

平成28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

平成28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 366地点〈うち継続地点365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	253	4	94	9	360	5	365
選定替地点	—	—	1	—	1	—	1
計	253	4	95	9	361	5	366

II 調査結果の概要

岡山県の平成27年7月以降1年間の地価は、用途別平均変動率では、すべての用途で下落となったが、下落幅は、全用途、住宅地、商業地で前年と同じ、宅地見込地は下落に転じ、工業地で下落幅が拡大している。

また、市町村別に見ると、全用途平均では、岡山市、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、12市町村において下落幅が縮小または前年と同じ、13市町村において下落幅が拡大している。【前年も、岡山市、早島町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63カ所、横ばい地点が31カ所、下落地点は271カ所である。

【前年は、上昇地点57カ所、横ばい地点33カ所、下落地点276カ所】

1 地価変動率

県内の全継続地点〈林地を除く360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、▲1.3%（▲1.3%）と、今回も地価は下落しており、下落幅は昨年と同じとなっている。

【平成5年以来24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▲1.4%(▲1.4%)、宅地見込地▲0.2%(0.1%)、商業地▲1.0%(▲1.0%)、工業地▲1.4%(▲1.1%)と、住宅地、商業地は、下落幅が前年と同じとなっており、宅地見込地で上昇から下落に転じ、工業地で下落幅が拡大している。

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	▲1.3 (▲1.3)	▲0.2 (0.1)	▲0.7 (▲0.8)	▲1.4 (▲1.1)	▲1.1 (▲1.2)	▲2.2 (▲2.3)
町村	▲1.9 (▲1.8)	— (—)	▲2.5 (▲2.5)	— (—)	▲2.1 (▲2.0)	— (—)
全地域	▲1.4 (▲1.4)	▲0.2 (0.1)	▲1.0 (▲1.0)	▲1.4 (▲1.1)	▲1.3 (▲1.3)	▲2.2 (▲2.3)

(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、▲1.4%(▲1.4%)と、下落しており、下落幅は前年と同じとなっている。【平成10年以来19年連続の下落】

また、市町村別でみると、上昇している早島町を除き、その他の市町村で下落している。【前年も上昇となった早島町を除く市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

早島町 0.7%(0.7%)

〈下落率の小さい市町村〉

①岡山市 ▲0.1%(▲0.2%)

②倉敷市 ▲0.6%(▲0.7%)

〈下落率の大きい市町村〉

①新見市 ▲2.7%(▲2.2%)

②井原市 ▲2.6%(▲2.5%)

③鏡野町 ▲2.5%(▲2.5%)

③吉備中央町▲2.5%(▲1.3%)

○ 商業地の平均変動率は、▲1.0%(▲1.0%)と、下落しており、下落幅は前年と同じとなっている。【平成4年以来25年連続の下落】

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

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

〈上昇している市町村〉

岡山市 1.1%(1.1%)

〈横ばいの市町村〉

総社市 0.0%(0.0%)

早島町 0.0%(0.0%)

〈下落率の大きい市町村〉

①吉備中央町▲4.0%(▲3.3%)

②美作市 ▲3.8%(▲3.3%)

③津山市 ▲3.3%(▲3.6%)

(注) ()内は前年の変動率

○ 工業地の平均変動率は、▲ 1.4% (▲ 1.1%) と、下落しており、下落幅は拡大している。【平成7年以来22年連続の下落】
 また、市町村別でみると、調査地点のある8市のうち、岡山市で上昇、赤磐市で横ばいとなっているが、その他の市では下落している。【前年は岡山市を除く市で下落】 (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36カ所、商業地で24カ所、宅地見込地で2カ所、工業地で1カ所みられた。

上昇・横ばい地点の比較

	平成27年		平成28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	29	20	36	17
商業地	25	12	24	12
宅地見込地	2	0	2	0
工業地	1	1	1	2
計	57	33	63	31

