

調査レポート

沖縄県における貸家の需給動向と将来需要推計

～足元の需給ギャップは縮小、今後は人口減も貸家需要は増加見込み～

《要旨》

- ・ 令和7年国勢調査（速報値）によると沖縄県の総世帯数は65万1,964世帯（2020年比+6.1%）となり、増加傾向にある。家族類型別にみると60代以上の高齢世帯を中心に「単独世帯」（2020年：37.4%）の増加が著しい。
- ・ 本県の住宅数は「民営貸家」がけん引し増加傾向にある。人口流入や景気拡大に伴う着工増、持家需要の低迷などを背景に、貸家率は全国一位（2023年：50.7%）となっている。民営貸家の需要は60代未満の単独世帯がけん引する一方、公営貸家は60代以上の高齢単独世帯やひとり親世帯の需要が高い。一方、貸家着工戸数は地価上昇、投資用不動産向け融資の審査厳格化、新型コロナウイルス感染症拡大等を背景に2019年度以降に大きく減少している。規模別では「31～50㎡」「51～70㎡」が6～7割を占めており、カップルから小規模ファミリー向けの供給が中心となっている。
- ・ 2025年10月時点の貸家の需給ギャップを推計したところ、賃貸用空き家を含めると2万272戸の供給超、空き家を除くと8,997世帯の需要超となった。2020年から2025年は、需要の増加が供給を上回り、増加した需要の一部を空き家が受け皿となる形でギャップ幅が縮小した。また、公営貸家では需要の増加に供給が追い付かずギャップ幅が拡大した。
- ・ 市町村別の一般世帯数は「那覇市」が最も多く、世帯数が多い地域ほど民営貸家の割合も高い傾向にある。民営貸家においては多くの市町村で「単独世帯」が5割を超え、離島では特にその傾向が強い。那覇市等では単独向け・カップル向けの住戸は多い一方、ファミリー向けの供給が不足しており、家賃上昇等を背景に他市町村に需要が流出しているとみられる。
- ・ 貸家市場の現状として、民営貸家では地価や建築費高騰を背景とした家賃の上昇、高齢の単独世帯や外国人の入居受入れ、空き家のリフォームによる活用促進が課題である。公営貸家では入居率91.4%に対し、応募倍率が7倍以上と需給がひっ迫しており、需給のミスマッチや建物の老朽化、孤独死した入居者の残置物処分などの課題が顕在化している。
- ・ 将来の貸家世帯数を推計したところ、今後も増加が見込まれる。民営貸家については根強いファミリー層の需要に加え、高齢世帯を中心に単独世帯の需要が強まるとみられる。また、1990年以前に建築された貸家の建替需要規模は約1.2兆円と見込まれ、こうした築古物件のリフォームや建替えに向けた行政や金融支援の強化等が求められる。
- ・ 公営貸家については今後も供給不足の拡大が懸念され、入居条件や住宅規模の見直しによるマッチングの強化が求められる。さらに、老朽化した住宅の建替え工事の推進にあたり、適正な工事価格の設定やPPP/PFIなど民間資力の活用等の検討等が求められる。

目次

1.	はじめに.....	1
2.	本県の住宅市場を取り巻く環境.....	1
	(1) 世帯数の動向	1
	(2) 新設住宅着工戸数および住宅数の動向.....	5
3.	本県の貸家の需給動向.....	7
	(1) 貸家世帯の動向.....	7
	(2) 貸家着工戸数の動向	10
	(3) 築年数および面積別の住宅数	12
4.	貸家需給ギャップの推計(2025 年 10 月時点).....	14
	(1) 需給ギャップ推計の方法.....	14
	(2) 貸家需給ギャップの推計(2025 年 10 月).....	14
5.	市町村別の貸家需給動向	16
	(1) 貸家世帯数の動向	16
	(2) 貸家供給の動向(11 市)	19
6.	貸家市場の現状と課題	21
	(1) 民営貸家	21
	(2) 公営貸家	25
7.	貸家需要の将来推計と今後の展望	26
	(1) 貸家需要の将来推計	26
	(2) 貸家市場の今後の展望.....	29
8.	最後に	30

1. はじめに

沖縄県の住宅市場において、賃貸住宅（以下、貸家）が担う役割は大きい。総務省統計局「住宅・土地統計調査」によると、近年、本県の貸家数は持家数を上回る形で推移している。

一方で、本県の貸家着工戸数をみると、2019 年度以降は低水準で推移している。投資用不動産向け融資の審査厳格化や、県内の地価や建築単価の上昇による利回り低下に加え、新型コロナウイルス感染症拡大を受けた投資需要の減少などが影響しているとみられる。また、建設コストの高止まりに加え、建設事業者の人手不足などもこうした供給制約の一因となっているとみられる。

総務省統計局「国勢調査」によると、2025 年（速報値）の本県人口は 2020 年比で 0.1%の微増に留まるも、総世帯数は 6.1%増加している。一方、近年は物価高を背景に持家の着工が弱い動きを見せており、高齢化や外国人の労働需要の高まりを加味すると、社会インフラとしての貸家の必要性は更に高まっているといえよう。

本レポートでは、こうした現状を踏まえ、本県における貸家の需給動向について調査し、世帯数や貸家数（ストック面）、貸家着工戸数（フロー面）などをもとに需給ギャップや将来需要を推計する。また、行政や民間事業者へのヒアリングをもとに、本県の貸家市場の課題を整理し、今後の展望についてまとめる。

2. 本県の住宅市場を取り巻く環境

(1) 世帯数の動向

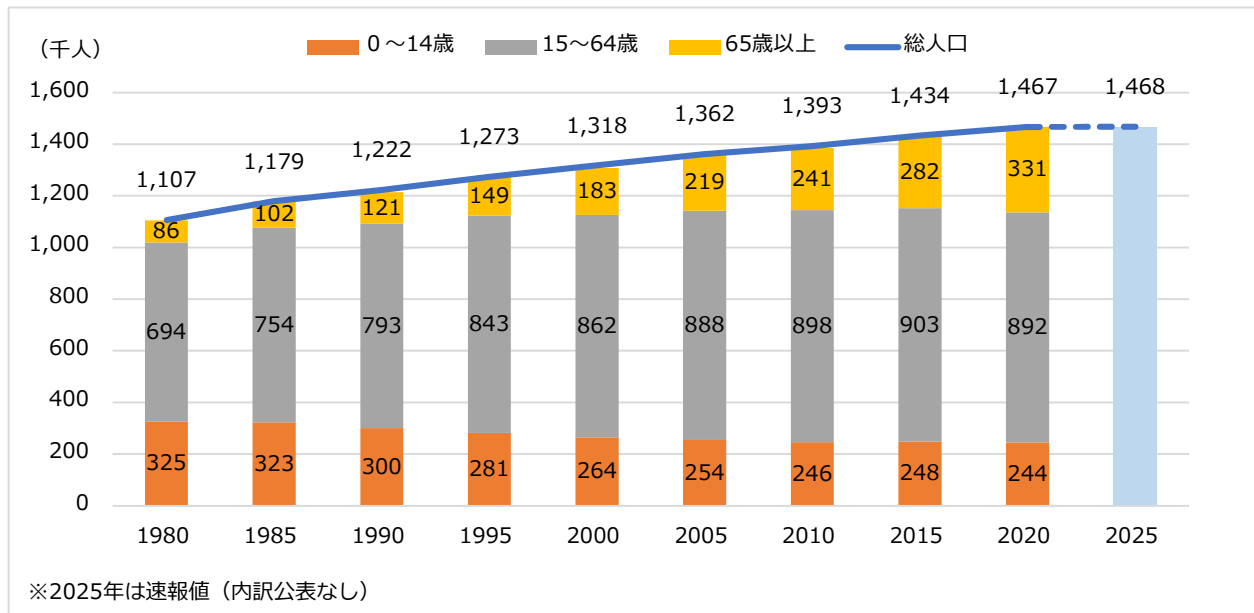
① 人口及び総世帯数

総務省統計局「令和 7 年国勢調査」（速報値）によると、2025 年の沖縄県の人口は 146 万 8,220 人となり、2020 年比で 0.1%の微増となった（図表 1）。2020 年以前と比べ、増加率は大きく鈍化している。長らく人口増加が続いてきた本県であるが、沖縄県が毎月公表する「推計人口」によると、本県人口は 2022 年より減少に転じており、国勢調査との調査範囲や統計手法の違いなどに留意が必要だが、少なくとも横這いから減少の傾向にあることが示唆されている。

一方、総世帯数をみると、2025 年は 65 万 1,964 世帯となり、2020 年比で 6.1%の増加となった（図表 2）。人口推移とは対照的に総世帯数は増加が継続している。また、1 世帯あたりの人員は 2.25 人と減少しており、核家族化が進行している。

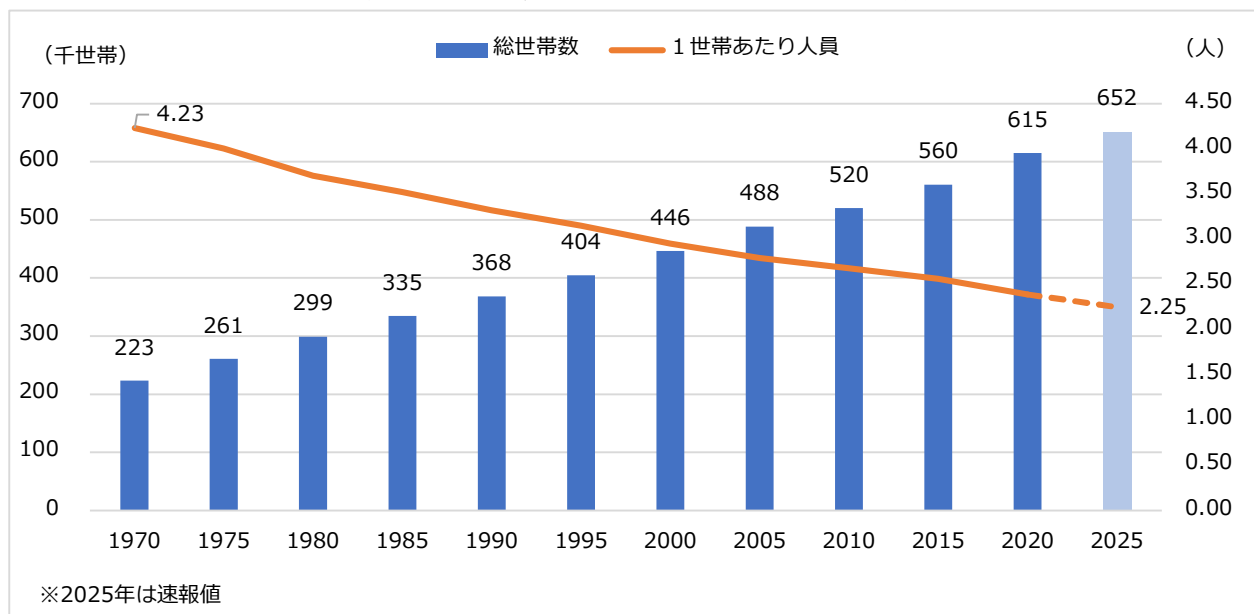
この総世帯数は「一般世帯数」および「施設等の世帯数」に分けられる。このうち「施設等の世帯数」については例年、総世帯数の 0 %から 1 %未満と些少であることから、以降は「一般世帯数」に着目し、世帯の動向についてみていく。

図表1 年齢階級別の人口の推移



出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表2 総世帯数の推移および1世帯あたりの人員



出所：沖縄県企画部統計課「令和7年国勢調査速報沖縄県の人口と世帯数」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

② 一般世帯数

2020年の一般世帯数は61万3,294世帯となり、総世帯数と同様に増加傾向にある（図表3）。一般世帯数を家族類型別にみると「単独世帯」が37.4%と最も高く、次いで「夫婦と子供から成る世帯」が27.3%と続いた。全国と比較しても同様の構成比となった。

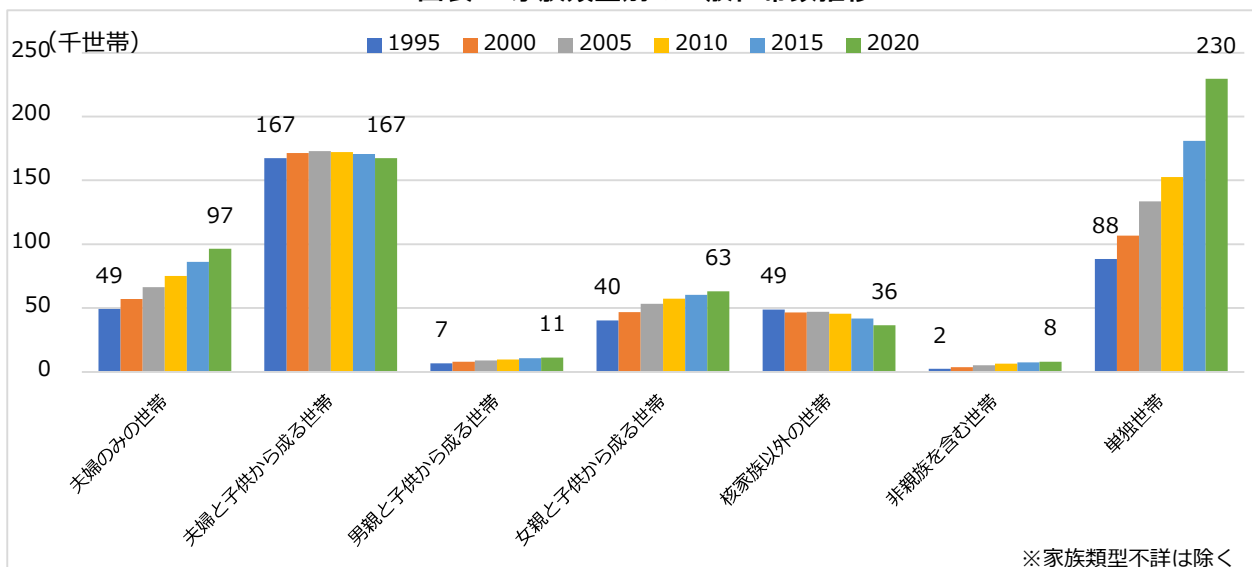
図表3 家族類型別の一般世帯数(2020年)

	世帯数(世帯)		構成比	
	全国	沖縄	全国	沖縄
親族のみの世帯	33,889,589	374,684	60.8%	61.1%
核家族世帯	30,110,571	338,232	54.1%	55.2%
夫婦のみの世帯	11,158,840	96,510	20.0%	15.7%
夫婦と子供から成る世帯	13,949,190	167,439	25.0%	27.3%
男親と子供から成る世帯	738,006	11,246	1.3%	1.8%
女親と子供から成る世帯	4,264,535	63,037	7.7%	10.3%
核家族以外の世帯	3,779,018	36,452	6.8%	5.9%
夫婦と両親から成る世帯	159,224	622	0.3%	0.1%
夫婦とひとり親から成る世帯	608,813	2,962	1.1%	0.5%
夫婦、子供と両親から成る世帯	499,365	2,115	0.9%	0.3%
夫婦、子供とひとり親から成る世帯	917,696	5,897	1.6%	1.0%
夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯	107,465	1,661	0.2%	0.3%
夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯	359,156	5,041	0.6%	0.8%
夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯	64,587	556	0.1%	0.1%
夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯	185,925	1,442	0.3%	0.2%
兄弟姉妹のみから成る世帯	346,184	7,296	0.6%	1.2%
他に分類されない世帯	530,603	8,860	1.0%	1.4%
非親族を含む世帯	504,198	7,940	0.9%	1.3%
単独世帯	21,151,042	229,602	38.0%	37.4%
世帯の家族類型「不詳」	160,120	1,068	0.3%	0.2%
一般世帯数(総数)	55,704,949	613,294	100.0%	100.0%

出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

次に、一般世帯数の推移を家族類型別にみると、「単独世帯」の伸びが著しく、近年の世帯数の増加に最も寄与している(図表4)。一方で、「夫婦と子供から成る世帯」は緩やかに減少傾向にあり、「夫婦のみの世帯」「男親と子供から成る世帯」「女親と子供から成る世帯」は増加傾向にあることから、出生率の低下や離婚率の高さなどが影響していると考えられる。

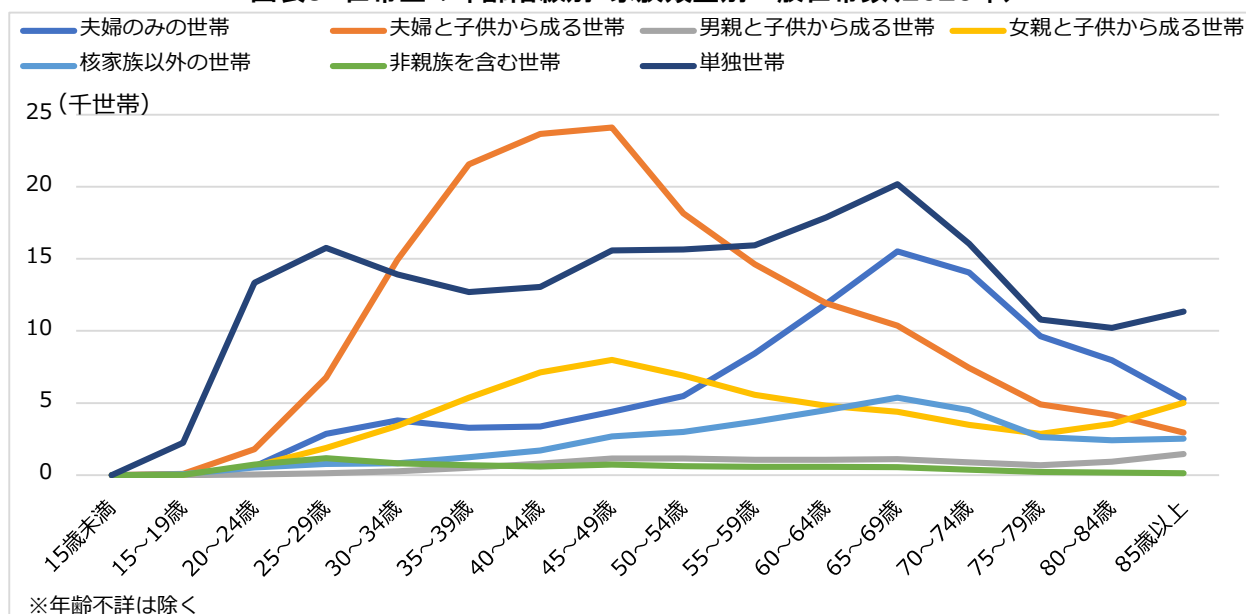
図表4 家族類型別の一般世帯数推移



出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

次に、2020 年の家族類型別の一般世帯数を世帯主の年齢階級別にみていく（図表5）。「夫婦と子供から成る世帯」は 30 代～40 代をピークに低下し、「夫婦のみの世帯」は 50 代以降で上昇していることから、子供の独立などにより「夫婦のみの世帯」にシフトする動きがうかがえる。また、「単独世帯」については、他の家族類型と比較して、年代問わずに高めの水準であることがわかる。

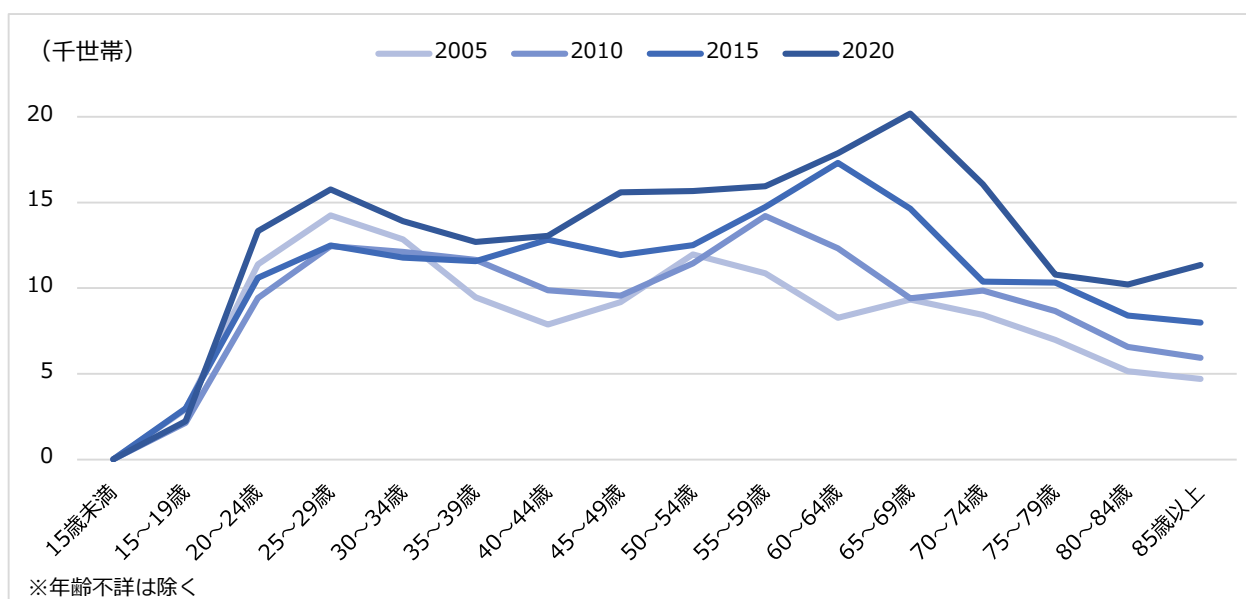
図表5 世帯主の年齢階級別・家族類型別一般世帯数(2020年)



出所：総務省統計局「令和2年国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

次に、一般世帯数の増加に最も寄与している「単独世帯」に焦点をあて、世帯主の年齢階級別に推移をみる（図表6）。各調査年を通して全年代で増加がみられるものの、2005 年と 2020 年を比較すると 30 代～40 代でみられていた落ち込みが緩やかになっていることや 60 代以上の伸び幅が大きいことから、未婚化・晩婚化、他県からの人口流入、高齢化の影響などが背景にあるとみられる。

図表6 世帯主の年齢階級別の単独世帯数推移



出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

(2) 新設住宅着工戸数および住宅数の動向

次に、本県の住宅市場の動向について確認する。なお、賃貸住宅については、「借家」「貸家」と統計によって表記にばらつきが見られるが、本レポートでは「貸家」で統一する。また、「都市再生機構（UR）・公団・公社の貸家」については、貸家総数に占める割合は些少であることから、特に断りがない場合は「貸家世帯数」や「貸家数」は「民営貸家」と「公営貸家」の合算値として定義する。

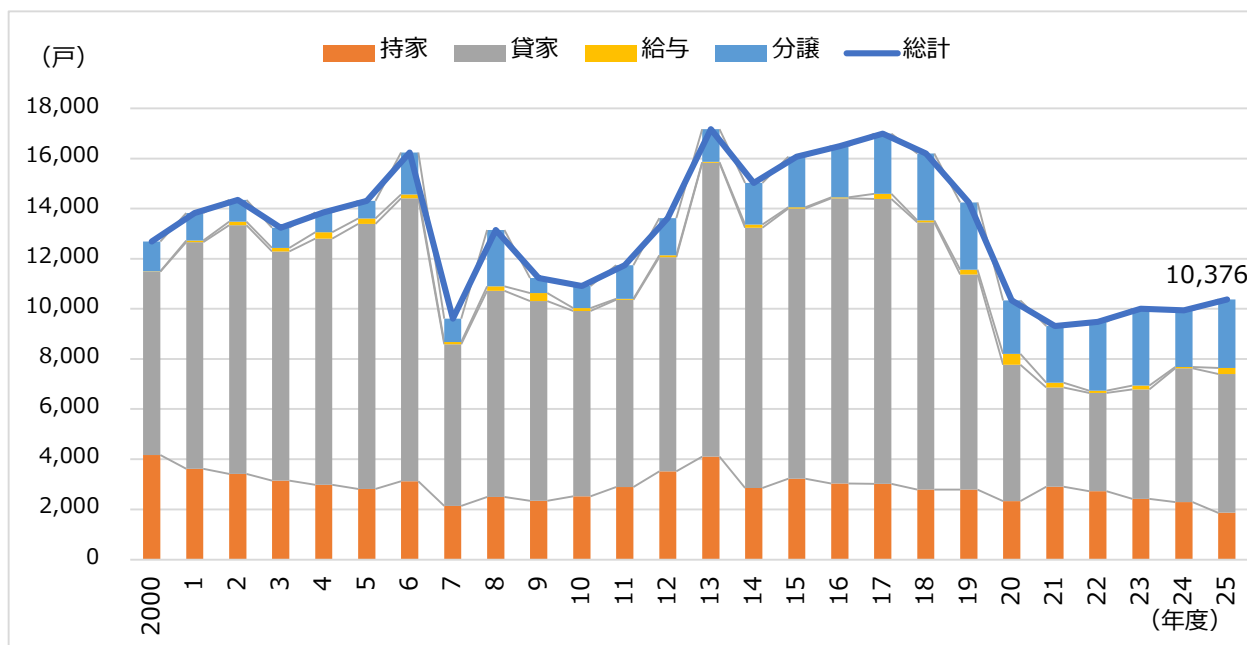
① 新設住宅着工戸数の推移

まず初めに、本県の新設住宅着工戸数の推移についてみていく（図表7）。

2013～2017年度は、消費税増税前の駆け込み需要や県内景気の拡大などを背景に、貸家建設が高水準で推移し、着工戸数は増加傾向にあった。しかし、2019年度以降は、不正融資問題を契機とした投資用不動産向け融資の審査厳格化や、地価や建築単価の上昇による利回り低下、加えてコロナ禍の投資需要の減少などが影響し、着工戸数は大きく減少した。新型コロナウイルス感染症の5類移行となった2023年度以降は、景気の拡大にともない着工戸数も緩やかに増加傾向にあるものの、コロナ禍前程の回復にはほど遠い状況にある。建設コストの高止まりに加え、建設事業者の人手不足などもこうした供給制約の一因となっているとみられる。

