資料２

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

〇住宅地　平成１０年　　５９,６００円／㎡　・・・Ｐ２　グラフ①
　ピーク

〇商業地　平成　３　年　　２５０,６００円／㎡　・・・Ｐ２　グラフ②
　ピーク

■全国における地価公示標準地の平均価格の推移

〇住宅地　平成　３　年　　３０６,５００円／㎡　・・・Ｐ２　グラフ①
　ピーク

〇商業地　平成　３　年　　2,１５５,２００円／㎡　・・・Ｐ２　グラフ②
　ピーク

■徳島県における土地売買届出件数の推移

〇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年であり、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っている。

・徳島経済研究所によると、徳島県を含め地価の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との分析がされて
　いる。

・徳島県の土地売買届出件数については、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。

・なお、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については、
　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となっている。

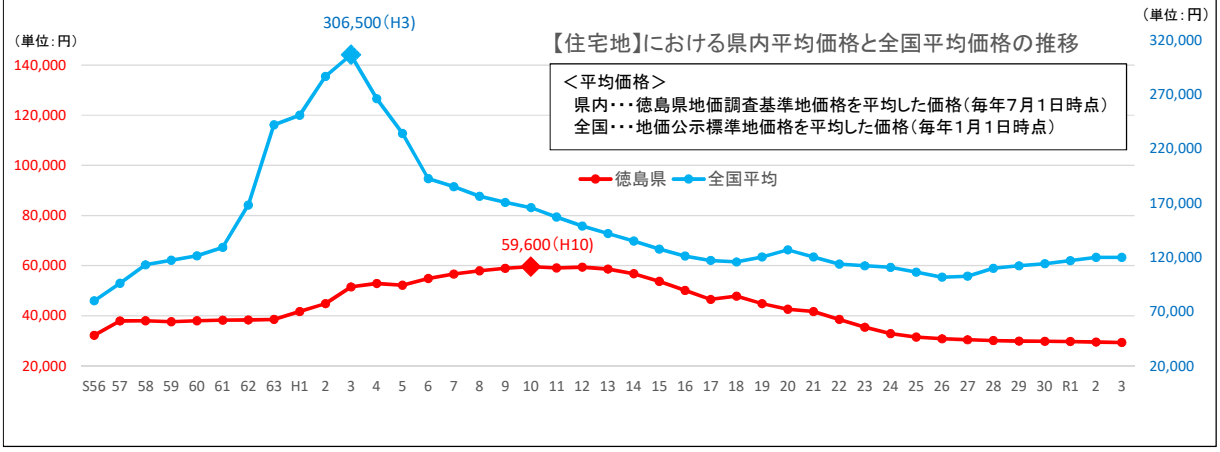
■令和４年度徳島県地価調査結果　・・・Ｐ３～

・宅地関係全用途の対前年平均変動率は、△１．３％。
　前年度（△１．４％）より下落率縮小。

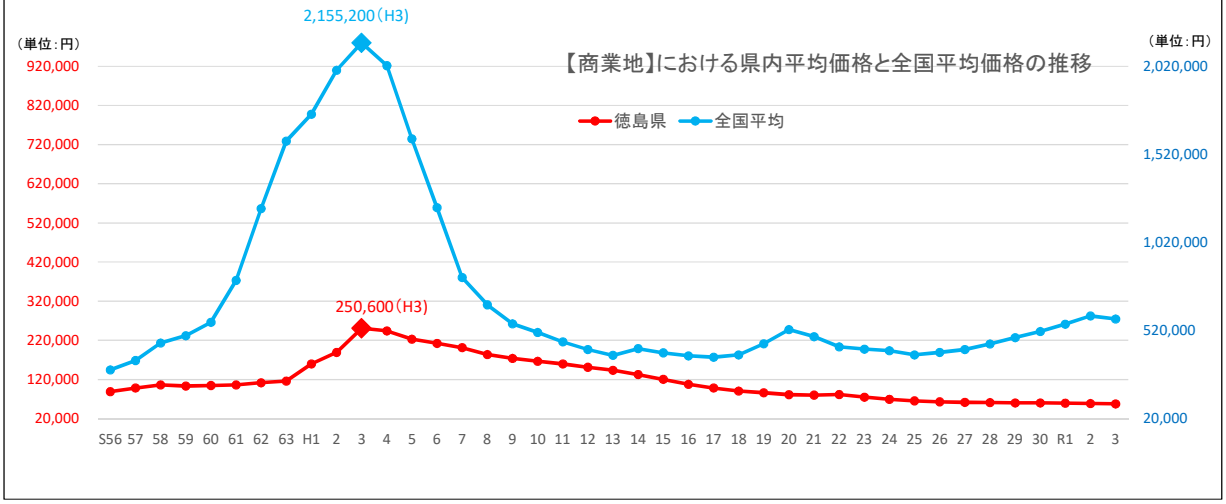
・徳島県南部自動車道の整備効果で、工業地の地価が上昇。
　（Ｒ３　△０．４％ → Ｒ４　０．４％）したことなどによる。

