

# 令和2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49年法律第92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2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 367地点（うち継続地点362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	251	3	94	9	357	5	362
選定替地点	3	1	1	—	5	—	5
計	254	4	95	9	362	5	367

## II 調査結果の概要

岡山県の令和元年7月以降1年間の地価は、全用途平均変動率では下落、用途別では、工業地で上昇、その他の用途は下落となった。

また、市町村別に見ると、全用途平均では、岡山市、早島町において上昇、倉敷市、総社市において横ばい、その他の市町村においては下落となった。下落となった市町村のうち、16市町村において下落幅が縮小または前年と同じ、7市町村において下落幅が拡大している。

【前年は、岡山市、総社市、早島町を除く市町村で下落】

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が85地点、横ばい地点が41地点、下落地点は236地点である。

【前年は、上昇地点92地点、横ばい地点33地点、下落地点239地点】

### 1 地価変動率

県内の全継続地点（林地を除く357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、▲0.8%（▲0.7%）となった。

【平成5年以来28年連続の下落】

（注）（ ）内は前年の変動率

## (1) 用途別変動率

用途別にみると、住宅地▲1.1%(▲1.0%)、宅地見込地▲0.3%(0.4%)、商業地▲0.4%(▲0.1%)、工業地0.5%(1.2%)と、工業地で上昇、その他は下落となっている。

### 地域別・用途別平均変動率

地域	用途				全用途	林地
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地		
市	▲1.0 (▲0.9)	▲0.3 (0.4)	▲0.2 (0.1)	0.5 (1.2)	▲0.7 (▲0.6)	▲2.2 (▲2.1)
町村	▲1.6 (▲1.7)	— (—)	▲1.6 (▲1.7)	— (—)	▲1.6 (▲1.7)	— (—)
全地域	▲1.1 (▲1.0)	▲0.3 (0.4)	▲0.4 (▲0.1)	0.5 (1.2)	▲0.8 (▲0.7)	▲2.2 (▲2.1)

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

- 住宅地の平均変動率は、▲1.1%(▲1.0%)と下落しており、下落幅は拡大している。【平成10年以来23年連続の下落】

また、市町村別でみると、岡山市、早島町で上昇、その他の市町村で下落している。

【前年は岡山市、早島町で上昇、総社市で横ばい、その他の市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

- ①岡山市 0.3%(0.6%)  
②早島町 0.2%(0.2%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①新見市 ▲2.5%(▲2.9%)  
①真庭市 ▲2.5%(▲2.4%)  
③高梁市 ▲2.4%(▲2.3%)

- 商業地の平均変動率は、▲0.4%(▲0.1%)と下落しており、下落幅は拡大している。【平成4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、早島町で上昇、浅口市、里庄町、美咲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、早島町で上昇、瀬戸内市、浅口市、美咲町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町村〉

- ①岡山市 1.1%(2.1%)  
②総社市 1.0%(1.1%)  
③早島町 0.6%(1.0%)  
③倉敷市 0.6%(0.2%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①鏡野町 ▲3.1%(▲3.0%)  
②吉備中央町 ▲2.6%(▲2.6%)  
②美作市 ▲2.6%(▲2.2%)

〈横ばいの市町村〉

- 浅口市 0.0%(0.0%)  
里庄町 0.0%(▲0.5%)  
美咲町 0.0%(0.0%)

○ 工業地の平均変動率は、0.5%（1.2%）と上昇しているが、上昇幅は縮小した。【3年連続の上昇】

また、市町村別でみると、継続調査地点のある9市のうち、岡山市、笠岡市、総社市、瀬戸内市、赤磐市で上昇、倉敷市、備前市、美作市で横ばい、津山市では下落している。

【前年は岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、瀬戸内市、赤磐市で上昇、備前市で横ばい、津山市、美作市で下落】

(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48地点、商業地で32地点、工業地で5地点みられた。

上昇・横ばい地点の比較

	令和元年		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	52	20	48	25
商業地	32	12	32	11
宅地見込地	2	0	0	2
工業地	6	1	5	3
計	92	33	85	41

○ 上昇率の大きい地点

(単位：円/m<sup>2</sup>、%)

