

1 エグゼクティブサマリー

全用途平均 前年比 +6.6% 全国2位（東京都に次ぐ）	住宅地 前年比 +6.4% ↓前年7.9%から鈍化	商業地 前年比 +7.3% ↑前年7.0%から加速	上昇継続年数 13年連続 2014年から全地点上昇
---	--	--	--

- ① 2026年地価公示（1月1日時点）において、沖縄県内は全21市町村・186地点すべてで地価が上昇。横ばい・下落は1地点もなかった。
- ② 全用途平均の上昇率は前年（7.2%）から6.6%に鈍化したものの、依然として全国2位の高水準。特に住宅地の鈍化（7.9%→6.4%）が目立つ一方、商業地は7.3%と前年比で加速している。
- ③ 市町村別では本部町（+15.6%）・宜野湾市（+8.9%）・北谷町（+9.2%）など中北部の上昇が際立ち、南部（那覇市）との格差縮小が起きている。
- ④ 那覇市は依然として最高地価水準を維持（平均33万円/㎡）。商業地の最高価格地点「久茂地3丁目1番1」は226万円/㎡で25年連続の最高値。
- ⑤ 一部地域では価格の頭打ち感も観察され始めており、建築費高騰・住宅ローン金利上昇が今後の下押し圧力として注視される。

2 調査対象と情報源

■ 使用データ

本レポートは、国土交通省土地鑑定委員会が2026年3月17日に公表した「令和8年地価公示」を主たる情報源とする。調査基準日は2026年1月1日。沖縄県内の調査地点は21市町村・186地点で、住宅地・商業地・工業地を含む。

情報源	種別	信頼性
国土交通省「令和8年地価公示」（2026年3月17日公表）	一次統計（法定）	最高位（地価公示法に基づく公的調査）
国土交通省 不動産情報ライブラリ（reinfo.lib）	一次統計（法定）	最高位（標準地個別データ）
沖縄タイムス・琉球新報（2026年3月17～18日付）	報道機関	高位（地元主要紙による第一報）
土地代データ（tochidai.info）	統計集計サービス	中位（国交省データを二次集計。参照補助）

※ 個人ブログ・匿名メディアは使用していない。

3 2026年時点の沖縄本島 地価動向

■ 3-1 住宅地

沖縄県全体の住宅地平均は13万0,498円/m²（前年比+6.43%）。全国平均の+2.1%を大幅に上回る水準だ。上昇の背景には、持ち家比率が全国最低水準である沖縄特有の潜在需要に加え、県外からの移住・セカンドハウス需要の継続がある。

【図表1】 主要市町村の住宅地 地価水準と前年比（2026年1月1日時点）

市町村	住宅地平均(円/m ²)	前年比変動率	特記事項
那覇市	215,965	+5.34%	おもろまち・新都心が牽引
浦添市	約167,000※推計	+7~8%程度	ゆいレール延伸で需要継続
宜野湾市	約151,000※推計	+8.89%（全用途）	野嵩3丁目が県内住宅地1位+18.6%
北谷町	約187,000※推計	+9.19%（全用途）	美浜周辺・観光×住宅の複合需要
沖縄市	約101,000（2025年）	+4~5%程度	ライカム周辺が牽引

※「約〇〇※推計」は市町村全用途データから筆者が住宅地比率を参考に推計した参考値。確定値は国交省不動産情報ライブラリで個別確認を推奨する。

住宅地上昇率の県内最高地点は宜野湾市野嵩三丁目（前年比+18.6%）で、全国でも14番目の高い上昇率。周辺の区画整理事業の進展と那覇市へのアクセス改善が地価を押し上げていると考えられる（解釈）。

■ 3-2 商業地

沖縄県全体の商業地平均は26万1,270円/m²（前年比+7.26%）。全国平均+4.3%を上回る。商業地の上昇率が住宅地を逆転しており、観光・インバウンド需要の底堅さと投資マネーの流入が続いている。

【図表2】 主要市町村の商業地 地価水準と前年比（2026年1月1日時点）

市町村	商業地平均(円/m ²)	前年比変動率	特記事項
那覇市	509,789	+7.06%	久茂地3-1-1が226万円/m ² （25年連続最高値）
北谷町	約205,000※	+9.19%（全用途）	美浜アメリカンビレッジ周辺
宜野湾市	約151,000※	+8.89%（全用途）	宜野湾市場周辺・米軍返還地周辺
本部町	上昇率+15.55%（全用途）	最上位	観光施設・美ら海水族館近隣
浦添市	工業地+6.8%（156,500円/m ² ）	工業地最高	那覇港背後地の倉庫・物流需要

