

最近の土地取引や地価動向等について

■徳島県における地価調査基準地の平均価格の推移

○住宅地(ピーク) 平成10年： 59,600円/㎡ …P2 グラフ①

○商業地(ピーク) 平成3年： 250,600円/㎡ …P2 グラフ②

■全国における地価公示標準地の平均価格の推移

○住宅地(ピーク) 平成3年： 306,500円/㎡ …P2 グラフ①

○商業地(ピーク) 平成3年： 2,155,200円/㎡ …P2 グラフ②

■徳島県における土地売買届出件数の推移

○国土利用計画法に基づく土地売買届出件数
(ピーク) 平成3年： 1,215件 …P2 グラフ③

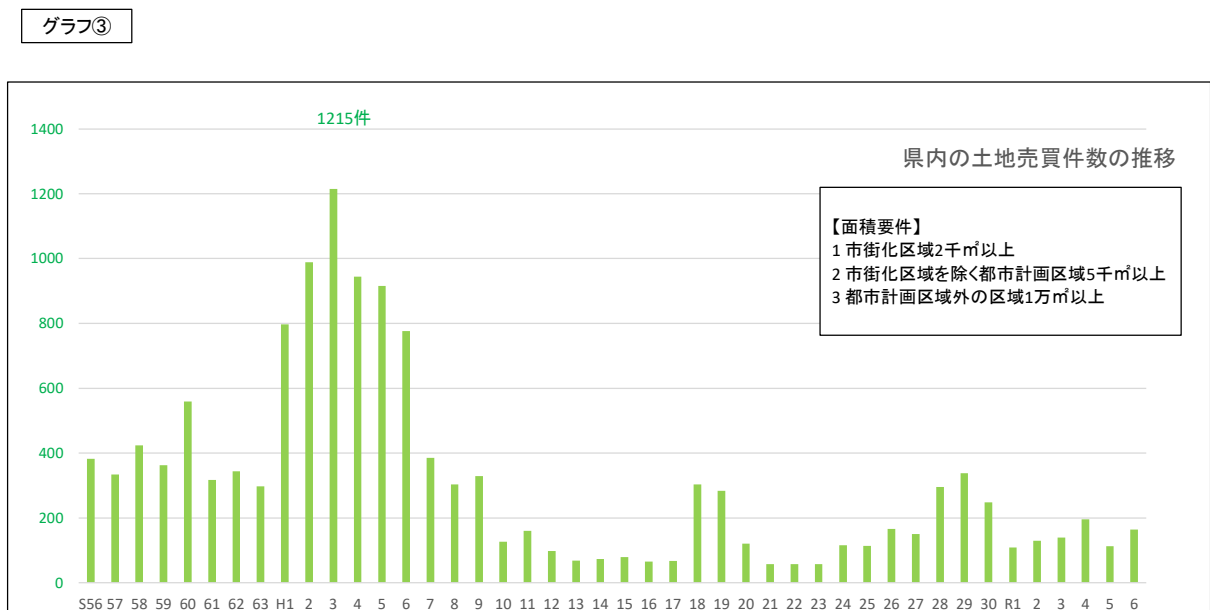
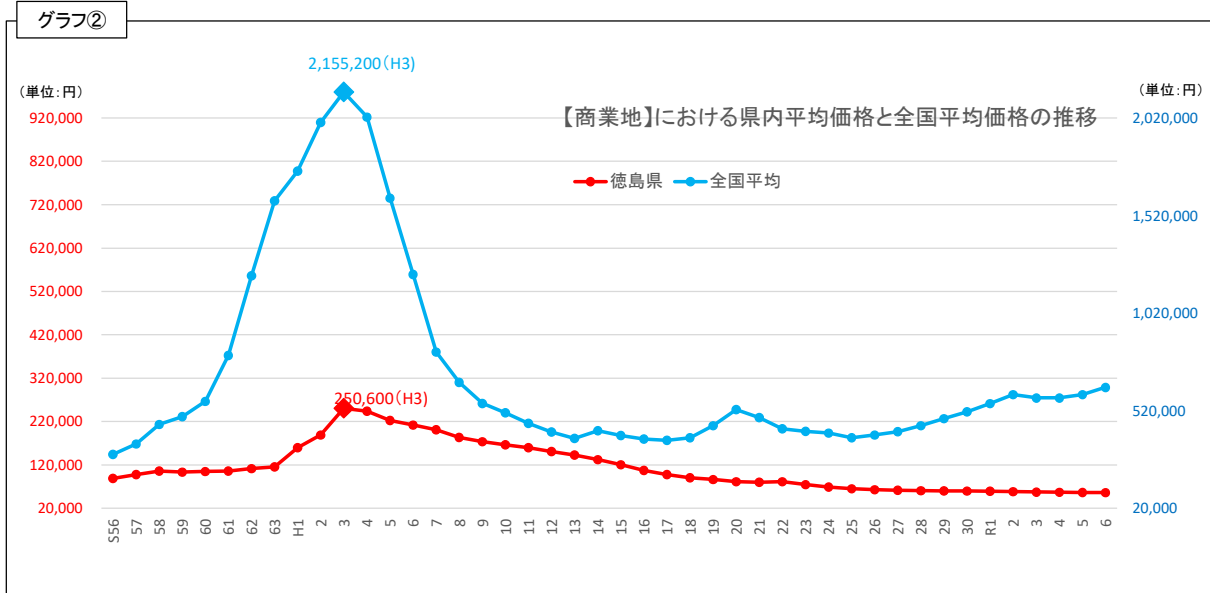
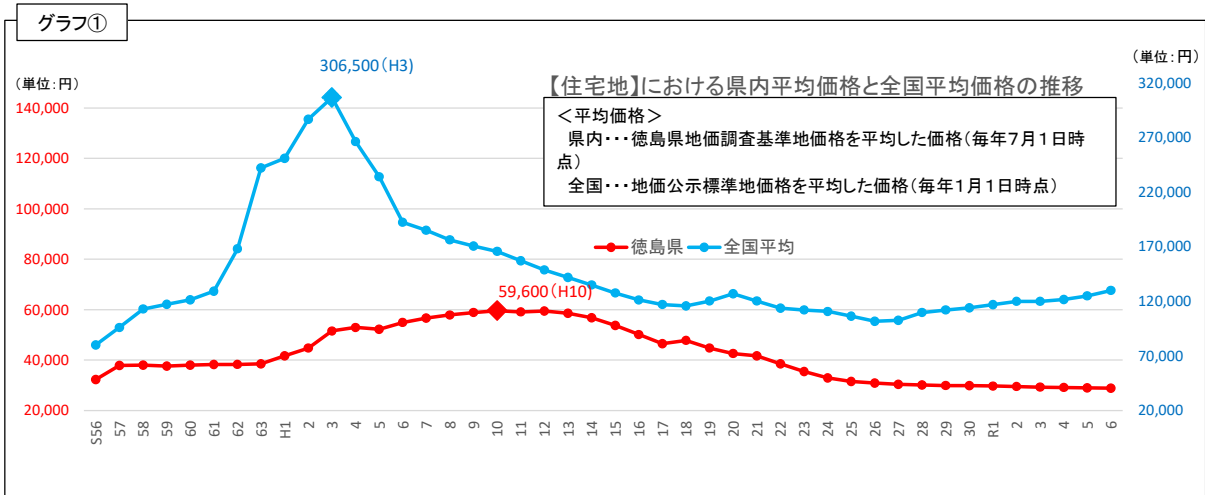
考 察

