

調査レポート『沖縄県における一戸建て住宅着工の動向と県内住宅市場の今後の展望』 ～木造住宅が RC 造住宅を逆転、住宅市場は大きな転換期～

《要旨》

- ・ 沖縄県の一戸建て住宅は従来鉄筋コンクリート造（RC 造）住宅が主流であり、総務省「住宅・土地統計調査」によると県内における人が居住する一戸建て住宅については、2023 年 10 月時点で鉄筋・鉄骨コンクリート造が 85.4%を占める。一方、全国的には木造住宅が主流であり、この特徴は本県独自のものである。
- ・ 足元では木造住宅の着工戸数が年々増加しており、2023 年度に新設された一戸建て住宅の着工戸数は、木造が 1,722 戸、RC 造が 1,368 戸と木造が RC 造を上回る状況がみられた。特に木造分譲住宅がシェアを伸ばしており、背景には人件費や地価の高騰等による住宅取得費の増加のなかで県外大手ハウスメーカーの参入があり、安価な木造分譲住宅に需要が流れているとみられる。
- ・ こうした状況のなか、RC 造住宅の更なる発展に向け、まず、近年自然災害が多発していることに着目し、耐震性・耐火性に優れた RC 住宅の県外展開の可能性を調査した。しかしながら、住宅関連企業へのヒアリングからは、顧客ニーズの観点から価格が比較的高い RC 造住宅は選ばれにくく、気候の違い等によるハードルもあり、得策ではないことがわかった。
- ・ 続いて、RC 造住宅を扱う企業へヒアリングを実施し、RC 造住宅の県内シェアを維持・拡大させるための戦略について調査した。価格を抑える工法や省エネ対応、顧客への対応等、各社の差別化戦略について整理したほか、調査からは住宅購入者に求められる目線や、住宅建築を取り巻く制度上の課題も見えた。
- ・ 住宅市場が変容するなか、購入者は価格のみならず、安心して長く住み続けられる住宅か情報を集め、長期的な目線での判断力が求められている。また、脱炭素と本県の気候特性を考慮した住宅の推進、RC 造住宅の着工が減少することによる県経済への影響等、県全体で向き合うべき課題も多い。今後の住宅市場の動向を引き続き注視していく必要がある。

目次

1. はじめに.....	1
2. 住宅の構造と新設着工動向.....	1
(1) 沖縄県と全国の住宅の構造の比較.....	1
(2) 沖縄県における新設住宅の着工戸数の推移.....	3
3. RC 造住宅の県外展開の可能性.....	8
(1) ヒアリング調査の概要.....	8
(2) 調査結果.....	9
① 県内で RC 造住宅が顧客から選ばれる理由.....	9
② 県内で木造の着工が増加している理由.....	10
③ 県外で木造住宅が顧客から選ばれる理由.....	10
④ 県外で RC 造住宅が選ばれるケース.....	11
⑤ RC 造住宅の県外展開に対する考え.....	13
4. RC 造住宅の県内シェアの維持・拡大のための戦略.....	14
(1) ヒアリング調査の概要.....	14
(2) 調査結果.....	14
① 他社との差別化戦略（商品の工夫）.....	14
② 他社との差別化戦略（顧客対応等の工夫）.....	16
③ 県内住宅市場に対する考え（購入者に求められること、制度上の課題）.....	17
5. 県内住宅市場の今後の展望.....	19

1. はじめに

沖縄県の住宅市場における特徴の一つに、一戸建て住宅（以下、住宅とは一戸建て住宅を指す）の建築構造がある。全国的には木造が主流であるが、本県では鉄筋コンクリート造（以下、RC造）の比率が他県と比較して圧倒的に高い。本県では戦後、台風による暴風や高湿度等といった地理的特徴といった背景のなかでRC造住宅が主流となり、独自の住宅文化が形成されてきた。総務省「住宅・土地統計調査」では、2023年10月時点で人が居住する住宅のうち、全国的には約9割が木造であるのに対し、本県ではRC造が8割以上を占めている。

一方で、新設住宅着工の推移をみると、本県における木造住宅の着工割合が年々増加している。人件費上昇、地価高騰により建築工事費が増加するなか、木造住宅を手掛ける県外大手ハウスメーカーの参入等があり、住宅市場は大きく変容している。

このような状況を踏まえ、本レポートでは一戸建て住宅の動向にスポットをあて、本県の住宅構造の現状を定量的に分析する。さらに、着工戸数に陰りが見えるRC造住宅について、①他県における近年の震災や台風被害等を踏まえたRC造住宅の県外展開の可能性、②RC造住宅の県内シェアの維持・拡大のための戦略の二つの観点から住宅関連企業へヒアリングを実施し、県内住宅市場の今後の展望について考察する。

2. 住宅の構造と新設着工動向

（1）沖縄県と全国の住宅の構造の比較

総務省「住宅・土地統計調査」によると、沖縄県内の人が居住している¹一戸建て住宅数（持ち家²）は、2023年10月時点で201,100戸となり、前回調査（2018年10月時点）比で4.8%の増加となった。

住宅数を構造別にみると、木造が16,900戸（構成比率8.4%）、鉄筋・鉄骨コンクリート造³が171,700戸（同85.4%）、鉄骨造が5,200戸（同2.6%）、その他が7,300戸（同3.6%）となり、鉄筋・鉄骨コンクリート造が大部分を占める（図表1）。

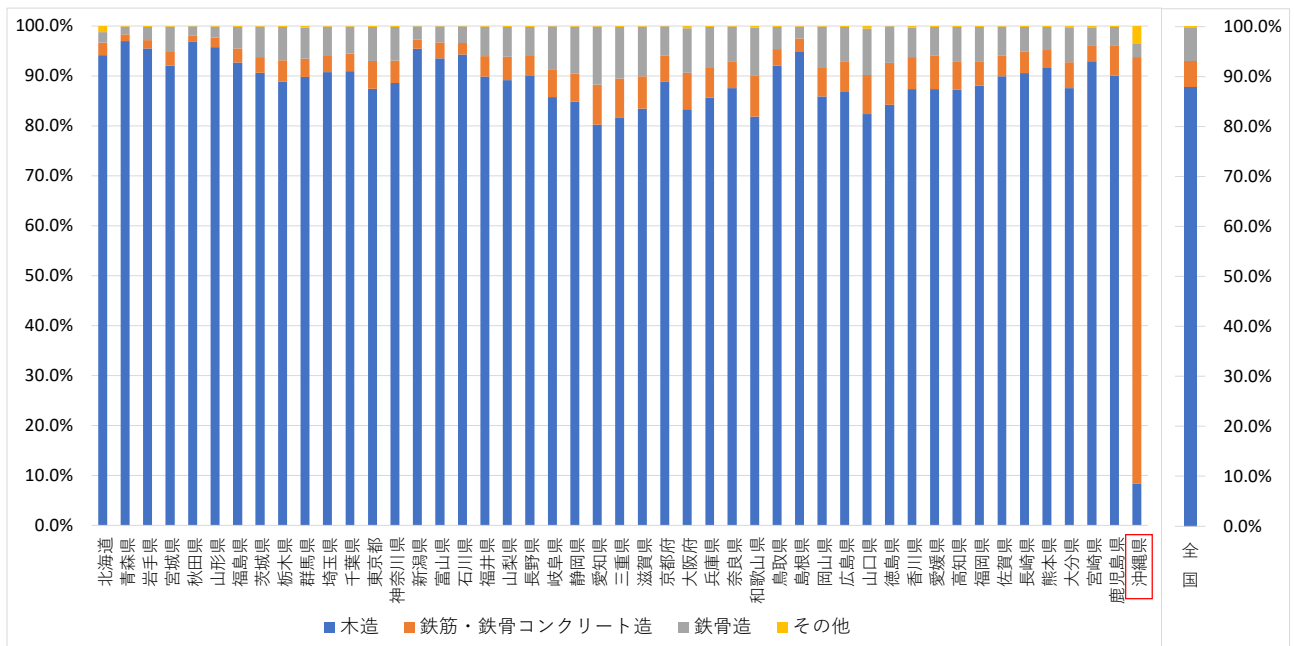
対して全国の住宅の数を構造別にみると、木造が87.9%と大部分を占め、鉄筋・鉄骨コンクリート造は5.4%と、鉄骨造の6.5%をも下回る。沖縄県以外のすべての都道府県では木造の割合が80%を超えており、鉄筋・鉄骨コンクリート造の住宅が主流となっている状況は、沖縄県のみの特徴であることが一目で分かる。

¹ 人が居住している住宅：ふだん人が居住している住宅。一次現在者のみの住宅（昼間だけ使用している、何人かの人が交代で宿泊しているなど）、空き家、建築中の住宅はこれに含まれない

² 持ち家：そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払いが完了していない場合、親の名義の住宅に住んでいる場合も含む

³ 鉄筋・鉄骨コンクリート造：建物の骨組みが鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨コンクリート造又は鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの

