



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12月4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 (2015)

※ 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 FAX：098-869-2200)

現場主義とお客さまからの信頼

おきん賃料動向ネットワーク調査（2015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 18 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 17 社 23 店舗（参考：管理戸数 56,043 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、2K、2DK、2LDK、3K、3DK、3LDK の物件を【1R～1LDK】【2K～2LDK】【3K～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 3,000～8,000 円、那覇市内 5,000～15,000 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 27 年 9 月 1 日～ 10 月 30 日
〃（ヒアリング調査）：平成 27 年 10 月 14 日～ 11 月 17 日
- ②調査対象：県内における賃貸物件を管理する会社 17 社 23 店舗（管理戸数 56,043 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：24.2%（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。

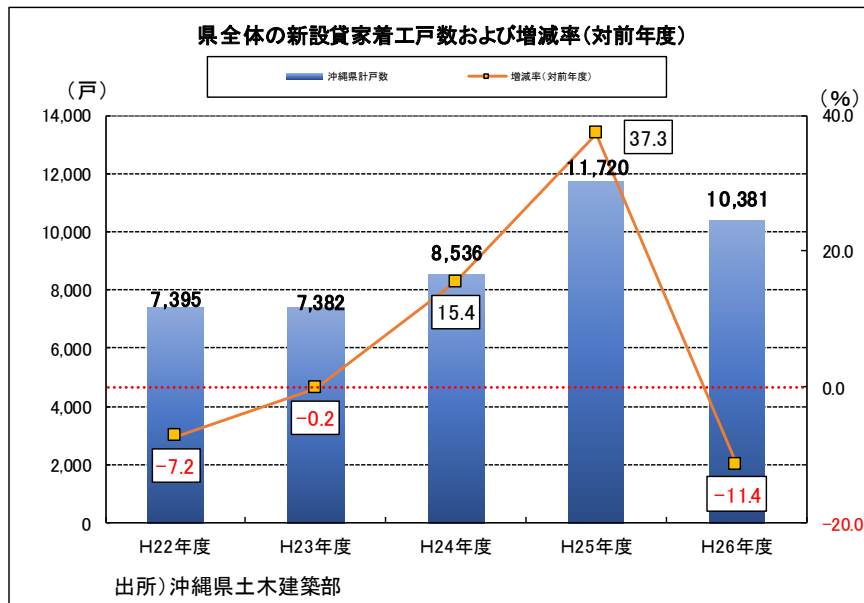
II. 本県における貸家住宅の新設動向について

新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

平成 26 年度の新設住宅着工戸数 (15,022 戸) に占める貸家 (10,381 戸) の割合は**69.1%**となり、平成 25 年度の**68.2%**を上回りました。また、全国の貸家割合 (平成 26 年度**40.7%**、平成 25 年度**37.5%**) と比べても、依然として本県の貸家割合は高くなっています。

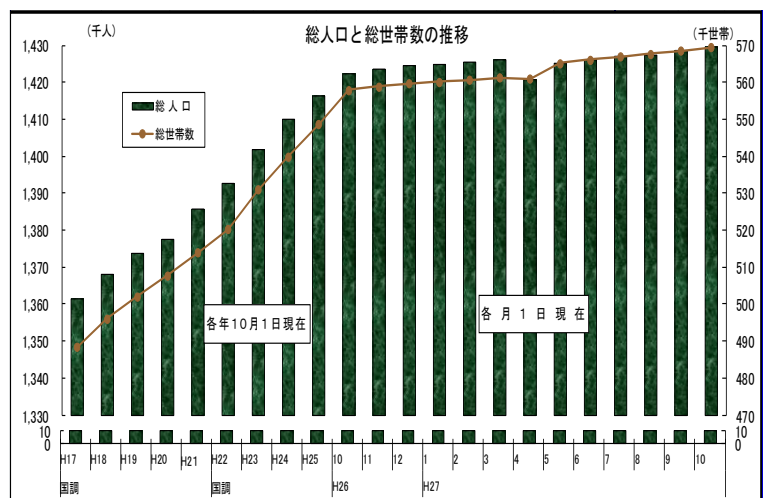
新設貸家の推移

平成 22 年度は平成 20 年 9 月のリーマンショック以降、全国的な景気悪化が続いた影響で減少したものの、平成 23 年度以降は回復傾向がみられました。平成 24 ~ 25 年度は消費増税に伴う駆け込み需要などで増加し、平成 26 年度はその反動で減少しましたが、高い水準が続いています。



(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)	男(人)	女(人)	
国調 H17.10月	488,368	1,361,594	668,502	693,092	8,584
H18.10月	496,096	1,367,994	671,210	696,784	6,400
H19.10月	502,068	1,373,464	673,381	700,083	5,470
H20.10月	507,734	1,377,274	674,925	702,349	3,810
H21.10月	513,867	1,385,147	679,093	706,054	7,873
国調 H22.10月	520,191	1,392,818	683,328	709,490	7,671
H23.10月	530,921	1,401,933	687,765	714,168	9,115
H24.10月	539,984	1,410,140	691,782	718,358	8,207
H25.10月	548,603	1,416,587	695,132	721,455	6,447
H26.10月	557,950	1,422,539	698,271	724,262	741
11月	558,922	1,423,739	698,991	724,748	1,200
12月	559,706	1,424,618	699,539	725,079	879
H27.1.1月	560,172	1,425,085	699,794	725,291	467
2月	560,677	1,425,707	700,121	725,586	622
3月	561,242	1,426,097	700,352	725,745	390
4月	560,916	1,420,792	697,275	723,517	△ 5,305
5月	565,157	1,425,231	699,749	725,482	4,439
6月	566,146	1,426,189	700,259	725,930	958
7月	567,000	1,427,065	700,605	726,460	876
8月	567,751	1,427,626	700,901	726,725	561
9月	568,547	1,428,647	701,478	727,169	1,021
10月	569,455	1,429,529	701,927	727,602	882



平成 27 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」

市部別の動向（対前年度比）

市部別にみると、前年にみられた消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減などにより、幅広い地域で減少傾向がみられました。うるま市（40.6%増の963戸）と沖縄市（42.2%増の1,401戸）が上昇したものの、那覇市（11.0%減の2,126戸）をはじめ、その他の地域は減少となりました。

