



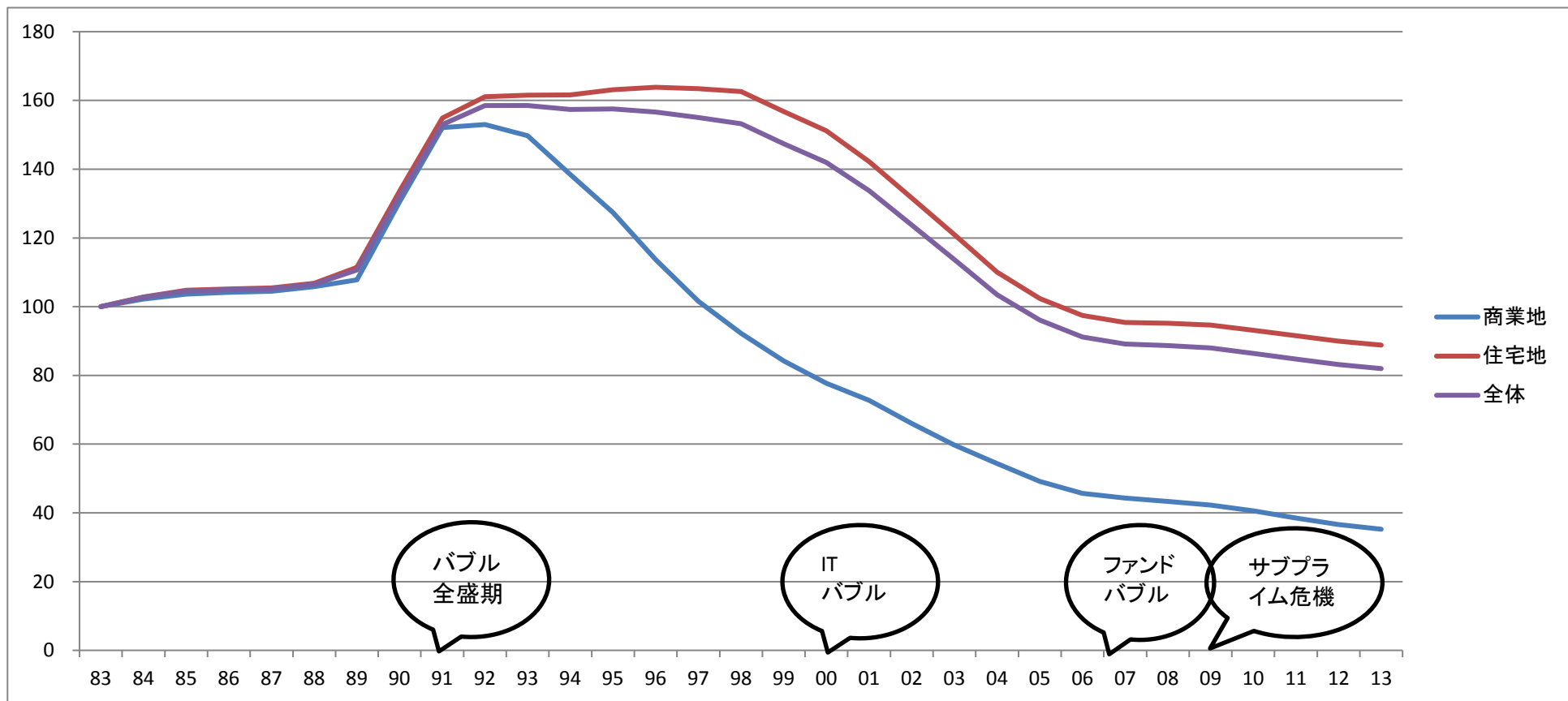
新潟県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

