

# 1. 土 地

## 1. 位置

役場庁舎所在地 新潟県中魚沼郡津南町大字下船渡戊585番地  
東経138° 39' 30" 北緯37° 00' 38" 標高241.36m

## 2. 面積・広ぼう

面積 170.28km<sup>2</sup> 広ぼう 東西13.4km 南北24.4km

## 3. 山岳（海拔1,500m以上の主要山岳を抜粋）

苗場山 2,145m 日陰山 1,860m 黒倉山 1,777m

## 4. 河川

単位：m

河川名	延長	河川名	延長
信濃川	17,650	船津川	5,600
志久見川	3,700	船津川分水	380
新田川	800	樽田沢川	2,000
馬界川	4,800	田沢川	2,500
大門川（津南）	1,200	船繫川	1,000
反里川	150	越手川	900
島田川	1,300	釜堀川	4,350
中津川	17,016	下島川	2,600
硫黄川	5,995	石原川	1,800
黒滝沢	200	清津川	15,000
平口沢	200	釜川	6,979
津南中沢川	1,850	横平川（津南）	4,700
津南石黒川	1,200		

5. 固定資産の地積評価額

単位:ha、千円

年	田		畑		宅地		山林	
	評価地積	評価額	評価地積	評価額	評価地積	評価額	評価地積	評価額
昭和55年	2,062.5	1,098,950	1,073.8	155,632	186.6	1,145,942	4,664.1	421,150
平成3年	2,038.1	1,520,946	1,160.6	254,104	229.0	3,334,114	6,726.5	681,196
4年	2,034.0	1,524,180	1,176.8	258,618	233.1	3,390,350	6,664.7	676,819
5年	2,033.3	1,526,683	1,171.8	257,445	237.4	3,430,687	6,630.1	673,909
6年	2,026.7	1,546,781	1,169.1	263,177	253.0	8,858,729	6,613.6	672,391
7年	2,023.6	1,544,782	1,210.1	274,704	254.1	8,847,469	6,553.7	666,766
8年	2,031.9	1,553,958	1,295.7	288,896	256.5	8,986,370	6,434.6	653,950
9年	2,023.0	1,553,573	1,309.3	294,273	260.6	9,504,210	6,376.4	650,120
10年	2,019.0	1,550,704	1,307.9	293,930	263.0	9,609,250	6,357.9	647,809
11年	2,015.7	1,549,457	1,302.9	292,864	265.0	9,661,825	6,347.6	646,872
12年	2,019.3	1,566,012	1,287.9	289,790	265.5	10,031,362	6,323.8	644,763
13年	2,030.2	1,620,295	1,243.9	278,227	265.9	10,052,383	6,317.0	643,839
14年	2,027.0	1,627,565	1,277.6	287,773	266.4	10,042,493	6,256.8	638,781
15年	2,027.9	1,637,720	1,266.4	291,067	267.3	10,054,264	6,247.0	637,852
16年	2,022.7	1,676,699	1,261.5	290,014	268.2	10,005,930	6,146.1	633,520
17年	2,022.0	1,676,332	1,261.1	289,939	268.5	9,892,180	6,144.4	633,204
18年	2,018.7	1,674,940	1,260.7	289,860	265.5	9,720,456	5,986.6	618,838
19年	2,016.8	1,673,860	1,259.9	289,723	264.9	9,597,136	5,983.4	618,466
20年	2,015.6	1,672,661	1,257.5	289,218	265.1	9,433,858	5,978.3	617,937
21年	2,013.4	1,671,570	1,256.8	289,131	264.1	9,277,131	5,896.3	613,787
22年	2,010.5	1,669,156	1,255.6	289,093	257.3	8,936,800	5,889.1	613,192
23年	2,008.3	1,668,361	1,254.9	289,084	248.4	8,759,712	5,853.8	609,519
24年	2,005.5	1,666,735	1,254.2	288,949	247.5	8,622,862	5,851.9	609,243
25年	2,004.1	1,667,564	1,255.4	288,909	246.5	8,519,696	5,836.0	607,519

