

公社小禄賃貸住宅新築移転に係る 第 2 回 説 明 会

日時：令和 7 年 3 月 27 日（木） 19:00～
場所：字大嶺自治会館

目次

1	新築移転の概要	P 1 ～ 3
2	住民アンケートの結果	P 4 ～ 10
3	移転スケジュール	P 11 ～ P 12
4	移転後の間取り及び家賃について	P 12 ～ P 16
5	移転について	P 17 ～ P 20
6	イメージ図	P 21



■主催 沖縄県住宅供給公社 住宅部事業課

(1) 公社小禄賃貸住宅の状況

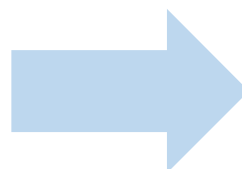
公社小禄賃貸住宅は昭和43年に建設され、築後57年が経過しています。
柱主筋の爆裂、外廊下軒裏コンクリートの剥離及び手すりの崩落危機がみられ、老朽化が進んでおります。

現地での建替えは、現行の建築基準法に照らし合わせると、現況規模の建替は厳しい状況となっております。

そのため、那覇市と連携し、宇栄原市営住宅の民間活用用地内へ公社の賃貸住宅を建設し、現入居者の移転を計画しています。

公社小禄賃貸住宅	
構造	鉄筋コンクリート造
階数	7階 EV有り
戸数	72戸 1階賃貸施設
面積	39㎡/戸 (2DK) 44㎡/戸 (3DK)
駐車場	51台
駐輪場	なし

新築移転後



仮) 公社JK小禄ハイツ	
構造	鉄筋コンクリート造
階数	8階 (予定) EV有り
戸数	72戸 (移転希望者分) 賃貸施設整備予定
面積	39㎡/戸～58㎡/戸 (1LDK～3LDK)
駐車場	1台/戸 (有料)
駐輪場	有り (有料)

(2) 新築移転場所について (広域)

移転先 (予定地) : 宇栄原市営住宅民間活用用地内
(現公社小禄賃貸住宅から車で5分)



出典：国土地理院撮影の空中写真 (2010年撮影)

編集：沖縄県住宅供給公社が予定敷地と2025年3月現在の周辺施設情報をプロット

1 新築移転の概要③

3

(2) 新築移転場所について（予定敷地周辺）



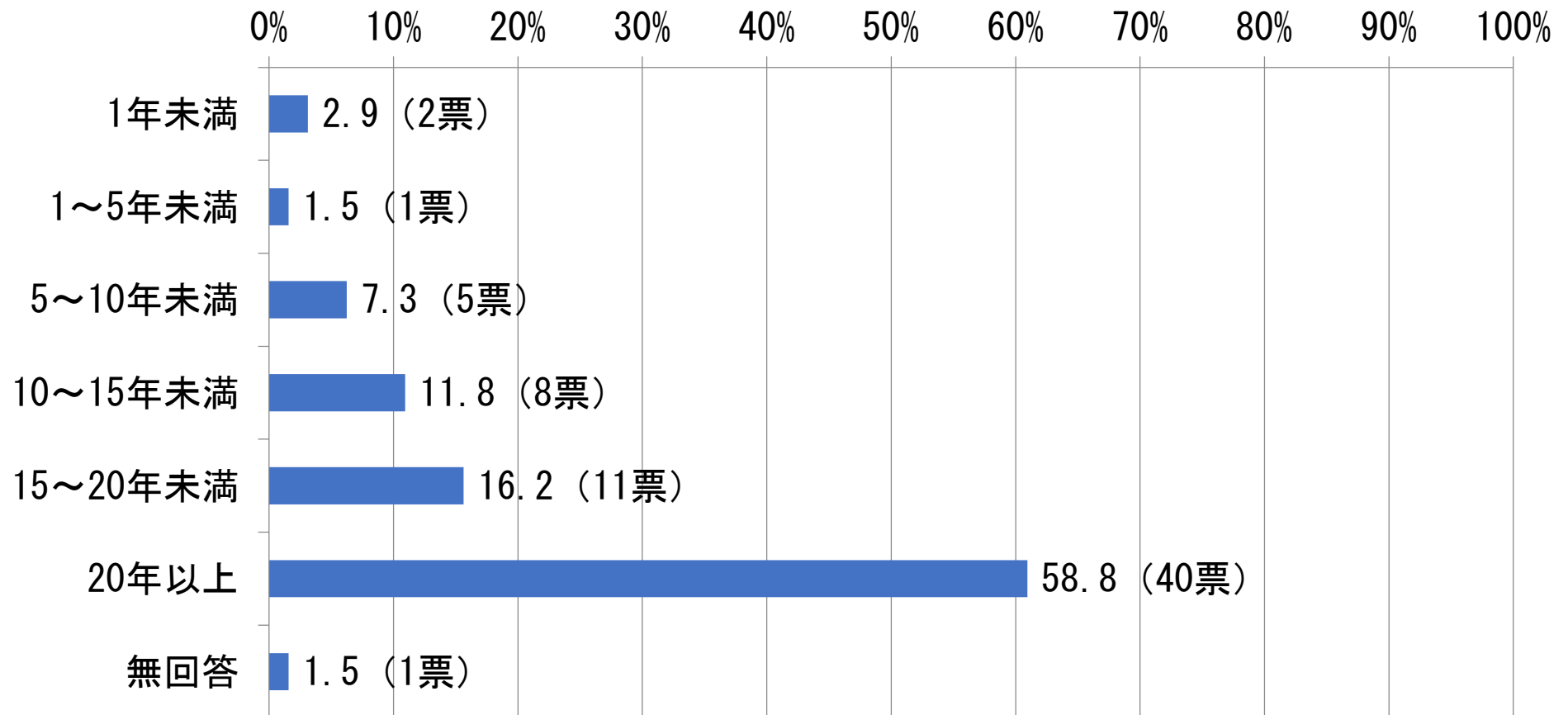
第1回説明会において皆様へお願いしたアンケートの集計結果

- ・ 公社小禄賃貸住宅71戸にお住いの住民へ新築移転に関するアンケートを実施。
(1戸は退去後で未入居)
- ・ うち68戸から回答があり、重要な設問を抜粋したアンケート結果。

