



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

2019年6月24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(2018年)

※ 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。

問い合わせ先 電話：098-869-8711 FAX 098-869-2200 担当 仲本

現場主義とお客さまからの信頼

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21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12社17店舗（参考：管理戸数31,095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賃料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3,000～5,000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核となる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調査方法：不動産情報サイト運営会社からのデータ提供及びヒアリング調査
- ②調査時期（提供データの対象期間）：2018年8月1日～8月31日
〃（ヒアリング調査）：2018年12月1日～2019年5月7日
- ③ヒアリング対象：県内の主な賃貸物件管理会社12社17店舗（参考：管理戸数31,095戸）
- ④物件カバー率（参考）：13.4%（④/平成25年度住宅・土地統計調査における民営借家建物数×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きます。

※不動産情報は、株式会社プロトソリューション（ゲーホーム）様にご協力いただきました。

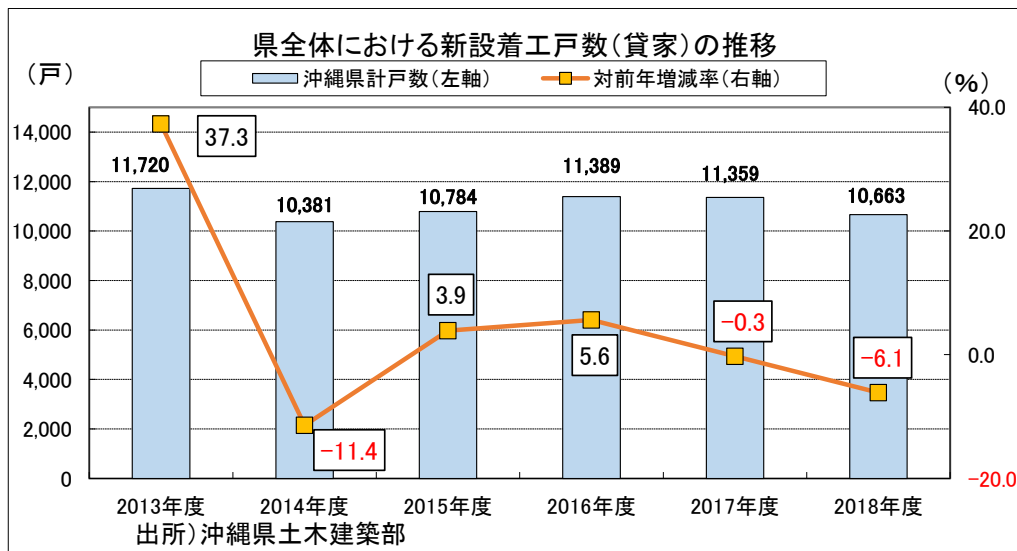
II. 本県における貸家住宅の新設動向について

新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

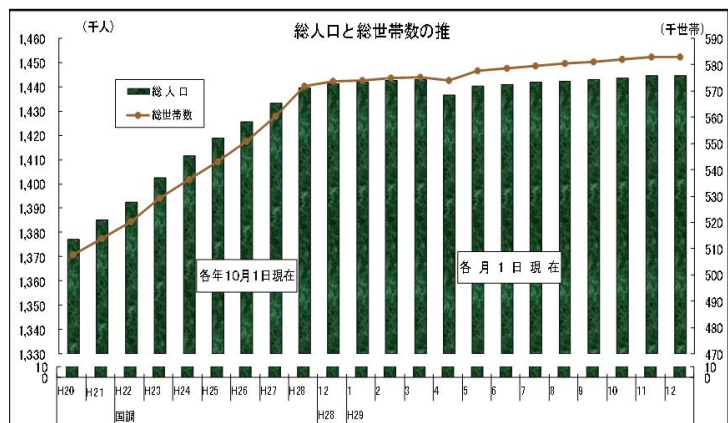
2018年度（平成30年度）の新設住宅着工戸数（16,197戸）に占める貸家（10,663戸）の割合は**65.8%**と、2016年度の**69.1%**、2017年度の**66.9%**を下回り、2年連続で低下しました。全国の貸家割合（2017年度**43.4%** 2018年度**40.9%**）と比べると、県内の新築着工に占める貸家割合は、依然高い水準にあります。

新設貸家の推移

2013年度は、消費増税に伴う駆け込み需要などで増加し、2014年度はその反動により減少がみられました。その後増加傾向にありましたが、2017年度から減少傾向に転じ、2018年度は対前年度比**6.1%**減となっています。



	各月1日現在世帯数(世帯)	各月1日現在人口			増口人
		総数(人)	男(人)	女(人)	
国調 H21.10月	513,867	1,385,147	679,093	706,054	7,873
H22.10月	520,191	1,392,818	683,328	709,490	7,671
H23.10月	529,115	1,402,740	688,303	714,437	9,922
H24.10月	536,372	1,411,755	692,859	718,896	9,015
H25.10月	543,184	1,419,009	696,747	722,262	7,254
H26.10月	550,725	1,425,769	700,431	725,338	6,760
国調 H27.10月	560,424	1,433,566	704,619	728,947	7,797
H28.10月	571,769	1,439,913	707,984	731,929	6,347
H29.10月	581,986	1,443,802	709,759	734,043	3,889
					対前月
H29.12月	584,303	1,445,864	710,768	735,096	995
H30.1月	584,745	1,446,469	711,213	735,256	605
2月	585,315	1,447,149	711,596	735,553	680
3月	585,632	1,447,134	711,649	735,485	△ 15
4月	584,386	1,439,997	707,528	732,469	△ 7,137
5月	588,592	1,444,223	709,988	734,235	4,226
6月	589,588	1,445,136	710,544	734,592	913
7月	590,315	1,445,812	710,857	734,955	676
8月	591,388	1,446,595	711,314	735,281	783
9月	592,155	1,447,488	711,802	735,686	893
10月	592,931	1,448,101	712,065	736,036	613
11月	593,964	1,449,414	712,801	736,613	1,313
12月	594,727	1,450,229	713,345	736,884	815



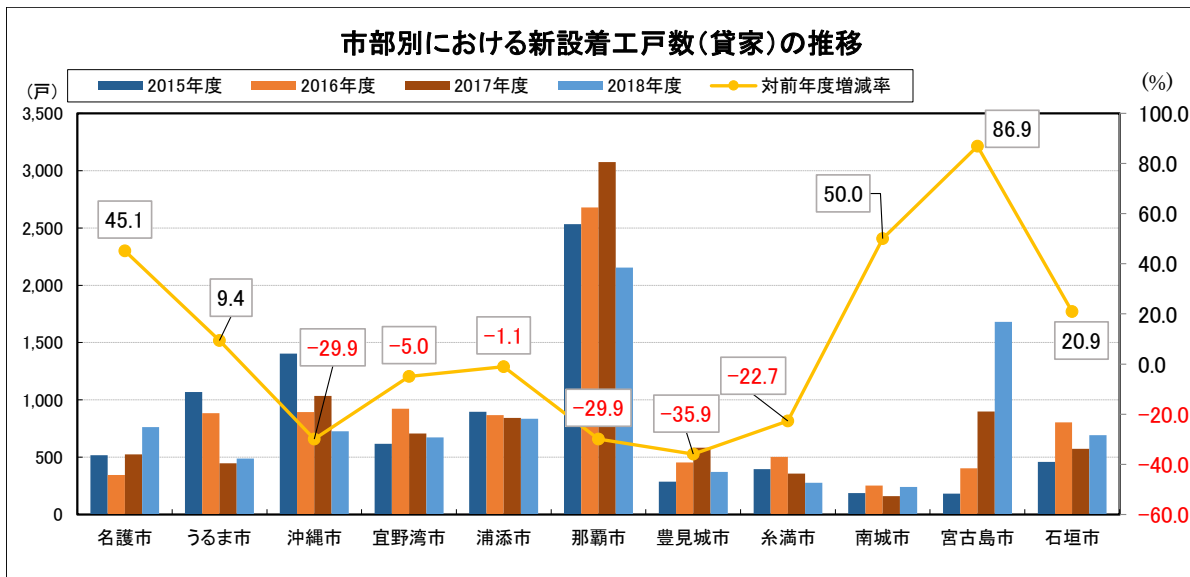
(参考) 沖縄県の推計人口

平成30年12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、2018年度は、宮古島市（86.9%増の1,680戸）や、南城市（50.0%増の240戸）、名護市（45.1%増の762戸）などで着工戸数が増加となりました。着工戸数が最も多い那覇市は、前年度比29.9%減の2,155戸となり、減少しています。また、豊見城市（35.9%減の373戸）や、沖縄市（29.9%減の726戸）などで着工戸数が減少となりました。



市部別の新設着工戸数(貸家)の推移

単位: 戸, %

市名	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	対前年度増減率
名護市	865	817	518	345	525	762	45.1
うるま市	685	963	1,068	885	447	489	9.4
沖縄市	985	1,401	1,405	893	1,035	726	-29.9
宜野湾市	1,018	805	617	922	707	672	-5.0
浦添市	843	698	896	868	844	835	-1.1
那覇市	2,388	2,126	2,532	2,680	3,075	2,155	-29.9
豊見城市	606	442	287	454	582	373	-35.9
糸満市	572	449	396	503	357	276	-22.7
南城市	600	459	188	252	160	240	50.0
宮古島市	550	233	183	404	899	1,680	86.9
石垣市	254	168	459	805	573	693	20.9
沖縄県計	11,720	10,381	10,784	11,389	11,359	10,663	-6.1

