



おきぎん賃料動向ネットワーク調査 (2009 年) その①～賃料動向調査編～

はじめに

本調査は県内の賃貸不動産管理会社 20 社 (管理戸数: 約 51,000 戸) にヒヤリング調査を行ったものです。地域毎に標準的な物件を部屋のタイプ別にサンプリングし賃料水準や稼働率、賃貸物件の動向などをまとめています。部屋によって広さ等に差異がみられますが各地域の標準的な賃料の比較として参考にしていただきたいと思います。

尚、賃料決定要素には共益費や駐車場代等が関わってきます。物件の募集状況に応じてそれらの費用を家賃に含めるなどの対応がとられていますが、概ね相場が決まっていることから本調査には加味していません。(共益費=1,000 円~2,000 円、EV 付 4,000 円~5,000 円、駐車場代=3,000 円~5,000 円、那覇市内 5,000 円~10,000 円)

I. 貸家の新設住宅着工戸数の推移

市部別貸家の新設住宅着工戸数

単位: 戸

市名	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
名護市	596	724	1,080	187	515
うるま市	533	770	598	530	653
沖縄市	1,064	1,042	920	565	637
浦添市	537	706	790	422	431
宜野湾市	700	746	511	315	618
那覇市	2,834	2,044	2,484	1,687	1,959
豊見城市	435	852	739	363	641
糸満市	483	210	255	313	395
南城市	35	57	44	74	165
石垣市	525	972	1,164	222	214
宮古島市	221	247	446	202	169
沖縄県計	9,829	10,575	11,291	6,448	8,232

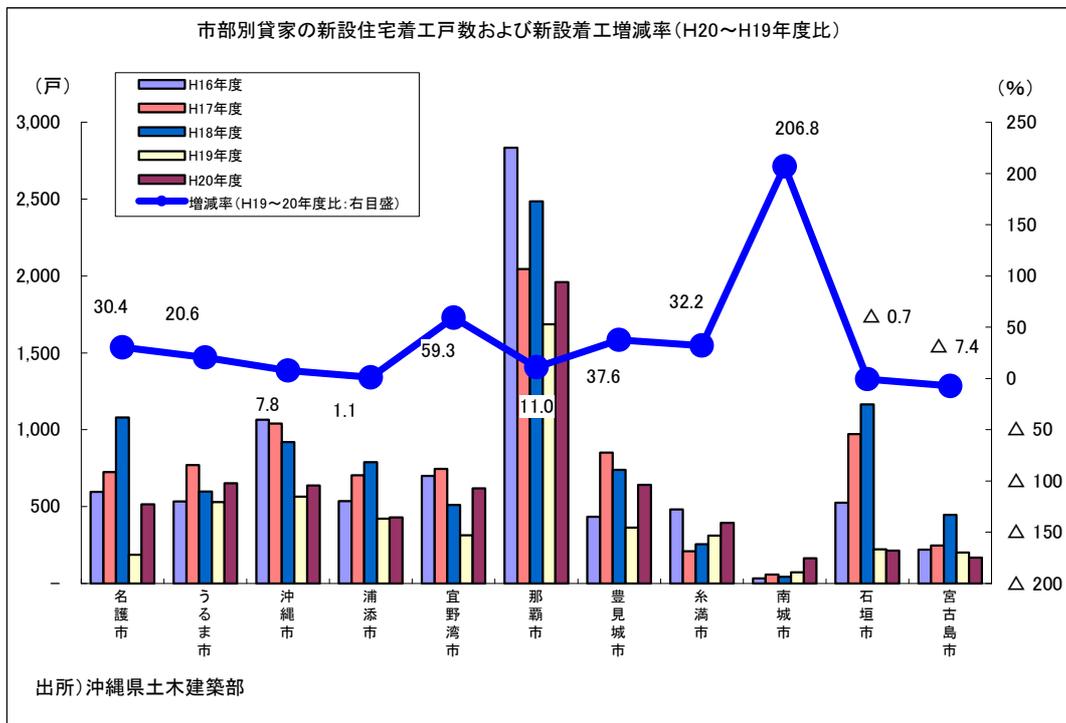
注) 合併した市は合併前の町村も合計

沖縄県全体の貸家の新設着工戸数は総着工戸数の 7 割程度を占め、毎年前年比 7%前後の伸びを続けてきましたが、建築基準法改正の影響から平成 19 年度は 43%減と急ブレーキがかかりました。平成 20 年度はその反動増により 27.7%増加したものの以前の水準には届いていない状況です。

