

建物の高さ制限が緩和されると、さまざまな問題が解決されると思います。



照屋 健吉 × 新垣 明則
てるや けんきち しんがき あきのり

OK企画株式会社 代表取締役社長
1949年、宮古島市生まれ。72年に琉球大学文学部卒業。沖縄テレビ報道部記者を経て、2009年に沖縄テレビ開発代表取締役社長に就任。同社顧問を経て15年9月に退任。同年10月にOK不動産開発を設立し、16年に現社名に変更。現在に至る。琉球大学大学院政治学専攻修士（00年）。政治学修士。

株式会社ミルコ 代表取締役社長
1956年、糸満市生まれ。県立糸満高校を卒業後、上京して日本橋の卸問屋会社に勤める。帰沖後、株式会社大京観光（現大京）、別の不動産会社を経て20〇〇年に株式会社ミルコの代表取締役に就任。現在に至る。

今回は、地価上昇が続く県内の不動産事情がテーマです。現場の最前線に立つ新垣明則さんに、元報道記者の照屋健吉さんが業界の課題をお聞きし、その解決法とともに探ります。

容積率を増やせば販売価格が下がる

照屋 沖縄の特徴として、人口が増える可能性が高い平地の部分に軍事施設が偏っていることが挙げられます。それで使い勝手の良い土地が少なく、その分地価が上昇しやすいという環境もあるのでしょうか。ところで、先ほど新垣社長は「県内の方に購入いただきたい」と話されましたが、統計によると沖縄の県民所得は全国最下位です。沖縄の土地がまだ上昇するとなると、一般庶民にはマイホーム購入が絶望的になると思いますがいかがでしょう。

新垣 実際に金融機関から資金の借り入れができずに、住宅の購入を諦めている方も増えていると思います。那覇からけっこう離れた地域でも高くなっていますからね。ただし同時に、緩やかな物価上昇は国が目指しているところでもありますから、問題は物価の上昇に県民所得が追いついていないところにあると思います。仲間内では従業員の給与を上げていこうという話し合いをしていますが、それぞれの企業単位だと限界もあるのが事実です。

照屋 確かに企業単位での取り組みだと、個々の収益に見合う分だけしかできませんからね。不動産業を営むわれわれからすると、行政による思い切った規制緩和が有効だと思いがちですがどうでしょう。

新垣 まったくの同感です。例えば敷地面積における建築物の延床面積の割合である容積率を、マンションの場合でもホテルと同様の150%にしてもらうと戸数を増やすことが可能になります。そうすると1戸あた

りのコストがダウンしますので、販売価格を下げることもできます。最近では金融機関が最長50年の住宅ローンを取り扱ったりしていますので、とてもいいことだと思いますね。

細く高くつくり上げる

照屋 確か大阪市は、橋下徹市長の頃に御堂筋において建物の高さ制限を大幅に緩和しています。ところが例えば那覇市の場合、高い建物を作ろうとしても航空法による高さ制限に引っかかります。おもしろまちあたりまで行くと問題はありませんが、那覇空港の周辺だと厳しい。容積率が緩和されても、結局は使い切れないという問題もあります。しかし那覇市同様に市街地に空港を持つ福岡市は、国家戦略特区として航空法による高さ制限が緩和されています。東京の銀座も以前は建物の高さを規制していましたが、今では高い建物が建つようになりました。だから方策がないわけではないと私は思っています。

新垣 確かにそうですね。せっかく容積率が200%あるのに、高さ制限があったて大型の建物が作れない地域が県内には数多くあります。そうするとどうなるか。高さがないので横にいくしかない。建物が低いほうが日照権などの問題が少ないと考えられがちですが、必ずしもそうとはいえません。同じ容積率なら建物は細く高く作ったほうが日照権の問題もクリアできますし、周囲の風通しもよくなります。また地上部分に余裕ができますから、植栽などで地域の景観にも好印象を与えることができます。きちんと都市をデザインして、地域ごとに色

現在の地価上昇は必然？

照屋 新垣社長は現在、分譲マンション業界で活躍していると思いますが、県内における業界の現状をお聞かせ願えますか。
新垣 好調だと思いますよ。個人的にはこの勢いが今年いっぱい続くのではないかと考えていましたが、ある情報によると来年の春先くらいまではこの調子で推移するのではないかという意見もあるようです。
照屋 具体的に人気のある地域はどこでしょう。

新垣 当社の例で申し上げますと、県庁周辺など都心部の物件はほとんど建物の完成前に完売していますし、この夏にモノレールが開通する駅近くの浦添市前田の物件も同様です。

照屋 購入されるのはどのような方が多いですか。

新垣 社内ですっかり分析をしているわけではありませんが、年齢層でいうと40〜50代の方が多いですね。高層階や坪数が広い物件だと、やはりそれなりに所得の高い方になります。お求めやすい価格を設定しています。県外の方は15%くらいはいらっしゃいますが、基本的には県内に住む方に

分けすることが大切です。

照屋 やたら規制をすればいいというものではないということです。細く高く作れば販売価格を下げることも可能になりますから、現状よりも購入しやすくなるということですね。例えばホテルなら、細く高く建てられるのであればそれだけ収容人数も増えますし、そこに雇用が生まれます。上層階は価格を上げられますので、従業員の給与も引き上げることが可能になるでしょう。県経済にとってもかなりの貢献ができると思います。

新垣 おっしゃるとおりですね。

照屋 最後になりますが、私は前職で不動産の取り引きも行っていましたので、退職後も違和感なく現在の会社を立ち上げることができました。社名は何でも対応するという意味でエブリシング・イズ・オッケーの気持ちで込めて付けました。幸い独立したタイミングで県内の地価も上昇していますので、良かったのかなと。私は自分の利益が云々というよりも、まずは不動産の売り買いをしたい方同士の思いをどうフィットさせていくのかを考えていきたいと思っています。新垣社長の将来のビジョンをお聞かせ願えますか。

