

徳島県

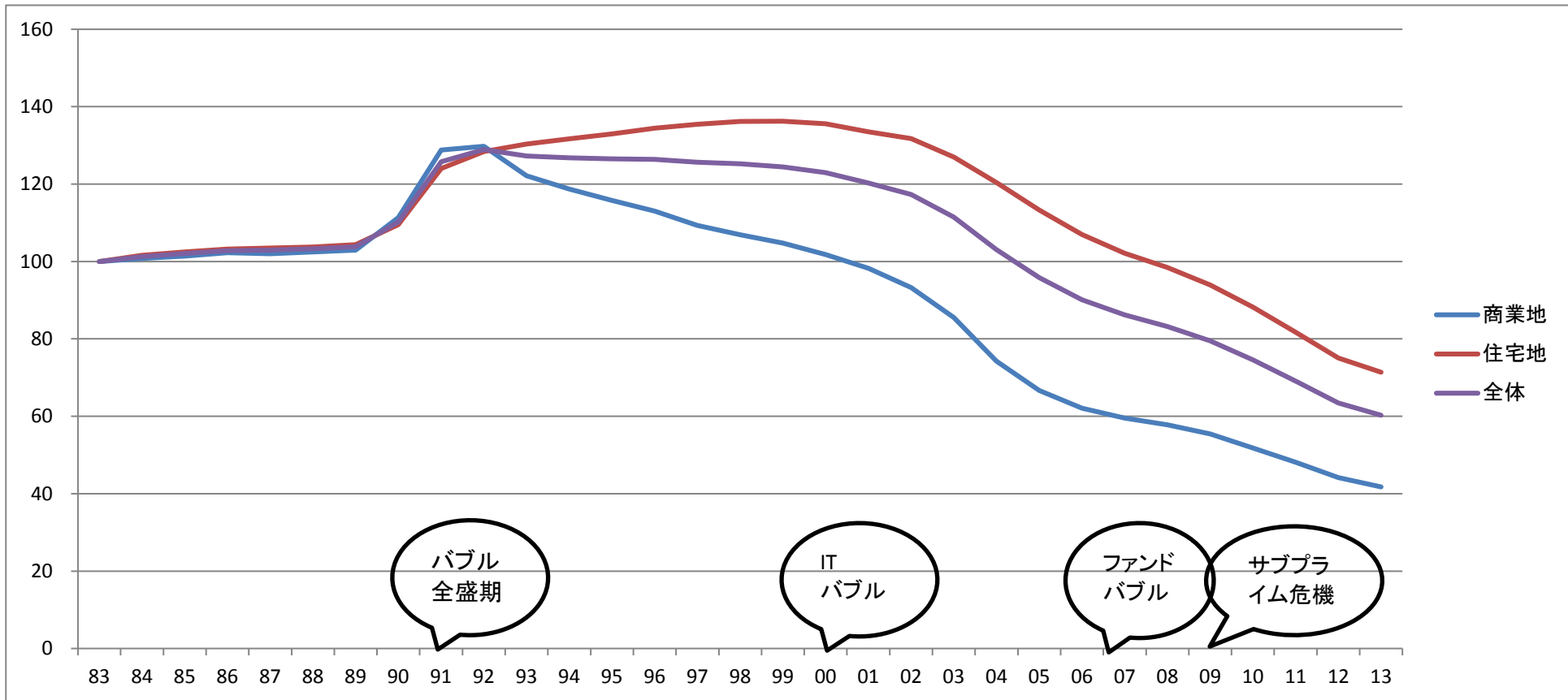
公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

