



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

2021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(2020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23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11社14店舗（参考：管理戸数34,242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10月10日～12月10日
〃（ヒアリング調査）：2020年12月22日～2020年5月31日
- ③ ヒアリング対象：県内の主な賃貸物件管理会社11社14店舗（参考：管理戸数34,242戸）
- ④ 物件カバー率（参考）：13.7%（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%）

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。

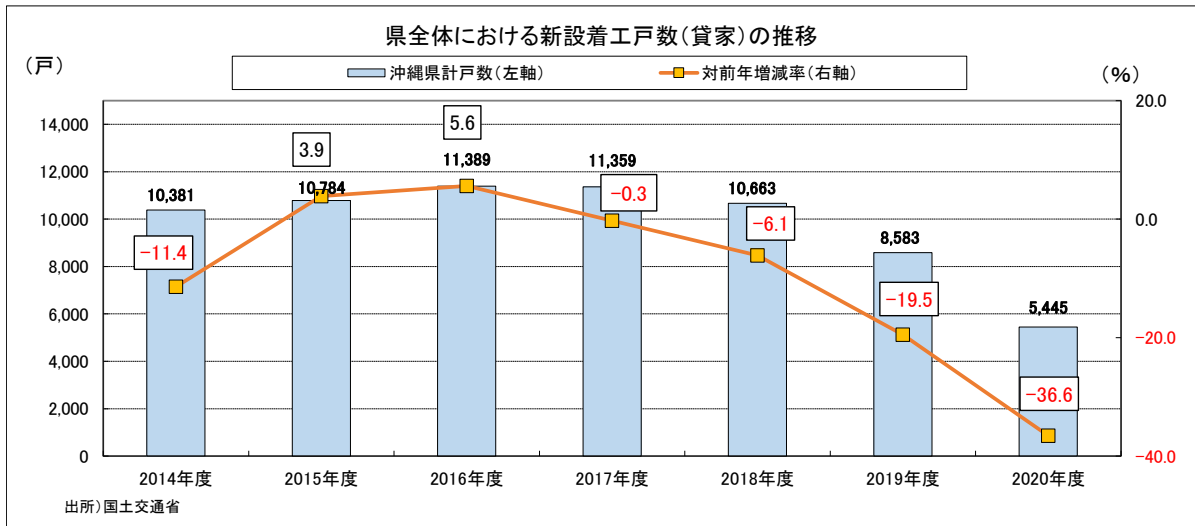
Ⅱ. 本県における貸家住宅の新設動向について

新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

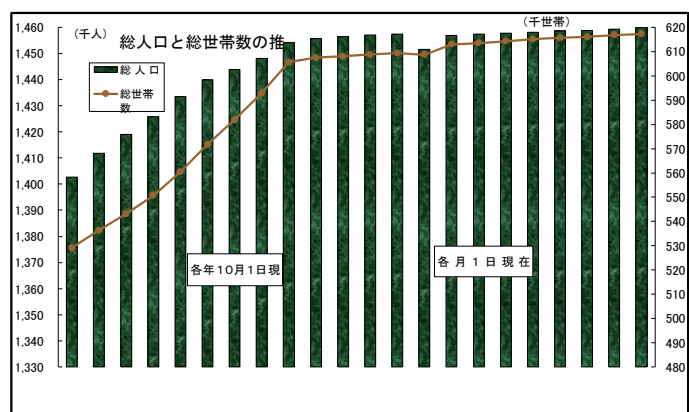
2020年度の新設住宅着工戸数(10,335戸)に占める貸家(5,445戸)の割合は**52.7%**と、2000年度以来20年ぶりに60%を下回りました。全国の貸家割合(2019年度**37.3%**)と比べると、依然高い水準にあります。

新設貸家の推移

2014年度は前年の消費税増税による駆け込み需要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年度から減少に転じ、2020年度は対前年度比**36.6%減**となり、4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) | |
| 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 |
| H30.10月 | 592,931 | 1,448,101 | 712,065 | 736,036 | 4,299 |
| R1.10月 | 605,737 | 1,454,184 | 715,205 | 738,979 | 6,083 |
| | | | | | 対前月 |
| R1.12月 | 607,581 | 1,455,799 | 716,201 | 739,598 | 532 |
| R2.1月 | 608,116 | 1,456,418 | 716,581 | 739,837 | 619 |
| 2月 | 608,900 | 1,457,163 | 716,974 | 740,189 | 745 |
| 3月 | 609,411 | 1,457,451 | 717,132 | 740,319 | 288 |
| 4月 | 608,753 | 1,451,676 | 713,898 | 737,778 | △5,775 |
| 5月 | 613,036 | 1,456,955 | 716,745 | 740,210 | 5,279 |
| 6月 | 613,565 | 1,457,515 | 717,047 | 740,468 | 560 |
| 7月 | 614,302 | 1,457,733 | 717,168 | 740,565 | 218 |
| 8月 | 615,126 | 1,458,095 | 717,360 | 740,735 | 362 |
| 9月 | 615,773 | 1,458,730 | 717,696 | 741,032 | 635 |
| 10月 | 616,098 | 1,458,840 | 717,760 | 741,080 | 110 |
| 11月 | 616,941 | 1,459,420 | 718,082 | 741,338 | 580 |
| 12月 | 617,326 | 1,459,803 | 718,258 | 741,545 | 383 |



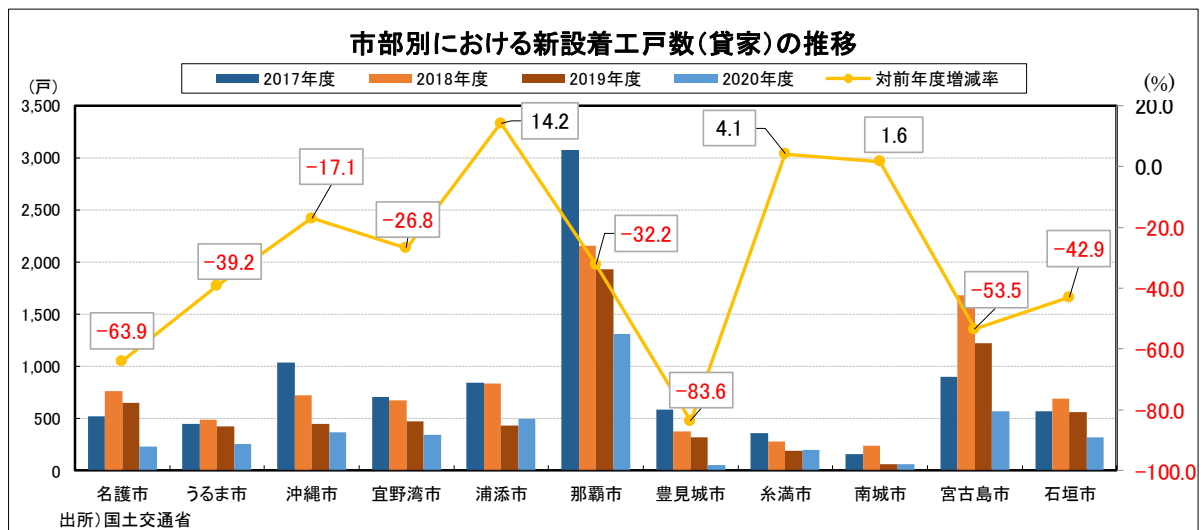
(参考) 沖縄県の推計人口

令和2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、2020年度は、浦添市（14.2%増）や本島南部の糸満市（4.1%増）、南城市（1.6%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。本島内では豊見城市（83.6%減）、名護市（63.9%減）、うるま市（39.2%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（53.5%減）、石垣市（42.9%減）となっており、2年連続で減少しています。着工戸数が最も多い那覇市は、前年度比32.2%減の1,308戸となり、2年連続で2千戸を下回りました。



市部別の新設着工戸数(貸家)の推移

単位: 戸、%

| 市名 | 2014年度 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 | 対前年度増減率 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 名護市 | 817 | 518 | 345 | 525 | 762 | 649 | 234 | -63.9 |
| うるま市 | 963 | 1,068 | 885 | 447 | 489 | 421 | 256 | -39.2 |
| 沖縄市 | 1,401 | 1,405 | 893 | 1,035 | 726 | 445 | 369 | -17.1 |
| 宜野湾市 | 805 | 617 | 922 | 707 | 672 | 470 | 344 | -26.8 |
| 浦添市 | 698 | 896 | 868 | 844 | 835 | 436 | 498 | 14.2 |
| 那覇市 | 2,126 | 2,532 | 2,680 | 3,075 | 2,155 | 1,930 | 1,308 | -32.2 |
| 豊見城市 | 442 | 287 | 454 | 582 | 373 | 317 | 52 | -83.6 |
| 糸満市 | 449 | 396 | 503 | 357 | 276 | 195 | 203 | 4.1 |
| 南城市 | 459 | 188 | 252 | 160 | 240 | 62 | 63 | 1.6 |
| 宮古島市 | 233 | 183 | 404 | 899 | 1,680 | 1,225 | 570 | -53.5 |
| 石垣市 | 168 | 459 | 805 | 573 | 693 | 562 | 321 | -42.9 |
| 沖縄県計 | 10,381 | 10,784 | 11,389 | 11,359 | 10,663 | 8,583 | 5,445 | -36.6 |

