

令和5年
沖縄県地価調査結果の概要

令和5年9月
沖縄県

令和5年沖縄県地価調査結果の概要

1 調査のあらまし

(1) 地価調査制度の概要

本調査は、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条の規定に基づき、都道府県知事が毎年1回一定の基準日（7月1日）における基準地（自然的及び社会的条件からみて、類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地）の単位面積当たりの標準価格を判定し、公表するものである。

この制度は、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づく公示価格とあわせて、一般の土地取引価格に対して指標を提供するとともに、公共事業用地の適正な取得価格の算定、相続税や固定資産税評価の目安等に用いられることにより、適正な地価の形成に寄与し、また、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく土地取引の許可・届出制における土地価格の審査において適正な地価の判定のよりどころとすることを目的とするものである。

(2) 標準価格の性格

標準価格は毎年7月1日における基準地の1平方メートル（林地は10アール）当たりの正常な価格である。

基準地に建物その他の定着物が存する場合、又は土地に関して使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物や権利がないものとして通常成立すると認められる価格、すなわち更地価格である。

※正常な価格：市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格（売り手と買い手の双方に売り急ぎ・買い込み等の特殊な事情がない取引において成立する客観的な交換価値を表した価格）。

(3) 価格時点及び公表時点

価格時点は令和5年7月1日で、価格の公表時点は令和5年9月20日である。

(4) 価格の判定

基準地について、不動産鑑定士に鑑定評価を求め、その鑑定評価結果について、沖縄県知事が標準価格の判定を行ったものである。

(5) 基準地選定の原則

基準地の選定にあたっては、次の諸原則にできる限り合致するよう選定した。

① 代表性の原則

基準地は、市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準を出来る限り代表しうるものであること。

② 中庸性の原則

基準地は、当該近隣地域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

③安定性の原則

基準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあつて、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

④確定性の原則

基準地は、土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区別され、かつ、容易に確認できるものであること。

2 対象地域及び基準地数

(1) 対象地域は、全県域41市町村である。

(2) 令和5年の基準地設定数は284地点であり、その用途別内訳及び区域別基準地設定数は次のとおりである。

表1 用途別基準地設定数

用途	住宅地	宅見込地	商業地	工業地	林地	計
基準地数	193	5	77	5	4	284

表2 区域・用途別基準地設定数

宅地及び宅見込地					市街化調整区	非都市計画区域	その他の地域	小計	林地	合計
線引都市計画区域										
市街化区域				市街化調整区	非都市計画区域	その他の地域	小計	林地	合計	
住宅地	宅見込地	商業地	工業地							
58	4	44	5	9	99	61	280	4	284	

(3) 新規・選定替地点

地価調査「基準地選定の原則」に基づき、下記のとおり設定した。

表3 用途別基準地設定数（新規・選定替）

用途	住宅地	宅見込地	商業地	工業地	林地	計
選定替	2	0	0	0	0	2
新規	0	0	0	0	0	0

3 地価の動向（前年地価調査結果との対比）

今回の地価調査結果から地価動向を見ると、全用途平均変動率（林地を除く）は4.9%（前年2.7%）と前年に引き続き上昇し、上昇幅は拡大している。

住宅地の平均変動率は4.9%（前年2.7%）と前年に引き続き上昇し、上昇幅は拡大している。

商業地は4.8%（前年1.9%）と前年に引き続き上昇し、上昇幅は拡大している。

工業地は10.0%（前年12.2%）と前年に引き続き上昇しているが、上昇幅は縮小している。

宅地見込地と林地は上昇している。

表4 用途別対前年平均変動率 (単位：%)

年 \ 用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途 (林地除く)	林地
令和4年	2.7	1.9	1.9	12.2	2.7	0.0
令和5年	4.9	2.6	4.8	10.0	4.9	1.0

4 令和5年地価調査結果の特徴

本県の地価動向は、平成6年から平成25年まで20年連続で下落していたが、平成26年から上昇に転じている。本年も全用途平均変動率（林地を除く）が4.9%と上昇している。

