

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17回新潟県不動産市況DI調査～

令和5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5年1月1日を基準とし、過去半年(R4.7～R5.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R5.1～R5.7)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5年1月  
 発送数 : 1,300  
 有効回答数 : 129 (有効回答率 10% )

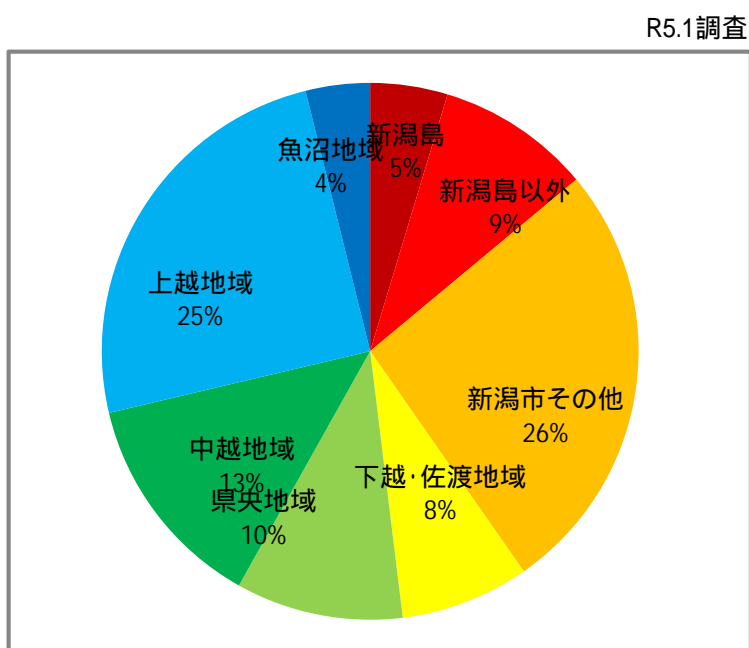
## (2) 本調査の地域区分

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)

	R4.7調査	R5.1調査
新潟島	4	6
新潟島以外	13	12
新潟市その他	14	34
下越・佐渡地域	10	10
県央地域	9	13
中越地域	40	17
上越地域	38	32
魚沼地域	7	5
合計	135	129



## 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 上がる、 横ばい、 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
上がる	70	35%
横ばい	50	25%
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。

#### ・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4年7月 前回)	(令和5年1月 今回)	(令和5年7月 予測)
DI値:	<b>18.1ポイント</b>	<b>5.9ポイント</b>	<b>17.5ポイント</b>

今回(令和5年1月1日時点)の県全体の地価動向DIは、5.9ポイントであり、前回(令和4年7月1日時点)と比べると12.2ポイントの改善となった。  
半年後(令和5年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて11.6ポイント悪化の17.5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は新潟島が+60.0ポイント、新潟島以外が+54.5ポイント、新潟市その他が+32.4ポイント、下越・佐渡地域が33.3ポイント、県央地域が23.1ポイント、中越地域が35.7ポイント、上越地域が50.0ポイント、魚沼地域が40.0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4年7月 前回)	(令和5年1月 今回)	(令和5年7月 予測)
DI値:	<b>31.9ポイント</b>	<b>19.9ポイント</b>	<b>22.9ポイント</b>

今回(令和5年1月1日時点)の県全体の地価動向DIは、19.9ポイントであり、前回(令和4年7月1日時点)と比べると12.0ポイントの改善となった。  
半年後(令和5年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて3.0ポイント悪化の22.9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DIは新潟島が±0.0ポイント、新潟島以外が+54.5ポイント、新潟市その他が+10.9ポイント、下越・佐渡地域が57.1ポイント、県央地域が22.2ポイント、中越地域が54.5ポイント、上越地域が52.0ポイント、魚沼地域が66.7ポイントであった。

## ・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4年7月 前回)	(令和5年1月 今回)	(令和5年7月 予測)
DI値:	15.7ポイント	23.5ポイント	15.2ポイント

今回(令和5年1月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、23.5ポイントであり、前回(令和4年7月1日時点)と比べると7.8ポイントの悪化となった。  
半年後(令和5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15.2ポイントとなった。

### (2)マンション

#### 実感値、予測値とも改善。

	(令和4年7月 前回)	(令和5年1月 今回)	(令和5年7月 予測)
DI値:	20.8ポイント	±0.0ポイント	+1.9ポイント

今回(令和5年1月1日時点)の県全体のマンションDIは、±0.0ポイントであり、前回(令和4年7月1日時点)と比べると20.8ポイントの改善となった。  
半年後(令和5年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて1.9ポイント改善の+1.9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4年7月 前回)	(令和5年1月 今回)	(令和5年7月 予測)
DI値:	±0.0ポイント	+9.0ポイント	+15.2ポイント

今回(令和5年1月1日時点)の県全体の中古住宅DIは、+9.0ポイントであり、前回(令和4年7月1日時点)と比べると9.0ポイントの改善となった。  
半年後(令和5年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて6.2ポイント改善の+15.2ポイントとなった。

## 4. 回答内容

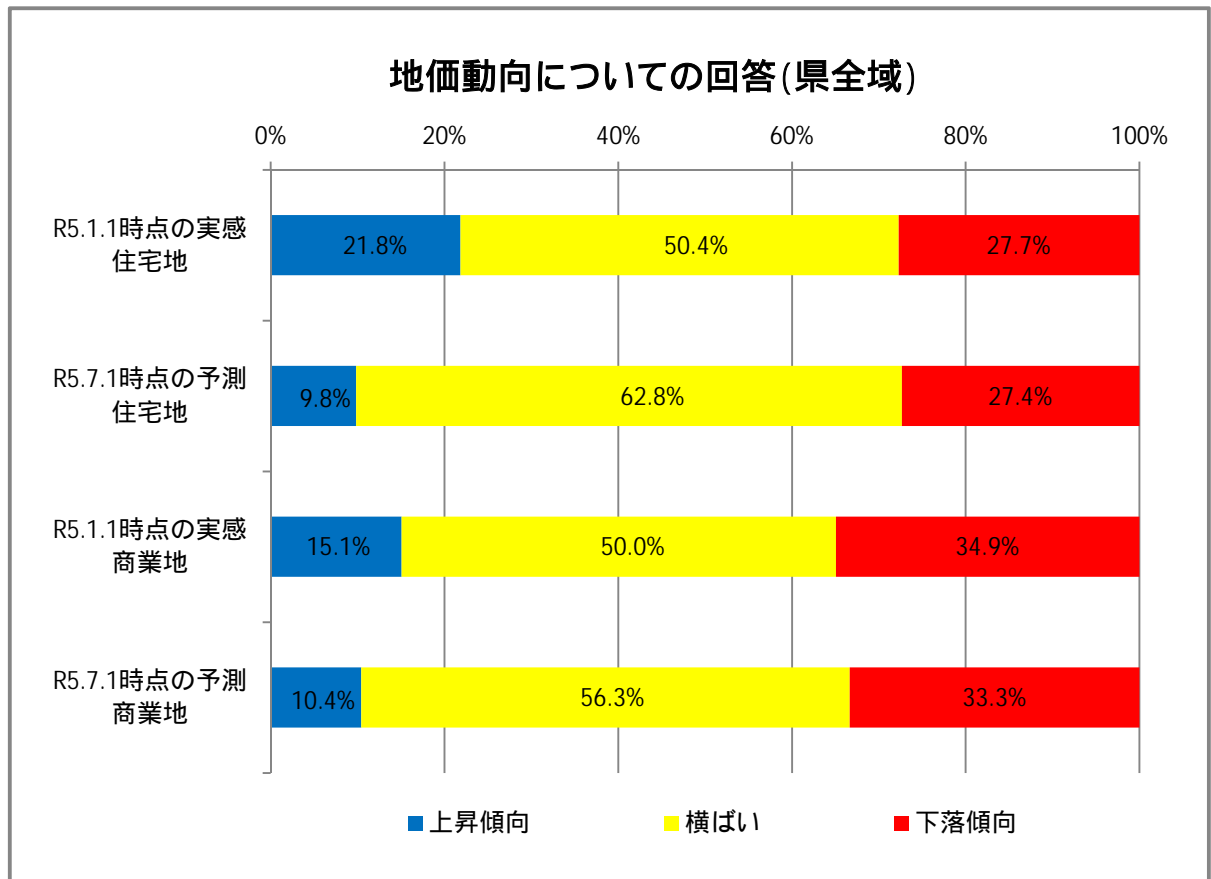
### ・地価動向について

#### (1)新潟県全域での集計

問2：現在（R5.1.1）の地価の動向は、半年前（R4.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

