

令和 8 年度  
新潟県地価調査のあらまし

令和 8 年 9 月 16 日

新潟県土木部

# 目 次

## I 地価調査制度の概要

|              |   |
|--------------|---|
| [1] 制度の目的と概要 | 1 |
| [2] 標準価格について | 2 |
| [3] 共通地点について | 2 |

## II 調査結果の概要

|                |    |
|----------------|----|
| [1] 県内の地価動向    | 4  |
| 1 概況           | 4  |
| 2 住宅地・商業地の状況   | 4  |
| 3 用途別平均変動率     | 4  |
| 4 変動率上位市区町村    | 5  |
| 5 変動率上位地点      | 5  |
| 6 変動率下位市区町村    | 7  |
| 7 変動率下位地点      | 7  |
| 8 価格高順位地点      | 9  |
| 9 共通地点の地価動向    | 11 |
| 10 林地の地価動向     | 12 |
| 11 市区町村別対前年変動率 | 12 |
| [2] 地価に関する各種表  | 14 |
| 用途別平均変動率の推移    | 14 |
| 平均変動率の推移       | 15 |
| 主要3市最高価格地点の推移  | 17 |

# I 地価調査制度の概要

## 〔1〕制度の目的と概要

地価調査は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）に基づく「土地取引の規制に関する措置」の円滑な実施を図ることを目的として、都道府県知事が毎年 7 月 1 日現在における「基準地」の単位面積（宅地及び宅地見込地の基準地については 1 平方メートル、林地の基準地については 10 アール）当たりの「正常価格」を判定し、9 月 20 日もしくはその前後で関係機関が定める日付（本年は 9 月 16 日）で公表するものである。

令和 8 年度都道府県地価調査は、〔表－1〕のとおり全国 21,466 地点（県内 530 地点）の基準地について実施され、令和 8 年 7 月 1 日現在の基準地の「標準価格」が 9 月 16 日付けの県報で公表される。基準地の価格等は県報で公表されるほか、一般への周知を図るため、公表事項を記載した書面及び図面が、県庁行政情報センター及び市町村役場において閲覧に供される。

なお、県内の基準地 530 地点のうち、前年からの継続調査地点は 527 地点（林地 9 地点含）、選定替えを行った基準地は 3 地点である。

〔表－1〕用途別基準地数

（単位：地点）

| 区分        |         |         | 宅地及び宅地見込地 |       |        |     |         | 林地  | 合計      |
|-----------|---------|---------|-----------|-------|--------|-----|---------|-----|---------|
|           |         |         | 住宅地       | 宅地見込地 | 商業地    | 工業地 | 小計      |     |         |
| 宅地及び宅地見込地 | 都市計画区域  | 市街化区域   | 127       | 4     | 60     | 10  | 201     | —   | 201     |
|           |         | 市街化調整区域 | 47        | —     | 1      | —   | 48      | —   | 48      |
|           |         | そ の 他   | 133       | 1     | 37     | 12  | 183     | —   | 183     |
|           |         | 小 計     | 307       | 5     | 98     | 22  | 432     | —   | 432     |
|           | 都市計画区域外 |         | 81        | —     | 8      | 0   | 89      | —   | 89      |
|           | 小計      |         | 388       | 5     | 106    | 22  | 521     | —   | 521     |
| 林地        |         |         | —         | —     | —      | —   | —       | 9   | 9       |
| 新潟県合計     |         |         | 388       | 5     | 106    | 22  | 521     | 9   | 530     |
| 全国合計      |         |         | 14, 714   | 145   | 5, 302 | 889 | 21, 050 | 416 | 21, 466 |

## [2] 標準価格について

地価調査によって公示される「標準価格」は、次のような性格を持つものであることから、標準価格等の利用に際しては、これらに十分留意する必要がある。

### 〈1〉標準価格は、「正常な価格」である。

標準価格は、不動産鑑定評価基準等に基づき判定された、売手にも買手にも偏らない正常な価格を示すものである。

実際の土地取引の中には、取引当事者の特別な事情等に基づく売り急ぎなどによる割安なものも見受けられるが、これらは本来の経済価値を超えて行われた取引であり、標準価格と直ちに比較することは適当ではない。

### 〈2〉標準価格は、近隣地域の標準的な画地の価格である。

基準地は、代表性、中庸性、安定性及び確定性の原則に基づき、近隣地域内において土地利用の状況、環境、地積及び形状等が標準的な画地が選定されている。したがって、標準価格は近隣地域の標準的な画地の価格水準を示すものである。

### 〈3〉標準価格は、近隣地域内のすべての土地の価格を画一的に示すものではない。

土地の価格は、地域を異にする場合はもとより、同一の近隣地域に所在するものであっても、地積、形状及び接面道路の状況等個別の価格形成要因の違いに応じて異なるものである。

このため、土地取引において標準価格を利用しようとする際には、価格とともに公表されている諸事項をも十分考慮して要因を比較し、価格を算定する必要がある。

### 〈4〉標準価格は、価格判定の基準日における価格である。

土地の価格は、経済、社会環境等の変化を主な原因として、時間の経過とともに変動するものである。

標準価格は7月1日時点において判定した価格であり、公表時点において評価した価格ではないことに留意する必要がある。

### 〈5〉そ の 他

地価調査は、いわゆる「抽出調査」である。「Ⅱ 調査結果の概要」で調査結果を分析しているが、これらは当年度に調査対象とした県内530の限られた地点の集計結果であり、特に市区町村間や地域間の比較をする場合はこの点に十分留意する必要がある。

## [3] 共通地点（地価公示の標準地と同一地点である基準地）について

地価公示と都道府県地価調査とにおいて、一部同一の地点で価格の判定を行うこととして、平成元年度の地価調査から実施しているもので、県内では、〔表－2〕のとおり7市で22の共通地点を設けている。

地点の共通化の趣旨は、都道府県地価調査が実質的に地価公示を補完する役割を果たしていることに鑑み、地価公示と都道府県地価調査が一体として、土地取引の指標や土地についての鑑定評価の規準等としての役割をより的確に果たし得よう両調査の連携を強化し、さらに、両調査の実施間隔である6か月間の変動率を算出することにより、一般国民の公示価格及び標準価格の利用をより容易にし、両者の活用を一層促進することにある。

〔表－２〕市区町村別共通地点数

(単位：地点)

| 市区町村名  | 住宅地 | 商業地 | 計  |
|--------|-----|-----|----|
| 新潟市北区  | 1   | 0   | 1  |
| 新潟市東区  | 2   | 0   | 2  |
| 新潟市中央区 | 2   | 2   | 4  |
| 新潟市秋葉区 | 1   | 0   | 1  |
| 新潟市西区  | 2   | 0   | 2  |
| 長岡市    | 3   | 2   | 5  |
| 上越市    | 2   | 1   | 3  |
| 三条市    | 1   | 0   | 1  |
| 柏崎市    | 1   | 0   | 1  |
| 新発田市   | 1   | 0   | 1  |
| 見附市    | 1   | 0   | 1  |
| 計      | 17  | 5   | 22 |

## 〔参考〕地価公示制度

地価調査と同じく土地の「正常価格」を公表するものに「地価公示」がある。地価公示は、地価公示法（昭和 44 年法律第 49 号）に基づく制度で、次表のとおり地価調査とは調査主体、価格判定の基準日等で制度上若干の差異があるが、価格は同一の性格を持ち、両制度は相互に補完しつつ一体として公的地価のネットワークを形成している。

