

(一般公開版)

第22回

沖縄県不動産市場 DI レポート

～ 地価と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ～

令和7年5月

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

後援：沖縄県

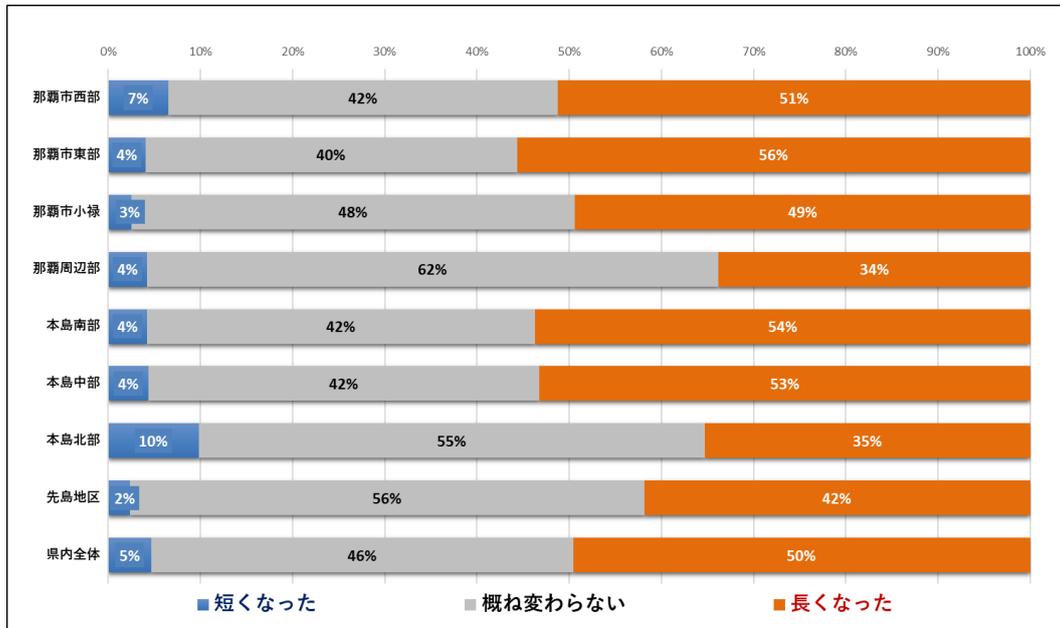
目次

調査結果の要点（沖縄県全体の不動産市場動向）	2
i トピック〔物件の売り出しから成約までの期間の動向について〕	2
ii 県内の地価動向	6
iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向.....	7
iv 県内の賃貸市場の動向	8
I 調査の概要	10
i 調査の目的、内容	10
ii DI 指数.....	10
iii 地域区分	11
iv 今回調査の概要	12
II 調査結果の概要.....	13
1 地価動向.....	13
2 取扱件数の動向	16
3 賃料水準、稼働率の動向.....	20

調査結果の要点（沖縄県全体の不動産市場動向）

i トピック〔物件の売り出しから成約まで期間の動向について〕

① 半年前と比較して、“宅地”の売り出しから成約までの期間に変化は出ていますか。

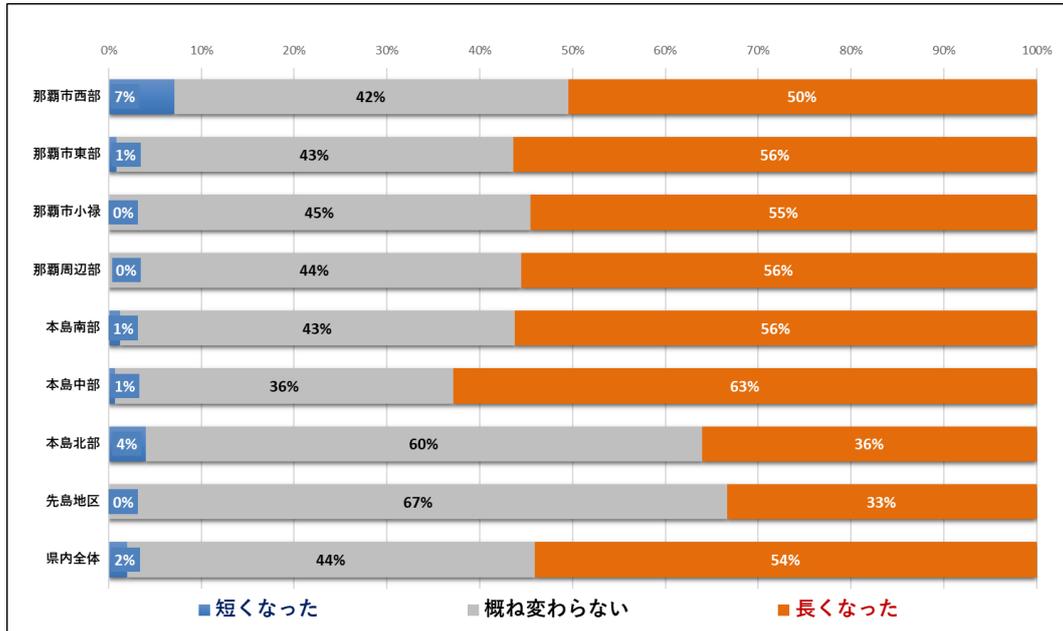


宅地取引の成約までの期間について、県内全体では「短くなった」が約5%、「概ね変わらない」が46%で、「長くなった」が約50%となった。「短くなった」との回答はいずれの地区でも少なく、那覇周辺部や本島北部を除けば「長くなった」という回答割合が大きい。

第17回沖縄不動産市場DIレポート（令和4年11月）でもトピックとして同様の質問をしている。そのときのレポートでは、県内全体で約12%が「短くなった」と回答、約50%が「概ね変わらない」と回答、「長くなった」との回答は約38%であった。今回の結果は市場滞留期間が長くなっている傾向がより明白になっており、強気な価格設定は売却までに時間を要することが想定され、適正な価格設定の重要性が増している。

前回の第21回沖縄不動産市場DIレポート（令和6年11月）では不動産市場に最も影響を与えるものとして、「建築費の高騰」があげられていた。この建築費が高騰していることも成約までに時間がかかることの要因になっていると考えられる。

② 半年前と比較して、“マンション”の売り出しから成約までの期間に変化は出ていますか。

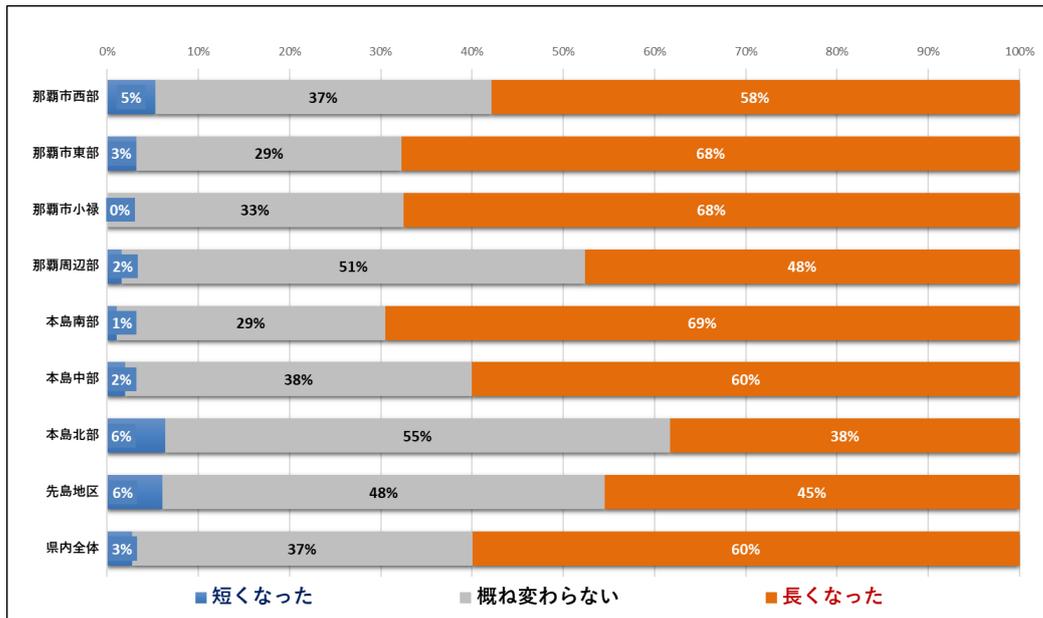


マンション取引の成約までの期間について、県内全体では「短くなった」が約2%、「概ね変わらない」が44%で、「長くなった」が約54%となった。「短くなった」との回答はいずれの地区でも少なく、本島北部や先島地区を除けば「長くなった」という回答割合が過半を占めている。

県内では「長くなった」が約54%で過半を占めている。前回の第17回沖縄不動産市場DIレポート（令和4年11月）の時は「長くなった」という回答は約42%であったので、ここでも宅地取引と同様に市場滞留期間が長くなっているという実感をもつ業者は増えている。

地域別にみても、本島北部と先島地区は「概ね変わらない」が過半を超えている。特に本島北部は「長くなった」の回答が今回は約36%で、前回の結果の約40%よりも改善している。シャングリアの影響とするのは少し短絡的かもしれない。本島北部も先島地区もマンションの供給がそもそも少ないことから、需要と供給のギャップが少ないことに要因があると考えられる。ただし、大半の地域では今回の結果のほうが「長くなった」という回答割合が多くなっていることから、昨今の不動産価格上昇の影響を受けてマンション需要者が買うことを躊躇していることは容易に想像できる。

③ 半年前と比較して、“戸建住宅”の売り出しから成約までの期間に変化は出ていますか。



戸建住宅についての成約までの期間も、宅地取引、マンション取引と同様の傾向がみられる。県内全体では「短くなった」が約3%、「概ね変わらない」が37%で、「長くなった」が約60%となった。「短くなった」との回答はいずれの地区でも少ないが、本島北部と先島地区は他の地域との比較において、「短くなった」との回答割合がやや多い。

