

令和8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

BAN鑑定所 伴 清 敬

《全体概要》

- ・沖縄県の地価は、平成26年より全用途で上昇に転じ、本年も全用途平均変動率が**+6.6%**と、前年に引き続き上昇を継続しているが上昇幅は縮小している。47都道府県中、上昇率は東京都に次いで2位となった。
- ・住宅地の平均変動率は平成26年から上昇に転じ、本年は**+6.4%**と前年に引き続き上昇したが、上昇率は縮小した。47都道府県中、上昇率は東京都に次ぐ2位。
- ・商業地の平均変動率は平成26年から上昇に転じ、本年は**+7.3%**と前年に引き続き上昇し、上昇幅は拡大した。47都道府県中、上昇率は東京都、大阪府、京都府に次いで4位。
- ・工業地の平均変動率は平成25年から上昇に転じ、本年は**+5.3%**と前年に引き続き上昇したが、上昇率は縮小した。47都道府県中、12位の上昇率。

《住宅地》

1. 県全体の地価動向と要因・住宅地

- ・県平均は昨年の**+7.3%**から**+6.4%**となり、上昇幅はやや縮んだ。継続地点の全てが上昇。全21市町村で上昇したが、上昇幅が拡大したのは2市5町村にとどまった。

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引き続き見られるものの、一部地域では地価の頭打ち感が見られ始めている。主な要因は以下の通り。

- ① 木造建売住宅の普及。建築費が急騰している中、総額の点から木造住宅を選択する傾向は強い状況。但し、供給過剰感と販売価格の高止まりから売れ行きに陰りが見られる。
- ② 那覇市の堅調な住宅需要と周辺への波及。県庁所在地の那覇市は住宅需要が強い状況にあるが供給が限定的で、その需要が市中心部からその外縁部、さらに周辺市町村へ波及してきた。中部圏域においても同様に、その中心都市である沖縄市から周辺市町村へと波及している。
- ③ 移住・別荘需要の強さ。一部離島と本島中南部、北部地区の海岸エリアにおけるリゾート色の強い地域等では、県内外からの移住や別荘の需要がある。民泊ユーザー建の建売販売も見られる。

2. 県庁所在地の地価動向と要因(那覇市)

- ・那覇市の住宅地は昨年の**+5.9%**から**+5.3%**と上昇幅がやや縮小した。那覇市には行政・経済・金融の中核施設が集中しており、観光面でも拠点となっているため、当市中心部においては県内外からの幅広い需要があり、これに対して供給が限定的であるため需給はひっ迫した状況にある。よって、需要が中心部から首里地区、真和志地区、小禄地区へと波及している。特に、モノレール駅徒歩圏等の利便性の高い地域の需要が強い。ただし、一部地域では地価の頭打ち感が見られだしている。

3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因

- ・宮古島市は昨年の**+16.0%**から**+11.9%**と、引き続き2桁台の高い上昇率だが、上昇幅は縮小した。移住需要の継続とともに、急激な地価上昇の中で様子見傾向にあった島内需要者(比較的資金力のある層)が積極姿勢に変わりつつある。選好度が高いの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。その影響が隣接地域、更に旧郡部へと波及している。郊外部や旧郡部での建売住宅開発も増加している。一方で、建築費高騰が離島では一層顕著なものとなっているため住宅総額が嵩み、その影響から地価上昇の伸びをやや押し下げている。

- ・宜野湾市は+8.2%と昨年同様の上昇率となった。特に人気は高いが供給が少ない宇地泊地区、真志喜地区、野嵩地区等の区画整理区域とその周辺地域の強い需要は継続しており、高い地価上昇傾向が見られる。一方で、市内南部・東部の既成住宅地域では地価の頭打ち感が見られだしている。
- ・うるま市は昨年の+8.1%から+7.4%と上昇幅が縮小した。隣接する沖縄市の地価上昇の波及効果が見られ、沖縄市から旧具志川市エリア、更に旧石川市エリアへと需要が広がっており、高い地価上昇が見られた。一方で、随所で木造戸建分譲開発が見られ、やや供給過剰感も見られだしている。
- ・名護市は昨年の+2.7%から+4.4%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。さらに人口増加とともに「ジャングリア」関係者の住居需要から、市街地におけるアパート需要の強まりも地価の上昇に寄与している。一方で、郊外部での戸建分譲開発が増え市街地は拡大傾向にあり、住宅地需要が分散している面もある。