　※徳島市東沖洲（Ｒ３　△１．１％ → Ｒ４　４．４％）

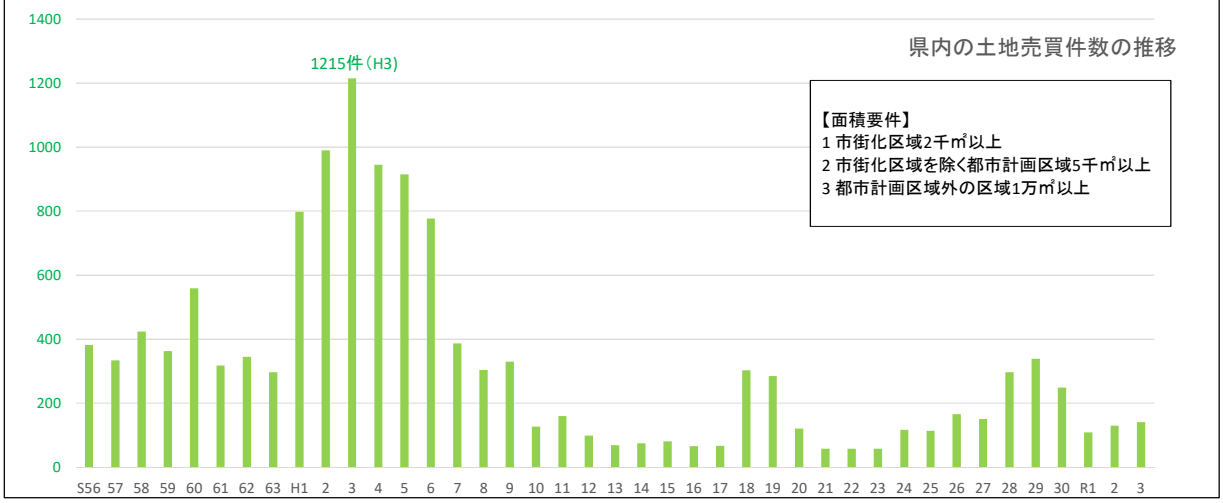
グラフ①



グラフ②



グラフ③



＜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４年度徳島県地価調査結果（詳細）

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、前年度と同数。

宅地関係	１７９地点
林　　地	６地点
計	１８５地点

（宅地関係の内訳）

継続地点数	１７５地点
変更地点数	４地点
増設地点数	０地点
総地点数	１７９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３年７月１日から令和４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△1．3%となり、前年度より下落率が縮小した。

（単位：%）

年	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)
徳　島	△6．9	△4．6	△2．9	△2．1	△1．7	△1．3	△1．1	△1．0	△1．5	△1．4	△1．3
全　国	△2．7	△1．9	△1．2	△0．9	△0．6	△0．3	0．1	0．4	△0．6	△0．4	0．3

３　対前年平均変動率・平均価格

対前年平均変動率は、宅地見込地以外で下落率が縮小し、工業地は上昇に転じた。

（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	△1．2	△1．7	△1．7	0．4	△1．3
	(△1．3)	(△1．6)	(△1．8)	(△0．4)	(△1．4)
平均価格	29，100	17，800	57，100	17，700	35，900
	(29，300)	(18，100)	(57，700)	(17，500)	(36，200)
価　格ピーク時	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。総地点数には，変更地点及び増設地点が含まれているため，前年との比較対象とはならない。

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	
		R4	R3
1	徳島市	△0.2	△0.3
1	北島町	△0.2	△0.5
3	藍住町	△0.3	△0.4

