

平成31年地価公示結果(山形県)

平成30年1月以降の1年間の地価について

- 住宅地及び商業地の対前年平均変動率は、住宅地▲0.1%、商業地▲0.9%で、依然として下落しているものの、住宅地、商業地ともに下落幅は9年連続で縮小。
- 工業地の対前年平均変動率は0.5%となり、2年連続で上昇。
- 住宅地の45地点、商業地の18地点、工業地の6地点で地価が上昇。

平成31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 平成31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

- ・ 住宅地の対前年平均変動率は▲0.1%（前年 ▲0.3%）で、18年連続の下落となったものの、下落幅は9年連続で縮小した。〔表1〕
- ・ 45地点（前年36地点）で地価が上昇した。そのうち22地点が山形市、9地点が酒田市、6地点が天童市、2地点が鶴岡市、東根市、1地点が上山市、南陽市、高畠町及び三川町であった。〔表2、表3〕
- ・ 18地点（前年19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2.6%（前年2.1%）となり、4年連続で上昇した。〔表6〕
- ・ 山形市の住宅地の標準地24地点のうち、上昇が22地点（前年21地点）、横ばいが2地点（前年1地点）、下落が0地点（前年2地点）であった。横ばいとなった2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。
- ・ 天童市、東根市及び南陽市の対前年平均変動率が天童市0.2%、東根市0.7%、南陽市0.2%（いずれも前年0.0%）となり、天童市では平成12年以来19年ぶり、東根市では平成14年以来17年ぶり、南陽市では平成11年以来20年ぶりに上昇に転じた。〔表6〕
- ・ 三川町の対前年変動率は0.2%（前年0.2%）となり、2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9市町で下落幅が縮小した。〔表6〕
- ・ 市部の対前年平均変動率が0.4%（前年0.1%）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〕

- ・ 住宅地の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/m² 平成 11 年～平成 13 年) の約 63%。
- ・ 住宅地の対前年変動率下位標準地は表 9 のとおり。

(2) 商業地

- ・ 商業地の対前年平均変動率は▲0.9% (前年 ▲1.1%) で、26 年連続の下落となったものの、下落幅は 9 年連続で縮小した。〔表 1〕
- ・ 18 地点 (前年 14 地点) で地価が上昇した。そのうち 15 地点が山形市、各 1 地点が鶴岡市、東根市及び南陽市の標準地であった。〔表 2・表 4〕
- ・ 4 地点 (前年 5 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 0.6% (前年 0.2%) となり、山形市では 2 年連続で上昇に転じた。〔表 6〕
- ・ 東根市の対前年平均変動率が 0.2% (前年▲0.2%) となり、平成 4 年以来 27 年ぶりの上昇になった。
- ・ 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、8 市町で下落幅が縮小した。〔表 6〕
- ・ 市部の対前年平均変動率が▲0.5% (前年 ▲0.8%) なのに対し、町部は▲2.2% (前年 ▲2.1%) で、市部に比べて町部の下落率が大きくなっている。〔表 6〕
- ・ 商業地の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/m² 平成 5 年及び平成 6 年) の約 14%。
- ・ 商業地の対前年変動率下位標準地は表 10 のとおり。

(3) 工業地

- ・ 工業地の対前年平均変動率は 0.5% (前年 0.2%) となり、2 年連続で上昇した。〔表 1〕
- ・ 6 地点 (前年 4 地点) で地価が上昇し、1 地点 (前年 2 地点) で地価が横ばいとなった。〔表 2・表 5〕
- ・ 山形市の対前年平均変動率が 0.7% (前年 0.6%) となり、2 年連続で上昇した。〔表 6〕
- ・ 酒田市の対前年変動率が 0.4% (前年▲0.2%) となり平成 11 年以来 20 年ぶりに上昇に転じた。

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 21	▲ 4.2	▲ 7.3	▲ 5.2	▲ 5.9	▲ 4.6
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

前年より下落幅縮小

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%)	18 (14.1%)	65 (50.8%)	128
	H30	36 (28.1%)	19 (14.9%)	73 (57.0%)	128
宅地 見込地	H31	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
	H30	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
商業地	H31	18 (29.5%)	4 (6.6%)	39 (63.9%)	61
	H30	14 (24.1%)	5 (8.6%)	39 (67.3%)	58
工業地	H31	6 (85.7%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	7
	H30	4 (57.1%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	7
全用途	H31	70 (35.4%)	23 (11.6%)	105 (53.0%)	198
	H30	55 (28.2%)	26 (13.3%)	114 (58.5%)	195

