

平成30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

平成30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 366地点〈うち継続地点365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	252	4	95	9	360	5	365
選定替地点	1	—	—	—	1	—	1
計	253	4	95	9	361	5	366

II 調査結果の概要

岡山県の平成29年7月以降1年間の地価は、用途別平均変動率では、宅地見込地、工業地で上昇、その他の用途は下落となったが、下落幅はすべて縮小している。

また、市町村別に見ると、全用途平均では、岡山市、倉敷市、早島町において上昇、総社市で横ばい、そのほかの市町村においては下落となった。このうち、22市町村において下落幅が縮小または前年と同じ、1市において下落幅が拡大している。

【前年は、岡山市、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87カ所、横ばい地点が29カ所、下落地点は249カ所である。

【前年は、上昇地点78カ所、横ばい地点21カ所、下落地点263カ所】

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、▲0.7%（▲1.0%）であり、地価は下落しているが、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

用途別にみると、住宅地▲1.0%(▲1.2%)、宅地見込地0.3%(0.0%)、商業地▲0.2%(▲0.5%)、工業地0.6%(▲1.0%)と、宅地見込地、工業地で上昇、住宅地、商業地で下落となっているが、下落幅は縮小している。

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	▲0.9 (▲1.1)	0.3 (0.0)	0.1 (▲0.2)	0.6 (▲1.0)	▲0.6 (▲0.9)	▲2.0 (▲2.0)
町村	▲1.5 (▲1.7)	— (—)	▲1.8 (▲2.3)	— (—)	▲1.6 (▲1.8)	— (—)
全地域	▲1.0 (▲1.2)	0.3 (0.0)	▲0.2 (▲0.5)	0.6 (▲1.0)	▲0.7 (▲1.0)	▲2.0 (▲2.0)

(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、▲1.0%(▲1.2%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成10年以来21年連続の下落】

また、市町村別でみると、上昇している岡山市、早島町を除き、その他の市町村で下落している。【前年も上昇となった岡山市、早島町を除く市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

- ①早島町 0.4%(1.1%)
①岡山市 0.4%(0.2%)

〈下落率の小さい市町村〉

- ①倉敷市 ▲0.1%(▲0.3%)
②総社市 ▲0.4%(▲0.9%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①新見市 ▲2.8%(▲2.7%)
②玉野市 ▲2.2%(▲2.1%)
②鏡野町 ▲2.2%(▲2.3%)
②井原市 ▲2.2%(▲2.3%)

- 商業地の平均変動率は、▲0.2%(▲0.5%)と、下落しているが、下落幅は縮小している。【平成4年以来27年連続の下落】

また、市町村別でみると、岡山市、倉敷市、総社市で上昇、瀬戸内市、浅口市、早島町、美咲町で横ばいとなっているが、その他の市町で下落している。

【前年は岡山市、倉敷市、総社市で上昇し、早島町で横ばいとなり、その他の市町村で下落】

〈上昇している市町村〉

- ①岡山市 1.9%(1.8%)
②倉敷市 0.7%(0.2%)
③総社市 0.6%(0.1%)

〈横ばいの市町村〉

- 瀬戸内市 0.0%(▲0.6%)
浅口市 0.0%(▲0.8%)
早島町 0.0%(0.0%)
美咲町 0.0%(▲1.6%)

〈下落率の大きい市町村〉

- ①吉備中央町 ▲3.1%(▲3.6%)
②和気町 ▲3.0%(▲3.0%)
③備前市 ▲2.8%(▲3.0%)

○ 工業地の平均変動率は、0.6% (▲1.0%) と、上昇に転じた。

【平成6年以来24年ぶりに下落から上昇に転じた】

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、倉敷市、笠岡市、総社市、瀬戸内市、赤磐市で上昇、その他の市では下落している。

