

(一般公開版)

# 第16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4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

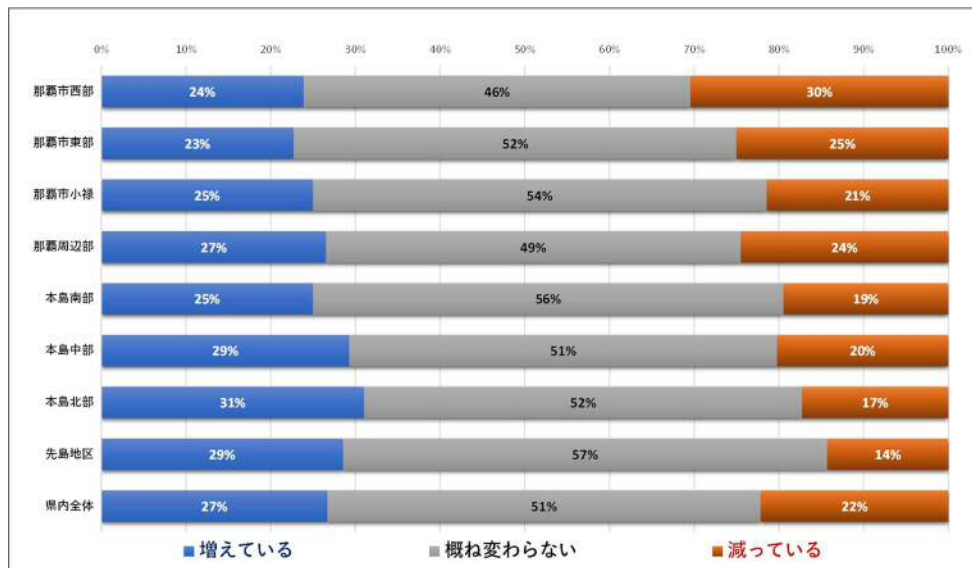
## 目次

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　〔物件の売却相談や査定依頼の動向について〕 .....	2
ii 県内の地価動向 .....	4
iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向 .....	5
iv 県内の賃貸市場の動向 .....	6
I 調査の概要 .....	7
i 調査の目的、内容 .....	7
ii DI 指数 .....	7
iii 地域区分 .....	8
iv 今回調査の概要 .....	9
II 調査結果の概要 .....	10
1 地価動向 .....	10
2 取扱件数の動向 .....	13
3 賃料水準、稼働率の動向 .....	17

## 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 「物件の売却相談や査定依頼の動向について」

#### ① 半年前と比較して、“**自用の住宅**”の売却相談や査定依頼は増えていますか。

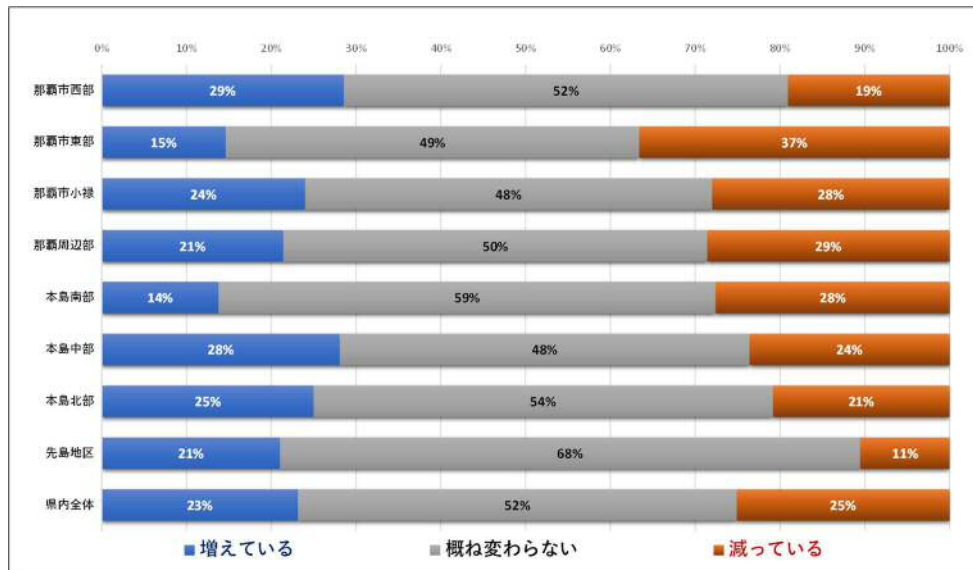


**県内全体における“自用の住宅”の売却相談等は、「概ね変わらない」が約半数を占め、「増えている(27%)」が「減っている(22%)」を若干上回る結果となったが、地域により異なる傾向がみられた。**

地域別にみると、那覇市西部では「増えている」よりも「減っている」が上回り、売却相談等が減少しているとみられ、那覇市東部・那覇市小祿・那覇周辺部は概ね均衡している。他方、本島南部・本島中部・本島北部・先島地区では「減っている」より「増えている」が上回り、売却相談等が増加しているとみられる。特に本島北部・先島地区ではその差が比較的大きいものとなっている。

この結果から、自用の住宅については那覇を中心とした都心部では売却意欲がやや減少している反面、都心部から離れるほど売却相談がやや増えているとみられ、住宅の需給に格差が生じている可能性がある。また、相続に関連した売却相談が増えているとのコメントが多くみられ、一方で「減っている」の回答の理由としては、業者間の競争の激化という趣旨のコメントが複数あった。

② 半年前と比較して、“投資用物件”の売却相談や査定依頼は増えていますか。



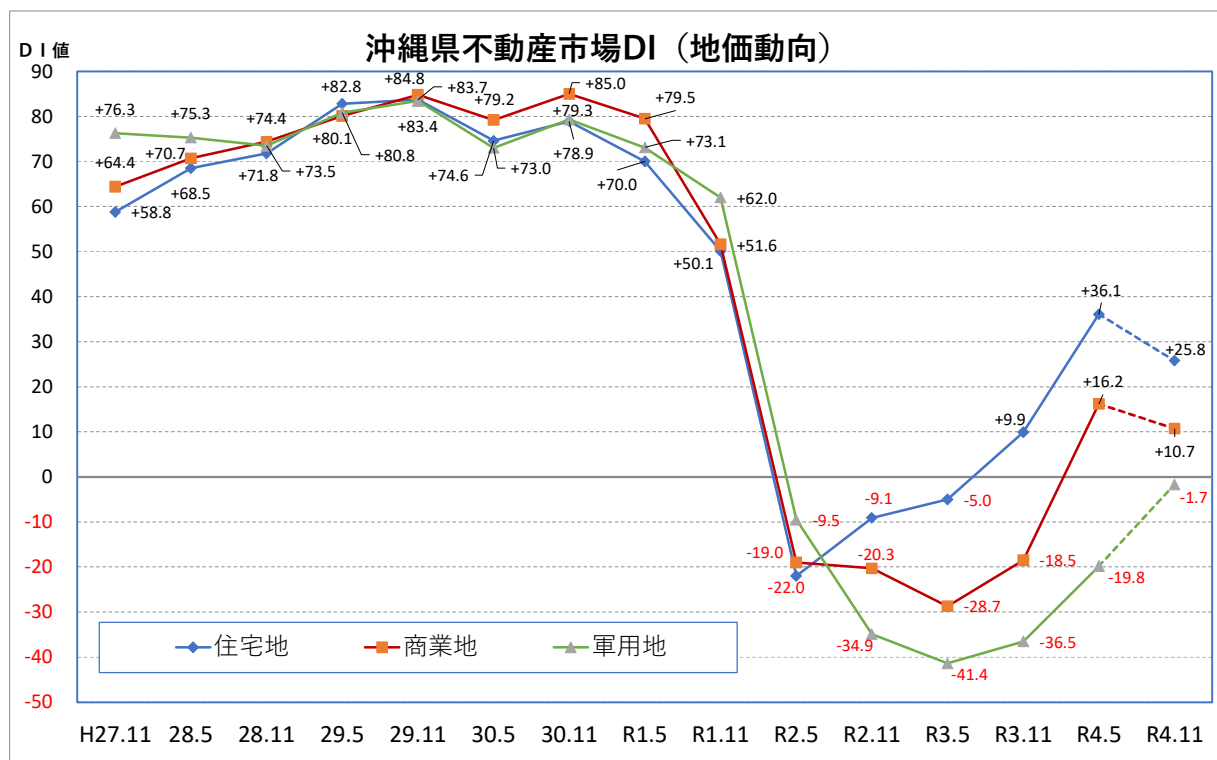
**県内全体における“投資用物件”の売却相談等は、“自用の住宅”と同様に「概ね変わらない」が約半数を占めたが、「減っている(25%)」と「増えている(23%)」がほぼ均衡する結果となった。**