出所) 沖縄県土木建築部

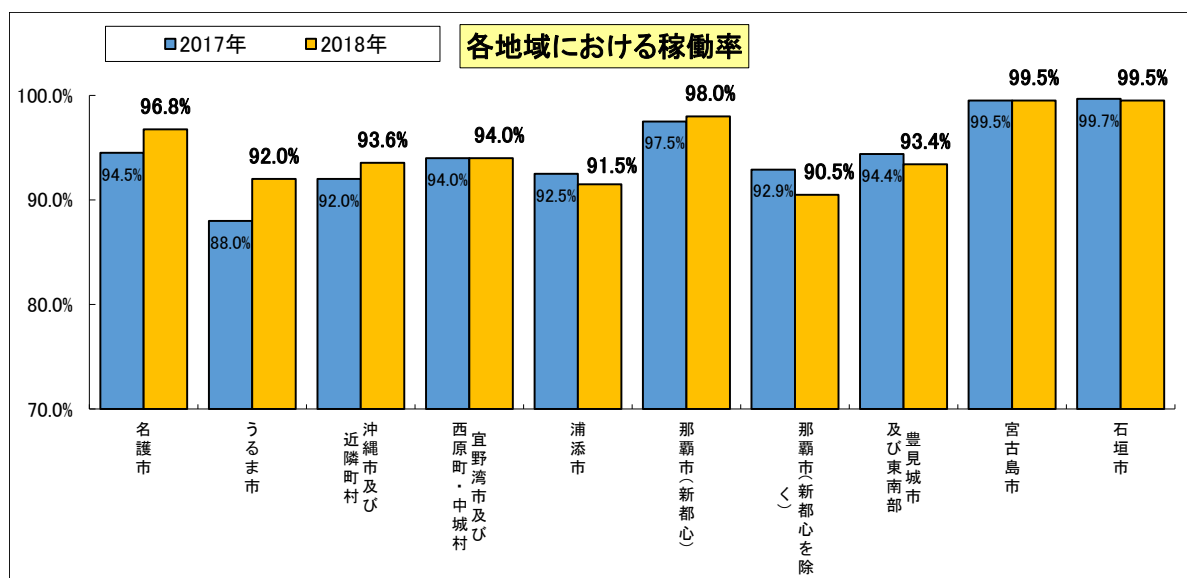
Ⅲ. 調査結果・その1（賃貸物件の稼働動向について）

【地域別稼働率の状況】

地域別の賃貸物件平均稼働率は、「那覇市（新都心を除く）」、「浦添市」、「豊見城市及び南部」で、前年をやや下回りましたが、その他の地域では前年並みか、前年を上回る高い水準となりました。最も高い地域は、「宮古島市」、「石垣市」で共に99.5%となりました。次いで「那覇市（新都心）」が98.0%、「名護市」が96.8%と続いています。比較的稼働率が低い地域は「那覇市（新都心を除く）」が90.5%、「浦添市」の91.5%となりましたが、一般的に高い水準を維持しています。

稼働率の降順にその要因を整理すると、「宮古島市」は、建築工事等による法人の借上げ需要が増加していることなどから、「石垣市」は、2014年以降、海上保安庁の配置増員に伴う借上げ需要の増加などから、引き続き高い水準で推移しています。次いで、「那覇市（新都心）」は、生活環境や交通利便性の良さや、単身から家族世帯まで幅広い層に人気があることなどから、引き続き高い水準を維持しています。

「名護市」は、公共・民間工事の増加に伴い、転勤者や工事関係者の単身向け、法人向け需要が増加していることから、稼働率は高い水準にあります。



※稼働率の算出方法についてはデータ集計によるものではなく、賃貸管理会社へ管理物件の状況をヒアリングした結果です。

IV. 調査結果・その2（部屋・タイプ別にみる賃料の動向）

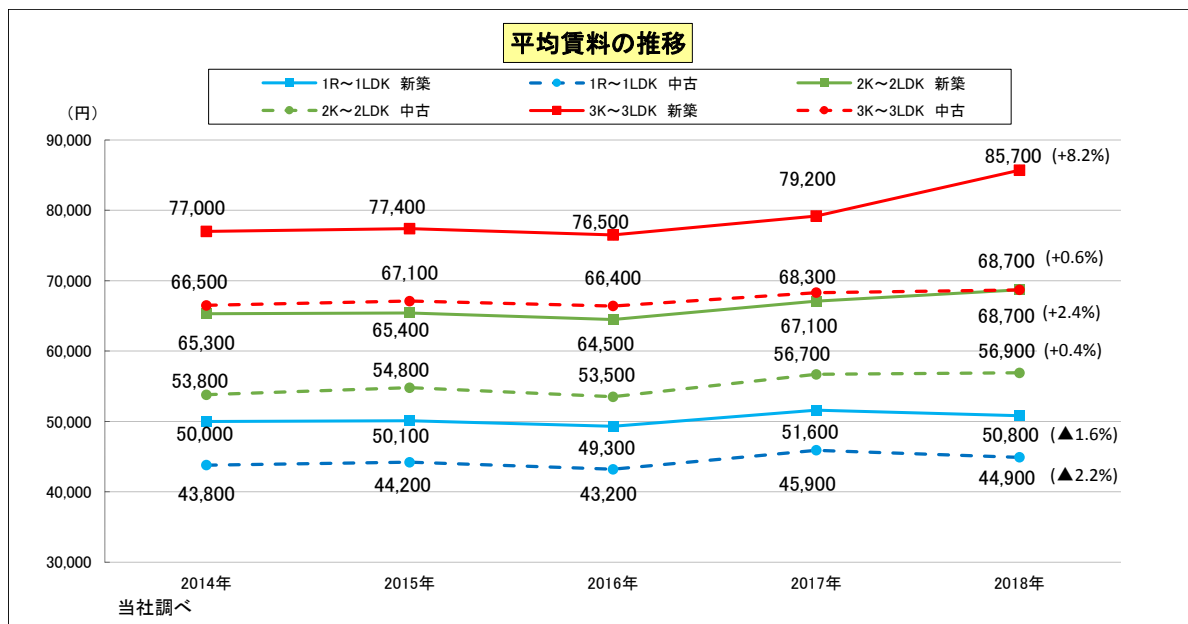
タイプ別平均賃料は、3K～3LDK、2K～2LDKタイプで新築、中古とも前年を上回りましたが、1R～1LDKでは前年を下回りました。

新築物件では、引き続き広いリビングのあるLDK物件や、利便性の高い市街地開発地区などの人気が強調です。建築費高騰などによる相場高の賃料設定がみられており、平均賃料は3K～3LDK、2K～2LDKタイプで前年を上回りました。1R～1LDKでは一部地域で過剰感があり、平均賃料が低下しました。

中古物件では、2017年から稼働率が改善傾向にあり、平均賃料は2K～2LDK、3K～3LDKタイプで前年並みとなりましたが、1R～1LDKでは一部地域で過剰感があり、平均賃料が低下しました。

築年数の長い物件においては、初期費用を抑える、あるいは設備追加（エアコン・インターネット対応等）により賃料・稼働率を維持できているケースがみられます。

一方、新築でも空室がみられる物件もあり、管理会社からは、収益性だけでなく地域のニーズに合った間取りを検討してほしいという声も聞かれました。

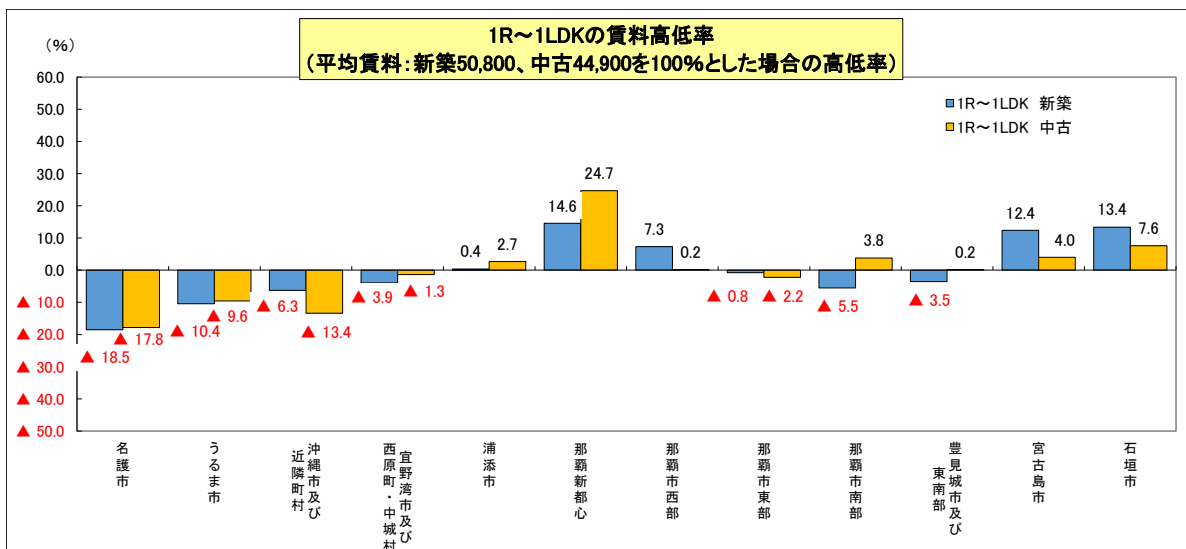


1. 1R～1LDKタイプの動向 概ね5.3～12.8坪、平均入居期間2.9年

新築物件≪県内平均賃料は50,800円となり、前年51,600円より1.6%低下≫

中古物件≪県内平均賃料は44,900円となり、前年45,900円より2.2%低下≫

学生、単身者より2～3人世帯（カップル、新婚、子供1人の家族世帯）や、法人の需要が増えており、広いリビングのあるLDK物件の需要は引き続き堅調です。

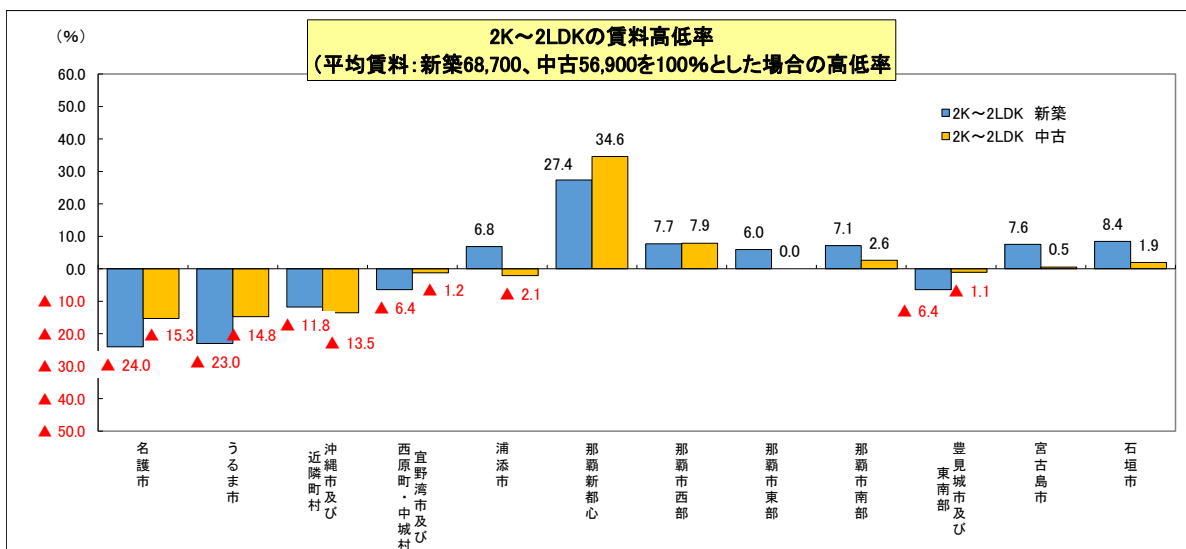


2. 2K～2LDKタイプの動向 概ね11.1～17.8坪、平均入居期間4.7年

新築物件≪県内平均賃料は68,700円となり、前年67,100円より2.4%上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は56,900円となり、前年56,700円より0.4%上昇≫

