

令和 7 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 4 9 年法律第 9 2 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 7 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 3 6 7 地点〈うち継続地点 3 6 7 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	2 5 4	4	9 5	9	3 6 2	5	3 6 7
選定替地点	—	—	—	—	—	—	—
計	2 5 4	4	9 5	9	3 6 2	5	3 6 7

II 調査結果の概要

岡山県の令和 6 年 7 月以降 1 年間の地価は、全用途平均変動率では上昇、用途別では、住宅地で下落、その他の用途は上昇となった。

また、市町村別に見ると、全用途平均では、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、早島町、里庄町において上昇、浅口市において横ばい、その他の市町村においては下落となった。また、下落となった 2 0 市町村のうち、1 3 市町村において下落幅が縮小し、5 町村において前年と同じ下落幅となった。

【前年は、岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇、その他市町村で下落】

個別の調査地点では、継続地点のうち、上昇地点が 1 4 3 地点、横ばい地点が 4 0 地点、下落地点は 1 8 4 地点である。

【前年は、上昇地点 1 3 8 地点、横ばい地点 3 3 地点、下落地点 1 9 5 地点】

1 地価変動率

県内の全継続地点〈林地を除く 3 6 2 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 . 2 %（0 . 1 %）となった。

【2 年連続の上昇】

（注）（ ）内は前年の変動率

(1)用途別平均変動率

用途別にみると、住宅地▲0.2%(▲0.3%)、宅地見込地2.1%(2.0%)、商業地1.1%(0.9%)、工業地2.3%(1.8%)と、住宅地で下落、その他は上昇となっている。

地域別・用途別平均変動率 (単位：%)

地 域	用 途				全用途	林 地
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地		
市	▲0.1 (▲0.2)	2.1 (2.0)	1.3 (1.1)	2.3 (1.8)	0.4 (0.2)	▲1.8 (▲2.0)
町 村	▲1.1 (▲1.2)	— (—)	▲0.1 (▲0.3)	— (—)	▲0.9 (▲1.0)	— (—)
全地域	▲0.2 (▲0.3)	2.1 (2.0)	1.1 (0.9)	2.3 (1.8)	0.2 (0.1)	▲1.8 (▲2.0)

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

- 住宅地の平均変動率は、▲0.2%(▲0.3%)と下落しているが、下落幅は縮小している。【平成10年以来28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、里庄町で上昇、その他の市町村で下落している。

【前年は、岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇、その他の市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

①岡山市	1.6%(1.4%)
②早島町	1.3%(0.9%)
③総社市	1.1%(1.1%)
④倉敷市	1.0%(1.0%)
⑤里庄町	0.2%(▲0.1%)

〈下落率の大きい市町村〉

①美作市	▲2.4%(▲2.6%)
②新庄村	▲1.9%(▲1.9%)
②高梁市	▲1.9%(▲1.9%)
②新見市	▲1.9%(▲1.8%)

- 商業地の平均変動率は、1.1%(0.9%)と上昇し、上昇幅は拡大している。【4年連続の上昇】

また、市町別でみると、岡山市、倉敷市、総社市、瀬戸内市、浅口市、早島町、勝央町、久米南町で上昇、和気町、里庄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、瀬戸内市、浅口市、早島町、勝央町、久米南町で上昇、笠岡市、和気町、里庄町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

①早島町	4.0%(4.0%)
②岡山市	3.1%(2.9%)
③総社市	2.7%(2.4%)
④倉敷市	2.0%(2.0%)
⑤瀬戸内市	1.1%(0.8%)
⑥久米南町	1.0%(1.0%)
⑥浅口市	1.0%(0.4%)
⑧勝央町	0.3%(0.6%)

〈下落率の大きい市町〉

①美作市	▲1.9%(▲2.4%)
①奈義町	▲1.9%(▲2.4%)
③吉備中央町	▲1.5%(▲2.2%)

- 工業地の平均変動率は、2.3%（1.8%）と上昇し、上昇幅は拡大している。【8年連続の上昇】
- また、市別でみると、継続調査地点のある9市全てで上昇となっている。
- 【前年は、岡山市、倉敷市、津山市、笠岡市、総社市、備前市、瀬戸内市、赤磐市で上昇、美作市で横ばい】

(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77地点、宅地見込地で3地点、商業地で54地点、工業地で9地点みられた。

上昇・横ばい地点の比較

	令和6年		令和7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	74	22	77	27
宅地見込地	3	0	3	1
商業地	53	10	54	12
工業地	8	1	9	0
林地	0	0	0	0
計	138	33	143	40

○ 上昇率の大きい地点 (単位：円/㎡、%)

