

平成20年度新潟県地価調査の概要(新潟市分)

H20.9.19公表

1 概況

(1)概況

市内の地価は、全用途平均で下落したが、下落幅は縮小した。

また、中央区では住宅地・商業地ともに平均で2年連続の上昇となった。

(2)住宅地の状況

市内中心部の条件の良い住宅地において、値頃感、都心回帰志向などによる需要回復と供給不足から上昇傾向が続いている。江南区、西区において上昇に転じた地点が現れた。

(3)商業地の状況

中央区の中心商業地で、新潟駅周辺整備事業による発展期待感、商業ビル建設の進展などから、上昇傾向が続いている。

2 用途別平均変動率

(単位:%)

	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整区域内宅地	全用途
新潟市	△ 0.8 △ 1.4	△ 1.6 △ 1.7	△ 0.5 △ 1.1	△ 2.5 △ 3.3	△ 2.2 △ 3.5	△ 3.2 △ 4.2	△ 1.1 △ 1.7
北区	△ 2.2 △ 2.8	—	△ 3.2 △ 4.7	—	—	△ 3.2 △ 4.8	△ 2.5 △ 3.3
東区	0.0 △ 0.2	—	—	△ 3.0 △ 2.9	△ 2.2 △ 3.5	△ 6.1 △ 8.2	△ 1.5 △ 1.9
中央区	1.3 0.7	— △ 1.4	0.8 0.1	0.0 △ 2.4	—	△ 0.8 △ 3.1	0.9 0.1
江南区	△ 0.6 △ 0.8	—	△ 2.7 △ 2.5	—	—	△ 3.4 △ 4.4	△ 1.7 △ 2.4
秋葉区	△ 0.2 △ 0.9	—	△ 3.0 △ 4.2	—	—	△ 3.6 △ 3.5	△ 1.1 △ 1.8
南区	△ 2.1 △ 2.8	—	△ 3.7 △ 2.1	△ 2.7 △ 4.6	—	—	△ 2.3 △ 2.9
西区	△ 1.2 △ 1.8	△ 1.6 △ 1.9	△ 2.4 △ 3.2	△ 3.5 △ 4.4	—	△ 2.6 △ 2.9	△ 1.6 △ 2.2
西蒲区	△ 2.1 △ 2.3	—	△ 3.1 △ 4.1	△ 1.8 △ 2.0	—	—	△ 2.1 △ 2.4
新潟県	△ 2.2 △ 2.1	△ 1.3 △ 2.0	△ 3.0 △ 3.4	△ 3.1 △ 3.9	△ 3.3 △ 3.9	△ 2.5 △ 3.1	△ 2.4 △ 2.6
全国	△ 1.2 △ 0.7	△ 3.2 △ 3.7	△ 0.8 1.0	△ 1.3 △ 0.8	△ 1.3 △ 1.9	△ 1.7 △ 2.0	△ 1.2 △ 0.5

※下段は前年値。

3 変動率上位ポイント

(1)住宅地

(単位:円/㎡, %)

順位	基準地番号	区	基準地の所在及び地番	20年価格	19年価格	変動率
1	中央(県)ー3	中央区	関屋松波町3丁目210番	156,000	149,000	4.7
2	中央(県)ー1	中央区	水道町2丁目808番17	145,000	139,000	4.3
3	中央(県)ー13	中央区	幸西3丁目254番19「幸西3ー5ー33」	129,000	126,000	2.4
4	中央(県)ー2	中央区	信濃町22番13「信濃町13ー3」	133,000	130,000	2.3
4	中央(県)ー10	中央区	鑑1丁目70番「鑑1ー9ー6」	131,000	128,000	2.3

(2)商業地

(単位:円/㎡, %)

順位	基準地番号	区	基準地の所在及び地番	20年価格	19年価格	変動率
1	中央(県)5ー11	中央区	笹口1丁目19番24外	245,000	233,000	5.2
2	中央(県)5ー14	中央区	東大通1丁目25番外「東大通1ー2ー30」	694,000	665,000	4.4
3	中央(県)5ー15	中央区	米山4丁目295番6外「米山4ー21ー18」	186,000	179,000	3.9
4	中央(県)5ー9	中央区	万代4丁目2446番1外「万代4ー1ー8」	486,000	474,000	2.5
5	中央(県)5ー10	中央区	東大通1丁目154番「東大通1ー8ー10」	248,000	244,000	1.6

