



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

2022年5月30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(2021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 小嶺

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24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14社17店舗（参考：管理戸数43,349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）：2021年12月17日
〃（ヒアリング調査） : 2022年1月11日～2022年4月7日
- ③ ヒアリング対象：県内の主な賃貸物件管理会社14社17店舗（参考：管理戸数43,349戸）
- ④ 物件カバー率（参考）：17.3%（③／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%）

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（提供データ）は、株式会社プロトソリューション（グーホーム）様にご協力いただきました。

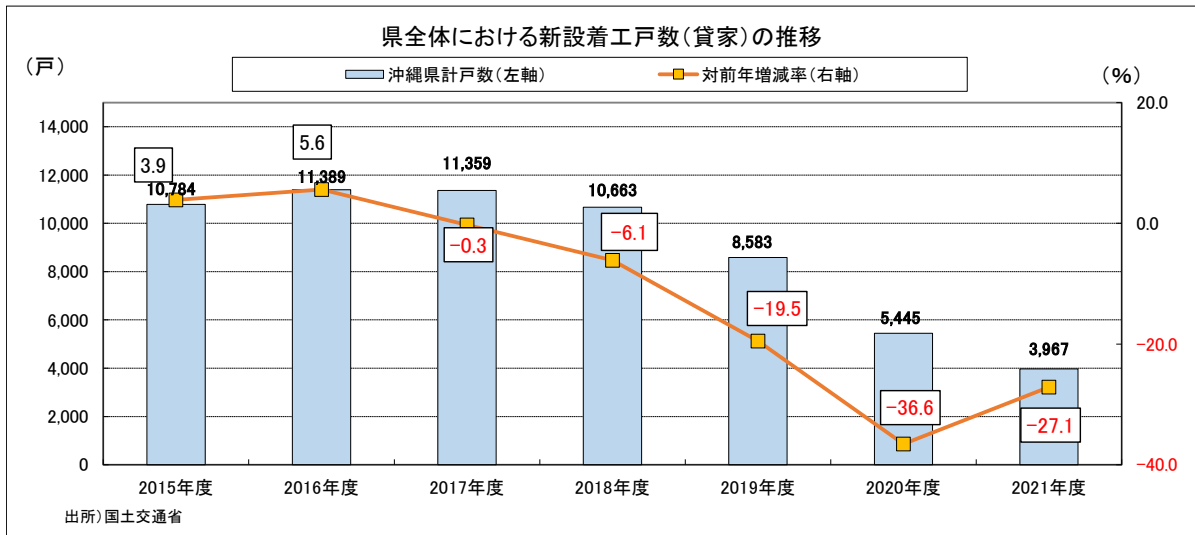
II. 本県における貸家住宅の新設動向について

新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

2021年度の新設住宅着工戸数(9,315戸)に占める貸家(3,967戸)の割合は**42.6%**と、50%を下回りましたが依然、全国の貸家割合(2021年度**38.2%**)を上回っています。

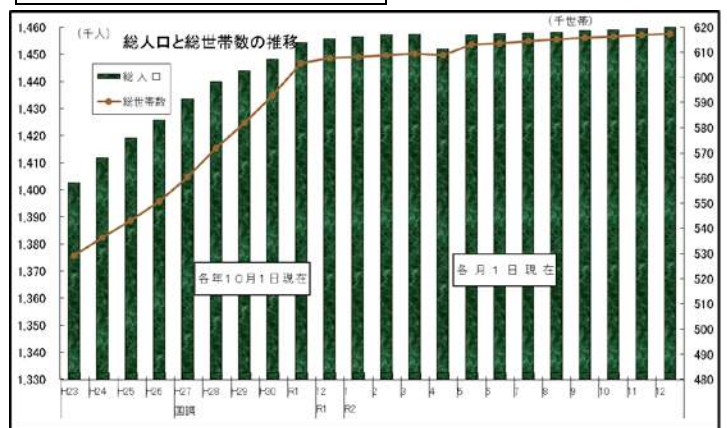
新設貸家の推移

2021年度は資材高騰の影響により新設貸家是对前年度比で減少しました。2016年度まで増加傾向にありましたが、2017年度から減少に転じ、2021年度是对前年度比**27.1%減**となり、5年連続で減少となりました。



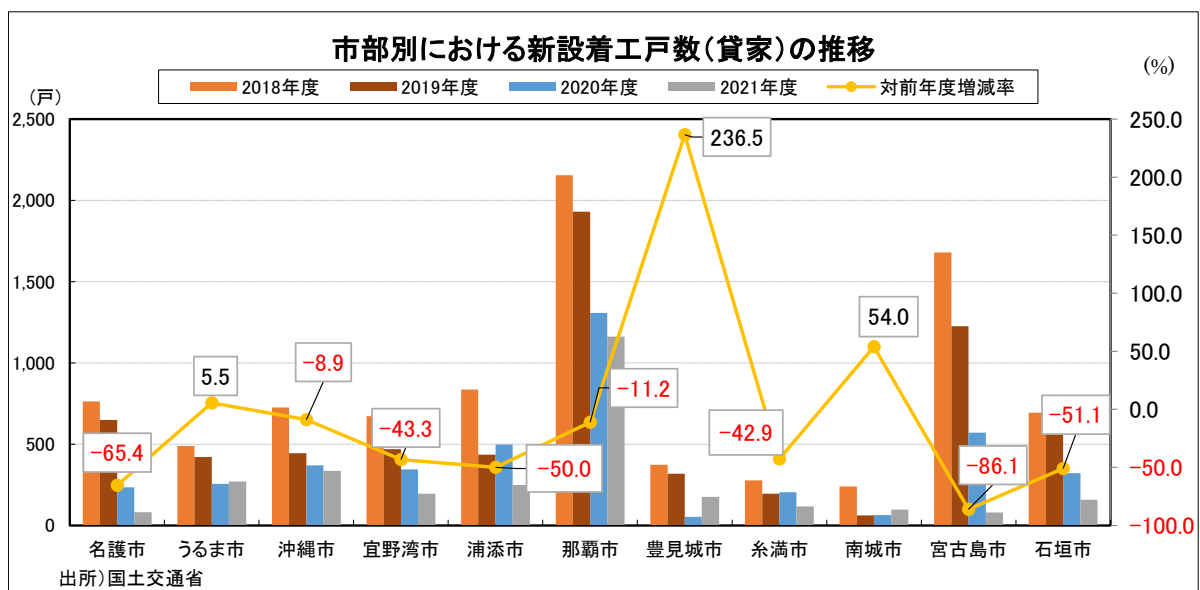
	各月1日現在世帯数(世帯)	各月1日現在人口			人口増減数
		総数(人)	男(人)	女(人)	
H25.10月	543,184	1,419,009	696,747	722,262	7,254
H26.10月	550,725	1,425,769	700,431	725,338	6,760
国調 H27.10月	560,424	1,433,566	704,619	728,947	7,797
H28.10月	571,491	1,441,641	708,994	732,647	8,075
H29.10月	581,430	1,447,258	711,780	735,478	5,617
H30.10月	592,097	1,453,285	715,096	738,189	6,027
R1.10月	604,625	1,461,096	719,247	741,849	7,811
国調 R2.10月	614,708	1,467,480	722,812	744,668	6,384
R3.10月	623,163	1,468,526	723,172	745,354	1,046
					対前月
R3.4月	616,913	1,463,530	720,589	742,941	△5,762
5月	620,293	1,467,111	722,625	744,486	3,581
6月	621,046	1,467,510	722,797	744,713	399
7月	621,628	1,467,854	722,922	744,932	344
8月	622,244	1,468,047	723,030	745,017	193
9月	622,802	1,468,475	723,233	745,242	428
10月	623,163	1,468,526	723,172	745,354	51
11月	623,596	1,468,755	723,272	745,483	229
12月	623,804	1,468,983	723,373	745,610	228
R4.1月	624,065	1,469,335	723,455	745,880	352
2月	624,104	1,469,233	723,348	745,885	△102
3月	624,169	1,468,780	723,013	745,767	△453
4月	623,769	1,462,940	719,596	743,344	△5,840

(参考) 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、2021年度は、うるま市（5.5%増）や豊見城市（236.5%増）、南城市（54.0%増）で前年に比べ増加しましたが、その他の地域は減少となりました。本島内では名護市（65.4%減）、浦添市（50.0%減）などで大幅な減少となりました。また、離島地域でも、宮古島市（86.1%減）、石垣市（51.1%減）となっており、減少幅が大きくなっています。着工戸数が最も多い那覇市は、前年度比11.2%減の1,162戸となり、4年連続で対前年度を下回りました。



市部別の新設着工戸数(貸家)の推移

単位: 戸、%

市名	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	対前年度増減率
名護市	518	345	525	762	649	234	81	-65.4
うるま市	1,068	885	447	489	421	256	270	5.5
沖繩市	1,405	893	1,035	726	445	369	336	-8.9
宜野湾市	617	922	707	672	470	344	195	-43.3
浦添市	896	868	844	835	436	498	249	-50.0
那覇市	2,532	2,680	3,075	2,155	1,930	1,308	1,162	-11.2
豊見城市	287	454	582	373	317	52	175	236.5
糸満市	396	503	357	276	195	203	116	-42.9
南城市	188	252	160	240	62	63	97	54.0
宮古島市	183	404	899	1,680	1,225	570	79	-86.1
石垣市	459	805	573	693	562	321	157	-51.1
沖縄県計	10,784	11,389	11,359	10,663	8,583	5,445	3,967	-27.1

