

# 令和 2 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

住宅地は前年 8.5%から今年 9.5%、商業地は前年 10.3%から今年 13.3%、工業地は、前年 17.8%から今年 20.9%へと、いずれも伸び幅を広げた。

住宅地は、住環境が良く、割安感のある読谷村(+21.2%)や糸満市(+17.1%)等の本島中南部地区が高い上昇率を示した。商業地は、宮古島市(+27.3%)等が好調な観光業に牽引されて、大幅に変動率を伸ばしたのに対し、うるま市の一部の既存商業地域では、郊外型店舗への顧客流出によって地価が下落する等、変動率の差が激しかった。工業地は、物流施設等への強い引き合いに対し、供給不足が続いており、伸び幅を広げた。

全体として、観光客数が1千万人を突破するなど、明るいニュースは目立ったが、一方で10月に首里城が焼失し、年明け早々に豚コレラ感染が明らかとなるなど、不安な出来事もあった。需要者の取得マインドにも微妙な変化の兆しが伺えた一年となった。

## 2. 県内景気動向等

### (1)人口・世帯数

県推計人口データによると、R2年1月1日現在の人口は前年同月比+0.38%の1,456千人、世帯数は+2.2%の608千世帯となった。地域別の年間人口動態では、那覇市以外の全10市でプラスとなり、郡部では、南部の島尻郡が+0.73%、中頭郡が+0.30%と高く、国頭郡は△0.56%と減少した。

### (2)景気動向等

R2年1月に日銀那覇支店が発表した県内金融経済概況によると、県内景気は全体としての拡大傾向を76か月(6年4か月)継続している。個人消費は、消費税率引き上げ等の影響による振れを伴いつつも、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。公共投資は底堅く推移、設備投資は増加基調にある。住宅投資は、基調として弱めの動きとなっている。この間、雇用・所得情勢は改善している。

地元3行の貸出約定平均金利は、1.4%~1.5%と、概ね低下傾向が続いている。県内実質預金、貸出とも、前年比+3%~+6%とほぼ順調に伸びた。

県鑑定士協会のDI調査(R1年11月時点)では、住宅地、商業地とも、半年前より上昇感が大きく和らぎ、取得マインドの微妙な変化を伺わせた。

## 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+9.9%と、昨年の 10.6%に引き続き上昇基調にあるが、全体としての上昇幅は縮小した。金融機関の低金利等を背景に、住宅需要は依然として強いが、高価格帯の住宅地においては、変動率が前年より鈍化した。踊り場の値に近づいたとの指摘もある。

## (2)特徴的な市町村の地価動向と要因

①糸満市は昨年+6.5%から今年+17.1%へと大幅に上昇した。沖縄西海岸道路が順次整備され、H29年に4車線化されたことによる交通アクセスの改善効果が浸透した。また、豊崎地区等が高値となったことで、同じ西海岸近くの区画整理地として値ごろ感のある糸満市西海岸地区の西崎地区や西川町へ住宅地需要が波及した。

②宮古島市も昨年+1.8%から今年+14.1%へと大幅に上昇幅が拡大した。観光客の増加による観光関連施設の投資増大や公共施設の整備等によって、従業員や建設作業員等の居住不足が深刻化し、強い住宅需要を生んでいる。好調な観光産業によって、雇用環境が向上、世帯収入も増え、住宅取得意欲を高めた。H31年3月の下地島空港の開港も好景気の後押しとなった。

③読谷村も前年の+10.8%から今年+21.2%へと上昇幅が大幅に拡大した。大湾東地区の区画整理事業地の大型商業施設、旧読谷飛行場跡地の公共施設立地、観光客の誘客等で、利便性が増し、村外からも土地の引き合いが強まった。R2年度には旧中学校跡地に医療モールを備えたショッピングセンターが開店予定で、土地需要をさらに高めている。

## 【商業地】

### (1)県庁所在地の地価動向と要因

那覇市は昨年が+17.5%であったが、今回は上昇幅を広げ、+20.1%となった。インバウンドを含めた観光客の増加によって、国際通り等の中心商業地は、活況を呈し、観光関連業を中心に投資意欲を喚起した。県外資本による沖縄進出も増え、事務所や店舗の床需要が高まった。観光客の移動する範囲は中心から周辺商業地へも広がっており、地価上昇の効果は周辺にも広がった。

R1年10月末に本殿等が焼失した首里城は、年間入園者280万人で県内最大の観光核施設の一つであった。焼失は周辺商業地の観光客消費を弱めたが、12月に公開区域を広げたことで、客足は少しずつ戻ってきた。

### (2)特徴的な市町村の地価動向と要因

①宮古島市は昨年+2.8%から今年27.3%へと急激な上昇となった。H30年度に前年比15.6%増の114万人に達する等、観光客の大幅な増加により、ホテルや飲食店等の収益力が上がった。雇用環境が改善し、居住者の家計所得が向上したことで、一般居住者の消費も増えた。市の将来の発展性を見越して建設業等の事務所を進出する企業も増え、事務所床需要も強まった。新規開港した下地島空港では7月に宮古圏域初の国際定期便となる香港便の

