



おきぎん 経済研究所

NEWS RELEASE

---

2013年12月4日

## おきぎん賃料動向ネットワーク調査 (2013年)

**現場主義とお客様からの信頼**

---

※お気づきの点、不明な点などがございましたら、下記までご連絡ください。

(株)おきぎん経済研究所

TEL:098-869-8711 FAX:098-869-2200

## おきぎん賃料動向ネットワーク調査（2013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16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（管理戸数6万2,000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。

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】の三つに分類していることを意味します。

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、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25年1月1日～7月31日  
〃（ヒアリング調査）：平成25年8月27日～10月13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6万2,000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：30.7%（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

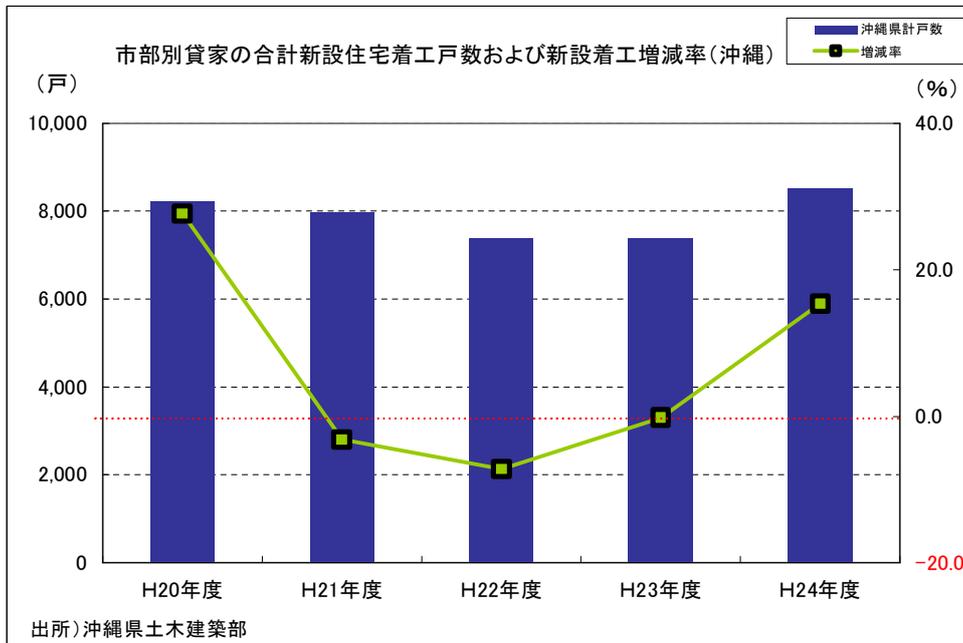
### 市部別貸家の新設住宅着工戸数

単位：戸、%

市名	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	増減率(対23年度)
名護市	187	515	384	312	192	351	82.8
うるま市	530	653	712	602	767	772	0.7
沖縄市	565	637	947	794	753	737	-2.1
浦添市	422	431	554	567	417	563	35.0
宜野湾市	315	618	574	772	509	824	61.9
那覇市	1,687	1,959	1,738	1,223	1,834	2,161	17.8
豊見城市	363	641	427	376	311	254	-18.3
糸満市	313	395	255	259	221	444	100.9
南城市	74	165	134	198	371	268	-27.8
石垣市	222	214	71	109	90	43	-52.2
宮古島市	202	169	189	149	332	330	-0.6
<b>沖縄県計</b>	<b>6,448</b>	<b>8,232</b>	<b>7,971</b>	<b>7,395</b>	<b>7,382</b>	<b>8,536</b>	<b>15.6</b>

注) 合併した市は合併前の町村も合計

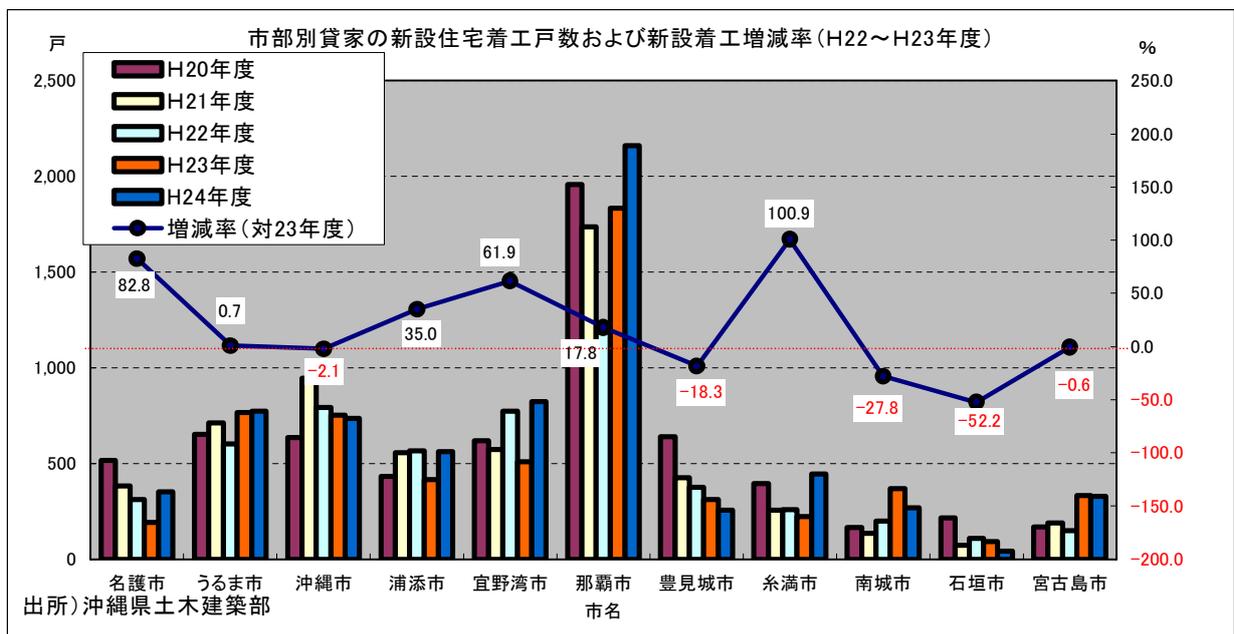
出所) 沖縄県土木建築部



平成 24 年度の新設住宅着工戸数（ 13,623 戸）に占める貸家（ 8,536 戸）の割合は 62.7%となっており、前年（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 62.9%とほぼ同水準となっています。しかし、全国の平成 24 年度の新設住宅着工戸数の割合 35.9%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。その後、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 年度は減少に転じました。平成 23 年度に前年比 0.2% 減少と、ほぼ横ばいとなり、平成 24 年度は、消費税増税前の駆け込み需要などにより再び増加に転じています。

市部別（対前年度比）にみると、那覇市では、真嘉比地区の新築物件増加などにより、平成 24 年度は前年度よりも増加（327戸）し、17.8%増となっています。そのほかの増加市部は、真栄里地区の区画整理等により糸満市が 100.9% 増の 444戸となっているほか、名護市も 82.8%増の 351戸となっています。また、宜野湾市においても市街地開発地区（宇地泊第二地区等）に新築物件が増加していることなどから、61.9%増の 824戸となっています。一方、減少率が大きかったのは石垣市で、供給過剰などを背景に前年度より 52.2%少ない 43戸に留まったほか、南城市も同27.8%減の 268戸、豊見城市も同18.3%減の 254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）

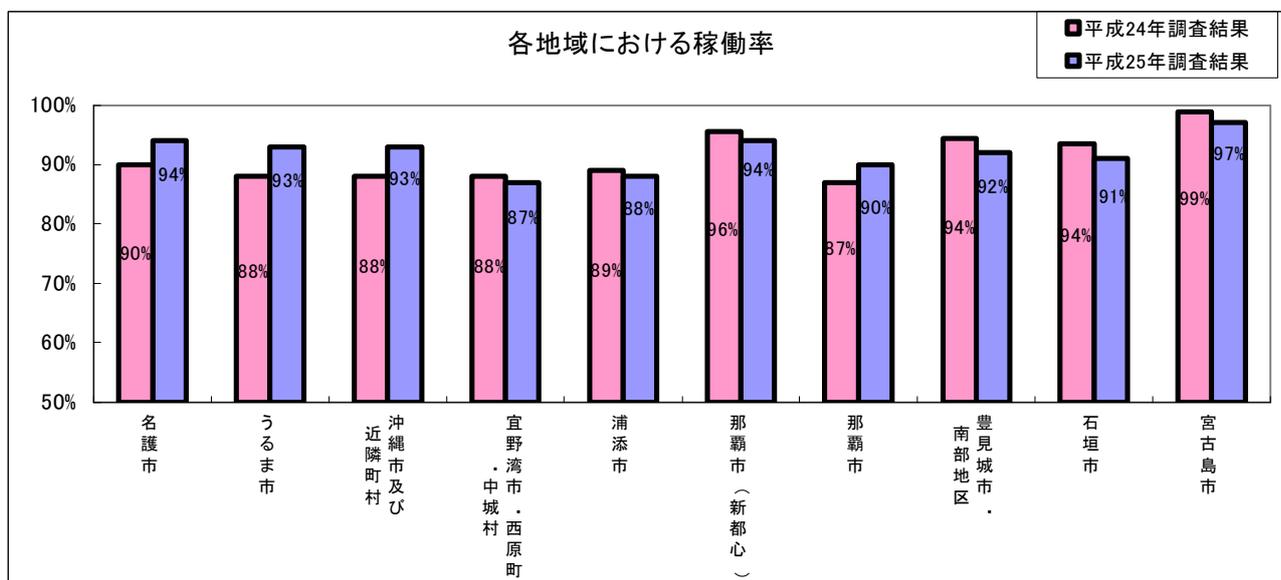
#### 【地域別稼働率の状況】

地域別に賃貸物件の平均稼働率をみると、最も高い地域が「宮古島市（97%）」となり、次いで「那覇市の新都心（94%）」、「名護市（94%）」の順となっており、最も稼働率の低い地域は「宜野湾市・西原町・中城村（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中で、これまで物件が不足がちだったことから、徐々に賃貸物件の供給数が増加傾向にあります。そのため、前年（99%）より稼働率は若干低下していますが、水準としては全てのタイプで高稼働率を維持しています。次に、那覇市の新都心は、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（94%）となっています。また、名護市においても人口・世帯数増加を背景に高い稼働率となっています。

