

平成29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29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362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	251	4	94	8	357	5	362
選定替地点	2	—	1	1	4	—	4
計	253	4	95	9	361	5	366

II 調査結果の概要

岡山県の平成28年7月以降1年間の地価は、用途別平均変動率では、宅地見込地で横ばい、その他の用途は下落となったが、下落幅はすべて縮小している。

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、21市町村において下落幅が縮小または前年と同じ、4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78カ所、横ばい地点が21カ所、下落地点は263カ所である。

【前年は、上昇地点63カ所、横ばい地点31カ所、下落地点271カ所】

1 地価変動率

県内の全継続地点〈林地を除く357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、▲1.0%（▲1.3%）であり、地価は下落しているが、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

用途別にみると、住宅地▲1.2%(▲1.4%)、宅地見込地0.0%(▲0.2%)、商業地▲0.5%(▲1.0%)、工業地▲1.0%(▲1.4%)と、宅地見込地で横ばい、住宅地、商業地、工業地で下落となっているが、下落幅は縮小している。

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	▲1.1 (▲1.3)	0.0 (▲0.2)	▲0.2 (▲0.7)	▲1.0 (▲1.4)	▲0.9 (▲1.1)	▲2.0 (▲2.2)
町村	▲1.7 (▲1.9)	— (—)	▲2.3 (▲2.5)	— (—)	▲1.8 (▲2.1)	— (—)
全地域	▲1.2 (▲1.4)	0.0 (▲0.2)	▲0.5 (▲1.0)	▲1.0 (▲1.4)	▲1.0 (▲1.3)	▲2.0 (▲2.2)

(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、▲1.2%(▲1.4%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成10年以来20年連続の下落】

また、市町村別でみると、上昇している岡山市、早島町を除き、その他の市町村で下落している。【前年は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〉

- ①早島町 1.1%(0.7%)
②岡山市 0.2%(▲0.1%)

〈下落率の小さい市町村〉

- ①倉敷市 ▲0.3%(▲0.6%)
②里庄町 ▲0.8%(▲0.8%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①新見市 ▲2.7%(▲2.7%)
②備前市 ▲2.5%(▲2.4%)
③美作市 ▲2.4%(▲2.4%)

- 商業地の平均変動率は、▲0.5%(▲1.0%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成4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、総社市で上昇、早島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】

〈上昇している市町村〉

- ①岡山市 1.8%(1.1%)
②倉敷市 0.2%(▲0.1%)
③総社市 0.1%(0.0%)

〈横ばいの市町村〉

- 早島町 0.0%(0.0%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①吉備中央町 ▲3.6%(▲4.0%)
②久米南町 ▲3.1%(▲3.0%)
③備前市 ▲3.0%(▲2.9%)
③美作市 ▲3.0%(▲3.8%)
③和気町 ▲3.0%(▲2.9%)

(注) ()内は前年の変動率

○ 工業地の平均変動率は、▲1.0% (▲1.4%) と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成7年以来23年連続の下落】

また、市町村別でみると、継続調査地点のある8市のうち、岡山市で上昇、倉敷市、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。

【前年は岡山市で上昇、赤磐市で横ばい、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47カ所、商業地で28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	36	17	47	10
商業地	24	12	28	8
宅地見込地	2	0	2	1
工業地	1	2	1	2
計	63	31	78	21

○ 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
			H28年	H29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」	99,000	104,000	5.1 (4.8)	三勲小学校の南
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番 7 「国富3-6-26」	96,500	101,000	4.7 (3.8)	操山中学校の西
	中(県)-7	岡山市中区東川原字尾島 道東354番14	87,200	90,000	3.2 (2.5)	宇野小学校の北
	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	102,000	105,000	2.9 (2.3)	御南公園の東
	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」	82,200	84,600	2.9 (2.8)	大野小学校の東
	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	177,000	2.9 (3.0)	上伊福北公園の北西
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,180,000	1,250,000	5.9 (7.3)	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」	160,000	168,000	5.0 (2.6)	下石井公園の南西 「昭和興業株式会社」
	北(県)5-11	岡山市北区南方1丁目 6番103外 「南方1-6-3」	143,000	150,000	4.9 (2.9)	岡山地方裁判所の北口 「岡崎ビル」
	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	440,000	4.8 (2.7)	桃太郎大通り 「OS I ビル」