市部別に貸家の新設着工件数を見てみると、石垣市・名護市において平成 18 年度まで急激に増加しました。石垣市においてはこの 5 年間で 3,097 戸と隣接する宮古島市 (1,285 戸) の 2 倍以上の物件が新たに供給されたこととなります。名護市は「宇茂佐」「大北」地区において多数の新築物件が供給されました。

また、南城市において平成 20 年度は前年比 206%増と大きく増加しました。これまで供給数自体が少なかったことに加え、高速道路や国道 507 号線の整備、マリントウン地区の整備に伴い交通アクセスが改善されたことが影響しているものと考えられます。南部国道 3 事業凍結解除も決定したことから国道 329 号線沿線市町村は今後も利便性が高まっていく

ものと期待されます。



II. アパート稼働率

1. 各地域別に置ける稼働率の現状

地域別に賃貸物件の稼働率の平均を見た場合、最も稼働率が高いのが新都心地区（97%）であり逆に最も低い地域が新都心地区を除く那覇市（75%）でありました。続いて稼働状況が高い地域は宜野湾市・西原町・中城村（96%）、沖縄市及び近隣町村（95%）、宮古島市（95%）と続きます。

最も稼働率が高い新都心地区は立地の利便性から单身・家族世帯に限らず人気があり、県外出身者も来沖時はまず新都心に住む傾向にあるようで、比較的高水準の家賃設定でありながら、ほぼ100%に近い稼働率を維持しています。また、社宅用として借り上げをしている物件も多数あるようです。このように、新都心地域は県外からの転勤者や高所得者層の居住が多く、稼働率・賃料の両面において県内では突出した水準にあることから、沖縄県の景気バロメーターの役割を担っていると考えられ、本調査においては新都心地域単独の調査を行なっています。

宜野湾市周辺においても、琉球大学を始め専門学校も多数あり、コンベンションエリアも整備されたことにより幅広い層から支持されています。特に区画整理地域である中城村南上原地域は、急速に街が形成されております。

沖縄市周辺地域は美里地区や南桃原地区において人気が高く、周辺の北谷町や読谷村も高い稼働率を維持しています。宮古島市は他の地域と違いこれまで賃貸物件の供給が抑え

られていた面もあり需給バランスが良好にとれているようです。

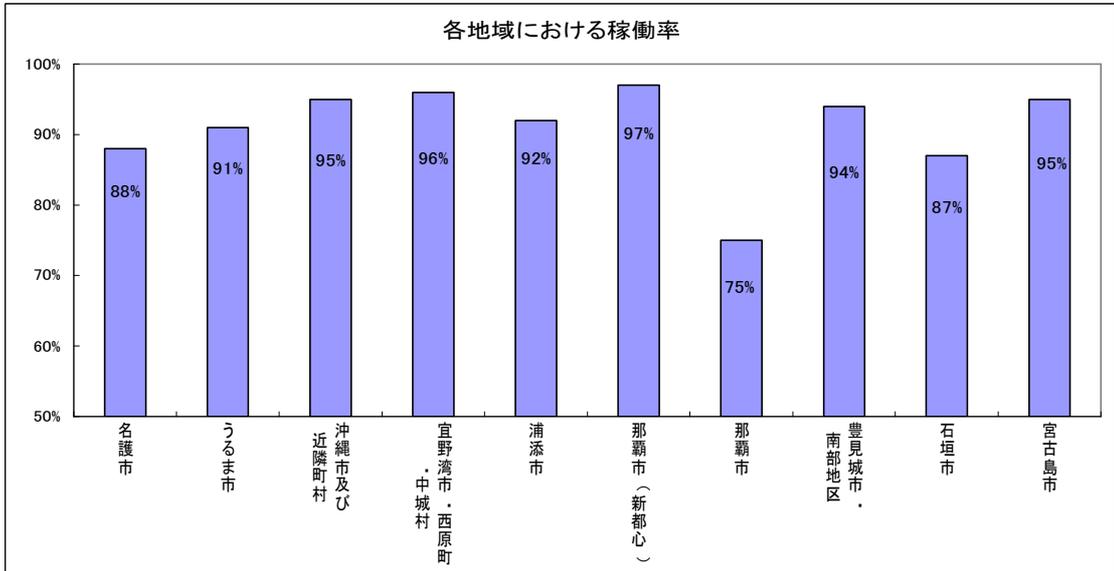
稼働率の高い地域は全体的な傾向として、区画整理事業や周辺道路の整備により商業施設も増加し、交通アクセスなどの住環境の利便性が整ってきていることが伺えます。

