

【2023年基準地価について】

四国4県が9月19日に発表した2023年の基準地価（7月1日時点）は、住宅地や商業地を含む全用途平均の下落幅が2年連続で4県ともに縮小した。新型コロナウイルス禍の影響が薄れ、徳島を除く3県で商業地の最高地点価格が上昇した。香川や愛媛では上昇地が県庁所在地以外にも広がったが、人口減少を背景に、地価の下落傾向は20年以上変わっていない。

香川県では、2022年の地価上昇地点は7ヶ所すべてが高松市内だったが、2023年は25地点に広がった。このうち直島町は現代アートの祭典「瀬戸内国際芸術祭」をきっかけに移住者が増加し、4ヶ所の調査地点のうち3ヶ所で上昇した。

商業地の最高地点の周辺では、分譲マンションや商店街の再開発プロジェクトが相次いでいる。不動産鑑定士の鳥飼和彦氏は「高松空港の国際線再開でインバウンド（訪日外国人）が増え、人流の回復が顕著だ」と話す。一方、住宅地を中心に「需要の乏しい地域での下落傾向は変わらず、二極化が加速している」とみる。

2023年の平均変動率			
県	住宅地	商業地	全用途
香川	▲0.6(▲0.8)	▲0.5(▲0.8)	▲0.5(▲0.8)
徳島	▲1.1(▲1.2)	▲1.6(▲1.7)	▲1.2(▲1.3)
愛媛	▲1.4(▲1.5)	▲1.3(▲1.5)	▲1.3(▲1.5)
高知	▲0.6(▲0.7)	▲0.8(▲1.0)	▲0.6(▲0.8)

(注) 前年比%、▲はマイナス、カッコ内は22年

最高価格地点		
県	地点	価格(千円)
香川	高松市番町3の14の8	277(4.1)
	高松市磨屋町2の6外	450(1.8)
徳島	徳島市新蔵町2の40	139(0.7)
	徳島市一番町3の24	366(0.0)
愛媛	松山市持田町4の168の2	237(1.7)
	松山市大街道2の4の13	838(2.1)
高知	高知市一ツ橋町2の24外 高知市上町2の247の8外	129(0.8)
	高知市本町3の65	246(0.4)

(注) 上段は住宅地、下段は商業地、カッコ内は前年比%

高松市内中心部では、分譲マンションや商業施設の建築、商店街の再開発、インバウンドの増加等により、基準地価の下落幅が減少し、商業地の最高地点価格は上昇しておりますが、郊外に目を向けてみると、引取り手のいない物件や売却が難航している物件が多く、成約単価も下落傾向にあり、二極化の進行が著しい状況にあります。

また、人口減少、少子高齢化、核家族化、未婚率の増加等により空き家件数や空き家率が高い水準で推移しております。管理不全の空き家は防災、防犯、衛生面で周囲に悪影響を及ぼします。

あなぶき不動産流通では、[不動産の無料査定](#)を実施しており、また[空き家の管理や処分、利活用についてのご相談](#)も承りますので、お気軽にお申し付けください。

