

令和 8 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 4 9 年法律第 9 2 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

令和 8 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 3 6 7 地点〈うち継続地点 3 6 7 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	2 5 4	4	9 5	9	3 6 2	5	3 6 7
選定替地点	—	—	—	—	—	—	—
計	2 5 4	4	9 5	9	3 6 2	5	3 6 7

II 調査結果の概要

岡山県の令和 7 年 7 月以降 1 年間の地価は、全用途平均変動率では上昇、用途別では、住宅地で下落、その他の用途は上昇となった。

また、市町村別に見ると、全用途平均では、岡山市、倉敷市、総社市、早島町、里庄町において上昇、笠岡市において横ばい、その他の市町村においては下落となった。また、下落となった 2 1 市町村のうち、9 市町において下落幅が縮小し、9 市町村において前年と同じ下落幅となった。

【前年は、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、早島町、里庄町で上昇、浅口市で横ばい、その他市町村で下落】

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が 1 4 2 地点、横ばい地点が 4 4 地点、下落地点は 1 8 1 地点である。

【前年は、上昇地点 1 4 3 地点、横ばい地点 4 0 地点、下落地点 1 8 4 地点】

1 地価変動率

県内の全継続地点〈林地を除く 3 6 2 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 . 3 %（0 . 2 %）となった。

【 3 年連続の上昇 】

（注）（ ）内は前年の変動率

(1)用途別平均変動率

用途別にみると、住宅地▲0.2%(▲0.2%)、宅地見込地1.9%(2.1%)、商業地1.2%(1.1%)、工業地2.5%(2.3%)と、住宅地で下落、その他は上昇となっている。

地域別・用途別平均変動率 (単位：%)

地 域	用 途				全用途	林 地
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地		
市	0.0 (▲0.1)	1.9 (2.1)	1.4 (1.3)	2.5 (2.3)	0.4 (0.4)	▲1.7 (▲1.8)
町 村	▲1.1 (▲1.1)	— (—)	▲0.2 (▲0.1)	— (—)	▲0.9 (▲0.9)	— (—)
全地域	▲0.2 (▲0.2)	1.9 (2.1)	1.2 (1.1)	2.5 (2.3)	0.3 (0.2)	▲1.7 (▲1.8)

(注) 1 全用途は、林地を除く全継続地点の平均変動率
2 “—”は、該当地点なし

○ 住宅地の平均変動率は、▲0.2%(▲0.2%)と下落し、下落幅は前年と同じとなっている。【平成10年以来29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、早島町、里庄町で上昇、その他の市町村で下落している。

【前年も、岡山市、倉敷市、総社市、早島町、里庄町で上昇、その他の市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

- ①岡山市 1.6%(1.6%)
- ②早島町 1.5%(1.3%)
- ③総社市 1.2%(1.1%)
- ④倉敷市 0.9%(1.0%)
- ⑤里庄町 0.2%(0.2%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①美作市 ▲2.1%(▲2.4%)
- ②新庄村 ▲1.9%(▲1.9%)
- ③鏡野町 ▲1.8%(▲1.7%)

○ 商業地の平均変動率は、1.2%(1.1%)と上昇し、上昇幅は拡大している。【5年連続の上昇】

また、市町別でみると、岡山市、倉敷市、総社市、瀬戸内市、浅口市、早島町、勝央町で上昇、里庄町、久米南町で横ばいとなっており、その他の市町で下落している。

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

〈上昇している市町〉

- ①早島町 3.9%(4.0%)
- ②岡山市 3.3%(3.1%)
- ③総社市 2.7%(2.7%)
- ④倉敷市 1.9%(2.0%)
- ⑤瀬戸内市 1.6%(1.1%)
- ⑥浅口市 0.8%(1.0%)
- ⑦勝央町 0.3%(0.3%)

〈下落率の大きい市町〉

- ①美作市 ▲1.7%(▲1.9%)
- ②吉備中央町 ▲1.5%(▲1.5%)
- ③奈義町 ▲1.3%(▲1.9%)

- 工業地の平均変動率は、2.5%（2.3%）と上昇し、上昇幅は拡大している。【9年連続の上昇】
- また、市別でみると、調査地点のある9市全てで上昇となっている。
- 【前年も、調査地点のある9市全てで上昇】
- （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76地点、宅地見込地で3地点、商業地で54地点、工業地で9地点みられた。

