

徳島県内における住宅地地価について

上席研究員 蔭西義輝

要 旨

1. 東京都や大阪府などの大都市部、また地方圏全体におけるバブル期の住宅地地価のピークは1988～92年であった一方、徳島県のピークは99年と遅かった。徳島県のようにピークが後ずれした県では、バブル期における上昇率が最も高いときでも10%以下であったことが共通している。
2. 2000年に下落に転じた徳島県の住宅地地価は、04年以降13～14年にかけて大きな下落率が続いた。それ以降は下落率が縮小し、直近の18年にかけて地方圏と同様の動きを示している。足元における全体の状況は、下げ止まりつつあるが上昇するまでには至っていない。
3. 市販の住宅情報誌に掲載された物件の推移をみても、10年前と比較すると大きく低下しているが、3年前と比べると下げ止まりつつあることがわかる。
4. ここにきて一部で上昇に転じた地域が現れているものの、県内全体への広がりは見られない。高齢化や人口減少が進み、空き家対策など流動化、供給増につながることも想定される政策が進められようとする中、今後も本格的な上昇は期待しにくい状況である。

はじめに

バブル期の地価の高騰は全国平均では1991年をピークとし、それ以降は長期にわたって低下してきた(公示地価ベース)。1997年に策定された「所有から利用へ」などを政策目標とする「新総合土地政策推進要綱」に基づく施策なども進められたが、バブル期の後、全国において前年比で地価の上昇を記録したのは以下の時期に限られている。

・住宅地：リーマンショック発生の前の2007～08年と足元の2018年

・商業地：2007～08年と2016～18年

わが国における長引くデフレの代表的な存在が、不動産、なかんずく土地であるといっても過言ではない。

バブル期までは、土地の保有は資産形成において最も有力な手段の一つであった。しかし、「土地成金」という言葉は、今ではほとんど死語のようになっている。また、低水準の金利が続く中、マイホームの購入を勧めるためのフレーズは、「将来の値上がり期待できる」から「住宅ローンの返済負担は家賃と比べてもそう大きくない」に完全に取って代わられている。

ところで、本論で詳細を述べるが、徳島県における住宅地地価のピークは1999～2000年であり、東京都(1988年)や地方圏(1992年)よりも7～11年も遅かった。しかしながら、その後大幅に下落し、地方圏との乖離は縮小している。

以下では、大都市部、地方圏、徳島県などにおける住宅地地価の動向を説明するとともに、特に本県におけるこうした異なる動きに注目す

る。また、不動産情報誌に掲載された個別物件について、地域や校区により区分してまとめた上でその動向にも触れる。

1. 大都市部での住宅地地価の推移

(1) 大都市部でのバブル期の水準

長期にわたる公示地価での住宅地地価について、大都市を抱える「東京都」、「神奈川県」、「大阪府」、「兵庫県」、また三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)と札幌市・仙台市・広島市・福岡市を除いた「地方圏」、さらに「徳島県」の推移を図表1に表した。

最も目立つのは、東京都の動向であろう。1988年のピーク時には、95.1万円/㎡を記録した。このときの細かなエリア別での水準をみると、都心3区(千代田・中央・港)が655.7万円/㎡、これも含む23特別区が136.1万円/㎡、多摩地区が53.2万円/㎡であった。ちなみに、商業地のピークは、91年の775.0万円/㎡であり、うち都心3区は1,836.2万円/㎡であった。また、全国のピークも91年で、住宅地が30.7万円/㎡、商業地が

215.5万円/㎡であった。東京都の住宅地が、先行してピークを打っていたことがわかる。神奈川県の住宅地のピークも1988年の39.7万円/㎡であり、東京都と同じような動きを示した。もっとも、水準は大きく異なっており、東京が経験した土地バブルがいかにすさまじいものであったか、理解できる。

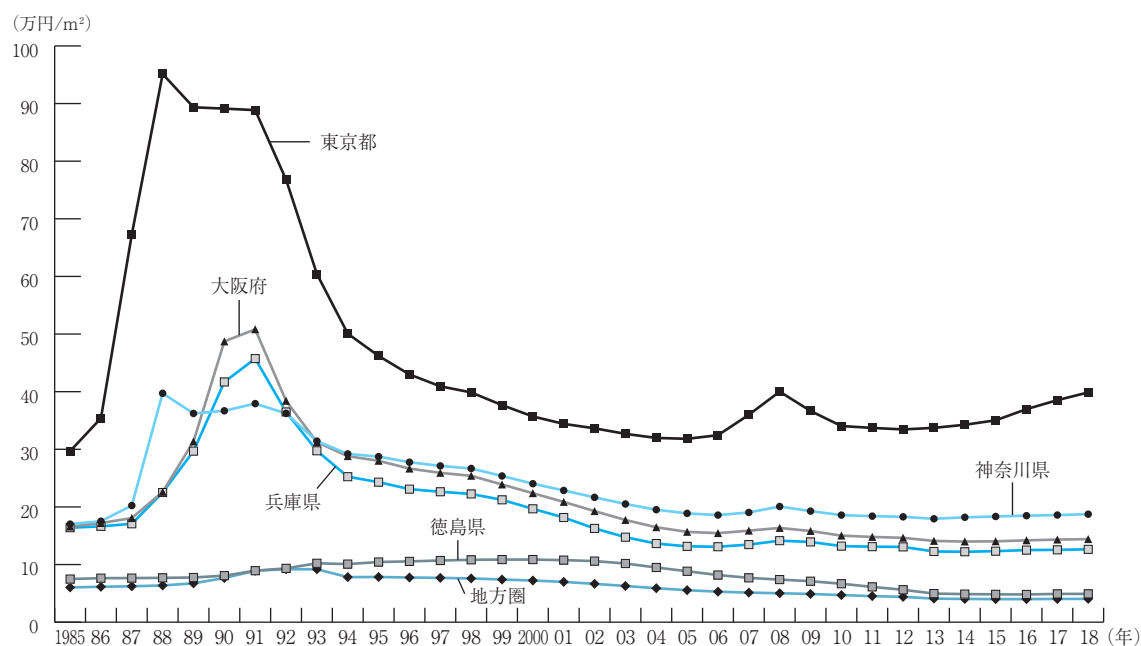
大阪府、兵庫県は、東京都から3年程度遅れて急上昇し始め、ピークは1991年であった。もっとも、このピーク時での大阪府の住宅地は50.8万円/㎡、兵庫県は45.7万円/㎡であり、東京都のピークに比べると大きな差がある。