「宜野湾市・西原町・中城」では、市街地開発地区（宇地泊、南上原など）の人気は高いものの、同地区以外の需要が低下していることから、最も低い稼働率となっています。

総じてみると、本県全体としては、那覇市の新都心や離島（宮古島市、石垣市）の地区では稼働率が低下している一方で、本島北部地区や中部地区では上昇している状況となっています。



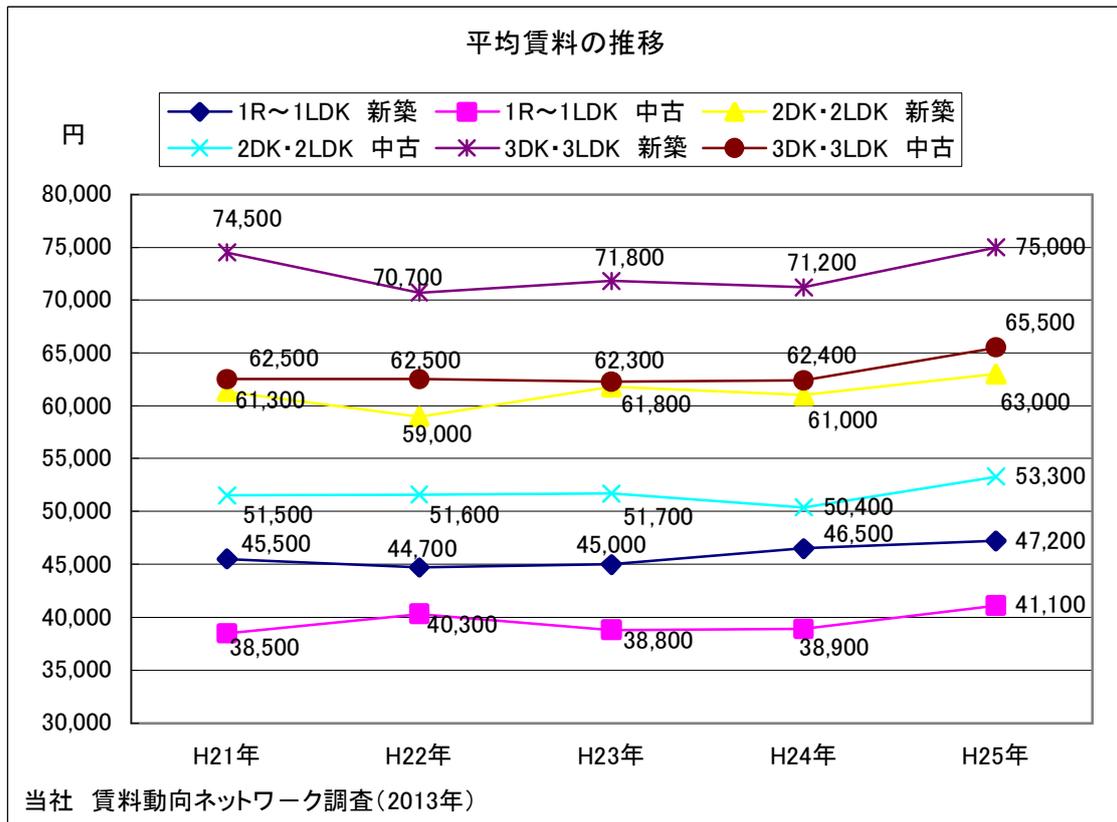
※稼働率の算出方法については、定点観測などによりデータ集計したものではなく、各不動産業者へ管理物件の状況をヒアリングした結果となっています。

#### 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 3DK ～ 3LDK、2DK ～ 2LDK、1R ～ 1LDKの全てのタイプで増加しています。

新築物件については、LDK の広い物件の人気の年々高まっていることなどによる物件の拡大化が大きな要因と考えられます。また、ハイグレード物件の堅調な需要に加え、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、LDK の広い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、賃料を引下げせずに、人気設備を物件に追加することで稼働率を維持しているケースも見られるほか、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増えています。オーナーと不動産業者の工夫により、需要を上手く取り込んだ物件が増えていることから、平均賃料水準は増加していると考えられます。



## 1. 部屋タイプ(1R～1LDK) 概ね7坪～14坪

### (1) 新築物件の動向

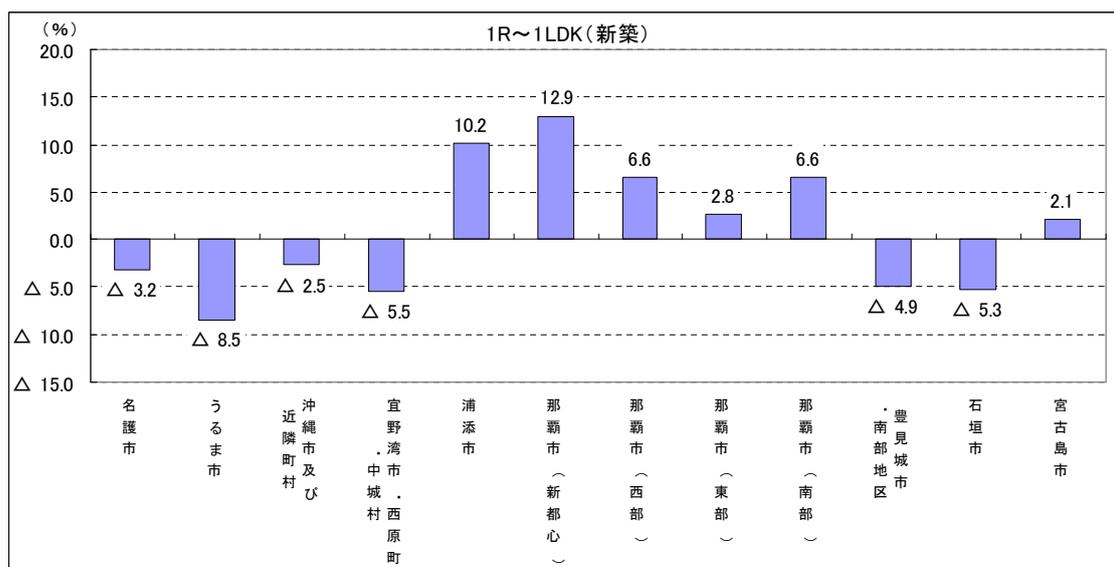
本物件の県内平均賃料は 47,200 円 となり、前年より 1.5 % 上昇（前年 46,500 円）しています。その要因としては、単身をはじめ夫婦世帯や若いカップルなど、2人世帯でも十分対応できる広さの物件に人気が高まっていることから、LDK の広いタイプが増えていくことが挙げられます。

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、前年同様、人気のある地域となっています。2番目に高い「浦添市」地域は、勤務先が那覇近辺の単身者や夫婦などの2人世帯に人気が高いことから、本タイプの需要は増加しており、賃料は上昇しています。

「豊見城市・南部地区」では、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、糸満市では本タイプの供給過剰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。

一方、「うるま市」地域については生活環境や交通アクセスの不便さ（スーパーやバス路線が少ない、学校から遠い）などを理由に、昆布、栄野比、勝連地区の需要が減少傾向にあり、最も県内平均賃料を下回っています。

県内平均賃料 47,200 円を基準とした各地域の賃料高低率  
 (47,200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