用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率 ( )	備考
			R元年	R2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」	189,000	196,000	3.7 ( 4.4)	上伊福北公園の北西
	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	117,000	121,000	3.4 ( 5.4)	御南公園の東
	中(県)-7	岡山市中区東川原字尾島道 東354番14	96,000	99,000	3.1 ( 4.3)	宇野小学校の北
	北(県)-7	岡山市北区田中158番114	98,000	101,000	3.1 ( 4.3)	御南中学校の北西
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目 539番7 「国富3-6-26」	111,000	114,000	2.7 ( 4.7)	操山中学校の西
	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」	114,000	117,000	2.6 ( 4.6)	三勲小学校の南
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,460,000	1,520,000	4.1 ( 9.0)	市役所筋 「両備ビル」
	北(県)5-15	岡山市北区西古松西町 9番102 「西古松西町9-29」	174,000	180,000	3.4 ( 4.8)	大元小学校の東 「ネットヨタ岡山(株)野田店」
	北(県)5-8	岡山市北区大供表町2番106 外	136,000	140,000	2.9 ( 4.6)	JA岡山の西 空地
	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	360,000	370,000	2.8 ( 4.3)	倉敷駅前倉敷中央通り 「FJK倉敷駅前ビル」

(注) ( ) 内は前年の変動率

○ 下落率の大きい地点

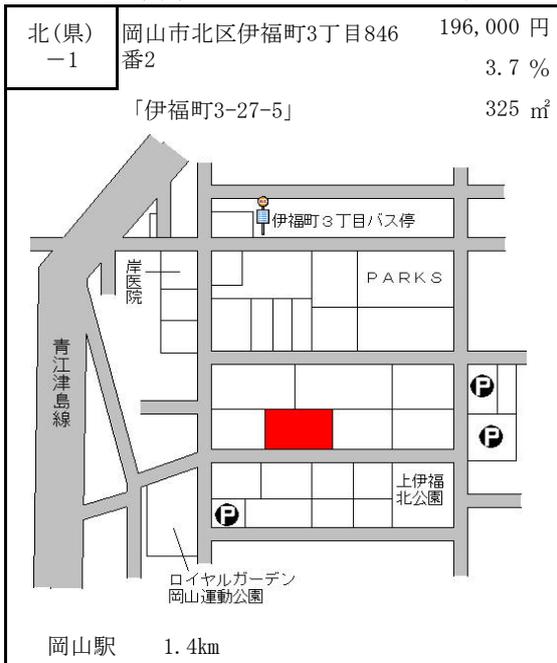
用途	基準地番号	所在・地番	価 格		変動率	備 考
			R元年	R2年		
住宅地	玉野(県)-7	玉野市渋川3丁目1508番1 「渋川3-13-5」	24,300	23,400	▲3.7 (▲3.2)	栄吉海運(株)の北
	南(県)-8	岡山市南区小串字和田 3452番外	14,500	14,000	▲3.4 (▲3.3)	小串保育園の北
	真庭(県)-1	真庭市下中津井字町434番	8,900	8,600	▲3.4 (▲3.3)	妙源寺の北
	新見(県)-11	新見市神郷油野字合ノ坪 2258番1	3,340	3,230	▲3.3 (▲3.7)	油野診療所の南西
	新見(県)-8	新見市大佐大井野字堀田奥 1226番	2,430	2,350	▲3.3 (▲2.8)	大雲寺の南西
	真庭(県)-5	真庭市栗原字大道端739番1	7,600	7,350	▲3.3 (▲3.2)	美川小学校の東
商業地	津山(県)5-6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	15,600	15,100	▲3.2 (▲3.1)	津山市加茂支所の南東 「Blanc」
	美作(県)5-3 6	美作市古町字川屋田1783番 6	16,000	15,500	▲3.1 (▲1.2)	美作市立大原病院の南 「新免寝装店」
	鏡野(県)5-1	苫田郡鏡野町古川字沼 999番13外	19,200	18,600	▲3.1 (▲3.0)	旧Aコープ鏡野店の北西 「ハルキ電器」

