

平成31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
ニライカナイ・アセット・コンサルティング株式会社
高平光一

1. 県内景気動向

日本銀行那覇支店によると、県内景気は、全体として拡大している。

個人消費は堅調に推移している。観光は好調に推移している。公共投資は底堅く推移している。設備投資は増加基調にある。住宅投資は高水準で推移している。

この間、雇用・所得情勢は改善している。

消費者物価指数（除く生鮮食品）は、前年を上回っている。

先行きの県内経済は、引き続き拡大する可能性が高い。もっとも、リスク要因としては、本土および海外経済の動向、原材料価格の上昇や労働需給の引き締め等が企業の収益やマインド等に与える影響が挙げられる。

2. 地価動向の特徴と要因

<住宅地>

県平均は、昨年の+5.5%から+8.5%となり、引き続き上昇基調にある。

沖縄県の県都である那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調にある。住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び金融機関の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年にも増して高値取引が見られる。その結果、昨年より上昇幅が拡大して+10.6%となっている。

特に新都心地区やその新都心地区に隣接する真嘉比地区など土地区画整理事業地の土地は利便性が高く、環境条件が良好であるため、非常に人気が高く、空地が少なくなっているため、希少性が出ている。そのため、これらの地域の土地取引は高額であり、那覇市の地価上昇をけん引している。

昨年と同様、従来の富裕層が好む地域である泉崎地区や泊地区でも高額取引がみられ、これらの地域は新都心地区との比較において価格が割安で利便性が良好な地域であるため、土地取引も活発化している。

マンション需要は底堅い状況にある。建築費の高騰により、分譲価格は上昇しているが、それ以上に戸建住宅地の高騰が影響しており、戸建住宅をあきらめたエンドユーザーは新築・中古を問わず、戸建よりも安いマンションに流れる傾向が顕著である。分譲マンション業者は観光が好調な沖縄県において、ホテル業者との用地取得競争にさらされており、海外投資家の影響もあって、マンション適

地の価格は高騰し続けている。そのほか、ローン減税や住まい給付金等により分譲地を含めた需要は堅調で、特に土地区画整理事業地内における宅地取引は住環境の良好さも受け入れられ、需要が旺盛である。そのほか注目のエリアとしては北中城村があるが、この地域は大型複合商業施設のオープン効果により、当該商業施設周辺に分譲マンション供給が活発化しており、マンション市況は好調である。

宜野湾市が昨年+8.1%から+11.6%へ上昇幅が拡大している。土地区画整理事業地の取引が高騰しており、宜野湾市の地価上昇要因となっている。浦添市も昨年+6.7%から今年+10.6%へ上昇幅が拡大している。那覇市を中心に外延的に地価上昇地域が確実に増えてきている。これは那覇市が地価上昇しているだけでなく、供給も少ないため、需要が那覇市周辺市町村にも拡大していることに要因がある。また、土地価格も那覇市と比較して周辺市町村に割安感があることも需要増加の要因となっている。名護市などの北部地区の地価については、底値に近い地域が多く、横ばいとなっている。離島については石垣市の地価が昨年は+3.0%、今年も+5.6%となっており、観光客増による需要の拡大など観光客の増加等による効果が大い。石垣市と同様観光客の増加による需要の拡大や公共事業やホテル開発などによる需要増加などにより、宮古島市は昨年+0.6%、今年+1.8%となり、地価の上昇は顕著である。また、当該宮古島市では地価上昇が顕著な地域と横這いで推移している地域が混在しているのもひとつの特徴である。

八重瀬町などの区画整理事業地における宅地では高値取引が見られ、当該八重瀬町の地価上昇率は引き続き高い（昨年+8.2%、今年+10.6%）。八重瀬町は土地区画整理事業が進み、商業施設や銀行などの出店、バイパスの開通により那覇市への時間距離が短縮されたことにより、利便性や交通接近性が格段に改善され、那覇市との相対的な地価の割安感を背景に需要が大きく伸びている。大規模ショッピングセンターオープンの効果が引き続き認められる中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり（昨年+7.6%、今年+8.7%）、地価は那覇市周辺地域でも確実に上昇基調を示している。

宮古島市のアパート関連の需給動向がひっ迫している。アパートの空室は0%であり、空き室がない。自衛隊関連の公共工事や民間のホテル工事など職人や現場作業員など多くの方が宮古島市に滞在している状況からアパートの賃料上昇が常軌を逸している。しかし、建築費が高騰しており、賃貸事業としての収益性は低い状況にある。

<商業地>

県平均は、昨年の+5.6%から+10.3%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。

那覇市では昨年が+8.0%であったが、今回も上昇は顕著であり、+17.5%となっている。インバウンドの観光客増加により、国際通りは依然として活況を呈している。県外資本の沖縄進出などにより、事務所や店舗の需要が旺盛であり、家賃も上昇しつつあるが、それ以上に土地価格や建築費が上昇しているため、投資利回りは低下傾向にある。そのほか新規ホテルがオープンしていることや再開発による商業ビルのオープンなどもみられ、那覇市中心市街地の繁華性は高く、地価上昇の要因となっている。このような状況から、築年が古いビルや維持管理が劣るビルなどでも需要は回復しており、空室率は改善している。

