

第6回

沖縄県不動産市場 DI レポート

～ 地価と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ～

平成 29 年 5 月

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

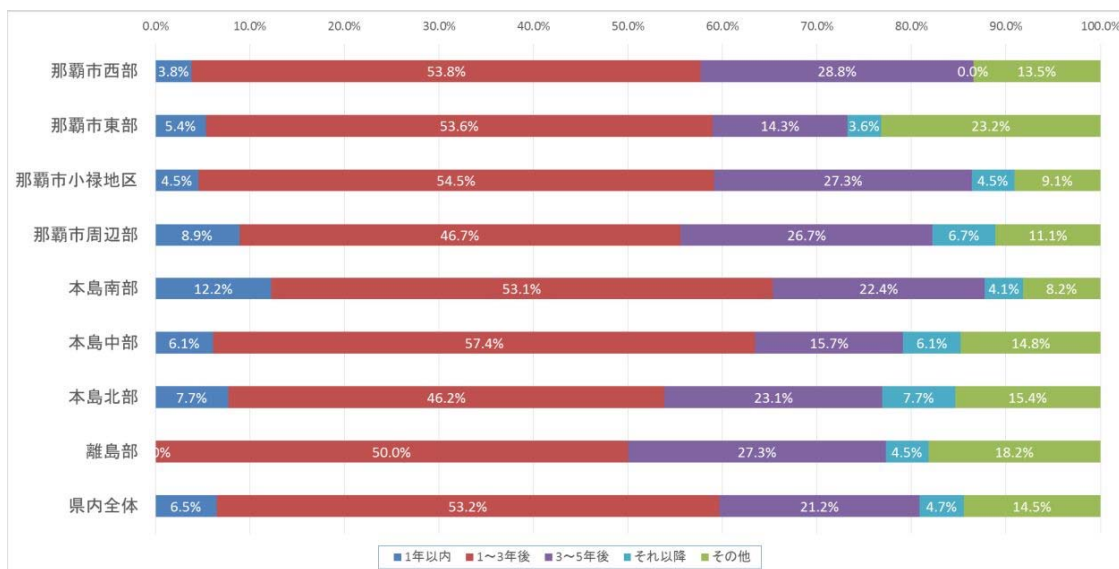
後 援 : 沖縄県

目次

調査結果の要点（沖縄県全体の不動産市場動向）	2
i トピック（地価上昇が継続する期間の予測）	2
ii 県内の地価動向	4
iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向	5
iv 賃貸市場の動向	6
I 調査の概要	7
i 調査の目的、内容	7
ii DI 指数	7
iii 地域区分	8
iv 今回調査の概要	9
II 調査結果の概要	10
i 地価動向	10
ii 取扱件数の推移	13
iii 賃料水準、稼働率の動向	17
III 参考資料	21
i 回答内容	21
1 地価動向	21
2 取扱件数の推移	23
3 賃料水準、稼働率の動向	26
4 トピック	29
ii 調査票	30
iii 不動産市場に関する感想（エリア別）	32
iv 地価上昇が継続する期間の予測に関する感想（エリア別）	40

調査結果の要点（沖縄県全体の不動産市場動向）

i トピック（地価上昇が継続する期間の予測）



県内全体では、「1～3 年後（オリンピック前）まで地価の上昇が続く」との回答がおよそ半数を占めた。いずれの地域においても同様の結果であったが、那覇市周辺部、本島南部では「1 年以内」に下落に転じるとの予測の割合が相対的に多くみられた。一方、離島部では当面の間、地価上昇が継続すると期待されており、今後の動向が注目される。

今回、調査時点（H29.5.1）にて県民の関心が高いであろうトピック（地価上昇が継続する期間）について、最前線にいる不動産業者の意見を調査した。

県内全体では、地価上昇が「1～3 年後（オリンピック前）」まで続くとの回答が 53.2%、「3～5 年後（オリンピック後）」までが 21.2%であった。

「1 年以内」の回答には現在の地価が既に上限にあるとのコメントが目立った。

「1～3 年以内」はオリンピックによる景気への影響を懸念する声が寄せられた一方で、オリンピックとは関係なく現在の地価の高さから近いうちに下落するとの回答も多数見られた。

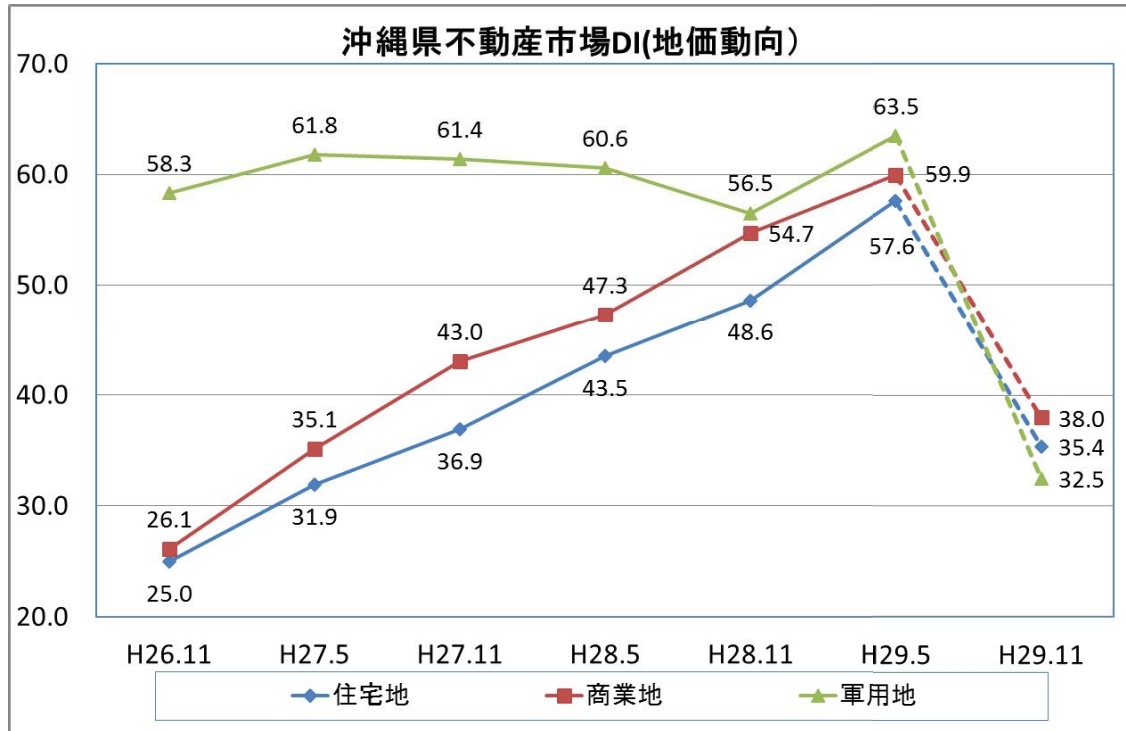
「3～5 年以内」は、那覇空港第 2 滑走路やクルーズ船ターミナルの整備等による入域観光客の増加を見込んだ回答や人口の増加、県土の希少性のために、当面の間は下落に転じないとの意見が見られた。