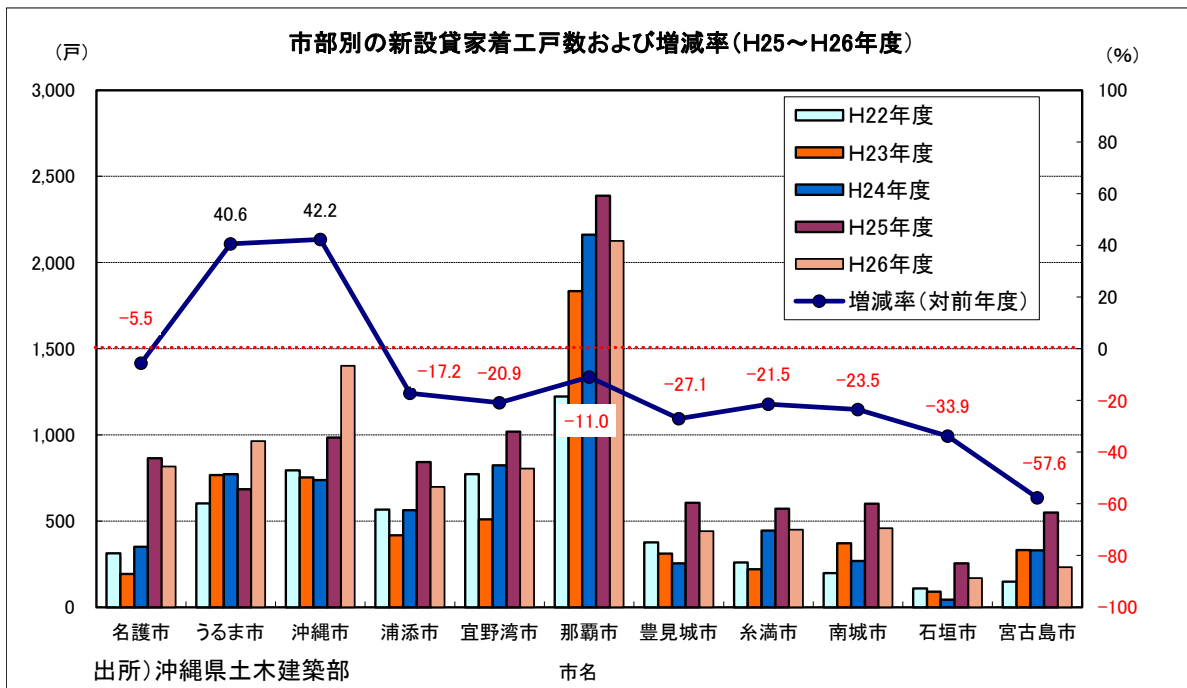
市部別の新設貸家着工戸数

単位：戸、%

市名	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	増減率(対前年度)
名護市	312	192	351	865	817	-5.5
うるま市	602	767	772	685	963	40.6
沖縄市	794	753	737	985	1,401	42.2
浦添市	567	417	563	843	698	-17.2
宜野湾市	772	509	824	1,018	805	-20.9
那覇市	1,223	1,834	2,161	2,388	2,126	-11.0
豊見城市	376	311	254	606	442	-27.1
糸満市	259	221	444	572	449	-21.5
南城市	198	371	268	600	459	-23.5
石垣市	109	90	43	254	168	-33.9
宮古島市	149	332	330	550	233	-57.6
沖縄県計	7,395	7,382	8,536	11,720	10,381	-11.4

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

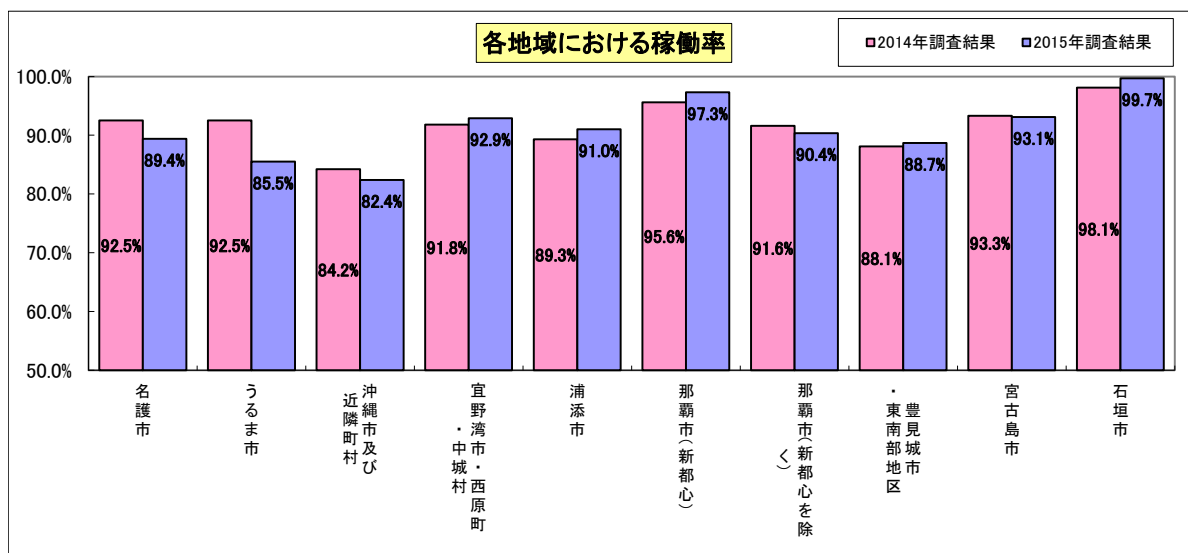


Ⅲ. 調査結果・その1（賃貸物件の稼働動向について）

【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、最も高い地域は「石垣市」99.7%となり、次いで「那覇市（新都心）」97.3%、「宮古島市」93.1%と続き、最も稼働率の低い地域は「沖縄市及び近隣町村」82.4%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」では前年にみられた海上保安庁の配置増員に伴う借り上げ需要が続いていることから、稼働率が高く推移しています。次いで、「那覇市（新都心）」は生活や交通の利便性が良く、単身世帯から家族世帯まで幅広い層に人気があることなどから、前年同様、2番目に高い水準となりました。また、「宮古島市」は前年とほぼ横ばいの稼働率となっています。一方で、「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、新築物件数増加の影響が大きいため、稼働率は前年を下回り、最も低い稼働率となりました。



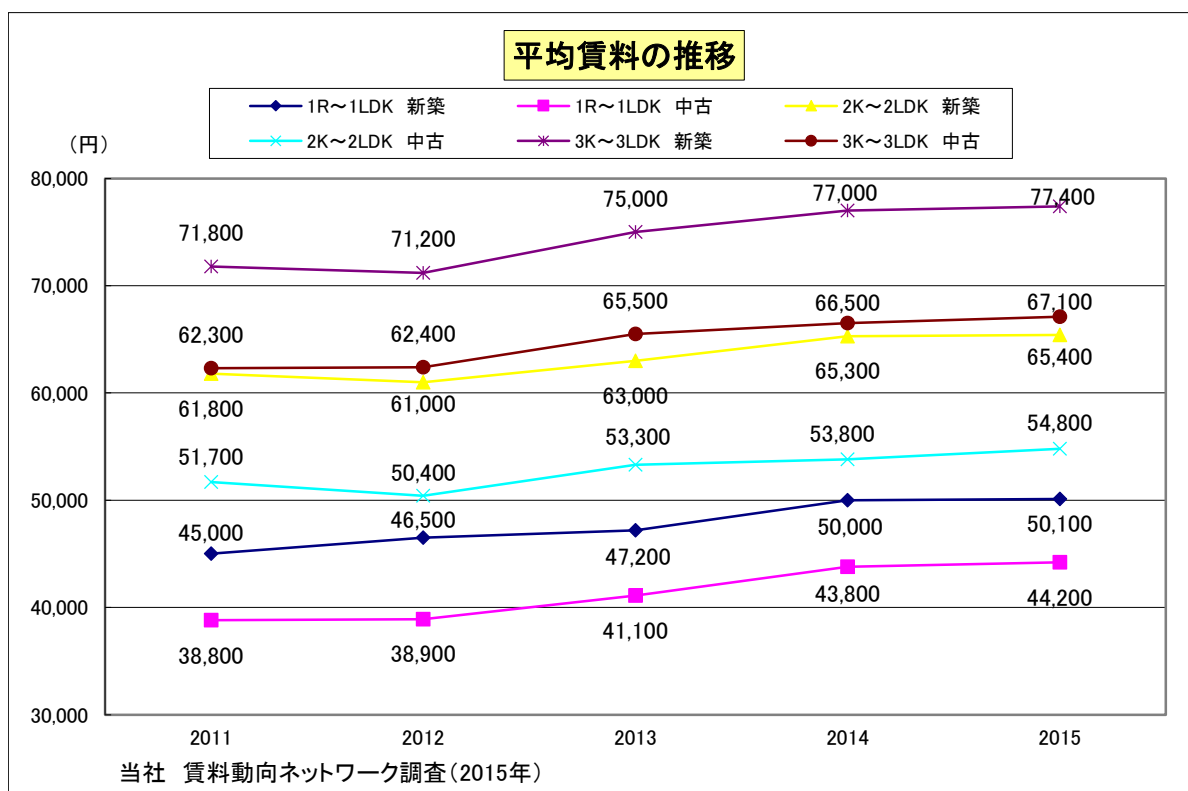
※稼働率の算出方法についてはデータ集計したものではなく、[各不動産業者へ管理物件の状況をヒアリングした結果](#)となっています。

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」などが要因に挙げられます。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や、前年並みの高い賃料水準が継続していることなど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築浅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や、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）による賃料上昇のケースなどもみられています。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などから、平均賃料水準は増加していると考えられます。



