資　料　１

令和７年３月１９日
新 潟 県 土 木 部

令和７年地価公示結果の概要について

１　地価公示について

地価公示法に基づき、適正な地価の形成（土地取引）に寄与することを目的として、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価格調査を実施し、その結果を公示するものである（全国 26,000 地点（調査実施地点 25,563 地点、休止地点 437 地点)、本県 434 地点（調査実施地点 427 地点、休止地点７地点))。

２　県内全体の状況

（１） 県内の地価は全用途平均で平成８年以降 30 年連続の下落となり、平均変動率は前年と同率だった。
（２） 用途別に見ると、住宅地は下落率が前年より拡大となり、商業地で下落率が前年より縮小したほか、工業地は７年連続の上昇となった。
（３） 価格が上昇した地点は 118 地点（前年 118 地点）で、価格変動のなかった横ばい地点は 40 地点（前年 47 地点）となった。
（４） 能登半島地震による被害を受けた地域では、地価の下落が見られた。

［表－１　用途別平均変動率］　（単位：％、(　)内は前年値で以下同じ。）

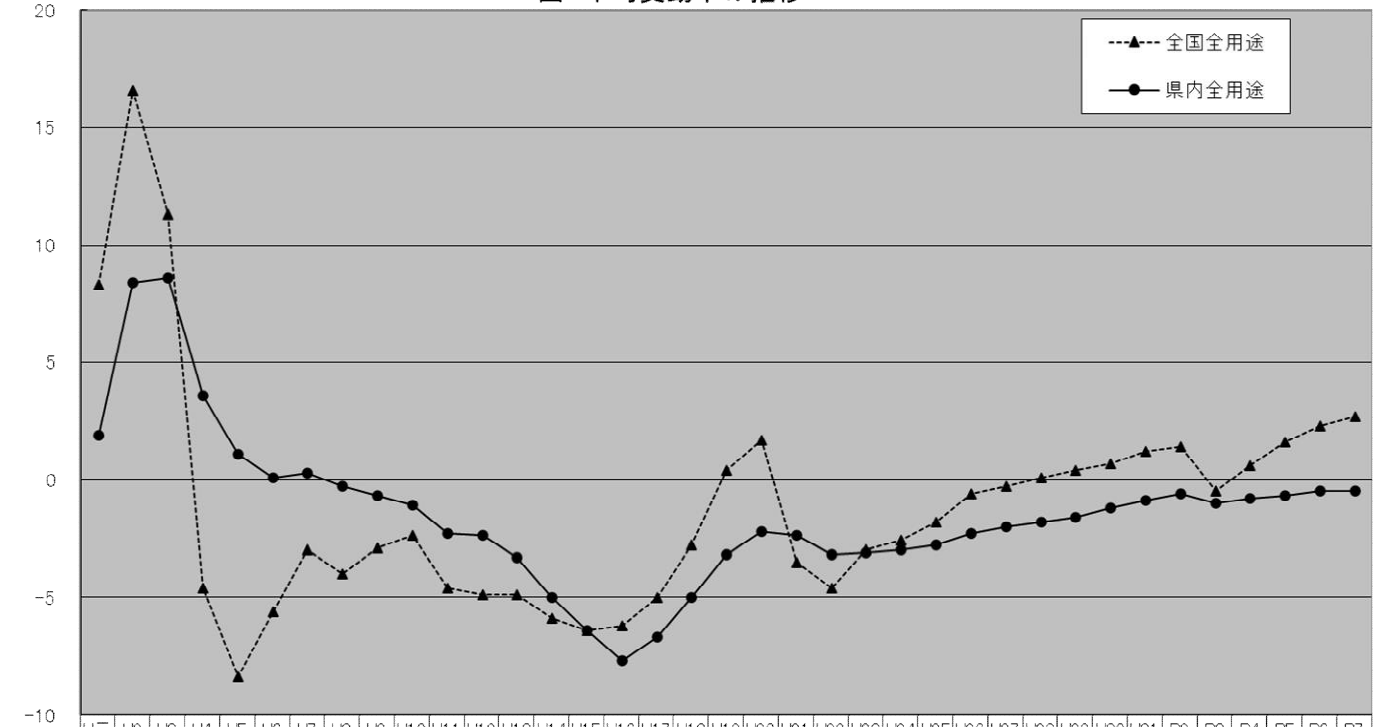
	住宅地	商業地	工業地	全用途平均
全　国	2.1 (2.0)	3.9 (3.1)	4.8 (4.2)	2.7 (2.3)
新潟県	**△0.6** (△0.5)	**△0.7** (△0.9)	**1.6** (1.3)	**△0.5** (△0.5)

※変動率＝（当年価格－前年価格）÷前年価格×100（小数点第２位を四捨五入）

［表－２　用途別標準地数］

	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	林地	休止地点	計
全国	17,899	68	6,499	1,053	44	437	26,000
新潟県	**299**	**－**	**112**	**16**	**－**	**7**	**434**

