

第1 地価調査制度の概要

1 目 的

地価調査は、国土利用計画法による土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、同法施行令第9条の規定に基づき、知事が毎年1回基準地の価格を判定し、その結果を公表するものである。これは、国が行う地価公示と合わせて一般の土地の取引価格の指標ともなるものである。

2 対象地域

県下全域を対象としている。

3 対象用途

地価調査は、宅地、宅地見込地（以下両者を総称して「宅地関係」という。）及び林地の各基準地を対象としている。なお、宅地関係の用途の定義は、次のとおりである。

- (1) 住 宅 地 都市計画法で定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域及び田園住居地域並びに市街化調整区域（以下「住居地域等」という。）並びに用途指定のされていない都市計画区域（以下「非線引区域」という。）並びに都市計画区域外において、居住用の建物の敷地として利用されている土地
- (2) 宅 地 見 込 地 住居地域等のうち、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが、社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地
- (3) 商 業 地 都市計画法で定める準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びに非線引区域並びに都市計画区域外において、商業用の建物の敷地として利用されている土地
- (4) 工 業 地 都市計画法で定める工業地域、工業専用地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びに非線引区域並びに都市計画区域外において、工場等の敷地として利用されている土地

4 基準地の選定基準

基準地には、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地が選定されている。基準地はできる限り次の諸原則に合致するものとする。

(1) 代表性の原則

基準地は、市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 中庸性の原則

基準地は、当該近隣地域（土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域）内において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 安定性の原則

基準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあって、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

(4) 確定性の原則

基準地は、土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって、明確に他の土地と区別され、かつ容易に確認できるものであること。

5 基準地の標準価格の性格及び判定

基準地の標準価格は、毎年7月1日における単位面積（宅地関係=1平方メートル、林地=10アール）当たりの正常な価格である。

正常な価格とは、「土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」である。換言すれば、売り手、買い手の双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引において成立すると認められる価格であり、売り手にも買い手にもかたよらない客観的な交換価値を表している。

なお、標準価格は、当該基準地に建物その他の定着物がなく、かつ、使用収益を制限する権利が存しないもの

としての価格、すなわち更地価格である。

この標準価格は、1人以上の不動産鑑定士（補）に鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定する。

6 地価公示制度との関係

地価調査制度に類似するものとして、地価公示制度がある。地価公示制度は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回公示価格を調査し、その結果を公示するものである。両制度間には、調査主体、対象区域等に若干の相違はあるが、実質的な調査内容は異なるものではない。（参考付表1）

第2 令和8年徳島県地価調査の概要

1 基準地の設定対象区域

(1) 宅 地 関 係

宅地関係基準地の設定対象区域は、県下の市街化区域88.34平方キロメートル、市街化調整区域440.77平方キロメートル、非線引区域96.12平方キロメートル及び都市計画区域外3,521.76平方キロメートル、計4,146.99平方キロメートルの県下全市町村（8市、15町、1村）である。

(2) 林 地

林地基準地の設定対象区域は、県下の市街化区域を除く4,058.65平方キロメートルの区域である。

2 基準地の設定状況

宅地関係基準地179地点、林地基準地6地点、計185地点を設定した。

(1) 宅 地 関 係

宅地関係基準地のうち11地点は、地価公示の標準地と同一地点である。

なお、「区域別、用途別基準地数」は第1表のとおりであり、「市町村別、用途別基準地数」は第2表のとおりである。

(2) 林 地

林地の地域的特性別に、都市近郊林地3地点、農村林地1地点、林業本場林地1地点、山村奥地林地1地点を設定した。

なお、林地の地域的特性は次のとおりであり、「市町村別、地域的特性別基準地数」は第3表のとおりである。

都市近郊林地	市街地的形態をしている地域の近郊にある地域内の林地をいい、市街地の宅地化の影響を受けている林地
農 村 林 地	農村集落の周辺に位置するいわゆる里林地に属する林地で、一般に農業を主に、林業を兼ねている地域内の林地
林業本場林地	林業の中心にある地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄又はこれに準ずる用材を生産している地域内の林地
山村奥地林地	交通機関から判断して最も不便な山村奥地に属する地域内の林地