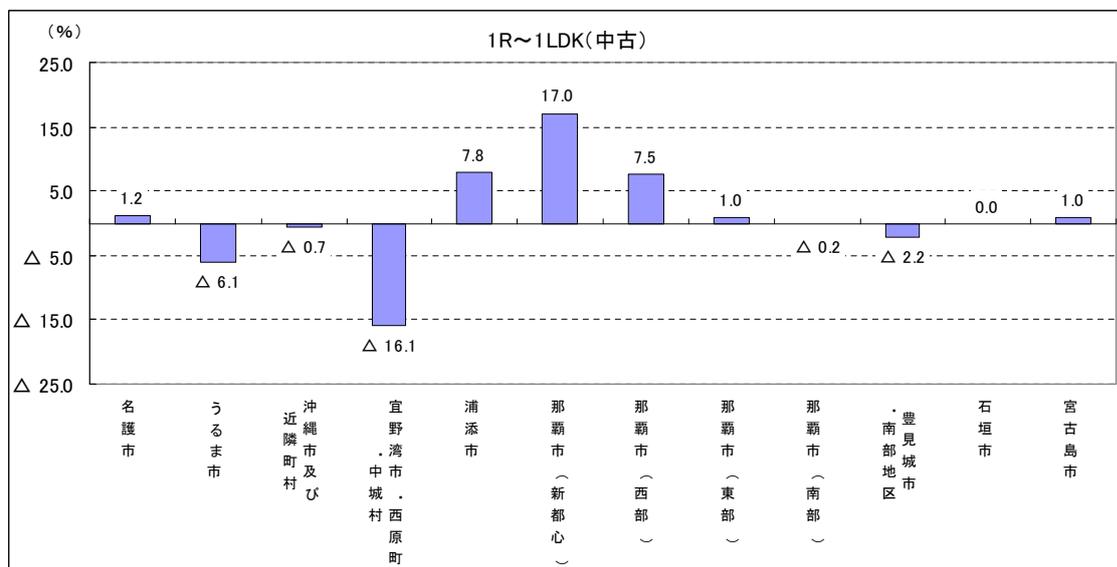
本物件の県内平均賃料は 41,100 円 となり、前年より **5.7%** 上昇（前年 38,900 円）しています。

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「浦添市」地域は、伊祖地区や経塚地区などの市街地開発地区が人気で、平均賃料は前年よりも上昇しています。「那覇市（西部）」地域では、久茂地周辺やモノレール駅周辺における法人の社宅需要等も根強いほか、西町などでは専門学校の学生需要（離島出身者等）などもみられ、平均賃料は前年よりも上昇しています。

名護市は、宇茂佐や為又、宮里地区が人気で、学生の需要も堅調に推移していることなどから平均賃料は上昇しており、前年とは異なり今年は県内平均賃料を上回っています。

一方、「宜野湾市、西原町、中城」地域では、1R や 1K など大学周辺の学生向け物件において供給過剰感があるほか、宜野湾市の普天間地区や新城地区などの旧市街地や市街地から離れた中城村の津覇地区は需要が減少していることなどから、最も県内平均賃料を下回っています。ただし、宜野湾市の宇地泊地区や中城村の南上原地区などの市街地開発地区においては、引続き需要が堅調で、1LDK に供給不足感があるようです。

県内平均賃料 41,100 円を基準とした各地域の賃料高低率  
 (41,100円を 100%とした場合、それよりも何%高いか、低いか)



## 2. 部屋タイプ(2DK～2LDK) 概ね 12 坪～ 18 坪

### (1) 新築物件の動向

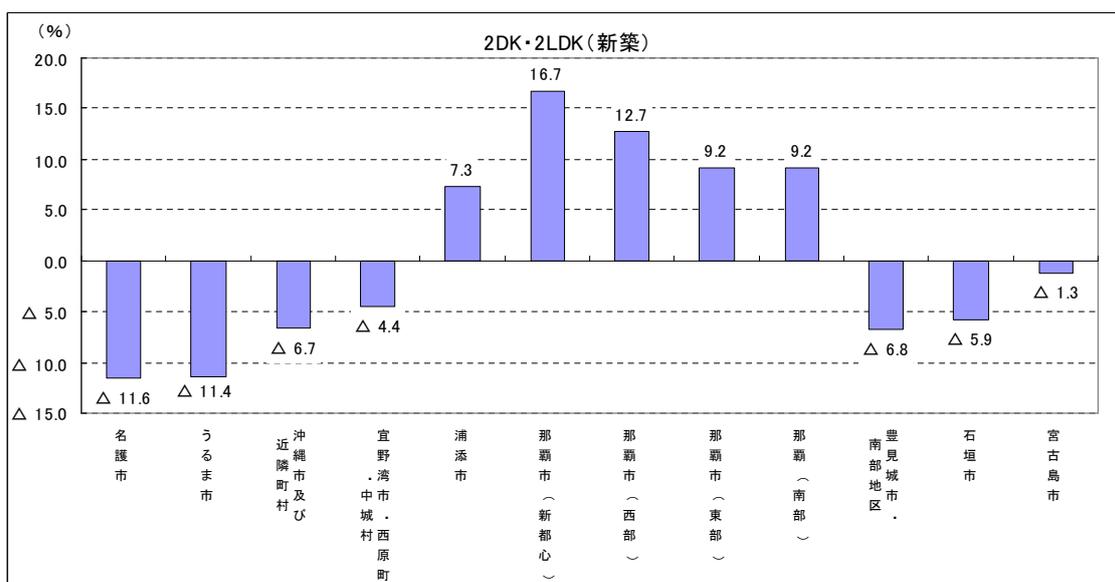
本物件の県内平均賃料は 63,000 円となり、前年より 3.3 %上昇（前年 61,000 円）しています。単身や 2 人世帯、ファミリーなど幅広い層において、使い勝手の良い広めの 2LDK の需要が増加していることが要因として挙げられます。

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、2012 年 4 月の天久小学校開校などによ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（東部）」地域と「那覇市（南部）」地域が同水準で高くなっています。特に「那覇市（東部）」地域は、交通渋滞などを理由に新都心地区から真嘉比地区へ移るケースもみられるなど、需要が増加していることから、前年よりも県内平均賃料を上回る超幅は拡大しています。「那覇市（南部）」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の物件需要が高まっており、県内平均賃料を上回っています。

一方、「名護市」地域は、需要が堅調な 1R ～ 1LDK タイプとは異なり、本タイプの供給過剰感が出始めていることなどから、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。

### 県内平均賃料 63,000 円を基準とした各地域の賃料高低率

(63,000 円を 100 % とした場合、それよりも何 % 高いか、低いか)



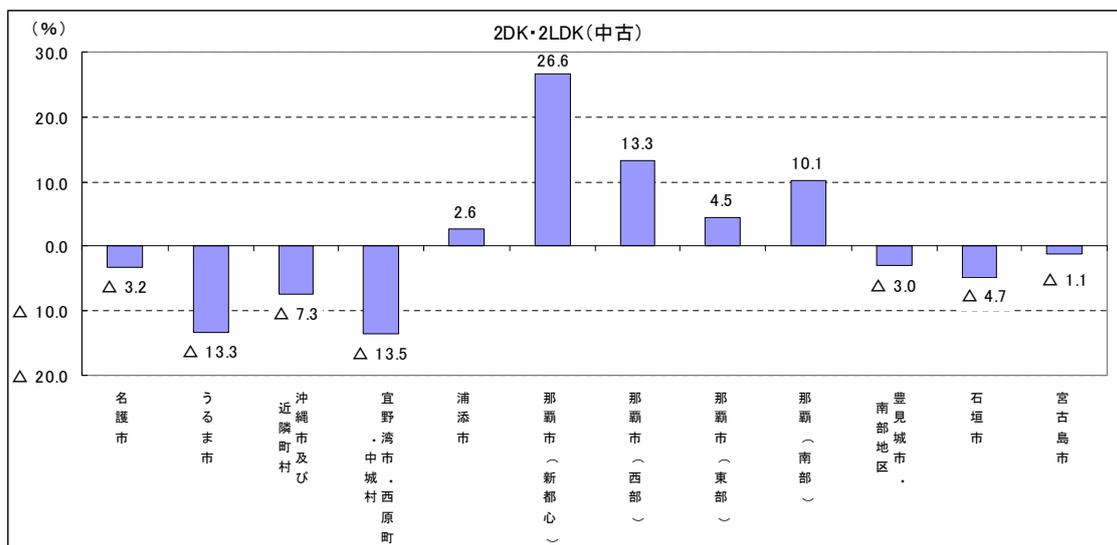
## (2) 中古物件の動向

本物件の県内平均賃料は 53,300 円となり、前年より 5.8 %上昇（前年 50,400 円）しています。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。2 番目に高い地域は、「那覇市（西部）」地域となっており、年々、モノレール駅周辺物件の需要が強くなってきているという声も聞かれます。「石垣市」地域は、築年数が浅い物件についても競合が激しくなっていることから平均賃料は減少しており、昨年とは異なり県内平均賃料を下回っています。

「宜野湾市・西原町・中城村」地域は、市街地開発地区（宇地泊、南上原）の需要が高まっており、特に中城村の南上原地区では、平成 25 年 4 月に中城南小学校が開校したことから需要はさらに増加しています。一方で、旧市街地（宜野湾市の新城、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）の需要が低下していることから、県内平均賃料を下回っています。また、「うるま市」地域においても、供給過剰などから、賃料水準は相対的に低くなっています。

県内平均賃料 53,300 円を基準とした各地域の賃料高低率  
 (53,300円を 100 %とした場合、それよりも何%高いか、低いか)