(注) () 内は前年の変動率

○ 下落率の大きい地点

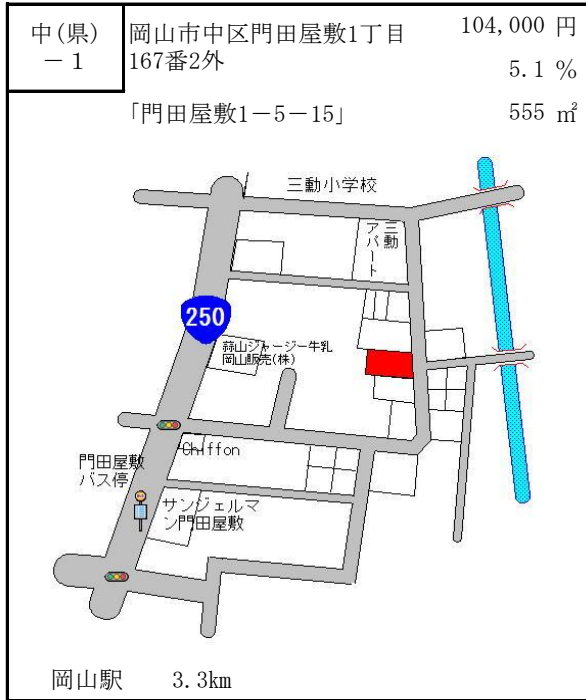
用途	基準地番号	所在・地番	価 格		変動率	備 考
			H28年	H29年		
住 宅 地	瀬戸内(県)-4	瀬戸内市邑久町虫明字馬場 4486番	17,900	17,200	▲3.9 (▲4.3)	虫明郵便局の北
	新見(県)-11	新見市神郷油野字合ノ坪 2258番1	3,730	3,600	▲3.5 (▲3.4)	油野診療所の南西
	津山(県)-13	津山市加茂町小中原字丸町 111番6	11,600	11,200	▲3.4 (▲3.3)	加茂町福祉センターの西
	玉野(県)-8	玉野市北方字和田前595番1	11,700	11,300	▲3.4 (▲2.5)	鉾立小学校の南西
	新見(県)-10	新見市哲多町田淵字小迫 68番1	3,840	3,710	▲3.4 (▲3.0)	国際貢献大学の西
	鏡野(県)-3	苫田郡鏡野町富西谷字 大久保田203番5	2,380	2,300	▲3.4 (▲2.9)	富小学校の南東
商 業 地	津山(県)5-6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	17,400	16,700	▲4.0 (▲4.4)	津山市加茂支所の南東 「Blanc」
	美作(県)5-5	美作市江見字花焼田448番4	19,400	18,700	▲3.6 (▲4.0)	JA勝英作東支店の北東 「喫茶ココス」
	美作(県)5-1	美作市入田字浜205番6外	44,500	42,900	▲3.6 (▲3.9)	林野バスセンターの北東 「中国銀行林野支店」
	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	16,100	▲3.6 (▲4.0)	賀陽郵便局の東 「トマト銀行賀陽支店」

