

令和2年地価公示結果(山形県)

平成31年1月以降の1年間の地価について

- 住宅地の対前年平均変動率は0.1%となり、20年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地の対前年平均変動率は▲0.5%で、依然として下落しているものの、下落幅は10年連続で縮小。
- 工業地の対前年平均変動率は0.9%となり、3年連続で上昇。
- 住宅地の49地点、商業地の16地点、工業地の6地点で地価が上昇。
- 全用途の対前年平均変動率は0.0%となった。

令和2年3月

山形県県土整備部県土利用政策課

この資料は、国土交通省土地鑑定委員会が実施している地価公示について、山形県分を取りまとめたものです。

1 地価公示とは

地価公示とは、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点における標準地の1平方メートル当たりの正常な価格を公示するもので、一般の土地の取引に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準となる等、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

2 実施状況

- (1) 実施主体 国土交通省土地鑑定委員会
- (2) 価格時点 令和2年1月1日
- (3) 標準地数 山形県内30市町 198地点
- (4) 用途別標準地数

用途	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	合計
標準地数	128	2	61	7	198

(注)平成26年から宅地見込地の用途の標準地は削減されたが、平成29年に復活。

3 結果概要

(1) 住宅地

対前年平均変動率は0.1%(前年▲0.1%)で、平成12年以来20年ぶりに上昇に転じた。〔表1〕

- ・ 49地点(前年45地点)で地価が上昇した。その内訳は、山形市が22地点、酒田市が9地点、天童市が8地点、鶴岡市、東根市及び上山市が各2地点、寒河江市、南陽市、高島町及び三川町が各1地点であった。

22地点(前年17地点)で地価が横ばいとなった。〔表2〕

- ・ 市部の対前年平均変動率が0.7%(前年0.4%)となり、2年連続の上昇に対し、町部は▲1.3%(前年▲1.4%)で、引き続き下落が続いている。〔表6〕

山形市の対前年平均変動率が3.1%(前年2.6%)となり、5年連続で上昇した。24地点のうち、上昇が22地点(前年22地点)、横ばいが1地点(前年2地点)、下落が0地点(前年0地点)であり、横ばいとなった1地点は市街化調整区域内の標準地で、市街化区域内の標準地は全て上昇した。

寒河江市の対前年平均変動率が0.5%(前年▲0.3%)となり、平成12年以来20年ぶりに上昇に転じた。昨年上昇に転じた天童市、東根市、南陽市も2年連続で上昇した。

三川町の対前年平均変動率は0.2%(前年0.2%)となり、3年連続で上昇した。それ以外の市町は依然として下落が続いているものの、6市8町で下落幅が縮小した。

- ・価格上位標準地は表 7 のとおり。住宅地の最高価格は、ピーク時の最高価格（129,000 円/㎡・平成 11 年～平成 13 年）の約 65.5%。
- ・対前年変動率下位標準地は表 9 のとおり。

（2）商業地

対前年平均変動率は▲0.5%（前年▲0.9%）で、27 年連続の下落となったものの、下落幅は 10 年連続で縮小した。〔表 1〕

- ・16 地点（前年 18 地点）で地価が上昇した。その内訳は、山形市が 13 地点、鶴岡市、東根市及び南陽市が各 1 地点であった。7 地点（前年 4 地点）で地価が横ばいとなった。〔表 2〕
- ・市部の対前年平均変動率が 0.0%（前年▲0.5%）なのに対し、町部は▲2.2%（前年▲2.2%）で、市部に比べて町部の下落率が大きくなっている。〔表 6〕

山形市の対前年平均変動率が 1.6%（前年 0.6%）となり、3 年連続で上昇した。東根市の対前年平均変動率が 1.0%（前年 0.2%）となり、2 年連続で上昇した。長井市及び三川町の対前年平均変動率が横ばいとなった。

それ以外の市町は、依然として下落が続いているものの、6 市 2 町で下落幅が縮小した。

- ・価格上位標準地は表 8 のとおり。商業地の最高価格は、ピーク時の最高価格（1,490,000 円/㎡・平成 5 年及び平成 6 年）の約 14.3%。
- ・対前年変動率下位標準地は表 10 のとおり。

