

令和 7 年地価公示動向 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

全用途の平均変動率は、令和 5 年の+5.5%⇒+7.3%と上昇幅拡大（全国 2 位）しており、全国平均も+2.3%⇒+2.7%と拡大している。

上昇幅拡大の主な要因としては、令和 6 年に入ってから的大幅な観光需要の回復と拡大、それに伴う経済活動の活発化が見られており、この動きが新型コロナ禍における行動制限のあった前年より強まったものと考えられる。令和 6 年の入域観光客数を見ると、県の統計によると暦年で 966 万人（前年 823 万人）となっており、この数値は新型コロナ禍前の令和元年水準の 1000 万人に近づいている。また、県内では近年、県外資本、外国資本によるホテル、店舗の進出、県外資本によるマンション開発、戸建分譲開発の動きが見られており、それらの動きが昨年引き続き強い状況にある。

住宅地については、全 21 市町村で上昇し、11 市、9 町村において上昇幅を広げており、地域によって差はあるが、沖縄経済が拡大基調にある中で、全県的に住宅需要の強さが昨年引き続き見られた。住宅地の沖縄県平均は、R6 年+5.5%→R7 年+7.3%となり、上昇幅を広げた。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（+2.1%）との比較でも昨年引き続き高い伸び率となっている（全国 1 位）。

商業地は、調査した全 17 市町村で上昇し、16 市町村で上げ幅拡大となった。令和 5 年 5 月に新型コロナの第 5 類移行と行動制限解除後の国内観光客の大幅な増加と、同年 10 月に外国人観光客の受け入れ以降の大型クルーズ船の寄港数増等によるインバウンドの大幅増により、観光客を中心とする地域において収益力は回復し、さらに拡大傾向にある。また、地域性にもよるが地元近隣住民を対象とする商業地域における店舗等への客足の回復と、それに伴う店舗需要の回復と拡大が見られた。商業地の沖縄県平均は、+5.0%→+7.0%となり、上昇幅は拡大した。平成 26 年より 12 年連続の上昇となり、全国平均（+3.9%）よりも高い伸び率となっている（全国 4 位）。

工業地は、実施している全 5 市で上昇し、このうち 1 市で上昇幅が拡大、4 市で縮小した。海運、航空とも貨物輸送量は増加傾向にあり、流通倉庫や中小工場の強い工業用地需要に対し、県内で十分な広さを確保できる工業地が少なく、需要超過が続いている。特に那覇空港や那覇港への交通アクセスに優れた豊見城市や糸満市、浦添市、宜野湾市に至る西海岸の需要は強く圧倒的な工業用地の供給不足にあり、地価の上昇傾向が続いている。しかし、昨今の建築費、原材料費や人件費等の高騰、人手不足で投資採算性に見合った西海岸エリアにおける地価の頭打ち感が見られる。西海岸エリアにおける地価高騰で、東海岸エリア及び内陸部に需要の流入が見られる。その結果、工業地の沖縄県平均は、+9.5%→+6.9%となり、昨年引き続き上昇幅は縮小した。但し、平成 25 年から 13 年連続の上昇となり、全国平均（+4.8%）を上回る伸び率となっている（全国 9 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、1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（既存店を含む全店舗ベース）の令和6年対前年比は6.8%で、特にドラッグストアが同15.2%となっており、個人消費は増加となった。新設住宅着工戸数は、対前年比を四半期ベースで見ると1-3月期-7.9%、4-6月期-3.5%、7-9月期-4.1%、10-12月期-3.8%と、4四半期連続でマイナスとなった。また、雇用・所得情勢は、改善の動きが続いた。県内求人倍率の令和6年対前年比は1.13倍と、前年の1.16倍より僅かに悪化したものの高水準を維持した。完全失業率は同3.2%と前年3.3%より0.1ポイント改善した。

地元3行の貸出約定平均金利は上昇しており、令和6年平均1.42%と、前年平均1.318%を超えた。実質預金量は前年比平均2.6%（前年平均2.2%）と増加した。全体として、世帯収入が伸び悩む中、雇用環境の改善で現金資産は増える状況が続いた。

