

県民の皆様へ

第 11 回・新潟県不動産市況 D I 調査の公表について

このたび、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会及び公益社団法人新潟県不動産鑑定士協会の共同事業である「新潟県不動産市況 D I 調査」の第 11 回の調査結果を公表いたします。

D I とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であります。D I として有名なものは、内閣府が公表している景気動向指数や日本銀行が公表している企業短期経済観測調査（短観）などがあり、景気の将来動向を予測する上で重要な指数となっております。

新潟県不動産市況 D I 調査は、不動産市場の推移・動向に関する実感と予測について、宅地建物取引業協会の会員にアンケートを依頼し、これを集計し、指数として公表するものです。

この調査により、県民の皆様のご大切な財産である不動産について、その現状と将来の動向に関する有益な情報をご提供できるものと考えます。不動産の取引は、一般の商品とは異なり、取引件数が少なく、市場がわかりにくい傾向にあります。現在の市況等について現場の声を直接反映する本調査を今後とも定期的実施する予定としております。不動産がより身近でわかりやすいものと考えていただけるようになれば幸いです。

新潟県の地価動向と不動産取引の
動向に関するアンケート調査結果

～第11回新潟県不動産市況DI調査～

令和2年2月

公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会
公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会

1. 新潟県不動産市況DI調査の概要

(1) アンケート調査の概要

令和2年1月1日を基準とし、過去半年(R1.7~R2.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R2.1~R2.7)の不動産市場の動向に関する予測について、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会の会員に対しアンケート調査(末尾参照)を実施し、新潟県不動産市況DIとして集計し、報告するものです。

実施期間 : 令和2年1月
 発送数 : 1,450
 有効回答数 : 173 (有効回答率 12%)

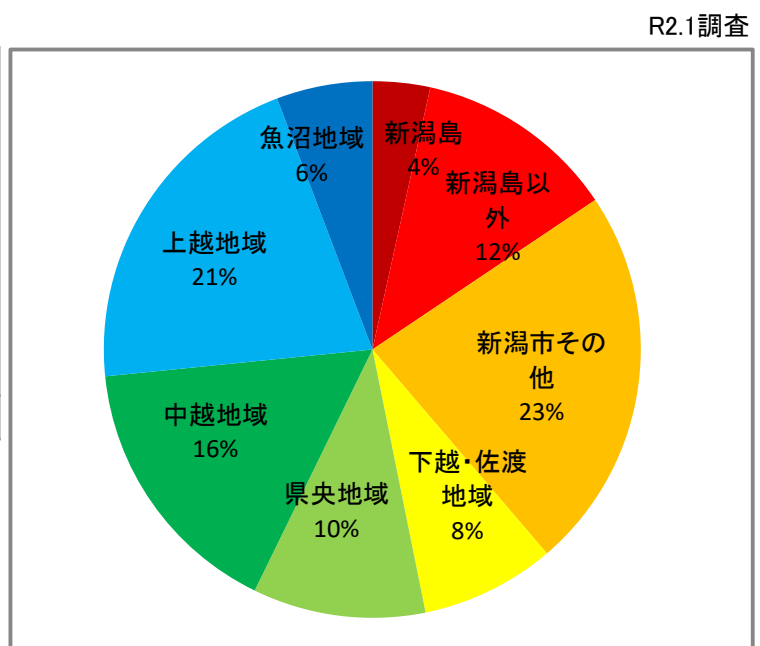
(2) 本調査の地域区分

本調査では新潟県内を下記のとおり区分しアンケートを行いました。また区分した各地域を下記の【区分名】のように称することとし、記載にはこの区分名を用いています。

【区分名】	
1. 【新潟島】	新潟市中央区のうち新潟島地区
2. 【新潟島以外】	新潟市中央区のうち新潟島地区を除く地区
3. 【新潟市その他】	北区、東区、江南区、秋葉区、南区、西区、西蒲区
4. 【下越・佐渡地域】	新発田市、村上市、阿賀野市、五泉市、胎内市、佐渡市、聖籠町、阿賀町、関川村、粟島浦村
5. 【県央地域】	三条市、燕市、加茂市、田上町、弥彦村
6. 【中越地域】	長岡市、柏崎市、見附市、小千谷市、出雲崎町、刈羽村
7. 【上越地域】	上越市、糸魚川市、妙高市
8. 【魚沼地域】	魚沼市、南魚沼市、十日町市、湯沢町、津南町

(3) 回答者の属性(主な営業地域)

	R1.7調査	R2.1調査
新潟島	14	6
新潟島以外	19	21
新潟市その他	36	40
下越・佐渡地域	16	14
県央地域	10	18
中越地域	56	28
上越地域	41	36
魚沼地域	12	10
合計	204	173



2. DIについて

(1) DIとは

DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されています。

DIの長所とは、時系列で動きを見る際、それぞれの選択肢の回答数をみていては煩雑になるところ、DIにするとデータの動きを一目で把握できる点にあります。

(2) DI算出の例

ある地域における特定の市況についての判断を問う質問において選択肢が①上がる、②横ばい、③下がる、の3つあり、回答が下表のような場合、

回答例

	回答数	構成比率
①上がる	70	35%
②横ばい	50	25%
③下がる	80	40%
合計	200	100%

市況判断DIの算出方法は以下のとおり。

市況判断DI	(上がる)	(下がる)	(DI)
	35ポイント	40ポイント	▲5ポイント

なお、選択肢を1つ選ぶべきところ2つ選ばれている場合には、それぞれに0.5ポイントを配分しました。

また、本調査における構成比率は少数第1位での端数処理しているため、構成比率を控除した値とDI値が一致しない場合があります。

(3) DIの手法がとられている統計

- ・景気動向指数、景気ウォッチャー調査(内閣府)
- ・鉱工業指数(経済産業省)
- ・日銀短観(日本銀行)
- ・県消費者物価指数、県鉱工業指数(各都道府県)
- ・滋賀県不動産市況DI調査(滋賀県)

3. 集計結果の概要について

各地域の回答数を合計した新潟県全域の結果は以下のとおりとなりました。

I. 地価動向(県全体)について

(1)住宅地

実感値、予測値とも悪化。

	(令和元年7月 前回)	(令和2年1月 今回)	(令和2年7月 予測)
DI値:	▲25.4ポイント	▲26.0ポイント	▲39.7ポイント

今回(令和2年1月1日時点)の県全体の地価動向DIは、▲26.0ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると0.6ポイントの悪化となった。

半年後(令和2年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて13.7ポイント悪化の▲39.7ポイントとなった。

地域毎で見ると今回調査時点の地価動向DIは新潟島以外が+25.0ポイント、新潟市その他が+12.8ポイントであったが、その他の地域はマイナスであり、最も低かったのは上越地域の▲61.1ポイントであった。

(2)商業地

実感値は改善、予測値は悪化。

	(令和元年7月 前回)	(令和2年1月 今回)	(令和2年7月 予測)
DI値:	▲27.6ポイント	▲25.9ポイント	▲38.0ポイント

今回(令和2年1月1日時点)の県全体の地価動向DIは、▲25.9ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると1.7ポイントの改善となった。

半年後(令和2年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて12.1ポイント悪化の▲38.0ポイントとなった。

地域毎で見ると今回調査時点の地価動向DIは新潟島以外が+29.4ポイント、新潟島が+16.7ポイント、新潟市その他が+10.3ポイントであったが、その他の地域はマイナスであり、最も低かったのは魚沼地域の▲75.0ポイントであった。

II. 不動産取引市場の動向(県全体)について

(1) 土地・新築戸建

実感値は悪化、予測値は改善。

	(令和元年7月 前回)	(令和2年1月 今回)	(令和2年7月 予測)
DI値:	▲13.8ポイント	▲25.5ポイント	▲17.2ポイント

今回(令和2年1月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、▲25.5ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると11.7ポイントの悪化となった。
半年後(令和2年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて8.3ポイント改善の▲17.2ポイントとなった。

(2) マンション

実感値は悪化、予測値は改善。

	(令和元年7月 前回)	(令和2年1月 今回)	(令和2年7月 予測)
DI値:	▲20.0ポイント	▲31.3ポイント	▲25.7ポイント

今回(令和2年1月1日時点)の県全体のマンションDIは、▲31.3ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると11.3ポイントの悪化となった。
半年後(令和2年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて5.6ポイント改善の▲25.7ポイントとなった。

(3) 中古住宅

実感値、予測値とも改善。

	(令和元年7月 前回)	(令和2年1月 今回)	(令和2年7月 予測)
DI値:	▲1.4ポイント	±0.0ポイント	+2.2ポイント

今回(令和2年1月1日時点)の県全体の中古住宅DIは、±0.0ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると1.4ポイントの改善となった。
半年後(令和2年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて2.2ポイント改善の+2.2ポイントとなった。

