

(一般公開版)

第19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5年11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　〔現在の沖縄県の不動産市況に強い影響を与えていると思われるものはどれですか〕2 | |
| ii 県内の地価動向 | 5 |
| iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向..... | 6 |
| iv 県内の賃貸市場の動向 | 7 |
| | |
| I 調査の概要 | 9 |
| i 調査の目的、内容 | 9 |
| ii DI 指数..... | 9 |
| iii 地域区分 | 10 |
| iv 今回調査の概要 | 11 |
| | |
| II 調査結果の概要 | 12 |
| 1 地価動向..... | 12 |
| 2 取扱件数の動向 | 15 |
| 3 賃料水準、稼働率の動向..... | 19 |

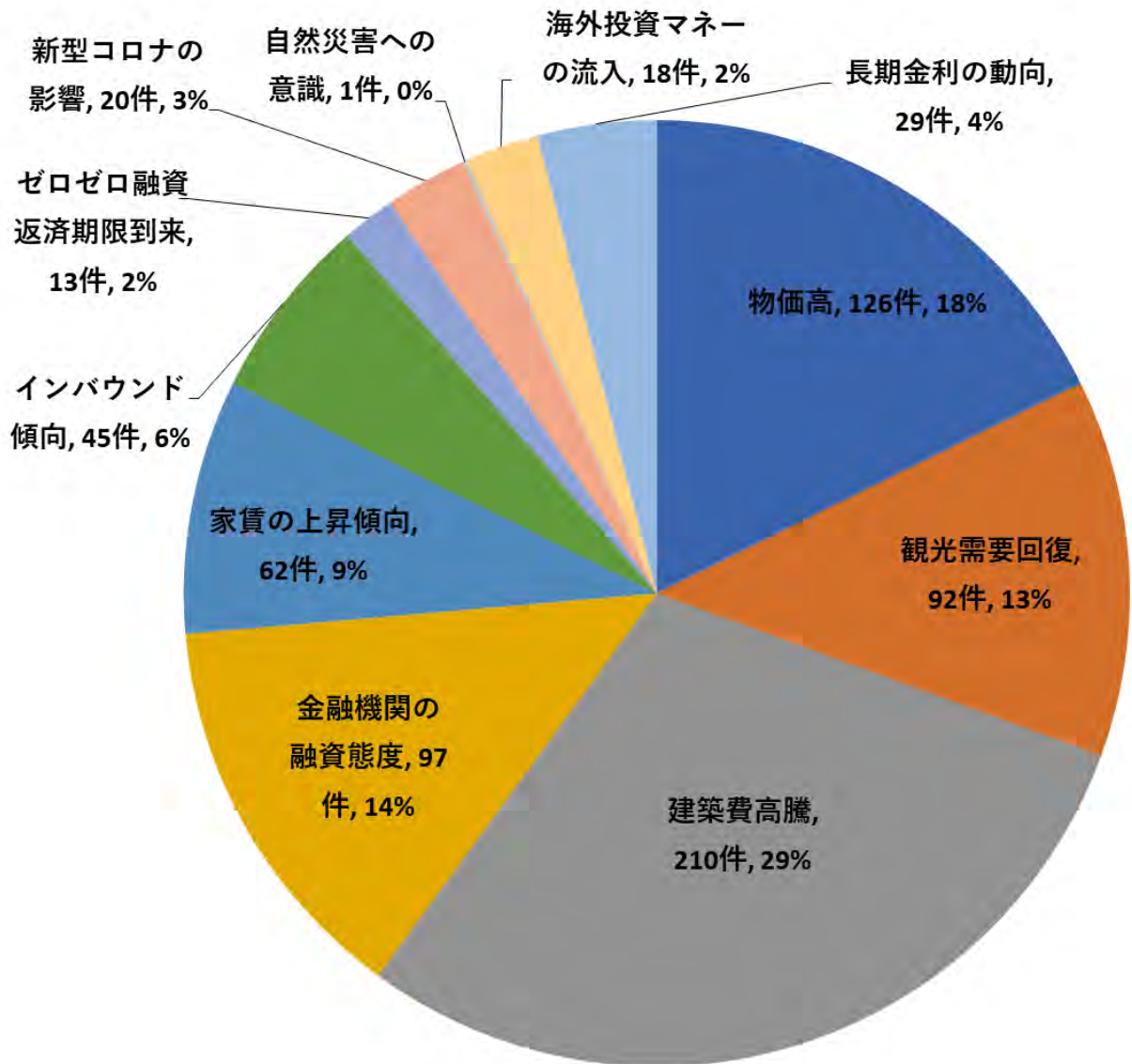
調査結果の要点（沖縄県全体の不動産市場動向）

i トピック〔現在の沖縄県の不動産市況に

強い影響を与えていると思われるものはどれですか〕

- ①物価高 ②観光需要回復 ③建築費高騰 ④金融機関の融資態度 ⑤家賃の上昇傾向
⑥インバウンド需要 ⑦ゼロゼロ融資返済期限到来 ⑧新型コロナの影響 ⑨自然災害への意識
⑩海外投資マネーの流入 ⑪長期金利の動向 ⑫その他（ ）

回答結果（複数回答可）



建築費高騰が210件（29％）と一番多い結果となった。

国土交通省が公開している建設工事費デフレーターによれば2013年から建築費の上昇が顕著となっている。要因としては職人不足（高齢化・担い手不足等）、新型コロナの影響、ガソリン代高騰（資材運搬）、電気料金の値上げ（資材や設備を生産するために電気代がかかる）、円安（建設資材の輸入）などの影響により、今後も建築費は高い水準を維持する可能性が高く、不動産市況に影響を与える可能性が高いということが考えられます。実際に賃貸アパートの新規供給が少なくなったという声も聞かれます。供給が減少し、需要が上回ることになれば、家賃の上昇につながる可能性が高くなります。

物価高が126件（18％）と2番目に多い結果となった。

実感として物価が高くなっていると感じる場面は数多くあります。食品や日用品の値上げに関する報道も非常に多い昨今ですが、日々の生活コストが高まれば、当然住宅にお金が回らなくなるので、戸建住宅需要は減少する可能性が出てきます。ただ、物価高はすでに所有しているアパートのオーナーにはプラスに働くかもしれません。つまり、物価高は家賃の上昇の要因となりうるからです。実際にこのアンケート調査でも、家賃の上昇傾向が不動産市況に影響を与えるという回答が、62件もありました。家賃の上昇は2つの顔をもつと言えます。すなわち、借りている人にとってはマイナスの要因ですが、賃貸物件のオーナーにとってはプラスの要因となります。もっとも、賃貸物件のオーナーも物価高によるコストは増加しますので、不動産の収益性という観点からすると厳しい状況にあることも考えられます。

金融機関の融資態度が97件（14％）と3番目に多い結果となった。

金融機関の融資が厳しくなったという声が聞かれます。建築費高騰や土地価格の上昇により物件の総額は上昇しています。そのため、戸建住宅であれば、高い収入を得ていないと住宅ローンを払いきれないということになります。若年層は収入の面から審査が厳しくなってしまうことが考えられますし、収入が高くても、高齢であれば返済期間が短くなりますから、やはり審査が厳しくなる、ということになります。建築費の高騰は借入金の増加を意味することにもなりますから、アパートなどの投資物件は、収支が重要になってきます。いまの経済環境を前提とすると、建築費の高騰で借入金の増大、また、物価高から住宅ローンに回せるお金が少なくなるといった状況では、融資が厳しくなるのは当然と言えることかもしれません。