那覇市・石垣市・名護市においては全体的に供給過剰感が見られます。名護市・石垣市についてはここ数年で建築ラッシュだったことから地区2年～6年の物件が数多くみられました。那覇市においてはモノレール沿線や小禄地区に人気が集まるものの、その他の地区においては競争が激しく、新都心の発展によりこれまで人気が高かった首里地区や泊地区なども以前のような過熱感を感じられなくなってきました。しかし、供給過剰と思われる地域においてもまだまだ必要とされる間取りなどがあり、時代のニーズを把握することが必要となっています。

2.タイプ別に見る稼働率の現状

県内は総じて1Rタイプが苦戦を強いられています。ほとんどの地域で稼働率90%を超えていますが、1R・1K・1DK物件に限れば70%程度の稼働状況となります。特に那覇市・名護市・糸満市・石垣市において顕著となっています。但し、1LDKは独身の社会人や若い夫婦・カップルに好まれることから人気があり、これは全国的にみられる傾向のようです。

2LDK・3LDKについてはファミリー世帯の需要によりどの地域においても一定の稼働率を維持しています。しかし、2LDKについては最もスタンダードなタイプであり供給数も多いことから他物件との競合が激しくなっています。



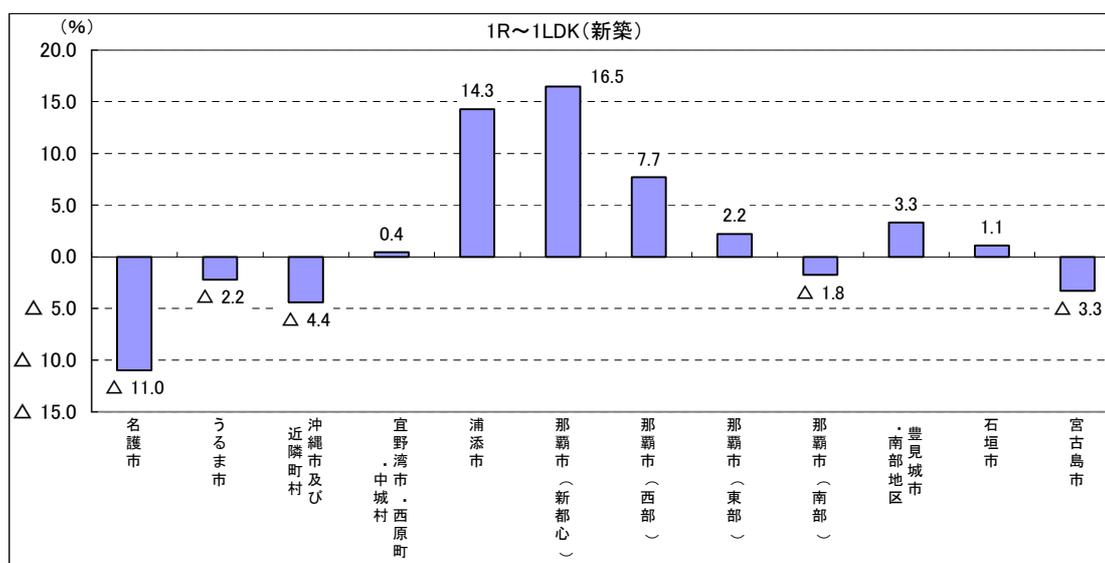
Ⅲ.タイプ別にみる家賃の高低率

1.1R～1LDK

(1) 新築

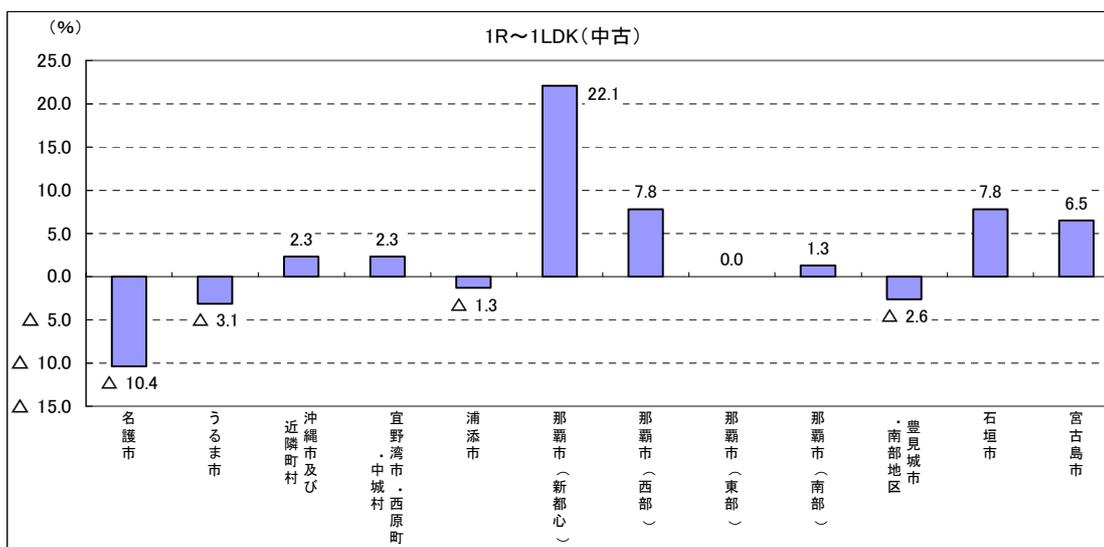