用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価 格		変動率	備 考
			R6年	R7年		
住宅地	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」	133,000	141,000	6.0 (5.6)	三敷小学校の南
	北(県)-5	岡山市北区大安寺南町1丁目10番101外 「大安寺南町1-10-30」	105,000	111,000	5.7 (5.0)	高柳西町バス停の北西
	中(県)-7	岡山市中区東川原字尾島道東354番14	107,000	113,000	5.6 (4.9)	宇野小学校の北
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	128,000	135,000	5.5 (4.9)	操山中学校の西
	中(県)-9	岡山市中区国府市場字シビライチ142番13	75,200	78,500	4.4 (3.3)	高島小学校の南
商業地	北(県)5-8	岡山市北区大供表町2番106外	162,000	173,000	6.8 (5.9)	岡山市水道局の西 空地（駐車場）
	北(県)5-3	岡山市北区柳町1丁目6番106外 「柳町1-6-7」	231,000	246,000	6.5 (6.0)	岡山柳町郵便局の北東 「昭和興業（株）」
	北(県)5-1	岡山市北区内山下1丁目5番108外 「内山下1-5-14」	197,000	209,000	6.1 (4.2)	県庁通り電停の南東 「クッキングテル」外
	北(県)5-7	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	562,000	596,000	6.0 (3.5)	桃太郎大通り 「OSIビル」
	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,950,000	2,060,000	5.6 (6.6)	市役所筋 「両備ビル」

(注) () 内は前年の変動率
「 」内は住居表示

○ 下落率の大きい地点

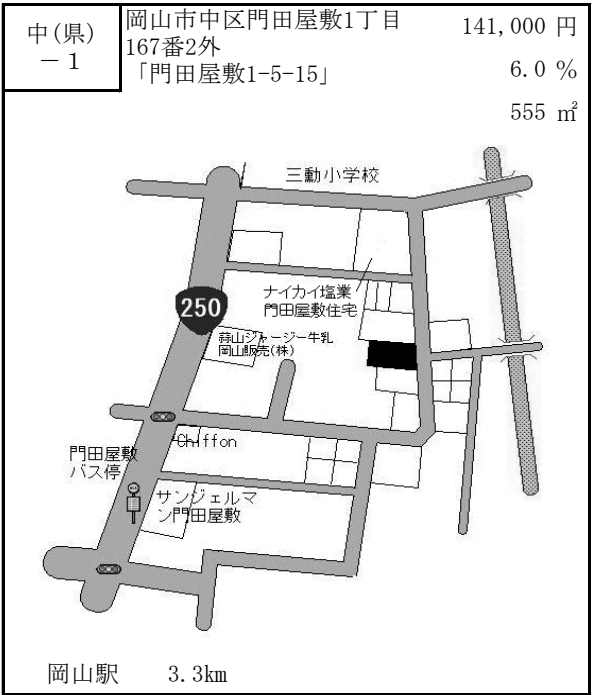
用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価 格		変動率	備 考
			R6年	R7年		
住 宅 地	新見(県)-8	新見市大佐大井野字堀田奥1226番	2,120	2,050	▲3.3 (▲2.3)	大雲寺の南西
	美作(県)-7	美作市古町字与左エ門田1369番4	7,690	7,460	▲3.0 (▲3.0)	大原駅の北西
	美作(県)-8	美作市壬生字福原133番2	3,690	3,580	▲3.0 (▲2.9)	大吉郵便局の北西
	玉野(県)-7	玉野市渋川3丁目1508番1 「渋川3-13-5」	20,300	19,700	▲3.0 (▲2.9)	渋川港の北
商 業 地	美作(県)5-3	美作市古町字川屋田1783番6	13,400	13,000	▲3.0 (▲3.6)	美作市立大原病院の南 「新免寝装店」
	津山(県)5-6	津山市加茂町塔中字一貫田23番	13,600	13,200	▲2.9 (▲2.9)	加茂小学校の西 「(株)ネクストア」
	井原(県)5-1	井原市芳井町吉井字佐原64番	12,300	12,000	▲2.4 (▲2.4)	芳井小学校の北東 「こばた屋」
	赤磐(県)5-2	赤磐市周匝字下十六688番1	23,700	23,200	▲2.1 (▲2.5)	吉井中学校の南 空店舗
	鏡野(県)5-2	苫田郡鏡野町奥津川西字サジチ244番1	14,500	14,200	▲2.1 (▲2.0)	奥津温泉郵便局の南西 「リカーショップトモヤス」

