

令和3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3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、西栗倉村、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398地点〉

					合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	274	2	109	13	398
選定替地点	2	—	—	—	2
新設地点	1	—	—	—	1
計	277	2	109	13	401
休止地点	1	—	—	—	1

II 調査結果の概要

- 全用途平均変動率は、▲0.5%(前年0.3%)と、昨年、平成4年以来28年ぶりに上昇したが、再び下落に転じた。
- 住宅地は、昨年、平成7年以来25年ぶりに下落を脱し横ばいとなったが、再び下落に転じた。
- 商業地は、平成28年以来5年ぶりに下落に転じた。
- 工業地は、13地点のうち5地点が上昇し、4年連続の上昇となったが、上昇地点数、上昇幅は縮小した。
- 市町別の全用途平均変動率は、早島町(0.9%(前年1.5%))のみ上昇、岡山市0.0%(前年1.5%)、総社市(0.0%(前年0.7%))の2市で横ばいとなった。下落した18市町のうち、9市町で下落幅が拡大し、倉敷市は上昇から下落に転じた。

1 地価変動率

継続地点〈398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、▲0.5%(0.3%)の下落となった。

【前年は、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	▲0.6 (0.0)	0.4 (0.7)	▲0.2 (1.0)	0.2 (1.6)	▲0.5 (0.3)
全国	▲0.4 (0.8)	▲0.6 (▲0.1)	▲0.8 (3.1)	0.8 (1.8)	▲0.5 (1.4)

(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、▲0.6% (0.0%) の下落となった。
【前年は、平成7年以来25年ぶりに下落を脱し横ばいとなった。】
- 市町別で見ると、上昇している早島町を除くすべての市町で下落となった。
【前年は、岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇し、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町 0.8% (1.5%)

〈下落率の小さい市町〉

岡山市 ▲0.1% (0.8%)

総社市 ▲0.1% (0.5%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市 ▲2.5% (▲2.4%)

- 商業地の平均変動率は、▲0.2% (1.0%) の下落となった。
【平成28年以来5年ぶりに下落】
- 市町別で見ると、岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇、里庄町で横ばい、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、里庄町で上昇、矢掛町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町 1.3% (1.5%)

岡山市 0.3% (2.7%)

総社市 0.2% (1.1%)

倉敷市 0.1% (0.9%)

〈横ばいの市町〉

里庄町 0.0% (0.2%)

〈下落率の大きい市町〉

井原市 ▲2.1% (▲2.2%)

- 工業地の平均変動率は、0.2% (1.6%) の上昇となったが、上昇地点数、上昇幅は縮小した。【4年連続の上昇】
- 市町別で見ると、岡山市、総社市で上昇、倉敷市、玉野市、井原市、勝央町で横ばいとなった。
【前年は、調査地点のあるすべての市町で上昇】

(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60地点、宅地見込地で1地点、商業地で34地点、工業地で5地点となった。

上昇・横ばい地点の比較

	令和2年		令和3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	106	31	60	68
宅地見込地	1	—	1	1
商業地	57	14	34	35
工業地	12	—	5	6
計	176	45	100	110

○ 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
			R2年	R3年		
住宅地	倉敷-63	倉敷市茶屋町字鶴崎1874番7	56,000	57,100	2.0 (2.9)	茶屋町駅の南西
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	153,000	156,000	2.0 (4.8)	上中野交番の東
	岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	120,000	122,000	1.7 (6.2)	大元駅の南西
	倉敷-82	倉敷市南町397番2 「南町3-12」	128,000	130,000	1.6 (4.1)	倉敷市立中央図書館の南西
商業地	倉敷5-18	倉敷市茶屋町字蟹取川内269番1	65,500	67,300	2.7 (4.0)	茶屋町駅の西 「八剣伝茶屋町店」外
	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	619,000	1.5 (5.2)	大供交差点の北 「朝日生命岡山柳町ビル」
	早島5-1	都窪郡早島町早島字塩地1365番	61,200	62,000	1.3 (1.5)	早島小学校の南西 「小池菓子舗」
	岡山北5-28	岡山市北区西古松1丁目28番111外 「西古松1-28-22」	156,000	158,000	1.3 (4.7)	大元駅の北西 「サンコーポ知辺」
	岡山北5-10	岡山市北区柳町2丁目11番111 「柳町2-11-19」	317,000	321,000	1.3 (4.6)	岡山市役所の北東 「岡山東京海上日動火災ビル」

○ 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
			R2年	R3年		
住宅地	倉敷-33	倉敷市下津井1丁目420番 「下津井1-10-2」	36,100	34,900	▲3.3 (▲3.0)	下津井西小学校の南西
	倉敷-69	倉敷市児島唐琴3丁目1048番10 「児島唐琴3-6-57」	27,200	26,300	▲3.3 (▲3.2)	東唐琴バス停の北西
商業地	真庭5-3	真庭市湯原温泉字居屋敷114番	28,800	28,000	▲2.8 (▲2.0)	中国銀行湯原支店の北西 「我無らん」
	玉野5-4	玉野市玉2丁目2659番24 「玉2-11-2」	42,900	41,800	▲2.6 (▲2.3)	玉野三井病院の北 「美容室ミルキー」

(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	12,400	118,600	24,000	63,500

(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）」及び「岡山北-3（岡山市北区津島新野1丁目1164番12）」が169,000円/㎡で、最高価格地点となっている。
 【岡山北-1は平成9年から平成27年までの最高価格地点。この地点の過去の最高価格は、平成3年の323,000円/㎡】
 【岡山北-3は平成28年以来6年連続。昨年の価格は168,000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33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-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8 「伊島町1-3-42」	169,000 (167,000)	伊島小学校の南
	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」	169,000 (168,000)	岡山大学農学部南
	3	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	161,000 (159,000)	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 (1,520,000)	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」	619,000 (610,000)	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」	502,000 (502,000)	柳川電停の東 「OSIビル」