運航を開始、クルーズ船も前年度比 24.7%増の45万人を記録するなど、観光業は好調な状態が続いている。

②宜野湾市は昨年の+12.0%から今年は+14.5%と上昇幅を広げた。国道 58 号本線沿いの商業地は、駐車場付き飲食店舗等の出店により、地域が熟成してきた。新城や真栄原交差点等、価格水準の低かった商業地も、中心からの需要の波及効果で、地価の伸び幅を広げた。

③読谷村は昨年の+6.7%から今年は+18.8%へと上昇幅を急激に広げた。大湾東地区の商業施設が熟成し、村内消費者の消費回帰を促したほか、嘉手納町や恩納村等、隣接町村からの消費客も獲得してきた。

④北谷町は昨年の+11.4%から今年は+13.0%と高い水準を維持し、伸び幅をやや広げた。西海岸の美浜地区を中心に、ホテルやレジャー施設を含めた総合的な観光客誘致を図っており、インバウンドの外国人観光客に加えて、日本人観光客や県内若者層、米軍人家族も誘引したことで、高い地価上昇を維持した。内陸部の桑江地区についても、需要の増大効果が及んでおり、広い範囲の地価を引き上げた。

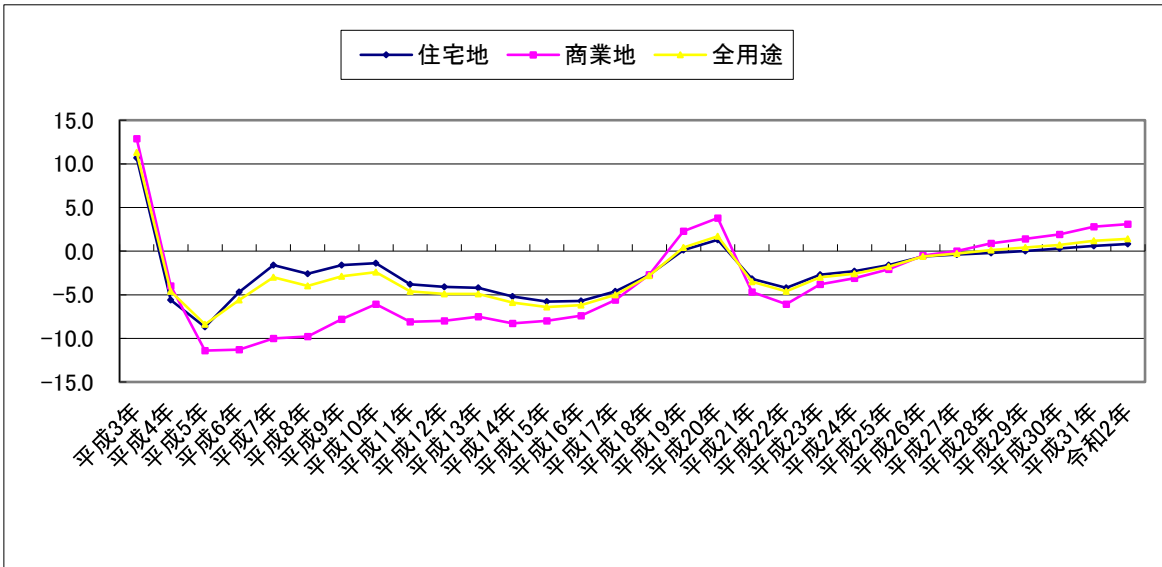
#### 住宅地

市区町村名	R2 変動率 (前年変動率)	R2 地点数 (前年地点数)			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	9.5% (8.5%)	124 (121)	1 (6)	0 (0)	125 (127)
那覇市	9.9% (10.6%)	30 (30)	0 (0)	0 (0)	30 (30)
宜野湾市	11.2% (11.6%)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
名護市	1.3% (0.0%)	3 (0)	0 (3)	0 (0)	3 (3)
糸満市	17.1% (6.5%)	5 (6)	0 (0)	0 (0)	5 (6)
宮古島市	14.1% (1.8%)	6 (4)	0 (2)	0 (0)	6 (6)
読谷村	21.2% (10.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
北谷町	15.0% (12.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

#### 商業地

市区町村名	R2 変動率 (前年変動率)	R2 地点数 (前年地点数)			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	13.3% (10.3%)	58 (56)	0 (1)	1 (1)	59 (58)
那覇市	20.1% (17.5%)	19 (18)	0 (0)	0 (0)	19 (18)
宜野湾市	14.5% (12.0%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
名護市	2.3% (1.1%)	3 (2)	0 (1)	0 (0)	3 (3)
宮古島市	27.3% (2.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
読谷村	18.8% (6.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北谷町	13.0% (11.4%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)

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

