

沖縄県における中古マンション価格の推移と将来予測

《要旨》

- 国土交通省の推計によると、全国における築40年超のマンションは今後急増すると予想され、維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みが喫緊の課題となっている。
- こうした背景を受け、地方公共団体の役割の強化によってマンション管理の適正化を図る改正法が2020年6月に成立した。
- 中古マンション価格決定の第一要因は需給関係である。不動産価格はその流動性の低さから景気動向に対して遅れて変動すると考えられる。コロナ禍が今後の中古マンション価格の動向にどう影響するかが注目される。
- 2008年10月時点における都道府県の中古マンション価格と平均築年数から、①標準的なグループ、②築年数の経過に対して価格が下がりにくいグループ、③築年数が短い価格が低い水準のグループの3つに区分した。沖縄県は、①標準的なグループに属する結果となった。
- 2020年10月時点と2008年10月時点を比較すると、全国的に中古マンションの平均築年数は長くなり、価格は上昇したことがわかる。また、地域間のばらつきが広がる傾向にあった。
- 沖縄県は、同期間において平均築年数に大きな違いはなかったが、価格は約2倍に上昇し、全国の数値から算出した標準的な目安とも大きく乖離する結果となった。
- 沖縄県は全国トップの価格上昇幅となったが、①標準的なグループに属しており、②築年数の経過に対して価格が下がりにくいグループには属していないことがわかった。
- マンションは居住用としてだけでなく投資用としても評価される。築年数の経過に対して資産価値が下がりにくいということは投資用物件として重要な要素である。
- 資産価値をできるだけ下げない取組みは経済活動を活発にし、結果的に県経済の拡大に寄与する。
- 沖縄県の中古マンション価格はここ数年で大きく上昇したが、沖縄県の中古マンションは今後平均築年数が高齢化すると考えられ、将来予測の結果からも価格の低下が予想された。
- 将来、これまでのような新築マンションの価格上昇に伴う中古マンションの価格上昇は見込めないことから、地方公共団体による積極的な関与のもと、改正された関係法令を活用した既存マンションの管理、改修のあり方などについて早急に方向性を議論する必要がある。
- 沖縄県の中古マンション市場では、マンション新築ラッシュから既存マンションの魅力の向上へと焦点が移行しつつあるのではないかと考えられる。

《目次》

1. はじめに
2. 中古マンションの課題と課題解決に向けた取組み
3. 中古マンション価格形成の流れ
4. 沖縄県における中古マンション価格の推移
5. 47都道府県の中古マンション価格と築年数の変化
6. 沖縄県の中古マンション価格についての重回帰分析
 - a. 重回帰分析にあたっての前提
 - b. 重回帰分析による推定結果
 - c. 中古マンション価格の将来予測
7. 考察
8. まとめ

1.はじめに

本レポートでは、中古マンション流通価格（以下、中古マンション価格）と中古マンション平均築年数をもとに、全国からみた沖縄県の現状を考察した。また、景気動向指標などから中古マンション価格に影響を及ぼすとみられる説明変数を用いて重回帰分析を行った。そして、得られた結果から将来想定される前提条件をおき、沖縄県における標準的な中古マンション価格の推移を予測した。

2.中古マンションの課題と課題解決に向けた取組み

国土交通省の推計によると、全国における築40年超のマンションは2018年末時点で81.4万戸あり、そこから10年後（2028年末時点）には約2.4倍の198万戸、20年後（2038年末時点）には約4.5倍の367万戸に増えるとされている。今後は建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増すると予想されることから、維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組みが喫緊の課題となっている。しかし、マンションの所有形態は一つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な形態であるため、建替えや管理の実施に係る重要な意思決定の際は、意識、価値観、経済力が異なる区分所有者間の合意形成を必要とするという困難さがある。

こうした背景を受け、地方公共団体の役割の強化によってマンション管理の適正化を図る「マンション管理適正化法」と「マンション建替円滑化法」の改正が2020年6月に成立した。

改正法では、地方公共団体の役割の強化によって、マンションの管理の適正化の推進と維持修繕が困難であり建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化を図ることが要