「それ以降」はアジアの経済成長や海外資本による投資、軍用地の返還等が見込まれるため、下落の要素が見当たらないという意見がみられた。

「その他」は現在の低金利政策、北朝鮮問題によって左右されるため、時期を見出だせないとの回答が寄せられた。

地域別に回答の割合をみると、いずれのエリアも「1～3 年以内」が約 50%と同様の結果であったが、離島部では地価上昇の波の訪れが他のエリアよりも遅かったせいか、「1 年以内」が 0%と地価上昇が続くことに対する期待が現れた結果となった。

ii 県内の地価動向



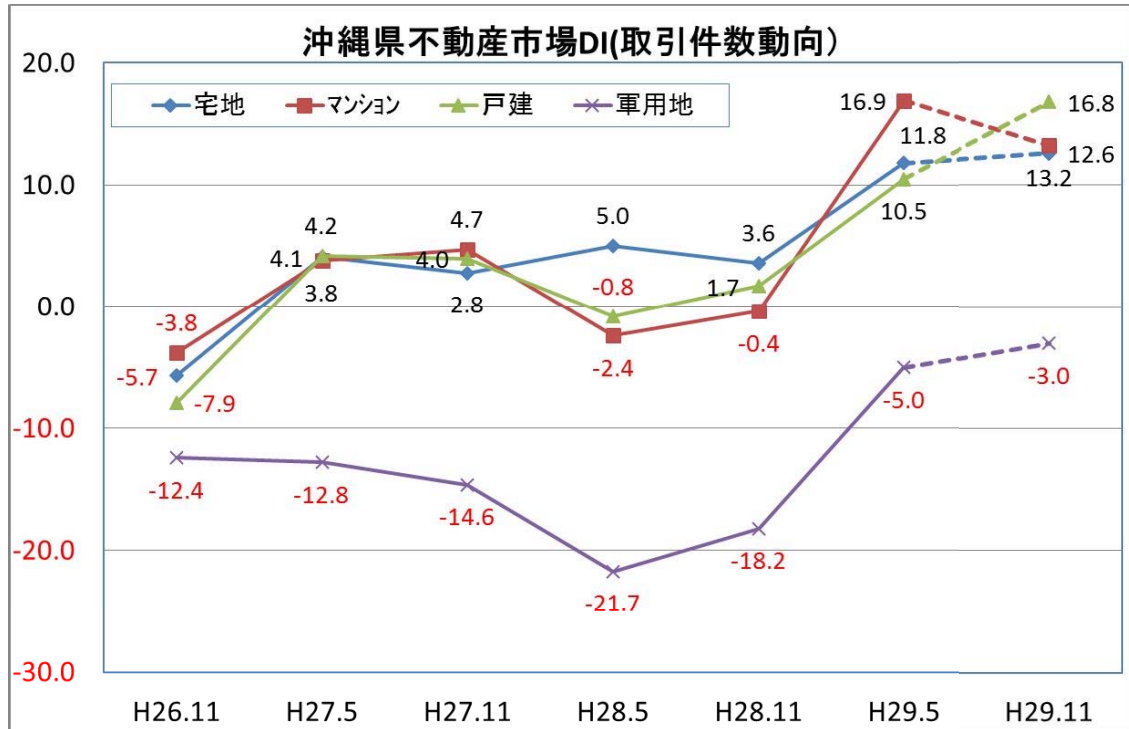
実感値はいずれも半年前よりも上昇。半年後は上昇感が和らぐと予測。

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の地価動向に関する実感値は、住宅地、商業地、軍用地のいずれもプラスで、前回よりも DI 指数が上昇しており、地価上昇を実感している回答者が増加した。特に軍用地は 3 期連続で DI 値が減少していたが、上昇に転じた。

また、今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）の地価の動向に対する予測は住宅地、商業地、軍用地のいずれもプラスが続きながらも上昇感が和らぐ傾向がみられる。住宅地と商業地に比べ、軍用地上昇感が特に和らいでおり、今後の動向に注視する必要がある。

なお、前回調査時点（H28.11.1）での半年後（H29.5.1）の予測値は、住宅地+31.5P、商業地+33.8P、軍用地+28.6P であったが、いずれも今回調査の実感値が半年前の予測値を大きく上回った。

iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向



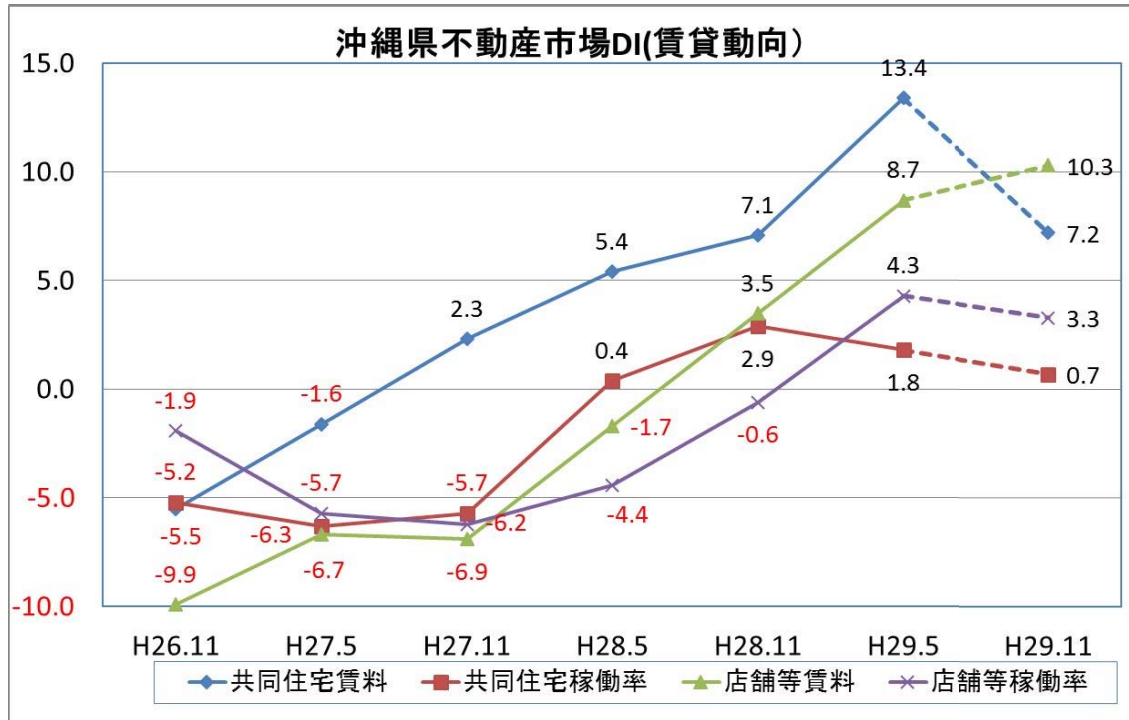
実感値はすべての種別で半年前よりも増加した。半年後はマンション取引に若干落ち着きが見られると予測。