(注) ( ) 内は前年の変動率

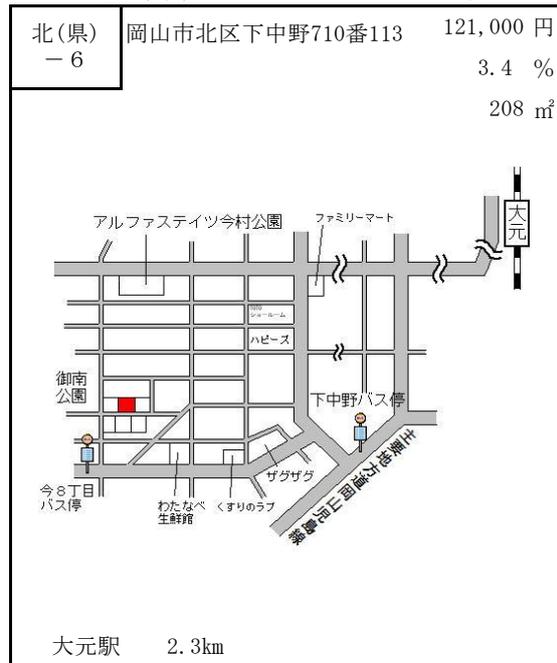
○ 上昇率の大きい地点

・ 住宅地

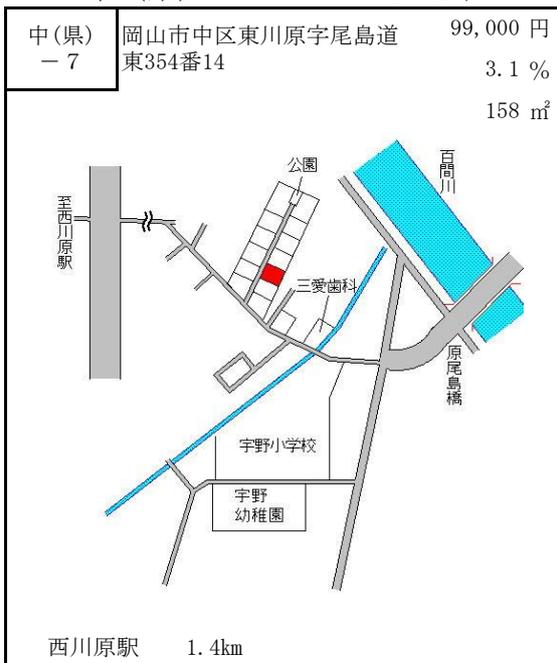
北（県）－1 3.7%



北（県）－6 3.4%



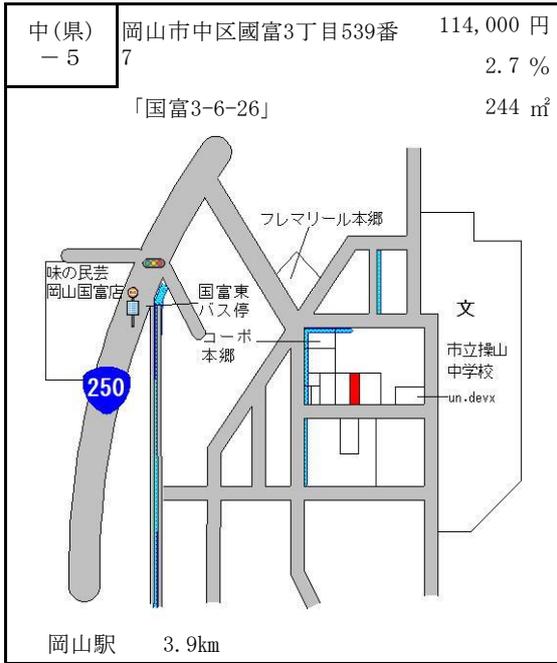
中（県）－7 3.1%



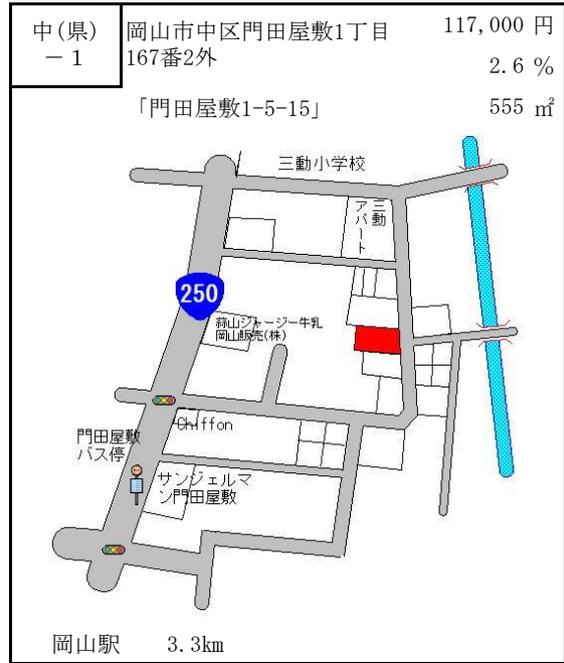
北（県）－7 3.1%



中 (県) - 5 2.7%

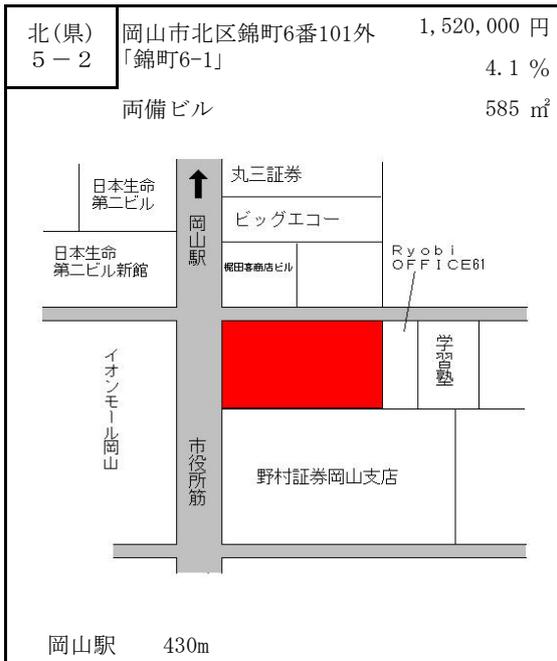


