

## 発刊にあたって

新型コロナの感染症法上の位置付けが季節性インフルエンザと同じ5類に引き下がり、ようやく行動制限がかかる長いトンネルを抜け出しました。わが国の経済情勢は持ち直しの動きを強めており、各地で大型の開発が見られ、地価が大きく上昇する地域も出てきました。

しかし、世界に目を向けると、終わりの見えないロシアのウクライナ侵攻は、エネルギーや穀物の価格を一層不安定にさせており、また、ウッドショック等の建築資材価格の高騰も続いている。記録的な円安は収まらず、物価の上昇を促し、個人消費にマイナスの影響を与えています。それでも世界から見ると、日本の物価水準は圧倒的に低く、日本の国力自体が大きく減退しているのではないかとの懸念も持たれます。アジアの大団との関係も決して良好とは言えず、日本の行く末には不透明さが増している感があります。

このような中、足元の香川県の景気動向は、ウィズコロナの生活様式のもと、「県内の景気は、緩やかに持ち直している。」（日本銀行高松支店2023年9月12日発表「香川県金融経済概況」）とされています。県内では新規プロジェクトも複数進行しています。新県立体育館が整備されるサンポート高松、新駅ビルや徳島文理大学香川キャンパスが整備されるJR高松駅周辺、高松トキワ街商店街などでは、目に見えて工事が進捗しており、周辺に及ぼす好影響に期待が高まります。

先般公表された令和5年の香川県地価調査（令和5年7月1日時点）においては、住宅地、商業地、工業地の平均的な価格水準はいずれも下落傾向が続いているものの、昨年より下落幅がやや縮小しました。県全体の平均変動率は、住宅地は前年比で△0.6%、商業地は△0.5%、工業地は△0.5%、全用途平均では△0.5%を示しています。市町別でも高松市が住宅地で前年比横ばい、商業地で前年比+0.1となるなど回復傾向が数字に表れており、個別地点では前年比変動率で上昇傾向や横ばいの地点が増加し、下落地点でも下落率が縮小した地点が増加しました。個別地点の詳細な状況や地価動向の分析等は、本編をご覧いただくと致しまして、本書を適正な地価を求める際の指標として活用していただければ幸甚です。

また、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会と当協会が協力して調査・作成し、今回で第24回となる「香川県不動産市況DI調査」は、その概要版を掲載しておりますので、地価動向の現状及び今後の予想の参考にしていただければと願っております。

最後になりましたが、本書の作成にあたりましては、香川県環境森林部環境政策課の全面的なご協力を賜りました。ここに厚くお礼を申し上げます。

令和5年10月

公益社団法人 香川県不動産鑑定士協会

会長 鈴木 祐司

## 目 次

### 発刊にあたって

I	地価調査制度の概要	1
II	令和5年香川県地価調査結果の概要	
1	概況	3
2	住宅地について	4
3	商業地について	7
4	四国及び全国との比較	9
III	令和5年香川県地価調査基準地価格及び付近案内図	13
IV	令和5年地価公示標準地価格及び付近案内図	75
V	位 置 図	137
VI	「第24回 香川県の地価と不動産取引等の動向に関する アンケート調査」(香川県不動産市況DI調査)の概要	199

# I 地 価 調 査 制 度 の 概 要

# I 地価調査制度の概要

## 1 地価調査の目的等

地価調査は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)及び国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)第9条に基づき県が実施するもので、昭和49年の予備調査を第1回とし、今年で50回目である。

この調査は、国が行う地価公示と併せて、一般の土地の取引価格に対して指標を示すとともに、公共事業用地の取得価格算定の標準とされるものである。また、相続税評価及び固定資産税評価の際の目安ともされている。

地価公示は主として都市計画区域内に地点が限られるため、都市計画区域外においてこれを補完する意味でも、地価調査の果たす役割は大きい。

## 2 基準地の標準価格の判定

基準地の標準価格は、毎年7月1日における1m<sup>2</sup>当たりの正常な価格である。正常な価格の判定は、各基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査、調整して行われるものである。

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いて、通常成立すると認められる価格」(国土利用計画法施行令第9条第2項)である。

## 3 対象地域

地価調査の対象地域は、県内全市町(8市9町)である。

## 4 基準地の設定状況等

市町別・用途別の基準地の設定状況は、表1のとおりであり、基準地数は182地点(H21年から182地点)である。

## 5 基準地の廃止

なし

表1 市町別地価調査基準地の設定状況

	住宅地			商業地			工業地			総数		
	R4	R5	増減	R4	R5	増減	R4	R5	増減	R4	R5	増減
高松市	49	49	-	16	16	-	5	5	-	70	70	-
丸亀市	11	11	-	5	5	-	1	1	-	17	17	-
坂出市	5	5	-	3	3	-	2	2	-	10	10	-
善通寺市	4	4	-	1	1	-	0	0	-	5	5	-
観音寺市	6	6	-	1	1	-	2	2	-	9	9	-
さぬき市	6	6	-	2	2	-	1	1	-	9	9	-
東かがわ市	3	3	-	1	1	-	1	1	-	5	5	-
三豊市	11	11	-	2	2	-	1	1	-	14	14	-
土庄町	2	2	-	1	1	-	0	0	-	3	3	-
小豆島町	5	5	-	1	1	-	1	1	-	7	7	-
三木町	2	2	-	1	1	-	1	1	-	4	4	-
直島町	3	3	-	0	0	-	1	1	-	4	4	-
宇多津町	3	3	-	2	2	-	0	0	-	5	5	-
綾川町	4	4	-	1	1	-	1	1	-	6	6	-
琴平町	2	2	-	1	1	-	0	0	-	3	3	-
多度津町	2	2	-	1	1	-	1	1	-	4	4	-
まんのう町	5	5	-	1	1	-	1	1	-	7	7	-
合計	123	123	-	40	40	-	19	19	-	182	182	-

**6 選定基準地**

なし

**7 新設基準地**

なし

**8 地価公示との関係**

表2 地価公示・地価調査の相違

区分	根拠法令	実施主体	対象地域	調査地点数	価格時点	公表日	地点名
地価調査	国土利用計画法 施行令第9条	県	県内全域 (8市9町)	宅地 182 (林地なし)	7月1日	9月20日 頃	基準地
地価公示	地価公示法 第2条	国土交通省土地鑑定委員会	主として 都市計画区域内 (R5:8市8町)	宅地 (R5:179) (林地なし)	1月1日	3月20日 頃	標準地

## II 令和5年香川県地価調査結果の概要

## II 令和5年香川県地価調査結果の概要

本県では、高松市を中心に昭和63年頃から地価高騰が始まり、平成2年頃に上昇率がピークとなった後に、急速に沈静化に向かい、平成4年頃を境として地価下落に転じた。その後、平成24年から令和元年までは、高松市を中心に上昇地点が増加するなど、下落率は縮小傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う不動産市場の停滞などにより、令和2年から令和3年にかけて、再び下落率が拡大した。

