県内の住宅ストック総数に占める賃貸住宅の割合は49%であり、全国平均の36%を大幅に上回っている。また、国土交通省の住宅着工統計によると、沖縄県における住宅着工件数の総数に占める賃貸用住宅の割合は65%と、全国平均の36%を大幅に上回り、断トツの全国ナンバー1となっている。沖縄でアパート投資が盛んな理由として、需要者側の事情としては、出生率が高く若年層の持ち家率が低いことがあげられ、供給者側の事情としては、沖縄県内では上場企業が少ないこと等から株式投資があまり浸透しておらず、不動産以外にめぼしい投資先がないことがあげられる。



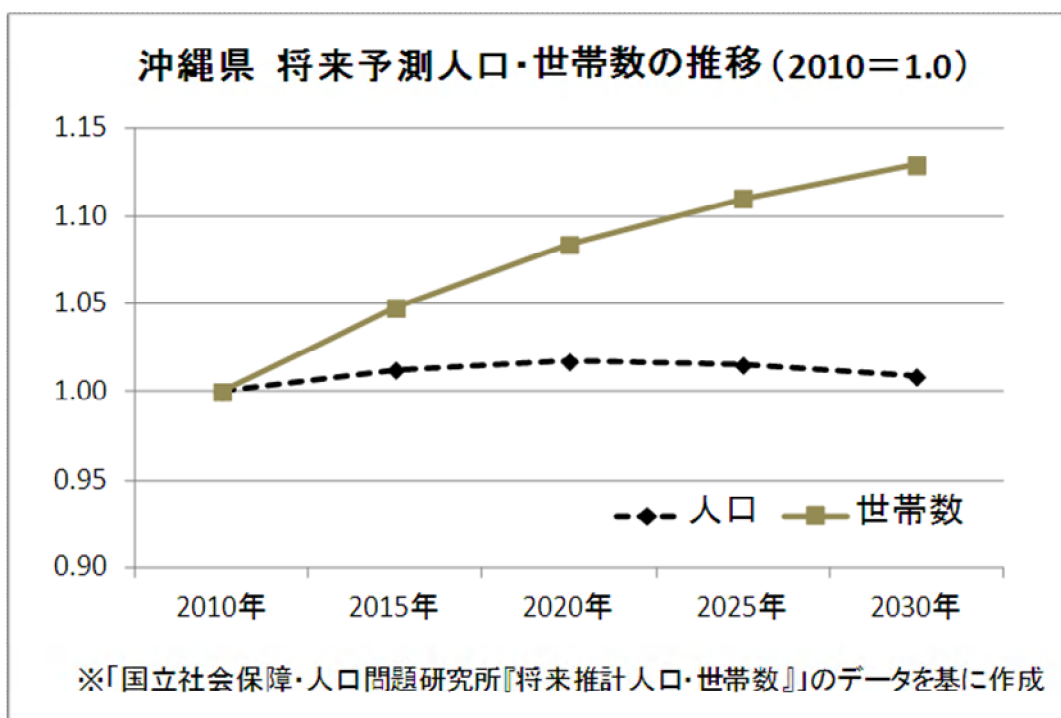
「沖縄のアパートは鉄筋コンクリート造り 3～4階建てで、エレベーター無しが標準的」



#### 【安定しているアパートの賃貸市場】

一方で沖縄の所得水準は全国最低レベルであり、そのうえ県内の失業率も非常に高い。沖縄でのアパート経営はさぞ大変なのではないか…、と考えるかもしれないが、一概にそうとも言えない。確かに沖縄のアパートの賃料水準は他県と比較して割安であるが、総務省の住宅・土地統計調査によると、沖縄県内の賃貸住宅空室率（借家総数に占める賃貸用住宅の空家数）は13%と東京都を引き離れた断トツの全国最低水準であり、全国平均の23%を大きく下回っている。

沖縄県内の人口は2020年代まで増加し、世帯数については2030年代以降も増加することが見込まれるため、今後もアパートの市場規模は拡大することは確実であり、人口減少に伴う空室増加に悩む他の地方圏とはかなり様相が異なる。



「アパートが立ち並ぶ郊外の区画整理地域」

【低下傾向にある利回り】

低い空室率・人口増加を背景にした賃貸需要増大への期待から、県内では個人投資家によるアパート投資がさらに活発化している。直近では、金融緩和によって予想されるインフレへの備え、消費税増税前の駆け込み需要、相続税増税に対する資産防衛策として、投資用アパートの需要はますます高まっており、賃貸アパートの取引利回りは低下傾向にある。

県内のある不動産業者によると、「利回りの低下は限界まで来ているのではないか。現在市場で取引されている利回りではリターンが少なすぎてリスクに見合わない。今後のアパート投資は既存物件のコンバージョンや、ウィークリー物件への取り組みなど、工夫を加えないと事業としての投資は成り立たないのではないか。」とのことである。沖縄のアパート投資は賃貸市場が安定しているからと言って楽なものではなく、常に経営努力が必要な事業といえるだろう。