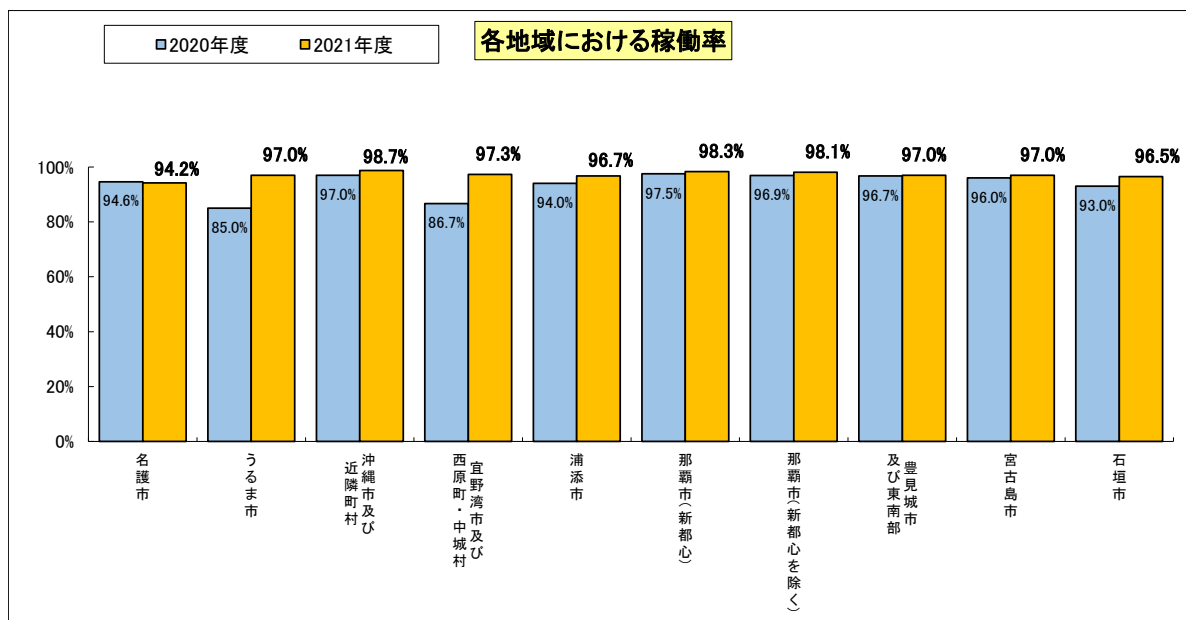
出所)国土交通省

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、「うるま市」、「沖縄市及び近隣町村」、「宜野湾市及び西原町・中城村」、「浦添市」、「那覇市」、「豊見城市及び東南部」、「宮古島市」、「石垣市」で、前年を上回りました。一方、「名護市」では前年を下回りました。

最も高い地域は、「沖縄市及び近隣町村」が98.7%、「那覇市（新都心）」が98.3%と続いています。また、全地域で稼働率が90%以上となっており、全般的に高い水準を維持しています。



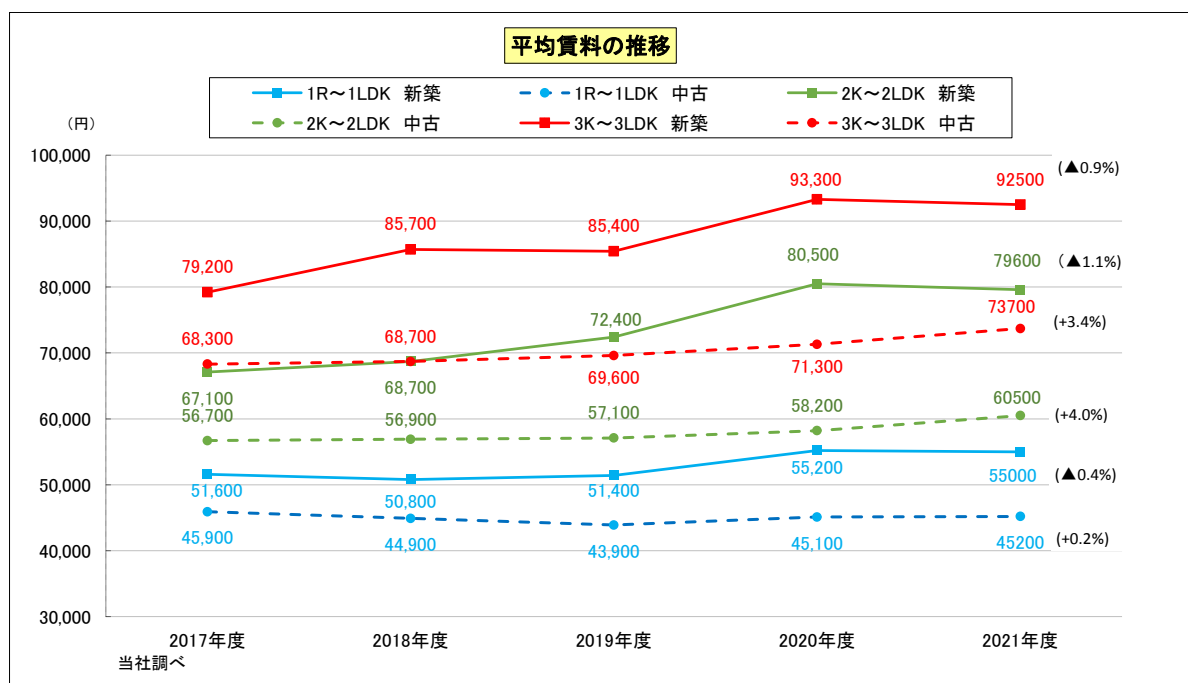
※稼働率の算出方法についてはデータ集計によるものではなく、賃貸管理会社へ管理物件の状況をヒアリングした結果です。

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、中古物件は全タイプで前年度を上回り、新築物件では全てのタイプで前年度を下回りました。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、近年は新築物件の賃料設定が高く設定されている傾向にあります。新築物件の賃料は値下がりしましたが2019年度以前と比較すると依然として高い水準にあります。

新築物件では、全てのタイプで下落となりました。広いリビングのあるLDK物件や、交通や生活の利便性が高い市街地開発地区などは引き続き人気が堅調です。一部では建築費高騰などによる相場高の賃料設定がみられ、新築物件でも満室に出来ないケースもあるようです。

中古物件では、全タイプとも 0.2 ～ 4.0 % 程度の上昇が見られます。築年数の長い物件においても、設備の追加や、好立地を背景に高い稼働率を維持する物件も多く見られます。特に、コロナ禍におけるテレワーク対応のため、ネット設備などの充実により賃料水準の維持を図る物件も見られました。

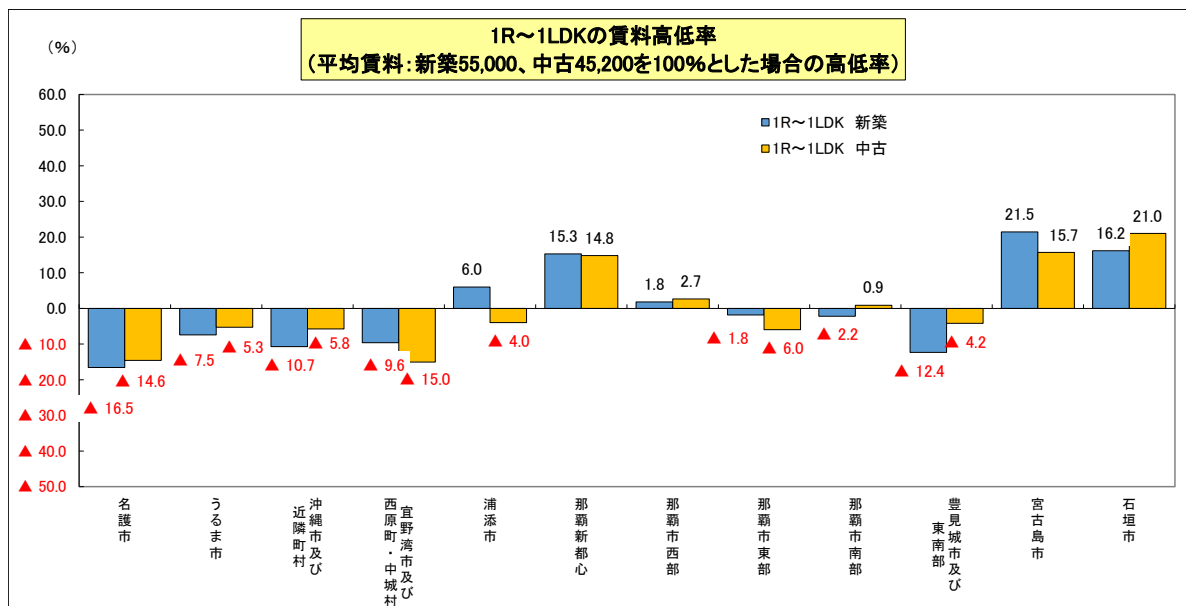


1. 1R～1LDKタイプの動向 概ね5.1～13.3坪、平均入居期間3.5年

新築物件≪県内平均賃料は55,000円となり、前年55,200円より0.4%下落≫

中古物件≪県内平均賃料は45,200円となり、前年45,100円より0.2%上昇≫

新築物件は建築単価の高騰により、那覇新都心、同市西部、浦添市、離島地域で平均より高くなっており、宮古島市が最も高く、中古物件は、石垣市が最も高くなっています。

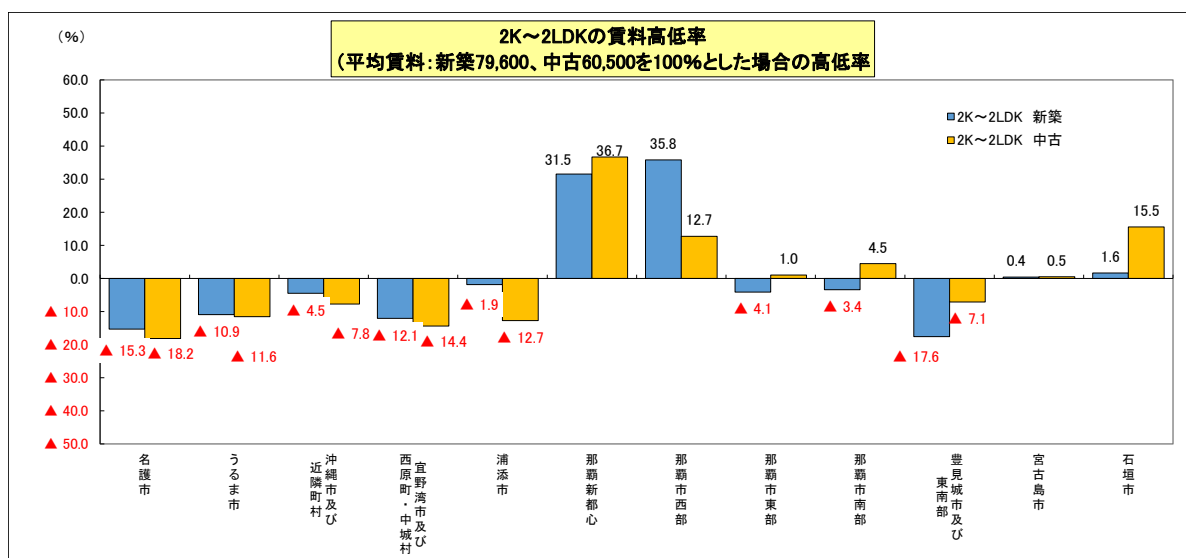


2. 2K～2LDKタイプの動向 概ね10.9～17.6坪、平均入居期間5.1年

新築物件≪県内平均賃料は79,600円となり、前年80,500円より1.1%下落≫

中古物件≪県内平均賃料は60,500円となり、前年58,200円より4.0%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。新築物件は那覇市新都心、同西部、離島地域が平均より高く、中古物件は那覇市全域、離島地域が高くなっています。