本年の地価調査(令和5年7月1日現在)によると、その影響も徐々に緩和される傾向にあり、県全体では令和4年に続いて下落率が縮小した。

### 1 概況(表3、表8、表9参照)

(1) 本県の地価調査における対前年平均変動率は、住宅地、商業地及び全用途平均で下落となったが、下落率は前年より縮小した。

住宅地:△0.6% (前年:△0.8%)、商業地:△0.5% (前年:△0.8%)

全用途平均△0.5% (前年:△0.8%)

(2) 住宅地・全用途平均については、平成5年以降31年連続の下落、商業地については、令和2年以降4年連続の下落となった。

(3) 市町別の対前年平均変動率は、直島町で上昇となった外は、高松市をはじめ全市町で下落した。

(4) 繼続調査地点(182地点)のうち、25地点で価格が上昇、27地点で価格変動なし、130地点で価格が下落した。

表3 価格動向と地点数

	令和5年調査	令和4年調査
基準地の地点数	県下全市町(8市9町) 182地点(選定替なし)	県下全市町(8市9町) 182地点(2地点は選定替)
前年度からの継続地点数	182地点	180地点
価格動向	上昇地点	25地点 (13.7%)
	価格変動なし	27地点 (14.8%)
	変動率拡大	7地点 (3.8%)
	変動率同率	63地点 (34.6%)
	変動率縮小	58地点 (31.9%)
	比較不能	2地点 (1.1%)
計		130地点(71.4%)
		145地点 (80.6%)

※ 比較不能とは、前年に選定替えした地点で、変動率の比較ができない地点である。

※ 価格動向における( )内の割合は、前年度からの継続調査地点数に対する割合である。

※ ( )内の割合は小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても100にならない場合がある。

## 2 住宅地について

### (1) 変動率

#### ① 推移(図1、表8)

県内の住宅地の対前年変動率の平均は△0.6%である。平成10年以来拡大していた下落幅は平成19年～20年に一旦縮小、リーマンショック後の平成21年～23年に再び拡大し、平成24年以降徐々に縮小していたが、令和2年から下落に転じている。

#### ② 市町別平均変動率(表9)

住宅地の対前年平均変動率を各市町別にみると、直島町が上昇に転じ高松市は横ばいとなり、それ以外の市町では下落となっている。下落率の大きい順に、東かがわ市(△1.9%)、続いて小豆島町(△1.7%)、土庄町(△1.5%)、観音寺市・三豊市・琴平町(△1.3%)となった。

#### ③ 基準地別対前年変動率

住宅地の継続地点123地点(前年:122地点)のうち、20地点で価格が上昇、12地点で価格変動なし、91地点で価格が下落した。

また、変動率(上位)、変動率(下位)は、表4-1、4-2のとおりである。

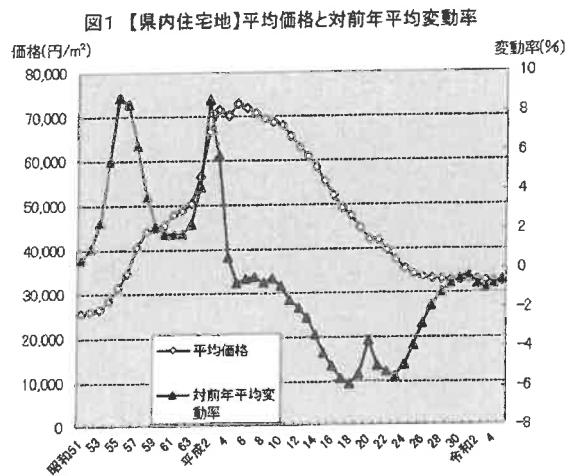


表4-1 住宅地の変動率(上位)基準地一覧表

(単位:円/m<sup>2</sup>、%)

順位	基準地番号	基 準 地 の 所 在 地	令和5年 価 格	前 年	
				変動率	順位
1	高松(県)-36	高松市番町3丁目14番8「番町3-14-30」	277,000	4.1	2.7 1
2	直島(県)-2	香川郡直島町字積浦4782番15	15,000	1.4	0.0 7
3	高松(県)-8	高松市亀岡町3番11「亀岡町3-6」	159,000	1.3	0.0 7
4	高松(県)-11	高松市三条町字下所224番6	74,400	1.1	0.8 3
5	高松(県)-43	高松市上林町字佐道351番3	37,700	1.1	0.3 6
6	高松(県)-4	高松市楠上町1丁目513番2「楠上町1-2-24」	104,000	1.0	1.0 2
7	直島(県)-3	香川郡直島町字高田浦785番	21,300	0.9	0.0 7
8	高松(県)-9	高松市今里町2丁目20番11外	96,100	0.9	0.3 5
9	直島(県)-1	香川郡直島町字宮ノ浦1967番1	21,500	0.9	0.0 7
10	高松(県)-14	高松市昭和町2丁目327番5「昭和町2-11-19」	109,000	0.9	0.0 7

※所在地の「」内は、住居表示である。

変動率表示は、小数第2位四捨五入の結果。変動率が同率の場合の順位は四捨五入前の数字で判断した。

表4-2 住宅地の変動率(下位)基準地一覧表

(単位:円/m<sup>2</sup>、%)

順位	基準地番号	基 準 地 の 所 在 地	令和5年 価 格	変動率	前 年	
					変動 率	順位
1	小豆島(県)- 2	小豆郡小豆島町草壁本町字下川西499番5	21,700	△2.3	△2.2	1
2	坂出(県)- 2	坂出市大屋富町字中須加2087番	19,200	△2.0	△2.0	4
2	観音寺(県)- 6	観音寺市大野原町萩原字早本1880番4	14,400	△2.0	△2.0	4
4	東かがわ(県)- 2	東かがわ市松原字小磯新田1703番9	14,700	△2.0	△2.0	6
4	東かがわ(県)- 3	東かがわ市三本松803番4	24,500	△2.0	△2.0	6
6	三豊(県)- 5	三豊市仁尾町仁尾字南草木乙504番 1	10,300	△1.9	△1.9	9
7	小豆島(県)- 5	小豆郡小豆島町室生字浜町328番 1	10,700	△1.8	△1.8	11
8	東かがわ(県)- 1	東かがわ市中筋182番4	16,900	△1.7	△1.7	13
9	さぬき(県)- 1	さぬき市津田町津田字南上所820番4	22,600	△1.7	△1.7	14
10	さぬき(県)- 3	さぬき市津田町津田字北原2880番18	17,100	△1.7	△1.7	15

