

# 令和 7 年地価調査動向 沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 地価調査委員長  
株式会社国土鑑定センター 仲本 徹

## 1. 概要

令和 7 年地価調査においては、好調な沖縄県の経済情勢が反映される結果となった。令和 6 年度の経済動向を見ると、観光関連においては、国内観光客数が過去最高を記録したほか、航空路線やクルーズ船の拡充に伴い、外国人観光客数もコロナ禍前の水準に段階的に回復している。また、消費関連は、前述の観光客の回復等を背景に、百貨店・スーパー・コンビニ販売額等が前年を上回っている。このような県内景況から、住宅地や商業地の需要は堅調であり、県全体の全用途平均変動率は前年に引き続き上昇となった。特に北部圏にある市町村において強い上昇となっている。

住宅地については、全 41 市町村のうち、11 市及び 22 町村で上昇、7 町村で横這い、1 村で下落した。旺盛な観光需要を背景に沖縄経済が拡大基調にある中で、全県的に住宅需要は堅調であるが、建築費高騰による住宅価額の高止まりで上昇幅が縮小する市町村が見られた。特に地価水準に割安感のある本島南部と北部町村の住宅需要は高く、上昇幅が拡大している町村が多い。住宅地の沖縄県平均は、令和 6 年の +5.8%⇒+5.7%と上昇し、上昇幅は僅かに縮小した。平成 26 年から上昇に転じて 12 年連続で上昇しており、令和 7 年は全国 (+1.5%) との比較でも高い伸び率となっている（昨年に続き全国 1 位）。

商業地は、全 25 市町村のうち 24 市町村で上昇（昨年 23 市町村）、1 町で昨年に続き横這いとなった。商業地の沖縄県平均は、令和 6 年の +6.1%⇒+7.1%と上昇し、上昇幅は拡大した。平成 26 年から 12 年連続で上昇しており、旺盛な観光需要を背景に観光客を中心とする商業地域のほか、近隣住民を対象とする商業地域における収益力の回復と店舗需要の高まりが見られ、強含みの地価上昇となった。但し、建築費や原材料費・人件費高騰の影響もあり本島中南部や宮古島市など地価上昇に落ち着きの見られる市町村もある。

工業地は、実施している 5 市町（5 地点）のうち 2 町で上昇幅が拡大した。沖縄県平均は、+10.6⇒+9.1%と上昇幅は縮小したが、引き続き高い伸び率となった。平成 26 年から 12 年連続で上昇しており、大規模地の供給が限られている島嶼県の沖縄における工業地需要の強さが昨年に続き見られた（全国 2 位）。但し、建築費や原材料費・人件費の高騰による投資採算性を踏まえた地価の頭打ち感から西海岸側の浦添市、宜野湾市、豊見城市の上昇幅は縮小している。

## 2. 県内景気動向等

### (1) 景気動向等

日銀那覇支店の県内金融経済概況によると、7 月時点の県内景気は、拡大基調にある。年間を通してみると、百貨店やスーパーは令和 6 年 7 月以降も対前年比プラスが続いており、個人消費の緩やかな増加が見られた。新設住宅着工戸数は、令和 6 年 7 月以降を対前年比で見るとマイナス値の月が 8 か月あり、特に直近 3 か月は大幅に減少して弱めの動きとな

っている。また、雇用・所得情勢は、緩やかな改善の動きが続いており、有効求人倍率は1.1倍前後で推移し、完全失業率は3.0%前後で推移している。

地元3行の貸出約定平均金利は、令和6年7月の1.3%から令和7年7月には1.6%となっており、昨年10月以降に金利の上昇が見られる。実質預金は、令和6年7月以降も対前年同月比プラス値で推移している。現金給与総額は、概ね増加傾向にあり、全体として、雇用環境の改善と賃上げ促進税制による企業の賃上げ傾向が強まる中で現金資産が増える傾向が続いた。

## (2) 沖縄県不動産鑑定士協会のD I 調査

沖縄県不動産鑑定士協会が行った第22回D I 調査（R7年5月時点）では、前回（令和6年11月時点）に続き住宅地と商業地はいずれも価格上昇を実感していることを示された。但し、令和6年5月をピークに低下傾向が続いており、地価上昇にやや落ち着きが見られた。半年後については、住宅地、商業地ともに上昇するとの予測となったが、前回予測より低い予測値となった。地区別では、テーマパーク開業のあった本島北部で高い実感値となっており、テーマパークへの期待、影響の大きさが見られた。また、アンケートのトピックでは、「物件の売り出しから成約までの期間の動向」について尋ねており、同様のアンケートを行った平成30年11月と比較して、宅地、マンション、戸建住宅ともに成約期間が長引く傾向にあり、昨今の地価上昇と建築費の高騰で買手市場になっていることを示す結果となった（前回調査では売手市場）