点となっている。なかでも注目すべき点は、「マンション管理適正化法」の改正により新設された、マンション管理適正化推進計画の策定である。計画の策定は地方公共団体に委ねられているが、計画を定めることで地方公共団体は一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができることとされる。認定は管理向上へのインセンティブとなり、マンション管理が適切に行われているのかを知るための一つの物差しとなりえる。マンション管理状況を可視化することで、資産価値へ反映させられるのではないかと期待される。

【法改正の概要】

【マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係】

- I. 国による基本方針の策定
 - マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
- II. 市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進
 - 基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を策定（任意）
 - 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施
 - マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定

【マンションの建替え等の円滑化に関する法律関係】

- I. 除却の必要性に係る認定対象の拡充
 - 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加
- II. 団地における敷地分割制度の創設
 - 要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

（出所）国土交通省資料より

3. 中古マンション価格形成の流れ

中古マンション価格決定の第一要因は需給関係である。そのため、これまでの成約事例が需給関係を表す一つの目安となる。売買当事者は過去の成約事例をみるとともに、自身の経済的な事情を加味して商談を行う。その結果、中古マンション価格の形成がなされる。

中古マンションが市場に出る際のプロセスは以下のとおりである。

まず、中古マンションの売主は不動産会社に該当物件の査定を依頼する。そして、不動産会社が査定する物件と条件に近い成約事例をもとに、経済・社会情勢や地域特性などの外的

要因と、物件情報（築年数、面積、間取りなど）などの内的要因を勘案して価格補正を行い、査定額とする。この査定額を参考に、売主は中古マンションの売り出し価格を決めることになる。

通常、売主は可能な限り高く売りたいと考えるため、景気が拡大している局面では、強気な価格設定を行う傾向にある。雇用条件の改善や支払い能力の向上により住宅購入希望者が増える超過需要状態となることから、強気な価格を設定したとしても買主が現れやすいためである。一方、景気が後退しはじめる局面では、経済的先行き不透明感により住宅購入希望者が減り、超過供給状態となる。そのため買主を見つけることが難しくなると考えられる。このような時期には売主は一旦市場に出している価格を下げることに消極的である一方、買主は価格が下がることを期待し様子見の動きが広がるため、一時的に取引件数が減ることが考えられる。こうした動きを受け、売主の中には資金の確保を優先し、価格を下げることで均衡点を見つけようとする。つまり、売り急ぐことが価格の主な低下要因といえ、こうした局面では物件ごとの価格の幅がうまれやすくなる。

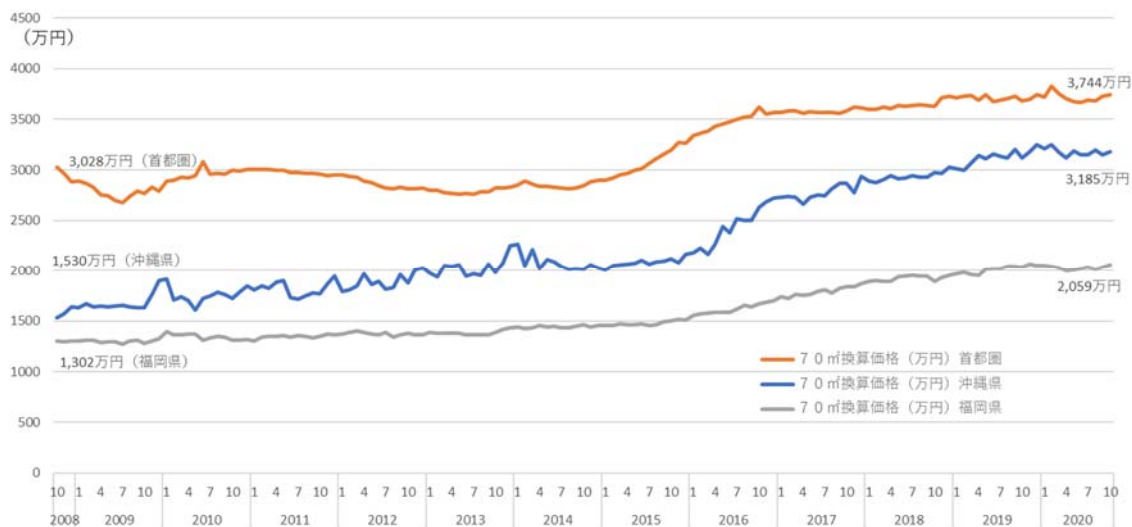
不動産価格はその流動性の低さから景気動向に対して遅れて変動すると考えられるため、コロナ禍が今後の中古マンション価格の動向にどう影響するかが注目される。