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	77	27	76	32
宅地見込地	3	1	3	1
商業地	54	12	54	11
工業地	9	0	9	0
林地	0	0	0	0
計	143	40	142	44

○ 上昇率の大きい地点 (単位：円/㎡、%)

用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価 格		変動率	備 考
			R7年	R8年		
住宅地	中(県)-7	岡山市中区東川原 字尾島道東354番14	113,000	120,000	6.2 (5.6)	宇野小学校の北
	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」	141,000	149,000	5.7 (6.0)	三勲小学校の南
	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」	111,000	117,000	5.4 (5.7)	高柳西町バス停の北西
	南(県)-5	岡山市南区あけぼの町9番4 「あけぼの町21-16」	78,000	82,200	5.4 (4.0)	岡山南郵便局の南西
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目 539番7 「国富3-6-26」	135,000	142,000	5.2 (5.5)	操山中学校の西
商業地	北(県)5-7	岡山市北区中山下1丁目 2番107 「中山下1-2-8」	596,000	641,000	7.6 (6.0)	桃太郎大通り 「OSIビル」
	北(県)5-8	岡山市北区大供表町 2番106外	173,000	185,000	6.9 (6.8)	岡山市水道局の西 空地（駐車場）
	北(県)5-3	岡山市北区柳町1丁目 6番106外 「柳町1-6-7」	246,000	262,000	6.5 (6.5)	岡山柳町郵便局の北東 「昭和興業（株）」
	北(県)5-1	岡山市北区内山下1丁目 5番108外 「内山下1-5-14」	209,000	220,000	5.3 (6.1)	県庁通り電停の南東 「クッキングテル」外
	中(県)5-1	岡山市中区中納言町32番外 「中納言町7-22」	137,000	144,000	5.1 (5.4)	三勲小学校の南西 「藤本表具店」

（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/㎡、%)

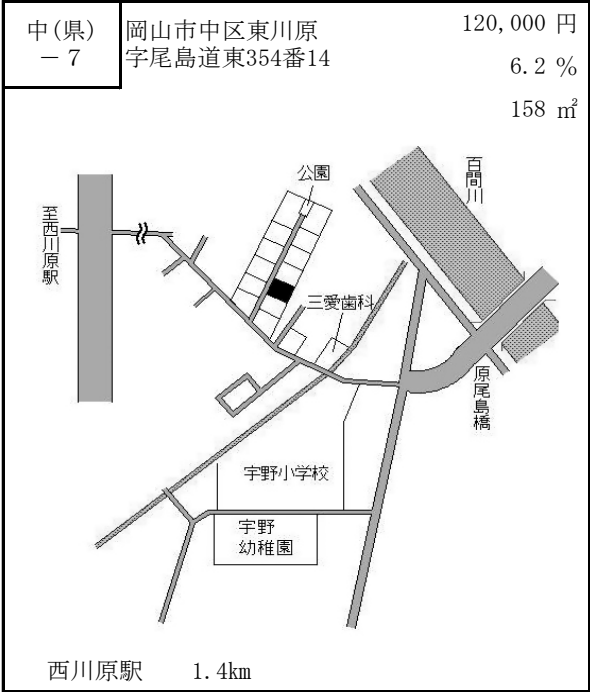
用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価 格		変動率	備 考
			R7年	R8年		
住 宅 地	玉野(県)-4	玉野市玉原2丁目1091番233 「玉原2-4-14」	29,800	28,800	▲3.4 (▲2.6)	玉原市民センターの北東
	玉野(県)-7	玉野市渋川3丁目1508番1 「渋川3-13-5」	19,700	19,100	▲3.0 (▲3.0)	渋川港の北
	瀬戸内(県)-1	瀬戸内市牛窓町牛窓 6431番2	20,100	19,500	▲3.0 (▲2.9)	牛窓中学校の北
	倉敷(県)-29	倉敷市下津井3丁目 115番2外	27,000	26,200	▲3.0 (▲2.9)	下津井港の北
	新見(県)-8	新見市大佐大井野字堀田奥 1226番	2,050	1,990	▲2.9 (▲3.3)	大雲寺の南西
商 業 地	美作(県)5-3	美作市古町字川屋田 1783番6	13,000	12,700	▲2.3 (▲3.0)	美作市立大原病院の南 「新免寝装店」
	津山(県)5-6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	13,200	12,900	▲2.3 (▲2.9)	加茂小学校の西 「(株)ネクストア」
	鏡野(県)5-2	苫田郡鏡野町奥津川西 字サジチ244番1	14,200	13,900	▲2.1 (▲2.1)	奥津温泉郵便局の南西 「リカーショップトモヤス」
	美作(県)5-2	美作市眞加部字竹ノ下 54番1	9,600	9,400	▲2.1 (▲2.0)	勝田郵便局の南 「松野内科医院」
	美作(県)5-1	美作市入田字浜205番6外	36,300	35,600	▲1.9 (▲1.9)	勝英地域事務所の南東 「中国銀行林野支店」

