

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
名護(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	9,980,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 5 月 10 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市字安和渡地原 8 5 番				地積 (m ²)	504	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他) (70,200)			
	1 : 1.5	住宅 R C 2	中規模一般住宅、農家住宅等が建ち並び既成住宅地域	南西3.7 m 市道、背面道	水道	第一安和停90 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 190 m、南 130 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 26 m、			規模	500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 3.7 m市道	交通施設	第一安和停 北方 90 m 法令 (都) (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅や農家住宅等が多い既成集落地域である。地域の状況に大きな変動はないが、割安感もあって、市内中心部の引き合いが広がりつつある。地価は微増傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 二方路 セットバック	+1.0 +3.0 -3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,800 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名護市全域の既存の集落地域である。古くからの集落地域で、人的な結びつきも強く、需要者は、集落の居住者や出身者等、地縁を持つ者が中心である。テーマパークの開業を控え、市内の不動産市況はやや活性化している。近隣地域周辺の土地は割安感があり、市外からの引き合いも開始した。成約事例は少ないが、更地で概ね 1 千万前後が需要の中心となっていると思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を採用して求めており、市場性を反映した価格として規範性は高い。収益還元法については、賃貸市場が成熟しておらず、高止まりする建築費を考慮すると、経済合理性を有した賃貸用建物の建築を想定することができなかったため、適用を断念した。よって、比準価格を採用し、経済情勢や不動産市場をも勘案して、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,800 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 率	〔 一 般 的 要 因 〕	好調な観光業に牽引されて、県内景気は拡大基調で、不動産需要も概ね底堅い。当市の人口は増加傾向。			〔 地 域 要 因 〕	テーマパーク開業に向け市内の不動産市況が活気づいていたことで、割安感のある既存集落へも需要が波及しつつある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
変動率 年間 +5.3 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリューション沖縄
名護（県） - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 飯塚 義章

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市宇伊差川伊差川原62番				②地積 (㎡)	306	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (40,80)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
	1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅及び農家住宅等が混在し、アパートも見られる既成住宅地域	南東4m 市道、北東側道	水道	伊差川停270m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 110m、南 100m、北 190m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 21m、規模 300㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、4m 市道	交通施設	伊差川停北東方270m	法令規制	(都) 1低専 (40,80)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持していくと予測される。地価は、近年の需要増加を背景に上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+2.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名護市及び隣接市町村のうち住宅需要が見られる地域一体と把握される。需要者は、地縁者が中心であるが、県内外の移住者が増えつつある。周辺地域での住宅需要の高まりや中心市街地に比べて割安感があることから、郊外部の宅地需要も堅調に推移している。土地は、基準地と同程度の規模で総額1,000万円前後、築年が新しい戸建住宅は、土地細分化等により総額2,000~3,000万円程度が、市場における取引の中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から規範性の高い事例を採用して求めており、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は共同住宅も混在するが、収益性よりも居住の快適性や周辺相場を重視する地域であり、賃料水準や建築費高騰の点を考慮すると、経済合理性に見合った賃貸想定が困難であるため、収益価格の試算は行なわなかった。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正行政その他	街路交通環境行政その他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,000 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的〕 県内景気の上昇基調に伴い不動産需要も堅調に推移しているが、各種物価上昇による需給動向への影響に懸念が残る。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域〕 地域要因に特段の変動は見られないが、堅調な需要から、地価は上昇傾向で推移している。					
	②変動率	年間 +6.3%	半年間 %	〔個別的〕 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリューション沖縄
名護（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 飯塚 義章
鑑定評価額	3,050,000 円		1㎡当たりの価格	11,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市字饒平名村内 6 4 番					②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)		