(注) () 内は前年の変動率

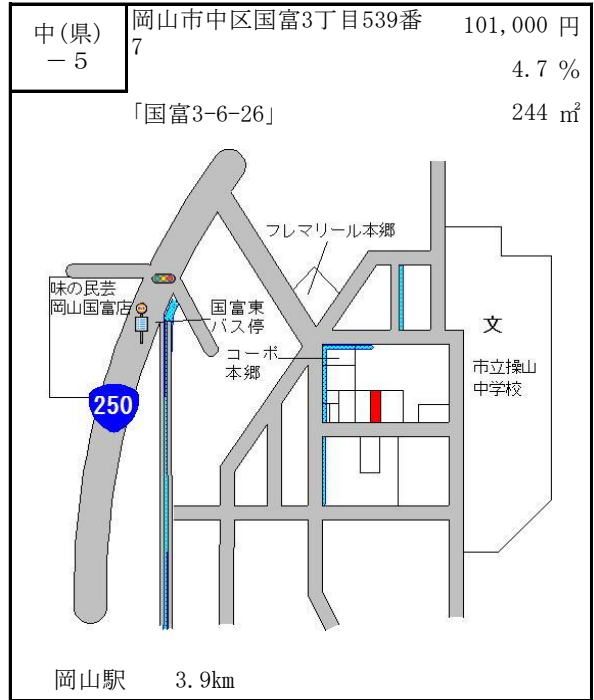
○ 上昇率の大きい地点

・ 住宅地

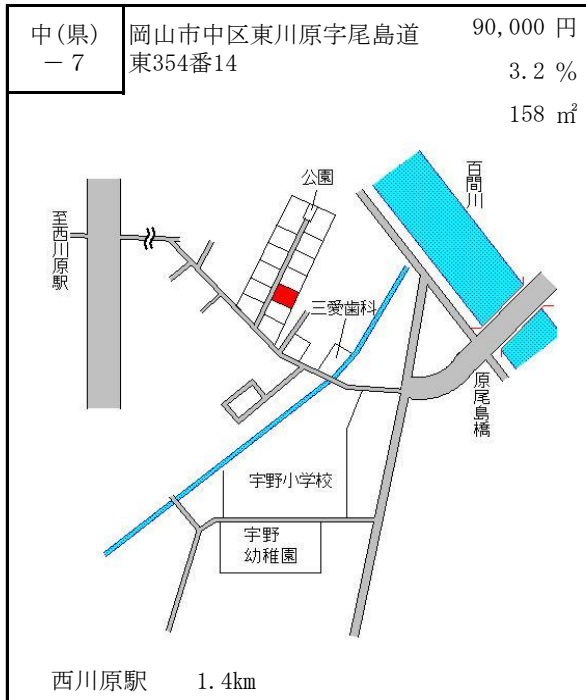
中 (県) - 1 5.1%



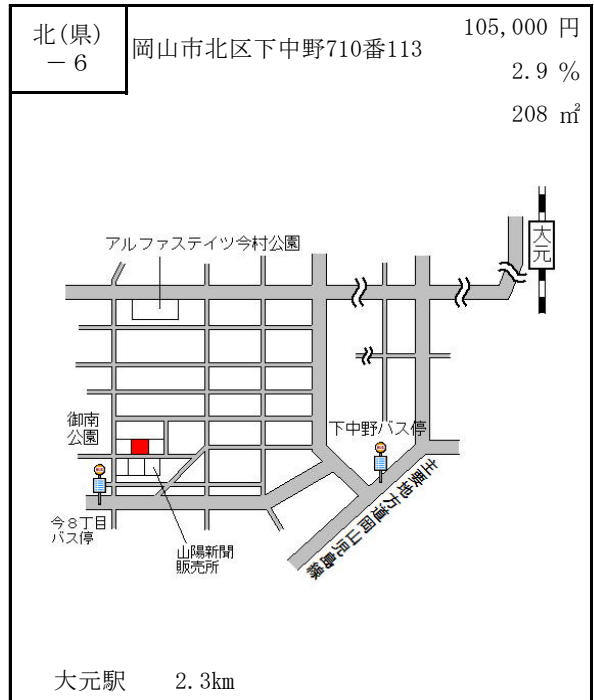
中 (県) - 5 4.7%



中 (県) - 7 3.2%



北 (県) - 6 2.9%



北(県) - 5 2.9%

北(県) - 5	岡山市北区大安寺南町1丁目10番101外	84,600 円
		2.9 %
	「大安寺南町1-10-30」	199 m ²

大安寺駅 700m

北(県) - 1 2.9%