### 3. 部屋タイプ(3DK～3LDK) 概ね 16 坪～ 20 坪

#### (1) 新築物件の動向

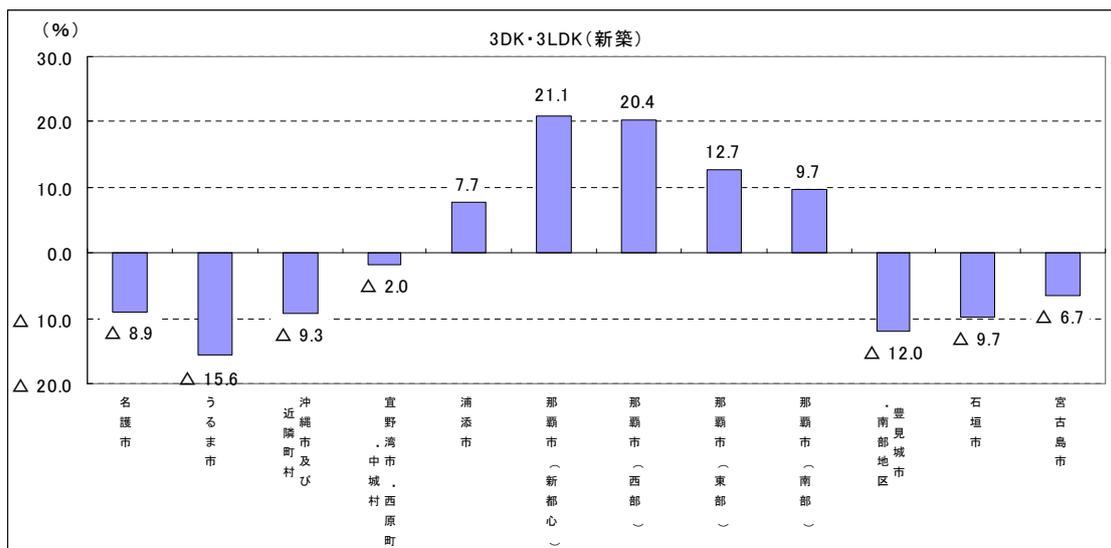
本物件の県内平均賃料は 75,000 円 となり、前年より 5.3 % 上昇（前年 71,200 円）しています。

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、前年同様、銘苅小学校区や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から人気が高まっており、前年よりも県内平均賃料を上回る超幅は拡大しています。

また、昨年最も低かった「宮古島市」地域は、本タイプのハイグレード物件の供給数が徐々に増え始めていることなどから、前年よりも賃料は上昇し、県内平均賃料を下回る超幅は縮小しています。「豊見城市・南部地区」では、前年同様、宜保、豊崎地区が人気地区となっていますが、平成 27 年 4 月に豊見城地区にて上田小学校分離新設校の開校が予定されていることから、今後、同地区周辺の需要が増加することも予想されます。

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において本タイプの賃料相場が低くなっており、大幅に県内平均賃料を下回っています。

県内平均賃料 75,000 円を基準とした各地域の賃料高低率  
(75,000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

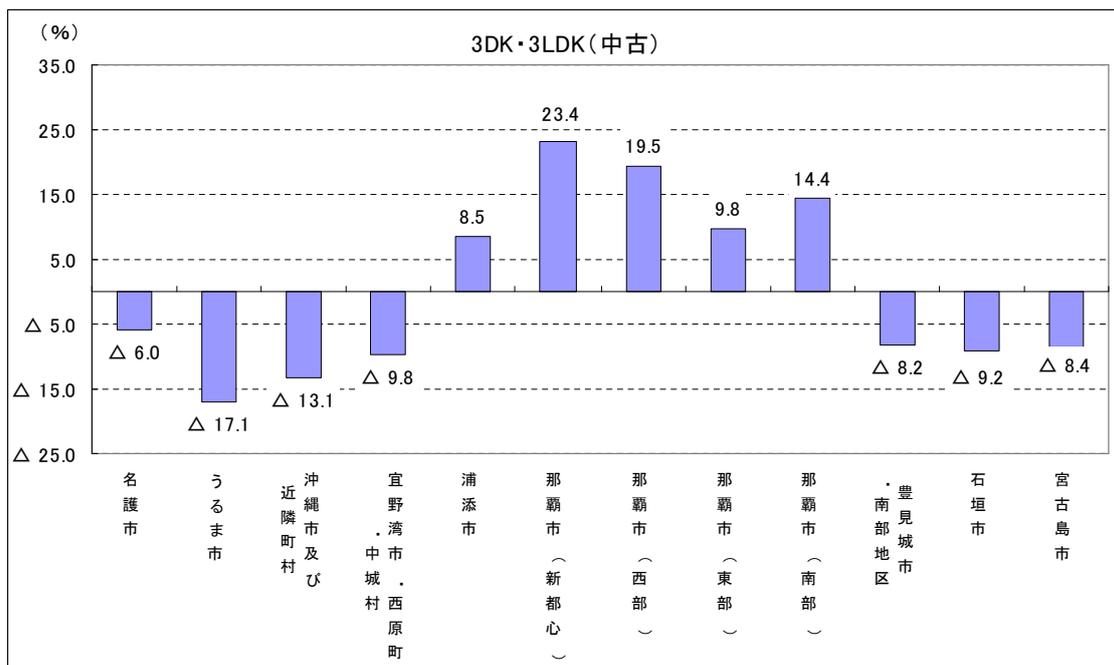
本物件の県内平均賃料は 65,500 円となり、前年より 5.0 % (前年 62,400 円) 上昇しています。市街地開発地区などにおいて、築年数の浅いハイグレード物件が増加したことなどが要因として考えられます。

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)」地域となっており、西町地区などにおいてやや本タイプ物件の供給不足感がみられます。「浦添市」地域では、前田や伊祖、経塚地区などにおいて需要が高まっていることから平均賃料は上昇しており、前年とは異なり県内平均賃料を上回っています。

「宮古島市」地域では本タイプの物件の供給不足感があり、新築同様、中古物件においても平均賃料は上昇しています。「宜野湾・西原町・中城村」地区においては、宜野湾市大山に平成 26 年 4 月に、はごろも小学校が開校することなどから、同地区周辺の需要は今後も高まることが予想されます。また、南上原、坂田、宇地泊地区などの小学校周辺においても本タイプ物件の供給不足感があるようです。

一方、「うるま市」地域は供給過剰などから、他タイプと同様、大幅に県内平均賃料を下回っています。また、「石垣市」地域では、核家族化などを背景に 3DK タイプの物件において需要が減少していることから、平均賃料が低下し、前年よりも県内平均賃料を下回る超幅は拡大しています。

県内平均賃料 65,500 円を基準とした各地域の賃料高低率  
(65,500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） 単位 円/坪

年度	2009	2010	2011	2012	2013
事業所	5,500	5,180	5,700	5,650	5,680

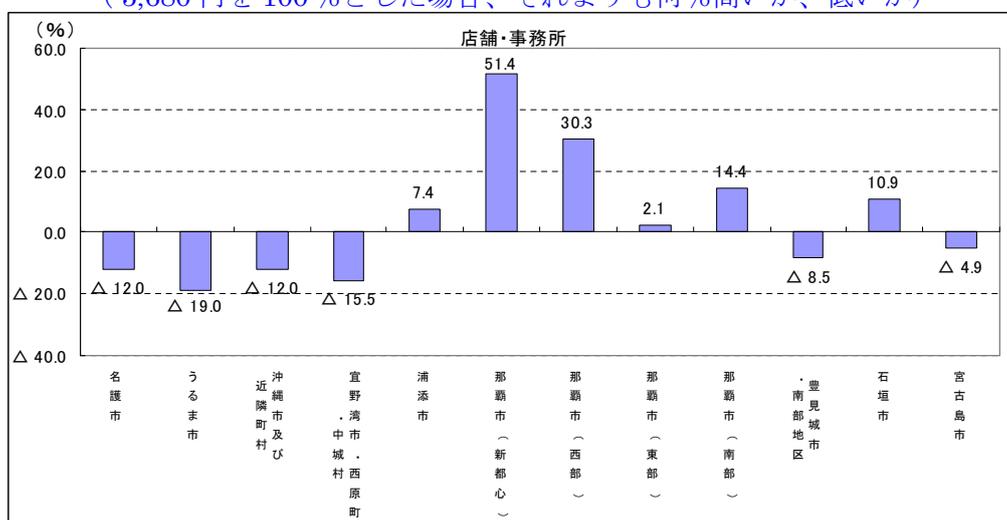
店舗・事務所については、周辺のインフラなど環境等に賃料が左右される為、築年数に関係なく坪当たりの平均賃料で比較します。今回の調査では、店舗・事務所の平均賃料（坪単価）は5,680円/坪となりました。前年調査の5,650円/坪と比べると0.5%上昇となります。

地域別でみると、「那覇市（新都心）」8,600円/坪（前年9,300円/坪）、「那覇市（西部）」7,400円/坪（前年8,200円/坪）、「那覇市（南部）」6,500円/坪（前年6,450円/坪）となっています。那覇市の新都心地区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）、衣料品販売店舗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。一方で新都心地区においても、2階以上の店舗や駐車場が無い店舗は需要が減少しており、平均賃料自体は低下しています。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す。久茂地、国際通り沿いも引き続き人気となっているものの、事務所などの需要が減少しており、賃料は下落傾向にあるようです。

離島の石垣市においては、2013年3月の新石垣空港開港により入域観光客数が増加していることから、飲食店（居酒屋等）の店舗開業に関する問合せが増加しており、長期間空室となっている事務所用の物件を飲食店舗に変更するケースもみられます。宮古島市においては建設会社による短期契約の現場事務所としての店舗問合せが増加している状況です。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、賃料の低下や空室の増加がみられます。

