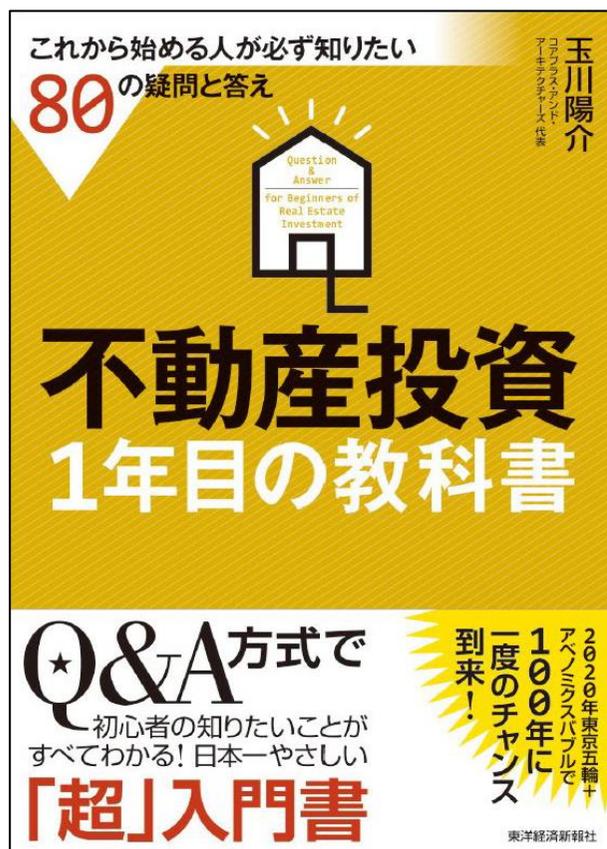


山形県

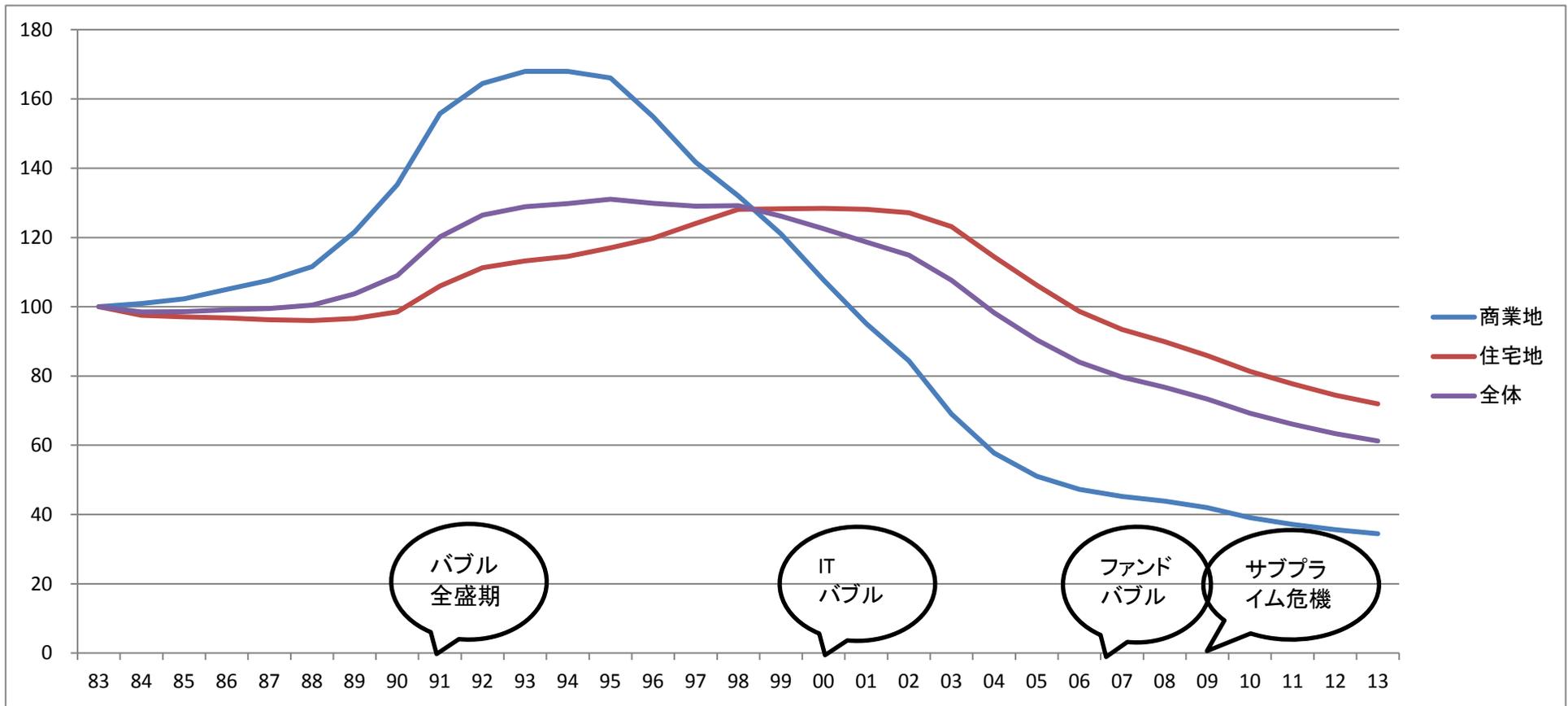
## 公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系  
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

