

令和4年地価公示結果(山形県)

令和3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0.0%と、昨年は横ばいから下落に転じたが、今年は再び横ばいとなった。
- 住宅地の平均変動率は0.1%と、昨年は上昇から横ばいとなったが、今年は再び上昇に転じた。
- 商業地の平均変動率は▲0.5%と、昨年は下落率が11年ぶりに拡大したが、今年は下落率が再び縮小に転じた。

令和4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4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 (0)	7 (0)	198 (0)

(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0.0%（前年▲0.2%）と、昨年は横ばいから下落に転じたが、今年は再び横ばいとなった。〔表1〕

(2) 住宅地

- 平均変動率は0.1%（前年0.0%）と、昨年は上昇から横ばいとなったが、今年は再び上昇に転じた。〔表1〕
- 市部の平均変動率が0.6%（前年0.5%）と、5年連続の上昇に対し、町部は▲1.1%（前年▲1.4%）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、村山市、河北町、高島町が下落から横ばいとなり、南陽市が横ばいから下落に転じた。当該9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、2.3%（前年2.5%）と7年連続の上昇となったが、上昇率は昨年より縮小した。〔表6〕
- 寒河江市の平均変動率は、0.7%（前年0.5%）と3年連続の上昇となった。〔表6〕
- 天童市の平均変動率は、0.9%（前年0.6%）と4年連続の上昇となった。〔表6〕
- 東根市の平均変動率は、1.6%（前年1.5%）と4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 5 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 51 地点（前年 46 地点）で変動率が上昇し、15 地点で上昇率が昨年より拡大した。内訳は、山形市が 22 地点、天童市が 8 地点、酒田市が 8 地点、東根市が 3 地点、上山市・鶴岡市が各 2 地点、米沢市、寒河江市、村山市、南陽市、高畠町・三川町が各 1 地点であった。〔表 2・表 3〕
- ・ 23 地点（前年 24 地点）で変動率が横ばいとなり、53 地点（前年 57 地点）で変動率が下落した。〔表 2〕

（3）商業地

- ・ 平均変動率は▲0.5%（前年▲0.7%）と、平成 6 年から 29 年連続の下落となり、昨年は下落率が 11 年ぶりに拡大したが、今年下落率が再び縮小に転じた。〔表 1〕
- ・ 市部の平均変動率が▲0.1%（前年▲0.3%）に対し、町部は▲2.0%（前年▲2.2%）と、市部に比べて町部の下落率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・三川町が横ばいとなった。当該 4 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、1.1%（前年 1.0%）と 5 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 1.9%）と 4 年連続の上昇となった。〔表 6〕
- ・ 18 地点（前年 16 地点）で変動率が上昇し、2 地点で上昇率が昨年より拡大した。内訳は、山形市が 15 地点、東根市が 2 地点、鶴岡市が 1 地点であった。〔表 2・表 4〕
- ・ 9 地点（前年 8 地点）で変動率が横ばいとなり、34 地点（前年 36 地点）で変動率が下落した。〔表 2〕

（4）工業地

- ・ 平均変動率は 0.8%（前年 0.6%）と、平成 30 年から 5 年連続の上昇となり、上昇率は昨年より拡大した。〔表 1〕
- ・ 7 地点全て（前年 4 地点）で変動率が上昇し、3 地点で上昇率が昨年より拡大した。内訳は、山形市が 4 地点、酒田市が 3 地点であった。〔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

 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	R3	46 (36.2%)	24 (18.9%)	57 (44.9%)	127
	R4	51 (40.2%)	23 (18.1%)	53 (41.7%)	127
宅地 見込地	R3	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
	R4	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	2
商業地	R3	16 (26.7%)	8 (13.3%)	36 (60.0%)	60
	R4	18 (29.5%)	9 (14.8%)	34 (55.7%)	61
工業地	R3	4 (57.1%)	3 (42.9%)	0 (0.0%)	7
	R4	7 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7
全用途	R3	67 (34.2%)	35 (17.9%)	94 (48.0%)	196
	R4	77 (39.1%)	32 (16.2%)	88 (44.7%)	197

(注1) ()内は構成比。

(注2) 令和3年は、選代替1地点(商業地)及び隔年調査に伴う新設1地点(住宅地)を除く。

(注3) 令和4年は、隔年調査に伴って昨年休止となり今年復活した1地点(住宅地)を除く。

※ 隔年調査とは、地価動向が安定している地域の一部の標準地について隔年で調査を行うとともに、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もの。地価の個別化・多極化が見られる地域の新設地点に代え、地価動向が安定している地域の一部標準地で休止地点を設定する。