（3）工業地

対前年平均変動率は 0.9%（前年 0.5%）となり、3 年連続で上昇した。〔表 1〕

- ・6 地点（前年 6 地点）で地価が上昇し、1 地点（前年 1 地点）で地価が横ばいとなった。〔表 2〕

山形市の対前年平均変動率が 1.2%（前年 0.7%）となり、4 年連続で上昇した。酒田市の対前年変動率が 0.5%（前年 0.4%）となり、2 年連続で上昇した。〔表 6〕

（4）全用途

全用途の対前年平均変動率は、各市町村によってばらつきはあるものの、山形市の商業地等がけん引したため、平成 11 年以来下落が続いていたが 0.0%（前年▲0.3%）となった。〔表 1〕

表1 用途別対前年平均変動率

(単位:%)

年度	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全用途
平成 22	▲ 4.8	▲ 7.7	▲ 5.9	▲ 7.1	▲ 5.2
23	▲ 4.3	▲ 7.9	▲ 5.2	▲ 6.1	▲ 4.6
24	▲ 4.1	▲ 7.6	▲ 4.8	▲ 4.6	▲ 4.3
25	▲ 3.4	▲ 6.4	▲ 4.2	▲ 4.2	▲ 3.7
26	▲ 1.9		▲ 2.9	▲ 2.3	▲ 2.2
27	▲ 1.4		▲ 2.2	▲ 1.7	▲ 1.7
28	▲ 0.8		▲ 1.6	▲ 0.9	▲ 1.1
29	▲ 0.5		▲ 1.4	▲ 0.3	▲ 0.8
30	▲ 0.3	1.6	▲ 1.1	0.2	▲ 0.5
31	▲ 0.1	2.1	▲ 0.9	0.5	▲ 0.3
令和2	0.1	2.5	▲ 0.5	0.9	0.0

前年より下落幅縮小・上昇幅拡大

表2 上昇・横ばい・下落の地点数

区分		上昇	横ばい	下落	計
住宅地	H31	45 (35.2%)	17 (13.3%)	66 (51.6%)	128
	R2	49 (38.6%)	22 (17.3%)	56 (44.1%)	127
宅地 見込地	H31	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
	R2	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
商業地	H31	18 (29.5%)	4 (6.6%)	39 (63.9%)	61
	R2	16 (28.1%)	7 (12.3%)	34 (59.6%)	57
工業地	H31	6 (85.7%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	7
	R2	6 (85.7%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	7
全用途	H31	70 (35.4%)	22 (11.1%)	106 (53.5%)	198
	R2	72 (37.3%)	30 (15.5%)	91 (47.2%)	193

(注) ()内は構成比。令和2年は選定替した5地点を除く。

表3 対前年変動率上昇標準地（住宅地）

順位	標準地番号	所在地	対前年変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
			R2	H31	R2	H31
1位	山形 - 16	八日町1丁目696番	7.0	6.6	76,500	71,500
2位	山形 - 12	久保田3丁目7番14	4.6	4.4	72,200	69,000
3位	山形 - 18	城南町3丁目4番8	4.5	4.1	80,500	77,000
4位	山形 - 5	荒楯町1丁目9番3外	4.3	4.2	80,000	76,700
5位	山形 - 20	江俣3丁目4番19	4.2	3.3	52,100	50,000
6位	山形 - 4	城西町5丁目7番2	4.2	3.9	64,600	62,000
7位	山形 - 14	宮町5丁目70番1	4.2	3.5	52,500	50,400
8位	山形 - 11	飯田西4丁目1570番3	4.1	4.1	60,300	57,900
9位	山形 - 10	深町2丁目73番3	4.1	3.7	60,600	58,200
10位	山形 - 1	小白川町4丁目81番4	4.1	3.7	73,500	70,600

