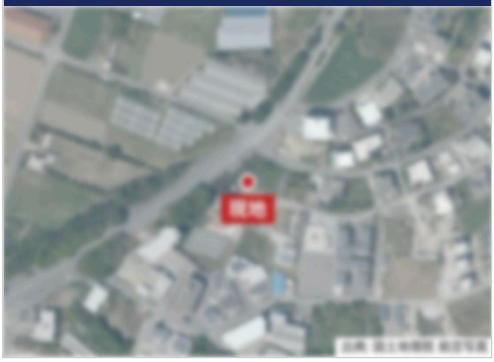
南城市

参考レポート ○○△△1-1 土地 簡易分析レポート

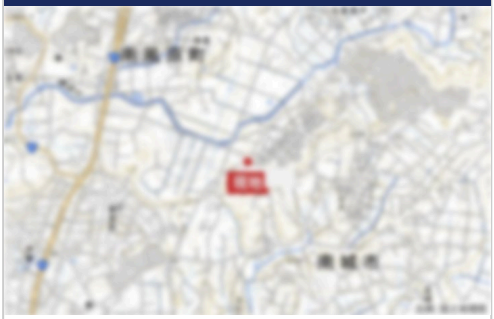
バス停徒歩1分・上下水道あり・分筆相談可の132坪整形地

総合評価 A（優良）

航空写真



現地案内図



バス停「△△」 徒歩1分

物件概要

所在地	沖縄県南城市○○字△△1番1（登記簿）
価格	2,500万円
土地面積	439.0㎡（132.8坪）・登記簿地積439㎡
坪単価	18.8万円/坪
地目	宅地（登記簿・昭和47年地目変更）
都市計画／用途地域	都市計画区域内（非線引）・用途地域の指定なし
建ぺい率／容積率	60%／200%
取引態様／引渡し	仲介／相談・建築条件なし・分筆相談可

災害リスク評価（公的資料に基づく）

※評価: A（安全）～E（要注意）

項目	内容（出典）	評価	解説
洪水	【重ねるハザードマップ】想定最大規模 区域外	A	想定最大規模の洪水でも浸水区域の外側で、浸水リスクは低い
津波	【重ねるハザードマップ】区域外	A	海岸から離れた内陸の丘陵地で、津波浸水想定区域には含まれていない
高潮	【重ねるハザードマップ】区域外	A	高潮浸水想定区域の外側で、台風時の海水流入の心配は小さい
土砂災害	【重ねるハザードマップ】警戒区域外	A	土石流・急傾斜地・地すべりのいずれの警戒区域にも該当しない
地震	【J-SHIS 2020年版】30年以内震度6弱以上 18.8%	C	30年以内に震度6弱以上が起きる確率は18.8%。那覇中心部（20.8%）と同水準
液状化	【J-SHIS 表層地盤】微地形区分: 丘陵	A	丘陵地で地盤が締まっており（AVS30 387m/s）、液状化の危険性は低い

災害リスク総合評価 A 浸水・土砂の区域外の丘陵地。地震は県内主要都市と同水準

価格妥当性

周辺の坪単価比較（売出中央値）



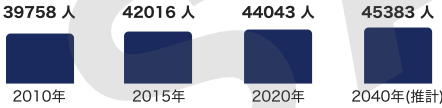
A 坪18.8万円は同じ字△△の売出中央値24.4万円より約23%低く、南城市全体の中央値15.0万円は上回る水準。132坪と区画が大きいぶん坪単価が抑えられており、分筆して2区画にすれば周辺の60～90坪帯（坪24～28万円）に近づく余地がある

（出典: うちなーらいふ・グーホーム掲載事例 半径4km・679件 2026年9月時点）

将来資産性 B

- ✓ 南城市の人口は2010年から2020年まで国勢調査で2回連続増加し、住民基本台帳でも16年連続増加
- ✓ 国の将来推計では2040年ごろまで微増が続く見込みで、県内でも人口減少に転じにくい自治体
- ✓ 那覇市街まで車で約30分の通勤圏。周辺には2022～2025年築の賃貸が複数供給され、居住需要がある
- ✓ 半径4kmの売出事例は679件と多く、流動性は郊外としては高い

