

アンドーバーテラス金城サウス

所在地：沖縄県那覇市金城1丁目5-25



収益物件(賃貸マンション)ご購入参考資料



沖縄県知事(1)第5598号

904-2143 沖縄県沖縄市知花1-4-2

TEL 098-952-6177

e-mail info@simjoe.okinawa

<https://www.simjoe.okinawa>

目次

1. 物件概要及び住宅地図(中域・近隣)
2. 物件の優位性のご紹介
 - i. 物件所在地(小緑金城地区)の概要
 - ii. 那覇市内の人口世帯動向等の状態
 - iii. 金城地区周辺の今後の開発状況
 - iv. 物件の特性(設計・構造・プラン・用途地域等)
3. 周辺の成約事例及び売出物件



物件概要書

■ 物件種目	土地付共同住宅(居住用21室)		
■ 価格	365,000,000 円 ※消費税非課税		
内訳	土地	140,000,000 円	建物 225,000,000 円
■ 所在	那覇市金城一丁目5-25		
■ 交通	沖縄都市モノレール小禄徒歩14分(約1,100m) 金城バス停徒歩4分(約270m)		
■ 地目	宅地		
■ 土地権利	所有権		
■ 地積	632.98㎡ (約191.47坪)		
■ 建物面積	637.22㎡ (約192.75坪)		
■ 構造規模	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
■ 築年月	令和3年(2021年)1月 (築5年)		
■ 都市計画	市街化区域		
■ 用途地域	第一種低層住居専用地域		
■ 建ぺい率	50%		
■ 容積率	150%		
■ 接道	1面 南側30.8m 42条1項1号道路(那覇市道小禄59号線)		
■ 道路幅員	南側6.0m		
■ その他条件	引渡は令和8年7月以降		
■ 備考	現況渡し(オーナーチェンジ)サブリース(家賃保証)契約中		
	保証賃料(年額)	13,953,276円	表面利回り 3.82%
	転貸賃料(年額)	16,088,400円	表面利回り 4.40%
■ 取引様態	専任媒介		

参考

上記価格にて成約の場合の仲介手数料

12,111,000円(税込)