4. 回答内容

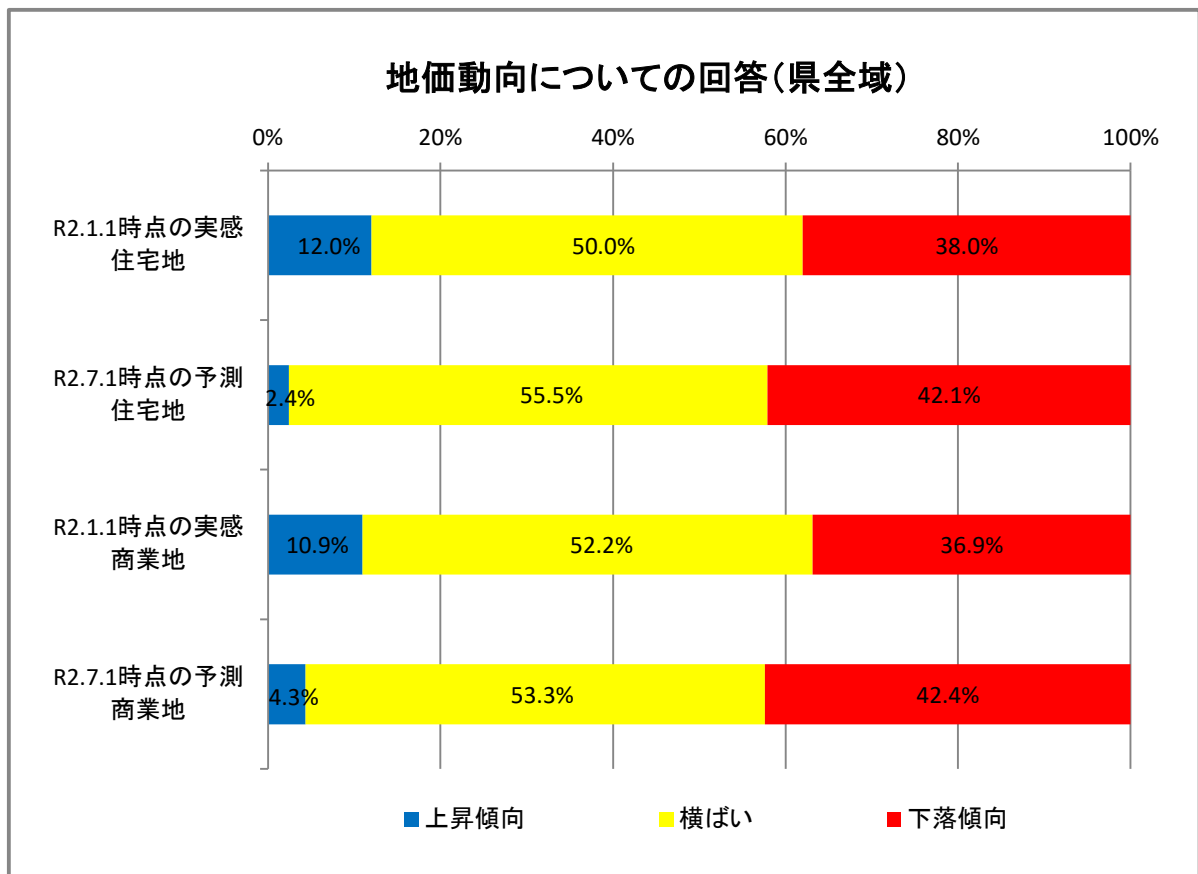
I. 地価動向について

(1)新潟県全域での集計

問2：現在（R2.1.1）の地価の動向は、半年前（R1.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

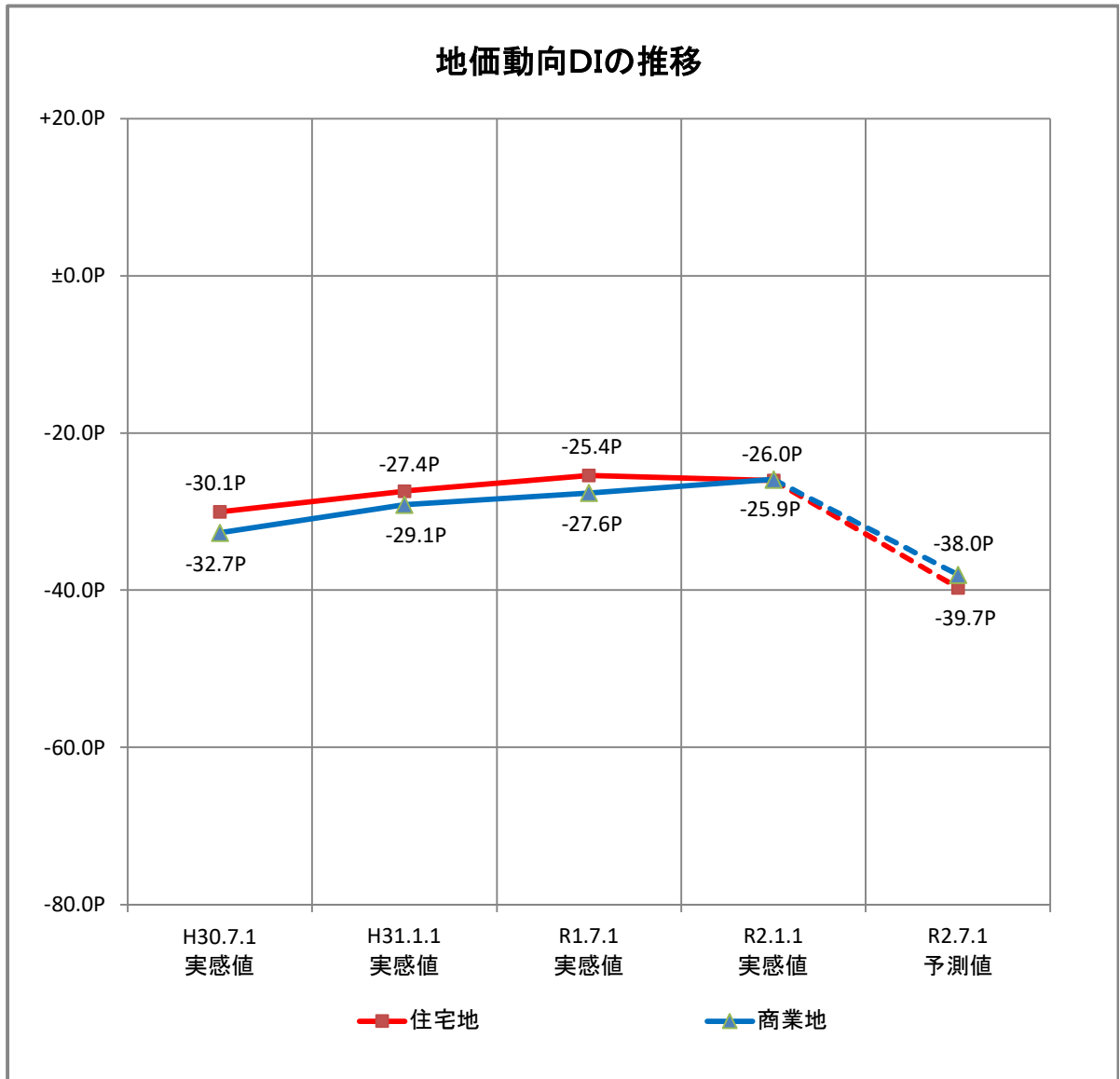
問3：半年後（R2.7.1）の地価の動向は、現在（R2.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

県全域		1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
R2.1.1時点の実感	住宅地	20.0件 DI値： -26.0P 12.0%	83.5件 50.0%	63.5件 38.0%	167.0件 100.0%	6.0件	173.0件
R2.7.1時点の予測	住宅地	4.0件 DI値： -39.7P 2.4%	91.5件 55.5%	69.5件 42.1%	165.0件 100.0%	8.0件	173.0件
R2.1.1時点の実感	商業地	15.0件 DI値： -25.9P 10.9%	71.5件 52.2%	50.5件 36.9%	137.0件 100.0%	36.0件	173.0件
R2.7.1時点の予測	商業地	6.0件 DI値： -38.0P 4.3%	73.5件 53.3%	58.5件 42.4%	138.0件 100.0%	35.0件	173.0件



地価動向DIの推移

県全域	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 予測値
住宅地	-30.1P	-27.4P	-25.4P	-26.0P	-39.7P
商業地	-32.7P	-29.1P	-27.6P	-25.9P	-38.0P

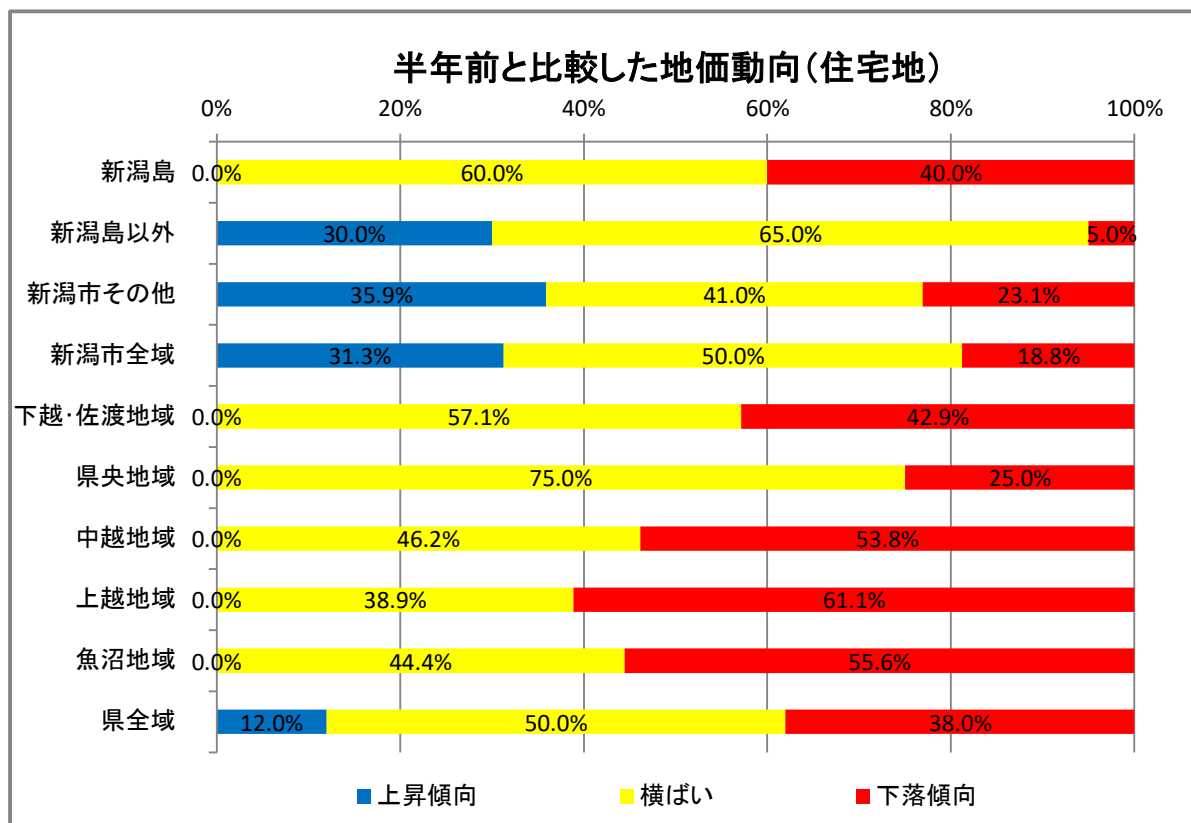


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

問2：現在（R2.1.1）の地価の動向は、半年前（R1.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