(2) バブル期後の動向

1990年3月に金融機関に対し要請したいわゆる「総量規制(不動産業向け貸出の増勢を総貸出の増勢以下に抑制)」、「地価税」の導入や土地譲渡益課税の強化など土地税制の見直し、といった政策が効いたことなどから、たとえば、92年から94年にかけて東京都の住宅地は大きく下落したことが確認されている。

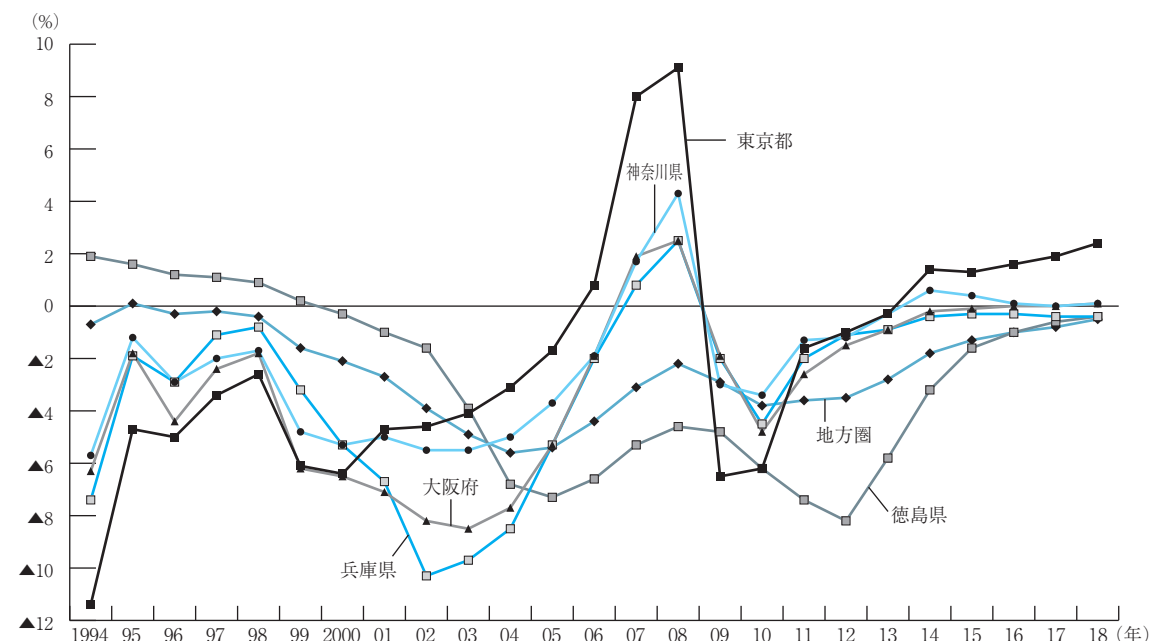
図表2では、1994年以降の住宅地の変動率を表した。地価下落の長期化が示されていること

図表1 地価(住宅地)の推移



注：ここでの「地方圏」は、首都圏整備法などにより指定された東京圏、大阪圏、名古屋圏と、札幌市、仙台市、広島市、福岡市を除いた地域。
資料：国土交通省「地価公示」

図表2 地価（住宅地）の変動率の推移



注1：この変動率は、前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率の合計を当該地点数で除して求めたもの。
 注2：この「地方圏」は、図表1と同じ地域。
 資料：国土交通省「地価公示」

がわかる。この状況を受け、97年2月には「新総合土地政策推進要綱」を策定し、地価抑制から土地の有効利用への転換など政策が切り替えられた。しかし、下落に対する歯止めをすぐに掛けることはできず、東京都の住宅地が上昇に転じたのは2006年であり、神奈川県、大阪府、兵庫県ならびに全国平均では07年になってようやく上昇した。

もっとも、この上昇は2008年に発生したリーマンショックなどによる景気後退の影響を受け、短期間で終わることになる。東京都の住宅地の変動率をみると、08年の+9.1%から09年は一転して▲6.5%となった。神奈川県、大阪府、兵庫県も低下している。

その後の動きをみると、2013年までは下落幅の縮小が続く。次に、14年以降足元にかけての状況については、東京都だけが異なった動きを示している。変動率は、14年が+1.4%、15年が+1.3%、16年が+1.6%、17年が+1.9%、18年が+2.4%を記録しており、直近3年では上昇度が高まっている。ここでも、23特別区での上昇が大きく寄与しており、直近の18年の変動率は+3.9%であった。また、23特別区での18年

の商業地の変動率は+6.4%である。一方、他をみると、神奈川県では下落はしていないものの14年以降の変動率は+0%台、兵庫県が▲0%台で推移したほか、大阪府では18年によく+0.1%になった状況である。2020年開催の東京五輪や外国人観光客増加を背景とした建設ラッシュ、企業活動の東京へのシフト増加など、東京一極集中が如実に現れている。

