



# おきぎん 経済研究所

NEWS RELEASE

“地域のことは地域で考えよう”

〒900-0013 那覇市牧志1丁目3番45号、3階 電話 (098) 869-8711

2015年1月28日

各 位

株式会社 おきぎん 経済研究所

おきぎん賃料動向ネットワーク調査 (2014)

※ お気づきの点、不明な点などがございましたら、ご遠慮なく下記までご連絡ください。

・担当：高良

問い合わせ先：(電話：098-869-8711 ファクシミリ：098-869-2200)

現場主義とお客さまからの信頼

## おきぎん賃料動向ネットワーク調査（2014年）

### I. 調査概要

本調査は、平成 10 年を第 1 回目として毎年 1 回調査レポートをまとめており、今回で第 17 回目の調査報告となります。

調査内容は、県内の賃貸物件を取扱う不動産会社 20 社 26 店舗（参考：管理戸数 51,626 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や家賃の相場感などをとりまとめたものです。

部屋タイプ別とは 1R、1K、1DK、1LDK、2DK、2LDK、3DK、3LDK の物件を【1R、1K、1DK、1LDK】【2DK、2LDK】【3DK、3LDK】の 3 つに分類していることを意味します。

なお、通常、『賃料』には「共益費」や「駐車場代」などを含めることが一般的ですが、両者ともに概ね相場が決まっていること（「共益費」は 1,000 ～ 2,000 円、エレベーター付の場合 4,000 ～ 5,000 円、「駐車場代」は 3,000 ～ 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、本件における『新築物件』は建築後 1 年以内の物件、『中古物件』は新築物件以外の物件としています。

※物件により部屋の広さ（坪、㎡）には差異がありますので、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。

#### 【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 26 年 1 月 1 日～9 月 30 日  
〃（ヒアリング調査）：平成 26 年 11 月 4 日～12 月 8 日
- ②調査対象：県内における賃貸物件を管理する会社 20 社 26 店舗（管理戸数 51,626 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：22.3%（②／平成 25 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：本件の『賃料』は「共益費」や「駐車場代」等の付加サービス費用を除いている。

## II. 本県における貸家住宅の新設動向について

### 新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

・平成 25 年度は消費税増税前の駆け込み需要などにより貸家の割合が上昇

※平成 25 年度：新設住宅着工戸数（17,173 戸）に占める貸家（11,720 戸）の割合は**68.2%**

※平成 24 年度：新設住宅着工戸数（13,623 戸）に占める貸家（8,536 戸）の割合は**62.7%**

・全国の貸家割合（平成 25 年度**37.5%**・平成 24 年度**35.9%**）と比較すると、依然として本県の貸家割合は高くなっています。

### 新設貸家の推移

・平成 21-22 年度：平成 20 年 9 月のリーマンショック以降、全国的な景気悪化により減少

・平成 23 年度：前年比 0.2% 減少と、ほぼ横ばい

・平成 24-25 年度：消費税増税前の駆け込み需要などにより再び増加

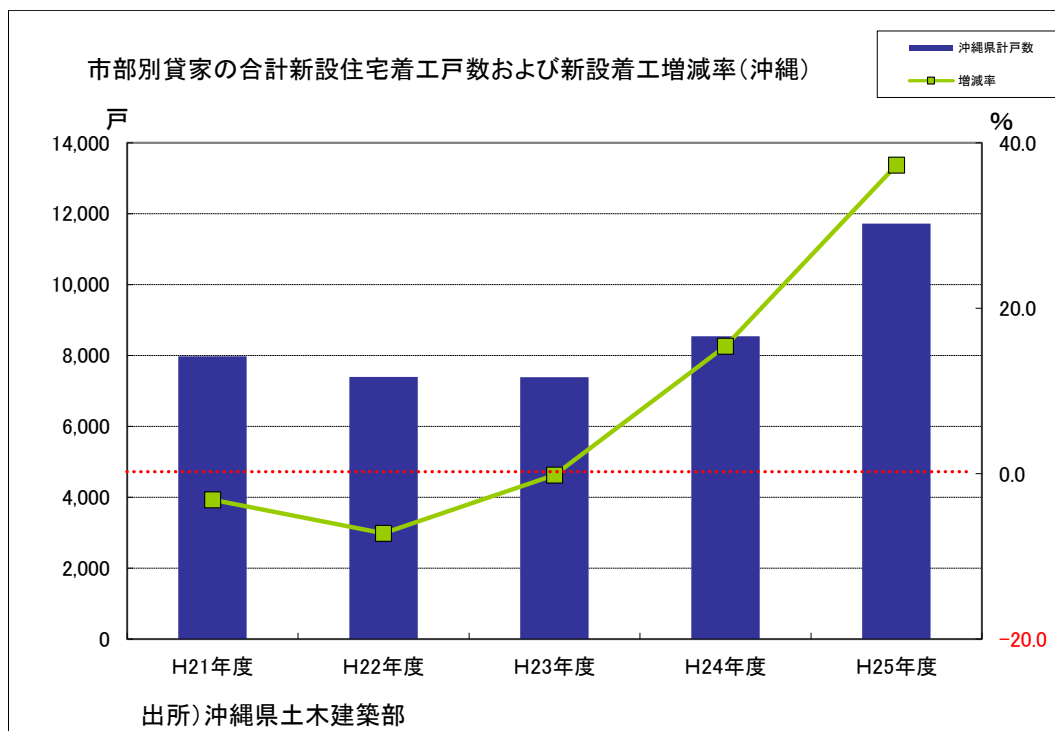
### 市部別貸家の新設住宅着工戸数

単位：戸、%

市名	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	増減率(対24年度)
名護市	384	312	192	351	865	146.4
うるま市	712	602	767	772	685	-11.3
沖縄市	947	794	753	737	985	33.6
浦添市	554	567	417	563	843	49.7
宜野湾市	574	772	509	824	1,018	23.5
那覇市	1,738	1,223	1,834	2,161	2,388	10.5
豊見城市	427	376	311	254	606	138.6
糸満市	255	259	221	444	572	28.8
南城市	134	198	371	268	600	123.9
石垣市	71	109	90	43	254	490.7
宮古島市	189	149	332	330	550	66.7
<b>沖縄県計</b>	<b>7,971</b>	<b>7,395</b>	<b>7,382</b>	<b>8,536</b>	<b>11,720</b>	<b>37.3</b>

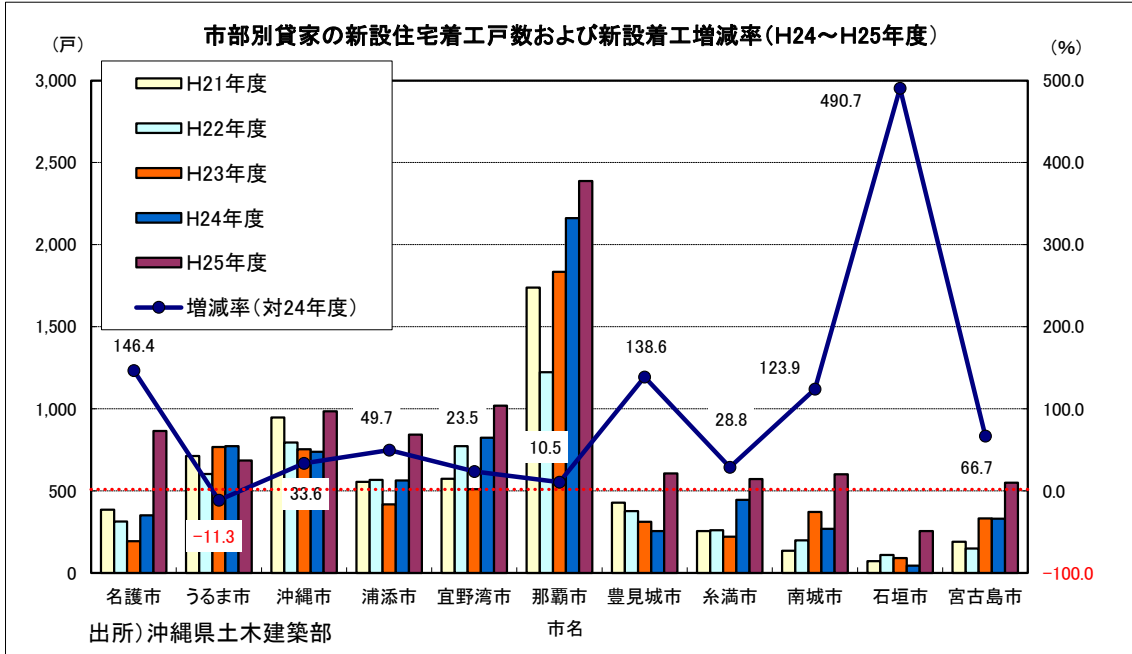
注) 合併した市は合併前の市町村も合計

出所) 沖縄県土木建築部



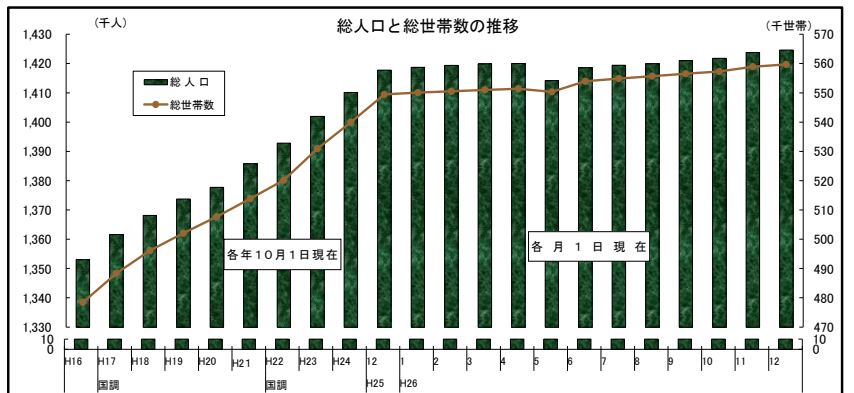
**市部別の動向（対前年度比）**

市部別にみると、消費税増税前の駆け込み需要などにより幅広い地域で増加傾向がみられました。上昇率でみると、石垣市（490.7%増の254戸）が最も大きく、次いで名護市（146.4%増の865戸）、豊見城市（138.6%増の606戸）となっています。一方、減少市部はうるま市（11.3%減の685戸）のみに留まりました。



