

令和5年地価公示結果(山形県)

令和4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0.3%と、平成10年以来25年ぶりに上昇に転じた。
- 住宅地の平均変動率は0.4%と、前年に続き2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 商業地の平均変動率は▲0.1%と、平成6年から30年連続の下落となったが、下落率は縮小した。

令和5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5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	R4	128	2	61	7	198
	R5	127 (0)	2 (0)	62 (1)	7 (0)	198 (1)

(注 1) ()内は、本年選定替を行った地点数で内数。

(注 2) 隔年調査の試行に伴い、令和5年は、商業地1地点が新設される代わりに、住宅地1地点が休止された。そのため、標準地数は、住宅地が1減、商業地が1増となった。

隔年調査とは、地価の個別化・多極化が見られる地域で新たな標準地を設定する代わりに、地価動向が安定している地域の一部の標準地を休止地点として隔年で調査を行うもの。
令和3年に1地点(住宅地)、令和5年に1地点(商業地)が新設地点として設定されている。

3 結果概要

(1) 全用途

- 平均変動率は0.3% (前年0.0%) と、平成10年以来25年ぶりに上昇に転じた。
〔表1〕

(2) 住宅地

- 平均変動率は0.4% (前年0.1%) と、前年に続き2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。〔表1〕
- 市町別の平均変動率は、山形市・米沢市・酒田市・寒河江市・村山市・天童市・東根市・南陽市・河北町・三川町が上昇し、鶴岡市・上山市・高島町・庄内町が横ばいとなった。当該14市町以外は下落が続いているものの、下落率が拡大した市町はなかった。〔表6〕
- 山形市の平均変動率は、2.1% (前年2.3%) と8年連続の上昇となったが、上昇率は縮小した。〔表6〕

- ・ 寒河江市の平均変動率は、0.9%（前年 0.7%）と 4 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 天童市の平均変動率は、1.5%（前年 0.9%）と 5 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 東根市の平均変動率は、2.2%（前年 1.6%）と 5 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 6 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 村山市・河北町の平均変動率は、横ばいから上昇に転じた。〔表 6〕
- ・ 米沢市・酒田市・南陽市の平均変動率は、下落から上昇に転じた。〔表 6〕
- ・ 57 地点（前年 51 地点）で地価が上昇した。内訳は、山形市が 22 地点、酒田市・天童市が各 8 地点、東根市が 4 地点、鶴岡市が 3 地点、上山市・南陽市が各 2 地点、米沢市・寒河江市・村山市・山辺町・中山町・河北町・高畠町・三川町が各 1 地点であった。〔表 2・表 3〕
- ・ 26 地点（前年 23 地点）で地価が横ばいとなり、43 地点（前年 53 地点）で地価が下落した。〔表 2・表 9〕

（3）商業地

- ・ 平均変動率は▲0.1%（前年▲0.5%）と、平成 6 年から 30 年連続の下落となったが、下落率は縮小した。〔表 1〕
- ・ 市町別の平均変動率は、山形市・天童市・東根市が上昇し、長井市・三川町が横ばいとなった。当該 5 市町以外は下落が続いているものの、下落率が拡大した市町はなかった。〔表 6〕
- ・ 山形市の平均変動率は、1.4%（前年 1.1%）と 6 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 東根市の平均変動率は、1.8%（前年 1.7%）と 5 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 天童市の平均変動率は、下落から上昇に転じた。〔表 6〕
- ・ 20 地点（前年 18 地点）で地価が上昇した。内訳は、山形市が 16 地点、東根市が 2 地点、鶴岡市・天童市が各 1 地点であった。〔表 2・表 4〕
- ・ 9 地点（前年 9 地点）で地価が横ばいとなり、31 地点（前年 34 地点）で地価が下落した。〔表 2・表 10〕

（4）工業地

- ・ 平均変動率は 1.0%（前年 0.8%）と、平成 30 年から 6 年連続の上昇となり、上昇率が拡大した。〔表 1〕
- ・ 7 地点（前年 7 地点）全てで地価が上昇した。〔表 2・表 5〕

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
4	0.1	1.5	▲ 0.5	0.8	0.0
5	0.4	1.1	▲ 0.1	1.0	0.3

前年より下落率縮小・上昇率拡大

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	R4	51 (40.2%)	23 (18.1%)	53 (41.7%)	127
	R5	57 (45.2%)	26 (20.6%)	43 (34.1%)	126
宅地 見込地	R4	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
	R5	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
商業地	R4	18 (29.5%)	9 (14.8%)	34 (55.7%)	61
	R5	20 (33.3%)	9 (15.0%)	31 (51.7%)	60
工業地	R4	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7
	R5	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7
全用途	R4	77 (39.1%)	32 (16.2%)	88 (44.7%)	197
	R5	85 (43.6%)	35 (17.9%)	75 (38.5%)	195