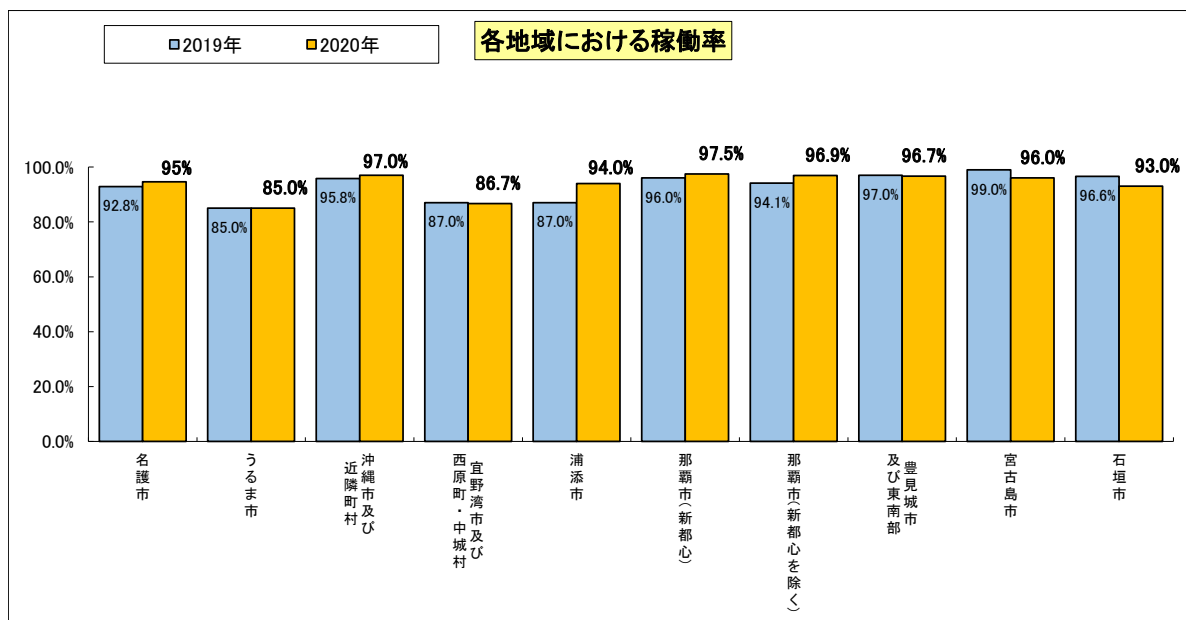
出所) 国土交通省

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、「名護市」、「沖縄市及び近隣町村」、「浦添市」、「那覇市」で、前年を上回りました。一方、前年に高い水準であった「宮古島市」、「石垣市」など離島地域は、若干低下が見られました。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、「那覇市（新都心）」が97.5%、「沖縄市及び近隣町村」が97.0%と続いています。また、依然として全地域で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。



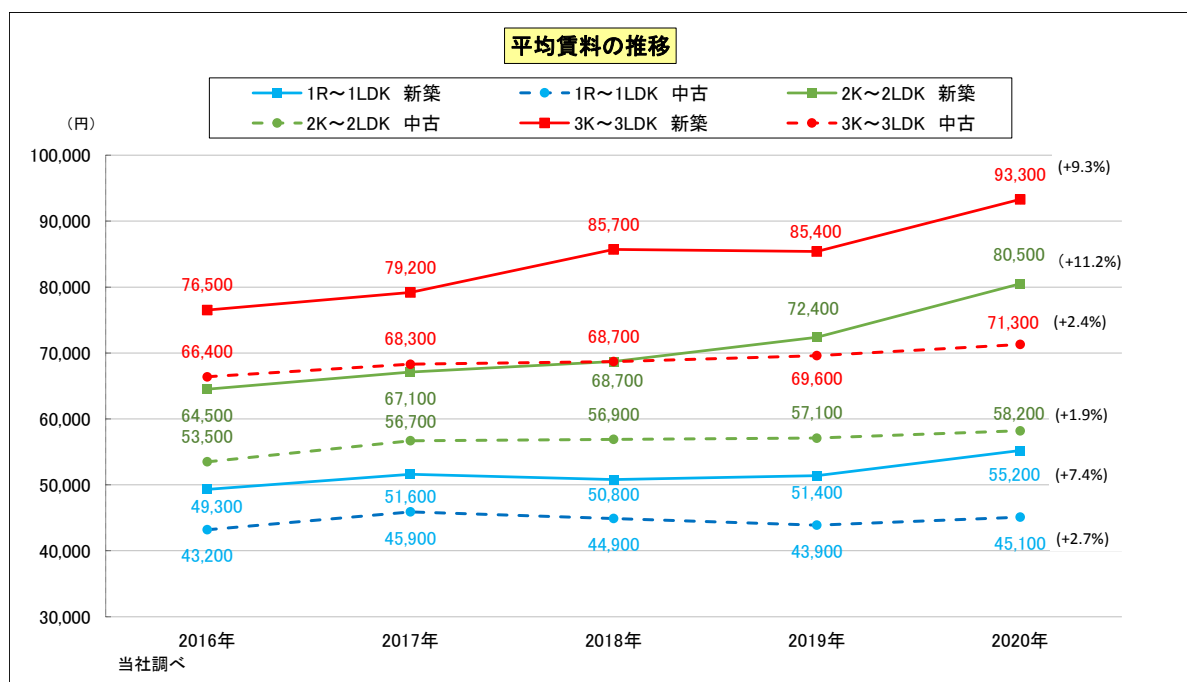
※稼働率の算出方法についてはデータ集計によるものではなく、賃貸管理会社へ管理物件の状況をヒアリングした結果です。

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・中古物件ともに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、近年は新築物件の賃料設定が上昇傾向にあります。管理会社からは地域の所得水準など、入居者目線で検討する必要があるとの声もありました。

新築物件では、全タイプとも7～11%程度上昇しました。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。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2～3%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。

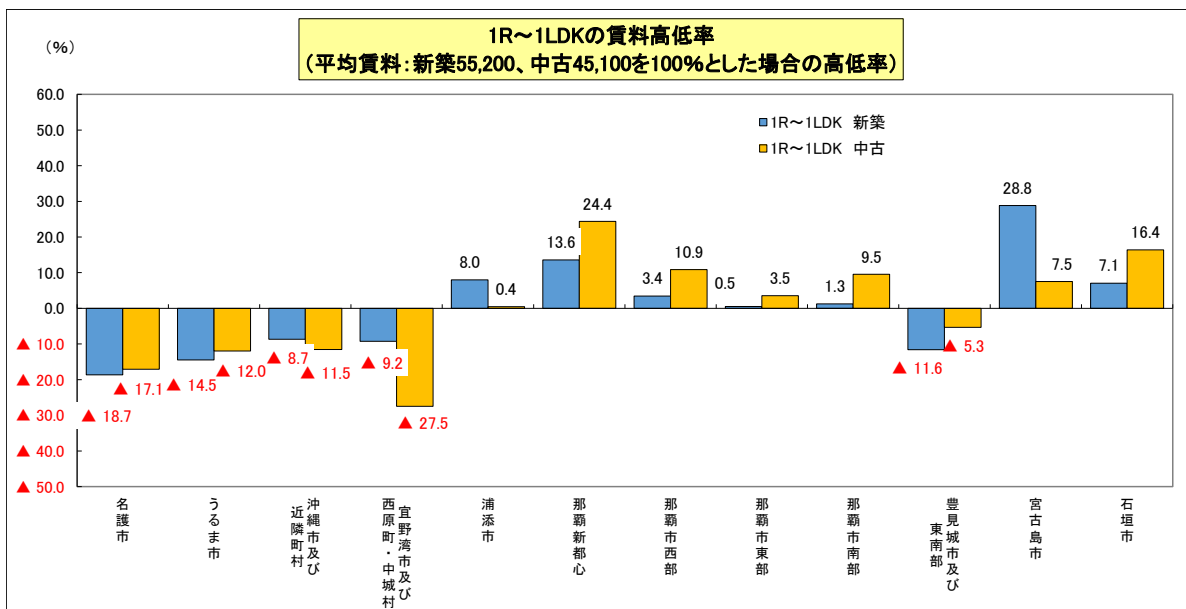


1. 1R～1LDKタイプの動向 概ね5.9～12.4坪、平均入居期間3.3年

新築物件≪県内平均賃料は55,200円となり、前年51,400円より7.4%上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は45,100円となり、前年43,900円より2.7%上昇≫

新築物件は建築単価の高騰により、那覇市、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、中古物件についても、石垣市は那覇新都心に次ぐ高さとなっています。

