

令和 6 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・買い進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 6 年 7 月 1 日で、価格の公表時点は令和 6 年 9 月 18 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って、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 6 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 地 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

地域・用途 基準地	宅 地 及 び 宅 地 見 込 地								林 地	合 計
	線 引 都 市 計 画 区 域					非 都 市 計 画 区 域 線 引	そ の 他 の 地 域	小 計		
	市 街 化 区 域				市 街 化 調 整 区					
	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地						
地点数	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 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地	林 地	計
選 定 替	2	1	1	0	0	4
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 5.9%（前年 4.9%）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 5.8%（前年 4.9%）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 6.1%（前年 4.8%）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 10.6%（前年 10.0%）と前年に引き続き上昇し、上昇幅は拡大している。

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 5 年	4.9	2.6	4.8	10.0	4.9	1.0
令和 6 年	5.8	2.5	6.1	10.6	5.9	1.8

4 令和 6 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 5.9%と上昇している。

経済動向を見ると、観光関連においては、昨年 5 月に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、国内観光客数は増加している。また、航空路線やクルーズ船の拡充に伴い、外国人観光客数も増加している。

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いる。

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 5.8%と上昇している。上昇地点は 172 地点（前年 162 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、昨年までは那覇市や中南部地域を中心に地価が上昇していたが、今年は北部地域においても地価の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 6.1%と上昇している。上昇地点は 73 地点（前年 73 地点）となっている。

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、入域観光客数が増加していることに伴い、観光産業を中心とする店舗等の収益力が回復したことや、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

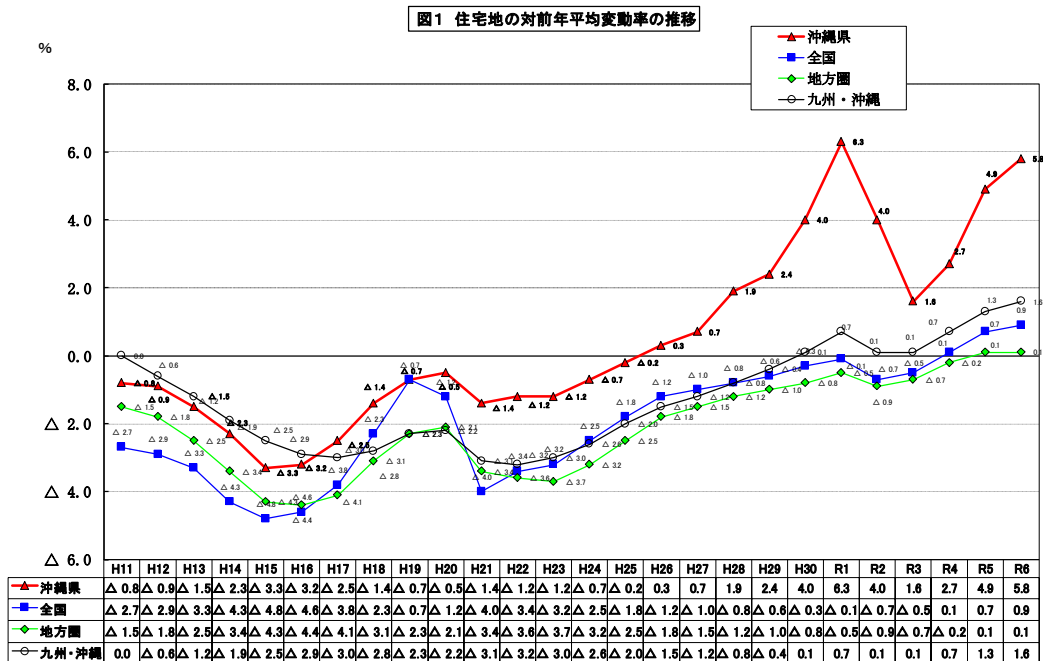
工業地の平均変動率は平成 10 年から平成 25 年までは、横ばい又は下落で推移していたが、平成 26 年から上昇に転じており、本年も 10.6%と大きく上昇している。