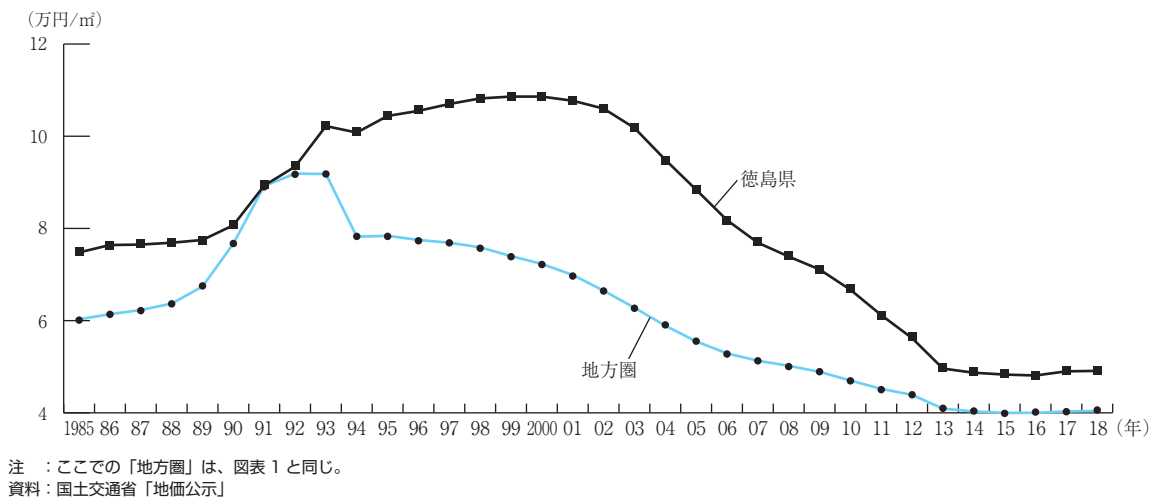
2. 徳島県の住宅地地価の推移

(1) ピーク時期は他地域と異なる

図表1で示した地方圏(三大都市圏、札幌市、仙台市、広島市、福岡市を除く)やこれに属する徳島県の住宅地地価の推移は、水準が低く、これでは大都市部のように変動の状況をつかみにくいことから、図表3ではこの2つの地域の地価の推移を抜き出して表している。

これをみると、過去の地価のピークが大都市部と異なっていることがわかる。地方圏では、大都市部で大きく下落した1992年の9.2万円/㎡がピークであった。一方、徳島県のピークとな

図表 3 地価（住宅地）の推移（徳島県・地方圏）



ると、もっと後の 1999～2000 年の 10.9 万円/㎡であった。ちなみに、商業地のピークは両者とも 92 年で、地方圏が 56.1 万円/㎡、徳島県が 71.1 万円/㎡である。地方圏の地価、また、徳島県の商業地地価は大都市部と比べてピークが少し後ずれした程度といえるが、徳島県の住宅地地価の動向はわが国が経験した過去の土地バブルとはかなり異なった動きであった。

(2) 下落の動向も異なる

図表 2 の変動率をみると、1994 年から 2002 年までの地方圏の変動率は、東京都、神奈川県、大阪府、兵庫県よりも上回って推移してきた。もっとも、05～08 年と 11～18 年は、低い水準で推移している。つまり、バブル崩壊後 10 年程度の地価下落は大都市と比べて緩やかであったが、その後は総じて大きな下落率を示してきた。

次に、徳島県をみると、より特徴的な動きとなっていることがわかる。2000 年に下落に転じて以降、足元の 18 年までマイナスが続いてきた。また、この間の 04～15 年は地方圏を下回る変動率が続き、直近の 16～18 年になってようやく同程度の変動率で推移している。徳島県の住宅地地価は、バブルには踊らなかったものの、その後の下落の過程では総じてかなり大きく低下してきたことが特徴である。

(3) 都道府県順位を参考にした徳島県の動向

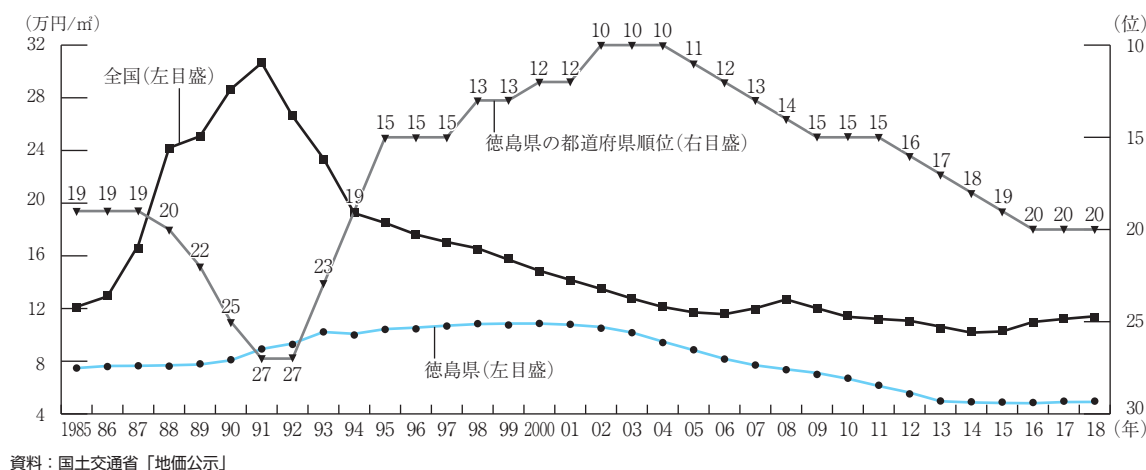
では、徳島県の住宅地地価は、全国の中でどのような位置付けで推移してきたのであろうか。図表 4 では、全国と徳島県の住宅地地価と徳島県のこの都道府県順位の長期推移を表している。

