



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

2012年7月26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 (2012)

※ 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：喜瀬

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（2012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 回調査を行い、レポートとしてまとめており、今回で第 15 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 25 社（管理戸数 4 万 8,000 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、エレベーター付の場合 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、 m^2 ）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 24 年 1 月 1 日～6 月 30 日
〃（ヒアリング調査）：平成 24 年 6 月 15 日～7 月 19 日
- ②調査対象：県内における賃貸物件を管理する会社 25 社（管理戸数 4 万 8,000 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：23.8%（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

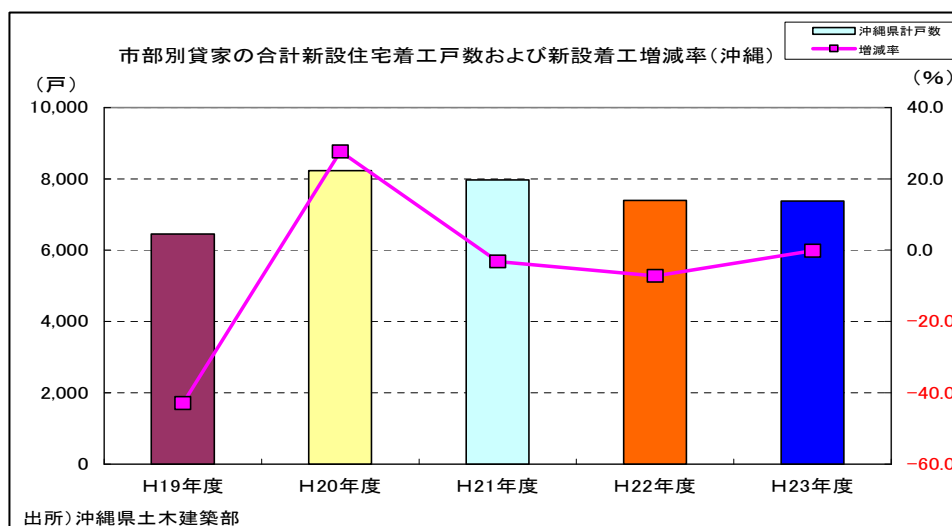
市部別貸家の新設住宅着工戸数

単位：戸、%

市名	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	増減率(対22年度)
名護市	187	515	384	312	192	-38.5
うるま市	530	653	712	602	767	27.4
沖縄市	565	637	947	794	753	-5.2
浦添市	422	431	554	567	417	-26.5
宜野湾市	315	618	574	772	509	-34.1
那覇市	1,687	1,959	1,738	1,223	1,834	50.0
豊見城市	363	641	427	376	311	-17.3
糸満市	313	395	255	259	221	-14.7
南城市	74	165	134	198	371	87.4
石垣市	222	214	71	109	90	-17.4
宮古島市	202	169	189	149	332	122.8
沖縄県計	6,448	8,232	7,971	7,395	7,382	-0.2

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

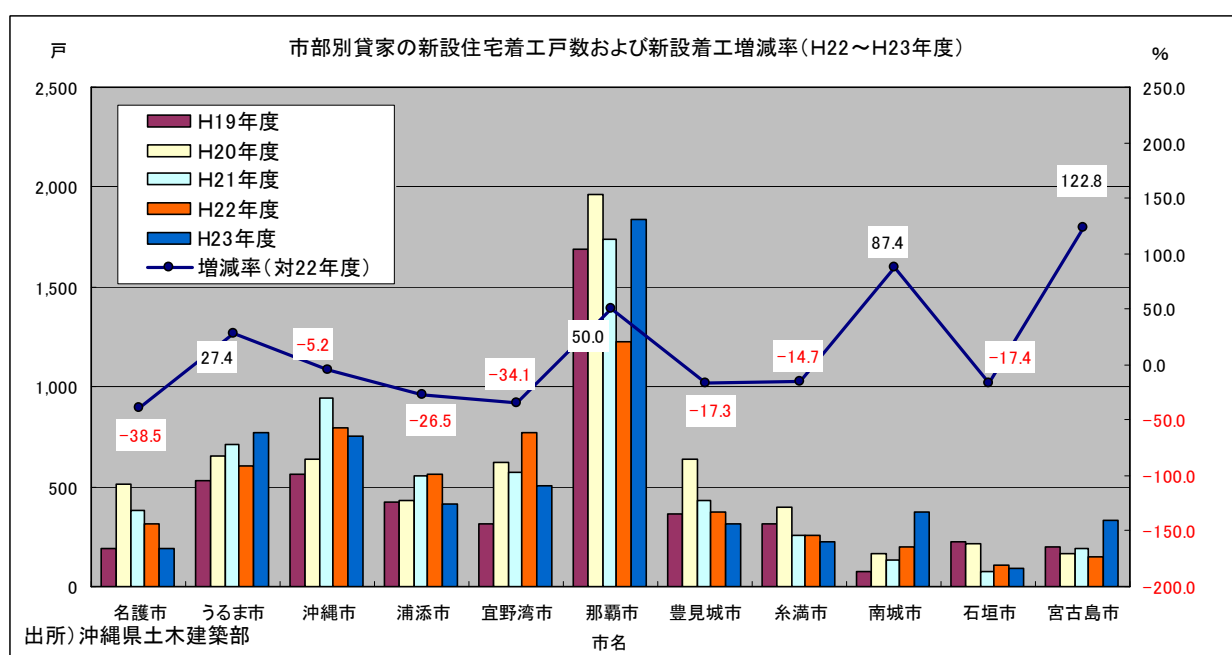


平成 23 年度の新設住宅着工戸数（11,731戸）に占める貸家（7,382戸）の割合は 62.9%となっており、前年（平成 22 年度）の新設住宅着工戸数（10,911戸）に占める貸家（7,395戸）の割合67.8%よりも若干減少しました。しかし、全国の平成 23 年度の貸家の割合34.4%と比較すると、依然として本県の貸家の割合は高くなっています。

本県における新設貸家の推移をみると、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（平成 20 年度）はその反動増となりました。しかし、平成 20 年 9 月のリーマンショック以降続いた全国的な景気の悪化を背景に、平成 21 年度、平成 22 年度は再び減少に転じました。平成 23 年度は前年比 0.2% 減少と、ほぼ前年並みの水準となっていることから、減少傾向は鈍化してると言えます。

