

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18回新潟県不動産市況DI調査～

令和5年8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7月1日を基準とし、過去半年(R5.1～R5.7)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R5.7～R6.1)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7月  
 発送数 : 1,300  
 有効回答数 : 134 (有効回答率 10% )

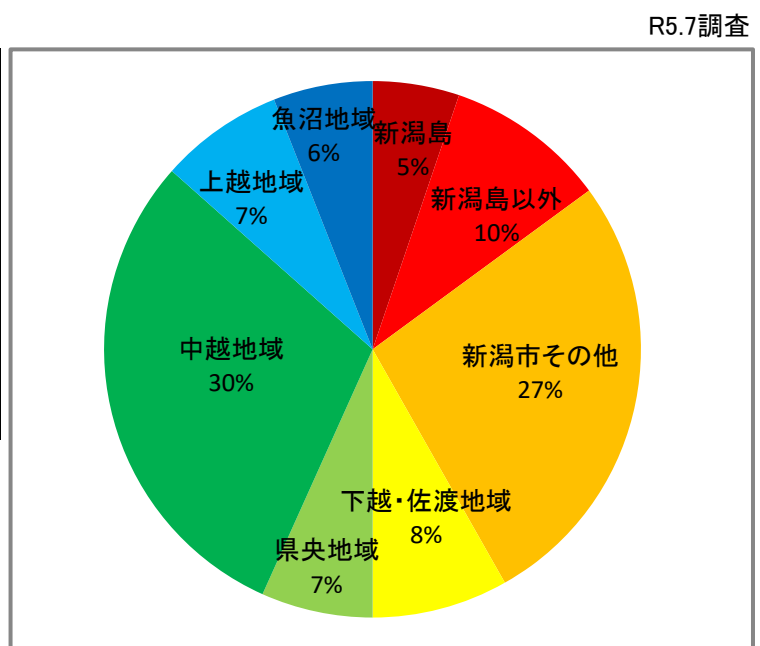
## (2) 本調査の地域区分

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)

	R5.1調査	R5.7調査
新潟島	6	7
新潟島以外	12	13
新潟市その他	34	36
下越・佐渡地域	10	11
県央地域	13	9
中越地域	17	40
上越地域	32	10
魚沼地域	5	8
合計	129	134



## 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5年1月 前回)	(令和5年7月 今回)	(令和6年1月 予測)
DII値:	▲5.9ポイント	▲5.5ポイント	▲5.6ポイント

今回(令和5年7月1日時点)の県全体の地価動向DIIは、▲5.5ポイントであり、前回(令和5年1月1日時点)と比べると0.4ポイントの改善となった。

半年後(令和6年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて0.1ポイント悪化の▲5.6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は新潟島が+42.9ポイント、新潟島以外が+33.3ポイント、新潟市その他が+22.2ポイント、下越・佐渡地域が±0.0ポイント、県央地域が▲22.2ポイント、中越地域が▲35.1ポイント、上越地域が▲33.3ポイント、魚沼地域が▲50.0ポイントであった。

##### (2)商業地

実感値、予測値とも改善。

	(令和5年1月 前回)	(令和5年7月 今回)	(令和6年1月 予測)
DII値:	▲19.9ポイント	▲14.7ポイント	▲10.5ポイント

今回(令和5年7月1日時点)の県全体の地価動向DIIは、▲14.7ポイントであり、前回(令和5年1月1日時点)と比べると5.2ポイントの改善となった。

半年後(令和6年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて4.2ポイント改善の▲10.5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DIIは新潟島が+16.7ポイント、新潟島以外が+33.3ポイント、新潟市その他が±0.0ポイント、下越・佐渡地域が▲28.6ポイント、県央地域が▲11.1ポイント、中越地域が▲32.1ポイント、上越地域が▲33.3ポイント、魚沼地域が▲83.3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5年1月 前回)	(令和5年7月 今回)	(令和6年1月 予測)
DI値:	▲23.5ポイント	▲14.5ポイント	▲14.4ポイント

今回(令和5年7月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、▲14.5ポイントであり、前回(令和5年1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6年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて0.1ポイント改善の▲14.4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5年1月 前回)	(令和5年7月 今回)	(令和6年1月 予測)
DI値:	±0.0ポイント	▲9.1ポイント	▲5.3ポイント

今回(令和5年7月1日時点)の県全体のマンションDIは、▲9.1ポイントであり、前回(令和5年1月1日時点)と比べると9.1ポイントの悪化となった。  
半年後(令和6年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて3.8ポイント改善の▲5.3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5年1月 前回)	(令和5年7月 今回)	(令和6年1月 予測)
DI値:	+9.0ポイント	+11.3ポイント	+22.8ポイント

今回(令和5年7月1日時点)の県全体の中古住宅DIは、+11.3ポイントであり、前回(令和5年1月1日時点)と比べると2.3ポイントの改善となった。  
半年後(令和6年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて11.5ポイント改善の+22.8ポイントとなった。