地域別にみると、那覇市西部では「増えている」が「減っている」を上回り、売却相談が増加しているが、那覇市東部では「減っている」が「増えている」を大幅に上回っており、売却相談は減少しているとみられる。那覇市小祿・那覇市周辺部・本島南部も「減っている」が「増えている」を上回る結果となった。他方、本島中部・本島北部では概ね均衡し、先島地区では那覇市西部と同様に「増えている」が上回った。

この結果から、商業地やホテル等が多い那覇市西部や、観光リゾート地が多い先島地区など、これまで観光関連の投資が進んだ地域ほど売却の相談が増加しているとみられる。

「増えている」との回答者からは、民泊等のリゾート物件、軍用地や外人住宅の相談が多いとのコメントが複数みられた。また、「減っている」の回答の理由としては「急いで売却する必要がない」とのコメントがあった。

## ii 県内の地価動向



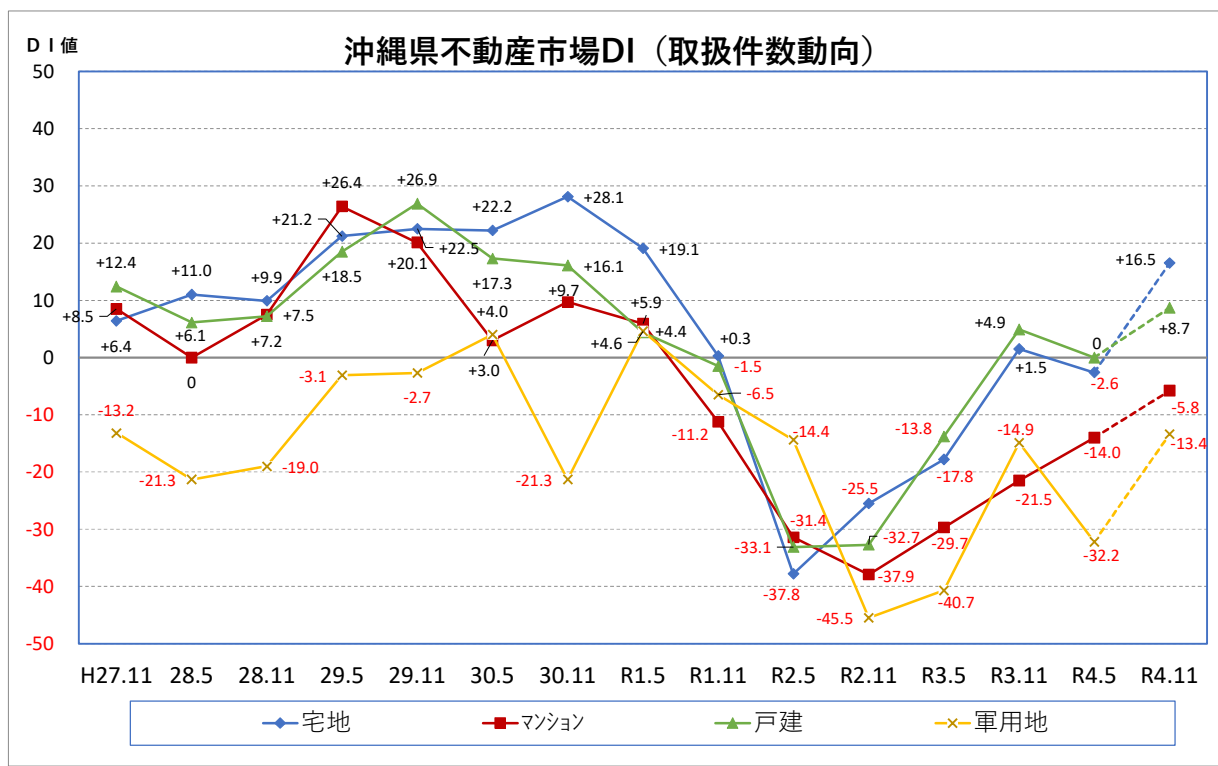
**商業地はプラスに転じ、住宅地は上昇感が高まる一方、軍用地は依然下落が続くと実感。半年後、住宅地、商業地は上昇感が落ち着く一方、軍用地は下落感が弱まると予測。**

調査時点の過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の地価動向に関する実感値は、前回の住宅地に続き商業地がプラスに転じたが、軍用地は継続してマイナスとなった。ただし全ての種別でDI値は20～30P程度増加し、回復傾向がみられる。なお回答内訳をみると、全ての種別で「横ばい」が約4割あり、市場の動向について慎重な判断をする回答者が多くみられた。

前回調査時点（R3.11.1）における半年後（R4.5.1）の予測値は、住宅地8.4P、商業地-9.3P、軍用地-25.4Pであり、全種別において今回調査の実感値は半年前の予測値を大きく上回った。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の地価の動向に対する予測は、住宅地、商業地で上昇感が弱まる一方、軍用地では下落感が弱まると予測された。回答の内訳をみると、住宅地は「横ばい」「やや下落」、商業地は「やや下落」、軍用地は「上昇」「やや上昇」「横ばい」の割合が今回調査の実感と比較して増加した。

### iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向



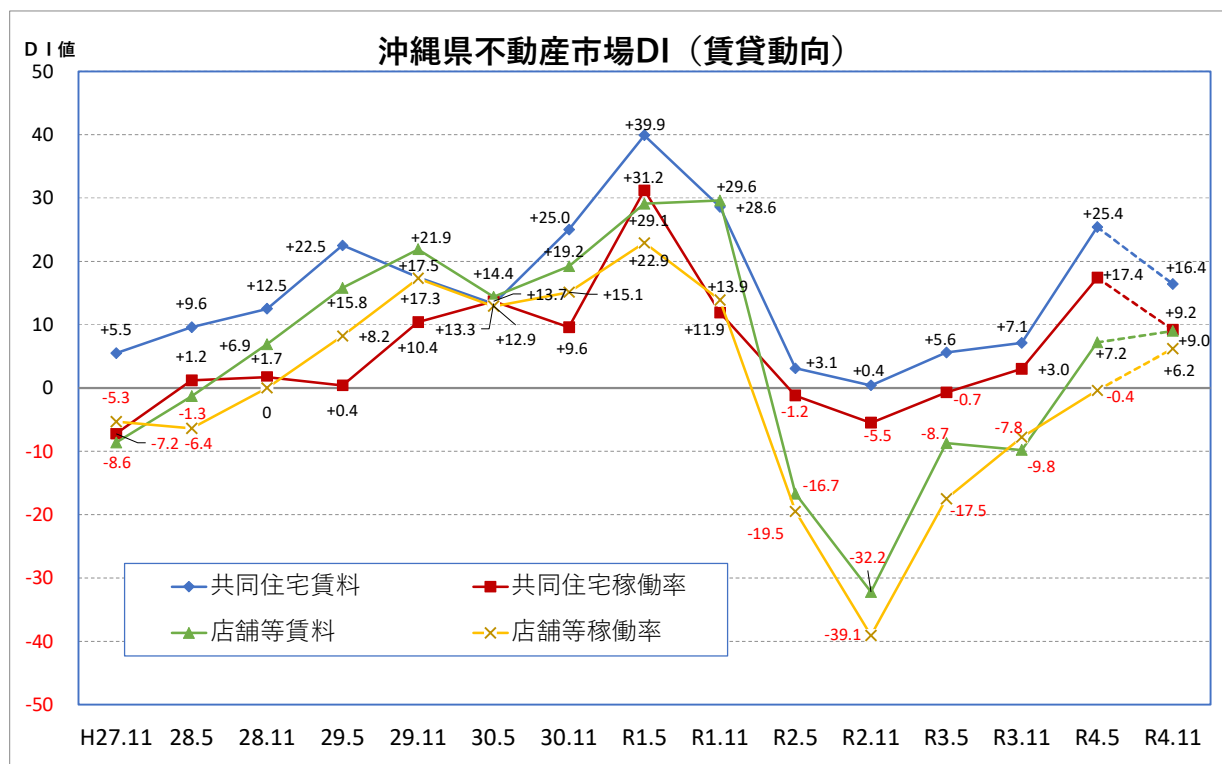
**戸建がゼロに、宅地はマイナスに転じた他、マンションと軍用地は依然減少が続くと実感。半年後は宅地、戸建でDI値がプラスに転じ、マンション、軍用地は減少感が弱まると予測。**