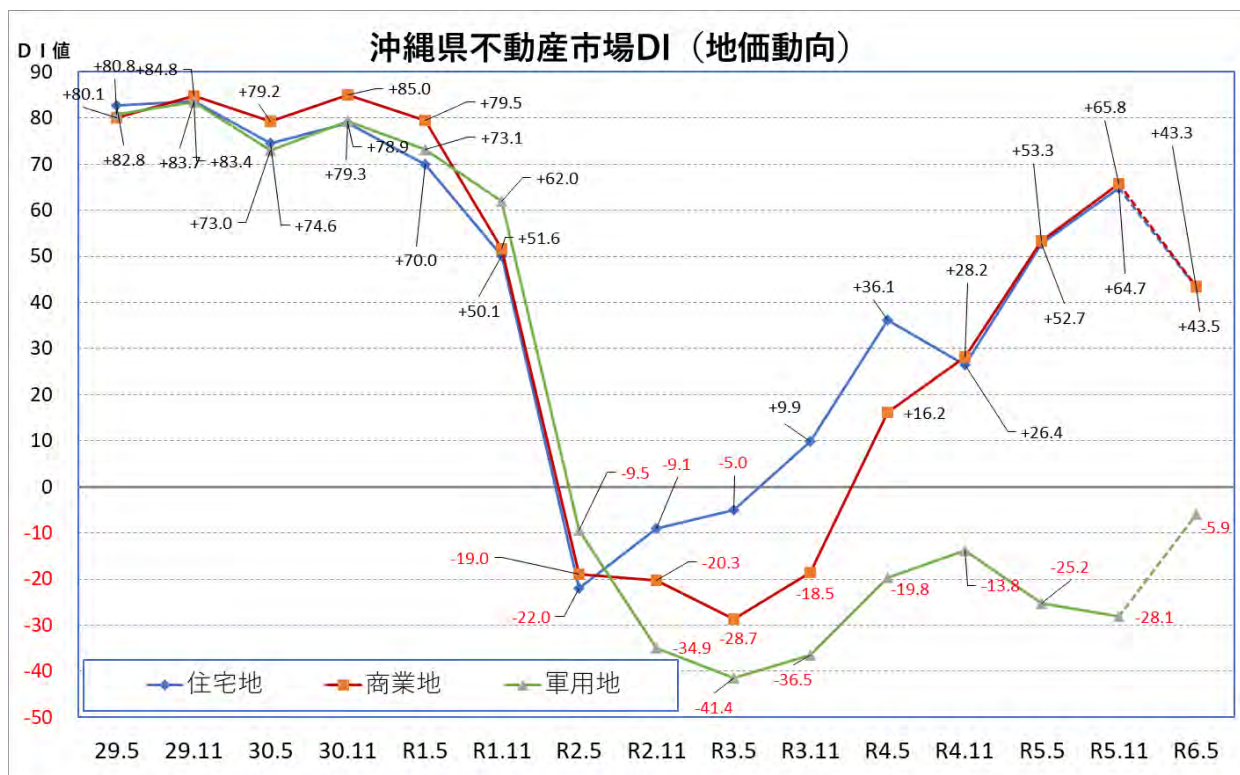
観光需要の回復・家賃の上昇などその他の要因について。

新型コロナ感染症の収束は観光業の回復に寄与しました。空店舗が目立っていた国際通りも、今は多くの観光客で賑わっています。空室が減り、稼働率が上がっていることは顕著ですから、不動産の収益性は回復しつつあるといえるでしょう。需要の回復や建築費高騰を要因とする家賃の上昇も不動産市況に影響を与えているのは納得できる結果です。その他、台湾有事、空家・空地を手放さない、インボイス・消費税などの税制といった回答もみられました。これらも不動産市況に影響を与える要因と言えるかもしれません。

「その他」としての回答。

- ・ 買取業者の増加
- ・ 戦争
- ・ インボイス、消費税などの制度
- ・ セカンドハウス需要
- ・ 木造ハウスメーカーの乱立
- ・ 台湾有事
- ・ 空家、空地を手放さない
- ・ 全体の価格が上昇していることで、沖縄県に在住する方の住宅ローンが通りづらく若年層の方（20代後半～30代）の購入が難しくなっている。

ii 県内の地価動向



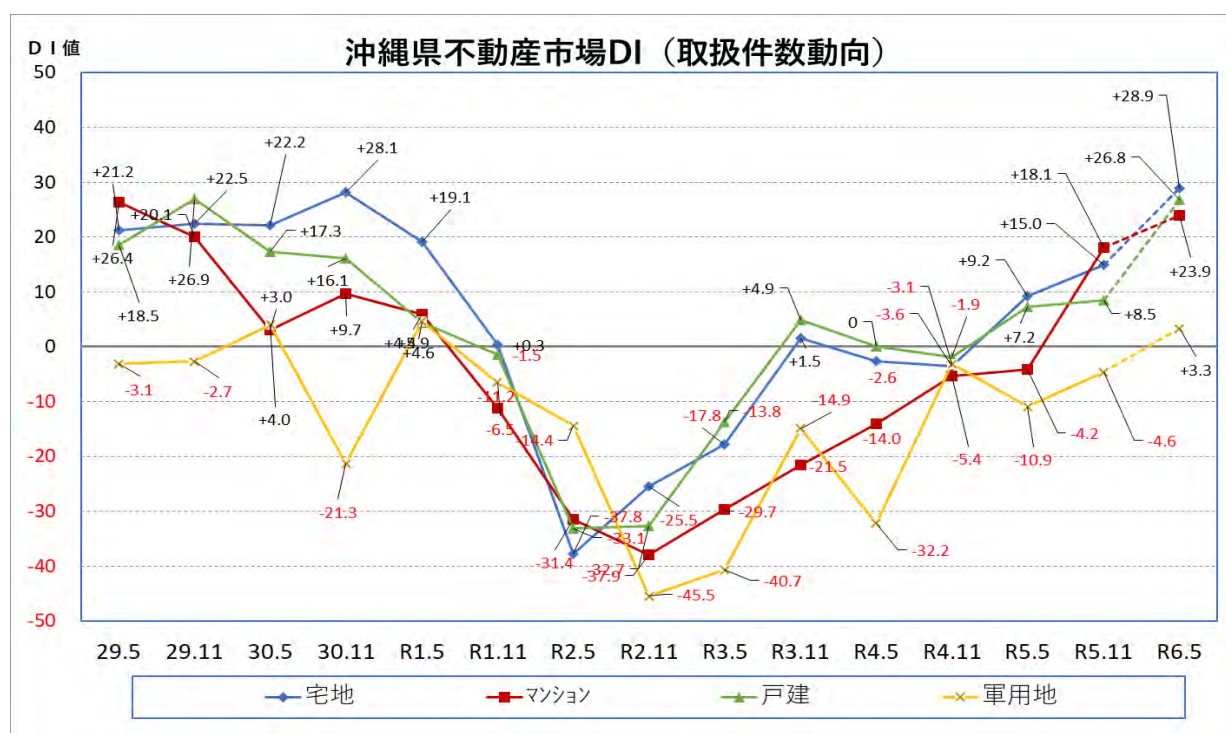
住宅地・商業地は上昇感が拡大している一方で、軍用地は引き続き下落していると実感。半年後の予測は、住宅地・商業地は上昇感がやわらぎ、軍用地も回復傾向に向かうと予測。

調査時点の過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の地価動向に関する実感値は、住宅地が5半期（2年6ヶ月）、商業地が4半期（2年）連続でプラスとなっており、継続して地価の上昇を実感している。一方、軍用地はコロナ禍以降、8半期（4年）連続でマイナスとなり、下落が続いていると感じていることがわかった。回答内訳をみると、住宅地・商業地は「やや上昇」が50%以上と一番多く、「横ばい」は約30%以下、マイナスを指し示す「やや下落」「下落」は3%程度にとどまった。他方、軍用地は「横ばい」が約40.5%と最も多いものの、「やや下落」が39%と拮抗しており、「横ばい」ないし「やや下落」という回答が多くを占めた。軍用地のDI指数は前回よりもマイナスが大きく示されているが、必ずしも下落幅が拡大している訳ではないということが読み取れる。

前回調査時点（R5.5.1）における半年後（R5.11.1）の予測値は、住宅地+44.2P、商業地+44.0P、軍用地-4.2Pであり、今回調査の実感値と比較すると、住宅地・商業地は予測値よりも大きく上昇した。一方、軍用地は予測値にとどかず、継続してマイナス値が拡大した。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）の地価の動向に対する予測は、住宅地・商業地は上昇を継続し、軍用地はまだ上昇には転じないと予測された。回答の内訳をみると、住宅地と商業地は「横ばい」が40%強と最も多く、「やや上昇」が40%前後と拮抗している。これに対し、軍用地は「横ばい」が約50%強と最も多く、「やや下落」と「やや上昇」は20%程度で拮抗しているが、「下落」との意見も約7%あり、その結果、マイナスが継続するとの予測になった。

iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向



マンションはプラスに転じ、宅地、戸建は増加感がやや強まる他、軍用地については減少感の弱まりを実感。半年後は、軍用地がプラスに転じる他、宅地、戸建、マンションについては、増加感が強まると予測。

