

おきぎん賃料動向ネットワーク調査（2011年）

I. 調査概要

本調査は、県内の賃貸物件を取扱う不動産会社23社（管理戸数4万9,000戸）に対し、各地域における部屋タイプ別の賃料水準やその稼働状況などについてヒアリングを行い、県内の主要地域における賃料動向をとりまとめたものです。

通常、賃料については、「共益費」や「駐車場代」などを含めることが一般的ではありますが、両者ともに概ね相場が決まっていること（「共益費」については1,000～2,000円、EV付だと4,000～5,000円、「駐車場代」は3,000円～5,000円、那覇市内5,000～10,000円）などから、本件ではそれらを除いたコア（標準的な）の水準を示しています。また、各物件での部屋の広さ（坪、㎡）には若干の差異が見られるケースもあるので、各地域の標準的な賃料として参考にしていただければと考えています。

最後に、本件における新築物件とは建築後1年以内の物件のことをいい、中古物件とは新築物件以外の物件とします。

【調査詳細】*年次調査*

- ①調査時期（文献サーベイ等による現状調査）：平成23年1月1日～6月30日
 〃（ヒアリング調査）：平成23年9月2日～9月15日
- ②調査対象：県内における賃貸物件を管理する会社(4万9,000戸)
- ③調査方法：文献サーベイ等による現状調査、不動産各社への聞き取り調査
- ④物件のカバー率：24.3%（②/平成20年度住宅・土地統計調査における民間借家建物数*100%）
- ⑤備考：本件での賃料とは、「共益費」や「駐車場代」などの付加サービスに対する費用を除いている。

II. 本県における貸家住宅の新設動向について

市部別貸家の新設住宅着工戸数

単位：戸

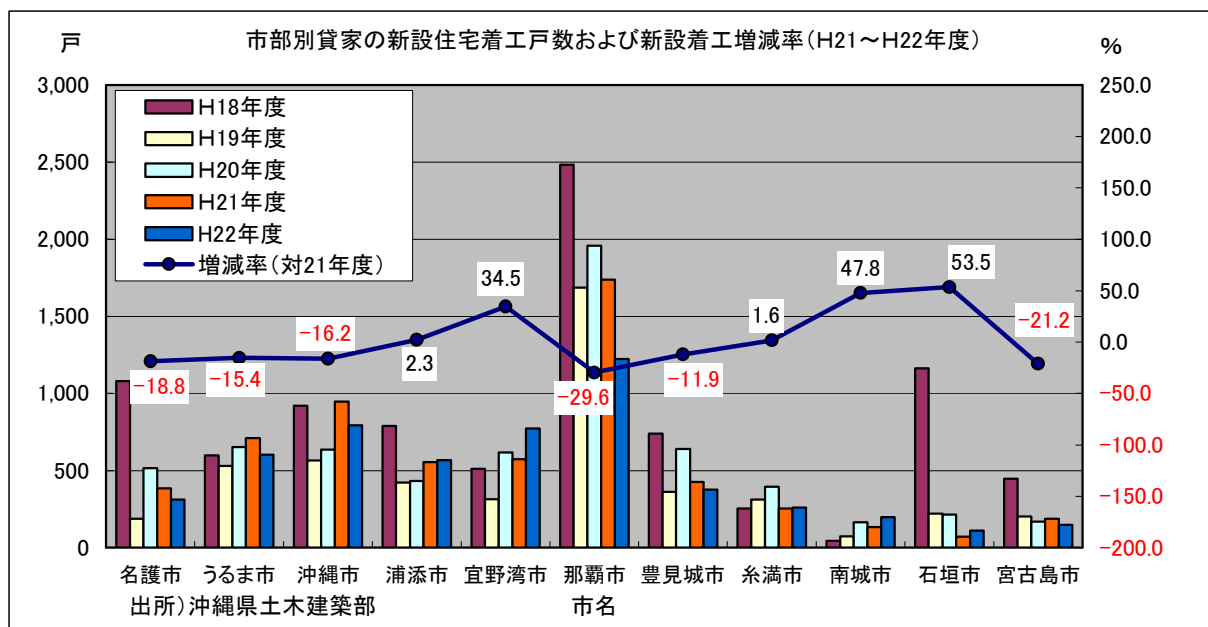
市名	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	増減率(対21年度)
名護市	1,080	187	515	384	312	-18.8
うるま市	598	530	653	712	602	-15.4
沖縄市	920	565	637	947	794	-16.2
浦添市	790	422	431	554	567	2.3
宜野湾市	511	315	618	574	772	34.5
那覇市	2,484	1,687	1,959	1,738	1,223	-29.6
豊見城市	739	363	641	427	376	-11.9
糸満市	255	313	395	255	259	1.6
南城市	44	74	165	134	198	47.8
石垣市	1,164	222	214	71	109	53.5
宮古島市	446	202	169	189	149	-21.2
沖縄県計	11,291	6,448	8,232	7,971	7,395	-7.2

注)合併した市は合併前の町村も合計
 出所)沖縄県土木建築部

まず、本県の貸家住宅の特徴としては、平成 22 年度の新設住宅着工戸数（10,914 戸）に占める貸家（7,395 戸）の割合が67.8%となっており、全国の35.6%に比べ高い水準にあることが挙げられます。その要因としては、本県において一人当たり県民所得が全国最下位である一方、住宅地などの平均地価は全国で 14 番目に高い水準（九州では福岡県に次ぐ 2 番目の高さ）にあり、沖縄県民は全国に比べ持家を取得しにくい状況にある為、貸家の割合が高くなっていることが考えられます。

本県における新設貸家住宅の推移をみると、耐震偽装問題による建築基準法改正の影響などから平成 19 年度に大幅に減少した後、翌年はその反動増となりましたが、近年は減少傾向にあります。その要因としては、平成 20 年 9 月のリーマンショック以降続いている全国的な景気の悪化を背景に、失業率が依然として 7%台と高止まりしており、また、所得水準が弱含んでいるなど雇用情勢にプラス要因が見当たらず、住宅投資が増加しにくい状況となっていることなどが考えられます。