図表 1：住宅の構造別構成比（2023 年 10 月現在）



（出所）総務省統計局「令和 5 年住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

続いて、国土交通省「建築着工統計調査」より、新設⁴住宅着工戸数の動向を確認する。

2023 年度の 1 年間で、沖縄県で着工された新設住宅（持家と分譲の合計⁵）の戸数は 3,516 戸であった。構造別にみると、木造が 1,722 戸（構成比率 49.0%）、RC 造が 1,368 戸（同 38.9%）、鉄骨造が 94 戸（同 2.7%）、その他が 332 戸（同 9.4%）となり、木造が最も大きな割合を占めている。先に確認した通り、現存する住宅数（ストック）は RC 造を含む鉄筋・鉄骨コンクリート造が 8 割以上であるものの、足元で建築されている住宅（フロー）は木造がシェアを伸ばしていることが分かる（図表 2）。

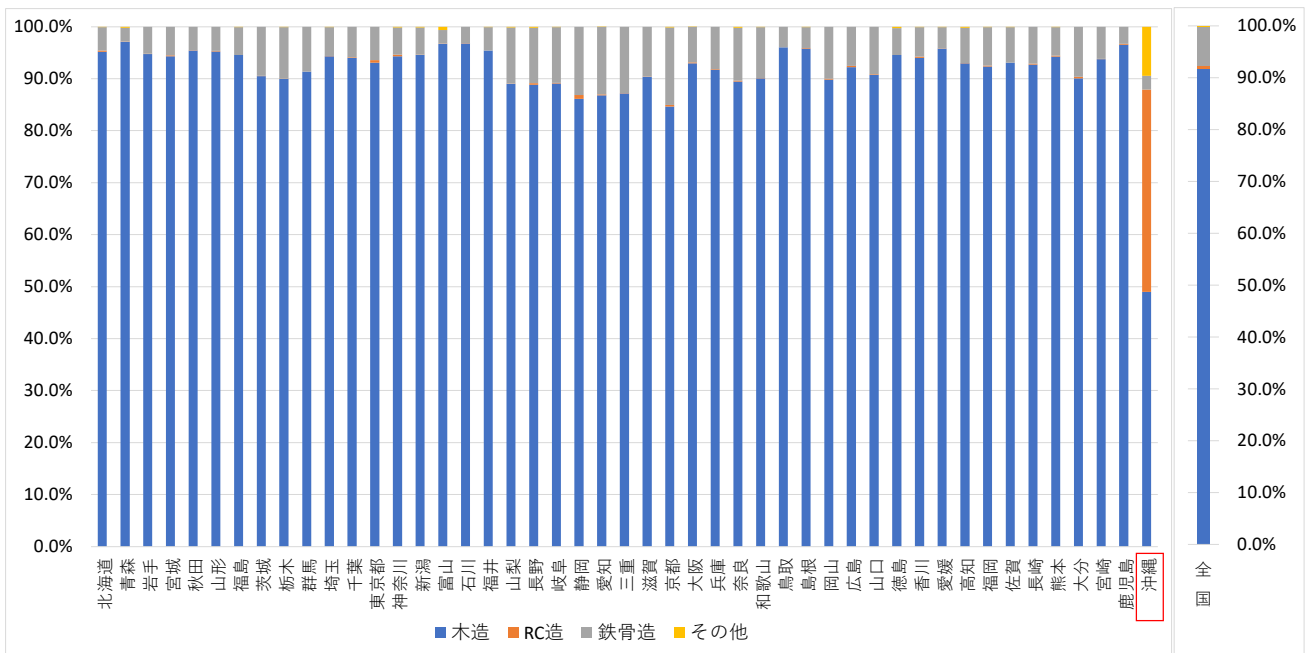
全国では、2023 年度に着工された新設住宅 351,426 戸のうち、木造が 322,327 戸（同 91.7%）とほとんどを占め、RC 造はわずか 2,069 戸（同 0.6%）であった。全国ではもともと少なかった RC 造住宅のシェアがさらに小さくなっている。国内で着工された RC 造住宅のうち、6 割以上が沖縄県で着工されているという現状がある。

⁴ 新設：住宅の新築（旧敷地以外への敷地への移転を含む）、増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られる工事

⁵ 持家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの

分譲：建て売り又は分譲の目的で建築するもの

図表 2：新設住宅の年間着工戸数の構造別構成比（2023 年度）

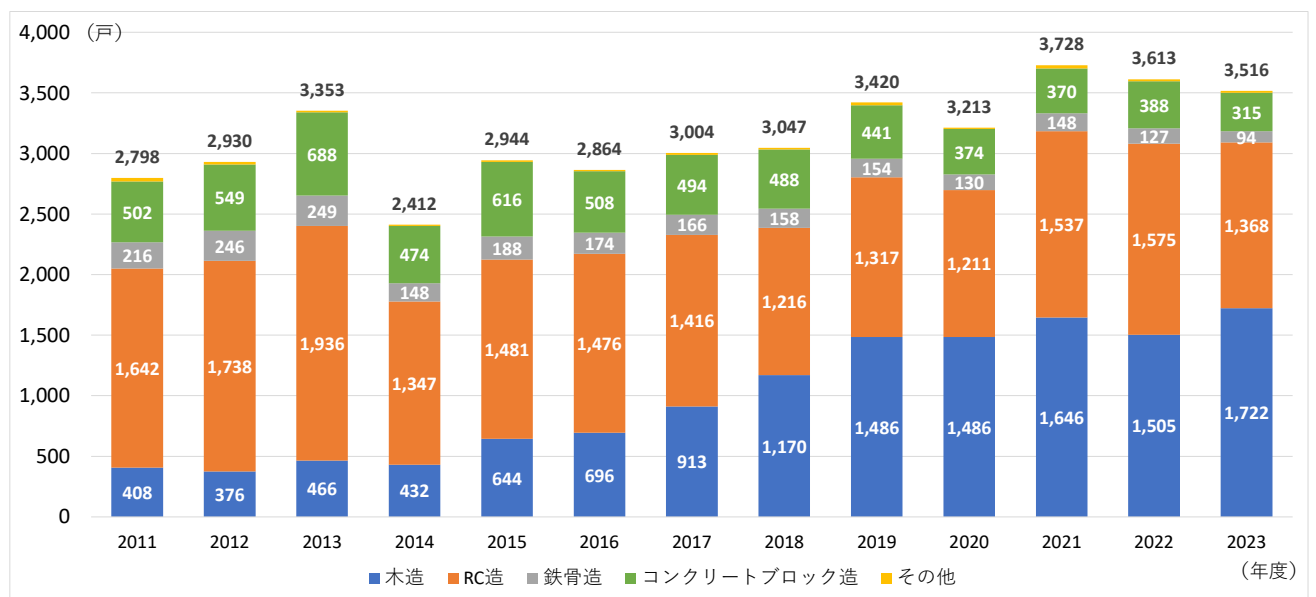


（出所）国土交通省「建築着工統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

（２）沖縄県における新設住宅の着工戸数の推移

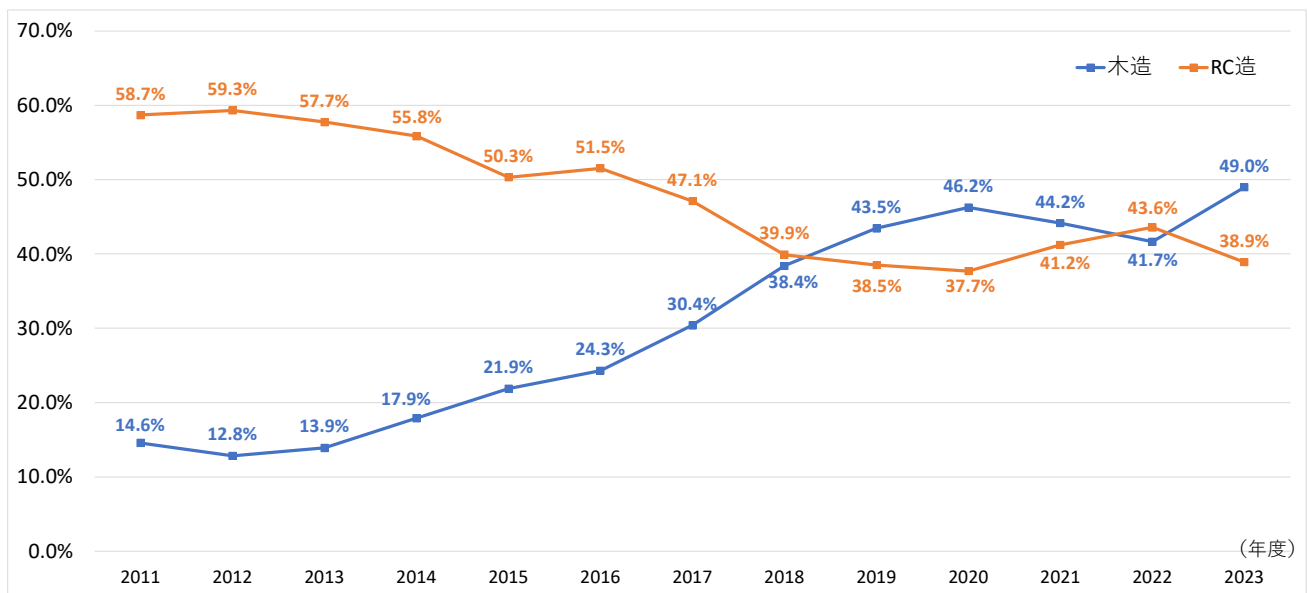
本県では戦後、台風被害が多く、高湿度といった地理的特徴のなかで RC 造住宅が主流となり、独自の住宅文化が形成されてきた。しかし近年、木造が年々シェアを伸ばしている。新設着工戸数の構造別構成比は、2019 年度にはついに木造と RC 造が逆転し、2023 年度の年間着工戸数は木造が RC 造を上回っている（図表 3、4）。