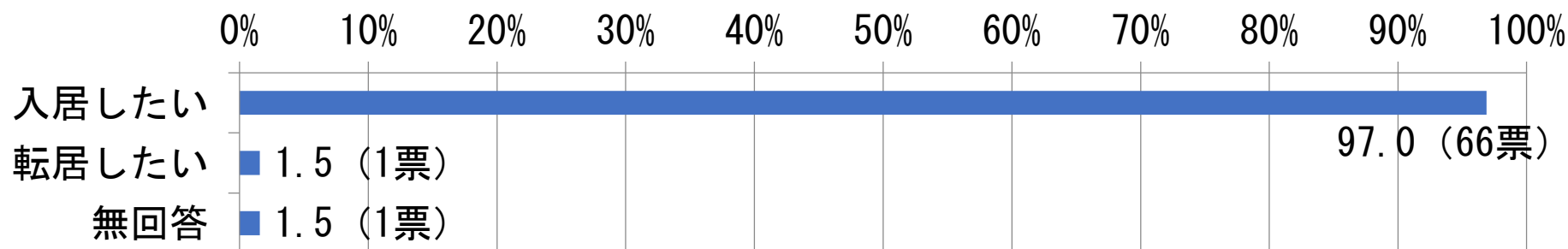
公社小禄賃貸住宅居住者実態及び意向調査アンケート抜粋

アンケート対象者	公社小禄賃貸住宅の全入居者（71世帯）
調査期間	2024年1月30日～2月16日
回答数	68件（回収率95%）
主たる設問の抜粋6問	
① 居住年数	現公社小禄賃貸住宅での居住年数について
② 新築移転の希望	新築移転後の（仮称）JK小禄ハイツへの再入居について
③ 自動車所有台数	自動車・オートバイ・自転車を所有について
④ 間取り希望	新築移転後の住戸で希望する間取りについて
⑤ 希望家賃	新築移転後、月当たりの希望家賃について
⑥ 生活利便施設	新築建物の施設で周辺住民に必要と思われる施設について

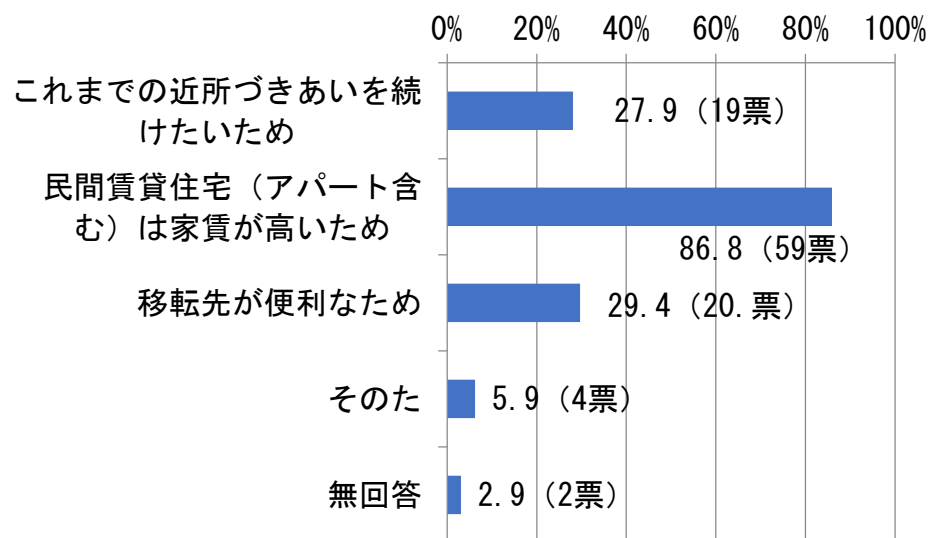
問：現在の住まいでの居住年数はどれくらいですか。



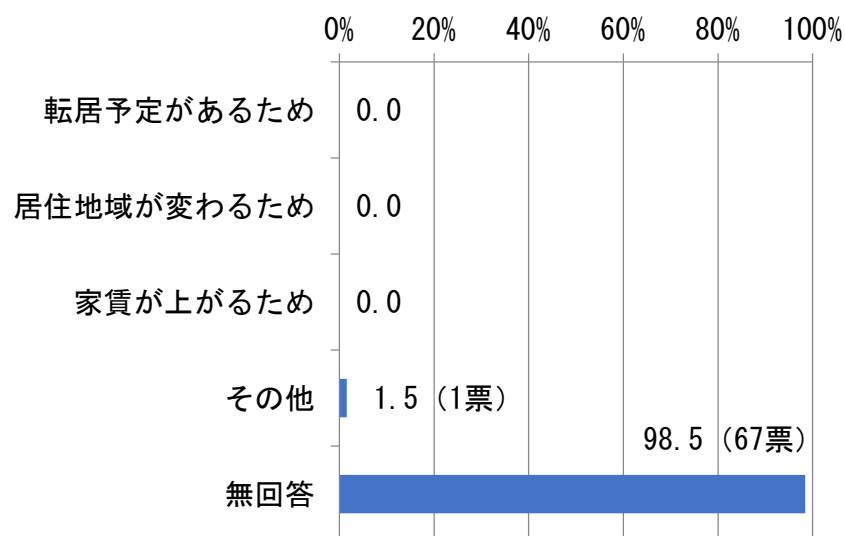
問：公社小禄賃貸住宅の新築移転にあたって、新築移転した（仮設）JK小禄ハイツへの再入居をご希望されますか。



