



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

2025年 7 月 18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(2024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：080-6494-9376 mail: oei-12@okinawa-bank.co.jp 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27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。また、賃料については不動産情報サイト運営会社からのデータも使用し算出しています。

部屋タイプ別とは、1R、1K、1DK、1LDK、2K、2DK、2LDK、3K、3DK、3LDKの物件を【1R～1K】【1DK～1LDK】【2K～2LDK】【3K～3LDK】の4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 調査方法 : ヒアリング調査及び不動産情報サイト運営会社からのデータ提供
- ② 調査時期（提供データの抽出日） : 2024年10月31日
〃（ヒアリング調査） : 2025年5月16日～2025年7月2日
- ③ ヒアリング対象：県内の主な賃貸物件管理会社

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。

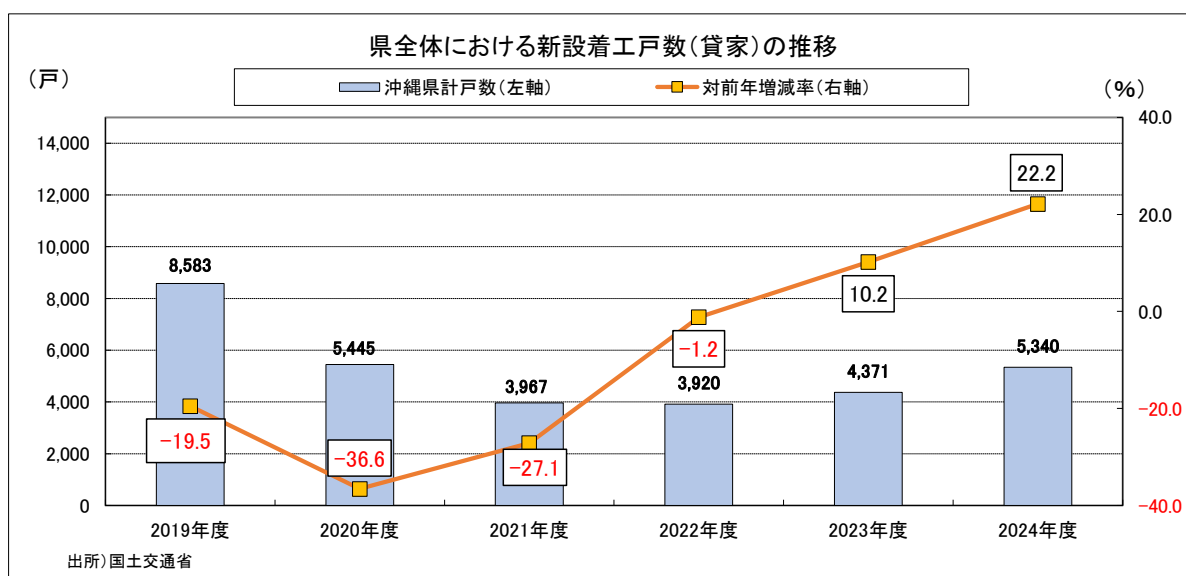
Ⅱ．本県における貸家住宅の新設動向について

新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

2024年度の新設住宅着工戸数(9,939戸)に占める貸家(5,340戸)の割合は**53.7%**と、2020年度以来4年ぶりに50%台を上回りました。2024年度は、2年連続で前年度を上回っています。

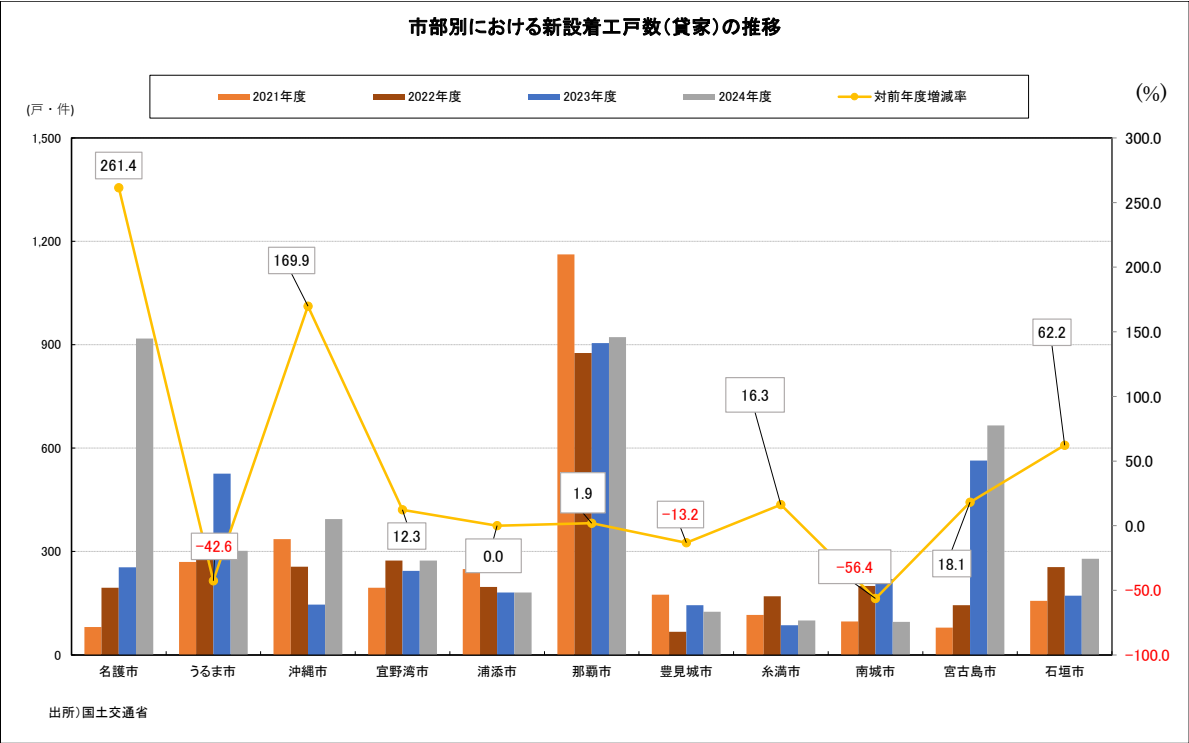
新設貸家の推移

2024年度の新設貸家は対前年度比で増加しました。資材高騰の影響などが続いた中で、主に宮古、北部地区においてホテル従業員向けや今後開発が予定されている観光施設従業員向けの貸家が多く新設されました。新設貸家は、2017年度から2022年度まで減少が続いていましたが、2年連続で増加しています。



市部別の動向（対前年度比）

市部別にみると、2024年度は、名護市（261.4％増）、沖縄市（169.9％増）や石垣市（62.2％増）、宮古島市（18.1％増）、糸満市（16.3％増）、宜野湾市（12.3％増）、那覇市（1.9％増）で前年度に比べ増加しました。一方で、南城市（-56.4％減）、うるま市（-42.6％減）、豊見城市（-13.2％減）で前年度を下回りました。浦添市は前年度並みでした。名護市では、テーマパーク開業に向けた従業員社宅等の需要等により最も大きい増加幅となりました。名護市、宮古島市では3年連続で新築件数が増加しています。



市部別の新設着工戸数(貸家)の推移

単位:戸、%

市名	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	対前年度増減率
名護市	762	649	234	81	195	254	918	261.4
うるま市	489	421	256	270	339	526	302	-42.6
沖縄市	726	445	369	336	256	146	394	169.9
宜野湾市	672	470	344	195	274	244	274	12.3
浦添市	835	436	498	249	197	181	181	0.0
那覇市	2,155	1,930	1,308	1,162	876	905	922	1.9
豊見城市	373	317	52	175	67	144	125	-13.2
糸満市	276	195	203	116	170	86	100	16.3
南城市	240	62	63	97	200	220	96	-56.4
宮古島市	1,680	1,225	570	79	144	564	666	18.1
石垣市	693	562	321	157	255	172	279	62.2
沖縄県計	10,663	8,583	5,445	3,967	3,920	4,371	5,340	22.2