4. その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・北谷町は昨年の+6.8%から+9.7%と上昇幅が拡大した。北谷町は全国的に知名度が高く、特に西海岸側は、生活面での利便性も高いリゾートエリアとして移住需要が高まっている。また、住宅地域内にて店舗や宿泊施設の需要が一部に見られ、収益物件の取引もある。多様な需要が入ってきていることも地価上昇に影響を与えている。内陸の高台部は、西海岸側住宅地に手を出せなくなった地元需要が中心であり、比較的利便性や住環境が良いこともあって、需要超過の状況となっている。
- ・南風原町は昨年の+9.6%から+9.3%と上昇幅が若干縮小した。当町は隣接する那覇市のベッドタウンとして底固い住宅地需要がある一方で供給が乏しいことから強い地価上昇となった。
- ・本部町は字浜元の既成集落内の1地点で、昨年の+6.4%から+9.0%と上昇幅が拡大した。浜元集落は、その自然環境の豊かさと、当町中心部やリゾートエリアに比較的接近している利便性から、中心部や他の集落と比較した割安感もあって強い地価上昇となった。

《商業地》

1. 県全体の地価動向と要因

- ・商業地の県平均は昨年の+7.0%から+7.3%となり上昇傾向が続いている。継続地点の全てが上昇。地価公示地点のある全17市町村で上昇し、9市町村で上げ幅拡大となった。

観光客数は増加傾向が継続し、今年度は、国内客は過去最高で推移しており、国外客も国際航空路線やクルーズ船の再開・新規就航の進展からほぼコロナ禍前の水準に戻っている(令和7年11月までの統計結果による)。観光客を対象とする商業地域の収益力は拡大傾向にある。都心部の事務所需要は、県外企業の進出増もあり堅調に推移している。また、個人消費は緩やかに増加しており、地域性にもよるが商業地域における店舗等への近隣住民の客足の回復と、それに伴う店舗需要の拡大により、商業地は全県的に地価上昇となった。

2. 県庁所在地の地価動向と要因

- ・那覇市の商業地は昨年の+6.8%から+7.1%と、若干上昇幅が拡大した。観光入域客数の増加で国

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。中心商業地域では、県内大手法人や観光関連産業・小売業・飲食業等において資本金のある県外企業の参入が見られる。事務所需要も堅調であり、これらを受けて久茂地・松山界限や新都心地区の不動産投資需要は堅調である。

3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因

・宮古島市は昨年の+17.1%から+13.7%と、上昇幅は縮小したものの二桁台の上昇となった。西里大通り周辺の中心商業地は供給が限定的であり、コロナ禍中及び終息後も島外資本からの投資需要は高く、売り手市場の状況が続いている。観光客が増加しているなかで出店地域も広がっており、幹線道路沿いの需要も高い状況が続いている。ただし、建築費高騰や人手不足が上昇傾向を鈍化させている面がある。

・宜野湾市は昨年の+8.3%から+9.7%と上昇幅が拡大した。地域性にもよるが、観光客の回復や飲食店の客足の戻り等により、店舗需要が強まっており、物件や土地取得の動きが活発化している。特に、土地区画整理事業が進捗中の西普天間地区には、令和7年琉球大学病院と同医学部が移転し、隣接する地域で店舗用地等の需要が高まっている。これに近接する旧来からの商業中心である普天間交差点周辺でも波及効果が見られ、更に「普天間飛行場周辺まちづくり事業」進捗の影響もあり、店舗需要が高まっている。西海岸の宜野湾市海浜公園一帯は、「国際コンベンションリゾート拠点」と位置付けられて、商業・リゾート施設の誘致や充実が図られており、大型公共施設、リゾートホテル、大型商業施設が所在するなど投資需要は強い状況にある。

・石垣市は昨年の+14.5%から+8.1%と上昇幅が縮小した。中心地の730交差点付近では、観光客数の増加傾向により事業収益性は好調が続く、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は、上記中心部需要の波及効果や背後住宅地価格の上昇の影響により価格は上昇傾向にあるが、郊外の新興商業地域への顧客流出が見られる。

