

## II 平成30年香川県地価調査結果の概要

本県においては、高松市を中心に昭和63年頃から地価高騰が始まり、その上昇率は平成2年頃にピークとなった後、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。本年の地価調査(平成30年7月1日現在)においても、地価下落は継続しているが軽微であり、高松市を中心に上昇地点も増加しており、下げ止まり傾向が顕著となっている。

### 1 概況(表3、表8、表9参照)

- (1) 本県における基準地価格は、住宅地及び全用途平均については平成5年以後26年連続、商業地については平成4年以後27年連続の下落となった。
- (2) 対前年平均変動率は、住宅地、商業地及び全用途平均全てにおいて下落率が縮小した。  
住宅地 -0.5%(前年:-0.8%)、商業地 -0.2%(前年:-0.7%)  
全用途平均 -0.5%(前年:-0.8%)
- (3) 市町別に見ると、県内では高松市(工業地を除く)、直島町で上昇、三木町(住宅地)で横ばいとなった外は、全市町で、住宅地・商業地・全用途平均のいずれも下落した。
- (4) 調査地点ごとにみると、継続調査地点(181地点)のうち、35地点で価格が上昇、24地点で横ばい、122地点で価格が下落した。

表3 価格動向と地点数

		平成30年調査	平成29年調査	
基準地の地点数		県下全市町(8市9町) 182地点(1地点は選定替)	県下全市町(8市9町) 182地点(選定替無)	
前年度からの継続地点数		181地点	182地点	
価格動向	上昇地点	35地点	22地点	
	価格変動なし	24地点	21地点	
	下落地点	変動率拡大	8地点 (6.6%)	2地点 (1.5%)
		変動率同率	39地点 (32.0%)	25地点 (18.4%)
		変動率縮小	75地点 (61.5%)	109地点 (80.1%)
		比較不能	0地点	3地点
計	122地点	139地点		

※ 比較不能とは前年に新設または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。

※ 拡大・縮小における( )内の割合は、下落地点数から比較不能数を引いたものに対する割合である。

## 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-0.5%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市町別にみると、高松市、直島町が上昇、三木町が横這い、それ以外の市町(7市7町)で下落となった。また、下落率の大きい順に、土庄町と小豆島町が同率(-1.8%)で、次にさぬき市(-1.5%)となっている。

#### 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)は、26地点で価格が上昇、18地点で横這い、79地点で価格が下落した。また、下落率の高い基準地は次表のとおりである。

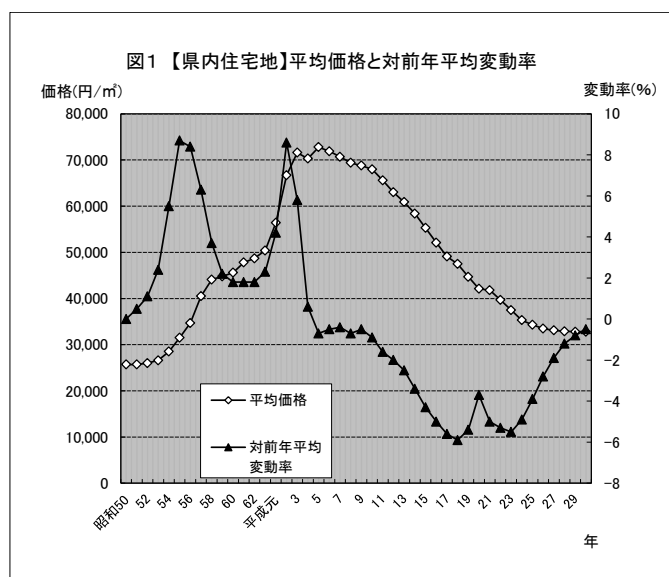


表4 住宅地の下落率上位基準地一覧表

(単位: 円/㎡、%)

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成30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	24,100	△2.0	△2.4	3
2	小豆島(県)- 3	小豆郡小豆島町西村字上原甲1678番5	19,400	△2.0	△2.0	8
3	土庄(県)- 2	小豆郡土庄町上庄字上赤穂屋1990番1	34,100	△2.0	△2.5	2
4	三豊(県)- 2	三豊市詫間町詫間字大通257番	19,800	△2.0	△2.9	1
5	まんのう(県)-1	仲多度郡まんのう町造田字小川1960番3	10,500	△1.9	△1.8	12
6	坂出(県)- 2	坂出市大屋富町字中須賀2087番	21,100	△1.9	△2.3	4
7	三豊(県)- 7	三豊市三野町大見字大屋敷甲5500番4	16,100	△1.8	△1.8	15
8	さぬき(県)- 5	さぬき市造田是弘字西内間838番7	21,600	△1.8	△2.2	5
9	さぬき(県)- 6	さぬき市大川町富田西字大道2559番2	16,200	△1.8	△1.8	16
10	坂出(県)- 5	坂出市府中町字赤尾555番172	22,400	△1.8	△2.1	6