※変動率表示は、小数第2位四捨五入の結果。

変動率が同率の場合の順位は四捨五入前の数字で判断した。

## (2) 価格

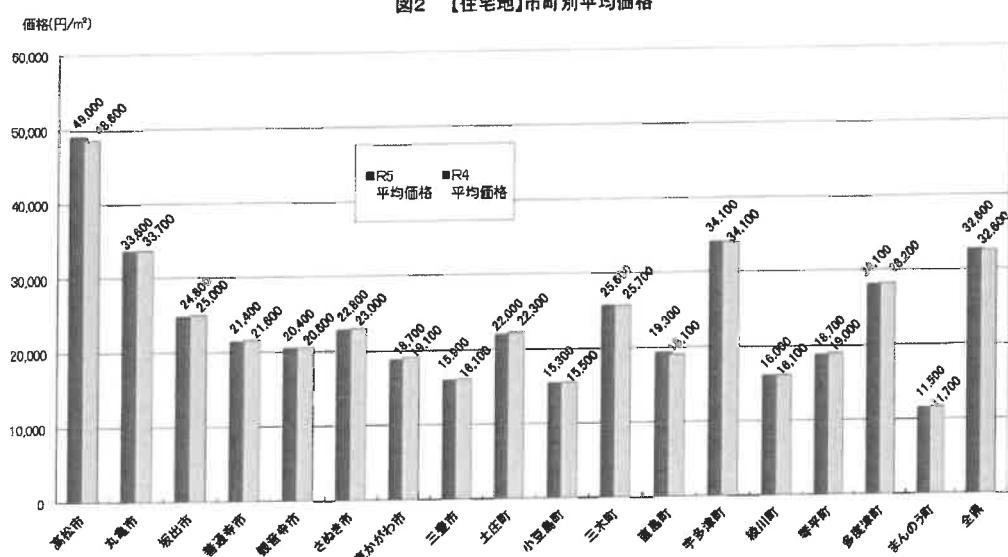
## ① 推移(図1、表8)

本県の住宅地の基準地平均価格は、32,600 円(前年:32,600 円)(1 m<sup>2</sup>当たり。以下同じ。)、最も高かった平成 5 年(72,800 円)の約 45%の値となっている。また、基準地数が一定でないこと及び物価変動率その他の要因を考慮に入れず、平均価格のみを比較すると、住宅地の価格は昭和 55 年～56 年当時とほぼ同水準である。

## ② 各市町別平均価格

住宅地の平均価格を各市町別にみると、市では高松市が 49,000 円(前年:48,600 円)で最も高く、次いで丸亀市 33,600 円(前年:33,700 円)、坂出市が 24,800 円(前年:25,000 円)となっている。また、町では、宇多津町が 34,100 円(前年:34,100 円)で最も高く、次いで多度津町 28,100 円(前年:28,200 円)、三木町 25,600 円(前年:25,700 円)の順となっている。

図2 【住宅地】市町別平均価格



### ③基準地別価格

住宅地の価格上位の基準地は、次表のとおりである。

表5 住宅地の価格上位基準地一覧表

(単位:円/m<sup>2</sup>、%)

順位	基準地番号	基 準 地 の 所 在 地	令和5年 価 格	変動率	前年順位
1	高松(県)-36	高松市番町3丁目14番8「番町3-14-30」	277,000	4.1	1
2	高松(県)-8	高松市亀岡町3番11「亀岡町3-6」	159,000	1.3	2
3	高松(県)-29	高松市上之町1丁目7番8「上之町1-7-18」	122,000	0.8	3
4	高松(県)-14	高松市昭和町2丁目327番5「昭和町2-11-19」	109,000	0.9	4
5	高松(県)-4	高松市楠上町1丁目513番2「楠上町1-2-24」	104,000	1.0	5
6	高松(県)-9	高松市今里町2丁目20番11外	96,100	0.9	6
7	高松(県)-11	高松市三条町字下所224番6	74,400	1.1	7
8	高松(県)-18	高松市室町字室1851番4	72,700	0.6	8
9	高松(県)-21	高松市木太町5110番11外	72,700	0.8	9
10	丸亀(県)-6	丸亀市十番丁4番	71,000	0.0	10

※所在地の「」内は、住居表示である。

### (3) 分析

① 県全体の平均変動率は31年連続の下落となったが、下落幅はやや縮小した(令和4年変動率:△0.8%→令和5年変動率:△0.6%)。上昇は20地点(前年6地点)、横這いは12地点(前年16地点)である。上昇は高松市の地点が殆どであるが、直島町、宇多津町でも見られた。市部は△0.8%→△0.5%、町部は△1.0%→△0.8%といずれもわずかに改善した。

新型コロナの5類移行等から県内景気は総じて持ち直しの動きが続いており、住宅地の地価は需要が認められる地域を中心に改善しつつある。一方で、人口減少等の構造的な要因の影響により従来から需要の乏しい地域では、前年同様の下落を継続する地点も多く、二極化が顕在化している。

② 高松市の平均変動率は、±0.0%(前年△0.3%)であり令和2年以降続いた下落傾向に歯止めがかかった。上昇は16地点(前年6地点)、横這いは8地点(前年12地点)である。高松市の基準地全体(住宅地)に占める上昇地点の割合は、約33%(前年約13%)と改善している。

生活利便性の高い市内中心部近郊及び南部郊外の一部の地域では比較的需要は安定しており、コロナ禍の反動から上昇する地点が見られた。同市において、総じて下落幅は縮小傾向であるが、上記以外の地域では前年同様の下落を継続する地域も見られた。

③ 直島町の平均変動率は、+1.1%(前年±0%)と前年の横這いから上昇に転じた。コロナ禍以降、観光関連産業は大きく影響を受けていたが、昨年の瀬戸内国際芸術祭を皮切りに観光客が増加し、また高松空港の国際線再開によりインバウンドも回復しており人流回復が顕著である。さらに、移住者等の宅地需要に対し供給が少ないと上昇要因となっている。

### 3 商業地について

#### (1) 変動率

##### ① 推移(図3、表8)

県内商業地の対前年変動率の平均は△0.5%である。平成9年以来拡大してきた下落率は18年以降縮小傾向にあり、リクルートショック後の平成21年～23年に再び拡大するも平成24年以降縮小に転じ、令和元年には横ばいとなっていたが、令和2年から下落に転じている。

##### ② 市町別平均変動率(表9)

商業地の対前年平均変動率を各市町別にみると、高松市が上昇、商業地の基準地が無い直島町を除くそれ以外の全市町で下落となっている。下落率の大きい順に、東かがわ市(△1.9%)、次いで土庄町(△1.8%)、綾川町(△1.3%)となつた。

##### ③ 基準地別対前年変動率

商業地の継続地点40地点(前年:39地点)のうち、4地点で価格が上昇、6地点で価格変動なし、30地点で価格が下落した。また、変動率(上位)、変動率(下位)は、表6△1、6△2のとおりである。