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

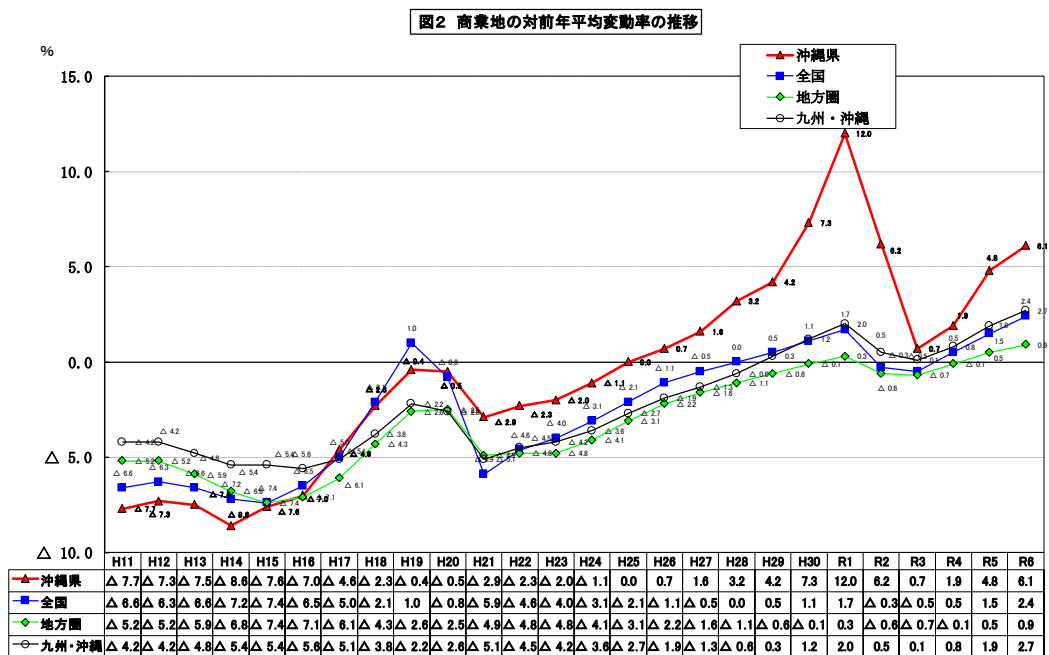
(1) 住宅地

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 5.8%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 6.1%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。

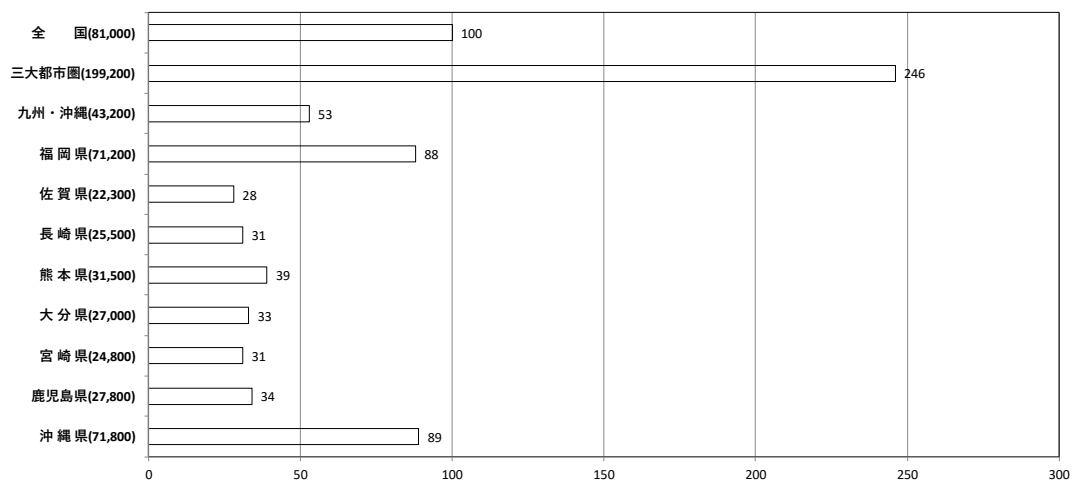
(1) 住宅地

表5 圏域等別平均変動率

(単位：％)

圏域等	令和5年	令和6年	圏域等	令和5年	令和6年
全 国	0.7	0.9	長 崎 県	△ 0.4	△ 0.2
三大都市圏	2.2	3.0	熊 本 県	0.7	1.0
地 方 圏	0.1	0.1	大 分 県	0.7	0.8
九 州 ・ 沖 縄	1.3	1.6	宮 崎 県	△ 0.2	0.0
福 岡 県	3.3	3.8	鹿 児 島 県	△ 1.2	△ 1.1
佐 賀 県	0.5	0.7	沖 縄 県	4.9	5.8

