



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

2026年 8 月 21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(2025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28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） : 2025 年 10 月 31 日
〃（ヒアリング調査） : 2026 年 5 月 16 日～ 2026 年 7 月 21 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。

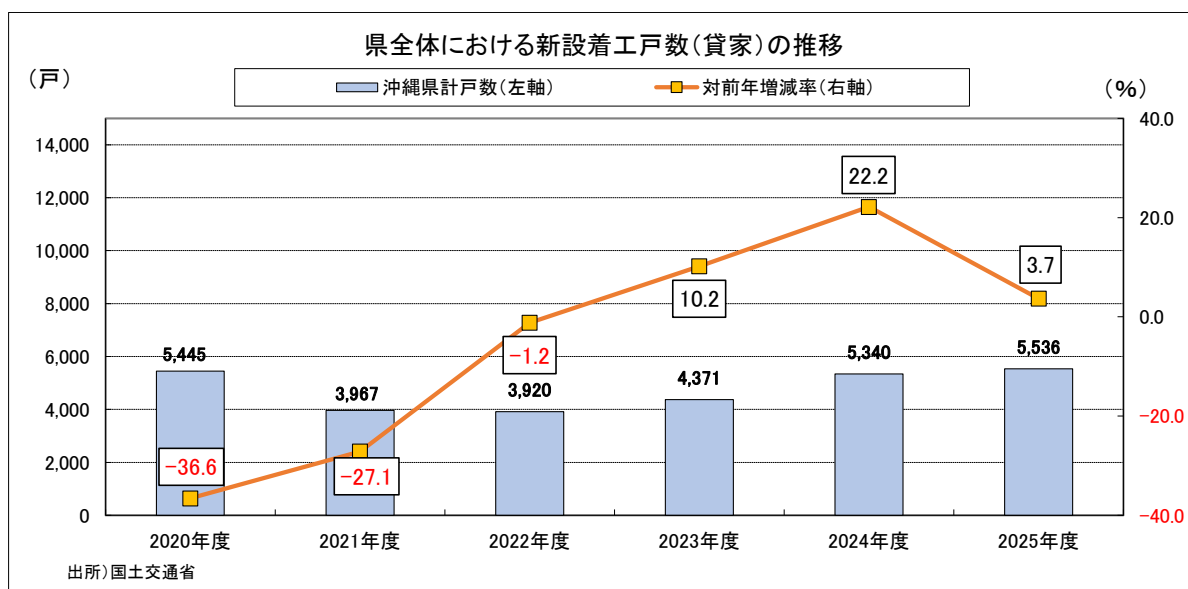
Ⅱ．本県における貸家住宅の新設動向について

新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

2025年度の新設住宅着工戸数(10,376戸)に占める貸家(5,536戸)の割合は**53.3%**と、2年連続で50%を上回りました。

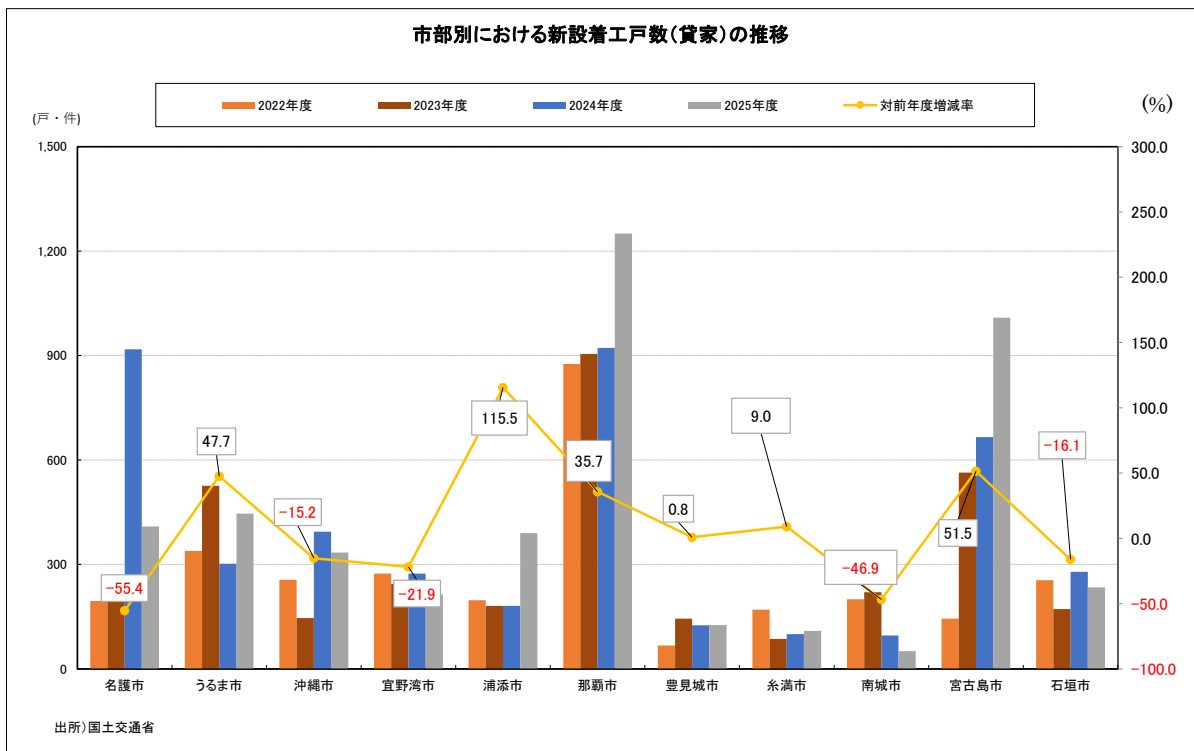
新設貸家の推移

2025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、主に宮古島市ではホテル従業員等向けの貸家が多く新設されました。また、うるま市、浦添市、那覇市、豊見城市、糸満市でも増加しました。新設貸家は、2022年度まで減少が続いていましたが、3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、2025年度は、うるま市（47.7％増）、浦添市（115.5％増）や那覇市（35.7％増）、豊見城市（0.8％増）、糸満市（9.0％増）、宮古島市（51.5％増）で、前年度に比べ増加しました。一方で、名護市（55.4％減）、沖縄市（15.2％減）、宜野湾市（21.9％減）、南城市（46.9％減）、石垣市（16.1％減）で前年度を下回りました。名護市では、過去数年間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増加幅が大きくなっていましたが、今年度はマイナスに転じました。宮古島市は唯一4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、%

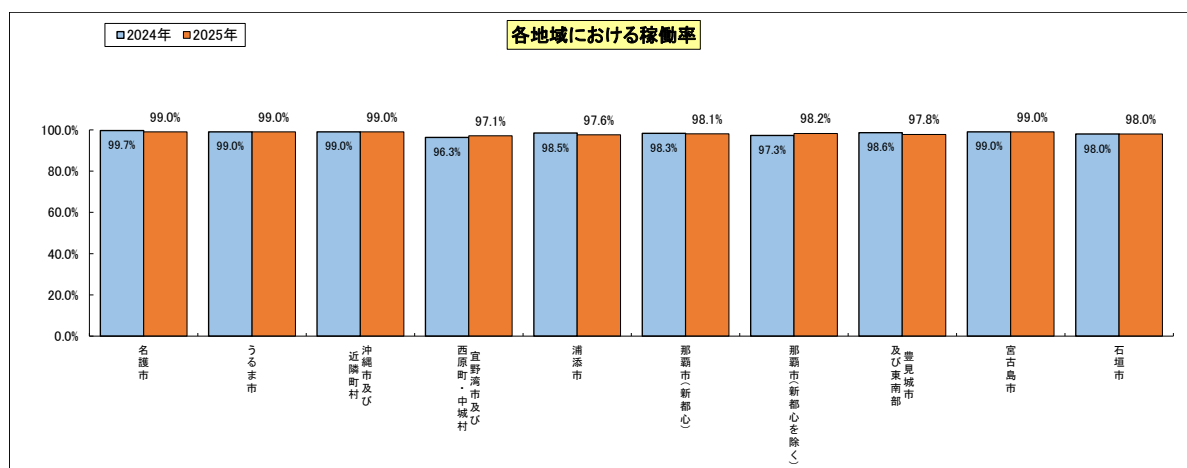
市名	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	対前年度増減率
名護市	649	234	81	195	254	918	409	-55.4
うるま市	421	256	270	339	526	302	446	47.7
沖縄市	445	369	336	256	146	394	334	-15.2
宜野湾市	470	344	195	274	244	274	214	-21.9
浦添市	436	498	249	197	181	181	390	115.5
那覇市	1,930	1,308	1,162	876	905	922	1,251	35.7
豊見城市	317	52	175	67	144	125	126	0.8
糸満市	195	203	116	170	86	100	109	9.0
南城市	62	63	97	200	220	96	51	-46.9
宮古島市	1,225	570	79	144	564	666	1,009	51.5
石垣市	562	321	157	255	172	279	234	-16.1
沖縄県計	8,583	5,445	3,967	3,920	4,371	5,340	5,536	3.7