市部別（対前年度比）にみると、那覇市では近年、減少傾向が続いていましたが、真嘉

比地区の新築物件増加などにより平成 23 年度は前年度に比べ大幅（611 戸）に増加し、50.0% 増となっています。そのほかの増加市部は宮古島市で 122.8% 増の 332 戸、南城市でも大里地区の需要が増加傾向にあることから 87.4% 増の 371 戸となっています。また、うるま市においても「安慶名土地区画整理事業」の開発地区に新築物件が増加していることなどから、27.4% 増の 767 戸となっています。一方、減少率が大きかったのは名護市で、供給過剰を背景に前年度より 38.5% 少ない 192 戸に留まったほか、宜野湾市も大学周辺の学生向け物件が飽和状態であることなどから同 34.1% 減の 509 戸、浦添市も同 26.5% 減の 417 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）

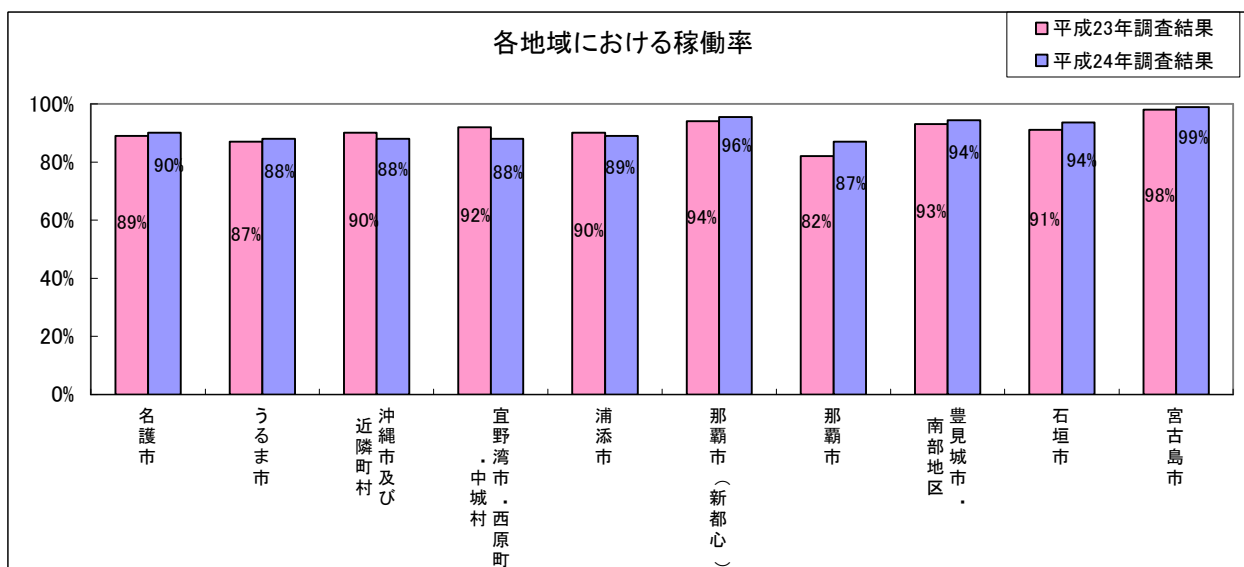
【地域別稼働率の状況】

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（99%）」となり、次いで、「那覇市の新都心（96%）」、「豊見城市及び南部地区（94%）」、「石垣市（94%）」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（87%）」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一方で、賃貸物件の供給数が不足気味であることから、全てのタイプで高稼働率を維持しており、前年（98%）よりもさらに稼働率は上昇しています。次に、那覇市の新都心は昨年引き続き、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り、天久小学校の開校などによりさらに需要は高まり、前年（94%）を上回る水準となっています。「宜野湾市・西原町・中城」では、市街地開発地区（宇地泊、南上原）の人気の高いものの、学生向け物件の稼働率が下落傾向にあるため、前年（92%）よりも低下しています。

新都心を除く那覇市は、稼働率は最も低いものの、那覇市東部の真嘉比地区が新都心に近いことや交通利便性（モノレール駅近く、道路開通）を理由に需要が高まっており、前年（82%）よりも稼働率は上昇しています。