新垣 まずは売り上げを伸ばすことです。それで社員に還元することが可能になりまし、収益に見合った税金を納めて企業の社会的責任を果たすことができと思っています。それが私の考える地域貢献。同時に社員の誇りにもつながるものと思っています。そこはブレずに続けていきます。

照屋 本日はありがとうございました。
新垣 こちらこそありがとうございました。

購入いただきたいと思っています。
照屋 今後人気の出そうな地域などがあれば教えてください。

新垣 本島内なら名護市が魅力的だと思います。ネオパークオキナワ再整備計画の話がありますし、今帰仁村のオリオン嵐山ゴルフ倶楽部が2025年に開業予定のテーマパークの建設予定地にもなっています。また17年には国土交通省より本部港が国際クルーズ拠点として位置づけられています。それを踏まえて、割合平地も多い名護市がそれら事業の拠点になると思います。現在少しずつ土地も値上がりしています。

照屋 沖縄がここまで地価が上がってきている要因は何でしょう。

新垣 あくまでも個人的な意見になりますが、私はこれまでが安すぎたと考えています。例えば那覇市のように、空港やホテル、さまざまなエンタテインメントがこれだけコンパクトに収まっている地域は全国的に見てもそうはありません。実際に経済も人的な交流も活発です。にもかかわらず、これまでは地価がほかの地方都市と大差ありませんでした。今の地価の上昇は必然だともいえると思います。



医療法人 陽心会

理事長 高良 健



社会福祉法人 陽風会

大道中央病院
那覇市安里1-1-37 TEL.098-869-0005 (代)
リハビリテーション部門 TEL.098-869-0050
メディカルプラザ大道中央
那覇市字大道123 TEL.098-886-0007 (代)
一般内科部門 TEL.098-886-0115
循環器部門 TEL.098-886-5141
糖尿病部門 TEL.098-886-0115
人工透析部門 TEL.098-886-5151
検診部門 TEL.098-886-5678
介護老人保健施設 やすらぎの里
那覇市安里3-1-57 TEL.098-869-0030
グループホーム たかまーみの家
那覇市字大道94-3 TEL.098-887-0081
小規模多機能型ホーム 大道
那覇市字大道94-3 TEL.098-885-0018
グループホーム 大道が丘
那覇市字大道94-3 TEL.098-885-0036
小規模多機能型ホーム 三原
那覇市三原2-8-10 TEL.098-840-0027
訪問看護ステーション 陽心会
那覇市安里64-9-1F TEL.098-860-1270
那覇市地域包括支援センター 若狭
那覇市若狭2-1-10 TEL.098-863-1165

那覇市地域包括支援センター 新都心
那覇市銘苅1-6-15 TEL.098-941-2252
那覇市地域包括支援センター かなくすく
那覇市鏡原町1-68 TEL.098-852-0777
(提携)福祉用具貸与・販売事業所
那覇市若狭3-5-17 TEL.098-885-0100
(提携)有料老人ホーム 健寿の杜
那覇市若狭2-10-14 TEL.098-941-0070
(提携)有料老人ホーム 松風邸
那覇市若狭3-4-10 TEL.098-869-8557
(提携)ヒルズガーデン那覇
那覇市字松川20-1 TEL.098-885-0300
(提携)デイサービスセンター 松川
那覇市字松川20-1 TEL.098-885-0300
(提携)デイサービスセンター 若狭海岸
那覇市安里381-1 TEL.098-941-0110
(提携)デイサービスセンター 大道
那覇市字大道127 TEL.098-886-0066

(提携)有料老人ホーム 大道中央
那覇市字大道127 TEL.098-886-0061
(提携)デイサービスセンター 若狭
那覇市若狭3-5-17 TEL.098-869-6122
(提携)有料老人ホーム 若狭
那覇市若狭3-5-17 TEL.098-869-0087
(提携)有料老人ホーム 若狭別館
那覇市若狭2-5-12 TEL.098-863-3320
(提携)小規模多機能型ホーム 若狭
那覇市若狭3-4-10 TEL.098-951-0550
(提携)グループホーム 若狭の家
那覇市若狭3-4-10 TEL.098-951-0551
(提携)小規模多機能型ホーム 辻
那覇市辻1-6-25 TEL.098-951-0070
(提携)在宅総合ケアセンター 大道
那覇市安里381-1 TEL.098-885-0030
(訪問介護事業所)
那覇市字大道128 TEL.098-885-0033

ケアハウス 常夏の島
那覇市牧志3-8-10 TEL.098-951-0036
小規模多機能型ホーム 牧志
那覇市牧志3-8-10 TEL.098-951-0025
有料老人ホーム 星の館
那覇市安里1-1-17 TEL.098-917-1262
特別養護老人ホーム 前島
那覇市前島2-18-17 TEL.098-894-8039
(提携)那覇市末吉老人福祉センター
那覇市首里末吉町2-14 TEL.098-886-3510
(提携)那覇市壺川老人福祉センター
那覇市壺川2-3-11 TEL.098-853-1139
(提携)那覇市辻老人憩の家
那覇市辻2-14-1 TEL.098-864-0580
(提携)有料老人ホーム 三原の家
那覇市三原1-26-40 TEL.098-832-5981
(提携)有料老人ホーム 牧志
那覇市牧志2-9-43 TEL.098-862-1331
(提携)有料老人ホーム 西町
那覇市西1-20-19 TEL.098-863-7884
(提携)デイサービスセンター リバーサイド
那覇市安里1-1-18-3F TEL.098-862-1501