(注) () 内は前年の変動率
「 」内は住居表示

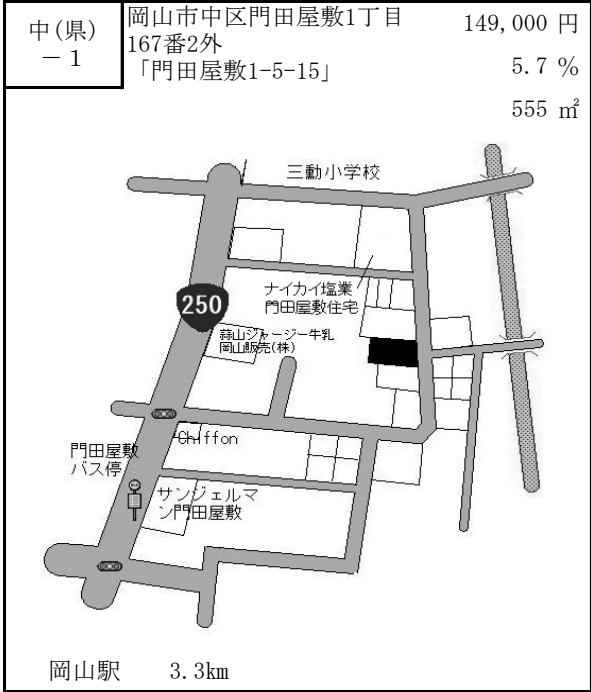
○ 上昇率の大きい地点

・ 住宅地

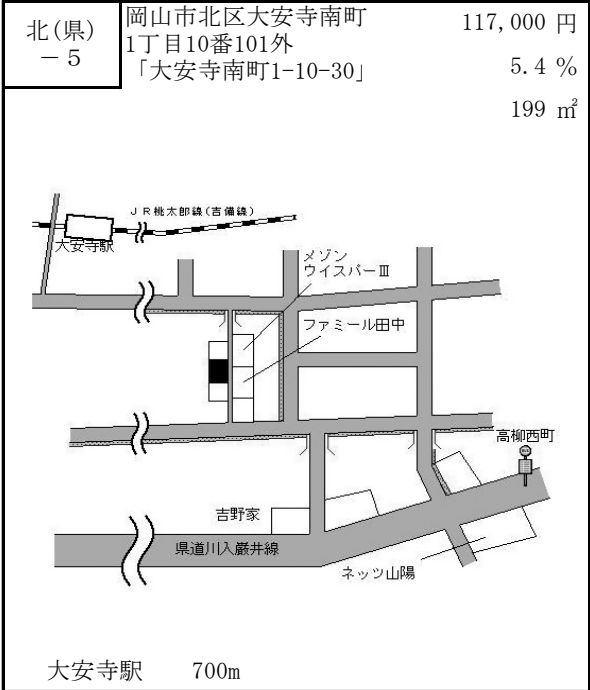
中（県）－ 7 6.2 %



