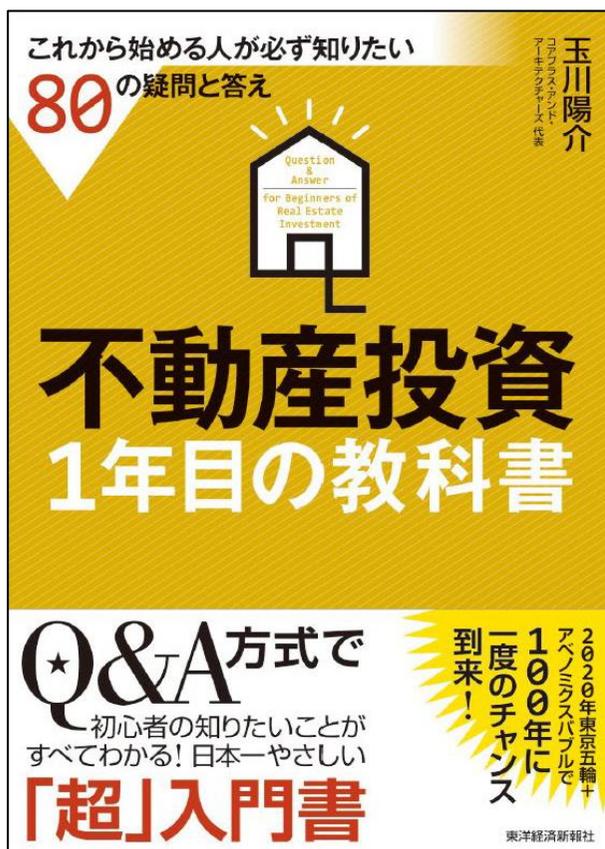


岡山県

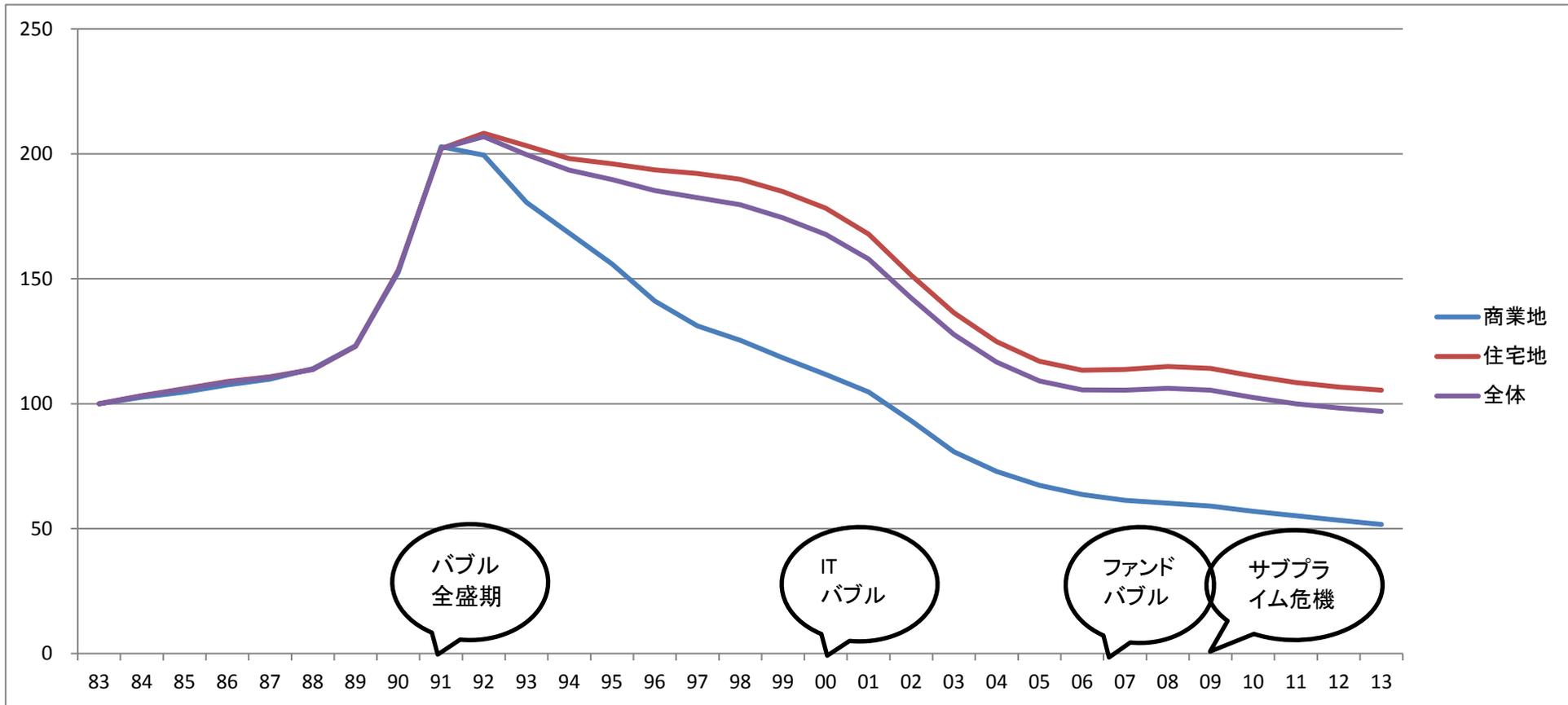
公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