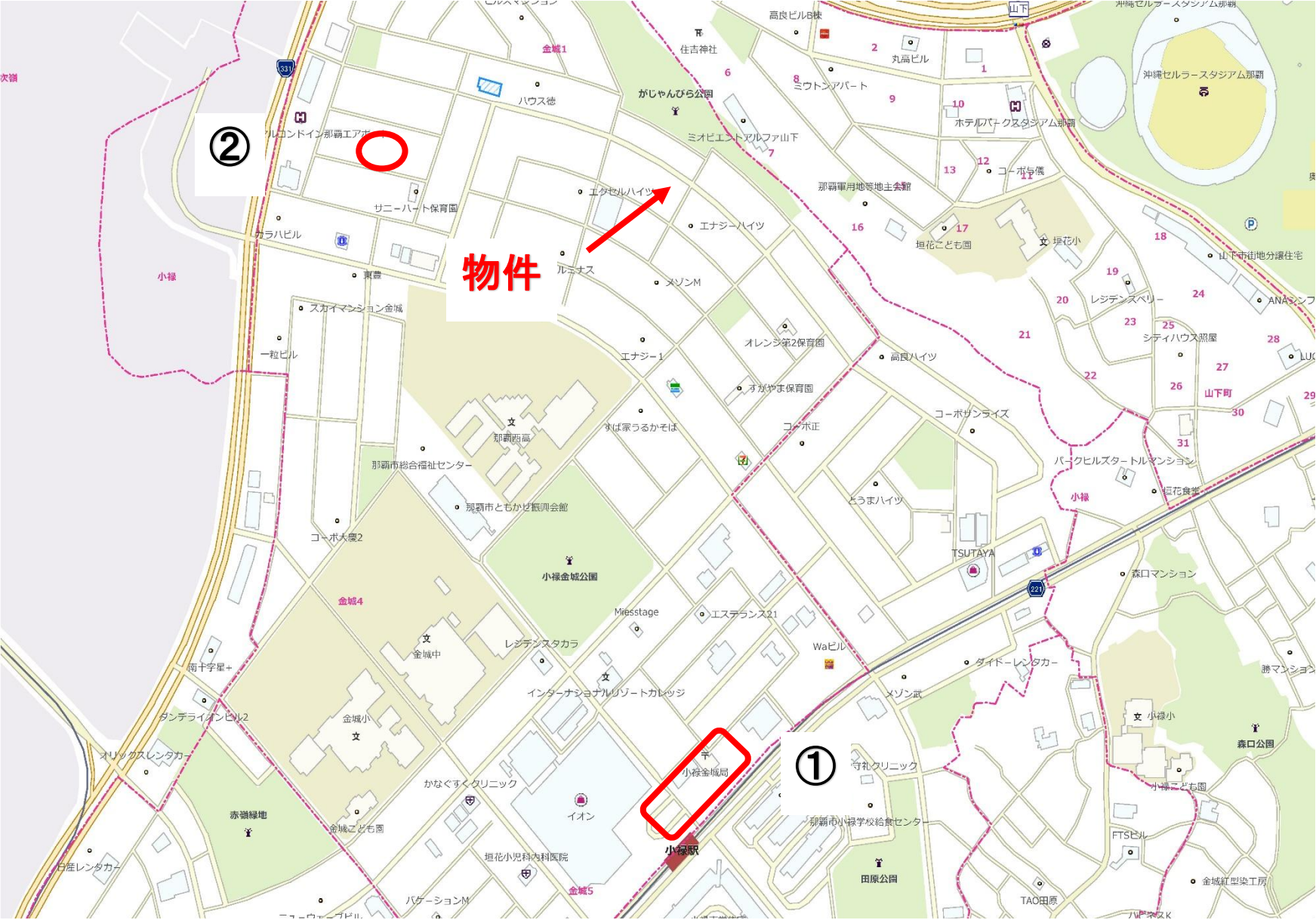
建物価格に対する表面利回り

保証賃料 6.21 %

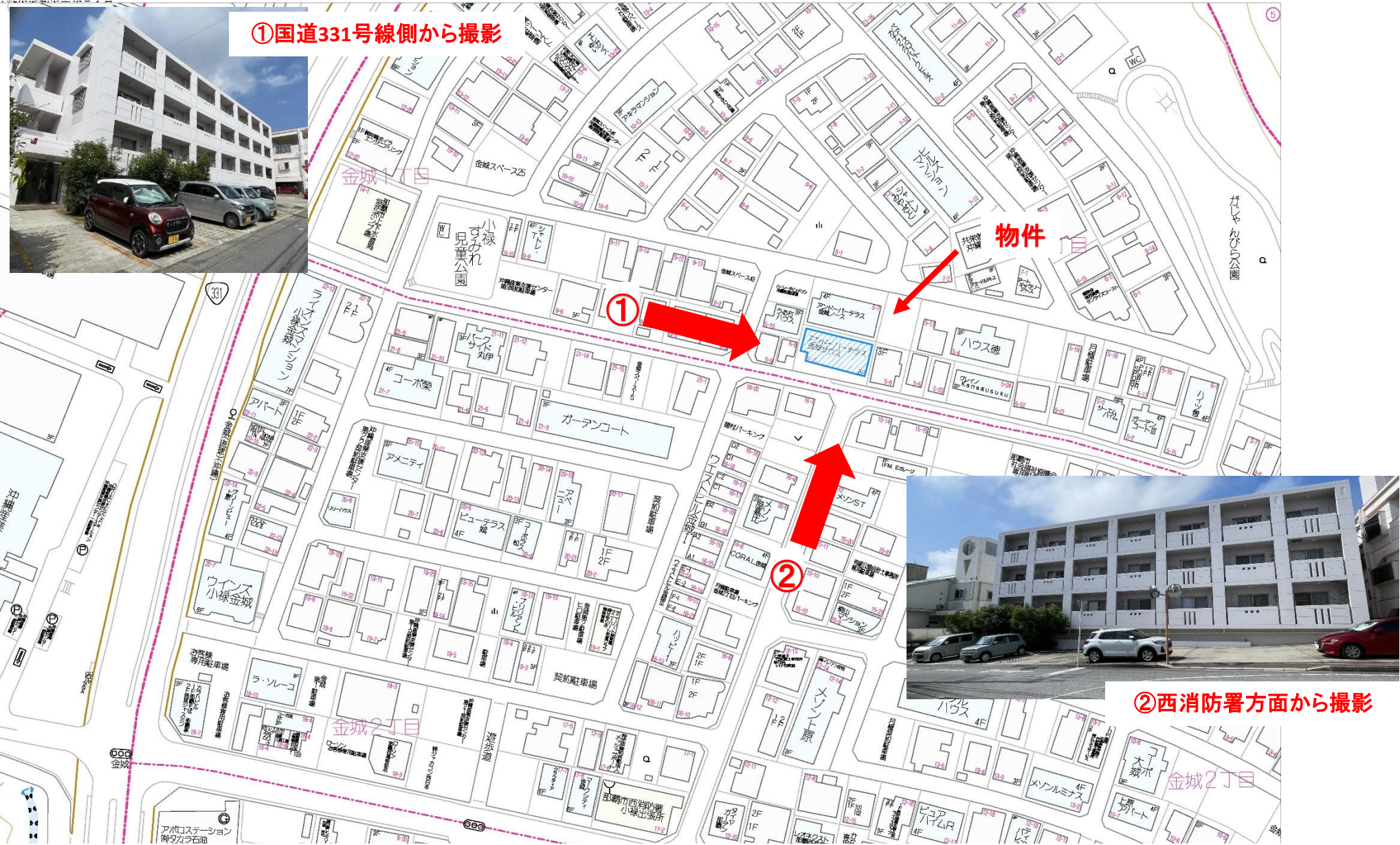
転貸賃料 7.15 %

住宅地図 中域

交通 ①小緑駅徒歩14分(約1100m)②金城バス停徒歩4分(約270m)