第1表 区域別、用途別基準地数

区 分	線 引 き 対 象 都 市 計 画 区 域					そ の 他 の 区 域				計
		住宅地	宅 地 見込地	商業地	工業地		住宅地	商業地	工業地	
基準地数	78	52	1	19	6	101	71	28	2	179

第2表 市町村別、用途別基準地数

用途 市町村	住宅地	宅 地 見込地	商業地	工業地	計	用途 市町村	住宅地	宅 地 見込地	商業地	工業地	計
徳 島 市	21	1	10	2	34	那 賀 町	8		3		11
鳴 門 市	7		1	1	9	牟 岐 町	2		1		3
小松島市	5		1	1	7	美 波 町	3		1		4
阿 南 市	12		3	1	16	海 陽 町	6		1		7
吉野川市	6		3	1	10	松 茂 町	3		1	1	5
阿 波 市	6		2	1	9	北 島 町	3		1		4
美 馬 市	7		2		9	藍 住 町	2		1		3
三 好 市	10		5		15	板 野 町	2		1		3
勝 浦 町	2		1		3	上 板 町	2		1		3
上 勝 町	2		1		3	つるぎ町	4		2		6
佐那河内村	2		1		3	東みよし町	3		2		5
石 井 町	3		1		4	計	123	1	47	8	179
神 山 町	2		1		3						

第3表 市町村別、地域的特性別基準地数

地域的特性 市町村	都市近郊林地	農 村 林 地	林業本場林地	山村奥地林地	計
徳 島 市	1				1
鳴 門 市	1				1
阿 南 市	1				1
吉 野 川 市		1			1
三 好 市				1	1
那 賀 町			1		1
計（6市町）	3	1	1	1	6

3 地価調査標準価格の状況

(1) 価格水準

ア 宅地関係

宅地関係基準地の「市・町村別、用途別平均価格」は、第4表のとおりである。

イ 林 地

林地の「地域的特性別平均価格」は、第5表のとおりである。

第4表 市・町村別、用途別平均価格

市・町村	宅 地 関 係 平 均 価 格 (単位：円／m ²)				
	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地	全 用 途 平 均
徳 島 市	75,300	15,900	156,200	30,800	94,700
鳴 門 市	34,100		56,100	24,700	35,500
小 松 島 市	26,900		48,100	14,900	28,200
阿 南 市	27,500		48,600	15,000	30,700
吉 野 川 市	16,500		34,500	7,600	21,000
阿 波 市	10,600		23,700	8,700	13,300
美 馬 市	12,700		21,000		14,600
三 好 市	13,100		19,500		15,300
市 平 均	36,000	15,900	77,900	18,900	45,100
勝 浦 町	13,500		21,500		16,100
上 勝 町	5,200		5,800		5,400
佐那河内村	9,700		14,700		11,400
石 井 町	28,800		34,300		30,200
神 山 町	10,600		14,700		12,000
那 賀 町	7,500		11,600		8,600
牟 岐 町	13,800		16,400		14,700
美 波 町	12,900		32,300		17,800
海 陽 町	11,000		18,900		12,200
松 茂 町	32,200		52,600	18,300	33,500
北 島 町	49,700		74,800		56,000
藍 住 町	46,400		68,300		53,700
板 野 町	15,800		34,500		22,000
上 板 町	12,900		25,200		17,000
つるぎ町	10,700		21,100		14,200
東みよし町	18,400		24,600		20,900
町 村 平 均	17,400		27,000	18,300	20,100
県 平 均	28,600	15,900	56,200	18,800	35,300

(注) 平均価格は、100円未満を四捨五入して求めたものである。

第5表 地域的特性別平均価格

(単位：円／10a)