○ 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
			H27年	H28年		
住宅地	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」	94,500	99,000	4.8 (3.3)	三敷小学校の南
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	93,000	96,500	3.8 (2.9)	操山中学校の西
	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	167,000	172,000	3.0 (3.1)	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」	80,000	82,200	2.8 (2.6)	大野小学校の東
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,100,000	1,180,000	7.3 (14.6)	市役所筋 「両備ビル」
	中(県)5-1	岡山市中区中納言町32番外 「中納言町7-22」	93,700	98,000	4.6 (3.0)	中納言電停の北 「藤本表具店」
	北(県)5-11	岡山市北区南方1丁目6番103外 「南方1-6-3」	139,000	143,000	2.9 (1.5)	岡山地方裁判所の北口 「岡崎ビル」
	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」	144,000	148,000	2.8 (2.1)	岡山地方裁判所の南 「サンヒルズビル」
	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	316,000	325,000	2.8 (2.3)	倉敷駅前倉敷中央通り 「藤徳物産ビル」
	倉敷(県)5-3	倉敷市幸町536番7外 「幸町1-4」	107,000	110,000	2.8 (1.9)	倉敷税務署の北 「ジブラルタ生命倉敷ビル」
	倉敷(県)5-5	倉敷市鶴形1丁目662番2 「鶴形1-12-3」	144,000	148,000	2.8 (1.4)	倉敷郵便局の南東 「ユニハウス鶴形」

(注) () 内は前年の変動率

○ 下落率の大きい地点

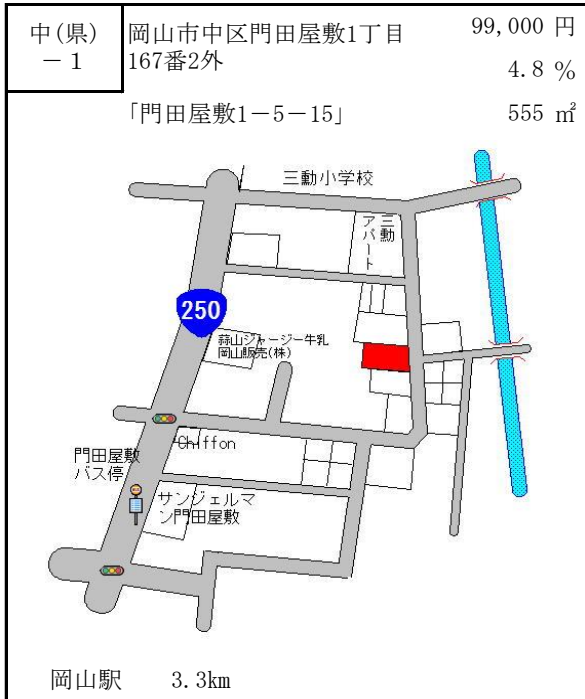
用途	基準地番号	所在・地番	価 格		変動率	備 考
			H27年	H28年		
住 宅 地	瀬戸内(県)-4	瀬戸内市邑久町虫明字馬場 4486番	18,700	17,900	▲4.3 (▲3.1)	虫明郵便局の北
	新見(県)-12	新見市神郷釜村字四十代ノ 上884番	4,510	4,350	▲3.5 (▲2.4)	新郷郵便局の南
	鏡野(県)-4	苫田郡鏡野町上斎原字ウラ 枋1177番3	3,160	3,050	▲3.5 (▲3.1)	才の神バス停の南西
商 業 地	津山(県)5-6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	18,200	17,400	▲4.4 (▲4.2)	津山市加茂支所の南西 「Blanc」
	吉備中央(県)5-1	加賀郡吉備中央町竹荘字サ キノス496番1外	17,400	16,700	▲4.0 (▲3.3)	賀陽郵便局の東 「トマト銀行賀陽支店」
	美作(県)5-3	美作市古町字川屋田1783番 6	17,700	17,000	▲4.0 (▲2.2)	美作市立大原病院の南 「新免寝装店」
	美作(県)5-5	美作市江見字花焼田448番4	20,200	19,400	▲4.0 (▲3.8)	JA勝英作東支店の北東 「喫茶ココス」