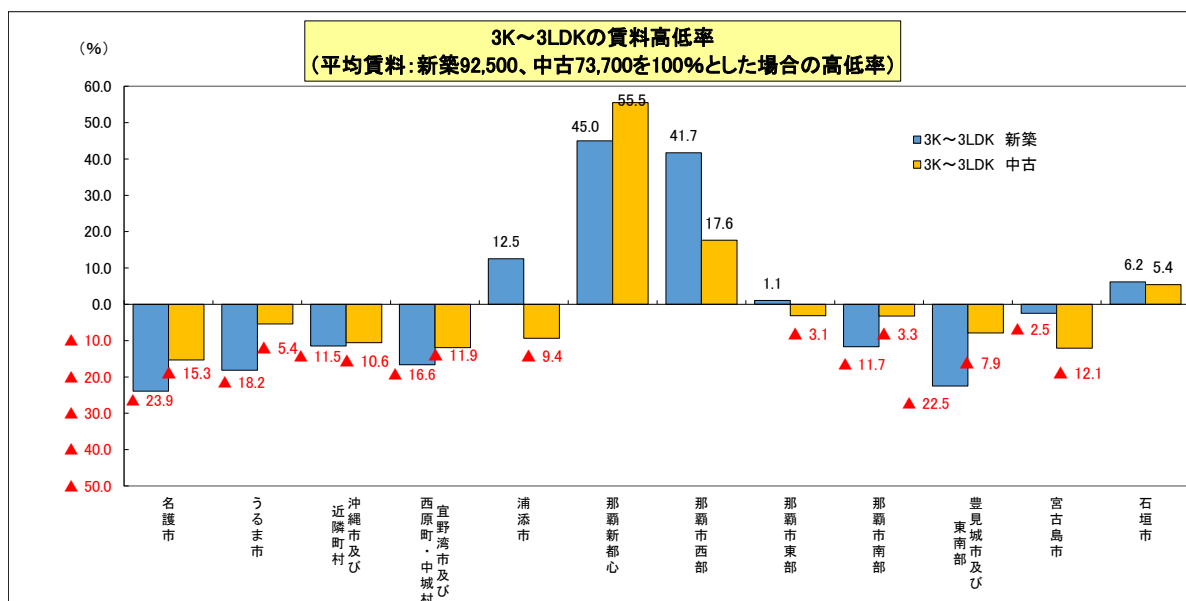


3. 3K～3LDKタイプの動向 概ね14.1～23.6坪、平均入居期間 6.4年

新築物件≪県内平均賃料は92,500円となり、前年93,300円より 0.9%下落≫

中古物件≪県内平均賃料は73,700円となり、前年71,300円より 3.4%上昇≫

他のタイプと比較して供給量が少ないことから、各エリアで堅調な需要があります。ファミリー向け需要が根強く、平均入居期間も6.4年と他のタイプに比べ長くなっています。新築物件は那覇市新都心、同市西部、同市東部、浦添市、石垣市で平均を上回っています。中古物件は那覇市新都心、同市西部、石垣市において平均を上回っています。



V. 調査結果・その3（店舗・事務所物件の賃料動向）

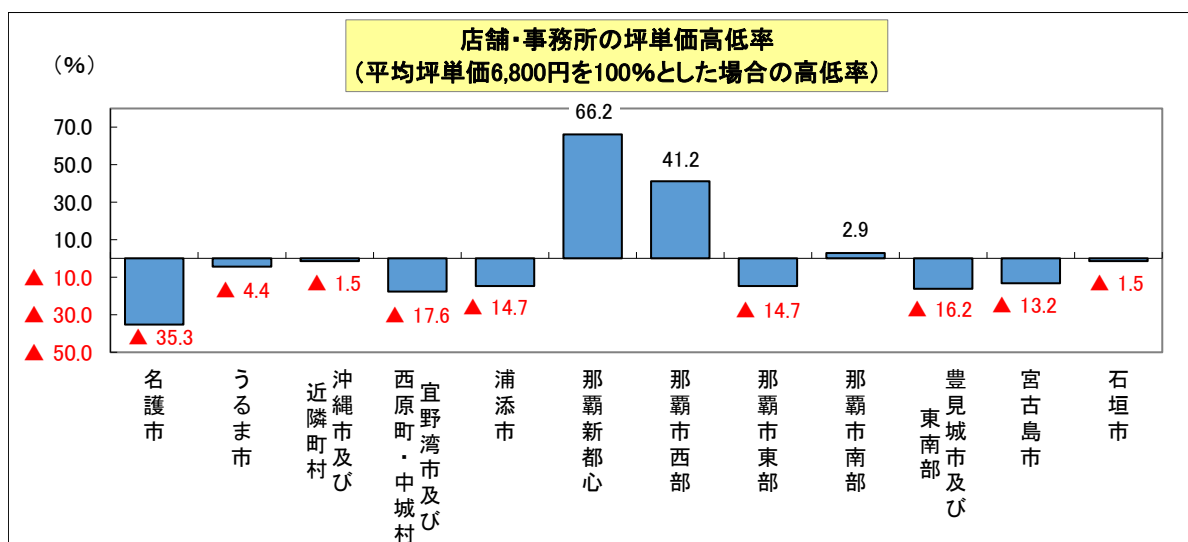
《平均坪単価は 6,800 円となり、前年 6,700 円より 1.5 %上昇》

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、「宜野湾市及び西原町、中城村」、「那覇市東部」、「那覇市南部」で前年の平均坪単価を下回っています。地域別では「那覇市新都心」、「那覇市西部」、「那覇市南部」で平均単価を上回っており、その他の地域では平均単価を下回っています。

単位:円/坪

年次	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
事業所	6,300	6,300	7,300	6,700	6,800



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）

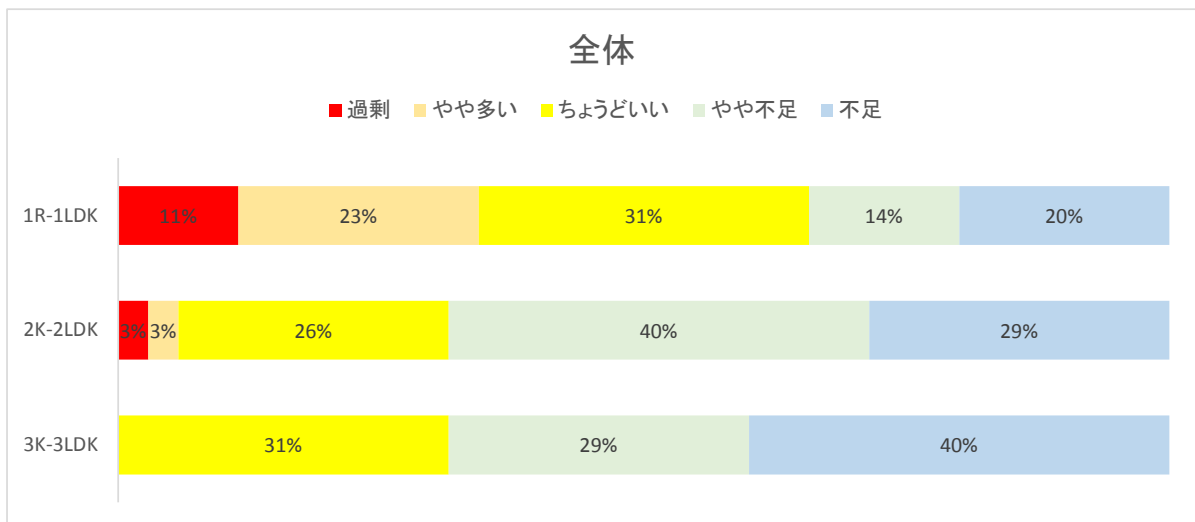
賃貸管理会社へ主な管理地域の入居需要に対する物件の需給バランスについて、下記の5段階に分けて「現場感覚をヒアリング」した結果です。

【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

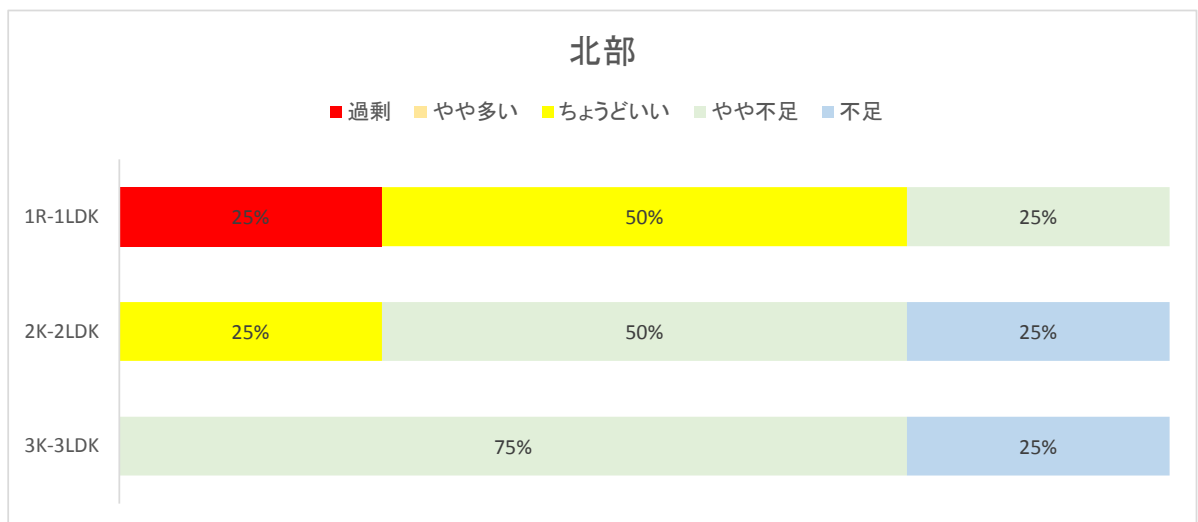
県内全地域の需給バランスをみると、「1R～1LDK」は、地域によってバラつきが見られます。「2K～2LDK」は不足気味の地域がやや多くなっています。「3K～3LDK」は、過剰気味の地域は無く、全体的に不足気味となっています。



