

おきぎん賃料動向ネットワーク調査（2010年）

はじめに

本調査は県内において賃貸を取扱う不動産会社 24 社（管理戸数 5 万 2,000 戸）にヒアリング調査を行ったものです。地域毎に各部屋タイプ別の賃料水準や稼働率、賃貸動向などをまとめたものとなっています。最近建てられた賃貸住宅の部屋の広さと、従来の部屋の広さには若干の差異が見られるケースもありますが、各地域の標準的な賃料として参考にさせていただければと考えています。

尚、賃料決定要素には共益費や駐車場代などが関わってきますが、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 ～ 2,000 円、E V 付 4,000 ～ 5,000 円、駐車場代 3,000 円～ 5,000 円、那覇市内 5,000 ～ 10,000 円）

本調査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。

I. 賃貸住宅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

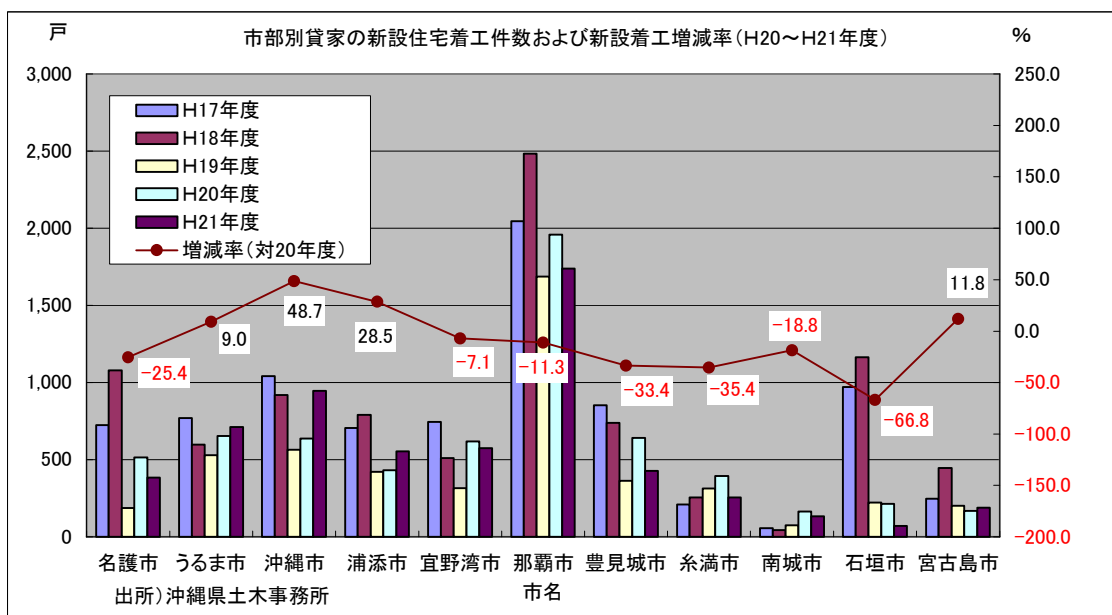
市名	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	増減率(対20年度)
名護市	724	1,080	187	515	384	-25.4
うるま市	770	598	530	653	712	9.0
沖縄市	1,042	920	565	637	947	48.7
浦添市	706	790	422	431	554	28.5
宜野湾市	746	511	315	618	574	-7.1
那覇市	2,044	2,484	1,687	1,959	1,738	-11.3
豊見城市	852	739	363	641	427	-33.4
糸満市	210	255	313	395	255	-35.4
南城市	57	44	74	165	134	-18.8
石垣市	972	1,164	222	214	71	-66.8
宮古島市	247	446	202	169	189	11.8
<b>沖縄県計</b>	<b>10,575</b>	<b>11,291</b>	<b>6,448</b>	<b>8,232</b>	<b>7,971</b>	<b>-3.2</b>

