

令和3年地価公示動向

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 地価調査委員長

株式会社はまもと不動産鑑定 濱元 毅

1. 概要

新型コロナウイルス感染症の動向に左右された一年となった。

住宅地については、基幹産業の観光業が大幅なダメージを受け、一部の世帯収入が減少し、先行き不透明感がやや強まったことで、買い控える傾向も認められた。全11市10町村の内、うるま市が下落に転じ、本部町が横這いを維持、残りはすべて上昇幅を縮小した。全体の変動率は前年の+9.5%から今年+1.0%へと大幅に上昇幅が縮まった。

商業地は、土産品店等の観光関連業や飲食店等の収益力が下がり、一部地域では空室率も上昇した。そのため全9市8町村ともに上昇幅が縮小、あるいは横這いや下落に転じ、全体の変動率は前年+13.3%から今年+0.2%へと上昇幅を大幅に縮めた。

工業地については、コロナ禍の影響等で、海運や航空の貨物輸送量は減ったが、工業用地の引き合いは強く、需要超過が続いたため、全体の変動率は前年の+20.9%から今年+17.0%へと、上昇幅をやや狭めたものの、二桁台の伸びを維持した。

令和元年に1千万人を突破した入域観光客数は、6割以上減の374万人へと落ち込んだ。給付金や家賃補助等の各種の政策効果は一定程度認められたが、個人消費や民間投資意欲は全般的に低迷、地価の弱含み傾向が続いている。

2. 県内景気動向等

(1) 景気動向等

日銀那覇支店の県内金融経済概況によると、1月時点の県内景気は厳しい状況にあった。個人消費は、百貨店、スーパー等が前年比減となったが、巣ごもり需要を反映して家電販売額は微増となるなど、行動様式の変化に応じた差が出た。公共投資は概ね底堅く推移、設備投資は弱めの傾向、住宅投資は、貸家を中心に弱めとなった。雇用・所得情勢は悪化し、R2年平均の県内求人倍率は前年1.31倍よりも約0.4ポイント下落し0.90倍と全国最下位、完全失業率も前年の2.7%より0.6ポイント悪化し、3.3%に上昇した。

地元3行の貸出約定平均金利は、1.4%弱～1.5%弱と、概ね低下傾向を維持した。県内実質預金は各種給付金等によって前年比+11.1%と増加、貸出量も各種助成政策等で、前年比+4.8%と伸びた。

(2) 沖縄県不動産鑑定士協会のDI調査

沖縄県鑑定士協会がコロナ禍の後に行ったDI調査(R2年5月、同11月時点)では、住宅地、商業地の価格とも、マイナスのDI値を示した。但し11月の回答で、住宅地の約5割、商業地の約4割の回答者が「横這い」とするなど、取得マインドにバラつきがあることも伺わせた。

3. 地価動向の特徴と要因

【住宅地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市の住宅地は昨年の+9.9%から今年+0.6%へと、引き続き上昇基調は示したものの、上昇幅は大幅に縮小した。低金利や住宅ローン減税等を背景に、那覇市内の住宅需要は依然として強いが、コロナ禍の影響で住宅取得意欲の勢いにやや陰りが認められた。但し、コロナ禍の影響は一様ではなく、引き合いの強さによって、前年比の地価変動率に差が生じた。

区画整然とした新都心地区等は人気エリアで、需要者層が限定される傾向はあったが、高所得者層はコロナ禍による所得減の影響は比較的少なく、横這いや微増の標準地が多かった。

真和志地区や首里地区、小禄地区等の中心市街地外縁の既成住宅地においては、相対的な割安感があり、前年比で伸び率は縮まったものの、プラス地点は多かった。

マンション需要は一部で市場滞留期間が延び、需要に陰りが見られた。画地規模が大きく、マンション開発素地となる那覇-19(おもろまち)は前年+9.7%から今年-0.8%へと下落した。停滞気味のマンション販売価格や、高止まり傾向の建築費等を反映し、県内住宅地で最も下落した地点となった。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①糸満市は昨年+17.1%から今年+2.3%へと上昇幅を縮小した。沖縄西海岸道路が順次整備されたことによる交通アクセスの改善効果はまだ続いており、市部では一番の伸び幅となった。

②宮古島市は昨年+14.1%から今年+2.1%へと上昇幅を縮めた。ホテル等の観光関連施設の増大や自衛隊基地を始めとする公共施設の整備等によって発生したコロナ禍前の強い住宅需要は、コロナ禍後にやや鈍化したものの、価格を押し下げるまでには至らず、年変動率としては横這いとなった。市街地郊外の既成集落については、総額の割安感で引き合いが相対的に強まり、供給者側の地価上昇に対する認識も広がったことで、地価の上昇となった。

③うるま市(昨年+6.7%、今年-0.1%)は、県内唯一の下落となった。全6地点の内、4地点は横ばいであったが、市街地外れの勝連半島に近い既成集落に存する標準地等が下落に転じ、平均変動率を押し下げた。

④北谷町は昨年の+15.0%から上昇幅が縮み、今年+5.1%となった。伊平・桑江土地区画整理事業地内の北谷-3(伊平)は昨年+13.5%から今年+4.5%、西海岸沿いに存する北谷-2(北前)は昨年の+14.0%から今年+5.8%へと、いずれも勢いはやや弱まったものの、強い土地需要が価格を引き上げた。