2. 地域別

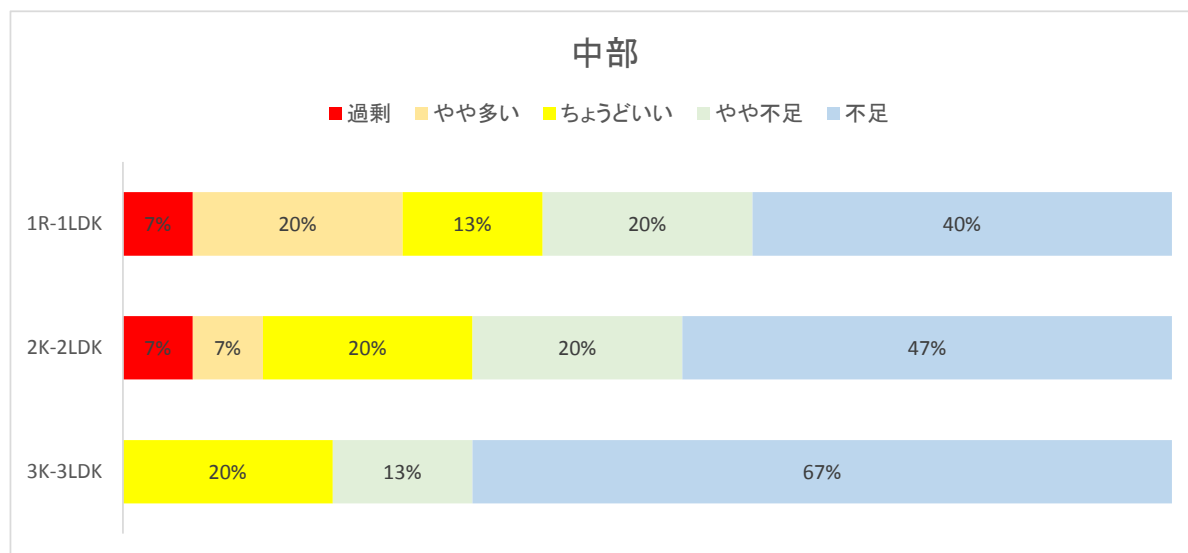
(1) 北部（名護市、宜野座村、金武町など）

「1R～1LDK」は、観光関連従事者の退去などにより過剰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、各地域で不足の傾向にあります。



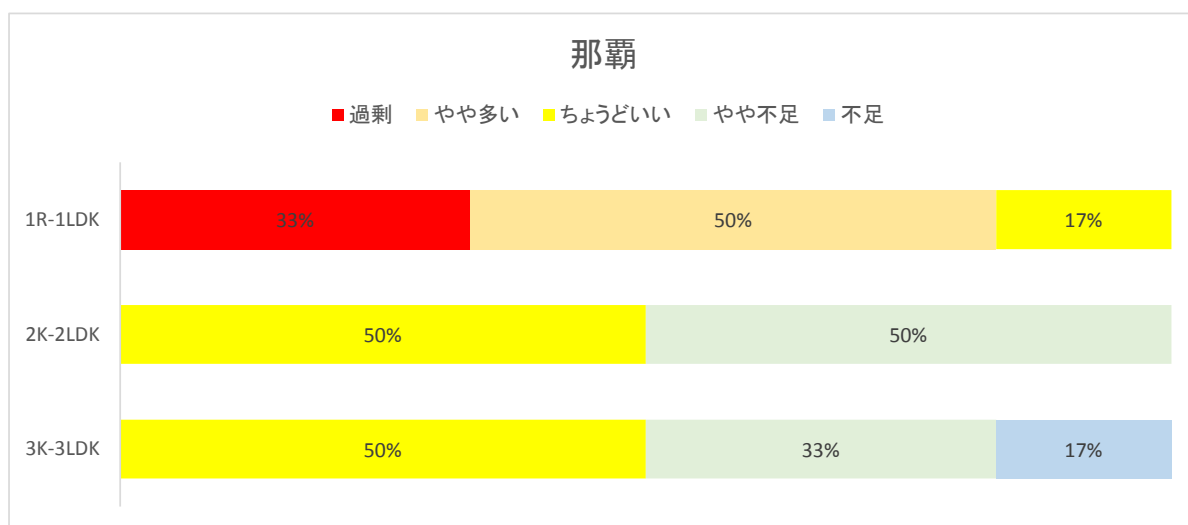
(2) 中部地区（うるま市、沖縄市、宜野湾市、浦添市など）

「1R～1LDK」は、宜野湾市でやや多くなっています。北谷町や沖縄市、うるま市などは全てのタイプの物件が不足気味です。「2K～2LDK」は、浦添市、宜野湾市で過剰気味です。「3K～3LDK」は、全ての地域において不足気味です。



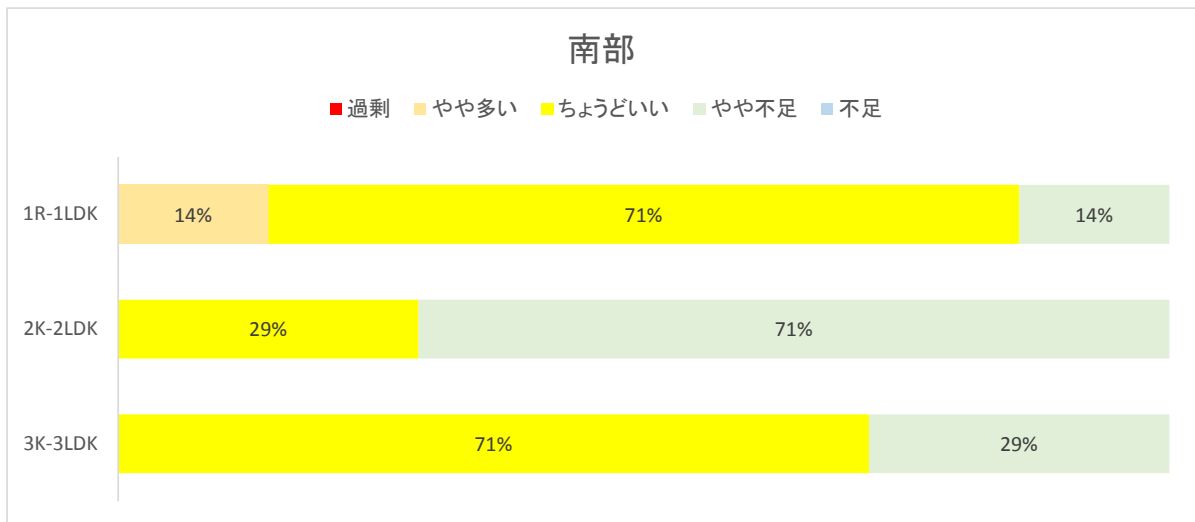
(3) 那覇地区（新都心、西部、東部、南部）

「1R～1LDK」は、全ての地域で過剰～やや多いとする回答が見られています。「2K～2LDK」は、新都心、南部などで不足気味となっています。「3K～3LDK」は、これまでに比べ不足傾向が改善されていますが、今後再度不足傾向が強まる見込みがあります。



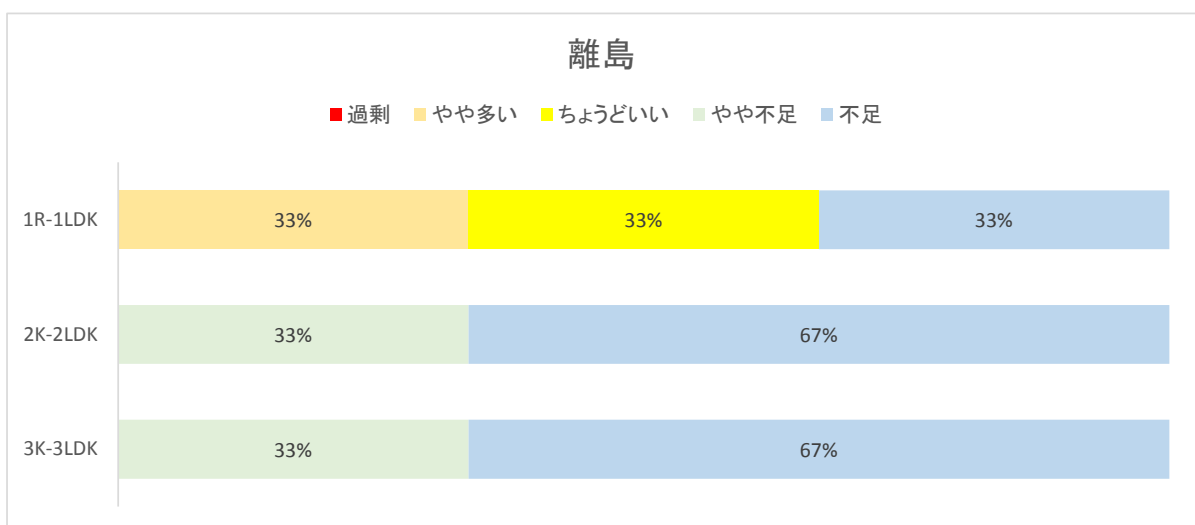
(4) 南部地区（豊見城市、糸満市、南城市など）

「1R～1LDK」は、南城市でやや多く、豊見城市でやや不足しています。「2K～2LDK」は全般的に不足気味です。「3K～3LDK」は適正傾向が強いですが、八重瀬町、豊見城市の一部で不足傾向となっています。



