



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

2020年6月23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(2019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22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13社16店舗（参考：管理戸数32,908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）：2019年9月25日～11月25日
〃（ヒアリング調査）：2020年11月7日～2020年5月30日
- ③ヒアリング対象：県内の主な賃貸物件管理会社13社16店舗（参考：管理戸数32,908戸）
- ④物件カバー率（参考）：13.2%（④/平成30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。

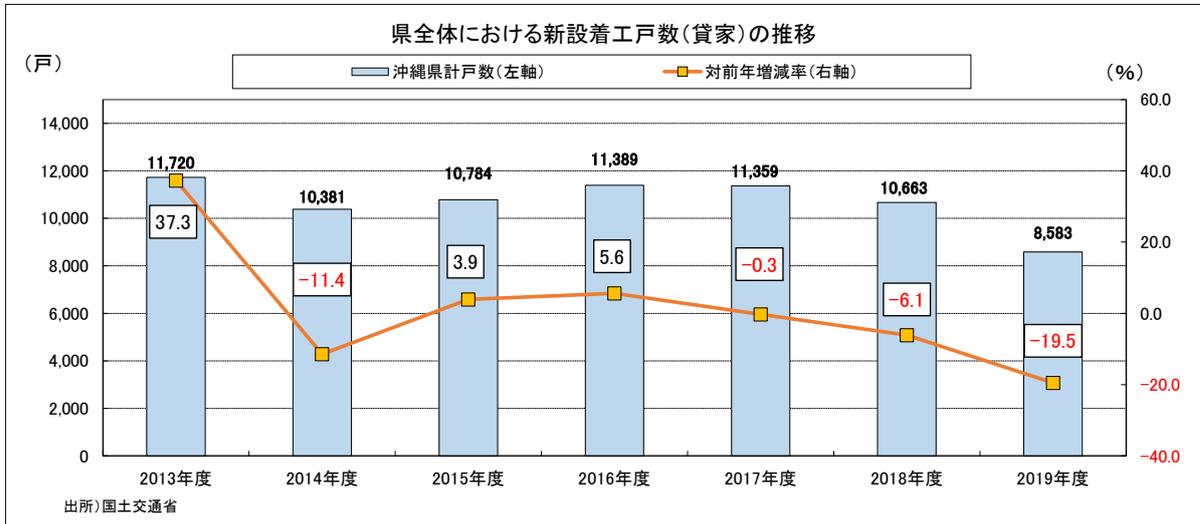
II. 本県における貸家住宅の新設動向について

新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

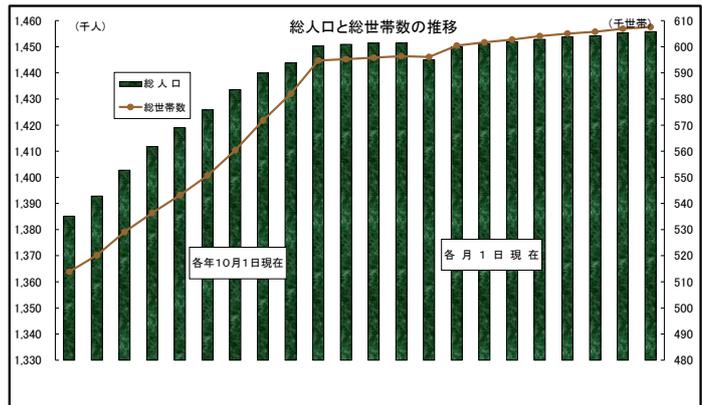
2019年度の新設住宅着工戸数(14,243戸)に占める貸家(8,583戸)の割合は**60.3%**と、2018年度の65.8%を下回り、3年連続で低下しました。また、1万户を下回るのは2012年度以来となります。全国の貸家割合(2019年度**37.9%**)と比べると、県内の新築着工に占める貸家割合は、依然高い水準にあります。

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、2019年度は対前年度比**19.5%減**となり、前回の消費税増税があった2014年度の11.4%減を超える下落率となりました。



	各月1日現在世帯数(世帯)	各月1日現在人口			増人口
		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
H30.12月	594,727	1,450,229	713,345	736,884	815
H31.1月	595,270	1,450,935	713,740	737,195	706
2月	595,825	1,451,341	713,915	737,426	406
3月	596,401	1,451,392	713,993	737,399	51
4月	596,089	1,445,013	710,418	734,595	△ 6,379
R1.5月	600,480	1,450,016	713,194	736,822	5,003
6月	601,819	1,451,182	713,647	737,535	1,166
7月	602,749	1,451,965	714,041	737,924	783
8月	604,092	1,452,825	714,539	738,286	860
9月	605,024	1,453,750	715,069	738,681	925
10月	605,737	1,454,184	715,205	738,979	434
11月	606,913	1,455,267	715,863	739,404	1,083
12月	607,581	1,455,799	716,201	739,598	532



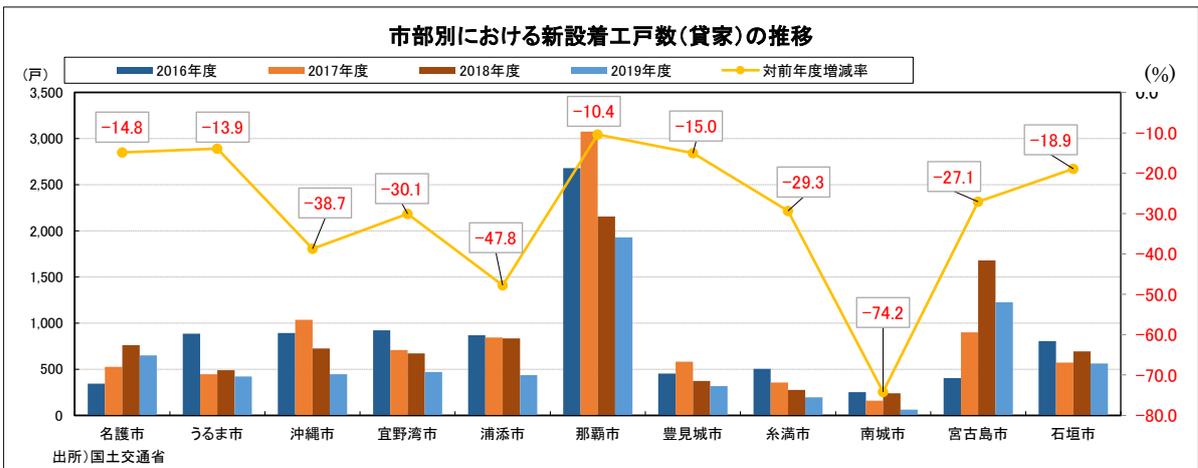
(参考) 沖縄県の推計人口

令和元年 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、2019年度は、全市で新設着工戸数が減少となりました。本島南部の南城市（74.2%減）や、本島中部の浦添市（47.8%減）、沖縄市（38.7%減）、宜野湾市（30.1%減）では大幅な減少となりました。前年まで増加傾向にあった宮古島市（27.1%減）や、名護市（14.8%減）などでも、高い水準を維持していますが、前年度比で減少となりました。那覇市は、着工戸数が最も多いものの、前年度比10.7%減の1,930戸となり、2千戸を下回りました。その他、豊見城市（15.0%減）、糸満市（29.3%減）、うるま市（13.9%減）、石垣市（18.9%減）など、全ての市部で2桁の減少率となりました。



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	2019年度	対前年度増減率
名護市	865	817	518	345	525	762	649	-14.8
うるま市	685	963	1,068	885	447	489	421	-13.9
沖縄市	985	1,401	1,405	893	1,035	726	445	-38.7
宜野湾市	1,018	805	617	922	707	672	470	-30.1
浦添市	843	698	896	868	844	835	436	-47.8
那覇市	2,388	2,126	2,532	2,680	3,075	2,155	1,930	-10.4
豊見城市	606	442	287	454	582	373	317	-15.0
糸満市	572	449	396	503	357	276	195	-29.3
南城市	600	459	188	252	160	240	62	-74.2
宮古島市	550	233	183	404	899	1,680	1,225	-27.1
石垣市	254	168	459	805	573	693	562	-18.9
沖縄県計	11,720	10,381	10,784	11,389	11,359	10,663	8,583	-19.5

出所) 国土交通省

Ⅲ. 調査結果・その1（賃貸物件の稼働動向について）

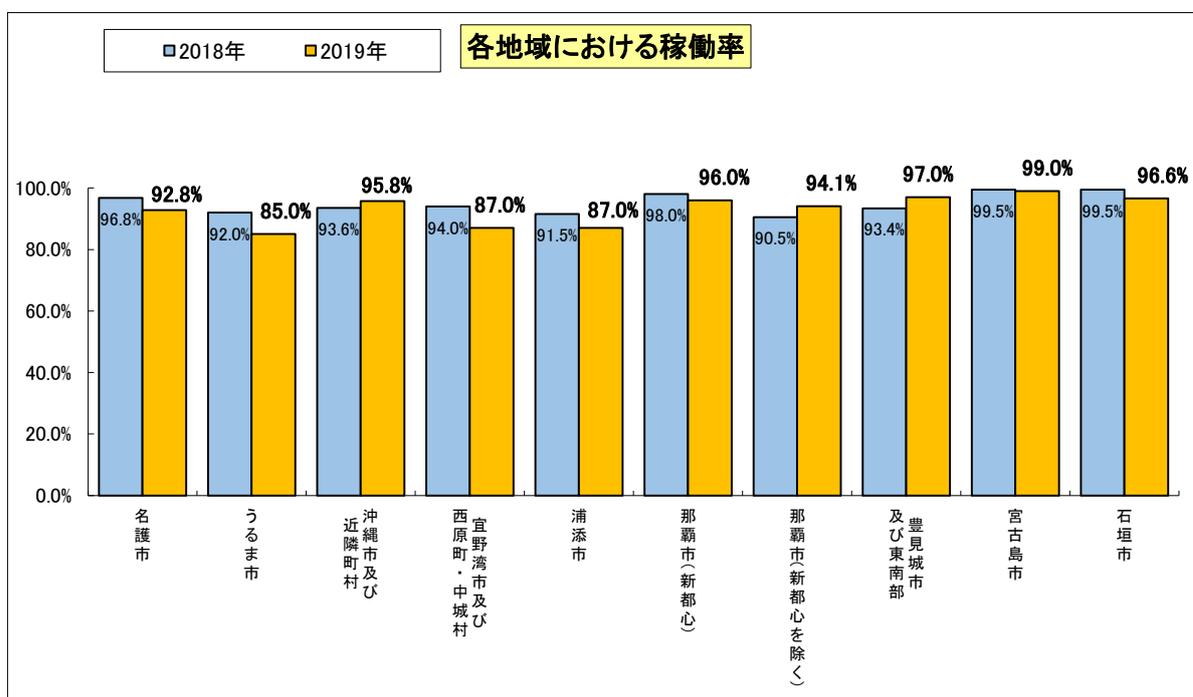
【地域別稼働率の状況】

賃貸管理会社へヒアリングした地域別の管理物件の稼働状況は、「沖縄市及び近隣町村」、「那覇市（新都心を除く）」、「豊見城市及び南部」で、前年を上回りましたが、その他の地域では前年並みか、前年を下回りました。