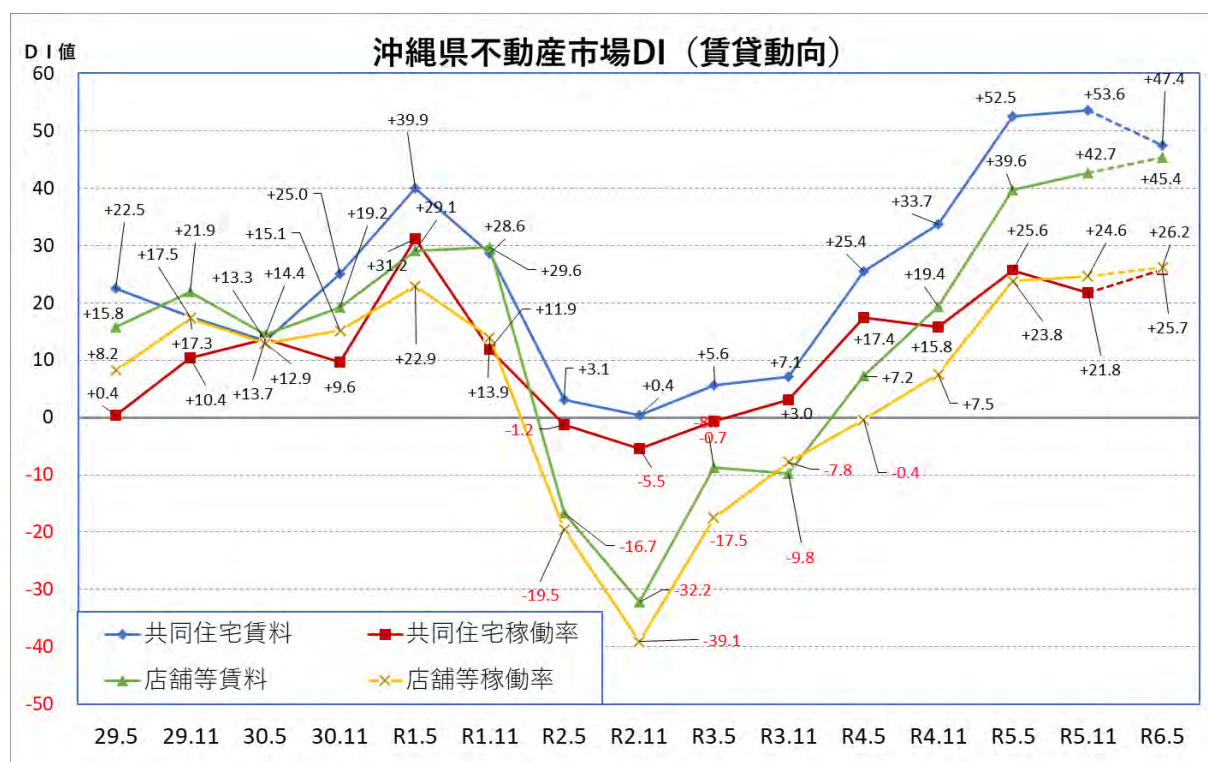
調査時点の過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の取扱件数動向に関する実感値は、マンションのDI値が20P程度増加した結果、プラスに転じた。回答構成比をみると、「横ばい」、「やや減少」が減少した一方、「やや増加」が3割近くにまで増加しており、改善が実感された。また宅地、戸建は継続してプラスとなったが、特に戸建についてはDI値が1P程度微増にとどまっている。一方、

軍用地は他の種類と傾向がやや異なりマイナスが継続した。ただし DI 値は 6P 程度増加しており、改善傾向が見られる。

なお前回調査時点（R5.5.1）における半年後（R5.11.1）の予測値は、宅地 21.1P、マンション 23.1P、戸建 22.2P、軍用地-13P であった。軍用地では今回調査の実感値が半年前の予測値を 8P 程度上回ったが、その他では 5～10P 程度下回った。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）の取扱件数動向については、全てにおいて DI 値が 5P 以上増加し、特に軍用地は 8P 近く増加した結果、いずれもプラスに転じており、増加感が強まってゆくと予測された。軍用地の転調局面が迫りつつあるのか、今後の動向については留意を要する。

iv 県内の賃貸市場の動向



共同住宅賃料・店舗等賃料は全エリアで前回の過去最高値を更新するプラスの実感。稼働率についても前回調査から引き続きプラスの実感。半年後は共同住宅賃料の上昇感に対する落ち着きが見られるものの、全種別について上昇の継続を予測。

調査時点の過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の賃貸市場の動向は、共同住宅賃料・稼働率については全エリアでプラス、店舗等家賃・稼働率についても前回調査から引き続き、全エリア

でプラスが示されている。共同住宅については稼働率の上昇感にやや落ち着きを実感している一方で、店舗・事務所等については前回よりも上昇感の強まりを実感している。

なお、共同住宅賃料及び店舗等賃料の県内全体での実感値は、前回調査の過去最高値をさらに更新しており、より強い賃料上昇感の高まりを実感していると見ることができる。

前回調査時点（R5.5.1）における半年後（R5.11.1）の予測値は、共同住宅賃料+40.8P、同稼働率+25.6P、店舗等賃料+37.0P、同稼働率 25.3Pであったが、今回調査の実感値を半年前の予測値と比較すると、共同住宅賃料+53.6P（予測値より 12.8P 高い）、同稼働率+21.8P（同 3.2P 低い）、店舗等賃料 42.7P（同 5.7P 高い）、同稼働率 24.6P（同 0.7P 低い）と、賃料については半年前の予測をすべて上回る実感値となったが、稼働率については半年前の予測を下回る実感値となった。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）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、共同住宅賃料については、依然として高い予測値を示しているものの、上昇感にやや落ち着きを予測しており、一般的な家賃負担能力から賃料上昇の上限を意識しているものと考えられる一方で、店舗等賃料については実感値と比べ、さらなる上昇感を予測している。なお、共同住宅稼働率、店舗等稼働率は、実感値とほぼ同等の継続的な上昇感を予測している。

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

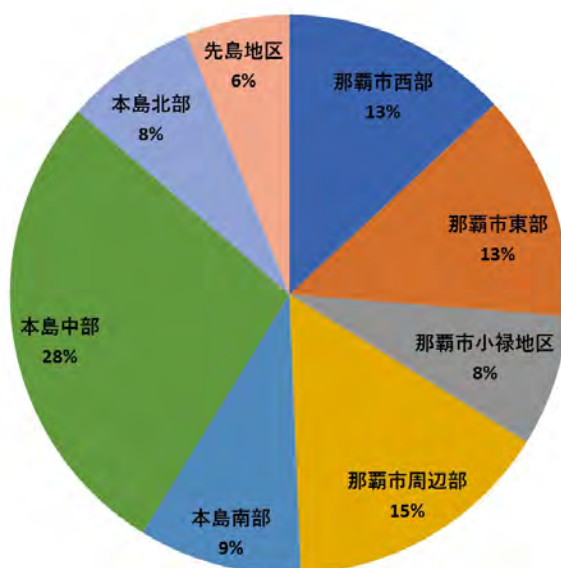
本調査では、沖縄県を8地域に区分したが、それぞれに含まれる字名、市町村等は以下のとおりである。

| | |
|------------|---|
| 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. 那覇市小禄地区 | 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、小禄、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 |

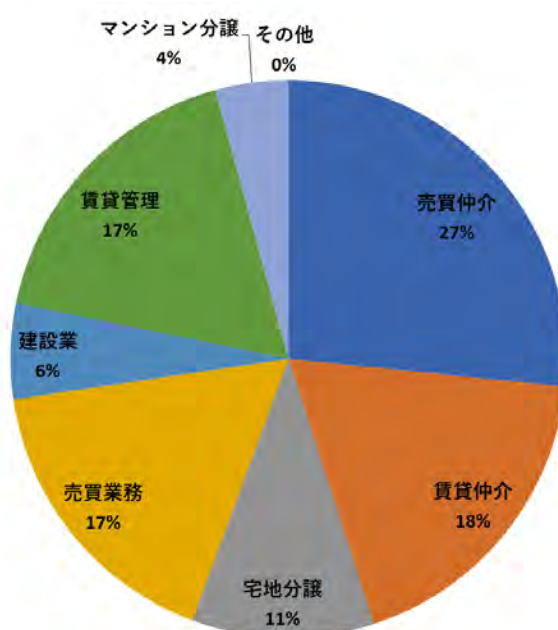
※本調査は平成26年11月の第1回より半年ごとに行っており、今回が19回目。

iv 今回調査の概要

- ・調査時点：令和5年11月1日
実感に対応する期間（R5.5.1～R5.11.1）
予測に対応する期間（R5.11.1～R6.5.1）
- ・発送数：1472、有効回収数：268、回収率：18.2%
- ・回答者の主な営業地域



