

「平成29年都道府県地価調査」からみた 全国及び香川県、県内市町の地価動向

1. 本レポートの目的

平成29年9月19日、都道府県地価調査結果（基準地価）が発表された。同調査は、国土交通省が7月1日時点における全国の土地価格をとりまとめて公表するもので、民間企業などの土地取引の指標となる。本レポートは、平成29年の同調査結果から、全国及び香川県、県内市町の地価動向を要約し紹介する。

都道府県地価調査…国土利用計画法に基づき、各都道府県が毎年7月1日時点における調査地点の正常価格を調査・公表しているものである。地域ごとに標準的な画地（以下、「基準地」という。）を選定し、価格調査を行い、その結果を公表する。平成29年の調査地点数は全国で21,644地点となっている。なお、公的機関が公表する主な地価の指標には国土交通省が3月に公表する公示地価（1月1日時点）があるが、調査時点の違いから、基準地価は年次の地価動向が把握できる。

圏域別でみると、住宅地は、三大都市圏では、大阪圏が横ばいとなった一方で、東京圏、名古屋圏で小幅な上昇となった。商業地は総じて上昇基調を強めている。

地方圏では、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）が、全用途で三大都市圏を上回る上昇となった。また、その他の地方圏では全用途で下落幅が縮小している。

①住宅地

全国的に住宅ローン金利の低下や、住宅取得支援政策等による住宅需要は旺盛である。また、雇用・所得環境の改善もあり、下落幅の縮小傾向が継続している。

圏域別にみると、東京圏の対前年平均変動率（以下、「平均変動率」という）は4年連続で小幅な上昇となった。大阪圏は3年連続して横ばいとなった。名古屋圏は5年連続して小幅な上昇となった。（表1）

地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の平均変動率は、5年連続の上昇となり、上昇幅も前年より拡大した。他の地方圏の平

2. 平成29年都道府県地価調査の結果

(1) 全国

基準地価は、全国の全用途平均では、下落しているものの、下落幅の縮小傾向が継続している。用途別でみると、住宅地は下落しているが下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は、前年の横ばいから上昇に転じた。

表1 圏域別・用途別平均変動率の推移

（単位：％）

	全用途					住宅地					商業地				
	25調査	26調査	27調査	28調査	29調査	25調査	26調査	27調査	28調査	29調査	25調査	26調査	27調査	28調査	29調査
全国	△1.9	△1.2	△0.9	△0.6	△0.3	△1.8	△1.2	△1.0	△0.8	△0.6	△2.1	△1.1	△0.5	0.0	0.5
三大都市圏	0.1	0.8	0.9	1.0	1.2	△0.1	0.5	0.4	0.4	0.4	0.6	1.7	2.3	2.9	3.5
東京圏	0.1	0.9	1.0	1.1	1.3	△0.1	0.6	0.5	0.5	0.6	0.6	1.9	2.3	2.7	3.3
大阪圏	△0.3	0.4	0.6	0.8	1.1	△0.4	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4	1.5	2.5	3.7	4.5
名古屋圏	0.7	1.0	1.1	1.1	1.2	0.7	0.9	0.7	0.5	0.6	0.7	1.5	2.2	2.5	2.6
地方圏	△2.6	△1.9	△1.5	△1.2	△0.9	△2.5	△1.8	△1.5	△1.2	△1.0	△3.1	△2.2	△1.6	△1.1	△0.6
地方四市※	0.8	1.7	2.4	4.0	4.6	0.4	1.3	1.7	2.5	2.8	1.5	2.6	3.8	6.7	7.9
その他	△2.8	△2.1	△1.7	△1.4	△1.1	△2.6	△1.9	△1.6	△1.4	△1.1	△3.3	△2.5	△1.9	△1.5	△1.1

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

出所：国土交通省「平成29年都道府県地価調査」

注：平均変動率とは、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

均変動率は下落を続けているものの、下落幅は縮小傾向となっている。(表1)

②商業地

再開発等の進展による繁華性の向上や、外国人観光客を始めとする国内外からの来訪者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは、店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い。また、オフィスについても、空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の上昇もみられる。加えて、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることもあり、商業地の全国平均の地価は、前年の横ばいから上昇に転じた。