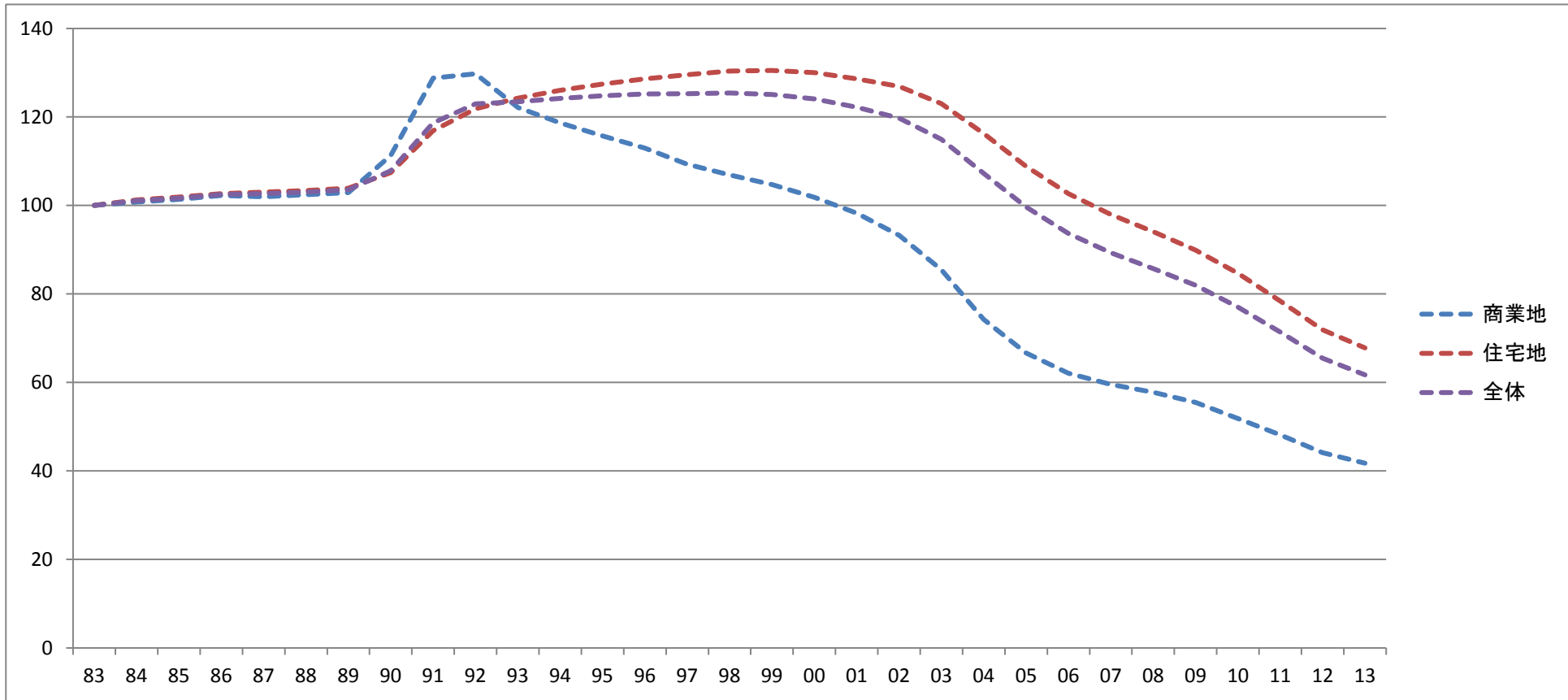
県庁所在地の公示地価推移[徳島市]



徳島市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	101	101	102	102	102	103	111	129	130	122	119	116	113	109	107	105	102	98	93	86	74	67	62	60	58	55	52	48	44	42
住宅地	5	100	102	102	103	103	104	104	110	124	128	130	132	133	134	135	136	136	136	134	132	127	120	113	107	102	98	94	88	82	75	71
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	8	100	101	102	103	103	103	104	110	126	129	127	127	127	126	126	125	124	123	120	117	111	103	96	90	86	83	80	75	69	63	60

