

令和 8 年

沖縄県地価調査結果の概要

令和 8 年 9 月
沖 縄 県

令和 8 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 8 年 7 月 1 日で、価格の公表時点は令和 8 年 9 月 16 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 8 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	192	5	78	5	4	284

表 2 区域・用途別基準地設定数

基準地 地域・用途	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 引 域	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	57	4	45	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	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 5.8%（前年 6.1%）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。

住宅地の平均変動率は 5.3%（前年 5.7%）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。

商業地は 6.9%（前年 7.1%）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。

工業地は 8.5%（前年 9.1%）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 3.7%（前年 2.9%）と前年に引き続き上昇し、上昇幅は拡大している。

林地は 1.9%（前年 2.1%）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。

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 7 年	5.7	2.9	7.1	9.1	6.1	2.1
令和 8 年	5.3	3.7	6.9	8.5	5.8	1.9

4 令和 8 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 5.8%と上昇している。

経済動向を見ると、観光関連においては、令和 7 年度は国内観光客数が過去最高を記録したほか、航空路線やクルーズ船の拡充に伴い、外国人観光客数もコロナ禍前の水準に概ね達している。

消費関連は、前述の観光客の回復等を背景に、百貨店・スーパー・コンビニ販売額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は堅調であり、県全体の全用途平均変動率は前年に引き続き上昇した。ただし、上昇幅は昨年と比較して縮小しており、建築費高騰、物価上昇、金利上昇、人手不足等が影響したものと考えられる。

（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 5.3%と上昇している。上昇地点は 168 地点で前年（176 地点）と比較すると減少している。

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、木造戸建住宅の普及や供給エリアの拡大等により、宅地需要が継続していると考えられる。

上昇幅については、那覇市や北谷町など上昇幅が拡大している市町村がある一方で、上昇幅が縮小した市町村も各圏域においてみられた。

（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 6.9%と上昇している。上昇地点は 76 地点（前年 74 地点）となっている。

上昇の主な要因としては、好調な観光産業の影響を受けて店舗需要が高まっていることや、県内消費需要も堅調に推移していること等が考えられる。

（3）工業地

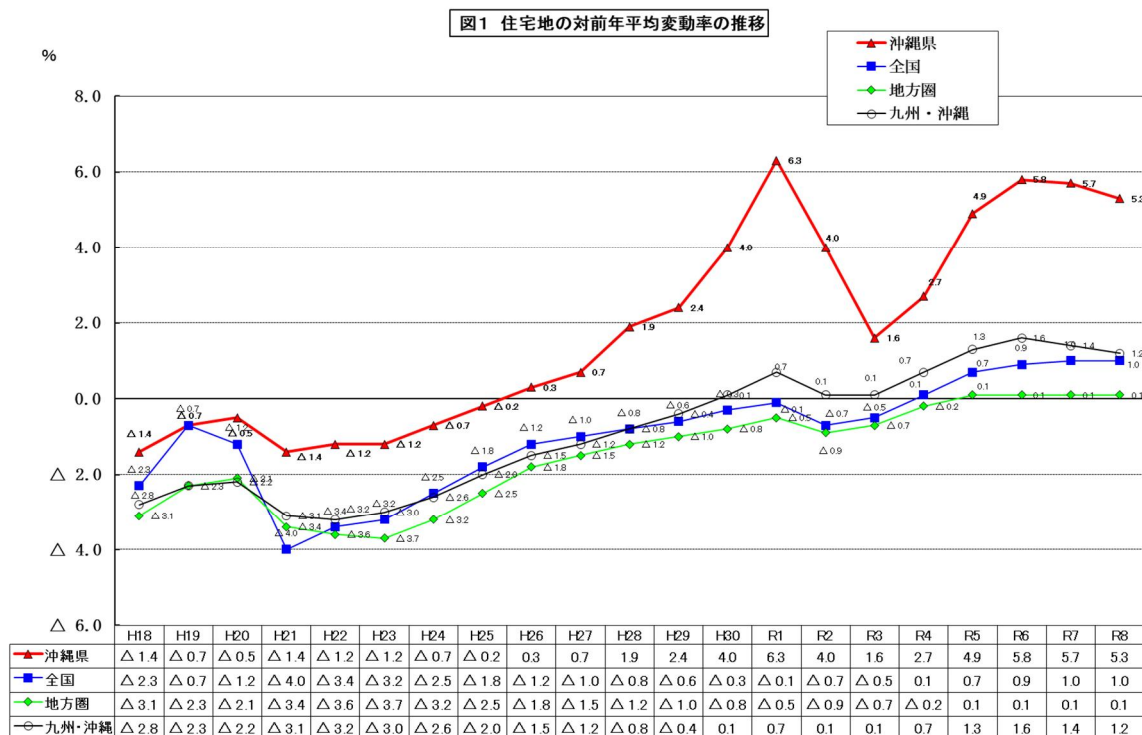
工業地の平均変動率は平成 10 年から平成 25 年までは、横ばい又は下落で推移していたが、平成 26 年から上昇に転じており、本年も 8.5%と上昇している。

