

令和7年 徳島県地価調査書



公益社団法人 徳島県不動産鑑定士協会

発刊にあたって

本年も徳島県地価調査書をご活用いただき、誠にありがとうございます。

本書の発刊は、当協会が担う公益事業の一つであり、刊行を始めて18回目となります。昨年より、本書の情報をより広くご利用いただけますよう、媒体による発行を取りやめ、当協会ホームページ上での全面公開といたしております。

本書の構成は、主に地価調査の概要（第1章）に続き、7月1日を評価時点とする地価調査基準地（調査主体は徳島県）の4年分の標準価格と対前年変動率並びに付近案内図（第2章）、また、1月1日を評価時点とする地価公示標準地（調査主体は国土交通省）の4年分の公示価格と対前年変動率（第3章）、さらに、これら全地点を俯瞰するための位置図（第4章）から構成されております。

さて、令和7年度（令和6年7月1日～同7年7月1日）の徳島県における地価調査の概要をご説明いたしますと、全用途（住宅地、商業地、工業地）の平均変動率は-1.1%となり、平成11年以降、27年連続の下落を示しました。この率は前年と同じ下落幅であり、人口減少や少子高齢化といった構造的な要因に加え、継続している物価高、建築費の大幅な上昇等が不動産市場に悪影響を及ぼしたものと推察されます。一方、地点別では、徳島南部自動車道の整備により需要が高まっている徳島市東沖洲地区、津田地区等の工業地域、子育て世代からの人気が高い徳島市渭北地区や阿南市羽ノ浦地区等の住宅地域においては、昨年に引き続き地価はプラスで推移しております。また、一定の需要が保たれている一部の地域では、横這い（下げ止まり）で推移していますが、県南や県西の大半の地域においては、前年とほぼ同程度の下落となっております。

徳島県内の公示価格等は、インターネットでも公表しております。詳細につきましては、徳島県のホームページ（<https://www.pref.tokushima.lg.jp>）や、当協会のホームページ（<https://www.tokushima-kanteishi.or.jp>）をご覧ください。さらには、国土交通省の不動産情報ライブラリ（<https://www.reinfolib.mlit.go.jp>）では、全国の不動産の取引価格等に関する情報もご覧いただけます。

最後に、本書の作成にあたり、全面的なご協力を賜りました徳島県県土整備部用地対策課、並びに、巻末地図提供においてご協力いただきました県内市町村、そして、岡田健二公的土地評価委員長を中心に編集・改訂にご協力いただきました委員、当会会員、事務局、出版社各位に対し、心より御礼申し上げます。

令和7年9月

公益社団法人 徳島県不動産鑑定士協会
会 長 澤 嶋 鉄 哉

目 次

発刊にあたって

第1章 令和7年地価調査のあらまし

第1 地価調査制度の概要	1
第2 令和7年徳島県地価調査の概要	2
1 基準地の設定対象区域	2
2 基準地の設定状況	2
3 地価調査標準価格の状況	3
(参考付表)	
1 地価調査制度及び地価公示制度の比較	5
2 本県における基準地数等の推移	6
3 本県における標準地数等の推移	6
4 本県における用途別平均変動率の推移	7
5 令和7年地価公示における市・町村別、用途別平均価格	8
6 令和7年地価公示における市・町村別、用途別変動率	8
7 地価調査基準地と地価公示標準地の共通地点における価格、半期変動率の推移	9