最も高い地域は、前年と同じく「宮古島市」の99.0%となっており、次いで「豊見城市及び東南部」が97.0%、「石垣市」が96.6%となりました。また、「那覇市（新都心）」が96.0%、「沖縄市及び近隣町村」が95.8%と続いています。一方、比較的稼働率が低い地域は、「うるま市」が85.0%、「浦添市」、「宜野湾市及び西原町・中城村」がともに87.0%となりました。しかし全地域で80%以上となっており、全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、引き続き建築工事等、法人の借上げや単身者等のビジネス需要があるものの、需給自体は落ち着き始めているようです。

「石垣市」は、海上保安庁の配置増員に伴う借上げ需要の増加以降、引き続き高い水準で推移しています。「豊見城市及び東南部」は、那覇市に近く、生活環境も良いことなどから、カップル・夫婦から家族世帯に人気があり、高い水準となっています。



※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。

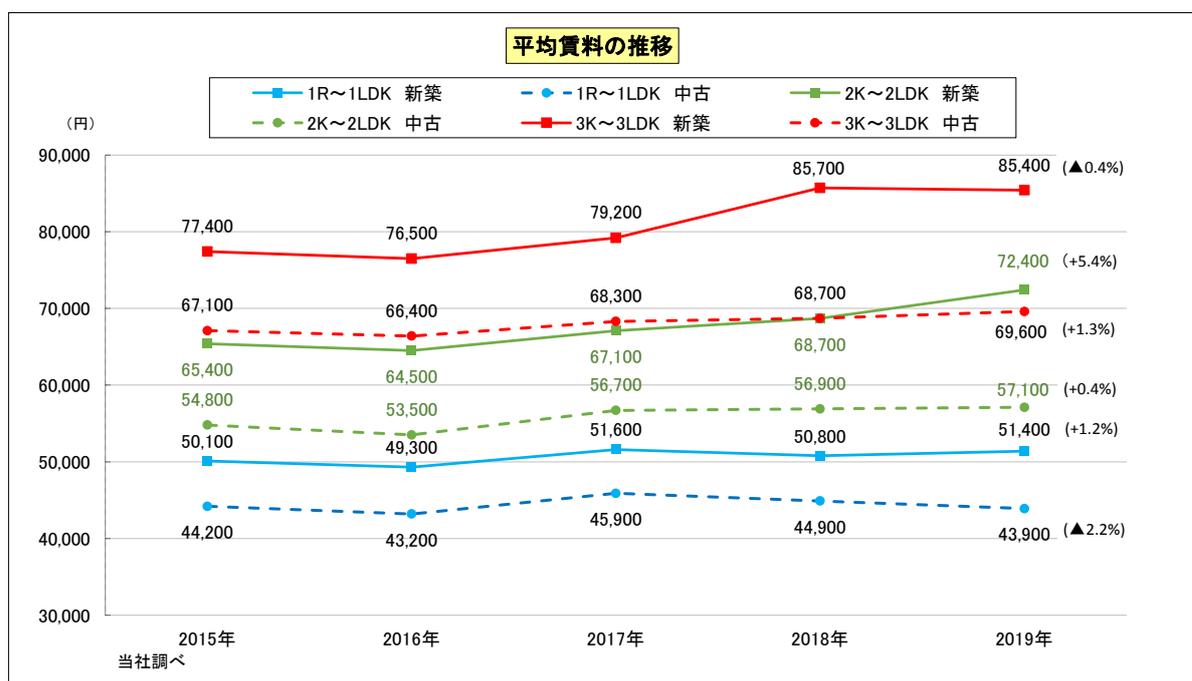
IV. 調査結果・その2（部屋・タイプ別にみる賃料の動向）

タイプ別平均賃料は、新築物件について 3K～3LDKは前年を下回りましたが、2K～2LDK、1K～1LDKは前年を上回りました。人手不足や資材価格の高騰などにより建築費用が上昇したことなどから、近年は新築物件の家賃設定が上昇傾向にあります。一部ではニーズに見合わない家賃もあったようで、管理会社からは家賃設定は地域の実情を踏まえ慎重に検討する必要があるとの声もありました。

一方で、中古物件では、1K～1LDKが前年を下回りましたが、2K～2LDK、3K～3LDKは上昇しました。

新築物件では、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は引き続き人気が堅調です。近年は建築費高騰などによる相場高の家賃設定がみられますが、一部地域では無理な家賃設定から空室が長期化する物件もあるようです。

中古物件では、新築物件の家賃上昇に伴い、2K～2LDK、3K～3LDKで緩やかに上昇傾向が続いています。築年数の長い物件においては、好立地を背景に高い稼働率を維持する物件や、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）といった対策により賃料・稼働率を維持できているケースがみられます。

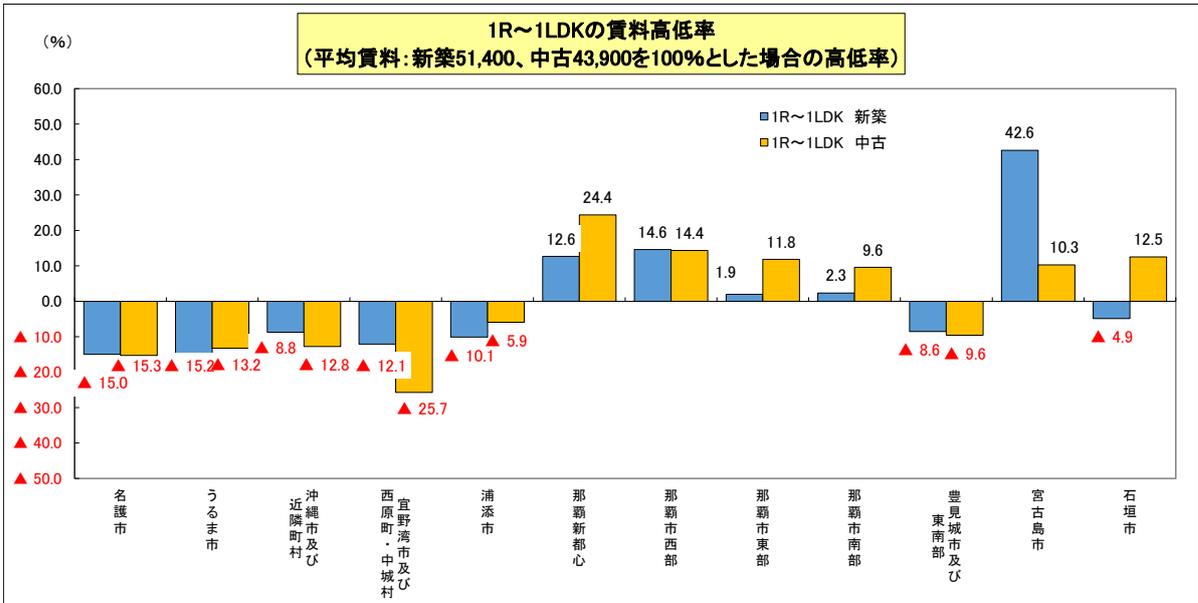


1. 1R～1LDKタイプの動向 概ね5.6～13.0坪、平均入居期間3.5年

新築物件≪県内平均賃料は51,400円となり、前年50,800円より1.2%上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は43,900円となり、前年44,900円より2.2%低下≫

新築物件は単身者向け法人の需要により、宮古島市がもっとも高くなっています。中古物件についても、宮古島市、石垣市は那覇西部、那覇東部に次ぐ高さとなっています。

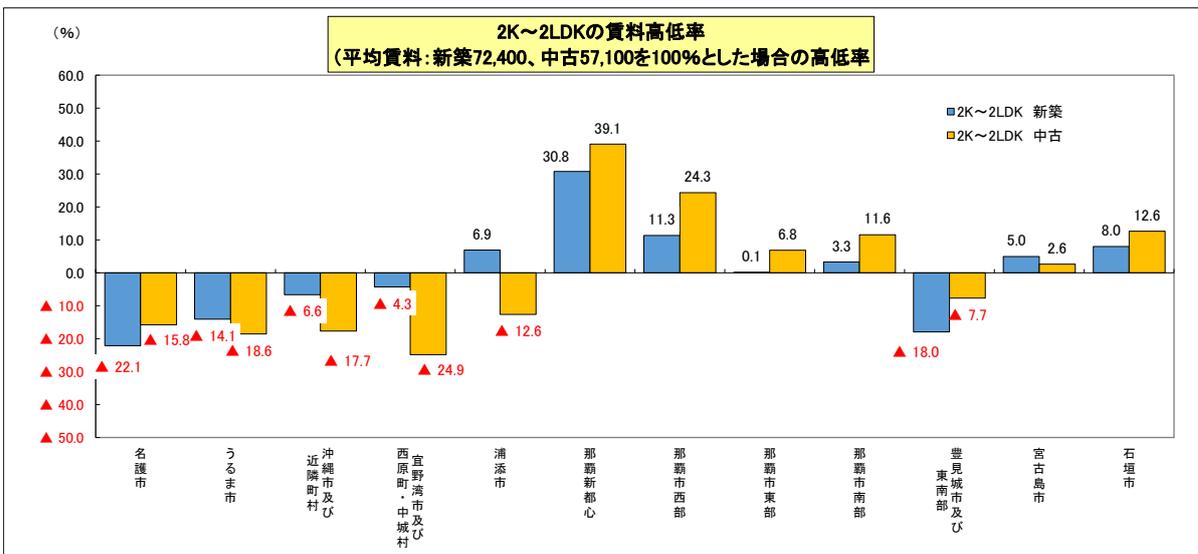


2. 2K～2LDKタイプの動向 概ね10.0～18.0坪、平均入居期間5.1年

新築物件≪県内平均賃料は72,400円となり、前年68,700円より5.4%上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は57,100円となり、前年56,900円より0.4%上昇≫

