

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13回新潟県不動産市況DI調査～

令和3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3年1月1日を基準とし、過去半年(R2.7~R3.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R3.1~R3.7)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3年1月
 発送数 : 1,450
 有効回答数 : 176 (有効回答率 12%)

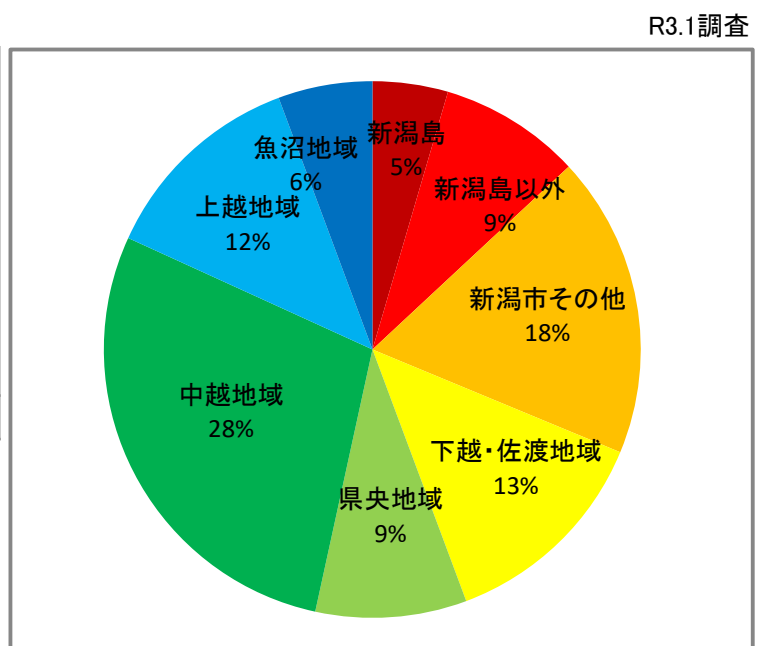
(2) 本調査の地域区分

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)

	R2.7調査	R3.1調査
新潟島	7	8
新潟島以外	10	15
新潟市その他	24	32
下越・佐渡地域	13	23
県央地域	9	16
中越地域	25	50
上越地域	13	22
魚沼地域	12	10
合計	113	176



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

実感値は改善、予測値は悪化。

	(令和2年7月 前回)	(令和3年1月 今回)	(令和3年7月 予測)
DII値:	▲25.2ポイント	▲18.7ポイント	▲32.9ポイント

今回(令和3年1月1日時点)の県全体の地価動向DIIは、▲18.7ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると6.5ポイントの改善となった。

半年後(令和3年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて14.2ポイント悪化の▲32.9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DIIは新潟島以外が+6.7ポイント、新潟市その他が+6.5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▲45.5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2年7月 前回)	(令和3年1月 今回)	(令和3年7月 予測)
DII値:	▲41.8ポイント	▲29.0ポイント	▲46.7ポイント

今回(令和3年1月1日時点)の県全体の地価動向DIIは、▲29.0ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると12.8ポイントの改善となった。

半年後(令和3年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて17.7ポイント悪化の▲46.7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DIIは全地域マイナスであり、最も低かったのは上越地域の▲60.0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、予測値とも改善。

	(令和2年7月 前回)	(令和3年1月 今回)	(令和3年7月 予測)
DI値:	▲26.9ポイント	▲24.7ポイント	▲16.9ポイント

今回(令和3年1月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、▲24.7ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると2.2ポイントの改善となった。
半年後(令和3年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて7.8ポイント改善の▲16.9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2年7月 前回)	(令和3年1月 今回)	(令和3年7月 予測)
DI値:	▲27.9ポイント	▲31.9ポイント	▲27.4ポイント

今回(令和3年1月1日時点)の県全体のマンションDIは、▲31.9ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると4.0ポイントの悪化となった。
半年後(令和3年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて4.5ポイント改善の▲27.4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2年7月 前回)	(令和3年1月 今回)	(令和3年7月 予測)
DI値:	▲16.7ポイント	▲14.3ポイント	▲11.5ポイント

今回(令和3年1月1日時点)の県全体の中古住宅DIは、▲14.3ポイントであり、前回(令和元年7月1日時点)と比べると2.4ポイントの改善となった。
半年後(令和3年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて2.8ポイント改善の▲11.5ポイントとなった。

4. 回答内容

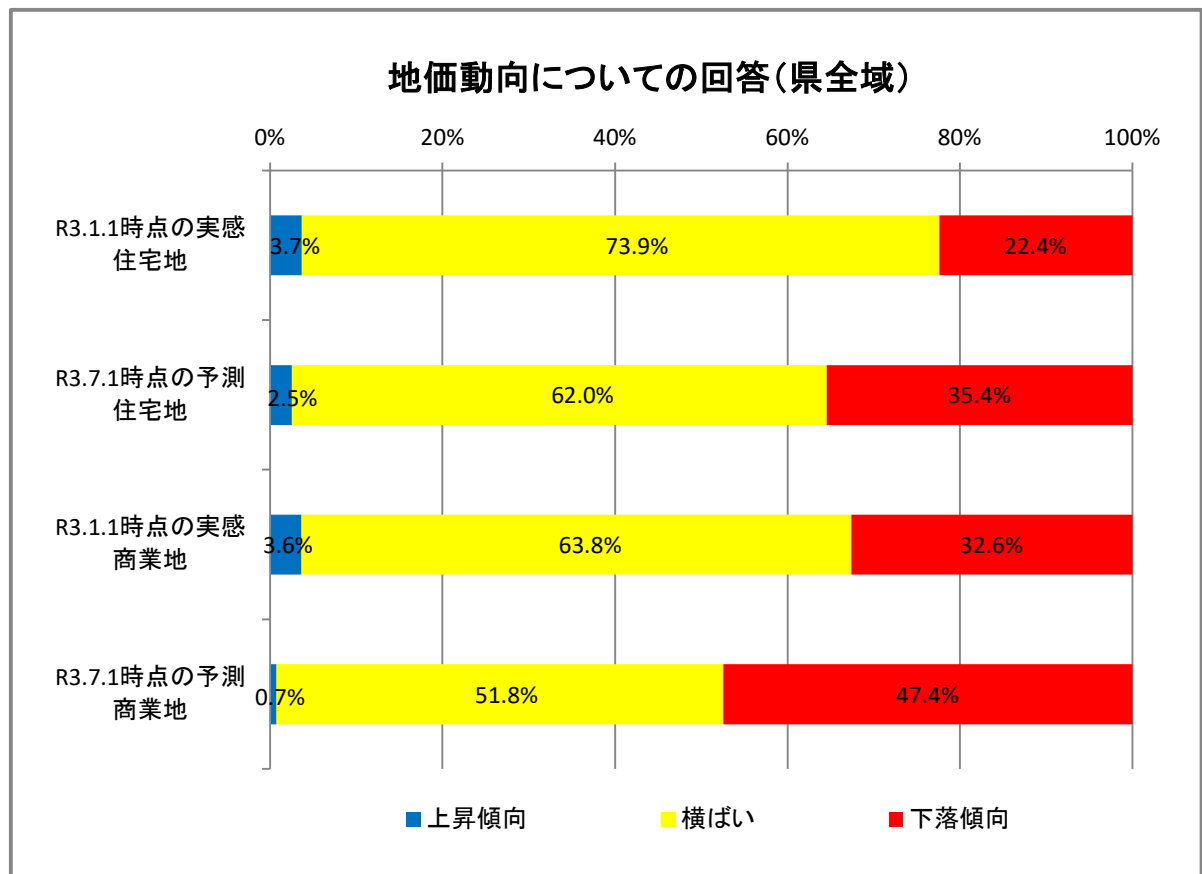
I. 地価動向について

(1)新潟県全域での集計

問2：現在（R3.1.1）の地価の動向は、半年前（R2.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