〔表－３〕地価調査・地価公示制度の比較

| 項 目      | 地 価 調 査                                     | 地 価 公 示                                 |
|----------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 根 拠 法 令  | 国土利用計画法施行令第 9 条                             | 地価公示法                                   |
| 調 査 主 体  | 都道府県知事                                      | 国土交通省土地鑑定委員会                            |
| 価格判定の基準日 | 7 月 1 日                                     | 1 月 1 日                                 |
| 公 表 日    | 9 月 16 日（令和 8 年度）                           | 3 月 18 日（令和 8 年）                        |
| 調査地点の名称  | 『 基準地 』                                     | 『 標準地 』                                 |
| 調査価格の名称  | 『 標準価格 』                                    | 『 公示価格 』                                |
| 調査地点の種類  | 宅地・宅地見込地・林地                                 | 宅地                                      |
| 調査対象区域   | 県内 30 全市町村(都市計画区域外含む)<br>(令和 8 年 7 月 1 日現在) | 県内 都市計画区域内 25 市町村<br>(令和 8 年 1 月 1 日現在) |
| 調査地点数    | 5 3 0 地点（令和 8 年度）                           | 4 3 4 地点（令和 8 年）                        |

(注) 調査地点の種類、調査対象区域及び調査地点数は、本県のもの。

## Ⅱ 調査結果の概要

### 〔１〕県内の地価動向

#### １ 概況

- （１）県内の地価は、全用途平均で平成８年から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・商業地は下落率が縮小し、宅地見込地は上昇率が縮小、工業地は上昇率が拡大した。
- （３）価格が上昇した地点は１０８地点（前年９２地点）で、前年から価格変動のなかった横ばい地点は７０地点（前年６４地点）となった。
- （４）能登半島地震の被害が大きかった地域において回復基調がみられ、新潟市西区は前年の下落から上昇に転じた。
- （５）予定されている大規模開発への期待感から、妙高の一部地点で大幅な上昇が見られた。

#### ２ 住宅地・商業地の状況

##### （１）住宅地

- ア 県全体で２９年連続の下落となり、下落率は前年より縮小した。
- イ 利便性や居住性の高さから、新潟市北区の８地点、東区の８地点、中央区の１０地点、江南区の７地点、秋葉区の６地点、南区の１地点、西区の７地点、長岡の９地点、上越の２地点、新発田の３地点、見附の２地点、燕の１地点、妙高の２地点、合計６６地点（前年５９地点）で価格が上昇し、横ばい地点は４２地点（前年３５地点）となった
- ウ 予定されている大規模開発への期待感から、妙高の一部地点で大幅な上昇が見られた。

##### （２）商業地

- ア 県全体で３４年連続の下落となったが、下落率は前年より縮小した。
- イ 再開発事業等への期待感や利便性の高さなどから、東区の１地点、中央区の１６地点、江南区の２地点、西区の１地点、長岡の５地点、三条の１地点、新発田の１地点、見附の１地点、妙高の１地点、湯沢の２地点、合計３１地点（前年２２地点）で価格が上昇し、横ばい地点は１６地点（前年１８地点）となった。

#### ３ 用途別平均変動率

〔表－４〕

（単位：％）

| 区分  | 住宅地              | 宅地<br>見込地    | 商業地              | 工業地          | 全用途<br>平均        |
|-----|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| 全 国 | 1.0<br>(1.0)     | 0.4<br>(0.4) | 2.9<br>(2.8)     | 3.3<br>(3.4) | 1.5<br>(1.5)     |
| 新潟県 | △ 0.8<br>(△ 1.0) | 0.8<br>(0.9) | △ 0.3<br>(△ 0.5) | 0.7<br>(0.4) | △ 0.6<br>(△ 0.9) |
| 新潟市 | 0.5<br>(0.3)     | 1.6<br>(1.8) | 1.6<br>(1.4)     | 1.6<br>(1.3) | 0.8<br>(0.6)     |
| 長岡市 | △ 0.9<br>(△ 1.1) | 0.0<br>(0.0) | △ 0.6<br>(△ 1.0) | 0.3<br>(0.3) | △ 0.8<br>(△ 1.0) |
| 上越市 | △ 1.5<br>(△ 1.9) | 0.9<br>(0.9) | △ 2.1<br>(△ 2.5) | 2.3<br>(2.4) | △ 1.4<br>(△ 1.8) |

注：（ ）内は前年値

#### 4 変動率上位市区町村

〔表－5〕

(単位：％、地点)

| 住宅地 |       |     |    | 商業地 |       |     |    | 全用途 |       |     |    |
|-----|-------|-----|----|-----|-------|-----|----|-----|-------|-----|----|
| 順位  | 市区町村名 | 変動率 | 地点 | 順位  | 市区町村名 | 変動率 | 地点 | 順位  | 市区町村名 | 変動率 | 地点 |
| 1   | 中央区   | 2.0 | 15 | 1   | 中央区   | 2.8 | 19 | 1   | 中央区   | 2.5 | 35 |
| 2   | 江南区   | 1.5 | 9  | 2   | 東区    | 2.5 | 1  | 2   | 江南区   | 1.5 | 11 |
| 3   | 妙高市   | 1.2 | 9  | 3   | 湯沢町   | 2.0 | 2  | 3   | 東区    | 1.2 | 13 |
| 4   | 北区    | 1.1 | 10 | 4   | 江南区   | 1.6 | 2  | 4   | 北区    | 0.9 | 12 |
| 5   | 東区    | 0.9 | 9  | 5   | 西区    | 0.1 | 4  | 5   | 妙高市   | 0.6 | 12 |

(注) 地点数は前年からの継続基準地数。

なお、変動率は、各市区町村の個別地点の変動率の合計を、当該地点数で割ったもの。

地点数が少ない場合、個別の基準地の変動率が当該市区町村の変動率となって現れる。

#### 5 変動率上位地点

〔表－6〕住宅地

(単位：円／㎡、％)

| 順位 | 地点名       | 所在地                              | 8年価格    | 7年価格    | 変動率  | 前年率  |
|----|-----------|----------------------------------|---------|---------|------|------|
| 1  | 妙 高(県)－8  | 妙高市大字関川字山柘谷内<br>2275 番 87 外      | 7,700   | 6,500   | 18.5 | 12.1 |
| 2  | 妙 高(県)－7  | 妙高市大字二俣字郷田切 1526<br>番 351        | 2,800   | 2,550   | 9.8  | 3.2  |
| 3  | 中 央(県)－10 | 鑑 1 丁目 70 番<br>「鑑 1－9－6」         | 154,000 | 146,000 | 5.5  | 5.8  |
| 4  | 中 央(県)－11 | 鑑西 2 丁目 271 番外<br>「鑑西 2－10－3」    | 159,000 | 151,000 | 5.3  | 5.6  |
| 5  | 中 央(県)－6  | 上所上 2 丁目 566 番 7<br>「上所上 2－18－5」 | 130,000 | 124,000 | 4.8  | 6.0  |

