



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

2024年 8月 20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(2023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、1998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26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。

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 : 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 (提供データの基準日) : 2023年12月22日
" (ヒアリング調査) : 2023年11月5日～2024年7月19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。

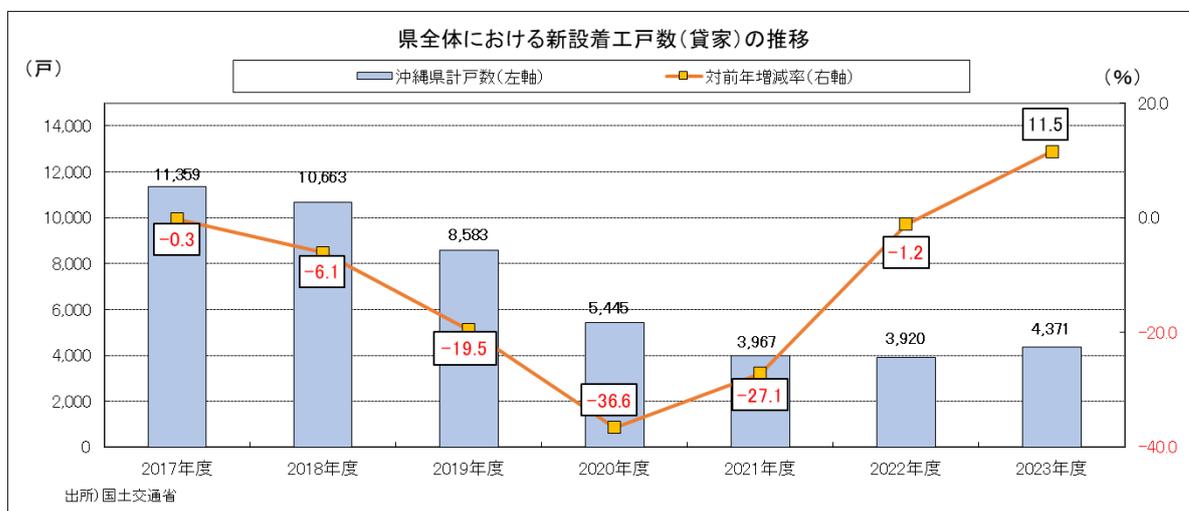
Ⅱ．本県における貸家住宅の新設動向について

新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

2023年度の新設住宅着工戸数(10,007戸)に占める貸家(4,371戸)の割合は**43.7%**と、2021年度に50%を下回って以来40%台で推移しています。2023年度は、3年ぶりに前年度(41.4%)を上回っています。

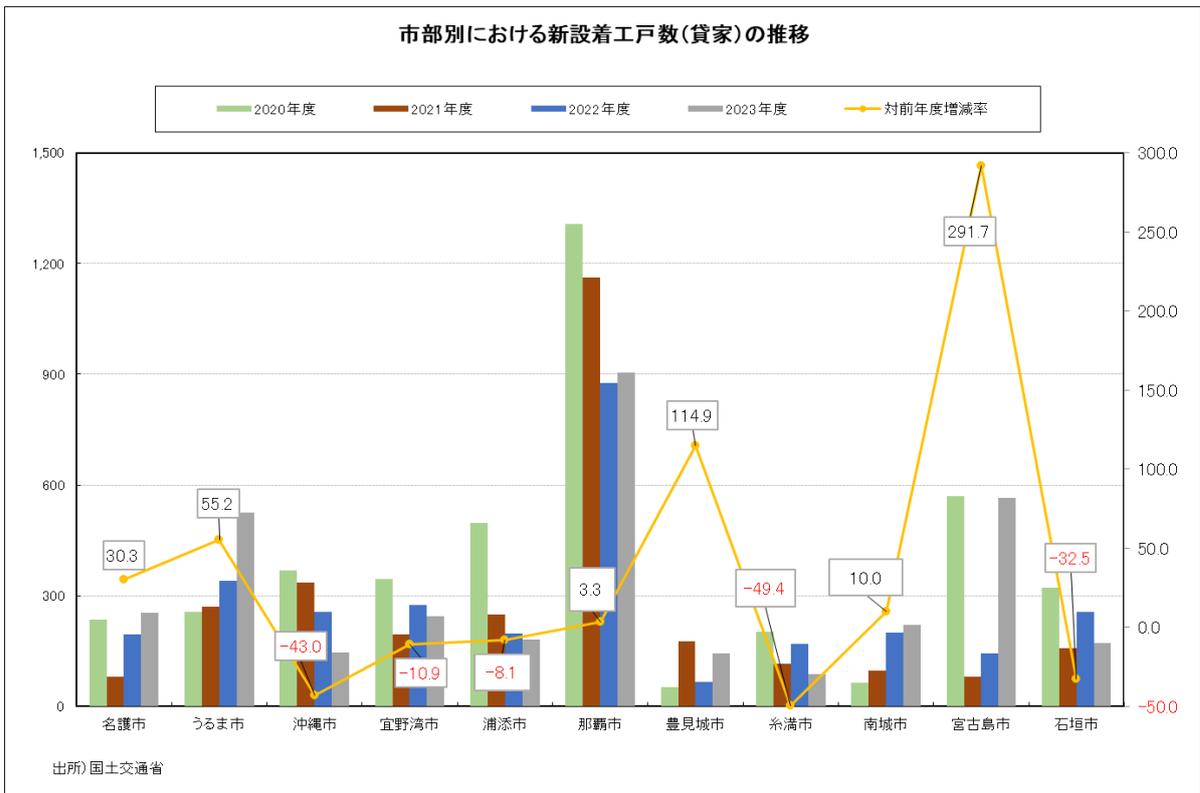
新設貸家の推移

2023年度の新設貸家着工戸数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工事関係者、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。新設貸家着工戸数は、2017年度から減少に転じていましたが、7年ぶりの増加となりました。



市部別の動向（対前年度比）

市部別にみると、2023年度は、名護市（30.3%増）、うるま市（55.2%増）や那覇市（3.3%増）、豊見城市（114.9%増）、南城市（10.0%増）、宮古島市（291.7%増）で前年度に比べ増加しました。一方で、沖縄市（43.0%減）、宜野湾市（10.9%減）、浦添市（8.1%減）、糸満市（49.4%減）、石垣市（32.5%減）で前年度を下回りました。沖縄市は減少傾向が続いており、6年連続で対前年度を下回っています。那覇市が最も着工戸数が多い市部となっていますが、ピークの2017年度（3,075戸）と比較すると3割未満の戸数となっています。



