

令和4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4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396地点〉

					合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	274	2	107	13	396
選定替地点	2	—	2	—	4
復活地点	1	—	—	—	1
計	277	2	109	13	401
休止地点	1	—	—	—	1

II 調査結果の概要

岡山県の令和3年1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、住宅地で下落したが、その他の用途は上昇となった。

また、市町別に見ると、全用途平均では岡山市、総社市、早島町において上昇、倉敷市において横ばい、その他の市町において下落となった。下落した17市町のうち、12市町で下落幅が縮小した。

【前年は、早島町のみ上昇、岡山市、総社市で横ばい、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172地点、横ばい地点が60地点、下落地点が164地点である。

【前年は、上昇地点100地点、横ばい地点110地点、下落地点188地点】

1 地価変動率

継続地点〈396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、▲0.1% (▲0.5%) の下落となった。

【2年連続の下落】

(注) () 内は前年の変動率

(1) 用途別平均変動率

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
岡山県	▲0.3 (▲0.6)	1.2 (0.4)	0.2 (▲0.2)	0.8 (0.2)	▲0.1 (▲0.5)
全国	0.5 (▲0.4)	▲0.2 (▲0.6)	0.4 (▲0.8)	2.0 (0.8)	0.6 (▲0.5)

(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、▲0.3% (▲0.6%) の下落となったが、下落幅は縮小した。【2年連続の下落】
- 市町別でみると、岡山市、総社市、早島町で上昇、その他の市町で下落となった。【前年は、早島町のみ上昇、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

早島町	0.5% (0.8%)
岡山市	0.2% (▲0.1%)
総社市	0.1% (▲0.1%)

〈下落率の大きい市町〉

真庭市	▲2.0% (▲2.1%)
美作市	▲2.0% (▲2.5%)

- 商業地の平均変動率は、0.2% (▲0.2%) と2年ぶりに上昇へ転じた。【前年は、平成28年以来5年ぶりに下落】
- 市町別でみると、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、里庄町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

岡山市	1.0% (0.3%)
総社市	1.0% (0.2%)
早島町	1.0% (1.3%)
倉敷市	0.4% (0.1%)

〈横ばいの市町〉

里庄町	0.0% (0.0%)
鏡野町	0.0% (▲0.4%)

〈下落率の大きい市町〉

井原市	▲1.9% (▲2.1%)
美作市	▲1.9% (▲1.9%)

- 工業地の平均変動率は、0.8% (0.2%) と上昇し、上昇幅は拡大した。【5年連続の上昇】
- 市町別でみると、調査地点のある6市町のうち、岡山市、倉敷市、玉野市、井原市、総社市で上昇、勝央町で横ばいとなった。【前年は、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】

(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101地点、宅地見込地で2地点、商業地で58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3年		令和4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	60	68	101	40
宅地見込地	1	1	2	—
商業地	34	35	58	19
工業地	5	6	11	1
計	100	110	172	60

○ 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
			R3年	R4年		
住宅地	岡山北-17	岡山市北区下中野710番113	122,000	126,000	3.3 (1.7)	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」	156,000	161,000	3.2 (2.0)	上中野交番の東
	倉敷-82	倉敷市南町397番2 「南町3-12」	130,000	134,000	3.1 (1.6)	倉敷市立中央図書館の南西
	岡山北-16	岡山市北区平田158番110	100,000	103,000	3.0 (1.0)	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」	619,000	643,000	3.9 (1.5)	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」	252,000	260,000	3.2 (0.8)	天満屋岡山本店の南東 「もみじ銀行岡山支店」
	岡山北5-10	岡山市北区柳町2丁目 11番111 「柳町2-11-19」	321,000	330,000	2.8 (1.3)	岡山市役所の北東 「岡山東京海上日動ビルディング」
	岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113 「錦町8-24」	386,000	396,000	2.6 (0.0)	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
			R3年	R4年		
住宅地	倉敷-33	倉敷市下津井1丁目420番 「下津井1-10-2」	34,900	33,800	▲3.2 (▲3.3)	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」	26,300	25,500	▲3.0 (▲3.3)	東唐琴バス停の北
商業地	玉野5-4	玉野市玉2丁目2659番24 「玉2-11-2」	41,800	40,700	▲2.6 (▲2.6)	玉野三井病院の北 「美容室ミルキー」
	真庭5-3	真庭市湯原温泉字居屋敷 114番	28,000	27,300	▲2.5 (▲2.8)	中国銀行湯原支店の北西 「我無らん」

(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〔各調査地点の公示価格の和を当該地点数で除したもの。〕は、63,900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
44,100 (44,000)	12,500 (12,400)	119,700 (118,600)	24,200 (24,000)	63,900 (63,500)

(注) ()内は前年の価格

(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173,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【2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1,530,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成元年以来34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」	173,000 (169,000)	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」	172,000 (169,000)	岡山大学農学部の南
	3	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	164,000 (161,000)	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」	1,530,000 (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」	643,000 (619,000)	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」	503,000 (502,000)	桃太郎大通り 「OSIビル」