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

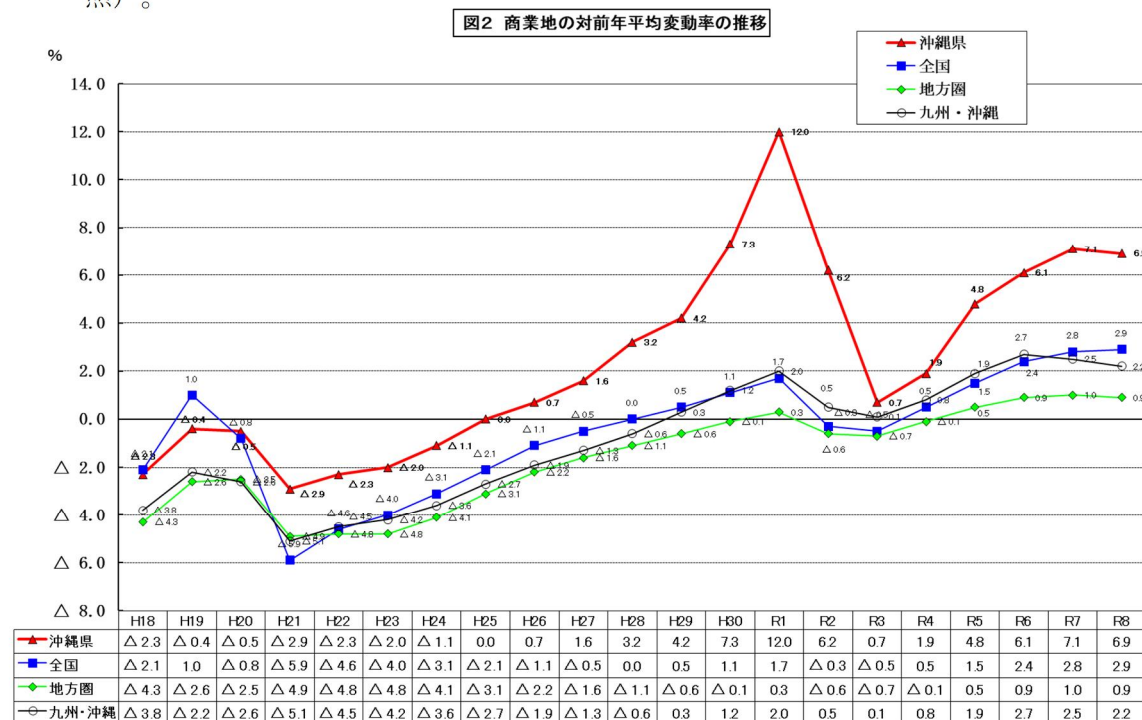
(1) 住宅地

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 5.3%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 6.9%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。

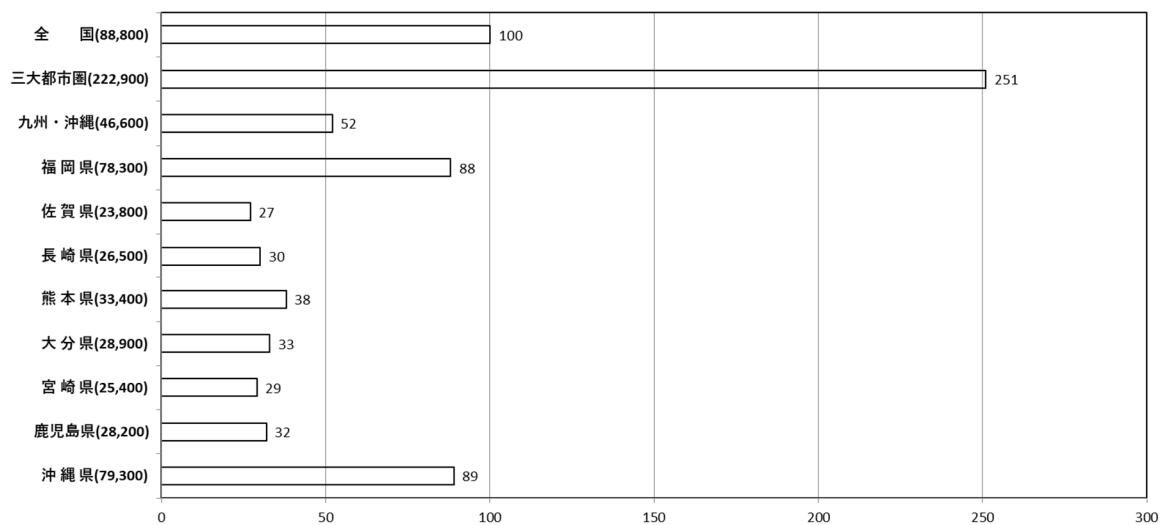
(1) 住宅地

表5 圏域等別平均変動率

(単位：％)