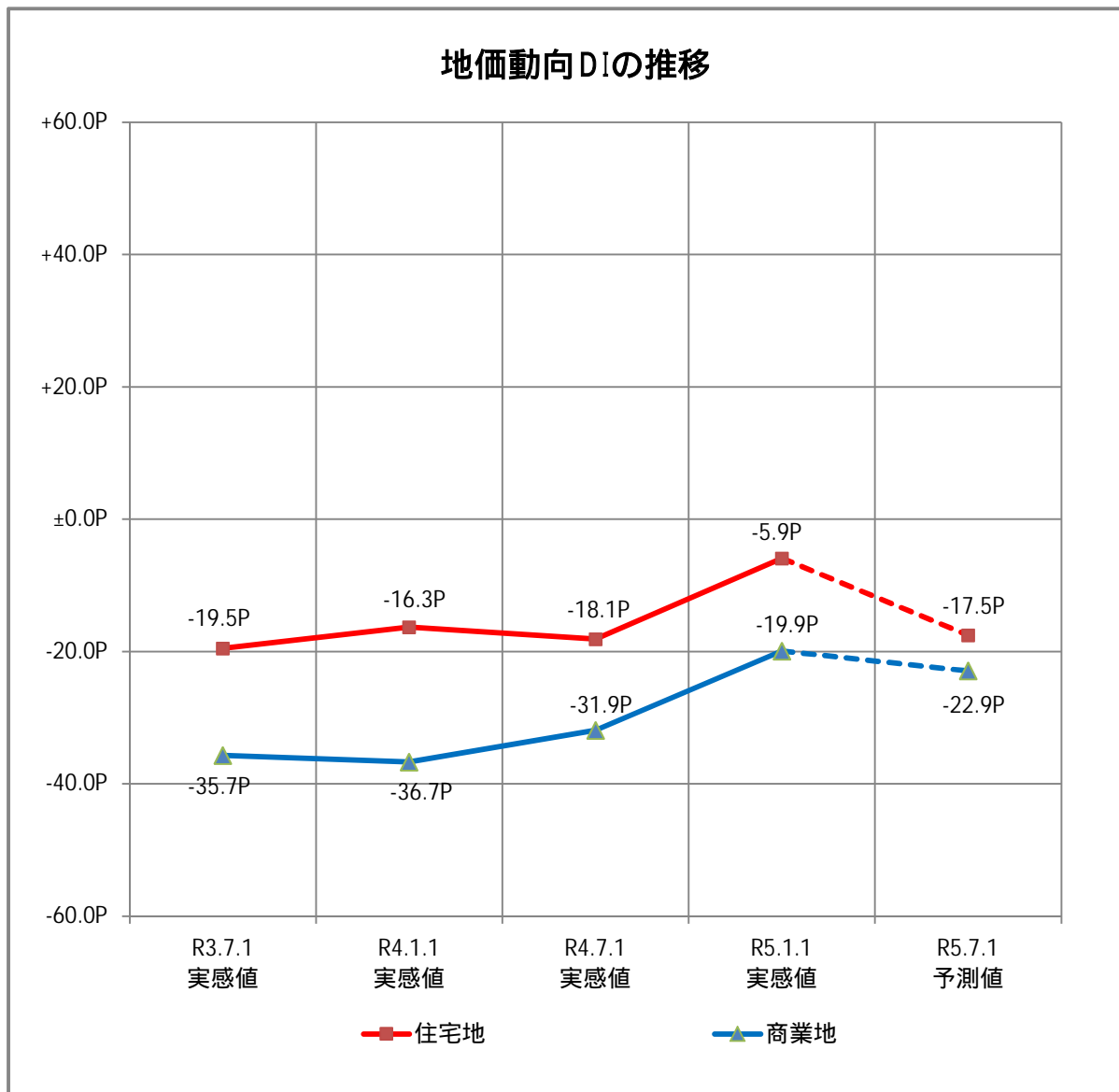
問3：半年後（R5.7.1）の地価の動向は、現在（R5.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R5.1.1時点の実感	住宅地	26.0件	60.0件	33.0件	119.0件	10.0件	129.0件
	D値： -5.9P	21.8%	50.4%	27.7%	100.0%		
R5.7.1時点の予測	住宅地	11.5件	73.5件	32.0件	117.0件	12.0件	129.0件
	D値： -17.5P	9.8%	62.8%	27.4%	100.0%		
R5.1.1時点の実感	商業地	14.0件	46.5件	32.5件	93.0件	36.0件	129.0件
	D値： -19.9P	15.1%	50.0%	34.9%	100.0%		
R5.7.1時点の予測	商業地	10.0件	54.0件	32.0件	96.0件	33.0件	129.0件
	D値： -22.9P	10.4%	56.3%	33.3%	100.0%		



## 地価動向DIの推移

県全域	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 予測値
住宅地	-19.5P	-16.3P	-18.1P	-5.9P	-17.5P
商業地	-35.7P	-36.7P	-31.9P	-19.9P	-22.9P

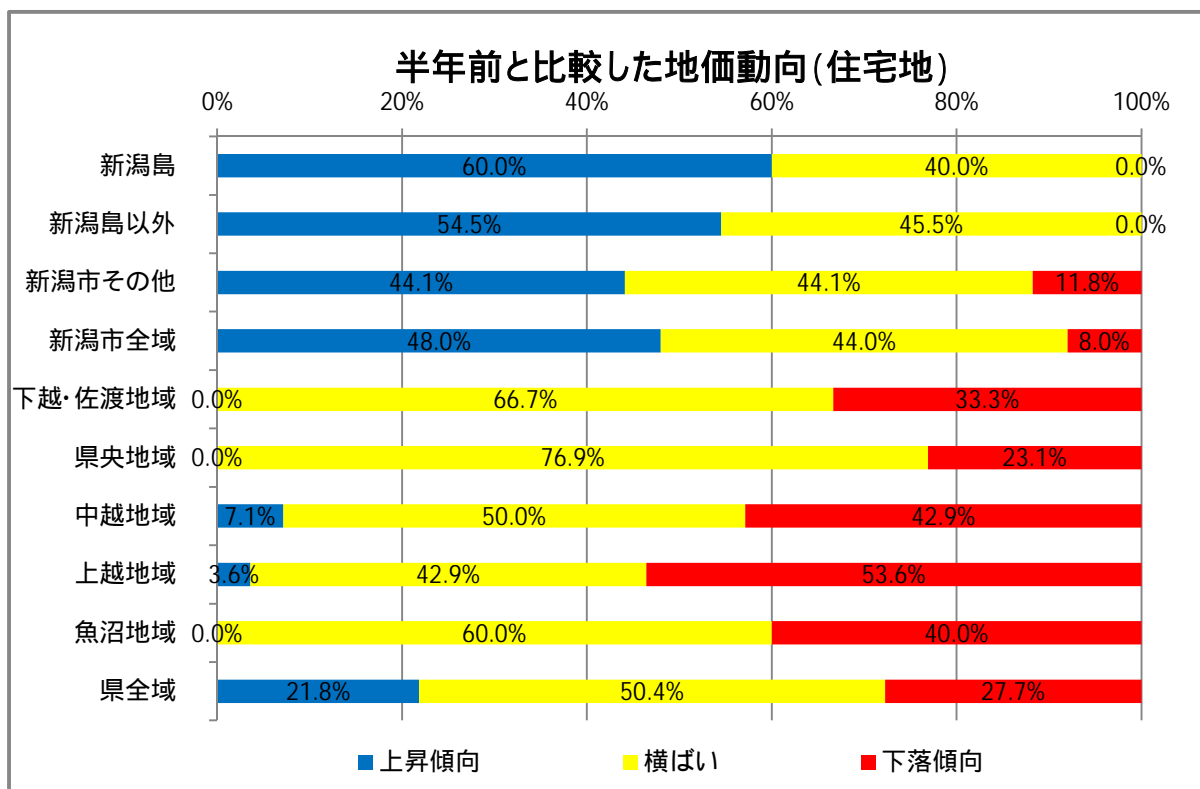


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

問2：現在（R5.1.1）の地価の動向は、半年前（R4.7.1）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
新潟県 DI値： +60.0P	3.0件 60.0%	2.0件 40.0%	0.0件 0.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟県以外 DI値： +54.5P	6.0件 54.5%	5.0件 45.5%	0.0件 0.0%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： +32.4P	15.0件 44.1%	15.0件 44.1%	4.0件 11.8%	34.0件 100.0%	0.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： +40.0P	24.0件 48.0%	22.0件 44.0%	4.0件 8.0%	50.0件 100.0%	2.0件	52.0件
下越・佐渡地域 DI値： -33.3P	0.0件 0.0%	6.0件 66.7%	3.0件 33.3%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県央地域 DI値： -23.1P	0.0件 0.0%	10.0件 76.9%	3.0件 23.1%	13.0件 100.0%	0.0件	13.0件
中越地域 DI値： -35.7P	1.0件 7.1%	7.0件 50.0%	6.0件 42.9%	14.0件 100.0%	3.0件	17.0件
上越地域 DI値： -50.0P	1.0件 3.6%	12.0件 42.9%	15.0件 53.6%	28.0件 100.0%	4.0件	32.0件
魚沼地域 DI値： -40.0P	0.0件 0.0%	3.0件 60.0%	2.0件 40.0%	5.0件 100.0%	0.0件	5.0件
県全域 DI値： -5.9P	26.0件 21.8%	60.0件 50.4%	33.0件 27.7%	119.0件 100.0%	10.0件	129.0件