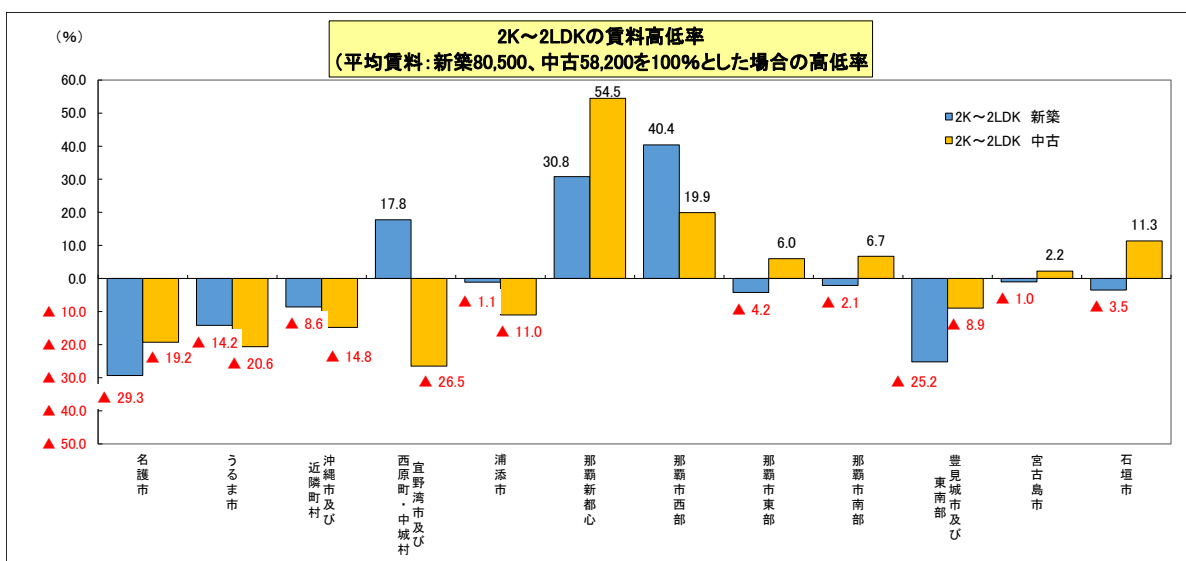


2. 2K～2LDKタイプの動向 概ね10.3～17.6坪、平均入居期間5.1年

新築物件≪県内平均賃料は80,500円となり、前年72,400円より11.2%上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は58,200円となり、前年57,100円より1.9%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、宜野湾市が平均より高く、中古物件は那覇市全域、離島地域が高くなっています。

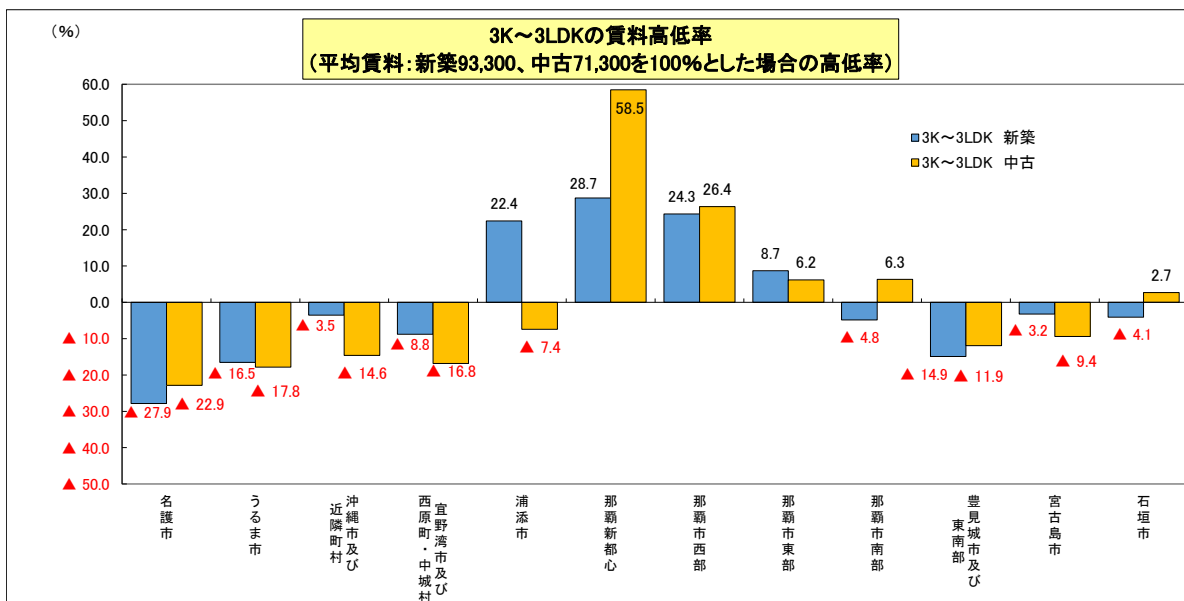


3. 3K～3LDKタイプの動向 概ね15.2～24.2坪、平均入居期間 6.1年

新築物件≪県内平均賃料は93,300円となり、前年85,400円より9.3%上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は71,300円となり、前年69,600円より2.4%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6.1年と他のタイプに比べ長くなっています。新築物件は東部を除く那覇市、浦添市で平均を上回っており、中古物件では那覇市と石垣市が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）

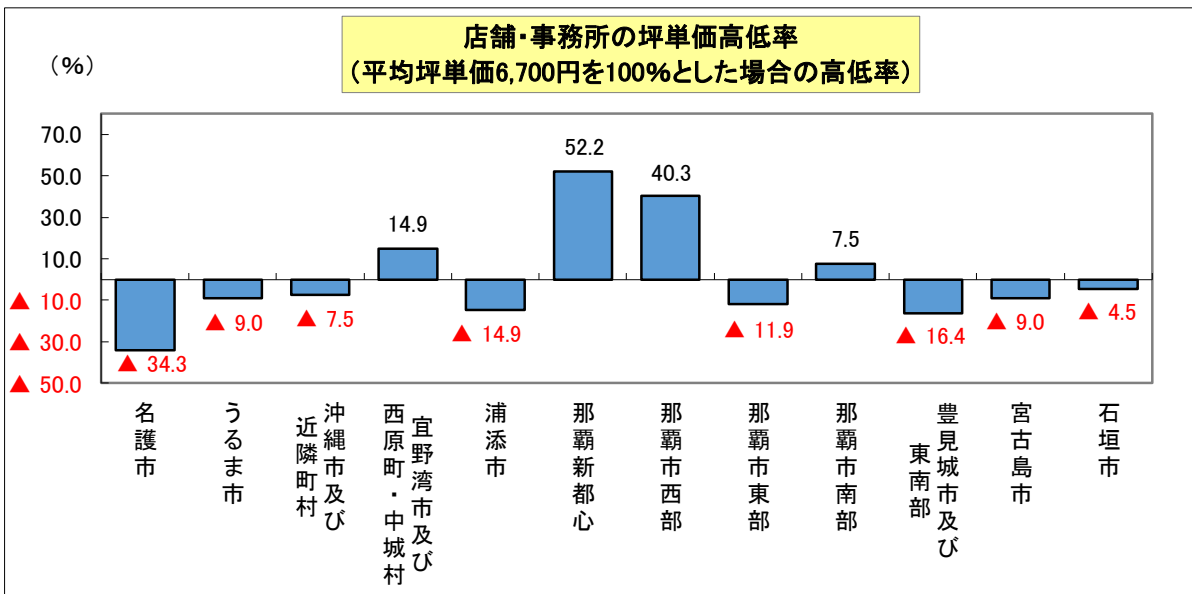
《平均坪単価は 6,700 円となり、前年 7,300 円より 8.2 %減少》

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、「豊見城市及び東南部」、「宜野湾市及び西原町、中城村」を除き、前年並みか前年を下回っています。地域別では「那覇市新都心」、「那覇市西部」、「那覇市南部」、「宜野湾市及び西原町、中城村」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 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 事業所 | 6,200 | 6,300 | 6,300 | 7,300 | 6,700 |



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）

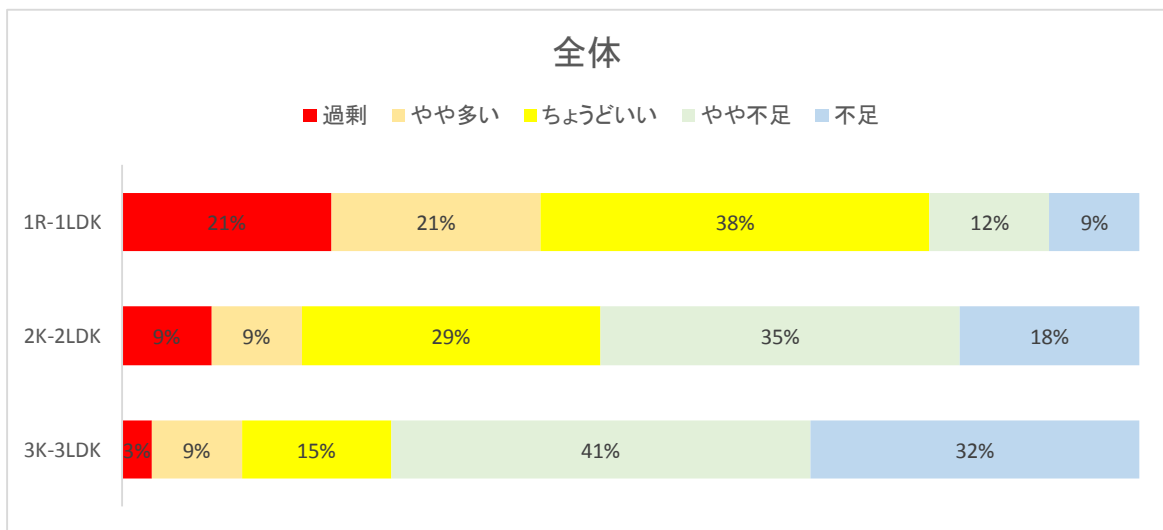
賃貸管理会社へ主な管理地域の入居需要に対する物件の需給バランスについて、下記の5段階に分けて「現場感覚をヒアリング」した結果です。

