

平成30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・アセット・コンサルティング株式会社
高平光一

1. 県内景気動向

日本銀行那覇支店によると、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、観光需要、県内の雇用・所得環境の改善を背景に、堅調に推移している。

観光をみると、国内客需要が堅調であるほか、外国客需要も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、前年を上回っている。

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+3.0%から+5.5%となり、引き続き上昇基調にある。

県都である那覇市の住宅地も昨年に引き続き上昇基調である傾向はかわらない。住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び金融機関の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年にも増して高値取引が見られる。その結果、昨年より上昇率が拡大して+6.3%となっている。

特に新都心地区やその新都心地区に隣接する真嘉比地区など土地区画整理事業地の土地は利便性が高く、環境条件が良好であるため、非常に人気が高く、空地が少なくなっているため、希少性が出ている。そのため、これらの地域の土地取引は高額であり、那覇市の地価上昇をけん引している。

本年では従来の富裕層が好む地域である泉崎地区や泊地区でも高額取引がみられ、これらの地域は新都心地区との比較において価格が割安で利便性が良好な地域であるため、土地取引も活発化している。

那覇市以外の市区町村をみてみると、宜野湾市が昨年+3.5%から+8.1%へ上昇幅が拡大している。土地区画整理事業地の取引が高騰しており、宜野湾市の地価上昇要因となっている。

浦添市も昨年+4.0%から今年+6.7%へ上昇幅が拡大している。

那覇市を中心に外延的に地価上昇地域が確実に増えてきている。これは那覇市が地価上昇しているだけでなく、供給も少ないため、需要が那覇市周辺市町村にも拡大していることに要因がある。

また、土地価格も那覇市と比較して周辺市町村に割安感があることも需要増加の要因となっている。

名護市などの北部地区の地価については、底値に近い地域が多く、横ばいとなっている。

離島については石垣市の地価が昨年は+1.3%、今年も+3.0%となっており、不動産市況が活発化していることを背景とした需要の拡大がみられる。

宮古島市は昨年-0.5%、今年+0.6%となり、地価は上昇に転じた。ただし、当該宮古島市では地価上昇が顕著な地域と下落している地域が混在しており、二極化する傾向もみられる。

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、当該八重瀬町の地価上昇率は引き続き高い(+8.2%)。

八重瀬町は土地区画整理事業が進み、商業施設や銀行などの出店、バイパスの開通により那覇市への時間距離が短縮されたことにより、利便性や交通接近性が格段に改善され、那覇市との相対的な地価の割安感を背景に需要が大きく伸びている。大規模ショッピングセンターオープンの効果が認められる中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり(+7.6%)、地価は那覇市周辺地域でも確実に上昇基調を示している。

分譲地、マンション等の販売動向についてみると、特に、マンション需要は底堅い状況にある。建築費の高騰により、分譲価格は上昇しているが、やはり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である。

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、需要が旺盛な状況にある。

那覇市周辺地域のマンション動向は、北中城村の大型複合商業施設周辺の方譲マンション供給も活発化しており、マンション市況は好調である。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。

<商業地>

県平均は、昨年の+3.2%から+5.6%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。

那覇市では昨年は+5.0%であったが、今回も上昇基調にあり、+8.0%となっている。不動産市況としては昨年とほぼ同様の状況にある。

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

る可能性があり、また、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。

インバウンド増加により、国際通りは依然として活況を呈しているが、家電量販店やドラッグストアなどの新規出店は落ち着きを見せ、爆買いが少なくなった影響がみられる。

しかし、新規ホテルがオープンしていることや新規再開発などもみられ、那覇市中心市街地の繁华性は高く、地価上昇の要因となっている。

ただし、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。

那覇市以外では、宜野湾市が昨年は+1.9%、今年は+5.3%と上昇率は拡大、浦添市も+7.5%から+8.1%と上昇幅は高い水準で推移している。

那覇市の地価上昇の影響を受けて、価格が割安な那覇市周辺地域に外延的に拡大しているため、宜野湾市や浦添市以外の那覇市周辺市町村も軒並み上昇しており、商業地の地価上昇は顕著になっている。

離島においても地価は上昇している。

石垣市は昨年+0.6%であったが、観光客の増加等の好材料により、地価上昇率は+3.6%と拡大している。

宮古島は観光客の増加により、商業地で高い取引が見られるようになっており、地価の下落に歯止めがかかっている。宮古島の商業地は+2.9%と上昇に転じている。

ただし、必ずしも地価が上昇していない地域も存在する。

名護市などの北部の商業地は空き店舗が多く、需要は少ないが、供給も多くはないため、結果として低位均衡しているため、地価は横這いとなった。名護など北部地域は観光客増加による需要をうまく取り込めていない状況にある。