さらに、市部別（対前年度比）にみると、増加市部は石垣市で53.5%増の109戸、南城市で47.8%増の198戸、宜野湾市では34.5%増の772戸となっています。宜野湾市は、市別貸家増加戸数が最も多い地域であり、200戸近く的大幅増となっています。ウェイトの高い那覇市では、前年度より29.6%少ない1,223戸に留まったほか、宮古島市で同21.2%減の149戸、名護市で同18.8%減の312戸となっています。



Ⅲ. 調査結果・その1（賃貸物件の稼働動向について）

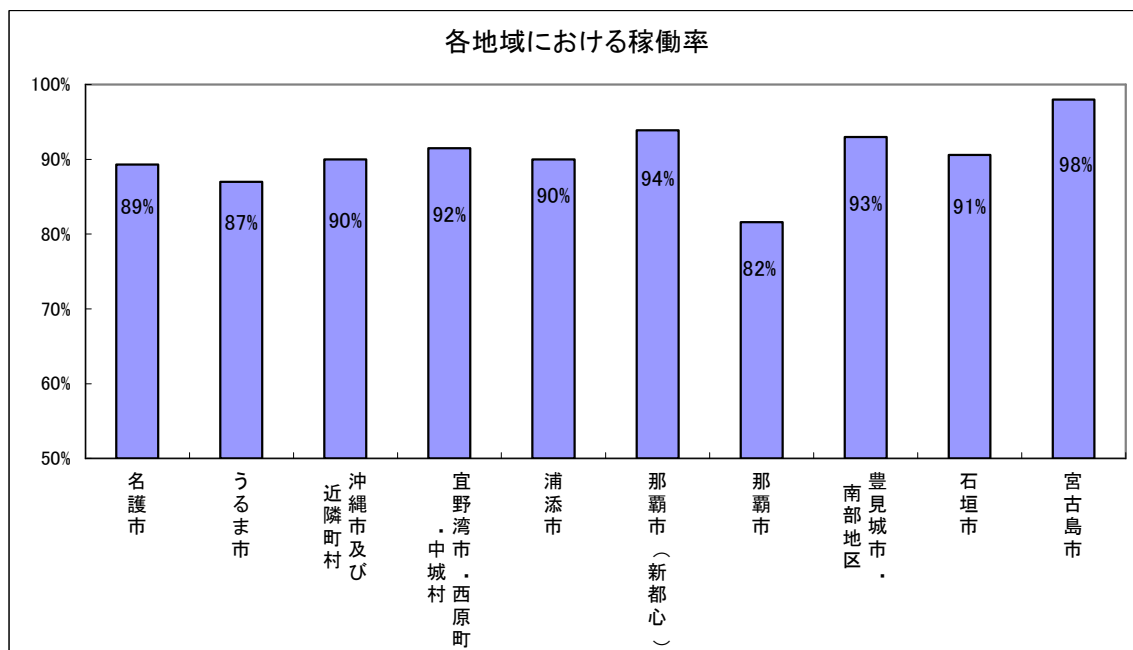
【地域別稼働率の状況】

地域別に賃貸物件の平均稼働率をみると、最も高いのが「宮古島市（98%）」となり、次いで、「那覇市の新都心（94%）」、「豊見城市及び南部地区（93%）」、「宜野湾市・西原町・中城村（92%）」、「石垣市（91%）」の順となっており、最も稼働率の低い地域は新都心地区を除く「那覇市（82%）」となっています。

稼働率の降順にその要因を整理すると、宮古島市では、世帯数が増加傾向にあるものの、物件の供給が不足気味であり、全てのタイプにおいて高稼働を維持している状況がみられます。次に、那覇市の新都心は、生活や交通の利便性から、単身世帯から家族世帯まで全ての世帯に人気があり、現在でも新築や築年数の短い物件を中心に高稼働率を維持しています。しかし、高額な家賃を理由に退居するケースもみられ、昨年調査時に比べ若干低下しています。豊見城市（宜保・豊崎）や宜野湾市（宇地泊・大山）、中城村（南上原）の市街地開発地区については、生活の利便性の高まり等により、2LDKの部屋を中心に人気があり、稼働率を押し上げています。

一方、新都心を除く那覇市では、「相当年数経過した物件が多い」「交通不便（モノレール駅が遠い等）」「生活の利便性が悪い（学校・スーパーが遠い、道が狭い、坂が多い）」等の理由から稼働率が相対的に低くなっています。特に、那覇市の中でも東部は最も稼働率が低く80.2%となっています。うるま市や名護市については、供給過剰感などにより稼働率が相対的に低くなっており、家賃の引下げもみられます。

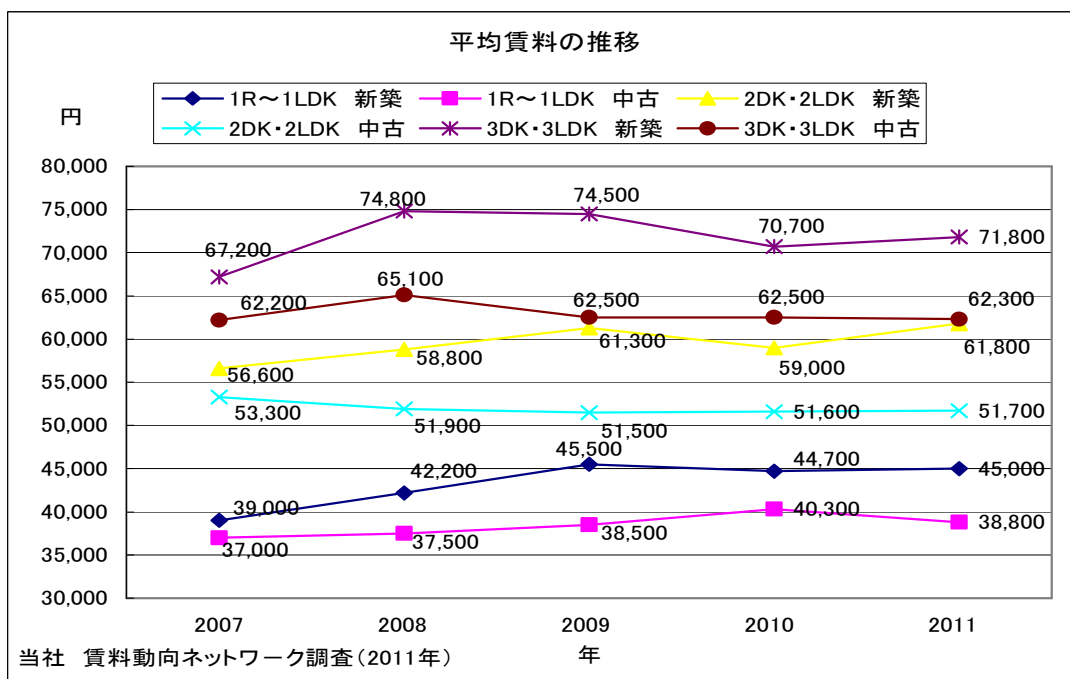
総じてみると、本県全体としては、那覇市（新都心）のような生活環境の良さ、交通便利性の高い地区、市街地開発の地域においては高稼働をキープしている一方、中北部では低迷している状況が見て取れます。