図表 3：新設住宅の年間着工戸数の推移（構造別）



（出所）国土交通省「建築着工統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

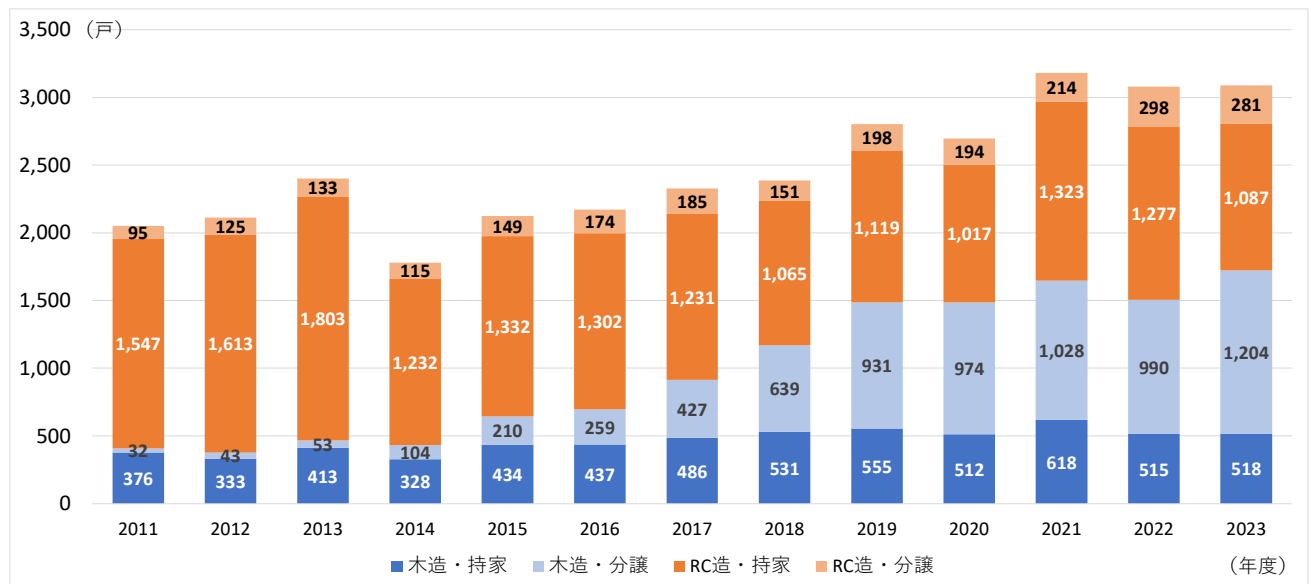
図表 4：新設住宅の年間着工戸数の構造別構成比の推移（木造・RC 造）



（出所）国土交通省「建築着工統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

利用関係別にみると、木造のうち着工戸数が増加しているのは分譲住宅である。木造と RC 造の新設住宅の着工戸数を持家・分譲に区分して推移を確認すると、木造分譲住宅の勢いの強さが読み取れる。一方で、2011 年度時点では年間着工の大部分を占めていた RC 造の持家住宅は、徐々に木造にシェアを奪われ、着工戸数は減少傾向にある（図表 5）。

図表 5：新設住宅の年間着工戸数の推移（木造・RC 造/持家・分譲）

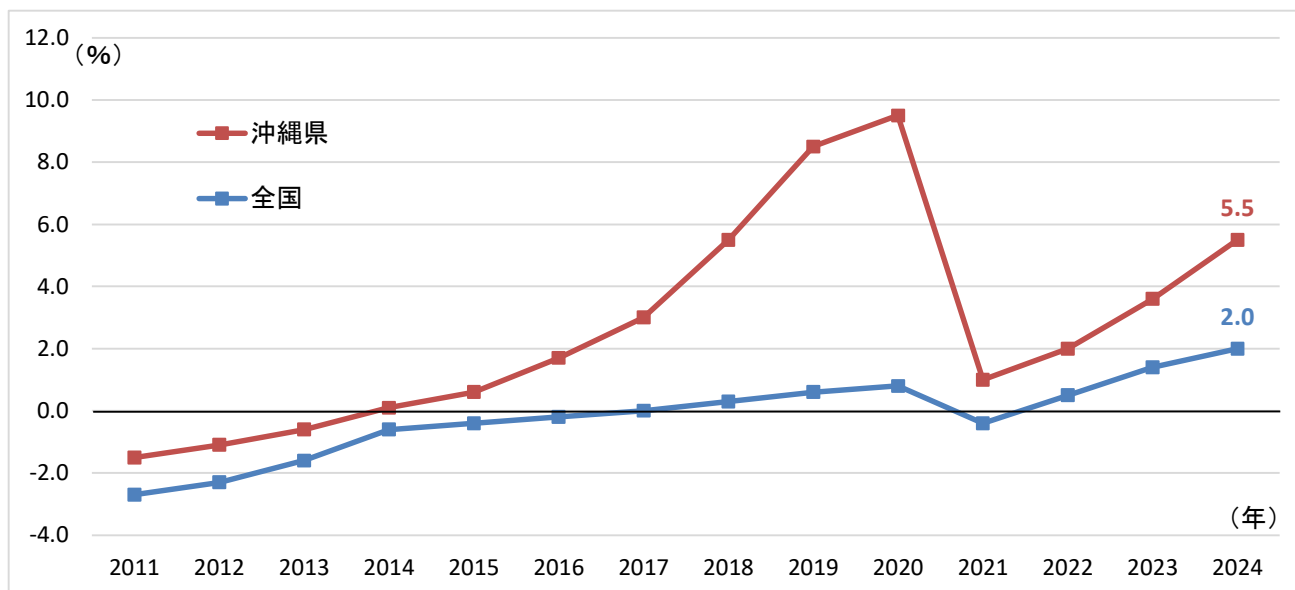


（出所）国土交通省「建築着工統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

こうした住宅市場の変化の背景には、地価の高騰や建築費の上昇による住宅取得費用の増加がある。

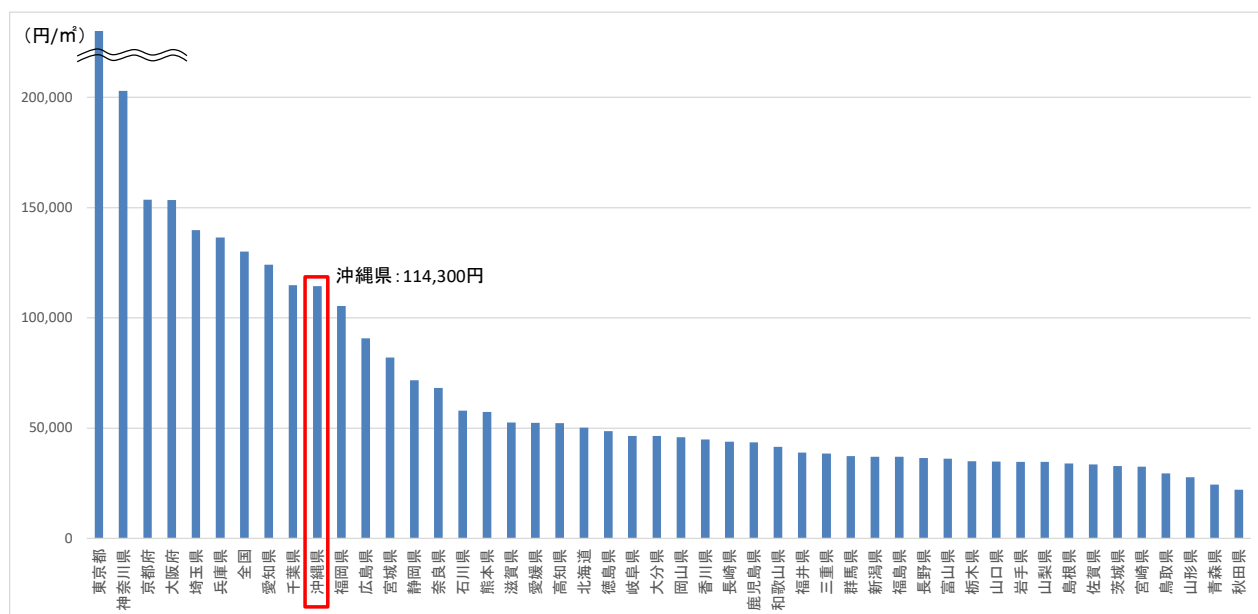
本県の地価は全国を上回って上昇を続けている。令和6年地価公示をみると、本県の住宅地の変動率は5.5%の上昇となり、全国の2.0%を大きく上回って全国トップの上昇率となった。また都道府県別の平均価格を並べると、本県は首都圏や主要都市を有する都道府県に次いで上位グループに位置する（図表6、7）。

