

令和 6 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 6 年地価調査においては、令和 5 年 5 月に新型コロナウイルス感染症（以下「新型コロナウイルス」という。）が感染症の第五類に分類されたことで行動制限が解除され、県内観光入域客数の大幅増により経済活動が活発化して、商業活性化、商況回復、店舗需要の強まりが見られた。一方、世界情勢の不安定化と円安による原材料価格、エネルギー資源価格の高騰、人件費の高騰に伴う物価上昇、という経済情勢の変化が見られたが、県内景気の拡大と強い住宅需要、投資需要により全県的な地価の上昇拡大となった。

住宅地については、全 41 市町村のうち、31 市町村で上昇（市部は全 8 市で上昇幅拡大）、8 町村で横這い、2 町村で下落となっており、各市町村内でも地域によって差はあるが住宅需要拡大の傾向が昨年が続いて見られた。特に本島では、昨年まで那覇市や中南部地域を中心に地価が上昇していたが、今年は北部の国頭郡で地価の上昇拡大が見られた。住宅地の沖縄県平均は、令和 5 年の +4.9%⇒+5.8%と上昇し、上昇幅は拡大した。平成 26 年から上昇に転じて 11 年連続で上昇しており、令和 6 年は全国（+0.9%）との比較でも高い伸び率となっている（昨年につき全国 1 位）。

商業地は、全 25 市町村のうち 23 市町村で上昇、2 町村で昨年から横這いとなった。商業地の沖縄県平均は、令和 5 年の +4.8%⇒+6.1%と上昇し、上昇幅は拡大した。平成 26 年から 11 年連続で上昇しており、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における収益力の回復と店舗需要の強まりが見られ、強含みの地価上昇となった。

工業地は、実施している 5 市町（5 地点）のうち 3 市町で上昇幅が拡大した。沖縄県平均は、+10.0⇒+10.6%と僅かな上昇幅であるが、引き続き 2 ケタの高い伸び率となった。平成 26 年から 11 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圏の沖縄における工業地需要の強さが見られた（全国 2 位）。

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昨年 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、昨年 7 月以降を対前年比で見ると 7-9 月期と 10-12 月期はプラス、1-3 月期と 4-6 月期はマイナスとなっており、直近では減少している。また、雇用・所得情勢は、緩やかな改善の動きが続いている。令和 6 年 6 月の有効求人倍率は 1.07 倍で令和 5 年平均の 1.16 倍を下回りやや落ち着きが見られるほか、完全失業率も同 3.3%と前年平均 3.3%と同水準となっている。

地元 3 行の貸出約定平均金利は、1.3%強であり、令和 6 年 4 月以降概ね同水準で推移し

ている。実質預金は令和5年7月以降も対前年同月比プラスで推移している。現金給与総額も下落月が見られるが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への賃上げ圧力が強まる中で現金資産は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D I 調査(R6年5月時点)では、前回(令和5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した。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。なお、アンケートのトピックでは、「移住者や島外市場参加者の取引価格や賃料に対する影響」について尋ねており、宅地については「非常にある」と「ややある」の回答を合わせると95%にも及んでおり、その影響の強さが反映された結果となっている。

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+3.3%→+4.3%と上昇幅が拡大した。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、潜在的な住宅需要は県内で圧倒的に強い。平均的な家族世帯が購入可能な価格水準を超えた高価格帯の地域についても中間層から富裕層の需要は強く、値頃感から那覇市中心部より引き合いが流れている真和志地区や首里地区、小禄地区も同様に需要は強い状況にある。市全体の人口は減少傾向にあるが、世帯分離等によって世帯数は増加傾向にあり、住宅需要を底支えている。

マンション需要は、人気エリアや設備、グレードの良否等で、エンドユーザーの引き合いに差があるものの、駅周辺や中心市街地の人気エリアでは投資用としての需要は堅調で建築費が高騰している中で分譲面積を70㎡未満に減らす等により分譲価格を維持することで需要者を取り込んでいる。マンション開発業者による事業地仕入れ競争が激しく、資金力のある開発業者のマンション用地の仕入れ値は高値となる傾向があり、それが周辺地価にも影響している。