※「約〇〇※」は全用途平均からの参考推計値。

南部（那覇中心部）の商業地はやや落ち着いた伸び率になりつつある一方、中部・北部では本部町・宜野湾市・北谷町など個別事情のある地域が大きく伸びている。南部と中北部の格差が縮小しつつあると観察できる（解釈）。

4 2025年との比較

【図表3】用途別 上昇率の前年比較（事実）

用途	2025年公示(前年比)	2026年公示(前年比)	変化	評価
全用途平均	+7.2%	+6.6%	▼0.6pt	鈍化
住宅地	+7.9%	+6.4%	▼1.5pt	鈍化（顕著）
商業地	+7.0%	+7.3%	△0.3pt	加速
工業地	—（参考：+5～6%）	+5.3%	概ね横ばい	安定

住宅地の伸び率鈍化は全国的な傾向でもあるが、沖縄の場合は絶対水準がもともと高く、建築費高騰や住宅ローン金利の上昇が購買力を抑制し始めている可能性がある（解釈）。一方、商業地の加速は観光関連投資の継続を示唆しているとみられる（解釈）。

【図表4】那覇市 用途別の前年比較（事実）

那覇市・用途別	2025年地価平均(参考)	2026年地価平均	前年比
全用途	約311,600円/m ² （推計）	330,244円/m ²	+5.97%
住宅地	約205,000円/m ² （推計）	215,965円/m ²	+5.34%
商業地	約476,000円/m ² （推計）	509,789円/m ²	+7.06%
工業地	約226,000円/m ² （推計）	233,000円/m ²	+3.10%

※2025年地価平均は前年比から逆算した推計値。確定値は国交省資料で確認を要する。

【図表5】変化が大きかった地点・エリア（2026年、事実ベース）

地点・エリア	用途	前年比変動率	注目理由
宜野湾市野嵩3丁目1305番1	住宅地	+18.6%（県内1位・全国14位）	区画整理事業・那覇近接
本部町（市町村全用途）	全用途	+15.6%（市町村別1位）	美ら海水族館周辺の観光需要
北谷町（市町村全用途）	全用途	+9.2%	美浜の商業×住宅複合需要
那覇市久茂地3-1-1	商業地	+6.6%（226万円/m ² ）	25年連続県内最高価格地点
浦添市（工業地）	工業地	+6.8%（156,500円/m ² ）	物流・倉庫需要、那覇港背後

5 ここ10年程度の動向（2014～2026年）

沖縄の地価は2012～2013年ごろに底値をつけた後、2014年から13年連続で上昇している（事実）。バブル期（1991～1992年）を頂点とする長期下落局面を経て、2013年以降は「第二の上昇局面」にある。那覇市の住宅地平均はすでにバブルピーク（1992年）水準を超えている（事実）。

【図表6】沖縄県 地価変動率の長期推移サマリー（住宅地・商業地、事実ベース）

時期	主な動き	住宅地変動率(概括)	商業地変動率(概括)
～2013年	長期下落局面の末期。底値形成	マイナス～横ばい	マイナス～横ばい
2014～2017年	上昇局面スタート。インバウンド需要拡大	+2～4%台	+3～5%台
2018～2019年	民泊バブル・観光ブームで加速	+5～7%台	+5～8%台
2020～2021年	コロナ禍で一時鈍化（ただし下落なし）	+2～4%台	+2～5%台
2022～2023年	コロナ明け後の回復加速	+4～6%台	+4～7%台
2024年（令和6年）	全国比較でも高水準の上昇継続	+7～8%台	+6～8%台
2025年（令和7年）	住宅地7.9%・商業地7.0%	+7.9%	+7.0%
2026年（令和8年）* *	住宅地鈍化・商業地加速	+6.4%**	+7.3%**

※2014～2024年の変動率は概括値。詳細は国土交通省地価公示各年版を参照。

<参考>沖縄県の公示地価の過去最高値は24万円/m²（1992年）、過去最低値は8万7,000円/m²（2012年）。現在の県平均（17万2,000円/m²）はバブルピークの約72%にあたるが、那覇市単体では最高値（518,781円/m²、1991年）の約64%水準まで回復している（事実）。

▶ 図表の提案：時系列折れ線グラフ（2014～2026年、住宅地変動率・商業地変動率の2本線）を挿入すると推移の視覚化に有効。国交省発表の各年概要PDFから変動率数値を抽出して作成可能。