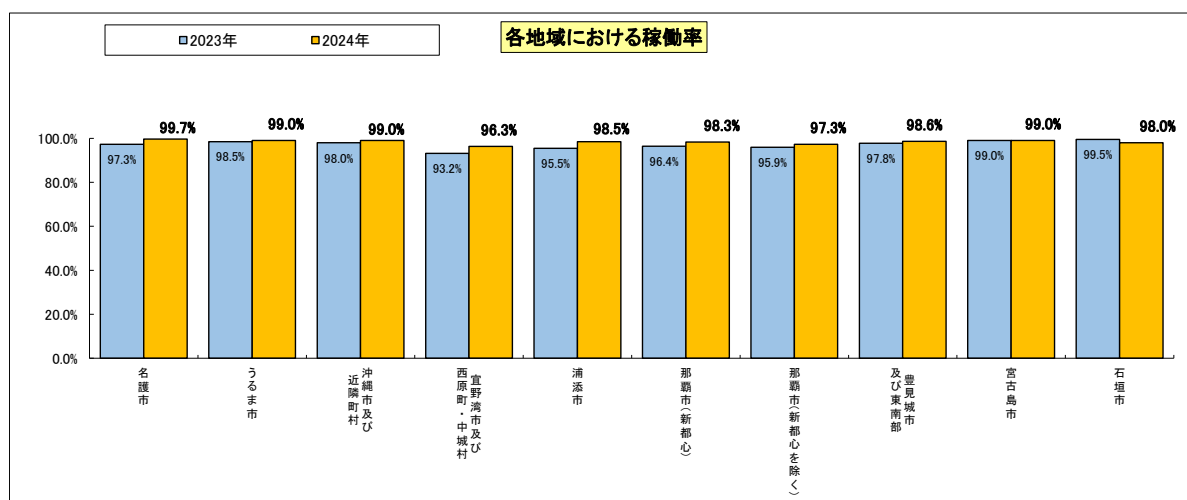
出所)国土交通省

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、「石垣市」を除くすべての地域で前年を上回りました。

全地域で稼働率が95%以上、全地域の平均が**98.4%**となっており、全般的に高い水準を維持しています。特にファミリー向けの物件で不足感が高まっていることが高稼働率の主要因として考えられます。



※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。

【地域の分類と表記について】

○本頁以降の地域の分類と表記については以下の通り定義しています。

名護市 …名護市の他、本部町、今帰仁村、大宜味村など北部地域の物件も含まれます。

沖縄市及び近隣町村…沖縄市の他、北谷町、恩納村、読谷村、北中城村の物件も含まれます。

豊見城市及び東南部…豊見城市の他、糸満市、南城市、南風原町、八重瀬町の物件も含まれます。

※地域の分類については以降の分類においても同様です。また、分類内における市町村ごとの物件数の比率は調査年ごとに異なる点にご留意ください。

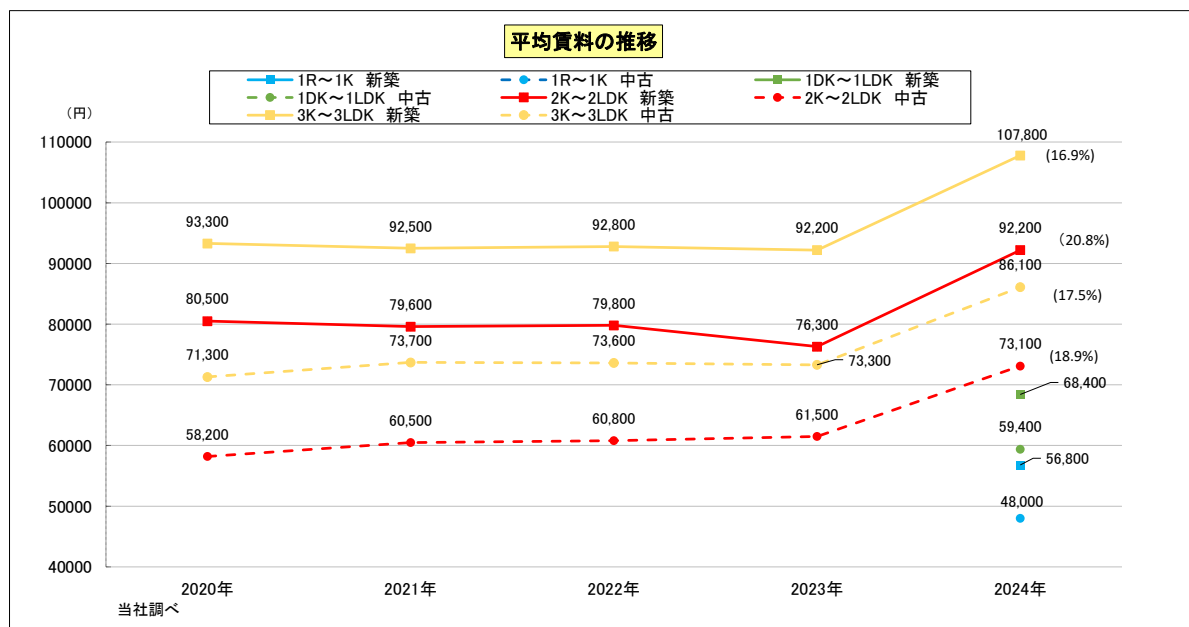
IV. 調査結果・その2（部屋・タイプ別にみる賃料の動向）

今年度より、用途や賃借人の属性の違いを考慮し、これまで【 1R ～ 1LDK 】として集計していたものを【 1R ～ 1K 】と【 1DK ～ 1LDK 】に分離して集計しました。そのため、下図の平均賃料の経年比較では、【 2K ～ 2LDK 】と【 3K ～ 3LDK 】のみ過去年度との比較を行っています。

タイプ別平均賃料は、新築・中古ともに全てのタイプで前年を上回りました。全体的な要因として、今回経年比較を行ったタイプはファミリー向けの間取りであり、同タイプの物件が不足傾向であることが新築・中古問わず賃料水準の上昇に寄与していると考えられます。

新築物件は、土地や建築費が上昇している中で物件オーナーが収益を確保すべく賃料水準が上昇しているようです。

中古物件では、電気料金等の維持費の高騰や金利上昇を背景に賃料水準が上昇傾向にあります。また、離島地域など物件の需要過多な地域では築年数が経過していても家賃を引き上げるケースもあるようです。



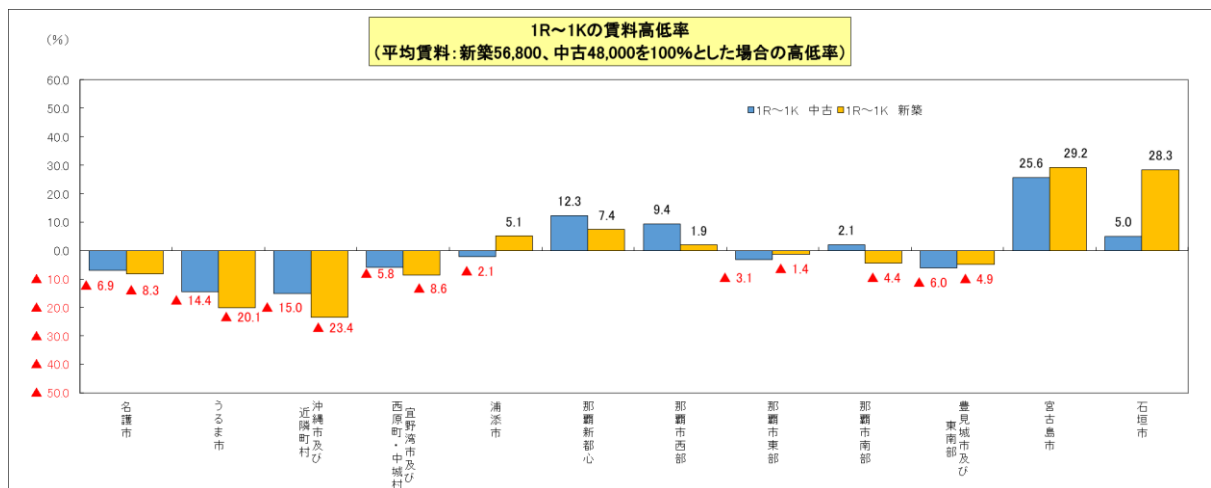
1. 1R ～ 1K タイプの動向 概ね 5.3 ～ 10.2 坪、平均入居期間 3.4 年

新築物件≪県内平均賃料は 56,800 円となる≫

中古物件≪県内平均賃料は 48,000 円となる≫

新築物件は建築単価の高騰により、那覇市新都心・西部・南部、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なっています。中古物件も同様に宮古島市が最も高くなっています。