年	原野		雑種地		その他		計	
	評価地積	評価額	評価地積	評価額	評価地積	評価額	評価地積	評価額
昭和55年	1,126.1	57,219	141.5	78,137	4.8	857	9,259.4	2,957,887
平成3年	1,313.7	77,794	266.0	320,135	44.2	18,448	11,778.1	6,206,737
4年	1,303.5	77,383	267.6	338,785	44.1	18,412	11,723.8	6,284,547
5年	1,294.7	76,889	267.5	343,455	44.0	7,578	11,678.8	6,316,646
6年	1,285.1	75,981	268.8	921,660	43.7	8,947	11,660.0	12,347,666
7年	1,284.1	75,954	270.9	985,276	43.9	8,948	11,640.4	12,403,899
8年	1,262.8	74,705	272.7	1,024,473	43.6	8,947	11,597.8	12,591,299
9年	1,220.0	72,426	272.1	1,067,725	42.5	12,537	11,503.9	13,154,864
10年	1,216.1	72,204	272.6	1,065,073	42.4	12,533	11,478.9	13,251,503
11年	1,217.6	72,423	273.9	1,112,343	42.7	12,537	11,465.4	13,348,321
12年	1,200.8	71,584	278.5	1,173,693	42.2	12,512	11,418.0	13,789,716
13年	1,178.1	70,131	279.7	1,200,024	42.2	12,512	11,357.0	13,877,411
14年	1,170.5	69,603	278.1	1,194,871	42.3	12,511	11,318.7	13,873,597
15年	1,164.7	69,236	280.5	1,216,727	42.5	12,512	11,296.3	13,919,378
16年	1,158.6	68,866	280.3	1,211,802	41.4	12,457	11,178.8	13,899,288
17年	1,158.3	68,831	280.1	1,197,435	41.5	12,457	11,175.9	13,770,378
18年	1,013.3	63,864	238.1	1,087,209	41.4	5,994	10,824.3	13,461,161
19年	1,013.8	63,912	238.7	1,094,351	41.5	5,991	10,819.0	13,343,439
20年	1,014.7	63,991	239.6	1,127,306	41.3	5,991	10,812.1	13,210,962
21年	1,013.0	63,894	242.7	1,129,065	41.4	5,993	10,727.7	13,050,571
22年	1,013.0	63,841	257.1	1,402,765	41.7	6,079	10,724.3	12,980,926
23年	1,005.3	63,400	267.3	1,440,581	41.7	6,090	10,679.7	12,836,747
24年	1,005.3	63,433	270.9	1,452,365	41.8	6,085	10,677.1	12,709,672
25年	994.9	62,812	268.7	1,463,339	42.8	6,081	10,648.4	12,615,920

資料:税務町民課 概要調書他

## 6. 土地利用状況

単位：h a

年	総面積	農 地					林 野					その他
		計	耕 地			樹園地	計	国有林	民 有 林			
			田	普通畑	牧草地				計	公有林	私有林	
昭和50年	17,168	2,983	2,158	512	73	240	10,459	2,302	8,157	153	8,004	3,726
55年	17,142	3,371	2,063	982	258	68	10,928	2,258	8,670	177	8,493	2,843
56年	17,142	3,418	2,050	1,049	258	61	11,615	2,878	8,737	180	8,557	2,109
57年	17,142	3,415	2,050	1,052	258	55	11,523	1,961	9,562	2,442	7,120	2,204
58年	17,142	3,504	2,053	1,116	263	72	11,507	2,290	9,217	2,450	6,767	2,131
59年	17,142	3,536	2,053	1,142	263	78	11,507	2,290	9,217	215	9,002	2,099
60年	17,142	3,515	2,044	1,141	243	87	11,507	2,290	9,217	215	9,002	2,120
61年	17,142	3,451	2,045	1,079	243	84	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,317
62年	17,142	3,441	2,043	1,073	243	82	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,327
63年	17,142	3,440	2,034	1,075	249	82	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,328
平成元年	17,031	3,447	2,035	1,081	249	82	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,210
2年	17,031	3,519	2,051	1,137	249	82	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,138
3年	17,031	3,569	2,049	1,171	277	72	11,374	2,171	9,203	1,132	8,071	2,088
4年	17,031	3,556	2,047	1,188	254	67	11,178	2,153	9,025	1,089	7,936	2,297
5年	17,022	3,538	2,045	1,183	254	56	11,169	2,153	9,016	1,089	7,927	2,315
6年	17,009	3,525	2,039	1,180	254	52	11,169	2,153	9,016	1,089	7,927	2,315
7年	17,022	3,529	2,037	1,221	254	17	11,169	2,336	8,833	1,089	7,744	2,324
8年	17,022	3,614	2,047	1,311	254	2	11,169	2,336	8,833	1,089	7,744	2,239
9年	17,022	3,622	2,041	1,325	254	2	11,114	2,335	8,779	1,085	7,694	2,286
10年	17,027	3,609	2,033	1,320	254	2	11,096	2,335	8,761	1,085	7,676	2,322
11年	17,029	3,601	2,030	1,315	254	2	11,163	2,060	9,103	1,061	8,042	2,265
12年	17,028	3,601	2,033	1,312	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,265
13年	17,028	3,604	2,045	1,303	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,262
14年	17,028	3,595	2,039	1,300	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,271
15年	17,028	3,584	2,040	1,288	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,282
16年	17,028	3,584	2,040	1,288	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,282
17年	17,028	3,584	2,040	1,288	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,282
18年	17,028	3,570	2,031	1,283	254	2	11,162	2,059	9,103	1,061	8,042	2,296
19年	17,028	3,568	2,030	1,282	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,023
20年	17,028	3,564	2,029	1,279	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,027
21年	17,028	3,562	2,027	1,279	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,029
22年	17,028	3,562	2,027	1,279	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,029
23年	17,028	3,555	2,022	1,277	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,036
24年	17,028	3,552	2,019	1,277	254	2	11,437	2,367	9,070	1,042	8,028	2,039

