

令和3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3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	4	93	9	357	5	362
選定替地点	3	—	2	—	5	—	5
計	254	4	95	9	362	5	367

II 調査結果の概要

岡山県の令和2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、宅地見込地、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、早島町において上昇、岡山市、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、14市町村において下落幅が縮小または前年と同じ、9市町村において下落幅が拡大、1市において横ばいから下落に転じている。

【前年は、岡山市、早島町で上昇、倉敷市、総社市で横ばい、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74地点、横ばい地点が52地点、下落地点は236地点である。

【前年は、上昇地点85地点、横ばい地点41地点、下落地点236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、▲1.0%（▲0.8%）となった。

【平成5年以来29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%(▲1.1%)、宅地見込地0.1%(▲0.3%)、商業地▲0.7%(▲0.4%)、工業地0.4%(0.5%)と、宅地見込地、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	▲1.1 (▲1.0)	0.1 (▲0.3)	▲0.5 (▲0.2)	0.4 (0.5)	▲0.9 (▲0.7)	▲2.2 (▲2.2)
町村	▲1.6 (▲1.6)	— (—)	▲1.6 (▲1.6)	— (—)	▲1.6 (▲1.6)	— (—)
全地域	▲1.1 (▲1.1)	0.1 (▲0.3)	▲0.7 (▲0.4)	0.4 (0.5)	▲1.0 (▲0.8)	▲2.2 (▲2.2)

- (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%(▲1.1%)と下落しており、下落幅は前年と同じとなっている。【平成10年以来24年連続の下落】
また、市町村別でみると、早島町で横ばい、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、その他の市町村で下落】

〈横ばいの市町村〉

早島町 0.0%(0.2%)

〈下落率の小さい市町村〉

①岡山市 ▲0.1%(0.3%)

②倉敷市 ▲0.2%(▲0.2%)

〈下落率の大きい市町村〉

①真庭市 ▲2.5%(▲2.5%)

②高梁市 ▲2.4%(▲2.4%)

- 商業地の平均変動率は、▲0.7%(▲0.4%)と下落しており、下落幅は拡大している。【平成4年以来30年連続の下落】

また、市町別でみると、岡山市、倉敷市、総社市、早島町で上昇、瀬戸内市、浅口市、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、早島町で上昇、浅口市、里庄町、美咲町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

①早島町 1.6%(0.6%)

②総社市 0.5%(1.0%)

③岡山市 0.3%(1.1%)

④倉敷市 0.2%(0.6%)

〈下落率の大きい市町〉

①鏡野町 ▲2.9%(▲3.1%)

②吉備中央町 ▲2.7%(▲2.6%)

③美作市 ▲2.6%(▲2.6%)

〈横ばいの市町〉

瀬戸内市 0.0%(▲0.3%)

浅口市 0.0%(0.0%)

里庄町 0.0%(0.0%)

○ 工業地の平均変動率は、0.4%（0.5%）と上昇しているが、上昇幅は縮小した。【4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、津山市、備前市、美作市で横ばいとなった。

【前年は岡山市、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44地点、宅地見込地で2地点、商業地で22地点、工業地で6地点みられた。

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	48	25	44	26
宅地見込地	0	2	2	1
商業地	32	11	22	21
工業地	5	3	6	3
林地	0	0	0	1
計	85	41	74	52