住宅地図 近隣詳細 及び外観写真 ※撮影日2026年4月27日



①国道331号線側から撮影

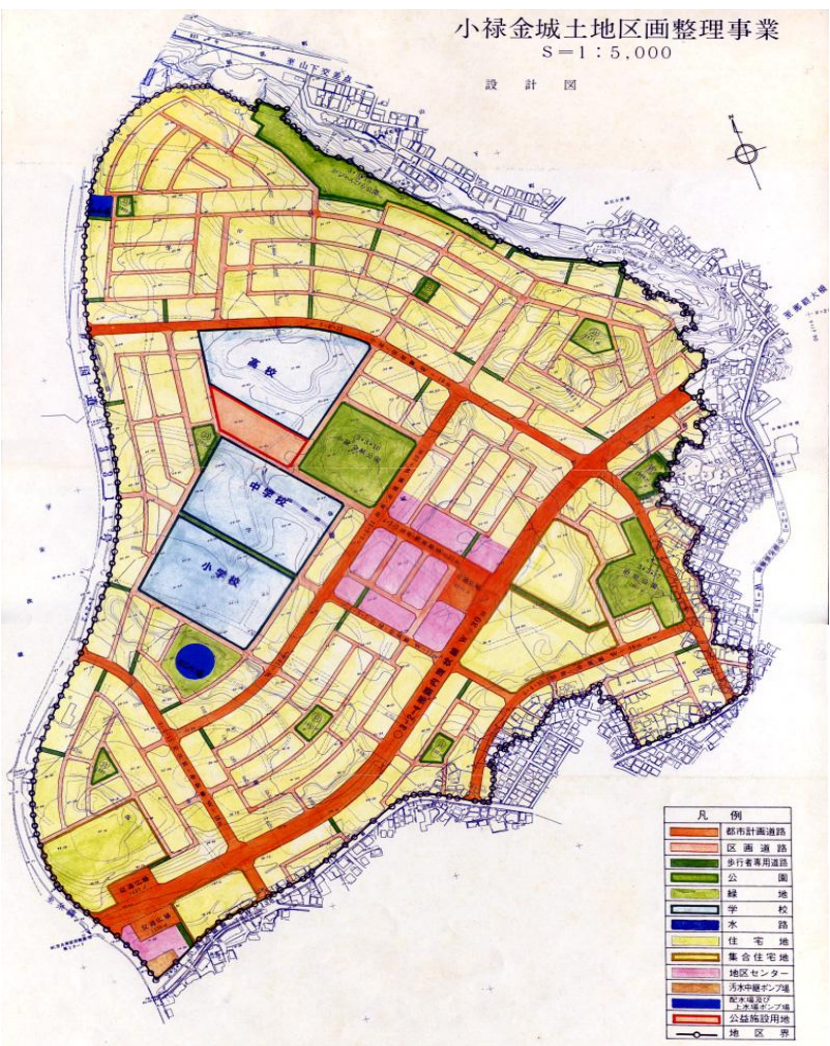
物件

②西消防署方面から撮影

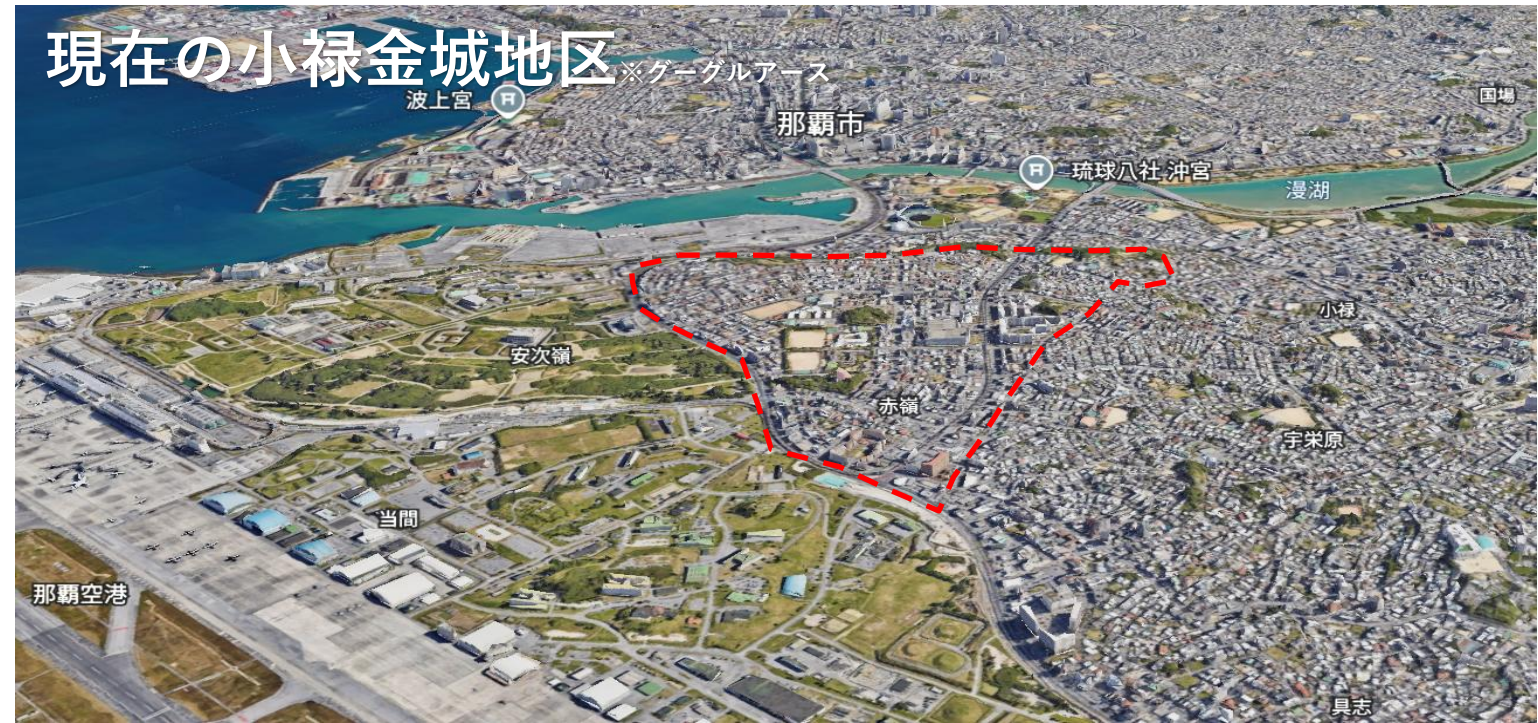
2. 物件の優位性について

i. 小禄金城地区の概要 空港近接の高台の優良住宅地として県内外に認知されています

物件が所在する「小禄金城地区」は昭和55年3月に返還された旧那覇空軍海軍補助施設用地(98.4ha)と南側隣接住宅地(10.4ha)を含む面積108.8haであり、那覇市の中心部から南西へ約2km離れた位置にあり、**那覇空港に近接しながら海拔30m前後の高台となっています**。返還前の昭和56年度に地区の基本構想の策定、昭和57年度の換地設計、昭和58年度の実施設計からの造成工事着手を経て平成9年に全区画の換地処分が完了し現在に至っています。



※出展 那覇市資料



小禄金城地区は整然と区画整理され車歩道にゆとりがあり商業施設・学校等の公共施設がバランス良く配置され優れた住環境を有しつつ、公園等の自然環境の調和を実現した平成初期の県外の郊外新興開発地に多くみられた形態です。2000年の沖縄サミットを契機とした「沖縄移住ブーム」とその後の大型振興計画を背景に県外から多くの企業の進出とともに転入者が増加するなか、那覇中心地と比較し上記のとおり完成度が高く既視感のある街並みは多くの県外出身者の住環境へのニーズとマッチするものでした。この時期を境に従来の航空会社や自衛隊等の空港従事者のみならず、移住・転勤を含むはじめての「沖縄移住地」としての地位を確立しました。