



沖縄県で本島北部を中心に家賃が大幅上昇

移住希望地として根強い人気を集める沖縄県では、7月にテーマパーク「ジャングリア沖縄」が開業し、賃貸住宅ニーズの高まりにも注目が集まっている。この開業に先立ち、アットホーム(株)は6月26日に「沖縄県の家賃動向調査」を公表。今回はその調査結果を踏まえ、沖縄県の賃貸マンション市場の傾向を探った。

名護市などの北部エリアでシングル向き物件の家賃が大幅上昇

沖縄本島を3つのエリア(※1)に分け、賃貸マンションの家賃(賃料+管理費・共益費)を「ジャングリア沖縄」の構想が発表される前(2022年1～12月)と後(24年1～12月)と比較した。24年の平均家賃は、全エリア・全面積帯(※2)で上昇。特に北部のシングル向き物件は+43.1%と最も高い上昇率だった(図表1)。

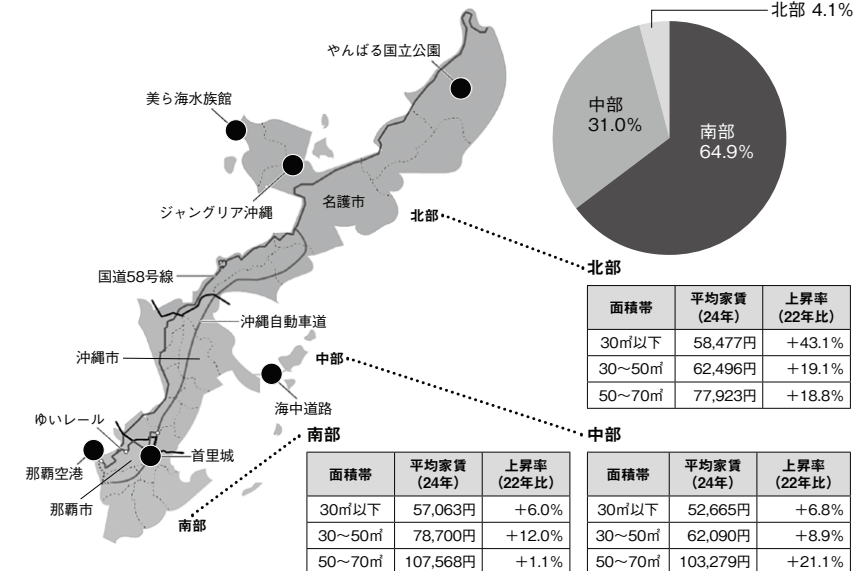
募集物件の割合は、南部が64.9%、中部が31.0%を占めており、北部はわずか4.1%に過ぎない(図表2)。北部は丘陵地や森林などが多く、インフラがきちんと整備されていない地域も多い。さらに、自然保護区周辺の開発には慎重な姿勢が求められるため、新たな開発が進みにくいという背景もあるようだ。

北部の中枢である名護市では、近隣の大学生の需要はもともとあったのだが、「ジャングリア沖縄」の従業員による賃貸住宅への新たなニーズが発生したことで、シングル向きを中心とした物件の需給が逼迫し、家賃の上昇につながったとみられる。

※1 沖縄本島における北部(名護市など)、中部(沖縄市など)、南部(那覇市など)の3エリア

※2 30㎡以下=シングル向き、30～50㎡=カップル向き、50～70㎡=ファミリー向きとする

図表1 沖縄県の賃貸マンション平均家賃



那覇市の平均家賃、全面積帯で福岡市を上回る

次に、沖縄県の賃貸マンションの特徴を調べるため、沖縄本島の中心都市であり物件数が最も多い那覇市をピックアップし、九州・沖縄エリアで最大の都市である福岡市と比較した。

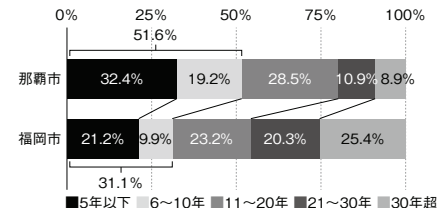
まず、図表3の平均募集家賃を見ると、全面積帯で那覇市が福岡市を上回っている。22年6月からの上昇率も、50～70㎡帯を除けば那覇市の方が高い。しかし、面積帯に加え築年帯ごとに平均家賃を比較したところ(図表5)、多くの面積帯・築年帯で福岡市が上回った(図表5の網掛け部分が該当)。

この理由を探るため、築年帯別の募集物件割合を確認したところ(図表4)、那覇市では築10年以内の物件が51.6%と、福岡市の31.1%を大きく上回った。また、平均築後年数でも那覇市の12.5年に対し、福岡市は19.8年と7年以上築浅だった。築浅物件ほど家賃が高いことは図表5からも読み取れるため、募集物件の割合に占める築年帯の比率の違いが、那覇市の平均家賃の高さにつながったようだ。

図表3 25年6月の平均募集家賃(面積帯別)

面積帯	那覇市		福岡市	
	平均家賃	上昇率(22年6月比)	平均家賃	上昇率(22年6月比)
30㎡以下	62,478円	17.3%	57,052円	15.3%
30～50㎡	88,631円	35.0%	85,085円	15.0%
50～70㎡	133,388円	20.5%	120,863円	34.2%
70㎡超	207,205円	27.8%	178,016円	14.5%

図表4 募集物件の割合(築年帯別)



図表5 25年6月の平均募集家賃(面積帯および築年帯別)

エリア	面積帯	5年以下	6～10年	11～20年	21～30年	30年超
那覇市の平均家賃	30㎡以下	69,080円	60,081円	57,917円	51,368円	44,703円
	30～50㎡	94,033円	78,191円	71,479円	62,254円	53,269円
	50～70㎡	135,063円	114,459円	114,006円	93,913円	89,779円
	70㎡超	267,192円	191,778円	191,940円	179,867円	140,571円
福岡市の平均家賃	30㎡以下	77,088円	72,464円	61,858円	55,047円	41,232円
	30～50㎡	101,785円	89,403円	82,492円	72,777円	64,178円
	50～70㎡	163,210円	133,846円	113,727円	99,675円	78,257円
	70㎡超	292,142円	201,913円	169,634円	138,677円	122,165円

担当者は
こう見る!



築浅物件の割合の高さは沖縄特有の気象条件も影響が

那覇市では築10年以内の募集物件割合が50%超と、築浅物件の占める割合が全国でもトップクラスだ。これは、台風や塩害といった沖縄特有の環境・気象条件により建物の劣化が進みやすく、建て替えサイクルが早いことが一因と考えられる。また、安定した出生数や移住人気の高さから、今後も住宅需要が見込まれるため、建て替えや新築マンション着工への意欲も高い。こうした要因が重なった結果、築浅物件の割合が高いという特徴的な市場構造が形成されているようだ。(アットホームラボ(株)データマーケティング部 津本辰吉)

[アットホームラボ株式会社]

不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