これをみると、1985 年は、全国が 12.1 万円/㎡、徳島県が 7.5 万円/㎡で 19 位であった。91 年は、全国が 30.7 万円/㎡を記録してピークとなり、徳島県は 8.9 万円/㎡・27 位であった。この間、徳島県も上昇はしたものの、上昇の度合いには大きな差があり、順位はじりじりと下がり続けた。

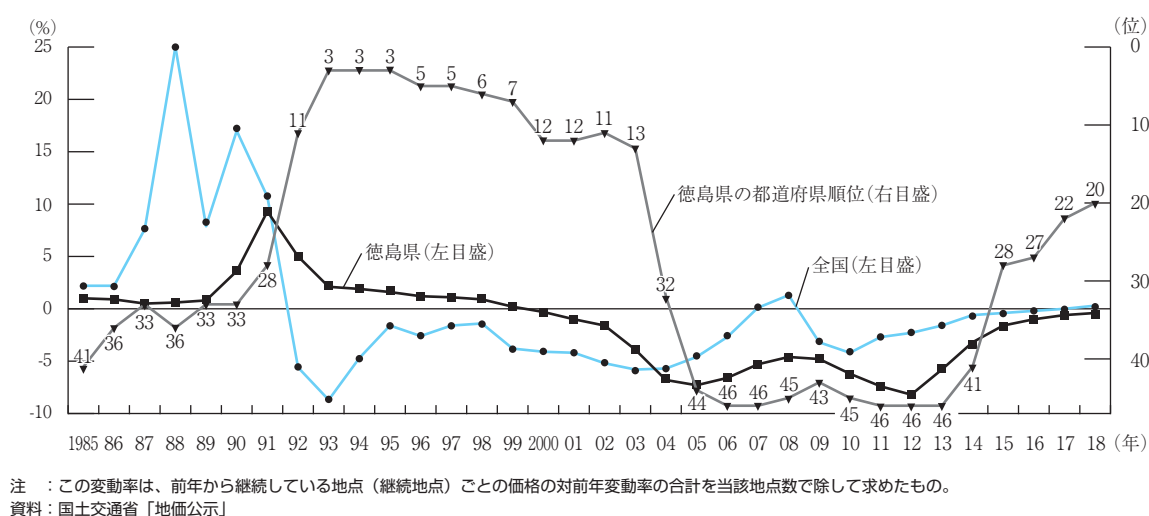
この後は、状況が大きく変わった。1999 年になってようやく徳島県はピークの 10.9 万円/㎡となり、下落が続く全国との差も縮小して、13 位にまで上昇した。その後、徳島県も地価は下落していくのだが、初めの数年は順位が上昇し、2002～04 年は 10 位となっている。また、04 年の地価をみると、全国が 12.1 万円/㎡、徳島県が 9.5 万円/㎡であり、この差は大きく縮小した。

図表 5 では、全国と徳島県の住宅地地価の変動率と徳島県のこの都道府県順位の長期推移を表している。これをみると、全国地価のピークとなった 1991 年から徳島県の順位が上昇し始め、93～95 年には 3 位となっている。また、これ以降、地価の水準そのものでピークとなった 99

図表 4 全国・徳島県の地価（住宅地）の推移



図表 5 全国・徳島県の地価（住宅地）の変動率の推移



年まで「一桁順位」が続いた。この間において、全国では既に地価が下落していたことによるものである。この変動率の順位は、2000年以降マイナスとなったこともあり、一桁台の確保はできなかったものの、03年までは11～13位と依然高い水準にはあった。

このように徳島県の住宅地地価ピークの到来が遅かったことについて、不動産事業者へヒアリングを行ったところ、「多くの土地所有者の間では、徳島県はバブルに出遅れたという意識が強く、これに伴って地価の先高感も根強く残っていたことから、売り惜しみが多くみられた」との由である。つまり、ピークを迎えるまでの住宅地地価の上昇は、こうした背景により土地の供給が需要に対応し切れていなかったことが要因とみられる。

また、バブル期でのピークの変動率を都道府県別にみると、10%以下は徳島県を含め20県あり、うち18県が1998年～2003年に下落に転じている。一方、ピークが10%超であった27都道府県のうち、23都道府県は1995年以前に下落に転じた。つまり、徳島県を含め上昇率のピークの水準が低かったほとんどの地域では、その後の下落に転じる時期が総じて遅くなっているのである。

さて、都道府県順位という尺度において高い水準で推移してきた徳島県の住宅地地価およびその変動率は、2004～05年ごろからは一転した様相を呈することになった。図表4、5で表した地価の水準および変動率をみると、全国では2007～08年および直近の18年において上昇している。一方、徳島県は、13年まで「一本調

子」での下落が続き、それ以降18年までは4.8～4.9万円/㎡台で推移してきた。過去においてこの水準と同程度となると、5.0万円/㎡であった1981年にまでさかのぼることになる。同様に全国では、直近2018年での11.4万円/㎡の水準と同程度となると、11.3万円/㎡であった1983年までさかのぼる。

徳島県の住宅地地価の変動率も2004年以降18年まで全国を下回って推移しており、都道府県順位は05～13年の間、43～46位と低位が続いた。もっとも、変動率のマイナス幅の縮小が顕著になった14年以降は順位も上昇し、直近18年は20位となっている。

(4)まとめ

以上述べてきた徳島県の住宅地地価の動向について、概略を以下にまとめる。

- ・公示地価での過去のピークは、1999～2000年の10.9万円/㎡であり、全国、大都市部、地方圏や徳島県の商業地がピークを打った88～92年よりも大きく後ずれしている。
- ・その後の動向については、特に2004～05年から13年にかけて下落率の大きい状況が続いた。
- ・これ以降直近の18年にかけて、下落率は縮小