調査時点の過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の取扱件数の動向に関する実感値は、戸建は増加から横ばいに、宅地は増加から減少に転じ、軍用地は減少感が強まりDI値は減少した。一方、マンションについてはマイナスが継続しながらも、減少感は弱まってきている。

前回調査時点（R3.11.1）における半年後（R4.5.1）の予測値は、宅地 25.2P、マンション 23.8P、戸建住宅 32.0P、軍用地 9.8P であり、全種別において今回調査の実感値は半年前の予測値を大きく下回った。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の取扱件数の動向については、宅地と戸建がプラスに再び転ずる他、マンションと軍用地は依然減少が続く中、減少感は和らぐと予測された。総じてみると全種別において予測DI値は、今回調査の実感値を上回っている。特に軍用地については、予測値が約20P程度上昇しており、下落感の大幅な緩和が予測された。

#### iv 県内の賃貸市場の動向



**店舗等賃料はプラスに転じ、共同住宅賃料・稼働率は上昇感が高まる一方、店舗等稼働率は僅かながら下落が続くと実感。半年後は全種別で上昇すると予測。**

調査時点の過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の賃貸市場の動向は、共同住宅賃料・稼働率で上昇感の高まりが、店舗等家賃で上昇への転換が実感された。店舗等稼働率のDI値は依然マイナスだがゼロに近似しており、これまでの下落から横ばいへと下落感が弱まると実感された。ただし回答内訳をみると、全種別で「横ばい」が約6割となっており、市場の動向について慎重な判断をする回答者も多くみられた。

前回調査時点（R3.11.1）における半年後（R4.5.1）の予測値は、共同住宅賃料+10.1P、同稼働率+4.9P、店舗等賃料-6.0P、同稼働率-1.8Pで、共同住宅賃料・稼働率、店舗等賃料において今回調査の実感値は半年前の予測値を10P程度上回った。なお、店舗等稼働率は概ね予測の通りだった。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の賃貸市場の動向については、全種別で上昇予測となった。ただし、共同住宅賃料・稼働率では上昇感が落ち着く一方、店舗等賃料・稼働率は上昇感の高まりや、上昇への転換が予測されており、住居系と商業系の傾向にやや差が現れた。

## 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

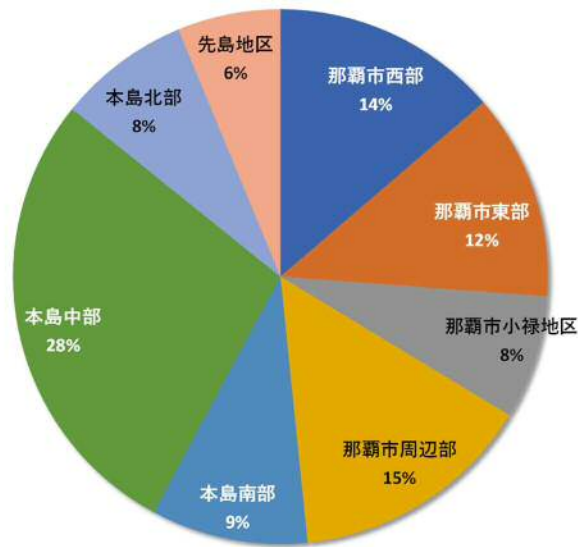
本調査では、沖縄県を8地域に区分したが、それぞれに含まれる字名、市町村等は以下のとおりである。

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

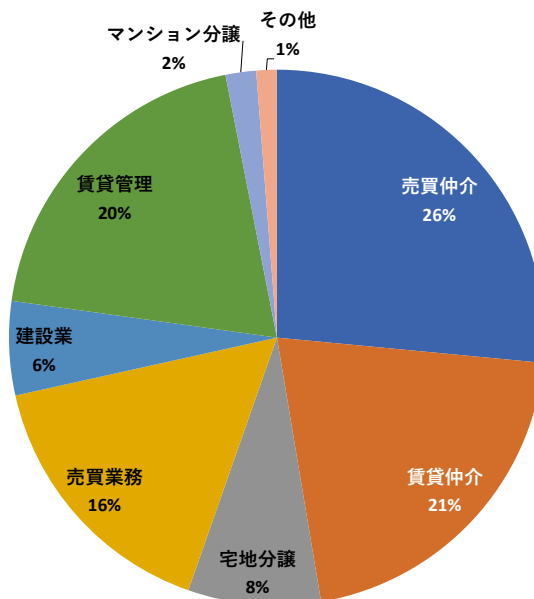
※本調査は平成26年11月の第1回より半年ごとに行っており、今回が16回目。

#### iv 今回調査の概要

- ・調査時点：令和4年5月1日  
実感に対応する期間（R3.11.1～R4.5.1）  
予測に対応する期間（R4.5.1～R4.11.1）
- ・発送数：1490、有効回収数：282、回収率：18.9%
- ・回答者の主な営業地域