中（県）－ 1 5.7 %

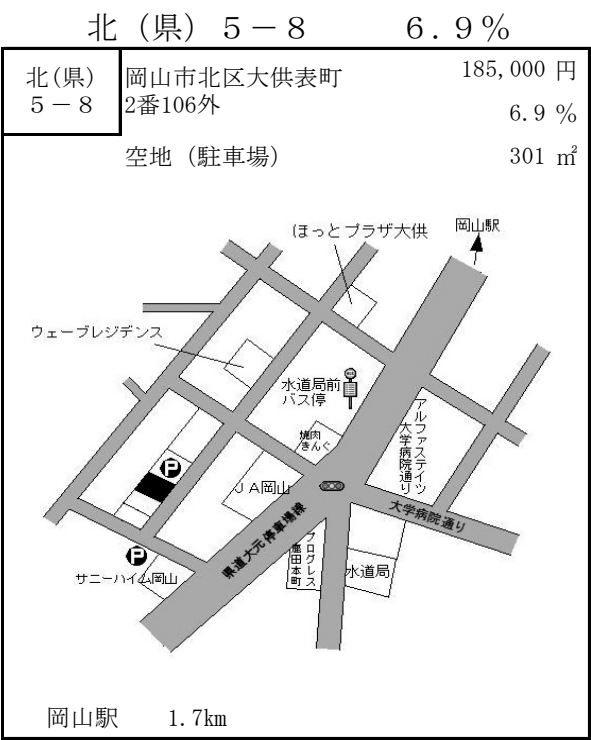
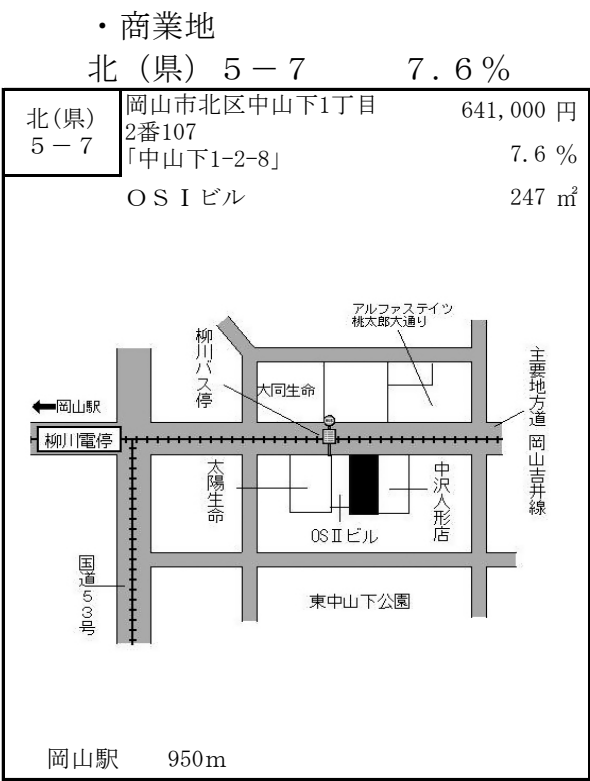
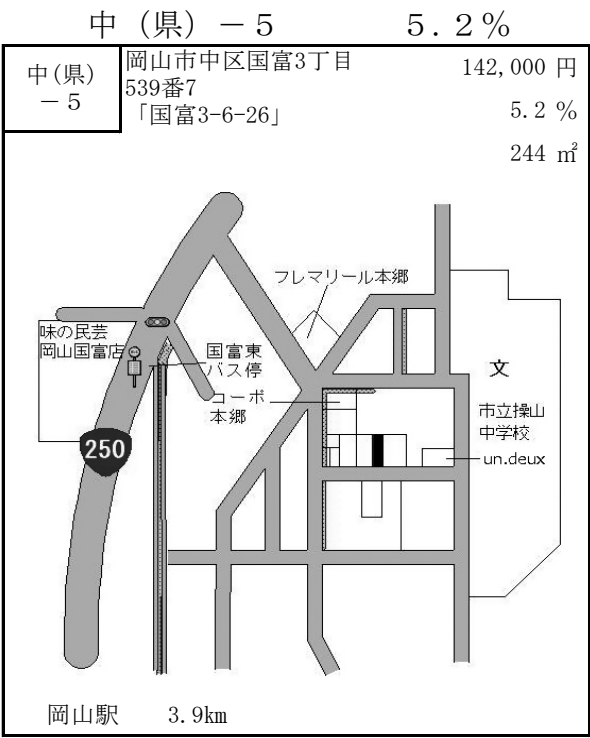