地 域 的 特 性	都 市 近 郊 林 地	農 村 林 地	林 業 本 場 林 地	山 村 奥 地 林 地
価 格	271,700	46,200	11,200	6,400

(注) 平均価格は、100円未満を四捨五入して求めたものである。

(2) 対前年変動率

ア 宅地関係

県平均で住宅地△1.2% (前年△1.1%)、宅地見込地△3.6% (同△2.9%)、商業地△1.4% (同△1.4%)、工業地1.1% (同1.1%) となっている。

市町村別に平均変動率をみると、全用途平均において徳島市がプラス、藍住町が横ばいであり、その他の市町村についてはマイナスになっている。

イ 林 地

県平均で△0.4% (前年△0.4%) となっている。

第6表 市・町村別、用途別変動率

市・町村	宅 地 関 係 平 均 変 動 率 (単位：%)				
	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地	全 用 途 平 均
徳 島 市	0.1	△3.6	0.6	3.0	0.3
鳴 門 市	△0.3		△0.7	0.4	△0.3
小 松 島 市	△1.3		△1.4	0.0	△1.2
阿 南 市	△0.4		△1.0	0.0	△0.5
吉 野 川 市	△1.1		△2.2	△0.3	△1.4
阿 波 市	△1.4		△1.9	1.8	△1.1
美 馬 市	△1.9		△3.0		△2.2
三 好 市	△1.8		△2.5		△2.0
市 平 均	△0.8	△3.6	△1.1	1.1	△0.8
勝 浦 町	△1.5		△2.3		△1.8
上 勝 町	△1.8		△1.7		△1.7
佐那河内村	△1.9		△2.0		△1.9
石 井 町	△0.6		△0.3		△0.5
神 山 町	△2.4		△0.7		△1.8
那 賀 町	△2.1		△2.1		△2.1
牟 岐 町	△2.8		△4.7		△3.4
美 波 町	△3.2		△3.0		△3.1
海 陽 町	△2.8		△2.6		△2.7
松 茂 町	△1.3		△0.4	1.1	△0.6
北 島 町	△0.1		0.0		△0.1
藍 住 町	0.0		0.0		0.0
板 野 町	0.0		△1.1		△0.4
上 板 町	△1.2		△1.2		△1.2
つるぎ町	△2.1		△2.8		△2.3
東みよし町	△1.5		△1.8		△1.6
町 村 平 均	△1.7		△1.8	1.1	△1.7
県 平 均	△1.2	△3.6	△1.4	1.1	△1.1

参考付表1 地価調査制度及び地価公示制度の比較

項 目	調 査 制 度	地 価 調 査	地 価 公 示
根 拠 法 令		国土利用計画法施行令第9条	地価公示法
調 査 主 体		知事	国土交通省土地鑑定委員会
価 格 時 点		毎年7月1日	毎年1月1日
公 表 時 点		毎年おおむね9月下旬	毎年おおむね3月下旬
公 表 媒 体		県ホームページ	官報
調 査 地 点 の 名 称		基準地	標準地
価 格 の 名 称		標準価格	公示価格
調 査 地 点 の 種 類		宅地、宅地見込地、林地	宅地
調 査 対 象 区 域		県下全市町村	県下都市計画区域内の地域（7市7町）
本県における調査地点数		宅地 178 宅地見込地 1 林地 6 (計) 185	宅地 139 (計) 139
鑑 定 評 価 員		1地点につき、1人以上の不動産鑑定士(補)が行う。	1地点につき、2人以上の不動産鑑定士(補)が行う。