(注) () 内は前年の変動率
「 」内は住居表示

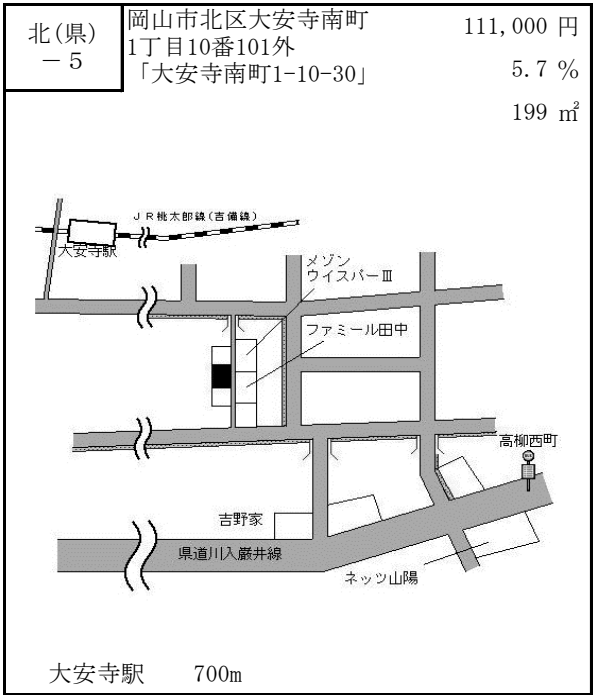
○上昇率の大きい地点

・住宅地

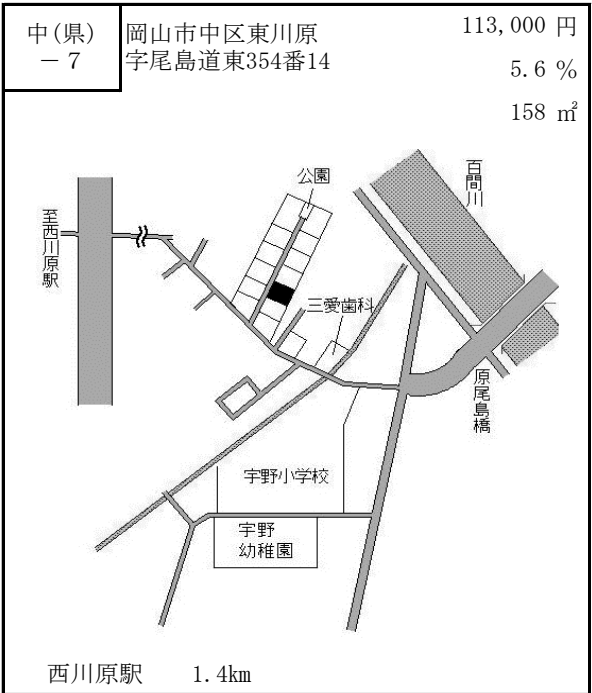
中（県）－ 1 6.0 %