那覇市内では、モノレール沿線など駐車場がなくても交通利便性の高い物件では高い家賃水準となっています。離島地域は現地で働く島外からの事業者の居住用として需要が旺盛です。北部地域も同様の需要がみられますが、離島地域のような賃料水準には至っていません。

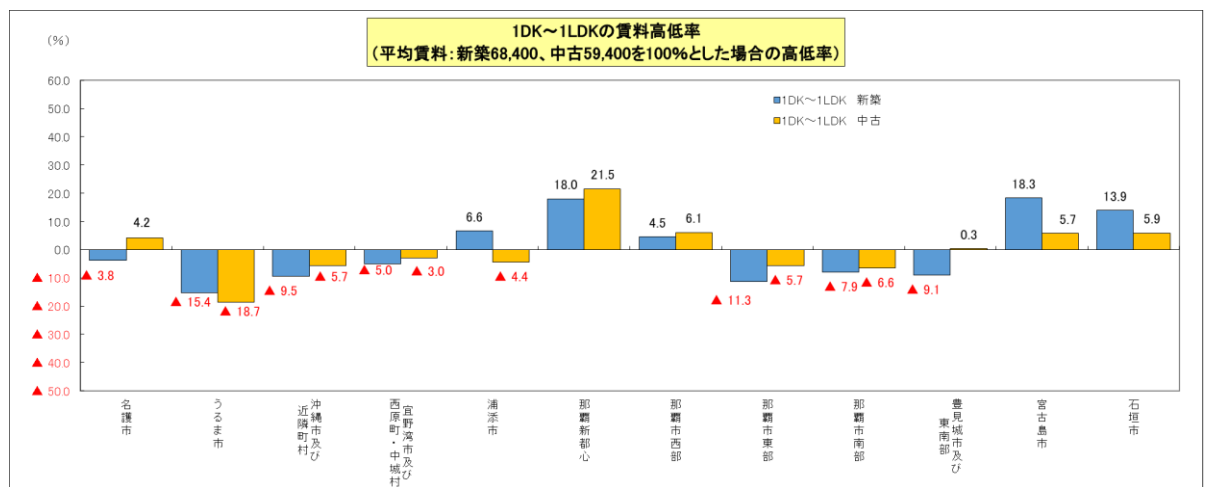


2. 1DK～1LDK タイプの動向 概ね 8.6 ～14.0坪、平均入居期間 4.3 年

新築物件≪県内平均賃料は68,400円となる≫

中古物件≪県内平均賃料は59,400円となる≫

単身からカップルまで用途の幅が広く人気の物件のタイプです。ファミリー向けに比べ供給量も多くなっています。新築では、浦添市、那覇市新都心、那覇市西部、宮古島市、石垣市で平均を上回りました。中古では、名護市、那覇市新都心、那覇市西部、豊見城市及び東南部、宮古島市、石垣市で平均を上回りました。



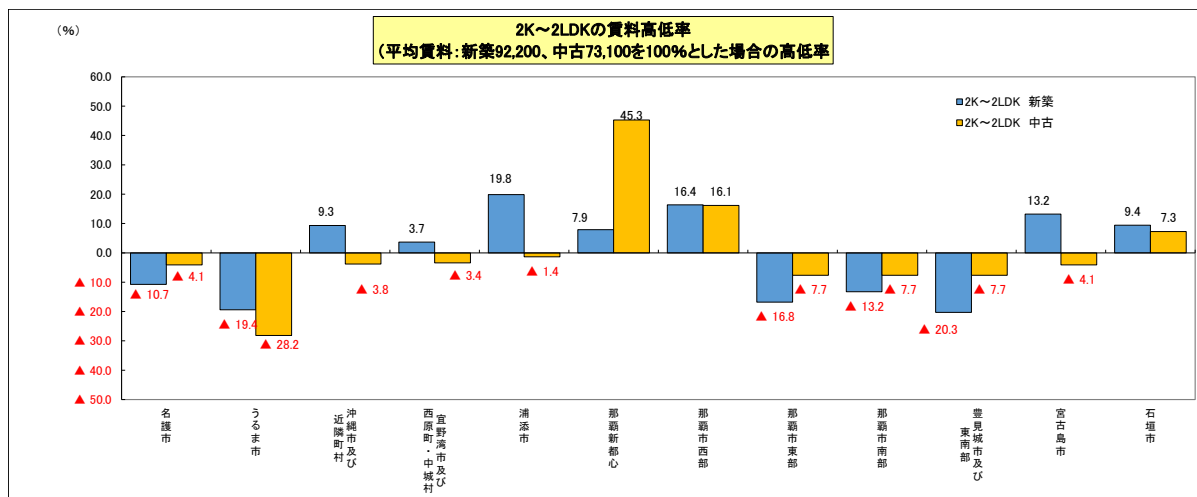
3. 2K ～ 2LDK タイプの動向 概ね11.3～19.3坪、平均入居期間 5.5 年

新築物件≪県内平均賃料は92,200円となり、前年76,300円より20.8%上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は73,100円となり、前年61,500円より18.9%上昇≫

広めのLDKタイプは单身から家族世帯まで幅広い層に人気です。新築物件は沖縄市及び近隣町村、浦添市、那覇市新都心、那覇市西部、離島地域が平均より高く、中古物件是那覇市新都心、那覇市西部、石垣市が高くなっています。同タイプまたは、それ以上に広い間取りの物件は新築数も少なく、かなり需要が高くなっています。沖縄市や浦添市、那覇市においては分譲マンションが賃貸として出されるケースも多く、賃料水準を引き上げる要因の一つとなっています。

新築は、前年度と比べて最も賃料水準の上昇幅が大きいタイプとなりました。



4. 3K ～ 3LDK タイプの動向 概ね15.0～25.8坪、平均入居期間 7.1 年

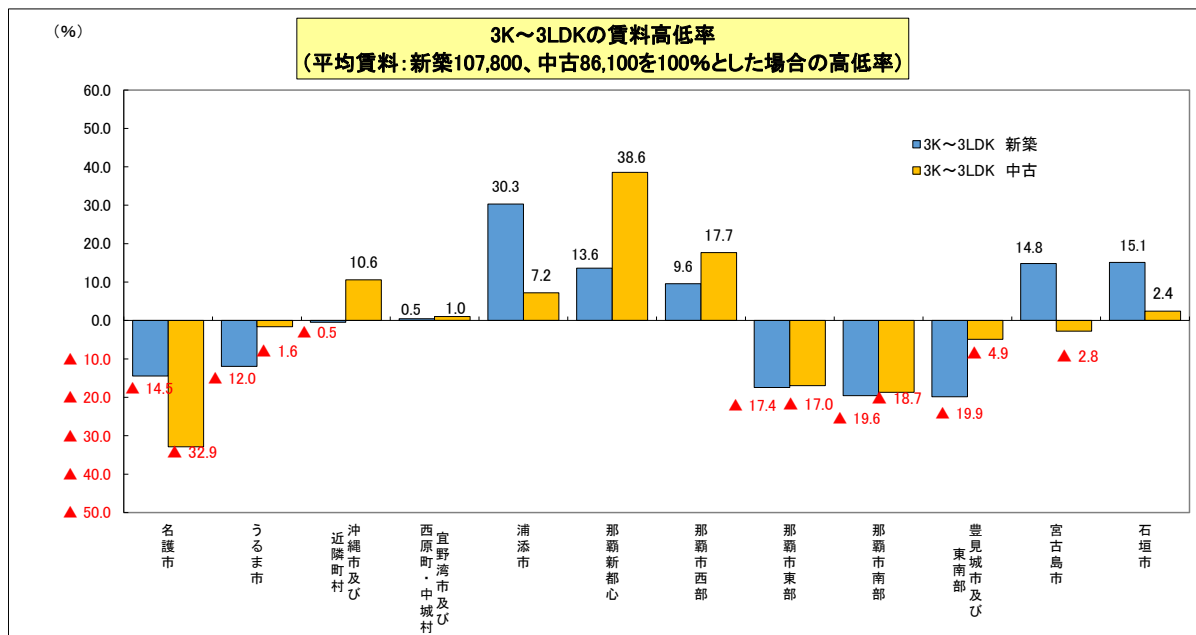
新築物件≪県内平均賃料は 107,800 円となり、前年92,200 円より 16.9 %上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は 86,100 円となり、前年 73,300 円より 17.5 %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 7.1 年と他のタイプに比べ長くなっています。新築物件は宜野湾市及び西原町・中城村、浦添市、那覇市新都心、那覇市西部、離島地域で平均を上回っています。中古物件は沖縄市及び近隣町村、宜野湾市及び西原町・中城村、浦添市、那覇市新都心、那覇市西部、石垣市において平均を上回っています。特に、那覇新都心や那覇西部では、物件の供給量が少ないこともあり賃料水準が高くなっています。