- ・平成3年のバブル崩壊期を契機に、全国・徳島県ともに商業地の地価水準は下落。全国の住宅地についても同様。
- ・徳島県の住宅地の地価については、ピークが平成10年と、バブル崩壊期よりも大幅に遅くなっており、全国の傾向とは異なる。
- ・徳島経済研究所の分析結果によると、徳島県を含め地価上昇率のピークの水準が低かった地域では、その後の下落に転じる時期が総じて遅くなっている。
- ・徳島県の土地売買届出件数は、概ね全国及び徳島県の商業地の平均価格の推移と近似している。
- ・平成18年及び平成29年の大幅な土地売買届出件数の増加は、四国横断自動車道の用地買収に伴う届出の増加が大きな要因。

■令和7年徳島県地価調査結果 …P3～

- ・宅地関係全用途の対前年平均変動率は、△1.1%。前年(△1.1%)と同率。
- ・徳島県南部自動車道の整備効果で、工業地の地価は引き続き上昇。(R6：1.1% → R7：1.1%)

※ 徳島市東沖洲 (R6：5.1% → R7：4.8%)



- <主な価格変動要因>
- | | | | |
|--------|------------|-----|--------------|
| S60 | プラザ合意 | H23 | 東日本大震災 |
| H1 | 消費税導入(3%) | H25 | 東京オリンピック開催決定 |
| H1 | 土地基本法公布・施行 | H25 | 日本銀行金融緩和 |
| S61~H3 | バブル期 | H26 | 消費税率8% |
| H3~H5 | バブル崩壊期 | R1 | 消費税率10% |
| H9 | 消費税率5% | R2 | コロナショック |
| H20 | リーマンショック | | |

令和 7 年徳島県地価調査結果（詳細）

解禁日時（全国同時）	
テレビ・ラジオ	} 令和7年9月16日（火） 午後4時50分以降
インターネット	
新聞	令和7年9月17日（水） 朝刊から

1 基準地の状況

- (1) 設定区域
県下全市町村（8市、15町、1村）
- (2) 基準地数
基準地は、前年と変更なし。
- | | |
|------|-------|
| 宅地関係 | 179地点 |
| 林地 | 6地点 |
| 計 | 185地点 |

■ 宅地関係全用途の内訳

住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計
123	1	47	8	179

2 宅地関係全用途の対前年平均変動率

令和6年7月1日から令和7年7月1日までの1年間における、県内の全用途の対前年平均変動率は△1.1%となり、前年と同様であった。

(単位：%)

年	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)
徳島	△1.7	△1.3	△1.1	△1.0	△1.5	△1.4	△1.3	△1.2	△1.1	△1.1
全国	△0.6	△0.3	0.1	0.4	△0.6	△0.4	0.3	1.0	1.4	1.5

3 対前年平均変動率・平均価格・ピーク時平均価格

(価格：円/m²、変動率：%)

用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
対前年 平均変動率	△1.1	△2.9	△1.4	1.1	△1.1
	(△1.1)	(△2.9)	(△1.4)	(1.1)	(△1.1)
平均価格	28,700	16,500	56,300	18,500	35,400
	(28,800)	(17,000)	(56,400)	(18,200)	(35,500)
ピーク時 平均価格	H10	H9,H10	H3	H11	H3
	59,600	59,200	250,600	31,700	94,900

※ () 内は前年の数値

※ 「平均変動率」とは、継続地点（前年から継続して調査を行っている地点）ごとの価格の対前年平均変動率の合計を継続地点数で除して求めたものをいう。

「平均価格」とは、地点ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を総地点数で除して求めたものをいう。

4 市町村別対前年平均変動率（上位3市町村）

■住宅地

（単位：％）

順位	市町村名	変動率	
		R7	R6
1	徳島市	0.0	0.0
1	藍住町	0.0	0.0
1	板野町	0.0	0.0

【参考】R6年順位

（単位：％）

順位	市町村名	変動率	
		R6	R5
1	徳島市	0.0	△0.1
1	北島町	0.0	△0.1
1	藍住町	0.0	△0.3
1	板野町	0.0	△0.4

■商業地※

（単位：％）

順位	市町村名	変動率	
		R7	R6
1	徳島市	0.3	0.1
2	北島町	0.0	0.0
2	藍住町	0.0	0.0

【参考】R6年順位

（単位：％）

順位	市町村名	変動率	
		R6	R5
1	徳島市	0.1	△0.3
2	北島町	0.0	0.0
2	藍住町	0.0	0.0

※表中で徳島市以外は、基準地が1地点のみ

■全用途

（単位：％）

順位	市町村名	変動率	
		R7	R6
1	徳島市	0.2	0.2
2	藍住町	0.0	0.0
3	北島町	△0.1	0.0

【参考】R6年順位

（単位：％）

順位	市町村名	変動率	
		R6	R5
1	徳島市	0.2	0.0
2	北島町	0.0	△0.1
2	藍住町	0.0	△0.2

5 市町村別平均価格（上位3市町村）

■住宅地

（単位：円／m²）

順位	市町村名	平均価格	
		R7	R6
1	徳島市	75,000	74,800
2	北島町	49,700	49,700
3	藍住町	46,400	46,400

【参考】R6年順位 （単位：円／m²）

順位	市町村名	平均価格	
		R6	R5
1	徳島市	74,800	74,600
2	北島町	49,700	49,700
3	藍住町	46,400	46,400

■商業地※

（単位：円／m²）

順位	市町村名	平均価格	
		R7	R6
1	徳島市	154,800	153,900
2	北島町	74,800	74,800
3	藍住町	68,300	68,300