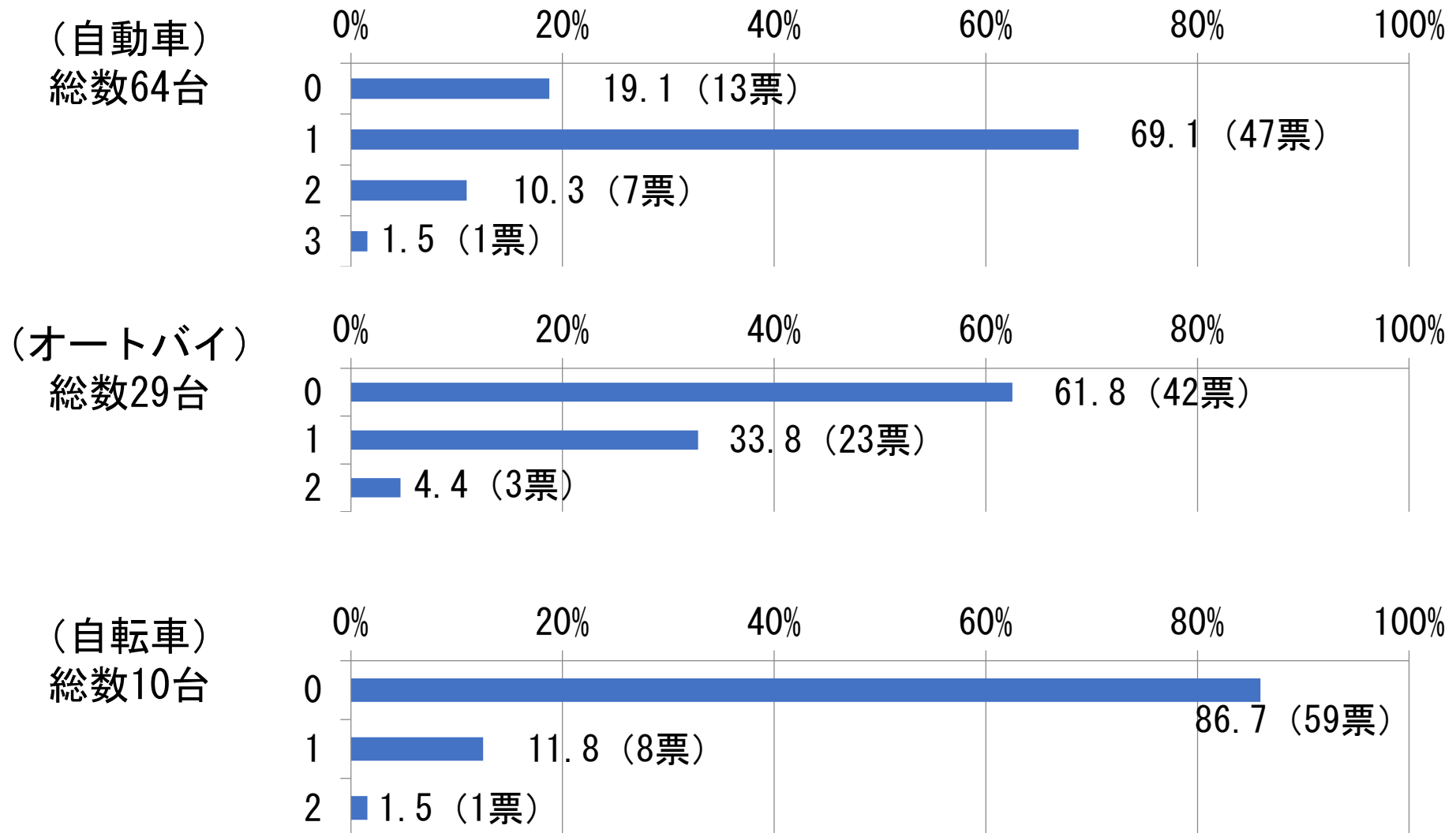
(入居したい理由)



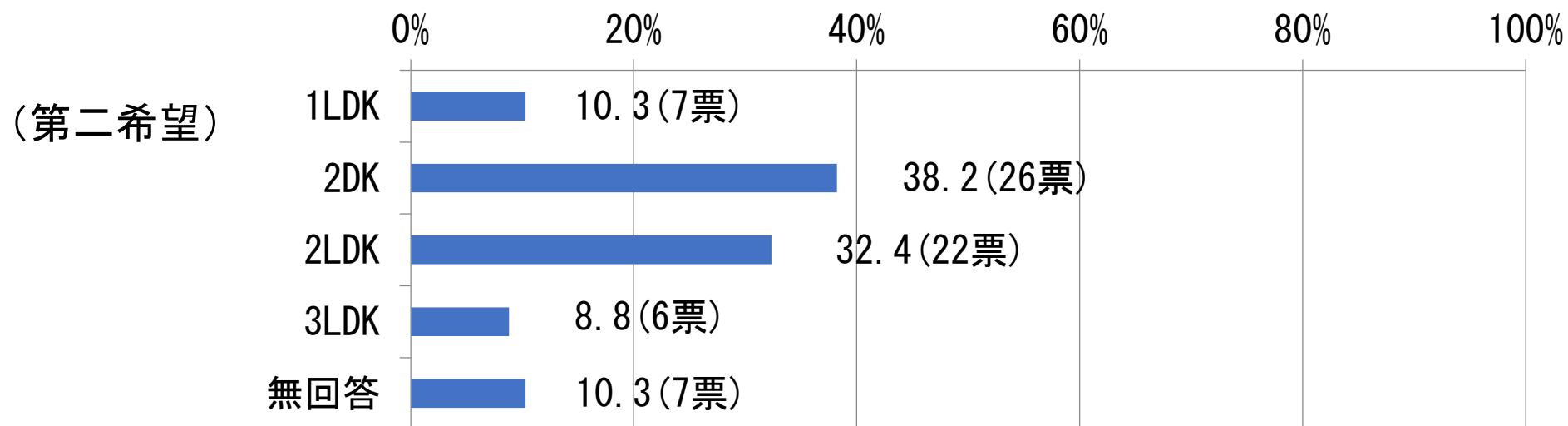
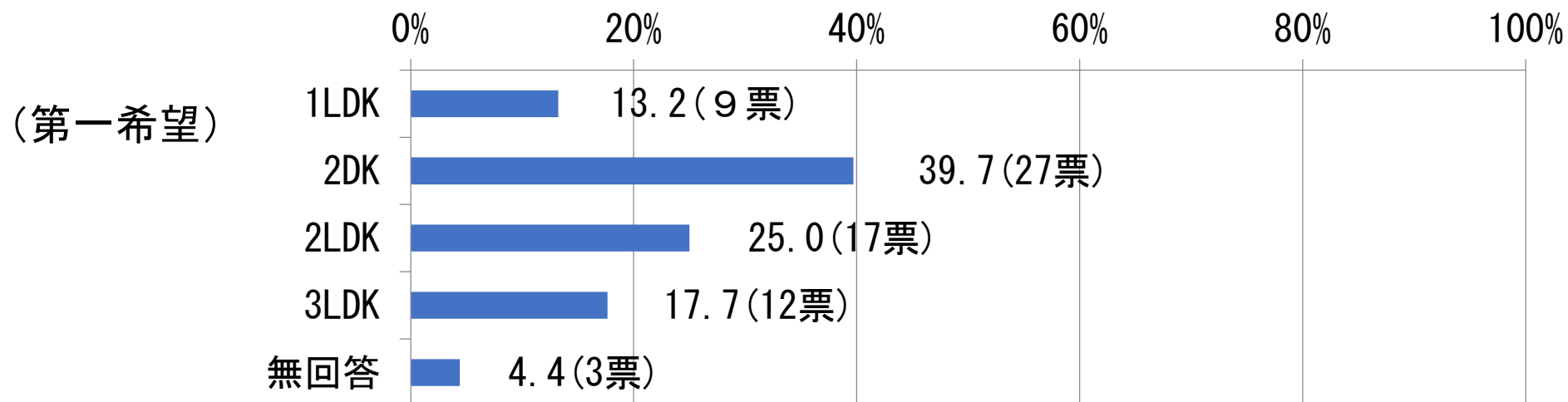
(転居したい理由)