【 2K ～ 2LDK 】タイプと同様に賃貸利用される分譲マンションが家賃水準を引き上げるケースがあります。

また、他のタイプと比較し、特に新築でサンプルが少ないことに留意が必要です。



V. 調査結果・その3（店舗・事務所物件の賃料動向）

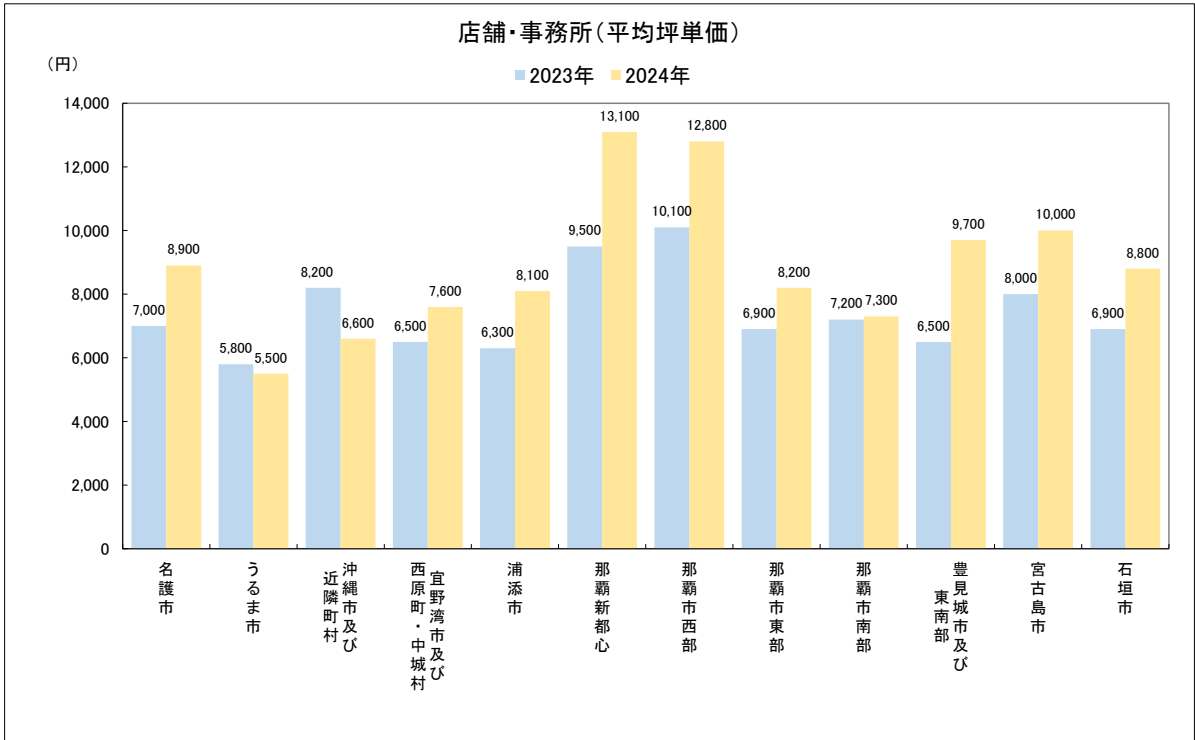
《平均坪単価は 8,900 円となり、前年 7,400 円より 20.3 %上昇》

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。

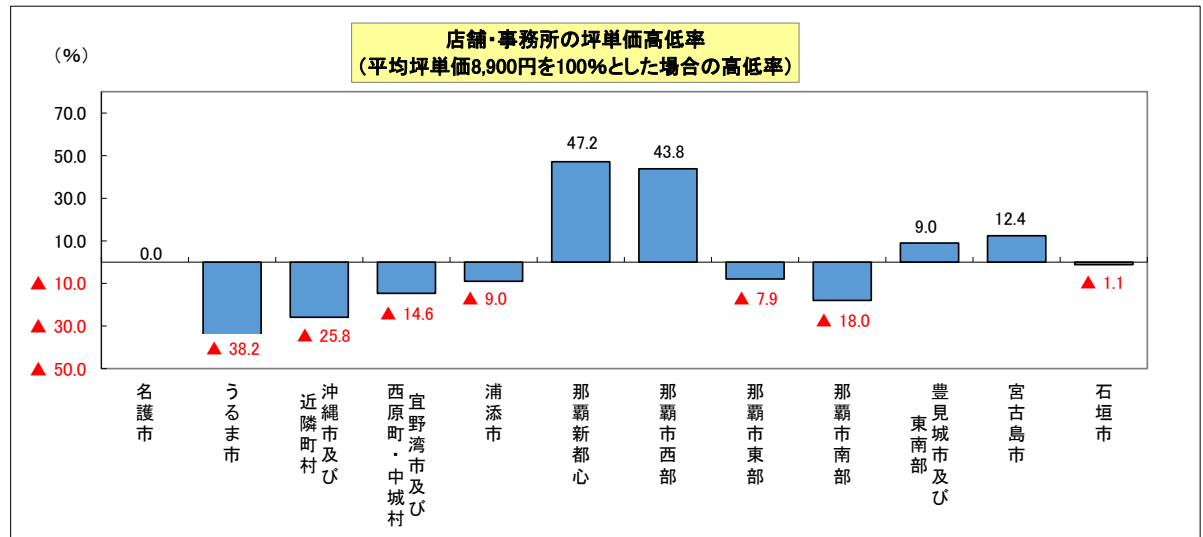
全体的な動向は、「うるま市」、「沖縄市及び近隣町村」を除く地域で前年の平均坪単価を上回っています。地域別では「那覇市新都心」、「那覇市西部」、「豊見城市及び東南部」、「宮古島市」で平均単価を上回っており、その他の地域では平均単価を下回っています。

単位: 円/坪

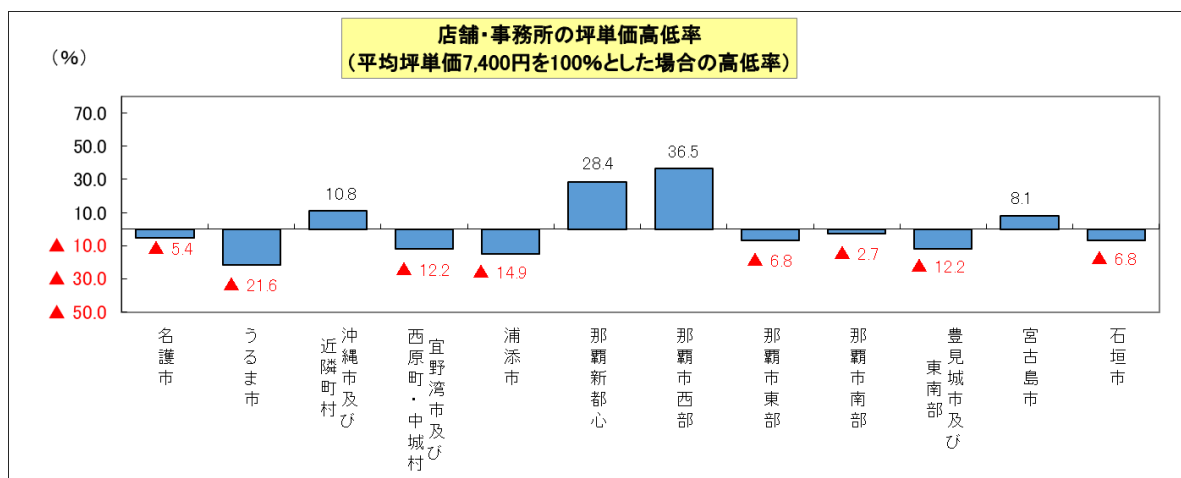
年次	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
事業所	6,700	6,800	6,800	7,400	8,900