(注) 上昇率が高い順に上位10地点を記載。

表4 対前年変動率上昇標準地（商業地）

順位	標準地番号	所在地	対前年変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
			R2	H31	R2	H31
1位	山形 5-17	旅籠町1丁目211番2外 (コーヒー園)	4.3	0.4	73,500	70,500
2位	山形 5-16	吉原1丁目14番13外 (タイヤカー用品ハウスB・B)	4.1	1.4	53,300	51,200
3位	山形 5-3	円応寺町1番4 (サカマキ)	3.3	0.9	66,500	64,400
4位	山形 5-9	若宮2丁目12番4外 (アベイル吉原店)	2.4	1.2	60,900	59,500
5位	山形 5-12	錦町645番1外 (武田正貴商店)	2.2	1.1	73,800	72,200
6位	山形 5-15	桧町4丁目7番28 (山形第一アイビー化粧品販売)	2.0	0.2	61,600	60,400
7位	東根 5-2	さくらんぼ駅前2丁目17番5外 (うろこや東根店)	2.0	0.3	62,400	61,200
8位	山形 5-10	鉄砲町1丁目231番 (やまりん)	2.0	1.1	67,800	66,500
9位	山形 5-7	東原町3丁目123番1 (ごちそう市場東原店)	1.5	0.8	132,000	130,000
10位	山形 5-8	松波4丁目11番5 (綾波)	1.1	0.5	61,700	61,000

(注) 上昇率が高い順に上位10地点を記載。

表5 対前年変動率上昇標準地（工業地）

順位	標準地番号	所在地	対前年変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
			R2	H31	R2	H31
1位	山形 9-1	銅町1丁目1番5 (中央印刷)	3.1	0.9	33,200	32,200
2位	酒田 9-1	広栄町1丁目7番4 (酒田紙工)	1.0	0.6	8,170	8,090
3位	山形 9-2	富神台28番 (山新建装)	0.7	0.7	15,000	14,900
4位	山形 9-3	蔵王松ヶ丘2丁目1番6外 (東ソー・スペシャリティマテリアル)	0.6	0.6	17,800	17,700
5位	酒田 9-3	酒田市船場町2丁目277番3 (日本海水産)	0.5	0.5	22,300	22,200

(注) 上昇率が高い順に上位5地点を記載。

表6 用途別・市町別対前年平均変動率

(単位:%)

市町名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途	
	R2	H31	R2	H31	R2	H31	R2	H31	R2	H31
山形市	3.1	2.6	6.1	5.4	1.6	0.6	1.2	0.7	2.4	1.8
米沢市	▲ 0.4	▲ 0.5			▲ 0.9	▲ 1.2			▲ 0.6	▲ 0.8
鶴岡市	▲ 0.3	▲ 0.5			▲ 1.2	▲ 1.2			▲ 0.6	▲ 0.7
酒田市	0.0	▲ 0.1			▲ 1.1	▲ 1.4	0.5	0.4	▲ 0.1	▲ 0.2
新庄市	▲ 0.9	▲ 1.6			▲ 0.3	▲ 0.8			▲ 0.6	▲ 1.3
寒河江市	0.5	▲ 0.3			▲ 0.7	▲ 1.3			0.2	▲ 0.7
上山市	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 1.6			▲ 0.7	▲ 1.0
村山市	▲ 0.3	▲ 0.5			▲ 2.4	▲ 2.4			▲ 1.0	▲ 1.1
長井市	▲ 1.2	▲ 1.5			0.0	0.0			▲ 0.9	▲ 1.1
天童市	0.8	0.2			▲ 0.4	▲ 1.0			0.5	▲ 0.1
東根市	1.5	0.7			1.0	0.2			1.3	0.5
尾花沢市	▲ 3.1	▲ 3.0			▲ 4.0	▲ 3.9			▲ 3.3	▲ 3.2
南陽市	0.2	0.2			0.0	▲ 0.2			0.1	0.0
山辺町	▲ 0.5	▲ 0.8							▲ 0.5	▲ 0.8
中山町	▲ 0.9	▲ 1.1							▲ 0.9	▲ 1.1
河北町	▲ 0.3	▲ 0.6			▲ 1.3	▲ 1.3			▲ 0.6	▲ 0.8
西川町	▲ 2.5	▲ 2.6			▲ 2.6	▲ 2.6			▲ 2.5	▲ 2.6
朝日町	▲ 1.0	▲ 1.0			▲ 2.5	▲ 2.5			▲ 1.5	▲ 1.5
大江町	▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 2.4	▲ 2.4			▲ 1.9	▲ 1.8
大石田町	▲ 1.7	▲ 1.7			▲ 2.5	▲ 2.5			▲ 2.0	▲ 2.0
金山町	▲ 2.0	▲ 2.1			▲ 2.7	▲ 2.6			▲ 2.2	▲ 2.2
最上町	▲ 2.0	▲ 2.1			▲ 2.4	▲ 2.4			▲ 2.1	▲ 2.2
真室川町	▲ 2.2	▲ 2.2			▲ 2.9	▲ 2.8			▲ 2.4	▲ 2.4
高畠町	▲ 0.3	▲ 0.3			▲ 1.2	▲ 1.9			▲ 0.6	▲ 0.8
川西町	▲ 1.8	▲ 1.8			▲ 2.6	▲ 2.1			▲ 2.0	▲ 1.9
小国町	▲ 2.1	▲ 2.1			▲ 3.1	▲ 3.0			▲ 2.4	▲ 2.4
白鷹町	▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 2.4	▲ 2.4			▲ 1.8	▲ 1.8
三川町	0.2	0.2			0.0	0.0			0.1	0.1
庄内町	▲ 0.4	▲ 0.7			▲ 1.8	▲ 2.2			▲ 0.9	▲ 1.2
遊佐町	▲ 1.8	▲ 2.4							▲ 1.8	▲ 2.4
市計	0.7	0.4	2.5	2.1	0.0	▲ 0.5	0.9	0.5	0.5	0.1
町計	▲ 1.3	▲ 1.4			▲ 2.2	▲ 2.2			▲ 1.5	▲ 1.6
県計	0.1	▲ 0.1	2.5	2.1	▲ 0.5	▲ 0.9	0.9	0.5	0.0	▲ 0.3