問：現在あなたの世帯で自動車・オートバイ等・自転車を所有していますか。
また、「自動車」「オートバイ等」「自転車」それぞれ何台所有していますか。



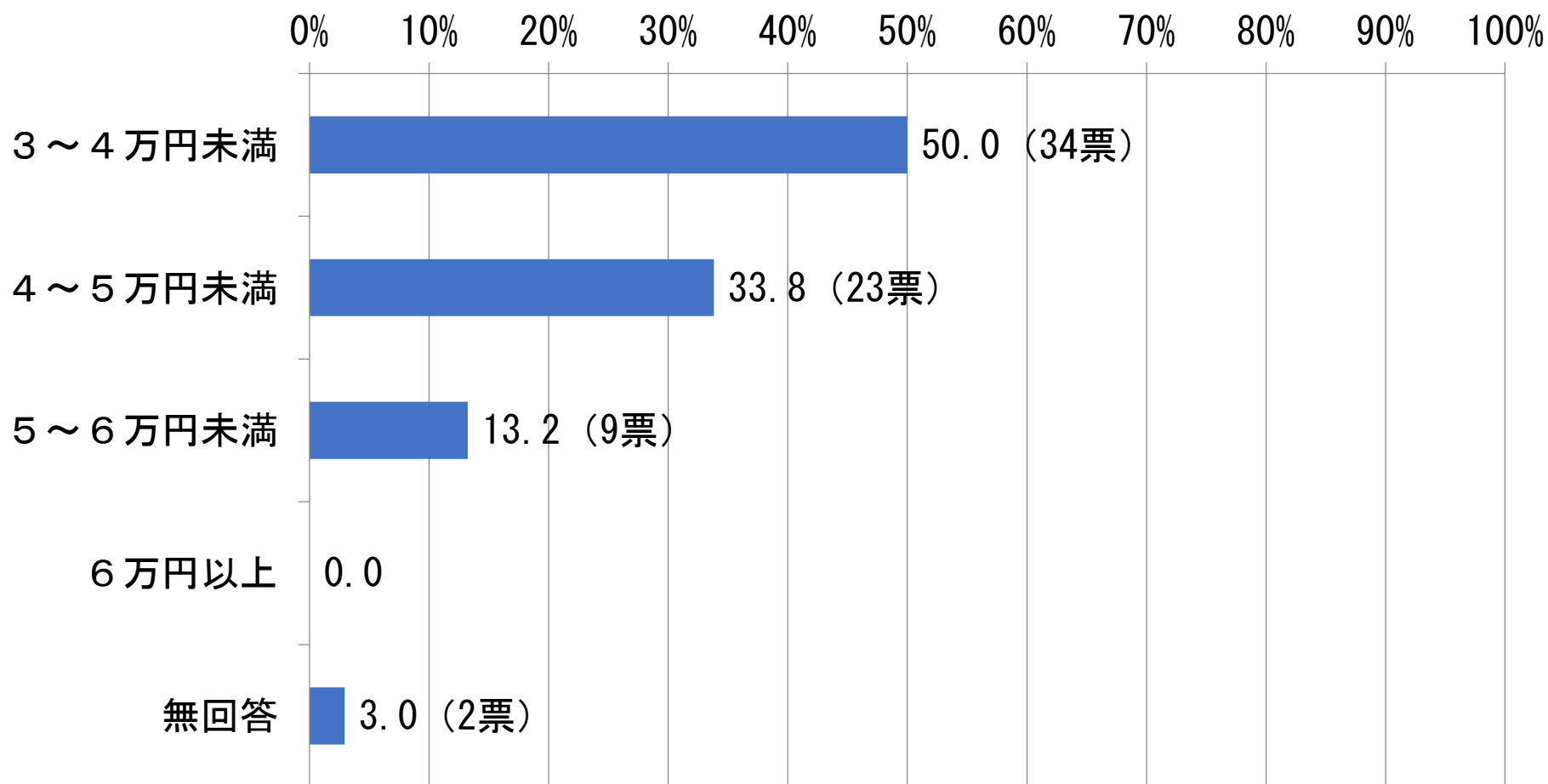
問：新築移転後の住戸で希望する間取りはどれですか。



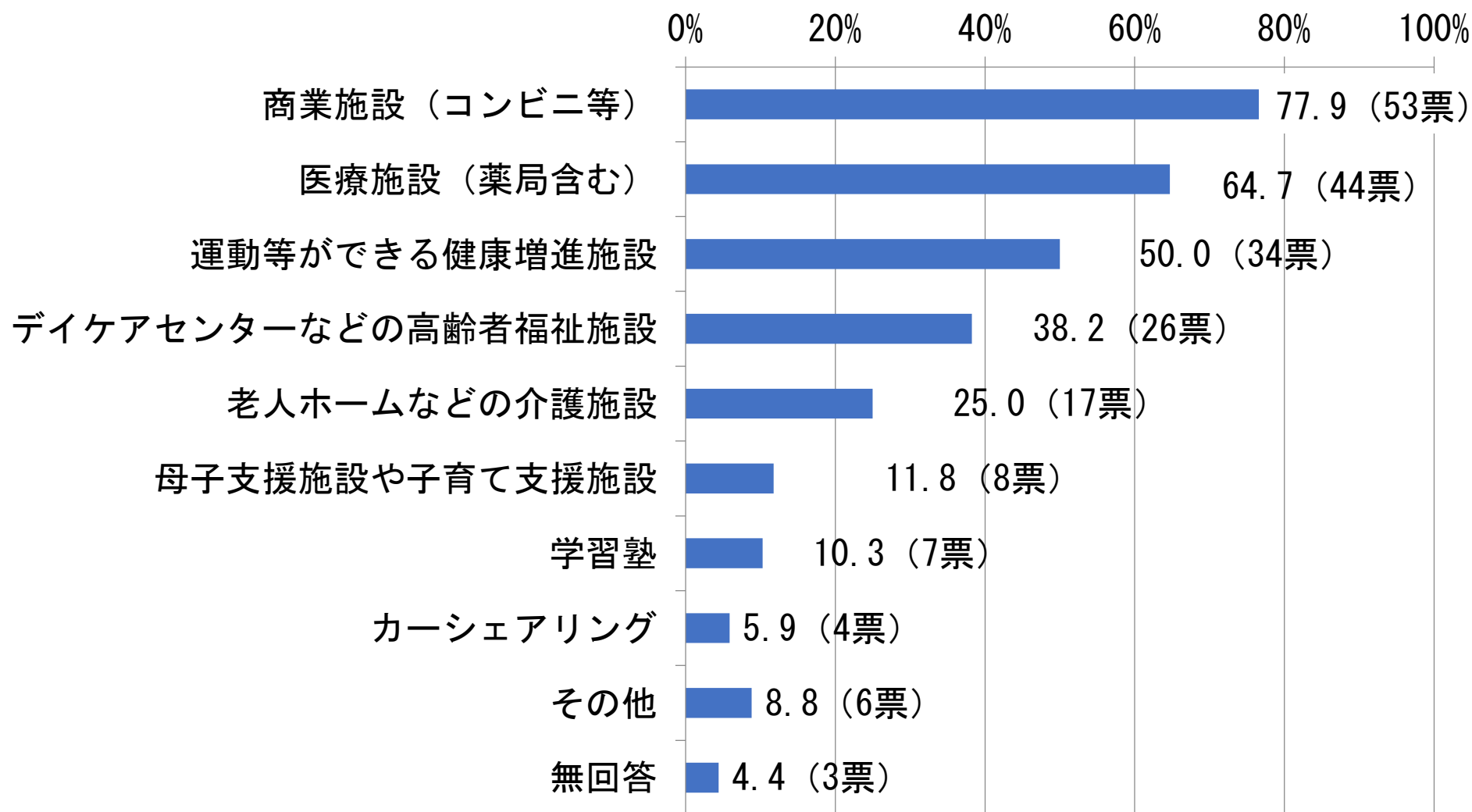
2. ⑤新築移転後、月当たりの希望家賃について

9

問：新築移転後の家賃は現在より高くなると考えますが、月当たり、いくらまでの家賃なら住み替えたいと思いますか。



問：新築移転する建物の施設として周辺住民にとって必要と思われる施設等がありますか。



その他：喫茶店、コインランドリー、駐車場

3 新築移転スケジュール

11

スケジュール【変更後】

年・月 内容	令和5年度				令和6年度				令和7年度				令和8年度				令和9年度				令和10年度				令和11年度																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	1	0	1	2	2	4	6	8	1	0	1	2	2	4	6	8	1	0	1	2	2	4	6	8	1	0	1	2	2	4	6	8	1	0	1	2	2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
					●								●																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

R6.1.30説明スケジュール【変更前】