総じてみると、本県全体としては、那覇市や離島（宮古島市、石垣市）の地区では稼働率が上昇している一方で、本島中部地区では低迷している状況となっています。

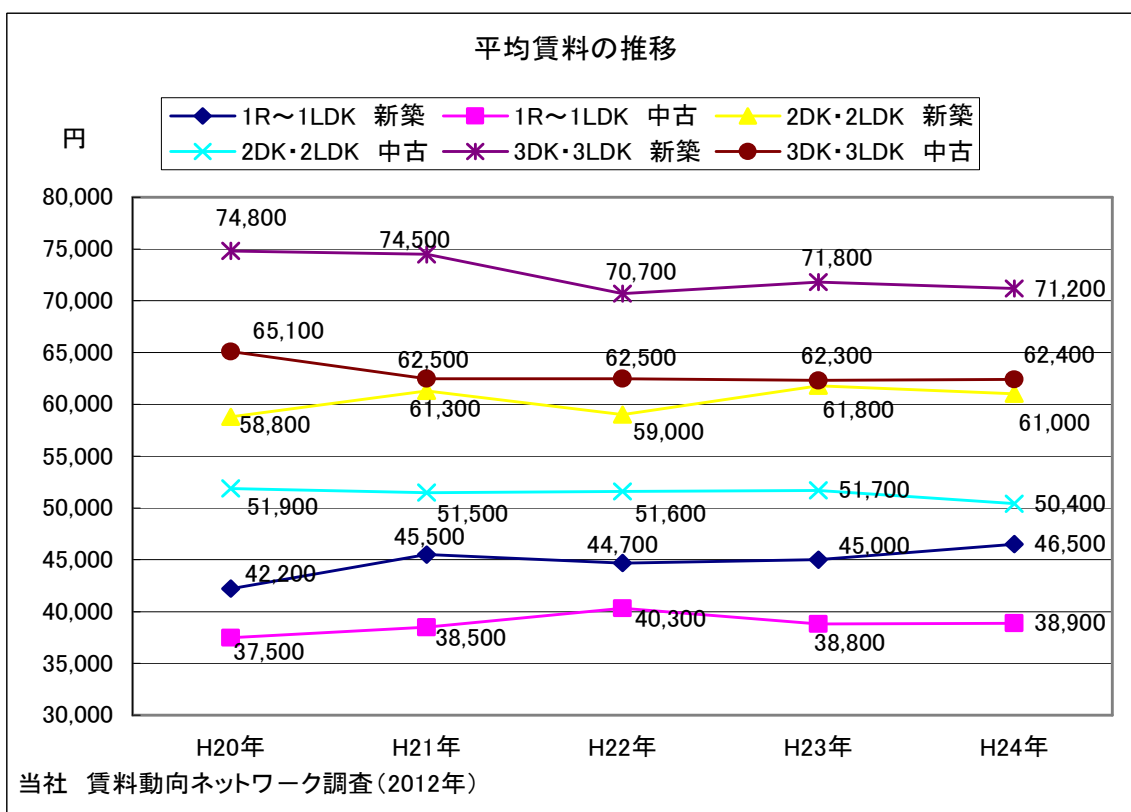


IV. 調査結果・その2（部屋・タイプ別にみる賃料の動向）

今回の調査におけるタイプ別平均賃料を見ると、新築物件では3DK～3LDKと2DK～2LDKのタイプにおいて減少している一方で、单身や2人世帯（夫婦、カップルなど）の需要が多い1R～1LDKは増加しており、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、3DK～3LDKと1R～1LDKはほぼ横這い、2DK～2LDKのタイプは減少しています。特に、2DK～2LDKのタイプは前年より1,300円減と最も大きな減少額となっています。

これまで单身や夫婦世帯、ファミリー層など幅広いニーズに対応できることから需要が高いと思われていた2DK～2LDKの新築・中古がともに減少している点が、今回の大きな特徴と言えます。



1. 部屋タイプ(1R～1LDK) 概ね7坪～13坪

(1) 新築物件の動向

本物件の平均家賃は 46,500 円 となり、前年より 3.3 % 上昇（前年 45,000 円）しています。その要因としては、単身をはじめ夫婦世帯や若いカップルなど、2人世帯でも十分対応できる広さの物件に人気が高まっているため、LDKの広いタイプが増えてきていることが挙げられます。

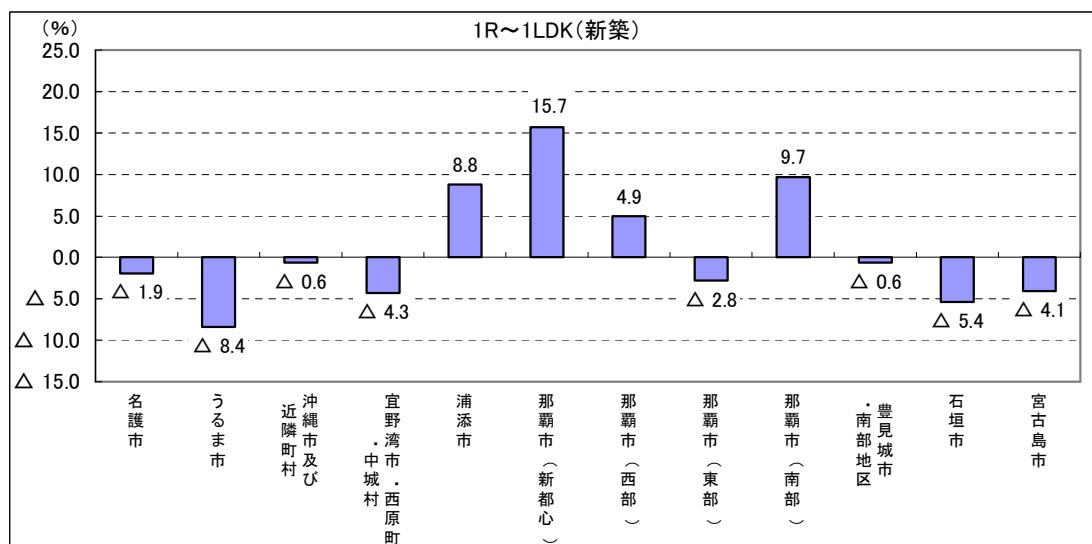
各地域における家賃高低率（当該地域の平均賃料÷県内平均賃料×100－100）をみると、「那覇市（新都心）」地域が一番高く、生活環境の良さ（商業施設の充実、職場に近い）や交通の利便性（モノレール、道路整備）などから、前年に続き県内で人気のある地域となっています。2番目に高い「那覇市（南部）」地域は、市街地開発地区の金城やモノレール駅周辺への需要が高いことから、平均家賃水準を上回っています。

また、「浦添市」地域は、勤務先が那覇近辺の単身者や夫婦世帯に人気が高く、広いリビングを求める傾向から家賃は上昇しており、前年よりも平均家賃水準を上回る幅が大きくなっています。

一方、「うるま市」地域については生活環境や交通利便性、騒音（米軍機飛行ルート）などを理由に、昆布地区、栄野比地区の需要が減少傾向にあるほか、人気の高いみどり町でも供給過剰感があることから、家賃の相場は下落傾向で、最も平均家賃水準を下回っています。