圏 域 等	令和7年	令和8年	圏 域 等	令和7年	令和8年
全 国	1.0	1.0	長 崎 県	0.0	0.1
三大都市圏	3.2	3.2	熊 本 県	0.9	0.8
地 方 圏	0.1	0.1	大 分 県	1.2	1.2
九 州 ・ 沖 縄	1.4	1.2	宮 崎 県	0.2	0.3
福 岡 県	2.7	2.1	鹿 児 島 県	△ 1.1	△ 1.0
佐 賀 県	1.3	1.1	沖 縄 県	5.7	5.3

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。

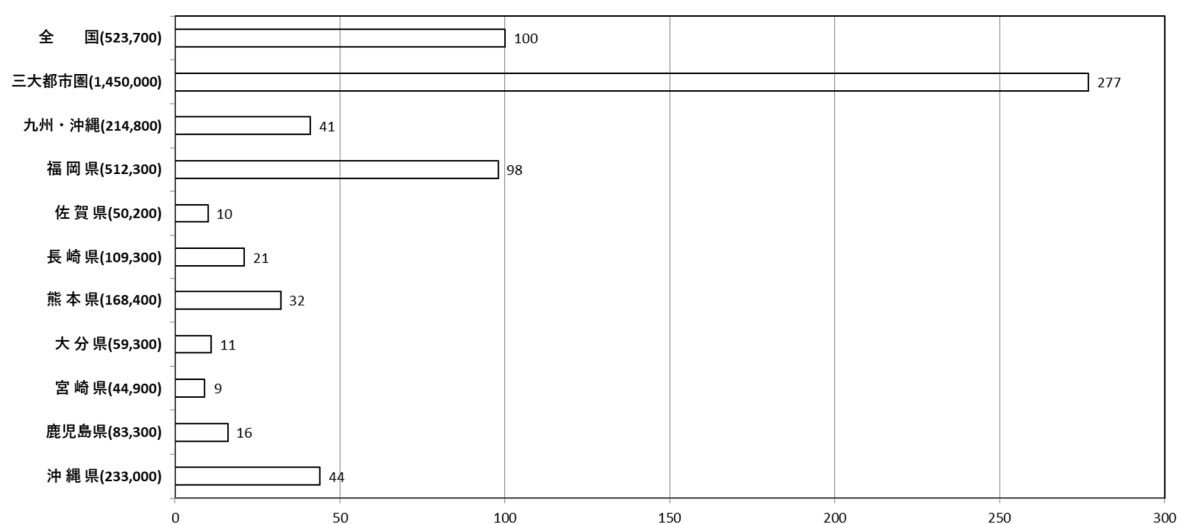
(2) 商業地

表6 圏域等別平均変動率

(単位：％)

圏 域 等	令和7年	令和8年	圏 域 等	令和7年	令和8年
全 国	2.8	2.9	長 崎 県	0.4	0.5
三大都市圏	7.2	7.4	熊 本 県	2.5	1.8
地 方 圏	1.0	0.9	大 分 県	0.7	1.1
九州・沖縄	2.5	2.2	宮 崎 県	△ 0.1	0.1
福 岡 県	5.1	4.0	鹿 児 島 県	△ 0.7	△ 0.5
佐 賀 県	2.2	2.5	沖 縄 県	7.1	6.9

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：33 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、久米島町、多良間村、与那国町の 9 町村（前年：7 町村）で横ばい、1 村（前年：1 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 7 年	令和 8 年
1	北 谷 町	9.1	11.7
2	宜 野 座 村	10.7	11.0
3	恩 納 村	10.7	8.5
4	宮 古 島 市	11.2	7.8
5	南 風 原 町	5.6	7.6

表 8 変動率順位表（低位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和 7 年	令和 8 年
1	伊 江 村	△ 0.3	△ 0.3
2	粟 国 村 他 6 町 村	0.0	0.0
2	久 米 島 町	0.6	0.0
2	多 良 間 村	1.7	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、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、西原町、与那原町、南風原町、八重瀬町の 23 市町村（前年：24 市町村）が上昇し、国頭村、久米島町の 2 町村（前年：1 町）が横ばい、下落の市町村は無かった。（前年：0 市町村）

