

# 地価動向レポート

島尻郡八重瀬町 2017～2025年

---

〈使用データ〉

国土交通省 不動産情報ライブラリ 土地取引データ (2015年Q1～2025年Q3)

国土交通省 地価公示 GML データ (2017年～2025年)

作成：アップライト合同会社

2025年 (参照時点)

# 0. ひとめでわかるサマリー

このセクションは、八重瀬町の地価動向を、ひとめで把握できるように整理したサマリーです。

## 0-1. 地価水準の比較表

(100 m<sup>2</sup> = 約 30 坪の土地を換算例として添えています)

| 用途区分           | 最新年 (2024 年確定値)<br>中央値 (m <sup>2</sup> 単価)                  | 前期中央値→後期中央値<br>(2015~2017 年→2022~<br>2024 年) | 今後の見通し      |
|----------------|---|--|-------------|
| 住宅地 (市街化区域)    | 約 15 万円/m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> の土地なら約 1,500 万円) | +64% 7.3 万円→12 万円                            | ▲ 強含み       |
| 住宅地 (調整区域)     | 約 5.3 万円/m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> の土地なら約 530 万円)  | +15% 4.6 万円→5.3 万円                           | → 横ばい~やや強含み |
| 住宅地 (都計外・非線引き) | 約 3.8 万円/m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> の土地なら約 380 万円)  | +125% 1.6 万円→3.6 万円                          | — (データ不足)   |
| 宅地見込地          | 参考値 (ばらつき大)   | 評価困難   | — (データ不足)   |

※ 「最新年 (2024 年確定値)」の中央値は、2024 年通年の実取引データによります。2025 年の実取引は年途中 (第 3 四半期まで) のため、件数が少なく参考値として扱います (市街化区域 3 件・調整区域 6 件・都計外 1 件)。地価公示の最新値 (2025 年 1 月 1 日時点) は市街化区域 3 地点平均で約 8.9 万円/m<sup>2</sup>、調整区域 1 地点で 5.57 万円/m<sup>2</sup>です。※ 「前期中央値→後期中央値」の変化率は、前期 (2015~2017 年) の 3 か年中央値と後期 (2022~2024 年) の 3 か年中央値を比較したものです。特定の 1 年と 1 年の比較ではありません。

## 0-2. 地価の流れ

- 市街化区域の住宅地では、2015 年から 2024 年にかけて取引価格が着実に上がっています。国が毎年公表する公的な基準価格 (地価公示) でも、2017 年から 2025 年まで 9 年連続で上昇しており、上昇率は 60%を超えました。2024 年の実取引では m<sup>2</sup>あたり 15 万円前後の取引水準まで上昇しています。
- 市街化調整区域 (住宅が建てられる場合も限られるエリア) では、公的な基準価格は緩やかに上がっています。ただし実際の取引価格は年によって 3 万~6 万円/m<sup>2</sup>と幅があり、横ばいに近い動きが続いています。前期・後期の中央値比較では約 15%の上昇ですが、年ごとの変動が大きく、傾向は慎重に読む必要があります。
- 今後の見通しについては、市街化区域は引き続き底堅い動きが続くとみられます。一方、調整区域は制度的な制約が価格の上値を抑えるため、大きく跳ね上がる可能性は低いと考えられます。いずれも個別の物件状況や制度条件によって判断が変わるため、専門家への確認が欠かせません。

### 0-3. ご注意

本資料は国土交通省が公表する公的データをもとにした参考情報です。個別物件の査定や売買の意思決定には、必ず宅地建物取引士など専門家へのご相談をお勧めします。なお、**2025**年の取引データは年途中（第**3**四半期まで）のため件数が少なく、今後の集計で数値が変動する可能性があります。本資料で「最新年」と表示している箇所は、特に断りがない限り**2024**年通年の確定値を指しています。

# 1. 分析対象地域の概況

## 対象地域

沖縄県島尻郡八重瀬町（市区町村コード：47362）。東風平・宜次・波名城・世名城・富盛など複数の字からなる自治体。2006年に東風平町と具志頭村が合併して誕生した。

## 使用データの期間と件数

| データ種別                | 期間                   | 件数・地点数                       |
|----------------------|----------------------|------------------------------|
| 不動産情報ライブラリ（実取引・土地のみ） | 2015年Q1～2025年Q3      | 303件（うち特殊事情12件を除いた291件を分析対象） |
| 地価公示（GMLデータ）         | 2017～2025年（各年1月1日時点） | 4標準地点×9年＝36件                 |