店舗・事務所の全体的な動向としては、「地方都市の旧市街地」や「那覇市の都心部」で賃料が低下していますが、「地方都市の市街地開発地区」への需要は年々増加傾向にあり、全体の店舗・事務所の平均坪単価は前年に比べ微増しています。

坪当たりの県内平均賃料5,680円を基準とした各地域の賃料高低率  
（5,680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

### 【その他の特徴的な地域情報】

- (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。このような背景から、徐々に新築物件も増加傾向にあり、デザイナーズアパートのようなハイグレード物件も建設され、公務員や医療機関の従業員などの入居者が多いようです。伊良部大橋の建設に伴う工事作業員の需要も引続きみられます。また、「貸し手市場」感が強いことから、築年数が経過した物件でも賃料を引き下げるケースはほとんどみられないようです。しかし今後は、賃貸物件供給数の増加により、競争が徐々に激化していく可能性もあります。
- (2) 石垣市では、大型スーパーなどの商業施設の充実などにより人気の平得、真栄里、登野城地区に新築物件が増加傾向にあります。一方で、平成 17 年～平成 18 年の移住ブーム時に建築された、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单身者向け物件は、生活利便性の悪さを理由に、依然として苦戦が続いているようです。また、新石垣空港の開港以降、観光客数が増加傾向にあり、一部では「今夏からは移住者による引き合い（問合せ等）も増加し始めている」という声も聞かれます。
- (3) 沖縄市では、商業施設や学校、病院などの生活利便性が高い山内や美原、宮里などの市街地開発地区が前年同様、人気のようです。一方で、安慶田や住吉、越来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。店舗については、空港通り（ゲート通り）の店舗などにおいて、米軍の外出規制以降、客足が戻らず苦しい経営環境にあることから賃料の引下げを交渉するケースもみられるようです。
- (4) うるま市については前年同様、供給過剰感は続いているものの、安慶名地区などの市街地開発地区において新築物件が増加しており、同地区ではハイグレード物件への需要増加もみられます。今後、供給過剰などから市街地開発地区以外の中古物件はさらに競争が激化する可能性もあります。「借り手市場」感は続いており、敷金・礼金なしや賃料 1 ヶ月無料などの初期費用を抑えるサービス等は増加傾向にあるようです。
- (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、伊覇地区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、道路拡張などにより那覇市への交通アクセスも向上していることから、需要は増加傾向にあります。周辺には総合病院もあることから、医療機関従業員の需要も高まっており、ここ 1～2 年で新築物件が増加しているようです。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同地区周辺が人気で、需要は堅調に推移しています。一方で、南城市の知念地区などにおいては生活利便性の悪さを理由に需要が減少しています。

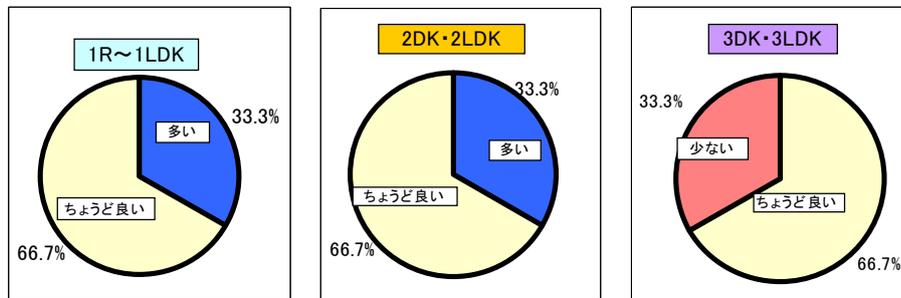
【不動産業者による県内各地の物件供給過剰感、供給不足感】

(各地の需要に対する物件の供給状況)

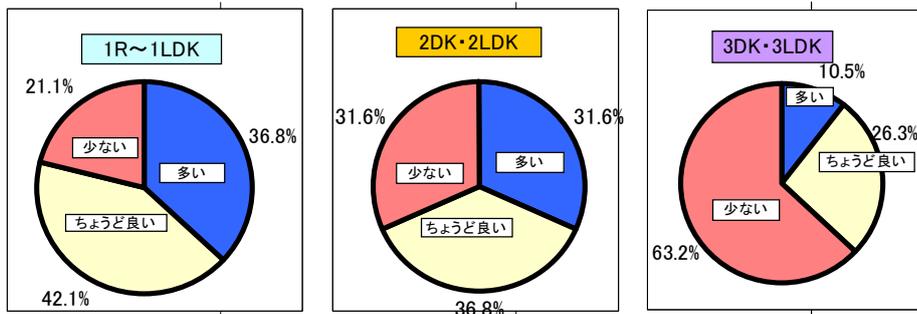
各不動産業者へ、管理地域の入居需要と物件供給数のバランスについて「現場感覚をヒアリング」した結果です。世帯数、人口、賃貸物件戸数などのデータ集計によるものではありません。

青	……入居者の需要に対し「物件が多すぎる」と答えた不動産業者の割合
黄色	……入居者の需要と物件数の「バランスが取れている」と応えた不動産業者の割合
赤	……入居者の需要に対し「物件が少なすぎる」と答えた不動産業者の割合

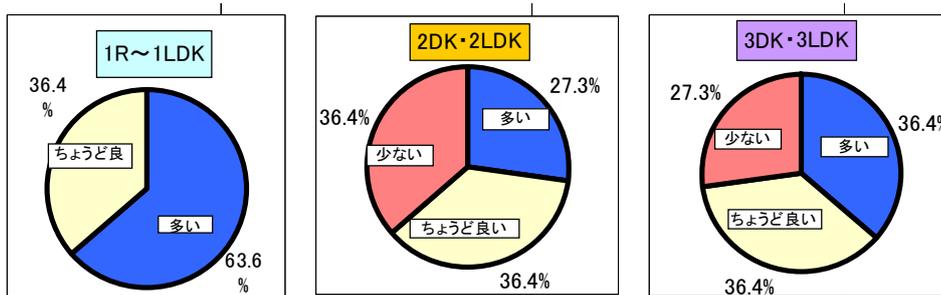
北部…… 1R～1LDKは辺野古が供給過剰気味、2DK・2LDKは宇茂佐がやや供給過剰気味、3DK・3LDKは全体的にやや供給不足気味。



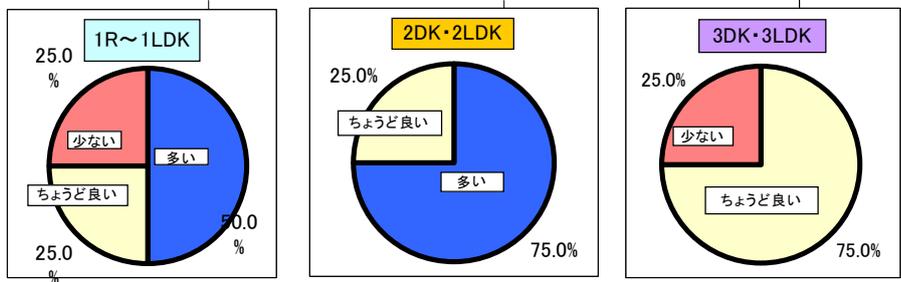
中部…… 1R～1LDKはうるま市が供給過剰気味、2DK・2LDKは沖縄市、うるま市が供給過剰気味、3DK・3LDKは宜野湾市と西原町、中城村で供給不足気味。



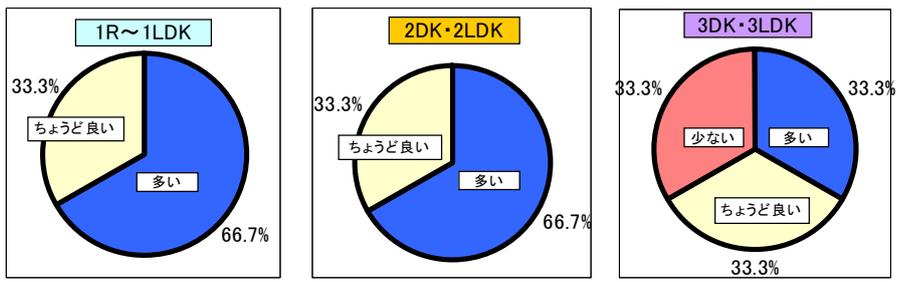
那覇…… 1R～1LDKは那覇市西部と那覇市東部で供給過剰気味、2DK・2LDKは新都心でやや供給不足気味。



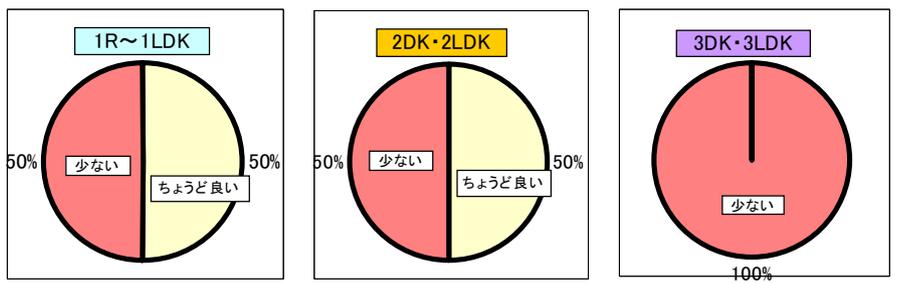
南部…… 1R～1LDKは糸満市で供給過剰気味、2DK・2LDKは糸満市で供給過剰気味。



