

令和5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5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367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	254	4	95	9	362	5	367
選定替地点	—	—	—	—	—	—	—
計	254	4	95	9	362	5	367

II 調査結果の概要

岡山県の令和4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、住宅地で下落、その他の用途は上昇となった。

また、市町村別に見ると、全用途平均では、岡山市、倉敷市、総社市、早島町において上昇、その他の市町村においては下落となった。また、下落となった23市町村のうち、12市町において下落幅が縮小し、7市町村において前年と同じ下落幅となった。

【前年も、岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇、その他市町村で下落】

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が124地点、横ばい地点が41地点、下落地点は202地点である。

【前年は、上昇地点109地点、横ばい地点37地点、下落地点220地点】

1 地価変動率

県内の全継続地点〈林地を除く362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、▲0.1%（▲0.4%）となった。

【平成5年以来31年連続の下落】

（注）（ ）内は前年の変動率

(1) 用途別平均変動率

用途別にみると、住宅地▲0.5% (▲0.7%)、宅地見込地1.9% (1.5%)、商業地0.7% (0.2%)、工業地1.5% (1.5%)と、住宅地で下落、その他は上昇となっている。

地域別・用途別平均変動率 (単位：%)

地域	用途				全用途	林地
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地		
市	▲0.4 (▲0.6)	1.9 (1.5)	0.8 (0.4)	1.5 (1.5)	0.0 (▲0.2)	▲2.1 (▲2.0)
町村	▲1.3 (▲1.4)	— (—)	▲0.5 (▲1.1)	— (—)	▲1.1 (▲1.3)	— (—)
全地域	▲0.5 (▲0.7)	1.9 (1.5)	0.7 (0.2)	1.5 (1.5)	▲0.1 (▲0.4)	▲2.1 (▲2.0)

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

- 住宅地の平均変動率は、▲0.5% (▲0.7%)と下落しているが、下落幅は縮小している。【平成10年以来26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、その他の市町村で下落している。

【前年も岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇、その他の市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

- ①岡山市 1.1% (0.6%)
- ②総社市 1.0% (0.7%)
- ③倉敷市 0.8% (0.6%)
- ④早島町 0.4% (0.4%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①美作市 ▲2.9% (▲2.4%)
- ②鏡野町 ▲2.1% (▲2.3%)
- ③高梁市 ▲2.0% (▲2.3%)
- ③新見市 ▲2.0% (▲2.2%)

- 商業地の平均変動率は、0.7% (0.2%)と上昇し、上昇幅は拡大している。【2年連続の上昇】

また、市町別でみると、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、瀬戸内市、浅口市、早島町で上昇、和気町、里庄町、勝央町、久米南町で横ばいとなっており、その他の市町で下落している。

【前年は岡山市、倉敷市、総社市、瀬戸内市、浅口市、早島町で上昇、里庄町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

- ①早島町 2.6% (2.4%)
- ②岡山市 2.5% (1.9%)
- ③総社市 2.4% (1.7%)
- ④倉敷市 1.7% (1.2%)
- ⑤瀬戸内市 0.6% (0.6%)
- ⑥浅口市 0.2% (0.1%)
- ⑦笠岡市 0.1% (▲0.2%)

〈下落率の大きい市町〉

- ①美作市 ▲2.5% (▲2.4%)
- ②吉備中央町 ▲2.1% (▲2.1%)
- ②真庭市 ▲2.1% (▲2.4%)

- 工業地の平均変動率は、1.5%（1.5%）と上昇し、上昇幅は前年と同じとなっている。【6年連続の上昇】

また、市別でみると、継続調査地点のある9市のうち、岡山市、倉敷市、津山市、笠岡市、総社市、瀬戸内市、赤磐市で上昇、備前市、美作市で横ばいとなっている。

【前年も岡山市、倉敷市、津山市、笠岡市、総社市、瀬戸内市、赤磐市で上昇、備前市、美作市で横ばい】

(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69地点、宅地見込地で3地点、商業地で45地点、工業地で7地点みられた。

上昇・横ばい地点の比較

	令和4年		令和5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	61	21	69	24
宅地見込地	3	0	3	0
商業地	38	13	45	15
工業地	7	2	7	2
林地	0	1	0	0
計	109	37	124	41