新築物件の平均賃料は **45,500 円** となります。しかしこのカテゴリーは 6 坪～14 坪と専有面積の差が大きいことから 1R と 1LDK では新築・中古ともに 10,000 円程度の開きがみられ、2 万円台～5 万円台のレンジにあることを念頭に置かなければなりません。

那覇市（新都心）が一番高く、ついで浦添市、那覇市（西部）となります。昨年調査時は 42,200 円でした。前述した通り、近年 1LDK が人気タイプであり、より広めで最新設備を付加した 50,000 円超の高額物件が那覇市・浦添市・宜野湾市で数多く建築されたことが平均賃料引き上げの要因となりました。宜野湾市は学生向け 1R 物件も多く全体として平均的な金額に留まります。



(2) 中古

中古物件の平均賃料は **38,500 円** となります。こちらも新築同様、大型化が進んでおり、徐々に平均賃料の上昇が伺えます。那覇市以外では石垣市・宮古島市が高く平均 41,000 円前後になりました。これは比較的築浅の物件が多いことが要因としてあげられます。また、那覇市内はモノレール沿線では古くても高い水準が保たれているようです。1R・1K に限れば少々過剰気味のように 30,000～35,000 円が人気のようです。

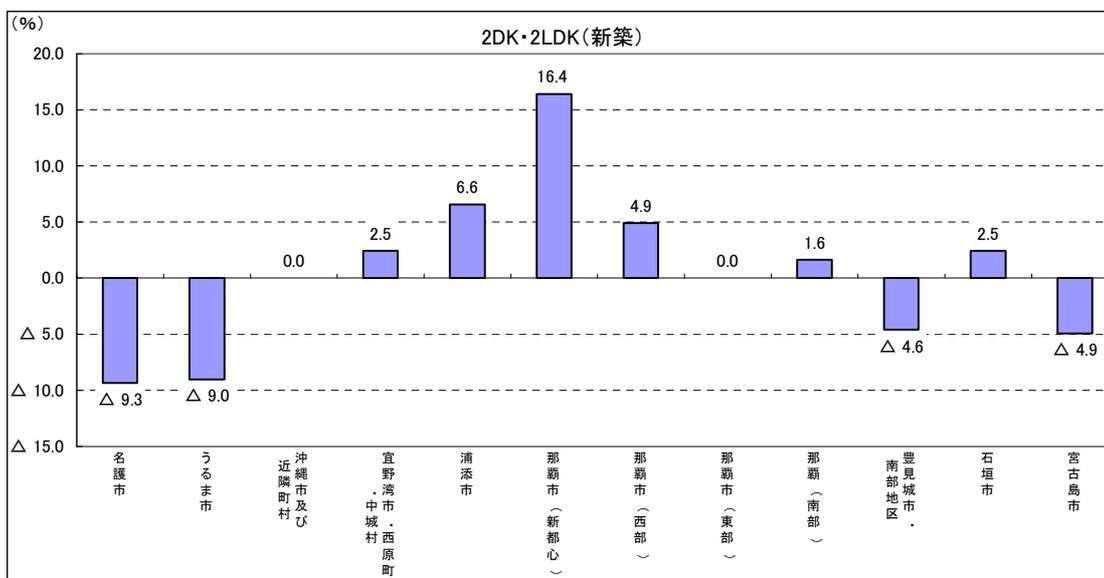


2.2DK~2LDK

(1) 新築

平均賃料は **61,300 円** となります。現在の新築物件の傾向として「設備十分で・広く・高い」という設定がトレンドのようで、新都心以外の地域でも 2LDK=80,000 円超という物件も珍しくないようです。