【前年は岡山市で上昇、倉敷市、赤磐市で横ばい、その他の市で下落】

(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カ所、商業地で31カ所、宅地見込地で2カ所、工業地で6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	47	10	48	18
商業地	28	8	31	10
宅地見込地	2	1	2	1
工業地	1	2	6	0
計	78	21	87	29

○ 上昇率の大きい地点

(単位：円/m²、%)

用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率 ()	備考
			H29年	H30年		
住宅地	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	105,000	111,000	5.7 (2.9)	御南公園の東
	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	101,000	106,000	5.0 (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」	104,000	109,000	4.8 (5.1)	三勲小学校の南
	北(県)-7	岡山市北区田中158番114	90,500	94,000	3.9 (2.3)	田中南公園の南東
	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」	84,600	87,700	3.7 (2.9)	大野小学校の東
	北(県)-2	岡山市北区学南町1丁目21番6 「学南町1-15-35」	131,000	135,000	3.1 (2.3)	県総合グラウンドの東
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,250,000	1,340,000	7.2 (5.9)	市役所筋 「両備ビル」
	北(県)5-7	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	440,000	464,000	5.5 (4.8)	桃太郎大通り 「OSIビル」
	北(県)5-3	岡山市北区柳町1丁目6番106外 「柳町1-6-7」	168,000	177,000	5.4 (5.0)	下石井公園の南西 「昭和興業株式会社」
	中(県)5-1	岡山市中区中納言町32番外 「中納言町7-22」	102,000	107,000	4.9 (4.1)	中納言電停の北 「藤本表具店」

(注) () 内は前年の変動率

○ 下落率の大きい地点

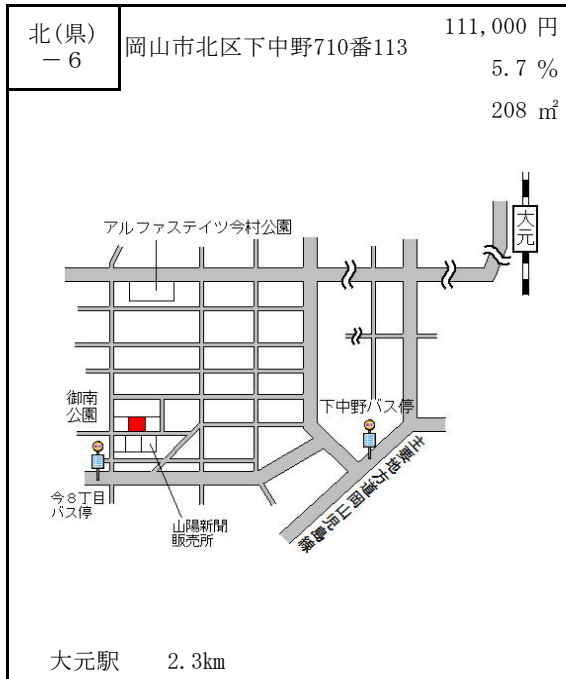
用途	基準地番号	所在・地番	価 格		変動率	備 考
			H29年	H30年		
住宅地	新見(県)-11	新見市神郷油野字合ノ坪 2258番1	3,600	3,470	▲3.6 (▲3.5)	油野診療所の南西
	玉野(県)-8	玉野市北方字和田前 595番1	11,300	10,900	▲3.5 (▲3.4)	鉾立小学校の南西
	新見(県)-10	新見市哲多町田淵字小迫 68番1	3,710	3,580	▲3.5 (▲3.4)	国際貢献大学の西
	高梁(県)-7	高梁市備中町東油野字深ヶ 1250番2	5,470	5,290	▲3.3 (▲2.8)	田原バス停の南西
	新見(県)-2	新見市哲西町矢田字末木 2575番4外	10,100	9,770	▲3.3 (▲2.9)	新見市哲西支局の北東
	玉野(県)-1	玉野市東田井地字岡浜地 1451番1	24,600	23,800	▲3.3 (▲2.4)	胸上小学校の南西
商業地	津山(県)5-6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	16,700	16,100	▲3.6 (▲4.0)	津山市加茂支所の南東 「Blanc」
	吉備中央(県)5-1	加賀郡吉備中央町竹荘字サ キノス496番1外	16,100	15,600	▲3.1 (▲3.6)	賀陽郵便局の東 「トマト銀行賀陽支店」
	和気(県)5-1	和気郡和気町和気字中652 番	23,000	22,300	▲3.0 (▲3.0)	北川病院の南西 「小原薬局」
	真庭(県)5-4	真庭市久世字下町 2848番7	37,000	35,900	▲3.0 (▲1.9)	久世駅の南東 「養老乃瀧久世店」