【参考】R6年順位 （単位：円／m²）

順位	市町村名	平均価格	
		R6	R5
1	徳島市	153,900	153,400
2	北島町	74,800	74,800
3	藍住町	68,300	68,300

※表中で徳島市以外は、基準地が1地点のみ

■全用途

（単位：円／m²）

順位	市町村名	平均価格	
		R7	R6
1	徳島市	94,100	93,600
2	北島町	56,000	56,000
3	藍住町	53,700	53,700

【参考】R6年順位 （単位：円／m²）

順位	市町村名	平均価格	
		R6	R5
1	徳島市	93,600	93,300
2	北島町	56,000	56,000
3	藍住町	53,700	53,700

6 基準地別対前年変動率

■住宅地

(1) 高位地点 (10位)

第1位の「徳島(県) - 13」は、中規模一般住宅、共同住宅等が混在する文教地域にあり、市場の人気が認められるエリアであることから土地需要が堅調である。

(変動率：%、価格：円/m²)

順位	基準地番号	所在及び地番	変動率		価格	
			R7	R6	R7	R6
1	徳島(県) - 13	徳島市中前川町5丁目1番289	1.7	1.8	118,000	116,000
2	徳島(県) - 18	徳島市山城西2丁目72番3	0.8	0.8	131,000	130,000
3	徳島(県) - 1	徳島市 ^{のぼりちょう} 幟町1丁目9番	0.8	0.8	134,000	133,000
4	徳島(県) - 11	徳島市新蔵町2丁目40番	0.7	0.0	140,000	139,000
5	阿南(県) - 11	阿南市宝田町郡30番2	0.7	0.7	30,600	30,400
6	阿南(県) - 4	阿南市羽ノ浦町春日野1番520	0.4	0.4	46,300	46,100
7	徳島(県) - 6	徳島市北佐古一番町13番42外	0.4	0.4	95,100	94,700
8	徳島(県) - 14	徳島市南佐古六番町4番6	0.2	0.2	85,600	85,400
9	徳島(県) - 12	徳島市中吉野町2丁目45番6外	0.2	0.2	93,300	93,100
10	阿南(県) - 5	阿南市領家町土倉26番19	0.2	0.0	51,200	51,100

※ 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

(2) 低位地点 (10位)

第1位の「海陽(県) - 2」は、中小規模漁家及び一般住宅等が多い地域にあり、人口減少や、地域経済の低迷が進行する中、土地需要の弱まりから地価が下落している。

(変動率：%、価格：円/m²)

順位	基準地番号	所在及び地番	変動率		価格	
			R7	R6	R7	R6
1	海陽(県) - 2	海部郡海陽町浅川字川ヨリ東43番	△4.4	△4.5	9,080	9,500
2	美波(県) - 1	海部郡美波町西由岐字東26番	△3.8	△3.7	15,200	15,800
3	海陽(県) - 5	海部郡海陽町穴喰浦字松原30番3	△3.8	△3.6	12,800	13,300
4	牟岐(県) - 1	海部郡牟岐町大字中村字本村114番1外	△3.7	△3.0	15,500	16,100
5	海陽(県) - 3	海部郡海陽町奥浦字新町79番	△3.5	△3.4	16,500	17,100
6	美波(県) - 3	海部郡美波町奥河内字櫛ヶ谷271番40	△2.8	△2.8	13,700	14,100
7	三好(県) - 4	三好市池田町州津藤ノ井434番5	△2.7	△2.6	21,500	22,100
8	三好(県) - 5	三好市池田町中西フロノタニ1458番28	△2.7	△2.6	21,600	22,200
9	美波(県) - 2	海部郡美波町西河内字大久保88番7	△2.6	△2.6	11,100	11,400
10	つるぎ(県) - 1	美馬郡つるぎ町半田字小野58番1	△2.6	△2.5	15,000	15,400

※ 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

■商業地

(1) 高位地点 (10位)

第1位の「徳島(県)5-10」は、中高層店舗ビル等が建ち並ぶ徳島駅前の商業地域にあり、客足の戻りが比較的顕著である。

(変動率：%、価格：円/m²)

