

令和元年地価調査の概要

I 調査の要領

1 目的

国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく土地に関する権利移転等に係る届出価格の審査規準とするとともに、一般の土地取引に対して指標を示すことにより適正な地価の形成を図るため、同法施行令第9条第1項の規定により基準地の標準価格を判定する。

2 価格の基準日

令和元年7月1日

3 対象地域及び調査地点〈基準地〉数

県内全市町村 367地点（うち継続地点364地点）

	用 途					林地	合 計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計		
継続地点	252	3	95	9	359	5	364
選定替地点	1	1	—	—	2	—	2
新規地点	1				1		1
計	254	4	95	9	362	5	367

II 調査結果の概要

岡山県の平成30年7月以降1年間の地価は、全用途平均変動率では下落、用途別では、宅地見込地、工業地で上昇、その他の用途は下落となったが、下落幅は縮小または横ばいとなっている。

また、市町村別に見ると、全用途平均では、岡山市、総社市、早島町において上昇、そのほかの市町村においては下落となった。このうち、14市町村において下落幅が縮小または前年と同じ、9市町村において下落幅が拡大、1市において上昇から下落に転じている。

【前年は、岡山市、倉敷市、早島町、総社市を除く市町村で下落】

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が92カ所、横ばい地点が33カ所、下落地点は239カ所である。

【前年は、上昇地点87カ所、横ばい地点29カ所、下落地点249カ所】

1 地価変動率

県内の全継続地点（林地を除く359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、▲0.7%（▲0.7%）であり、地価は下落しているが、下落幅は横ばいである。

【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

用途別にみると、住宅地▲1.0%(▲1.0%)、宅地見込地0.4%(0.3%)、商業地▲0.1%(▲0.2%)、工業地1.2%(0.6%)と、宅地見込地、工業地で上昇、住宅地、商業地で下落となっているが、下落幅は縮小または横ばいとなっている。

地域別・用途別平均変動率

地域	用途				全用途	林地
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地		
市	▲0.9 (▲0.9)	0.4 (0.3)	0.1 (0.1)	1.2 (0.6)	▲0.6 (▲0.6)	▲2.1 (▲2.0)
町村	▲1.7 (▲1.5)	— (—)	▲1.7 (▲1.8)	— (—)	▲1.7 (▲1.6)	— (—)
全地域	▲1.0 (▲1.0)	0.4 (0.3)	▲0.1 (▲0.2)	1.2 (0.6)	▲0.7 (▲0.7)	▲2.1 (▲2.0)

(注) 1 全用途は、林地を除く全地点の平均変動率
2 “—”は、該当地点なし

○ 住宅地の平均変動率は、▲1.0%(▲1.0%)と、下落しているが、下落幅は横ばいとなっている。【平成10年以来22年連続の下落】

また、市町村別でみると、岡山市、早島町で上昇、総社市で横ばいとなっているが、その他の市町村で下落している。

【前年は上昇となった岡山市、早島町を除く市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

- ①岡山市 0.6%(0.4%)
- ②早島町 0.2%(0.4%)

〈横ばいの市町村〉

- ①総社市 0.0%(▲0.4%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①新見市 ▲2.9%(▲2.8%)
- ②鏡野町 ▲2.5%(▲2.2%)
- ③真庭市 ▲2.4%(▲2.1%)

○ 商業地の平均変動率は、▲0.1%(▲0.2%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成4年以来28年連続の下落】

また、市町村別でみると、岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇、瀬戸内市、浅口市、美咲町で横ばいとなっているが、その他の市町村で下落している。

【前年は岡山市、倉敷市、総社市で上昇し、瀬戸内市、浅口市、早島町、美咲町で横ばいとなり、その他の市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

- ①岡山市 2.1%(1.9%)
- ②総社市 1.1%(0.6%)
- ③早島町 1.0%(0.0%)
- ④倉敷市 0.2%(0.7%)

〈横ばいの市町村〉

- 瀬戸内市 0.0%(0.0%)
- 浅口市 0.0%(0.0%)
- 美咲町 0.0%(0.0%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①和気町 ▲3.1%(▲3.0%)
- ②鏡野町 ▲3.0%(▲2.4%)
- ③勝央町 ▲2.7%(▲2.6%)

○ 工業地の平均変動率は、1.2%（0.6%）の上昇となり、上昇幅が拡大した。【2年連続の上昇】

また、市町村別でみると、継続調査地点のある9市のうち、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、瀬戸内市、赤磐市で上昇、備前市で横ばい、津山市、美作市では下落している。

【前年は岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、瀬戸内市、赤磐市で上昇、その他の市で下落】

(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52カ所、商業地で32カ所、宅地見込地で2カ所、工業地で6カ所みられた。