・名護市は昨年の+3.0%から+5.3%と上昇幅が拡大した。旧来からの中心商業地域では、「ジャングリア」開業の影響は明確でないが訪れる観光客がやや増えており、市街地人口の増加もあって店舗需要が強まっている。21世紀の森公園にてPark-PFI制度を活用した複合施設の整備が進み、新たなバスターミナルを核としたと中心市街地整備の構想もあって、中心市街地発展の期待感の高まりが見られる。

4. その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・本部町は昨年の+8.5%から+22.1%と上昇幅は大きく拡大した。本部町は年間340万人が訪れる美ら海水族館が存し、近年は宿泊施設の軒数・収容人数が大きく増加しており、町域内での観光消費額も増大していることが推察される。新たに大型の区分所有型のコンドミニウムホテル(230室)の建設も進められている。公示地は、大浜地区の1地点のみで、地元客や観光客を中心とする店舗が混在する国道449号沿線の商業地域であり、観光客の増加に伴い店舗や宿泊施設の需要が高まっている。また、近隣地域内に産業振興の拠点施設として「もとぶオアシス」が整備されることが決定し、前面国道の拡幅整備の進捗や被災から復旧した本部港にてクルーズ船寄港増が見込まれていることも相まって、当該地域が観光拠点として発展していく期待感が高く、地価上昇の要因となった。

・北谷町は昨年の+7.6%から+8.4%と上昇幅が拡大した。都市型リゾートエリアとしての熟成が続く、観光客増加から店舗等の需要は高い。北谷5-2は国道58号沿い商業地域であり、当初は低層の郊外型ロードサイト店が建ち並ぶ地域であったが、徐々に収益性の高い業種・業態、ホテルや分譲マン

ション等の高度利用が増えつつある。

《工業地》

1. 県全体の地価動向と要因

・工業地県平均は昨年の+6.9%から+5.3%となり、上昇が続いたものの上昇幅は縮小した。海運、航空とも貨物輸送量は概ね増加傾向にあり、流通倉庫や中小工場といった工業用地需要の高まりに対し、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糸満市から宜野湾市に至る西海岸沿い工業地の需要は強く、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から西海岸エリアにおける地価の頭打ち感もあり、上昇幅が縮小した。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移動が見られる。

2. 県庁所在地の地価動向と要因

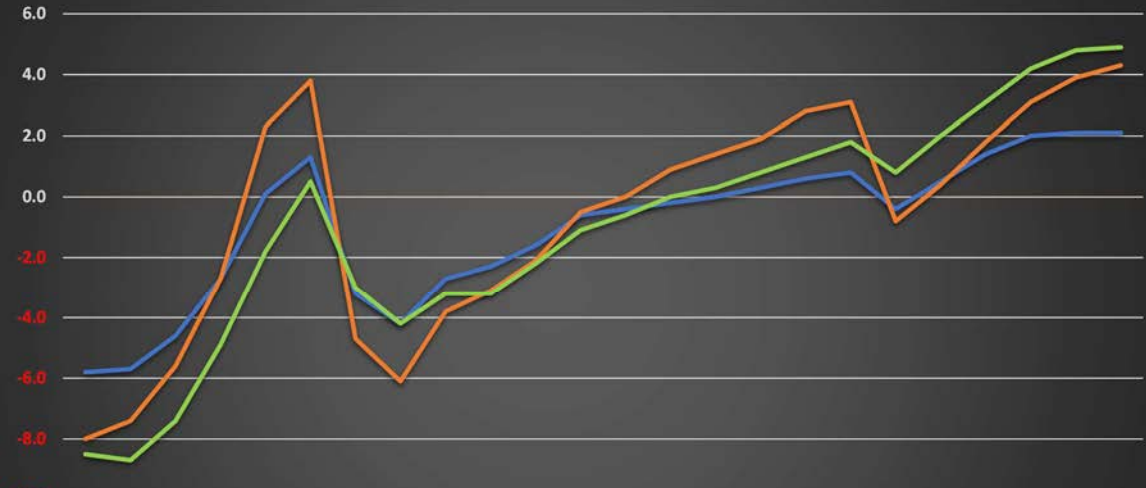
那覇新港埠頭に近接する那覇 9-1(那覇市港町)は昨年+7.6%から+3.1%と上昇が続いたが、上昇幅は大きく縮小した。交通アクセスに優れた地域であり、県内工業地では高価格水準を維持している。