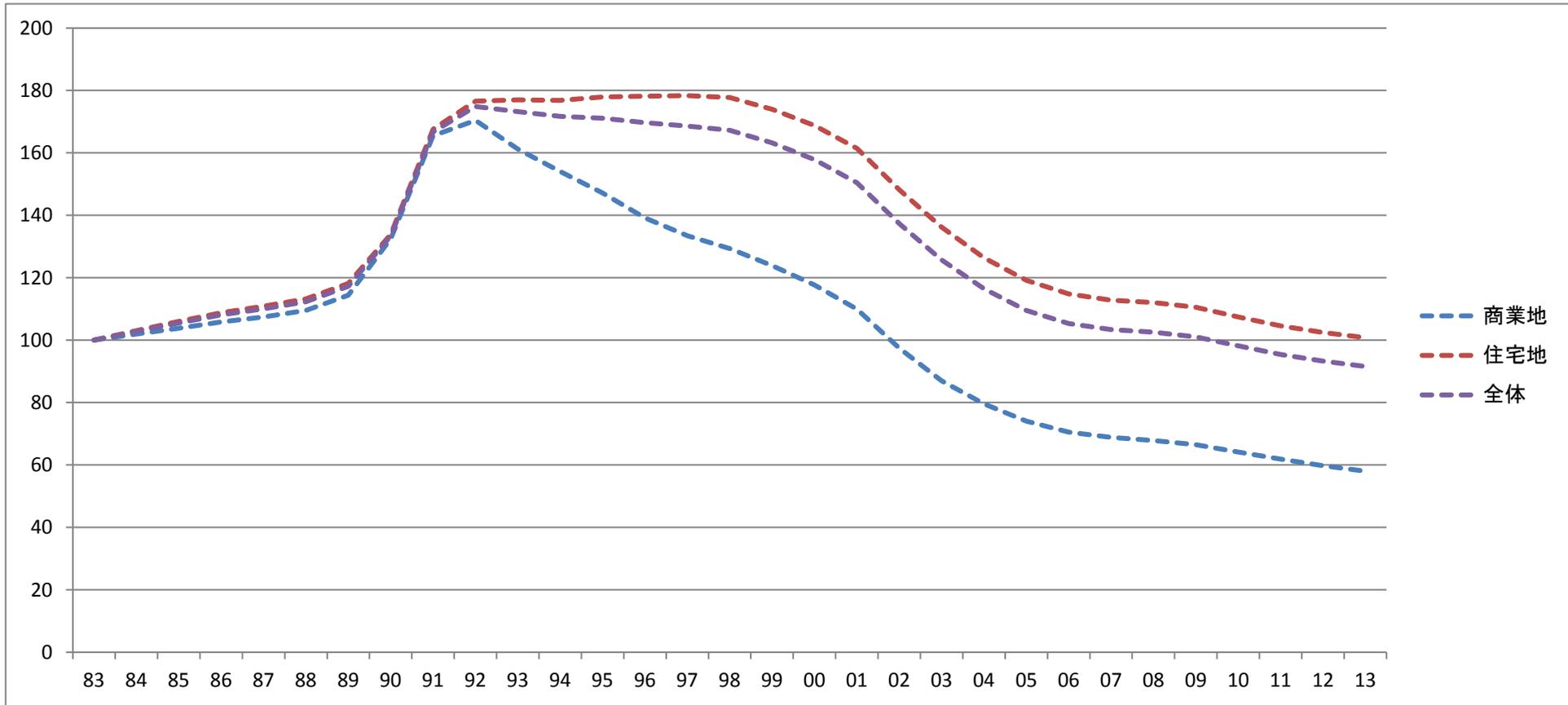
県庁所在地の公示地価推移[岡山市]



岡山市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	103	105	108	110	114	123	153	203	200	181	168	156	141	131	125	118	112	105	93	81	73	67	64	61	60	59	57	55	53	52
住宅地	16	100	103	106	109	111	114	123	153	202	208	203	198	196	194	192	190	185	178	168	151	136	125	117	113	114	115	114	111	108	107	105
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	19	100	103	106	109	111	114	123	153	202	207	200	193	190	185	182	180	174	168	158	142	128	117	109	105	105	106	105	103	100	98	97