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/㎡)	
			R3	R4	R3	R4
1位	山形-16	山形市八日町1丁目696番	6.9	7.0	81,800	87,500
2位	山形-4	山形市城西町5丁目7番2	4.0	4.2	67,200	70,000
3位	山形-10	山形市深町2丁目73番3	4.0	4.0	63,000	65,500
4位	山形-20	山形市江俣3丁目4番19	3.5	3.7	53,900	55,900
5位	山形-11	山形市飯田西4丁目1570番3	3.8	3.7	62,600	64,900
6位	天童-10	天童市芳賀タウン北2丁目3番7	2.6	3.0	47,300	48,700
7位	山形-13	山形市瀬波1丁目12番5	2.9	2.9	49,100	50,500
8位	山形-12	山形市久保田3丁目7番14	3.0	2.8	74,400	76,500
9位	山形-18	山形市城南町3丁目4番8	3.2	2.6	83,100	85,300
10位	山形-14	山形市宮町5丁目70番1	4.0	2.6	54,600	56,000

(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/㎡)	
			R3	R4	R3	R4
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)	3.9	3.8	55,400	57,500
2位	山形5-3	山形市円心寺町1番4 (サカマキ)	3.0	2.9	68,500	70,500
3位	山形5-17	山形市旅籠町1丁目211番2外 (コーヒー園)	3.0	2.6	75,700	77,700
4位	山形5-12	山形市錦町645番1外 (武田正貴商店)	1.9	2.1	75,200	76,800
5位	山形5-9	山形市若宮2丁目12番4外 (アペイル吉原店)	2.1	2.1	62,200	63,500
6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	1.9	63,600	64,800
7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	48,400	49,100
8位	山形5-15	山形市桧町4丁目7番28 (山形第一アイビー化粧品販売)	1.5	1.4	62,500	63,400
9位	山形5-10	山形市鉄砲町1丁目231番 (やまりん)	1.0	1.0	68,500	69,200
10位	山形5-2	山形市城南町2丁目159番3外 (福原ビル)	0.9	0.9	112,000	113,000

(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/㎡)	
			R3	R4	R3	R4
1位	山形9-1	山形市銅町1丁目1番5 (中央印刷)	2.7	2.3	34,100	34,900
2位	山形9-2	山形市富神台28番 (山新建装)	0.0	0.7	15,000	15,100
3位	酒田9-2	酒田市両羽町5番30外 (日本海金属工業)	0.0	0.6	17,400	17,500