し、4.8～4.9万円/㎡台で推移。ほぼ下げ止まりつつあるが、上昇するまでには至っていない。

- ・ここ数年の変動率は、大都市部を含む全国平均よりはやや低いものの、地方圏とほぼ同じ水準で推移している。

(5)住宅着工との関係は強くない(参考)

ここでは、住宅地地価と住宅着工との関係を確認する。

図表6では、持家と分譲住宅すなわちマイホームの着工戸数について、東京都、神奈川県、大阪府、徳島県、全国の推移を表している。また、図表7は、このうちの東京都、徳島県、全国での前年比での推移を表したものである。

図表7をみると、改正建築基準法施行により建築確認の厳格化に伴って着工の遅れが多く発生した2007年、リーマンショック後の09年、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減がみられた14年において、前年と比べ大きく減少したことが示されている。

ただし、住宅地地価との相関を持った動きがあるか否かといった観点では、09年において東京都での地価下落と住宅着工戸数の減少がみられる程度である。これら2つの関係性はあまり強くない、といえよう。

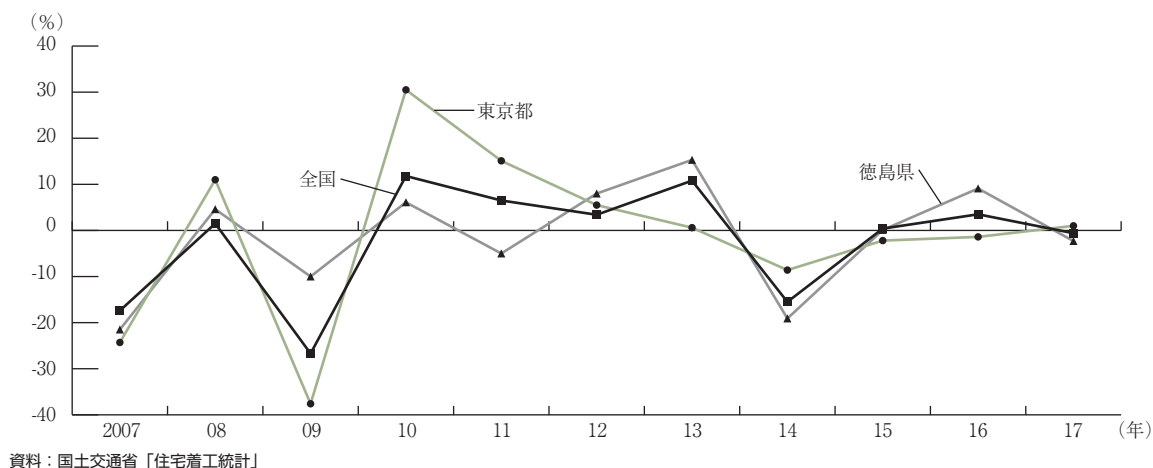
図表6 住宅（持家、分譲住宅）着工戸数の推移

(戸)

		1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
東京都	持 家	31,023	29,089	25,467	20,580	20,144	19,160	19,512	21,548	17,830	16,651	16,465	15,464
	分譲住宅	38,925	55,379	80,633	84,754	49,947	61,509	65,610	64,113	60,485	59,979	59,094	60,816
神奈川県	持 家	26,913	29,011	27,746	20,642	17,840	17,464	16,987	18,516	14,591	15,222	15,152	14,129
	分譲住宅	38,308	37,757	47,598	49,479	25,744	32,962	27,191	33,308	23,737	28,229	30,383	29,502
大阪府	持 家	19,194	21,940	19,290	14,487	11,706	11,388	11,433	12,708	9,963	9,989	11,431	10,813
	分譲住宅	19,963	38,997	39,692	43,465	24,956	25,468	27,941	29,358	25,181	25,164	25,770	23,832
兵庫県	持 家	16,449	37,203	16,321	11,991	11,123	10,859	10,805	12,229	9,995	9,950	10,498	10,133
	分譲住宅	21,813	23,309	22,517	19,267	10,721	12,062	12,462	13,044	11,488	11,129	10,560	10,801
徳島県	持 家	3,263	3,568	3,257	2,225	2,244	2,226	2,303	2,712	2,062	2,059	2,221	2,181
	分譲住宅	2,148	1,309	851	569	224	119	229	207	300	306	360	340
全国	持 家	486,527	537,680	451,522	353,267	305,221	305,626	311,589	354,772	285,270	283,366	292,287	284,283
	分譲住宅	379,600	352,651	345,291	369,067	201,888	234,571	246,810	263,931	237,428	241,201	250,532	255,191

資料：国土交通省「住宅着工統計」

図表 7 住宅（持家、分譲住宅）着工戸数の推移（前年比）



3. 身近な不動産情報誌からみた地価の推移

（1）物件データの抽出範囲、条件

これまでの国の公示地価をもとに考察を進めたが、本章では、過去からの推移をより詳細にみるため、市販の不動産情報誌に掲載された物件情報を調べた。なお、記載されている物件データについては、以下のような範囲や条件により抽出している。

<不動産情報誌>

- ・「徳島ハウジング情報」

（株式会社商報 本社：大阪府堺市
徳島営業所：徳島市）

<調査対象号>

- ・2008年7月号
- ・2015年7月号
- ・2018年7月号

<抽出対象物件>

- ・「売土地」
- ・「分譲宅地」

<うち除外物件>

- ・「土地付き分譲住宅」で、土地と住宅の金額が区分されていない物件
- ・分譲宅地のうち「建築条件付宅地」
- ・「セットバック要」の表示がある物件（実際に利用可能になる面積は表示よりも少なくなるため）