6 今回の地価調査から読み取れる傾向と示唆

■ 6-1 事実に基づく観測結果

- ① 沖縄県内186地点全地点で上昇。1地点も横ばい・下落がない状況は2014年以来継続している。
- ② 住宅地の伸び率が鈍化（7.9%→6.4%）する一方、商業地の伸び率が加速（7.0%→7.3%）した。
- ③ 市町村別では本部町・北谷町・宜野湾市など中北部の伸びが大きく、那覇市（全用途+5.97%）の伸びを上回る地点が増えた。
- ④ 那覇市の商業最高価格地点（久茂地3-1-1）は226万円/m²で前年比+6.6%。25年連続で県内最高を記録。
- ⑤ 工業地は浦添市が上昇率トップ（+6.8%）。物流・倉庫需要が根強い。

■ 6-2 事実から考えられる解釈・示唆（推測を含む）

- ◆ 【住宅地の鈍化について】 建築費の高騰と住宅ローン金利の上昇が購買力を制限しつつある可能性がある。住宅の絶対価格が高止まりしており、特に若い世代の取得能力が制約されてきていると考えられる。
- ◆ 【商業地の加速について】 観光業の回復・インバウンド需要の継続が商業地への投資意欲を支えているとみられる。金利上昇局面でも商業地への資金流入が続いている点は特筆に値する。
- ◆ 【南北格差の縮小について】 那覇市中心部の伸びが鈍化しつつある中、中北部・周辺町村の伸びが相対的に高まっている。エリアによっては「買いやすさ」が中北部に移行しつつある可能性がある。

◆ 【頭打ち感について】一部地域で頭打ち感も指摘されており（沖縄タイムス報道）、那覇市内の特定エリアでは取引の勢いが以前より落ち着いてきた可能性がある。ただし下落局面には至っていない。

◆ 【不確実性】世界情勢の不安定化・物価高・金利上昇は下振れリスクとして存在する。また、自然災害が観光需要に影響する場合、地価の伸びにも波及しうる（不動産鑑定士の見解あり）。

7 まとめ ― 実務上の要点

2026年の地価公示は、沖縄の地価上昇が「勢いを維持しながら、構造的な変化を始めている」ことを示している。

実務上のポイント	内容
住宅取引の価格感覚	那覇市住宅地の平均は21万5,965円/㎡。+5.34%の上昇が続くが、伸び率はやや落ち着き始めている。
商業地・投資物件の視点	商業地は依然として+7%台の上昇。投資妙味は残るが、利回りと取得価格のバランスを慎重に見極める必要がある。
注目エリア(中北部)	宜野湾市・北谷町・本部町の伸びが顕著。那覇周辺の代替エリアとして中部以北の需要が厚みを増している。
売却検討物件へのアドバイス	13年連続上昇だが、住宅地の伸びは鈍化局面。利益確定を検討する売主への説明材料として、今がチャンス。
確認すべき次の情報	<ul style="list-style-type: none">・2026年7月公表予定の沖縄県「基準地価」（7月1日時点）で再確認・国交省不動産情報ライブラリで個別地点の確定値を照合・金利動向（住宅ローン変動金利の推移）

参考情報源一覧

- ① 国土交通省「令和8年地価公示」（2026年3月17日公表） https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/
- ② 国土交通省「令和8年地価公示 報道発表資料」（2026年3月17日）
https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00074.html
- ③ 国土交通省 不動産情報ライブラリ (reinfoLib) <https://www.reinfoLib.mlit.go.jp/>
- ④ 沖縄県公式ホームページ「地価調査・地価公示」
<https://www.pref.okinawa.jp/machizukuri/jutakutochi/1012354/1021640/1012365/1012366.html>
- ⑤ 沖縄タイムス「沖縄の公示地価2026 県内の地価13年連続で上昇」（2026年3月17日付）
- ⑥ 沖縄タイムス「地価上昇率ランキング 住宅地1位は宜野湾・野嵩三丁目」（2026年3月17日付）
- ⑦ 土地代データ (tochidai.info) 沖縄県・那覇市・宜野湾市ページ（国土交通省データ二次集計）

本レポートに含まれる推計値・解釈は、引用した公的データをもとに筆者（アップライト合同会社）が独自に整理・分析したものです。確定値・個別取引の判断にあたっては、必ず原典データおよび専門家の意見をご確認ください。