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

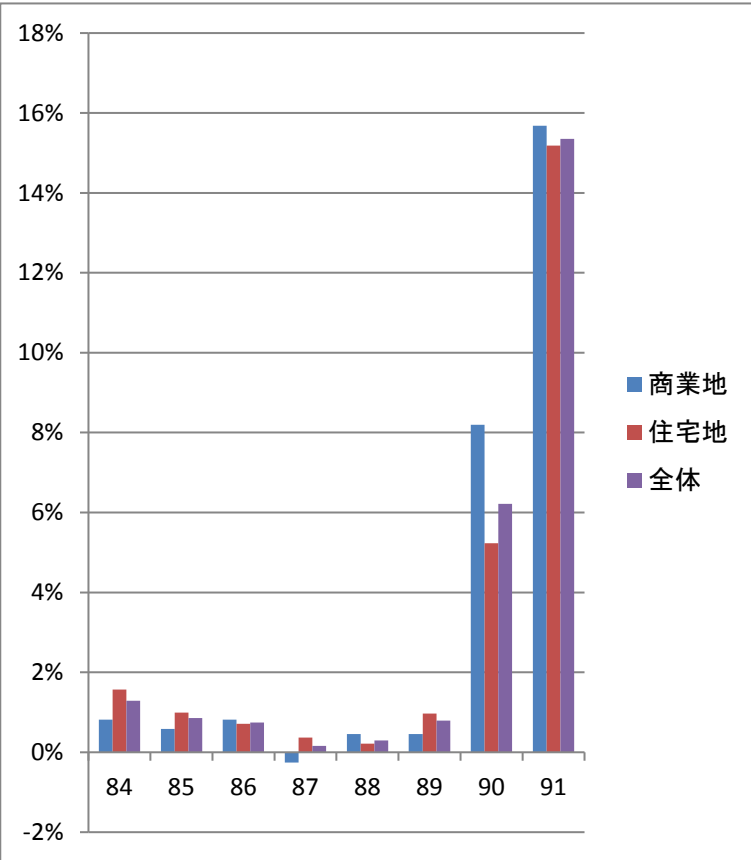
徳島県全体の公示地価推移



徳島県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	101	101	102	102	102	103	111	129	130	122	119	116	113	109	107	105	102	98	93	86	74	67	62	60	58	55	52	48	44	42
住宅地	11	100	101	102	103	103	103	104	107	117	122	124	126	127	129	130	130	131	130	129	127	123	116	109	103	98	94	90	85	78	72	68
その他	1	100	100	100	101	101	101	101	102	108	114	118	121	123	125	126	127	127	126	123	120	115	107	98	90	83	78	74	69	64	59	55
全体	15	100	101	102	102	103	103	104	108	119	123	123	124	125	125	125	125	125	124	122	120	115	107	100	94	89	86	82	77	71	65	62

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

徳島市の公示地価騰落率推移

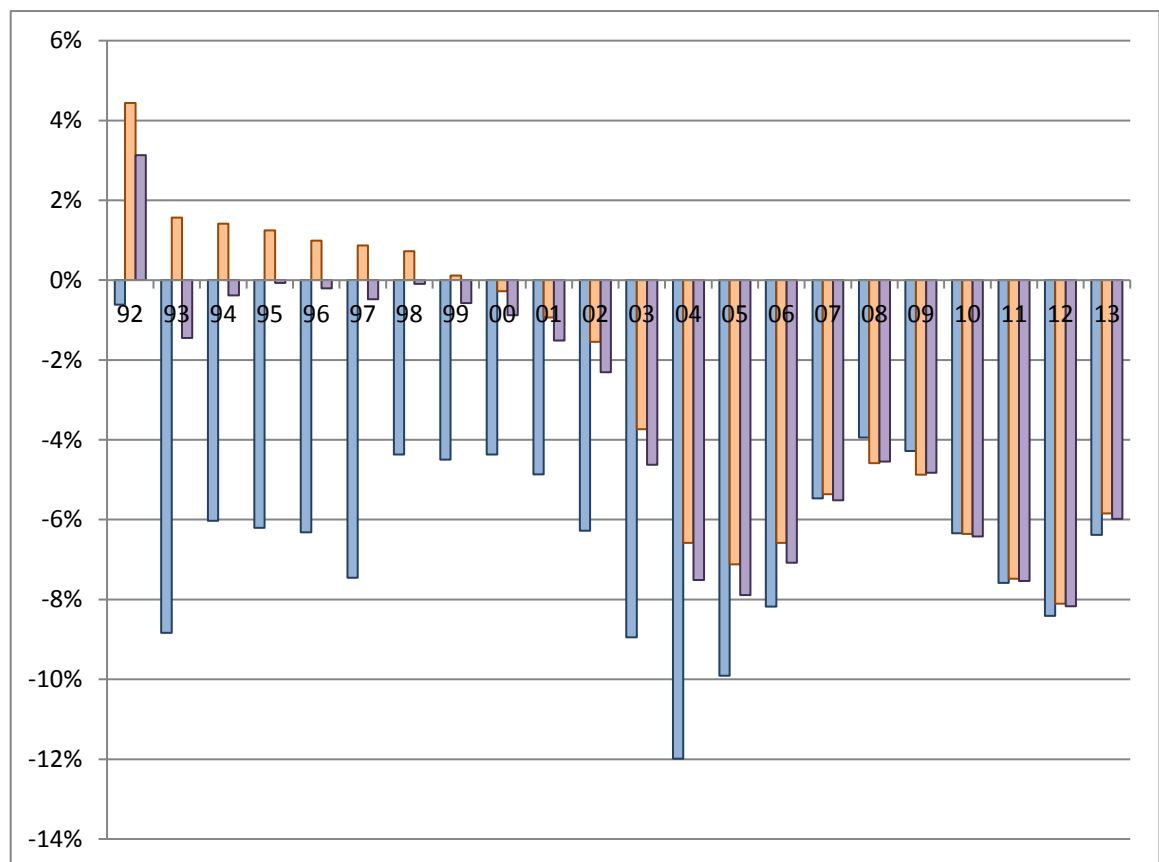
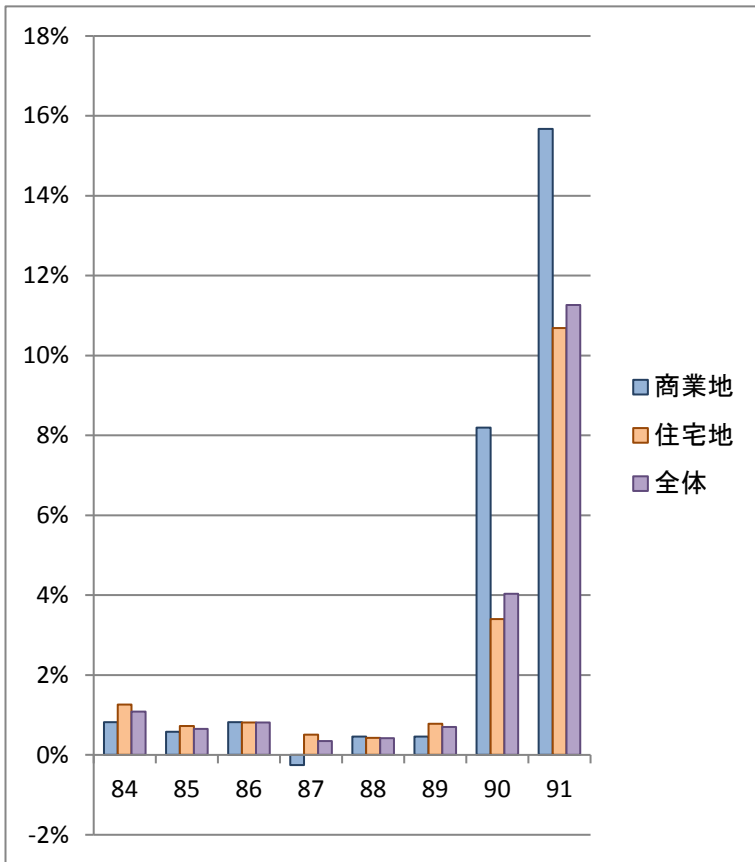