注) 合併した市は合併前の町村も合計

平成 21 年度は全国の新設住宅着工戸数が 775,277 戸（前年度比 25.4% 減）となりました。その内、貸家は 311,463 戸（前年度比 30.0% 減）を計上しています。沖縄県においては、新設住宅着工戸数が 11,232 戸（前年度比 14.6% 減）で、うち貸家は 7,971 戸（前年度比 3.2% 減少）となっています。

沖縄県における平成 19 年度の着工件数は、耐震偽装による建築基準法改正の影響により、前年度比 42.9% 減と大幅減少を記録しています。翌、平成 20 年度は反動増により幾分か持ち直したものの、平成 21 年度はほぼ前期並みと低い水準となりました。その要因として、平成 20 年 9 月のリーマンショック以降の景気の急激な後退やそれに伴う雇用不安（完全失業率 7.5%）や賃金低下（前年度比 3.2% 減）などが大きな影響を与えたものと考えられます。

沖縄県における平成 21 年度の市部別貸家の着工件数を見てみると、石垣市で前期比 66.8%減の 71 戸に留まったほか、糸満市で同 35.4%減の 255 戸、豊見城市で同 33.4%減の 427 戸の供給となっています。一方、増加市部は沖縄市で 48.7%増の 947 戸、浦添市で 28.5%増の 554 戸が供給されました。特に沖縄市では、市北部地域において家賃保証付の貸家建築を手掛ける業者の営業強化もあり、着工戸数大幅増となっています。



## II. アパート稼働率

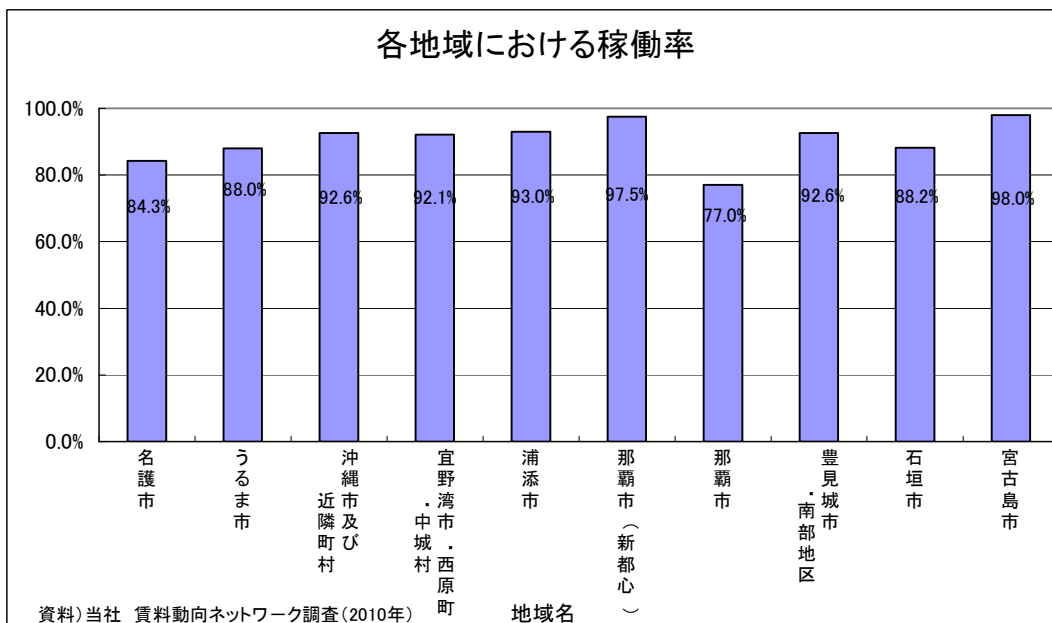
### 【各地域別稼働率の状況】

地域別に賃貸物件の平均稼働率を確認してみると、最も稼働率が高いのは宮古島市 (98.0%) で、最も稼働率の低い地域は新都心地区を除く那覇市 (77.0%) でした。その他の稼働率を上位から確認すると那覇市の新都心 (97.5%)、浦添市 (93.0%)、豊見城市及び南部地区 (92.6%)、沖縄市及び近隣町村 (92.6%) となります。

