

平成31年地価公示の概要

I 調査の要領

1 地価公示とは

地価公示は、適正な地価の形成を図るため、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が標準地の価格を判定し、公表している。

2 価格の基準日

平成31年1月1日

3 対象区域及び調査地点〈標準地〉数

- ・ 対象区域 岡山県内の都市計画区域、その他の土地取引が相当程度見込まれる区域
- ・ 対象市町数 21〈14市7町 瀬戸内市、新庄村、奈義町、西粟倉村、久米南町、美咲町は調査地点なし〉
- ・ 調査地点(標準地)数 401地点 〈うち継続地点396地点〉

					合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	275	2	107	12	396
選定替地点	2	—	2	—	4
増設地点	—	—	—	1	1
計	277	2	109	13	401
廃止地点	1	—	—	—	1

II 調査結果の概要

- 全用途平均変動率は▲0.2%(前年▲0.3%)で、平成5年から27年連続で下落したが、下落幅は平成24年から毎年縮小している。
- 上昇地点は153カ所(前年:140カ所)で、平成24年から8年連続増加した。
- 住宅地は平成8年から下落が続き、平成24年から下落幅が縮小傾向にあったが、今回は僅かに下落幅が拡大した。
- 商業地は107地点のうち54地点が上昇し、2年連続の上昇となった。
- 工業地は12地点のうち9地点が上昇し、2年連続の上昇となった。
- 全用途平均変動率は、前年に続き、岡山市(1.1%(前年0.9%))と早島町(1.0%(前年0.7%))で上昇した。下落した19市町のうち、15市町は下落幅が縮小又は前年と同じで、倉敷市、総社市、真庭市、矢掛町は下落幅が拡大した。

1 地価変動率

継続地点〈396地点〉の平均変動率〔各継続地点の変動率の和を継続地点数で除したもの。〕は、▲0.2%(▲0.3%)と、今回も下落しているが、前年に引き続き、下落幅は縮小している。

【平成5年以来27年連続の下落】

(注) ()内は前年の変動率

(1) 用途別変動率

用途別平均変動率

(単位：%)

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
岡山県	▲0.6 (▲0.5)	▲1.5 (▲0.6)	0.7 (0.4)	1.2 (0.2)	▲0.2 (▲0.3)
全国	0.6 (0.3)	▲0.3 (▲0.4)	2.8 (1.9)	1.3 (0.8)	1.2 (0.7)

(注) 1 ()内は前年変動率

2 市町村別は、別表1を参照。

- 住宅地の平均変動率は、▲0.6% (▲0.5%) の下落となり、下落幅は僅かに拡大した。【平成8年以来24年連続の下落】
- 市町別で見ると、上昇している岡山市、早島町を除き、その他の市町で下落となった。【前年も同じ】

〈上昇している市町〉

早島町 0.9% (0.7%)

岡山市 0.4% (0.3%)

〈下落率の小さい市町〉

赤磐市 ▲0.1% (▲0.4%)

里庄町 ▲0.6% (▲0.7%)

〈下落率の大きい市町〉

真庭市 ▲2.6% (▲1.8%)

- 商業地の平均変動率は、0.7% (0.4%) の上昇となり、上昇幅が拡大した。【2年連続の上昇】
- 市町別で見ると、岡山市、倉敷市、総社市、早島町、里庄町で上昇、矢掛町で横ばい、その他の市町で下落となった。【前年は、上昇した岡山市、倉敷市、早島町、横ばいとなった総社市、里庄町、矢掛町を除く市町で下落】

〈上昇している市町〉

岡山市 2.4% (2.2%)

早島町 1.2% (0.7%)

倉敷市 0.6% (0.1%)

総社市 0.5% (0.0%)

里庄町 0.2% (0.0%)

〈横ばいの市町〉

矢掛町 0.0% (0.0%)

〈下落率の大きい市町〉

井原市 ▲2.6% (▲2.8%)

