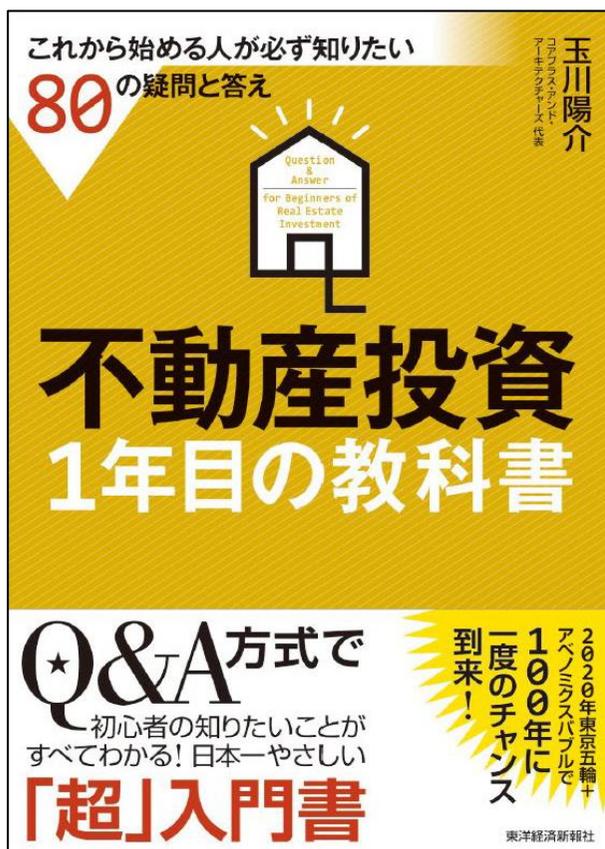


香川県

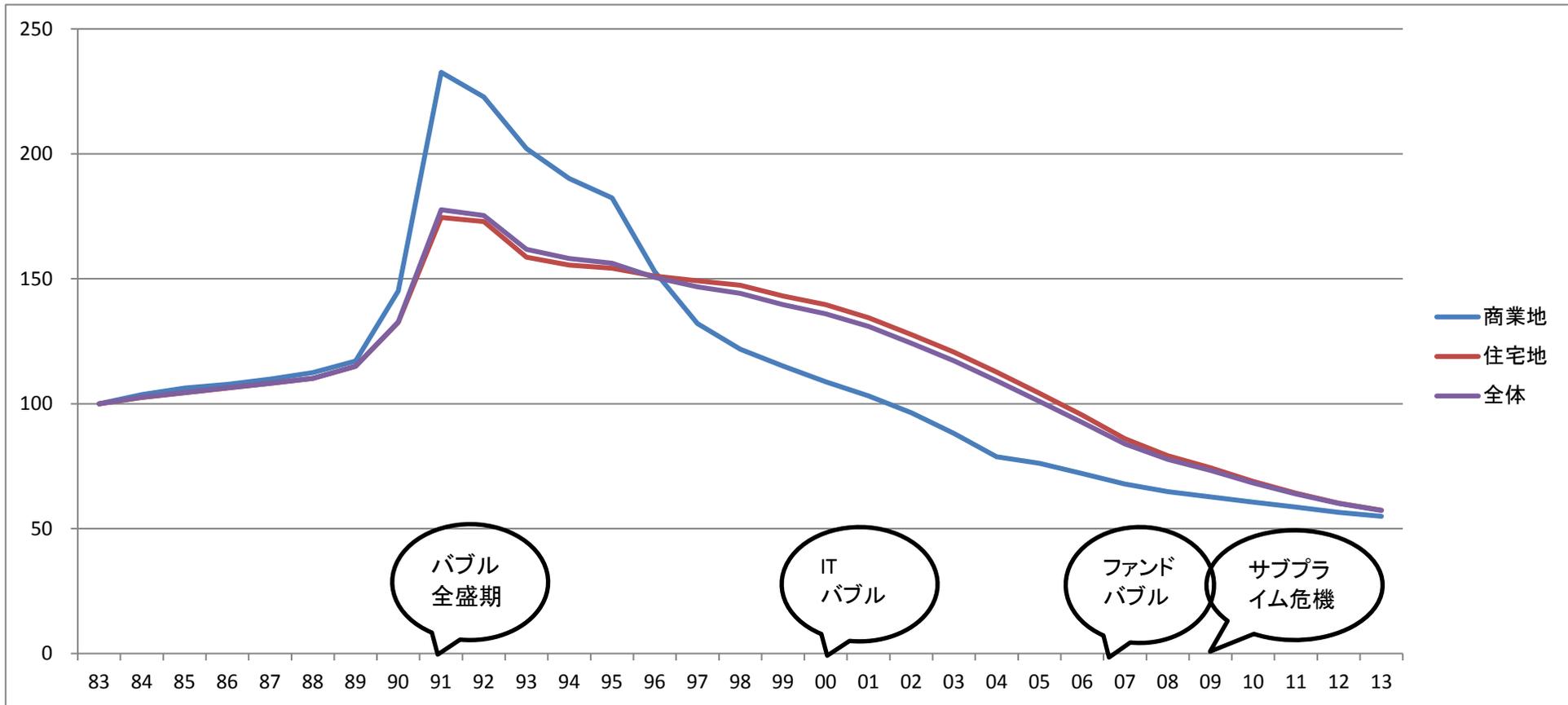
公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

