

# 令和 5 年地価調査動向 沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 地価調査委員長  
株式会社国土鑑定センター 仲本 徹

## 1. 概要

令和 5 年地価調査においては、令和 5 年 5 月に新型コロナウイルス感染症（以下「新型コロナウイルス」という。）が感染症の第五類に分類されたことで行動制限が解除され、県内観光入域客数の大幅増により経済活動が活発化し、さらに商業活性化、労働市場の回復が見られた。また同時に原材料価格、エネルギー資源価格、人件費の高騰に伴う物価上昇、という経済情勢の変化が見られたが、県内経済の回復により全県的な地価の上昇拡大となった。その傾向は、経済指標においても上昇が確認されており、先行き不透明感が払拭されて持ち直しの動きが見られた一年となった。

住宅地については、全 41 市町村のうち、29 市町村で上昇(市は全 11 市で上昇幅拡大)、10 村が横這いとなっており、各市町村内でも地域によって差はあるが住宅需要の拡幅と拡大の傾向が顕著となった。住宅地の沖縄県平均は、令和 4 年の +2.7%⇒+4.9%と上昇し、上昇幅は拡大した。平成 26 年から上昇に転じて 10 年連続で上昇しており、令和 5 年は全国 (+0.7%) との比較でも高い伸び率となっている（全国 1 位）。

商業地は、全 25 市町村のうち 23 市町村で上昇、2 町村で下落となった。商業地の沖縄県平均は、令和 4 年の +1.9%⇒+4.8%と上昇し、上昇幅は拡大した。平成 26 年から 10 年連続で上昇しており、住宅地と同様に地域によって差はあるが、地価の回復が顕著となった（全国 2 位）。

工業地は、実施している 5 市町で上昇、豊見城市の 1 市で上昇幅が縮小した。沖縄県平均は、+12.2%⇒+10.0%と上昇幅は縮小したが、引き続き 2 ケタの高い伸び率となった。平成 26 年から 10 年連続で上昇しており、大規模地の供給が限られている島嶼圏の沖縄における工業地需要の強さが見られた（全国 1 位）。

## 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、7 月時点の県内景気は、回復している。年間を通してみると、百貨店やスーパーは昨年 7 月以降も対前年比プラスが続いており、個人消費の持ち直しが鮮明となった。新設住宅着工戸数は、昨年 7 月以降を対前年比で見ると 7-9 月期と 10-12 月期はマイナス、1-3 月期と 4-6 月期はプラスとなっている。しかし、新設貸家に対する金融機関の厳しい融資環境は続いている。また、雇用・所得情勢は、改善の動きが続いている。令和 5 年 6 月の県内求人倍率は 1.20 倍で令和 4 年平均の 0.98 倍を大きく上回り、完全失業率も同 3.0%と前年平均 3.2%より上回った。

地元 3 行の貸出約定平均金利は、1.3%強で、令和 5 年 4 月以降上昇傾向にある。実質預金は令和 4 年 7 月以降も対前年同月比プラスで推移している。現金給与総額も増加傾向にあり、全体として、雇用環境の改善と賃上げ促進税制による企業への賃上げ圧力が強まる中

で現金資産は増える状況が続いた。

## (2) 沖縄県不動産鑑定士協会のD I 調査

沖縄県不動産鑑定士協会が行ったD I 調査（R5 年5 月時点）では、前回（令和4 年11 月時点）に続き住宅地と商業地はいずれも価格上昇を実感していることを示した。半年後については、住宅地、商業地ともに上昇するとの予測となった。

## 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+1.1%→+3.3%と上昇幅が拡大した。沖縄本島空海路の玄関口にあり、行政・経済・金融の中核施設が集中しているため、潜在的な住宅需要は県内で圧倒的に強い。新型コロナ禍の様子見傾向で減少していた分譲地の販売件数は増加しており、平均的な家族世帯が購入可能な価格水準を超えた高価格帯の地域についても横這い地点が多かった昨年からすべて上昇、値ごろ感から引き合いが流れていた郊外の地域も上昇率は拡大している。

区画整然とした住宅地の天久地区や古島地区、中心市街地の泉崎は、人気エリアで価格水準が㎡ 20 万円超～40 万円弱と高価格帯にあって需要者層に限られるが県外者の需要もあって引き合いは底堅く、横這い傾向から上昇となった。

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、相対的な割安感から購入可能な需要者層を取り込むことで地価水準は昨年に続き上昇した。

マンション需要は、人気エリアや設備、グレードの良否等で、エンドユーザーの引き合いに差があるものの、駅周辺や中心市街地の人気エリアでは投資用としての需要は堅調で建築費が高騰している中で分譲価格は概ね維持している。スケールメリットをいかせない県内中堅業者は、分譲面積を70 ㎡未満に減らして販売価格を維持することで需要者を取り込んでいる。

#### (2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①宮古島市は、+10.9%→+17.7%と上昇が続き、上昇幅は広がり、県内住宅地トップの強い伸びを示した。新型コロナの影響で不動産取引は一時減少したものの、島外者の流入が継続し、取引価格は上昇傾向で推移している。宅地需要は強く、急激な地価上昇の影響で住宅取得を躊躇していた島内者による住宅取得が活発化しているとみられる。

②恩納村の住宅地は、+2.7%→+12.4%へと上昇幅を大きく広げ、全5 地点で上昇率は拡大した。コロナ禍で減退した民泊等の投資需要の回復は見られないが、移住等を含む自己用住宅の需要が土地価格を引き上げている。既成住宅地は、移住者も含めて、比較的力強い需要が認められる。