徳島市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	0.8	0.6	0.8	-0.3	0.5	0.5	8.2	15.7	-0.3	-8.5	-5.6	-5.6	-7.4	-9.0	-4.8	-5.2	-4.7	-4.7	-6.5	-9.0	-12.1	-9.6	-7.7	-5.1	-3.6	-4.0	-6.2	-7.3	-7.9	-6.0
住宅地	N/A	1.6	1.0	0.7	0.4	0.2	1.0	5.2	15.2	4.0	0.4	1.2	0.9	0.9	0.7	0.6	-0.1	-0.3	-1.0	-1.6	-4.0	-6.1	-6.6	-6.1	-4.6	-3.8	-4.6	-6.2	-7.3	-8.0	-5.6
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	1.1	0.3	0.2	0.1	-0.2	-0.8	-2.1	-5.3	-8.8	-12.4	-10.5	-8.0	-5.8	-6.3	-7.9	-8.3	-8.5	-6.2
全体	N/A	1.3	0.9	0.7	0.2	0.3	0.8	6.2	15.4	2.0	-3.7	-1.2	-1.2	-1.1	-1.6	-0.7	-1.2	-1.3	-1.8	-2.7	-5.2	-7.6	-7.8	-6.8	-5.0	-3.9	-4.5	-6.3	-7.3	-8.0	-5.7