【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

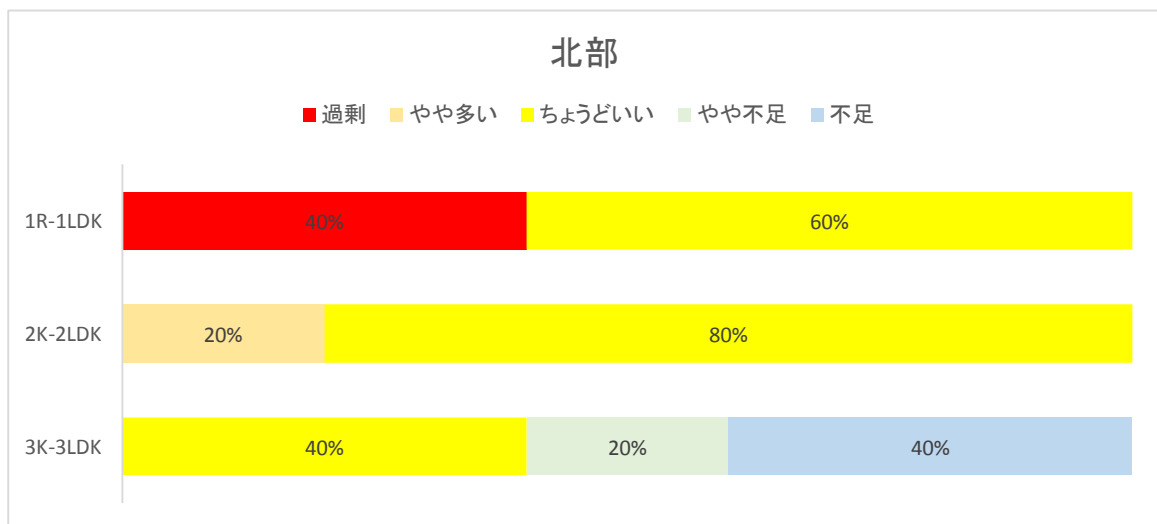
県内全地域の需給バランスをみると、「1R～1LDK」は、地域によってバラつきが見られます。「2K～2LDK」は不足気味の地域がやや多くなっています。「3K～3LDK」は、一部地域で多くなっていますが、全体的には不足気味となっています。



2. 地域別

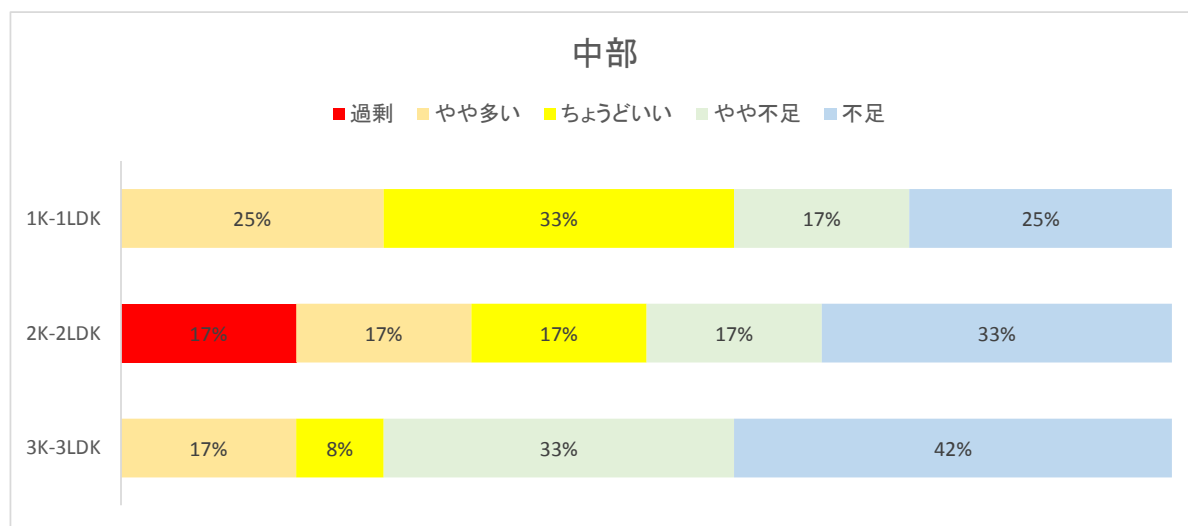
(1) 北部（名護市、宜野座村、金武町など）

「1R～1LDK」は、名護市、本部町で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、名護市や宜野座村などで不足しています。



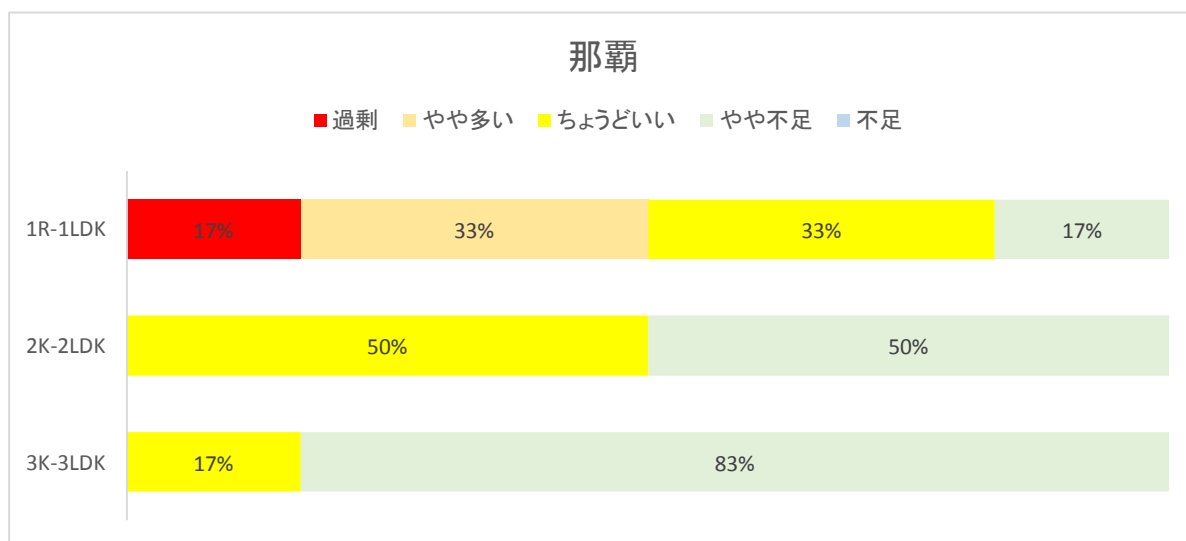
(2) 中部地区（うるま市、沖縄市、宜野湾市、浦添市など）

「1R～1LDK」は、宜野湾市でやや多くなっています。浦添市は、現在はバランスが取れているものの、今後やや多くなると見込まれています。北谷町や沖縄市などは不足気味です。「2K～2LDK」は、中城村で過剰気味、北谷町や沖縄市、読谷村などで不足気味です。「3K～3LDK」は、西原町や中城村を除き不足気味です。



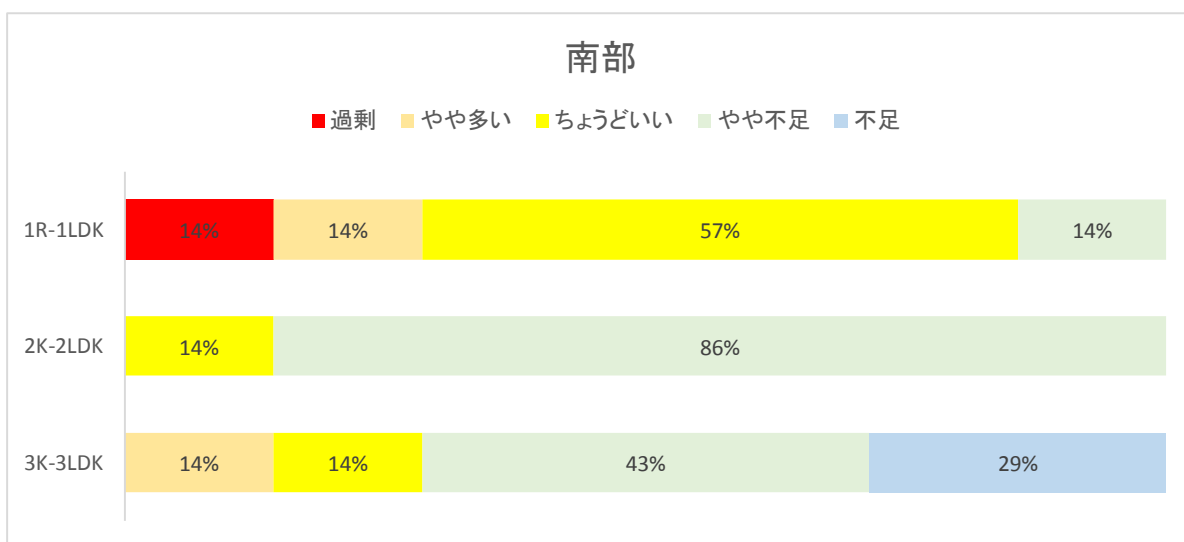
(3) 那覇地区（新都心、西部、東部、南部）

全体的に不足感は弱まりました。「1R～1LDK」は、東部で過剰～やや多いとする回答が多くなっています。「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、全般的に不足気味の傾向が続いていますが、新都心、西部では、今後バランスが取れてくると見込まれます。