中 (県) - 1 2.6%

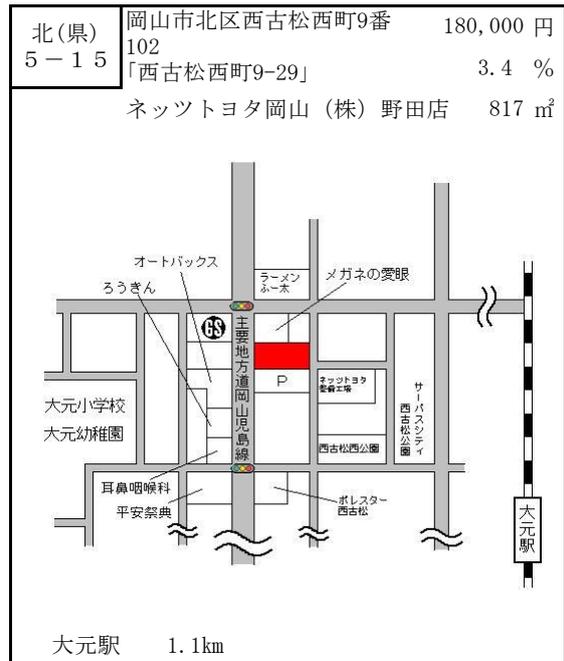


・商業地

北 (県) 5-2 4.1%



北 (県) 5-15 3.4%



北 (県) 5-8 2.9%



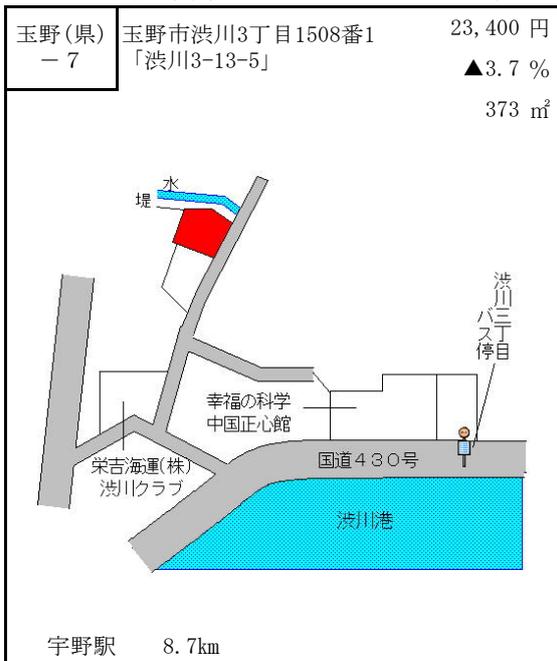
倉敷 (県) 5-2 2.8%



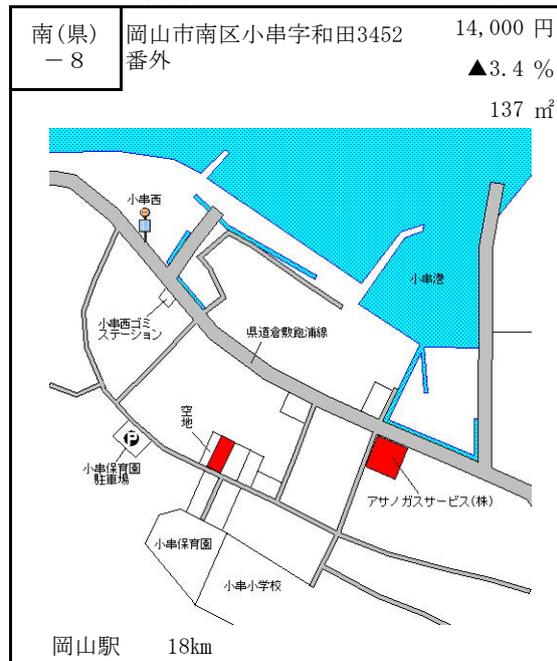
○ 下落率の大きい地点

・住宅地

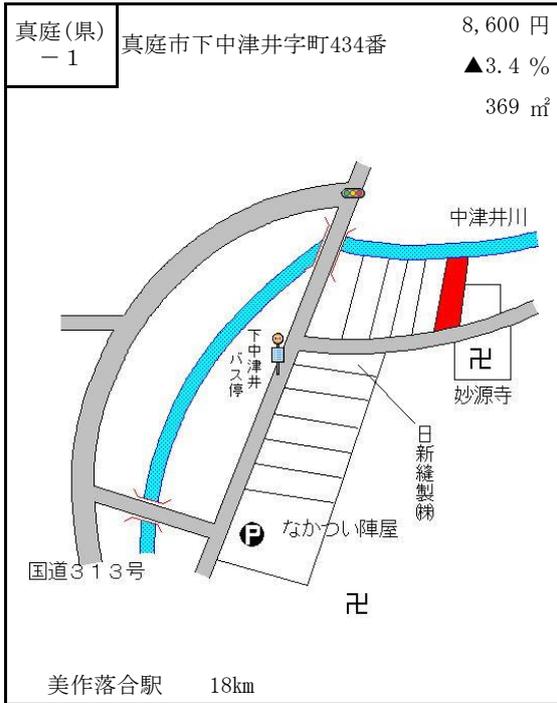
玉野 (県) -7 ▲3.7%



