

第1章

既存マンションのデータベース更新

1 データベースの更新方針

(1) 令和6年度調査におけるデータベース更新の進め方

データベースの更新は、令和2年度調査時データベース（以下、「R2データベース」という）を基に、沖縄県マンション管理士会等と協働で収集した「物件データ※」の情報を統合した。

※マンションの新築物件情報等の公開情報を基に収集・整理したもの

なお、更新にあたっては、以下の3点を行った。

- ①追加： 「R2データベース」になく、「物件データ」にある物件を追加した。
追加した物件数：137件
- ②更新： 本業務のアンケート結果及び現地調査結果、物件に関するデスクトップ調査結果を反映
- ③削除： 令和2年度調査時から滅失した物件及び本調査対象外の物件（賃貸マンション、重複物件）、調査時に開発中の物件、コンドミニウムホテルを削除した。
削除した物件数：53件 滅失2件、重複2件、統合1件※、対象外48件
※アンケート調査にて、複数棟で管理組合が1つとの回答があったため、1件としてデータを統合

・今後各自治体との情報共有を視野に入れ、以下の手順でデータベースの並び替えを行った。

- ①第1段階：市町村コードによる並び替え
- ②第2段階：「各市町村による地区別」又は「築年数」で並び替え

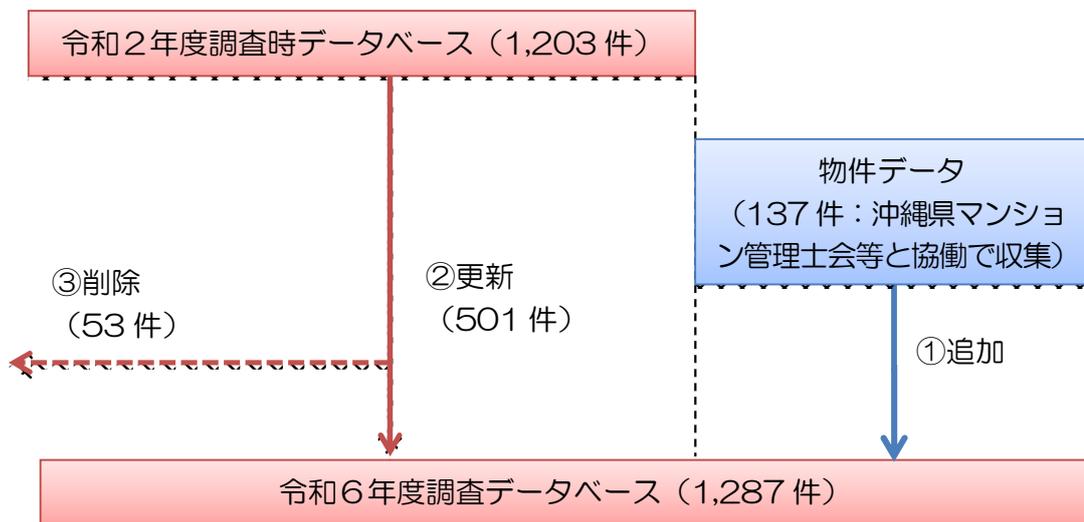


図 1-1 データベース統合のイメージ

2 データベースの更新結果

データベースの統合によるマンション件数は、以下の通りである。

立地状況については、那覇市が全体の約 48.5%を占めるなど令和2年度調査時点から大きな変化はない。

ただし、北谷町は、マンション化率が令和2年度から3.6ポイント増と堅実なマンション整備が進められていることが明らかとなった。これは、キャンプ桑江北側（北谷町、38.4ha）の返還跡地の市街化が影響したものと考えられる。

沖縄県全体のマンション化率（推計値）は7.2%と、令和2年度調査時より0.7ポイント増加した。

表 1-1 市町村別マンション件数・戸数

(単位:棟、戸、世帯)

