

令和 8 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 25,565 地点、休止地点 435 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 31 年連続の下落となり、下落率は前年より縮小した。
- (2) 用途別に見ると、住宅地、商業地で下落率が前年より縮小したほか、工業地は 8 年連続の上昇となった。
- (3) 価格が上昇した地点は 126 地点（前年 118 地点）で、価格変動のなかった横ばい地点は 48 地点（前年 40 地点）となった。
- (4) 能登半島地震の被害の大きい地域において、前年から引き続き下落が見られた。
- (5) インバウンドを含む観光客の増加により湯沢町、妙高市の一部地点で地価の上昇が見られた。

[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 (2.1)	4.3 (3.9)	4.9 (4.8)	2.8 (2.7)
新潟県	△0.5 (△0.6)	△0.5 (△0.7)	1.7 (1.6)	△0.4 (△0.5)

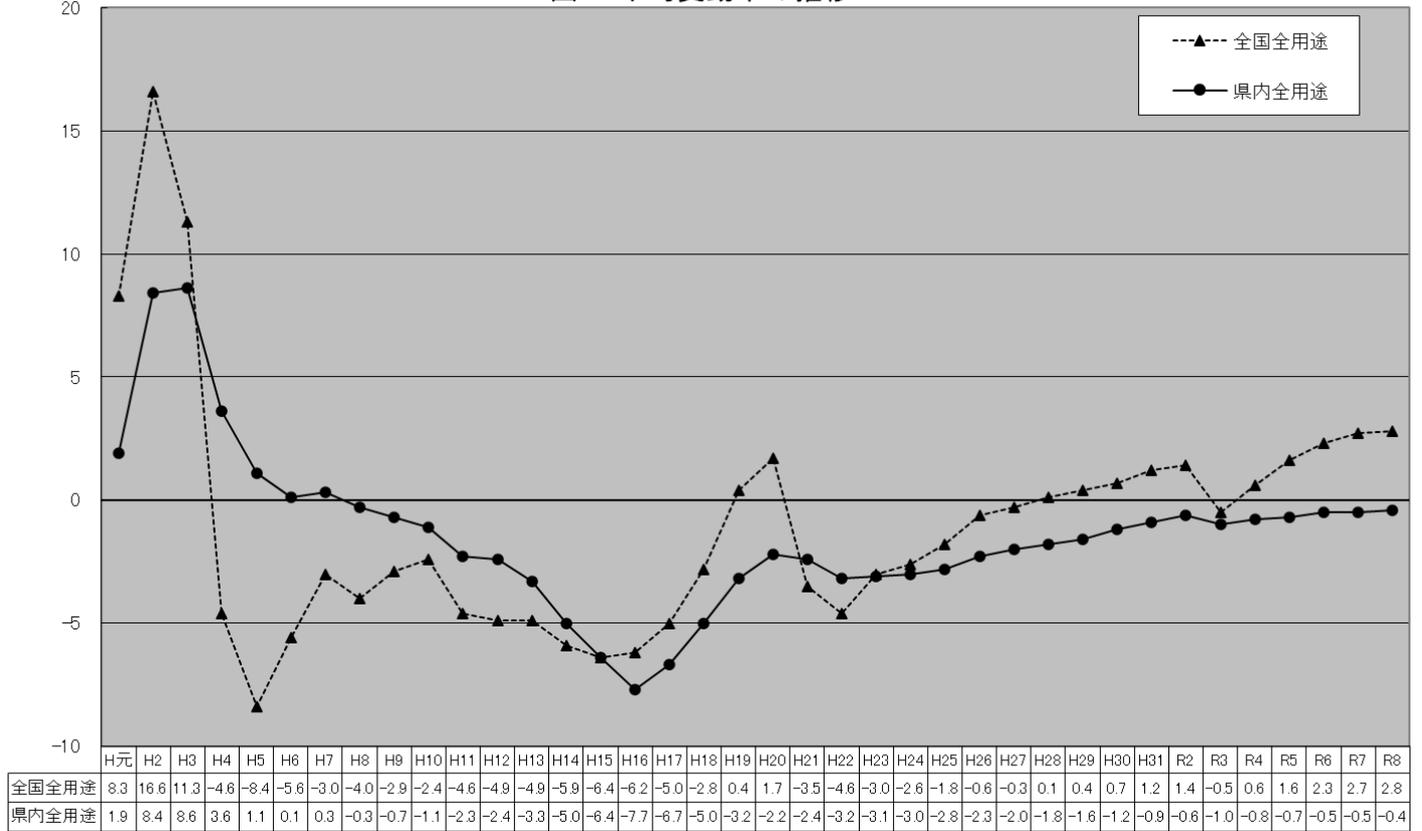
※変動率＝（当年価格－前年価格）÷前年価格×100（小数点第 2 位を四捨五入）