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

徳島県全体の公示地価騰落率推移



徳島県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	0.8	0.6	0.8	-0.3	0.5	0.5	8.2	15.7	-0.6	-8.8	-6.0	-6.2	-6.3	-7.5	-4.4	-4.5	-4.4	-4.9	-6.3	-8.9	-12.0	-9.9	-8.2	-5.5	-3.9	-4.3	-6.3	-7.6	-8.4	-6.4
住宅地	N/A	1.3	0.7	0.8	0.5	0.4	0.8	3.4	10.7	4.4	1.6	1.4	1.2	1.0	0.9	0.7	0.1	-0.3	-0.9	-1.5	-3.7	-6.6	-7.1	-6.6	-5.4	-4.6	-4.9	-6.4	-7.5	-8.1	-5.8
その他	N/A	0.0	0.0	0.8	0.0	0.2	0.3	0.5	6.1	5.9	1.7	0.6	0.6	0.9	0.4	0.2	0.1	-0.3	-1.1	-2.4	-5.3	-8.3	-11.9	-10.3	-8.2	-6.6	-6.7	-7.9	-8.2	-8.2	-6.3
全体	N/A	1.1	0.7	0.8	0.3	0.4	0.7	4.0	11.3	3.1	-1.5	-0.4	-0.1	-0.2	-0.5	-0.1	-0.6	-0.9	-1.5	-2.3	-4.6	-7.5	-7.9	-7.1	-5.5	-4.5	-4.8	-6.4	-7.5	-8.2	-6.0

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

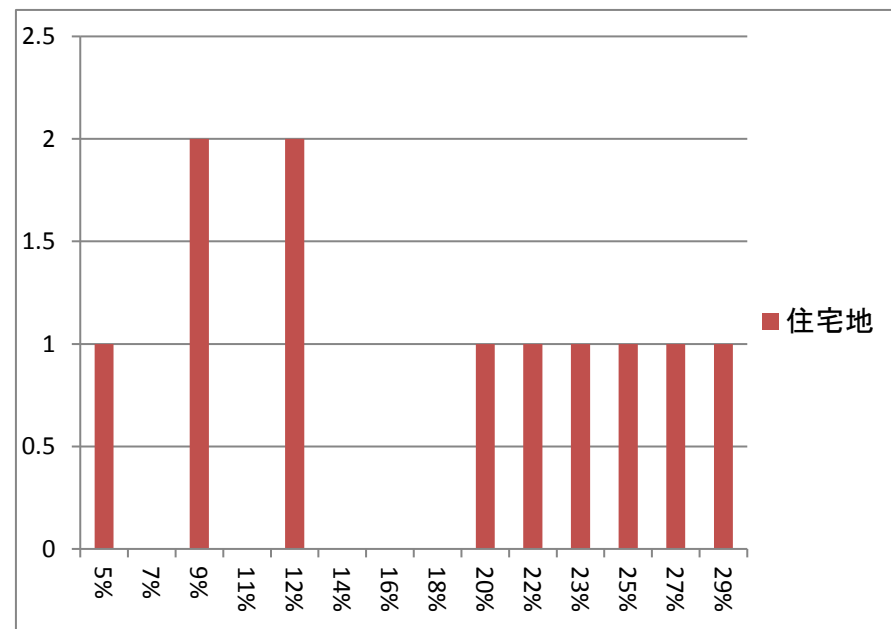
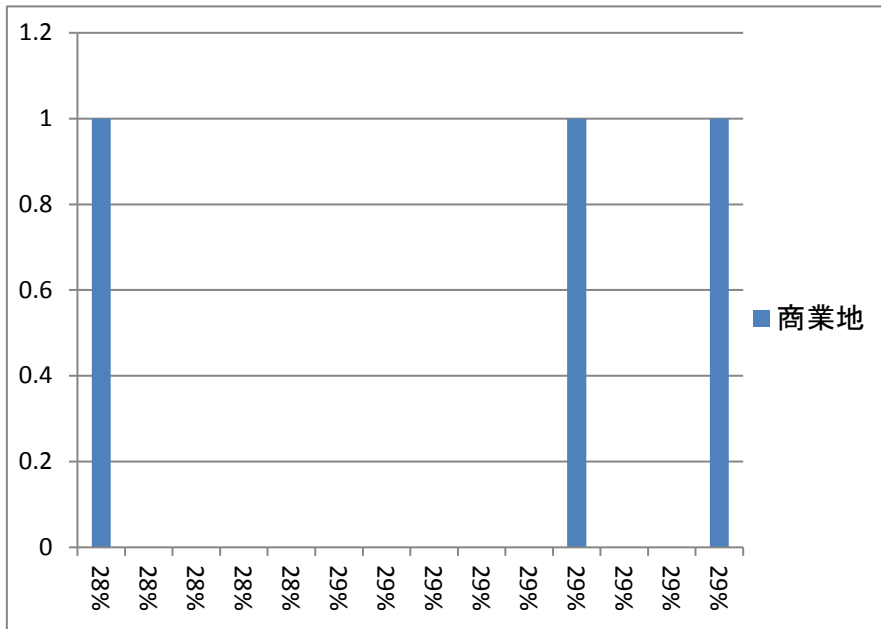
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