平均家賃 46,500 円を基準とした各地域の家賃高低率

（46,500円を100%とした場合、それよりも何%高いか、低いか）



(2) 中古物件の動向

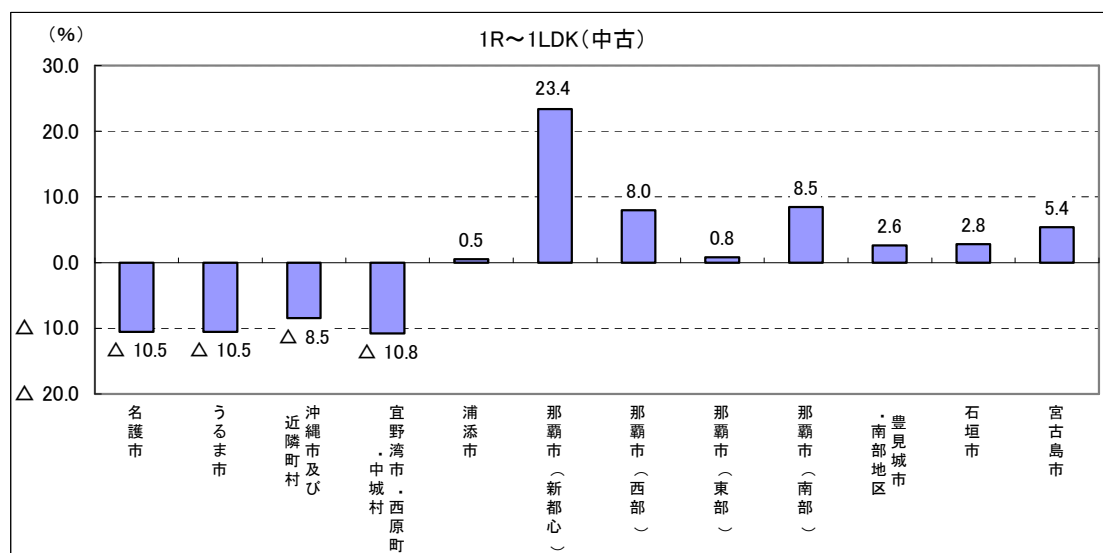
本物件の平均家賃は 38,900 円 となり、前年とほぼ同水準の 0.3 % 上昇（前年 38,800 円）という結果になっています。

各地域における家賃高低率をみると、「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おり、平均家賃水準を上回る幅は大きくなっています。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に、築年数の浅いハイグレード物件が多くあることから家賃は上昇しています。また、「宮古島市」は需要に対し物件の供給数が少ない為、貸し手市場となっており、家賃は上昇傾向で前年よりも平均家賃水準を上回る幅が大きくなっています。

一方、「宜野湾市、西原町、中城」地域では、大学周辺の学生向け物件の供給過剰に加え、大学寮の新築などにより民間アパートの需要が低下し、前年よりも大幅に家賃が下落しており、最も平均家賃水準を下回っています。その一方で、市街地開発地区で人気上昇している宜野湾市の宇地泊地区では、単身の社会人向け 1LDK に供給不足感があるようです。

平均家賃 38,900 円を基準とした各地域の家賃高低率

（38,900 円を 100 % とした場合、それよりも何% 高いか、低い）



2. 部屋タイプ(2DK～2LDK) 概ね 12 坪～ 17 坪

(1) 新築物件の動向

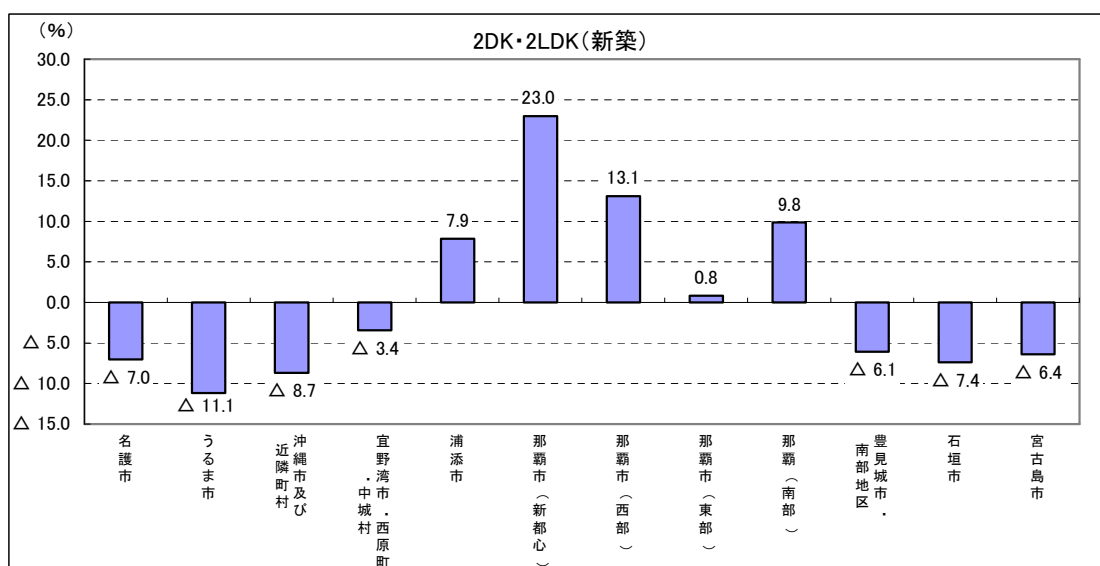
本物件の平均家賃は 61,000 円 となり、前年より 1.3 % 低下 (前年 61,800 円) しています。その要因としては、使い勝手が良いことから、広めの 1LDK に単身や 2 人世帯の需要が高まりつつあり、2DK タイプなどで需要が低下していることが考えられます。

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、2012 年 4 月の天久小学校開校などによりさらに同地区の需要が高まっており、家賃は前年より上昇しています。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需要が高く、家賃は前年と同水準となっています。「浦添市」地域は、生活の利便性(商業施設、学校、病院)や那覇に近いことから伊祖・城間地域が人気で、1R～1LDK 同様、那覇の次に高い家賃となっています。

一方、「うるま市」地域は昨年同様、最も平均家賃水準を下回っており、本タイプの物件の供給過剰は続いているようです。入居者にとっては選択肢がたくさんあることから、より広く、より安い物件を求める傾向が強くなっており、同地域は新築においても競争が激化している状況といえます。

平均家賃 61,000 円を基準とした各地域の家賃高低率

(61,000 円を 100 % とした場合、それよりも何%高いか、低いか)



