

平成29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

日銀那覇支店によると、県内景気は、全体として拡大している。個人消費をみると、県内人口の増加、観光需要、県内の雇用・所得環境の改善を背景に、堅調に推移している。観光をみると、国内客需要が堅調であるほか、外国客需要も増加傾向にあることから、好調に推移している。建設関連をみると、公共投資は底堅く推移している。また、住宅投資は県内人口の増加等を背景に高水準で推移している。雇用・所得情勢をみると、一段と改善している。消費者物価指数（除く生鮮食品）は、エネルギー価格下落の影響から、0%程度となっている。先行きの県内景気は、引き続き拡大する可能性が高い。もっとも、本土景気・海外経済の動向、原材料価格や労働需給の逼迫について注視する必要がある。

2. 地価動向の特徴と要因

<住宅地>

県平均は、昨年の+1.7%から+3.0%となり、引き続き上昇基調にある。

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、昨年より上昇率が拡大して+3.5%となっている。しかし、高価格帯では一部、上昇幅が小さくなっており、一服感もみられる。

分譲地、マンション等の販売動向について、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、やはり、低金利、ローン減税やすまい給付金等により分譲地を含めた需要は堅調に推移している。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。さらには、ライカムイオン周辺に分譲マンション供給も活発化しており、マンション市況は好調である。しかし、建築費の高騰により、土地への資金投下が難しくなっている面もあり、土地の選別が厳しくなっている点は昨年と同様である。

那覇市以外の地域についてみると、宜野湾市が昨年+1.6%から+3.5%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+1.9%から今年+4.0%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。北部についてはエンターテイメントパークについて白紙撤回となったが、地価への影響はない。離島については石垣市の地価が昨年は+1.1%、今年も+1.3%となっており、観光客増による需要の拡大など引き続き新空港効果がみられる。宮古島市は昨年-0.6%、今年-0.5%となり、下落幅は縮小した。宮古島市では伊良部大橋（事業費380億円、約3.5km、2015年開通）が大きな公共事業であるが、その効果は周辺地域に限られ、宮古島市全体への波及効果は感じられない。

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（+2.6%）。中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり（+1.9%）、地価是那覇市周辺地域でも確実に上昇基調を示している。

<商業地>

県平均は、昨年の+2.0%から+3.2%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。

那覇市では昨年は+3.8%であったが、今回も上昇基調にあり、+5.0%となっている。不動産市況としては昨年とほぼ同様の状況にある。建築費高騰の影響が出ていることが、さらなる価格上昇に歯止めをかけている可能性はあるが、建築費の高騰は、家賃へ転嫁できておらず、結果として投資利回りは低下傾向にある。インバウンド増加により、国際通りは依然として、活況を呈しているが、家電量販店やドラッグストアなどの新規出店は落ち着きを見せ、爆買いが少なくなった影響がみられる。しかし新規ホテルがオープンしていることや新規再開などもみられ、那覇市中心市街地の繁华性は高く、地価上昇の要因となっている。ただし、築年が古いビルや維持管理が劣るビルなどの空室率は悪化しており、2極化している傾向も見られる。また、高価格帯で上昇幅に一服感もみられる地域が存在するが、需要は高く今後も上昇傾向は続くとみられる。

那覇市以外をみると、宜野湾市が昨年は+0.6%、今年は+1.9%と上昇率は拡大、浦添市も+3.3%から+7.5%に上昇率が拡大している。那覇市の地価上昇が外延的に拡大しているため、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、商業地の地価回復は鮮明になっている。名護市などの北部の商業地は空き店舗が多いものの、底値に近い状況から横這いとなった地域も存在する。

離島においても地価は上昇しているが一服感もみられる。石垣市は昨年+1.7%であったが、観光客の増加等により好材料はあるものの、地価上昇率は+0.6%にとどまった。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、地価の下落に歯止めがかかっている。

<工業地>

県平均対前年で+3.5%で今年が+4.5%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いため、供給が少なく、需要は相応に見られるため、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。

豊見城市豊崎地区は那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に地価が割安なため、当該地域の工場地取引が高騰している。豊見城市豊崎の取引が高騰していることから隣接する糸満市の工業地がその影響を受けて地価の上昇が著しい。