石垣…… 1R～1LDKは1Rが新川、川平地区で供給過剰気味。(ただし真栄里、登野城、平得地区では1LDKがやや供給不足気味)。



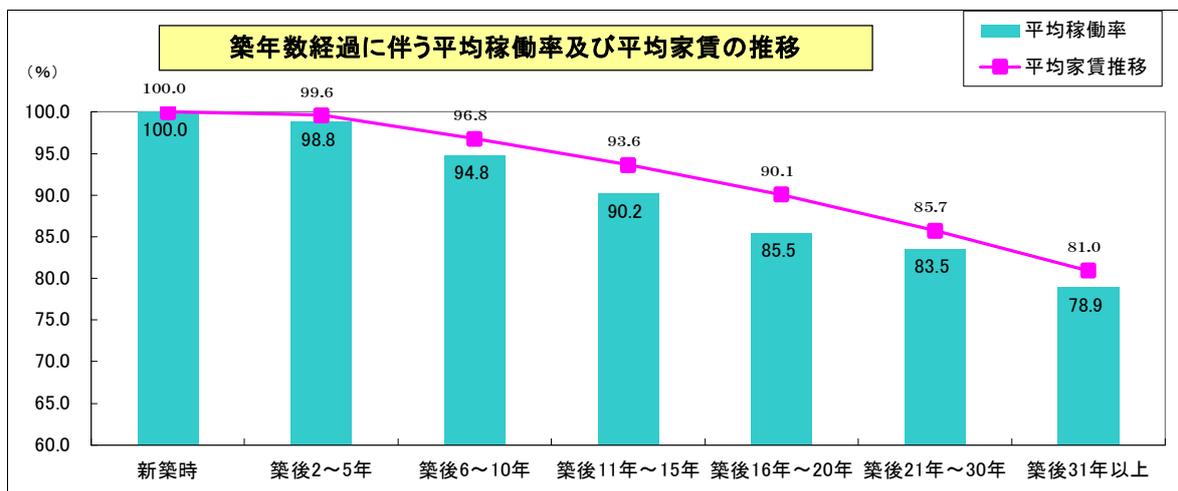
宮古…… 1R～1LDKは西里・下里地区で供給不足気味、3DK・3LDKは西里・下里・久松地区などで供給不足気味。



## 【築年数経過に伴う平均稼働率と平均賃料の推移】

(新築時の入居率及び賃料を100%とした場合)

今回の調査では、築年数の経過に伴う平均稼働率と平均賃料の推移を調査しました。結果を見ると、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が経過するとともに低下し、16年以上経過すると9割以下、31年以上経過すると8割以下となることが分かりました。また、賃料も稼働率とほぼ同様の傾向で低下しており、稼働率の下落割合と賃料の低下割合は、近いことが分かりました。ただし、20年や30年以上経過した物件でも、こまめに手入れするかどうかによって稼働率や賃料は全く違っているという声も多くありました。リノベーションやリフォームなど、需要をしっかりと捉え、うまく手を加えた物件は、賃料を値上げしても入居者がすぐ決まるというケースもあるようです。オーナーとしては、長期的な目線でいかに稼働率を維持するか、設備投資のタイミングを見極めることが非常に重要といえます。



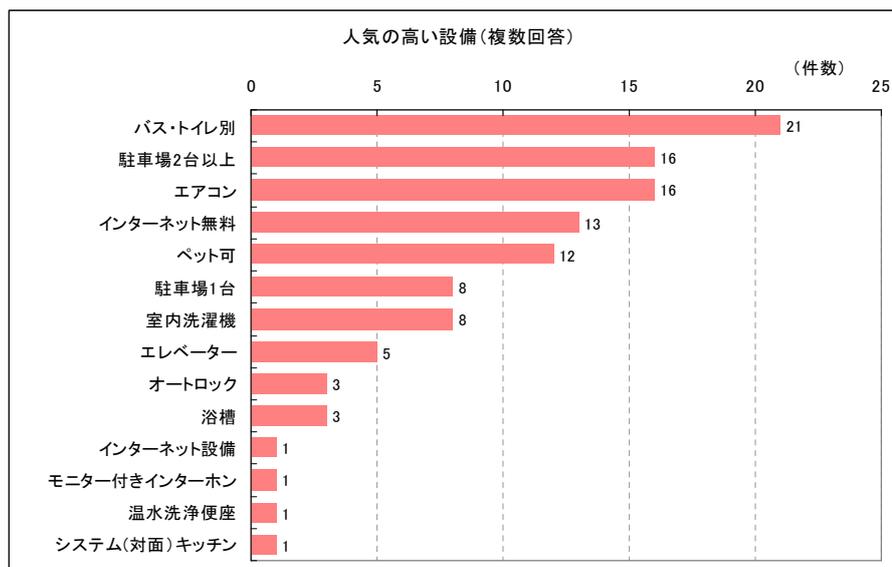
稼働率が低下した際の有効な対処法としては、下記の六つが挙げられました。

- ①賃料の引下げ
- ②リノベーションで間取りを変える (例：2DK ⇒ 1LDKへ、3DK ⇒ 2LDKへ)
- ③内装リフォーム (クロスの張替え、畳間を洋間に変更)
- ④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)
- ⑤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)
- ⑥条件の緩和 (敷金・礼金の無料化、賃料1ヵ月サービス)

## 【設備について】

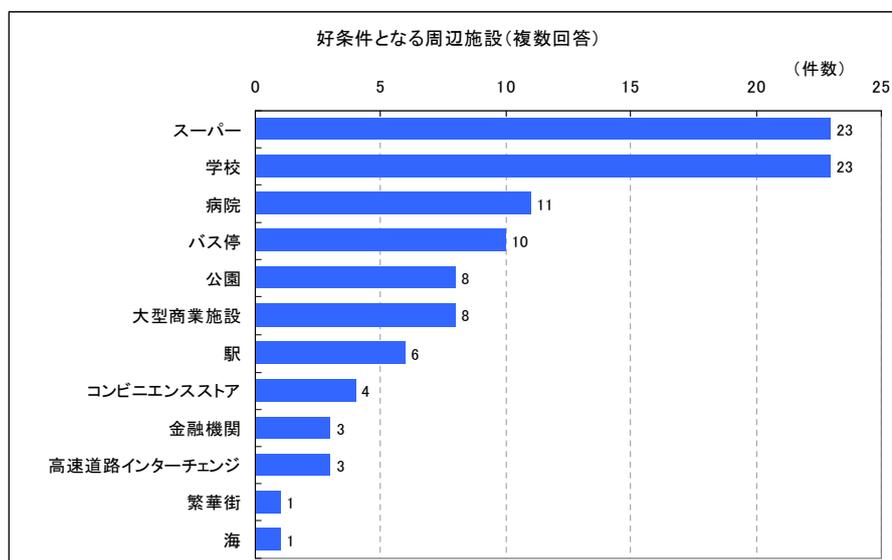
### ①人気の設備（無いと物件の人气が下がる設備）

今回の調査で最も回答が多かった人気の設備は、「バス・トイレ別」となっており、次いで「駐車場2台以上」「エアコン」となっています。「ペット可」については、需要は堅調に推移しているものの、騒音・臭いに関する苦情や物件の劣化などを懸念するオーナーも多いことから、「ペット可」の物件供給数が不足がちであることが分かりました。また、「浴槽」という回答は本島ではあまり見られませんでした。離島（宮古・石垣）では県外からの移住者による需要があるようです。



### ②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」「学校」の2つとなっています。日々、生活する上で必須ともいえる「食料品」や「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した。また、学校については、特に「小学校」の近隣を希望する入居者が多く、子供の生活環境を優先的に考慮して居住地区を選定していることが分かりました。