- ・回答者の主たる業種



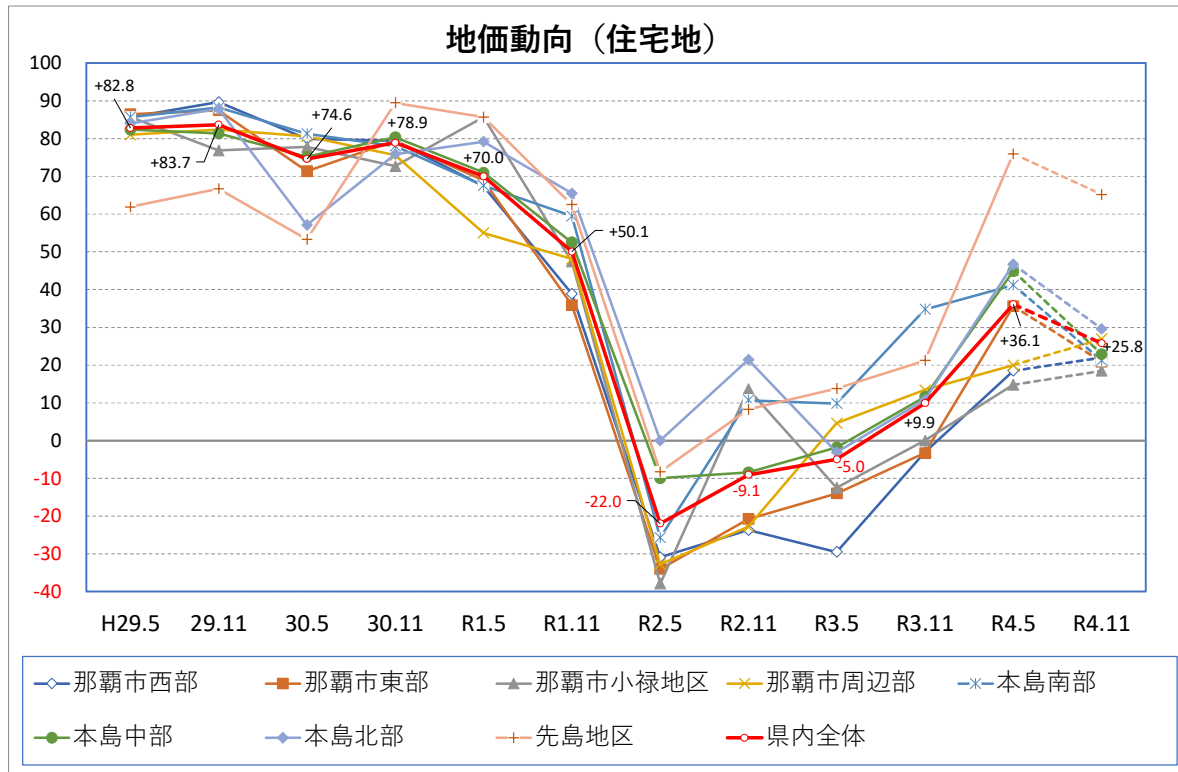
## II 調査結果の概要

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「H29.5」～「R4.5」までの数値は実感値、「R4.11」の数値は R4 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

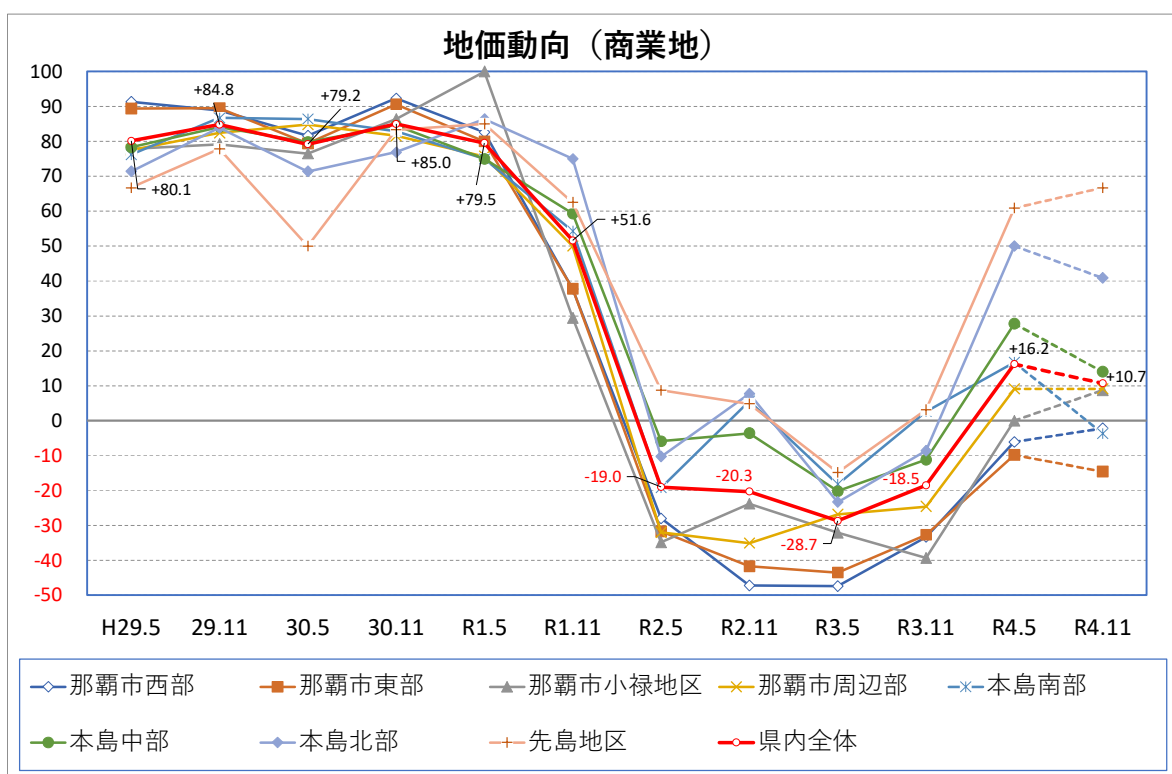
#### ① 住宅地



住宅地における過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の地価動向に関する各エリアの DI（実感値）は、全エリアが上昇を実感する結果となった。特に先島地区は+70p を超える高い値となり、本島南部・中部・北部も+40p 超の比較的高い値となった。また、那覇市東部は、前回マイナス値であったが、今回は上昇へと大きく転じ+35.6p となっている。全エリアとも前回より DI 値は上昇しており、地価上昇を実感するとの意見が県全体で大きく増えている。なお、先島地区のみ「下落」「やや下落」の回答がゼロであった。

住宅地の今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）のDI値（予測値）は、全地区プラスを示す結果となっているが、那覇市西部と小禄地区、那覇市周辺部を除くと上昇感の弱まりを予想している。実感値として上昇感が強かった地域において、今後の動向については慎重な見方をしている方が一定数いるものと考えられる。

## ② 商業地



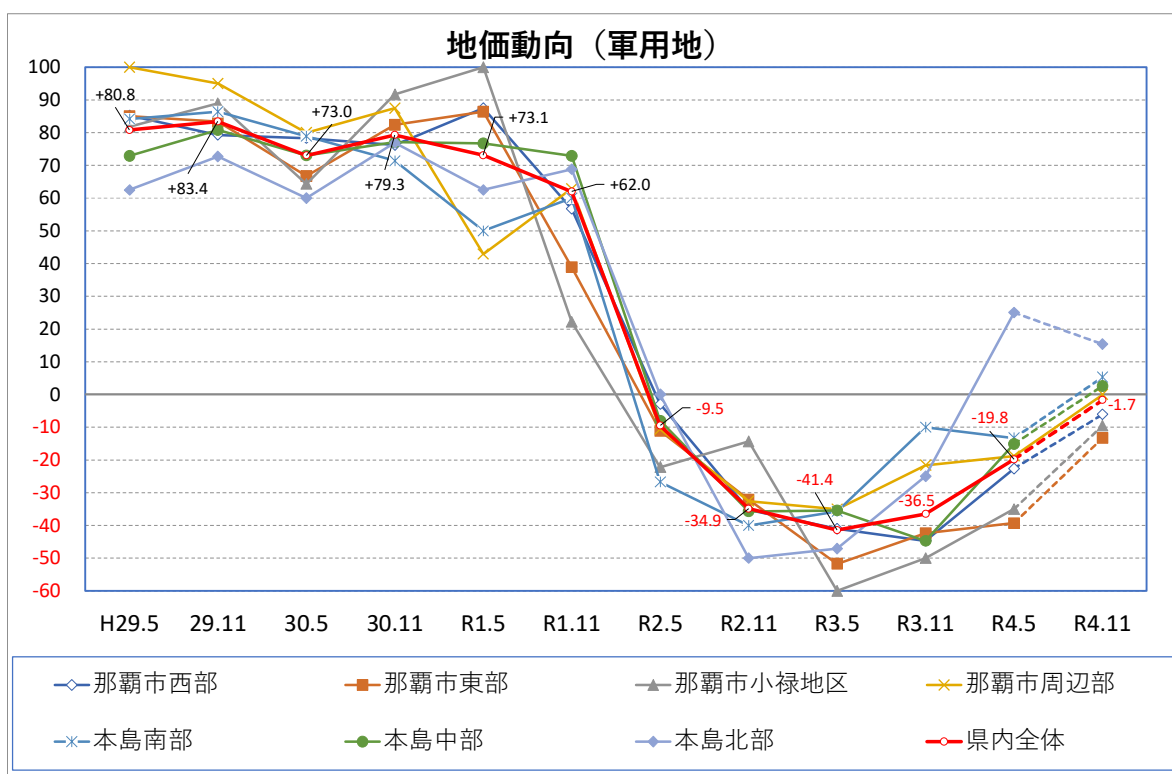
商業地における過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の地価動向に関する各エリアのDI（実感値）は、上昇を実感するエリアが増加し、特に、本島北部が+50p、先島地区が+60p 超と高い値となった。全エリアとも前回よりDI値自体は上昇しており、地価上昇を実感するとの意見が増え、コロナ後の状況からDI値としては転換したと言える。ただし、那覇市西部と東部は前回に続いてマイナス値、那覇市小禄地区はゼロとなっており、那覇市では、回復の傾向は見られるものの依然弱い状況が続いているものと考えられ、地域間の市況の格差が広がっている。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）のDI値（予測値）を確認すると、那覇市西部、東部と本島南部がマイナス値ではあるものの、その他ではプラス値を示す結果となっており、今後の方向性に関しては、県内の多くのエリアで地価上昇を予測する向きが強い。一方で、実感値との比