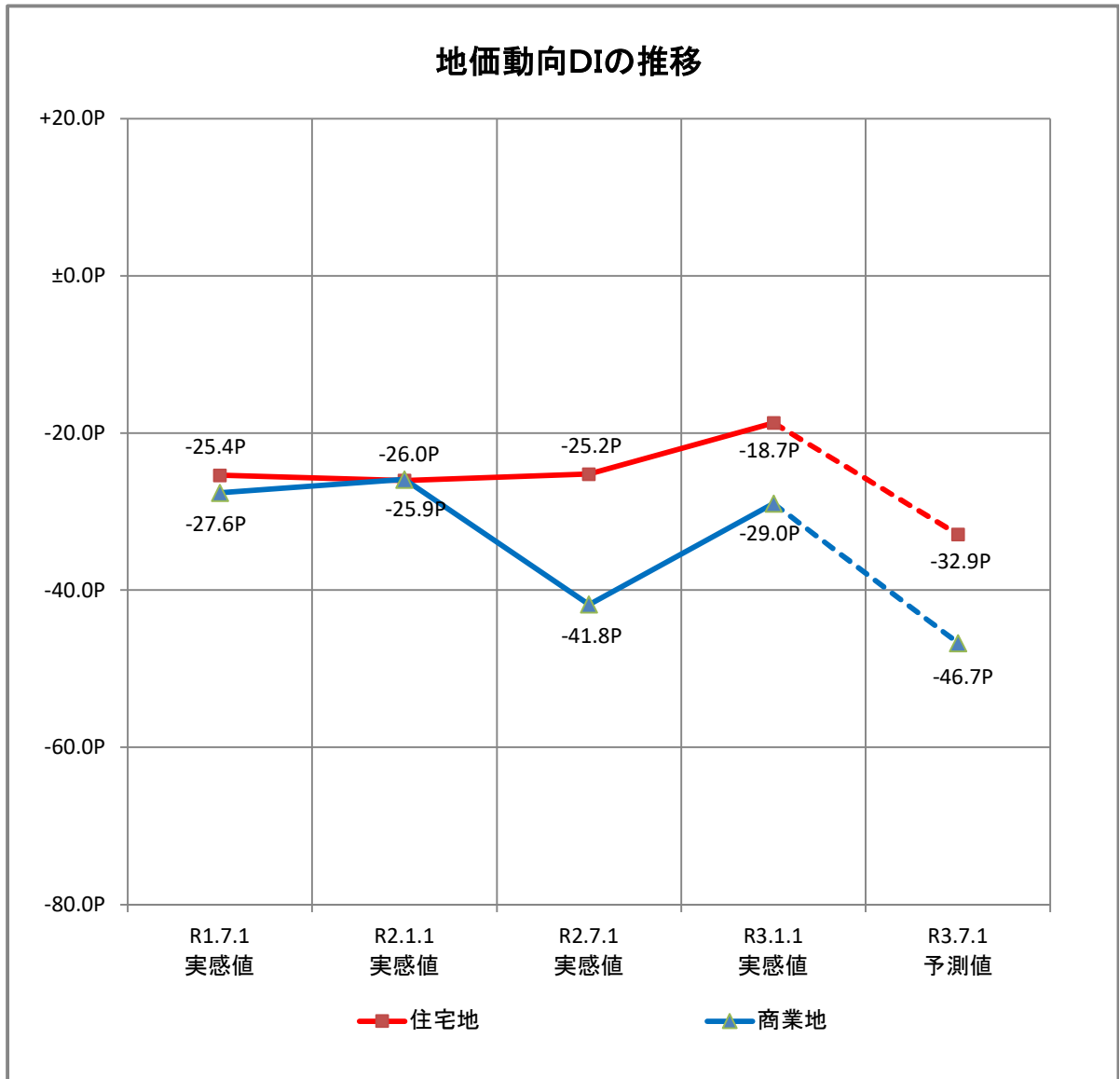
問3：半年後（R3.7.1）の地価の動向は、現在（R3.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R3.1.1時点の実感	住宅地	6.0件	120.5件	36.5件	163.0件	13.0件	176.0件
DI値：	-18.7P	3.7%	73.9%	22.4%	100.0%		
R3.7.1時点の予測	住宅地	4.0件	98.0件	56.0件	158.0件	18.0件	176.0件
DI値：	-32.9P	2.5%	62.0%	35.4%	100.0%		
R3.1.1時点の実感	商業地	5.0件	88.0件	45.0件	138.0件	38.0件	176.0件
DI値：	-29.0P	3.6%	63.8%	32.6%	100.0%		
R3.7.1時点の予測	商業地	1.0件	71.0件	65.0件	137.0件	39.0件	176.0件
DI値：	-46.7P	0.7%	51.8%	47.4%	100.0%		



地価動向DIの推移

県全域	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 予測値
住宅地	-25.4P	-26.0P	-25.2P	-18.7P	-32.9P
商業地	-27.6P	-25.9P	-41.8P	-29.0P	-46.7P

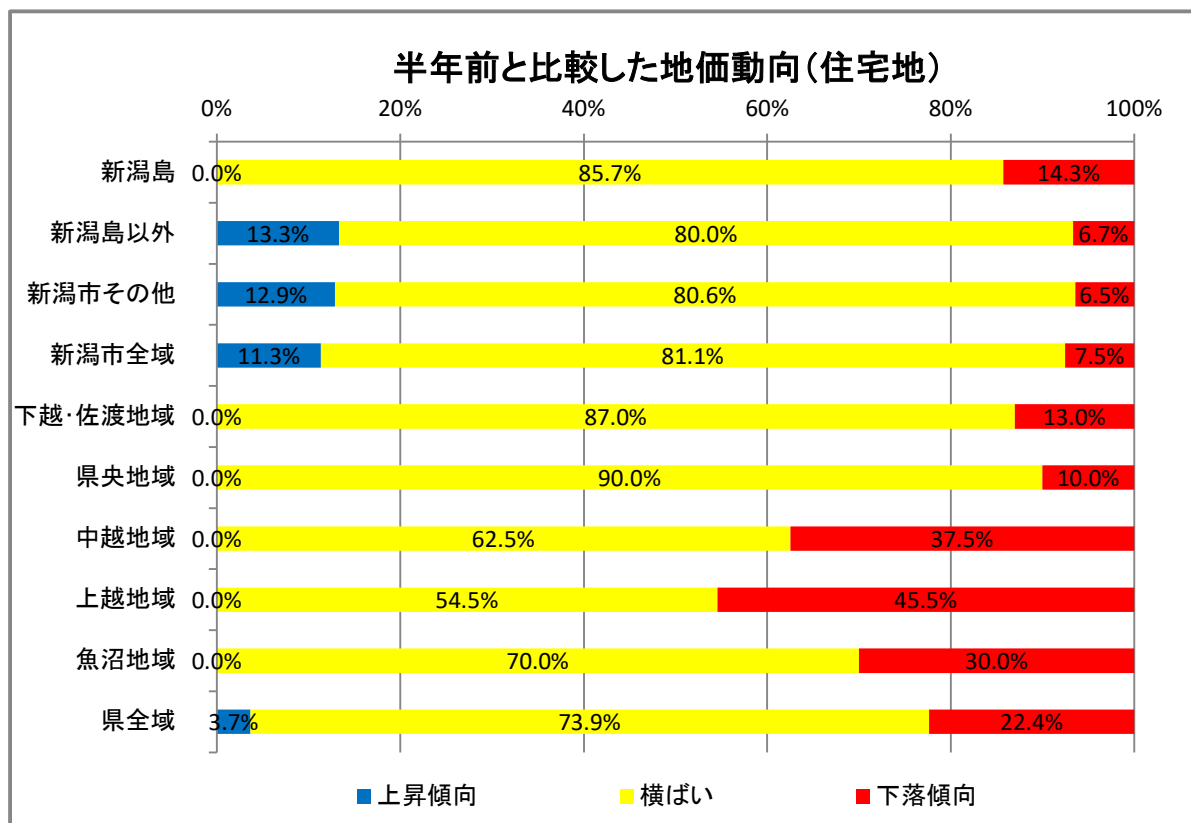


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

問2：現在（R3.1.1）の地価の動向は、半年前（R2.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

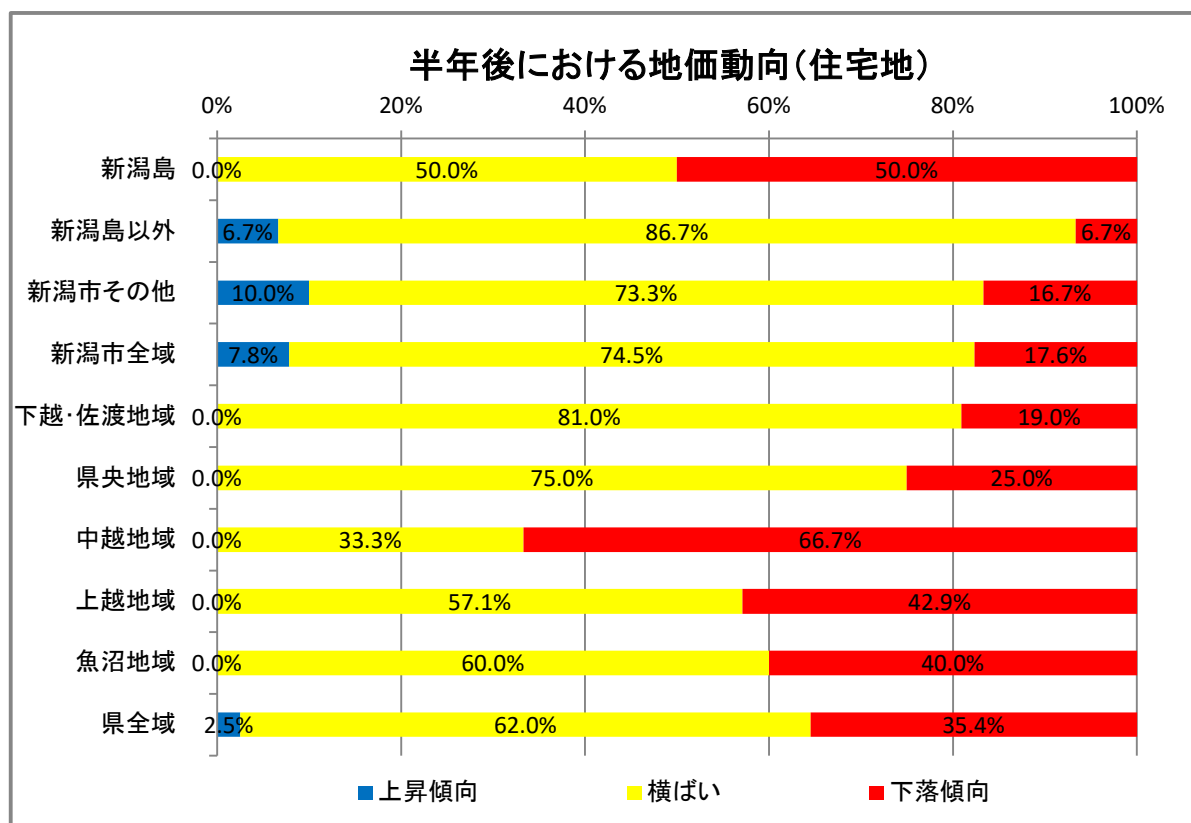
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -14.3P	0.0件 0.0%	6.0件 85.7%	1.0件 14.3%	7.0件 100.0%	1.0件	8.0件
新潟島以外 DI値： +6.7P	2.0件 13.3%	12.0件 80.0%	1.0件 6.7%	15.0件 100.0%	0.0件	15.0件
新潟市その他 DI値： +6.5P	4.0件 12.9%	25.0件 80.6%	2.0件 6.5%	31.0件 100.0%	1.0件	32.0件
新潟市全域 DI値： +3.8P	6.0件 11.3%	43.0件 81.1%	4.0件 7.5%	53.0件 100.0%	2.0件	55.0件
下越・佐渡地域 DI値： -13.0P	0.0件 0.0%	20.0件 87.0%	3.0件 13.0%	23.0件 100.0%	0.0件	23.0件
県央地域 DI値： -10.0P	0.0件 0.0%	13.5件 90.0%	1.5件 10.0%	15.0件 100.0%	1.0件	16.0件
中越地域 DI値： -37.5P	0.0件 0.0%	25.0件 62.5%	15.0件 37.5%	40.0件 100.0%	10.0件	50.0件
上越地域 DI値： -45.5P	0.0件 0.0%	12.0件 54.5%	10.0件 45.5%	22.0件 100.0%	0.0件	22.0件
魚沼地域 DI値： -30.0P	0.0件 0.0%	7.0件 70.0%	3.0件 30.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県全域 DI値： -18.7P	6.0件 3.7%	120.5件 73.9%	36.5件 22.4%	163.0件 100.0%	13.0件	176.0件