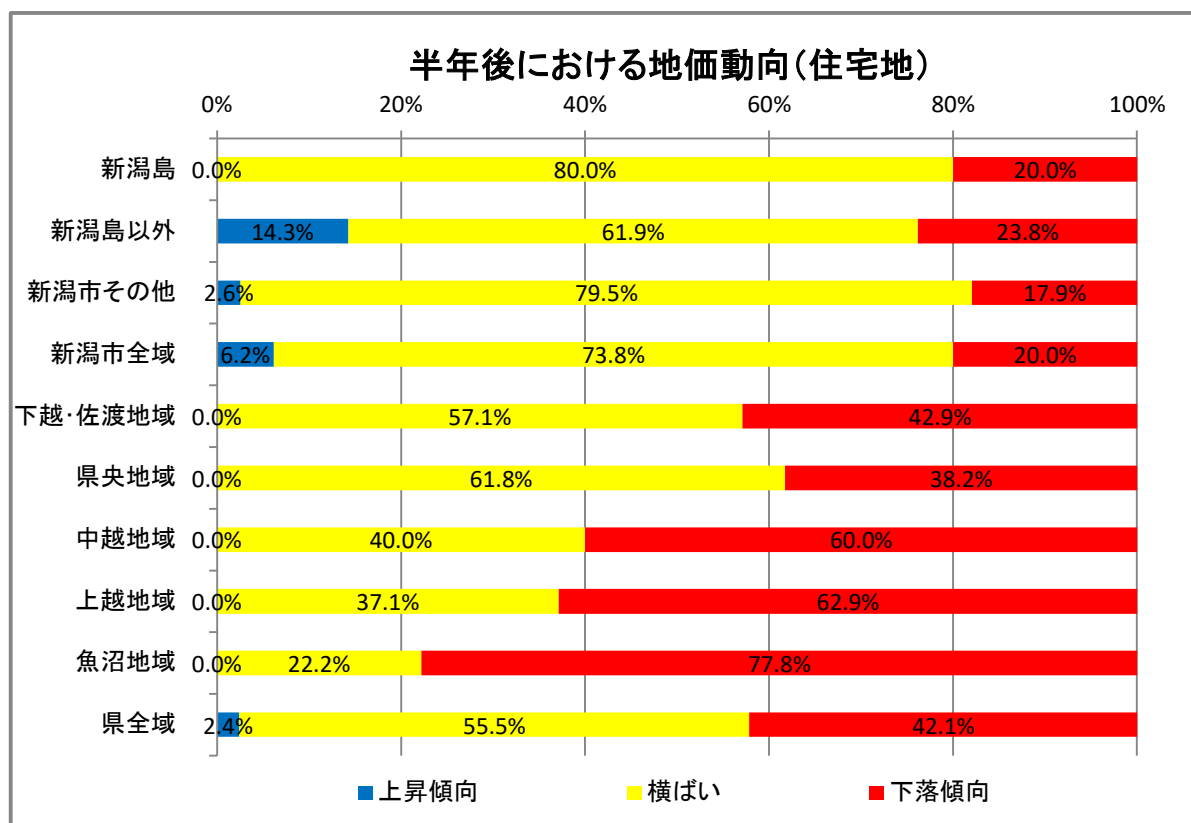
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -40.0P	0.0件 0.0%	3.0件 60.0%	2.0件 40.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +25.0P	6.0件 30.0%	13.0件 65.0%	1.0件 5.0%	20.0件 100.0%	1.0件	21.0件
新潟市その他 DI値： +12.8P	14.0件 35.9%	16.0件 41.0%	9.0件 23.1%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
新潟市全域 DI値： +12.5P	20.0件 31.3%	32.0件 50.0%	12.0件 18.8%	64.0件 100.0%	3.0件	67.0件
下越・佐渡地域 DI値： -42.9P	0.0件 0.0%	8.0件 57.1%	6.0件 42.9%	14.0件 100.0%	0.0件	14.0件
県央地域 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	13.5件 75.0%	4.5件 25.0%	18.0件 100.0%	0.0件	18.0件
中越地域 DI値： -53.8P	0.0件 0.0%	12.0件 46.2%	14.0件 53.8%	26.0件 100.0%	2.0件	28.0件
上越地域 DI値： -61.1P	0.0件 0.0%	14.0件 38.9%	22.0件 61.1%	36.0件 100.0%	0.0件	36.0件
魚沼地域 DI値： -55.6P	0.0件 0.0%	4.0件 44.4%	5.0件 55.6%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県全域 DI値： -26.0P	20.0件 12.0%	83.5件 50.0%	63.5件 38.0%	167.0件 100.0%	6.0件	173.0件



【住宅地】

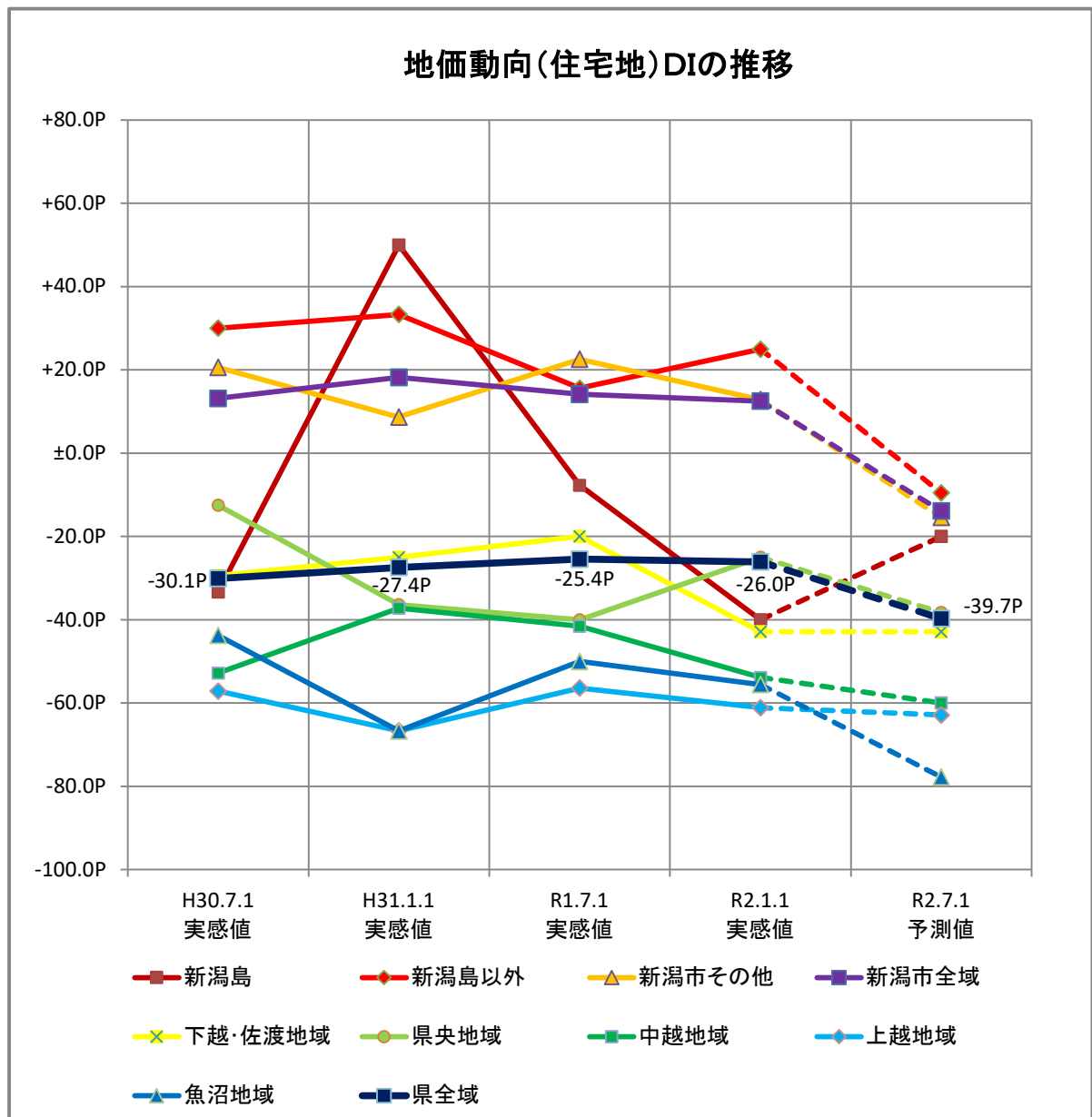
問3：半年後（R2.7.1）の地価の動向は、現在（R2.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -20.0P	0.0件 0.0%	4.0件 80.0%	1.0件 20.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： -9.5P	3.0件 14.3%	13.0件 61.9%	5.0件 23.8%	21.0件 100.0%	0.0件	21.0件
新潟市その他 DI値： -15.4P	1.0件 2.6%	31.0件 79.5%	7.0件 17.9%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
新潟市全域 DI値： -13.8P	4.0件 6.2%	48.0件 73.8%	13.0件 20.0%	65.0件 100.0%	2.0件	67.0件
下越・佐渡地域 DI値： -42.9P	0.0件 0.0%	8.0件 57.1%	6.0件 42.9%	14.0件 100.0%	0.0件	14.0件
県央地域 DI値： -38.2P	0.0件 0.0%	10.5件 61.8%	6.5件 38.2%	17.0件 100.0%	1.0件	18.0件
中越地域 DI値： -60.0P	0.0件 0.0%	10.0件 40.0%	15.0件 60.0%	25.0件 100.0%	3.0件	28.0件
上越地域 DI値： -62.9P	0.0件 0.0%	13.0件 37.1%	22.0件 62.9%	35.0件 100.0%	1.0件	36.0件
魚沼地域 DI値： -77.8P	0.0件 0.0%	2.0件 22.2%	7.0件 77.8%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県全域 DI値： -39.7P	4.0件 2.4%	91.5件 55.5%	69.5件 42.1%	165.0件 100.0%	8.0件	173.0件



