

令和3年地価公示結果(山形県)

令和2年1月以降の1年間の地価について

- 全用途の平均変動率は▲0.2%と、昨年は平成11年から続いた下落が止まり横ばいとなったが、今年は再び下落に転じた。
- 住宅地の平均変動率は0.0%と、昨年は平成14年から続いた下落が止まり上昇となったが、今年は横ばいであった。
- 商業地の平均変動率は▲0.7%と、平成6年から28年連続の下落となり、平成23年から縮小していた下落幅が11年ぶりに拡大した。

令和3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3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 (0)	2 (0)	61 (1)	7 (0)	198 (1)

(注) ()内は、本年選定替を行った地点数で内数。

3 結果概要

(1) 全用途

- ・ 平均変動率は▲0.2%（前年0.0%）と、昨年は平成11年から続いた下落が止まり横ばいとなったが、今年は再び下落に転じた。〔表1〕

(2) 住宅地

- ・ 平均変動率は0.0%（前年0.1%）と、昨年は平成14年から続いた下落が止まり上昇となったが、今年は横ばいであった。〔表1〕
- ・ 市部の平均変動率が0.5%（前年0.7%）と、4年連続の上昇に対し、町部は▲1.4%（前年▲1.3%）と、引き続き下落が続いている。〔表6〕
- ・ 市町別の平均変動率は、山形市・寒河江市・天童市・東根市・三川町が上昇し、南陽市が上昇から横ばいに、酒田市が横ばいから下落に転じた。当該7市町以外の市町は下落が続いている。〔表6〕
- ・ 山形市の平均変動率は、2.5%（前年3.1%）と6年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。〔表6〕
- ・ 寒河江市の平均変動率は、0.5%（前年0.5%）と2年連続の上昇となった。〔表6〕

- ・ 天童市の平均変動率は、0.6%（前年 0.8%）と 3 年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。〔表 6〕
- ・ 東根市の平均変動率は、1.5%（前年 1.5%）と 3 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 三川町の平均変動率は、0.2%（前年 0.2%）と 4 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 46 地点（前年 49 地点）で変動率が上昇したが、上昇幅が昨年より拡大した地点はなかった。内訳は、山形市が 21 地点、天童市が 8 地点、酒田市が 7 地点、鶴岡市・上山市・東根市が各 2 地点、寒河江市・南陽市・高島町・三川町が各 1 地点であった。〔表 2・表 3〕
- ・ 24 地点（前年 22 地点）で変動率が横ばいとなり、57 地点（前年 56 地点）で変動率が下落した。〔表 2〕

（3）商業地

- ・ 平均変動率は▲0.7%（前年▲0.5%）と、平成 6 年から 28 年連続の下落となり、平成 23 年から縮小していた下落幅が 11 年ぶりに拡大した。〔表 1〕
- ・ 市部の平均変動率が▲0.3%（前年 0.0%）に対し、町部は▲2.2%（前年▲2.2%）と、市部に比べて町部の下落幅が大きくなっている。〔表 6〕
- ・ 市町別の平均変動率は、山形市・東根市が上昇し、長井市・三川町が横ばい、南陽市が横ばいから下落に転じた。当該 5 市町以外の市町は下落が続いている。〔表 6〕
- ・ 山形市の平均変動率は、1.0%（前年 1.6%）と 4 年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。〔表 6〕
- ・ 東根市の平均変動率は、1.9%（前年 1.0%）と 3 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 16 地点（前年 16 地点）で変動率が上昇したが、上昇幅が昨年より拡大した地点はなかった。内訳は、山形市が 14 地点、鶴岡市・東根市が各 1 地点であった。〔表 2・表 4〕
- ・ 8 地点（前年 7 地点）で変動率が横ばいとなり、36 地点（前年 34 地点）で変動率が下落した。〔表 2〕

（4）工業地

- ・ 平均変動率は 0.6%（前年 0.9%）と、平成 30 年から 4 年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小した。〔表 1〕
- ・ 4 地点（前年 6 地点）で変動率が上昇したが、上昇幅が昨年より拡大した地点はなかった。内訳は、山形市が 3 地点、酒田市が 1 地点であった。〔表 2・表 5〕
- ・ 3 地点（前年 1 地点）で変動率が横ばいとなり、下落した地点はなかった。〔表 2〕

表1 用途別平均変動率

(単位:%)

年	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
3	0.0	2.0	▲ 0.7	0.6	▲ 0.2

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	R2	49 (38.6%)	22 (17.3%)	56 (44.1%)	127
	R3	46 (36.2%)	24 (18.9%)	57 (44.9%)	127
宅地 見込地	R2	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
	R3	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
商業地	R2	16 (28.1%)	7 (12.3%)	34 (59.6%)	57
	R3	16 (26.7%)	8 (13.3%)	36 (60.0%)	60
工業地	R2	6 (85.7%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	7
	R3	4 (57.1%)	3 (42.9%)	0 (0.0%)	7
全用途	R2	72 (37.3%)	30 (15.5%)	91 (47.2%)	193
	R3	67 (34.2%)	35 (17.9%)	94 (48.0%)	196