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、全地域で稼働率が95%以上、全地域の平均が**98.3%**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 …名護市その他、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…沖縄市その他、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…豊見城市その他、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。

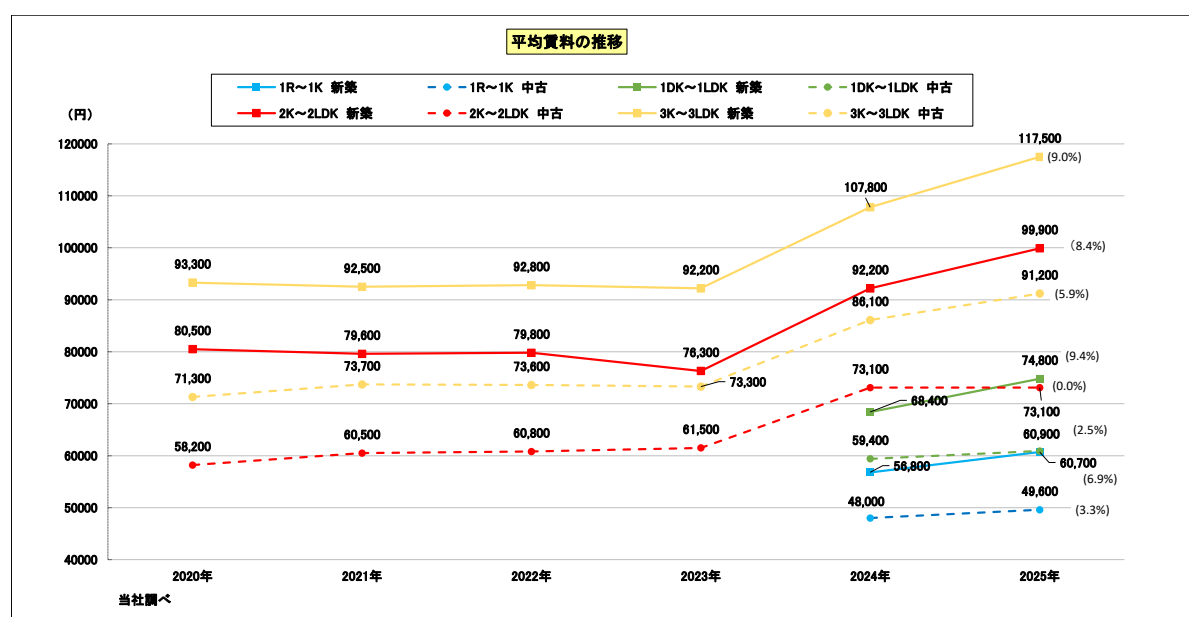
IV. 調査結果・その2（部屋・タイプ別にみる賃料の動向）

2024年調査より、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、【 1R ～ 1K 】と【 1DK ～ 1LDK 】は過去2年間、【 2K ～ 2LDK 】と【 3K ～ 3LDK 】は過去5年間での比較を行っています。

タイプ別平均賃料は、中古の【 2K ～ 2LDK 】は前年並みとなり、その他全てのタイプで前年を上回りました。特に新築物件の賃料上昇率が高い点が特徴です。建築資材や工事費用の高騰が賃料に転嫁されていることが推察されます。

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、退去後の原状回復に係る費用も上昇しており賃料への転嫁が見られます。



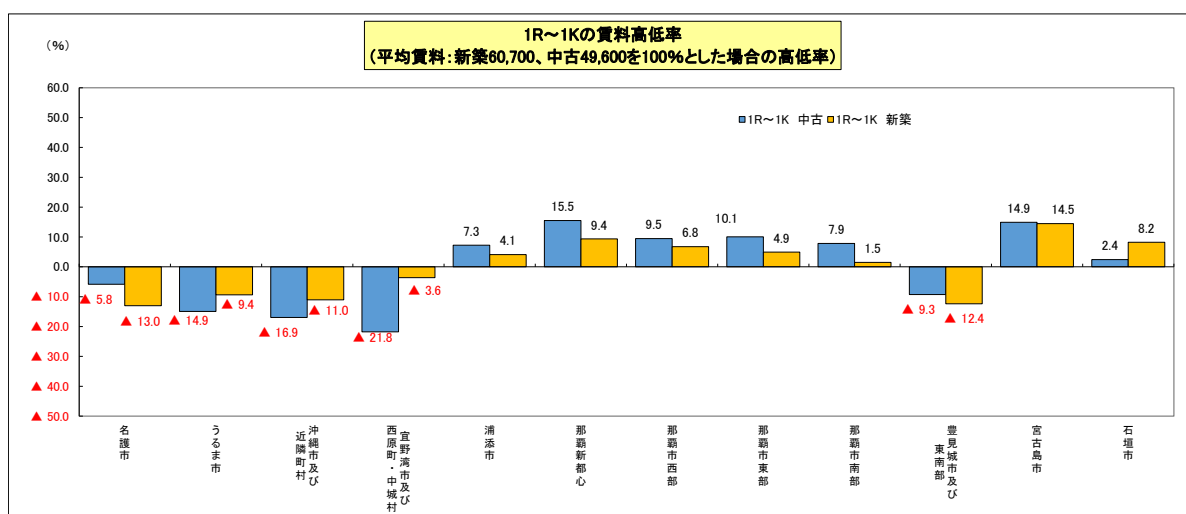
1. 1R ～ 1K タイプの動向 概ね 5.0 ～ 8.5 坪、平均入居期間 2.8 年

新築物件≪県内平均賃料は 60,700 円となり、前年 56,800 円より 6.9 %上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は 49,600 円となり、前年 48,000 円より 3.3 %上昇≫

新築・中古物件ともに、浦添市、那覇市全域、離島地域で平均より高くなっており、新築は那覇市新都心、中古は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良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。