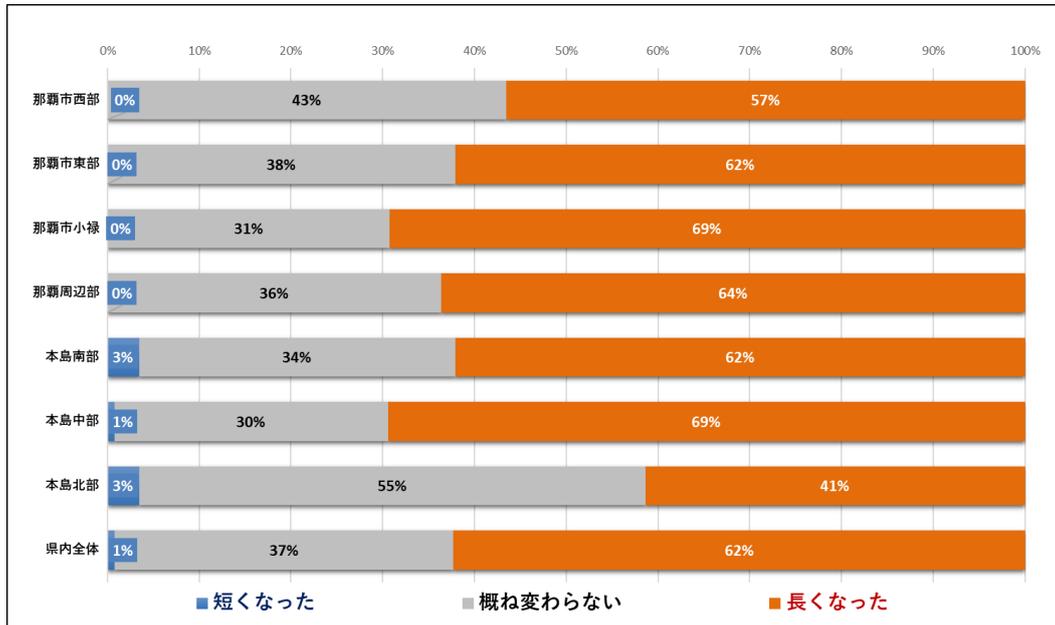
前回の第17回沖縄不動産市場DIレポート（令和4年11月）では、「短くなった」という回答は全地域で減少した。やはり、売れにくくなっているという状況が顕著になっている。

地域別にみても、本島南部が前回のレポートで「長くなった」が約35%であったのに対し、今回は約69%が「長くなった」と回答している。やはり、建築費を含め不動産価格の上昇が市場滞留期間を長くしている状況が窺える。同様に那覇市小祿地区や那覇市東部でも「長くなった」との回答が増加している。これらの地区は建売分譲でも高価格帯になりやすい地域で、これらの不動産を購入できる需要者が限られてくることにも要因があると考えられる。

もっとも、全地域で「長くなった」が増加しており、売りにくい状況となっている。

不動産価格が上昇している昨今では、今後ともこの売りにくい（売れない）状況は続くかもしれない。

④ 半年前と比較して、“**軍用地**”の売り出しから成約までの期間に変化は出ていますか。



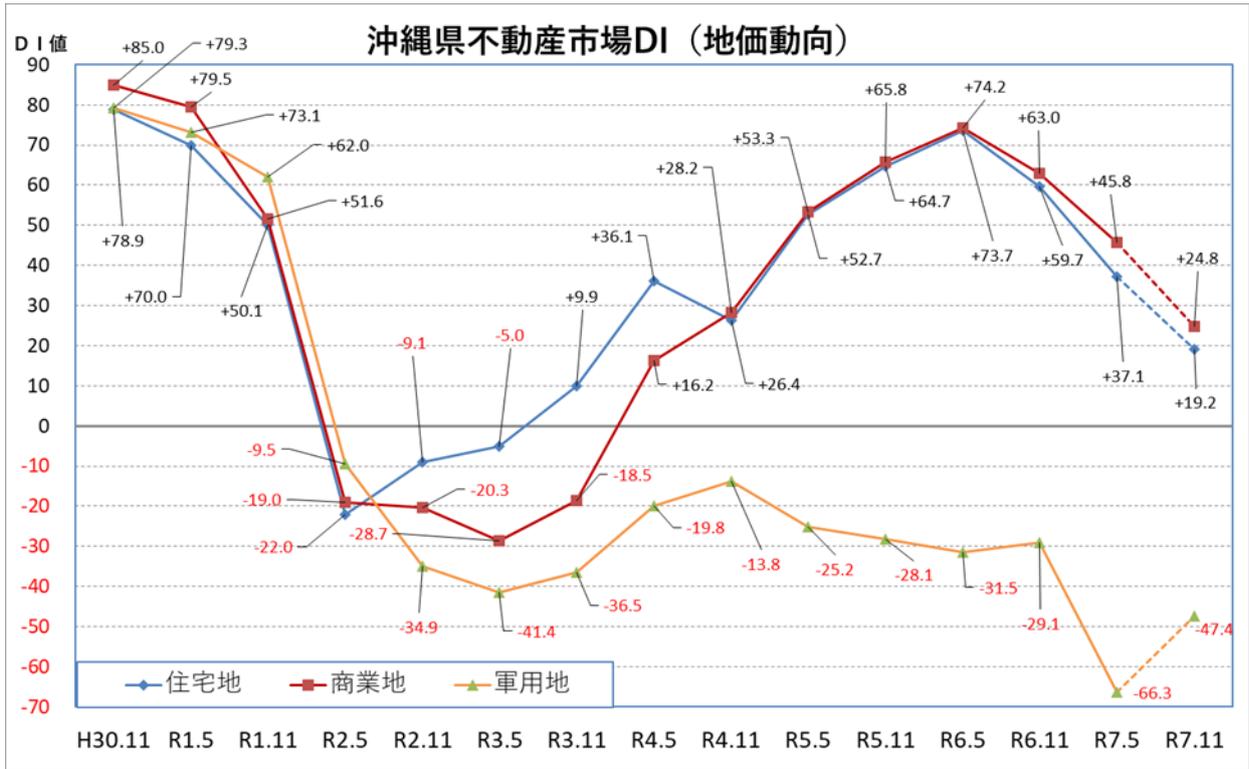
軍用地についての成約までの期間も、他の取引と同様の傾向がみられる。県内全体では「短くなった」という回答が約 1%、「概ね変わらない」という回答が 37%で、「長くなった」という回答が約 62%にも上った。「短くなった」との回答はいずれの地域でも少ない。本島北部以外では「長くなった」が過半を占める。

前回の第 17 回沖縄不動産市場 D I レポート（令和 4 年 1 1 月）でも軍用地取引の反響は少なく、市場滞留期間が長くなる傾向が見られたが、今回のアンケートでは「長くなった」という実感をもつ業者がさらに増加した。

本島北部以外の地域で「長くなった」という回答は 60%を超える。軍用地は売れにくくなっており、以前のような強気な価格設定では売り抜けられないことを示している。那覇市内においては「短くなった」はほぼゼロ回答であり、軍用地取引は厳しい状況にある。

後述する地価動向や取り扱い件数でも軍用地はマイナスを示しており、軍用地価格の下落及び取り扱い件数の減少が裏付けられていることから、軍用地に対する投資マインドが後退している様子が窺える。

ii 県内の地価動向



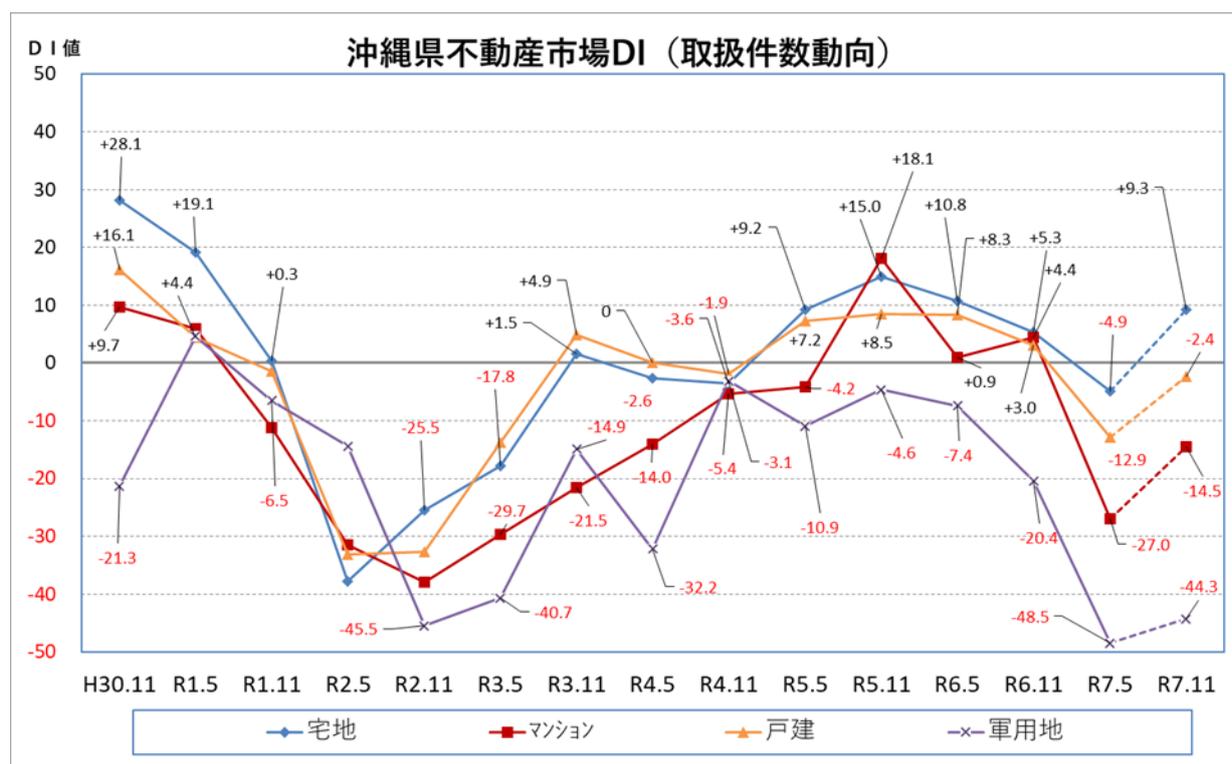
住宅地・商業地は上昇感が継続しているが、前回調査に引き続き勢いには落ち着きが見られる。一方、軍用地は続落しており、その勢いが強く示されている。半年後は、住宅地・商業地の上昇感が更にやわらぎ、軍用地は下落傾向が続くと予測。