市部別の新設着工戸数(貸家)の推移

単位: 戸、%

| 市名 | 2017年度 | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 | 対前年度増減率 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 名護市 | 525 | 762 | 649 | 234 | 81 | 195 | 254 | 30.3 |
| うるま市 | 447 | 489 | 421 | 256 | 270 | 339 | 526 | 55.2 |
| 沖縄市 | 1,035 | 726 | 445 | 369 | 336 | 256 | 146 | -43.0 |
| 宜野湾市 | 707 | 672 | 470 | 344 | 195 | 274 | 244 | -10.9 |
| 浦添市 | 844 | 835 | 436 | 498 | 249 | 197 | 181 | -8.1 |
| 那覇市 | 3,075 | 2,155 | 1,930 | 1,308 | 1,162 | 876 | 905 | 3.3 |
| 豊見城市 | 582 | 373 | 317 | 52 | 175 | 67 | 144 | 114.9 |
| 糸満市 | 357 | 276 | 195 | 203 | 116 | 170 | 86 | -49.4 |
| 南城市 | 160 | 240 | 62 | 63 | 97 | 200 | 220 | 10.0 |
| 宮古島市 | 899 | 1,680 | 1,225 | 570 | 79 | 144 | 564 | 291.7 |
| 石垣市 | 573 | 693 | 562 | 321 | 157 | 255 | 172 | -32.5 |
| 沖縄県計 | 11,359 | 10,663 | 8,583 | 5,445 | 3,967 | 3,920 | 4,371 | 11.5 |

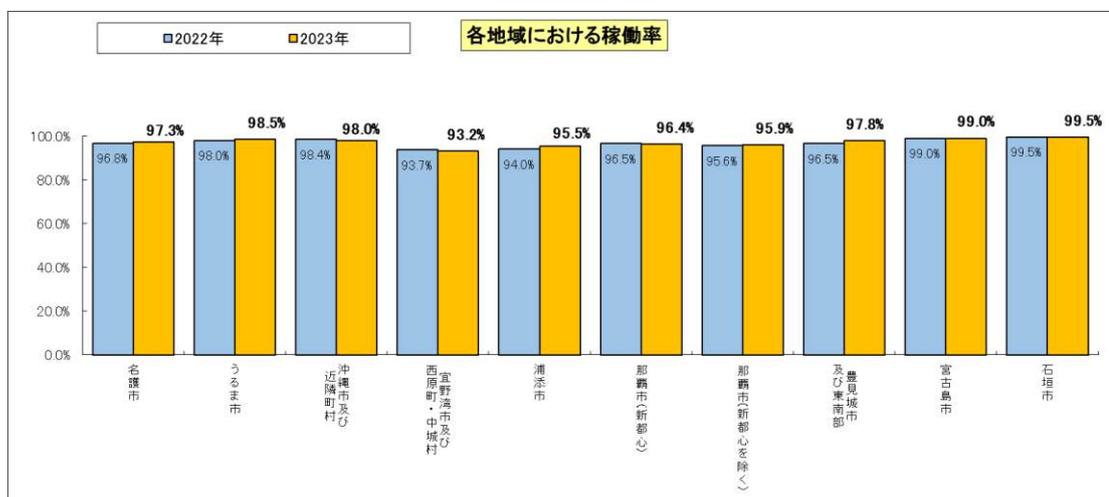
出所) 国土交通省

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

最も高い地域は、「石垣市」が99.5%、「宮古島市」が99.0%と続いています。この両地域はコロナ禍の期間に稼働率の低下がみられたものの、2022年以降回復し、ほとんど空室がない状況となっています。また、全地域で稼働率が90%以上、全地域の平均が**97.1%**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。

●地域の分類と標記について

「名護市」 …名護市のほか、本部町、金武町、今帰仁村、大宜味村、東村を含みます。

「沖縄市及び近隣町村」…沖縄市のほか、北谷町、嘉手納町、読谷村、北中城村を含みます。

「豊見城市及び東南部」…豊見城市のほか、糸満市、南城市、八重瀬町を含みます。

※調査年ごとの分類内の物件数や割合は一定でないことにご留意ください。

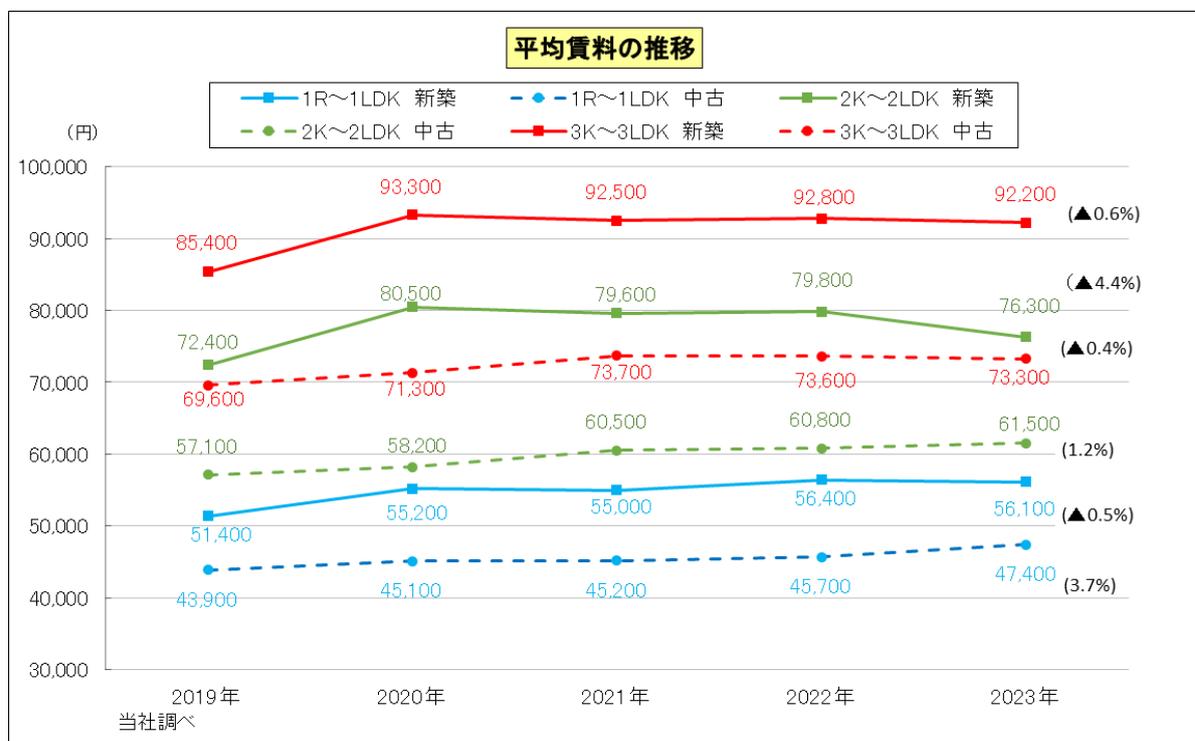
※分類については過去の調査も同様の取り扱いをしているため、分類名の変更は行っていません。

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、新築物件は全タイプで前年度を下回り、中古物件では3K～3LDKタイプのみ前年度を下回りました。多くのタイプで前年度を下回ったものの、人手不足や資材価格の高騰などによる建築費用の上昇が続いており、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。また、新築貸家の着工戸数がピークと比較し減少しているため市場における新築物件の希少性が増していることも考えられます。また、5年前と比較すると、新築・中古問わず全てのタイプで賃料水準が上昇しています。

新築物件では、全てのタイプで下落しました。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。また、名護市やうるま市など、比較的賃料の水準が低い地域の新築物件が増加したことも全体の水準を押し下げた要因として考えられます。新築物件については過去と比較し、新設着工数自体が大きく減少していることもあり、サンプルが減少していることについても留意が必要です。

中古物件では、3K～3LDKタイプを除き賃料の上昇が見られます。3K～3LDKタイプの物件の賃料水準もわずかな下落にとどまっています。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。また、離島地域など物件の需要が強い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。