また、持家については2023年度以降も減少が継続している。地価上昇や物価高を背景に持家取得は弱含み、分譲や貸家へ住宅需要がシフトしていることが推察される。

図表7 新設住宅着工戸数の推移

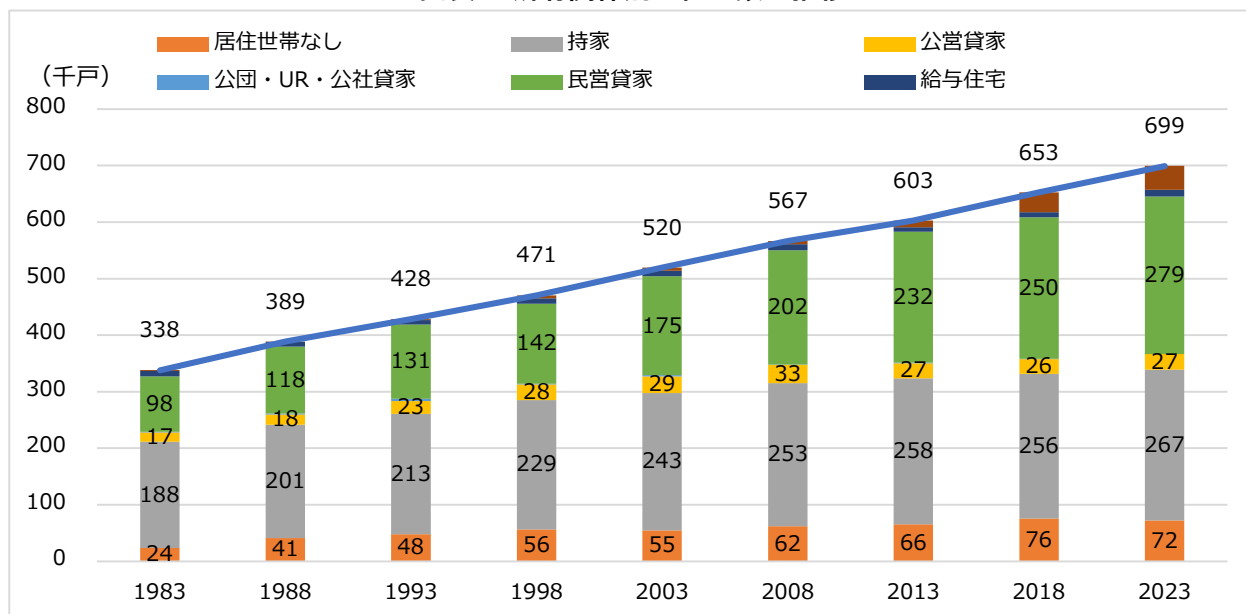


出所：国土交通省「建築着工統計」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

② 住宅数および貸家の割合

総務省統計局「住宅・土地統計調査」によると、本県の住宅数は増加傾向にあり、2023年は69万9,400戸となった（図表8）。所有関係別の内訳をみると、「民営貸家」が27万8,600戸（39.8%）と最も多く、次いで「持家」が26万7,100戸（38.2%）と続いた。前述した2013年度以降の貸家着工の伸びがけん引し、2013年以降は貸家数が持家数を上回っている。

図表8 所有関係別の住宅数の推移

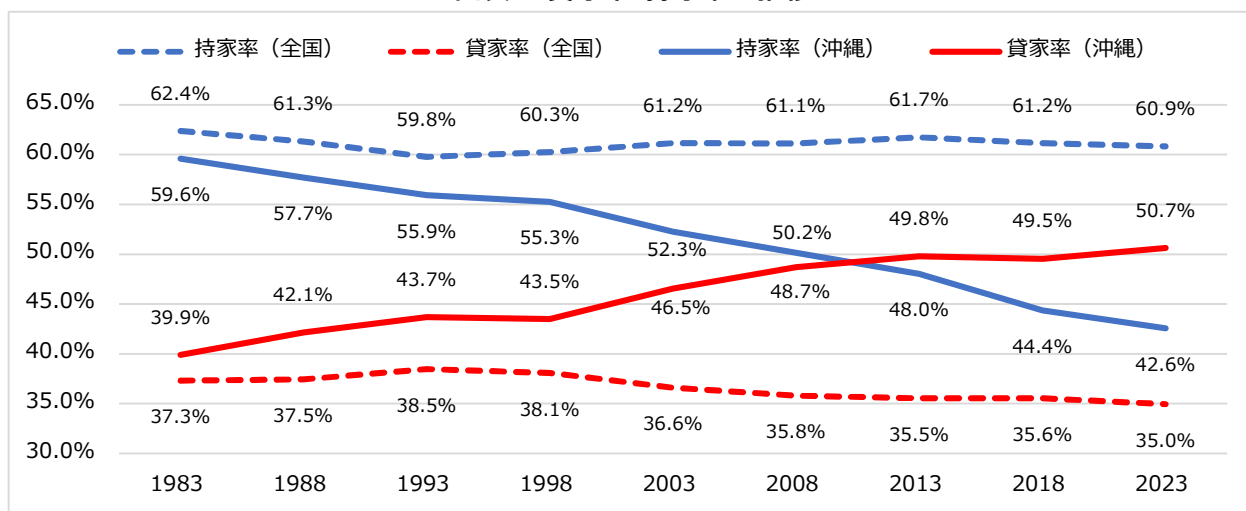


出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

また、本県の住宅市場の特徴として、全国と比較して貸家率（居住あり住宅数に占める貸家の割合）が高いことが挙げられる。本県の貸家率と持家率（居住あり住宅数に占める持家の割合）を全国と比較したところ、貸家率は全国より高い状況が続いていることがわかる（図表9）。当社レポート¹によると、本土復帰後の他県からの人口流入による貸家需要の増加や、県民所得の伸び悩みや地価上昇を背景とした持家需要の低迷、2013年度以降の増税前の駆け込み需要や県内景気拡大による貸家着工増などが主要因とみられる。さらに、近年は持家着工の減少から、貸家率は持家率を上回る形で推移しており、その差も拡大している。

2023年の貸家率を都道府県別にみると、本件は全国1位（持家率は最下位）となっており、都市圏並みの貸家率となった（図表10）。

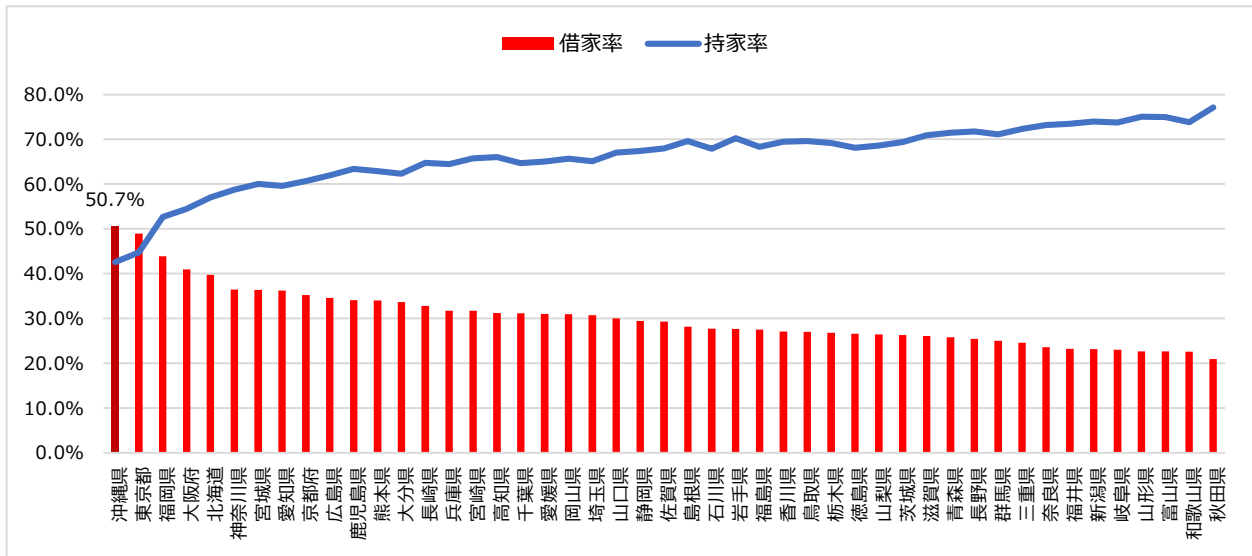
図表9 貸家率・持家率の推移



出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

¹当社調査レポート「住宅着工の動向と民間貸家の需要見通し（2022年7月推計）」（2022年8月）

図表 10 都道府県別の貸家率(2023年)



出所：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

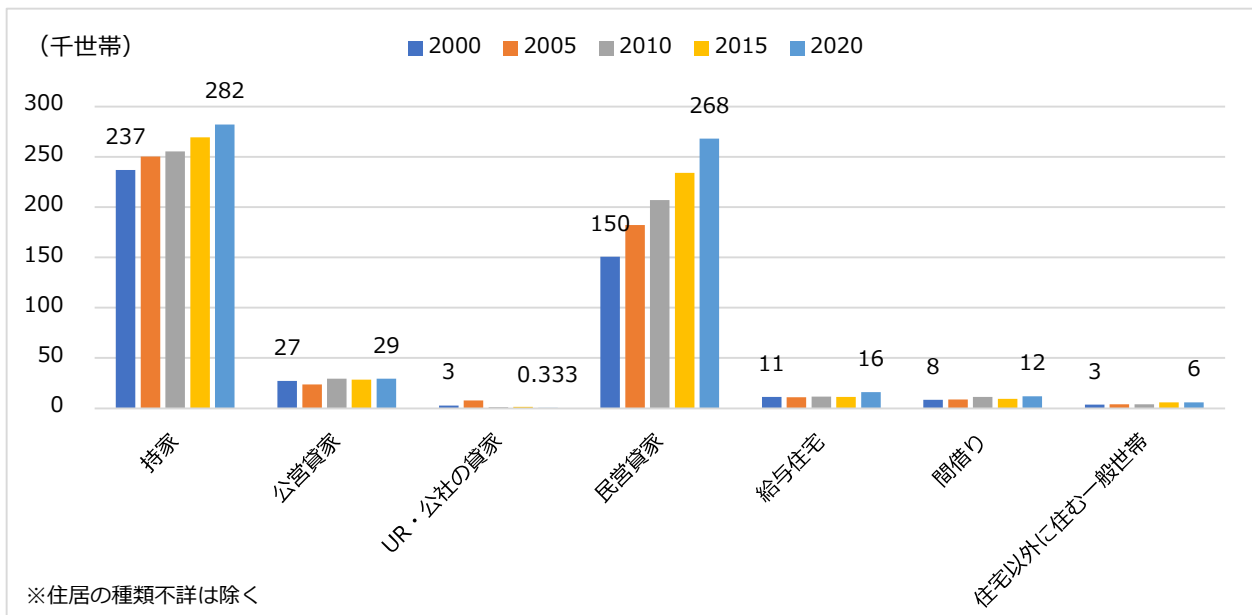
3. 本県の貸家の需給動向

(1) 貸家世帯の動向

① 所有関係別の一般世帯数

国勢調査より本県の一般世帯数を所有関係別にみると、2020年は「持家」(28万2千世帯、45.9%)が最も多く、次いで「民営貸家」(26万8千世帯、43.6%)が続いた(図表11)。推移をみると、「民営貸家」の増加が著しく、世帯数の増加をけん引していることがわかる。

図表 11 所有関係別の一般世帯数推移



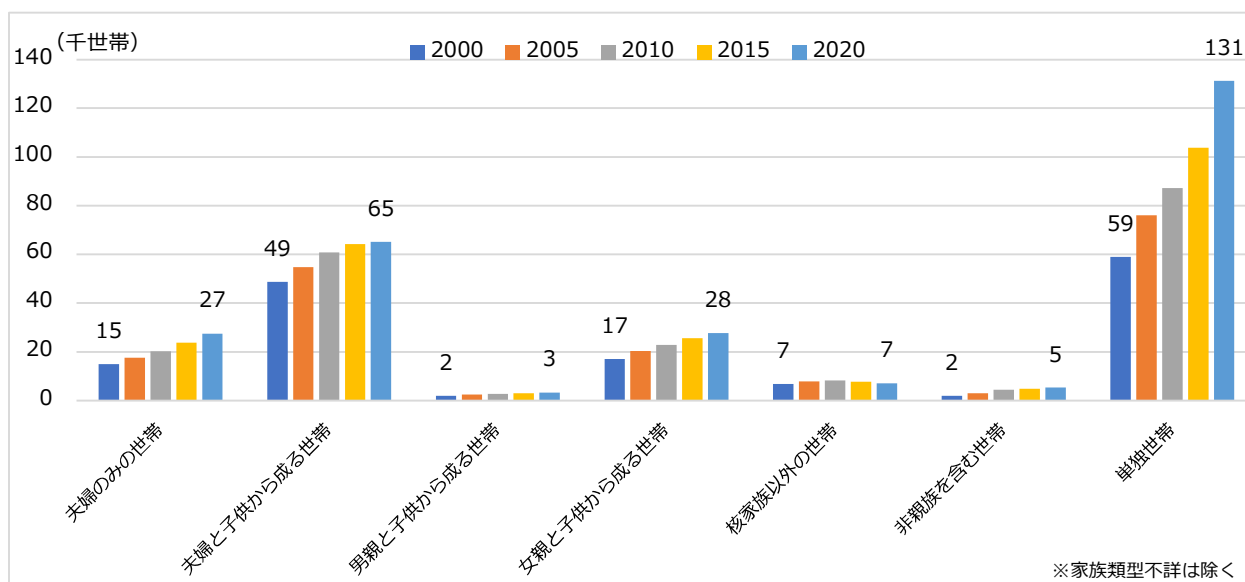
出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

② 民営貸家世帯数

次に、民営貸家世帯に着目して世帯数の動向をみていく。民営貸家は民間が運営する賃貸アパートやマンション、戸建てを指す。家族類型別にみると、2023 年は「単独世帯」（13 万 1 千世帯、48.9%）が最も多く、次いで「夫婦と子供から成る世帯」（6 万 5 千世帯、24.3%）となった（図表 12）。推移をみると、近年は「単独世帯」の増加が著しく、民営貸家世帯の増加をけん引している。一方、「夫婦と子供から成る世帯」は増加が緩やかになっている。

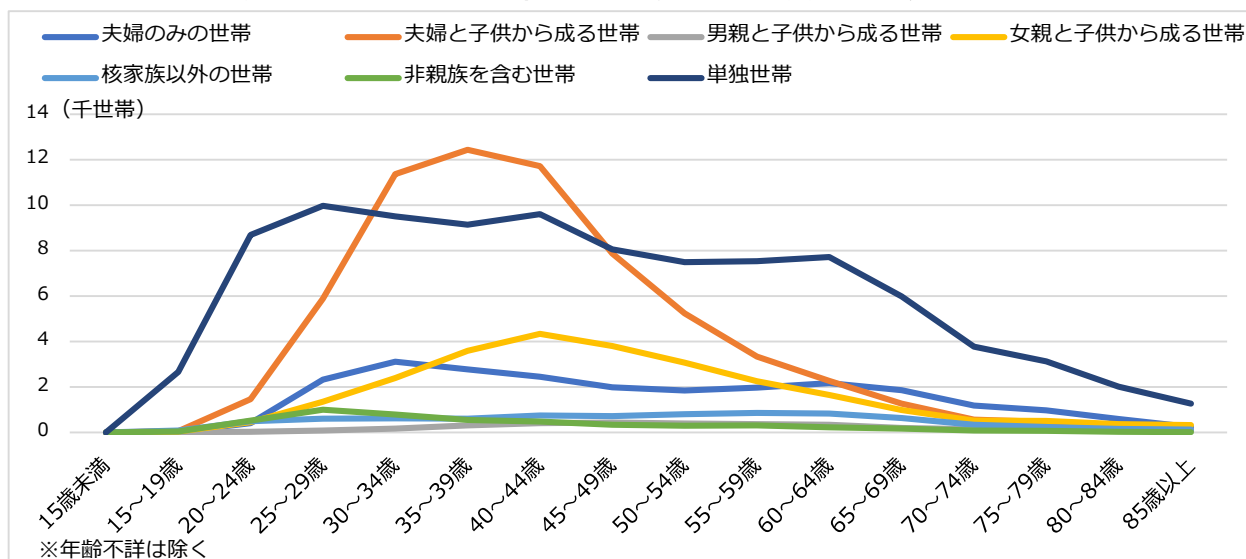
また、2020 年の各家族類型を世帯主の年齢階級別にみると、全体（図表 5）と比較して、「単独世帯」や「夫婦のみ世帯」において 60 代以上の高齢世帯の割合が低いことがわかる（図表 13）。同世代は持家に住んでいる世帯も多いと思われるが、全体の持家率が低いことや単独世帯の高齢化が進んでいる事を加味すると、主に高齢世帯において需給のミスマッチが生じている事が考えられる。

図表 12 家族類型別の民営貸家世帯数推移



出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表 13 世帯主の年齢階級別・家族類型別民営貸家世帯数(2020年)



出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

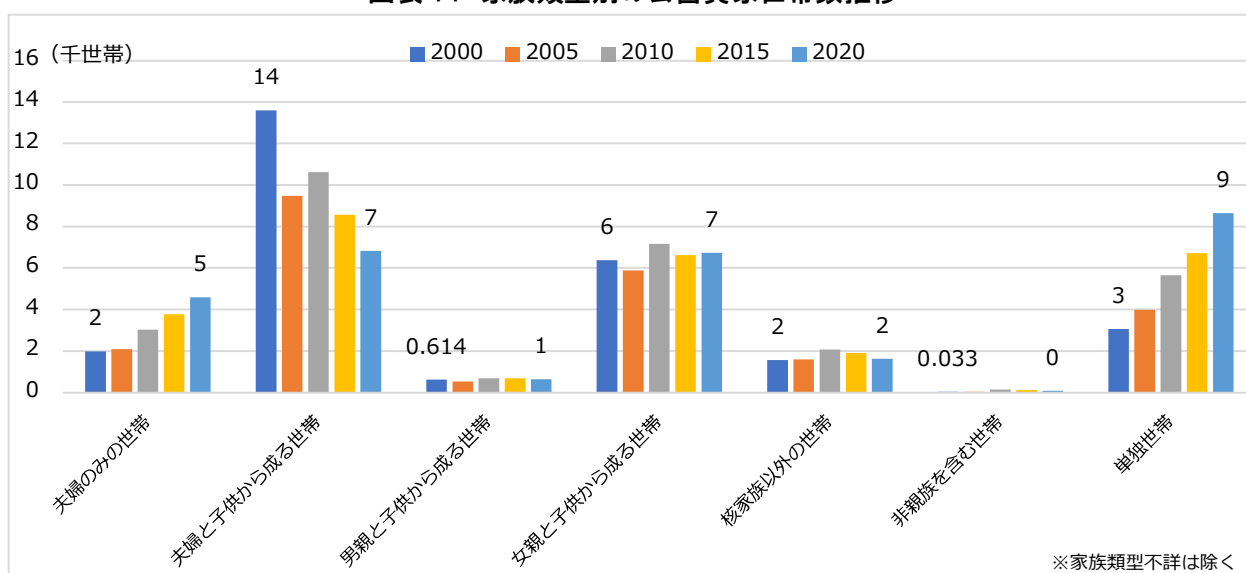
③ 公営貸家世帯数

公営貸家世帯についても同様にみていく。公営貸家は、行政が運営主体となる「公営住宅」に該当し、主に低所得者向けの居住需要のセーフティネットとしての機能を有している。入居条件に所得要件などの制限が設けられる事や、公募・抽選によって入居が決まるため、民営貸家と違った特徴的な世帯の動きをみせる。

家族類型別に世帯数の動向をみると、民営貸家と同様に「単独世帯」の増加が著しいものの、「夫婦と子供から成る世帯」は、2020 年には「女親と子供から成る世帯」とほとんど同数となっている（図表 14）。民営貸家に比べ、低所得の「ひとり親世帯」の需要が高い事が推察される。

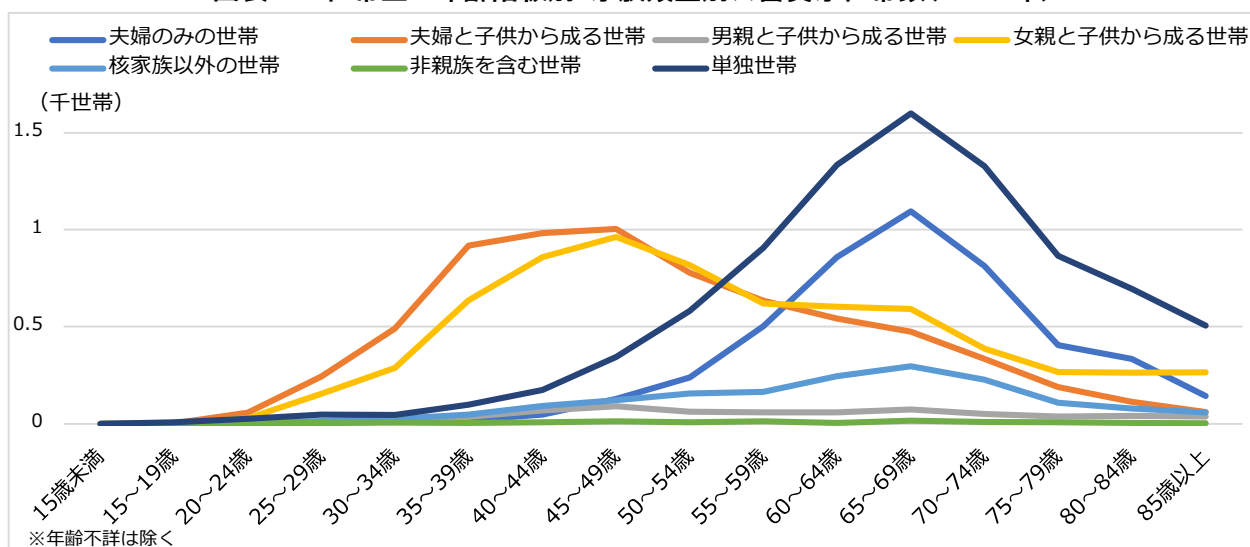
また、2020 年の各家族類型を世帯主の年齢階級別にみると、民営貸家とは対照的に「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」は 60 代以上の高齢世帯が多いことがわかる（図表 15）。同世帯において民営貸家に入居できない層の受け皿となっていると考えられる。

図表 14 家族類型別の公営貸家世帯数推移



出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表 15 世帯主の年齢階級別・家族類型別公営貸家世帯数(2020年)

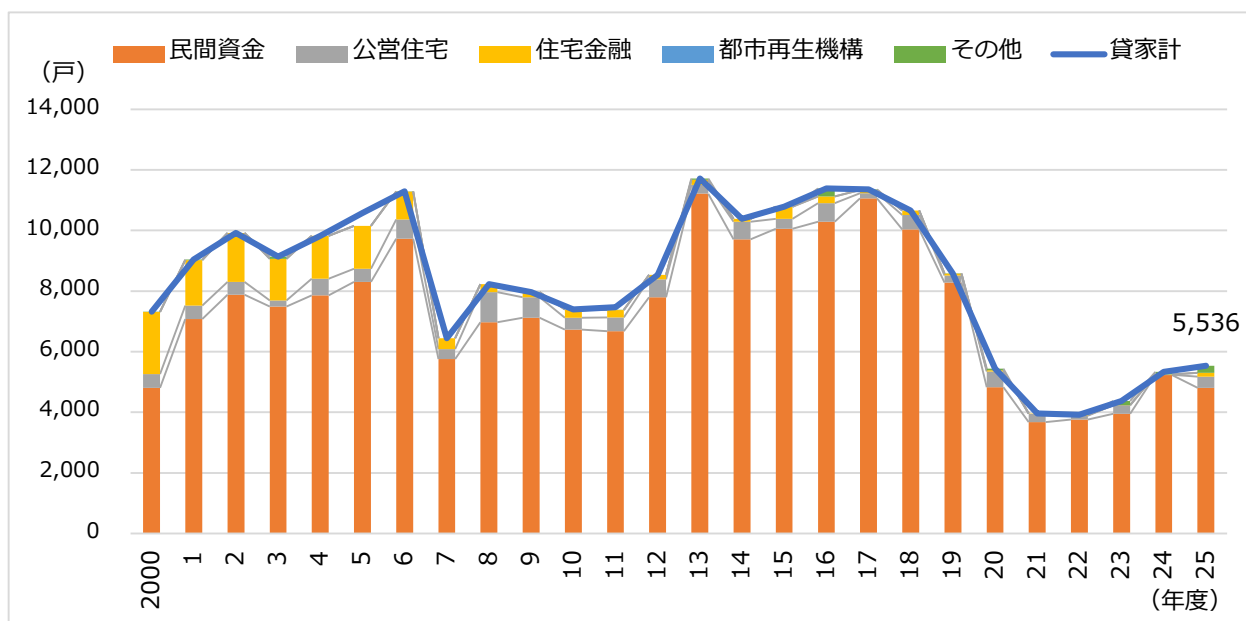


出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

(2) 貸家着工戸数の動向

次に、新設住宅着工戸数における貸家の動向（以下、貸家着工戸数）についてみていく。貸家着工戸数は 2019 年度以降に大きく落ち込むも、近年は緩やかに増加傾向にあり、2025 年度は 5,536 戸となった。（図表 16）。資金別にみると、「民間資金」が 8 から 9 割程度を占めており、民営貸家数の増加に貢献している。

図表 16 資金別の貸家着工戸数推移



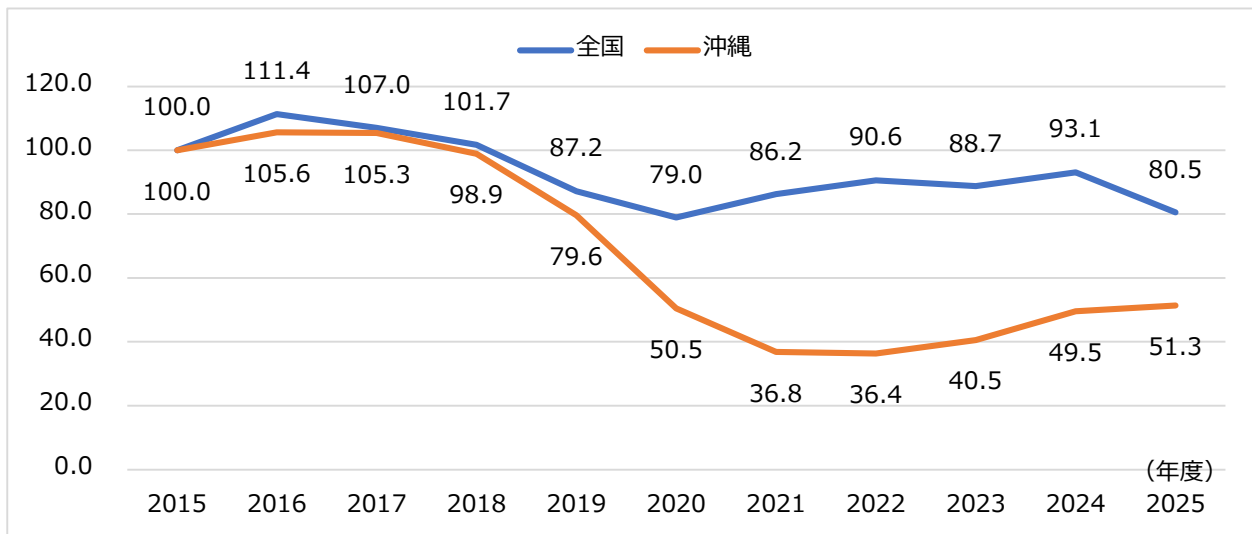
出所：国土交通省「建築着工統計」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