経済動向を見ると、観光関連においては、新型コロナウイルス感染症が「5類感染症」に移行したことや、旅行支援策の実施などにより、入域観光客数は、増加している。

消費関連は、前述の観光客の増加等を背景に、百貨店・スーパー・コンビニ売上高等が前年を上回っており、雇用情勢も有効求人倍率が上昇しており、改善が見られる。

このような県内景況から、住宅地や商業地の需要が高まっており、県全体で全用途平均変動率が前年に引き続き上昇した。

(1) 住宅地

住宅地の平均変動率は、平成11年から平成25年まで15年連続で下落していたが、平成26年から上昇に転じており、本年も4.9%と上昇している。上昇地点は162地点（前年139地点）と増加している。

上昇の主な要因としては、持ち家比率が低く潜在的な住宅需要がある中で、低金利等の各種政策効果もあり、宅地需要が高まっていると考えられる。

また、那覇市を中心とする中南部地域で地価上昇が拡大している。

(2) 商業地

商業地の平均変動率は、平成4年から平成24年まで21年連続で下落していたが、平成25年の横ばいの後、平成26年から上昇に転じており、本年も4.8%と上昇している。上昇地点は73地点（前年46地点）と増加している。

上昇の主な要因としては、新型コロナウイルス禍の行動制限が解除され、入域観光客数の回復傾向が顕著になる中、人流が活発化していること、また、公共事業や民間の開発計画等により、需要が高まっていることが考えられる。

(3) 工業地

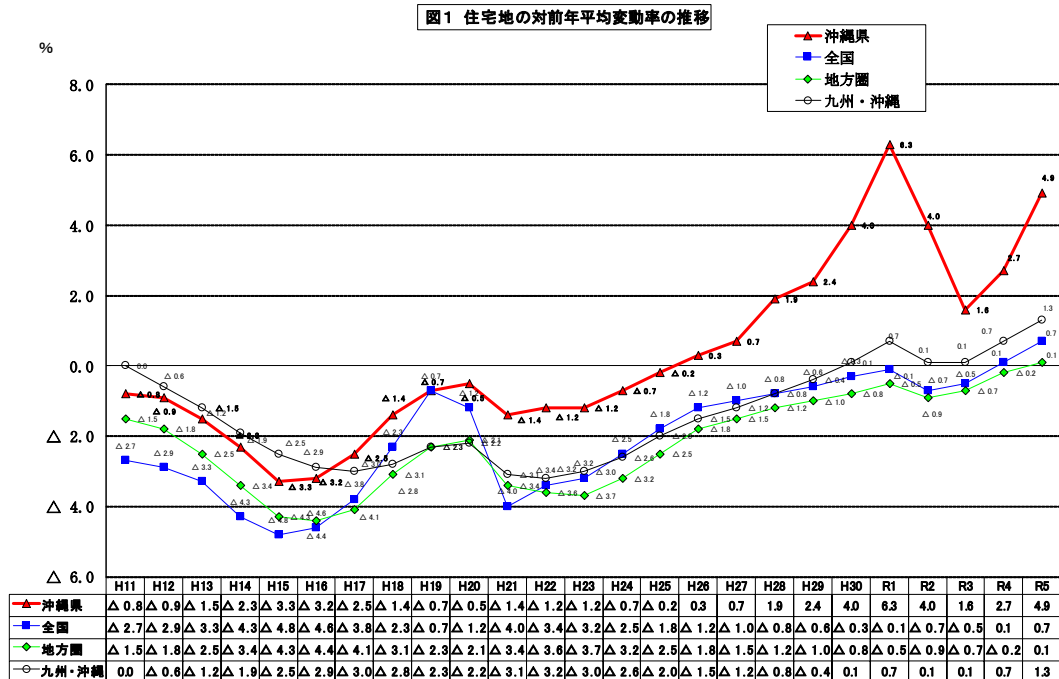
工業地の平均変動率は平成10年から平成25年までは、横ばい又は下落で推移していたが、平成26年から上昇に転じており、本年も10.0%と大きく上昇している。