地価動向(住宅地)DIの推移

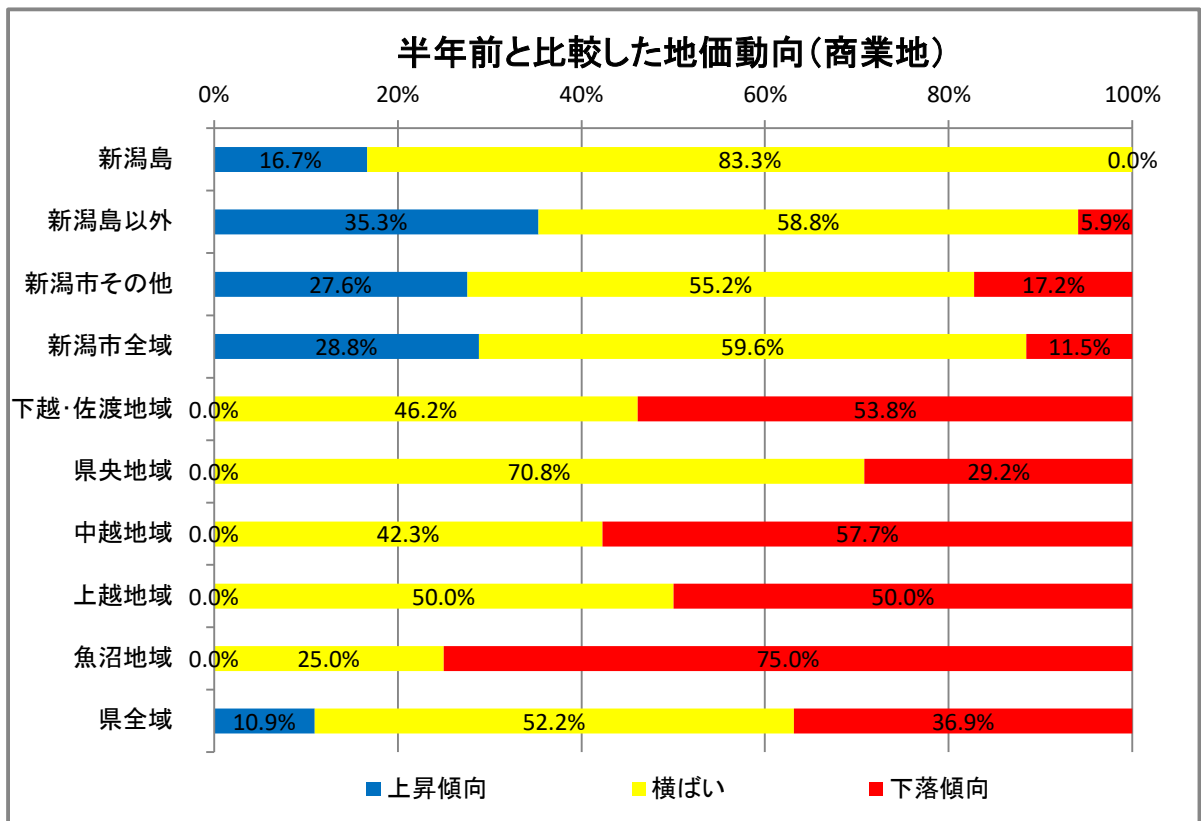
エリア別	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 予測値
新潟県	-33.3P	+50.0P	-7.7P	-40.0P	-20.0P
新潟県以外	+30.0P	+33.3P	+15.6P	+25.0P	-9.5P
新潟市その他	+20.6P	+8.7P	+22.6P	+12.8P	-15.4P
新潟市全域	+13.2P	+18.2P	+14.2P	+12.5P	-13.8P
下越・佐渡地域	-29.4P	-25.0P	-20.0P	-42.9P	-42.9P
県央地域	-12.5P	-36.4P	-40.0P	-25.0P	-38.2P
中越地域	-52.8P	-37.2P	-41.5P	-53.8P	-60.0P
上越地域	-57.1P	-66.7P	-56.4P	-61.1P	-62.9P
魚沼地域	-43.8P	-66.7P	-50.0P	-55.6P	-77.8P
県全域	-30.1P	-27.4P	-25.4P	-26.0P	-39.7P



【商業地】

問2：現在（R2.1.1）の地価の動向は、半年前（R1.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

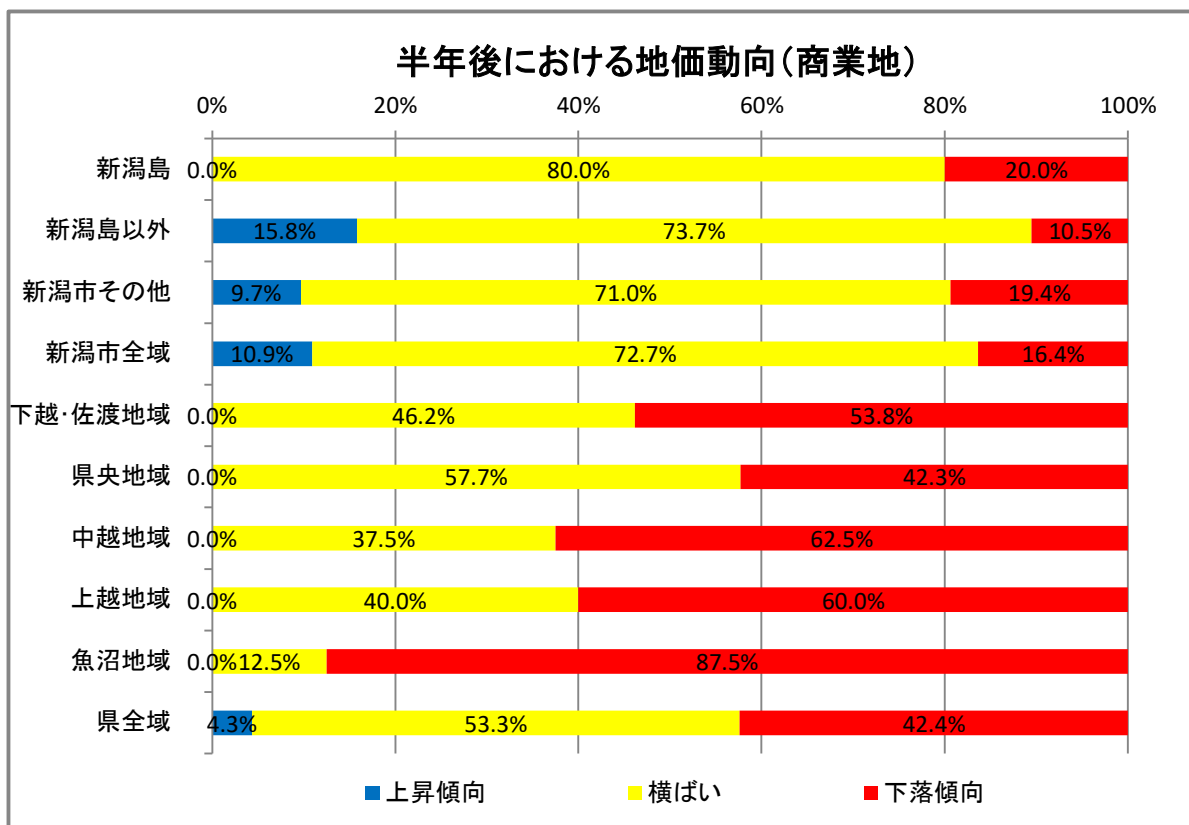
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： +16.7P	1.0件 16.7%	5.0件 83.3%	0.0件 0.0%	6.0件 100.0%	0.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +29.4P	6.0件 35.3%	10.0件 58.8%	1.0件 5.9%	17.0件 100.0%	4.0件	21.0件
新潟市その他 DI値： +10.3P	8.0件 27.6%	16.0件 55.2%	5.0件 17.2%	29.0件 100.0%	11.0件	40.0件
新潟市全域 DI値： +17.3P	15.0件 28.8%	31.0件 59.6%	6.0件 11.5%	52.0件 100.0%	15.0件	67.0件
下越・佐渡地域 DI値： -53.8P	0.0件 0.0%	6.0件 46.2%	7.0件 53.8%	13.0件 100.0%	1.0件	14.0件
県央地域 DI値： -29.2P	0.0件 0.0%	8.5件 70.8%	3.5件 29.2%	12.0件 100.0%	6.0件	18.0件
中越地域 DI値： -57.7P	0.0件 0.0%	11.0件 42.3%	15.0件 57.7%	26.0件 100.0%	2.0件	28.0件
上越地域 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	13.0件 50.0%	13.0件 50.0%	26.0件 100.0%	10.0件	36.0件
魚沼地域 DI値： -75.0P	0.0件 0.0%	2.0件 25.0%	6.0件 75.0%	8.0件 100.0%	2.0件	10.0件
県全域 DI値： -25.9P	15.0件 10.9%	71.5件 52.2%	50.5件 36.9%	137.0件 100.0%	36.0件	173.0件



【商業地】

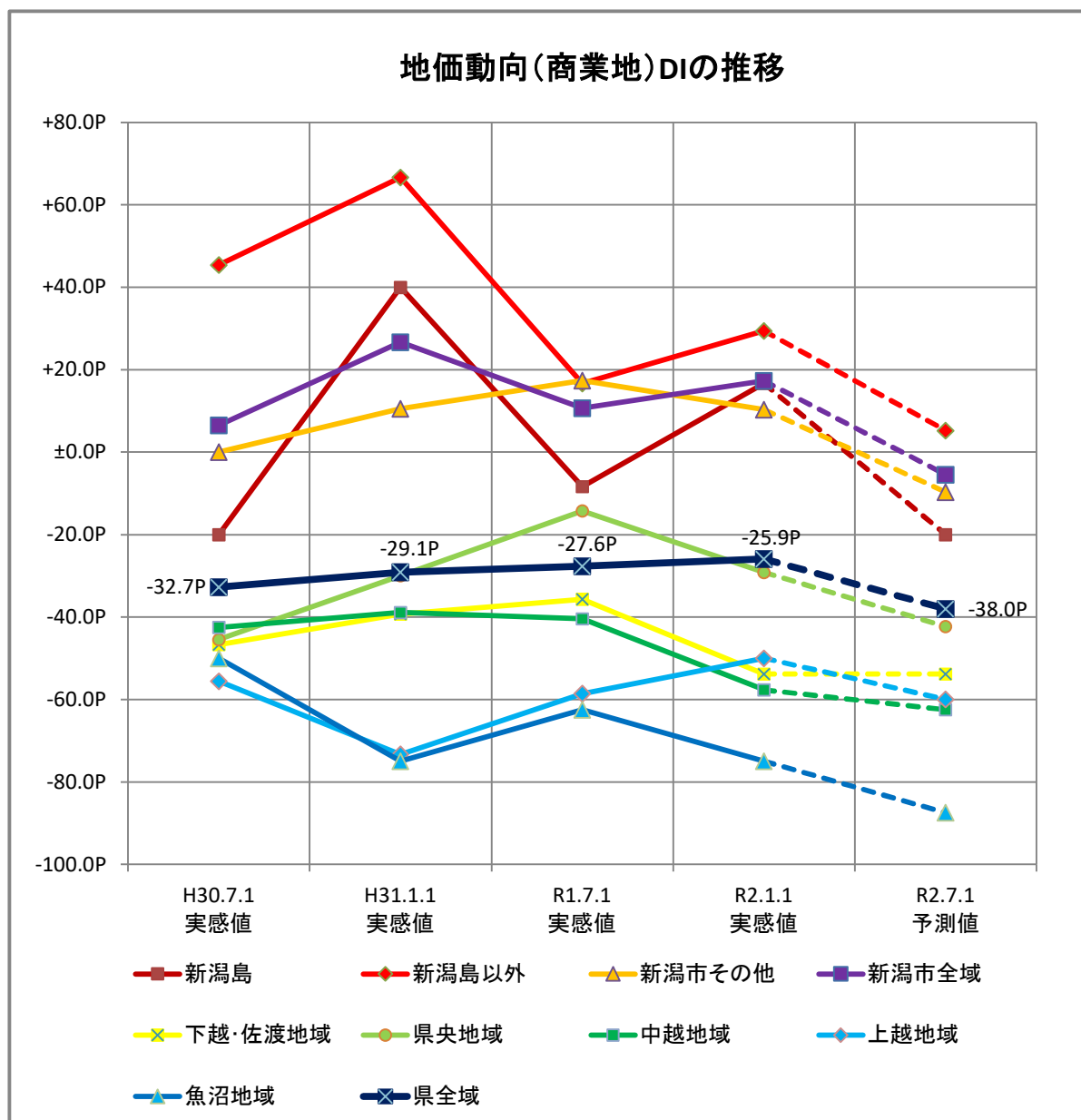
問3：半年後（R2.7.1）の地価の動向は、現在（R2.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -20.0P	0.0件 0.0%	4.0件 80.0%	1.0件 20.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +5.3P	3.0件 15.8%	14.0件 73.7%	2.0件 10.5%	19.0件 100.0%	2.0件	21.0件
新潟市その他 DI値： -9.7P	3.0件 9.7%	22.0件 71.0%	6.0件 19.4%	31.0件 100.0%	9.0件	40.0件
新潟市全域 DI値： -5.5P	6.0件 10.9%	40.0件 72.7%	9.0件 16.4%	55.0件 100.0%	12.0件	67.0件
下越・佐渡地域 DI値： -53.8P	0.0件 0.0%	6.0件 46.2%	7.0件 53.8%	13.0件 100.0%	1.0件	14.0件
県央地域 DI値： -42.3P	0.0件 0.0%	7.5件 57.7%	5.5件 42.3%	13.0件 100.0%	5.0件	18.0件
中越地域 DI値： -62.5P	0.0件 0.0%	9.0件 37.5%	15.0件 62.5%	24.0件 100.0%	4.0件	28.0件
上越地域 DI値： -60.0P	0.0件 0.0%	10.0件 40.0%	15.0件 60.0%	25.0件 100.0%	11.0件	36.0件
魚沼地域 DI値： -87.5P	0.0件 0.0%	1.0件 12.5%	7.0件 87.5%	8.0件 100.0%	2.0件	10.0件
県全域 DI値： -38.0P	6.0件 4.3%	73.5件 53.3%	58.5件 42.4%	138.0件 100.0%	35.0件	173.0件