図3 圏域等別平均価格及び指数



※ () 内の数値は平均価格 (円/㎡) 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。

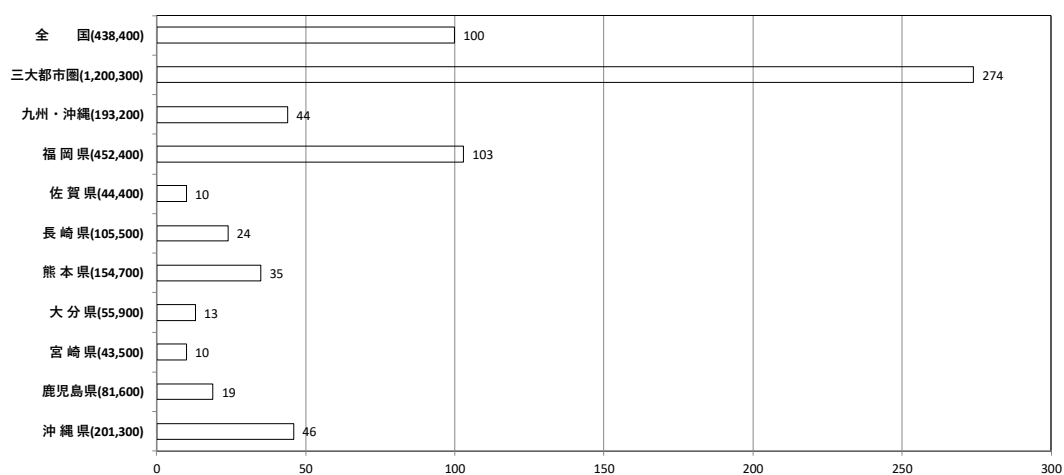
(2) 商業地

表6 圏域等別平均変動率

(単位：％)

圏 域 等	令和5年	令和6年	圏 域 等	令和5年	令和6年
全 国	1.5	2.4	長 崎 県	0.0	0.3
三大都市圏	4.0	6.2	熊 本 県	1.7	2.8
地 方 圏	0.5	0.9	大 分 県	△ 0.4	0.1
九州・沖縄	1.9	2.7	宮 崎 県	△ 0.6	△ 0.3
福 岡 県	5.3	6.7	鹿 児 島 県	△ 1.3	△ 1.0
佐 賀 県	1.3	1.7	沖 縄 県	4.8	6.1

図4 圏域等別平均価格及び指数



※ () 内の数値は平均価格 (円/㎡) 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、国頭村、大宜味村、東村、今帰仁村、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、竹富町の 31 市町村（前年：29 市町村）が上昇し、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、与那国町の 8 町村（前年：10 村）で横ばい、2 町村（前年：2 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 5 年	令和 6 年
1	宮古島市	17.7	17.9
2	北中城村	8.9	16.9
3	恩納村	12.4	13.2
4	宜野座村	7.7	10.3
5	今帰仁村	0.0	9.7

表 8 変動率順位表（低位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和 5 年	令和 6 年
1	伊江村	△ 1.1	△ 0.6
2	久米島町	△ 0.5	△ 0.3
3	粟国村他 7 町村		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：23 市町村）が上昇し、今帰仁村、久米島町の 2 町村（前年：0 市町村）で横ばい、下落の市町村は無かった。（前年：2 町村）

表 9 変動率順位表（高位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和 5 年	令和 6 年
1	宮古島市	12.6	15.2
2	糸満市	7.0	11.8
3	豊見城市	5.8	9.1
4	宜野湾市	9.0	8.4
5	西原町	6.8	8.2

表 10 変動率順位表（低位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和 5 年	令和 6 年
1	今帰仁村	△ 0.8	0.0
1	久米島町	△ 3.1	0.0
3	国頭村	1.2	1.2
4	うるま市	1.3	1.8
5	本部町	1.2	2.6

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 5 年	令和 6 年	変動率
1	恩納（県）－ 1	字真栄田真栄田原36番外	24,500	31,600	29.0
2	宮古島（県）－ 15	伊良部字池間添下桃山219番	11,500	14,500	26.1
3	宮古島（県）－ 3	平良字西里アラバ1537番 3	17,500	21,600	23.4
4	宮古島（県）－ 13	上野字上野ソバンメ394番 15	9,980	12,000	20.2
5	宮古島（県）－ 11	下地字上地ツーガ家502番 6	16,800	20,200	20.2