上昇・横ばい地点の比較

	平成30年		令和元年	
	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	48	18	52	20
商業地	31	10	32	12
宅地見込地	2	1	2	0
工業地	6	0	6	1
計	87	29	92	33

○ 上昇率の大きい地点

(単位：円/㎡、%)

用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			H30年	R元年		
住宅地	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	111,000	117,000	5.4 (5.7)	御南公園の東
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	106,000	111,000	4.7 (5.0)	操山中学校の西
	中(県)-1	岡山市中区門田屋敷1丁目167番2外 「門田屋敷1-5-15」	109,000	114,000	4.6 (4.8)	三勲小学校の南
	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	181,000	189,000	4.4 (2.3)	上伊福北公園の北西
	中(県)-7	岡山市中区東川原字尾島道東354番14	92,000	96,000	4.3 (2.2)	宇野小学校の北
	北(県)-7	岡山市北区田中158番114	94,000	98,000	4.3 (3.9)	御南中学校の北西
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,340,000	1,460,000	9.0 (7.2)	市役所筋 「両備ビル」
	北(県)5-3	岡山市北区柳町1丁目6番106外 「柳町1-6-7」	177,000	187,000	5.6 (5.4)	下石井公園の南西 「昭和興業株式会社」
	北(県)5-7	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	464,000	490,000	5.6 (5.5)	桃太郎大通り 「OSIビル」
	北(県)5-15	岡山市北区西古松西町9番102 「西古松西町9-29」	166,000	174,000	4.8 (3.8)	大元小学校の東 「ネットヨタ岡山(株)野田店」

(注) () 内は前年の変動率

○ 下落率の大きい地点

用途	基準地番号	所在・地番	価 格		変動率	備 考
			H30年	R元年		
住宅地	倉敷(県)-40	倉敷市真備町川辺字中曾 1692番13	34,100	28,600	▲16.1 (▲0.6)	川辺宿駅の北東
	井原(県)-5	井原市芳井町下鴨字川町 2983番3	3,230	3,100	▲4.0 (▲3.0)	共和郵便局の北
	新見(県)-11	新見市神郷油野字合ノ坪 2258番1	3,470	3,340	▲3.7 (▲3.6)	油野診療所の南西
	浅口(県)-3	浅口市寄島町字金光房 14963番	8,950	8,620	▲3.7 (▲3.2)	龍城院の西
	玉野(県)-8	玉野市北方字和田前 595番1	10,900	10,500	▲3.7 (▲3.5)	鉾立小学校の南西
	浅口(県)-4	浅口市寄島町字東新開 7576番2	27,300	26,300	▲3.7 (▲3.2)	寄島中学校の西
商業地	倉敷(県)5-17	倉敷市真備町川辺字藤ノ木 1920番1外	53,400	45,100	▲15.5 (▲0.7)	川辺宿駅の北 「空地」
	津山(県)5-5	津山市宮尾字胡麻田 230番3外	24,000	23,200	▲3.3 (▲2.8)	宮尾郵便局の東 「くめ診療所」
	和気(県)5-1	和気郡和気町和気字中 652番	22,300	21,600	▲3.1 (▲3.0)	北川病院の南西 「小原薬局」
	津山(県)5-6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	16,100	15,600	▲3.1 (▲3.6)	津山市加茂支所の南東 「Blanc」

(注) () 内は前年の変動率

2 価格水準

県内の全調査地点（林地を除く362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、46,100円/㎡となっている。

また、用途別にみると、住宅地29,300円/㎡、商業地94,800円/㎡、工業地18,000円/㎡などとなっている。

地域別・用途別平均価格 (単位:円/㎡、ただし林地は円/10a)

地域	用 途				全用途	林地
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地		
市	32,700	17,000	103,600	18,000	51,000	224,700
町 村	8,300	—	27,200	—	12,800	—
全 地 域	29,300	17,000	94,800	18,000	46,100	224,700

(1) 市町村別平均価格

○住宅地は、岡山市が56,400円/㎡と最も高く、倉敷市が46,400円/㎡、早島町が45,400円/㎡と続いている。

○商業地は、岡山市が189,500円/㎡と最も高く、倉敷市が91,800円/㎡、早島町が70,000円/㎡と続いている。

(単位:円/㎡)

用途	平均価格 の 高 い 市 町 村	平均価格	市町村別最高価格の基準地		
			基準地番号	所在・地番・住居表示	価格
住 宅 地	岡山市	56,400	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	189,000
	倉敷市	46,400	倉敷(県)-5	倉敷市浜町1丁目568番10 「浜町1-3-24」	85,500
	早島町	45,400	早島(県)-1	都窪郡早島町早島字中山4227番99	45,400
	総社市	37,100	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	57,500
	笠岡市	34,600	笠岡(県)-6	笠岡市笠岡字西ノ浜新田5628番37	42,200
商 業 地	岡山市	189,500	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,460,000
	倉敷市	91,800	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	360,000
	早島町	70,000	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地3457番1	70,000
	総社市	57,900	総社(県)5-1	総社市中央4丁目1番103	61,500
	笠岡市	57,800	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	69,300

