

平成30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30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400地点〉

					合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	278	2	108	12	400
選定替地点	—	—	1	—	1
復活地点	—	—	—	—	—
増設地点	—	—	—	—	—
計	278	2	109	12	401

II 調査結果の概要

岡山県の平成29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、工業地で上昇、住宅地、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、12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140カ所、横ばい地点が42カ所、下落地点は218カ所である。

【前年は、上昇地点131カ所、横ばい地点38カ所、下落地点222カ所】

1 地価変動率

県内の全継続地点〈400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% (▲0.5%) 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26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	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
岡山県	▲0.5 (▲0.7)	▲0.6 (-)	0.4 (0.0)	0.2 (▲0.8)	▲0.3 (▲0.5)
全 国	0.3 (0.0)	▲0.4 (-)	1.9 (1.4)	0.8 (0.3)	0.7 (0.4)

(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、▲0.5% (▲0.7%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成8年以来23年連続の下落】

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

〈上昇している市町〉

早島町 0.7% (0.7%)

岡山市 0.3% (0.1%)

〈下落率の小さい市町〉

倉敷市 ▲0.4% (▲0.6%)

赤磐市 ▲0.4% (▲0.6%)

〈下落率の大きい市町〉

備前市 ▲2.6% (▲2.8%)

- 商業地の平均変動率は、0.4% (0.0%)と、上昇に転じた。【平成3年以来27年ぶりに上昇に転じた】

また、市町別でみると、岡山市、倉敷市、早島町において上昇、総社市、里庄町、矢掛町で横ばい、その他の市町で下落となった。【前年は、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 2.2% (1.6%)

早島町 0.7% (0.3%)

倉敷市 0.1% (▲0.3%)

〈横ばいの市町〉

総社市 0.0% (▲0.2%)

里庄町 0.0% (▲0.2%)

矢掛町 0.0% (▲0.3%)

〈下落率の大きい市町〉

備前市 ▲2.8% (▲3.2%)

井原市 ▲2.8% (▲2.9%)

- 工業地の平均変動率は、0.2% (▲0.8%)と、上昇となった。【平成20年以来10年ぶりに下落から上昇に転じた】

また、市町別でみると、岡山市、玉野市、総社市において上昇しているが、その他の調査地点のある市町〈倉敷市、井原市、勝央町〉で下落となっている。

【前年は、上昇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83カ所、宅地見込地で1カ所、商業地で51カ所、工業地で5カ所みられた。

上昇・横ばい地点の比較

	平成29年		平成30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	82	25	83	26
宅地見込地	—	—	1	0
商業地	48	11	51	13
工業地	1	2	5	3
計	131	38	140	42

○ 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
			H29年	H30年		
住宅地	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	137,000	144,000	5.1 (5.4)	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」	116,000	121,000	4.3 (1.8)	岡山地裁の北東
	岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	103,000	107,000	3.9 (2.0)	大元駅の南西
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番 105 「大元1-11-8」	135,000	140,000	3.7 (3.8)	上中野交番の東
商業地	岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113 「錦町8-24」	315,000	337,000	7.0 (7.5)	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」	1,220,000	1,300,000	6.6 (6.1)	桃太郎大通り 「K&K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」	428,000	450,000	5.1 (2.9)	柳川電停の東 「OSI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」	218,000	228,000	4.6 (2.8)	ジョイポリスの北 「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
			H29年	H30年		
住宅地	倉敷-34	倉敷市下津井田之浦2丁目 562番 「下津井田之浦2-4-74」	35,500	34,300	▲3.4 (▲3.3)	下津井東小学校の東
	倉敷-69	倉敷市児島唐琴3丁目1048番 10 「児島唐琴3-6-57」	30,100	29,100	▲3.3 (▲3.2)	東唐琴バス停の北西
商業地	備前5-2	備前市伊部字木ノ村666番1 外	44,600	43,300	▲2.9 (▲3.3)	伊部駅の北東
	備前5-1	備前市東片上字西浜39番6	51,500	50,000	▲2.9 (▲3.4)	備前市役所の南西

(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、61,300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
43,400	12,400	111,900	23,400	61,300

(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159,000円/㎡で、最高価格地点となっている。

【昨年に引き続き3年連続の最高価格地点。昨年の価格は155,000円/㎡】

○商業地は、「岡山北5-7〈岡山市北区本町2番101〉」が1,300,000円/㎡で、最高価格地点となっている。

【平成元年以来30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」	159,000 (155,000)	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」	157,000 (154,000)	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	144,000 (137,000)	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」	1,300,000 (1,220,000)	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」	558,000 (539,000)	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」	450,000 (428,000)	柳川交差点の南東 「OSIビル」