図表6：公示地価変動率の推移（住宅地）



（出所）国土交通省「令和6年地価公示」

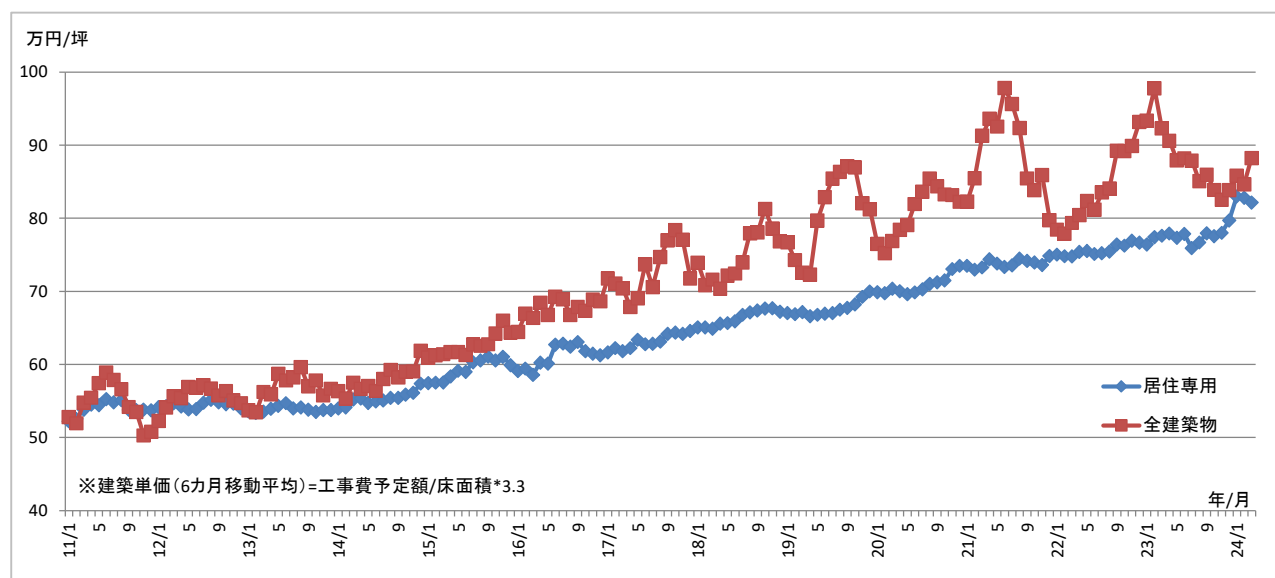
図表7：令和6年地価公示 都道府県別平均価格（住宅地）



（出所）国土交通省「令和6年地価公示」

地価が上昇するなか、建築費も上昇している。国土交通省「建築着工統計」より建築単価の推移（6カ月移動平均）をみると、全建築物、居住専用ともに増加傾向にあり、特に居住専用は約10年間上昇傾向が続いていることが分かる（図表8）。背景には、建築需要の高まりと慢性的な人手不足等による賃金の上昇、建築資材の高止まり等がある。さらに2024年4月からは時間外労働の上限規制が適用され、工期の長期化に伴う建築費の上昇が今後も続く予想される。

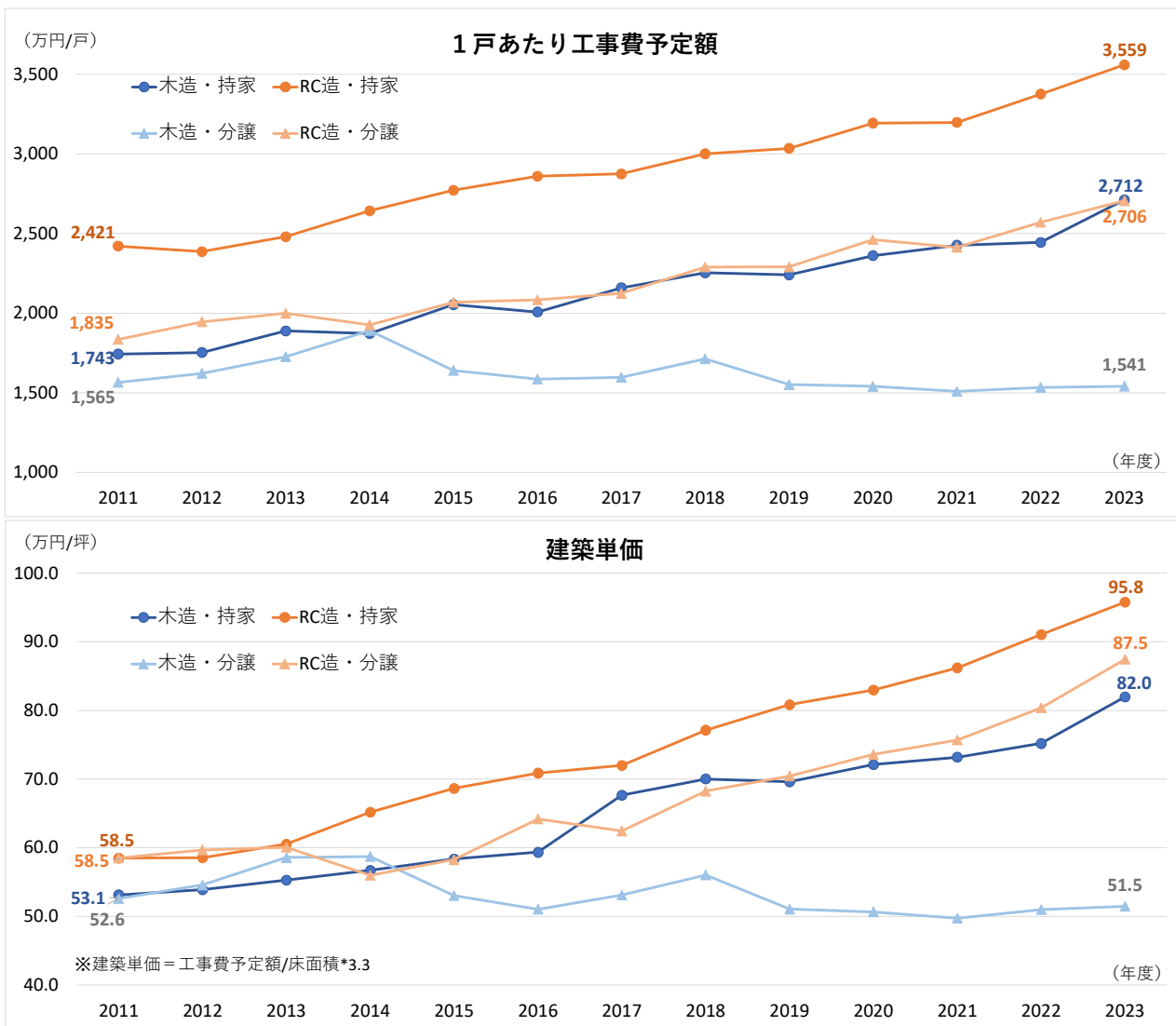
図表8：沖縄県における建築単価の推移



（出所）国土交通省「建築着工統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

一方、住宅の一戸あたり工事費予定額の推移をみると、木造の分譲住宅のみ横ばいで推移していることが分かる（図表9）。2015年頃から木造分譲住宅の着工が年々増加している背景には、RC造住宅や持家と比較して価格が安いことが要因として考えられる。

図表 9：住宅の工事費予定額の推移（木造・RC造/持家・分譲）※新築住宅



（出所）国土交通省「建築着工統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

ここまで見てきたとおり、本県の住宅におけるRC造住宅の割合は他県と比較して圧倒的に高い。従来、住宅の建築において本県ではRC造が主流であり、現在も人が居住する住宅の約8割はRC造住宅である。一方で、近年は木造の住宅がシェアを伸ばしており、足元ではRC造住宅の着工戸数を追い抜き、割合が逆転している。地価や建築費の高騰により住宅取得費が上昇を続けるなか、木造分譲住宅は価格を維持しており、より安価な木造分譲住宅に顧客が流れていることが予想される。

これまで本県の住宅市場はRC造住宅を扱うハウスメーカーをはじめ、生コンや鉄筋といった資材関連企業等の県内企業によって支えられてきた。今、その構図が崩れつつある。木造分譲住宅を手掛ける企業の多くは県外大手ハウスメーカーであり、経済循環の観点からも影響が懸念される。購入者のニーズや住宅市場を取り巻く環境が大きく変化するなかで、RC造住宅のシェアを維持・拡大させていくためには何が必要なのか。次章以降では、RC造住宅の課題を整理し、さらなる発展の可能性を探っていく。

3. RC 造住宅の県外展開の可能性

我が国は、地形や気象などの自然的条件により、従来から各種の自然災害が発生しやすい特性を有している。特に度々発生する大規模地震は多くの人命や家屋へ甚大な被害をもたらしており、2024 年 1 月 1 日に発生した能登半島地震では約 8 千棟、2011 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災では約 12 万棟の住家が全壊した（図表 10）。