4. 沖縄県における中古マンション価格の推移

中古マンション価格の推移を70㎡換算価格で見ると、沖縄県の上昇が顕著である。2008年10月時点で1,530万円だった価格は、2020年10月時点で3,185万円に上昇している（図表1）。

首都圏と比較すると、首都圏では2015年頃から2016年にかけて価格の上昇がみられた後、2017年以降では価格の上昇率に鈍化がみられ高止まりしている。一方、沖縄県は2016年に価格の大幅な上昇があり、2017年以降も上昇傾向が続いているが、2020年は横ばいとなっている。2008年には約1,500万円あった価格差が、2020年では550万円程度まで縮小した。この傾向に対して福岡県では首都圏との差は終始1,700万円程度の差を維持している。

図表1 中古マンション70㎡換算価格（万円）の推移



(出所) 東京カンテイより、筆者作成

5.47 都道府県の中古マンション価格と築年数の変化

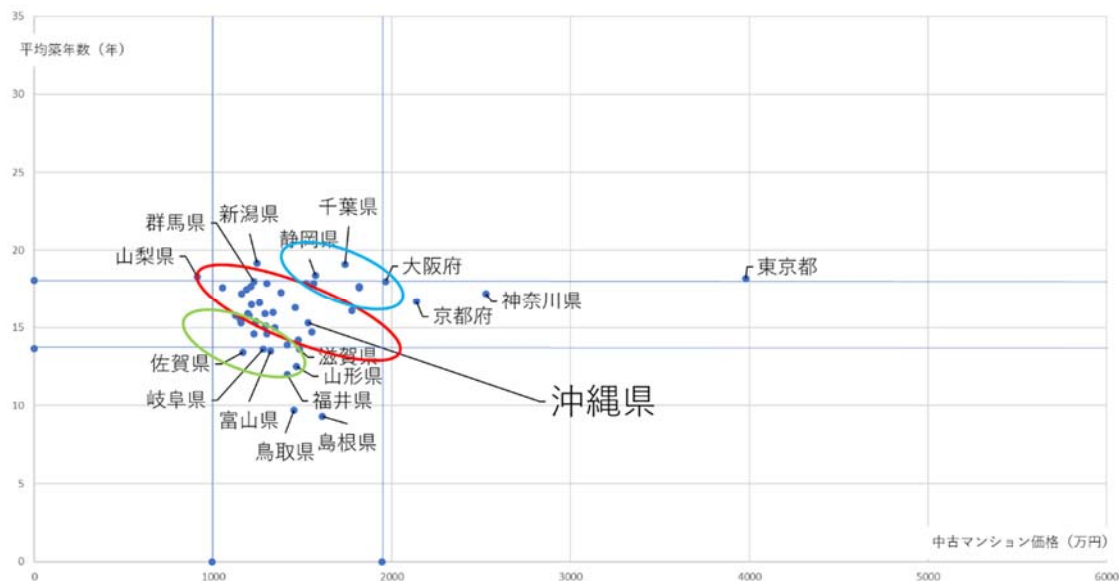
図表2は、2008年10月時点の47都道府県の散布図である。縦軸に中古マンションの平均築年数、横軸に中古マンション価格としている。また、縦軸、横軸それぞれ2本の直線で囲った範囲は、算術平均±標準偏差でとった範囲であり、それぞれの値の標準的な目安とした。そして、大きく①赤、②青、③緑の3つの範囲に区分した。