IV. 調査結果・その2（部屋・タイプ別にみる賃料の動向）

今回の調査におけるタイプ別平均賃料を見ると、新築物件では全てのタイプにおいて増加しており、特に幅広い層のニーズに対応できる 2DK～2LDKが前年より 2,800 円増と最も増額が大きく、過去5年で最も高い水準となっています。

一方、中古物件については、2DK～2LDKはほぼ横這い、1R～1LDKと 3DK～3LDKのタイプは減少しています。特に、他タイプに比べニーズの範囲が狭い傾向にある 1R～1LDKが前年より 1,500 円減と減少額が最も大きくなっています。



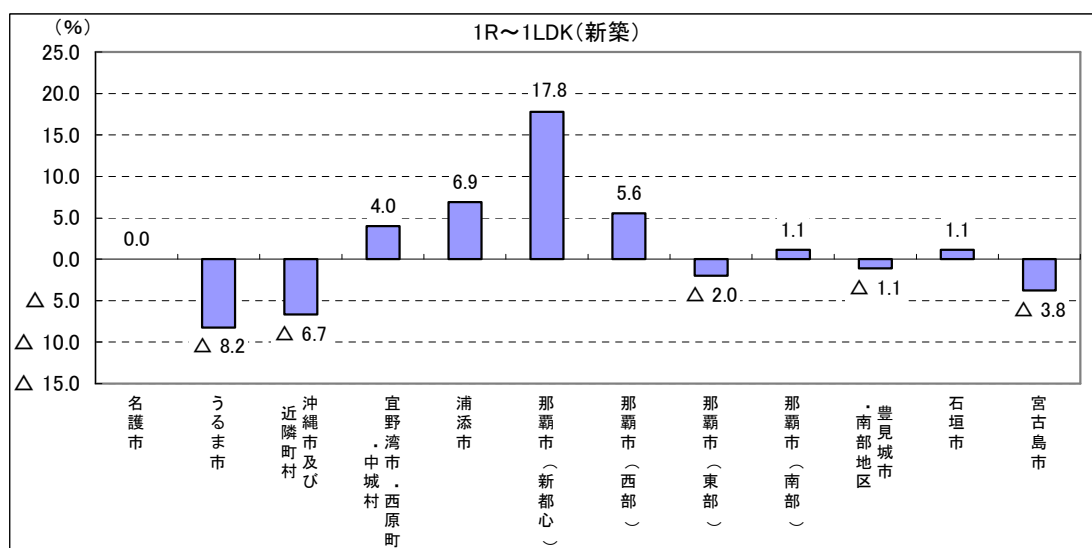
1. 部屋タイプ(1R～1LDK) 概ね8坪～13坪

(1) 新築物件の動向

本物件の平均家賃は 45,000 円 となり、前年より 0.6 % 上昇しています。その要因としては、市街地開発地区の需要増加などが挙げられます。

各地域における家賃高低率（当該地域の平均賃料÷県内平均賃料×100－100）をみると、「那覇市（新都心）」地域が一番高く、大型商業施設の充実や街並みの外観の良さなど生活環境の向上や、道路整備の充実やモノレール駅が近いなど交通利便性が高い状況から、前年に引き続き県内では人気の地区となっています。2番目に高い「浦添市」地域は、前年同様、商業施設や学校など生活環境が整っていることから、港川地区や伊祖地区への需要が高く、平均家賃水準を上回っています。また、「宜野湾市・西原町・中城村」地域は宜野湾市の宇地泊地区や中城村の南上原地区が市街化開発などによる需要の高まりなどから、昨年とは異なり、平均家賃水準を上回っています。

一方、「うるま市」地域については生活環境や交通利便性などの問題、騒音（米軍機飛行ルート）などを理由に、昆布地区、川崎地区、栄野比地区の需要が低下し、家賃引下げ傾向にあることから昨年よりも平均家賃水準を下回る幅が大きくなっています。

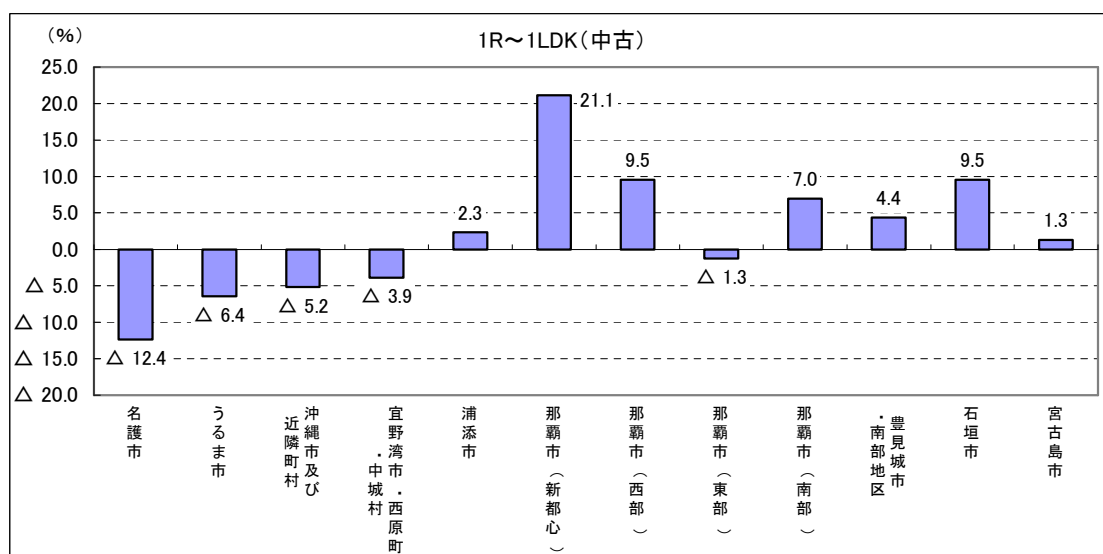


(2) 中古物件の動向

本物件の平均家賃は 38,800 円 となり、前年より 3.7% 低下しています。その要因としては、市街地開発地区へ人気集中していることから、開発地区以外の地域は需要が減少し、家賃引下げの動きなどが考えられます。