(注) () 内は前年の変動率

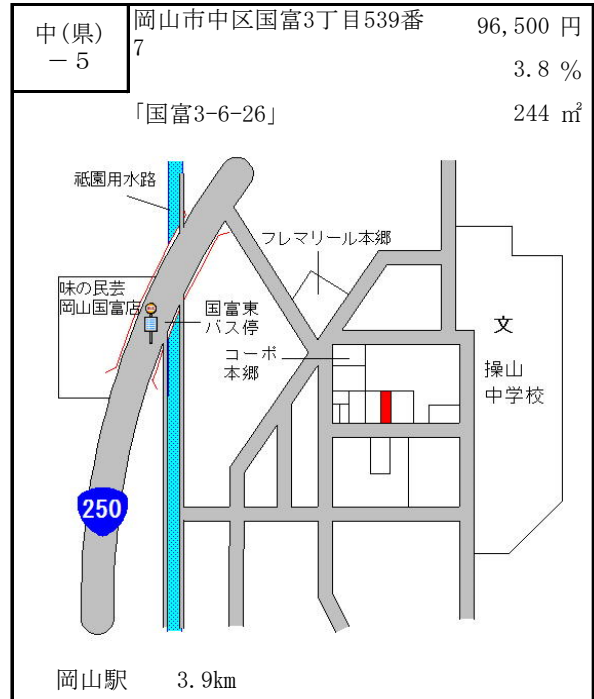
○ 上昇率の大きい地点

・住宅地

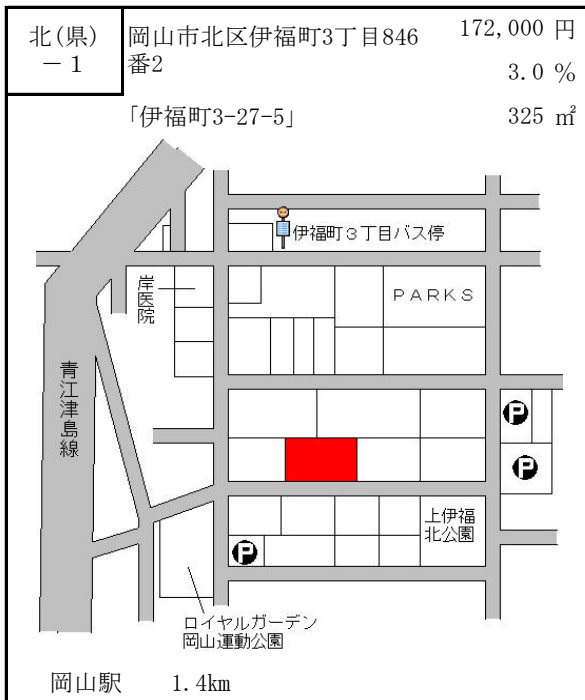
中 (県) - 1 4.8%



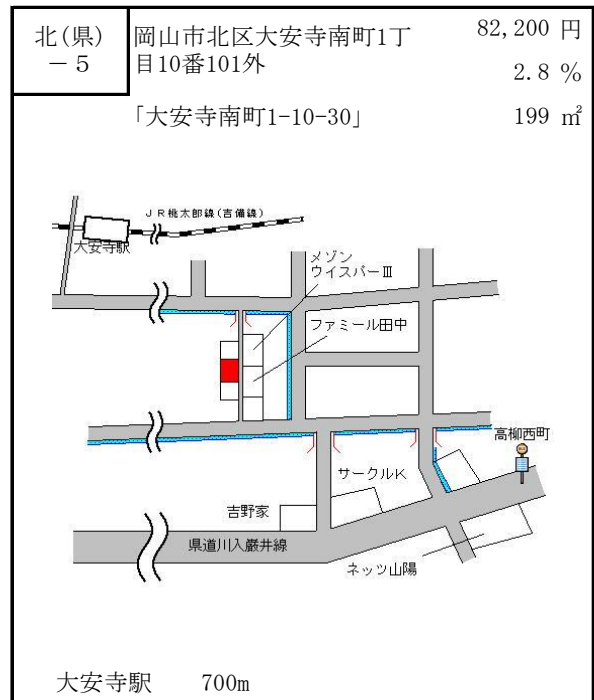
中 (県) - 5 3.8%



北 (県) - 1 3.0%



北 (県) - 5 2.8%



・商業地

北(県) 5-2 7.3%

北(県) 5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,180,000 円 7.3 %
両備ビル		585 m ²

岡山駅 430m

中(県) 5-1 4.6%

中(県) 5-1	岡山市中区中納言町32番外 「中納言町7-22」	98,000 円 4.6 %
藤本表具店		241 m ²

岡山駅 3km

北(県) 5-1 1 2.9%

北(県) 5-1 1	岡山市北区南方1丁目6番 103外 「南方1-6-3」	143,000 円 2.9 %