圏域別でみると、東京圏及び大阪圏の平均変動率は、5年連続の上昇となり、上昇幅も前年より拡大した。名古屋圏も、5年連続の上昇となったが、ほぼ前年並みの上昇となった。(表1)

地方圏では、平均変動率は下落を続けているものの、下落幅は縮小傾向にある。地方圏のうち、地方四市の平均変動率は、5年連続の上昇となり、上昇幅も前年より拡大し、三大都市圏平均を大きく上回った。(表1)

(2) 香川県

本県における平成29年の基準地価(調査地点182地点)は、住宅地及び全用途平均については、平成5年以降25年連続、商業地については、平成4年以降26年連続の下落となった。

平均変動率は、全用途平均 $\Delta 0.8\%$ (前年: $\Delta 1.4\%$)、住宅地 $\Delta 0.8\%$ (前年: $\Delta 1.2\%$)、商業地 $\Delta 0.7\%$ (前年: $\Delta 1.5\%$)となっており、全用途平均及び住宅地、商業地全てにおいて下落幅が縮小した。

調査地点ごとにみると、継続調査地点(182

地点)のうち、22地点(前年:9地点)で価格が上昇、21地点(前年:24地点)で横ばい、139地点(前年:146地点)で下落となり、前年に比べ上昇地点数が増加した。

①住宅地

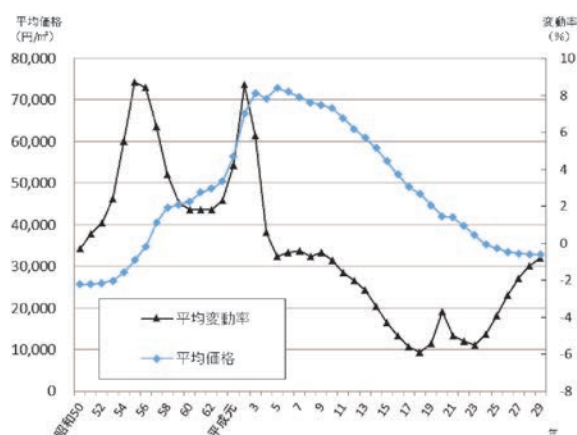
1) 変動率

県内の住宅地の平成29年の平均変動率は、 $\Delta 0.8\%$ である。平成10年以来拡大していた下落幅は、19年~20年に一旦縮小した。リーマンショック後の平成21年~23年は再び拡大したものの、24年以降は徐々に縮小している。(図1)

2) 価格

県内の住宅地の平成29年の平均価格は、32,800円/m²(前年:32,900円/m²)で、最も高かった平成5年(72,800円/m²)の半分以下となっている。また、基準地の改廃や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、平成29年の住宅地平均価格は昭和56年以前の水準である。(図1)

図1 香川県住宅地の平均変動率と平均価格の推移



出所:香川県「平成29年香川県地価調査の概要」

注:平均変動率は、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

:平均価格は、基準地ごとの1m²当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

②商業地

1) 変動率

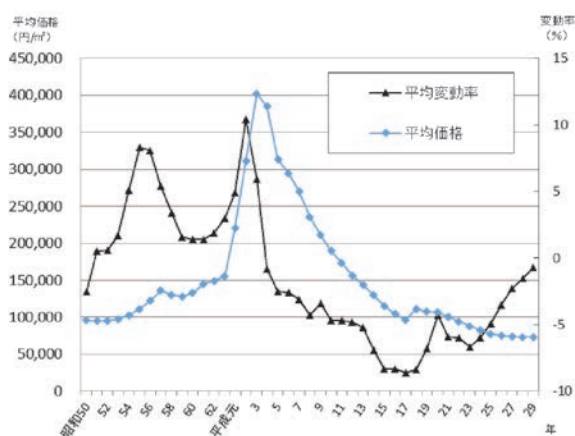
平成29年の県内の商業地の平均変動率は、 $\Delta 0.7\%$ である。過去の推移は住宅地とほぼ

同様の動きとなっている。(図2)

2) 価格

県内の商業地の平均価格は、73,400円/m² (前年：73,200円/m²) となっている。平均価格が前年を上回るのは平成18年以来11年ぶりである。しかし、平均価格が最も高かった平成3年(402,000円/m²)の2割にも満たない。(図2)