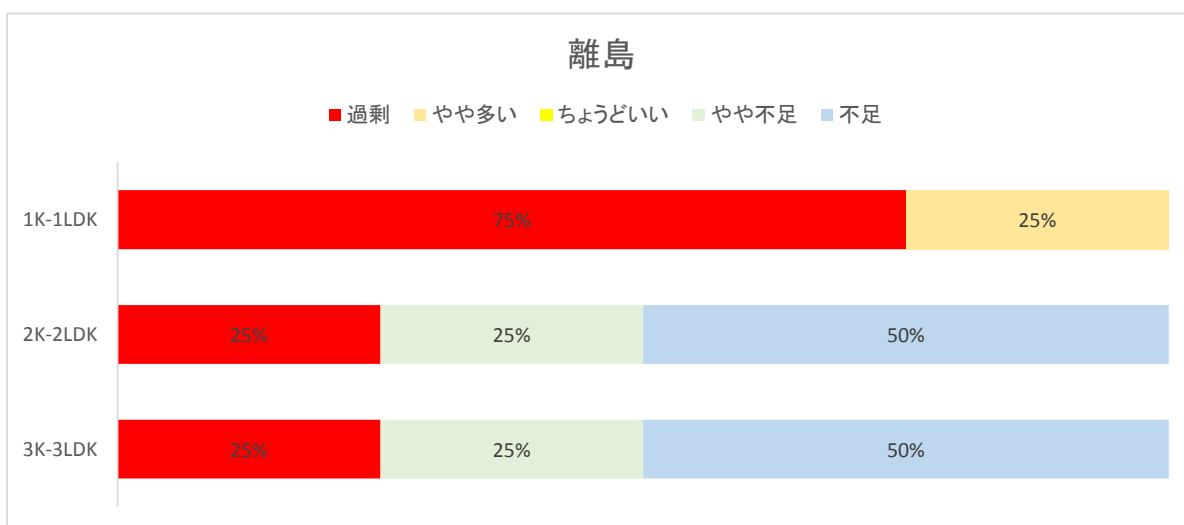
(4) 南部地区（豊見城市、糸満市、南城市など）

「1R～1LDK」は、南城市でやや多く、与那原町で過剰気味となっています。豊見城村でやや不足しています。「2K～2LDK」は糸満市を除き、全般的に不足気味です。「3K～3LDK」は与那原町、八重瀬町その他、南城市、糸満市などで不足気味となっています。新婚世帯やカップルが多く、駐車場2台目の確保やインターネット無料などが好まれているようです。



(5) 離島地区（宮古、石垣）

宮古島市、石垣市ともに、1R～1LDKの単身向け物件で過剰とする回答が増えました。一方、2K～2LDK、3K～3LDKのファミリー向けタイプは石垣市の一部を除き、物件が不足気味です。



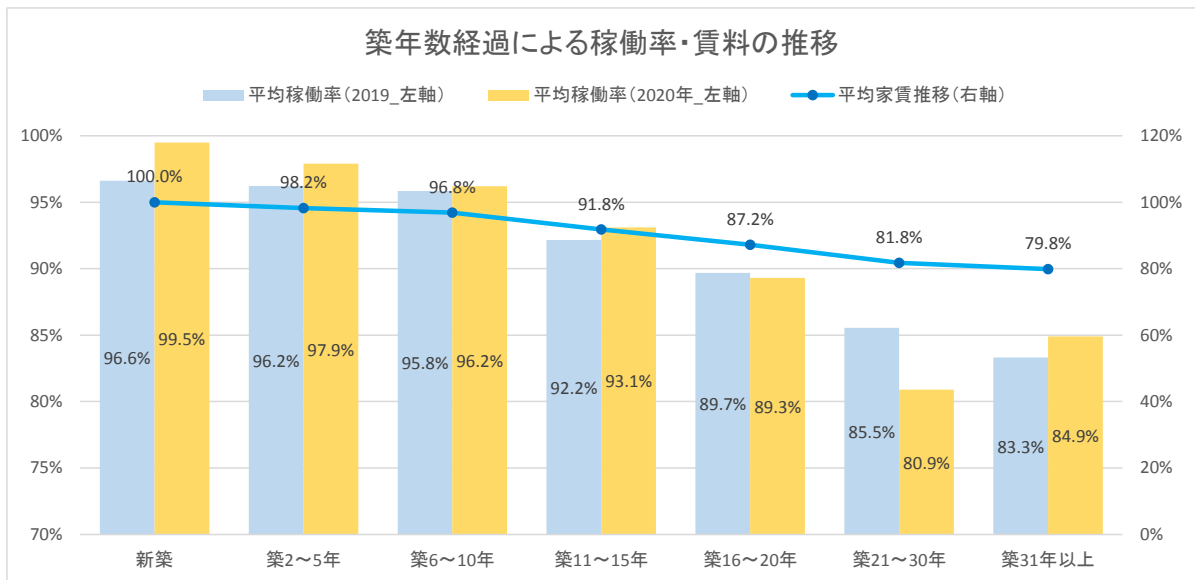
築年数経過による平均稼働率と平均賃料の推移

(1) 平均稼働率 (棒グラフ)

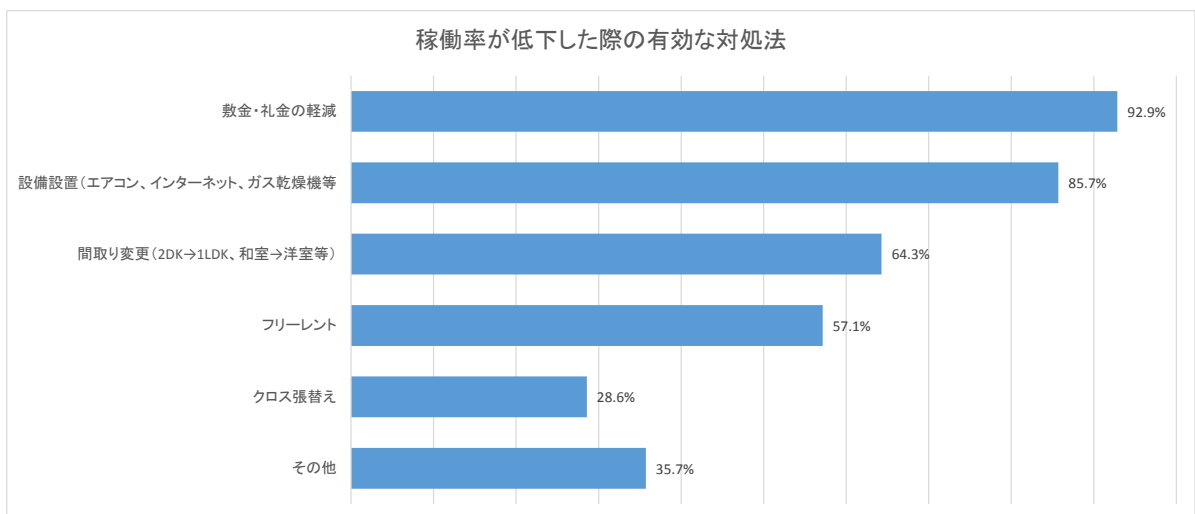
経過年数による稼働率の低下傾向がみられます。5年目までは新築とほぼ同じ水準ですが、6年目以降は徐々に低下傾向がみられ、16年目以降は90%を下回っています。新築物件が減少したこともあり、15年目までの稼働率は前年を上回っています。

(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、5年目までは新築並みの水準を維持できているようです。