年・月 内容	令和5年度			令和6年度						令和7年度						令和8年度						令和9年度						令和10年度	
	1	0	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6
			●						●																●				
	第1回 入居者説明会 (R6年1月30日)			第2回 入居者説明会 (R7年1月頃)																		施設見学会 抽選会 (R9年10月頃)							
計画策定等																													
設計・工事発注準備																													
基本・実施設計																													
建設工事																													
移転																													
解体																													

※スケジュールは、事業の進捗状況により変更
する場合があります。

4 ①新築移転後の間取り及び家賃について

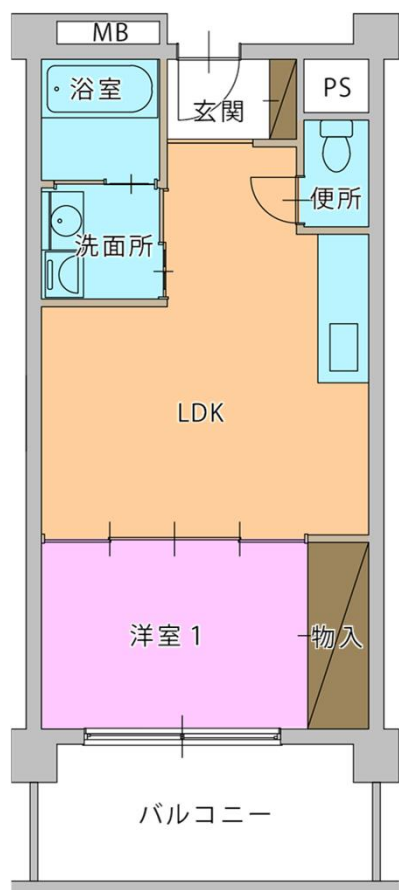
12

(1) 新築移転後の間取りについて

○新築移転後は、1LDK、2DK、2LDK、3LDKの4タイプの間取りを予定しております。

※現公社小禄賃貸住宅の間取りは、2DK(41.9㎡)、3DK(48.51㎡)の2タイプです。

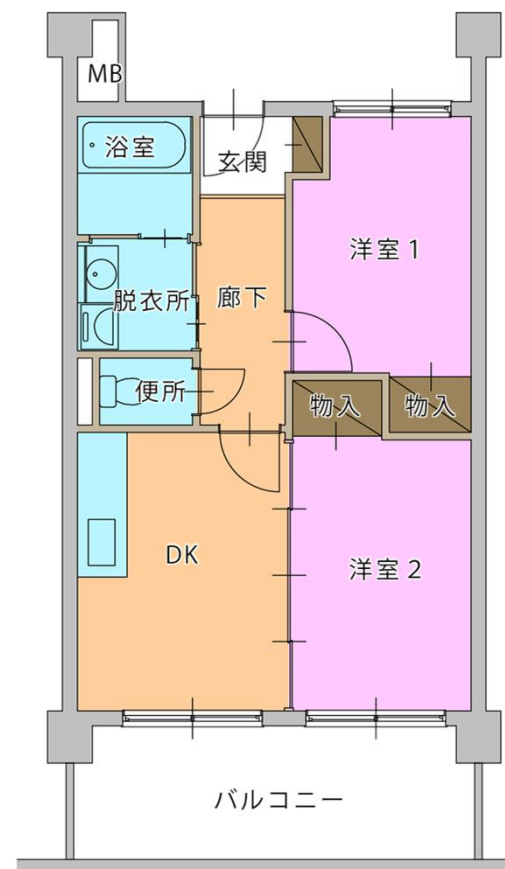
1LDK (約39㎡/12坪)