(注) () 内は前年の変動率

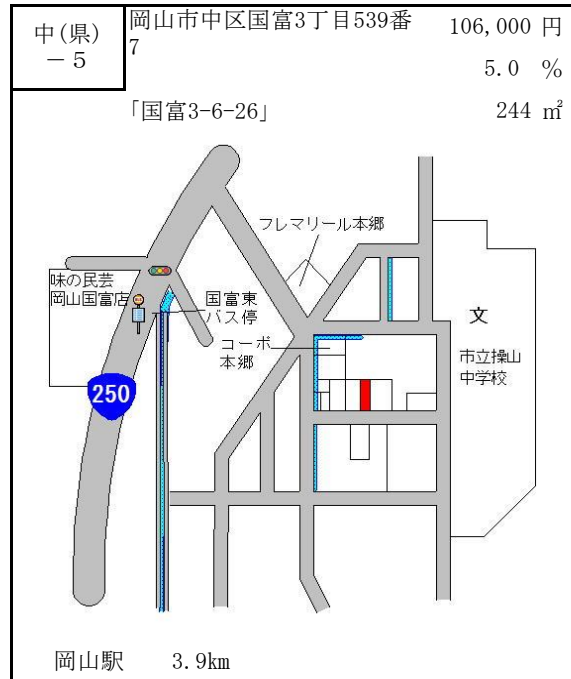
○ 上昇率の大きい地点

・ 住宅地

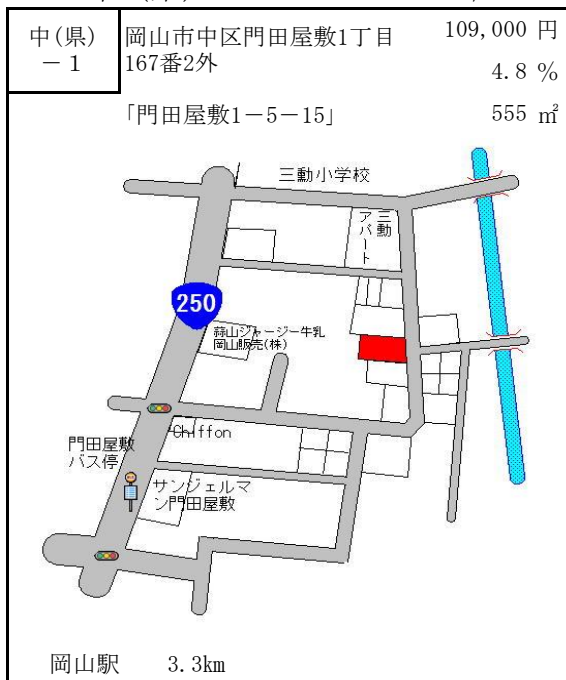
北(県) - 6 5.7%



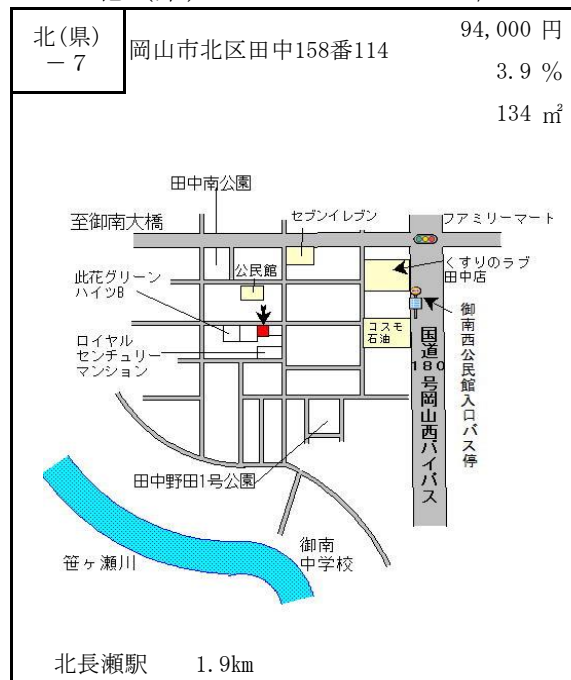
中(県) - 5 5.0%



中(県) - 1 4.8%



北(県) - 7 3.9%



北(県) - 5 3.7%

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」	87,700 円 3.7 % 199 m ²
-------------	--	---

大安寺駅 700m

北(県) - 2 3.1%

北(県) - 2	岡山市北区学南町1丁目21番6 「学南町1-15-35」	135,000 円 3.1 % 199 m ²
-------------	---------------------------------	--

岡山駅 1.9km

・商業地

北(県) 5-2 7.2%

北(県) 5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,340,000 円 7.2 % 585 m ²
