

(詳細版)

第22回

沖縄県不動産市場 DI レポート

～ 地価と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ～

令和7年5月

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

後 援 : 沖縄県

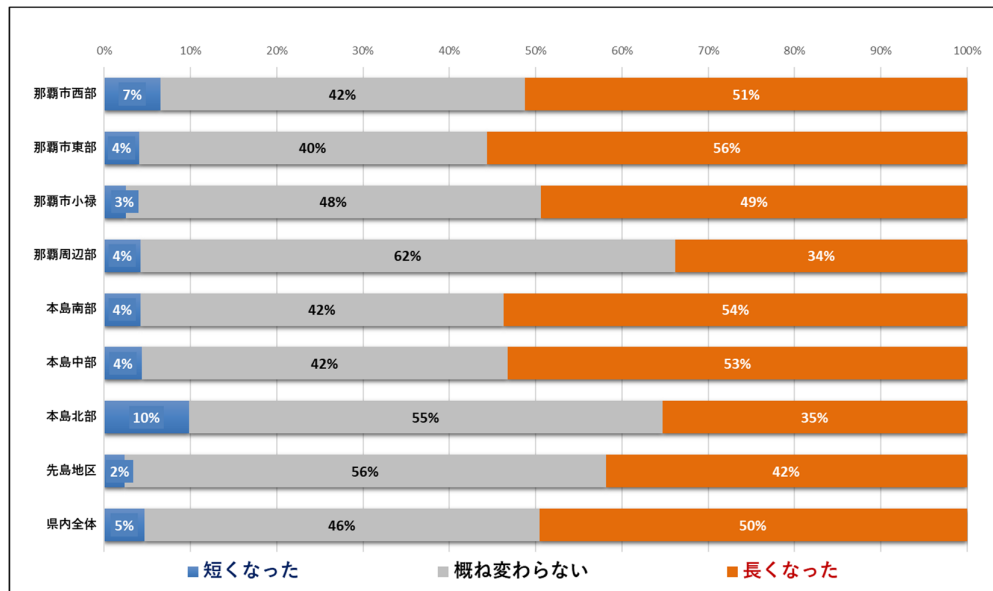
目次

調査結果の要点（沖縄県全体の不動産市場動向）	2
i トピック〔物件の売り出しから成約までの期間の動向について〕	2
ii 県内の地価動向	6
iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向	7
iv 県内の賃貸市場の動向	8
 I 調査の概要	10
i 調査の目的、内容	10
ii DI 指数	10
iii 地域区分	11
iv 今回調査の概要	12
 II 調査結果の概要	13
1 地価動向	13
2 取扱件数の動向	16
3 賃料水準、稼働率の動向	20
 III 参考資料	23
i 回答内容	24
ii 調査票	32
iii 不動産市場に関する感想	34
iv トピックへのフリーコメント	38

調査結果の要点（沖縄県全体の不動産市場動向）

i トピック〔物件の売り出しから成約まで期間の動向について〕

① 半年前と比較して、“宅地”の売り出しから成約までの期間に変化は出ていますか。

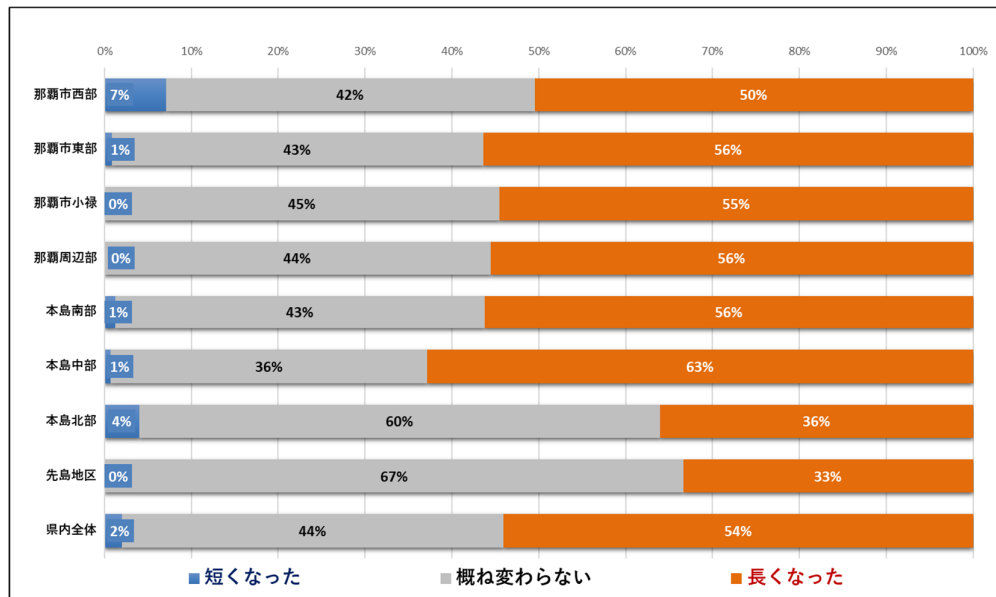


宅地取引の成約までの期間について、県内全体では「短くなった」が約 5 %、「概ね変わらない」が 46 %で、「長くなった」が約 50 %となった。「短くなった」との回答はいずれの地区でも少なく、那覇周辺部や本島北部を除けば「長くなった」という回答割合が大きい。

第 17 回沖縄不動産市場 D I レポート（令和 4 年 11 月）でもトピックとして同様の質問をしている。そのときのレポートでは、県内全体で約 12 %が「短くなった」と回答、約 50 %が「概ね変わらない」と回答、「長くなった」との回答は約 38 %であった。今回の結果は市場滞留期間が長くなっている傾向がより明白になっており、強気な価格設定は売却までに時間を要することが想定され、適正な価格設定の重要性が増している。

前回の第 21 回沖縄不動産市場 D I レポート（令和 6 年 11 月）では不動産市場に最も影響を与えるものとして、「建築費の高騰」があげられていた。この建築費が高騰していることも成約までに時間がかかることの要因になっていると考えられる。

② 半年前と比較して、“マンション”の売り出しから成約までの期間に変化は出ていますか。

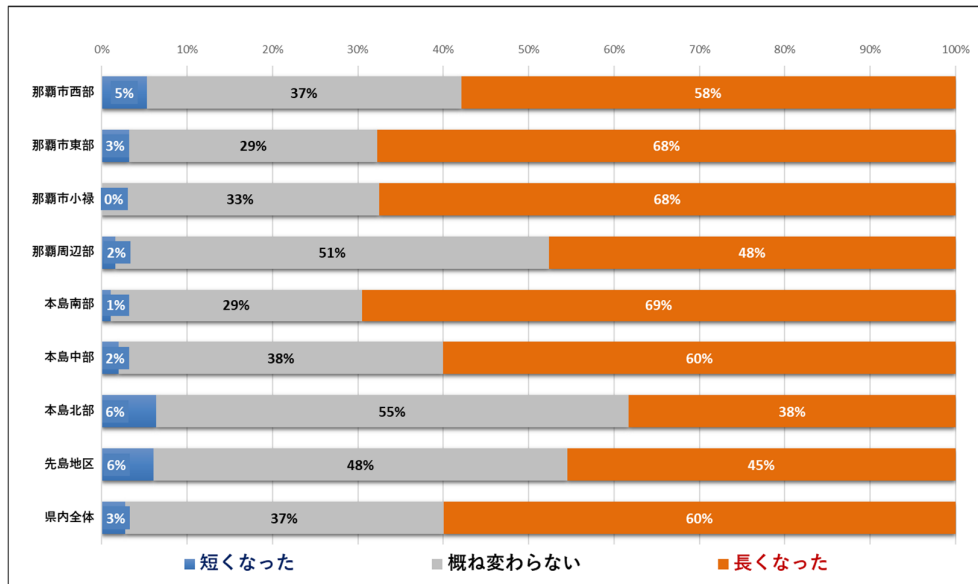


マンション取引の成約までの期間について、県内全体では「短くなった」が約 2 %、「概ね変わらない」が 4 4 %で、「長くなった」が約 5 4 %となった。「短くなった」との回答はいずれの地区でも少なく、本島北部や先島地区を除けば「長くなった」という回答割合が過半を占めている。

県内では「長くなった」が約 5 4 %で過半を占めている。前回の第 1 7 回沖縄不動産市場 D I レポート（令和 4 年 1 1 月）の時は「長くなった」という回答は約 4 2 %であったので、ここでも宅地取引と同様に市場滞留期間が長くなっているという実感をもつ業者は増えている。

地域別にみると、本島北部と先島地区は「概ね変わらない」が過半を超えている。特に本島北部は「長くなった」の回答が今回は約 3 6 %で、前回の結果の約 4 0 %よりも改善している。シャングリアの影響とするのは少し短絡的かもしれない。本島北部も先島地区もマンションの供給がそもそも少ないことから、需要と供給のギャップが少ないことに要因があると考えられる。ただし、大半の地域では今回の結果のほうが「長くなった」という回答割合が多くなっていることから、昨今の不動産価格上昇の影響を受けてマンション需要者が買うことを躊躇していることは容易に想像できる。

③ 半年前と比較して、“戸建住宅”の売り出しから成約までの期間に変化は出ていますか。



戸建住宅についての成約までの期間も、宅地取引、マンション取引と同様の傾向がみられる。県内全体では「短くなった」が約 3 %、「概ね変わらない」が 3 7 %で、「長くなった」が約 6 0 %となった。「短くなった」との回答はいずれの地区でも少ないが、本島北部と先島地区は他の地域との比較において、「短くなった」との回答割合がやや多い。

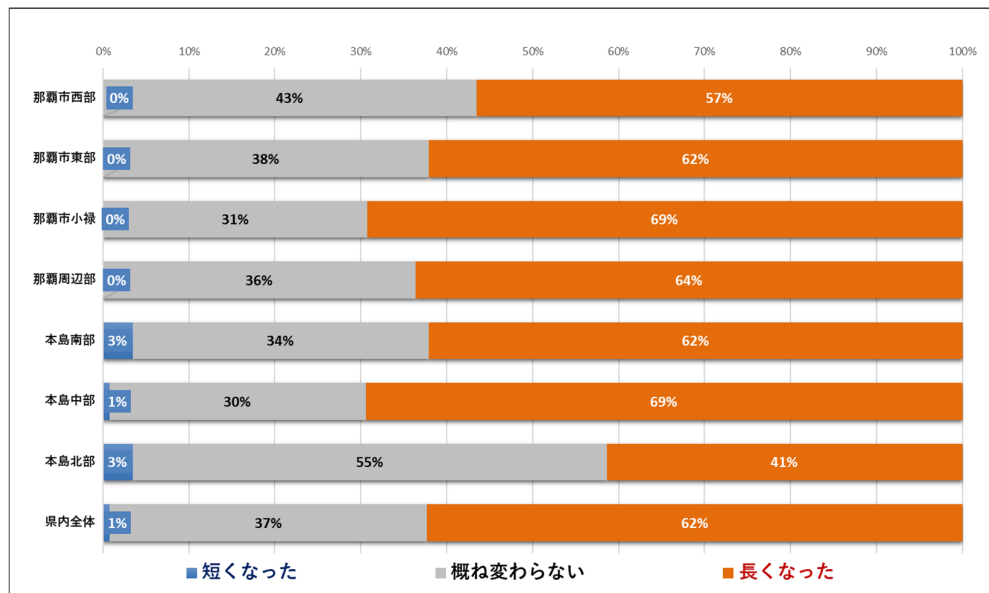
前回の第 1 7 回沖縄不動産市場 D I レポート（令和 4 年 1 1 月）では、「短くなった」という回答は全地域で減少した。やはり、売れにくくなっているという状況が顕著になっている。

地域別にみると、本島南部が前回のレポートで「長くなった」が約 3 5 %であったのに対し、今回は約 6 9 %が「長くなった」と回答している。やはり、建築費を含め不動産価格の上昇が市場滞留期間を長くしている状況が窺える。同様に那覇市小禄地区や那覇市東部でも「長くなった」との回答が増加している。これらの地区は建売分譲でも高価格帯になりやすい地域で、これらの不動産を購入できる需要者が限られてくることにも要因があると考えられる。

もっとも、全地域で「長くなった」が増加しており、売りにくい状況となっている。

不動産価格が上昇している昨今では、今後ともこの売りにくい（売れない）状況は続くかもしれない。

④ 半年前と比較して、“軍用地”の売り出しから成約までの期間に変化は出ていますか。



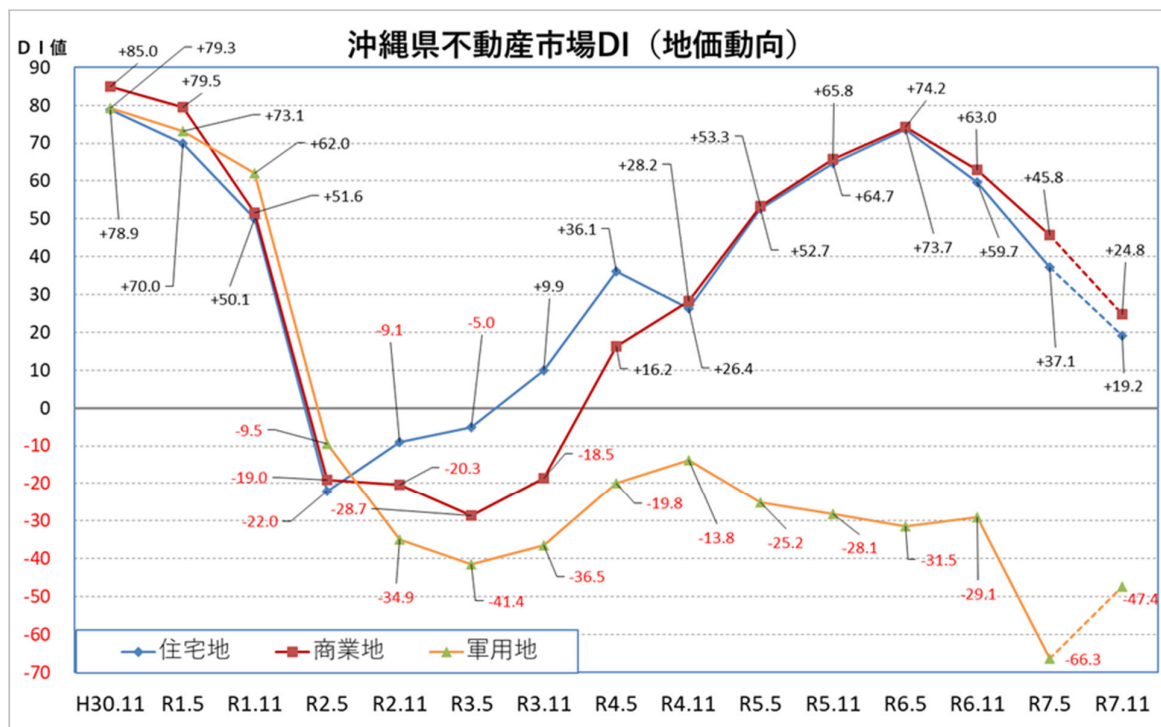
軍用地についての成約までの期間も、他の取引と同様の傾向がみられる。県内全体では「短くなった」という回答が約 1 %、「概ね変わらない」という回答が 3 7 %で、「長くなった」という回答が約 6 2 %にも上った。「短くなった」との回答はいずれの地域でも少ない。本島北部以外では「長くなった」が過半を占める。