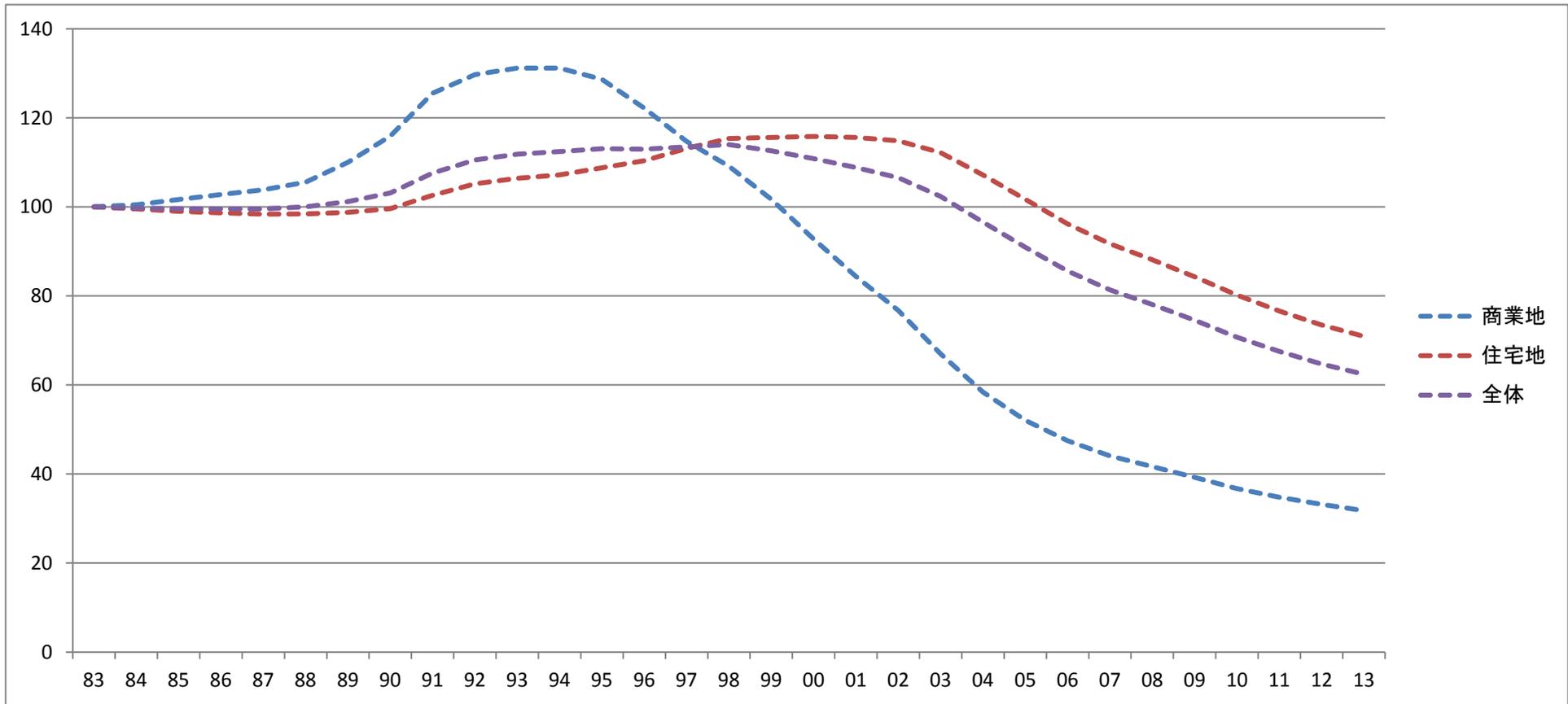
# 県庁所在地の公示地価推移[山形市]



山形市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	100	101	102	105	108	112	122	135	156	164	168	168	166	155	142	132	121	108	95	84	69	58	51	47	45	44	42	39	37	36	34
住宅地	5	100	98	97	97	96	96	97	98	106	111	113	114	117	120	124	128	128	128	128	127	123	114	106	99	93	90	86	81	78	74	72
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	7	100	99	99	99	99	100	104	109	120	126	129	130	131	130	129	129	126	122	119	115	108	98	90	84	80	77	73	69	66	63	61