(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、+17.7%→+17.9%と上昇が続き、県内住宅地トップの強い伸びを示した。宅地需要は高く、急激な地価上昇の影響で住宅取得を躊躇していた島内市場参加者による住宅取得が平良地区においても活発化しているほか、土地価格が低価格帯の市外縁部でも建売住宅の開発が増加している。島内市場参加者は、平良の中心市街地及びその周辺の利便性が良好なエリアを選好するものの、中心部の地価上昇により周辺部においても、取引価格が上昇しており、島内市場参加者も受容傾向にある。

②北中城村の住宅地は、+8.9%→+16.9%と上昇幅を大きく広げた。利便性及び住環境に優れたライカム地区及び当地区と沖縄市中心部に近接する島袋地区の人气が高く、村内全域の需要も底堅いが、供給が少ない。このため、取引は堅調に推移しており、これらの地区と比較した値頃感から既成住宅地である全3地点で上昇幅は拡大している。

③恩納村の住宅地は、+12.4%→+13.2%と昨年引き続き大幅に上昇、全5地点で上昇率は拡

大した。コロナ禍で減退していた民泊目的の需要者も出始めているほか、移住やセカンドハウス等を含む自己利用目的の需要が土地価格を引き上げている。既成住宅地は、集落内の居住者に加えて、県内外の個人等、需要者層の広がりが認められる。

④宜野座村の住宅地は、+7.7%⇒+10.3%と上昇幅を広げた。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による割安感もあって、強い地価上昇となった。特にオーシャンビューが望める海岸付近の需要は強い。

⑤今帰仁村の住宅地は、0.0%⇒+9.7%と横這いから上昇に転じた。本島北部の農村であるが既存集落付近の土地を含め、村外需要者による別荘等を目的とした土地取引が見られる。古宇利島を始め海岸に近い地域や海岸沿い、眺望の良い地域では高額取引が目立ち、集落付近でもやや高い価格水準の取引が散見されることから強い地価上昇となった。特に大型テーマパーク「ジャングリア」の影響で村外からの引き合いは高まっている。

【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、+4.5%→+5.6%と上昇、上昇幅も広がっており、全 19 地点で上昇した。観光入域客数の大幅増で国際通りはコロナ禍前の活気を取り戻しており、店舗需要は強く、店舗賃料も強含みの状況にある。那覇市の中心商業地域では、県内法人のほか、観光関連産業やSC等において資本力のある県外企業の参入が見られ、観光入域客数が今後も伸びることが見込まれているなかで県外需要は強い状況にある。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①宮古島市の商業地は、+12.6%→+15.2%と引き続き大きく上昇、伸び率も拡大した。全 3 地点で上昇し、特に平良地区郊外のパイナガマビーチ入口付近に所在する宮古島(県)5-3(平良字下里)が+19.0%⇒+23.4%と大きく拡大した。リゾート色の強い幹線道路沿線に所在しており、その付近では高額取引も見られるようになっており、旺盛な投資需要を反映している。資金力を有する島外市場参加者や、資金に余裕のある島内市場参加者の需要が強く、店舗賃料も上昇傾向にあることから、中心市街地(平良地区)では売手有利の状況が続いている。

②糸満市の商業地は、+7.0%→+11.8%と上昇幅を広げ、全 3 地点とも上昇率は拡大した。観光施設やビーチが集中する南部までの幹線道路沿線における商況の回復に伴う店舗需要の高まりを受けて、投資需要は強まっており、地価は大幅な上昇となった。

③豊見城市の商業地は、+5.8%→+9.1%と引き続き上昇、全 4 地点のうち豊崎の豊見城(県)5-4(+14.0%→+13.5%)を除く 3 地点で上昇幅が拡大した。観光需要の回復等に伴う投資需要の増加や背後地の人口増加に伴う店舗需要増(繁華性の向上)により強い地価上昇となった。