前回の第 1 7 回沖縄不動産市場 D I レポート（令和 4 年 1 1 月）でも軍用地取引の反響は少なく、市場滞留期間が長くなる傾向が見られたが、今回のアンケートでは「長くなった」という実感をもつ業者がさらに増加した。

本島北部以外の地域で「長くなった」という回答は 6 0 %を超える。軍用地は売れにくくなっており、以前のような強気な価格設定では売り抜けないことを示している。那覇市内においては「短くなった」はほぼゼロ回答であり、軍用地取引は厳しい状況にある。

後述する地価動向や取り扱い件数でも軍用地はマイナスを示しており、軍用地価格の下落及び取り扱い件数の減少が裏付けられていることから、軍用地に対する投資マインドが後退している様子が窺える。

ii 県内の地価動向



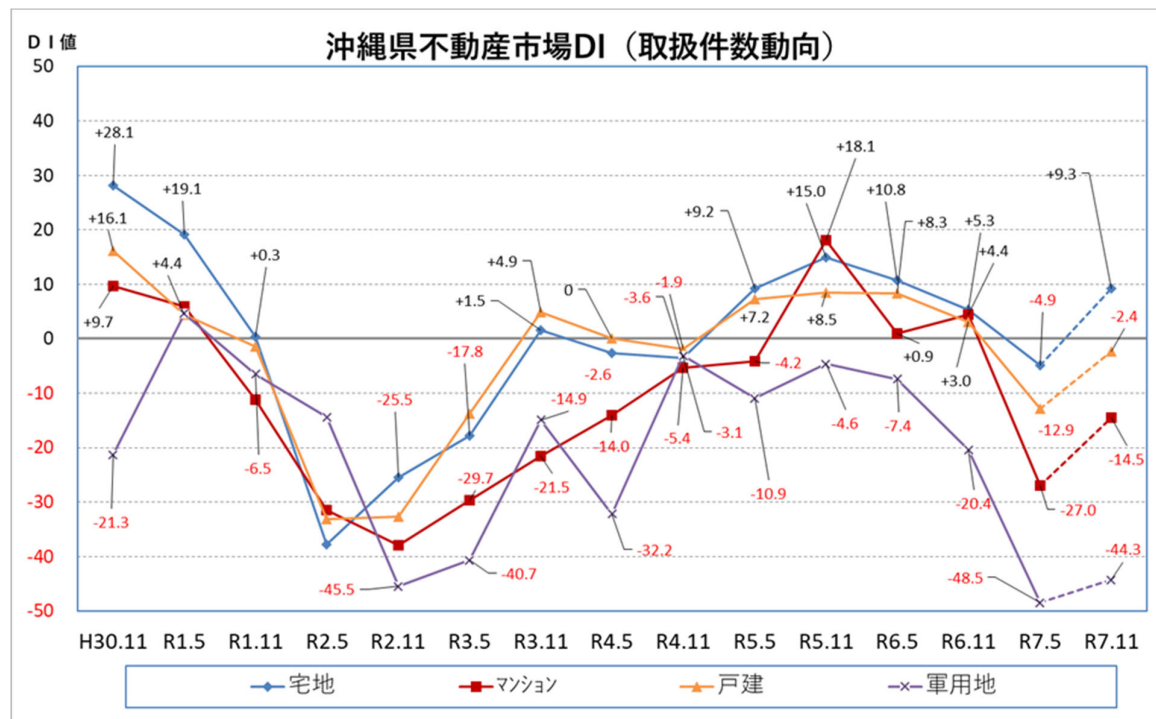
住宅地・商業地は上昇感が継続しているが、前回調査に引き続き勢いには落ち着きが見られる。一方、軍用地は続落しており、その勢いが強く示されている。半年後は、住宅地・商業地の上昇感が更にやわらぎ、軍用地は下落傾向が続くと予測。

調査時点の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の地価動向に関する実感値は、住宅地が8期（4年）、商業地が7期（3年6ヶ月）連続でプラスを示しており、地価上昇の継続を実感している。一方、軍用地はコロナ禍以降、11期（5年6ヶ月）連続でマイナスとなっており、特に今回調査では下落を実感している市場関係者が増加していることが示された。

回答の割合をみると、住宅地はプラスを指し示す「上昇」「やや上昇」が前回約64%から約47%に減少、「横ばい」が前回約33%から約43%に増加、マイナスを指し示す「やや下落」「下落」が前回約4%から約10%へと増加しており、上昇の勢いが和らぎ、下落を実感する市場参加者もみられ始めている。商業地はプラス要素が前回約65%から約54%、横ばいが前回約33%から38%と住宅地ほどではないが、地価上昇の勢いに落ち着きの傾向がみられる。他方、軍用地の回答は上昇約8%に対して下落約75%と前回よりも大きく下落傾向を指し示す結果となった。

前回調査時点（R6.11.1）における半年後（R7.5.1）の予測値は、住宅地+38.7P、商業地+44.8Pと上昇幅が縮小、軍用地－29.3Pと実感値と同等の下落幅を維持すると示されていた。今回調査の実感値は、住宅地・商業地ではほぼ予想通りの結果となったが、軍用地は前回よりも下落傾向が大幅に拡大した。

iii 県内の不動産取引における取扱件数の動向



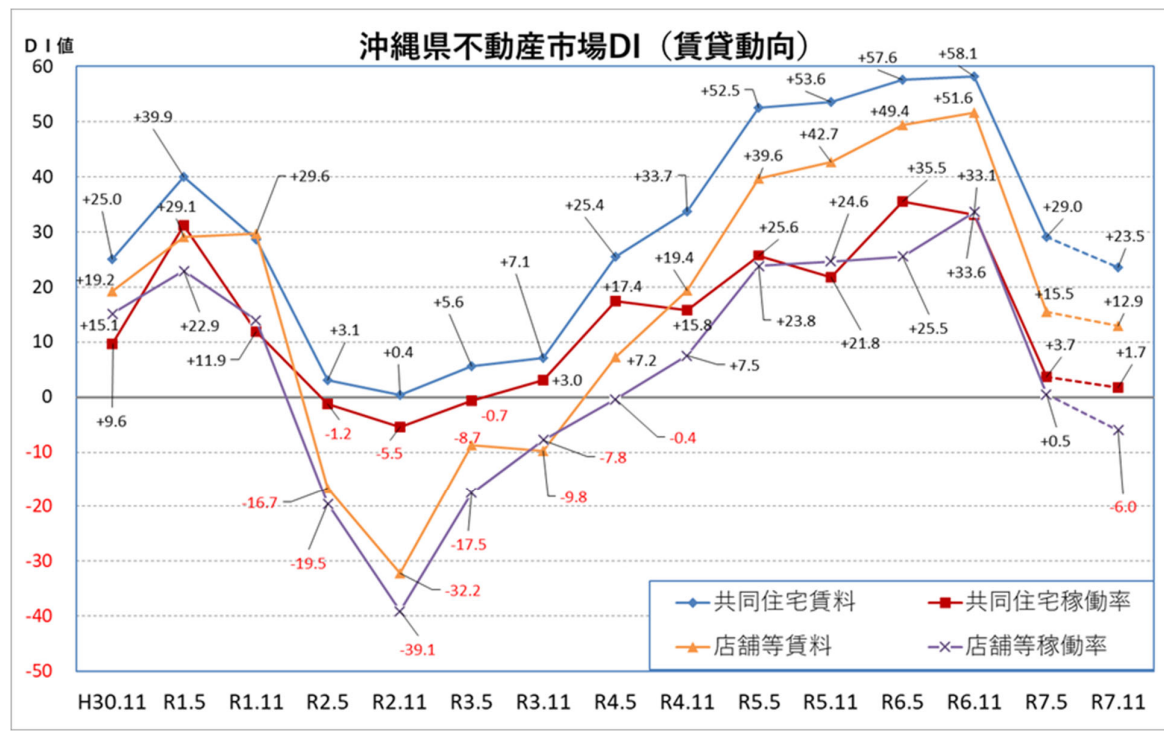
宅地、マンション、戸建は前回までのプラスから一転しマイナスに転換しており、軍用地についてはさらなる取引件数の強い減少を実感。半年後は、宅地のみが増加感が強まると予測しているが、マンション、戸建、軍用地については取引件数の減少傾向化が続くと予測。

調査時点の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の取扱件数動向に関する実感値は、宅地－4.9P、マンション－27.0P、戸建－12.9P、軍用地－48.5Pと全種別においてマイナスのDI値を示しており、特にマンション、軍用地について強い減少感が実感された。

なお前回調査時点（R6.11.1）における半年後（R7.5.1）の予測値は、軍用地は－14.1Pであったものの、宅地+24.7P、マンション+17.7P、戸建+25.2Pとプラスの予測値であったのに対し、今回調査の実感値がマイナスに転換しており、予測値から大きく下振れしている。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の取扱件数動向については、宅地のみ+9.3P とプラスの予測値が示された。一方で、マンション-14.5P、戸建-2.7P、軍用地-44.3P については、減少傾向の緩和は予測しているものの、いずれもマイナスの予測 DI 値となったことから、今後について楽観的な予測が減りつつある点に、留意を要する。

iv 県内の賃貸市場の動向



4期連続過去最高値を更新していた共同住宅賃料・店舗等賃料は、上昇感の落ち着きを実感しつつも、プラスを維持。共同住宅稼働率、店舗等稼働率は、ともにプラスの実感ではあるが急速に DI 値が低下。半年後は賃料・稼働率共に上昇感に対する落ち着きがみられる中、店舗等稼働率についてはマイナスの予測値に転換した。

調査時点の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の賃貸市場の動向は、共同住宅賃料については県平均として過去最高値を更新した+58.1Pの前回調査から一転、全エリアでプラスが示されたものの、+29.0Pと前回調査から29.1Pの大幅な下落。共同住宅稼働率についても+3.7Pとプラスの実感値であるが、前回調査から29.4Pの大幅な下落を示した。店舗等家賃については県平均過去最高値を更新した前回調査に続き全エリアでプラスが示されているが、+

15.5P と前回調査から 36.1P の大幅な下落。店舗等稼働率についても +0.5P とプラスの実感値であるが、全エリアでプラスの実感値を示した前回調査から 33.1P の大幅な下落とともに、マイナスの実感値を示すエリアもみられた。

前回調査時点（R6.11.1）における半年後（R7.5.1）の予測値は、共同住宅賃料 +55.4P、同稼働率+31.0P、店舗等賃料+52.1P、同稼働率 31.5P であったが、今回調査の実感値を半年前の予測値と比較すると、共同住宅賃料は予測値より 26.4P 低い、同稼働率は予測値より 27.3P 低い、店舗等賃料は予測値より 36.6P 低い、同稼働率は予測値より 30.1P 低いと、賃料・稼働率ともに半年前の予測をすべて大幅に下回る実感値となった。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の賃貸市場の動向については、共同住宅賃料及び、同稼働率、店舗等賃料において上昇予測となった一方で、店舗等稼働率については第 15 回調査（令和 3 年 11 月実施）以来、7 期ぶりにマイナスの予測 DI 値となった。

なお、共同住宅賃料及び稼働率、店舗等賃料については、上昇感にやや落ち着きを予測しており、一般的な家賃負担能力から賃料上昇の上限を意識しているものと考えられる。また、コメント等から「共同住宅や店舗家賃等については、家賃負担力が限界に近づき、これ以上の賃料転嫁は難しい」との観測が見られた。

I 調査の概要

i 調査の目的、内容

本調査は、沖縄県の経済に大きな影響を及ぼす県内不動産価格や賃料の近時の動向や今後の見通しなどについて、県内不動産関連業者の意識を把握することにより、不動産市場の動向判断に関する基礎資料を得ること、及び本調査結果公表により、市場関係者の意思決定、市場環境の改善に資することを目的とする。

調査時点における過去半年間の不動産市場の推移に関する実感と、その後の半年間の予測について、県内不動産業者（公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会 沖縄県本部いずれかの登録会員）にアンケート調査を郵送にて実施し、その結果を DI として県全体ほか、地域区分別に集計した。

調査事項は、地価動向（住宅地、商業地、軍用地）、取扱件数の動向（宅地、マンション、戸建住宅、軍用地）、賃貸物件の賃料水準、稼働率の動向（共同住宅、店舗・事務所）である。（※詳細は参考資料の「調査票」を参照）

ii DI 指数

「DI」とは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等において、定性的な判断を指標として集約加工した指数である。

本調査における DI は、各判断項目について 6 個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数に基づき、次式で算出する。

例）地価動向	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	不明
回答数	A	A'	B	C'	C	D

$$DI = \{ (A + A') - (C + C') \} \div (A + A' + B + C' + C) \times 100$$

例えば、地価動向の DI がゼロを超えていれば、回答者は地価動向について前向き（上昇傾向）に考えているといえる。理論上の DI の幅は、±100 の範囲となる。

DI は、日銀短観等、製商品・サービス需給や在庫、価格、設備、雇用人員、資金繰り等様々な項目についても作成されている。

iii 地域区分

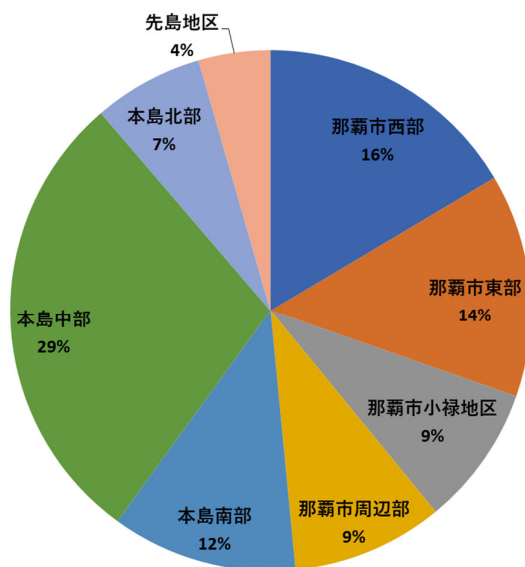
本調査では、沖縄県を8地域に区分したが、それぞれに含まれる字名、市町村等は以下のとおりである。