【住宅地】

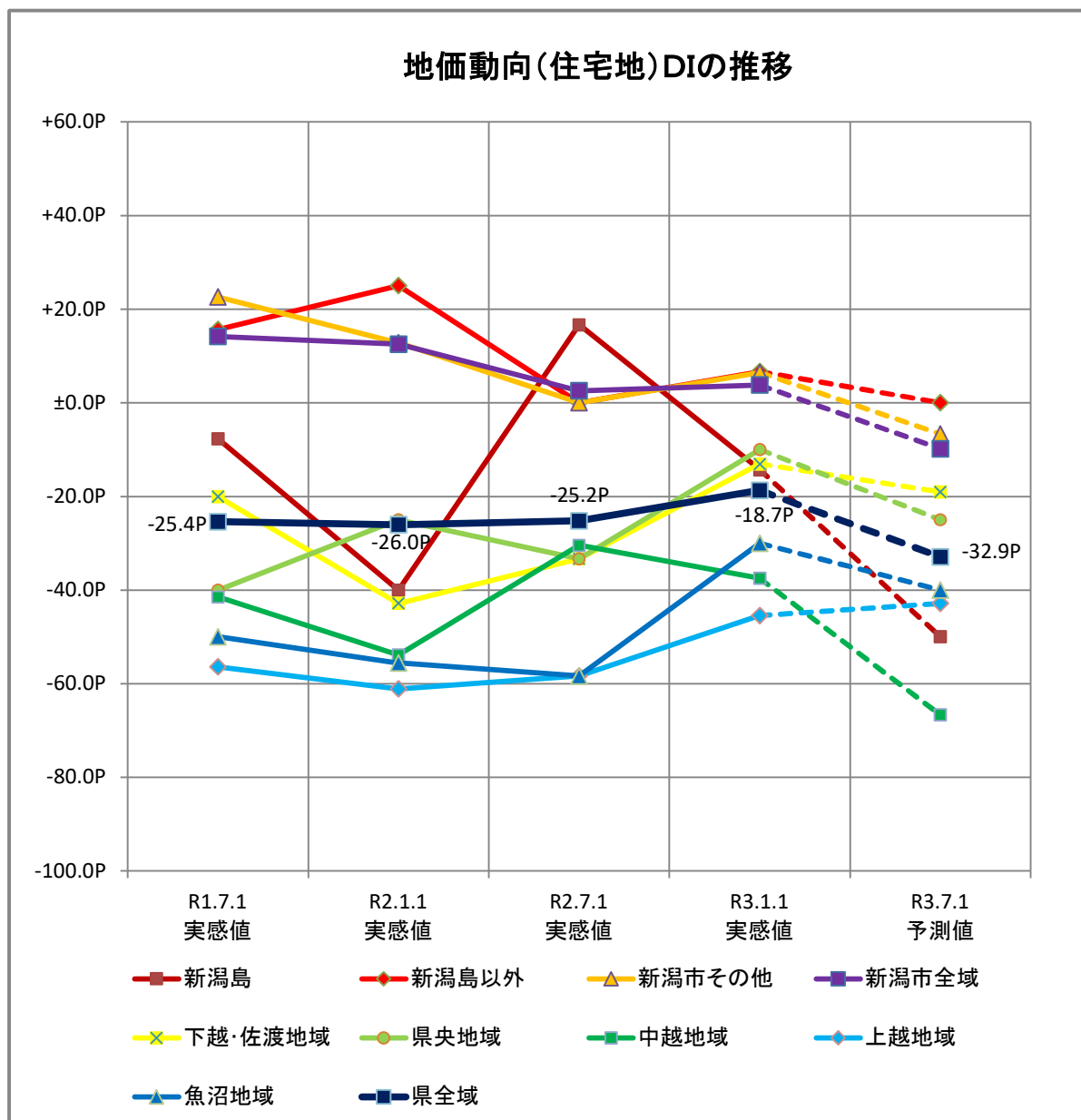
問3：半年後（R3.7.1）の地価の動向は、現在（R3.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： -50.0P	0.0件 0.0%	3.0件 50.0%	3.0件 50.0%	6.0件 100.0%	2.0件	8.0件
新潟島以外 DI値： ±0.0P	1.0件 6.7%	13.0件 86.7%	1.0件 6.7%	15.0件 100.0%	0.0件	15.0件
新潟市その他 DI値： -6.7P	3.0件 10.0%	22.0件 73.3%	5.0件 16.7%	30.0件 100.0%	2.0件	32.0件
新潟市全域 DI値： -9.8P	4.0件 7.8%	38.0件 74.5%	9.0件 17.6%	51.0件 100.0%	4.0件	55.0件
下越・佐渡地域 DI値： -19.0P	0.0件 0.0%	17.0件 81.0%	4.0件 19.0%	21.0件 100.0%	2.0件	23.0件
県央地域 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	12.0件 75.0%	4.0件 25.0%	16.0件 100.0%	0.0件	16.0件
中越地域 DI値： -66.7P	0.0件 0.0%	13.0件 33.3%	26.0件 66.7%	39.0件 100.0%	11.0件	50.0件
上越地域 DI値： -42.9P	0.0件 0.0%	12.0件 57.1%	9.0件 42.9%	21.0件 100.0%	1.0件	22.0件
魚沼地域 DI値： -40.0P	0.0件 0.0%	6.0件 60.0%	4.0件 40.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県全域 DI値： -32.9P	4.0件 2.5%	98.0件 62.0%	56.0件 35.4%	158.0件 100.0%	18.0件	176.0件



地価動向(住宅地)DIの推移

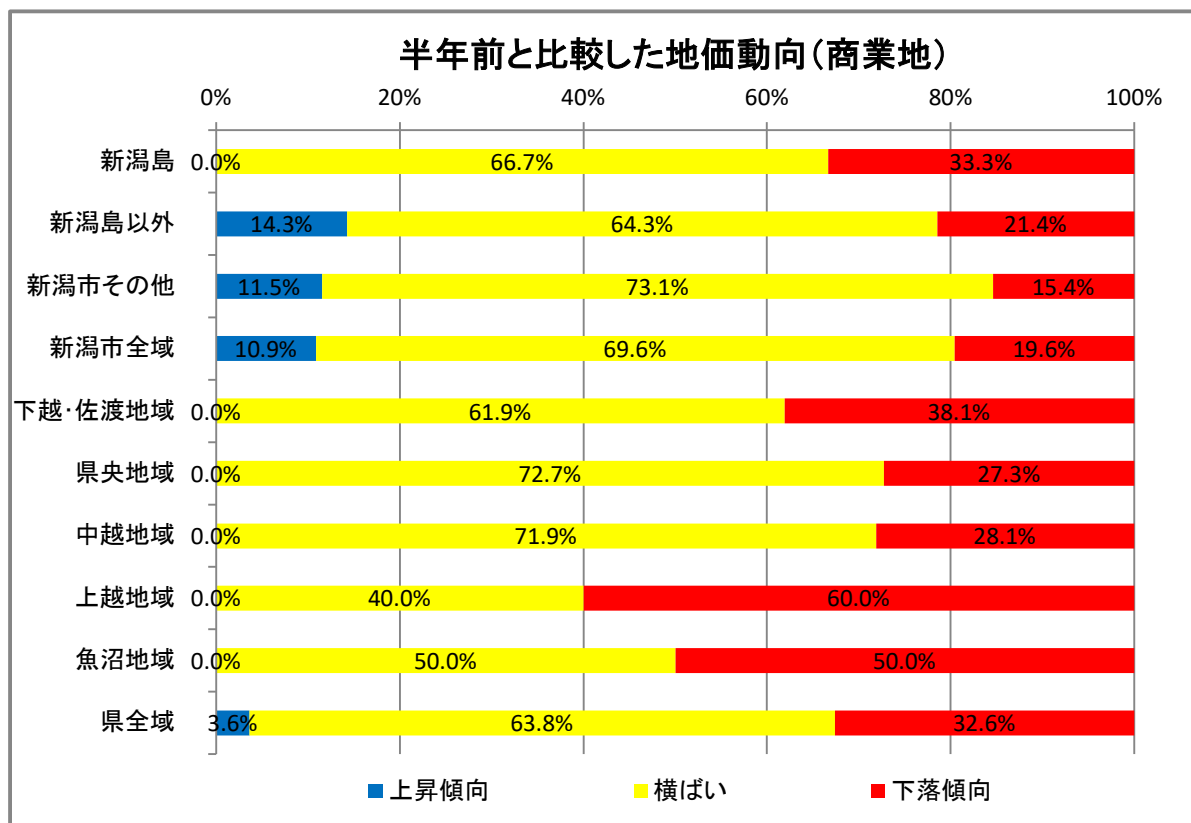
エリア別	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 予測値
新潟県	-7.7P	-40.0P	+16.7P	-14.3P	-50.0P
新潟県以外	+15.6P	+25.0P	±0.0P	+6.7P	±0.0P
新潟市その他	+22.6P	+12.8P	±0.0P	+6.5P	-6.7P
新潟市全域	+14.2P	+12.5P	+2.6P	+3.8P	-9.8P
下越・佐渡地域	-20.0P	-42.9P	-33.3P	-13.0P	-19.0P
県央地域	-40.0P	-25.0P	-33.3P	-10.0P	-25.0P
中越地域	-41.5P	-53.8P	-30.4P	-37.5P	-66.7P
上越地域	-56.4P	-61.1P	-58.3P	-45.5P	-42.9P
魚沼地域	-50.0P	-55.6P	-58.3P	-30.0P	-40.0P
県全域	-25.4P	-26.0P	-25.2P	-18.7P	-32.9P