## 4. 回答内容

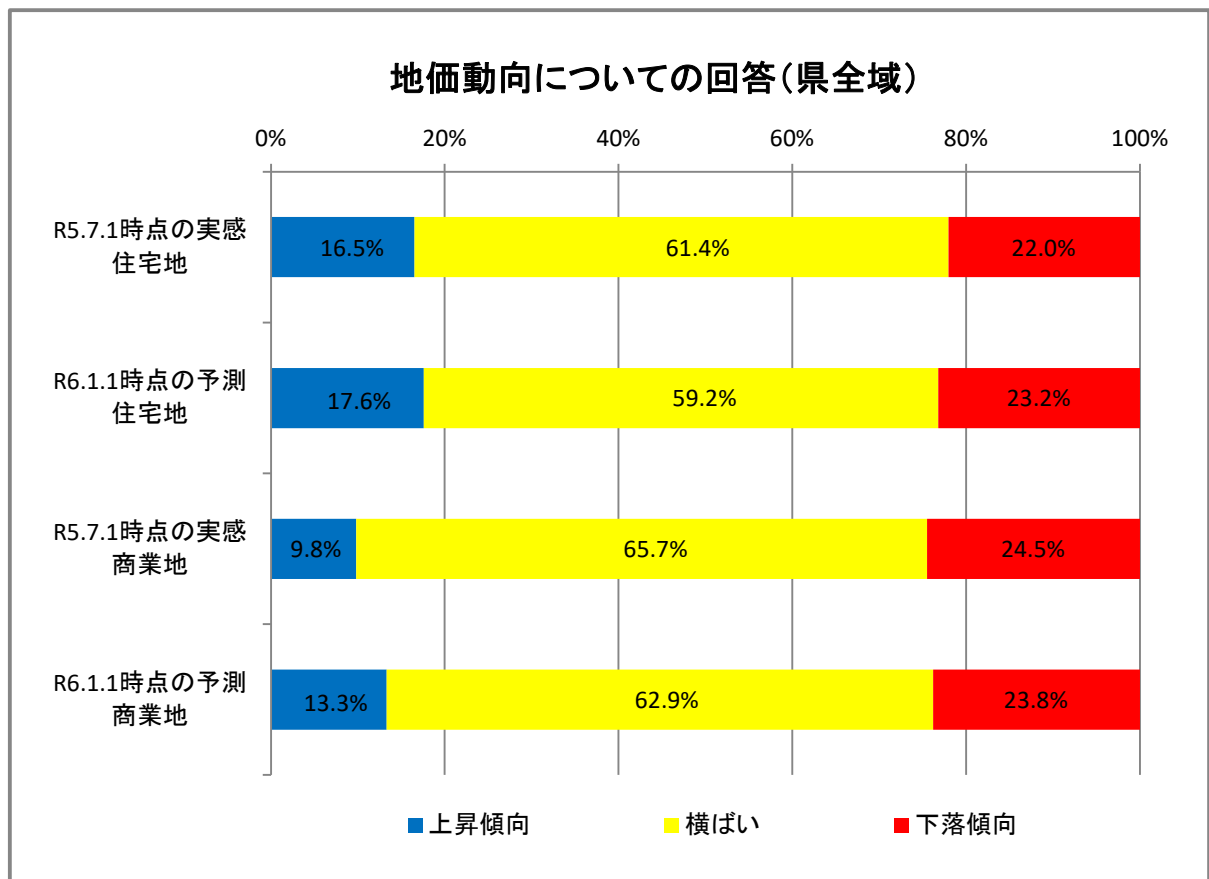
### I. 地価動向について

#### (1)新潟県全域での集計

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

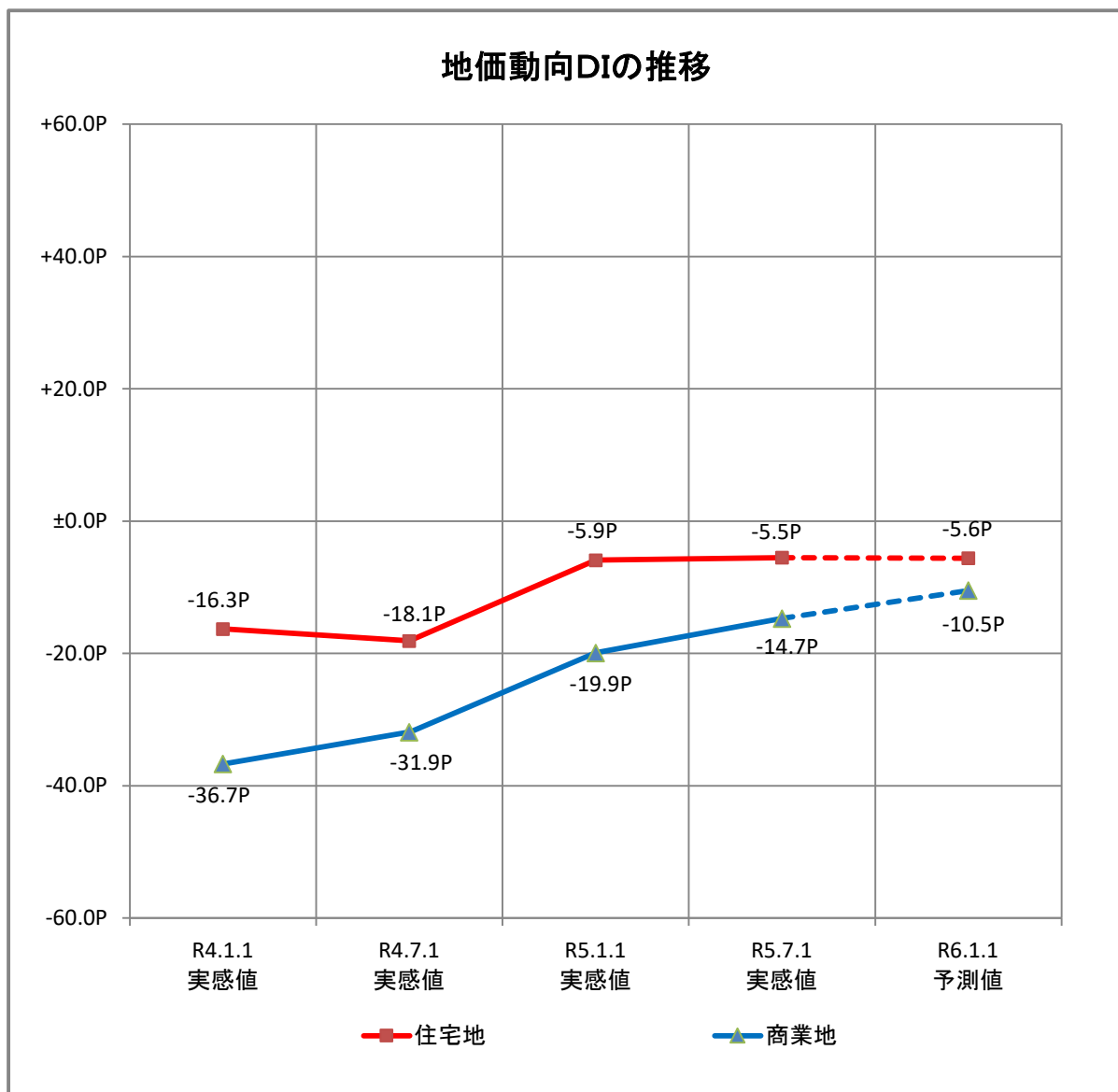
問3：半年後（R6.1.1）の地価の動向は、現在（R5.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R5.7.1時点の実感 住宅地 DI値： -5.5P	21.0件 16.5%	78.0件 61.4%	28.0件 22.0%	127.0件 100.0%	7.0件	134.0件
R6.1.1時点の予測 住宅地 DI値： -5.6P	22.0件 17.6%	74.0件 59.2%	29.0件 23.2%	125.0件 100.0%	9.0件	134.0件
R5.7.1時点の実感 商業地 DI値： -14.7P	10.0件 9.8%	67.0件 65.7%	25.0件 24.5%	102.0件 100.0%	32.0件	134.0件
R6.1.1時点の予測 商業地 DI値： -10.5P	14.0件 13.3%	66.0件 62.9%	25.0件 23.8%	105.0件 100.0%	29.0件	134.0件



## 地価動向DIの推移

県全域	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 実感値	R6.1.1 予測値
住宅地	-16.3P	-18.1P	-5.9P	-5.5P	-5.6P
商業地	-36.7P	-31.9P	-19.9P	-14.7P	-10.5P

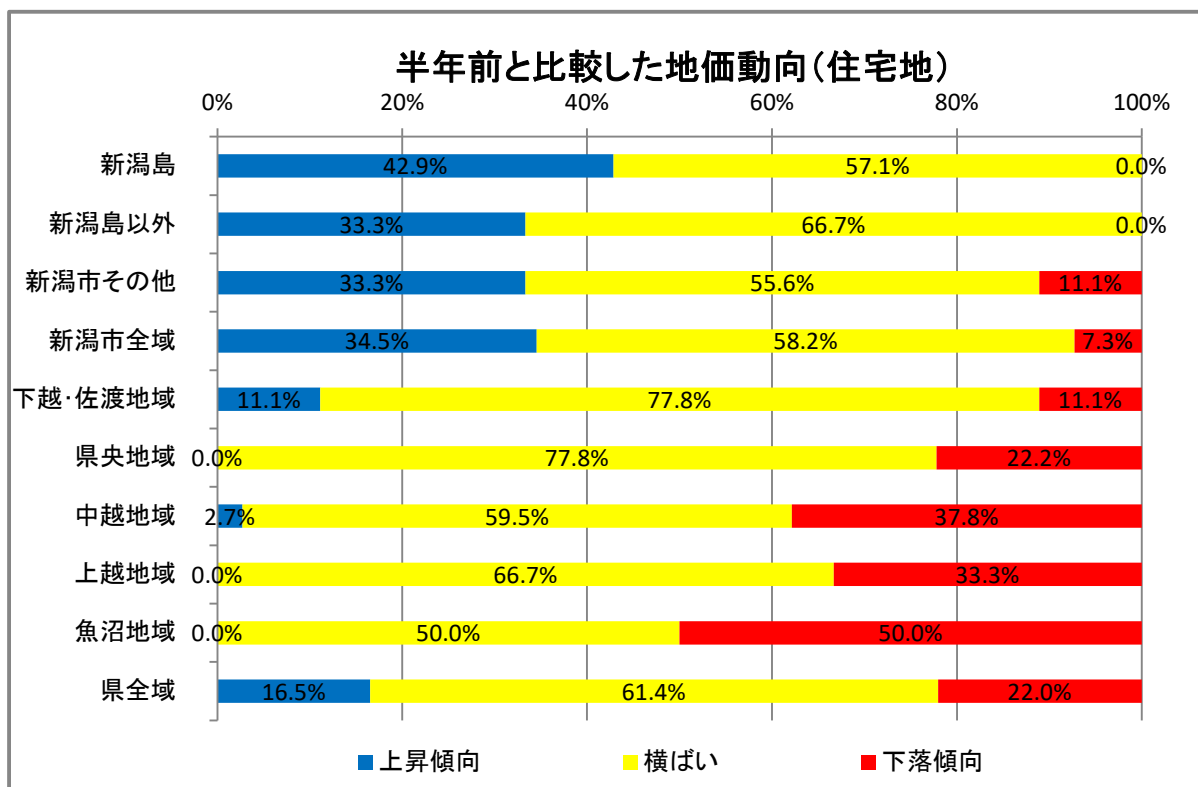


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

問2：現在（R5.7.1）の地価の動向は、半年前（R5.1.1）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： +42.9P	3.0件 42.9%	4.0件 57.1%	0.0件 0.0%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
新潟県以外 DI値： +33.3P	4.0件 33.3%	8.0件 66.7%	0.0件 0.0%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： +22.2P	12.0件 33.3%	20.0件 55.6%	4.0件 11.1%	36.0件 100.0%	0.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： +27.3P	19.0件 34.5%	32.0件 58.2%	4.0件 7.3%	55.0件 100.0%	1.0件	56.0件
下越・佐渡地域 DI値： ±0.0P	1.0件 11.1%	7.0件 77.8%	1.0件 11.1%	9.0件 100.0%	2.0件	11.0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%	0.0件	9.0件
中越地域 DI値： -35.1P	1.0件 2.7%	22.0件 59.5%	14.0件 37.8%	37.0件 100.0%	3.0件	40.0件
上越地域 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
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%	0.0件	8.0件
県全域 DI値： -5.5P	21.0件 16.5%	78.0件 61.4%	28.0件 22.0%	127.0件 100.0%	7.0件	134.0件