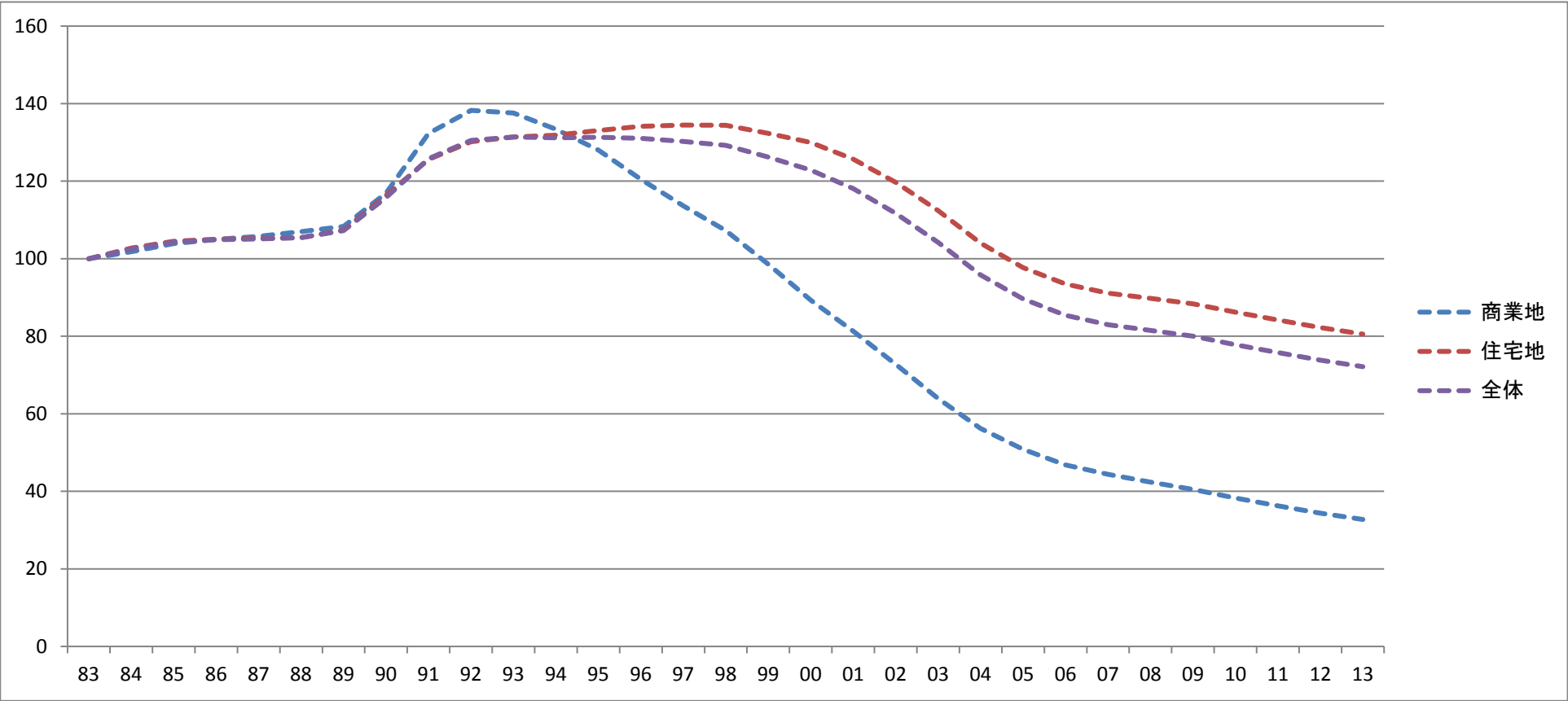
県庁所在地の公示地価推移[新潟市]



新潟市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	102	104	104	104	106	108	130	152	153	150	138	127	114	102	92	84	78	73	66	60	54	49	46	44	43	42	41	39	37	35
住宅地	24	100	103	105	105	105	107	111	134	155	161	162	162	163	164	163	163	157	151	142	132	121	110	102	97	95	95	95	93	92	90	89
その他	1	100	102	102	102	102	102	102	104	112	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	108	103	94	86	78	73	69	66	63	61	59	58
全体	28	100	103	105	105	105	107	111	132	153	158	159	157	157	157	155	153	147	142	134	124	114	103	96	91	89	89	88	86	85	83	82