**(参考) 沖縄県の推計人口**

	各月1日現在世帯数(世帯)	各月1日現在人口		人口増減数
		総数(人)	対前月	
国調 H17.10月	488,368	1,361,594		8,584
H18.10月	496,096	1,367,994		6,400
H19.10月	502,068	1,373,464		5,470
H20.10月	507,734	1,377,274		3,810
H21.10月	513,867	1,385,147		7,873
国調 H22.10月	520,191	1,392,818		7,671
H23.10月	530,921	1,401,933		9,115
H24.10月	539,984	1,410,140		8,207
H25.10月	548,603	1,416,587		6,447
H25.12月	550,061	1,418,696	925	
H26.1月	550,518	1,419,383	687	
2月	550,998	1,419,890	507	
3月	551,381	1,420,002	112	
4月	550,306	1,414,146	△ 5,856	
5月	553,958	1,418,572	4,426	
6月	554,877	1,419,395	823	
7月	555,690	1,419,926	531	
8月	556,529	1,420,998	1,072	
9月	557,284	1,421,795	797	
10月	557,950	1,422,536	741	
11月	558,922	1,423,736	1,200	
12月	559,706	1,424,615	879	



平成 26 年 12 月 1 日現在推計

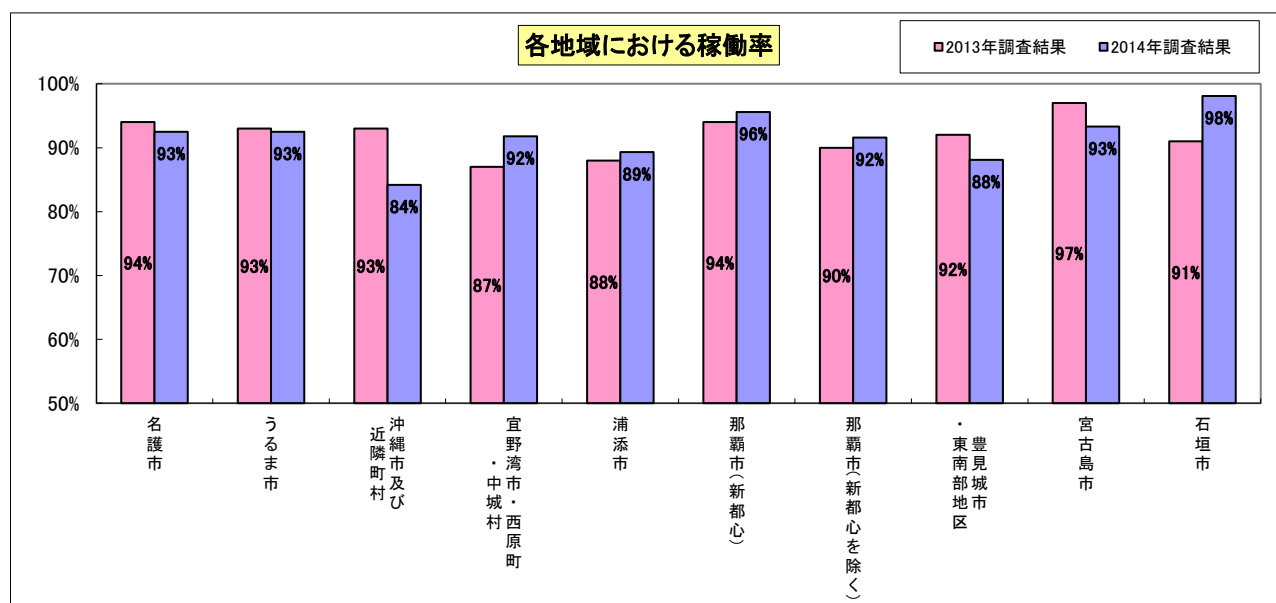
出所) 沖縄県企画部統計課「沖縄県の推計人口」

### 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、最も高い地域が「石垣市」98%となり、次いで「那覇市（新都心）」96%、「名護市」・「うるま市」・「宮古島市」93%の順となっており、最も稼働率の低い地域は「沖縄市及び近隣町村」84%となりました。

稼働率の降順にその要因を整理すると、「石垣市」では海上保安庁の配置増員による借り上げ需要などにより稼働率が上昇しています。次いで、「那覇市（新都心）」は生活や交通の利便性を理由に単身世帯から家族世帯まで幅広い層に人気があることから、昨年同様、2番目に高い水準となっています。また、「名護市」・「うるま市」は昨年とほぼ同じ水準で推移しており、「宮古島市」も昨年（97%）より稼働率は低下しましたが、引き続き高い水準です。一方、「沖縄市及び近隣町村」では、人口・世帯数は伸びているものの、新築物件数が増加していることから、昨年（93%）を下回り、最も低い稼働率となっています。



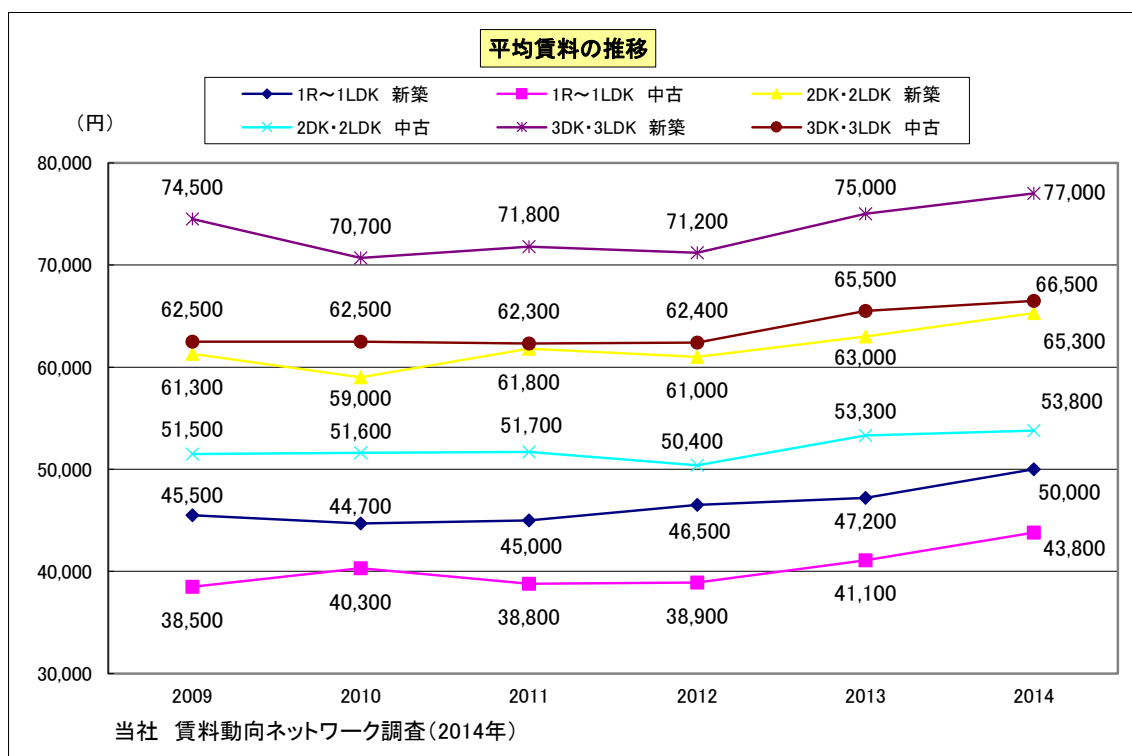
※稼働率の算出方法についてはデータ集計したものではなく、各不動産業者へ管理物件の状況をヒアリングした結果となっています。

#### 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、中古物件ともに全てのタイプで増加しています。

新築物件については、「建築費高騰による家賃設定への影響」、「物件の拡大化（広いリビングのLDK物件の人気）」、「充実した設備（ハイグレード物件）の堅調な需要」などが大きな要因と考えられます。また、賃料相場の高い市街地開発地区に人気が集まっていることも、平均賃料を押し上げている要因として考えられます。

中古物件についても、新築同様、広いLDK物件や設備の充実した物件の増加が賃料上昇の要因として考えられます。また、設備追加（エアコン・インターネット対応等）により、家賃・稼働率を維持しているケースもみられるほか、リノベーション（改修工事による間取りの変更など、リフォームよりも大規模に手を加える方法）などによる賃料上昇のケースもみられます。このようなオーナーと不動産業者の工夫により、顧客のニーズを上手く捉えている物件が増えていることもあり平均賃料水準は増加していると考えられます。