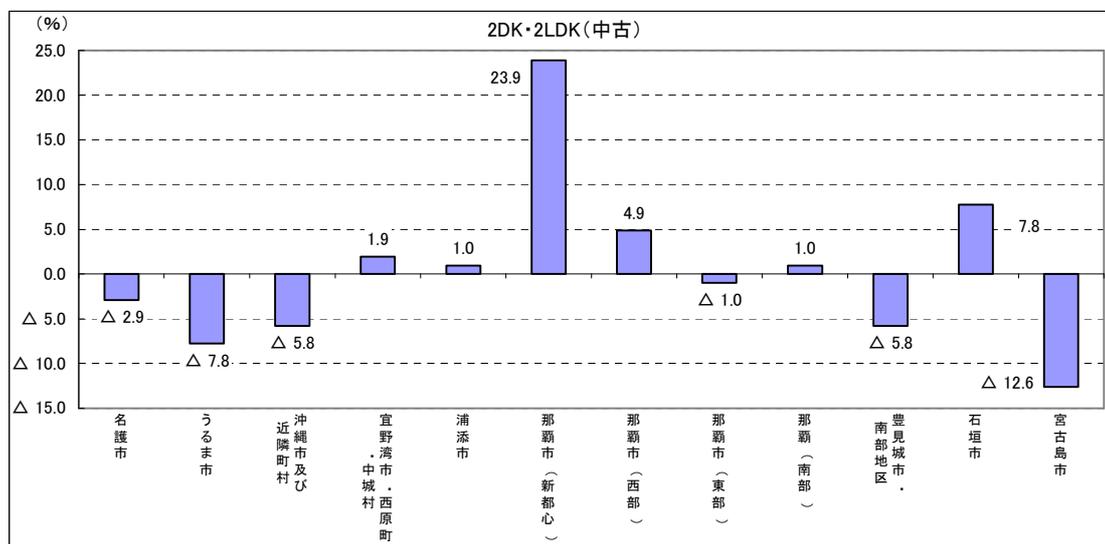
注目されるのは中城村南上原地区で、琉球大学や琉大病院が近接立地からか、ハイグレード物件が 2LDK・3LDK とともに増加しています。多くの地域において共益費・駐車場込みの総支払額が 60,000 円~65,000 円を目安とされているようです。



(2) 中古

中古物件の平均賃料は **51,500 円** となります。昨年調査時は 51,900 円であり若干の低下。このカテゴリーは供給数が最も多く築浅の高額物件も多数あるものの、競争が激しいこと

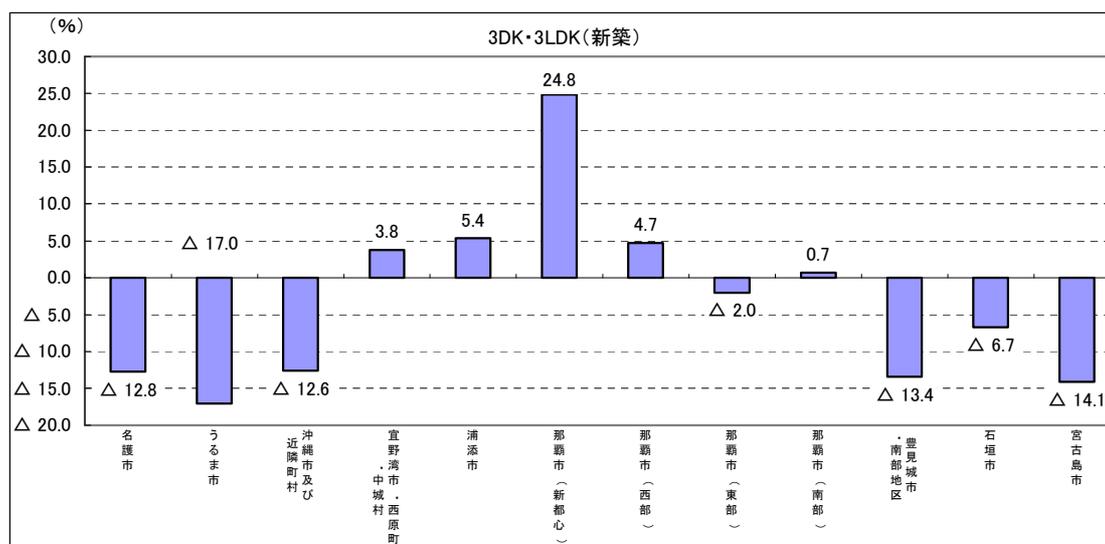
から新築との賃料の開きも大きくなる傾向にあります。特に中部圏（沖縄市近隣・うるま市）に開きの差が確認されました。その為、2DKを使い勝手の良い1LDKにリフォームするなどの対応も取られているようです。石垣市は10年以内の物件が多い為、平均値を上回りました。