※変動率表示は小数第2位四捨五入の結果。順位は四捨五入前の変動率で判断した。

### (2) 価格

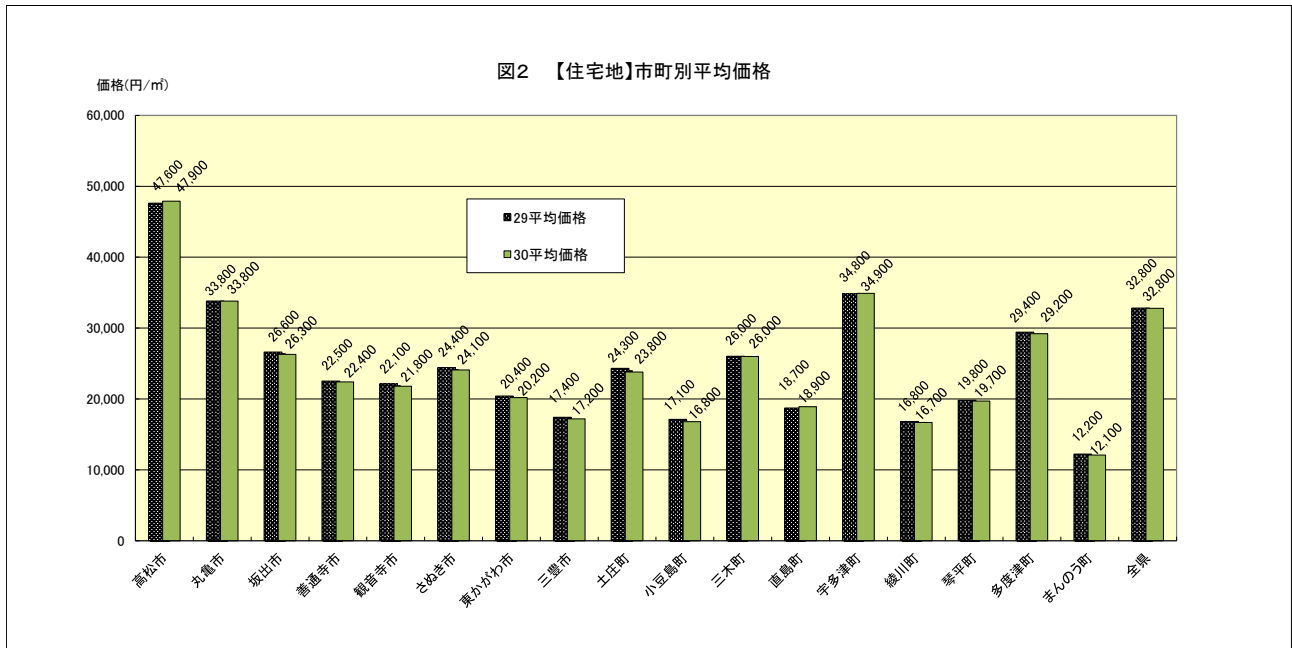
#### ① 推移(図1、表8)

本県の住宅地の基準地の平均価格は32,800円/㎡(前年: 32,800円/㎡)で、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、住宅地は昭和56年以前の水準となる。

#### ② 市町別平均価格(図2、表9)

住宅地の平均価格を市町別にみると、市では高松市が47,900円/㎡(前年: 47,600円/㎡)で最も高く、次いで丸亀市が33,800円/㎡(前年: 33,800円/㎡)、坂出市が26,300円/㎡(前年: 26,600円/㎡)となっている。また、町では宇多津町34,900円/㎡(前年: 34,800円/㎡)が最も高く、次いで多度津町29,200円/㎡(前年: 29,400円/㎡)、三木町26,000円/㎡(前年: 26,000円/㎡)の順となっている。

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る。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。



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/㎡、%)