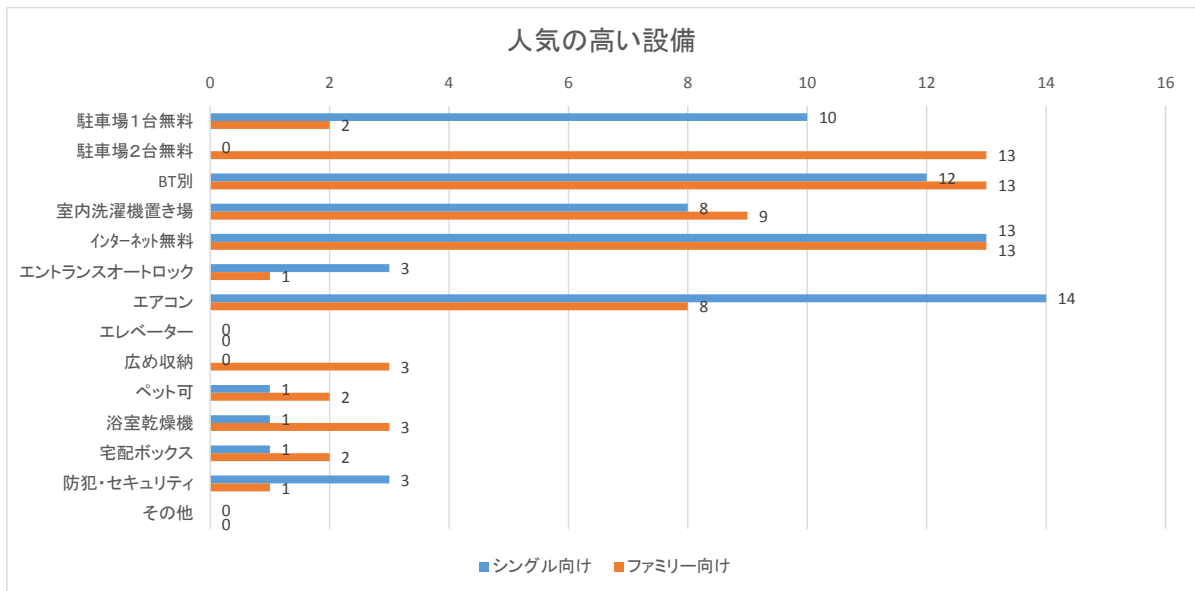
稼働率が低下した際の有効な対処法



設備・周辺施設について

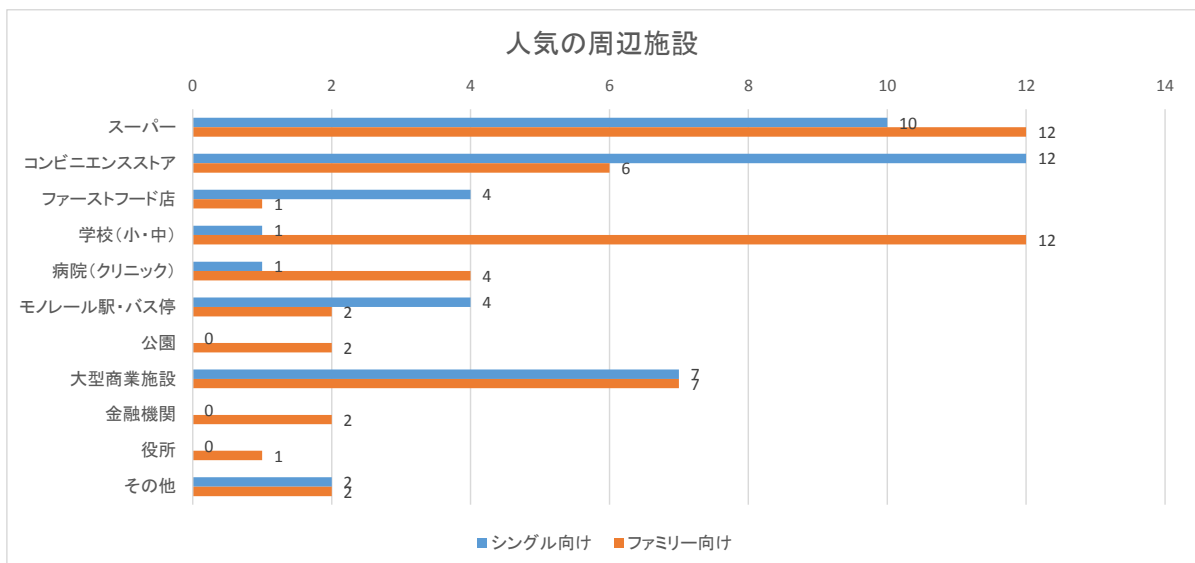
(1) 人気の設備（無いと物件の人気が下がる設備）

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」の人气が高く、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、両タイプで「大型商業施設」とする回答も増えてきました。



Ⅶ. 調査結果（総括）

2020年度の県内景況は、年度当初から新型コロナウイルス感染症の影響が拡大し、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が拡大し、観光関連産業を中心に、急速に後退の動きが強まりました。

新設住宅着工戸数は、全体で10,335戸となり、前年度比27.4%の減少となりました。この内貸家については36.6%減少の5,445戸と、2年連続で1万戸を下回りました。

今回の調査では、新築、中古ともに平均賃料は前年を上回りました。特に新築物件は、建築費高騰の影響などから、1R～1LDKタイプが前年比7.4%、2K～2LDKタイプが同11.2%、3K～3LDKタイプが同9.3%上昇となりました。

稼働率は名護市、沖縄市及び近隣地域、那覇市などで上昇し、離島地域では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。

新型コロナウイルスの影響に関しては、住宅向けでは観光関連、建設関連の法人需要減少が見られました。一方、一般住宅需要は入退去の動きがやや鈍くなったものの、大きな変化は見られないようです。しかし、在宅勤務や学校の休校の影響から、インターネット環境に関する苦情が増えたとの声もありました。

店舗・事務所に関しては、賃料補助の効果がある程度見られるものの、賃料引き下げ交渉も増加しているようです。

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。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。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、店舗などの賃料減額交渉の増加、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。

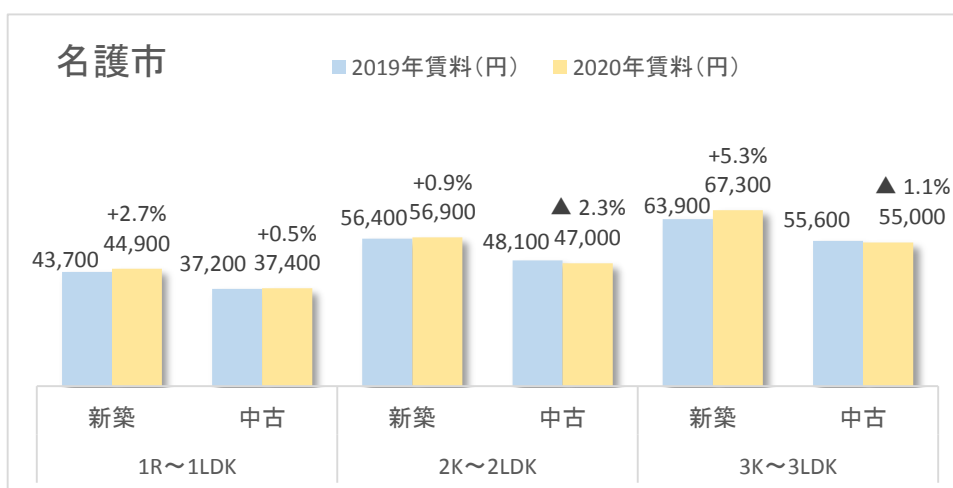
【参考】主なエリアの動向

※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。

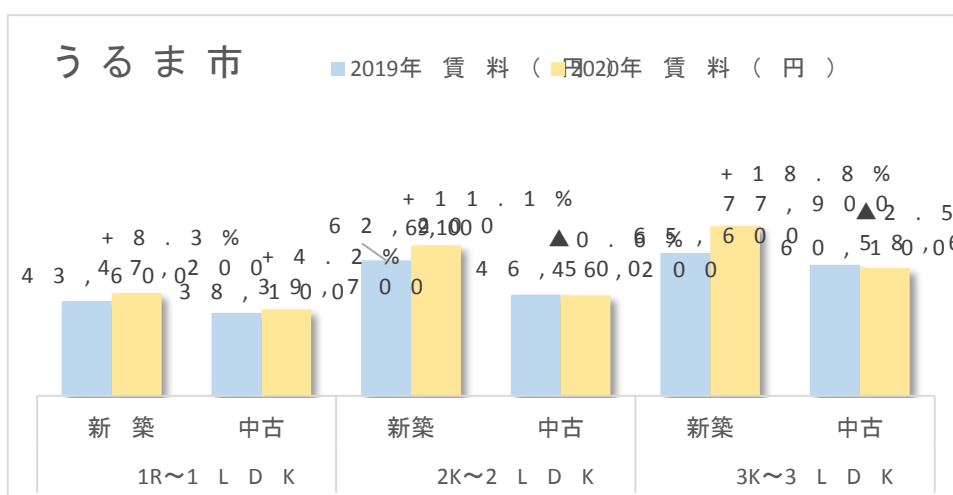
(1) 名護市

新築物件については建築費高騰の影響などにより、全タイプで上昇がみられます。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、市街地などで不足感もあり新築の賃料も高くなっています。



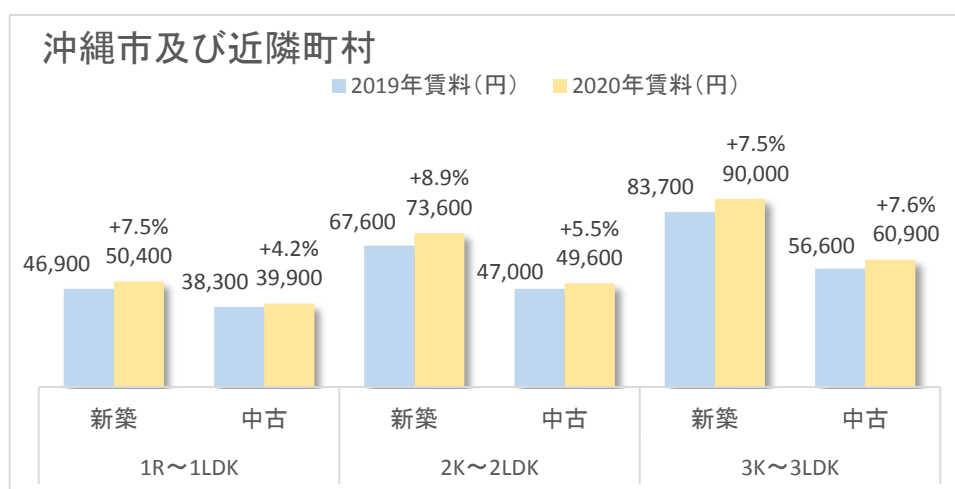
(2) うるま市

新築物件は全般的に賃料が上昇しました。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さや、学区によっては人気が高いものの、賃料はやや低下しています。