まず①赤で囲った範囲であるが、一般的に中古マンション価格は築年数が長いと価格は低下し、築年数が短いと価格は上昇する傾向がある。そのため、全国の数値から標準的なグループを抽出する際、図表の赤で囲ったような右下がりの範囲をとると考えられる。つぎに、②青で囲った範囲であるが、このグループは、いずれの平均築年数に対して中古マンション価格が高い水準を維持しているグループであり、築年数の経過に対して価格が下がりにくい地域と考えることができる。そして、③緑で囲った範囲であるが、このグループは青で囲ったグループとは対照的に、築年数が短いにもかかわらず、中古マンション価格が低い水準にあると考えられる。また、3つの範囲に区分できない東京都、神奈川県などは価格が高額であることからはずれ値となった。2008年10月時点での東京都、神奈川県などははずれ値と青で囲ったグループの共通点は、首都圏などの人口集積地であることであり、こうした地域は築年数に対して中古マンション価格が高いことがわかる。

近年、全国的な資産形成への関心の高さを背景に、マンションを居住用としてだけでなく、資産として考える傾向が強まっており、築年数の経過に対して資産価値が下がりにくいということは大きな魅力となる。

2008年10月時点の沖縄県は、縦軸、横軸それぞれの標準的な範囲内に位置し、①赤で囲った標準グループに区分されている。

図表2 2008年10月時点における都道府県別の中古マンション価格と平均築年数



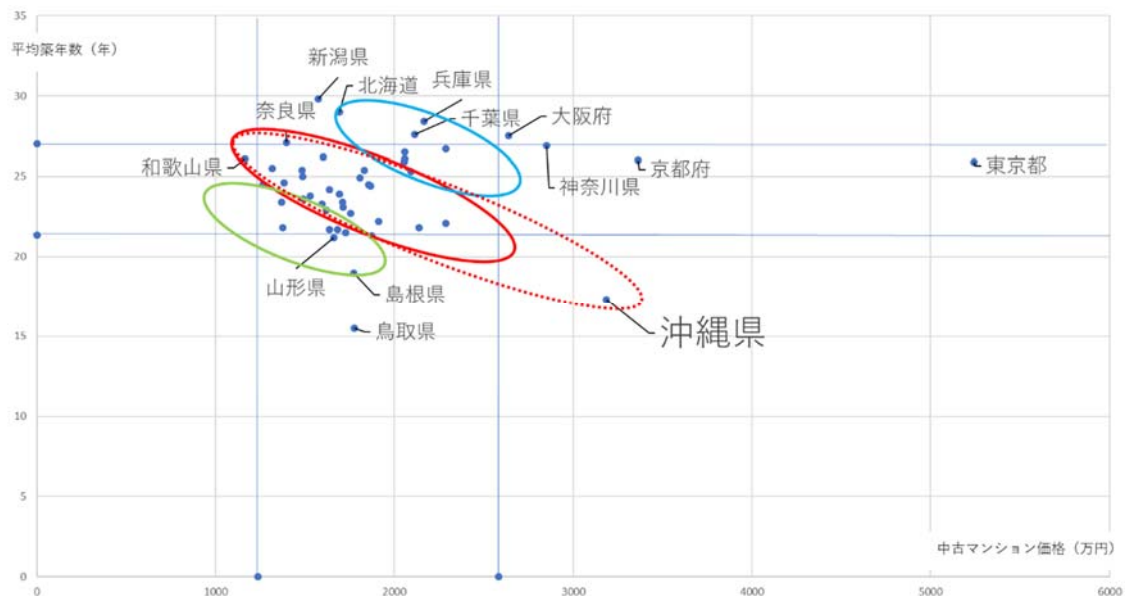
(出所) 東京カンテイより、筆者作成

つぎに、図表3は2020年10月時点の47都道府県の散布図である。図表2と比較すると、縦軸、横軸それぞれ2本の直線で囲まれた範囲が右上にシフトしている。ここから全国的に中古マンションの平均築年数は長くなり、価格は上昇したことがわかる。また、2本の直線で囲まれた面積が大きくなっていることから、47都道府県において平均築年数と価格のばらつきが大きくなり、地域間の差が広がる傾向にあることがわかる。

とくに価格差が大きく広がっている。2008年10月時点と比較し、1,000万円を超える価格の上昇がみられたのが、沖縄県(1,655万円増)、東京都(1,261万円増)、京都府(1,226万円増)の3都府県であった。