(注) 住居表示実施済みの画地は「 」内に住居表示番号を併記している。

なお、〔表-7〕商業地、〔表-8〕その他の用途についても同様。

〔表－７〕商業地

(単位：円／㎡、％)

| 順位 | 地点名         | 所在地                              | ８年価格     | ７年価格     | 変動率  | 前年率  |
|----|-------------|----------------------------------|----------|----------|------|------|
| １  | 中 央(県) ５－１４ | 東大通１丁目 ２５ 番外<br>「東大通 １－２－３０」     | ６８５, ０００ | ６４２, ０００ | ６. ７ | ６. １ |
| ２  | 中 央(県) ５－７  | 紫竹山２丁目 ３９８ 番 ７<br>「紫竹山 ２－５－１０」   | １６１, ０００ | １５２, ０００ | ５. ９ | ４. １ |
| ３  | 中 央(県) ５－１１ | 笹口１丁目 １９ 番 ２４ 外                  | ３０５, ０００ | ２９０, ０００ | ５. ２ | ５. １ |
| ４  | 中 央(県) ５－６  | 出来島２丁目 ２８１ 番 １ 外<br>「出来島 ２－１－１６」 | １４６, ０００ | １３９, ０００ | ５. ０ | ４. ５ |
| ５  | 中 央(県) ５－５  | 堀之内字浦沢 ４２ 番 ６ 外                  | １５７, ０００ | １５０, ０００ | ４. ７ | ４. ２ |

〔表－８〕その他の用途

(単位：円／㎡、％)

| 順位 | 地点名        | 所在地                           | ８年価格    | ７年価格    | 変動率  | 前年率  |
|----|------------|-------------------------------|---------|---------|------|------|
| １  | 上 越(県) ９－１ | 頸城区西福島字本田 ５２２ 番 ４             | １３, ３００ | １２, ８００ | ３. ９ | ４. １ |
| ２  | 中 央(県) ３－１ | 小張木１丁目 ２０８ 番                  | ３９, ７００ | ３８, ５００ | ３. １ | ３. ５ |
| ３  | 聖 籠(県) ９－１ | 位守町 １６０ 番 ４２                  | １８, ７００ | １８, ２００ | ２. ７ | ２. ８ |
| ４  | 燕 (県) ９－１  | 吉田法花堂字新田前 １９６１ 番 １            | １８, ５００ | １８, １００ | ２. ２ | １. １ |
| ５  | 東 (県) ９－２  | 豊２丁目 １４８８ 番 １ 外<br>「豊 ２－２－１２」 | ３７, ６００ | ３６, ８００ | ２. ２ | ２. ２ |

(注) 変動率が同じ場合の順位は、小数点第２位以下の数値により判断している。

## 6 変動率下位市区町村

〔表－9〕

(単位：％、地点)

| 住宅地 |      |      |    | 商業地 |      |      |    | 全用途 |      |      |    |
|-----|------|------|----|-----|------|------|----|-----|------|------|----|
| 順位  | 市町村名 | 変動率  | 地点 | 順位  | 市町村名 | 変動率  | 地点 | 順位  | 市町村名 | 変動率  | 地点 |
| 1   | 加茂市  | △3.3 | 2  | 1   | 加茂市  | △3.0 | 1  | 1   | 栗島浦村 | △2.7 | 1  |
| 2   | 栗島浦村 | △2.7 | 1  | 2   | 津南町  | △2.7 | 1  | 2   | 関川村  | △2.7 | 2  |
| 3   | 関川村  | △2.7 | 2  | 3   | 小千谷市 | △2.5 | 2  | 3   | 加茂市  | △2.4 | 4  |
| 4   | 南魚沼市 | △2.3 | 10 | 4   | 柏崎市  | △2.3 | 2  | 4   | 田上町  | △2.1 | 3  |
| 5   | 糸魚川市 | △2.2 | 10 | 5   | 糸魚川市 | △2.1 | 1  | 5   | 糸魚川市 | △2.1 | 12 |
|     |      |      |    | 5   | 出雲崎町 | △2.1 | 1  |     |      |      |    |

(注) 1 地点数は前年からの継続基準地数。

なお、変動率は、各市区町村の個別地点の変動率の合計を、当該地点数で割ったもの。  
地点数が少ない場合、個別の基準地の変動率が当該市区町村の変動率となって現れる。

2 変動率が同じ場合の順位は、小数点第2位以下の数値により判断している。

なお、〔表-10〕住宅地、〔表-11〕商業地、〔表-12〕その他の用途についても同様。

## 7 変動率下位地点

〔表－10〕住宅地

(単位：円／㎡、％)

| 順位 | 地点名     | 所在地                               | 8年価格   | 7年価格   | 変動率  | 前年率  |
|----|---------|-----------------------------------|--------|--------|------|------|
| 1  | 柏崎(県)－7 | 米山台3丁目字大犬塚 3088番<br>154「米山台3－4－6」 | 16,900 | 17,500 | △3.4 | △3.3 |
| 2  | 妙高(県)－3 | 広田町 3358番 15<br>「広田町10－20」        | 9,250  | 9,570  | △3.3 | △3.6 |
| 3  | 柏崎(県)－3 | 西山町大崎字抜山下 556番 1<br>外             | 4,070  | 4,210  | △3.3 | △3.7 |
| 4  | 加茂(県)－1 | 都ヶ丘 3255番 31<br>「都ヶ丘7－18」         | 14,800 | 15,300 | △3.3 | △3.2 |
| 5  | 加茂(県)－2 | 秋房甲 592番 21<br>「秋房4－24」           | 15,000 | 15,500 | △3.2 | △3.1 |

(注) 住居表示実施済みの画地は「」内に住居表示番号を併記している。

なお、〔表-11〕商業地、〔表-12〕その他の用途についても同様。

〔表－11〕 商業地

(単位：円／㎡、％)

| 順位 | 地点名         | 所在地                           | 8年価格   | 7年価格   | 変動率  | 前年率  |
|----|-------------|-------------------------------|--------|--------|------|------|
| 1  | 上 越(県) 5－2  | 南本町3丁目字春日町 16 番 1 外「南本町3－8－5」 | 22,900 | 23,700 | △3.4 | △4.0 |
| 2  | 上 越(県) 5－1  | 中央1丁目 343 番 5<br>「中央1－6－2」    | 36,900 | 38,100 | △3.1 | △3.3 |
| 3  | 長 岡(県) 5－13 | 滝の下町 戊 206 番外<br>「滝の下町 8－18」  | 18,700 | 19,300 | △3.1 | △3.5 |
| 4  | 加 茂(県) 5－1  | 仲町 671 番 2<br>「仲町 2－8」        | 28,900 | 29,800 | △3.0 | △2.9 |
| 5  | 上 越(県) 5－5  | 柿崎区馬正面字下砂原 1177 番 1 外         | 16,100 | 16,600 | △3.0 | △3.5 |

〔表－12〕 その他の用途

(単位：円／㎡、％)

| 順位 | 地点名         | 所在地                            | 8年価格   | 7年価格   | 変動率  | 前年率  |
|----|-------------|--------------------------------|--------|--------|------|------|
| 1  | 魚 沼(県) 9－1  | 十日町字西 360 番 5 外                | 10,100 | 10,200 | △1.0 | △1.0 |
| 2  | 妙 高(県) 9－1  | 工団町 15 番 32<br>「工団町 5－3」       | 10,500 | 10,600 | △0.9 | △0.9 |
| 3  | 糸魚川(県) 9－1  | 南寺島 2 丁目 112 番<br>「南寺島 2－9－21」 | 15,400 | 15,500 | △0.6 | △1.3 |
| 4  | 東 (県) 9－3   | 卸新町 1 丁目 842 番 23              | 42,600 | 42,600 | 0.0  | 0.5  |
| 4  | 西 (県) 3－1   | 槇尾字布割 412 番外                   | 22,800 | 22,800 | 0.0  | 0.0  |
| 4  | 長 岡 (県) 3－1 | 川崎 1 丁目 292 番 1                | 29,800 | 29,800 | 0.0  | 0.0  |
| 4  | 長 岡 (県) 9－2 | 石動南町 13 番 7 外                  | 30,800 | 30,800 | 0.0  | 0.0  |
| 4  | 長 岡 (県) 9－3 | 南陽 1 丁目 1089 番 10 外            | 21,500 | 21,500 | 0.0  | 0.0  |
| 4  | 三 条 (県) 3－1 | 曲淵 3 丁目 216 番 1                | 12,800 | 12,800 | 0.0  | 0.0  |
| 4  | 三 条 (県) 9－1 | 塚野目字大月 2171 番 3 外              | 15,500 | 15,500 | 0.0  | 0.0  |