	1.2:1	住宅 W 1	一般住宅及び農家住宅が混在する既成住宅地域	南 3 m 市道、三方路	水道	饒平名停 130 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 110 m、南 80 m、北 270 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 15 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、3 m 市道	交通施設	饒平名停北方 130 m	法令規制	(都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域として熟成しているが、今後は徐々に更新していくと予測される。地価は、近年の需要増加を背景に上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路 セットバック	+3.0 +2.0 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名護市及び隣接市町村のうち住宅需要が見られる地域一体と把握される。需要者は、地縁者が中心であるが、県内外の移住者が増えつつある。周辺地域での住宅需要の高まりや中心市街地に比べて割安感があることから、郊外部の宅地需要も堅調に推移している。また、眺望の良い土地ではリゾート需要も散見される。なお、土地建物の規模や利用形態などが様々であるため、需要の中心となる価格帯は把握しがたい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から規範性の高い事例を採用して求めており、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は収益性よりも居住の快適性や周辺相場を重視する地域であり、賃料水準や建築費高騰の点を考慮すると、経済合理性に見合った賃賃想定が困難であるため、収益価格の試算は行なわなかった。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	名護（県） - 4 前年指定基準地の価格 12,300 円/㎡	[105.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [113.9]	[101.9] / 100	11,600			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -1.0 +15.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,000 円/㎡		③ 価変動形状成因の	〔一般的要因〕 県内景気の上昇基調に伴い不動産需要も堅調に推移しているが、各種物価上昇による需給動向への影響に懸念が残る。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 地域要因に特段の変動は見られないが、堅調な需要から、地価は上昇傾向で推移している。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +15.0 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリューション沖縄
名護（県） - 4	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 飯塚 義章

鑑定評価額	4,650,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市字源河浜原 1 1 1 7 番				②地積 (㎡)	358	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1 : 1.2	住宅 B 1	一般住宅及び農家住宅が混在し、畑も見られる住宅地域	北 3.5 m 市道	水道	源河入口停 300 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 150 m、南 120 m、北 70 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位北、3.5 m 市道	交通施設	源河入口停南東方 300 m	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域として熟成しており、今後も現状を維持していくと予測される地価は、近年の需要増加を背景に上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名護市及び隣接市町村のうち住宅需要が見られる地域一体と把握される。需要者は、地縁者が中心であるが、県内外の移住者が見られる。周辺地域での住宅需要の高まりや中心市街地に比べて割安感があることから、郊外部の宅地需要も堅調に推移している。なお、土地建物の規模や利用形態などが様々であるため、需要の中心となる価格帯は把握しがたい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から規範性の高い事例を採用して求めており、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は収益性よりも居住の快適性や周辺相場を重視する地域であり、賃料水準や建築費高騰の点を考慮すると、経済合理性に見合った賃賃想定が困難であるため、収益価格の試算は行なわなかった。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,300 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的〕 県内景気の上昇基調に伴い不動産需要も堅調に推移しているが、各種物価上昇による需給動向への影響に懸念が残る。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域〕 地域要因に特段の変動は見られないが、中心市街地に対する相対的割安感から、地価は上昇傾向で推移している。					
	②変動率	年間 +5.7 %	半年間 %	〔個別的〕 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社国土鑑定センター. Row 1: 名護(県) - 5, 沖縄県, 沖縄, 氏名, 不動産鑑定士 桶田 邦広

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 7年1月], 40,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including location, area, usage, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public value indicators.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
名護(県) - 6	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	5,780,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市字辺野古辺野古原 8 5 番外				地積 (㎡)	344	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他) (70,200)	
	1:2	住宅 RC 2	中規模一般住宅と農家住宅等が混在する住宅地域	北西 6.5 m 市道、三方路	水道	辺野古停 150 m		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 23 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 . 5 m 市道	交通施設	辺野古停 南方 150 m 法令 (都) (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	「キャンプシュワブ」の南方に隣接する戸建住宅や農家住宅等が混在する住宅地域である。地縁的選好性の強い地域で外部からの流入は少ない。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 三方路	+1.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は名護市内や隣接町村を中心とする既成住宅地域である。需要者は地縁的選好性の強い地域内の居住者が中心と考えられる。名護市の南東部、米軍基地キャンプシュワブに隣接し、中心市街地からの距離もかなりあるため、テーマパーク開業発表以降も特段影響は見られず、需要は総じて弱い。土地は規模 3 5 0 ㎡前後で 6 0 0 万円前後が需要の中心と考えられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、地域内に収益物件は見られず、合理的な賃貸用建物の想定が困難なことから収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向や指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他	
	名護(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[105.7]	100	100	[103.0]	16,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	12,300 円/㎡	100	[100.0]	[80.0]	100		-3.0 -3.0 -15.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,500 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	今後、物価高や建築費の高騰が住宅地需要に影響を与える懸念はあるものの、県内の不動産市況は総じて堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	地域内に特段の変動要因はない。名護市内の不動産需要が高まっているが、当該地域にあまり大きな変化は見られない。			