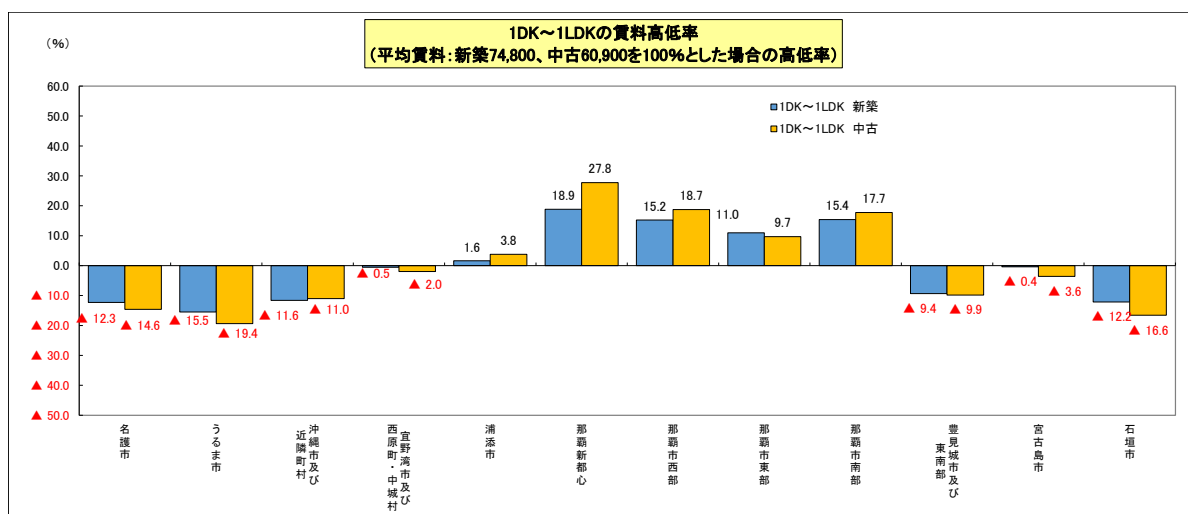


2. 1DK～1LDK タイプの動向 概ね 8.5 ～14.0坪、平均入居期間 3.0 年

新築物件≪県内平均賃料は74,800円となり、前年68,400円より 9.4 %上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は60,900円となり、前年59,400円より 2.5 %上昇≫

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・中古ともに、浦添市、那覇市全域で平均を上回りました。宜野湾市及び西原町・中城村、豊見城市及び東南部でも一部地域で需要が増加しており、平均値に近くなっています。

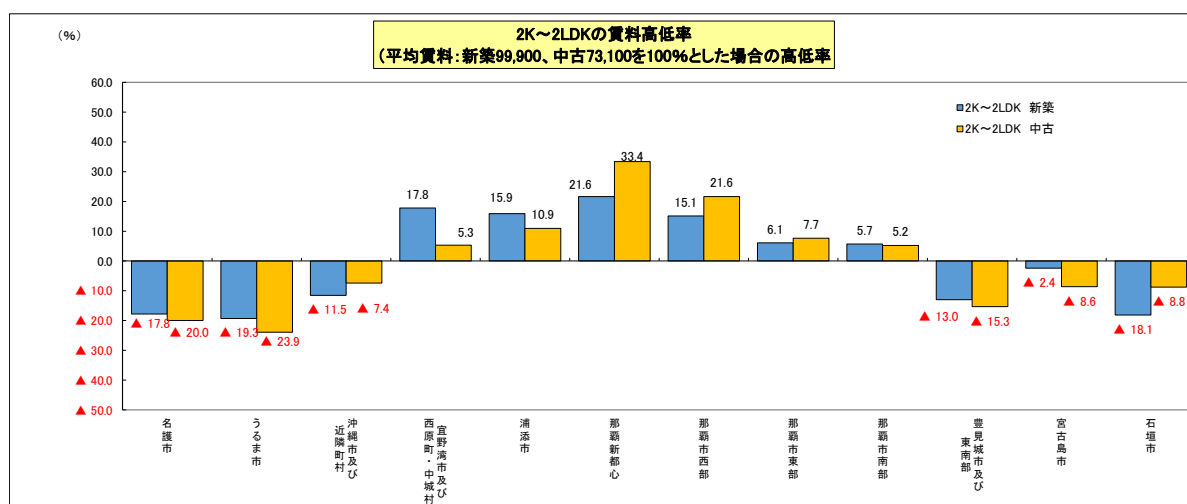


3. 2K ～ 2LDK タイプの動向 概ね12.5～19.0坪、平均入居期間 5.0 年

新築物件≪県内平均賃料は99,900円となり、前年92,200円より 8.4 %上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は73,100円となり、前年73,100円と同水準≫

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・中古物件ともに宜野湾市及び西原町・中城村、浦添市、那覇市全域で平均より高くなっています。同タイプまたは、それ以上に広い間取りのいわゆるファミリータイプの物件は、新築数も少なく、平均入居期間も長いため、市場に出る物件数が限られており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。



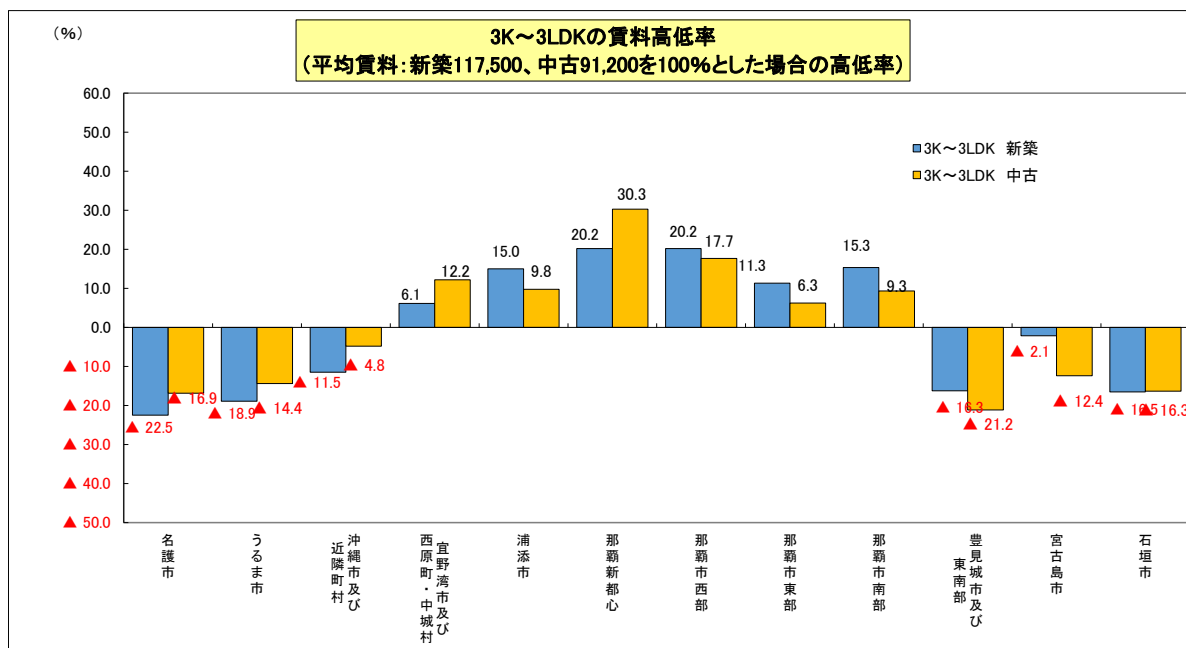
4. 3K ～ 3LDK タイプの動向 概ね16.0～23.5坪、平均入居期間 6.0 年

新築物件≪県内平均賃料は 117,500 円となり、前年 107,800 円より 9.0 %上昇≫

中古物件≪県内平均賃料は 91,200 円となり、前年 86,100 円より 5.9 %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 6.0 年と他のタイプに比べ長くなっています。平均入居期間が長いことも供給の少なさ、ひいては家賃水準の上昇につながっています。新築・中古物件ともに宜野湾市及び西原町・中城村、浦添市、那覇市全域で平均を上回っています。これまで、新築時の賃料が 100,000 円を超えるケースは一部のエリアに限られていましたが、今回調査では多くのエリアで見られるようになりました。那覇新都心や那覇西部では、特に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）