徳島市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	3	3	3	3	3	3	3	5	6	7	8	9	9	9	9	9	9	9	10	10	12	14	15	16	16	16	16	17	17
住宅地	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	11	14	25	26	27	28	29	30	30	31	31	31	32	32	32	34	35	35	37	38
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
全体	8	9	9	9	9	9	9	9	11	13	21	25	37	38	39	40	41	42	42	44	44	46	49	50	51	53	54	54	57	58

徳島県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	3	3	3	3	3	3	3	6	7	9	10	13	13	13	13	13	13	14	15	15	19	21	22	23	25	26	26	27	27
住宅地	11	12	14	14	14	14	14	14	15	15	26	44	62	64	66	69	71	72	73	76	76	76	79	82	82	84	86	87	94	96
その他	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6
全体	15	16	18	18	18	18	18	18	22	24	39	59	80	82	84	87	89	90	92	96	96	100	105	109	110	114	117	118	127	129

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



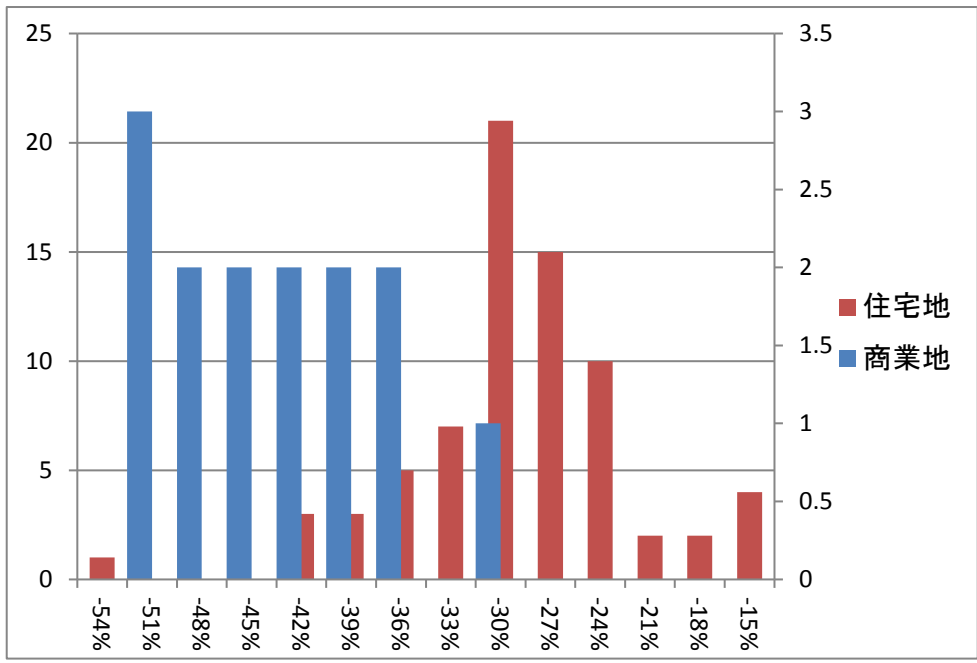
※分布図は徳島県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	徳島市	サンプル数	全国ランク	徳島県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	28.8%	3	44/45	28.8%	3	41/45
住宅地	106.4%	24.0%	5	36/45	16.9%	11	37/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	7.9%	1	26/46
全体	109.1%	25.8%	8	39/46	18.7%	15	39/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



徳島市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
徳島県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

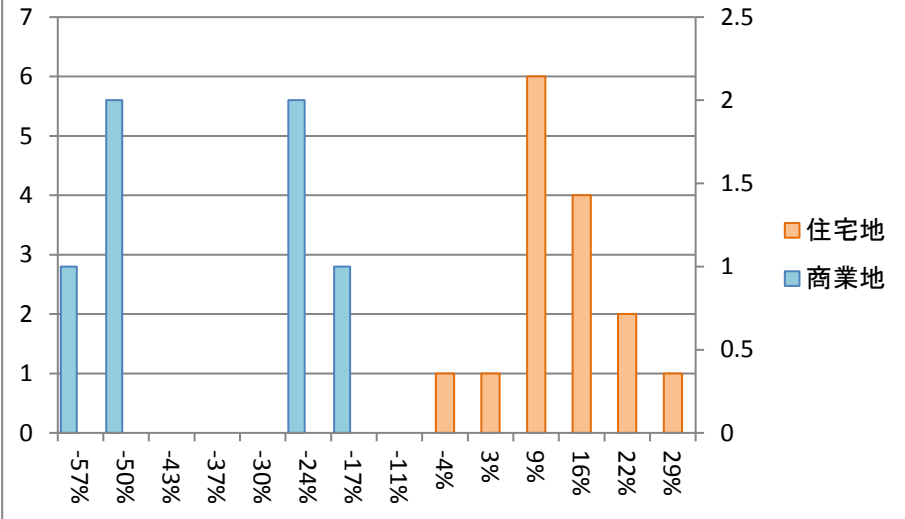
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

