

高松市・地価が下げ止まった住宅地域

～市南部の多肥地区などで～

日本不動産研究所 高松支所
不動産鑑定士 富永 和志

香川県のほぼ中央部に位置する高松市は、平成 11(’99)年に中核市へと移行し、平成 17(’05)年、平成 18(’06)年に塩江町、香川町、香南町、国分寺町、牟礼町、庵治町の隣接 6町と合併し、現在の市制となっている。

平成 25(’13)年 4月 1日時点の人口(高松市総務局情報政策課：住民基本台帳に登録された人口)は 426,707人で平成 24(’12)年 4月 1日とほぼ同じで横ばい傾向にある。

【高松市の住宅地域】

高松市の住宅地域の地価は、景気の低迷に加え、平成 16(’04)年の線引き制度の廃止の影響により下落の一途をたどり、下落幅は大きくなっている。現在の状況として、地価は下落幅を縮小させる傾向にあるものの依然として下落傾向が続いている。

高松市住宅地域の最高地は、番町に所在する区画整然とした閑静な優良住宅地域で、四国を代表する住宅地域である。この地域における地価公示価格(高松-3)は平成 25(’13)年 1月 1日時点で 213,000円/㎡、平成 20(’08)年には一時上昇したもののリーマンショックの影響で、高額物件の需要は低迷し、再び下落傾向にある。この番町をトップに宮脇町、亀岡町等が高松市における中心部の優良住宅地域を形成している。また、中心部のマンション用地は、稀少性があり高値で取引されている。



「市内住宅地としては最も高い優良住宅地域（番町で）」

【高松市南部住宅地域】

このような地価下落の中、地価が横ばいに転じたのが従前からの高松市の南部に存する標準住宅地域である。高松市南部の住宅地域は人口が増加傾向にあり、分譲地の開発が旺盛で売れ行きも好調である。その中でも、多肥地区では、平成 25(’13)年 4 月 1 日時点で前年 4 月 1 日より、人口、世帯数とも約 2.6%増、隣接する林地区では人口約 4.4%増、世帯数約 4.2%増になっている。

多肥地区は、北部において区画整理が行われた影響で高松中心部のベッドタウンとして人口が急増し、それ以外の地区の大部分は従前市街化調整区域であったため宅地開発が制限されていたが、線引き廃止の影響で農地が宅地化された。また、この地域は、大型店舗が建ち並ぶレインボー通り、サンフラワー通り等の幹線通りにも近いため、生活上の利便性に優り、値頃感から地価は下げ止まり、横ばい傾向を示している。地価公示の標準地高松-44（高松市多肥上町字宮尻）がこの地域に存する。同様の傾向は隣接する林地区でもみられ、多肥地区を中心に南部住宅地域に広がっている。



「地価が横ばいに転じた南部の標準住宅地域（多肥地区で）」



「地価公示標準地『高松-44』近くの幹線道路（レインボー通り）」

このような状況の中、今後、南部住宅地域の地価が横ばい傾向から上昇傾向に転化する
か注目される場所である。