| 順位 | 地点名       | 所在地                  | 8年価格   | 7年価格   | 変動率 | 前年率  |
|----|-----------|----------------------|--------|--------|-----|------|
| 4  | 小千谷(県)9-1 | 大字山谷字新保 55 番 4       | 11,100 | 11,100 | 0.0 | △0.9 |
| 4  | 加 茂(県)9-1 | 大字後須田字伝兵衛下 409 番 6 外 | 10,700 | 10,700 | 0.0 | 0.0  |
| 4  | 村 上(県)9-1 | 仲間町字一枚下り 639 番 4 外   | 14,000 | 14,000 | 0.0 | 0.0  |
| 4  | 南魚沼(県)9-1 | 新堀新田字三国川原 629 番 35 外 | 5,950  | 5,950  | 0.0 | 0.0  |
| 4  | 胎 内(県)9-1 | 高野字茨島 249 番 326 外    | 4,500  | 4,500  | 0.0 | 0.0  |

## 8 価格高順位地点（上位10地点）

〔表-13〕住宅地

(単位：円／㎡、％)

| 順位 | 地点名       | 所在地                           | 8年価格    | 7年価格    | 変動率 | 前年率 | 前年<br>順位 |
|----|-----------|-------------------------------|---------|---------|-----|-----|----------|
| 1  | 中 央(県)-1  | 水道町2丁目 808 番 17               | 172,000 | 172,000 | 0.0 | 0.0 | 1        |
| 2  | 中 央(県)-13 | 幸西3丁目 254 番 19<br>「幸西3-5-33」  | 162,000 | 158,000 | 2.5 | 3.3 | 2        |
| 3  | 中 央(県)-11 | 鑑西2丁目 271 番外<br>「鑑西2-10-3」    | 159,000 | 151,000 | 5.3 | 5.6 | 4        |
| 4  | 中 央(県)-10 | 鑑1丁目 70 番<br>「鑑1-9-6」         | 154,000 | 146,000 | 5.5 | 5.8 | 5        |
| 5  | 中 央(県)-3  | 関屋松波町3丁目 210 番                | 152,000 | 152,000 | 0.0 | 0.0 | 3        |
| 6  | 中 央(県)-2  | 信濃町 22 番 13<br>「信濃町 13-3」     | 131,000 | 131,000 | 0.0 | 0.0 | 6        |
| 7  | 中 央(県)-6  | 上所上2丁目 566 番 7<br>「上所上2-18-5」 | 130,000 | 124,000 | 4.8 | 6.0 | 7        |
| 8  | 中 央(県)-4  | 関屋田町2丁目 223 番                 | 122,000 | 122,000 | 0.0 | 0.0 | 8        |
| 9  | 西 (県)-14  | 東青山1丁目 18 番 9                 | 121,000 | 119,000 | 1.7 | 1.7 | 9        |
| 10 | 中 央(県)-14 | 京王1丁目 1360 番 7<br>「京王1-18-23」 | 105,000 | 103,000 | 1.9 | 1.0 | 10       |

(注) 住居表示実施済みの画地は「 」内に住居表示番号を併記している。

なお、〔表-14〕商業地についても同様。

〔表－14〕 商業地

(単位：円／㎡、％)

| 順位 | 地点名        | 所在地                       | 8年価格    | 7年価格    | 変動率 | 前年率 | 前年順位 |
|----|------------|---------------------------|---------|---------|-----|-----|------|
| 1  | 中央(県) 5－14 | 東大通1丁目25番外<br>「東大通1－2－30」 | 685,000 | 642,000 | 6.7 | 6.1 | 1    |
| 2  | 中央(県) 5－9  | 万代4丁目2446番1外<br>「万代4－1－8」 | 550,000 | 542,000 | 1.5 | 1.5 | 2    |
| 3  | 中央(県) 5－8  | 古町通6番町953番1               | 403,000 | 403,000 | 0.0 | 0.0 | 3    |
| 4  | 中央(県) 5－12 | 弁天2丁目1790番6<br>「弁天2－3－35」 | 318,000 | 309,000 | 2.9 | 3.0 | 4    |
| 5  | 中央(県) 5－11 | 笹口1丁目19番24外               | 305,000 | 290,000 | 5.2 | 5.1 | 5    |
| 6  | 中央(県) 5－4  | 花園1丁目37番<br>「花園1－6－11」    | 303,000 | 290,000 | 4.5 | 5.8 | 5    |
| 7  | 中央(県) 5－10 | 東大通1丁目154番<br>「東大通1－8－10」 | 299,000 | 288,000 | 3.8 | 3.2 | 7    |
| 8  | 中央(県) 5－15 | 米山3丁目600番7外<br>「米山3－2－11」 | 247,000 | 240,000 | 2.9 | 2.6 | 8    |
| 9  | 中央(県) 5－3  | 東堀通6番町1037番1              | 239,000 | 236,000 | 1.3 | 0.9 | 9    |
| 10 | 長岡(県) 5－4  | 大手通1丁目4番3                 | 231,000 | 228,000 | 1.3 | 0.0 | 10   |

## 9 共通地点の地価動向

[表-15]

(単位：円／㎡、％)

| 令和8年度<br>地価調査<br>基準地番号 | 令和8年<br>地価公示<br>標準地番号 | 所在地     | ①R7.7.1<br>価格 | ②R8.1.1<br>価格 | ③R8.7.1<br>価格 |
|------------------------|-----------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 北(県)-7                 | 北-4                   | 朝日町1丁目  | 45,000        | 45,200        | 45,400        |
| 東(県)-1                 | 東-2                   | 松和町     | 78,000        | 78,100        | 78,200        |
| 東(県)-7                 | 東-10                  | 東明5丁目   | 84,800        | 85,400        | 86,300        |
| 中央(県)-1                | 中央-8                  | 水道町2丁目  | 172,000       | 172,000       | 172,000       |
| 中央(県)-10               | 中央-14                 | 鑑1丁目    | 146,000       | 150,000       | 154,000       |
| 秋葉(県)-4                | 秋葉-5                  | 善道町1丁目  | 38,000        | 38,000        | 38,000        |
| 西(県)-8                 | 西-11                  | 寺尾上6丁目  | 63,200        | 62,900        | 62,200        |
| 西(県)-14                | 西-4                   | 東青山1丁目  | 119,000       | 120,000       | 121,000       |
| 中央(県)5-14              | 中央5-2                 | 東大通1丁目  | 642,000       | 659,000       | 685,000       |
| 中央(県)5-15              | 中央5-8                 | 米山3丁目   | 240,000       | 244,000       | 247,000       |
| 新潟市 共通地点の平均変動率         |                       |         | ①～②<br>6か月変動率 | ②～③<br>6か月変動率 | ①～③<br>年間変動率  |
|                        |                       |         | 0.8           | 0.9           | 1.8           |
| 長岡(県)-10               | 長岡-15                 | 大島新町3丁目 | 64,100        | 64,100        | 64,700        |
| 長岡(県)-12               | 長岡-3                  | 南町2丁目   | 72,900        | 72,900        | 72,900        |
| 長岡(県)-17               | 長岡-9                  | 川崎4丁目   | 59,400        | 59,400        | 59,500        |
| 長岡(県)5-4               | 長岡5-1                 | 大手通1丁目  | 228,000       | 228,000       | 231,000       |
| 長岡(県)5-7               | 長岡5-7                 | 福住2丁目   | 80,000        | 79,400        | 78,600        |
| 長岡市 共通地点の平均変動率         |                       |         | ①～②<br>6か月変動率 | ②～③<br>6か月変動率 | ①～③<br>年間変動率  |
|                        |                       |         | △ 0.2         | 0.3           | 0.1           |
| 上越(県)-10               | 上越-1                  | 西城町3丁目  | 50,000        | 49,800        | 49,800        |
| 上越(県)-20               | 上越-8                  | 春日野2丁目  | 44,400        | 44,800        | 45,200        |
| 上越(県)5-4               | 上越5-1                 | 本町5丁目   | 64,400        | 63,600        | 63,200        |
| 上越市 共通地点の平均変動率         |                       |         | ①～②<br>6か月変動率 | ②～③<br>6か月変動率 | ①～③<br>年間変動率  |
|                        |                       |         | △ 0.3         | 0.1           | △ 0.2         |
| 三条(県)-6                | 三条-1                  | 嘉坪川1丁目  | 44,000        | 43,800        | 43,600        |
| 柏崎(県)-5                | 柏崎-1                  | 諏訪町     | 40,800        | 40,600        | 40,100        |
| 新発田(県)-6               | 新発田-4                 | 緑町2丁目   | 41,100        | 41,100        | 41,100        |
| 見附(県)-1                | 見附-2                  | 昭和町1丁目  | 35,900        | 36,200        | 36,600        |