(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11月時点）結果によると、住宅地が7半期（3年6カ月）、商業地が6半期（2年）連続でプラスとなっており、住宅地、商業地ともに継続して価格上昇を実感していることを示した。半年後（令和7年5月）については、住宅地、商業地ともに上昇がやわらぐとの予測となった。

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

那覇市の住宅地は那覇市の住宅地は+5.9%(+4.0%)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、当市中心部においては県内外からの移住者（富裕層）を含めて需要者層は幅広いが供給が限定的であるため需給はひっ迫した状況にある。特に新都心地区（おもらまち、天久）の住宅地は、開発業者によるマンション用地の需要が強く、その素地の取得競争が地価上昇を強くけん引している。その中心部における住宅需要は、当市外縁部に流入して地価の上昇は真和志地区、小禄地区に波及している。但し、分譲素地の取得競争に加えて建築費が急騰しているなかで、分譲マンションや選好性の強かった木造住宅の販売価格に頭打ち感が見られる。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

- ① 石垣市は、+12.1%→+19.4%と取引価格に落ち着きが見られ上げ幅が縮小していたR6年から一転して上昇幅が拡大した。住宅地は中心部に所在する全地点で上昇した。中心市街地は地元需要が堅調で、供給が極めて低位な点が影響している。また、平得地区、真栄里地区等の旧空港周辺地区では、今後実施予定の区画整理事業に対する期

待感の高まりによって需要が強まっており、中心市街地地価上昇の波及により、地価水準が上昇している。

- ② 宮古島市は、+12.3%→+16.0%と昨年に続き上昇幅が拡大した。急激な地価上昇の影響で様子見傾向にあった島内市場参加者（比較的資金力のある層）の需要の選好度は、平良の中心市街地及びその周辺の利便性の高いエリアが強く、中心市街地の需要は底堅い状況にある。中心部の大幅な地価上昇により、それに追従する形で周辺部においても、従来相場を上回る取引価格に対して、島内市場参加者の受容傾向が顕在化してきている。そのため低価格帯の市外縁部でも建売住宅開発が増加しており、上野や城辺も含め市全体で強い伸び率となった。なお、城辺地区では、旧城辺中学校跡地に宝塚医療大学（兵庫県宝塚市）観光学部観光学科の宮古島キャンパスが令和6年4月に開校している。
- ③ 名護市は、+1.3%→+2.7%と上昇幅が拡大した。名護市街地の住宅市場は、小学校や商業施設に近接するなど利便性に優る区画整理地区を中心に需要が強く、地元業者のほか県外業者の参入による小規模分譲販売の影響もあって上昇幅拡大となった。さらに市街地におけるアパート需要の強まりも地価の上昇に起因している。今夏に開業予定の大型テーマパーク「ジャングリア沖縄」の市街地内住宅地価への影響については、今回調査時点では限定的であり、当施設従業員向けのアパート需要の影響で、供給不足もあって家賃の上昇が見られる。

【商業地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市は、+4.6%→+6.8%と上昇し、上昇幅も広がった。入域観光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。これを受けて久茂地界隈の不動産投資需要も堅調である。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、入域観光客数が今後も伸びることが見込まれているなかで中心部における県外需要は強い状況にある。オフィスについては駅近等立地に優れたオフィスの賃貸需要は堅調であるが、立地や個別の物件の規模、設備水準等のグレードに応じた選別化が見られる。首里地区では、首里城復興への取り組みや国内観光客の大幅増による人流回復と増加により商況は活性化している。また、中心市街地郊外の地元客を中心とする商業地域においても、客足の増加に伴い店舗需要の高まっており、これらのエリアにおいても地価上昇となった。