【商業地】

問2：現在（R3.1.1）の地価の動向は、半年前（R2.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

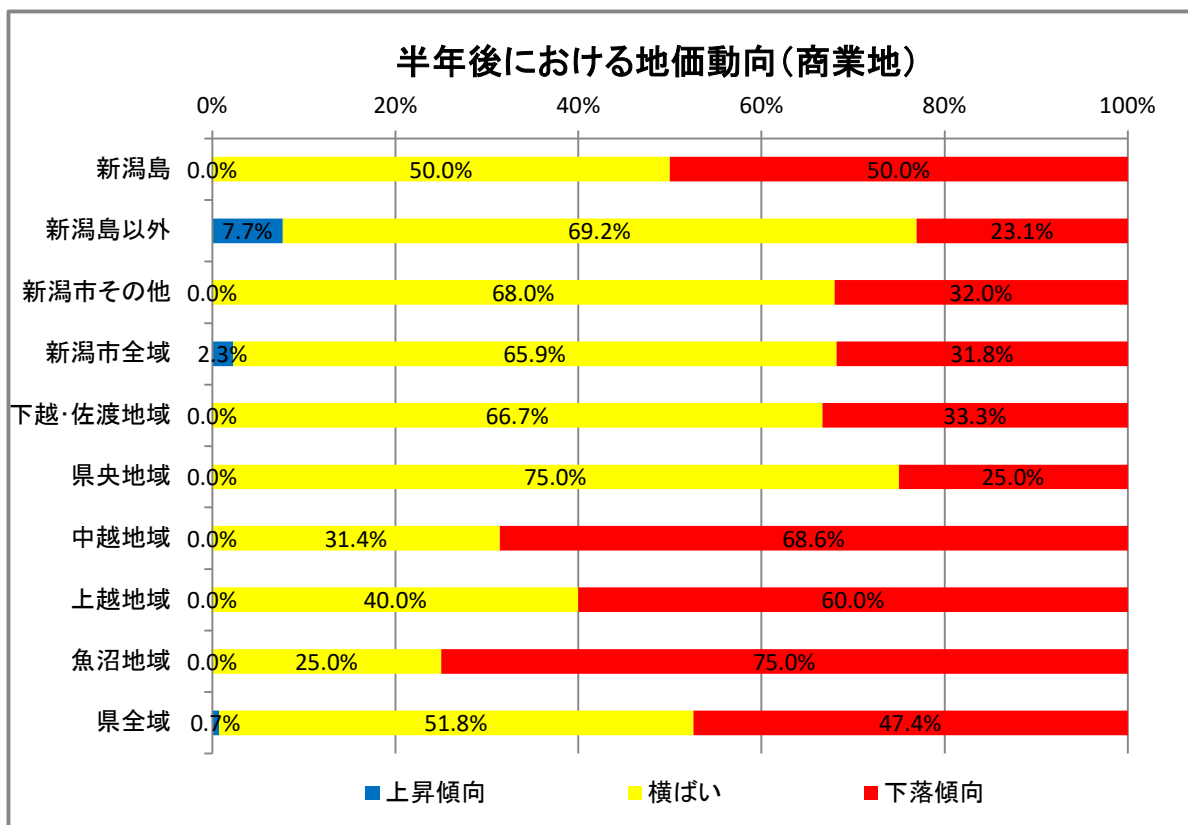
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -33.3P	0.0件 0.0%	4.0件 66.7%	2.0件 33.3%	6.0件 100.0%	2.0件	8.0件
新潟島以外 DI値： -7.1P	2.0件 14.3%	9.0件 64.3%	3.0件 21.4%	14.0件 100.0%	1.0件	15.0件
新潟市その他 DI値： -3.8P	3.0件 11.5%	19.0件 73.1%	4.0件 15.4%	26.0件 100.0%	6.0件	32.0件
新潟市全域 DI値： -8.7P	5.0件 10.9%	32.0件 69.6%	9.0件 19.6%	46.0件 100.0%	9.0件	55.0件
下越・佐渡地域 DI値： -38.1P	0.0件 0.0%	13.0件 61.9%	8.0件 38.1%	21.0件 100.0%	2.0件	23.0件
県央地域 DI値： -27.3P	0.0件 0.0%	8.0件 72.7%	3.0件 27.3%	11.0件 100.0%	5.0件	16.0件
中越地域 DI値： -28.1P	0.0件 0.0%	23.0件 71.9%	9.0件 28.1%	32.0件 100.0%	18.0件	50.0件
上越地域 DI値： -60.0P	0.0件 0.0%	8.0件 40.0%	12.0件 60.0%	20.0件 100.0%	2.0件	22.0件
魚沼地域 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	4.0件 50.0%	4.0件 50.0%	8.0件 100.0%	2.0件	10.0件
県全域 DI値： -29.0P	5.0件 3.6%	88.0件 63.8%	45.0件 32.6%	138.0件 100.0%	38.0件	176.0件



【商業地】

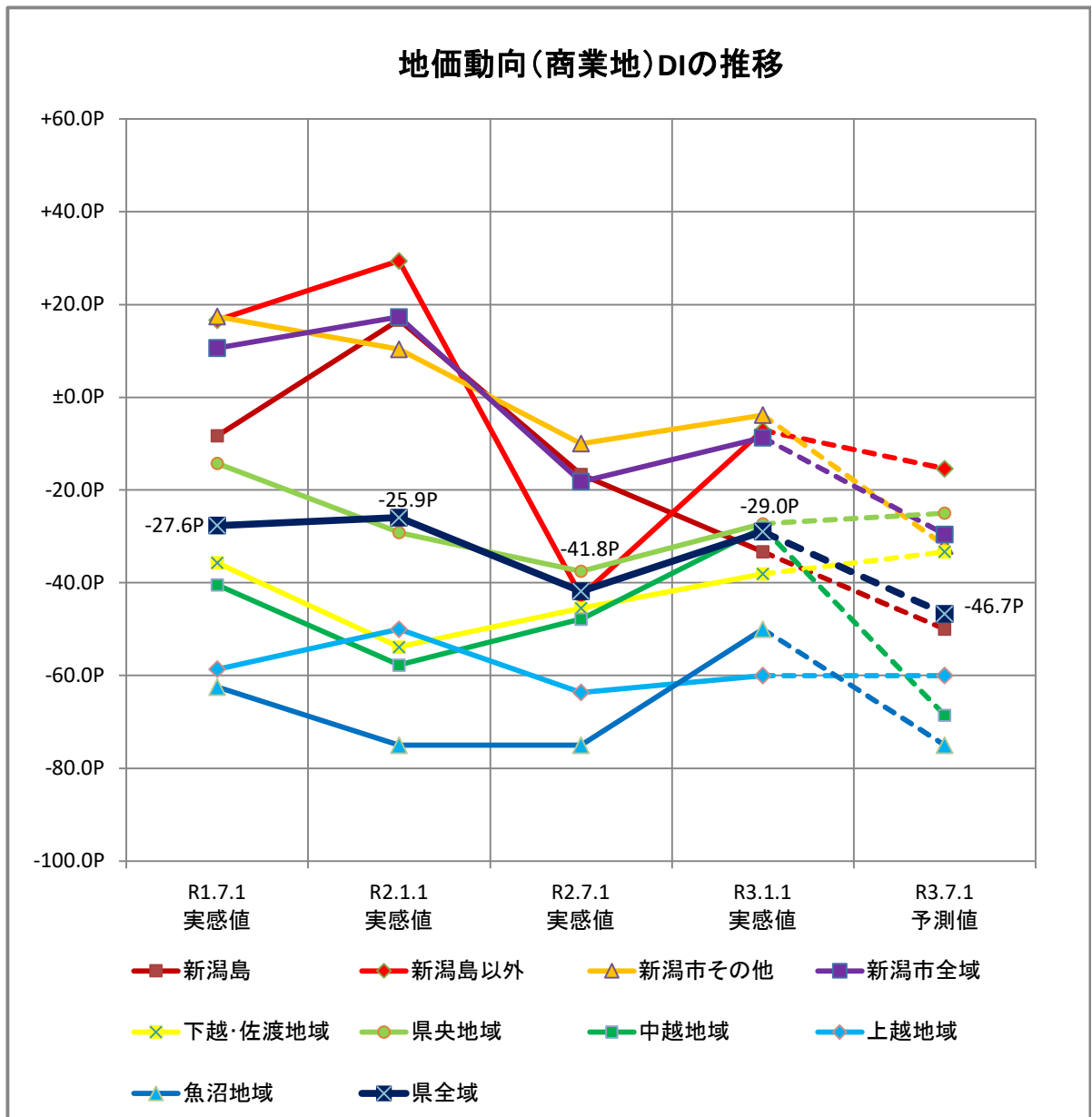
問3：半年後（R3.7.1）の地価の動向は、現在（R3.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： -50.0P	0.0件 0.0%	3.0件 50.0%	3.0件 50.0%	6.0件 100.0%	2.0件	8.0件
新潟島以外 DI値： -15.4P	1.0件 7.7%	9.0件 69.2%	3.0件 23.1%	13.0件 100.0%	2.0件	15.0件
新潟市その他 DI値： -32.0P	0.0件 0.0%	17.0件 68.0%	8.0件 32.0%	25.0件 100.0%	7.0件	32.0件
新潟市全域 DI値： -29.5P	1.0件 2.3%	29.0件 65.9%	14.0件 31.8%	44.0件 100.0%	11.0件	55.0件
下越・佐渡地域 DI値： -33.3P	0.0件 0.0%	12.0件 66.7%	6.0件 33.3%	18.0件 100.0%	5.0件	23.0件
県央地域 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	9.0件 75.0%	3.0件 25.0%	12.0件 100.0%	4.0件	16.0件
中越地域 DI値： -68.6P	0.0件 0.0%	11.0件 31.4%	24.0件 68.6%	35.0件 100.0%	15.0件	50.0件
上越地域 DI値： -60.0P	0.0件 0.0%	8.0件 40.0%	12.0件 60.0%	20.0件 100.0%	2.0件	22.0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： -46.7P	1.0件 0.7%	71.0件 51.8%	65.0件 47.4%	137.0件 100.0%	39.0件	176.0件