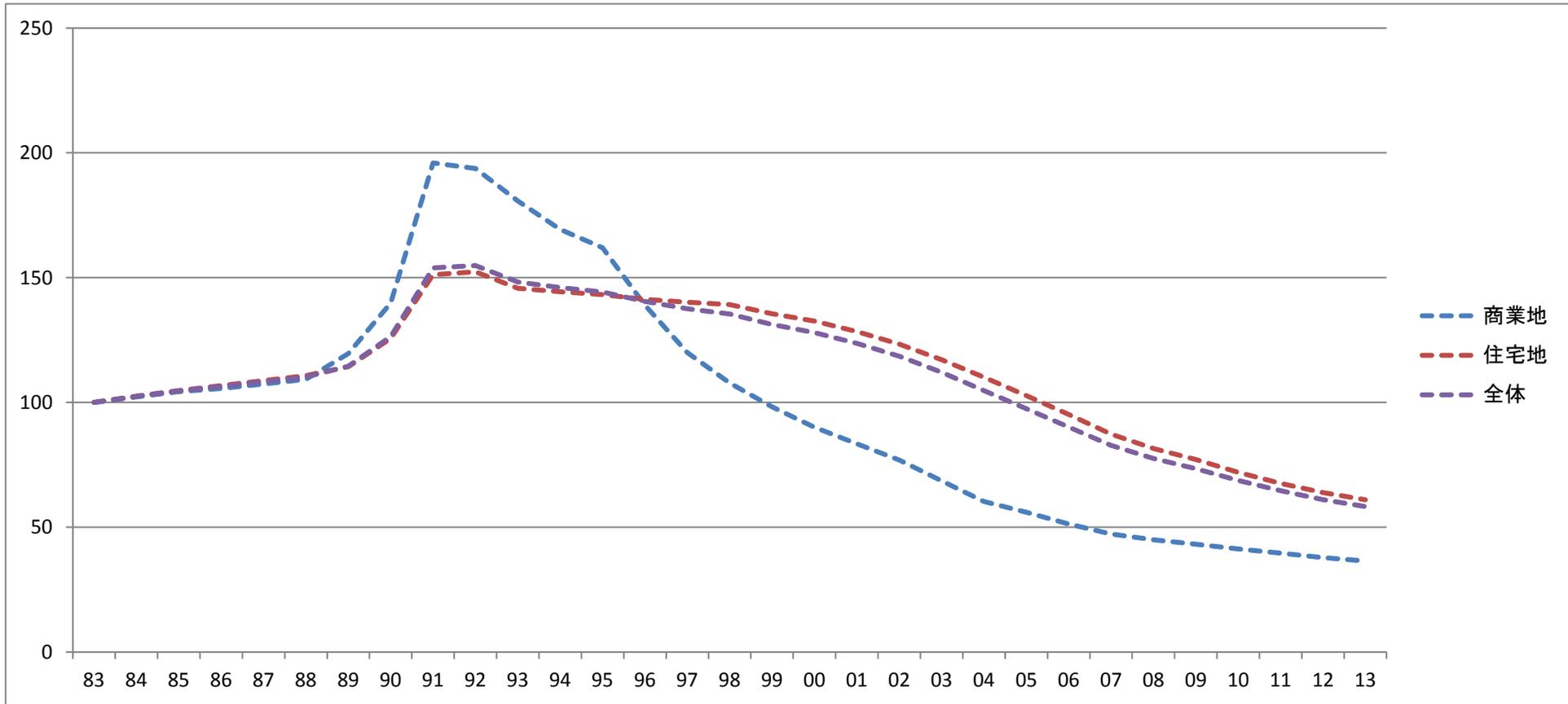
県庁所在地の公示地価推移[高松市]



高松市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	100	104	106	108	110	112	117	145	233	223	202	190	182	153	132	122	115	109	103	96	88	79	76	72	68	65	63	61	59	56	55
住宅地	8	100	103	104	106	108	110	115	133	175	173	159	155	154	151	149	147	143	140	134	128	121	113	104	95	86	79	74	69	64	60	57
その他	1	100	102	103	106	107	108	113	122	147	147	147	146	144	144	142	140	136	134	130	124	118	112	99	89	83	79	75	71	67	63	59
全体	10	100	103	104	106	108	110	115	133	178	175	162	158	156	151	147	144	140	136	131	124	117	109	101	92	84	78	73	68	64	60	57