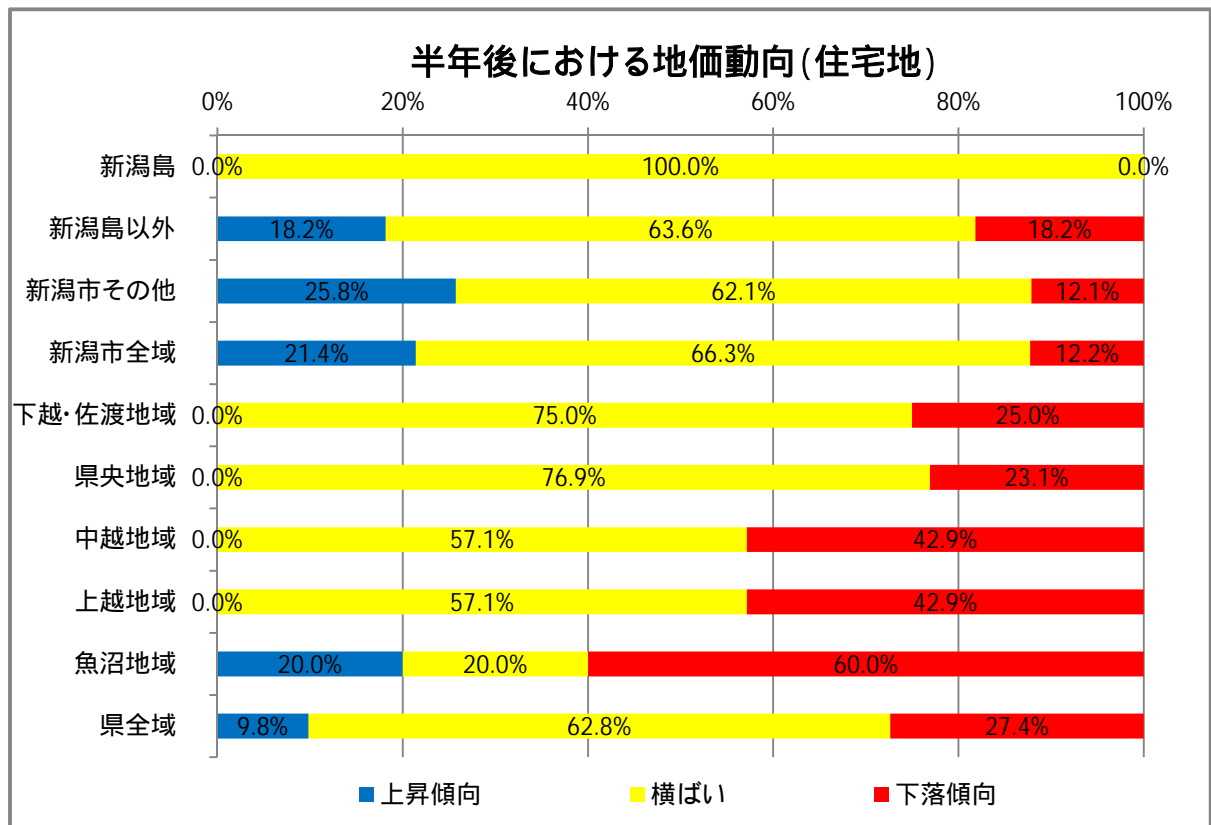




【住宅地】

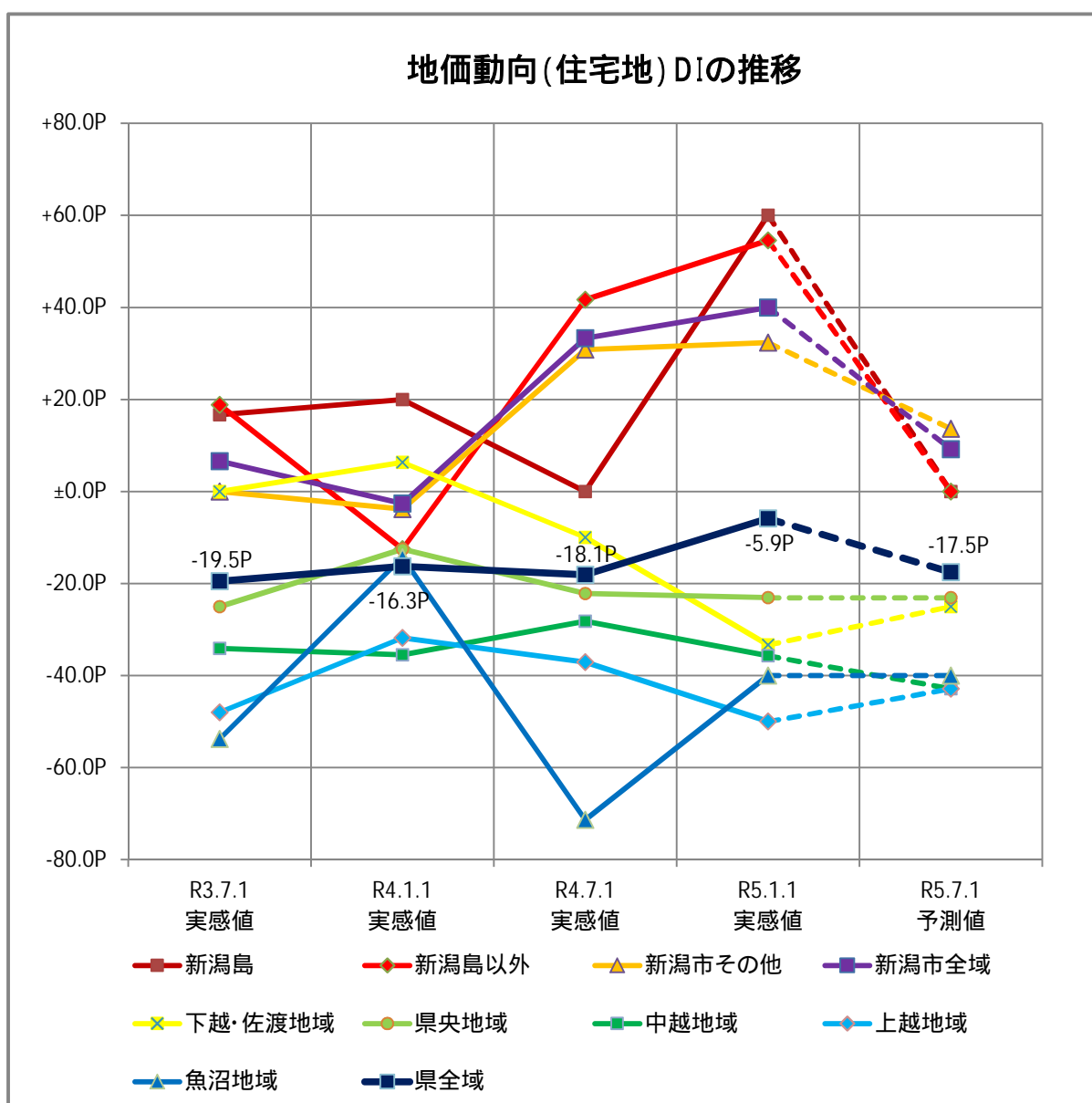
問3：半年後（R5.7.1）の地価の動向は、現在（R5.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： ±0.0P	0.0件 0.0%	5.0件 100.0%	0.0件 0.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： ±0.0P	2.0件 18.2%	7.0件 63.6%	2.0件 18.2%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： +13.6P	8.5件 25.8%	20.5件 62.1%	4.0件 12.1%	33.0件 100.0%	1.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： +9.2P	10.5件 21.4%	32.5件 66.3%	6.0件 12.2%	49.0件 100.0%	3.0件	52.0件
下越・佐渡地域 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	6.0件 75.0%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	2.0件	10.0件
県央地域 DI値： -23.1P	0.0件 0.0%	10.0件 76.9%	3.0件 23.1%	13.0件 100.0%	0.0件	13.0件
中越地域 DI値： -42.9P	0.0件 0.0%	8.0件 57.1%	6.0件 42.9%	14.0件 100.0%	3.0件	17.0件
上越地域 DI値： -42.9P	0.0件 0.0%	16.0件 57.1%	12.0件 42.9%	28.0件 100.0%	4.0件	32.0件
魚沼地域 DI値： -40.0P	1.0件 20.0%	1.0件 20.0%	3.0件 60.0%	5.0件 100.0%	0.0件	5.0件
県全域 DI値： -17.5P	11.5件 9.8%	73.5件 62.8%	32.0件 27.4%	117.0件 100.0%	12.0件	129.0件