## 1. 1R～1LDKタイプの動向 概ね7坪～11坪

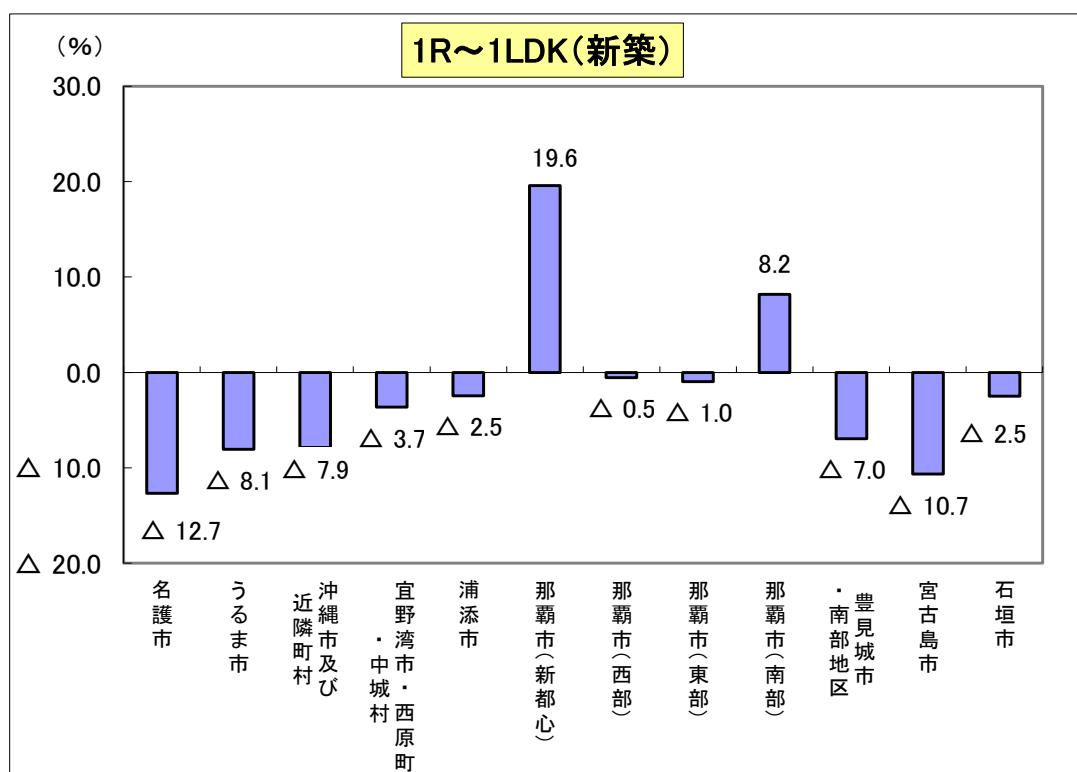
新築物件 < 県内平均賃料：50,000円（前年47,200円より5.9%上昇） >

平均賃料の上昇要因として、単身から2～3人世帯（若いカップル、新婚、子ども1人の家族世帯）まで対応可能な広いリビングのLDK物件が増えていることが挙げられます。

各地域における賃料高低率（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）」地域が最も高く、生活環境の良さ（商業施設の充実、人気学区が近い）や交通の利便性（モノレール、道路整備）などから、前年同様、人気のある地域となっています。2番目に高い「那覇市（南部）」地域は、前年に引き続き、市街地開発地区の金城やモノレール駅周辺（小禄・赤嶺・奥武山）を中心とした需要の増加により賃料は上昇しています。一方、「名護市」地域では、宇茂佐・為又地区の単身（社会人・学生）需要が堅調ですが、供給過剰感などから賃料は低下し、最も県内平均賃料を下回っています。

### 県内平均賃料 50,000円を基準とした各地域の賃料高低率

（50,000円を100%とした場合、それよりも何%高いか、低い）

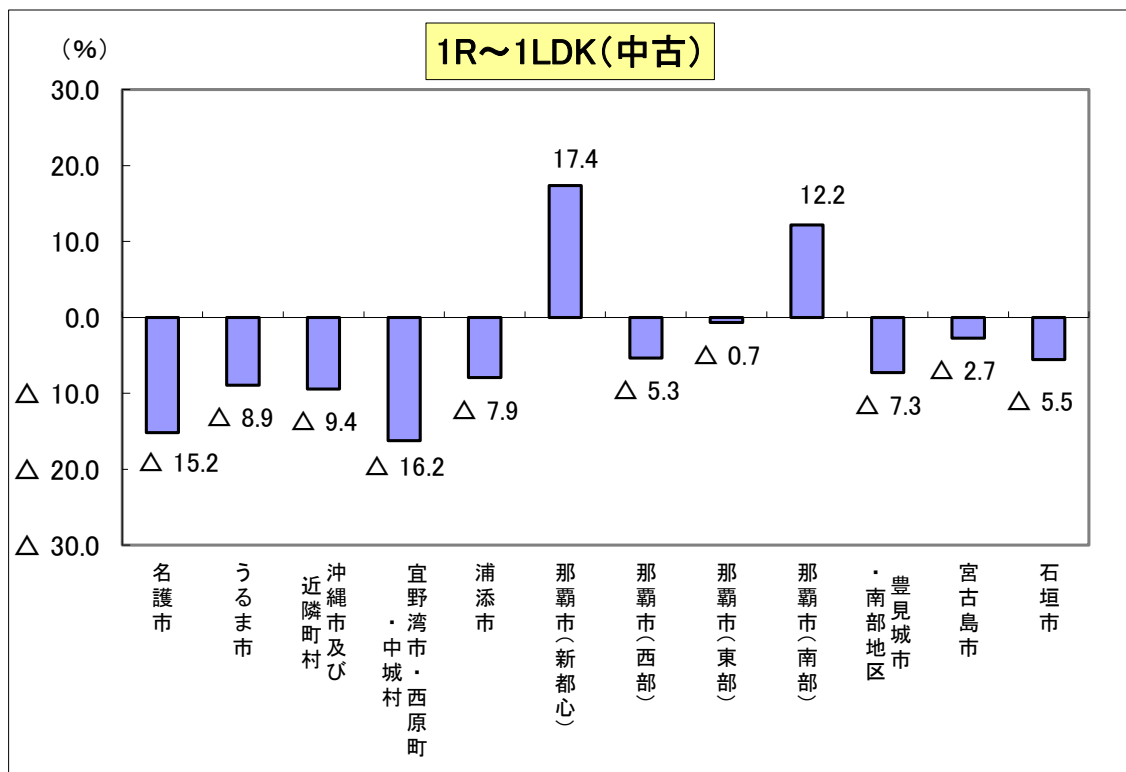


中古物件≪県内平均賃料：43,800円（前年41,100円より6.6%上昇）≫

各地域における賃料高低率をみると、「那覇市（新都心）」地域が一番高く、生活環境の良さや交通の利便性を理由に、前年に引き続き県内では人気の地区となっています。2番目に高い「那覇市（南部）」地域は、市街地開発地区の金城やモノレール駅周辺が人気で、平均賃料は前年よりも上昇しています。「那覇市（西部）」地域は、モノレール駅周辺（安里～久茂地）の社会人需要や西町の専門学生需要（中北部や離島出身者等）が堅調に推移していますが、1R・1K物件の供給過剰感から賃料は低下しています。

一方、「宜野湾市、西原町、中城村」地域は、1R・1K等の学生向け物件に供給過剰感がみられるほか、格安物件を探す傾向が顕著であることなどから、最も県内平均賃料を下回っています。また、宜野湾市普天間地区などの旧市街地や市街地から離れた西原町池田・中城村津覇地区などは需要の減少が続いていますが、宜野湾市宇地泊地区や中城村南上原地区などの市街地開発地区では、需要が堅調で、1LDKには供給不足感もみられるようです。

県内平均賃料 43,800円を基準とした各地域の賃料高低率  
 (43,800円を100%とした場合、それよりも何%高いか、低いか)





## 2. 2DK～2LDKタイプの動向 概ね 12坪～16坪

新築物件≪県内平均賃料：65,300円（前年63,000円より3.7%上昇）≫

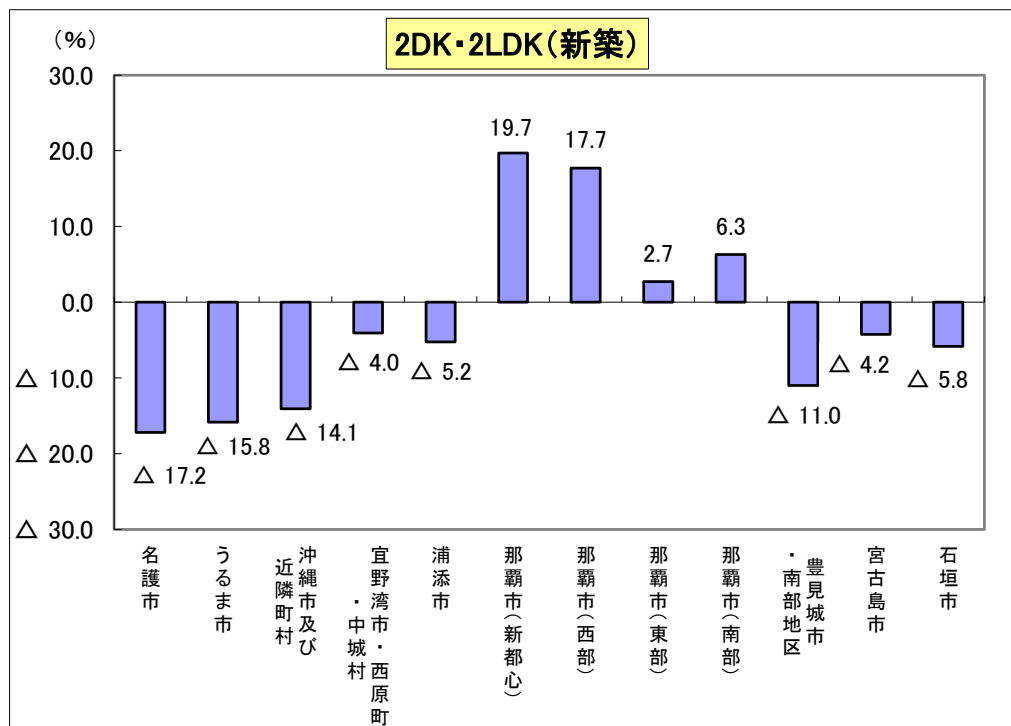
単身・カップル・ファミリー世帯など幅広い層に使い勝手の良い、広めの2LDKの需要が増加していることが要因として挙げられます。