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

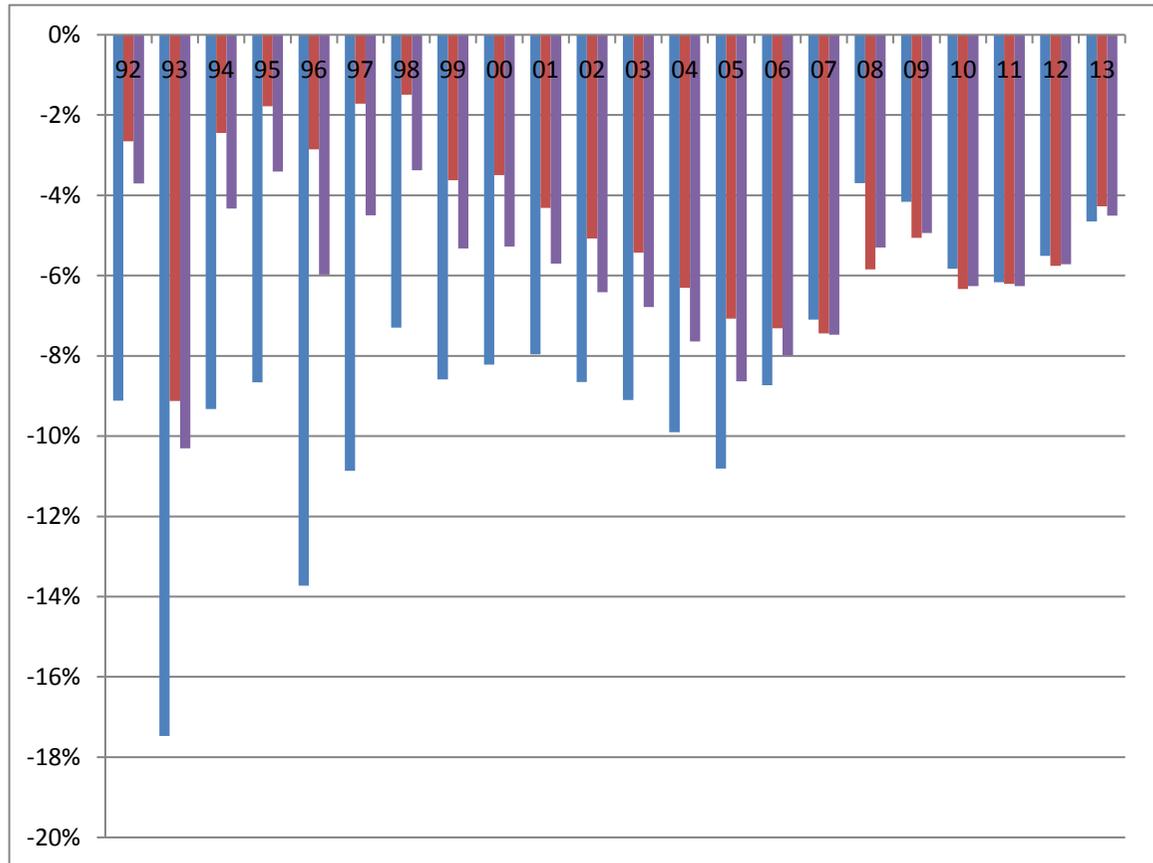
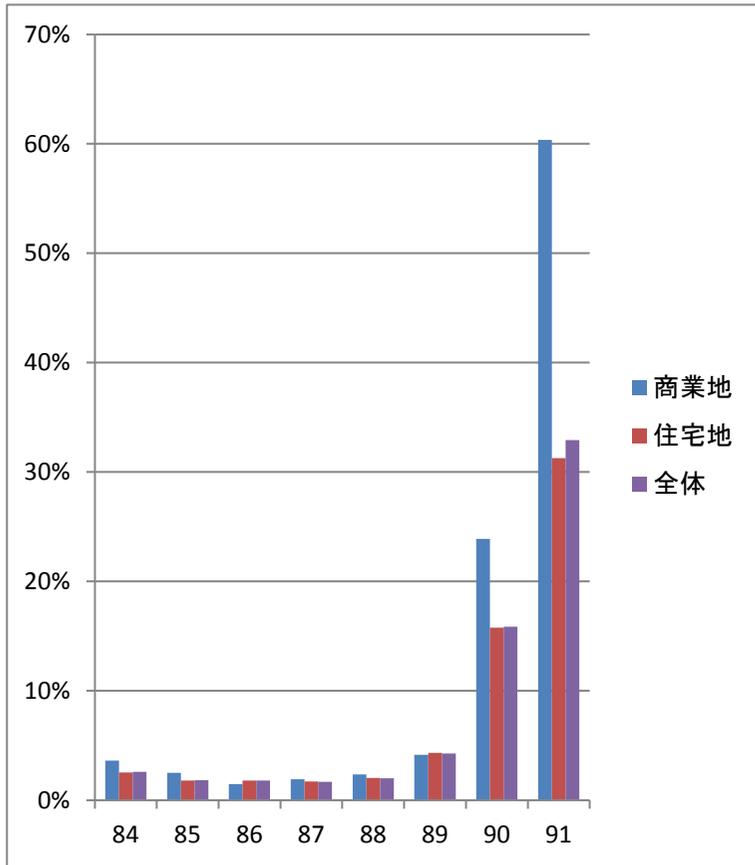
香川県全体の公示地価推移