## 3. 地価動向の特徴と要因

### 【住宅地】

#### (1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市の住宅地は、+4.3%→+4.6%と上昇幅が僅かに拡大した。沖縄本島空海路の玄関口にあり、行政・経済・金融の中核施設が集中しているため、当市中心部においては県内高所得層や県外からの移住者（富裕層）を中心とした需要は堅調である。しかし、供給が限定的であるため地価は上昇基調にあるが高止まり感も見られる。また中心部の需要はその郊外に流れており、当該地区の地価上昇も継続しているが建築費の高騰が続いており、マンションや戸建住宅の販売価格に高止まり感が見られる。

#### (2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①宮古島市の住宅地は、+17.9%→+11.2%と上昇が続き、県内住宅地トップタイの二ケタの上昇となったが伸び率は縮小した。平良の中心市街地及びその周辺の利便性の高いエリアにおいては、比較的資金力のある島内市場参加者の宅地需要が高く、中心部で住宅取得が活発化している。また、市外縁部でも建売住宅開発の影響で地価は上昇傾向にある。しかし、建築費の急激な高騰は、標準的な所得層の購入可能な住宅用地の価格に影響しており、これまでの急激な地価上昇にやや落ち着きが見られた。

②今帰仁村の住宅地は、+9.7%→+11.2%と上昇幅が拡大した。本島北部の農村であるが既存集落付近の土地を含め、村外需要者による移住や別荘等を目的とした土地取引が見られる。特に古宇利島を始め海岸に近い地域や海岸沿い、眺望の良い地域で高額の取引が目立っており、その影響による地価の底上げが見られることから強い地価上昇となった。特にジャ

ングリア沖縄の影響で村外からの引き合いが高まっており、その影響による可能性もある。

③恩納村の住宅地は、+13.2%→+10.7%と伸び率が縮小したが二ケタの高い上昇となった。県内者及び県外者による住宅需要は堅調であり、移住やセカンドハウスを含む自己利用目的の土地需要が土地価格を押し上げている。恩納（県）-1（真栄田）と恩納（県）-2（名嘉真）は、いずれも農家住宅も見られる旧来の住宅地域でこれまでの急激な上昇から価格水準に落ちつきが見られた。

④宜野座村の住宅地は、+10.3%→+10.7%と上昇幅が拡大した。当村の5年間の人口動態は、子育て政策効果もあって増加傾向にある。住宅需要は村内者を中心に県内移住者も多く見られるほか、業者の素地取得及び小規模分譲の影響もあって、昨年引き続き強い地価上昇となった。特にリゾート的環境を有する海岸付近の需要は強い。当村は、沖縄自動車道「宜野座IC」が所在する交通利便性の良さもあって、近年、ホテルやヴィラ、ペンション等宿泊施設が増えており、人口流入の一因になっている。

⑤北中城村の住宅地は、+16.9%→+9.4%と上昇幅が縮小した。大型商業施設に近接する利便性及び住環境に優れたライカム地区、当地区と沖縄市中心部に近接する島袋地区の人气が高い。また、調査3地点はいずれも既存集落で地域環境に変化は見られないが、隣接する宜野湾市や沖縄市の住宅地価と比較した値頃感から村内全域の底堅い需要により上昇となった。しかし、土地価格や建築費の上昇による市場滞留期間の長期化傾向により伸び率は縮小した。

## 【商業地】

### (1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市の商業地は、+5.6%→+6.8%と上昇幅が拡大した。入域観光客数の大幅増で国際通りは新型コロナ禍前の活気を取り戻しており、店舗需要は高く、賃料も強含みの状況にある。これを受けて国際通りをはじめ久茂地界隈の不動産投資需要は堅調である。那覇市の中心商業地域では、県内大手法人や観光関連産業・SC等において資本力のある県外企業の参入が見られる。沖縄県の推定では今後も入域観光客数が伸びることが見込まれており、当市中心部における投資需要は強い状況が続いている。

### (2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①豊見城市の商業地は+9.1%→+12.5%と上昇幅が拡大した。全4地点で上昇しており、このうち豊崎のアウトレットモールにある豊見城（県）5-2が強い地価上昇となり全体を押し上げた。これは観光需要の大幅な回復に伴う投資需要の高まりによるものであり、既成商業地域である他の3地点においても背後地の人口増加に伴う店舗需要増の高まりにより上昇となっている。

②宮古島市の商業地は、+15.2%→+12.5%と上昇幅が縮小したが二ケタの高い状況にある。当市の入域観光客数は過去最高を更新し、鮮明な観光需要回復により島外からの需要は高まっており、西里通りを中心に地価は上昇傾向にある。また、相次ぐ外資系ホテルの開業により、従来比較的繁華性が低かった外縁部の商業地でも新規出店等が見られる。インバウンドを含め今後の観光需要拡大に対する期待が高く、資金力を有する島外からの強い需要により、中心市街地では売手有利の状況が続いている。一方、近時の建築費や原材料費、家賃