北(県) - 1	岡山市北区伊福町3丁目846番2	177,000 円
		2.9 %
	「伊福町3-27-5」	325 m ²

岡山駅 1.4km

・商業地

北(県) 5-2 5.9%

北(県) 5-2	岡山市北区錦町6番101外	1,250,000 円
	「錦町6-1」	5.9 %
	両備ビル	585 m ²

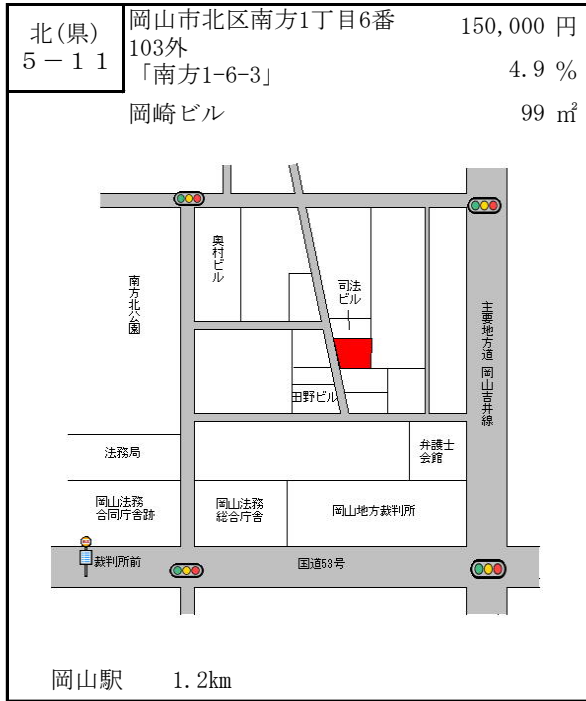
岡山駅 430m

北(県) 5-3 5.0%

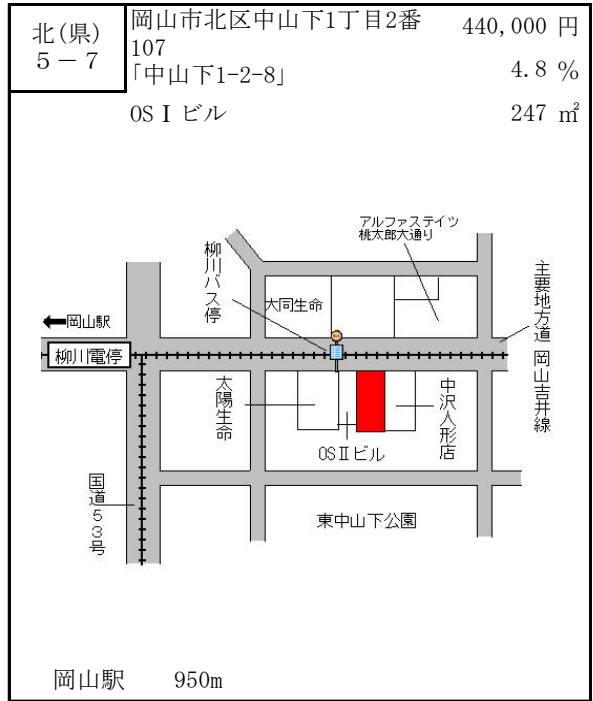
北(県) 5-3	岡山市北区柳町1丁目6番106外	168,000 円
	「柳町1-6-7」	5.0 %
	昭和興業株式会社	334 m ²