(注) ()内は構成比。令和3年は選定替1地点及び隔年調査に伴う新設1地点を除く。

表3 変動率上昇標準地（住宅地）

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
			R2	R3	R2	R3
1位	山形-16	山形市八日町1丁目696番	7.0	6.9	76,500	81,800
2位	山形-4	山形市城西町5丁目7番2	4.2	4.0	64,600	67,200
3位	山形-14	山形市宮町5丁目70番1	4.2	4.0	52,500	54,600
4位	山形-10	山形市深町2丁目73番3	4.1	4.0	60,600	63,000
5位	山形-11	山形市飯田西4丁目1570番3	4.1	3.8	60,300	62,600
6位	山形-1	山形市小白川町4丁目81番4	4.1	3.7	73,500	76,200
7位	山形-20	山形市江俣3丁目4番19	4.2	3.5	52,100	53,900
8位	山形-18	山形市城南町3丁目4番8	4.5	3.2	80,500	83,100
9位	山形-12	山形市久保田3丁目7番14	4.6	3.0	72,200	74,400
10位	山形-5	山形市荒楯町1丁目9番3外	4.3	3.0	80,000	82,400

(注) 上昇率が高い順に上位10地点を記載。

表4 変動率上昇標準地（商業地）

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
			R2	R3	R2	R3
1位	山形 5-16	山形市吉原1丁目14番13外 (タイヤカー用品ハウスB・B)	4.1	3.9	53,300	55,400
2位	山形 5-3	山形市円心寺町1番4 (サカマキ)	3.3	3.0	66,500	68,500
3位	山形 5-17	山形市旅籠町1丁目211番2外 (コーヒー園)	4.3	3.0	73,500	75,700
4位	山形 5-9	山形市若宮2丁目12番4外 (アベイル吉原店)	2.4	2.1	60,900	62,200
5位	東根 5-2	東根市さくらんぼ駅前2丁目17番5外 (うろこや東根店)	2.0	1.9	62,400	63,600
6位	山形 5-12	山形市錦町645番1外 (武田正貴商店)	2.2	1.9	73,800	75,200
7位	山形 5-15	山形市桜町4丁目7番28 (山形第一アイビー化粧品販売)	2.0	1.5	61,600	62,500
8位	山形 5-10	山形市鉄砲町1丁目231番 (やまりん)	2.0	1.0	67,800	68,500
9位	山形 5-2	山形市城南町2丁目159番3外 (福原ビル)	—	0.9	111,000	112,000
10位	山形 5-5	山形市十日町4丁目426番外 (日本アバカスビル)	—	0.9	117,000	118,000

(注) 上昇率が高い順に上位 10 地点を記載。

表5 変動率上昇標準地（工業地）

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
			R2	R3	R2	R3
1位	山形 9-1	山形市銅町1丁目1番5 (中央印刷)	3.1	2.7	33,200	34,100
2位	酒田 9-1	酒田市広栄町1丁目7番4 (酒田紙工)	1.0	0.7	8,170	8,230
3位	山形 9-3	山形市蔵王松ヶ丘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	17,900
4位	山形 9-4	山形市近田81番外 (ARISTA 山星屋 山形物流センター)	0.4	0.4	24,500	24,600

表6 市町別・用途別平均変動率

(単位:%)