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の取扱件数の動向に関する実感値は、マンションが前回マイナスからプラスに転じた。軍用地は調査開始（H26.11.1）以来、継続してマイナスであるものの、今回の実感値で大きく改善した。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）の取扱件数の動向に関する予測は、マンション以外のDI値で増加が見られた。軍用地は改善すると予測されるものの、増加するまでには届かず、依然減少を予測している。

なお、前回調査時点（H28.11.1）での半年後（H29.5.1）の予測値は、宅地+9.0P、マンション+5.4P、戸建住宅+6.2P、軍用地－5.0Pであり、軍用地以外の種別で実感値が半年前の予測値を上回った。

iv 賃貸市場の動向



実感値は共同住宅、店舗等ともに賃料、稼働率が上昇。半年後は現状維持～概ね好調に推移すると予測。

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の賃貸市場の動向に関する実感値は、共同住宅、店舗等ともに賃料、稼働率がプラスとなっており、県全体の賃貸市場が活性化している結果が現れた。特に店舗等の賃料・稼働率のDI値が順調に上昇している。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）の賃貸市場の動向に関する予測値はいずれもプラスであり、稼働率は現状維持、賃料は上昇を続けると期待されている。特に店舗等の賃料は予測値が上昇しており、高い期待が現れている。

なお、前回調査時点（H28.11.1）での半年後（H29.5.1）予測値は、共同住宅賃料+0.3Pでほぼ横這い、共同住宅稼働率-3.7P、店舗等賃料-0.9P、店舗等稼働率-1.1Pで下落を予測していたが、今回調査の実感値はすべて半年前の予測値を上回った。

I 調査の概要

i 調査の目的、内容

本調査は、沖縄県の経済に大きな影響を及ぼす県内不動産価格や賃料の近時の動向や今後の見通しなどについて、県内不動産関連業者の意識を把握することにより、不動産市場の動向判断に関する基礎資料を得ること、及び本調査結果公表により、市場関係者の意思決定、市場環境の改善に資することを目的とする。

調査時点における過去半年間の不動産市場の推移に関する実感と、その後の半年間の予測について、県内不動産業者（公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会 沖縄県本部いずれかの登録会員）にアンケート調査を郵送にて実施し、その結果をDIとして県全体ほか、地域区分別に集計した。

調査事項は、地価動向（住宅地、商業地、軍用地）、取扱件数の動向（宅地、マンション、戸建住宅、軍用地）、賃貸物件の賃料水準、稼働率の動向（共同住宅、店舗・事務所）である。（※詳細は参考資料の「調査票」を参照）

ii DI 指数

「DI」とは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等において、定性的な判断を指標として集約加工した指数である。

本調査におけるDIは、各判断項目について5個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数に基づき、次式で算出する。

例) 地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	A	B	C	D	E	F

$$DI = (2A + B - D - 2E) \div 2 (A + B + C + D + E) \times 100$$

例えば、地価動向の DI がゼロを超えていれば、回答者は地価動向について前向き（上昇傾向）に考えているといえる。理論上の DI の幅は、±100 の範囲となる。

DIは、日銀短観等、製商品・サービス需給や在庫、価格、設備、雇用人員、資金繰り等様々な項目についても作成されている。

iii 地域区分

本調査では、沖縄県を8地域へと区分したが、それぞれに含まれる字名、市町村等は以下のとおりである。

1. 那覇市西部	[旧那覇地区、新都心地区] おもろまち、旭町、安謝、安里、久米、久茂地、港町、若狭、曙、松山、松尾、上之屋、西、泉崎、前島、通堂町、辻、天久、東町、泊、牧志、銘苅、壺川				
2. 那覇市東部	[首里地区、旧真和志地区] 寄宮、古島、古波蔵、国場、三原、識名、首里、松川、松島、上間、真嘉比、真地、楚辺、大道、仲井真、長田、繁多川、樋川、与儀、壺屋				
3. 那覇市小禄地区	安次嶺、宇栄原、奥武山町、垣花町、宮城、鏡原町、鏡水、金城、具志、高良、山下町、住吉町、小禄、赤嶺、大嶺、田原、当間				
4. 那覇市周辺部	浦添市	豊見城市	南風原町		
5. 本島南部	南城市	糸満市	与那原町	八重瀬町	
6. 本島中部	沖縄市 北谷町	うるま市 北中城村	宜野湾市 中城村	読谷村 西原町	嘉手納町
7. 本島北部	名護市 本部町	恩納村 今帰仁村	金武町 東村	宜野座村 大宜味村	国頭村
8. 離島部	石垣市 その他離島町村	宮古島市	伊江村	久米島町	

