

令和8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8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 394地点 〈うち継続地点387地点〉

	用途				合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	264	2	108	13	387
選定替地点	—	—	—	—	—
復活地点	6	—	1	—	7
計	270	2	109	13	394
休止地点	7	—	—	—	7

II 調査結果の概要

岡山県の令和7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、里庄町、勝央町において上昇、井原市、矢掛町において横ばい、その他の市町において下落となった。また、下落した12市町のうち、5市町で下落幅が縮小した。【前年は、岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、早島町、勝央町で上昇、里庄町、矢掛町で横ばい、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229地点、横ばい地点が47地点、下落地点が111地点である。

【前年は、上昇地点233地点、横ばい地点47地点、下落地点113地点】

1 地価変動率

継続地点〈387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%（1.2%）の上昇となった。

【4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	0.9 (0.8)	1.6 (1.3)	2.2 (2.1)	2.5 (2.2)	1.3 (1.2)
全 国	2.1 (2.1)	0.6 (0.7)	4.3 (3.9)	4.9 (4.8)	2.8 (2.7)

(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、0.9% (0.8%) と上昇し、上昇幅は拡大した。
【4年連続の上昇】
- 市町別で見ると、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となった。
【前年は、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】

〈上昇している市町〉

早島町	3.0% (3.1%)
岡山市	1.9% (1.8%)
総社市	1.6% (1.5%)
倉敷市	1.1% (1.2%)
里庄町	0.7% (0.0%)
浅口市	0.4% (0.5%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲2.2% (▲2.2%)
備前市	▲1.5% (▲1.6%)
真庭市	▲1.4% (▲1.5%)

- 商業地の平均変動率は、2.2% (2.1%) と上昇し、上昇幅は拡大した。
【5年連続の上昇】
- 市町別で見ると、岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、早島町、里庄町、矢掛町で上昇、笠岡市、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、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】

〈上昇している市町〉

岡山市	4.2% (4.1%)
早島町	4.0% (4.0%)
総社市	2.9% (2.8%)
倉敷市	2.0% (1.9%)
浅口市	1.4% (1.4%)
里庄町	0.7% (0.0%)
矢掛町	0.6% (0.6%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲2.6% (▲2.0%)
吉備中央町	▲1.9% (▲2.0%)
真庭市	▲1.8% (▲1.6%)

- 工業地の平均変動率は、2.5% (2.2%) と上昇し、上昇幅は拡大した。
【9年連続の上昇】
- 市町別で見ると、調査地点のある6市町全てで上昇している。
【前年は、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140地点、宅地見込地で1地点、商業地で75地点、工業地で13地点となった。

上昇・横ばい地点の比較

	令和7年		令和8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	144	36	140	36
宅地見込地	1	1	1	1
商業地	76	9	75	10
工業地	12	1	13	0
計	233	47	229	47

○ 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
			R7年	R8年		
住宅地	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	191,000	205,000	7.3 (6.1)	上中野交番の東
	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	191,000	203,000	6.3 (6.1)	相生橋の北東
	岡山北-2	岡山市北区番町1丁目10番 「番町1-9-6」	160,000	170,000	6.3 (6.7)	岡山地方裁判所の北東
	岡山南-11	岡山市南区泉田4丁目296番8 「泉田4-14-16」	94,000	99,500	5.9 (5.6)	岡山県立芳泉高等学校の北
商業地	岡山北5-2	岡山市北区中山下1丁目5番107外 「中山下1-5-38」	310,000	337,000	8.7 (8.4)	東中山下公園の南 「片山ビル」
	岡山北5-9	岡山市北区下石井2丁目3番103 「下石井2-3-8」	309,000	335,000	8.4 (8.4)	杜の街グレースの北 「商工ビル」
	岡山北5-12	岡山市北区表町2丁目3番125外 「表町2-3-41」	330,000	356,000	7.9 (8.2)	天満屋岡山本店の南東 「もみじ銀行岡山支店」
	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」	574,000	618,000	7.7 (4.2)	桃太郎大通り 「OSI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
			R7年	R8年		
住宅地	倉敷-33	倉敷市下津井1丁目420番 「下津井1-10-2」	30,900	30,000	▲2.9 (▲2.8)	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」	30,100	29,300	▲2.7 (▲2.9)	玉原市民センターの北東
商業地	真庭5-3	真庭市湯原温泉字居屋敷114番	25,600	24,800	▲3.1 (▲2.3)	中国銀行湯原支店の北西 「我無らん」
	美作5-1	美作市明見字扇ヶ花2番1	43,100	42,000	▲2.6 (▲2.0)	美作市役所の南 「津山信用金庫美作支店」

(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（394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。〕は、72,700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
47,800 (46,600)	13,300 (13,100)	141,100 (135,800)	26,400 (25,700)	72,700 (70,200)

(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208,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【6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2,020,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成元年以来38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	標準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			R7年	R8年		
住宅地	岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8 「伊島町1-3-42」	200,000	208,000	4.0 (5.3)	伊島小学校の南
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	191,000	205,000	7.3 (6.1)	上中野交番の東
	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」	195,000	203,000	4.1 (5.4)	岡山大学農学部の南
	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	191,000	203,000	6.3 (6.1)	相生橋の北東
商業地	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,900,000	2,020,000	6.3 (6.7)	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」	804,000	863,000	7.3 (7.5)	大供交差点の北 「朝日生命岡山柳町ビル」
	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」	574,000	618,000	7.7 (4.2)	桃太郎大通り 「OSIビル」

(注) () 内は前年の変動率、「 」内は住居表示