③北中城村は、+5.5%→+8.9%と引き続き上昇して、上昇幅は広がった。全3 地点で上昇は拡大しており、いずれも既存集落で地域環境に変化はないものの、周辺戸建分譲の影響やライカム地区、村内外他地区と比較した値ごろ感からいずれも上昇率は拡大した。

## 【商業地】

### (1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市は、+0.1%→+4.5%と上昇し、上昇幅も広がった。全 19 地点で上昇しており、このうち横這いからの上昇が 13 地点、下落から上昇が 3 地点となっており、新型コロナ禍後の市場の回復が顕著となった。那覇市の中心商業地では、県内法人のほか、観光関連産業や S C 等において資本力のある県外企業の参入が見られ、好立地の当エリアにおける県外需要は強い。新型コロナ感染拡大の影響で激減していた観光客数、ホテル稼働率は大幅に回復しており、今後はインバウンドの増加も見込まれる。

### (2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

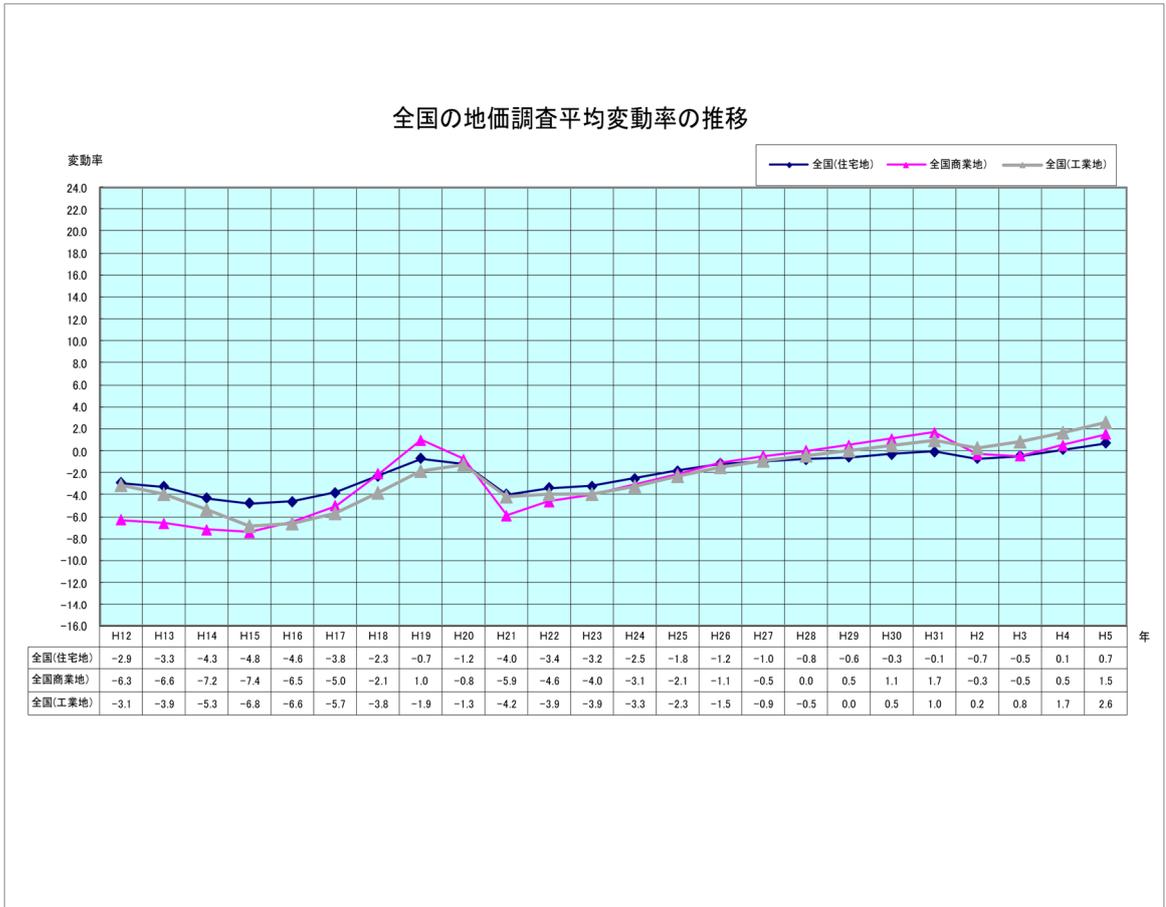
①宮古島市の商業地は、+4.0%→+12.6%と上昇幅を大幅に広げ、全 3 地点とも上昇率は拡大した。新型コロナの影響が弱まるとともに終息後の観光需要回復を見越した島外者からの店舗需要が強まり、西里通り沿いの商業地を中心に地価は上昇傾向にある。また、ヒルトン沖縄宮古島リゾートの開業等により、これまで比較的繁華性が低かった外縁部の商業地でも新規出店等がみられる。

②宜野湾市の商業地は、+4.1%→+9.0%と上昇幅を広げ、全 5 地点とも上昇率は拡大した。特に普天間交差点付近は、西普天間住宅地区の区画整理事業等周辺の開発事業の進行に伴う期待感から、沿線及び背後の店舗需要は強まっており、地価は割安感もあって上昇傾向にある。

③読谷村の商業地は、+1.0%→+8.9%と伸び率が大きく広がり、全 2 地点とも上昇率は拡大した。読谷村南部の大木地区（読谷補助飛行場跡地）では土地区画整理事業が進捗し、周辺地域でもミニ分譲住宅地の開発が散発して見受けられ、宅地面積の少ない嘉手納町からの宅地需要の流入も含めて好調な村内住宅市況の影響から、商業用地需要の回復が見られる。

敬具

<全国>



<沖縄県>