- ・1,000㎡以上の物件
- ・主要幹線道路沿いの物件
- ・「畑付き」、「太陽光発電権利付き」といった特殊な物件
- ・「住宅建築不可」と表示された物件
- ・「事務所」、「倉庫」、「資材置き場用」など住宅以外の用途でしか表示されていない物件
- ・金額や面積が不明な物件（たとえば、同じ分譲宅地内で複数の物件が提示されているが、金額、面積とも上限と下限の表示しかない場合、その間にある物件は金額や面積は不明なので除外）

<その他>

- ・同じ分譲地内で、面積・価格とも同じ物件が複数ある場合は、1つだけ抽出
- ・複数の事業者により同一の物件が提示されている場合は、最低価格提示分を抽出

以上に基づき、徳島県全体分を抽出したところ、2008年7月号分では875件、2015年7月号分では775件、2018年7月号分では549件の物件が抽出された。

減少しているのは、自社WEBのみに物件情報を掲載する不動産事業者の増加や、何らかの理由による不動産事業からの撤退の増加などが考えられる。もっとも、毎月発刊されていることから、これを用いると過去との比較が可能になり、貴重な情報源であることには違いない。

(2)抽出結果について

図表8では、掲載物件数の多い徳島市、鳴門市、藍住町は中学校区、阿南市と吉野川市は市町村合併前の那賀川町・羽ノ浦町、鴨島町とそれ以外の地域、これら以外は市町全域、と区域を分けた上で、掲載されている地価の範囲(下限～上限)と平均を表している。なお、掲載物件数が少ない市町村は割愛した。また、通常よく用いられる地価の単位は1㎡あたりではなく「1坪当たり」であり、同誌もこれに倣っていることから、以下でも坪単価(1坪 = 3.3㎡で換算)で説明する。

①全体の概要

掲載物件数が少ない三好市なども含めた上での全物件の平均は、2008年7月分が20.7万円/坪、15年7月号分が14.0万円/坪、18年7月号分が13.9万円/坪であった。08年からの7年で約3分の2の水準になり、以後の3年はほぼ横ばい、という推移である。足元において住宅地地価が下げ止まりつつあることは、この情報誌のデータからも示されている。

前章で述べた公示地価での徳島県の住宅地地価も、この10年間ではほぼ同じ変動率であった。もっとも、2018年での公示地価では16.2万円/坪であり、同誌のデータが低い結果となっている。このような不動産情報誌では、地価はやや低めだが需給が活発なエリアの物件の記載が多いことの現れである。たとえば、徳島市で最も多い件数の加茂名中学校区では14.5万円/坪、また徳島県内で人気が高いとされる北島町や藍住町でも14～15万円/坪台である。徳島県の住宅地地価全体の水準そのもの(変動率ではない)を概観する際において、公示地価を用いる場合は、この情報誌との差を割り引いて考えるべきであろう。

なお、公示地価は毎年1月調査(3月公表)であるが、もう一つの公的な統計データとして毎年7月調査(9月公表)の都道府県地価調査があ

る。2018年の都道府県地価調査における徳島県の住宅地地価は、9.8万円/坪であった。これと比べると、逆に情報誌が高い結果となっており、留意する必要がある。

②地価上昇が目立つエリアについて(参考)

図表8で表した推移をみると、一部の地域で2015年7月から18年7月にかけて上昇が目立つ地域がある。

まず、徳島市の八万中学校区では、39.7万円/坪である沖浜町の物件が2018年7月分に掲載(15年7月分には沖浜町の物件は不掲載)、八万町の中でも高い水準にある橋本地区の物件の掲載数の増加などにより、16.1万円/坪から19.8万円/坪に上昇している。川内中学校区では、この地域内で高い水準にある大松地区や榎瀬地区の物件の掲載が増え、逆に低い水準の地区の記載がやや減少したことから、12.7万円/坪から14.4万円/坪に上昇した。また、城東中学校区でも、地域内で低い水準にある沖洲地区の物件の記載数が減少したことから、20.6万円/坪から21.8万円/坪に上昇している。

以上のことから、この3つの地区の住宅地地価が上昇に転じたとすることには判断材料が乏しく、他の地域の動向と大きな差はないと考えるべきであろう。

③徳島市と板野郡松茂町・北島町・藍住町の動向から

前項の図表8では地域別で住宅地地価の推移を表したが、図表9は徳島市全体の価格帯に分けた推移を、図表10は板野郡の松茂町・北島町・藍住町を合わせた上での価格帯に分けた推移をそれぞれ表したものである。県都である徳島市は、物件の記載が最も多く、県全体の動向に最も大きな影響を持つことに異論はないと思われる。また、この板野郡3町について2008年7月から18年7月の10年間の人口の推移をみると、松茂町は微減であるが、北島町、藍住町は増加している。徳島市近郊のベッドタウンと

図表 8 徳島県内主要地域別（中学校区、旧町など）の地価の推移

(件、坪、万円／坪)