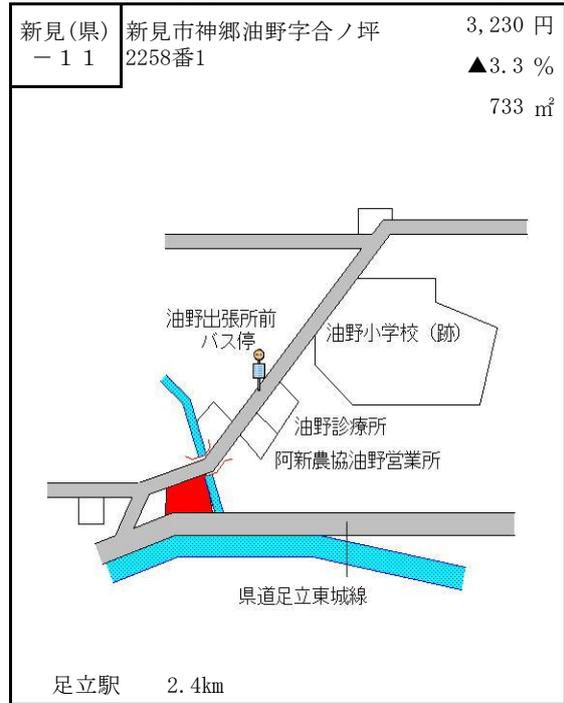
南 (県) -8 ▲3.4%



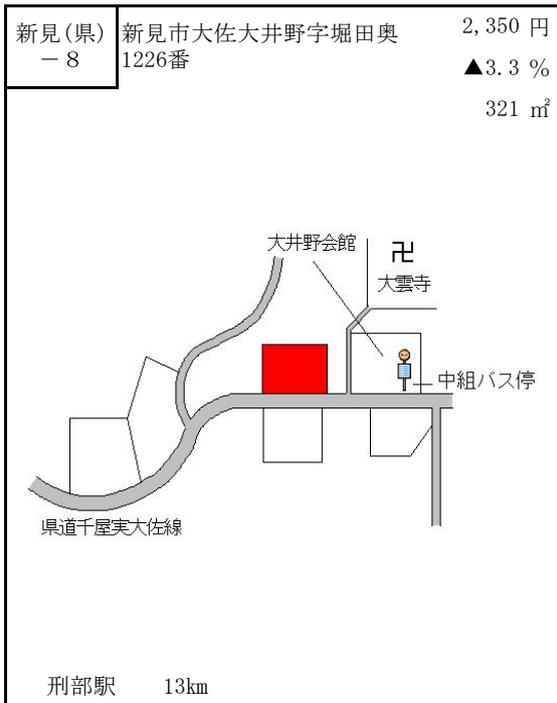
真庭（県）－ 1 ▲ 3.4%



新見（県）－ 1 1 ▲ 3.3%



新見（県）－ 8 ▲ 3.3%

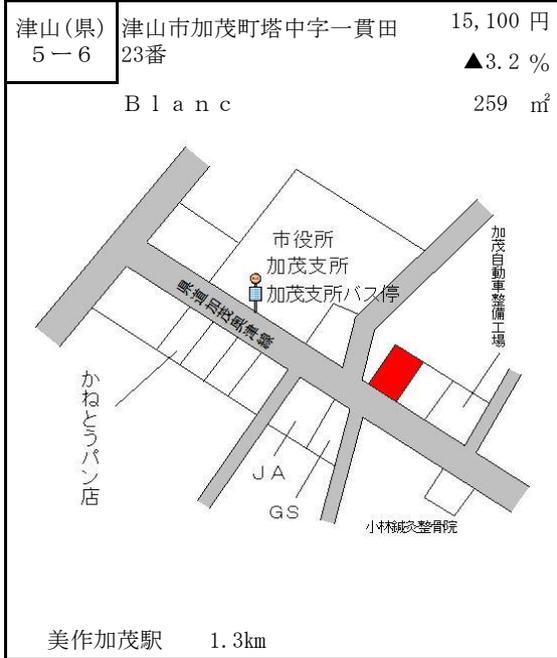


真庭（県）－ 5 ▲ 3.3%



・商業地

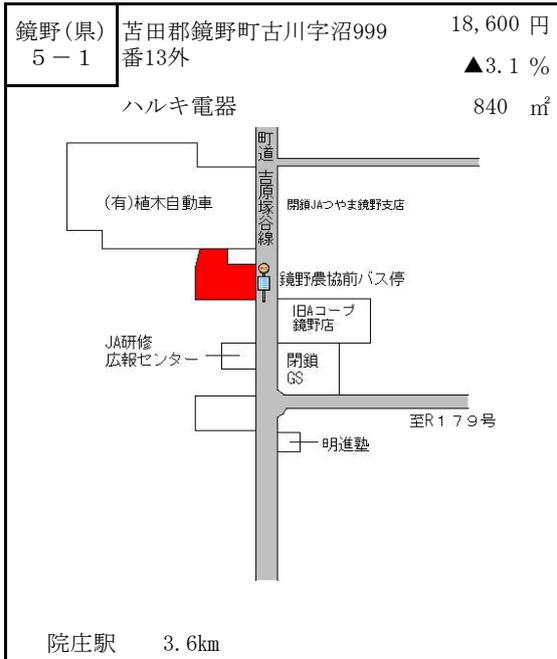
津山 (県) 5-6 ▲3.2%



美作 (県) 5-3 ▲3.1%



鏡野 (県) 5-1 ▲3.1%



## 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、46,400円/㎡となっている。

また、用途別にみると、住宅地29,300円/㎡、商業地96,100円/㎡、工業地18,100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	32,800	17,000	105,200	18,100	51,500	218,700
町村	8,200	—	26,900	—	12,600	—
全地域	29,300	17,000	96,100	18,100	46,400	218,700