1. 那覇市西部	[旧那覇地区、新都心地区] おもろまち、旭町、安謝、安里、久米、久茂地、港町、若狭、曙、松山、松尾、上之屋、西、泉崎、前島、通堂町、辻、天久、東町、泊、牧志、銘苅、壺川
2. 那覇市東部	[首里地区、旧真和志地区] 寄宮、古島、古波蔵、国場、三原、識名、首里、松川、松島、上間、真嘉比、真地、楚辺、大道、仲井真、長田、繁多川、樋川、与儀、壺屋
3. 那覇市小祿地区	安次嶺、宇栄原、奥武山町、垣花町、宮城、鏡原町、鏡水、金城、具志、高良、山下町、住吉町、小祿、赤嶺、大嶺、田原、当間
4. 那覇市周辺部	浦添市、豊見城市、南風原町
5. 本島南部	南城市、糸満市、与那原町、八重瀬町
6. 本島中部	沖縄市、うるま市、宜野湾市、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村、西原町
7. 本島北部	名護市、恩納村、金武町、宜野座村、本部町、今帰仁村、国頭村、東村、大宜見村、離島町村（先島地区除く）
8. 先島地区	石垣市、宮古島市、竹富町、与那国町、多良間村

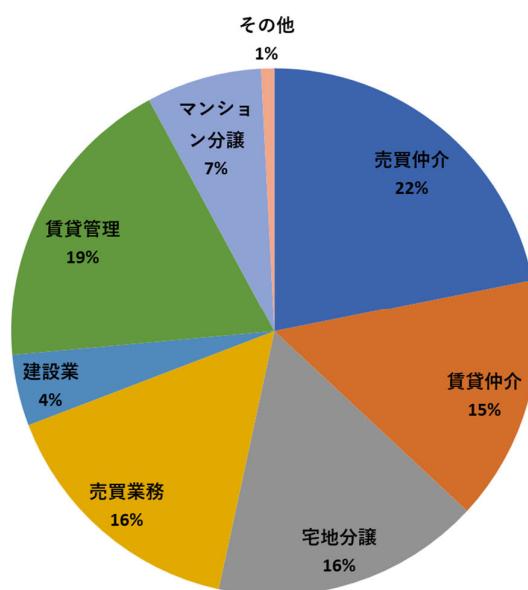
※本調査は平成26年11月の第1回より半年ごとに行っており、今回が22回目。

iv 今回調査の概要

- ・調査時点：令和7年5月1日
実感に対応する期間（R6.11.1～R7.5.1）
予測に対応する期間（R7.5.1～R7.11.1）
- ・発送数：1559、有効回収数：276、回収率：17.7%
- ・回答者の主な営業地域



- ・回答者の主たる業種



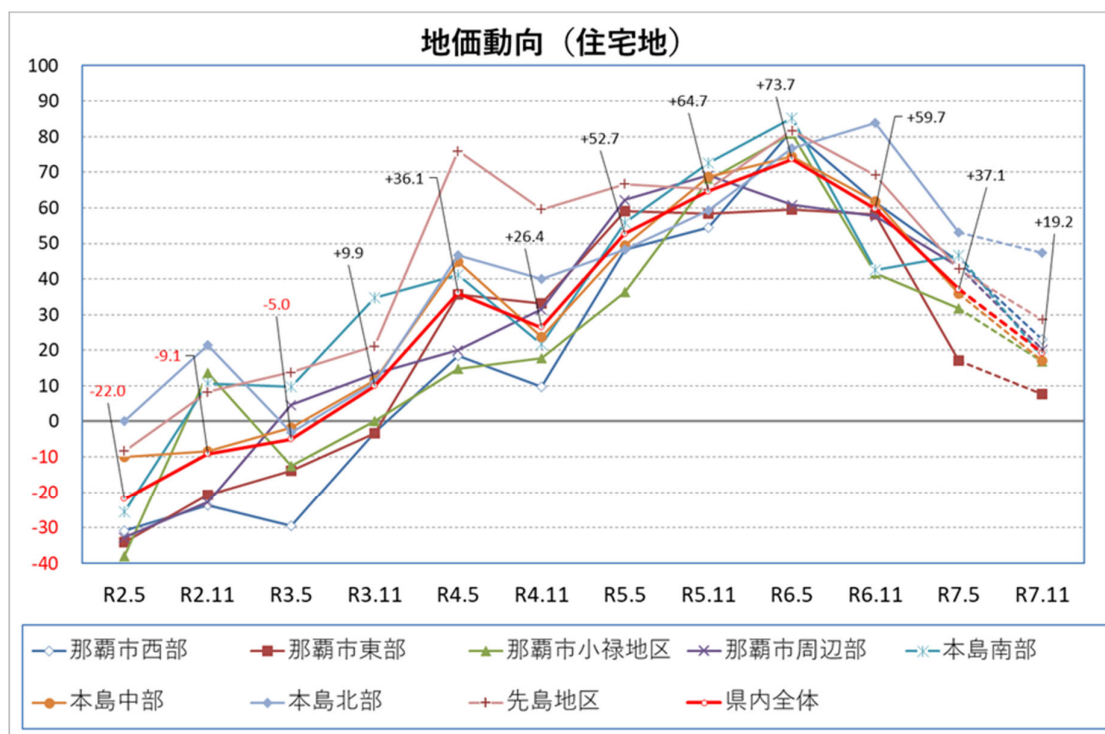
Ⅱ 調査結果の概要

本項では、地価動向、取扱件数の動向、賃貸物件の賃料水準、稼働率の動向のアンケート結果について、地域区分別に DI 指数化したものをグラフ化した。

以下の 1 から 3 で示したグラフにおいて「R2.5」～「R7.5」までの数値は実感値、「R7.11」の数値は R7 年 5 月時点における半年後の予測値を示している。

1 地価動向

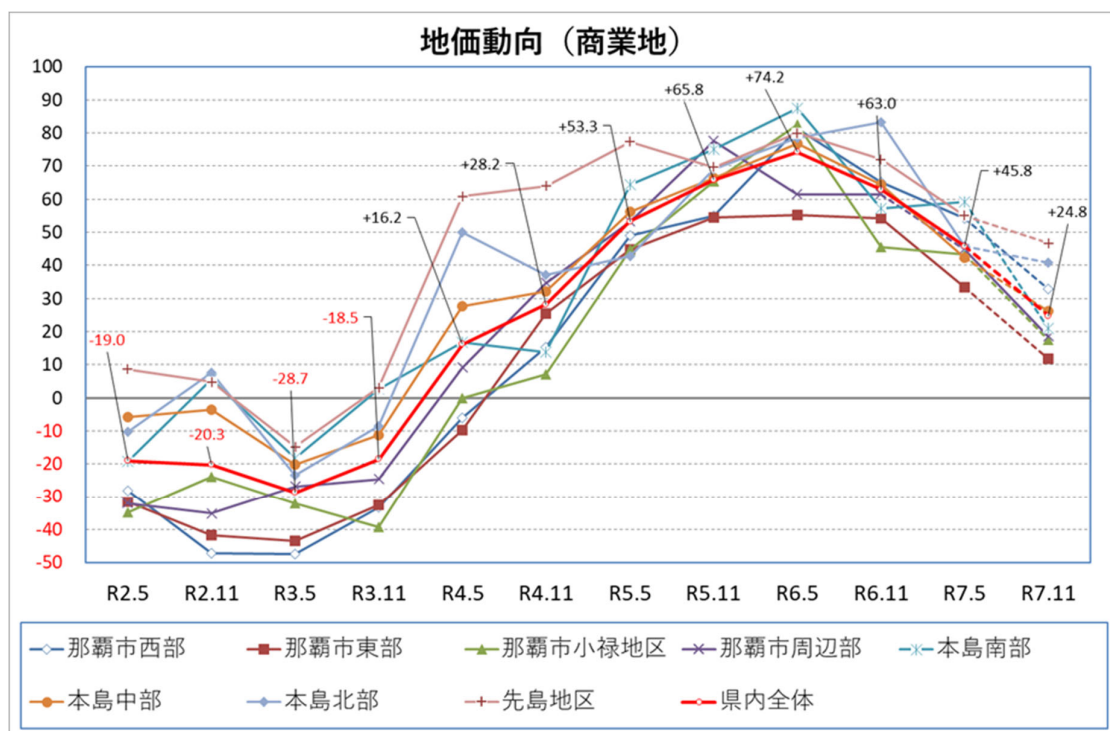
① 住宅地



住宅地における過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の地価動向に関する各エリアの DI 値（実感値）は引き続き全エリアがプラスとなり、県内の地価は上昇傾向が続いていることを示している。このうち、本島北部がもっとも高い DI 値となったが、北部地域に誕生する大型観光施設の影響によるものと推測される。ただし、その本島北部を含む本島南部以外のエリアでは DI 値が減少し、先島を除くエリアでは少しずつ「やや下落」の回答も見られ始めており、今後の動向が注目される。

住宅地の今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）のDI値（予測値）は、引き続き全エリアでプラスを維持すると予測されたものの、全地域で価格上昇に落ち着きがみられると予測されている。その中でも、本島北部は47.3Pと県平均値19.2Pの2倍を超える高い水準でDI値を維持しており、多くの市場関係者が大型観光施設による影響が続くことを予測している。なお、予測値は多くの場合、実感値よりも控えめに示される傾向があるため、慎重に判断する必要がある。

② 商業地



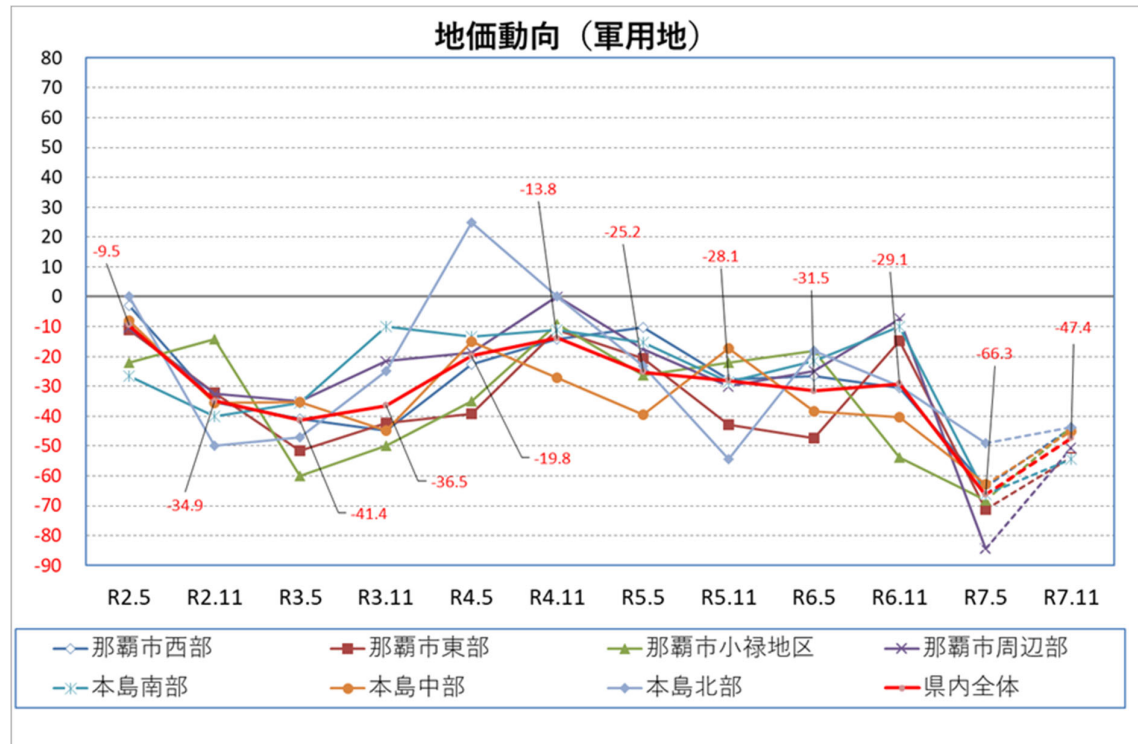
商業地における過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の地価動向に関する各エリアのDI値（実感値）は住宅地と同様に引き続き全エリアがプラスとなった。商業地も住宅地と同様に、本島南部以外のエリアで前回の数値を下回ったが、このうち、本島北部は住宅地と異なり、大きく数値を下げる結果となった。本島北部の回答の内訳を見ると、「上昇」が17.4%、「やや上昇」が39.1%、「横ばい」が32.6%で多くの上昇・安定の回答がほとんどを占めた一方で、「下落」回答が10.9%と県内で最も多くみられたが、これも大型観光施設の影響によるものと推察される。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）のDI値（予測値）は、全エリアで引き続きプラス値を示しており、引き続き地価の上昇が続くと予測されているが、今回実感値との比較では、すべてのエリアで数値が減少しており、地価上昇はさらに落ち着きの傾向が見られると予測されている。ただ

し、本島北部は予測値の減少が少なく、大型観光施設に対する期待感による地価上昇が継続すると見受けられる。なお、予測値については住宅地の予測と同様に、慎重姿勢が強くあらわれるため、今後の動向に注視する必要がある。

③ 軍用地

(先島地区については、回答数が極めて少ないことから地区の表示を省いた。)

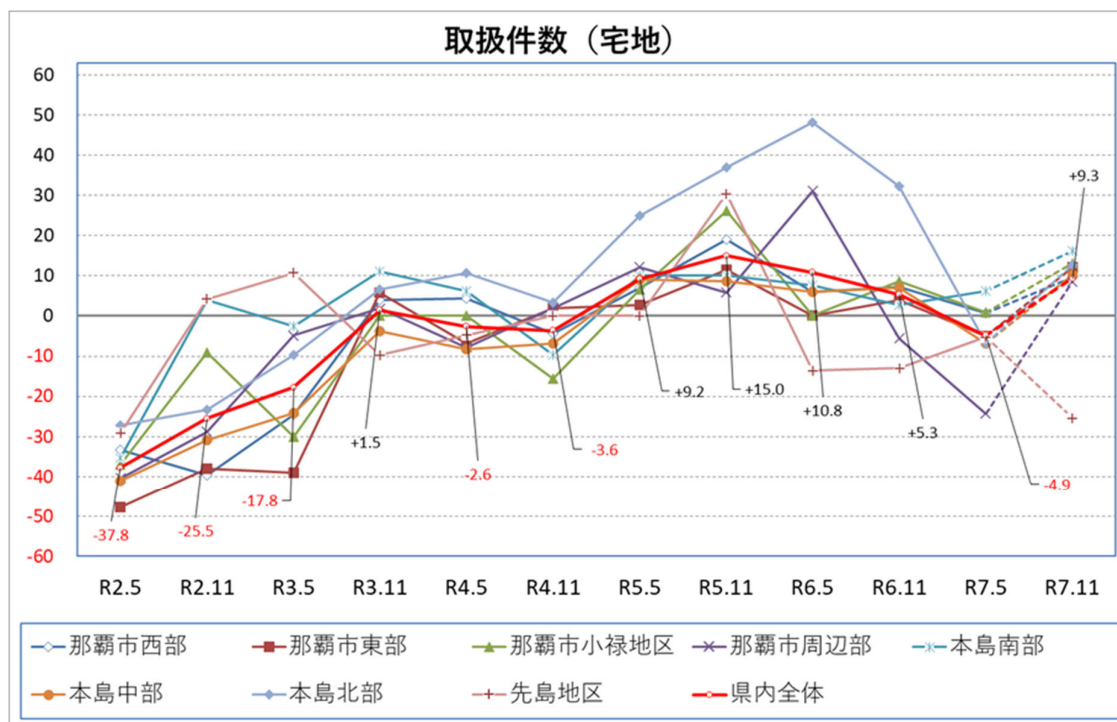


軍用地における過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の地価動向に関する各エリアの DI（実感値）は、すべてのエリアで下落感を継続しているという結果になり、更にすべてのエリアで下落幅が拡大した。なかでも特に那覇市周辺部では前回-7.4P から今回-84.4P 減少しており、軍用地価格の下落が顕著となった。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の DI 値（予測値）を確認すると、すべてのエリアで下落が継続すると示されているが、いずれのエリアでも DI 値の改善が予測されている。ただし、軍用地の予測値ではこれまでも回復が期待されていたが、実感値はこれを下回ってきた。そのため、予測に関する DI 値については慎重に見極める必要がある。