④宜野湾市の商業地は、+9.0%→+8.4%と上昇幅は僅かに縮小したが引き続き高い上昇率となった。特に普天間交差点界隈の、「普天間飛行場周辺まちづくり事業」や都市計画道路事業の進捗、西普天間住宅地区土地区画整理事業の影響により店舗需要が強まっている宜野湾(県)5-14 は、+14.0%と昨年の+15.0%に続き強い上昇となっている。伸び率が縮小した他の地点も+5.8%～+8.0%と上昇率は高く、西海岸側の区画整理区域や国道 58 号、同 330 号

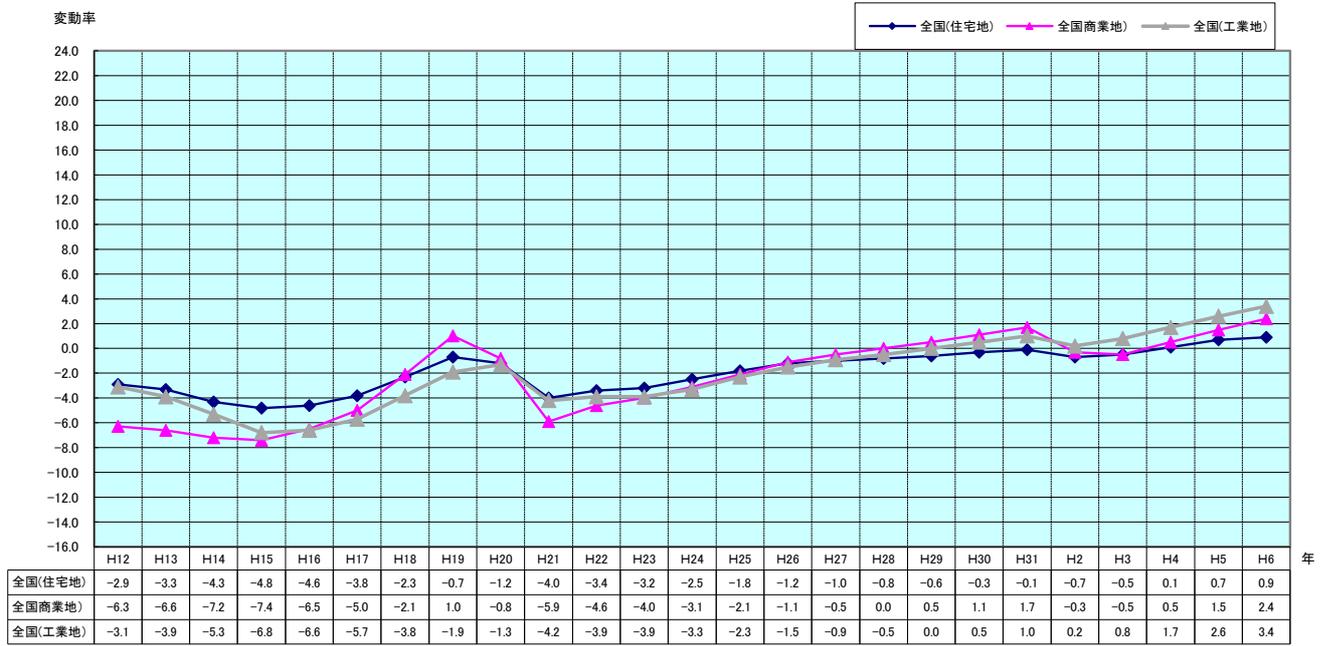
沿線の既成商業地域においても店舗需要の回復とマンション素地としての利用可能性から商業地需要は引き続き強い状況にある。

⑤西原町の商業地は、+6.8%→+8.2%と上昇幅が拡大した(但し1地点選定替えにより1地点のみの変動率)。町内幹線道路整備(国道329号「西原バイパス(仮称)」、坂田交差点周辺の県道整備など)と、旧役場跡地再開発による利便性向上、土地区画整理事業の進展に伴う期待感が地価上昇を後押しした。

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