地価動向(商業地)DIの推移

エリア別	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 予測値
新潟島	-8.3P	+16.7P	-16.7P	-33.3P	-50.0P
新潟島以外	+16.7P	+29.4P	-42.9P	-7.1P	-15.4P
新潟市その他	+17.4P	+10.3P	-10.0P	-3.8P	-32.0P
新潟市全域	+10.6P	+17.3P	-18.2P	-8.7P	-29.5P
下越・佐渡地域	-35.7P	-53.8P	-45.5P	-38.1P	-33.3P
県央地域	-14.3P	-29.2P	-37.5P	-27.3P	-25.0P
中越地域	-40.4P	-57.7P	-47.8P	-28.1P	-68.6P
上越地域	-58.6P	-50.0P	-63.6P	-60.0P	-60.0P
魚沼地域	-62.5P	-75.0P	-75.0P	-50.0P	-75.0P
県全域	-27.6P	-25.9P	-41.8P	-29.0P	-46.7P



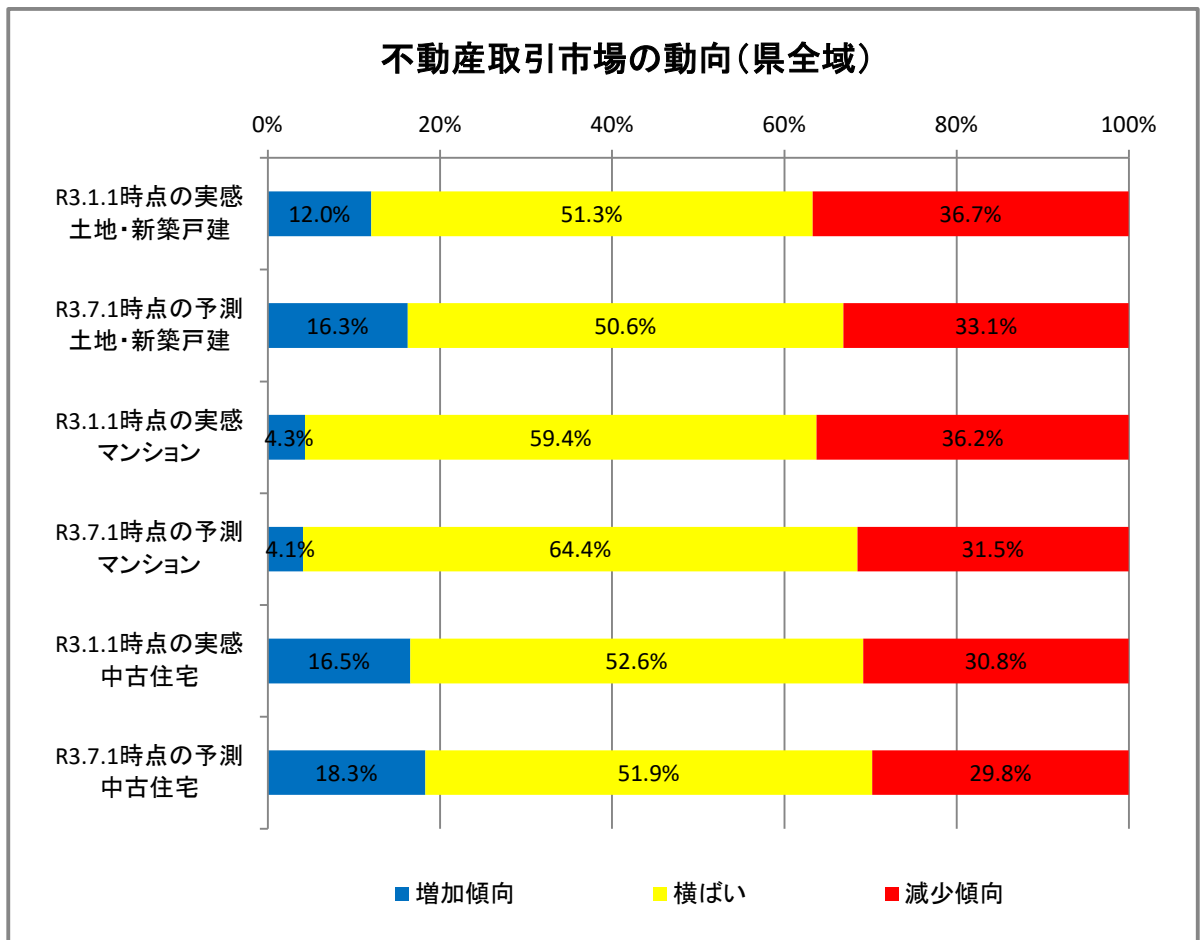
II. 不動産取引市場の動向について

(1)新潟県全域での集計

問4：現在（R3.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R2.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

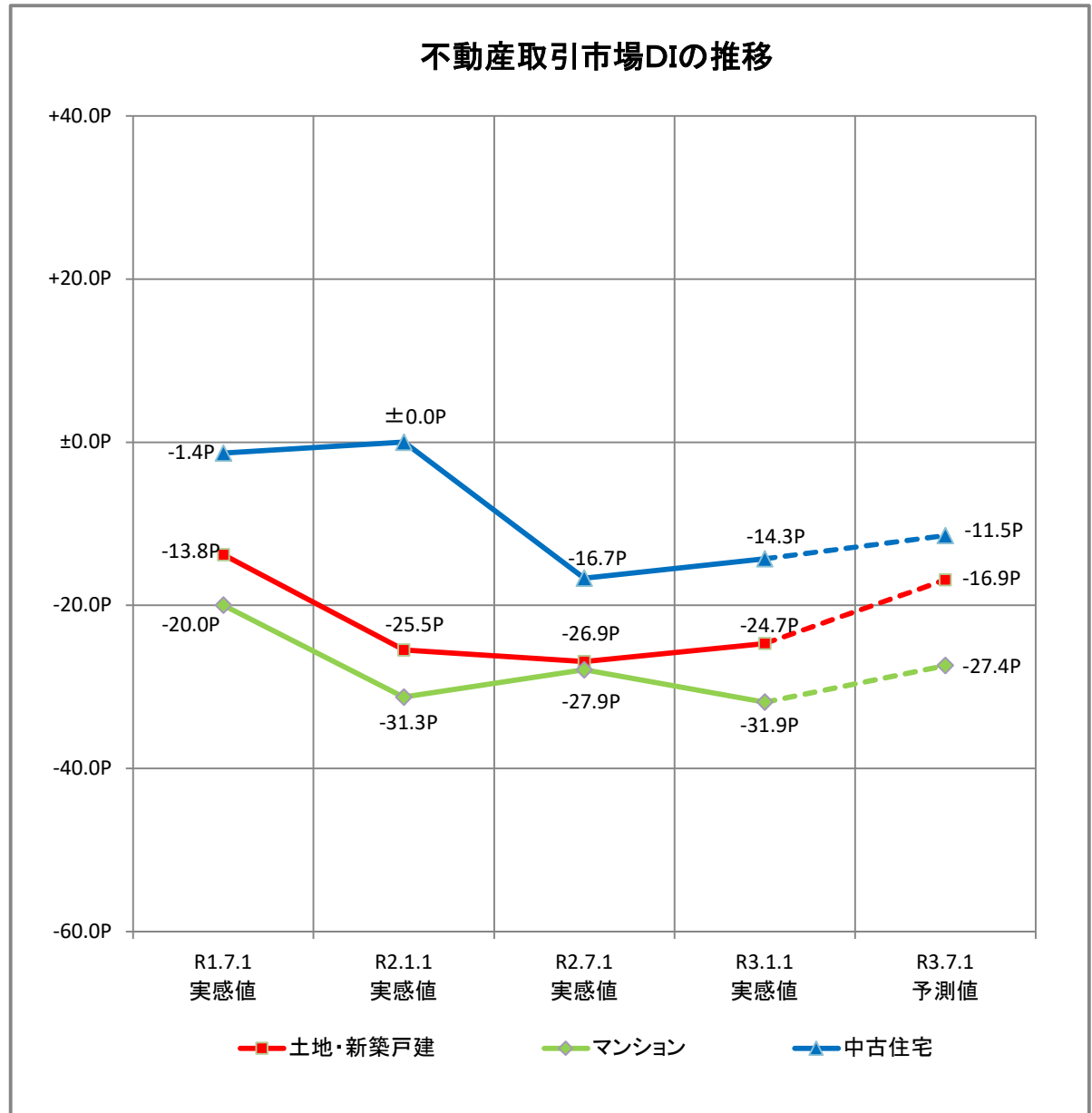
問5：半年後（R3.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R3.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R3.1.1時点の実感	土地・新築戸建	19.0件	81.0件	58.0件	158.0件	18.0件	176.0件
	DI値： -24.7P	12.0%	51.3%	36.7%	100.0%		
R3.7.1時点の予測	土地・新築戸建	26.0件	81.0件	53.0件	160.0件	16.0件	176.0件
	DI値： -16.9P	16.3%	50.6%	33.1%	100.0%		
R3.1.1時点の実感	マンション	3.0件	41.0件	25.0件	69.0件	107.0件	176.0件
	DI値： -31.9P	4.3%	59.4%	36.2%	100.0%		
R3.7.1時点の予測	マンション	3.0件	47.0件	23.0件	73.0件	103.0件	176.0件
	DI値： -27.4P	4.1%	64.4%	31.5%	100.0%		
R3.1.1時点の実感	中古住宅	22.0件	70.0件	41.0件	133.0件	43.0件	176.0件
	DI値： -14.3P	16.5%	52.6%	30.8%	100.0%		
R3.7.1時点の予測	中古住宅	24.0件	68.0件	39.0件	131.0件	45.0件	176.0件
	DI値： -11.5P	18.3%	51.9%	29.8%	100.0%		