一方、2019 年度以降の着工戸数の落ち込みは全国と比較しても大きく、2025 年度の着工戸数は 2015 年度の 5 割程度に留まっている（図表 17）。

2018 年に一部金融機関の不正融資問題が発覚し、これを契機に全国的に投資用不動産向けの融資審査が厳格化された。住宅ローンを取り扱う全国の民間金融機関を対象とした国土交通省の調査によると、賃貸住宅向けの新規貸出額は実際に 2018 から 2020 年度にかけて大きく減少していることがわかる（図表 18）。

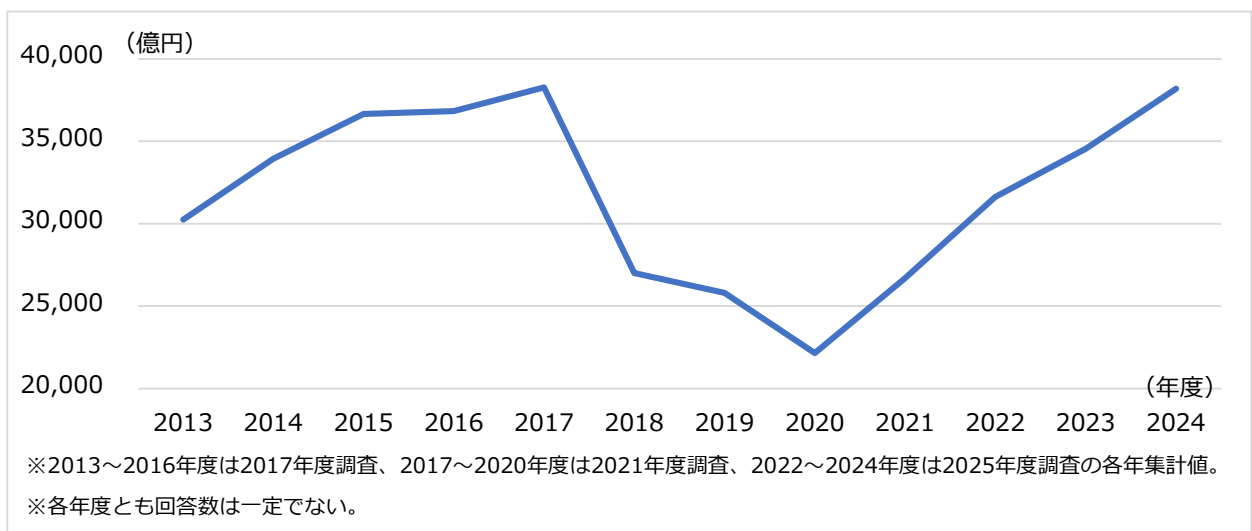
2020 年度にはコロナ禍に突入し、着工戸数はさらに減少した。全国は 2021 年度から緩やかに回復が続くも、本県は 2022 年度まで減少が継続し、全国に比べて回復が遅れている。観光産業が経済を牽引する本県にとってコロナ禍は大きな痛手となったほか、地価高騰などを背景に投資需要の落ち込みが重なり、現状においても貸家着工の重荷となっているとみられる。

図表 17 貸家着工戸数の推移(2015 年度を 100 とし指数化)



出所：国土交通省「建築着工統計」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表 18 賃貸住宅向けの新規貸出額推移

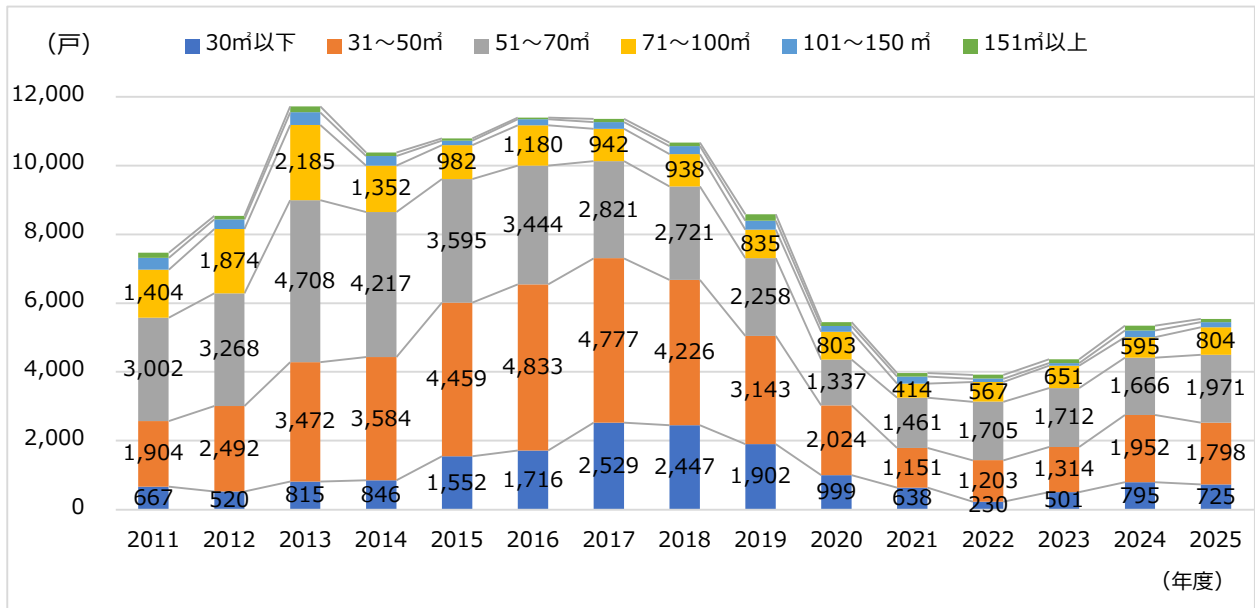


出所：国土交通省住宅局「民間住宅ローンの実態に関する調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成。

次に、貸家着工戸数の規模別の構成比をみると、「31～50 m²」「51～70 m²」が例年 6 から 7 割程度を占めている（図表 19）。間取りの目安からすると「1LDK～2LDK」にあたり、カップルから小規模のファミリー向けを中心に居住需要が根強いと推測する。一方、「30 m²以下」は「1K」相当の広さであり、県経済の拡大を背景に単身者向けのサブリース物件等の投資需要が増加し、2015 から 2019 年度にかけ着工は活況をみせた。その後低迷するも、コロナ禍以降は緩やかに増加傾向にある。

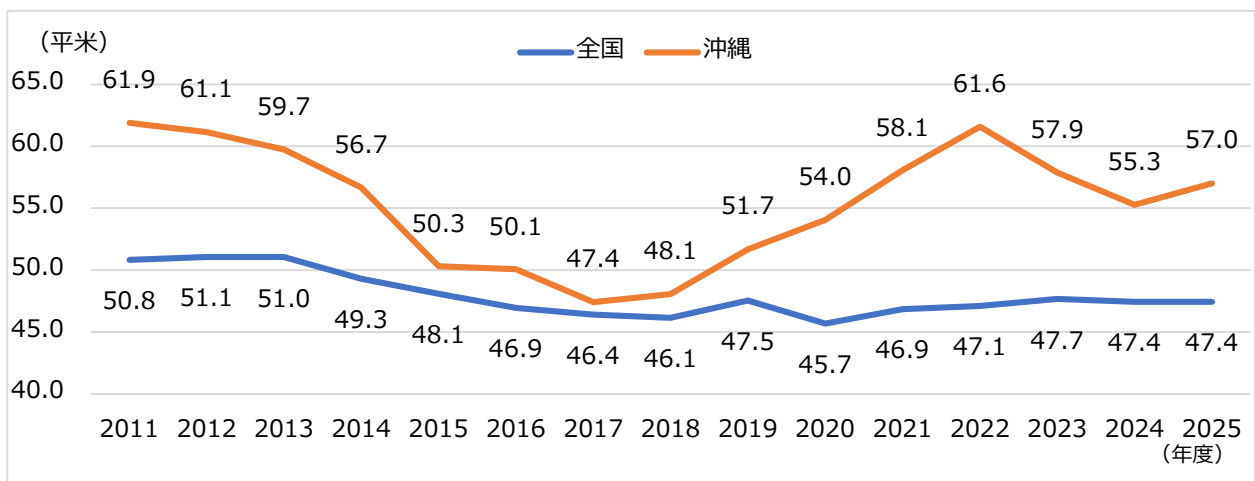
また、貸家の着工床面積を着工戸数で除した平均戸あたり床面積をみると、全国と比較して広めで推移している（図表 20）。2015 から 2019 年度は、前述の「30 m²以下」の割合の増加等を背景に全国との差は縮まったが、2020 年度以降は着工戸数の減少から差は拡大している。

図表 19 規模別の貸家着工戸数の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表 20 貸家の平均戸あたり床面積の推移



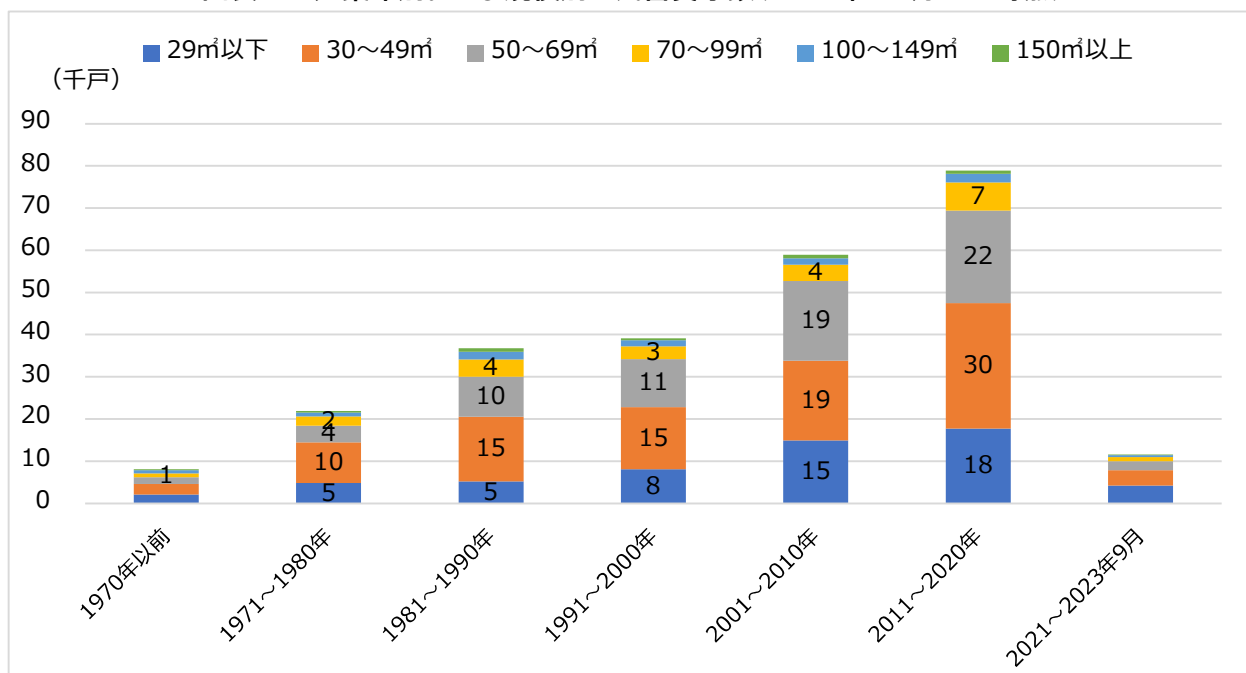
出所：国土交通省「建築着工統計」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

(3) 築年数および面積別の住宅数

本県の貸家数は図表 8 にて示したとおり、増加傾向にある。ここでは「令和 5 年住宅・土地統計調査」をもとに 2023 年 10 月 1 日現在の貸家数を規模別および建築年別にみていく。

民営貸家を見ると、「2011～2020 年」に建築された住戸が最も多く、同年代までは着工増から新規供給により着実に住宅数が増加している様子がうかがえる（図表 21）。一方、「2021～2023 年 9 月」の 3 年間については、「2011～2020 年」の 10 年間と比較して 1 割程度に留まっており、近年の着工戸数の鈍化が影響しているとみられる。また、規模別では「30～49 ㎡」「50～69 ㎡」が 6 割程度で推移している。

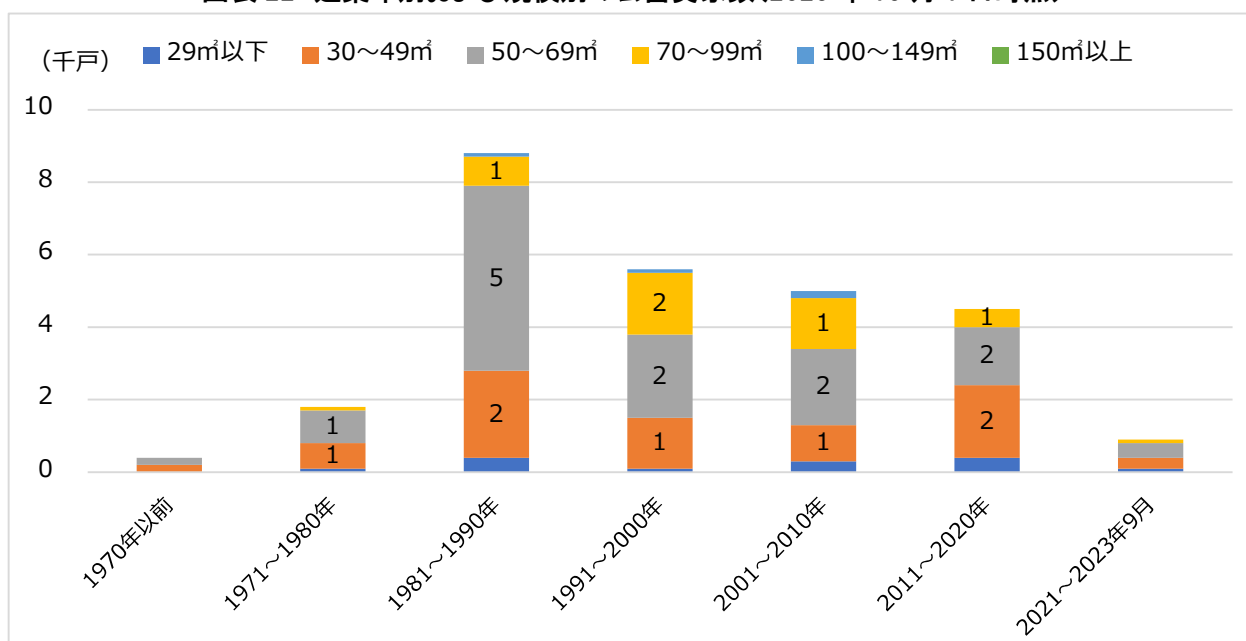
図表 21 建築年別および規模別の民営貸家数(2023 年 10 月 1 日時点)



出所：総務省統計局「令和 5 年住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

公営貸家についても同様にみると、「1981~1990 年」に建築された住戸が 32.8%と最も多く、同年代以降は着工が徐々に減少している様子がうかがえる（図表 22）。規模別にみると、民営貸家と同様「30~49 ㎡」「50~69 ㎡」が最も多いが、建築年が古い住戸では、ファミリー向けの「70~99 ㎡」（3LDK 程度）の割合が民営貸家に比べて高い。2026 年時点で「1981~1990 年」は築 35 年以上となっており、ストックの老朽化が懸念される。また、高齢世帯を中心に「単独世帯」の需要が高いことから、高齢化が進むにつれ、間取りとのミスマッチが拡大することが懸念される。

図表 22 建築年別および規模別の公営貸家数(2023 年 10 月 1 日時点)



出所：総務省統計局「令和 5 年住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

4. 貸家需給ギャップの推計(2025 年 10 月時点)

(1) 需給ギャップ推計の方法

本章では、前章の貸家世帯数、貸家着工戸数、貸家数をもとに本県の 2025 年 10 月時点の貸家需給ギャップの推計を試みる。なお、推計基準日について、貸家世帯数は「令和 7 年国勢調査」(速報値)をもとに推計するため、同調査と基準日を合わせている。以下に、推計手法について示す。

(推計の手法)

・需要量の推計

国勢調査の総世帯数のうち貸家世帯数を需要量と定義する。総世帯数は「令和 7 年国勢調査」の速報値を採用する。まず 2015 から 2020 年における家族類型別世帯数の年平均変化率を一定とし、2025 年の家族類型別の一般世帯数を推計。次に、2020 年の各家族類型における貸家世帯の割合を一定と仮定し、2025 年の一般世帯数(推計)に乗じて貸家世帯数を推計する(※2025 年の家族類型別の一般世帯数の推計については第 7 章にて詳細を確認する)。

なお、本推計は 2020 年までの変化傾向が直近においても継続していることを前提とした単純推計であり、人口構造や世帯形成行動変化等は考慮していない点に留意が必要である。

・供給量の推計

「令和 5 年住宅・土地統計調査」における 2023 年 10 月時点の貸家数(ストック)を起点に、「建築着工統計」における基準日までの貸家着工戸数を加算する。次に、未着工や滅失なども考慮し、これらの統計の実績値における差分(2018 から 2023 年)をもとに除却率を算出し、これを控除して基準日の貸家数を推計する。また、「賃貸用空き家」については令和 5 年住宅・土地統計調査の実績値をもとに貸家数と賃貸用空き家数に占める賃貸用空き家の割合を算出し、推計貸家数に適用する。

・需給ギャップの推計式(基準日:2025 年 10 月 1 日)

需給ギャップ=供給量(貸家数)-需要量(貸家世帯数)

※供給量:基準日の貸家数=(貸家数+貸家着工戸数)×(1-除却率)+賃貸用空き家数

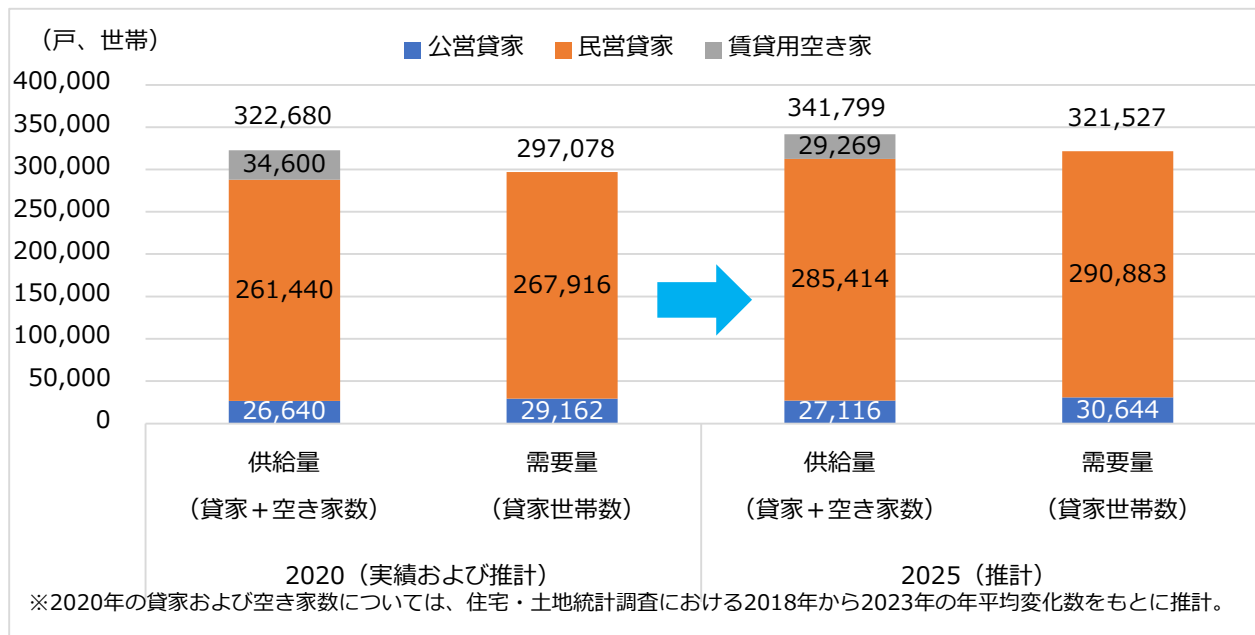
需要量:基準日の貸家世帯数

※貸家=民営貸家+公営貸家

(2) 貸家需給ギャップの推計(2025 年 10 月)

2025 年 10 月時点の供給量と需要量の推計結果を図表 23 に示す。推計の結果、供給量については「民営貸家数」は 28 万 5,414 戸(2020 年比+9.2%)、「公営貸家数」は 2 万 7,116 戸(2020 年比+1.8%)、「賃貸用空き家数」は 2 万 9,269 戸(2020 年比▲15.4%)となった。賃貸用空き家を含めた総供給量は 34 万 1,799 戸(2020 年比+5.9%)となった。また、需要量について、「民営貸家世帯数」は 29 万 883 世帯(2020 年比+8.6%)、「公営貸家世帯数」は 3 万 644 世帯(2020 年比+5.1%)となった。民営・公営合わせた貸家世帯数は、32 万 1,527 世帯(2020 年比+8.2%)となった。

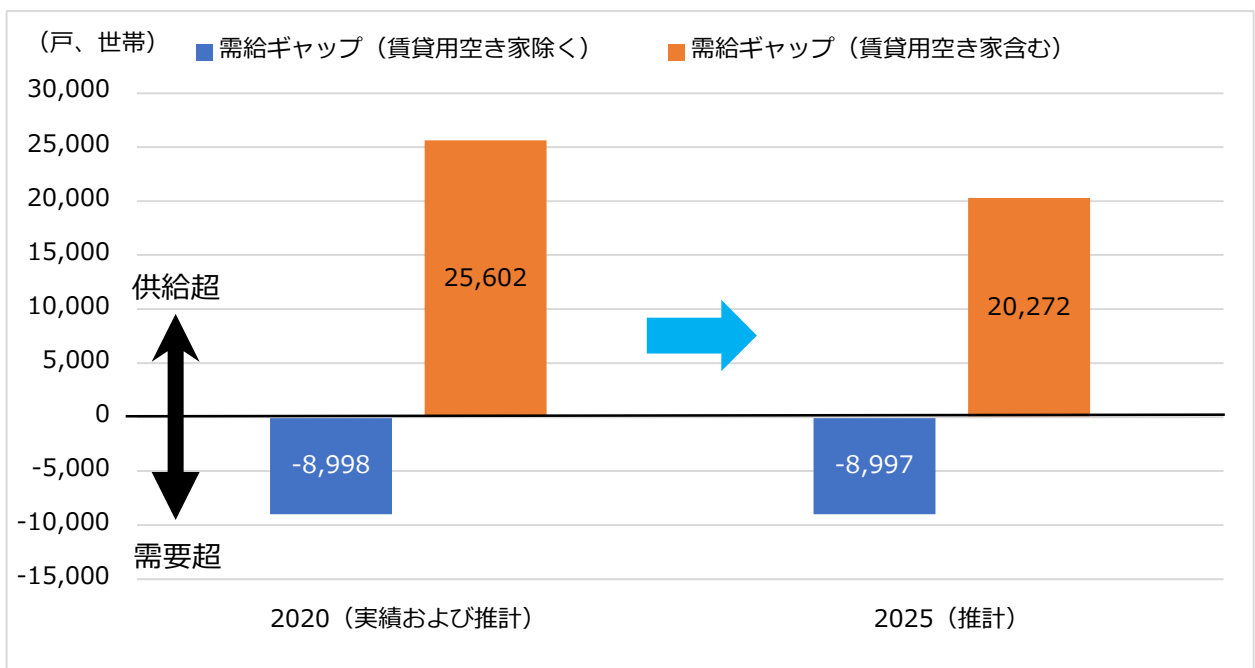
図表 23 貸家における需要量と供給量の推計(各年 10 月 1 日時点)



出所：総務省統計局「国勢調査」、総務省統計局「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計」をもとに、りゅうぎん総合研究所にて推計

また、これらの推計結果をもとに需給ギャップを算出した（図表 24）。2025 年は、賃貸用空き家を含めると 2 万 272 戸の供給超となるも、賃貸用空き家を除くと 8,997 世帯の需要超となった。2020 年と比較すると、賃貸用空き家を除いた需要超は同水準で推移するものの、賃貸用空き家を含めた供給超は縮小した。このことから、2020 年から 2025 年は貸家の供給よりも需要の増加が上回り、増加した需要の一部を空き家が受け皿となる形でギャップ幅が縮小したとみられる。

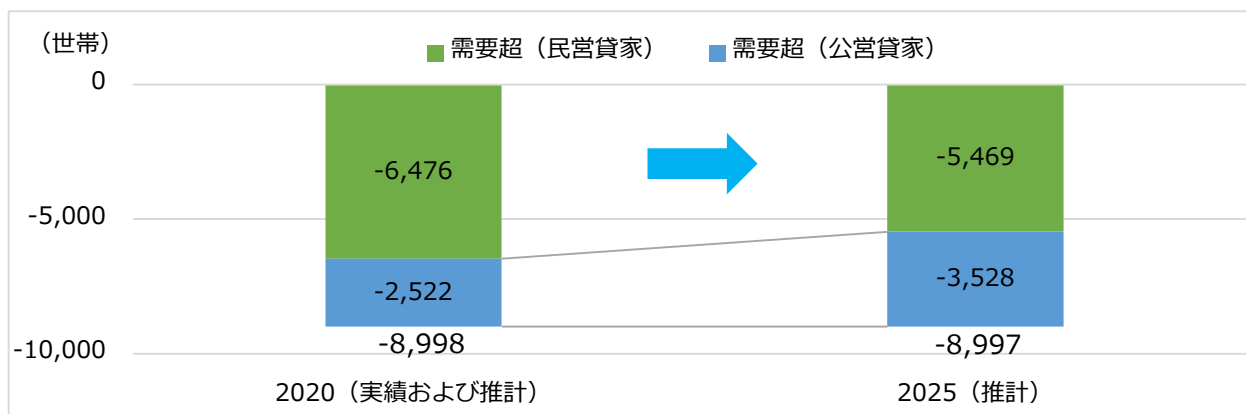
図表 24 貸家需給ギャップの推計(供給量－需要量)



出所：総務省統計局「国勢調査」、総務省統計局「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計」をもとに、りゅうぎん総合研究所にて推計

また、需要超について民営貸家と公営貸家別にみると、民営貸家は需要超が縮小した一方、公営貸家については拡大している（図表 25）。公営貸家については、需要の増加に対し供給が追い付かず、ギャップ幅が拡大したとみられる。