- ・回答者の主たる業種



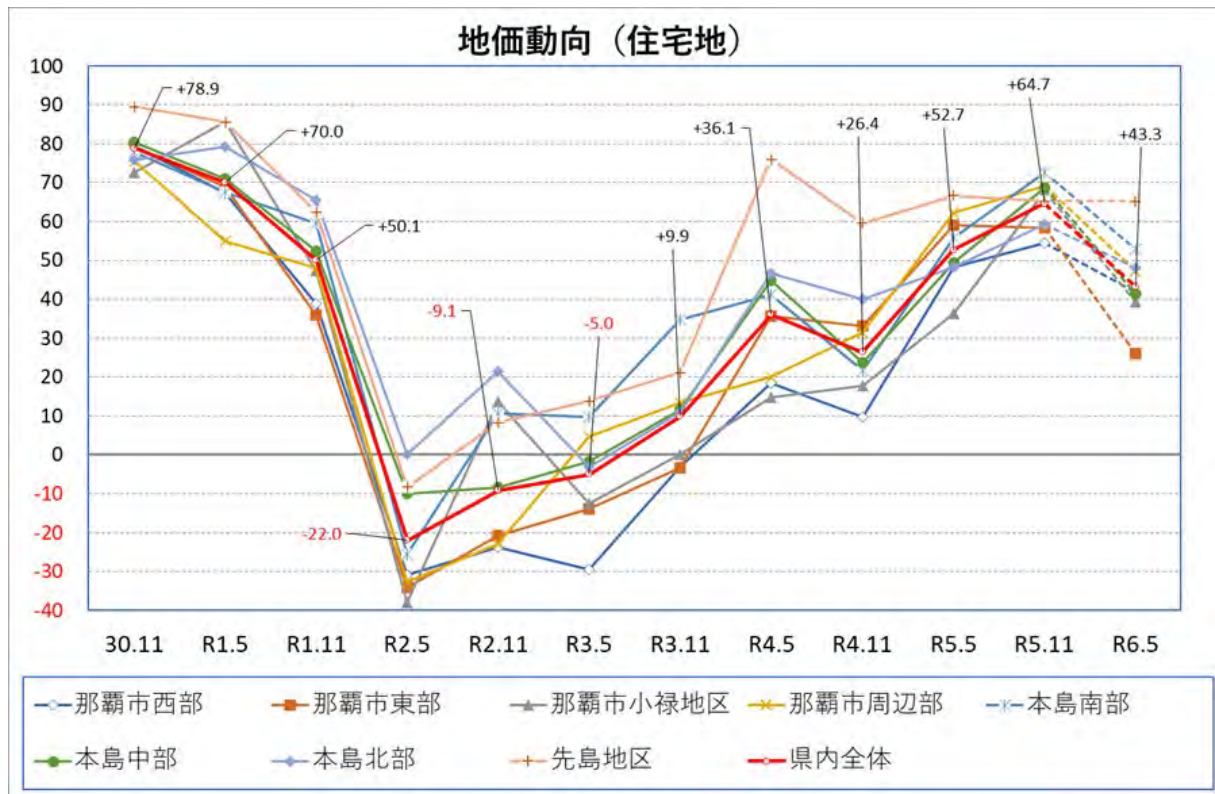
II 調査結果の概要

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「H30.11」～「R5.11」までの数値は実感値、「R6.5」の数値は R5 年 11 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

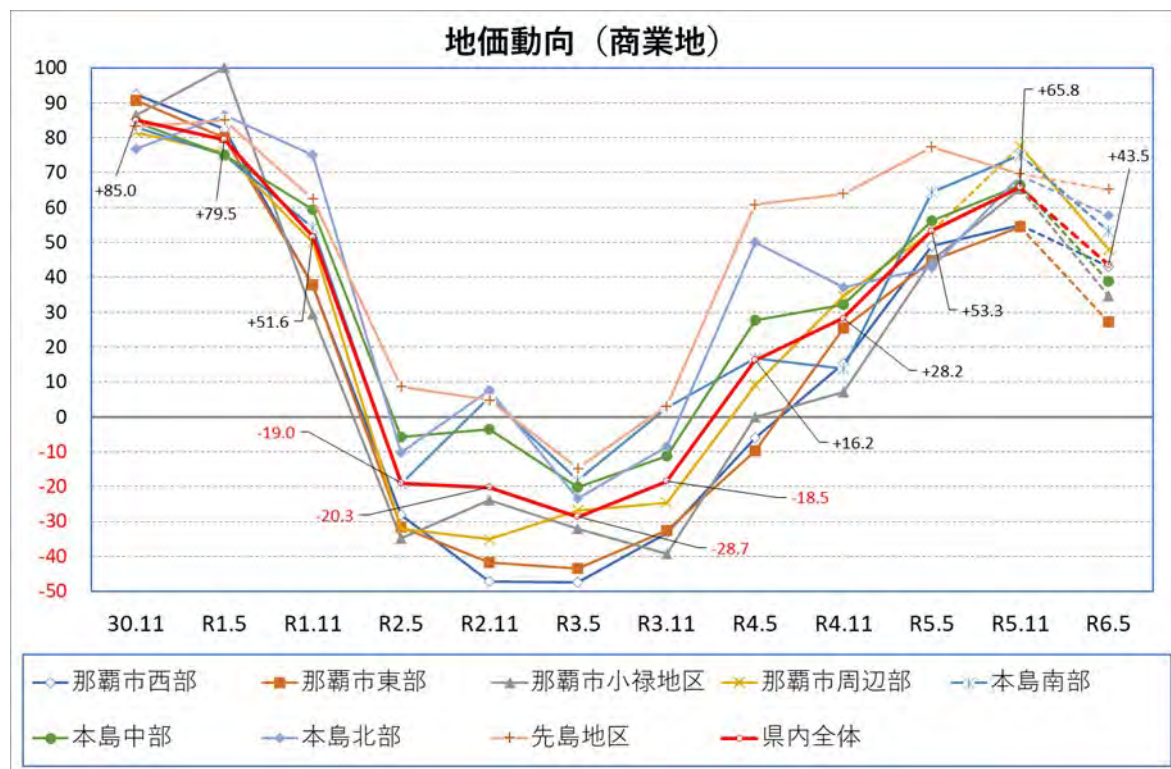
① 住宅地



住宅地における過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の地価動向に関する各エリアの DI（実感値）は、引き続き全エリアがプラスとなり地価が上昇傾向にあることを示している。多くのエリアでプラス値が増加しており、特に那覇市小禄地区では前回よりも 30P 以上、本島中部・南部・北部も 10P 以上伸びており、多くの市場参加者が地価の上昇を実感しているとみられる。回答の内訳をみると、本島北部では「上昇」の回答が 25.9%となっており、他の地区よりも価格上昇を強く実感しているとみられる。

住宅地の今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）のDI値（予測値）は、全エリアでプラスを示す結果となっているものの、先島地区以外では数値が減少し、多くのエリアで価格上昇に落ち着きがみられると予測されている。ただし、これまでも予測値は実感値よりも控えめであったが、結果は多くの地区でDI値が伸びていることから、予測については慎重に判断する必要がある。