岡崎ビル		99 m ²

岡山駅 1.2km

北(県) 5-6 2.8%

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」	148,000 円 2.8 %
サンヒルズビル		226 m ²

岡山駅 1km

倉敷 (県) 5-2 2.8%

倉敷(県) 5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	325,000 円 2.8 %
藤徳物産ビル		455 m ²

倉敷駅 350m

倉敷 (県) 5-3 2.8%

倉敷(県) 5-3	倉敷市幸町536番7外 「幸町1-4」	110,000 円 2.8 %
ジブラルタ生命倉敷ビル		361 m ²

倉敷駅 800m

倉敷 (県) 5-5 2.8%

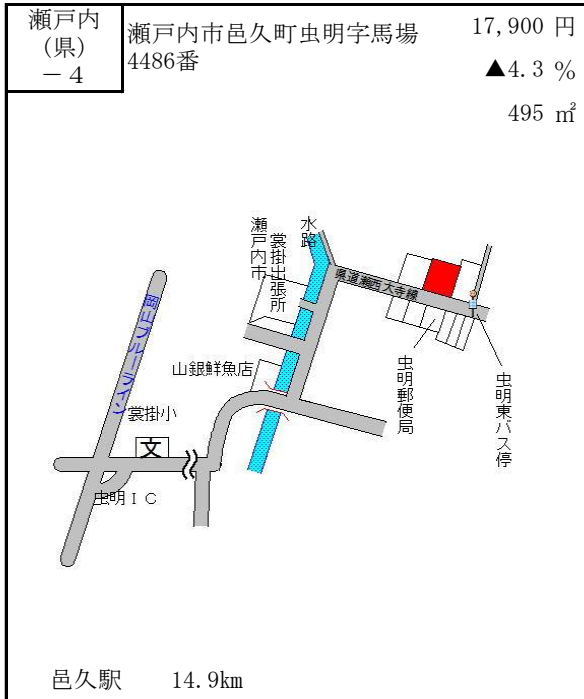
倉敷(県) 5-5	倉敷市鶴形1丁目662番2 「鶴形1-12-3」	148,000 円 2.8 %
ユニハウス鶴形		311 m ²