図表 25 貸家別の需要超推計



出所：総務省統計局「国勢調査」、総務省統計局「住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計」をもとに、りゅうぎん総合研究所にて推計

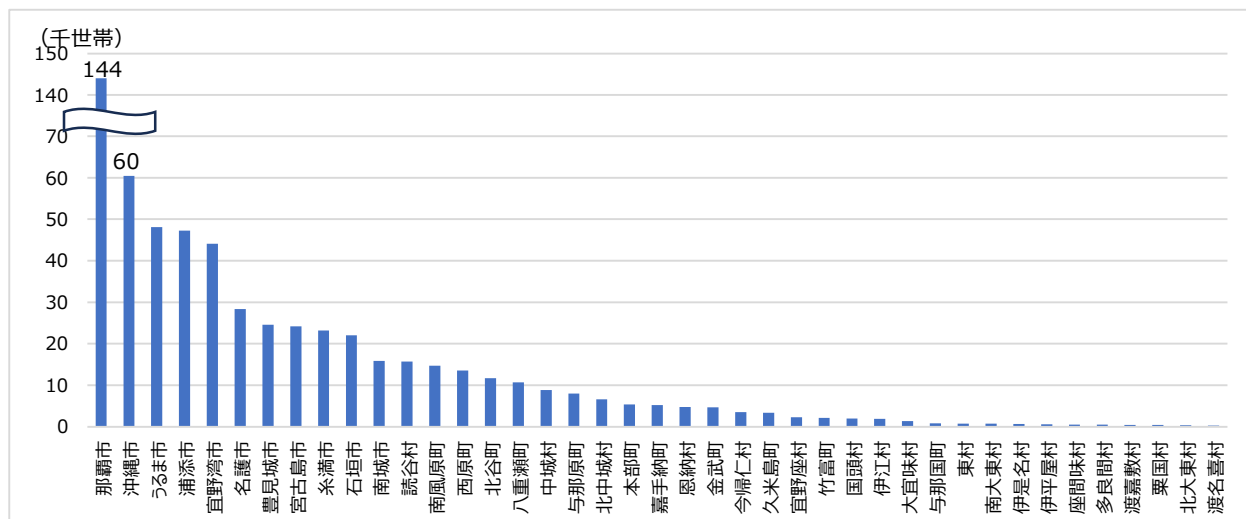
5. 市町村別の貸家需給動向

(1) 貸家世帯数の動向

① 市町村別の一般世帯数

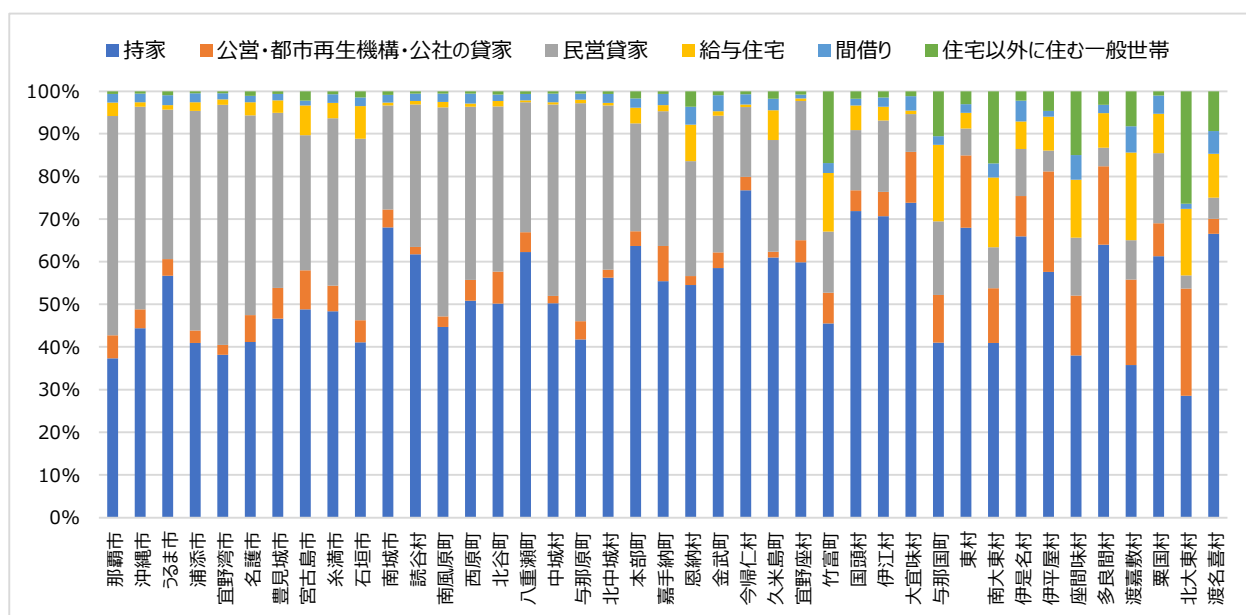
令和2年国勢調査における本県の市町村別の一般世帯数を図表 26 に示す。「那覇市」が 14 万 4,011 世帯と最も多く、2 位の沖縄市（6 万 453 世帯）と比べ、2 倍以上の世帯数となっている。また、所有関係別にみると世帯数が多い市町村ほど民営貸家の割合も多い傾向にある（図表 27）。

図表 26 市町村別の一般世帯数(2020 年)



出所：総務省統計局「令和2年国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表 27 市町村別の一般世帯数の所有関係別構成比(2020 年)



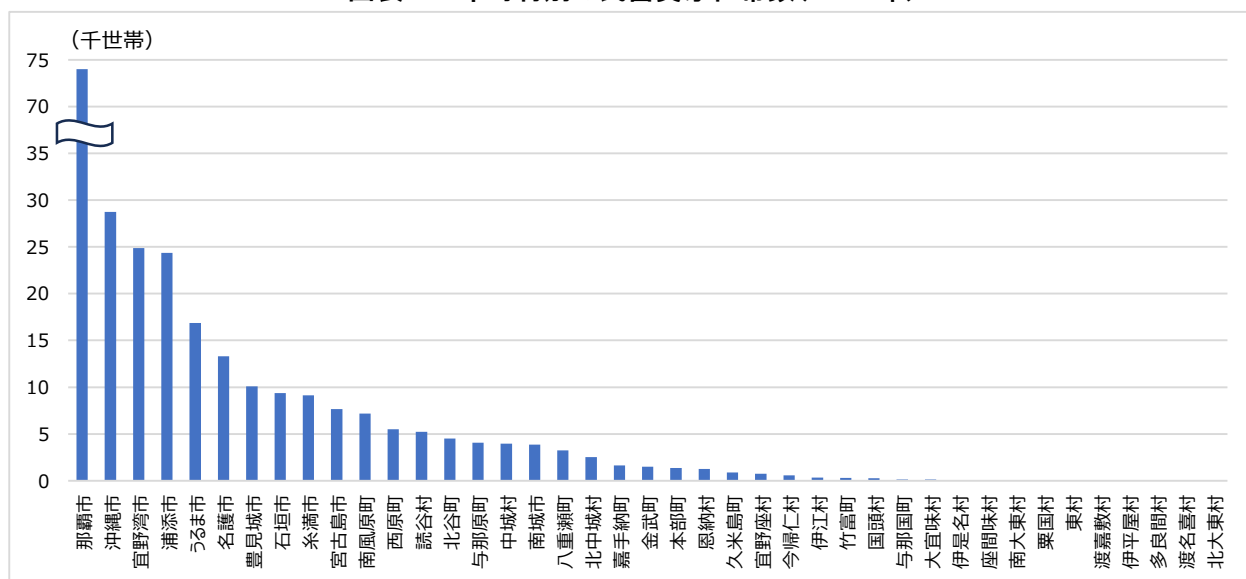
出所：総務省統計局「令和 2 年国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

② 市町村別の貸家世帯数(民営貸家)

次に貸家世帯の動向として、割合の高い民営貸家世帯数に焦点をあててみていく。市町村別の民営貸家世帯数をみると総世帯数と同様、「那覇市」が最も高くなった(図表 28)。一方、総世帯数では 3 位であった「うるま市」が 5 位になっており、那覇を中心に交通利便性や生活環境が良い市町村が選好される傾向があるとみられる。

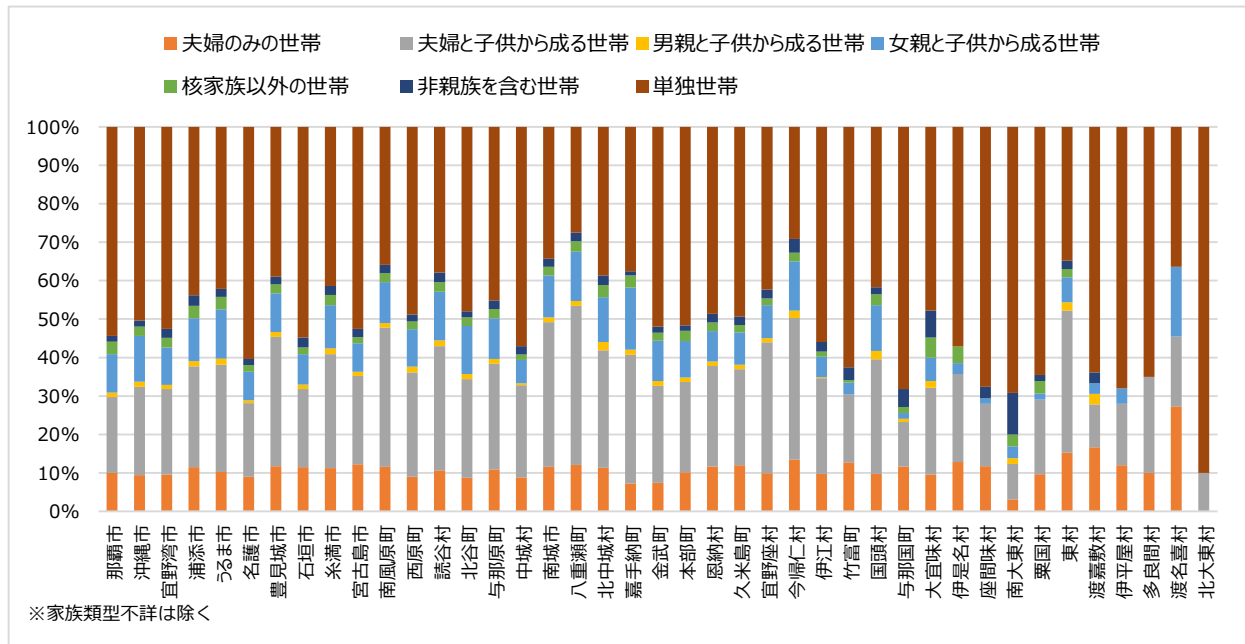
家族類型別の割合をみると、多くの市町村で「単独世帯」が 5 割を超えている(図表 29)。特に離島圏はその傾向が強く、単身赴任者からの貸家需要が強いと思われる。本島内においては中城村、名護市」が単独世帯の割合が高く、近隣に大学が立地していることが影響したとみられる。

図表 28 市町村別の民営貸家世帯数(2020 年)



出所：総務省統計局「令和 2 年国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

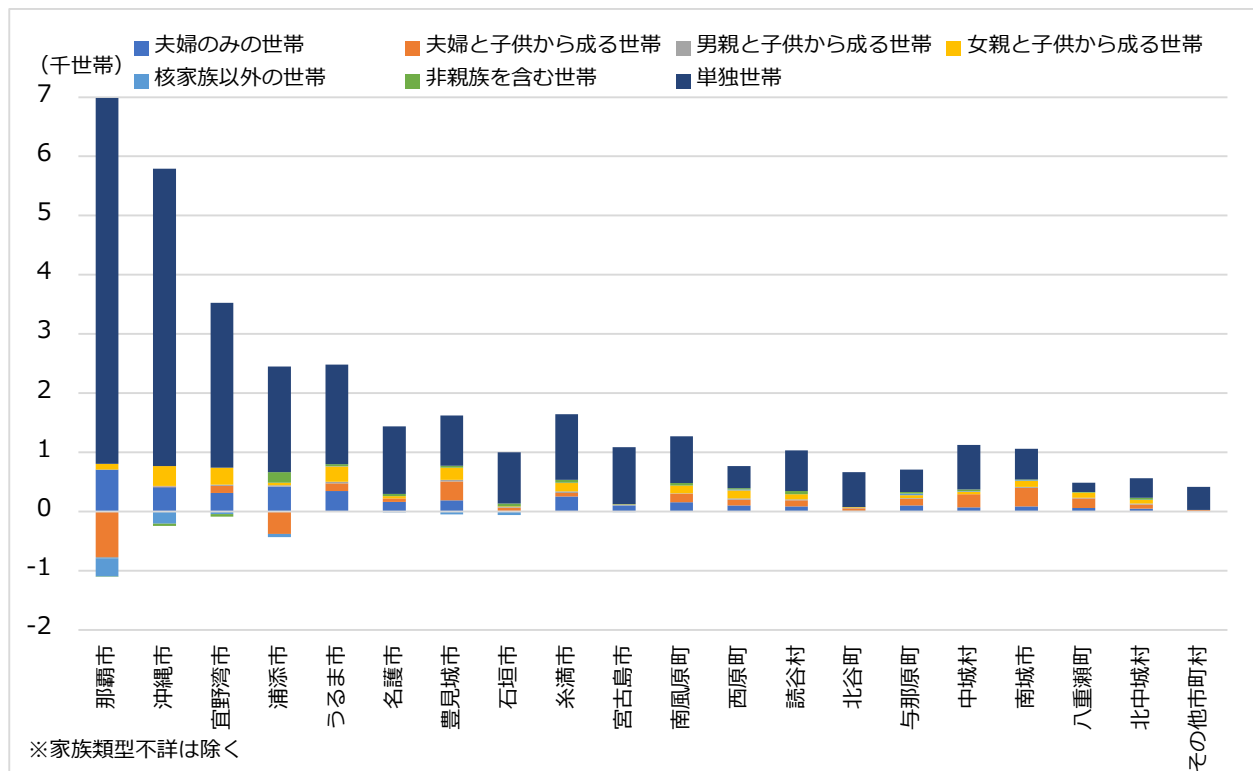
図表 29 市町村別の民営貸家世帯数の家族類型別構成比(2020 年)



出所：総務省統計局「令和 2 年国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

また、家族類型別の割合について、2015 年から 2020 年の増減数をみると、「単独世帯」を中心に世帯数の増加が多い傾向にある（図表 30）。また、那覇市や浦添市では「夫婦と子供から成る世帯」の減少も目立つ。図表 12 よりこの間の同世帯の総数が増加している事を加味すると、地価高騰等による家賃上昇などを背景に、他市町村に需要の流出があったとみられる。

図表 30 市町村別の民営貸家世帯数の家族類型別の増減(2015 年⇒2020 年)



出所：総務省統計局「国勢調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

(2) 貸家供給の動向(11市)

次に、市町村別の貸家供給の動向についてみていく。なお、統計により参照できる市町村の範囲が異なるため、ここでは建築着工統計より確認可能な下記の11市を対象とする。図表31および32、本稿末の補足資料をもとに、貸家供給における市別の特徴と傾向を整理した。

※住宅数について、比較のために持家も記載している。

(対象となる市)

那覇市、宜野湾市、石垣市、浦添市、名護市、糸満市、沖縄市、豊見城市、うるま市、宮古島市、南城市

(特徴と傾向)

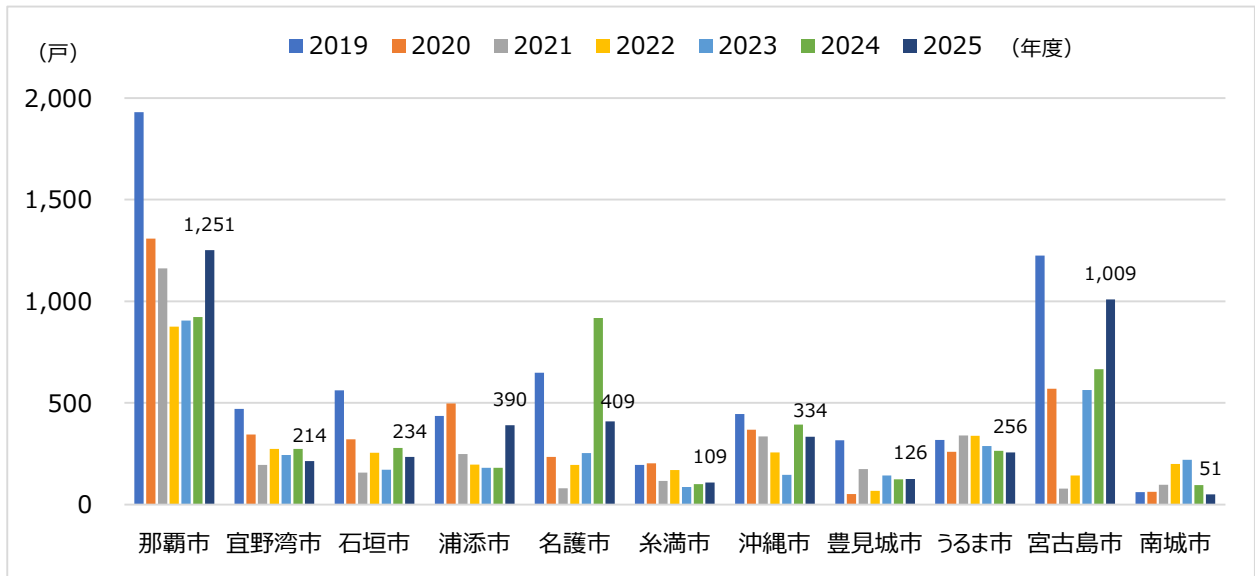
那覇市、沖縄市、浦添市、宜野湾市は、民営貸家数が持ち家数を大きく上回っており、貸家市場が成熟している。民営貸家着工戸数をみると、那覇市が年間約1,000戸規模の安定した供給を維持する一方、他3市も年間200から500戸規模の供給が継続している。着工規模をみると、那覇市は他の3市とは違い「31～50㎡」の着工が多く、単独向け・カップル向けの住戸は多い一方、ファミリー向けの供給が不足しているとみられる。

名護市、石垣市、宮古島市は近年、観光拠点としての開発やインフラ整備に伴い、賃貸需要が急増している。着工規模は「30㎡以下」や「31～50㎡」の小規模なものが目立ち、単身者や観光・建設業従事者向けの供給が多いとみられる。また、特定の時期に集中的な投資が行われる傾向にあり、着工戸数が大きく増減することが特徴的である。名護市では2024年度に着工戸数が急増しているが、その翌年に開業した大型テーマパーク「ジャングリア沖縄」(以下、ジャングリア)の従業員需要が背景にあるとみられる。

うるま市、豊見城市、糸満市は持家が依然として主流ではあるものの、世帯数の増加等を背景に民営貸家数は増加傾向にあり、その差は縮まってきている。着工規模は「51～70㎡」が多く、主にカップル向けやファミリー向けの供給が多いとみられる。前述の貸家市場が成熟している地域にて、家賃高騰やファミリー向けの供給不足を背景に、需要が一部移行している側面もあると推察される。

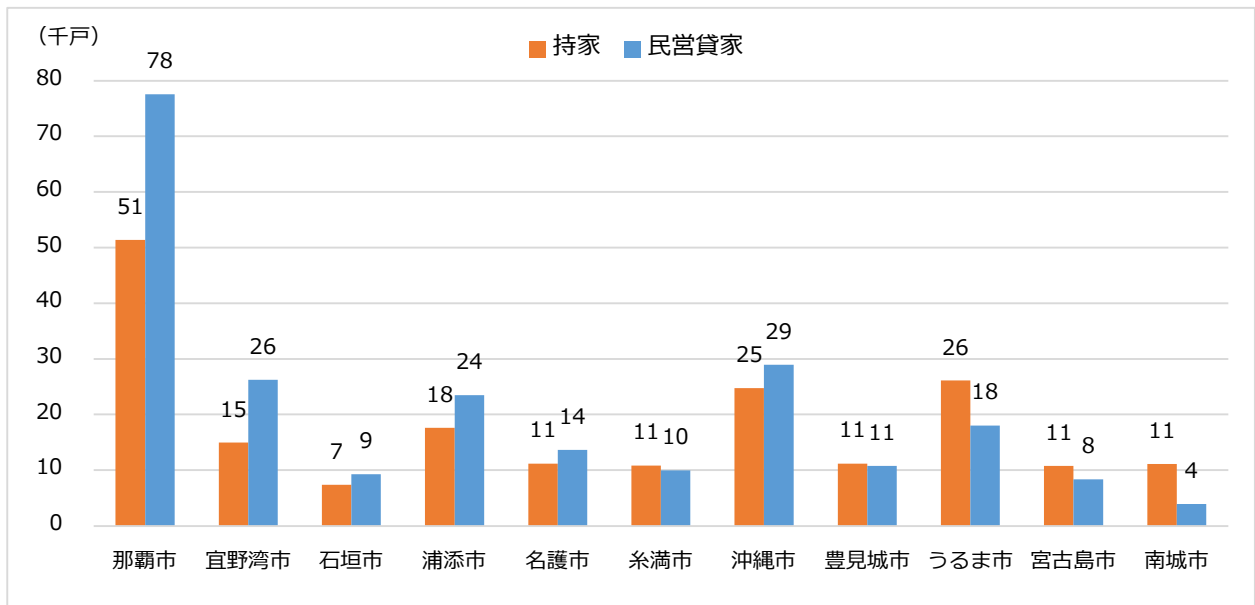
南城市は民営貸家数が増加傾向にあるものの、持家と比べてその規模は小さい。戸建住宅を中心に持家需要が底堅いとみられる。なお、2022年から2023年度の着工戸数が大きく伸びているが、南部東道路の延伸やコストコの誘致等を見据えた投資需要の増加があったとみられる。

図表 31 市別の貸家着工戸数の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表 32 市別の持家および民営貸家数(2023 年)



出所：総務省統計局「令和 5 年住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

6. 貸家市場の現状と課題

本章では、貸家市場の現状について民間事業者および行政へヒアリングを実施し、民営貸家・公営貸家毎に課題を整理した（図表 33）。

図表 33 本県の貸家市場の現状と課題

民営貸家	・ 地価や建築費高騰を背景とした家賃の上昇 ・ 高齢の単独世帯や外国人の入居受け入れ ・ 空き家のリフォームによる活用促進
公営貸家	・ 供給エリアや間取り等の需給のミスマッチ ・ 老朽化への対応 ・ 孤独死した入居者の残置物処分

出所：りゅうぎん総合研究所

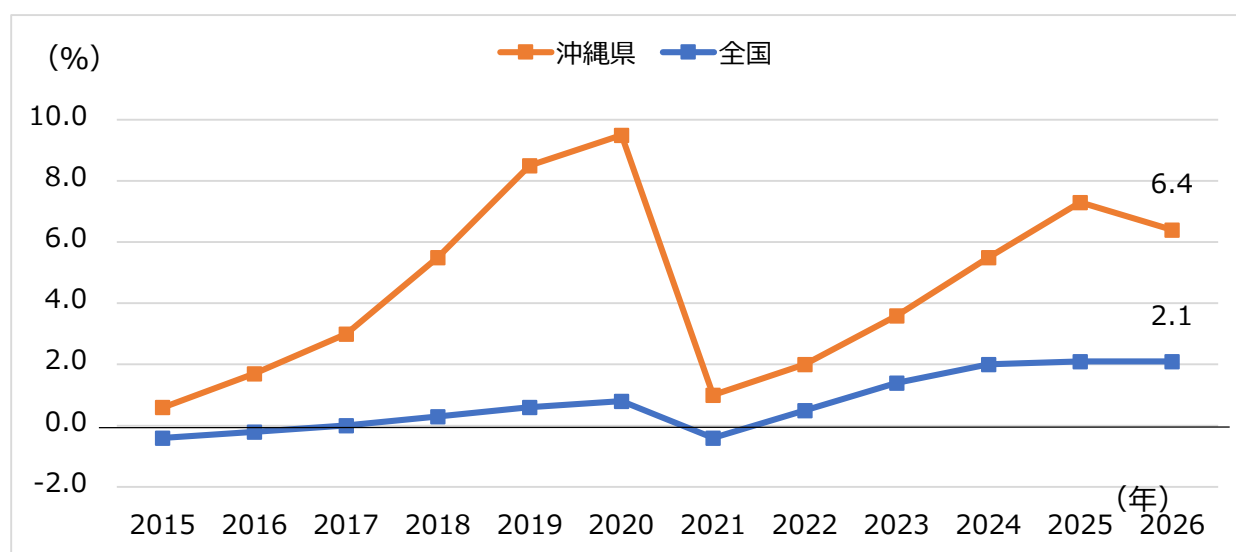
(1) 民営貸家

① 地価や建築費高騰を背景とした家賃の上昇

本県の住宅地における 2026 年の公示地価の上昇率（対前年平均変動率）は 6.4%であり、2025 年（7.3%）より低下したものの、東京都に続き全国で 2 番目の上昇率となった（図表 34）。2015 年以降、経済の拡大を背景に地価は一貫して上昇が継続しており、全国（2026 年：2.1%）との上昇率の差も徐々に開いている。

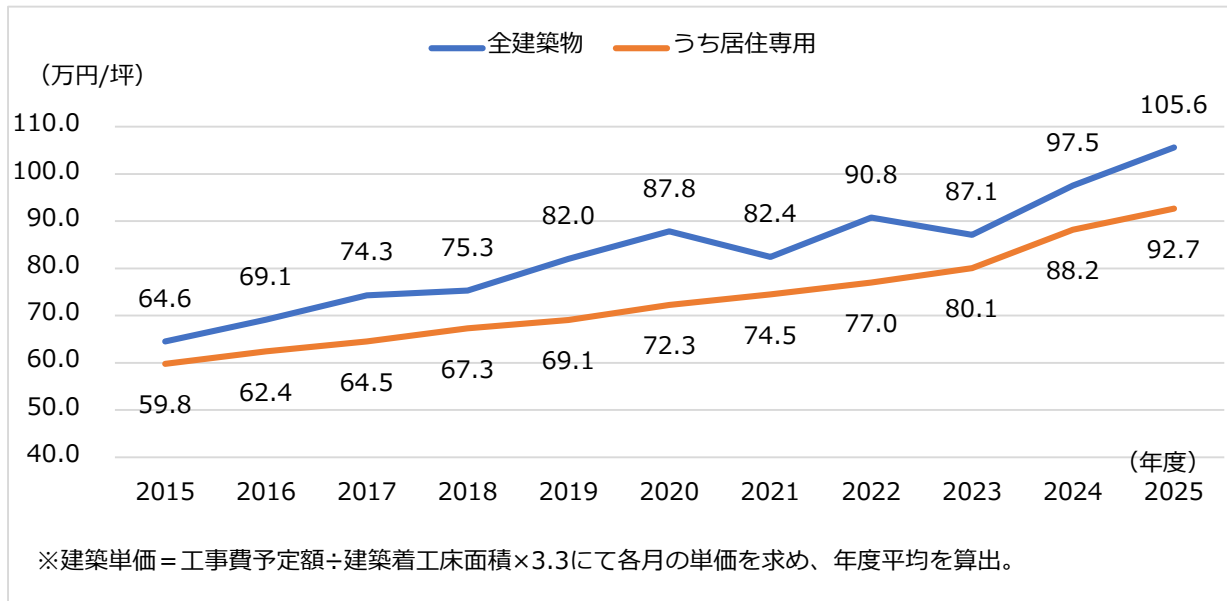
また、本県の建築単価も同様に上昇が継続している（図表 35）。2025 年度の本県の建築単価は 105.6 万円/坪となり、うち居住専用は 92.7 万円/坪となった。円安やエネルギー価格の高騰等を背景とした資材価格の高止まりや、人手不足を背景とした人件費上昇が価格の押し上げ要因となっているとみられ、2023 年度以降は上昇が加速している。