上昇の主な要因としては、物流業等の増加等を背景とした旺盛な工業用地需要に対して、県内で十分な広さを確保できる工業地が少ないこと等が考えられる。

5 地価動向の推移

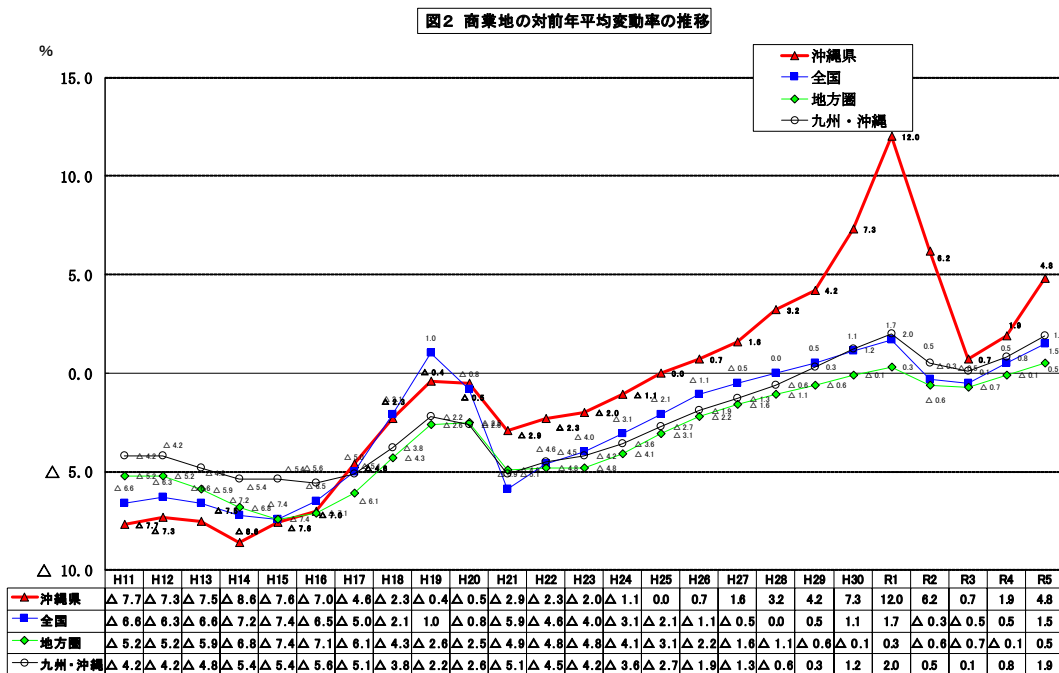
(1) 住宅地

本県の地価動向の推移を見ると、住宅地は平成11年に $\Delta 0.8\%$ と下落に転じ、以降、平成25年まで15年連続で下落していたが、平成26年から上昇に転じ、本年は 4.9% の上昇となった。(図1参照)。



(2) 商業地

商業地は平成4年以降、平成24年まで21年連続で下落していたが、平成25年は横ばいとなり、平成26年から上昇に転じ、本年は 4.8% の上昇となった(図2参照)。