(2) 中古物件の動向

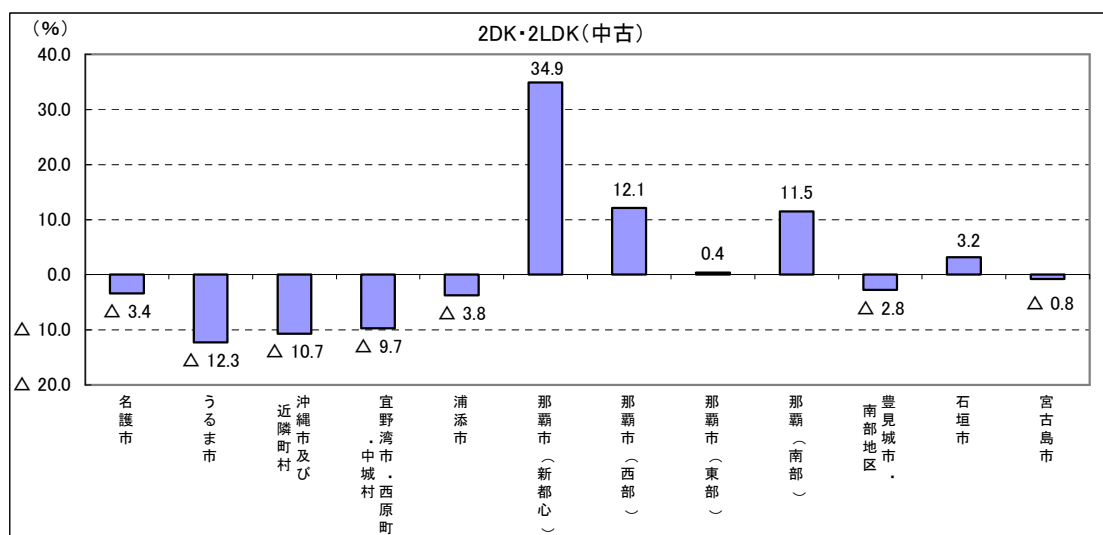
本物件の平均家賃は 50,400 円 となり、前年より 2.5 % 低下（前年 51,700 円）しています。その要因としては、各地域で市街地開発地区への需要が増加しているため、地方や旧市街地の物件は、家賃を引下げなければ稼働率が維持できない状況に陥っていることが考えられます。

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、築年数の短い物件が多いことや、天久小学校の開校、県外企業の社宅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、平均家賃水準を若干上回っているものの、築年数の古い物件が多いことや交通不便（道が入り組んでいる、渋滞が多い）を理由に、昨年よりも家賃は下落しています。

「うるま市」地域においては新築同様、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、「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地開発地区の需要が高まっている一方で、新城や普天間などの旧市街地や市街地開発地区から離れた中城村地域の需要が低下していることから、昨年とは異なり平均水準を下回っています。

平均家賃 50,400 円を基準とした各地域の家賃高低率

(50,400円を 100 %とした場合、それよりも何%高いか、低い)



3. 部屋タイプ(3DK～3LDK) 概ね 16 坪～ 19 坪

(1) 新築物件の動向

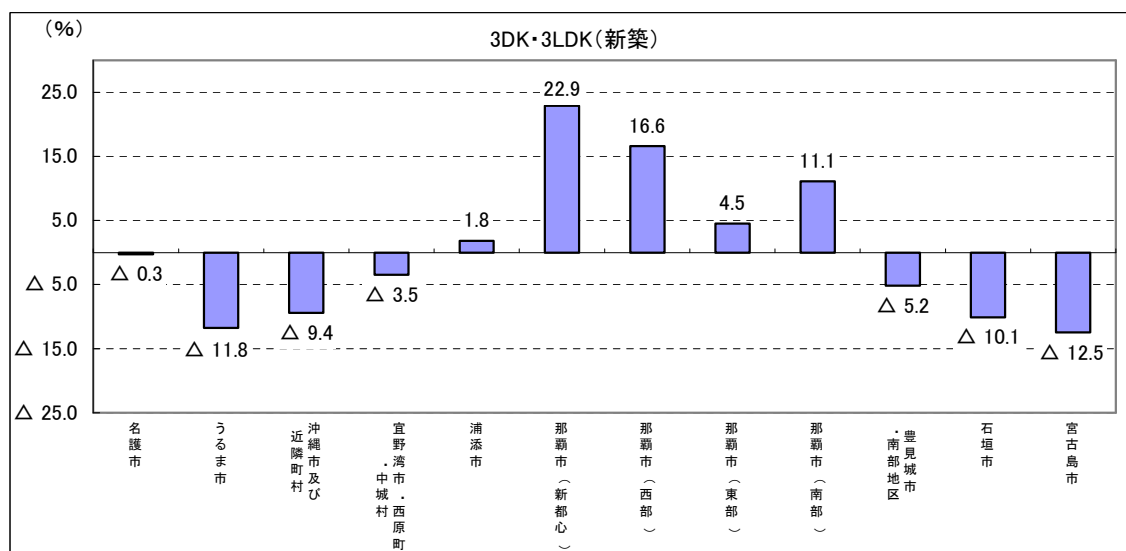
本物件の平均家賃は 71,200 円 となり、前年より 0.8 % 低下 (前年 71,800 円) しています。その要因のひとつとして、都心部や市街地開発地区の需要が高まる一方、それ以外の地域では核家族化などにより本タイプの需要が低下していることが挙げられます。また、景気低迷などを理由に家賃を低く抑える傾向が前年同様に続いており、家族が増えても 2DK～2LDK や中古の 3DK～3LDK で我慢する世帯が増えていることも要因の一つとして考えられます。

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、以前から需要が高かった銘苅小学校区域に加え、天久小中学校区も人気地域となっており、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。また、「名護市」地域は本タイプの供給数が、需要に対して不足感があることや、ハイグレード物件への需要が高まっていることなどから前年よりも家賃は上昇し、ほぼ平均家賃水準並みとなっています。

一方、「宮古島市」地域は、供給不足のため家賃は上昇していますが、本タイプの家賃相場自体が元々低いことから昨年同様、大幅に平均水準を下回っています。

平均家賃 71,200 円を基準とした各地域の家賃高低率

(71,200円を 100 % とした場合、それよりも何%高いか、低いか)