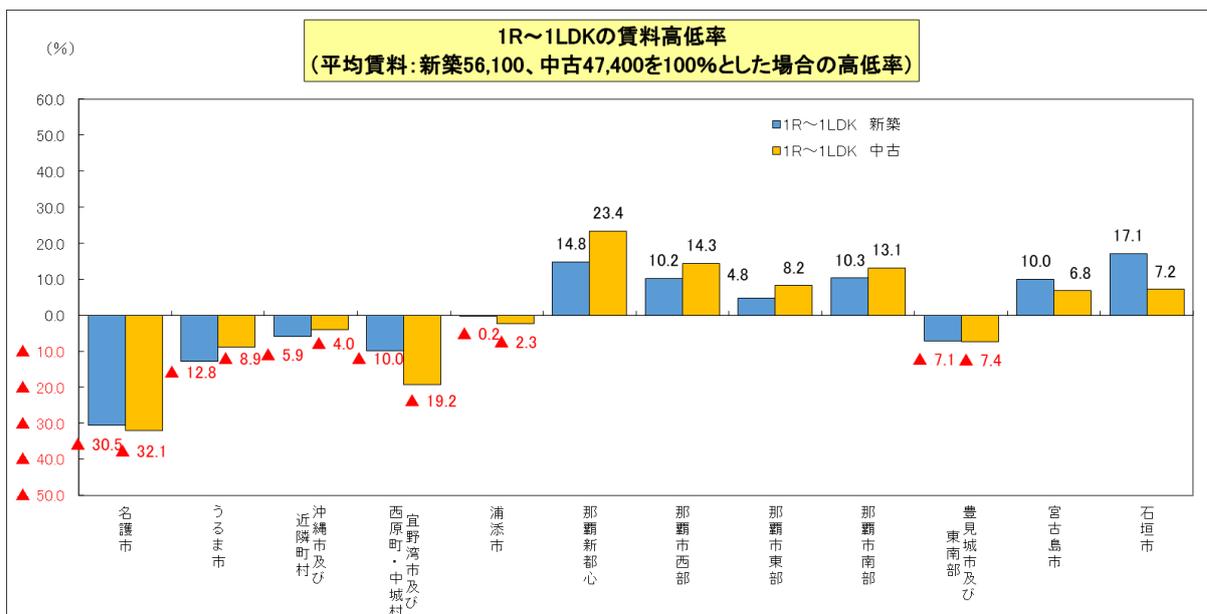
1. 1R～1LDKタイプの動向 概ね5.1～13.8坪、平均入居期間3.0年

新築物件≪県内平均賃料は56,100円となり、前年56,400円より0.5%下落≫

中古物件≪県内平均賃料は47,400円となり、前年45,700円より0.2%上昇≫

新築物件は建築単価の高騰により、那覇市全域、離島地域で平均より高くなっており、石垣市が最も高くなっています。中古物件は、那覇新都心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は駐車場がない物件でも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、離島地域と比較して居住可能なエリアが広いことから（名護市、本部町よりも賃料水準が低い今帰仁村や宜野座村に居住するなど）、離島地域のような家賃水準の高騰に至っていないことが考えられます。比較的物件の供給量も多く、新築物件の高低率の差が最も大きいタイプでもあります。

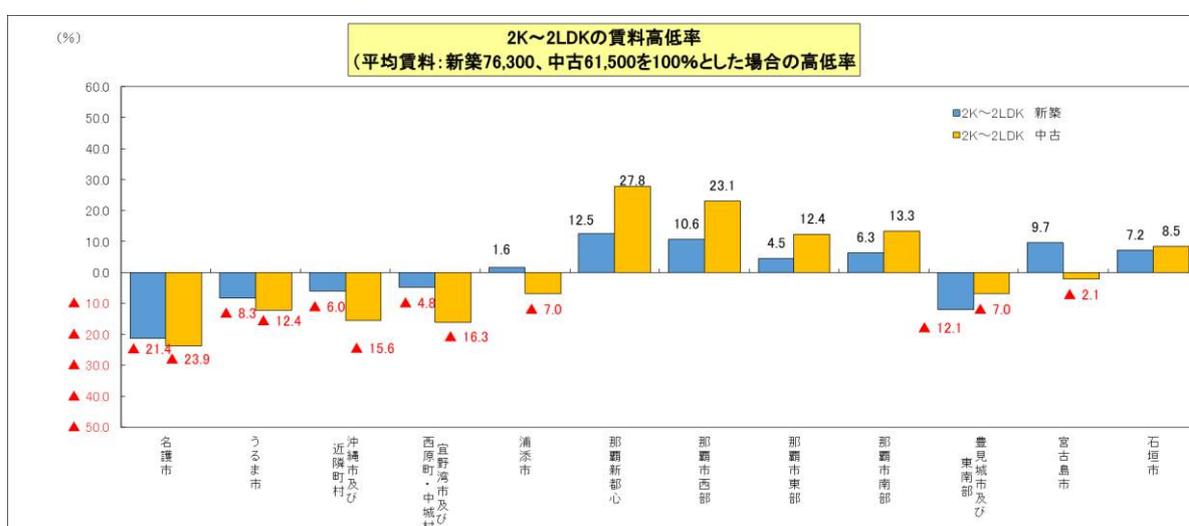


2. 2K～2LDKタイプの動向 概ね10.5～18.5坪、平均入居期間 5.0年

新築物件≪県内平均賃料は76,300円となり、前年79,800円より4.4%下落≫

中古物件≪県内平均賃料は61,500円となり、前年60,800円より1.2%上昇≫

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。新築物件は浦添市、那覇市全域、離島地域が平均より高く、中古物件は那覇市全域、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。需要が高いため、築浅のうちは入居者の入れ替わりのタイミングで賃料を上げることもあるようです。前回調査と比較すると那覇市の平均との差が拡大しています。



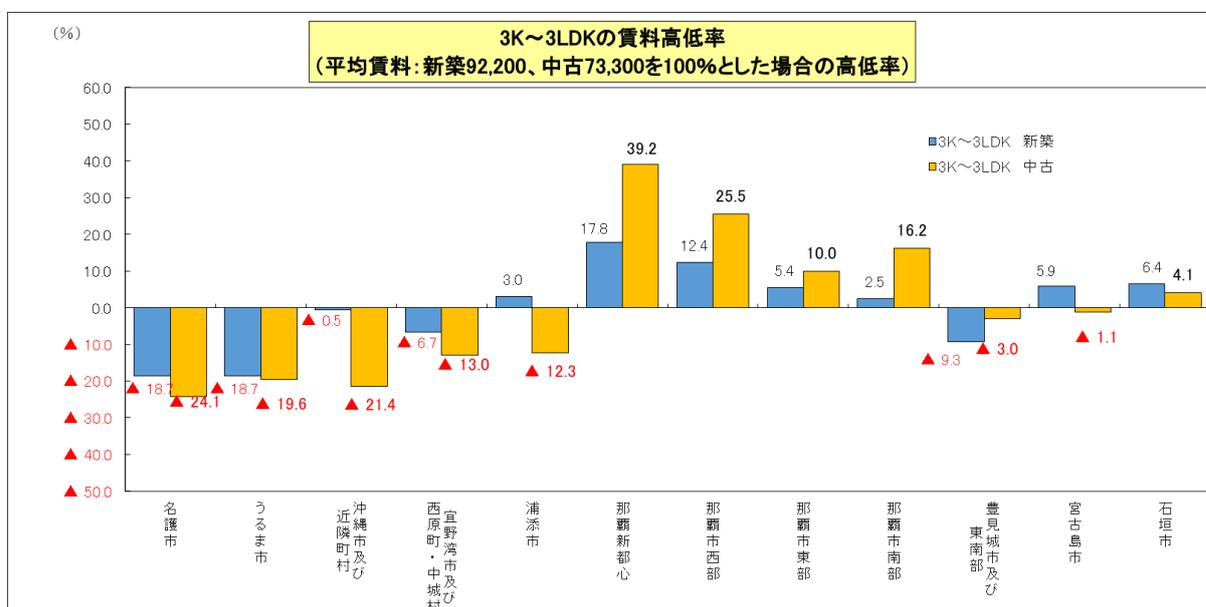
3. 3K～3LDKタイプの動向 概ね14.2～25.5坪、平均入居期間 6.6年