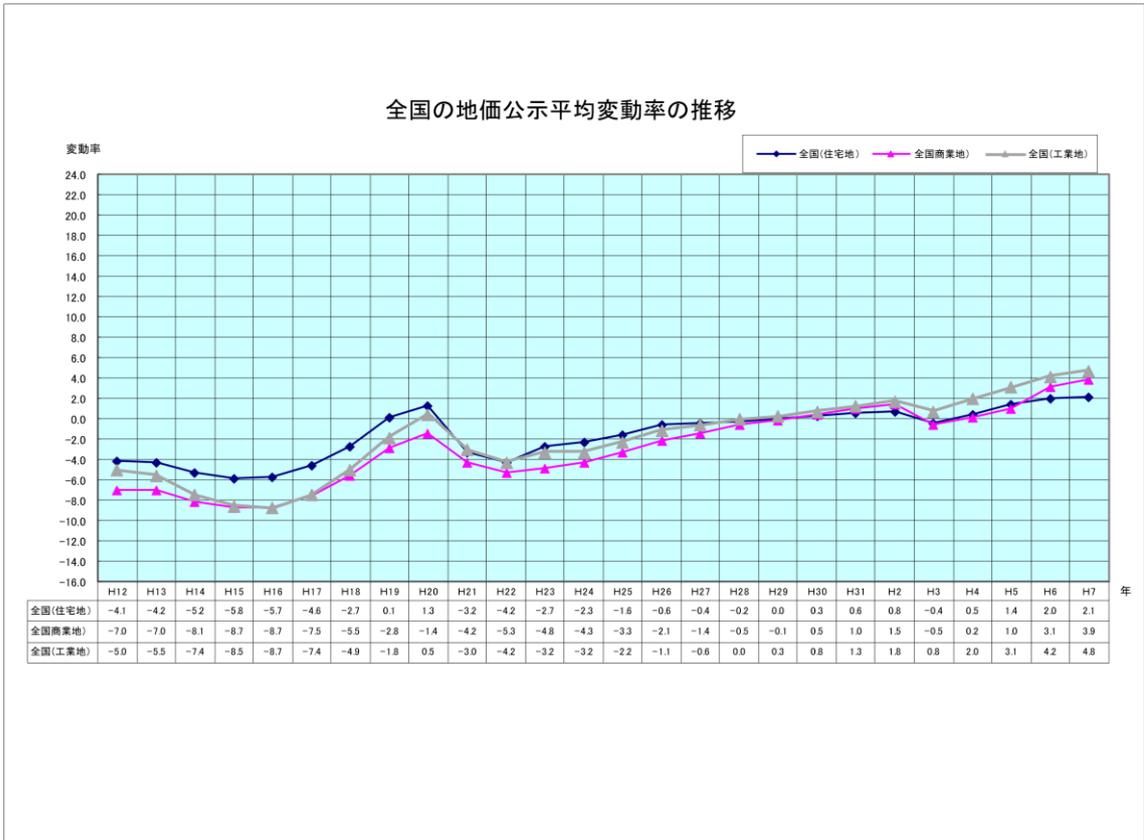
(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

- ① 宮古島市は、+12.4%→+17.1%と上昇が続き、上昇幅は大きく拡大した。西里大通り周辺の中心商業地は供給が限定的であるが、コロナ禍中及び終息後も島外資本からの需要は高く、売り手市場の状況が続いている。観光客の増加で中心市街地の商圈が広がりを見せ、幹線道路沿いの需要は高く、中心部に近いほど急激に上昇しており、強い上昇率となった。

- ② 石垣市は、+4.8%→+14.5%と上昇幅が大幅に拡大した。中心地の730交差点付近では、観光客数の急増傾向により事業収益性が回復し、売買市場では資金調達力に優る本土系企業が物件の購入を進めている。地元向け店舗が建ち並ぶエリアでも、上記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から強い上昇率となった。
- ③ 本部町は、本部5-1（大浜）の1地点のみで+8.2%→+8.5%と上昇幅は拡大した。当地点は、地元客や観光客を中心とする店舗が混在する国道449号沿線の路線商業地域であり、成約事例は少ないが観光客の増加に伴う店舗需要の高まりにより、地価上昇となった。同じ大浜で観光客を顧客対象としたグルメとエンターテインメントの複合商業施設「ジョイントスクエア」が令和5年8月オープンしている。また、老朽化が進んでいる本部町営市場の建替え計画（複合施設）も今後進められる予定である。

敬具

<全国>



<沖縄県>