第2章 令和7年地価調査標準価格及び付近案内図

記載内容の見方	11
第1 宅地関係	15
第2 林地関係	75

第3章 令和7年地価公示価格

記載内容の見方	83
宅地	85

第4章 位 置 図

公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会会員業者

第 1 章 令和 7 年地価調査のあらまし

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 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7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、3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
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	75,000	16,500	154,800	29,700	94,100
鳴 門 市	34,200		56,500	24,600	35,600
小 松 島 市	27,300		48,800	14,900	28,600
阿 南 市	27,600		49,000	15,000	30,800
吉 野 川 市	16,700		35,300	7,600	21,400
阿 波 市	10,700		24,200	8,600	13,500
美 馬 市	13,000		21,700		14,900
三 好 市	13,400		20,000		15,600
市 平 均	36,100	16,500	77,700	18,600	45,100
勝 浦 町	13,700		22,000		16,400
上 勝 町	5,300		5,900		5,500
佐那河内村	9,900		15,000		11,600
石 井 町	28,900		34,400		30,300
神 山 町	10,900		14,800		12,200
那 賀 町	7,600		11,800		8,700
牟 岐 町	14,200		17,200		15,200
美 波 町	13,300		33,300		18,300
海 陽 町	11,400		19,400		12,500
松 茂 町	32,600		52,800	18,100	33,800
北 島 町	49,700		74,800		56,000
藍 住 町	46,400		68,300		53,700
板 野 町	15,800		34,900		22,200
上 板 町	13,100		25,500		17,200
つるぎ町	10,900		21,700		14,500
東みよし町	18,700		25,100		21,200
町 村 平 均	17,600		27,400	18,100	20,400
県 平 均	28,700	16,500	56,300	18,500	35,400

(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。

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	273,000	46,500	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△1.1%)、宅地見込地△2.9% (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	0.0	△2.9	0.3	3.1	0.2
鳴 門 市	△0.3		△0.9	0.4	△0.3
小 松 島 市	△1.2		△1.4	△0.7	△1.1
阿 南 市	△0.4		△0.8	0.0	△0.5
吉 野 川 市	△1.1		△2.2	△0.3	△1.4
阿 波 市	△1.4		△1.8	1.8	△1.1
美 馬 市	△1.8		△2.9		△2.1
三 好 市	△1.7		△2.5		△2.0
市 平 均	△0.8	△2.9	△1.1	1.0	△0.8
勝 浦 町	△1.5		△2.2		△1.7
上 勝 町	△1.7		△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	△2.3		△0.7		△1.7
那 賀 町	△2.0		△1.9		△2.0
牟 岐 町	△2.6		△4.4		△3.2
美 波 町	△3.1		△2.9		△3.0
海 陽 町	△2.7		△2.5		△2.7
松 茂 町	△1.1		△0.4	1.1	△0.5
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	△0.8		△1.2		△0.9
つるぎ町	△1.8		△2.7		△2.1
東みよし町	△1.5		△1.9		△1.7
町 村 平 均	△1.6		△1.7	1.1	△1.6
県 平 均	△1.1	△2.9	△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 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7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56. 7. 1	280	23(14)	平成10. 7. 1	324	13(11)	平成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)	〃 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)	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。		
〃 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)			
〃 8. 7. 1	321	13(11)	〃 25. 7. 1	179	6(6)			
〃 9. 7. 1	323	13(11)	〃 26. 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
昭和56. 1. 1	107	平成 8. 1. 1	161	平成23. 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、脇都市計画区域が新たに対象計画区域となり、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。
〃 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	
〃 6. 1. 1	139	〃 21. 1. 1	144	〃 6. 1. 1	142	
〃 7. 1. 1	161	〃 22. 1. 1	142	〃 7. 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
〃 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

※地価公示は平成31年 1 月 1 日時点

参考付表5 令和7年地価公示における市・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	73,000		147,000	25,800	91,600
鳴 門 市	26,100		62,300	17,600	30,100
小 松 島 市	32,600		51,300	23,200	33,400
阿 南 市	33,300		65,000	10,000	35,600
吉 野 川 市	34,500				34,500
美 馬 市	20,700		50,100		30,500
三 好 市	34,500		47,200		38,700
市 平 均	51,000		120,900	21,400	64,300
石 井 町	33,100		59,300		39,700
牟 岐 町	15,200		28,400		19,600
美 波 町	18,200		25,700		20,700
松 茂 町	39,500			21,600	35,900
北 島 町	49,300		72,200	22,100	48,400
藍 住 町	48,200		73,300		60,800
つ る ぎ 町	20,900				20,900
町 平 均	33,900		55,400	21,900	37,900
県 平 均	47,900		107,800	21,500	59,300