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

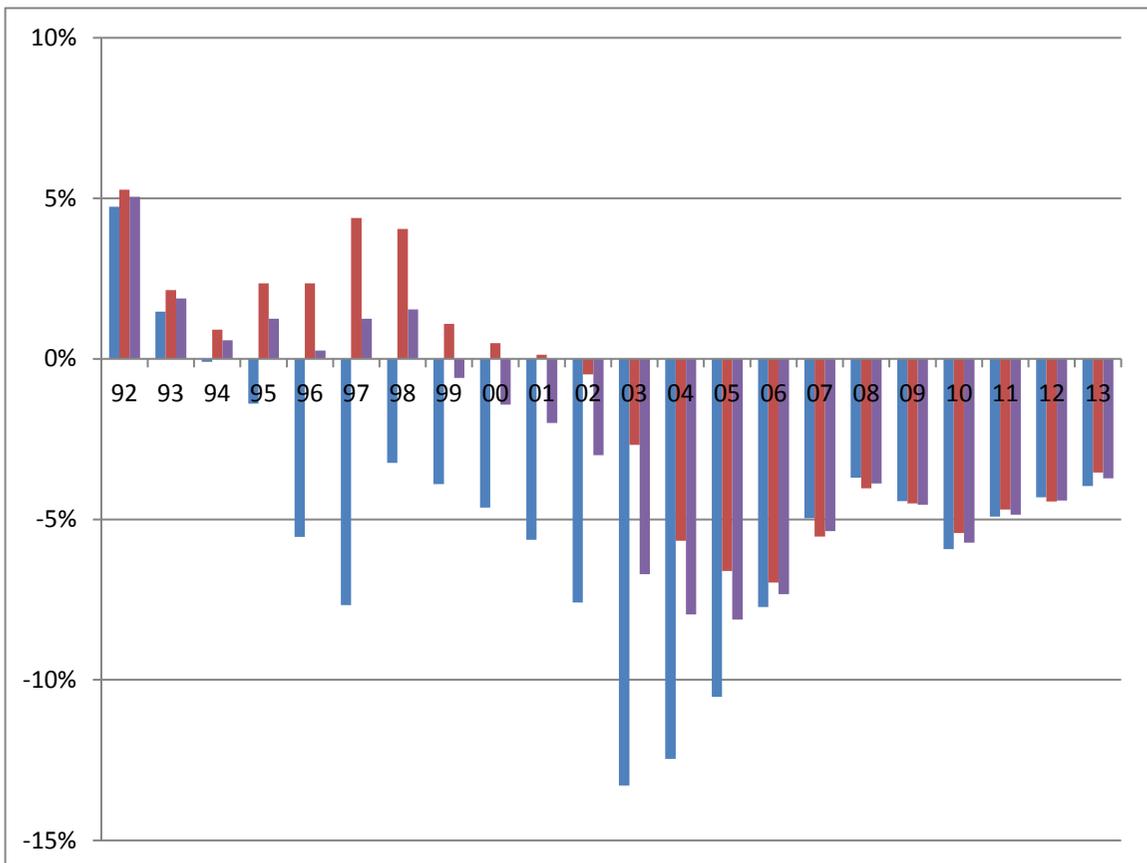
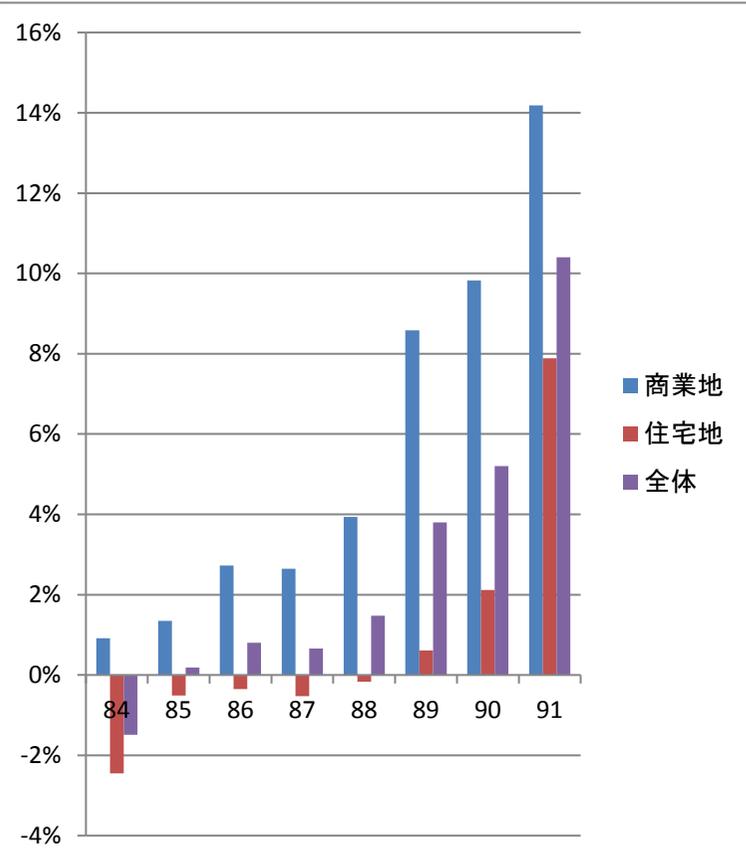
# 山形県全体の公示地価推移