2 取扱件数の動向

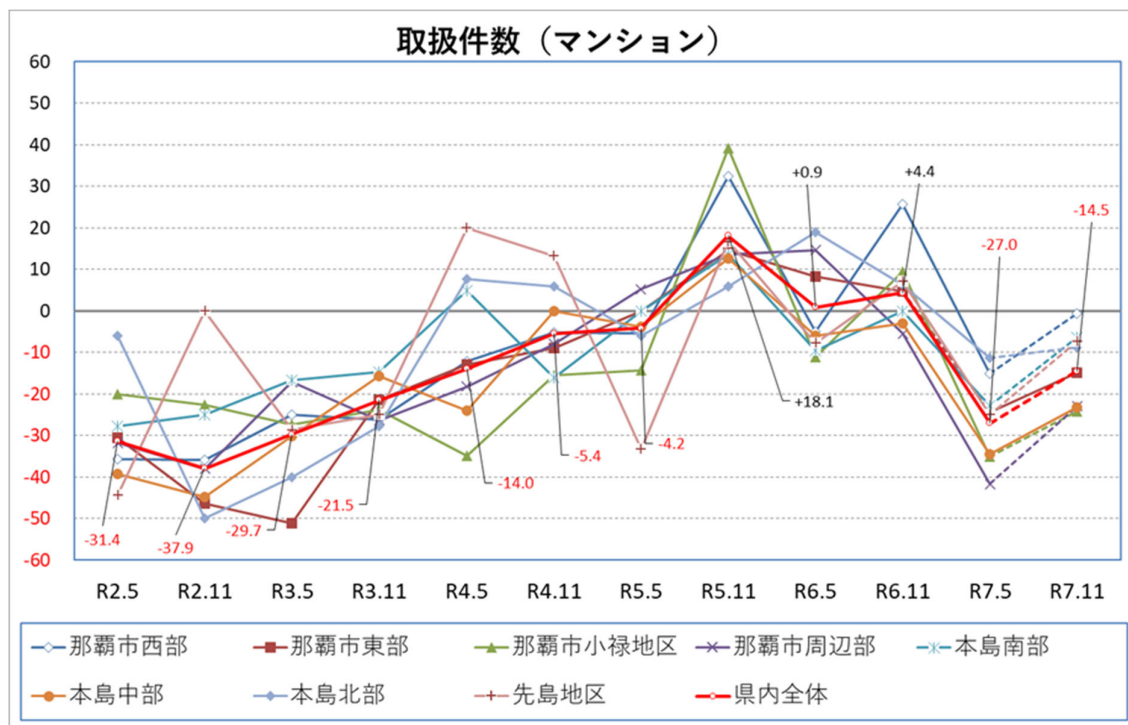
① 宅 地



宅地の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の取扱件数動向に関する各エリア DI（実感値）の変動傾向について、那覇市西部・東部・小禄の那覇圏3地区はそろって低下し、東部はプラスからマイナスへ転落した。那覇市周辺部、本島中部、本島北部も大幅に下落し、特に本島北部は+32.3Pから-6.8Pへ急変した。一方、本島南部は+6.2Pと唯一前回実感値を上回る地区となったが、コメント等から開業したコストコの来店誘発効果が、要因の一部と考えられる。先島地区は-5.3Pとマイナス圏にとどまっているものの、小幅ながら持ち直した。結果として、県全体では前回+5.3Pから-4.9Pへ10.2P下落し、4期ぶりにマイナスの実感値となった。

宅地の今後半年間（R6.11.1～R7.5.1）のDI（予測値）の変動傾向は、実感値と比較すると、先島地区以外のエリアで9P～33P程度の持ち直しが見込まれている。那覇市東部・小禄地区・本島中部・本島北部は10P超の改善を予測し、プラス圏への回帰が期待され、那覇市周辺部では今回の実感値-24.3Pに対し、予測値は+8.6Pと32.9Pの大幅反転でプラスの予測値となった。本島南部は+16.1Pと堅調な増加予測となった。一方、先島地区のみマイナスの予測値で-25.4Pと、さらに減少幅が拡大する見通しを示した。県内全体としては+9.3Pとプラスの予測値であり、今回の停滞が一過性にとどまるかどうかを見極める局面にある。

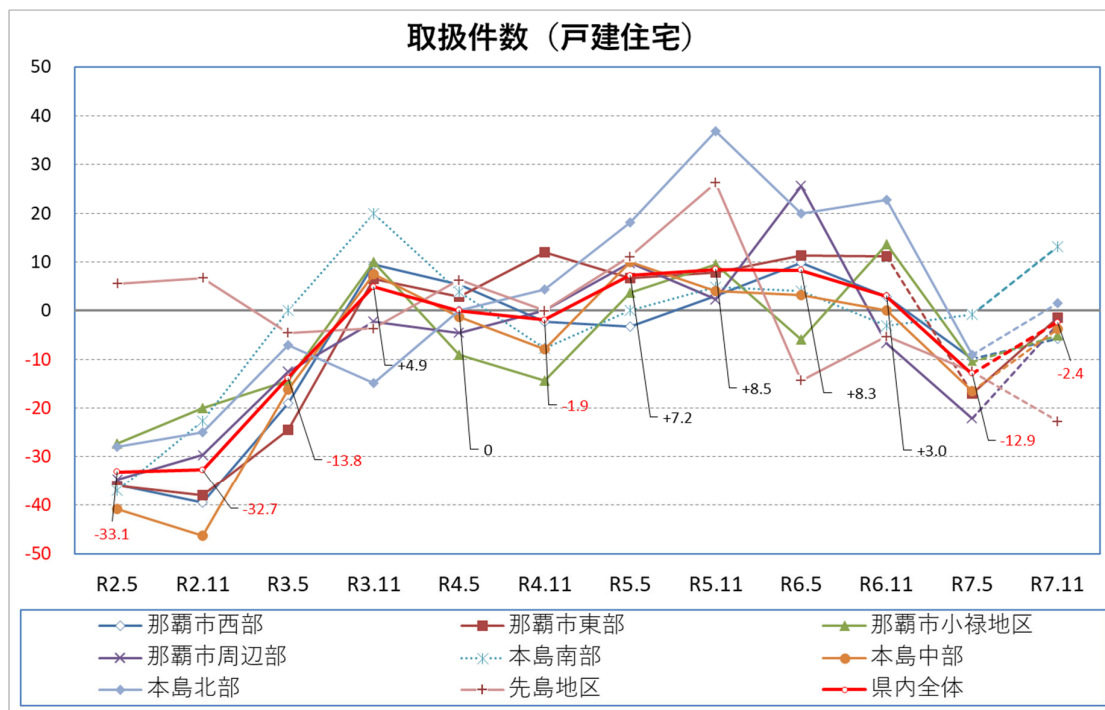
② マンション



マンションの過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の取扱件数動向に関する各エリア DI（実感値）について見てみると、第15回（R3.11）以来、7期ぶりに全エリアでDI値がマイナスとなった。那覇市小禄地区は-35.1P（前回+9.5Pから44.6Pの下落）と最大の下落幅を示した。那覇市西部は-15.1P（40.8Pの下落）、那覇市周辺部は-41.7P（36.3Pの下落）で、那覇圏の失速が目立つ。那覇市東部は-24.4P（29.2Pの下落）と3期ぶりに大幅マイナス、本島中部も-34.6P（31.5Pの下落）と二桁減となった。本島北部は-11.3P（17.6Pの下落）、先島地区は-25.0P（32.1Pの下落）といずれもプラス圏を維持できず。本島南部は-22.9P（22.9Pの下落）と前回0.0Pからマイナスへ転落した。県全体では+4.4Pから-27.0Pへ31.4Pの急減となり、短期的にマンション市場の冷え込みが進行した。

マンションの今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）のDI（予測値）は、予測値は実感値を上回り底打ち感はあるものの、全エリアでマイナスとなった。那覇市周辺部が-23.0Pと実感値から18.7Pの改善と最大の回復幅が見込まれる。那覇市西部は-0.6P（14.5Pの改善）で横ばい圏に近づくがプラス転換には至らない。那覇市小禄地区・東部、本島中部・北部は9～12P程度の改善にとどまり、減少感が優勢である。県全体は-14.5Pとなり、実感値から12.5Pの回復が見込まれるものの、本格反転には追加材料が必要という局面である。

③ 戸建住宅

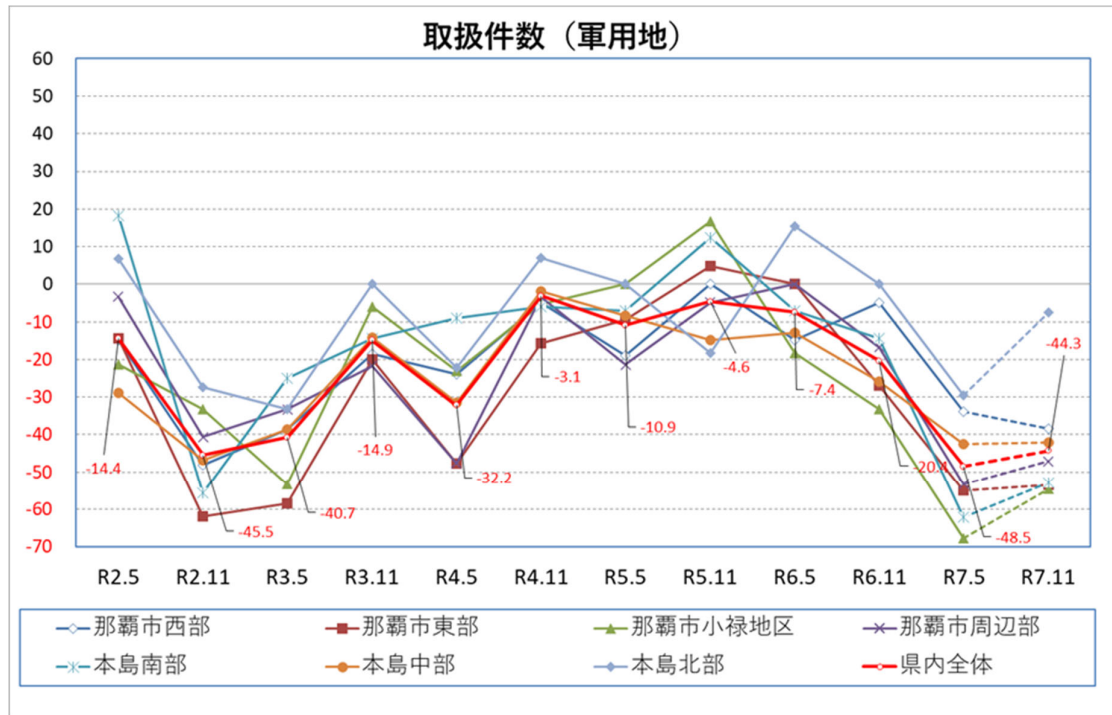


戸建住宅の過去半年間（R6.5.1～R6.11.1）の取扱件数動向に関する各エリア DI（実感値）の変動傾向は、全エリアがマイナスの実感値となった。全エリアがマイナスとなるのは第1回調査（H26.11）以来はじめてであり、取引の減速感強い。那覇市東部は-17.0Pで前回から28.1Pの急落、小緑地区は-10.6Pで24.2P下落、本島北部も-9.1Pで31.8Pと大きく下落した。那覇市周辺部は-22.1Pと今回調査においては最大のマイナス実感値となり、前回-6.7Pから15.4P下落している。対照的に本島南部は前回の-3.1Pから-0.8Pへ全エリアで唯一DI値が前回比で増加したものの、なおマイナス圏にとどまった。県全体も-12.9Pとなり、前回の+3.0Pから15.9P悪化した。

戸建住宅の今後半年間（R6.11.1～R7.5.1）のDI（予測値）の変動傾向については、ほとんどのエリアで実感値から持ち直すとの予測であるが、プラス域に届くのは本島南部（+13.2P）と本島北部（+1.6P）のみとなった。那覇市周辺部は-2.7Pで実感値から19.4P改善をみせ、下げ止まりの兆しを見せている。那覇市東部も-1.4Pと実感値に対して15.6P回復を見込んでおり、取引件数の横ばい傾向を予測している。一方、先島地区は-22.7Pと突出したマイナスで、唯一予測値が実感値よりも低下しているエリアとなった。その背景としては、フリーコメント等から建築費高騰による取引総額の上昇が挙げられていた。

④ 軍用地

(先島地区については、回答数が極めて少ないことから地区の表示を省いた。)