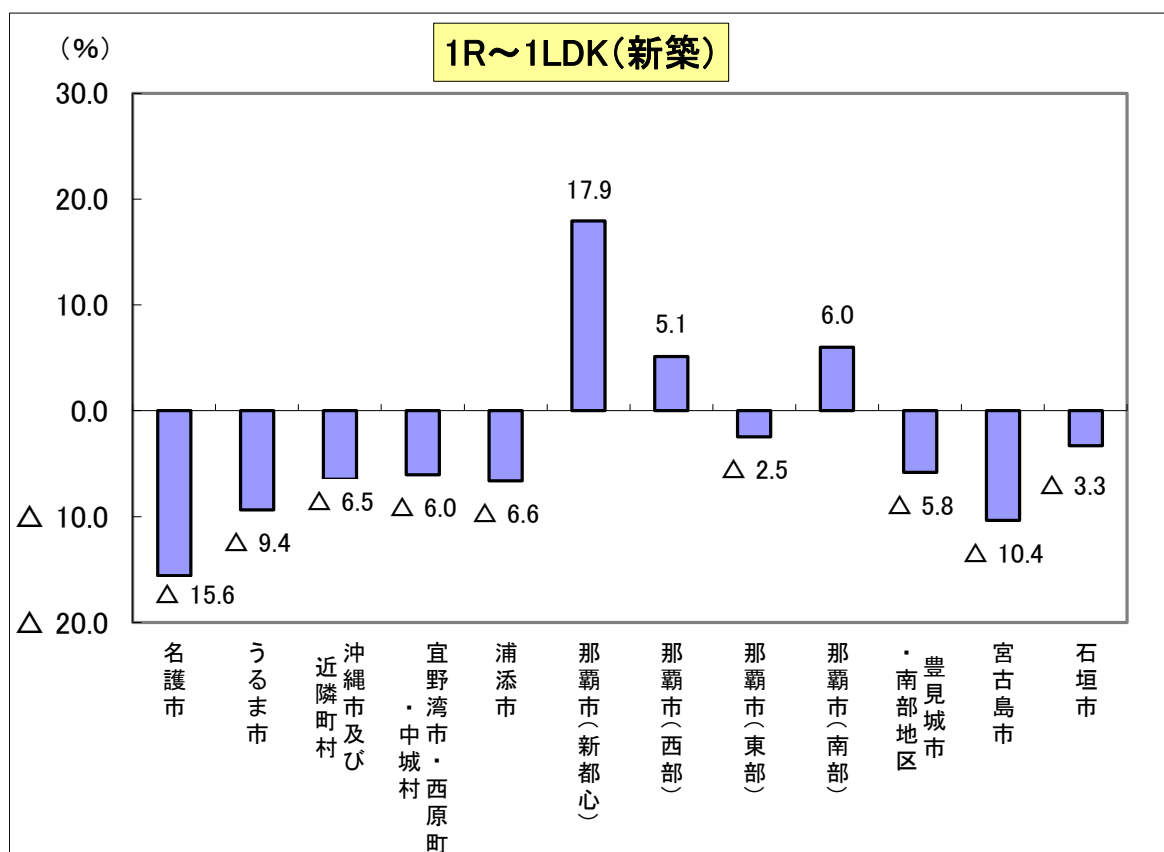
1. 1R～1LDKタイプの動向 概ね7坪～11坪

新築物件 ≪県内平均賃料：50,100円（前年50,000円より0.2%上昇）≫

平均賃料の上昇要因としては、単身者から2～3人世帯（カップル、新婚、子供1人の家族世帯）まで対応可能な、広いリビングのLDK物件の需要増加が挙げられます。

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、人気の地域となり、賃料も上昇しています。2番目に高い「那覇市（南部）」地域は、賃料は若干低下したものの、金城地区（市街地開発地区）やモノレール駅周辺（小緑・赤嶺・奥武山）を中心とした需要は堅調に推移しています。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、物件の供給過剰感などから賃料は低下傾向にあり、最も県内平均賃料を下回りました。

県内平均賃料50,100円を基準とした各地域の賃料高低率
（50,100円を100%とした場合、それよりも何%高いか、低い）

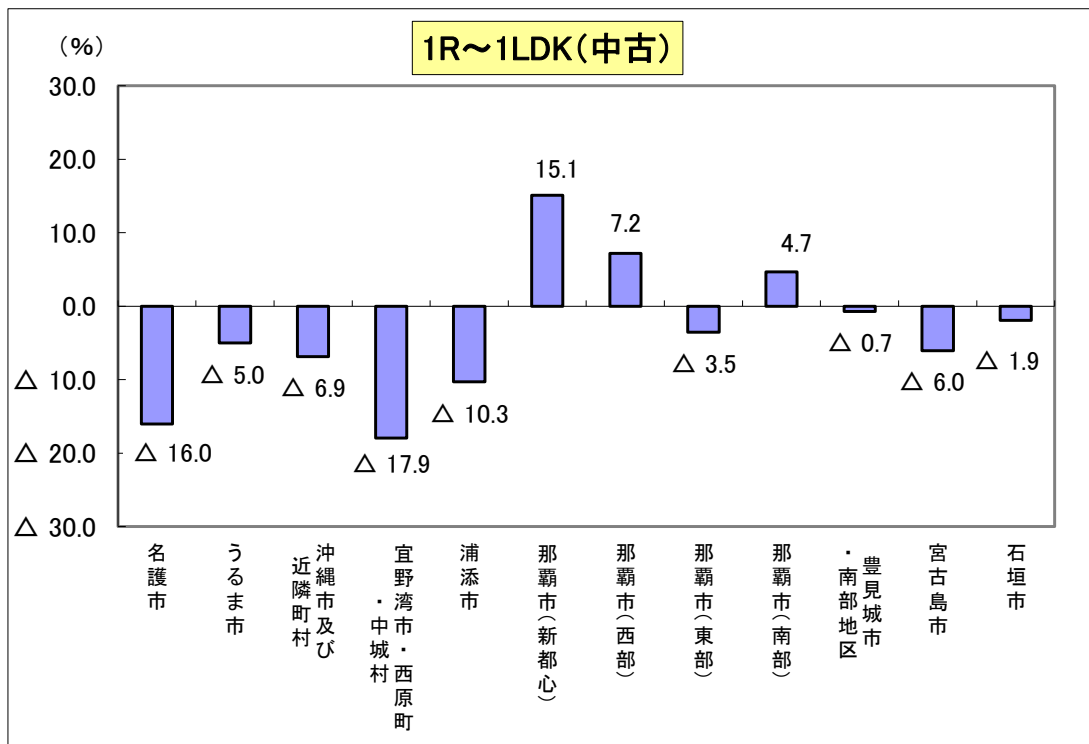


中古物件≪県内平均賃料：44,200円（前年43,800円より0.9%上昇）≫

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、賃料は若干低下したものの、生活環境の良さや交通利便性の良さから、前年同様、人気の地域となっています。2番目に高い「那覇市（西部）」地域は、西町周辺の専門学生需要（中北部や離島出身者等）などにより1R～1K物件が堅調に推移したほか、モノレール駅周辺（安里～久茂地）の社会人などによる1LDK需要が増えたことなどから、賃料は上昇しています。「那覇市（南部）」地域は、賃料は若干低下したものの、市街地開発地区の金城地区やモノレール駅周辺の人気は堅調に推移しています。

一方、「宜野湾市、西原町、中城村」地域は、1R・1K等の学生向け物件では格安物件を探す傾向が顕著であり、物件の供給過剰感もみられることなどから、賃料は低下し、最も県内平均賃料を下回っています。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安室、小波津地区なども需要の減少がみられるものの、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の供給はやや不足しているようです。

県内平均賃料 44,200円を基準とした各地域の賃料高低率
 （44,200円を100%とした場合、それよりも何%高いか、低い）



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： 65,400 円（前年 65,300 円より 0.2 %上昇）≫