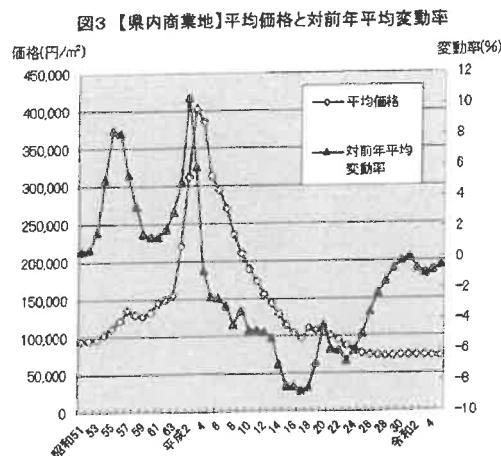


表6-1 商業地の変動率(上位)基準地一覧表

(単位:円/m<sup>2</sup>、%)

順位	基準地番号	基 準 地 の 所 在 地	令和5年 価 格	変動率	前 年	
					変動率	順位
1	高松(県)5-11	高松市磨屋町2番6外	450,000	1.8	0.9	1
2	高松(県)5- 5	高松市天神前6番6「天神前6-6」	213,000	1.4	0.0	2
3	高松(県)5- 1	昭和町1丁目138番1外「昭和町1-1-20」	136,000	0.7	△0.7	18
4	高松(県)5-12	高松市亀岡町9番4「亀岡町9-17」	162,000	0.6	0.0	2
5	高松(県)5- 3	高松市上天神町字源太也198番2外	73,200	0.0	△0.3	9
5	高松(県)5- 4	高松市伏石町2103番14外	129,000	0.0	0.0	2
5	高松(県)5- 6	高松市藤塚町1丁目7番39外	116,000	0.0	0.0	2
5	高松(県)5- 7	高松市仏生山町字鶴殿口甲842番2	51,300	0.0	0.0	2
5	高松(県)5- 9	高松市上福岡町字一本松916番4	62,000	0.0	0.0	2
5	丸亀(県)5- 5	丸亀市中府町1丁目161番3外	74,500	0.0	△0.3	8

※所在地の「」内は、住居表示である。

変動率表示は、小数第2位四捨五入の結果。変動率が同率の場合の順位は四捨五入前の数字で判断した。

表6-2 商業地の商業地の変動率(下位)基準地一覧表

(単位:円/m<sup>2</sup>、%)

順位	基準地番号	基 準 地 の 所 在 地	令和5年 価 格	変動率	前 年	
					変動率	順位
1	東かがわ(県)5- 1	東かがわ市湊字水入1887番2	35,700	△1.9	△1.9	1
2	土庄(県)5- 1	小豆郡土庄町淵崎字西宮下甲2128番5	43,300	△1.8	△1.8	3
3	綾川(県)5- 1	綾歌郡綾川町陶字川北東2518番7	39,000	△1.3	△1.3	12
4	三木(県)5- 1	木田郡三木町大字鹿伏字下所336番2外	33,700	△1.2	△1.2	15
5	坂出(県)5- 1	坂出市本町3丁目1716番「本町3-6-14」	51,400	△1.2	△1.5	4
6	高松(県)5- 10	高松市東山崎町字八反地347番6	43,500	△1.1	△1.8	2
7	三豊(県)5- 2	三豊市詫間町松崎字浜2780番17	35,100	△1.1	△1.4	6
8	坂出(県)5- 2	坂出市旭町1丁目4345番10外「旭町1-1-24」	43,900	△1.1	△1.3	7
9	小豆島(県)5- 1	小豆郡小豆島町池田字平木886番3	27,800	△1.1	△1.4	5
10	坂出(県)5- 3	坂出市京町1丁目3793番18外「京町1-2-13」	66,400	△1.0	△1.3	9

※所在地の「」内は、住居表示である。

変動率表示は、小数第2位四捨五入の結果。変動率が同率の場合の順位は四捨五入前の数字で判断した。

## (2) 値格

### ① 推移(図3、表8)

県内の商業地基準地の平均価格は、73,600 円/m<sup>2</sup>(前年:73,500 円/m<sup>2</sup>)となっている。基準地数が一定でないこと及び物価変動率その他の要因を考慮に入れず、平均価格のみを比較すると、最も高かった平成3年(402,000 円/m<sup>2</sup>)の約18%の値となっている。

### ② 市町別平均価格(図4、表9)

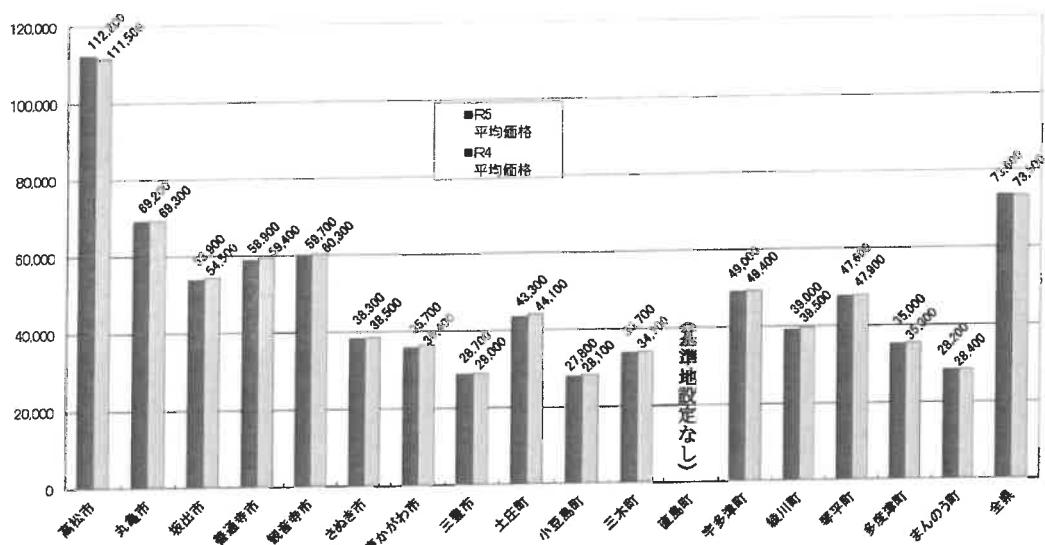
商業地の平均価格を各市町別にみると、市では高松市が 112,200 円(前年:111,500 円)で最も高く、次いで丸亀市 69,200 円(前年:69,300 円)、観音寺市 59,700 円(前年:60,300 円)となっている。また、町では、宇多津町が 49,000 円(前年:49,400 円)で最も高く、次いで琴平町 47,600 円(前年:47,900 円)、土庄町 43,300 円(前年:44,100 円)となっている。

なお、平均価格は基準地の単価を市町別に単純平均したものであり、基準地の配置状況や地点数は市町により異なること、またその改廃によって平均価格は大きく変動することに留意されたい。

直島町には商業地の基準地は設定されていない。

価格(円/m<sup>2</sup>)

図4 【商業地】市町別平均価格



### ③ 基準地別価格

商業地の価格上位の基準地は、次表のとおりである

表6-2 商業地の商業地の変動率(下位)基準地一覧表

(単位:円/m<sup>2</sup> %)