各地域における家賃高低率をみると、「那覇市（新都心）」地域が一番高く、生活環境の向上や高い交通利便性を理由に、前年に引き続き県内では人気の地区となっています。特に1LDKのタイプが、若年夫婦などの二世帯や単身の社会人に人気があり、需要が高い傾向にあります。2番目に高い「那覇市（西部）」地域は、交通利便性の高いモノレール駅周辺への立地が根強い人気で平均水準を上回っています。また、同水準の「石垣市」地域は、平成18年以降に建築された築年数の短い物件が多いため、平均家賃の水準を上回っています。

一方、「名護市」地域では供給過剰を理由に平均家賃が低下しており、前年よりも大幅に平均家賃水準を下回っています。また、複数の学生同士で3LDKなどの広めの部屋を借り、ルームシェアするケースもあり、1R物件の稼働率低下に拍車をかけているようです。



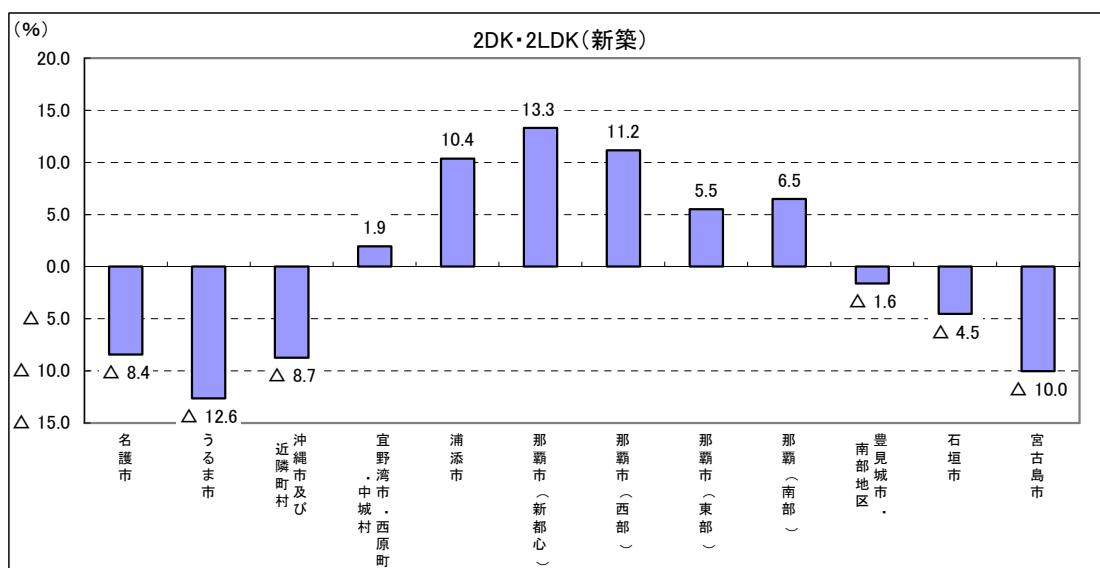
2. 部屋タイプ(2DK～2LDK) 概ね 12 坪～ 17 坪

(1) 新築物件の動向

本物件の平均家賃は 61,800 円 となり、前年より 4.7 % 上昇しています。その要因としては、景気低迷等により賃料を抑える世帯も増えており、3DK～3LDK から 2LDK に需要がシフトしていることや市街地開発地区等の人気地域の物件ハイグレード化が挙げられます。

各地域における家賃高低率をみると、生活環境の向上や高い交通利便性を理由に「那覇市(新都心)」地域が一番高く、次いでモノレール駅周辺が人気の「那覇市(西部)」地域となっています。しかし、駐車場料金が低い(別契約：7,000～10,000円前後)という理由で入居を避けるケースもあることから、前年よりも平均家賃は低下しています。

一方、「うるま市」地域は本タイプの物件が多く供給過剰となっている為、競争が激化しており、家賃設定を低くせざるを得ない状況から平均賃料水準を下回っています。一方で、うるま市では安慶名土地区画整理事業が進められているため、当該住宅地における今後の需要動向が注目されます。