② 商業地

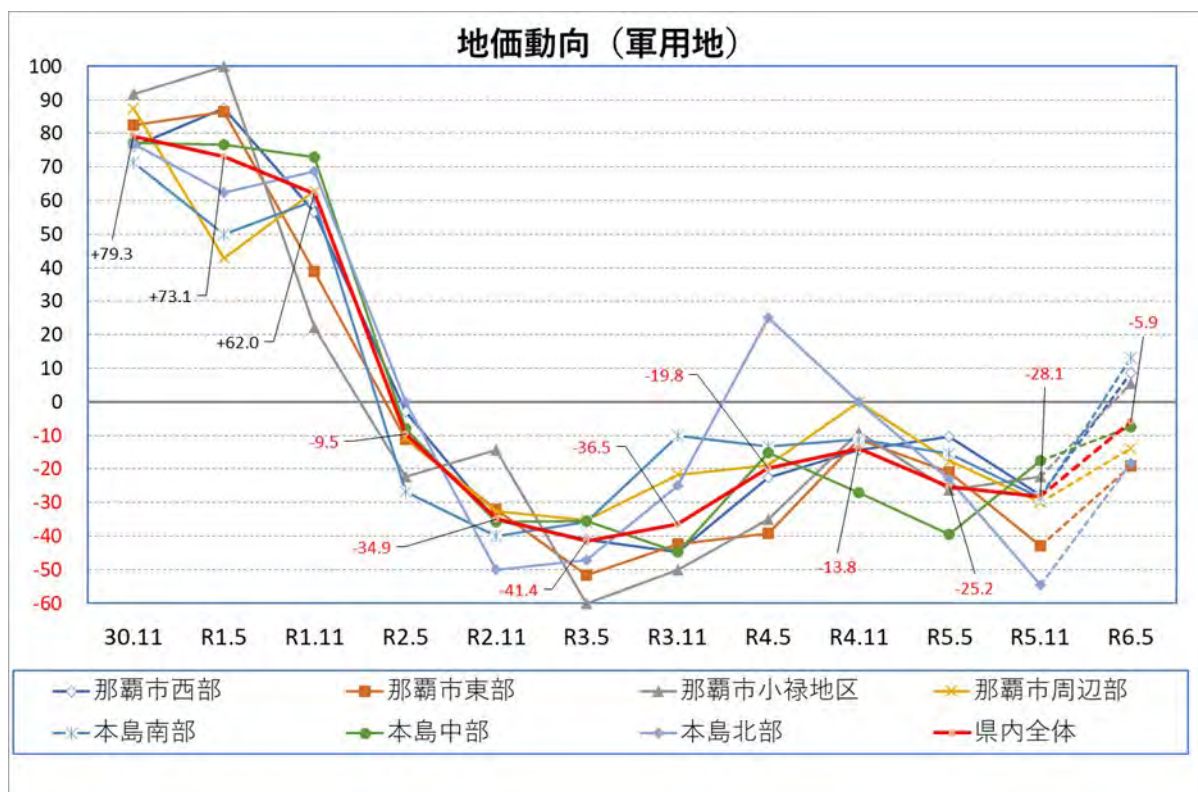


商業地における過去半年間（R4.11.1～R5.5.1）の地価動向に関する各エリアのDI（実感値）は、前回から継続して全エリアが上昇を実感する結果となった。さらに先島地区以外のエリアで前回の数値を上回っており、引き続き地価上昇の勢いを感じられる結果となった。なかでも那覇市小禄地区・那覇市周辺部 20ポイント以上伸びており、特に那覇市周辺部は「下落」「やや下落」の回答が0であった。今回、唯一前回数値を下回った先島地区も、「下落」「やや下落」の回答は0であったことから、引き続き県内全域の商業地で価格上昇が続いていることが示された。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）のDI値（予測値）は、全エリアで引き続きプラス値を示す結果となっており、地価の上昇が予測されている。ただし、実感値との比較では、すべてのエリアで数値が減少しており、上昇幅は落ち着きが見られると予測されている。ただし、住宅地の予測と同様に、予測値は慎重姿勢が強くなるため、今後注視する必要がある。

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。)

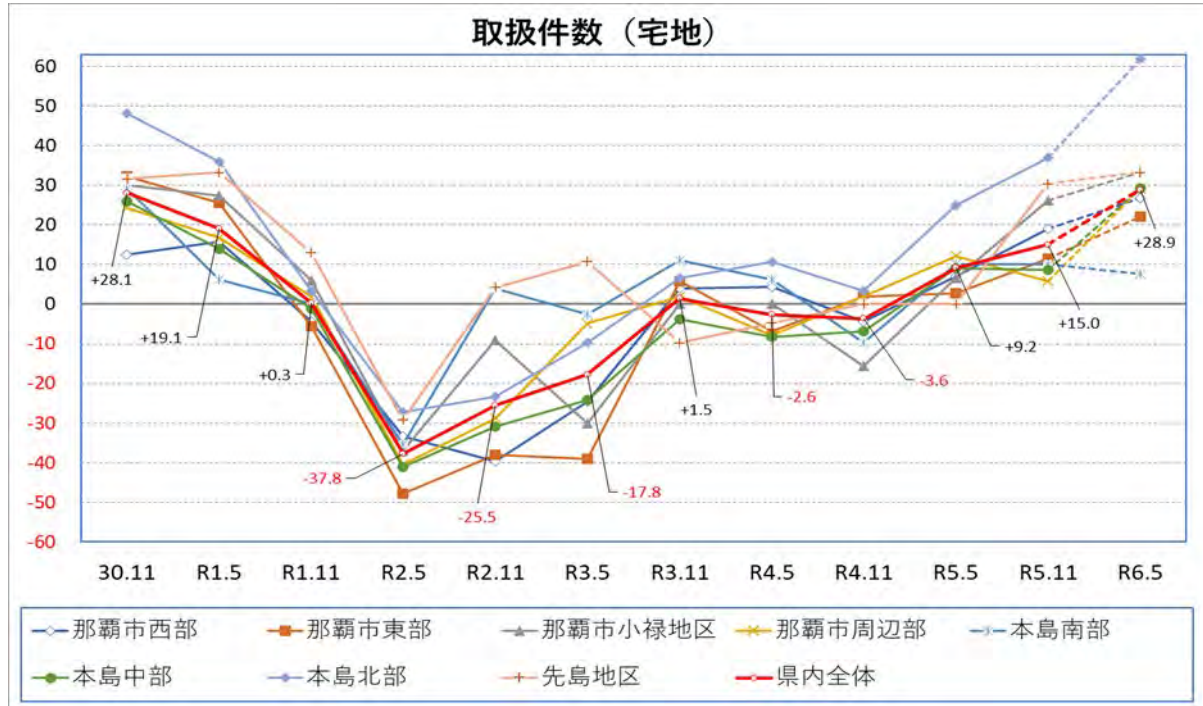


軍用地における過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の地価動向に関する各エリアのDI（実感値）は、すべてのエリアで下落を実感しているという結果になり、特に本島北部では前回よりも30P以上DI値が減少しており、軍用地価格の下落が顕著にあらわれている。多くのエリアでDI値のマイナスが拡大し、下落を実感した方が増加した一方で、本島中部では22P、那覇市小禄地区では4.1P前回よりも改善しており、エリアにより異なる動きがみられた。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）のDI値（予測値）を確認すると、全エリアで改善が見込まれており、このうち、那覇市西部・那覇市小禄地区・本島南部ではプラスに転じると予測され、南部地域を中心に取引価格の回復が期待される結果となった。ただし、軍用地の予測値はこれまでも回復するとの期待が反映されていたが、実感値はこれを下回ってきたことから、予測に関するDI値については慎重に見極める必要がある。

2 取扱件数の動向

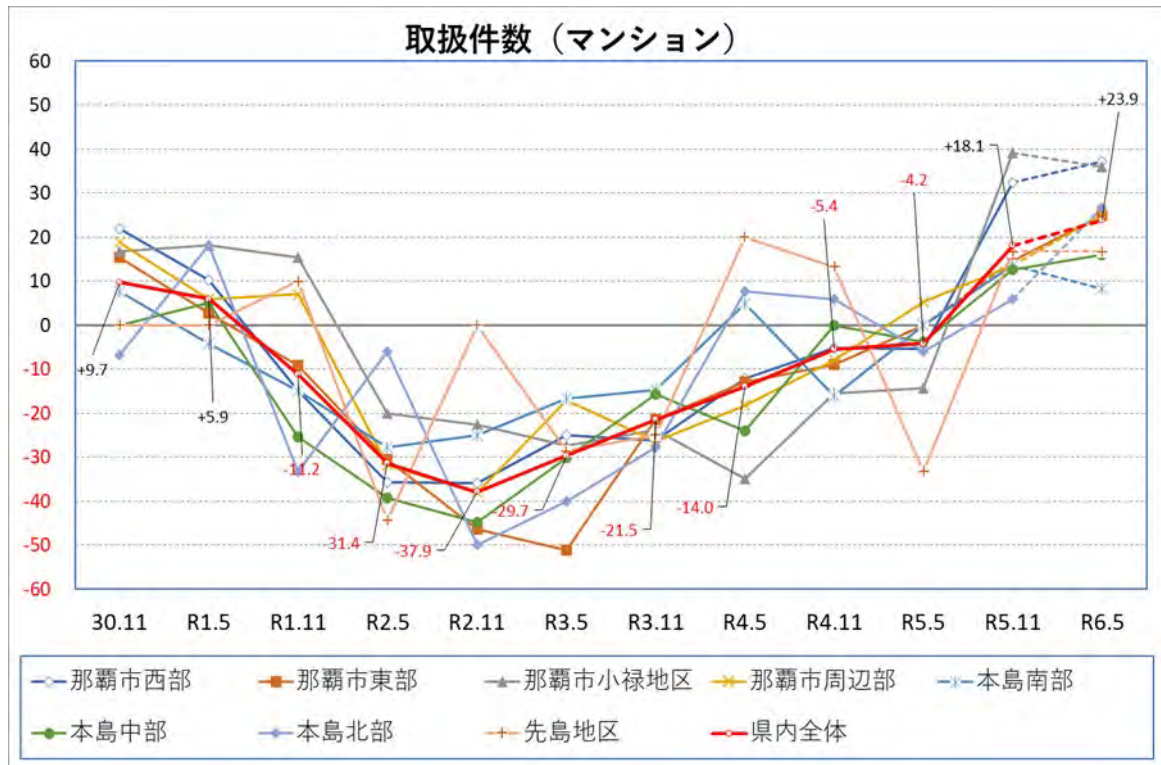
① 宅地



宅地の過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の取扱件数動向に関する各エリアのDI（実感値）の変動傾向について、那覇市周辺部、本島中南部を除くエリアでは、前回実感値と比較して増加しており、特に先島地区では約30P、那覇市小禄地区では20P程度と大きく増加した。これら2エリアの回答構成比をみると「横ばい」、「やや減少」が減少したが、「やや増加」が3割近くにまで増加している。一方、本島南部ではDI値の増減がなく、那覇周辺部と本島中部ではDI値が昨年より減少となった。とはいえ、今回全エリアのDI値はすべてプラスとなっている。

