

令和7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7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 394地点 〈うち継続地点393地点〉

	用途				合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	
継続地点	270	2	108	13	393
選定替地点	—	—	—	—	—
復活地点	1	—	—	—	1
計	271	2	108	13	394
休止地点	6	—	1	—	7
廃止地点	3	—	—	—	3

II 調査結果の概要

岡山県の令和6年1月以降1年間の地価は、全用途平均変動率で上昇し、用途別においても、全ての用途で上昇した。

また、市町別に見ると、全用途平均では岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、早島町、勝央町において上昇、里庄町、矢掛町において横ばい、その他の市町において下落となった。また、下落した13市町のうち、9市町で下落幅が縮小した。【前年は、岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、早島町、勝央町で上昇、里庄町で横ばい、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233地点、横ばい地点が47地点、下落地点が113地点である。

【前年は、上昇地点223地点、横ばい地点58地点、下落地点116地点】

1 地価変動率

継続地点〈393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、1.2%（1.1%）の上昇となった。

【3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	0.8 (0.8)	1.3 (1.4)	2.1 (1.8)	2.2 (1.9)	1.2 (1.1)
全国	2.1 (2.0)	0.7 (0.5)	3.9 (3.1)	4.8 (4.2)	2.7 (2.3)

(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、0.8% (0.8%) と上昇し、上昇幅は前年と同じとなっている。【3年連続の上昇】
- 市町別でみると、岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、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。
【前年も、岡山市、倉敷市、総社市、浅口市、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〉

早島町	3.1% (3.1%)
岡山市	1.8% (1.7%)
総社市	1.5% (1.5%)
倉敷市	1.2% (1.1%)
浅口市	0.5% (0.2%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲2.2% (▲2.1%)
備前市	▲1.6% (▲1.7%)
真庭市	▲1.5% (▲1.5%)

- 商業地の平均変動率は、2.1% (1.8%) と上昇し、上昇幅は拡大した。
【4年連続の上昇】
- 市町別でみると、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、浅口市、早島町、矢掛町で上昇、和気町、里庄町、鏡野町で横ばい、その他の市町で下落となった。
【前年も、岡山市、倉敷市、笠岡市、総社市、浅口市、早島町、矢掛町で上昇、和気町、里庄町、鏡野町で横ばい、その他の市町で下落】

〈上昇している市町〉

岡山市	4.1% (3.6%)
早島町	4.0% (4.0%)
総社市	2.8% (2.7%)
倉敷市	1.9% (1.8%)
浅口市	1.4% (0.1%)
矢掛町	0.6% (0.3%)
笠岡市	0.1% (0.3%)

〈下落率の大きい市町〉

美作市	▲2.0% (▲1.8%)
吉備中央町	▲2.0% (▲1.8%)
備前市	▲1.8% (▲1.7%)

- 工業地の平均変動率は、2.2% (1.9%) と上昇し、上昇幅は拡大した。
【8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、井原市、総社市、勝央町で上昇、玉野市で横ばいとなった。
【前年も、岡山市、倉敷市、井原市、総社市、勝央町で上昇、玉野市で横ばい】

(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144地点、宅地見込地で1地点、商業地で76地点、工業地で12地点となった。

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	137	43	144	36
宅地見込地	1	1	1	1
商業地	73	13	76	9
工業地	12	1	12	1
計	223	58	233	47

○ 上昇率の大きい地点

(単位：円/㎡、%)

用途	標準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			R6年	R7年		
住宅地	岡山北-2	岡山市北区番町1丁目10番 「番町1-9-6」	150,000	160,000	6.7 (6.4)	岡山地方裁判所の北東
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目 11番105 「大元1-11-8」	180,000	191,000	6.1 (5.9)	上中野交番の東
	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	180,000	191,000	6.1 (5.9)	相生橋の北東
	岡山中-4	岡山市中区東川原 字尾島道東354番14	105,000	111,000	5.7 (4.0)	宇野小学校の北
商業地	岡山北5-9	岡山市北区下石井2丁目 3番103 「下石井2-3-8」	285,000	309,000	8.4 (6.3)	杜の街グレースの北 「商工ビル」
	岡山北5-2	岡山市北区中山下1丁目 5番107外 「中山下1-5-38」	286,000	310,000	8.4 (6.7)	東中山下公園の南 「片山ビル」
	岡山北5-12	岡山市北区表町2丁目 3番125外 「表町2-3-41」	305,000	330,000	8.2 (8.5)	天満屋岡山本店の南東 「もみじ銀行岡山支店」
	岡山北5-25	岡山市北区錦町8番113 「錦町8-24」	454,000	491,000	8.1 (7.1)	県庁通り 「錦ビル」
	岡山北5-26	岡山市北区平和町6番113外 「平和町6-5」	260,000	281,000	8.1 (6.1)	野殿橋の東 「森安ビル」

(注) () 内は前年の変動率、「 」内は住居表示

○ 下落率の大きい地点

(単位：円/㎡、%)

用途	標準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			R6年	R7年		
住宅地	玉野-9	玉野市玉原2丁目1091番233 「玉原2-4-14」	31,000	30,100	▲2.9 (▲2.8)	玉原市民センターの北東
	倉敷-33	倉敷市下津井1丁目420番 「下津井1-10-2」	31,800	30,900	▲2.8 (▲3.0)	下津井西小学校の南西
商業地	津山5-3	津山市日本原字東野328番	15,400	15,000	▲2.6 (▲2.5)	勝北郵便局の東 「ほんごう」
	玉野5-4	玉野市玉2丁目2659番24 「玉2-11-2」	38,600	37,700	▲2.3 (▲2.3)	中国銀行玉支店の北東 「美容室ミルキー」
	真庭5-3	真庭市湯原温泉字居屋敷 114番	26,200	25,600	▲2.3 (▲2.2)	中国銀行湯原支店の北西 「我無らん」

(注) () 内は前年の変動率、「 」内は住居表示

2 価格水準

(1) 平均価格

全調査地点〈394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のもの。〕は、70,200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
46,600 (45,900)	13,100 (12,900)	135,800 (129,300)	25,700 (25,100)	70,200 (67,700)

(注) () 内は前年の平均価格

(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200,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【5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1,900,000円/㎡で、最高価格地点となっている。【平成元年以来37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	標準地番号	所在・地番・住居表示	価格		変動率	備考
			R6年	R7年		
住宅地	岡山北-1	岡山市北区伊島町1丁目1136番8 「伊島町1-3-42」	190,000	200,000	5.3 (5.6)	伊島小学校の南
	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」	185,000	195,000	5.4 (5.1)	岡山大学農学部の南
	岡山北-5	岡山市北区大元1丁目11番105 「大元1-11-8」	180,000	191,000	6.1 (5.9)	上中野交番の東
	岡山中-3	岡山市中区住吉町2丁目65番	180,000	191,000	6.1 (5.9)	相生橋の北東
商業地	岡山北5-7	岡山市北区本町2番101 「本町2-1」	1,780,000	1,900,000	6.7 (7.9)	桃太郎大通り 「K&Kビル」
	岡山北5-23	岡山市北区柳町2丁目6番117 「柳町2-6-25」	748,000	804,000	7.5 (7.3)	大供交差点の北 「朝日生命岡山柳町ビル」
	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」	551,000	574,000	4.2 (3.2)	桃太郎大通り 「OSIビル」

(注) () 内は前年の変動率、「 」内は住居表示