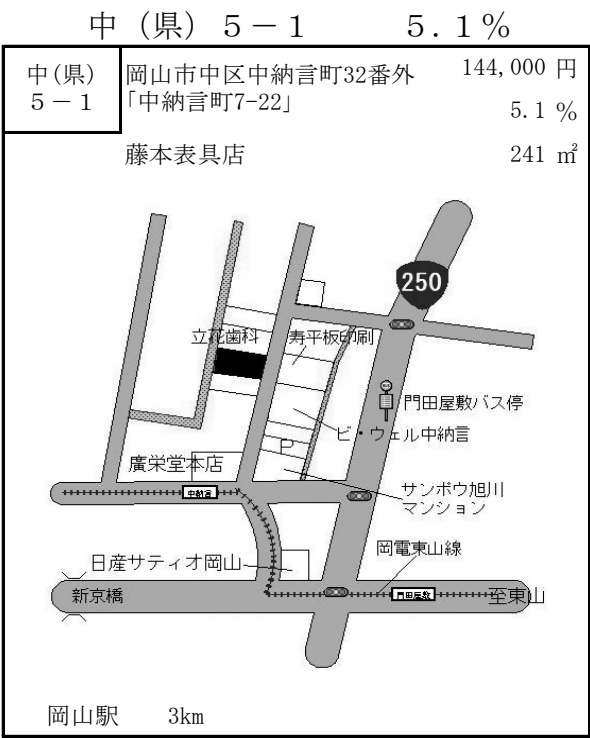
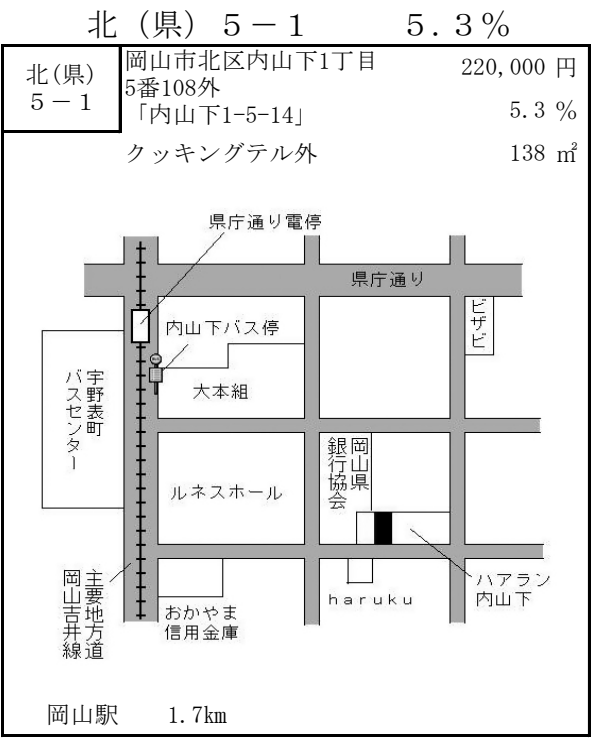
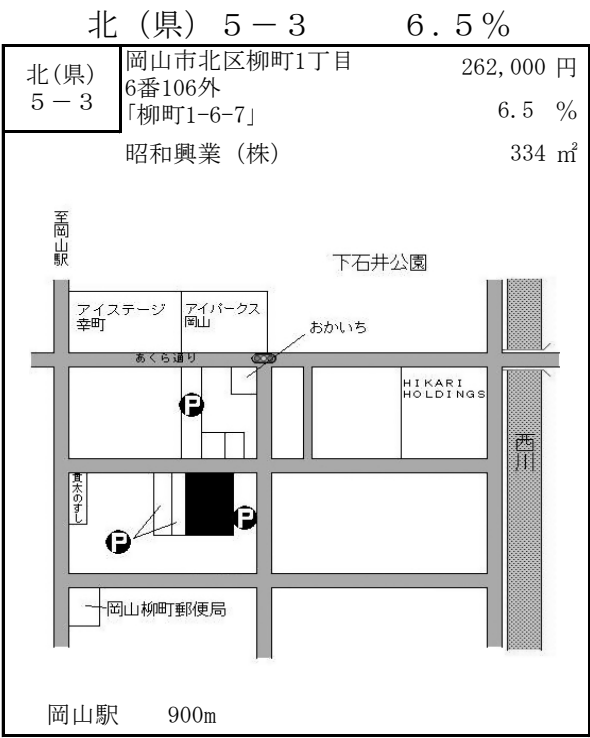
北（県）－ 5 5.4 %