【商業地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市では昨年の+20.1%から、今年は-0.6%の減少に転じた。インバウンドを含めた観光客の減少によって、国際通りでは7月のオンシーズンに全店舗の2割弱の80店舗がシャッターを下ろし、40店舗は完全撤退に至るなど、影響は深刻だった。GOTOキャンペーンに伴い、10月以降は観光客が戻り出し、景況感も持ち直したが、ぶり返しがあり、価格時点まで予断を許さない状況が続いた。国際通り沿いに位置する県内最高商業地の那覇5-14(久茂地)は前年の+41.4%から今年は-1.5%、同路線北東側の那覇5-18(安里)も前年の+20.2%から今年は-4.2%へと、収益見通しに不透明感が出たことを反映し、2地点とも下落に転じた。

首里城に近接する那覇5-6(首里池端町)は昨年の+5.7%から今年は-2.5%と下落に転じた。R1年10月末の首里城正殿等の焼失に加えて、新型コロナの影響もあり、店舗の収益性が低下し、引き合いを弱めた。

一方で中心市街地外れにあり、地元客を中心とする商業地については、新型コロナの影響が比較的軽かったことを反映し、那覇5-1(古島)、那覇5-10(田原)、那覇5-11(仲井真)、那覇5-16(首里儀保町)等、4地点が横ばいとなった。その他市街地外れの商業地では、那覇5-5(松川)が昨年の+11.3%から今年は+2.4%、那覇5-3(鏡原町)が昨年の+11.7%から今年は+0.5%のように、コロナ禍以前の地価上昇等を反映し、微増となった地点もあった。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

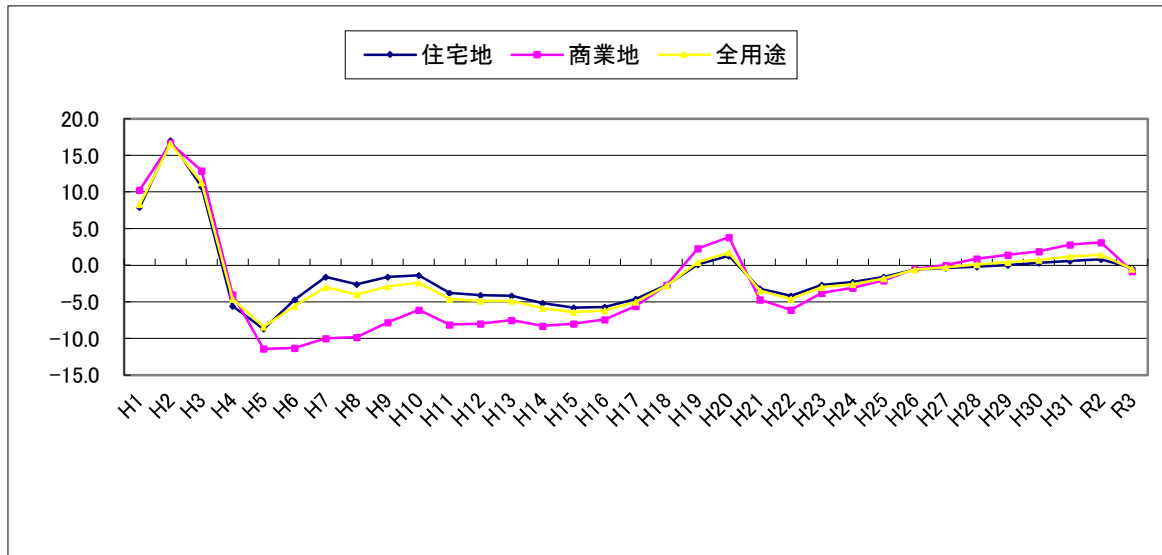
①浦添市は昨年の+11.6%から伸び率を大幅に縮小し+1.1%となった。国道58号沿いで繁華性の高い浦添5-2(城間)は、観光産業への依存度がそれほど高い地域ではなく、オフィス需要も強い地域であったため、昨年の+12.3%から伸び幅は縮まったものの今年も+2.1%と上昇を維持した。

②沖縄市は昨年の+9.4%から、今年は+1.5%へと伸び幅を縮めた。沖縄5-2(泡瀬)は、同一路線沿いのうるま市前原地区の郊外型店舗の影響等で、顧客誘引力の強い状態が続き、新型コロナの影響で昨年の+9.4%から上昇幅は縮まったものの、今年は+4.9%で、県内商業地トップとなる高い上昇率となった。

③北谷町は昨年の+13.0%から今年は+3.6%と伸び幅を縮めたが、県内市町村では最も高い平均上昇率となった。北谷5-2(美浜、変動率+10.6→+2.9%)の存する西海岸沿いの地域一帯は、ホテルや飲食、レジャー施設が多く、インバウンドを含めた観光客が顧客の中心ではあったが、県内若者層、米軍人家族からも人気があり、新型コロナの負の影響を和らげた。

敬具

全国の地価公示変動率の推移



沖縄県の地価公示変動率の推移