3.3DK～3LDK

(1) 新築

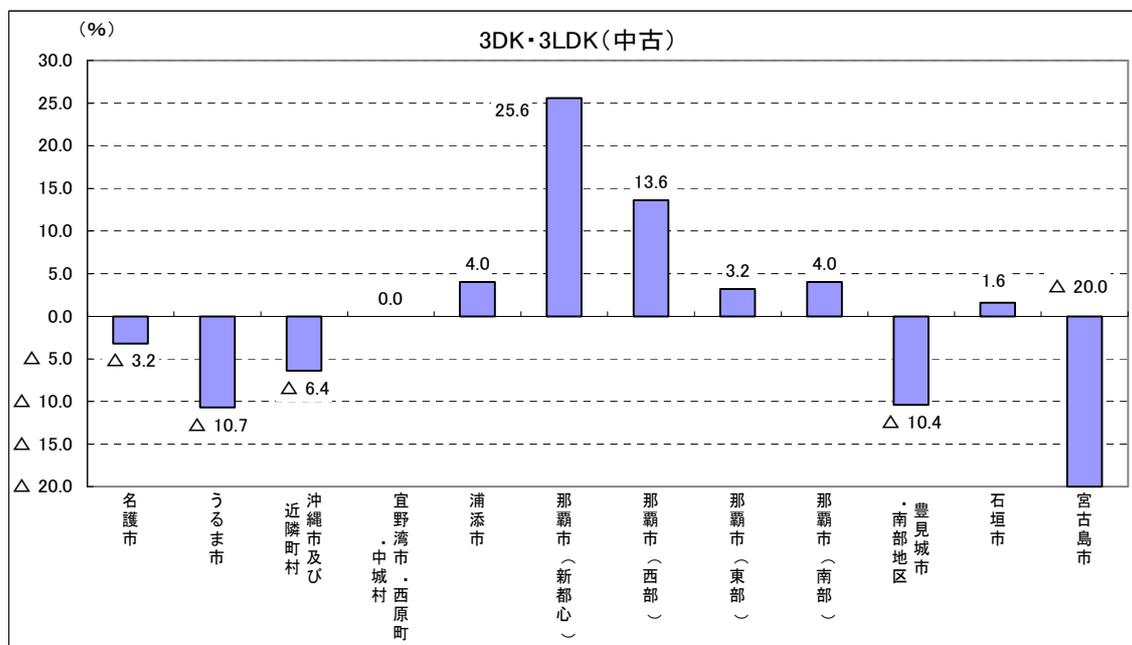
3DK・3LDKの新築物件の平均賃料は **74,500円** となります。100,000円超の物件も散見されるなど、年々平均賃料が上昇してきましたが、県民の所得水準を勘案するとピークをつけた感があります。そのなかでも、県外からの転勤者が多い那覇市(新都心)は高い水準を維持しています。



(2) 中古

中古物件の平均賃料は **62,500円** となります。全体的に「安く広く」を求める傾向にあり

特に宮古島市や糸満市等の南部地区でその傾向が強く、新築との賃料差が開いています。3LDKの主要顧客はファミリーであり、長期間入居の需要が見込まれます。供給件数も1R～2LDKと比較しても少なく、「安く広く」の観点からも古くても人気は高く高稼働を維持している現状にあります。