南（県）－ 5 5.4 %



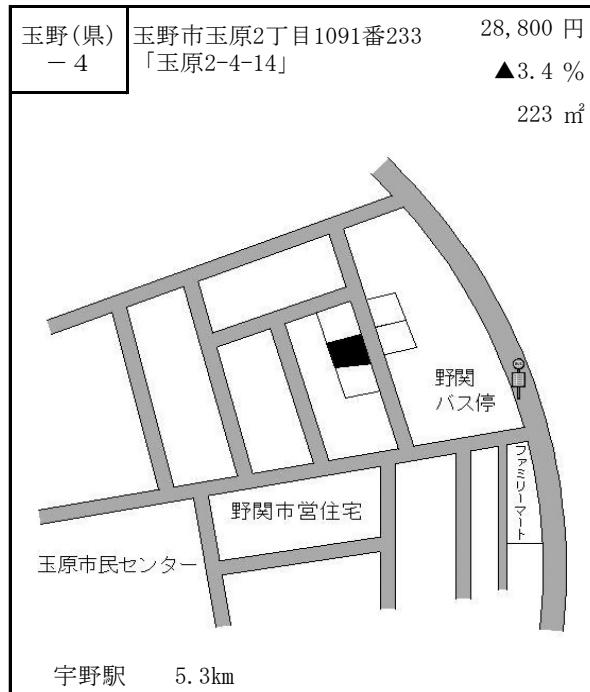




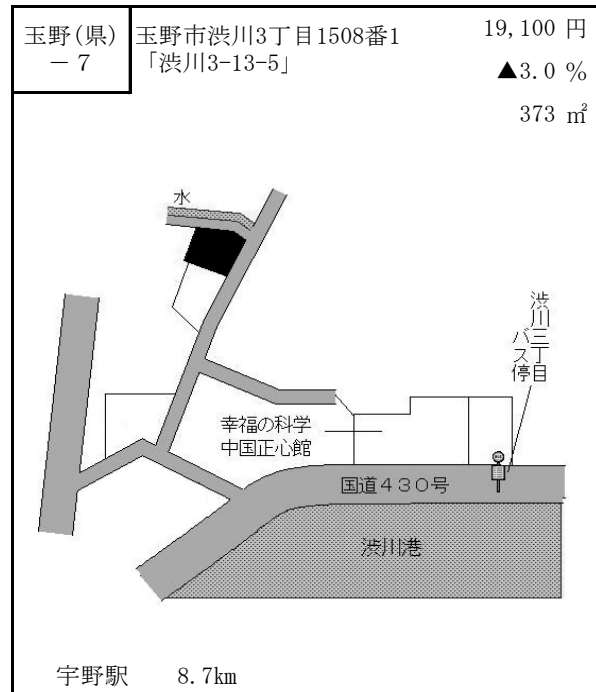
○下落率の大きい地点

・住宅地

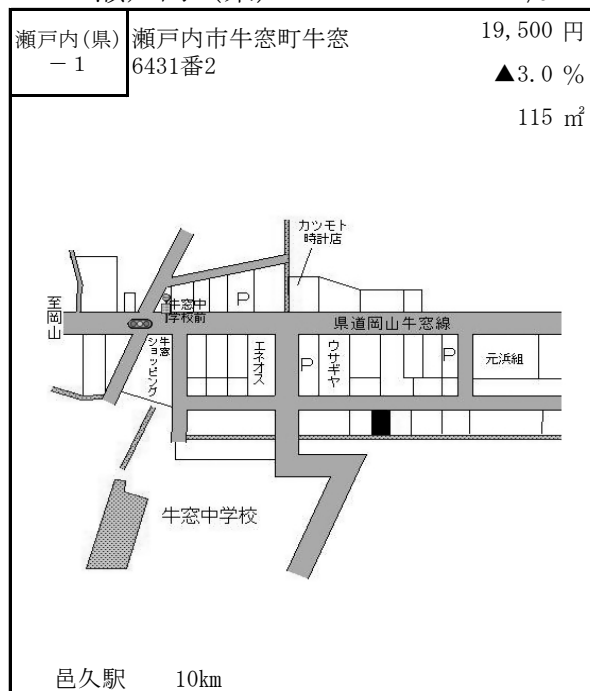
玉野（県）－ 4 ▲ 3.4 %



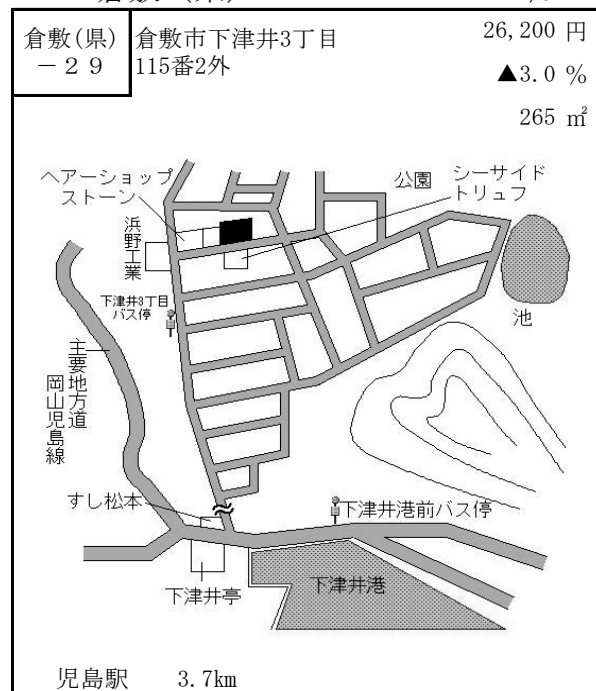
玉野（県）－ 7 ▲ 3.0 %



瀬戸内（県）－ 1 ▲ 3.0 %



倉敷（県）－ 2 9 ▲ 3.0 %



新見（県）－8 ▲2.9%

新見(県) －8	新見市大佐大井野字堀田奥 1226番	1,990 円 ▲2.9 % 321 m ²
-------------	-----------------------	---

大井野会館
大雲寺
中組バス停
県道千屋実大佐線
刑部駅 13km