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

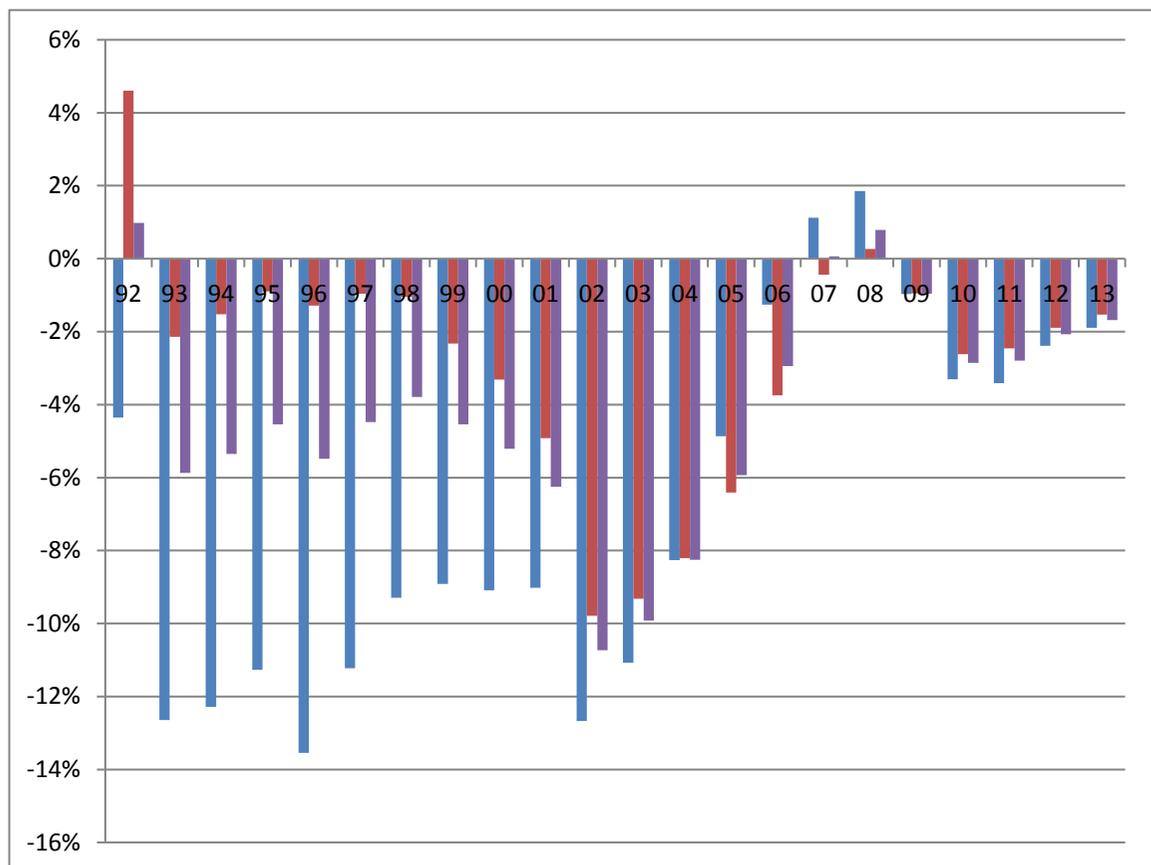
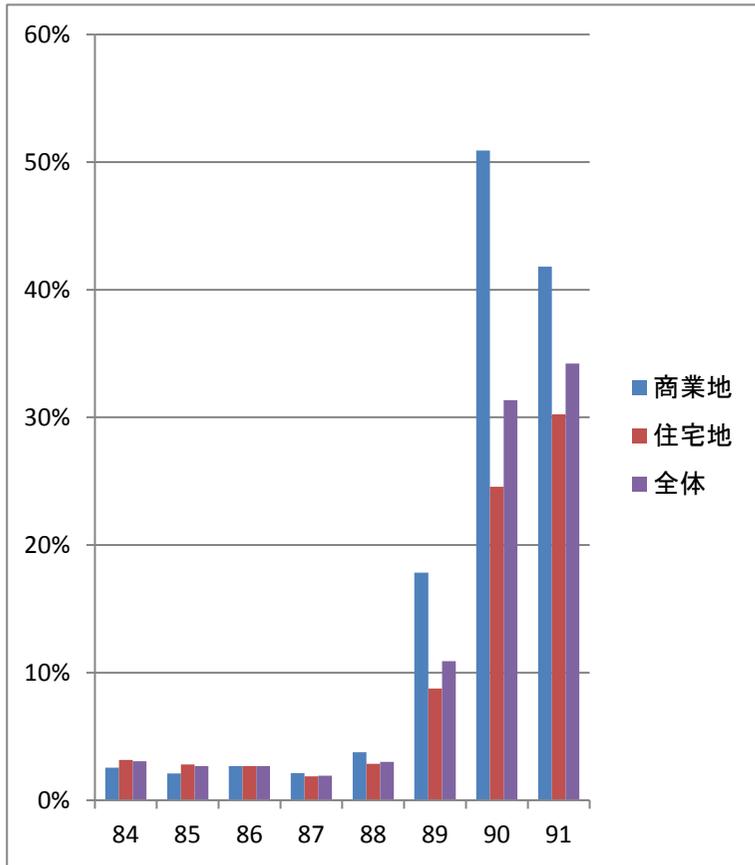
岡山県全体の公示地価推移



岡山県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	14	100	102	104	106	107	110	114	132	165	170	161	154	147	139	133	129	124	118	110	97	87	80	74	71	69	68	66	64	62	60	58
住宅地	53	100	103	106	109	111	113	118	134	168	177	177	177	178	178	178	178	174	169	162	148	136	126	119	115	113	112	111	107	105	102	101
その他	1	100	101	102	104	105	106	108	117	140	145	145	145	146	146	146	146	143	141	134	123	113	104	96	90	86	85	83	81	78	76	74
全体	68	100	103	105	108	110	112	117	133	167	175	173	172	171	170	169	167	163	158	150	137	126	116	110	105	103	103	101	98	95	93	92