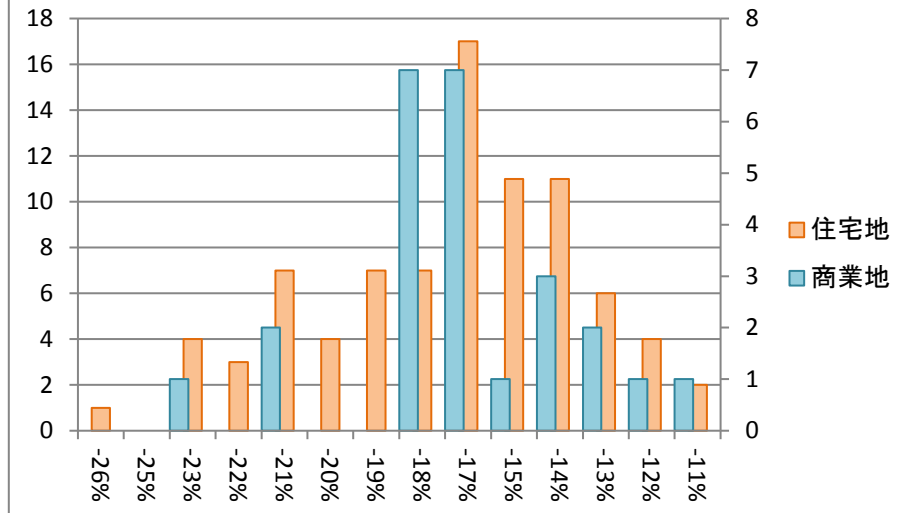
	全国平均	徳島市	サンプル数	全国ランク	徳島県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-43.2%	9	30/47	-44.5%	14	42/47
住宅地	-20.2%	-28.5%	30	32/47	-30.4%	73	40/47
その他	-33.1%	-42.4%	3	34/44	-42.4%	5	38/46
全体	-21.4%	-32.7%	42	33/47	-33.2%	92	40/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	徳島市	サンプル数	全国ランク	徳島県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-38.0%	5	9/47	-40.4%	6	17/47
住宅地	-30.1%	7.3%	6	13/47	9.7%	15	6/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	14.3%	1	3/35
全体	-35.2%	-13.3%	11	15/47	-3.8%	22	13/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	徳島市	サンプル数	全国ランク	徳島県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-16.5%	16	36/47	-17.0%	25	40/47
住宅地	-9.6%	-17.0%	34	45/47	-17.5%	84	47/47
その他	-10.5%	-20.8%	3	44/45	-21.1%	5	46/47
全体	-10.6%	-17.1%	53	45/47	-17.6%	114	46/47