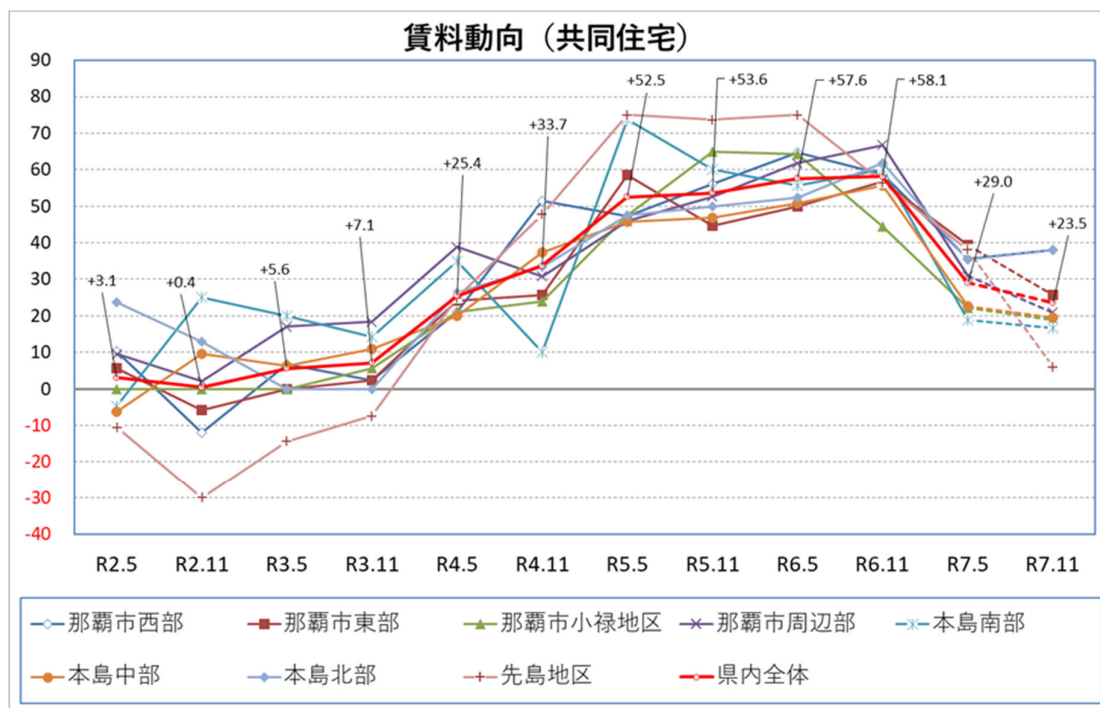


軍用地の過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の取扱件数動向に関する各エリア DI（実感値）の変動傾向は、全エリアでマイナスの実感値となった上に、前回実感値と比較して下落している。特に那覇市小禄地区の -67.7P と、前回から 34.4P 下落した。本島南部も -62.2P（前回実感値より 47.9P 下落）、那覇市東部が -55.1P（同 28.2P 下落）、那覇市周辺部が -53.3P（同 36.6P 下落）と、那覇圏および南部でマイナス幅が大きい。本島中部は -42.4P（同 16.6P 下落）、那覇市西部は -33.9P（同 29.1P 下落）で推移し、本島北部も -29.5P まで落ち込んだ。県全体でも -48.5P となり、前回から 28.1P と大幅に下落していることから、軍用地の取引減少については強い実感が表れている。

軍用地の今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の DI（予測値）の変動傾向は、全てのエリアでマイナスの予測値となった。那覇市小禄地区 -54.7P、那覇市東部 -53.5P、本島南部 -52.9P は依然として 50P 前後の強いマイナスの予測値が続いている。那覇市周辺部 -47.1P と那覇市西部 -38.5P も依然弱い。一方、本島北部は -7.5P まで回復の予測となっているが、プラス転換には至っていない。したがって、当面は取引が回復に転じる兆しは乏しく、軍用地取引は引き続き低調に推移すると予測されている。

3 賃料水準、稼働率の動向

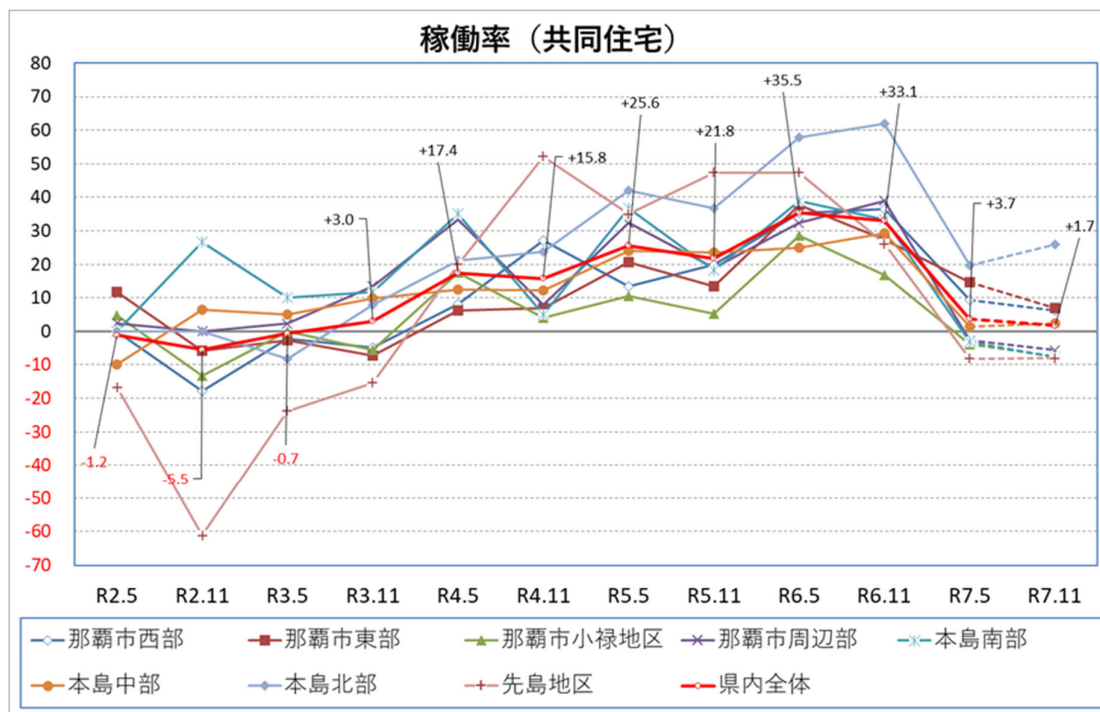
① 共同住宅の賃料



過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の共同住宅の賃料動向に関する各エリアのDI値（実感値）は、すべてのエリアでプラスとなった。ただし、前回との比較では、すべてのエリアで上昇感の落ち着きを実感しており、特に那覇市周辺部は前回+66.7 Pから今回+30.9 P、本島南部は前回+60.0 Pから今回+18.9 P、本島中部は前回+55.7 Pから今回+22.7 Pと他のエリアと比べ顕著な上昇感の落ち着きを実感している。県内全体でも前回+58.1 Pから今回+29.0 Pと上昇感の落ち着きが顕著に現れている。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の予測値についてもすべてエリアでプラスとなったが、実感値と比較すると、那覇市西部と本島北部は上昇感の高まりを予測しているが、その他のエリアでは上昇感の落ち着きを予測している。特に先島地区は実感値+38.1 Pから予測値+6.0 Pと他のエリアに比べ大幅な上昇感の落ち着きを予測している。県内全体では予測値+23.5 Pと上昇感の落ち着きを予測している。

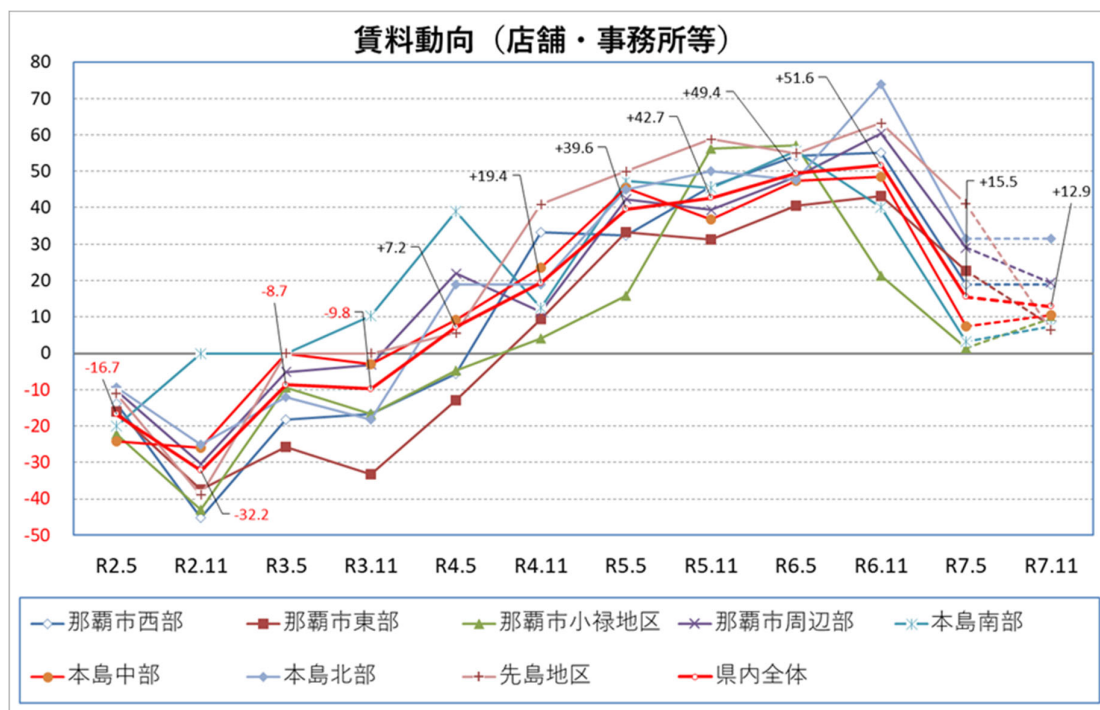
② 共同住宅の稼働率



過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の共同住宅稼働率動向に関する各エリアのDI値（実感値）は、那覇市西部、那覇市東部、本島中部、本島北部でプラスを維持する一方、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島南部、先島地区ではマイナスへ転じる結果となった。プラスを維持した4エリアすべてにおいても上昇感の落ち着きを実感しており、県内全体として、前回+33.1Pから+3.7Pと上昇感の落ち着きを実感している。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の予測値についても、那覇市西部、那覇市東部、本島中部、本島北部でプラスを維持する一方、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島南部、先島地区ではマイナスを示す結果となった。本島中部、本島北部は上昇感の高まりを予測するものの、先島地区は概ね横ばい、那覇市西部、那覇市東部は上昇感の落ち着き、那覇市小禄地区、那覇市周辺部、本島南部は下落感の高まりを予測している。県内全体としては、予測値+1.7Pの結果を示し、上昇感の落ち着きを予測している。

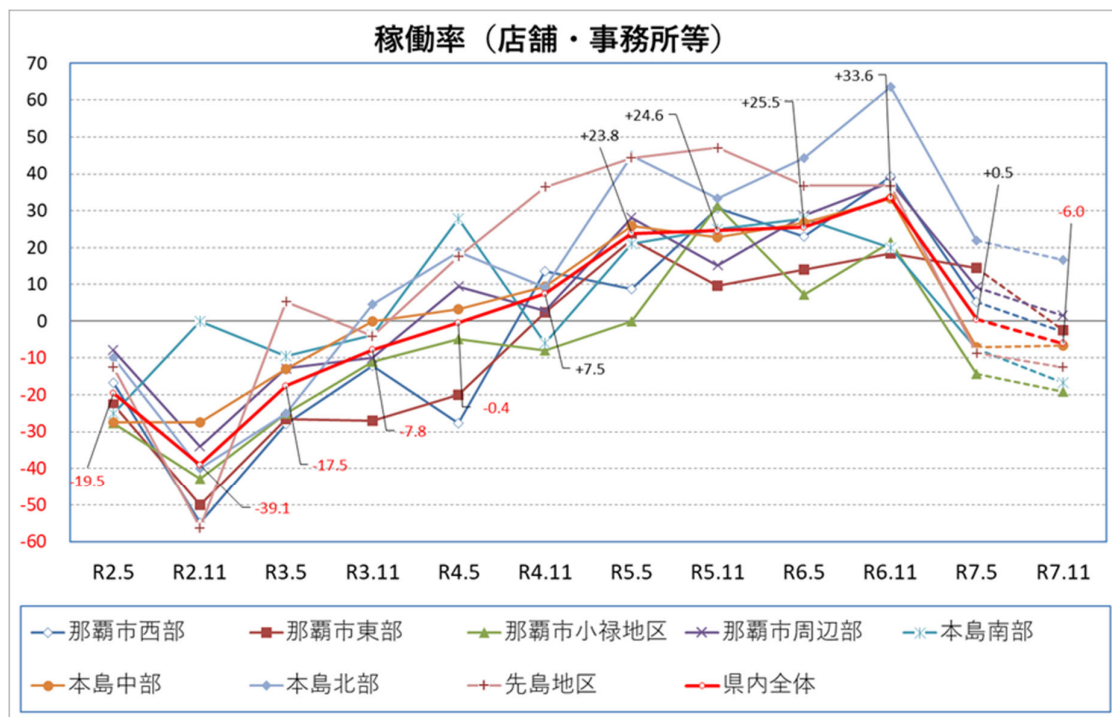
③ 店舗、事務所の賃料



過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の店舗・事務所の賃料動向に関する各エリアの DI 値（実感値）は、すべてのエリアでプラスとなった。ただし前回との比較では、すべてのエリアで上昇感の落ち着きを実感しており、特に本島中部、本島北部は前回実感値と比較し 40 P 以上の上昇感の落ち着きを実感している。その他のエリアも 20 P 以上の落ち着きを実感しており、県内全体では前回+51.6 P から今回+15.5 P と上昇感の落ち着きが顕著に現れている。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の予測値について、全エリアでプラスとなった。実感値との比較では、那覇市西部、本島北部は実感値と予測値は同水準となったが、那覇市東部、那覇市周辺部、先島地区で上昇感の落ち着きを予測してしており、特に先島地区は実感値+41.0 P から予測値+6.4 P と大幅な上昇感の落ち着きを予測している。他のエリアでは上昇感の高まりを予測しているが、小幅な上昇の高まりを予測している程度である。県内全体としては実感値+15.5 P、予測値+12.9 P となっており、上昇感の落ち着きを予測している。

④ 店舗、事務所の稼働率



過去半年間（R6.11.1～R7.5.1）の店舗・事務所の賃料動向に関する各エリアの DI 値（実感値）は、すべてのエリアでプラスとなった。ただし前回との比較では、すべてのエリアで上昇感の落ち着きを実感しており、特に本島中部、本島北部は前回実感値と比較し 40 P 以上の上昇感の落ち着きを実感している。その他のエリアも 20 P 以上の落ち着きを実感しており、県内全体では前回+51.6 P から今回+15.5 P と上昇感の落ち着きが顕著に現れている。

今後半年間（R7.5.1～R7.11.1）の予測値について、那覇市周辺部、本島北部でプラスを示す以外、その他 6 エリアでマイナスを示す結果となった。実感値との比較では、本島中部は概ね横ばいを予測する一方、那覇市周辺部、本島北部で上昇感の落ち着き、那覇市小緑地区、本島南部、先島地区は下落感の高まり、那覇市西部、那覇市東部ではマイナスへ転じると予測しており、県内全体としても－6.0P の結果を示し、マイナスへ転じると予測している。