地価動向(商業地)DIの推移

エリア別	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 予測値
新潟県	-20.0P	+40.0P	-8.3P	+16.7P	-20.0P
新潟県以外	+45.5P	+66.7P	+16.7P	+29.4P	+5.3P
新潟市その他	±0.0P	+10.5P	+17.4P	+10.3P	-9.7P
新潟市全域	+6.5P	+26.7P	+10.6P	+17.3P	-5.5P
下越・佐渡地域	-46.7P	-39.3P	-35.7P	-53.8P	-53.8P
県央地域	-45.5P	-30.0P	-14.3P	-29.2P	-42.3P
中越地域	-42.5P	-38.9P	-40.4P	-57.7P	-62.5P
上越地域	-55.6P	-73.3P	-58.6P	-50.0P	-60.0P
魚沼地域	-50.0P	-75.0P	-62.5P	-75.0P	-87.5P
県全域	-32.7P	-29.1P	-27.6P	-25.9P	-38.0P



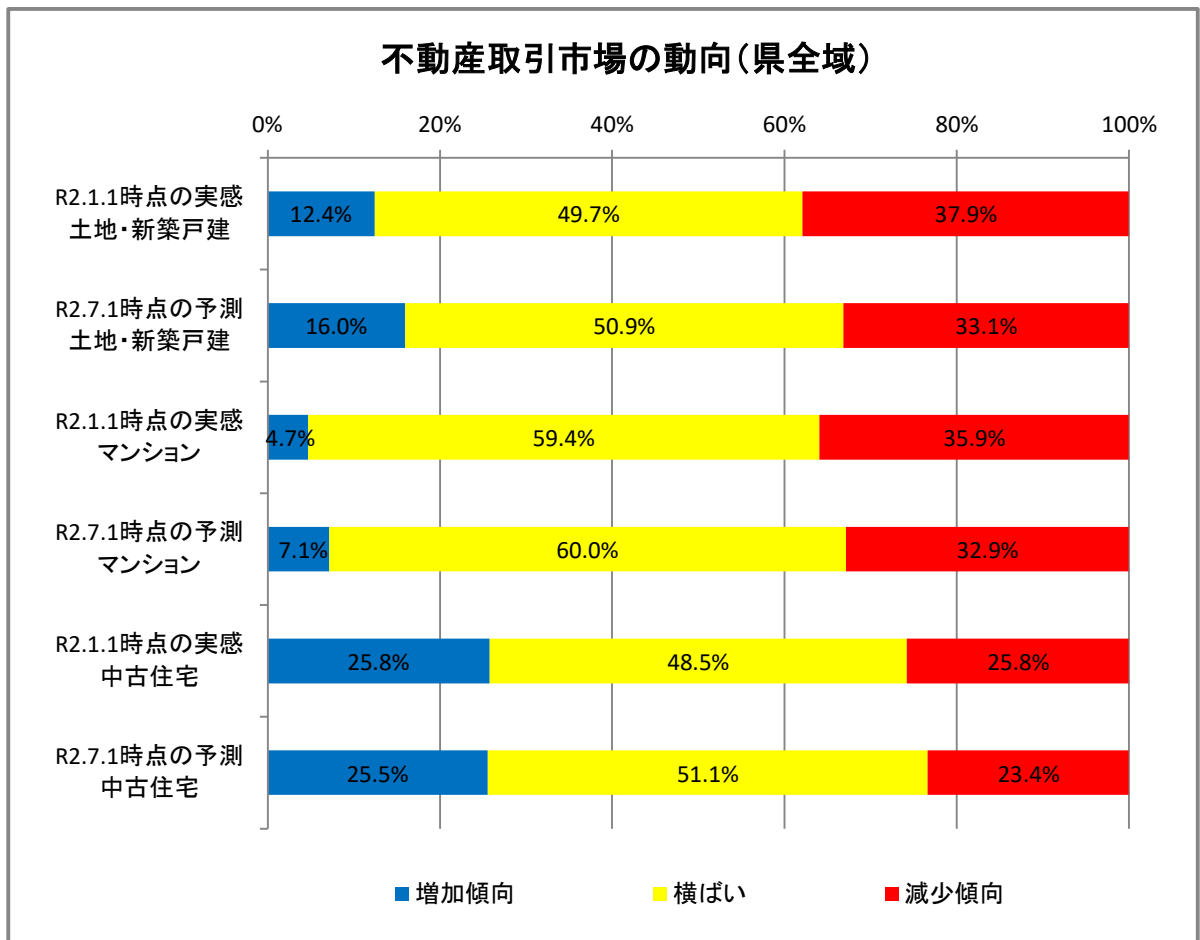
II. 不動産取引市場の動向について

(1)新潟県全域での集計

問4：現在（R2.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R1.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

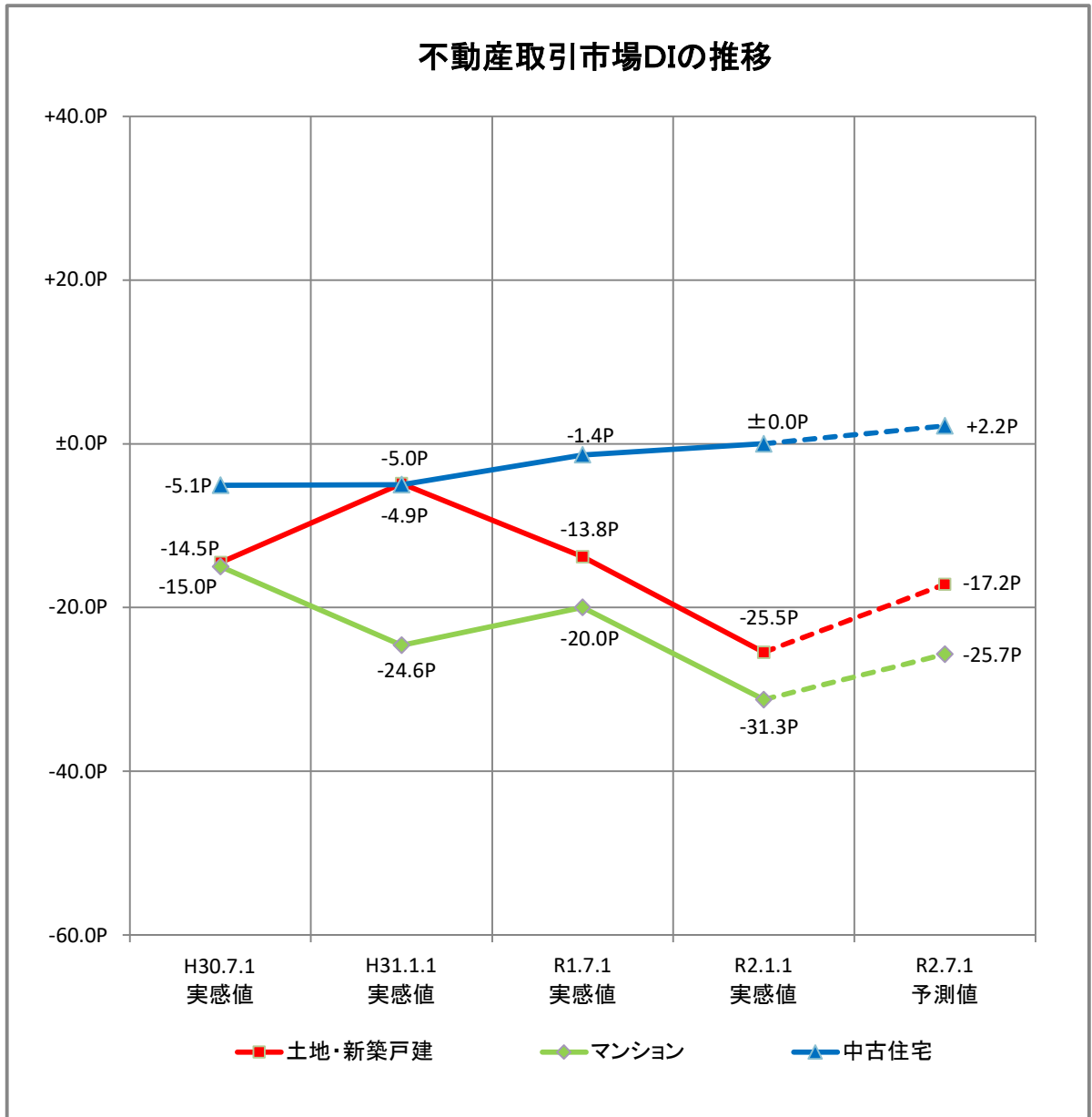
問5：半年後（R2.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R2.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