○主な市の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

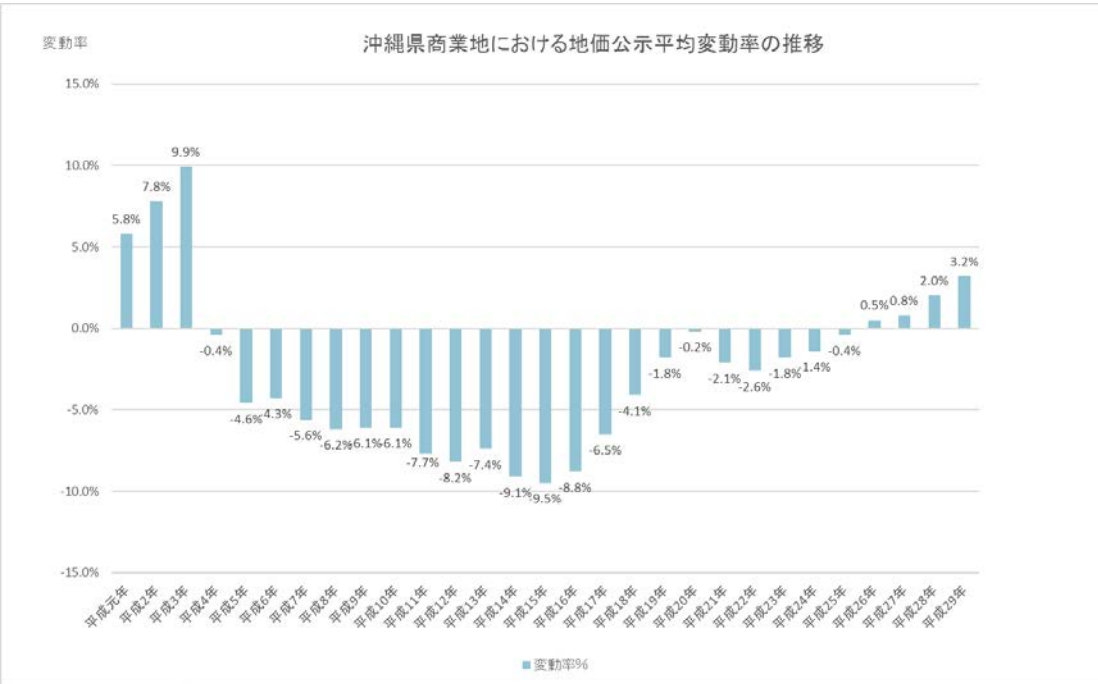
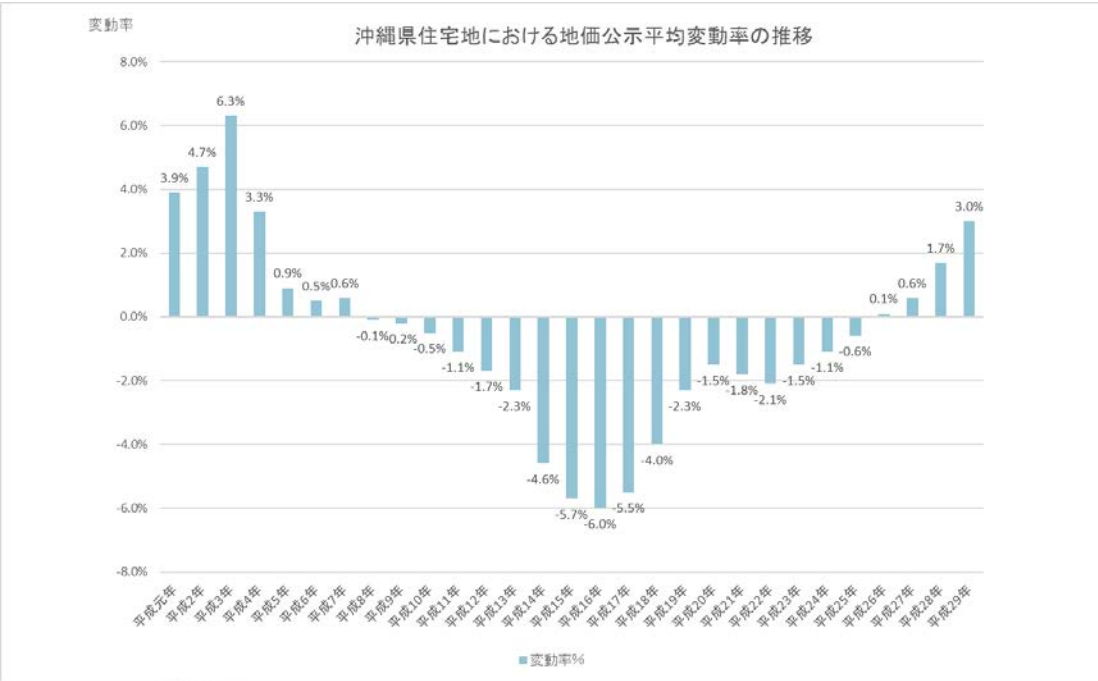
市町村名	H28変動率	H29変動率	H 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.7%	3.0%	103	9	2	114
那覇市	2.8%	3.5%	28	0	0	28
宜野湾市	1.6%	3.5%	11	0	0	11
石垣市	1.1%	1.3%	3	0	0	3
浦添市	1.9%	4.0%	11	0	0	11
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3

(2)商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.0%	3.2%	41	9	2	52
那覇市	3.8%	5.0%	17	0	0	17
宜野湾市	0.6%	1.9%	7	0	0	7
石垣市	1.7%	0.6%	2	0	0	2
浦添市	3.3%	7.5%	4	0	0	4
名護市	-0.1%	0.0%	0	3	0	3

○ 最高価格地及び上昇率1位等の地点について

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	230,000	+4.5% (+4.3%)	住宅地はマンション用地であるが、マンション需要は引き続き底堅いため、上昇幅は拡大した。 商業地についても、土地需要は底堅く、利回りは低下傾向。上昇幅は拡大している。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	908,000	+6.2% (+4.7%)	
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 沖縄-7	沖縄市登川2丁目2番10	56,400	+8.3% (+5.0%)	住宅地は、全県的な地価上昇から割安な地域への影響が大きく需要が集中する傾向にある。 商業地は周辺地区の繁華性の増加や土地取引の活発化などにより高い事例が見られる。
	商業地 浦添5-2	浦添市字城間東田田2693番1外	200,000	+11.1% (+5.9%)	
下落率1位	住宅地 宮古島-5	宮古島市城辺字比嘉比嘉125番	5,350	-1.8% (-1.6%)	宮古島市は大きな価格変動要因がなく、活性化する事業が少ない。人口も減少傾向にある。 うるま市与那城の商業地はシャッター街となつて久しく、取引は低調。しかも取引価格は下落傾向にある。
	商業地 うるま5-2	うるま市与那城西原東原991番外	40,500	-2.2% (-0.7%)	



沖縄県工業地における地価公示価格の推移(平成2年=100)

