

令和6年地価公示結果(山形県)

令和5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、前年に続き2年連続で上昇したが、上昇率は縮小した。
- 住宅地の平均変動率は0.3%と、3年連続で上昇したが、上昇率は縮小した。
- 商業地の平均変動率は0.0%と、平成6年以降下落が続いていたが、31年ぶりに横ばいに転じた。

令和6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6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	R5	127	2	62	7	198
	R6	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6年は、住宅地2地点が休止された(令和5年の住宅地2地点が休止から復活した。)

〔 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。 〕

3 結果概要

(1) 全用途

- 平均変動率は0.2% (前年0.3%) と、前年に続き2年連続で上昇したが、上昇率は縮小した。〔表1〕

(2) 住宅地

- 平均変動率は0.3% (前年0.4%) と、3年連続で上昇したが、上昇率は縮小した。〔表1〕
- 市町別の平均変動率は、山形市・米沢市・鶴岡市・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・庄内町が上昇し、上山市・高畠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、概ね下落率は横這いから縮小した。〔表6〕
- 山形市の平均変動率は、1.1% (前年2.1%) と9年連続の上昇となったが、上昇率は大幅に縮小した。〔表6〕
- 米沢市の平均変動率は、0.1% (前年0.1%) と2年連続の上昇となった。〔表6〕

- ・ 酒田市の平均変動率は、0.4%（前年0.2%）と2年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 寒河江市の平均変動率は、0.9%（前年0.9%）と5年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 村山市の平均変動率は、0.3%（前年0.3%）と2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1.5%）と6年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 東根市の平均変動率は、2.5%（前年2.2%）と6年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 南陽市の平均変動率は、0.3%（前年0.3%）と2年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 河北町の平均変動率は、0.3%（前年0.3%）と2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7年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 鶴岡市・庄内町の平均変動率は、横ばいから上昇に転じた。〔表6〕
- ・ 54地点（前年57地点）で地価が上昇した。内訳は、山形市が17地点、天童市が9地点、酒田市が8地点、東根市4地点、鶴岡市が3地点、上山市・南陽市が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・庄内町が各1地点であった。〔表2・表3〕
- ・ 30地点（前年26地点）で地価が横ばいとなり、41地点（前年43地点）で地価が下落した。〔表2・表9〕

（3）商業地

- ・ 平均変動率は0.0%（前年▲0.1%）と、平成6年以降下落が続いていたが、31年ぶりに横ばいに転じた。〔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、酒田市・長井市・南陽市・三川町が横ばいとなった。当該7市町以外は下落が続いているものの、概ね下落率は縮小した。〔表6〕
- ・ 山形市の平均変動率は、1.3%（前年1.4%）と7年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 天童市の平均変動率は、0.2%（前年0.1%）と2年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 東根市の平均変動率は、1.7%（前年1.8%）と6年連続の上昇となった。〔表6〕
- ・ 25地点（前年20地点）で地価が上昇した。内訳は、山形市が17地点、鶴岡市・酒田市・天童市・東根市が2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、27地点（前年31地点）で地価が下落した。〔表2・表10〕

（4）工業地

- ・ 平均変動率は1.1%（前年1.0%）と、平成30年から7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
6	0.3	0.5	0.0	1.1	0.2


 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	R5	57 (45.2%)	26 (20.6%)	43 (34.1%)	126
	R6	54 (43.2%)	30 (24.0%)	41 (32.8%)	125
宅地 見込地	R5	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
	R6	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
商業地	R5	20 (33.3%)	9 (15.0%)	31 (51.7%)	60
	R6	25 (41.0%)	9 (14.8%)	27 (44.2%)	61
工業地	R5	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7
	R6	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7
全用途	R5	85 (43.6%)	35 (17.9%)	75 (38.5%)	195
	R6	87 (44.6%)	39 (20.0%)	69 (35.4%)	195

(注1) ()内は構成比。

(注2) 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。

(注3) 令和6年は、選定替1地点(商業地)及び隔年で調査を行う2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/㎡)	
			R5	R6	R5	R6
1位	山形-16	山形市八日町1丁目696番	6.9	4.8	93,500	98,000
2位	東根-3	東根市神町北3丁目6100番22	3.1	3.3	30,100	31,100
3位	東根-1	東根市神町東2丁目60番7	3.1	3.0	23,300	24,000
4位	天童-10	天童市芳賀タウン北2丁目3番7	2.7	2.8	50,000	51,400
5位	寒河江-3	寒河江市仲谷地2丁目11番8	2.7	2.7	30,100	30,900
6位	東根-201	東根市さくらんぼ駅前2丁目9番8	2.3	2.5	44,200	45,300
7位	天童-5	天童市交り江5丁目4番8	2.8	2.4	37,100	38,000
8位	天童-6	天童市駅西4丁目8番12	2.3	2.3	43,900	44,900
9位	天童-3	天童市東長岡2丁目4番4	2.3	2.3	39,700	40,600
10位	山形-10	山形市深町2丁目73番3	3.8	2.1	68,000	69,400