(注) ()内は構成比

表3 対前年変動率上昇標準地（住宅地）

標準地番号	所在地	対前年変動率(%)		公示価格(円/㎡)	
		H31	H30	H31	H30
山形 - 16	八日町1丁目696番	6.6	2.0	71,500	67,100
山形 - 6	東原町2丁目223番	4.6	4.6	81,700	78,100
山形 - 12	久保田3丁目7番14	4.4	4.1	69,000	66,100
山形 - 5	荒楯町1丁目9番3外	4.2	4.2	76,700	73,600
山形 - 11	飯田西4丁目1570番3	4.1	4.1	57,900	55,600
山形 - 18	城南町3丁目4番8	4.1	4.1	77,000	74,000
山形 - 4	城西町5丁目7番2	3.9	3.6	62,000	59,700
山形 - 10	深町2丁目73番3	3.7	2.7	58,200	56,100
山形 - 1	小白川町4丁目81番4	3.7	3.7	70,600	68,100
山形 - 14	宮町5丁目70番1	3.5	2.7	50,400	48,700

(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/㎡)	
			H31	H30	H31	H30
1位	山形5-2	香澄町2丁目209番2 (山形共栄火災ビル)	1.8	0.9	116,000	114,000
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)	1.4	0.6	51,200	50,500
3位	山形5-9	若宮2丁目12番4外 (アベイル吉原店)	1.2	0.5	59,500	58,800
4位	山形5-12	錦町645番1外 (武田正貴商店)	1.1	0.6	72,200	71,400
5位	山形5-10	鉄砲町1丁目231番 (やまりん)	1.1	0.6	66,500	65,800
6位	山形5-4	香澄町3丁目1番6 (朝日生命ビル)	1.0	0.0	209,000	207,000
7位	山形5-1	七日町1丁目455番1外 (アズ七日町)	1.0	0.5	211,000	209,000
8位	山形5-3	円応寺町1番4 (サカマキ)	0.9	0.0	64,400	63,800
9位	山形5-5	十日町4丁目435番外	0.9	0.9	109,000	108,000
10位	山形5-6	桜町60番4 (会田酒店)	0.8	0.8	126,000	125,000

(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/㎡)	
			H31	H30	H31	H30
1位	山形9-1	銅町1丁目1番5 (中央印刷株式会社)	0.9	0.6	32,200	31,900
2位	山形9-2	富神台28番 (山新建装)	0.7	0.7	14,900	14,800
3位	酒田9-1	広栄町1丁目7番4 (酒田紙工株式会社)	0.6	0.0	8,090	8,040
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株式会社)	0.6	0.6	17,700	17,600