図　平均変動率の推移



	H元	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全国全用途	8.3	16.6	11.3	-4.6	-8.4	-5.6	-3.0	-4.0	-2.9	-2.4	-4.6	-4.9	-4.9	-5.9	-6.4	-6.2	-5.0	-2.8	0.4	1.7	-3.5	-4.6	-3.0	-2.6	-1.8	-0.6	-0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4	-0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
県内全用途	1.9	8.4	8.6	3.6	1.1	0.1	0.3	-0.3	-0.7	-1.1	-2.3	-2.4	-3.3	-5.0	-6.4	-7.7	-6.7	-5.0	-3.2	-2.2	-2.4	-3.2	-3.1	-3.0	-2.8	-2.3	-2.0	-1.8	-1.6	-1.2	-0.9	-0.6	-1.0	-0.8	-0.7	-0.5	-0.5

3　県内の住宅地の状況

（1）　県全体では平成 10 年以降 28 年連続の下落となり、下落率は前年より 0.1 ポイント拡大した。

（2）　価格が上昇した地点は、新潟市 59 地点、長岡市６地点、上越市４地点、新発田市３地点、見附市２地点、燕市１地点、阿賀野市１地点、聖籠町１地点の計 77 地点（前年 82 地点）、横ばい地点は 33 地点（前年 37 地点）となった。

（3）　市町村別の平均変動率は、標準地の存する 25 市町村のうち、新潟市で上昇率が縮小し、聖籠町が２年連続横ばい、見附市が下落から横ばいとなったほか、９市町で下落率が縮小、６市町で前年同率、７市町村で下落率が拡大した。

（4）　能登半島地震による被害を受けた地域では、地価の下落が見られた。

［表－３　住宅地 主な市の変動率］

市町村名	変動率	
県全体	**△ 0.6**	**（△ 0.5）**
新潟市	0.5	（ 0.9）
長岡市	△ 0.6	（△ 0.8）
上越市	△ 1.5	（△ 1.5）
新発田市	△ 0.6	（△ 0.5）
三条市	△ 1.6	（△ 1.7）

（単位：%）

［表－４　住宅地の価格高順位地点］　（単位：円／㎡、%）

順位	所在地	価格	変動率	前年順位
1	新潟市中央区水道町２丁目808番17	172,000 (172,000)	0.0 (2.4)	1
2	新潟市中央区中大畑町554番	167,000 (168,000)	△0.6 (△0.6)	2
3	新潟市中央区鐙１丁目70番 「鐙１－９－６」	142,000 (135,000)	5.2 (4.7)	4

※住居表示がある場合は、「　」内に併記。以下同じ。
※最高価格地については、令和６年から２年連続の１位。

［表－５　住宅地の変動率上位地点及び下位地点］　（単位：円／㎡、%）

	所在地	価格	変動率
変動率１位	新潟市中央区鐙１丁目 70 番 「鐙１－９－６」	142,000 (135,000)	5.2 (4.7)
変動率最下位	新潟市西区寺尾朝日通 1020 番７ 「寺尾朝日通 24－３」	51,300 (54,400)	△5.7 (0.0)

４　県内の商業地の状況

（１）　県全体では平成５年以降 33 年連続の下落となったが、下落率は前年より 0.2 ポイント縮小した。

（２）　価格が上昇した地点は、新潟市 21 地点、長岡市１地点、上越市１地点、燕市１地点、妙高市１地点、湯沢町１地点の計 26 地点（前年 23 地点）、横ばい地点は７地点（前年８地点）となった。

（３）　市町村別の平均変動率は、標準地の存する 23 市町村のうち、新潟市で上昇率が拡大し、湯沢町が横ばいから上昇となったほか、９市村で下落率が縮小、６市で前年同率、６市町で下落率が拡大となった。

［表－６　商業地 主な市の変動率］

市町村名	変動率	
県全体	**△ 0.7**	**(△ 0.9)**
新潟市	1.3	(　1.1)
長岡市	△ 1.3	(△ 1.4)
上越市	△ 2.1	(△ 2.2)
新発田市	△ 1.0	(△ 0.9)
三条市	△ 2.9	(△ 2.8)

（単位：%）

［表－７　商業地の価格高順位地点］　（単位：円／㎡、%）

順位	所在地	価格	変動率	前年順位
1	新潟市中央区東大通１丁目25番外 「東大通１－２－30」	620,000 (584,000)	6.2 (4.8)	1
2	新潟市中央区万代２丁目1997番１ 「万代２－３－６」	341,000 (328,000)	4.0 (4.1)	2
3	新潟市中央区米山３丁目572番２外 「米山３－１－53」	313,000 (304,000)	3.0 (2.7)	3

※最高価格地については、昭和 63 年から 38 年連続の１位。

［表－８　商業地の変動率上位地点及び下位地点］　（単位：円／㎡、%）

	所在地	価格	変動率
変動率１位	新潟市中央区東大通１丁目25番外 「東大通１－２－30」	620,000 (584,000)	6.2 (4.8)
変動率最下位	上越市中郷区板橋字東浦 462 番１外	9,510 (9,900)	△3.9 (△3.9)

５　全国の概況

（１）令和６年１月以降の１年間の地価について、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも４年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。

（２）三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも４年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
　東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

（３）地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも４年連続で上昇した。
　地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続している。

（４）全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。