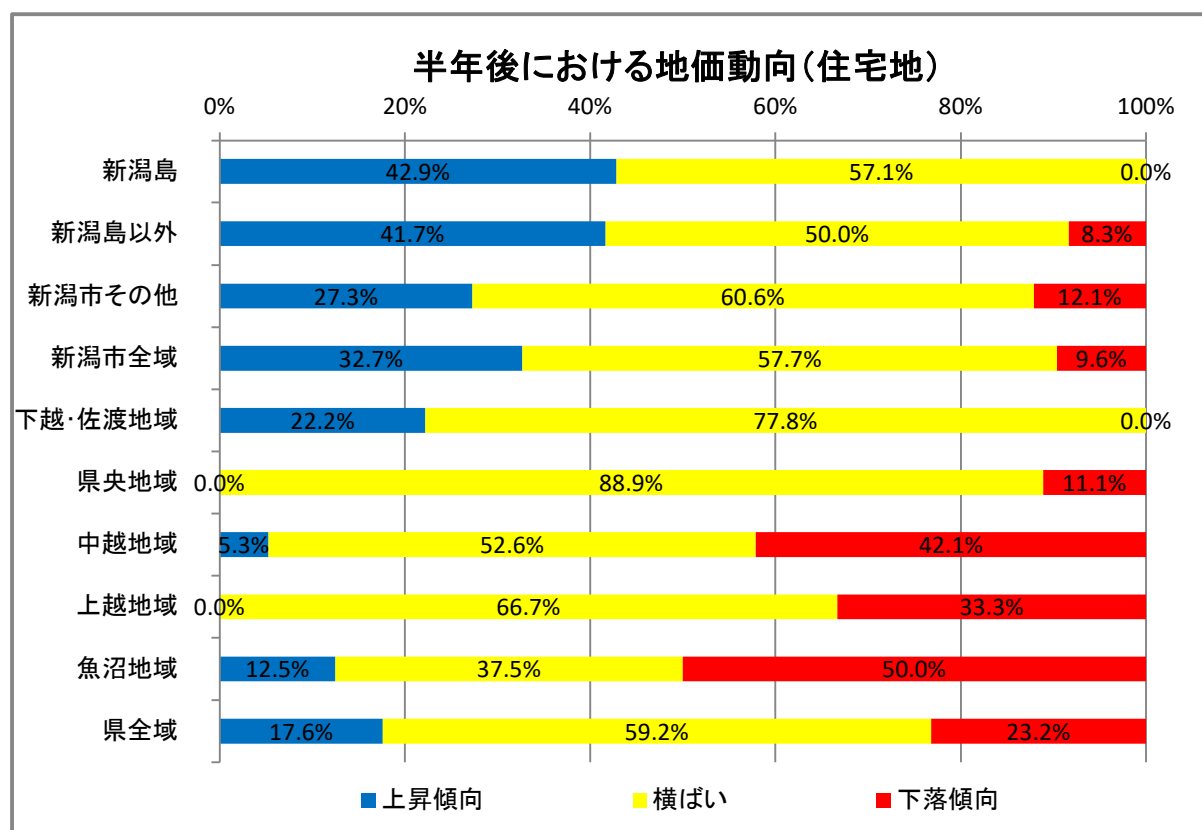




【住宅地】

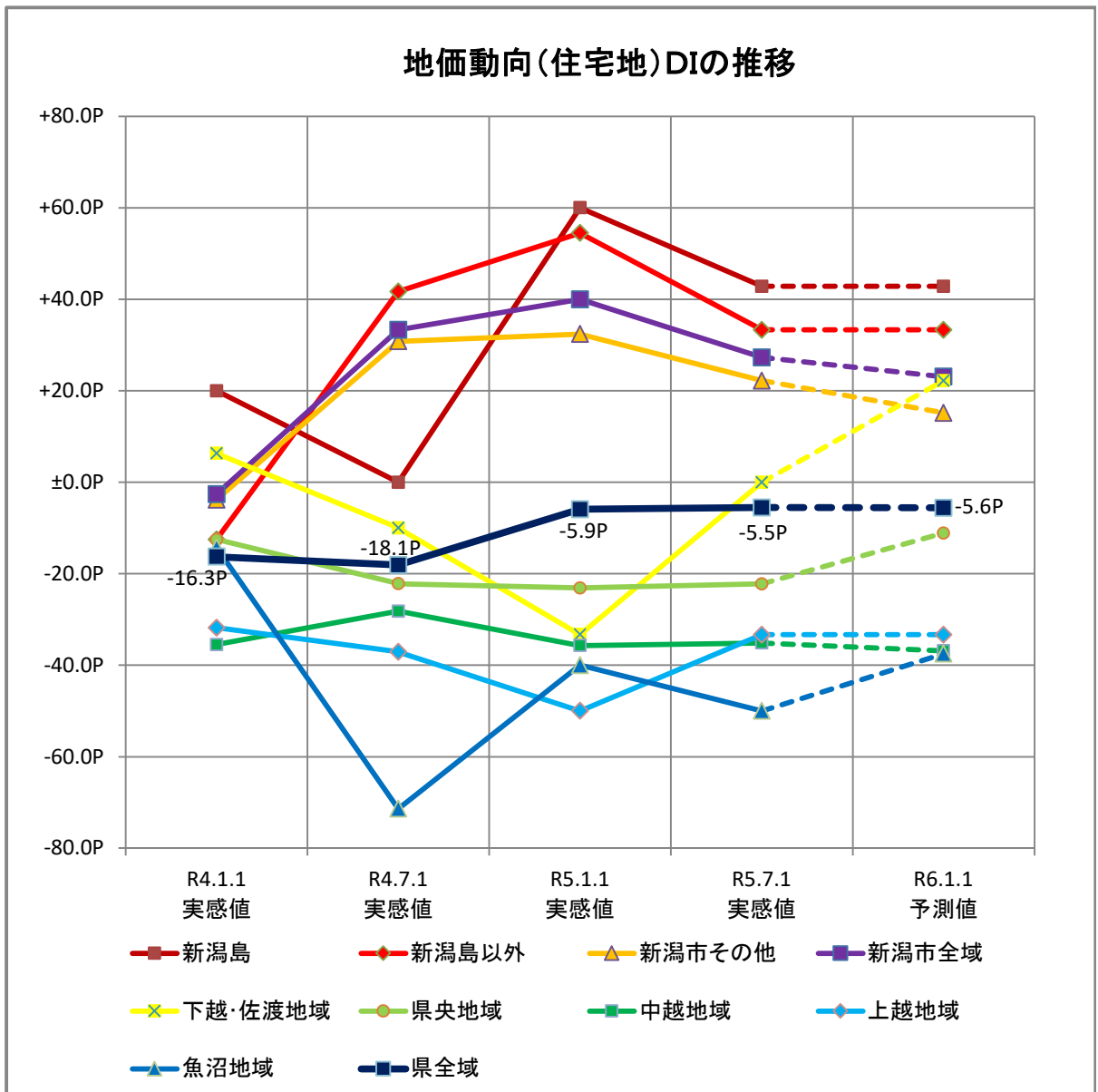
問3：半年後（R6.1.1）の地価の動向は、現在（R5.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： +42.9P	3.0件 42.9%	4.0件 57.1%	0.0件 0.0%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
新潟島以外 DI値： +33.3P	5.0件 41.7%	6.0件 50.0%	1.0件 8.3%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： +15.2P	9.0件 27.3%	20.0件 60.6%	4.0件 12.1%	33.0件 100.0%	3.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： +23.1P	17.0件 32.7%	30.0件 57.7%	5.0件 9.6%	52.0件 100.0%	4.0件	56.0件
下越・佐渡地域 DI値： +22.2P	2.0件 22.2%	7.0件 77.8%	0.0件 0.0%	9.0件 100.0%	2.0件	11.0件
県央地域 DI値： -11.1P	0.0件 0.0%	8.0件 88.9%	1.0件 11.1%	9.0件 100.0%	0.0件	9.0件
中越地域 DI値： -36.8P	2.0件 5.3%	20.0件 52.6%	16.0件 42.1%	38.0件 100.0%	2.0件	40.0件
上越地域 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
魚沼地域 DI値： -37.5P	1.0件 12.5%	3.0件 37.5%	4.0件 50.0%	8.0件 100.0%	0.0件	8.0件
県全域 DI値： -5.6P	22.0件 17.6%	74.0件 59.2%	29.0件 23.2%	125.0件 100.0%	9.0件	134.0件



