

# 令和6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

令和6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397地点〉

					合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	273	2	109	13	397
選定替地点	1	—	—	—	1
復活地点	3	—	—	—	3
計	277	2	109	13	401
休止地点	3	—	—	—	3

## II 調査結果の概要

岡山県の令和5年1月以降1年間の地価は、全用途平均変動率で上昇し、用途別においても、全ての用途で上昇した。

また、市町別に見ると、全用途平均では岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、早島町、勝央町において上昇、里庄町において横ばい、その他の市町において下落となった。また、下落した14市町のうち、8市町で下落幅が縮小した。

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

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が223地点、横ばい地点が58地点、下落地点が116地点である。

【前年は、上昇地点201地点、横ばい地点54地点、下落地点142地点】

### 1 地価変動率

継続地点〈397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、1.1%（0.7%）の上昇となった。

【2年連続の上昇】

（注）（ ）内は前年の変動率

## (1) 用途別平均変動率

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	0.8 ( 0.4)	1.4 ( 1.1)	1.8 ( 1.6)	1.9 ( 1.7)	1.1 ( 0.7)
全国	2.0 ( 1.4)	0.5 ( 0.1)	3.1 ( 1.8)	4.2 ( 3.1)	2.3 ( 1.6)

(注) 1 ( ) 内は前年変動率

2 市町別は、別表1を参照

- 住宅地の平均変動率は、0.8% (0.4%) と上昇し、上昇幅は拡大した。  
【2年連続の上昇】
- 市町別でみると、岡山市、倉敷市、総社市、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となった。  
【前年は、岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、早島町、里庄町で上昇、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町	3.1% ( 2.3%)
岡山市	1.7% ( 1.0%)
総社市	1.5% ( 1.0%)
倉敷市	1.1% ( 0.8%)
浅口市	0.2% ( 0.1%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲2.1% (▲2.1%)
備前市	▲1.7% (▲1.4%)
真庭市	▲1.5% (▲1.8%)

- 商業地の平均変動率は、1.8% (1.6%) と上昇し、上昇幅は拡大した。  
【3年連続の上昇】
- 市町別でみると、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、浅口市、早島町、矢掛町で上昇、和気町、里庄町、鏡野町で横ばい、その他の市町で下落となった。  
【前年は、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、早島町で上昇、里庄町、矢掛町、鏡野町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町	4.0% ( 3.0%)
岡山市	3.6% ( 3.4%)
総社市	2.7% ( 2.8%)
倉敷市	1.8% ( 1.5%)
笠岡市	0.3% ( 0.2%)
矢掛町	0.3% ( 0.0%)
浅口市	0.1% (▲0.3%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲1.8% (▲2.0%)
吉備中央町	▲1.8% (▲1.7%)
備前市	▲1.7% (▲1.9%)

- 工業地の平均変動率は、1.9% (1.7%) と上昇し、上昇幅は拡大した。  
【7年連続の上昇】
- 市町別でみると、調査地点のある6市町のうち、岡山市、倉敷市、井原市、総社市、勝央町で上昇、玉野市で横ばいとなった。  
【前年も、岡山市、倉敷市、井原市、総社市、勝央町で上昇、玉野市で横ばい】

(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137地点、宅地見込地で1地点、商業地で73地点、工業地で12地点となった。

上昇・横ばい地点の比較

	令和5年		令和6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	125	34	137	43
宅地見込地	1	1	1	1
商業地	64	17	73	13
工業地	11	2	12	1
計	201	54	223	58

○ 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
			R5年	R6年		
住宅地	岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	136,000	147,000	8.1 (7.9)	御南公園の東
	岡山北-16	岡山市北区平田158番110	108,000	115,000	6.5 (4.9)	平田公園の南
	岡山北-2	岡山市北区番町1丁目10番 「番町1-9-6」	141,000	150,000	6.4 (3.7)	岡山地方裁判所の北東
	岡山北-15	岡山市北区田中110番102	116,000	123,000	6.0 (5.5)	辰巳西公園の北西
商業地	岡山北5-12	岡山市北区表町2丁目 3番125外 「表町2-3-41」	281,000	305,000	8.5 (8.1)	天満屋岡山本店の南東 「もみじ銀行岡山支店」
	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,650,000	1,780,000	7.9 (7.8)	桃太郎大通り 「K&Kビル」
	岡山北5-23	岡山市北区柳町2丁目6番117 「柳町2-6-25」	697,000	748,000	7.3 (8.4)	大供交差点の北 「朝日生命岡山柳町ビル」
	岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113 「錦町8-24」	424,000	454,000	7.1 (7.1)	県庁通り 「錦ビル」

(注) ( ) 内は前年の変動率、「 」内は住居表示

○ 下落率の大きい地点

(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
			R5年	R6年		
住宅地	倉敷-33	倉敷市下津井1丁目420番 「下津井1-10-2」	32,800	31,800	▲3.0 (▲3.0)	下津井西小学校の南西
	玉野-9	玉野市玉原2丁目1091番233 「玉原2-4-14」	31,900	31,000	▲2.8 (▲3.0)	玉原市民センターの北東
商業地	津山5-3	津山市日本原字東野328番	15,800	15,400	▲2.5 (▲2.5)	勝北郵便局の東 「ほんごう」
	真庭5-2	真庭市落合垂水字長畑 183番6外	28,300	27,600	▲2.5 (▲2.7)	中国銀行落合支店の南 「ヘアーサロンイケダ」

(注) ( ) 内は前年の変動率、「 」内は住居表示

## 2 価格水準

### (1) 平均価格

全調査地点〈401地点〉の平均価格〔各調査地点の公示価格の和を当該地点数で除したものである。〕は、67,700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
45,900 (45,000)	12,900 (12,700)	129,300 (124,300)	25,100 (24,700)	67,700 (65,800)

(注) ( ) 内は前年の平均価格

### (2) 用途別高価格地点

- 住宅地は「岡山北-1〈岡山市北区伊島町1丁目1136番8〉」が190,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【4年連続。この地点の過去の最高価格は、平成3年の323,000円/㎡】
- 商業地は「岡山北5-7〈岡山市北区本町2番101〉」が1,780,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成元年以来36年連続。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・住居表示	価格	備考
住宅地	1	岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8 「伊島町1-3-42」	190,000 (180,000)	伊島小学校の南
	2	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」	185,000 (176,000)	岡山大学農学部南
	3	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	180,000 (170,000)	上中野交番の東
		岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	180,000 (170,000)	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」	1,780,000 (1,650,000)	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」	748,000 (697,000)	大供交差点の北 「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」	551,000 (534,000)	桃太郎大通り 「OSIビル」

(注) ( ) 内は前年の価格、「 」内は住居表示