[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	17,890	70	6,509	1,050	46	435	26,000
新潟県	299	—	112	16	—	7	434

変動率、%

図1 平均変動率の推移



3 県内の住宅地の状況

- (1) 県全体では平成10年以降29年連続の下落となったが、下落率は前年より0.1ポイント縮小した。
- (2) 価格が上昇した地点は、新潟市61地点、長岡市9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、五泉市1地点、阿賀野市1地点、聖籠町1地点の計83地点（前年77地点）、横ばい地点は37地点（前年33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、新潟市で上昇率が拡大し、聖籠町が3年連続横ばい、見附市が横ばいから下落となったほか、15市町村で下落率が縮小、7市で前年同率となった。
- (4) 能登半島地震の被害の大きい地域において、前年から引き続き下落が見られた。

[表-3 住宅地 主な市の変動率]

市町村名	変動率	
県全体	△ 0.5	(△ 0.6)
新潟市	0.6	(0.5)
長岡市	△ 0.6	(△ 0.6)
上越市	△ 1.5	(△ 1.5)
新発田市	△ 0.4	(△ 0.6)
三条市	△ 1.6	(△ 1.6)

(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 (0.0)	1
2	新潟市中央区中大畑町554番	166,000 (167,000)	△0.6 (△0.6)	2
3	新潟市中央区鏡1丁目70番 「鏡1-9-6」	150,000 (142,000)	5.6 (5.2)	3

※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3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	新潟市中央区鏡1丁目70番 「鏡1-9-6」	150,000 (142,000)	5.6 (5.2)
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」	49,200 (51,300)	△4.1 (△5.7)

4 県内の商業地の状況

- (1) 県全体では平成5年以降34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22地点、長岡市2地点、上越市1地点、燕市2地点、妙高市1地点、湯沢町1地点の計29地点（前年26地点）、横ばい地点は9地点（前年7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、新潟市で前年同率の上昇、湯沢町で上昇率が拡大、妙高市が下落から上昇となったほか、12市村で下落率が縮小、4市町で前年同率、4市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	△ 0.5	(△ 0.7)
新潟市	1.3	(1.3)
長岡市	△ 0.9	(△ 1.3)
上越市	△ 1.9	(△ 2.1)
新発田市	△ 0.8	(△ 1.0)
三条市	△ 3.0	(△ 2.9)

(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」	659,000 (620,000)	6.3 (6.2)	1
2	新潟市中央区万代2丁目1997番1 「万代2-3-6」	352,000 (341,000)	3.2 (4.0)	2
3	新潟市中央区米山3丁目572番2外 「米山3-1-53」	322,000 (313,000)	2.9 (3.0)	3

※最高価格地については、昭和63年から39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	妙高市大字赤倉字南469番14外	19,700 (18,400)	7.1 (4.5)
変動率最下位	上越市稲田2丁目842番2 「稲田2-3-3」	29,500 (30,700)	△3.9 (△3.8)

5 全国の概況

- (1) 令和7年1月以降の1年間の地価について、全国平均では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
- (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5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全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大したが、名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
- (3) 地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。
地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。
その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となったが、商業地は上昇幅が拡大した。
- (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、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。