

令和 6 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+3.6%⇒+5.5%と上昇幅拡大（全国 2 位）しており、全国平均も+1.6%⇒+2.3%と拡大している。

令和 5 年 5 月に新型コロナウイルス感染症が感染症法の第 5 類に移行して行動制限が解除され、経済活動が活発化、県内観光入域客数の大幅な増加と店舗利用客の回復により商況回復、店舗需要が強まった。これにより労働市場の回復とともに買手の先行き不安感の解消、売手の新型コロナ禍後の期待感の高まりから、これまでの様子見傾向からの住宅購入、投資マインドの回復が見られた。また、令和 5 年の観光入域客数は、県統計暦年で 823 万人とコロナ禍前の令和元年水準 1000 万人に接近しており、県外資本、外国資本の流入（ホテル、店舗の進出、マンション開発、戸建分譲開発）が強い状況にある。

住宅地については、全 21 市町村で上昇し、10 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、新型コロナ収束後の沖縄経済に景気拡大の兆しが見られる中で、全県的に住宅需要の回復と拡大の傾向が顕著となった。住宅地の沖縄県平均は、+3.6%⇒+5.5%となり、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（+2.0%）との比較でも高い伸び率となっている（全国 1 位）。

商業地は、全 17 市町村で上げ幅が拡大しており、住宅地と同様に地域によって差はあるが、全県的に商業地需要の強まりが顕著となった。商業地の沖縄県平均は、+2.7%⇒+5.0%となり、上昇幅は拡大した。平成 26 年より 11 年連続の上昇となり、全国平均（+3.1%）よりも高い伸び率となっている（全国 8 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、3 市で縮小した。一部地域で高止まり感が見られるが上昇率は引き続き高い水準にある。工業地の沖縄県平均は、+14.1%⇒+9.5%となり、上昇幅は縮小した。但し、平成 25 年から 12 年連続の上昇となり、全国平均（+4.2%）を大きく上回る高い伸び率となっている（全国 3 位）。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などの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。一方で那覇空港や那覇港への交通アクセスに優れた西海岸エリアにおける工業用地の供給不足の中で、周辺商業地価に接近する那覇市港町、浦添市西洲、糸満市西崎の工業地価の頭打ち感から全体として上昇幅は縮小した。なお、近時の物価上昇や人件費の高騰は、県内の 9 割を占めると言われる中小企業のうち物流業、製造業における企業収益を圧迫、設備投資への影響が懸念されている。

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、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、百貨店やスーパーは昨年1月以降、対前年比プラスとなっており、個人消費は回復している。新設住宅着工戸数は、対前年同月比で3～5月、1月のマイナスを除きがプラスとなった。また、雇用・所得情勢は、改善の動きが続いている。R5年平均の県内求人倍率は1.16倍と前年0.98倍を大きく上回り、完全失業率は同3.3%と前年平均3.2%より0.1ポイント悪化した。

地元3行の貸出約定平均金利は、令和5年平均1.3%強で、低下傾向を維持した。実質預金量は前年比平均+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(R5年11月時点)結果によると、住宅地が5半期(2年6カ月)、商業地が4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6年5月)については、住宅地、商業地ともに上昇が継続するとの予測となった。

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+2.2%→+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、潜在的な住宅需要は県内で圧倒的に強い。新型コロナ禍の様子見傾向で減少していた分譲住宅の販売件数は、建築費の高騰で販売価格に高止まり感が見られるマンションの契約件数が減少しているなかで、低コストの木造が普及している戸建住宅は増加している。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昨年からすべて上昇、引き続き需要は強い状況にある。人気があって地価水準の高い中心部のエリアから需要が流れている真和志地区、首里地区、小禄地区でも上昇しており、特にモノレール駅付近や区画整理区域など利便性や住環境に優れた地域は人気があり地価は強い状況にある。