供給が多い間取りでもあり、単身、カップルから家族世帯まで幅広い層に使い勝手の良く、広いリビングのあるLDKタイプの需要は全地域において堅調です。新築物件の平均賃料は中古の3K～3LDKタイプと同水準となっています。

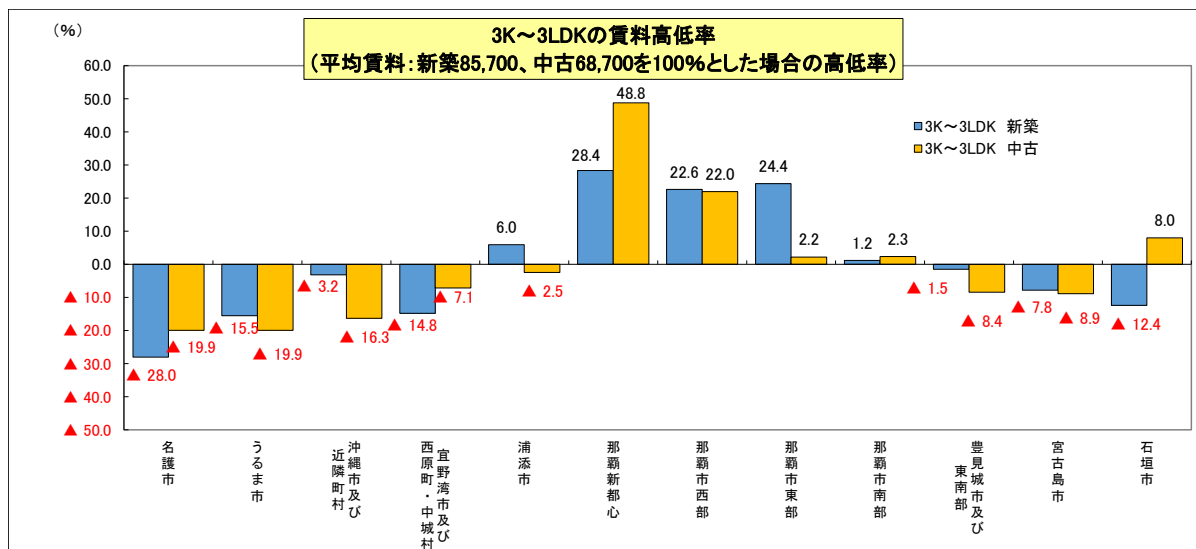


3. 3K～3LDKタイプの動向 概ね13.7～22.4坪、平均入居期間 5.7年

新築物件≪県内平均賃料は 85,700 円となり、前年 79,200 円より 8.2 %上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は 68,700 円となり、前年 68,300 円より 0.6 %上昇≫

他のタイプと比較して供給量が少なく、家族世帯の需要は根強い。幅広いエリアで需要が堅調に推移しています。都心部では 10 万円を超える物件も増えており、分譲マンション購入も視野に入る水準です。



V. 調査結果・その3 (店舗・事務所物件の賃料動向)

≪平均坪単価は 6,300 円となり、前年 6,300 円と同水準≫

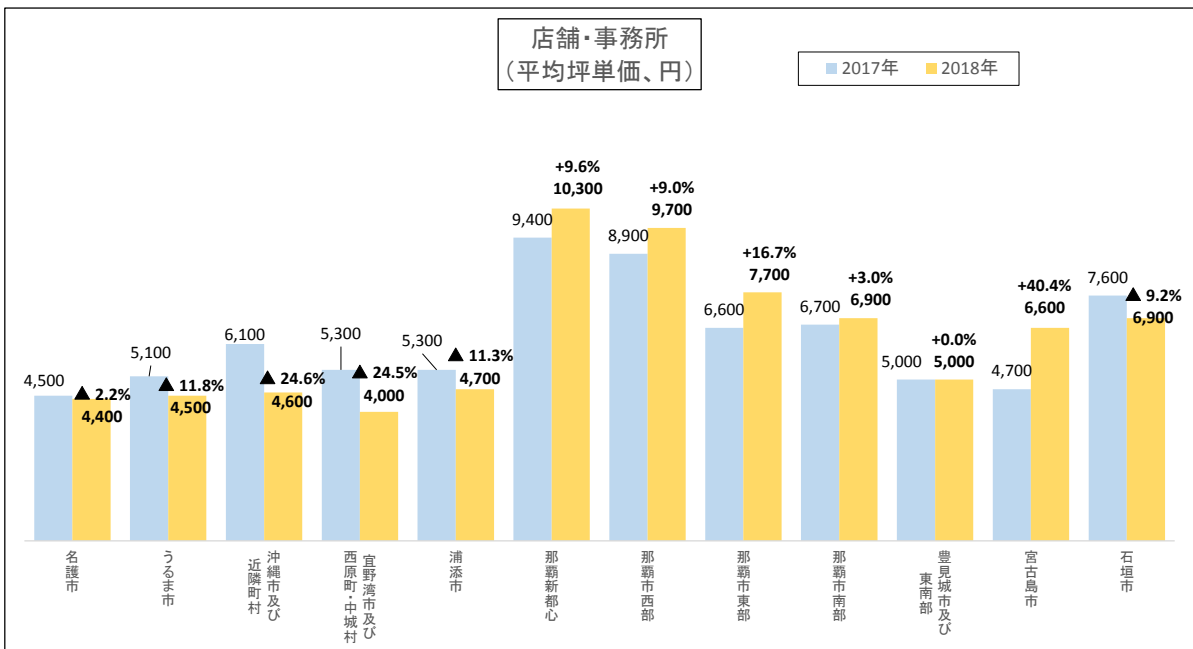
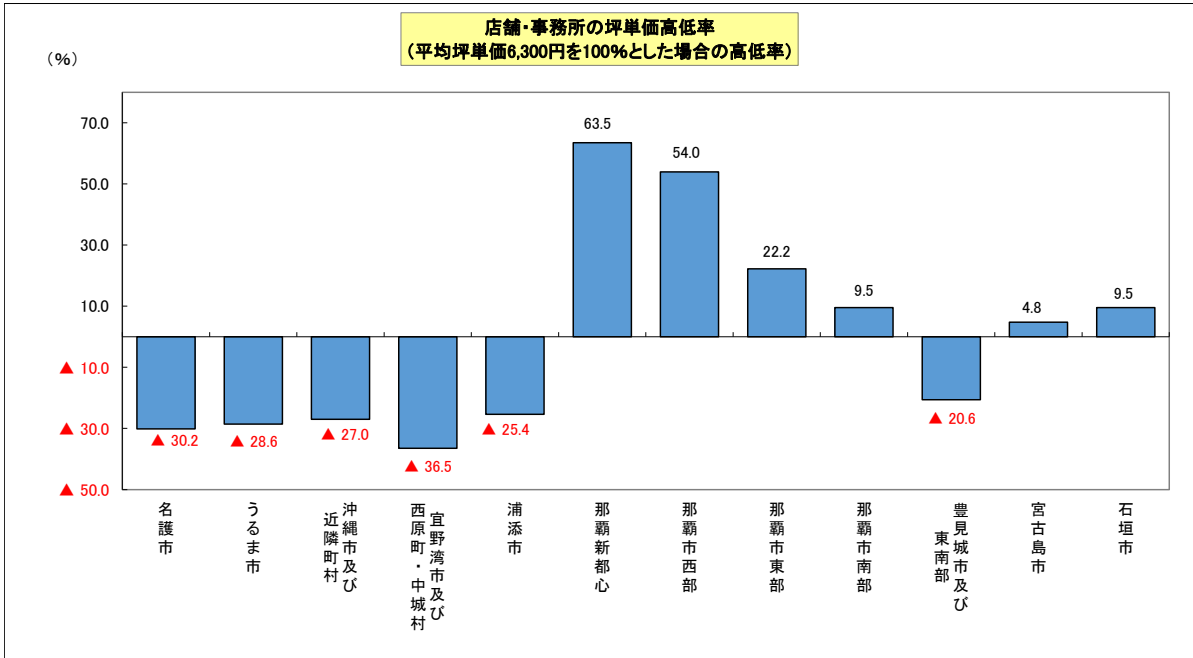
店舗・事務所は、周辺のインフラ環境などに賃料が左右されるため、築年数に関係なく坪当たりの平均賃料で比較します。全体的な動向は、沖縄本島内では「那覇市の都心部」などを中心に需要は堅調で、全体の平均坪単価は前年を上回りました。一方、那覇市以外の地域では平均坪単価の低下がみられます。離島地域では、「石垣市」で低下がみられましたが、「宮古島市」では大幅な上昇がみられました。全体としては前年並みとなっています。

地域別でみると、「那覇市」は「那覇新都心」 10,300 円、「那覇市西部」 9,700 円、「那覇市東部」 7,700 円「那覇市南部」 6,900 円、となりました。「那覇新都心」は、人気根強く、飲食店の需要などを中心に平均坪単価が最も高い地域です。「那覇市西部」の久茂地・国際通りは、国内外観光客の増加などから店舗の需要は増加傾向です。「那覇市東部」については、真嘉比、首里などで平均坪単価は回復傾向です。那覇市以外では、全般的に平均を下回っているものの、北谷町美浜などでは那覇市中心部を上回っています。

離島の「宮古島市」では、国内外観光客の増加などにより、西里通り、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。