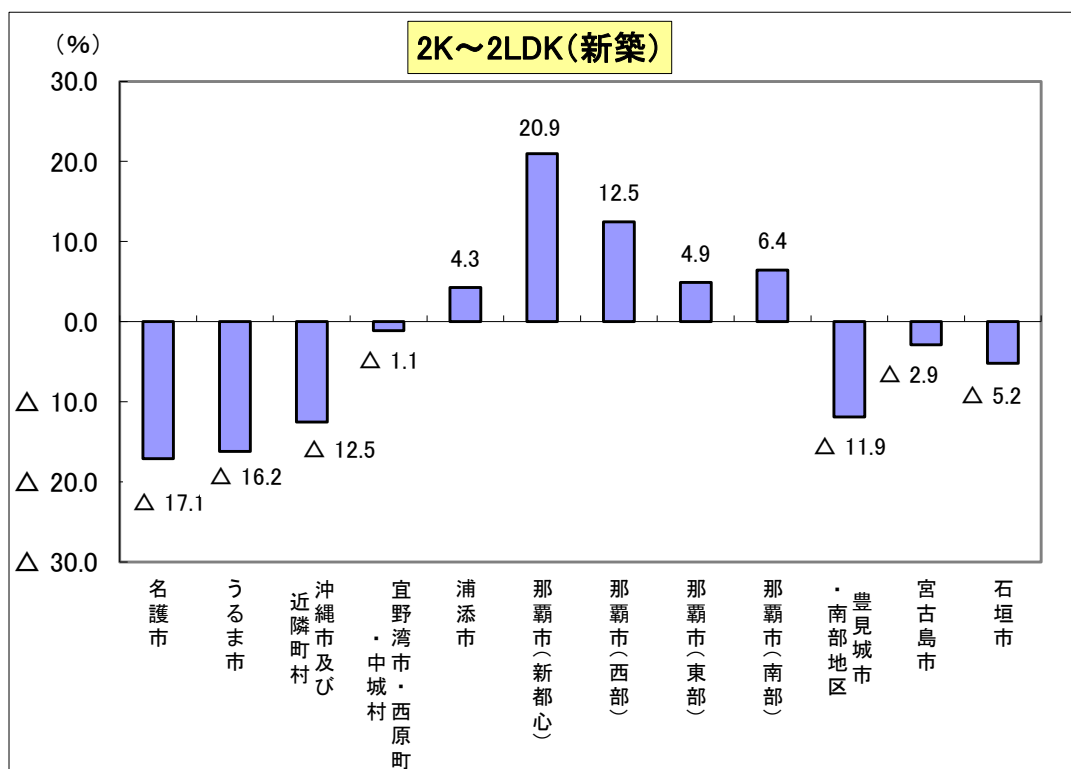
単身、カップルからファミリー世帯まで幅広い層に使い勝手の良い、広いリビングの2LDK需要が増加していることが要因として挙げられます。

各地域における賃料高低率をみると、生活環境の向上や交通利便性の良さを理由に「那覇市（新都心）」地域が一番高く、県外からの転勤者や移住者に根強い人気がある天久小学校や銘苅小学校などの人気学区もあることから、需要は堅調に推移し、賃料も上昇しています。2番目に高い「那覇市（西部）」地域は、泊小学校などの人気学区の堅調な需要や交通利便性の良さからモノレール駅周辺の人気が高いものの、賃料は前年よりも若干低下しました。「浦添市」地域は、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続いているものの、生活環境の良さから人気が高い伊祖・城間・経塚地区に加えて、前田地区もモノレール延伸の影響から需要が増えつつあり、全体としては賃料が上昇しています。

一方で、「名護市」地域は、賃料は横ばいだったものの、物件の供給過剰感が顕著にみられ、最も県内平均賃料を下回っています。また、「うるま市」は、商業施設や交通利便性の良さから江州・みどり町地区の人気が高いものの、市内全域では供給過剰感がみられることから、賃料は下落傾向にあるようです。

県内平均賃料 65,400 円を基準とした各地域の賃料高低率

（65,400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： 54,800 円（前年 53,800 円より 1.9 %上昇）≫

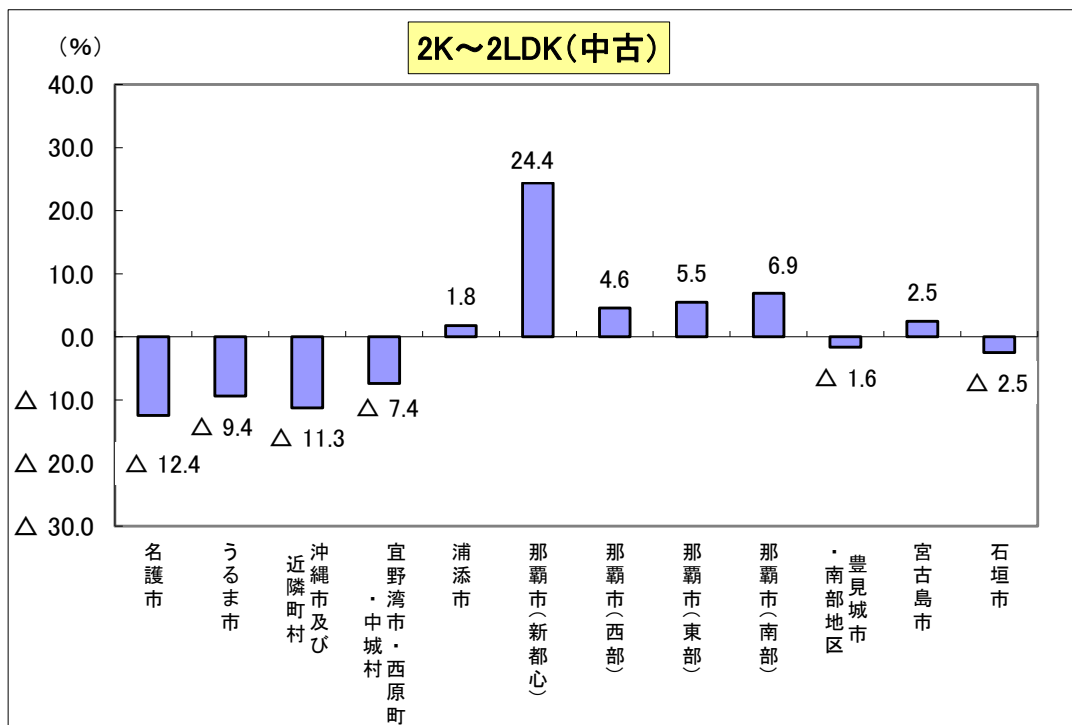
市街地開発地区などにおいて、築年数の浅いハイグレード物件が増加していることなどが要因として考えられます。

各地域における賃料高低率をみると、「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堅調に推移しています。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、「名護市」地域は供給過剰感から賃料は低下しており、最も県内平均賃料を下回っています。次いで「沖縄市及び近隣町村」地域は、沖縄市美原・山内・南桃原地区や北谷町桑江・桃原地区など、人気学区周辺の需要が堅調で全体の賃料は上昇しているものの、県内平均賃料は下回りました。「宜野湾市・西原町・中城村」地域では、宜野湾市は宇地泊地区（市街地開発地区）の堅調な需要に加えて、はごろも小学校（平成 26 年 4 月開校）学区の需要が高まりつつあります。西原町坂田の坂田小学校区や中城村南上原地区の中城南小学校（平成 25 年 4 月開校）学区の需要は堅調ですが、物件の供給過剰感がみられ始めています。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、需要の減少が続いています。