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成30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」	234,000	3.5	1
2	高松(県)-8	高松市亀岡町3番11「亀岡町3-6」	155,000	0.6	2
3	高松(県)-29	高松市上之町1丁目7番8「上之町1-7-18」	118,000	1.7	3
4	高松(県)-14	高松市昭和町2丁目327番5「昭和町2-11-19」	106,000	1.0	4
5	高松(県)-4	高松市楠上町1丁目513番2「楠上町1-2-24」	98,000	1.0	5
6	高松(県)-9	高松市今里町2丁目20番11外	93,000	1.1	6
7	高松(県)-18	高松市室町字室1851番4	71,600	0.8	8
8	高松(県)-21	高松市木太町5110番11外	71,400	0.8	10
8	丸亀(県)-6	丸亀市十番丁4番	71,400	0.3	7
10	高松(県)-11	高松市三条町字下所224番6	71,200	0.3	8

※所在地の「 」内は、住居表示である。

(3) 分析

- ① 県全体としては、人口減少及び高齢化率の上昇等による需要減少から住宅地の対前年平均変動率は26年連続で下落している。但し、下落幅は年々縮小傾向にあり、県全体の平均値は、年間-0.5%と極めて小さな値となっており、下げ止まり傾向が顕著となっている。
- ② 県庁所在地である高松市の地価動向は、49継続地点のうち上昇19地点(昨年16地点)、横這い15地点(昨年11地点)となり、高松市全体で+0.2%と平成3年以來27年ぶりに上昇傾向に転じた(昨年-0.1%)。上昇地点は大別すると2つのエリアであり、一つは市街地中心部付近の生活利便性の高い地区であり、具体的には、番町・昭和町・亀岡町・上之町・今里町・楠上町等である。もう一つは、宅地開発が活発で地区内人口が増加している郊外の新興住宅地域である。価格水準が比較的低位であり、標準的なサラリーマン世帯が購入可能な価格帯に収まる地域であり、具体的には、多肥上町・林町・上林町・三谷町・太田上町・木太町・仏生山町等である。横這い地点は、高松市の全域に及んできている。
- ③ 高松市以外では丸亀市で上昇地点が3地点(昨年0地点)となっており、直島町は全3地点で上昇(昨年は3地点とも横這い)、宇多津町は1地点が上昇(昨年も上昇)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-0.2%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ったが、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年以降縮小に転じ現在に到っている。

##### ② 市町別平均変動率(表9)

商業地の対前年平均変動率を市町別にみると、高松市の上昇を除き、全市町下落となっている。また、下落率の大きい順に土庄町(-1.7%)、小豆島町(-1.3%)、次に琴平町(-1.2%)となった。

##### ③ 基準地別対前年変動率

商業地の継続地点39地点(前年:40地点)は、8地点で価格が上昇、5地点で価格が横這い、26地点で価格が下落した。また、下落率の大きい基準地は次表のとおりである。

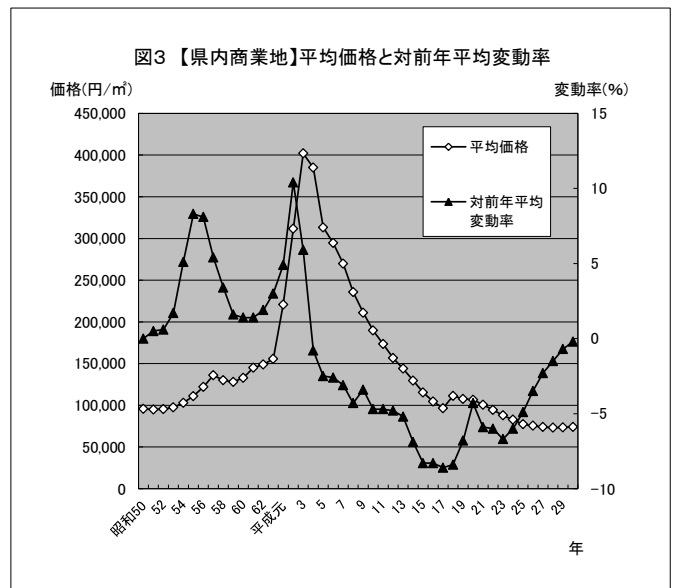


表6 商業地の下落率上位基準地一覧表

(単位: 円/㎡、%)