iv 今回調査の概要

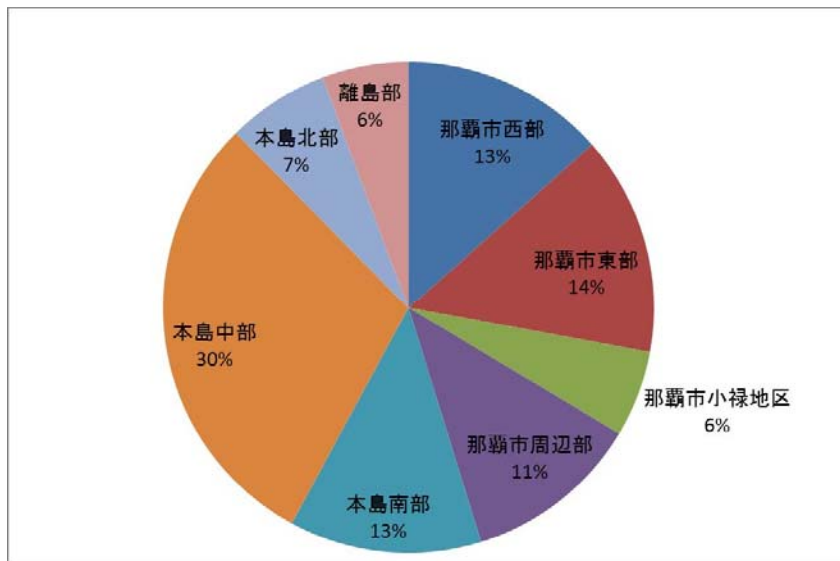
・調査時点：平成 29 年 5 月 1 日

実感に対応する期間（H28.11.1～H29.5.1）

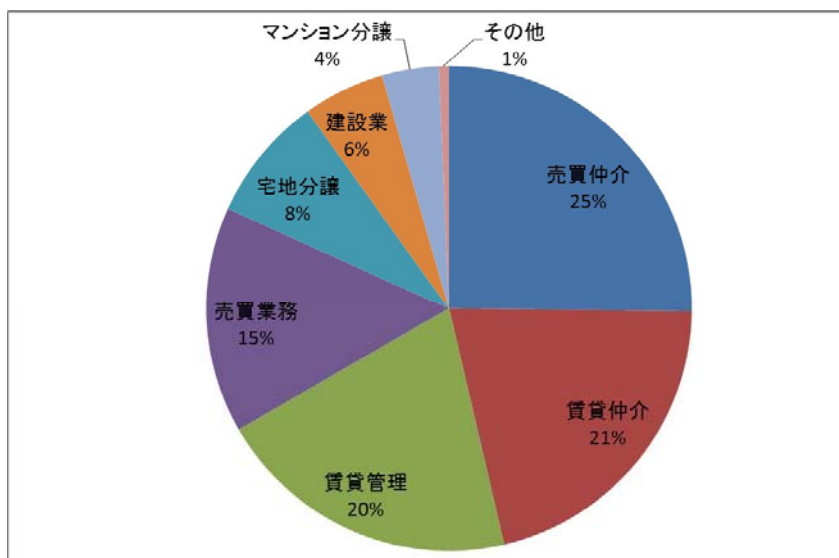
予測に対応する期間（H29.5.1～H29.11.1）

・発送数：1499、有効回収数：298、回収率：19.9%

・回答者の主な営業地域



・回答者の主たる業種

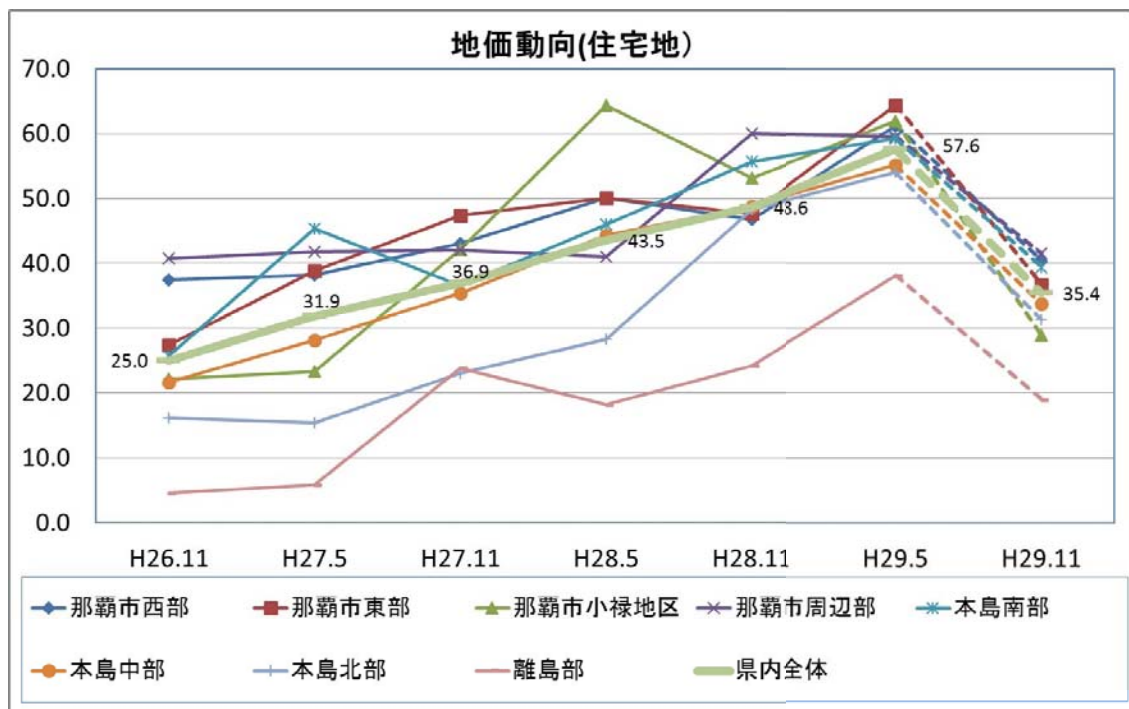


II 調査結果の概要

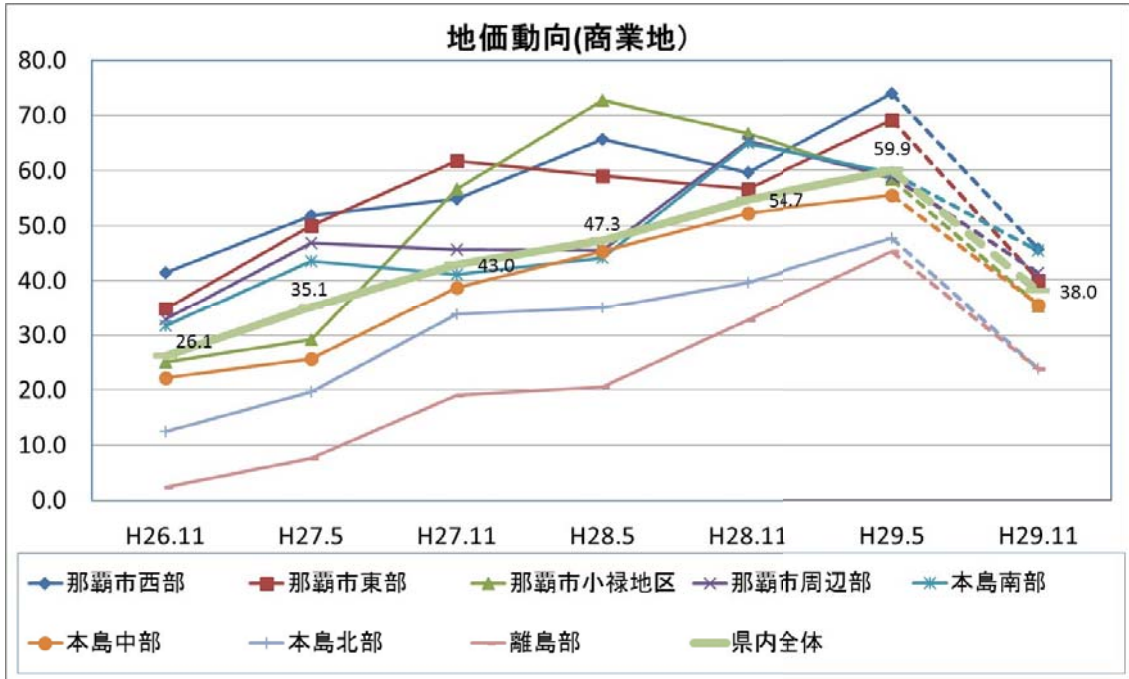
本項では、地価動向、取扱件数の動向、賃貸物件の賃料水準、稼働率の動向のアンケート結果について DI 指数化したものをグラフ化した。なお、以下の 1 から 3 で示したグラフにおいて横軸の「H26.11」～「H29.5」は実感値、「H29.11」は H29 年 5 月時点における予測値を示している。