図表 10：地震災害における被害状況

	阪神・淡路大震災	東日本大震災	熊本地震	能登半島地震 ^{注1}
発生日	1995年1月17日 午前5時46分	2011年3月11日 午後2時46分	前震：2016年4月14日 午後9時26分 本震：4月16日 午前1時25分	2024年1月1日 午後4時10分
地震規模	マグニチュード 7.3	モーメントマグニチュード 9.0	マグニチュード 6.5 マグニチュード 7.3	マグニチュード 7.6
死者・行方不明者 (うち災害関連死)	6,437人 (うち約900人)	22,325人 (うち約3,800人)	276人 (うち約220人)	263人 (うち30人 ^{注2}) ※5月28日現在の暫定値
全壊住家	約10万5千棟	約12万棟	約9千棟	約8千棟 ※5月28日現在の暫定値

注1)「能登半島地震」の欄には、一連の地震における最大規模の地震（令和6年1月1日16時10分石川県能登地方の地震）に係る情報を記載。

注2)「能登半島地震」に係る「災害関連死」の値は、当該災害による負傷の悪化又は避難生活等における身体的負担による疾病により死亡し、「災害弔慰金の支給等に関する法律」（昭和48年法律第82号）に基づき災害が原因で死亡したものと認められた5月28日現在の暫定値である。

（出所）内閣府「令和6年版 防災白書」（5月28日現在で確認できた内閣府資料、警察庁資料、復興庁資料、消防庁資料、気象庁資料、緊急災害対策本部資料、非常災害対策本部資料、石川県資料、兵庫県資料、熊本県資料を基に内閣府作成）

今後発生が危惧される巨大地震や、地球温暖化の影響によって近年激甚化・頻発化する気象災害等への対策が急がれる。ハード・ソフト両面からの「備え」が全国各地で議論されており、行政の施策のみならず国民一人ひとりの防災・減災意識の向上が一層求められている。

本レポートではこのような情勢を受け、耐震性・耐火性に優れ、台風の常襲地帯である沖縄県で技術が磨かれてきた RC 造住宅の強度の高さに注目した。従来県外では木造住宅が大半を占めているが、防災意識が高まる昨今、頑丈さが強みとなる RC 造住宅のニーズがあるのではないかと。この仮説をもとに、本県の RC 造住宅の技術力を生かした県外展開の可能性を探るべく、ヒアリング調査を実施した。

（1）ヒアリング調査の概要

県内に本店又は営業所を持つ住宅関連企業4社へヒアリング調査を2024年11月に実施した。主な取扱商品は、RC 造住宅、木造住宅、鉄骨造住宅と、それぞれ異なる構造の住宅を取り扱う企業を選定し、RC 造住宅と木造住宅の比較の観点から RC 造住宅の県外展開の可能性を探った。

ヒアリングでは、主に以下の項目にお答えいただいた（図表 11）。

図表 11：ヒアリング項目

- ① 県内で RC 造住宅が顧客から選ばれる理由
- ② 県内で木造の着工が増加している理由
- ③ 県外で木造住宅が顧客から選ばれる理由
- ④ 県外で RC 造住宅が選ばれるシーン
- ⑤ RC 造住宅の県外展開に対する考え

(2) 調査結果

① 県内で RC 造住宅が顧客から選ばれる理由

図表 12：県内で RC 造住宅が顧客から選ばれる理由

- ・ 台風に強く、頑丈であること
- ・ 耐久性が高く、長く安心して住み続けられること
- ・ 近隣の住宅や実家が RC 造住宅であることが多く、RC 造住宅に対する良いイメージが根付いていること

本県で建築される住宅は従来 RC 造が主流であり、現在も着工される住宅の約 4 割は RC 造住宅である。RC 造住宅が選ばれる理由として一番に挙げたのは、やはり頑丈さであった。本県は地理的特性上、台風に耐え得る頑丈さが住宅には強く求められている。そのような気候条件のなかで RC 造住宅の技術が発展してきた歴史的背景もあり、台風対策として信頼感のある RC 造住宅を選択する層は多い。また、住宅の耐用年数は木造が 22 年、RC 造が 47 年とされていることから見て取れる通り、一般的に RC 造住宅の方が長く使用することが可能である。長く住み続けることができるという安心感から、これまで RC 造住宅が住宅の主流となってきた。

また、本県の文化的特徴として親族との距離の近さがある。特に、両親から譲り受けた土地に住宅を建てる場合や、資金援助を受ける場合は、両親等からの意見が色濃く反映されることもあるという。その世代では技術が発達する前の木造住宅のイメージが強く、白アリ被害や耐風性を懸念する人も多いとのことだ。若い人ほどこの先入観は薄れる傾向にあるが、従来 RC 造住宅が主流であることから、近隣の住宅や実家が RC 造住宅だった経験を持つ人は多く、住宅を建てる際に RC 造住宅を念頭に置くケースが多いことは自然である。

これらの背景より、住宅を建てるなら RC 造住宅が良いと、検討前から良いイメージが根付いていることが、本県で RC 造住宅が選ばれる大きな理由となっている。

② 県内で木造の着工が増加している理由

図表 13：県内で木造の着工が増加している理由

- ・ 木造住宅のなかでも特に分譲住宅の価格が安いこと
- ・ 県外の大手ハウスメーカーの進出
- ・ 木造住宅の高い技術力と、提案力の高さによるもの

先に見た通り、本県では木造住宅の着工が急増しているが、増加を押し上げているのは分譲住宅である。全国で木造分譲住宅事業を展開する県外大手ハウスメーカーの参入が相次ぎ、シェアが広がった。2014 年度に年間 100 戸に達した木造分譲住宅の着工戸数は、2021 年度には 1,000 戸を上回り、2023 年度の着工戸数は 1,204 戸と、急速に普及が進んでいる。

県外大手ハウスメーカーは圧倒的な資金力とネットワークを持つ。地元不動産業者との連携によりまとまった土地を購入し、効率的な資材の仕入れと組み立て式の建築を行うことが一般的だ。その結果、立地が良く、価格が抑えられた住宅を、短い工期で完成させることができる。建築コストが上昇するなか、購入者にとって価格は最も重要な判断基準である。当初 RC 造注文住宅の建築を検討していた顧客が、価格を理由に木造分譲住宅を選択する事例もしばしば見られるという。

県内でも木造住宅が浸透するなか、耐風性や白アリ被害については心配の声も弱まりつつある。木造住宅を手掛ける企業によると、木造住宅の建築技術の向上や、沖縄の風土に合わせた技術開発により、従来と比較して耐久性の高い木造住宅が建築されるようになってきているという。

③ 県外で木造住宅が顧客から選ばれる理由

図表 14：県外で木造住宅が顧客から選ばれる理由

- ・ 従来木造が主流であり、木造住宅を手掛ける業者が多いこと
- ・ RC 造や鉄骨造と比較して価格が安いこと
- ・ 気密性が高く、気候に合った高い技術が確立されていること

本県とは反対に、県外では木造住宅がほとんどのシェアを占めており、足元でもその傾向は変化していない。木造住宅の文化が古くから根付いていることから、県外には比較的安価な分譲住宅から高級路線の注文住宅まで、木造住宅を専門とするハウスメーカーが多く存在する。顧客は幅広い選択肢の中から自らのニーズにあった業者を選択することができ、木造以外の選択肢を検討する機会が圧倒的に少ない状況にあることが、現在も木造が主流となっている主な理由として挙げられた。

さらに、木造住宅は RC 造住宅と比較して一般的に建築コストが低く抑えられる。そのため

RC 造住宅が選択肢に入ったとしても、価格を比較したときに木造住宅を選ぶ人が多いとのことだ。また、これまでの競争の歴史のなかで、県外の木造住宅は気候に合わせた技術の発展を遂げている。本県と比較して冬場の寒さが厳しい県外において、住宅に求められるものは暖かさであり、各社は気密性の高さを競っている。現在も木造住宅の性能は進歩を続けており、従来の課題であった、白アリへの対策や、耐震性・耐久性も向上している。

近年では高層階の木造を建てる技術も確立されてきている。国土交通省は木造建築物の耐久性を評価する制度を導入し、2025 年 4 月に評価申請の受付をスタートさせる予定だと公表している。対象は住宅以外となるが、性能評価によって一定の基準を満たしていると認められた木造建築物については、耐用年数 50 年以上と見なされる。従来の法定耐用年数は、用途が事務所の場合、木造は 24 年、RC 造は 50 年であり、融資返済や減価償却等の側面から木造の中高層階建築物の普及の障害となっていた。本制度の導入は木造のオフィスビルや商業施設の普及を後押しするものであり、木造建築物の技術の進歩と耐久性の向上を示す動きだといえる。