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。当地区における分譲マンションはハイグレードの高価格帯物件が多くエンドユーザーも県外個人投資家や県内富裕層が中心となり、1億円を超える高層階から先行して売れる傾向にある。戸建住宅需要も強い状況にあるが売り物件がない需要超過の状況にある。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①石垣市は、+13.4%→+12.1%と上昇幅は縮小した。新型コロナの収束に伴う住宅取得意欲の高まりで木造戸建て分譲の増加等のあった昨年と比べると、強めの取引が多く見られなかったことから、上げ幅は縮小となった。一方、地元需要の強い中心市街地における宅地供給不足や市郊外部の旧空港周辺地区における今後実施予定の区画整理事業に対する期待感の高まり、中心市街地地価上昇による需要の流入、一定量見られる県内外者による需要の強さが引き続き見られており、二ケタの高い伸びとなった。

②宮古島市は、+7.7%→+12.3%と上昇が続き、上昇幅は拡大した。新型コロナ禍の収束に伴う観光客数の大幅な回復と島外資本流入の増加で利便性の高い平良地区中心市街地で大幅な地価上昇が見られる。また、外縁部の既存集落地域においても、大型商業施設開業による利便性向上と、周辺の民泊・レンタカー営業所需要、建設業者による需要の影響下において、従来相場を上回る取引価格に対して、売主の相場感の高まりにより地価の強い上昇傾向を示す地域が見られる。なお、令和6年4月に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開校予定となっており、当市郊外部において急速な変化が見られる。

③南風原町は、+3.7%→+7.7%と上昇して、上昇幅は広がった。当町は隣接する那覇市のベッドタウンとしての位置にあって、県平均を上回る人口増加率（過去5年間で+4.2%）となっており、都心への接近性に優る既成住宅地域や住環境に優る区画整理区域では熟成度進展等から住宅地需要は底堅く、昨年より強い地価上昇となった。また、那覇広域都市計画区域の変更計画が令和4年11月22日告示され、町内の与那覇地区、宮平地区等の市街化調整区域の一部が市街化区域に編入されており、開発規制が弱まることによる市街化進展、外延的発展等の影響も見られる。

【商業地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市は、+1.9%→+4.6%と上昇し、上昇幅も広がった。全19地点のうち2地点で横這い、17地点で上昇幅が拡大となり、新型コロナ禍後の市場の回復が顕著となった。特に中心商業地では、沖縄都市モノレール駅を中心に資本力のある県外企業、デベロッパーによるホテル用地、マンション用地需要が強く、高額取引が散見される。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。観光関連店舗が中心の国際通りでは、観光客を中心とした人流の回復によりその背後の商業地を含めて飲食系店舗の需要が強く、ホテル適地として稀少性もあって投資需要は強い状況にある。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においても、客足の増加に伴う店舗需要の高まりから地価上昇が見られる。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①宮古島市は、+3.5%→+12.4%と上昇が続き、上昇幅は大きく広がった。新型コロナ禍の収束でその影響がなくなり取引件数は横ばいとなっている一方で、観光客数の大幅な回復傾向、島外資本流入の増加により、取引価格は高価格帯となる傾向にある。特に平良地区中心市街地では観光客を中心とした人流の増加が見られ、店舗賃料の上昇もあって収益力の高まりから売り手市場となっている。また、当市ではリゾートホテルの新規開業等もあり、郊外部を含めて商業地に対するさらなる需要の増加が見込まれており、大幅な地価上昇となった。

②糸満市は、+2.9%→+6.4%と上昇、上昇幅は広がった。新型コロナ禍の収束で店舗等への客足は戻っており店舗需要の高まりが見られる。当市における商業地の取引件数は少ない

が中心市街地の県道沿線及びその背後で高値の取引も見られるようになっており、上昇幅拡大となった。なお、那覇市泊魚市場の競り機能を糸満漁港に移転した新施設「高度衛生管理型荷さばき施設」が令和4年10月から供用開始され、その背後の旧公設市場跡地に「糸満市場いとまーる」も整備されており、当漁港周辺エリア（旧商店街）活性化の兆しが見られる。

③本部町は、本部5-1（大浜）の1地点のみで+1.1%→+8.2%と上昇幅は大きく拡大した。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新型コロナの収束に伴いレンタカーの交通量も増えて観光客向け店舗への客足の回復が見られ、大幅な地価上昇となった。また、大浜で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2023年8月にオープン、観光客向けの店舗となっており、上昇幅拡大となった。

敬具

<全国>



<沖縄県>