新都心地区は単身世帯から家族世帯まで全ての世帯で人気があり、現在でも新築物件を中心に高稼働率を維持しています。

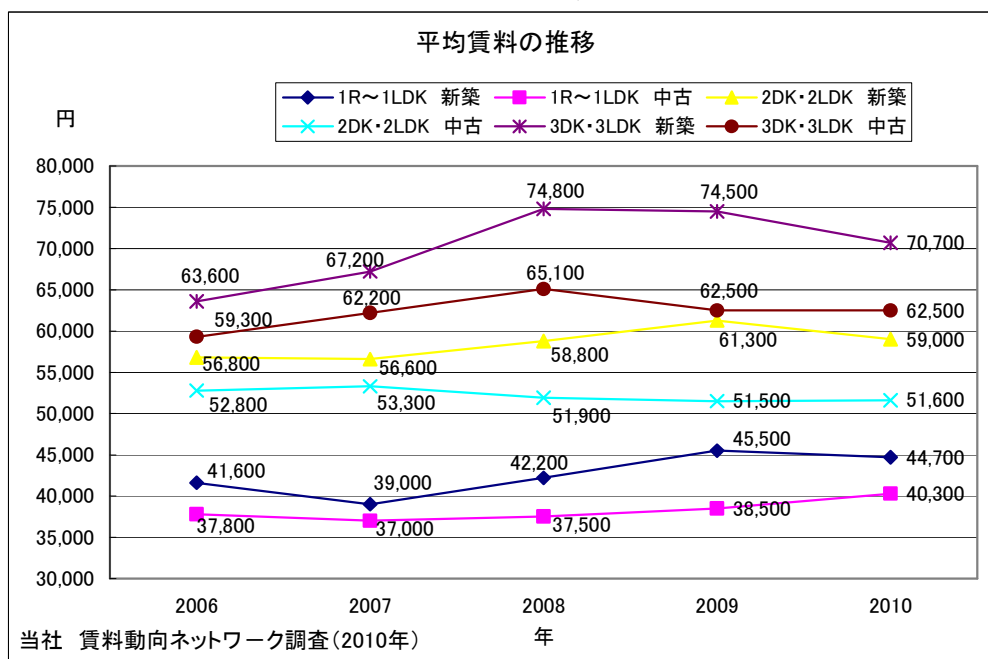
供給過多である名護市では、平成 21 年度のさらなる貸家増により稼働率は低下傾向にあります。うるま市の旧勝連町、与那城町は同市の他の地区と比べ、事業所数が少なく、世帯数の伸びも低いことから、貸家入居希望者が少なく、稼働率は低くなっています。旧石川市も土地所有者による遊休不動産の有効活用を目的にアパート建築がなされるものの、稼働率はかんばしくありません。旧具志川市の沖縄市寄りには交通アクセスの良さから人気がありますが、旧具志川市全体としては、遊休不動産の活用を目的にアパート建築が多く、既存の供給過多状態に拍車をかけ稼働率、家賃ともに低下傾向にあります。

宜野湾市・中城村・西原町地区は近隣に大学や専門学校が多数あり、コンベンション周辺地区も徐々に整備され人気のある地区となっています。また、中城村の南上原土地区画整理地域には近隣大学の学生からファミリー層まで幅広い層を対象としたアパート建築が多く見られます。宮古島市では近年、人口は毎年減少する一方で、世帯数は増加しています。これまで賃貸物件の供給が抑えられていたこともあり、その世帯数増加に供給がおいていない状況から、高稼働率となっています。