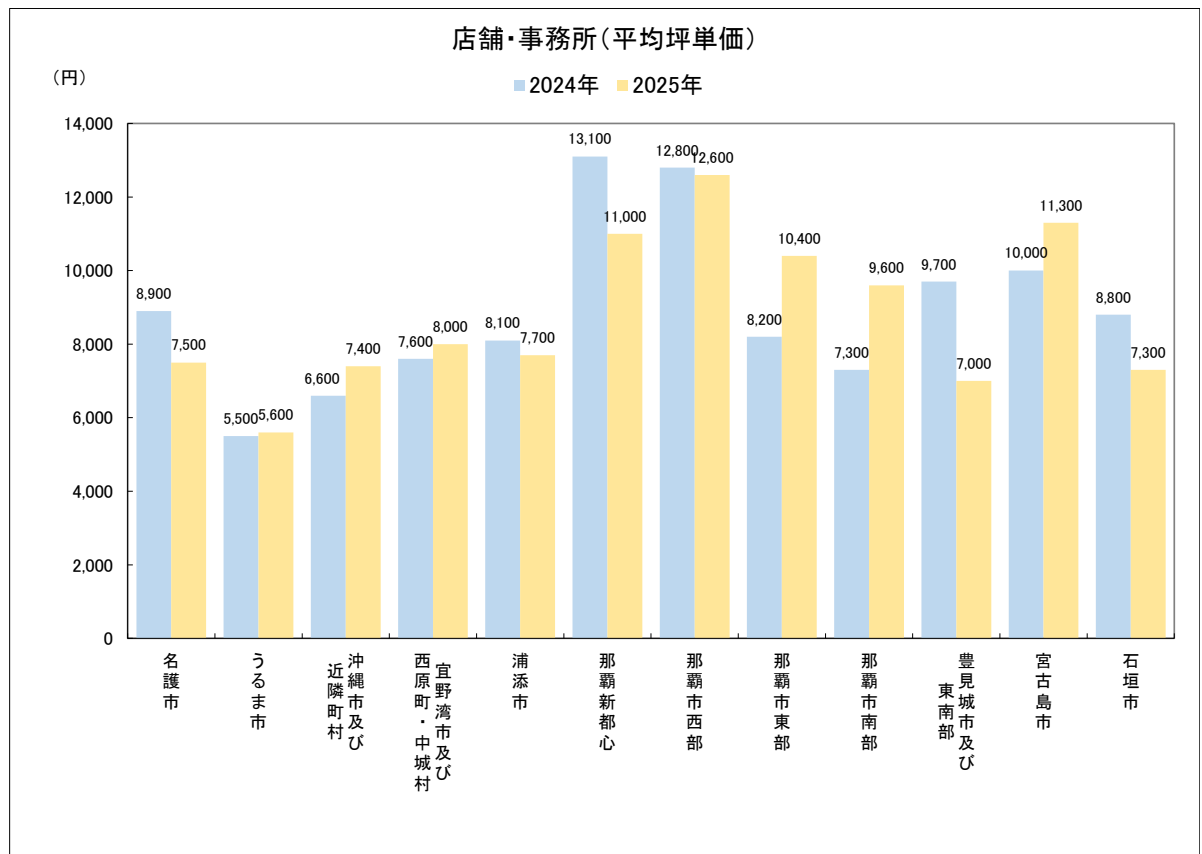
《平均坪単価は 8,800 円となり、前年 8,900 円より 1.1 %下落》

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。

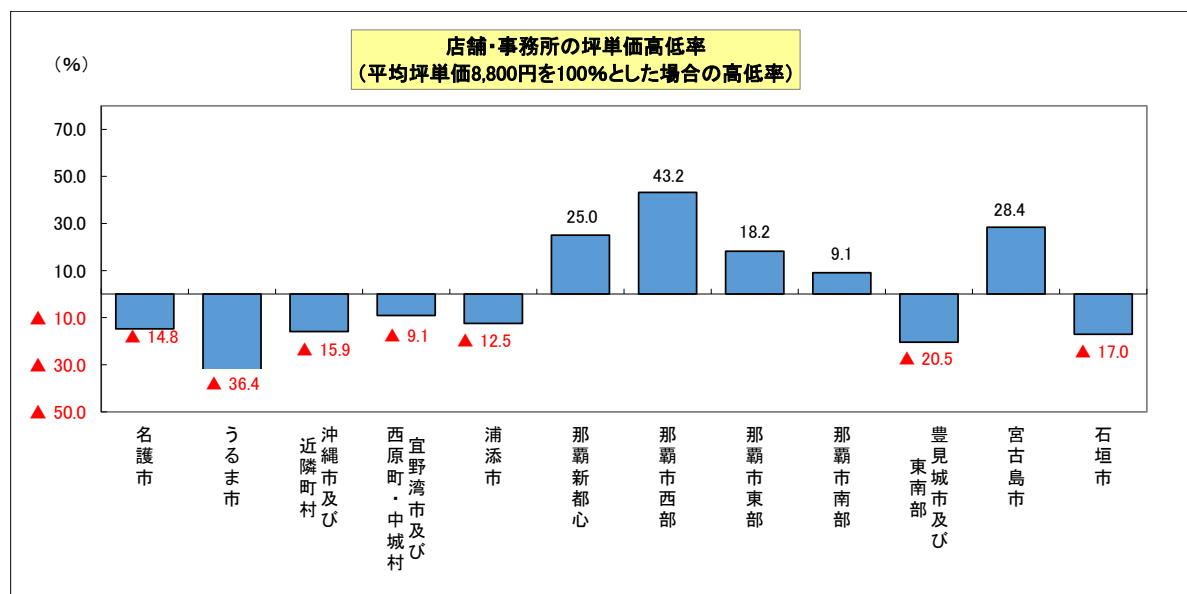
全体的な動向は、「うるま市」、「沖縄市及び近隣町村」、「宜野湾市及び西原町・中城村」、「那覇市東部」、「那覇市南部」、「宮古島市」で前年の平均坪単価を上回っています。地域別では「那覇市全域」と「宮古島市」で平均単価を上回っており、その他の地域では平均単価を下回っています。

単位:円/坪

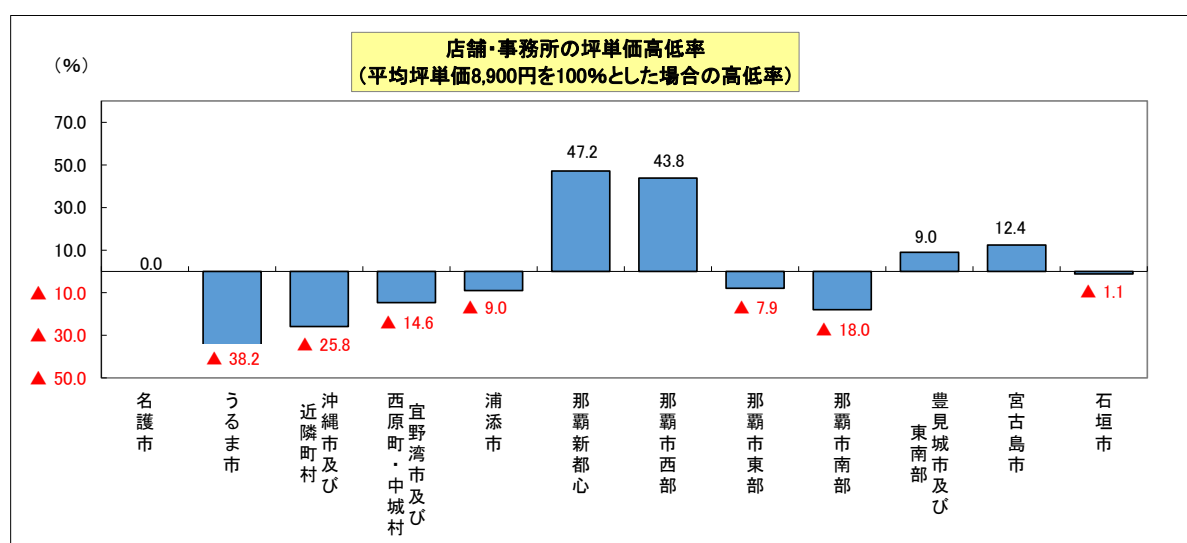
年次	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
事業所	6,800	6,800	7,400	8,900	8,800