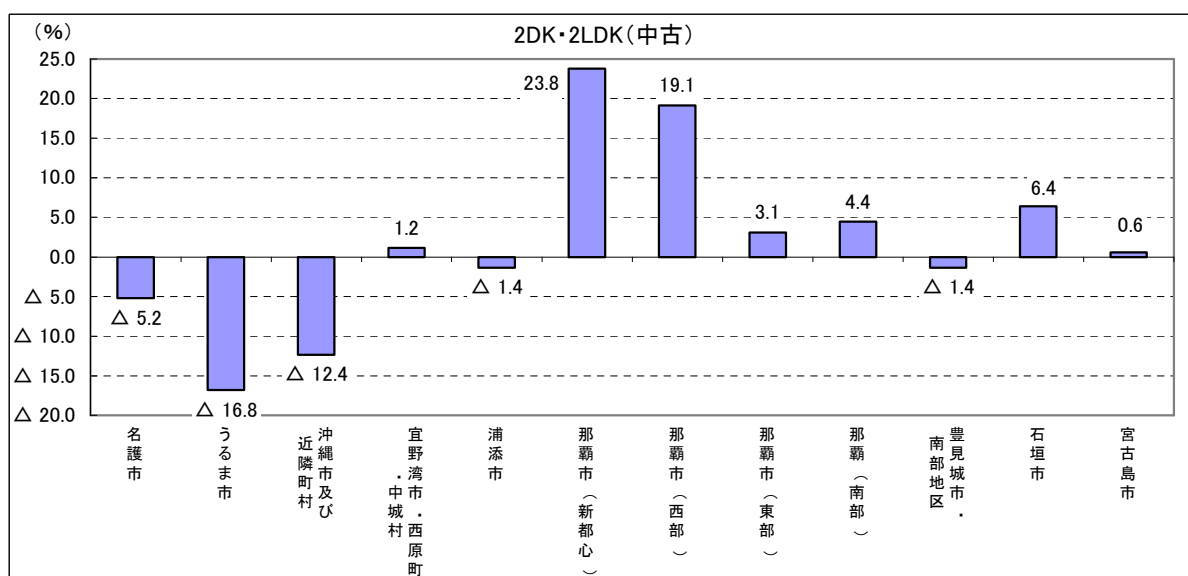


(2) 中古物件の動向

本物件の平均家賃は 51,700 円となり、昨年とほぼ同水準の 0.2 % 上昇という結果になっています。

各地域における家賃高低率をみると、生活環境の向上や高い交通利便性を理由に「那覇市（新都心）」地域が一番高く、築年数の短い物件が多いことや、需要の高まりなどから、昨年よりも平均家賃は上昇しています。2 番目に高い地域は、モノレール駅周辺が人気の「那覇市（西部）」地域となっています。「那覇市（東部）」地域は、おもろまち駅の東部（真嘉比再開発地区）の需要の高まりなどから、昨年とは異なり、今年は平均家賃が上昇しており、平均水準を上回っています。また、「宜野湾市・西原町・中城村」地域も、宇地泊地区や南上原地区など市街化開発地区の需要の高まりなどから、昨年とは異なり、平均家賃が上昇し、平均水準を上回っています。

一方、「うるま市」地域においては供給過剰などから、家賃水準が相対的に低くなっています。特に石川地区では競争が激化しており、敷金・礼金無料のほか、家賃 1～2 ヶ月無料などの物件もあり、他の地域に比べ「借り手市場」感が強いといえます。



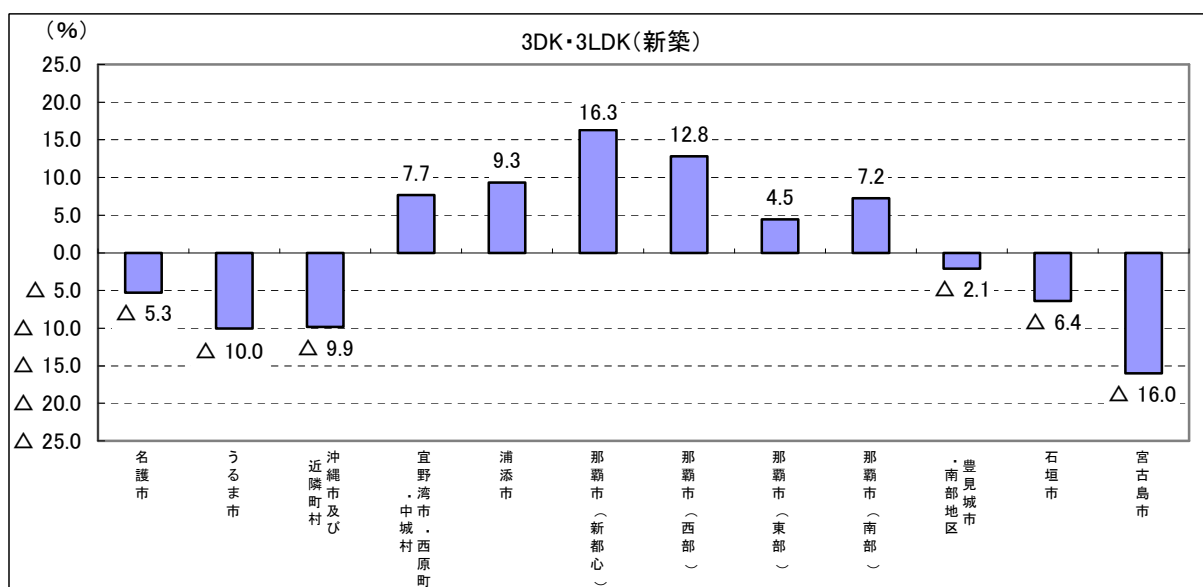
3. 部屋タイプ(3DK～3LDK) 概ね 17 坪～ 19 坪

(1) 新築物件の動向

本物件の平均家賃は 71,800 円 となり、前年より 1.6 % 上昇しています。その要因としては市街地開発地区等の需要増加や物件ハイグレード化などが挙げられます。

各地域における家賃高低率をみると、生活環境の向上や高い交通利便性を理由に「那覇市（新都心）」地域が一番高く、ファミリー層の需要が多いことから、特に銘苅小学校区域が人気地域となっています。また、平成 24 年 4 月に天久小学校の開校が予定されていることから、今後の需要動向が注目を集めています。2 番目に高い地域は、モノレール駅周辺が人気の「那覇市（西部）」地域となっています。「那覇市（南部）」地域も市街地化開発地区である小禄南地区や、モノレール駅・大型商業施設近隣の金城地区の需要が高まっており、家賃水準は上昇の動きがみられます。「宜野湾市・西原町・中城村」地域は、市街地化開発地区の需要の高まりなどから、前年よりも大幅に平均家賃を上回っています。

一方、全体の平均家賃水準が上昇する中で「宮古島市」地域は、供給不足感がありながらも、賃料の安い物件を求める動きが強いことなどから前年よりも家賃水準が減少しており、大幅に平均水準を下回っています。