単位:円/坪

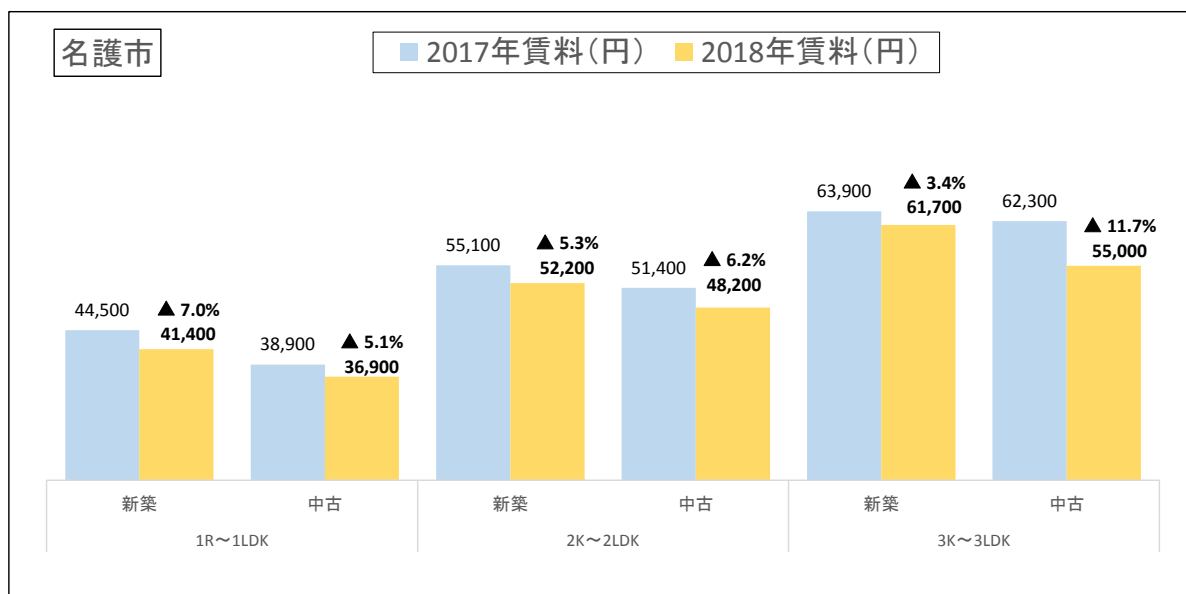
年次	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
事業所	6,300	6,320	6,200	6,300	6,300



VI. 今回調査のまとめ・主なエリアの動向

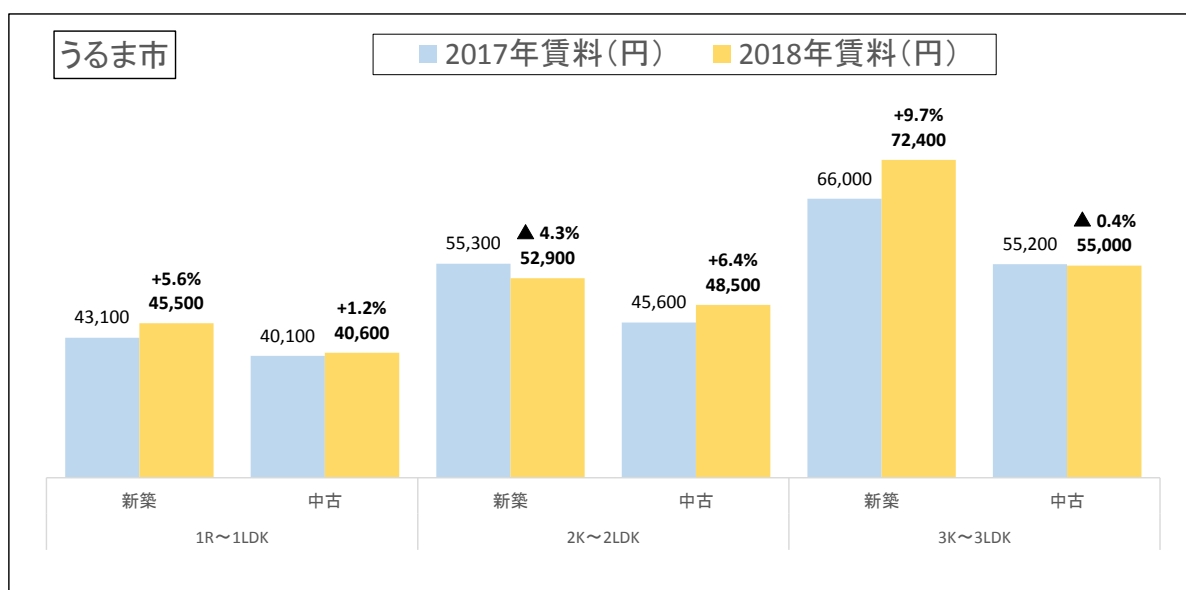
(1) 名護市

全タイプで新築、中古ともに前年を下回りました。新築物件については、1R～1LDKは地域によって供給過剰気味の感があり賃料は低下傾向にあります。一方、ファミリー世帯向け物件については、市街地では未だ不足感もあるようです。



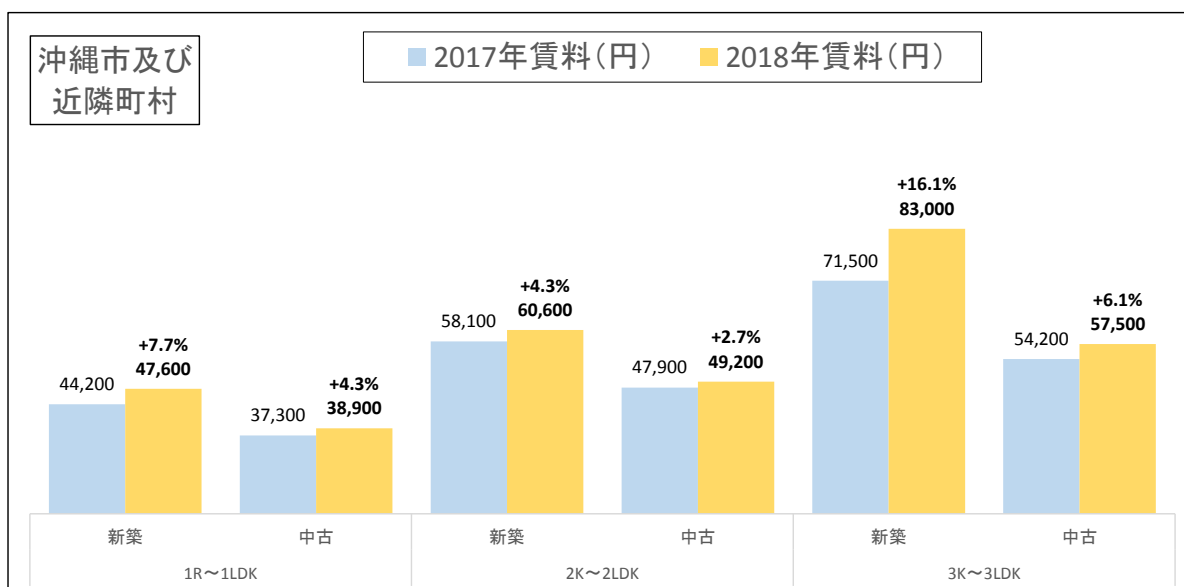
(2) うるま市

全域で供給過剰感が続いていましたが、賃料が上昇傾向にあります。1R～1LDKの単身向け物件は県外からの移住者等に人気です。2K～2LDK、3K～3LDKなどのファミリー向けは商業施設や中原小などの人気学区がある江州、宮里などで需要は堅調です。



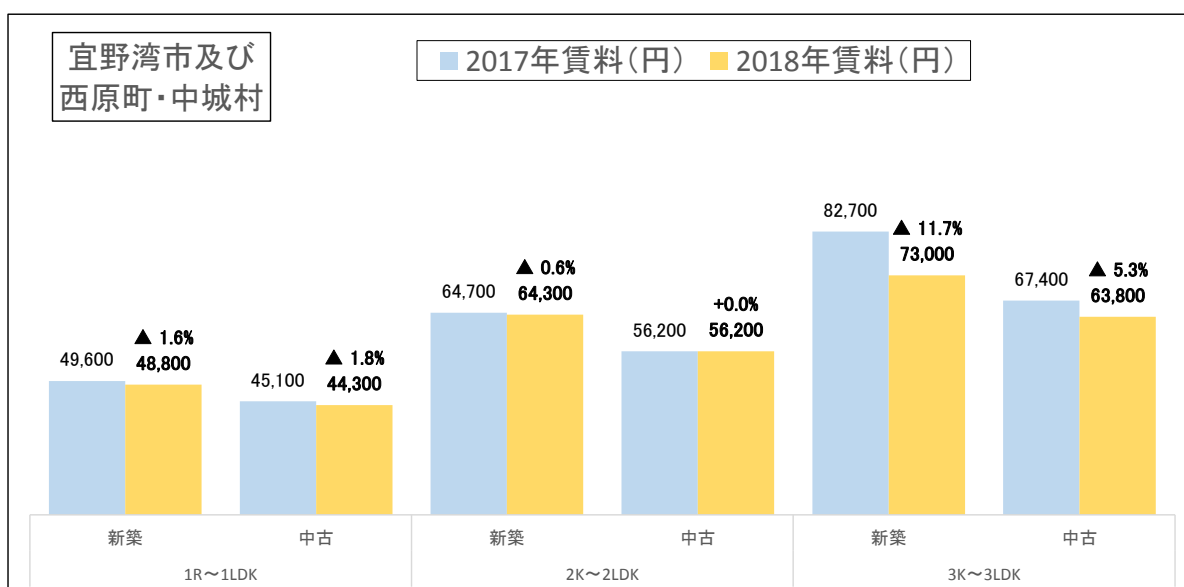
(3) 沖縄市及び近隣町村（北谷町、読谷村、北中城村など）

市街地開発地区を中心に、沖縄市（美原、美里、山内）、北谷町（桑江、桃原、伊平）など引き続き人気が強調で、新築、中古とも全タイプ賃料は上昇傾向です。一方で、沖縄市の嘉間良、室川、越来などは、道路の狭さや生活利便性の悪さから、また、沖縄市園田、上地は、繁華街に近いことなどにより人気は低調です。