(注) 本県における調査地点数は、令和8年7月1日現在のものである。

参考付表2 本県における基準地数等の推移

調査時点	基準地数		調査時点	基準地数		調査時点	基準地数	
	宅地関係	林地		宅地関係	林地		宅地関係	林地
昭和57. 7. 1	280	23(14)	平成11. 7. 1	299	11(10)	平成28. 7. 1	179	6(6)
〃 58. 7. 1	259	23(15)	〃 12. 7. 1	295	11(10)	〃 29. 7. 1	179	6(6)
〃 59. 7. 1	255	22(15)	〃 13. 7. 1	295	11(10)	〃 30. 7. 1	179	6(6)
〃 60. 7. 1	255	22(15)	〃 14. 7. 1	295	11(10)	令和元. 7. 1	179	6(6)
〃 61. 7. 1	255	22(15)	〃 15. 7. 1	295	11(10)	〃 2. 7. 1	179	6(6)
〃 62. 7. 1	255	22(15)	〃 16. 7. 1	295	11(10)	〃 3. 7. 1	179	6(6)
〃 63. 7. 1	255	22(15)	〃 17. 7. 1	295	11(10)	〃 4. 7. 1	179	6(6)
平成元. 7. 1	264	13(11)	〃 18. 7. 1	260	11(9)	〃 5. 7. 1	179	6(6)
〃 2. 7. 1	264	13(11)	〃 19. 7. 1	253	7(7)	〃 6. 7. 1	179	6(6)
〃 3. 7. 1	274	13(11)	〃 20. 7. 1	222	7(7)	〃 7. 7. 1	179	6(6)
〃 4. 7. 1	274	13(11)	〃 21. 7. 1	201	6(6)	〃 8. 7. 1	179	6(6)
〃 5. 7. 1	321	13(11)	〃 22. 7. 1	179	6(6)	備考 ①林地基準地数欄中の()内の数値は、基準地が設定された市町村数を示している。		
〃 6. 7. 1	321	13(11)	〃 23. 7. 1	179	6(6)			
〃 7. 7. 1	321	13(11)	〃 24. 7. 1	179	6(6)			
〃 8. 7. 1	321	13(11)	〃 25. 7. 1	179	6(6)			
〃 9. 7. 1	323	13(11)	〃 26. 7. 1	179	6(6)			
〃 10. 7. 1	324	13(11)	〃 27. 7. 1	179	6(6)			

参考付表3 本県における標準地数等の推移

調査時点	標準地数	調査時点	標準地数	調査時点	標準地数	備考
昭和57. 1. 1	107	平成9. 1. 1	162	平成24. 1. 1	133	・調査対象区域は、第1回以来、平成5年までは徳島東部都市計画区域（4市6町）であった。 ・平成6年には、徳島東部、牟岐、日和佐、藍住、貞光、池田の各都市計画区域（4市11町）に対象区域を拡大した。 ・平成7年には、脇都市計画区域を加え、関係市町は4市12町となった。 ・平成17年には、市町村合併により、関係市町は5市11町となった。 ・平成18年には、市町村合併と、都市計画区域外の標準地を設定したので、関係市町は6市11町となった。 ・平成19年には、市町村合併により、関係市町は7市8町となった。 ・平成26年には、板野町の標準地が削減されたことにより、関係市町が7市7町となった。
〃 58. 1. 1	103	〃 10. 1. 1	162	〃 25. 1. 1	133	
〃 59. 1. 1	103	〃 11. 1. 1	162	〃 26. 1. 1	127	
〃 60. 1. 1	103	〃 12. 1. 1	162	〃 27. 1. 1	127	
〃 61. 1. 1	100	〃 13. 1. 1	162	〃 28. 1. 1	131	
〃 62. 1. 1	100	〃 14. 1. 1	162	〃 29. 1. 1	142	
〃 63. 1. 1	100	〃 15. 1. 1	162	〃 30. 1. 1	142	
平成元. 1. 1	99	〃 16. 1. 1	162	〃 31. 1. 1	142	
〃 2. 1. 1	99	〃 17. 1. 1	159	令和2. 1. 1	142	
〃 3. 1. 1	99	〃 18. 1. 1	160	〃 3. 1. 1	142	
〃 4. 1. 1	96	〃 19. 1. 1	157	〃 4. 1. 1	142	
〃 5. 1. 1	105	〃 20. 1. 1	148	〃 5. 1. 1	142	
〃 6. 1. 1	139	〃 21. 1. 1	144	〃 6. 1. 1	142	
〃 7. 1. 1	161	〃 22. 1. 1	142	〃 7. 1. 1	139	
〃 8. 1. 1	161	〃 23. 1. 1	133	〃 8. 1. 1	139	

