

# 沖縄県宜野湾市 土地価格動向レポート

分析対象期間：2015年～2024年（2025年は参考値）

データ出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（実取引データ）

## 0. ひとめでわかるサマリー

このセクションは、宜野湾市の地価動向を、不動産に詳しくない方でもひとめで把握できるように制作したサマリーです。

### 0-1. 地価水準の比較表

用途	2024年の取引中央値（㎡単価）	2015年比の変化	今後の見通し
住宅地（市街化区域内）	約 11 万円/㎡ ※100 ㎡ （約 30 坪）なら 約 1,100 万円	約 7 万円 → 約 11 万円 +56.1%	▲ 強含み
住宅地（市街化調整区域）	2021～2024年の通年データなし	—	—（データ不足）
商業地	約 19 万円/㎡ ※100 ㎡ （約 30 坪）なら 約 1,857 万円	約 14 万円 → 約 19 万円 +33.5%	—（データ不足）

※ 住宅地（市街化区域内）の 100 ㎡換算は 10,998,168 円を百万円単位に丸めた表示です。商業地の換算は 18,571,429 円を百万円単位に丸めたものです。

※ 商業地は 2024 年の採用件数が 3 件であり、強い結論を出すには件数が不十分です。

### 0-2. 地価の流れ

- 住宅地（市街化区域内）の土地は、2015 年から 2024 年にかけて約 56%値上がりしました。1 ㎡あたりの取引中央値で見ると、2015 年の約 7 万円から 2024 年には約 11 万円まで上昇しており、2025 年前半の参考データ（約 13.5 万円）もこの流れを引き継いでいます。2022 年に一時的な落ち込みがあったものの、中長期では上昇基調が続いているとみてよいでしょう。
- 市街化調整区域（建築に制限がある地域）の土地は、2021 年から 2024 年にかけての通年取引データが確認できませんでした。2015 年～2017 年前半の中央値は約 5

万円台で推移していましたが、それ以降のデータが極めて少なく、現在の相場水準は本資料の範囲では判断できません。この区域の土地の売買を検討されている方は、専門家への個別確認が不可欠です。

- ・商業地は、2015年から2024年にかけて約33.5%の上昇が確認できます。ただし、2024年の取引件数は3件にとどまっており、少ない事例数で単年の数値が大きくぶれやすい状況です。前期（2015～2017年）と後期（2022～2024年）を比べると、むしろ後期のほうが中央値は低く、単純な右肩上がりとは言えません。現時点では「データ不足のため見通し保留」と判断しています。

### 0-3. ご注意

本資料は、国土交通省が公表する実取引データをもとにした参考情報です。個別物件の査定・査定価格の算出・売買の最終判断には、必ず宅地建物取引士や不動産鑑定士などの専門家にご相談ください。また、2025年のデータは年途中の参考値であり、年度末にかけて変動する可能性があります。

# 1. 分析対象地域の概況

## データ概要

対象地域	沖縄県宜野湾市
データ出典	国土交通省 不動産情報ライブラリ（実取引 CSV）
対象期間	2015 年～2025 年（2025 年は参考値）
最新通年	2024 年
元データ件数	577 件（全件が宜野湾市）
採用件数（通常取引・土地のみ）	556 件
主な除外理由	特殊事情（調停・競売等）14 件、㎡単価計算不能 7 件
用途別内訳（採用後）	住宅系 540 件、商業系 16 件
地価公示データ	GML/XML 形式のみ（標準コードでは未対応）→ 本分析では使用不可

## 分析上の注意点

### ①都市計画列の形式について

本データの「都市計画」列には、「市街化区域」という文字列ではなく、「1 低住専（第一種低層住居専用地域）」「1 中住専」「商業」「準住居」など用途地域名が直接記録されています。そのため、自動分類では「住宅系（市街化系）」ではなく「住宅系（その他）」に格納されていますが、実態は市街化区域内の住宅地取引です。本レポートでは「住宅系（市街化区域内）」として扱います。