【参考】R3年度順位　（単位：%）

順位	市町村名	変動率	
		R3	R2
1	徳島市	△0.3	△0.3
2	藍住町	△0.4	△0.3
3	北島町	△0.5	△0.3

■商業地※

（単位：%）

順位	市町村名	変動率	
		R4	R3
1	北島町	△0.3	△0.4
1	藍住町	△0.3	△0.3
3	徳島市	△0.5	△0.7

【参考】R3年度順位　（単位：%）

順位	市町村名	変動率	
		R3	R2
1	藍住町	△0.3	△1.2
2	北島町	△0.4	△0.9
3	徳島市	△0.7	△1.3

※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	
		R4	R3
1	徳島市	△0.2	△0.4
1	北島町	△0.2	△0.5
3	藍住町	△0.3	△0.3

【参考】R3年度順位　（単位：%）

順位	市町村名	変動率	
		R3	R2
1	藍住町	△0.3	△0.6
2	徳島市	△0.4	△0.6
3	北島町	△0.5	△0.4

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	
		R4	R3
1	徳島市	74, 500	74, 500
2	北島町	49, 700	49, 800
3	藍住町	46, 500	46, 600

【参考】R3年度順位　（単位：円／m2）

順位	市町村名	平均価格	
		R3	R2
1	徳島市	74, 500	74, 600
2	北島町	49, 800	50, 000
3	藍住町	46, 600	46, 700

■商業地※

（単位：円／m2）

順位	市町村名	平均価格	
		R4	R3
1	徳島市	153, 800	154, 400
2	北島町	74, 800	75, 000
3	藍住町	68, 300	68, 500

※表中で徳島市以外は、基準地が１地点のみ

【参考】R3年度順位　（単位：円／m2）

順位	市町村名	平均価格	
		R3	R2
1	徳島市	154, 400	155, 500
2	北島町	75, 000	75, 300
3	藍住町	68, 500	68, 700

■全用途

（単位：円／m2）

順位	市町村名	平均価格	
		R4	R3
1	徳島市	93, 300	93, 500
2	北島町	56, 000	56, 100
3	藍住町	53, 700	53, 900

【参考】R3年度順位　（単位：円／m2）

順位	市町村名	平均価格	
		R3	R2
1	徳島市	93, 500	93, 900
2	北島町	56, 100	56, 300
3	藍住町	53, 900	54, 000

６　基準地別対前年変動率

■住宅地

（１）高位地点（１０位）

①　令和３年度調査と比較して、地価の上昇地点は昨年より１地点増加し３地点となった。

②　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	
			R4	R3	R4	R3
1	徳島（県）－１３	徳島市中前川町５丁目１番２８９	1.8	1.9	112,000	110,000
2	阿南（県）－　４	阿南市羽ノ浦町春日野１番５２０	0.9	0.9	45,600	45,200
3	徳島（県）－１２	徳島市中吉野町２丁目４５番６外	0.2	0.0	92,700	92,500
4	徳島（県）－　１	徳島市幟町（のぼりちょう）１丁目９番	0.0	0.0	131,000	131,000
4	徳島（県）－　２	徳島市国府町中字市道３０１番６	0.0	△0.3	39,600	39,600
4	徳島（県）－　４	徳島市中昭和町２丁目２５番１	0.0	0.0	112,000	112,000
4	徳島（県）－　６	徳島市北佐古一番町１３番４２外	0.0	△0.4	94,000	94,000
4	徳島（県）－　９	徳島市安宅１丁目１４４番	0.0	△0.5	86,200	86,200
4	徳島（県）－１１	徳島市新蔵町２丁目４０番	0.0	0.0	138,000	138,000
4	徳島（県）－１４	徳島市南佐古六番町４番６	0.0	△0.1	85,000	85,000
4	徳島（県）－１５	徳島市春日２丁目２８２番３	0.0	0.0	64,700	64,700
4	徳島（県）－１８	徳島市山城西２丁目７２番３	0.0	0.0	129,000	129,000
4	阿南（県）－　５	阿南市領家町土倉２６番１９	0.0	0.0	51,000	51,000
4	阿南（県）－１１	阿南市宝田町郡３０番２	0.0	0.0	30,000	30,000
4	北島（県）－　２	板野郡北島町鯛浜字西ノ須５１番１０２	0.0	△0.2	63,700	63,700
4	藍住（県）－　２	板野郡藍住町勝瑞字成長６番１６	0.0	△0.2	50,700	50,700

