

# 平成28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28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 394地点 〈うち継続地点388地点〉

	用途			合計
	住宅地	商業地	工業地	
継続地点	275	104	9	388
選定替地点	1	1	—	2
復活地点	2	2	—	4
計	278	107	9	394

## II 調査結果の概要

岡山県の平成27年1月以降1年間の地価は、用途別平均変動率では全て下落となったが、下落幅は前年と比べて縮小している。

また、市町別に見ると、全用途平均では、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】

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が112カ所、横ばい地点が40カ所、下落地点は236カ所である。

【前年は、上昇地点91カ所、横ばい地点47カ所、下落地点250カ所】

### 1 地価変動率

県内の全継続地点〈388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、▲0.7% (▲1.0%) 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

用途別平均変動率

(単位：%)

	住宅地	商業地	工業地	全用途
岡山県	▲0.9 (▲1.0)	▲0.3 (▲0.7)	▲0.9 (▲1.2)	▲0.7 (▲1.0)
全国	▲0.2 (▲0.4)	0.9 (0.0)	0.0 (▲0.6)	0.1 (▲0.3)

(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、▲0.9% (▲1.0%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成8年以来21年連続の下落】

また、市町別でみると、上昇している早島町、横ばいの岡山市を除き、その他の市町で下落となった。【前年は上昇した早島町を除く市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町 0.7% (0.2%)

〈横ばいの市町〉

岡山市 0.0% (▲0.3%)

〈下落率の小さい市町〉

①倉敷市 ▲0.7% (▲0.8%)

②赤磐市 ▲0.9% (▲1.2%)

〈下落率の大きい市町〉

①吉備中央町 ▲3.0% (▲1.3%)

②笠岡市 ▲2.8% (▲2.7%)

○商業地の平均変動率は、▲0.3% (▲0.7%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成4年以来25年連続の下落】

また、市町別でみると、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。

【前年は、上昇した岡山市、横ばいとなった早島町を除く市町で下落】

〈上昇している市町〉

岡山市 1.3% (0.7%)

早島町 0.3% (0.0%)

〈下落率の小さい市町〉

①倉敷市 ▲0.3% (▲0.8%)

②総社市 ▲0.6% (▲0.8%)

〈下落率の大きい市町〉

①津山市 ▲3.4% (▲3.4%)

②井原市 ▲3.0% (▲3.3%)

○工業地の平均変動率は、▲0.9% (▲1.2%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成21年以来8年連続の下落】

また、市町別でみると、玉野市(1地点)で横ばいとなっているが、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。

【前年は全ての市町で下落】

(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69カ所、商業地で43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	58	30	69	28
商業地	33	17	43	11
工業地	0	0	0	1
計	91	47	112	40

### ○ 上昇率の大きい地点

(単位：円/m<sup>2</sup>、%)

用途	標準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			H27年	H28年		
住宅地	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	124,000	130,000	4.8 (3.3)	相生橋の北東
	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」	147,000	152,000	3.4 (2.8)	岡山大学農学部の南
	岡山北-22	岡山市北区津島本町1332番7 「津島本町1-6-13」	125,000	129,000	3.2 (2.5)	岡山大学の西
	岡山中-4	岡山市中区東川原字尾島道東354番14	83,400	85,900	3.0 (2.6)	宇野小学校の北
商業地	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,080,000	1,150,000	6.5 (8.4)	桃太郎大通り 「K&Kビル」
	岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113 「錦町8-24」	280,000	293,000	4.6 (4.9)	県庁通り 「錦ビル」
	岡山北5-23	岡山市北区柳町2丁目6番117 「柳町2-6-25」	504,000	523,000	3.8 (2.2)	大供交差点の北東 「朝日生命岡山柳町ビル」
	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」	205,000	212,000	3.4 (3.0)	イトーヨーカドーの北 「木下商工ビル」

### ○ 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
			H27年	H28年		
住宅地	真庭-6	真庭市下湯原字神祇屋敷326番3外	13,100	12,500	▲4.6 (▲4.4)	はんざき橋の北東
	笠岡-4	笠岡市美の浜7番21	44,000	42,000	▲4.5 (▲4.3)	笠岡運動公園の南
商業地	真庭5-3	真庭市湯原温泉字居屋敷114番	33,600	32,200	▲4.2 (▲4.3)	湯原温泉バス停の北 「 <sup>がむ</sup> 我無らん」
	津山5-2	津山市田町84番7	57,900	55,700	▲3.8 (▲3.5)	鶴山公園の西 「みやこ宝飾」

(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〈394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	商業地	工業地	全用途
43,300	108,700	22,400	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152,000円/㎡で、最高価格地点となっている。

【初めての最高価格地点。昨年の最高価格地点は岡山北-1〈岡山市北区伊島町1丁目1136番8〉の148,000円/㎡】

○商業地は、「岡山北5-7〈岡山市北区本町2番101〉」が1,150,000円/㎡で、最高価格地点となっている。

【平成元年以来28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」	152,000 (147,000)	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」	151,000 (148,000)	伊島小学校の南
	3	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	130,000 (128,000)	上中野交番の東
商業地	1	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,150,000 (1,080,000)	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」	523,000 (504,000)	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」	416,000 (405,000)	柳川交差点の南東 「OS Iビル」