### ②市街化調整区域の件数異常について

市街化調整区域の取引件数は、2017 年に 133 件と突出しています（他年は 1～44 件）。この年の集中については、大型分譲・団地開発等の可能性も考えられますが、入力データからは確認できません。2021 年～2024 年の通年件数はゼロであり、この区域の動向に

については本分析では判断できません。

### ③地価公示について

使用した地価公示 ZIP (L01-24・L01-25) はいずれも GML/XML 形式のみで構成されており、標準の処理コードでは読み込めませんでした。本分析では地価公示との比較を行うことができません。実取引データを中心に分析しています。

## 2. 現在の地価水準

以下の表は、実取引中央値と地価公示（公的価格）の比較を意図したのですが、地価公示データが GML 形式のため本分析では使用不可となっています。

用途区分	2024 年中央値（円/ ㎡）	100 ㎡換算の目安	地価公示との比較
住宅系（市街化区域内）	109,982 円	約 1,100 万円	未対応（GML 形式）
住宅系（調整区域）	通年データなし	—	未対応（GML 形式）
商業系	185,714 円（2024 年・3 件）	約 1,857 万円	未対応（GML 形式）

### 住宅系（市街化区域内）

2024 年の住宅系（市街化区域内）の取引中央値は 109,982 円/㎡（約 11 万円/㎡）です。100 ㎡（約 30 坪）の土地であれば約 1,100 万円が目安となります。2024 年の採用件数は 40 件あり、本分析の対象区分のなかで最も信頼性の高い数値です。

都市計画区分の内訳をみると、採用 556 件のうち市街化調整区域が 204 件を占めますが、2024 年単年での調整区域の採用件数はゼロです。市街化区域内の住宅地は、1 低住専・1 中住専・1 種住居・2 中住専・近隣商業・商業・2 種住居・準住居・準工業と多様な用途地域を含んでいます。これらが「住宅系（市街化区域内）」として一括されているため、用途地域ごとの価格差は本分析では分離できていません。

### 住宅系（市街化調整区域）

2024 年の通年採用件数はゼロであり、現在の価格水準は本分析の範囲では確認できません。前期（2015～2017 年）の中央値は 54,366 円/㎡（約 5.4 万円/㎡）であり、市街化区域内住宅地と比べて大幅に低い水準でした。これは、建築制限・住宅ローンの組みにくさなど、調整区域固有のリスクが価格に反映されているためと考えられます。

なお、2017 年に 133 件という突出した取引件数が記録されています。前期中央値はこの

2017年のデータに大きく影響を受けている点に注意が必要です。

## 商業系

2024年の商業系の取引中央値は185,714円/㎡（約19万円/㎡）です。100㎡（約30坪）なら約1,857万円の目安です。ただし、採用件数はわずか3件であり、数値の安定性は低いと判断してください。住宅地と比べて単価は高いものの、少数事例であることを踏まえて参考程度にとどめることを推奨します。

## 地価公示との比較

本分析では地価公示データが未対応（GML形式）のため、実取引と公的価格の比較は実施できていません。

### 3. 地価の推移

#### 年次推移表（住宅系・市街化区域内）

年	採用件数	中央値（円/㎡）	備考
2015	37	70,435	分析開始年
2016	27	85,714	—
2017	32	82,292	—
2018	31	93,939	—
2019	20	93,863	—
2020	41	114,286	—
2021	27	117,910	—
2022	29	100,000	一時的な下落
2023	32	121,688	—
2024	40	109,982	最新通年
2025	20	134,565	参考値（年途中）

#### 年次推移表（住宅系・市街化調整区域）

年	採用件数	中央値（円/㎡）	備考
2015	8	50,352	—
2016	7	65,000	—
2017	133	54,412	※件数突出・要確認
2018	44	56,563	—
2019	10	57,519	—
2020	1	91,429	単件のみ

2021～ 2024	0	—	通年データなし
2025	1	85,106	参考値（単件・年途中）

## 年次推移表（商業系）

年	採用件数	中央値（円/㎡）	備考
2015	2	139,091	件数少
2016	1	166,667	単件
2018	2	147,022	件数少
2020	1	83,333	単件
2021	4	121,028	—
2022	1	130,233	単件
2023	1	130,435	単件
2024	3	185,714	件数少
2025	1	189,655	参考値（単件・年途中）