香川県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	100	102	104	106	107	109	120	140	196	194	181	169	162	139	120	108	98	90	83	77	69	60	56	51	47	45	43	41	40	38	36
住宅地	16	100	103	105	107	109	111	114	126	151	152	146	144	143	141	140	139	135	133	128	123	117	110	103	95	87	82	77	72	68	64	61
その他	2	100	102	104	105	106	108	111	118	133	136	136	136	135	135	133	133	131	130	126	122	115	107	97	89	83	78	74	70	66	62	58
全体	20	100	102	105	106	108	110	115	126	154	155	148	146	144	140	138	135	131	128	124	119	112	105	98	90	83	78	73	69	65	61	58

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

高松市の公示地価騰落率推移

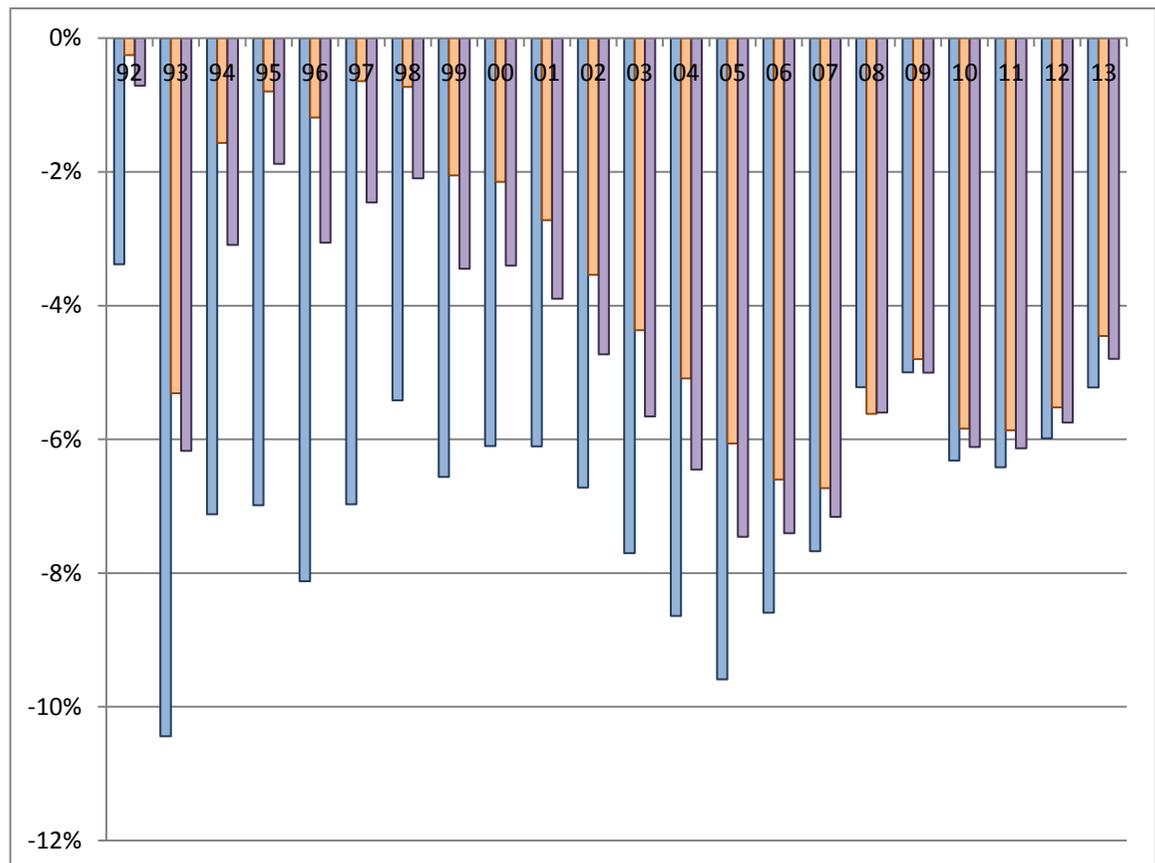
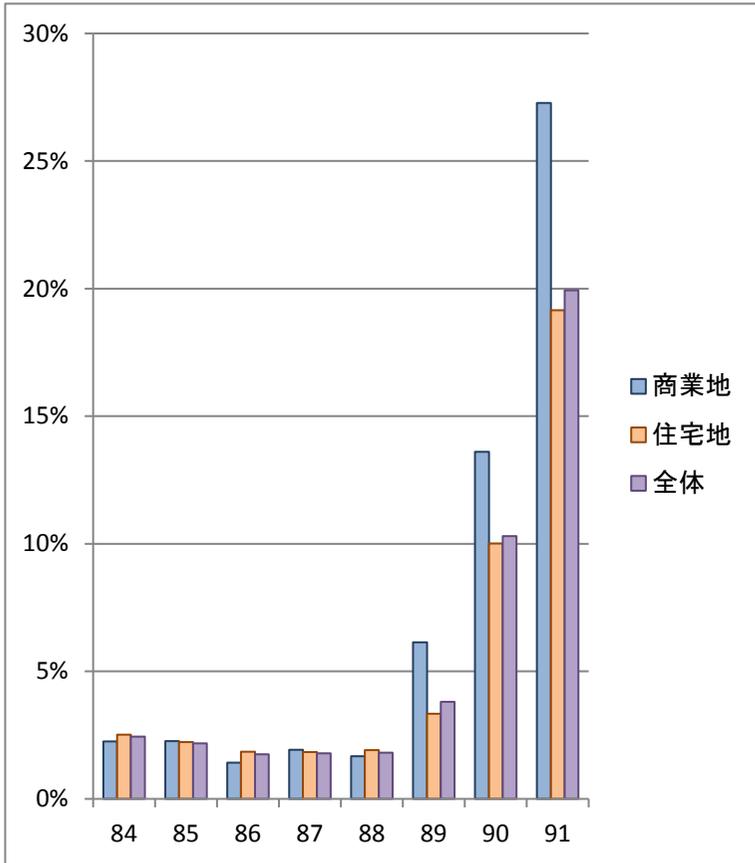