調査時点の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の地価動向に関する実感値は、住宅地が8期（4年）、商業地が7期（3年6ヶ月）連続でプラスを示しており、地価上昇の継続を実感している。一方、軍用地はコロナ禍以降、11期（5年6ヶ月）連続でマイナスとなっており、特に今回調査では下落を実感している市場関係者が増加していることが示された。

回答の割合をみると、住宅地はプラスを指し示す「上昇」「やや上昇」が前回約64%から約47%に減少、「横ばい」が前回約33%から約43%に増加、マイナスを指し示す「やや下落」「下落」が前回約4%から約10%へと増加しており、上昇の勢いが和らぎ、下落を実感する市場参加者もみられ始めている。商業地はプラス要素が前回約65%から約54%、横ばいが前回約33%から38%と住宅地ほどではないが、地価上昇の勢いに落ち着きの傾向がみられる。他方、軍用地の回答は上昇約8%に対して下落約75%と前回よりも大きく下落傾向を指し示す結果となった。

前回調査時点（R6.11.1）における半年後（R7.5.1）の予測値は、住宅地+38.7P、商業地+44.8Pと上昇幅が縮小、軍用地−29.3Pと実感値と同等の下落幅を維持すると示されていた。今回調査の実感値は、住宅地・商業地ではほぼ予想通りの結果となったが、軍用地は前回よりも下落傾向が大幅に拡大した。

iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向



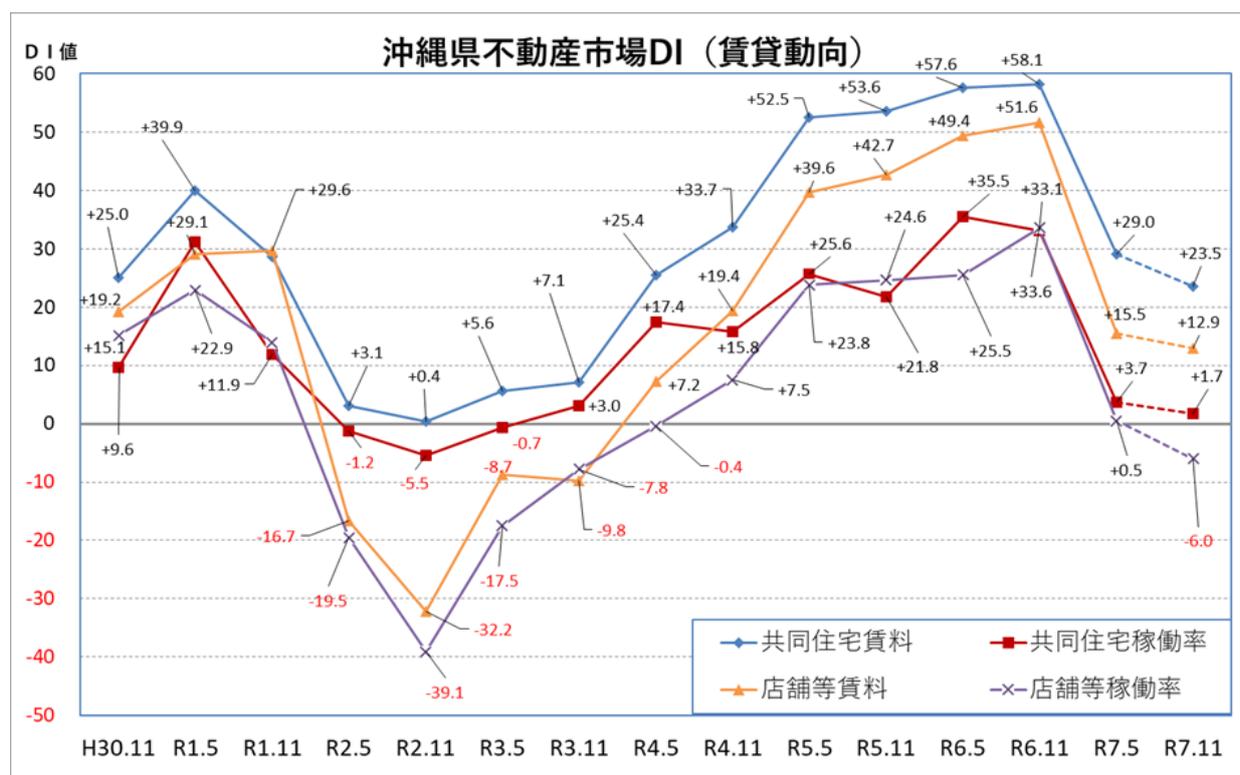
宅地、マンション、戸建は前回までのプラスから一転しマイナスに転換しており、軍用地についてはさらなる取引件数の強い減少を実感。半年後は、宅地のみが増加感が強まると予測しているが、マンション、戸建、軍用地については取引件数の減少傾向化が続くと予測。

調査時点の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の取扱件数動向に関する実感値は、宅地−4.9P、マンション−27.0P、戸建−12.9P、軍用地−48.5Pと全種別においてマイナスのDI値を示しており、特にマンション、軍用地について強い減少感が実感された。

なお前回調査時点（R6.11.1）における半年後（R7.5.1）の予測値は、軍用地は−14.1Pであったものの、宅地+24.7P、マンション+17.7P、戸建+25.2Pとプラスの予測値であったのに対し、今回調査の実感値がマイナスに転換しており、予測値から大きく下振れしている。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の取扱件数動向については、宅地のみ+9.3P とプラスの予測値が示された。一方で、マンション-14.5P、戸建-2.7P、軍用地-44.3P については、減少傾向の緩和は予測しているものの、いずれもマイナスの予測 DI 値となったことから、今後について楽観的な予測が減りつつある点に、留意を要する。

iv 県内の賃貸市場の動向



4期連続過去最高値を更新していた共同住宅賃料・店舗等賃料は、上昇感の落ち着きを実感しつつも、プラスを維持。共同住宅稼働率、店舗等稼働率は、ともにプラスの実感ではあるが急速にDI値が低下。半年後は賃料・稼働率共に上昇感に対する落ち着きがみられる中、店舗等稼働率についてはマイナスの予測値に転換した。

調査時点の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の賃貸市場の動向は、共同住宅賃料については県平均として過去最高値を更新した+58.1Pの前回調査から一転、全エリアでプラスが示されたものの、+29.0Pと前回調査から29.1Pの大幅な下落。共同住宅稼働率についても+3.7Pとプラスの実感値であるが、前回調査から29.4Pの大幅な下落を示した。店舗等家賃については県平均過去最高値を更新した前回調査に続き全エリアでプラスが示されているが、+

15.5P と前回調査から 36.1P の大幅な下落。店舗等稼働率についても+0.5P とプラスの実感値であるが、全エリアでプラスの実感値を示した前回調査から 33.1P の大幅な下落とともに、マイナスの実感値を示すエリアもみられた。

前回調査時点（R6.11.1）における半年後（R7.5.1）の予測値は、共同住宅賃料+55.4P、同稼働率+31.0P、店舗等賃料+52.1P、同稼働率 31.5P であったが、今回調査の実感値を半年前の予測値と比較すると、共同住宅賃料は予測値より 26.4P 低い、同稼働率は予測値より 27.3P 低い、店舗等賃料は予測値より 36.6P 低い、同稼働率は予測値より 30.1P 低いと、賃料・稼働率ともに半年前の予測をすべて大幅に下回る実感値となった。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の賃貸市場の動向については、共同住宅賃料及び、同稼働率、店舗等賃料において上昇予測となった一方で、店舗等稼働率については第 15 回調査（令和 3 年 11 月実施）以来、7 期ぶりにマイナスの予測 DI 値となった。

なお、共同住宅賃料及び稼働率、店舗等賃料については、上昇感にやや落ち着きを予測しており、一般的な家賃負担能力から賃料上昇の上限を意識しているものと考えられる。また、コメント等から「共同住宅や店舗家賃等については、家賃負担力が限界に近づき、これ以上の賃料転嫁は難しい」との観測が見られた。

I 調査の概要

i 調査の目的、内容

本調査は、沖縄県の経済に大きな影響を及ぼす県内不動産価格や賃料の近時の動向や今後の見通しなどについて、県内不動産関連業者の意識を把握することにより、不動産市場の動向判断に関する基礎資料を得ること、及び本調査結果公表により、市場関係者の意思決定、市場環境の改善に資することを目的とする。

調査時点における過去半年間の不動産市場の推移に関する実感と、その後の半年間の予測について、県内不動産業者（公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会 沖縄県本部いずれかの登録会員）にアンケート調査を郵送にて実施し、その結果を DI として県全体ほか、地域区分別に集計した。

調査事項は、地価動向（住宅地、商業地、軍用地）、取扱件数の動向（宅地、マンション、戸建住宅、軍用地）、賃貸物件の賃料水準、稼働率の動向（共同住宅、店舗・事務所）である。（※詳細は参考資料の「調査票」を参照）

ii DI 指数

「DI」とは、Diffusion Index（デフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等において、定性的な判断を指標として集約加工した指数である。

本調査における DI は、各判断項目について 6 個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数に基づき、次式で算出する。