倉敷駅 700m

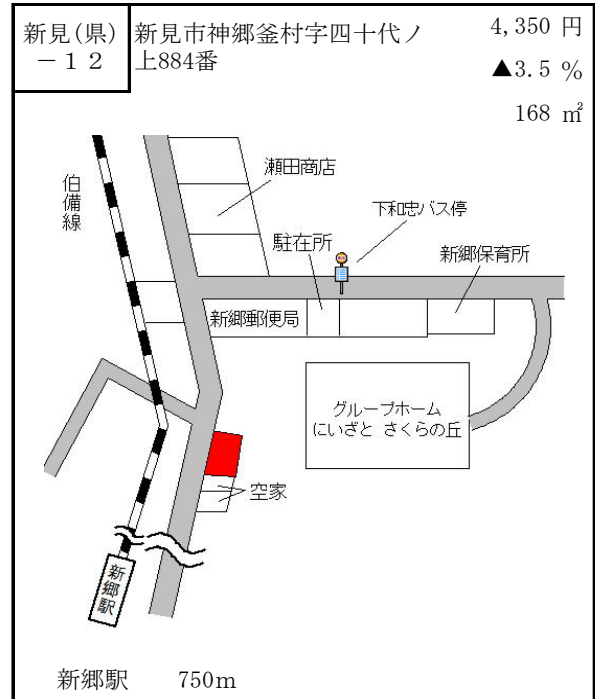
○ 下落率の大きい地点

・住宅地

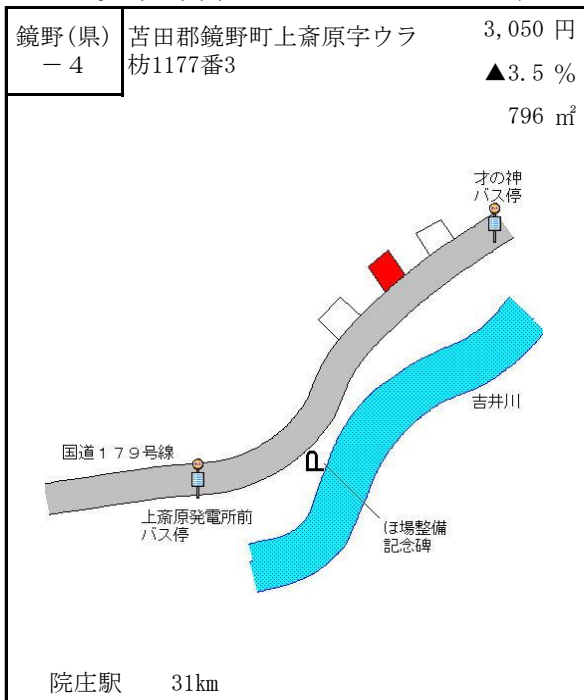
瀬戸内（県）－ 4 ▲ 4.3%



新見（県）－ 1 2 ▲ 3.5%



鏡野（県）－ 4 ▲ 3.5%



・商業地

津山 (県) 5-6 ▲4.4%

津山(県) 5-6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	17,400 円 ▲4.4%
B l a n c		259 m ²

市役所
加茂支所
加茂支所バス停
加茂自動車
かねとうパン店
JA
GS
小林整骨院

美作加茂駅 1.3km

吉備中央 (県) 5-1 ▲4.0%

吉備中央 (県) 5-1	加賀郡吉備中央町竹荘字サ キノス496番1外	16,700 円 ▲4.0%
トマト銀行賀陽支店		1006 m ²

吉備中央町役場
賀陽庁舎
竹荘中学校
(閉校)
賀陽
モーターズ
賀陽郵便局前バス停
賀陽郵便局

賀陽郵便局前バス停 70m

美作 (県) 5-3 ▲4.0%

美作(県) 5-3	美作市古町字川屋田1783番 6	17,000 円 ▲4.0%
新免寝装店		444 m ²

国道373号
大原駅
大原郵便局
美作市役所
大原総合支所
やすらぎ荘
美作市立
大原病院
消防署
精肉店外
ジョイ
えみ
仕出しセンター
智頭線
吉野川

大原駅 700m

美作 (県) 5-5 ▲4.0%

美作(県) 5-5	美作市江見字花焼田448番4	19,400 円 ▲4.0%
喫茶ココス		176 m ²

鳥木材
ウッドランドシマ
さかえや
永井商店
中国銀行
江見支店
JA勝英
作東支店
作東局
美作江見駅
姫新線
吉野川
国道179号線

美作江見駅 800m

2 価格水準

県内の全調査地点（林地を除く361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、44,400円/㎡となっている。