高松市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.6	2.5	1.5	1.9	2.4	4.1	23.9	60.4	-9.1	-17.5	-9.3	-8.7	-13.7	-10.9	-7.3	-8.6	-8.2	-8.0	-8.7	-9.1	-9.9	-10.8	-8.7	-7.1	-3.7	-4.2	-5.8	-6.2	-5.5	-4.6
住宅地	N/A	2.5	1.8	1.8	1.7	2.0	4.3	15.8	31.3	-2.7	-9.1	-2.4	-1.8	-2.9	-1.7	-1.5	-3.6	-3.5	-4.3	-5.1	-5.4	-6.3	-7.1	-7.3	-7.4	-5.8	-5.1	-6.3	-6.2	-5.8	-4.3
その他	N/A	2.1	1.4	2.0	1.3	1.3	3.8	8.6	20.5	0.0	-4.2	-3.0	-1.7	-2.2	-1.6	-1.7	-5.1	-7.0	-7.1	-8.6	-9.2	-9.6	-12.4	-11.4	-9.5	-7.5	-7.5	-7.7	-7.3	-6.3	-5.9
全体	N/A	2.6	1.8	1.8	1.7	2.0	4.3	15.9	32.9	-3.7	-10.3	-4.3	-3.4	-6.0	-4.5	-3.4	-5.3	-5.3	-5.7	-6.4	-6.8	-7.6	-8.6	-8.0	-7.5	-5.3	-4.9	-6.3	-6.3	-5.7	-4.5

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

香川県全体の公示地価騰落率推移



香川県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.3	2.3	1.4	1.9	1.7	6.1	13.6	27.3	-3.4	-10.4	-7.1	-7.0	-8.1	-7.0	-5.4	-6.6	-6.1	-6.1	-6.7	-7.7	-8.6	-9.6	-8.6	-7.7	-5.2	-5.0	-6.3	-6.4	-6.0	-5.2
住宅地	N/A	2.5	2.2	1.9	1.8	1.9	3.3	10.0	19.1	-0.3	-5.3	-1.6	-0.8	-1.2	-0.6	-0.7	-2.1	-2.1	-2.7	-3.5	-4.4	-5.1	-6.1	-6.6	-6.7	-5.6	-4.8	-5.8	-5.9	-5.5	-4.5
その他	N/A	2.0	1.6	1.6	1.1	1.2	3.1	6.4	12.3	2.5	-2.8	-1.5	-0.7	-1.0	-1.3	-0.8	-3.1	-3.4	-4.9	-7.2	-8.9	-9.6	-10.8	-10.4	-9.1	-7.2	-7.0	-7.9	-7.4	-6.8	-5.9
全体	N/A	2.4	2.2	1.7	1.8	1.8	3.8	10.3	19.9	-0.7	-6.2	-3.1	-1.9	-3.1	-2.5	-2.1	-3.4	-3.4	-3.9	-4.7	-5.7	-6.5	-7.5	-7.4	-7.2	-5.6	-5.0	-6.1	-6.1	-5.8	-4.8