市町名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途	
	R2	R3	R2	R3	R2	R3	R2	R3	R2	R3
山形市	3.1	2.5	6.1	5.1	1.6	1.0	1.2	0.9	2.4	1.9
米沢市	▲ 0.4	▲ 0.4			▲ 0.9	▲ 1.2			▲ 0.6	▲ 0.7
鶴岡市	▲ 0.3	▲ 0.4			▲ 1.2	▲ 1.4			▲ 0.6	▲ 0.7
酒田市	0.0	▲ 0.1			▲ 1.1	▲ 1.2	0.5	0.2	▲ 0.1	▲ 0.2
新庄市	▲ 0.9	▲ 0.8			▲ 0.3	▲ 0.3			▲ 0.6	▲ 0.6
寒河江市	0.5	0.5			▲ 0.7	▲ 1.1			0.2	▲ 0.1
上山市	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 2.1			▲ 0.7	▲ 1.0
村山市	▲ 0.3	▲ 0.3			▲ 2.4	▲ 2.5			▲ 1.0	▲ 1.0
長井市	▲ 1.2	▲ 1.2			0.0	0.0			▲ 0.9	▲ 0.9
天童市	0.8	0.6			▲ 0.4	▲ 0.4			0.5	0.3
東根市	1.5	1.5			1.0	1.9			1.3	1.6
尾花沢市	▲ 3.1	▲ 2.9			▲ 4.0	▲ 4.2			▲ 3.3	▲ 3.3
南陽市	0.2	0.0			0.0	▲ 0.2			0.1	0.0
山辺町	▲ 0.5	▲ 0.5							▲ 0.5	▲ 0.5
中山町	▲ 0.9	▲ 0.9							▲ 0.9	▲ 0.9
河北町	▲ 0.3	▲ 0.3			▲ 1.3	▲ 1.3			▲ 0.6	▲ 0.6
西川町	▲ 2.5	▲ 2.5			▲ 2.6	▲ 2.6			▲ 2.5	▲ 2.5
朝日町	▲ 1.0	▲ 1.3			▲ 2.5	▲ 2.6			▲ 1.5	▲ 1.7
大江町	▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 2.4	▲ 2.5			▲ 1.9	▲ 1.9
大石田町	▲ 1.7	▲ 1.7			▲ 2.5	▲ 2.6			▲ 2.0	▲ 2.0
金山町	▲ 2.0	▲ 2.0			▲ 2.7	▲ 2.8			▲ 2.2	▲ 2.2
最上町	▲ 2.0	▲ 2.0			▲ 2.4	▲ 2.5			▲ 2.1	▲ 2.2
真室川町	▲ 2.2	▲ 2.3			▲ 2.9	▲ 3.0			▲ 2.4	▲ 2.5
高島町	▲ 0.3	▲ 0.3			▲ 1.2	▲ 1.2			▲ 0.6	▲ 0.6
川西町	▲ 1.8	▲ 1.9			▲ 2.6	▲ 2.7			▲ 2.0	▲ 2.1
小国町	▲ 2.1	▲ 2.8			▲ 3.1	▲ 3.2			▲ 2.4	▲ 2.9
白鷹町	▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 2.4	▲ 2.5			▲ 1.8	▲ 1.9
三川町	0.2	0.2			0.0	0.0			0.1	0.1
庄内町	▲ 0.4	▲ 0.5			▲ 1.8	▲ 1.9			▲ 0.9	▲ 0.9
遊佐町	▲ 1.8	▲ 1.9							▲ 1.8	▲ 1.9
市計	0.7	0.5	2.5	2.0	0.0	▲ 0.3	0.9	0.6	0.5	0.3
町計	▲ 1.3	▲ 1.4			▲ 2.2	▲ 2.2			▲ 1.5	▲ 1.6
県計	0.1	0.0	2.5	2.0	▲ 0.5	▲ 0.7	0.9	0.6	0.0	▲ 0.2

前年より上昇幅拡大・下落幅縮小

前年より上昇幅縮小・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/㎡)		変動率(%)	
		R2	R3	R2	R3
1位	山形 - 6 山形市小姓町69番14外	84,500	85,300	-	0.9
2位	山形 -18 山形市城南町3丁目4番8	80,500	83,100	4.5	3.2
3位	山形 - 5 山形市荒楯町1丁目9番3外	80,000	82,400	4.3	3.0

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/㎡)		変動率(%)	
		R2	R3	R2	R3
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	214,000	0.9	0.5
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	212,000	1.0	0.5
3位	山形 5-7 山形市東原町3丁目123番1 (ダイヤモンド東原)	132,000	133,000	1.5	0.8

表9 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	変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
		R2	R3	R2	R3
1位	尾花沢 - 1 尾花沢市栴町1丁目2059番17	▲3.8	▲3.9	12,700	12,200
2位	尾花沢 - 3 尾花沢市新町2丁目3745番1	▲3.2	▲3.3	12,100	11,700
3位	小国 - 1 小国町大字小国小坂町2丁目52番	▲2.2	▲3.0	13,500	13,100

表10 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	変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
		R2	R3	R2	R3
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	▲4.2	21,400	20,500
2位	鶴岡 5-2 鶴岡市湯温海字湯温海191番 (かしわや)	▲2.4	▲3.5	28,600	27,600
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	▲3.5	25,800	24,900

参考 全国・東北の状況

全国の平均変動率

(単位：%)

区分	住宅地			商業地		
	H31	R2	R3	H31	R2	R3
全国	0.6	0.8	▲ 0.4	2.8	3.1	▲ 0.8
三大都市圏	1.0	1.1	▲ 0.6	5.1	5.4	▲ 1.3
地方圏	0.2	0.5	▲ 0.3	1.0	1.5	▲ 0.5
地方圏 (地方四市)	4.4	5.9	2.7	9.4	11.3	3.1
地方圏 (その他)	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	0.0	0.3	▲ 0.9

(注) 三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏

地方圏：三大都市圏以外

地方圏(地方四市)：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

東北各県の平均変動率

(単位：%)

区分	住宅地			商業地		
	H31	R2	R3	H31	R2	R3
青森県	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 1.2
岩手県	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 1.7
宮城県	3.5	3.5	1.0	5.9	6.2	1.2
秋田県	▲ 1.3	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 1.3	▲ 0.8	▲ 1.0
山形県	▲ 0.1	0.1	0.0	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.7
福島県	1.0	0.4	▲ 0.1	0.8	0.5	▲ 0.6
新潟県	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 1.4	▲ 0.9	▲ 1.5