（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	
			R4	R3	R4	R3
１	海陽（県）－　２	海部郡海陽町浅川字川ヨリ東４３番	△4.6	△4.4	10,400	10,900
２	海陽（県）－　５	海部郡海陽町宍喰浦字松原３０番３	△4.0	△3.9	14,300	14,900
３	牟岐（県）－　１	海部郡牟岐町大字中村字本村１１４番１外	△3.9	△3.8	17,100	17,800
４	海陽（県）－　３	海部郡海陽町奥浦字新町７９番	△3.7	△4.0	18,300	19,000
５	美波（県）－　１	海部郡美波町西由岐字東２６番	△3.4	△3.3	17,000	17,600
６	美波（県）－　３	海部郡美波町奥河内字櫛ケ谷２７１番４０	△3.2	△3.1	14,900	15,400
７	美波（県）－　２	海部郡美波町西河内字大久保８８番７	△3.2	選定替	12,100	12,500
８	海陽（県）－　６	海部郡海陽町尾崎字八山５番１	△3.1	△3.1	8,050	8,310
９	三好（県）－　３	三好市池田町ウエノ２８０４番１外	△2.9	△2.8	36,400	37,500
１０	牟岐（県）－　２	海部郡牟岐町大字中村字奥前２９番６	△2.9	△3.4	13,600	14,000

※ 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）

前年度も第１位であった「徳島（県）５－２」に加え新たに３地点が第１位になった。新たに加わった３地点は、いずれもやや郊外のロードサイドに位置し、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	
			R4	R3	R4	R3
1	徳島（県）５－２	徳島市吉野本町４丁目４７番４外	0.0	0.0	130,000	130,000
1	徳島（県）５－３	徳島市沖浜２丁目５番	0.0	△0.5	194,000	194,000
1	徳島（県）５－６	徳島市住吉４丁目２０３番３外	0.0	△0.8	131,000	131,000
1	徳島（県）５－８	徳島市南田宮３丁目６７６番６	0.0	△0.6	155,000	155,000
5	北島（県）５－１	板野郡北島町鯛浜字川久保１７９番７	△0.3	△0.4	74,800	75,000
6	藍住（県）５－１	板野郡藍住町東中富字長江傍示１３番１５外	△0.3	△0.3	68,300	68,500
7	徳島（県）５－１０	徳島市一番町３丁目２４番	△0.5	△0.5	366,000	368,000
7	阿南（県）５－２	阿南市羽ノ浦町宮倉日開元１７番１外	△0.5	△0.5	54,900	55,200
9	阿南（県）５－３	阿南市学原町松ノ久保１２番１	△0.6	△1.1	61,800	62,200
１０	徳島（県）５－９	徳島市国府町府中字森ノ木５９２番６	△0.7	△1.0	60,700	61,100

※ 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「牟岐（県）５－１」は、牟岐町内の中心的な商業地域にあるが、商圏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	
			R4	R3	R4	R3
1	牟岐（県）５－１	海部郡牟岐町大字中村字本村５番２３	△3.9	△3.8	19,600	20,400
2	三好（県）５－３	三好市山城町大川持字中ハシ５８６番３外	△3.1	△3.0	15,500	16,000
3	つるぎ（県）５－１	美馬郡つるぎ町半田字中藪312番	△3.1	△3.0	21,900	22,600
4	上勝（県）５－１	勝浦郡上勝町大字正木字平間１８２番５	△3.0	△3.0	6,250	6,440
5	美波（県）５－１	海部郡美波町奥河内字寺前２３７番３外	△2.9	△2.9	36,300	37,400
6	阿南（県）５－１	阿南市橘町幸野３８番１外	△2.9	△2.8	33,100	34,100
7	三好（県）５－１	三好市三野町芝生字寺ノ前７２０番４	△2.9	△2.8	16,800	17,300
8	美馬（県）５－１	美馬市脇町大字脇町字北町１７８番３	△2.9	△2.8	26,900	27,700
9	美馬（県）５－２	美馬市穴吹町穴吹字李４番１	△2.9	△3.2	20,400	21,000
9	三好（県）５－２	三好市池田町サラダ１８０４番７	△2.9	△3.0	40,800	42,000