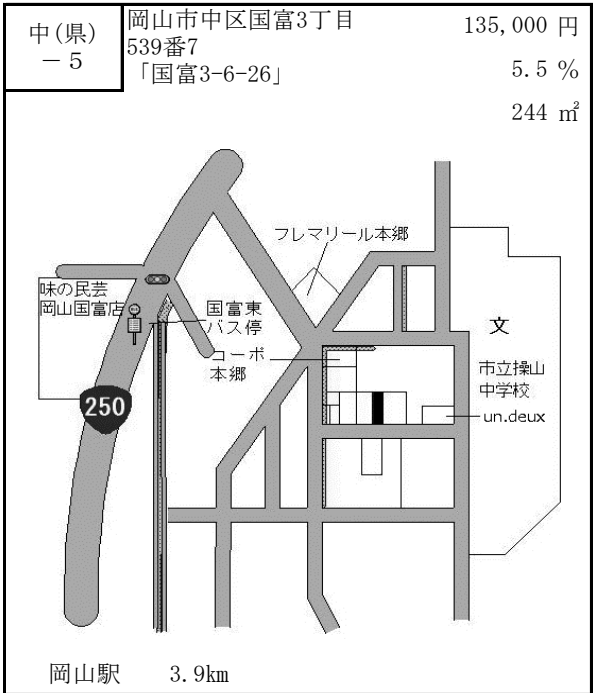
北（県）－ 5 5.7 %

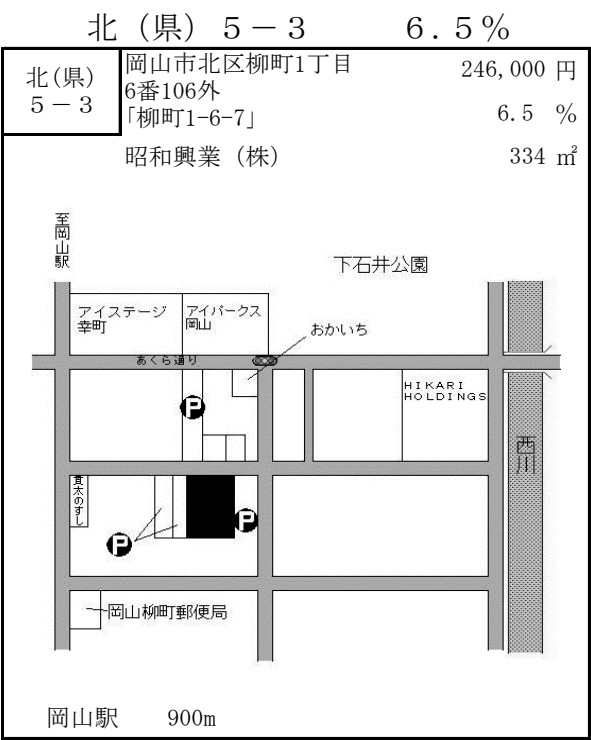
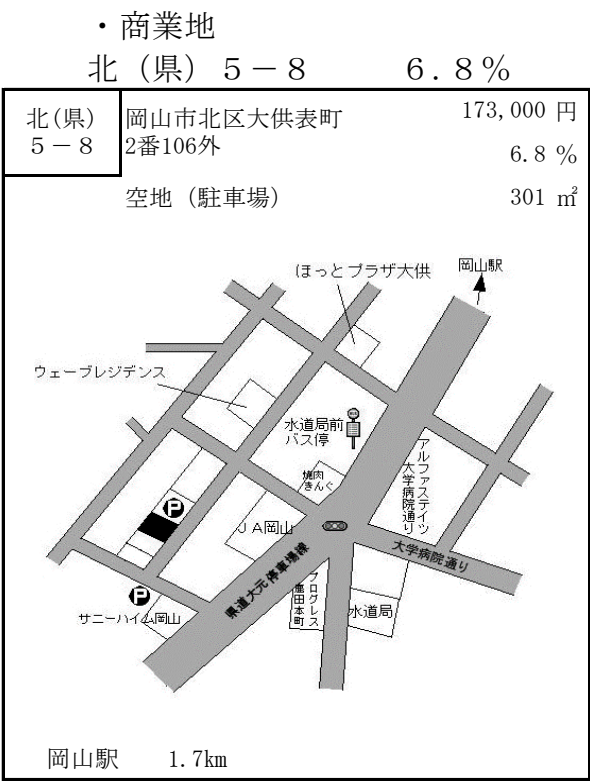
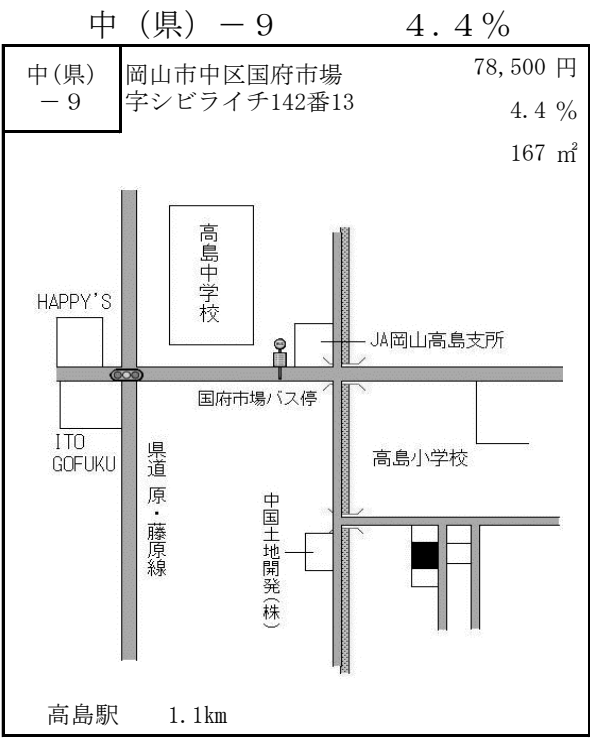