(5) 離島地区（宮古、石垣）

「1R～1LDK」の単身向け物件で昨年に比べ過剰傾向が解消されており、宮古島市では一部不足気味となっています。一方、「2K～2LDK」、「3K～3LDK」のファミリー向けタイプは物件が不足気味であり、今後も不足の状態が継続すると見込まれます。



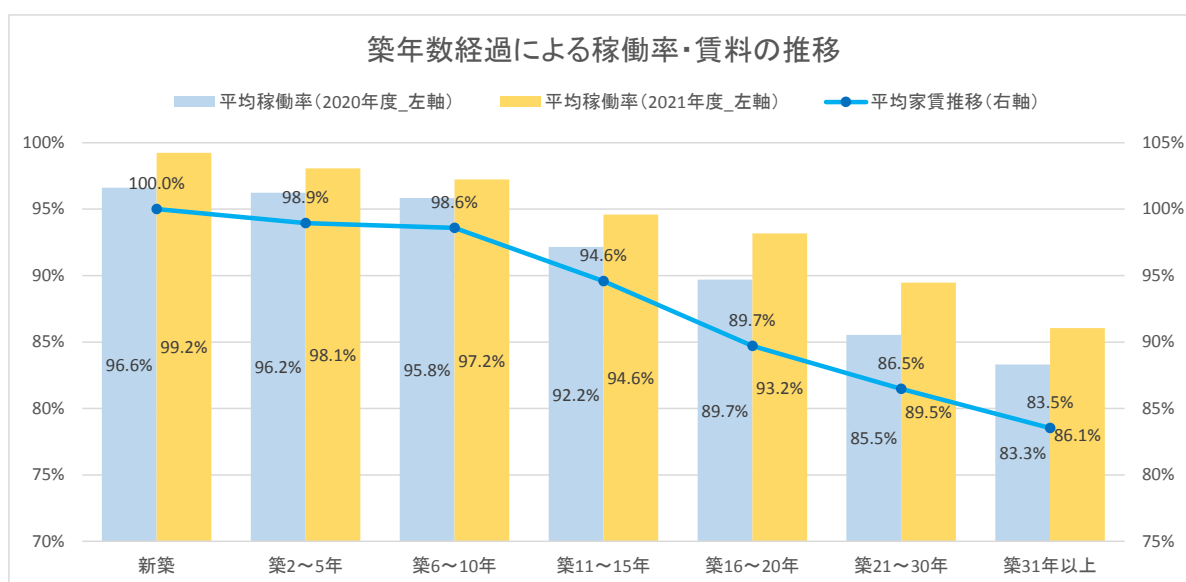
築年数経過による平均稼働率と平均賃料の推移

(1) 平均稼働率 (棒グラフ)

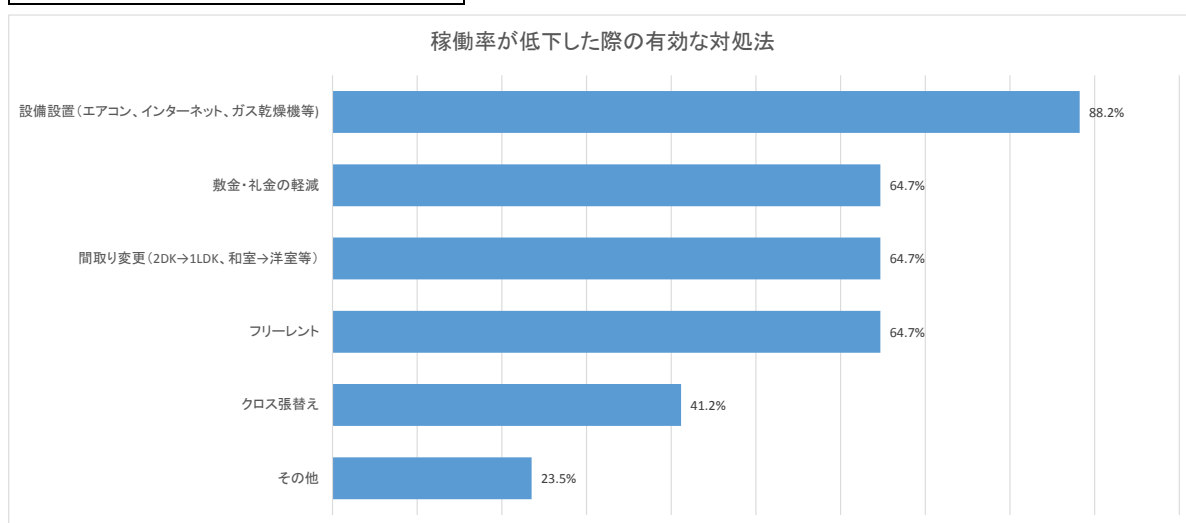
経過年数による稼働率の低下傾向がみられます。築年数の経過と共に徐々に低下傾向がみられ、21年目以降は90%を下回っています。新築物件が減少したこともあり、全ての稼働率区分において前年を上回っています。

(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、築16年目以降は90%を下回ります。近年は建築単価の高騰により、新築物件の賃料が高めに設定される傾向がみられますが、10年目までは新築並みの水準を維持できているようです。



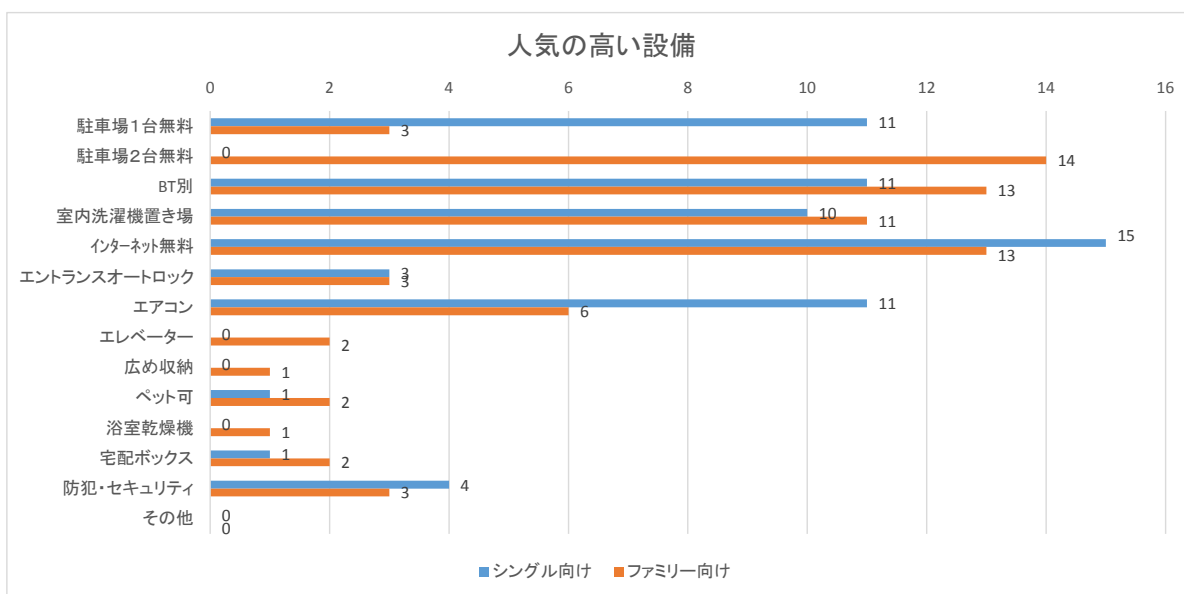
稼働率が低下した際の有効な対処法



設備・周辺施設について（14社17店舗による複数回答）

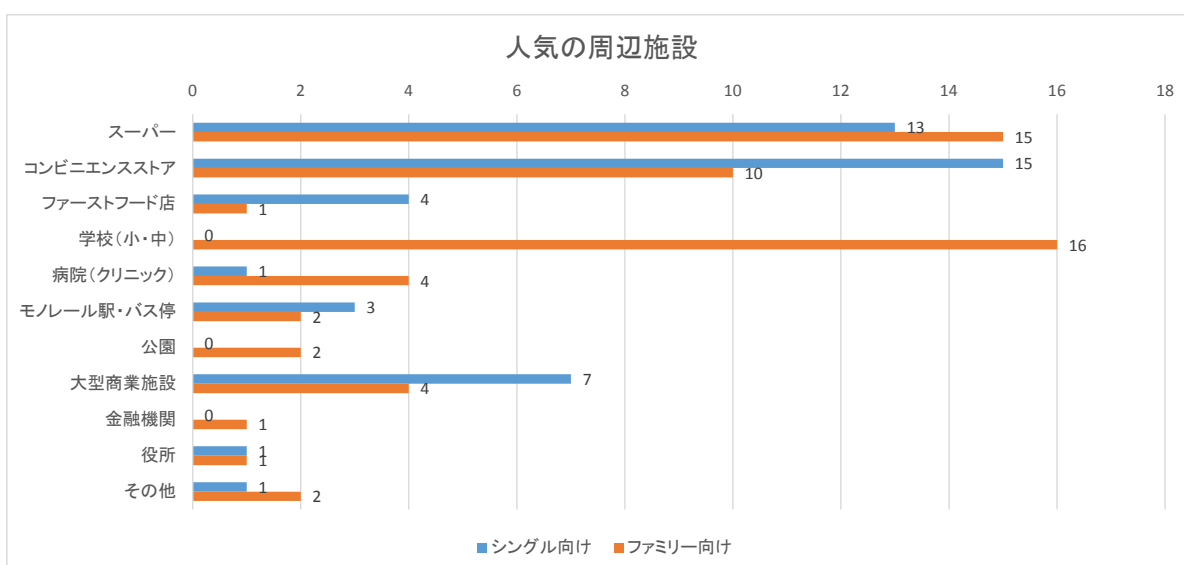
(1) 人気の設備（無いと物件の人気さが下がる設備）

シングル（単身者）向けでは、「エアコン」、「インターネット無料」、「BT（バス・トイレ）別」、「駐車場1台無料」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」、「インターネット無料」などが人気です。



(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」の人気が高く、ファミリー向けでは「学校（小・中）」、「スーパー」などが人気です。また、ファミリー向けでも「コンビニ」とする回答も増えてきました。



VII. 調査結果（総括）

2021年度の県内景況は、前年度に引き続き、新型コロナウイルス感染症の影響が継続し、緊急事態宣言の発出、不要不急の外出や買い物を控える動きなども継続しました。これにより、観光関連産業を中心に、停滞の動きが強まりました。