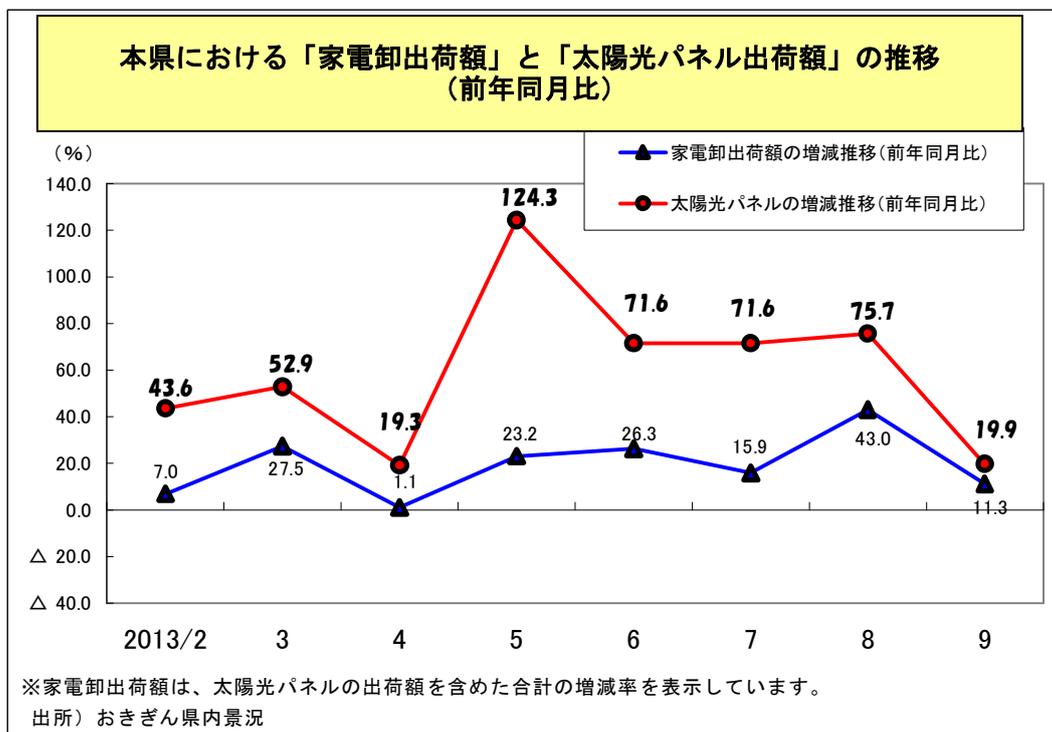
## 【最近の不動産市場の変化について】

### 太陽光発電設備

近年、注目を集め始めている「太陽光パネル」などの設備については、県内全域で「増えている」という回答がみられました。2012年7月1日スタートした「再生可能エネルギーの固定買取価格制度」の影響などにより需要が増加していると考えられます。新築では平均すると約2～3割の物件に設置されているようです。また、中古物件についても、オーナー側から設置について相談してくるケースが増えているという声も聞かれます。前年調査時の結果『宮古島市や石垣市などでは増え始めているものの、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』と比較すると、急速に普及していることが窺えます。また、一部では太陽光発電設備の設置により、最上階の断熱効果もみられ、最上階の入居者からの評判も良いという声も聞かれました。

おきぎん県内景況（おきぎん経済研究所調べ）によると、県内の太陽光パネル出荷増減率（前年同月比）は、下記の図のとおり堅調に推移しています。家電卸売業界では、地上デジタル放送へ移行後、需要が低迷している地デジ関連製品（テレビ等）の代役を担う大きな柱として、太陽光パネルに力を入れる家電メーカーも見られる程です。一方で、年度ごとに見直されている「平成26年度の買取価格」が大きく変更された場合、太陽光パネルの需要も変化することが予想される為、来年度の買取価格に注目する必要があると言えます。

- ・ 10kw未満：平成24年度【42円】⇒平成25年度【38円】
- ・ 10kw以上：平成24年度【42円】⇒平成25年度【37.8円】

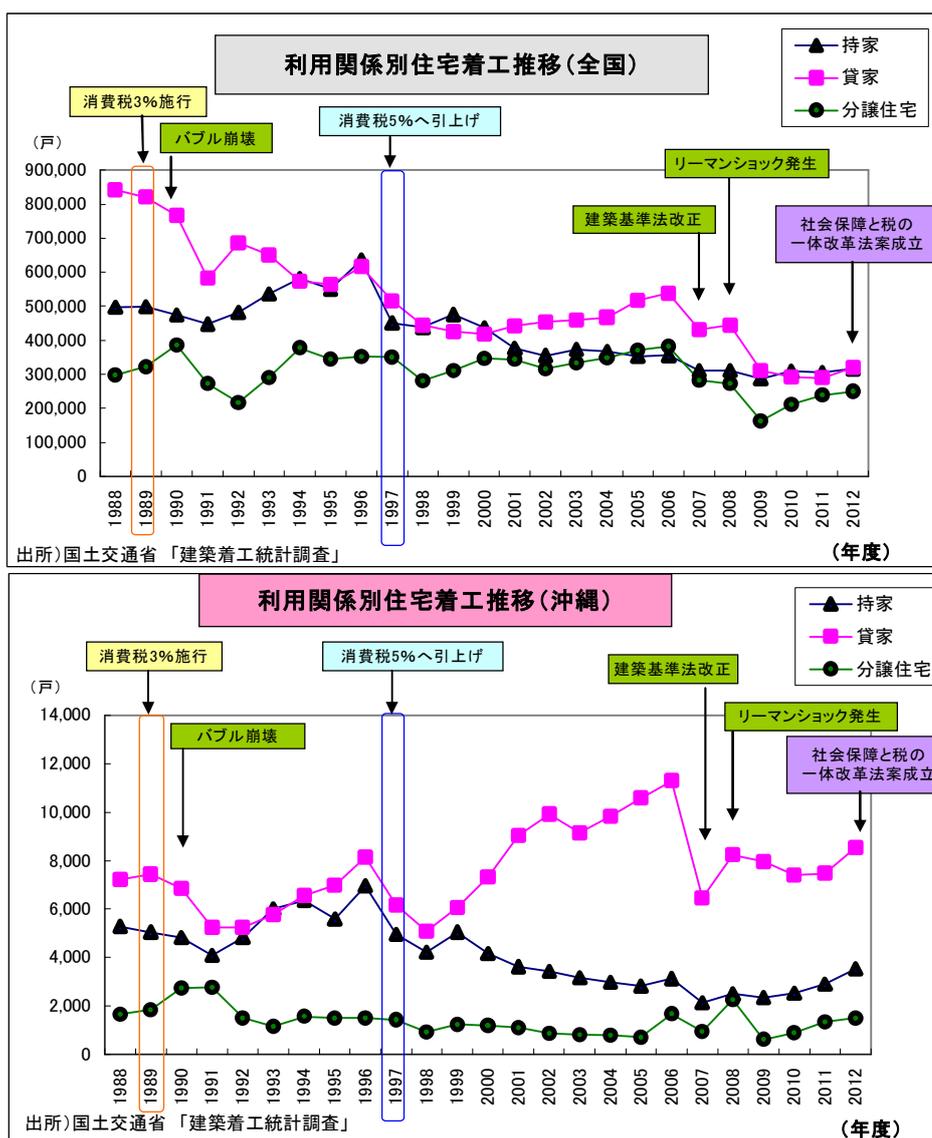


## 消費税増税前の駆け込み需要

多くの地域で消費税増税を見越したアパート建築の「駆け込み需要」が発生しているという回答がありました。建設資材の高騰によるアパート建築費の増加もみられるほか、現場作業員の不足により物件完成時期が遅れるケースもあるようです。一方で、過去の増税時（1997年4月）には、駆け込み需要発生後、反動により着工件数が減少していることから、今回の増税後も着工戸数の動向に注目する必要があると言えます。また、石垣市では、生コンの価格高騰による新築物件の着工戸数減少を懸念する声もあります。

## 消費税増税後の影響

調査時点では、消費税増税に伴う大きな入居者のマインド等に関する懸念事項は挙がりませんでした。元々、居住目的の賃貸物件の賃料には消費税がかからないことから、今のところは大きな影響はないとみているようです。店舗などテナント物件の賃料には消費税が課せられているようですが、需要減少などを懸念する声はあまり聞かれませんでした。しかし、増税は少なからず消費マインドに影響を与えることが予想されるため、不動産市場においても消費税増税後の需要の変化には注目する必要があると思われます。



### 【オーナーの傾向】

賃貸物件の増加などにより、年々、競争が激しくなっていることから危機感を持っているオーナーは増加しているようです。同時に、経営意識を強く持っているオーナーが増え、**「アパート経営セミナーに参加するオーナー増えた」**という声も聞かれます。空室対策（賃料の引き下げ、クーラー設置）などについてオーナーから提案する例も多く見られるようになってきているようです。また、オーナー自身が物件の広告を作成したり、インターネット上の物件紹介についてセールスポイントの記載依頼をしてくるケースもあるようです。また、30代で土地を購入し、物件を新築する若いオーナーも増え始めているという声も一部でみられ、これまで以上に、アパート経営は自身の財産形成の為の「投資」という感覚が強まっているように感じました。

### 【入居者の傾向】

近年の傾向は、「より安い賃料で、なるべく設備の充実した物件を求め、厳しい目で選定している」というイメージが強くありました。今回の調査でも同様の傾向はみられたものの、「新しい物件を求める人が増えた」「安さよりも設備を重視する人が増えた」「気に入った物件を選ぶ傾向がある」という声も出始めており、入居者の傾向に変化が現れ始めているように感じます。他にも、「部屋数の多い間取りに人気が高まっている」「敷金・礼金無料よりも間取りや設備を重視する傾向」という回答も一部でみられ、低価格路線のみでなく設備重視路線の需要も出始めていることが分かりました。

また、物件に関する問合せの方法も変化しているようです。以前は、不動産業者の店舗に直接来店し、物件情報をその場で聞く顧客が多かったようですが、近年はスマートフォンやタブレット式端末の普及などにより、インターネットで多くの物件を調べた後に、物件の的を絞って見に来る顧客が増えているようです。そのため、「インターネットの物件紹介ページで、どうすればより多くの顧客の目を引き、より物件の良さを分かってもらえるのか、日々、試行錯誤している」という不動産業者の声も聞かれました。インターネット上で物件を上手くアピールすることも、不動産業者にとっては非常に重要な仕事になっているようです。