価格の上昇幅が最も大きかった沖縄県は、価格が約2倍に上昇した。好調な観光産業が県経済の拡大を牽引した他、金利の低下などにより資金調達しやすい環境が民間投資を下支えし、価格の上昇につながったと考えられる。また、沖縄県は10年以上の月日の経過があったにもかかわらず、平均築年数がほぼ変わらなかった。旺盛な住宅需要を受け、この期間にマンション建設が盛んにおこなわれたことによる影響が反映していると考えられる。以上から、沖縄県は全国の数値から算出した縦軸と横軸の標準的な目安とも大きく乖離する結果となった。

図表3 2020年10月時点における都道府県別の中古マンション価格と平均築年数



(出所) 東京カンテイより、筆者作成

グラフの右上に位置するほど、築年数の経過に対して資産価値が下がりにくいと考えられるが、こうした都道府県の2020年10月時点での共通点として、首都圏などの人口集積地であることの他に人気の観光地を有していることが考えられる。ただし、沖縄県については、上記で標準的なグループと区分した①赤で囲った範囲の延長線上(赤の点線で囲った範囲)に位置していることに留意する必要がある(図表3)。沖縄県は期間中、新築物件が増えることで平均築年数を維持し、価格の上昇を実現した。しかし、今後は景気後退による住宅需要の減退により新築物件が減るため、平均築年数が長くなることが予想される。築年数の経過に伴い価格は徐々に低下すると考えられるため、平均築年数の経過に対して価格を維持できるかが今後の注目点となろう。

6. 沖縄県の中古マンション価格についての重回帰分析

a. 重回帰分析にあたっての前提

中古マンション価格は需給関係によって決まるため、売買当事者間の経済的な事情が大きく影響する。

ここでは、沖縄県の中古マンション価格に影響を及ぼすとみられる説明変数を用いて、重回帰分析を行った。個別の中古マンション価格ではなく、沖縄県全体の価格を従属変数としているため、査定時の価格形成要因である内的要因は考慮せず、外的要因(主に経済の指標)から要因分析することとする。そして、説明変数を選ぶ際、以下の3つの条件を重視した。

【説明変数を選ぶ際の3つの条件】

- A) 観光需要（県内景気）、住宅市場（供給）、家計（需要）から、県内の経済活動に近い値の統計データであること。
- B) 月毎に経済環境が大きく変化する状況を踏まえ、月ベースで入手可能な統計データであること。
- C) 継続して入手でき、修正が少ない統計データであること。

その結果、説明変数は、①入域観光客数（国内客・外国客）、②建築単価（居住専用）、③新設住宅着工戸数、④住宅ローン金利、⑤土地取引件数である。

他に、沖縄県家計調査から二人以上の世帯のうち勤労者世帯の実収入の推移について説明変数に加えて重回帰分析を行ったが、有意な結果を得られなかったため、分析から除いた。

【説明変数の内容】

① 入域観光客数（国内客、外国客）

県観光政策課の入域観光客数を用いた。県のリーディング産業である観光産業は県内景気に及ぼす影響が大きいいため、入域観光客数を県内景気を計る指標とした。

② 建築単価（居住専用）

国土交通省建築着工統計から建築単価を算出し用いた。県内では建築単価の高騰などにより新築マンションの価格が上昇傾向にあった。こうした影響は中古マンション価格に影響を及ぼすと考えられるため用いた。

③ 新設住宅着工統計

国土交通省住宅着工統計から新設住宅着工戸数を用いた。県内の住宅供給の指標とした。

④ 住宅ローン金利

住宅金融支援機構のフラット35借入金利を用いた。条件として返済期間が21年以上35年以下の場合となるよう調整し、金利の最高と最低の平均値を用いた。

⑤ 土地取引件数

国土交通省土地取引規制基礎調査概況調査結果から県内の土地取引件数を用いた。経済が活発だと土地取引件数は増え、経済が停滞すると土地取引件数は減ると考え、県内景気を計る指標とした。