### (1) 市町村別平均価格

○住宅地は、岡山市が57,100円/㎡と最も高く、倉敷市が46,400円/㎡、早島町が45,500円/㎡と続いている。

○商業地は、岡山市が193,700円/㎡と最も高く、倉敷市が92,900円/㎡、早島町が70,400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	57,100	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	196,000
	倉敷市	46,400	倉敷(県)-5	倉敷市浜町1丁目568番10 「浜町1-3-24」	86,000
	早島町	45,500	早島(県)-1	都窪郡早島町早島字中山4227番99	45,500
	総社市	37,200	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	58,400
	笠岡市	34,400	笠岡(県)-6	笠岡市笠岡字西ノ浜新田5628番37	42,200
商業地	岡山市	193,700	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,520,000
	倉敷市	92,900	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	370,000
	早島町	70,400	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地3457番1	70,400
	総社市	58,500	総社(県)5-1	総社市中央4丁目1番103	62,500
	笠岡市	57,400	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	68,800

## (2)用途別高価格地点

- 住宅地は、「北(県)ー1〈岡山市北区伊福町3丁目846番2〉」が196,000円/㎡で、最高価格地点となっている。  
**【平成3年以来30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8年連続の上昇】**
- 商業地は、「北(県)5ー2〈岡山市北区錦町6番101外〉」が1,520,000円/㎡で、最高価格地点となっている。  
**【平成3年以来30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8年連続の上昇】**

(単位：円/㎡)

用途	順位	基準地番号	所在・地番	価格	備考
住宅地	1	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	196,000	上伊福北公園の北西
	2	北(県)-2	岡山市北区学南町1丁目21番6 「学南町1-15-35」	142,000	県総合グラウンドの東
	3	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	121,000	御南公園の東
	4	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」	117,000	三敷小学校の南
	5	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	114,000	操山中学校の西
商業地	1	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,520,000	市役所筋 「両備ビル」
	2	北(県)5-12	岡山市北区駅元町30番111 「駅元町30-13」	603,000	JR岡山駅運動公園口(西口) 「横田ビル」
	3	北(県)5-7	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	502,000	桃太郎大通り 「OSIビル」
	4	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	370,000	倉敷駅前倉敷中央通り 「FJK倉敷駅前ビル」
	5	北(県)5-4	岡山市北区表町2丁目2番113 「表町2-2-80」	327,000	表町商店街 「Omotecho Style Store」

### 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（R元.7月～R元.12月）と後半（R2.1月～R2.7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または下落幅が拡大している地点が13地同程度が3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 上昇幅拡大又は下落幅縮小	前半＝後半	前半より後半の 上昇幅縮小又は下落幅拡大	計
1	3	13	17

【参 考】

○ 岡山県全体の平均変動率の推移

(単位：%)

年 用途	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R元	R2
住宅地	▲ 1.2	▲ 2.5	▲ 2.9	▲ 2.7	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.1
商業地	▲ 1.2	▲ 3.2	▲ 3.9	▲ 3.5	▲ 3.2	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.4
全用途	▲ 1.2	▲ 2.7	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.8

○ 中国地方及び全国の用途別平均変動率一覧表

(単位：%)

県名	用 途				全用途
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
岡山県	▲ 1.1 ( ▲ 1.0 )	▲ 0.3 ( 0.4 )	▲ 0.4 ( ▲ 0.1 )	0.5 ( 1.2 )	▲ 0.8 ( ▲ 0.7 )
広島県	▲ 0.6 ( 0.1 )	▲ 2.5 ( ▲ 1.3 )	0.1 ( 1.7 )	1.1 ( 2.2 )	▲ 0.3 ( 0.6 )
鳥取県	▲ 1.3 ( ▲ 1.0 )	▲ 0.9 ( 0.2 )	▲ 1.7 ( ▲ 0.8 )	▲ 0.6 ( 0.8 )	▲ 1.4 ( ▲ 0.9 )
島根県	▲ 1.2 ( ▲ 1.2 )	▲ 0.7 ( ▲ 0.5 )	▲ 1.3 ( ▲ 1.3 )	▲ 1.0 ( ▲ 1.1 )	▲ 1.2 ( ▲ 1.2 )
山口県	▲ 0.7 ( ▲ 0.6 )	▲ 0.7 ( ▲ 0.8 )	▲ 0.9 ( ▲ 0.7 )	▲ 0.7 ( ▲ 0.5 )	▲ 0.7 ( ▲ 0.6 )
全 国	▲ 0.7 ( ▲ 0.1 )	▲ 0.5 ( 0.0 )	▲ 0.3 ( 1.7 )	0.2 ( 1.0 )	▲ 0.6 ( 0.4 )

(注) ( ) 内は前年の変動率