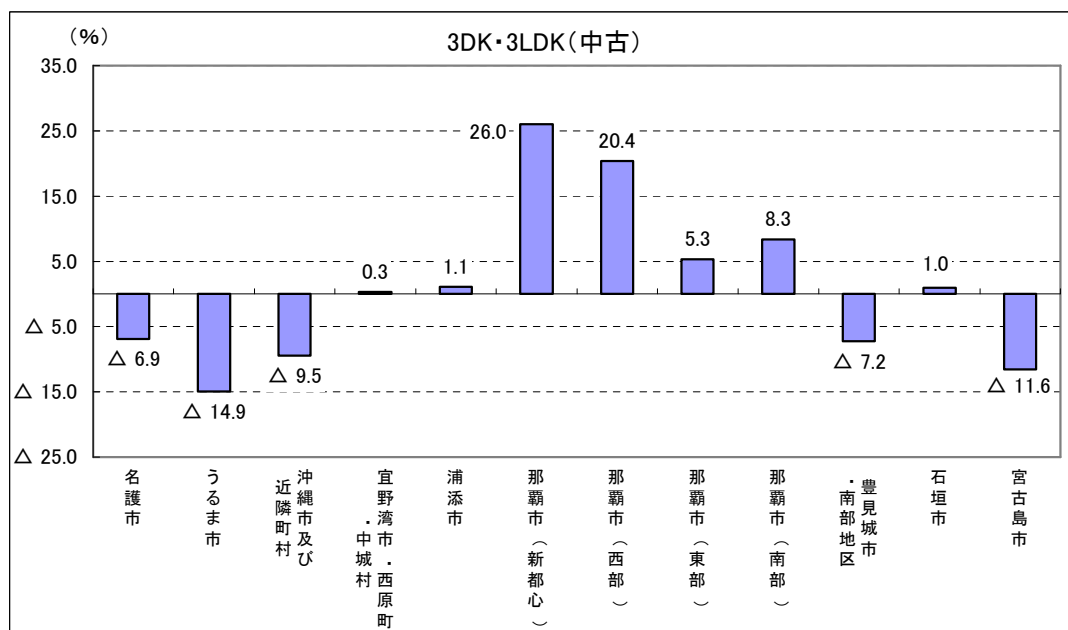


(2) 中古物件の動向

本物件の平均家賃は 62,300 円となり、前年より 0.3 % 低下しています。その要因としては、景気低迷により賃料を安く抑える入居者が増加しており、3DK～3LDKから2LDKに需要がシフトしていることなどが挙げられます。

各地域における家賃高低率をみると、生活環境の向上や高い交通利便性を理由に「那覇市（新都心）」地域が一番高くなっています。県外企業の社宅などがあることなどから、県外からの入居者も多いようです。2番目に高い地域は前年と同様、モノレール駅周辺が人気の「那覇市（西部）」地域となっています。他タイプに比べ、収益率が低いことなどから、那覇市全体でも本物件の供給量が他タイプに比べ少ない現状があるようです。

一方、「うるま市」地域においては供給過剰などから、家賃水準が相対的に低くなっています。また、「豊見城市・南部地区」地域では、豊見城市の市街地開発地区（宜保地区、豊崎地区）の需要が高まっているものの、南部の開発地区以外の地域は、通勤・通学が不便などの理由で需要が低下し、同地域全体では前年に比べ平均家賃水準を大きく下回っています。



IV. 調査結果・その3（店舗・事務所物件の賃料動向）

単位 円/坪

年度	2007	2008	2009	2010	2011
事業所	5,600	5,808	5,500	5,180	5,700

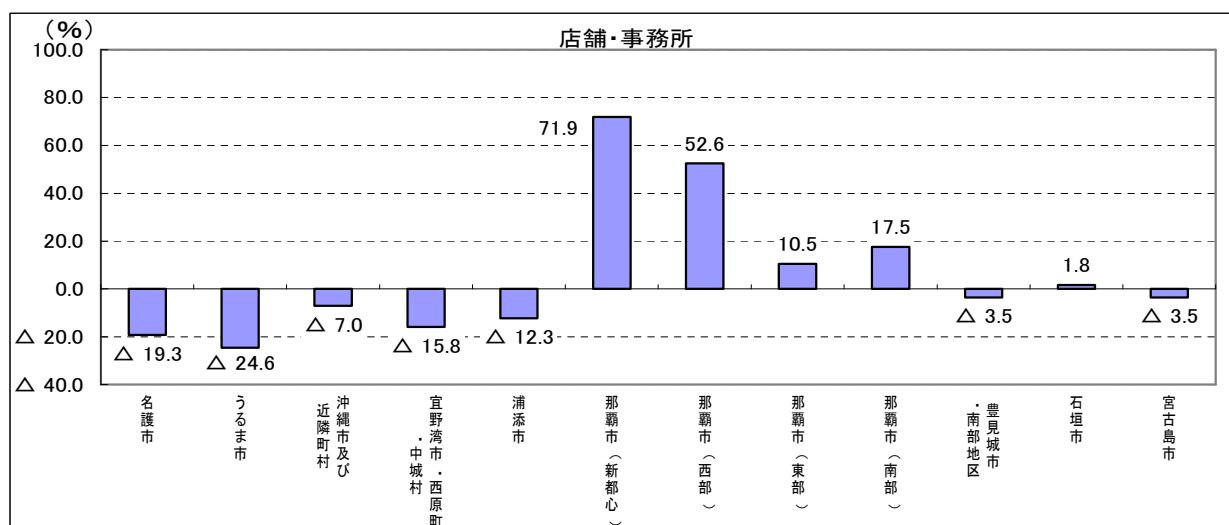
店舗・事務所については、周辺のインフラなど環境等に賃料が左右される為、築年数に関係なく坪当たりの平均賃料で比較します。今回の調査では、店舗・事務所の平均賃料（坪単価）は5,700円/坪となりました。前年調査の5,180円/坪と比べると10.0%の増加となります。

地域別でみると、「那覇市（新都心）」9,800円/坪（前年8,300円/坪）、「那覇市（西部）」8,700円/坪（前年7,000円/坪）、「那覇市（南部）」6,700円/坪（前年7,370円/坪）となっています。那覇市内の人気は根強く、特に新都心や久茂地、国際通り沿いの1階への需要が高くなっていますが、2階以上は空室となると長期化する物件もあり、賃料は1階の7～8割前後が相場となっているようです。特に飲食店舗の需要が高いため人目に付きやすい場所が人気となっていますが、オフィス物件は飲食店舗に比べると需要が低迷しており、空室が多い傾向にあります。