2025年の坪単価高低率



【参考】2024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）

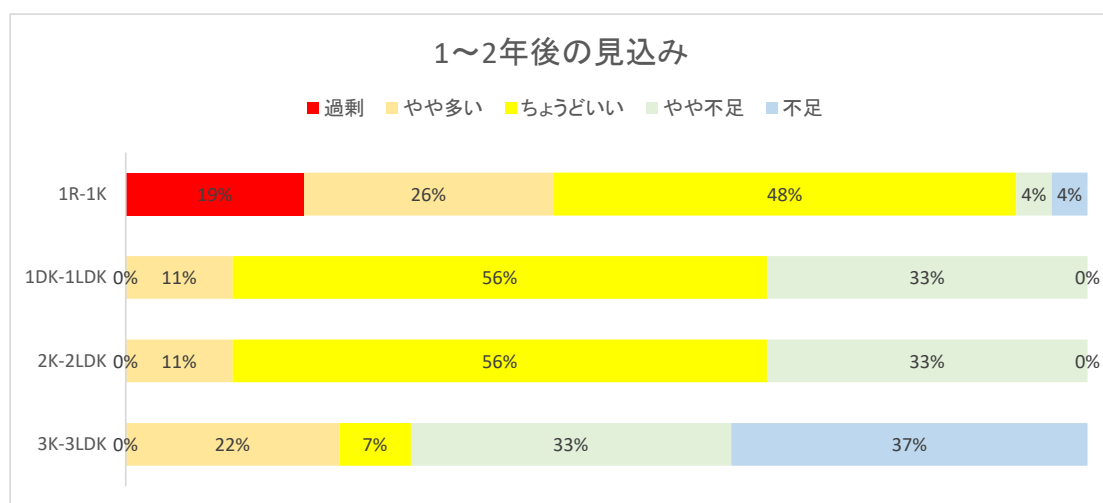
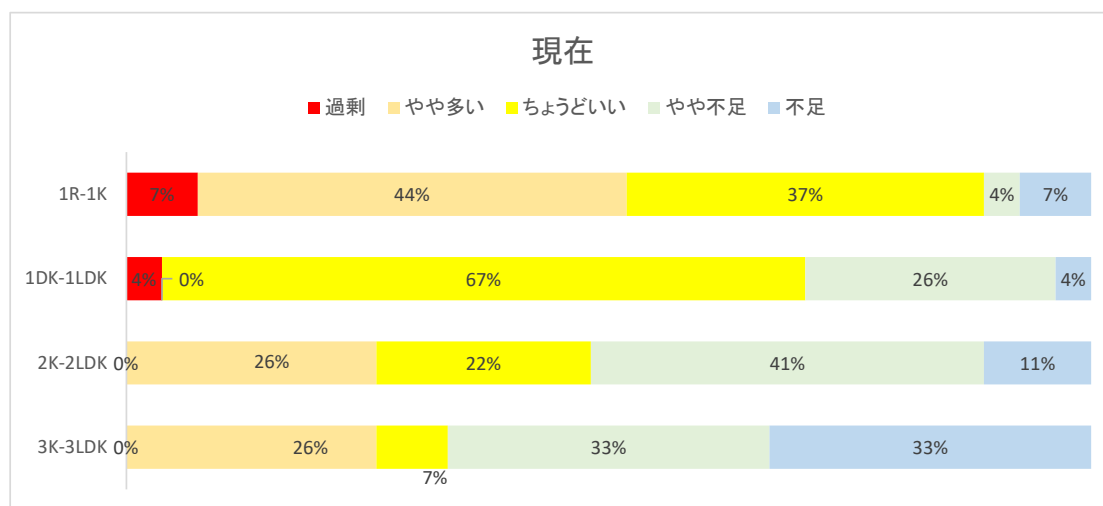
賃貸管理会社へ主な管理地域の入居需要に対する物件の需給バランスについて、下記の 5 段階に分けて「現場感覚をヒアリング」した結果です。

【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、依然として不足傾向があるものの、前回調査と比較すると、「ちょうどいい」と回答する地域も多くなりました。また、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、不足傾向が縮小することが見込まれていますが、「3K ～ 3LDK」の広めの物件は引き続き不足が続く見通しです。また、離島地域の不足傾向は長期化する見通しです。



VI. 調査結果（総括）

2025年度の県内景況は、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、3年連続の増加となりました。浦添市で最も伸びが大きくなり、宮古島市では4年連続での増加となりました。

前回の調査から、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。タイプ別の賃料水準は、中古の【2K～2LDK】で前年並みとなり、その他全てのタイプで前年を上回りました。中古物件に比べ、新築物件の上昇幅が大きく、建築に係るコストの増加が推察されます。

稼働率は、全地域で高水準を維持しています。

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。单身向け物件は、地域によっては供給過剰となっています。今後の見通しでは、需給バランスが適正となる動きがみられるものの、单身向け物件の供給過剰、ファミリータイプの需要過多の動きは続く見込みです。

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、金利も上昇を続け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、中古物件においても、電気代などの共益費や物件の維持管理に係る費用が上昇していることから、マーケットの動向を注視し、稼働率を維持した上での適切な賃料への転嫁が重要です。

※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。

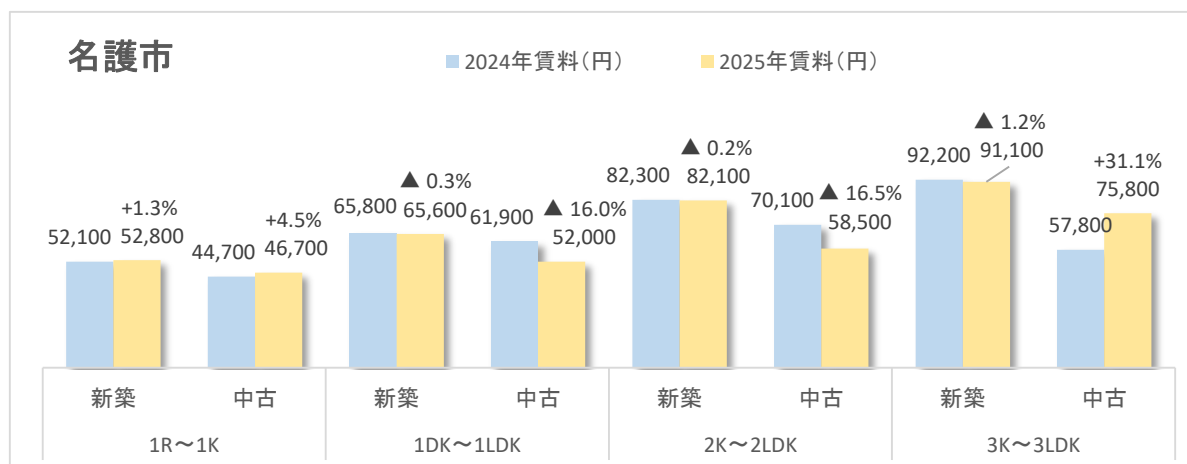
【参考】主なエリアの動向

※本調査は毎年同じ物件を継続して調査しているものではなく、調査対象物件やサンプル数が年によって異なります。エリア別の賃料水準や増減率は、市場全体の変化だけでなくサンプル構成の違いによる影響も含まれるため、参考値としてご覧ください。