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

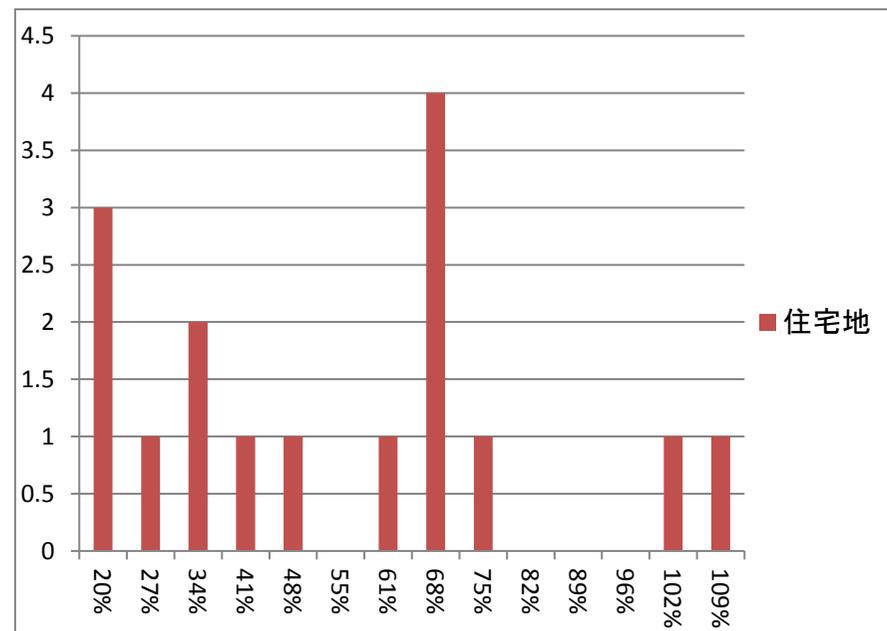
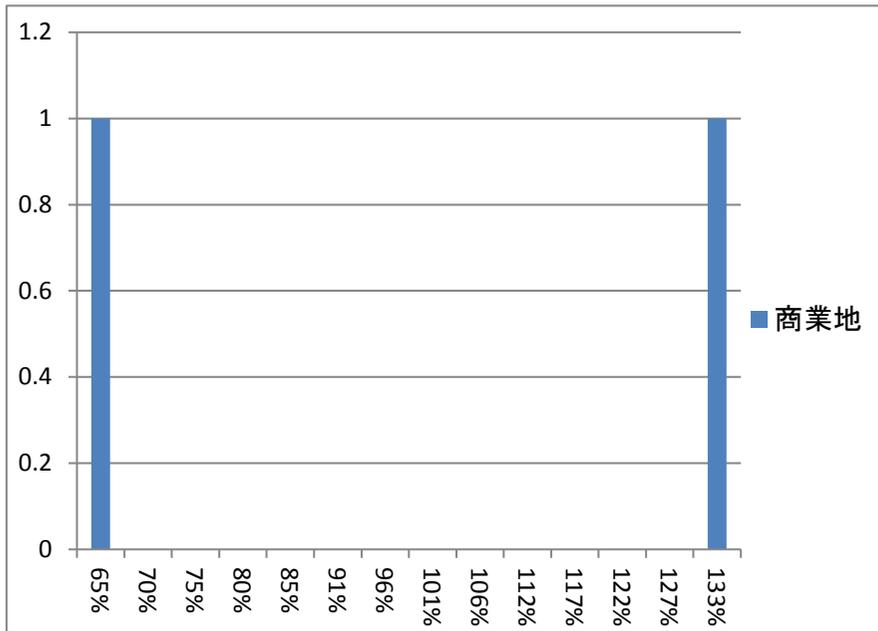
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

高松市	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	1	1	1	1	1	1	1	1	3	4	8	10	14	15	17	17	17	17	17	17	17	18	19	22	23	24	24	25	25	25
住宅地	8	8	8	9	9	9	9	9	12	14	19	28	30	30	32	32	32	32	35	36	36	37	47	48	48	48	49	50	51	51
その他	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
全体	10	10	10	11	11	11	11	11	16	20	30	42	48	49	53	53	53	53	56	57	58	60	71	75	76	77	78	80	81	82

香川県	S59	S60	S61	S62	S63	H01	H02	H03	H04	H05	H06	H07	H08	H09	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
商業地	2	3	4	4	4	4	4	4	6	7	13	16	31	32	35	35	35	38	38	38	38	40	42	46	49	50	51	54	56	56
住宅地	16	16	16	17	17	17	18	18	21	23	28	66	74	74	76	76	76	79	82	83	84	85	99	100	100	101	103	105	106	106
その他	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	6	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
全体	20	21	22	23	23	23	24	24	29	33	47	91	114	115	120	120	120	126	129	130	132	135	151	156	159	161	164	169	172	173

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



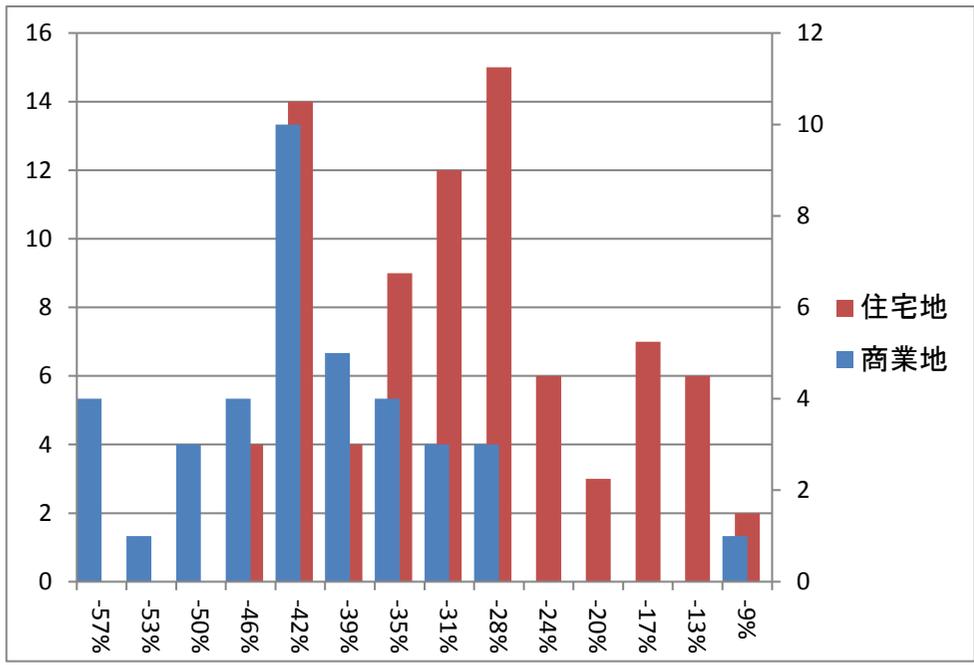
※分布図は香川県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	高松市	サンプル数	全国ランク	香川県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	132.6%	1	21/45	96.0%	2	19/45
住宅地	106.4%	74.5%	8	20/45	51.2%	16	22/12
その他	75.6%	47.2%	1	7/12	33.1%	2	17/46
全体	109.1%	77.6%	10	23/46	53.9%	20	22/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