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

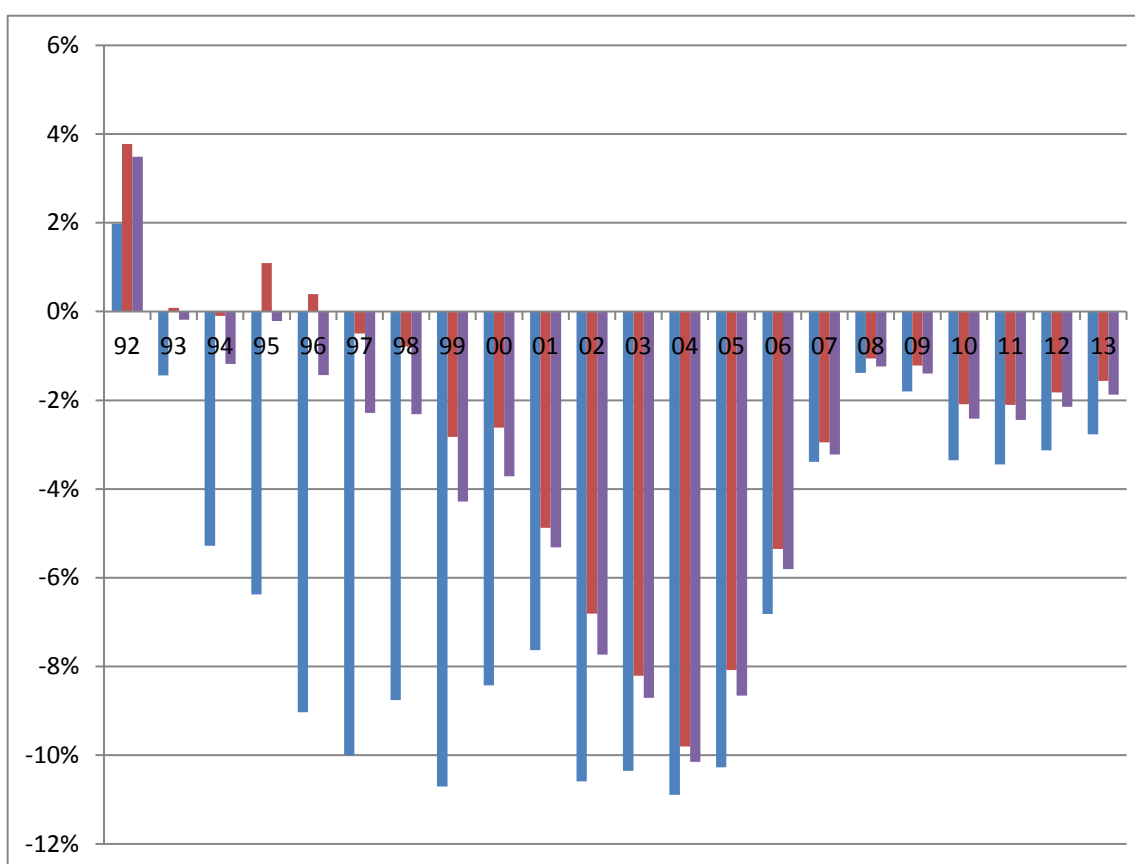
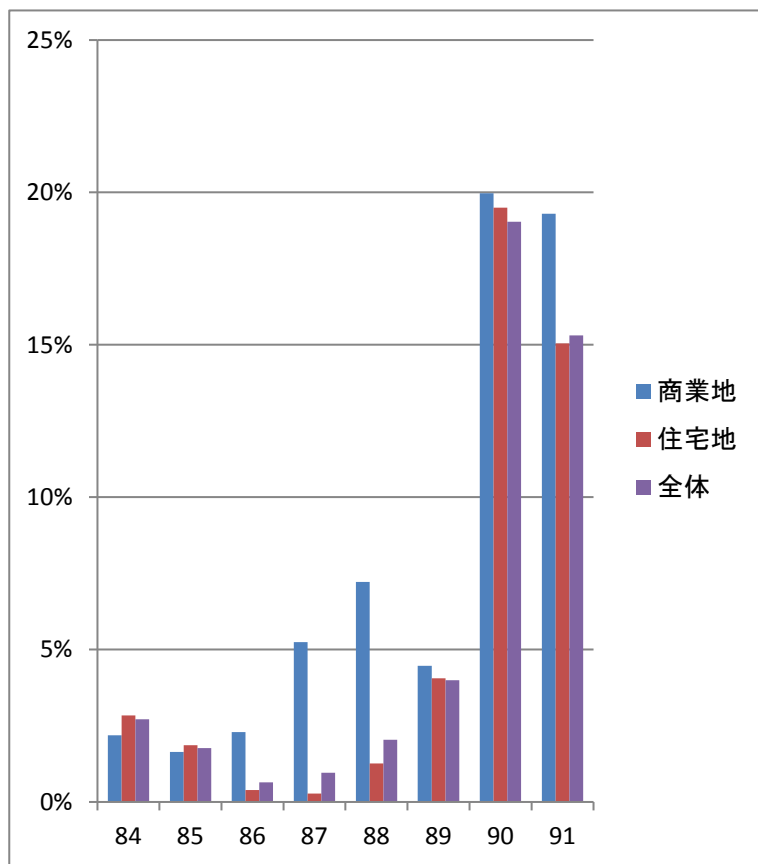
新潟県全体の公示地価推移



新潟県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	12	100	102	104	105	106	107	108	117	132	138	138	133	128	121	114	107	99	89	81	73	64	56	51	47	44	42	41	38	36	34	33
住宅地	64	100	103	105	105	105	105	107	116	126	130	131	132	133	134	134	134	132	130	126	120	112	104	98	93	91	90	88	86	84	82	81
その他	3	100	101	101	101	100	99	99	100	104	106	107	107	107	107	107	107	106	105	103	97	90	80	73	67	64	61	59	56	54	52	50
全体	79	100	103	104	105	105	105	107	116	126	130	131	131	131	131	130	129	126	123	118	112	104	96	90	85	83	81	80	78	76	74	72