※分布図は徳島県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	板野郡北島町北村字吉町四反地35番31	住	52,000	1983	82,800	1999	159%
2	鳴門市鳴門町高島字中島318番	住	47,000	1985	73,300	1999	156%
3	徳島市山城町東浜傍示28番58外	住	131,000	1984	201,000	1997	153%
4	徳島市八万町大坪248番27	住	93,000	1983	138,000	1998	148%
5	徳島市西新浜町1-3-79	住	88,000	1983	125,000	1999	142%
6	徳島市南庄町2丁目48番3	住	97,000	1983	135,000	1997	139%
7	徳島市佐古二番町16-10	商	279,000	1983	378,000	1992	135%
8	徳島市下助任町1丁目7番	住	147,000	1983	198,000	1996	135%
9	小松島市小松島町字南開62番15	住	62,500	1983	83,200	1999	133%
10	徳島市助任本町2丁目49番2	商	305,000	1983	395,000	1992	130%
11	徳島市西新町4丁目34番	商	255,000	1983	330,000	1991	129%
12	小松島市小松島町字新港46番3外	他	63,000	1983	79,800	1998	127%
13	小松島市前原町字中川原66番4外	住	38,000	1985	47,800	1998	126%
14	徳島市伊賀町3丁目5番4	住	195,000	1983	235,000	1992	121%
15	鳴門市鳴門町土佐泊浦字高砂177番4外	住	27,000	1983	31,600	1999	117%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	徳島市東大工町3丁目24番	商	1,170,000	1992	164,000	-86%
2	徳島市中洲町1丁目44番外	商	1,500,000	1991	225,000	-85%
3	徳島市両国本町1丁目17番	商	1,300,000	1991	200,000	-85%
4	鳴門市撫養町斎田字浜端南98番外	商	460,000	1991	74,000	-84%
5	徳島市八百屋町2丁目10番外	商	1,550,000	1994	273,000	-82%
6	三好市池田町マチ2197番2外	商	287,000	1995	68,500	-76%
7	鳴門市鳴門町高島字中島318番	住	73,300	1999	19,700	-73%
8	阿南市富岡町木松18番2	商	300,000	1993	81,100	-73%
9	徳島市大道3丁目19番	商	430,000	1995	122,000	-72%
10	徳島市佐古二番町16-10	商	378,000	1992	110,000	-71%
11	板野郡藍住町徳命字元村142番18外	商	161,000	1996	52,000	-68%
12	徳島市助任本町2丁目49番2	商	395,000	1992	129,000	-67%
13	鳴門市瀬戸町明神字越浦238番	住	83,200	1999	27,800	-67%
14	阿南市大湊町210番53	他	35,000	1994	11,700	-67%
15	徳島市西新町4丁目34番	商	330,000	1991	111,000	-66%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	小松島市坂野町字大久保58番4	住	25,000	1983	28,900	1998	116%
17	阿南市中林町原35番1	住	36,000	1983	41,600	1998	116%
18	板野郡藍住町住吉字乾26番12	住	79,000	1994	91,200	1999	115%
19	鳴門市撫養町岡崎字二等道路東70番1外	住	54,400	1983	62,000	1992	114%
20	板野郡藍住町奥野字原83番21	住	82,500	1994	93,200	1999	113%
21	阿南市那賀川町上福井堂免48番14	住	64,000	1994	71,000	1999	111%
22	名西郡石井町石井字白鳥97番14	住	69,000	1993	76,000	1999	110%
23	板野郡北島町江尻字柳池22番2	住	105,500	1994	116,000	1999	110%
24	板野郡松茂町広島字南川向66番5	住	91,300	1994	100,000	1999	110%
25	板野郡北島町高房字勝瑞境90番7	住	85,000	1994	91,800	1998	108%
26	徳島市多家良町中筋132番1	住	36,000	1993	38,600	1998	107%
27	板野郡松茂町笹木野字八山開拓90番4	住	84,000	1995	89,800	2000	107%
28	徳島市北矢三町4-9-11-11	住	117,000	1995	125,000	1999	107%
29	徳島市名東町3丁目563番4外	住	103,000	1994	110,000	1998	107%
30	阿南市見能林町貞成38番8	住	72,500	1994	77,300	2000	107%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	徳島市津田海岸町3-41	他	50,300	1996	17,400	-65%
17	鳴門市撫養町木津字前川屋482番17	住	80,000	1999	29,500	-63%
18	徳島市川内町加賀須野463番23外	他	68,300	1997	26,400	-61%
19	鳴門市里浦町栗津字中島230番1	住	48,300	1998	19,100	-60%
20	徳島市南二軒屋町1-1-1-8	商	320,000	1993	130,000	-59%
21	徳島市出来島本町2丁目27番2	住	269,000	1995	110,000	-59%
22	鳴門市撫養町南浜字東浜1番55	住	104,000	1998	42,900	-59%
23	徳島市西須賀町中開46番16	住	128,000	1998	53,200	-58%
24	三好市池田町シンマチ1459番7	住	123,000	1996	51,800	-58%
25	鳴門市撫養町斎田字大池1番4	住	91,000	1999	39,000	-57%
26	海部郡牟岐町大字牟岐浦字宮ノ本62番	住	56,000	1998	24,000	-57%
27	徳島市論田町新開66番61外	他	84,300	1999	36,200	-57%
28	鳴門市大麻町大谷字山田43番12	住	58,300	1999	25,100	-57%
29	小松島市小松島町字新港46番3外	他	79,800	1998	34,400	-57%
30	徳島市津田町1-10-50	住	107,000	2000	46,300	-57%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成