(写真参考) JK石嶺ハイツ1DK



2DK (約45㎡/14坪)



(写真参考) JK石嶺ハイツ2DK



○新築移転後は、1LDK、2DK、2LDK、3LDKの4タイプの間取りを予定しております。

※現公社小禄賃貸住宅の間取り 2DK (41.9㎡)、3DK (48.51㎡) の2タイプです。

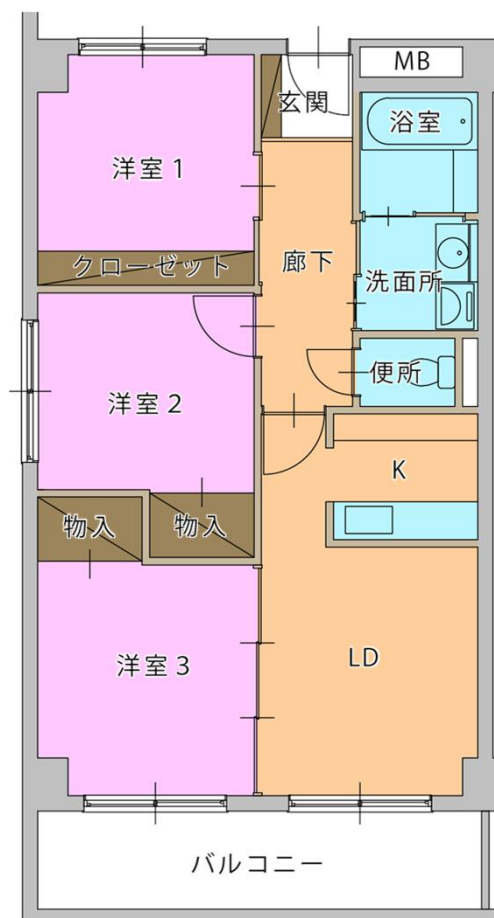
2LDK (約51㎡/15坪)



(写真参考) JK石嶺ハイツ2LDK



3LDK (約59㎡/18坪)



(写真参考) JK石嶺ハイツ3DK



(2) 家賃設定について

今回、新築移転を行うことにより、移転後家賃は現家賃より増額となります。

公社では、現入居者の家賃増加に伴う負担軽減のため、移転後5年間の家賃減額を検討しています。

6年目以降の家賃についても、周辺民間家賃相場より割安な家賃設定を検討しています。

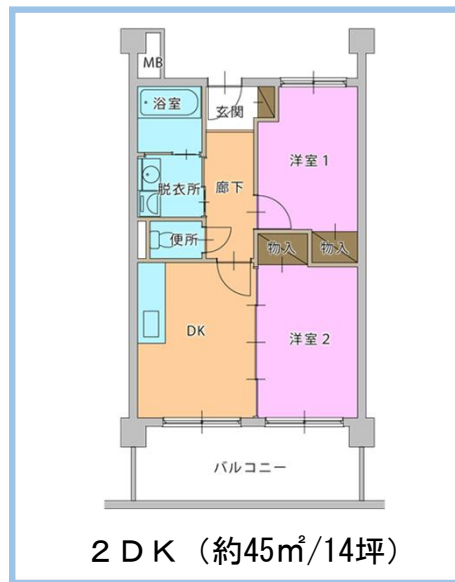
ご理解の程よろしくお願いいたします。

家賃については、第1回目の説明会と同額でご説明しております。

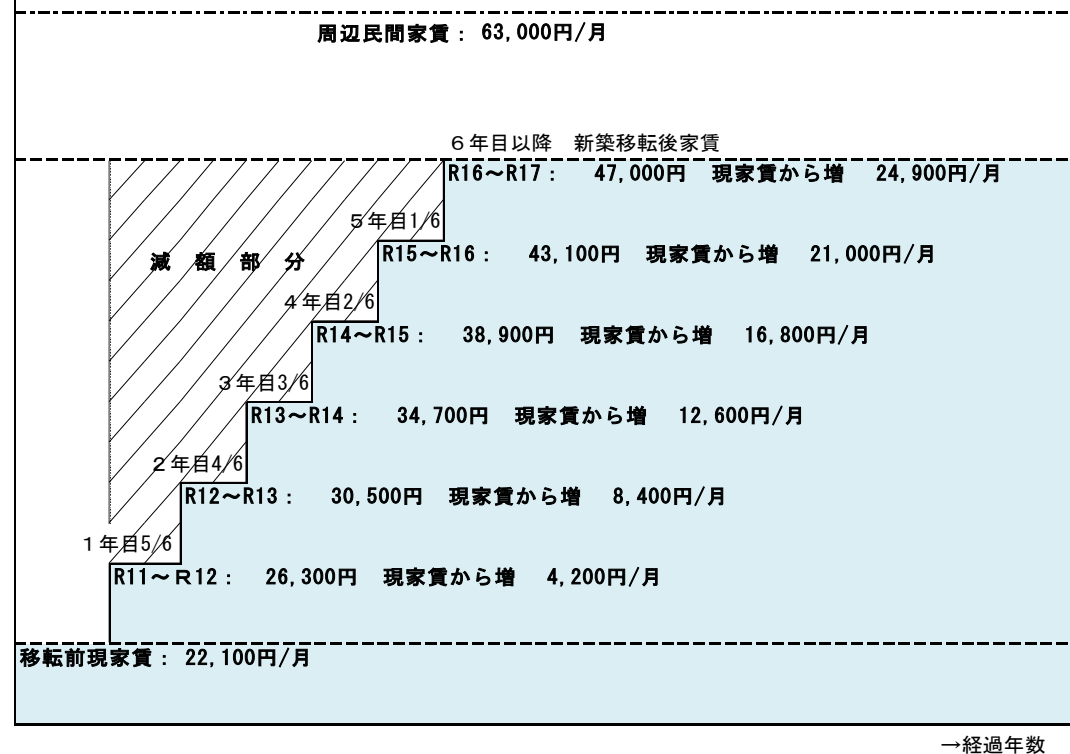
今後、周辺の民間賃貸住宅の家賃と駐車場代の再調査が必要と考えており、昨今の経済状況を鑑みると、今回ご提示した額より家賃設定が上がることを予想されております。