一方、名護市や沖縄市は事務所・飲食店舗ともに空店舗が多く、坪単価が低く設定される傾向にあります。半年以上の長期間空室の物件も珍しくない為、賃料引下げを余儀なくされており、中には坪単価2,000円台の物件もあるようです。

離島の宮古島市、石垣市においては、県外からの移住者による飲食店舗需要が高いものの、全体的には空き店舗は増加傾向にあるようです。特に石垣市は、不景気により客足が減ったこと等から、スナックの空き店舗が目立ち、賃料も下落傾向にあるようです。

地方都市の需要が減った反面、那覇市の都心部で需要が高まっていることから、店舗・事務所の平均坪単価は前年と比べ、上昇傾向にあるようです。



V. 今回調査のまとめ

【地域別の状況】

- (1) 宮古島市では、テレビ番組に取り上げられたこと等による県外からの移住者に加えて、Uターンで帰郷する住民が増加してきていることなどから賃貸物件の借り手（需要サイド）が伸びています。しかし、供給できる賃貸物件数については横ばいとなっており、新築・中古物件共に稼働率が他の地域より高くなっています。不動産業者への聞き取りによると、当該地域では長引く景気低迷と先行き不安などから、需要を見込んだ極端な物件開発が活発でない傾向にあるようです。
- (2) 石垣市では人口・世帯数ともに増加傾向にあるものの、平成 17 年頃の移住ブームに際し、貸家の供給数が急増したことから、現在は貸家の新設戸数は減少傾向にあります。建築ラッシュ時に多く建築された、収益性の高い 1R ～ 1LDK タイプにやや供給過剰感が感じられ、中でも海近くに建てられたリゾート感覚の物件が生活の利便性を理由に苦戦しているようです。
- (3) 沖縄市では、交通や生活の利便性を理由に美原地区や美里地区、宮里地区等の区画整理地区が人気で、学校区では美原小区域や宮里小区域近隣への需要が高いようです。一方、越来地区や安慶田地区など、昔ながらの集落地域においては道が狭い事や生活利便性の問題などを理由に需要が低迷しています。また、泡瀬地区においては東日本大震災の影響から入居を避けるケースもあるようです。
- (4) 名護市やうるま市については供給過剰気味であることから、借り手市場となっています。入居者獲得競争が激化しており、敷金・礼金なしや家賃 1 ヶ月無料などの初期費用を抑えるサービス等が増えているようです。その為、入居者にとっては転居しやすい状況にあり、他の地域に比べ平均居住年数が短く、半年で退去するというケースもあるようです。
- (5) このように全体的な傾向として、区画整理地区などの開発地区に需要が集中する傾向にあり、同地域の新築や築年数の短い物件はハイグレード物件が増加している為、家賃は高くなってきているようです。また、インターネット無料・駐車場 2 台無料等、入居条件が良くなっている側面も見受けられ、今後も需要は高い水準で推移することが予想されます。

その反面、旧市街地や昔ながらの集落地域等においては、交通や生活の利便性が開発地区に比べ劣る等の理由から、需要が下がり、稼働率もそれに比例する傾向にあるようです。

【東日本大震災の影響について】

今回の調査においては、2011年3月に起こった東日本大震災の影響も見受けられました。東北地方の被災者の移住や、原発問題の影響で関東からの避難者の移住や問合せが増加しているようです。また、沖縄県民の変化としては海拔を意識し、海近くを避ける傾向が増えているようです。しかし、物件の耐震性などを気にする声は少なく、地震よりも津波に対する警戒感が強いようです。一方、物件オーナーについては、火災保険や地震保険に関する問合せが例年より増加しているという声もありました。

【不動産会社の声】

今年の調査で不動産会社からの声として、「開発地区の需要はまだ増えると予想している」、「安い物件を探す生活保護世帯が増えた気がする」、「雑誌や情報誌よりもネット情報を見て物件問合せする人が多い」、「県外からの問合せが増えた」等がありました。

新築や築年数が短い物件でも稼働率が低い要因としては「家賃設定が高い」「間取りが市場ニーズに合っていない」等の声が多く、逆に築年数が経過していても「立地が良い」や「メンテナンス（改修・塗装等）がしっかりしている」等の条件を満たしていれば高稼働率を維持している物件も多いようです。また、稼働率を引き上げるための工夫としては、「和室を洋間へリフォームする」「2DKを1LDKへリフォームする」「ペット可能物件へ改修する」などが多く挙げられました。

また、「建築前に不動産業者に市場の情報収集するオーナーが増えている」、「入居者の要望（設備修理や値段交渉）にどれだけすばやく応えられるかが重要」との声も多くありました。経済情勢が厳しい状況が続く中、居住に係る出費を限りなく抑えたい借り手の物件選定の目が厳しくなっており、物件オーナーは、より選ばれるための工夫が必要となっているようです。また、景気の先行き不安から、安定を求めてサブリース（一括借上の賃貸システム）を求めるオーナーも増加しているようです。

【入居者の傾向】

最近では、現在の経済情勢を反映し、安い物件を求める人が多くなったようです。家族が増え、多少狭く感じるようになっていても、現在住んでいるタイプで我慢するケースがあるほか、家賃や敷金、礼金の減額交渉の増加が見受けられます。

必須となってきた設備は「駐車場（最低1台）」や「バス・トイレ別」、「クーラー」などで、昨年調査と同様の傾向が見られます。また、需要が高まってきている設備は、「インターネット対応」や「ペット可能物件」が挙げられ、さらに、防犯意識の高まり等から、「オートロック」や「モニター付インターホン」等も増加しているようです。

VI. 調査結果（総括）

今回の調査では、借り手の特徴として、「那覇市の新都心」や「宜野湾市の宇地泊」、「豊見城市の宜保・豊崎」、「中城村の南上原」などの市街化開発地区への需要が高まっていることがわかりました。近隣に大型商業施設や小学校があり、道も広く分かりやすく、外観も良いため、街としても明るく治安が良いイメージがあることが要因として挙げられます。中でも、モノレール駅がある新都心は県外移住者も含め依然として需要が高く、全てのタイプにおいて最も賃料が高い結果となりました。しかし、賃料が高いという理由で退去するケースもあり、稼働率が前年に比べ、若干低下しています。市街地開発地区への人気が集まる一方で、地方の地域は借り手の需要低下から、競争が激化している地域もあり、稼働率維持のために賃料引下げや初期費用サービスなど、借り手に選んでもらうために身を削った工夫を強いられている状況にあることが窺えます。