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成30年 価格	変動率	前年	
					変動率	順位
1	土庄(県)5-1	小豆郡土庄町淵崎字西宮下甲2128番5	47,200	△1.7	△2.4	3
2	小豆島(県)5-1	小豆郡小豆島町池田字平木886番3	29,800	△1.3	△2.6	1
3	三豊(県)5-2	三豊市詫間町松崎字浜2780番17	37,500	△1.3	△1.8	6
4	琴平(県)5-1	仲多度郡琴平町字川西700番8外	50,100	△1.2	△1.4	12
5	さぬき(県)5-1	さぬき市志度字田中655番1	50,500	△1.2	△1.5	8
6	丸亀(県)5-4	丸亀市郡家町字領家1863番1	54,600	△1.1	△1.4	10
7	東かがわ(県)5-1	東かがわ市湊水入1887番2	38,400	△1.0	△1.3	15
8	高松(県)5-14	高松市塩江町安原上東字塩之江383番7	22,800	△0.9	△1.3	14
9	坂出(県)5-2	坂出市旭町1丁目4345番10外「旭町1-1-24」	46,500	△0.9	△1.5	9
10	三豊(県)5-1	三豊市豊中町本山甲字屋敷内135番18	23,600	△0.8	△1.2	17

※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。順位は四捨五入前の変動率の値で判断した。

#### (2) 価格

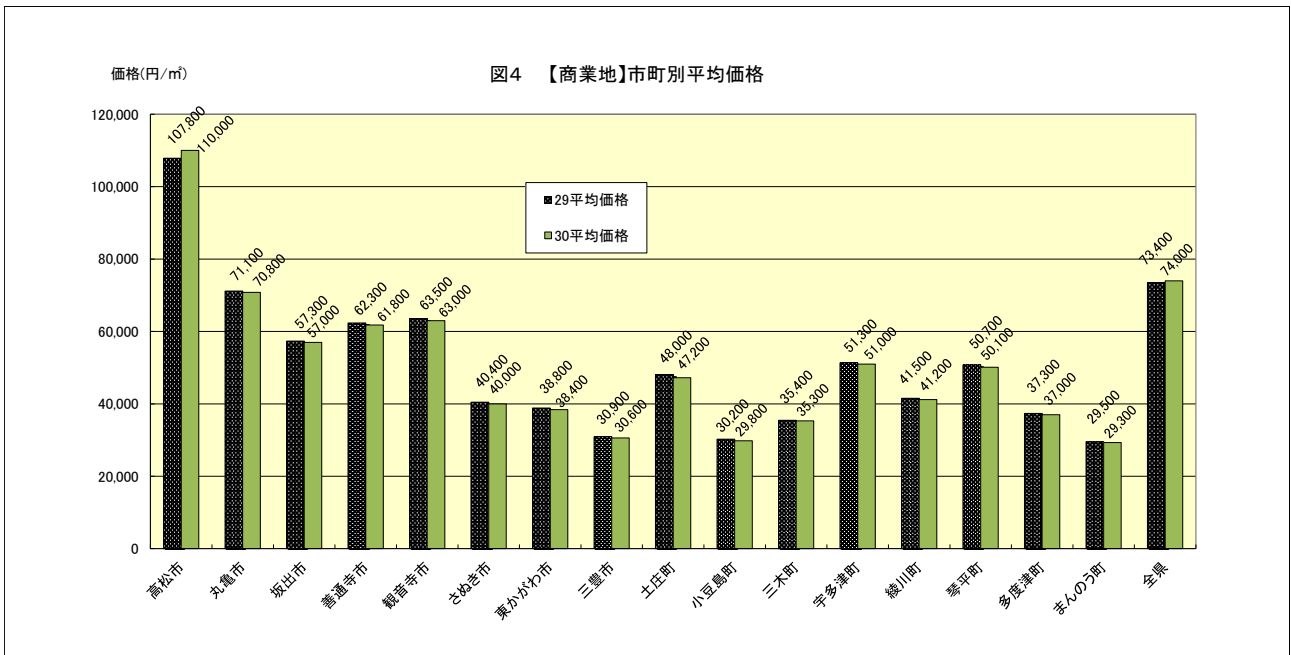
##### ① 推移(図3、表8)

県内の商業地基準地の平均価格は、74,000円/㎡(前年:73,400円/㎡)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/㎡)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市町別にみると、市では高松市が110,000円/㎡(前年:107,800円/㎡)で最も高く、次いで丸亀市70,800円/㎡(前年:71,100円/㎡)、観音寺市63,000円/㎡(前年:63,500円)となっている。また町では、宇多津町51,000円/㎡(前年:51,300円/㎡)で最も高く、次いで琴平町50,100円/㎡(前年:50,700円/㎡)、土庄町47,200円/㎡(前年:48,000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る。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。また、直島町には商業地の基準地はない。



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7 商業地の価格上位基準地一覧表

(単位: 円/㎡, %)