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

岡山市の公示地価騰落率推移

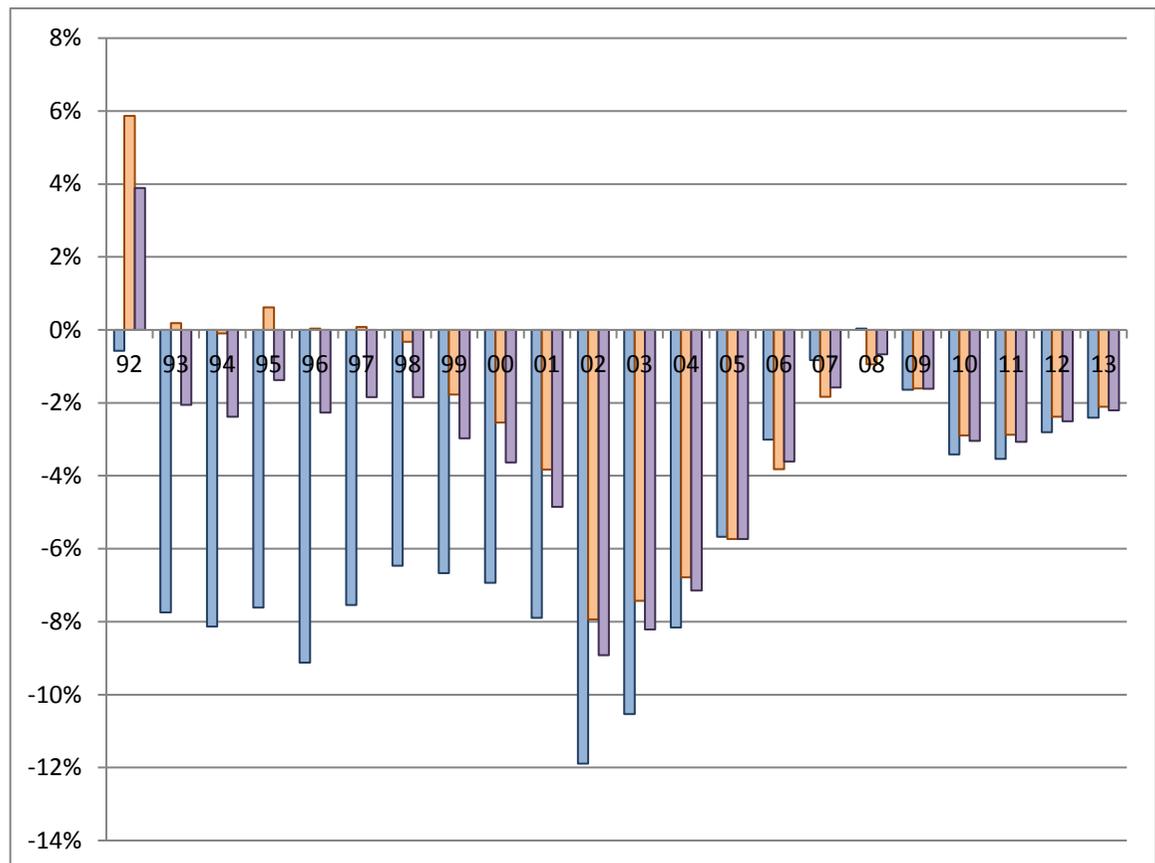
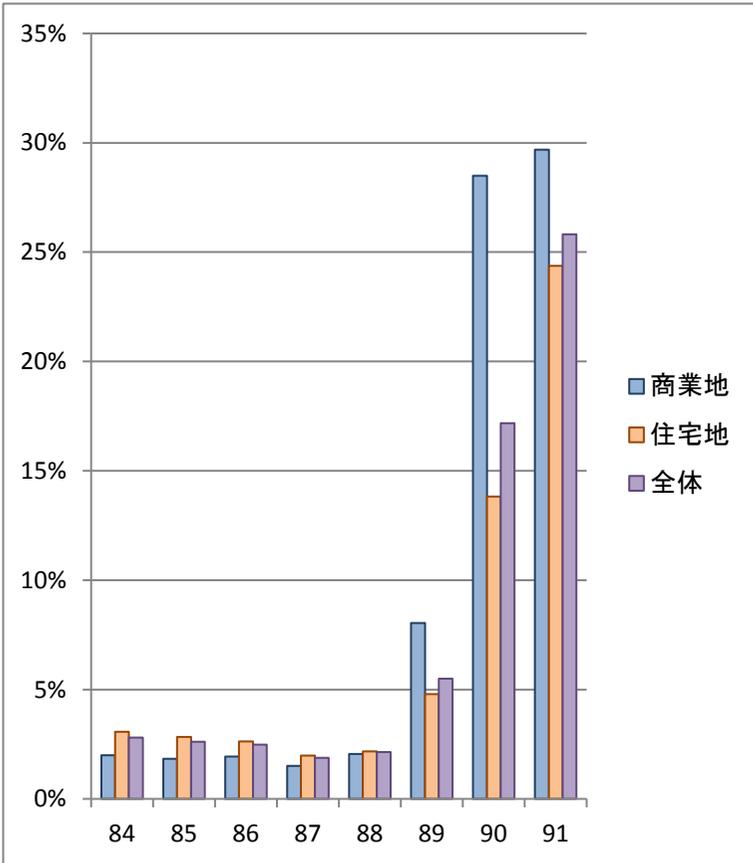


