

令和5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5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397地点〉

					合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	274	2	108	13	397
選定替地点	—	—	1	—	1
復活地点	1	—	—	—	1
新設地点	2	—	—	—	2
計	277	2	109	13	401
休止地点	3	—	—	—	3

II 調査結果の概要

岡山県の令和4年1月以降1年間の地価は、全用途平均変動率で上昇し、用途別においても、全ての用途で上昇した。

また、市町別に見ると、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、浅口市、勝央町において横ばい、その他の市町において下落となった。また、下落した14市町のうち、9市町で下落幅が縮小した。

【前年は、岡山市、総社市、早島町で上昇、倉敷市で横ばい、その他の市町で下落】

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が201地点、横ばい地点が54地点、下落地点が142地点である。

【前年は、上昇地点172地点、横ばい地点60地点、下落地点164地点】

1 地価変動率

継続地点〈397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% (▲0.1%) の上昇となった。

【令和2年以来3年ぶりに上昇】

(注) () 内は前年の変動率

(1) 用途別平均変動率

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	0.4 (▲0.3)	1.1 (1.2)	1.6 (0.2)	1.7 (0.8)	0.7 (▲0.1)
全国	1.4 (0.5)	0.1 (▲0.2)	1.8 (0.4)	3.1 (2.0)	1.6 (0.6)

(注) 1 () 内は前年変動率

2 市町別は、別表1を参照

- 住宅地の平均変動率は、0.4% (▲0.3%) と、前年の下落から上昇へ転じた。【平成7年以來28年ぶりに上昇】
- 市町別で見ると、岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、早島町、里庄町で上昇、その他の市町で下落となった。
【前年は、岡山市、総社市、早島町で上昇、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町	2.3% (0.5%)
岡山市	1.0% (0.2%)
総社市	1.0% (0.1%)
倉敷市	0.8% (▲0.1%)
浅口市	0.1% (▲0.1%)
里庄町	0.1% (▲0.5%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲2.1% (▲2.0%)
真庭市	▲1.8% (▲2.0%)

- 商業地の平均変動率は、1.6% (0.2%) と上昇し、上昇幅は拡大した。
【2年連続の上昇】
- 市町別で見ると、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、早島町で上昇、里庄町、矢掛町、鏡野町で横ばい、その他の市町で下落となった。
【前年は、岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇、里庄町、鏡野町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

岡山市	3.4% (1.0%)
早島町	3.0% (1.0%)
総社市	2.8% (1.0%)
倉敷市	1.5% (0.4%)
笠岡市	0.2% (▲0.1%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲2.0% (▲1.9%)
備前市	▲1.9% (▲1.8%)

- 工業地の平均変動率は、1.7% (0.8%) と上昇し、上昇幅は拡大した。
【6年連続の上昇】
- 市町別で見ると、調査地点のある6市町のうち、岡山市、倉敷市、井原市、総社市、勝央町で上昇、玉野市で横ばいとなった。
【前年は、岡山市、倉敷市、玉野市、井原市、総社市で上昇、勝央町で横ばい】

(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125地点、宅地見込地で1地点、商業地で64地点、工業地で11地点となった。

上昇・横ばい地点の比較

	令和4年		令和5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	101	40	125	34
宅地見込地	2	—	1	1
商業地	58	19	64	17
工業地	11	1	11	2
計	172	60	201	54

○ 上昇率の大きい地点

(単位：円/m²、%)

用途	標準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			R4年	R5年		
住宅地	岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	126,000	136,000	7.9 (3.3)	御南公園の東
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	161,000	170,000	5.6 (3.2)	上中野交番の東
	岡山北-15	岡山市北区田中110番102	110,000	116,000	5.5 (1.9)	辰巳西公園の北西
	岡山北-16	岡山市北区平田158番110	103,000	108,000	4.9 (3.0)	平田公園の南
商業地	岡山北5-23	岡山市北区柳町2丁目6番117 「柳町2-6-25」	643,000	697,000	8.4 (3.9)	大供交差点の北 「朝日生命岡山柳町ビル」
	岡山北5-12	岡山市北区表町2丁目3番125外 「表町2-3-41」	260,000	281,000	8.1 (3.2)	天満屋岡山本店の南東 「もみじ銀行岡山支店」
	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,530,000	1,650,000	7.8 (0.7)	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」	396,000	424,000	7.1 (2.6)	県庁通り 「錦ビル」

○ 下落率の大きい地点

用途	標準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			R4年	R5年		
住宅地	玉野-9	玉野市玉原2丁目1091番233 「玉原2-4-14」	32,900	31,900	▲3.0 (▲2.9)	玉原市民センターの北東
	倉敷-33	倉敷市下津井1丁目420番 「下津井1-10-2」	33,800	32,800	▲3.0 (▲3.2)	下津井西小学校の南西
商業地	玉野5-4	玉野市玉2丁目2659番24 「玉2-11-2」	40,700	39,500	▲2.9 (▲2.6)	玉野三井病院の北 「美容室ミルキー」
	真庭5-2	真庭市落合垂水字長畑183番6外	29,100	28,300	▲2.7 (▲2.0)	中国銀行落合支店の南 「ヘアサロンイケダ」

(注) () 内は前年の変動率
「 」内は住居表示

2 価格水準

(1) 平均価格

全調査地点（401地点）の平均価格〔各調査地点の公示価格の和を当該地点数で除したもの。〕は、65,800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
45,000 (44,100)	12,700 (12,500)	124,300 (119,700)	24,700 (24,200)	65,800 (63,900)

(注) ()内は前年の平均価格

(2) 用途別高価格地点

- 住宅地は「岡山北-1（岡山市北区伊島町1丁目1136番8）」が180,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【3年連続。この地点の過去の最高価格は、平成3年の323,000円/㎡】
- 商業地は「岡山北5-7（岡山市北区本町2番101）」が1,650,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成元年以来35年連続。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・住居表示	価格	備考
住宅地	1	岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8 「伊島町1-3-42」	180,000 (173,000)	伊島小学校の南
	2	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」	176,000 (172,000)	岡山大学農学部の南
	3	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	170,000 (161,000)	上中野交番の東
		岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	170,000 (164,000)	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」	1,650,000 (1,530,000)	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」	697,000 (643,000)	大供交差点の北 「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」	534,000 (503,000)	桃太郎大通り 「OSIビル」

(注) ()内は前年の価格