

賃貸市場動向（現状分析）

南部（那覇市以南）豊見城、糸満、南風原（津嘉山）南城（八重瀬町）の現状



新築物件の満室率（完成済）は60%～70%の状態、完成を過ぎても満室にならない状況が続いています。この現状の背景は豊見城市の近隣地域、糸満市、南風原（津嘉山）八重瀬町の物件の供給が多くなっており従来ならばこれらの地域にアパートが多くなり、他地域（那覇市）のアパートの需要がある状態にあったと思います。

とくに、糸満市では例として新築が約10棟位（1棟当たり約20世帯）世帯数が約200世帯に近く、間取りは2LDKが主体で家賃は5.5万から6.1万円位の設定がなされ、礼金0/敷金0の物件であり、豊見城地域より家賃設定が低く豊見城に住むより糸満で家賃が安く住める。このような状況はかなり需要の影響が大きいと思います。

南風原町（津嘉山）、八重瀬町においても物件の供給はかなり多くなっており、よりアパート需要は地域分散の度合いを増しております。

アパートニーズはお客様の要求が贅沢になってきており、より便利性と快適性をもとめるようになってきており、街区整備が整っている地域、那覇/新都心、小禄/金城、豊見城/宜保/南風原/津嘉山等の需要が片寄るようになってきていると推測されます。

新築でもより家賃の安いところ、設備の整ったところに

移動する傾向があり、中古は今後も空室率は高く推移すると思います。

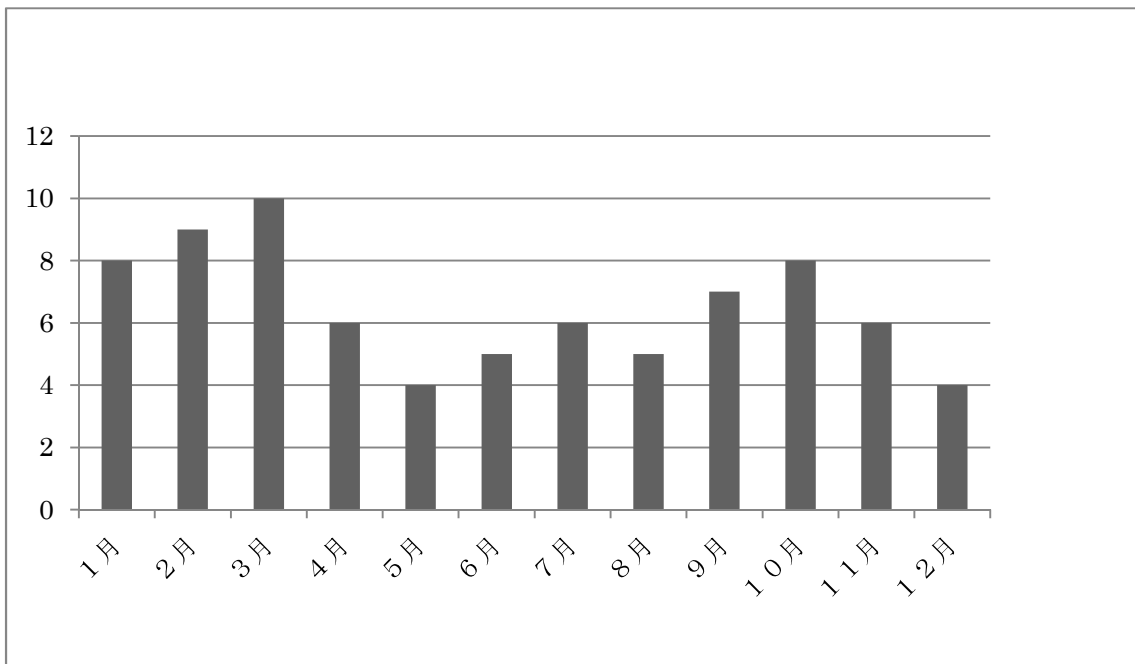
今後の空室対策

アパート市場は供給過剰に陥っており、需要は地域分散の傾向を示しており、お客様の質を求める傾向はより強くなると思われます。

地域と物件の特色を把握し他物件との差別化をどうするか、かなり工夫が必要と思われます。

①需要の時期の把握

年間を通して需要の時期は下記のような動きをします。



②募集条件の見直し

(1) 家賃設定の見直し等

同地域の他物件との比較検討（新築／中古）

(2) 契約条件の見直し

礼金／敷金の見直し等

例. 礼金／1ヶ月 敷金／1ヶ月



礼金／0ヶ月 敷金／0ヶ月 この場合はハウスクリーニング代
を入居者負担

(3) その他募集条件の検討

家賃1ヶ月分サービス（期間限定〇〇日～〇〇日まで成約の方等）

上記のような条件修正を柔軟にし対応する必要があると思います