岡山市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.6	2.1	2.7	2.1	3.8	17.8	50.9	41.8	-4.4	-12.6	-12.3	-11.3	-13.5	-11.2	-9.3	-8.9	-9.1	-9.0	-12.7	-11.1	-8.3	-4.9	-1.3	1.1	1.9	-1.0	-3.3	-3.4	-2.4	-1.9
住宅地	N/A	3.2	2.8	2.7	1.9	2.8	8.8	24.6	30.2	4.6	-2.1	-1.5	-0.9	-1.3	-1.0	-2.3	-3.3	-4.9	-9.8	-9.3	-8.2	-6.4	-3.7	-0.4	0.3	-1.0	-2.6	-2.5	-1.9	-1.5	
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.7	43.5	-4.7	-1.1	-0.8	-0.6	-4.9	-5.9	-5.0	-5.6	-5.4	-5.1	-10.3	-11.7	-9.8	-7.8	-3.8	-0.5	0.5	-1.0	-3.0	-3.1	-2.4	-2.8
全体	N/A	3.1	2.7	2.7	1.9	3.0	10.9	31.3	34.2	1.0	-5.9	-5.3	-4.5	-5.5	-4.5	-3.8	-4.5	-5.2	-6.3	-10.7	-9.9	-8.3	-5.9	-2.9	0.1	0.8	-1.0	-2.9	-2.8	-2.1	-1.7

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

岡山県全体の公示地価騰落率推移



岡山県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.0	1.8	1.9	1.5	2.1	8.0	28.5	29.7	-0.6	-7.7	-8.1	-7.6	-9.1	-7.5	-6.5	-6.7	-6.9	-7.9	-11.9	-10.5	-8.2	-5.7	-3.0	-0.8	0.0	-1.6	-3.4	-3.5	-2.8	-2.4
住宅地	N/A	3.1	2.8	2.6	2.0	2.2	4.8	13.8	24.4	5.9	0.2	-0.1	0.6	0.0	0.1	-0.3	-1.8	-2.5	-3.8	-7.9	-7.4	-6.8	-5.7	-3.8	-1.8	-0.9	-1.6	-2.9	-2.9	-2.4	-2.1
その他	N/A	1.0	1.3	1.3	0.9	1.5	1.6	10.7	31.4	-0.6	-0.5	-0.2	-0.1	-1.8	-1.6	-1.7	-2.9	-3.9	-4.9	-8.0	-8.7	-7.8	-6.5	-3.6	-1.9	-0.4	-1.7	-3.0	-3.2	-2.6	-2.6
全体	N/A	2.8	2.6	2.5	1.9	2.1	5.5	17.2	25.8	3.9	-2.1	-2.4	-1.4	-2.3	-1.8	-1.8	-3.0	-3.6	-4.9	-8.9	-8.2	-7.1	-5.7	-3.6	-1.6	-0.7	-1.6	-3.0	-3.1	-2.5	-2.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