表 9 変動率順位表（高位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和 7 年	令和 8 年
1	北 谷 町	10.9	11.8
2	宜 野 座 村	8.3	11.5
3	豊 見 城 市	12.5	11.0
3	恩 納 村	7.8	11.0
5	名 護 市	11.4	9.4

表 10 変動率順位表（低位）

（単位：％）

順位	市町村名	令和 7 年	令和 8 年
1	国 頭 村	1.2	0.0
1	久 米 島 町	0.0	0.0
3	今 帰 仁 村	2.0	3.2
4	う る ま 市	2.5	3.4
4	嘉 手 納 町	3.8	3.4

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 7 年	令和 8 年	変動率
1	宮古島（県）－11	下地字上地ツーガ家502番6	24,000	28,500	18.8
2	宮古島（県）－9	平良字久貝ムイ原852番9	56,700	65,200	15.0
3	名護（県）－3	字饒平名村内64番	11,500	13,200	14.8
4	恩納（県）－1	字真栄田真栄田原36番外	37,500	42,900	14.4
5	南城（県）－2	玉城字垣花和名盤原124番	35,100	39,800	13.4

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 7 年	令和 8 年	変動率
1	伊江（県）－1	字西江上赤嶺原427番外	6,000	5,920	△ 1.3

※以下、変動率0.0％の21地点が続く。

(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 7 年	令和 8 年	変動率
1	豊見城（県） 5－4	字豊崎 1 番1195	240,000	289,000	20.4
2	本部（県） 5－2	字山川赤原64番 4 外	47,200	53,600	13.6
3	宜野湾（県） 5－1	普天間 2 丁目153番 3 「普天間 2－46－9」	174,000	197,000	13.2
4	宮古島（県） 5－3	平良字下里大嶺356番61外	133,000	150,000	12.8
5	名護（県） 5－2	宇茂佐の森 4 丁目 2 番15	89,000	100,000	12.4

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 7 年	令和 8 年	変動率
1	国頭（県） 5－1	字辺土名西平90番	25,900	25,900	0.0
1	久米島（県） 5－2	字島島島島原298番	18,500	18,500	0.0
3	那覇（県） 5－16	赤嶺 1 丁目 4 番 4 外	396,000	400,000	1.0
4	うるま（県） 5－5	与那城屋慶名西1103番	28,100	28,400	1.1
5	うるま（県） 5－2	字喜屋武上平良川原311番 3	63,000	63,900	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 7 年	令和 8 年	変動率
1	西原（県） 9－1	字小那覇古茶川原1300番	62,200	73,000	17.4
2	南風原（県） 9－1	字津嘉山川下原1690番 1	82,000	90,000	9.8
3	豊見城（県） 9－1	字豊崎 3 番62	177,000	188,000	6.2
4	宜野湾（県） 9－1	大山 7 丁目1400番15 「大山 7－4－17」	132,000	140,000	6.1
5	浦添（県） 9－1	勢理客 4 丁目555番 5 「勢理客 4－15－1」	225,000	232,000	3.1

9 基準地別標準価格の状況

(1) 住宅地

表 16 価格上位基準地

(単位：円／㎡、％)

順位	基準地	所在地	令和 7 年	令和 8 年	変動率
1	那覇（県）－ 6	牧志 1 丁目 942 番 12 「牧志 1－10－ 6」	335,000	375,000	11.9
2	那覇（県）－ 11	泉崎 2 丁目 14 番 3	350,000	374,000	6.9
3	那覇（県）－ 2	天久 2 丁目 11 番 9 「天久 2－11－16」	351,000	360,000	2.6
4	那覇（県）－ 3	安謝 1 丁目 8 番 18 「安謝 1－ 8－21」	305,000	315,000	3.3
5	那覇（県）－ 5	真嘉比 2 丁目 22 番 3 「真嘉比 2－22－ 5」	298,000	312,000	4.7

(2) 商業地

那覇（県） 5－ 1 が 36 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 7 年	令和 8 年	変動率
1	那覇（県） 5－ 1	那覇市松山 1 丁目 1 番 4 「松山 1－ 1－14」	1,460,000	1,610,000	10.3
2	那覇（県） 5－ 8	久茂地 3 丁目 9 番 14 「久茂地 3－ 9－ 8」	763,000	850,000	11.4
3	那覇（県） 5－ 9	松山 1 丁目 14 番 11 外 「松山 1－14－19」	673,000	721,000	7.1
4	那覇（県） 5－18	天久 2 丁目 1 番 1 「天久 2－ 1－ 1」	594,000	610,000	2.7
5	那覇（県） 5－17	天久 2 丁目 18 番 13 「天久 2－18－11」	544,000	580,000	6.6