新築物件≪県内平均賃料は92,200円となり、前年92,800円より0.9%下落≫

中古物件≪県内平均賃料は73,300円となり、前年73,600円より0.1%下落≫

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6.6年と他のタイプに比べ長くなっています。新築物件は那覇市全域、浦添市、離島地域で平均を上回っています。中古物件は那覇市全域、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。那覇地区は賃料水準が高いため、豊見城市や浦添市等の近隣地域に入居を決める利用者也一定数いるようです。

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）

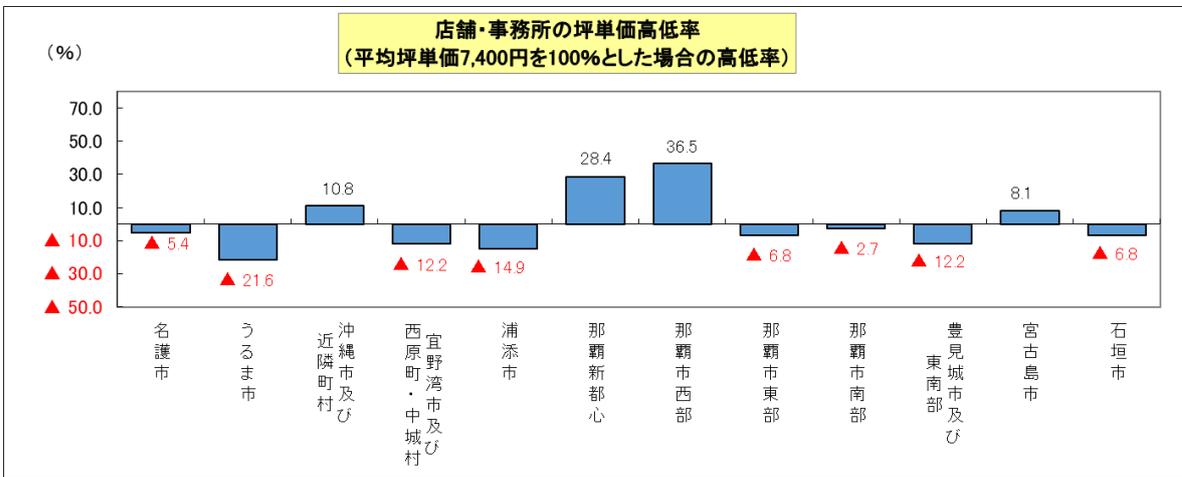
《平均坪単価は 7,400 円となり、前年 6,800 円より 8.8 %上昇》

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。

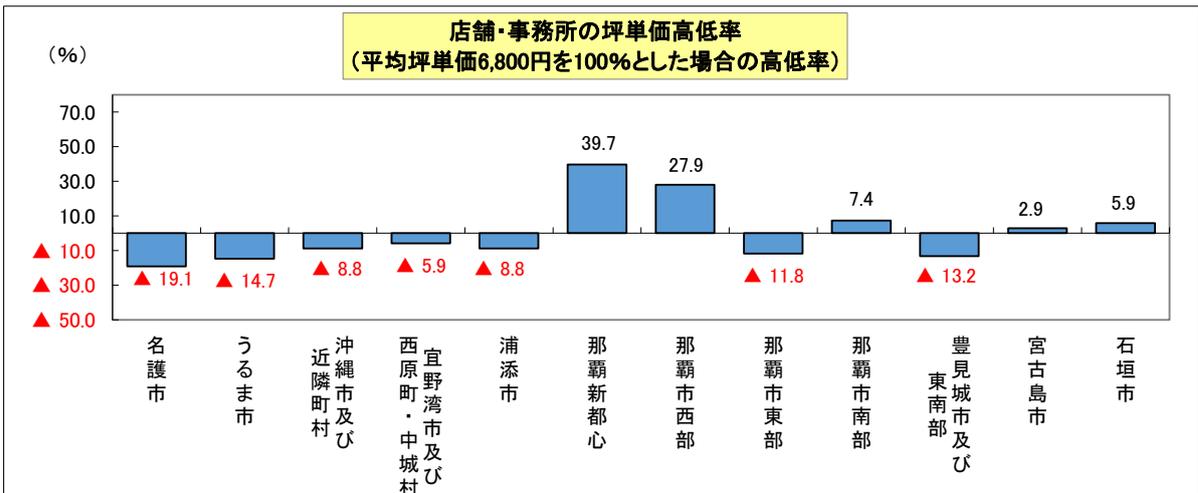
全体的な動向は、「那覇市南部」、「石垣市」を除く地域で前年の平均坪単価を上回っています。地域別では「沖縄市及び近隣町村」、「那覇市新都心」、「那覇市西部」、「宮古島市」で平均単価を上回っており、その他の地域では平均単価を下回っています。

単位:円/坪

| 年次 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 事業所 | 7,300 | 6,700 | 6,800 | 6,800 | 7,400 |