山形県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	5	100	100	102	103	104	106	110	116	126	130	131	131	129	122	115	109	102	93	84	77	67	58	52	48	44	42	39	37	35	33	32
住宅地	18	100	100	99	99	98	98	99	100	103	105	106	107	109	110	113	115	116	116	116	115	112	107	102	96	92	88	84	80	77	73	71
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	23	100	100	100	100	100	100	101	103	108	111	112	112	113	113	113	114	113	111	109	107	102	97	91	86	81	78	75	71	68	65	62

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 山形市の公示地価騰落率推移

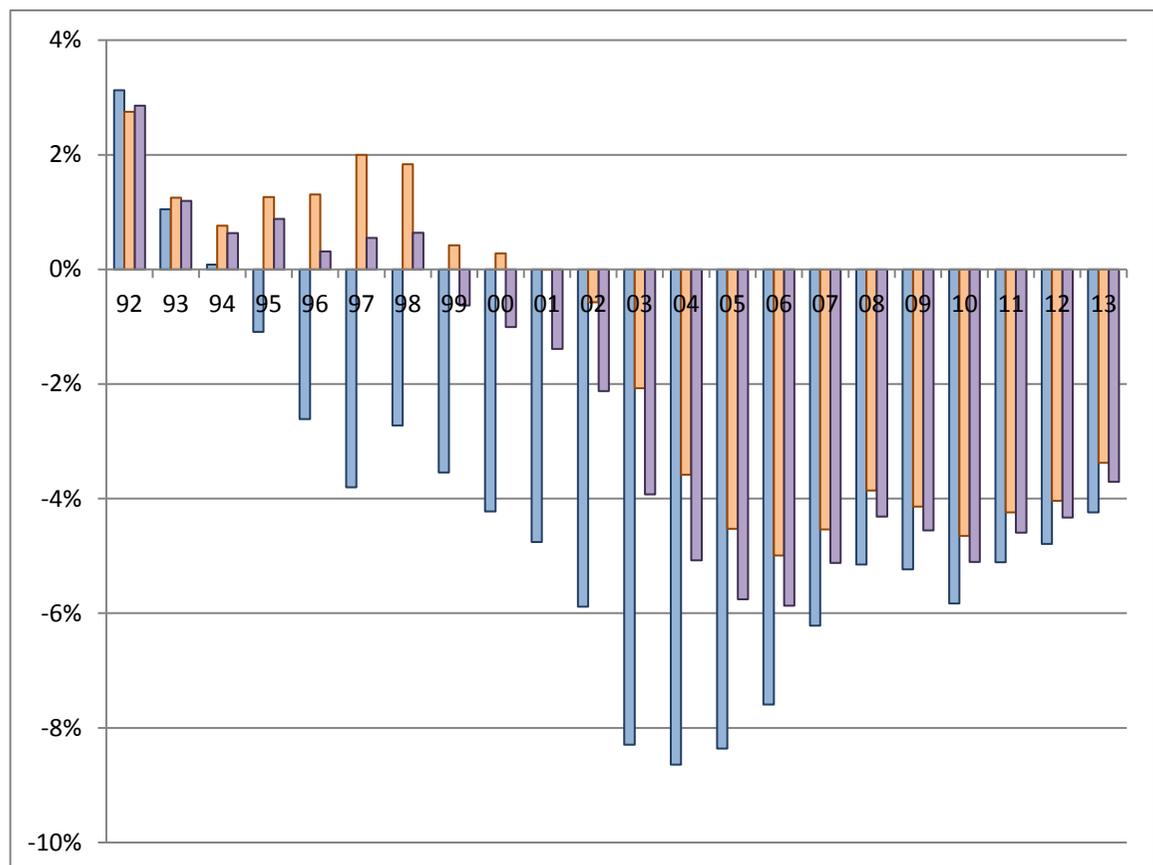
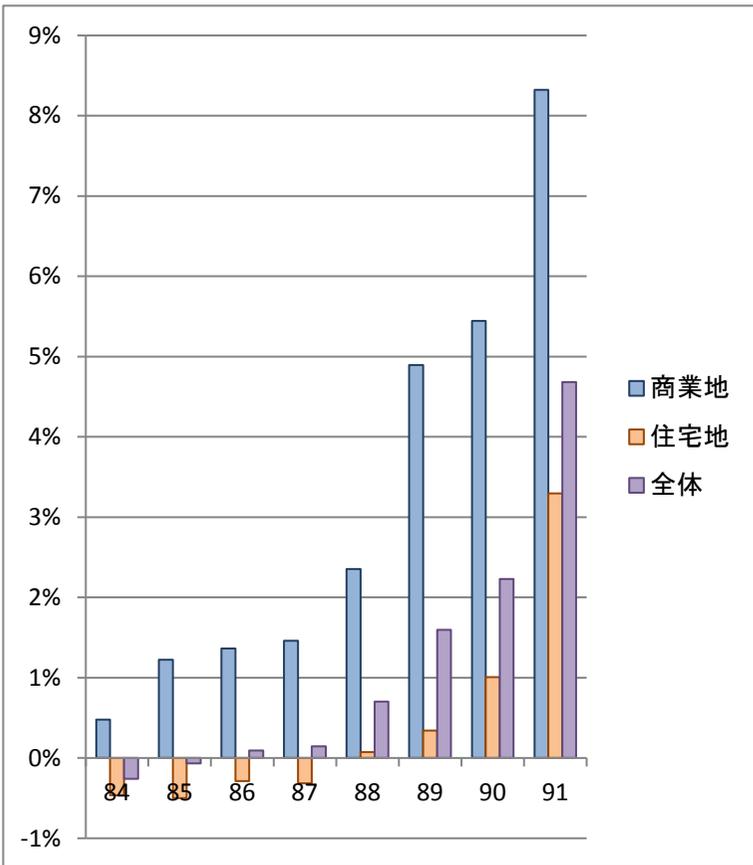