図表 34 公示地価の上昇率の推移



出所：国土交通省「令和 8 年地価公示」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表 35 本県の建築単価の推移



出所：国土交通省「建築着工統計」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

これらを背景に、県内の家賃も上昇している。アットホーム株式会社の調査によると、2024 年の本県の平均家賃は 2022 年と比較して本島北部・中部・南部のいずれのエリアでも上昇している（図表 36）。中でも特に中部・北部の家賃上昇が顕著である。本島北部については「30 m²以下」の上昇率が 43.1%と大きく上昇しており、ジャングリア従業員の住宅需要が押し上げたとみられる。

図表 36 沖縄県の 2024 年の平均家賃および上昇率(2022 年比)

	マンション			アパート		
	30m ² 以下 (シングル向き)	30～50m ² (カップル向き)	50～70m ² (ファミリー向き)	30m ² 以下 (シングル向き)	30～50m ² (カップル向き)	50～70m ² (ファミリー向き)
本島北部	58,477円 (+43.1%)	62,496円 (+19.1%)	77,923円 (+18.8%)	47,752円 (+19.0%)	50,874円 (+11.4%)	66,294円 (+11.4%)
本島中部	52,665円 (+6.8%)	62,090円 (+8.9%)	103,279円 (+21.1%)	51,430円 (+20.1%)	54,850円 (+14.7%)	79,527円 (+22.7%)
本島南部	57,063円 (+6.0%)	78,700円 (+12.0%)	107,568円 (+1.1%)	51,793円 (+14.6%)	60,460円 (+7.8%)	82,081円 (+5.8%)
沖縄県全体 (※離島含む)	55,627円 (+8.3%)	74,124円 (+15.1%)	102,891円 (+7.5%)	51,446円 (+15.8%)	58,658円 (+11.1%)	78,534円 (+8.9%)

※アットホーム調べ。() 内は2022年比の上昇率

本島北部：名護市、本部町、国頭村、恩納村、宜野座村、東村、金武町、今帰仁村、大宜味村

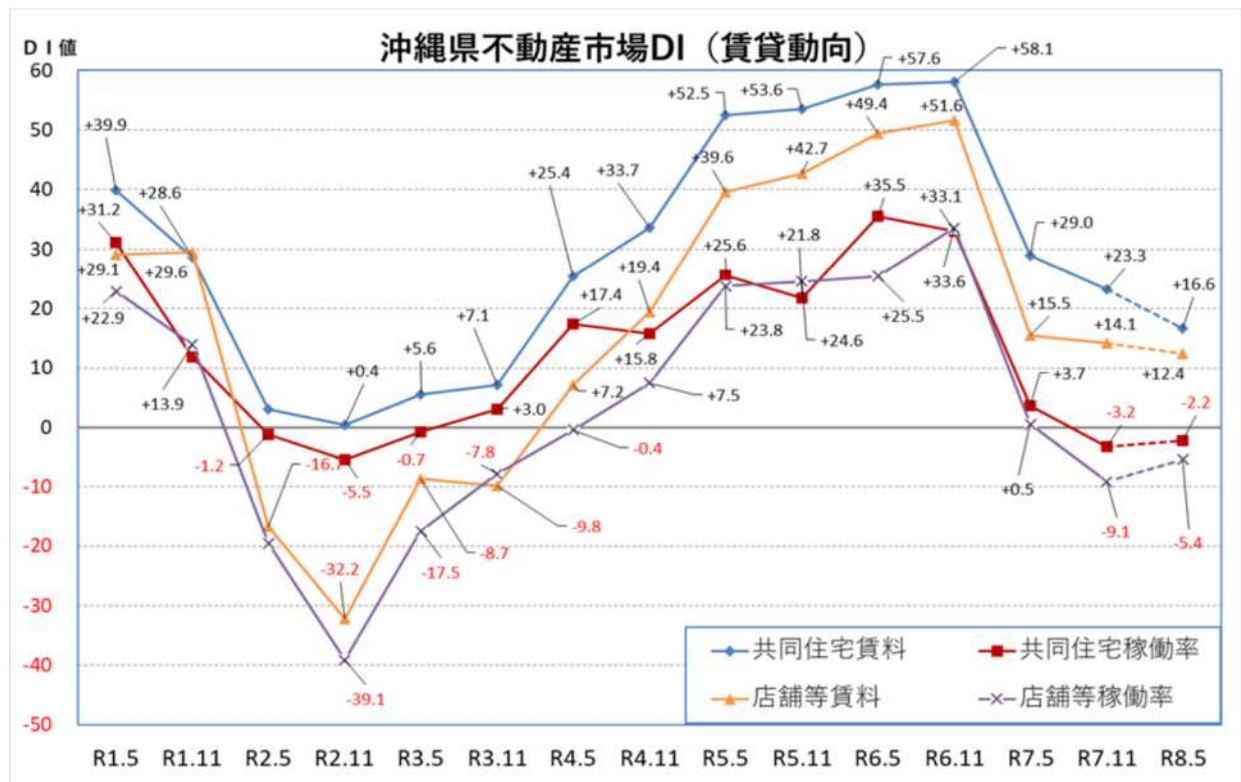
本島中部：沖縄市、読谷村、うるま市、北谷町、嘉手納町、北中城村、宜野湾市、西原町、中城村、浦添市

本島南部：那覇市、南風原町、与那原町、豊見城市、八重瀬町、南城市、糸満市

出所：アットホーム株式会社「沖縄県の家賃動向調査」(2025 年 6 月) より、りゅうぎん総合研究所にて作成

また、沖縄県不動産鑑定士協会が公表する「不動産市場 DI レポート」をみると、2025 年以降も共同住宅賃料の DI は上昇傾向が続いている（図表 37）。一方、稼働率の DI は 2025 年 11 月以降、上昇に一服感がみられる。

図表 37 沖縄県内の賃貸動向DIの推移



出所：沖縄県不動産鑑定士協会「第 23 回沖縄県不動産市場DIレポート」（2025 年 11 月）より転載

こうした家賃動向や稼働率の背景について、賃貸管理を手掛ける民間事業者へヒアリングを行った。家賃については、特に新築物件における募集家賃が上昇しており、既存先の家賃改定については、貸主・借主双方の合意が必要であるため、慎重に対応しているといった声もあった。

入居率については、根強い新築需要のほか、住宅価格や新築の家賃高騰から住居替えを断念する世帯が既存の住居に留まる傾向があり、全体的に入居率は高止まりしているとの声があった。

② 高齢の単独世帯や外国人の入居受け入れ

本県の単独世帯数は高齢世帯がけん引して増加傾向にあるが、民間事業者へのヒアリングによると、単身高齢者の入居については賃貸人（オーナー）から避けられる傾向があるといった声があった。死亡時の特殊清掃費用の捻出や残置物の処分などがリスク視されている。死亡時の残置物の所有権移転に係る文言を予め契約書に盛り込む事や、見守りサービスの活用など、高齢者の受入体制の強化が課題となっている。

また、本県は外国人労働者が増加しているものの、その住居の確保が課題となっている。民間事業者へのヒアリングでは、外国人の入居についての問い合わせは多いものの、日本人の入居需要も高い中、オーナーからは避けられる傾向が強いとの事である。

なお、こうした高齢者や外国人等は「住宅セーフティネット法」²にて「住宅確保要配慮者（以下、要配慮者）」として位置づけられている（図表 38）。同法は 2017 年 10 月に改正され、要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅（住宅確保配慮者円滑入居賃貸住宅）」の登録制度（住宅セーフティネット制度）が創設された（図表 39）。規模や構造等の一定基準があるものの、登録された

² 正式名称：「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（2007 年施行）

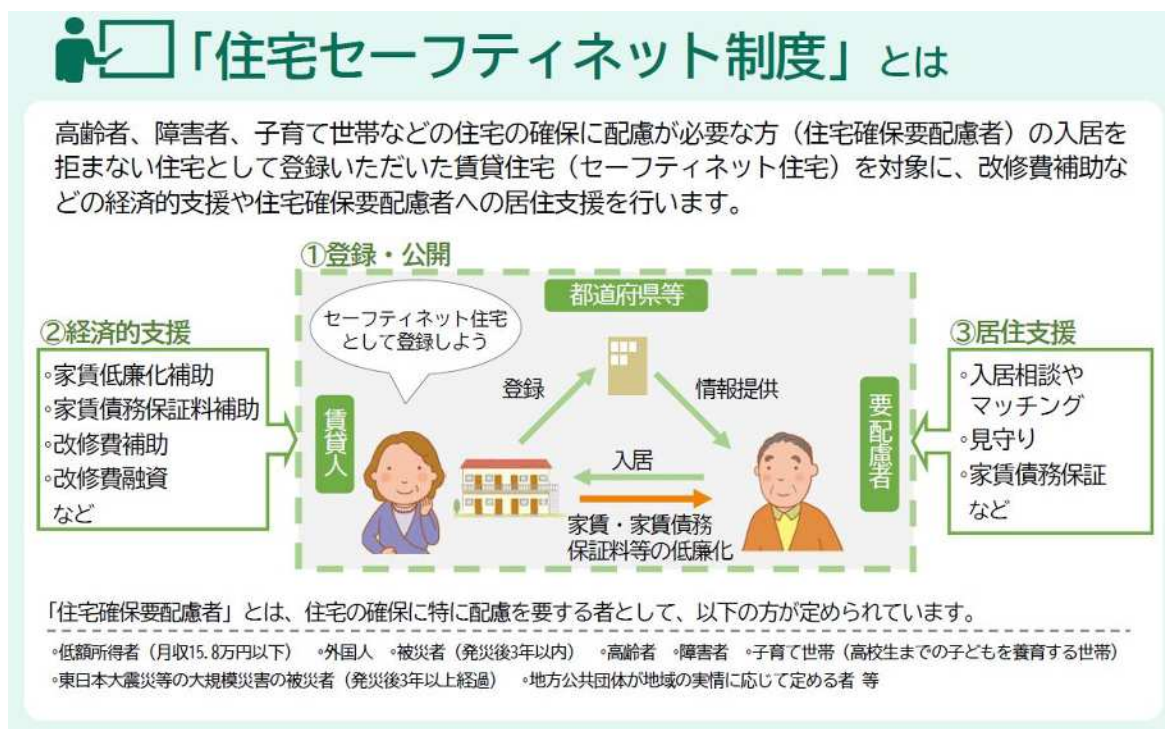
民営貸家は家賃低廉化補助、改修費補助などの経済的支援のほか、要配慮者の居住支援などが受けられる。本県においては調査時点で1万7,416戸³が登録されている。同時点の総登録戸数（96万9,968戸）を47都道府県で除した1都道府県あたりの平均登録戸数は2万637戸であり、全国一貸家率が高い本県においては、同制度の普及も要配慮者の受け入れ促進における一つの課題といえよう。

図表 38 住宅確保要配慮者の一覧(沖縄県)

住宅セーフティネット法および同施行規則で定めるもの	沖縄県にて定めるもの
・低額所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者 ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者 ・子ども（高校生相当以下）を養育している者 ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者 ・北朝鮮拉致被害者	・児童養護施設退所者 ・戦傷病者 ・原子爆弾被爆者 ・海外からの引揚者 ・身元引受人がいない世帯 ・ホームレス ・LGBTQ

出所：沖縄県「沖縄県住生活基本計画（令和3年度～令和12年度）」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

図表 39 住宅セーフティネット制度の概要



出所：国土交通省パンフレット「大家さん向けセーフティネット住宅のご案内」（令和6年12月）より転載

³ 国土交通省「セーフティネット住宅情報提供システム」(<https://safetynet-jutaku.mlit.go.jp/guest/>) より（2026年6月16日閲覧）

③ 空き家のリフォームによる活用促進

民間事業者へのヒアリングによると、賃貸用の空き家のうち、内装が更新されていない物件は借り手がつきにくいといった声があった。大規模修繕に向けての積立てを行っておらず、リフォームしたくても資金が無いといったオーナーも多いとの事である。また、防水や外壁塗装もおこなっておらず老朽化が進んでいる空き家も多い。建築費の高止まりを背景に新規供給に一定の制約がある中、こうした空き家のリフォームによる活用促進が課題となっている。

また、当社調査⁴によると、本県の市町村における空き家対策計画の策定率は全国を大きく下回っており、空き家を生まない為の予防的アプローチを重視した早期の計画策定が求められる。

(2) 公営貸家

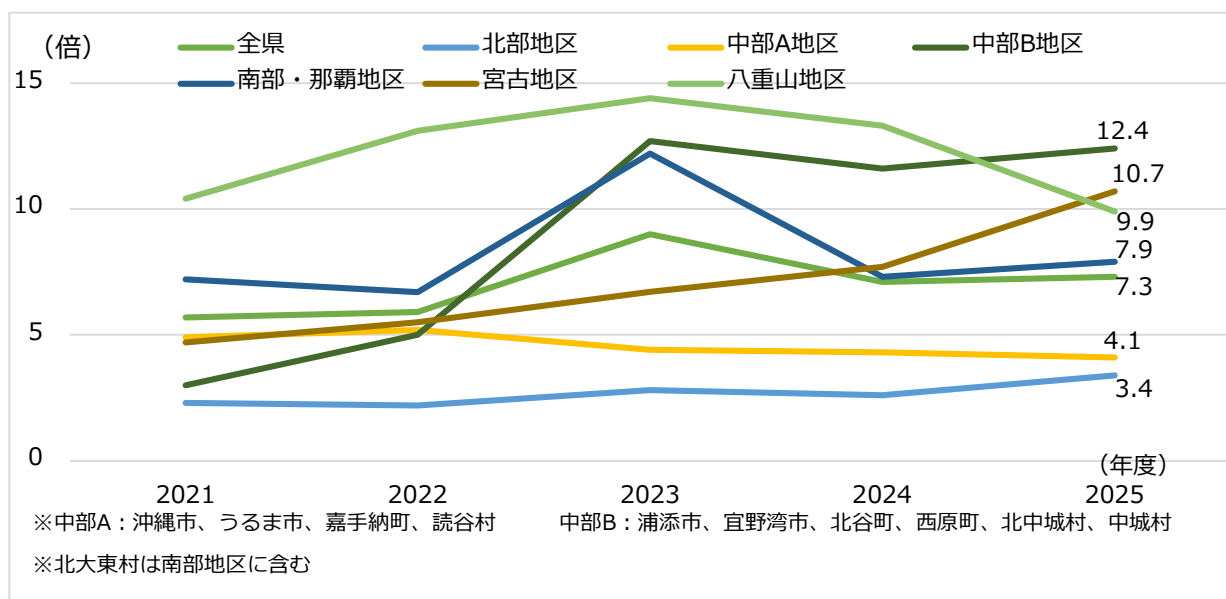
① 供給エリアや間取り等の需給のミスマッチ

本県の県営住宅における 2025 年度の入居率は 91.4%であった。一方、空室待ちの応募倍率は 7 から 9 倍と高止まりで推移し、需給がひっ迫している（図表 40）。応募倍率を地区別にみると北部は 2 から 3 倍である一方、南部・那覇地区は 7 から 12 倍、浦添市などの中部地区の一部は 11 から 12 倍となっており、地域毎に差がみられる。管轄する沖縄県土木建築部住宅課によると、生活利便性などから人気のエリアに応募が殺到しており、エリア毎に需要に偏りがあるとの事である。

県営住宅の募集は年に 1 回（7 月）であり、複数住宅への併願はできない。また、ある住宅で建替えが決まった場合、建替えが完了するまで 5 年～10 年は募集を停止するほか、住民の仮移転先の確保のために取り壊し時期の 2 年程前から近隣公営住宅の空き家の募集を停止する。民営貸家と違い、こうした制度面の制約も需給が逼迫する要因の一つであるとみられる。

また、近年は高齢の単独世帯からの需要が増加しているが、単身者が入居できる間取り（2LDK まで）の供給が限られており、こうした需給のミスマッチも課題となっている。

図表 40 県営住宅の空室待ちの応募倍率の推移(各年度末時点)



出所：沖縄県土木建築部住宅課提供資料より、りゅうぎん総合研究所にて作成

⁴ 当社調査レポート「沖縄県内における空き家の現状と課題」（2026 年 3 月）

② 老朽化への対応

公営住宅については前述のとおり、「1981 年～1990 年」に建築された戸数が最も多く、同年代以前の物件も含めると、全体の戸数のうち約 4 割が築 35 年以上となっており、ストックの老朽化が懸念される。

住宅課によると、建設コストの高止まりから予算の確保に苦慮しており、建替えは年に 2 から 3 棟に留まっているとの事である。さらに、離島住宅などで建替え工事にて応札者がおらず不調となったケースもあり、新築による供給が縮まる中、こうした既存物件の建替えや修繕などの対応が課題となっている。また、築年数が古い住宅ではエレベーターが設置されていない建物も多く、バリアフリー化も課題である。

③ 孤独死した入居者の残置物処分

単独世帯の高齢化を背景に、全国的に孤独死した入居者の残置物処分が課題となっている。親族が引き取らない、連絡がつかない等から残置物が空き家に放置され、入居募集に支障を来すケースが生じている。対策として、入居者に万が一の事があった場合に、公営住宅を管理する自治体が残置物を処分することを認める文書を入居前に提出してもらうといった取組みもなされているが、法的な対抗要件が不透明であり、更なる対策の検討が必要とされている。

なお、市営住宅を管理する市町村へもヒアリングをおこなったところ、これらと同様の課題があることが確認された。

7. 貸家需要の将来推計と今後の展望

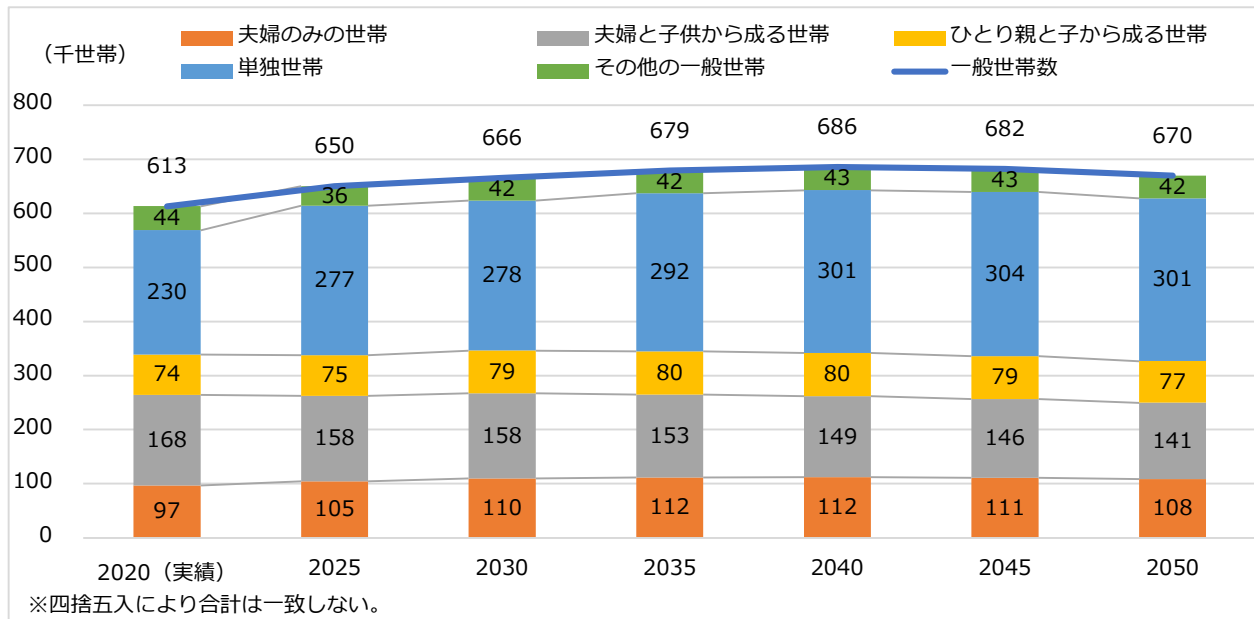
(1) 貸家需要の将来推計

① 一般世帯数の将来推計

貸家需要の推計の前に、本県の一般世帯数の将来推計をみていく（図表 41）。2025 年は第 4 章で用いた同年の国勢調査（速報）をもとにした当社推計であり、2030 年以降は国立社会保障・人口問題研究所（以下、社人研）の 2024 年推計値である。なお、家族類型の区分については、社人研推計と同様にした。

本県の世帯数は 2040 年までは増加し、2045 年以降は減少するとみられる。家族類型別にみると、「単独世帯」が 4 割以上を占め、同世帯の増加が全体の増加をけん引する一方、「夫婦と子供から成る世帯」は徐々に減少していくとみられる。

図表 41 家族類型別の一般世帯数の将来推計



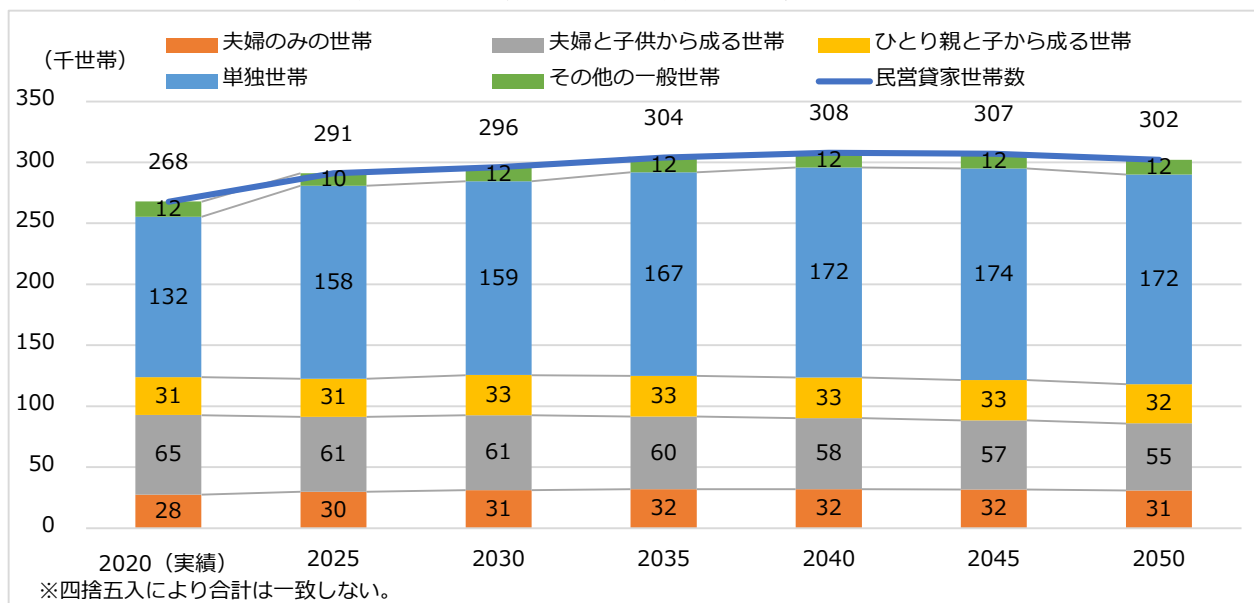
出所：2025 年は総務省統計局「国勢調査」をもとにりゅうぎん総合研究所にて推計、2030 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2024 年推計）よりりゅうぎん総合研究所にて作成

② 貸家世帯数の将来推計

次に、貸家の需要についてみていく。2020 年の国勢調査における各家族類型の一般世帯数に占める貸家世帯数の割合を算出し、前述の一般世帯数の将来推計に乗じて推計した（図表 42、43）。

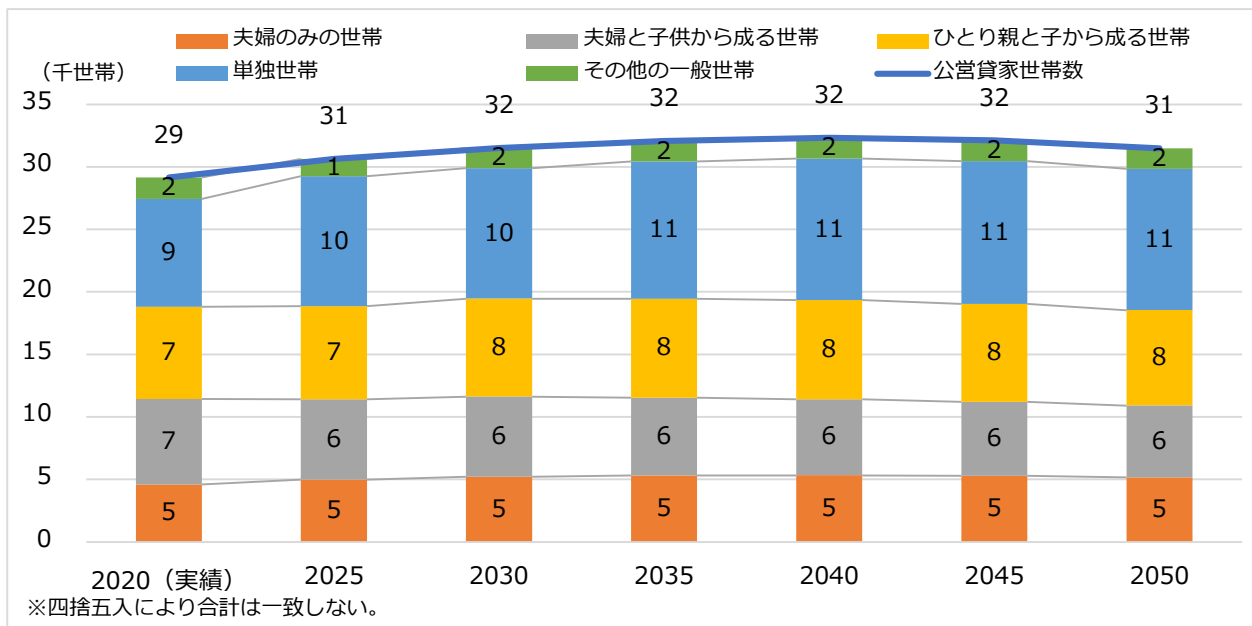
民営貸家、公営貸家ともに一般世帯数と同様に 2040 年までは増加するとみられる。家族類型別にみると、民営貸家は「単独世帯」が 5 割以上を占め、同世帯の増加が全体の増加をけん引するとみられる。一方、公営貸家については同様に「単独世帯」の割合が最も高いものの、「ひとり親と子から成る世帯」も 3 割程度で安定した推移する見通しである。