(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/㎡)	
			R5	R6	R5	R6
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)	3.7	2.9	59,600	61,300
2位	山形5-301	山形市馬見ヶ崎1丁目14番5 (眼鏡市場)	-	2.8	61,400	63,100
3位	山形5-3	山形市円応寺町1番4 (㈱レクト)	2.8	2.6	72,500	74,400
4位	山形5-17	山形市旅籠町1丁目211番2外 (コーヒー園)	2.3	2.3	79,500	81,300
5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㈱)	2.1	2.0	64,700	66,000
6位	山形5-9	山形市若宮2丁目12番4外 (アベイル吉原店)	2.2	1.7	64,900	66,000
7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)	1.7	1.7	65,900	67,000
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)	1.8	1.6	50,000	50,800
9位	山形5-10	山形市鉄砲町1丁目231番 (やまりん)	2.0	1.6	70,600	71,700
10位	山形5-12	山形市錦町645番1外 (武田正貴商店)	2.2	1.5	78,500	79,700

(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/㎡)	
			R5	R6	R5	R6
1位	山形9-1	山形市銅町1丁目1番5 (中央印刷㈱)	2.6	2.2	35,800	36,600
2位	山形9-2	山形市富神台28番 (山新建装㈱)	0.7	1.3	15,200	15,400
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)	0.8	1.2	24,900	25,200
4位	酒田9-1	酒田市広栄町1丁目7番4 (酒田紙工㈱)	0.6	1.2	8,320	8,420
5位	酒田9-3	酒田市船場町2丁目277番3 (日本海水産㈱)	0.9	0.9	22,600	22,800

(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	
	R5	R6	R5	R6	R5	R6	R5	R6	R5	R6
山形市	2.1	1.1	3.4	2.3	1.4	1.3	1.2	1.3	1.8	1.2
米沢市	0.1	0.1			▲ 0.4	▲ 0.2			▲ 0.1	0.0
鶴岡市	0.0	0.1			▲ 0.6	▲ 0.3			▲ 0.2	▲ 0.1
酒田市	0.2	0.4			▲ 0.6	0.0	0.7	0.9	0.2	0.4
新庄市	▲ 0.1	▲ 0.1			▲ 0.1	▲ 0.1			▲ 0.1	▲ 0.1
寒河江市	0.9	0.9			▲ 1.0	▲ 0.4			0.1	0.4
上山市	0.0	0.0	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 0.9			▲ 0.7	▲ 0.4
村山市	0.3	0.3			▲ 1.8	▲ 1.3			▲ 0.4	▲ 0.3
長井市	▲ 0.7	▲ 0.7			0.0	0.0			▲ 0.5	▲ 0.5
天童市	1.5	1.5			0.1	0.2			1.1	1.1
東根市	2.2	2.5			1.8	1.7			2.1	2.2
尾花沢市	▲ 0.9	▲ 0.9			▲ 2.5	▲ 2.1			▲ 1.3	▲ 1.2
南陽市	0.3	0.3			▲ 0.2	0.0			0.1	0.2
山辺町	▲ 0.2	▲ 0.2							▲ 0.2	▲ 0.2
中山町	▲ 0.5	▲ 0.3							▲ 0.5	▲ 0.3
河北町	0.3	0.3			▲ 0.4	▲ 0.5			0.0	0.0
西川町	▲ 0.8	▲ 0.8			▲ 1.1	▲ 1.1			▲ 0.9	▲ 0.9
朝日町	▲ 1.0	▲ 1.0			▲ 1.8	▲ 1.9			▲ 1.2	▲ 1.3
大江町	▲ 1.2	▲ 0.8			▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 1.3	▲ 1.1
大石田町	▲ 0.9	▲ 0.9			▲ 0.7	▲ 0.7			▲ 0.8	▲ 0.8
金山町	▲ 1.2	▲ 1.0			▲ 1.5	▲ 1.5			▲ 1.3	▲ 1.1
最上町	▲ 1.0	▲ 0.8			▲ 1.3	▲ 1.3			▲ 1.1	▲ 0.9
真室川町	▲ 1.2	▲ 1.1			▲ 0.8	▲ 0.8			▲ 1.0	▲ 1.0
高島町	0.0	0.0			▲ 1.2	▲ 0.8			▲ 0.4	▲ 0.3
川西町	▲ 1.4	▲ 1.1			▲ 2.3	▲ 1.8			▲ 1.7	▲ 1.3
小国町	▲ 1.5	▲ 1.3			▲ 1.7	▲ 1.2			▲ 1.5	▲ 1.2
白鷹町	▲ 1.1	▲ 0.9			▲ 2.1	▲ 1.6			▲ 1.4	▲ 1.1
三川町	0.2	0.2			0.0	0.0			0.1	0.1
庄内町	0.0	0.6			▲ 1.0	▲ 1.0			▲ 0.3	0.1
遊佐町	▲ 0.9	▲ 1.2							▲ 0.9	▲ 1.2
市計	0.8	0.6	1.1	0.5	0.2	0.4	1.0	1.1	0.7	0.6
町計	▲ 0.7	▲ 0.6			▲ 1.3	▲ 1.1			▲ 0.8	▲ 0.7
県計	0.4	0.3	1.1	0.5	▲ 0.1	0.0	1.0	1.1	0.3	0.2