の高騰、人手不足による人件費の高騰で強気の売り手市場において小規模店舗を中心とした商業地の地価上昇に落ち着きが見られた。

③ 石垣市の商業地は+5.1%→+11.5%と上昇幅が拡大した。中心商業地の730交差点を中心として周辺のユーグレナモールや幹線道路沿線、美崎町の繁華街等では、観光客数の急増傾向により収益性が回復、資金調達力に優る県外企業による物件購入の動きが見られる。また、地元向け店舗が建ち並ぶエリアでは、中心部需要や地価水準の影響、背後地価格の上昇により、価格は上昇傾向にある。特に郊外の真栄里地区を中心に強まりが見られた。

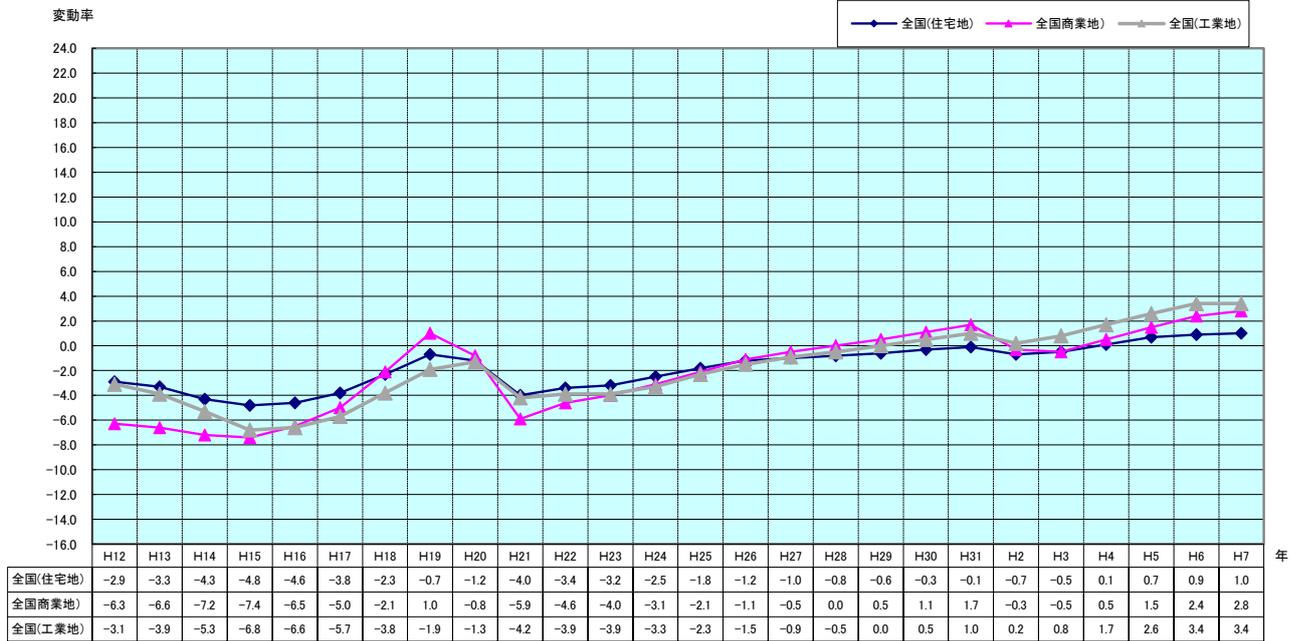
④ 名護市の商業地は+6.6%→+11.4%と上昇幅が拡大した。中心市街地の旧商店街は、新型コロナ禍もあり「シャッター街」の状況で衰退の傾向が続いていた。しかし、ジャングルア沖縄の開業発表後は、近時の観光客数の増加にテーマパークに対する大きな期待感も加わって、飲食店を中心に店舗需要も高まっている。特に以前から引き合いが強かった郊外の国道58号バイパス沿線では店舗開発や新規出店により熟成度が増しており、強い地価上昇となった。

⑤ 西原町の商業地は、+8.2%→+11.1%と上昇幅が拡大した。当町では、幹線道路整備（国道329号与那原バイパス全線開通、同西原バイパス整備、坂田交差点周辺の県道整備など）と、旧役場跡地の商業施設開発等による利便性向上により店舗需要が高まっている。また、土地区画整理事業の進展に伴う期待感もあり、当町商業地は強い地価上昇となった。

敬具

< 全 国 >

全国の地価調査平均変動率の推移



< 沖縄県 >

沖縄県の地価調査平均変動率の推移