図表 42 家族類型別の民営貸家世帯数の将来推計



出所：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2024 年推計）をもとにりゅうぎん総合研究所にて推計

図表 43 家族類型別の公営貸家世帯数の将来推計



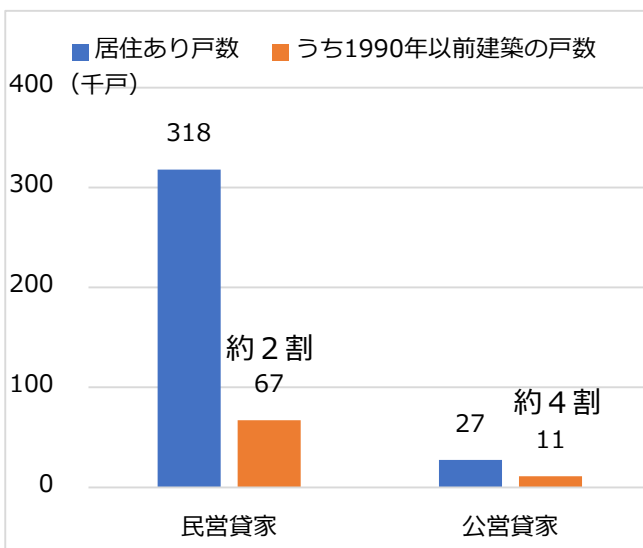
出所：総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」
(2024 年推計) をもとにりゅうぎん総合研究所にて推計

③ 築古住宅の建替え需要

2023 年の住宅・土地統計調査によると、本県の 1990 年以前に建築された貸家数(居住あり)は、民営貸家が約 6 万 7 千戸、公営貸家が約 1 万 1 千戸となっている(図表 44)。これらの貸家は 2026 年時点で築 35 年以上となっており、今後老朽化により建替えなどの需要の増加が見込まれる。

この 1990 年以前に建築された貸家数に、建築着工統計における 1 戸あたりの工事費予定額 1,616 万円(2025 年度・貸家)を乗じて建替えなどの需要規模を推計したところ、約 1.2 兆円となった(図表 45)。なお、賃貸用の空き家は含まれてないため、それを加味すると需要規模はさらに拡大すると思われる。

図表 44 1990 年以前建築の貸家戸数



図表 45 1990 年以前建築貸家の建替え需要規模

78 千戸(1990 年以前建築の民営貸家・公営貸家) × 1,616 万円(2025 年度の貸家 1 戸あたりの工事費予定額)

≒ 1.2 兆円

出所：総務省統計局「令和 5 年住宅・土地統計調査」、国土交通省「建築着工統計」をもとに、りゅうぎん総合研究所にて作成および試算

(2) 貸家市場の今後の展望

前述の課題や推計を踏まえ、貸家市場の今後の展望について整理した（図表 46）。

① 民営貸家

民営貸家の供給については、2025 年の賃貸用空き家を除く需給ギャップ（需要超）は 2020 年と比較して縮小してはいるものの、世帯数の増加が今後も見込まれることから、需要に応じた適正な供給量の維持が求められる。新築に加え、賃貸用空き家や築古物件のリフォーム・建替えによる供給も増加するとみられ、行政や金融機関のリフォーム資金支援の強化等も検討が必要だと思われる。

民営貸家の需要については、ファミリー層からの根強い需要はあるものの、今後は世帯構造の変化から単独世帯の増加がけん引していくとみられる。また、近年の単独世帯数は高齢世帯の増加が押し上げている事を加味すると、高齢化が進むにつれ、こうした層からの需要が強まるとみられる。円滑な入居に向け賃貸契約内容の見直しや検討が求められるだろう。また、人手不足を背景に外国人労働者の増加も見込まれ、住宅セーフティネット制度の普及など、受入体制の整備・支援が求められる。

さらに建築単価の高止まりや今後の利上げ観測などから、利回りの確保のために適正な家賃への価格転嫁の動きも強まるだろう。

② 公営貸家

公営貸家の供給については、2025 年の賃貸用の空き家を除く需給ギャップ（需要超）は 2020 年と比較して拡大しており、今後も世帯数の増加により供給不足の拡大が懸念される。

公営貸家の需要については、単独世帯やひとり親世帯からの需要増加が今後も継続すると見込まれる。適正な供給量の確保のほか、入居条件や住宅規模、間取りなどの見直しによるマッチングの強化が求められるだろう。また、地域毎の需要の偏りがみられることから、地域間の供給量の調整や近隣空き家への世帯の誘導などの動きも強化する必要があるだろう。

また、築 35 年を超える住宅が増加し、今後は建替えの需要も強まるとみられる。一方、人手不足により建替え工事の入札不調が発生していることから、実勢に応じた適正な積算価格の設定、スライド条項の運用強化などが求められる。また、PPP/PFI などによる民間資力の活用も検討が必要であろう。

図表 46 本県の貸家市場の今後の展望

民営貸家	・ 世帯需要はファミリー層の根強い需要に加え、単独世帯がけん引し増加 ・ 築古物件のリフォーム・建替えに向けた行政や金融機関の資金支援強化 ・ 高齢の単独世帯や外国人などの入居受入の拡大 ・ 適正な家賃への価格転嫁
公営貸家	・ 世帯数の増加により供給不足が拡大 ・ 単独世帯やひとり親世帯を中心とした需要増加に応じた供給量の確保 ・ 入居条件、住宅規模や間取りの見直しなどによるマッチング強化 ・ 地域間の供給量調整や空き物件への世帯誘導 ・ 築 35 年以上が多く、建替え需要が増加 ・ 建替え工事等の適正な工事積算価格の設定、PPP/PFI などの民間資力の活用

出所：りゅうぎん総合研究所にて作成

8. 最後に

本レポートでは本県の貸家の需給動向について分析し、将来の需要について推計した。また、事業者や行政へのヒアリングにより民営貸家や公営貸家の現状課題を確認し、貸家市場の今後の展望をまとめた。本県の住宅市場における貸家の役割は大きく、需要の増加に伴い供給量も増加が継続している。一方、高齢化の進展や出生率の低下などを背景とした世帯構造の変化や、外国人を含む移住者の増加、リモートワークの浸透による働き方の多様化から、需要の質は少しずつ変化している。こうした中で貸家への投資や住宅関連政策を検討するにあたっては、需要の見極めがより重要視されよう。

沖縄県は「沖縄県住生活基本計画」（令和3年度～令和12年度）にて、住宅施策の基本的な方針として「誰もが安心して心地よく暮らせる美ら島沖縄（ちゅらしま うちなー）」を掲げている（図表47）。住宅は人間が文化的な生活を送るために必要不可欠であり、多様な居住ニーズに応じた供給が求められている。特に公営貸家についてはセーフティネットとしての機能を十分に発揮すべく、供給やマッチングを強めていく必要がある。行政へは施策の目標達成に向け民間事業者や支援団体等と連携しながら、早期の対策や実行を期待したい。

本レポートが、本県の住宅市場の発展に寄与することに期待し、結びとする。（以上）

図表 47 沖縄県の住宅施策の基本方針（沖縄県「住生活基本計画」より抜粋）

1. 住宅施策の基本方針

誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄（ちゅらしま うちなー）

2. 施策展開のための基本目標

- （1）若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現
- （2）高齢者等のニーズに対応した住生活の実現
- （3）住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- （4）住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり
- （5）状況に応じた適切な空き家対策
- （6）安全で安心な住宅・住宅地の形成
- （7）居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進

出所：沖縄県「住生活基本計画」（令和3年度～令和12年度）をもとに、りゅうぎん総合研究所にて作成

りゅうぎん総合研究所 上席研究員 我謝 和紀

(補足資料) 11 市の貸家供給動向

①	那 覇 市	.....	32 頁
②	宜野湾市	.....	33 頁
③	石 垣 市	.....	34 頁
④	浦 添 市	.....	35 頁
⑤	名 護 市	.....	36 頁
⑥	糸 満 市	.....	37 頁
⑦	沖 縄 市	.....	38 頁
⑧	豊見城市	.....	39 頁
⑨	うるま市	.....	40 頁
⑩	宮古島市	.....	41 頁
⑪	南 城 市	.....	42 頁

(図表の出所)

「規模別の民営貸家着工戸数の推移」

・・・国土交通省「建築着工統計」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

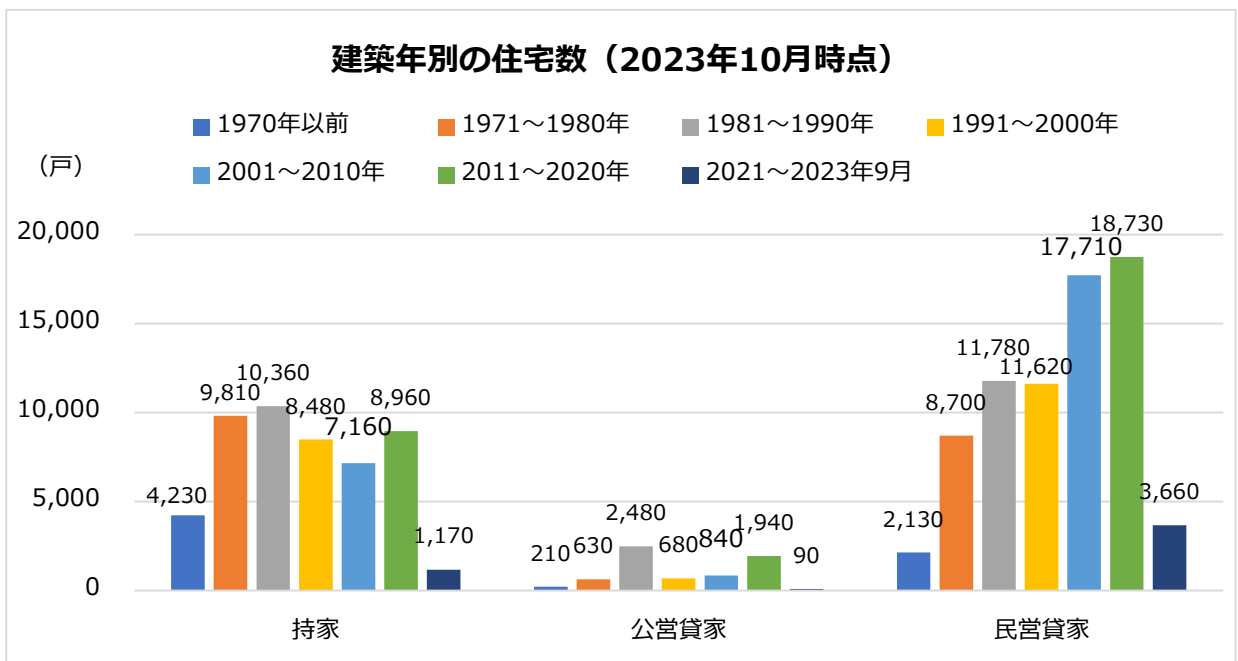
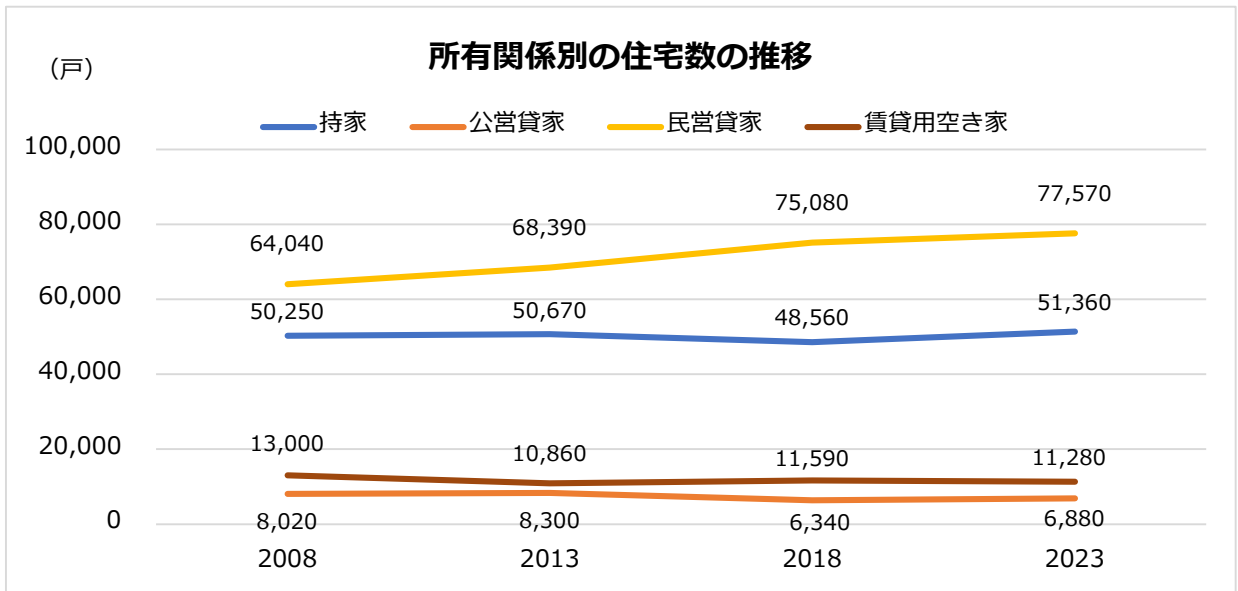
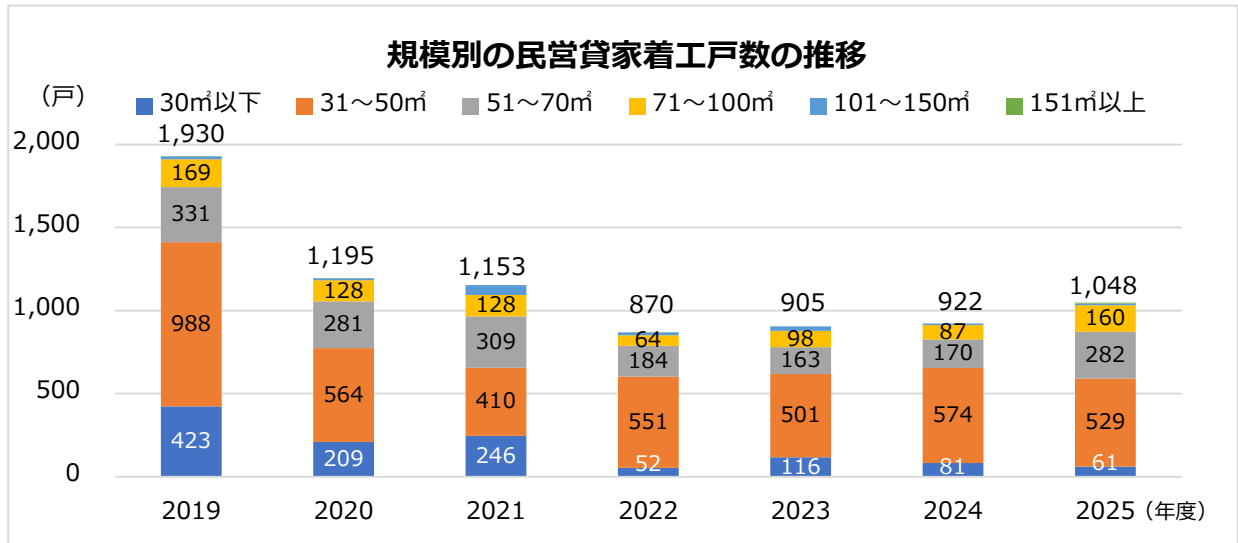
「所有関係別の住宅数の推移」

・・・総務省統計局「住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

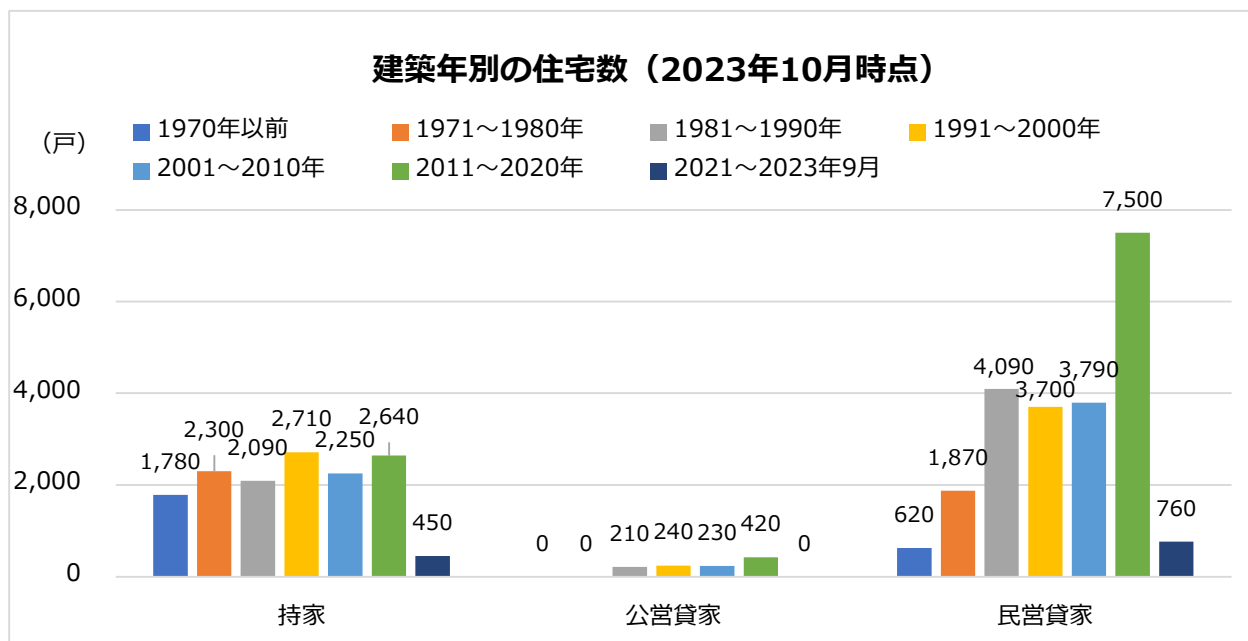
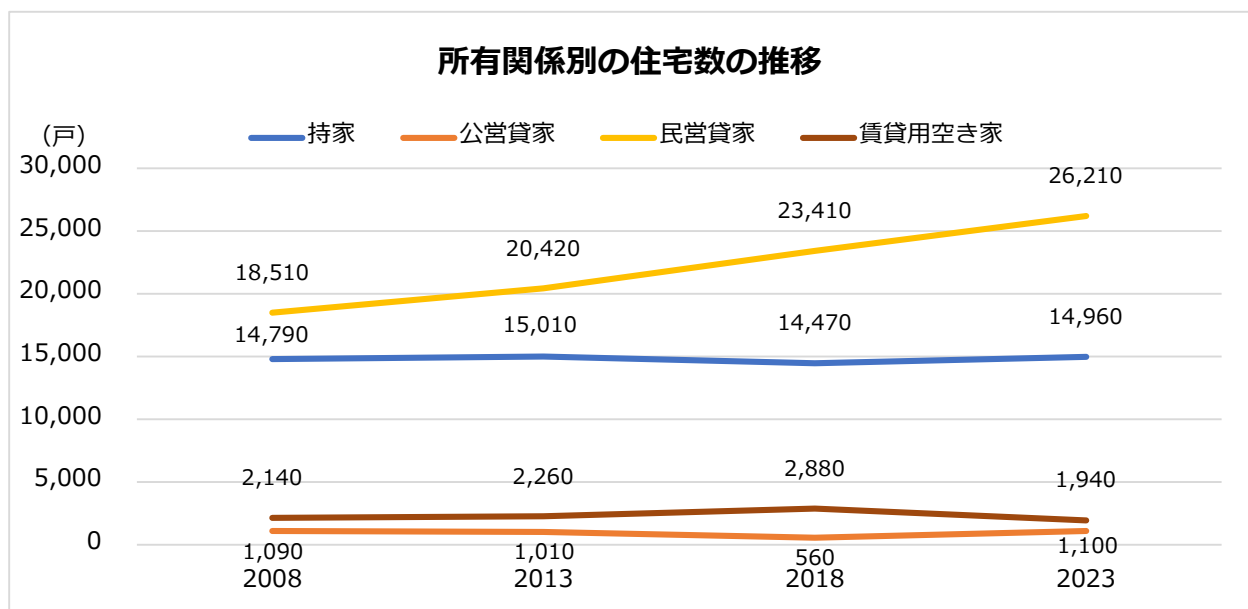
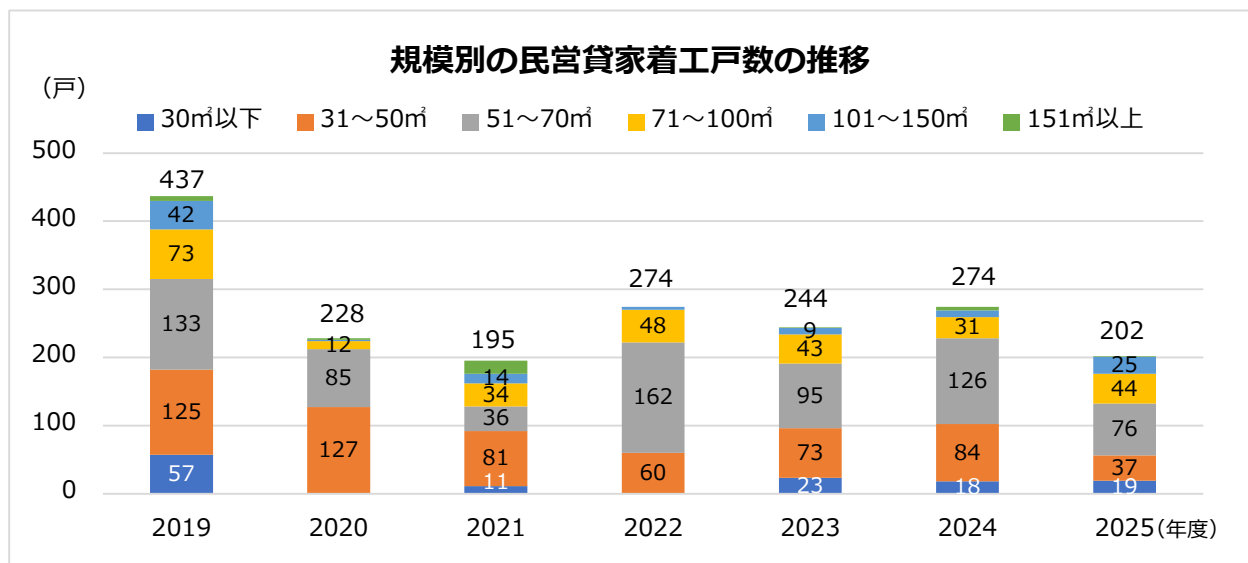
「建築年別の住宅数(2023 年 10 月時点)」