## 10 林地の地価動向

県内の林地の基準地9地点中、全ての地点において地価が下落した。下落の大きい地点は、〔表-16〕のとおりである。

〔表-16〕

(単位：円／10a、％)

| 順位 | 地点名         | 所在地                  | 8年価格   | 7年価格   | 変動率  | 前年率  |
|----|-------------|----------------------|--------|--------|------|------|
| 1  | 新 潟 (林) - 6 | 佐渡市新穂大野 86 番 1       | 44,500 | 46,100 | △3.5 | △3.4 |
| 2  | 新 潟 (林) - 3 | 柏崎市大字小島字浦ノ山 1841 番 1 | 49,700 | 50,500 | △1.6 | △1.6 |
| 3  | 新 潟 (林) - 2 | 上越市大字下正善寺字入山 498 番 1 | 53,000 | 53,800 | △1.5 | △1.5 |
| 4  | 新 潟 (林) - 4 | 十日町市姿甲 2359 番外       | 45,900 | 46,500 | △1.3 | △1.5 |

## 11 市区町村別対前年変動率

〔表-17〕 住宅地

(単位：地点、％)

| 市区町村 | 地点数 | 変動率   |           | 市区町村 | 地点数 | 変動率   |           | 市区町村  | 地点数 | 変動率   |           |
|------|-----|-------|-----------|------|-----|-------|-----------|-------|-----|-------|-----------|
| 新潟市  | 97  | 0.5   | ( 0.3 )   | 小千谷市 | 3   | △ 1.7 | ( △ 2.2 ) | 聖籠町   | 2   | △ 1.0 | ( △ 1.0 ) |
| 北区   | 10  | 1.1   | ( 0.8 )   | 加茂市  | 2   | △ 3.3 | ( △ 3.2 ) | 弥彦村   | 2   | △ 1.8 | ( △ 1.8 ) |
| 東区   | 9   | 0.9   | ( 1.2 )   | 十日町市 | 11  | △ 1.2 | ( △ 1.4 ) | 田上町   | 3   | △ 2.1 | ( △ 2.2 ) |
| 中央区  | 15  | 2.0   | ( 2.0 )   | 見附市  | 7   | △ 0.4 | ( △ 0.7 ) | 阿賀町   | 8   | △ 1.4 | ( △ 1.5 ) |
| 江南区  | 9   | 1.5   | ( 1.0 )   | 村上市  | 11  | △ 1.0 | ( △ 1.2 ) | 出雲崎町  | 2   | △ 1.6 | ( △ 2.0 ) |
| 秋葉区  | 12  | 0.4   | ( 0.2 )   | 燕市   | 7   | △ 0.4 | ( △ 0.4 ) | 湯沢町   | 3   | △ 1.5 | ( △ 1.8 ) |
| 南区   | 9   | △ 0.5 | ( △ 0.6 ) | 糸魚川市 | 10  | △ 2.2 | ( △ 2.3 ) | 津南町   | 2   | △ 1.4 | ( △ 1.5 ) |
| 西区   | 20  | 0.1   | ( △ 0.4 ) | 妙高市  | 9   | 1.2   | ( △ 0.5 ) | 刈羽村   | 2   | △ 0.8 | ( △ 0.8 ) |
| 西蒲区  | 13  | △ 1.0 | ( △ 1.2 ) | 五泉市  | 6   | △ 0.9 | ( △ 1.0 ) | 関川村   | 2   | △ 2.7 | ( △ 2.6 ) |
| 長岡市  | 47  | △ 0.9 | ( △ 1.1 ) | 阿賀野市 | 10  | △ 0.9 | ( △ 1.0 ) | 粟島浦村  | 1   | △ 2.7 | ( △ 1.8 ) |
| 上越市  | 49  | △ 1.5 | ( △ 1.9 ) | 佐渡市  | 21  | △ 1.4 | ( △ 1.5 ) |       |     |       |           |
| 三条市  | 11  | △ 1.2 | ( △ 1.3 ) | 魚沼市  | 12  | △ 1.8 | ( △ 2.4 ) |       |     |       |           |
| 柏崎市  | 14  | △ 1.9 | ( △ 2.1 ) | 南魚沼市 | 10  | △ 2.3 | ( △ 2.2 ) |       |     |       |           |
| 新発田市 | 17  | △ 0.9 | ( △ 1.0 ) | 胎内市  | 6   | △ 1.3 | ( △ 1.7 ) | 新潟県平均 | 387 | △ 0.8 | ( △ 1.0 ) |

(注) 地点数は継続基準地数で、( ) 内は前年値。

変動率は各市区町村または県内の個別地点の変動率の合計を、当該地点数で割ったもの。

なお、〔表-18〕商業地、〔表-19〕全用途についても同様。

〔表－18〕商業地

(単位：地点、%)