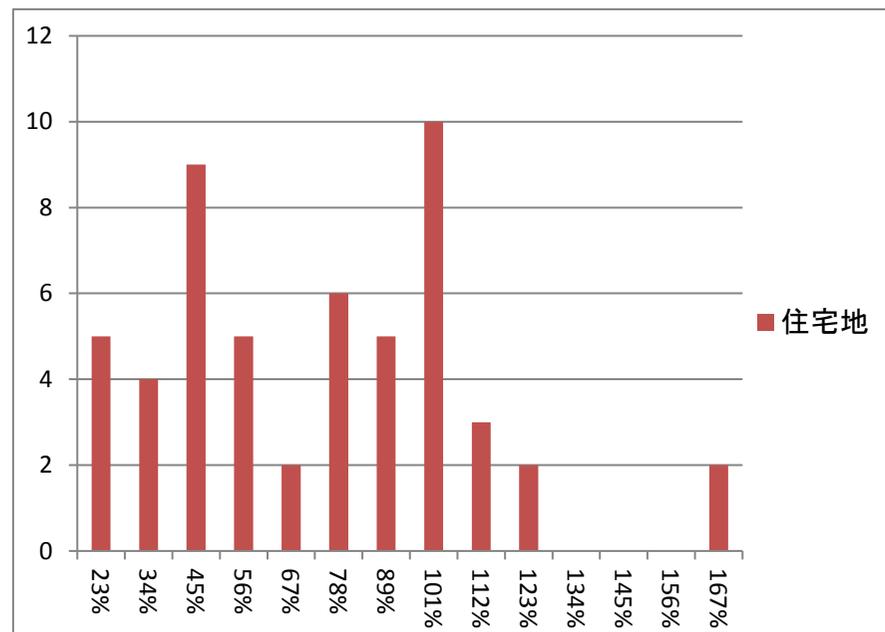
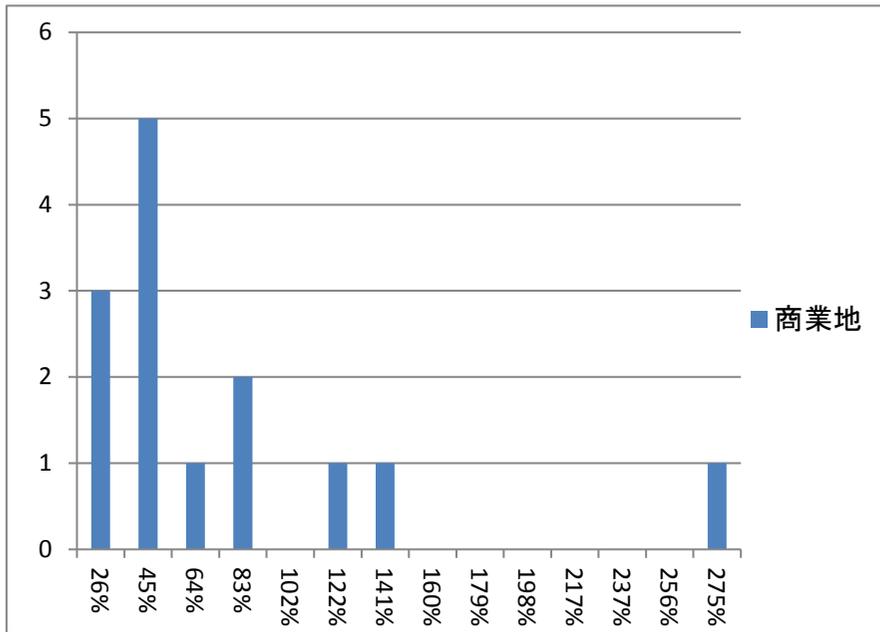
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

岡山市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	3	3	4	5	8	11	14	20	20	26	31	35	35	35	36	36	37	38	38	38	39	39	39	41	43	44	46	46	47
住宅地	16	16	19	19	21	26	29	29	31	35	46	55	67	68	71	72	74	75	77	79	80	80	80	81	82	82	84	86	87	87
その他	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3
全体	19	19	22	23	26	34	41	44	52	56	73	88	104	105	108	110	112	114	117	119	120	121	121	122	125	127	130	134	136	137

岡山県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	14	15	15	17	18	23	27	30	38	39	47	55	67	68	68	70	73	76	79	79	80	83	86	87	92	95	100	103	105	107
住宅地	53	56	65	66	68	78	87	88	90	98	116	169	199	201	206	215	222	226	231	239	242	242	244	247	248	249	255	264	265	266
その他	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	5	5	6	6	6	6	6	7	7	8	9	9	9	9	9	9	10	12	12
全体	68	72	81	84	87	102	116	120	130	139	165	229	271	275	280	291	301	308	317	325	330	334	339	343	349	353	364	377	382	385

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



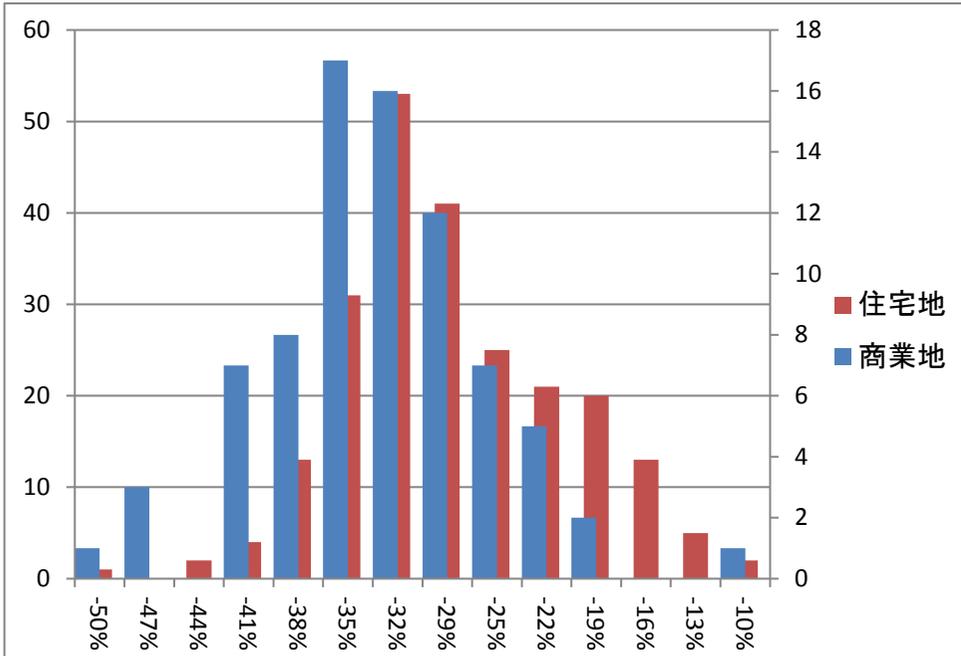
※分布図は岡山県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	岡山市	サンプル数	全国ランク	岡山県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	102.8%	3	23/45	65.5%	14	25/45
住宅地	106.4%	102.1%	16	14/45	67.6%	53	16/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	39.8%	1	15/46
全体	109.1%	102.2%	19	18/46	66.8%	68	19/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