(2) 中古物件の動向

本物件の平均家賃は 62,400 円 となり、前年とほぼ同水準の 0.2 % (前年 62,300 円) 上昇となっています。

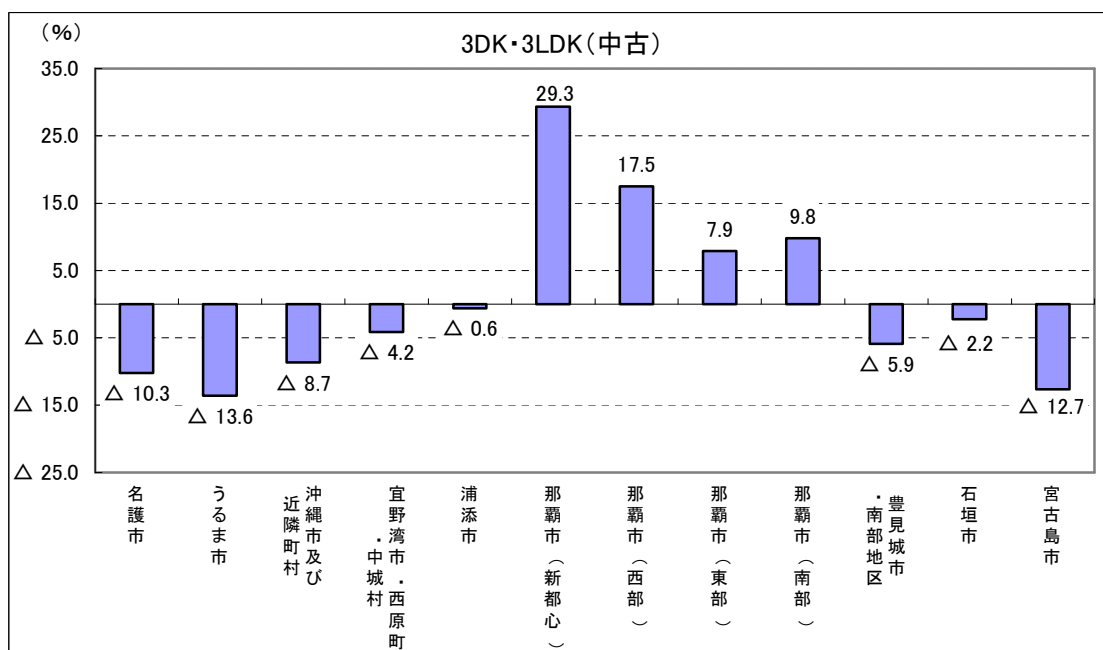
各地域における家賃高低率をみると、生活環境の向上や高い交通利便性を理由に「那覇市(新都心)」地域が一番高くなっています。2 番目に高い地域は前年同様、モノレール駅周辺が人気の「那覇市(西部)」地域となっています。「那覇市(東部)」地域では真嘉比地区が、新都心やモノレール駅に近いうえ、道路開通などにより交通アクセスが向上したことにより人気が高まっており、前年よりも平均家賃水準を上回る幅が大きくなっています。本タイプの物件は、那覇市全体では供給過剰感は少なく、稼働率が他タイプよりも良いという現状が見受けられます。

また、豊見城市・南部地区は、宜保・豊崎(豊見城市)で本タイプの供給不足感があるほか、屋宜原(八重瀬町)や大里(南城市)で需要が高まっていることから、前年よりも平均家賃水準を下回る幅が小さくなっています。

一方、「うるま市」地域は供給過剰などから、他タイプと同様、大幅に平均家賃水準を下回っています。また、「石垣市」地域では、核家族化などにより 1LDK の需要が増加した反面、3DK ~ 3LDK の需要が低下していることから、前年とは異なり平均家賃水準を下回っています。

平均家賃 62,400 円を基準とした各地域の家賃高低率

(62,400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）

単位 円/坪

年度	2008	2009	2010	2011	2012
事業所	5,808	5,500	5,180	5,700	5,650

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5,650円/坪となりました。前年調査の5,700円/坪と比べると0.9%の減少となります。

地域別でみると、「那覇市（新都心）」9,300円/坪（前年9,800円/坪）、「那覇市（西部）」8,200円/坪（前年8,700円/坪）、「那覇市（南部）」6,450円/坪（前年6,700円/坪）となっています。那覇市全体で賃料は下落傾向にありますが、那覇市内の人気は依然として根強く、特に新都心地区は人気で、教育系（学習塾など）や美容系（エステなど）、保険代理店の需要が増えているようです。生活するための環境は十分整っているため、さらに高度なサービスへのニーズが高まっていると考えられます。那覇市西部は、飲食店舗などは来客用駐車場がないと決まりにくいケースも見受けられるほか、久茂地、国際通り沿いも、2階以上は長期間空室となっている物件もあり、家賃は下落傾向にあるようです。

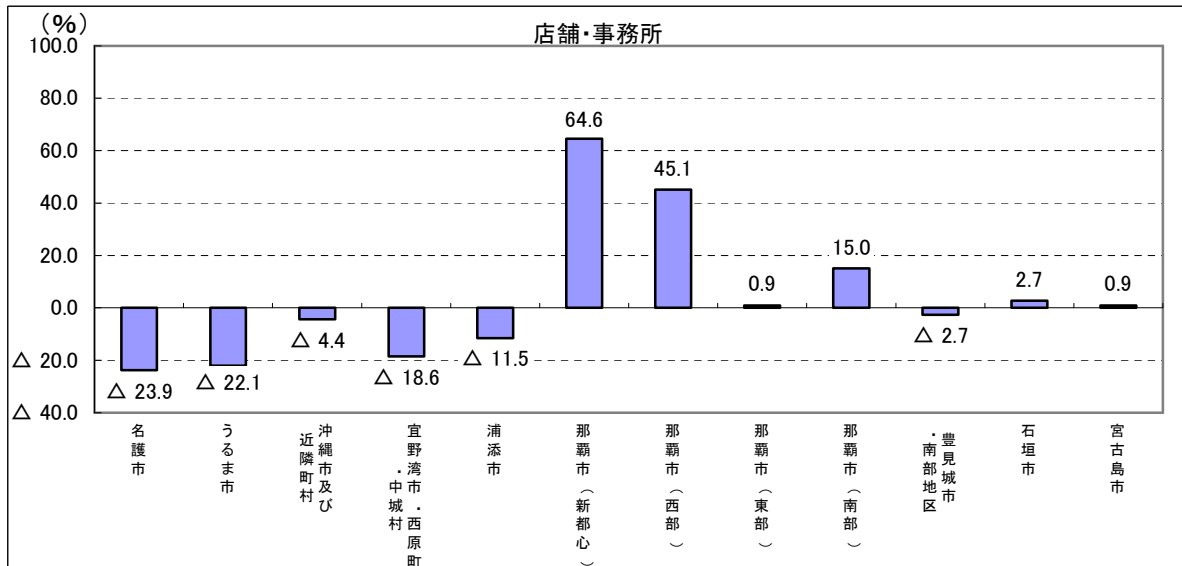
一方、名護市では市街地から離れた地域では長期空くこともあることから、選挙事務所や健康商品販売事務所などの短期契約も増えているようです。