## 前期・後期の比較表

用途	前期中央値 （2015～2017 年）	後期中央値 （2022～2024 年）	前期→後期増減率
住宅系（市街化区域 内）	78,106 円/㎡	112,821 円/㎡	+44.4%
住宅系（調整区域）	54,366 円/㎡	データなし	—
商業系	166,667 円/㎡	142,857 円/㎡	-14.3%

## 推移の読み方

### 住宅系（市街化区域内）

住宅系（市街化区域内）は、2015年から2024年にかけて明確な上昇基調をたどっています。2022年に100,000円/㎡まで下落した局面がありましたが、2023年には121,688円/㎡へ回復しています。前期（2015～2017年）の中央値78,106円/㎡に対し、後期（2022～2024年）は112,821円/㎡と44.4%の上昇です。

### 商業系

商業系は、前期中央値166,667円/㎡に対し後期中央値142,857円/㎡と、むしろ後退しています。ただし、年間の採用件数が1～4件という水準が続いており、この増減が実態の価格変動を示しているのか、個別事例の構成変化によるものなのかは判断できません。商業系については、推移トレンドとして読み込むには件数が不十分です。

## 4. 今後の見通し

---

### 住宅系（市街化区域内）：▲ 強含み（ただし単年ブレを織り込んで判断）

2015年から2024年にかけて56.1%の上昇が確認されており、前期→後期の比較でも44.4%の上昇です。2022年の下落後も2023年に回復していること、2025年前半の参考値（134,565円/㎡、20件）が直近では最も高い水準にあることから、市場は引き続き強含みで推移していると判断するのが妥当でしょう。

ただし、単年ごとのブレ幅が大きく（2022年：100,000円 → 2023年：121,688円 → 2024年：109,982円）、単年の数値だけで断定することには注意が必要です。地価公示との比較ができていないため、実勢価格が公的評価に対して過熱・割安のどちらにあるかは確認できていません。

### 住宅系（調整区域）：－（データ不足）

2021年以降の通年データがなく、現在の方向感は判断できません。2025年の参考値は1件のみであり、トレンドとして扱う根拠がありません。

### 商業系：－（データ不足）

全期間を通じて年間件数が1～4件にとどまっており、価格水準の方向感を定量的に語ることは適切ではありません。前後期比較では-14.3%ですが、この数値もごく少数の事例に基づくものです。

## 5. 今売るべきか

---

### 売却に向きやすいケース

住宅系（市街化区域内）の土地については、2015年比で56.1%の上昇という水準は長期的にみて価格形成が進んだ段階といえます。以下に当てはまる場合、早期の売却を検討する合理性があります。

- ・ 2015～2018年頃に取得した土地で、含み益が十分に積み上がっている
- ・ 相続・資産整理など、売却のタイミングに期限がある
- ・ 2022年のような一時的な調整局面が再来する前に換金したい

### すぐに売らなくてもよいケース

- ・ 2025年の参考値（134,565円/m<sup>2</sup>）は現時点で過去最高水準に近く、市場が強含みであるとすれば、もう少し様子を見ることも一つの選択肢です。ただし、これは年途中の参考値であり、年度末にかけての変動を予測するものではありません。
- ・ 賃貸・事業用途で活用中で、現状に支障がない場合

### 判断時の注意点

市街化調整区域の土地については、2021年以降の取引事例がほぼ確認できていません。売却を考える場合、買い手の見つけやすさ・価格設定の難しさについて、地域の不動産業者への事前相談が特に重要です。商業地については、件数が少なく相場の把握が困難なため、個別物件ごとの判断が必要です。

## 6. 今買うべきか

---

### 購入に向きやすいケース

- ・ 宜野湾市内の市街化区域内住宅地への長期保有・居住目的の取得であれば、過去 10 年の上昇基調はひとつの参考材料になります。
- ・ 2022 年のような一時的な下落局面があれば、こうした調整期に購入することは価格面で有利に働く可能性があります。