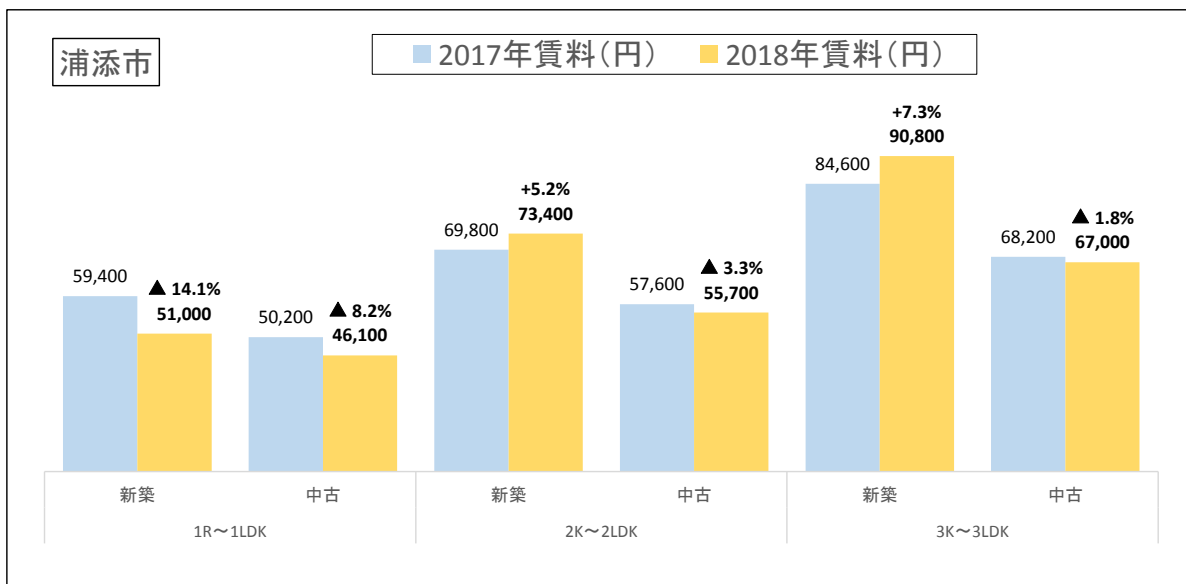
(4) 宜野湾市及び西原町・中城村

宜野湾市では宇地泊や、伊佐などの市街地開発地区の人気は引き続き強調です。一方で、市街地開発地区から離れた地域では、人気は低迷しています。大学周辺の1R・1K等の学生向け物件は供給過剰が続く、賃料は若干低下が見られます。ファミリー向け3K～3LDKは、人気は高いものの地域によって賃料の低下が見られます。



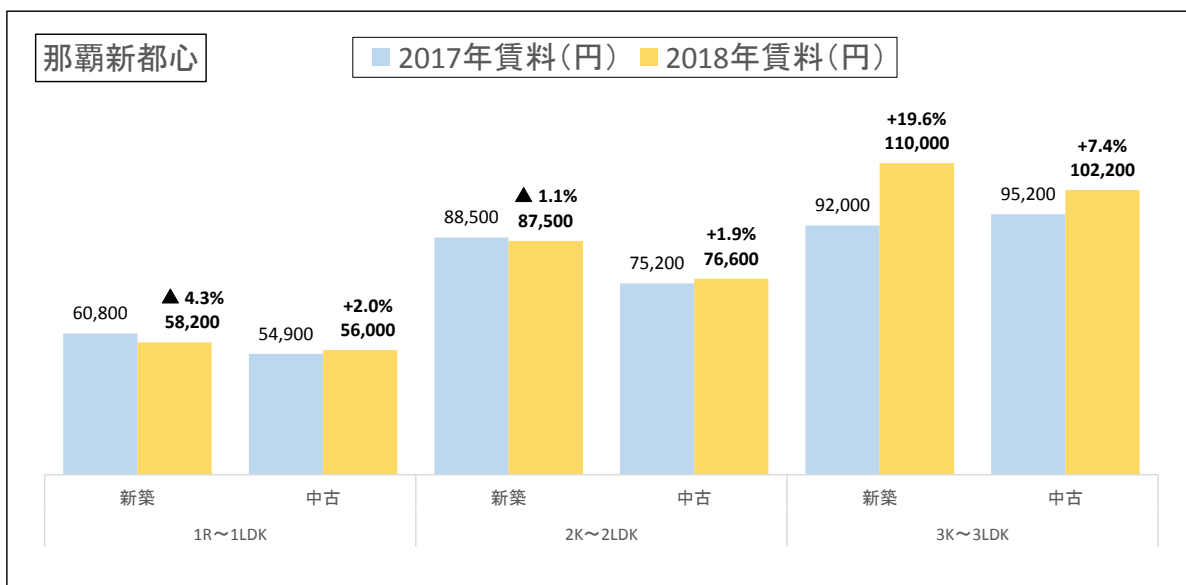
(5) 浦添市

生活環境など利便性の良さから、伊祖などの人気は引き続き堅調です。モノレールの延伸により前田、経塚では需要が増加しています。一方で、単身物件では、新築、中古とも賃料が低下傾向にあります。



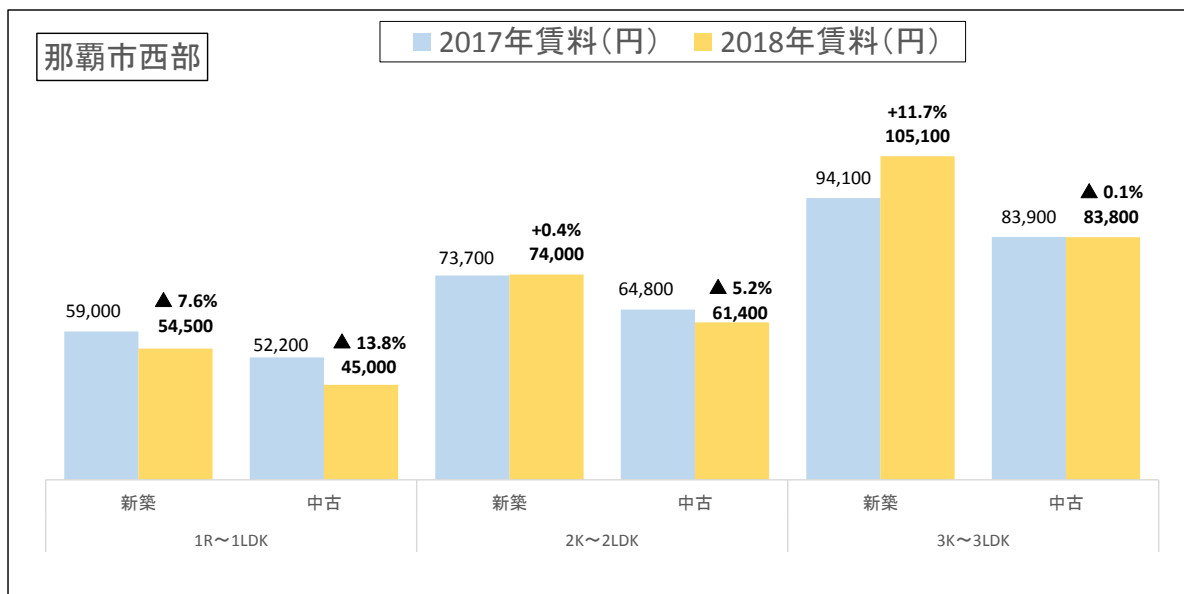
(6) 那覇新都心 (天久、おもろまち、銘苅)

生活環境の良さ（商業施設、医療機関の充実、人気学区）や交通利便性（モノレール沿線）などから、県内で最も高い賃料水準が続いています。1R～1LDK、2K～2LDKの新築で若干賃料の低下がみられますが、3LDK物件は物件が不足気味で賃料も上昇傾向です。法人向けでは、賃料の上昇から社内規定に合わないといった声もあるようです。



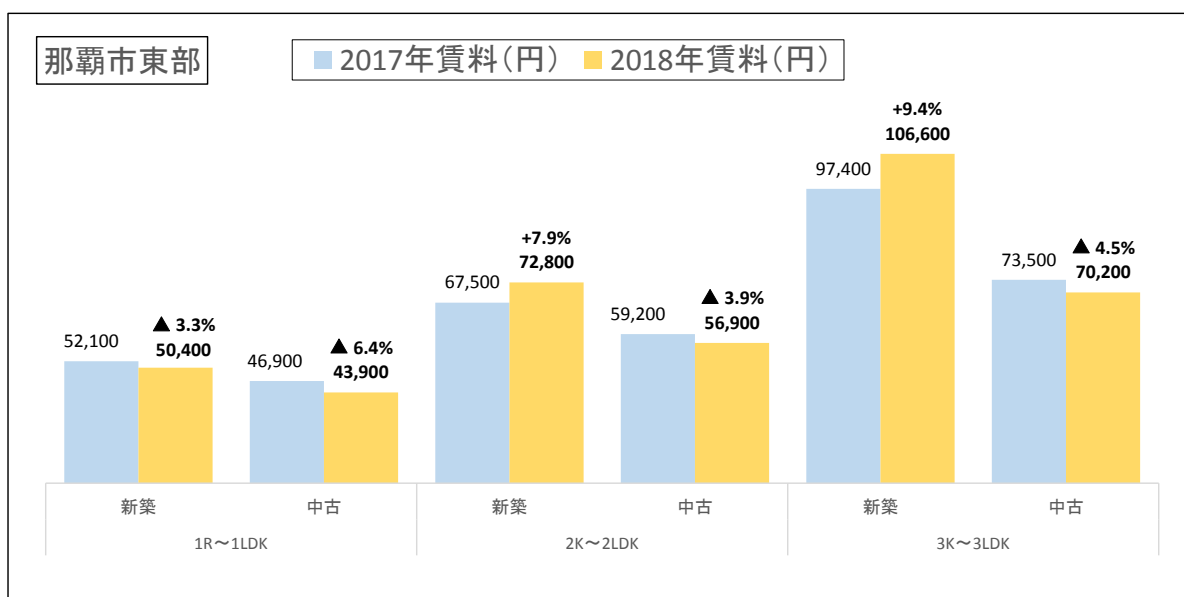
(7) 那覇市西部（泊、安謝、安里、久茂地、西、壺川など）

モノレール沿線（安里～久茂地）は人気が高いものの、市内北側の曙、安謝、天久などでは、物件の古さや道路の狭さなどから不人気となっています。タイプ別では、供給が少ない3LDKでは、新築物件の賃料が高い水準となっています。