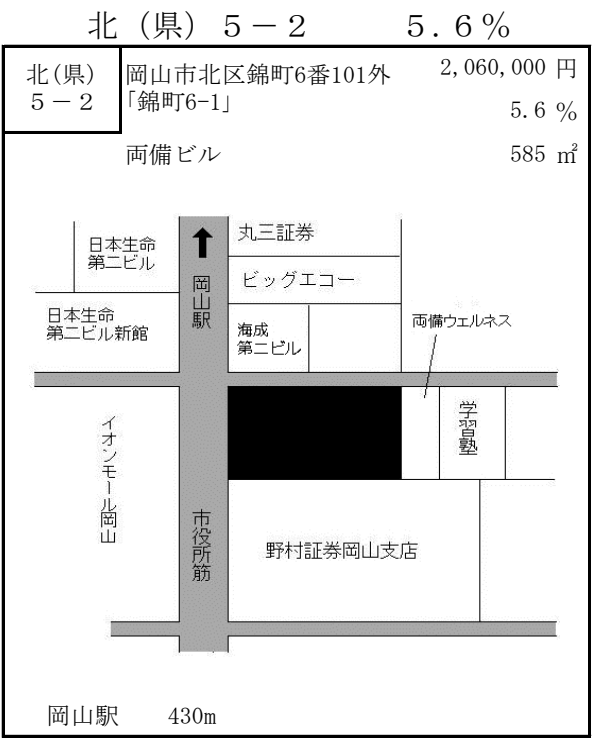
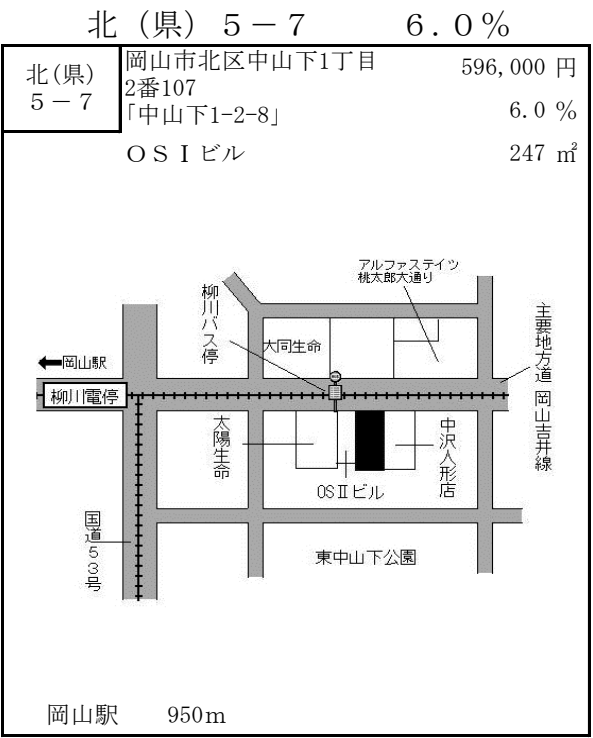
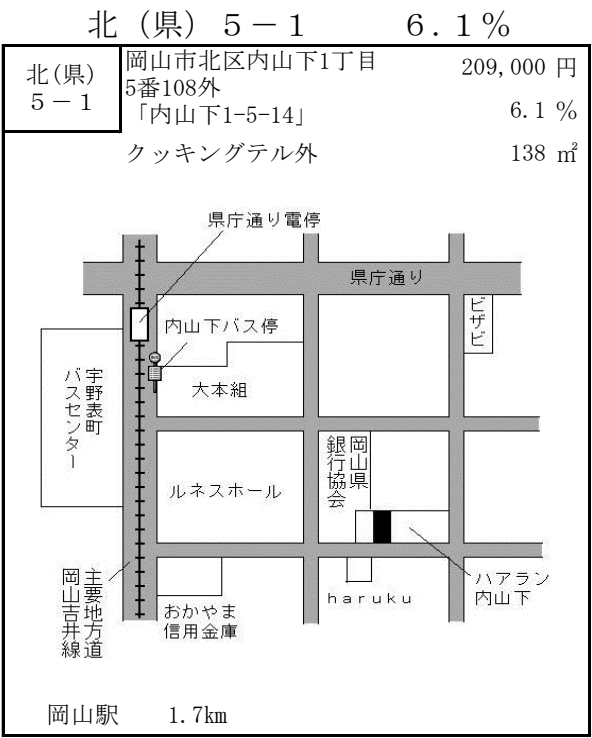
中（県）－ 7 5.6 %