宜野湾市が昨年は+5.3%、今年は+12.0%と上昇幅は拡大、浦添市も+8.1%から+11.4%と上昇幅は高い水準で推移している。那覇市の地価上昇の影響を受けて、価格が割安な那覇市周辺地域に需要が拡大しているため、宜野湾市や浦添市以外の那覇市周辺市町村も軒並み上昇しており、商業地の地価上昇は引き続き好調である。名護市などの北部の商業地においても、商業地取引が見られるようになり、なかには高い取引事例も散見されるようになってきた。その結果名護市は昨年が横這いだったが、今年は+1.1%と上昇に転じた。

離島においても地価は上昇している。石垣市は昨年+3.6%であったが、観光客の増加等の好材料により、地価上昇率は+6.1%と拡大している。宮古島は観光客の増加により、商業地で高い取引が見られるようになっており、地価は引き続き上昇傾向にある。宮古島の商業地は昨年が+2.9%、今年は+2.8%の上昇となっている。

中城村の商業地では土地区画整理事業の進展により、背後住宅の充実、商業施設の出店を背景とした土地需要が増加しており、その結果、土地取引が活発化している。宜野湾市や北谷町と比較して地価水準に割安感が見られることもあって、取引価格は上昇傾向にある。

浦添西道路の開通により宜野湾市や浦添市から那覇市への交通アクセスが改善されたことによる効果が今後どのように地価に影響するのか注視する必要がある。

<工業地>

県平均対前年で+14.6%で今年が+17.8%となった。引き続き上昇基調にあり、また、上昇率は拡大した。

沖縄県における工業専用地域は少なく、供給が少ないため、希少性があり、時に高額な取引が見られる。

那覇空港の貨物ターミナルの拡大（2009年）により、貨物取扱高は急激に増え続けており、那覇市及びその周辺地区への流通業務地区における土地需要は増加傾向にある。

那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に割安な豊見城市豊崎地区の工場地取引が高騰しており、隣接する糸満市の工業地がその影響を受けているため、地価の上昇が著しい。

豊見城9-1（豊見城市豊崎）、糸満9-1（糸満市西崎町）がある地域の土地取引は供給が非常に少なく、取引となると高額になる。

その要因は道路インフラの整備が進んだこと（豊見城・糸満道路の開通、その後4車線化）による影響が大きく、那覇市（那覇空港）までの時間距離が短縮されたことにより、那覇市や浦添市の工業地と比較して割安感が顕著になったことが大きい。

商業地と同様に、浦添北道路の開通により宜野湾市や浦添市から那覇市への交通アクセスが改善されたことによる効果が今後どのように地価に影響するか注視する必要がある。

○主な市町村の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	8.5%(5.5%)	121(120)	6(5)	0(2)	127(127)
那覇市	10.6%(6.3%)	30(30)	0(0)	0(0)	30(30)
宜野湾市	11.6%(8.1%)	11(11)	0(0)	0(0)	11(11)
石垣市	5.6%(3.0%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
浦添市	10.6%(6.7%)	13(13)	0(0)	0(0)	13(13)
宮古島市	1.8%(0.6%)	4(3)	2(1)	0(2)	6(6)
読谷村	10.8%(9.7%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
北谷町	12.1%(11.6%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
北中城村	13.0%(7.0%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
八重瀬町	10.6%(8.2%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	10.3%(5.6%)	56(53)	1(4)	1(1)	58(58)
那覇市	17.5%(8.0%)	18(19)	0(0)	0(0)	18(19)
宜野湾市	12.0%(5.3%)	7(7)	0(0)	0(0)	7(7)
浦添市	11.4%(8.1%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)
北谷町	11.4%(6.9%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
中城村	11.5%(13.0%)	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	17.8%(14.6%)	5(4)	0(0)	0(0)	5(4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

○ 最高価格地及び上昇率1位等の地点について

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	30.0% (+17.4%)	住宅地は非常に人気が高い新都心地区に所在し、かつ、マンションの売行が好調であることを背景に面大地の需要は高い。マンション適地の希少性が際立ち、開発業者間の用地取得競争も激化している。 商業地も観光客増加や好調な県内景気に支えられて投資意欲は高く、ホテル適地などの需要増加及び取得競争が激化しており高値取引が続いている。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	1,400,000	+38.6% (+11.2%)	
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	30.0% (+17.4%)	住宅地は同上。 商業地のほうは適正規模の土地が少なくなっており、容積率が高いこともあって、希少性が顕著になっている。ホテル用地としての需要が高く、用地取得競争が激化している影響がみられる。
	商業地 那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外	460,000	+42.4% (+10.2%)	
下落率1位	住宅地 宮古島-4	宮古島市城辺字福里西方630番3	8,570	0.0% (-1.3%)	住宅地については下落地点はない。昨年唯一下落していた宮古島-4も横這いとなった。地域に大きな変動はないが取引が散見されるようになり、若干ではあるが需要がみられる。しかし供給も少ないため、結果として需給が均衡している。 商業地については、具志川前原、塩屋地区のロードサイド店舗への顧客流出に歯止めがかからない。新規出店もほとんどなく、シャッター街となっている。
	商業地 うるま-2	うるま市与那城西原東原991番外	38,600	-1.8% (-3.0%)	