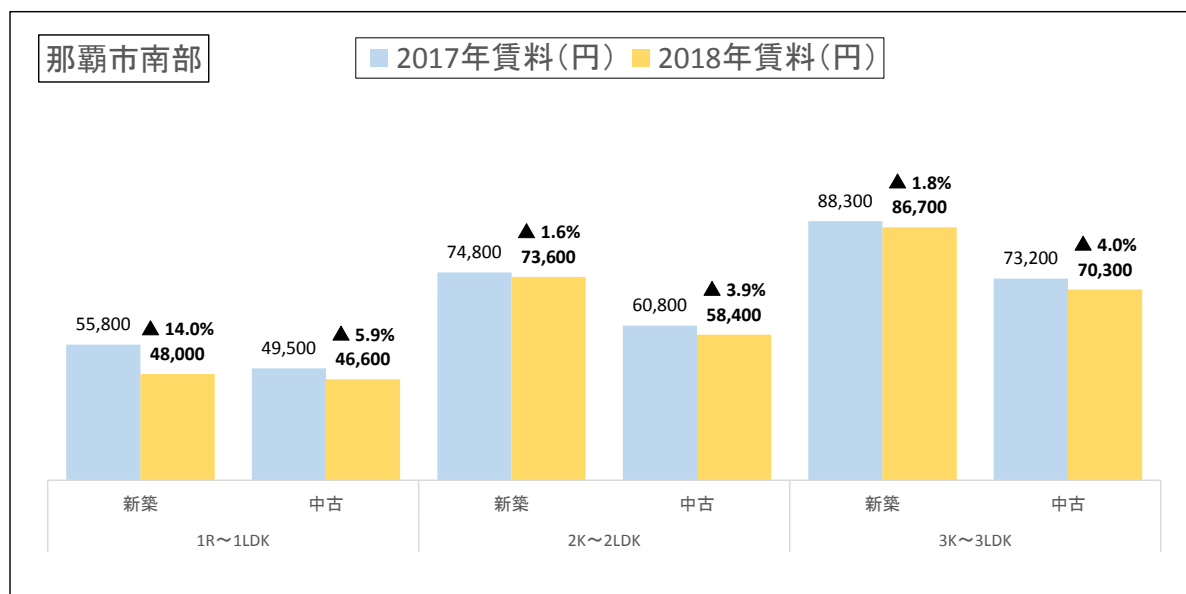
(8) 那覇市東部（真嘉比、首里、識名、寄宮、古波蔵、上間など）

首里地区は単身、家族世帯ともに需要は堅調です。今後モノレール開通により、浦添市経塚を含む石嶺近隣では、物件の増加による競争激化が予想されます。真嘉比は、新都心地区と同等の位置づけとなっており、需要は増加傾向です。一方で、識名、繁多川などは、交通の便の悪さなどから需要減少が続き、中古物件を中心に賃料は低下傾向です。



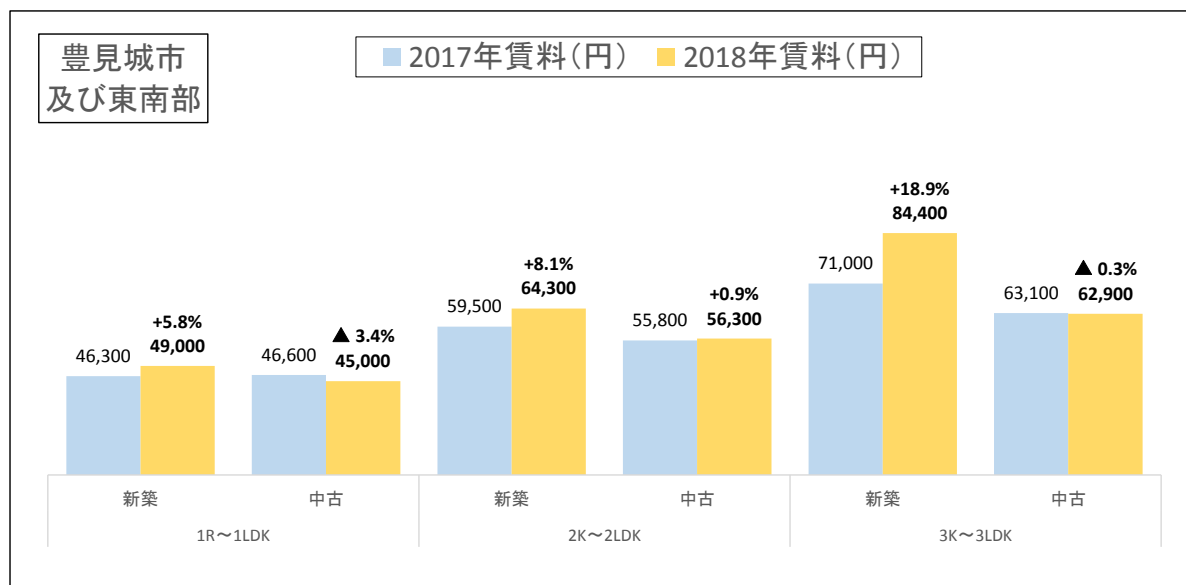
(9) 那覇市南部（小禄、金城、宇栄原など）

新築、中古とも全タイプで賃料が低下していますが、区画整理地域やモノレール沿線は安定した需要が見込まれています。一方、モノレール駅から遠い地区（小禄など）では、駐車場の確保が課題となっており、家族世帯を中心に近隣の豊見城市へ流出するケースが一部で見られますが、市内線バス停近くに関しては比較的需要が見込まれています。



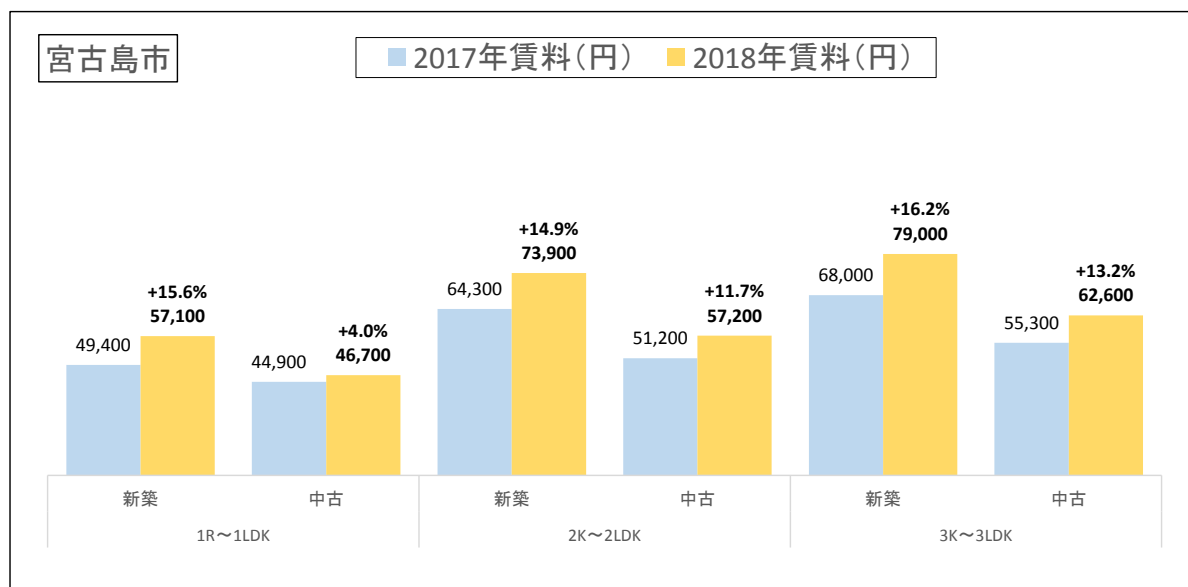
(10) 豊見城市及び東南部（糸満市、南城市、八重瀬町、南風原町など）

豊見城市では、宜保や豊崎など、生活利便性の良い地域の需要は堅調です。新築物件は全タイプで賃料が上昇しています。中古については、1R～1LDKで若干低下したものの、2K～2LDK、3K～3LDKといったファミリータイプは前年並みとなっています。



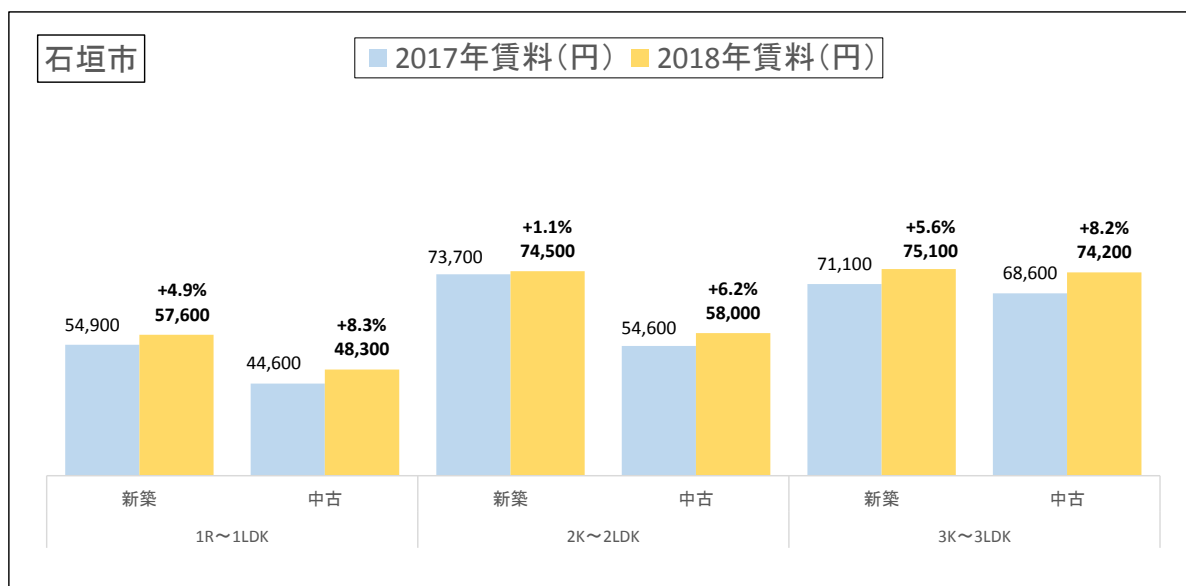
(11) 宮古島市

北学区など一部では生活利便性の悪さや築古物件の多さなどから人気が低い地域もありますが、島内全域で物件が不足しており、新築、中古とも全タイプで賃料は上昇傾向となっています。久松地区などは、市街地および海に近いことなどから人気が高いです。



(12) 石垣市

大型商業施設や生活利便性の良さから真栄里、平得、登野城、大浜などの人気が高く、物件が不足気味となっていることから、全般的に賃料が上昇しています。



県内各地の需給バランス（賃貸管理会社ヒアリングによる現場感覚）

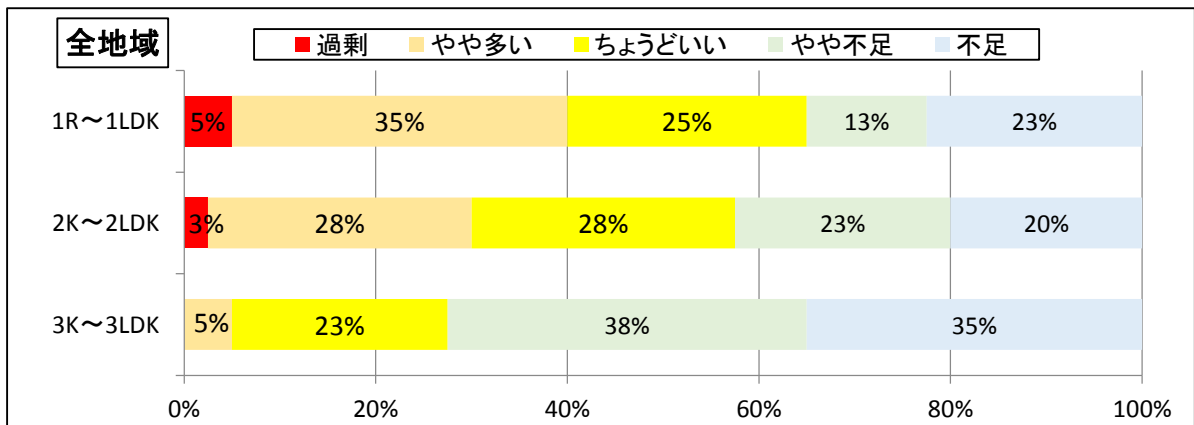
賃貸管理会社へ主な管理地域の入居需要に対する物件の需給バランスについて、下記の5段階に分けて「現場感覚をヒアリング」した結果です。