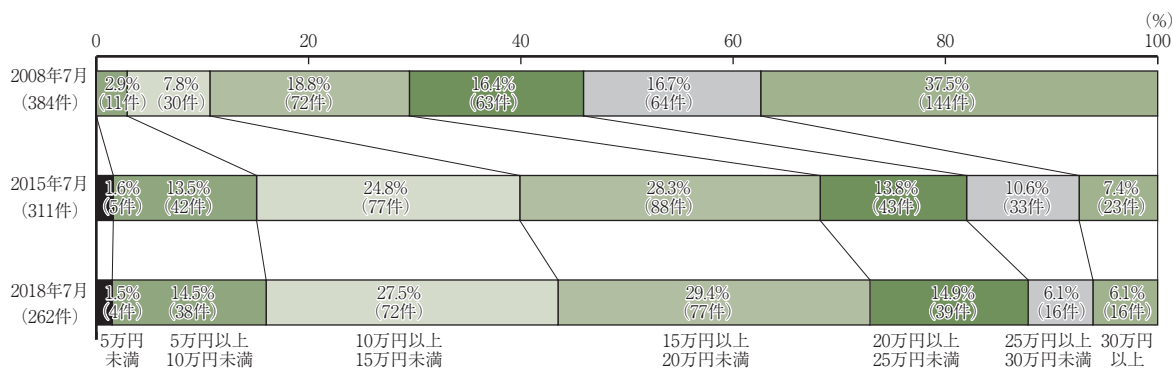
市町	地域 (中学校区、旧町)	2008年7月			2015年7月			2018年7月		
		件数	面積範囲	坪単価範囲	件数	面積範囲	坪単価範囲	件数	面積範囲	坪単価範囲
			面積平均	坪単価平均		面積平均	坪単価平均		面積平均	坪単価平均
徳島市	徳島・富田 中学校区	68	17.4～155.5	19.9～73.2	37	22.4～173.1	17.0～51.3	22	29.4～269.5	14.8～48.8
			60.8	44.8		69.4	32.4		67.8	31.8
	城西中学校区	33	34.1～136.1	11.5～46.9	32	25.8～85.3	11.4～44.9	21	27.7～138.3	12.2～38.2
			60.4	31.0		52.9	24.7		68.3	22.4
	城東中学校区	49	27.0～150.3	18.0～54.9	42	30.1～250.4	12.0～34.9	15	27.2～147.5	11.2～31.4
			52.2	36.1		68.2	20.6		61.8	21.8
	津田中学校区	21	25.7～72.1	20.0～31.1	20	25.6～132.1	13.5～26.9	24	30.3～294.5	10.0～29.9
			49.5	25.7		63.2	19.8		69.4	18.9
	加茂名中学校区	39	20.0～200.9	8.0～41.9	38	39.6～178.8	5.6～23.0	43	37.1～266.4	6.3～25.0
			70.4	23.3		70.4	16.0		68.2	14.5
	八万中学校区	51	22.1～182.7	7.4～64.9	34	23.1～239.7	4.6～29.9	33	20.9～119.1	6.0～39.7
			58.8	27.3		60.6	16.1		59.0	19.8
	南部中学校区	46	33.9～282.1	8.9～39.9	28	32.3～292.4	4.2～26.9	32	32.9～166.8	5.0～20.8
			69.4	21.0		72.6	14.3		61.4	14.5
鳴門市	鳴門第一・第二 中学校区	42	35.0～197.2	3.0～33.3	54	29.1～190.9	3.1～20.9	37	27.6～229.9	4.0～18.1
			66.7	17.6		74.5	13.9		69.4	12.5
	鳴門中学校区	30	40.1～224.7	7.2～17.9	33	37.9～238.0	3.3～10.0	17	37.9～156.5	3.0～9.7
			92.5	10.3		92.7	6.3		85.3	6.1
	その他	16	50.1～222.6	4.0～13.0	18	30.3～177.4	4.0～10.9	11	50.3～247.1	5.0～12.0
			91.1	8.8		83.6	8.2		92.9	8.3
	小松島市	40	35.8～169.0	9.5～27.6	34	20.2～230.9	3.9～18.9	27	45.1～169.5	3.5～17.5
			64.8	17.0		70.6	11.5		71.9	9.7
	(旧)那賀川町 (旧)羽ノ浦町	25	37.6～110.2	9.5～19.0	26	47.9～139.3	4.8～19.3	19	45.2～140.2	6.0～17.0
			63.6	14.7		75.2	11.4		79.0	11.4
	その他	39	35.1～220.4	4.9～23.4	23	48.0～139.2	5.0～17.0	15	50.0～190.9	6.0～17.0
			82.5	14.0		68.2	11.6		87.7	11.8
松茂町		17	31.8～122.7	12.5～27.0	19	28.2～100.1	9.5～18.0	6	40.1～95.2	9.7～14.8
			68.4	19.1		62.5	13.7		63.4	13.3
北島町		33	40.1～188.6	10.0～29.9	32	35.8～140.0	9.3～24.2	14	33.1～124.2	11.0～21.5
			66.0	21.3		66.1	18.0		70.3	15.3
藍住町	藍住中学校区	40	20.0～265.7	8.0～25.9	38	30.4～276.4	8.7～18.0	30	34.1～238.4	11.0～21.6
			71.9	16.6		75.3	13.9		84.9	14.4
	藍住東中学校区	36	28.4～125.6	12.7～26.9	20	40.1～129.9	8.0～23.0	18	30.6～90.7	5.8～20.8
			60.2	19.0		66.0	15.5		61.2	15.6
板野町 上板町		34	40.7～290.9	5.0～14.4	29	39.0～178.2	3.0～10.0	14	39.3～271.0	2.4～10.0
			92.0	8.5		92.2	5.5		105.1	5.6
石井町		51	30.1～201.9	5.0～21.0	39	49.6～200.4	2.7～16.8	18	33.4～212.7	4.9～16.3
			73.8	14.1		70.6	10.8		95.1	11.2
吉野川市	(旧)鴨島町	24	41.4～145.4	5.0～19.0	25	34.5～144.2	5.0～22.0	18	38.1～197.5	8.0～17.3
			70.1	14.2		70.1	12.2		75.6	11.6
	その他	14	39.6～253.8	4.3～10.0	20	40.2～200.3	2.2～10.0	13	46.8～205.2	1.9～7.5
			94.8	7.8		78.3	6.1		100.2	4.6
阿波市		16	35.4～250.6	2.3～8.0	25	50.1～300.3	1.2～7.0	9	41.4～295.2	0.8～7.5
			91.3	6.0		121.9	4.4		100.3	4.6
美馬市		13	30.6～265.5	6.5～18.0	22	50.1～260.0	3.6～12.3	16	45.3～160.3	5.0～10.9
			94.1	10.8		89.5	7.4		78.8	7.4