山形市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	0.9	1.3	2.7	2.6	3.9	8.6	9.8	14.2	4.7	1.5	-0.1	-1.4	-5.5	-7.7	-3.2	-3.9	-4.6	-5.6	-7.6	-13.3	-12.5	-10.5	-7.7	-5.0	-3.7	-4.4	-5.9	-4.9	-4.3	-4.0
住宅地	N/A	-2.4	-0.5	-0.4	-0.5	-0.2	0.6	2.1	7.9	5.3	2.1	0.9	2.4	2.4	4.4	4.0	1.1	0.5	0.1	-0.5	-2.7	-5.7	-6.6	-7.0	-5.5	-4.0	-4.5	-5.4	-4.7	-4.4	-3.5
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	2.2	0.7	0.0	0.0	-0.4	-4.3	-4.4	-8.1	-7.9	-5.9	-3.7	-5.4	-6.7	-5.6	-4.6	-3.8
全体	N/A	-1.5	0.2	0.8	0.7	1.5	3.8	5.2	10.4	5.0	1.9	0.6	1.3	0.3	1.2	1.5	-0.6	-1.4	-2.0	-3.0	-6.7	-8.0	-8.1	-7.3	-5.4	-3.9	-4.5	-5.7	-4.9	-4.4	-3.7

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

# 山形県全体の公示地価騰落率推移



山形県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	0.5	1.2	1.4	1.5	2.4	4.9	5.4	8.3	3.1	1.0	0.1	-1.1	-2.6	-3.8	-2.7	-3.5	-4.2	-4.8	-5.9	-8.3	-8.6	-8.4	-7.6	-6.2	-5.2	-5.2	-5.8	-5.1	-4.8	-4.2
住宅地	N/A	-0.5	-0.5	-0.3	-0.3	0.1	0.3	1.0	3.3	2.7	1.3	0.8	1.3	1.3	2.0	1.8	0.4	0.3	0.0	-0.6	-2.1	-3.6	-4.5	-5.0	-4.5	-3.9	-4.1	-4.7	-4.2	-4.0	-3.4
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.5	2.4	1.6	2.1	2.6	0.2	-0.1	-0.1	-0.7	-3.2	-4.0	-7.2	-7.9	-7.0	-5.9	-6.5	-7.4	-6.7	-5.4	-4.7	
全体	N/A	-0.3	-0.1	0.1	0.1	0.7	1.6	2.2	4.7	2.9	1.2	0.6	0.9	0.3	0.6	0.6	-0.6	-1.0	-1.4	-2.1	-3.9	-5.1	-5.8	-5.9	-5.1	-4.3	-4.6	-5.1	-4.6	-4.3	-3.7