供給が多い間取りでもあり、広めのLDKタイプは単身から家族世帯まで幅広い層に人気です。新築物件、中古物件ともに那覇地域、離島地域が高く、本島中北部が低くなっています。

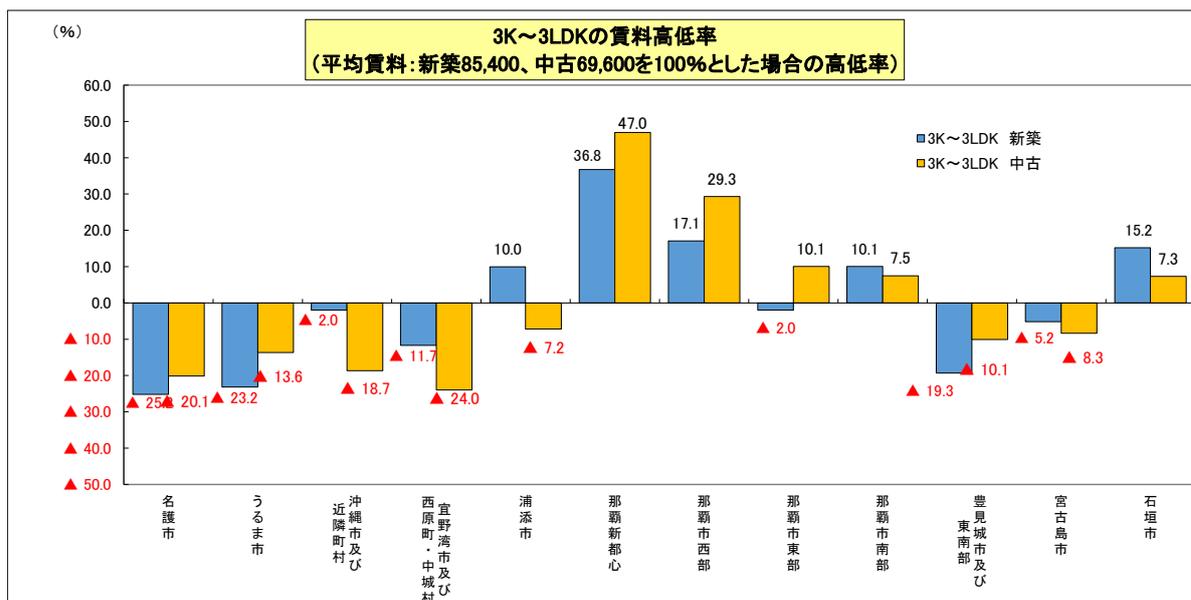


3. 3K～3LDKタイプの動向 概ね14.5～24.3坪、平均入居期間 6.3年

新築物件≪県内平均賃料は 85,400 円となり、前年 85,700 円より 0.4%低下≫

中古物件≪県内平均賃料は 69,600 円となり、前年 68,700 円より 1.3%上昇≫

他のタイプと比較して供給量が少なく、幅広いエリアで需要が堅調に推移しています。ファミリー向け需要が根強く、他のタイプに比べ平均入居期間も長くなっています。那覇新都心では建築可能な土地が減ってきており、近年は新築物件が減少しています。離島地域においては、供給不足、建築費高騰の影響から、高めの家賃設定がみられます。



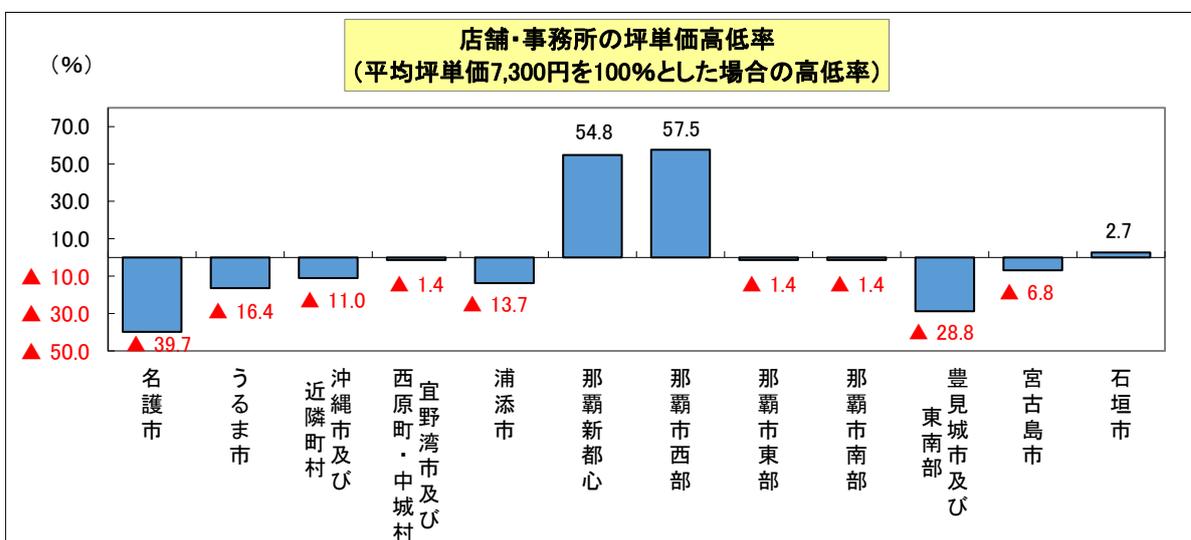
V. 調査結果・その3 (店舗・事務所物件の賃料動向)

《平均坪単価は7,300円となり、前年6,300円より15.9%上昇》

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、「那覇市新都心」、「那覇市西部」、「石垣市」で平均単価を上回っており、「沖縄市及び近隣町村」や「うるま市」、「宜野湾市及び西原町、中城村」、「豊見城市及び東南部」など本島中南部地域では平均単価を下回っています。離島地域では、「宮古島市」「石垣市」が、全体の平均並の単価となっており、本島中南部より高くなっています。

単位:円/坪

年次	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
事業所	6,320	6,200	6,300	6,300	7,300



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。

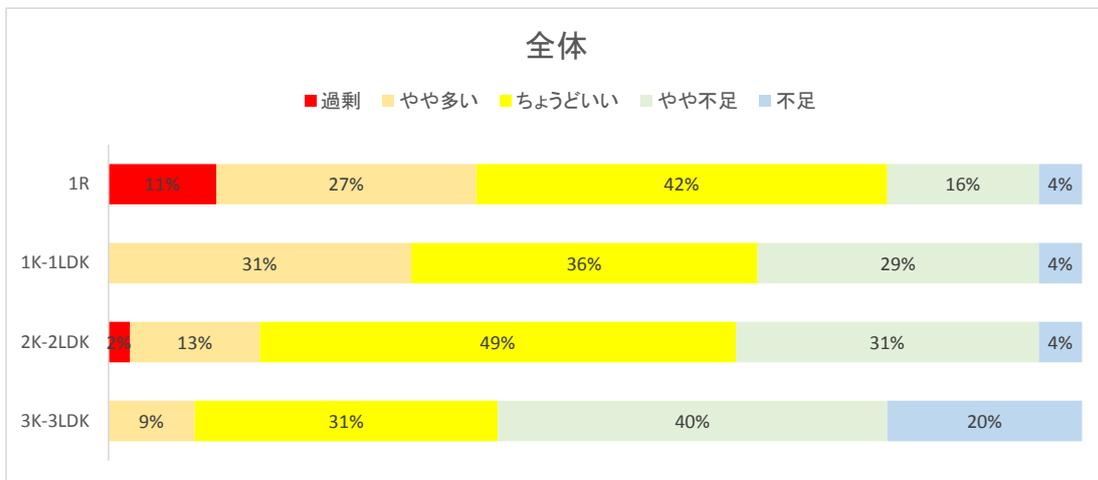
【赤】過剰 【橙】やや多い 【黄】ちょうどいい 【緑】やや不足 【青】不足

※今回は1R（1ルーム）と1K～1LDKを分けてヒアリングしています。

※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。

1. 全地域

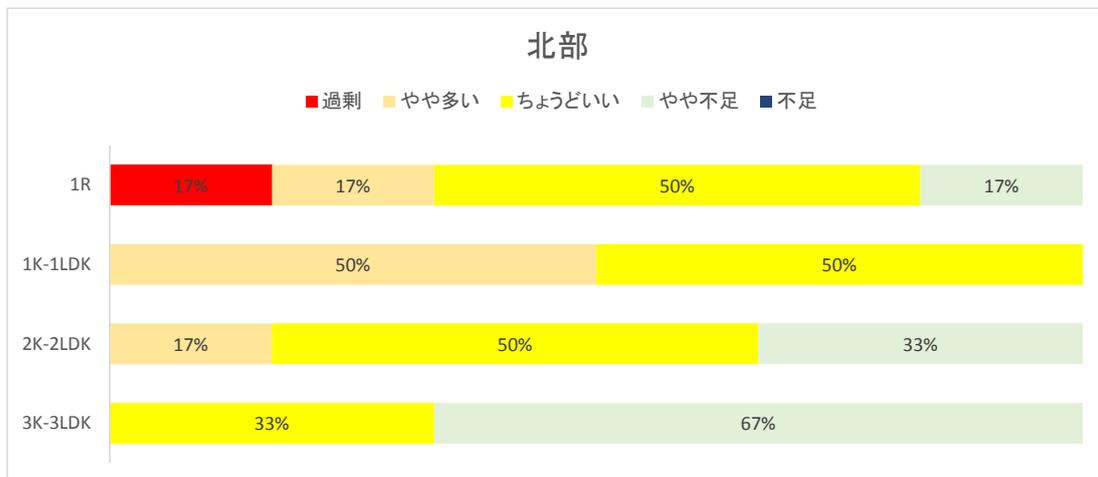
県内全地域の需給バランスをみると、「1R」、「1K～1LDK」は、地域によってバラつきが見られます。「2K～2LDK」は不足気味の地域がやや多くなっています。「3K～3LDK」は、一部地域で多くなっていますが、全体的には不足気味となっています。



