

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、県内人口の増加や観光需要を背景に、堅調に推移している。観光をみると、航空路線の拡充等を背景に、国内客需要が増加しているほか、外国客需要も大幅に増加していることから、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、前年を下回っている。こうした中、2015年12月短観における県内企業の業況判断D. I.（全産業）をみると、+45%ポイントと前回調査比改善した。先行きも+32%ポイントと高水準で推移する見込みにある。先行きの県内景気は、引き続き拡大する可能性が高い。もともと、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+0.6%から+1.7%となり、上昇幅が拡大した。

分譲地、マンション等の販売動向については、マンション需要が底堅い状況にある。建築費の高騰により分譲価格は上昇傾向にあるが、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。特に土地区画整理事業地内における宅地は住環境の良さも受け入れられ需要が旺盛。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。那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調にあり、上昇幅は拡大している。建築費の高騰などの影響が心配されたが、住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び低金利等を背景に需要は依然として活発、上昇率が拡大して昨年の+1.4%から、+2.8%となっている。

宜野湾市が昨年+0.4%から+1.6%へさらに上昇幅拡大。沖縄市も+0.7%から+2.3%へ上昇幅拡大、那覇市の隣接市である豊見城市が昨年+1.0%から+1.9%へ上昇幅拡大している。那覇市を中心に外延的に地価上昇地域が増えてきているだけでなく、上昇幅は拡大している。名護市などの北部地区の地価についても底値に近い状況であり、名護市の住宅地は横ばいとなっている。北部についてはアミューズメントパークの誘致が期待されているが、ここにきて白紙撤回という報道もあり、先行きは不透明で、地価は下落に転じてしまう可能性も否定できない。離島については石垣市が昨年は+

0.5%、今年は+1.1%と上昇幅が拡大している一方で、宮古島の地価下落幅は拡大した。(宮古島：昨年-0.4%、今年-0.6%)。石垣市は新空港効果が着実に現れているが、地価上昇が顕著に見られるのは新空港周辺地域が中心で、市内の既存住宅地における需要は目立った変化がなく、若干の地価上昇という状況にある。宮古島市では伊良部大橋(事業費380億円、約3.5km、2015年開通予定)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。那覇市周辺地域では、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、当該八重瀬町の上昇率は高い地域である。北中城村は大規模店舗がオープンした影響もあり、昨年が+0.8%だったが、今年は+3.9%と上昇幅が大きかった。中城村の住宅地も昨年横ばいだったが、今年は+1.3%で上昇に転じており、地価是那覇市を中心として外延的に上昇基調を示している。

<商業地>

県平均は、昨年の+0.8%から+2.0%となり、住宅地と同様、上昇幅は拡大した。那覇市では昨年の+2.0%であったが、上昇幅はさらに拡大し、+3.8%となっている。また、昨今の建築費の高騰は、家賃へ転嫁できておらず、結果として投資利回りは下落傾向にある。円安効果によるインバウンドの観光客増加により、国際通りは活況を呈しており、今まではみられなかった家電を取り扱う店舗やドラッグストアが出店していることにより、空室改善に一役買っている。また、延べ床面積15000㎡を超える大規模ビルが竣工しているほか、那覇市役所のリニューアル効果が着実にあらわれており、地価の上昇を牽引している。空室率も改善しているが、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。宜野湾市が昨年の+0.1%から+0.6%と上昇幅は拡大。那覇市の地価上昇が外延的に拡大している。浦添市は昨年が+1.5%、今年+3.3%と上昇幅は拡大し、沖縄市は昨年+0.2%であったが、今年+1.5%、糸満市も昨年は+0.5%だったが今年+1.2%と軒並み上昇幅が拡大しており、商業地の地価回復は鮮明になっている。離島においても石垣市は昨年+0.7%の上昇に転じたが、観光客の増加等観光業が堅調に推移し、今年も+1.7%と上昇幅が拡大している。石垣新空港効果が大きい。下落し続けていた宮古島が昨年-1.3%の下落から横ばいとなった。観光関連が好調であることや底値に近いことが要因である。

<工業地>

県平均対前年で+1.4%で今年+3.5%となり、上昇幅は拡大した。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、貨物取扱高は増加しており、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。

○主な市の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.6%	+1.7%	92	10	5	107
那覇市	+1.4%	+2.8%	27	0	0	27
宜野湾市	+0.4%	+1.6%	7	0	0	7
石垣市	+0.5%	+1.1%	3	0	0	3
浦添市	+0.7%	+1.9%	9	0	0	9
宮古島市	-0.4%	-0.6%	0	2	4	6

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+2.0%	39	7	4	50
那覇市	+2.0%	+3.8%	16	0	0	16
宜野湾市	+0.1%	+0.6%	6	0	0	6
石垣市	+0.7%	+1.7%	2	0	0	2
浦添市	+1.5%	+3.3%	4	0	0	4
宮古島市	-1.3%	0.0%	0	2	0	2

○ 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	那覇市おもるまち3丁目6番11	220,000	+4.3 (+1.0)	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。 商業地についても、土地需要は底堅く、利回りは低下傾向。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	855,000	+4.7 (+2.6)	
上昇率1位又は 下落率最小	住宅地 那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外	217,000	+7.4 (+3.1)	住宅地は、新都心地区に所在し、需要が高い地域である。空地が少なくなり、希少性も出てきている。 商業地についても、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 那覇5-2	那覇市壺屋2丁目210番14	200,000	+6.4 (+1.6)	
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	5,450	-1.6 (-0.2)	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く、人口も減少傾向にある。 うるま市の商業地は空き店舗が増加しており、繁華性が乏しく、住宅地化する傾向も見られる。
	商業地 うるま5-2	うるま市与那城西原東原991番	41,400	-0.7 (-0.7)	

