

令和 5 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 地価調査委員長
株式会社国土鑑定センター 仲本 徹

1. 概要

新型コロナウイルス感染症（以下「新型コロナ」という。）による大きな行動制限がなくなり、県内観光入域客数の回復により観光業がにわかに活気づき始めたことで経済の先行きに対する不安が和らぎ、景気回復に対する期待感から全県的に地価上昇が拡大した。その傾向は、経済指標においても上昇が確認されており、先行き不透明感が払拭されて持ち直しの動きが見られた一年となった。

住宅地については、全 21 市町村の内、19 市町村で上昇の幅を広げており、地域によって差はあるが住宅地価の持ち直しが鮮明になっている。住宅地の沖縄県平均は、令和 4 年の +2.0%⇒+3.6%と上昇し、上昇幅は拡大した。平成 26 年から上昇に転じて 10 年連続で上昇しており、令和 5 年は全国 (+1.4%) との比較でも高い伸び率となっている（全国 4 位）。

商業地は、全 17 市町村のうち 13 市町村で上昇幅が拡大、2 町村で上げ幅が縮小、2 市町村で横ばいとなっており、住宅地と同様に地域によって差はあるが、地価の回復が見られる。

工業地は、実施している 5 市のうち 1 市で上昇幅が拡大、3 市で上げ幅が縮小しており（うるま市の 1 地点は今年の新設地点）、一部地域で高止まり感が見られるが上昇率は引き続き高い水準にある。県平均は、+18.2%⇒+14.1%と上昇が続いたが、上昇幅は縮小した。海運、航空とも貨物輸送量は増加傾向にあり、流通倉庫や中小工場の根強く高止まりする工業用地需要に対し、県内で十分な広さを確保できる工業地が少なく、需要超過が続いている。特に那覇空港や那覇港への交通アクセスに優れた西海岸の需要は強く圧倒的な工業用地の供給不足であり、新型コロナの状況に関わらず地価上昇が続いてきた中で那覇市港町や豊見城市豊崎の頭打ち感から全体として上昇幅は縮小となった。

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、持ち直している。年間を通してみると、百貨店やスーパーは昨年 1 月以降、対前年比プラスとなっており、個人消費の持ち直しが鮮明となった。新設住宅着工戸数は、10 月までは対前年比でマイナス傾向が続いていたが 11 月以降は同プラスとなった。しかし、新設貸家に対する金融機関の厳しい融資環境は続いている。また、雇用・所得情勢は、改善の動きが続いている。R4 年平均の県内求人倍率は 0.98 倍と前年 0.80 倍を大きく上回り、完全失業率も同 3.2%と前年平均 3.7%より 0.5 ポイント改善した。

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平均+3.9%と増加した。全体として、世帯収入が伸び悩む中、雇用環境の改善と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D I 調査

沖縄県鑑定士協会が行ったD I 調査 (R4 年 11 月時点) では、前回に続き住宅地の価格上昇を実感していることを示した。商業地の価格は、前回マイナスであったエリアもプラスに転じるなど県内全体でプラスのD I 値を示した。半年後については、住宅地、商業地ともに上昇す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+1.0%→+2.2%と上昇幅が拡大した。沖縄本島空海路の玄関口にあり、行政・経済・金融の中核施設が集中しているため、潜在的な住宅需要は県内で圧倒的に強い。新型コロナ禍の様子見傾向で減少していた分譲地の販売件数は増加しており、平均的な家族世帯が購入可能な価格水準を超えた高価格帯の地域についても横這い地点が多かった昨年からすべて上昇、値ごろ感から引き合いが流れていた郊外の地域も引き続き上昇した。

区画整然とした住宅地の天久地区や古島地区、中心市街地の泉崎は、人気エリアで価格水準が㎡ 20 万円超~40 万円弱と高価格帯にあって需要者層に限られるが県外者の需要もあって引き合いは底堅く、横這い傾向から上昇となった。

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、相対的な割安感から購入可能な需要者層を取り込むことで地価水準は昨年に続き上昇した。

マンション需要は、新型コロナ終息の見通しが出てきたことで、エンドユーザーの引き合いは地域にもよるが強まった。但し、原材料費の高騰も相まって建築費の高止まりが続いていることもあり、分譲面積を調整して販売価格を維持するなど対策を講じている。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①石垣市は、+1.9%⇒13.4%と引き続き上昇して、上昇幅は大幅に拡大した。全 3 地点で 10%を超える上昇率となった。いずれも地元需要が堅調であるが住宅供給が低位である中心市街地にあり、建築費が高騰している中で買い求めやすい木造戸建住宅のニーズが高まっていることから地価を押し上げる要因となった。

②宮古島市は、+5.3%→+7.7%と上昇が続き、上昇幅は広がった。R4 年は新型コロナの影響が薄れ、観光客数の回復傾向により取引件数は増加しており、宅地需要は高まった。但し、これまで低金利下と住宅ローン減税の効果で購入可能であった所得層の需要者から島内市場参加者のうち、比較的資金力のある層に主たる需要者が移りつつある傾向が見られた。