令和8年1月に予定している第3回説明会で、その調査結果をお知らせいたしますが、令和11年の移転までの間、更なる家賃設定の上昇がある可能性があります。

【家賃設定のイメージ】 例) 現公社小祿賃貸住宅 2DK (41.9㎡) と (仮) JK小祿ハイツ 2DK (43㎡) の場合



現況家賃 (2DK)	22,100 円	差額 (現家賃→新家賃)	
移転後1年間	26,300 円	4,200 円	
移転後1年～2年	30,500 円	8,400 円	
移転後2年～3年	34,700 円	12,600 円	
移転後3年～4年	38,900 円	16,800 円	
移転後4年～5年	43,100 円	21,000 円	
6年目以降は 新築移転後家 (一律固定)	47,000 円	24,900 円	



※1 家賃とは別に、共益費、駐車場代（自動車、オートバイ、自転車）を別途予定しております。

※2 移転後のタイプ別家賃については、今後決定していくこととなります。

※3 決定した家賃により、新築移転住戸の敷金を算定します。

○参考資料

① H30新築移転した公社石嶺ハイツの家賃（R7年3月現在）

	1DK	2DK	2LDK	3DK
公社 JK石嶺ハイツ	38,000円	44,000円	52,000円	59,000円

② 新築移転先周辺家賃相場（R6年1月現在）

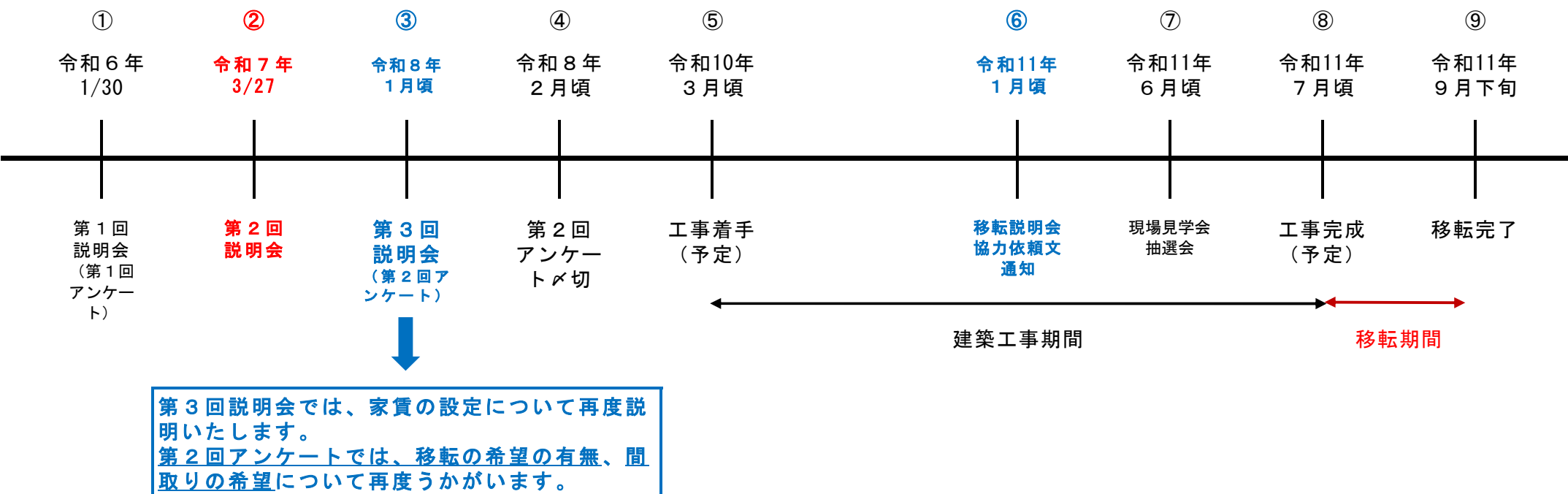
	1LDK	2DK	2LDK	3LDK
新築移転先周辺	56,000円	63,000円	80,000円	88,000円

③ 宇栄原市営住宅の家賃（令和6年1月空家待ち入居者募集しおりより）

	1LDK	2DK	2LDK	3LDK
宇栄原市営住宅	38,700円	38,800円	47,500円	52,200円

※宇栄原市営住宅の家賃は収入により変動します。上記家賃額は、入居要件を満たす入居者の上限の家賃です。

(1) 移転までのスケジュール



※工事進捗状況については、公社HPにて掲載又は小禄賃貸住宅1階EVホールにて掲示予定。

(2) 移転料対象者

- ・原則、沖縄県住宅供給公社より移転協力依頼文を通知した移転世帯、退去世帯とします。

移転世帯：公社小禄賃貸住宅から新築移転先（（仮）JK小禄ハイツ）へ移転する世帯

退去世帯：公社小禄賃貸住宅から民間賃貸、公営住宅等へ移転する世帯

※公営住宅へ応募する場合は、入居者ご自身でお願いします。

(3) 移転料

- ・ 公社小禄賃貸住宅から(仮)JK小禄ハイツへの移転料(引越費、諸手続き(住民票、住所変更、移動費等))として約176,000円のお支払いを予定しています。
(物価変動により増減の可能性があります。)
- ・ 公社小禄賃貸住宅から(仮)JK小禄ハイツへ移転せず、他の民間アパート等へ移転する場合も移転料として約176,000円のお支払いを予定しています。(同上)
- ・ 移転料の支払いについては、下記の①～⑤までの条件が満たされてから、世帯名義人の口座に振り込む予定です。
一つでも欠けている場合は、満たされるまで移転料は支払われません。

移転料支払いの条件

①	引っ越し終了後、住宅供給公社(公社住宅係)の現状確認が終わっているもの
②	旧住宅の鍵が住宅供給公社(公社住宅係)に返却されているもの
③	家賃等の未払い等がないもの
④	引っ越しごみが適正に処理され、部屋に残されていないもの
⑤	旧住宅の光熱費の完納証明書が住宅供給公社(公社住宅係)に提出されているもの