図2 香川県商業地の平均変動率と平均価格の推移



出所：香川県「平成29年香川県地価調査の概要」

注：平均変動率とは、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

：平均価格とは、基準地ごとの1m²当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

(3) 香川県内市町

平成29年の基準地価を香川県内市町(8市9町)別にみると、横ばいとなった高松市(商業地)、直島町を除く全市町で、全用途平均及び住宅地、商業地のいずれも下落した。

①住宅地

1) 変動率

平成29年の住宅地の平均変動率が上昇した市町はなく、横ばいの直島町を除く全市町で下落した。また、下落幅は土庄町と小豆島町が、△2.0%で最も大きく、次いで坂出市が、△1.8%となっている。(表2)

2) 価格

平成29年の住宅地の平均価格を市町別にみると、市では高松市が、47,600円/m²(前

年：47,400円/m²)で最も高く、次いで丸亀市33,800円/m²(前年：34,100円/m²)、坂出市26,600円/m²(前年：27,100円/m²)となっている。また、町では宇多津町34,800円/m²(前年：34,900円/m²)が最も高く、次いで多度津町29,400円/m²(前年：29,900円/m²)、三木町26,000円/m²(前年：26,100円/m²)の順となっている。(表2)

表2 香川県市町別・住宅地の平均変動率及び平均価格

市町	住宅地			
	29平均価格 (円/m ²)	28平均価格 (円/m ²)	29変動率 (%)	28変動率 (%)
高松市	47,600	47,400	△0.1	△0.5
丸亀市	33,800	34,100	△0.7	△1.3
坂出市	26,600	27,100	△1.8	△2.3
善通寺市	22,500	22,800	△1.1	△1.7
観音寺市	22,100	22,400	△1.4	△1.7
さぬき市	24,400	24,800	△1.7	△2.2
東かがわ市	20,400	20,700	△1.3	△2.0
三豊市	17,400	17,700	△1.6	△2.0
土庄町	24,300	24,800	△2.0	△2.6
小豆島町	17,100	17,400	△2.0	△2.4
三木町	26,000	26,100	△0.2	△1.0
直島町	18,700	18,700	0.0	0.0
宇多津町	34,800	34,900	△0.7	△1.2
綾川町	16,800	17,000	△1.1	△1.8
琴平町	19,800	19,900	△0.5	△0.5
多度津町	29,400	29,900	△1.6	△1.8
まんのう町	12,200	12,300	△1.1	△1.6
全県	32,800	32,900	△0.8	△1.2

出所：香川県「平成29年香川県地価調査の概要」

注：平均変動率とは、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

：平均価格とは、基準地ごとの1m²当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

②商業地

1) 変動率

平成29年の商業地の平均変動率を市町別にみると、上昇した市町はなく、横ばいの高松市を除く全市町で下落となった。下落幅は小豆島町が、△2.6%で最も大きく、次いで土庄町△2.4%、三豊市と宇多津町△1.5%となっている。(表3)

2) 価格

平成29年の商業地の平均価格を市町別にみると、市では高松市が、107,800円（前年：106,600円/m²）で最も高く、次いで丸亀市71,100円/m²（前年：71,500円/m²）、観音寺市63,500円/m²（前年：64,000円/m²）となっている。また町では、宇多津町が、51,300円/m²（前年：52,100円/m²）と最も高く、次いで琴平町50,700円/m²（前年：51,400円/m²）、土庄町48,000円/m²（前年：49,200円/m²）となっている。（表3）

表3 香川県市町別・商業地の平均変動率及び平均価格

市町	商業地			
	29平均価格 (円/m ²)	28平均価格 (円/m ²)	29変動率 (%)	28変動率 (%)
高松市	107,800	106,600	0.0	△0.1
丸亀市	71,100	71,500	△0.7	△1.3
坂出市	57,300	58,100	△1.3	△2.6
善通寺市	(62,300)	(63,200)	(△1.4)	(△1.9)
観音寺市	(63,500)	(64,000)	(△0.8)	(△1.1)
さぬき市	40,400	40,900	△1.3	△1.7
東かがわ市	(38,800)	(39,300)	(△1.3)	(△2.0)
三豊市	30,900	31,400	△1.5	△1.5
土庄町	(48,000)	(49,200)	(△2.4)	(△3.0)
小豆島町	(30,200)	(31,000)	(△2.6)	(-)
三木町	(35,400)	(35,500)	(△0.3)	(△1.1)
直島町	-	-	-	-
宇多津町	51,300	52,100	△1.5	△2.3
綾川町	(41,500)	(42,000)	(△1.2)	(△2.1)
琴平町	(50,700)	(51,400)	(△1.4)	(△1.5)
多度津町	(37,300)	(37,800)	(△1.3)	(△1.8)
まんのう町	(29,500)	(29,800)	(△1.0)	(△1.7)
全県	73,400	73,200	△0.7	△1.5

