

# 那覇市 地価動向分析レポート

2017 年～2025 年（地価公示） | 2015 年～2025 年第 3 四半期（実勢取引）

作成：Upright 合同会社

## 1. 分析対象地域の概況

対象地域：沖縄県那覇市（市区町村コード 47201）

### ■ 使用データと期間

(1) 地価公示データ（国土交通省）：2017 年～2025 年 9 年分、那覇市標準地 48～50 地点/年

(2) 不動産情報ライブラリ（国土交通省）：2015 年第 1 四半期～2025 年第 3 四半期 宅地（土地）のみ 計 1,042 件

### ■ データ件数の概要

区分	年間件数	合計
地価公示・住宅系	30～32 地点/年（9 年）	計 279 件
地価公示・商業系	17 地点/年（9 年）	計 153 件
地価公示・工業系	1 地点/年（9 年）	計 9 件（強い結論不可）
実勢・住宅系（通常取引）	33～109 件/年（11 年）	計 655 件
実勢・商業系（通常取引）	5～34 件/年（11 年）	計 187 件
実勢・調整区域	0～49 件/年	計 86 件（別区分管理）

## ■ 分析上の注意点

- ・ 実勢価格は 2024 年・2025 年にかけてサンプル数が減少（年間 30～50 件前後）。2015～2020 年と比べると参考値の精度は若干低下する。
- ・ 2025 年データは第 3 四半期まで（年途中）。トレンド転換の断定には使わない。
- ・ 調整区域（市街化調整区域）は住宅系とは別区分で管理。2016～2017 年に集中（字安次嶺・字鏡水・字具志など）し、その後激減している。
- ・ 特殊事情が認められる取引（私道を含む 52 件、隣地購入 15 件、競売 6 件など計 77 件）は通常分析から除外した。

## 2. 現在の地価水準（2025 年時点）

---

### 住宅系

地価公示（2025 年）の中央値は 180,000 円/㎡。実勢価格（2025 年・年途中）の中央値は 170,000 円/㎡ で、両者の方向感はおおむね一致している。

IQR（四分位範囲）は 110,000～230,000 円/㎡ と幅が広く、地区ごとの価格差が大きい。1 低専地域は相対的に低く、商業系が近接する住居地域や首里・おもろまち周辺は高い水準にある。

### 商業系

地価公示（2025 年）の中央値は 375,000 円/㎡。地価公示は複数年の連続した標準地データであり、安定した比較基準となる。

実勢価格（2025 年・年途中・N=5）は 390,000 円/㎡ だが、件数が少なく参考値にとどまる。

商業系は地区・路線・容積率による価格差が特に大きい。

## 工業系（参考）

地価公示 1 地点のみ（準工業地域・2025 年 226,000 円/㎡）。件数が 1 地点のため、強い結論は出せない。参考値として扱う。

## 地価公示との比較

実勢価格（住宅系中央値）は地価公示の住宅系中央値とおおむね近接しており、大きな乖離はない。ただし、実勢価格には価格差の大きな外れ値（安値側：私道接道・形状不整形、高値側：駅近好立地）が含まれるため、IQR で判断することを勧める。

## 3. 地価の推移（2017～2025 年）

### 住宅系：地価公示の推移

年	中央値（地価公示）	地点数	前年比
2017 年	125,000 円/㎡	N=32	—
2018 年	132,000 円/㎡	N=32	5.6%
2019 年	141,500 円/㎡	N=32	7.2%
2020 年	153,500 円/㎡	N=32	8.5%
2021 年	155,000 円/㎡	N=31	1.0%
2022 年	155,000 円/㎡	N=31	0.0%
2023 年	163,000 円/㎡	N=31	5.2%
2024 年	168,000 円/㎡	N=31	3.1%
2025 年	180,000 円/㎡	N=30	7.1%

2017 年（125,000 円/㎡）から 2025 年（180,000 円/㎡）まで、9 年間で +44%。年率換算で約 4.2%の上昇となる。

2021～2022 年は横ばい（±0%）となったが、2023 年以降は再び上昇に転じ、2024→2025 年は+7.1%と加速している。

### 住宅系：実勢価格の推移（通常取引・住宅系のみ）

年	中央値（実勢）	件数	IQR（25～75%）
2015 年	120,000 円/㎡	N=109	86,000～150,000
2016 年	120,000 円/㎡	N=75	82,000～170,000
2017 年	130,000 円/㎡	N=69	98,000～180,000
2018 年	120,000 円/㎡	N=65	85,000～180,000
2019 年	140,000 円/㎡	N=61	100,000～200,000
2020 年	140,000 円/㎡	N=64	107,500～192,500
2021 年	150,000 円/㎡	N=55	88,500～210,000
2022 年	160,000 円/㎡	N=39	135,000～260,000
2023 年	180,000 円/㎡	N=42	140,000～240,000
2024 年	160,000 円/㎡	N=43	115,000～245,000
2025 年（年途中）	170,000 円/㎡	N=33	110,000～230,000