不動産取引市場DIの推移

県全域	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 予測値
土地・新築戸建	-13.8P	-25.5P	-26.9P	-24.7P	-16.9P
マンション	-20.0P	-31.3P	-27.9P	-31.9P	-27.4P
中古住宅	-1.4P	±0.0P	-16.7P	-14.3P	-11.5P



(2) 地域毎の集計

【土地・新築戸建】

問4：現在（R3.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R2.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

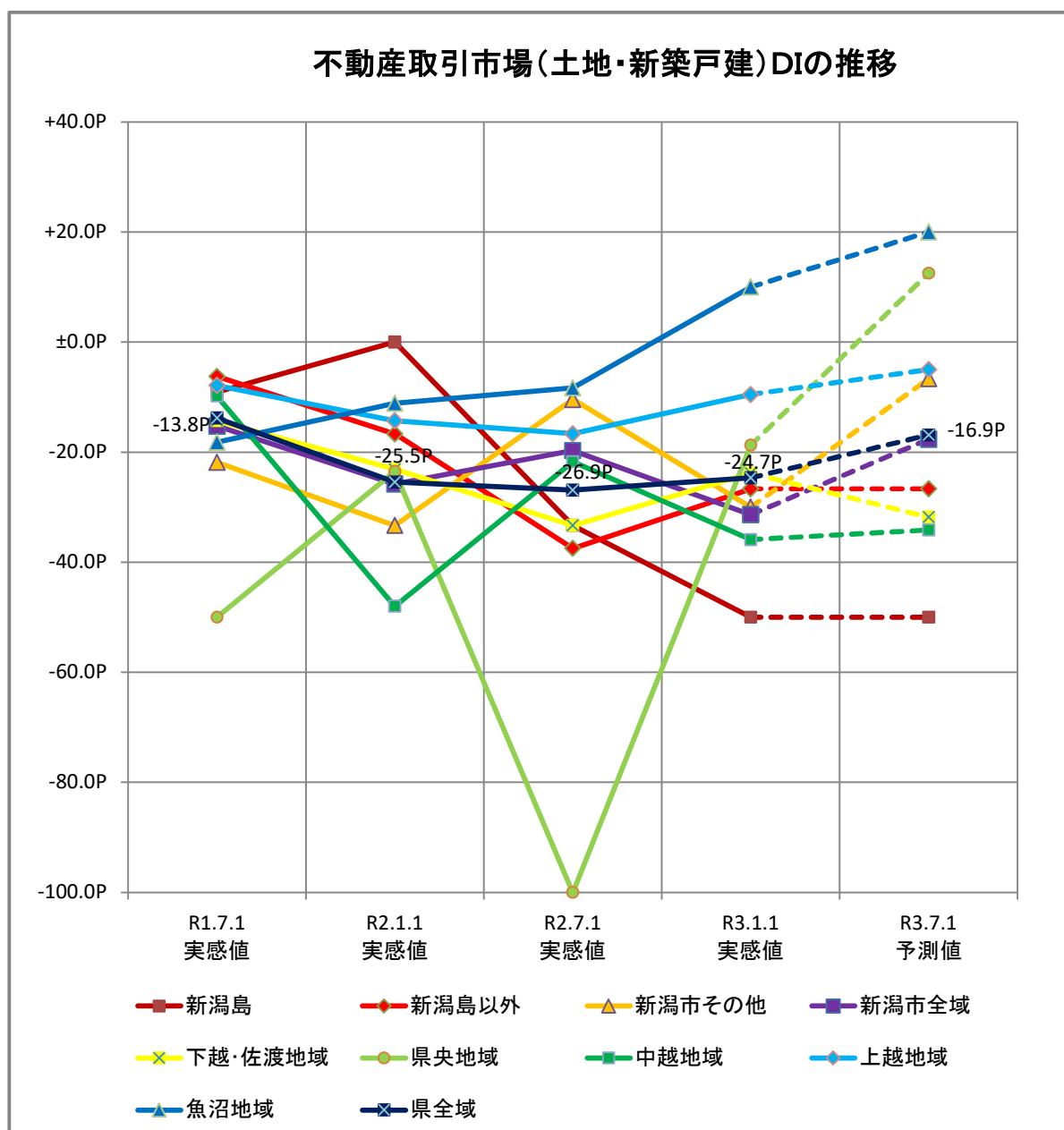
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	3.0件 50.0%	3.0件 50.0%	6.0件 100.0%	2.0件	8.0件
新潟島以外 DI値： -26.7P	2.0件 13.3%	7.0件 46.7%	6.0件 40.0%	15.0件 100.0%	0.0件	15.0件
新潟市その他 DI値： -30.0P	3.0件 10.0%	15.0件 50.0%	12.0件 40.0%	30.0件 100.0%	2.0件	32.0件
新潟市全域 DI値： -31.4P	5.0件 9.8%	25.0件 49.0%	21.0件 41.2%	51.0件 100.0%	4.0件	55.0件
下越・佐渡地域 DI値： -23.8P	0.0件 0.0%	16.0件 76.2%	5.0件 23.8%	21.0件 100.0%	2.0件	23.0件
県央地域 DI値： -18.8P	2.0件 12.5%	9.0件 56.3%	5.0件 31.3%	16.0件 100.0%	0.0件	16.0件
中越地域 DI値： -35.9P	5.0件 12.8%	15.0件 38.5%	19.0件 48.7%	39.0件 100.0%	11.0件	50.0件
上越地域 DI値： -9.5P	5.0件 23.8%	9.0件 42.9%	7.0件 33.3%	21.0件 100.0%	1.0件	22.0件
魚沼地域 DI値： +10.0P	2.0件 20.0%	7.0件 70.0%	1.0件 10.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県全域 DI値： -24.7P	19.0件 12.0%	81.0件 51.3%	58.0件 36.7%	158.0件 100.0%	18.0件	176.0件

問5：半年後（R3.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R3.1.1）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： -50.0P	0.0件 0.0%	3.0件 50.0%	3.0件 50.0%	6.0件 100.0%	2.0件	8.0件
新潟島以外 DI値： -26.7P	0.0件 0.0%	11.0件 73.3%	4.0件 26.7%	15.0件 100.0%	0.0件	15.0件
新潟市その他 DI値： -6.7P	7.0件 23.3%	14.0件 46.7%	9.0件 30.0%	30.0件 100.0%	2.0件	32.0件
新潟市全域 DI値： -17.6P	7.0件 13.7%	28.0件 54.9%	16.0件 31.4%	51.0件 100.0%	4.0件	55.0件
下越・佐渡地域 DI値： -31.8P	1.0件 4.5%	13.0件 59.1%	8.0件 36.4%	22.0件 100.0%	1.0件	23.0件
県央地域 DI値： +12.5P	6.0件 37.5%	6.0件 37.5%	4.0件 25.0%	16.0件 100.0%	0.0件	16.0件
中越地域 DI値： -34.1P	4.0件 9.8%	19.0件 46.3%	18.0件 43.9%	41.0件 100.0%	9.0件	50.0件
上越地域 DI値： -5.0P	5.0件 25.0%	9.0件 45.0%	6.0件 30.0%	20.0件 100.0%	2.0件	22.0件
魚沼地域 DI値： +20.0P	3.0件 30.0%	6.0件 60.0%	1.0件 10.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県全域 DI値： -16.9P	26.0件 16.3%	81.0件 50.6%	53.0件 33.1%	160.0件 100.0%	16.0件	176.0件