## 分析上の注意点

- 不動産情報ライブラリはアンケート回答ベースであり、市場全取引を網羅するものではありません。市場傾向の参考値として扱います。
- 特殊事情（私道を含む取引6件、隣地の購入3件、関係者間取引2件、調停・競売等1件）の計12件は分析対象から除外しています。
- 市街化区域・調整区域・都計外・宅地見込地は、価格形成の性質が大きく異なるため、区分別に分析します。
- 地価公示の標準地は住宅系4地点のみで商業系・工業系は含まれません。
- 2025年の実取引データは第3四半期（9月）までの途中集計です。2024年以前のデータを主たる分析根拠とし、2025年データは参考値として位置づけます。

## 2. 現在の地価水準

### 2-1. 住宅地（市街化区域）

2024年の実取引中央値は約**15万円/㎡**（9件）。2015年の約**5.6万円**と比べると、単年比較で約**170%**の水準です。前期（2015～2017年）の中央値**7.3万円**から後期（2022～2024年）の**12万円**へ約**64%**上昇しています。地価公示（2025年1月1日時点）の市街化区域3地点は、最低値の東風平原地点で**6.96万円**、最高値の西原地点で**11.4万円/㎡**です。2024年の実取引中央値（**15万円**）は地価公示の最高地点をも上回る水準となっており、市場の実勢が公示価格を先行しているとみることができます。なお、2025年の実取引は**3件**にとどまっており（年途中のため）、年度確定後の集計で変動する可能性があります。

【地価公示：市街化区域各地点の価格推移】

| 標準地            | 用途区域        | 2025年価格<br>(円/㎡) | 2017年価格<br>(円/㎡) | 変化率  |
|----------------|-------------|------------------|------------------|------|
| 字東風平西原1209番14  | 第1種低層住居専用地域 | 114,000          | 71,300           | +60% |
| 字東風平西徳栴原1404番5 | 第1種低層住居専用地域 | 82,300           | 52,000           | +58% |
| 字東風平東風平原169番7  | 第1種低層住居専用地域 | 69,600           | 42,100           | +65% |

※地価公示は3地点の単純平均で整理しています（2025年3地点平均：約8.9万円/㎡）。2024年の実取引中央値**15万円**は、これを大きく上回っています。実取引には個別の物件条件や立地の差が反映されるため、一概には比較できない点にご注意ください。

### 2-2. 住宅地（調整区域）

2024年の実取引中央値は約**5.25万円/㎡**（10件）。地価公示の宜次地点（調整区域・唯一の標準地）は2025年で**55,700円/㎡**（前年**50,600円**から**+10%**）です。市街化区域と比べると同じ「住宅地」表記でも㎡単価は大きく異なります。これは建築制限や開発許可要件など、調整区域固有の制度的制約を反映しています。

### 2-3. 住宅地（都計外・非線引き）

2024年の実取引中央値は約**3.8万円/㎡**（6件）。地価公示の標準地はなく、実勢価格のみで判断します。都計外は建築確認の扱いや農地転用の可否など個別条件が価格を大きく左右するため、件数から見た傾向把握に限界があります。なお2025年の取引は**1件**のみ（年途中）のため、参考値として扱います。

### 2-4. 宅地見込地

全期間で 44 件。価格のばらつきが極めて大きく（最小値 800 円/m<sup>2</sup>～最大値 6 万円/m<sup>2</sup>）、中央値での意味ある比較は困難です。農地・山林等の素地から宅地への転換期待値を含む取引が混在しているとみられます。農地法・都市計画法上の手続き完了前の取引も含まれる可能性があり、参考扱いにとどめます。