各地域における賃料高低率をみると、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、県外からの移住者に根強い人気があるほか、天久小学校（平成24年4月開校）や銘苺小学校などの人気学区もあり、需要は堅調に推移しています。2番目に高い「那覇市（西部）」地域は、交通利便性を理由にモノレール駅周辺の人気が高く、賃料は前年よりも上昇しています。次いで、「那覇市（南部）」地域と「那覇市（東部）」地域の水準が高くなっています。

一方、「名護市」地域は、物件の供給過剰感から賃料は下落傾向にあり、最も県内平均賃料を下回っています。また、「豊見城市・南部地区」は、区画整理や道路拡張などにより八重瀬町の屋宜原・伊覇地区などの人気が高まっている一方で、このタイプの供給過剰感もみられることから、前年よりも賃料は下落し、県内平均賃料を下回っています。「浦添市」地域は、伊祖・城間・経塚地区が生活環境（スーパー・商業施設）などの利便性の良さから人気が高いものの、物件の供給過剰感や屋富祖・西原・浦西地区などにおける需要の減少がみられることなどから、全体としては平均賃料が低下しています。

### 県内平均賃料 65,300円を基準とした各地域の賃料高低率

（65,300円を100%とした場合、それよりも何%高いか、低い）



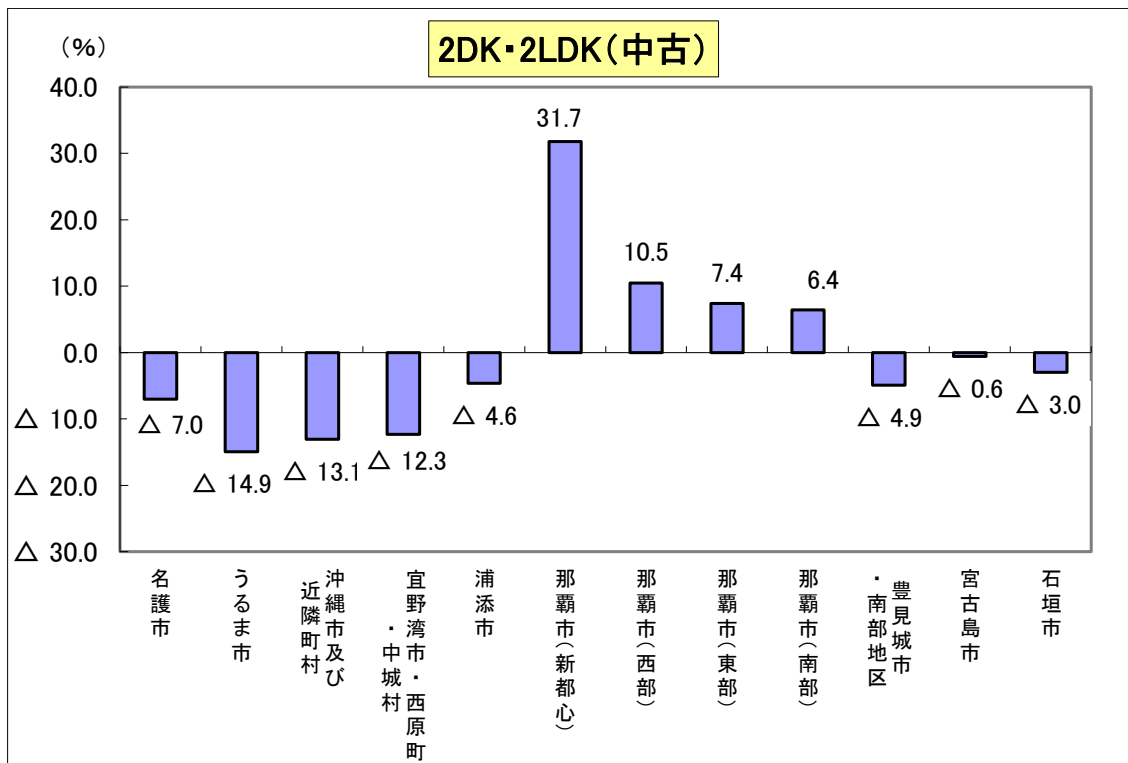
中古物件≪県内平均賃料： 53,800 円（前年 53,300 円より 0.9 %上昇）≫

市街地開発地区などにおいて、築年数の浅いハイグレード物件が増加していることなどが要因として考えられます。

各地域における賃料高低率をみると、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、築年数の浅い物件やモノレール駅周辺の物件が人気となっています。その他の「那覇市」地域もモノレール駅周辺の人気の高まりや、築浅物件の増加により賃料は高い水準を維持しています。一方で、「うるま市」地域は供給過剰感から賃料は下落し、最も県内平均賃料を下回っています。「沖縄市及び近隣町村」地域にも同様の傾向がみられ、特に沖縄市内の供給過剰感による賃料下落の影響から県内平均を下回っています。「宜野湾市・西原町・中城村」地域では、宜野湾市宇地泊地区の需要が堅調です。ただし中城村南上原地区では、中城南小学校（平成 25 年 4 月開校）学区の需要が堅調であるものの、物件の供給過剰感から賃料が下落しているという声が聞かれます。また、旧市街地（宜野湾市普天間地区など）や市街地開発地区から離れた地域（中城村の津覇地区など）では、需要減少が続いています。

県内平均賃料 53,800 円を基準とした各地域の賃料高低率

（53,800円を 100 %とした場合、それよりも何%高いか、低いか）



### 3. 3DK～3LDKタイプの動向 概ね 16 坪～ 20 坪

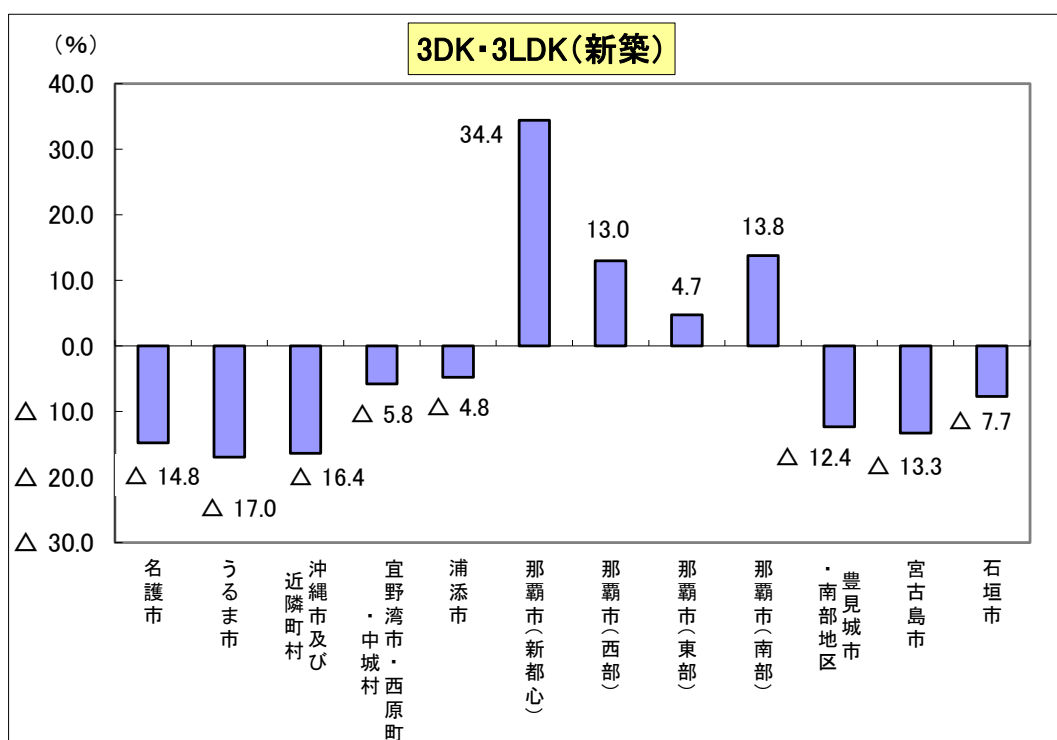
**新築物件** ≪ 県内平均賃料：77,000 円（前年 75,000 円より 2.7 %上昇） ≫

