

令和 7 年 地 価 公 示 の 概 要

令和 7 年地価公示は、全国26,000地点（うち新潟県内は434地点）の標準地について実施され、その結果の概要は次のとおりです。

本データは国土交通省土地鑑定委員会が作成した資料に基づき、新潟県内の434地点についてまとめたものです。

1. 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。

2. 県内の地価動向

（１）全県の概況

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。

（２）住宅地・商業地・工業地の状況

① 住宅地

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

② 商業地

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

③ 工業地

ア 県全体では、7 年連続の上昇となり、上昇率は前年より0.3ポイント拡大した。

イ 平均変動率は、標準地の存する 5 市全てで上昇となり、長岡市、見附市、上越市で上昇率が拡大し、新潟市、新発田市で縮小となった。

〔表－１〕用途別平均変動率

(単位:%)

区 分	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)
新潟市	0.5 (0.9)	1.3 (1.1)	1.9 (2.1)	0.8 (1.0)
長岡市	△ 0.6 (△ 0.8)	△ 1.3 (△ 1.4)	0.8 (0.6)	△ 0.7 (△ 0.8)
上越市	△ 1.5 (△ 1.5)	△ 2.1 (△ 2.2)	1.7 (0.4)	△ 1.4 (△ 1.5)

注：() 内は前年値

(単位:%)

	区分\年度	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
全 国	住宅地	△5.8	△5.7	△4.6	△2.7	0.1	1.3	△3.2	△4.2	△2.7	△2.3	△1.6	△0.6	△0.4	△0.2
	商業地	△8.0	△7.4	△5.6	△2.7	2.3	3.8	△4.7	△6.1	△3.8	△3.1	△2.1	△0.5	0.0	0.9
	全用途	△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
新潟県	住宅地	△5.8	△7.0	△6.0	△4.3	△2.6	△1.6	△1.8	△2.7	△2.7	△2.6	△2.5	△2.0	△1.7	△1.6
	商業地	△8.5	△9.5	△8.3	△6.5	△4.4	△3.3	△3.6	△4.5	△4.4	△4.3	△3.9	△3.1	△2.8	△2.5
	全用途	△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

	区分\年度	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	住宅地	0.0	0.3	0.6	0.8	△0.4	0.5	1.4	2.0	2.1
	商業地	1.4	1.9	2.8	3.1	△0.8	0.4	1.8	3.1	3.9
	全用途	0.4	0.7	1.2	1.4	△0.5	0.6	1.6	2.3	2.7
新潟県	住宅地	△1.4	△1.1	△0.8	△0.6	△0.9	△0.8	△0.6	△0.5	△0.6
	商業地	△2.1	△1.7	△1.4	△0.9	△1.5	△1.2	△1.1	△0.9	△0.7
	全用途	△1.6	△1.2	△0.9	△0.6	△1.0	△0.8	△0.7	△0.5	△0.5