(3) 移転料

【移転者】

新築移転後の家賃を基礎に敷金を算定いたします。

原則、家賃債務保証会社を通していただくこととなります。その場合の敷金は、家賃の1ヶ月分となります。

算定した敷金と現在お預かりしている敷金との差額分をお返しいたします。

また、移転する際には、既存住宅の修繕費は不要です。ただし、ご自身で設置した照明器具や給湯器等については、ご自身で撤去をお願いします。

※家賃保証会社が通らない方については、連帯保証人が必要となります。その場合の敷金は、家賃の3ヶ月分となります。

(お支払いについては、移転料との相殺はできません。)

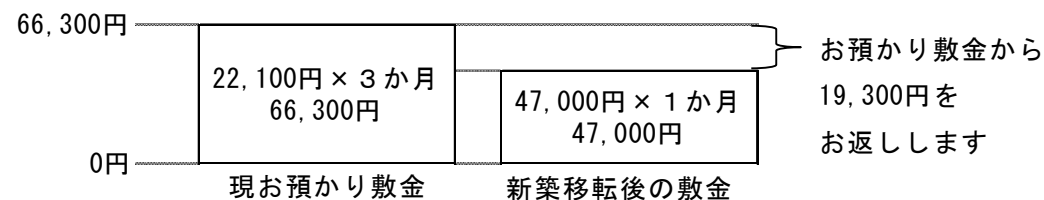
【退去者】

修繕費は不要ですので、手続により敷金を還付いたします。

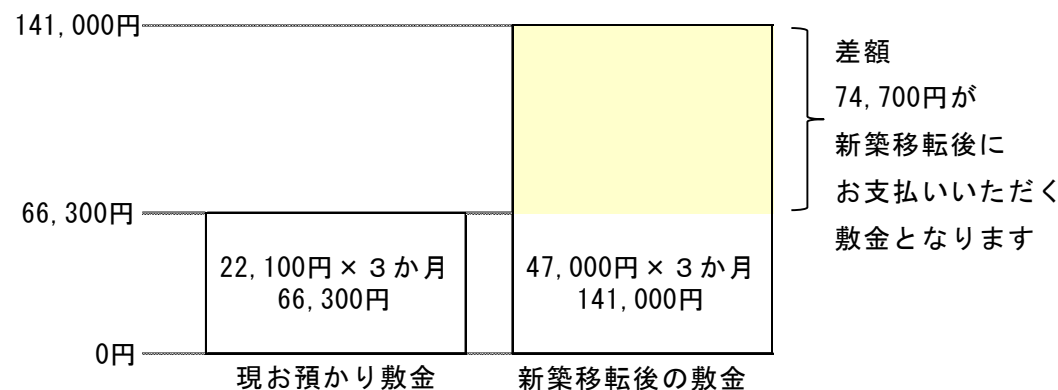
(退去者で未納家賃等がある場合は、未納家賃等を差し引き、敷金の残額をお返しします。)

例) 現在2DK (22,100円) にお住まいの方が、
新築移転後、2DK (47,000円) へ入居する場合

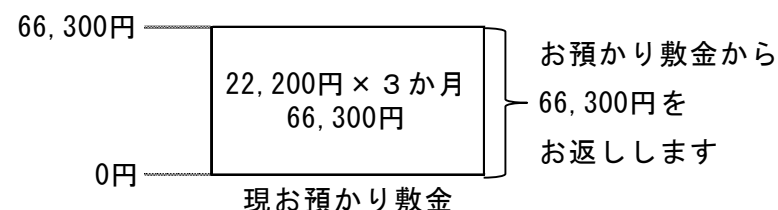
【家賃債務保証会社を通す場合】



【連帯保証人をたてる場合】



例) 現在2DK (22,100円) にお住まいの方が、
新築移転せずに退去する場合 (未納家賃なし)



(4) 家賃滞納について

- ・ 家賃滞納がある世帯は移転に支障をきたしますので、早急に解消して下さい。
(滞納期間により退去の可能性があります)
- ・ また何らかの理由で、家賃滞納の支払いについて相談がある方は、公社住宅係までお問い合わせください。

(5) 名義変更、同居承認申請について

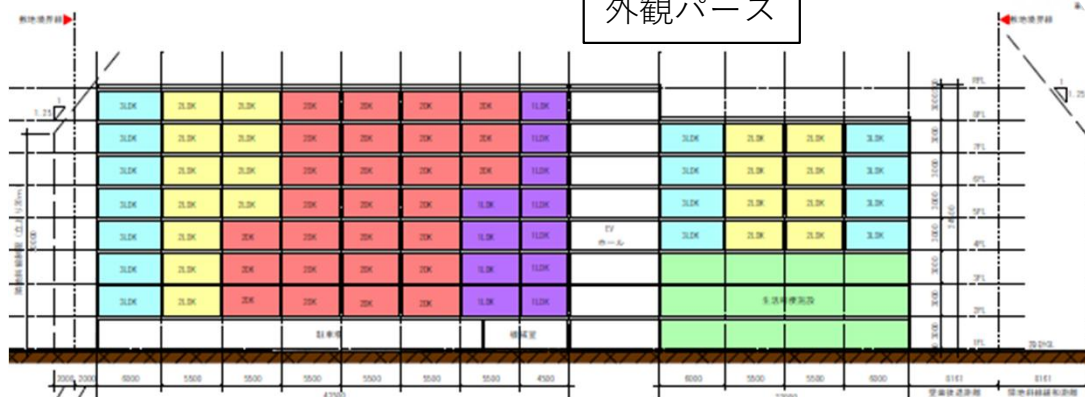
- ・ 現在住んでいる方が、入居契約したときと変わっている場合は名義変更の申請が必要です。
- ・ 入居契約をしたときに、住んでいなかった方は同居承認申請が必要です。
- ・ なお、上記の申請手続きがされていない場合は、どちらも移転対象となりません。
すみやかに申請してください。

本日の説明会の内容等について、ご不明な点は、下記までお問合せください。

- | | | | |
|------------------|-------|-------|--------------|
| ・ 新築移転の概要、スケジュール | に関する事 | 企画係 | 098-917-2431 |
| ・ 移転料、名義変更、同居承認 | に関する事 | 公社住宅係 | 098-917-2432 |



外観パース



住戸タイプ	戸数
1LDK	11戸
2DK	27戸
2LDK	19戸
3LDK	15戸

公社新築移転計画



※配置計画については、現段階でのイメージ図となります。今後事業を推進するにあたり、変更がある可能性が高いです。