※ 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年度から１７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	
			R4	R3	R4	R3
1	徳島（県）－１１	徳島市新蔵町２丁目４０番	0.0	0.0	138,000	138,000
2	徳島（県）－　1	徳島市幟町（のぼりちょう）１丁目９番	0.0	0.0	131,000	131,000
3	徳島（県）－１８	徳島市山城西２丁目７２番３	0.0	0.0	129,000	129,000
4	徳島（県）－　4	徳島市中昭和町２丁目２５番１	0.0	0.0	112,000	112,000
4	徳島（県）－１３	徳島市中前川町５丁目１番２８９	1.8	1.9	112,000	110,000
6	徳島（県）－　6	徳島市北佐古一番町１３番４２外	0.0	△0.4	94,000	94,000
7	徳島（県）－１２	徳島市中吉野町２丁目４５番６外	0.2	0.0	92,700	92,500
8	徳島（県）－　9	徳島市安宅１丁目１４４番	0.0	△0.5	86,200	86,200
9	徳島（県）－１４	徳島市南佐古六番町４番６	0.0	△0.1	85,000	85,000
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年度から１８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	
			R4	R3	R4	R3
1	徳島（県）５－１０	徳島市一番町３丁目２４番	△0.5	△0.5	366,000	368,000
2	徳島（県）５－　3	徳島市沖浜２丁目５番	0.0	△0.5	194,000	194,000
3	徳島（県）５－　8	徳島市南田宮３丁目６７６番６	0.0	△0.6	155,000	155,000
4	徳島（県）５－　7	徳島市秋田町１丁目３５番外	△0.7	△1.3	150,000	151,000
5	徳島（県）５－　6	徳島市住吉４丁目２０３番３外	0.0	△0.8	131,000	131,000
6	徳島（県）５－　2	徳島市吉野本町４丁目４７番４外	0.0	0.0	130,000	130,000
7	徳島（県）５－　5	徳島市仲之町３丁目３８番２	△0.8	△0.8	129,000	130,000
8	徳島（県）５－　4	徳島市南二軒屋町１丁目８２５番２外	△0.9	△0.9	114,000	115,000
9	徳島（県）５－　1	徳島市東新町１丁目１１番	△0.9	△0.9	108,000	109,000
１０	北島（県）５－　1	板野郡北島町鯛浜字川久保１７９番７	△0.3	△0.4	74,800	75,000

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	
年度	R4	R3	R4	R3	R4	R3
徳島市	△0.2	△0.3	△0.5	△0.7	△0.2	△0.4
高松市	△0.3	△0.5	△0.4	△0.8	△0.4	△0.6
松山市	△0.6	△0.8	△0.3	△0.5	△0.5	△0.7
高知市	△0.2	△0.5	△0.7	△1.0	△0.4	△0.7

■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	
年度	R4	R3	R4	R3	R4	R3
徳島市	74,500	74,500	153,800	154,400	93,300	93,500
高松市	48,600	48,600	111,500	111,500	61,100	61,100
松山市	78,100	78,200	208,600	207,900	118,500	118,400
高知市	71,400	71,400	132,500	133,300	93,400	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	
			R4	R3	R4	R3
徳島県	徳島(県)－11	徳島市新蔵町２丁目４０番	0.0	0.0	138,000	138,000
香川県	高松(県)－36	高松市番町３丁目１４番８	2.7	1.6	266,000	259,000
愛媛県	松山(県)－38	松山市持田町４丁目１６８番２	2.2	2.7	233,000	228,000
高知県	高知(県)－　2	高知市一ツ橋町２丁目２４番外	0.8	0.0	128,000	127,000

※　高知県の最高価格地点は，上表に掲げた基準地のほか１地点ある。

（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	
			R4	R3	R4	R3
徳島県	徳島(県)5-10	徳島市一番町３丁目２４番	△0.5	△0.5	366,000	368,000
香川県	高松(県)5-11	高松市磨屋町２番６外	0.9	0.0	442,000	438,000
愛媛県	松山(県)5-18	松山市大街道２丁目４番１３	1.2	△1.2	821,000	811,000
高知県	高知(県)5-10	高知市本町３丁目６５番	△0.4	△0.8	245,000	246,000

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	
年度	R4	R3	R4	R3	R4	R3	R4	R3	R4	R3
東京圏	1.2	0.1	△0.4	△0.5	2.0	0.1	3.7	2.3	1.5	0.2
大阪圏	0.4	△0.3	△0.9	△1.3	1.5	△0.6	3.3	1.7	0.7	△0.3
名古屋圏	1.6	0.3	—	—	2.3	1.0	2.1	1.2	1.8	0.5
三大都市圏	1.0	0.0	△0.7	△1.0	1.9	0.1	3.3	1.9	1.4	0.1
地方	△0.2	△0.7	0.2	△0.1	△0.1	△0.7	1.1	0.4	△0.2	△0.6
全国	0.1	△0.5	0.1	△0.2	0.5	△0.5	1.7	0.8	0.3	△0.4
徳島県	△1.2	△1.3	△1.7	△1.6	△1.7	△1.8	0.4	△0.4	△1.3	△1.4