### Ⅲ．タイプ別にみる家賃の高低率

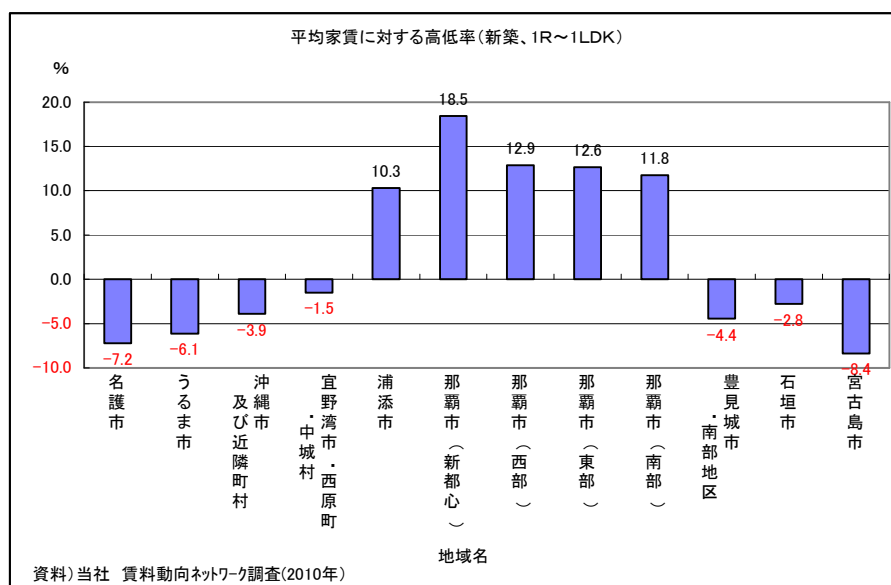
本章においてタイプ別の新築・中古における家賃動向を述べていきますが、下記の「平均賃料の推移」が全タイプの新築・中古別の平均家賃一覧表となっています。



## 1.1R ~ 1K

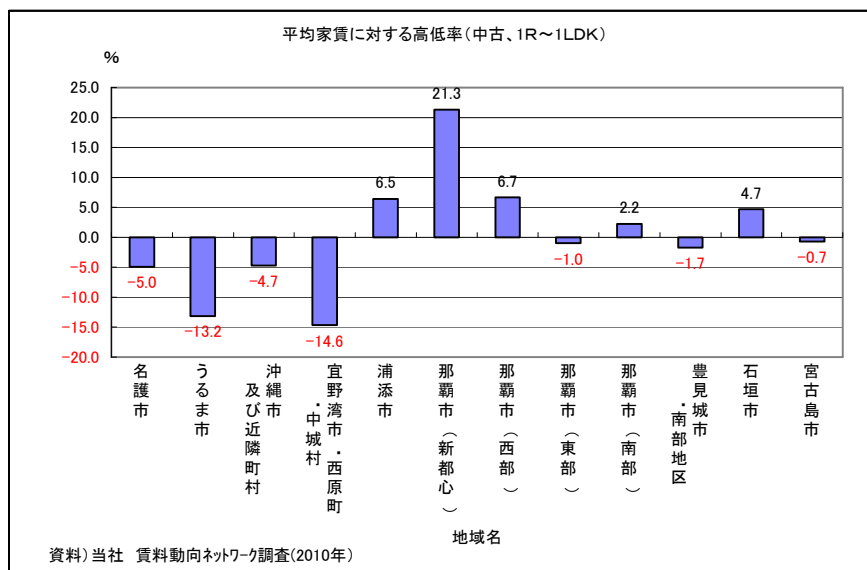
### (1) 新築

新築物件の平均家賃は 44,700 円で、平均家賃に対する高低率（当該地域の平均賃料÷県内平均賃料×100 - 100）を地域別に見ると、那覇市（新都心）が一番高く、次いで那覇市（西部）、那覇市（東部）となります。上位は那覇都市圏で占められています。昨年の平均家賃は 45,500 円でした。地方都市では空地が多いことから、地主が遊休不動産活用を目的に貸家供給過剰地域にさらに新築の貸家を建てることも多く、供給過剰ゆえに、低稼働率、賃料の低下傾向という現状があるようです。