高松市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
香川県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

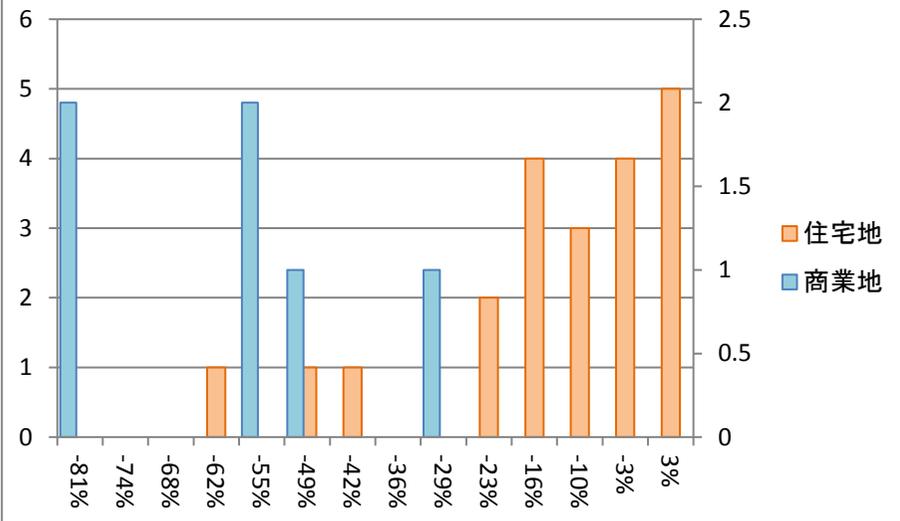
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

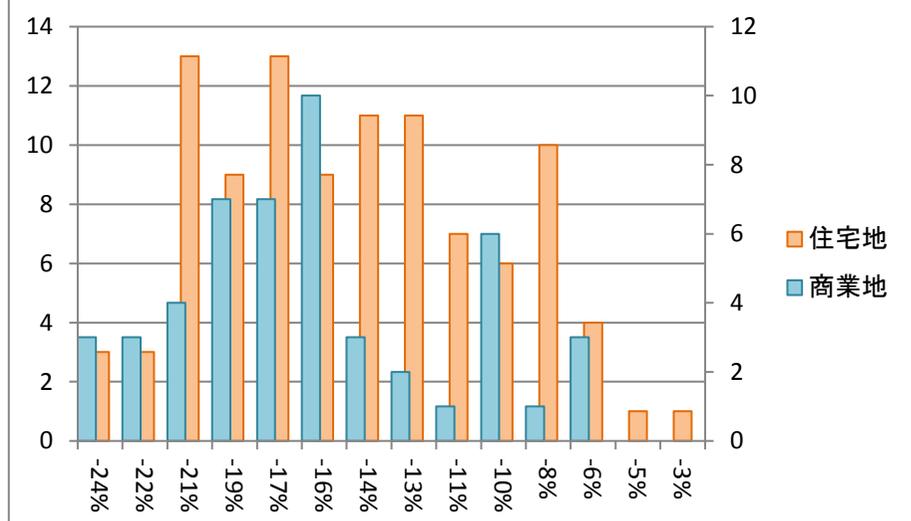
	全国平均	高松市	サンプル数	全国ランク	香川県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-45.8%	17	37/47	-43.0%	38	36/47
住宅地	-20.2%	-36.8%	35	45/47	-31.9%	82	44/47
その他	-33.1%	-50.1%	4	41/44	-47.5%	9	44/46
全体	-21.4%	-40.5%	56	45/47	-36.2%	129	46/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	高松市	サンプル数	全国ランク	香川県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-76.2%	3	40/47	-62.2%	6	38/47
住宅地	-30.1%	-27.7%	12	31/47	-17.8%	21	31/47
その他	-30.4%	-11.5%	1	9/27	-4.3%	2	13/35
全体	-35.2%	-35.7%	16	27/47	-26.0%	29	30/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	高松市	サンプル数	全国ランク	香川県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-15.3%	24	31/47	-16.7%	50	38/47
住宅地	-9.6%	-16.5%	48	44/47	-15.5%	101	45/47
その他	-10.5%	-20.8%	5	43/45	-20.7%	10	45/47
全体	-10.6%	-16.4%	77	42/47	-16.2%	161	45/47