【参考】2022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調査）

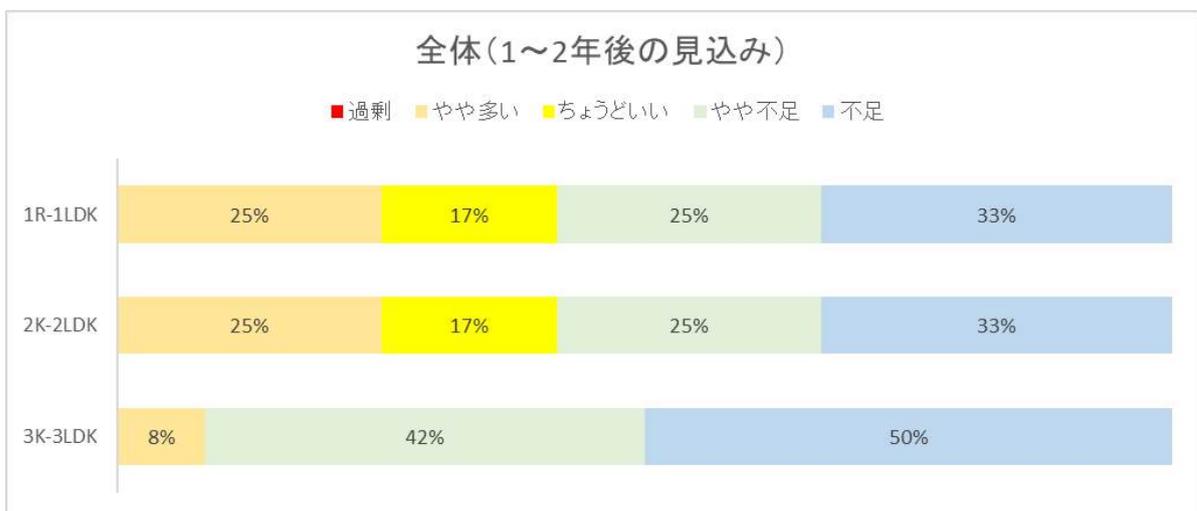
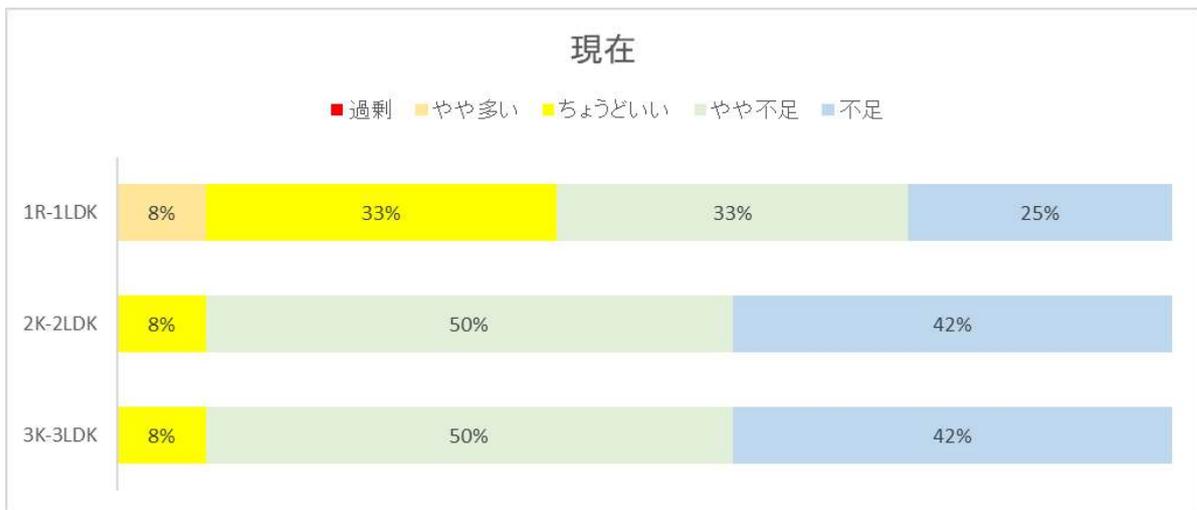
賃貸管理会社へ主な管理地域の入居需要に対する物件の需給バランスについて、下記の5段階に分けて「不動産会社の現場感覚をヒアリング」した結果です。

【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～1LDK」は地域によってバラつきが見られます。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やや多くなっています。「3K～3LDK」は全体的に不足気味となっています。また、離島地域はすべてのタイプで不足傾向が強くなっています。

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。北部地域などでは、新築物件が増えていることもあり、今後需要が落ち着く可能性を指摘する声もあります。



Ⅶ．調査結果（総括）

2023年度の県内景況は、新型コロナウイルス感染症の5類移行や、インバウンド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回復しています。

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、7年ぶりの増加となりました。主に単身向け物件が増加しており、ファミリータイプの物件は供給不足の状況が続いています。

今回の調査では、中古物件の平均賃料は「3R～3LDK」を除き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。新築物件の賃料水準は前年比で下落しましたが、長期的なトレンドとしては上昇傾向にあり、全てのタイプで5年前の賃料水準を上回っています。

稼働率は名護市、うるま市、浦添市、那覇市（新都心を除く）、豊見城市及び東南部で上昇し、それ以外の地域で減少、前年並みという結果となりました。特に離島地域では、物件数の不足に起因する高稼働がより顕著になっています。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。

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。

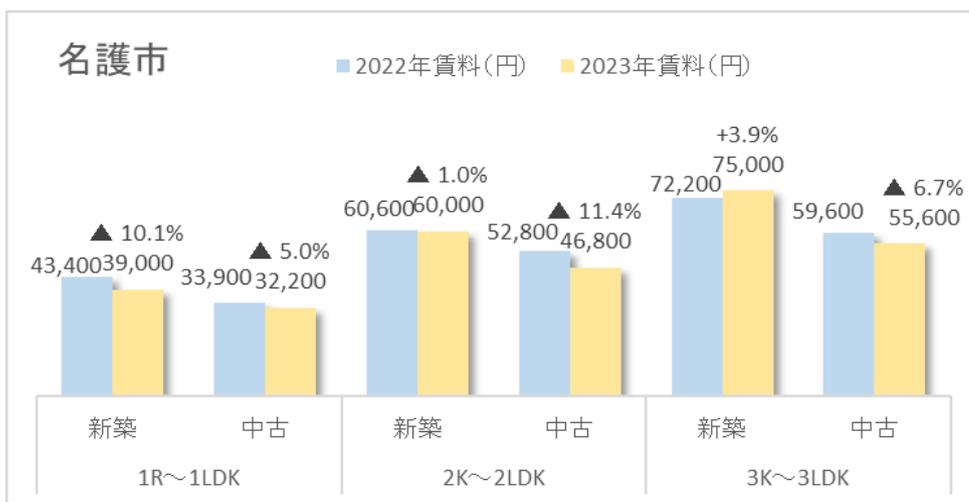
※本調査が示す賃料や稼働率は平均値であり、個別物件の立地や状態、設備などにより状況は異なります。

【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。

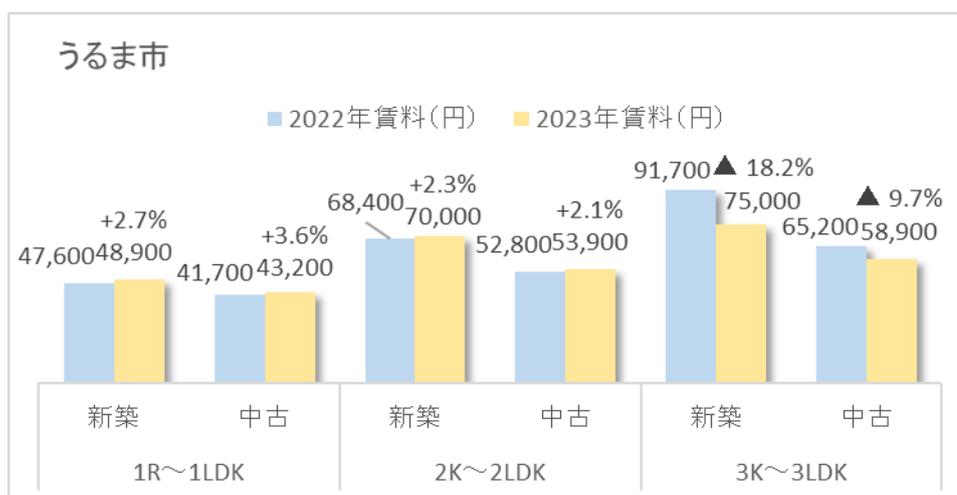
(1) 名護市

多くのタイプで賃料水準が前年を下回りました。これまでは名護市に物件が集中していましたが、大宜味村など近隣町村に名護市よりも賃料を抑えた新築物件が増加しつつあることが全体的な賃料水準を下げている要因として考えられます。今後、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見込まれる地域でもあります。