## 地価動向(住宅地)DIの推移

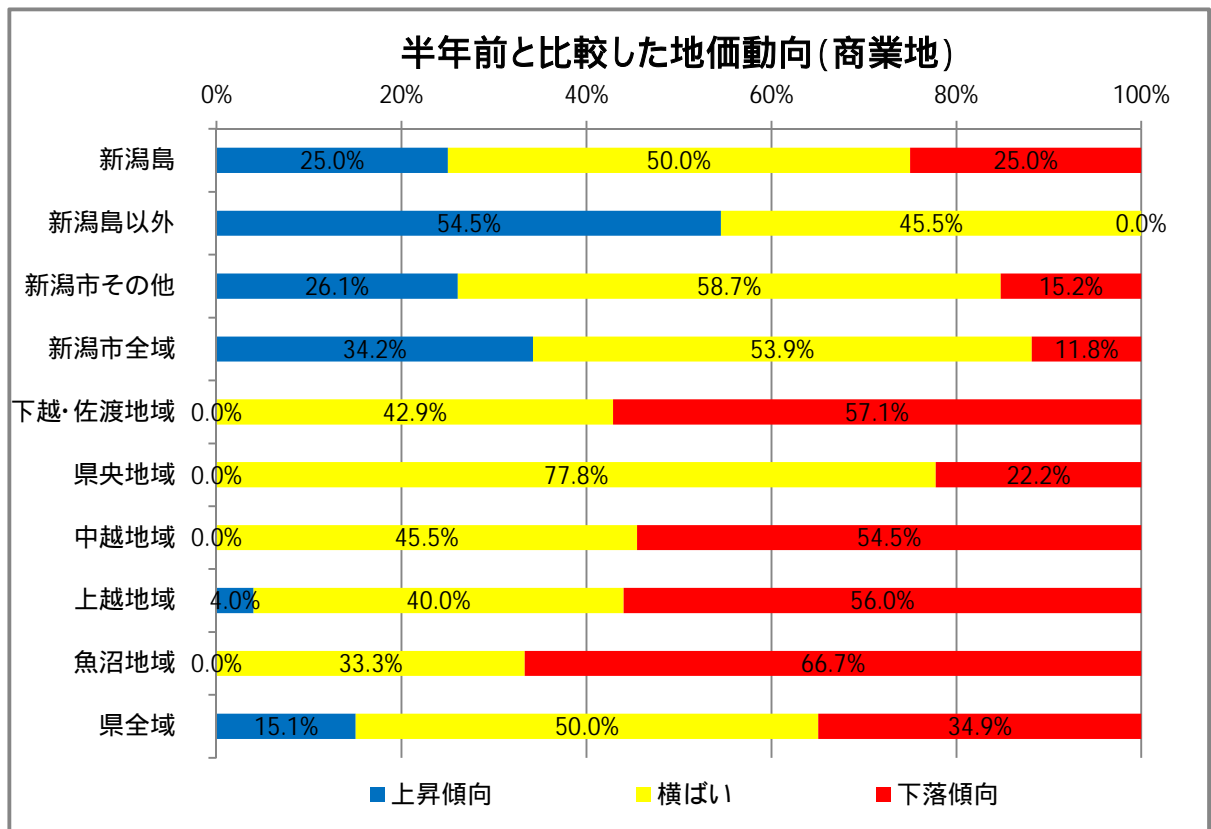
エリア別	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 予測値
新潟県	+16.7P	+20.0P	± 0.0P	+60.0P	± 0.0P
新潟県以外	+18.8P	-12.5P	+41.7P	+54.5P	± 0.0P
新潟市その他	± 0.0P	-3.8P	+30.8P	+32.4P	+13.6P
新潟市全域	+6.6P	-2.6P	+33.3P	+40.0P	+9.2P
下越・佐渡地域	± 0.0P	+6.3P	-10.0P	-33.3P	-25.0P
県央地域	-25.0P	-12.5P	-22.2P	-23.1P	-23.1P
中越地域	-34.1P	-35.5P	-28.2P	-35.7P	-42.9P
上越地域	-48.0P	-31.8P	-37.1P	-50.0P	-42.9P
魚沼地域	-53.8P	-14.3P	-71.4P	-40.0P	-40.0P
県全域	-19.5P	-16.3P	-18.1P	-5.9P	-17.5P



【商業地】

問2：現在（R5.1.1）の地価の動向は、半年前（R4.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

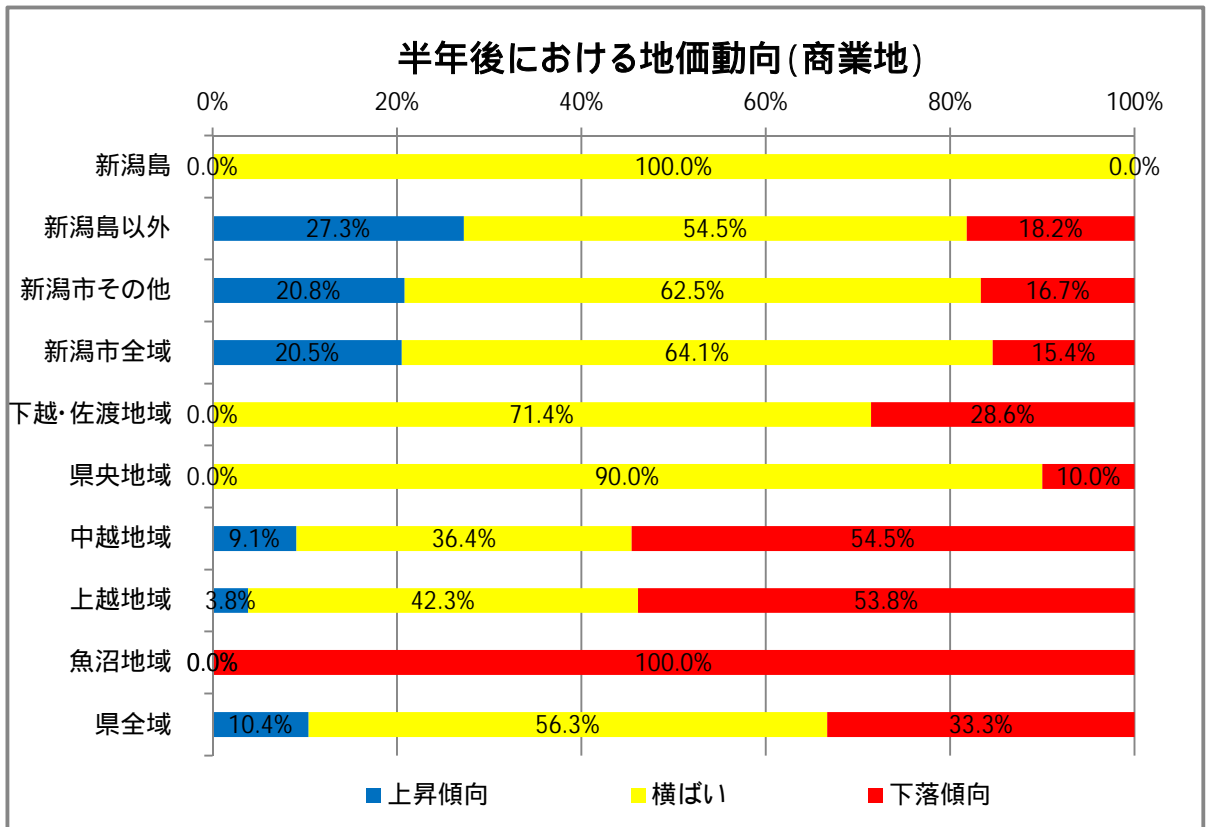
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： ±0.0P	1.0件 25.0%	2.0件 50.0%	1.0件 25.0%	4.0件 100.0%	2.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +54.5P	6.0件 54.5%	5.0件 45.5%	0.0件 0.0%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： +10.9P	6.0件 26.1%	13.5件 58.7%	3.5件 15.2%	23.0件 100.0%	11.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： +22.4P	13.0件 34.2%	20.5件 53.9%	4.5件 11.8%	38.0件 100.0%	14.0件	52.0件
下越・佐渡地域 DI値： -57.1P	0.0件 0.0%	3.0件 42.9%	4.0件 57.1%	7.0件 100.0%	3.0件	10.0件
県央地域 DI値： -22.2P	0.0件 0.0%	7.0件 77.8%	2.0件 22.2%	9.0件 100.0%	4.0件	13.0件
中越地域 DI値： -54.5P	0.0件 0.0%	5.0件 45.5%	6.0件 54.5%	11.0件 100.0%	6.0件	17.0件
上越地域 DI値： -52.0P	1.0件 4.0%	10.0件 40.0%	14.0件 56.0%	25.0件 100.0%	7.0件	32.0件
魚沼地域 DI値： -66.7P	0.0件 0.0%	1.0件 33.3%	2.0件 66.7%	3.0件 100.0%	2.0件	5.0件
県全域 DI値： -19.9P	14.0件 15.1%	46.5件 50.0%	32.5件 34.9%	93.0件 100.0%	36.0件	129.0件