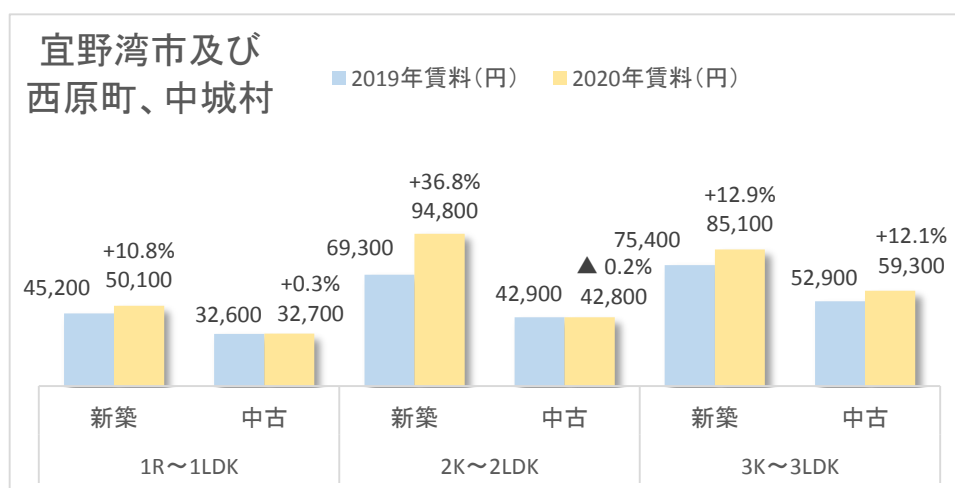
(3) 沖縄市及び近隣町村（北谷町、読谷村、北中城村など）

新築、中古とも全タイプで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。



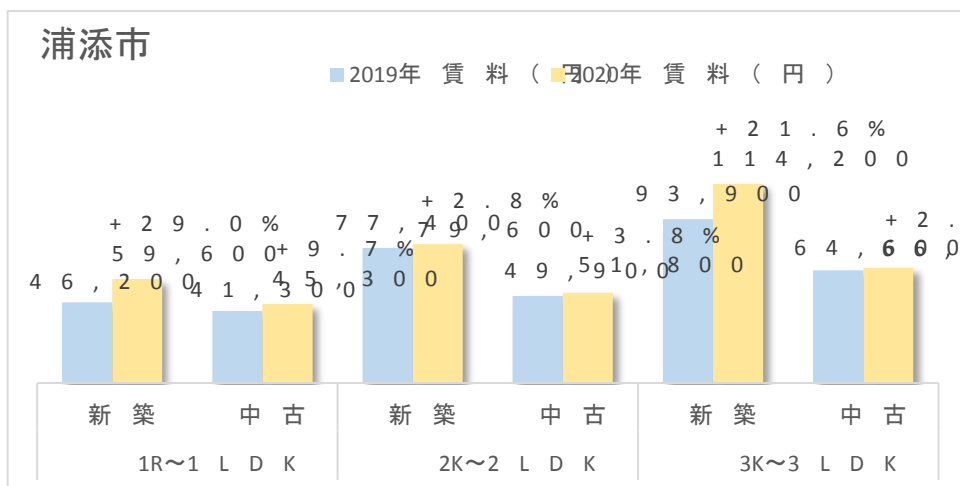
(4) 宜野湾市及び西原町・中城村

建築単価の高騰などから新築物件は全タイプで賃料が上昇しました。中古物件は 2K ~ 2LDK で若干低下がみられますが、物件の少ない 3K ~ 3LDK は上昇しています。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、大学周辺の 1R、1K の学生向け物件は供給過剰気味で、中古物件の賃料は低い水準となっています。



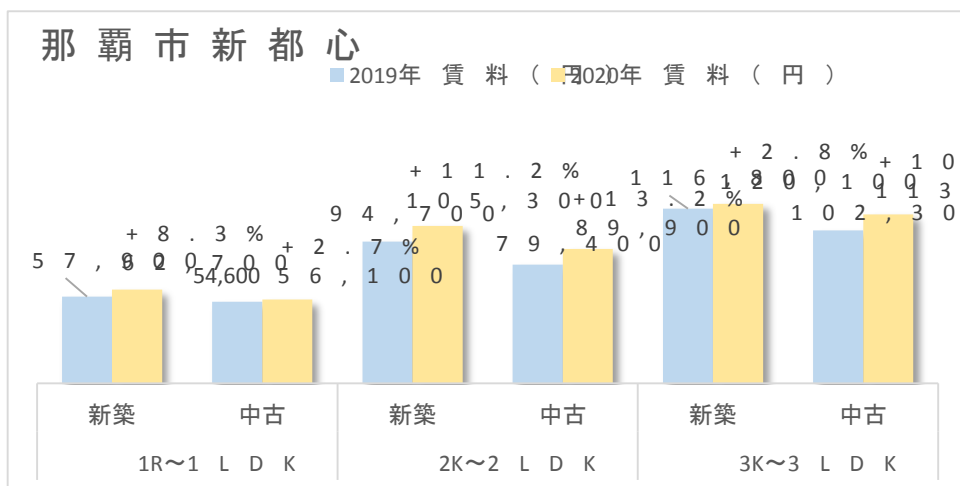
(5) 浦添市

新設着工件数は那覇市、宮古島市に次いで多く、新築賃料は上昇しています。利便性の良さから、伊祖は依然として人気は高いです。また、経塚では、モノレールの延伸や、築浅物件が多いことなどから、需要が増加しています。



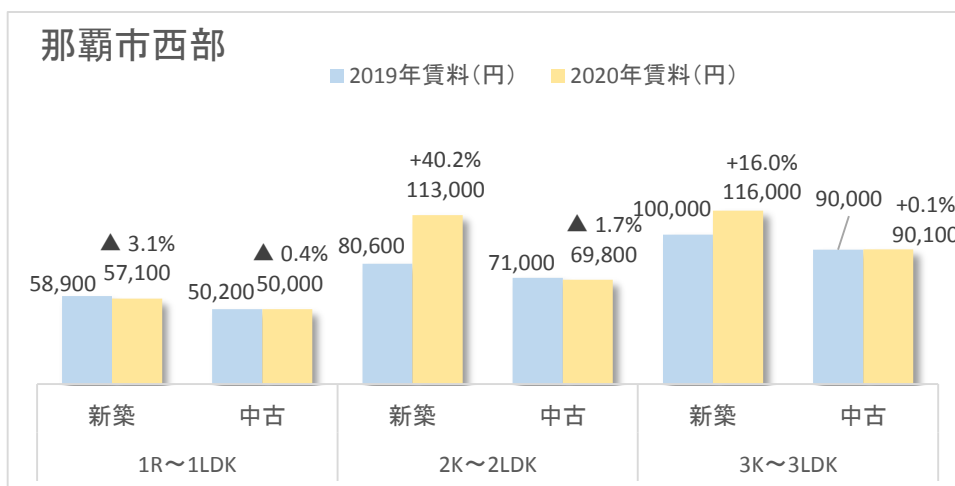
(6) 那覇新都心(天久、おもろまち、銘苅)

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、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。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。



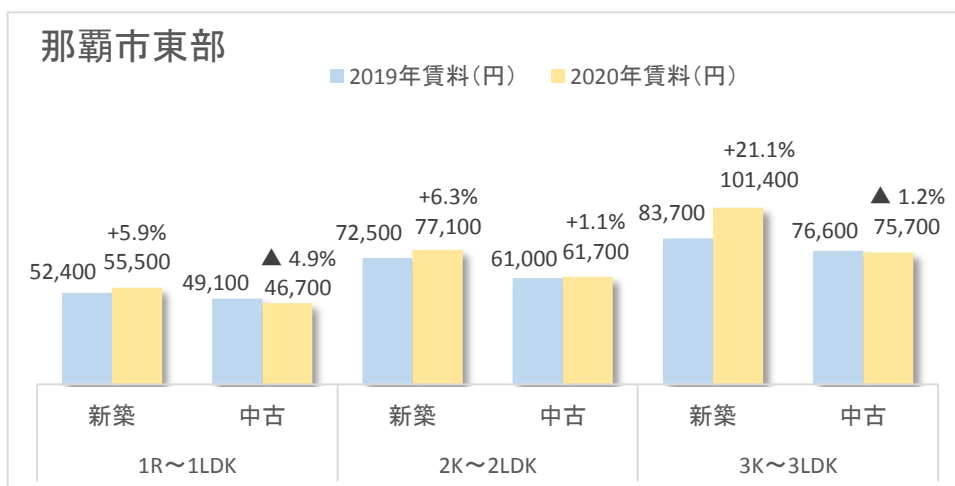
(7) 那覇市西部 (泊、安謝、安里、久茂地、西、壺川など)

1R ~ 1LDK は、新築、中古ともに賃料が低下しています。2K ~ 2LDK、3K ~ 3LDK は新築の賃料が上昇しています。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、安謝、天久などでは、物件の古さや道路の狭さなどから人気は低調です。