岡山駅 900m

北 (県) 5-11 4.9%



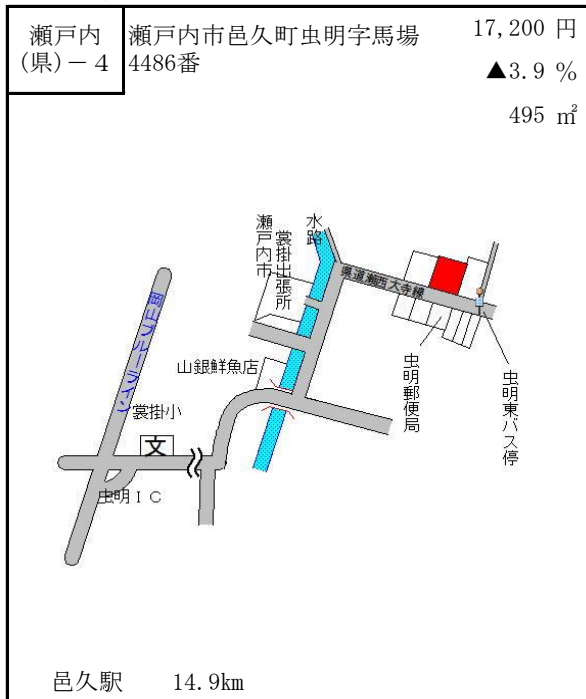
北 (県) 5-7 4.8%



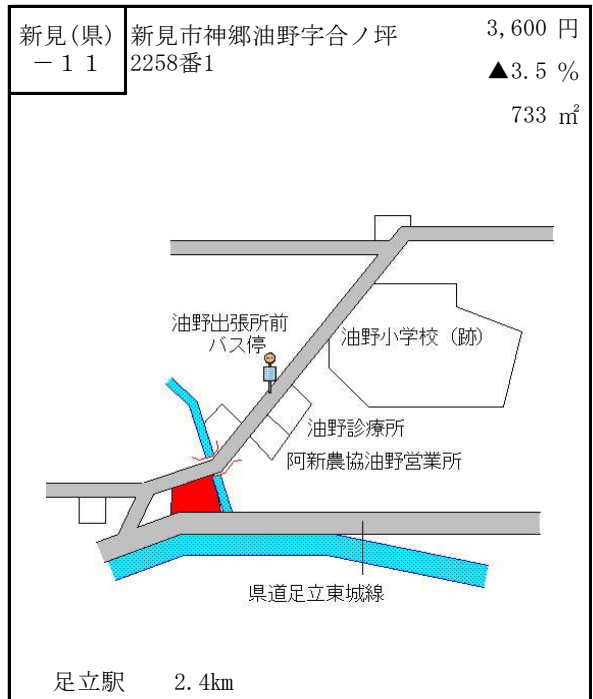
○ 下落率の大きい地点

・ 住宅地

瀬戸内 (県) - 4 ▲ 3.9%



新見 (県) - 11 ▲ 3.5%



津山 (県) - 13 ▲ 3.4%

津山(県) - 13	津山市加茂町小中原字丸町 111番6	11,200 円 ▲3.4% 180 m ²
---------------	-----------------------	---

美作加茂駅 2km

玉野 (県) - 8 ▲ 3.4%

玉野(県) - 8	玉野市北方字和田前595番1	11,300 円 ▲3.4% 497 m ²
--------------	----------------	---

備前田井駅 10.5km

新見 (県) - 10 ▲ 3.4%

新見(県) - 10	新見市哲多町田淵字小迫68 番1	3,710 円 ▲3.4% 419 m ²
---------------	---------------------	--

矢神駅 9km

鏡野 (県) - 3 ▲ 3.4%

鏡野(県) - 3	苫田郡鏡野町富西谷字大久 保田203番5	2,300 円 ▲3.4% 649 m ²
--------------	-------------------------	--