南城市の人口推移



（出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口）

利便性・住環境 B

コンビニ: □□店	徒歩4分／車1分（約0.3km）
スーパー: 大型スーパー□□	徒歩18分／車4分（約1.4km）
スーパー: 大型スーパー◇◇	車10分（約3.8km）
小学校: □□小学校（学区）	徒歩22分／車5分（約1.8km）
中学校: □□中学校（学区）	徒歩24分／車5分（約1.9km）
高校: ◇◇高校	車12分（約4.7km）
役場: 南城市役所（佐敷）	車10分（約3.8km）
バス停: △△	徒歩1分（約0.1km）

バス停徒歩1分・コンビニ徒歩圏で、買い物と学校は車5分以内に収まる沖縄では標準以上の生活環境

建築・購入時の注意点 B

接道の確認
掲載情報に接道の方角・幅員・道路種別の記載がない。建築基準法上の道路に2m以上接しているか、セットバックの要否を市に確認する

建築条件の表記差
うちなーらいふは「建築条件なし」、グーホームは項目欄が「有」で本文は「なし」。契約前に売主側へ書面で確認する

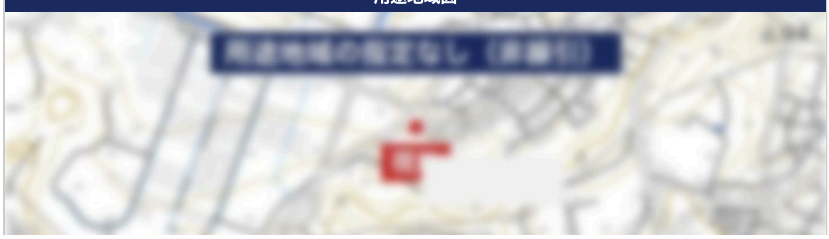
用途地域の指定なし
非線引の白地地域で建ぺい率60%・容積率200%。用途制限が緩い反面、周辺に工場等が建つ可能性も念頭に置く

分筆の活用
分筆相談可。2区画に分ければ周辺の60～90坪帯の需要に合い、売却や共有名義での活用の選択肢が広がる

都市計画・法令情報

都市計画区域	南城市 都市計画区域内（非線引）
用途地域	指定なし（白地地域）
建ぺい率／容積率	60%／200%
防火・準防火地域	要確認
地目	宅地（登記簿）
設備	上水道・下水道（掲載情報）

用途地域図



総評

南城市○○字△△の132.8坪・2,500万円の宅地で、登記簿の地積439㎡と掲載面積が一致する。坪18.8万円は同じ字の売出中央値より約23%低く、区画が大きいことを踏まえても割安感がある。洪水・津波・高潮・土砂の想定区域外の丘陵地で、液状化リスクも低い。30年以内に震度6弱以上となる確率は18.8%で県内主要都市と同水準のため、耐震性の高い建物計画を前提にしたい。バス停徒歩1分・コンビニ徒歩4分・大型スーパーまで車4分と、車社会の沖縄では十分な利便性がある。南城市は人口が増加傾向で、周辺に築浅賃貸の供給が続いており居住需要は堅い。一方、掲載情報に接道の記載がなく、建築条件の表記も2サイトで異なるため、この2点は契約前に必ず書面で確認したい。物件座標は掲載情報に基づく地点で、災害評価は数十メートルの誤差を含む。

総合評価 A ★★★★★（優良）

総合評価サマリー

災害リスク	価格妥当性	将来資産性	利便性	建築しやすさ
A	A	B	B	B
浸水・土砂区域外の丘陵地	字中央値より約23%割安	人口増加の南城市	バス停1分・買い物車4分	接道は要確認

※本評価は公的資料・周辺事例等に基づくもので、将来の状況を保証するものではありません。当資料はAIを元に作成しているためご自身で行政や専門家への確認を行って頂くことをお勧めいたします。