-------------	--------------------------	--

両備ビル

岡山駅 430m

北(県) 5-7 5.5%

北(県) 5-7	岡山市北区中山下1丁目2番107 「中山下1-2-8」	464,000 円 5.5 % 247 m ²
-------------	--------------------------------	--

OS I ビル

岡山駅 950m

北 (県) 5-3 5.4%

北(県) 5-3	岡山市北区柳町1丁目6番 106外 「柳町1-6-7」	177,000 円 5.4 %
昭和興業株式会社		334 m ²

至岡山駅 900m

中 (県) 5-1 4.9%

中(県) 5-1	岡山市中区中納言町32番外 「中納言町7-22」	107,000 円 4.9 %
藤本表具店		241 m ²

岡山駅 3km

○ 下落率の大きい地点

・住宅地

新見 (県) - 1 1 ▲ 3.6%

新見(県) - 1 1	新見市神郷油野字合ノ坪 2258番1	3,470 円 ▲ 3.6 %
		733 m ²

足立駅 2.4km

玉野 (県) - 8 ▲ 3.5%

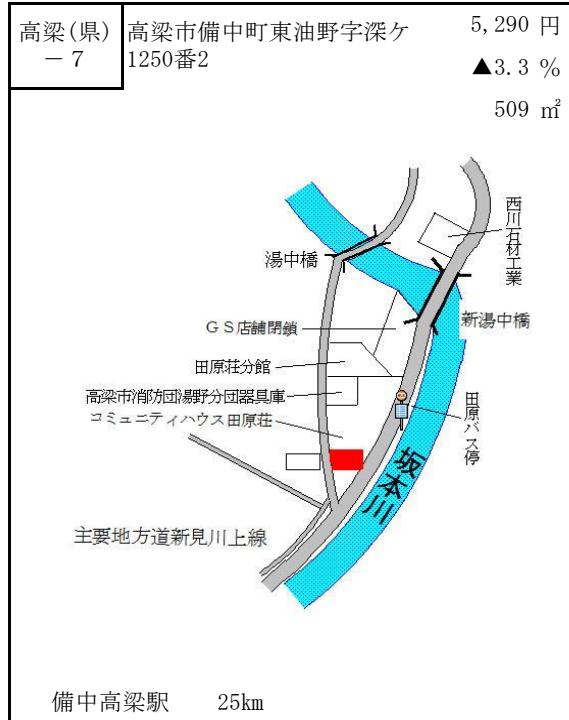
玉野(県) - 8	玉野市北方字和田前595番1	10,900 円 ▲ 3.5 %
		497 m ²