③北中城村は、+3.0%→+5.3%と引き続き上昇して、上昇幅は広がった。当村の過去 5 年間でみた人工増加率は+4.8%と県全体の+1.5%を大きく上回り人口流入が見られる。宅地のエリアが狭く宅地供給が少ない当村の住宅需要は新型コロナ禍においても底堅かったが、その影響が和らいできたことで住宅需要はさらに高まりを見せたものと推察される。

【商業地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市は、+0.1%→+1.9%と上昇し、上昇幅も広がった。全 19 地点のうち 2 地点で横這い、17 地点で上昇した。また上昇 17 地点のうち横這いから上昇になったのは 9 地点で、下

落から上昇に転じたのは 3 地点、上昇幅が拡大したのは 5 地点となり、当市の商業地域において新型コロナ禍から事業用不動産の投資需要の回復傾向が見られた。新型コロナウイルス感染拡大の影響で激減していた観光客数、ホテル稼働率は回復傾向にあり、さらに R5 年は外国人観光客の受け入れでインバウンド需要も見込まれる。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

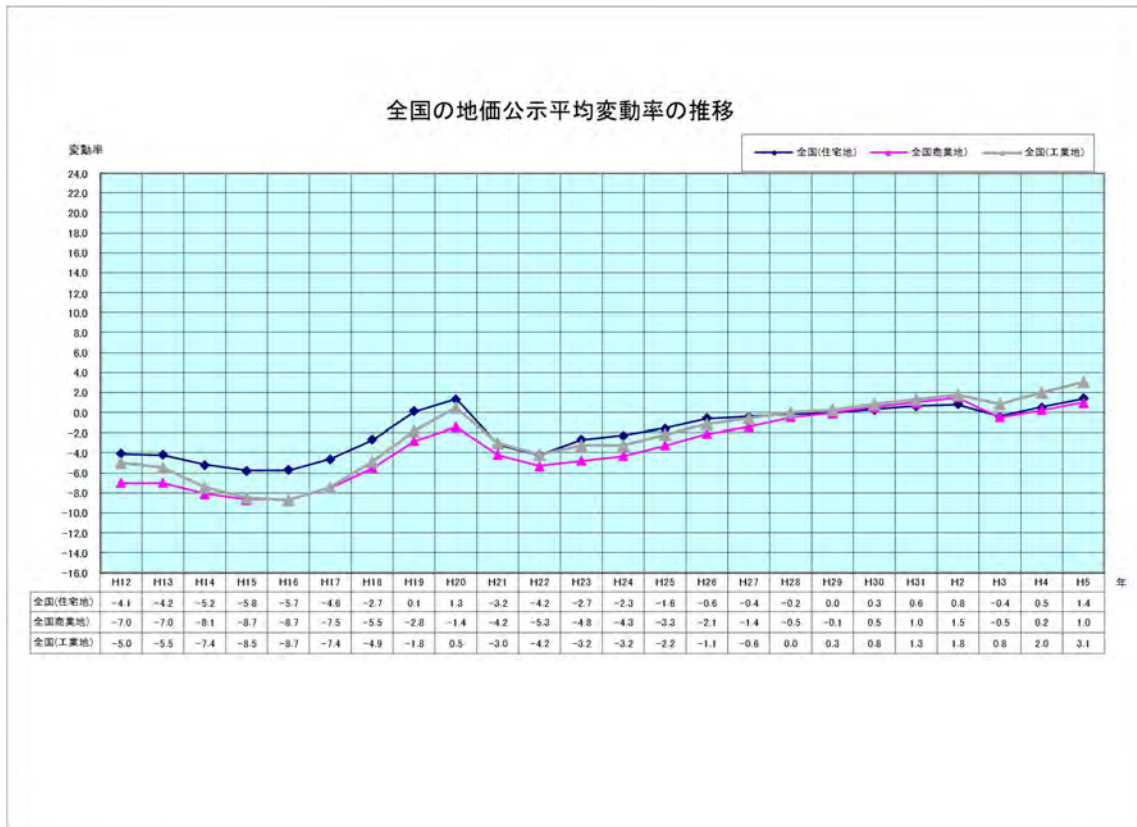
①西原町は、+0.1%→+6.0%と引き続き上昇して、上昇幅は大きく広がった。景気の先行きに明るさが戻ってきたこと、及び開通した与那原バイパスの交通結節点に近く、アクセスの向上により上昇した。

②与那原町は、+0.4%⇒+4.7%と引き続き上昇して、上昇幅は大きく広がった。県内上昇率 2 位となっている東浜の与那原 5-2 は、集客力の高い商業施設が集積して南部圏でも繁华性が高く、沖縄女子短期大学の移転もあって、需要は高まっていることから上昇幅が大きく拡大した。また、国道 330 号与那原バイパスの全線開通（令和 4 年 3 月）の影響により、旧来の商業地域であるが人口流入による期待感から字与那原の与那原 5-1 は今年の横ばいから+3.3%の上昇となった。

③石垣市は、-0.4%⇒+4.5%と昨年の下落から上昇へと転じた。新型コロナ禍による入域観光客数の激減により収益力の低下から様子見傾向があった昨年から、新型コロナ感染状況が和らぎ大きな行動制限もなくなり、大幅な観光客数の回復が見られる中で地元需要者や県外需要者の期待感が高く、地価上昇となった。

敬具

<全国>



<沖縄県>