 前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大
 前年と変動幅同一
 前年よりも下落幅拡大

表7 価格上位標準地（住宅地）

順位	標準地番号及び所在地	公示価格(円/㎡)		対前年変動率(%)	
		R2	H31	R2	H31
1位	山形 - 6 山形市小姓町69番14外	84,500	-	-	-
2位	山形 - 18 山形市城南町3丁目4番8	80,500	77,000	4.5	4.1
3位	山形 - 5 山形市荒楯町1丁目9番3外	80,000	76,700	4.3	4.2

表8 価格上位標準地（商業地）

順位	標準地番号及び所在地	公示価格(円/㎡)		対前年変動率(%)	
		R2	H31	R2	H31
1位	山形 5-1 山形市七日町1丁目455番1外 (アズ七日町)	213,000	211,000	0.9	1.0
2位	山形 5-4 山形市香澄町3丁目1番6 (朝日生命ビル)	211,000	209,000	1.0	1.0
3位	山形 5-7 山形市東原町3丁目123番1 (ごちそう市場東原店)	132,000	130,000	1.5	0.8

表9 対前年変動率下位標準地（住宅地・下位順）

順位	標準地番号及び所在地	対前年変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
		R2	H31	R2	H31
1位	尾花沢 - 1 尾花沢市禁町1丁目2059番17	▲3.8	▲3.7	12,700	13,200
2位	尾花沢 - 3 尾花沢市新町2丁目3745番1	▲3.2	▲3.1	12,100	12,500
3位	山形西川 - 2 西村山郡西川町大字水沢字上原 409番3	▲2.7	▲3.0	2,860	2,940

表10 対前年変動率下位標準地（商業地・下位順）

順位	標準地番号及び所在地	対前年変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
		R2	H31	R2	H31
1位	尾花沢 5-1 尾花沢市上町1丁目2424番3 (西塚電化ストアー)	▲4.0	▲3.9	21,400	22,300
2位	小国 5-1 大字岩井沢字町二839番1外 (公文式 小国教室)	▲3.1	▲3.0	18,700	19,300
3位	山形 5-11 山形市蔵王温泉字川前935番18外 (ペンションキャンドル)	▲3.0	▲2.9	25,800	26,600

参考

山形県及び全国の用途別変動率

用途 県名等	年度	住宅地	商業地	工業地	全用途
山形県	H31	▲0.1	▲0.9	0.5	▲0.3
	R2	0.1	▲0.5	0.9	0.0
全 国	H31	0.6	2.8	1.3	1.2
	R2	0.8	3.1	1.8	1.4
三 大 都市圏	H31	1.0	5.1	1.9	2.0
	R2	1.1	5.4	2.4	2.1
地方圏	H31	0.2	1.0	0.8	0.4
	R2	0.5	1.5	1.1	0.8

(注)「三大都市圏」とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいう。

「地方圏」とは、三大都市圏を除く地域をいう。