

平成27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・アセツ・コンサルティング株式会社
高平光一

1. 県内景気動向

県内景気は、日本銀行那覇支店によると、全体として拡大している。個人消費をみると、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動が和らぐ中、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、個人客・法人客需要の増加や、増便による国内・国際線旅客数の増加等を背景に、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ものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が続いている。雇用・所得情勢をみると、有効求人倍率が着実に上昇しているほか、現金給与総額も増加するなど、一段と改善している。消費者物価指数(除く生鮮食品)は、前年を上回って推移している。先行きの県内景気は、耐久消費財で消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動が見込まれるものの、引き続き拡大する可能性が高い。もっとも、原材料価格や賃金動向、本土景気の動向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+0.1%から+0.6%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を続けている。消費税増税の影響も若干見受けられたものの、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、昨年より上昇率が拡大して+1.4%となっている。

分譲地、マンション等の販売動向は沖縄都市モノレールおもろまち駅近くの大規模タワーマンション（676戸）は完売した。マンション需要は底堅い状況にある。消費税増税による影響は若干見受けられたものの、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。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。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。宜野湾市が昨年+0.1%から+0.4%へ上昇幅拡大。沖縄市も昨年-0.1%から今年は+0.7%へ上昇、那覇市の隣接では豊見城市が昨年-0.6%だったものが今年は+1.0%へ上昇に転じている。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状況であるが、名護市などの北部地区の地価については、引き続き下落基調にある。北部については辺野古への基地移設による仕事の増加が期待されていた部分もあり、資材置場等の土地需要も期待されたが、今後は不透明である。離島については石垣市が昨年は-0.6%だったが今年は

+0.5%となっている一方で、宮古島市の地価下落幅は減少したが、下落傾向が続いている地域も存在する（宮古島：昨年-0.6%、今年-0.4%）。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、横ばいで推移している状況にある。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り、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。中城村の住宅地においても変動率が高い地域がみられるようになり、地価は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+0.5%から+0.8%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。那覇市では昨年の+1.9%であったが、今回も上昇基調にあり、+2.0%となっている。上昇基調であることはまちがいないが、昨今の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がある。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%から今年は+0.1%と上昇に転じている。那覇市の地価上昇が外延的に影響している。浦添市や沖縄市、糸満市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。離島においても石垣市は昨年-1.1%の下落であったが、観光客の増加等により家賃負担力が増加し、今年は+0.7%と上昇に転じている。新空港効果が確実に現れている。一方で宮古島のように下落幅は縮小しているものの、下落基調から抜けられない地域も存在していることは住宅地と同様である。

<工業地>

県平均対前年で+1.9%で今年が+1.4%となった。上昇基調ではあるが、その伸びはやや鈍化している。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	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.1	+0.6	72	28	9	109
那覇市	+0.7	+1.4	26	1	0	27
宜野湾市	+0.1	+0.4	7	1	0	8
石垣市	-0.6	+0.5	2	1	0	3
浦添市	+0.8	+0.7	8	1	0	9
名護市	-0.4	±0.0	0	3	0	3
豊見城市	-0.6	+1.0	3	1	0	4
宮古島市	-0.6	-0.4	0	1	5	6
南城市	-1.0	-0.1	0	2	2	4

(2)商業地

市町村名	H 26 変動率	H 27 変動率	H 27 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.5	+0.8	30	11	12	53
那覇市	+1.9	+2.0	17	0	0	17
宜野湾市	-0.1	+0.1	2	4	1	7
石垣市	-1.1	+0.7	2	0	0	2
浦添市	+1.5	+1.5	3	1	0	4
名護市	-0.3	-0.2	0	1	2	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	価 格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 那覇ー1 9	那覇市おもろまち3丁目6番11	211,000	+1.0 (+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。ただし、建築費高騰はリスク。
	商業地 那覇 5ー1 4	那覇市久茂地3丁目1番1	817,000	+2.6 (+5.4)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇ー3	那覇市天久1丁目7番14外	202,000	+3.1 (+1.6)	住宅地は、新都心地区で従来から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ー9	那覇市泉崎2丁目2番2	218,000	+5.3 (+4.5)	
下落率1位	住宅地 宮古島ー3	宮古島市平良字下里大原842番	31,300	-0.9 (-1.3)	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。観光客は増加しているが、地価を上昇させるほどのインパクトがない状況である。
	商業地 宮古島 5ー1	宮古島市平良字西里羽立391番	58,000	-1.5 (-1.7)	