較では、那覇市東部、本島南部、中部、北部の DI 値自体は下落しており、必ずしも楽観的な見方ばかりではないといえる。

### 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。)

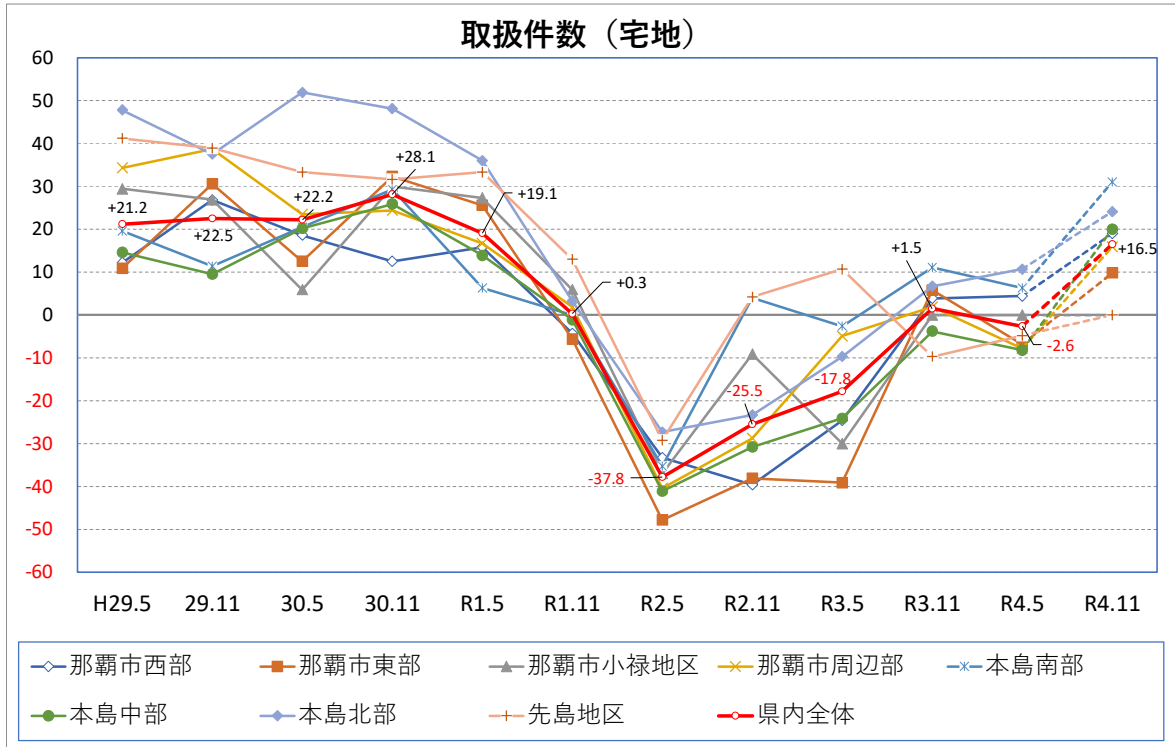


軍用地における過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の地価動向に関する各エリアの DI（実感値）は、本島北部を除いたエリアで下落を実感する結果となっており、県内の多くの地域で軍用地の地価下落が実感されている。前回との比較では本島南部を除く全エリアで DI 値自体は上昇しており、下落感が続く状況下ではあるが、徐々に悲観的な見方が和らいでいく傾向が見られる。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の DI 値（予測値）を確認すると、本島北部は実感値に続いて上昇を予測、本島中部・北部は下落感から転じて上昇を予測する結果となった。本島北部を除いたエリア全てが、DI 値自体は上昇しており、回復傾向への兆しとなる可能性がある。

## 2 取扱件数の動向

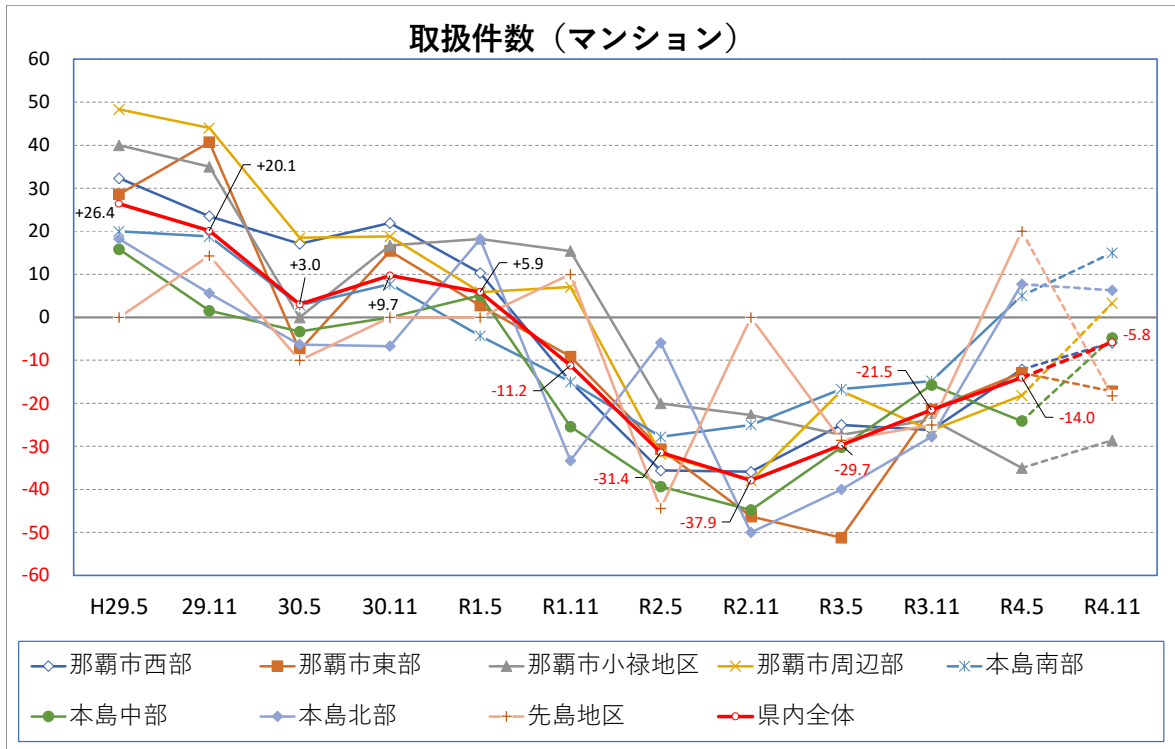
### ① 宅地



宅地における過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の取扱件数動向に関する各エリアの DI 値（実感値）は、那覇市小禄地区が 0 で、那覇市西部と本島南部・北部がプラス値ではあるものの、その他ではマイナス値を示す結果となっており、取扱件数の増加が実感されているエリアと減少が実感されているエリアとが混在する結果となった。前回調査との比較では、那覇市西部と小禄地区はほぼ横ばい、那覇市東部と那覇市周辺部はプラスからマイナスへ転じている。本島南部・中部は DI 値自体は下落、本島北部と先島地区は上昇している。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の DI 値（予測値）を確認すると、那覇市小禄地区と先島地区が 0 である以外は全てのエリアで DI 値はプラスを示す結果となっており、今後の方向性については取扱件数の増加を予測している。実感値との比較では、小禄地区を除いた全エリアで DI 値は上昇しており、特に那覇市周辺部、本島南部、本島中部で 20p を超える比較的大きな増加となっている。