着工件数については建築費高騰の影響により、新築貸家は大幅に減少しました。建築費高騰により、アパート経営における収支計画に影響していると考えられます。

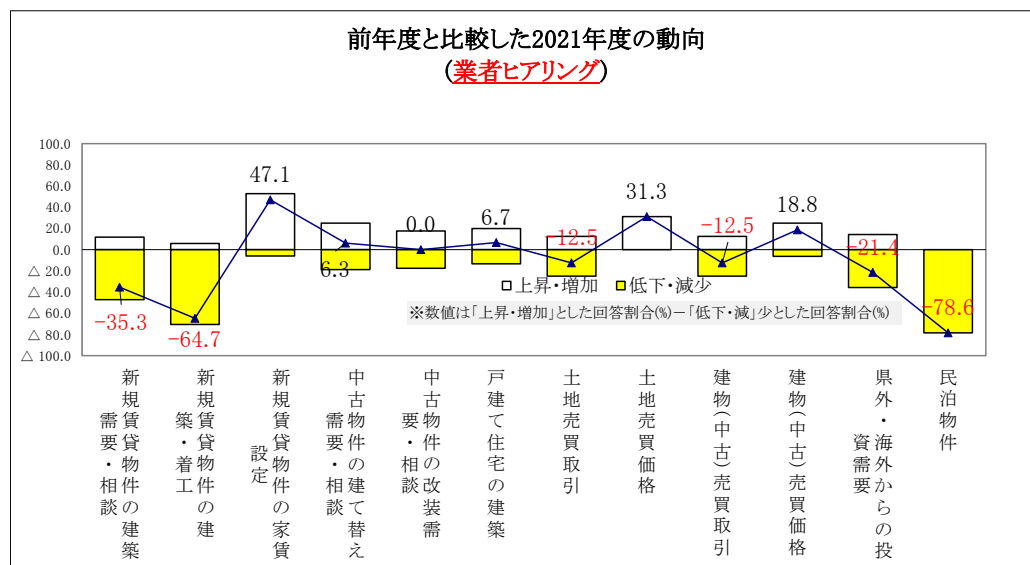
今回の調査では、中古物件の平均賃料は前年度を上回ったものの新築物件は全タイプの物件で賃料が下落しました。中古物件は、新築貸家が大幅に減少した影響などにより、全タイプで賃料水準の上昇が見られました。

稼働率は名護市で減少が見られ、その他の地域で上昇する結果となりました。名護市は新型コロナウイルスの影響による観光関連事業者の退去などが要因であると考えられます。全体的な平均賃料、稼働率はともに高い水準で推移しています。

また、昨年度と比較した今年度の動向について不動産業者に対してヒアリングを行ったところ、新築物件の需要・建築や売買取引、民泊需要が減少しています。これは新型コロナウイルスや建築費高騰の影響が考慮されます。一方、新築物件の家賃設定や、不動産売買価格（土地・建物）が上昇傾向にあるのも特徴です。新規賃貸物件の家賃設定については、本調査においては全てのタイプで昨年度比を下回っています。これについては、地域による需要の差や今後稼働予定の物件の賃料が上昇傾向であるとの声がありました。

これまで同様に、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、周辺の賃料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。また、中古物件においては、設備の補強や初期費用を抑えるなどの工夫により賃料水準や稼働率を維持する工夫と備えが必要です。

※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】新型コロナウイルス感染症の影響について

※新型コロナウイルスの影響に伴う需要側（入居者）、供給側（家主）の動向について不動産業者からヒアリングを行い、特徴的な動きをピックアップしました。

●需要側（入居者）の動向

観光産業の入居者が多かったため、単身タイプ物件の空室が増加。（北部地区）

単身、学生の問い合わせが減少。（北部地区）

事業者の退去が目立つ。（北部地区）

オンラインでの案内や契約業務が増加した。（うるま市、沖縄市周辺）

店舗の空き物件が少ない。（うるま市、沖縄市周辺）

家賃の減額や免除交渉が目立った。（うるま市、沖縄市周辺）

問い合わせが好条件の物件に集中している傾向がある。（浦添市周辺）

コロナ禍前に比べると動きが鈍い。（那覇市）

ネット環境を重視する人が増えた（那覇市）

新築の物件が減少傾向にある（南部地区）

退去件数が例年に比べ少ない。（南部地区）

在宅勤務の増加によりネット環境や子供の騒音についての苦情が増加した（南部地区）

空室多数との考えから、家賃の減少を狙っている入居希望者が多い（離島地区）

退去が少なく、アフターコロナを見越しての企業の賃貸需要が増加。（離島地区）

●供給側（家主）の動向

供給過多への対応で契約金減額や付帯設備の追加を行っている。家賃引き下げも。

（北部地区）

退去が増え、入居者獲得のために家賃1ヶ月無料やネット対応などの取組をはじめた。

（北部地区）

空室の減少から家賃増額の相談が増えた。（うるま市、沖縄市周辺）

入居者に対して家賃の減免を行う家主もいた。（うるま市、沖縄市周辺）

賃料の見直し（中南部地区）

一括借り上げ業者から借り上げ金額の減額交渉が入っている物件もある。（那覇地区）

特に駐車場で賃料値上げのタイミングがつかめずにいる。（南部地区）

新築の供給が減少傾向。（南部地区）

値下げの相談に対し柔軟に対応してくれるようになった（離島地区）

新築に対する需要の見極めが慎重になった。（離島地区）

諸費用の減額、設備の充実、フリーレント。（離島地区）

以前より賃料を上げる物件も出てきている。（離島地区）

建築費高騰に伴い、新築着工が大きく減少したため、新築の賃料が上昇。（離島地区）

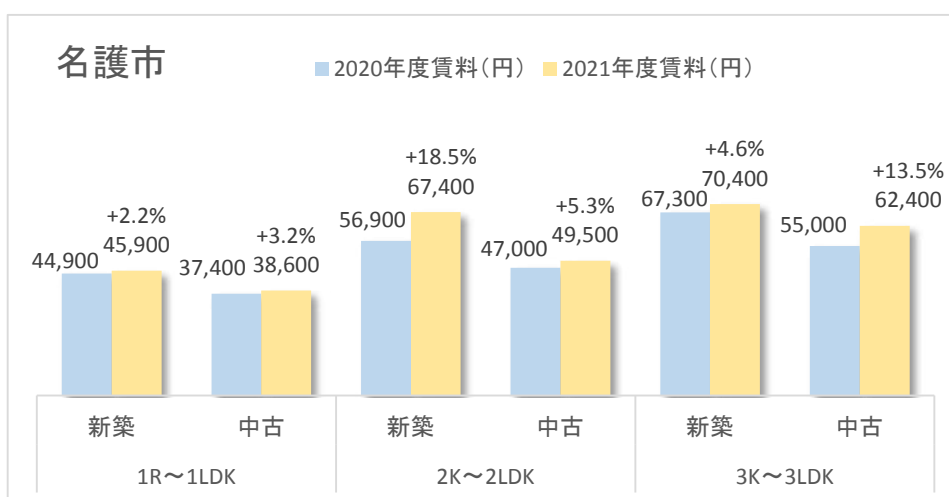
【参考】主なエリアの動向

※サンプルの変更等により、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。

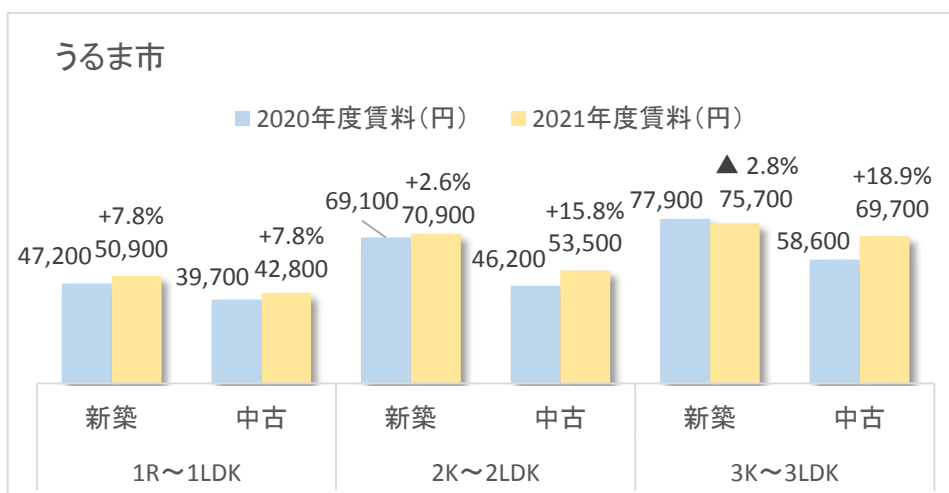
(1) 名護市

新築、中古とも全タイプで上昇傾向がみられます。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ですが、ファミリー世帯向け物件については、不足感が強いこともあり新築、中古共に賃料の増加幅が単身向け物件に比べ大きくなっています。



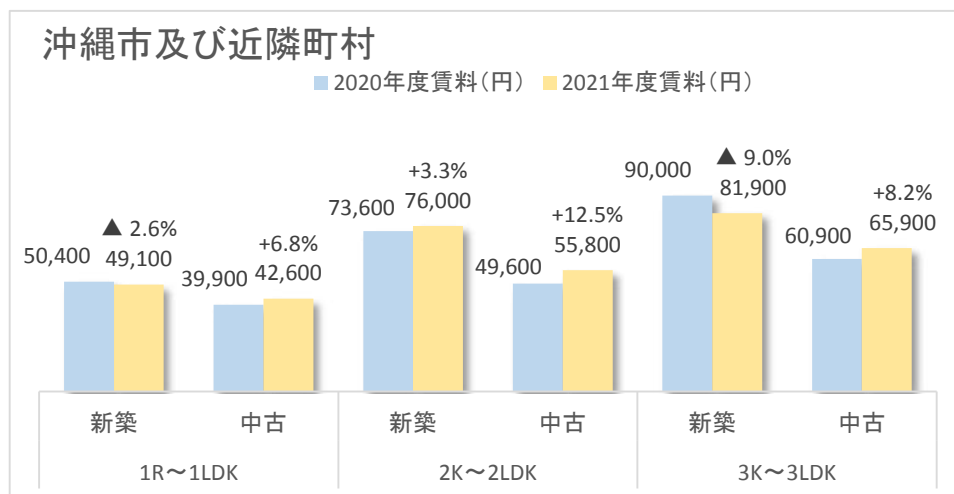
(2) うるま市

「3K～3LDK」新築を除き賃料が上昇しました。「3K～3LDK」の物件は人気が高く需要が多いものの新築の賃料は下落しました。中古物件は2LDK、3LDKなどのファミリー向けタイプで近隣市町村へのアクセスの良い物件の人気が高く、賃料の上昇幅も大きくなっています。