地価動向(住宅地)DIの推移

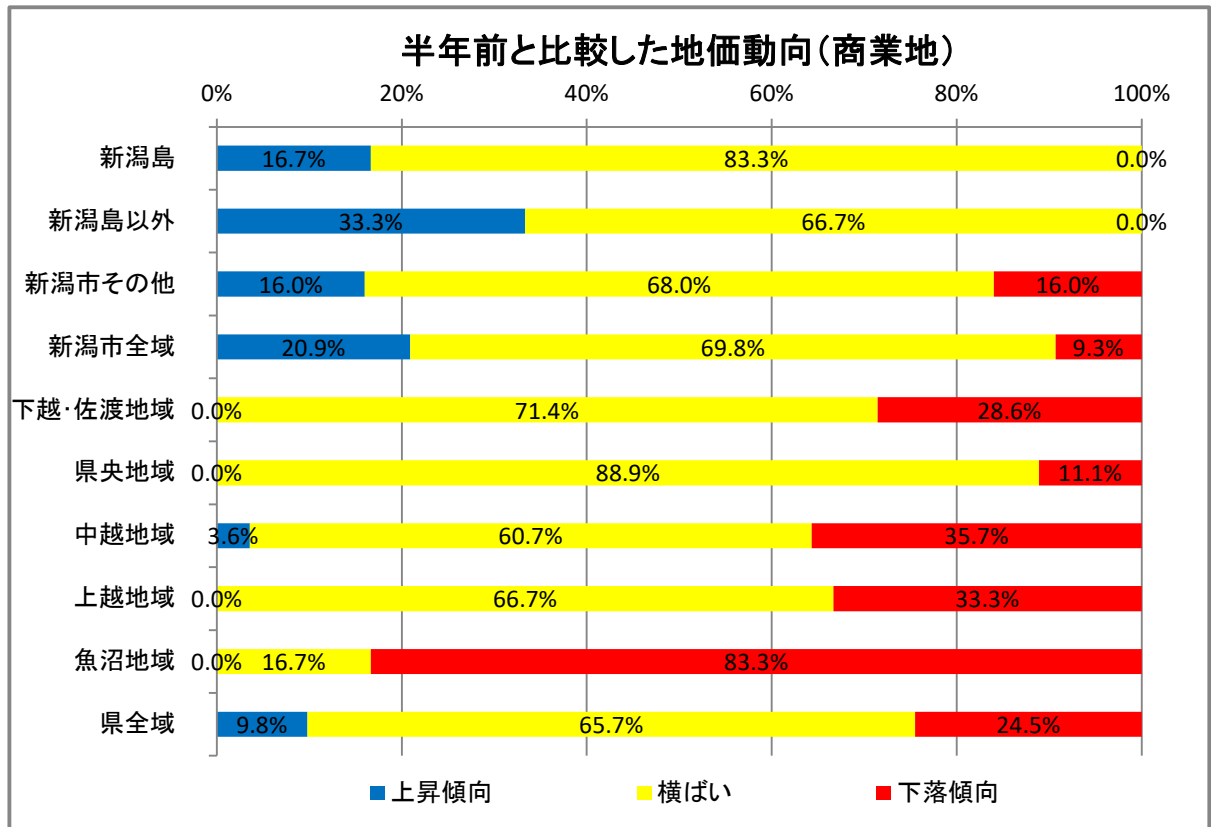
エリア別	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 実感値	R6.1.1 予測値
新潟県	+20.0P	±0.0P	+60.0P	+42.9P	+42.9P
新潟県以外	-12.5P	+41.7P	+54.5P	+33.3P	+33.3P
新潟市その他	-3.8P	+30.8P	+32.4P	+22.2P	+15.2P
新潟市全域	-2.6P	+33.3P	+40.0P	+27.3P	+23.1P
下越・佐渡地域	+6.3P	-10.0P	-33.3P	±0.0P	+22.2P
県央地域	-12.5P	-22.2P	-23.1P	-22.2P	-11.1P
中越地域	-35.5P	-28.2P	-35.7P	-35.1P	-36.8P
上越地域	-31.8P	-37.1P	-50.0P	-33.3P	-33.3P
魚沼地域	-14.3P	-71.4P	-40.0P	-50.0P	-37.5P
県全域	-16.3P	-18.1P	-5.9P	-5.5P	-5.6P



【商業地】

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

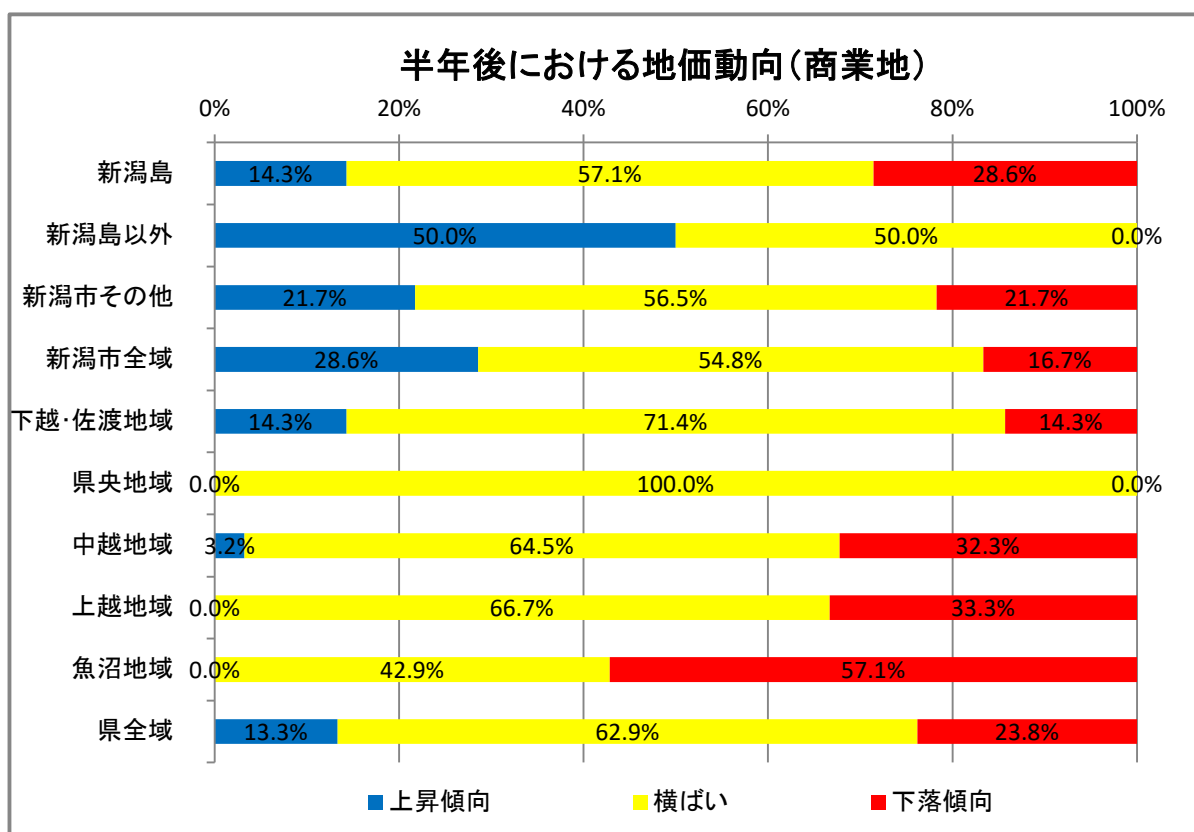
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： +16.7P	1.0件 16.7%	5.0件 83.3%	0.0件 0.0%	6.0件 100.0%	1.0件	7.0件
新潟島以外 DI値： +33.3P	4.0件 33.3%	8.0件 66.7%	0.0件 0.0%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： ±0.0P	4.0件 16.0%	17.0件 68.0%	4.0件 16.0%	25.0件 100.0%	11.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： +11.6P	9.0件 20.9%	30.0件 69.8%	4.0件 9.3%	43.0件 100.0%	13.0件	56.0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%	4.0件	11.0件
県央地域 DI値： -11.1P	0.0件 0.0%	8.0件 88.9%	1.0件 11.1%	9.0件 100.0%	0.0件	9.0件
中越地域 DI値： -32.1P	1.0件 3.6%	17.0件 60.7%	10.0件 35.7%	28.0件 100.0%	12.0件	40.0件
上越地域 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
魚沼地域 DI値： -83.3P	0.0件 0.0%	1.0件 16.7%	5.0件 83.3%	6.0件 100.0%	2.0件	8.0件
県全域 DI値： -14.7P	10.0件 9.8%	67.0件 65.7%	25.0件 24.5%	102.0件 100.0%	32.0件	134.0件



【商業地】

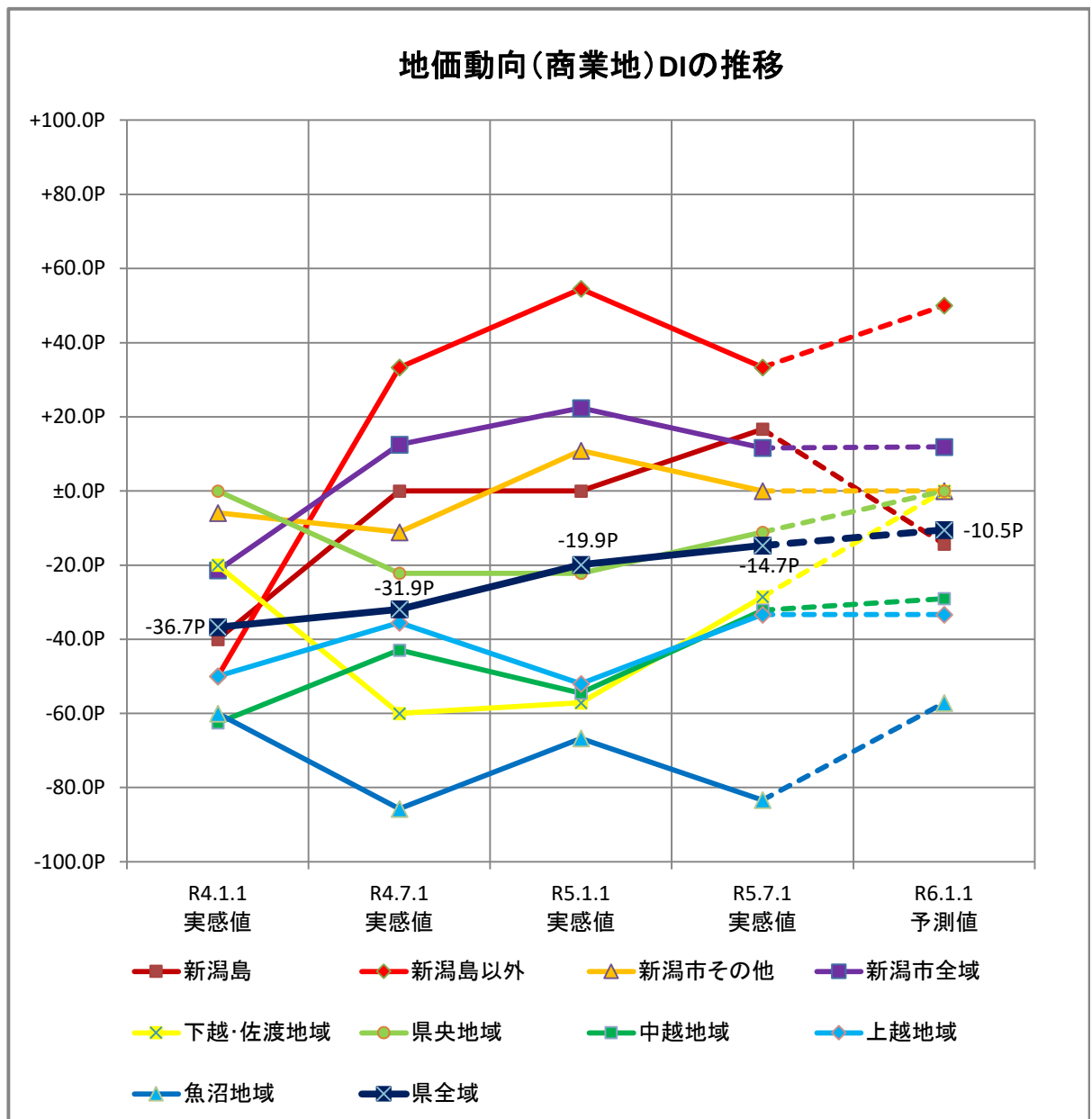
問3：半年後（R6.1.1）の地価の動向は、現在（R5.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
新潟県 DI値： -14.3P	1.0件 14.3%	4.0件 57.1%	2.0件 28.6%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
新潟県以外 DI値： +50.0P	6.0件 50.0%	6.0件 50.0%	0.0件 0.0%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： ±0.0P	5.0件 21.7%	13.0件 56.5%	5.0件 21.7%	23.0件 100.0%	13.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： +11.9P	12.0件 28.6%	23.0件 54.8%	7.0件 16.7%	42.0件 100.0%	14.0件	56.0件
下越・佐渡地域 DI値： ±0.0P	1.0件 14.3%	5.0件 71.4%	1.0件 14.3%	7.0件 100.0%	4.0件	11.0件
県央地域 DI値： ±0.0P	0.0件 0.0%	9.0件 100.0%	0.0件 0.0%	9.0件 100.0%	0.0件	9.0件
中越地域 DI値： -29.0P	1.0件 3.2%	20.0件 64.5%	10.0件 32.3%	31.0件 100.0%	9.0件	40.0件
上越地域 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
魚沼地域 DI値： -57.1P	0.0件 0.0%	3.0件 42.9%	4.0件 57.1%	7.0件 100.0%	1.0件	8.0件
県全域 DI値： -10.5P	14.0件 13.3%	66.0件 62.9%	25.0件 23.8%	105.0件 100.0%	29.0件	134.0件