b. 重回帰分析による推定結果

重回帰分析による中古マンション価格関数の推定結果は次式のとおりである。

【中古マンション価格の推定式】

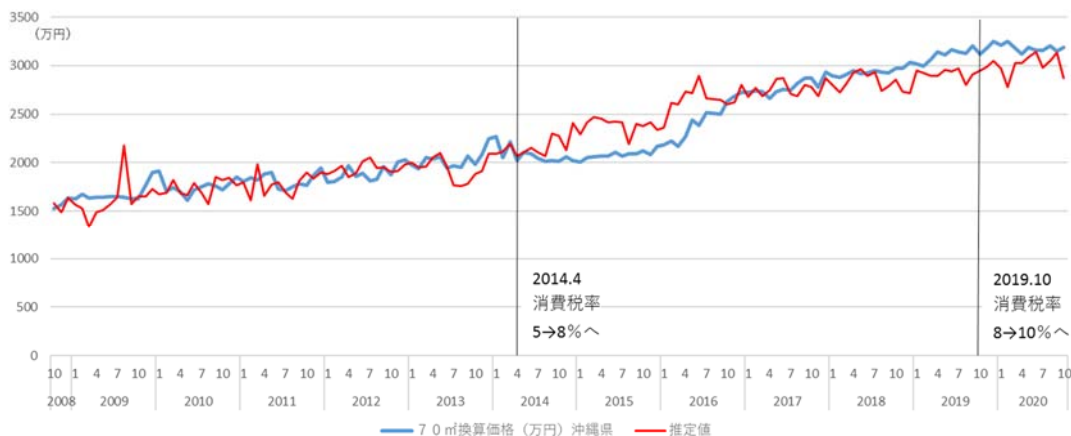
$$\begin{aligned} \text{推定値} = & 2343.6166 - 0.0009 * \text{国内観光客} + 0.0012 * \text{外国観光客} + 21.1278 * \text{建築単価} \\ & (7.59) \quad (-3.67) \quad (3.17) \quad (5.99) \\ & - 0.1453 * \text{新設住宅着工戸数} - 464.2840 * \text{住宅ローン金利} + 0.1671 * \text{土地取引件数} \\ & (-2.36) \quad (-10.05) \quad (2.06) \\ R^2 = & 0.8717 \quad () \text{内は } t \text{ 値} \end{aligned}$$

各説明変数の係数の符号条件は、外国観光客と建築単価、土地取引件数の係数がプラスで、これらが増加すると中古マンション価格の上昇要因となり、減少すると中古マンション価格の低下要因となる。また、国内観光客と新設住宅着工戸数、住宅ローン金利の係数がマイナスで、これらが増加すると中古マンション価格の低下要因となり、減少すると中古マンション価格の上昇要因となる。

中古マンション価格関数より、住宅ローン金利や建築単価の影響が大きいことが分かった。また、国内観光客の符号条件がマイナスとなった。マイナスとなった要因として、入域観光客数全体に占める国内客と外国客の割合が変化し、外国客数の比率が増えたことや、外国からのマンション需要者は時間的制約から中古マンションを好む傾向があるのではないかなど推測されるが、要因については今後さらに調べる必要がある。

実績値と推定値を比較すると、2014年4月の消費税率引き上げ以降、約2年間は中古マンション価格が横ばいで推移しており、消費税率引き上げの影響がうかがえる。一方、2019年10月の消費税率引き上げ時には大きな影響がみられなかったことから、住宅ローン減税制度などの効果がある程度あったものと考えられる（図表4）。

図表4 中古マンション価格の推移と重回帰分析による推定値



(出所) 東京カンテイ、推定値は筆者作成

c. 中古マンション価格の将来予測

将来予測にあたり、以下の前提条件を設定した。

【将来予測のための前提条件】

(ア) 入城観光客数（国内客、外国客）

国内客、外国客ともに2020.11～2021.3の期間をOCVBの目標値とし、2021.4以降はIATA（国際航空運送協会）による見通しから逆算して算出した。

※IATAの見通し

「新型コロナウイルス影響前の水準に戻るのには、国内線など短距離路線は2023年、世界旅客輸送量は2024年になる」

(イ) 建築単価

改正された品確法などで、担い手の中長期的な育成・確保の促進などを打ち出していることや建設資材の中には値上げが見込まれているものがあることなどから、建築単価が大きく下げることとはなく、2019年度水準で横ばいと設定した。