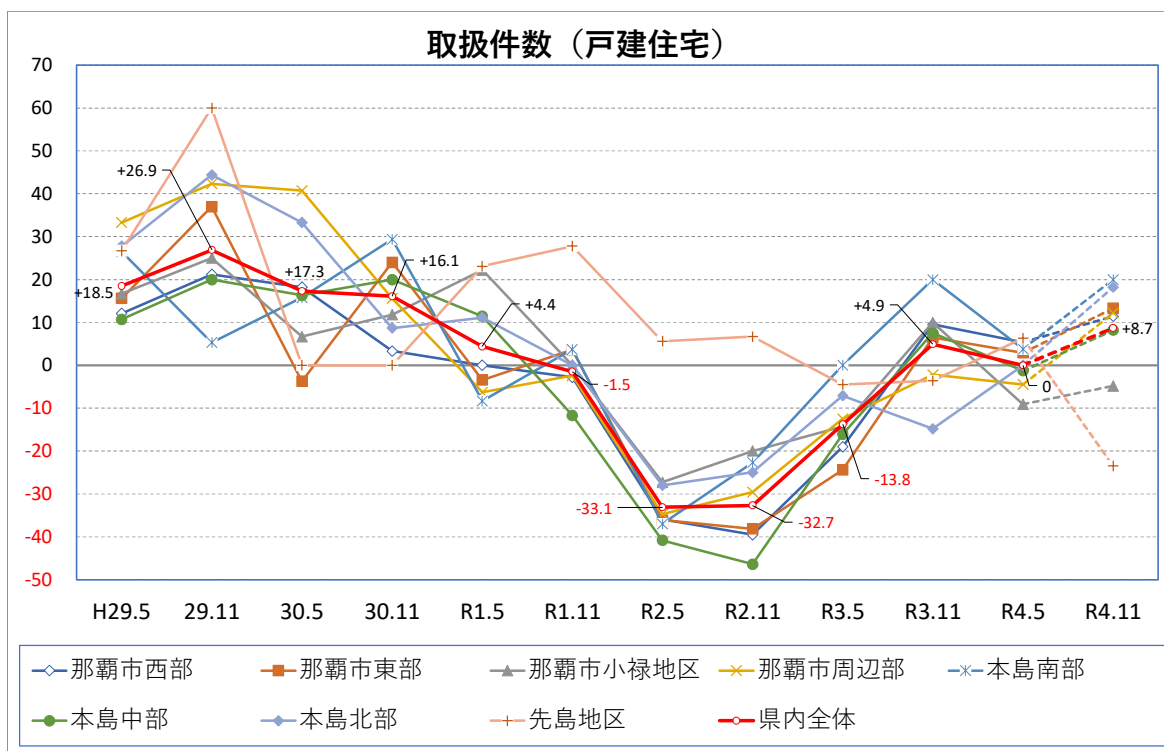
## ② マンション



マンションにおける過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の取扱件数動向に関する各エリアのDI値（実感値）は、本島南部、北部、先島地区がプラス値に転じ、これら以外は前回に続いてマイナスを示す結果となった。前回との比較では、那覇市小禄地区と本島中部を除いたエリアでDI値自体は上昇しており、全体としては取引件数改善の傾向も見られるが、エリア間によってばらつきの大い状況となった。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）のDI値（予測値）を確認すると、那覇市周辺部は実感値のマイナスから一転してプラスを示す結果となっており、那覇市西部、小禄地区、本島南部、北部もDI値自体は実感値から上昇している。那覇市東部、本島北部のDI値自体は下落、先島地区は40p近くの大規模な下落となっている。今後の予測についてもエリア間によってばらつきのみられる状況となった。

### ③ 戸建住宅



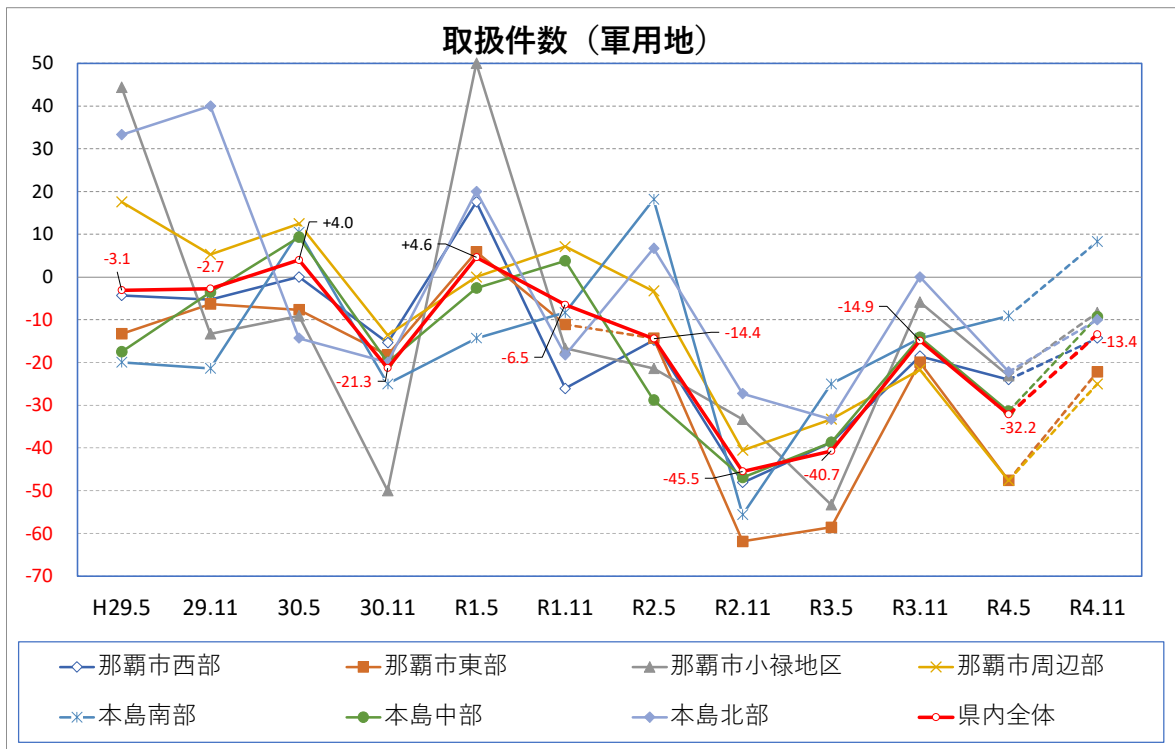
戸建住宅における過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の取扱件数動向に関する各エリアのDI値（実感値）は、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島中部がマイナス値、本島北部が0であり、その他のエリアはプラス値を示す結果となった。エリアによって取引件数の増減感にばらつきがみられるが、DI値自体は比較的近似した範囲におさまっている。前回との比較では、本島北部と先島地区を除いたエリアでDI値自体は下落しており、前回改善傾向がみられた戸建住宅の市況について一進一退といった状況にあることが伺える。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）のDI値（予測値）を確認すると、那覇市小禄地区と先島地区を除いたエリアでプラスを示す結果となっており、今後の方向性については取扱件数の増加を予測する方が多い。また、先島地区以外の全エリアがDI値自体は上昇しているものの、その上昇幅は比較的緩やかなものであり、全体としては状況改善の方向ながらも、慎重な見方をされている方が一定数みられる。一方で、先島地区はDI値が30p程度下落という結果であり、取引件数の減少を予測するとの意見が強く、他エリアとは異なる傾向が見られる。