2024年の坪単価高低率



【参考】2023年の坪単価高低率



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）

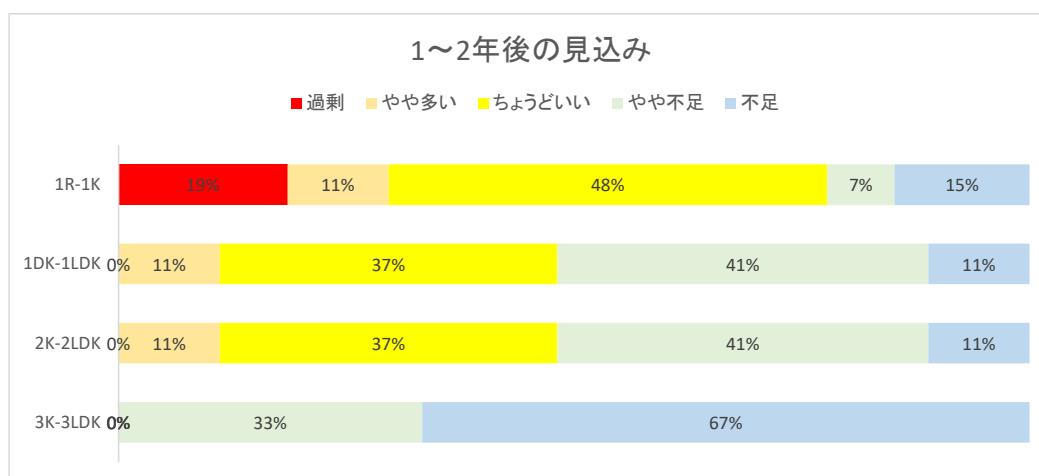
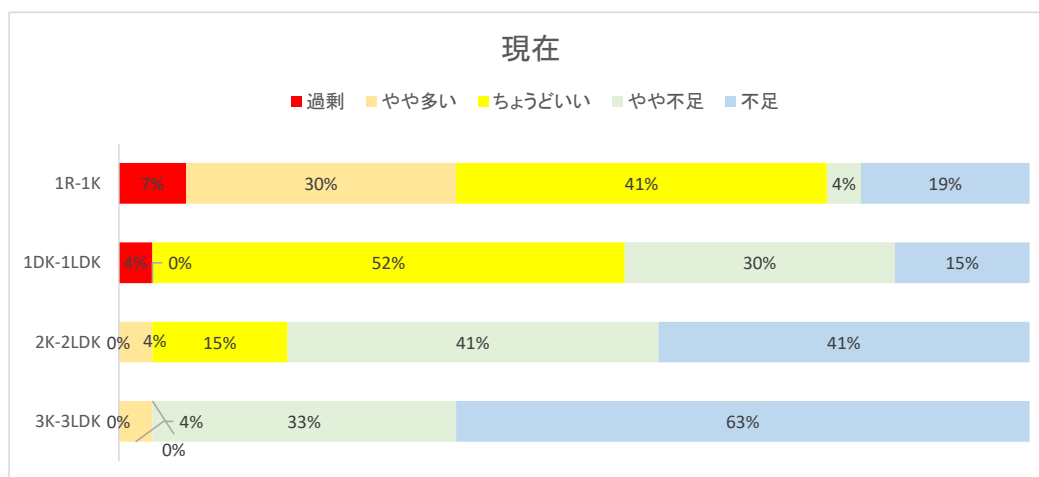
賃貸管理会社へ主な管理地域の入居需要に対する物件の需給バランスについて、下記の 5 段階に分けて「現場感覚をヒアリング」した結果です。

【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。

県内全地域の需給バランスをみると、「1R ～ 1K」、「1DK ～ 1LDK」は、地域によってバラつきがあります。那覇地区では比較的充足しており地域によっては過剰傾向にあるようです。「2K ～ 2LDK」は不足気味の地域が多くなっています。「3K ～ 3LDK」は、全体的に不足気味しています。また、北部、離島地域はすべてのタイプで不足傾向となっています。

今後については、全体的な傾向としては不足傾向が続くことが見込まれています。特に北部、宮古島では供給不足の長期化が懸念されています。一方で那覇地区では单身向け物件が供給過剰となる可能性もあります。



VI. 調査結果（総括）

2024年度の県内景況は、インバウンドをはじめとする入域観光客数の増加等の動きが見られました。これにより、観光関連産業を中心に拡大基調にあります。

着工件数については建築費高騰や人手不足の影響もありながら、新築貸家は昨年度から増加し、2年連続の増加となりました。テーマパーク開業を控える名護市で需要が高まり、市部別では最も伸びが大きくなりました。

今回の調査では、従来までの「1R～1LDK」区分を「1R～1K」、「1DK～1LDK」に分離し集計を行いました。前年までと同様の区分で集計を行った「2K～2LDK」、「3K～3LDK」は、新築・中古ともに前年度を上回りました。

稼働率は石垣市を除き、前年並みか前年度を上回る結果となりました。

需給バランスを見ると、ファミリー向け物件は全県的に需要過多の状況が続いています。単身向け物件は、地域によっては供給過剰となっています。建築費の高騰が物件の供給不足のボトルネックとなっているようです。

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。特に、沖縄県も人口が減少に転じ、資材価格も高止まりしているなどこれまで以上に投資におけるリスクの検証が重要となります。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】主なエリアの動向

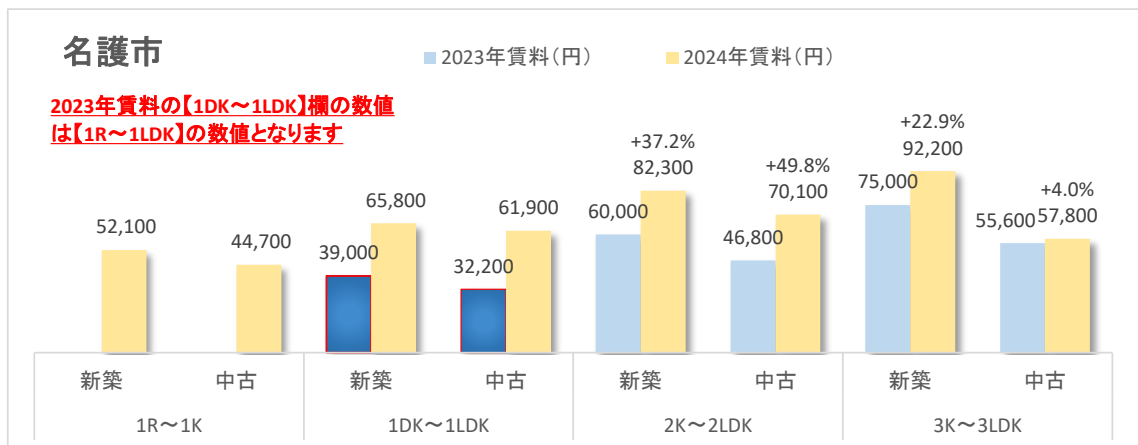
※サンプルの変更等により、エリア単位では前年度と単純な比較はできません。

前年度の数値や増減率は、参考値として掲載しています。

※これまでの調査と同様に今年度から【1R～1K】と【1DK～1LDK】が分離されています。2023年賃料の【1DK～1LDK】欄の数値は【1R～1LDK】の数値となりますのでご注意ください。

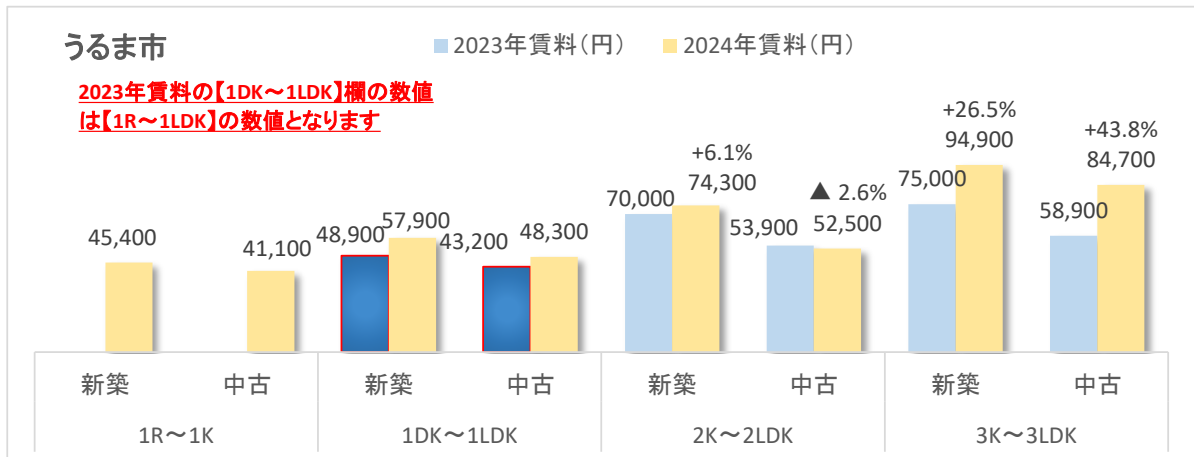
(1) 名護市

全てのタイプで賃料水準が前年度を上回りました。テーマパークの開業が予定されており、従業員用の住宅などの需要が旺盛なことが賃料水準を引き上げた主な要因として推察されます。中古の【3K～3LDK】については、古い物件も多い地域であることから上昇幅は小さくなりました。物件の建築が需要に追いついておらず、今後も賃料の上昇が続く可能性があります。