実勢価格の中央値は 2015 年 120,000 円/㎡ から 2023 年 180,000 円/㎡ まで上昇した後、2024 年に 160,000 円/㎡ へ一時的に低下している。

ただし、2024 年のサンプル数は N=43 で、IQR が [115,000～245,000] と広い。地価公示は 2024 年も上昇（168,000 円/㎡）を維持しており、実勢価格の一時的な低下は物件構成の変化（安値帯の取引が増えた可能性）を反映しているとみるのが妥当である。

【注記】実勢価格と地価公示の乖離について：2024 年に実勢の中央値が地価公示を下回っているが、これは単一年のみの現象であり、複数年のトレンドが逆転したとは判断しない。件数が薄い年には地

価公示を主軸とする。

## 商業系：地価公示の推移

年	中央値（地価公示）	地点数	前年比
2017年	219,000 円/㎡	N=17	—
2018年	232,000 円/㎡	N=17	5.9%
2019年	269,000 円/㎡	N=17	15.9%
2020年	321,000 円/㎡	N=17	19.3%
2021年	331,000 円/㎡	N=17	3.1%
2022年	334,000 円/㎡	N=17	0.9%
2023年	334,000 円/㎡	N=17	0.0%
2024年	344,000 円/㎡	N=17	3.0%
2025年	375,000 円/㎡	N=17	9.0%

商業系は2017年（219,000 円/㎡）から2025年（375,000 円/㎡）で+71%。住宅系を上回る上昇幅となっている。2021～2023年は331,000～334,000 円/㎡で横ばいとなったが、2024～2025年は再び上昇に転じている。

## 実勢 商業系の注意点

実勢価格（商業系）は年次変動が大きく（215,000～450,000 円/㎡）、件数も6～34件と不安定。地区・容積率・路線の違いによる外れ値が中央値を大きく動かす。推移判断は地価公示を主軸とし、実勢価格は補助として扱う。

## 4. 今後の見通し

### 住宅系：強含み

## 判定：強含み

根拠は3点。①地価公示が2017年から2025年まで9年連続（2021～2022年の横ばい期を除く）で上昇を維持している。②2024→2025年の変化率 +7.1% は直近9年で最も高い部類に入る。③実勢価格（2025年年途中・N=33）も170,000円/㎡と2024年より改善している。

ただし、2024年の実勢価格が一時的に低下している点、2025年が年途中データである点は留意が必要。「強含み」は現時点での判断であり、今後の取引動向により変化する可能性がある。

## 商業系：強含み（ただし地区差が大きい）

地価公示の連続上昇と2025年の変化率（+9.0%）から、商業系も強含みと判断できる。ただし商業系は路線・地区によって価格水準の差が著しく、「商業系全体」としての傾向に留めるべきである。

## 工業系・調整区域

工業系は地価公示1地点のみのため、強い見通しは出せない。調整区域は2018年以降に取引件数が激減しており、市場の連続性が確認できないため、独立した見通しの判断は行わない。

## 5. 売却の判断材料

---

### 売却に向きやすいケース

- ① 土地を長期保有しており、2020年以降の上昇分で十分な売却益が見込める場合
- ② 相続・資産整理などのタイミングと重なっている場合。現在の地価水準は高水準にあり、希望価格での成約が比較的得やすい局面といえる。
- ③ 商業地・近隣商業地域に立地する場合。商業系は2020年以降に特に大きく上昇しており、過去の取得価格との差益が大きい可能性がある。

## すぐに売らなくてもよいケース

- ① 地価公示の上昇が継続しており、特段の資金ニーズがない場合は、引き続き上昇余地が見込める。
- ② 建物を保有しており、賃貸等で活用できている場合は、無理に今売る必要性は低い。

## 判断時の注意点

- ・ 那覇市内でも地区・用途・道路条件によって価格水準の差が大きい。「市全体の中央値」は参考値であり、個別物件の査定は専門家への相談が不可欠。
- ・ 調整区域内の土地は、住宅系の相場とは別水準で取引される可能性がある。用途・建築可否の確認が先決となる。