※前回調査から【1R～1K】と【1DK～1LDK】が分離されています。

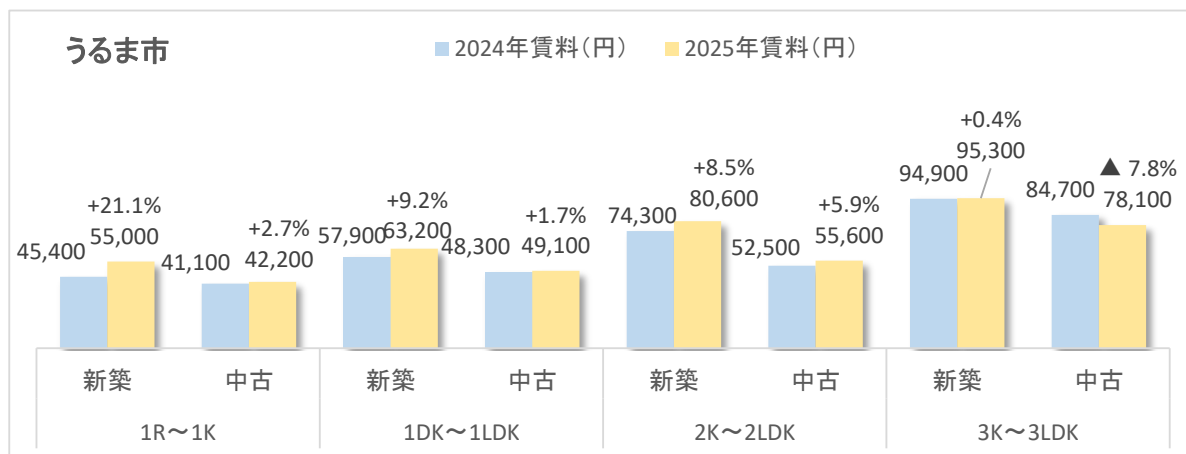
(1) 名護市

新築・中古の「1R～1K」、中古の「3K～3LDK」で賃料水準が前回調査を上回りました。前回調査時は、テーマパークの開業を背景に全体的に大幅に家賃水準が上昇していましたが、今回は一段落していることが推察されます。商業施設などが充実し、生活利便性が高い地域などが人気で、新築物件は増加しているものの近隣施設が少ない宜野座村などが比較的不人気です。



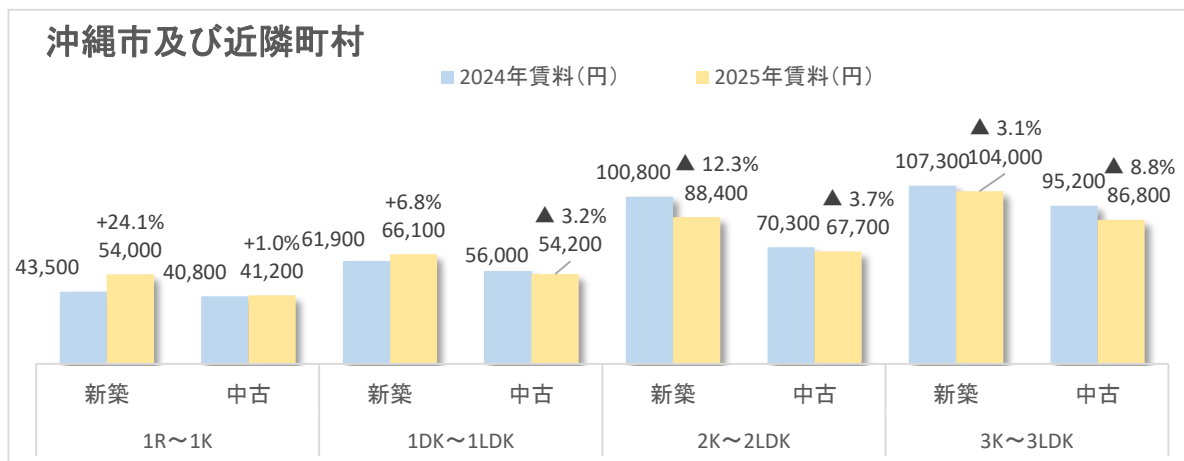
(2) うるま市

「3K～3LDK」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。全体的に賃料は上昇傾向にあるものの、県内では比較的賃料水準が安い地域といえます。



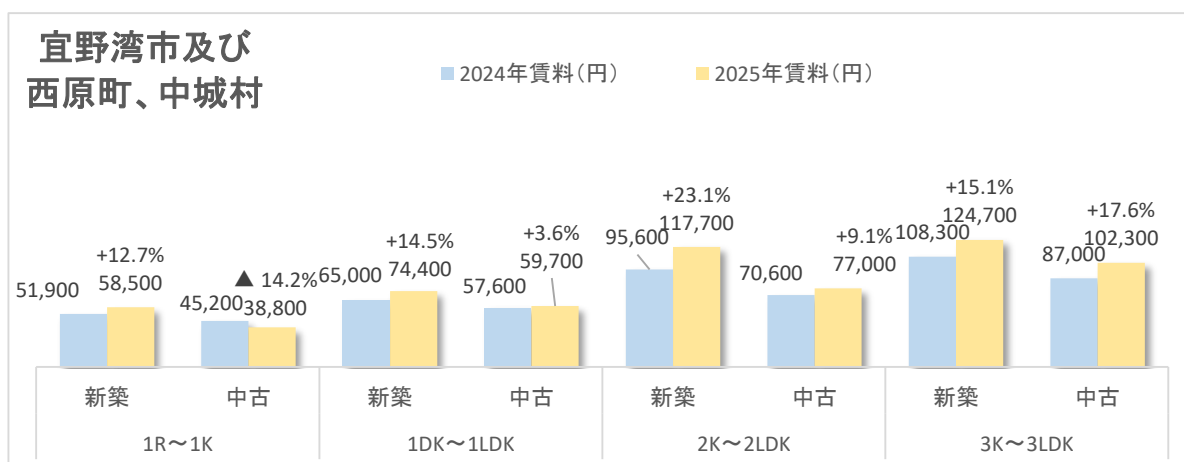
(3) 沖縄市及び近隣町村（北谷町、読谷村、北中城村など）

新築・中古の「 1R ～ 1K 」、新築の「 1DK ～ 1LDK 」で前回調査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、北谷町などは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。



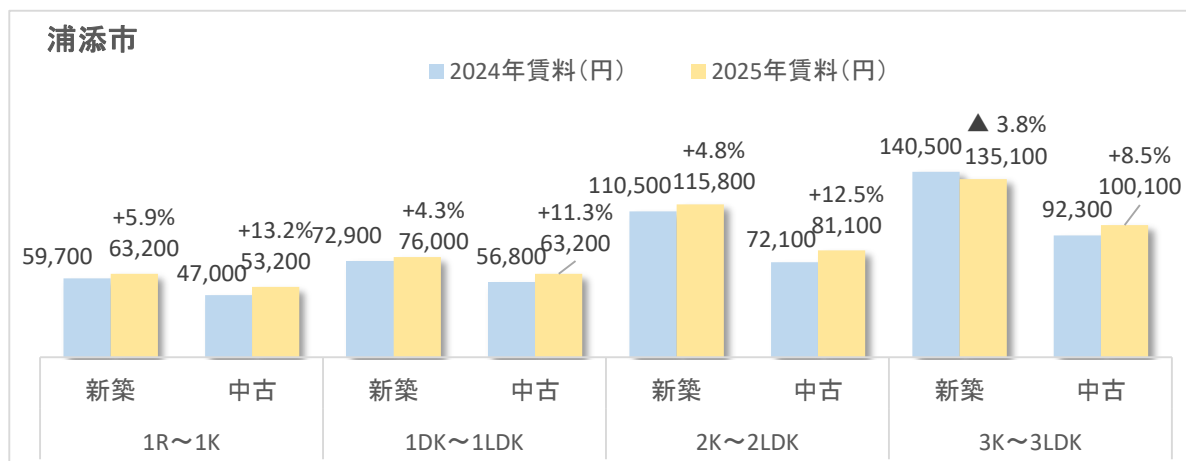
(4) 宜野湾市及び西原町・中城村

中古の「 1R ～ 1K 」を除き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。アクセスの良い地域のファミリータイプの物件は大幅な家賃水準の上昇が見られました。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。