6 全国及び九州各県等との比較

本県の地価の動向を全国及び九州各県等と比較すると次のとおりである。

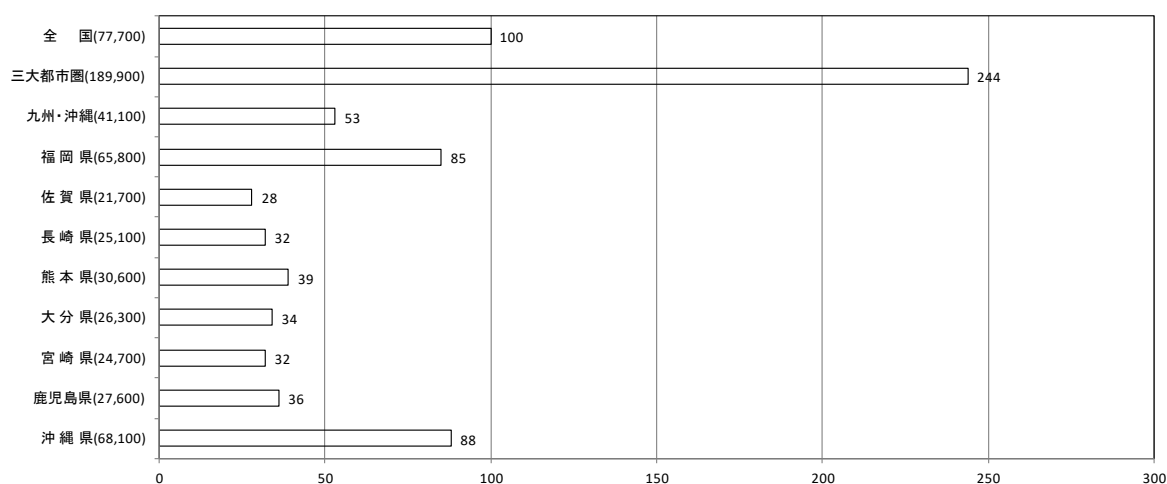
(1) 住宅地

表5 圏域等別平均変動率

(単位：%)

圏域等	令和4年	令和5年	圏域等	令和4年	令和5年
全国	0.1	0.7	長崎県	△ 0.7	△ 0.4
三大都市圏	1.0	2.2	熊本県	0.2	0.7
地方圏	△ 0.2	0.1	大分県	0.2	0.7
九州・沖縄	0.7	1.3	宮崎県	△ 0.4	△ 0.2
福岡県	2.5	3.3	鹿児島県	△ 1.3	△ 1.2
佐賀県	0.1	0.5	沖縄県	2.7	4.9

図3 圏域等別平均価格及び指数



※()内の数値は平均価格(円/m²)である。

指数(全国=100)

- ※ 1 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう(以下の表について同じ)。
 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域
 大阪圏：近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域
 名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域
- 2 地方圏とは、全国から三大都市圏を除いた圏域をいう。

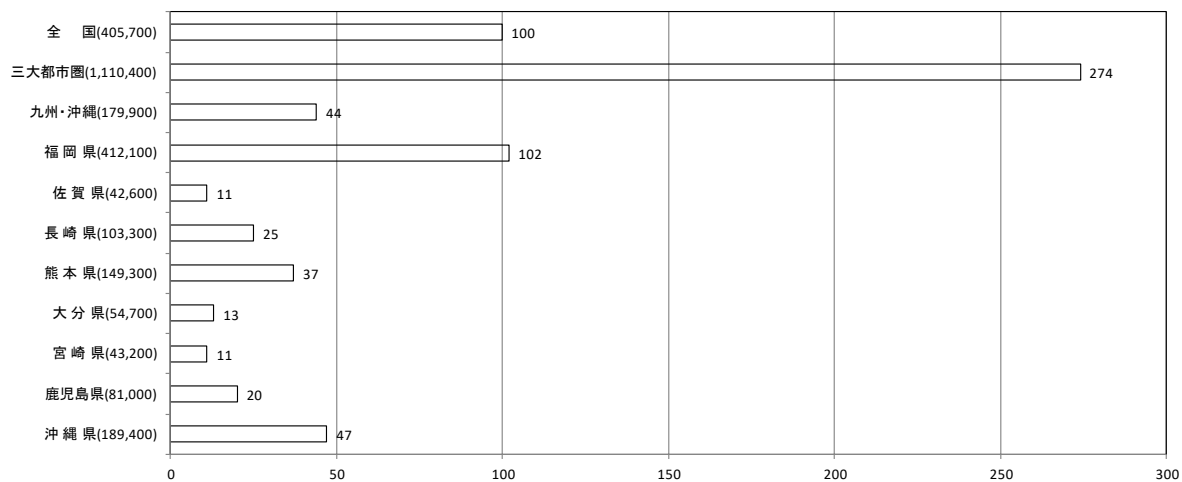
(2) 商業地

表6 圏域等別平均変動率

(単位：%)