地価動向(商業地)DIの推移

エリア別	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 実感値	R6.1.1 予測値
新潟島	-40.0P	±0.0P	±0.0P	+16.7P	-14.3P
新潟島以外	-50.0P	+33.3P	+54.5P	+33.3P	+50.0P
新潟市その他	-5.9P	-11.1P	+10.9P	±0.0P	±0.0P
新潟市全域	-21.4P	+12.5P	+22.4P	+11.6P	+11.9P
下越・佐渡地域	-20.0P	-60.0P	-57.1P	-28.6P	±0.0P
県央地域	±0.0P	-22.2P	-22.2P	-11.1P	±0.0P
中越地域	-62.5P	-42.9P	-54.5P	-32.1P	-29.0P
上越地域	-50.0P	-35.5P	-52.0P	-33.3P	-33.3P
魚沼地域	-60.0P	-85.7P	-66.7P	-83.3P	-57.1P
県全域	-36.7P	-31.9P	-19.9P	-14.7P	-10.5P



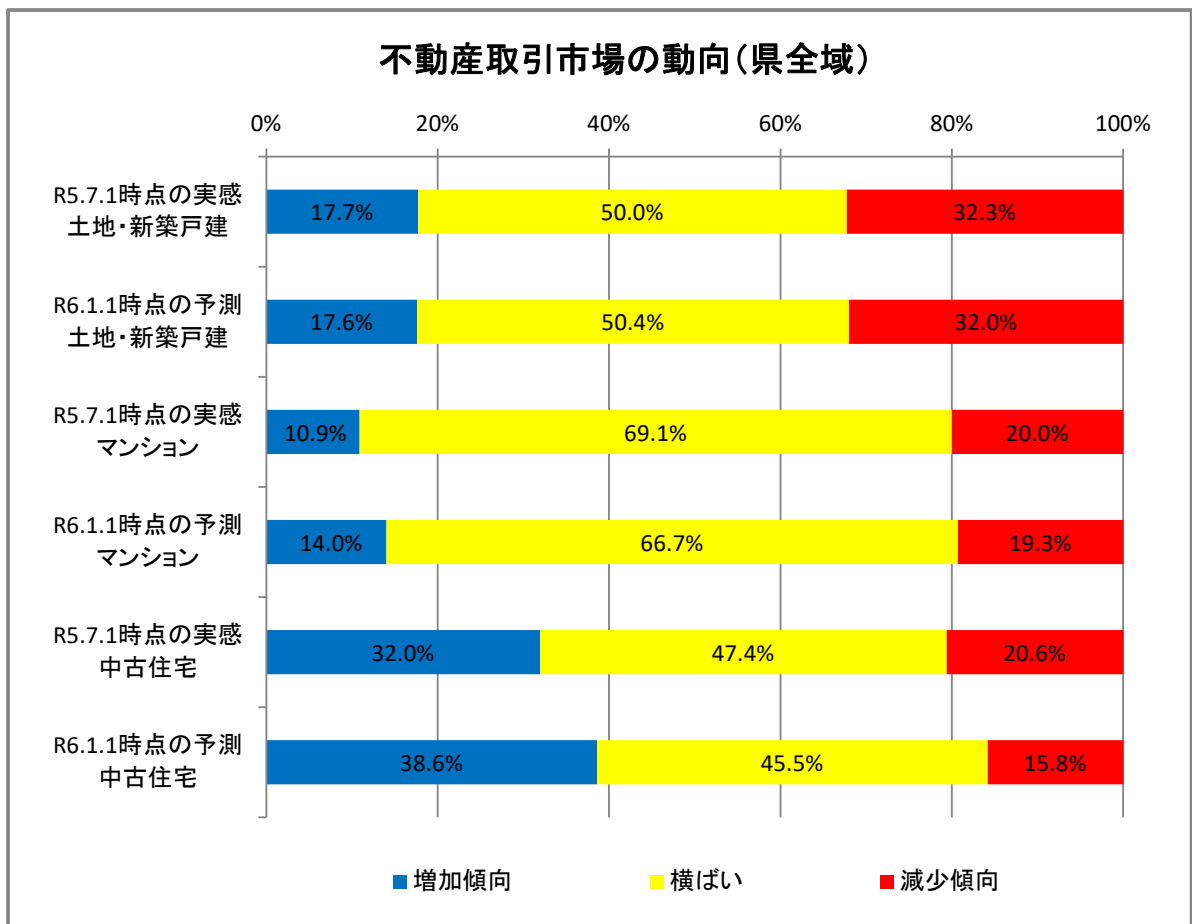
## II. 不動産取引市場の動向について

### (1)新潟県全域での集計

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

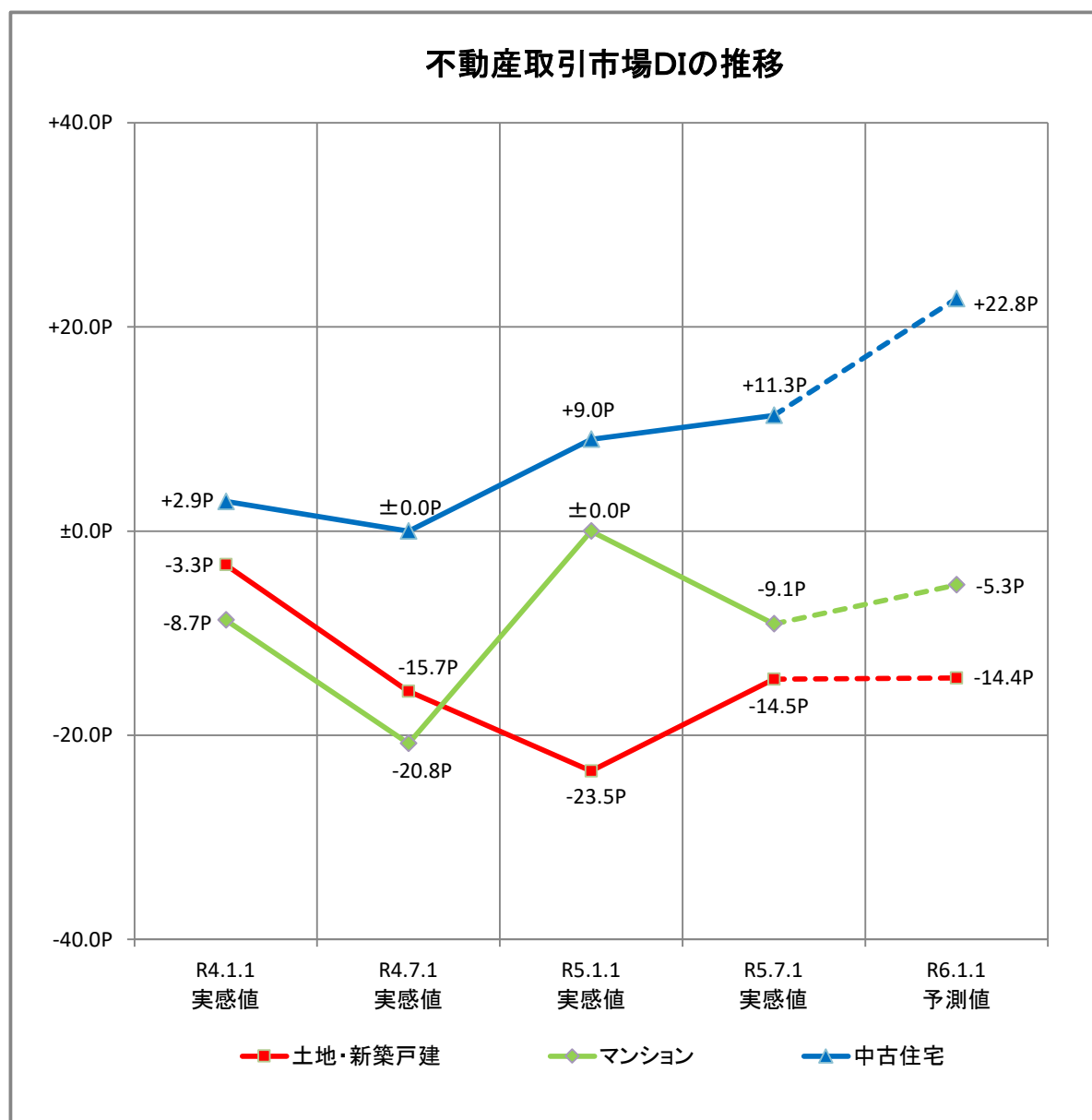
問5：半年後（R6.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R5.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R5.7.1時点の実感	土地・新築戸建	22.0件	62.0件	40.0件	124.0件	10.0件	134.0件
	DI値： -14.5P	17.7%	50.0%	32.3%	100.0%		
R6.1.1時点の予測	土地・新築戸建	22.0件	63.0件	40.0件	125.0件	9.0件	134.0件
	DI値： -14.4P	17.6%	50.4%	32.0%	100.0%		
R5.7.1時点の実感	マンション	6.0件	38.0件	11.0件	55.0件	79.0件	134.0件
	DI値： -9.1P	10.9%	69.1%	20.0%	100.0%		
R6.1.1時点の予測	マンション	8.0件	38.0件	11.0件	57.0件	77.0件	134.0件
	DI値： -5.3P	14.0%	66.7%	19.3%	100.0%		
R5.7.1時点の実感	中古住宅	31.0件	46.0件	20.0件	97.0件	37.0件	134.0件
	DI値： +11.3P	32.0%	47.4%	20.6%	100.0%		
R6.1.1時点の予測	中古住宅	39.0件	46.0件	16.0件	101.0件	33.0件	134.0件
	DI値： +22.8P	38.6%	45.5%	15.8%	100.0%		



## 不動産取引市場DIの推移

県全域	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 実感値	R6.1.1 予測値
土地・新築戸建	-3.3P	-15.7P	-23.5P	-14.5P	-14.4P
マンション	-8.7P	-20.8P	±0.0P	-9.1P	-5.3P
中古住宅	+2.9P	±0.0P	+9.0P	+11.3P	+22.8P



## (2) 地域毎の集計

## 【土地・新築戸建】

問4：現在（R5.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R5.1.1）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： +28.6P	2.0件 28.6%	5.0件 71.4%	0.0件 0.0%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