### (2) 中古

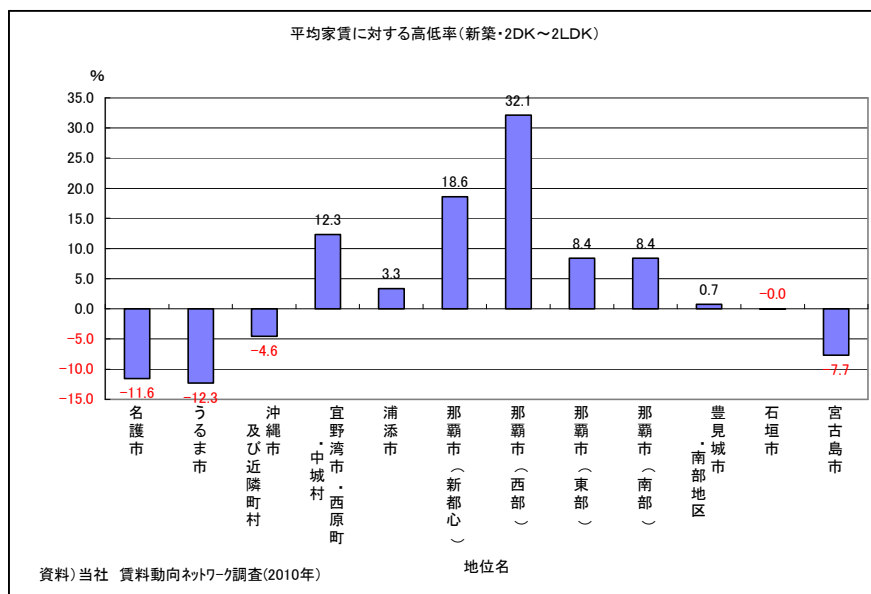
中古物件の平均家賃は 40,300 円で、平均賃料に対する高低率は那覇市（新都心）が高く、ついで那覇市（西部）、浦添市の順となっています。昨年の家賃は 38,500 円でした。この 1R~1LDK クラスでは 1LDK タイプの人気があり、その設備も広めで多種の設備がついた比較的高額な中古物件が多くなってきたことから、家賃の上昇につながっているようです。但し、供給過剰地域の地方都市では新築物件の低稼働率を起因とする家賃低下に引きずられ、中古物件に家賃低下が見られるようです。



## 2.2DK~2LDK

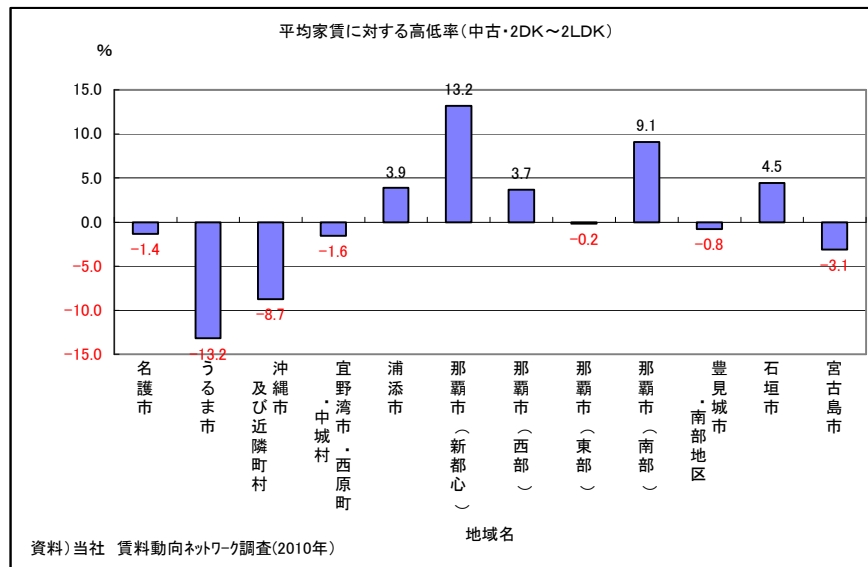
### (1) 新築

新築物件の平均家賃は 59,000 円で、平均賃料に対する高低率は那覇市(西部)が高く、ついで那覇市(新都心)、宜野湾市・西原町・中城村地域、他の那覇市地域の順となっています。昨年の家賃は 61,300 円でした。こちらも、1R~1LDKの新築同様、昨年比で家賃の低下が見られました。このクラスは貸家の中心を占めるクラスで、単身からファミリーまで幅広い層の需要があります。中城村地区は南上原における区画整理地域内に設備の充実した物件が増加しています。