岡山市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
岡山県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

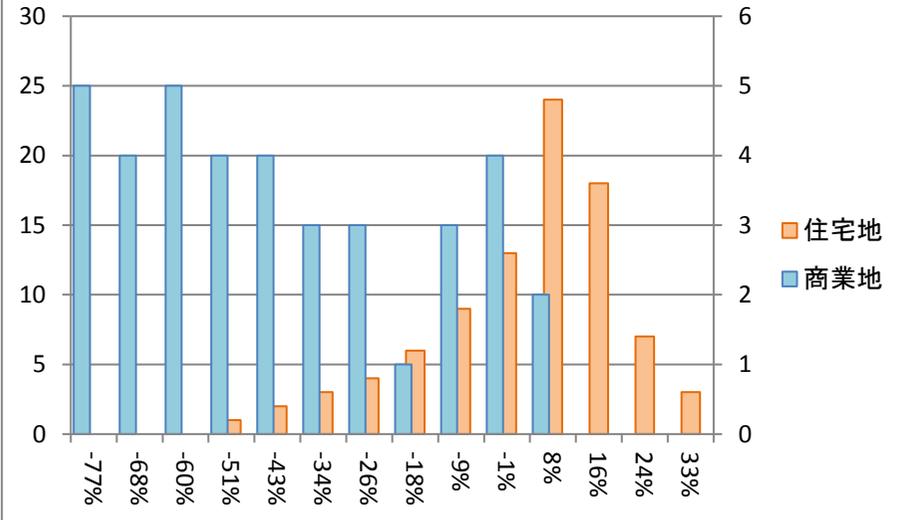
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

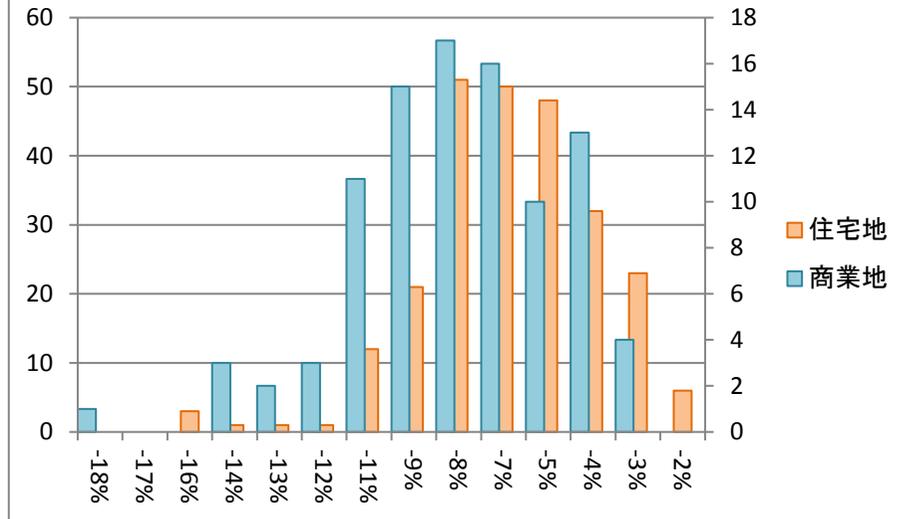
	全国平均	岡山市	サンプル数	全国ランク	岡山県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-31.0%	38	18/47	-34.1%	79	21/47
住宅地	-20.2%	-32.2%	77	37/47	-29.7%	231	38/47
その他	-33.1%	-36.7%	2	25/44	-32.8%	7	20/46
全体	-21.4%	-31.9%	117	32/47	-30.9%	317	36/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	岡山市	サンプル数	全国ランク	岡山県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-63.6%	20	27/47	-45.3%	38	22/47
住宅地	-30.1%	-14.2%	31	26/47	-2.5%	90	23/47
その他	-30.4%	-25.4%	1	12/27	-14.7%	2	17/35
全体	-35.2%	-33.4%	52	26/47	-15.2%	130	22/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	岡山市	サンプル数	全国ランク	岡山県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-7.6%	43	6/47	-8.4%	95	4/47
住宅地	-9.6%	-5.9%	82	6/47	-7.2%	249	10/47
その他	-10.5%	-7.0%	2	3/45	-7.8%	9	9/47
全体	-10.6%	-6.5%	127	5/47	-7.5%	353	8/47