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

新潟市の公示地価騰落率推移

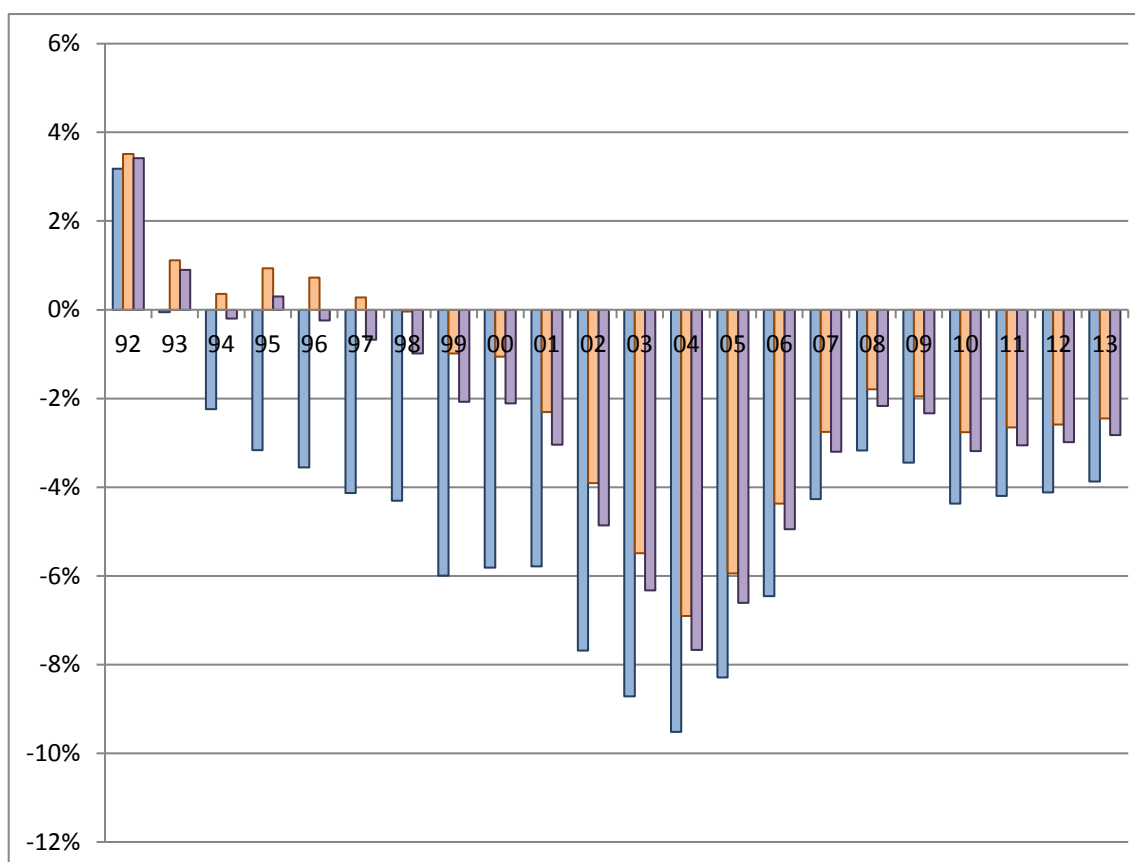
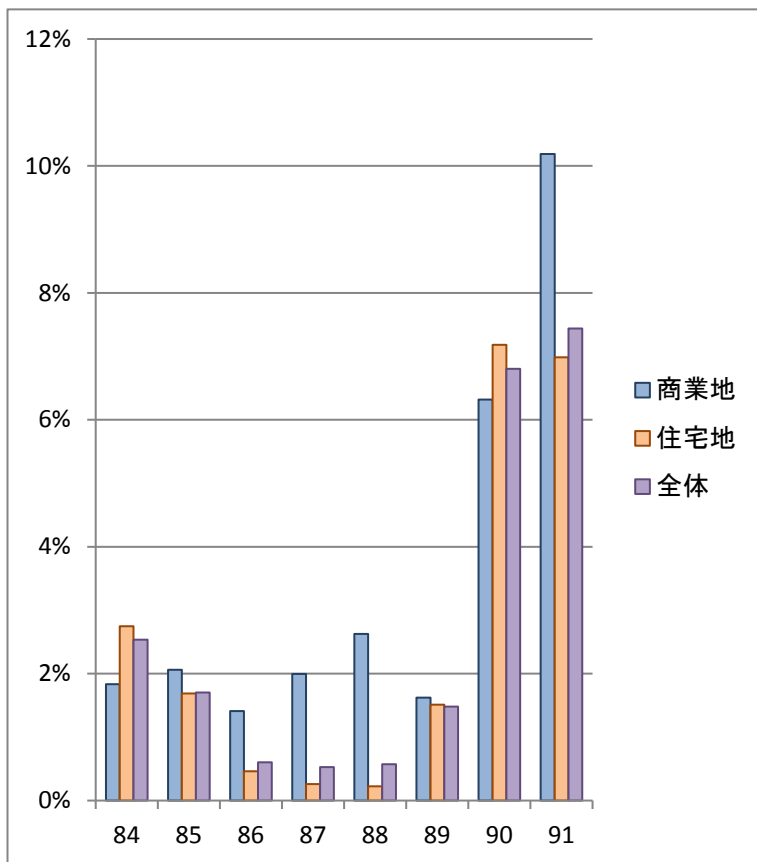