2. 地域別

(1) 北部（名護市、宜野座村、金武町など）

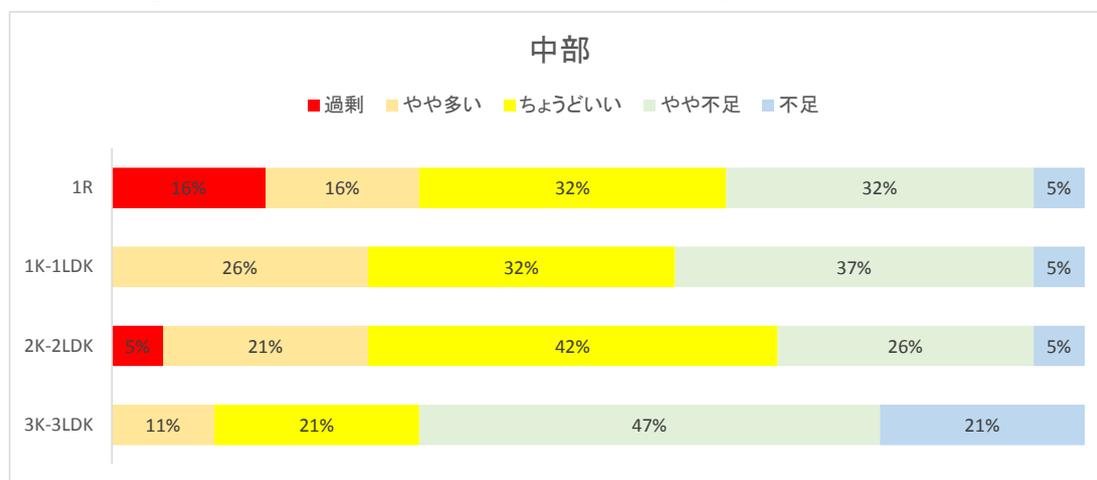
公共・民間工事の増加に伴い、転勤者や工事関係者等、法人向け需要は増加傾向にあります。「1R～1LDK」は、名護市内は過剰気味、本部町では不足気味となっています。「3K～3LDK」など広めのファミリー向け物件は、全域で不足気味です。



(2) 中部地区（うるま市、沖縄市、宜野湾市、浦添市など）

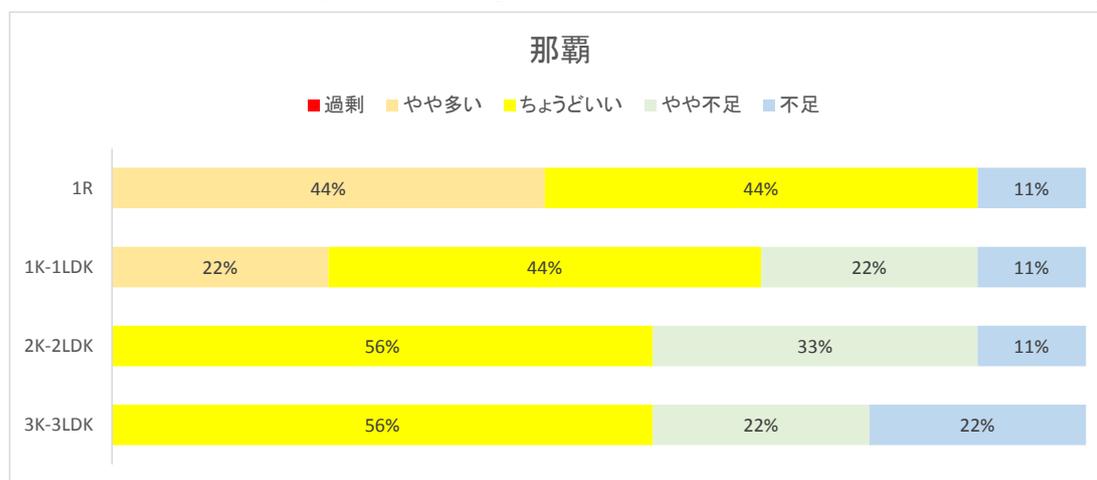
「1R」、「1R～1LDK」は、宜野湾市、西原町などでやや多く、北谷町や北中城村などは不足気味です。「2K～2LDK」は、宜野湾市、中城村でやや多く、嘉手納町で不足気味です。

「3K～3LDK」は、北谷町、北中城村などで不足気味です。



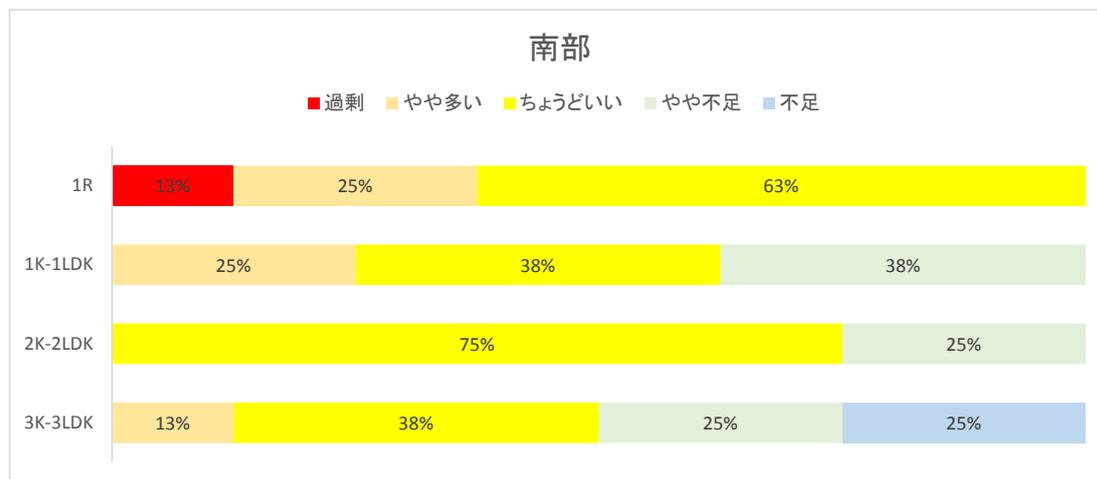
(3) 那覇地区（新都心、西部、東部、南部）

全体的に不足感は弱まりました。「1R」は新都心などでやや多くなっています。「1K～1LDK」は、南部と新都心で不足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、新都心で不足気味の傾向が続いています。



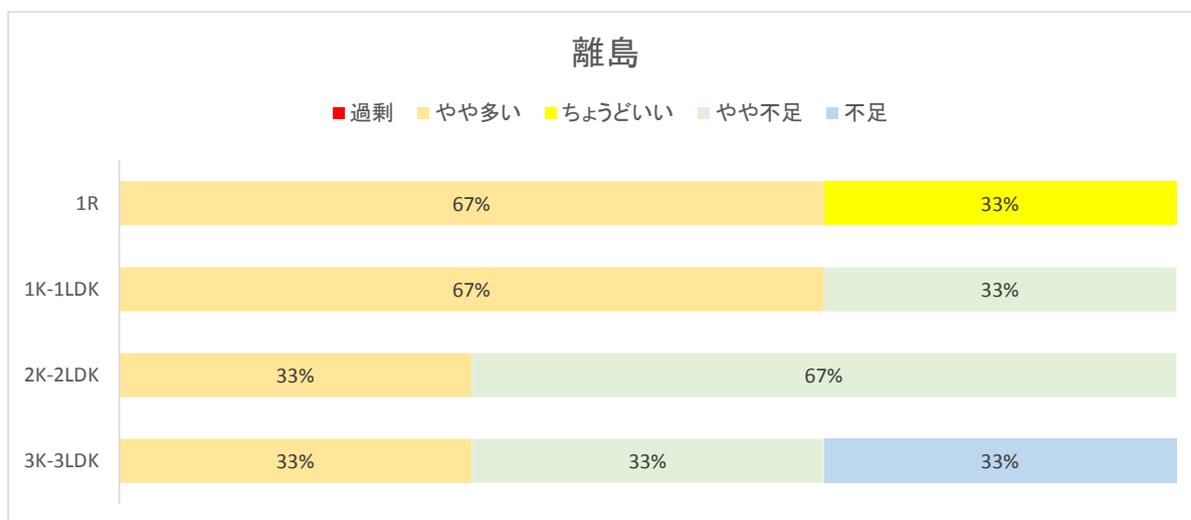
(4) 南部地区（豊見城市、糸満市、南城市など）

「1R」は与那原町で過剰気味となっています。「1R～1LDK」は、南城市でやや多く、豊見城村でやや不足しています。「2K～2LDK」は八重瀬町や豊見城市の一部でやや少な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」は与那原町、八重瀬町その他、豊見城市と糸満市の一部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、全タイプでやや多いとする回答が増えました。ファミリー向けタイプは未だ物件が不足気味ですが、単身向け物件については多くなってきたようです。宮古島では商業施設や海に近い久松学区、南学区、石垣市も商業施設に近い真栄城地区が人気となっています。