例) 地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	A	A'	B	C'	C	D

$$DI = \{ (A+A') - (C+C') \} \div (A+A'+B+C'+C) \times 100$$

例えば、地価動向の DI がゼロを超えていれば、回答者は地価動向について前向き（上昇傾向）に考えているといえる。理論上の DI の幅は、±100 の範囲となる。

DI は、日銀短観等、製商品・サービス需給や在庫、価格、設備、雇用人員、資金繰り等様々な項目についても作成されている。

iii 地域区分

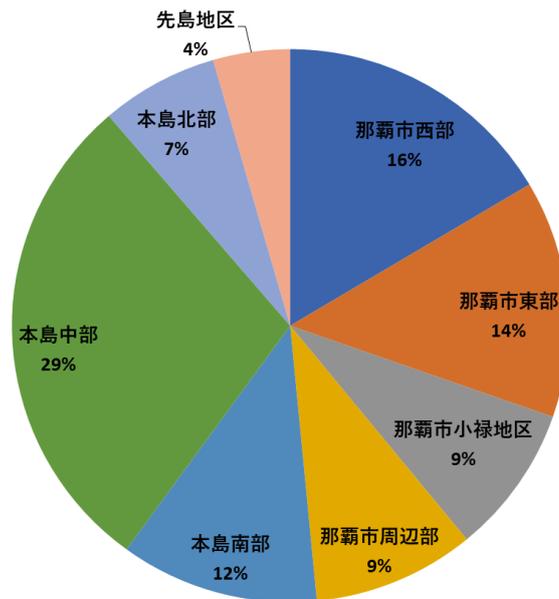
本調査では、沖縄県を8地域に区分したが、それぞれに含まれる字名、市町村等は以下のとおりである。

1. 那覇市西部	[旧那覇地区、新都心地区] おもろまち、旭町、安謝、安里、久米、久茂地、港町、若狭、曙、松山、松尾、上之屋、西、泉崎、前島、通堂町、辻、天久、東町、泊、牧志、銘苅、壺川
2. 那覇市東部	[首里地区、旧真和志地区] 寄宮、古島、古波蔵、国場、三原、識名、首里、松川、松島、上間、真嘉比、真地、楚辺、大道、仲井真、長田、繁多川、樋川、与儀、壺屋
3. 那覇市小祿地区	安次嶺、宇栄原、奥武山町、垣花町、宮城、鏡原町、鏡水、金城、具志、高良、山下町、住吉町、小祿、赤嶺、大嶺、田原、当間
4. 那覇市周辺部	浦添市、豊見城市、南風原町
5. 本島南部	南城市、糸満市、与那原町、八重瀬町
6. 本島中部	沖縄市、うるま市、宜野湾市、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村、西原町
7. 本島北部	名護市、恩納村、金武町、宜野座村、本部町、今帰仁村、国頭村、東村、大宜見村、離島町村（先島地区除く）
8. 先島地区	石垣市、宮古島市、竹富町、与那国町、多良間村

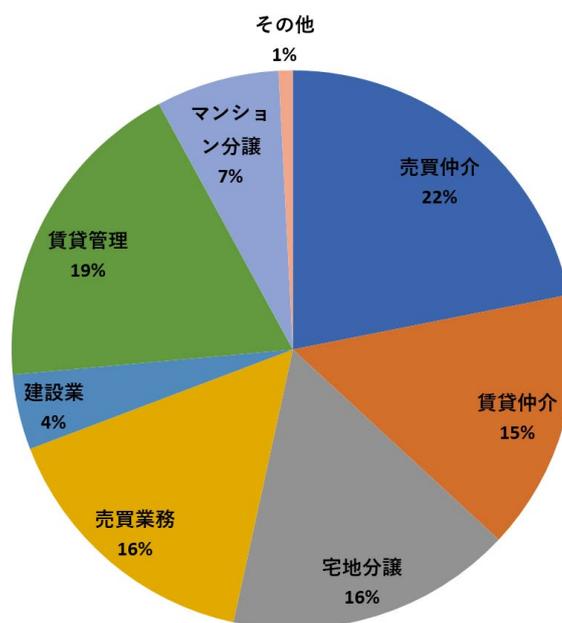
※本調査は平成26年11月の第1回より半年ごとに行っており、今回が22回目。

iv 今回調査の概要

- ・調査時点：令和7年5月1日
実感に対応する期間（R6.11.1～R7.5.1）
予測に対応する期間（R7.5.1～R7.11.1）
- ・発送数：1559、有効回収数：276、回収率：17.7%
- ・回答者の主な営業地域



- ・回答者の主たる業種



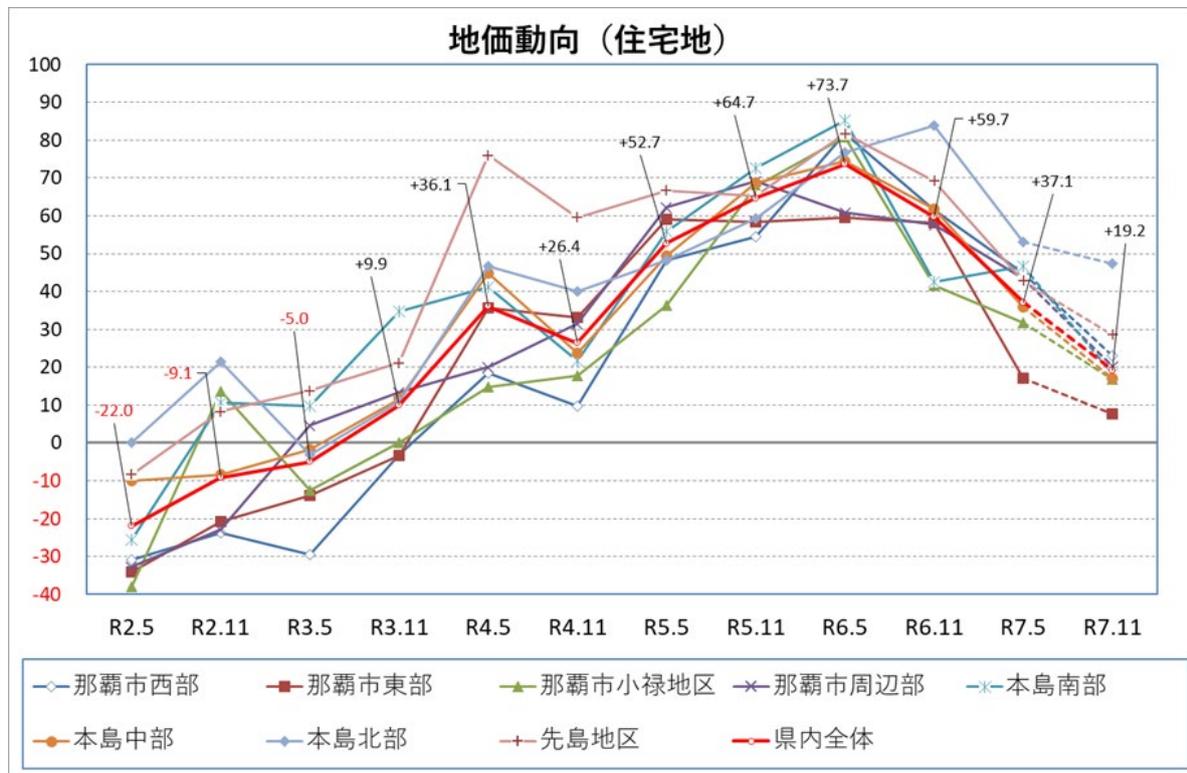
II 調査結果の概要

本項では、地価動向、取扱件数の動向、賃貸物件の賃料水準、稼働率の動向のアンケート結果について、地域区分別に DI 指数化したものをグラフ化した。

以下の 1 から 3 で示したグラフにおいて「R2.5」～「R7.5」までの数値は実感値、「R7.11」の数値は R7 年 5 月時点における半年後の予測値を示している。

1 地価動向

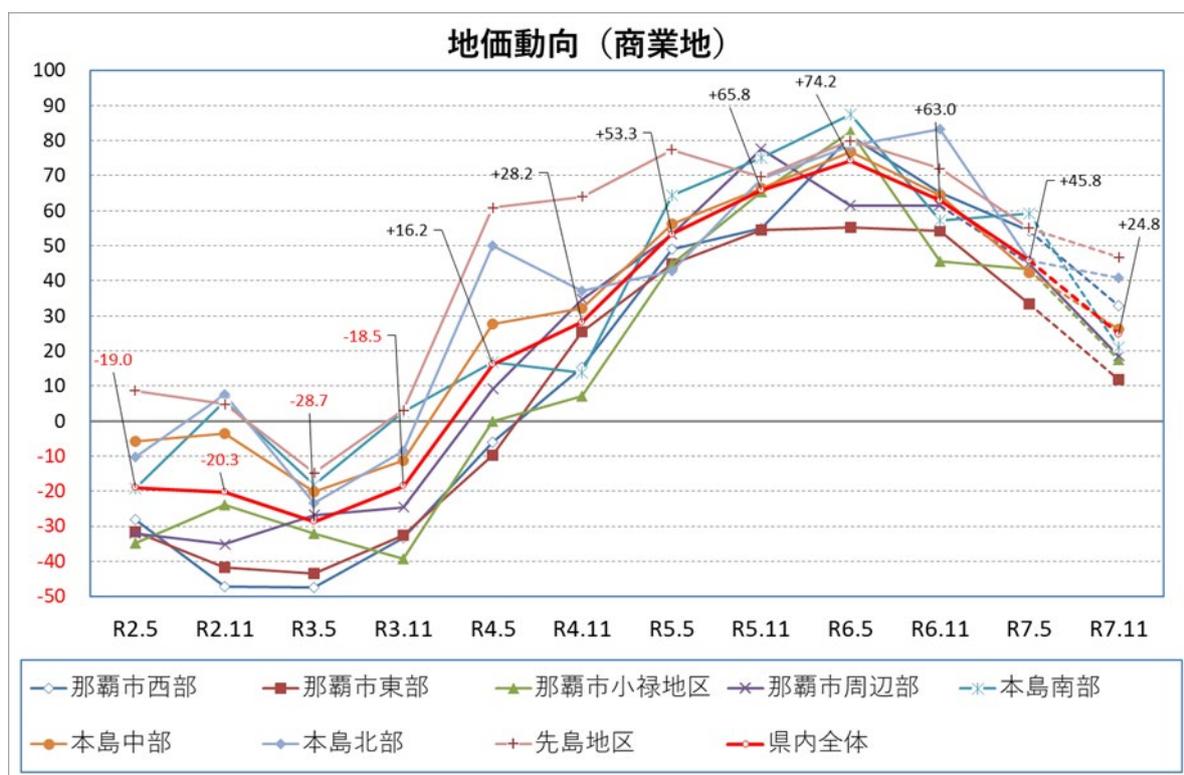
① 住宅地



住宅地における過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の地価動向に関する各エリアの DI 値（実感値）は引き続き全エリアがプラスとなり、県内の地価は上昇傾向が続いていることを示している。このうち、本島北部がもっとも高い DI 値となったが、北部地域に誕生する大型観光施設の影響によるものと推測される。ただし、その本島北部を含む本島南部以外のエリアでは DI 値が減少し、先島を除くエリアでは少しずつ「やや下落」の回答も見られ始めており、今後の動向が注目される。