離島の宮古島市、石垣市においては前年同様、県外からの移住者による飲食店舗需要が高いようです。特に宮古島市では、LCC就航などにより前年よりも県外や沖縄本島からの観光客が増加し、客足が増えつつあることから居酒屋の店舗開業に関する問合せなどが増加しているようです。

地方都市の需要は横ばいの地域も多いですが、那覇市など都心部で賃料が低下していることから、全体の店舗・事務所の平均坪単価は前年と比べ、若干、下落傾向にあります。

平均賃料（坪単価）5,650円を基準とした各地域の家賃高低率

（5,650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

【地域別の状況】

- (1) 宮古島市では、県外からの移住者増加や核家族化により世帯数が増加傾向にあり、以前から供給不足感が強いと言われてきました。伊良部大橋や新県立宮古病院の建設などにより県外や沖縄本島からの建設業者の社宅需要などもあり、未だに供給不足感がありますが、少しずつ賃貸物件供給数も増加し始めていることなどから、今後は供給過剰となった場合でも高稼働率を維持できる物件の建築など、先を見越した工夫が必要ようです。

- (2) 石垣市では、全てのタイプで前年よりも家賃減少となっています。平成 17 年～平成 18 年の移住ブーム時に建築された物件の築年数経過による家賃値下げが要因の一つと言えます。特に新川や川平など海沿いの地区にリゾート感覚で建築された単身者向け物件は、生活の利便性を理由に依然として苦戦が続いているようです。一方で、大型スーパーなどの商業施設の充実などにより真栄里、平得地区の人气が高まっているようです。また、店舗については国際通りのような路上での客引も見え始めるほど飲食店の競争が激化しており、三崎町での空き店舗も増加しているようです。

- (3) 沖縄市では、山内や美原、宮里などの市街地開発地区が前年同様、人気のようです。商業施設や学校、病院などの生活利便性が要因で、特に若い人はコンビニエンスストアの近辺を希望するなど利便性を重視しているようです。店舗についても美原地区の需要は高く、他の地域に比べ空き店舗は少ない状況です。
一方、安慶田や池原などは道が狭い事や生活利便性の悪さなどから需要が低迷しているようです。

- (4) 名護市やうるま市については前年同様、供給過剰気味であることから、借り手市場となっており、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おり、中には家賃 2 ヶ月無料の物件もあるようです。また、名護市では、稼働率を引き上げるための手段として、県外からの派遣社員（夏季限定契約のホテル従業員など）を対象とした家具・家電付き物件に切り替える例もあるようです。

- (5) 東南部地区では、八重瀬町の市街地開発地区である屋宜原が商業施設の充実などを理由に人気が高くなっています。また、南城市の大里も平成 24 年の秋頃に旧大里南小学校跡地へ大型商業施設の出店が予定されていることから同地区周辺の需要が高まっています。一方で、地元住民が同地区へ移転するケースが多いため、既存の築年数が経過している古い物件は厳しくなり、今後、2 極化する懸念もあります。

【最近の不動産市場の変化について】

①東日本大震災

平成 23 年 3 月に起こった東日本大震災の影響による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は、前年より落ち着いてきているものの、那覇などではまだ若干見受けられるようです。その一方で、沖縄に避難していた入居者が、関東など地元へ戻るケースも出てきているようです。

②エコ・省エネ設備

近年、注目を集め始めている「太陽光パネル」や「LED 電球」などのエコ・省エネ設備については、宮古島市や石垣市などでは増え始めてきているようですが、本島では導入しているケースはわずかで、まだ普及率は高くない状況のようです。不動産業者へ営業をかけてくる太陽光パネル販売業者も増加しており、オーナーへ提案しているケースもあるようですが、費用対効果の部分で確証が得られるまで様子を見ているオーナーも多いようです。

③木造アパート

一戸建て住宅などで増加し始めている「木造」については、賃貸物件ではまだ沖縄全体で少なく、那覇でもあまり見られないようですが、名護市やうるま市などでは建築単価の安さが魅力で増え始めてるという声も聞かれました。

【不動産会社の声】

今回の調査では、不動産会社からの声として「開発地区とそれ以外の地区で需要の差が広がっているように感じる」、「安い物件を探す生活保護世帯が増えている」、「LDK の広い物件を求める傾向が強くなっている」「若いオーナーは経営意識が強く、情報収集力がある」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、「家賃を下げる」が最も多かったほか、「初期費用の調整（敷金・礼金無料）」「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」なども多く挙げられました。

また、「単身向けとファミリー向けの間取りを混合させた物件は苦情が増える」という声もあり、単身者（特に学生）とファミリー層では生活のリズムや環境が違う為、騒音などで苦情になりやすく、どちらかに統一した物件の方がトラブルは少ないとの意見がありました。

オーナーについては、「以前よりも競争激化や空室増加などにより危機感を持ち、不動産業者へ市場の情報収集に来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)にどれだけ素早く、柔軟に応えられるかが重要」という声が多くありました。

アパート経営成功のポイントは、「物件を建築する前も、建築した後も、不動産業者のアドバイスに耳を傾ける事」という回答が最も多く、やはり入居者のニーズや市場の動きなど、一番現場を知っている不動産業者の意見は重要視する必要があるといえます。

【入居者の傾向】

前年に続き、安い物件を求める人は多く、家族が増えて多少狭く感じるようになっても現在住んでいるタイプで我慢するケースがあるようです。その一方で、高くてもLDKの広い物件を求める傾向もあり、2極化が進んでいるように思われます。

必須となってきた設備は「駐車場」で、以前は最低1台という傾向でしたが、最近では最低2台という傾向も那覇以外の地域では強くなっているようです。また、「バス・トイレ別」、「室内洗濯場」、「クーラー」も昨年調査と同様、上位となりました。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」等も前年同様、増加しているようです。