○ 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
			R2年	R3年		
住宅地	北(県)-6	岡山市北区下中野710番113	121,000	124,000	2.5 (3.4)	御南公園の東
	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	200,000	2.0 (3.7)	上伊福北公園の北西
	北(県)-3	岡山市北区津島東4丁目 2444番1 「津島東4-7-47-3」	101,000	103,000	2.0 (2.2)	岡山大学の北
	北(県)-7	岡山市北区田中158番114	101,000	103,000	2.0 (3.1)	御南中学校の北西
	北(県)-2	岡山市北区学南町1丁目 21番6 「学南町1-15-35」	142,000	144,000	1.4 (2.2)	県総合グラウンドの東
	倉敷(県)-4	倉敷市福島字西大山下 404番5	77,000	78,000	1.3 (1.3)	万寿東小学校の北
商業地	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,520,000	1,570,000	3.3 (4.1)	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」	180,000	184,000	2.2 (3.4)	大元小学校の東 「ネットトヨタ岡山(株)野田店」
	北(県)5-3	岡山市北区柳町1丁目 6番106外 「柳町1-6-7」	192,000	195,000	1.6 (2.7)	岡山柳町郵便局の北東 「昭和興業(株)」
	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地 3457番1	70,400	71,500	1.6 (0.6)	国道2号 「ゼットラインロジスティック岡山営業所」

(注) () 内は前年の変動率

○ 下落率の大きい地点

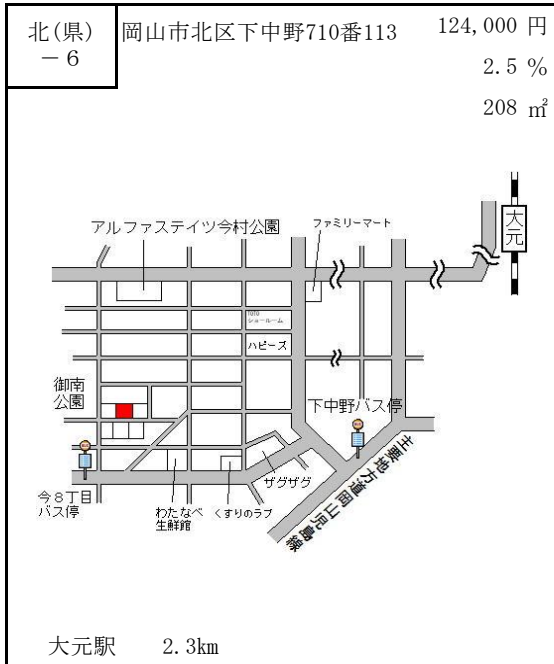
用途	基準地番号	所在・地番・住居表示	価 格		変動率	備 考
			R2年	R3年		
住 宅 地	玉野(県)-7	玉野市渋川3丁目1508番1 「渋川3-13-5」	23,400	22,500	▲3.8 (▲3.7)	渋川港の北
	南(県)-8	岡山市南区小串字和田 3452番外	14,000	13,500	▲3.6 (▲3.4)	小串保育園の北
	真庭(県)-1	真庭市下中津井字町434番	8,600	8,300	▲3.5 (▲3.4)	妙源寺の北
	真庭(県)-5	真庭市栗原字大道端739番1	7,350	7,100	▲3.4 (▲3.3)	美川小学校の東
	井原(県)-5	井原市芳井町下鴨字川町 2983番3	3,000	2,900	▲3.3 (▲3.2)	共和郵便局の北
商 業 地	津山(県)5-6	津山市加茂町塔中字一貫田 23番	15,100	14,600	▲3.3 (▲3.2)	津山市加茂支所の南東 空店舗
	美作(県)5-3	美作市古町字川屋田1783番 6	15,500	15,000	▲3.2 (▲3.1)	美作市立大原病院の南 「新免寝装店」
	鏡野(県)5-2	苫田郡鏡野町奥津川西字 サジチ244番1	16,200	15,700	▲3.1 (▲3.0)	奥津温泉郵便局の南西 「リカーショップトモヤス」
	真庭(県)5-1	真庭市下皆部字諸口270番 10外	17,500	17,000	▲2.9 (▲2.8)	北房小学校の西 「原時計店」