また、うるま市の商業地の一部には需要が見込めない地域が存在しており、地価は下落している。

<工業地>

県平均対前年で+4.5%で今年が+14.6%となった。引き続き上昇基調にあり、また、上昇率は拡大した。

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、貨物取扱高は急激に増え続けており、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。

那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に割安な豊見城市豊崎地区の工

場地取引が高騰しており、隣接する糸満市の工業地がその影響を受けているため、地価の上昇が著しい。

豊見城 9-1（豊見城市豊崎）、糸満 9-1（糸満市西崎町）がある地域の土地取引は供給が非常に少なく、取引となると高額になる。

その要因は道路インフラの整備が進んだこと（豊見城・糸満道路の開通、その後 4 車線化）による影響が大きく、那覇市（那覇空港）までの時間距離が短縮されたことにより、那覇市や浦添市の工業地と比較して割安感が顕著になったことが大きい。

○主な市町村の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	+3.0%	+5.5%	120	5	2	127
那覇市	+3.5%	+6.3%	30	0	0	30
宜野湾市	+3.5%	+8.1%	11	0	0	11
石垣市	+1.3%	+3.0%	3	0	0	3
浦添市	+4.0%	+6.7%	13	0	0	13
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
沖縄市	+4.2%	+5.7%	8	0	0	8
豊見城市	+2.6%	+4.5%	5	0	0	5
宮古島市	-0.5%	+0.6%	3	1	2	6
読谷村	+5.0%	+9.7%	2	0	0	2
北谷町	+7.7%	+11.6%	3	0	0	3
八重瀬町	+2.6%	+8.2%	4	0	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			103	9	2	114

(2) 商業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	+3.2%	+5.6%	53	4	1	58
那覇市	+5.0%	+8.0%	19	0	0	19
宜野湾市	+1.9%	+5.3%	7	0	0	7
石垣市	+0.6%	+3.6%	2	0	0	2
浦添市	+7.5%	+8.1%	4	0	0	4
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
沖縄市	+2.6%	+5.3%	4	0	0	4
読谷村	+5.0%	+5.1%	1	0	0	1
北谷町	+6.1%	+6.9%	2	0	0	2
中城村		+13.0%	1	0	0	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			43	8	1	52