新築物件の供給は他のタイプと比較して少ないものの、市街地開発地区などでハイグレード物件（広い間取り、充実した設備）が増加したことなどが要因として考えられます。

各地域における賃料高低率をみると、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）」地域が最も高く、前年同様、銘苅・天久小学校区が人気地域となっており、賃料は上昇しています。2 番目に高い地域は、モノレール駅周辺の人気が高い「那覇市（西部）」地域となっており、昨年よりも平均賃料は上昇しています。「那覇市（東部）」地域では真嘉比・首里地区の人気が堅調ですが、真和志・識名・繁多川地区などの需要が減少しています。「豊見城市・南部地区」では、前年同様、宜保・豊崎地区の人気地区に加え、今後は豊見城地区上田小学校の分離新設校であるゆたか小学校（平成 27 年 4 月開校予定）周辺地区の需要増加が予想されます。一方、「うるま市」地域は、供給過剰感がみられるほか、市街地から離れた与勝地区などの賃料が低く推移していることから、最も県内平均賃料を下回りました。

#### 県内平均賃料 77,000 円を基準とした各地域の賃料高低率

（77,000円を 100 %とした場合、それよりも何%高いか、低いか）



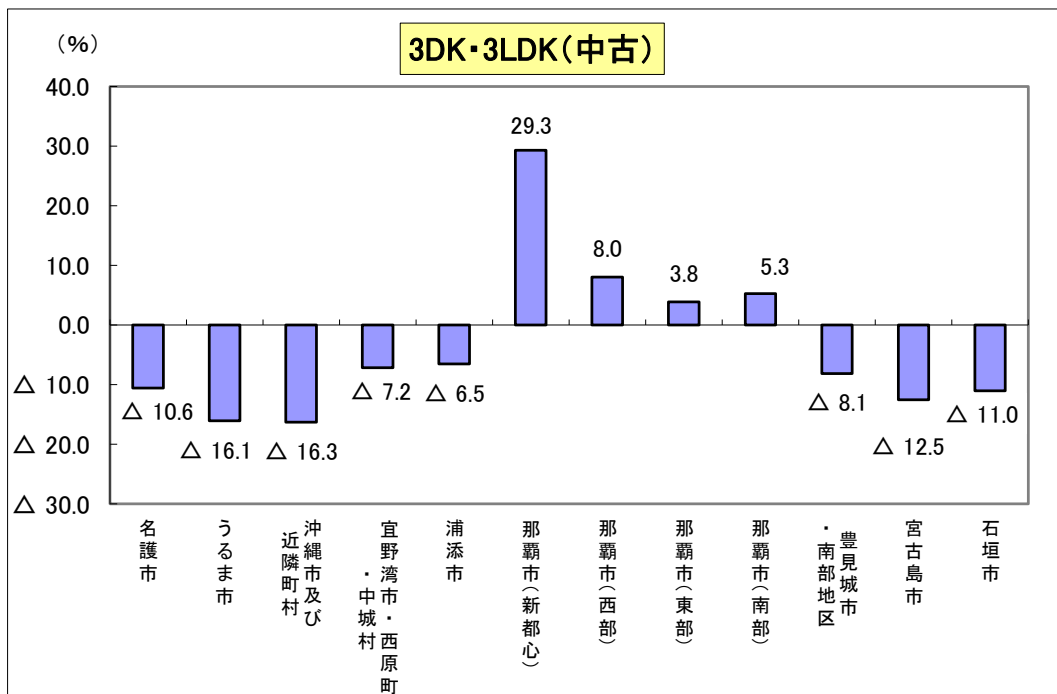
**中古物件** ≪ 県内平均賃料：66,500 円（前年 65,500 円より 1.5 %上昇） ≫

各地域における賃料高低率をみると、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。その他の「那覇市」地域については、モノレール駅周辺の人気の高まりや、ハイグレード築浅物件の増加により賃料は高い水準を維持しています。「宜野湾・西原町・中城村」地区においては、宜野湾市大山のはごろも小学校（平成 26 年 4 月開校）や西原町坂田の坂田小学校区の需要は今後も堅調に推移することが予想されますが、中城村南上原の中城南小学校（平成 25 年 4 月開校）学区の需要は物件の供給過剰感もあり、落ち着きがみられます。

一方、「沖縄市及び近隣町村」地域では、北谷町・嘉手納町・読谷村などで供給不足感がみられるものの、沖縄市内の供給過剰感による賃料下落が影響し、最も県内平均賃料を下回りました。「うるま市」地域も、他タイプと同様に、供給過剰感から県内平均賃料を下回っています。また、「浦添市」地域では、前田・伊祖・経塚地区など人気学区（浦城小・前田小等）周辺の需要は堅調ですが、全体の供給過剰感から平均賃料は減少しています。

**県内平均賃料 66,500 円を基準とした各地域の賃料高低率**

（66,500円を 100 %とした場合、それよりも何%高いか、低いか）



V. 調査結果・その3 (店舗・事務所物件の賃料動向)

《平均賃料(坪単価)：6,300円(前年5,680円より10.9%上昇)》

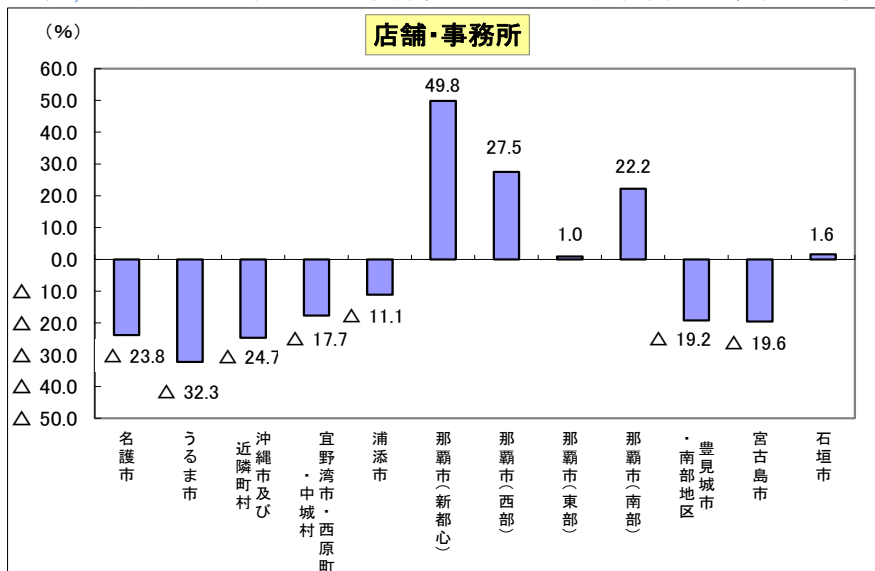
単位 円/坪

年次	2010	2011	2012	2013	2014
事業所	5,180	5,700	5,650	5,680	6,300

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。店舗・事務所の全体的な動向としては、「那覇市の都心部」や「地方都市の市街地開発地区」などで需要が増加傾向にあり、全体の平均坪単価は前年に比べ増加しています。また、初期費用(敷金・礼金を含めた契約費用)などのコスト面を考慮して、小型店舗(広さ15坪程度、駐車場3台確保)の需要が高まっています。

地域別でみると、「那覇市(新都心)」9,400円/坪(前年8,600円/坪)、「那覇市(西部)」8,000円/坪(前年7,400円/坪)、「那覇市(南部)」7,700円/坪(前年6,500円/坪)となっています。「那覇市(新都心)」地域の人気は依然として根強く、飲食店や美容関連(エステ、ネイル)、クリニック(歯科医院等)、学習塾等の需要が増加しており、平均賃料が最も高い地域となっています。昨年に引き続き、一部では新都心よりも駐車場が確保しやすい「那覇市(東部)」の真嘉比地区へ需要がシフトしているという声も聞かれました。久茂地・国際通り沿いも引続き人気があり、観光客需要の増加などもあり賃料が上昇している物件もみられるようです。離島の「石垣市」では、新石垣空港開港(平成25年3月)により観光客数の増加が続いていることから、飲食店(居酒屋等)の出店が増加しています。また、「宮古島市」では飲食店(居酒屋等)の出店は増加しているものの、伊良部大橋建設工事に伴う現場事務所の需要は落ち着いています。スナック店舗については、どの地域においても「厳しい」という声が多く賃料低下や空室増加がみられます。

坪当たりの県内平均賃料6,300円を基準とした各地域の賃料高低率  
(6,300円を100%とした場合、それよりも何%高いか、低いか)



## VI. 今回調査のまとめ

### ①その他の特徴的な地域情報

#### 宮古島市

昨年同様、西里・下里・久松地区が商業施設や築浅物件の多さなどから人気が高く、リタイヤ世帯やダイビング需要による県外からの移住者増加も続き、ハイグレード物件や海が見える物件の需要が堅調です。一方で、仲宗根・北学区などでは交通・生活利便性の悪さなどから、需要が減少しています。また、伊良部大橋建設工事に伴う関連需要（工事作業員、建築事務所）は落ち着いています。以前から供給不足感が強く「貸し手市場」感が続き、築年数が経過した物件でも賃料を据え置くケースが多い地域でしたが、今後は物件の供給過剰感の増加につれて、競争の激化が予想されます。

#### 石垣市

昨年同様、真栄里・平得・登野城地区などが大型商業施設や生活利便性の良さから人気が高く、一方で、新川・真喜良地区などは交通アクセスや生活利便性の悪さなどから需要が減少し、新栄町地区も古い物件が多いことなどから苦戦が続いています。新築物件は増加傾向ですが、生コンの価格上昇により建築費が高騰していることから今後、供給のペースは落ち着いていくことが予想されます。店舗については、新石垣空港開港以降、観光客数の増加に伴い、美崎町地区の飲食店（居酒屋等）需要が高まっています。