i 地価動向

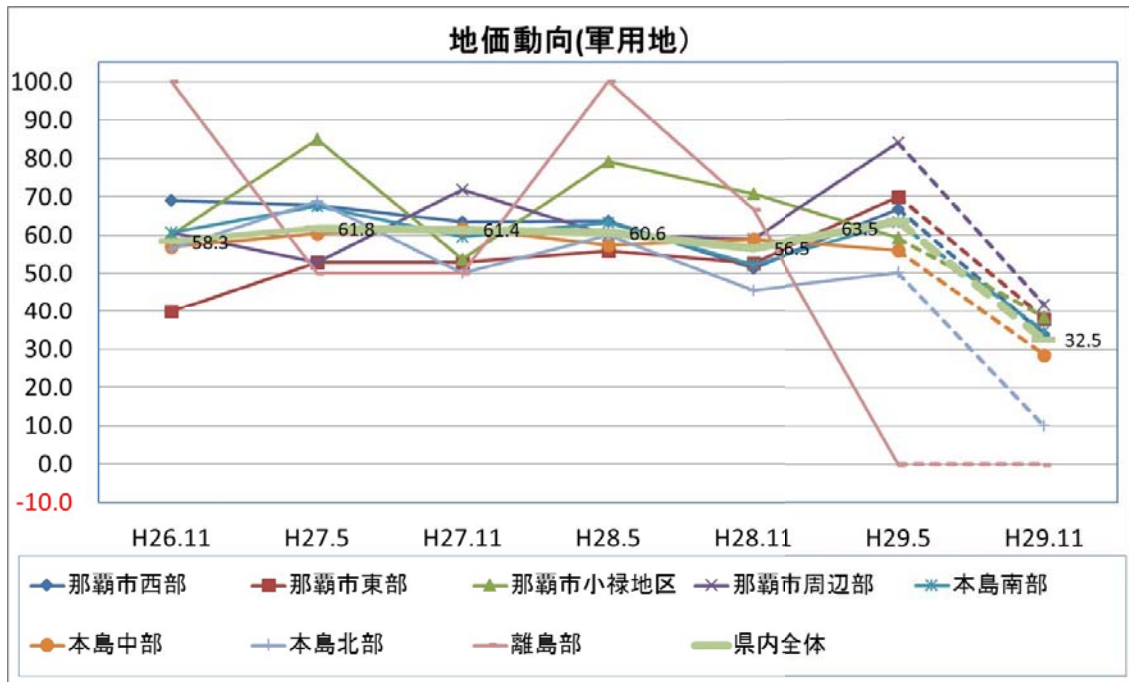
1 住宅地



2 商業地



3 軍用地



4 小括

住宅地、商業地、軍用地別のエリア別地価動向 DI は以下の通りである。

●住宅地

調査時点における過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の地価動向に関する実感値は、いずれのエリアでもプラス。県内全域で地価上昇が実感されているが、那覇市周辺部ではやや一服感が見られた。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）でもすべてのエリアで地価の上昇傾向が継続すると予測された。ただし、全てのエリアで一服感が予測された。

●商業地

いずれのエリアでも調査時点における過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の地価動向に関する実感値はプラス。県内全域で地価上昇が実感されていたが、那覇市小禄地区・那覇市周辺部・本島南部では一服感が見られた。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）でもすべてのエリアで地価の上昇傾向が継続すると予測された。ただし、全てのエリアで一服感が予測されており、住宅地と概ね同様の結果となった。

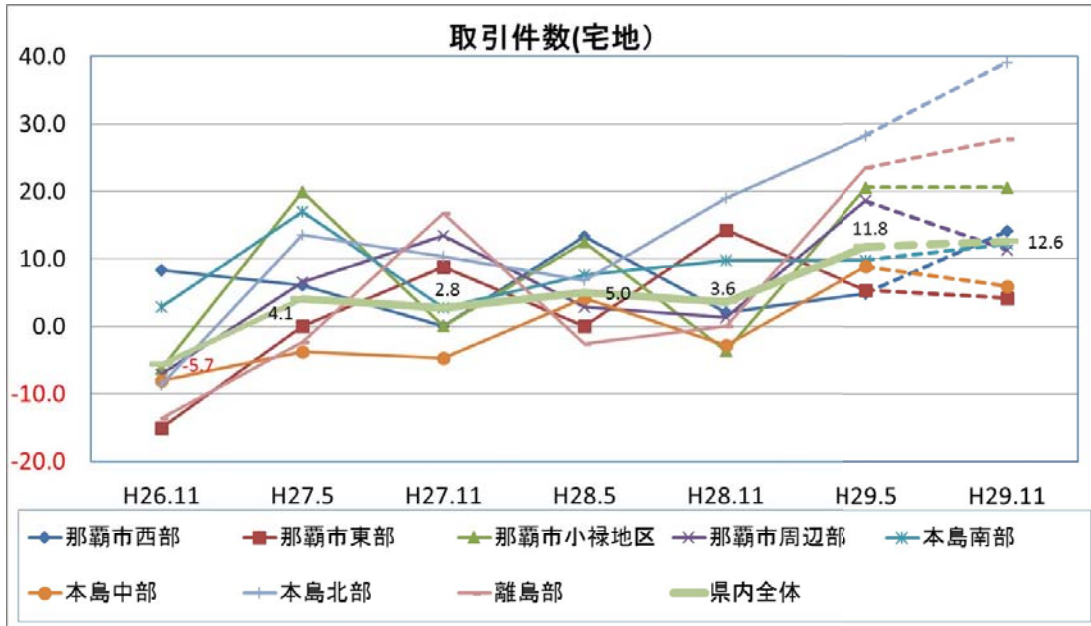
●軍用地

離島部を除くすべてのエリアで調査時点における過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の地価動向に関する実感値はプラス。前回、全てのエリアで一服感が見られたが今回の実感値では那覇市小禄地区以外のエリアで DI 値が増加した。