宅地の今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）のDI（予測値）の変動傾向は、本島南部を除くエリアにおいて、今回実感値と比較して3P～25Pの増加となり、特に本島中北部、那覇市周辺部では20Pを超える強い増加となった。一方、本島南部の半年後予測値は、今回実感値と比較して約2P減少した。次に今回予測値自体のエリア別傾向を見ると、他のエリアの予測DI値が軒並み20Pを超えている中、本島南部のみ一桁台に止まっており、今後も取引件数の増加感はややかであるものと予測され、他のエリアと異なる傾向となった。

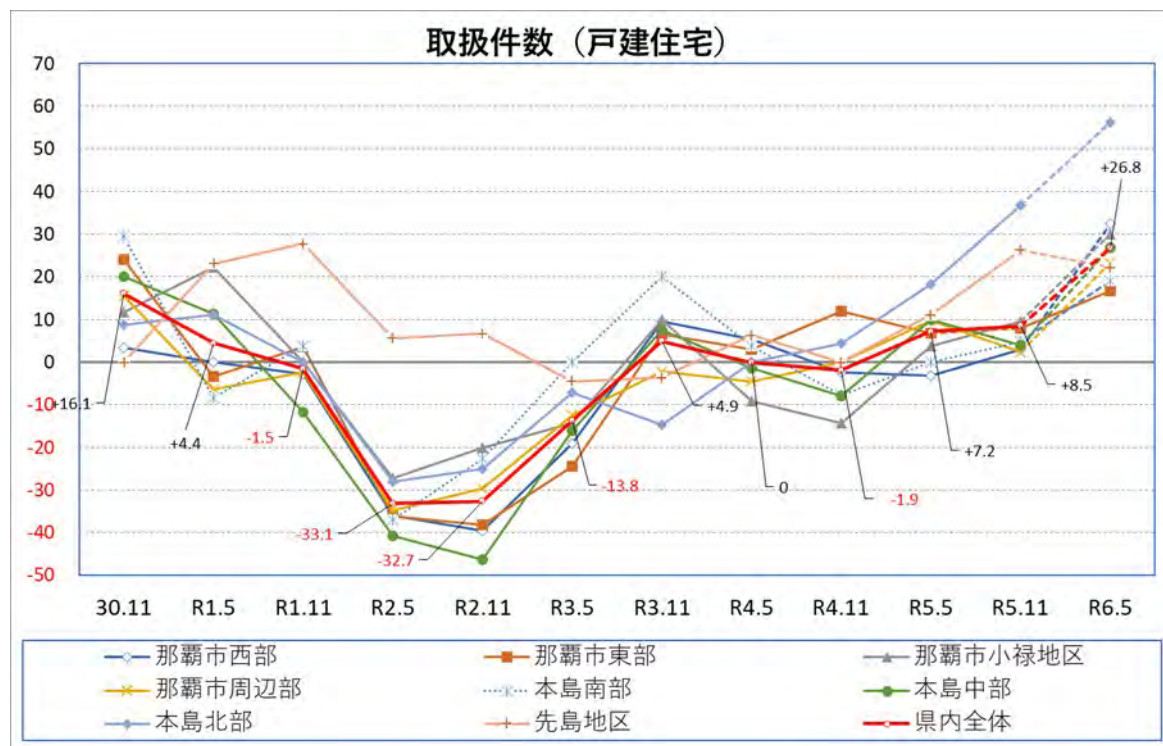
② マンション



マンションの過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の取扱件数動向に関する各エリアのDI（実感値）について見てみると、今回全てのエリアにおいて前回実感値と比較してDI値が増加した結果、全エリアでDI値はプラスとなった。前回実績DI値がプラスであった那覇市周辺部を除き、今回のDI値増加により取引件数の「横ばい」もしくは「減少」実感から、「増加」実感に転化した。特に、那覇市小禄地区と先島地区では前回実感値と比較してDI値が50P以上、那覇市西部では40P近く増加しており、他のエリアと比較してより強い取引件数の増加が実感された。

マンションの今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）のDI（予測値）は、各エリアにより変動傾向が異なった。今回実感値と比較し、那覇市小禄地区、本島南部では5P前後減少、先島地区では増減なし、これら以外のエリアでは3～11Pの増加となった。次に今回予測値自体のエリア別傾向を見ると、那覇市及び周辺部、及び本島北部で25P以上と県内で高位であり、取引件数の増加感が比較的強く予想された。以下、本島中部と先島地区が15P強、本島南部が8P程度とこれに続いた。今回実感値との比較では一部減少エリアも確認されたが、今回実感値と同様に全てのエリアで予測DI値はプラスとなっている。

③ 戸建住宅

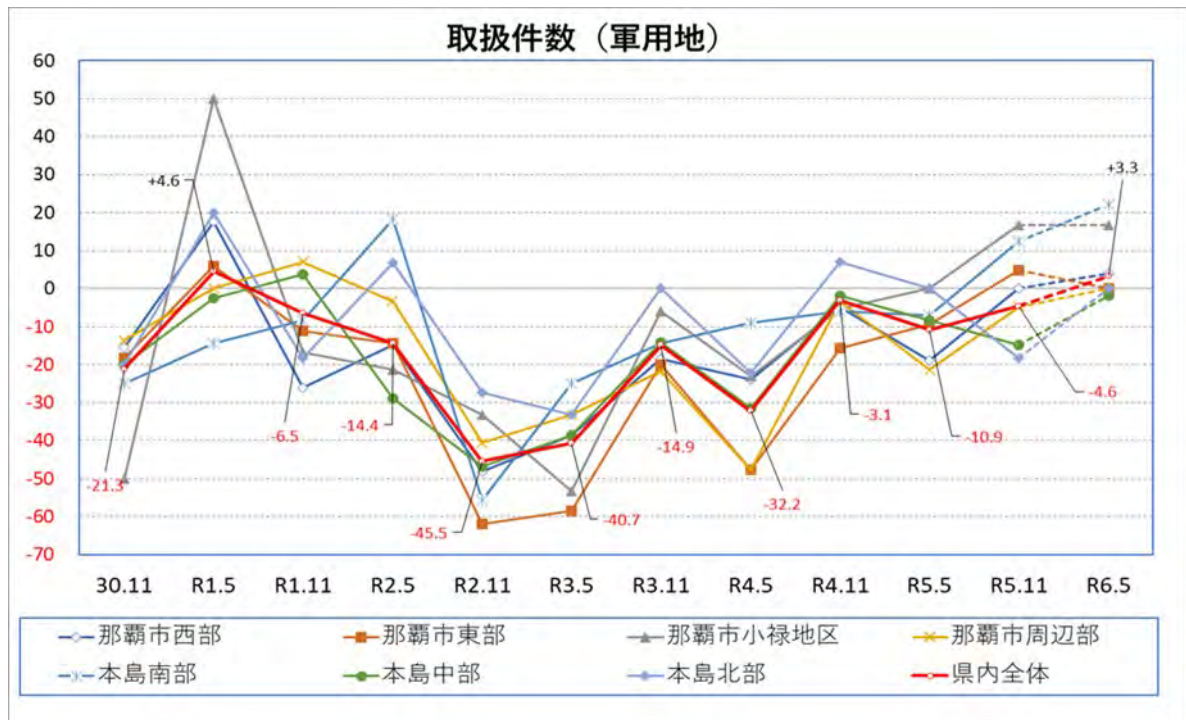


戸建住宅の過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の取扱件数動向に関する各エリアのDI（実感値）の変動傾向は、那覇市周辺部、本島中部を除くエリアで前回実感値と比較して増加しており、特に本島北部、先島地区では15P以上大きく増加した。またこれにより那覇市西部、本島南部では取引件数の「横ばい」もしくは「減少」実感から、「増加」実感に今回転化した。一方、那覇市周辺部、本島中部では、DI値が減少した。次に実感値自体のエリア別傾向を見ると本島北部、先島地区では25P超と県内で高位な一方、それ以外のエリアではプラスではあるが10P未満に止まっており、対比的な結果となった。