(2) 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区 分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	30.0% (+17.4%)	同上
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	1,400,000	+38.6% (+11.2%)	
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	348,000	30.0% (+17.4%)	同上
	商業地 那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外	460,000	+42.4% (+10.2%)	

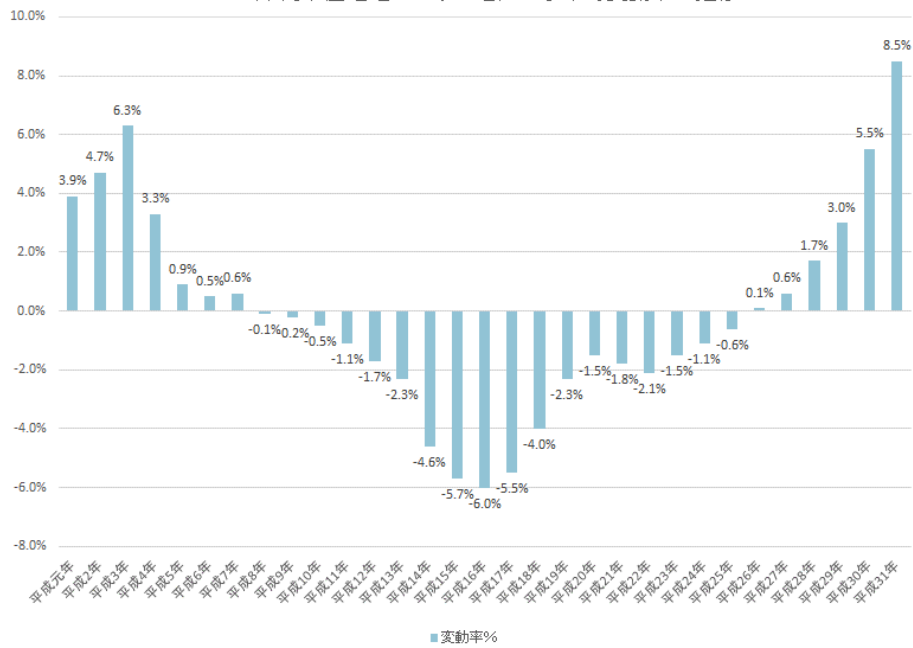
※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

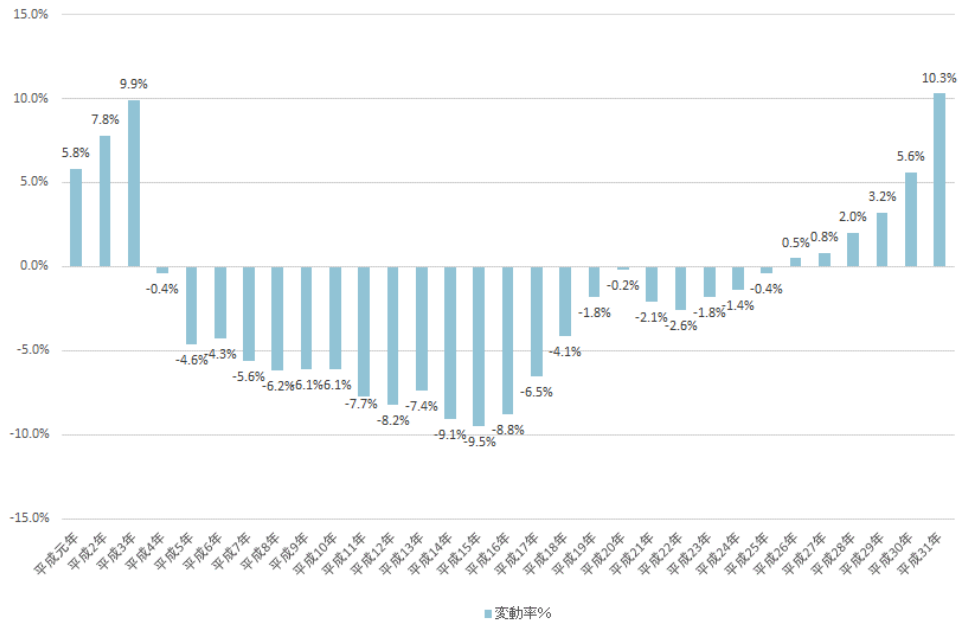
変動率

沖縄県住宅地における地価公示平均変動率の推移



変動率

沖縄県商業地における地価公示平均変動率の推移



沖縄県工業地における地価公示価格の推移(平成2年=100)