一方、総額が嵩み、倉庫流通業務の収益性の観点から、購入可能な需要者も資金力が豊富な大企業に限定されることから他の工業地域へ需要の流出が見られる。また、昨今の原材料価格や人手不足による人件費の高騰は製造業の経営を圧迫し、設備投資意欲の阻害要因となっている。

3. 県庁所在地以外の市部の地価動向と要因

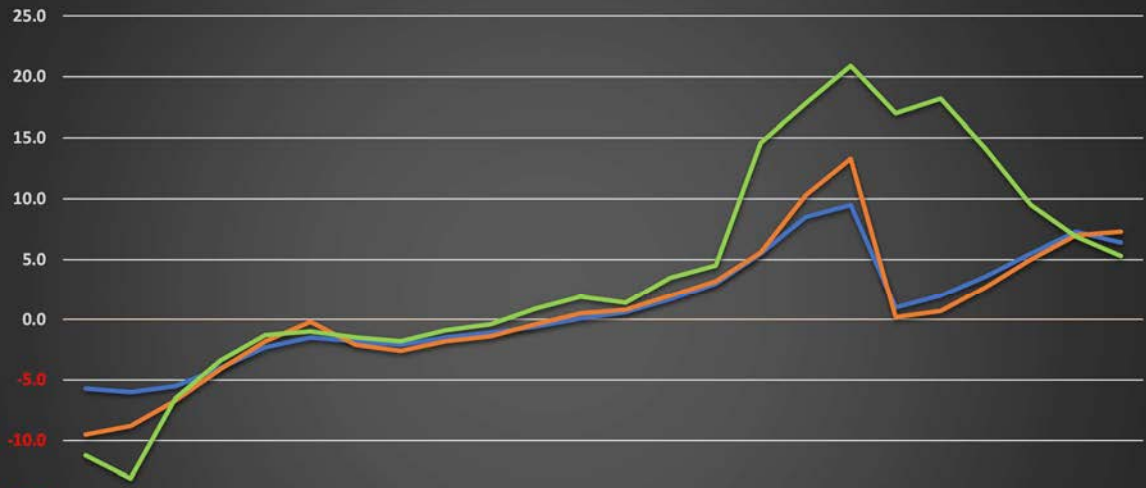
- ・浦添市の工業地の平均は昨年の+7.6%から+6.8%と上昇継続であるが、上昇幅はやや縮小した。
- ・豊見城 9-1(豊見城市豊崎)は昨年の+6.7%から+5.1%と、上昇継続であるが上昇率は縮小した。
- ・糸満 9-1(糸満市西崎町)は昨年の+9.1%から+6.7%と、上昇継続であるが上昇幅は縮小した。
- ・中部の東海岸側に位置するうるま 9-1(洲崎)は他の地点に比べ割安感があり、+3.2%(昨年 2.6%)と上昇しており、上昇幅もやや拡大した。

全国の平均変動率推移（単位:%）



	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
住宅地	-5.8	-5.7	-4.6	-2.7	0.1	1.3	-3.2	-4.2	-2.7	-2.3	-1.6	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3	0.6	0.8	-0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1
商業地	-8.0	-7.4	-5.6	-2.7	2.3	3.8	-4.7	-6.1	-3.8	-3.1	-2.1	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1	-0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
工業地	-8.5	-8.7	-7.4	-4.9	-1.8	0.5	-3.0	-4.2	-3.2	-3.2	-2.2	-1.1	-0.6	0.0	0.3	0.8	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2	4.8	4.9

沖縄県の平均変動率推移（単位:%）



	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
住宅地	-5.7	-6.0	-5.5	-4.0	-2.3	-1.5	-1.8	-2.1	-1.5	-1.1	-0.6	0.1	0.6	1.7	3.0	5.5	8.5	9.5	1.0	2.0	3.6	5.5	7.3	6.4
商業地	-9.5	-8.8	-6.7	-4.1	-1.8	-0.2	-2.1	-2.6	-1.8	-1.4	-0.4	0.5	0.8	2.0	3.2	5.6	10.3	13.3	0.2	0.7	2.7	5.0	7.0	7.3
工業地	-11.2	-13.1	-6.5	-3.4	-1.3	-1.0	-1.5	-1.8	-0.9	-0.4	0.9	1.9	1.4	3.5	4.5	14.6	17.8	20.9	17.0	18.2	14.1	9.5	6.9	5.3