・商業地

美作（県）5－3 ▲2.3%

美作(県) 5－3	美作市古町字川屋田 1783番6	12,700 円 ▲2.3 % 444 m ²
--------------	---------------------	--

新免寝装店

国道373号
大原駅
大原郵便局
中国銀行
吉野川
大原病院前バス停
美作市立大原病院
やすらぎ荘
美作市スポーツ医療看護専門学校
美作市総合支所
大原総合支所
ジョイ箱肉店
JAふれあいマーケット
は出しセンターえみ(開店)

大原駅 700m

津山（県）5－6 ▲2.3%

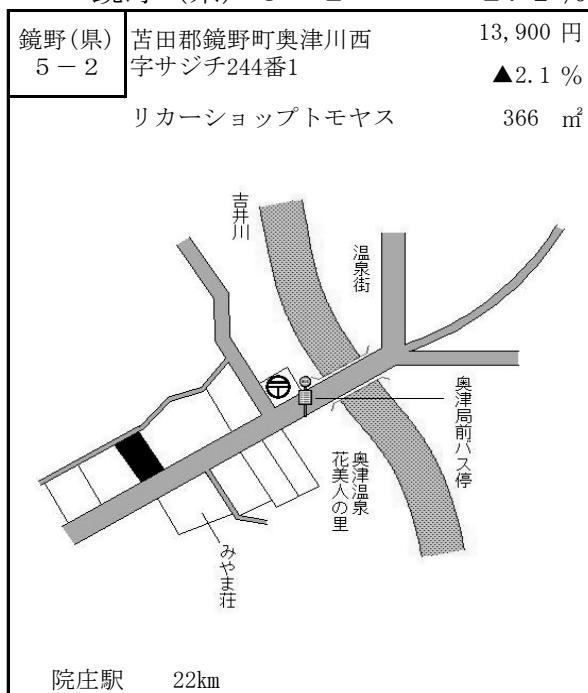
津山(県) 5－6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	12,900 円 ▲2.3 % 259 m ²
--------------	---------------------	--