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

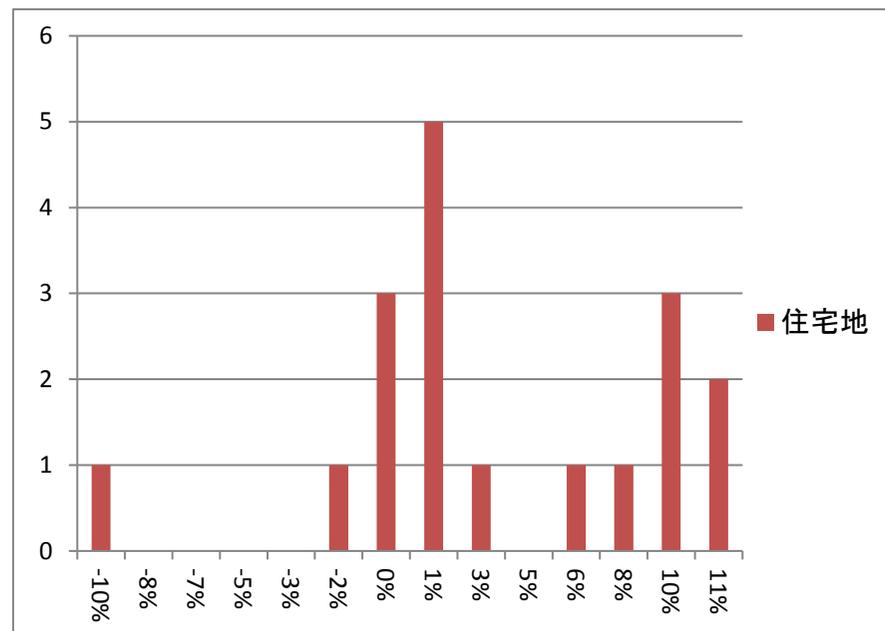
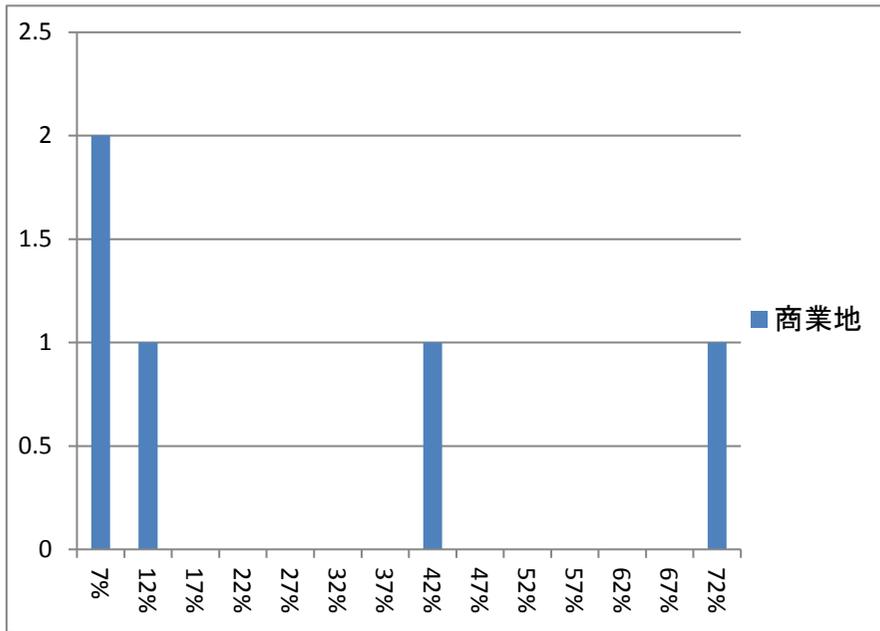
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

山形市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	2	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	8	8	10	11	11	12	12	12	13	13	14	14	14	15	16	17
住宅地	5	5	5	5	6	6	6	6	7	8	10	12	14	14	15	15	16	18	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	23	23
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	5	5
全体	7	8	8	8	10	10	10	10	12	13	15	17	20	20	24	24	27	30	31	32	34	34	35	36	37	37	37	38	44	45

山形県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	5	6	6	7	8	8	8	8	9	10	12	13	26	26	29	31	36	38	39	41	43	45	46	49	51	52	52	55	56	61
住宅地	18	18	20	20	21	21	21	21	23	25	30	63	74	76	78	83	87	89	91	95	98	102	104	111	114	114	114	117	121	123
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	2	4	4	4	4	4	6	6	6	6	6	6	6	6	9	9
全体	23	24	26	27	29	29	29	29	32	35	43	77	102	104	109	118	127	131	134	140	147	153	156	166	171	172	172	178	186	193

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

## 不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



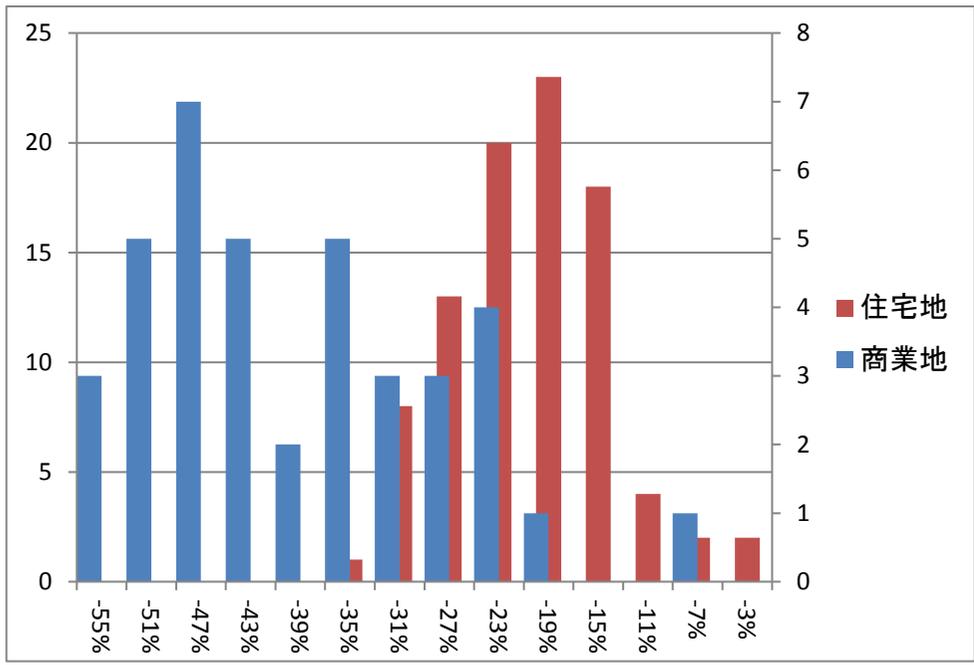
※分布図は山形県全体の騰落率を示す

## バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	山形市	サンプル数	全国ランク	山形県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	55.8%	2	36/45	25.6%	5	42/45
住宅地	106.4%	6.0%	5	43/45	2.6%	18	45/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	20.2%	7	40/46	7.6%	23	45/47