県全域		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
R2.1.1時点の実感	土地・新築戸建	20.0件	80.0件	61.0件	161.0件	12.0件	173.0件
	DI値： -25.5P	12.4%	49.7%	37.9%	100.0%		
R2.7.1時点の予測	土地・新築戸建	26.0件	83.0件	54.0件	163.0件	10.0件	173.0件
	DI値： -17.2P	16.0%	50.9%	33.1%	100.0%		
R2.1.1時点の実感	マンション	3.0件	38.0件	23.0件	64.0件	109.0件	173.0件
	DI値： -31.3P	4.7%	59.4%	35.9%	100.0%		
R2.7.1時点の予測	マンション	5.0件	42.0件	23.0件	70.0件	103.0件	173.0件
	DI値： -25.7P	7.1%	60.0%	32.9%	100.0%		
R2.1.1時点の実感	中古住宅	34.0件	64.0件	34.0件	132.0件	41.0件	173.0件
	DI値： ±0.0P	25.8%	48.5%	25.8%	100.0%		
R2.7.1時点の予測	中古住宅	35.0件	70.0件	32.0件	137.0件	36.0件	173.0件
	DI値： +2.2P	25.5%	51.1%	23.4%	100.0%		



不動産取引市場DIの推移

県全域	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 予測値
土地・新築戸建	-14.5P	-4.9P	-13.8P	-25.5P	-17.2P
マンション	-15.0P	-24.6P	-20.0P	-31.3P	-25.7P
中古住宅	-5.1P	-5.0P	-1.4P	±0.0P	+2.2P



(2) 地域毎の集計

【土地・新築戸建】

問4：現在（R2.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R1.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

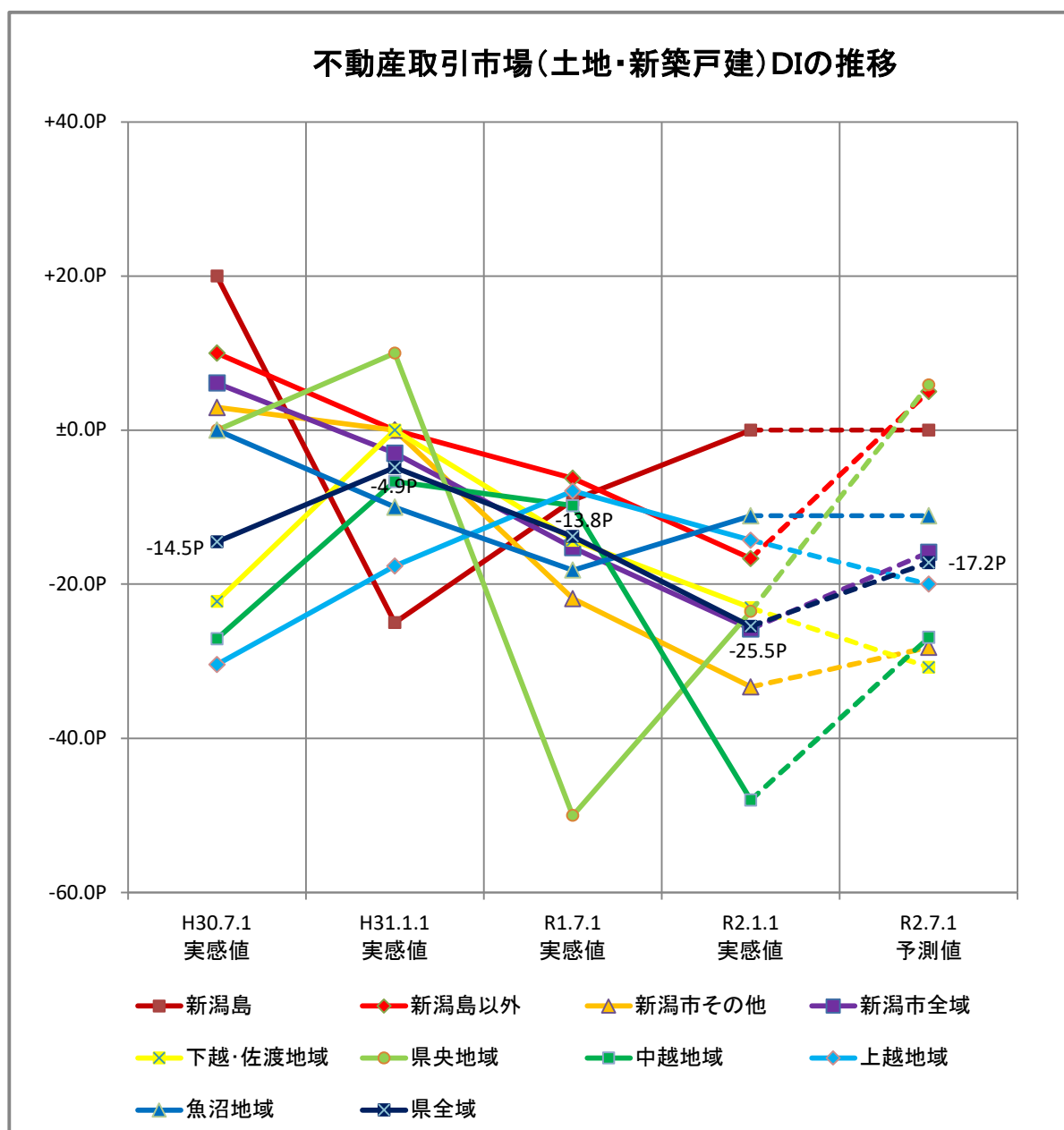
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： ±0.0P	1.0件 20.0%	3.0件 60.0%	1.0件 20.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： -16.7P	2.0件 11.1%	11.0件 61.1%	5.0件 27.8%	18.0件 100.0%	3.0件	21.0件
新潟市その他 DI値： -33.3P	5.0件 12.8%	16.0件 41.0%	18.0件 46.2%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
新潟市全域 DI値： -25.8P	8.0件 12.9%	30.0件 48.4%	24.0件 38.7%	62.0件 100.0%	5.0件	67.0件
下越・佐渡地域 DI値： -23.1P	1.0件 7.7%	8.0件 61.5%	4.0件 30.8%	13.0件 100.0%	1.0件	14.0件
県央地域 DI値： -23.5P	4.0件 23.5%	5.0件 29.4%	8.0件 47.1%	17.0件 100.0%	1.0件	18.0件
中越地域 DI値： -48.0P	0.0件 0.0%	13.0件 52.0%	12.0件 48.0%	25.0件 100.0%	3.0件	28.0件
上越地域 DI値： -14.3P	6.0件 17.1%	18.0件 51.4%	11.0件 31.4%	35.0件 100.0%	1.0件	36.0件
魚沼地域 DI値： -11.1P	1.0件 11.1%	6.0件 66.7%	2.0件 22.2%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県全域 DI値： -25.5P	20.0件 12.4%	80.0件 49.7%	61.0件 37.9%	161.0件 100.0%	12.0件	173.0件

問5：半年後（R2.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R2.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： ±0.0P	1.0件 25.0%	2.0件 50.0%	1.0件 25.0%	4.0件 100.0%	2.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +5.0P	4.0件 20.0%	13.0件 65.0%	3.0件 15.0%	20.0件 100.0%	1.0件	21.0件
新潟市その他 DI値： -28.2P	4.0件 10.3%	20.0件 51.3%	15.0件 38.5%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
新潟市全域 DI値： -15.9P	9.0件 14.3%	35.0件 55.6%	19.0件 30.2%	63.0件 100.0%	4.0件	67.0件
下越・佐渡地域 DI値： -30.8P	1.0件 7.7%	7.0件 53.8%	5.0件 38.5%	13.0件 100.0%	1.0件	14.0件
県央地域 DI値： +5.9P	5.0件 29.4%	8.0件 47.1%	4.0件 23.5%	17.0件 100.0%	1.0件	18.0件
中越地域 DI値： -26.9P	3.0件 11.5%	13.0件 50.0%	10.0件 38.5%	26.0件 100.0%	2.0件	28.0件
上越地域 DI値： -20.0P	6.0件 17.1%	16.0件 45.7%	13.0件 37.1%	35.0件 100.0%	1.0件	36.0件
魚沼地域 DI値： -11.1P	2.0件 22.2%	4.0件 44.4%	3.0件 33.3%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県全域 DI値： -17.2P	26.0件 16.0%	83.0件 50.9%	54.0件 33.1%	163.0件 100.0%	10.0件	173.0件

不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

エリア別	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 予測値
新潟県	+20.0P	-25.0P	-9.1P	±0.0P	±0.0P
新潟県以外	+10.0P	±0.0P	-6.3P	-16.7P	+5.0P
新潟市その他	+2.9P	±0.0P	-21.9P	-33.3P	-28.2P
新潟市全域	+6.1P	-3.0P	-15.3P	-25.8P	-15.9P
下越・佐渡地域	-22.2P	±0.0P	-14.3P	-23.1P	-30.8P
県央地域	±0.0P	+10.0P	-50.0P	-23.5P	+5.9P
中越地域	-27.1P	-6.7P	-9.8P	-48.0P	-26.9P
上越地域	-30.4P	-17.6P	-7.9P	-14.3P	-20.0P
魚沼地域	±0.0P	-10.0P	-18.2P	-11.1P	-11.1P
県全域	-14.5P	-4.9P	-13.8P	-25.5P	-17.2P



【マンション】

問4：現在（R2.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R1.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