(株)ネクストア

市役所
加茂支所
加茂支所バス停
かねとうパン店
JA
YAMAMOTO
小林鍼灸整骨院
美作市長町郵便局
（株）ケーエムカース

美作加茂駅 1.3km

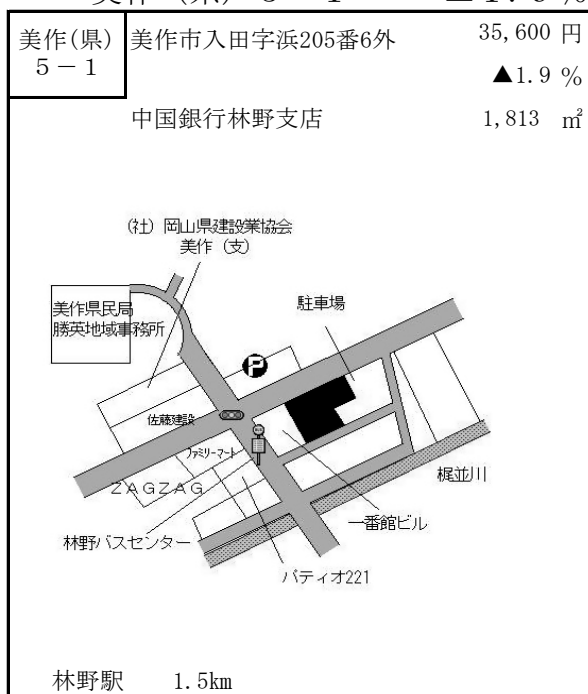
鏡野（県） 5－2 ▲ 2.1%



美作（県） 5－2 ▲ 2.1%



美作（県） 5－1 ▲ 1.9%



2 価格水準

県内の全調査地点（林地を除く362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、52,200円/㎡となっている。
また、用途別にみると住宅地31,000円/㎡、商業地113,300円/㎡、工業地20,200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	34,800	19,100	124,600	20,200	58,200	189,600
町 村	7,900	—	27,200	—	12,400	—
全 地 域	31,000	19,100	113,300	20,200	52,200	189,600

(1)市町村別平均価格

- 住宅地は岡山市が64,500円/㎡と最も高く、倉敷市が49,800円/㎡、早島町が47,600円/㎡と続いている。
- 商業地は岡山市が242,100円/㎡と最も高く、倉敷市が106,200円/㎡、早島町が84,400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	64,500	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	237,000
	倉敷市	49,800	倉敷(県)-5	倉敷市浜町1丁目568番10 「浜町1-3-24」	102,000
	早島町	47,600	早島(県)-1	都窪郡早島町早島字中山4227番99	47,600
	総社市	40,400	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	67,100
	笠岡市	33,900	笠岡(県)-6	笠岡市笠岡字西ノ浜新田5628番37	42,000
商 業 地	岡山市	242,100	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	2,160,000
	倉敷市	106,200	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	452,000
	早島町	84,400	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地3457番1	84,400
	総社市	66,100	総社(県)5-1	総社市中央4丁目1番103	71,500
	笠岡市	56,800	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	69,000

(注) 「 」内は住居表示

(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
２３７，０００円/㎡で、最高価格地点となっている。
【平成３年以来３６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１４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
２，１６０，０００円/㎡で、最高価格地点となっている。
【平成３年以来３６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１４年連続の上昇】

(単位：円/㎡、%)

用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価 格		変動率	備 考
			R7年	R8年		
住宅地	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目 846番2 「伊福町3-27-5」	232,000	237,000	2.2 (3.1)	上伊福北公園の北西
	北(県)-2	岡山市北区学南町1丁目 21番6 「学南町1-15-35」	159,000	163,000	2.5 (3.2)	県総合グラウンドの東
	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	156,000	163,000	4.5 (4.0)	御南公園の東
	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」	141,000	149,000	5.7 (6.0)	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」	135,000	142,000	5.2 (5.5)	操山中学校の西
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	2,060,000	2,160,000	4.9 (5.6)	市役所筋 「両備ビル」
	北(県)5-12	岡山市北区駅元町30番111 「駅元町30-13」	704,000	731,000	3.8 (3.8)	JR岡山駅運動公園口（西口） 「横田ビル」
	北(県)5-7	岡山市北区中山下1丁目 2番107 「中山下1-2-8」	596,000	641,000	7.6 (6.0)	桃太郎大通り 「OSIビル」
	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	435,000	452,000	3.9 (4.1)	倉敷駅前倉敷中央通り 「FJK倉敷駅前ビル」
	北(県)5-4	岡山市北区表町2丁目 2番113 「表町2-2-80」	350,000	360,000	2.9 (2.9)	表町商店街 「Omotecho Style Store」

(注) () 内は前年の変動率
「 」内は住居表示

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（R7.7月～R7.12月）と後半（R8.1月～R8.7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縮小している地点が 7 地点、同程度が 8 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	前半＝後半	前半より後半の 上昇幅縮小	計
2	8	7	17