(ウ) 新設住宅着工統計

2020年から新設住宅着工戸数は前年同月比で減少傾向が続いており影響が大きい。水準として2010年暦年の月平均値（892.4戸/月）と2020年1～10月の月平均値（903.7戸/月）が近いと見られ、2010.11～2014.12の値を設定した。

(エ) 住宅ローン金利

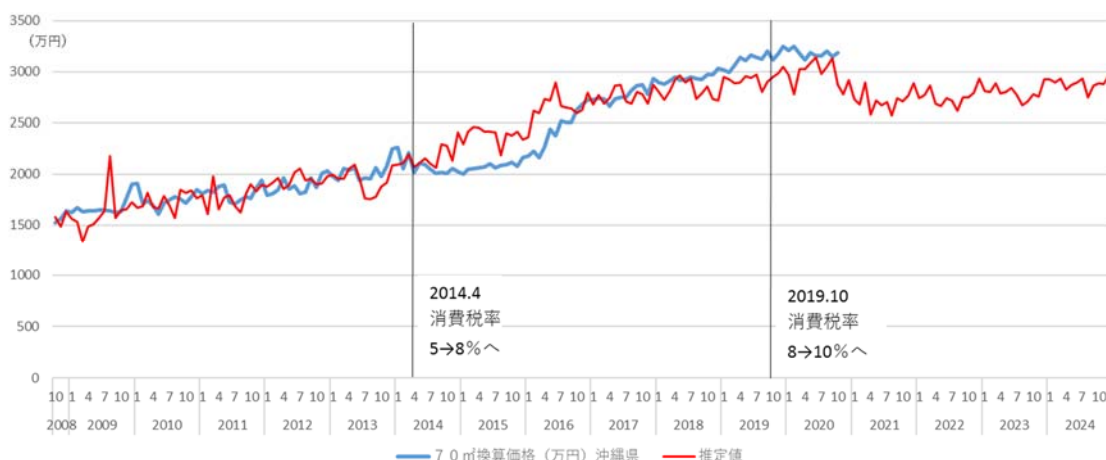
当面は低金利の状況が続くと予想されるため、直近の値である1.525%で固定した。

(オ) 土地取引件数

足元の土地取引件数と前年とで大きな差がないため、2019年度水準と設定した。

予測結果によると、2021年の中古マンション価格は下降トレンドになると見込まれ、減少幅は500万円ほどとなり、ピーク時と比較すると約18%減となった。2022年以降は上昇と下降を繰り返しながらも、徐々に上昇するという結果となった（図表5）。