また、県外出身者の増加に伴い小中学校の教育水準も向上し地区内の学校の「人気」が高まることにより那覇市内のみならず周辺エリアからも高い教育水準も求める層の流入がおり、地区内の所得水準と地価を押し上げ、**那覇市内の「優良住宅地」としての地位を確立しています**。

2. 物件の優位性について

ii. 那覇市内の人口世帯動向等の状態 金城地区は人口世帯共に増加

●沖縄県及び那覇市の人口動態の概況

戦後一貫して人口増であった沖縄県も2022年10月に前月比で人口減となり現在も継続中で、そのなかでも那覇市の人口は2017年には既に減少に転じています。これは県外の大都市(23区・政令指定都市等)と同様に「都心部の業務特化(商業施設・業務施設の集中)」が進み、那覇中心市街地(県庁周辺)の定住人口の空洞化(ドーナツ現象)が生じていることが主な原因となっています。

●那覇市の町丁字別人口世帯数 令和8年3月末時点※

	世帯数(戸)	人口(人)	平成28年		平成28年比増減率(%)	
			世帯数(戸)	人口(人)		
那覇市合計	162,847	311,239	147,296	323,293	110.6	96.3
本庁	55,158	98,152	49,470	99,671	111.5	98.5
真和志	53,990	101,197	48,643	106,157	111.0	95.3
首里	25,491	54,612	23,533	57,536	108.3	94.9
小禄	28,208	57,278	25,650	59,929	110.0	95.6