参考付表4 本県における用途別平均変動率の推移

(単位：％)

調査制度 用途 調査時点	地 価 公 示							地 価 調 査						
	住宅地	宅 地 見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域 内宅地	全用途 平均	住宅地	宅 地 見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域 内宅地	全用途 平均
昭和58年	4.4	－	3.2	4.2	－	4.2	4.1	1.8	－	1.5	2.2	1.3	1.5	1.7
〃 59年	1.5	1.2	1.1	1.1	0.3	0.6	1.2	0.7	0.0	0.6	1.0	0.2	0.2	0.6
〃 60年	1.0	0.5	0.6	0.9	0.2	0.4	0.8	0.6	0.3	0.8	0.9	0.3	0.5	0.6
〃 61年	0.9	0.5	0.9	0.9	0.4	0.5	0.8	0.5	0.0	0.6	0.6	0.3	0.4	0.5
〃 62年	0.5	0.2	0.4	0.4	0.0	0.5	0.4	0.3	0.0	0.4	0.8	0.1	0.3	0.3
〃 63年	0.6	0.2	0.7	0.5	0.4	0.3	0.5	0.4	0.6	0.4	0.8	0.1	0.2	0.4
平成元年	0.8	0.2	0.7	0.6	0.5	0.4	0.7	0.6	0.6	0.7	1.0	0.2	0.6	0.6
〃 2年	3.6	2.0	7.9	2.3	2.2	1.7	3.8	4.1	7.0	7.1	7.8	2.3	3.8	4.7
〃 3年	9.3	8.9	13.1	8.0	7.9	4.0	8.5	4.2	6.8	4.8	7.5	3.8	5.3	4.5
〃 4年	5.0	9.0	0.4	4.5	2.8	4.4	4.2	2.7	5.6	0.5	4.0	3.3	3.5	2.3
〃 5年	2.1	2.8	△6.1	2.5	0.7	1.9	0.6	1.6	2.6	△0.9	2.4	1.5	2.2	1.1
〃 6年	1.9	3.6	△5.6	1.2	0.0	1.5	0.3	1.3	2.4	△1.0	1.8	1.1	2.0	0.8
〃 7年	1.6	2.8	△5.2	0.9	0.5	1.1	0.2	1.0	2.1	△1.2	1.6	0.6	2.0	0.6
〃 8年	1.2	2.2	△5.1	0.7	0.8	0.9	△0.1	0.9	2.0	△1.8	1.9	0.5	1.2	0.3
〃 9年	1.1	1.7	△5.6	0.5	0.5	0.5	△0.3	0.7	2.0	△1.3	1.6	0.3	1.1	0.3
〃 10年	0.9	1.6	△3.1	0.5	0.2	0.5	0.0	0.3	0.0	△1.1	0.8	0.2	0.6	0.0
〃 11年	0.2	0.5	△3.5	0.1	0.0	0.1	△0.6	△0.3	△1.9	△2.2	0.0	△0.3	0.0	△0.7
〃 12年	△0.3	△0.2	△3.8	△0.2	△0.4	0.0	△0.9	△1.2	△2.0	△3.1	△0.9	△1.0	△0.7	△1.6
〃 13年	△1.0	△1.3	△4.4	△1.1	△0.8	△0.5	△1.6	△1.4	△2.0	△3.4	△1.3	△1.5	△1.1	△1.8
〃 14年	△1.6	△1.6	△5.4	△1.8	△2.8	△1.0	△2.3	△2.5	△6.1	△4.8	△3.3	△2.7	△2.4	△3.0
〃 15年	△3.9	△4.1	△8.2	△4.2	△5.9	△2.9	△4.7	△4.4	△8.7	△6.8	△6.7	△5.2	△4.9	△5.1