新潟市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.2	1.6	2.3	5.2	7.2	4.5	20.0	19.3	2.0	-1.4	-5.3	-6.4	-9.0	-10.0	-8.8	-10.7	-8.4	-7.6	-10.6	-10.3	-10.9	-10.3	-6.8	-3.4	-1.4	-1.8	-3.4	-3.4	-3.1	-2.8
住宅地	N/A	2.8	1.9	0.4	0.3	1.3	4.1	19.5	15.1	3.8	0.1	-0.1	1.1	0.4	-0.5	-0.8	-2.8	-2.6	-4.9	-6.8	-8.2	-9.8	-8.1	-5.3	-2.9	-1.1	-1.2	-2.1	-2.1	-1.8	-1.6
その他	N/A	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	2.0	7.2	1.3	0.0	-5.1	-3.6	-2.2	-2.2	-1.8	-2.7	-2.8	-3.4	-11.8	-10.1	-12.3	-11.0	-8.6	-6.5	-3.2	-2.5	-3.1	-2.7	-2.5	-2.2
全体	N/A	2.7	1.8	0.6	1.0	2.0	4.0	19.0	15.3	3.5	-0.2	-1.2	-0.2	-1.4	-2.3	-2.3	-4.3	-3.7	-5.3	-7.7	-8.7	-10.1	-8.7	-5.8	-3.2	-1.2	-1.4	-2.4	-2.4	-2.1	-1.9

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

新潟県全体の公示地価騰落率推移



新潟県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	1.8	2.1	1.4	2.0	2.6	1.6	6.3	10.2	3.2	-0.1	-2.2	-3.2	-3.6	-4.1	-4.3	-6.0	-5.8	-5.8	-7.7	-8.7	-9.5	-8.3	-6.5	-4.3	-3.2	-3.4	-4.4	-4.2	-4.1	-3.9
住宅地	N/A	2.7	1.7	0.5	0.3	0.2	1.5	7.2	7.0	3.5	1.1	0.4	0.9	0.7	0.3	0.0	-1.0	-1.1	-2.3	-3.9	-5.5	-6.9	-5.9	-4.4	-2.8	-1.8	-2.0	-2.8	-2.6	-2.6	-2.4
その他	N/A	0.8	0.5	0.0	-0.4	-1.0	0.3	0.7	4.0	2.4	1.1	-1.0	-0.8	-0.9	-0.7	-0.6	-1.4	-1.7	-2.1	-7.6	-8.8	-11.3	-9.3	-7.1	-5.3	-3.3	-2.9	-3.7	-3.3	-3.1	-2.9
全体	N/A	2.5	1.7	0.6	0.5	0.6	1.5	6.8	7.4	3.4	0.9	-0.2	0.3	-0.2	-0.7	-1.0	-2.1	-2.1	-3.0	-4.9	-6.3	-7.7	-6.6	-4.9	-3.2	-2.2	-2.3	-3.2	-3.1	-3.0	-2.8

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

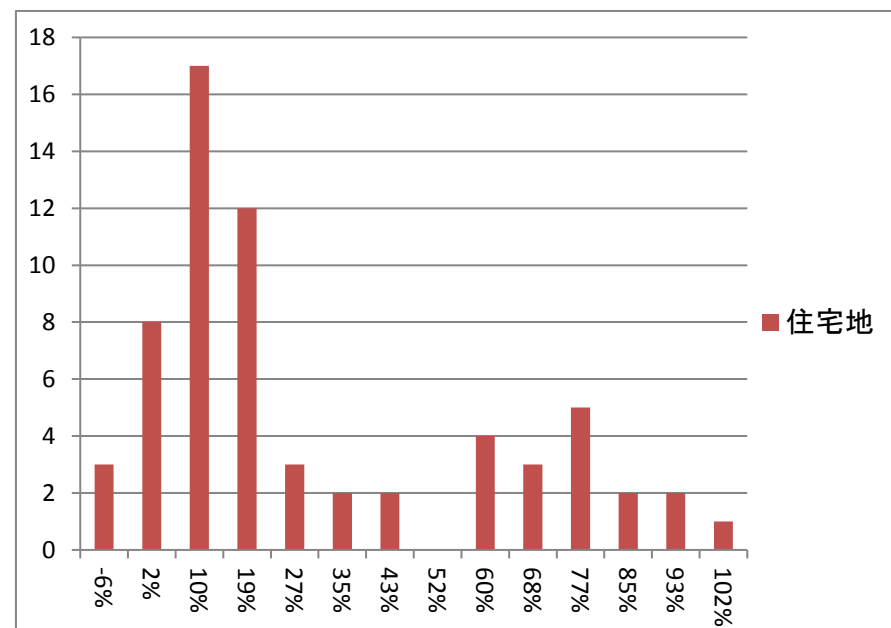
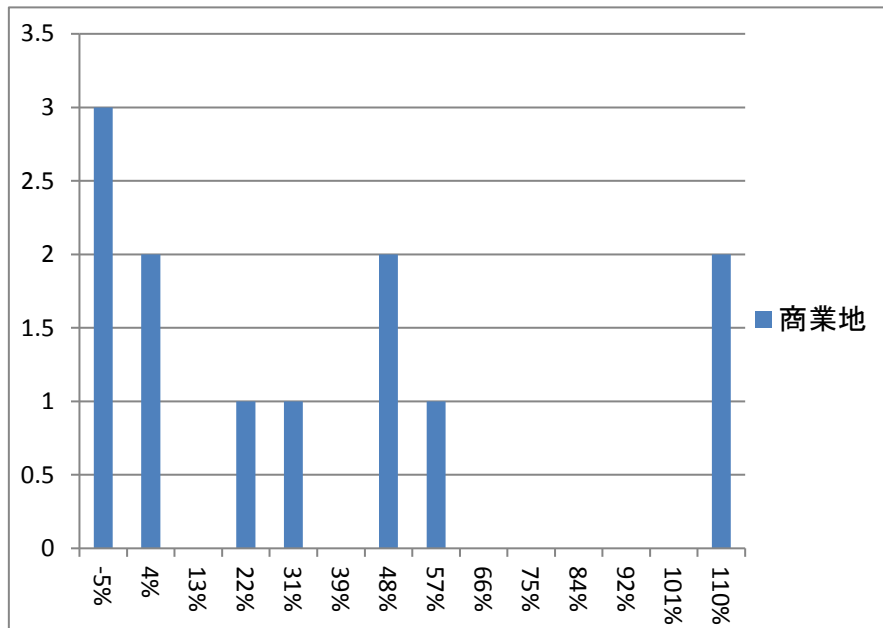
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