那覇市を構成する4地域全てにおいて平成28年比で人口減となっているなか、世帯数は増加しています。これは全国の都心部にみられる晩婚化・高齢化等による**単身世帯の増加傾向が那覇市でも進行していることが伺えます。**

●金城区の丁別人口世帯数 令和8年3月末時点※

金城区	世帯数(戸)	人口(人)	平成28年		平成28年比増減率(%)	
			世帯数(戸)	人口(人)		
1丁目	427	915	325	850	131.4	107.6
2丁目	829	1,785	753	1,921	110.1	92.9
3丁目	244	544	168	430	145.2	126.5
4丁目	217	452	207	456	101.8	99.1
5丁目	746	1,468	611	1,458	122.1	100.7

●就業者数及び雇用者の状況 令和8年3月末時点※

	総数(人)	雇用者(役員を含む)人	雇用者割合(%)
那覇市	125,837	109,703	87.2
小禄	23,762	21,097	88.8
金城区	2,358	2,131	90.4

※統計那覇より抜粋

那覇市が世帯数増加人口減となるなか物件所在地である金城区は全体として人口世帯ともに増加しており**安定的な住宅需要**が期待でき、また就業者に占める雇用者の割合も高く**賃貸住宅の需要も安定している**ことが伺えます。

2. 物件の優位性について

iii. 金城地区周辺の今後の開発状況

現在整備中の小禄道路の開通により空港と沖縄自動車道が直結し近接する金城地区の利便性は更に向上する見込みです。また、**那覇軍港跡地の利用計画・民間主導の振興計画である「GW2050」**の重点エリアなど周辺地域の雇用拡大が想定され、これらに**近接する金城地区の住宅地としての需要は今後ますます増加するものと思われます。**



出展 琉球朝日放送ホームページ



出展 沖縄タイムスプラス



出展 那覇市資料

●瀬長・与根地区の開発が金城地区の価値を相対的に更に高める可能性

この他にも昨今リゾート化が急速に進んでいる「瀬長島」及び流通加工等を担う高機能物流施設・南部医療圏を担う県内最大規模の地域医療支援病院等の大規模な商業施設・業務施設の設置が進む「与根」地区等とも近接しています。これらの既存商商業業務エリアは上記開発と相乗効果により更なる開発と雇用拡大が期待でき、特に与根地区は住宅地としての開発も進むことが予想されますが、当該地区と比較し商業施設・学校公園等の公共施設・モノレール駅等がバランス良く配置され住環境に加え高台となっている金城地区の住宅地としての価値は水害リスクへの備えの観点からも相対的に今後増加すると思われます。

2. 物件の優位性について

iv. 物件の特性(設計・構造・プラン・用途地域等)

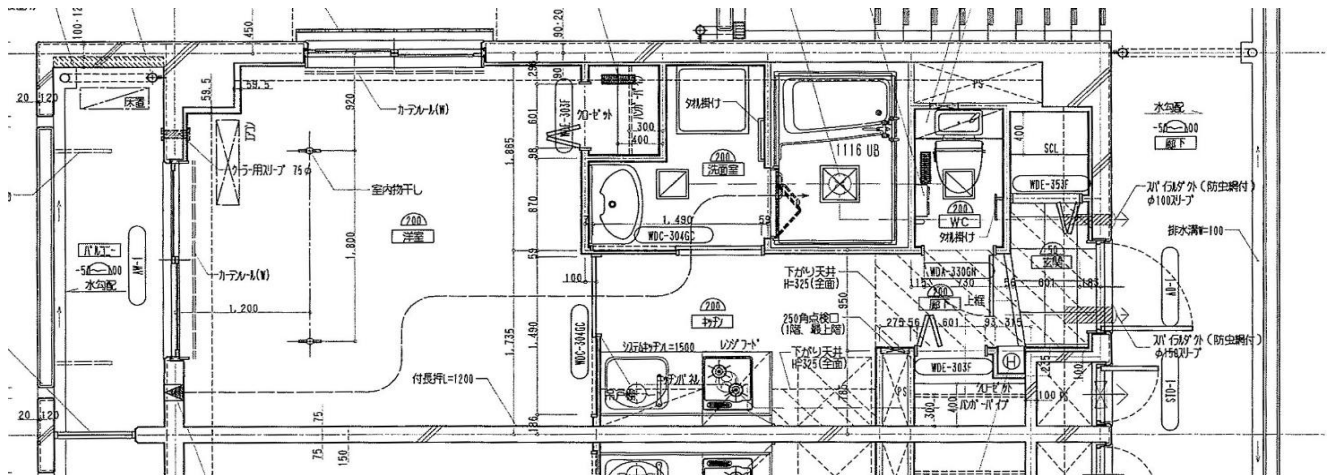
◆築浅かつオートロックシステム・宅配ボックス等の充実した共用設備

●那覇市金城地区の集合住宅(分譲マンションを含む)の平均築年数は約19年※

このためオートロックシステムや宅配ボックスといった現在一般的となっている設備を完備していない物件が多い。金城1丁目のオートロックシステム導入賃貸物件(本物件を除く)の割合は約3割である※2