住宅地の今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）のDI値（予測値）は、引き続き全エリアでプラスを維持すると予測されたものの、全地域で価格上昇に落ち着きがみられると予測されている。その中でも、本島北部は47.3Pと県平均値19.2Pの2倍を超える高い水準でDI値を維持しており、多くの市場関係者が大型観光施設による影響が続くことを予測している。なお、予測値は多くの場合、実感値よりも控えめに示される傾向があるため、慎重に判断する必要がある。

② 商業地



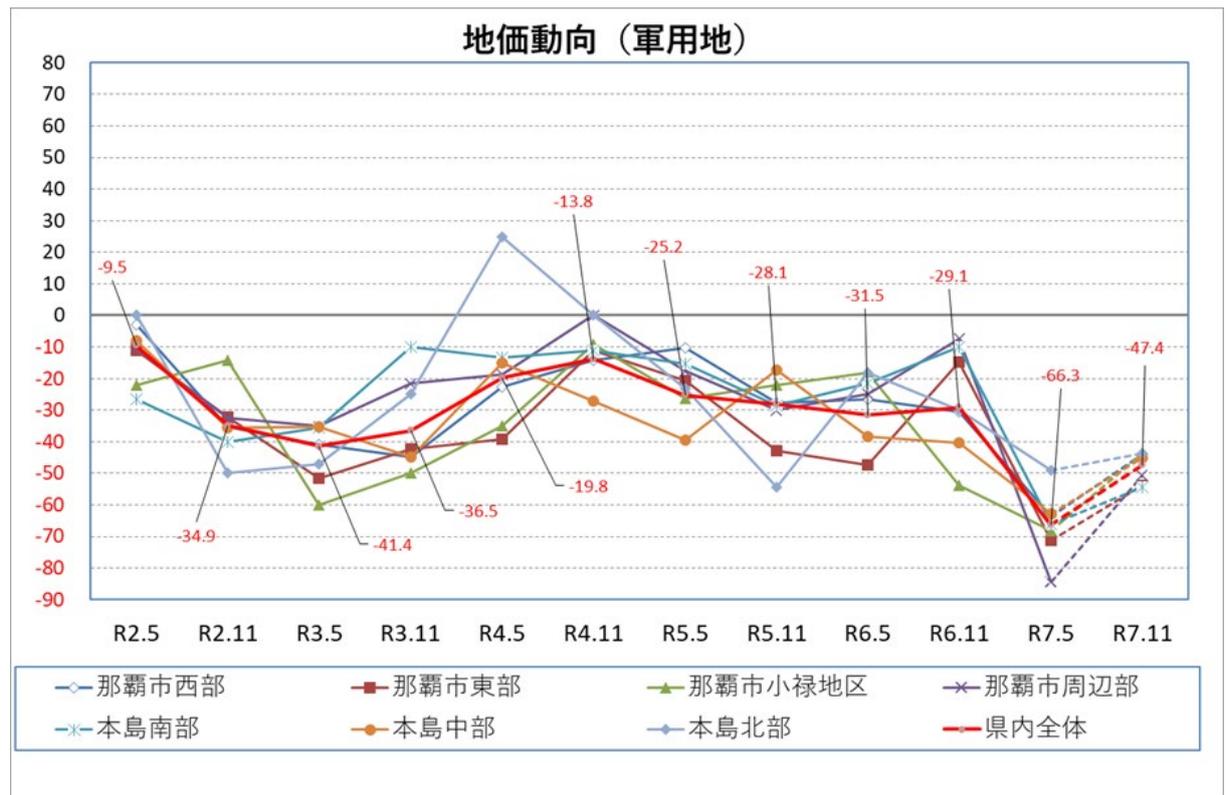
商業地における過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の地価動向に関する各エリアのDI値（実感値）は住宅地と同様に引き続き全エリアがプラスとなった。商業地も住宅地と同様に、本島南部以外のエリアで前回の数値を下回ったが、このうち、本島北部は住宅地と異なり、大きく数値を下げる結果となった。本島北部の回答の内訳を見ると、「上昇」が17.4%、「やや上昇」が39.1%、「横ばい」が32.6%で多くの上昇・安定の回答がほとんどを占めた一方で、「下落」回答が10.9%と県内で最も多くみられたが、これも大型観光施設の影響によるものと推察される。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）のDI値（予測値）は、全エリアで引き続きプラス値を示しており、引き続き地価の上昇が続くと予測されているが、今回実感値との比較では、すべてのエリアで数値が減少しており、地価上昇はさらに落ち着きの傾向が見られると予測されている。ただ

し、本島北部は予測値の減少が少なく、大型観光施設に対する期待感による地価上昇が継続すると見受けられる。なお、予測値については住宅地の予測と同様に、慎重姿勢が強くあらわれるため、今後の動向に注視する必要がある。

③ 軍用地

(先島地区については、回答数が極めて少ないことから地区の表示を省いた。)

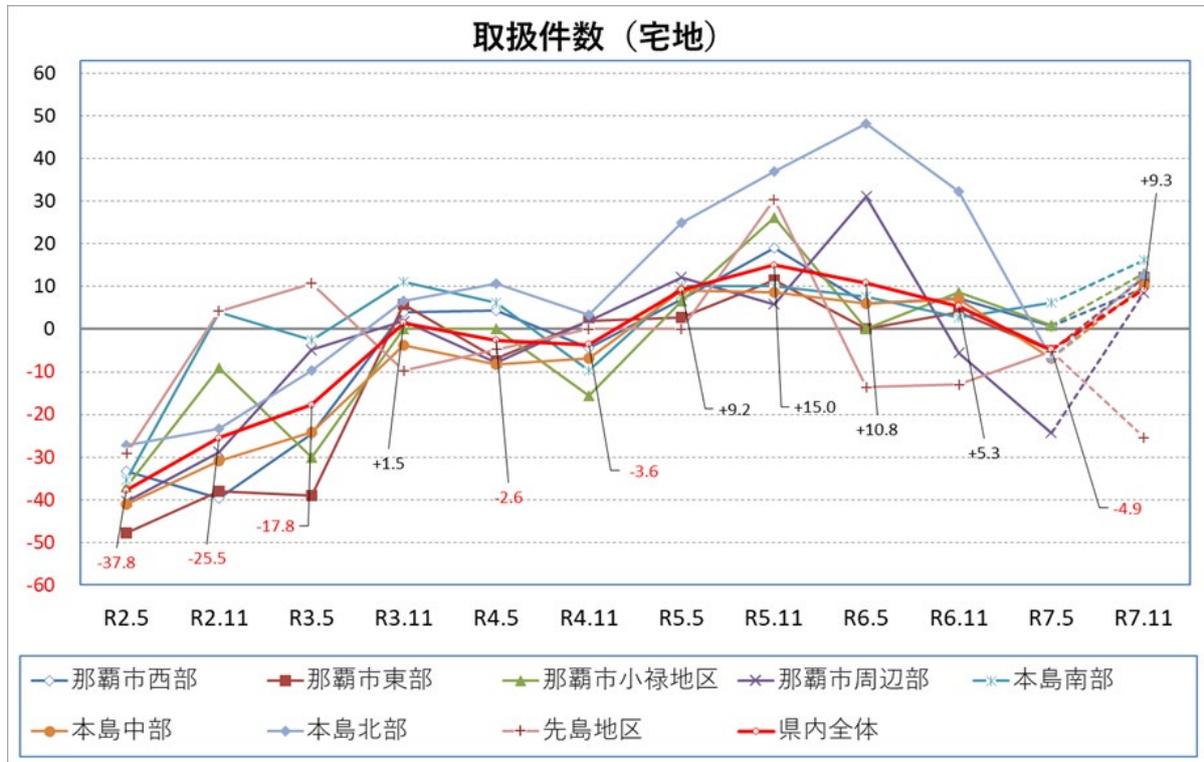


軍用地における過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の地価動向に関する各エリアの DI（実感値）は、すべてのエリアで下落感を継続しているという結果になり、更にすべてのエリアで下落幅が拡大した。なかでも特に那覇市周辺部では前回-7.4P から今回-84.4P 減少しており、軍用地価格の下落が顕著となった。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の DI 値（予測値）を確認すると、すべてのエリアで下落が継続すると示されているが、いずれのエリアでも DI 値の改善が予測されている。ただし、軍用地の予測値ではこれまでも回復が期待されていたが、実感値はこれを下回ってきた。そのため、予測に関する DI 値については慎重に見極める必要がある。