【赤】過剰 【橙】やや多い 【黄】ちょうどいい 【緑】やや不足 【青】不足

※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。

1. 全地域

県内全地域の需給バランスをみると、「1R～1LDK」は、地域によってバラつきが見られます。「2K～2LDK」も地域によって過不足がみられますが、「1R～1LDK」に比べ不足気味の地域がやや多くなっています。「3K～3LDK」は、一部地域で多くなっていますが、全体的には不足気味となっています。

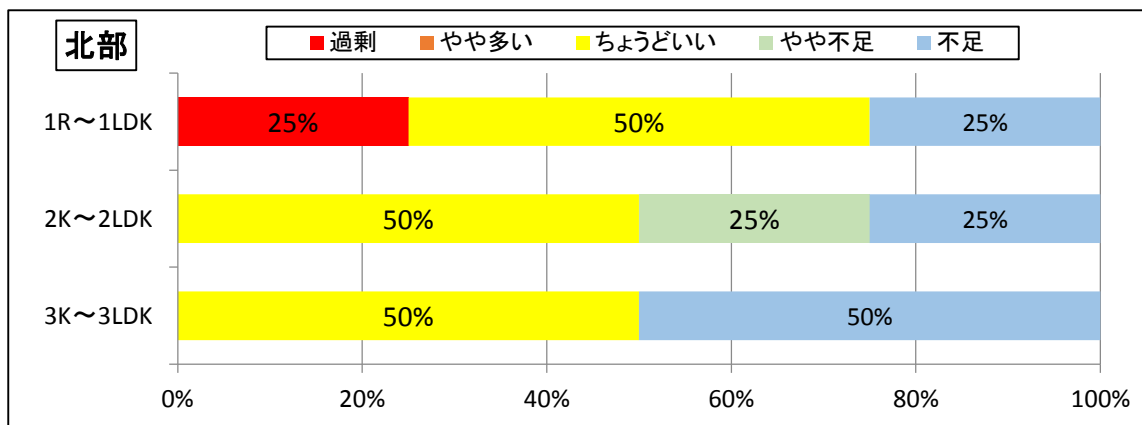


2. 地域別

(1) 北部（名護市、宜野座村、金武町など）

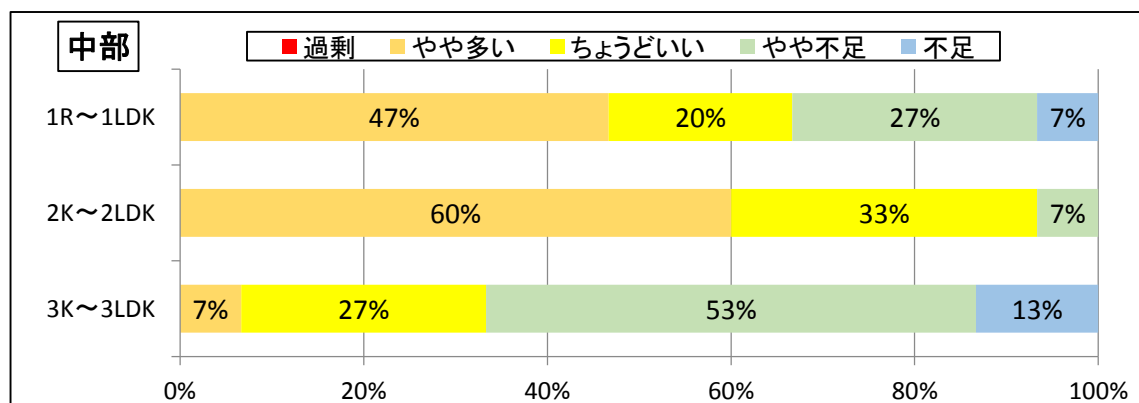
公共・民間工事の増加に伴い、転勤者や工事関係者等、法人向け需要は増加傾向にあります。「1R～1LDK」は本部町などで不足気味ですが、名護市内は過剰気味となっています。

「3K～3LDK」など家族向け物件は、供給物件数が比較的少ないため、名護市内や本部町で不足気味です。



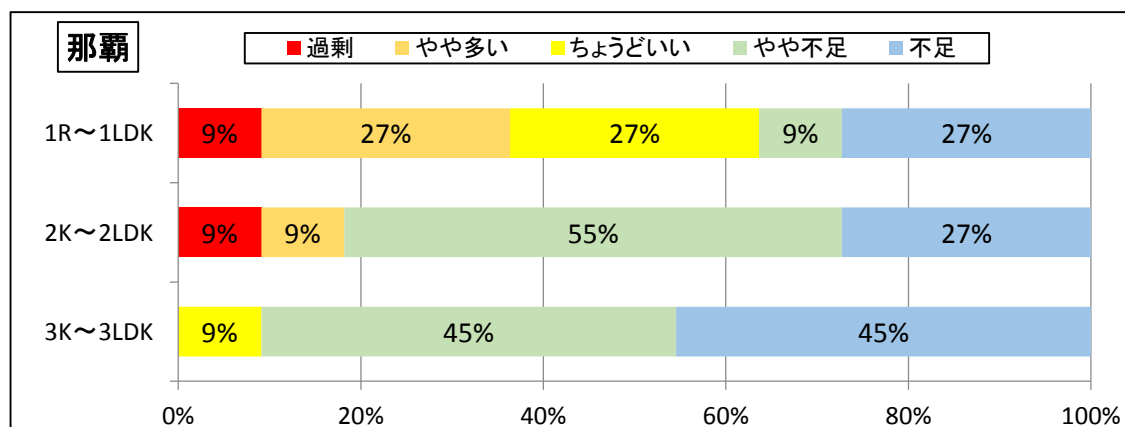
(2) 中部地区（うるま市、沖縄市、宜野湾市、浦添市など）

「1R～1LDK」は、うるま市、宜野湾市などでやや多く、北谷町や西原町などは不足気味です。「2K～2LDK」は、うるま市や沖縄市、宜野湾市でやや多くなっています。「3K～3LDK」は、北谷町、沖縄市、浦添市などで不足気味のようです。



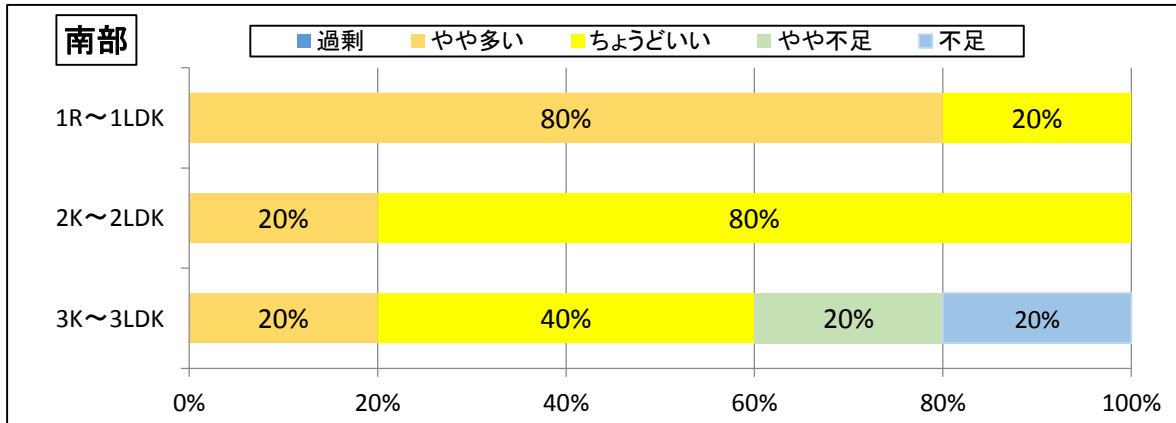
(3) 那覇地区（新都心、西部、東部、南部）

「1R～1LDK」は、南部と東部で過剰気味となっています。「2K～2LDK」は、新都心、西部などで不足気味となっています。「3K～3LDK」は、新築物件も少なく、ほぼ全域で不足気味の傾向が続いています。



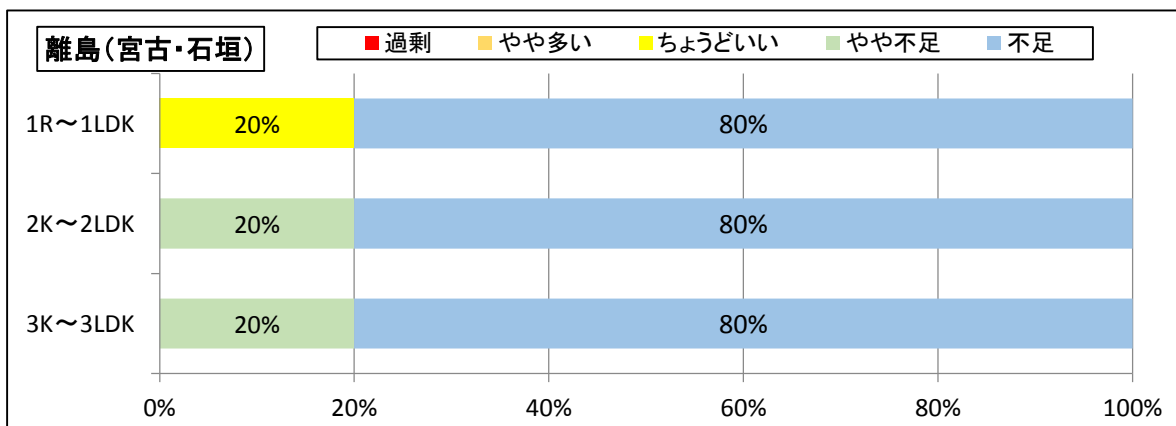
(4) 南部地区（豊見城市、糸満市、南城市など）

豊見城市宜保は商業施設や病院、役所等が近く、また那覇空港道インターも近いことから人気が高いです。タイプ別では、「1R～1LDK」は、糸満市、八重瀬町でやや多くなっています。「2K～2LDK」は糸満市の一部でやや多いとなっていますが、全般的に需給バランスがとれています。「3K～3LDK」は糸満市で不足気味となっています。