新潟島以外 DI値： -9.1P	1.0件 9.1%	8.0件 72.7%	2.0件 18.2%	11.0件 100.0%	2.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -8.8P	9.0件 26.5%	13.0件 38.2%	12.0件 35.3%	34.0件 100.0%	2.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： -3.8P	12.0件 23.1%	26.0件 50.0%	14.0件 26.9%	52.0件 100.0%	4.0件	56.0件
下越・佐渡地域 DI値： +12.5P	1.0件 12.5%	7.0件 87.5%	0.0件 0.0%	8.0件 100.0%	3.0件	11.0件
県央地域 DI値： -12.5P	2.0件 25.0%	3.0件 37.5%	3.0件 37.5%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
中越地域 DI値： -30.8P	5.0件 12.8%	17.0件 43.6%	17.0件 43.6%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
上越地域 DI値： -44.4P	1.0件 11.1%	3.0件 33.3%	5.0件 55.6%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
魚沼地域 DI値： ±0.0P	1.0件 12.5%	6.0件 75.0%	1.0件 12.5%	8.0件 100.0%	0.0件	8.0件
県全域 DI値： -14.5P	22.0件 17.7%	62.0件 50.0%	40.0件 32.3%	124.0件 100.0%	10.0件	134.0件

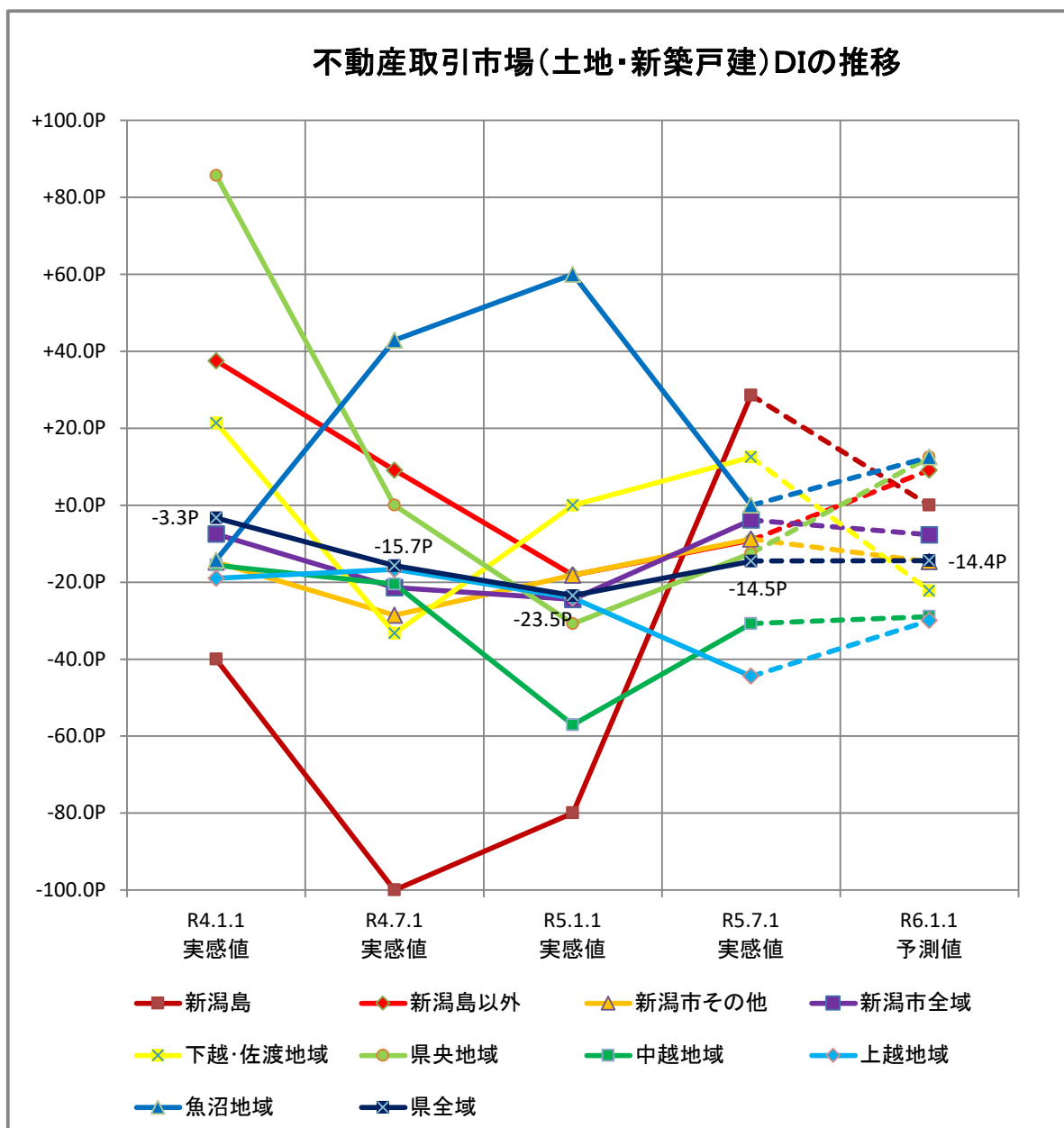
問5：半年後（R6.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R5.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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 14.3%	5.0件 71.4%	1.0件 14.3%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
新潟島以外 DI値： +9.1P	2.0件 18.2%	8.0件 72.7%	1.0件 9.1%	11.0件 100.0%	2.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -14.7P	8.0件 23.5%	13.0件 38.2%	13.0件 38.2%	34.0件 100.0%	2.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： -7.7P	11.0件 21.2%	26.0件 50.0%	15.0件 28.8%	52.0件 100.0%	4.0件	56.0件
下越・佐渡地域 DI値： -22.2P	1.0件 11.1%	5.0件 55.6%	3.0件 33.3%	9.0件 100.0%	2.0件	11.0件
県央地域 DI値： +12.5P	3.0件 37.5%	3.0件 37.5%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
中越地域 DI値： -28.9P	5.0件 13.2%	17.0件 44.7%	16.0件 42.1%	38.0件 100.0%	2.0件	40.0件
上越地域 DI値： -30.0P	1.0件 10.0%	5.0件 50.0%	4.0件 40.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
魚沼地域 DI値： +12.5P	1.0件 12.5%	7.0件 87.5%	0.0件 0.0%	8.0件 100.0%	0.0件	8.0件
県全域 DI値： -14.4P	22.0件 17.6%	63.0件 50.4%	40.0件 32.0%	125.0件 100.0%	9.0件	134.0件