【商業地】

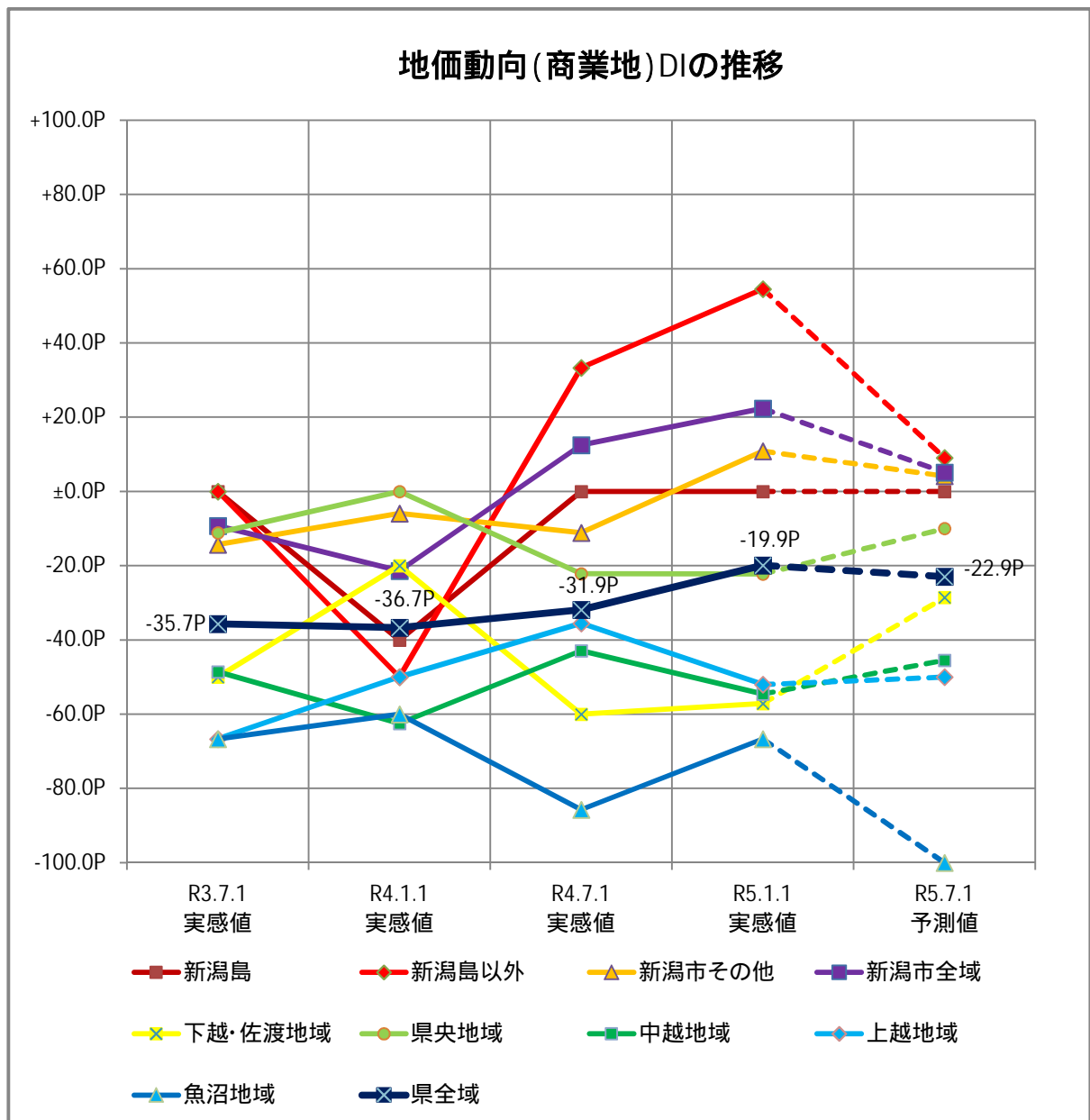
問3：半年後（R5.7.1）の地価の動向は、現在（R5.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： ±0.0P	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	2.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +9.1P	3.0件 27.3%	6.0件 54.5%	2.0件 18.2%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： +4.2P	5.0件 20.8%	15.0件 62.5%	4.0件 16.7%	24.0件 100.0%	10.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： +5.1P	8.0件 20.5%	25.0件 64.1%	6.0件 15.4%	39.0件 100.0%	13.0件	52.0件
下越・佐渡地域 DI値： -28.6P	0.0件 0.0%	5.0件 71.4%	2.0件 28.6%	7.0件 100.0%	3.0件	10.0件
県央地域 DI値： -10.0P	0.0件 0.0%	9.0件 90.0%	1.0件 10.0%	10.0件 100.0%	3.0件	13.0件
中越地域 DI値： -45.5P	1.0件 9.1%	4.0件 36.4%	6.0件 54.5%	11.0件 100.0%	6.0件	17.0件
上越地域 DI値： -50.0P	1.0件 3.8%	11.0件 42.3%	14.0件 53.8%	26.0件 100.0%	6.0件	32.0件
魚沼地域 DI値： -100.0P	0.0件 0.0%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	3.0件 100.0%	2.0件	5.0件
県全域 DI値： -22.9P	10.0件 10.4%	54.0件 56.3%	32.0件 33.3%	96.0件 100.0%	33.0件	129.0件



### 地価動向(商業地)DIの推移

エリア別	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 予測値
新潟島	± 0.0P	-40.0P	± 0.0P	± 0.0P	± 0.0P
新潟島以外	± 0.0P	-50.0P	+33.3P	+54.5P	+9.1P
新潟市その他	-14.3P	-5.9P	-11.1P	+10.9P	+4.2P
新潟市全域	-9.3P	-21.4P	+12.5P	+22.4P	+5.1P
下越・佐渡地域	-50.0P	-20.0P	-60.0P	-57.1P	-28.6P
県央地域	-11.1P	± 0.0P	-22.2P	-22.2P	-10.0P
中越地域	-48.6P	-62.5P	-42.9P	-54.5P	-45.5P
上越地域	-66.7P	-50.0P	-35.5P	-52.0P	-50.0P
魚沼地域	-66.7P	-60.0P	-85.7P	-66.7P	-100.0P
県全域	-35.7P	-36.7P	-31.9P	-19.9P	-22.9P



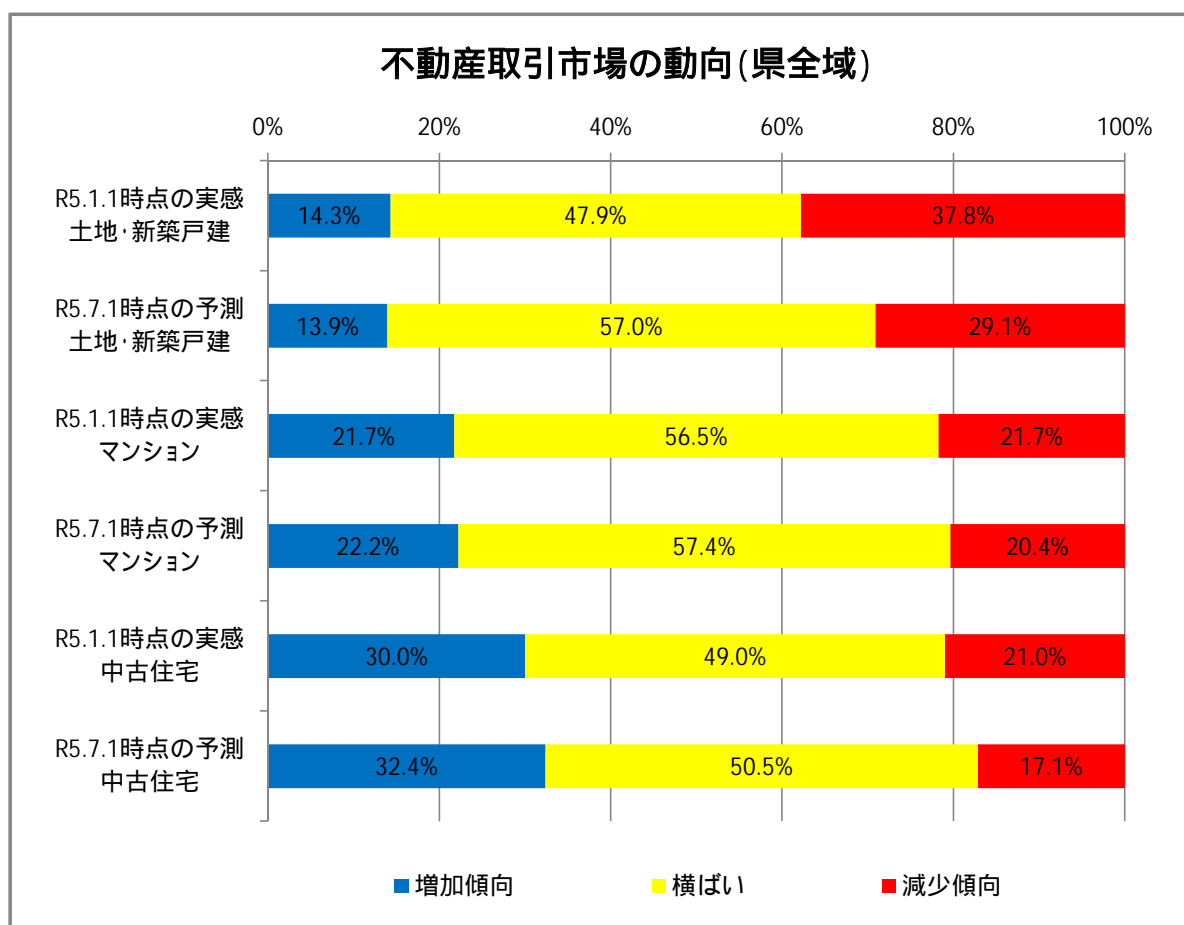
## 不動産取引市場の動向について

### (1)新潟県全域での集計

問4：現在（R5.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R4.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