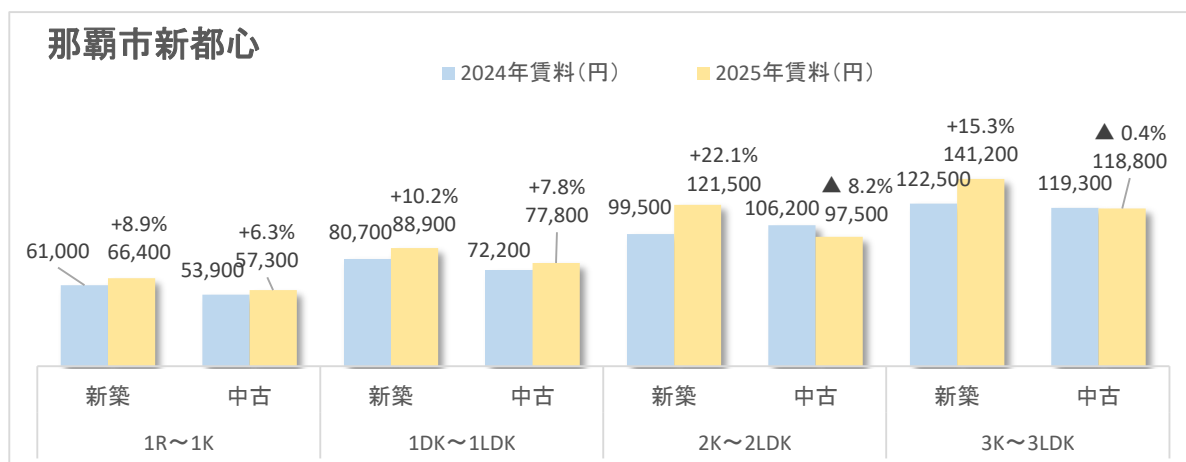
(5) 浦添市

新築の「 3K ～ 3LDK 」を除き賃料が上昇しました。生活利便性の良さから、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、周辺の開発、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。市内の地域でばらつきがあるものの、人気の地域是那覇市内と近い賃料水準になっています。



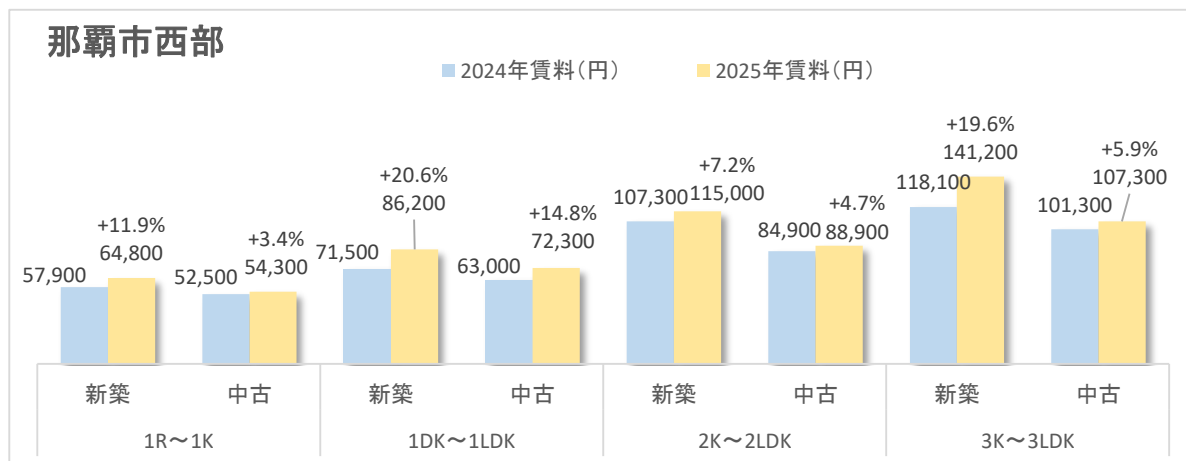
(6) 那覇新都心(天久、おもろまち、銘苅)

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。中古の「 2K ～ 2LDK 」、「 3K ～ 3LDK 」を除き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。



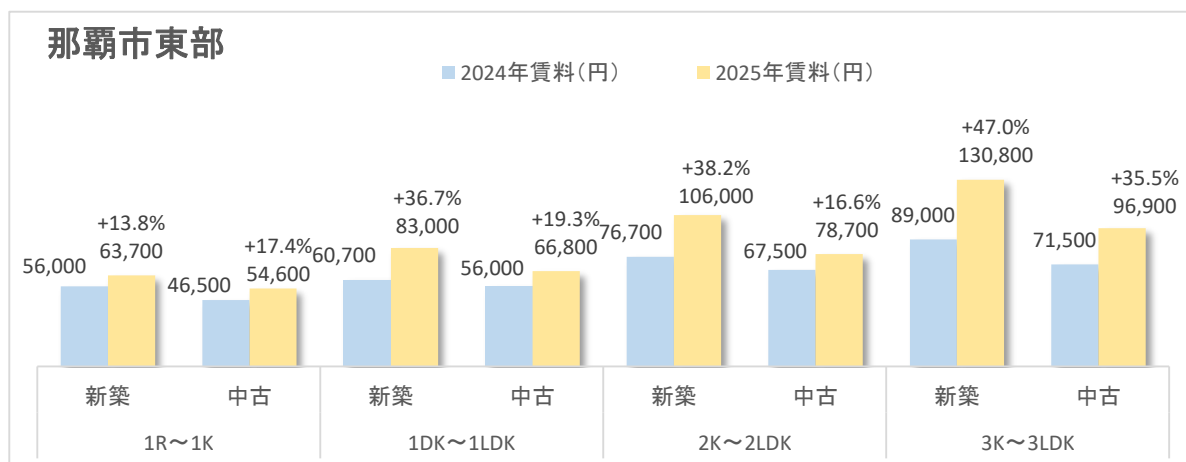
(7) 那覇市西部（泊、安謝、安里、久茂地、西、壺川など）

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、駐車場を必要とせず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。



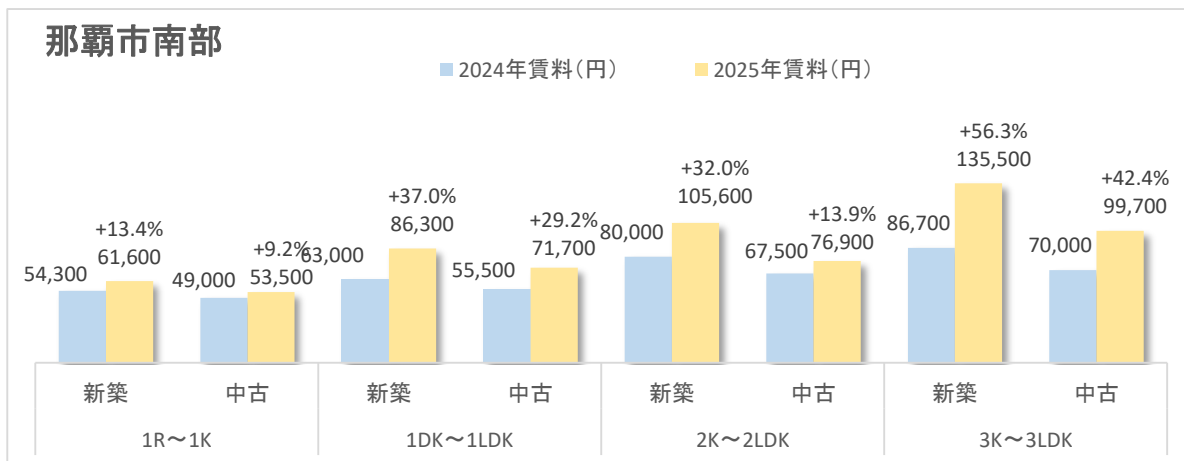
(8) 那覇市東部（真嘉比、首里、識名、寄宮、古波蔵、上間など）

全てのタイプで賃料は上昇しています。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。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。これまでは首里の一部の地域は道路の狭さなどから人気は低調でしたが、現在は賃料の上昇傾向が見られます。また、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、現在もその傾向は変わりませんが賃料の上昇は一段落しているようです。