順位	基準地番号	所在及び地番	変動率		価格	
			R7	R6	R7	R6
1	徳島(県)5-10	徳島市一番町3丁目24番	1.4	1.1	375,000	370,000
2	徳島(県)5-7	徳島市秋田町1丁目35番外	1.3	0.7	153,000	151,000
3	徳島(県)5-2	徳島市吉野本町4丁目47番8外	0.8	0.8	132,000	131,000
3	徳島(県)5-6	徳島市住吉4丁目203番3外	0.8	0.0	132,000	131,000
5	徳島(県)5-3	徳島市沖浜2丁目5番	0.5	0.0	195,000	194,000
6	徳島(県)5-4	徳島市南二軒屋町1丁目825番2外	0.0	0.0	113,000	113,000
6	徳島(県)5-5	徳島市仲之町3丁目38番2	0.0	0.0	128,000	128,000
6	徳島(県)5-8	徳島市南田宮3丁目676番6	0.0	0.0	155,000	155,000
6	阿南(県)5-2	阿南市羽ノ浦町宮倉日開元17番1外	0.0	0.0	54,900	54,900
6	北島(県)5-1	板野郡北島町鯛浜字川久保179番7	0.0	0.0	74,800	74,800
6	藍住(県)5-1	板野郡藍住町東中富字長江傍示13番15外	0.0	0.0	68,300	68,300

(2) 低位地点 (10位)

第1位の「牟岐(県)5-1」は、牟岐町内の中心的な商業地域にあるが、商圈がほとんど町内に限られるため、需要が減少し、地価が下落している。

(変動率：%、価格：円/m²)

順位	基準地番号	所在及び地番	変動率		価格	
			R7	R6	R7	R6
1	牟岐(県)5-1	海部郡牟岐町大字中村字本村5番23	△4.4	△4.3	17,200	18,000
2	三好(県)5-3	三好市山城町大川持字シメジロウ515番1外	△3.4	-	14,000	14,500
3	三好(県)5-4	三好市井川町御領田44番13外	△3.2	△3.1	20,900	21,600
4	美馬(県)5-1	美馬市脇町大字脇町字北町178番3	△3.2	△3.1	24,500	25,300
5	美波(県)5-1	海部郡美波町奥河内字寺前237番3外	△2.9	△2.8	33,300	34,300
6	つるぎ(県)5-1	美馬郡つるぎ町半田字中藪312番	△2.9	△2.8	20,100	20,700
7	美馬(県)5-2	美馬市穴吹町穴吹字李4番1	△2.6	△2.5	18,800	19,300
8	那賀(県)5-2	那賀郡那賀町木頭出原字シモマチ38番1	△2.6	△2.6	8,020	8,230
9	つるぎ(県)5-2	美馬郡つるぎ町貞光字町37番	△2.5	△2.5	23,200	23,800
9	東みよし(県)5-2	三好郡東みよし町加茂1884番6	△2.5	△2.5	34,800	35,700

※ 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

7 基準地別価格（上位10位）

■住宅地

第1位の「徳島（県）－11」は、中規模一般住宅及び社宅等が混在する住宅地域にあり、住宅地の最高価格地点となった。（平成18年から20年連続で1位）

（変動率：％、価格：円／m²）

順位	基準地番号	所在及び地番	変動率		価格	
			R7	R6	R7	R6
1	徳島（県）－11	徳島市新蔵町2丁目40番	0.7	0.0	140,000	139,000
2	徳島（県）－1	徳島市 ^{のほりちよう} 幟町1丁目9番	0.8	0.8	134,000	133,000
3	徳島（県）－18	徳島市山城西2丁目72番3	0.8	0.8	131,000	130,000
4	徳島（県）－13	徳島市中前川町5丁目1番289	1.7	1.8	118,000	116,000
5	徳島（県）－4	徳島市中昭和町2丁目25番1	0.0	0.9	114,000	114,000
6	徳島（県）－6	徳島市北佐古一番町13番42外	0.4	0.4	95,100	94,700
7	徳島（県）－12	徳島市中吉野町2丁目45番6外	0.2	0.2	93,300	93,100
8	徳島（県）－9	徳島市安宅1丁目144番	0.0	0.0	86,200	86,200
9	徳島（県）－14	徳島市南佐古六番町4番6	0.2	0.2	85,600	85,400
10	徳島（県）－15	徳島市春日2丁目282番3	0.0	0.0	64,700	64,700