2 取扱件数の動向

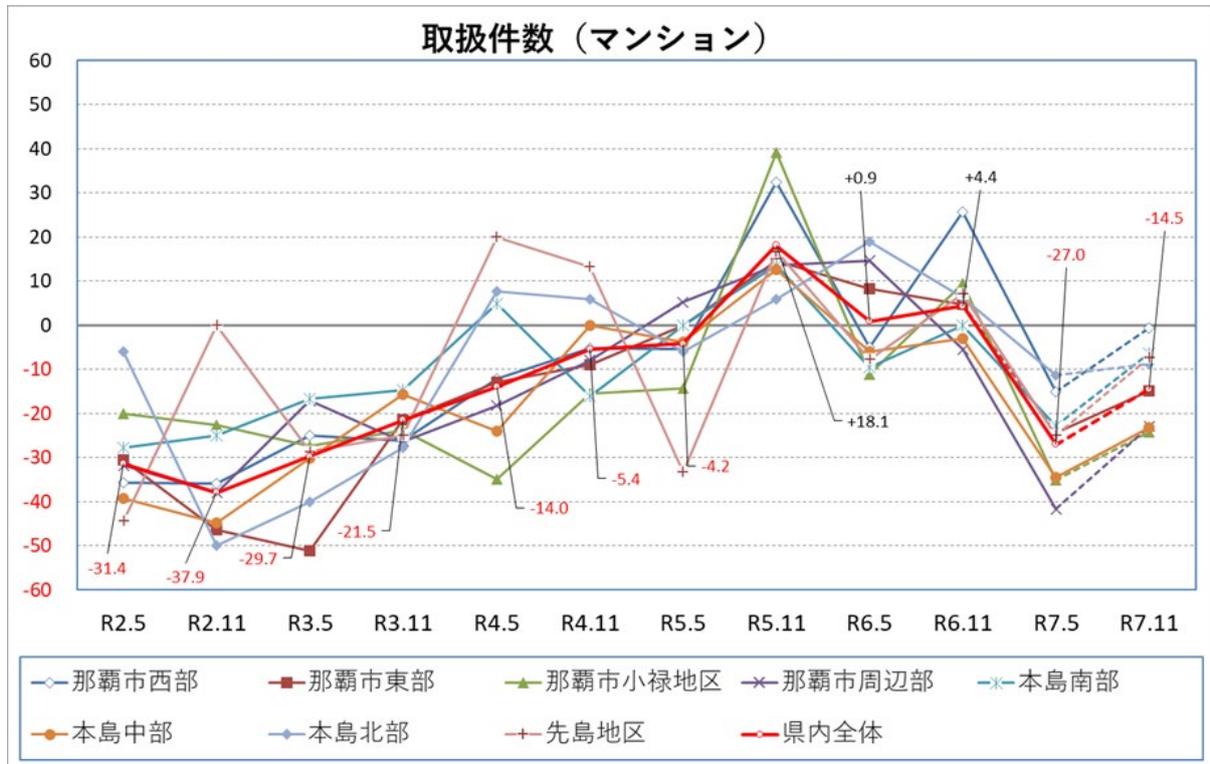
① 宅地



宅地の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の取扱件数動向に関する各エリア DI（実感値）の変動傾向について、那覇市西部・東部・小禄の那覇圏3地区はそろって低下し、東部はプラスからマイナスへ転落した。那覇市周辺部、本島中部、本島北部も大幅に下落し、特に本島北部は+32.3Pから-6.8Pへ急変した。一方、本島南部は+6.2Pと唯一前回実感値を上回る地区となったが、コメント等から開業したコストコの来店誘発効果が、要因の一部と考えられる。先島地区は-5.3Pとマイナス圏にとどまっているものの、小幅ながら持ち直した。結果として、県全体では前回+5.3Pから-4.9Pへ10.2P下落し、4期ぶりにマイナスの実感値となった。

宅地の今後半年間（R6.11.1～R7.5.1）のDI（予測値）の変動傾向は、実感値と比較すると、先島地区以外のエリアで9P～33P程度の持ち直しが見込まれている。那覇市東部・小禄地区・本島中部・本島北部は10P超の改善を予測し、プラス圏への回帰が期待され、那覇市周辺部では今回の実感値-24.3Pに対し、予測値は+8.6Pと32.9Pの大幅反転でプラスの予測値となった。本島南部は+16.1Pと堅調な増加予測となった。一方、先島地区のみマイナスの予測値で-25.4Pと、さらに減少幅が拡大する見通しを示した。県内全体としては+9.3Pとプラスの予測値であり、今回の停滞が一過性にとどまるかどうかを見極める局面にある。

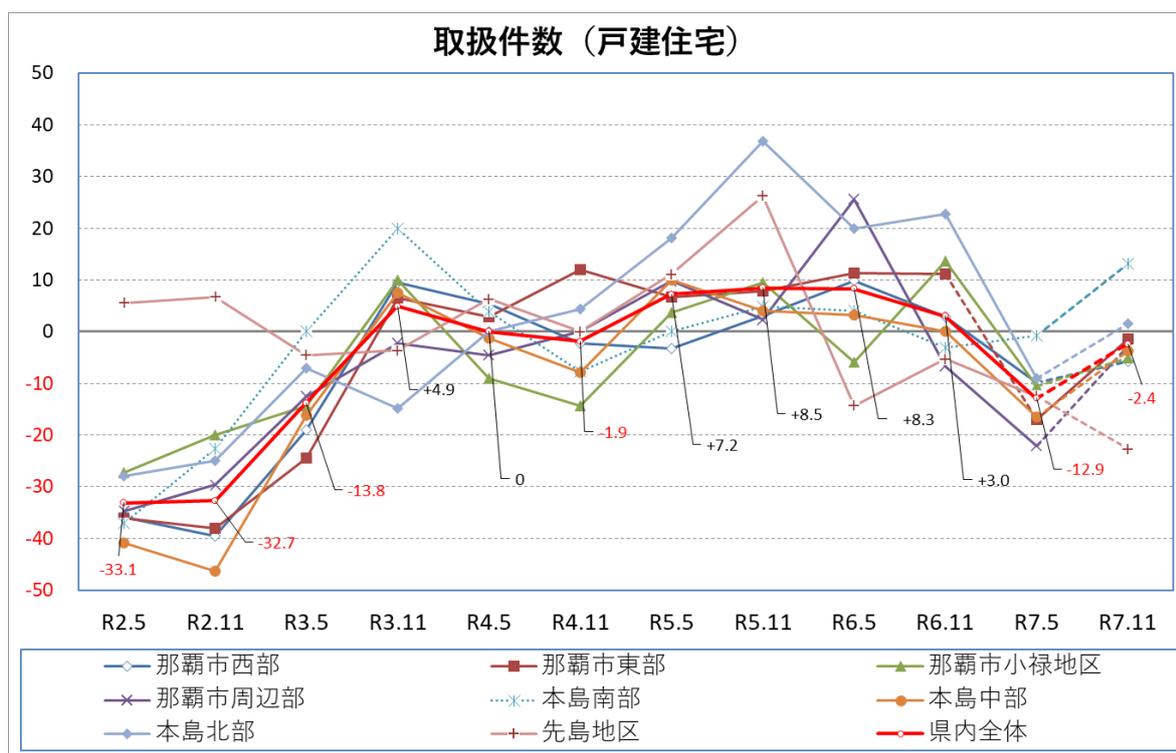
② マンション



マンションの過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の取扱件数動向に関する各エリア DI（実感値）について見てみると、第15回（R3.11）以来、7期ぶりに全エリアでDI値がマイナスとなった。那覇市小禄地区は-35.1P（前回+9.5Pから44.6Pの下落）と最大の下落幅を示した。那覇市西部は-15.1P（40.8Pの下落）、那覇市周辺部は-41.7P（36.3Pの下落）で、那覇圏の失速が目立つ。那覇市東部は-24.4P（29.2Pの下落）と3期ぶりに大幅マイナス、本島中部も-34.6P（31.5Pの下落）と二桁減となった。本島北部は-11.3P（17.6Pの下落）、先島地区は-25.0P（32.1Pの下落）といずれもプラス圏を維持できず。本島南部は-22.9P（22.9Pの下落）と前回0.0Pからマイナスへ転落した。県全体では+4.4Pから-27.0Pへ31.4Pの急減となり、短期的にマンション市場の冷え込みが進行した。

マンションの今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）のDI（予測値）は、予測値は実感値を上回り底打ち感はあるものの、全エリアでマイナスとなった。那覇市周辺部が-23.0Pと実感値から18.7Pの改善と最大の回復幅が見込まれる。那覇市西部は-0.6P（14.5Pの改善）で横ばい圏に近づくがプラス転換には至らない。那覇市小禄地区・東部、本島中部・北部は9～12P程度の改善にとどまり、減少感が優勢である。県全体は-14.5Pとなり、実感値から12.5Pの回復が見込まれるものの、本格反転には追加材料が必要という局面である。