県内平均賃料 54,800 円を基準とした各地域の賃料高低率

（54,800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 15 坪～ 21 坪

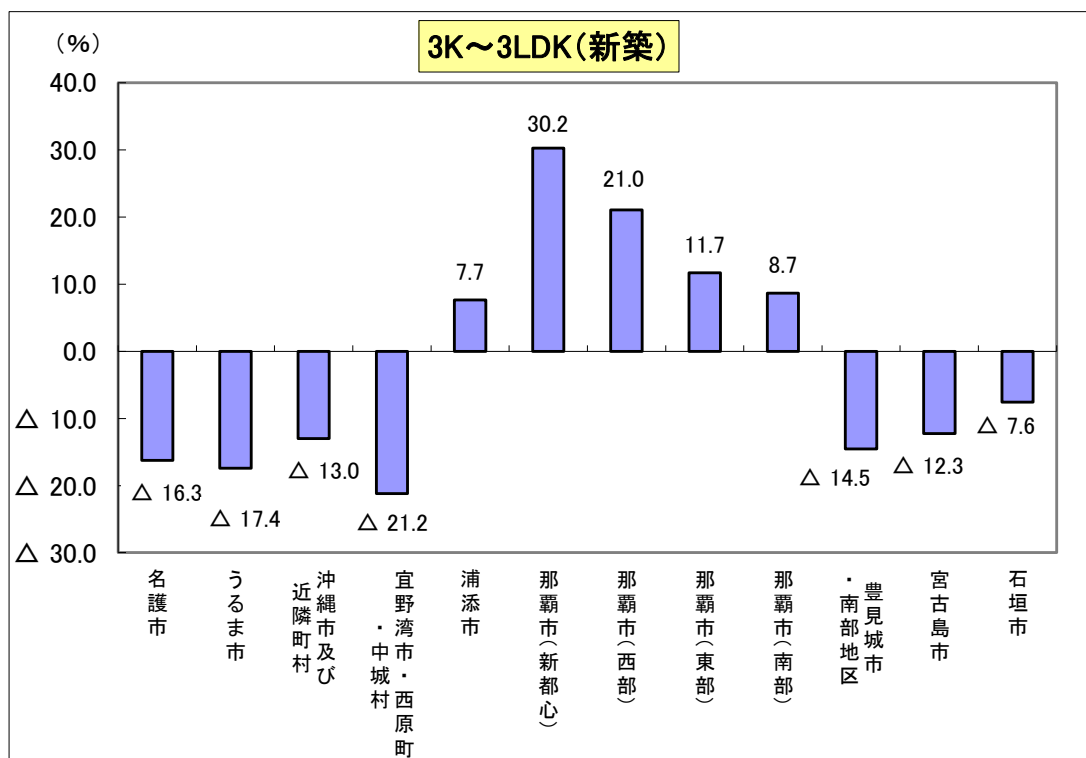
新築物件 ≪ 県内平均賃料： 77,400 円（前年 77,000 円より 0.5 %上昇） ≫

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、前年同様、「那覇市（新都心）」地域が銘苅・天久小学校区などの需要が堅調で、賃料は上昇しています。2番目に高い「那覇市（西部）」地域は、モノレール駅周辺の需要が堅調で、賃料も上昇しています。「那覇市（東部）」地域では真和志・識名・繁多川地区などの需要が減少しているものの、真嘉比・首里地区の人气が堅調で、賃料は上昇しています。「豊見城市・南部地区」では、豊見城市では人気の高い宜保・豊崎地区に加え、ゆたか小学校（平成 27 年 4 月開校）学区の需要が高まりつつあるほか、南風原町では生活環境の整備が進む津嘉山地区（市街地開発地区）の人气が高く、供給不足との声もあります。八重瀬町では屋宜原・伊覇地区の需要は堅調ですが、物件の供給過剰感がみられつつあります。

一方で、「宜野湾市・西原町・中城村」地域は、物件の供給過剰感がみられることなどから、賃料は低下傾向にあり、最も県内平均賃料を下回りました。

県内平均賃料 77,400 円を基準とした各地域の賃料高低率
 （77,400円を 100 %とした場合、それよりも何%高いか、低いか）

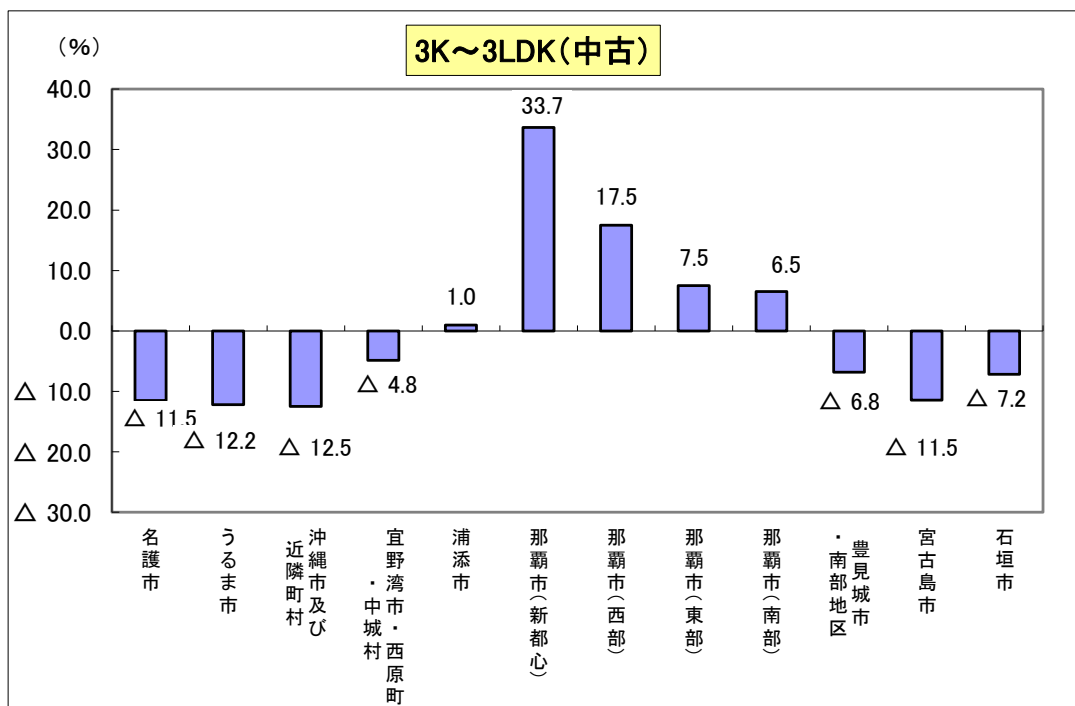


中古物件 ≪県内平均賃料：67,100円（前年66,500円より0.9%上昇）≫

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」地域についても、ハイグレード築浅物件の増加などにより、賃料は高い水準を維持していますが、一部では入居に苦戦している物件もみられます。また、「浦添市」地域では、城間・伊祖・経塚地区などの人気学区（浦城小・前田小等）周辺の需要は堅調であることから平均賃料は上昇し、物件の供給不足感もみられます。

一方で、「沖縄市及び近隣町村」地域では、築浅物件の増加などにより、賃料は上昇しているものの、沖縄市、北谷町、読谷村などで供給不足感がみられるなど、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。「宜野湾・西原町・中城村」地域では、宜野湾市のはごろも小学校（平成26年4月開校）学区の需要が高まりつつあるなど、賃料は上昇しています。また、西原町の坂田小学校区や中城村南上原の中城南小学校（平成25年4月開校）学区は、物件の供給過剰感がみられるなど、落ち着いています。

県内平均賃料 67,100円を基準とした各地域の賃料高低率
（67,100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)：6,320円(前年6,300円より0.3%上昇)》

単位：円/坪

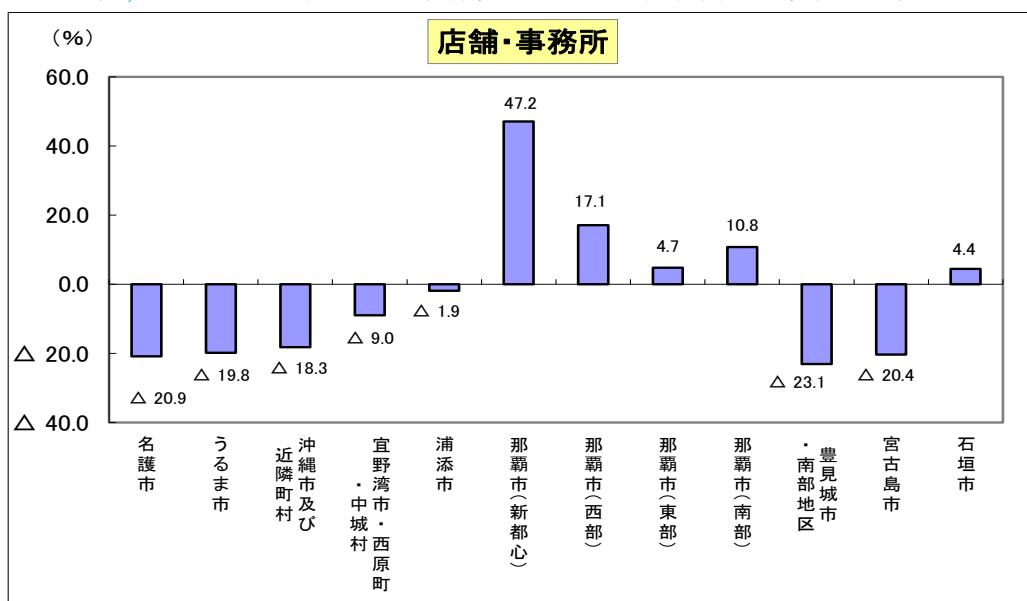
年次	2011	2012	2013	2014	2015
事業所	5,700	5,650	5,680	6,300	6,320