■商業地

第1位の「徳島（県）5－10」は、中高層店舗ビル等が建ち並ぶ徳島駅前の商業地域にあり、本県の最高価格地点となった。（平成17年から21年連続で1位）

（変動率：％、価格：円／m²）

順位	基準地番号	所在及び地番	変動率		価格	
			R7	R6	R7	R6
1	徳島（県）5－10	徳島市一番町3丁目24番	1.4	1.1	375,000	370,000
2	徳島（県）5－3	徳島市沖浜2丁目5番	0.5	0.0	195,000	194,000
3	徳島（県）5－8	徳島市南田宮3丁目676番6	0.0	0.0	155,000	155,000
4	徳島（県）5－7	徳島市秋田町1丁目35番外	1.3	0.7	153,000	151,000
5	徳島（県）5－2	徳島市吉野本町4丁目47番8外	0.8	0.8	132,000	131,000
5	徳島（県）5－6	徳島市住吉4丁目203番3外	0.8	0.0	132,000	131,000
7	徳島（県）5－5	徳島市仲之町3丁目38番2	0.0	0.0	128,000	128,000
8	徳島（県）5－4	徳島市南二軒屋町1丁目825番2外	0.0	0.0	113,000	113,000
9	徳島（県）5－1	徳島市東新町1丁目11番	△0.9	△0.9	105,000	106,000
10	北島（県）5－1	板野郡北島町鯛浜字川久保179番7	0.0	0.0	74,800	74,800

8 四国の状況

■四国県庁所在市別・用途別・対前年平均変動率

(単位：%)

用途	住宅地		商業地		全用途	
	R7	R6	R7	R6	R7	R6
徳島市	0.0	0.0	0.3	0.1	0.2	0.2
高松市	0.3	0.2	0.7	0.5	0.3	0.2
松山市	△0.2	△0.4	0.6	0.4	0.0	△0.1
高知市	0.2	0.2	0.2	0.0	0.2	0.1

■四国県庁所在市別・用途別・平均価格

(単位：円/m²)

用途	住宅地		商業地		全用途	
	R7	R6	R7	R6	R7	R6
徳島市	75,000	74,800	154,800	153,900	94,100	93,600
高松市	50,100	49,500	115,400	113,700	63,000	62,200
松山市	78,400	78,200	213,200	211,300	120,200	119,500
高知市	71,900	71,600	133,200	132,700	94,100	93,700

■四国4県最高価格地点

(住宅地)

(変動率：%、価格：円/m²)

県	基準地番号	所在及び地番	変動率		価格	
			R7	R6	R7	R6
徳島県	徳島(県)ー11	徳島市新蔵町2丁目40番	0.7	0.0	140,000	139,000
香川県	高松(県)ー36	高松市番町3丁目14番8	4.5	4.3	302,000	289,000
愛媛県	松山(県)ー38	松山市持田町4丁目168番2	0.8	1.3	242,000	240,000
高知県	高知(県)ー 2	高知市一ツ橋町2丁目24番外	1.5	1.6	133,000	131,000

(商業地)

(変動率：%、価格：円/m²)

県	基準地番号	所在及び地番	変動率		価格	
			R7	R6	R7	R6
徳島県	徳島(県)5-10	徳島市一番町3丁目24番	1.4	1.1	375,000	370,000
香川県	高松(県)5-11	高松市磨屋町2番6外	3.2	3.3	480,000	465,000
愛媛県	松山(県)5-18	松山市大街道2丁目4番13	1.1	1.7	861,000	852,000
高知県	高知(県)5-10	高知市本町3丁目65番	1.6	2.0	255,000	251,000

9 全国の状況

全国地域別・用途別・平均変動率

(単位：%)

用途	住宅地		宅地 見込地		商業地		工業地		全用途	
	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6	R7	R6
東京圏	3.9	3.6	0.1	0.0	8.7	7.0	6.7	6.6	5.3	4.6
大阪圏	2.2	1.7	△0.2	△0.1	6.4	6.0	6.8	6.3	3.4	2.9
名古屋圏	1.7	2.5	—	—	2.8	3.8	2.5	3.5	2.1	2.9
三大都市圏	3.2	3.0	△0.1	△0.1	7.2	6.2	6.1	6.0	4.3	3.9
地方	0.1	0.1	0.5	0.6	1.0	0.9	2.4	2.4	0.4	0.4
全国	1.0	0.9	0.4	0.5	2.8	2.4	3.4	3.4	1.5	1.4
徳島県	△1.1	△1.1	△2.9	△2.9	△1.4	△1.4	1.1	1.1	△1.1	△1.1