| 市区町村 | 地点数 | 変動率   |           | 市区町村 | 地点数 | 変動率   |           | 市区町村  | 地点数 | 変動率   |           |
|------|-----|-------|-----------|------|-----|-------|-----------|-------|-----|-------|-----------|
| 新潟市  | 34  | 1.6   | ( 1.4 )   | 小千谷市 | 2   | △ 2.5 | ( △ 2.9 ) | 聖籠町   |     |       | ( )       |
| 北区   | 2   | △ 0.3 | ( △ 0.5 ) | 加茂市  | 1   | △ 3.0 | ( △ 2.9 ) | 弥彦村   |     |       | ( )       |
| 東区   | 1   | 2.5   | ( 2.7 )   | 十日町市 | 5   | △ 1.6 | ( △ 1.8 ) | 田上町   |     |       | ( )       |
| 中央区  | 19  | 2.8   | ( 2.5 )   | 見附市  | 2   | △ 0.2 | ( △ 1.0 ) | 阿賀町   | 1   | △ 1.4 | ( △ 2.1 ) |
| 江南区  | 2   | 1.6   | ( 1.8 )   | 村上市  | 1   | △ 0.3 | ( △ 0.7 ) | 出雲崎町  | 1   | △ 2.1 | ( △ 2.0 ) |
| 秋葉区  | 2   | 0.0   | ( 0.0 )   | 燕市   | 3   | △ 1.7 | ( △ 2.0 ) | 湯沢町   | 2   | 2.0   | ( 1.9 )   |
| 南区   | 2   | △ 0.8 | ( △ 1.3 ) | 糸魚川市 | 1   | △ 2.1 | ( △ 2.3 ) | 津南町   | 1   | △ 2.7 | ( △ 2.6 ) |
| 西区   | 4   | 0.1   | ( △ 0.3 ) | 妙高市  | 2   | △ 1.1 | ( △ 1.9 ) | 刈羽村   |     |       | ( )       |
| 西蒲区  | 2   | △ 1.5 | ( △ 1.3 ) | 五泉市  | 3   | △ 1.2 | ( △ 1.1 ) | 関川村   |     |       | ( )       |
| 長岡市  | 14  | △ 0.6 | ( △ 1.0 ) | 阿賀野市 | 1   | △ 0.7 | ( △ 0.7 ) | 粟島浦村  |     |       | ( )       |
| 上越市  | 9   | △ 2.1 | ( △ 2.5 ) | 佐渡市  | 5   | △ 1.9 | ( △ 2.1 ) |       |     |       |           |
| 三条市  | 3   | △ 0.3 | ( △ 0.7 ) | 魚沼市  | 1   | △ 1.7 | ( △ 1.9 ) |       |     |       |           |
| 柏崎市  | 2   | △ 2.3 | ( △ 2.3 ) | 南魚沼市 | 5   | △ 1.3 | ( △ 1.5 ) |       |     |       |           |
| 新発田市 | 5   | △ 0.4 | ( △ 0.7 ) | 胎内市  | 1   | △ 1.4 | ( △ 1.4 ) | 新潟県平均 | 105 | △ 0.3 | ( △ 0.5 ) |

〔表－19〕全用途

(単位：地点、%)

| 市区町村 | 地点数 | 変動率   |           | 市区町村 | 地点数 | 変動率   |           | 市区町村  | 地点数 | 変動率   |           |
|------|-----|-------|-----------|------|-----|-------|-----------|-------|-----|-------|-----------|
| 新潟市  | 137 | 0.8   | ( 0.6 )   | 小千谷市 | 6   | △ 1.7 | ( △ 2.2 ) | 聖籠町   | 3   | 0.2   | ( 0.3 )   |
| 北区   | 12  | 0.9   | ( 0.6 )   | 加茂市  | 4   | △ 2.4 | ( △ 2.3 ) | 弥彦村   | 2   | △ 1.8 | ( △ 1.8 ) |
| 東区   | 13  | 1.2   | ( 1.4 )   | 十日町市 | 16  | △ 1.3 | ( △ 1.5 ) | 田上町   | 3   | △ 2.1 | ( △ 2.2 ) |
| 中央区  | 35  | 2.5   | ( 2.3 )   | 見附市  | 9   | △ 0.3 | ( △ 0.7 ) | 阿賀町   | 9   | △ 1.4 | ( △ 1.6 ) |
| 江南区  | 11  | 1.5   | ( 1.2 )   | 村上市  | 13  | △ 0.9 | ( △ 1.0 ) | 出雲崎町  | 3   | △ 1.8 | ( △ 2.0 ) |
| 秋葉区  | 14  | 0.3   | ( 0.1 )   | 燕市   | 12  | △ 0.4 | ( △ 0.7 ) | 湯沢町   | 5   | △ 0.1 | ( △ 0.3 ) |
| 南区   | 11  | △ 0.6 | ( △ 0.7 ) | 糸魚川市 | 12  | △ 2.1 | ( △ 2.3 ) | 津南町   | 3   | △ 1.8 | ( △ 1.8 ) |
| 西区   | 26  | 0.1   | ( △ 0.4 ) | 妙高市  | 12  | 0.6   | ( △ 0.8 ) | 刈羽村   | 2   | △ 0.8 | ( △ 0.8 ) |
| 西蒲区  | 15  | △ 1.0 | ( △ 1.2 ) | 五泉市  | 9   | △ 1.0 | ( △ 1.0 ) | 関川村   | 2   | △ 2.7 | ( △ 2.6 ) |
| 長岡市  | 65  | △ 0.8 | ( △ 1.0 ) | 阿賀野市 | 11  | △ 0.9 | ( △ 0.9 ) | 粟島浦村  | 1   | △ 2.7 | ( △ 1.8 ) |
| 上越市  | 61  | △ 1.4 | ( △ 1.8 ) | 佐渡市  | 26  | △ 1.5 | ( △ 1.6 ) |       |     |       |           |
| 三条市  | 16  | △ 0.9 | ( △ 1.0 ) | 魚沼市  | 14  | △ 1.8 | ( △ 2.3 ) |       |     |       |           |
| 柏崎市  | 16  | △ 2.0 | ( △ 2.1 ) | 南魚沼市 | 16  | △ 1.9 | ( △ 1.8 ) |       |     |       |           |
| 新発田市 | 22  | △ 0.8 | ( △ 0.9 ) | 胎内市  | 8   | △ 1.2 | ( △ 1.4 ) | 新潟県平均 | 518 | △ 0.6 | ( △ 0.9 ) |

## 〔２〕地価に関する各種表

〔表－20〕用途別平均変動率の推移

単位：(%)

|             | 区分\年度 | H元  | H2   | H3  | H4    | H5    | H6    | H7    | H8    | H9    | H10   | H11   | H12   | H13   | H14   |
|-------------|-------|-----|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全<br>国      | 住宅地   | 6.8 | 13.2 | 2.7 | △ 3.8 | △ 3.6 | △ 1.2 | △ 0.9 | △ 1.3 | △ 0.7 | △ 1.4 | △ 2.7 | △ 2.9 | △ 3.3 | △ 4.3 |
|             | 商業地   | 7.5 | 13.4 | 3.4 | △ 4.9 | △ 7.7 | △ 6.7 | △ 6.9 | △ 6.9 | △ 5.1 | △ 5.2 | △ 6.6 | △ 6.3 | △ 6.6 | △ 7.2 |
|             | 全用途   | 7.2 | 13.7 | 3.1 | △ 3.8 | △ 4.3 | △ 2.3 | △ 2.1 | △ 2.5 | △ 1.6 | △ 2.2 | △ 3.6 | △ 3.6 | △ 4.1 | △ 5.0 |
| 新<br>潟<br>県 | 住宅地   | 2.5 | 5.8  | 5.0 | 2.2   | 0.6   | 0.7   | 0.8   | 0.6   | 0.3   | △ 0.3 | △ 0.8 | △ 1.1 | △ 2.9 | △ 4.2 |
|             | 商業地   | 2.9 | 7.8  | 6.1 | 1.1   | △ 0.8 | △ 1.9 | △ 2.4 | △ 4.5 | △ 4.3 | △ 6.3 | △ 6.7 | △ 5.7 | △ 7.7 | △ 8.3 |
|             | 全用途   | 2.7 | 6.1  | 5.4 | 2.1   | 0.4   | 0.3   | 0.2   | △ 0.3 | △ 0.5 | △ 1.3 | △ 1.8 | △ 1.9 | △ 3.8 | △ 5.0 |