市町村名	棟		戸		一般世帯 (令和2年度 分使用)	マンション化率 (戸数/一般世帯) 令和5年度	増減	マンション化率 (戸数/一般世帯) 令和2年度	マンション化率 (戸数/一般世帯) 平成26年度	マンション化率 (戸数/一般世帯) 平成20年度
		%		%						
那覇市	624	48.5%	20,544	47.4%	144,011	14.3%	0.9%	13.3%	11.8%	12.4%
宜野湾市	135	10.5%	3,853	8.9%	44,113	8.7%	0.8%	7.9%	6.7%	5.9%
石垣市	11	0.9%	470	1.1%	22,006	2.1%	0.6%	1.5%	0.7%	0.3%
浦添市	154	12.0%	5,782	13.3%	47,249	12.2%	1.2%	11.0%	8.9%	8.7%
名護市	28	2.2%	1,232	2.8%	28,362	4.3%	0.5%	3.8%	2.9%	2.4%
糸満市	11	0.9%	607	1.4%	23,205	2.6%	0.0%	2.6%	1.7%	1.3%
沖縄市	96	7.5%	3,071	7.1%	60,453	5.1%	0.9%	4.2%	2.9%	3.1%
豊見城市	45	3.5%	1,795	4.1%	24,537	7.3%	0.8%	6.5%	4.3%	2.9%
うるま市	19	1.5%	379	0.9%	48,067	0.8%	0.3%	0.5%	0.3%	0.2%
宮古島市	4	0.3%	262	0.6%	24,174	1.1%	0.4%	0.7%	0.7%	0.3%
南城市	7	0.5%	239	0.6%	15,842	1.5%	0.1%	1.4%	1.5%	0.5%
今帰仁村	1	0.1%	6	0.0%	3,519	0.0%	0.0%	0.2%	0.2%	
本部町	5	0.4%	80	0.2%	5,325	1.5%	0.1%	1.4%	0.5%	0.2%
恩納村	13	1.0%	490	1.1%	4,726	10.4%	0.0%	10.4%	10.0%	15.8%
宜野座村	2	0.2%	41	0.1%	2,233	1.8%	1.1%	0.7%	0.0%	
金武町	1	0.1%	91	0.2%	4,638	2.0%	2.0%			
読谷村	9	0.7%	131	0.3%	15,643	0.8%	0.6%	0.3%	0.1%	15.8%
嘉手納町	3	0.2%	80	0.2%	5,215	1.5%	0.0%	1.5%	0.2%	0.0%
北谷町	49	3.8%	2,025	4.7%	11,684	17.3%	3.6%	13.8%	11.0%	
北中城村	13	1.0%	455	1.1%	6,546	7.0%	1.0%	6.0%	0.2%	4.1%
中城村	8	0.6%	221	0.5%	8,836	2.5%	1.2%	1.3%	1.3%	0.1%
西原町	15	1.2%	364	0.8%	13,534	2.7%	0.3%	2.4%	0.9%	0.4%
与那原町	8	0.6%	327	0.8%	7,932	4.1%	1.3%	2.8%	2.6%	0.4%
南風原町	18	1.4%	615	1.4%	14,640	4.2%	1.4%	2.8%	1.0%	1.3%
久米島町	1	0.1%	20	0.0%	3,332	0.6%	0.0%	0.6%	0.6%	0.6%
八重瀬町	7	0.5%	135	0.3%	10,641	1.3%	0.3%	0.9%	0.3%	
合計	1,287	100.0%	43,315	100.0%	600,463	7.2%	0.7%	6.5%	5.3%	5.0%

※一般世帯数は令和2年度国勢調査結果を採用

※令和2年度、平成26年度の戸数は、本調査にて対象外と把握された物件を訴求的に除外

※今帰仁村、嘉手納町、久米島町、八重瀬町は、平成20年度調査時には物件が未確認

※宜野座村は、平成20年度調査及び平成26年度調査時には物件が未確認

※金武町は、平成20年度調査及び平成26年度調査、令和2年度調査時には物件が未確認

沖縄県における分譲マンションの整備時期でみると、高度経済成長期に多く整備され、その後、コロナ禍前にかけて20～30棟/年で推移しつつ緩やかな増加傾向にあったが、コロナ禍以降は整備が減少に転じ、その後再度増加傾向がみられる。