Ⅶ. 調査結果（総括）

今回の調査では、多くの地域で家賃が下落傾向にある一方で、那覇市の賃料は前年よりも上昇している地域があり、特に新都心は全てのタイプで新築・中古ともに上昇しており、地方との格差が拡大しているように感じます。

また、各地域において共通して言える事は、人気地区の特徴として「市街地開発」や「道路拡張、道路開通」などにより形成された、比較的新しい街に需要が増加している傾向が続いており、特に「大型商業施設」、「学校」、「交通の利便性」を兼ね備えた地域は人気が高いようです。一方で、昔ながらの集落や旧市街地は需要が低迷が続いており、各地域における需要格差も一層拡大しているように感じました。

もうひとつの特徴としては、比較的、金銭に余裕のある単身の社会人や、夫婦・若いカップルなどの2人世帯は、高くても設備の充実した広い間取り（1LDKや2LDK）を求める傾向がある一方、学生やファミリー層はより安い家賃でより良い物件を求めているという、世帯状況で求める方向性が変わってきている印象を受けました。

全体的に借り手の目線は年々厳しくなっており、入居時のみでなく、退去時の費用についても交渉するケースも見え始めているようです。スマートフォンやタブレット式端末などの情報媒体の普及により、時間さえあればどこにいても簡単に、大量の情報を得ることができる時代となっているため、入居者の物件設備や相場に関する知識が急速に高まっていると思われる。

そのため、以前より危機感を感じているオーナーも増えており、不動産業者にアドバイスを求めるオーナーや、入居者の希望に柔軟に対応するオーナーが増加しているようです。また、借り手市場感が強まっている状況に対応するため、不動産業者においても「ポップなどで物件の良い点がすぐ分かるようにする」「物件をムービー画像でアピールする」「ホームページに物件の写真を多く掲載し、イメージしやすくする」など、オーナーの期待に応えるための工夫が見受けられました。

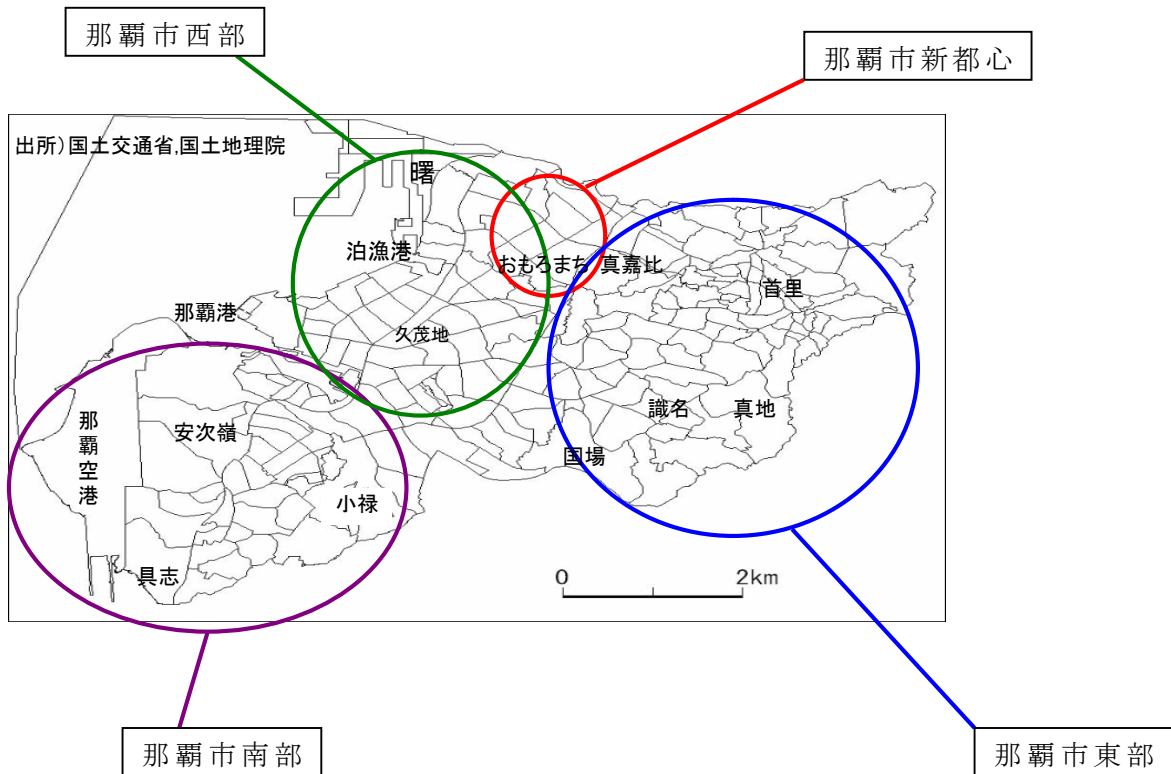
店舗・事務所の平均賃料については全体的に下落・横ばいの地域が多く、新都心を含めた那覇地区についても下落しています。各地においてスナック店舗の空室が見られますが、飲食店舗に関する問合せは多いという地域もあり、今後の景気動向により店舗・事務所物件の動きも変化していくと予想されることから、注目する必要があると思われます。

VIII・最後に

今回の調査では、各地域において市街地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という昨年の調査結果の特徴が一層拡大しているように感じました。さらに沖縄全体で見た場合でも、那覇地区（特に新都心）の賃料が上昇している半面、それ以外の地域は減少している地域が多いことから、2極化が進んでおり、都心と地方の格差が広がっていると思われます。

極端な話ですが、今後もし、この格差が長期間続けば、人口流出や過疎化などにより地方は衰退していくリスクがあります。復帰 40 周年を迎えた沖縄は、新たな振興計画のスタートで転換期を迎え、一括交付金などにより各地域の活性化が期待されています。しかし、誰かに活性化してもらいのを待っているだけでは地域格差の改善は難しいと思われます。地域に活気溢れる元気な沖縄を実現するためにも、我々地域住民自らが、それぞれのまちづくりについて真剣に考える時期に来ているのかもしれない。

○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