Ⅲ 参考資料

i 回答内容

各項目の回答数等は以下の通り。

1 地価動向

① 住宅地

・主な営業地域における現在の地価について、半年前と比較してどのように感じていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	18	54	63	8	0	12	12.6%	37.8%	44.1%	5.6%	0.0%	44.8	7.7
那覇市東部	9	40	72	24	0	0	6.2%	27.6%	49.7%	16.6%	0.0%	17.2	0.0
那覇市小禄地区	7	28	42	8	0	0	8.2%	32.9%	49.4%	9.4%	0.0%	31.8	0.0
那覇市周辺部	6	34	39	4	0	18	7.2%	41.0%	47.0%	4.8%	0.0%	43.4	17.8
本島南部	12	44	39	8	0	0	11.7%	42.7%	37.9%	7.8%	0.0%	46.6	0.0
本島中部	23	106	93	36	0	36	8.9%	41.1%	36.0%	14.0%	0.0%	36.0	12.2
本島北部	10	20	15	4	0	18	20.4%	40.8%	30.6%	8.2%	0.0%	53.1	26.9
先島地区	4	14	24	0	0	0	9.5%	33.3%	57.1%	0.0%	0.0%	42.9	0.0
県内全体	89	340	387	92	0	84	9.8%	37.4%	42.6%	10.1%	0.0%	37.1	8.5

・主な営業地域における半年後の地価は、現在と比較してどうなると予想されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	11	56	69	24	5	6	6.7%	33.9%	41.8%	14.5%	3.0%	23.0	3.5
那覇市東部	5	44	69	32	5	0	3.2%	28.4%	44.5%	20.6%	3.2%	7.7	0.0
那覇市小禄地区	3	30	45	12	5	0	3.2%	31.6%	47.4%	12.6%	5.3%	16.8	0.0
那覇市周辺部	4	30	39	16	0	24	4.5%	33.7%	43.8%	18.0%	0.0%	20.2	21.2
本島南部	5	38	57	16	5	6	4.1%	31.4%	47.1%	13.2%	4.1%	18.2	4.7
本島中部	11	86	153	36	10	36	3.7%	29.1%	51.7%	12.2%	3.4%	17.2	10.8
本島北部	6	24	21	4	0	18	10.9%	43.6%	38.2%	7.3%	0.0%	47.3	24.7
先島地区	0	18	27	4	0	0	0.0%	36.7%	55.1%	8.2%	0.0%	28.6	0.0
県内全体	45	326	480	144	30	90	4.4%	31.8%	46.8%	14.0%	2.9%	19.2	8.1

② 商業地

・主な営業地域における現在の地価について、半年前と比較してどのように感じていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	20	54	51	4	0	30	15.5%	41.9%	39.5%	3.1%	0.0%	54.3	18.9
那覇市東部	8	46	60	12	0	30	6.3%	36.5%	47.6%	9.5%	0.0%	33.3	19.2
那覇市小祿地区	7	34	27	8	0	12	9.2%	44.7%	35.5%	10.5%	0.0%	43.4	13.6
那覇市周辺部	6	24	24	4	0	72	10.3%	41.4%	41.4%	6.9%	0.0%	44.8	55.4
本島南部	11	50	18	4	5	30	12.5%	56.8%	20.5%	4.5%	5.7%	59.1	25.4
本島中部	23	98	84	24	0	90	10.0%	42.8%	36.7%	10.5%	0.0%	42.4	28.2
本島北部	8	18	15	0	5	30	17.4%	39.1%	32.6%	0.0%	10.9%	45.7	39.5
先島地区	4	18	18	0	0	0	10.0%	45.0%	45.0%	0.0%	0.0%	55.0	0.0
県内全体	87	342	297	56	10	294	11.0%	43.2%	37.5%	7.1%	1.3%	45.8	27.1

・主な営業地域における半年後の地価は、現在と比較してどうなると予想されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	13	58	60	16	5	18	8.6%	38.2%	39.5%	10.5%	3.3%	32.9	10.6
那覇市東部	6	40	69	24	5	18	4.2%	27.8%	47.9%	16.7%	3.5%	11.8	11.1
那覇市小祿地区	3	30	42	12	5	6	3.3%	32.6%	45.7%	13.0%	5.4%	17.4	6.1
那覇市周辺部	3	22	33	12	0	66	4.3%	31.4%	47.1%	17.1%	0.0%	18.6	48.5
本島南部	6	38	45	16	5	24	5.5%	34.5%	40.9%	14.5%	4.5%	20.9	17.9
本島中部	11	94	138	28	5	54	4.0%	34.1%	50.0%	10.1%	1.8%	26.1	16.4
本島北部	6	20	24	4	0	24	11.1%	37.0%	44.4%	7.4%	0.0%	40.7	30.8
先島地区	1	20	24	0	0	0	2.2%	44.4%	53.3%	0.0%	0.0%	46.7	0.0
県内全体	49	322	435	112	25	210	5.2%	34.1%	46.1%	11.9%	2.7%	24.8	18.2

③ 軍用地

・主な営業地域における現在の地価について、半年前と比較してどのように感じていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	4	8	33	72	40	138	2.5%	5.1%	21.0%	45.9%	25.5%	-63.7	46.8
那覇市東部	1	10	18	80	30	102	0.7%	7.2%	12.9%	57.6%	21.6%	-71.2	42.3
那覇市小祿地区	2	8	12	44	35	54	2.0%	7.9%	11.9%	43.6%	34.7%	-68.3	34.8
那覇市周辺部	0	4	6	40	40	102	0.0%	4.4%	6.7%	44.4%	44.4%	-84.4	53.1
本島南部	1	8	15	44	30	132	1.0%	8.2%	15.3%	44.9%	30.6%	-66.3	57.4
本島中部	3	26	60	128	100	192	0.9%	8.2%	18.9%	40.4%	31.5%	-62.8	37.7
本島北部	3	4	12	12	20	78	5.9%	7.8%	23.5%	23.5%	39.2%	-49.0	60.5
先島地区	0	0	6	4	5	78	0.0%	0.0%	40.0%	26.7%	33%	-60	83.9
県内全体	14	68	162	424	300	876	1.4%	7.0%	16.7%	43.8%	31.0%	-66.3	47.5

・主な営業地域における半年後の地価は、現在と比較してどうなると予想されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	6	12	48	44	40	120	4.0%	8.0%	32.0%	29.3%	26.7%	-44.0	44.4
那覇市東部	2	10	39	60	25	90	1.5%	7.4%	28.7%	44.1%	18.4%	-53.7	39.8
那覇市小禄地区	2	8	33	36	15	48	2.1%	8.5%	35.1%	38.3%	16.0%	-43.6	33.8
那覇市周辺部	0	8	24	24	25	96	0.0%	9.9%	29.6%	29.6%	30.9%	-50.6	54.2
本島南部	1	4	36	40	20	120	1.0%	4.0%	35.6%	39.6%	19.8%	-54.5	54.3
本島中部	1	24	114	120	40	180	0.3%	8.0%	38.1%	40.1%	13.4%	-45.2	37.6
本島北部	2	6	15	12	20	66	3.6%	10.9%	27.3%	21.8%	36.4%	-43.6	54.5
先島地区	0	2	6	4	5	78	0.0%	11.8%	35.3%	23.5%	29.4%	-41.2	82.1
県内全体	14	74	315	340	190	798	1.5%	7.9%	33.8%	36.4%	20.4%	-47.4	46.1

2 取扱件数の動向

① 宅地

・現在の貴社の取扱件数は、半年前と比較してどうなっていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	3	32	102	24	10	42	1.8%	18.7%	59.6%	14.0%	5.8%	0.6	19.7
那覇市東部	2	24	96	24	10	30	1.3%	15.4%	61.5%	15.4%	6.4%	-5.1	16.1
那覇市小禄地区	1	18	69	8	10	0	0.9%	17.0%	65.1%	7.5%	9.4%	0.9	0.0
那覇市周辺部	1	8	66	16	20	30	0.9%	7.2%	59.5%	14.4%	18.0%	-24.3	21.3
本島南部	4	26	78	12	10	6	3.1%	20.0%	60.0%	9.2%	7.7%	6.2	4.4
本島中部	5	56	180	48	35	36	1.5%	17.3%	55.6%	14.8%	10.8%	-6.8	10.0
本島北部	4	14	33	8	15	12	5.4%	18.9%	44.6%	10.8%	20.3%	-6.8	14.0
先島地区	0	6	42	4	5	0	0.0%	10.5%	73.7%	7.0%	8.8%	-5.3	0.0
県内全体	20	184	666	144	115	156	1.8%	16.3%	59.0%	12.8%	10.2%	-4.9	12.1

・半年後の貴社の取扱件数は、現在と比較してどうなると予想されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	3	50	66	28	10	60	1.9%	31.8%	42.0%	17.8%	6.4%	9.6	27.6
那覇市東部	2	42	78	16	10	24	1.4%	28.4%	52.7%	10.8%	6.8%	12.2	14.0
那覇市小禄地区	3	32	33	8	15	12	3.3%	35.2%	36.3%	8.8%	16.5%	13.2	11.7
那覇市周辺部	2	18	48	8	5	54	2.5%	22.2%	59.3%	9.9%	6.2%	8.6	40.0
本島南部	5	30	60	12	5	30	4.5%	26.8%	53.6%	10.7%	4.5%	16.1	21.1
本島中部	7	78	141	36	20	84	2.5%	27.7%	50.0%	12.8%	7.1%	10.3	23.0
本島北部	3	22	21	12	5	24	4.8%	34.9%	33.3%	19.0%	7.9%	12.7	27.6
先島地区	0	10	24	20	5	0	0.0%	16.9%	40.7%	33.9%	8.5%	-25.4	0.0
県内全体	25	282	471	140	75	288	2.5%	28.4%	47.4%	14.1%	7.6%	9.3	22.5

② マンション

・現在の貴社の取扱い件数は、半年前と比較してどうなっていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	3	10	18	4	0	12	8.6%	28.6%	51.4%	11.4%	0.0%	25.7	25.5
那覇市東部	4	8	20	6	4	12	9.5%	19.0%	47.6%	14.3%	9.5%	4.8	22.2
那覇市小祿地区	3	4	9	5	0	6	14.3%	19.0%	42.9%	23.8%	0.0%	9.5	22.2
那覇市周辺部	1	8	17	6	5	19	2.7%	21.6%	45.9%	16.2%	13.5%	-5.4	33.9
本島南部	3	5	5	4	4	20	14.3%	23.8%	23.8%	19.0%	19.0%	0.0	48.8
本島中部	4	11	32	11	6	47	6.3%	17.2%	50.0%	17.2%	9.4%	-3.1	42.3
本島北部	1	4	7	3	1	14	6.3%	25.0%	43.8%	18.8%	6.3%	6.3	46.7
先島地区	2	2	7	3	0	10	14.3%	14.3%	50.0%	21.4%	0.0%	7.1	41.7
県内全体	21	52	115	42	20	140	8.4%	20.8%	46.0%	16.8%	8.0%	4.4	35.9

・半年後の貴社の取扱い件数は、現在と比較してどうなると予想されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	1	12	20	2	0	13	2.9%	34.3%	57.1%	5.7%	0.0%	31.4	27.1
那覇市東部	3	9	25	4	3	13	6.8%	20.5%	56.8%	9.1%	6.8%	11.4	22.8
那覇市小祿地区	1	9	10	1	1	5	4.5%	40.9%	45.5%	4.5%	4.5%	36.4	18.5
那覇市周辺部	1	14	14	5	5	19	2.6%	35.9%	35.9%	12.8%	12.8%	12.8	32.8
本島南部	2	6	9	2	5	17	8.3%	25.0%	37.5%	8.3%	20.8%	4.2	41.5
本島中部	5	17	41	7	2	42	6.9%	23.6%	56.9%	9.7%	2.8%	18.1	36.8
本島北部	1	5	9	1	2	12	5.6%	27.8%	50.0%	5.6%	11.1%	16.7	40.0
先島地区	1	2	7	1	1	14	8.3%	16.7%	58.3%	8.3%	8.3%	8.3	53.8
県内全体	15	74	135	23	19	135	5.6%	27.8%	50.8%	8.6%	7.1%	17.7	33.7

④ 戸建住宅

・現在の貴社の取扱い件数は、半年前と比較してどうなっていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	2	14	114	32	10	72	1.2%	8.1%	66.3%	18.6%	5.8%	-15.1	29.5
那覇市東部	1	10	102	36	15	36	0.6%	6.1%	62.2%	22.0%	9.1%	-24.4	18.0
那覇市小祿地区	0	4	66	24	20	18	0.0%	3.5%	57.9%	21.1%	17.5%	-35.1	13.6
那覇市周辺部	1	4	39	20	20	78	1.2%	4.8%	46.4%	23.8%	23.8%	-41.7	48.1
本島南部	1	12	75	28	15	36	0.8%	9.2%	57.3%	21.4%	11.5%	-22.9	21.6
本島中部	2	14	144	64	45	204	0.7%	5.2%	53.5%	23.8%	16.7%	-34.6	43.1
本島北部	1	8	45	12	5	24	1.4%	11.3%	63.4%	16.9%	7.0%	-11.3	25.3
先島地区	0	0	27	4	5	42	0.0%	0.0%	75.0%	11.1%	13.9%	-25.0	53.8
県内全体	8	66	612	220	135	510	0.8%	6.3%	58.8%	21.1%	13.0%	-27.0	32.9

・半年後の貴社の取扱件数は、現在と比較してどうなると予想されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	2	38	78	36	5	60	1.3%	23.9%	49.1%	22.6%	3.1%	-0.6	27.4
那覇市東部	2	24	84	40	10	24	1.3%	15.0%	52.5%	25.0%	6.3%	-15.0	13.0
那覇市小禄地区	2	16	42	28	15	12	1.9%	15.5%	40.8%	27.2%	14.6%	-24.3	10.4
那覇市周辺部	1	6	33	16	5	102	1.6%	9.8%	54.1%	26.2%	8.2%	-23.0	62.6
本島南部	4	22	51	28	5	54	3.6%	20.0%	46.4%	25.5%	4.5%	-6.4	32.9
本島中部	3	36	117	68	30	222	1.2%	14.2%	46.1%	26.8%	11.8%	-23.2	46.6
本島北部	2	14	30	12	10	30	2.9%	20.6%	44.1%	17.6%	14.7%	-8.8	30.6
先島地区	0	10	18	8	5	18	0.0%	24.4%	43.9%	19.5%	12.2%	-7.3	30.5
県内全体	16	166	453	236	85	522	1.7%	17.4%	47.4%	24.7%	8.9%	-14.5	35.3