順位	基準地番号	基 準 地 の 所 在 地	令和5年 価 格	変動率	前 年	
					変動率	順位
1	東かがわ(県)5- 1	東かがわ市湊字水入1887番2	35,700	△1.9	△1.9	1
2	土庄(県)5- 1	小豆郡土庄町淵崎字西宮下甲2128番5	43,300	△1.8	△1.8	3
3	綾川(県)5- 1	綾歌郡綾川町陶字川北東2518番7	39,000	△1.3	△1.3	12
4	三木(県)5- 1	木田郡三木町大字鹿伏字下所336番2外	33,700	△1.2	△1.2	15
5	坂出(県)5- 1	坂出市本町3丁目1716番「本町3-6-14」	51,400	△1.2	△1.5	4
6	高松(県)5- 10	高松市東山崎町字八反地347番6	43,500	△1.1	△1.8	2
7	三豊(県)5- 2	三豊市詫間町松崎字浜2780番17	35,100	△1.1	△1.4	6
8	坂出(県)5- 2	坂出市旭町1丁目4345番10外「旭町1-1-24」	43,900	△1.1	△1.3	7
9	小豆島(県)5- 1	小豆郡小豆島町池田字平木886番3	27,800	△1.1	△1.4	5
10	坂出(県)5- 3	坂出市京町1丁目3793番18外「京町1-2-13」	66,400	△1.0	△1.3	9

※所在地の「 」内は、住居表示である。

変動率表示は、小数第2位四捨五入の結果。変動率が同率の場合の順位は四捨五入前の数字で判断した。

### (3) 分析

- ① 県全体平均変動率は4年連続で下落となったが、下落幅はやや縮小した(令和4年変動率:△0.8%→令和5年変動率:△0.5%)。上昇は4地点(前年1地点)、横這いは6地点(前年6地点)。上昇はすべて高松市の地点である。市部は△0.7%→△0.3%、町部は△1.2%→△1.0%といずれもやや改善している。
- 新型コロナの5類移行、高松空港国際線の再開等により、宿泊・飲食業等の非製造業を中心に利用者が増加したほか、一部の業種で価格転嫁が進んだこともあり県内の景況感は改善しており、県全体としての地価動向もやや改善傾向を示した。一方で、原材料高、物価高や人手不足を背景とする賃金の問題もあり、先行き不透明な一面も覗かせており、不動産市況は未だ停滞感が残り様子見の状態が続いている。
- ② 高松市の平均変動率は、コロナ禍以降の下落トレンドを脱し上昇に転じた(△0.4%→+0.1%)。新型コロナの影響緩和に伴って景況感は改善し経済活動も活発化しており、市中心部の商業地では再開発等の影響から人流増加も期待され、多様な用途の需要が見込まれる。
- ③ 東かがわ市の平均変動率は、△1.9%(前年△1.9%)と県内で最も高い下落率を継続している。人口減少・過疎化の急進行による需要の減退が主要因と考えられる。

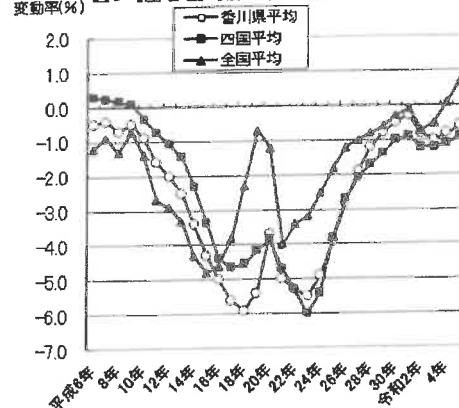
## 4 四国及び全国との比較

### (1) 住宅地について(図5、表10)

住宅地については、全国平均で見るとリ△マンショック後の平成21年に大幅に下落した対前年変動率は、平成22年以降縮小に転じ、下げ止まり傾向を示していたが、令和2年に下落幅は拡大している。

四国では、バブル崩壊からの回復は全国平均よりやや遅れ、四国平均(ここでは各県の平均変動率を単純平均したものとする。以下同様。)では平成18年から、香川県平均では平成19年からようやく下落率が縮小となったが、平成21年~23年には下落幅は再び拡大を示し、平成24年以降は回復傾向を示していた。コロナ禍により令和2年に下落幅は拡大したが本年まで緩やかに縮小している。県内住宅地の本年の対前年平均変動率は△0.6%で、四国平均の△0.9%よりもやや小さい値となっている。

図5【住宅地】対前年平均変動率の地域別推移



### (2) 商業地について(図6、表10)

商業地については、全国平均で見ると平成16年から対前年変動率(下落率)が徐々に縮小し、平成19年には変動率がプラスとなり地価上昇に転じた。しかし平成20年以降再び下落に転じ、リ△マンショック後の平成21年調査では△5.9%と大きな下落幅となった。その後下落幅は縮小傾向となり、平成29年から上昇傾向を示していたが、令和2年のコロナ禍により下落に転じた。

四国平均では平成17年から、香川県平均では平成18年から下落幅の縮小を示していたが、平成21年~23年に再度拡大、平成24年以降に回復基調となっていた。しかし、令和2年に下落に転じた。