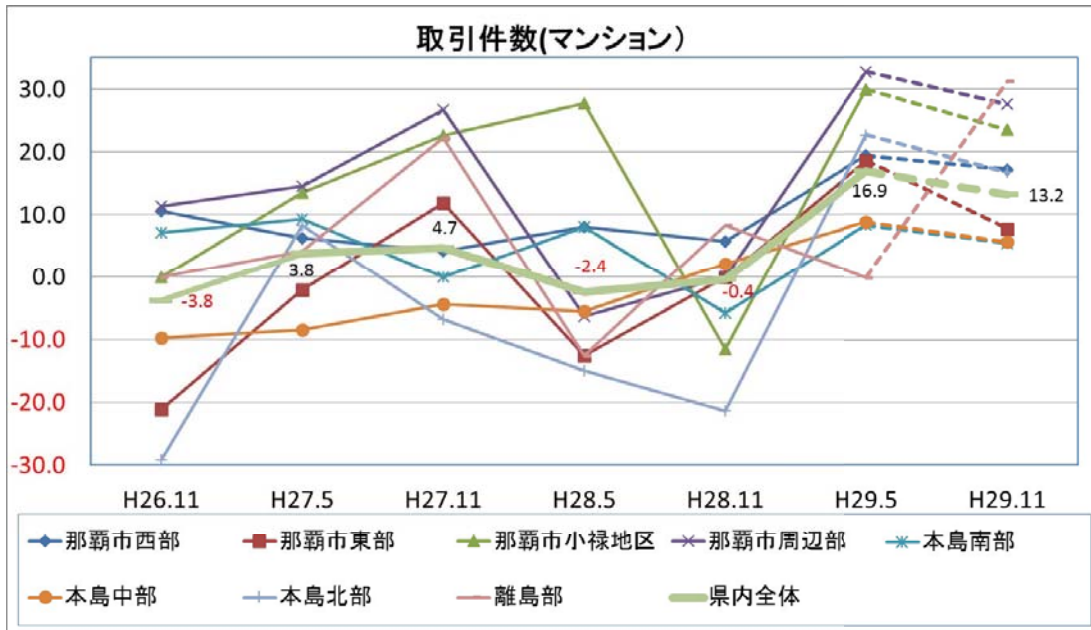
今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）でも離島部を除くすべてのエリアで地価の上昇傾向が継続すると予測された。ただし、これまでの調査とほぼ同様、全てのエリアで DI 指数は大きく減少しており、上昇傾向が和らぐと予測された。

ii 取扱件数の推移

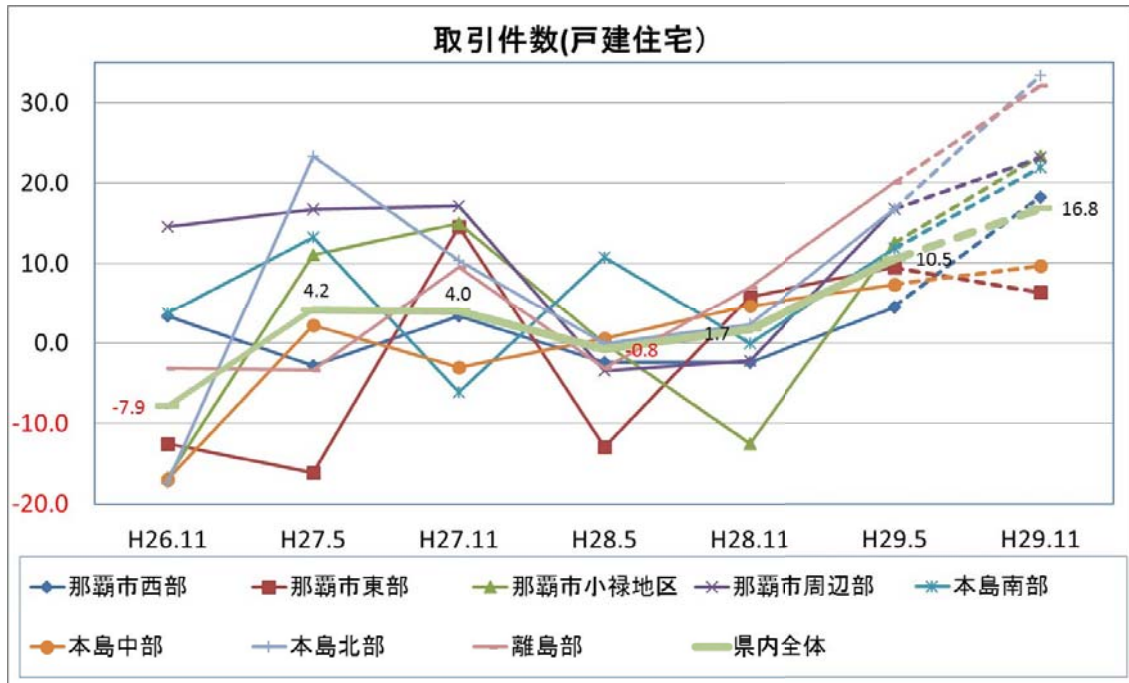
1 宅地



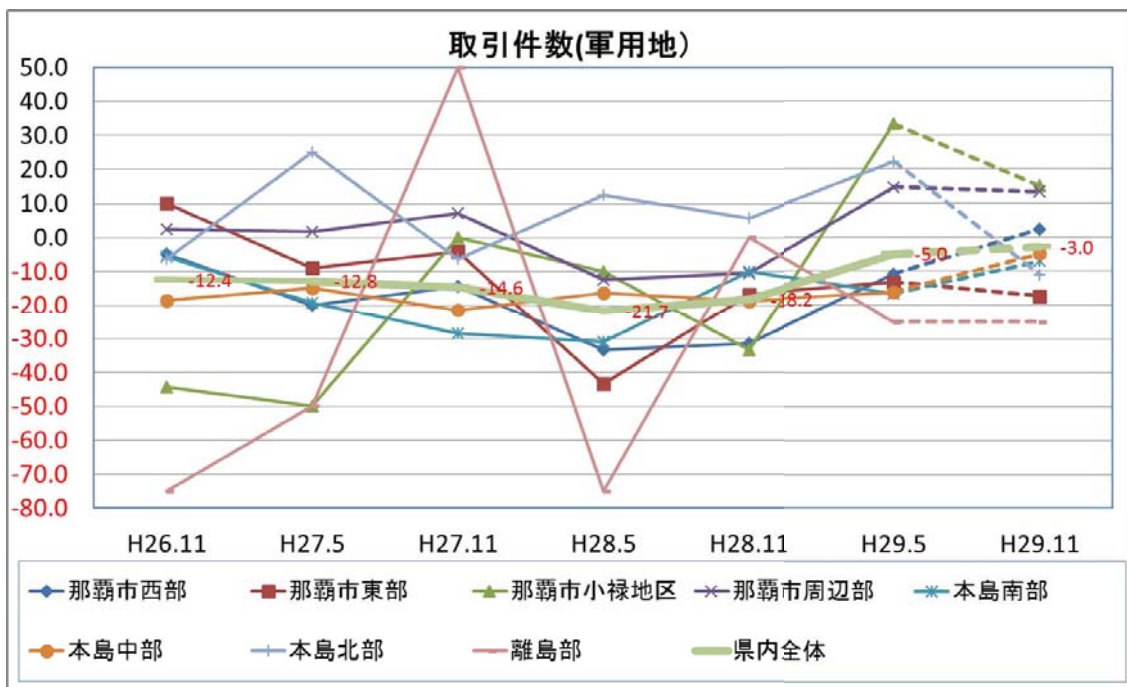
2 マンション



3 戸建住宅



4 軍用地



5 小括

宅地、マンション、戸建住宅、軍用地別のエリア別取引件数動向 DI は以下の通りである。

●宅地

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の取扱件数動向に関する実感値はすべてのエリアでプラス、特に那覇市小禄地区・本島中部はマイナスからプラスに転じている。また、本島北部と離島部で取引件数の増加感が顕著にあらわれている。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）ではほとんどの地域で現状の伸び率を維持すると予測されているが、本島北部と離島部では DI 値が高く、件数感がより高まると予測された。