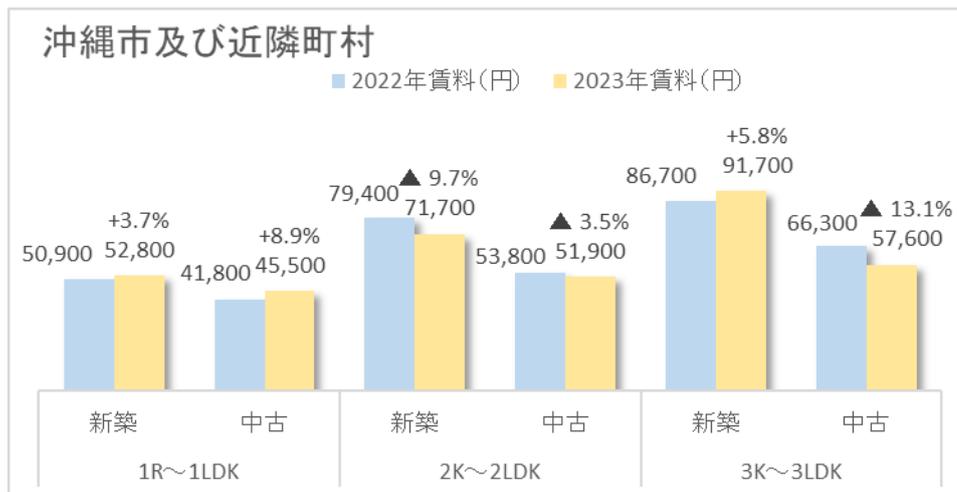
(2) うるま市

「3K～3LDK」の新築・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。新築の「3K～3LDK」の減少幅が大きくなっていますが、同タイプはこの地域に限らずサンプル数が少ない点に留意が必要です。



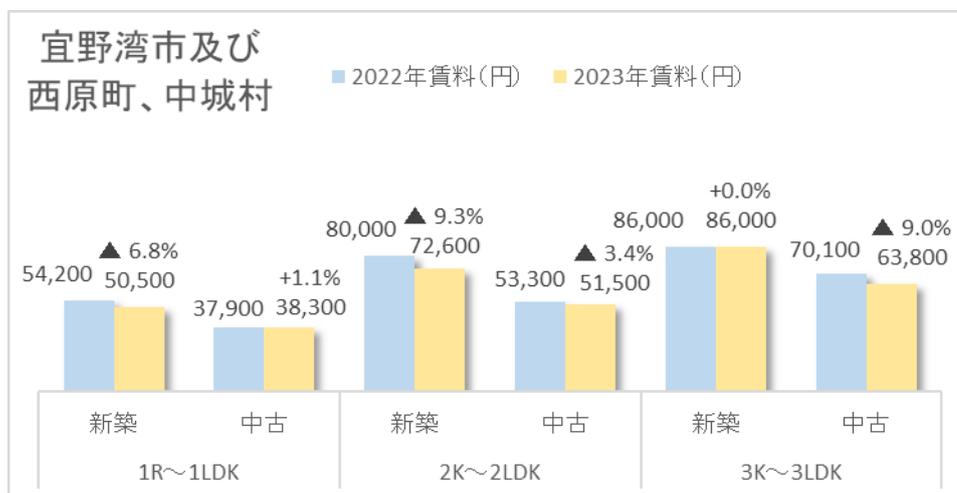
(3) 沖縄市及び近隣町村（北谷町、読谷村、北中城村など）

沖縄市は過去5年間での新築貸家着工戸数の減少幅が最も大きい地域となっていますが、物件については供給不足の傾向にあります。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。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。



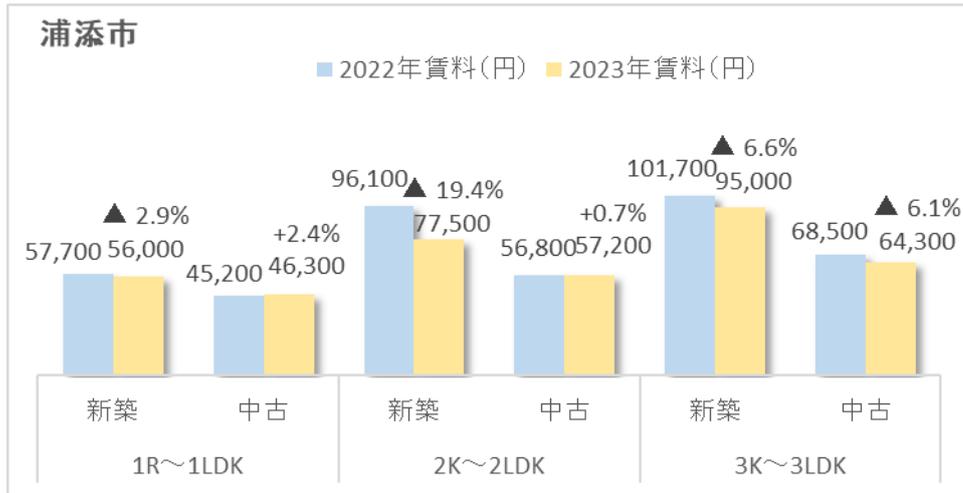
(4) 宜野湾市及び西原町・中城村

中古の「1R～1LDK」のみ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。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、西原町森川は小学校から遠い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。また、那覇や浦添の賃料が高額なためこの地域を選択するケースもあるようです。



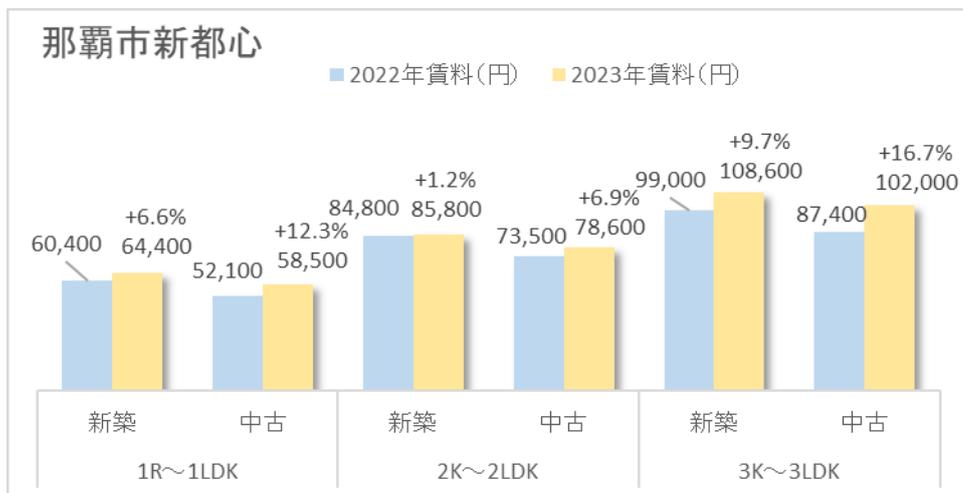
(5) 浦添市

中古の「1R～1LDK」、「2K～2LDK」を除き賃料は下落しています。本島では那覇市に次いで賃料水準が高い地域です。利便性の良さから、伊祖地域は依然として人気が高いです。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。