(注) 上昇率が高い順に記載。

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	
	H31	H30	H31	H30	H31	H30	H31	H30	H31	H30
山形市	2.6	2.1	5.4	5.4	0.6	0.2	0.7	0.6	1.8	1.3
米沢市	▲ 0.5	▲ 0.7			▲ 1.2	▲ 1.4			▲ 0.8	▲ 1.0
鶴岡市	▲ 0.5	▲ 0.6			▲ 1.2	▲ 1.2			▲ 0.7	▲ 0.8
酒田市	▲ 0.1	▲ 0.3			▲ 1.4	▲ 1.5	0.4	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.4
新庄市	▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 0.8	▲ 1.0			▲ 1.3	▲ 1.4
寒河江市	▲ 0.3	▲ 0.5			▲ 1.3	▲ 1.5			▲ 0.7	▲ 0.9
上山市	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.6	▲ 1.8			▲ 1.0	▲ 1.1
村山市	▲ 0.5	▲ 0.5			▲ 2.4	▲ 2.7			▲ 1.1	▲ 1.2
長井市	▲ 1.5	▲ 1.5			0.0				▲ 1.5	▲ 1.5
天童市	0.2	0.0			▲ 1.0	▲ 1.2			▲ 0.1	▲ 0.4
東根市	0.7	0.0			0.2	▲ 0.2			0.5	▲ 0.1
尾花沢市	▲ 3.0	▲ 2.9			▲ 3.9	▲ 3.7			▲ 3.2	▲ 3.1
南陽市	0.2	0.0			▲ 0.4	▲ 0.7			0.0	▲ 0.2
山辺町	▲ 0.8	▲ 0.8							▲ 0.8	▲ 0.8
中山町	▲ 1.1	▲ 1.3							▲ 1.1	▲ 1.3
河北町	▲ 0.6	▲ 0.6			▲ 1.3	▲ 1.3			▲ 0.8	▲ 0.8
西川町	▲ 2.6	▲ 2.6			▲ 2.6	▲ 2.6			▲ 2.6	▲ 2.6
朝日町	▲ 1.0	▲ 1.0			▲ 2.5	▲ 2.4			▲ 1.5	▲ 1.4
大江町	▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 2.4	▲ 2.3			▲ 1.8	▲ 1.8
大石田町	▲ 1.7	▲ 1.6			▲ 2.5	▲ 2.4			▲ 2.0	▲ 1.9
金山町	▲ 2.1	▲ 2.1			▲ 2.6	▲ 2.6			▲ 2.2	▲ 2.3
最上町	▲ 2.1	▲ 2.2			▲ 2.4				▲ 2.2	▲ 2.2
真室川町	▲ 2.2	▲ 2.2			▲ 2.8	▲ 2.7			▲ 2.4	▲ 2.3
高畠町	▲ 0.3	▲ 0.3			▲ 1.9	▲ 1.9			▲ 0.8	▲ 0.8
川西町	▲ 1.8	▲ 1.8			▲ 2.1	▲ 2.0			▲ 1.9	▲ 1.8
小国町	▲ 2.1	▲ 2.0			▲ 3.0	▲ 2.9			▲ 2.4	▲ 2.3
白鷹町	▲ 1.6	▲ 1.7			▲ 2.4	▲ 2.3			▲ 1.8	▲ 1.9
三川町	0.2	0.2			0.0	0.0			0.1	0.1
庄内町	▲ 0.7	▲ 1.0			▲ 2.2	▲ 2.2			▲ 1.2	▲ 1.4
遊佐町	▲ 2.4	▲ 2.4							▲ 2.4	▲ 2.4
市計	0.4	0.1	2.1	1.6	▲ 0.5	▲ 0.8	0.5	0.2	0.1	▲ 0.1
町計	▲ 1.3	▲ 1.4			▲ 2.2	▲ 2.1			▲ 1.6	▲ 1.6
県計	▲ 0.1	▲ 0.3	2.1	1.6	▲ 0.9	▲ 1.1	0.5	0.2	▲ 0.3	▲ 0.5

 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(%)	
		H31	H30	H31	H30
1位	山形 - 6 山形市東原町2丁目223番	81,700	78,100	4.6	4.6
2位	山形 - 18 山形市城南町3丁目4番8	77,000	74,000	4.1	4.1
3位	山形 - 5 山形市荒楯町1丁目9番3外	76,700	73,600	4.2	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(%)	
		H31	H30	H31	H30
1位	山形 5-1 山形市七日町1丁目455番1外 (アズ七日町)	211,000	209,000	1.0	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)	209,000	207,000	1.0	0.0
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)	130,000	129,000	0.8	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/㎡)	
		H31	H30	H31	H30
1位	尾花沢 - 1 尾花沢市禁町1丁目2059番17	▲3.6	▲3.5	13,200	13,700
2位	尾花沢 - 3 尾花沢市新町2丁目3745番1	▲3.1	▲3.0	12,500	12,900
3位	山形西川 - 2 西村山郡西川町大字水沢字上原 409番3	▲3.0	▲2.9	2,940	3,030

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/㎡)	
		H31	H30	H31	H30
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)	▲3.9	▲3.7	22,300	23,200
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)	▲3.0	▲2.9	19,300	19,900
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)	▲2.9	▲3.2	26,600	27,400

参考

山形県及び全国の用途別変動率

用途 県名等		住宅地	商業地	工業地	全用途
山形県	H31	▲0.1	▲0.9	0.5	▲0.3
	H30	▲0.3	▲1.1	0.2	▲0.5
全 国	H31	0.6	2.8	1.3	1.2
	H30	0.3	1.9	0.8	0.7
三 大 都市圏	H31	1.0	5.1	1.9	2.0
	H30	0.7	3.9	1.5	1.5
地方圏	H31	0.2	1.0	0.8	0.4
	H30	▲0.1	0.5	0.2	0.0

(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。