不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

エリア別	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 予測値
新潟県	-9.1P	±0.0P	-33.3P	-50.0P	-50.0P
新潟県以外	-6.3P	-16.7P	-37.5P	-26.7P	-26.7P
新潟市その他	-21.9P	-33.3P	-10.4P	-30.0P	-6.7P
新潟市全域	-15.3P	-25.8P	-19.7P	-31.4P	-17.6P
下越・佐渡地域	-14.3P	-23.1P	-33.3P	-23.8P	-31.8P
県央地域	-50.0P	-23.5P	-100.0P	-18.8P	+12.5P
中越地域	-9.8P	-48.0P	-21.7P	-35.9P	-34.1P
上越地域	-7.9P	-14.3P	-16.7P	-9.5P	-5.0P
魚沼地域	-18.2P	-11.1P	-8.3P	+10.0P	+20.0P
県全域	-13.8P	-25.5P	-26.9P	-24.7P	-16.9P



【マンション】

問4：現在（R3.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R2.7.1）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	1.0件	1.0件	2.0件	6.0件	8.0件
DI値:	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
新潟島以外		1.0件	9.0件	4.0件	14.0件	1.0件	15.0件
DI値:	-21.4P	7.1%	64.3%	28.6%	100.0%		
新潟市その他		0.0件	7.0件	8.0件	15.0件	17.0件	32.0件
DI値:	-53.3P	0.0%	46.7%	53.3%	100.0%		
新潟市全域		1.0件	17.0件	13.0件	31.0件	24.0件	55.0件
DI値:	-38.7P	3.2%	54.8%	41.9%	100.0%		
下越・佐渡地域		0.0件	2.0件	0.0件	2.0件	21.0件	23.0件
DI値:	±0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
県央地域		0.0件	3.0件	1.0件	4.0件	12.0件	16.0件
DI値:	-25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
中越地域		1.0件	11.0件	8.0件	20.0件	30.0件	50.0件
DI値:	-35.0P	5.0%	55.0%	40.0%	100.0%		
上越地域		1.0件	7.0件	3.0件	11.0件	11.0件	22.0件
DI値:	-18.2P	9.1%	63.6%	27.3%	100.0%		
魚沼地域		0.0件	1.0件	0.0件	1.0件	9.0件	10.0件
DI値:	±0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
県全域		3.0件	41.0件	25.0件	69.0件	107.0件	176.0件
DI値:	-31.9P	4.3%	59.4%	36.2%	100.0%		

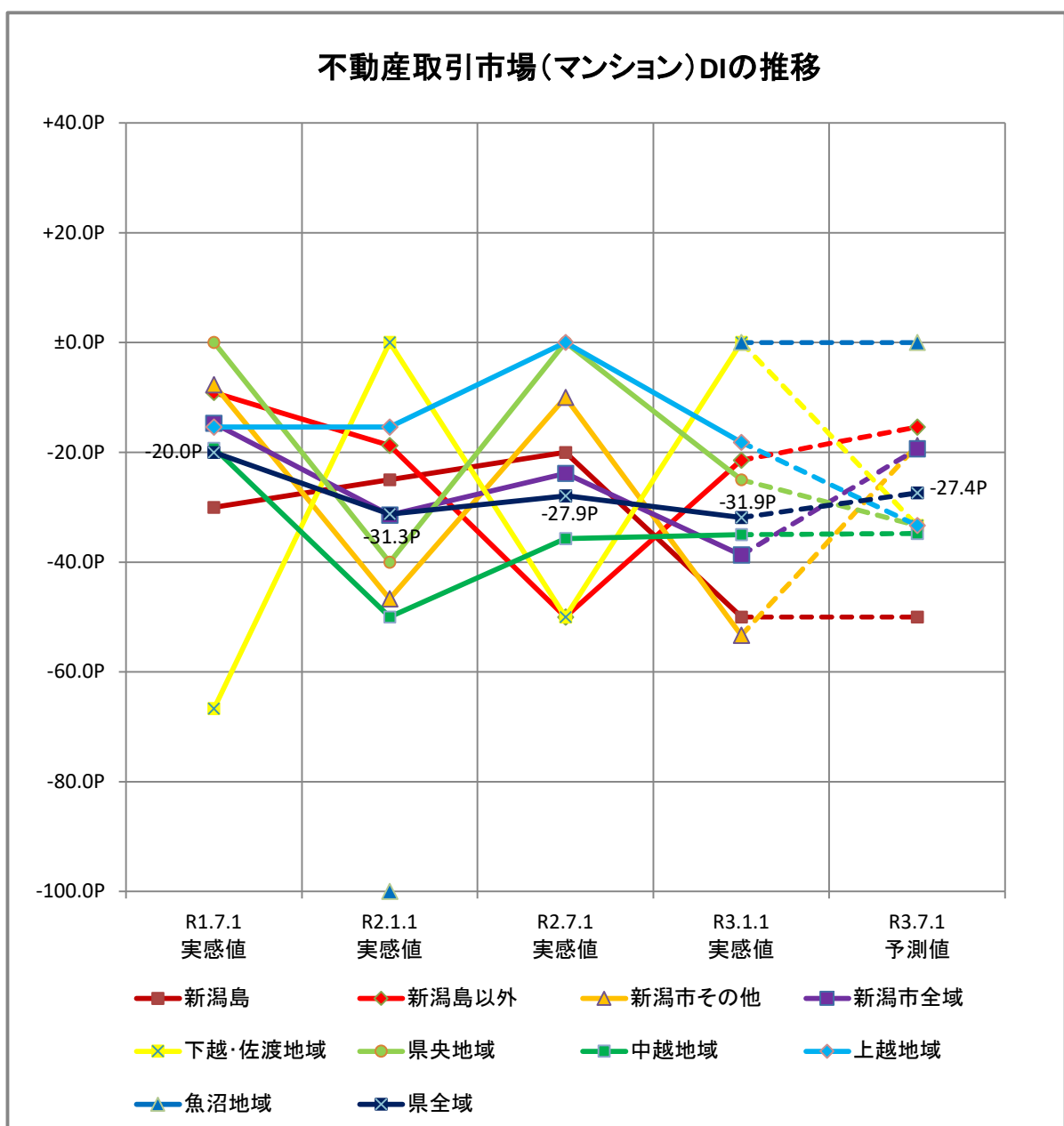
問5：半年後（R3.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R3.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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	1.0件	1.0件	2.0件	6.0件	8.0件
DI値:	-50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
新潟島以外		0.0件	11.0件	2.0件	13.0件	2.0件	15.0件
DI値:	-15.4P	0.0%	84.6%	15.4%	100.0%		
新潟市その他		2.0件	9.0件	5.0件	16.0件	16.0件	32.0件
DI値:	-18.8P	12.5%	56.3%	31.3%	100.0%		
新潟市全域		2.0件	21.0件	8.0件	31.0件	24.0件	55.0件
DI値:	-19.4P	6.5%	67.7%	25.8%	100.0%		
下越・佐渡地域		0.0件	2.0件	1.0件	3.0件	20.0件	23.0件
DI値:	-33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
県央地域		0.0件	4.0件	2.0件	6.0件	10.0件	16.0件
DI値:	-33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
中越地域		1.0件	13.0件	9.0件	23.0件	27.0件	50.0件
DI値:	-34.8P	4.3%	56.5%	39.1%	100.0%		
上越地域		0.0件	6.0件	3.0件	9.0件	13.0件	22.0件
DI値:	-33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
魚沼地域		0.0件	1.0件	0.0件	1.0件	9.0件	10.0件
DI値:	±0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
県全域		3.0件	47.0件	23.0件	73.0件	103.0件	176.0件
DI値:	-27.4P	4.1%	64.4%	31.5%	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、R2.7.1の実感値データはなし)

エリア別	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 予測値
新潟県	-30.0P	-25.0P	-20.0P	-50.0P	-50.0P
新潟県以外	-9.1P	-18.8P	-50.0P	-21.4P	-15.4P
新潟市その他	-7.7P	-46.7P	-10.0P	-53.3P	-18.8P
新潟市全域	-14.7P	-31.4P	-23.8P	-38.7P	-19.4P
下越・佐渡地域	-66.7P	±0.0P	-50.0P	±0.0P	-33.3P
県央地域	±0.0P	-40.0P	±0.0P	-25.0P	-33.3P
中越地域	-19.2P	-50.0P	-35.7P	-35.0P	-34.8P
上越地域	-15.4P	-15.4P	±0.0P	-18.2P	-33.3P
魚沼地域		-100.0P		±0.0P	±0.0P
県全域	-20.0P	-31.3P	-27.9P	-31.9P	-27.4P



【中古住宅】

問4：現在（R3.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R2.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