|             | 区分\年度 | H15   | H16   | H17   | H18   | H19   | H20   | H21   | H22   | H23   | H24   | H25   | H26   | H27   | H28   |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全<br>国      | 住宅地   | △ 4.8 | △ 4.6 | △ 3.8 | △ 2.3 | △ 0.7 | △ 1.2 | △ 4.0 | △ 3.4 | △ 3.2 | △ 2.5 | △ 1.8 | △ 1.2 | △ 1.0 | △ 0.8 |
|             | 商業地   | △ 7.4 | △ 6.5 | △ 5.0 | △ 2.1 | 1.0   | △ 0.8 | △ 5.9 | △ 4.6 | △ 4.0 | △ 3.1 | △ 2.1 | △ 1.1 | △ 0.5 | 0.0   |
|             | 全用途   | △ 5.6 | △ 5.2 | △ 4.2 | △ 2.4 | △ 0.5 | △ 1.2 | △ 4.4 | △ 3.7 | △ 3.4 | △ 2.7 | △ 1.9 | △ 1.2 | △ 0.9 | △ 0.6 |
| 新<br>潟<br>県 | 住宅地   | △ 5.7 | △ 5.1 | △ 4.6 | △ 3.0 | △ 2.1 | △ 2.2 | △ 2.5 | △ 2.7 | △ 2.7 | △ 2.6 | △ 2.3 | △ 2.0 | △ 1.8 | △ 1.7 |
|             | 商業地   | △ 9.6 | △ 8.7 | △ 7.2 | △ 4.9 | △ 3.4 | △ 3.0 | △ 4.1 | △ 4.4 | △ 4.2 | △ 4.1 | △ 3.2 | △ 2.7 | △ 2.4 | △ 2.1 |
|             | 全用途   | △ 6.8 | △ 6.2 | △ 5.4 | △ 3.6 | △ 2.6 | △ 2.4 | △ 2.9 | △ 3.0 | △ 3.0 | △ 2.9 | △ 2.5 | △ 2.1 | △ 1.9 | △ 1.8 |

|             | 区分\年度 | H29   | H30   | R元    | R2    | R3    | R4    | R5    | R6    | R7    | R8    |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全<br>国      | 住宅地   | △ 0.6 | △ 0.3 | △ 0.1 | △ 0.7 | △ 0.5 | 0.1   | 0.7   | 0.9   | 1.0   | 1.0   |
|             | 商業地   | 0.5   | 1.1   | 1.7   | △ 0.3 | △ 0.5 | 0.5   | 1.5   | 2.4   | 2.8   | 2.9   |
|             | 全用途   | △ 0.3 | 0.1   | 0.4   | △ 0.6 | △ 0.4 | 0.3   | 1.0   | 1.4   | 1.5   | 1.5   |
| 新<br>潟<br>県 | 住宅地   | △ 1.6 | △ 1.2 | △ 0.9 | △ 1.2 | △ 1.2 | △ 1.1 | △ 1.0 | △ 1.1 | △ 1.0 | △ 0.8 |
|             | 商業地   | △ 1.7 | △ 1.2 | △ 0.8 | △ 1.5 | △ 1.3 | △ 0.9 | △ 0.8 | △ 0.7 | △ 0.5 | △ 0.3 |
|             | 全用途   | △ 1.6 | △ 1.1 | △ 0.8 | △ 1.2 | △ 1.1 | △ 1.0 | △ 0.9 | △ 1.0 | △ 0.9 | △ 0.6 |

図1 平均変動率の推移(全用途)

変動率、%

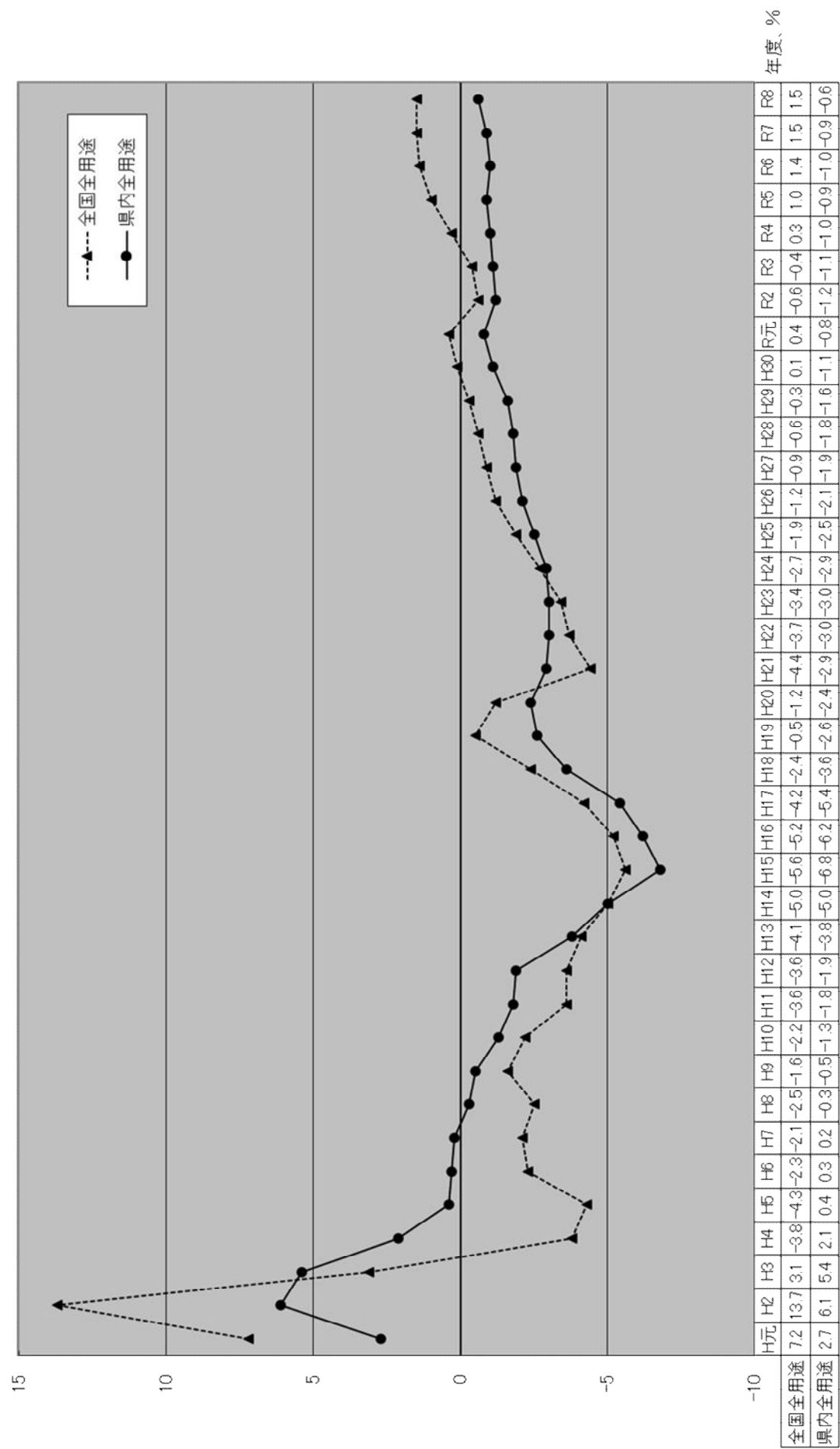


図2 平均変動率の推移(県内住宅地・商業地)