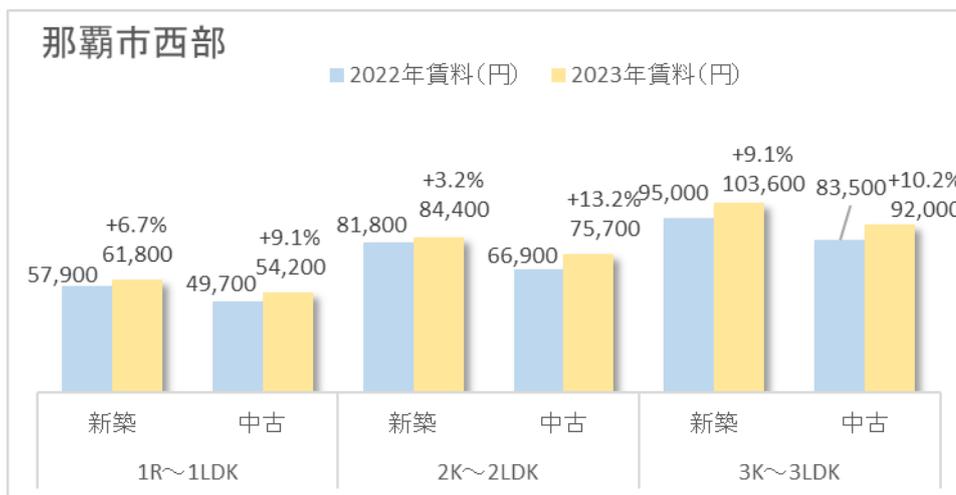
(6) 那覇新都心(天久、おもろまち、銘苅)

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、法人の社宅となっている物件も多くあります。エリアが小さく、新築物件自体も少ないため、サンプル数が少ないことに留意が必要です。



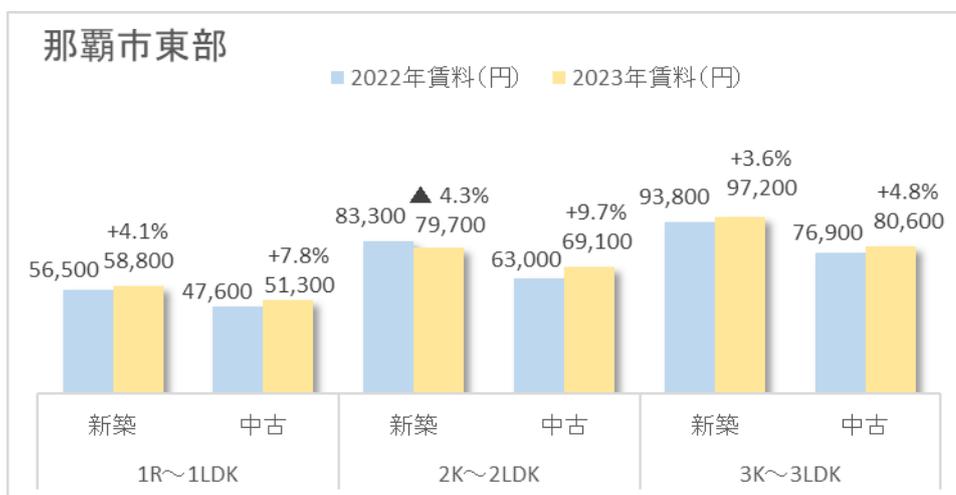
(7) 那覇市西部 (泊、安謝、安里、久茂地、西、壺川など)

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。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、法人の住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。



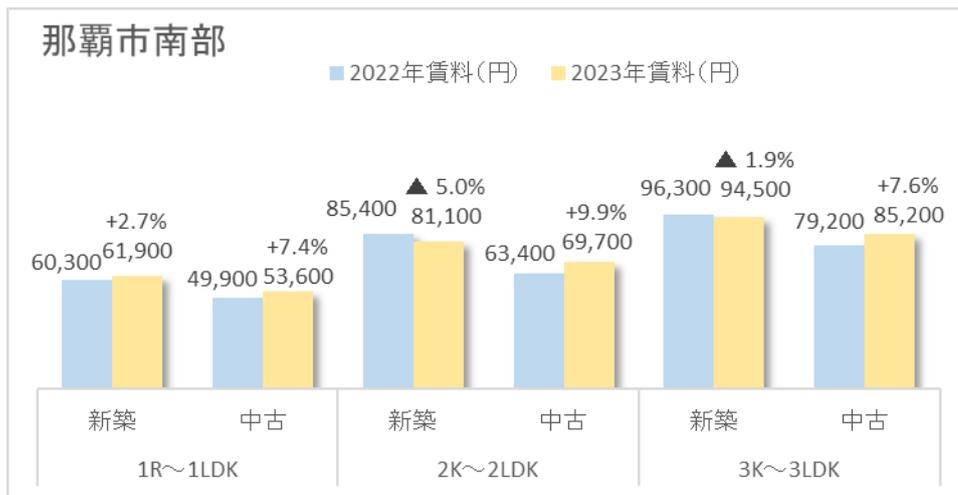
(8) 那覇市東部 (真嘉比、首里、識名、寄宮、古波蔵、上間など)

新築の「2K～2LDK」を除き賃料が上昇しました。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は低調です。



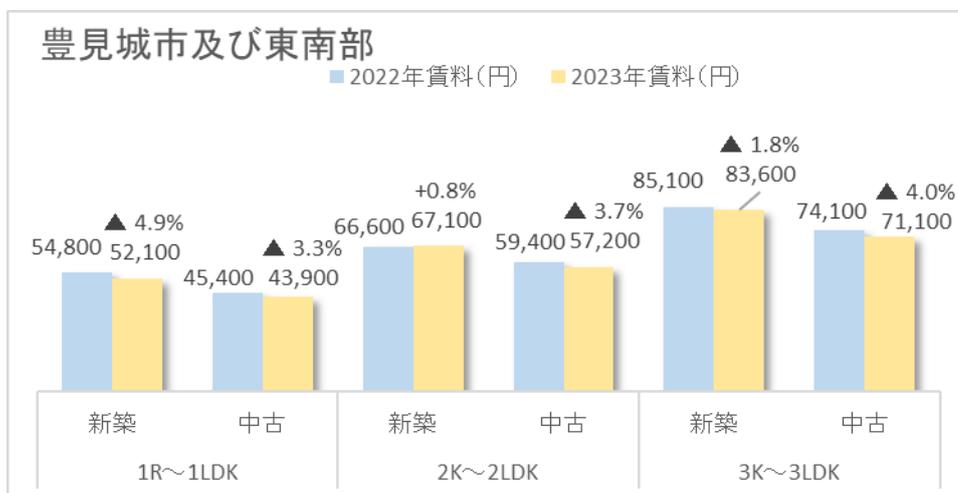
(9) 那覇市南部 (小禄、金城、宇栄原など)