#### 沖縄市

昨年同様、商業施設や人気学区（山内小・美原小等）、病院などの生活利便性が良さから、山内・美原・宮里地区（市街地開発地区）の人気が堅調です。一方で、安慶田・住吉・越来地区などの需要は道路の狭さや生活利便性の悪さから低迷しています。また、泡瀬・比屋根・与儀地区も、供給過剰感から需要が減少しています。店舗については、空港通り（ゲート通り）・園田・諸見里といった駐車場確保が困難な地区では客足が減少し苦戦していることから、賃料の引下げもみられます。今後、近隣地区の北中城村に大型商業施設がオープン後、周辺地域の需要活性化を期待する声も聞かれました。

#### うるま市

昨年同様、全般的な供給過剰感が続きますが、安慶名（市街地開発地区）・江州・宮里地区は、商業施設や人気学区（中原小・兼原小等）などの利便性の良さから人気が堅調です。一方で、昆布・栄野比地区は生活利便性の悪さにより需要が減少しています。

#### 東南部地区

八重瀬町の屋宜原・伊覇地区（市街地開発地区）が国道507号津嘉山バイパスの全面開通による交通アクセス向上や商業施設の充実などを理由に人気が高いものの、物件の供給過剰感がみられ始め、周辺の総合病院従業員の需要にも落ち着きが見られます。また、南城市の大里では旧大里南小学校跡地への大型商業施設の出店などにより周辺地区の人気は続いており、需要は堅調です。一方で、南城市の知念地区では新築物件が増えたものの、生活利便性の悪さを理由に地元住民以外の需要は減少が続いています。