- 工業地の平均変動率は、1.2% (0.2%) の上昇となり、上昇幅が拡大した。【2年連続の上昇】
- 市町別で見ると、岡山市、倉敷市、玉野市、井原市、総社市で上昇し、勝央町で下落となった。【前年は、上昇となった岡山市、玉野市、総社市を除くその他の調査市町で下落】

(注) ()内は前年の変動率

(2) 主な地点別変動率

調査地点別にみると、上昇地点は住宅地で89カ所、宅地見込地で1カ所、商業地で54カ所、工業地で9カ所みられた。

上昇・横ばい地点の比較

	平成30年		平成31年	
	上昇地点数	横ばい地点数	上昇地点数	横ばい地点数
住宅地	83	26	89	30
宅地見込地	1	—	1	—
商業地	51	13	54	12
工業地	5	3	9	1
計	140	42	153	43

○ 上昇率の大きい地点

(単位：円/㎡、%)

用途	標準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			H30年	H31年		
住宅地	岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	107,000	113,000	5.6 (3.9)	大元駅の南西
	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	144,000	151,000	4.9 (5.1)	相生橋の北東
	岡山中-4	岡山市中区東川原字尾島東354番14	91,000	95,000	4.4 (3.4)	宇野小学校の北
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	140,000	146,000	4.3 (3.7)	上中野交番の東
商業地	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,300,000	1,400,000	7.7 (6.6)	桃太郎大通り 「K&Kビル」
	岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113 「錦町8-24」	337,000	361,000	7.1 (7.0)	県庁通り 「錦ビル」
	岡山北5-8	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	450,000	475,000	5.6 (5.1)	柳川電停の東 「OSIビル」
	岡山中5-1	岡山市中区国富3丁目658番16 「国富3-9-6」	99,000	104,000	5.1 (3.8)	岡山東郵便局の南西 「岡山明光販売株式会社外」

○ 下落率の大きい地点

用途	標準地番号	所在・地番	価格		変動率	備考
			H30年	H31年		
住宅地	倉敷-59	倉敷市真備町岡田字内沼288番12	30,000	24,700	▲17.7 (▲1.0)	岡田小学校の北東
	倉敷-50	倉敷市真備町有井字折敷田77番52外	40,700	33,600	▲17.4 (▲0.7)	まび記念病院の西
商業地	備前5-1	備前市東片上字西浜39番6	50,000	48,600	▲2.8 (▲2.9)	備前市役所の南西
	津山5-3	津山市日本原字東野328番	17,900	17,400	▲2.8 (▲2.7)	日本原バス停の東

(注) () 内は前年の変動率

2 価格水準

(1) 平均価格

全調査地点〈401地点〉の平均価格〔各調査地点の標準価格の和を当該地点数で除したもの。〕は、62,200円/㎡となっている。

用途別平均価格 (単位:円/㎡)

住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
43,600	12,200	114,800	23,600	62,200

(2) 用途別高価格地点

○ 住宅地は、「岡山北-3〈岡山市北区津島新野1丁目1164番12〉」が163,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成28年以来4年連続。昨年の価格は、159,000円/㎡】

○ 商業地は、「岡山北5-7〈岡山市北区本町2番101〉」が1,400,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成元年以来31年連続。この地点の過去の最高価格は、平成3年の8,600,000円/㎡】

高価格標準地

(単位:円/㎡)

用途	順位	標準地番号	所在・地番	価格	備考
住宅地	1	岡山北-3	岡山市北区津島新野1丁目1164番12 「津島新野1-7-23」	163,000 (159,000)	岡山大学農学部の南
	2	岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8 「伊島町1-3-42」	161,000 (157,000)	伊島小学校の南
	3	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	151,000 (144,000)	相生橋の北東
商業地	1	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,400,000 (1,300,000)	桃太郎大通り 「K&Kビル」
	2	岡山北5-23	岡山市北区柳町2丁目6番117 「柳町2-6-25」	580,000 (558,000)	大供交差点の北東 「朝日生命岡山柳町ビル」
	3	岡山北5-8	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	475,000 (450,000)	柳川電停の東 「OSIビル」