## (2) 中古

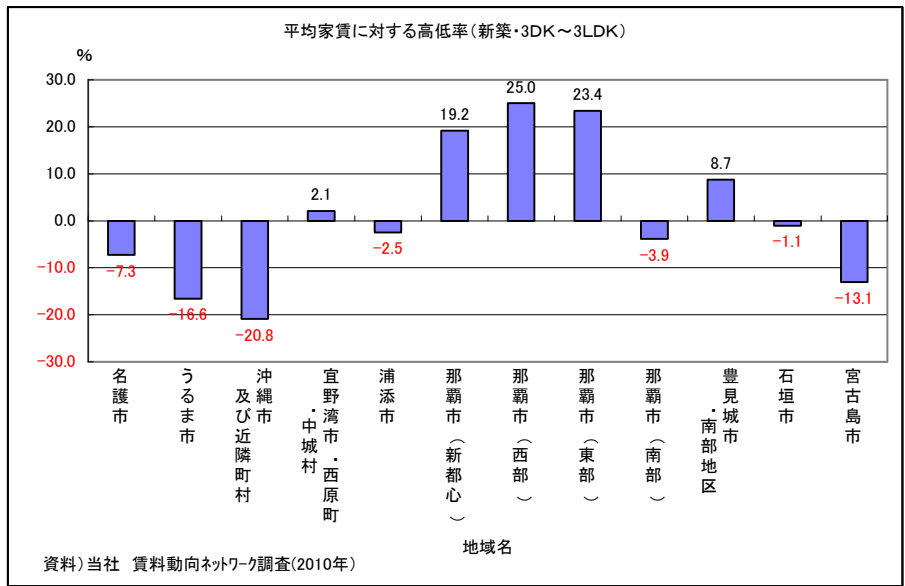
中古物件の平均家賃は 51,600 円で、平均賃料に対する高低率は那覇市（新都心）が高く、次いで那覇市（南部）となっています。昨年の平均家賃は 51,500 円でした。那覇市（南部）地域には建築後、相当年数経過した物件が多く、それらの物件は下記表の水準よりも低く設定されることも多くあります。うるま市は貸家の供給過剰地域であり、新築物件の家賃下落の影響で中古物件の家賃も下落しています。