●マンション

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の取扱件数動向に関する実感値は、前回マイナスであった本島北部・那覇市小禄地区・本島南部がプラスに転じ、離島部以外のエリアでプラスとなり、増加傾向であった。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）では、全ての地域でプラスの DI 値となっており、取引が増加すると見込まれる。特に離島部では今回実測値の±0P から+31.3P になっており、高い期待が見て取れる。

●戸建住宅

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の取扱件数動向に関する実感値は、前回マイナスだった那覇市西部・那覇市小禄地区・那覇市周辺部がプラスに転じ、すべてのエリアでプラスとなった。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）では、すべてのエリアでプラスとなっており、特に本島北部と離島部の DI 値が高く、取引件数の増加感の高まりが予測されている。一方、那覇市東部のみ DI 値が弱まっており、一服感が予測されている。

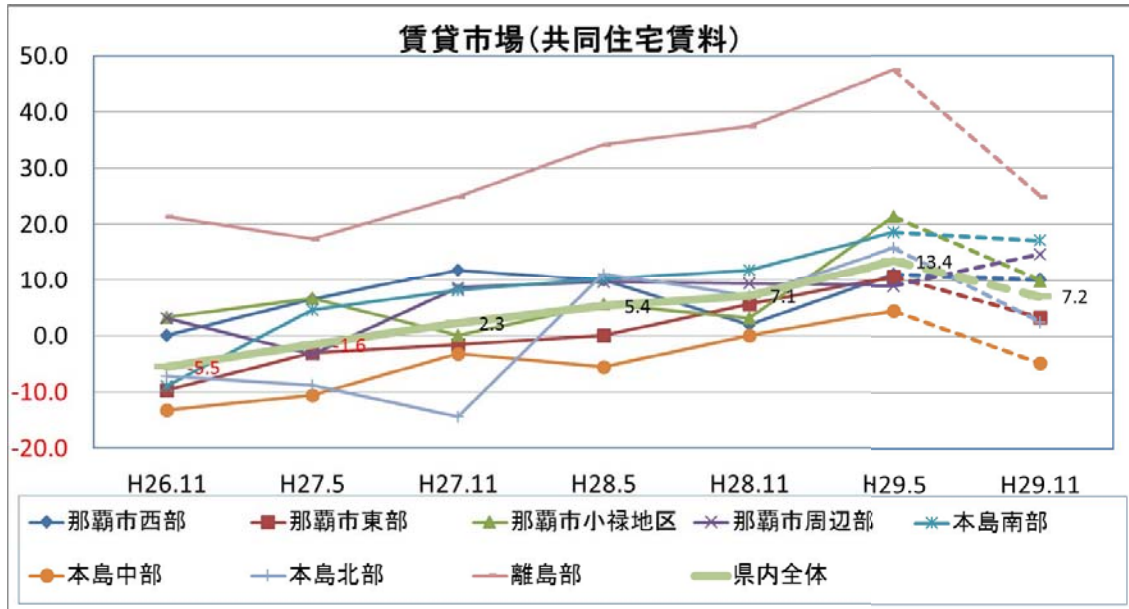
●軍用地

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の取扱件数動向に関する実感値は那覇市小禄地区・那覇市周辺部・本島北部でプラスとなったが、他のエリアではマイナスを示しており、取扱件数はやや減少傾向となった。ただし、離島部を除いたエリアで DI 値は改善しており、県内全体としても前回実績値と比較して DI 値が改善した。

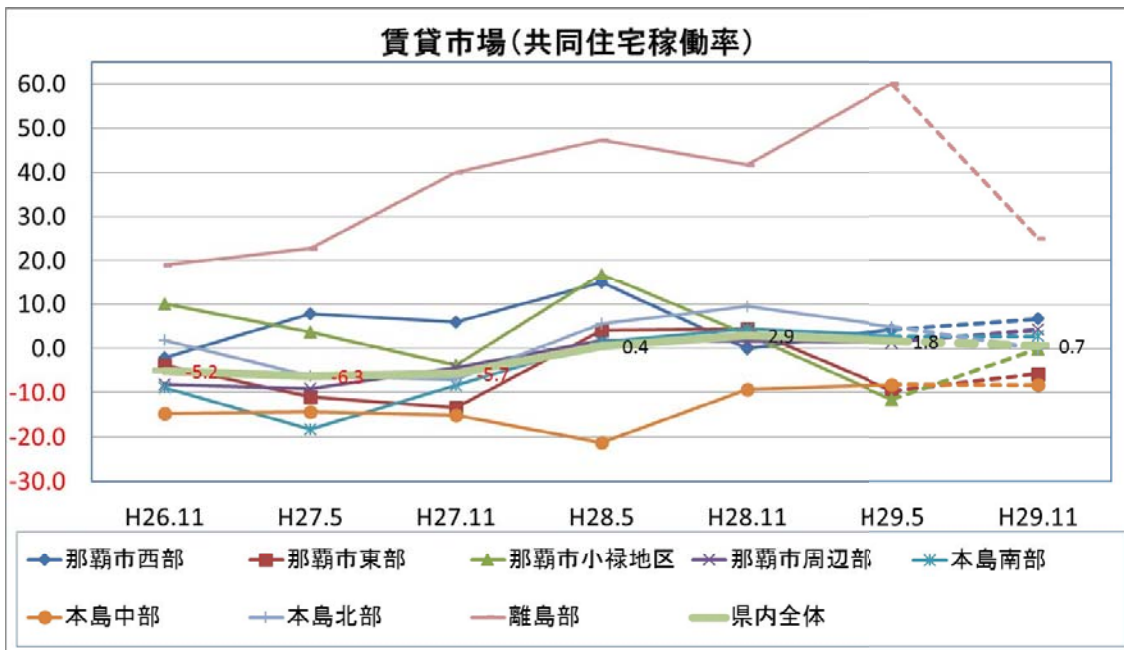
今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）では、那覇市西部・那覇市小禄地区・那覇市周辺部でプラス、他のエリアでは引き続きマイナスと取扱件数の減少傾向を予測した。ただし、那覇市東部・本島北部・離島部以外のエリアで DI 値が改善しており、取引件数の減少感が和らぐという予測となった。