IV.店舗・事業所物件

単位:円/坪

年度	2005	2006	2007	2008	2009
事業所	6,500	5,820	5,600	5,808	5,500

店舗・事業所の平均賃料(坪単価)は **5,500円/坪** となります。2005年調査時と比較すると15%減少しています。新都心などの主要地域を除けば4,000円～5,000円前後が一般的な相場になります。

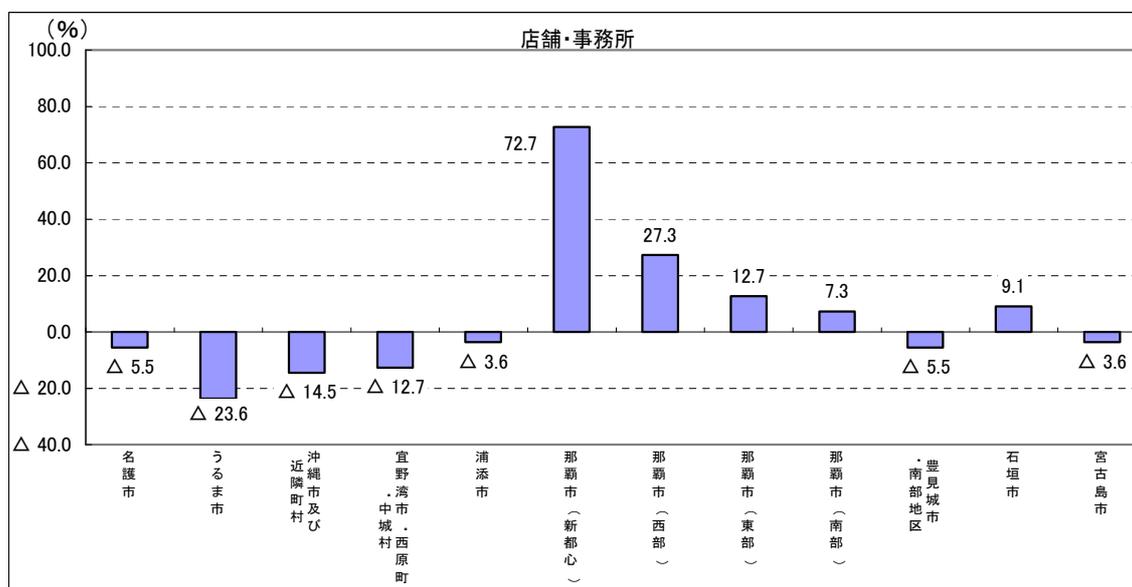
事業性物件は立地に掛かる要素が強く、同じ地域においても全く異なります。いわゆるロードサイドや商業地の交差点は人気が高くなります。また、那覇市(新都心)は全体的に高く10,000円/坪前後の設定となります。

ロードサイドにおいても国道58号線沿いは駐停車が容易でなく利便性が低いため一度空くと空室が長期化する傾向にあり、コンベンションエリアや浦添市のパイプライン沿いは人気地区となります。また、コストダウンを目的に那覇市に事業所を開設していた法人が浦添市や宜野湾市の比較的駐車場の確保しやすい場所に移転してくるケースも見られるようになりました。

中部地区は全体的に空室率が高く賃料も低めに設定される傾向にあります。特に旧来の市街地に顕著に見られます。この状況は名護市や南部地区など各地域でも同様であり、起

業家支援事業などと連携し地域活性化・空室対策を講じている自治体もあります。

宮古島市では旧平良市以外の地方には物件数も少なくほとんど稼働しない状況にあります。石垣市においては全体的に高めであり 730 交差点近隣においては 10,000 円程度と新都心並みの水準にあります。



V.今回調査のまとめとして

1.地域の状況

地域別の特徴では同じ南部でも豊見城市はベッタウンとして人気があり、逆に糸満市では単身世帯の需要が少ない地域であるのに 1R 系物件が多く建築され、一部において厳しい状況が見られます。うるま市でも旧具志川市とその他地域の人気格差は大きく、入居率も大きく違うようです。石垣市は地域柄か建築単価も高く、多少の空きがでも家賃引下げの対応が取りづらく、今後の対応が難しくなっています。また、各区画整理地域において、土地の買上げによる収用代金を活用してアパートを建てるということも多く、物件供給数が増える要因になっています。