## ②県内各地の需給バランス（入居需要に対する物件供給状況）

各不動産業者へ管理地域の入居需要に対する物件の供給状況について、以下の5段階に分けて「現場感覚をヒアリング」した結果です。

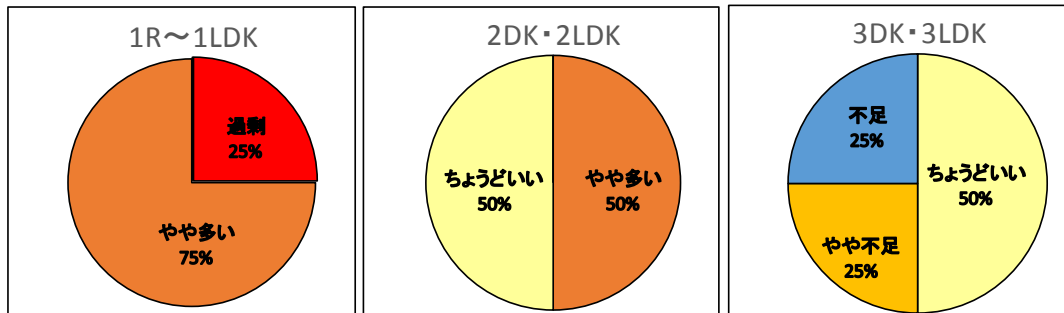
【赤】過剰 【橙】やや多い 【薄黄】ちょうどいい 【黄】やや不足 【青】不足

※世帯数、人口、賃貸物件戸数などのデータ集計によるものではありません。

### 北 部

「1R～1LDK」は宇茂佐・為又、「2DK・2LDK」は宇茂佐で過剰感がみられる。

「3DK・3LDK」は物件数が比較的少なく、やや不足感もみられる。

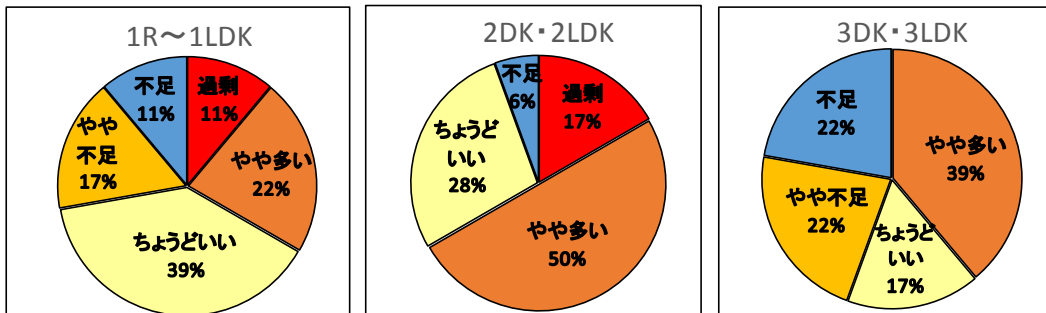


### 中 部

「1R～1LDK」はうるま市・沖縄市が過剰気味、北中城村・中城村・浦添市は不足気味。

「2DK・2LDK」は全般的（うるま市・沖縄市・中城村・宜野湾市・浦添市）に過剰気味。

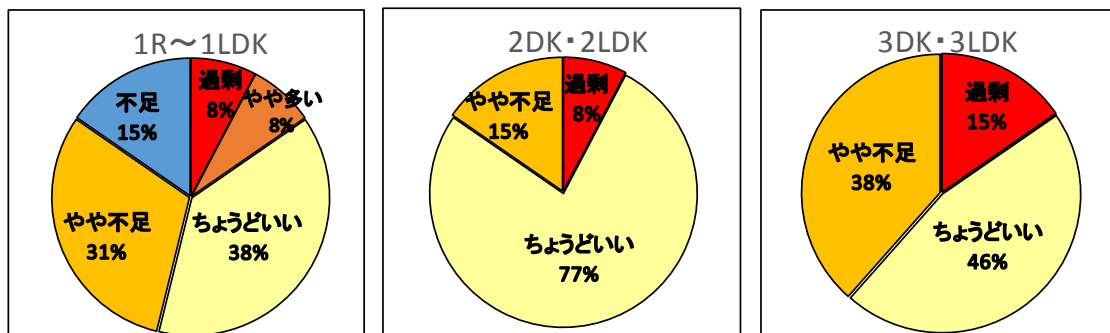
「3DK・3LDK」は宜野湾市と西原町・中城村で供給不足気味。



### 那 覇

「1R～1LDK」は全域で1LDKが不足気味。

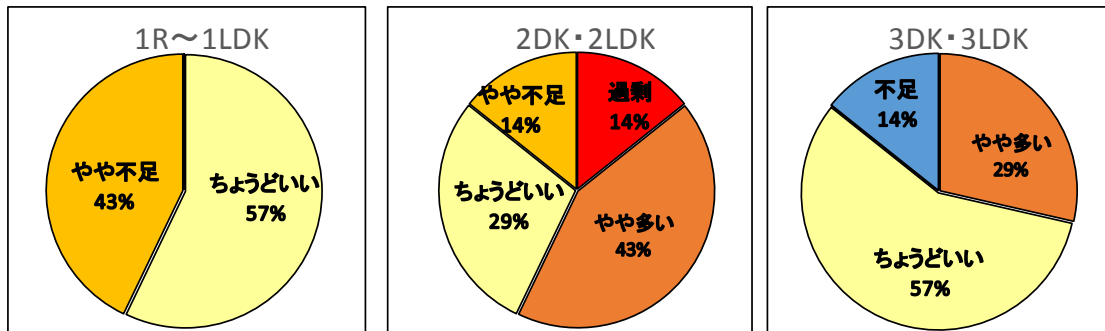
「2DK・2LDK」「3DK・3LDK」は新都心・那覇東地域で不足気味。



南部

「1R～1LDK」「3DK・3LDK」は豊見城市が不足気味。

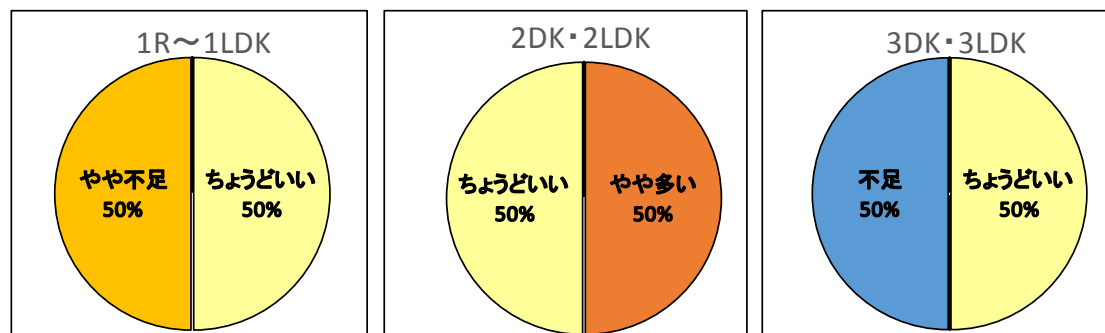
「2DK・2LDK」は豊見城市（豊崎地区）・八重瀬町（伊覇地区）が過剰気味。



宮古

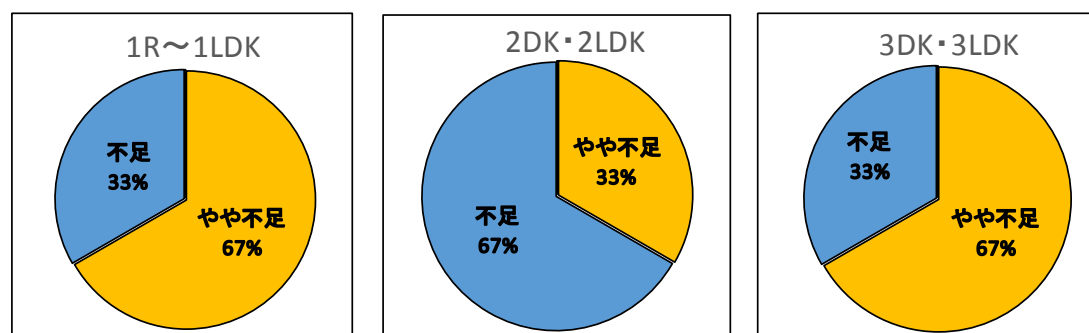
「1R～1LDK」「3DK・3LDK」は西里・下里地区で不足気味。

「2DK・2LDK」は西里・下里・久松地区で過剰気味。



石垣

全タイプで真栄里・平得地区などで不足気味。

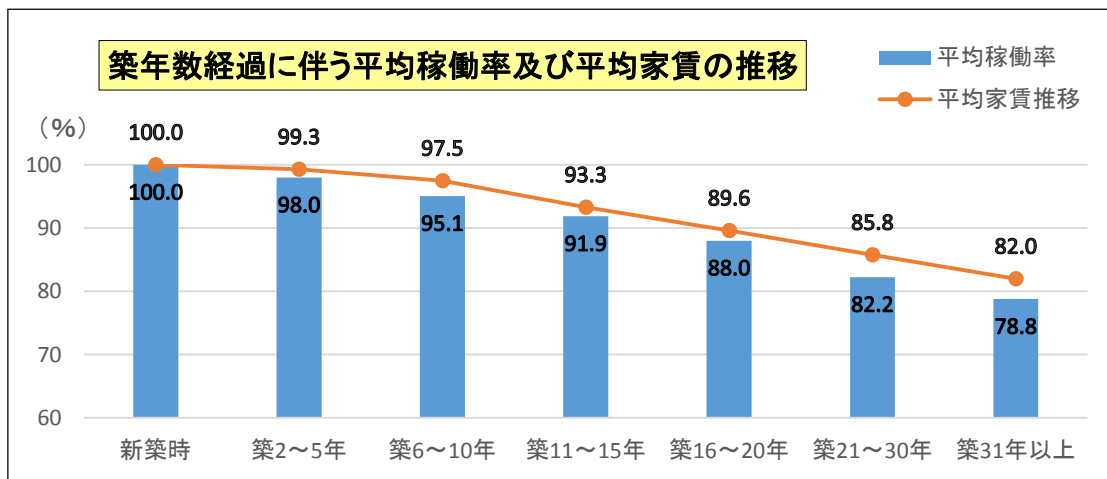




### ③築年数経過に伴う平均稼働率と平均賃料の推移

(新築時の稼働率及び賃料を100%とした場合)

「平均稼働率」は、築後5年以内は新築時とほぼ変わらないものの、6年目以降は徐々に年数の経過とともに低下する傾向がみられ、築16年以上で9割以下、築31年以上で8割以下となることが分かりました。また、「平均賃料」でも同様の低下傾向がみられたほか、稼働率の下落割合と賃料の低下割合は、近いことも分かりました。ただし、築年数の長い物件においても、こまめな手入れにより稼働率や賃料は改善されとの声が多数ありました。入居者のニーズをしっかりと捉え、リノベーションやリフォームなど施した物件は、賃料を値上げしても稼働率を維持できているケースもあるようです。オーナーとしては、管理会社との連携を密に行ない、長期的な視点から稼働率の維持や設備投資に取り組む姿勢がより一層求められています。



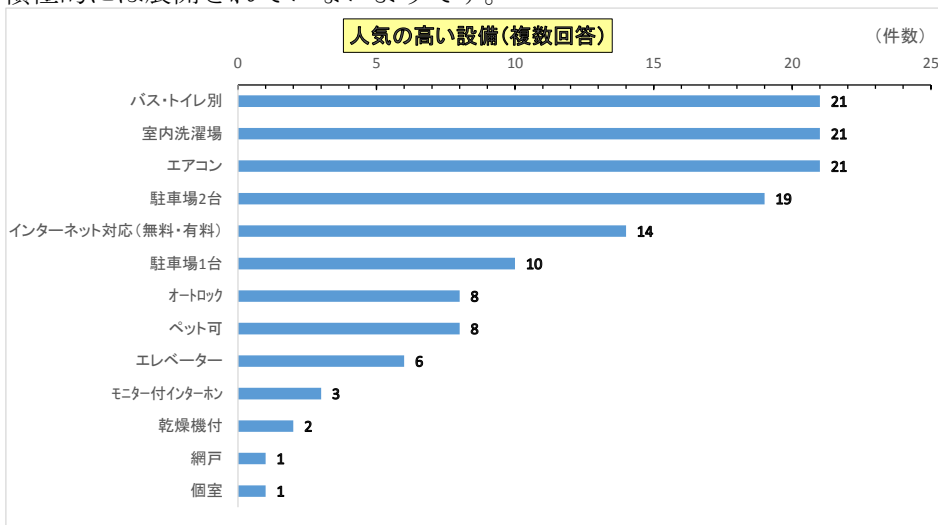
#### 稼働率が低下した際の有効な対処法

- リノベーションによる間取り変更 (例: 2DK ⇒ 1LDK、3DK ⇒ 2LDK など)
- 内装リフォーム (キッチン交換、クロス張替え、和室⇒洋間への変更など)
- 外壁塗り替え・共用部分の清掃 (第一印象を重視し、好印象を与える)
- 物件の付加価値を高める (エアコン設置、ネット無料化など)
- 条件面の変更 (家賃引下げ、敷金・礼金の無料化、賃料1ヵ月サービスなど)

#### ④設備・周辺施設について

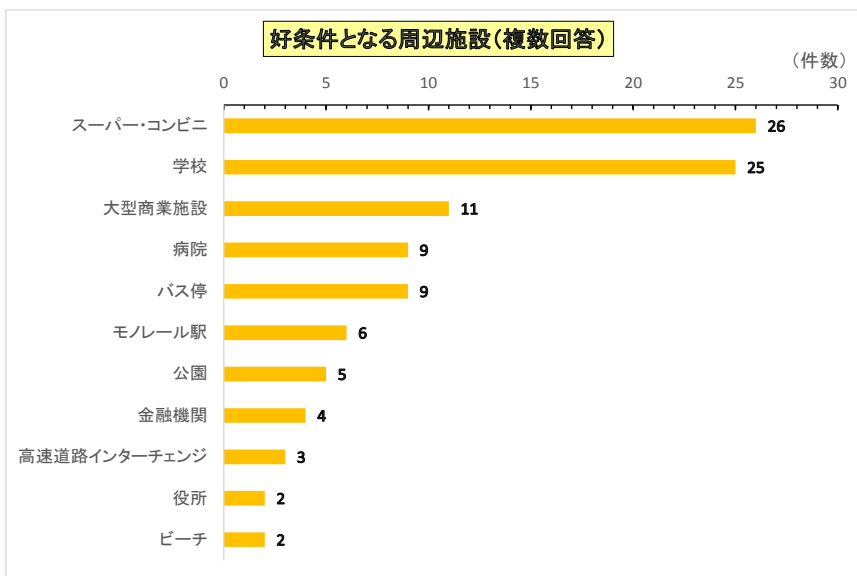
##### 人気の設備（無いと物件の人气が下がる設備）

「バス・トイレ別」・「室内洗濯場」・「エアコン」が最も多く、標準的な設備と捉えられているようです。次いで「駐車場2台」は、那覇市を除く幅広い地域で入居の判断基準になっているようです。また、他物件との差別化をつける設備としては、以前の「インターネット対応（無料・有料）」に代わり「オートロック」や「モニター付インターホン」との声が聞かれました。「ペット可」は、一部の新築物件、中古物件の空室改善策として取組むケースがみられますが、追加の設備コストや騒音・臭いに関する苦情などもあり積極的には展開されていないようです。



##### 好条件となる周辺施設

最も好条件となる周辺施設は「スーパー・コンビニ」「学校」の2つとなりました。食料品などの生活必需品を調達しやすい環境を希望している入居者が多いことが分かります。また、「学校」は特に小学校近隣を優先的に希望する入居者が多いようです。



## ⑤最近の不動産市場の変化について

### 太陽光発電設備について

- 新築物件の約 5 割が設置し、中古物件への設置も増えていると感じる意見が多い。
- オーナー自身にて管理を行ない、主に全量売電を目的に設置されている。
- 最上階の断熱効果がみられ、入居者からの評判がよいという声も聞かれる。
- 平成 26 年度の買い取り価格見直し前に駆け込み需要がみられたが、その後の新規接続中止発表などの影響もあり、今後は取り組みが弱まるとの見通しが多い。

(参考：太陽光発電買い取り価格の推移)

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度
・ 10 k w未満 (期間 10 年) :	【 42 円】	⇒ 【 38 円】	⇒ 【 37 円】
・ 10 k w以上 (期間 20 年) :	【 42 円】	⇒ 【37.8円】	⇒ 【 34.56 円】