(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。

対前年変動率

県平均で住宅地△0.5%（前年度△0.5%）、商業地△0.4%（同△0.5%）、工業地1.4%（同1.4%）となっている。

市町村別に平均変動率をみると、徳島市、北島町の全用途平均においてプラスになっている。

参考付表6 令和7年地価公示における市・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		0.2	2.5	0.1
鳴 門 市	△0.4		△0.8	0.6	△0.4
小 松 島 市	△0.8		△1.2	△0.9	△0.8
阿 南 市	△0.3		△0.4	△1.0	△0.3
吉 野 川 市	△0.7				△0.7
美 馬 市	△1.3		△2.0		△1.5
三 好 市	△2.3		△2.1		△2.2
市 平 均	△0.3		△0.2	1.0	△0.2
石 井 町	△0.4		△1.2		△0.6
牟 岐 町	△3.8		△4.1		△3.9
美 波 町	△3.2		△3.4		△3.3
松 茂 町	△0.6			1.4	△0.2
北 島 町	0.2		0.3	3.3	0.9
藍 住 町	0.0		0.0		0.0
つ る ぎ 町	△2.8				△2.8
町 村 平 均	△1.3		△1.7	2.4	△1.0
県 平 均	△0.5		△0.4	1.4	△0.4

参考付表 7 地価調査基準地と地価公示標準地の共通地点における価格、半期変動率の推移

基準地番号 標準地番号	所 在「住居表示」	※ R 7 年価格（変動率）	※※ R 6 年価格（変動率）
徳島（県）－11 徳島－1	徳島市新蔵町 2 丁目40番	140,000円（ 0.7%）	139,000円（ 0.0%）
		139,000円（ 0.0%）	139,000円（ 0.0%）
徳島（県）－6 徳島－8	徳島市北佐古一番町13番42外 「北佐古一番町 1－17」	95,100円（ 0.2%）	94,700円（ 0.2%）
		94,900円（ 0.2%）	94,500円（ 0.2%）
徳島（県）－16 徳島－21	徳島市名東町 3 丁目563番 4 外	42,500円（△0.9%）	43,300円（△0.9%）
		42,900円（△0.9%）	43,700円（△0.9%）
徳島（県） 5－10 徳島 5－1	徳島市一番町 3 丁目24番	375,000円（ 0.8%）	370,000円（ 0.5%）
		372,000円（ 0.5%）	368,000円（ 0.5%）
徳島（県） 5－4 徳島 5－12	徳島市南二軒屋町 1 丁目825番 2 外「南二軒屋町 1－1－18」	113,000円（ 0.0%）	113,000円（ 0.0%）
		113,000円（ 0.0%）	113,000円（ 0.0%）
鳴門（県）－5 鳴門－6	鳴門市撫養町立岩字六枚135番	47,100円（ 0.0%）	47,100円（ 0.0%）
		47,100円（ 0.0%）	47,100円（ 0.0%）
鳴門（県） 5－1 鳴門 5－1	鳴門市撫養町斎田字大堤226番	56,500円（△0.5%）	57,000円（△0.5%）
		56,800円（△0.4%）	57,300円（△0.2%）
小松島（県）－2 小松島－1	小松島市小松島町字北浜144番 3	39,400円（△0.5%）	39,800円（△0.3%）
		39,600円（△0.5%）	39,900円（△0.3%）
阿南（県）－5 阿南－2	阿南市領家町土倉26番19	51,200円（ 0.2%）	51,100円（ 0.0%）
		51,100円（ 0.0%）	51,100円（ 0.0%）
石井（県）－1 石井－2	名西郡石井町石井字城ノ内161番 6	33,900円（△0.3%）	34,100円（△0.3%）
		34,000円（△0.3%）	34,200円（△0.3%）
北島（県）－1 北島－2	板野郡北島町江尻字柳池22番 2	62,100円（ 0.0%）	62,100円（ 0.2%）
		62,100円（ 0.0%）	62,000円（ 0.0%）

※ 上段：令和 7 年 7 月 1 日時点の地価調査基準地価格（令和 7 年 1 月 1 日から価格時点迄の半期変動率）
下段：令和 7 年 1 月 1 日時点の地価公示標準地価格（令和 6 年 7 月 1 日から価格時点迄の半期変動率）

※※上段：令和 6 年 7 月 1 日時点の地価調査基準地価格（令和 6 年 1 月 1 日から価格時点迄の半期変動率）
下段：令和 6 年 1 月 1 日時点の地価公示標準地価格（令和 5 年 7 月 1 日から価格時点迄の半期変動率）