	代表標準地 標準地	標準地番号			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。		
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
名護(県) - 7	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	8,900,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市字我部祖河我部祖河 1 6 1 番				地積 (㎡)	414	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200) (その他)	
	1.2 : 1	住宅 R C 1	一般住宅や農家住宅のほか畑等も多く見られる住宅地域	南西4 m 市道	水道	河知農協前停150 m		
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4 m市道	交通施設	河知農協前停 北方 150 m	法令 (都) (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	農家住宅が中心の住宅地域であるが、既存住宅の跡地を分割した戸建分譲も見られる。ほかに特段の変動要因はなく、当面は同様の動きが続くと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は名護市内を中心とした既成住宅地域である。需要者は地縁的選好性の強い地域内の居住者が中心と考えられるが、周辺では戸建分譲が多く見られ、当該分譲住宅は市内中心部のほか県内外からの需要も多い。小規模戸建住宅の取引も多く、取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で900万円前後の水準となる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、地域内に収益物件は殆ど見られず、合理的な賃貸用建物の想定が困難なことから収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,000 円/㎡			価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	今後、物価高や建築費の高騰が住宅地需要に影響を与える懸念はあるものの、県内の不動産市況は総じて堅調に推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	地域内に特段の変動要因はないが、テーマパークの開業発表以降、名護市内の不動産需要が高まっている。	
	変動率	年間 +7.5 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
名護(県) - 8	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	19,900,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) [令和 7年1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市宇茂佐の森1丁目1番2				地積 (㎡)	319	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 1低専 (50,100)	
	1:1.5	住宅 RC 1	戸建住宅のほか共同住宅等が見られる区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、下水	名護バスターミナル 450 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 40 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 21 m、			規模	320 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	名護バスターミナル 北西方 450 m	法令 (都) 1低専 (50,100) 規制
地域要因の将来予測	街路が整然とした区画整理地内の住宅地域で、市内でも人気のエリアである。開業間近なテーマパークへの期待感もあり、引き合いは強まった。今後も、需要は概ね底堅いと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地としての使用				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名護市内の土地区画整理地域内の住宅地域を中心に、既存集落内の分譲住宅地等を含む。良好な住環境を反映し、需要者は地縁者に加えて、本島中北部の家族世帯に及んでいる。本部半島のテーマパークの開業が迫り、不動産市場が活気づき、引き合いは概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、更地総額で2千万円弱となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、強い代替競争関係を有する区画整理地の取引事例を採用しており、市場参加者の観点から行った要因比較の精度は高いと判断する。収益価格については、建築単価の高騰や、賃貸市場の熟成の程度等を考慮すると、経済合理性を有する最有効使用の建物の想定は困難と判断し、適用を見送った。よって、比準価格を採用し、経済情勢や不動産市場の動向を勘案して、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,100 円/㎡			価格変動形状要因の	変動形状要因の	(- 一般的要因) 好調な観光業に牽引されて、県内景気は拡大基調で、不動産需要も概ね底堅い。当市の人口は増加傾向。	(- 地域要因) 本部半島のテーマパーク開業への期待感もあり、住宅需要が増加、建築着工等が増える傾向にある。	(- 個別的要因) 個別的要因に変動はない。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率	年間 +15.5 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土鑑定センター
名護(県) 5 - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 桶田 邦広

鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価 [令和 7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市大南1丁目535番「大南1-4-10」			地積(㎡)	297	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)近商(80,200) (その他) (90,200)
	1:1.5	店舗兼住宅 RC 2	各種中小規模の店舗が建ち並び近隣商業地域	北東15 m 県道	水道、下水	大西停近接	
(2)近隣地域	範囲	東 170 m、西 0 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 21 m、			規模	320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	15 m 県道	交通施設	大西停 北西方近接 法令(都)近商(80,200) 規制
	地域要因の将来予測	市内中心部に位置する県道沿いの既存商業地域である。地域内に特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。					
(3)最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は名護市を中心とする商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は県内の法人や個人事業者等と考えられるが、住宅地としての需要も見られる。市内中心部の商業地は衰退傾向であったが、大型テーマパーク開業の発表以降、不動産需要が高まっており、価格の上昇傾向が強まっている。取引される画地の規模等は様々で価格帯はまちまちであるが、基準地と同程度の規模を想定した場合には総額で2,000万~2,500万円程度の水準になる。						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、市場参加者の意思決定に適合した十分な説得力を有する価格と判断する。一方、現時点における建築費や收受可能な賃料水準を考慮すると合理的な賃貸用建物の想定が困難と判断し、収益還元法は適用しなかった。よって本件では、市場の実態を反映した比準価格を重視し、近時の市場動向等の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,500 円/㎡		価格変動 形状 形成 要因 の	変 動 形 状 成 成 因 の	要 因	国 内 客 、 外 国 客 と も に 入 域 観 光 客 数 は 前 年 を 上 回 っ て お り 、 観 光 関 連 産 業 は 堅 調 で あ る 。 不 動 産 市 場 も 好 調 を 維 持 し て い る 。	内 訳 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						