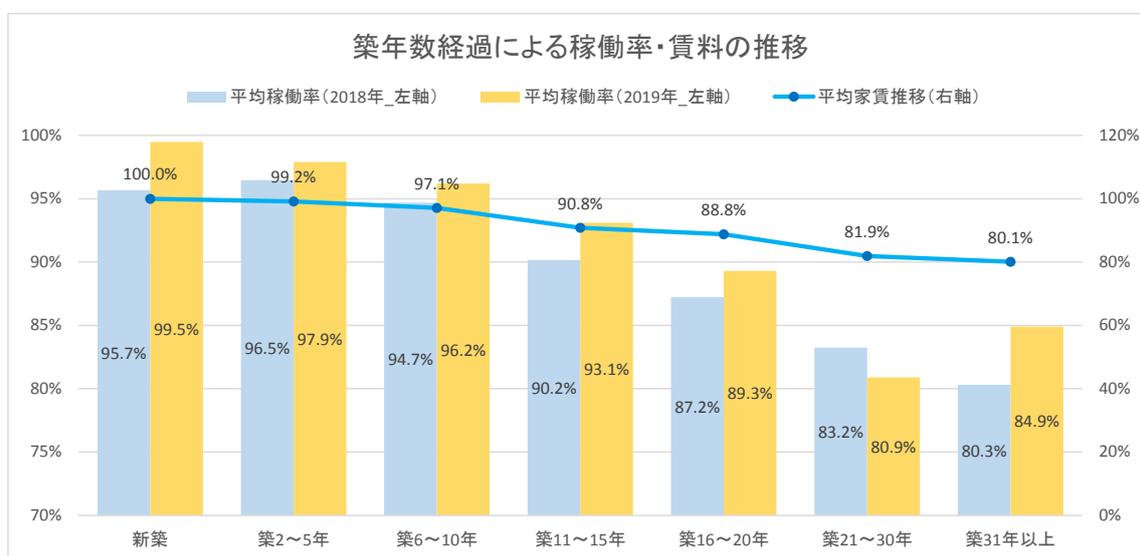
築年数経過による平均稼働率と平均賃料の推移

(1) 平均稼働率（棒グラフ）

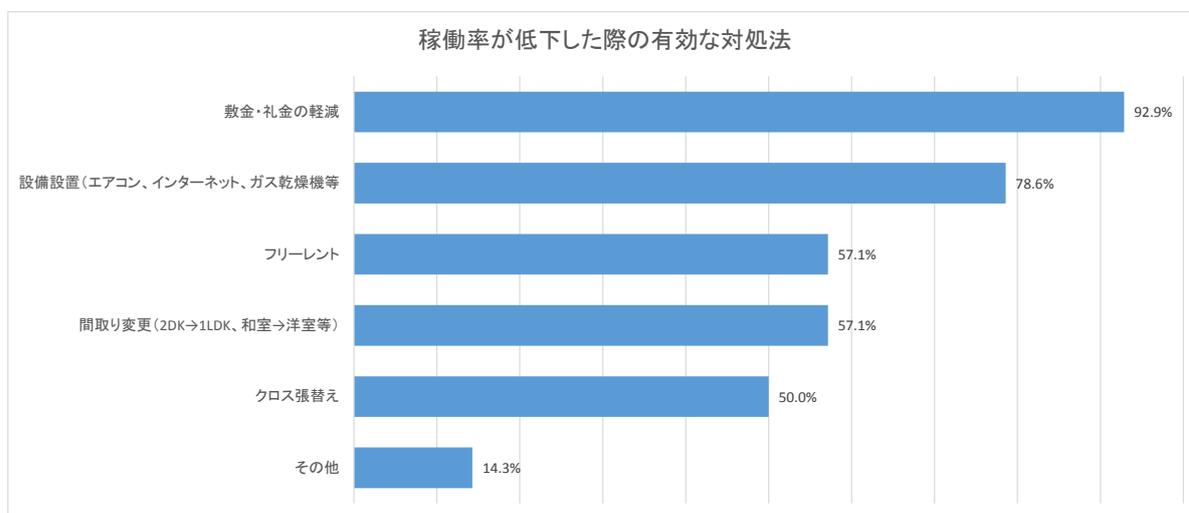
経過年数による稼働率の低下傾向がみられるほか、5年目までは新築とほぼ同じ水準ですが、6年目以降は徐々に低下傾向がみられ、16年目以降は90%を下回っています。また、前年と比較すると、20年目までの稼働率は増加しています。新築で空室があるとの意見は減りましたが、家賃設定については新築計画段階で、管理会社の意見も取り入れることも必要という意見も依然多いです。

(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。一部では家賃の上昇から住み替えの相談が増えているとの声もあり、前年に比べ平均賃料は低下するスピードが早まっています。



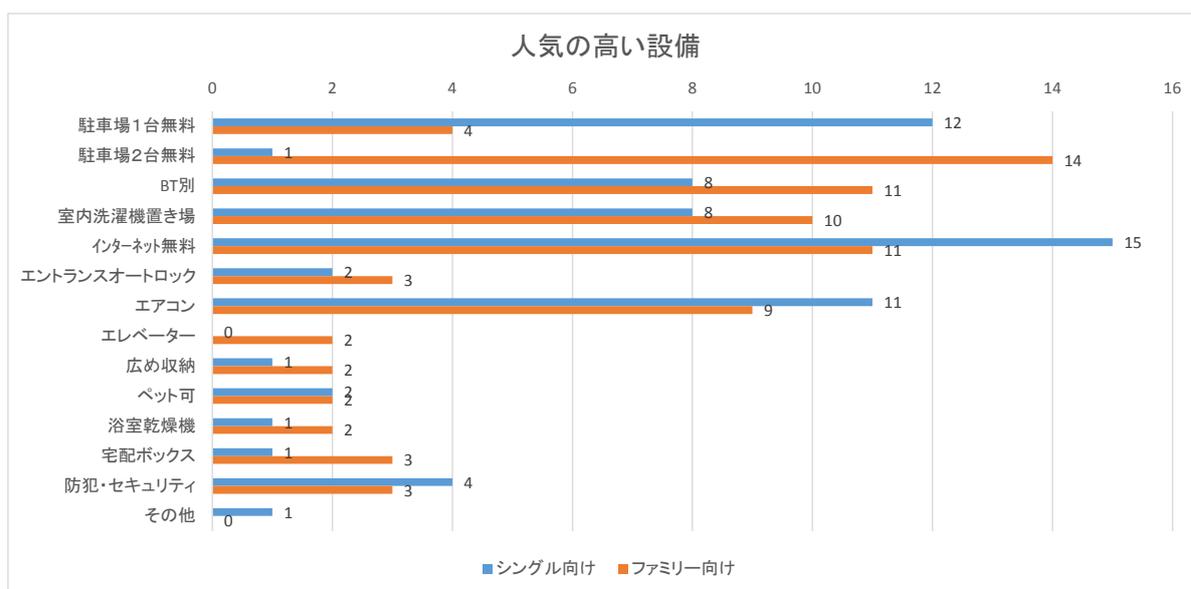
稼働率が低下した際の有効な対処法



設備・周辺施設について

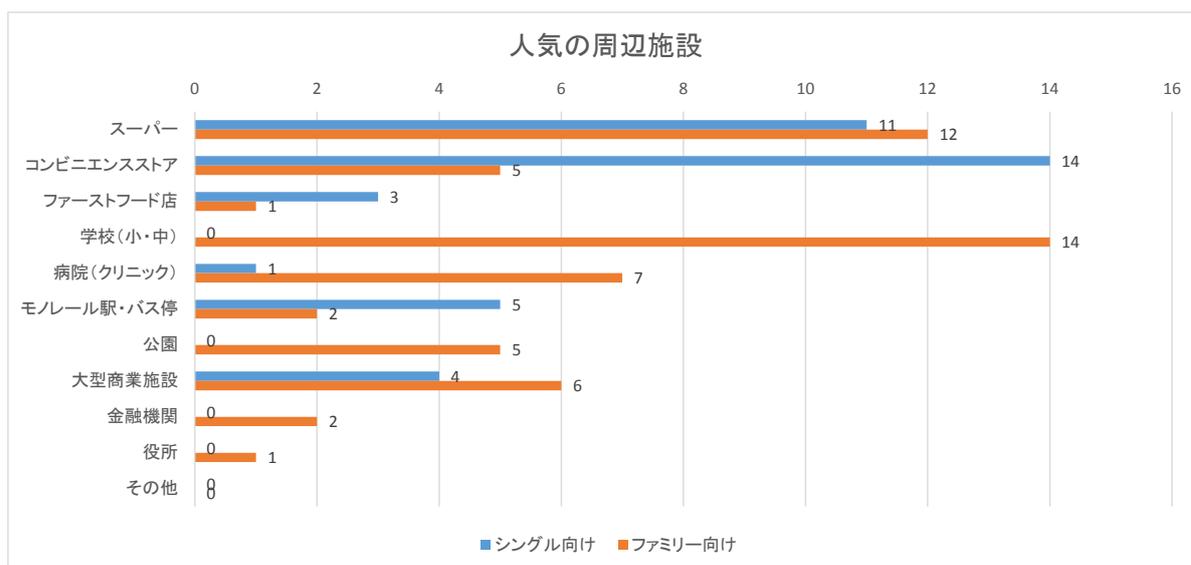
(1) 人気の設備（無いと物件の人气が下がる設備）

シングル（単身者）向けでは、「インターネット無料」、「駐車場1台無料」、「エアコン」とする回答が多いです。ファミリー（家族）向けでは「駐車場2台無料」、「BT（バス・トイレ）別」の人气が高く、「インターネット無料」もシングル向けと同じく人気です。



(2) 好条件となる周辺施設

シングル（単身者）向けでは、「コンビニ」、「スーパー」、「モノレール駅・バス停」の人气が高く、ファミリー向けでは「学校（小中）」が多く、「スーパー」、「病院（クリニック）」が続いています。「コンビニ」と「学校（小中）」はシングルとファミリーで明確に分かれました。



Ⅶ. 調査結果（総括）

2019年度の県内景況は、消費税増税の影響がみられたものの、年末頃までは拡大の動きとなりました。年明けからは、新型コロナウイルス感染症が県内の経済活動に影響を与え始め、観光関連産業を中心に、急速に後退の動きがみられる状況となりました。

新設住宅着工戸数は、全体で14,243戸となり、前年度比12.1%の減少となりました。この内貸家については19.5%減少の8,583戸と、7年ぶりに1万戸を下回りました。