備前田井駅 10.5km

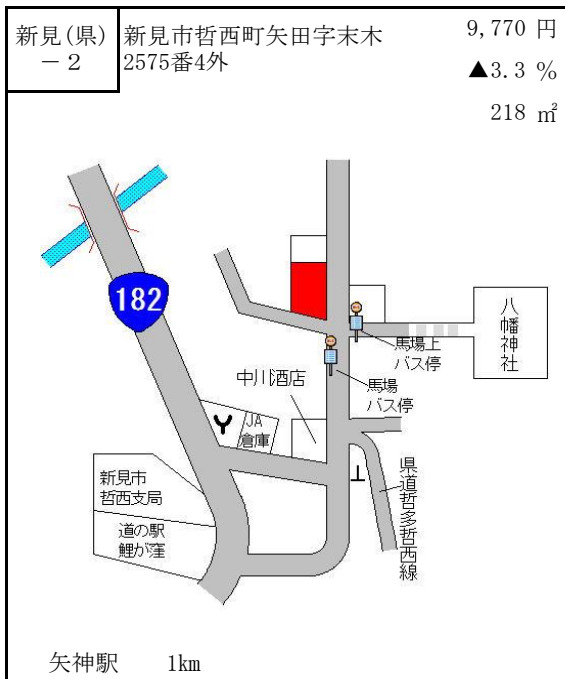
新見（県）－10 ▲3.5%



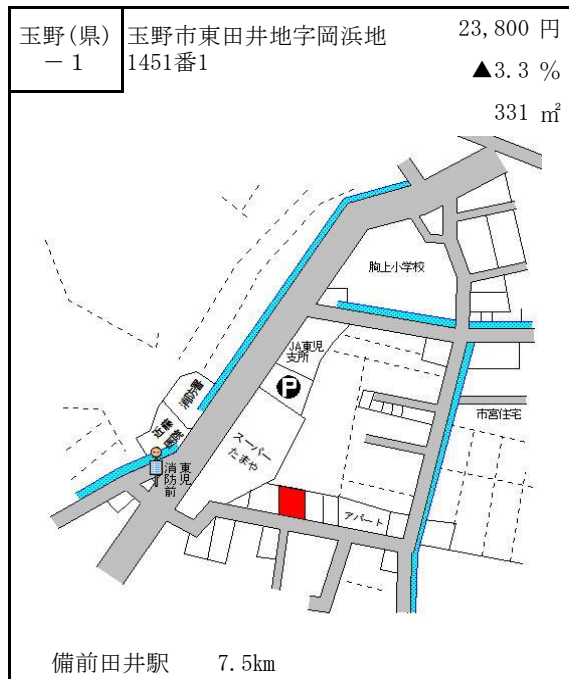
高梁（県）－7 ▲3.3%



新見（県）－2 ▲3.3%



玉野（県）－1 ▲3.3%



・商業地

津山 (県) 5-6 ▲3.6%

津山(県) 5-6	津山市加茂町塔中宇一貫田 23番	16,100 円 ▲3.6%
Blanc		259 m ²

美作加茂駅 1.3km

吉備中央 (県) 5-1 ▲3.1%

吉備中央 (県) 5-1	加賀郡吉備中央町竹荘字サ キノス496番1外	15,600 円 ▲3.1%
トマト銀行賀陽支店		1,006 m ²

賀陽郵便局前バス停 70m

和気 (県) 5-1 ▲3.0%

和気(県) 5-1	和気郡和気町和気字中652 番	22,300 円 ▲3.0%
小原薬局		229 m ²

和気駅 1.1km

真庭 (県) 5-4 ▲3.0%

真庭(県) 5-4	真庭市久世字下町2848番7	35,900 円 ▲3.0%
養老乃瀧 久世店		182 m ²

久世駅 470m

2 価格水準

県内の全調査地点（林地を除く361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、45,300円/㎡となっている。