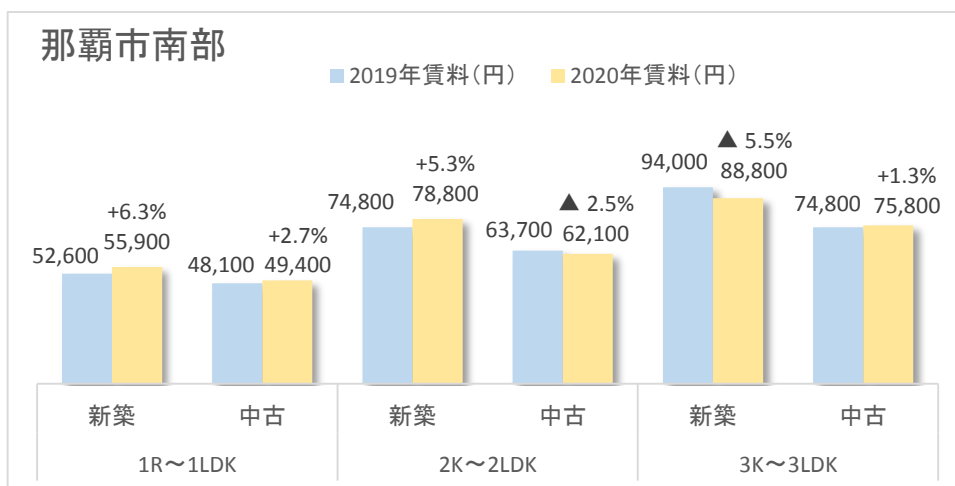
(8) 那覇市東部 (真嘉比、首里、識名、寄宮、古波蔵、上間など)

首里地区は家族世帯の需要が堅調です。真嘉比は、新都心地区と並んで人気が高く、新築物件の賃料設定は高めです。一方、1R ~ 1LDK、3K ~ 3LDK の中古物件では、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。



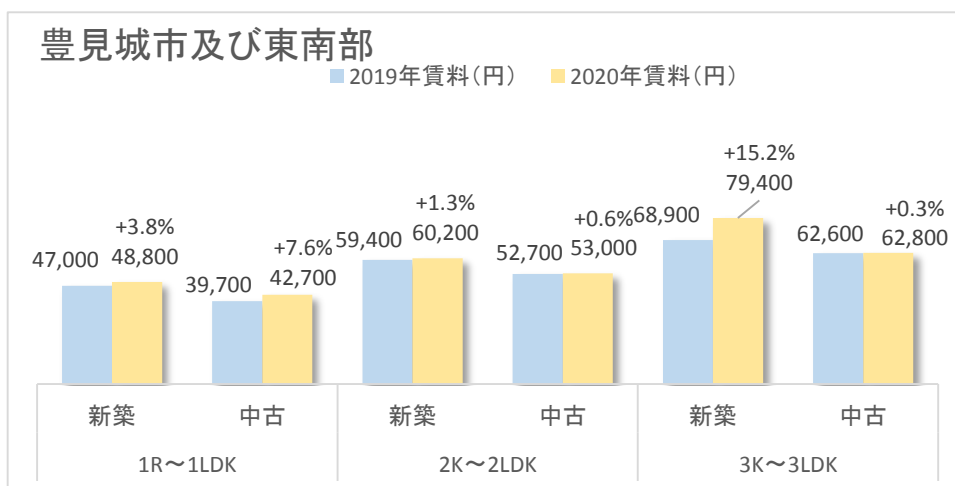
(9) 那覇市南部 (小祿、金城、宇栄原など)

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います。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。新築は 3K ~ 3LDK、中古は 2K ~ 2LDK で賃料の低下がみられました。



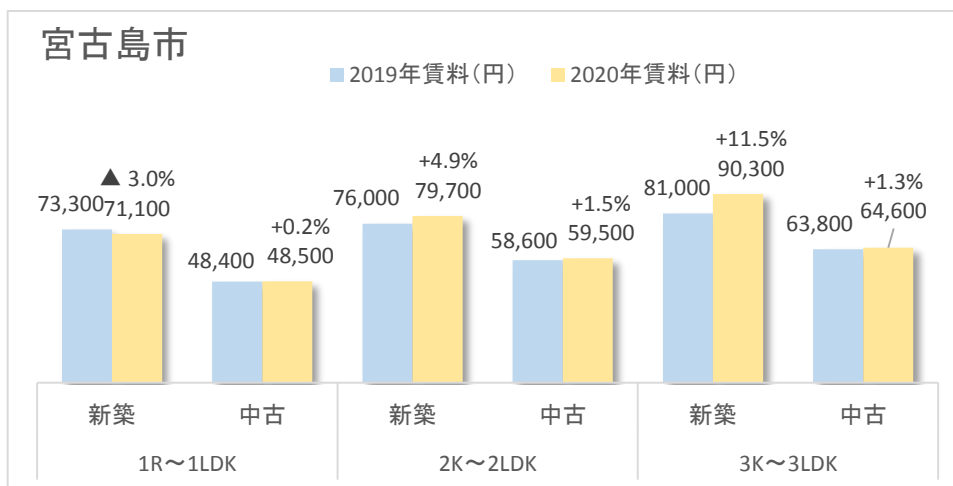
(10) 豊見城市及び東南部 (糸満市、南城市、八重瀬町、南風原町など)

豊見城市の宜保や伊良波、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依然堅調です。全般的に賃料は上昇していますが、賃料上昇前の中古物件を探す人も増えているようです。



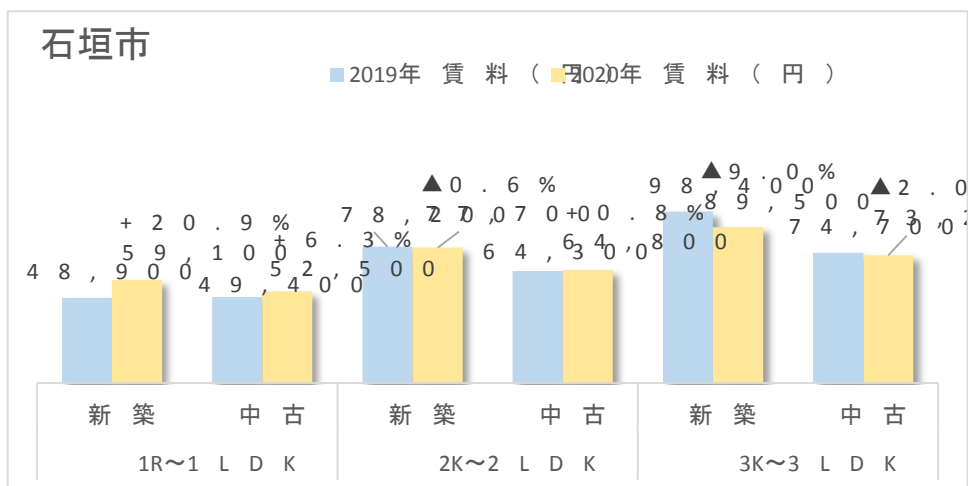
(1 1) 宮古島市

工事関係者等法人借上げの需給が減少しており、極端な賃料設定は減っているようです。タイプ別では1R～1LDKは過剰傾向にあり、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。

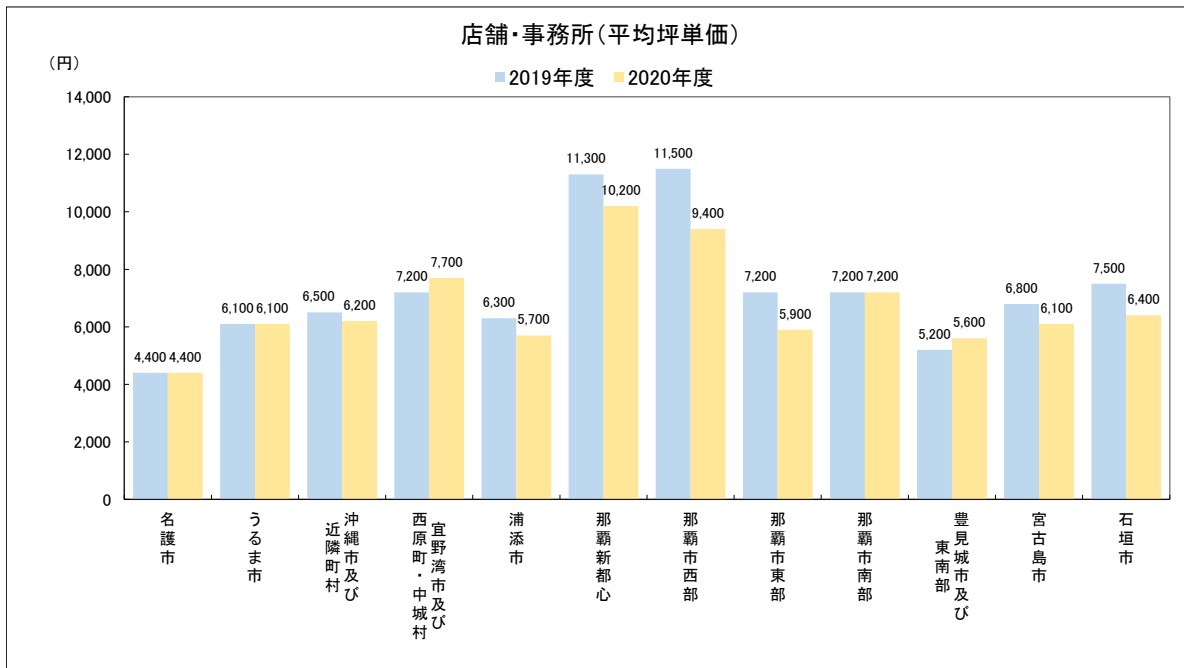


(1 2) 石垣市

単身向け物件については、建築単価の高騰から新築賃料の上昇が見られますが、法人向け需要の減少などから過剰気味となっており、一部では空室も出てきているようです。このため引越しを控えていた地元の需要も増え始めているようです。



(1 3) 店舗・事務所



【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