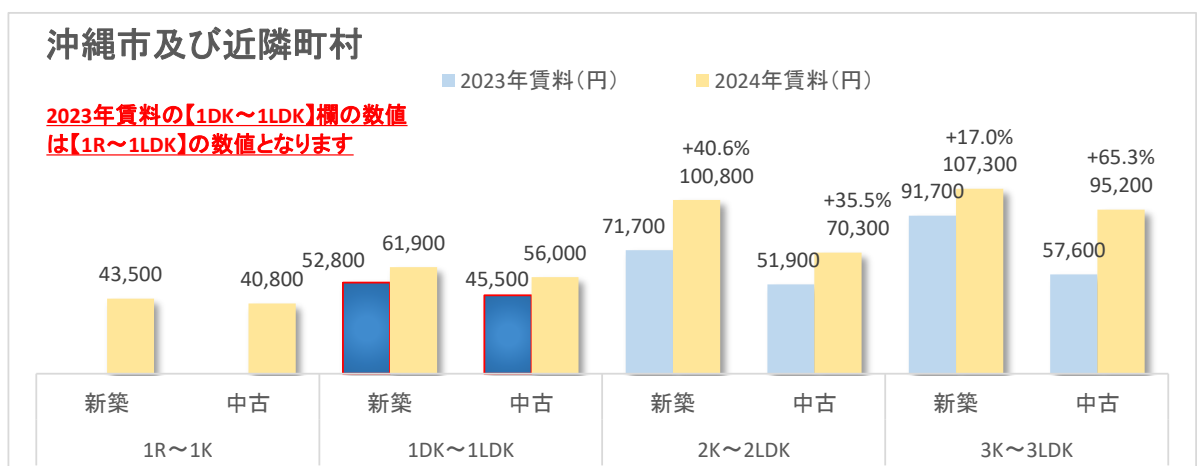
(2) うるま市

「 2K ～ 2LDK 」の中古を除き賃料は上昇しました。赤道地区やみどり町地区など周辺環境が充実した地域の人気が高くなっています。賃料は上昇傾向にあるものの、全てのタイプで県全体の平均賃料を下回っており、比較的賃料水準が安い地域といえます。



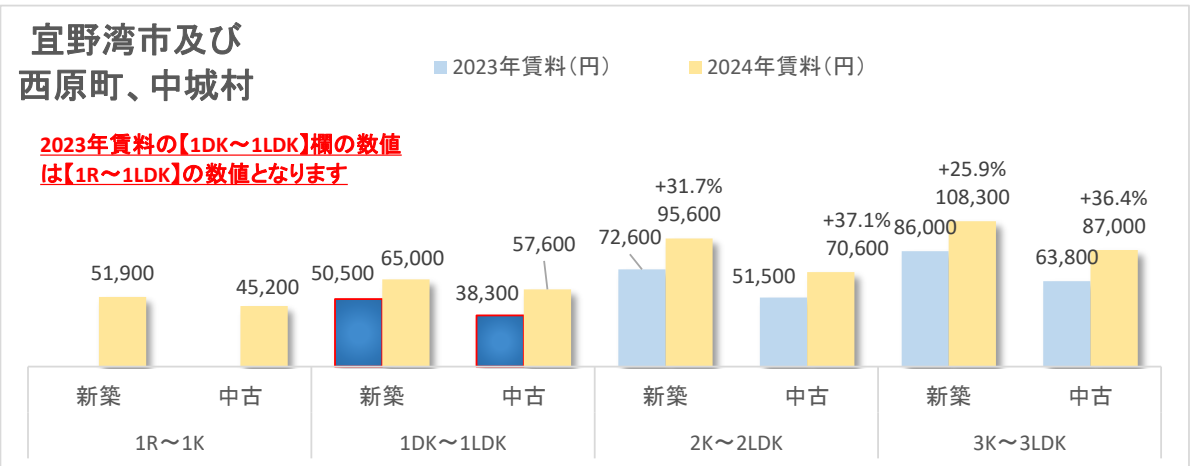
(3) 沖縄市及び近隣町村（北谷町、読谷村、北中城村など）

全てのタイプで前年度の賃料水準を上回りました。市街地開発地区を中心に、沖縄市（山内、南桃原）、北谷町などは、商業施設の近さや区画整理地域で人気が続いており高い賃料設定がみられます。また、県外からの移住者からの人気が高い地区でもあります。一方で、沖縄市の室川、嘉間良、城前町などは、道路の狭さや街並みの古さから人気は低調です。



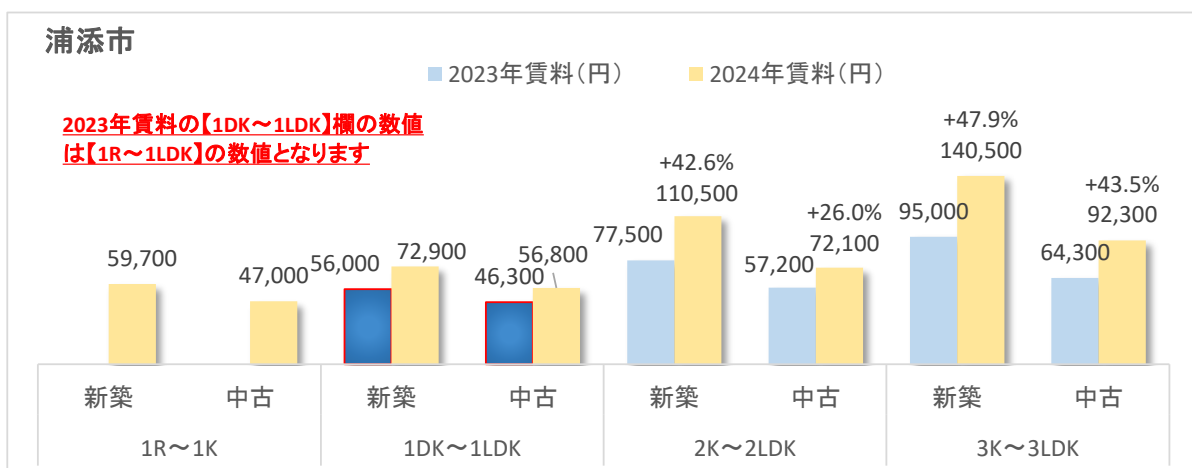
(4) 宜野湾市及び西原町・中城村

全タイプで賃料が上昇しました。学生の居住者も多く、単身向け物件の需要が堅調です。西原町や宜野湾市では那覇、浦添へのアクセスが良い地区の人気が高くなっています。西原町坂田などはモノレール駅周辺の開発により人気が高まっています。中城村では南上原などが利便性の高さなどから人気です。一方、西原町森川などは交通利便性などの理由で主にファミリー層からの人気が低くなっています。