2.環境の変化

平成 19 年の建築基準法改正による新築物件の供給数減少や、昨年 9 月のリーマンショックに伴う金融市場の落ち込みなど、著しい環境の変化が起きました。不動産管理会社の担当者に最近の動向を聞いたところ、以下の意見が多く聞かれ、消費者の関心は『安く安く』という物件探しとなっていることを強く感じました。

- ・ 案内しても直ぐ決まらない。敷金礼金や家賃の交渉が増えた。(財布の紐が固い)。
- ・ ネット等で情報を入手しやすく、複数物件を比較、様子見が増えた。
- ・ 生活保護世帯が多くなったと感じる。
- ・ 法人契約の見直しが出てきた(借上解除、家賃手当ての減額)。

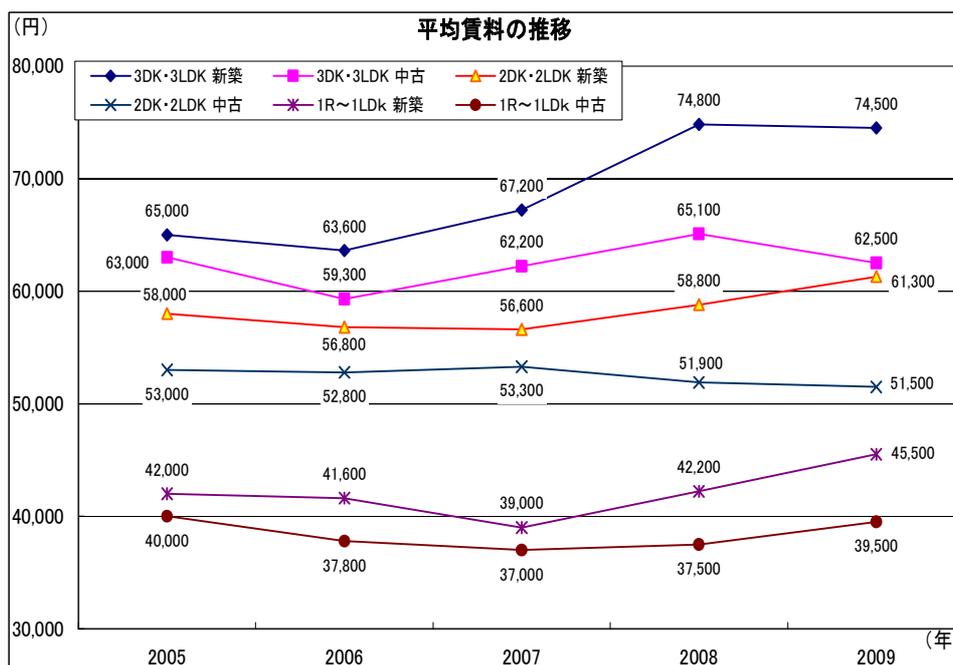
3.物件の2極化

また、今回調査を行なって強く感じたことが“新築物件の高額化”です。『床面積はより広く、エアコンや対面キッチンは当たり前で浴室乾燥機やブロードバンド、TV モニターフォンなど現在考え得る設備はとことん付く。間取りは 1LDK から 3LDK、メゾネットタイプなど多様に用意。単身者には家具家電付。家賃は通常の 3 割～5 割増し』というハイグレード仕様の物件が増えたというのが印象的です。

特に那覇新都心、沖縄市、浦添市、宜野湾市、豊見城市、中城村南上原地区などに多くみられ平均賃料を底上げしている要因になっており、県民の所得水準を勘案するとどれだけの需要があるのか疑問を感じます。

4.ギャップの背景

これまで、世界的には好況のトレンドが続き、沖縄県内も主要産業である観光産業が成長を続け、人口の流入が続くなど、好循環が続きました。そこに賃貸市場においても消費者ニーズが拡大し、多種多様な物件の供給が求められた結果であると推測されます。確かに以前のような“バストイレ一緒の六畳二間の 2LDK”ばかりじゃつまらなく、消費者ニーズを満たす様々な物件が供給されることは歓迎されるものです。



本稿では沖縄県内における賃料の動向をまとめました。これまでの調査を踏まえ、次回「おきぎん賃料調査ネットワーク調査（2009年）その②～賃貸経営分析編～」と題し、ヒヤリング調査のなかから浮び上がった今後のアパート経営の展開について探っていきたいと思います。

(株)おきぎん経済研究所 研究員 上地良平)