※分布図は岡山県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	倉敷市老松町5-2-15	商	104,000	1983	399,000	1992	384%
2	岡山市南区浜野2-10-5 1	商	95,000	1986	350,000	1991	368%
3	岡山市北区西古松250番1 09	商	125,000	1987	460,000	1991	368%
4	岡山市北区内山下2-2-2	商	470,000	1988	1,350,000	1991	287%
5	岡山市北区伊島町1-3-4 2	住	121,000	1983	323,000	1991	267%
6	岡山市南区泉田30番3	商	84,500	1988	224,000	1991	265%
7	岡山市北区番町1-9-6	住	120,000	1983	310,000	1991	258%
8	岡山市南区植松字一ノ割56 8番3外	商	46,000	1983	117,000	1993	254%
9	岡山市北区下中野710番1 13	住	75,000	1987	186,000	1991	248%
10	赤磐市河本字香ノ内843番 6	住	23,600	1983	57,700	1997	244%
11	岡山市北区中山下1-5-3 8	商	660,000	1988	1,530,000	1991	232%
12	赤磐市沼田字久保田900番 32	住	25,900	1983	59,700	1996	231%
13	岡山市北区尾上1326番4 外	住	43,000	1983	97,800	1997	227%
14	岡山市北区吉備津字船戸12 30番12	住	43,500	1983	98,100	1995	226%
15	岡山市北区柳町2-11-1 9	商	800,000	1989	1,800,000	1991	225%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	岡山市北区表町2-7-15	商	2,090,000	1991	166,000	-92%
2	岡山市北区中山下1-2-8	商	3,850,000	1991	394,000	-90%
3	岡山市北区本町2-1	商	8,600,000	1991	958,000	-89%
4	岡山市北区蕃山町3-7	商	1,900,000	1991	246,000	-87%
5	岡山市北区内山下2-2-2	商	1,350,000	1991	187,000	-86%
6	岡山市北区錦町8-24	商	1,850,000	1993	263,000	-86%
7	岡山市北区中山下1-5-3 8	商	1,530,000	1991	218,000	-86%
8	岡山市北区柳町2-11-1 9	商	1,800,000	1991	265,000	-85%
9	岡山市北区野田5-18-7	商	930,000	1991	157,000	-83%
10	岡山市中区浜字中四ノ坪35 6番1	商	710,000	1991	125,000	-82%
11	倉敷市阿知1-14-10	商	603,000	1994	120,000	-80%
12	岡山市北区奉還町2-1-1 7	商	710,000	1991	142,000	-80%
13	津山市堺町6番	商	380,000	1992	76,000	-80%
14	備前市日生町日生字東栄町 241番20	商	295,000	1995	62,300	-79%
15	岡山市中区門田屋敷2-2- 19	商	560,000	1991	122,000	-78%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	岡山市北区蕃山町3-7	商	850,000	1989	1,900,000	1991	224%
17	岡山市南区福富西2-25-3	住	60,000	1983	133,000	1991	222%
18	岡山市北区平田158番110	住	69,800	1988	153,000	1991	219%
19	岡山市南区藤田字錦652番67	住	46,500	1983	100,000	1992	215%
20	岡山市北区本町2-1	商	4,000,000	1989	8,600,000	1991	215%
21	岡山市北区表町2-7-15	商	975,000	1983	2,090,000	1991	214%
22	岡山市北区白石字加イ津198番5	住	58,500	1988	124,000	1992	212%
23	倉敷市鳥羽字天神113番18	住	39,200	1983	82,100	1997	209%
24	岡山市南区東畦667番40	住	45,000	1983	94,000	1995	209%
25	岡山市中区今在家字清水川227番7外	住	56,000	1983	116,000	1992	207%
26	倉敷市上富井字大西604番5外	住	51,700	1983	107,000	1996	207%
27	岡山市南区あけぼの町21-16	住	68,000	1983	140,000	1992	206%
28	倉敷市日吉町字牛房地478番6	住	61,500	1983	126,000	1995	205%
29	倉敷市笹沖字太田山前616番67	住	71,000	1983	145,000	1992	204%
30	岡山市南区飽浦字法泉庵211番	住	24,200	1985	49,300	1998	204%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	岡山市北区富田町2-7-5	商	803,000	1994	176,000	-78%
17	倉敷市鶴形1-12-3	商	632,000	1991	139,000	-78%
18	岡山市南区浜野2-10-51	商	350,000	1991	77,800	-78%
19	倉敷市老松町5-2-15	商	399,000	1992	92,000	-77%
20	岡山市北区弓之町10-20	商	640,000	1993	149,000	-77%
21	岡山市南区あけぼの町20-8	商	335,000	1991	83,100	-75%
22	岡山市北区下石井2-3-8	商	780,000	1994	194,000	-75%
23	岡山市北区北方1-4-3	商	460,000	1991	115,000	-75%
24	総社市駅前2-2-5	商	280,000	1992	70,200	-75%
25	岡山市北区西古松250番109	商	460,000	1991	116,000	-75%
26	倉敷市神田2-2-30	商	218,000	1992	55,400	-75%
27	岡山市北区西古松1-28-22	商	520,000	1993	134,000	-74%
28	岡山市北区柳町2-6-25	商	1,890,000	1995	491,000	-74%
29	岡山市中区国富3-9-6	商	335,000	1993	89,000	-73%
30	岡山市北区大学町2-15	商	575,000	1994	154,000	-73%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成