(注1) ()内は構成比。

(注2) 令和4年は、隔年で調査を行う1地点(住宅地)を除く。

(注3) 令和5年は、選定替1地点(商業地)、新設1地点(商業地)及び隔年で調査を行う1地点(住宅地)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/㎡)	
			R4	R5	R4	R5
1位	山形-16	山形市八日町1丁目696番	7.0	6.9	87,500	93,500
2位	山形-10	山形市深町2丁目73番3	4.0	3.8	65,500	68,000
3位	山形-11	山形市飯田西4丁目1570番3	3.7	3.5	64,900	67,200
4位	東根-1	東根市神町東2丁目60番7	2.3	3.1	22,600	23,300
5位	東根-3	東根市神町北3丁目6100番22	2.1	3.1	29,200	30,100
6位	山形-13	山形市瀬波1丁目12番5	2.9	3.0	50,500	52,000
7位	天童-5	天童市交り江5丁目4番8	1.4	2.8	36,100	37,100
8位	寒河江-3	寒河江市仲谷地2丁目11番8	2.1	2.7	29,300	30,100
9位	山形-14	山形市宮町5丁目70番1	2.6	2.7	56,000	57,500
10位	天童-10	天童市芳賀タウン北2丁目3番7	3.0	2.7	48,700	50,000

(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/㎡)	
			R4	R5	R4	R5
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)	3.8	3.7	57,500	59,600
2位	山形5-3	山形市円心寺町1番4 (サカマキ)	2.9	2.8	70,500	72,500
3位	山形5-17	山形市旅籠町1丁目211番2外 (コーヒー園)	2.6	2.3	77,700	79,500
4位	山形5-12	山形市錦町645番1外 (武田正貴商店)	2.1	2.2	76,800	78,500
5位	山形5-9	山形市若宮2丁目12番4外 (アベイル吉原店)	2.1	2.2	63,500	64,900
6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株)	1.4	2.1	63,400	64,700
7位	山形5-10	山形市鉄砲町1丁目231番 (やまりん)	1.0	2.0	69,200	70,600
8位	東根5-1	東根市中央1丁目6番3外 (トレンタ東根店)	1.4	1.8	49,100	50,000
9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)	1.9	1.7	64,800	65,900
10位	山形5-6	山形市桜町60番4	0.8	1.6	128,000	130,000

(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/㎡)	
			R4	R5	R4	R5
1位	山形9-1	山形市銅町1丁目1番5 (中央印刷株)	2.3	2.6	34,900	35,800
2位	酒田9-3	酒田市船場町2丁目277番3 (日本海水産株)	0.4	0.9	22,400	22,600
3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	0.8	24,700	24,900
4位	山形9-2	山形市富神台28番 (山新建装株)	0.7	0.7	15,100	15,200
5位	酒田9-1	酒田市広栄町1丁目7番4 (酒田紙工株)	0.5	0.6	8,270	8,320

(注) 上昇率が高い順に上位5地点を記載。

表6 市町別・用途別平均変動率

(単位:%)

市町村名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5	R4	R5	R4	R5
山形市	2.3	2.1	4.3	3.4	1.1	1.4	1.0	1.2	1.8	1.8
米沢市	▲ 0.1	0.1			▲ 1.0	▲ 0.4			▲ 0.4	▲ 0.1
鶴岡市	▲ 0.3	0.0			▲ 0.9	▲ 0.6			▲ 0.5	▲ 0.2
酒田市	▲ 0.1	0.2			▲ 1.1	▲ 0.6	0.5	0.7	▲ 0.2	0.2
新庄市	▲ 0.8	▲ 0.1			▲ 0.1	▲ 0.1			▲ 0.5	▲ 0.1
寒河江市	0.7	0.9			▲ 1.1	▲ 1.0			0.0	0.1
上山市	▲ 0.4	0.0	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.7	▲ 1.5			▲ 0.9	▲ 0.7
村山市	0.0	0.3			▲ 2.6	▲ 1.8			▲ 0.9	▲ 0.4
長井市	▲ 1.0	▲ 0.7			0.0	0.0			▲ 0.8	▲ 0.5
天童市	0.9	1.5			▲ 0.2	0.1			0.6	1.1
東根市	1.6	2.2			1.7	1.8			1.6	2.1
尾花沢市	▲ 2.0	▲ 0.9			▲ 3.4	▲ 2.5			▲ 2.3	▲ 1.3
南陽市	▲ 0.1	0.3			▲ 0.2	▲ 0.2			▲ 0.1	0.1
山辺町	▲ 0.3	▲ 0.2							▲ 0.3	▲ 0.2
中山町	▲ 0.9	▲ 0.5							▲ 0.9	▲ 0.5
河北町	0.0	0.3			▲ 0.9	▲ 0.4			▲ 0.3	0.0
西川町	▲ 1.8	▲ 0.8			▲ 2.0	▲ 1.1			▲ 1.8	▲ 0.9
朝日町	▲ 1.3	▲ 1.0			▲ 2.7	▲ 1.8			▲ 1.7	▲ 1.2
大江町	▲ 1.6	▲ 1.2			▲ 2.5	▲ 1.6			▲ 1.9	▲ 1.3
大石田町	▲ 0.9	▲ 0.9			▲ 1.3	▲ 0.7			▲ 1.0	▲ 0.8
金山町	▲ 2.0	▲ 1.2			▲ 2.9	▲ 1.5			▲ 2.3	▲ 1.3
最上町	▲ 1.0	▲ 1.0			▲ 1.9	▲ 1.3			▲ 1.3	▲ 1.1
真室川町	▲ 1.8	▲ 1.2			▲ 2.3	▲ 0.8			▲ 2.0	▲ 1.0
高畠町	0.0	0.0			▲ 1.2	▲ 1.2			▲ 0.4	▲ 0.4
川西町	▲ 1.8	▲ 1.4			▲ 2.8	▲ 2.3			▲ 2.1	▲ 1.7
小国町	▲ 2.8	▲ 1.5			▲ 2.8	▲ 1.7			▲ 2.8	▲ 1.5
白鷹町	▲ 1.6	▲ 1.1			▲ 2.6	▲ 2.1			▲ 1.9	▲ 1.4
三川町	0.2	0.2			0.0	0.0			0.1	0.1
庄内町	▲ 0.5	0.0			▲ 1.9	▲ 1.0			▲ 0.9	▲ 0.3
遊佐町	▲ 0.9	▲ 0.9							▲ 0.9	▲ 0.9
市計	0.6	0.8	1.5	1.1	▲ 0.1	0.2	0.8	1.0	0.4	0.7
町計	▲ 1.1	▲ 0.7			▲ 2.0	▲ 1.3			▲ 1.3	▲ 0.8
県計	0.1	0.4	1.5	1.1	▲ 0.5	▲ 0.1	0.8	1.0	0.0	0.3