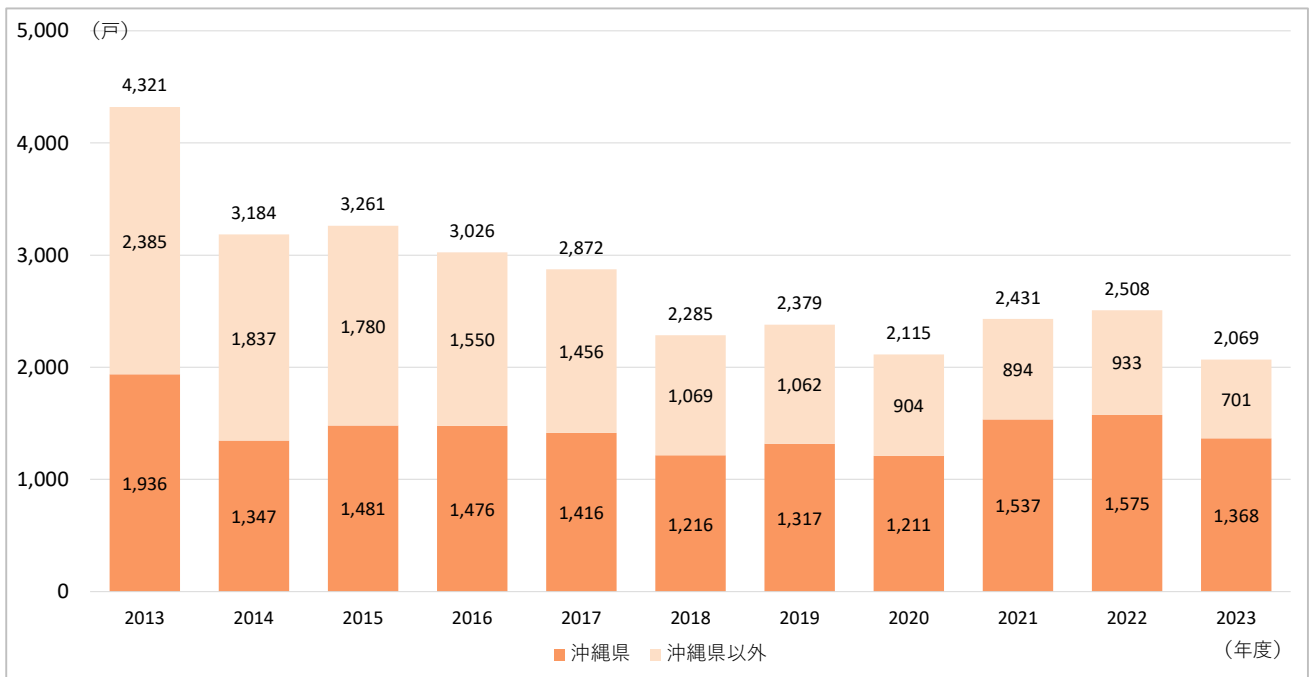
④ 県外で RC 造住宅が選ばれるケース

図表 15：県外で RC 造住宅が選ばれるケース

- ・ 狭小地に 3 階建て以上の高層階住宅を建築する場合
- ・ 周りがビル街のような密集地で耐火性が求められる場合
- ・ 建築コストが多少高くなっても許容できる高所得者層のうち、他者との差別化を図りたいなどの RC 造住宅へのこだわりがある場合

一戸建て住宅の主流は圧倒的に木造であるなか、RC 造住宅もわずかに着工がみられる。2023 年度に着工された RC 造住宅 2,069 戸のうち、1,368 戸が沖縄県内での着工、701 戸が他都道府県での着工であった図表 16)。着工戸数のうちの半数以上を沖縄県が占め、他都道府県の着工は年々に減少しているものの、需要は 0 ではない。

図表 16：全国の新設住宅の年間着工戸数の推移（RC 造/持家・分譲）



（出所）国土交通省「建築着工統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

県外で RC 造住宅の強みが活きるのは、狭小地や密集地に住宅を建築する場合だ。例えば、都市部で建築をする際は土地に限られるため、3 階建て以上の高層階住宅を建築するケースがみられる。その場合は、頑丈で多層階建てに強みを持つ RC 造の方が適しているとして選択されることが多い。また、延焼リスクの高い密集地では耐火性が求められるため、木造と比較して火災に強い RC 造住宅はメリットが大きい。そのほか、防音性の高さ等も密集地ではメリットとなる。

機能面以外の理由として考えられるのが、デザイン性を重視する場合である。広々とした間取りや個性的なデザインを取り入れたい、他者との差別化を図りたいというニーズに応えるには、その強度から自由度の高い設計を可能とする RC 造住宅が適している。ただし、先述した通り一般的に RC 造住宅は木造住宅と比較して建築コストが高くなる傾向にあるため、その価格差を受容できる高所得者層であることが前提となる。

⑤ RC 造住宅の県外展開に対する考え

図表 17：RC 造住宅の県外展開に対する考え

- ・ RC 造住宅は木造と比較して価格が高く、顧客から選ばれにくい
- ・ 耐震性は RC 造住宅を選択する理由にはなりにくい
- ・ 木造住宅は気密性が高く暖かさを保つ技術が向上している一方、RC 造住宅を県外で展開させるためには県外の気候に合わせた技術の見直しが必要となる
- ・ 職人を集めること、商流を作ること等がネックになるが、県外の RC 造住宅を手掛ける業者の M&A が実現することで課題をクリアできる
- ・ 木造住宅を手掛ける業者が多く競っているなかで、新規参入はハードルが高い

最後に、各社に「RC 造住宅を県外で展開させること」について伺った。まず意見として挙げたのは、顧客ニーズへの懸念である。木造住宅と RC 造住宅にはそれぞれメリットもデメリットもあるが、一般的にそのなかで最も重視されるのは価格である。各メーカーによって価格の幅はあるものの、RC 造住宅の方が、コストがかかる傾向にある。比較段階で1戸あたり数百万～1,000万円ほどの価格差があることもあり、RC 造住宅にメリットを感じたとしても、価格の差で選ばれにくいというのが、各社の総意であった。

なお、地震への備えとして RC 造住宅を選択する顧客は少ないというのが各社の共通認識であった。台風と異なりいつ起こるかわからないことに加え、近年木造の耐震技術も向上していること、県外では RC 造住宅よりもシェアが大きい鉄骨造も耐震性に強みを持つこと等の背景から、耐震性は価格の高い RC 造住宅を選ぶ理由にはならないとのことだった。さらに、RC 造住宅は頑丈がゆえに取り壊しに時間とコストがかかる。大型地震や津波が発生し甚大な被害を受けた場合、躯体が残ったとしても建て直しが必要となる可能性もある。その場合、RC 造住宅の頑丈さがデメリットとなるとの見方もあった。

機能面に関しても懸念がある。本県で高い技術力を持つ RC 造住宅を手掛ける企業は多数存在するが、その技術がそのまま県外で通用するとは限らない。特に、県外では冬の寒さに強い住宅が求められ、木造住宅の気密性は各社が競って技術を高めている。本県で木造住宅の耐風性や塩害、白アリ被害等が懸念されたように、RC 造住宅を県外展開する際には、気候の違いを考慮し、技術を見直す必要がある。

また、昨今人手不足が叫ばれるなか、職人を集めることもネックとなる。一から商流を築くことも必要だ。ただし、これらの課題は進出先の RC 造住宅メーカーを M&A で取り込むこと等でクリアできるのではないかという意見も挙げた。さらに、工場でコンクリートパネルを製造し、現地で組み立てるプレキャスト工法（以下、PC 工法）を採用した RC 造住宅であれば、現場作業が少なくなるため職人に求める技術力のハードルは下がり、短工期でコストを抑えることも可能となる。ただし、体制を整えたところで顧客ニーズが少ないという課題解決にはならず、懸念が残る。

結論として、県外では木造住宅が圧倒的な主流であり、多数の企業が競う県外の住宅市場に

進出することはハードルが高く、得策ではないという意見がほとんどであった。コストに見合うニーズを見込むことは難しいと言えるだろう。本県の住宅市場を支え発展を遂げてきた RC 造住宅だが、本調査ではその技術力を持って県外へ進出することはかなりのハードルがあることがわかった。

4. RC 造住宅の県内シェアの維持・拡大のための戦略

本県では木造住宅がその価格の安さから急激にシェアを伸ばしているものの、反対に本県の RC 造住宅の技術を活かした県外展開には高いハードルがある。今、本県の住宅市場は大きな転換期を迎えているが、RC 造住宅を手掛ける企業にとっては逆風であると考えられる。

このような状況のなか、県内各社は RC 造住宅の県内シェアを維持・拡大させるために様々な施策を講じている。今後の住宅市場の展開を考察すべく、ヒアリングを実施した。

またヒアリングからは、住宅建築を取り巻く制度上の課題や、住宅購入者である県民がこの住宅市場の変容をどのように捉えるべきか、といった課題も見えてきた。

(1) ヒアリング調査の概要

県内に本店又は営業所を持つ住宅関連企業 4 社へヒアリング調査を 2025 年 2 月～3 月に実施した。主な取扱商品は、RC 造住宅やコンクリートブロック造（以下、CB 造）住宅を取り扱う企業を選定し、自社の強みや他社との差別化等の戦略について伺った。また、県内住宅市場に対する考えについてもヒアリングした（図表 18）。

図表 18：ヒアリング項目

- ① 他社との差別化戦略（商品の工夫）
- ② 他社との差別化戦略（顧客対応等の工夫）
- ③ 県内住宅市場に対する考え（購入者に求められること、制度上の課題）