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成30年 価格	変動率	前年順位
1	高松(県)5-11	高松市磨屋町2番6外	416,000	4.0	1
2	高松(県)5- 5	高松市天神前6番6「天神前6-29」	206,000	1.0	2
3	高松(県)5-12	高松市亀岡町9番4「亀岡町9-17」	157,000	1.9	3
4	高松(県)5- 1	高松市昭和町1丁目138番1外「昭和町1-1-20」	136,000	0.7	4
5	高松(県)5- 4	高松市伏石町2103番14外	128,000	1.6	5
6	高松(県)5- 6	高松市藤塚町1丁目7番39外「藤塚町1-7-26」	116,000	0.0	6
6	高松(県)5- 8	高松市塩上町2丁目9番21「塩上町2-8-19」	116,000	0.9	7
8	丸亀(県)5- 3	丸亀市塩飽町50番3外	95,000	0.0	8
9	丸亀(県)5- 5	丸亀市中府町1丁目161番3外「中府町1-6-39」	75,500	0.0	9
10	高松(県)5- 3	高松市上天神町字源太也198番2外	74,500	0.0	10

※所在地の「 」内は住居表示である。

(3) 分析

- ① 県全体としては、郊外大型商業施設への顧客の流出が続いており、旧来商店街の不振等中心商業地の空洞化が依然として認められ、宅地需要は減退しており、地価は27年連続で下落。但し、下落幅は年々縮小傾向にあり、県全体としては、年間-0.2%と極めて小さな値となっており、下げ止まり傾向が顕著となっている。
- ② 県庁所在地である高松市の地価動向は、15継続地点中上昇8地点(去年は5地点)、横這い3地点(去年は6地点)となり、高松市全体で+0.6%と平成3年以来27年ぶりに上昇傾向に転じた(去年0.0%)。上昇地点は、主として高松市中心部の商業地域及び主要路線沿線の商業地域である。高松市全体としては、値頃感から地価はやや上昇又は横這い傾向にある。特に最高価格地周辺は、外国人観光客の増加に伴うホテル需要を見込んだ動きも見られる外、立地条件が良好でまとまった面積があればマンション用地としての需要も認められる。一方、依然として収益性が見込めず、宅地需要も低調な郊外の商業地域も認められ、二極化傾向が見られる。
- ③ 高松市以外の市町については、上昇地点はなく、丸亀市の2地点で横這い地点がみられた(丸亀市 昨年1地点→今年2地点)

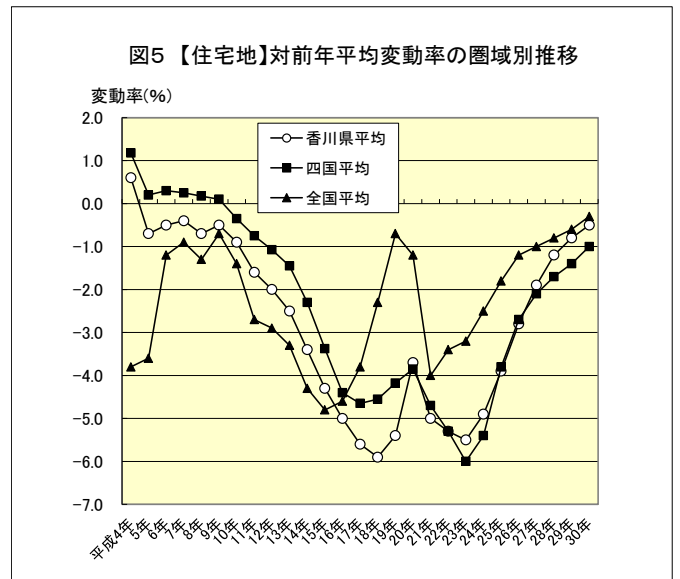
#### 4 四国及び全国との比較

##### (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ーマンショック後の平成21年に大幅に拡大した対前年変動率(下落率)が、平成22年以降縮小に転じて平成30年は-0.3%となり、下げ止まり傾向を示してきている。

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に転じたが、平成21年~23年の下落率は再び拡大を示し、平成24年以降ようやく縮小に転じている。

県内住宅地の本年の対前年平均変動率は-0.5%で、四国平均の-1.0%よりもやや小さい値となっている。



##### (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、リー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に転じ、本年調査においては1.1%と2年連続で上昇した。

四国平均では平成17年から、香川県平均では平成18年から下落率が縮小を示していたが、平成21年~23年で再度拡大、平成24年調査以降ようやく縮小に転じている。

県内商業地の本年の対前年平均変動率は-0.2%で、四国平均の-1.1%よりもやや小さい値となっている。