中（県）－ 5 5.5 %



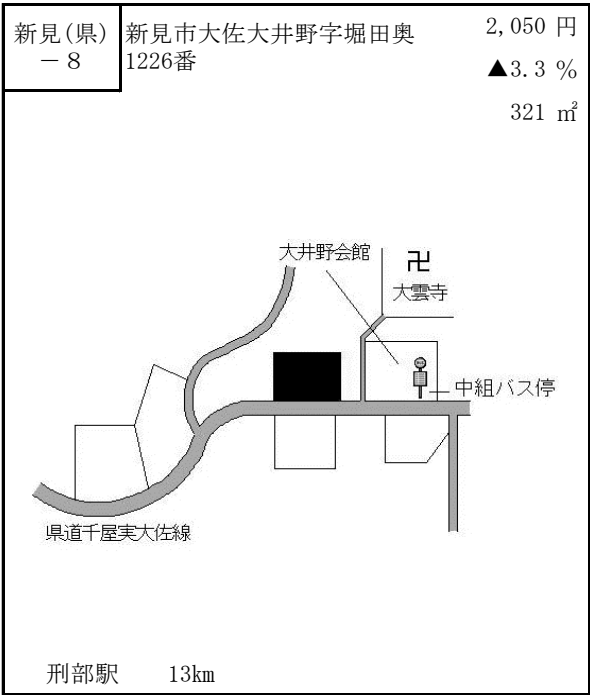




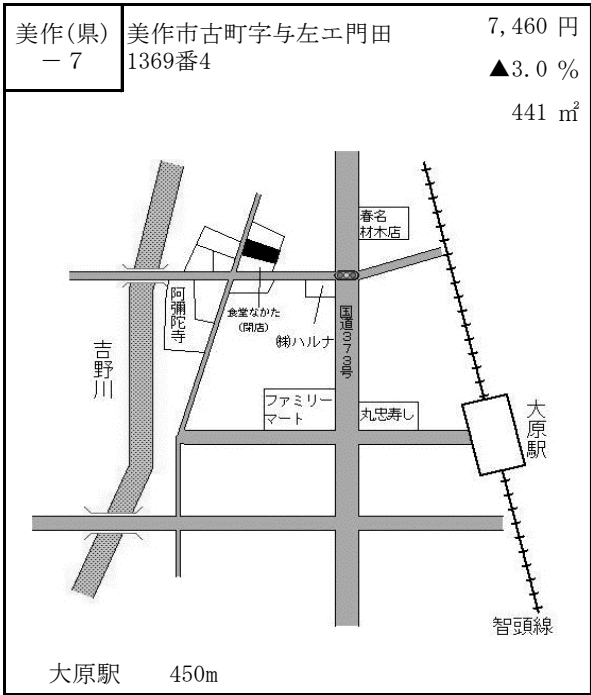
○ 下落率の大きい地点

・ 住宅地

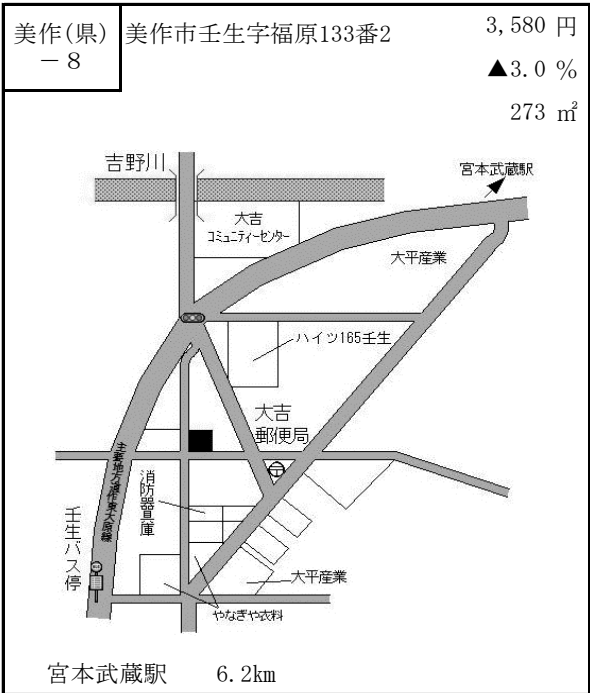
新見（県）－ 8 ▲ 3.3 %



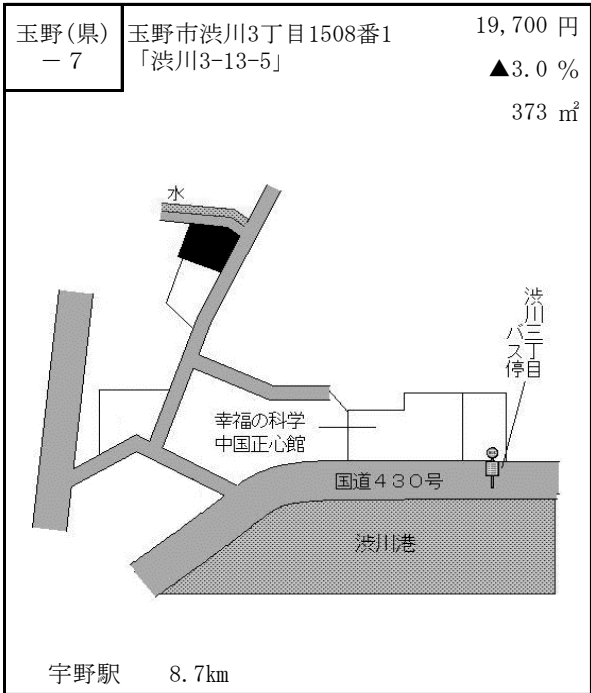
美作（県）－ 7 ▲ 3.0 %



美作（県）－ 8 ▲ 3.0 %

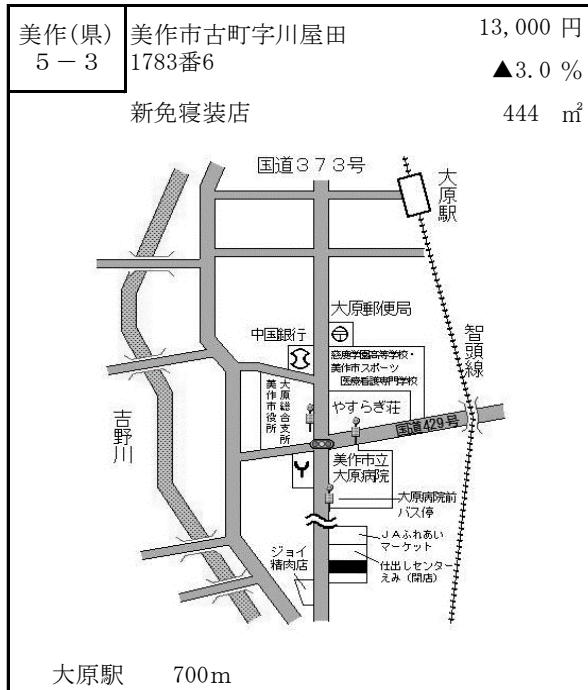


玉野（県）－ 7 ▲ 3.0 %

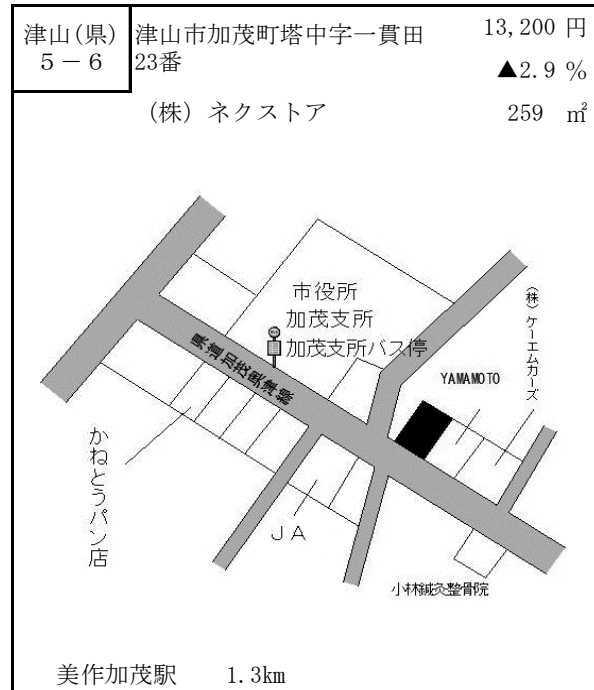


・商業地

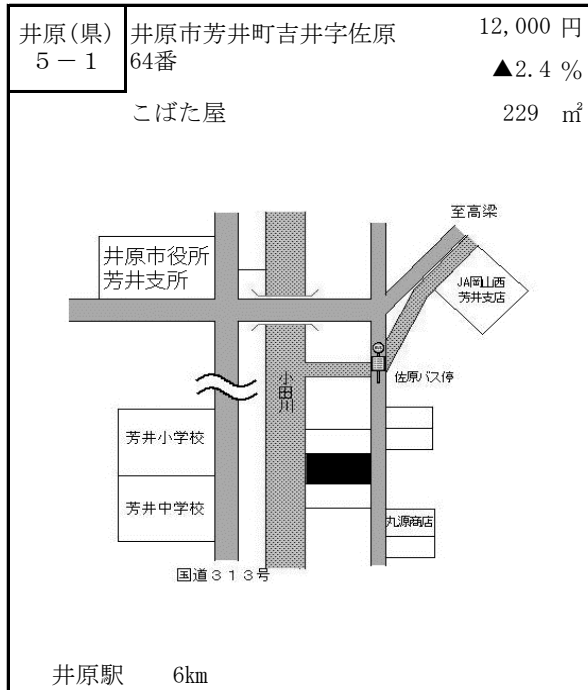
美作（県） 5－3 ▲ 3.0 %



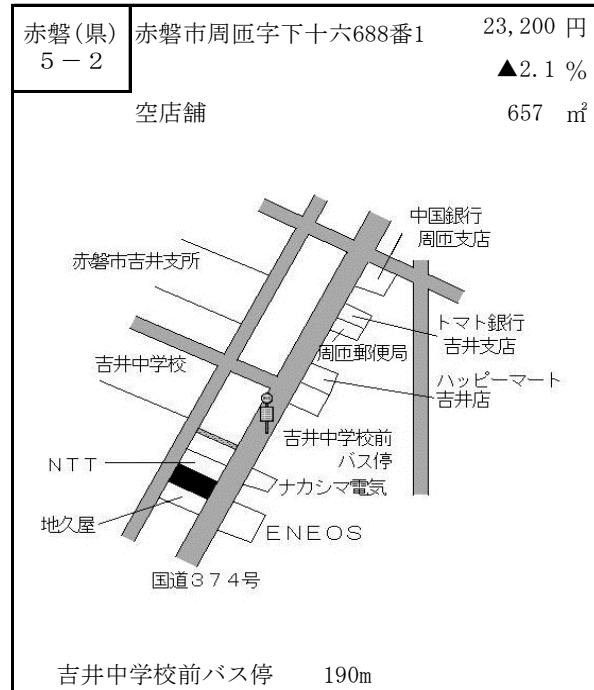
津山（県） 5－6 ▲ 2.9 %



井原（県） 5－1 ▲ 2.4 %



赤磐（県） 5－2 ▲ 2.1 %



鏡野（県） 5－2 ▲ 2.1 %

鏡野(県) 5－2	苫田郡鏡野町奥津川西	14,200 円
	字サジチ244番1	▲2.1 %

リカーショップトモヤス 366 m²

院庄駅 22km

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、50,900円/㎡となっている。
また、用途別にみると住宅地30,600円/㎡、商業地109,600円/㎡、工業地19,700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	34,300	18,700	120,400	19,700	56,700	193,200
町 村	7,900	—	27,000	—	12,400	—
全 地 域	30,600	18,700	109,600	19,700	50,900	193,200

(1)市町村別平均価格

- 住宅地は岡山市が62,800円/㎡と最も高く、倉敷市が49,100円/㎡、早島町が46,900円/㎡と続いている。
- 商業地は岡山市が232,000円/㎡と最も高く、倉敷市が103,400円/㎡、早島町が81,200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	62,800	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	232,000