○ 上昇率の大きい地点

(単位：円/m²、%)

用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率 ()	備考
			R4年	R5年		
住宅地	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	131,000	142,000	8.4 (5.6)	御南公園の東
	北(県)-7	岡山市北区田中158番114	108,000	116,000	7.4 (4.9)	御南中学校の北西
	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目 846番2 「伊福町3-27-5」	205,000	215,000	4.9 (2.5)	上伊福北公園の北西
	北(県)-5	岡山市北区大安寺南町 1丁目10番101外 「大安寺南町1-10-30」	95,500	100,000	4.7 (3.0)	高柳西町バス停の北西
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目 539番7 「国富3-6-26」	117,000	122,000	4.3 (1.7)	操山中学校の西
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,720,000	1,830,000	6.4 (9.6)	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」	206,000	218,000	5.8 (5.6)	岡山柳町郵便局の北東 「昭和興業(株)」
	北(県)5-8	岡山市北区大供表町 2番106外	145,000	153,000	5.5 (3.6)	岡山市水道局の西 空地(駐車場)
	北(県)5-6	岡山市北区富田町1丁目 7番111外 「富田町1-7-14」	177,000	186,000	5.1 (2.9)	岡山地方裁判所の南西 「サンヒルズビル」
	北(県)5-10	岡山市北区南方2丁目 355番2 「南方2-8-23」	184,000	193,000	4.9 (2.8)	岡山地方裁判所の北 「ロイヤルミッテ」

(注) () 内は前年の変動率

「 」内は住居表示

○ 下落率の大きい地点

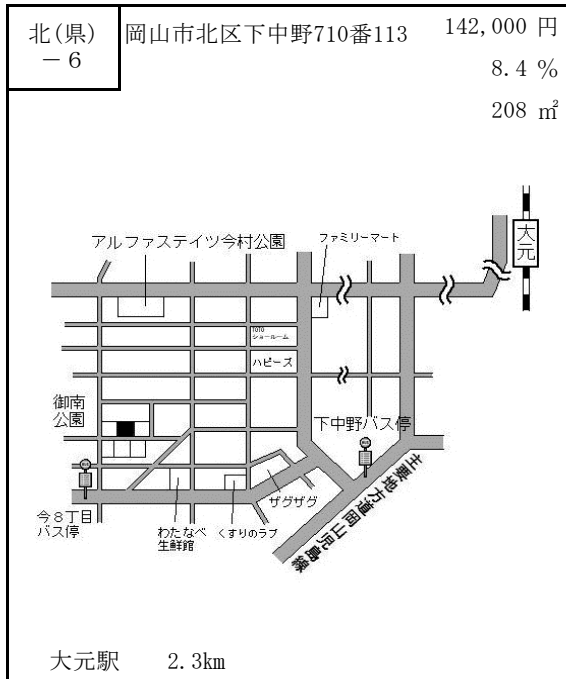
用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価 格		変動率	備 考
			R4年	R5年		
住 宅 地	美作(県)-10	美作市東青野字屋敷469番	1,980	1,900	▲4.0 (▲2.5)	東粟倉小学校(閉校)の北東
	美作(県)-7	美作市古町字与左エ門田1369番4	8,250	7,930	▲3.9 (▲2.9)	大原駅の北西
	美作(県)-9	美作市東吉田字フカ田42番1	3,370	3,240	▲3.9 (▲2.6)	東吉田バス停の西
	美作(県)-8	美作市壬生字福原133番2	3,950	3,800	▲3.8 (▲2.9)	大吉郵便局の北西
	玉野(県)-7	玉野市渋川3丁目1508番1「渋川3-13-5」	21,700	20,900	▲3.7 (▲3.6)	渋川港の北
商 業 地	美作(県)5-3	美作市古町字川屋田1783番6	14,500	13,900	▲4.1 (▲3.3)	美作市立大原病院の南「新免寝装店」
	鏡野(県)5-2	苫田郡鏡野町奥津川西字サジチ244番1	15,200	14,800	▲2.6 (▲3.2)	奥津温泉郵便局の南西「リカーショップトモヤス」
	真庭(県)5-2	真庭市勝山字蔵ノ脇812番6外	28,000	27,300	▲2.5 (▲2.8)	JR中国勝山駅の北東「JA晴れの国岡山勝山支店」
	美作(県)5-5	美作市江見字花焼田448番4	16,400	16,000	▲2.4 (▲2.4)	作東郵便局の北東「喫茶コス」
	真庭(県)5-1	真庭市下皆部字諸口270番10外	16,500	16,100	▲2.4 (▲2.9)	北房小学校の西「原時計店」
	赤磐(県)5-2	赤磐市周匝字下十六688番1	24,900	24,300	▲2.4 (▲2.7)	吉井中学校の南空店舗