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。

登記簿（表題部）南城市○○字△△1番1

[redacted]

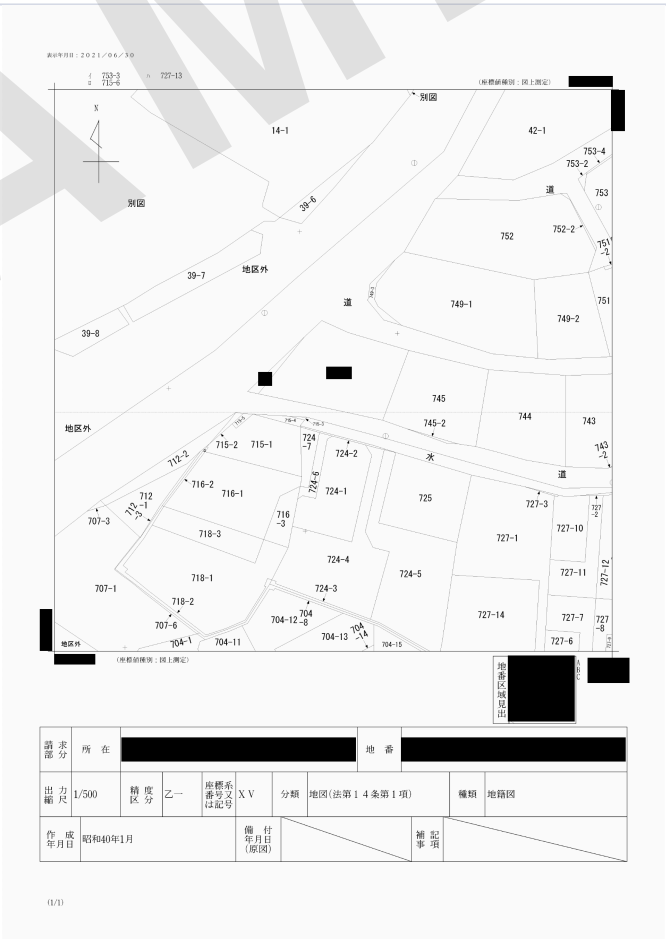
２０２１／０６／３０　１１：３３　現在の情報です。

表　題　部　（土地の表示）			調製　平成１５年８月１１日	不動産番号　[redacted]
地図番号　[redacted]	筆界特定　余　白			
所　在　[redacted]			余　白	
①　地　番	②地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
[redacted]	畑	⑩	９０：	余　白
余　白	余　白		４５８：	[redacted]
[redacted]	余　白		４３９：	昭和４７年４月１５日一部地目変更 [redacted]
余　白	宅地	余　白		②昭和４７年２月１日変更 〔昭和４８年７月１８日〕
余　白	余　白		４３９：００	③錯誤 〔平成５年７月１３日〕
余　白	余　白	余　白		昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１５年８月１１日

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権移転	[redacted]	原因　昭和６２年１０月２０日贈与 所有者　[redacted] 順位２番の登記を移記
	余　白	余　白	昭和６３年法務省令第３７号附則第２条第２項の規定により移記 平成１５年８月１１日

＊　下線のあるものは抹消事項であることを示す。

公図（地図番号 ○○）



請求部	所　在	[redacted]	地　番	[redacted]
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号　ＸＶ　分類　地図(法第１４条第１項)　種類　地籍図
作成年月日	昭和40年1月	備付日（原図）		補記事項

(1/1)

SAMPLE

（出典: 登記情報提供サービス 2021年6月30日取得分。公開用サンプルのため、所有者の住所・氏名等は黒塗りしています）

※本評価は公的資料・周辺事例等に基づくもので、将来の状況を保証するものではありません。当資料はAIを元に作成しているためご自身で行政や専門家への確認を行って頂くことをお勧めいたします。

本レポートはサンプル（参考）です。数値はダミーを含み、実際の評価結果ではありません。