県内商業地の本年の対前年平均変動率は△0.5%で、四国平均の△1.1%よりもやや小さい値となっている。

図6【商業地】対前年平均変動率の地域別推移

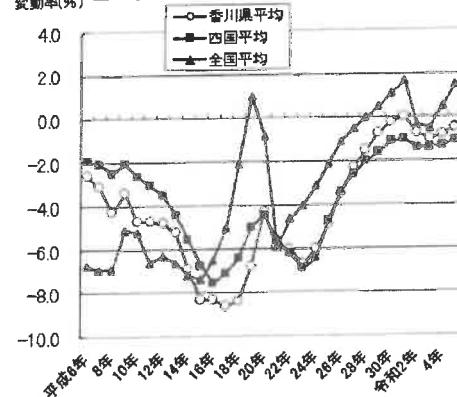


表8 年次別・用途別平均価格及び前年平均変動率

年次	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地			市街化調整区域内子			全		
	地点	平均価格	前年変動率	地点	平均価格	前年変動率	地点	平均価格	前年変動率	地点	平均価格	前年変動率	地点	平均価格	前年変動率	地点	平均価格	前年変動率
50 ##	25,700	△ 0.3	4	15,000	-	57	95,700	△ 2.5	5	48,700	-	40	15,100	△ 0.7	5	21,600	-	###
51 ##	25,700	0.5	4	15,000	0.0	57	94,900	0.5	5	48,700	0.2	34	15,500	0.2	5	21,600	0.0	###
52 ##	26,000	1.1	4	15,100	0.8	57	95,400	0.6	5	48,900	0.3	34	15,700	0.9	5	21,800	0.7	###
53 ##	26,600	2.4	4	15,500	2.9	57	97,400	1.3	5	49,500	1.3	34	16,000	1.6	5	22,200	1.8	###
54 ##	28,500	5.5	4	16,400	5.7	58	103,000	5.1	5	48,900	0.0	34	16,800	4.5	5	23,800	5.8	###
55 ##	31,500	8.7	4	17,800	8.6	59	111,000	8.3	5	52,900	0.0	34	17,900	6.9	5	24,900	5.3	###
56 ##	34,700	8.4	4	19,000	9.1	59	122,000	8.1	5	66,700	8.2	33	20,700	7.6	5	31,500	8.0	###
57 ##	40,500	6.3	4	22,200	5.1	59	136,000	5.4	5	70,900	6.3	33	23,500	5.1	5	36,700	6.6	###
58 ##	44,100	3.7	4	27,100	3.6	55	130,000	3.4	5	78,700	2.5	28	29,300	3.3	5	43,900	4.5	###
59 ##	44,800	2.2	4	28,000	3.4	52	128,000	1.6	5	80,100	1.8	28	30,300	1.7	5	44,800	2.2	###
60 ##	45,600	1.8	4	28,600	2.2	52	133,000	1.4	5	81,300	1.7	28	30,900	1.5	5	45,600	1.8	###
61 ##	47,800	1.8	4	29,300	2.2	47	145,000	1.4	5	82,700	1.5	26	31,800	1.4	5	46,900	1.6	###
62 ##	48,700	1.8	4	29,900	2.1	47	149,000	1.9	5	84,400	2.1	26	32,300	1.3	5	48,100	2.5	###
63 ##	50,400	2.3	4	30,700	2.8	48	155,600	3.0	5	86,600	2.4	25	34,400	1.7	5	49,200	2.5	###
元##	56,400	4.2	4	32,200	4.9	53	220,800	4.9	5	93,200	6.3	25	35,000	3.1	5	54,000	4.0	###
2 ##	66,700	8.6	4	35,300	9.3	53	311,500	10.4	5	98,700	7.7	25	37,000	4.8	5	59,900	5.5	###
3 ##	71,600	5.8	4	37,000	4.8	53	402,000	5.9	5	105,200	6.2	24	39,400	5.3	5	63,300	5.6	###
4 ##	70,300	0.6	4	38,000	2.7	53	384,900	0.8	5	103,900	0.2	24	39,400	2.0	5	63,800	0.9	###
5 ##	72,800	△ 0.7	4	45,700	0.0	63	313,300	△ 2.5	9	196,400	△ 0.5	38	33,400	0.3	5	63,800	0.1	###
6 ##	71,900	△ 0.5	4	45,700	0.0	62	294,700	△ 2.6	9	185,600	△ 3.3	39	31,200	0.4	5	63,900	0.1	###
7 ##	70,700	△ 0.4	4	45,700	0.0	62	269,700	△ 3.1	9	174,500	△ 3.7	39	31,800	0.1	5	63,900	0.0	###
8 ##	69,400	△ 0.7	4	45,300	△ 0.8	63	245,800	4.3	8	135,300	△ 3.0	39	31,600	△ 0.2	5	63,600	△ 0.5	###
9 ##	68,800	△ 0.5	4	44,800	△ 1.5	65	210,900	△ 3.4	8	133,800	△ 2.3	39	31,500	△ 0.2	5	63,400	△ 0.2	###
10 ##	68,000	△ 0.9	4	41,600	△ 1.4	65	189,600	△ 4.7	9	143,800	△ 3.8	39	31,400	△ 0.1	5	63,200	△ 0.4	###
11 ##	65,600	△ 1.6	3	44,700	△ 3.0	62	173,500	△ 4.7	10	138,000	△ 4.7	32	31,000	△ 0.8	5	62,900	△ 1.3	###
12 ##	63,000	△ 2.0	3	43,600	△ 3.0	61	156,600	△ 4.8	10	130,500	△ 5.0	32	30,300	△ 1.3	5	60,000	△ 1.7	###
13 ##	60,900	△ 2.5	3	41,800	△ 3.6	61	143,900	△ 5.2	10	121,800	△ 4.8	32	29,300	△ 2.4	5	58,500	△ 2.6	###
14 ##	58,400	△ 3.4	3	39,200	△ 5.4	61	129,600	△ 6.9	11	113,700	△ 7.0	31	28,400	△ 3.2	5	56,300	△ 3.8	###
15 ##	55,300	△ 4.3	3	36,400	△ 6.8	61	115,400	△ 8.3	11	104,200	△ 7.6	31	26,900	△ 4.4	5	53,100	△ 5.5	###
16 ##	52,100	△ 5.0	3	32,200	△ 11.7	60	104,500	△ 8.3	10	95,300	△ 8.0	26	26,500	△ 5.4	5	60,700	△ 5.4	###
17 ##	49,100	△ 5.6	59	96,500	△ 8.6	11	85,500	△ 10.0	25	24,400	△ 6.2	###	62,200	△ 5.9	5	53,100	△ 5.3	###
18 ##	47,500	△ 5.9	39	111,200	△ 8.4	10	77,100	△ 8.4	17	22,700	△ 6.2	###	58,300	△ 6.4	5	52,400	△ 4.2	###
19 ##	44,700	△ 5.4	38	107,700	△ 6.8	10	71,500	△ 7.1	17	21,400	△ 5.9	###	57,400	△ 6.4	4	52,400	△ 4.2	###
20 ##	42,100	△ 3.7	36	106,600	△ 4.3	9	65,700	△ 4.9	16	21,200	△ 4.5	###	53,600	△ 4.0	3	53,600	△ 3.8	###
21 ##	41,800	△ 5.0	36	106,700	△ 5.9	9	61,700	△ 6.1	16	20,000	△ 5.0	###	52,500	△ 5.3	4	47,400	△ 4.4	###
22 ##	39,700	△ 5.3	36	94,500	△ 6.0	9	57,800	△ 6.3	16	18,800	△ 5.8	###	49,600	△ 5.5	5	47,400	△ 4.4	###
23 ##	37,500	△ 5.5	36	87,900	△ 6.7	9	53,900	△ 7.0	16	17,600	△ 5.9	###	46,500	△ 5.8	5	47,400	△ 4.4	###
24 ##	35,300	△ 4.9	36	82,700	△ 6.0	9	50,500	△ 6.4	16	16,600	△ 5.6	###	43,800	△ 5.2	5	47,400	△ 4.4	###
25 ##	34,300	△ 3.9	40	77,300	△ 4.9	19	18,800	△ 5.1	19	18,800	△ 5.1	###	42,100	△ 4.2	3	42,100	△ 3.9	###
26 ##	33,500	△ 2.8	27 ##	33,100	△ 1.9	40	75,500	△ 3.5	19	18,000	△ 4.0	###	40,400	△ 0.3	1	40,400	△ 1.9	###
27 ##	32,900	△ 0.8	40	74,400	△ 2.0	40	73,900	△ 2.3	19	17,500	△ 2.6	###	40,300	△ 0.8	1	40,300	△ 2.0	###
28 ##	32,900	△ 1.2	40	73,200	△ 1.5	40	73,400	△ 0.7	19	17,200	△ 1.8	###	40,100	△ 1.4	2	40,100	△ 2.0	###
29 ##	32,800	△ 0.8	40	73,400	△ 0.7	40	73,400	△ 0.7	19	17,000	△ 1.2	###	40,000	△ 0.8	3	40,000	△ 0.3	###
30 ##	32,800	△ 0.5	40	74,000	△ 0.2	40	74,000	△ 0.2	19	16,800	△ 0.8	###	40,200	△ 0.5	1	40,200	△ 0.2	###
元##	33,000	△ 0.3	2	32,900	△ 0.8	40	74,600	0.0	40	74,600	0.0	###	40,400	△ 0.3	1	40,400	△ 0.2	###
3	32,700	△ 1.0	40	74,400	△ 1.0	40	73,900	△ 1.0	19	16,600	△ 1.0	###	40,300	△ 0.8	2	40,300	△ 0.6	###
4	32,600	△ 0.8	40	73,500	△ 0.8	40	73,600	△ 0.5	19	16,300	△ 0.7	###	39,900	△ 0.8	3	39,900	△ 0.3	###
5	32,600	△ 0.6	40	73,600	△ 0.5	40	73,600	△ 0.5	19	16,200	△ 0.5	###	39,900	△ 0.5	4	39,900	△ 0.1	###