## 3.3DK~3LDK

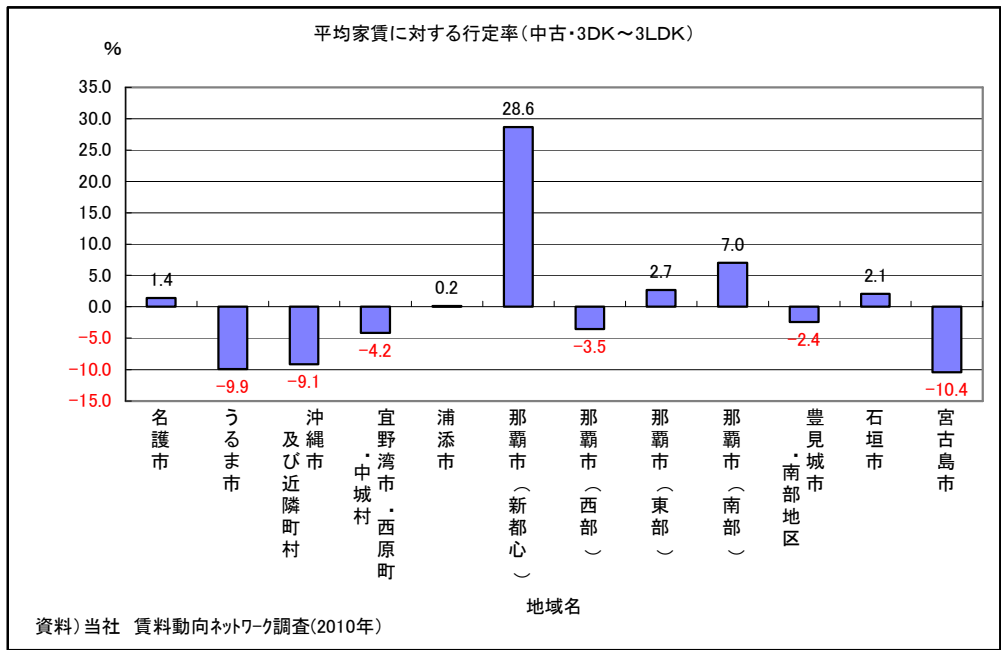
### (1) 新築

新築物件の平均家賃は 70,700 円で、平均賃料に対する高低率は那覇市（西部）が高く、ついで那覇市（東部）、那覇市（新都心）地域となっています。昨年の平均家賃は 74,500 円となっています。家賃設定では十数万の物件もあり、主に県外企業の社宅等に利用されていましたが、現在では、企業の経費削減方針から引き合いは減少傾向にあるようです。ファミリー層の需要は多いタイプですが、実際には、建築価格との絡みで採算性が悪く、物件数が少ないことと、家賃が高額な為、県内の一般的な勤労者にとって、所得と家賃のバランスが取り難いタイプと思われます。



(2) 中古

中古物件の平均家賃は 62,500 円で、平均賃料に対する高低率は那覇市(新都心)が高く、次いで那覇市(南部)となっています。昨年の平均家賃も 62,500 円でした。主要ターゲットはファミリー層で、子供の学校の関係から、一旦入居すると、その後長期間の入居が見込めます。