(注) () 内は前年の変動率
「 」内は住居表示

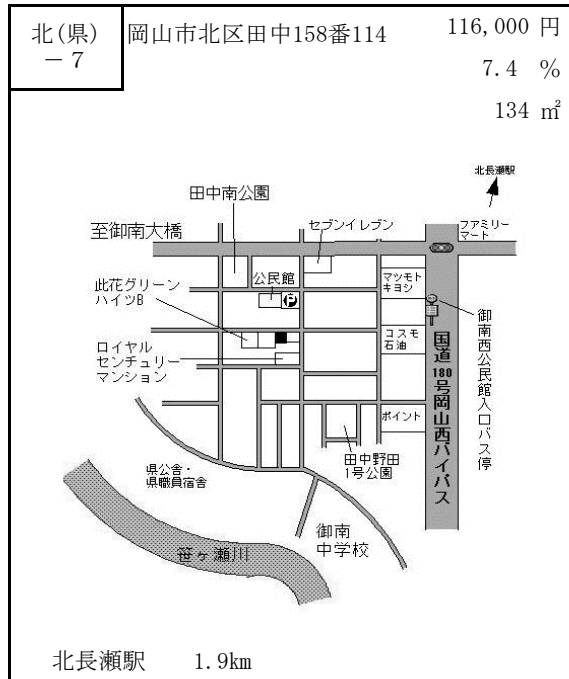
○ 上昇率の大きい地点

・ 住宅地

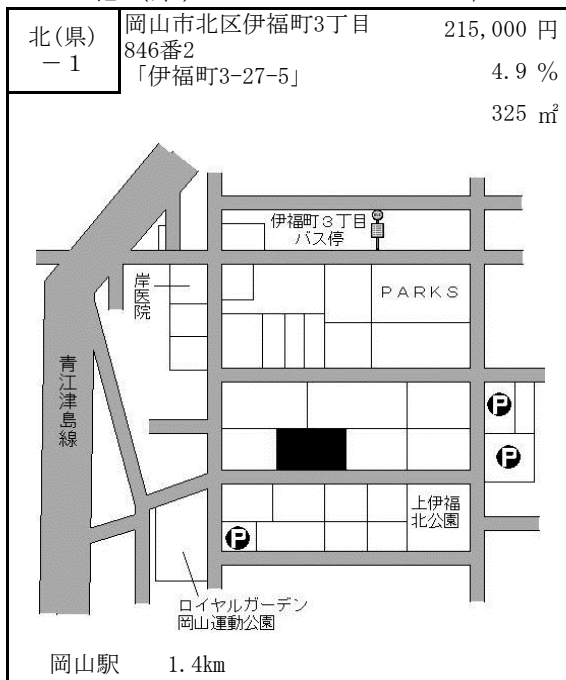
北(県) - 6 8.4%



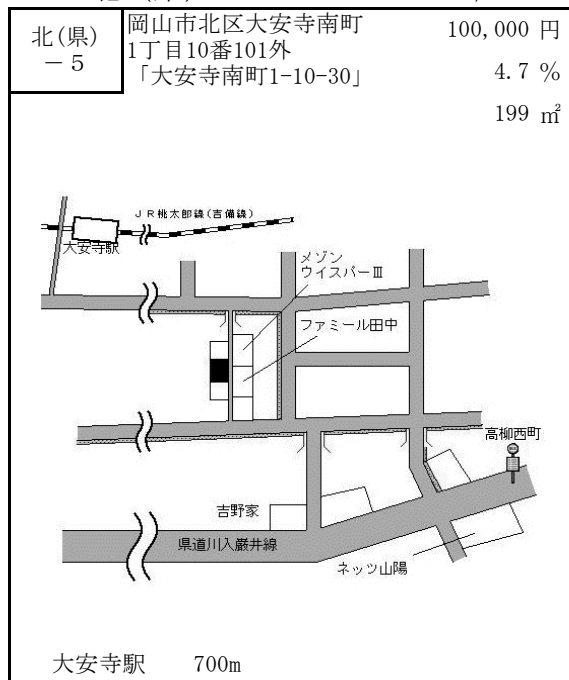
北(県) - 7 7.4%



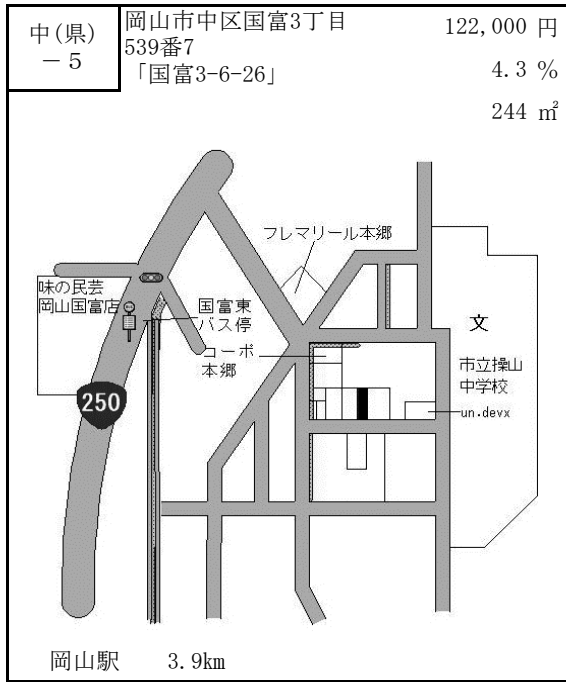