また、用途別にみると、住宅地29,100円/㎡、商業地88,600円/㎡、工業地20,900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	32,500	16,700	96,400	20,900	49,100	243,300
町村	8,600	—	28,500	—	13,300	—
全地域	29,100	16,700	88,600	20,900	44,400	243,300

(1) 市町村別平均価格

- 住宅地は、岡山市が54,000円/㎡と最も高く、倉敷市が46,200円/㎡、早島町が44,600円/㎡と続いている。
- 商業地は、岡山市が169,200円/㎡と最も高く、倉敷市が88,000円/㎡、早島町が69,300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	54,000	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	172,000
	倉敷市	46,200	倉敷(県)-5	倉敷市浜町1丁目568番10 「浜町1-3-24」	82,700
	早島町	44,600	早島(県)-1	都窪郡早島町早島字中山4227番99	44,600
	総社市	36,300	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	53,700
	笠岡市	35,500	笠岡(県)-6	笠岡市笠岡字西ノ浜新田5628番37	43,000
商業地	岡山市	169,200	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,180,000
	倉敷市	88,000	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	325,000
	早島町	69,300	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地3457番1	69,300
	笠岡市	59,700	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	71,400
	新見市	57,900	新見(県)5-1	新見市高尾2485番8	57,900

(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172,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【平成3年以来26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4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1,180,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【平成3年以来26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4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」	172,000	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」	128,000	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	102,000	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」	99,000	三勲小学校の南
	5	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	96,500	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」	1,180,000	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」	525,000	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」	420,000	柳川バス停前 「OSIビル」
	4	北(県)5-4	岡山市北区表町2丁目2番113 「表町2-2-80」	332,000	表町商店街 「Omotecho Style Store」
	5	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	325,000	倉敷駅前倉敷中央通り 「藤徳物産ビル」

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（H27.7月～H27.12月）と後半（H28.1月～H28.7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6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	6	5	17

【参 考】

○ 岡山県全体の平均変動率の推移

(単位：%)

年 用途	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
住宅地	▲ 4.0	▲ 2.5	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 2.5	▲ 2.9	▲ 2.7	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4
商業地	▲ 5.0	▲ 2.8	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 3.2	▲ 3.9	▲ 3.5	▲ 3.2	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 1.0
全用途	▲ 4.6	▲ 2.7	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 2.7	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.3

○ 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	▲ 1.4 (▲ 1.4)	▲ 0.2 (0.1)	▲ 1.0 (▲ 1.0)	▲ 1.4 (▲ 1.1)	▲ 1.3 (▲ 1.3)
広島県	▲ 0.8 (▲ 1.7)	▲ 4.7 (▲ 4.5)	0.3 (▲ 0.7)	0.4 (▲ 0.9)	▲ 0.5 (▲ 1.4)
鳥取県	▲ 2.0 (▲ 2.7)	▲ 2.2 (▲ 3.9)	▲ 2.0 (▲ 2.9)	▲ 1.3 (▲ 2.9)	▲ 2.0 (▲ 2.7)
島根県	▲ 1.8 (▲ 2.0)	▲ 1.8 (▲ 1.7)	▲ 2.3 (▲ 2.6)	▲ 1.9 (▲ 2.2)	▲ 1.9 (▲ 2.2)
山口県	▲ 1.9 (▲ 2.5)	▲ 2.3 (▲ 3.6)	▲ 2.1 (▲ 2.9)	▲ 2.0 (▲ 2.4)	▲ 1.9 (▲ 2.6)
全 国	▲ 0.8 (▲ 1.0)	▲ 1.2 (▲ 1.5)	0.0 (▲ 0.5)	▲ 0.5 (▲ 0.9)	▲ 0.6 (▲ 0.9)

(注) () 内は前年の変動率