・・・総務省統計局「住宅・土地統計調査」より、りゅうぎん総合研究所にて作成

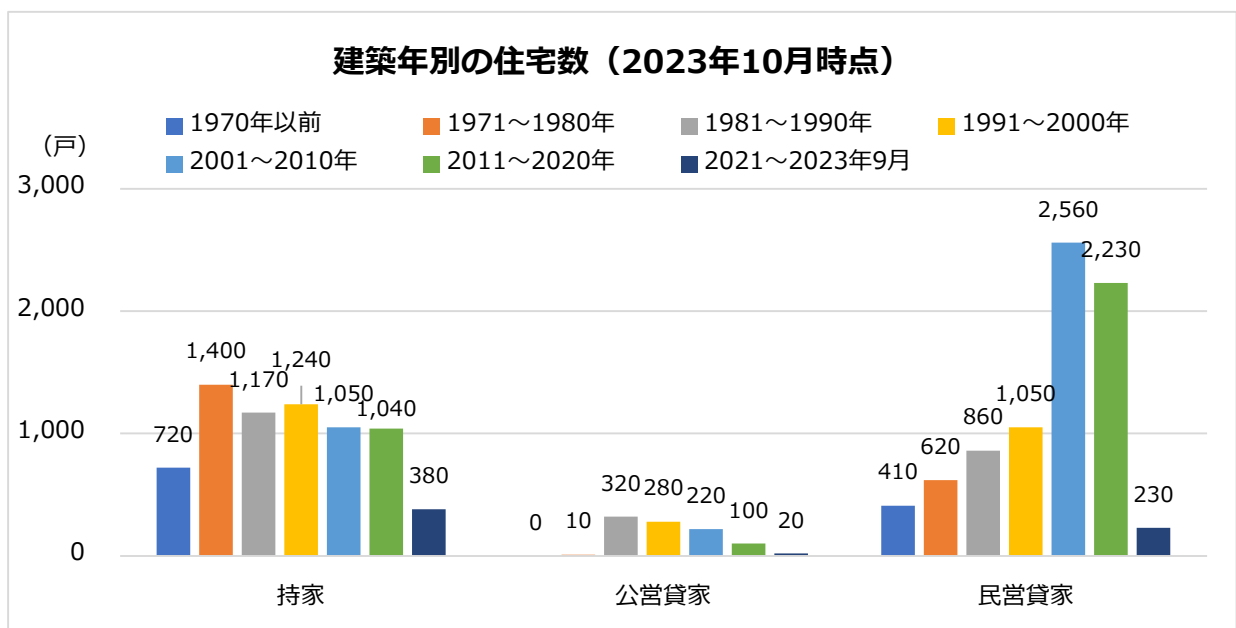
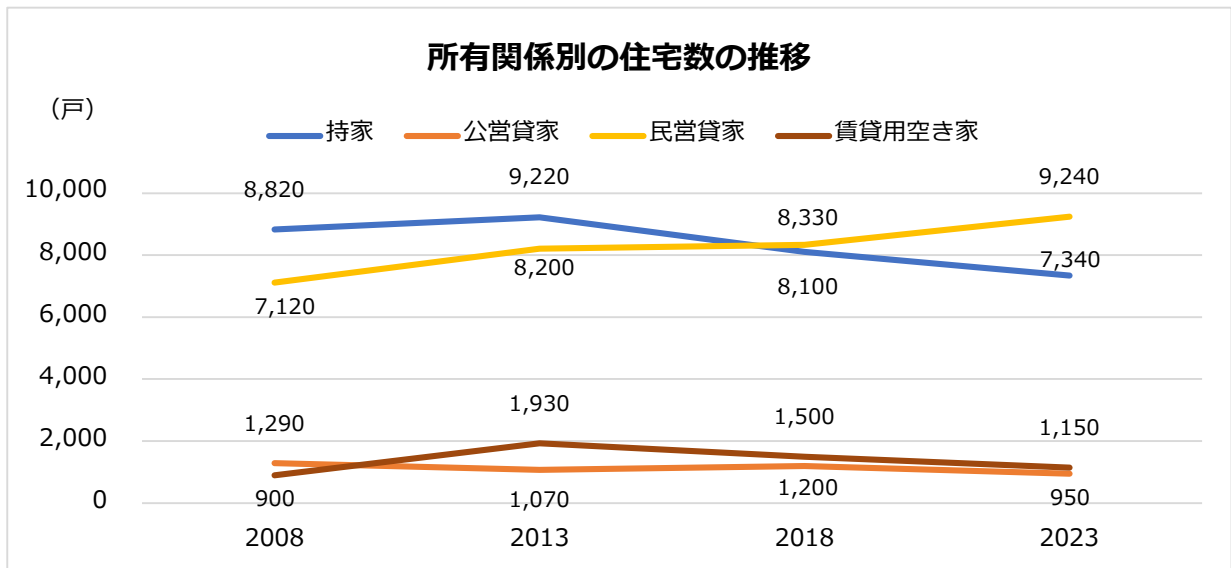
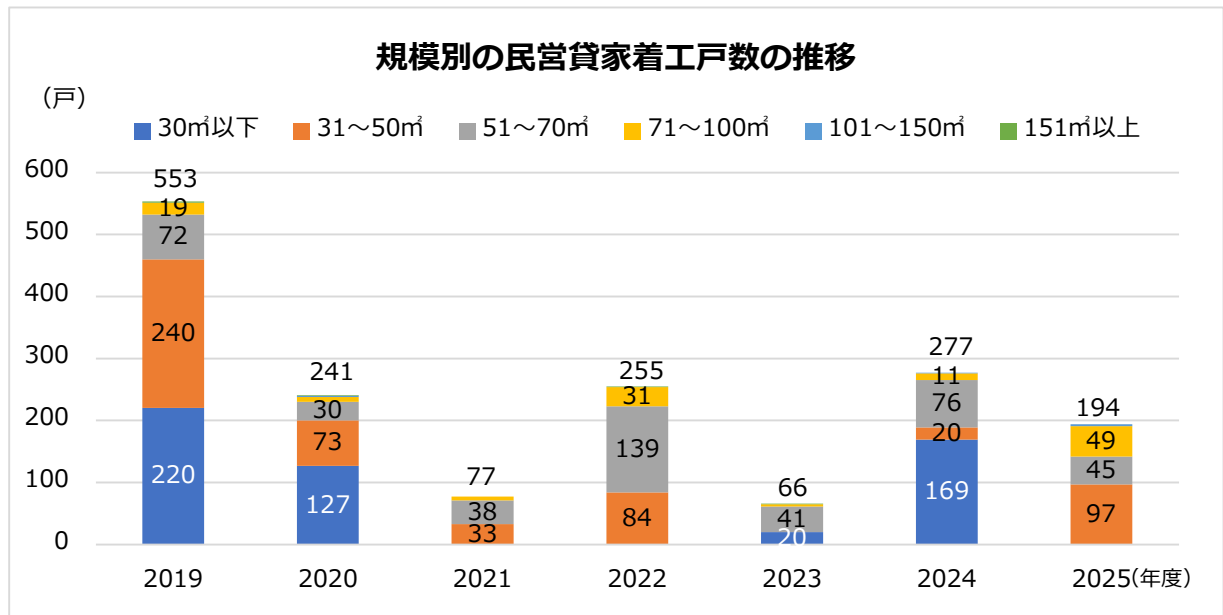
① 那覇市