(注) 上昇率が高い順に上位3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	
	R3	R4	R3	R4	R3	R4	R3	R4	R3	R4
山形市	2.5	2.3	5.1	4.3	1.0	1.1	0.9	1.0	1.9	1.8
米沢市	▲ 0.4	▲ 0.1			▲ 1.2	▲ 1.0			▲ 0.7	▲ 0.4
鶴岡市	▲ 0.4	▲ 0.3			▲ 1.4	▲ 0.9			▲ 0.7	▲ 0.5
酒田市	▲ 0.1	▲ 0.1			▲ 1.2	▲ 1.1	0.2	0.5	▲ 0.2	▲ 0.2
新庄市	▲ 0.8	▲ 0.8			▲ 0.3	▲ 0.1			▲ 0.6	▲ 0.5
寒河江市	0.5	0.7			▲ 1.1	▲ 1.1			▲ 0.1	0.0
上山市	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 2.1	▲ 1.7			▲ 1.0	▲ 0.9
村山市	▲ 0.3	0.0			▲ 2.5	▲ 2.6			▲ 1.0	▲ 0.9
長井市	▲ 1.2	▲ 1.0			0.0	0.0			▲ 0.9	▲ 0.8
天童市	0.6	0.9			▲ 0.4	▲ 0.2			0.3	0.6
東根市	1.5	1.6			1.9	1.7			1.6	1.6
尾花沢市	▲ 2.9	▲ 2.0			▲ 4.2	▲ 3.4			▲ 3.3	▲ 2.3
南陽市	0.0	▲ 0.1			▲ 0.2	▲ 0.2			0.0	▲ 0.1
山辺町	▲ 0.5	▲ 0.3							▲ 0.5	▲ 0.3
中山町	▲ 0.9	▲ 0.9							▲ 0.9	▲ 0.9
河北町	▲ 0.3	0.0			▲ 1.3	▲ 0.9			▲ 0.6	▲ 0.3
西川町	▲ 2.5	▲ 1.8			▲ 2.6	▲ 2.0			▲ 2.5	▲ 1.8
朝日町	▲ 1.3	▲ 1.3			▲ 2.6	▲ 2.7			▲ 1.7	▲ 1.7
大江町	▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 2.5	▲ 2.5			▲ 1.9	▲ 1.9
大石田町	▲ 1.7	▲ 0.9			▲ 2.6	▲ 1.3			▲ 2.0	▲ 1.0
金山町	▲ 2.0	▲ 2.0			▲ 2.8	▲ 2.9			▲ 2.2	▲ 2.3
最上町	▲ 2.0	▲ 1.0			▲ 2.5	▲ 1.9			▲ 2.2	▲ 1.3
真室川町	▲ 2.3	▲ 1.8			▲ 3.0	▲ 2.3			▲ 2.5	▲ 2.0
高島町	▲ 0.3	0.0			▲ 1.2	▲ 1.2			▲ 0.6	▲ 0.4
川西町	▲ 1.9	▲ 1.8			▲ 2.7	▲ 2.8			▲ 2.1	▲ 2.1
小国町	▲ 2.8	▲ 2.8			▲ 3.2	▲ 2.8			▲ 2.9	▲ 2.8
白鷹町	▲ 1.6	▲ 1.6			▲ 2.5	▲ 2.6			▲ 1.9	▲ 1.9
三川町	0.2	0.2			0.0	0.0			0.1	0.1
庄内町	▲ 0.5	▲ 0.5			▲ 1.9	▲ 1.9			▲ 0.9	▲ 0.9
遊佐町	▲ 1.9	▲ 0.9							▲ 1.9	▲ 0.9
市計	0.5	0.6	2.0	1.5	▲ 0.3	▲ 0.1	0.6	0.8	0.3	0.4
町計	▲ 1.4	▲ 1.1			▲ 2.2	▲ 2.0			▲ 1.6	▲ 1.3
県計	0.0	0.1	2.0	1.5	▲ 0.7	▲ 0.5	0.6	0.8	▲ 0.2	0.0

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(%)	
		R3	R4	R3	R4
1位	山形 -16 山形市八日町1丁目696番	81,800	87,500	6.9	7.0
2位	山形 - 6 山形市小姓町69番14外	85,300	86,200	0.9	1.1
3位	山形 -18 山形市城南町3丁目4番8	83,100	85,300	3.2	2.6

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(%)	
		R3	R4	R3	R4
1位	山形 5-1 山形市七日町1丁目455番1外 (アズ七日町)	214,000	215,000	0.5	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)	212,000	213,000	0.5	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)	133,000	134,000	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/㎡)	
		R3	R4	R3	R4
1位	小国 - 1 小国町大字小国小坂町2丁目52番	▲3.0	▲3.1	13,100	12,700
2位	尾花沢 - 3 尾花沢市新町2丁目3745番1	▲3.3	▲2.6	11,700	11,400
3位	尾花沢 - 1 尾花沢市禁町1丁目2059番17	▲3.9	▲2.5	12,200	11,900

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/㎡)	
		R3	R4	R3	R4
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)	▲4.2	▲3.4	20,500	19,800
2位	鶴岡 5-2 鶴岡市湯温海字湯温海191番 (かしわや)	▲3.5	▲2.9	27,600	26,800
3位	金山 5-1 金山町大字金山字町浦411番 (クメタロウ商店)	▲2.8	▲2.9	14,000	13,600

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		
	R2	R3	R4	R2	R3	R4
全 国	0.8	▲ 0.4	0.5	3.1	▲ 0.8	0.4
三大都市圏	1.1	▲ 0.6	0.5	5.4	▲ 1.3	0.7
地方圏	0.5	▲ 0.3	0.5	1.5	▲ 0.5	0.2
地方圏 (地方四市)	5.9	2.7	5.8	11.3	3.1	5.7
地方圏 (その他)	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5

(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		
	R2	R3	R4	R2	R3	R4
青森県	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 1.2	▲ 0.9
岩手県	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 1.7	▲ 1.0
宮城県	3.5	1.0	2.8	6.2	1.2	2.2
秋田県	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 0.9
山形県	0.1	0.0	0.1	▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 0.5
福島県	0.4	▲ 0.1	0.3	0.5	▲ 0.6	0.0
新潟県	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 1.5	▲ 1.2