(2)用途別高価格地点

- 住宅地は、「北(県)－1〈岡山市北区伊福町3丁目846番2〉」が189,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
【平成3年以来29年連続の最高価格地点、過去の最高価格は平成3年の360,000円/㎡、平成25年以来7年連続の上昇】
- 商業地は、「北(県)5－2〈岡山市北区錦町6番101外〉」が1,460,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
【平成3年以来29年連続の最高価格地点、過去の最高価格は平成3年の8,100,000円/㎡、平成25年以来7年連続の上昇】

(単位：円/㎡)

用途	順位	基準地番号	所在・地番	価格	備考
住宅地	1	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	189,000	上伊福北公園の北西
	2	北(県)-2	岡山市北区学南町1丁目21番6 「学南町1-15-35」	139,000	県総合グラウンドの東
	3	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	117,000	御南公園の東
	4	中(県)-1	岡山市中区門田屋敷1丁目167番2外 「門田屋敷1-5-15」	114,000	三敷小学校の南
	5	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	111,000	操山中学校の西
商業地	1	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,460,000	市役所筋 「両備ビル」
	2	北(県)5-12	岡山市北区駅元町30番111 「駅元町30-13」	590,000	JR岡山駅運動公園口(西口) 「横田ビル」
	3	北(県)5-7	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	490,000	桃太郎大通り 「OSIビル」
	4	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	360,000	倉敷駅前倉敷中央通り 「藤徳物産ビル」
	5	北(県)5-4	岡山市北区表町2丁目2番113 「表町2-2-80」	328,000	表町商店街 「Omotecho Style Store」

3 共通地点

国が実施する地価公示（調査基準日：1月1日）と都道府県が実施する地価調査（同：7月1日）の連携を図り土地取引価格に対してより指標性を高めるため、地価公示の標準地と同一地点である基準地を設け、半年ごとの価格を公表している。

地価公示との共通地点を設定する地域及び用途別地点数

地域 用途	岡山市	倉敷市	津山市	玉野市	笠岡市	総社市	計
住宅地	5	4	1	1	1	1	13
商業地	2	1	—	—	1	—	4
計	7	5	1	1	2	1	17

今年の共通地点17地点（住宅地13地点、商業地4地点）について、前半（H30.7月～H30.12月）と後半（H31.1月～R元.7月）の変動率を比較すると、前半に比べ後半の方が上昇幅が拡大または下落幅が縮小している地点が6地点、同程度が7地点である。

共通地点の半年ごとの上昇幅・下落幅の比較

前半より後半の 上昇幅拡大又は下落幅縮小	前半＝後半	前半より後半の 上昇幅縮小又は下落幅拡大	計
6	7	4	17

【参 考】

○ 岡山県全体の平均変動率の推移

(単位：%)

年 用途	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元
住宅地	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 2.5	▲ 2.9	▲ 2.7	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 1.0
商業地	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 3.2	▲ 3.9	▲ 3.5	▲ 3.2	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1
全用途	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 2.7	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.7

○ 中国地方及び全国の用途別平均変動率一覧表

(単位：%)

県名	用 途				全用途
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
岡山県	▲ 1.0 (▲ 1.0)	0.4 (0.3)	▲ 0.1 (▲ 0.2)	1.2 (0.6)	▲ 0.7 (▲ 0.7)
広島県	0.1 (0.0)	▲ 1.3 (▲ 0.6)	1.7 (1.3)	2.2 (1.7)	0.6 (0.4)
鳥取県	▲ 1.0 (▲ 1.2)	0.2 (▲ 0.8)	▲ 0.8 (▲ 0.9)	0.8 (0.4)	▲ 0.9 (▲ 1.1)
島根県	▲ 1.2 (▲ 1.5)	▲ 0.5 (▲ 0.4)	▲ 1.3 (▲ 1.6)	▲ 1.1 (▲ 1.2)	▲ 1.2 (▲ 1.5)
山口県	▲ 0.6 (▲ 0.9)	▲ 0.8 (▲ 0.7)	▲ 0.7 (▲ 0.9)	▲ 0.5 (▲ 0.8)	▲ 0.6 (▲ 0.9)
全 国	▲ 0.1 (▲ 0.3)	0.0 (▲ 0.3)	1.7 (1.1)	1.0 (0.5)	0.4 (0.1)

(注) () 内は前年の変動率