今回の調査では、平均賃料は1R～1LDKタイプの中古物件、3K～3LDKタイプの新築物件が前年を下回りました。それ以外のタイプは新築・中古とも前年並みか上昇しました。稼働率は「沖縄市及び近隣町村」、「那覇市（新都心を除く）」、「豊見城市及び南部」の3地域で上昇しましたが、それ以外の地域では前年並みか低下がみられる結果となりました。平均賃料、稼働率ともに高い水準で推移しています。近年、新築物件については、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動きがありました。一方で、高すぎる家賃設定のため長期の空室に繋がる、住み替えの相談が増えているといった意見もあり、管理会社からは、作る前に間取りや家賃設定など相談して欲しいという声が多く聞かれます。

新築物件においては人口動態、人口構成や世帯数といったマクロ的な視点に加え、周辺の家賃相場など地域情報の収集が不可欠であり、その上で自ら許容できるリスクの範囲内での不動産投資を考える必要があります。さらに、新型コロナウイルス感染症の影響により、転居・物件探し等の相談の減少、民泊から賃貸への動き、店舗などの家賃減額交渉の増加、テレワーク（在宅勤務）の増加など、大きな変化が起こりつつあります。今後の市場動向を注視し、一過性の要因ではなく、今後の住宅や店舗・事務所に何が求められているのか、これまで以上に検討する必要があります。

※本調査が示す賃料や稼働率は平均値であり、個別物件の立地や状態、設備などにより状況は異なります。

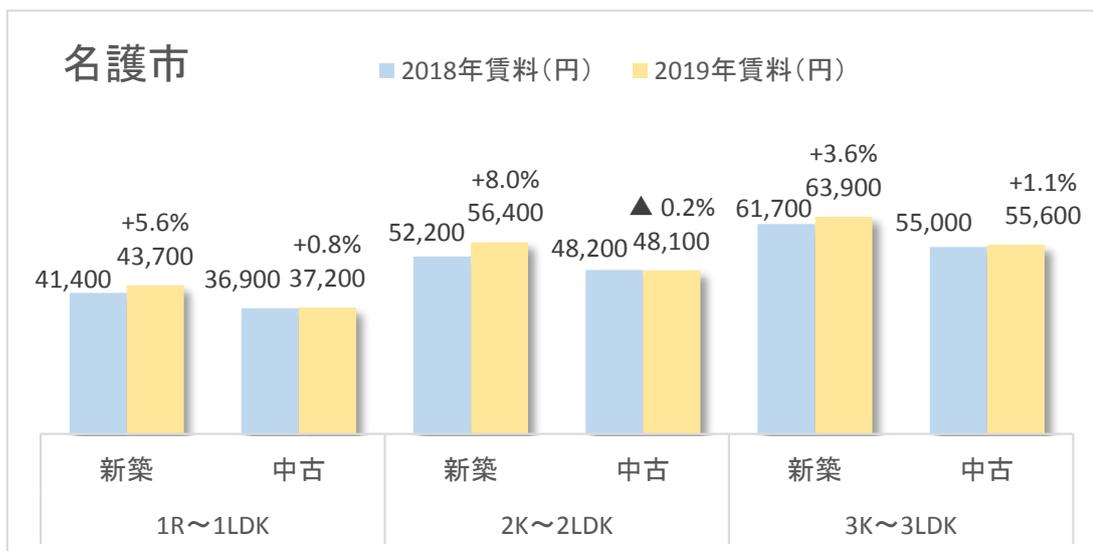
【参考】主なエリアの動向

※サンプルの変更があるため、エリア単位では前年度と単純な比較はできません。

前年度の数値や増減率は、参考値として掲載しています。

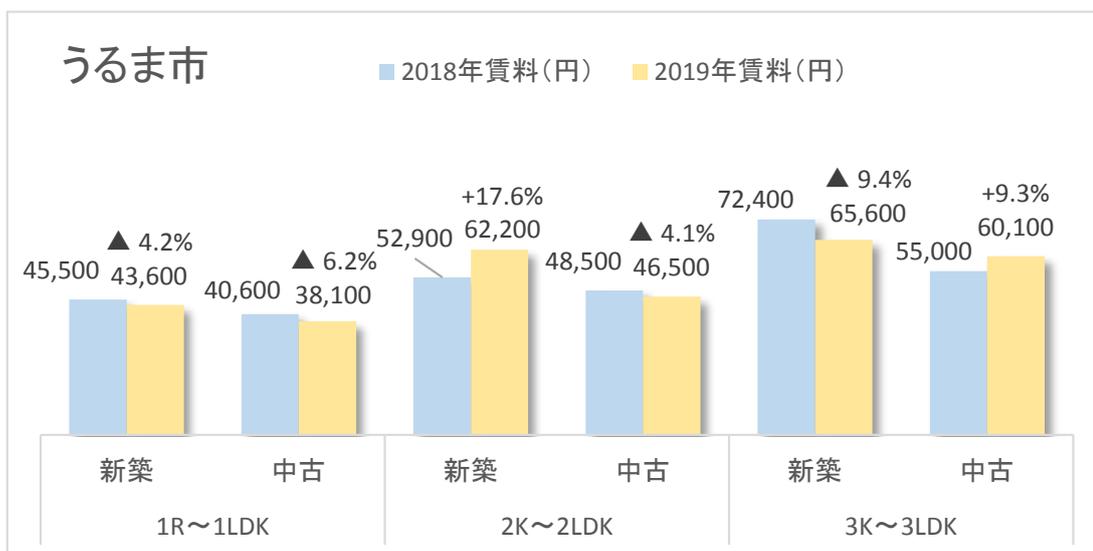
(1) 名護市

新築物件については建築費高騰の影響などにより、全タイプで高い水準です。タイプ別では、1R～1LDK等の単身向けは地域によって供給過剰気味の感がありますが、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ります。



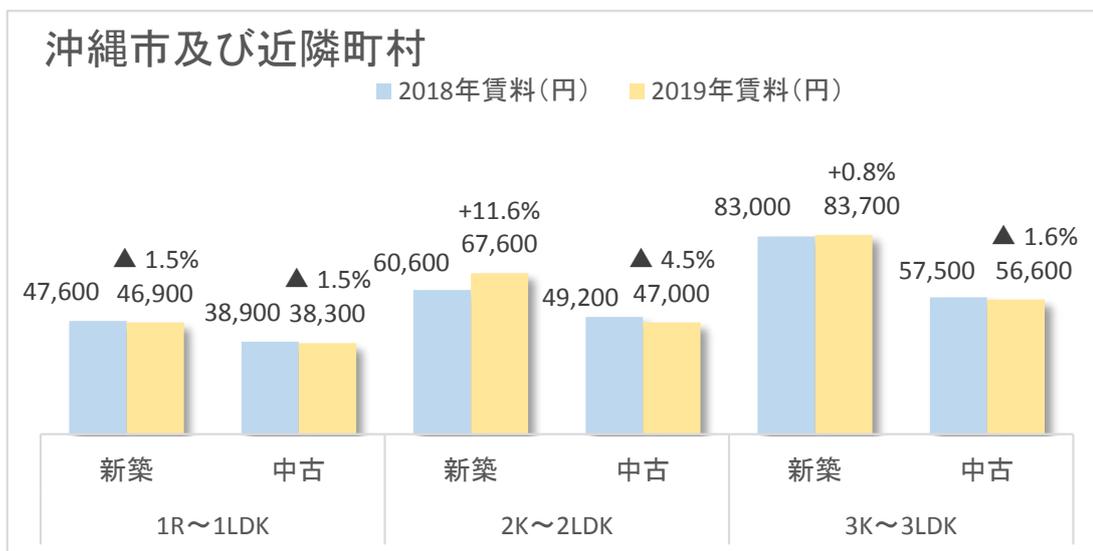
(2) うるま市

近年供給過剰感が続いています。全般的には賃料が低下しました。2LDK、3LDKなど広めのタイプの需要が増えており、近隣市町村へのアクセスが良く、商業施設や中原小などの人気学区がある江州、宮里などで需要は引き続き堅調です。



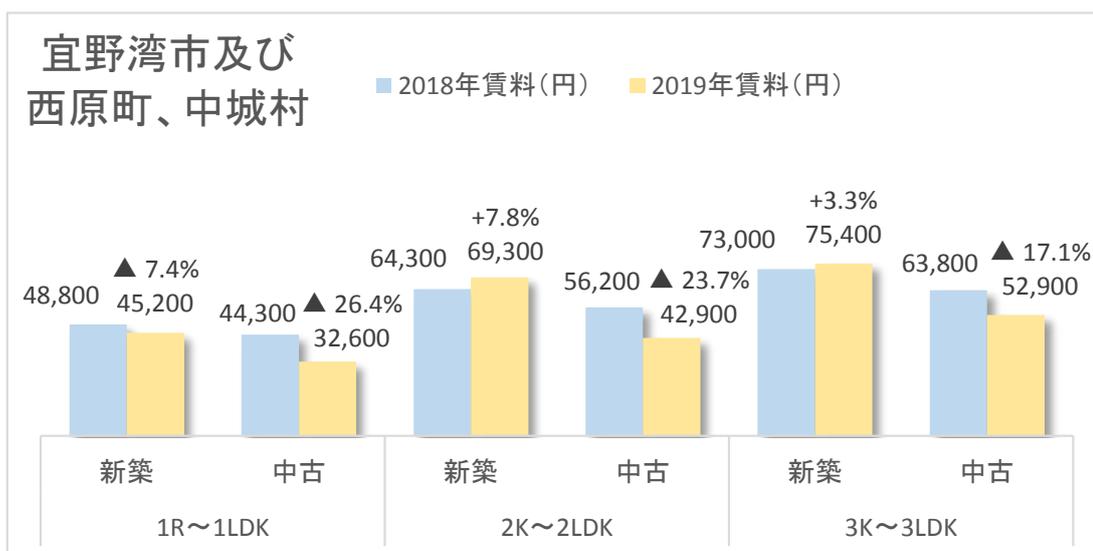
(3) 沖縄市及び近隣町村（北谷町、読谷村、北中城村など）

市街地開発地区を中心に、沖縄市（美原、美里、山内）、北谷町など引き続き人気は堅調です。商業施設の近さや、区画整理された街並みなどが好まれているようで、高い家賃設定がみられます。一方で、沖縄市の嘉間良、室川などは、道路の狭さや生活利便性の悪さから人気は低調です。



