

平成29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29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、美咲町は調査地点無し〉
- ・ 調査地点(標準地)数 401地点 〈うち継続地点391地点〉

					合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	275	0	107	9	391
選定替地点	3	—	—	—	3
復活地点	—	2	—	—	2
増設地点	—	—	2	3	5
計	278	2	109	12	401

II 調査結果の概要

岡山県の平成28年1月以降1年間の地価は、用途別平均変動率では、商業地で横ばい、住宅地、工業地、全用途で下落となった。

また、市町別に見ると、全用途平均では、前年に引き続き、岡山市、早島町において上昇しているが、そのほかの市町においては下落となった。

このうち、14市町で下落幅が縮小している。

【前年も、岡山市、早島町を除く市町で下落】

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が131カ所、横ばい地点が38カ所、下落地点は222カ所である。

【前年は、上昇地点112カ所、横ばい地点40カ所、下落地点236カ所】

1 地価変動率

県内の全継続地点〈391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、▲0.5% (▲0.7%) と、今回も地価は下落しているが、前年に引き続き、下落幅は縮小している。

【平成5年以来25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	商業地	工業地	全用途
岡山県	▲0.7 (▲0.9)	0.0 (▲0.3)	▲0.8 (▲0.9)	▲0.5 (▲0.7)
全 国	0.0 (▲0.2)	1.4 (0.9)	0.3 (0.0)	0.4 (0.1)

(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、▲0.7% (▲0.9%) と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成8年以来22年連続の下落】

また、市町別で見ると、上昇している岡山市、早島町、横ばいの里庄町を除き、その他の市町で下落となった。【前年は、上昇した早島町、横ばいとなった岡山市を除く市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町 0.7% (0.7%)

岡山市 0.1% (0.0%)

〈横ばいの市町〉

里庄町 0.0% (▲1.7%)

〈下落率の小さい市町〉

①倉敷市 ▲0.6% (▲0.7%)

②赤磐市 ▲0.6% (▲0.9%)

〈下落率の大きい市町〉

①備前市 ▲2.8% (▲2.7%)

○商業地の平均変動率は、0.0% (▲0.3%) と、横ばいとなった。【平成4年に上昇から下落に転じて以来26年ぶりに横ばい】

また、市町別で見ると、岡山市、早島町において上昇しているが、その他の市町で下落となった。【前年も、上昇した岡山市、早島町を除く市町で下落】

〈上昇している市町〉

岡山市 1.6% (1.3%)

早島町 0.3% (0.3%)

〈下落率の小さい市町〉

①総社市 ▲0.2% (▲0.6%)

②里庄町 ▲0.2% (▲1.4%)

〈下落率の大きい市町〉

①備前市 ▲3.2% (▲2.9%)

②井原市 ▲2.9% (▲3.0%)

○工業地の平均変動率は、▲0.8% (▲0.9%) と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成21年以来9年連続の下落】

また、市町別で見ると、玉野市(1地点)で上昇となっているが、その他の調査地点のある市町〈岡山市、倉敷市、勝央町〉で下落となっている。

【前年は、横ばいとなった玉野市を除く市町で下落】

(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82カ所、商業地で48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28年		平成29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	69	28	82	25
商業地	43	11	48	11
工業地	0	1	1	2
計	112	40	131	38

○ 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
			H28年	H29年		
住宅地	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	130,000	137,000	5.4 (4.8)	相生橋の北東
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	130,000	135,000	3.8 (1.6)	上中野交番の東
	岡山中-1	岡山市中区門田屋敷3丁目5番143 「門田屋敷3-5-39-3」	89,600	92,200	2.9 (2.9)	岡山東商業高等学校の北
	岡山中-6	岡山市中区西川原1丁目378番1 「西川原1-17-16」	76,300	78,500	2.9 (3.0)	就実大学の東
商業地	岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113 「錦町8-24」	293,000	315,000	7.5 (4.6)	県庁通り 「錦ビル」
	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,150,000	1,220,000	6.1 (6.5)	桃太郎大通り 「K&Kビル」
	岡山北5-24	岡山市北区北方1丁目977番5 外 「北方1-4-2」	118,000	124,000	5.1 (0.9)	法界院駅の東 「岡山北方郵便局」
	岡山中5-2	岡山市中区浜字中四ノ坪356番1	132,000	137,000	3.8 (3.1)	岡山中央警察署の東 「岡山豊生ビル」

○ 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
			H28年	H29年		
住宅地	倉敷-78	倉敷市児島柳田町字ゴトクマ1308番39	22,700	21,800	▲4.0 (▲4.2)	新児島団地の西
	倉敷-76	倉敷市玉島黒崎字向山下6570番外	18,800	18,100	▲3.7 (▲3.6)	沙美小学校の西
商業地	真庭5-3	真庭市湯原温泉字居屋敷114番	32,200	31,100	▲3.4 (▲4.2)	湯原温泉バス停の北 「 ^{がむ} 我無らん」
	備前5-1	備前市東片上字西浜39番6	53,300	51,500	▲3.4 (▲3.3)	備前市役所の南西 「備前グリーンエネルギー株式会社」

(注) () 内は前年の変動率

2 価格水準

(1) 平均価格

県内の全調査地点〈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、60,600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
43,300	12,400	109,500	23,200	60,600

(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155,000円/㎡で、最高価格地点となっている。

【昨年に引き続き2年連続の最高価格地点。昨年の価格は152,000円/㎡】

○商業地は、「岡山北5-7〈岡山市北区本町2番101〉」が1,220,000円/㎡で、最高価格地点となっている。

【平成元年以来29年連続の最高価格地点。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」	155,000 (152,000)	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」	154,000 (151,000)	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	137,000 (130,000)	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」	1,220,000 (1,150,000)	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」	539,000 (523,000)	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」	428,000 (416,000)	柳川交差点の南東 「OSIビル」