※当方調査74サンプル ※2 当方と調査14物件中4物件

◆单身世帯のニーズに対応したプラン(オール洋室・トイレバス別・洗面室)



設備 1Kタイプ

●吊戸棚付きシステムキッチン(二口コンロ)●システム洗面化粧台●ユニットバス●吊戸棚付システムトイレ●クローゼット2箇所●シュークロック●室内物干し●室内洗濯パン●バルコニー物干竿

◆マンション仕様の躯体構造(ラーメン構造・界壁RC造・コンクリート強度)

●基本構造は梁と柱で建物を支えるラーメン構造となっています。基本的に室内に耐力壁を設置する必要がなく沖縄のRC賃貸住宅で一般的な「壁式構造」と比較した場合に室内プランの自由度が高く将来的なリノベーションに有利であり、また室内のコンクリート壁を伝う音も少なくなるため遮音性にも優れています。ただし、梁柱を大きくする必要がありコンクリート総量は壁式構造を超えるため沖縄の賃貸住宅での採用は稀です。加え、コンクリート総量を抑えるため隣戸間の界壁を強化石膏ボードとする物件も少なくないなかで、界壁がRC耐力壁となっている本物件の居住性は分譲マンションクラスと言えます。

●本物件の基礎から3階床までのコンクリートの耐久設計基準強度は24N/mm²・R階床は21N/mm²となっています。コンクリート強度試験ではそれぞれが30N/mm²を超える強度を出しています。このため躯体強度は標準的な65年以上の供用を期待できる性能を有していると言えます。

●参考 コンクリート強度と耐用年数

耐久設計基準強度 (JASS 5)

計画供用期間の級	大規模補修 不要予定期間	供用限界期間	耐久設計基準強度 (N/mm ²)
短期供用級	30年	65年	18
標準供用級	65年	100年	24
長期供用級	100年	—	30
超長期供用級	200年	—	36

◆居住環境に配慮された「第一種低層住居専用地域」

●全国的にインバウンド等の観光需要の増大でホテル需要が逼迫するなか、本来は居住用である賃貸住宅のホテル・民泊への用途変更がその地域の良い居住環境の低下に繋がるケースが増えています。そのなかで物件の所在する「第一種低層住居専用地域」はホテル・旅館等の宿泊業が許可されない用途地域であり民泊も家主居住型かつ営業日数が制限される等、実質「事業」としては規制されています。先にみたように那覇市も都心部の業務特化が進んでおり、住宅需要は良好な居住環境が維持される可能性が高い地域に集中することが予想される。このため本物件への需要は将来的にも比較的安定していると言えます。

◆一括借上(サブリース)契約解除による収益増大の可能性

●保証賃料 月額 1,162,773円(令和7年実績)

●転賃賃料 月額 1,340,773円(令和8年実績)

●サブリース契約は3ヶ月前の通知により解除可能のため管理方式の変更による収益力向上の余地があります。また、一般的に単身世帯物件は入居の入れ替わりが早く家賃を市場価格に見直す機会に恵まれています。このため賃貸借契約に「物価連動条項」を盛り込む事や定期借家契約に切り替える等、2%の安定的な物価上昇を目標とする「インフレ」時代に即した賃料増額を目指す「積極管理」と親和性が高くなっています。

本物件の価格は金城地区の将来性と安定性に加え上記の物件特性
(設計設備仕様・立地条件・収益力向上の可能性)の優位性を含んでいます。

3. 周辺の成約及び売出事例

成約事例（賃貸マンション・売地） ※経過年数は成約時 ※総収入は利回りから計算

成約年月日	所在地 種別・総戸数	土地面積 建物面積	築年月 経過年数	表面利回り 満室時総収入	成約価格 (万円)
2026年1月26日	沖縄県那覇市天久1丁目 店舗付マンション・20戸	940.00㎡ 971.76㎡	2003年3月 23年	5.9% 2,655万円	45,000
2025年9月6日	沖縄県那覇市樋川1丁目 マンション・16戸	357.81㎡ 446.98㎡	2020年5月 6年	5.2% 1,300万円	25,000
2023年4月6日	沖縄県那覇市金城2丁目 ホテル	313.64㎡ 636.21㎡	2019年2月 5年	— —	8,350
2021年12月25日	沖縄県那覇市金城5丁目 区分マンション・1室	658.5㎡ 146.3㎡	2020年5月 2年	— —	4,800
2025年7月23日	沖縄県那覇市金城2丁目 土地・	599.21㎡ 181.26坪	坪単価 80.0万円	第一種低層地域 現況：貸駐車場	14,500
2023年7月16日	沖縄県那覇市金城1丁目 マンション・24戸	192.64㎡ 58.27坪	坪単価 73.8万円	第一種低層地域 現況：不明	4,300