出所：香川県「平成29年香川県地価調査の概要」

注：平均変動率とは、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。
 ・平均価格とは、基準地ごとの1m²当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。
 ・() 内の数値は、その区分に相当する調査地点が1地点であることを示す。
 ・平成28年の小豆島町は基準地選定替のため比較できず。直島町は基準地なし。

(4) 県庁所在地の高松市

①住宅地

平成29年の高松市における住宅地の継続調査地点をみると、49継続地点中、上昇16地点（前年：9地点）、横ばい6地点（前年：11地点）、下落27地点（前年：29地点）となり、前年比上昇した地点が増加した。上昇地点は大別すると二つのエリアとなっている。一つは市街地中心部付近の生活利便性の高い地区及び人気校区エリアであり、具体的には、番町・昭和町・亀岡町・楠上町及び上之町・今里町等である。もう一つは、郊外の新興住宅地域で、活発な宅地開発から地区内人口が増加し、標準的なサラリーマン世帯が購入可能な価格帯のエリアである。具体的には、多肥上町・林町・上林町・太田下町・太田上町等である。横ばい地点は、上記二つの上昇地点エリア周辺の住宅地域である。（表4）

②商業地

平成29年の高松市における商業地の継続調査地点をみると、16継続地点中、上昇5地点（前年：0地点）、横ばい6地点（前年：7地点）、下落5地点（前年：9地点）となり、前年比上昇した地点が増加した。上昇地点及び横ばい地点は、主として高松市中心商業地域及び路線商業地域の一部である。当該地域は、賃料収入が比較的安定しており、長年の地価下落によって、結果的に投資効率が改善されてきたものと思われる。特に最高価格地（中央通り）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や収益物件として着目する取引も顕在化している。一方、有効需要が低調なことから収益の見込めない郊外の商業地域もあり、二極化している傾向がみとれる。（表5）

表4 高松市住宅地の調査地点別1㎡当たり価格及び対前年変動率(変動率順)