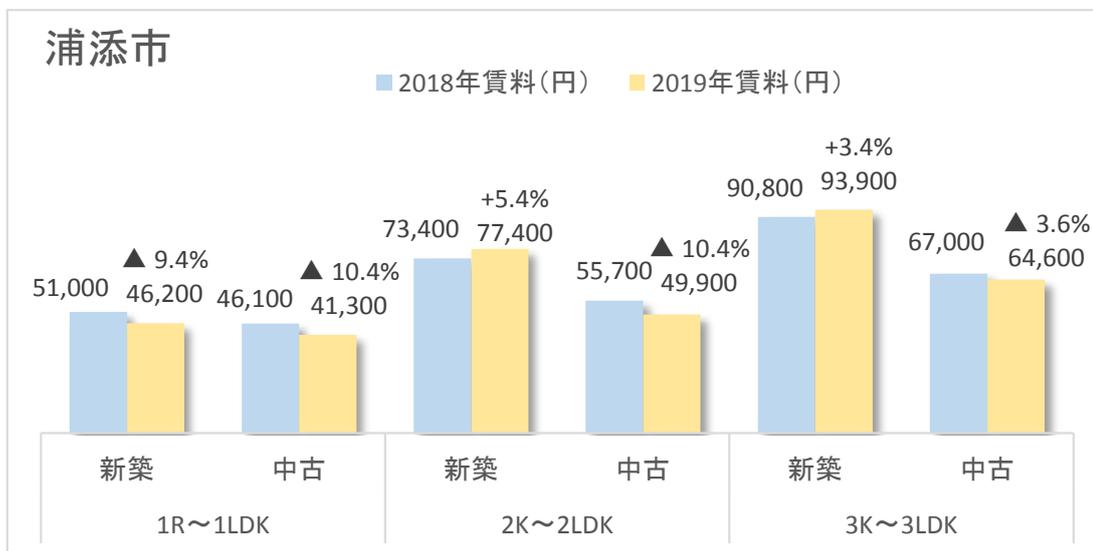
(4) 宜野湾市及び西原町・中城村

宜野湾市では宇地泊などの市街地開発地区の人気は、利便性の高さから引き続き堅調です。一方で、中城村北上原地区や、西原町桃原地区など、商業施設等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き、賃料は低い水準となっています。



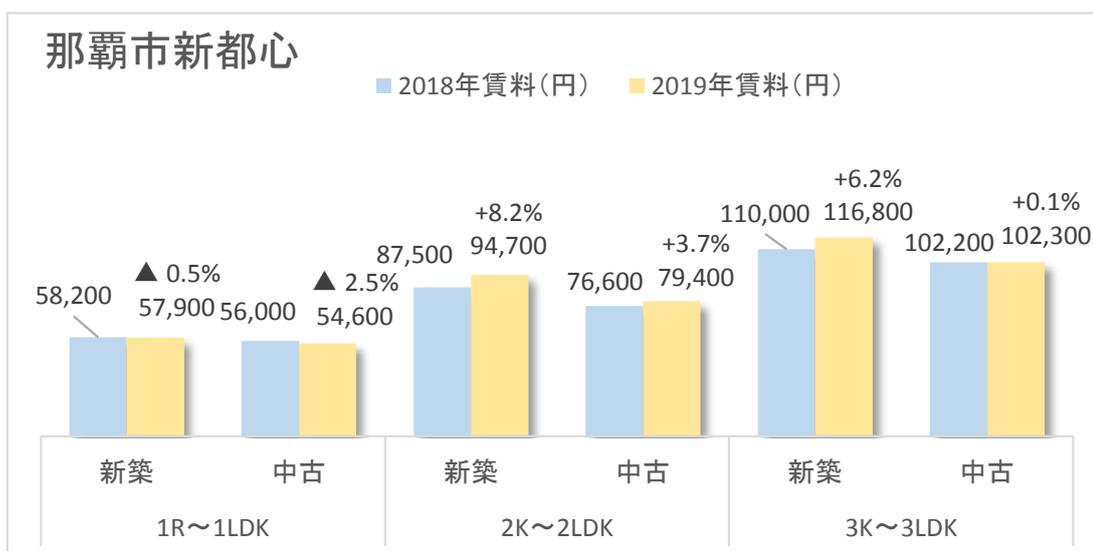
(5) 浦添市

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。また、那覇市に近い内間などでは、高めの家賃設定がみられます。また、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。



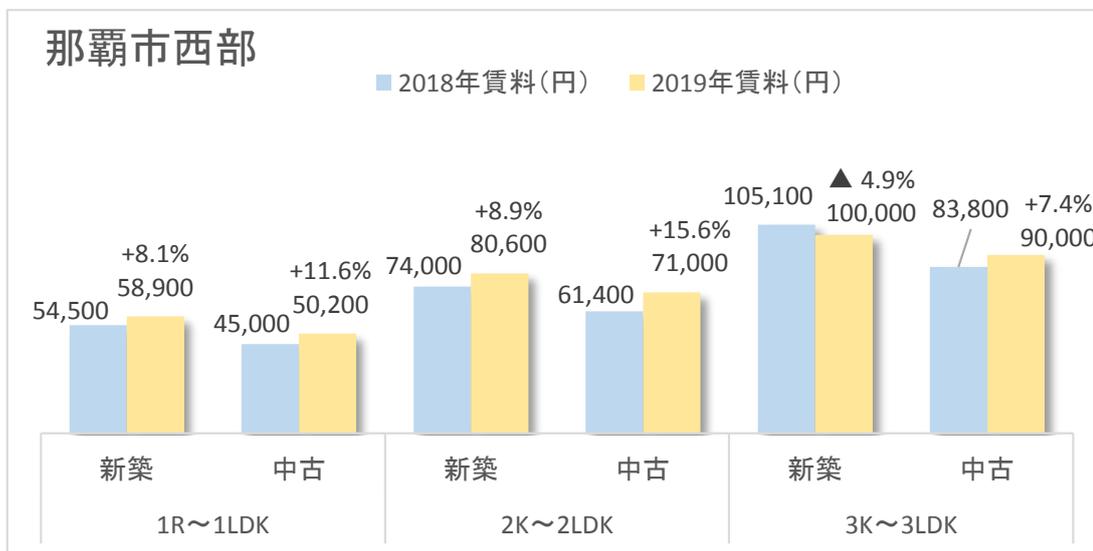
(6) 那覇新都心(天久、おもろまち、銘苅)

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。新たに建築できる土地が少なく、新築物件は少なくなっています。



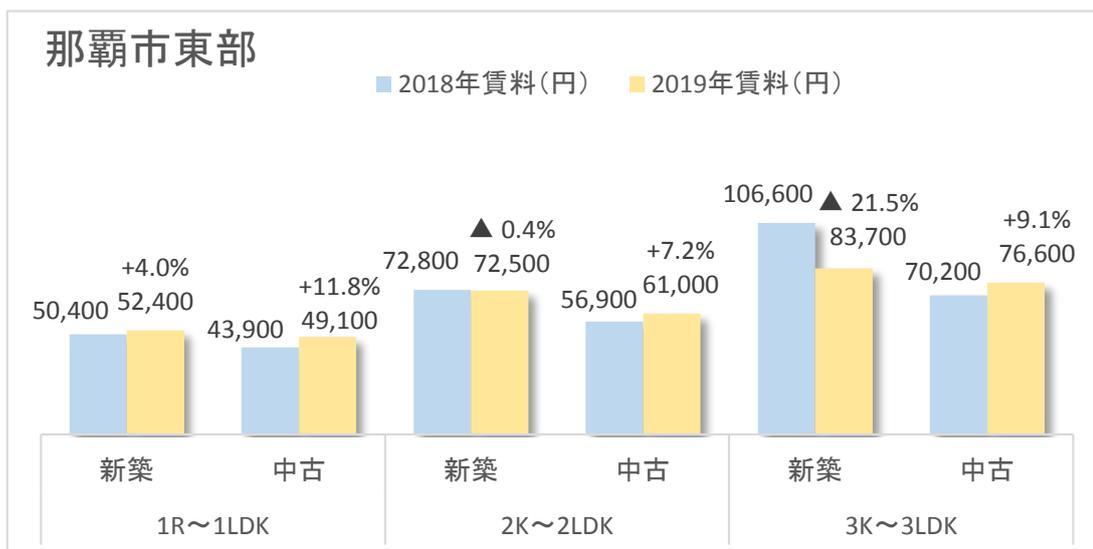
(7) 那覇市西部（泊、安謝、安里、久茂地、西、壺川など）

通勤に便利なモノレール沿線（安里～久茂地）など立地条件が良い物件は、引き続き新築・中古とも人気が高いです。一方、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。



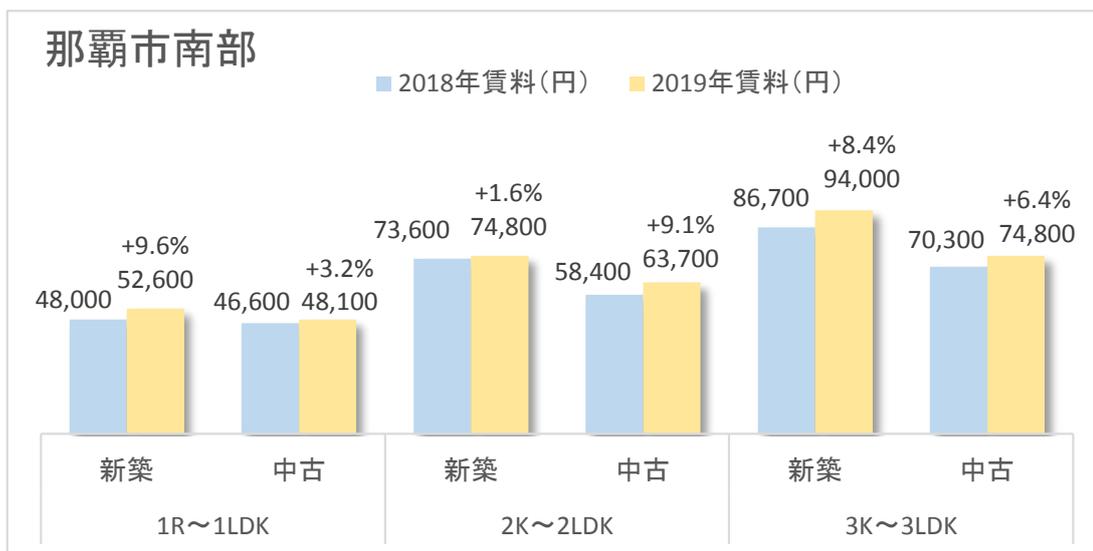
(8) 那覇市東部（真嘉比、首里、識名、寄宮、古波蔵、上間など）

首里地区は単身、家族世帯ともに需要は堅調です。真嘉比は、新都心地区と同等の位置づけとなっており、新築、中古とも賃料設定も高めです。また、モノレール沿線も、新築・中古ともに安定した需要があります。