(注)平均価格とは、基準地之一の1m<sup>2</sup>（林地は107アール）当たりの面積の合計を当該基準地数で除して求めたものをいいます。

H16.5.17以後  
区城区分廃止

H17年以後廃止

林地廃止

表9 市町別・用途別平均価格、対前年変動率一覧表

団体名	全用途平均					住宅地					商業地					工業地				
	R5 平均価格	R4 平均価格	R5 変動率	R4 変動率	R5 平均価格	R4 平均価格	R5 変動率	R4 変動率	R5 平均価格	R4 平均価格	R5 変動率	R4 変動率	R5 平均価格	R4 平均価格	R5 変動率	R4 変動率	R5 平均価格	R4 平均価格	R5 変動率	R4 変動率
高松市	61,500	61,100	△ 0.1	△ 0.4	49,000	48,600	0.0	△ 0.3	112,200	111,500	0.1	△ 0.4	22,200	22,400	△ 0.7	△ 1.0				
丸亀市	43,300	43,400	△ 0.3	△ 0.6	33,600	33,700	△ 0.4	△ 0.6	69,200	69,300	△ 0.3	△ 0.6	(19,900)	(19,900)	(0.0)	(△0.5)				
坂出市	32,700	33,000	△ 1.0	△ 1.2	24,800	25,000	△ 1.0	△ 1.3	53,900	54,500	△ 1.1	△ 1.4	20,500	20,600	△ 0.6	△ 0.7				
善通寺市	28,900	29,100	△ 0.7	△ 0.8	21,400	21,600	△ 0.7	△ 0.7	(58,900)	(59,400)	(△0.8)	(△1.0)								
観音寺市	23,100	23,300	△ 0.9	△ 1.2	20,400	20,600	△ 1.3	△ 1.5	(59,700)	(60,300)	(△1.0)	(△1.3)	12,800	12,800	0.5	△0.4				
さぬき市	25,300	25,500	△ 0.9	△ 1.1	22,800	23,000	△ 1.1	△ 1.2	38,300	38,500	△ 0.7	△ 0.9	(14,300)	(14,400)	(△0.7)	(△1.4)				
東かがわ市	20,200	20,500	△ 1.5	△ 1.5	18,700	19,100	△ 1.9	△ 1.9	(35,700)	(36,400)	(△1.9)	(△1.9)	(9,000)	(9,000)	(0.0)	(0.0)				
三豊市	17,400	17,600	△ 1.2	△ 1.4	15,900	16,100	△ 1.3	△ 1.5	28,700	29,000	△ 1.0	△ 1.4	(11,100)	(11,100)	(0.0)	(0.0)				
土庄町	29,100	29,600	△ 1.6	△ 1.6	22,000	22,300	△ 1.5	△ 1.6	(43,300)	(44,100)	(△1.8)	(△1.8)								
小豆島町	17,400	17,700	△ 1.7	△ 1.9	15,300	15,500	△ 1.7	△ 1.9	(27,800)	(28,100)	(△1.1)	(△1.4)	(17,700)	(18,200)	(△2.7)	(△2.7)				
三木町	24,500	24,700	△ 0.7	△ 0.7	25,600	25,700	△ 0.4	△ 0.4	(33,700)	(34,100)	(△1.2)	(△1.2)	(13,200)	(13,300)	(△0.8)	(△0.7)				
直島町	17,600	17,400	0.8	0.0	19,300	19,100	1.1	0.0					(12,400)	(12,400)	(0.0)	(0.0)				
宇多津町	40,100	40,200	△ 0.5	△ 0.9	34,100	34,100	△ 0.4	△ 1.0	49,000	49,400	△ 0.7	△ 0.9								
綾川町	19,100	19,300	△ 0.9	△ 0.9	16,000	16,100	△ 0.9	△ 0.9	(39,000)	(39,500)	(△1.3)	(△1.3)	(11,600)	(11,700)	(△0.9)	(△0.8)				
琴平町	28,300	28,600	△ 1.1	△ 1.1	18,700	19,000	△ 1.3	△ 1.1	(47,600)	(47,900)	(△0.6)	(△1.2)								
多度津町	26,200	26,400	△ 0.5	△ 0.6	28,100	28,200	△ 0.6	△ 0.7	(35,000)	(35,300)	(△0.8)	(△1.1)	(13,700)	(13,700)	(0.0)	(0.0)				
まんのう町	13,300	13,400	△ 0.9	△ 1.0	11,500	11,700	△ 1.1	△ 1.1	(28,200)	(28,400)	(△0.7)	(-) (△0.7)	(7,300)	(7,300)	(△0.3)	(△0.4)				
全県	39,900	39,900	△ 0.5	△ 0.8	32,600	32,600	△ 0.6	△ 0.8	73,600	73,500	△ 0.5	△ 0.8	16,200	16,300	△ 0.5	△ 0.7				

注1：( ) 内の数値は、その区分に相当する調査地点が1地点であるものを示す。

注2：平均価格は各地点の価格をそのまま平均したものであり、一方、変動率は各地点の対前年変動率を平均したもので、連動しない。

注3：まんのう町の「商業地」 - 「4変動率」は、令和4年度選定替により「(-)」としている。

表10 全国及び四国4県の対前年平均変動率の推移

(単位: %)