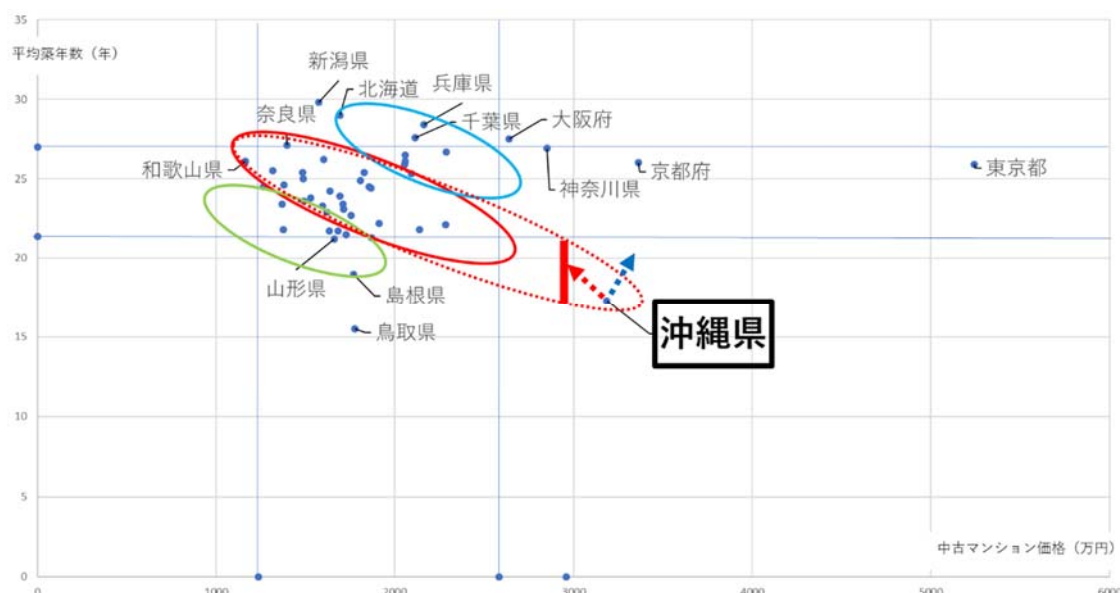
図表5 中古マンション価格の推移と重回帰分析による推定値の将来予測



(出所) 東京カンテイ、推定値は筆者作成

将来予測の結果を踏まえて2020年10月の散布図をみると、沖縄県は①赤で囲ったグループに近づくよう(赤い太線上)に動く結果となった(図表6)。2008年10月時点の図表2と2020年10月時点の図表3を比較した場合、全国的にグラフは右上にシフトした。2024年12月時点では2020年10月時点よりさらに右上にシフトすると仮定した場合、沖縄県は赤で囲ったグループにより近づいていくと予想される。今後は、高経年化しても価格を維持できるような取組みが重要となる(青い矢印)。

図表6 沖縄県の中古マンション価格と平均築年数の将来予測(2024年12月時点)



(出所) 東京カンテイより、筆者作成

7. 考察

今回の比較対象期間では、全国的に中古マンションは高経年化しているにもかかわらず、価格は上昇傾向にあることがわかった。また、地域間のばらつきが広がる傾向にあった。沖縄県は、同期間において平均築年数に大きな違いはなかったが、価格は約2倍に上昇した。平均築年数に大きな違いがなかった原因としては、この期間に新築マンションが増えたことによると考えられた。また、価格の上昇については、金利の低下などにより資金調達しやすい環境が続いていることや建築単価の上昇による新築マンションの価格高騰が中古マンション価格にも影響していると考えられることがわかった。沖縄県は全国トップの価格上昇幅となったが、47都道府県における平均築年数と価格の関係でみた場合、標準的なグループに属しており、築年数が高経年化しても価格が下がりにくいグループには属していないことがわかった。こうしたグループは、首都圏などの人口密度の高い地域や、人気の観光地をかかえる地域であることが共通していると考えられる。今後、観光地である沖縄県の高経年化に対して、高価格帯グループに移動し、価格を維持できるか、またはある程度の価格低下により、現グループに留まるかが焦点となる。沖縄県は亜熱帯気候という他の都道府県にはない特徴を持っており、観光地として人気の地域であることから、今後、一層居住地としての魅力に磨きをかけることが重要となろう。

8. まとめ

マンションは居住用としてだけでなく投資用としても評価される。築年数の経過に対して資産価値が下がりにくいということは投資用物件として重要な要素であり、資産価値をできるだけ下げない取組みは経済活動を活発にし、結果的に県経済の拡大に寄与する。沖縄県の中古マンション価格はここ数年で大きく上昇した。しかし、沖縄県の中古マンションは平均築年数が今後高経年化すると考えられ、将来予測の結果からも価格の低下が予想された。将来、これまでのような新築マンションの価格上昇に伴う中古マンションの価格上昇は見込めないことから、地方公共団体による積極的な関与のもと、改正された関係法令を活用した既存マンションの管理、改修のあり方などについて早急に方向性を議論する必要がある。

国内有数の観光地である沖縄県は、新型コロナウイルス感染拡大で観光需要が落ち込む中、コロナ後の更なる発展を視野に入れた観光の「量から質への転換」が議論され、転換期を迎えつつある。沖縄県の中古マンション市場では、マンション新築ラッシュから既存マンションの魅力の向上へと焦点が移行しつつあるのではないかと考えられる。

(以上)

りゅうぎん総合研究所 及川 洋平