新潟市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	4	4	4	4	4	4	4	5	8	11	14	20	20	21	22	23	23	23	23	25	25	25	26	27	27	29	31	31	33
住宅地	24	24	24	24	24	26	29	31	33	36	49	74	86	86	87	90	94	95	97	97	98	98	98	98	99	100	100	100	101	103
その他	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	3	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
全体	28	29	29	29	29	31	34	36	39	46	62	91	112	112	114	118	123	124	126	127	130	130	130	131	133	134	136	138	139	143

新潟県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	12	13	14	17	17	17	19	20	21	24	28	34	67	67	71	74	78	80	81	84	87	88	88	92	93	93	98	101	101	108
住宅地	64	68	69	79	82	85	89	91	95	99	112	205	239	243	245	258	270	278	280	281	282	283	285	288	291	292	293	294	296	300
その他	3	3	3	4	4	4	4	4	4	5	6	10	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
全体	79	84	86	100	103	106	112	115	120	128	146	249	320	324	330	346	362	372	375	380	384	386	388	395	399	400	406	410	412	423

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



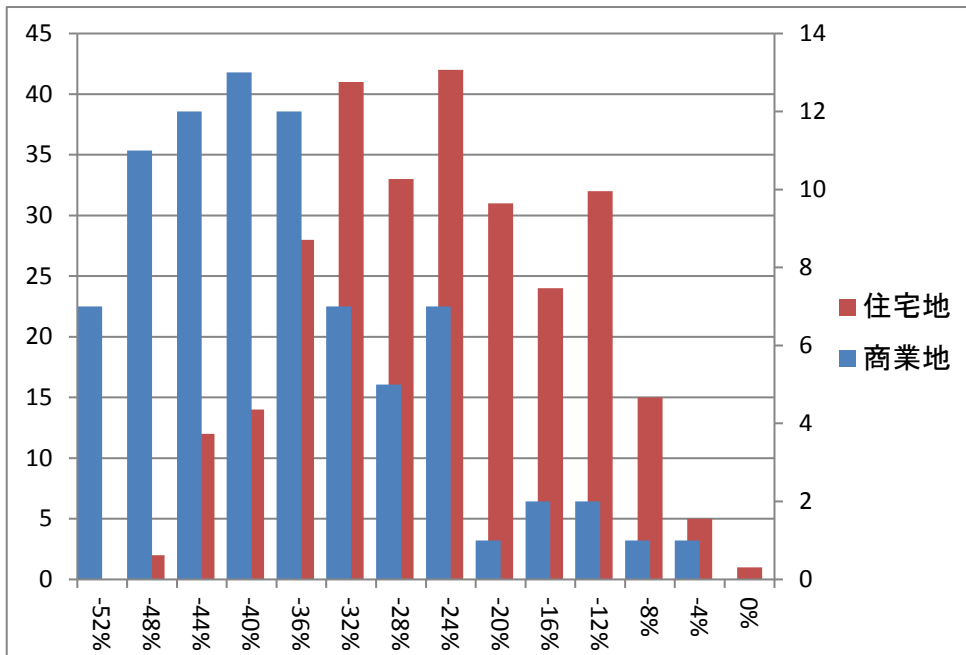
※分布図は新潟県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	新潟市	サンプル数	全国ランク	新潟県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	52.1%	3	38/45	32.3%	12	36/45
住宅地	106.4%	54.8%	24	25/45	25.6%	64	31/12
その他	75.6%	11.5%	1	11/12	3.8%	3	27/46
全体	109.1%	53.0%	28	30/46	25.8%	79	36/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