用途	県名	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	R元年	2年	3年	4年	5年	
	香川県	0.6	-0.7	-0.5	-0.4	-0.7	-0.5	-0.9	-1.6	-2.0	-2.5	-3.4	-4.3	-5.0	-5.6	-5.9	-5.4	-3.7	-5.0	-5.3	-5.5	-4.9	-3.9	-2.8	-1.9	-1.2	-0.8	-0.5	-0.3	-0.8	-1.0	-0.8	-0.6	
	徳島県	2.7	1.6	1.3	1.0	0.9	0.7	0.3	-0.3	-1.2	-1.4	-2.5	-4.4	-5.9	-6.4	-6.1	-5.1	-4.4	-5.3	-6.0	-6.9	-6.5	-4.3	2.6	-1.9	-1.5	-1.2	-1.0	-1.4	-1.3	-1.2	-1.1		
住宅地	愛媛県	1.1	0.0	0.1	0.1	0.0	-0.2	-1.0	-1.2	-1.3	-1.7	-2.5	-3.3	-4.4	-3.9	-3.4	-2.7	-2.7	-3.4	-3.6	-3.6	-3.6	-3.3	-3.1	-3.0	-2.9	-2.5	-1.7	-1.5	-1.6	-1.5	-1.4		
	高知県	0.3	-0.1	0.3	0.3	0.5	0.4	0.2	0.1	0.2	-0.2	-0.8	-1.5	-2.3	-2.7	-2.8	-3.5	-4.6	-5.1	-6.3	-7.8	-6.6	-3.6	-2.1	-1.5	-1.1	-0.9	-0.8	-0.7	-0.7	-0.6			
	地方平均	0.3	-0.7	-0.1	-0.1	-0.4	-0.2	-0.8	-1.5	-1.8	-2.5	-3.4	-4.3	-4.4	-4.1	-3.1	-2.3	-2.1	-3.4	-3.6	-3.7	-3.2	-2.5	-1.8	-1.5	-1.2	-1.0	-0.8	-0.5	-0.9	-0.7	-0.2	0.1	
	全国平均	-3.8	-3.6	-1.2	-0.9	-1.3	-0.7	-1.4	-2.7	-2.9	-3.3	-4.3	-4.8	-4.6	-4.6	-3.8	-2.3	-0.7	-1.2	-4.0	-3.4	-3.2	-2.5	-1.8	-1.2	-1.0	-0.8	-0.6	-0.3	-0.1	-0.7	-0.5	0.1	0.7
	香川県	-0.8	-2.5	-2.6	-3.1	-4.3	-3.4	-4.7	-4.7	-4.8	-5.2	-6.9	-8.3	-8.3	-8.6	-8.4	-6.8	-4.3	-5.9	-6.0	-6.7	-6.0	-4.9	-3.5	-2.3	-1.5	-0.7	-0.2	0.0	-0.7	-1.0	-0.8	-0.5	
	徳島県	0.5	-0.9	-1.0	-1.2	-1.8	-1.3	-1.1	-2.2	-3.1	-3.4	-4.8	-6.8	-8.7	-8.5	-7.8	-6.2	-5.3	-6.4	-7.1	-7.8	-7.7	-5.5	-3.8	-2.8	-2.2	-1.8	-1.6	-1.5	-2.0	-1.8	-1.7	-1.6	
	愛媛県	-1.2	-4.0	-3.8	-3.1	-2.9	-2.7	-3.7	-4.2	-4.4	-5.9	-6.4	-6.7	-7.1	-7.1	-5.2	-3.6	-1.8	-2.3	-3.7	-3.8	-3.6	-3.6	-3.5	-3.3	-3.0	-2.8	-2.4	-1.6	-1.4	-1.6	-1.7	-1.5	
	高知県	-1.1	-0.6	-0.2	-0.8	-0.9	-0.8	-1.0	-1.1	-1.7	-3.1	-4.1	-5.1	-6.2	-6.1	-5.9	-5.3	-5.9	-6.2	-7.8	-9.3	-8.4	-5.0	-3.0	-2.1	-1.5	-1.3	-1.0	-0.9	-1.4	-1.2	-1.0	-0.8	
	地方平均	-1.0	-3.0	-2.8	-3.3	-3.9	-3.4	-4.2	-5.2	-5.2	-5.9	-6.8	-7.4	-7.1	-6.1	-4.3	-2.6	-2.5	-4.9	-4.8	-4.8	-4.1	-3.1	-2.2	-1.6	-1.1	-0.6	-0.1	0.3	-0.6	-0.7	-0.1	0.5	
	全国平均	-4.9	-7.7	-6.7	-6.9	-6.5	-5.1	-5.2	-6.6	-6.3	-6.6	-7.2	-7.4	-6.5	-5.0	-2.1	1.0	-0.8	-5.9	-4.6	-4.0	-3.1	-2.1	-1.1	-0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	-0.3	-0.5	0.5	1.5	
	香川県	0.5	-1.0	-0.9	-1.0	-1.4	-1.1	-1.7	-2.3	-2.6	-3.1	-4.3	-5.4	-5.9	-6.4	-6.4	-5.7	-4.0	-5.3	-5.5	-5.8	-5.2	-4.2	-3.1	-2.0	-1.4	-0.8	-0.5	-0.3	-0.8	-1.0	-0.8	-0.5	
	徳島県	2.3	1.1	0.8	0.6	0.3	0.3	0.0	-0.7	-1.6	-1.8	-3.0	-5.1	-6.7	-7.0	-6.6	-5.5	-4.8	-5.8	-6.4	-7.2	-6.9	-4.6	-2.9	-2.1	-1.7	-1.3	-1.1	-1.0	-1.5	-1.4	-1.3	-1.2	
	愛媛県	0.7	-0.8	-0.7	-0.6	-0.6	-0.8	-1.5	-1.8	-1.9	-2.7	-3.6	-4.4	-5.2	-4.3	-3.5	-2.5	-2.5	-3.4	-3.6	-3.5	-3.5	-3.3	-3.1	-2.8	-2.5	-1.7	-1.5	-1.6	-1.5	-1.5	-1.3		
	高知県	0.0	-0.2	0.2	0.0	0.1	0.1	-0.1	-0.2	-0.3	-1.0	-1.7	-2.5	-3.3	-3.7	-3.6	-4.1	-5.0	-5.5	-6.8	-8.3	-7.2	-4.0	-2.4	-1.7	-1.2	-1.0	-0.8	-0.7	-1.0	-0.9	-0.8	-0.6	
	地方平均	0.1	-1.1	-0.6	-0.8	-1.1	-0.9	-1.5	-2.3	-2.6	-3.3	-4.3	-5.1	-5.2	-4.7	-3.5	-2.4	-2.3	-3.8	-3.9	-4.0	-3.4	-2.6	-1.9	-1.5	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3	-0.8	-0.6	-0.2	0.3	
	全国平均	-3.8	-4.3	-2.3	-2.1	-2.5	-1.6	-2.2	-3.6	-3.6	-4.1	-5.0	-5.6	-5.2	-4.2	-2.4	-0.5	-1.2	-4.4	-3.7	-3.4	-2.7	-1.9	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3	-0.1	0.4	-0.6	-0.4	0.3	1.0	

地方平均とは、「首都圈整備法」「近畿圏整備法」「中部開発整備法」による既成市街地等を含む市町村の区域以外の地域平均である。