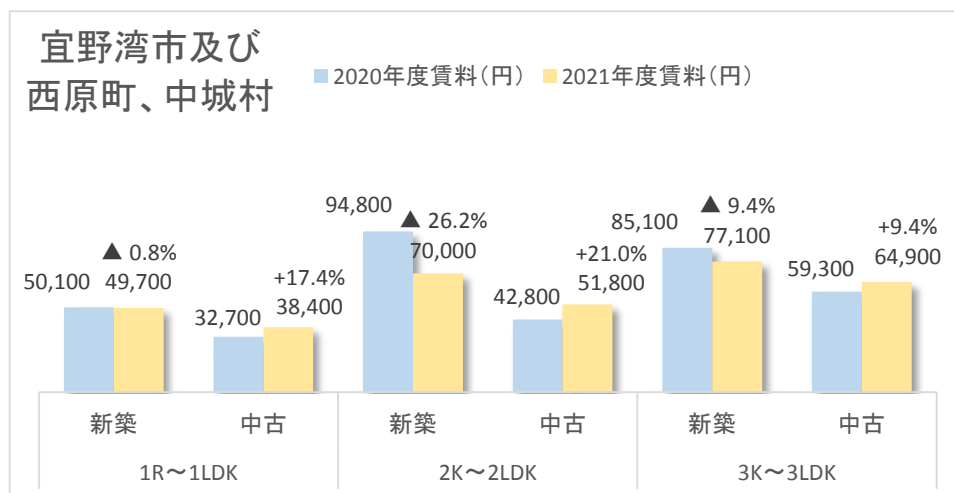
(3) 沖縄市及び近隣町村（北谷町、読谷村、北中城村など）

新築の「 1R ～ 1LDK 」、「 3K ～ 3LDK 」を除き賃料が上昇しました。市街地開発地区を中心に、沖縄市（美原、美里、山内）、北谷町や北中城村島袋などは、商業施設の近さや区画整理地域で人気が高く、高い賃料設定がみられます。一方で、沖縄市の嘉間良、室川などは、道路の狭さや近隣の学校の古さから人気は低調です。



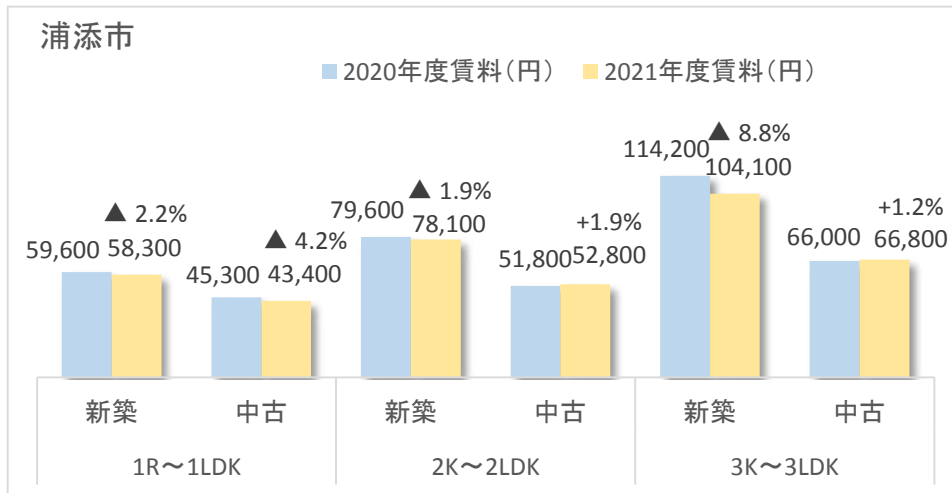
(4) 宜野湾市及び西原町・中城村

新築物件は全タイプで賃料が下落しました。中古物件は全タイプで上昇しています。西原町では棚原などが、小中学校と近く、那覇、浦添へのアクセスも良いことから人気が高くなっています。一方で、大学周辺の 1R 、 1K の学生向け物件は供給過剰気味で、中古物件の賃料は昨年と比べると上昇しているものの、他の地域と比べると低い水準となっています。



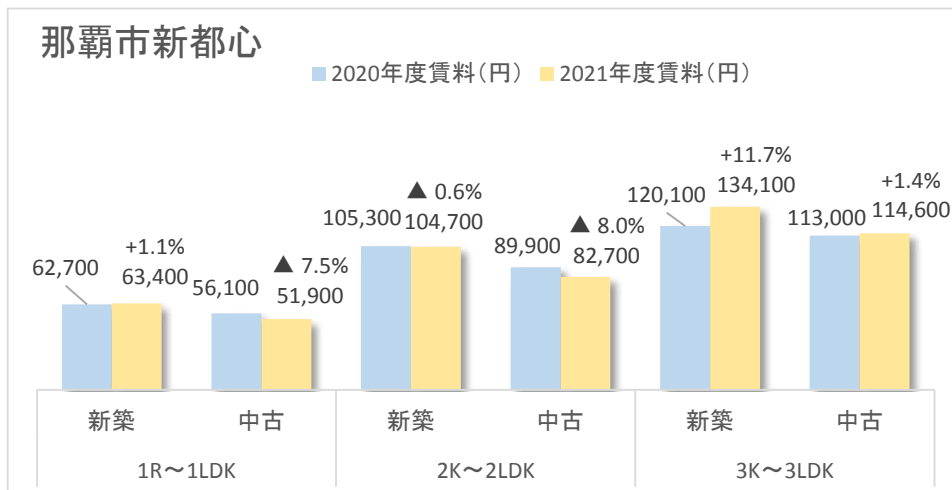
(5) 浦添市

中古のファミリータイプ物件を除き、賃料は下落しています。利便性の良さから、伊祖や城間は依然として人気が高いです。また、経塚では、モノレールの延伸や、新築築浅物件が多いことなどから、需要が増加しています。一方、古い物件が多い屋富祖は人気が低調です。



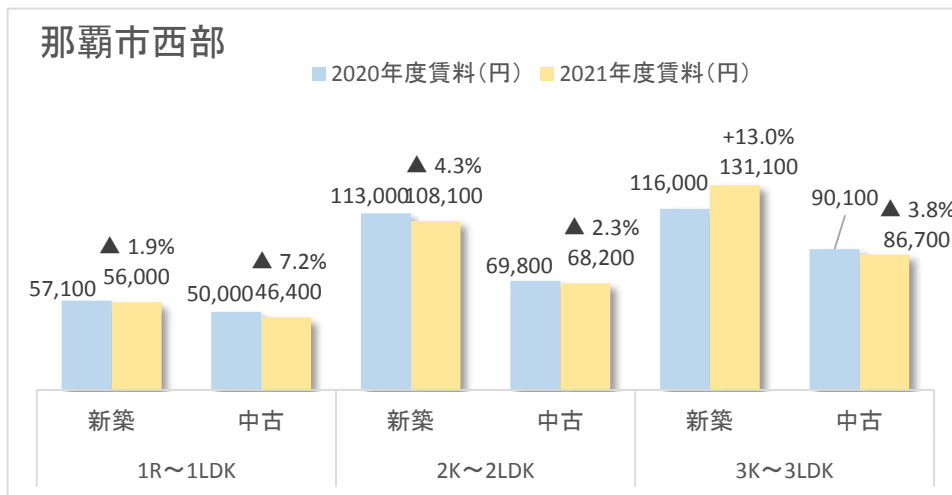
(6) 那覇新都心(天久、おもろまち、銘苅)

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、法人需要も多く、県内で最も高い賃料水準が続いています。供給数が少ない「3K~3LDK」新築で賃料が最も上昇しています。



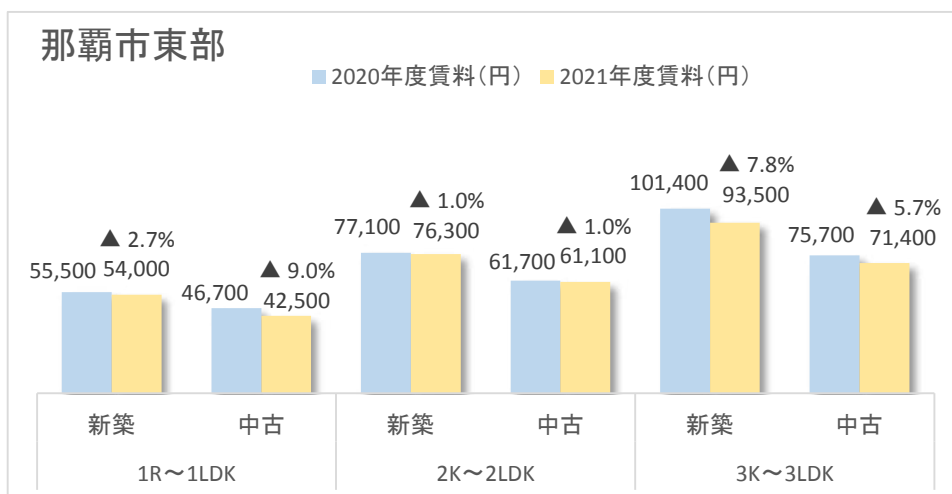
(7) 那覇市西部 (泊、安謝、安里、久茂地、西、壺川など)

新築の「 3K ～ 3LDK 」を除き賃料が低下しています。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、北側の曙などでは、物件の古さや道路の狭さ、スーパーや学校までの距離が遠いことなどから人気は低調です。



