

# 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つて、当該近隣地域の一般的な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 基準地の標準価格等の公表

基準地の標準価格は、基準地の所在及び地番等とともに、9月20日（9月20日が土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律で定める休日である場合、その他、9月20日以外に公告する

ことが適当と認められる場合には、国との協議により他の日に公告することができる。) 付け県報で公告される。

また、各市町村役場(人口5万人以上の市においては、その支所、出張所等を含む。)において地価調査書等が一般の閲覧に供される。

## 7 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5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。

また、本年調査に際し、1地点の基準地を選定替した。

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
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、地域的特別基準地数

地域的 市町村	地域的特別				計
	都市近郊林地	農村林地	林業本場林地	山村奥地林地	
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

用途 市・町村	宅 地 関 係 平 均 価 格 (単位：円/m <sup>2</sup> )				
	住 宅 地	宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地	全 用 途 平 均
徳島市	74,600	17,500	153,400	27,500	93,300
鳴門市	34,300		57,400	24,400	35,700
小松島市	27,900		50,200	15,000	29,200
阿南市	27,700		49,600	15,000	31,000
吉野川市	17,100		36,800	7,600	22,100
阿波市	11,000		25,100	8,300	13,800
美馬市	13,500		23,000		15,600
三好市	14,000		21,000		16,300
市平均	36,200	17,500	77,900	17,900	45,200
勝浦町	14,100		23,000		17,000
上勝町	5,500		6,100		5,700
佐那河内村	10,300		15,600		12,100
石井町	29,300		34,600		30,600
神山町	11,400		15,000		12,600
那賀町	7,900		12,200		9,100
牟岐町	15,000		18,800		16,200
美波町	14,200		35,300		19,500
海陽町	12,000		20,400		13,200
松茂町	33,300		53,200	17,700	34,200
北島町	49,700		74,800		56,000
藍住町	46,400		68,300		53,700
板野町	15,800		35,700		22,400
上板町	13,300		26,200		17,600
つるぎ町	11,300		22,900		15,200
東みよし町	19,300		26,200		22,000
町村平均	18,000		28,100	17,700	20,900
県平均	29,000	17,500	56,700	17,900	35,700

(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	275,700	47,100	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△1.1% (前年△1.2%)、宅地見込地△1.7% (同△1.7%)、商業地△1.6% (同△1.7%)、工業地0.7% (同0.4%) 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は横ばいであり、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△0.6%) 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	△ 1.7	△ 0.3	2.3	0.0
鳴 門 市	△ 0.4		△ 1.0	0.0	△ 0.4
小 松 島 市	△ 0.8		△ 1.4	△ 0.7	△ 0.8
阿 南 市	△ 0.5		△ 1.0	0.0	△ 0.5
吉 野 川 市	△ 1.0		△ 2.3	△ 0.5	△ 1.3
阿 波 市	△ 1.3		△ 1.8	1.0	△ 1.2
美 馬 市	△ 1.6		△ 3.0		△ 1.9
三 好 市	△ 1.7		△ 2.8		△ 2.1
市 平 均	△ 0.8	△ 1.7	△ 1.4	0.6	△ 0.8
勝 浦 町	△ 1.5		△ 2.5		△ 1.8
上 勝 町	△ 1.4		△ 3.0		△ 1.9
佐 那 河 内 村	△ 1.8		△ 1.9		△ 1.8
石 井 町	△ 0.6		△ 0.3		△ 0.5
神 山 町	△ 2.2		△ 0.7		△ 1.7
那 賀 町	△ 2.0		△ 1.7		△ 1.9
牟 岐 町	△ 2.6		△ 4.1		△ 3.1
美 波 町	△ 3.2		△ 2.8		△ 3.1
海 陽 町	△ 2.8		△ 2.4		△ 2.7
松 茂 町	△ 1.2		△ 0.9	1.1	△ 0.7
北 島 町	△ 0.1		0.0		△ 0.1
藍 住 町	△ 0.3		0.0		△ 0.2
板 野 町	△ 0.4		△ 1.1		△ 0.6
上 板 町	△ 0.8		△ 1.5		△ 1.0
つ る ぎ 町	△ 1.7		△ 2.6		△ 2.0
東 み よ し 町	△ 1.6		△ 2.0		△ 1.8
町 村 平 均	△ 1.6		△ 1.8	1.1	△ 1.6
県 平 均	△ 1.1	△ 1.7	△ 1.6	0.7	△ 1.2

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20日	毎年おおむね3月下旬
公表媒体		県報	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 142 (計) 142
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5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

項目 調査時点	基準地数		項目 調査時点	基準地数		項目 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 54. 7. 1	278	23 (14)	平成 8. 7. 1	321	13 (11)	平成 25. 7. 1	179	6 (6)
〃 55. 7. 1	278	23 (14)	〃 9. 7. 1	323	13 (11)	〃 26. 7. 1	179	6 (6)
〃 56. 7. 1	280	23 (14)	〃 10. 7. 1	324	13 (11)	〃 27. 7. 1	179	6 (6)
〃 57. 7. 1	280	23 (14)	〃 11. 7. 1	299	11 (10)	〃 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)	備考		
〃 3. 7. 1	274	13 (11)	〃 20. 7. 1	222	7 (7)	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。		
〃 4. 7. 1	274	13 (11)	〃 21. 7. 1	201	6 (6)			
〃 5. 7. 1	321	13 (11)	〃 22. 7. 1	179	6 (6)			
〃 6. 7. 1	321	13 (11)	〃 23. 7. 1	179	6 (6)			
〃 7. 7. 1	321	13 (11)	〃 24. 7. 1	179	6 (6)			

参考付表3 本県における標準地数等の推移

項目 調査時点	標準地数	項目 調査時点	標準地数	項目 調査時点	標準地数	備考
〃 55. 1. 1	107	〃 7. 1. 1	161	〃 22. 1. 1	142	
〃 56. 1. 1	107	〃 8. 1. 1	161	〃 23. 1. 1	133	
〃 57. 1. 1	107	〃 9. 1. 1	162	〃 24. 1. 1	133	
〃 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	

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55年	9.5	8.2	6.5	8.5	4.6	5.7	8.0	8.5	9.6	6.4	8.9	6.4	7.5	7.8
〃 56年	10.4	11.1	7.8	9.3	7.8	7.3	9.3	8.0	10.5	6.9	9.1	6.6	7.5	7.6
〃 57年	8.0	8.0	6.8	7.6	6.8	6.5	7.5	5.7	—	5.3	6.0	4.7	5.5	5.5
〃 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

※地価公示は、平成31年1月1日時点