(5) 離島地区（宮古、石垣）

宮古島市、石垣市ともに、全タイプで物件が不足しています。宮古島では公共・民間工事の増加など、建設関連事業者による借上げの需要も増えており、市内全域で不足しています。石垣市では郊外地域でやや不足となっていますが、市街地およびその近郊では不足の状態が続いています。



築年数経過による平均稼働率と平均賃料の推移

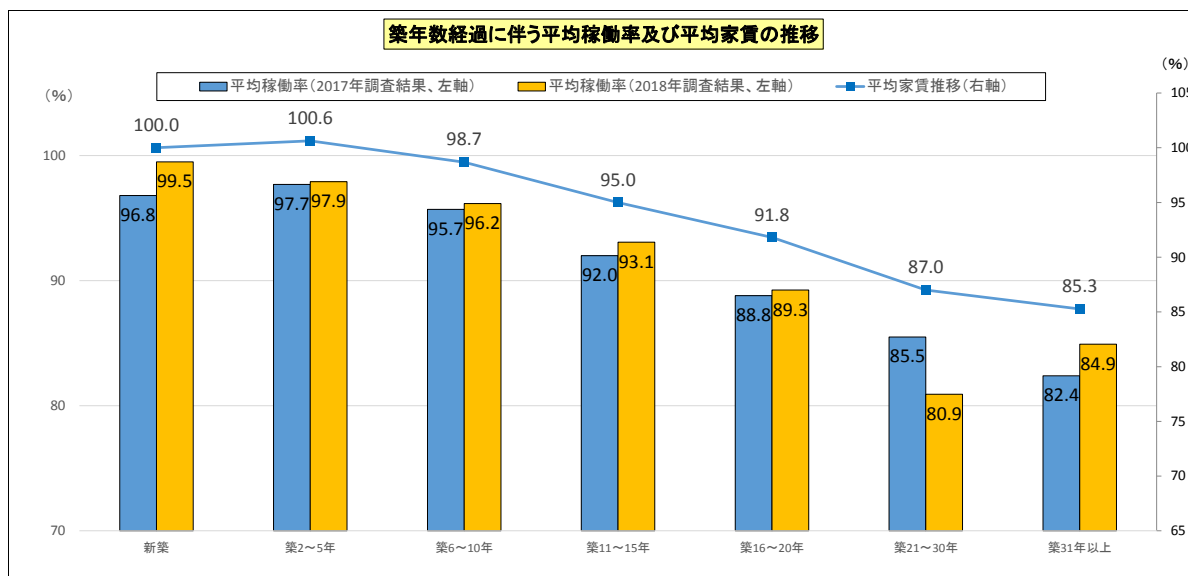
(1) 平均稼働率（棒グラフ）

経過年数による稼働率の低下傾向がみられるほか、新築物件でも満室に至らないケースが一部で見られます。5年目までは新築とほぼ同じ水準ですが、6年目以降は徐々に低下傾向がみられ、16年目以降は90%を下回っています。また、前年と比較すると、20年目までの稼働率は増加しています。管理会社からは「築浅のうちからメンテナンスを行うことで、10年目以降も稼働率を維持できるケースも多い」との声がありました。

また、新築計画段階で、管理会社の意見も取り入れることも必要という意見も多いです。

(2) 平均賃料（折れ線グラフ）※新築を100%とする

稼働率と同じく、経過年数による低下傾向がみられます。一部では法人向けの需要は一時的なものとして捉えて、入替時に新築以上の家賃設定を行うといった事例がみられ、新築時より高い家賃設定もあるようです。築年数の長い物件でも、「定期的にメンテナンスをすることで、稼働率や賃料は維持できる」との声が多数ありました。また、空室対策などは管理会社との連携を密に行うことが重要という声も多いです。



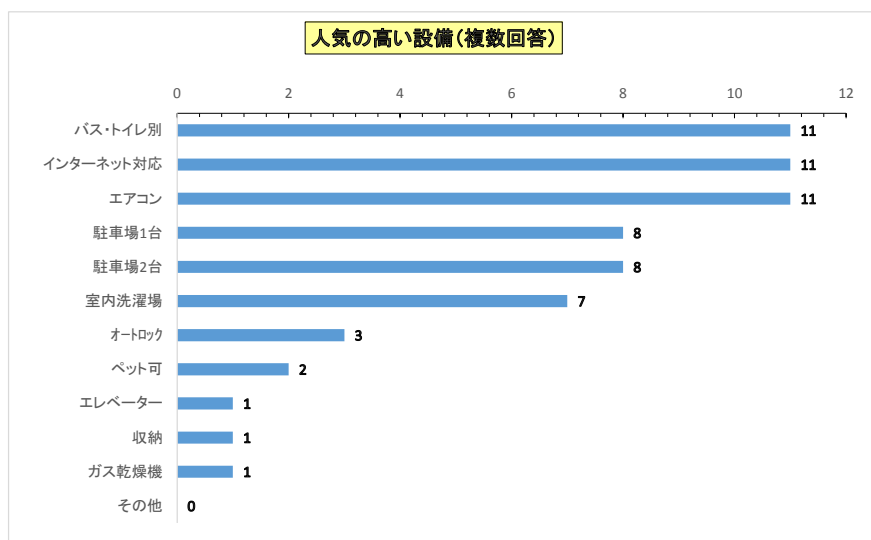
稼働率が低下した際の有効な対処法

- 条件面の変更（敷金・礼金の低減化・無料化、賃料1ヵ月サービス、賃料引下げなど）
- 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）
- 間取りの変更（リビングを広くする 2DK → 1LDK、3DK → 2LDK など）
- フリーレント（一定期間、家賃無料）
- 内装リフォーム（キッチン交換、クロス張替え、和室→洋室フローリングへ変更など）

設備・周辺施設について

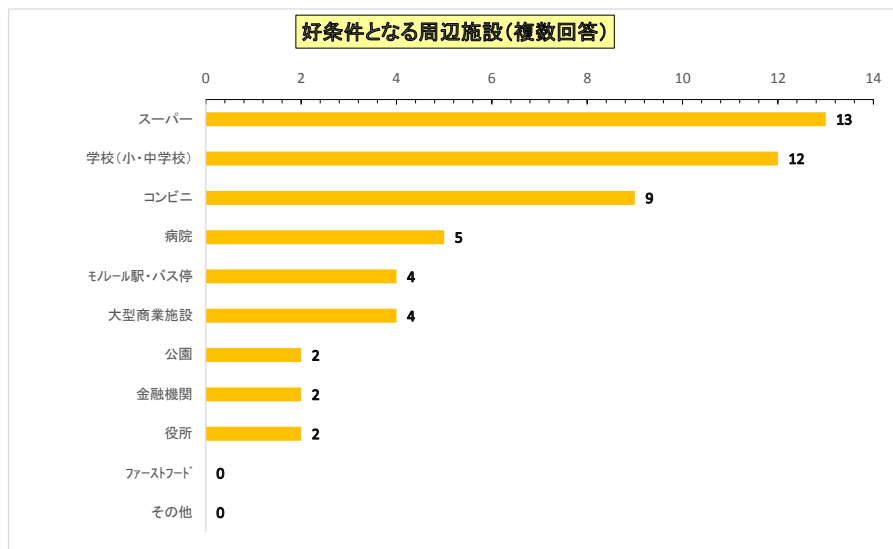
(1) 人気の設備（無いと物件の人气が下がる設備）

回答が多かった「バス・トイレ別」、「インターネット対応」、「エアコン」、などは築浅物件では標準的な設備となっているようです。「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。敷地内で確保は難しくとも、近くに有料駐車場を確保できることがポイントになっているようです。近年では防犯カメラ等セキュリティ対策を充実させた物件も増えているようです。



(2) 好条件となる周辺施設

前年と同じく「スーパー」、「学校（特に小学校）」が多くなっています。単身世帯では「コンビニ」の人气が強いですが、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希望する傾向は依然強いようです。一方で、大型商業施設については、周辺の混雑を敬遠する声も多いようです。



VII. 調査結果（総括）

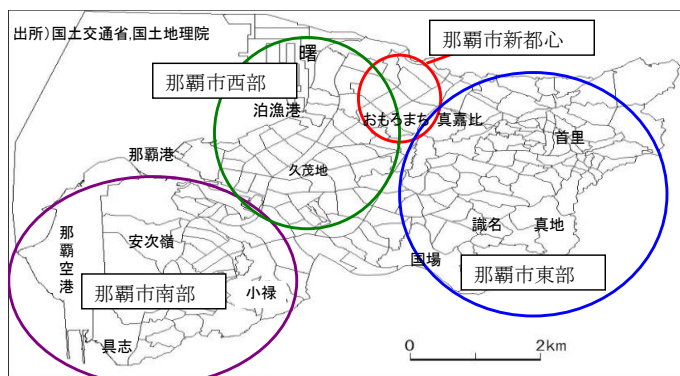
今回の調査では、平均賃料は 3K～3LDK、2K～2LDK タイプで新築、中古とも前年を上回りましたが、1R～1LDK では前年を下回りました。稼働率は一部地域で低下がみられたものの、概ね前年を上回る結果となりました。平均賃料、稼働率がともに高い水準で推移しています。新築物件については、前年と同じく人手不足や資材価格の高騰により建築単価が上昇するなか、収益性を確保すべく高めの家賃設定を行うケースも見られます。

一方で、入居希望者の知識、情報の水準も高くなっており、従来の「より安い価格で充実した物件を選ぶ」傾向に加えて、「敷金礼金を含めた初期費用の安さ」を重視する傾向は、引き続き県内全域で強まっています。

本調査が示す賃料や稼働率はあくまで平均値であり、個別物件の立地や設備などにより状況は異なります。例えば、特定の地域の稼働率が低下していたとしても、当該地域の物件すべてが一律に低下したわけではなく、物件によっては高い水準を維持しているものもあります。人口動態などといったマクロ的な視点を踏まえつつ、新築においては事業計画の段階から設計士や賃貸管理会社、金融機関などと相談し、入居者のニーズに合った物件をイメージすることが重要です。

また、ハード面での差別化は、時間が経過するにつれ陳腐化します。トラブルへの対応や空室対策といったソフト面での対応力が、高い入居率を維持するポイントといった声もありました。投資期間が長期に及ぶ賃貸物件では、管理会社と良好な関係を維持することも重要です。

【参考】那覇市の区割りについて



※本調査における那覇市は、住宅情報誌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