圏域等	令和4年	令和5年	圏域等	令和4年	令和5年
全国	0.5	1.5	長崎県	△ 0.4	0.0
三大都市圏	1.9	4.0	熊本県	0.1	1.7
地方圏	△ 0.1	0.5	大分県	△ 0.8	△ 0.4
九州・沖縄	0.8	1.9	宮崎県	△ 0.9	△ 0.6
福岡県	4.0	5.3	鹿児島県	△ 1.5	△ 1.3
佐賀県	0.1	1.3	沖縄県	1.9	4.8

図4 圏域等別平均価格及び指数



※()内の数値は平均価格(円/m²)である。

指数(全国=100)

7 市町村別の状況

(1) 住宅地

調査した41市町村のうち、那覇市、宜野湾市、石垣市、浦添市、名護市、糸満市、沖縄市、豊見城市、うるま市、宮古島市、南城市、大宜味村、本部町、恩納村、宜野座村、金武町、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村、西原町、与那原町、南風原町、渡嘉敷村、座間味村、八重瀬町、竹富町、与那国町の29市町村（前年：26市町村）が上昇し、国頭村、東村、今帰仁村、粟国村、渡名喜村、南大東村、北大東村、伊平屋村、伊是名村、多良間村の10村（前年：12村）で横ばい、2町村（前年：3町村）で下落している。

表7 変動率順位表（高位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和4年	令和5年
1	宮古島市	10.9	17.7
2	恩納村	2.7	12.4
3	北中城村	5.5	8.9
4	宜野座村	3.3	7.7
	中城村	4.9	7.7

表8 変動率順位表（低位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和4年	令和5年
1	伊江村	△ 0.5	△ 1.1
2	久米島町	△ 0.8	△ 0.5
3	国頭村 他 9 村		0.0

(2) 商業地

調査した25市町村のうち、那覇市、宜野湾市、石垣市、浦添市、名護市、糸満市、沖縄市、豊見城市、うるま市、宮古島市、国頭村、本部町、恩納村、宜野座村、金武町、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、西原町、与那原町、南風原町、八重瀬町の23市町村（前年：19市町村）が上昇し、横ばいの市町村は無く（前年：3町村）、2町村（前年：3市町村）で下落している。

表9 変動率順位表（高位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和4年	令和5年
1	宮古島市	4.0	12.6
2	宜野湾市	4.1	9.0
3	読谷村	1.0	8.9
4	糸満市	1.1	7.0
5	西原町	6.1	6.8

表10 変動率順位表（低位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和4年	令和5年
1	久米島町	△ 2.6	△ 3.1
2	今帰仁村	△ 1.2	△ 0.8
3	国頭村	1.2	1.2
	本部町	0.0	1.2
5	うるま市	△ 0.3	1.3
	宜野座村	1.8	1.3

8 基準地別変動率の状況

(1) 住宅地

表11 変動率高位基準地

(単位：円／㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	恩納(県)－1	字真栄田真栄田原36番外	19,000	24,500	28.9
2	宮古島(県)－16	伊良部字国仲屋敷90番	12,500	16,000	28.0
3	宮古島(県)－3	平良字西里アラバ1537番3	14,200	17,500	23.2
4	宮古島(県)－8	城辺字保良村内507番	6,400	7,880	23.1
5	宮古島(県)－15	伊良部字池間添下桃山219番	9,500	11,500	21.1