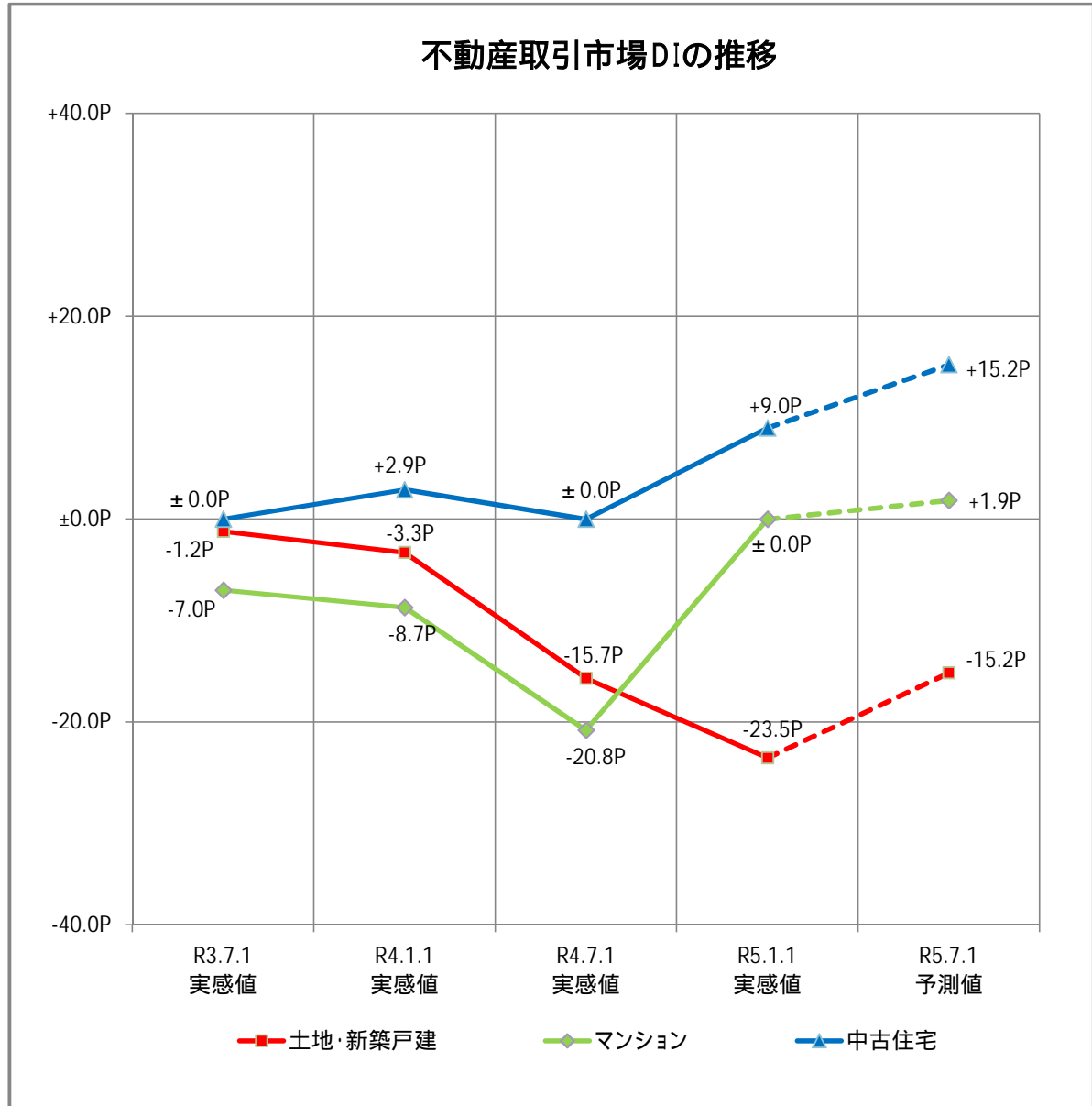
問5：半年後（R5.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R5.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R5.1.1時点の実感 土地・新築戸建 DI値: -23.5P	17.0件 14.3%	57.0件 47.9%	45.0件 37.8%	119.0件 100.0%	10.0件	129.0件
R5.7.1時点の予測 土地・新築戸建 DI値: -15.2P	17.0件 13.9%	69.5件 57.0%	35.5件 29.1%	122.0件 100.0%	7.0件	129.0件
R5.1.1時点の実感 マンション DI値: ±0.0P	10.0件 21.7%	26.0件 56.5%	10.0件 21.7%	46.0件 100.0%	83.0件	129.0件
R5.7.1時点の予測 マンション DI値: +1.9P	12.0件 22.2%	31.0件 57.4%	11.0件 20.4%	54.0件 100.0%	75.0件	129.0件
R5.1.1時点の実感 中古住宅 DI値: +9.0P	30.0件 30.0%	49.0件 49.0%	21.0件 21.0%	100.0件 100.0%	29.0件	129.0件
R5.7.1時点の予測 中古住宅 DI値: +15.2P	34.0件 32.4%	53.0件 50.5%	18.0件 17.1%	105.0件 100.0%	24.0件	129.0件



## 不動産取引市場DIの推移

県全域	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 予測値
土地・新築戸建	-1.2P	-3.3P	-15.7P	-23.5P	-15.2P
マンション	-7.0P	-8.7P	-20.8P	± 0.0P	+1.9P
中古住宅	± 0.0P	+2.9P	± 0.0P	+9.0P	+15.2P



(2)地域毎の集計  
【土地・新築戸建】

問4：現在（R5.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R4.7.1）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： -80.0P	0.0件 0.0%	1.0件 20.0%	4.0件 80.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： -18.2P	2.0件 18.2%	5.0件 45.5%	4.0件 36.4%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： -18.2P	5.0件 15.2%	17.0件 51.5%	11.0件 33.3%	33.0件 100.0%	1.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： -24.5P	7.0件 14.3%	23.0件 46.9%	19.0件 38.8%	49.0件 100.0%	3.0件	52.0件
下越・佐渡地域 DI値： ±0.0P	2.0件 22.2%	5.0件 55.6%	2.0件 22.2%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県央地域 DI値： -30.8P	1.0件 7.7%	7.0件 53.8%	5.0件 38.5%	13.0件 100.0%	0.0件	13.0件
中越地域 DI値： -57.1P	0.0件 0.0%	6.0件 42.9%	8.0件 57.1%	14.0件 100.0%	3.0件	17.0件
上越地域 DI値： -24.1P	4.0件 13.8%	14.0件 48.3%	11.0件 37.9%	29.0件 100.0%	3.0件	32.0件
魚沼地域 DI値： +60.0P	3.0件 60.0%	2.0件 40.0%	0.0件 0.0%	5.0件 100.0%	0.0件	5.0件
県全域 DI値： -23.5P	17.0件 14.3%	57.0件 47.9%	45.0件 37.8%	119.0件 100.0%	10.0件	129.0件

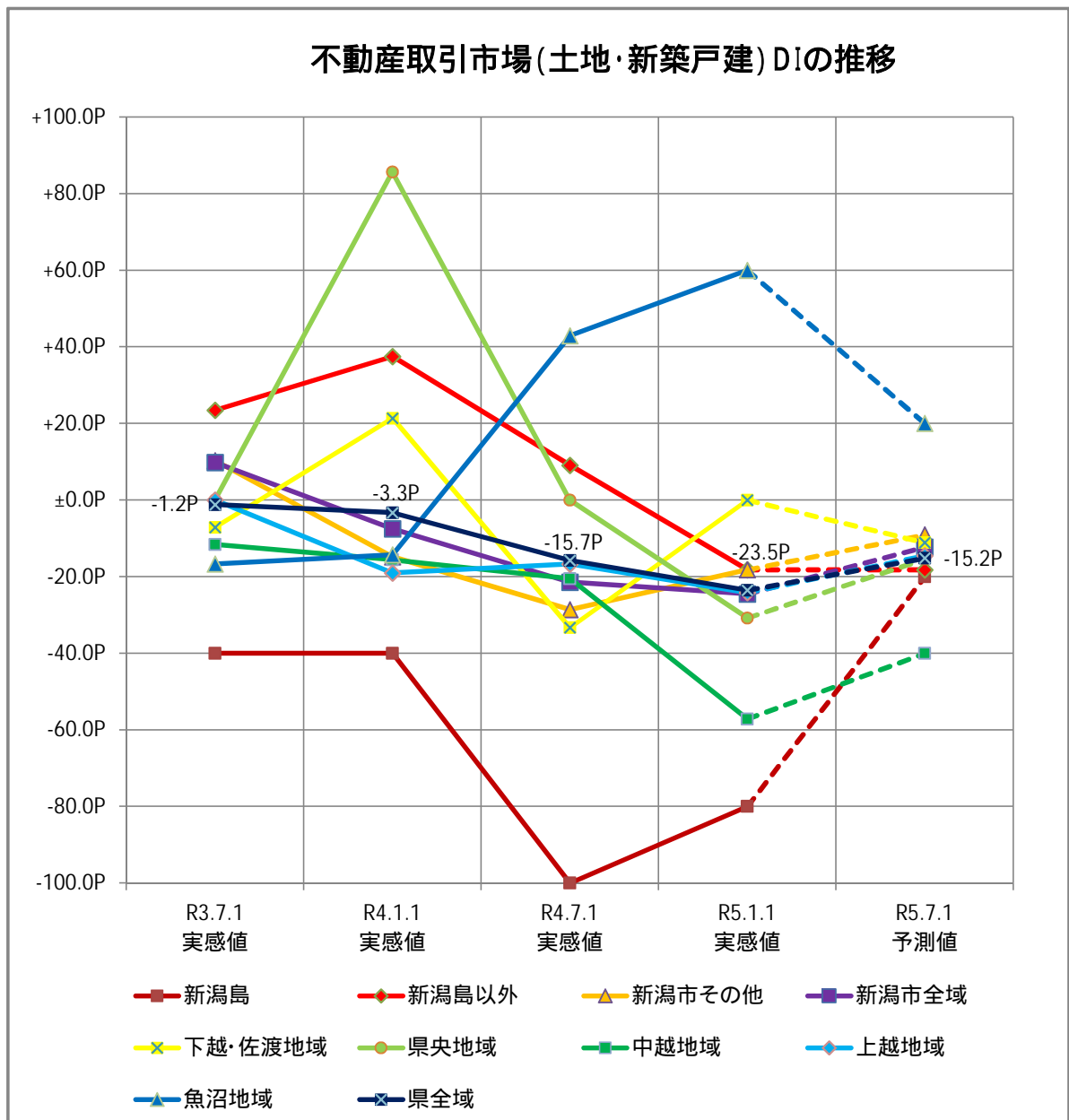
問5：半年後（R5.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R5.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： -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： -18.2P	2.0件 18.2%	5.0件 45.5%	4.0件 36.4%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： -9.1P	6.0件 18.2%	18.0件 54.5%	9.0件 27.3%	33.0件 100.0%	1.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： -12.2P	8.0件 16.3%	27.0件 55.1%	14.0件 28.6%	49.0件 100.0%	3.0件	52.0件
下越・佐渡地域 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
県央地域 DI値： -15.4P	2.0件 15.4%	7.0件 53.8%	4.0件 30.8%	13.0件 100.0%	0.0件	13.0件
中越地域 DI値： -40.0P	0.0件 0.0%	9.0件 60.0%	6.0件 40.0%	15.0件 100.0%	2.0件	17.0件
上越地域 DI値： -14.5P	5.0件 16.1%	16.5件 53.2%	9.5件 30.6%	31.0件 100.0%	1.0件	32.0件
魚沼地域 DI値： +20.0P	1.0件 20.0%	4.0件 80.0%	0.0件 0.0%	5.0件 100.0%	0.0件	5.0件
県全域 DI値： -15.2P	17.0件 13.9%	69.5件 57.0%	35.5件 29.1%	122.0件 100.0%	7.0件	129.0件