また、用途別にみると、住宅地29,100円/㎡、商業地92,200円/㎡、工業地17,700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	32,600	16,800	100,600	17,700	50,200	230,800
町 村	8,400	—	27,600	—	12,900	—
全地域	29,100	16,800	92,200	17,700	45,300	230,800

(1) 市町村別平均価格

○住宅地は、岡山市が55,400円/㎡と最も高く、倉敷市が46,300円/㎡、早島町が45,300円/㎡と続いている。

○商業地は、岡山市が181,400円/㎡と最も高く、倉敷市が90,300円/㎡、早島町が69,300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	55,400	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	181,000
	倉敷市	46,300	倉敷(県)-5	倉敷市浜町1丁目568番10 「浜町1-3-24」	84,500
	早島町	45,300	早島(県)-1	都窪郡早島町早島字中山4227番99	45,300
	総社市	36,200	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	55,700
	笠岡市	34,800	笠岡(県)-6	笠岡市笠岡字西ノ浜新田5628番37	42,300
商業地	岡山市	181,400	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,340,000
	倉敷市	90,300	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	345,000
	早島町	69,300	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地3457番1	69,300
	笠岡市	58,200	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	69,700
	総社市	57,300	総社(県)5-1	総社市中央4丁目1番103	60,500

(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181,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【平成3年以来28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6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1,340,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【平成3年以来28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6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」	181,000	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」	135,000	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	111,000	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」	109,000	三勲小学校の南
	5	中(県)-5	岡山市中区国富3丁目539番7 「国富3-6-26」	106,000	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」	1,340,000	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」	565,000	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」	464,000	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」	345,000	倉敷駅前倉敷中央通り 「藤徳物産ビル」
	5	北(県)5-4	岡山市北区表町2丁目2番113 「表町2-2-80」	328,000	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〈H29.7月～H29.12月〉と後半〈H30.1月～H30.7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拡大または下落幅が縮小している地点が9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 上昇幅縮小又は下落幅拡大	計
9	5	3	17

【参 考】

○ 岡山県全体の平均変動率の推移

(単位：%)

年 用途	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
住宅地	▲ 2.5	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 2.5	▲ 2.9	▲ 2.7	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.0
商業地	▲ 2.8	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 3.2	▲ 3.9	▲ 3.5	▲ 3.2	▲ 2.3	▲ 1.5	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.5	▲ 0.2
全用途	▲ 2.7	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 2.7	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.7

○ 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	▲ 1.0 (▲ 1.2)	0.3 (▲ 0.0)	▲ 0.2 (▲ 0.5)	0.6 (▲ 1.0)	▲ 0.7 (▲ 1.0)
広島県	0.0 (▲ 0.4)	▲ 0.6 (▲ 0.6)	1.3 (0.7)	1.7 (0.8)	0.4 (▲ 0.1)
鳥取県	▲ 1.2 (▲ 1.7)	▲ 0.8 (▲ 1.2)	▲ 0.9 (▲ 1.4)	0.4 (▲ 0.6)	▲ 1.1 (▲ 1.6)
島根県	▲ 1.5 (▲ 1.6)	▲ 0.4 (▲ 1.3)	▲ 1.6 (▲ 1.9)	▲ 1.2 (▲ 1.6)	▲ 1.5 (▲ 1.7)
山口県	▲ 0.9 (▲ 1.3)	▲ 0.7 (▲ 1.6)	▲ 0.9 (▲ 1.5)	▲ 0.8 (▲ 1.4)	▲ 0.9 (▲ 1.4)
全 国	▲ 0.3 (▲ 0.6)	▲ 0.3 (▲ 0.8)	1.1 (0.5)	0.5 (0.0)	0.1 (▲ 0.3)

(注) () 内は前年の変動率