北(県) - 1 4.9%



北(県) - 5 4.7%

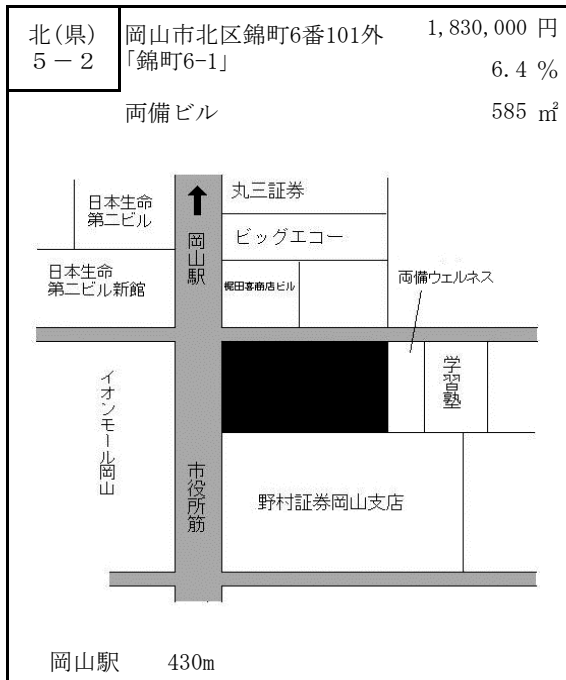


中 (県) - 5 4.3%

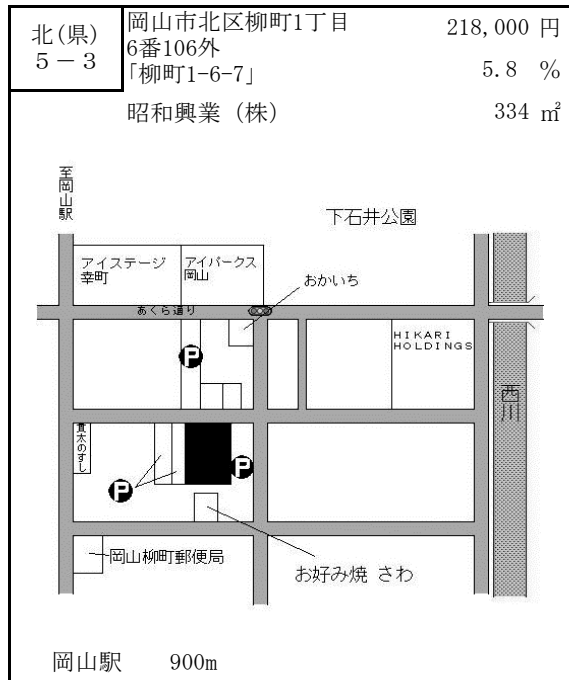


・商業地

北 (県) 5 - 2 6.4%



北 (県) 5 - 3 5.8%



北(県) 5-8 5.5%

北(県) 5-8	岡山市北区大供表町 2番106外	153,000 円 5.5 %
空地(駐車場)		301 m ²