※以下、上昇地点として157地点が続く。

表12 変動率低位(下落率上位)基準地

(単位：円／㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	久米島(県)－4	字仲泊仲泊466番	12,600	12,100	△ 4.0
2	伊江(県)－1	字西江上赤嶺原427番外	6,300	6,200	△ 1.6
3	久米島(県)－2	字宇江城後原790番	5,000	4,950	△ 1.0
4	伊江(県)－3	字東江前阿良603番2外	16,200	16,100	△ 0.6

(2) 商業地

表13 変動率高位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	宮古島(県) 5-3	平良字下里大嶺356番61外	79,000	94,000	19.0
2	宜野湾(県) 5-1	普天間2丁目153番3 「普天間2-46-9」	118,000	136,000	15.3
3	那覇(県) 5-2	曙2丁目23番4 「曙2-23-9」	204,000	234,000	14.7
4	豊見城(県) 5-4	字豊崎1番1195	150,000	171,000	14.0
5	那覇(県) 5-10	牧志3丁目811番2外 「牧志3-2-47」	359,000	401,000	11.7
	宮古島(県) 5-1	平良字西里根間246番	145,000	162,000	11.7

※以下、上昇地点として67地点が続く。

表14 変動率低位(下落率上位)基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	久米島(県) 5-2	字鳥島鳥島原298番	19,100	18,500	△ 3.1
2	今帰仁(県) 5-1	字仲宗根仲宗根原177番	24,700	24,500	△ 0.8
3	うるま(県) 5-5	与那城屋慶名西1103番	28,000	28,000	0.0
	本部(県) 5-1	字東東原212番	35,700	35,700	0.0
5	名護(県) 5-1	大南1丁目535番 「大南1-4-10」	66,000	66,500	0.8
	うるま(県) 5-3	石川白浜1丁目205番5 「石川白浜1-3-7」	59,500	60,000	0.8

(3) 工業地

工業地は県内に5地点を基準地としている。

表15 変動率高位基準地

(単位：円/㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	浦添(県) 9-1	勢理客4丁目555番5 「勢理客4-15-1」	164,000	187,000	14.0
2	豊見城(県) 9-1	字豊崎3番62	133,000	148,000	11.3
	西原(県) 9-1	字小那覇古茶川原1300番	40,600	45,200	11.3
4	宜野湾(県) 9-1	大山7丁目1400番15 「大山7-4-17」	113,000	123,000	8.8
5	南風原(県) 9-1	字津嘉山川下原1690番1	65,600	68,600	4.6

9 基準地別標準価格の状況

(1) 住宅地

最高価格地点は7年連続で那覇（県）－2となった。

表16 価格上位基準地

(単位：円／㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	那覇（県）－2	天久2丁目11番9 「天久2－11－16」	330,000	333,000	0.9
2	那覇（県）－11	泉崎2丁目14番3	301,000	320,000	6.3
3	那覇（県）－3	安謝1丁目8番18 「安謝1－8－21」	276,000	284,000	2.9
	那覇（県）－6	牧志1丁目942番12 「牧志1－10－6」	271,000	284,000	4.8
5	那覇（県）－5	真嘉比2丁目22番3 「真嘉比2－22－5」	268,000	275,000	2.6

(2) 商業地

那覇（県）5－1が33年連続で最高価格地点となっている。

表17 価格上位基準地

(単位：円／㎡、%)

順位	基準地	所在地	令和4年	令和5年	変動率
1	那覇（県）5－1	松山1丁目1番4 「松山1－1－14」	1,220,000	1,270,000	4.1
2	那覇（県）5－8	久茂地3丁目9番14 「久茂地3－9－8」	605,000	635,000	5.0
3	那覇（県）5－9	松山1丁目14番11外 「松山1－14－19」	581,000	602,000	3.6
4	那覇（県）5－18	天久2丁目1番1 「天久2－1－1」	561,000	572,000	2.0
5	那覇（県）5－17	天久2丁目18番13 「天久2－18－11」	502,000	513,000	2.2