(注) () 内は前年の変動率

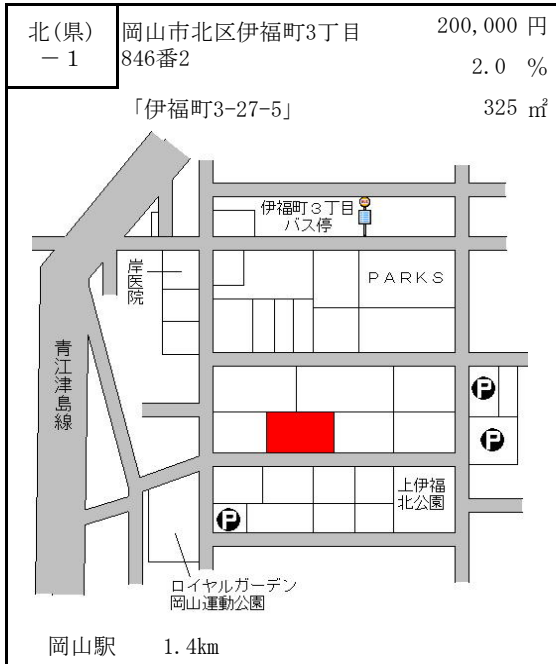
○ 上昇率の大きい地点

・ 住宅地

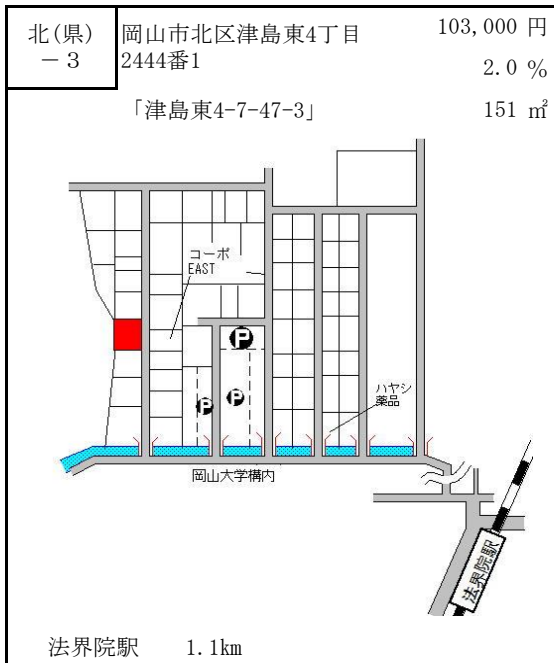
北 (県) - 6 2.5 %



北 (県) - 1 2.0 %



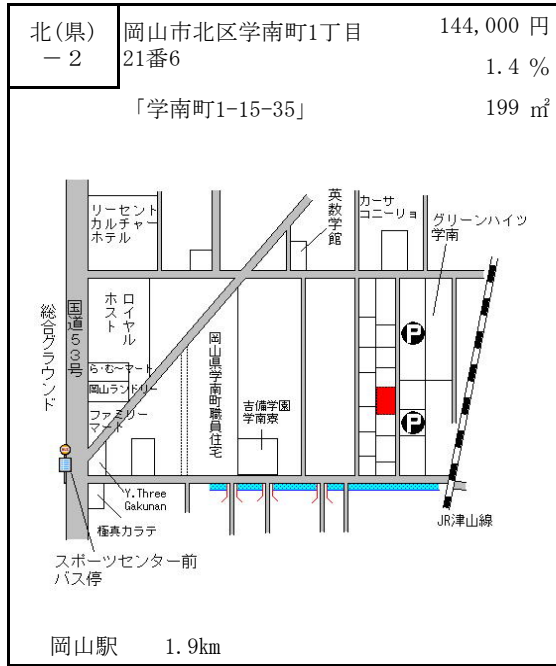
北 (県) - 3 2.0 %



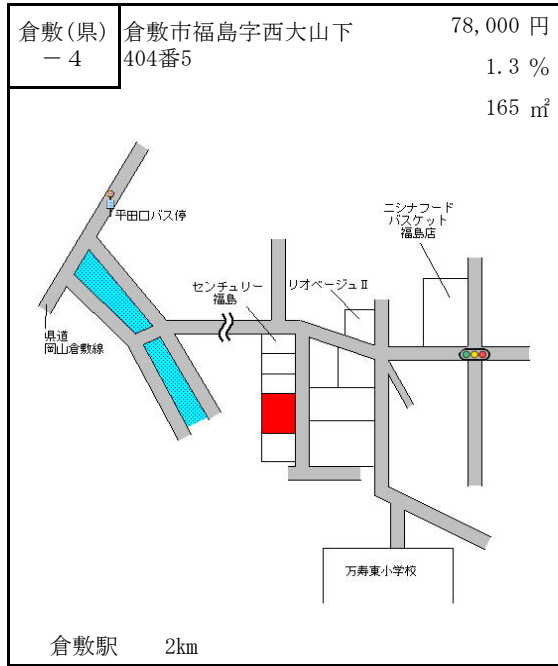
北 (県) - 7 2.0 %



北 (県) - 2 1.4%

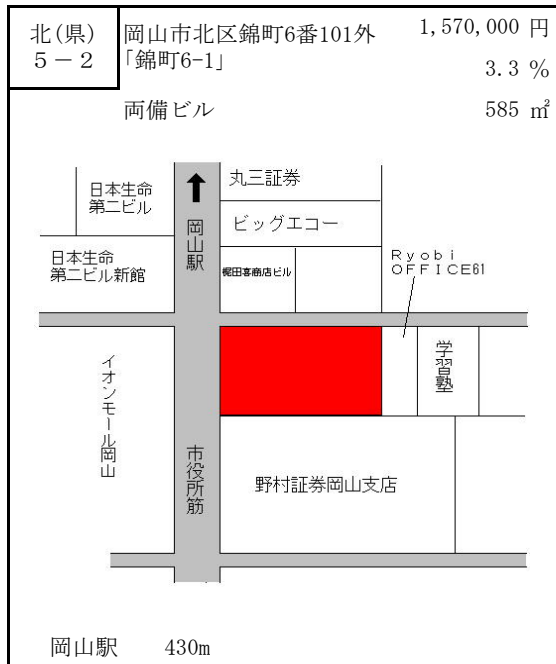


倉敷 (県) - 4 1.3%

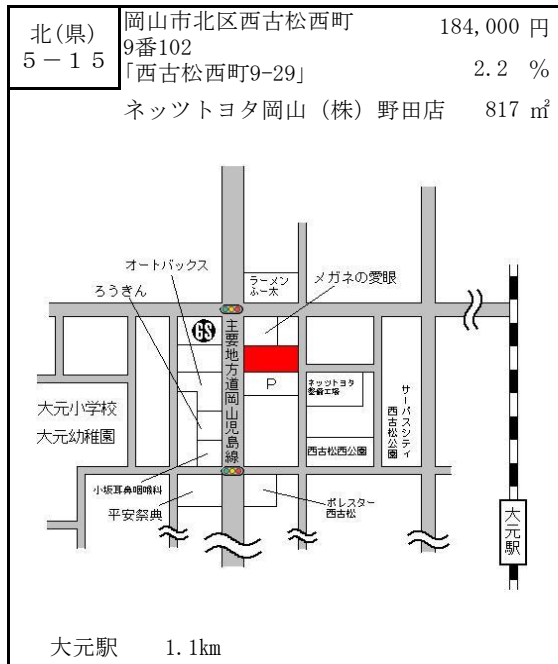


・商業地

北 (県) 5 - 2 3.3%



北 (県) 5 - 1 5 2.2%



北 (県) 5-3 1.6%

北(県) 5-3	岡山市北区柳町1丁目 6番106外 「柳町1-6-7」	195,000 円 1.6 %
昭和興業 (株)		334 m ²

岡山駅 900m

早島 (県) 5-1 1.6%

早島(県) 5-1	都窪郡早島町早島字三反地 3457番1	71,500 円 1.6 %
ゼットラインロジスティック岡山営業所		864 m ²

早島駅 1.4km

○ 下落率の大きい地点

・住宅地

玉野 (県) -7 ▲3.8%

玉野(県) -7	玉野市渋川3丁目1508番1 「渋川3-13-5」	22,500 円 ▲3.8 %
		373 m ²

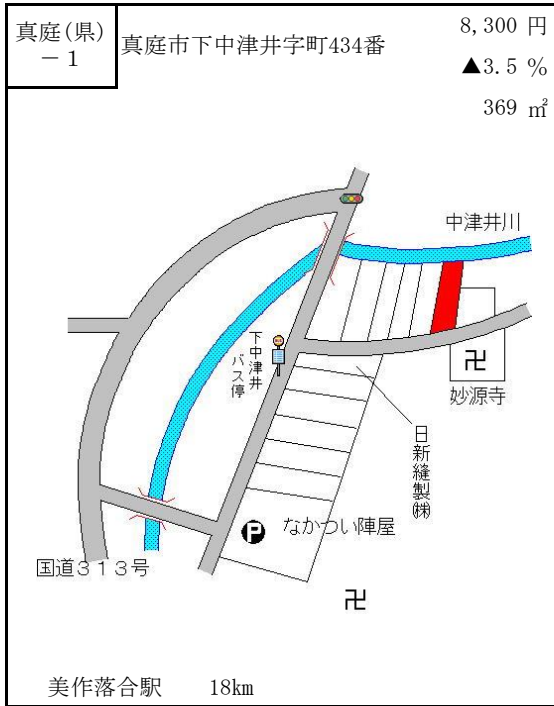
宇野駅 8.7km