注 1：1 坪=3.3m²としている。

注 2：対象とした物件の範囲、条件などについては、本文を参照のこと。

資料：株式会社商報「徳島ハウジング情報」

図表 9 徳島市における価格帯別の地価（1 坪当たり）の推移

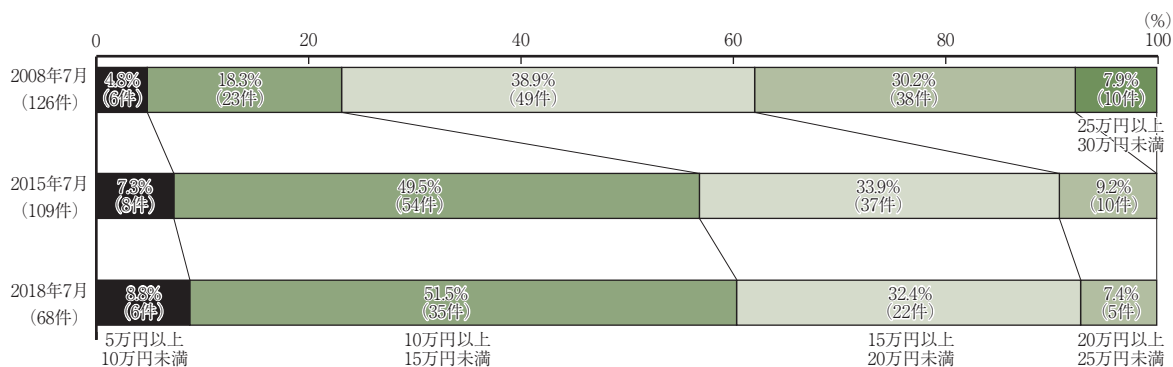


注 1：1 坪 = 3.3m² としている。

注 2：対象とした物件の範囲、条件などについては、本文を参照のこと。

資料：株式会社商報「徳島ハウジング情報」

図表 10 板野郡松茂町・北島町・藍住町を合わせた価格帯別の地価（1 坪当たり）の推移



注 1：1 坪 = 3.3m² としている。

注 2：対象とした物件の範囲、条件などについては、本文を参照のこと。

資料：株式会社商報「徳島ハウジング情報」

して発展が続いており、注目度が高い地域である。

この2つの図表をみると、似た動きを示していることがわかる。つまり、2008年7月から15年7月にかけて、低い地価の物件の比率が大幅に高まり、高い物件の比率が低下したことである。また、15年7月から18年7月にかけても、かなり緩やかになったとはいえ、同様の動きが止まり切っていない。これまで住宅地地価は足元の18年にかけて「下げ止まりつつある」と述べてきたが、こうした推移も「下げ止まった」とはいい切れない理由である。

このような低下が続いた結果として、徳島市や板野郡3町でさえ、住宅地の主要取引価格帯は20万円/坪未満となっていることを認識しておくべきである。

④他の地域の動向

上記の徳島市、板野郡3町以外の動向も、同様の推移を示している。

2008年7月から15年7月からの7年間ではすべて下落したが、以降18年7月までの3年間は総じてみればほぼ横ばいで推移した。

2018年7月分での水準をみると、鳴門市の第一・第二中学校区、阿南市、石井町、吉野川市の旧鴨島町が平均10万円/坪台となっている。また、小松島市は9.7万円/坪であるが、市中心部からは距離がある和田島地区の物件の水準が低く、これを除くと10万円/坪台となる。一方、これら以外の地域では、10万円/坪を下回っている。

今後について

徳島県における住宅地地価の動向は、バブル以降も 1999 年にかけ緩やかながらも上昇が続いた。その後は下落の度合いが大きな状況が続き、地方圏全体と比べても異なる推移を示してきたが、2013～14 年ごろから直近 18 年にかけては下落率が縮小するなどほぼ同様の動きとなっている。こうした中、「ここにきて、一部に限られてはいるが、上昇に転じた地域も現れている」との事例も聞かれるようになった。

もっとも、徳島県内でこうした住宅地地価の反転の動きが広がり本格的に上昇することは、以下の理由から期待しにくい。

まず、高齢化や人口減少に歯止めがかかっていない状況が、土地に対する需要を減少させ、供給圧力を高めていることである。また、「平成

30 年版土地白書」では、「空き家対策」とこれにも関係している「所有者不明土地対策」を大きくクローズアップしている。国や地方自治体がこうした政策に本格的に取り組んだとすれば、これに該当、関係する土地がある程度の規模で流動化されることが考えられ、こうしたことから供給圧力が増す可能性が高まっている。つまり、現段階では、地価の本格的な上昇は見込めず、たとえ上昇したとしても、それは一部の地域に限定される、また何らかの特別な要因によるもの、と考えるべきであろう。

購入したときと比べると低い地価になっている経済主体が多いことは、デフレマインドをなかなか払拭し切れない大きな要因の一つであろう。だからこそ、今後の土地の所有、利用の形態やあり方に関する政策の進展について、注視していく必要がある。

〈参考文献〉

- ・国土交通省〔編〕「平成 30 年版 土地白書」
- ・株式会社商報「徳島ハウジング情報 2008 年 7 月号・2015 年 7 月号・2018 年 7 月号」