コロナ禍の影響は？ エリアルポ ～沖縄編～

全国で最も持ち家率が低く、借家の割合が49.5％と大都市圏並みに高い沖縄県。観光地としてにぎわいを見せる同県だが、新型コロナウイルス下で賃貸住宅の市況はどうなったのか。県内の地場大手を含む管理会社６社とオーナーを取材した。

宮古、コロナ打撃で移住者の解約続出

県の統計課によると、6月の県人口は145万8870万人で、5年前より2万5995人増加。世帯数は2020年6月で66万6859世帯。この5年で5万6730世帯増えた。賃貸住宅の着工戸数は、13年度の1万1720戸をピークに減少傾向にあり、20年度は5445戸だった。地域性としては台風が頻繁に通過するため、住宅の8割を鉄筋コンクリート構造が占めるのが特徴だ。

入居率約98％と安定 家賃は値上がり傾向

中部興産

県内全域で10店舗を展開し、1万5900戸を管理する中部興産（沖縄市）では、コロナ下における外出自粛に伴い管理物件の退去者が少なかった。仲介成約件数は前年比で横ばい。管理物件の入居率は現在97・8％。県内の平均入居率88・3％と比べて高い水準を維持しておりコロナ禍の影響はほぼなかったという。

管理する物件は、1Kから1LDKの単身向けが65％、2LDK～3LDKのファミリー向けが35％を占める。人口増加に伴う世帯数の増加から、特にファミリー向け物件では退去が出るとすぐに埋まる傾向があり、需要の高さがうかがえる。

建築費の高騰による家賃相場の上昇は、コロナ下でも続いた。新築の家賃が高いため、県内で人口の多い那覇市、浦添市、沖縄市では退去があると、とりわけリフォームや設備導入を行わず、家賃を2000円ほど上げても入居者が決まるという。

知念彰人執行役員は「現在も県内全域で家賃の上昇が続いている。数年前に設定した家賃だと現在の相場より安いため、退去時には家賃アップをオーナーに提案する場合もある」と語る。

コロナ下では、観光客の激減により、運営していた民泊や簡易宿泊所の売り上げが見込めなくなったオーナーが、物件を賃貸住宅に用途変更するといった相談も相次いだという。一方、大手のリゾートホテル開発が進むなど、アフターコロナを見据えた動きもみられるようだ。

観光関連退去相次ぐ 空室10倍に拡大

住宅情報センター

その一方、観光業が中心の離島エリアではコロナ禍の影響が顕著に表れている。宮古島を中心に1万3066戸を管理する住宅情報センター（沖縄県宮古島市）では、コロナ下で管理物件に空室が目立つようになった。コロナ前は平均20～30戸だった空室が、現在約200戸と例年の10倍に増加。観光客の激減により、本土から出稼ぎに来ていた観光関連企業やホテル、建築会社に勤務する従業員らの解約が相次いだことが原因だ。管理物件には県外からの労働者も多く入居していた分、打撃を大きく受けた。

県外からの移住者を見込み、賃貸住宅の建築・開発が進められていたが、コロナ下で人気が高かった新築にも空室が目立ち始めている。宮古島店の佐藤久夫店長は「当社が管理する単身者向けの36戸は新築だが成約は7戸のみ。コロナ前では、新築は市内から離れた立地にあっても県外の人を中心に竣工前には満室になるなど、今後、下半期で状況が変わるかもしれない」（佐藤店長）

◀36戸中7戸が成約

引っ越し控え仲介3割減 部屋数多めに人気集まる

とみや不動産

本島中部に位置する宜野湾市を中心に2367戸を管理する、とみや不動産（沖縄県宜野湾市）では、コロナ下でも管理物件の入居率に変化はなく、例年並みの95～96％を維持している。ただ、近い状態になっていたが、状況が一変している」と語る。

管理物件の家賃相場は現在、単身者向けで6万円台もあり、10年以上前と比べると2万円近く高騰している。離島への輸送、職人不足による建築費の高騰などが原因だと考えられるという。空室が目立つようになった物件は、コロナ前では行ってこなかった家賃の値下げをオーナーに提案する場面もあった。

一方で、賃貸仲介の成約件数は地元住民の住み替えもあり減っていないという。県外からの移住者の退去が相次いだことで、需要が高かったファミリー向けの物件への問い合わせが増加した。「コロナ前からファミリー向けの物件が足りず、地元住民は空室が出るのを待つ状況が続いていた。ただ、最近は月に10件ほど県外の法人から部屋探しの問い合わせが入るようになるなど、今後、下半期で状況が変わるかもしれない」（佐藤店長）

▶コロナ下で開発が進められてきた西普天間住宅地区

1～3月の繁忙期の賃貸仲介成約件数が、前年比で3割減少となるなど、感染を懸念し引っ越しを控える顧客の動向が見られた。

同社は2DKから2LDKのファミリー向け物件を多く管理している。テレワークが普及したことで、一室をワークスペースとして利用する入居者ニーズが高まり、3LDKの物件は、現在満室中だ。さらに、築10年以上の3LDKの物件に10人ほどの内見希望者が現れるなど、コロナ下で部屋数の多い物件に人気が集まっているようだ。賃貸部の金城拓也主任は、「3LDKの物件は、空室続くことがコロナ前には少なくなかった」と語る。

売買案件に関しては、ここ数年、外国人投資家の動きも目立っていたが、コロナ下の買い控えで沈静している。

同社は、管理エリアの賃貸住宅市況が、今後も栄えるとみる。もと米軍基地だった西普天間住宅地区の開発が現在進行している。「敷地には大学病院などが建てられると聞いている。人口が増加している宜野湾市では、今後も賃貸住宅のニーズが高いとみる」（金城主任）