### 【不動産会社のアドバイス】

今回の調査に協力いただいた不動産業者の皆様にも、『アパート経営成功のコツ』について伺ったところ、以下の5つが挙がりました。

①「入居者の声を聞いてきちんと対応する。」

⇒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、稼働率は下がる。

②「建築前、建築後のどちらも不動産業者とコミュニケーションを取り、情報交換を行うことでしっかりトレンドを掴む。」

⇒時代に合った間取り・設備の情報収集など、市場ニーズを把握し物件に反映していくことで、築年数経過後も高稼働率を維持することができる。

③「集客力がある不動産業者を選ぶ。」

⇒情報発信力があり、交渉力がある不動産業者と協力し合う事で、稼働率アップを図ることができる。

④「賃料を強気すぎず弱気すぎず設定することが重要。」

⇒物件が良くても賃料が高すぎると入らず、安すぎると借入金返済が後々苦しくなる。

⑤「建築前に多方面のプロ（不動産業者、設計士、建築業者、金融機関）の意見を聞き、現実的な事業計画で進める。」

⇒現実離れた事業計画のまま進めてしまうと、金融機関への借入金返済との兼ね合いから、賃料の引下げができない状況に陥る。そうなるとう稼働率がさらに下がり、経営自体が厳しくなってしまう。

## Ⅶ. 調査結果（総括）

今回の調査においても、前年同様、「市街地開発地区」と「昔ながらの集落・旧市街地」との需要格差はますます広がっているように感じました。賃料相場の高い市街地開発地区への需要シフトは、平均賃料（新築・中古物件）の押し上げ要因のひとつとして考えられます。一方で、オーナーや不動産業者との連携により、需要を上手く捉えているケースも増加しており、そのような動きも平均賃料の上昇要因として挙げられます。

近年の調査では、「より安い価格で充実した物件を選ぶ」という傾向が強くなっていました。今回の調査でもその傾向は見られたものの、一方で「安さよりも気に入った物件を優先する入居者が出てきた」などの声の一部で見られ始めています。これまで、そのような傾向は、ごく一部の金銭的に余裕のある世帯で見られた程度でしたが、今回の調査では前回より広い世帯層で見られたことから、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れます。

ただし、景気回復により、入居者が積極的に居住費を増やしている（財布のヒモが緩くなっている）というよりは、オーナーと不動産業者の様々な努力で、うまく需要を喚起し、賃料に結び付けているという方が背景としては強いように感じます。

消費税増税については、現時点では大きく懸念する声はさほど聞かれませんでした。増税前の駆け込み需要で多くの物件が建築されていることから、需要と供給のバランスが崩れ、相場が変化する可能性はあります。もちろん、入居者の傾向などは景気マインドにも左右されますので、来年の市場が厳しくなると決まっているわけではありませんが、消費税増税後の不動産市場にも注目する必要があると考えられます。

## VIII・最後に

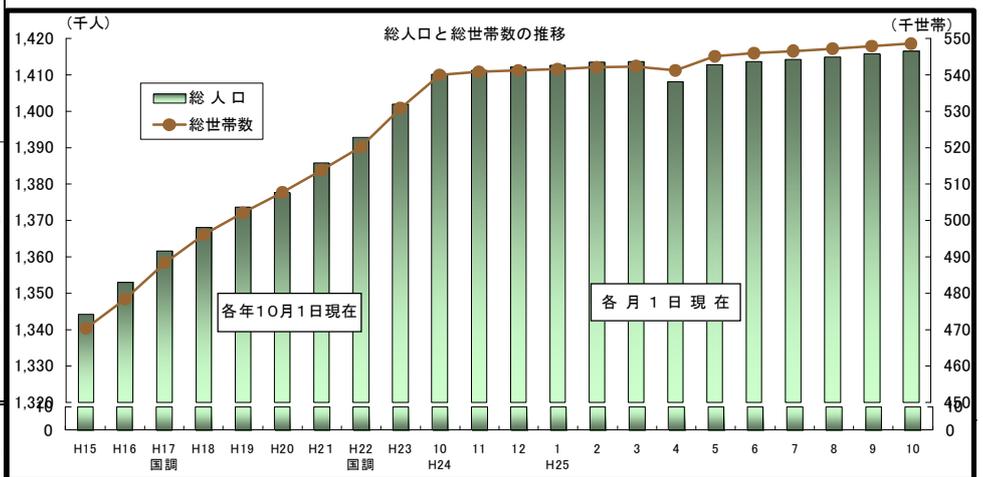
今回の調査では、特にオーナーの経営意識が強まっていることが非常に印象的でした。沖縄県は、人口増加、世帯数増加などのプラス要因があるものの、賃貸物件の増加等により競争は年々激しくなっていることから、オーナーの危機感が高まっていると思われます。

現代は、多くの「モノ」や「情報」が溢れた社会となっており、競争意識の高まりから、様々な分野で新商品が生まれ、進化してきました。不動産市場においても同様の傾向が今後加速し、物件の充実化・多様化が進んでいくことが予想されます。オーナーや不動産業者にとっては、いかに入居者のトレンドを読み取り、需要を捉え続けていくかが非常に重要であると考えられます。

今後も、入居者の様々なニーズに対応した個性的な物件が増え、「選ぶ楽しみ」「住む楽しみ」がより高まることで、不動産市場がますます活性化していくことを期待したいと思います。

(株式会社 おきぎん経済研究所 研究員 喜瀬 真人)

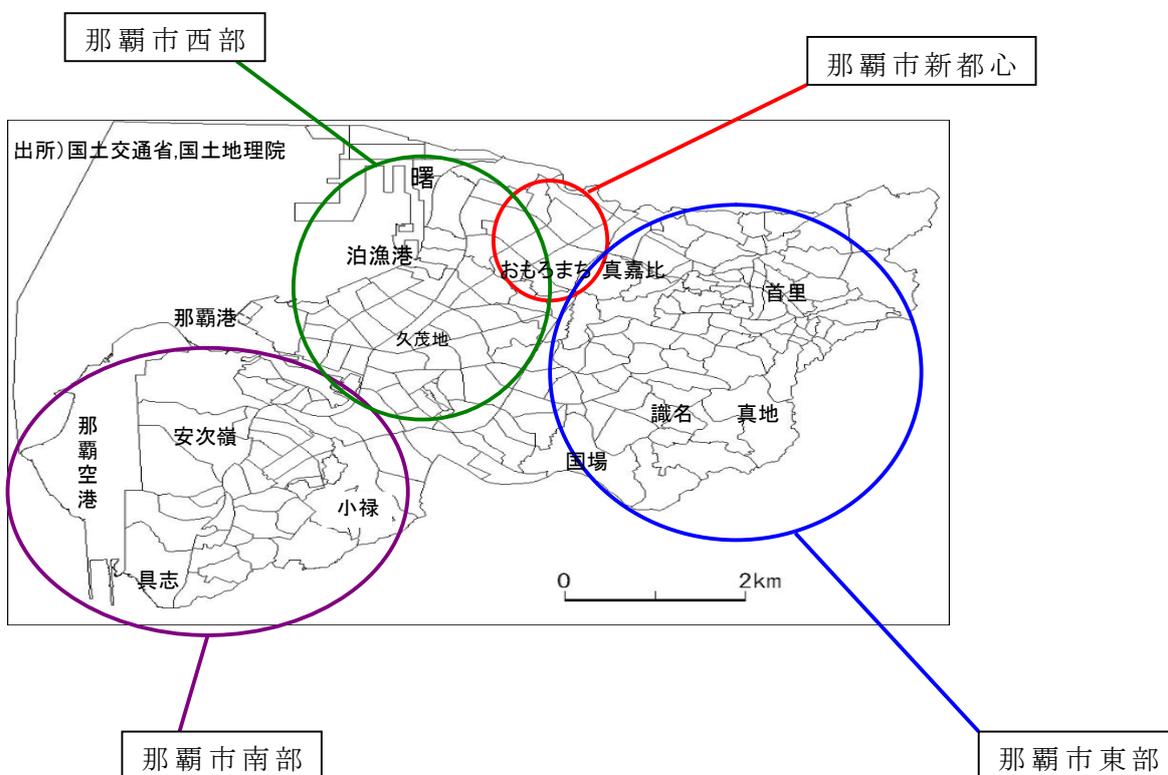
	各月1日現在世帯数(世帯)	各月1日現在人口	人口増減数
		総数(人)	
H15.10月	470,335	1,344,148	8,277
H16.10月	478,465	1,353,010	8,862
国調 H17.10月	488,368	1,361,594	8,584
H18.10月	496,096	1,367,994	6,400
H19.10月	502,068	1,373,464	5,470
H20.10月	507,734	1,377,274	3,810
国調 H21.10月	513,867	1,385,147	7,873
H22.10月	520,191	1,392,818	7,671
H23.10月	530,921	1,401,933	9,115
			対前月
10月	539,984	1,410,140	955
11月	540,899	1,411,343	1,203
12月	541,272	1,412,153	810
H25.1月	541,660	1,412,756	603
2月	542,033	1,413,482	726
3月	542,375	1,413,733	251
4月	541,283	1,408,134	△ 5,599
5月	545,137	1,412,893	4,759
6月	545,979	1,413,723	830
7月	546,585	1,414,210	487
8月	547,289	1,414,883	673
9月	547,943	1,415,796	913
10月	548,603	1,416,587	791



平成 25 年 10 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」

○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 . . . . .【銘苺、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