戸建住宅の今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）のDI（予測値）の変動傾向については、先島地区を除くエリアにおいて今回実感値と比較して増加した。特に那覇市西部では30P弱、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島中北部では20P前後の強い増加となった。一方、先島地区では約4Pの減少となっており、本島と離島部で傾向が異なった。次に今回予測値自体のエリア別傾向を見ると、本島北部で55P以上と県内で最も高位であり、取引件数の増加感が比較的強く予想された。以下、那覇市西部、那覇市小禄地区、本島中部が25P以上、その他が15P以上とこれに続いた。なお今回実感値との比較では一部減少エリアも確認されたが、今回実感値と同様に全てのエリアで予測DI値はプラスとなっている。

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。)

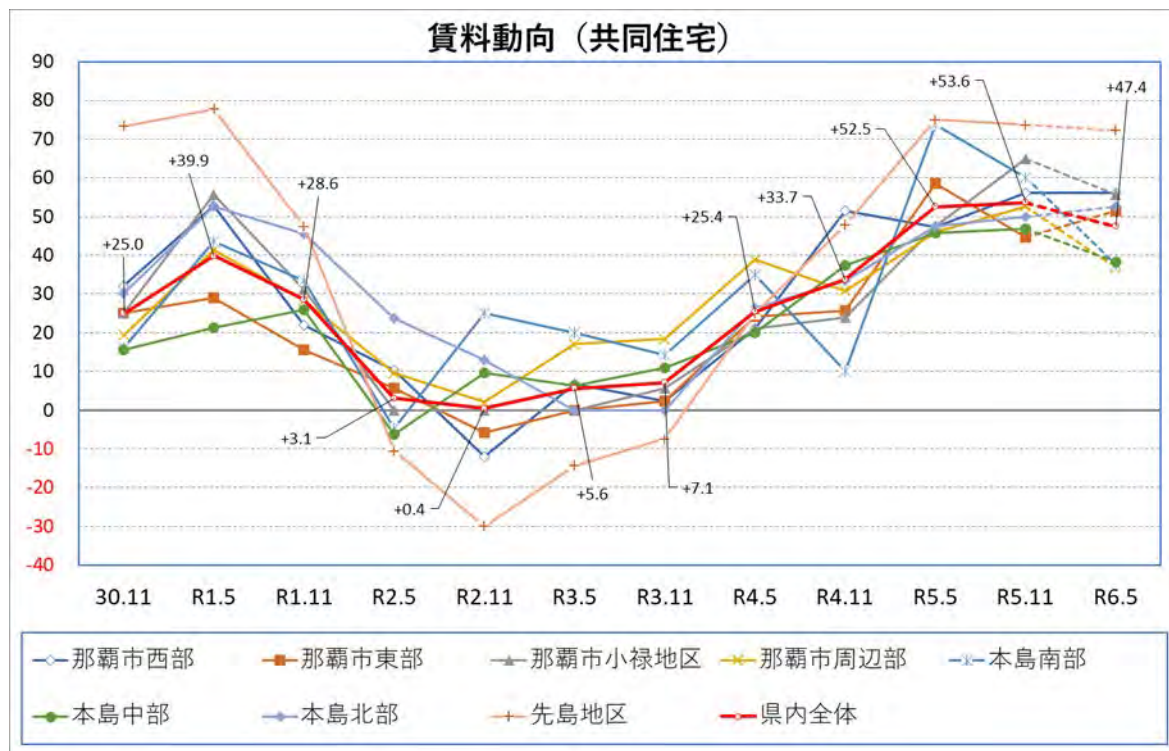


軍用地の過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）の取扱件数動向に関するDI（実感値）の変動傾向は、本島中北部を除くエリアで前回実感値と比較して増加となった。特に那覇市西部、本島南部が20P程度の強い増加となり、他の増加エリアでも15P前後の増加が見られた。その結果、那覇市周辺部以外の増加エリアでは、取引件数の「減少」若しくは「横ばい」実感から、「横ばい」若しくは「増加」実感へと今回転化した。一方、本島中北部については、前回と比較してDI値が減少した。特に本島北部については20P弱の強い減少により、DI値がマイナスになり、取引件数の「横ばい」実感から、「減少」実感へと今回転化した。なお今回3エリアでDI値がプラスに転化しており、底打ち局面の到来時期について、今後留意を要する。

軍用地の今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）のDI（予測値）の変動傾向は、那覇市東部、那覇市小禄地区を除くエリアで今回実感値と比較して増加しており、特に本島中北部では10P超の比較的強い増加となった。一方、那覇市東部では5P程度の減少、那覇市小禄地区では増減なしとエリアによりやや傾向が分かれた。なおアンケートでは、「わからない」の回答率が前回同様5割を上回っている。このような不明回答率は、他のアセットタイプと比較して大幅に上回っており、軍用地市場の不透明感の高止まり傾向について、今後留意を強く要する。

3 賃料水準、稼働率の動向

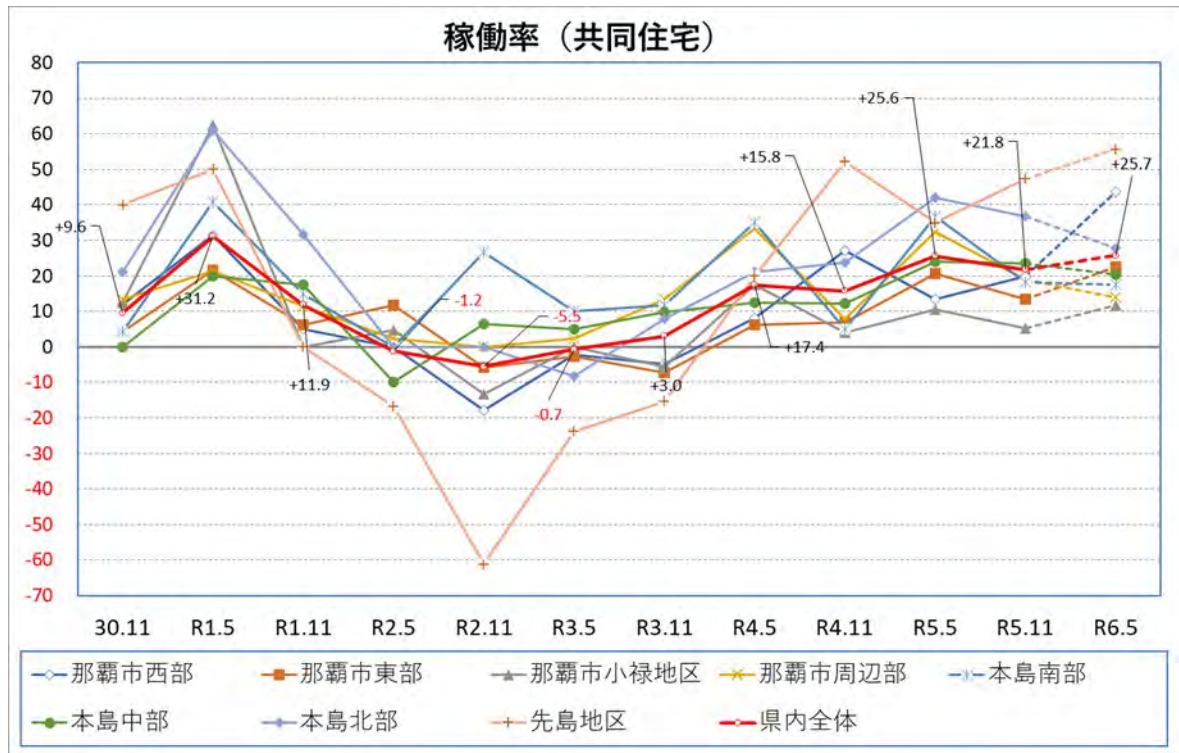
① 共同住宅の賃料



過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）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。前回との比較では、那覇市西部、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島中部、本島北部のエリアで上昇感の高まりを実感しており、特に那覇市小禄地区は前回+47.4 P から今回+65.0 P と他の地区と比べ大きな上昇を実感している。那覇市東部、本島南部、先島地区は上昇感の落ち着きを実感しているものの、いずれも依然として高い数値を示している。県内全体では+53.6P と過去最高の数値を示しており、賃料動向については、顕著な改善・回復が実感されている。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）の予測値についてすべてのエリアでプラスとなった。実感値と比較すると、那覇市西部は依然上昇を示し、那覇市東部及び本島北部は上昇感の高まりを予測している。他のエリアでは上昇感の落ち着きを予測している。県内全体では予測値+47.4P と上昇感の落ち着きを予測している。