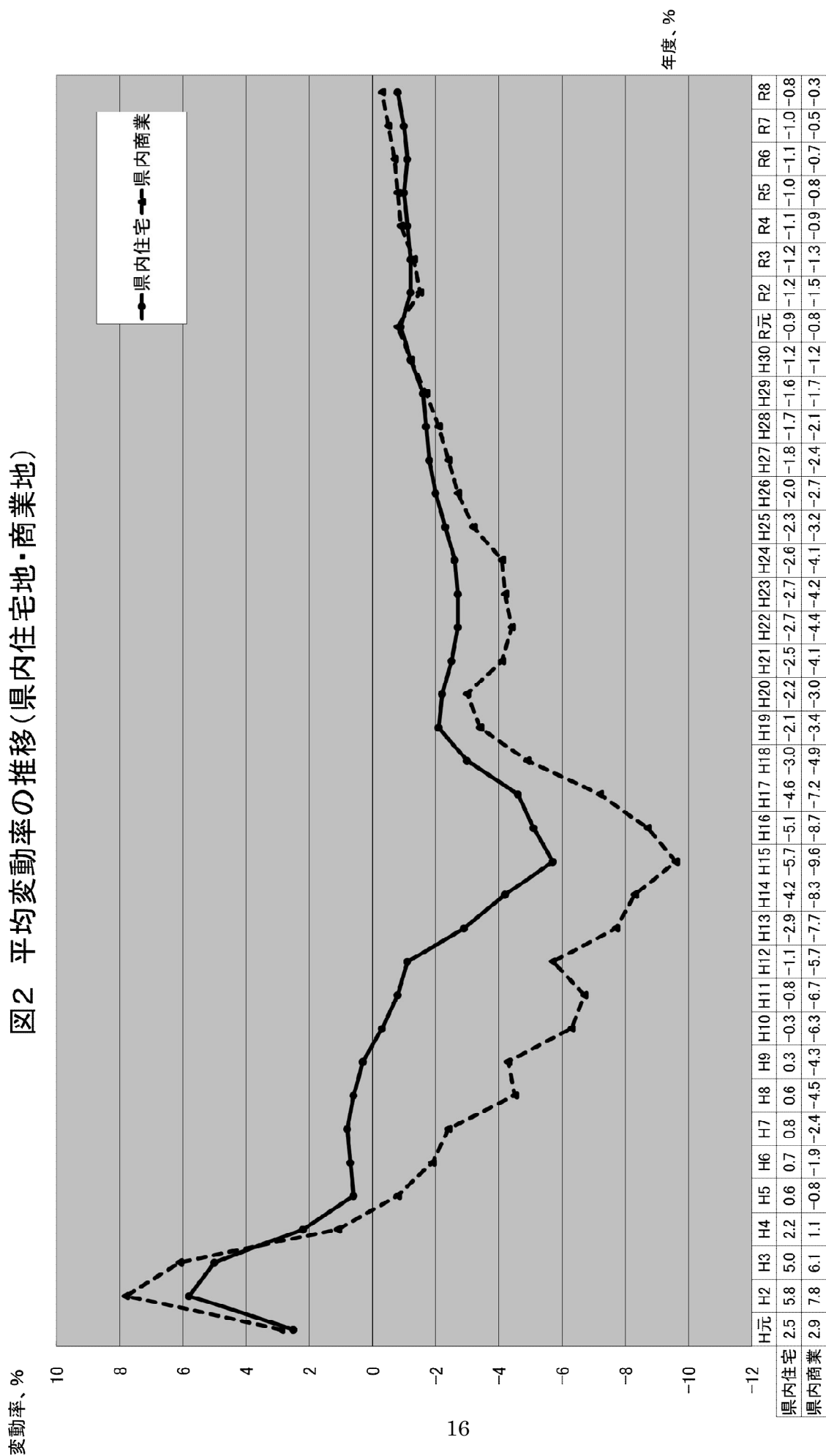


図3 主要3市最高価格地点の推移(住宅地)

価格、千円

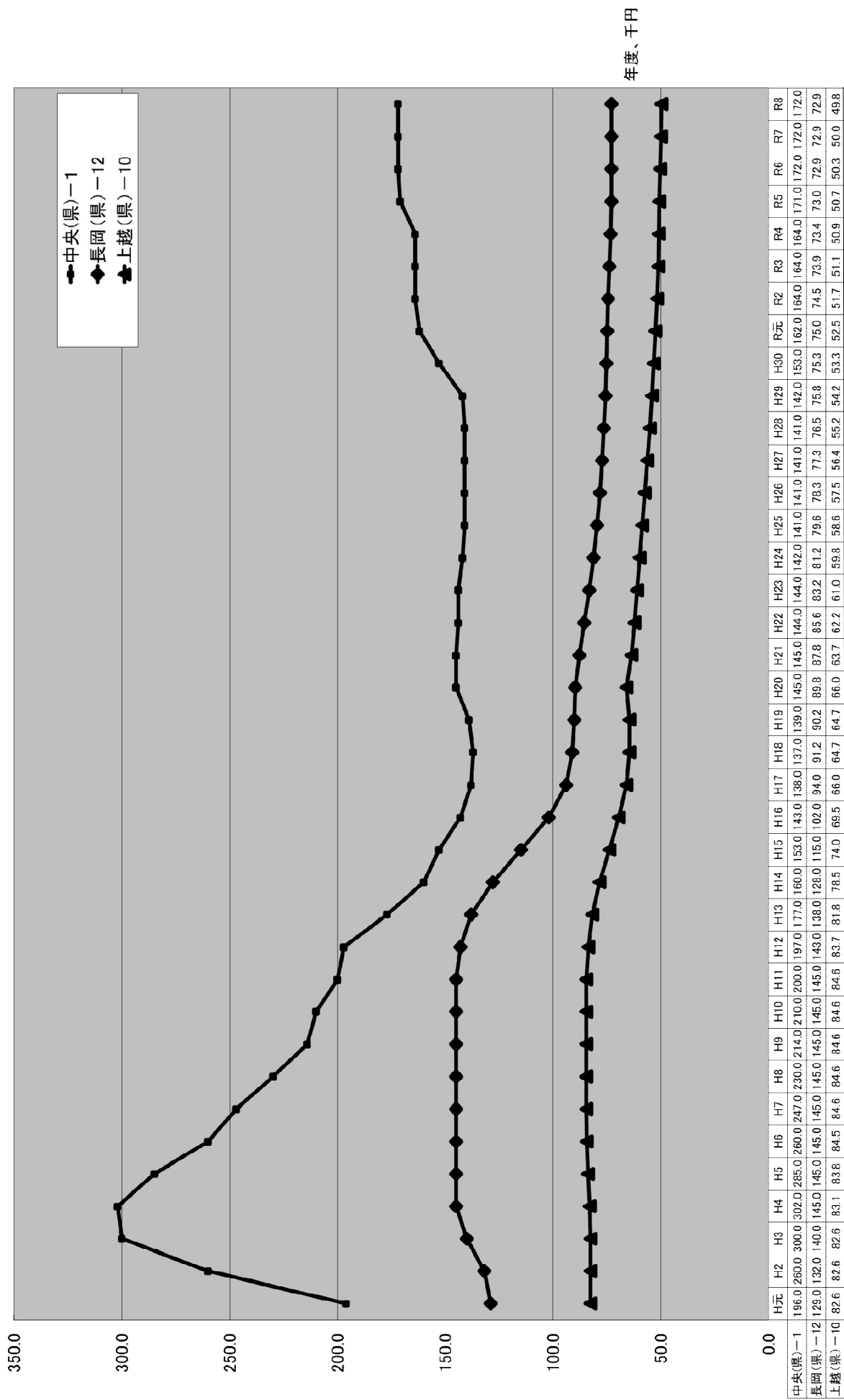


図4 主要3市最高価格地点の推移(商業地)