#### 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。)

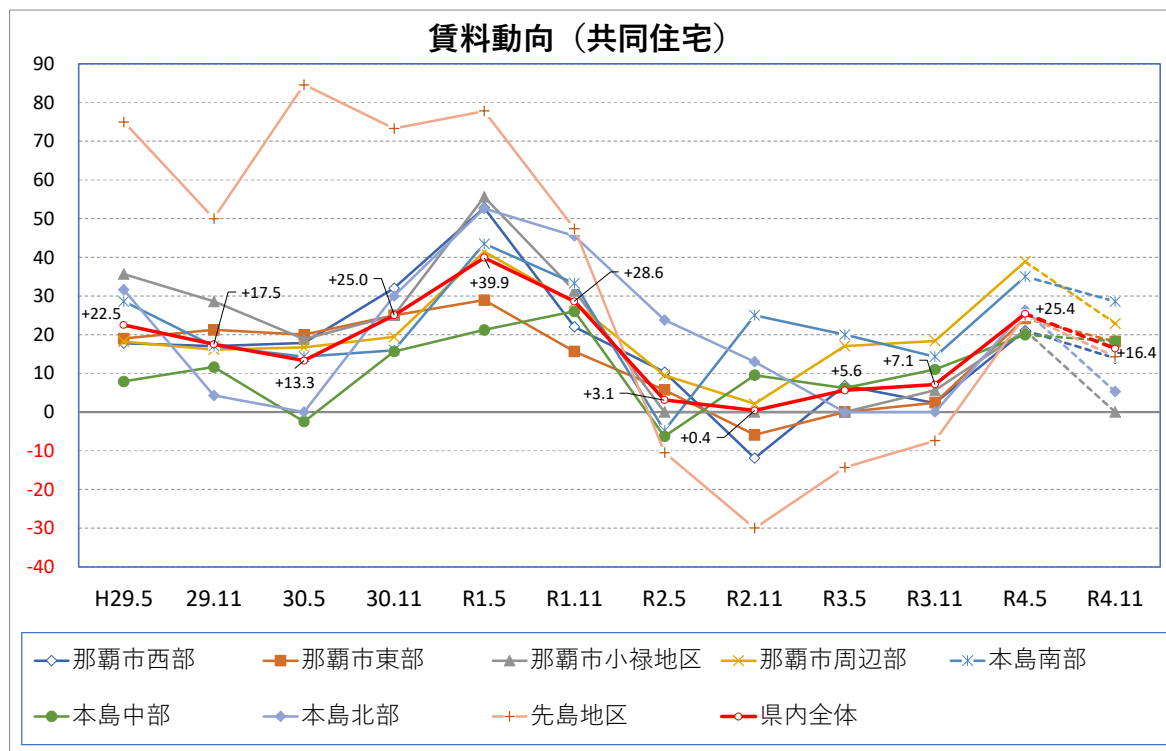


軍用地における過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の取扱件数動向に関する各エリアのDI値（実感値）は、全エリアにおいてマイナスを示す結果となっており、近年の価格上昇による投資妙味の低下等を背景に、取扱件数の減少が実感されている。前回調査では減少傾向からの改善の兆しもみられたが、今回本島南部を除いた全てのエリアでDI値が下落しており、厳しい状況が続いていることが伺える。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）のDI値（予測値）を確認すると、本島南部がプラスとなった以外は各エリアとも引き続きマイナス値であるが、DI値自体は実感値よりも上昇しており、改善方向に向かうことへの期待がみられる。

### 3 賃料水準、稼働率の動向

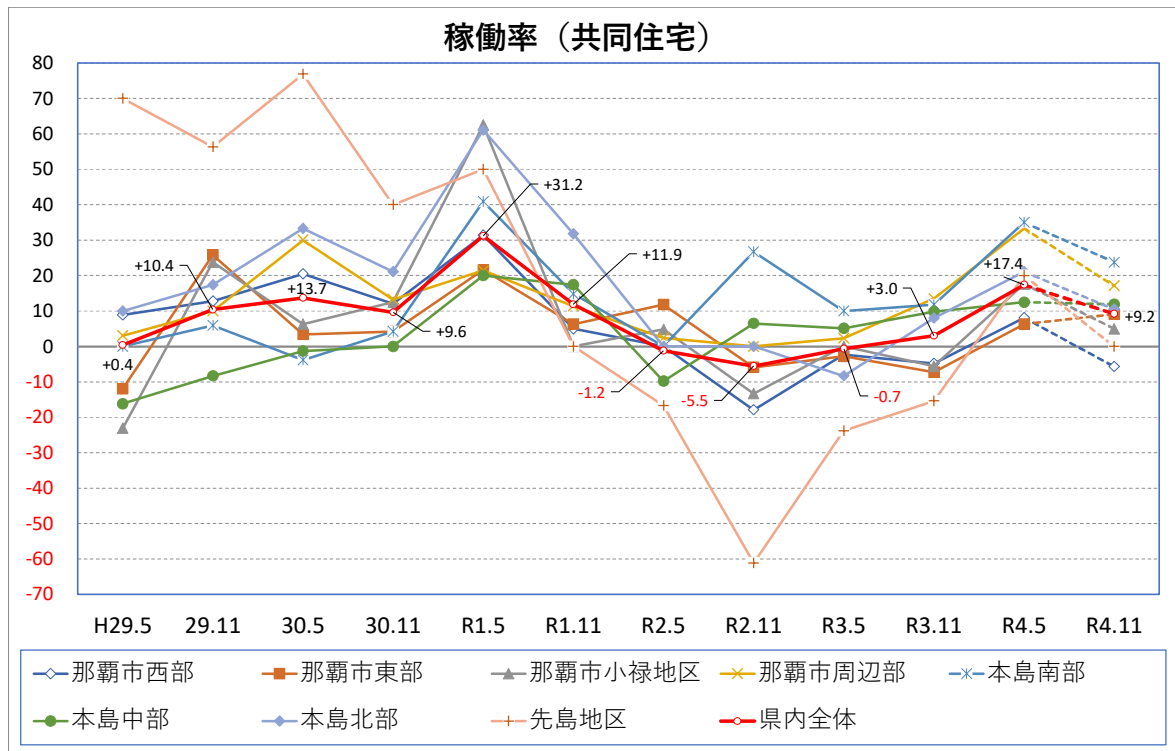
#### ① 共同住宅の賃料



過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の共同住宅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。前回調査においてマイナスを示していた先島地区も上昇へと転じ、DI値の変動幅は+32.4 pと大幅な増加を見せた。県内全体では+25.4 pと上昇感が高まっており、新型コロナ発生前のR1.11とほぼ同水準を示し、賃料動向の改善が実感されている。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の予測値について、那覇市小禄地区は0、他のすべてのエリアでプラスとなっているが、実感値と比較すると全エリアで上昇感の落ち着きを予測している。本島中部は他のエリアに比べ実感値と予測値の差は1.7 p程度と小さく、那覇市西部、那覇市東部、本島南部は6 p～7 p程度の差に止まっている。那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島北部、先島地区は上昇感が大きく和らいでおり、県内全体では予測値+16.4 pと上昇感の落ち着きを予測している。