(2) 調査結果

① 他社との差別化戦略（商品の工夫）

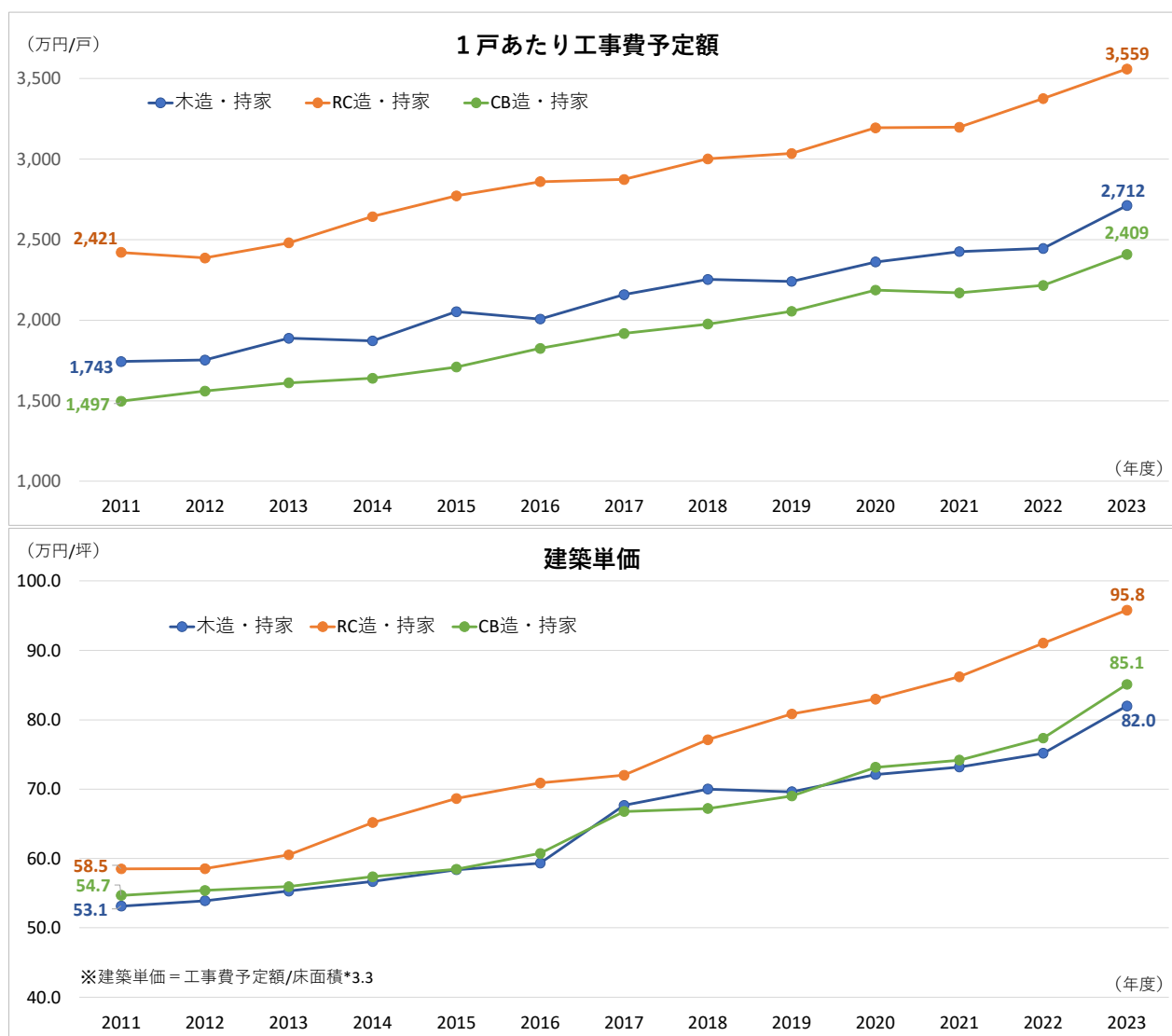
図表 19：他社との差別化戦略（商品の工夫）

- ・ 価格を抑えることのできる CB 造住宅や、PC 工法の採用
- ・ 断熱性能の強化等、住み心地の良さの追求

前章でも確認した通り、RC 造住宅の大きな強みの一つが耐風性である。ヒアリングにおいて、強度という点では RC 造住宅が一般的に優れているという意見がほとんどであった。一方で、RC 造住宅の価格帯の高さは一番のネックとなる。

CB 造は、高い強度を持ちながら、価格を抑えることのできる構造である。一般的に型枠を作り、コンクリートを流し込んで造る RC 造住宅と比較して、コンクリートブロックを積み上げる工法の CB 造住宅は、材料費と工賃が抑えられる（図表 20）。また、CB 造は RC 造と比較して強度の低いイメージを持たれやすいが、鉄筋で補強することで RC 造住宅と遜色のない強度を実現できるとのことだ。

図表 20：住宅の工事費予定額の推移（木造・RC 造・CB 造/持家）※新築住宅



（出所）国土交通省「建築着工統計調査」より、りゅうぎん総合研究所作成

また RC 造住宅であっても、前章でも紹介した PC 工法であれば価格を抑えることが可能である。工場で生産したコンクリートパネルを組み立てて壁を造るため、現場の人件費を抑えることができ、工期も短縮できる。ヒアリングでは、壁部分を造るのに在来工法では通常 4～5 日かかるが、

PC 工法では半日で作業が完了するとのことであった。さらに、PC 工法は型式適合認定⁶を受けることで建築確認申請の期間も短く済むことが特徴的である。通常、顧客との間取り等の調整が終わってから建築許可が下りるまでに3カ月ほどかかるが、型式適合認定を受けていれば2カ月ほど短縮することが可能だ。その分早く工事に着手することができ、さらに工事期間も先述の通り短縮できるため、実際の完成は通常より3カ月ほど短く済む。RC 造の強度の高さはそのままに、低価格、短工期を実現する PC 工法は購入者にとってもメリットが大きい。

価格ではなく、住み心地の良さを PR し、差別化を図る企業にも話を聞いた。RC 造住宅の弱点として夏場に熱をため込んでしまう性質があるが、断熱材や断熱窓、遮熱塗料等を用いることで、RC 造でも夏は涼しく冬は暖かい快適さを実現している。省エネによる光熱費の削減等も期待でき、ZEH⁷基準をクリアした住宅であれば各種補助金や住宅ローンの金利優遇等を受けられることもある。こうした性能の良さや環境への配慮は企業のブランド価値を高め、価格とは別の軸で顧客から選ばれる戦略の一つである。

② 他社との差別化戦略（顧客対応等の工夫）

図表 21：他社との差別化戦略（顧客対応等の工夫）

- ・ 顧客に寄り添った提案と自由度の高い設計
- ・ アフターフォローの対応

数多くあるハウスメーカーの中から顧客に選ばれるためには、住宅の価格や性能のみならず、顧客対応も重要なポイントとなる。例えば、顧客の予算や住宅購入までのスケジュール等について丁寧なヒアリングと提案を行うことは、顧客との信頼関係に繋がる。住宅の購入者はほとんどが初めての購入であるため、資金計画が曖昧で、費用や一連の流れ、各制度等の知識が乏しいことも多い。顧客の不安を取り除き、顧客の希望に親身になって向き合う営業力の高さは、木造・RC 造を問わず各社が競っており、顧客が選択する際の基準の一つにもなっている。

また、分譲住宅ではなく注文住宅を選択する顧客が求めている大きな要素の一つに、設計の自由度の高さがある。木造住宅でも自由なデザインを売りにしている企業もあるが、今回ヒアリングした先からも RC 造ならではの広い空間づくりを実現できることや、顧客の希望に寄り添った間取りの提案など、自由度の高い設計を強みとしているといった声が聞かれた。ただし、こうしたニーズが見られるのは主に高所得者層であることに留意する必要がある。

アフターフォローの充実も顧客からの信頼に繋がる。特に RC 造住宅の法定耐用年数は 47 年と長く、強度の高いコンクリートを使用することで、「100 年持つ住宅」として丈夫さを強みとする

⁶ 型式適合認定：同一の型式で量産される建築設備や、標準的な仕様書で建設される住宅などの型式について、一定の建築基準に適合していることをあらかじめ審査し、認定する。型式適合認定を受けていれば、個々の建築確認時の審査が簡素化される（一般財団法人日本建築センターWEB サイトより）

⁷ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）：外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅（国土交通省より）

メーカーもある。子の代まで受け継ぐことを前提として建てることも珍しくない。長く住み続けるなかで、定期的なメンテナンスや不具合があったときの対応が充実していることも顧客の満足度を高める効果的な差別化戦略となっている。

③ 県内住宅市場に対する考え（購入者に求められること、制度上の課題）

図表 22：県内住宅市場に対する考え（購入者に求められること、制度上の課題）

- ・ 購入者には住宅価格のみならず、長期的な目線での総合的な判断が求められる
- ・ 省エネに関する制度や補助金等において、沖縄の気候を考慮した見直しが必要

価格の安い木造分譲住宅の着工戸数が増加している状況について、ヒアリングのなかでいくつかの懸念点が上がった。各社から共通して聞かれたのは耐久性への懸念である。木造分譲住宅の年間着工戸数は 2014 年度に 100 戸を超え、その後急激に着工戸数を増やし、2023 年度は 1,204 戸が建てられている。つまり多くの住宅は築 10 年以下であることに注意が必要だ。