岡山駅 1.7km

北(県) 5-6 5.1%

北(県) 5-6	岡山市北区富田町1丁目 7番111外 「富田町1-7-14」	186,000 円 5.1 %
サンヒルズビル		226 m ²

岡山駅 1km

北(県) 5-10 4.9%

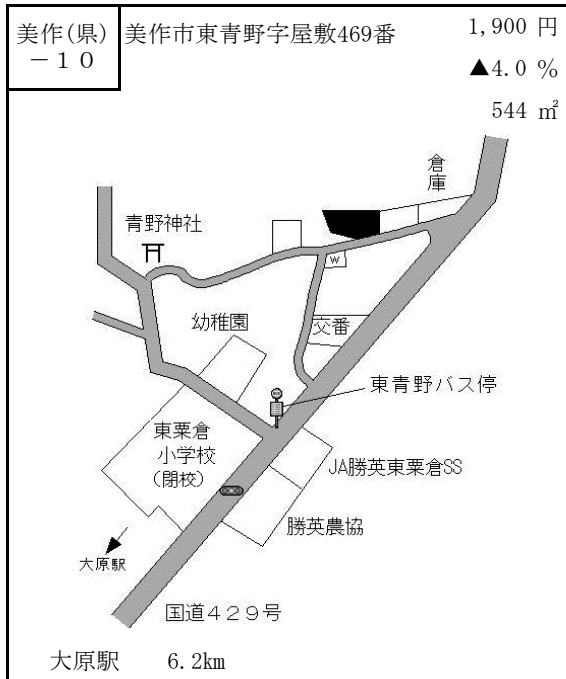
北(県) 5-10	岡山市北区南方2丁目 355番2 「南方2-8-23」	193,000 円 4.9 %
ロイヤルミッテ		236 m ²