## 不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



山形市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
山形県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

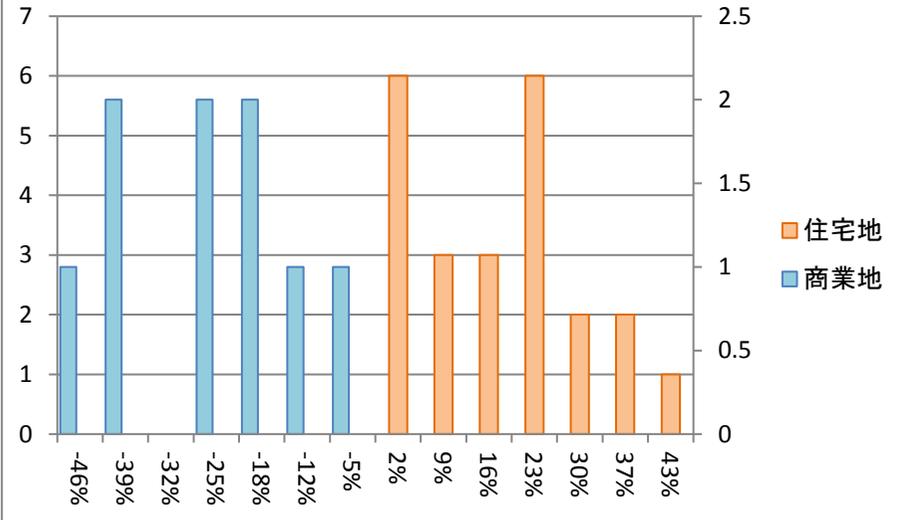
## ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

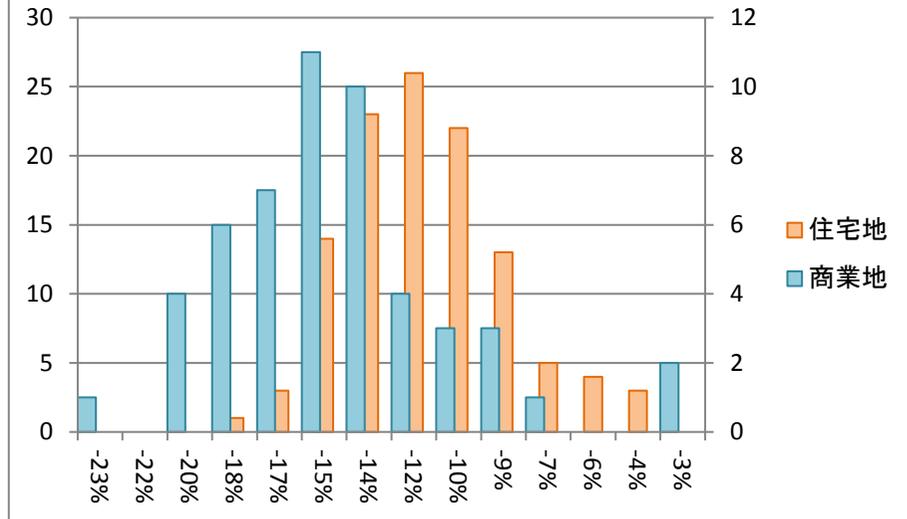
	全国平均	山形市	サンプル数	全国ランク	山形県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-47.0%	11	39/47	-40.7%	39	32/47
住宅地	-20.2%	-27.9%	19	29/47	-22.3%	91	16/47
その他	-33.1%	-31.1%	1	18/44	-31.4%	4	17/46
全体	-21.4%	-34.8%	31	36/47	-27.9%	134	24/47

# 不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から  
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム  
危機(2011)までの騰落率分布



## バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

## ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	山形市	サンプル数	全国ランク	山形県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-31.9%	5	5/47	-30.0%	9	8/47
住宅地	-30.1%	25.7%	7	1/47	14.3%	23	2/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	0.0%	0	/35
全体	-35.2%	1.7%	12	6/47	1.8%	32	6/47

	全国平均	山形市	サンプル数	全国ランク	山形県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-14.5%	14	29/47	-15.3%	52	33/47
住宅地	-9.6%	-13.9%	20	37/47	-12.5%	114	35/47
その他	-10.5%	-16.7%	3	35/45	-19.2%	6	43/47
全体	-10.6%	-14.4%	37	37/47	-13.5%	172	36/47