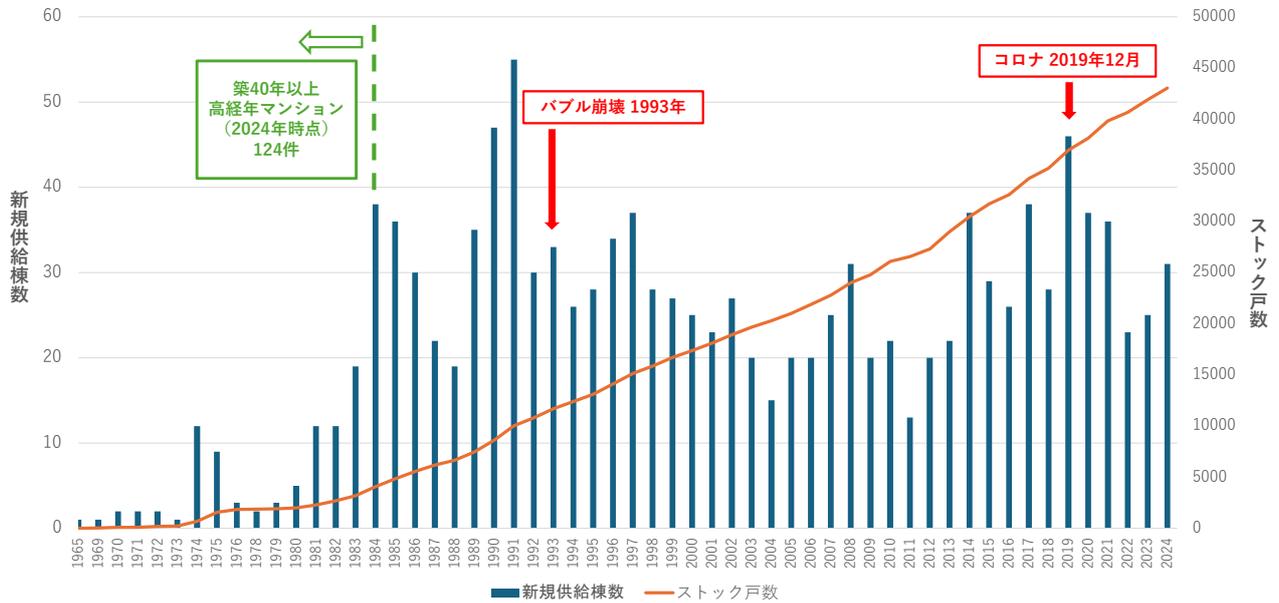


図 1-2 沖縄県における分譲マンションの現状

分譲マンションの住戸数別の棟数分布をみると、沖縄県は「～20戸」及び「21～30戸」の分譲マンションが全国と比較して多い傾向にある。

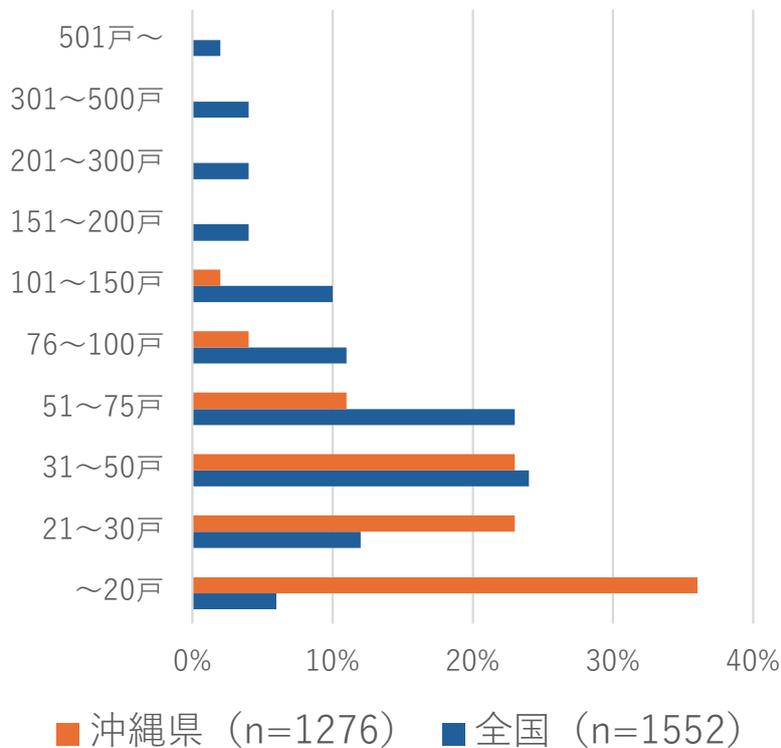


図 1-3 沖縄県の住戸数別の分譲マンション棟数 (%)

※全国データ: 令和5年度マンション総合調査結果(住宅部分の戸数別データより管理組合数を使用)

3 データベースの精度向上に向けた今後の課題

今回整理したデータベースについて、今後データの精度向上を図るためには、以下について留意する必要がある。

①現在のデータベースの課題への対応

- ・現在のデータベースは公開情報等を基に整理したものであるため、管理組合窓口不明物件（宛先不明物件）が一定程度含まれている。
- ・今後これら物件の状況把握にあたっては、デスクトップ調査等では把握が困難であることから各市町村と連携し踏査等による確認を行う必要がある。
- ・効果的な情報把握や各市町村の調査結果の反映に係る仕組みづくりを検討する必要がある。
- ・各市町村に確認等を依頼する場合は、データベースへの反映が容易となる報告様式づくりを進める必要がある。

②築年数が不明な物件（17件）への対応

- ・現在のデータベースは公開情報等を基に整理したものであるため、築年数が把握できていない物件が一定程度含まれている。
- ・R2データベース時点では、48件あった築年数不明物件は、本調査のデスクトップ調査において17件まで改善された。今後は所在自治体と協働の上、踏査・個別訪問により状況把握を進める必要がある。

表 1-2 築年不明物件の所在自治体

項目	内容	
	R2データベース時点	R6データベース時点
那覇市	22件	10件
宜野湾市	7件	4件
浦添市	4件	1件
糸満市	1件	—
沖縄市	9件	—
豊見城市	2件	1件
うるま市	1件	—
南城市	1件	—
読谷村	1件	—
北谷町	0件	—
八重瀬町	—	1件
北中城村	2件	—
合計	48件	17件

③定期的な情報更新に向けた準備

- ・今回のデータベースの更新に際しては、1,287件中501件の情報更新があった。
- ・各市町村及び関係団体（沖縄県マンション管理士会、沖縄県マンション管理組合連合会）との協働による定期的な情報収集に関する実施体制及び仕組みづくりを検討する必要がある。
- ・他県においては、マンション管理状況を届け出る条例を設けている自治体もあるため、それら先行事例を各市に情報提供し、実施に向けた課題の共有や解決に向けた協議を行うことも考えられる。