

令和2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2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 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	277	2	108	13	400
選定替地点	—	—	1	—	1
計	277	2	109	13	401

II 調査結果の概要

- 全用途平均変動率は0.3%(前年▲0.2%)で、平成4年以来28年ぶりに下落から上昇に転じた。
- 上昇地点は176カ所(前年:153カ所)で、平成24年から9年連続増加した。
- 住宅地は277地点のうち106地点が上昇し、平成7年以来25年ぶりに下落を脱し、横ばいに転じた。
- 商業地は108地点のうち57地点が上昇し、3年連続の上昇となった。
- 工業地は13地点のうち12地点が上昇し、3年連続の上昇となった。
- 全用途平均変動率は、岡山市(1.5%(前年1.1%))と倉敷市(0.3%(前年▲0.4%))、総社市(0.7%(前年▲0.4%))、早島町(1.5%(前年1.0%))の4市町で上昇した。下落した17市町のうち、16市町は下落幅が縮小または前年と同じ、高梁市は下落幅が拡大した。

1 地価変動率

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%(▲0.2%)と、上昇に転じた。

【平成4年以来28年ぶりに下落から上昇に転じた】

(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	0.0 (▲0.6)	0.7 (▲1.5)	1.0 (0.7)	1.6 (1.2)	0.3 (▲0.2)
全 国	0.8 (0.6)	▲0.1 (▲0.3)	3.1 (2.8)	1.8 (1.3)	1.4 (1.2)

(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、0.0% (▲0.6%) の横ばいとなった。
【平成7年以来25年ぶりに下落を脱し横ばい】

- 市町別でみると、上昇している岡山市、倉敷市、総社市、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、早島町を除く市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町	1.5% (0.9%)	総社市	0.5% (▲0.7%)
岡山市	0.8% (0.4%)	倉敷市	0.1% (▲0.8%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲2.4% (▲2.4%)
-----	---------------

- 商業地の平均変動率は、1.0% (0.7%) の上昇となり、上昇幅が拡大した。【3年連続の上昇】

- 市町別でみると、岡山市、倉敷市、総社市、早島町、里庄町で上昇、矢掛町で横ばい、その他の市町で下落となった。【前年も、上昇した岡山市、倉敷市、総社市、早島町、里庄町、横ばいとなった矢掛町を除く市町で下落】

〈上昇している市町〉

岡山市	2.7% (2.4%)	倉敷市	0.9% (0.6%)
早島町	1.5% (1.2%)	里庄町	0.2% (0.2%)
総社市	1.1% (0.5%)		

〈横ばいの市町〉

矢掛町	0.0% (0.0%)
-----	--------------

〈下落率の大きい市町〉

井原市	▲2.2% (▲2.6%)
-----	---------------

- 工業地の平均変動率は、1.6% (1.2%) の上昇となり、上昇幅が拡大した。【3年連続の上昇】

- 市町別でみると、調査地点のある岡山市、倉敷市、玉野市、井原市、総社市、勝央町、すべての市町で上昇となった。【前年は、下落となった勝央町を除くその他の調査市町で上昇】

(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106カ所、宅地見込地で1カ所、商業地で57カ所、工業地で12カ所みられた。

上昇・横ばい地点の比較

	平成31年		令和2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	89	30	106	31
宅地見込地	1	—	1	—
商業地	54	12	57	14
工業地	9	1	12	—
計	153	43	176	45

○ 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
			H31年	R2年		
住宅地	岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	113,000	120,000	6.2 (5.6)	大元駅の南西
	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	151,000	159,000	5.3 (4.9)	相生橋の北東
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	146,000	153,000	4.8 (4.3)	上中野交番の東
	岡山北-2	岡山市北区番町1丁目10番 「番町1-9-6」	126,000	132,000	4.8 (4.1)	岡山地方裁判所の北東
商業地	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,400,000	1,520,000	8.6 (7.7)	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」	361,000	386,000	6.9 (7.1)	県庁通り 「錦ビル」
	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」	475,000	502,000	5.7 (5.6)	柳川電停の東 「OSI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」	580,000	610,000	5.2 (3.9)	岡山市役所の北 「朝日生命岡山柳町ビル」

○ 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
			H31年	R2年		
住宅地	玉野-13	玉野市大藪字川之元562番	11,600	11,200	▲3.4 (▲3.3)	大藪バス停の北西
	倉敷-69	倉敷市児島唐琴3丁目1048番10 「児島唐琴3-6-57」	28,100	27,200	▲3.2 (▲3.4)	東唐琴バス停の北西
商業地	高梁5-3	高梁市成羽町下原字下ノ丁裏284番1	32,400	31,600	▲2.5 (▲2.7)	成羽病院の南東
	津山5-3	津山市日本原字東野328番	17,400	17,000	▲2.3 (▲2.8)	日本原バス停の東

(注) () 内は前年の変動率

2 価格水準

(1) 平均価格

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、63,500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
44,000	12,300	118,500	24,000	63,500

(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168,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成28年以来5年連続。昨年の価格は、163,000円/㎡】
- 商業地は、「岡山北5-7〈岡山市北区本町2番101〉」が1,520,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成元年以来32年連続。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」	168,000 (163,000)	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」	167,000 (161,000)	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	159,000 (151,000)	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」	1,520,000 (1,400,000)	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」	610,000 (580,000)	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」	502,000 (475,000)	柳川電停の東 「OSIビル」