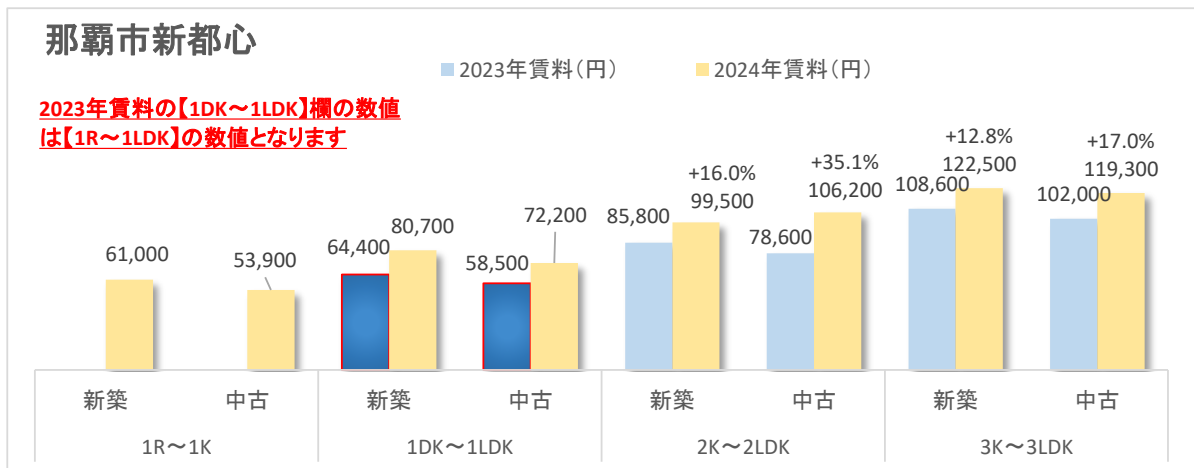
(5) 浦添市

全てのタイプで賃料が上昇しました。利便性の良さから、伊祖地域は依然として人気が高くなっています。また、経塚、前田では、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。また、国道58号沿線の分譲マンションが賃貸として利用されるケースも多く、賃料水準の上昇に繋がっています。



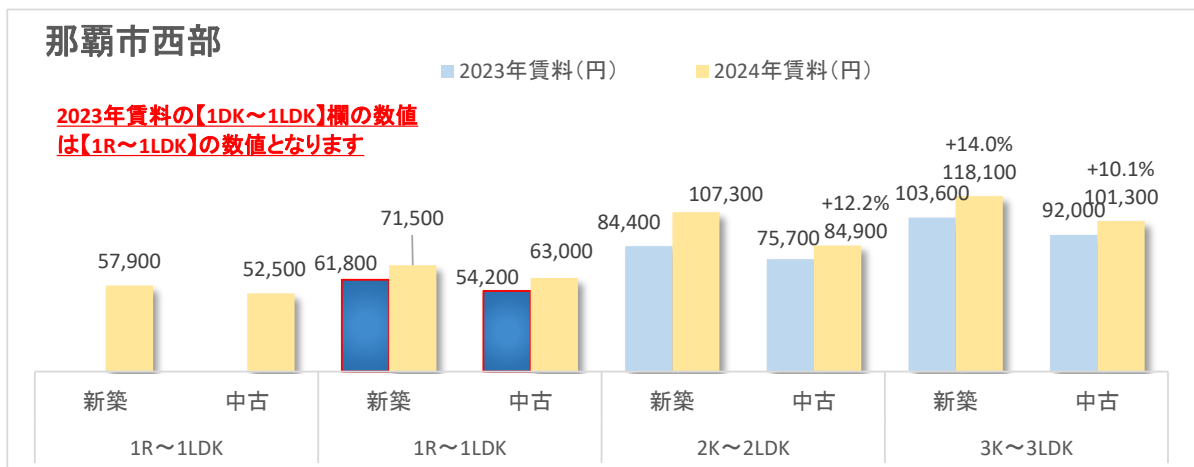
(6) 那覇新都心 (天久、おもろまち、銘苅)

生活環境の良さ (商業施設、治安の良さ、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。全てのタイプで賃料水準が上昇しました。交通利便性が良いため、駐車場がなくても高額な家賃設定がされるケースもあるようです。エリアが小さいため、特に新築ファミリータイプ物件のサンプル数が少ないことに留意が必要です。また、県内の賃料水準が高騰する前から賃料が高い地域だったこともあり上昇幅は比較的緩やかです。



(7) 那覇市西部 (泊、安謝、安里、久茂地、西、壺川など)

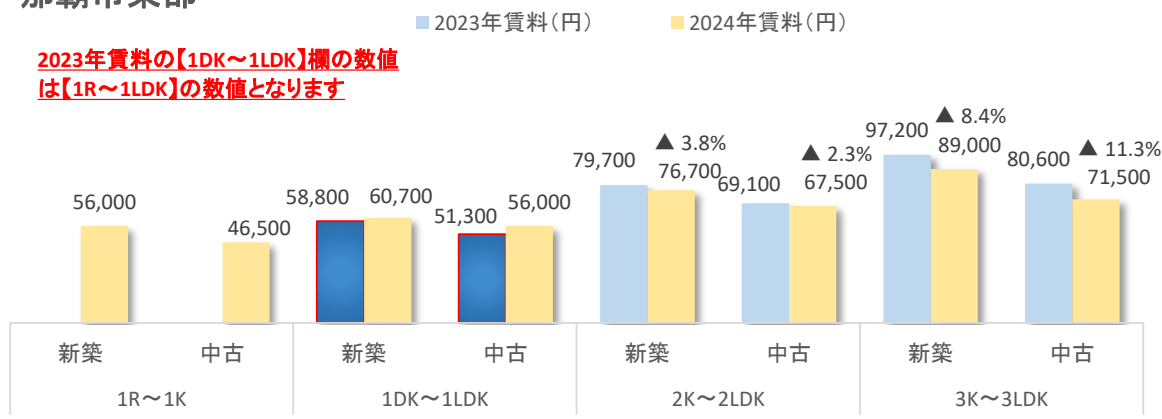
全てのタイプで賃料水準が上昇しました。新都心と同様に新築物件が少なく、サンプル数によるブレが大きくなっていますが、通勤に便利なモノレール沿線 (安里～久茂地) など立地条件が良い物件は、引き続き新築・中古とも人気が高いです。また、法人の社宅として供用されている物件も新都心同様に多くあります。一方、北側の曙などでは、利便性の低さや古い物件が多いことなどから人気は低調です。



(8) 那覇市東部 (真嘉比、首里、識名、寄宮、古波蔵、上間など)

新築・中古の「 2K ～ 2LDK 」、「 3K ～ 3LDK 」で賃料が下落しています。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です。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。逆にモノレール沿線から外れる地域は賃料水準が下がっています。また、首里の一部の地域は道路の狭さなどから人気が低調です。ファミリー向け物件では、駐車場を 2 台確保できていない物件も多く、近隣市町村への居住を選択するケースもあるようです。

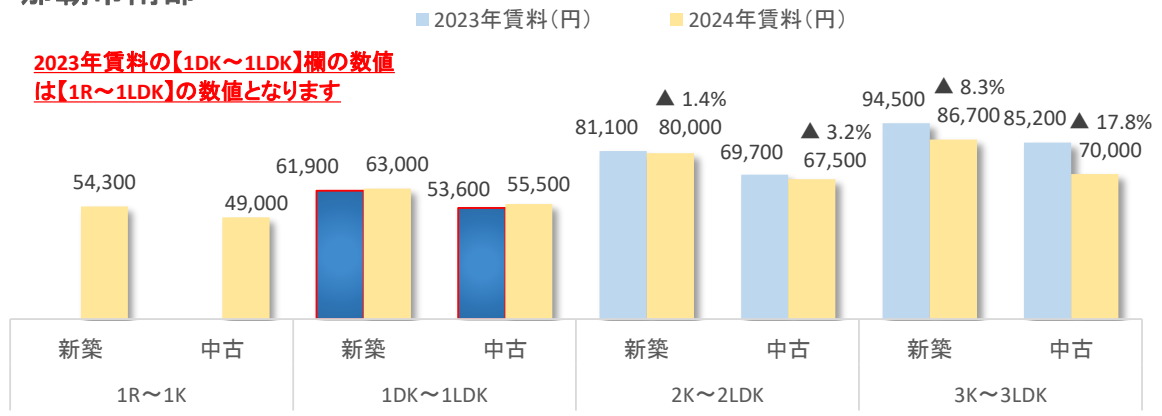
那覇市東部



(9) 那覇市南部 (小禄、金城、宇栄原など)