## 2-5. 商業地

取引 3 件（全期間）。件数が少なすぎるため価格分析は行いません。地価公示にも商業系の標準地はありません。

## 3. 地価の推移

### 3-1. 住宅地（市街化区域）の推移

実取引中央値・地価公示ともに、一貫した上昇傾向を示しています。2024年の実取引中央値は150,000円/㎡に達しており、分析期間を通じた最高水準です。

| 年            | 実取引 中央値 (円/㎡) | 件数     | 地価公示 3 地点平均 (円/㎡) | 最高値 (西原) |
|--------------|---------------|--------|-------------------|----------|
| 2015         | 55,500        | 4 件    | —                 | —        |
| 2016         | 74,000        | 7 件    | —                 | —        |
| 2017         | 76,000        | 6 件    | 55,133            | 71,300   |
| 2018         | 95,500        | 6 件    | 60,567            | 78,400   |
| 2019         | 95,500        | 14 件   | 68,567            | 89,700   |
| 2020         | 130,000       | 5 件    | 74,467            | 96,500   |
| 2021         | 125,000       | 2 件 ※1 | 75,200            | 98,000   |
| 2022         | 120,000       | 3 件 ※1 | 76,533            | 100,000  |
| 2023         | 102,000       | 8 件    | 79,533            | 105,000  |
| 2024         | 150,000       | 9 件    | 83,233            | 109,000  |
| 2025 (途中) ※2 | 110,000       | 3 件 ※1 | 88,633            | 114,000  |

※1 件数が少ない年 (2021年2件、2022年3件、2025年3件) の中央値は参考値として扱います。標本の偏りが生じやすい状態であるため、強い結論の根拠としていません。 ※2 2025年は年途中 (第3四半期まで) のデータです。年度が確定する前に数値が変動する可能性があります。地価公示は2025年1月1日時点の確定値です。

**判定：** 上昇基調。実取引の中央値は年ごとのばらつきはあるものの、全体として上昇傾向が確認できます (2015年 55,500円→2024年 150,000円)。地価公示は9年間を通じて一度も下落せず、一貫した上昇を示しています (2017→2025年で3地点平均+60.8%)。実取引と地価公示の方向感は一貫しています。

### 3-2. 住宅地（調整区域）の推移

| 年    | 実取引 中央値 (円/㎡) | 件数   | 地価公示 宜次地点 (円/㎡) |
|------|---------------|------|-----------------|
| 2015 | 45,000        | 11 件 | —               |
| 2016 | 30,000        | 8 件  | —               |
| 2017 | 49,000        | 10 件 | 41,200          |

| 年         | 実取引 中央値 (円/㎡) | 件数    | 地価公示 宜次地点 (円/㎡) |
|-----------|---------------|-------|-----------------|
| 2018      | 58,500        | 10 件  | 42,500          |
| 2019      | 44,500        | 14 件  | 44,000          |
| 2020      | 52,000        | 9 件   | 45,800          |
| 2021      | 41,000        | 7 件   | 45,500          |
| 2022      | 61,000        | 7 件   | 45,500          |
| 2023      | 54,000        | 5 件 ※ | 47,800          |
| 2024      | 52,500        | 10 件  | 50,600          |
| 2025 (途中) | 52,000        | 6 件   | 55,700          |

※ 2023 年は 5 件で参考値として扱います。2025 年は年途中 (第 3 四半期まで) のデータです。地価公示は 2025 年 1 月 1 日時点の確定値です。

**判定：**横ばい～緩やかな上昇。実取引は 30,000～61,000 円/㎡の範囲で変動しており、明確なトレンドは読み取りにくい状態です。前期 (2015～2017 年) の中央値は約 4.6 万円、後期 (2022～2024 年) は約 5.3 万円で、比較では約+15%の上昇です。ただし地価公示 (1 地点のみ) は 2023 年以降に上昇ペースが加速しており、41,200 円→55,700 円 (+35%) と緩やかながら着実な上昇を示しています。実取引と地価公示の方向感はおおむね一致しています。

### 3-3. 住宅地 (都計外等) の推移

地価公示の標準地なし。実取引のみで判断します。前期 (2015～2017 年) の中央値は約 1.6 万円、後期 (2022～2024 年) は約 3.6 万円で、前期・後期比では約+125%の上昇が観測されます。ただし年ごとのばらつきが大きく、件数が少ない年 (2017 年 4 件、2019 年 4 件) があるため、傾向判断は慎重に扱います。2025 年は 1 件のみで参考値にもなりません。

## 4. 今後の見通し

---

### 4-1. 住宅地（市街化区域）：強含み

地価公示は 2017 年から 2025 年まで 9 年間、一度も下落せず上昇を継続しています。実取引の中央値も長期で上昇基調にあり、2024 年の確定値は 150,000 円/㎡と分析期間中の最高水準に達しています。2025 年の地価公示（最新確定値）でも前年比プラスを維持していることから、当面は底堅い動きが継続する可能性が高いとみるのが妥当です。ただし、2021～2022 年に実取引件数が大幅に減少していること、2023 年には中央値がやや低下していることから、市場全体が単調な右肩上がりというわけではなく、一時的な調整局面を交えながらの上昇であることに注意が必要です。