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」などの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)のコスト面や人手不足などを考慮して、小型店舗(広さ15坪程度、駐車場3台確保)の需要が高いようです。

地域別でみると、「那覇市」は「那覇市(新都心)」9,300円/坪(前年9,400円/坪)、「那覇市(西部)」7,400円/坪(前年8,000円/坪)、「那覇市(南部)」7,000円/坪(前年7,700円/坪)、「那覇市(東部)」6,600円/坪(前年6,400円/坪)となっています。「那覇市(新都心)」地域は賃料が低下したものの、依然として人気が根強く、特に飲食店の需要が増加し、平均賃料が最も高い地域となっています。一部では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する動きもあるようです。「那覇市(西部)」の久茂地・国際通り沿いは、国内外観光客の増加などから1～2階店舗の需要が増えているものの、3階以上までには波及していないようです。離島の「石垣市」では、新石垣空港開港(平成25年3月)以降、国内外観光客の増加が続き、真栄里、平得地区では県外企業の進出もみられるほか、美崎町では飲食店や居酒屋等の出店が増加しています。また、「宮古島市」も国内外観光客の増加などにより、西里・下里通りなどで飲食店や居酒屋等の出店が増加しています。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続いているようです。

坪当たりの県内平均賃料6,320円を基準とした各地域の賃料高低率

(6,320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

前年同様、西里・下里・久松地区などは、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、北学区などでは生活利便性の悪さや築古物件の多いことなどから、需要が減少しています。また、空港近隣のドーム型観光交流拠点の建設工事に伴う工事作業員需要が一部でみられます。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など、「貸し手市場」が続いていましたが、個人管理物件などで空室が目立ち始めているとの声もあり、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。

(2) 石垣市

前年同様、真栄里・平得・登野城地区などは、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、生活利便性の悪さや物件数の少なさなどから需要が減少し、苦戦が続いています。供給不足感が続いているものの、生コンなどの建築資材高騰や新築供給物件の偏りなどをふまえ、慎重な収支計画が求められることから新規建築を静観しているオーナーもみられます。今後、物件の供給が増えるにつれて、需要バランスは落ち着いていくことが予想されます。

(3) 沖縄市

前年同様、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、嘉間良・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賃料水準も低迷が続いています。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の減少から苦戦が続き、賃料の引下げ後も需要が戻っていないようです。近隣の北中城村にオープンした大型商業施設の従業員需要が一部みられたようです。

(4) うるま市

前年同様、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（中原小等）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。物件の供給過剰感から新築物件においても満室とならない状況が一部でみられるなど、今後の需給バランスについては注意が必要です。

(5) 東南部地区

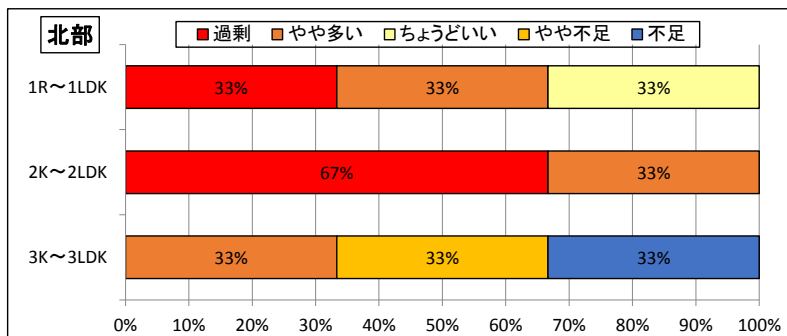
国道 507 号津嘉山バイパスの全面開通により、南風原町の津嘉山地区や八重瀬町の屋宜原・伊覇地区（ともに市街地開発地区）が生活環境の整備が進んだことから人気が高いようです。後者では近隣の総合病院の従業員需要に落ち着きがみられるなど、物件の供給過剰感がみられています。

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）

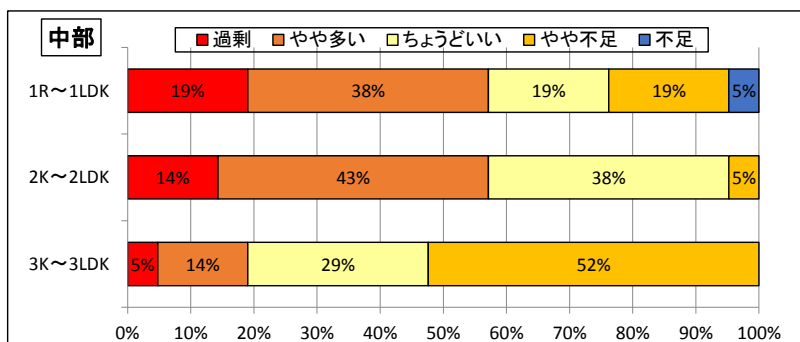
各不動産業者へ管理地域の入居需要に対する物件の供給状況について、下記の5段階に分けて「現場感覚をヒアリング」した結果です。世帯数、人口、賃貸物件戸数などのデータ集計によるものではありません。

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

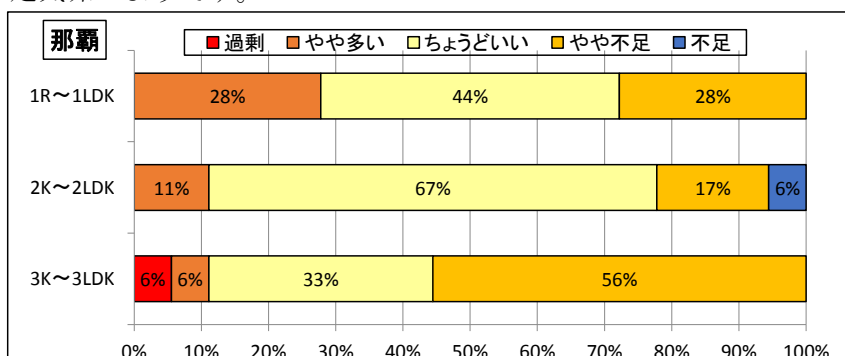
- (1) 北部地区では「1R～1LDK」は宇茂佐や為又、「2K～2LDK」は宇茂佐で過剰感がみられ、「3K～3LDK」は新築物件数が少ないことなどから、やや不足感もみられます。



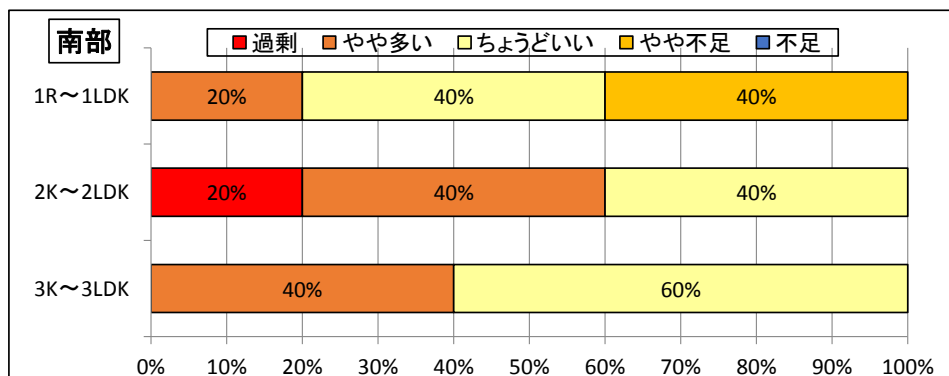
- (2) 中部地区では「1R～1LDK」はうるま市、読谷村、沖縄市、中城村、西原町等で過剰気味だが、北谷町、宜野湾市、浦添市等では不足気味の様です。「2K～2LDK」は全域で供給過剰気味の様です。「3K～3LDK」は沖縄市、北谷町、読谷村等では不足気味の様です。