iii 賃料水準、稼働率の動向

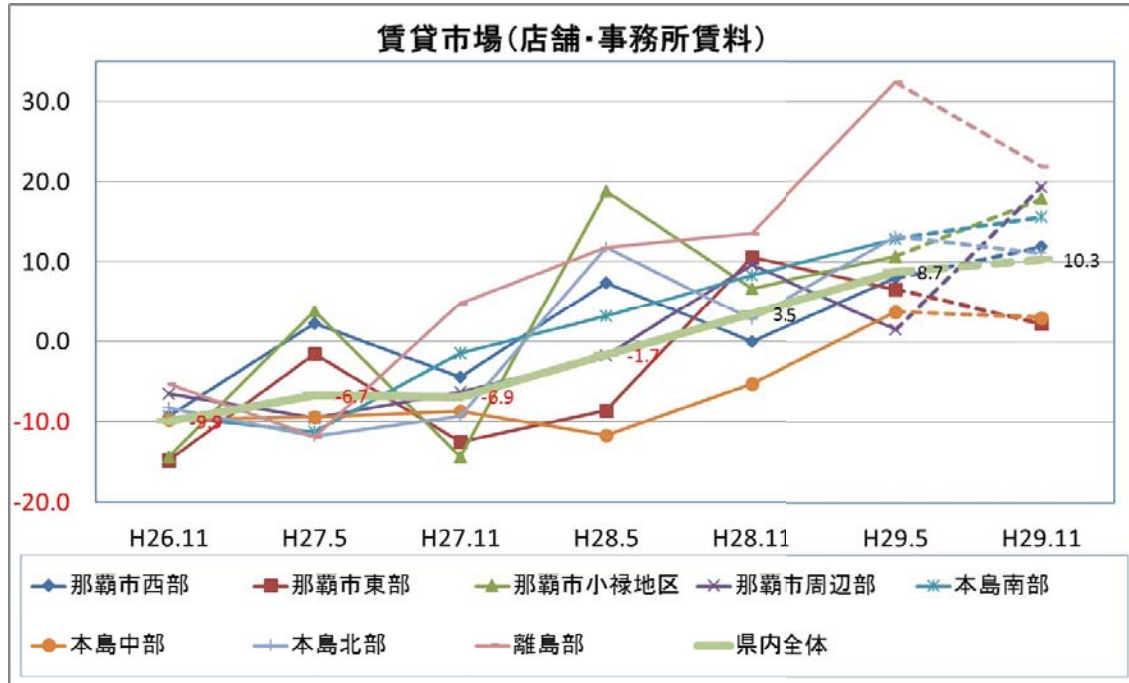
1 共同住宅の賃料



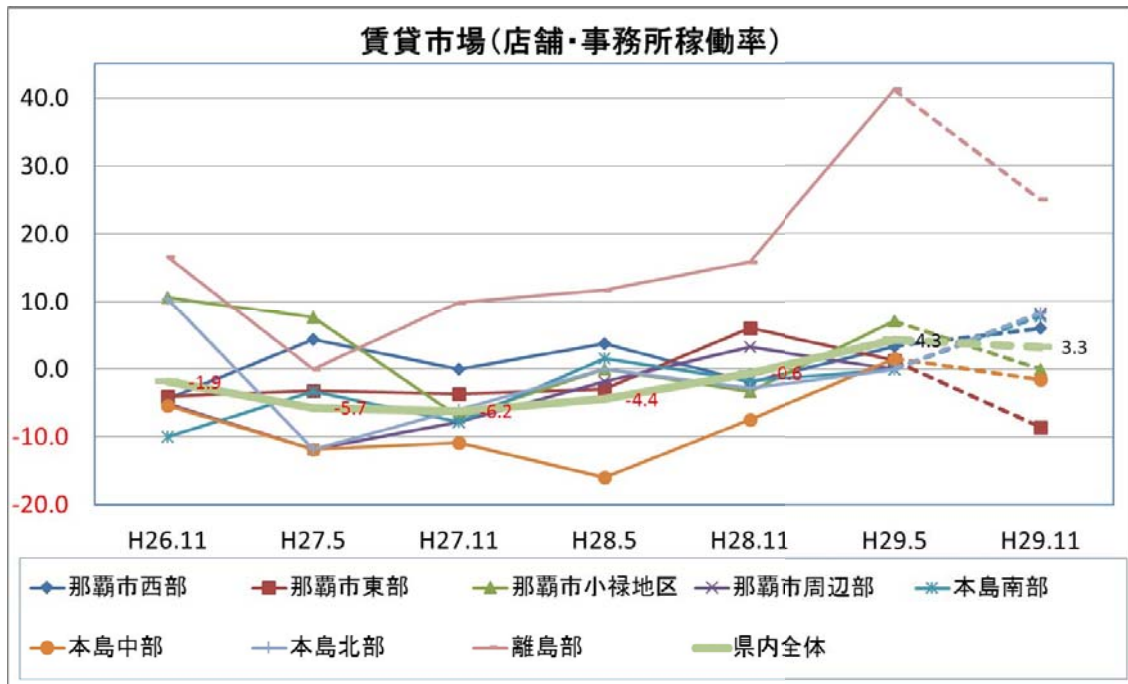
2 共同住宅の稼働率



3 店舗、事務所の賃料



4 店舗、事務所の稼働率



5 小括

共同住宅賃料、共同住宅稼働率、店舗・事務所賃料、店舗・事務所稼働率毎のエリア別動向 DI は以下の通りである。

● 共同住宅賃料

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の賃料動向に関する実感値はすべてのエリアでプラスとなっており、那覇市周辺部以外のエリアで DI 値が上昇しており、賃料上昇感の高まりが示された。特に離島部では+47.5P と高い数値を示しており、賃料の上昇を実感している回答者が多かった。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）では、那覇市周辺部以外のエリアで DI 値の悪化が予測された。中でも本島中部は、今回実感値プラスからマイナスに転じるとの予測であった。離島部については実感値よりは DI 値が低くなっているものの+29.5P であり、賃料の上昇が継続すると予測されている。

● 共同住宅稼働率

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の稼働率動向に関する実感値は那覇市東部・那覇市小禄地区・本島中部でマイナスとなったが、他のエリアはプラスで推移しており、県全体では安定した稼働率で推移しているとみられる。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）では、那覇市東部・那覇市小禄地区・本島中部でマイナスが継続すると予測であるが、全体としては概ね横這いで推移するとみられる。離島部については実感値よりは DI 値が低くなっているものの+25.0P であり、賃料の上昇が継続すると予測されている。

● 店舗・事務所賃料

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の賃料動向に関する実感値は、調査開始後初めて全エリアがプラスとなった。特に本島中部で DI 値がプラスに転じ、離島部では+32.4P と高い DI 値が示された。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）でも、すべてのエリアでプラスが継続すると予測されており、商業不動産の賃貸市場が好調であることを示している。

●店舗・事務所稼働率

調査時点の過去半年間（H28.11.1～H29.5.1）の稼働率動向に関する実感値は那覇市周辺部・本島南部・本島北部でゼロとなったが、離島が高い DI 値となったことから、県全体として+4.3Pと前回のマイナスからプラスに転じた。離島部以外のエリアでは DI 値が横這いから微増の範囲にあり、稼働率が若干改善しているとみられる。

今後半年間（H29.5.1～H29.11.1）の予測では、那覇市東部と本島中部で再びマイナス、那覇市小禄地区でゼロになると予測されているが、ほかのエリアではプラスを維持すると予測されていることから、全体としては引き続き稼働率の改善が見込まれる。