法人の仲介半減 築浅に県民が殺到

住宅管理社

本島南部に位置する糸満市を中心に890戸を管理する住宅管理社（沖縄県糸満市）は、コロナ下で県外からの法人の仲介件数が減った。コロナ前は、年10件以上の成約があったが、コロナ下では大幅に減少している。

管理物件の家賃相場は、糸満市内の2LDKで5万～6万円。新築だと6万5000～7万円になる。5～6年前から建築費の高騰に伴う家賃相場の上昇が続いている。賃貸管理部の宜保常洋課長は「東日本大震災や東京五輪で人材が県外に流出し人件費が上がっているほか、鉄の価格の高騰が原因かと思われる」と予測する。

コロナ下で退去が減ったこともあり、管理物件の入居率は現在97％。自社サイトに空室となった築10年未満の物件を掲載すると、内見希望の問い合わせが即日寄せられるという。「築浅のファミリー向けの物件は人気が高く、募集をかければすぐに成約となる」（宜保課長）と語る。

管理エリアでは、3～4年前に、賃貸住宅、分譲マンション、ホテル、民泊などの建設ラッシュを迎えていた。コロナ下で、県外の事業者が民泊をオープンするも、客足が見込めない状況が県内各地で続いているようだ。

那覇市中心部の土地 コロナ前より4割安く

レキオス

収益不動産のマーケットはどうだろうか。

本島全域で、民間住宅と公営住宅約2000戸を管理するレキオス（沖縄県那覇市）は、コロナ前には管理する民間住宅の入居率が95％前後で推移していたが、現在は98・4％まで向上している。ただ、例年2～3月に迎えていた繁忙期が、4～5月にずれ込むなど、コロナ下で部屋探しの動きが後ろ倒しになった。こうした動きは特に法人に多く見られたようだ。

投資用物件の開発・建築を行う同社では、コロナ下でも那覇市内や宮古島で開発案件を進めて来た。ただ、県内の賃貸住宅の着工件数が、銀行の融資引き締めと建築費の高騰により、4月は443戸と、729戸だった20年4月の6割程度に縮小。加えて、コロナ下で旅行者が激減し、投資家の買い控えも見られることから、沖縄の不動産市場が過渡期にきているとみる。仲田哲善常務は、「旅行客でにぎわいを見せていた那覇市の国際通りでは、コロナ前より4割ほど安く売られ始めた土地もあった」と語る。

旅行者の減少で、民泊を別用途で貸し出す動きもあった。取引先のオーナーは、本島北部にある宜野座村で中古の一軒家を19年12月に購入。オーシャンビューが売りの民泊として運営を開始した矢先に、コロナの感染が拡大した。21年3月からは、障がい者の就労支援作業所として事業者に貸し出している。「相場賃料の2倍の家賃15万円で貸せている」（仲田常務）と、転用に成功。一方で、不動産会社仲間の中には、ローン返済を持ちこたえるための賃貸住宅への転用や、立地が悪く、売るに売れない物件もあるなど、旅行客をターゲットにしていた民泊事業者は頭を抱えている。

オーシャンビュー物件に関東から住み替え満室

徳里ハウジング

本島中部エリアで170戸を管理する徳里ハウジング（沖縄県中頭郡）では、県外の移住者や米軍属向けに建てたオーシャンビューの管理物件50戸が満室稼働中だ。20年春ごろに、特に関東から沖縄に転居する動きが見られた。

物件は、広さ2LDKで家賃18万円前後。バルコニーから海が見渡せる美浜エリアに立地し、成約者の半数が県外の経営者など、残りが県内の米軍基地に勤務する軍人だ。

同社は、海沿いの美浜エリアと、米軍基地だった敷地が県に返還されて誕生した内陸に位置するライカムエリアで物件を管理。2LDKのファミリー向けが多い。また、管理物件の割合は、米軍属向けと日本人向けで半々を占める。コロナ下では、退去が減り、日本人向け物件の空室は現在2～3戸程度だという。

民泊を賃貸住宅に転用したオーナーから管理を受託するケースが、コロナ下で10件以上あった。

渡嘉敷努専務は「管理エリアでは、リゾートホテルの開発も見られる。また、県外のハウスメーカーが木造の賃貸住宅を建て始めるなど、コロナ下でも開発事業は活況だ」と語る。

20年GW以降、所有物件満室続く

岸本朋美オーナー（51）（沖縄県南城市）

本島中部にある宜野湾市と西原町で2棟13戸を所有する岸本朋美オーナー（沖縄県南城市）は、コロナ下でも満室経営を実現している。広さ2DKで築30年以上の所有物件には、ファミリーが入居しているが、20年5月の大型連休からの退去はゼロだ。

コロナ前は、5月の大型連休、8月の夏休みシーズン、3月の卒業シーズンに退去があったことから、入居者が不要不急の引っ越しを控えていることが考えられるという。「友人のオーナー数人からも、コロナで所有物件の退去がピタッと止まったと話を聞く」（岸本オーナー）

気になるのは、コロナ下で新築が県内のポータルサイトに長期間掲載され続けている点だという。目立つのは、モノレールまで徒歩圏内の立地で駐車場がない単身向けのアパートだ。那覇市内では1LDKで家賃8～9万円の物件も見られるようだ。

岸本オーナーは、「若い世代の県民の所得では入居のハードルが高く、車社会の沖縄で駐車場が付いていない点からも、県外からの移住者をターゲットにしていた物件かと思われる」と語る。