※分布図は香川県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	高松市花ノ宮町3-4-22	商	193,000	1983	449,000	1991	233%
2	高松市上之町1-7-18	住	153,000	1983	320,000	1991	209%
3	高松市屋島西町字亥浜244 4番83	住	88,000	1983	174,000	1991	198%
4	高松市一宮町字山ノ神404 番3	住	83,000	1983	144,000	1991	173%
5	高松市屋島西町字成久176 1番17	住	96,000	1986	163,000	1991	170%
6	丸亀市田村町字橋の坪126 2番2外	商	148,000	1984	250,000	1992	169%
7	高松市高松町字津ノ村203 9番15	住	63,000	1983	105,000	1992	167%
8	高松市太田下町字藍谷222 3番1	住	105,000	1983	175,000	1991	167%
9	高松市仏生山町字城墟甲64 8番8	住	89,000	1983	147,000	1991	165%
10	丸亀市塩飽町50番3外	商	565,000	1983	930,000	1992	165%
11	高松市香西西町297番5	住	62,000	1983	102,000	1991	165%
12	高松市成合町字東下所734 番27	住	78,000	1983	123,000	1991	158%
13	丸亀市土器町東4丁目517 番	住	63,000	1983	96,000	1993	152%
14	高松市瀬戸内町43-12	他	72,000	1983	106,000	1991	147%
15	丸亀市田村町字向又1401 番8	住	67,000	1983	97,000	1994	145%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	高松市南新町4番3	商	5,450,000	1991	267,000	-95%
2	高松市御坊町10番16	商	2,700,000	1991	134,000	-95%
3	高松市瓦町2丁目12番2	商	2,100,000	1995	213,000	-90%
4	丸亀市塩飽町50番3外	商	930,000	1992	102,000	-89%
5	坂出市京町1-2-13	商	637,000	1991	82,700	-87%
6	高松市築地町16番15	商	910,000	1993	123,000	-86%
7	高松市天神前7-24	商	1,170,000	1993	165,000	-86%
8	高松市朝日町3-7-5	他	119,000	1992	20,000	-83%
9	高松市花園町3-1-6	住	458,000	1991	89,700	-80%
10	高松市中野町3-16	商	770,000	1992	156,000	-80%
11	観音寺市観音寺町字白浜甲 1160番1外	商	330,000	1993	69,100	-79%
12	高松市藤塚町2-4-8	商	580,000	1993	128,000	-78%
13	坂出市文京町1-2-8	商	315,000	1994	72,600	-77%
14	高松市花ノ宮町3-4-22	商	449,000	1991	106,000	-76%
15	高松市太田上町字下原754 番4	商	325,000	1994	79,100	-76%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	丸亀市幸町1-3-4	住	91,500	1983	126,000	1993	138%
17	善通寺市仙遊町2-6-6	住	50,700	1983	69,700	1994	137%
18	丸亀市十番丁4番	住	127,000	1983	169,000	1993	133%
19	観音寺市昭和町3-11-6	住	54,000	1983	67,600	1997	125%
20	坂出市入船町1丁目322番76外	他	42,000	1983	52,500	1992	125%
21	善通寺市上吉田町5-9-35	住	78,000	1983	96,200	1992	123%
22	坂出市京町1-2-13	商	540,000	1985	637,000	1991	118%
23	観音寺市茂木町4-1-34	住	69,500	1983	80,400	1992	116%
24	さぬき市寒川町石田東字東原甲1329番1	住	15,700	1994	17,100	1997	109%
25	丸亀市風袋町74番	住	114,000	1989	124,000	1992	109%
26	高松市磨屋町2番6外	商	540,000	2006	570,000	2008	106%
27	三豊市詫間町詫間字竹下3662番	住	22,500	1995	23,700	1999	105%
28	さぬき市長尾東字川西1039番3	住	46,500	1994	48,700	1997	105%
29	坂出市久米町1-26-16	商	225,000	1993	229,000	1994	102%
30	丸亀市今津町字経田735番8	住	97,000	1994	98,700	1995	102%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	高松市朝日町5丁目532番29	他	105,000	1994	25,700	-76%
17	高松市郷東町字乾新開796番131	他	73,000	1993	17,900	-75%
18	高松市錦町1-7-7	商	790,000	1993	195,000	-75%
19	坂出市久米町1-26-16	商	229,000	1994	58,700	-74%
20	高松市丸の内7-20	商	600,000	1994	158,000	-74%
21	観音寺市観音寺町字下柳甲3001番1	商	212,000	1995	56,400	-73%
22	丸亀市土器町北1丁目36番	他	84,700	1993	22,600	-73%
23	高松市昭和町1-11-21	住	590,000	1992	158,000	-73%
24	丸亀市田村町字橋の坪1262番2外	商	250,000	1992	67,100	-73%
25	丸亀市港町314番17外	他	82,700	1994	22,300	-73%
26	高松市一宮町字山ノ神404番3	住	144,000	1991	39,800	-72%
27	高松市香川町川東上字須賀1732番4	商	112,000	1995	31,600	-72%
28	高松市成合町字東下所734番27	住	123,000	1991	35,800	-71%
29	高松市宮脇町2-16-8	住	365,000	1991	107,000	-71%
30	仲多度郡琴平町五條字慶納624番5	商	151,000	1995	44,300	-71%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成