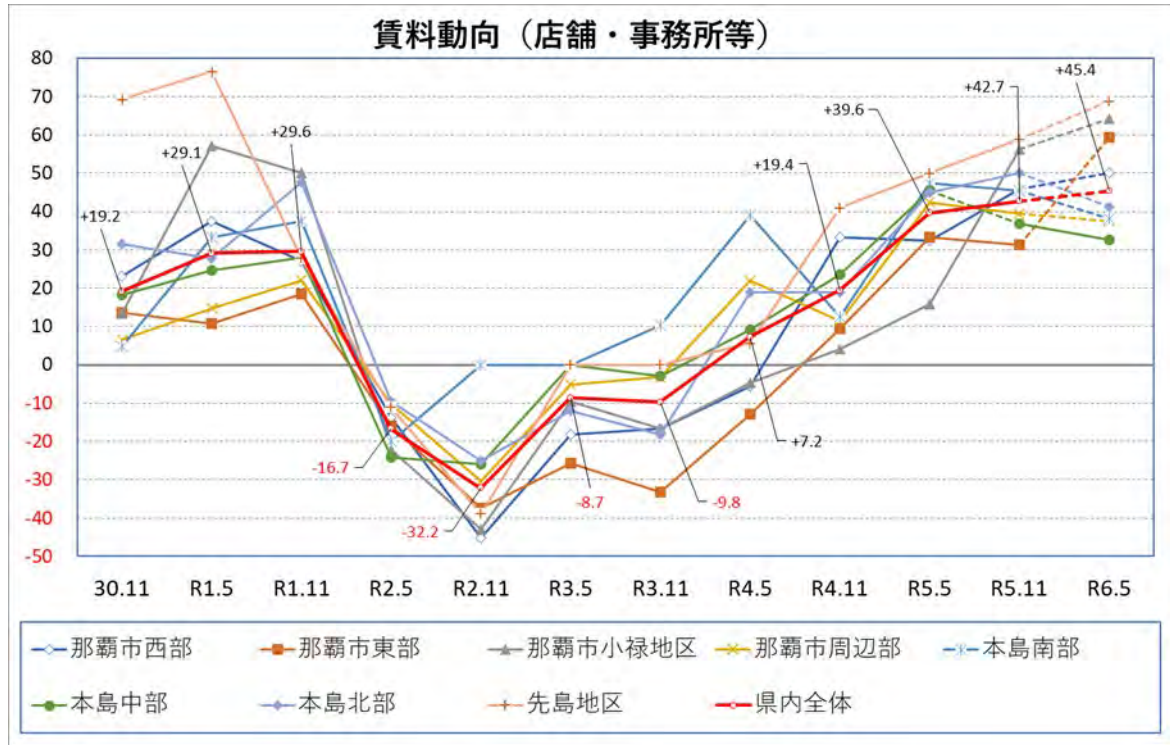
② 共同住宅の稼働率



過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）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、引き続きすべてのエリアでプラスとなった。那覇市西部、先島地区はプラス幅が拡大した一方、那覇市東部、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島南部、本島中部、本島北部はプラス幅が縮小し、多くの地区で上昇感の落ち着きを実感している。県内全体としては、+21.8Pと上昇感を実感し、稼働率の改善が見られる。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）の予測値についても、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、先島地区は上昇感の高まりを予測する一方で、那覇市周辺部、本島南部、本島中部、本島北部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+25.7Pの結果を示し、上昇感の高まりを予測している。

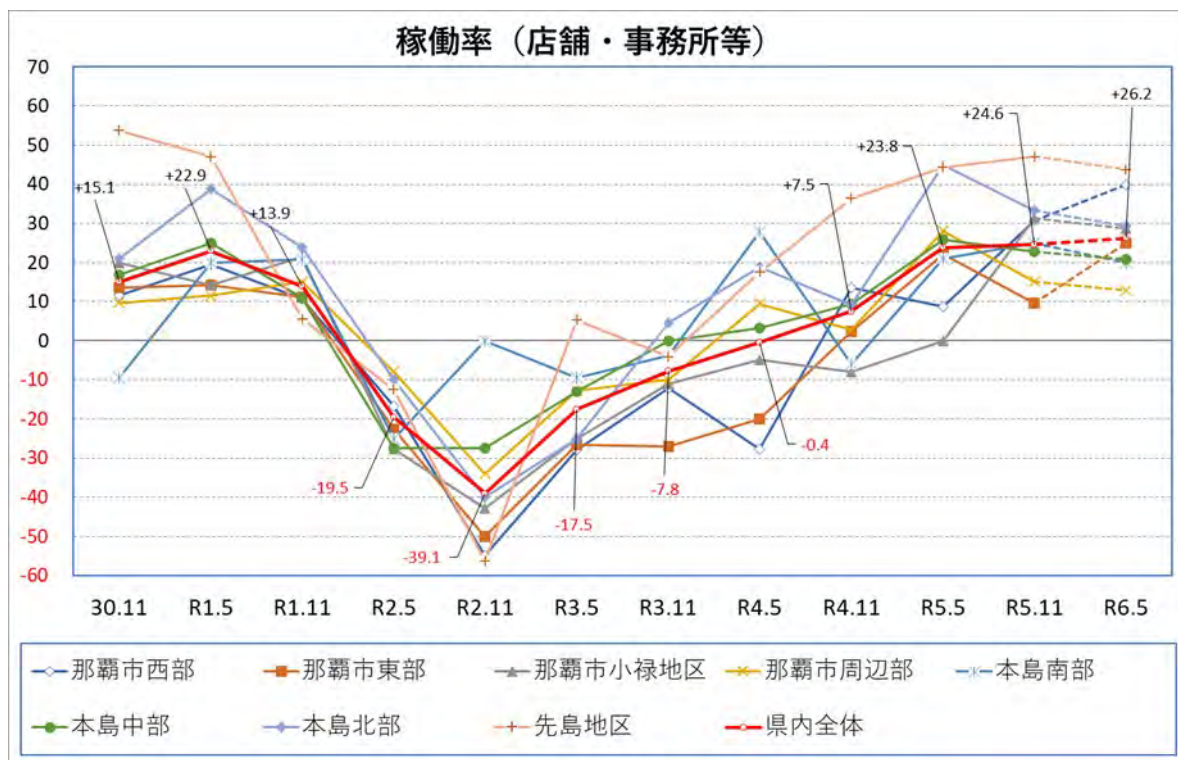
③ 店舗、事務所の賃料



過去半年間（R5.5.1～R5.11.1）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、すべてのエリアでプラスとなった。前回との比較では、那覇市西部、那覇市小禄地区、本島北部、先島地区で上昇感の高まりを実感しており、特に那覇市小禄地区は前回DI値+15.8Pから+56.3Pと大きく増加した。他のエリアでは上昇感の落ち着きを実感しているが、いずれも30Pを上回るDI値を実感している。前回に引き続き、統計開始以降、最高水準を示しており、店舗・事務所等の賃料動向の改善が顕著に見られる。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）の予測値について、全エリアでプラスとなった。実感値との比較では、那覇市西部、那覇市東部、那覇市小禄地区、先島地区は上昇感の高まりを予測しており、特に那覇市東部は、実感値+31.3P、予測値+59.3Pと高い上昇感の高まりを予測している。他のエリア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+45.4Pを示しており、実感値との比較で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（R5.5.1～R5.11.1）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、すべてのエリアでプラスとなった。前回との比較では、那覇市小禄地区が横ばいから+31.3Pのプラスへ転じている。また、那覇市西部、本島南部、先島地区は上昇感の高まりを実感している一方で、那覇市東部、那覇市周辺部、本島中部、本島北部は上昇感の落ち着きを実感している。県内全体としては+24.6Pの結果を示し、上昇感の強まりを実感している。

今後半年間（R5.11.1～R6.5.1）の予測値について、すべてのエリアで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、那覇市東部は上昇感の強まりを予測し、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、先島地区は上昇感の落ち着きを予測している。県内全体としては+26.2Pの結果を示し、上昇感の強まりを予測している。