④ 軍用地

・現在の貴社の取扱件数は、半年前と比較してどうなっていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	3	12	54	28	30	156	2.4%	9.4%	42.5%	22.0%	23.6%	-33.9	55.1
那覇市東部	1	8	39	44	35	120	0.8%	6.3%	30.7%	34.6%	27.6%	-55.1	48.6
那覇市小禄地区	1	2	24	36	30	72	1.1%	2.2%	25.8%	38.7%	32.3%	-67.7	43.6
那覇市周辺部	0	2	24	4	30	138	0.0%	3.3%	40.0%	6.7%	50.0%	-53.3	69.7
本島南部	1	4	27	36	30	126	1.0%	4.1%	27.6%	36.7%	30.6%	-62.2	56.3
本島中部	2	10	117	56	60	270	0.8%	4.1%	47.8%	22.9%	24.5%	-42.4	52.4
本島北部	1	4	21	8	10	84	2.3%	9.1%	47.7%	18.2%	22.7%	-29.5	65.6
先島地区	0	0	6	4	0	84	0.0%	0.0%	60%	40.0%	0%	-40	89.4
県内全体	9	42	312	216	225	1050	1.1%	5.2%	38.8%	26.9%	28.0%	-48.5	56.6

・半年後の貴社の取扱件数は、現在と比較してどうなると予想されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	2	16	39	40	25	168	1.6%	13.1%	32.0%	32.8%	20.5%	-38.5	57.9
那覇市東部	1	12	33	56	25	102	0.8%	9.4%	26.0%	44.1%	19.7%	-53.5	44.5
那覇市小禄地区	1	8	21	36	20	66	1.2%	9.3%	24.4%	41.9%	23.3%	-54.7	43.4
那覇市周辺部	0	0	27	4	20	144	0.0%	0.0%	52.9%	7.8%	39.2%	-47.1	73.8
本島南部	1	6	27	28	25	132	1.1%	6.9%	31.0%	32.2%	28.7%	-52.9	60.3
本島中部	2	18	105	60	65	270	0.8%	7.2%	42.0%	24.0%	26.0%	-42.0	51.9
本島北部	1	10	15	4	10	84	2.5%	25.0%	37.5%	10.0%	25.0%	-7.5	67.7
先島地区	0	2	3	4	0	78	0.0%	22.2%	33.3%	44.4%	0%	-22	89.7
県内全体	8	72	270	232	190	1044	1.0%	9.3%	35.0%	30.1%	24.6%	-44.3	57.5

3 賃料水準、稼働率の動向

① 共同住宅の賃料

・現在の取扱賃貸物件の賃料水準は、半年前と比較してどうなっていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	6	54	48	16	0	90	4.8%	43.5%	38.7%	12.9%	0.0%	35.5	42.1
那覇市東部	6	54	36	16	0	48	5.4%	48.2%	32.1%	14.3%	0.0%	39.3	30.0
那覇市小禄地区	2	30	24	16	0	36	2.8%	41.7%	33.3%	22.2%	0.0%	22.2	33.3
那覇市周辺部	3	22	39	4	0	54	4.4%	32.4%	57.4%	5.9%	0.0%	30.9	44.3
本島南部	3	34	33	20	0	78	3.3%	37.8%	36.7%	22.2%	0.0%	18.9	46.4
本島中部	11	78	87	40	0	162	5.1%	36.1%	40.3%	18.5%	0.0%	22.7	42.9
本島北部	7	18	15	8	0	30	14.6%	37.5%	31.3%	16.7%	0.0%	35.4	38.5
先島地区	2	18	18	4	0	6	4.8%	42.9%	42.9%	9.5%	0.0%	38.1	12.5
県内全体	40	308	300	124	0	504	5.2%	39.9%	38.9%	16.1%	0.0%	29.0	39.5

・半年後の取扱賃貸物件の賃料水準は、現在と比較してどう予測されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	4	56	54	12	0	84	3.2%	44.4%	42.9%	9.5%	0.0%	38.1	40.0
那覇市東部	5	42	57	16	0	48	4.2%	35.0%	47.5%	13.3%	0.0%	25.8	28.6
那覇市小禄地区	2	24	36	12	0	36	2.7%	32.4%	48.6%	16.2%	0.0%	18.9	32.7
那覇市周辺部	2	16	45	4	0	66	3.0%	23.9%	67.2%	6.0%	0.0%	20.9	49.6
本島南部	2	30	48	16	0	66	2.1%	31.3%	50.0%	16.7%	0.0%	16.7	40.7
本島中部	9	80	72	48	0	174	4.3%	38.3%	34.4%	23.0%	0.0%	19.6	45.4
本島北部	5	22	15	8	0	30	10.0%	44.0%	30.0%	16.0%	0.0%	38.0	37.5
先島地区	1	6	39	4	0	6	2.0%	12.0%	78.0%	8.0%	0.0%	6.0	10.7
県内全体	30	276	366	120	0	510	3.8%	34.8%	46.2%	15.2%	0.0%	23.5	39.2

② 共同住宅の稼働率

・現在の取扱賃貸物件の稼働率は、半年前と比較してどうなっていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	3	34	78	24	0	96	2.2%	24.5%	56.1%	17.3%	0.0%	9.4	40.9
那覇市東部	4	38	57	24	0	54	3.3%	30.9%	46.3%	19.5%	0.0%	14.6	30.5
那覇市小禄地区	1	16	42	20	0	42	1.3%	20.3%	53.2%	25.3%	0.0%	-3.8	34.7
那覇市周辺部	2	8	51	12	0	66	2.7%	11.0%	69.9%	16.4%	0.0%	-2.7	47.5
本島南部	1	24	45	28	0	84	1.0%	24.5%	45.9%	28.6%	0.0%	-3.1	46.2
本島中部	7	52	117	56	0	168	3.0%	22.4%	50.4%	24.1%	0.0%	1.3	42.0
本島北部	9	8	21	8	0	36	19.6%	17.4%	45.7%	17.4%	0.0%	19.6	43.9
先島地区	1	8	27	8	5	12	2.0%	16.3%	55.1%	16.3%	10.2%	-8.2	19.7
県内全体	28	188	438	180	5	558	3.3%	22.4%	52.2%	21.5%	0.6%	3.7	39.9

・半年後の取扱賃貸物件の稼働率は、現在と比較してどう予測されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	3	26	93	20	0	90	2.1%	18.3%	65.5%	14.1%	0.0%	6.3	38.8
那覇市東部	3	26	81	20	0	54	2.3%	20.0%	62.3%	15.4%	0.0%	6.9	29.3
那覇市小禄地区	2	12	45	20	0	42	2.5%	15.2%	57.0%	25.3%	0.0%	-7.6	34.7
那覇市周辺部	2	2	60	8	0	72	2.8%	2.8%	83.3%	11.1%	0.0%	-5.6	50.0
本島南部	2	18	54	28	0	72	2.0%	17.6%	52.9%	27.5%	0.0%	-7.8	41.4
本島中部	8	50	108	48	5	186	3.7%	22.8%	49.3%	21.9%	2.3%	2.3	45.9
本島北部	5	16	21	8	0	36	10.0%	32.0%	42.0%	16.0%	0.0%	26.0	41.9
先島地区	0	8	30	12	0	12	0.0%	16.0%	60.0%	24.0%	0.0%	-8.0	19.4
県内全体	25	158	492	164	5	564	3.0%	18.7%	58.3%	19.4%	0.6%	1.7	40.1

③ 店舗、事務所の賃料

・現在の取扱賃貸物件の賃料水準は、半年前と比較してどうなっていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	5	42	51	24	0	102	4.1%	34.4%	41.8%	19.7%	0.0%	18.9	45.5
那覇市東部	5	40	45	20	0	60	4.5%	36.4%	40.9%	18.2%	0.0%	22.7	35.3
那覇市小禄地区	1	20	33	20	0	48	1.4%	27.0%	44.6%	27.0%	0.0%	1.4	39.3
那覇市周辺部	2	20	36	4	0	72	3.2%	32.3%	58.1%	6.5%	0.0%	29.0	53.7
本島南部	1	26	42	24	0	84	1.1%	28.0%	45.2%	25.8%	0.0%	3.2	47.5
本島中部	8	60	96	52	0	192	3.7%	27.8%	44.4%	24.1%	0.0%	7.4	47.1
本島北部	5	20	21	8	0	24	9.3%	37.0%	38.9%	14.8%	0.0%	31.5	30.8
先島地区	2	18	15	4	0	6	5.1%	46.2%	38.5%	10.3%	0.0%	41.0	13.3
県内全体	29	246	339	156	0	588	3.8%	31.9%	44.0%	20.3%	0.0%	15.5	43.3

・半年後の取扱賃貸物件の賃料水準は、現在と比較してどう予測されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	4	40	63	20	0	96	3.1%	31.5%	49.6%	15.7%	0.0%	18.9	43.0
那覇市東部	5	28	60	24	0	60	4.3%	23.9%	51.3%	20.5%	0.0%	7.7	33.9
那覇市小禄地区	1	22	33	16	0	48	1.4%	30.6%	45.8%	22.2%	0.0%	9.7	40.0
那覇市周辺部	2	14	42	4	0	78	3.2%	22.6%	67.7%	6.5%	0.0%	19.4	55.7
本島南部	1	26	48	20	0	72	1.1%	27.4%	50.5%	21.1%	0.0%	7.4	43.1
本島中部	6	74	81	52	5	192	2.8%	33.9%	37.2%	23.9%	2.3%	10.6	46.8
本島北部	5	20	21	8	0	24	9.3%	37.0%	38.9%	14.8%	0.0%	31.5	30.8
先島地区	1	6	36	4	0	6	2.1%	12.8%	76.6%	8.5%	0.0%	6.4	11.3
県内全体	25	230	384	148	5	576	3.2%	29.0%	48.5%	18.7%	0.6%	12.9	42.1

④ 店舗、事務所の稼働率

・現在の取扱賃貸物件の稼働率は、半年前と比較してどうなっていますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	1	30	78	24	0	108	0.8%	22.6%	58.6%	18.0%	0.0%	5.3	44.8
那覇市東部	1	36	60	20	0	66	0.9%	30.8%	51.3%	17.1%	0.0%	14.5	36.1
那覇市小禄地区	1	8	48	20	0	54	1.3%	10.4%	62.3%	26.0%	0.0%	-14.3	41.2
那覇市周辺部	2	8	51	4	0	78	3.1%	12.3%	78.5%	6.2%	0.0%	9.2	54.5
本島南部	1	16	54	24	0	90	1.1%	16.8%	56.8%	25.3%	0.0%	-7.4	48.6
本島中部	8	36	126	60	0	192	3.5%	15.7%	54.8%	26.1%	0.0%	-7.0	45.5
本島北部	4	16	27	8	0	30	7.3%	29.1%	49.1%	14.5%	0.0%	21.8	35.3
先島地区	1	8	24	8	5	12	2.2%	17.4%	52.2%	17.4%	10.9%	-8.7	20.7
県内全体	19	158	468	168	5	630	2.3%	19.3%	57.2%	20.5%	0.6%	0.5	43.5

・半年後の取扱賃貸物件の稼働率は、現在と比較してどう予測されますか。

	回答数						回答構成比					DI値	不明率
	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落	わからない	上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	下落		
那覇市西部	2	22	84	28	0	102	1.5%	16.2%	61.8%	20.6%	0.0%	-2.9	42.9
那覇市東部	1	24	72	28	0	66	0.8%	19.2%	57.6%	22.4%	0.0%	-2.4	34.6
那覇市小禄地区	1	8	45	24	0	54	1.3%	10.3%	57.7%	30.8%	0.0%	-19.2	40.9
那覇市周辺部	1	8	48	8	0	84	1.5%	12.3%	73.8%	12.3%	0.0%	1.5	56.4
本島南部	1	14	54	32	0	78	1.0%	13.9%	53.5%	31.7%	0.0%	-16.8	43.6
本島中部	6	40	120	56	5	204	2.6%	17.6%	52.9%	24.7%	2.2%	-6.6	47.3
本島北部	5	16	21	12	0	30	9.3%	29.6%	38.9%	22.2%	0.0%	16.7	35.7
先島地区	0	6	30	12	0	12	0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	0.0%	-12.5	20.0
県内全体	17	138	474	200	5	630	2.0%	16.5%	56.8%	24.0%	0.6%	-6.0	43.0

ii 調查票

沖縄県の不動産市場動向に関するアンケート調査票（第22回）

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

一後援 沖縄県一

アンケートへのご協力をお願いいたします。
なお、お答えいただいた内容は、本調査以外

なお、お答えいただいた内容は、本調査以外の目的に使用することはありません。

Q1	県内における貴社（支店・営業所等）の主な営業地域は下記8地域のうち、どちらですか。 （各地域の範囲等は別紙「市町村等地域区分」をご覧ください。）
	① 那覇市西部 ② 那覇市東部 ③ 那覇市小嶺地区 ④ 浦添市・豊見城市・南風原町 ⑤ 本島南部（那覇市・豊見城市・南風原町除く） ⑥ 本島中部（浦添市除く） ⑦ 本島北部（本島周辺離島含む） ⑧ 先島地区
	※ 上記地域のうち、より詳細な地域をお聞かせください。（例：首里地区、西原町等） []

Q2	県内における貴社の業態、年間取扱件数についてお聞かせください。			
	売買仲介業務	① 取扱いなし	② 10 件未満	③ 50 件未満 ④ 50 件以上
	賃貸仲介業務	① 取扱いなし	② 10 件未満	③ 50 件未満 ④ 50 件以上
	宅地・戸建分譲	① 取扱いなし	② 10 件未満	③ 50 件未満 ④ 50 件以上
	売買業務	① 取扱いなし	② 10 件未満	③ 50 件未満 ④ 50 件以上
	建設業	① 取扱いなし	② 10 件未満	③ 50 件未満 ④ 50 件以上
	賃貸管理業務	① 取扱いなし	② 10 件未満	③ 50 件未満 ④ 50 件以上
	マンション分譲	① 取扱いなし	② 10 件未満	③ 50 件未満 ④ 50 件以上
	その他	内容 []		件数 []

Q3	主な営業地域における“現在の地価”について、半年前と比較してどのように感じていますか。 (該当するもの一つに○をつけてください。以下の設問も同様です。)						
	〈住宅地〉	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない
	〈商業地〉	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない
	〈軍用地〉	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない

Q4	主な営業地域における“半年後の地価”は、現在と比較してどうなると予測されますか。						
	〈住宅地〉	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない
	〈商業地〉	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない
	〈軍用地〉	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない

Q5	現在の貴社の取扱件数は、半年前と比較してどうなっていますか。						
	〈宅地〉	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない
	〈マンション〉	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない
	〈戸建住宅〉	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない
	〈軍用地〉	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない

(裏面につづきます)

Q6

半年後の貴社の取扱物件数は、半年前と比較してどうなると予測されますか。

〈宅地〉	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない
〈マンション〉	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない
〈戸建住宅〉	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない
〈軍用地〉	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない

Q7

現在の貴社の取扱う賃貸物件の賃料水準や稼働率は、半年前と比較してどうなっていますか。

共同住宅	賃料	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない
	稼働率	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない
事店務舗所	賃料	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない
	稼働率	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない

Q8

半年後の貴社の取扱う賃貸物件の賃料水準や稼働率は、現在と比較してどうなると予測されますか。

共同住宅	賃料	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない
	稼働率	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない
事店務舗所	賃料	① 上昇	② やや上昇	③ 横這い	④ やや下落	⑤ 下落	⑥ わからない
	稼働率	① 増加	② やや増加	③ 横這い	④ やや減少	⑤ 減少	⑥ わからない

Q9

半年前と比較して、物件の売り出しから成約までの期間に変化は出ているでしょうか。

〈宅地〉	① 短くなった	② 概ね変わらない	③ 長くなった	④ わからない
〈マンション〉	① 短くなった	② 概ね変わらない	③ 長くなった	④ わからない
〈戸建住宅〉	① 短くなった	② 概ね変わらない	③ 長くなった	④ わからない
〈軍用地〉	① 短くなった	② 概ね変わらない	③ 長くなった	④ わからない

上記回答の理由についてお聞かせください。

Q10

特に地価の変動が著しいエリアや土地価格・不動産取引の現状、賃貸市場の状況、今後の動向予想、移住者や島外市場参加者の具体的な影響内容、その他ご意見など、是非お聞かせください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

同封の返信用封筒にて令和7年5月9日(金)までに投函、又はFAXにてご返信いただきますようお願いいたします。(FAX: 098-869-9181 (公社) 沖縄県不動産鑑定士協会)

沖縄県不動産市場 DI レポート詳細版を提供しますので、よろしければ貴社についてご回答ください。(個人情報を第三者に開示、提供することはありません。)

名 称			
御担当者	(お名前)	(所属・役職)	
所 在 地			
電話番号		FAX 番号	
DI レポート詳細版送信先メールアドレス			

iii 不動産市場に関する感想

特に地価の変動が著しいエリアや賃貸市場の状況等について記述していただいた。

1 那覇西部地区

- ・ 新築共同住宅の賃料高騰に伴い賃料の値上げが続くと思われる。
- ・ 住宅地について県民所得からして土地相場は高すぎる。今後、夫婦共稼ぎでないと支払いがつかってしまう。材料費も高騰していて住宅購入は限界を超えている。
- ・ 沖縄全体が高値。
- ・ 賃料増額希望の家主が増えてきているが交渉が上手くいかないケースも多く、管理業務の大きな負担となっている。
- ・ 内地からの問い合わせも多く不動産取引は活発。
- ・ 県外からの資本の投下によって採算性の疑われる取引があるのではないかと思う。地元の為にならない取引はどうかと思われる。
- ・ 那覇、豊見城、浦添エリアの不動産価格上昇により周辺住民が建設地区に住むことが難しくなっている。投資家は民泊旅行業がとれる物件に集中している。
- ・ 沖縄県はまだまだ上昇傾向にあります。ほぼ購入した価格より大幅に高く売却されていますので、もうしばらくはその傾向は続く予想される。ただ金利上昇のあおりを受けて購入客の反応が弱めである。
- ・ 県外資本の建築業、不動産業などの沖縄県内進出が見られる。当該法人が買手として共同住宅用地、ホテル用地、テナント用地等の買いニーズがある。
- ・ 県外富裕層から北谷町と那覇市中心部に人気が集中している。
- ・ 軍用地について、子どもにアパートなどの不動産を残すより、管理不要の軍用地を相続させたいと考えている県外投資家が増えて来ました。その影響で、高額物件が動いています。取引件数は下がっているものの、平均成約価格はあがっている。
- ・ 県民に手が届かない価格まで、戸建が高くなっている。
- ・ 物価高や政策金利の上昇の影響か、問い合わせが減ってきている。

2 那覇東部地区

- ・ 新築共同住宅の賃料高騰に伴い賃料の値上げが続くと思われる。

- ・ 住宅地について県民所得からして土地相場は高すぎる。今後、夫婦共稼ぎでないと支払いがつかってしまう。材料費も高騰していて住宅購入は限界を超えている。
- ・ 那覇、浦添近郊の町村も宅地（見込地）の地価上昇が続く。
- ・ インフラ整備の状況により、人気、不人気のエリア格差が年々広がっている。
- ・ 沖縄の人口が減少しないことにより、地価の上昇が考えられるが、あまり上昇しすぎる急落することにならないか心配である。
- ・ 内地からの問い合わせも多く不動産取引は活発。
- ・ 分譲マンションはかなりの高値で取引されている印象。県内で仕事をしている人には手が届かなくなりつつある。
- ・ 沖縄県はまだまだ上昇傾向にあります。ほぼ購入した価格より大幅に高く売却されていますので、もうしばらくはその傾向は続くと予想される。ただ金利上昇のあおりを受けて購入客の反応が弱めである。
- ・ 新築賃貸物件の賃料上昇がまだまだ止まらないのかなと思います。
- ・ 売り手は価格上昇を肌で感じ売価も高めに希望するケースがほとんどであるが、買い手は金利上昇を鑑みて少し動きは鈍い傾向にある。
- ・ 金利の上昇により、住宅ローンの審査が通らない一般の方が増えている感じがあります。
- ・ 物価高や政策金利の上昇の影響か、問い合わせが減ってきている。

3 那覇小禄地区

- ・ 県外からの移住者が増加により賃貸の空きがない。
- ・ 昨年の10月頃から物件への問い合わせや内見は増えてきています。但し、成約までは至ってせん。
- ・ 物価高や政策金利の上昇の影響か、問い合わせが減ってきている。
- ・ 住宅地について県民所得からして土地相場は高すぎる。今後、夫婦共稼ぎでないと支払いがつかってしまう。材料費も高騰していて住宅購入は限界を超えている。
- ・ 売り手は価格上昇を肌で感じ売価も高めに希望するケースがほとんどであるが、買い手は金利上昇を鑑みて少し動きは鈍い傾向にある。

4 那覇周辺地区

- ・ アパート等が建築費増のため新築減少、家賃上昇になる要素がある。

- ・ 金利の上昇がありましたが、お客様の購入意欲は変わっていない。しかし、借入の条件が厳しくなり購入を断念するケースが増えました。
- ・ 木造戸建と新築分譲の過剰供給で飽和状態となり売買市場に悪影響を及ぼしていると感じる。
- ・ 住宅地について県民所得からして土地相場は高すぎる。
- ・ 建築費も高騰していて住宅購入は限界を超えている。

5 本島南部地区

- ・ インフラ整備の状況により、人気、不人気のエリア格差が年々広がっている。
- ・ 沖縄全体が高値。那覇市近郊、豊見城市内が特に高い。
- ・ 住宅地について県民所得からして土地相場は高すぎる。
- ・ 建築費も高騰していて、今後、夫婦共稼ぎでないと住宅購入は難しい。
- ・ 県外からの移住者が増加により賃貸の空きがない。
- ・ リゾートや商業地域の中で特に人の集まる地域の需要は旺盛。タワーマンション、中古ホテル、アパート 1 棟など収益物件の需要低迷。
- ・ 内地からの問い合わせも多く不動産取引は活発。
- ・ 潮崎地区では空地が多い為、取引はやや活発である。賃貸も現状は物件の不足がある地域もある。移住者は多くはない。
- ・ 高くなりすぎて購入できる方が減少傾向にあるような気がします。

6 本島中部地区

- ・ 取引総額が高騰しすぎて、地元の人を買えなくなっている。
- ・ 投資熱が冷めてきていると感じます。
- ・ 特に軍用地の問い合わせが減った。
- ・ 投資目的の客が増えており移住希望のお客さんの相談も増えてきた。
- ・ 営業エリアの中部（特に北谷、読谷、宜野湾）は地価の上昇が著しく、西海岸というサンセットを求める移住者、本土企業を中心に問い合わせが多い印象。今後は上記エリアでの売買、建築に注目している。

- ・ マンションは価格の高止まりかと思うところがあるので、今後は徐々に価格も落ち着いてくるのではと思います。
- ・ 生活利便性の高い地域には地価上昇傾向があり、ただ需要はあるが供給が少ない。
- ・ 本島西側を中心に地価上昇が著しく、賃貸市場も築年数が極端に古くない限り賃料増加していくと思う。土地売買価格設定が極端なケースが目立つ。
- ・ 近年に比べると、住宅やマンションの販売価格は少し下落しているかと思います。
- ・ 円安の影響もあり国内やインバウンドの観光需要が大きいため、国内外からの不動産投資が増える傾向にある。そのため、観光需要の高い宅地の高騰がしばらく続くものと思慮する。
- ・ 外国人の土地購入希望者が増えてきている。

7 本島北部地区

- ・ 土地価格の上昇はやむを得ないが審査依頼を受けても他社さんの査定審査に到底及ばず仕入れが厳しくなっている。
- ・ 近くにテーマパークが開業予定のため、賃貸アパートの賃料が上がってきている。
- ・ 商業用地が活発化していて、住宅用地は特に変わらない。取引単価はどちらも上昇中。賃貸物件が足りてないが、地代や建築単価の上昇によりアパート建築も容易でない。
- ・ 賃貸に関しては空室がない状態の為、家主から家賃の値上げの相談がある。
- ・ 益々の土地価格の上昇に加え、建築単価の上昇が重なり賃貸物件の賃料上昇はまだまだ続く。

8 先島地区

- ・ 石垣市はこの20年は移住も多く売買、賃貸とも安定しております。地価、家賃ともコンスタントに上がってきました。家賃については頭打ちになった感があるが、土地はまだまだ上がりそうです。
- ・ 宅地、中古住宅は上昇傾向にあったが実需で買える人が少なくなっている。
- ・ 金利の上昇、建築費の高騰もあり、新築が減る。土地から住宅を建てる人が減る。マンション建売が売れなくなる。全体的に不動産が動かなくなる。
- ・ 建築単価が上昇気味のため建物が増えてこないの、賃貸物件もふえないので空きがあまりない状態が続いている感じです。

- ・ 賃貸物件の稼働率がやや落ちてきている（1～2%）但し建築費も高いためなかなか家賃を下げることも難しい物件も多い。
- ・ 土地価格など高止まりの状況が続いているように感じます。賃貸市場においては固定資産税率が上昇するという事で家賃の値上がり等がありますが、空室になってもすぐにお部屋はうまる傾向があります。

iv トピック「物件の売り出しから成約までの期間に変化は出ているでしょうか」

※コメントの後のカッコ内は、記入者のトピック質問への回答内容

（短くなった：短、概ね変わらない：同、長くなった：長、わからない：未記載）

1 那覇西部地区

- ・ 那覇市内では土地と建設費が高すぎてサラリーマンが購入できず、郊外に向いて購入が広がっている。(宅地：短、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 取引価格が高額になっているため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 地価が高止まりしており、購入できる人が限られてくるため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 市場の不信感、金利上昇により様子見をしているため。(宅地：同、マンション：長、戸建：同、軍用地：長)
- ・ 住宅ローン審査の時間がかかるようになり、建築確認申請も時間を要するため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 取引価格が高く動きが悪いため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 価格高騰により取引数が減少しているため。(宅地：長、マンション：長)

2 那覇東部地区

- ・ 物価上昇、金利上昇のため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 土地と建設費が高すぎて一般サラリーマン層では那覇市内での取得が難しくなっているため。(宅地：短、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 軍用地は融資の厳しさあり。宅地、宅地建物（中古）は品薄で需要が上がっているため。(宅地：同、マンション：同、戸建：同、軍用地：長)

- ・ 取引価格が高額になっているため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 住宅ローン審査の時間がかかるようになり、建築確認申請も時間を要するため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 物件の内容によるが、良い物件には買い手がつくが、築古で価格に利益がのせられている物件は売れ残る印象。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)

3 那覇小禄地区

- ・ 取引価格が高く動きが悪いため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 那覇市内では土地と建設費が高すぎてサラリーマンが購入できず、郊外に向いて購入が広がっている。(宅地：短、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 取引価格が高額になっているため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)

4 那覇周辺地区

- ・ 売り住宅依頼が増えたが、金利が上昇傾向のため買控えもあり不透明なため。(宅地：短、マンション：同、戸建：同)
- ・ 取引価格が高く動きが悪いため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 那覇市内では土地と建設費が高すぎてサラリーマンが購入できず、郊外に向いて購入が広がっている。(宅地：短、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 取引価格が高額になっているため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)

5 本島南部地区

- ・ 売り出してから1か月～半年で完売しているため。(宅地：同)
- ・ 金利上昇により買う人が減ったように思う。また新築購入する方が増えているが中古は難しく時間がかかっている。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 取引価格が高く動きが悪いため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 那覇市内では土地と建設費が高すぎてサラリーマンが購入できず、郊外に向いて購入が広がっている。(宅地：短、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 取引価格が高額になっているため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 住宅ローン審査の時間がかかるようになり、建築確認申請も時間を要するため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)

6 本島中部地区

- ・ 那覇市内では土地と建設費が高すぎてサラリーマンが購入できず、郊外に向いて購入が広がっている。(宅地：短、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 物件価格が上がりすぎているため。(宅地：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 金利上昇の影響で、分譲地の問い合わせが年末から少なくなったため。(宅地：長、戸建：同)
- ・ 希少土地での仲介や売買を行ったため。(宅地：短、戸建：短)
- ・ 戸建の新築価格の高騰のため。(宅地：同、マンション：同、戸建：長)
- ・ 住宅ローン審査の時間がかかるようになり、建築確認申請も時間を要するため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)
- ・ 地価上昇と買主の買い希望価格に乖離がある。(宅地：長、マンション：長、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 戦略を練って販売しているため概ね変わってない。金利上昇が上昇し、価格が変わらなければ今後は長くなると思う。(宅地：同、マンション：同、戸建：同、軍用地：同)
- ・ 金融機関の審査が厳しくなったため。(宅地：同、戸建：長、軍用地：長)
- ・ 地価が上がり建築単価も高騰しているため。(宅地：長、戸建：長)
- ・ 取引価格が高く動きが悪いため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)

7 本島北部地区

- ・ 売れる金額でしか仕入を行っていないため、宅地に関しては従来通り仲介に入れている。マンションはある程度上限下限が決まっているので顧客の体力次第と考えている。(宅地：同、マンション：長)
- ・ 弊社では特に変化を感じられない。(宅地：同、マンション：同、戸建：同)
- ・ 戦略を練って販売しているため概ね変わってない。金利上昇が上昇し、価格が変わらなければ今後は長くなると思う。(宅地：同、マンション：同、戸建：同、軍用地：同)
- ・ 取引価格が高く動きが悪いため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)

8 先島地区

- ・ 金利の上昇、建築費の高騰のため。(宅地：長、戸建：長)

- ・ 宅地について単価が上がり気味なので手を出しにくく、様子見の状況にて成約までに時間を要している。(宅地：長、戸建：短)
- ・ 戸建に関しては 4,000 万円台の物件が売れにくくなってきている。(宅地：同、マンション：同、戸建：同)
- ・ 取引価格が高く動きが悪いため。(宅地：長、マンション：長、戸建：長)