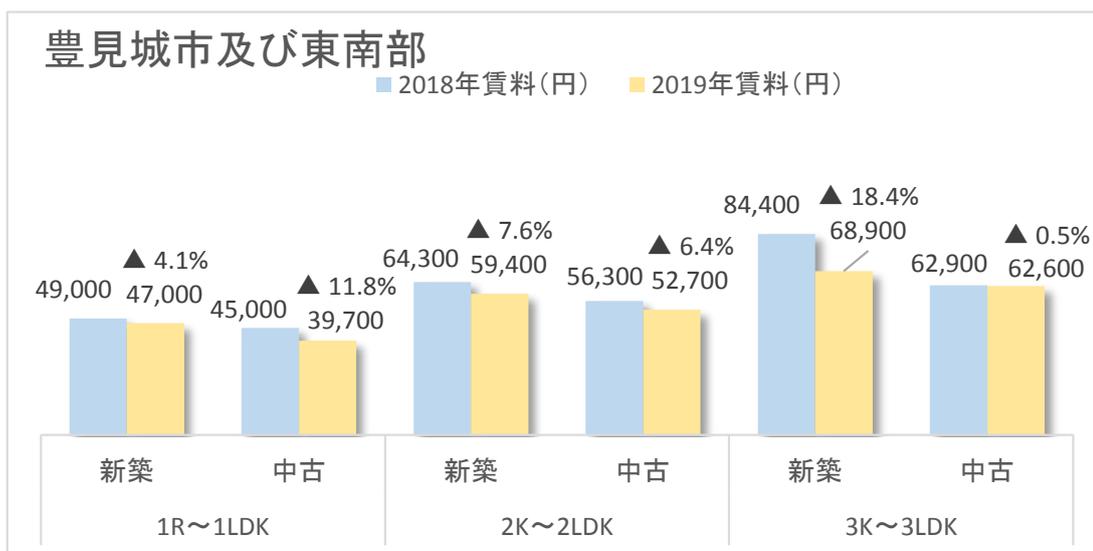
(9) 那覇市南部（小祿、金城、宇栄原など）

新築、中古とも全タイプで堅調な需要が見込まれています。特に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おり、単身向け物件が不足気味です。一方、ファミリー向けでは、駐車場の確保が課題となっており、近隣の豊見城市へ流出するケースも一部で見られますが、全般的に物件が不足しているようです。



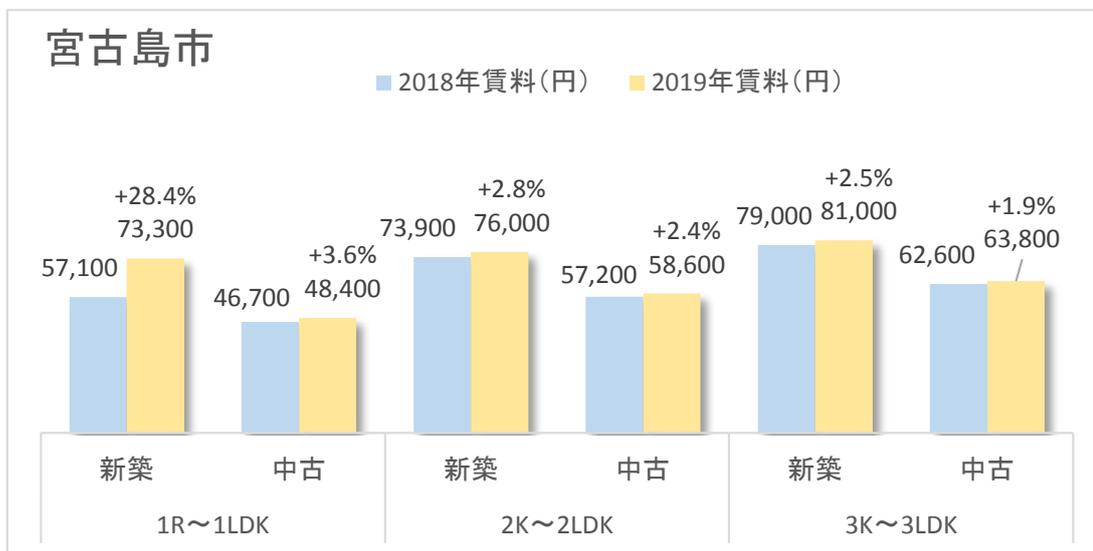
(10) 豊見城市及び東南部（糸満市、南城市、八重瀬町、南風原町など）

豊見城市の宜保や伊良波などのほか、与那原町東浜や八重瀬町屋宜原など生活利便性の良い地域の需要は堅調です。前年まで建築費高騰により、新築物件は全タイプで高めの家賃設定をする傾向が見られましたが、新築の相談等は減少しているようです。



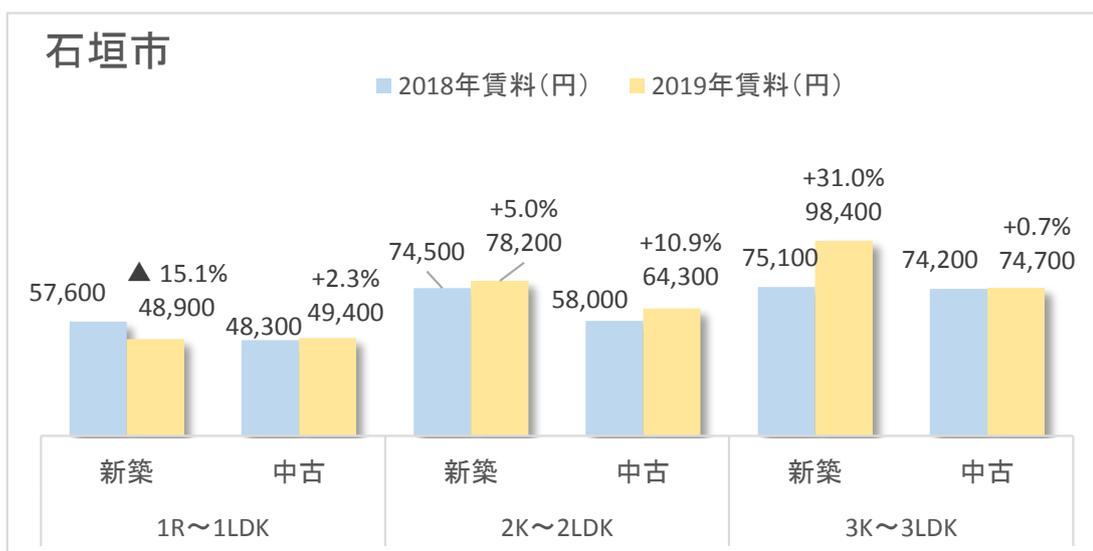
(11) 宮古島市

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高い水準となっています。一方で、簡易宿泊施設なども増加し、工事関係者等法人借り上げの需給は改善されてきており、極端な家賃設定は減っているようです。

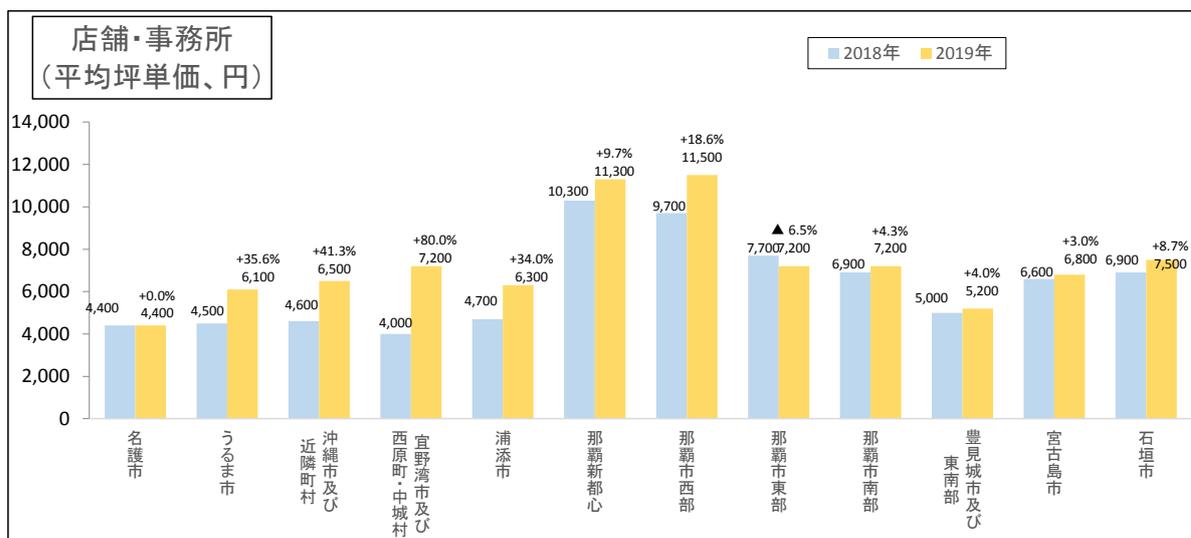


(12) 石垣市

全体的に物件は不足気味です。特に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、大浜などは、引き続き人気が高いです。一方で、新築、中古とも全般的に賃料が高い水準にあり、一部では安い物件への住み替え相談も増えているようです。



(13) 店舗・事務所



【参考】那覇市の区割りについて