## 不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

エリア別	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 実感値	R6.1.1 予測値
新潟県	-40.0P	-100.0P	-80.0P	+28.6P	±0.0P
新潟県以外	+37.5P	+9.1P	-18.2P	-9.1P	+9.1P
新潟市その他	-14.8P	-28.6P	-18.2P	-8.8P	-14.7P
新潟市全域	-7.5P	-21.4P	-24.5P	-3.8P	-7.7P
下越・佐渡地域	+21.4P	-33.3P	±0.0P	+12.5P	-22.2P
県央地域	+85.7P	±0.0P	-30.8P	-12.5P	+12.5P
中越地域	-15.6P	-20.5P	-57.1P	-30.8P	-28.9P
上越地域	-19.0P	-16.7P	-24.1P	-44.4P	-30.0P
魚沼地域	-14.3P	+42.9P	+60.0P	±0.0P	+12.5P
県全域	-3.3P	-15.7P	-23.5P	-14.5P	-14.4P



【マンション】

問4：現在（R5.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R5.1.1）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 14.3%	5.0件 71.4%	1.0件 14.3%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
新潟島以外 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
新潟市その他 DI値： +18.8P	4.0件 25.0%	11.0件 68.8%	1.0件 6.3%	16.0件 100.0%	20.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： +3.1P	5.0件 15.6%	23.0件 71.9%	4.0件 12.5%	32.0件 100.0%	24.0件	56.0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%	9.0件	11.0件
県央地域 DI値： ±0.0P	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	8.0件	9.0件
中越地域 DI値： -35.3P	1.0件 5.9%	9.0件 52.9%	7.0件 41.2%	17.0件 100.0%	23.0件	40.0件
上越地域 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
魚沼地域 DI値： ±0.0P	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	7.0件	8.0件
県全域 DI値： -9.1P	6.0件 10.9%	38.0件 69.1%	11.0件 20.0%	55.0件 100.0%	79.0件	134.0件

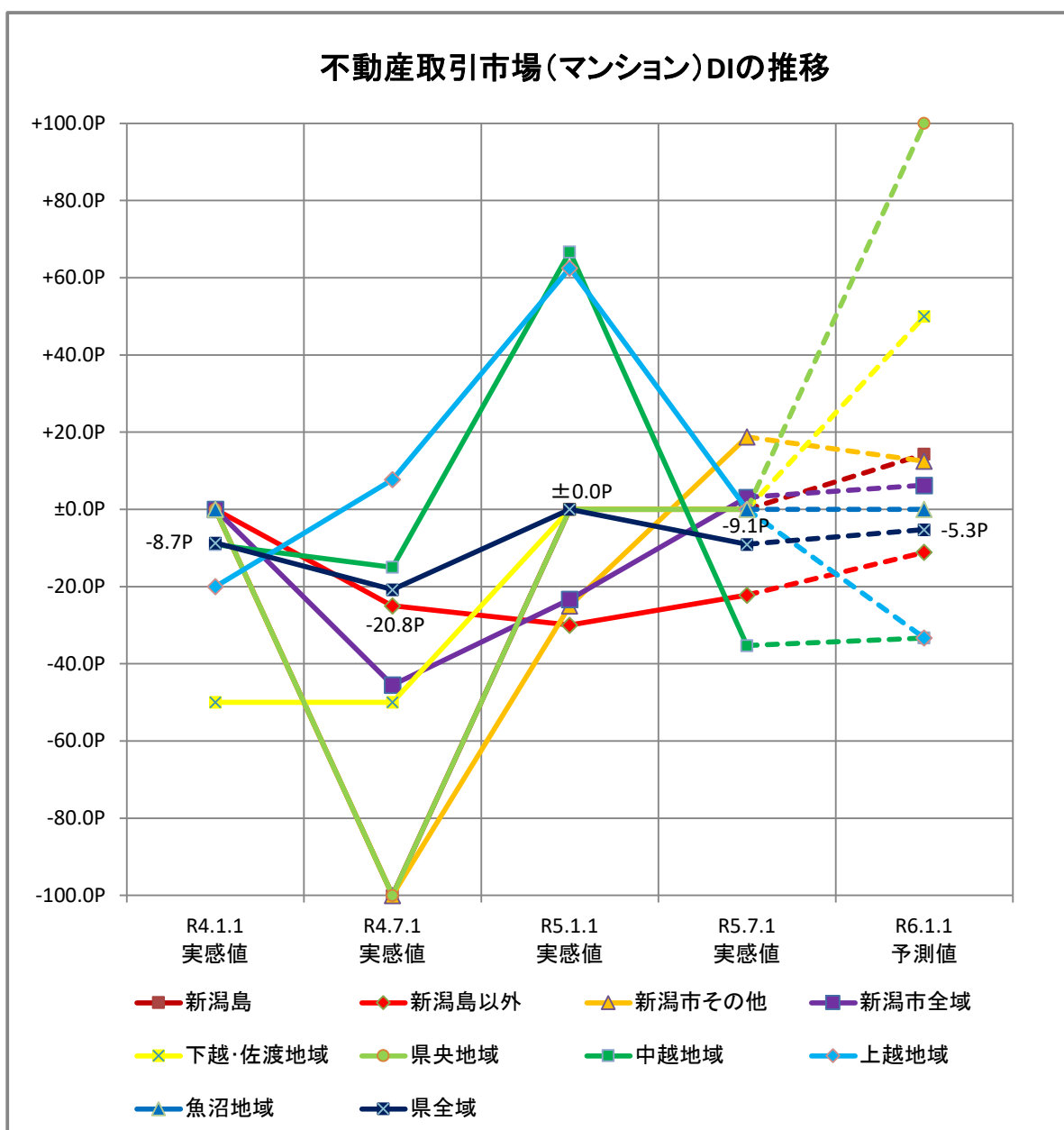
問5：半年後（R6.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R5.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： +14.3P	2.0件 28.6%	4.0件 57.1%	1.0件 14.3%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
新潟島以外 DI値： -11.1P	0.0件 0.0%	8.0件 88.9%	1.0件 11.1%	9.0件 100.0%	4.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： +12.5P	3.0件 18.8%	12.0件 75.0%	1.0件 6.3%	16.0件 100.0%	20.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： +6.3P	5.0件 15.6%	24.0件 75.0%	3.0件 9.4%	32.0件 100.0%	24.0件	56.0件
下越・佐渡地域 DI値： +50.0P	1.0件 50.0%	1.0件 50.0%	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	9.0件	11.0件
県央地域 DI値： +100.0P	1.0件 100.0%	0.0件 0.0%	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	8.0件	9.0件
中越地域 DI値： -33.3P	1.0件 5.6%	10.0件 55.6%	7.0件 38.9%	18.0件 100.0%	22.0件	40.0件
上越地域 DI値： -33.3P	0.0件 0.0%	2.0件 66.7%	1.0件 33.3%	3.0件 100.0%	7.0件	10.0件
魚沼地域 DI値： ±0.0P	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	7.0件	8.0件
県全域 DI値： -5.3P	8.0件 14.0%	38.0件 66.7%	11.0件 19.3%	57.0件 100.0%	77.0件	134.0件

不動産取引市場(マンション)DIの推移

(※ 魚沼地域はR4.7.1、R5.1.1の実感値データはなし)

エリア別	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 実感値	R6.1.1 予測値
新潟県	±0.0P	-100.0P	±0.0P	±0.0P	+14.3P
新潟県以外	±0.0P	-25.0P	-30.0P	-22.2P	-11.1P
新潟市その他	±0.0P	-100.0P	-25.0P	+18.8P	+12.5P
新潟市全域	±0.0P	-45.5P	-23.3P	+3.1P	+6.3P
下越・佐渡地域	-50.0P	-50.0P	±0.0P	±0.0P	+50.0P
県央地域	±0.0P	-100.0P	±0.0P	±0.0P	+100.0P
中越地域	-9.1P	-15.0P	+66.7P	-35.3P	-33.3P
上越地域	-20.0P	+7.7P	+62.5P	±0.0P	-33.3P
魚沼地域	±0.0P			±0.0P	±0.0P
県全域	-8.7P	-20.8P	±0.0P	-9.1P	-5.3P