不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

エリア別	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 予測値
新潟県	-40.0P	-40.0P	-100.0P	-80.0P	-20.0P
新潟県以外	+23.5P	+37.5P	+9.1P	-18.2P	-18.2P
新潟市その他	+10.3P	-14.8P	-28.6P	-18.2P	-9.1P
新潟市全域	+9.8P	-7.5P	-21.4P	-24.5P	-12.2P
下越・佐渡地域	-7.1P	+21.4P	-33.3P	± 0.0P	-11.1P
県央地域	± 0.0P	+85.7P	± 0.0P	-30.8P	-15.4P
中越地域	-11.6P	-15.6P	-20.5P	-57.1P	-40.0P
上越地域	± 0.0P	-19.0P	-16.7P	-24.1P	-14.5P
魚沼地域	-16.7P	-14.3P	+42.9P	+60.0P	+20.0P
県全域	-1.2P	-3.3P	-15.7P	-23.5P	-15.2P



【マンション】

問4：現在（R5.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R4.7.1）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 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： -30.0P	2.0件 20.0%	3.0件 30.0%	5.0件 50.0%	10.0件 100.0%	2.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	12.0件 75.0%	4.0件 25.0%	16.0件 100.0%	18.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： -23.3P	3.0件 10.0%	17.0件 56.7%	10.0件 33.3%	30.0件 100.0%	22.0件	52.0件
下越・佐渡地域 DI値： ± 0.0P	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	8.0件	10.0件
県央地域 DI値： ± 0.0P	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	10.0件	13.0件
中越地域 DI値： +66.7P	2.0件 66.7%	1.0件 33.3%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	14.0件	17.0件
上越地域 DI値： +62.5P	5.0件 62.5%	3.0件 37.5%	0.0件 0.0%	8.0件 100.0%	24.0件	32.0件
魚沼地域 DI値：	0.0件	0.0件	0.0件	0.0件	5.0件	5.0件
県全域 DI値： ± 0.0P	10.0件 21.7%	26.0件 56.5%	10.0件 21.7%	46.0件 100.0%	83.0件	129.0件

問5：半年後（R5.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R5.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

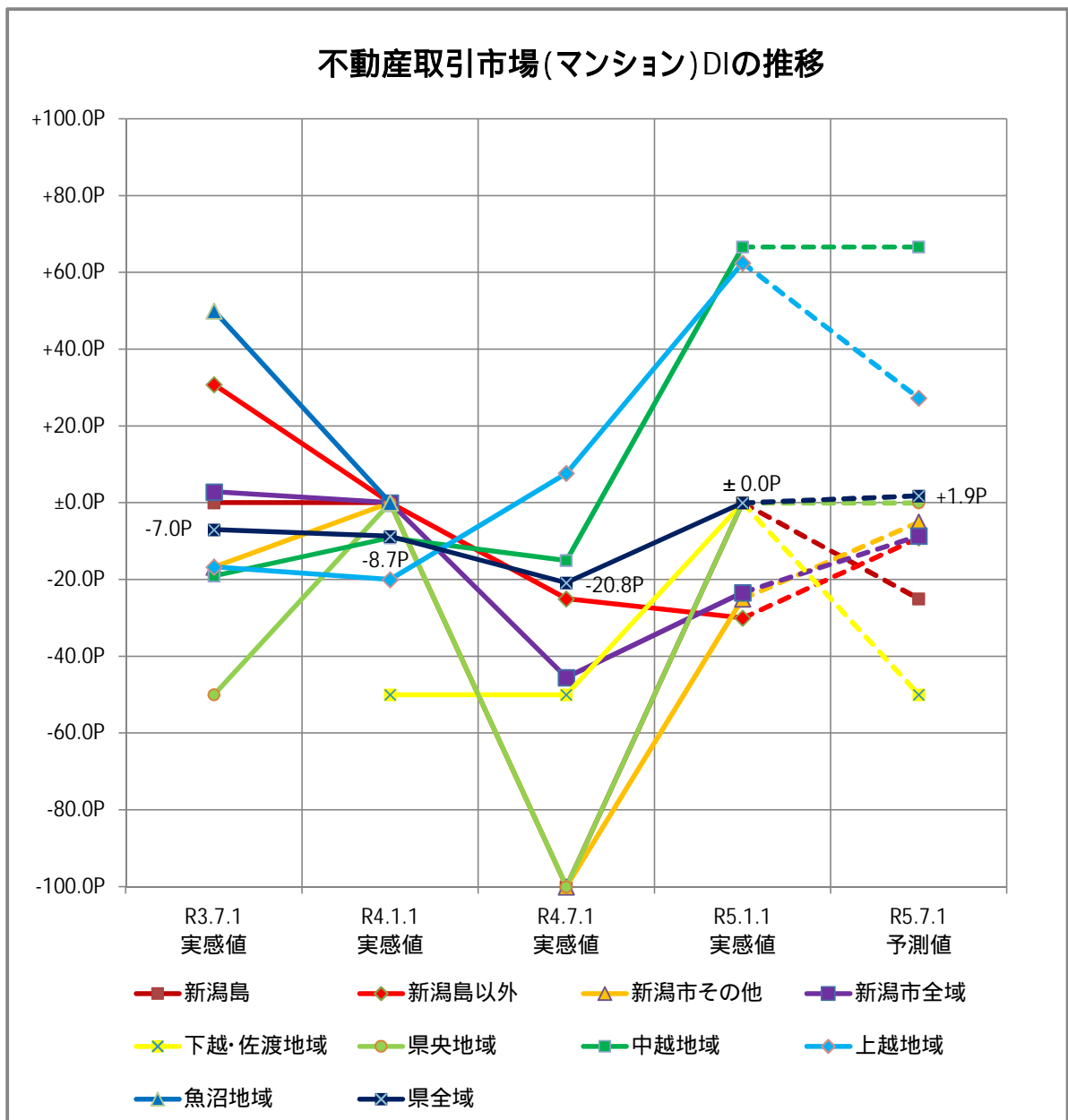
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	3.0件 75.0%	1.0件 25.0%	4.0件 100.0%	2.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： -9.1P	3.0件 27.3%	4.0件 36.4%	4.0件 36.4%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： -5.0P	3.0件 15.0%	13.0件 65.0%	4.0件 20.0%	20.0件 100.0%	14.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： -8.6P	6.0件 17.1%	20.0件 57.1%	9.0件 25.7%	35.0件 100.0%	17.0件	52.0件
下越・佐渡地域 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	1.0件 50.0%	1.0件 50.0%	2.0件 100.0%	8.0件	10.0件
県央地域 DI値： ± 0.0P	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	10.0件	13.0件
中越地域 DI値： +66.7P	2.0件 66.7%	1.0件 33.3%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	14.0件	17.0件
上越地域 DI値： +27.3P	4.0件 36.4%	6.0件 54.5%	1.0件 9.1%	11.0件 100.0%	21.0件	32.0件
魚沼地域 DI値：	0.0件	0.0件	0.0件	0.0件	5.0件	5.0件
県全域 DI値： +1.9P	12.0件 22.2%	31.0件 57.4%	11.0件 20.4%	54.0件 100.0%	75.0件	129.0件

### 不動産取引市場(マンション)DIの推移

( 下越・佐渡地域はR3.7.1の実感値データはなし)

( 魚沼地域はR4.7.1、R5.1.1の実感値、R5.7.1予測値データはなし)

エリア別	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 予測値
新潟県	± 0.0P	± 0.0P	-100.0P	± 0.0P	-25.0P
新潟県以外	+30.8P	± 0.0P	-25.0P	-30.0P	-9.1P
新潟市その他	-16.7P	± 0.0P	-100.0P	-25.0P	-5.0P
新潟市全域	+2.9P	± 0.0P	-45.5P	-23.3P	-8.6P
下越・佐渡地域		-50.0P	-50.0P	± 0.0P	-50.0P
県央地域	-50.0P	± 0.0P	-100.0P	± 0.0P	± 0.0P
中越地域	-19.0P	-9.1P	-15.0P	+66.7P	+66.7P
上越地域	-16.7P	-20.0P	+7.7P	+62.5P	+27.3P
魚沼地域	+50.0P	± 0.0P			
県全域	-7.0P	-8.7P	-20.8P	± 0.0P	+1.9P



【中古住宅】

問4：現在（R5.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R4.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