※分布図は山形県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	山形市香澄町3-1-7	商	816,000	1983	1,490,000	1993	183%
2	山形市長町4-4-21	住	41,000	1987	67,000	2002	163%
3	山形市七日町1-4-31	商	650,000	1987	1,000,000	1993	154%
4	山形市桜町3-29	商	300,000	1983	460,000	1993	153%
5	山形市香澄町2-11-13	商	233,000	1984	347,000	1993	149%
6	山形市荒楯町1-9-10	住	84,000	1987	124,000	1998	148%
7	米沢市通町4-12-4	住	19,400	1983	28,600	1999	147%
8	山形市深町2-7-3	住	60,400	1987	85,400	1998	141%
9	山形市平清水1-7-24	住	78,000	1986	106,000	1998	136%
10	天童市泉町1-4-24	住	62,500	1985	83,500	1998	134%
11	酒田市錦町2丁目73番4外	住	24,500	1994	32,600	2002	133%
12	山形市瀬波1-12-8	住	63,300	1991	84,200	1999	133%
13	山形市小白川町4-28-6	住	90,000	1984	119,000	1998	132%
14	米沢市城西3-2-7	住	31,300	1983	40,000	1998	128%
15	山形市富の中2-3-10	住	70,000	1993	89,000	1999	127%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	山形市香澄町3-1-7	商	1,490,000	1993	214,000	-86%
2	山形市七日町1-4-31	商	1,000,000	1993	206,000	-79%
3	米沢市門東町3-2-58	商	255,000	1993	53,800	-79%
4	鶴岡市末広町6-4	商	234,000	1995	53,800	-77%
5	新庄市本町3-39	商	190,000	1993	45,500	-76%
6	酒田市中町2-5-38	商	253,000	1993	60,700	-76%
7	長井市栄町7-40	商	119,000	1992	28,800	-76%
8	鶴岡市本町1-7-50	商	180,000	1998	44,200	-75%
9	上山市矢来1-5-2	商	198,000	1995	50,500	-74%
10	天童市東本町1-15-22	商	253,000	1993	65,400	-74%
11	鶴岡市湯温海字湯温海191番	商	135,000	1995	34,900	-74%
12	山形市十日町4-3-23	商	420,000	1992	111,000	-74%
13	山形市桜町3-29	商	460,000	1993	128,000	-72%
14	西村山郡河北町谷地字谷地二28番	商	89,000	1995	25,500	-71%
15	山形市香澄町2-11-13	商	347,000	1993	116,000	-67%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

## 不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

### 上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	酒田市光ヶ丘4-2-21	住	25,800	1988	31,800	2001	123%
17	酒田市曙町1丁目4番11	住	42,000	1993	51,600	2001	123%
18	鶴岡市苗津町7-5	住	35,600	1988	43,500	2000	122%
19	酒田市東泉町3丁目16番10	住	43,600	1994	52,600	1998	121%
20	天童市東久野本3-2-32	商	46,000	1992	54,600	1998	119%
21	東村山郡山辺町大字山辺字佐竹段2994番3	住	36,000	1983	42,500	1999	118%
22	寒河江市仲谷地2丁目11番8	住	38,600	1995	45,500	2000	118%
23	山形市双月新町3番14	住	65,000	1994	75,500	2000	116%
24	山形市双月町3-1-19	住	61,000	1992	70,700	2001	116%
25	天童市東本町1-15-22	商	219,000	1986	253,000	1993	116%
26	酒田市亀ヶ崎6-7-31	住	53,000	1994	61,200	1998	115%
27	酒田市広栄町1丁目7番4	他	20,100	1993	23,200	1998	115%
28	山形市城西町5-8-6	住	86,000	1994	98,700	2000	115%
29	酒田市北新橋1丁目9番17	住	44,900	1994	51,500	1999	115%
30	天童市東長岡2-4-5	住	53,200	1995	61,000	2000	115%

### 下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	村山市楯岡十日町4-34	商	83,100	1999	29,700	-64%
17	東置賜郡川西町大字上小松字西五日町3488番1外	商	59,000	1995	21,900	-63%
18	山形市東原町3-9-11	商	351,000	1999	131,000	-63%
19	酒田市広栄町1丁目7番4	他	23,200	1998	8,790	-62%
20	山形市松波4-11-10	商	164,000	1998	63,400	-61%
21	山形市鉄砲町1-10-11	商	175,000	1999	68,300	-61%
22	東根市神町中央1-10-2	商	80,200	1992	31,700	-60%
23	西置賜郡小国町大字岩井沢字町二839番1外	商	60,000	1995	24,400	-59%
24	東田川郡庄内町余目字三人谷地219番	商	61,000	1995	25,700	-58%
25	米沢市門東町2-5-26	商	93,000	1999	39,700	-57%
26	尾花沢市上町1-4-14	商	62,000	2001	28,000	-55%
27	南陽市赤湯字森前403番1	商	69,500	1995	32,900	-53%
28	山形市山家町2-7-8	商	90,800	1998	43,100	-53%
29	米沢市大町5-1-58	住	63,400	1998	30,300	-52%
30	山形市宮町4-16-22	商	134,000	2000	65,800	-51%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値  
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成