③ 戸建住宅

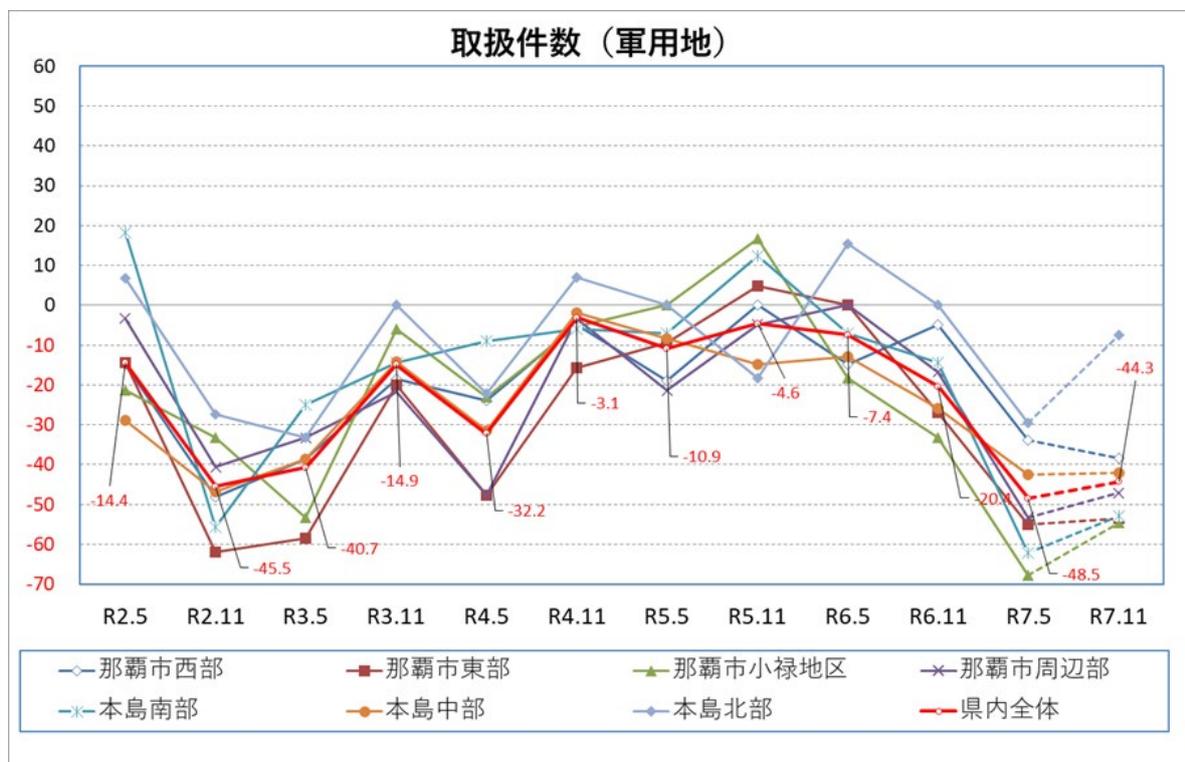


戸建住宅の過去半年間（R6.5.1～R6.11.1）の取扱件数動向に関する各エリア DI（実感値）の変動傾向は、全エリアがマイナスの実感値となった。全エリアがマイナスとなるのは第1回調査（H26.11）以来はじめてであり、取引の減速感強い。那覇市東部は-17.0Pで前回から28.1Pの急落、小禄地区は-10.6Pで24.2P下落、本島北部も-9.1Pで31.8Pと大きく下落した。那覇市周辺部は-22.1Pと今回調査においては最大のマイナス実感値となり、前回-6.7Pから15.4P下落している。対照的に本島南部は前回の-3.1Pから-0.8Pへ全エリアで唯一DI値が前回比で増加したものの、なおマイナス圏にとどまった。県全体も-12.9Pとなり、前回の+3.0Pから15.9P悪化した。

戸建住宅の今後半年間（R6.11.1～R7.5.1）のDI（予測値）の変動傾向については、ほとんどのエリアで実感値から持ち直すとの予測であるが、プラス域に届くのは本島南部（+13.2P）と本島北部（+1.6P）のみとなった。那覇市周辺部は-2.7Pで実感値から19.4P改善をみせ、下げ止まりの兆しを見せている。那覇市東部も-1.4Pと実感値に対して15.6P回復を見込んでおり、取引件数の横ばい傾向を予測している。一方、先島地区は-22.7Pと突出したマイナスで、唯一予測値が実感値よりも低下しているエリアとなった。その背景としては、フリーコメント等から建築費高騰による取引総額の上昇が挙げられていた。

④ 軍用地

(先島地区については、回答数が極めて少ないことから地区の表示を省いた。)

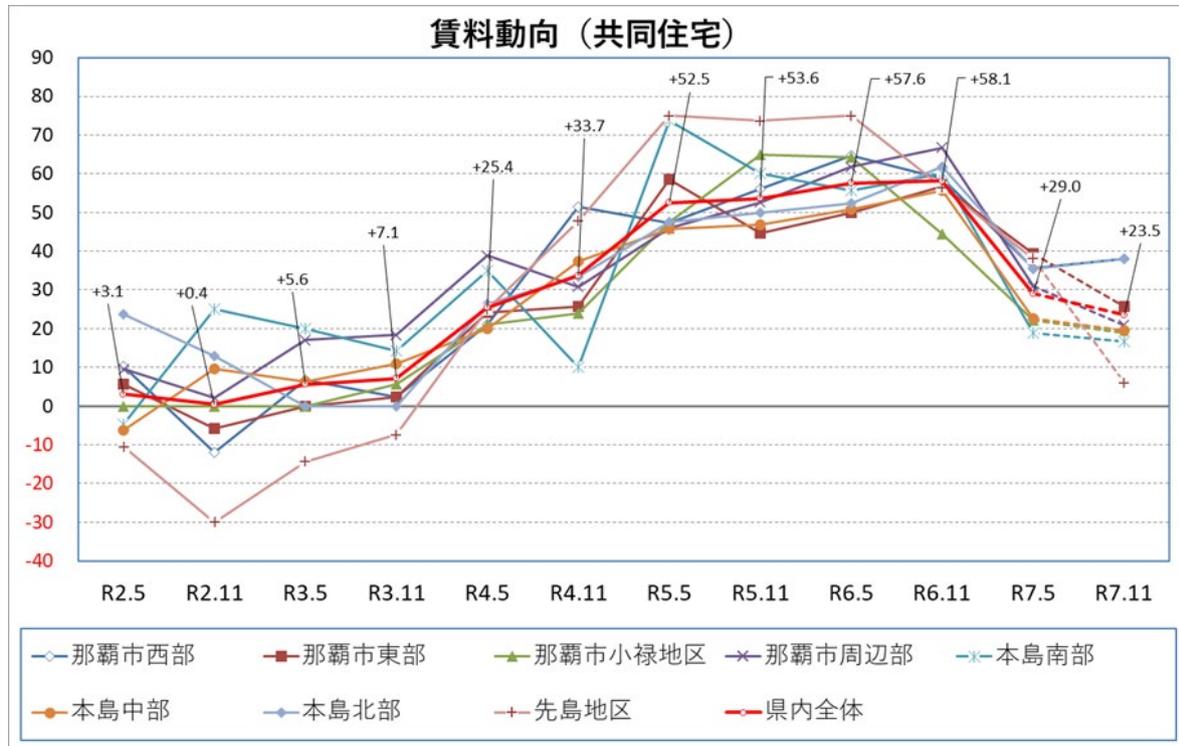


軍用地の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の取扱件数動向に関する各エリア DI（実感値）の変動傾向は、全エリアでマイナスの実感値となった上に、前回実感値と比較して下落している。特に那覇市小禄地区の $-67.7P$ と、前回から $34.4P$ 下落した。本島南部も $-62.2P$ （前回実感値より $47.9P$ 下落）、那覇市東部が $-55.1P$ （同 $28.2P$ 下落）、那覇市周辺部が $-53.3P$ （同 $36.6P$ 下落）と、那覇圏および南部でマイナス幅が大きい。本島中部は $-42.4P$ （同 $16.6P$ 下落）、那覇市西部は $-33.9P$ （同 $29.1P$ 下落）で推移し、本島北部も $-29.5P$ まで落ち込んだ。県全体でも $-48.5P$ となり、前回から $28.1P$ と大幅に下落していることから、軍用地の取引減少については強い実感が表れている。

軍用地の今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）のDI（予測値）の変動傾向は、全てのエリアでマイナスの予測値となった。那覇市小禄地区 $-54.7P$ 、那覇市東部 $-53.5P$ 、本島南部 $-52.9P$ は依然として $50P$ 前後の強いマイナスの予測値が続いている。那覇市周辺部 $-47.1P$ と那覇市西部 $-38.5P$ も依然弱い。一方、本島北部は $-7.5P$ まで回復の予測となっているが、プラス転換には至っていない。したがって、当面は取引が回復に転じる兆しは乏しく、軍用地取引は引き続き低調に推移すると予測されている。

3 賃料水準、稼働率の動向

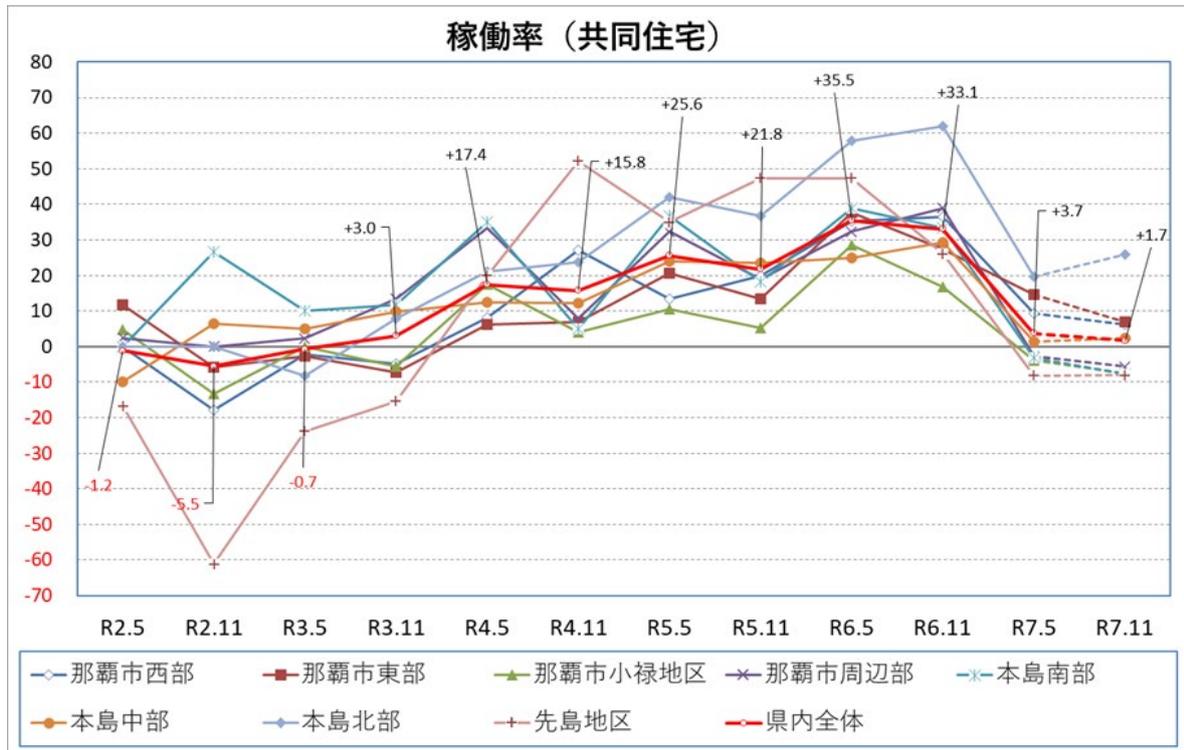
① 共同住宅の賃料



過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の共同住宅の賃料動向に関する各エリアのDI値（実感値）は、すべてのエリアでプラスとなった。ただし、前回との比較では、すべてのエリアで上昇感の落ち着きを実感しており、特に那覇市周辺部は前回+66.7 Pから今回+30.9 P、本島南部は前回+60.0 Pから今回+18.9 P、本島中部は前回+55.7 Pから今回+22.7 Pと他のエリアと比べ顕著な上昇感の落ち着きを実感している。県内全体でも前回+58.1 Pから今回+29.0 Pと上昇感の落ち着きが顕著に現れている。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の予測値についてもすべてエリアでプラスとなったが、実感値と比較すると、那覇市西部と本島北部は上昇感の高まりを予測しているが、その他のエリアでは上昇感の落ち着きを予測している。特に先島地区は実感値+38.1 Pから予測値+6.0 Pと他のエリアに比べ大幅な上昇感の落ち着きを予測している。県内全体では予測値+23.5 Pと上昇感の落ち着きを予測している。