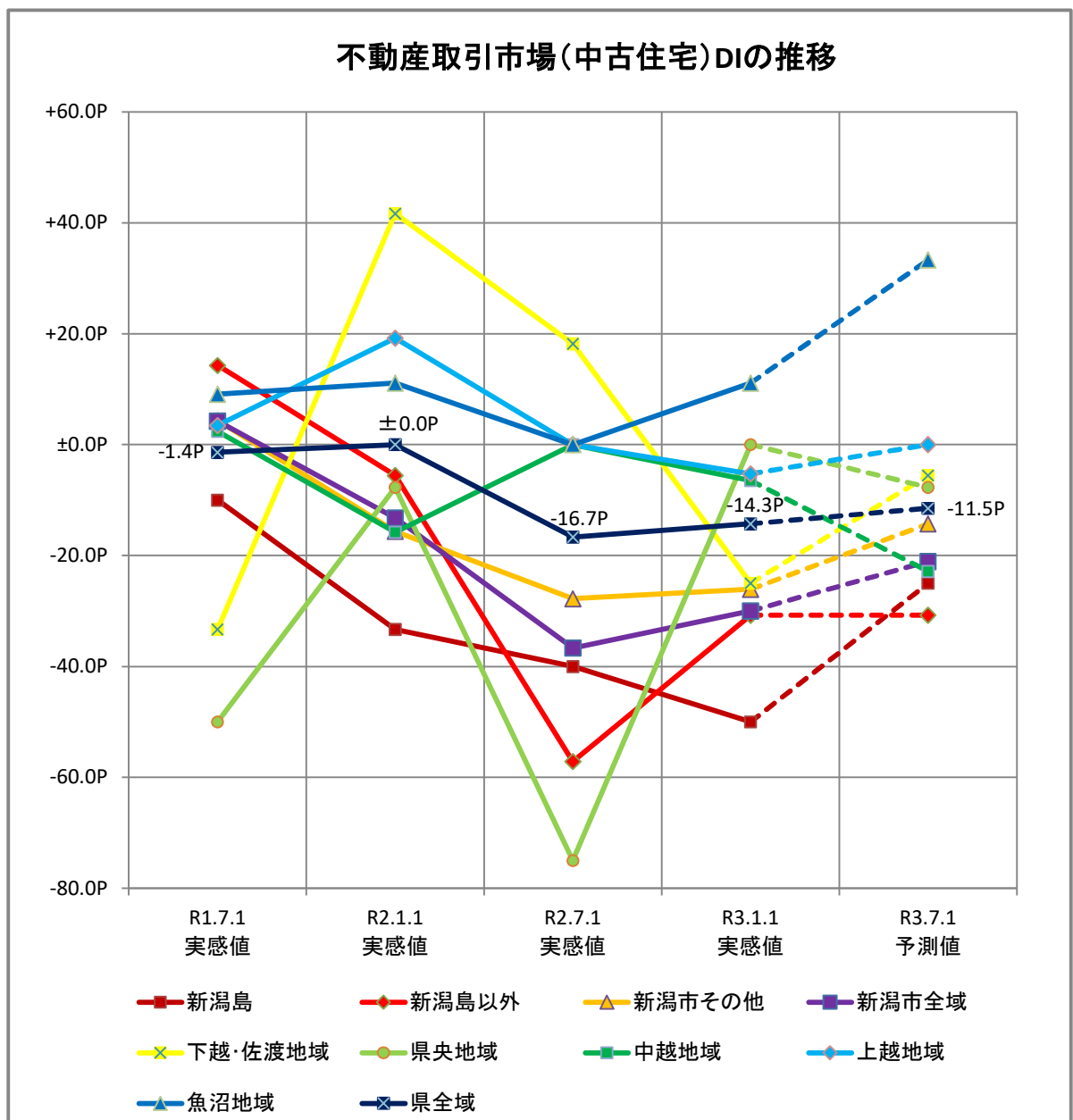
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	2.0件 50.0%	2.0件 50.0%	4.0件 100.0%	4.0件	8.0件
新潟島以外 DI値： -30.8P	1.0件 7.7%	7.0件 53.8%	5.0件 38.5%	13.0件 100.0%	2.0件	15.0件
新潟市その他 DI値： -26.1P	2.0件 8.7%	13.0件 56.5%	8.0件 34.8%	23.0件 100.0%	9.0件	32.0件
新潟市全域 DI値： -30.0P	3.0件 7.5%	22.0件 55.0%	15.0件 37.5%	40.0件 100.0%	15.0件	55.0件
下越・佐渡地域 DI値： -25.0P	2.0件 10.0%	11.0件 55.0%	7.0件 35.0%	20.0件 100.0%	3.0件	23.0件
県央地域 DI値： ±0.0P	3.0件 21.4%	8.0件 57.1%	3.0件 21.4%	14.0件 100.0%	2.0件	16.0件
中越地域 DI値： -6.5P	6.0件 19.4%	17.0件 54.8%	8.0件 25.8%	31.0件 100.0%	19.0件	50.0件
上越地域 DI値： -5.3P	5.0件 26.3%	8.0件 42.1%	6.0件 31.6%	19.0件 100.0%	3.0件	22.0件
魚沼地域 DI値： +11.1P	3.0件 33.3%	4.0件 44.4%	2.0件 22.2%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県全域 DI値： -14.3P	22.0件 16.5%	70.0件 52.6%	41.0件 30.8%	133.0件 100.0%	43.0件	176.0件

問5：半年後（R3.7.1）、貴社の取扱件数は、現在（R3.1.1）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 DI値： -25.0P	1.0件 25.0%	1.0件 25.0%	2.0件 50.0%	4.0件 100.0%	4.0件	8.0件
新潟島以外 DI値： -30.8P	0.0件 0.0%	9.0件 69.2%	4.0件 30.8%	13.0件 100.0%	2.0件	15.0件
新潟市その他 DI値： -14.3P	5.0件 23.8%	8.0件 38.1%	8.0件 38.1%	21.0件 100.0%	11.0件	32.0件
新潟市全域 DI値： -21.1P	6.0件 15.8%	18.0件 47.4%	14.0件 36.8%	38.0件 100.0%	17.0件	55.0件
下越・佐渡地域 DI値： -5.6P	4.0件 22.2%	9.0件 50.0%	5.0件 27.8%	18.0件 100.0%	5.0件	23.0件
県央地域 DI値： -7.7P	2.0件 15.4%	8.0件 61.5%	3.0件 23.1%	13.0件 100.0%	3.0件	16.0件
中越地域 DI値： -22.9P	3.0件 8.6%	21.0件 60.0%	11.0件 31.4%	35.0件 100.0%	15.0件	50.0件
上越地域 DI値： ±0.0P	5.0件 27.8%	8.0件 44.4%	5.0件 27.8%	18.0件 100.0%	4.0件	22.0件
魚沼地域 DI値： +33.3P	4.0件 44.4%	4.0件 44.4%	1.0件 11.1%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県全域 DI値： -11.5P	24.0件 18.3%	68.0件 51.9%	39.0件 29.8%	131.0件 100.0%	45.0件	176.0件

不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

エリア別	R1.7.1 実感値	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 予測値
新潟県	-10.0P	-33.3P	-40.0P	-50.0P	-25.0P
新潟県以外	+14.3P	-5.6P	-57.1P	-30.8P	-30.8P
新潟市その他	+4.3P	-15.6P	-27.8P	-26.1P	-14.3P
新潟市全域	+4.3P	-13.2P	-36.7P	-30.0P	-21.1P
下越・佐渡地域	-33.3P	+41.7P	+18.2P	-25.0P	-5.6P
県央地域	-50.0P	-7.7P	-75.0P	±0.0P	-7.7P
中越地域	+2.4P	-15.8P	±0.0P	-6.5P	-22.9P
上越地域	+3.4P	+19.2P	±0.0P	-5.3P	±0.0P
魚沼地域	+9.1P	+11.1P	±0.0P	+11.1P	+33.3P
県全域	-1.4P	±0.0P	-16.7P	-14.3P	-11.5P



主 な 意 見

営業エリア	コメント
新潟市	住宅需要(売買・賃貸)は堅調だが、商業系(オフィス・店舗)は、コロナウイルス感染症の賃料減、流通減が見られ危惧している。
新潟市	コロナウイルス感染症で飲食店の入っているテナントビルの利回りが下落し、商業テナントの売買金額が下落している。
新潟市	コロナウイルス感染症の影響で、建売の見学会やオープンハウスをしても、ほとんど来場者なし。来場特典なども、あまり効果見られず。新しい売り方や宣伝方法をしていかなければならないと感じている。
新潟市	東区 工業、準工地域を求める声多し。
新潟市	コロナウイルス感染症などによって影響が出る年だと思います。また、経済も低迷すると思われます。
新潟市	コロナウイルス感染症の流行が下火にならないようであり、景気動向が悪くなるのではと心配である。
新潟市	人気がある地域と不人気の地域とで差が激しい。安い建売住宅が多くなってきていて、中古住宅の価格が下がっているようだ。
新潟市	一極集中、人口減少、空家増大、コロナ禍で流通性の不透明さが目立つ。経営上不安。
下越・佐渡地域	店舗やアパートが一度空室になると、次の入居者が中々みつからないの、コロナウイルス感染症の影響なのか、探し方が悪いのか、建物の老朽化のせいかな、...
下越・佐渡地域	2、3月の企業の人の移動により変化を期待する。
下越・佐渡地域	コロナウイルス感染症の影響により、五泉市の地場産業であるニット業が大きな打撃を受けている。特に商業地の需要が減少している。比較的、築浅の中古住宅の売件が出てきている。雇用問題で返済がきつくなっている等。
下越・佐渡地域	佐渡に関しては、あまり上向きな状況にはならないと思う。ただし、中古住宅に関しては、数が多く出るのが売買があるかは、...
県央地域	コロナウイルス感染症の影響で、経済が悪化し、取引件数に影響していると思う。
県央地域	融資の返済について、救済対策が手厚いために不動産の価格が下落しない。投資物件を中心に下落して、投資利回りが合えば購入したいと希望する買い手は多いと思う。
中越地域	融資により購入する方は、条件が厳しく、意欲があっても難しくなっている。
中越地域	先行き不透明だが、しっかりアンテナを張り、やっていきたい。
中越地域	コロナウイルス感染症の影響で、飲食・スナック等の店がすこぶる悪い。
中越地域	コロナウイルス感染症の影響でお客様がかなり減少した。全国的に名が知られている訳ではないので、完全予約制等もできず苦戦中です。
中越地域	コロナウイルス感染症の影響で、将来の見通しが不安。
上越地域	有田小、春日小校区が引き合い多い。中古(リフォーム済)に流れている。公務員層が今後政策によっては、人員カット、収入減の可能性があり予算1~2割減っている。
上越地域	企業の出店意欲や投資(用地拡張)が停滞している。コロナウイルス感染症の影響は大きい。

第13回（令和3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15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3年1月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和2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3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、新型コロナウイルス感染症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