新築の「 2 K ~ 2 LDK 」、「 3 K ~ 3 LDK 」を除き賃料が上昇しており、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。那覇市内では他の地域と比較して最も家賃水準が低い地域となっています。また、特にファミリータイプで、那覇市新都心地区や那覇市西部地区に空き物件が少ないことからこの地域に流れるケースもあるようです。



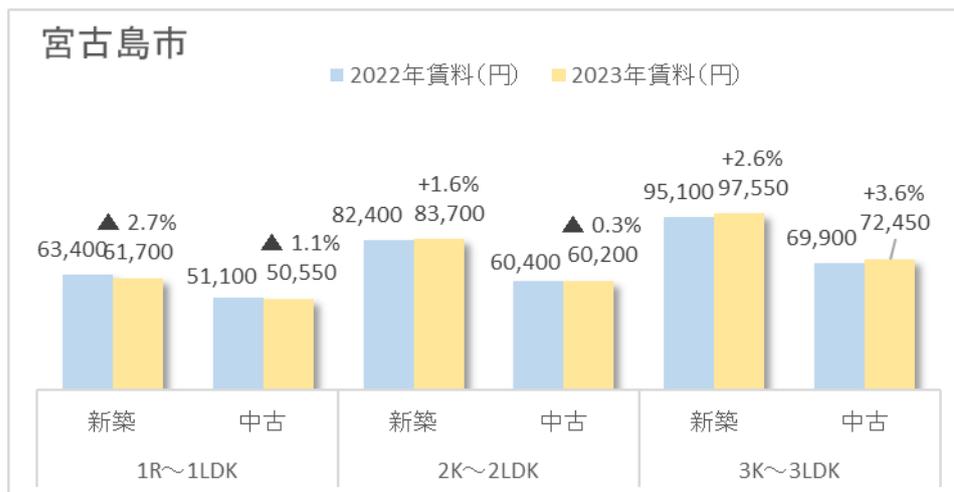
(10) 豊見城市及び東南部 (糸満市、南城市、八重瀬町、南風原町など)

新築の「 2 K ~ 2 LDK 」を除く全てのタイプで賃料水準が下落しました。豊見城市の宜保や豊見城、高安、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。南城市は長期的に新築貸家が増えている地域です。八重瀬町は近年人気上昇している地域となっています。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るようです。



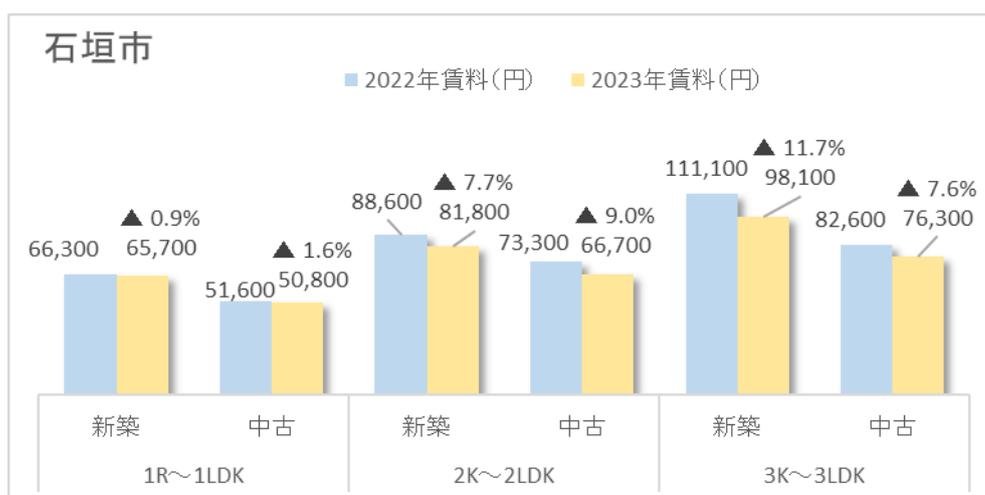
(1 1) 宮古島市

新築の「 2K ～ 2LDK 」、 「 3K ～ 3LDK 」を除く、賃料が下落しました。新型コロナウイルスの収束以降供給不足が強まりました。また、今後開業が予定されているホテルの建築作業員、従業員向け住宅の需要も高まっています。供給量に対して需要が大幅に上回っていることが高い賃料設定につながっているようです。

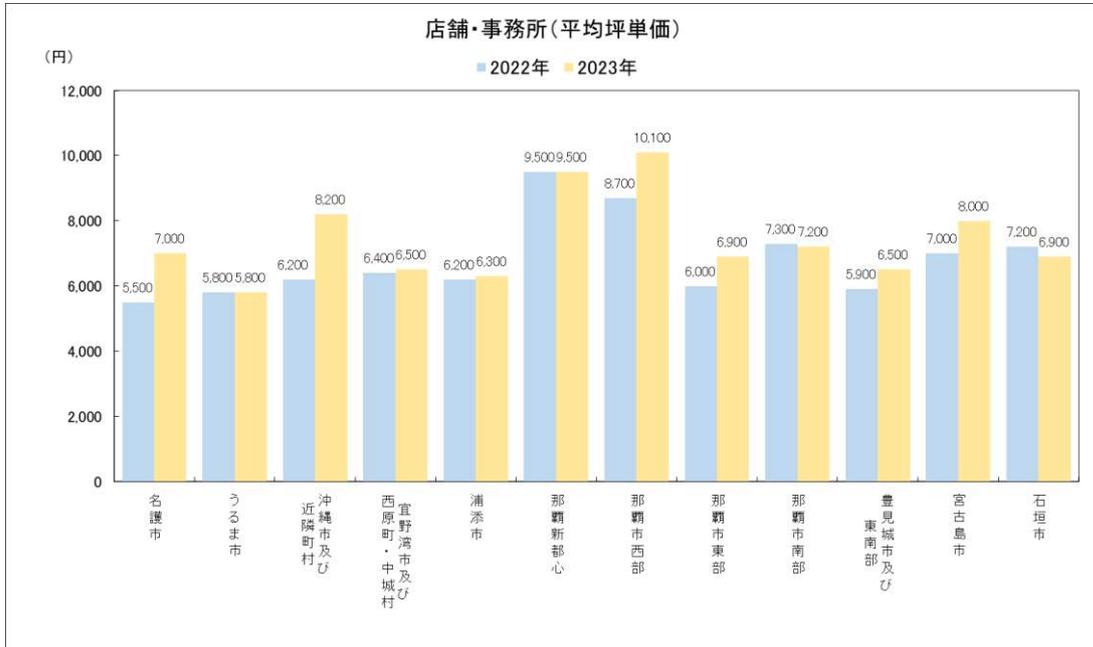


(1 2) 石垣市

すべてのタイプで賃料が下落しました。下落しましたが、賃料水準は依然高くなっています。宮古島市と同様に物件の供給量が少ない中で流入人口が増えたことにより供給不足がより顕著になっています。物件の不足は今後も続く見通しです。また、稼働率が非常に高く、築年数が経過していても新築当時の賃料を上回る賃料設定となるケースもあるようです。



(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