全体的な借り手の目線は、「いかに安い初期費用で入居できるか」、「賃料交渉でどれだけ毎月の費用を抑えるか」など、賃料に対して厳しくなっているようです。その中でも、より付加価値の高い（設備の充実・広い間取りなど）物件を求める傾向にあり、長引く景気低迷などの影響から、厳しく物件を選定する「入居者側の変化」が顕著になりつつあるといえます。

また、東日本大震災の影響としては、東北や関東からの移住者が見受けられるほか、県内の入居者においても海拔を気にして「入居を避ける」「転居する」「上の階に移る」などのケースもあるようですが、まだ大きく稼働率に影響する程ではないようです。

このような借り手の変化を受け、貸し手（物件オーナー）にも「物件の設計前に不動産業者から情報収集する」「安定を求めてサブリースを求める」などの変化があり、経済情勢が厳しい状況が、少なからず影響しているといえます。「アパートを建てれば、賃貸収入で楽に暮らせる」という時代は当に過ぎ去っており、「アパート経営者としての自覚と戦略」が重要となってきたようです。

店舗・事務所については、那覇市の都心部で需要が高まっており、前年に比べ、平均賃料は増加しています。一方で、地方都市では需要が減少していることから、需要に偏りが出始めており、賃貸住宅と同様の傾向にあることがわかりました。

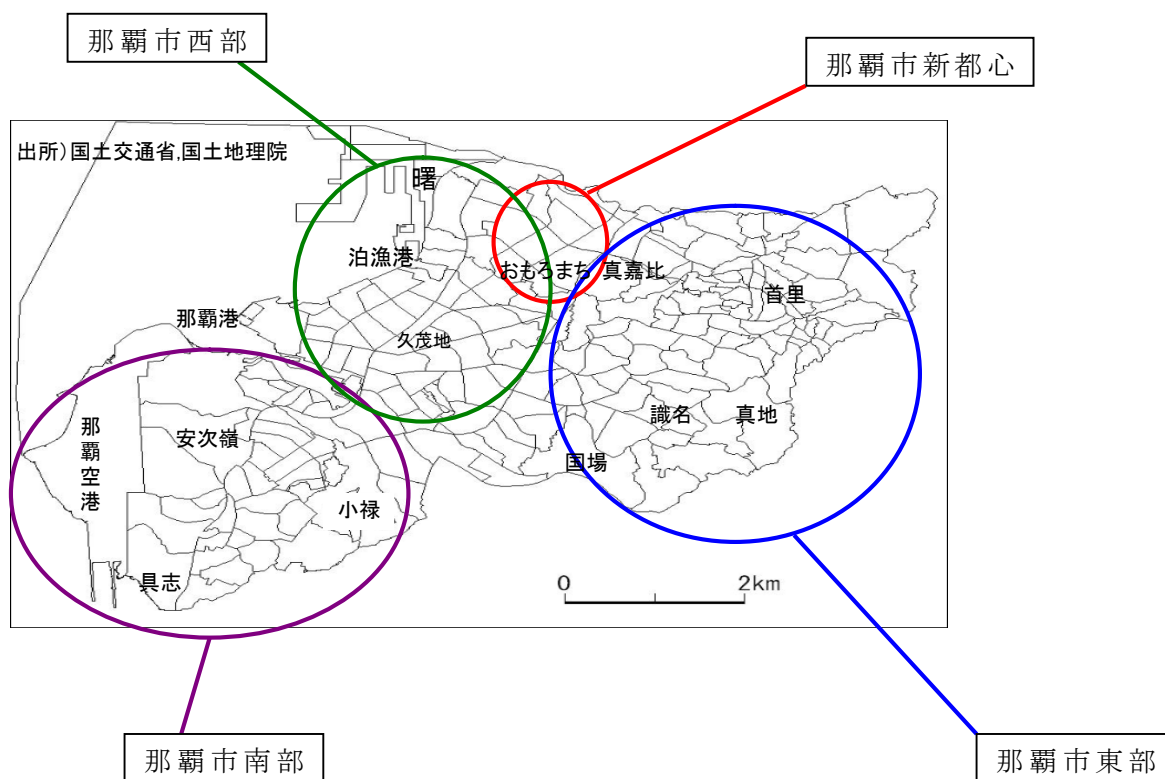
VII・最後に

今回の調査で、賃貸住宅と店舗・事務所ともに市街化開発地区の需要が高まり、それ以外の地域は需要が減少傾向にあることが分かりました。市街化開発地区は生活・交通の利便性から需要が高まることは領けますが、この状況が長期間続けば、地方の地域は人口が減少する懸念もあります。人口が大幅に減少すると、消費活動が低迷し、地域の活気が弱まる可能性もあることから、地域の地場産業や伝統文化などが薄れる懸念も考えられます。

地方の活気を低迷させないためには、「地方商店街の活性化」や「モノレール・高速道路の延伸」、「道路拡張など交通状況の改善」など、生活・交通利便性の向上が必要と考えられます。既に需要の偏りが見え始めている今、地域活性に目を向け、いかに住みやすい街として選んでもらうか、施策を検討していくことが重要であると思われま

す。都心には都心の、地方には地方の良いところがそれぞれあります。極端な需要の偏りを抑え、各地域の活発化を図ることが、沖縄県全体の活性にもつながると考えま

○那覇市の区割りについて



※本調査における那覇市は、宅建情報等の区域マップを参考に下記の通り、区割りしています。

- ① 新都心 ……【銘苅、天久、おもろまち】
- ② 那覇西部 ……新都心を除く那覇地域（国道330号線を境とする西側）
【安里、久茂地、泊、楚辺】等
- ③ 那覇東部 ……首里地域、真和志地域（国道330号線を境とする東側）
【首里、識名、真地、古波蔵】等
- ④ 那覇南部 ……小禄地域（那覇港・国場川・漫湖を境とする南側）
【小禄、田原、高良、鏡原町】等