資料：地域振興課

## 7. 地価調査の標準価格

### 宅地及び宅地見込地

基準地番号	基準地の所在及び地番	基準地地積(m <sup>2</sup> )	基準地の現状	基準地の利用現状	基準地周辺の土地の利用現況
津南(県)-1	大字下船渡戊399番3	252	1:2	住宅W2	飲食店も見られる中心部の既成住宅地域
津南(県)-2	大字上郷宮野原15番1	311	1:1.2	店舗兼住宅W2	小売店舗と住宅が混在する国道沿いの住宅地域
津南(県)-3	大字秋成1315番外3筆	381	台形 1.2:1	住宅W2	農家住宅が建ち並ぶ国道沿いの住宅地域
津南(県)5-1	大字下船渡戊416番2	293	1:1.5	店舗兼住宅W2	低層の小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

基準地番号	基準地の前面道路の利用状況	基準地の水道・ガス・下水道の整備状況	鉄道等主要な交通施設との接近状況	都市計画法その他法令の制限で主要な物
津南(県)-1	北西5m町道	水道、下水道	津南 1.8 km	「都計外」
津南(県)-2	南東18.5m国道	水道、下水道	森宮野原 1.5 km	〃
津南(県)-3	東9.5m国道	水道	津南 6.6 km	〃
津南(県)5-1	南東14m国道	水道、下水道	津南 1.9 km	〃

基準値番号	基準地1平方メートル当たり価格(円)										
	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
津南(県)-1	22,800	22,600	22,300	22,100	21,900	21,800	21,700	21,500	21,000	20,500	20,000
津南(県)-2	8,600	8,500	8,300	7,970	7,810	7,690	7,530	7,380	7,230	7,130	7,030
津南(県)-3	3,600	3,570	3,540	3,510	3,490	3,470	-	-	-	-	-
津南(県)5-1	44,500	43,800	42,500	41,000	40,200	38,600	37,000	35,500	34,000	32,800	31,700

※津南-1は平成13年より、津南-3は平成7年より所在変更

### 林地

基準地番号	基準地の所在及び地番	基準地地積(m <sup>2</sup> )	基準地の利用現状	基準地周辺の土地の利用現況
新潟(林)-12	大字結東卯 151番	2,787	用材林(杉)	標高760m約10度の北向き傾斜で、杉の人工林地域

基準値番号	基準値から搬出地点までの搬出方法距離	搬出地点の道路状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制	地域の特性
新潟(林)-12	12	町道4m	津南12km	相吉4km	「都計外」地森計	山村奥地林地

基準値番号	基準地10アール当たり価格(円)										
	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
新潟(林)-12	95,000	85,000	76,000	68,000	63,000	59,000	56,000	54,000	52,000	50,000	48,000

資料：税務町民課 県地価調査

8. 土地取引件数及び面積

単位：m<sup>2</sup>

買主		個人	法人	地方公共団体	国等	計
62年	件数	263	44	121	83	511
	面積	431,216	38,122	31,569	24,472	525,379
63年	件数	186	16	139	73	414
	面積	312,662	89,762	196,426	12,928	611,778
平成元年	件数	245	25	103	58	431
	面積	594,646	43,433	78,697	25,470	742,246
2年	件数	165	60	166	79	470
	面積	436,021	61,113	43,555	118,514	659,203
3年	件数	198	50	189	77	514
	面積	306,377	45,345	77,658	10,369	439,749
4年	件数	252	20	95	39	406
	面積	861,484	24,671	121,345	34,842	1,042,342
5年	件数	161	40	139	41	381
	面積	307,722	27,002	57,002	6,985	398,711
6年	件数	134	10	73	23	240
	面積	550,929	18,729	51,121	12,087	632,866
7年	件数	173	16	162	34	385
	面積	450,293	32,700	111,984	53,881	648,858
8年	件数	162	49	195	58	464
	面積	180,287	243,443	132,955	16,891	573,576
9年	件数	152	21	86	92	351
	面積	146,069	35,942	49,966	30,953	262,930
10年	件数	130	30	103	72	335
	面積	123,965	30,812	151,039	17,300	323,116
11年	件数	175	17	124	66	382
	面積	191,064	24,627	268,409	20,008	504,108
12年	件数	137	29	115	93	374
	面積	174,635	694,622	32,996	76,928	979,181
13年	件数	144	24	99	57	324
	面積	170,681	43,023	24,267	12,089	250,060
14年	件数	126	7	63	17	213
	面積	156,394	28,764	17,597	3,669	206,424
15年	件数	124	6	83	43	256
	面積	368,015	4,052	54,890	15,875	442,832
16年	件数	118	21	28	74	241
	面積	182,338	34,427	4,559	104,385	325,709

※売買、払下げ（売払い）及び買収による土地に関する所有権移転及び所有権保存に係る取引  
平成17年から県で集計非公開

資料：県土地取引規制基礎調査

単位：ha

		計
17年	件数	179
	面積	393.0
18年	件数	193
	面積	40.3
19年	件数	152
	面積	19.9
20年	件数	148
	面積	20.7
21年	件数	176
	面積	33.3
22年	件数	122
	面積	19.8
23年	件数	139
	面積	20.1
24年	件数	216
	面積	30.5

※平成17年から国土交通省土地取引基礎調査（HPから）