新潟市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
新潟県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
0.0%
差し引き
上昇地点なし

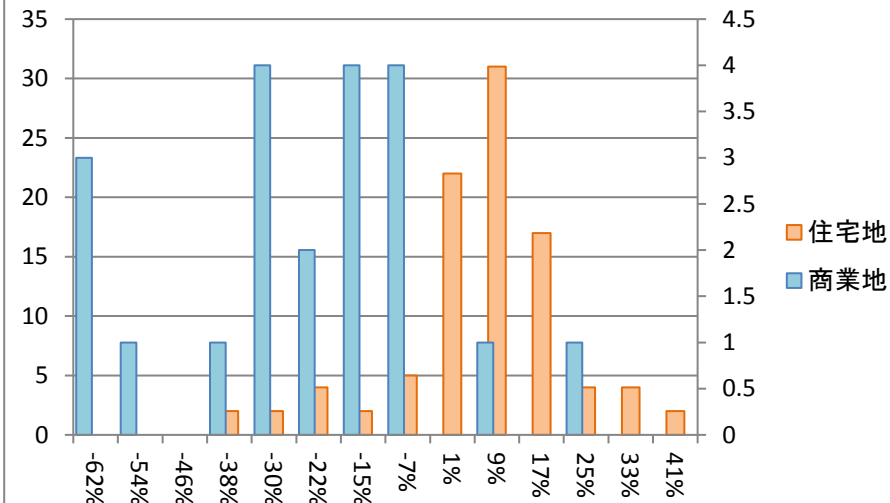
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

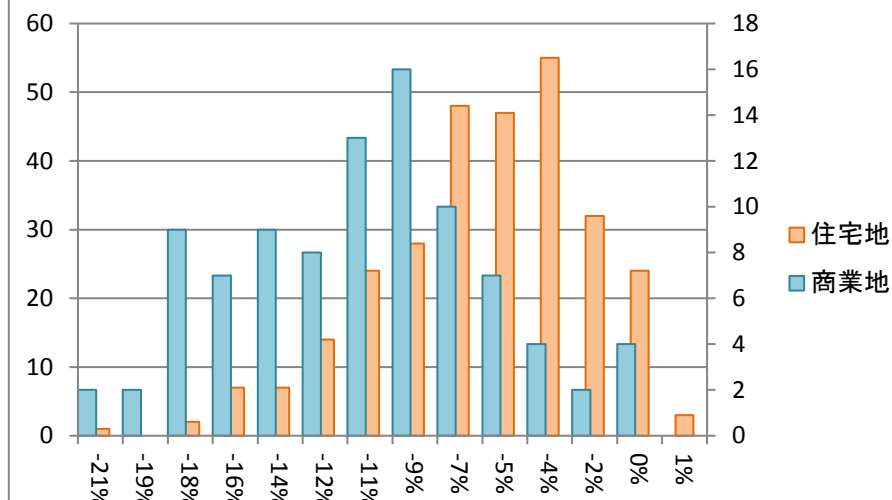
	全国平均	新潟市	サンプル数	全国ランク	新潟県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-42.8%	23	29/47	-39.0%	81	29/47
住宅地	-20.2%	-35.3%	97	40/47	-26.9%	280	32/47
その他	-33.1%	-48.5%	6	39/44	-41.6%	14	37/46
全体	-21.4%	-37.3%	126	40/47	-30.0%	375	33/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	新潟市	サンプル数	全国ランク	新潟県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-44.4%	5	14/47	-28.4%	21	7/47
住宅地	-30.1%	-8.1%	33	21/47	2.8%	95	14/47
その他	-30.4%	0.9%	1	5/27	1.4%	4	9/35
全体	-35.2%	-12.5%	39	14/47	-2.7%	120	11/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	新潟市	サンプル数	全国ランク	新潟県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-8.6%	27	10/47	-11.4%	93	16/47
住宅地	-9.6%	-5.3%	100	2/47	-7.1%	292	9/47
その他	-10.5%	-8.1%	7	9/45	-9.6%	15	13/47
全体	-10.6%	-6.1%	134	1/47	-8.2%	400	10/47