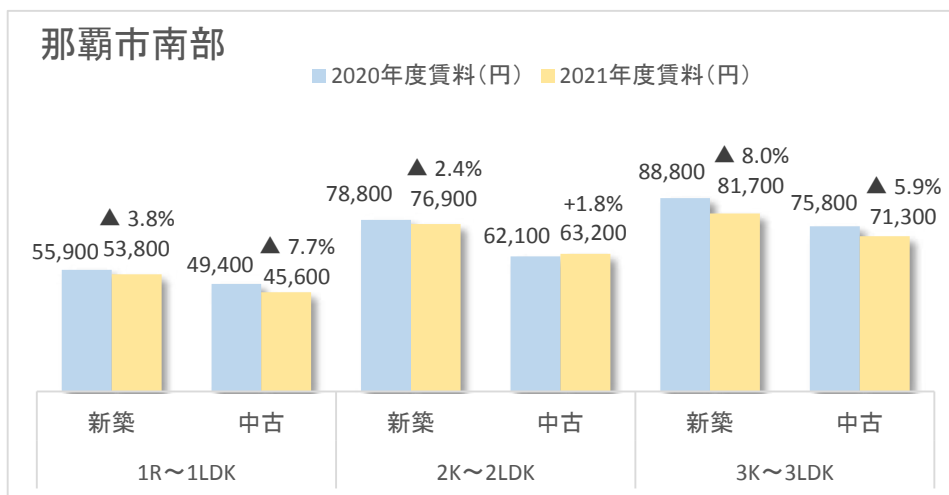
(8) 那覇市東部 (真嘉比、首里、識名、寄宮、古波蔵、上間など)

真嘉比は、新都心地区と並んで生活環境の良さなどから人気が高く、新築物件の賃料設定は高めです。全タイプの新築物件、中古物件で賃料が低下しています。モノレール沿線は新築・中古ともに安定した需要があります。また、首里の一部の地域では道路の狭さなどから人気は低調です。



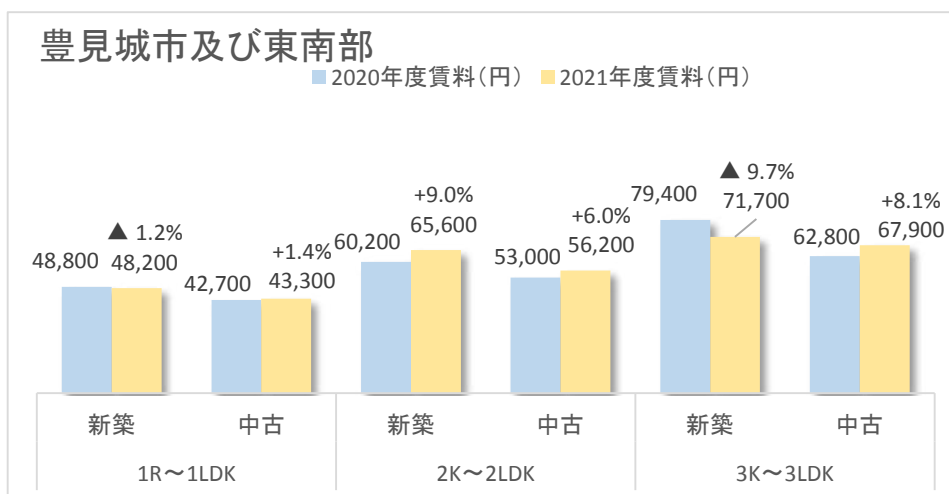
(9) 那覇市南部 (小禄、金城、宇栄原など)

新築、中古とも全タイプで堅調な需要が見込まれています。特にモノレール沿線は安定した需要が見込まれていますが、「2K～2LDK」の中古物件を除いて賃料の低下がみられました。



(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や上田、与那原町東浜や八重瀬町屋宜原など生活利便性や高速近くで交通利便性の良い地域の需要は依然堅調です。豊見城市は新築物件着工件数の上昇幅が県内で最も大きい地域となりました。一方で与那原町板良敷や南城市佐敷、八重瀬町新城などは人気が低くなっています。「1R～1LDK」、「3K～3LDK」の新築を除き、全体的な賃料は上昇傾向です。

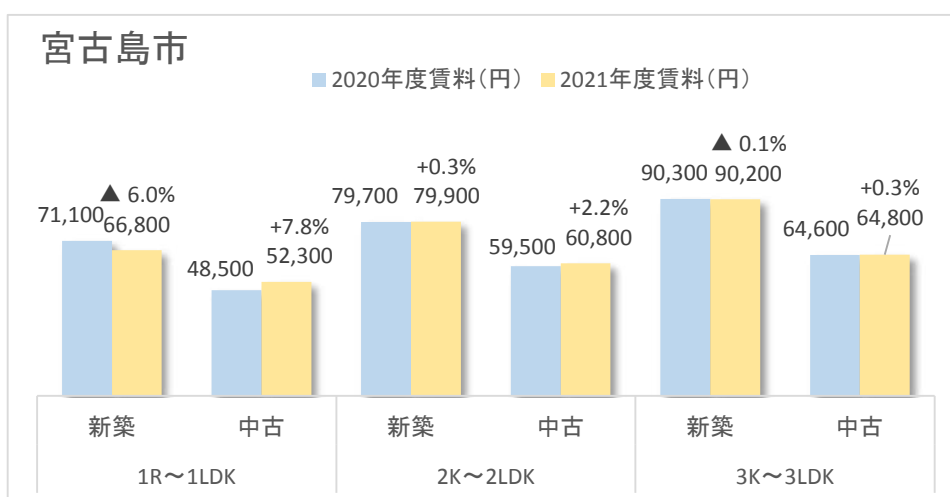


(1 1) 宮古島市

工事関係者等法人借り上げの需要が減少しており、極端に高い賃料設定は減っているようです。

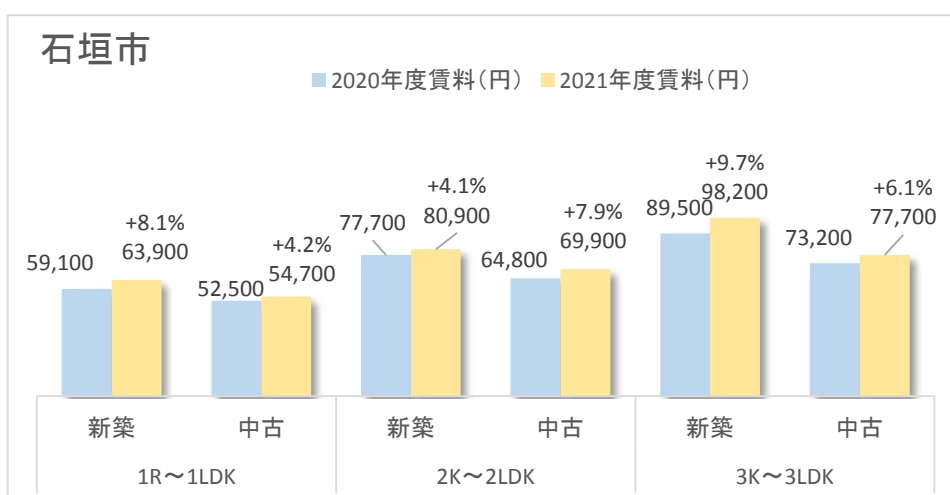
また、新築物件の着工件数の減少幅が最も大きい地域となりました。

タイプ別では「1R～1LDK」は解消されつつあるものの過剰傾向にあり、新築賃料の低下が見られます。一方「2K～2LDK」、「3K～3LDK」は依然不足気味であり、賃料の上昇が見られます。

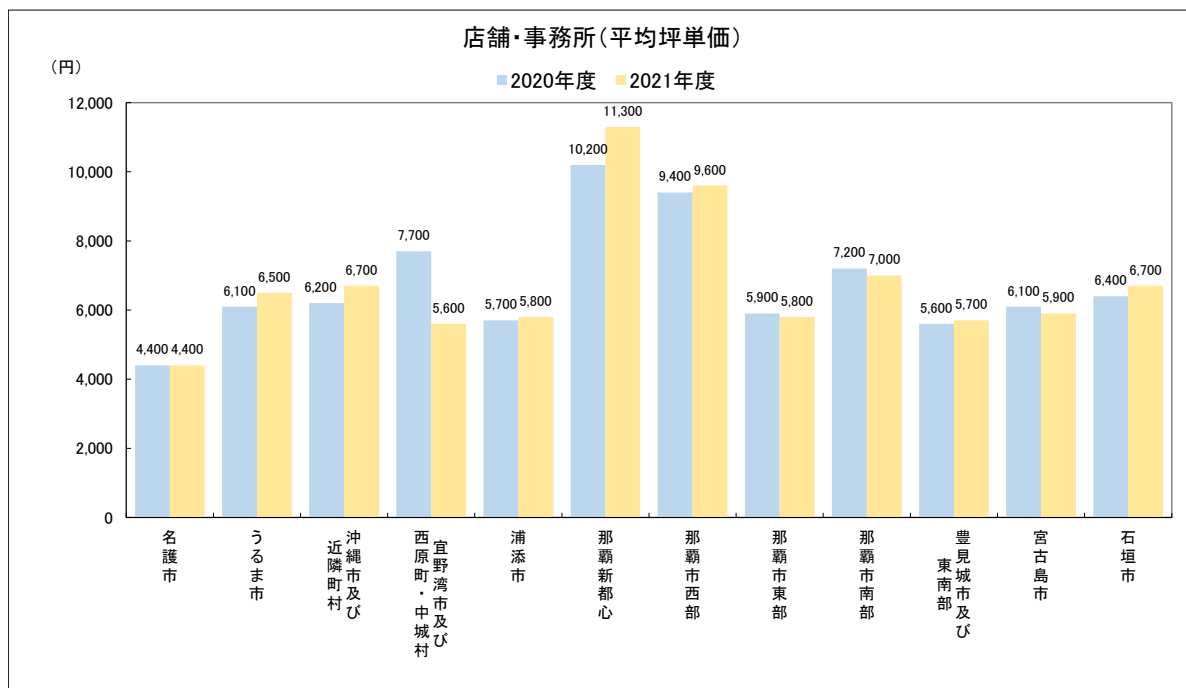


(1 2) 石垣市

単身向け物件については、過剰傾向が解消されつつあり、賃料も上昇しています。ファミリータイプ物件については不足状態が継続しており、結果全タイプで賃料の上昇傾向が見られました。



(1 3) 店舗・事務所



【参考】那覇市の区割りについて