 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(%)	
		R5	R6	R5	R6
1位	山形-16 山形市八日町1丁目696番	93,500	98,000	6.9	4.8
2位	山形-6 山形市小姓町69番14外	87,200	87,200	1.2	0.0
3位	山形-18 山形市城南町3丁目4番8	87,000	87,000	2.0	0.0
4位	山形-5 山形市荒楯町1丁目9番3外	84,600	84,600	1.1	0.0
5位	山形-21 山形市緑町4丁目4番13	78,600	78,600	1.4	0.0

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(%)	
		R5	R6	R5	R6
1位	山形5-1 山形市七日町1丁目455番1外 (アズ七日町)	218,000	219,000	1.4	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)	215,000	216,000	0.9	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)	136,000	137,000	1.5	0.7
4位	山形5-6 山形市桜町60番4	130,000	131,000	1.6	0.8
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)	120,000	121,000	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/㎡)	
		R5	R6	R5	R6
1位	尾花沢-3 尾花沢市新町2丁目3745番1	▲1.8	▲1.8	11,200	11,000
2位	小国-1 小国町大字小國小坂町2丁目52番	▲1.6	▲1.6	12,500	12,300
3位	遊佐-2 遊佐町菅里字菅野304番40	▲1.0	▲1.4	8,630	8,510
3位	山形朝日-1 朝日町大字宮宿字田中817番13外	▲1.4	▲1.4	9,380	9,250
5位	山形川西-2 川西町大字上小松字宮町3306番1	▲1.9	▲1.2	9,530	9,420

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/㎡)	
		R5	R6	R5	R6
1位	鶴岡5-2 鶴岡市湯温海字湯温海191番 (かしわや)	▲2.6	▲2.3	26,100	25,500
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)	▲2.5	▲2.1	19,300	18,900
3位	山形朝日5-1 朝日町大字宮宿字上宿1184番8 (絵夢)	▲1.8	▲1.9	10,700	10,500
4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)	▲2.3	▲1.8	17,000	16,700
5位	白鷹5-1 白鷹町大字荒砥乙字横町1014番 (芳賀輪店)	▲2.1	▲1.6	18,600	18,300

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		
	R4	R5	R6	R4	R5	R6
全 国	0.5	1.4	2.0	0.4	1.8	3.1
三大都市圏	0.5	1.7	2.8	0.7	2.9	5.2
地方圏	0.5	1.2	1.2	0.2	1.0	1.5
地方圏 (地方四市)	5.8	8.6	7.0	5.7	8.1	9.2
地方圏 (その他)	▲ 0.1	0.4	0.6	▲ 0.5	0.1	0.6

(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		
	R4	R5	R6	R4	R5	R6
青森県	▲ 0.5	▲ 0.3	0.1	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.1
岩手県	▲ 0.1	0.1	0.8	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 0.5
宮城県	2.8	4.0	4.7	2.2	3.6	4.6
秋田県	▲ 0.7	▲ 0.1	0.2	▲ 0.9	▲ 0.2	0.4
山形県	0.1	0.4	0.3	▲ 0.5	▲ 0.1	0.0
福島県	0.3	0.5	0.7	0.0	0.5	1.1
新潟県	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.5	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9