〃 16年	△6.8	△7.4	△11.2	△6.7	△8.6	△5.5	△7.5	△5.9	△9.5	△8.7	△8.2	△6.9	△6.9	△6.7
〃 17年	△7.3	△8.2	△9.6	△7.1	△12.3	△5.6	△7.7	△6.4	△8.7	△8.5	△8.4	△7.4	△7.1	△7.0
〃 18年	△6.6	△6.3	△8.2	△7.0	△10.6	△5.4	△6.9	△6.1	△7.8	△7.8	△6.9	△7.8	△6.0	△6.6
〃 19年	△5.3	－	△5.8	△5.6	△8.6	△5.1	△5.5	△5.1	△4.7	△6.2	△5.5	△6.8	△5.0	△5.5
〃 20年	△4.6	－	△4.2	△4.8	△6.9	△4.7	△4.6	△4.4	△3.3	△5.3	△4.5	△6.5	△4.8	△4.8
〃 21年	△4.8	－	△4.4	△5.4	△7.3	△5.0	△4.8	△5.3	△6.4	△6.4	△6.3	△7.3	△5.8	△5.8
〃 22年	△6.2	－	△6.4	△7.0	△8.3	△6.7	△6.4	△6.0	△9.4	△7.1	△6.4	△7.3	△6.1	△6.4
〃 23年	△7.4	－	△7.6	△7.2	△8.7	△7.8	△7.5	△6.9	△9.6	△7.8	△7.6	△7.1	△6.8	△7.2
〃 24年	△8.2	－	△8.5	△8.2	△8.2	△7.7	△8.2	△6.5	△10.2	△7.7	△7.8	△6.1	△7.2	△6.9
〃 25年	△5.8	－	△6.4	－	△6.3	－	△6.0	△4.3	△5.9	△5.5	－	△3.8	－	△4.6
〃 26年	△3.2	－	△4.0	－	△3.4	－	△3.4	△2.6	△1.6	△3.8	－	△1.9	－	△2.9
〃 27年	△1.6	－	△2.2	－	△1.8	－	△1.7	△1.9	△0.5	△2.8	－	△1.0	－	△2.1
〃 28年	△1.0	－	△1.2	－	△0.8	－	△1.0	△1.5	0.0	△2.2	－	△0.6	－	△1.7
〃 29年	△0.6	－	△0.9	－	△0.9	－	△0.7	△1.2	0.0	△1.8	－	△0.2	－	△1.3
〃 30年	△0.4	－	△0.6	－	△0.4	－	△0.4	△1.0	0.0	△1.6	－	△0.2	－	△1.1
※令和元年	△0.3	－	△0.4	－	△0.4	－	△0.3	△1.0	0.0	△1.5	－	△0.1	－	△1.0
〃 2年	△0.2	－	△0.3	－	0.1	－	△0.2	△1.4	△1.6	△2.0	－	△0.9	－	△1.5
〃 3年	△0.9	－	△1.4	－	△0.6	－	△1.0	△1.3	△1.6	△1.8	－	△0.4	－	△1.4
〃 4年	△0.6	－	△1.0	－	0.3	－	△0.7	△1.2	△1.7	△1.7	－	0.4	－	△1.3
〃 5年	△0.6	－	△0.8	－	0.6	－	△0.6	△1.1	△1.7	△1.6	－	0.7	－	△1.2
〃 6年	△0.5	－	△0.5	－	1.4	－	△0.4	△1.1	△2.9	△1.4	－	1.1	－	△1.1
〃 7年	△0.5	－	△0.4	－	1.4	－	△0.4	△1.1	△2.9	△1.4	－	1.1	－	△1.1
〃 8年	△0.5	－	△0.4	－	1.5	－	△0.3	△1.2	△3.6	△1.4	－	1.1	－	△1.1

※地価公示は平成31年1月1日時点