### 慎重になるべきケース

- ・ 2024 年の中央値は 109,982 円/㎡、2025 年参考値は 134,565 円/㎡と、水準が上昇しています。短期転売目的での購入は、すでに価格形成が進んでいることを踏まえると慎重な判断が必要です。
- ・ 市街化調整区域の土地は、建築可否・用途制限の確認が取引前に不可欠です。本分析ではこれらの制度条件を確認できていません。

### 判断時の注意点

地価公示との比較ができていないため、現在の実勢価格が公的評価に対して過熱しているかどうかを本分析では判断できません。購入に際しては、必ず不動産鑑定士または宅地建物取引士による個別調査を行ってください。

## 7. 本分析の総括

---

宜野湾市の土地市場を実取引データで分析した結果、住宅系（市街化区域内）については2015年から2024年にかけて56.1%の価格上昇が確認されました。前期（2015～2017年）の中央値78,106円/㎡から後期（2022～2024年）の112,821円/㎡への推移は、単年のブレを含みながらも中長期的な上昇基調を示しています。

一方、市街化調整区域については2021年以降の通年データが存在せず、現在の相場水準・需給状況は本分析の範囲では判断できません。この区域の土地に関しては、取引実績の少なさ自体が市場流動性の低さを示している可能性があります。

商業系は長期（2015→2024）では+33.5%の上昇を示しますが、年間取引件数が1～4件と極めて少なく、推移の方向感を確定的に論じることは適切ではありません。前期→後期比較では-14.3%と後退していることも踏まえ、商業地については現時点で強い見通しを示すことができません。

地価公示データがGML形式のみであったため、公的価格との比較という重要な検証ができていません。実勢価格の割安・割高判断、および今後の見通し精度を高めるためには、地価公示GMLの別途解析が必要です。

## 8. 分析上の限界

地価公示との比較	GML/XML 形式のみのため未対応。実勢価格の公的評価との対比ができていない
市街化調整区域の動向	2021～2024 年の通年データがゼロ。現在の相場水準は判断不能
2017 年の調整区域 133 件	突出した件数の理由が不明。分譲開発等の可能性があるが確認できない
用途地域別の分離	「住宅系（市街化区域内）」内で 1 低住専・商業地域等が混在しており、用途地域ごとの価格差は分析できていない
商業系の件数不足	全期間を通じて年間 1～4 件。トレンド分析として信頼性が低い
外部要因の検証不可	金利・人口・基地返還・インフラ整備等の要因は入力データに含まれておらず、価格変動の原因分析には別途調査が必要
アンケートベースの性質	不動産情報ライブラリは全取引を網羅するものではなく、回答バイアスが含まれる可能性がある

## 9. 判断上の注意点

---

- ・推測を含む箇所：「強含み」の見通し（住宅系・市街化区域内）は、過去の推移から類推したものです。将来の価格を保証するものではありません。
- ・データ不足の箇所：市街化調整区域の動向、商業系の推移判断。いずれも件数が不十分であり、強い結論を避けています。
- ・参考値として扱った箇所：2025年のすべての数値は年途中の参考値です。年度末に数値が変動する可能性があります。また、住宅系（調整区域）の2025年参考値は1件のみであり、統計的な意味を持ちません。
- ・条件外の参考情報：2025年参考値（住宅系・市街化区域内、20件、134,565円/㎡）は、見通しの補助的な参考情報として提示しています。確定年のデータと同列に扱ってはなりません。
- ・都市計画区分・制度条件の確認が必要な箇所：市街化調整区域の取引は、建築制限・開発許可の可否によって価格が大きく異なります。本分析ではこれらの制度条件を個別に確認しておらず、調整区域の土地に関する判断には必ず専門家への確認が必要です。
- ・地価公示の未対応：公的価格との比較ができていないため、現時点の実勢価格が「適正水準」「割高」「割安」のいずれにあるかは本分析では断言できません。

本レポートは国土交通省 不動産情報ライブラリの公的データに基づき作成した参考資料です。個別物件の取引価格・査定の根拠として直接使用することはできません。売買の最終判断は必ず宅地建物取引士等の専門家にご相談ください。