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第 2 位以下の四捨五入によるもの。

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 5 年	令和 6 年	変動率
1	久米島（県）－ 4	字仲泊仲泊466番	12,100	11,900	△ 1.7
2	伊江（県）－ 1	字西江上赤嶺原427番外	6,200	6,100	△ 1.6
3	伊江（県）－ 3	字東江前阿良603番 2 外	16,100	15,900	△ 1.2
4	久米島（県）－ 2	字宇江城後原790番	4,950	4,930	△ 0.4

(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 5 年	令和 6 年	変動率
1	宮古島（県） 5－3	平良字下里大嶺356番61外	94,000	116,000	23.4
2	宮古島（県） 5－1	平良字西里根間246番	162,000	186,000	14.8
3	糸満（県） 5－3	西崎 6 丁目482番 「西崎 6－16－6」	142,000	163,000	14.8
4	宜野湾（県） 5－1	普天間 2 丁目153番 3 「普天間 2－46－9」	136,000	155,000	14.0
5	豊見城（県） 5－4	字豊崎 1 番1195	171,000	194,000	13.5

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第 2 位以下の四捨五入によるもの。

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 5 年	令和 6 年	変動率
1	うるま（県） 5－5	与那城屋慶名西1103番	28,000	28,000	0.0
1	今帰仁（県） 5－1	字仲宗根仲宗根原177番	24,500	24,500	0.0
1	久米島（県） 5－2	字鳥島鳥島原298番	18,500	18,500	0.0
4	国頭（県） 5－1	字辺土名西平90番	25,300	25,600	1.2
5	本部（県） 5－1	字東東原212番	35,700	36,200	1.4

(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 5 年	令和 6 年	変動率
1	西原（県） 9－1	字小那覇古茶川原1300番	45,200	53,000	17.3
2	豊見城（県） 9－1	字豊崎 3 番62	148,000	166,000	12.2
3	浦添（県） 9－1	勢理客 4 丁目555番 5 「勢理客 4－15－1」	187,000	206,000	10.2
4	南風原（県） 9－1	字津嘉山川下原1690番 1	68,600	75,000	9.3
5	宜野湾（県） 9－1	大山 7 丁目1400番15 「大山 7－4－17」	123,000	128,000	4.1

9 基準地別標準価格の状況

(1) 住宅地

最高価格地点は那覇（県）－2、那覇（県）－11となった。
（那覇（県）－2は8年連続で1位。）

表 16 価格上位基準地

（単位：円／㎡、％）

順位	基準地	所在地	令和5年	令和6年	変動率
1	那覇（県）－2	天久2丁目11番9 「天久2－11－16」	333,000	340,000	2.1
1	那覇（県）－11	泉崎2丁目14番3	320,000	340,000	6.3
3	那覇（県）－6	牧志1丁目942番12 「牧志1－10－6」	284,000	301,000	6.0
4	那覇（県）－3	安謝1丁目8番18 「安謝1－8－21」	284,000	293,000	3.2
5	那覇（県）－5	真嘉比2丁目22番3 「真嘉比2－22－5」	275,000	285,000	3.6

(2) 商業地

那覇（県）5－1が34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5年	令和6年	変動率
1	那覇（県）5－1	松山1丁目1番4 「松山1－1－14」	1,270,000	1,350,000	6.3
2	那覇（県）5－8	久茂地3丁目9番14 「久茂地3－9－8」	635,000	700,000	10.2
3	那覇（県）5－9	松山1丁目14番11外 「松山1－14－19」	602,000	635,000	5.5
4	那覇（県）5－18	天久2丁目1番1 「天久2－1－1」	572,000	583,000	1.9
5	那覇（県）5－17	天久2丁目18番13 「天久2－18－11」	513,000	524,000	2.1

【表18】市町村別・用途別平均価格及び平均変動率(R6. 7. 1)

1. 宅地及び宅地見込地

(単位：円/㎡、%)