注意：「強含み」と判断する根拠は地価公示の連続上昇と 2024 年実取引の水準上昇です。ただしこれは全国的な土地価格上昇局面とも重なっており、局地的な要因に基づく見通しではありません。入力データには金利・人口動態等の外部要因が含まれていないため、見通しの精度には限界があります。

### 4-2. 住宅地（調整区域）：横ばい～やや強含み

地価公示の宜次地点は 2023 年以降に上昇ペースが加速していますが、1 地点のみの観測であるため市場全体の動向を代表するかどうかは不確かです。実取引は依然として変動幅が大きく、強い結論は控えます。調整区域固有の建築制限や開発許可要件が上値を抑える構造的な要因として引き続き作用するとみられます。

### 4-3. 住宅地（都計外等）：見通し不明

地価公示の標準地がなく、実取引の件数も年によって 4～12 件と変動が大きいため、確度の高い見通しを出すことは困難です。データ不足として扱います。

## 5. 今売るべきか

---

### 売却に向きやすいケース

- 市街化区域内の住宅地で、急いで資金化する必要がない場合。地価公示の連続上昇が続いており、現時点の水準は比較的高い局面にあります。
- 一定の利益確定を優先したい場合。取得時より大幅に価格が上昇している資産については、売り時の選択肢として検討する価値があります。
- 将来の相続や資産整理を視野に入れている場合。価格が高水準にある時期に売却交渉を進めることで、選択肢が広がります。

### すぐに売らなくてもよいケース

- 当面の資金需要がなく、長期保有できる場合。地価が引き続き底堅い動きをしているなら、焦って売る必要はありません。
- 調整区域や都計外の物件で、現在利用中（居住・農業等）の場合。価格水準が市街化区域ほど高くないため、時間をかけて条件整理を行うことも一案です。

### 判断時の注意点

- 売却価格は周辺相場の傾向を参考にしつつも、物件個別の条件（形状・接道・建物の有無・権利関係）によって大きく変わります。中央値はあくまで参考値です。
- 調整区域・都計外の物件は買主側の利用目的によって価値が変わるため、相場だけで判断すると過大評価・過小評価につながる場合があります。
- 2025年データは年途中のため、今後の集計で市場状況が変わる可能性があります。

## 6. 今買うべきか

---

### 購入に向きやすいケース

- 実需（自己居住）目的で、市街化区域内の利便性の高い場所を探している場合。現時点でも価格は上昇傾向にありますが、待てば待つほど取得コストが増す可能性があります。
- 長期保有を前提とした資産取得。地価公示の連続上昇を踏まえれば、市街化区域内の住宅地は相対的に安定した資産クラスとみることができます。
- 調整区域の物件を安価に取得したい場合。市街化区域より低い価格帯で取引されていますが、建築・利用の制限内容を事前に十分確認することが前提です。

### 慎重になるべきケース

- 調整区域・都計外の物件で、再建築可否・農地転用の可能性が不明確な場合。制度条件の確認なしに取得すると、利用できない土地を買うリスクがあります。
- 宅地見込地として取引されている物件。開発許可が下りるかどうか、インフラ整備の見込みなど、取得前に確認すべき事項が多くあります。
- 価格が中央値を大きく上回る物件。背景に特殊な事情（隣地需要・緊急売却等）が含まれる可能性を排除できません。

## 7. 地価動向の総括

---

### 住宅地（市街化区域）

2017～2025年の地価公示は9年連続で上昇を継続し、3地点単純平均の上昇率は約+61%に達しました。最高値の西原地点は71,300円/㎡（2017年）から114,000円/㎡（2025年）へと60%上昇しています。実取引の中央値は前期（2015～2017年）の約7.3万円から後期（2022～2024年）の約12万円へと大幅に上昇（+64%）。2024年の確定中央値は150,000円/㎡と分析期間中の最高水準で、地価公示の最高地点（西原114,000円）を大きく上回っています。地価公示と実取引の方向感は一貫しており、全体として強い上昇基調が確認されます。

### 住宅地（調整区域）

地価公示（宜次地点）は41,200円/㎡（2017年）から55,700円/㎡（2025年）へ35%上昇しました。実取引は変動幅が大きいものの、前期中央値約4.6万円、後期約5.3万円と長期では緩やかな上昇傾向にあります（前期・後期比+15%）。市街化区域と比べて価格水準は低く、建築制限等の制度的要因が上値を抑えています。見通しは横ばい～やや強含みです。