エリア別		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島		0.0件	3.0件	1.0件	4.0件	2.0件	6.0件
DI値:	-25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
新潟島以外		1.0件	11.0件	4.0件	16.0件	5.0件	21.0件
DI値:	-18.8P	6.3%	68.8%	25.0%	100.0%		
新潟市その他		2.0件	4.0件	9.0件	15.0件	25.0件	40.0件
DI値:	-46.7P	13.3%	26.7%	60.0%	100.0%		
新潟市全域		3.0件	18.0件	14.0件	35.0件	32.0件	67.0件
DI値:	-31.4P	8.6%	51.4%	40.0%	100.0%		
下越・佐渡地域		0.0件	2.0件	0.0件	2.0件	12.0件	14.0件
DI値:	±0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
県央地域		0.0件	3.0件	2.0件	5.0件	13.0件	18.0件
DI値:	-40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%		
中越地域		0.0件	4.0件	4.0件	8.0件	20.0件	28.0件
DI値:	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
上越地域		0.0件	11.0件	2.0件	13.0件	23.0件	36.0件
DI値:	-15.4P	0.0%	84.6%	15.4%	100.0%		
魚沼地域		0.0件	0.0件	1.0件	1.0件	9.0件	10.0件
DI値:	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
県全域		3.0件	38.0件	23.0件	64.0件	109.0件	173.0件
DI値:	-31.3P	4.7%	59.4%	35.9%	100.0%		

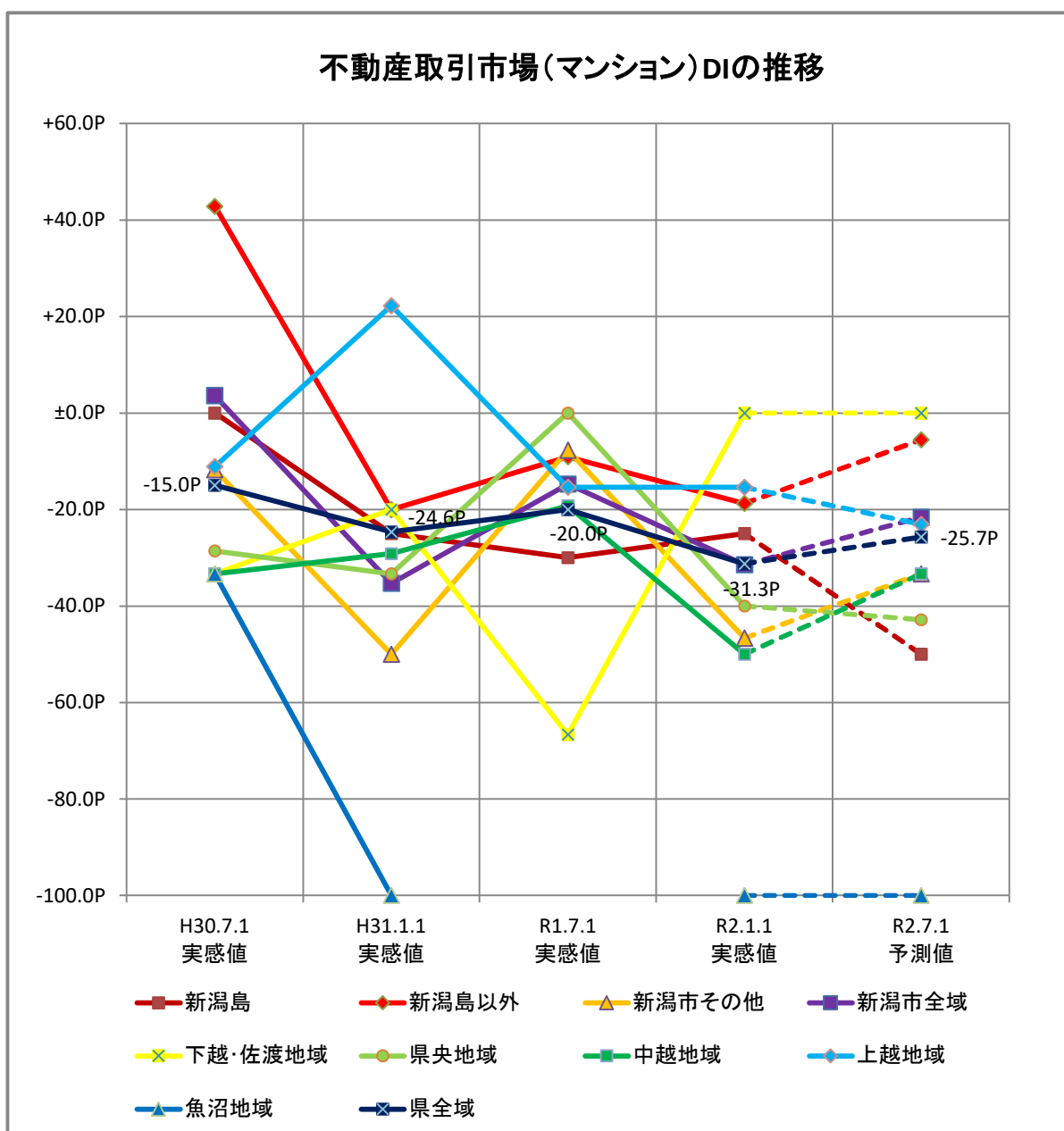
問5：半年後（R2.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R2.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

エリア別		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島		0.0件	2.0件	2.0件	4.0件	2.0件	6.0件
DI値:	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
新潟島以外		3.0件	11.0件	4.0件	18.0件	3.0件	21.0件
DI値:	-5.6P	16.7%	61.1%	22.2%	100.0%		
新潟市その他		1.0件	8.0件	6.0件	15.0件	25.0件	40.0件
DI値:	-33.3P	6.7%	53.3%	40.0%	100.0%		
新潟市全域		4.0件	21.0件	12.0件	37.0件	30.0件	67.0件
DI値:	-21.6P	10.8%	56.8%	32.4%	100.0%		
下越・佐渡地域		0.0件	3.0件	0.0件	3.0件	11.0件	14.0件
DI値:	±0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
県央地域		0.0件	4.0件	3.0件	7.0件	11.0件	18.0件
DI値:	-42.9P	0.0%	57.1%	42.9%	100.0%		
中越地域		1.0件	4.0件	4.0件	9.0件	19.0件	28.0件
DI値:	-33.3P	11.1%	44.4%	44.4%	100.0%		
上越地域		0.0件	10.0件	3.0件	13.0件	23.0件	36.0件
DI値:	-23.1P	0.0%	76.9%	23.1%	100.0%		
魚沼地域		0.0件	0.0件	1.0件	1.0件	9.0件	10.0件
DI値:	-100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
県全域		5.0件	42.0件	23.0件	70.0件	103.0件	173.0件
DI値:	-25.7P	7.1%	60.0%	32.9%	100.0%		

不動産取引市場(マンション)DIの推移

(※ 魚沼地域のR1.7.1の実感値データはなし)

エリア別	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 予測値
新潟県	±0.0P	-25.0P	-30.0P	-25.0P	-50.0P
新潟県以外	+42.9P	-20.0P	-9.1P	-18.8P	-5.6P
新潟市その他	-11.8P	-50.0P	-7.7P	-46.7P	-33.3P
新潟市全域	+3.6P	-35.3P	-14.7P	-31.4P	-21.6P
下越・佐渡地域	-33.3P	-20.0P	-66.7P	±0.0P	±0.0P
県央地域	-28.6P	-33.3P	±0.0P	-40.0P	-42.9P
中越地域	-33.3P	-29.2P	-19.2P	-50.0P	-33.3P
上越地域	-11.1P	+22.2P	-15.4P	-15.4P	-23.1P
魚沼地域	-33.3P	-100.0P		-100.0P	-100.0P
県全域	-15.0P	-24.6P	-20.0P	-31.3P	-25.7P



【中古住宅】

問4：現在（R2.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R1.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

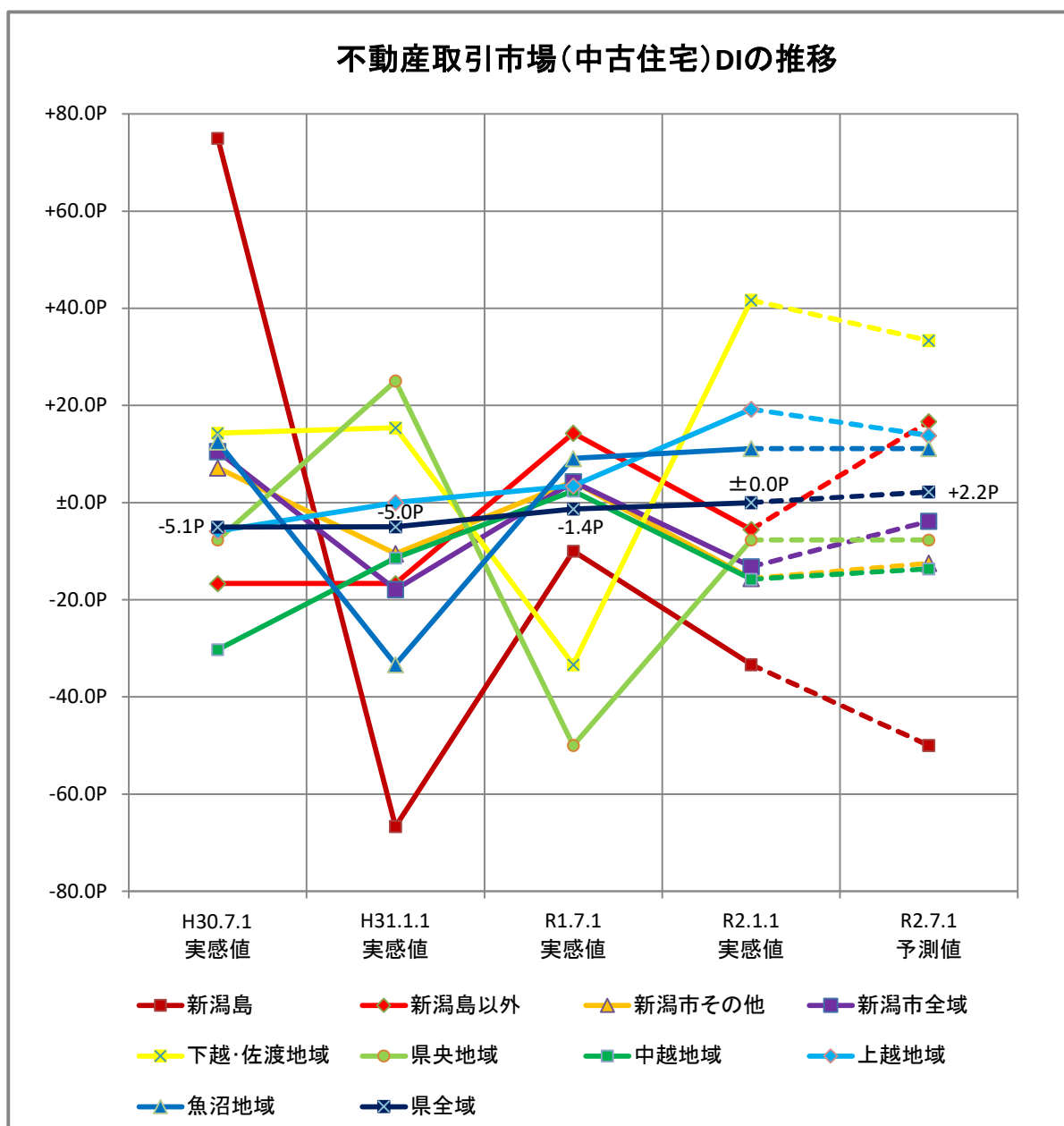
エリア別		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島		0.0件	2.0件	1.0件	3.0件	3.0件	6.0件
DI値:	-33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
新潟島以外		4.0件	9.0件	5.0件	18.0件	3.0件	21.0件
DI値:	-5.6P	22.2%	50.0%	27.8%	100.0%		
新潟市その他		6.0件	15.0件	11.0件	32.0件	8.0件	40.0件
DI値:	-15.6P	18.8%	46.9%	34.4%	100.0%		
新潟市全域		10.0件	26.0件	17.0件	53.0件	14.0件	67.0件
DI値:	-13.2P	18.9%	49.1%	32.1%	100.0%		
下越・佐渡地域		6.0件	5.0件	1.0件	12.0件	2.0件	14.0件
DI値:	+41.7P	50.0%	41.7%	8.3%	100.0%		
県央地域		2.0件	8.0件	3.0件	13.0件	5.0件	18.0件
DI値:	-7.7P	15.4%	61.5%	23.1%	100.0%		
中越地域		4.0件	8.0件	7.0件	19.0件	9.0件	28.0件
DI値:	-15.8P	21.1%	42.1%	36.8%	100.0%		
上越地域		9.0件	13.0件	4.0件	26.0件	10.0件	36.0件
DI値:	+19.2P	34.6%	50.0%	15.4%	100.0%		
魚沼地域		3.0件	4.0件	2.0件	9.0件	1.0件	10.0件
DI値:	+11.1P	33.3%	44.4%	22.2%	100.0%		
県全域		34.0件	64.0件	34.0件	132.0件	41.0件	173.0件
DI値:	±0.0P	25.8%	48.5%	25.8%	100.0%		