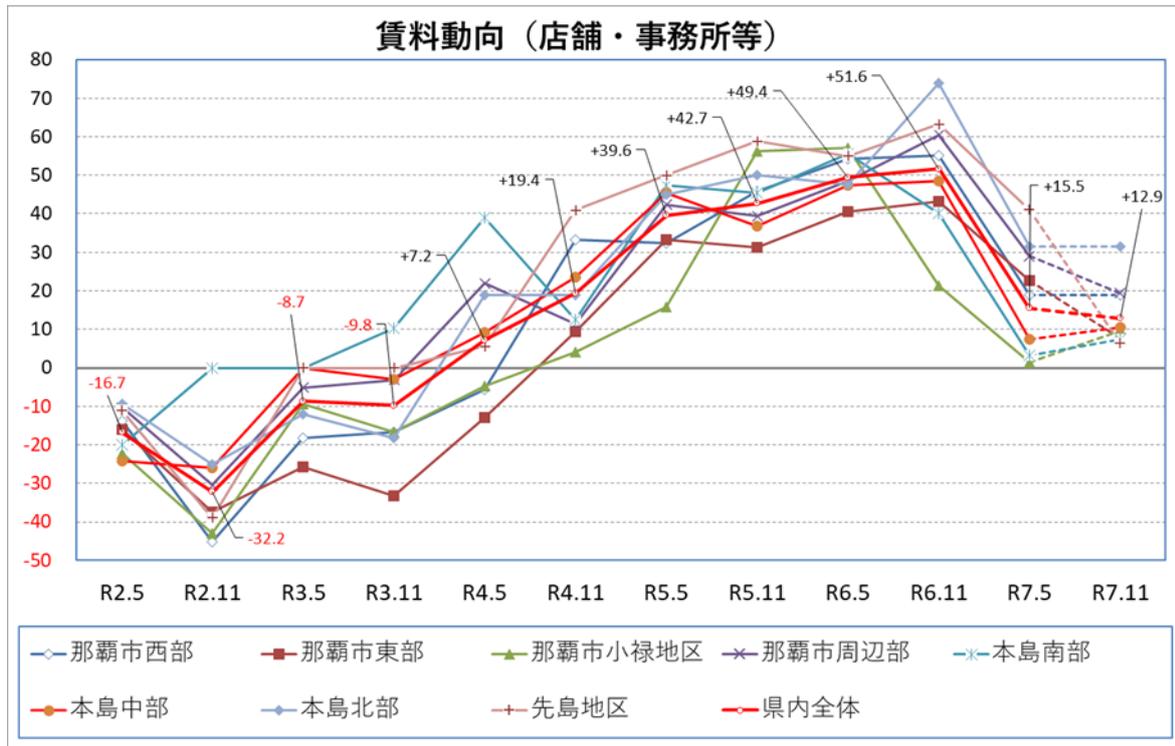
② 共同住宅の稼働率



過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の共同住宅稼働率動向に関する各エリアのDI値（実感値）は、那覇市西部、那覇市東部、本島中部、本島北部でプラスを維持する一方、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島南部、先島地区ではマイナスへ転じる結果となった。プラスを維持した4エリアすべてにおいても上昇感の落ち着きを実感しており、県内全体として、前回+33.1Pから+3.7Pと上昇感の落ち着きを実感している。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の予測値についても、那覇市西部、那覇市東部、本島中部、本島北部でプラスを維持する一方、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島南部、先島地区ではマイナスを示す結果となった。本島中部、本島北部は上昇感の高まりを予測するものの、先島地区は概ね横ばい、那覇市西部、那覇市東部は上昇感の落ち着き、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島南部は下落感の高まりを予測している。県内全体としては、予測値+1.7Pの結果を示し、上昇感の落ち着きを予測している。

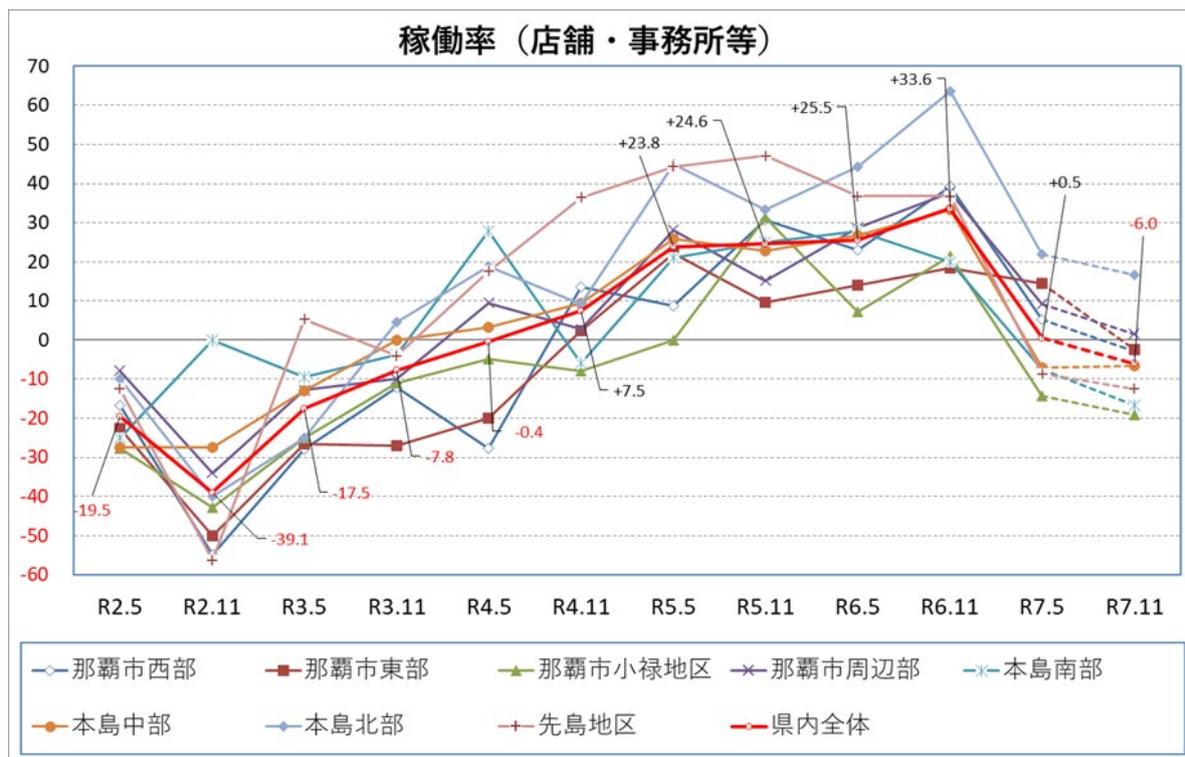
③ 店舗、事務所の賃料



過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の店舗・事務所の賃料動向に関する各エリアのDI値（実感値）は、すべてのエリアでプラスとなった。ただし前回との比較では、すべてのエリアで上昇感の落ち着きを実感しており、特に本島中部、本島北部は前回実感値と比較し40P以上の上昇感の落ち着きを実感している。その他のエリアも20P以上の落ち着きを実感しており、県内全体では前回+51.6Pから今回+15.5Pと上昇感の落ち着きが顕著に現れている。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の予測値について、全エリアでプラスとなった。実感値との比較では、那覇市西部、本島北部は実感値と予測値は同水準となったが、那覇市東部、那覇市周辺部、先島地区で上昇感の落ち着きを予測してしており、特に先島地区は実感値+41.0Pから予測値+6.4Pと大幅な上昇感の落ち着きを予測している。他のエリアでは上昇感の高まりを予測しているが、小幅な上昇の高まりを予測している程度である。県内全体としては実感値+15.5P、予測値+12.9Pとなっており、上昇感の落ち着きを予測している。

④ 店舗、事務所の稼働率



過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の店舗・事務所の賃料動向に関する各エリアの DI 値（実感値）は、すべてのエリアでプラスとなった。ただし前回との比較では、すべてのエリアで上昇感の落ち着きを実感しており、特に本島中部、本島北部は前回実感値と比較し 40 P 以上の上昇感の落ち着きを実感している。その他のエリアも 20 P 以上の落ち着きを実感しており、県内全体では前回+51.6 P から今回+15.5 P と上昇感の落ち着きが顕著に現れている。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の予測値について、那覇市周辺部、本島北部でプラスを示す以外、その他 6 エリアでマイナスを示す結果となった。実感値との比較では、本島中部は概ね横ばいを予測する一方、那覇市周辺部、本島北部で上昇感の落ち着き、那覇市小禄地区、本島南部、先島地区は下落感の高まり、那覇市西部、那覇市東部ではマイナスへ転じると予測しており、県内全体としても -6.0 P の結果を示し、マイナスへ転じると予測している。