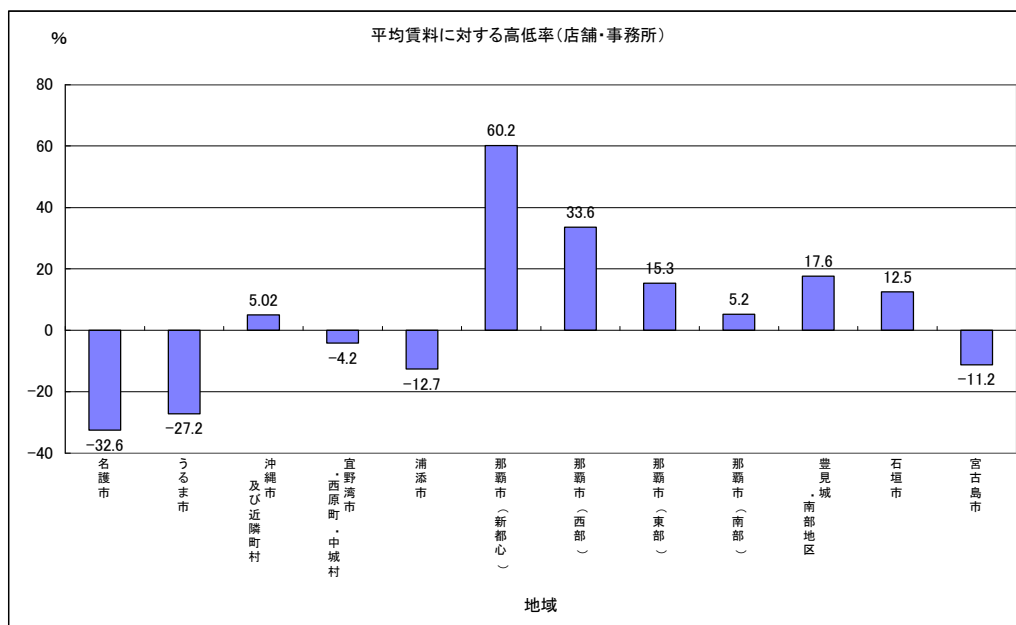


#### IV . 店舗・事務所物件

単位 円/坪

年度	2006	2007	2008	2009	2010
事業所	5,820	5,600	5,808	5,500	5,180

店舗・事務所については、周辺の環境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5,180円/坪となりました。昨年調査が5,500円/坪ですので5.8%の減少となります。地域別でみると、那覇市の新都心8,300円/坪（昨年9,500円/坪）、那覇市（西部）7,000円/坪（昨年7,000円/坪）、浦添市4,520円/坪（昨年5,300円/坪）となっています。名護市や沖縄市は商店街の空店舗も多いことから坪単価が低く設定されています。那覇市の国際通り沿いの1階は現在も人気のある場所で、店舗が空くと直ぐに埋まる状況ですが、2階以上となると長期間の空店舗も珍しくはありません。どの地域においても、2階以上の事務所、店舗は空室が目立つ傾向にあり、現在は1階部分が店舗、事務所で2階以上は共同住宅の造りとなる物件が多いようです。石垣市においては貸家同様建築単価が高いこともあり、家賃は平均以上を保っています。しかし、景気の低迷から石垣市内のスナックビルにはこのところ空店舗も目立つようになっています。





## V. 今回調査のまとめ

### 【地域別状況】

- (1) 宮古島市では先に述べたように人口減少にも関わらず、世帯数は増加しています。世帯数はここ数年、毎年300世帯超で増加していますが、貸家の新設着工件数が200戸程度に留まっていることで、高稼働率を維持しているようです。一方、石垣市では平成17年頃の移住ブームに際し、貸家供給量が増加した背景があり、現在は貸家の新設件数は大幅減少しています。現在、石垣市内の人気地区は大型店舗など生活便利施設の多い、真栄里地区、学校区域では平真小学校、登野城小学校の学校区域に人気があるようです。ただ、両校区では新築のファミリータイプが不足しています。石垣市郊外の1Rタイプは生活の利便性から、特に苦戦しているようですが、宮古島と比較すると建築単価で坪数万の開きがあり、家賃の引下げが困難となっています。
- (2) 豊見城市では県道11号線の拡張工事による交通アクセスの向上から根差部地区で貸家の供給が不足しています。糸満市では区画整理中の真栄里地区が近隣の潮崎地区とともに人気があり、今後は家賃も高めに推移すると見られます。
- (3) 那覇市の新都心地区は今でも新築物件に対するニーズは高いですが、新都心地区解放直後に建設された物件からは空室が出始めています。以前と比較した場合、「特に休日の交通渋滞が気になる」、「治安が気になる」、「家賃設定が高い」などの理由で居住地域選択段階から敬遠する傾向や一旦居住したものの比較的短期間で引越しをするケースも少しずつ出てきているようです。
- (4) 全体的傾向として、新築物件の平均家賃は以前よりも安く、中古の平均家賃はハイグレード物件が増加している為、高くなってきているようです。

### 【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、「例年よりも人の移動が少なく感じた。」、「毎年異動を行なっている県外企業で、人員異動が極端に落ち込んでいるようだ。」との声がきかれました。また、各企業が経費削減の一環として、社宅手当での減額や間取りの縮小（例：従来は単身で3L可→現在は2L以下）、社宅から個人へ賃貸の名義変更などがみられたようです。

### 【消費者側の傾向】

消費者側の傾向として、今までは少々高くても設備の整った物件を求める人が多くいましたが、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。また、敷金、礼金の減額交渉の増加や県内の生活保護世帯増加と比例するように、来店客に占める生活保護世帯の増加が見受けられます。貸家からの転居理由では「実家に戻る」が多くなっているようです。

昨年と比較して人気のある設備は変わらず、バス・トイレ別は当然のことで、対面キッチンや浴槽、駐車場2台以上（余裕のある駐車スペース）が好まれるようです。

### 【総括】

今回の調査では新築物件の家賃は下落、中古物件の家賃は1R～1LDKを除き、横ばいもしくは微増であることが分かりました。新築物件の下落要因として、区画整理地域を中心に貸家が乱立気味に建築されていることや沖縄県における新設住宅着工戸数に占める貸家の割合が全国と比較し高水準で推移（沖縄県70%前後、全国40%前後）して、供給されていることが挙げられます。中古市場においては、最近のハイグレード化した物件が大量に流れ込んでくることから、自然と平均賃料を押し上げているものと考えられます。