	倉敷市	49,100	倉敷(県)-5	倉敷市浜町1丁目568番10 「浜町1-3-24」	99,500
	早島町	46,900	早島(県)-1	都窪郡早島町早島字中山4227番99	46,900
	総社市	39,700	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	65,300
	笠岡市	34,000	笠岡(県)-6	笠岡市笠岡字西ノ浜新田5628番37	42,000
商 業 地	岡山市	232,000	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	2,060,000
	倉敷市	103,400	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	435,000
	早島町	81,200	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地3457番1	81,200
	総社市	64,400	総社(県)5-1	総社市中央4丁目1番103	69,500
	笠岡市	56,900	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	69,000

(注) 「 」内は住居表示

(2)用途別高価格地点

- 住宅地は、「北（県）－1〈岡山市北区伊福町3丁目846番2〉」が232,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
【平成3年以来35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13年連続の上昇】
- 商業地は、「北（県）5－2〈岡山市北区錦町6番101外〉」が2,060,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
【平成3年以来35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13年連続の上昇】

(単位：円/㎡、%)

用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価 格		変動率	備 考
			R6年	R7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」	225,000	232,000	3.1 (4.7)	上伊福北公園の北西
	北(県)-2	岡山市北区学南町1丁目21番6 「学南町1-15-35」	154,000	159,000	3.2 (2.7)	県総合グラウンドの東
	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	150,000	156,000	4.0 (5.6)	御南公園の東
	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」	133,000	141,000	6.0 (5.6)	三勲小学校の南
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	128,000	135,000	5.5 (4.9)	操山中学校の西
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,950,000	2,060,000	5.6 (6.6)	市役所筋 「両備ビル」
	北(県)5-12	岡山市北区駅元町30番111 「駅元町30-13」	678,000	704,000	3.8 (3.8)	JR岡山駅運動公園口（西口） 「横田ビル」
	北(県)5-7	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	562,000	596,000	6.0 (3.5)	桃太郎大通り 「OSIビル」
	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	418,000	435,000	4.1 (4.0)	倉敷駅前倉敷中央通り 「FJK倉敷駅前ビル」
	北(県)5-4	岡山市北区表町2丁目2番113 「表町2-2-80」	340,000	350,000	2.9 (3.7)	表町商店街 「Omotecho Style Store」

(注) () 内は前年の変動率
「 」内は住居表示

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（R6.7月～R6.12月）と後半（R7.1月～R7.7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している地点が 7 地点、同程度が 5 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	計
5	5	7	17