問5：半年後（R2.7.1）、貴社の取扱件数は、現在（R2.1.1）と比較して、どのなると予測されますか？

エリア別		1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島		0.0件	1.0件	1.0件	2.0件	4.0件	6.0件
DI値:	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
新潟島以外		5.0件	11.0件	2.0件	18.0件	3.0件	21.0件
DI値:	+16.7P	27.8%	61.1%	11.1%	100.0%		
新潟市その他		5.0件	18.0件	9.0件	32.0件	8.0件	40.0件
DI値:	-12.5P	15.6%	56.3%	28.1%	100.0%		
新潟市全域		10.0件	30.0件	12.0件	52.0件	15.0件	67.0件
DI値:	-3.8P	19.2%	57.7%	23.1%	100.0%		
下越・佐渡地域		6.0件	4.0件	2.0件	12.0件	2.0件	14.0件
DI値:	+33.3P	50.0%	33.3%	16.7%	100.0%		
県央地域		2.0件	8.0件	3.0件	13.0件	5.0件	18.0件
DI値:	-7.7P	15.4%	61.5%	23.1%	100.0%		
中越地域		5.0件	9.0件	8.0件	22.0件	6.0件	28.0件
DI値:	-13.6P	22.7%	40.9%	36.4%	100.0%		
上越地域		8.0件	17.0件	4.0件	29.0件	7.0件	36.0件
DI値:	+13.8P	27.6%	58.6%	13.8%	100.0%		
魚沼地域		4.0件	2.0件	3.0件	9.0件	1.0件	10.0件
DI値:	+11.1P	44.4%	22.2%	33.3%	100.0%		
県全域		35.0件	70.0件	32.0件	137.0件	36.0件	173.0件
DI値:	+2.2P	25.5%	51.1%	23.4%	100.0%		

不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

エリア別	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 予測値
新潟県	+75.0P	-66.7P	-10.0P	-33.3P	-50.0P
新潟県以外	-16.7P	-16.7P	+14.3P	-5.6P	+16.7P
新潟市その他	+7.1P	-10.5P	+4.3P	-15.6P	-12.5P
新潟市全域	+10.5P	-17.9P	+4.3P	-13.2P	-3.8P
下越・佐渡地域	+14.3P	+15.4P	-33.3P	+41.7P	+33.3P
県央地域	-7.7P	+25.0P	-50.0P	-7.7P	-7.7P
中越地域	-30.2P	-11.4P	+2.4P	-15.8P	-13.6P
上越地域	-5.9P	±0.0P	+3.4P	+19.2P	+13.8P
魚沼地域	+12.5P	-33.3P	+9.1P	+11.1P	+11.1P
県全域	-5.1P	-5.0P	-1.4P	±0.0P	+2.2P



主 な 意 見

営業エリア	コメント
新潟市	新築建売住宅の動きが弱い。
新潟市	賃貸物件→売り物件へ
新潟市	引き合いの多いエリア:東区、西区、江南区 不振エリア:新潟島地区
新潟市	消費税率引き上げの影響は、ほとんどありません。
下越・佐渡地域	空き家の処分を希望する方が増えており、特に買取を希望している。五泉地区の中でも旧村松町が著しく空き家が目立ち、利活用されないままの物が大多数ある。
下越・佐渡地域	人口減少により、新築物件は増加しないが、空き家は増加傾向。空き家も即入居可能な物件が少なく、売買できない空き家が増えている。
県央地域	消費税増税の影響はあまり感じない。県央エリアの動向に波はあるが、この半年は良かったように思える。
県央地域	ハウスメーカーの影響からか、価格志向の傾向が強くなっている。一方、低価格といえども条件の悪い物件(道幅が狭い、不人気エリア等)は、成約しない。
県央地域	消費税引き上げ及び人口減少により、不動産売買は今後減少すると思う。
県央地域	今まで人気のあった西裏館、東裏館地域が、問い合わせもなく販売不振エリアになった。販売不振の原因はわからない。
県央地域	現在は消費増税の影響で、土地(分譲地)については、販売数が反動減が続いている。
県央地域	景気上昇で解消できる事が多くあると思う。
県央地域	中古住宅は出るが、古すぎる物件が多い。
中越地域	消費税引き上げにより、低金利とはいえ不動産購入意欲は、一時期より低迷してきたと思われる。
中越地域	相続した物件で自身が住むこともない、田舎、過疎地域の売却や査定依頼が多いが、取引へのプロセスに時間がかかり過ぎる。
中越地域	宅地を探している方は、買い物に便利な所、道路アクセスの良い所を希望されている。
上越地域	未来永却なくなる業種ではないが、エリアを広くやるよりも、得意エリアを絞ってやる方が利口のような気がする。
上越地域	市街地とそれ以外(区部)の価格減少傾向が顕著。
上越地域	災害を含め地盤不良エリアは、物件取引が減少し空き家が更に増加傾向。消費税引き上げ後は、住宅ポイント対応等にて取引促進を売りに結びついている。
上越地域	高齢化による空き家、売り家が増加傾向かと思えます。
上越地域	郊外の土地や中古住宅の価格が下がっており、売買の仲介で手数料を得ることが難しくなっている。定額物件の仲介手数料について、更なる見直しが必要ではないかと思う。
上越地域	消費税特需があったと思う。増税後は契約件数が減少した。
上越地域	高齢化が原因と思われる。
魚沼地域	河川の洪水近くの土地について敬遠。
魚沼地域	この時期に消費税引き上げは、地方にとって益々景気後退が心配されます。人口10万人以下の市町村は、非課税にしたら都会の一極集中も避けられると思います。

第11回（令和2年1月1日時点）・新潟県内の不動産市場動向に関するアンケート調査
 （1月10日(金)までに新潟県宅建協会事務局あて・FAX（025-247-7255）
 にてご返送いただきますようお願いいたします。）

（差し支えなければご記入ください）
 貴社名：

問1. 最も取扱件数（成約件数や引き合いの状況）の多い地域及び市区町村名に1つだけ○をつけてください。（営業エリアが複数ある場合でも、1つだけ選んでください。）

1. 新潟市中央区のうち新潟島地区
2. 新潟市中央区のうち新潟島地区を除く地区
3. 新潟市その他(北区、東区、江南区、秋葉区、南区、西区、西蒲区)
4. 下越・佐渡地域(新発田市、村上市、阿賀野市、五泉市、胎内市、佐渡市、聖籠町、阿賀町、関川村、粟島浦村)
5. 県央地域(三条市、燕市、加茂市、田上町、弥彦村)
6. 中越地域(長岡市、柏崎市、見附市、小千谷市、出雲崎町、刈羽村)
7. 上越地域(上越市、糸魚川市、妙高市)
8. 魚沼地域(魚沼市、南魚沼市、十日町市、湯沢町、津南町)

以下の質問は、問1で回答された地域の状況について、お答えください。

問2. 現在（令和2年1月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和元年7月1日、以下同じ。）と比較してどのように感じておられますか？

※該当する1～4の数字に○を付けてください。以下同じ。

(1)住宅地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4.わからない
(2)商業地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4.わからない

問3. 半年後（令和2年7月1日、以下同じ）の地価動向は、現在と比較して、どうなると予測されますか？

(1)住宅地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4.わからない
(2)商業地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4.わからない

問4. 現在、貴社の取扱件数は半年前と比較して、どのように感じておられますか？

イ. 土地・新築戸建	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4.該当なし
ロ. マンション	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4.該当なし
ハ. 中古住宅	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4.該当なし

問5. 半年後の貴社の取扱件数は、現在と比較して、どうなると予測されますか？

イ. 土地・新築戸建	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4.該当なし
ロ. マンション	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4.該当なし
ハ. 中古住宅	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4.該当なし

自由意見欄（引き合いの多いエリア、販売不振エリア、自然災害に対する意識、消費税率引き上げの影響、低金利政策の影響などについてご意見をお書きください。）

質問は以上です。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。

※調査結果につきましては、2月中に両協会ホームページで公表予定です。

宅建協会：<http://www.niigata-takken.or.jp>、鑑定士協会：<http://www.niigata-kanteishi.or.jp>

※本アンケートの問い合わせ先 公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会：TEL：025-225-2873