売出事例（賃貸マンション・売地） ※経過年数は2026年5月31日現在時点

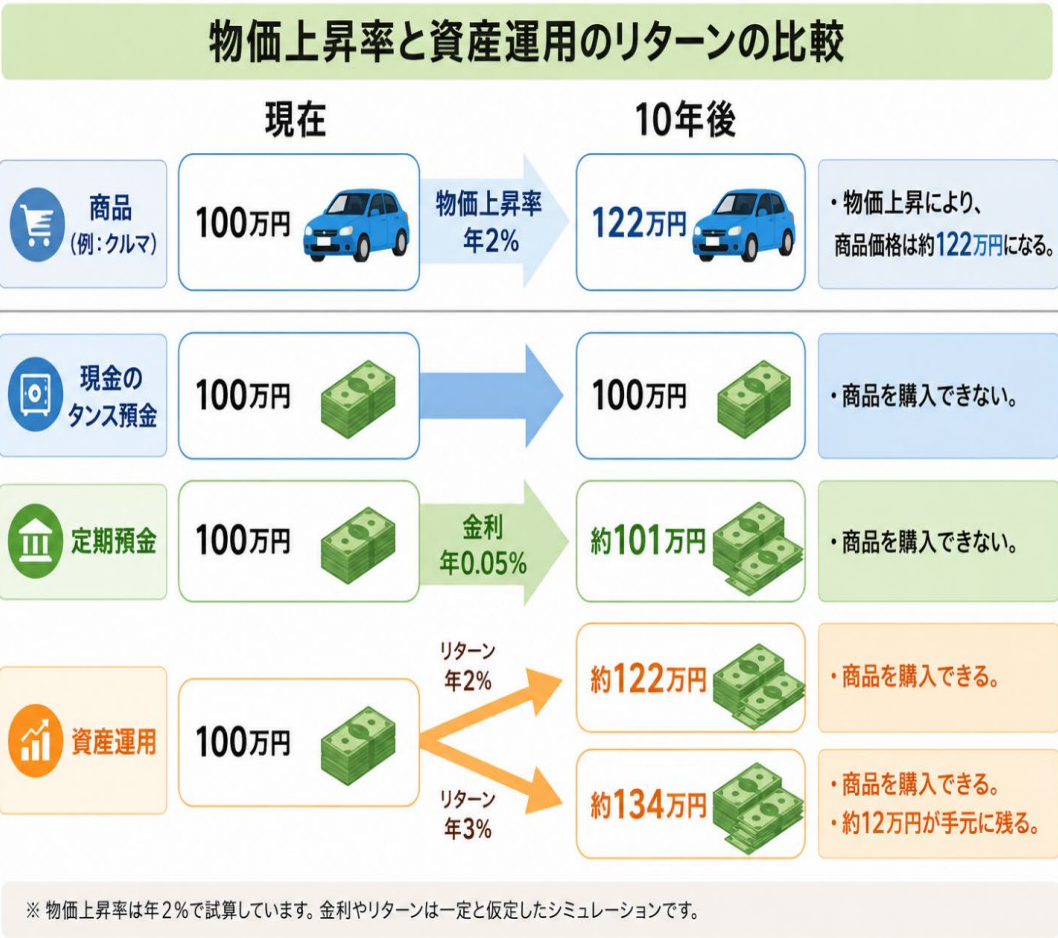
募集年月日	所在地 種別・構造規模	土地面積 建物面積	築年月 経過年数	表面利回り 満室時総収入	売出価格 (万円)
2026年4月4日	沖縄県那覇市赤嶺2丁目 アパート・RC造5階建	269.16㎡ 350.52㎡	2012年9月 13年	4.75% 655.5万円	13,800
2026年4月2日	那覇市赤嶺1丁目 店舗・鉄骨造2階建	845.86㎡ 438.86㎡	2007年6月 18年	3.5% 1,412.4万円	39,800
2026年3月31日	沖縄県那覇市田原4丁目 住居兼店舗・RC造3階建	500.70㎡ 572.48㎡	1993年10月 32年	— —	23,000
2026年3月30日	沖縄県那覇市田原3丁目 複合マンション・RC造6階建	1,667.01㎡ 2,575.56㎡	1990年3月 36年	3.75% 4,500万円	120,000
2026年4月4日	沖縄県那覇市小祿4丁目 アパート・RC造2階建	560.25㎡ 324.60㎡	2006年3月 20年	5.92% 830万円	14,000
2026年5月30日	沖縄県那覇市金城5丁目 店舗アパート付住宅・RC造3階建	665.22㎡ 621.46㎡	1993年4月 23年	1.7% 1,033.2万円	60,000
2026年3月26日	沖縄県那覇市金城1丁目 売土地	574.65㎡ 173.83坪	坪単価 90万円	第一種低層地域 現況：不明	15,644