南 (県) -8 ▲3.6%

南(県) -8	岡山市南区小串字和田 3452番外	13,500 円 ▲3.6 %
		137 m ²

岡山駅 18km

真庭（県）－ 1 ▲ 3.5%



真庭（県）－ 5 ▲ 3.4%



井原（県）－ 5 ▲ 3.3%

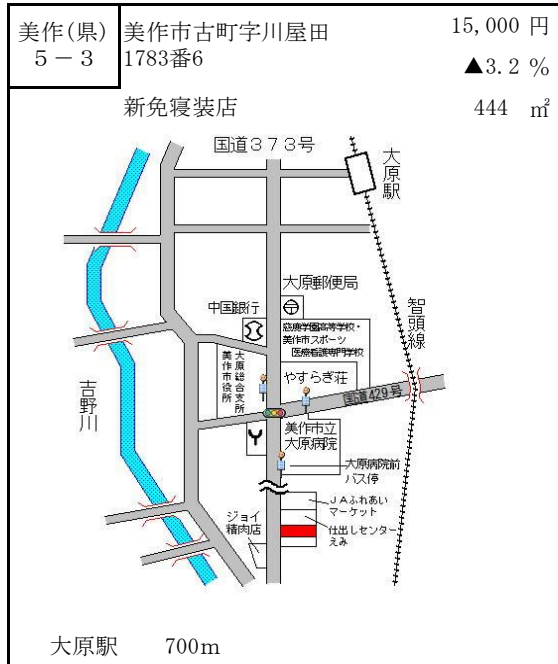


・商業地

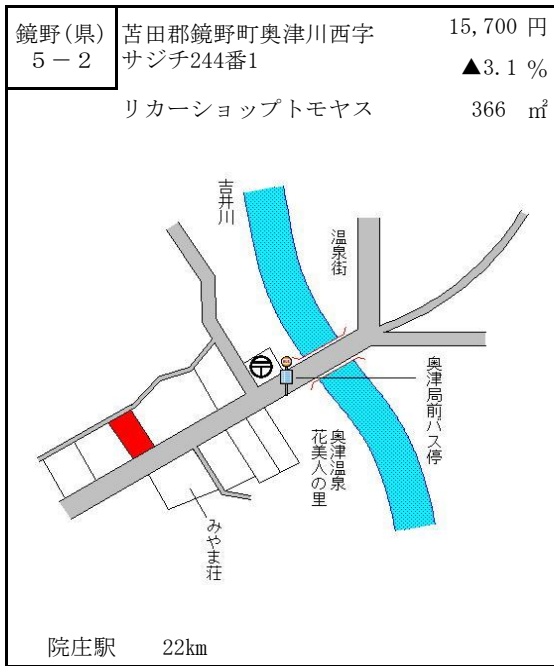
津山（県） 5-6 ▲3.3%



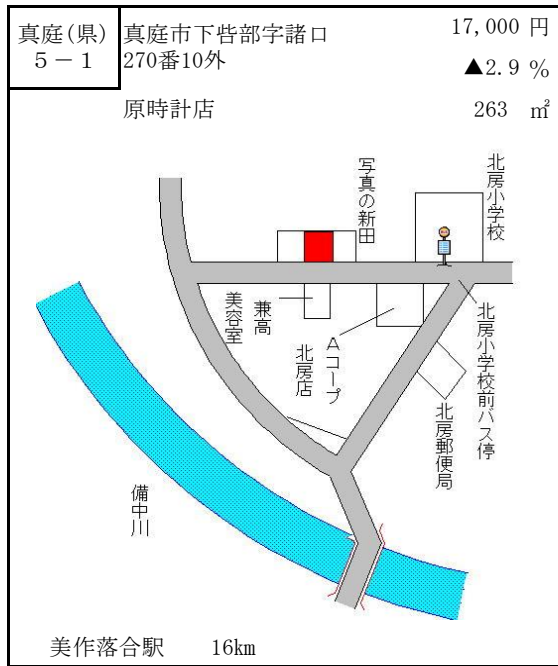
美作（県） 5-3 ▲3.2%



鏡野（県） 5-2 ▲3.1%



真庭（県） 5-1 ▲2.9%



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、46,500円/㎡となっている。

また、用途別にみると、住宅地29,200円/㎡、商業地96,700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	32,700	17,000	105,800	18,100	51,600	212,900
町 村	8,100	—	26,700	—	12,500	—
全地域	29,200	17,000	96,700	18,100	46,500	212,900

(1) 市町村別平均価格

- 住宅地は岡山市が57,400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195,900円/㎡と最も高く、倉敷市が93,400円/㎡、早島町が71,500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	57,400	北(県)-1	岡山市北区伊福町3丁目846番2 「伊福町3-27-5」	200,000
	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」	86,500
	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	37,300	総社(県)-6	総社市中央6丁目1番115	58,900
	笠岡市	34,300	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	195,900	北(県)5-2	岡山市北区錦町6番101外 「錦町6-1」	1,570,000
	倉敷市	93,400	倉敷(県)5-2	倉敷市阿知2丁目511番1 「阿知2-9-10」	375,000
	早島町	71,500	早島(県)5-1	都窪郡早島町早島字三反地3457番1	71,500
	総社市	58,800	総社(県)5-1	総社市中央4丁目1番103	63,000
	笠岡市	57,000	笠岡(県)5-1	笠岡市四番町3番20	68,500

(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200,000円/㎡で、最高価格地点となっている。

【平成3年以来31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9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1,570,000円/㎡で、最高価格地点となっている。

【平成3年以来31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9年連続の上昇】

(単位：円/㎡)

用途	順位	基準地番号	所在・地番・住居表示	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」	200,000	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」	144,000	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	124,000	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」	118,000	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」	115,000	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」	1,570,000	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」	609,000	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」	375,000	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」	326,000	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〈R2.7月～R2.12月〉と後半〈R3.1月～R3.7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8地点、同程度が8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
8	8	1	17