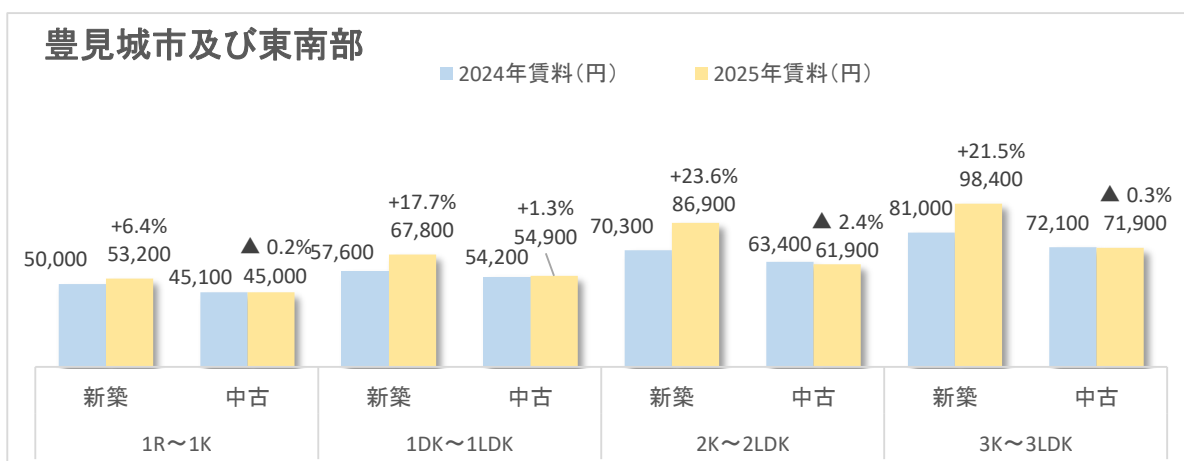
（ ９ ）那覇市南部（小禄、金城、宇栄原など）

全てのタイプで賃料は上昇しています。那覇市内では、比較的賃料水準が低い地域でしたが賃料水準の大幅な上昇が見られます。これまでは、那覇新都心や那覇西部などの家賃が高い地区を避け、同地区を選ぶ入居者が多かったのですが、現在は賃料の上昇傾向を背景に、同地域から豊見城市などへ流れるケースもあります。



（ 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）

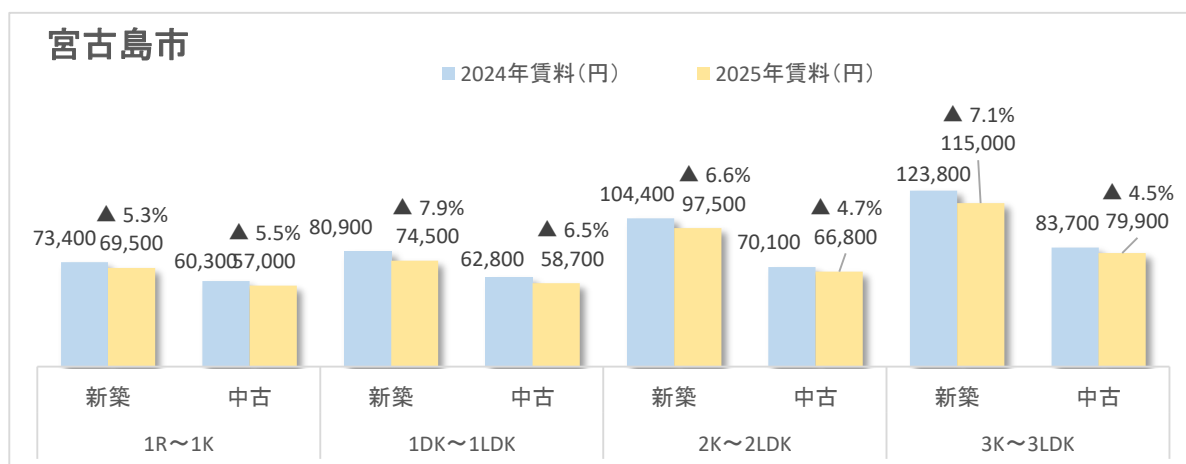
中古の「 1R ～ 1K 」、「 2K ～ 2LDK 」、「 3K ～ 3LDK 」を除く全てのタイプで賃料水準が上昇しました。豊見城市全域や与那原町東浜など生活利便性や交通利便性の良い地域の需要は依然堅調で、特に豊見城市のファミリータイプでは家賃水準の大幅な上昇が見られます。八重瀬町は近年人気上昇している地域となっています。また、賃料の高い那覇を避けてこの地域を選ぶケースも増えていますが、豊見城市で家賃水準の上昇傾向が強く、さらに南の南城市や糸満市の需要が高まりつつあるようです。



(1 1) 宮古島市

全てのタイプで賃料が下落しました。賃料水準は下落したものの、需要が非常に旺盛であり、依然として高い水準にあります。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ついていないことが高い賃料設定に繋がっています。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。

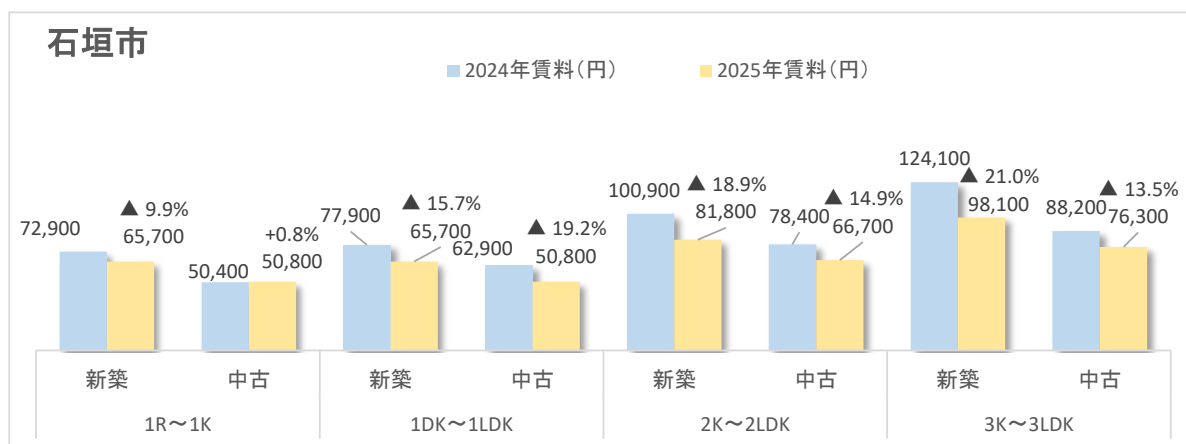
※他地域と比較し、サンプル数が少なく、年ごとの賃料水準にばらつきが大きい点に留意が必要です。



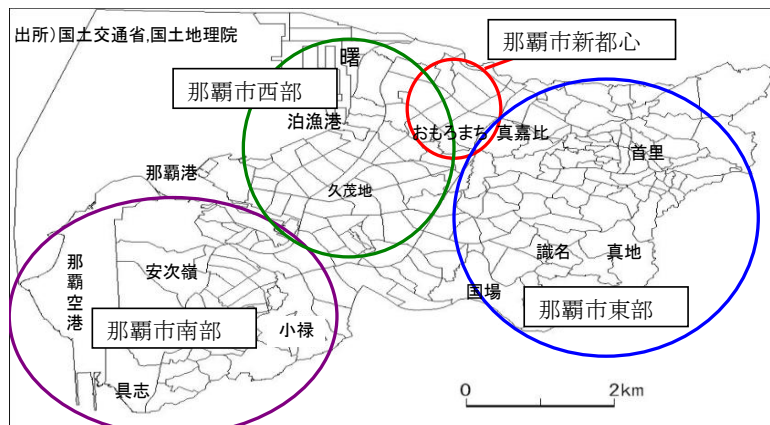
(1 2) 石垣市

中古の「1R～1K」を除き賃料が下落しました。下落しているものの同じ離島地域である宮古島市と同様の要因で高い賃料水準となっています。また、宮古島市同様に離島特有のコストが賃料に上乗せされているケースが多くあります。

※他地域と比較し、サンプル数が少なく、年ごとの賃料水準にばらつきが大きい点に留意が必要です。



【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