木造住宅を手掛ける各社は台風に耐えうる強度を PR し、心配の声は弱まりつつあるとの意見もある一方で、30 年、40 年と住み続ける住宅としてまだ検証は不十分であり、今後大型台風が襲来した際の被害を懸念する意見も上がった。一部では台風襲来時の揺れが激しいといった声や、実際に雨漏り修繕の依頼が入ることもあるという。特に、那覇等の密集地では近隣の建物が防風林の役割を果たすため影響は少ないが、周りに建物が少なく見晴らしの良いような立地だと風をもろに受けるため、高い強度が求められるとのことだった。

また、亜熱帯地域に生息する白アリへの対策、一年を通して湿度が高く、特に夏の室内外の温度差による結露対策等にも配慮する必要がある。本県で長年木造住宅を手掛けている企業もあるため一概には言えないが、県内外の気候の違いをどこまで研究し、対策ができているかという点に注意すべきだ。購入者は修繕費の発生や想定より早い建て替えといった負担をできるだけ減らすためにも、本県の気候に十分対応した技術を持った企業であるかを見極め、目先の購入価格のみならず、長期的な目線での資金計画が必要となる。

もう一つの懸念点として、防音性がある。通常、一戸建て住宅であれば集合住宅ほどの防音性は必要ないが、米軍基地に近い地域では RC 造住宅の高い防音性が大きな強みとなる。こうしたエリアでは今後も従来通り RC 造住宅がほとんどの割合を占めると予想する意見もあった。

また、制度上の課題についても多くの意見が上がった。代表的なものとして、2025 年 4 月よりすべての新築住宅で義務化される「省エネ基準適合」がある。国土交通省 WEB サイトによると、省エネ住宅とは、高断熱・高气密に作られたエネルギー消費量を抑える性能を備えた住宅のことで、光熱費を抑えられること、快適に過ごせること等のメリットがある。国は 2025 年カーボンニュートラル、2030 年度温室効果ガス 46%排出削減（2013 年度比）を目指しており、実現に向けた取り組みの一環として、「建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）」の制定・改正がなされている。さらに 2030 年度以降新築される住宅は、ZEH 水準の省エネ性能が確保されることを目指すとされ、今後、省エネ基準の段階的な引き上げが予定されている（図表 23）。

図表 23：省エネ住宅の基準



(出所) 国土交通省 WEB サイト「建築物省エネ法のページ」より (最終閲覧日：2025 年 3 月 10 日)

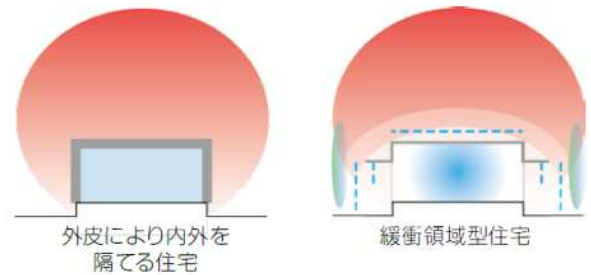
環境に配慮した住宅づくりが今後求められるなか、全国の基準が本県の気候にそぐわないことも多い。本県では、台風による暴風をはじめ、強い日射、年間を通して湿度が高く、温度差が少ないといった気候に合わせて様々な技術が受け継がれてきた。例えば、花ブロックや緑化、遮熱塗料等がある。建築物省エネ法では、省エネ基準を満たすという方法以外に都道府県が定める基準を満たすことで環境に調和した住宅だと認められる「気候風土適応住宅」があり、これに認められると断熱性能の基準の適用が除外される。沖縄県では 2022 年 4 月に気候風土適用住宅認定基準を定めており、「A: 日射の熱を内部に侵入させない」「B: 熱や湿気を内部にこもらせない」といった技術を組み合わせた住宅を「緩衝領域型住宅」と呼び、本県の気候に適合した住宅として認めることとしている (図表 24)。

図表 24：沖縄県の気候風土適応住宅

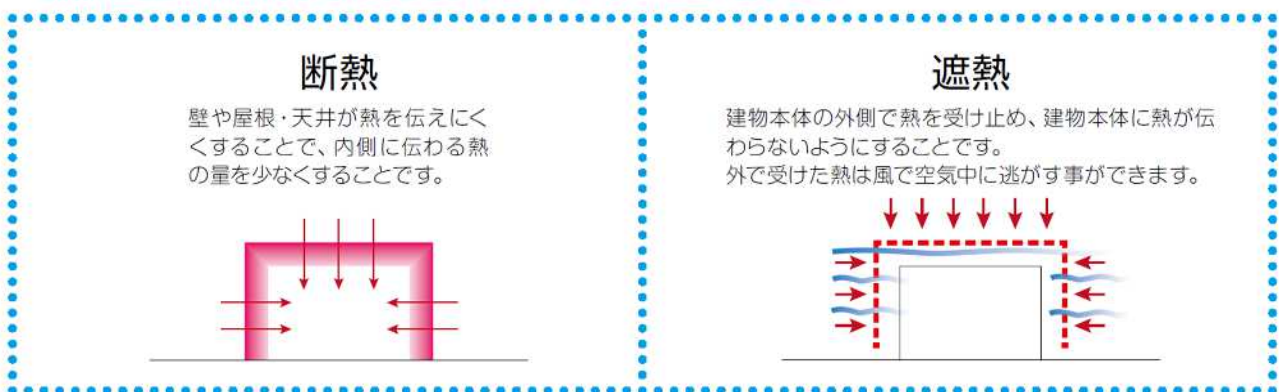
(1) 緩衝領域型住宅

沖縄は、強い日射、年間を通して吹く強い風、高い湿度、台風による暴風という気象条件があり、日射による熱が建物に伝わる前に遮蔽したり、内部の熱を風によって逃がすなど、内外の境界を上手につくすることで、環境を調整する技術が発達してきました。

沖縄県の気候風土適応住宅認定基準では、これらの技術を用いた住まいを緩衝領域型住宅と呼んでいます。



■省エネ基準は断熱を重視しますが 沖縄の気候風土適応住宅では遮熱が重要です
断熱と遮熱は似たように見えますが、異なった考え方です



(出所) 沖縄県「風土に根ざした家づくり手引書」(令和4年度版)

今後も国として建築物のエネルギー消費削減の動きがますます加速するなか、補助金等の施策も講じられている。一方で、全国一律の基準の適用は本県の気候を考慮した際に必ずしも最善とは言えず、県には地域の気候条件に合った住宅を評価する仕組みづくりや制度の見直しが引き続き求められている。また、省エネや気候風土適応住宅に取り組む企業への支援も今後強化していく必要があるだろう。

5. 県内住宅市場の今後の展望

総務省「令和5年度住宅・土地統計調査」によると、沖縄県における2023年10月現在の住宅数は201,100戸と、前回調査時点(2018年10月)の191,800戸を4.8%上回った。その間、本県の住宅取得環境は変化を続けており、特に人件費高騰や建築資材の高止まりによる建築費の上昇、地価の高騰は、住宅着工の動向に大きく影響を及ぼしている。さらに今後は政策金利の見直しによる住宅ローン金利上昇の影響も注視する必要がある。

今回は一戸建て住宅にスポットを当てたが、木造分譲住宅の着工の増加傾向が続いている一方で、増加局面に入ってから約10年となる。各住宅関連企業からは、今後も木造分譲住宅のシェアが増加を続けるか否かの見極め時期に入っているとの声が聞かれた。木造分譲住宅はその価格の安さから急速に広まったが、築年数がある程度経過した段階で大型台風の襲来に耐え得るか、今後注視して

いく必要がある。購入者は価格のみならず、安心して長く住み続けられる住宅として適しているかを判断し、選択していく必要がある。

省エネの観点では、冷暖房等の使用エネルギーを抑制していく住宅づくりが求められているなかで、加えて建築時に発生するエネルギーも今後注目されていくと予想される。短期間での建て替えは、特に島嶼県である本県では運搬時等も含めて排出される CO2 は大きく、建物の長寿命化にも着目していく必要があるだろう。住宅を長く使う文化が根付いている本県だからこそ、その特性を上手く使うことで、日本や東南アジア諸国の住宅づくりをリードしていく存在にもなり得る。気候風土に適した住宅の推進が期待される。

ただし、懸念すべきはやはり RC 造住宅の着工戸数の減少である。今回の調査によって、各社様々な戦略を打ち出していることがわかったが、木造分譲住宅の着工戸数が高い水準で推移していることは事実である。生コンや鉄筋といった資材関連業者への影響も既にみられており、このまま RC 造住宅の着工戸数が減少を続けた場合、県内建設業の景気の後退や経済循環率の低下といった県経済全体への影響が懸念される（図表 25）。

図表 25：本県の住宅市場は大きな転換期

- ・ 木造分譲住宅の価格優位性は圧倒的で、若年層が支持
- ・ 木造分譲住宅の耐久性には注視が必要
- ・ RC 造住宅が生き残るには戦略の工夫が必要
- ・ RC 造住宅の減少傾向は県経済にマイナスの影響

県民の生活に欠かせない住宅産業は現在大きな転換期を迎えているが、RC 造、木造といった建築構造を問わず、地域に根差した更なる発展が期待される。住宅市場の変容が県経済、県民生活へもたらす影響について、引き続き長期的な目線で注視していく必要がある。

りゅうぎん総合研究所 研究員 城間 櫻
琉球銀行 営業統括部 営業企画課 調査役 棚原 武昭