



労働市場のトレンド  
未来予測の羅針盤!

# 武藤泰明の 経営者目線で読む 景気動向

連載  
第135回

## 新潟の地価から考える



むとう やすあき  
武藤 泰明

1955年生まれ。1980年、東京大学大学院修士課程修了。株式会社三菱総合研究所の主席研究員を経て、2006年から早稲田大学教授。26年より名誉教授。専門はマネジメント。「スポーツファイナンス」(大修館書店)、「人手不足時代の人事戦略」(日本能率協会マネジメントセンター)など著書多数。

年初の公示地価が三月に発表されて、私は昨年以来の違和感がぬぐえない。新潟県の地価上昇率が住宅地、商業地ともにマイナスなのだ。それも二年続けてである。気になったのでその前の年も調べてみたらやはりマイナスだった。これより前のデータは新型コロナウイルスの影響が大きいので、分析に向かない。だからトレンドを追っていくのだが、少し特異な現象が起きているように思えてならない

違和感をもう少し詳しく書くなら、  
・二年続けて住宅地、商業地ともに地価が下落しているのは、新潟県以外には和歌山、島根、徳島、愛媛、高知、鹿児島が六県である。  
・新潟の経済規模(国のGDPに相当する指標がある)は四七都道府県中十七位で、右の六県より大きい。六県の中で最大は鹿児島の二六位、島根が四五位で高知が四六位である。つまり新潟は、経済規模の割に地

価が伸びない。  
・私はもう三十年以上、新潟の粟山米菓という会社にとってもお世話になっていて(ホームページも同社で運営してくれている)年二回は新潟に講演に行くので、昨年その折に地元の経営者に、地価が下がっているっておかしくないですかと尋ねたら、まあこんなものでしょうという答え。つまり地元の人に違和感がない。それも私の違和感になっ

てくることが多いからだ。  
○地価の高いところは地価が上がりやすい  
日経新聞には都道府県の平均だけでなく、地点ごとのデータも出ていた。ただし新潟は新潟市内だけである。そのデータで計算して

が上昇している地点が少ない  
の二つである。ここであらためて図を見る

労働市場のトレンド  
未来予測の羅針盤!

# 武藤泰明の 経営者目線で読む 景気動向

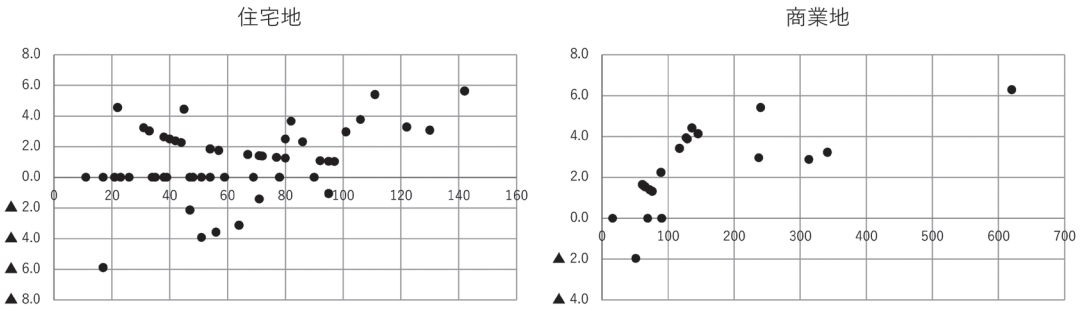
表 公示地価の変動率

	住宅地		商業地	
	2025	2026	2025	2026
全国	2.1	2.1	3.9	4.3
三大都市圏	3.3	3.5	7.1	7.8
地方圏	1.0	0.9	1.6	1.6
新潟県	▲0.6	▲0.5	▲0.7	▲0.5

注：1月1日の地価を前年と比較したものである。

○新潟のブランディングを  
とここで、セオリーどおりだということとは、他の県と同じような傾向になっているということであろう。しかしそうだとすると、新潟の地価が県全体として下がっていることの説明がつかない。ここまでは、いわばエビデンスによる解説だが、ここから先は推測、仮説の世界である。  
仮説として考えられるのは、  
・商業集積地の地価上昇率が他県と比べて低い  
・商業集積地で地価

図 新潟市の地価と伸び率



注：地価は令和7年1月1日地価公示(千円/平米)、伸び率は令和8年1月1日までの1年間(%)  
資料：地価公示

と、地価が上昇している地点の上昇率は、住宅地と商業地がほぼ同程度であることがわかる。住宅地のほうは、下落している地点もあるので平均が低い。これに比べると商業地は平均の上昇率は高いのだが、どうも伸びきっていないという印象である。  
要するに、再開発がいくつか進行して、オフィス、ホテル、商業施設、タワマンができていけば周辺も含めて地価が上がる。どうもその気配がない。グローバルマネーやREIT(不動産投資信託)とも縁がなさそうだ。地価が上がればよいというものではないが、地価が活力の象徴の一つであることも確かであろう。  
最後に気になるのは、人口の社会増減である。四七都道府県のほぼ半数、二三県で転入者が転入者を上回っている(二〇二四年)。いわゆる「社会減」である。冒頭に示した、二年連続で住宅地と商業地の地価が下落した六県と新潟県は、いずれも社会減になっている。新潟の経営者が、地価が下がっていることに違和感がないのには理由があるということなのだろう。  
ではどうするか。私は、新潟のブランディングが必要なのだと思う。新潟の産品や観光地ではなくて、新潟そのもののブランディングである。都市や地域はブランドである、ブランドにできるという認識の転換が出発点である。知事、各市長、そして産業界のリーダーには、そこから先の構想力が求められる。