	変動率	年間 +5.0 %	半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社鑑定ソリューション沖縄
名護（県） 5 - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 飯塚 義章
鑑定評価額	53,200,000 円	1㎡当たりの価格	89,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市宇茂佐の森4丁目2番15				②地積 (㎡)	598	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 準住居 (60,200)	
	1:1.5	事務所 RC 2	国道バイパス沿いに各種店舗や事務所、飲食店の建ち並ぶ路線商業地域	北東30 m 国道、南東側道	水道、下水	名護バスターミナル停 890 m	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 50 m、南 25 m、北 15 m		②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 23 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	30 m 国道	交通施設	名護バスターミナル停 北西方 890 m	法令 (都) 準住居 (70,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	バイパス沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ新興の路線商業地域であり、今後も商業集積が進んでいくと予測される。地価は、近年の需要増加を背景に上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 高低差 +3.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、名護市のうち幹線道路沿いの路線商業地域を中心とする圏域と把握される。需要者は、県内外の事業者が中心である。幹線道路沿いの土地は供給が相対的に少なく、大型テーマパークや背後地の拡充の影響も相まって、需要は堅調に推移している。土地建物の規模や利用形態、需要者の業種などが様々であるため、需要の中心となる価格帯は把握しがたいが、土地は基準地と同程度の規模で総額5,000円台程度になると把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から規範性の高い事例を採用して求めており、市場の実態を反映した価格である。近隣地域は、幹線道路沿いの商業地域であるが、賃料水準や建築費高騰の点を考慮すると、経済合理性に見合った賃貸想定が困難であるため、収益価格の試算は行なわなかった。以上より、市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 補正 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 交通 環境 補正 行政 その他
	名護（県） 5 - 1 前年指定基準地の価格 69,500 円/㎡	[105.0] / 100	100 [100.0]	100 [84.9]	[100.9] / 100	86,700	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他 -3.0 +1.0 -15.0 +2.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 81,000 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	④ 一般的 要因 県内景気の上昇基調に伴い不動産需要も堅調に推移しているが、各種物価上昇による需給動向への影響に懸念が残る。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			④ 地域 要因 地域要因に特段の変動は見られないが、地域経済及び不動産需要の拡大基調の影響から、地価は上昇傾向で推移している。				
	②変動率	年間 +9.9 %	半年間 %	④ 個別的 要因 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社はまもと不動産鑑定
名護(県) 5 - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 濱元 毅

鑑定評価額	193,000,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価 [令和 7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 5 月 10 日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	名護市宮里7丁目1476番5「宮里7-2-55」			地積(㎡)	1,753	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) 準住居(60,200) (その他) (70,200)
	1:1.5	店舗 S 1	国道沿いに郊外型店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	北西30 m 国道、南西側道	水道、下水	為又停520 m	
(2)近隣地域	範囲	東 130 m、西 200 m、南 80 m、北 70 m			標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 50 m、			規模	1,700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	3 0 m国道	交通施設	為又停南東方 520 m 法令(都) 準住居(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	駐車場付きの大型店舗が並ぶ国道沿いの路線商業地域で、店舗の顧客層は北部圏域の全域に及ぶ。本部半島のテーマパークの開業により、当面の不動産市況は活気づくものと予測する。					
(3)最有効使用の判定	低層店舗地としての使用				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	36,300 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6)市場の特性	同一需給圏は、名護市内の幹線道路沿いの商業地である。需要者は、店舗を営む県内外の法人を中心に、幅広い。需要者の意思決定においては、駐車スペースを確保できる画地規模かどうかや、アクセスの利便性等が重視される。収益物件に対する金融機関の融資はまだ慎重な状況だが、本部半島のテーマパーク建設で、市況の見通しは明るくなっている。更地で2億円弱の物件が需要の中心となっている。						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の商業地の取引事例を採用し、市場参加者の観点から要因比較を行って査定したため、市場性を反映した規範性の高い価格が得られた。収益価格については、自営の店舗の多い地域で賃貸市場の熟成の程度が弱く、建築費も高騰しており、想定要素が多くなったため、相対的な規範性は劣るものと判断した。よって比準価格を採用し、指定基準地からの検討等も踏まえ、鑑定評価額を決定した。						
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 0.0 地 街路 -3.0
	名護(県) 5 - 1	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	[103.0] 100	107,000	要 環境 0.0 域 交通 +4.0 補 画地 0.0 要 環境 -32.0 正 行政 0.0 因 行政 +2.0 その他 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,100 円/㎡			価格変動形状要因	要 因	好調な観光業に牽引されて、県内景気は拡大基調で、商業用不動産の需要は概ね底堅い。当市の人口は増加傾向。	内 街路 交通 0.0 地 街路 -3.0
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						
	変動率	年間 +19.4 %	半年間 %				要 環境 0.0 域 交通 +4.0 補 画地 0.0 要 環境 -32.0 正 行政 0.0 因 行政 +2.0 その他 0.0