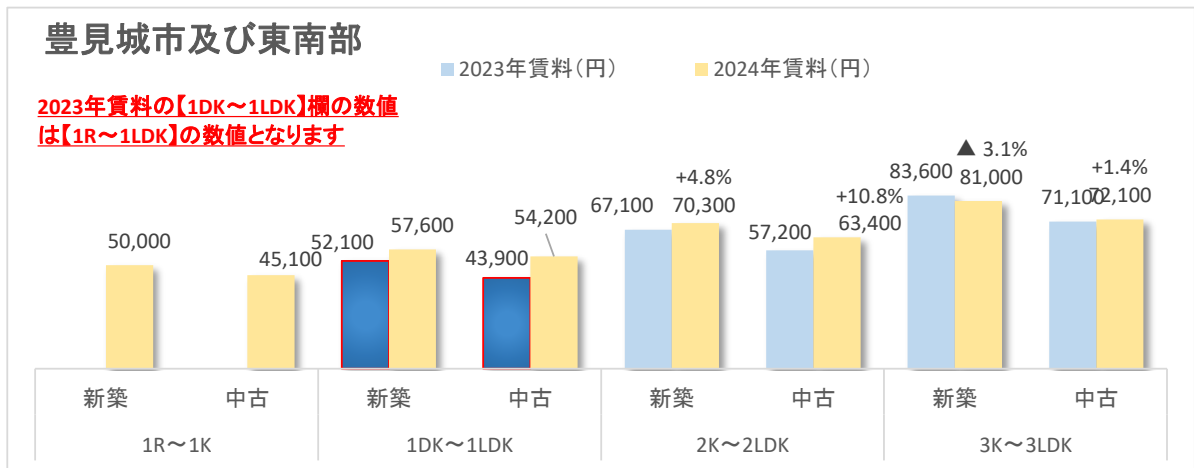
新築・中古の「 2K ～ 2LDK 」、「 3K ～ 3LDK 」で賃料が下落しています。モノレール沿線は引き続き安定した需要が見込まれています。那覇市内では、比較的賃料水準が低い地域でもあり、特にファミリータイプで、新都心地区や西部地区に空き物件が少ないことから同地域に流れるケースもあるようです。一方で、前年度と比較した賃料水準は下落したものの、それ以前と比較すると賃料は上昇傾向にあり、同地域から豊見城市などへ流れるケースもあります。

那覇市南部



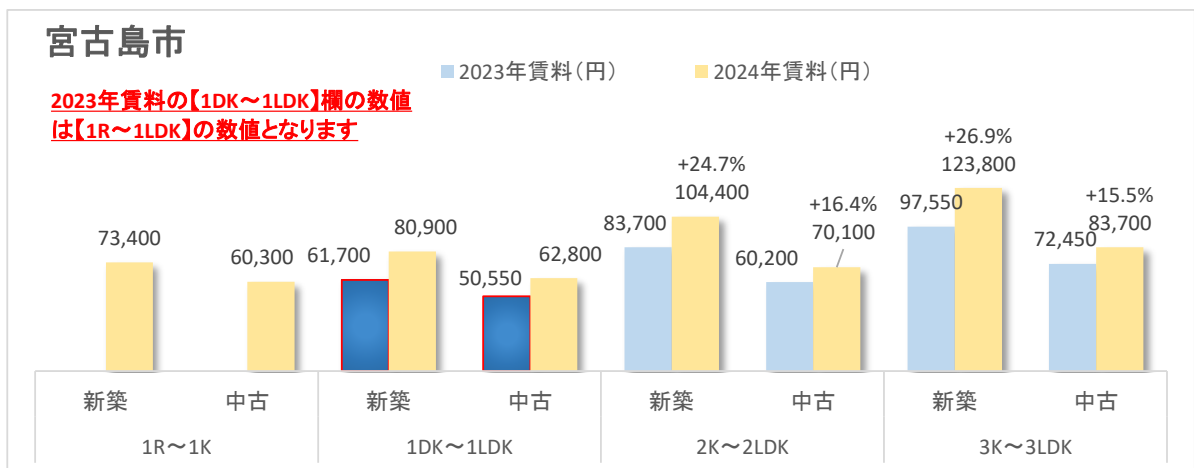
(1 0) 豊見城市及び東南部（糸満市、南城市、八重瀬町、南風原町など）

新築の「3K～3LDK」を除く全てのタイプで賃料水準が上昇しました。豊見城市全域や与那原町東浜など生活利便性や交通利便性の良い地域の需要は依然堅調です。八重瀬町は近年人気上昇している地域となっていますが港川地域などは利便性の低さから人気は低調です。また、賃料の高い那覇を避けてこの地域を選ぶケースも増えており、今後特にファミリータイプの物件で不足傾向が強まる可能性があります。



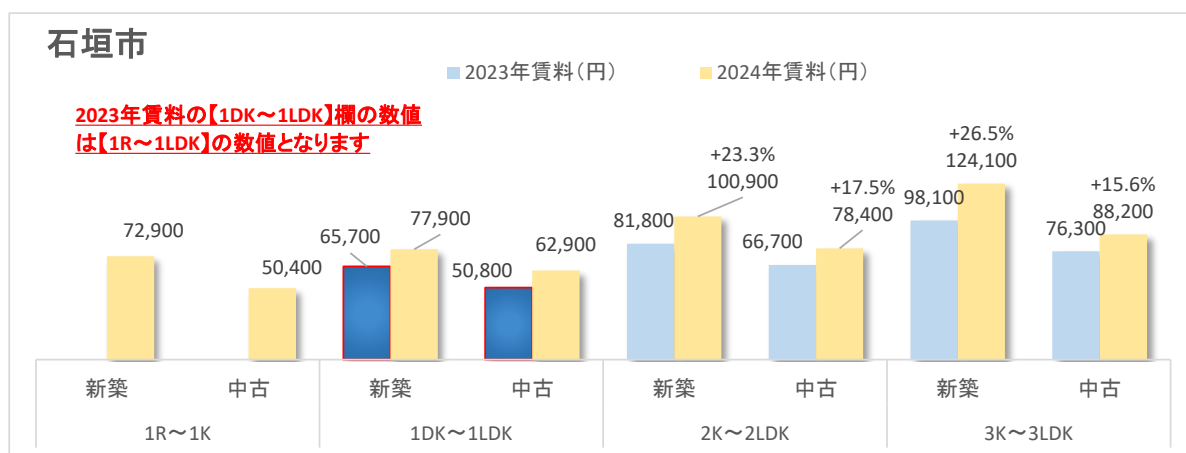
(1 1) 宮古島市

全てのタイプで賃料が上昇しました。コロナ禍以降、観光業を中心とした経済の急激な回復に物件の供給が追い付いていないことが高い賃料設定に繋がっています。観光事業者や建設事業者の住宅需要が多く、単身向け物件の賃料水準は全地域で最も高くなっています。また、離島という地域の特性上、輸送コストが建築費に上乗せされるため、物件オーナーが収益を確保するために賃料設定を高くせざるを得ないという側面もあります。建築費、輸送コストいずれも高止まりが続いており、物件の需要過多と高い賃料水準は継続するものと思われます。

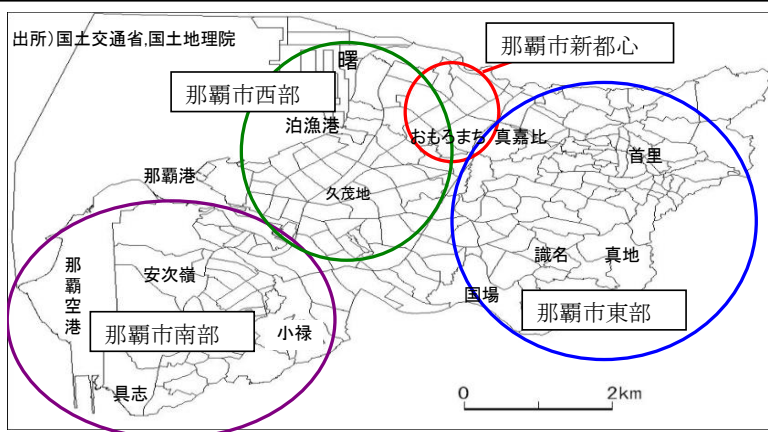


(1 2) 石垣市

すべてのタイプで賃料が上昇しました。同じ離島地域である宮古島市と同様の要因で賃料が上昇しています。一方で、宮古島市同様に賃料を高く設定することで輸送コストが上乗せされた建築費を回収していますが、高額な賃料設定の物件は、入居者がなかなか決まらないケースもあるようです。



【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