

令和4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

秋口から年末にかけて新型コロナの収束期待が広がったこともあって、昨年よりも地価上昇の勢いが少し強まった。但し、経済指標の明確な上昇は伴っておらず、先行き不透明感の拭えない一年となった。

住宅地については、全21市町村の内、17市町村が上昇の幅を広げた。全体の変動率もR3の+1.0%からR4の+2.0%へと勢いを強めた。しかし、コロナ禍前となるR2の+9.5%とは、まだ差がある。就業率や世帯収入は低迷したが、低金利の後押しもあって、中高所得者層の住宅取得意欲は根強かった。主に那覇市以外で値ごろ感のある周辺市町村の住宅取得が全体の変動率を引き上げた。

商業地は、全17市町村の内、13市町村で上昇の幅が広がり、あるいは下落から上昇に変わった。全体の変動率はR3の+0.2%からR4の+0.7%へと勢いを少し強めたが、コロナ禍前となるR2の+13.3%とは、大きな差がある。観光関連や飲食店等が苦戦し、一部の観光地では空店舗も目立った。一方で地元客を顧客の中心とする郊外の商業地では、コロナ禍の影響は比較的少なく、全体の変動率を押し上げた。

工業地については、那覇空港や港を中心とする西海岸の工業用地の引き合いが強かった。巣ごもり需要もあって、コロナ禍でも海運貨物量は増えた。そのため物流施設を中心に工業地の需要は底堅く、全体の変動率はR3の+17.0%からR4の+18.2%へと、勢いを強めた。

リーディング産業となる観光業の低迷は深刻であった。R3年の入域観光客数は300万人で、R2年より2割減、コロナ禍前のR元年より7割減の水準にとどまった。新型コロナの影響は和らいでいる感もあるが、高騰する建築資材価格や燃料費、ウクライナ問題等、新たな課題が噴出している。方向感の見えづらい状態が続いている。

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、1月時点の県内景気は厳しい状況にあったが、やや持ち直しの動きもあった。年間を通してみると、個人消費は、百貨店やスーパーはやや持ち直したものの、コロナ禍前の水準にはまだ戻っていない。

新設住宅着工戸数は、H29年度をピークに件数、床面積とも減少が続いている。金融機関の融資が厳しくなった新設貸家の減少が特に目立つ。R2年度は全体新設数で前年度比△27.4%の10,300件となった。

雇用・所得情勢は悪化した。R3年平均の県内求人倍率は前年0.90倍よりも下落し、0.80倍と全国最下位、完全失業率も前年より0.4ポイント悪化し、3.7%に上昇した。

地元3行の貸出約定平均金利は、1.3%強で、低下傾向を維持した。実質預金量は各種助成金等によって前年比+4.0%と増加した。

全体として、消費や世帯収入が伸び悩む中、各種政策効果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DI調査

沖縄県鑑定士協会が行ったDI調査(R3年11月時点)では、住宅地の価格が上昇に転じた一方で、商業地の価格はマイナスのDI値を示した。半年後については、住宅地は上昇を継続、商業地は下落幅が弱ま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 R3(+0.6%)→R4(+1.0%)へと上昇幅がわずかに広がった。

区画整然とした住宅地の天久や古島、中心市街地の泉崎地区等は人気エリアで、引き合いは概ね底堅かった。でも価格水準が㎡20万円超～40万円弱と高く、新型コロナの影響もあって需要者層が限られる傾向が強まり、価格水準は昨年を引き続き、概ね横ばいとなった。

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、相対的な割安感があつた。伸び率は大きくないものの、プラス幅をやや広げた地点は多かつた。

マンション需要は、新型コロナ終息の期待感が高まつたことで、エンドユーザーの引き合いが徐々に強まつた。但し、建築費の高止まりが続き、開発業者が仕入れた事業地の一部で着手が遅れた。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①宜野湾市は、R3(+1.1%)→R4(+2.9%)と上昇幅を広げた。西海岸に近く、那覇市への時間距離30分程度で、利便性への評価が再び高まつた大山地区等がいずれも上昇幅を広げた。米軍基地の跡地利用計画が進む西普天間地区周辺の宜野湾-2(喜友名)は0.0%→+1.9%で、利用計画地の大型病院や都市公園設置等への期待感が徐々に高まり、上昇へ転じた。

②沖縄市は R3(+1.4%)→R4(+2.7%)と上昇幅を拡大した。新型コロナの影響で R3 は全8地点の内、6地点が横ばいであつた。R4 は1地点が横ばいを維持し、7地点は上昇に転じた。近隣のうるま市前原地区に郊外型店舗が集積したことで利便性の高まりが浸透した東海岸の沖縄-5(泡瀬)が+5.1%→+5.3%と比較的強い上昇を示した。

③宮古島市は、R3(+2.1%)→R4(+5.3%)へと上昇幅を広げた。新型コロナによって観光産業が大きな影響を受け、世帯収入にも影響、住宅需要はやや鈍化した。しかしながら、価格帯の高い市街地から、郊外の既成集落内の価格帯が安い住宅地を買い求める動きが強まり、売り

手側の地価上昇に対する認識も広がった。宮古島-6(上野字野原)が+7.4%→+19.4%へと急激に上昇幅を広げる等、既成集落の地価上昇が著しかった。

【商業地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市は、R3(-0.6%)→R4(+0.1%)で、微減から微増へと変わった。

国際通り沿いに位置する県内最高価格地の那覇5-14(久茂地)は-1.5%→-1.0%、同路線北東側の那覇5-18(安里)は-4.2%→-2.0%と、新型コロナ終息の見通しが出始めたことで、下落幅がいくらか和らいだ。国際通り以外の観光客を主な顧客とする地域についても、新型コロナのマイナスの影響から、いくらか回復傾向を示した。

一方で、スナック等の飲食店舗が多い那覇5-4(若狭)は、-0.5%→-0.5%と下落幅を維持し、新型コロナの影響からまだ脱し切れていない状況を示した。

市郊外の地元客を中心とする商業地については、新型コロナの影響がそれほど深刻ではなかったため昨年は横ばいの地点が多かった。今年は新型コロナ終息への期待感を反映し、引き合いが少し強まった。那覇5-10(田原)が0.0%→+1.3%、那覇5-11(仲井真)が0.0%→+0.6%等、微増となった。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

名護市は、R3(-0.2%)→R4(-0.1%)と同程度の下落幅を継続した。従来から商業地の取引は少なかったが、コロナ禍の影響で、売買市場における売り控え、買い控え傾向がより明確となった。3地点の内、かつての中心市街地だった名護十字路付近の名護5-1(城)が昨年の変動なしから、-0.4%へと下落に転じた。

石垣市は、R3(-0.4%)→R4(-0.4%)と同一下落幅を継続した。730交差点付近の中心商業地に位置する石垣5-1(大川)は、新型コロナの影響による観光産業低迷の影響や、北西側の石垣市庁舎がR3年11月に市街地東側の真栄里地区へ移転したこと等で、-0.7%→-0.7%と下落を継続した。

北谷町は、R3(+3.6%)→R4(+4.0%)へと上昇幅を広げ、県内市町村の中では最も高い上昇を示した。北谷5-2(美浜)の存する西海岸沿い地域は、ホテルや飲食、レジャー施設が多く、インバウンドを含めた観光客のほか、県内若者層、米軍人家族からも人気があった。新型コロナの影響は脱し切れていなかったものの、終息への期待が高まったことで+2.9%→+5.6%へと上昇を強めた。

敬具