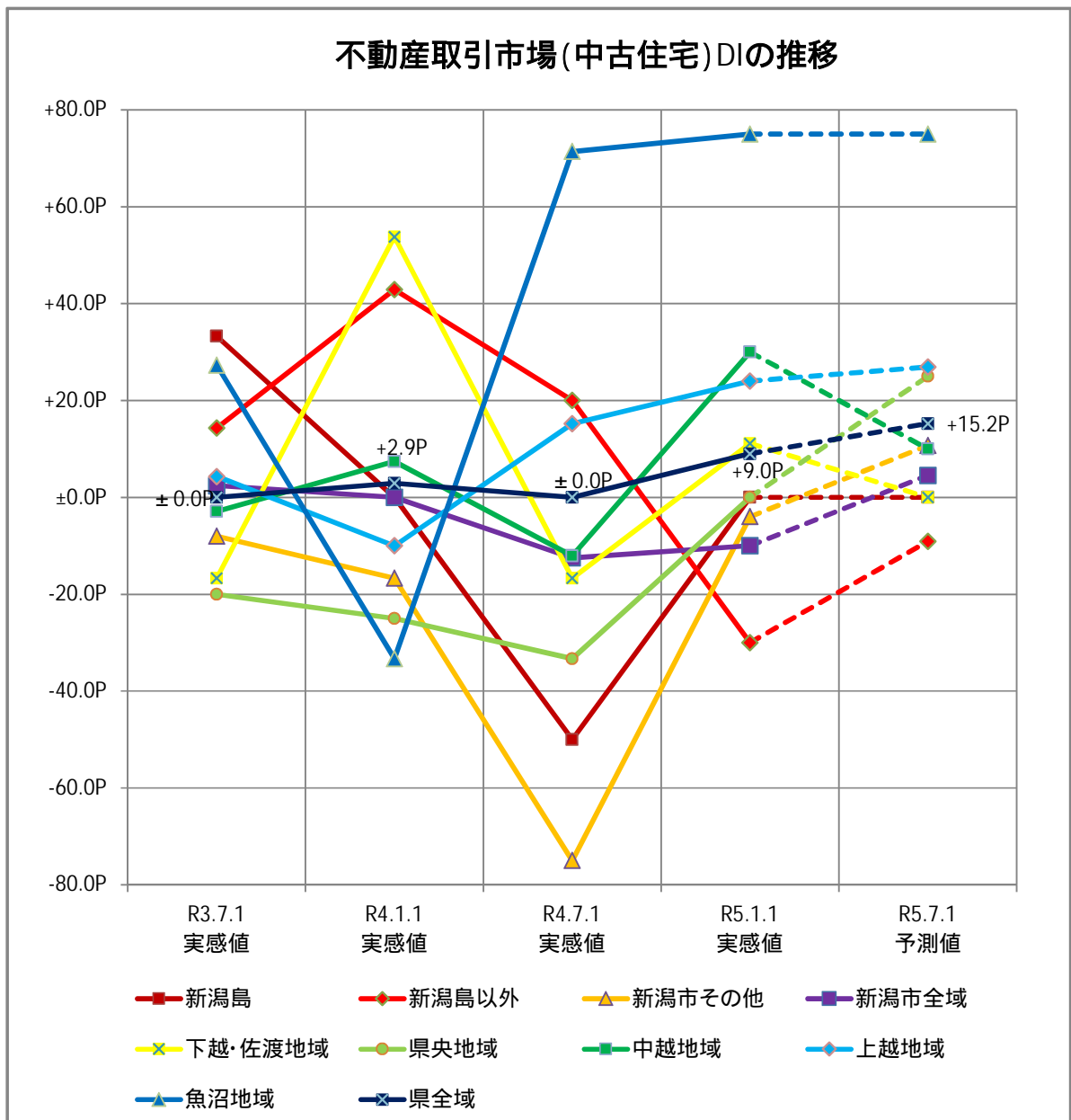
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： ±0.0P	1.0件 20.0%	3.0件 60.0%	1.0件 20.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： -30.0P	2.0件 20.0%	3.0件 30.0%	5.0件 50.0%	10.0件 100.0%	2.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： -4.0P	5.0件 20.0%	14.0件 56.0%	6.0件 24.0%	25.0件 100.0%	9.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： -10.0P	8.0件 20.0%	20.0件 50.0%	12.0件 30.0%	40.0件 100.0%	12.0件	52.0件
下越・佐渡地域 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
県央地域 DI値： ±0.0P	4.0件 33.3%	4.0件 33.3%	4.0件 33.3%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
中越地域 DI値： +30.0P	4.0件 40.0%	5.0件 50.0%	1.0件 10.0%	10.0件 100.0%	7.0件	17.0件
上越地域 DI値： +24.0P	8.0件 32.0%	15.0件 60.0%	2.0件 8.0%	25.0件 100.0%	7.0件	32.0件
魚沼地域 DI値： +75.0P	3.0件 75.0%	1.0件 25.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	1.0件	5.0件
県全域 DI値： +9.0P	30.0件 30.0%	49.0件 49.0%	21.0件 21.0%	100.0件 100.0%	29.0件	129.0件

問5：半年後（R5.7.1）、貴社の取扱件数は、現在（R5.1.1）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： ±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： -9.1P	3.0件 27.3%	4.0件 36.4%	4.0件 36.4%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
新潟市その他 DI値： +10.7P	8.0件 28.6%	15.0件 53.6%	5.0件 17.9%	28.0件 100.0%	6.0件	34.0件
新潟市全域 DI値： +4.5P	12.0件 27.3%	22.0件 50.0%	10.0件 22.7%	44.0件 100.0%	8.0件	52.0件
下越・佐渡地域 DI値： ±0.0P	2.0件 22.2%	5.0件 55.6%	2.0件 22.2%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県央地域 DI値： +25.0P	4.0件 33.3%	7.0件 58.3%	1.0件 8.3%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
中越地域 DI値： +10.0P	3.0件 30.0%	5.0件 50.0%	2.0件 20.0%	10.0件 100.0%	7.0件	17.0件
上越地域 DI値： +26.9P	10.0件 38.5%	13.0件 50.0%	3.0件 11.5%	26.0件 100.0%	6.0件	32.0件
魚沼地域 DI値： +75.0P	3.0件 75.0%	1.0件 25.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	1.0件	5.0件
県全域 DI値： +15.2P	34.0件 32.4%	53.0件 50.5%	18.0件 17.1%	105.0件 100.0%	24.0件	129.0件

不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

エリア別	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 予測値
新潟県	+33.3P	± 0.0P	-50.0P	± 0.0P	± 0.0P
新潟県以外	+14.3P	+42.9P	+20.0P	-30.0P	-9.1P
新潟市その他	-8.0P	-16.7P	-75.0P	-4.0P	+10.7P
新潟市全域	+2.4P	± 0.0P	-12.5P	-10.0P	+4.5P
下越・佐渡地域	-16.7P	+53.8P	-16.7P	+11.1P	± 0.0P
県央地域	-20.0P	-25.0P	-33.3P	± 0.0P	+25.0P
中越地域	-2.9P	+7.4P	-12.1P	+30.0P	+10.0P
上越地域	+4.3P	-10.0P	+15.2P	+24.0P	+26.9P
魚沼地域	+27.3P	-33.3P	+71.4P	+75.0P	+75.0P
県全域	± 0.0P	+2.9P	± 0.0P	+9.0P	+15.2P



主 な 意 見

営業エリア	コメント
新潟島以外	空家(相続住宅)物件売却依頼が増加。相続後3年3,000万控除をPRした方が良いのではないか。新潟市の認定も協力的。
新潟島以外	高くなり過ぎた価格と先行きの見えない不安感から、消費者の購入意欲が減退したままである。共働き世帯が増えているにもかかわらず、世帯収入は2000年水準に届いていない。鍵は、賃上げによる収入増。
新潟島以外	建築費の高騰により、土地価格の上昇が妨げられているように感じる。
新潟島以外	水害、雪害のエリアは、やはり取引が少なくなったイメージ。資材高騰でも家を建てる人は、それなりにいると感じる。
新潟市その他	ウッドショックの影響、建築費高騰の影響を受けて、建設計画の取り止めが増えた。それにより土地の購入もやや減少傾向が出てきた。
新潟市その他	東区で工場、倉庫用地を探している客多数。
新潟市その他	建築費高騰により3000万以上の物件が増加している(中央区・東区)が、好立地でもなかなか反響・成約が少なくなっている。逆に郊外の低価格の中古は、比較的的反響・成約が増加している。
新潟市その他	ウクライナ戦争により、価格上昇、ウッドショックによる価格上昇。価格が上げ止まり、日銀の金利上昇により住宅ローン金利が上昇する、困った。
新潟市その他	土地の売買の場合、上限価格が下がってきている。建築メーカーからの問い合わせが少ない。特に地場の工務店からの依頼が少ない。
下越・佐渡地域	建築資材の高騰と調達の遅れにより見積時と出来高に大きな差が生ずる場合が多くある。
下越・佐渡地域	新発田市は、コロナウイルスの影響は限定的に感じられる。
中越地域	建築資材の高騰により、住宅、リフォームの単価が上昇傾向にある。一般工務店よりもメーカー、ビルダーの方が単価が安い感じがあり、流れていくと予想している。
中越地域	特にウッドショックの影響が大きいと思われる。
上越地域	自社リノベーション物件、設備などの入手に影響が出ている。
上越地域	同じ業種の協業者が同時期に新型コロナウイルスに罹患し、業務が滞るケースが多くみられる。
上越地域	建築費の高騰により、不動産(資産)活用が難しく、アパート建築や店舗建設ができない。

**第17回（令和5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13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つだけを選んでください。）

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5年1月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和4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5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、ウッドショックの影響、建築費高騰の影響、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、3月中に両協会ホームページで公表予定です。

宅建協会：<https://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： 025-225-2873