## 6. 購入の判断材料

---

### 購入に向きやすいケース

- ① 長期保有・自己使用を前提とした場合。上昇局面での購入は取得価格が高くなるが、今後も緩やかな上昇が続くとみれば、過度に待つ必要はないともいえる。
- ② 住宅系の場合、IQR の下限（110,000～135,000 円/㎡）近辺の物件を発見できれば、相場より割安な取得の余地がある。

### 慎重になるべきケース

- ① 短期転売目的での購入は、現在の価格水準が過去比で高水準にあることを踏まえ、慎重に検討すべきである。
- ② 商業系・高容積率の高額物件は、価格のぶれ幅が大きく、短期での値動きを予測しにくい。

## 判断時の注意点

- ・ 調整区域の物件は建築可否・用途制限の確認が必須。相場より安く見えても、建てられない可能性がある。
- ・ 本分析は市場全体の傾向を示すものであり、個別物件の投資可否の判断には個別の物件調査（重要事項調査）が必要。

## 7. 記事・レポート向け 結論まとめ

---

那覇市の住宅地は、地価公示の中央値で見ると 2017 年の 125,000 円/㎡から 2025 年には 180,000 円/㎡へと 9 年間で約 4 割上昇した。2021～2022 年に一時的な横ばいがあったものの、2023 年以降は再び上昇ペースが加速しており、2024～2025 年の変化率は+7%前後と高水準にある。

実勢価格（通常の宅地取引の中央値）は 2025 年時点で 170,000 円/㎡前後。地価公示との方向感はおおむね一致している。ただし取引ごとの価格差が大きく、IQR（四分位範囲）は 110,000～230,000 円/㎡と幅広い。

商業系は住宅系をさらに上回るペースで上昇しており、2017 年比で 7 割以上の上昇となっている。一方で商業系は地区・容積率による価格差が大きく、「市全体の商業地」として一律に判断するのは難しい。

見通しは住宅系・商業系ともに「強含み」。ただしこれは現在の地価公示データに基づく判断であり、今後の市場動向によって変化する可能性がある。売却を検討している場合は、引き続き高水準の相場が続くうちに動くことが一つの選択肢となる。購入を検討している場合は、長期保有・自己使用目的であれば取得の検討価値はあるが、個別物件の条件確認が前提となる。

## 8. 分析上の限界

---

- ① 実勢価格（不動産情報ライブラリ）はアンケートベースであり、全取引を網羅するものではない。件数が減少している 2022 年以降（住宅系 39～43 件/年）は特にサンプルの代表性に注意が必要。
- ② 地価公示は標準地の点データであり、市内全体の平均ではない。那覇市の特定地区（首里・おもろまち・那覇新都心など）の傾向が標準地の選定に反映されている可能性がある。
- ③ 調整区域については、2016～2017 年の大量取引（字安次嶺・字鏡水・字具志等）の背景が入力データだけでは確認できず、何らかの制度的変化や特殊な開発行為があった可能性がある。推移判断は行わない。
- ④ 工業系は地価公示 1 地点のみ。独立した分析区分として扱うには件数不足。
- ⑤ 本分析には金利動向・人口動態・インフラ整備など、データ外の要因は含まない。これらが地価に与える影響は、別途情報収集のうえ判断されたい。

## 9. 判断上の注意点

---

### 【推測を含む箇所】

- ・ 「2024 年実勢価格の一時的低下は物件構成の変化によるもの」という解釈は推測。件数が少なく断定できない。
- ・ 「強含み」の見通しはデータから示唆されるが、断定ではない。

### 【データ不足の箇所】

- ・ 工業系（地価公示 1 地点）：強い結論は出せない区分。
- ・ 商業系実勢価格（年間 6～21 件程度）：件数が薄く、中央値の信頼性は高くない。

- ・ 2025 年（年途中データ）：第 3 四半期まで。年間を通じた傾向の確定には第 4 四半期データが必要。

【条件外の参考情報を含めた箇所】

- ・ 調整区域データ（86 件）は通常の住宅地相場とは分けて管理。本分析の主結論には含めていない。

【都市計画区分・制度条件の確認が必要な箇所】

- ・ 調整区域内の物件については、建築可否・用途確認が個別に必要。
- ・ 商業系の容積率・防火規制は物件によって異なり、価格形成に大きく影響する。個別判断が必要。

本資料は、国土交通省の地価公示データおよび不動産情報ライブラリを用いた参考分析です。個別不動産の売買判断に際しては、宅地建物取引業者による専門的な調査・査定を合わせてご活用ください。