岡山駅 1.4km

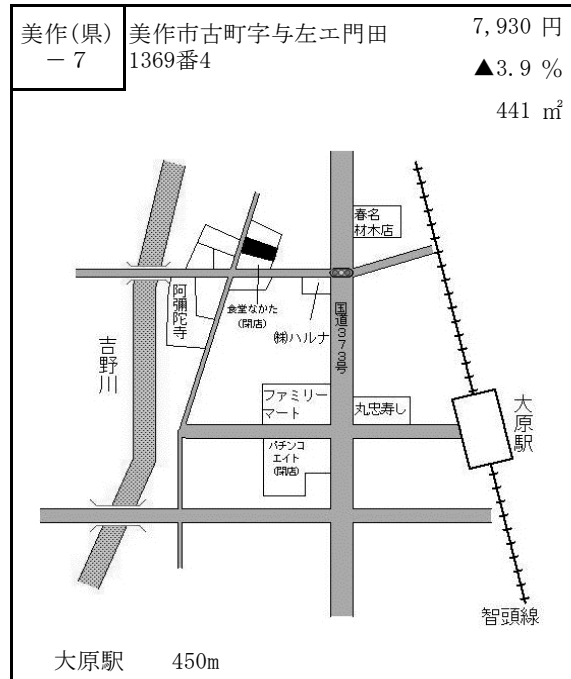
○ 下落率の大きい地点

・ 住宅地

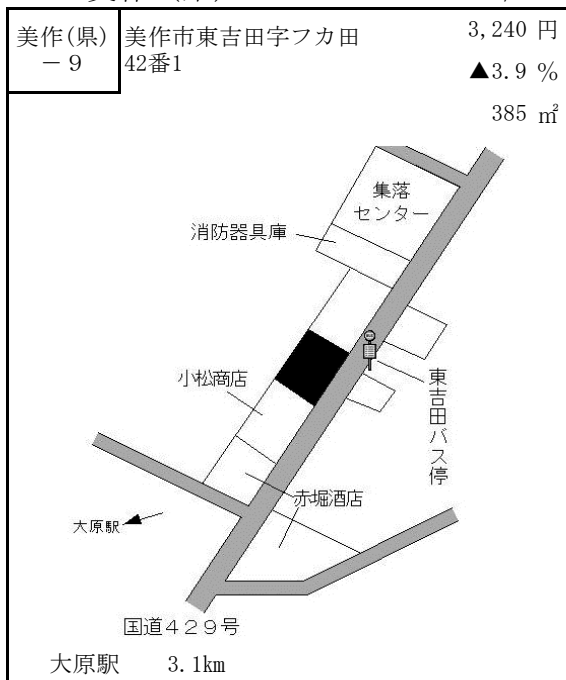
美作 (県) - 10 ▲ 4.0%



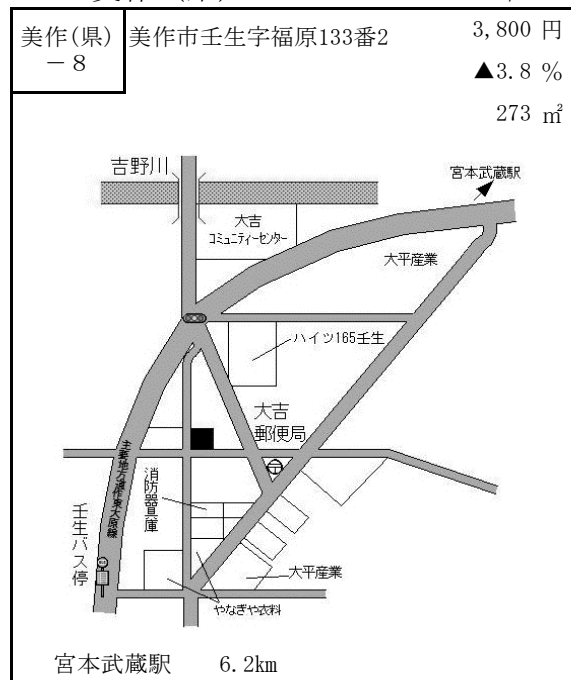
美作 (県) - 7 ▲ 3.9%



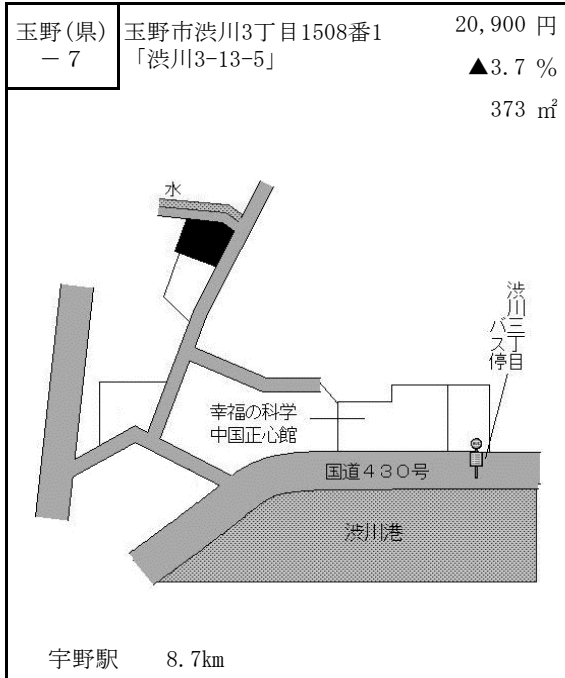
美作 (県) - 9 ▲ 3.9%



美作 (県) - 8 ▲ 3.8%



玉野（県） - 7 ▲ 3.7%

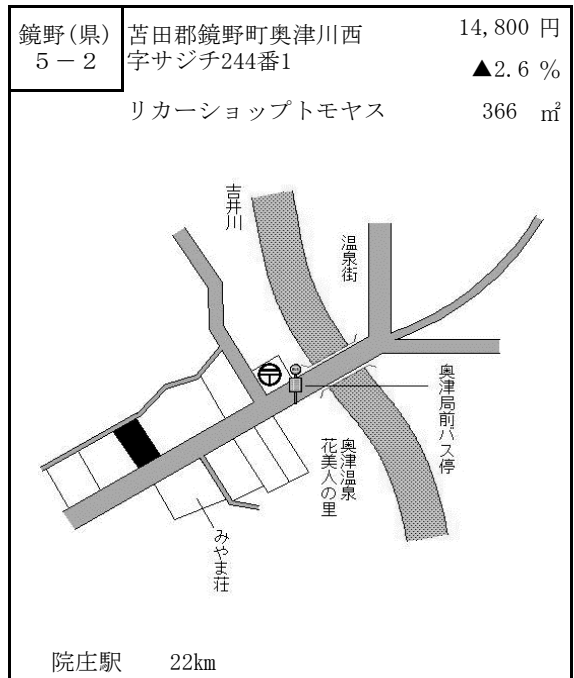


・商業地

美作（県） 5 - 3 ▲ 4.1%



鏡野（県） 5 - 2 ▲ 2.6%



真庭 (県) 5-2 ▲ 2.5%

真庭(県) 5-2	真庭市勝山字蔵ノ脇 812番6外	27,300 円 ▲2.5%
JA晴れの国岡山勝山支店		801 m ²

中国勝山駅 240m

美作 (県) 5-5 ▲ 2.4%

美作(県) 5-5	美作市江見字花焼田448番4	16,000 円 ▲2.4%
喫茶ココス		176 m ²

美作江見駅 800m

真庭 (県) 5-1 ▲ 2.4%

真庭(県) 5-1	真庭市下砦部字諸口 270番10外	16,100 円 ▲2.4%
原時計店		263 m ²

美作落合駅 16km

赤磐 (県) 5-2 ▲ 2.4%

赤磐(県) 5-2	赤磐市周匝字下十六688番1	24,300 円 ▲2.4%
空店舗		657 m ²

吉井中学校前バス停 190m

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、48,400円/㎡となっている。

また、用途別にみると住宅地29,800円/㎡、商業地102,500円/㎡、工業地18,800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	33,300	17,800	112,500	18,800	53,800	202,500
町 村	8,000	—	26,600	—	12,400	—
全地域	29,800	17,800	102,500	18,800	48,400	202,500

(1) 市町村別平均価格

○住宅地は岡山市が59,500円/㎡と最も高く、倉敷市が47,600円/㎡、早島町が45,900円/㎡と続いている。

○商業地は岡山市が212,700円/㎡と最も高く、倉敷市が97,700円/㎡、早島町が75,100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	59,500	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	215,000
	倉敷市	47,600	倉敷(県)-5	倉敷市浜町1丁目568番10 「浜町1-3-24」	92,700
	早島町	45,900	早島(県)-1	都窪郡早島町早島字中山4227番99	45,900
	総社市	38,400	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	61,800
	笠岡市	34,200	笠岡(県)-6	笠岡市笠岡字西ノ浜新田5628番37	42,000
商業地	岡山市	212,700	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,830,000
	倉敷市	97,700	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	402,000
	早島町	75,100	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地3457番1	75,100
	総社市	61,200	総社(県)5-1	総社市中央4丁目1番103	65,900
	笠岡市	57,000	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	68,800

(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215,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【平成3年以来33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11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1,830,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【平成3年以来33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11年連続の上昇】

(単位：円/㎡)

用途	順位	基準地番号	所在・地番・住居表示	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」	215,000	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」	150,000	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	142,000	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」	126,000	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」	122,000	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」	1,830,000	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」	653,000	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」	543,000	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」	402,000	倉敷駅前倉敷中央通り 「FJK倉敷駅前ビル」
	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〈R4.7月～R4.12月〉と後半〈R5.1月～R5.7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している地点が5地点、同程度が8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	前半＝後半	前半より後半の 上昇幅縮小又は下落幅拡大	計
5	8	4	17