参考資料 デフレ経済から金利ある「正常」な世界へ 「フルローン」から自己資金を使って物件を購入することが合理的な方法に
「デフレ」時代に有利なフルローン → 「インフレ」に合理的な自己資金投入での資産形成

インフレの風に合わせた資産運用

Q 毎年2%の物価上昇が10年続くと現在100万円の商品はいくらになる？
A 10年後にはその商品の価格は122万円になります

100万円を運用し、同期間のリターンが年2%だった場合、10年後の資産価値は約122万円となり、当該商品を購入することが出来ます。資産運用は物価上昇への備えとして有効な手段の一つと考えられます。

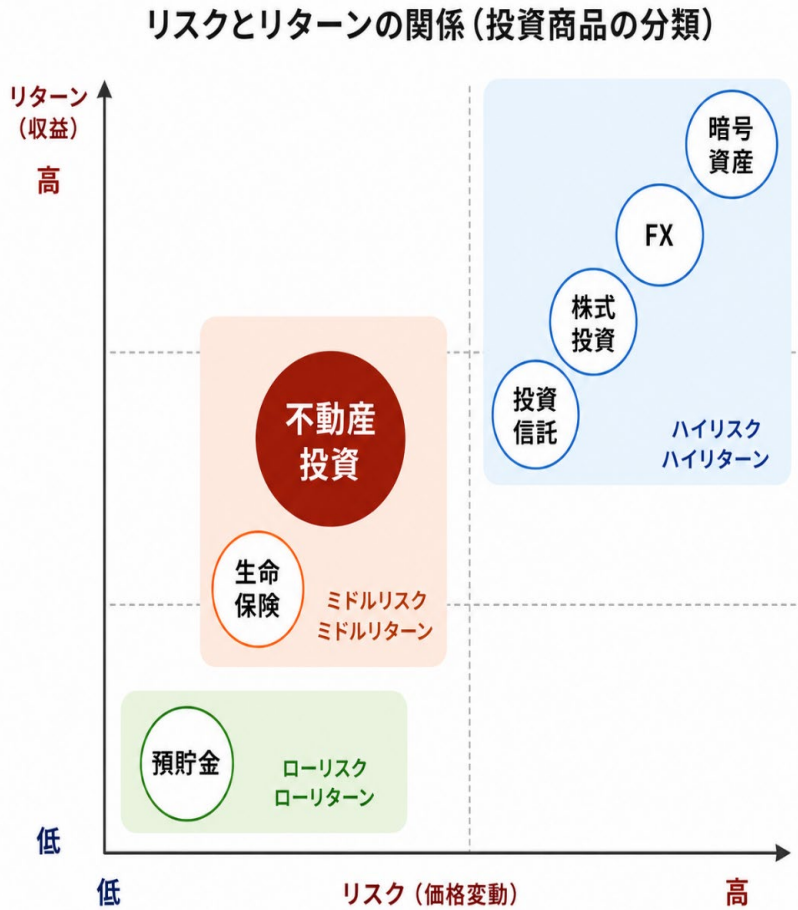


時間を味方に、不動産を育てる。
それが不動産投資という選択肢です。

早いうちに始めることで、万が一の価格変動や経済状況の変化があっても、回復を待つ時間的猶予が長くなります。もしインフレが進んだ場合、現金の価値は目減りしますが、不動産などの現物資産は価値が上昇する傾向にあります。

金利は低く物価がほぼ変わらない、または下がり続ける「デフレ」時代は物件購入にあたって自己資金を可能な限りゼロに近づける「フルローン」が合理的でした。しかし、現金の価値が目減りしていく、これからの「インフレ」時代ではある程度の自己資金を投入することが合理的となります。投入した自己資金は物価上昇に伴って価値の目減りを回避できるからです。具体的には減価償却のある建物部分は除き、インフレによって地価の上昇が見込まれる土地代金相当額を投下する現金の上限額とすることが理想的です。また、金利の低下や物価下落を伴う短期的な景気後退期間(調整期間)となった場合には借り換えによる投入資金の回収を図る等の「ローン管理」を行うことも重要です。これらに対応するためには将来的な価値の上昇が見込める立地条件と優良物件による長期運用を前提とし、社会情勢や自身の生活設計の変化等に合わせて短中期的に転売も可能な物件を選定することが必要となります。加えて収益の最大化(賃料増額)を目標とする「積極管理」を行うことも重要です。シムジョウでは必要に応じて賃貸管理を専門とする事業者の選定も購入支援の一環としてご提案致します。

安定的な運用
ミドルリスク ミドルリターン



不動産投資は現物資産となり、金融資産である株式のような急激な価格変動が起きにくく、安定的な運用が可能とされています。