所在地及び地番	H29.7.1 1㎡当たり 価格(円)	H28.7.1 1㎡当たり 価格(円)	対前年 変動率 (%)	価格差 (円)
番町3丁目14番8	226,000	221,000	2.3	5,000
多肥上町字天満1744番6	46,800	45,900	2.0	900
上之町1丁目7番8	116,000	114,000	1.8	2,000
三谷町字鎌野東64番14	33,500	33,000	1.5	500
林町字宮西109番	42,500	41,900	1.4	600
上林町字佐道351番3	36,100	35,600	1.4	500
新田町字若宮甲2608番7外	37,700	37,300	1.1	400
楠上町1丁目513番2	97,000	96,000	1.0	1,000
昭和町2丁目327番5	105,000	104,000	1.0	1,000
亀岡町3番11	154,000	153,000	0.7	1,000
今里町2丁目20番11外	92,000	91,500	0.5	500
太田下町字藍谷2223番1	62,800	62,500	0.5	300
太田上町字小原645番6	67,300	67,000	0.4	300
木太町5110番11外	70,800	70,500	0.4	300
多肥上町字南原252番3	48,400	48,200	0.4	200
三条町字下所224番6	71,000	70,800	0.3	200
木太町字東新開2901番8	55,000	55,000	0.0	0
室町字室1851番4	71,000	71,000	0.0	0
木太町字今村下所4300番8	45,800	45,800	0.0	0
春日町字南免203番5	36,400	36,400	0.0	0
仏生山町字城塚甲648番8	41,000	41,000	0.0	0
由良町字備前町661番14	31,500	31,500	0.0	0
鶴市町字中前190番7外	36,100	36,200	△0.3	△100
高松町字津ノ村2039番15	34,100	34,200	△0.3	△100
御蔵町字津内852番9	29,500	29,600	△0.3	△100
香川町大野字小箱2516番10	27,900	28,000	△0.4	△100
小村町字北下所298番3	24,400	24,500	△0.4	△100
国分寺町新居字本村570番4	34,300	34,500	△0.6	△200
牟礼町牟礼字宮北2081番2	33,400	33,600	△0.6	△200
六条町字下川東192番8	32,500	32,700	△0.6	△200
福岡町2丁目25番29	56,000	56,400	△0.7	△400
香川町川東上字末角1963番7	27,400	27,600	△0.7	△200
牟礼町原字井手東620番15	27,400	27,600	△0.7	△200
庵治町字馬場東3692番11	13,300	13,400	△0.7	△100
塩江町安原上東字北井247番6	12,400	12,500	△0.8	△100
川部町字中田井1512番2	24,300	24,500	△0.8	△200
塩江町安原下第1号字来栖445番1	11,900	12,000	△0.8	△100
牟礼町牟礼字久通3720番431	23,300	23,500	△0.9	△200
牟礼町大町字上川西733番1	21,900	22,100	△0.9	△200
牟礼町原字山田56番124	21,800	22,000	△0.9	△200
庵治町字浜774番3	20,600	20,800	△1.0	△200
鬼無町藤井606番5	37,200	37,600	△1.1	△400
牟礼町原字上井手西1268番2	18,300	18,500	△1.1	△200
香南町西庄字中道田井513番21外	17,500	17,700	△1.1	△200
西植田町字中塚2980番1	17,200	17,400	△1.1	△200
香南町西庄字大坪2110番12	24,200	24,500	△1.2	△300
生島町610番9	26,400	26,800	△1.5	△400
香西本町141番8	38,200	38,900	△1.8	△700
浜ノ町295番113	51,900	52,900	△1.9	△1,000

出所：香川県「平成29年香川県地価調査の概要」

表5 高松市の商業地調査地点別1㎡当たり価格及び対前年変動率(変動率順)

所在地及び地番	H29.7.1 1㎡当たり 価格(円)	H28.7.1 1㎡当たり 価格(円)	対前年 変動率 (%)	価格差 (円)
磨屋町2番6外	400,000	382,000	4.7	18,000
天神前6番6	204,000	202,000	1.0	2,000
伏石町2103番14外	126,000	125,000	0.8	1,000
昭和町1丁目138番1外	135,000	134,000	0.7	1,000
亀岡町9番4	154,000	153,000	0.7	1,000
上天神町字源太也198番2外	74,500	74,500	0.0	0
藤塚町1丁目7番39外	116,000	116,000	0.0	0
仏生山町字鶴殿口甲842番2	50,400	50,400	0.0	0
塩上町2丁目9番21	115,000	115,000	0.0	0
太田上町字下原754番4	72,200	72,200	0.0	0
茜町836番354	74,000	74,000	0.0	0
香川町大野字本村721番1	46,800	47,300	△1.1	△500
塩江町安原上東字塩之江383番7	23,000	23,300	△1.3	△300
上福岡町字一本松916番4	63,000	64,000	△1.6	△1,000
東山崎町字八反地347番6	46,800	47,700	△1.9	△900
香南町由佐字中屋335番3	23,900	24,500	△2.4	△600

出所：香川県「平成29年香川県地価調査の概要」

(5) まとめ

平成29年地価調査結果では、景気回復を背景に、全国及び三大都市圏、地方圏においても、前年結果と比較して概ね改善傾向がみられた。特に三大都市圏や地方四市など、利便性が高く投資環境が良好な圏域は地価の上昇傾向が顕著である。ただ、優位性に乏しい他の圏域においては、都市圏と比較して回復の動きが鈍く、二極化がみられている。香川県においては、地価の下落が続いているものの下落幅は縮小しており、全体でみれば下げ止まり傾向にある。ただ、市町間・地区間でみても、下げ止まりの度合いには温度差がみられる。

先行きについては、人口減少により土地の需要減少が確実視される中で、優位性の高い土地に需要が集中していく流れは今後も続くと考えられる。

(研究員 中野 祥吾)