※分布図は新潟県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	新潟市中央区東大通1-2-30	商	1,270,000	1984	4,000,000	1992	315%
2	長岡市大手通1丁目4番3	商	1,050,000	1983	2,620,000	1992	250%
3	新潟市西区鳥原字大明2599番4	住	48,000	1983	107,000	1997	223%
4	新潟市江南区袋津3-3-13	住	43,000	1983	90,700	1996	211%
5	新潟市西区小針上山10-27	商	200,000	1983	420,000	1991	210%
6	新潟市中央区鎧1-9-6	住	118,000	1983	240,000	1992	203%
7	新潟市東区紫竹7-21-19	住	69,000	1983	134,000	1997	194%
8	新潟市北区早通南2-8-4	住	44,300	1983	83,000	1998	187%
9	新潟市中央区弁天橋通2-28-5	住	79,000	1983	148,000	1992	187%
10	新潟市中央区愛宕2丁目7番6	住	73,500	1983	137,000	1997	186%
11	新潟市東区東明5丁目2番5	住	84,000	1983	155,000	1992	185%
12	新潟市中央区小張木1-5-18	住	71,500	1983	131,000	1996	183%
13	新潟市中央区神道寺南1-6-18	住	73,500	1983	134,000	1992	182%
14	新潟市東区粟山2-5-10	住	71,500	1983	130,000	1997	182%
15	新潟市中央区和合町3-5-18	住	85,000	1983	154,000	1996	181%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	新潟市中央区古町通7番町940番1外	商	2,820,000	1992	260,000	-91%
2	新潟市中央区花町2069番	商	2,160,000	1994	233,000	-89%
3	長岡市大手通1丁目4番3	商	2,620,000	1992	297,000	-89%
4	新潟市中央区東大通1-2-30	商	4,000,000	1992	568,000	-86%
5	新潟市中央区東万代町9-11	商	590,000	1992	102,000	-83%
6	新潟市西区小針上山10-27	商	420,000	1991	79,500	-81%
7	新潟市中央区中央町2-4-20	商	300,000	1985	60,500	-80%
8	新潟市中央区堀之内南1-33-21	商	490,000	1993	102,000	-79%
9	新潟市中央区上大川前通6番町1203番	商	718,000	1993	157,000	-78%
10	五泉市本町2-1-1	商	150,000	1986	33,200	-78%
11	燕市燕字西郷2997番1外	商	200,000	1985	46,000	-77%
12	三条市本町3-6-21	商	313,000	1985	72,800	-77%
13	小千谷市本町1-13-26	商	252,000	1995	61,400	-76%
14	南魚沼市浦佐1354番外	商	157,000	1995	38,300	-76%
15	新潟市中央区学校町通3番町557番13外	商	480,000	1992	118,000	-75%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	新潟市西区大学南2-9-8	住	58,000	1983	105,000	1997	181%
17	新潟市東区物見山3-5-1 9	住	61,000	1983	108,000	1997	177%
18	長岡市福住2-2-3	商	195,000	1983	340,000	1992	174%
19	新発田市月岡温泉字石動免 526番5	住	39,700	1987	67,100	1997	169%
20	新潟市東区東中野山4-3- 11	住	69,000	1983	116,000	1997	168%
21	新潟市西区寺尾朝日通24- 3	住	75,000	1983	124,000	1995	165%
22	新潟市西区小針6-24-1 5	住	108,000	1989	178,000	1991	165%
23	新潟市中央区二葉町1丁目8 28番7	住	155,000	1983	250,000	1991	161%
24	新潟市北区松浜1丁目3番1 7	住	43,000	1983	68,800	1997	160%
25	新潟市中央区水道町2丁目8 08番17	住	190,000	1989	304,000	1992	160%
26	新潟市東区逢谷内2-5-1 5	住	71,000	1989	113,000	1998	159%
27	柏崎市駅前2-3-11	商	193,000	1983	306,000	1993	159%
28	新潟市中央区関屋昭和町2 丁目111番	住	168,000	1983	260,000	1991	155%
29	長岡市江陽1-10-10	住	43,300	1989	67,000	1999	155%
30	新発田市城北町2-7-26	住	39,700	1987	61,400	1998	155%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	新潟市中央区東大通1-7- 28	商	750,000	1995	187,000	-75%
17	上越市本町5-3-28	商	400,000	1994	101,000	-75%
18	佐渡市河原田本町字中町山 方17番1	商	179,000	1995	45,200	-75%
19	柏崎市駅前2-3-11	商	306,000	1993	77,800	-75%
20	長岡市殿町2丁目2番2	商	438,000	1992	112,000	-74%
21	新潟市中央区米山3-1-5 3	商	1,090,000	1994	281,000	-74%
22	長岡市柏町1-5-16	商	362,000	1994	95,900	-74%
23	南魚沼市六日町字北沖140 番9	商	175,000	1995	48,300	-72%
24	新潟市秋葉区新津本町2-5 -34	商	239,000	1995	66,300	-72%
25	新潟市東区山木戸6-19- 3	商	231,000	1995	64,400	-72%
26	十日町市字西三ノ丁寅甲17 番1	商	200,000	1997	55,800	-72%
27	新潟市中央区南出来島1-1 0-3	商	345,000	1993	99,000	-71%
28	新潟市中央区白山浦1丁目6 14番43外	商	325,000	1994	93,600	-71%
29	南魚沼郡湯沢町大字神立字 宮林558番1外	住	95,000	1994	27,600	-71%
30	妙高市大字赤倉字南469番 14外	商	94,000	1995	27,400	-71%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成