4 変動率下位ポイント

(1)住宅地

(単位:円/㎡, %)

順位	基準地番号	区	基準地の所在及び地番	20年価格	19年価格	変動率
1	西(県)ー1	西区	五十嵐中島4丁目2703番19「五十嵐中島4ー6ー26」	39,200	41,300	-5.1
2	南(県)ー9	南区	月潟字居裏597番3外	18,500	19,400	-4.6
3	西(県)ー4	西区	新通西2丁目446番3外「新通西2ー18ー20」	43,000	45,000	-4.4
4	南(県)ー8	南区	西白根字千日上16番16	25,500	26,600	-4.1
5	北(県)ー4	北区	太夫浜新町1丁目458番「太夫浜新町1ー22ー24」	26,000	27,000	-3.7
5	北(県)ー6	北区	白新町3丁目18番1「白新町3ー8ー12」	44,400	46,100	-3.7

(2)商業地

(単位:円/㎡, %)

順位	基準地番号	区	基準地の所在及び地番	20年価格	19年価格	変動率
1	北(県)5ー2	北区	白新町1丁目3915番1外「白新町1ー9ー5」	55,200	57,300	-3.7
1	南(県)5ー1	南区	白根字五ノ町3111番1外	44,300	46,000	-3.7
2	江南(県)5ー1	江南区	亀田本町2丁目493番乙「亀田本町2ー7ー11」	53,500	55,500	-3.6
3	西蒲(県)5ー1	西蒲区	巻字中江甲2525番2外	56,200	58,000	-3.1
4	秋葉(県)5ー1	秋葉区	新津本町1丁目2077番6「新津本町1ー6ー17」	65,700	67,700	-3.0
4	秋葉(県)5ー2	秋葉区	山谷町2丁目3915番5外「山谷町2ー22ー12」	54,300	56,000	-3.0

5 価格上位ポイント

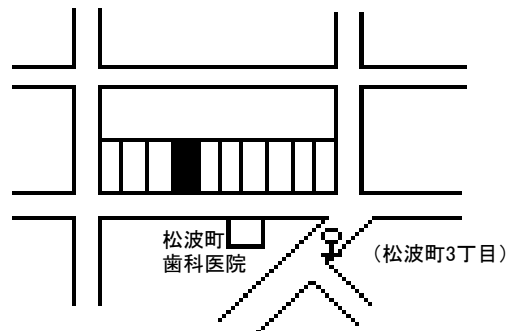
(1) 住宅地

(単位:円/m², %)

順位	基準地番号	区	基準地の所在及び地番	20年価格	19年価格	変動率
1	中央(県)ー3	中央区	関屋松波町3丁目210番	156,000	149,000	4.7
2	中央(県)ー1	中央区	水道町2丁目808番17	145,000	139,000	4.3
3	中央(県)ー2	中央区	信濃町22番13「信濃町13ー3」	133,000	130,000	2.3
4	中央(県)ー10	中央区	鏡1丁目70番「鏡1ー9ー6」	131,000	128,000	2.3
5	中央(県)ー13	中央区	幸西3丁目254番19「幸西3ー5ー33」	129,000	126,000	2.4

【住宅地最高価格地点】

中央(県)ー3
 156,000円/m²
 関屋松波町3丁目210番
 274m²
 JR白山駅の北西約1.4km



(2) 商業地

(単位:円/m², %)

順位	基準地番号	区	基準地の所在及び地番	20年価格	19年価格	変動率
1	中央(県)5ー14	中央区	東大通1丁目25番外「東大通1ー2ー30」	694,000	665,000	4.4
2	中央(県)5ー8	中央区	古町通6番町953番1	648,000	648,000	0.0
3	中央(県)5ー9	中央区	万代4丁目2446番1外「万代4ー1ー8」	486,000	474,000	2.5
4	中央(県)5ー3	中央区	東堀通6番町1037番1外	321,000	321,000	0.0
5	中央(県)5ー10	中央区	東大通1丁目154番「東大通1ー8ー10」	248,000	244,000	1.6

【商業地最高価格地点】

中央(県)5ー14
 694,000円/m²
 東大通1丁目25番外
 「東大通1ー2ー30」
 [住友生命新潟ビル]
 1,060m²
 JR新潟駅の北方約150m