久世駅 19km

・商業地

津山（県） 5-6 ▲4.0%

津山(県) 5-6	津山市加茂町塔中宇一貫田 23番	16,700 円 ▲4.0%
Blanc		259 m ²

美作加茂駅 1.3km

美作（県） 5-5 ▲3.6%

美作(県) 5-5	美作市江見字花焼田448番4	18,700 円 ▲3.6%
喫茶ココス		176 m ²

美作江見駅 800m

美作（県） 5-1 ▲3.6%

美作(県) 5-1	美作市入田字浜205番6外	42,900 円 ▲3.6%
中国銀行林野支店		1,813 m ²

林野駅 1.5km

吉備中央（県） 5-1 ▲3.6%

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	16,100 円 ▲3.6%
トマト銀行賀陽支店		1,006 m ²

賀陽郵便局前バス停 70m

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、44,700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90,100円/㎡、工業地17,500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	98,200	17,500	49,500	237,000
町村	8,500	—	28,000	—	13,100	—
全地域	29,100	16,700	90,100	17,500	44,700	237,000

(1) 市町村別平均価格

- 住宅地は、岡山市が54,600円/㎡と最も高く、倉敷市が46,200円/㎡、早島町が45,100円/㎡と続いている。
- 商業地は、岡山市が174,800円/㎡と最も高く、倉敷市が88,900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	54,600	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	177,000
	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」	83,300
	早島町	45,100	早島(県)-1	都窪郡早島町早島字中山4227番99	45,100
	総社市	36,100	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	54,300
	笠岡市	35,100	笠岡(県)-6	笠岡市笠岡字西ノ浜新田5628番37	42,600
商業地	岡山市	174,800	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,250,000
	倉敷市	88,900	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	333,000
	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	58,900	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	70,500
	総社市	56,900	総社(県)5-1	総社市中央4丁目1番103	59,900

(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177,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【平成3年以来27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5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1,250,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【平成3年以来27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5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」	177,000	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」	131,000	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	105,000	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」	104,000	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」	101,000	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」	1,250,000	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」	543,000	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」	440,000	柳川バス停前 「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」	333,000	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」	330,000	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〈H28.7月～H28.12月〉と後半〈H29.1月～H29.7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8地点、同程度が5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
8	5	4	17

【参 考】

○ 岡山県全体の平均変動率の推移

(単位：%)

年 用途	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
住宅地	▲ 2.5	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 2.5	▲ 2.9	▲ 2.7	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.2
商業地	▲ 2.8	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 3.2	▲ 3.9	▲ 3.5	▲ 3.2	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5
全用途	▲ 2.7	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 2.7	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.0

○ 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	▲ 1.2 (▲ 1.4)	0.0 (▲ 0.2)	▲ 0.5 (▲ 1.0)	▲ 1.0 (▲ 1.4)	▲ 1.0 (▲ 1.3)
広島県	▲ 0.4 (▲ 0.8)	▲ 0.6 (▲ 4.7)	0.7 (0.3)	0.8 (0.4)	▲ 0.1 (▲ 0.5)
鳥取県	▲ 1.7 (▲ 2.0)	▲ 1.2 (▲ 2.2)	▲ 1.4 (▲ 2.0)	▲ 0.6 (▲ 1.3)	▲ 1.6 (▲ 2.0)
島根県	▲ 1.6 (▲ 1.8)	▲ 1.3 (▲ 1.8)	▲ 1.9 (▲ 2.3)	▲ 1.6 (▲ 1.9)	▲ 1.7 (▲ 1.9)
山口県	▲ 1.3 (▲ 1.9)	▲ 1.6 (▲ 2.3)	▲ 1.5 (▲ 2.1)	▲ 1.4 (▲ 2.0)	▲ 1.4 (▲ 1.9)
全 国	▲ 0.6 (▲ 0.8)	▲ 0.8 (▲ 1.2)	0.5 (0.0)	0.0 (▲ 0.5)	▲ 0.3 (▲ 0.6)

(注) () 内は前年の変動率