市町村名		住宅地			宅地見込地			商業地			準工業地			工業地			調区内宅地			全用途平均		
		地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率
市部	那覇市	19	234,200	4.3				19	443,200	5.6										38	338,700	5.0
	宜野湾市	7	139,300	5.2	1	38,000	—	5	172,200	8.4				1	128,000	4.1				14	143,000	6.4
	石垣市	6	37,500	5.7				3	122,300	5.1										9	65,800	5.5
	浦添市	9	147,300	4.2	1	41,000	0.7	6	218,200	4.9				1	206,000	10.2				17	169,500	4.6
	名護市	8	26,600	6.4				3	80,900	6.6										11	41,400	6.5
	糸満市	5	49,800	4.8				3	130,300	11.8										8	80,000	7.5
	沖縄市	10	81,200	5.2	1	19,600	0.0	5	115,700	6.8										16	88,100	5.4
	豊見城市	7	100,600	6.5	1	28,500	6.3	4	159,500	9.1				1	166,000	12.2				13	118,200	7.7
	うるま市	14	48,800	7.0				4	59,300	1.8										18	51,100	5.8
	宮古島市	11	20,300	17.9				3	132,800	15.2										14	44,400	17.3
国頭郡	南城市	10	38,600	4.5																10	38,600	4.5
	国頭村	3	7,500	0.8				1	25,600	1.2										4	12,000	0.9
	大宜味村	3	10,700	1.9																3	10,700	1.9
	東村	3	4,100	1.8																3	4,100	1.8
	今帰仁村	2	11,400	9.7				1	24,500	0.0										3	15,700	6.5
	本部町	5	20,200	3.4				2	39,900	2.6										7	25,800	3.2
	恩納村	5	34,500	13.2				2	90,700	4.9										7	50,600	10.8
	宜野座村	3	16,200	10.3				1	24,000	3.0										4	18,100	8.5
	金武町	4	26,500	8.5				1	42,000	3.7										5	29,600	7.3
	伊江村	3	10,500	△ 0.6																3	10,500	△ 0.6
中頭郡	読谷村	3	82,700	3.7				2	83,800	5.4										5	83,200	4.4
	嘉手納町	2	79,300	3.1				2	99,800	4.2										4	89,500	3.6
	北谷町	5	133,300	5.7				2	165,500	7.1										7	142,500	6.1
	北中城村	3	68,800	16.9				1	69,000	7.8										4	68,900	14.6
	中城村	3	82,200	8.1																3	82,200	8.1
	西原町	4	105,000	7.9				2	140,500	8.2				1	53,000	17.3				7	107,700	9.5
島尻郡	与那原町	3	78,900	7.2				1	96,000	6.7										4	83,200	7.1
	南風原町	4	100,800	5.4	1	33,500	2.8	2	184,000	5.5				1	75,000	9.3				8	109,900	5.6
	渡嘉敷村	2	12,500	1.7																2	12,500	1.7
	座間味村	2	13,400	2.7																2	13,400	2.7
	粟国村	1	2,000	0.0																1	2,000	0.0
	渡名喜村	1	1,500	0.0																1	1,500	0.0
	南大東村	1	5,300	0.0																1	5,300	0.0
	北大東村	1	1,500	0.0																1	1,500	0.0
	伊平屋村	2	2,400	0.0																2	2,400	0.0
	伊是名村	2	3,200	0.0																2	3,200	0.0
	久米島町	4	9,200	△ 0.3				1	18,500	0.0										5	11,100	△ 0.3
	八重瀬町	5	60,200	5.2				1	148,000	2.8										6	74,800	4.8
	宮古郡	2	6,200	0.0																2	6,200	0.0
八重山郡	竹富町	4	7,800	5.5																4	7,800	5.5
	与那国町	2	8,200	0.0																2	8,200	0.0
市部計		106	96,600	6.5	4	31,800	2.3	55	244,400	6.8				3	166,700	8.8				168	144,700	6.6
郡部計		87	41,400	4.9	1	33,500	2.8	22	93,500	4.4				2	64,000	13.3				112	52,000	4.9
県計		193	71,800	5.8	5	32,100	2.5	77	201,300	6.1				5	125,600	10.6				280	107,600	5.9

2. 林地 (10a当たり)

(単位：円/10a、%)

市町村名		林地												林平均		
		地点数	平均価格	平均変動率										地点数	平均価格	平均変動率
国頭村		1	161,000	0.6										1	161,000	0.6
本部町		1	387,000	3.2										1	387,000	3.2
名護市		1	296,000	0.3										1	296,000	0.3
大宜味村		1	211,000	2.9										1	211,000	2.9
県計		4	263,800	1.8										4	263,800	1.8

※1 地点数とは、当年地点数を示す

※2 平均価格とは、価格の総和÷当年地点数を示す(十の位を四捨五入)

※3 平均変動率とは、変動率和÷継続地点数を示す(小数点第2位を四捨五入)