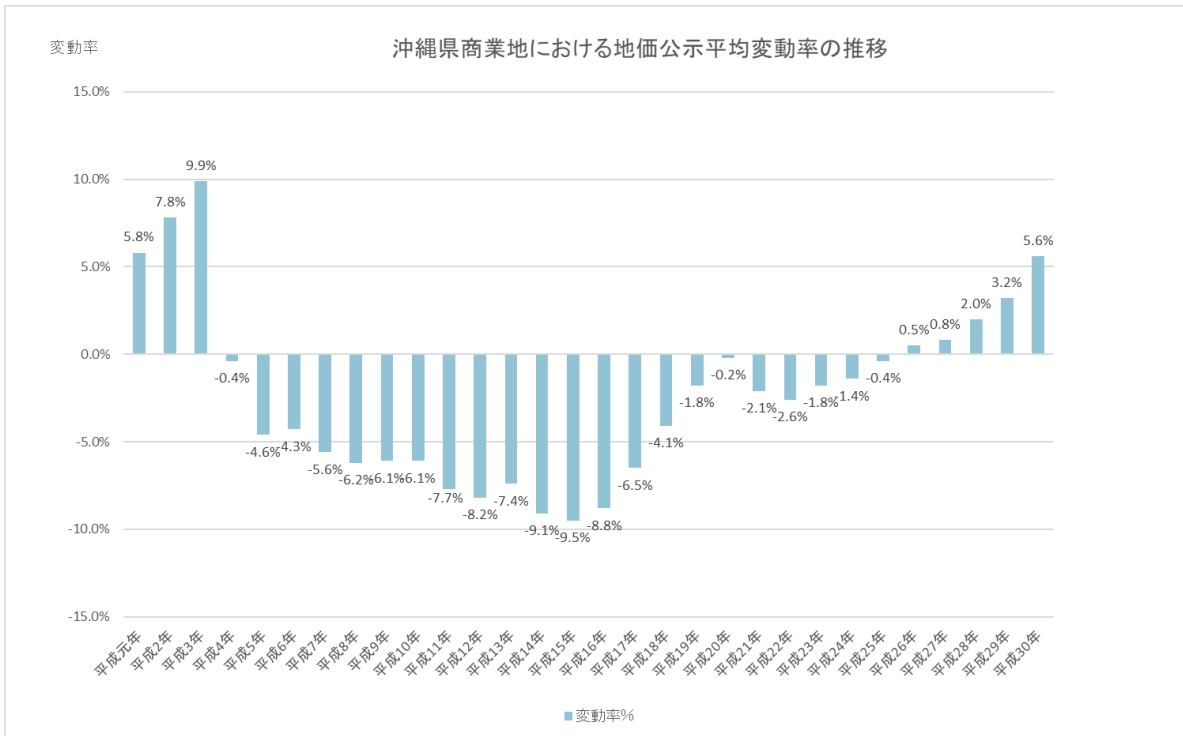
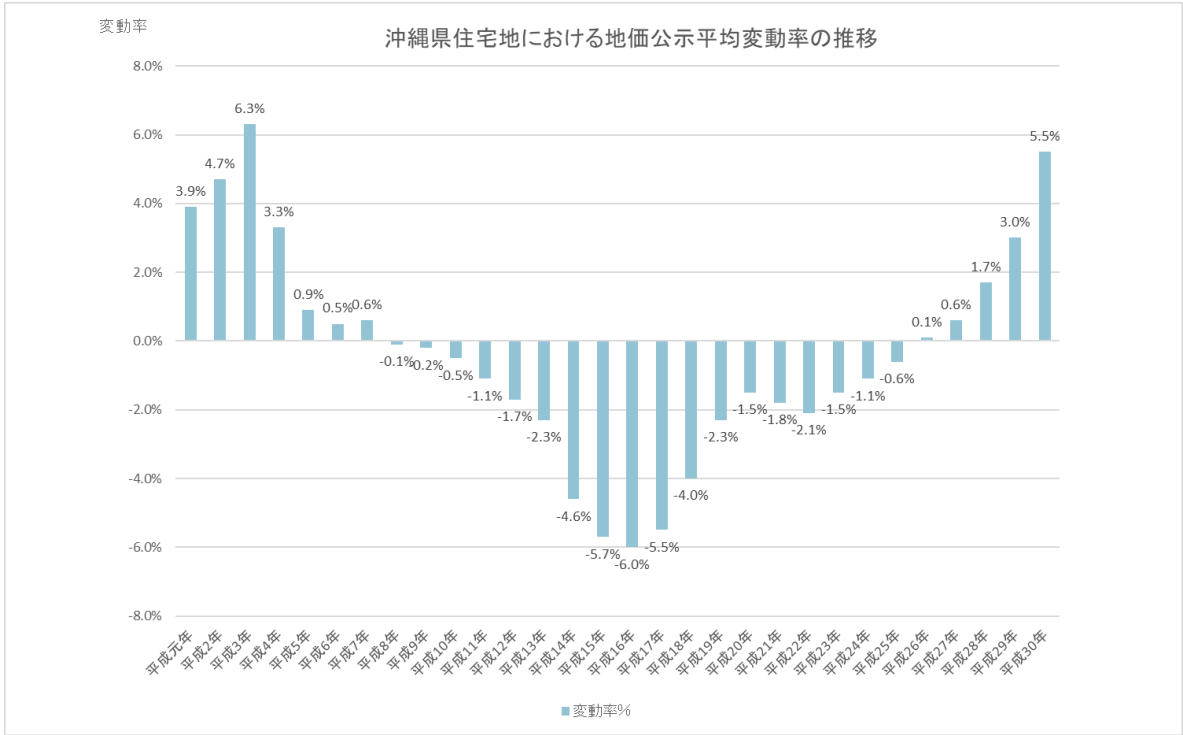
(3) 工業地

市町村名	H29変動率	H30変動率	H30地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	+4.5%	+14.6%	4	0	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			4	0	0	4

○ 最高価格地及び上昇率1位等の地点について

● 県全体について

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	那覇市おもろまち3丁目5番11	270,000	+17.4% (+4.5%)	住宅地は非常に人気が高い新都心地区に所在し、かつ、マンションの売行きが好調であることを背景に面大地の需要は高く、地価上昇率は大きくなっている。 商業地も観光客増加や好調な県内景気に支えられて土地需要は旺盛であり、上昇幅は拡大。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	1,005,000	+10.7% (+6.2%)	
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目5番11	270,000	+17.4% (+4.5%)	住宅地については同上。 商業地は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取引事例が見られる。
	商業地 那覇5-18	那覇市安里1丁目469番5	485,000	+16.9% (昨年増設)	
下落率1位	住宅地 宮古島-4	宮古島市城辺字福里西方630番3	8,570	-1.3% (-1.4%)	地縁的選好性が強い地域で、人口減少等から土地需要は減退している。 うるま市与那城の商業地はシャッター街となって久しく、取引は低調。しかも取引価格は下落傾向にある。
	商業地 うるま5-2	うるま市与那城西原東原991番外	39,300	-3.0% (-2.2%)	



沖縄県工業地における地価公示価格の推移(平成2年=100)