### 住宅地（都計外等）

地価公示の標準地なし。実取引の前期中央値約1.6万円から後期約3.6万円へと、前期・後期比では+125%の上昇が確認されます。ただし件数の変動が大きく、年によっては信頼性が低下します。見通しはデータ不足のため判断を控えます。

### 宅地見込地・商業地

宅地見込地は価格のばらつきが大きく、継続的な価格傾向の把握は困難です。商業地は件数が少なすぎるため分析対象外としています。

## 8. 分析上の限界

---

- 本分析は不動産情報ライブラリの任意回答データと地価公示の点データを組み合わせたものです。市場全体を網羅したのではなく、傾向把握にとどまります。
- 地価公示の標準地は八重瀬町で4地点（住宅系のみ）です。商業地・工業地・都計外の標準地はなく、これらの区分では地価公示による補完ができません。
- 市街化区域の実取引は一部の年で件数が少なく（2021年2件、2022年3件）、標本の偏りが生じやすい状態です。これらの年の中央値は強い結論の根拠として用いていません。
- 都計外・非線引き区域の取引には、農地転用完了前後のもの・建築不可の可能性があるものが混在している可能性があります。価格形成の背景が多様なため、単純な価格比較には限界があります。
- 2025年データは第3四半期（9月）までの集計であり、今後の追加データによって数値が変動します。本分析では2025年実取引データを参考値として扱い、主要な根拠には2024年の確定値を使用しています。
- 本分析は入力データの範囲のみで判断しており、金利動向・人口動態・再開発計画等の外部要因は根拠として使用していません。

## 9. 判断上の注意点

---

### 推測を含む箇所

セクション 4（今後の見通し）は、過去のデータから合理的に推測したものです。将来の価格変動を保証するものではありません。

### データ不足の箇所

- 住宅地（都計外等）：地価公示の標準地なし。実取引件数の変動が大きく見通し不明としました。
- 宅地見込地：価格ばらつき大・農地転用等の制度情報なし。分析対象から除外しています。
- 商業地：全期間 3 件のみで分析不可。

### 件数が少なく結論を弱めた区分

住宅系（市街化区域）の 2021 年（2 件）・2022 年（3 件）・2025 年（3 件）、住宅地（調整区域）の 2023 年（5 件）は参考値として扱い、強い結論の根拠としていません。

### 都市計画区分・制度条件の確認が必要な箇所

- 調整区域の物件については、開発許可・建築許可の取得可否が価格に大きく影響します。取引の際は必ず都市計画法第 34 条の該当条項を確認してください。
- 都計外の物件は、農地法による転用許可が必要な場合があります。農振農用地（農振地域）の場合は原則として転用不可です。
- 地価公示データには建ぺい率・容積率が示されていますが、本分析では価格分析の主指標として使用していません。個別物件の評価には必ず確認が必要です。

## 今回の修正方針

---

本レポートは、初稿（v1）に対して以下の修正を行った修正版（v2）です。

- 主表示を **2024年確定値**に統一しました。**2025年**の実取引データは年途中（第3四半期まで）のため件数が少なく、本文・表・注記のすべてにおいて「参考値」として位置づけを明確にしました。地価公示の**2025年値**（**2025年1月1日**時点確定）は引き続き正規のデータとして使用しています。
- サマリー表の列名を修正しました。初稿の「分析開始年（**2015年**）比」という列名は、実際の計算（前期中央値→後期中央値）と一致していませんでした。列名を「前期中央値→後期中央値（**2015～2017年→2022～2024年**）」に改め、注記で比較の根拠を明示しました。
- 市街化区域住宅地の**2024年中央値**を修正しました。初稿で「約**12万円/m<sup>2</sup>**」と記載されていた箇所を、確認済みの値である**150,000円/m<sup>2</sup>**（約**15万円/m<sup>2</sup>**、**100m<sup>2</sup>**換算で約**1,500万円**）に統一しました。
- 調整区域の前期・後期比を修正しました。初稿の「**+40%**」は実際の数値と合っていませんでした。確認済み数値（前期**4.6万円**→後期**5.3万円**）に基づき約**+15%**に修正しました。
- 都計外等の前期・後期比を修正しました。初稿の「**+75%**」を確認済み数値（前期**1.6万円**→後期**3.6万円**）に基づき約**+125%**に修正しました。

---

(以上)