【中古住宅】

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

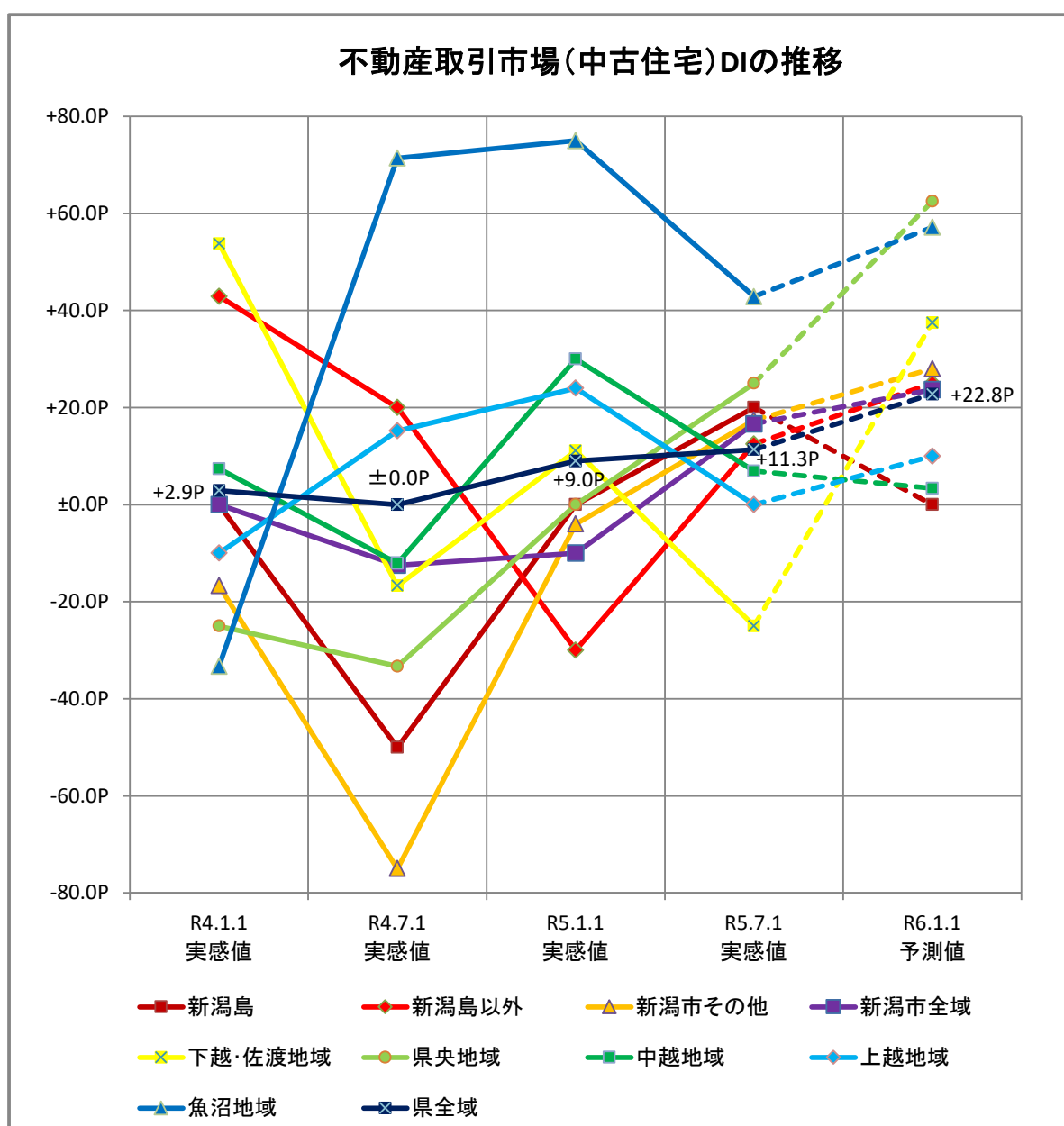
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： +20.0P	1.0件 20.0%	4.0件 80.0%	0.0件 0.0%	5.0件 100.0%	2.0件	7.0件
新潟島以外 DI値： +12.5P	2.0件 25.0%	5.0件 62.5%	1.0件 12.5%	8.0件 100.0%	5.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： +17.4P	7.0件 30.4%	13.0件 56.5%	3.0件 13.0%	23.0件 100.0%	13.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： +16.7P	10.0件 27.8%	22.0件 61.1%	4.0件 11.1%	36.0件 100.0%	20.0件	56.0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%	3.0件	11.0件
県央地域 DI値： +25.0P	4.0件 50.0%	2.0件 25.0%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
中越地域 DI値： +6.9P	10.0件 34.5%	11.0件 37.9%	8.0件 27.6%	29.0件 100.0%	11.0件	40.0件
上越地域 DI値： ±0.0P	3.0件 33.3%	3.0件 33.3%	3.0件 33.3%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
魚沼地域 DI値： +42.9P	4.0件 57.1%	2.0件 28.6%	1.0件 14.3%	7.0件 100.0%	1.0件	8.0件
県全域 DI値： +11.3P	31.0件 32.0%	46.0件 47.4%	20.0件 20.6%	97.0件 100.0%	37.0件	134.0件

問5：半年後（R6.1.1）、貴社の取扱件数は、現在（R5.7.1）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%	2.0件	7.0件
新潟島以外 DI値： +25.0P	4.0件 50.0%	2.0件 25.0%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	5.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： +28.0P	10.0件 40.0%	12.0件 48.0%	3.0件 12.0%	25.0件 100.0%	11.0件	36.0件
新潟市全域 DI値： +23.7P	15.0件 39.5%	17.0件 44.7%	6.0件 15.8%	38.0件 100.0%	18.0件	56.0件
下越・佐渡地域 DI値： +37.5P	4.0件 50.0%	3.0件 37.5%	1.0件 12.5%	8.0件 100.0%	3.0件	11.0件
県央地域 DI値： +62.5P	5.0件 62.5%	3.0件 37.5%	0.0件 0.0%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
中越地域 DI値： +3.3P	8.0件 26.7%	15.0件 50.0%	7.0件 23.3%	30.0件 100.0%	10.0件	40.0件
上越地域 DI値： +10.0P	3.0件 30.0%	5.0件 50.0%	2.0件 20.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
魚沼地域 DI値： +57.1P	4.0件 57.1%	3.0件 42.9%	0.0件 0.0%	7.0件 100.0%	1.0件	8.0件
県全域 DI値： +22.8P	39.0件 38.6%	46.0件 45.5%	16.0件 15.8%	101.0件 100.0%	33.0件	134.0件

## 不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

エリア別	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 実感値	R5.7.1 実感値	R6.1.1 予測値
新潟県	±0.0P	-50.0P	±0.0P	+20.0P	±0.0P
新潟県以外	+42.9P	+20.0P	-30.0P	+12.5P	+25.0P
新潟市その他	-16.7P	-75.0P	-4.0P	+17.4P	+28.0P
新潟市全域	±0.0P	-12.5P	-10.0P	+16.7P	+23.7P
下越・佐渡地域	+53.8P	-16.7P	+11.1P	-25.0P	+37.5P
県央地域	-25.0P	-33.3P	±0.0P	+25.0P	+62.5P
中越地域	+7.4P	-12.1P	+30.0P	+6.9P	+3.3P
上越地域	-10.0P	+15.2P	+24.0P	±0.0P	+10.0P
魚沼地域	-33.3P	+71.4P	+75.0P	+42.9P	+57.1P
県全域	+2.9P	±0.0P	+9.0P	+11.3P	+22.8P



## 主 な 意 見

営業エリア	コメント
新潟島	基本的に物価高騰の時代に入っているため、一般市民が不動産を購入するのは限度がある。税金の控除やその他の新規の税金特別控除をしていかなければと思う。
新潟島以外	駅前エリアだけではなく、古町エリアの人流の増加と不動産市況に期待したい。
新潟市その他	旧高級住宅街(青山・関屋等)の販売が苦戦しており、白根・横越・北区北部等の土地値が安いところが好調である。
新潟市その他	建築費高騰により、今後新築が減少すると思われる。その結果、土地価格の下落が想定される。
新潟市その他	建築費高騰の影響があります。
新潟市その他	高額な土地の販売がしにくくなった。
新潟市その他	新潟市西区、江南区に住宅地が集中してきている。南区、西蒲区は販売不振。建築費は3～4ヶ月ごとに上昇してきている。
下越・佐渡地域	建築費の高騰及び諸物価の高騰(エネルギー関係含む)が住宅着工の足枷となっている。
県央地域	3,000万円特別控除は、いい制度だと思いました。流通が進むと思います。田上方面は、なかなか進みません。購入時の価格が高かったのも原因の一つだと思います。大水害で需要が高かった。
県央地域	空家増加傾向で、3,000万円特別控除は大変良い施策であるが、離れての生活であるため、接点のタイミングが難しい点である。
中越地域	建築費用が高騰している影響で、土地を安く抑えたい人、庭をつけない狭い土地を求める人が増えている。
中越地域	物価上昇、ウッドショックの影響により建築費の高騰になり、今までであれば融資が可能な方でも難しくなることが予想される。
中越地域	ウッドショック、建設費高騰により、新築物件の価格上昇がおき、消費者も遠のいている感がある。
中越地域	新築物件が減少した分、中古物件の需要が増えつつあると思われる。
中越地域	建築費高騰の影響か、土地の売買価格は上がりにくくなっているのではないかと感じる。
上越地域	建築資材の高騰と入荷不安定が要因で、物価価格の値下げと決済までの時間がかかることが売り上げに影響を与えている。
上越地域	住宅新築も手掛けているが、今年は特に厳しい状況。反面、リフォームが堅調で、中古住宅購入から大規模リノベ注文は増加している。
上越地域	金利上昇による購買意欲低下。

第18回（令和5年7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  
 （7月14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5年7月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和5年1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6年1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、空家増加と3,000万円特別控除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、8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>