## ⑥消費税増税後（2014年4月に5%→8%に引き上げ）の動向について

- **建築費高騰や需給バランスの変化から、新規建築需要に一服感**  
⇒増税前の駆け込み需要で成約した案件をこれから着工予定の案件がみられる。  
⇒建築費高騰などから採算があわず、事業を取りやめるケースもある。
- **資材高騰や人手不足による建築費高騰に伴う割高な新築家賃設定**  
⇒相場より約 3～5 千円高いことから満室にならない物件もみられ稼働率に影響した。
- **人手不足などにより工事進捗遅延に伴う完成・引渡し時期への影響**  
⇒1～3 月の完成予定が約 2～5 ヶ月遅れ、入替え時期を逃した物件がみられた。  
⇒入替え時期を逃すと、満室まで約 1～3 ヶ月かかり当初事業計画に影響してしまう。
- **消費税増税後、節約志向からの引越し手控え傾向**  
⇒但し、一部では初期費用（敷金・礼金等を含めた契約費用）の低減化から引越しがしやすい環境との意見もあった。
- **相続税改正（平成 27 年 1 月）に向けた動向**  
⇒相談を受けるまでの段階は多いものの、新規の建築需要に繋がる動きはみられない。

## ⑦将来（5～10年後）の賃貸動向について

- **物件の供給過剰感が強まり、空室物件が増加する恐れ**  
⇒中古物件の経過年数に応じた家賃引き下げ幅が増加する可能性がある。
- **大型商業施設（北部地区へのテーマパーク進出構想等）やモノレール延長工事の影響**  
⇒周辺地区において新規物件供給だけでなく、中古物件の需要増加が見込まれる。
- **オーナーの世代交代**  
⇒現在は 60～70 代のオーナーが多く、40～50 代への代替わりが進んでいく。
- **築年数の長い中古物件の建替え需要**  
⇒建替えが進むという声はまだ少ない。しっかりした躯体ならば、内装リフォーム（クロス張替など）やリノベーション（間取り変更など）で対応可能との声が多い。

⇒高額な建替え費用に備えた資金計画の必要性を指摘する意見があった。

#### ⑧オーナーの傾向について

- 年齢層は概ね 60 ～ 70 代  
⇒ 40 ～ 50 代への代替わりの動きはまだ少ない。一部では 30 代で土地を購入し、物件を新築する動きもみられ、徐々に「不動産投資」という感覚が強まっている。
- 建築前に「周辺賃料相場」や「人気のある間取り」についての相談が増加  
⇒ 事業計画を円滑に進めるために事前調査をしっかりと行なう傾向がみられる。
- 空室対策（エアコンやインターネット対応の設備投資）についての提案が増加  
⇒ 「借り手市場」が多い中、一部の「貸し手市場」では中古物件のリフォームなどに消極的な姿勢もみられ、その場合は賃料引き下げで対応するケースが多い。
- 「アパート経営セミナー（空室対策や相続税対策）」等への参加が増加  
⇒ 近年の物件増加に危機感を持ち、勉強熱心なオーナーが増えている。  
⇒ 一括借上のシステムに関する相談や取組みが増えている。  
⇒ 「経営者」としての意識が強くなってきている。

#### ⑨入居者の傾向について

- 初期費用（敷金・礼金等を含めた契約費用）を抑えたい傾向が顕著  
⇒ 以前は家賃 4 ～ 5 ヶ月分が相場だったが、1 ～ 3 ヶ月分まで減少傾向がみられる。
- 那覇市以外の地域では駐車場 2 台確保の希望が強くなる傾向  
⇒ 駐車場が確保できないだけで入居希望者の選択肢から外される可能性がある。
- インターネット等を利用した事前の物件選定  
⇒ 不動産業者には物件紹介ページで上手くアピールする工夫が求められている。
- 部屋数が少なくてもリビングの広い物件を好む傾向  
⇒ くつろぎの場としてリビングを求める声が多い。  
⇒ ファミリー世帯では子供の世話もしやすいとの意見がある。
- 一部では設備面を重視する傾向  
⇒ 家賃が割高になっても分譲マンションの様なハイグレード設備（埋め込みガスコンロ、デザインや機能性の良い浴室・洗面所など）を希望する入居者が一部みられる。

#### ⑩不動産会社のアドバイス『アパート経営成功のコツ』について

- 入居者の声に対するスピード対応  
⇒ 入居者の声をないがしろにしていると需要が離れていきやすく、稼働率が下がる。
- 不動産業者との積極的な情報交換・コミュニケーション  
⇒ 人気のある間取りや設備などのトレンド・市場ニーズを把握し、物件に反映させる。  
⇒ 工夫次第で築年数が経過している物件でも高稼働率を維持することができる。
- 集客力がある不動産業者の選定  
⇒ 情報発信力・交渉力がある不動産業者との協力で稼働率アップを図ることができる。
- 物件相場に見合った家賃の設定

⇒物件が良くても家賃設定を誤ると、稼働率に影響し事業計画が当初から崩れる。

- 事業計画は多方面（不動産業者、設計士、建築業者、金融機関など）の意見が必須

⇒一部では周辺相場の調査をせずに割高な家賃設定となり、入居不振のケースがある。

⇒当初事業計画が崩れると、金融機関への借入金返済なども重なり収益圧迫に繋がる。

## VII. 調査結果（総括）

- ① 需要格差が拡大する傾向（「市街地開発地区」と「昔ながらの集落・旧市街地」）

⇒前年同様、平均賃料（新築・中古物件）の押し上げ要因としては、「賃料相場の高い市街地開発地区への需要シフト」や「オーナーと不動産業者の連携による入居者のニーズへの対応」などが挙げられる。

- ② 入居希望物件に関する動向の変化

⇒前年同様、「より安い価格で充実した物件を選ぶ」傾向が強いものの、一方で「安さよりも設備面を重視する入居者」が一部でみられている。金銭的に余裕のある世帯や都心部周辺といった条件に限らず、幅広い世帯・地域において聞かれたことから、入居者のマインドにも少しずつ変化が生じ始めていると思われる。

- ③ 消費税増税の影響

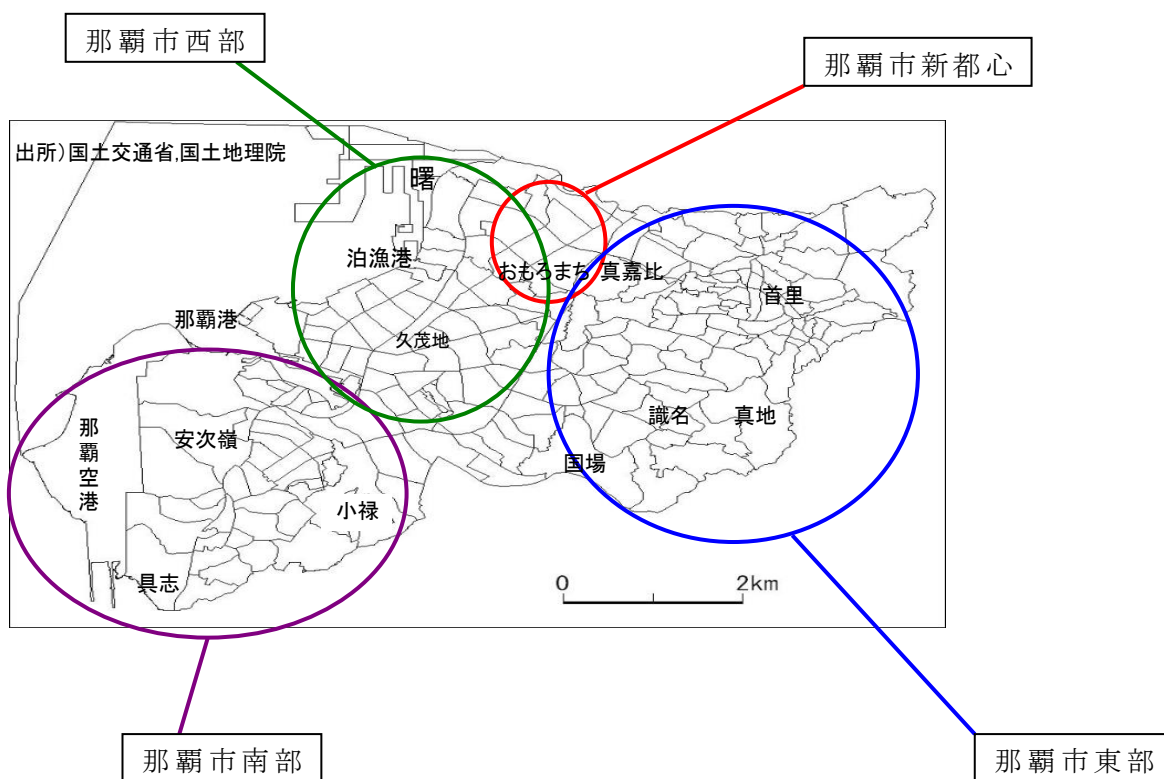
⇒増税前の駆け込み需要などにより、物件の供給過剰感が広い地域でみられ始めていることから、引き続き「借り手市場」の傾向が強まっている。

⇒今後、新築完成時の満室引渡しが増え、空室率が増えるとの声が少ない中で、事業計画の段階から徹底的な事前調査の必要性が求められている。

⇒入居者のトレンドは景気の動向にも左右されるため、引き続き不動産市場に注目する必要がある。

（株式会社おきぎん経済研究所 研究員 高良 圭）

○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 ……【天久、おもろまち、銘苅】
- 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）  
【泊、安里、久茂地、壺川、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）  
【真嘉比、首里、識名、真地、古波蔵、上間、国場】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、金城、赤嶺、田原、高良、鏡原町】等