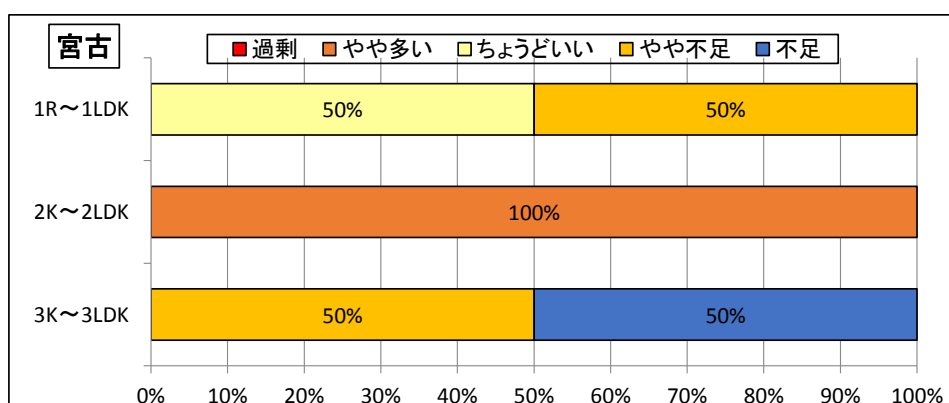
- (3) 那覇地区では、「1R～1LDK」は西部と東部で過剰気味だが、南部は不足気味でした。「2K～2LDK」は西部が不足気味、「3K～3LDK」は新築物件が少ないことなどから、ほぼ全域で不足気味の様です。



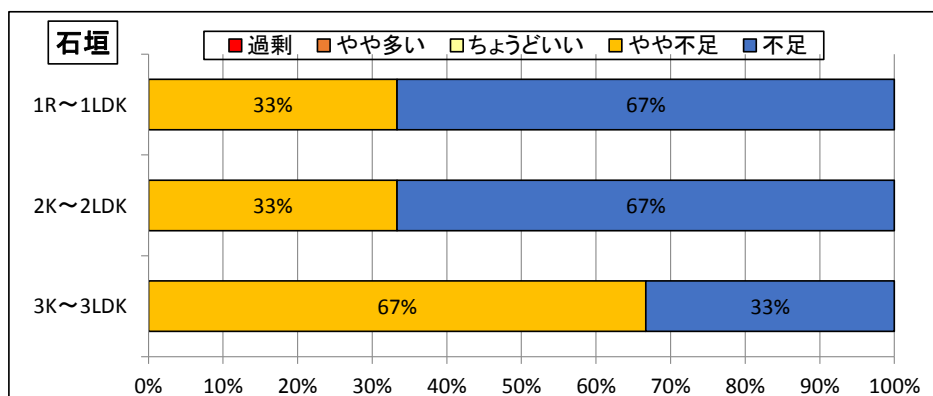
(4) 南部地区では、糸満市で全タイプが供給過剰気味でした。また、豊見城市豊崎地区は「1R～1LDK」が不足気味となり、八重瀬町伊覇地区は「2K～2LDK」、「3K～3LDK」が過剰気味となっています。



(5) 宮古地区では、「1R～1LDK」と「3K～3LDK」は新築物件の供給が少なく、西里・下里・久松地区などで不足気味だったものの、「2K～2LDK」は新築供給物件が多かったことなどから、西里・下里・久松地区で過剰気味となっています。



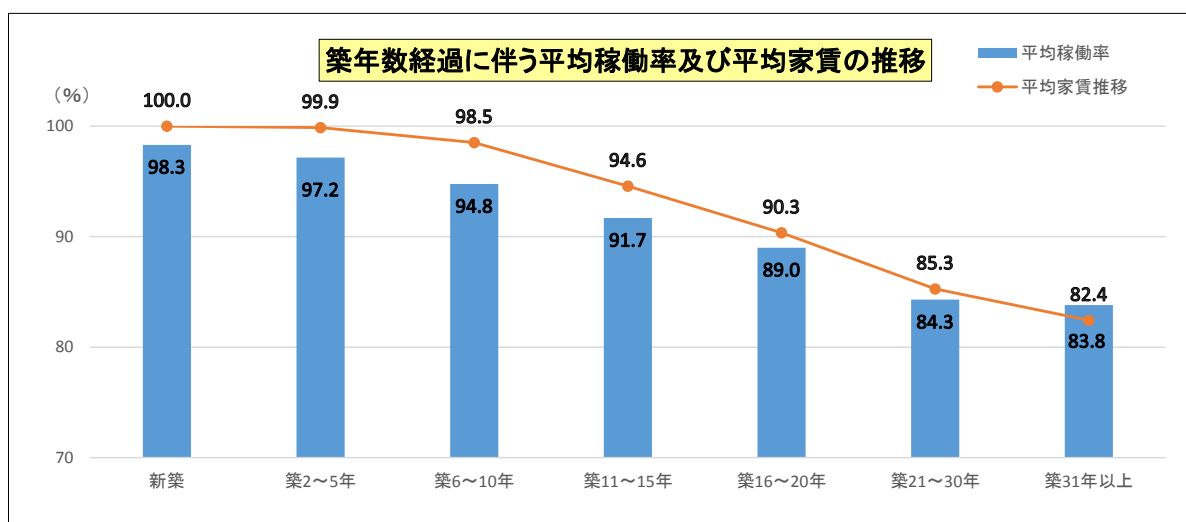
(6) 石垣地区では、全てのタイプで真栄里・平得地区を中心に不足していますが、建築資材高騰の影響などから、新築物件の供給が大きく増える傾向にはないようです。



築年数経過に伴う平均稼働率と平均賃料の推移（平均賃料は新築を100%とした場合）

「平均稼働率（棒グラフ）」は、年数経過に伴う稼働率の低下傾向があるほか、供給過剰感や相場高の影響などから、一部の新築物件が満室に至らないケースがみられました。築5年以内の物件では、新築の水準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傾向がみられ16年以降に9割を下回りますが、築年数が長い物件は割安感から入居が進んだケースもあり、31年以降も8割を上回る水準で落ち着いています。「築11～20年の物件の稼働率をいかに落とさないかが、大切である」との声も聞かれました。

また、「平均賃料（折れ線グラフ）」でも同様の低下傾向がみられ、稼働率の下落割合と賃料の低下割合に近いことが分かりました。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る」との声が多数ありました。入居者のニーズをしっかり捉え、リノベーションやリフォームなどを施した物件では、賃料を値上げしつつ稼働率を維持できているケースもみられるようです。長期的な視点から管理会社との連携を密に行ない、稼働率の維持や設備投資に柔軟に対応するオーナーの姿勢がより一層求められています。