② 宜野湾市

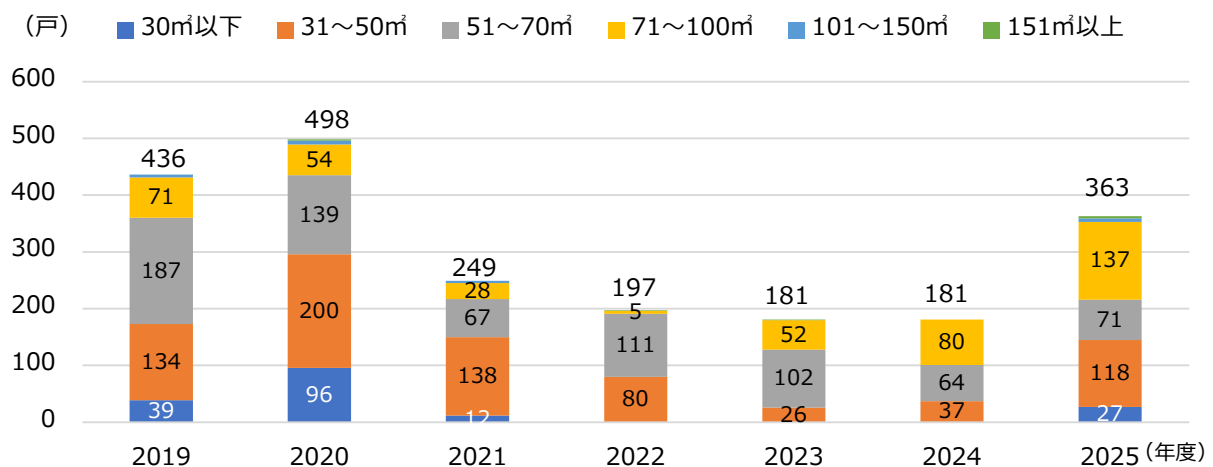


③ 石垣市

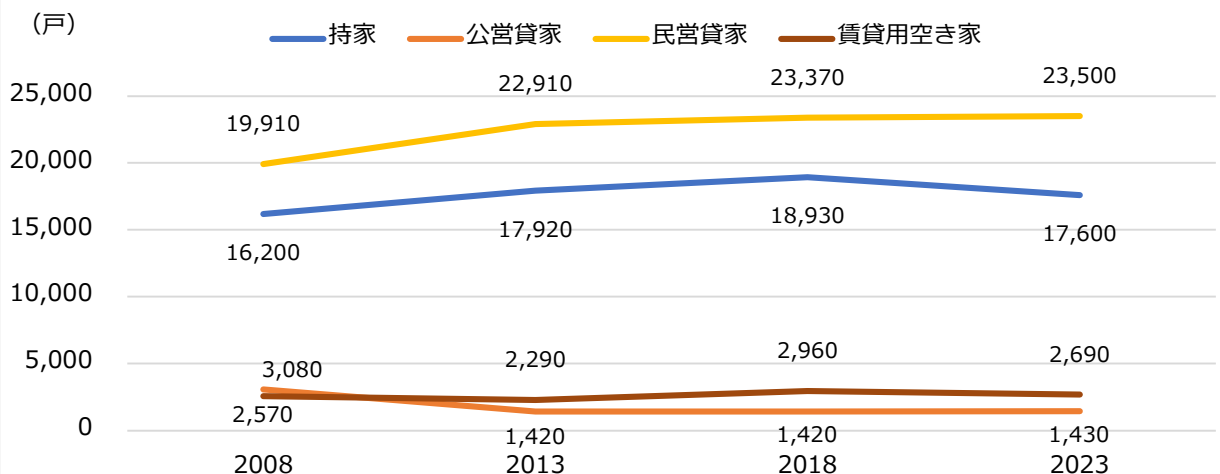


④ 浦添市

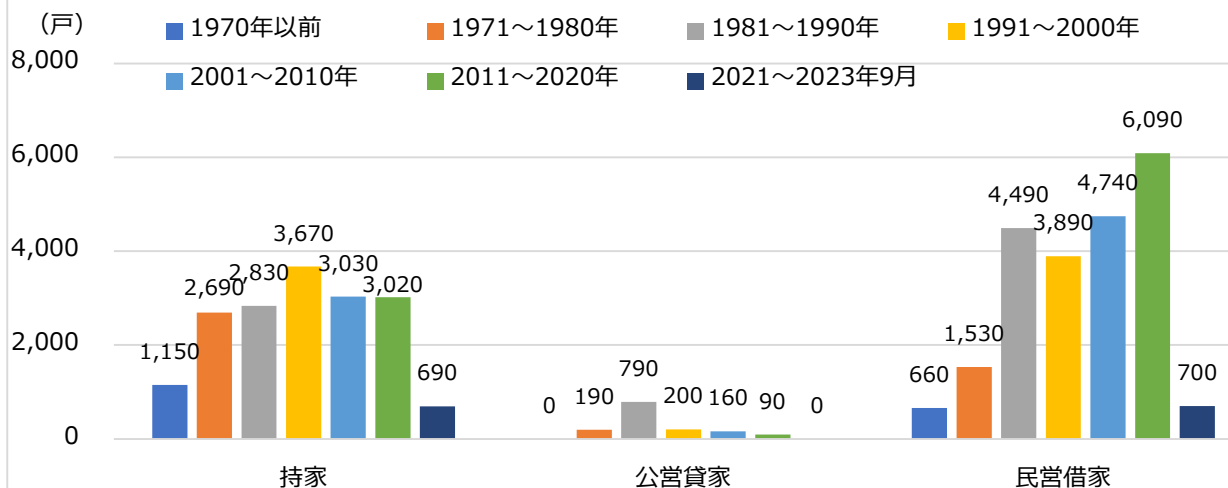
規模別の民営貸家着工戸数の推移



所有関係別の住宅数の推移

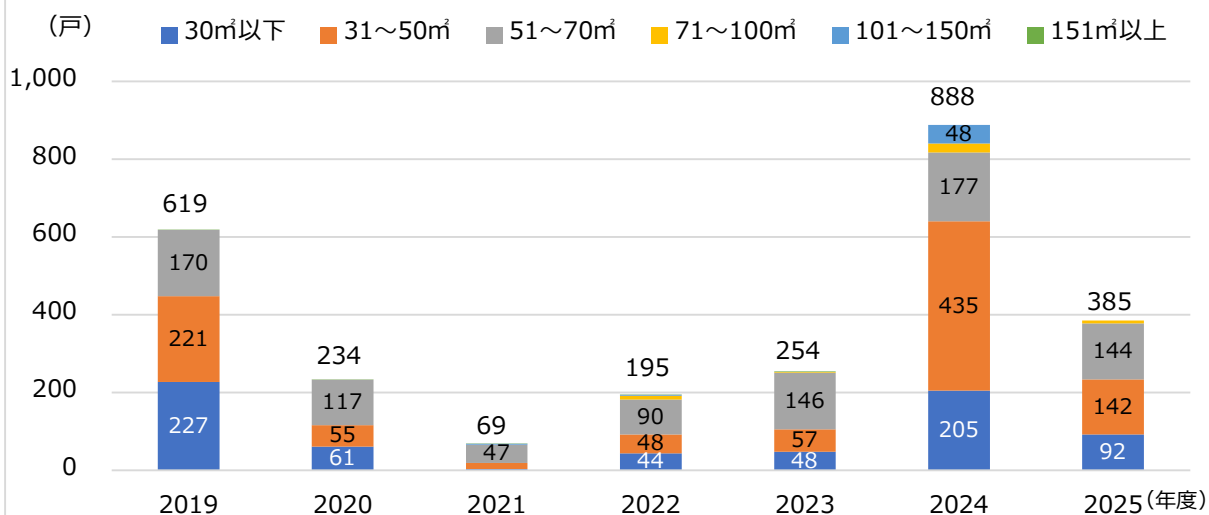


建築年別の住宅数（2023年10月時点）

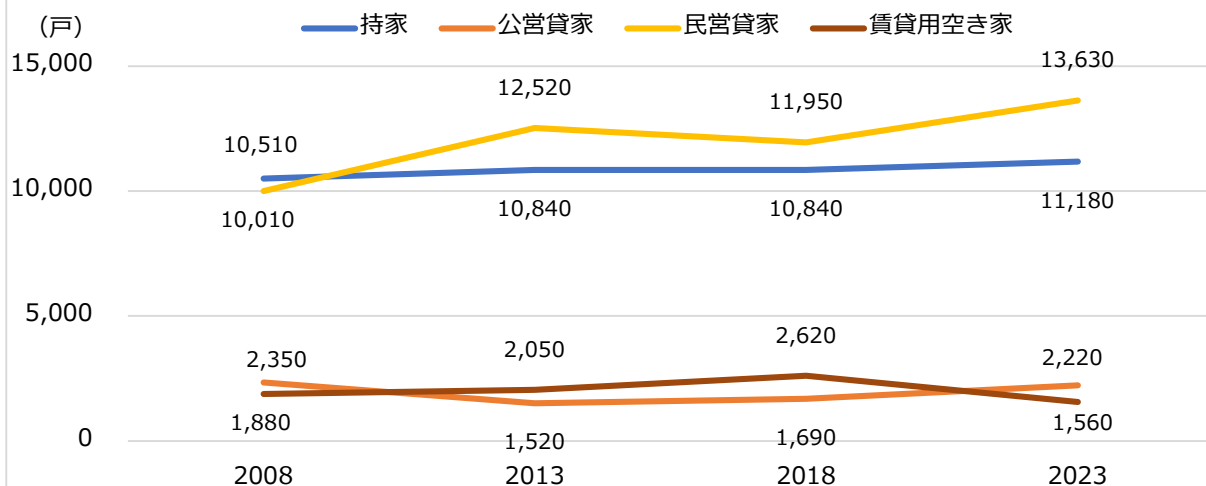


⑤ 名護市

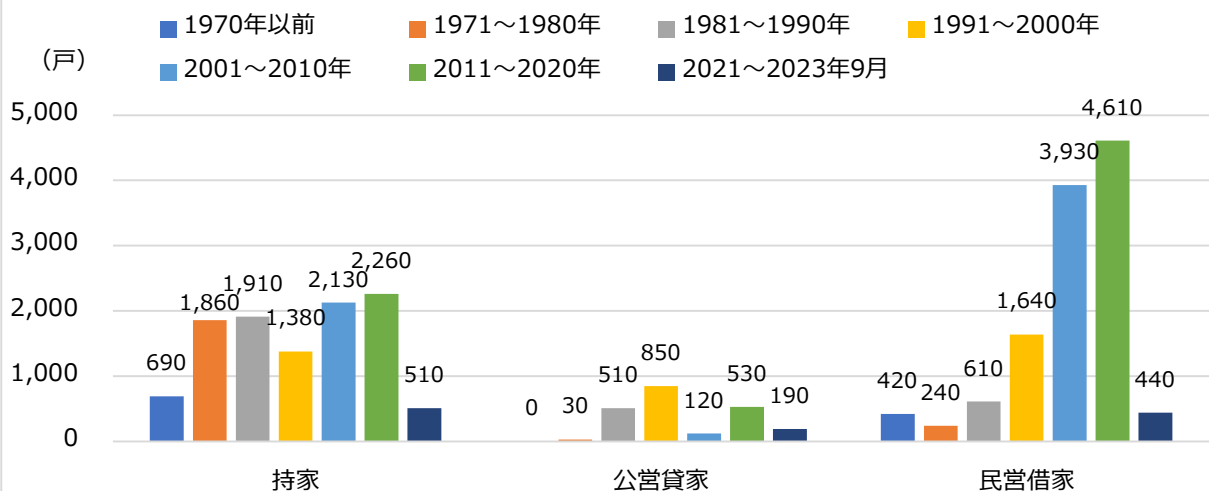
規模別の民営貸家着工戸数の推移



所有関係別の住宅数の推移

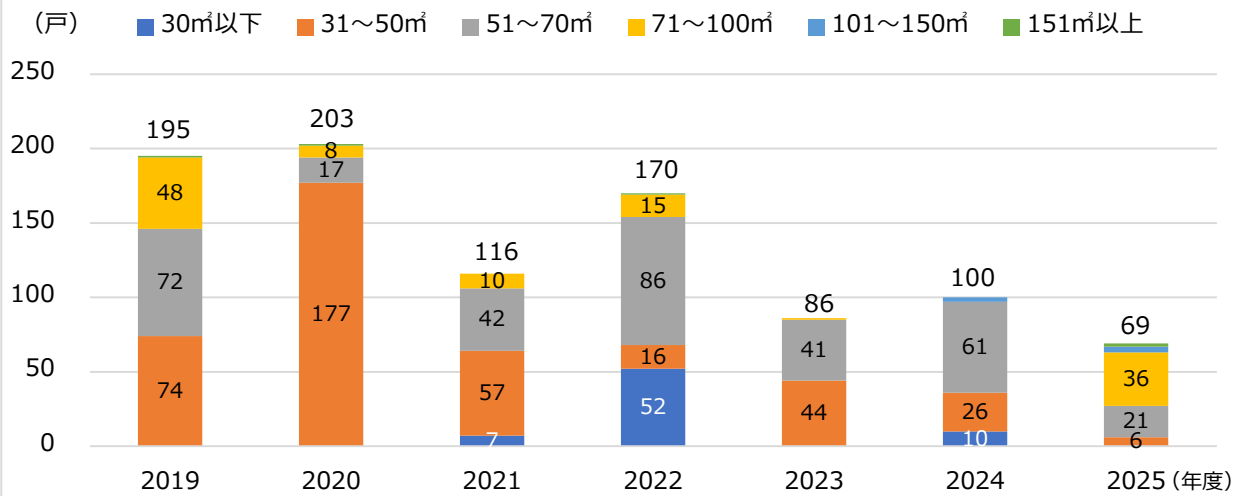


建築年別の住宅数（2023年10月時点）

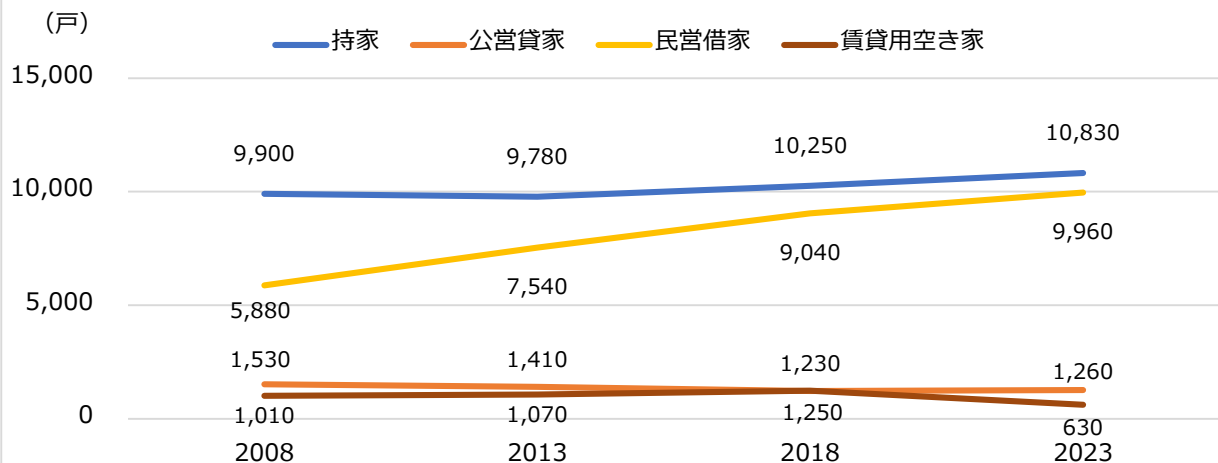


⑥ 糸満市

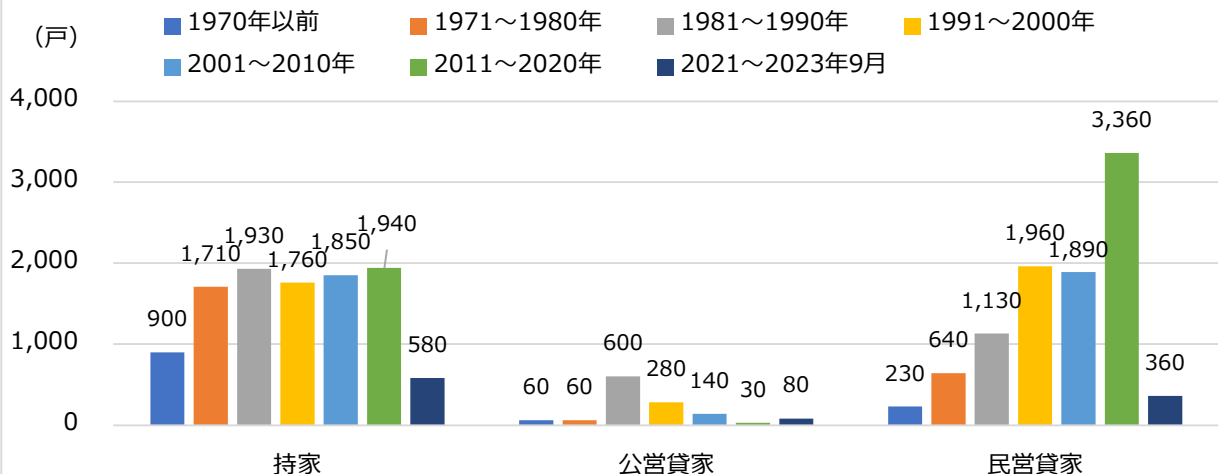
規模別の民営貸家着工戸数の推移



所有関係別の住宅数の推移

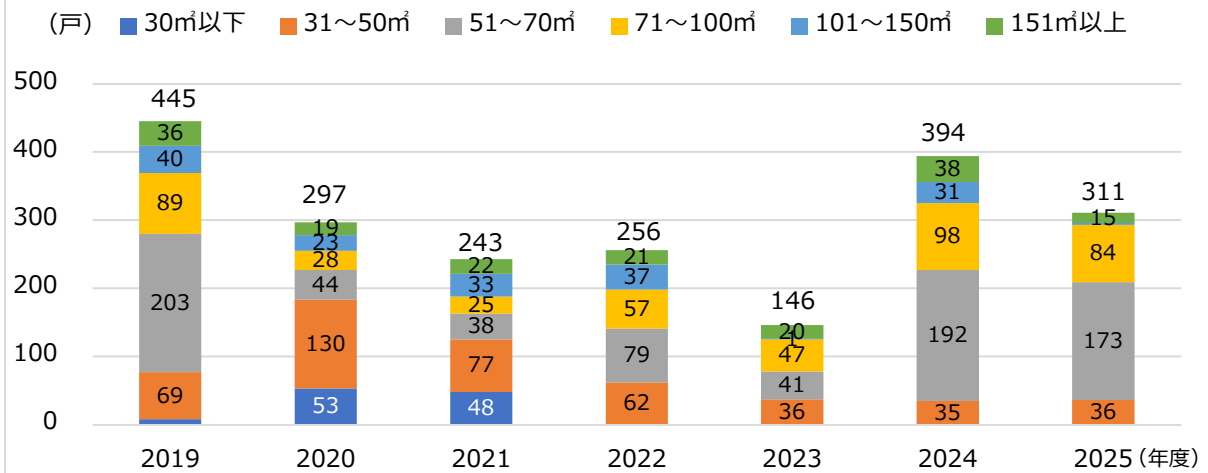


建築年別の住宅数（2023年10月時点）

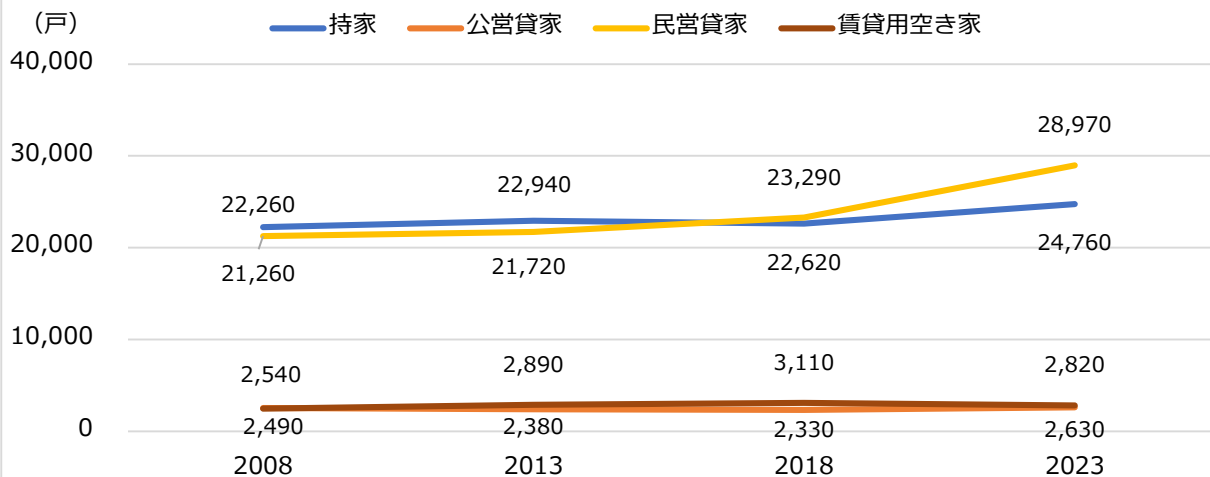


⑦ 沖縄市

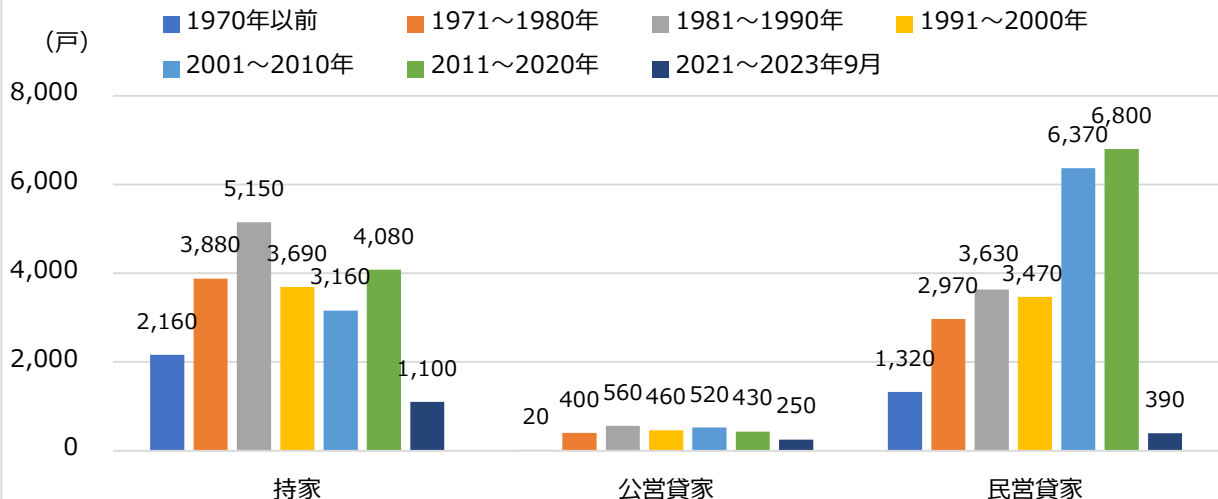
規模別の民営貸家着工戸数の推移



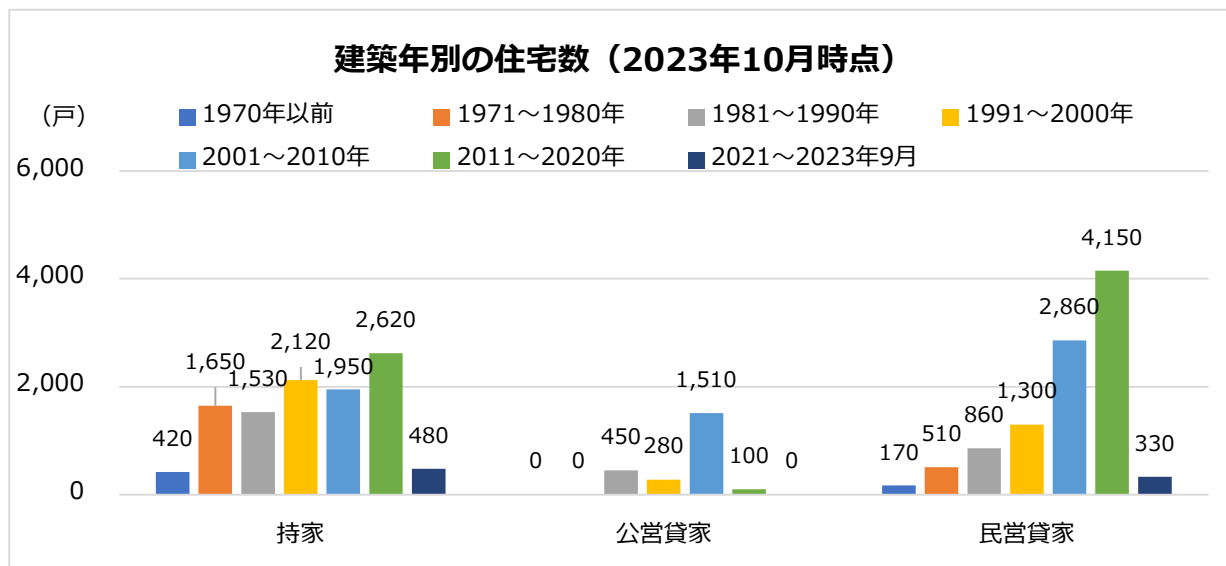
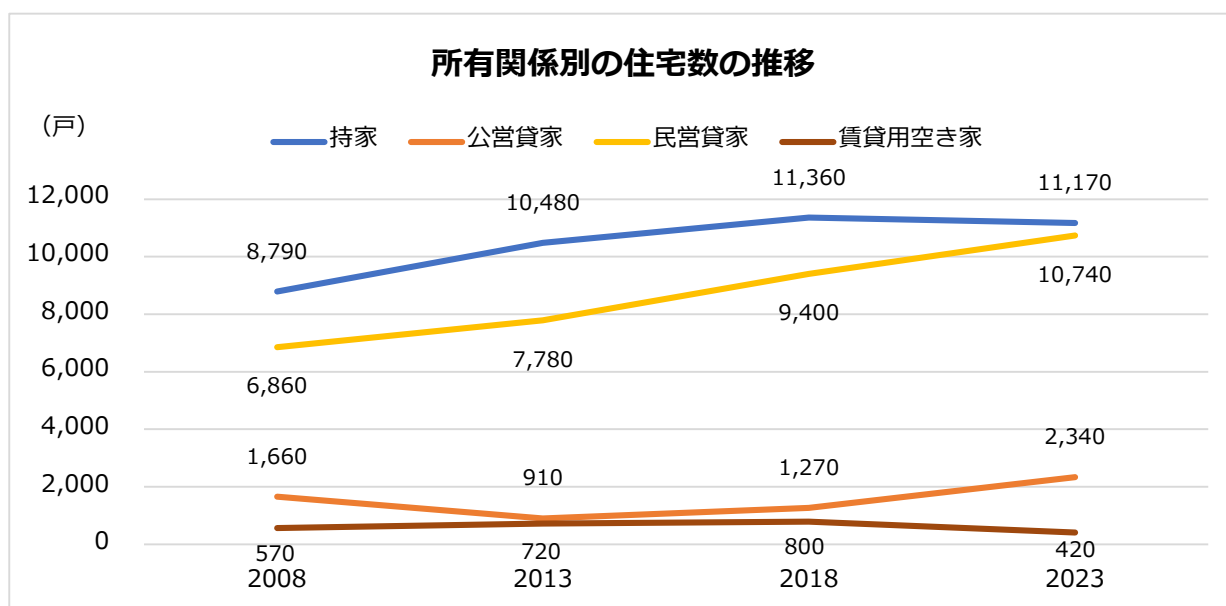
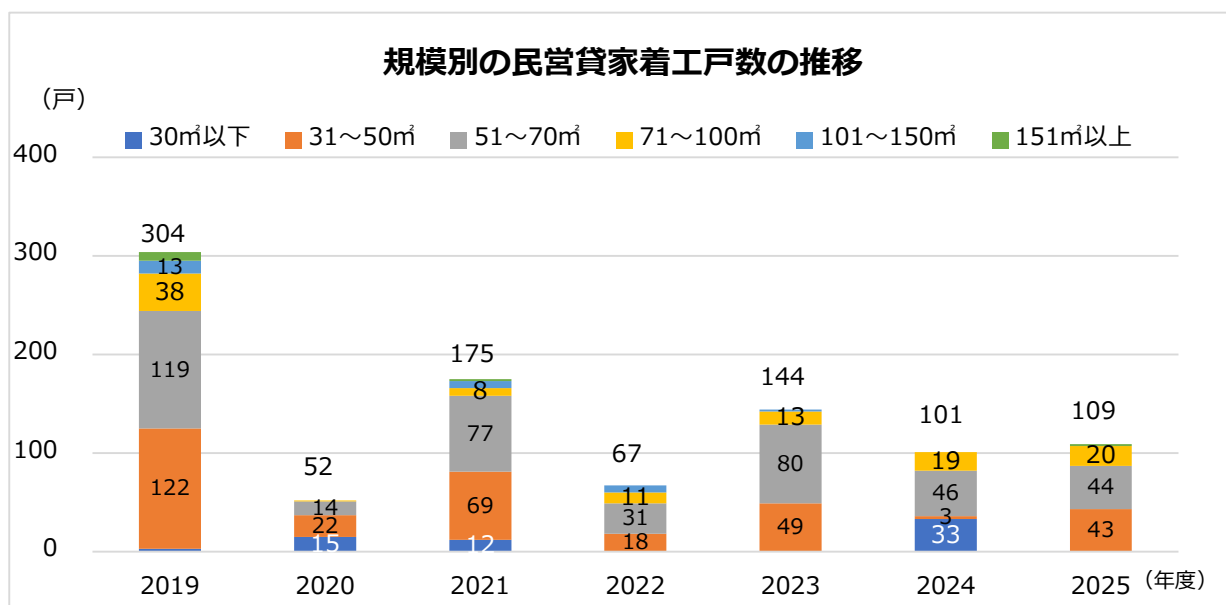
所有関係別の住宅数の推移



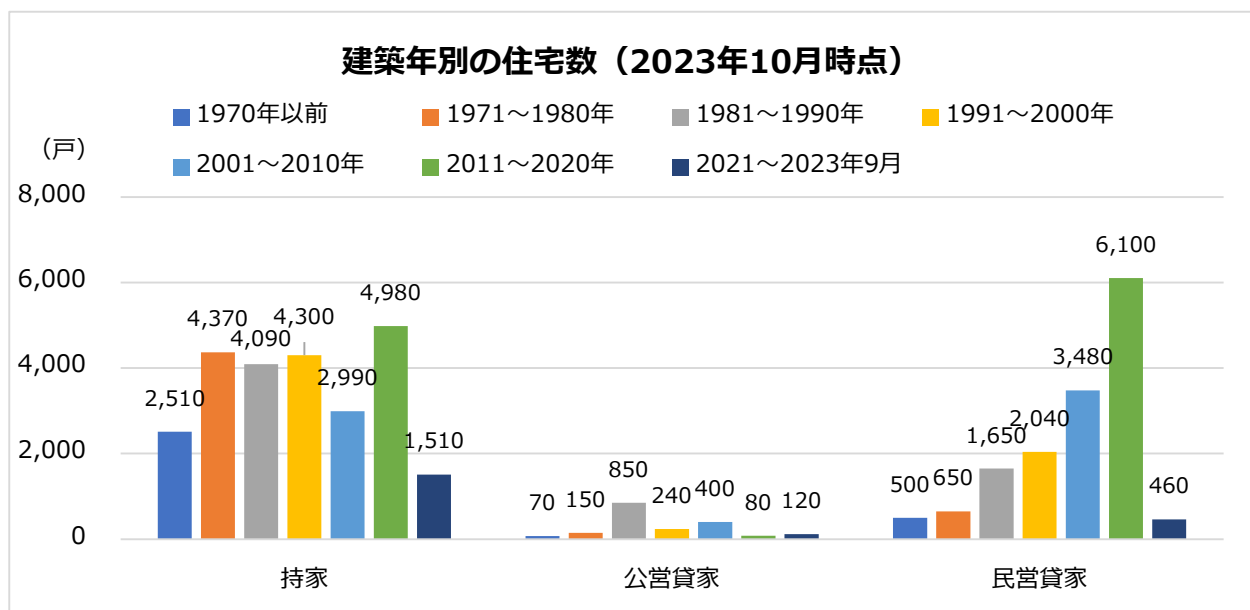
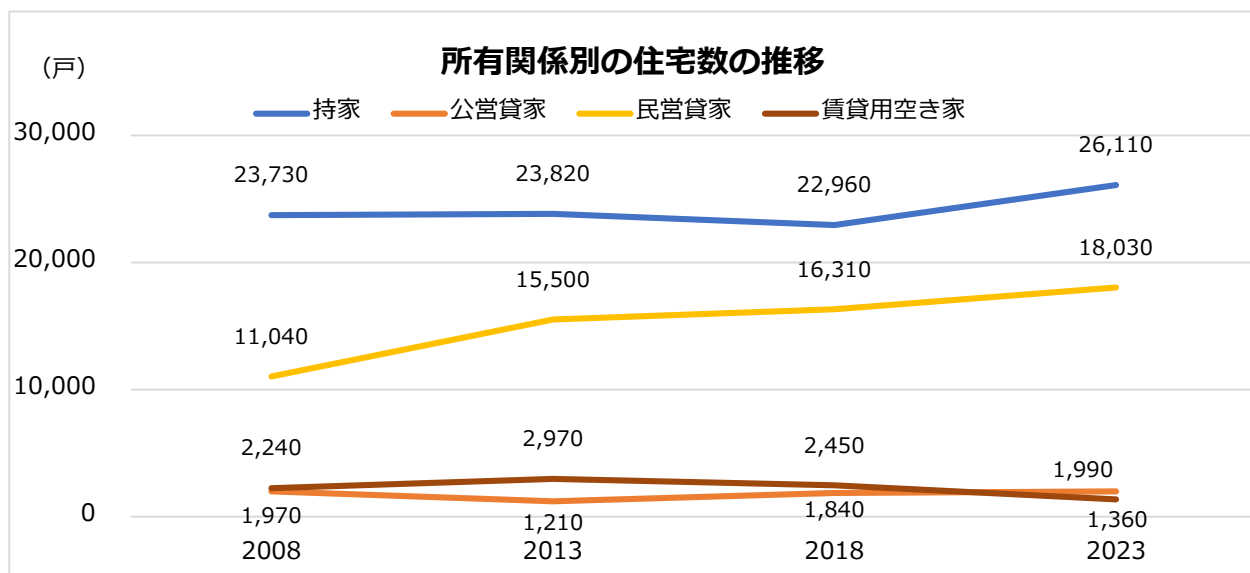
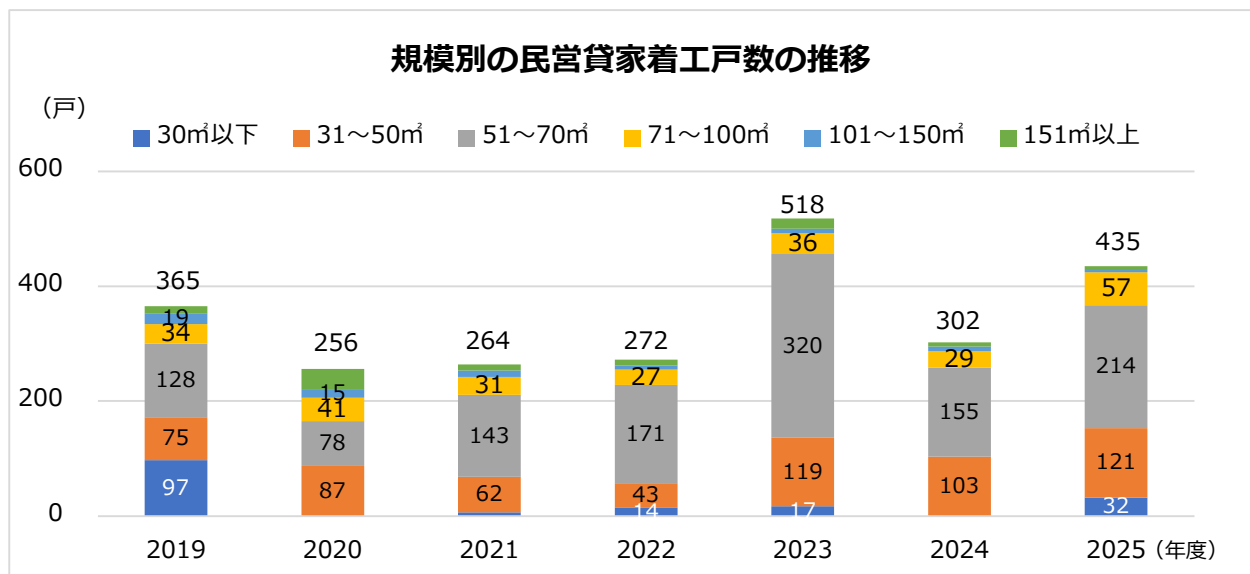
建築年別の住宅数（2023年10月時点）



⑧ 豊見城市

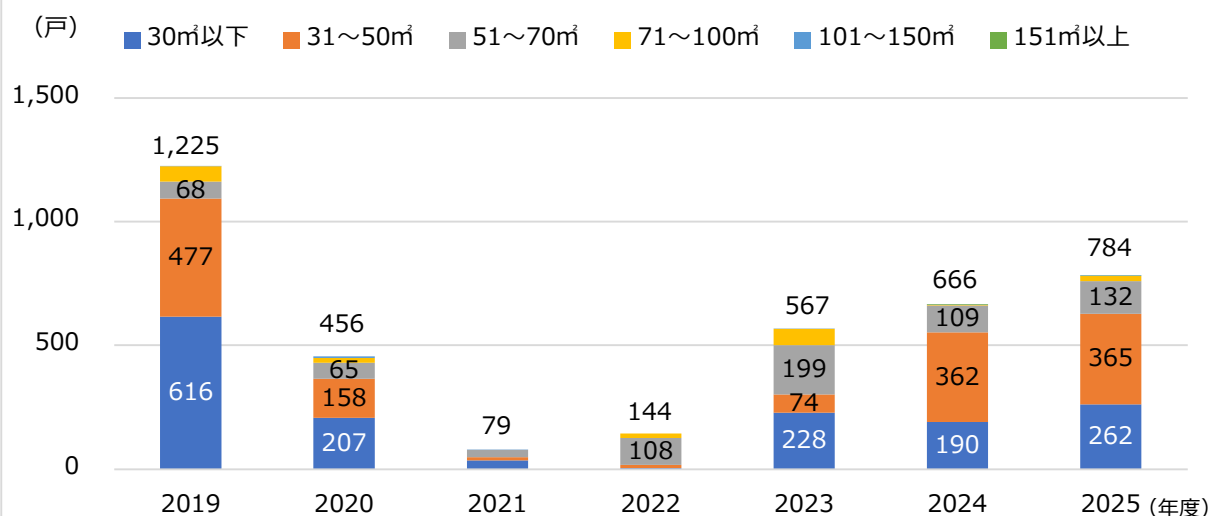


⑨ うるま市

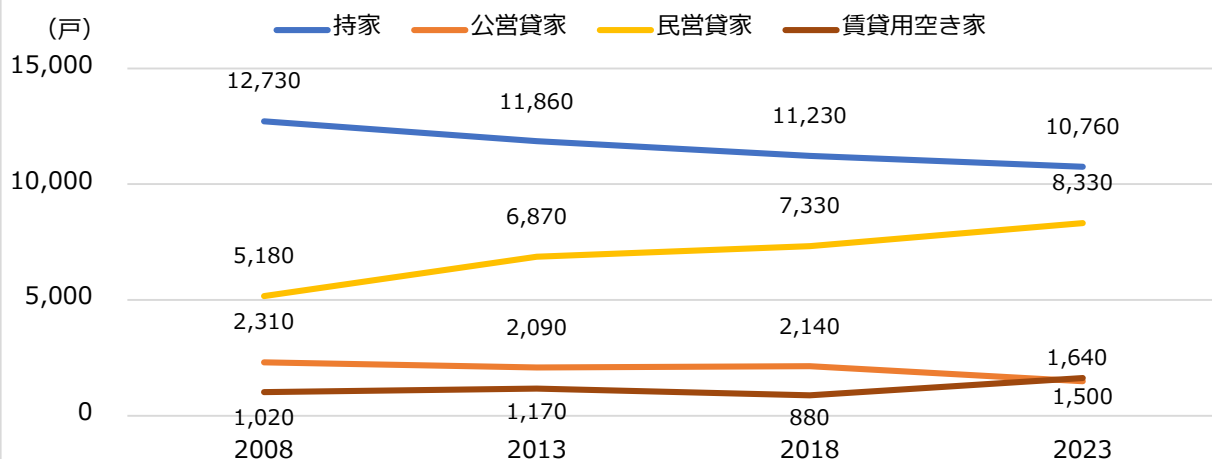


⑩ 宮古島市

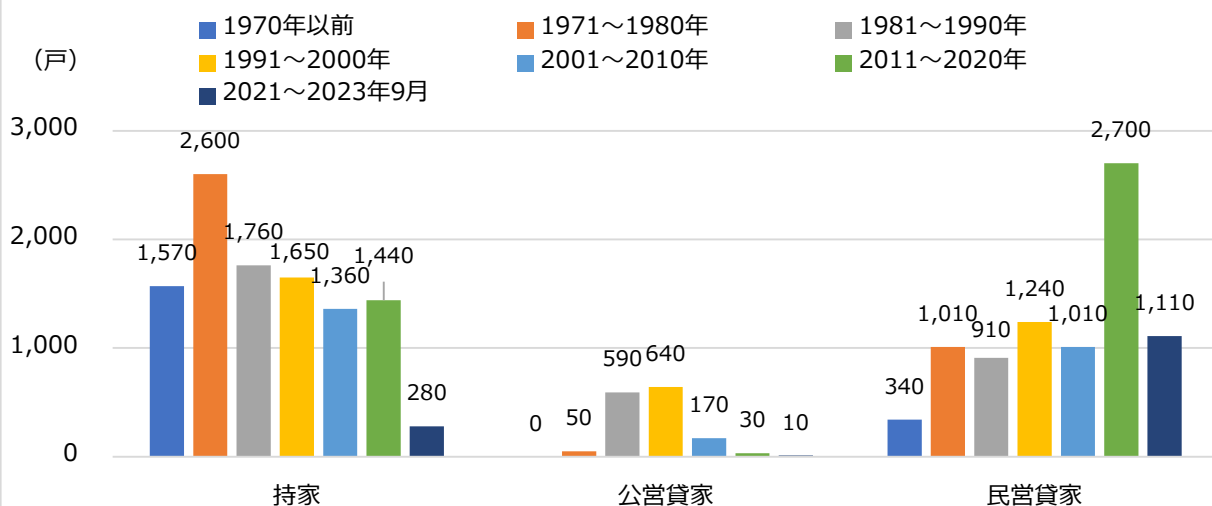
規模別の民営貸家着工戸数の推移



所有関係別の住宅数の推移

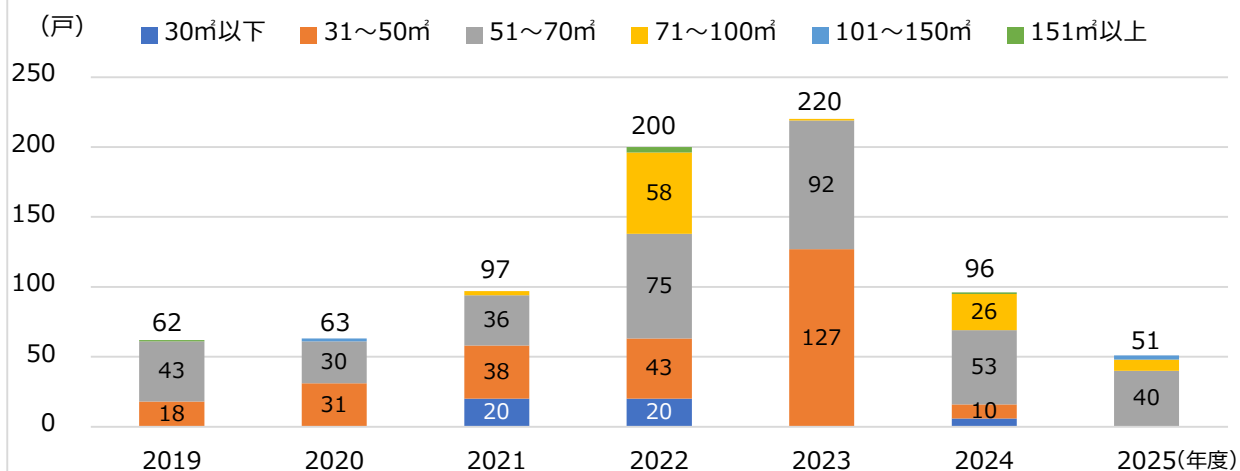


建築年別の住宅数（2023年10月時点）

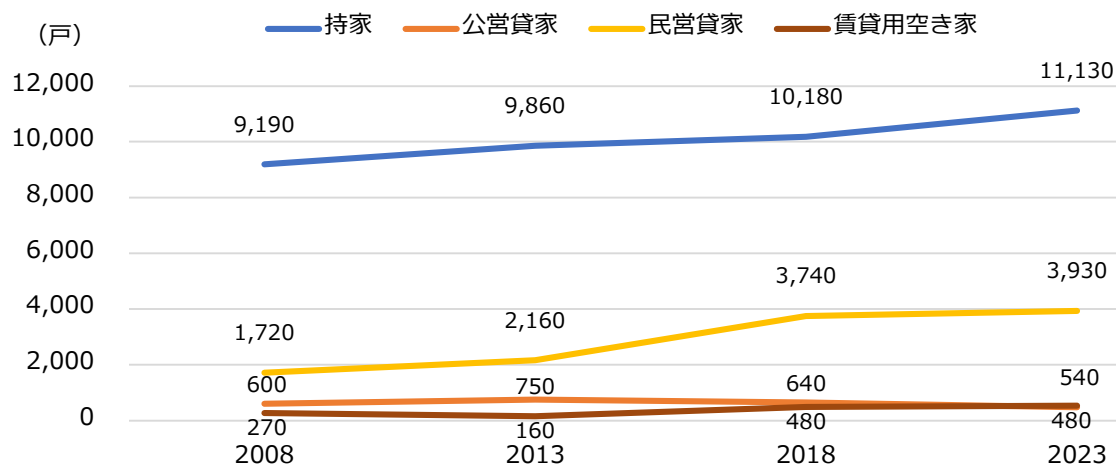


⑪ 南城市

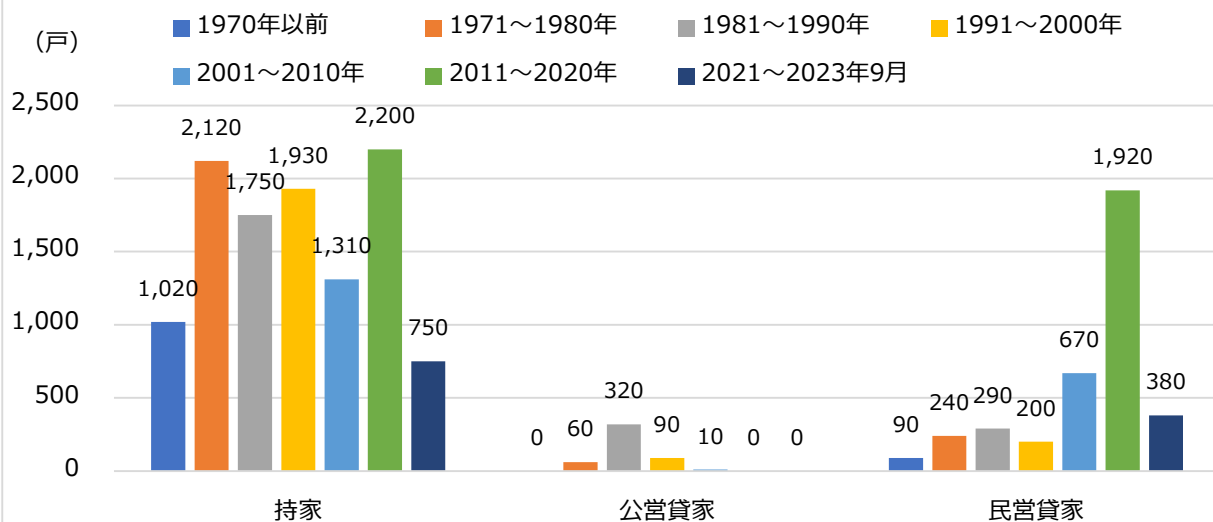
規模別の民営貸家着工戸数の推移



所有関係別の住宅数の推移



建築年別の住宅数（2023年10月時点）



(以上)