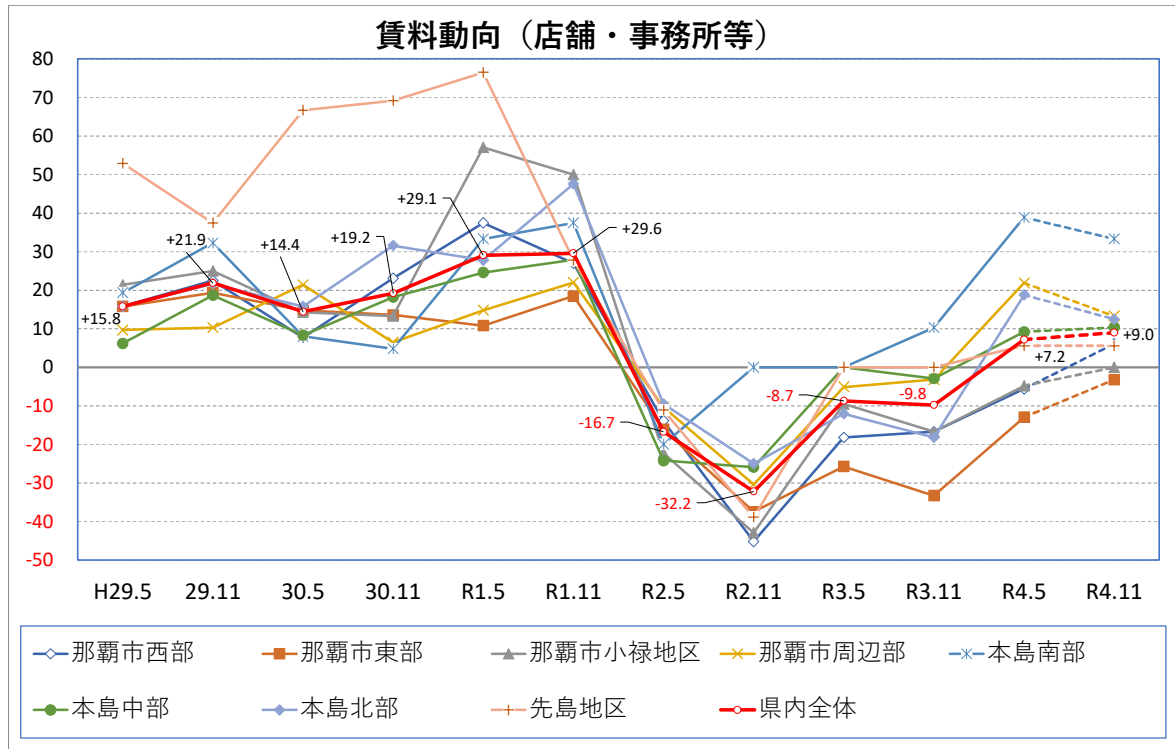
## ② 共同住宅の稼働率



過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）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、すべてのエリアでプラスとなった。那覇市西部、那覇市東部、那覇市小禄地区、先島地区は、前回マイナスからプラスへと上昇に転じ、特に先島地区は、DI値の変動幅が+35.4 pと稼働率の顕著な改善傾向が実感された。那覇市周辺部、本島南部、本島中部、本島北部はプラス幅がさらに拡大し、上昇感の高まりを実感している。県内全体としては、前回+3.0 pから+17.4 pと上昇感の高まりを実感し、稼働率のさらなる改善が見られる。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の予測値について、那覇市西部はマイナス、先島地区は0を予測する結果となったが、他のエリアはプラスとなった。実感値との比較では、プラスとなったエリアの内、那覇市東部は上昇感の高まりを予測するが、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島南部、本島中部、本島北部では、上昇感の落ち着きを予測している。県内全体としては、予測値+9.2 pの結果を示し、実感値と比べ上昇感の落ち着きを予測している。

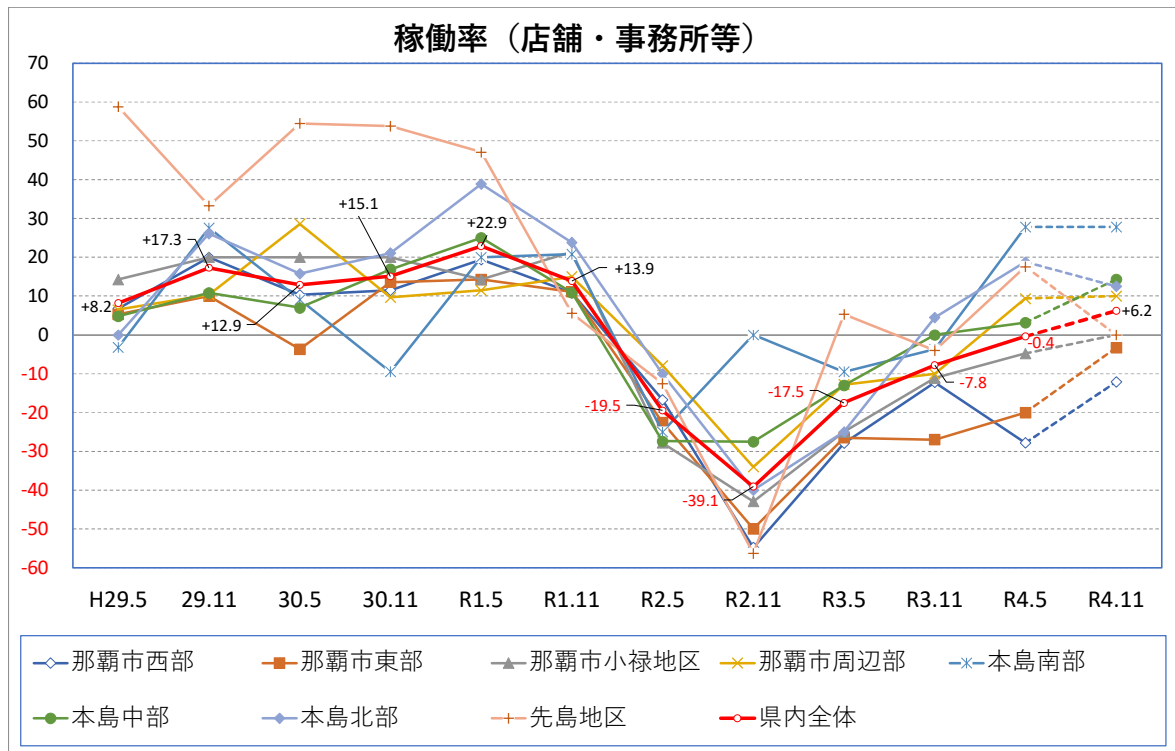
### ③ 店舗、事務所の賃料



調査時点の過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）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、那覇市西部、那覇市東部、那覇市小禄地区はマイナスを示したものの、前回との比較では下落感の弱まりを実感している。その他のエリアでは上昇を実感する結果となり、前回マイナス値だった那覇市周辺部、本島中部、本島北部は下落から転じて上昇を示し、特に本島北部は前回との比較で+37pと改善傾向が顕著である。本島南部、先島地区は上昇感の高まりを実感している。県内全体としては下落から転じて上昇となり、店舗・事務所等の賃料動向の改善の兆しが見られる。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の予測値について、実感値との比較では、那覇市西部は下落から転じて上昇、那覇市小禄地区は下落から転じて横ばいを示し、那覇市東部は下落感の弱まりを予測している。他のエリアはプラスを予測しているが、本島中部は上昇感の高まり、先島地区は依然上昇、那覇市周辺部、本島南部、本島北部は上昇感の落ち着きを予測しており、各エリアの今後の予測の意見が分かれる結果となった。県内全体としては上昇感の高まりを予測している。

#### ④ 店舗、事務所の稼働率



調査時点の過去半年間（R3.11.1～R4.5.1）の店舗・事務所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、那覇市小禄地区でマイナスとなり、他のエリアはプラスを示す結果となった。前回との比較では、マイナスを示している那覇市東部、那覇市小禄地区は下落感の弱まりを実感しているが、那覇市西部は下落感の強まりを実感している。那覇市周辺部、本島南部、先島地区は下落から転じて上昇を実感し、特に本島南部は前回から+31.5p と改善傾向が顕著である。本島中部は横ばいから転じて上昇、本島北部は上昇感の高まりを実感している。県内全体としては下落感の弱まりを実感している。

今後半年間（R4.5.1～R4.11.1）の予測値について、那覇市西部、那覇市東部はマイナス、那覇市小禄地区と先島地区は 0、他のエリアはプラスを示す結果となった。実感値との比較では、那覇市西部、那覇市東部は下落感の弱まりを予測し、那覇市小禄地区は下落から転じて横ばい、先島地区は上昇から転じて横ばいを予測している。プラスを示している本島北部は上昇感の落ち着きを予測し、那覇市周辺部、本島中部は上昇感の高まりを予測している。本島南部は実感値、予測値とも+27.8 p となり、他のエリアと比べて高い水準で依然上昇を予測している。県内全体としては下落から転じて上昇を予測している。