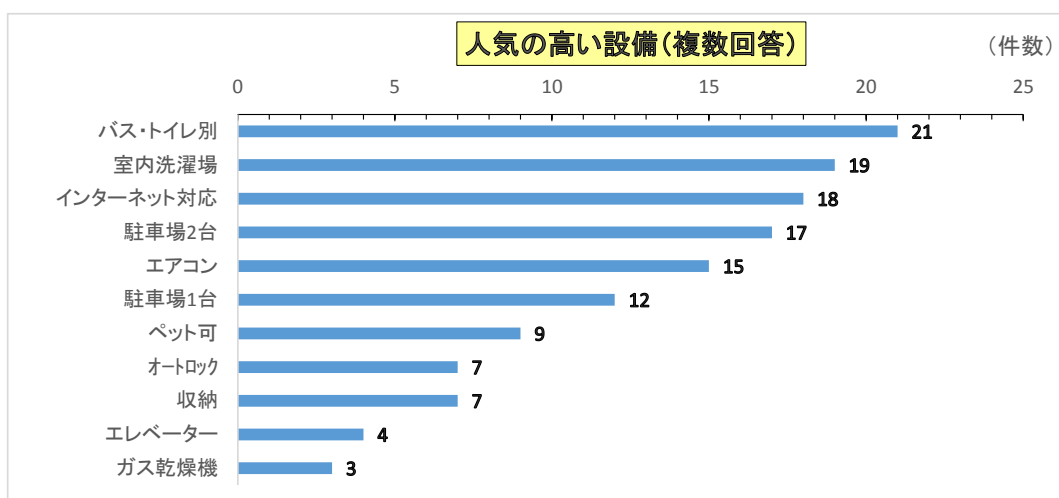


稼働率が低下した際の有効な対処法

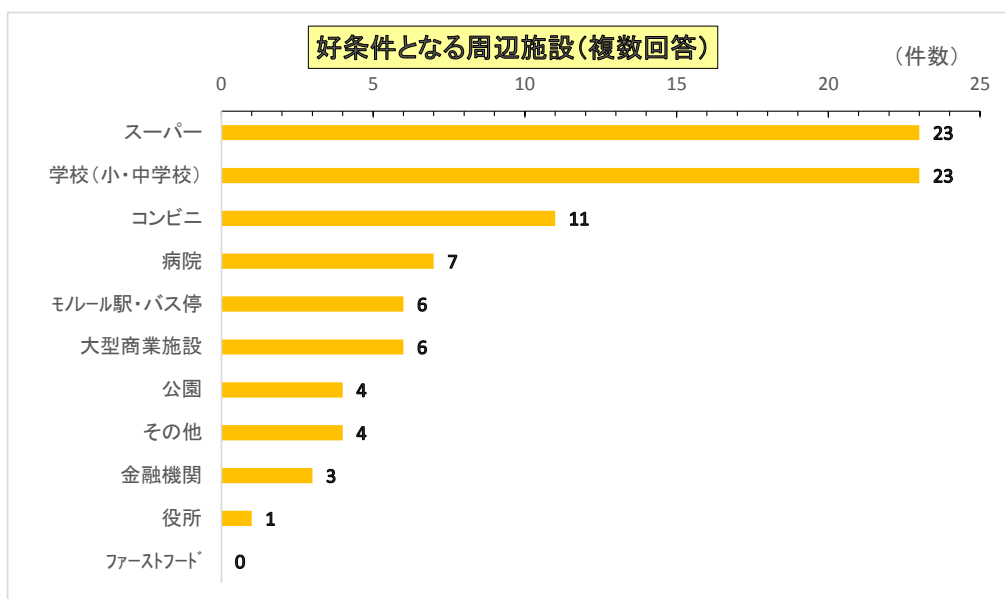
- リノベーションによる間取り変更（2DK から1LDK、3DK から2LDK への変更など）
- 内装リフォーム（キッチン交換、クロス張替え、和室から洋室への変更など）
- 外壁塗り替え・共用部分の清掃（第一印象を重視し、好印象を与えることがポイント）
- 設備面の付加価値を高める（エアコン設置、インターネット無料化対応など）
- 条件面の変更（家賃引下げ、敷金・礼金の低減化・無料化、賃料1ヵ月サービスなど）

設備・周辺施設について

(1) 人気の設備（無いと物件の人气が下がる設備）としては、回答が多かった「バス・トイレ別」、「室内洗濯場」、「インターネット対応」、「エアコン」については標準的な設備となっています。「駐車場2台」は、那覇市南部と那覇市以外の幅広い地域で入居の判断基準になっています。また、他物件との差別化をつける設備としては、「オートロック」や「モニター付インターホン」が挙げられたほか、一部では「温水便座」との声もありました。「ペット可」は、一部の新築物件や中古物件の空室改善策として取組むケースがみられるものの、追加の設備コストや騒音・臭いに関する苦情などもあり、対応物件が大きく増えていることはないようです。



(2) 好条件となる周辺施設としては、「スーパー」、「学校（特に小学校）」の2つが最も多いことから、食料品などの生活必需品が調達しやすく、子供の通学に便利な立地を優先的に検討する入居者が多いことが分かります。



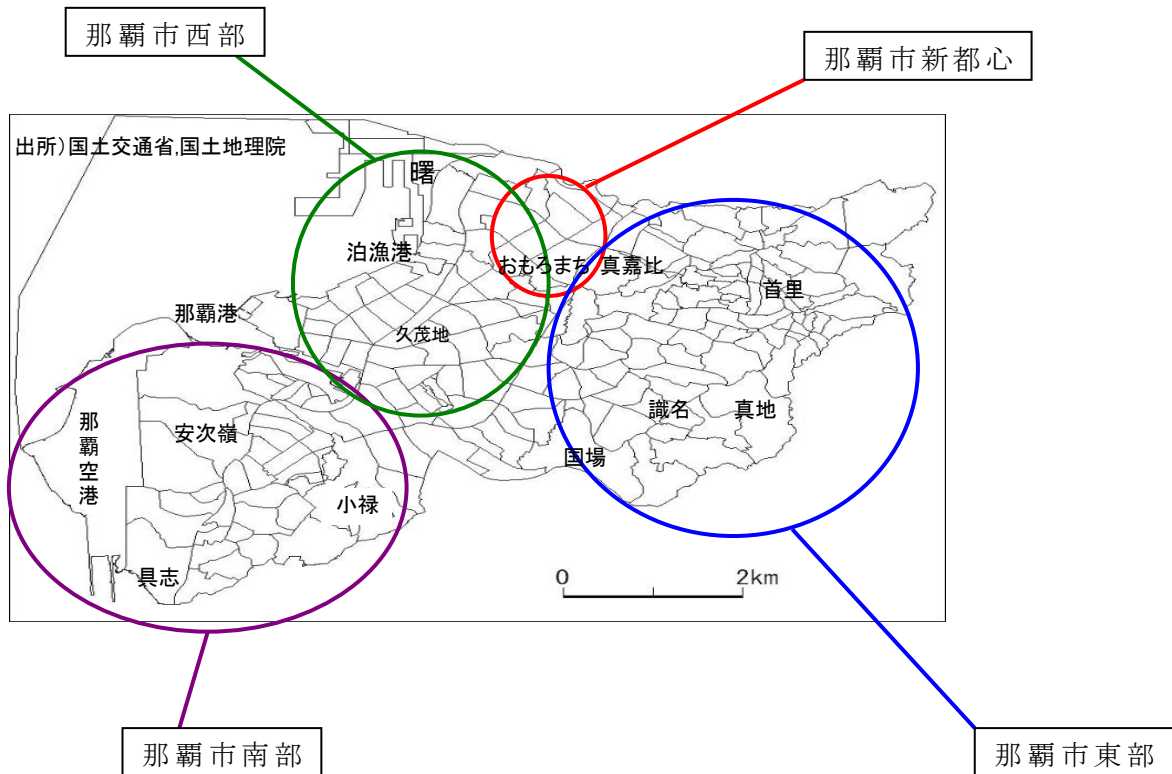
VII. 調査結果（総括）

今回の調査では、前年同様、「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」などにより、平均賃料（新築・中古物件）は押し上げられました。入居希望物件に関する動向についても、これまでの「より安い価格で充実した物件を選ぶ」傾向が続く一方で、「安さよりも設備面を重視する入居者」が地域を限定せず増えつつあることなどから、入居者のマインドにも徐々に変化がみられているように感じます。また、前年の消費増税に伴う駆け込み需要の影響から、物件の供給過剰感が広い地域でみられ始めるなど「借り手市場」の傾向が強まっているなかで、建築費高騰や人手不足などの影響から、新築や築浅物件の賃料水準は相場高が続いている状況です。一部地域では、新築物件の満室引渡しに厳しい状況であったことなどをふまえ、**事業計画の段階から多方面（設計士、賃貸管理会社、金融機関等）の徹底的な事前調査の必要性**が求められています。今後の見通しとしては、消費増税を控えて駆け込み需要がおこれば、物件の大幅な増加と需給バランスの偏りが進むことを懸念する声も早くも出始めています。

このように、県内の不動産市場を取り巻く状況は、物件の供給過剰感などから厳しさを増していくことが予想されます。入居者のマインドは景気動向にも左右されますが、県内景況の拡大傾向とリンクして入居者が居住費を増やす動きがみられるのか、引き続き不動産市場に注目していくことが必要です。

（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、安謝、曙、安里、牧志、久茂地、若狭、西、壺川、楚辺】など
- 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、寄宮、真地、古波蔵、上間、国場】など
- 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、宇栄原、赤嶺、田原、高良、鏡原町】など