前年よりも上昇率拡大・下落率縮小

前年よりも上昇率縮小・下落率拡大

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(%)	
		R4	R5	R4	R5
1位	山形-16 山形市八日町1丁目696番	87,500	93,500	7.0	6.9
2位	山形-6 山形市小姓町69番14外	86,200	87,200	1.1	1.2
3位	山形-18 山形市城南町3丁目4番8	85,300	87,000	2.6	2.0
4位	山形-5 山形市荒楯町1丁目9番3外	83,700	84,600	1.6	1.1
5位	山形-21 山形市緑町4丁目4番13	77,500	78,600	1.6	1.4

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(%)	
		R4	R5	R4	R5
1位	山形5-1 山形市七日町1丁目455番1外 (アズ七日町)	215,000	218,000	0.5	1.4
2位	山形5-4 山形市香澄町3丁目1番6 (朝日生命ビル)	213,000	215,000	0.5	0.9
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)	134,000	136,000	0.8	1.5
4位	山形5-6 山形市桜町60番4	128,000	130,000	0.8	1.6
5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)	119,000	120,000	0.8	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/㎡)	
		R4	R5	R4	R5
1位	山形川西-2 川西町大字上小松字宮町3306番1	▲1.9	▲1.9	9,710	9,530
2位	尾花沢-3 尾花沢市新町2丁目3745番1	▲2.6	▲1.8	11,400	11,200
3位	小国-1 小国町大字小国小坂町2丁目52番	▲3.1	▲1.6	12,700	12,500
4位	中山-3 中山町大字土橋字北89番2	▲2.0	▲1.5	9,410	9,270
5位	山形大江-1 大江町大字左沢字柳田264番14	▲1.4	▲1.4	13,800	13,600

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/㎡)	
		R4	R5	R4	R5
1位	鶴岡5-2 鶴岡市湯温海字湯温海191番 (かしわや)	▲2.9	▲2.6	26,800	26,100
2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)	▲3.4	▲2.5	19,800	19,300
3位	山形川西5-1 川西町大字上小松字西五日町 3488番1外 (肉のひらの)	▲2.8	▲2.3	17,400	17,000
4位	白鷹5-1 白鷹町大字荒砥乙字横町1014番 (芳賀輪店)	▲2.6	▲2.1	19,000	18,600
5位	上山5-1 上山市矢来1丁目1215番47外	▲2.2	▲2.0	40,400	39,600

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		
	R3	R4	R5	R3	R4	R5
全 国	▲ 0.4	0.5	1.4	▲ 0.8	0.4	1.8
三大都市圏	▲ 0.6	0.5	1.7	▲ 1.3	0.7	2.9
地方圏	▲ 0.3	0.5	1.2	▲ 0.5	0.2	1.0
地方圏 (地方四市)	2.7	5.8	8.6	3.1	5.7	8.1
地方圏 (その他)	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1

(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		
	R3	R4	R5	R3	R4	R5
青森県	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6
岩手県	▲ 0.4	▲ 0.1	0.1	▲ 1.7	▲ 1.0	0.9
宮城県	1.0	2.8	4.0	1.2	2.2	3.6
秋田県	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.2
山形県	0.0	0.1	0.4	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.1
福島県	▲ 0.1	0.3	0.5	▲ 0.6	0.0	0.5
新潟県	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 1.1