

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22回新潟県不動産市況DI調査～

令和7年9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7年7月1日を基準とし、過去半年(R7.1～R7.7)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R7.7～R8.1)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7年7月
発送数 : 1,300
有効回答数 : 158 (有効回答率 12%)

(2) 本調査の地域区分

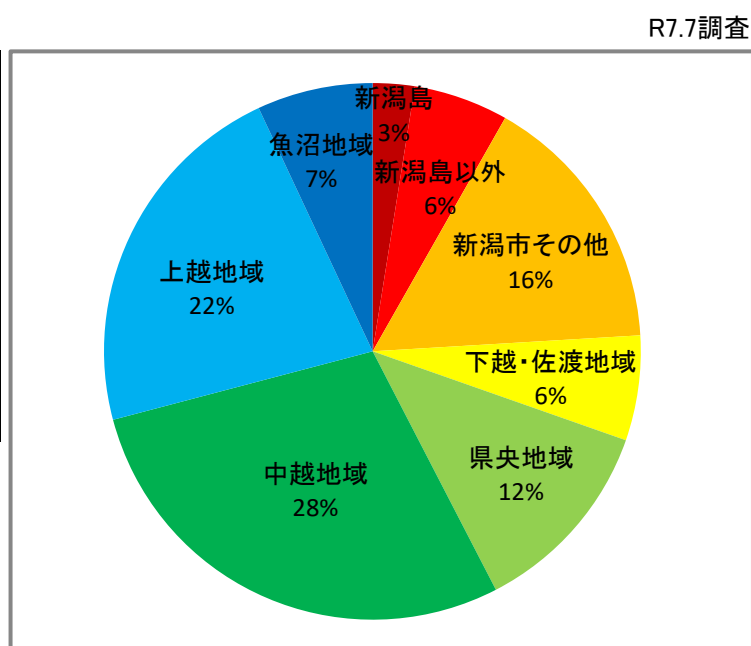
本調査では新潟県内を下記のとおり区分しアンケートを行いました。また区分した各地域を下記の【区分名】のように称することとし、記載にはこの区分名を用いています。

【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)

	R7.1調査	R7.7調査
新潟島	5	4
新潟島以外	7	9
新潟市その他	13	25
下越・佐渡地域	12	10
県央地域	6	19
中越地域	20	45
上越地域	6	35
魚沼地域	5	11
合計	74	158



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7年1月 前回)	(令和7年7月 今回)	(令和8年1月 予測)
DII値:	▲9.0ポイント	▲23.0ポイント	▲26.4ポイント

今回(令和7年7月1日時点)の県全体の地価動向DIIは、▲23.0ポイントであり、前回(令和7年1月1日時点)と比べると14.0ポイントの悪化となった。

半年後(令和8年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて3.4ポイント悪化の▲26.4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+50.0ポイント、新潟島以外が±0.0ポイント、新潟市その他が▲37.5ポイント、下越・佐渡地域が±0.0ポイント、県央地域が▲26.3ポイント、中越地域が▲22.0ポイント、上越地域が▲29.4ポイント、魚沼地域が▲36.4ポイントであった。

(2)商業地

実感値、予測値とも悪化。

	(令和7年1月 前回)	(令和7年7月 今回)	(令和8年1月 予測)
DII値:	▲12.7ポイント	▲28.2ポイント	▲28.3ポイント

今回(令和7年7月1日時点)の県全体の地価動向DIIは、▲28.2ポイントであり、前回(令和7年1月1日時点)と比べると15.5ポイントの悪化となった。

半年後(令和8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▲28.3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+25.0ポイント、新潟島以外が+33.3ポイント、新潟市その他が▲22.7ポイント、下越・佐渡地域が▲10.0ポイント、県央地域が▲29.4ポイント、中越地域が▲36.7ポイント、上越地域が▲38.9ポイント、魚沼地域が▲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7年1月 前回)	(令和7年7月 今回)	(令和8年1月 予測)
DI値:	▲33.6ポイント	▲24.1ポイント	▲16.6ポイント

今回(令和7年7月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、▲24.1ポイントであり、前回(令和7年1月1日時点)と比べると9.5ポイントの改善となった。
半年後(令和8年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて7.5ポイント改善の▲16.6ポイントとなった。

(2) マンション

実感値、予測値とも悪化。

	(令和7年1月 前回)	(令和7年7月 今回)	(令和8年1月 予測)
DI値:	▲8.7ポイント	▲10.5ポイント	▲18.3ポイント

今回(令和7年7月1日時点)の県全体のマンションDIは、▲10.5ポイントであり、前回(令和7年1月1日時点)と比べると1.8ポイントの悪化となった。
半年後(令和8年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて7.8ポイント悪化の▲18.3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7年1月 前回)	(令和7年7月 今回)	(令和8年1月 予測)
DI値:	▲5.2ポイント	+16.3ポイント	+25.2ポイント

今回(令和7年7月1日時点)の県全体の中古住宅DIは、+16.3ポイントであり、前回(令和7年1月1日時点)と比べると21.5ポイントの改善となった。
半年後(令和8年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて8.9ポイント改善の+25.2ポイントとなった。

4. 回答内容

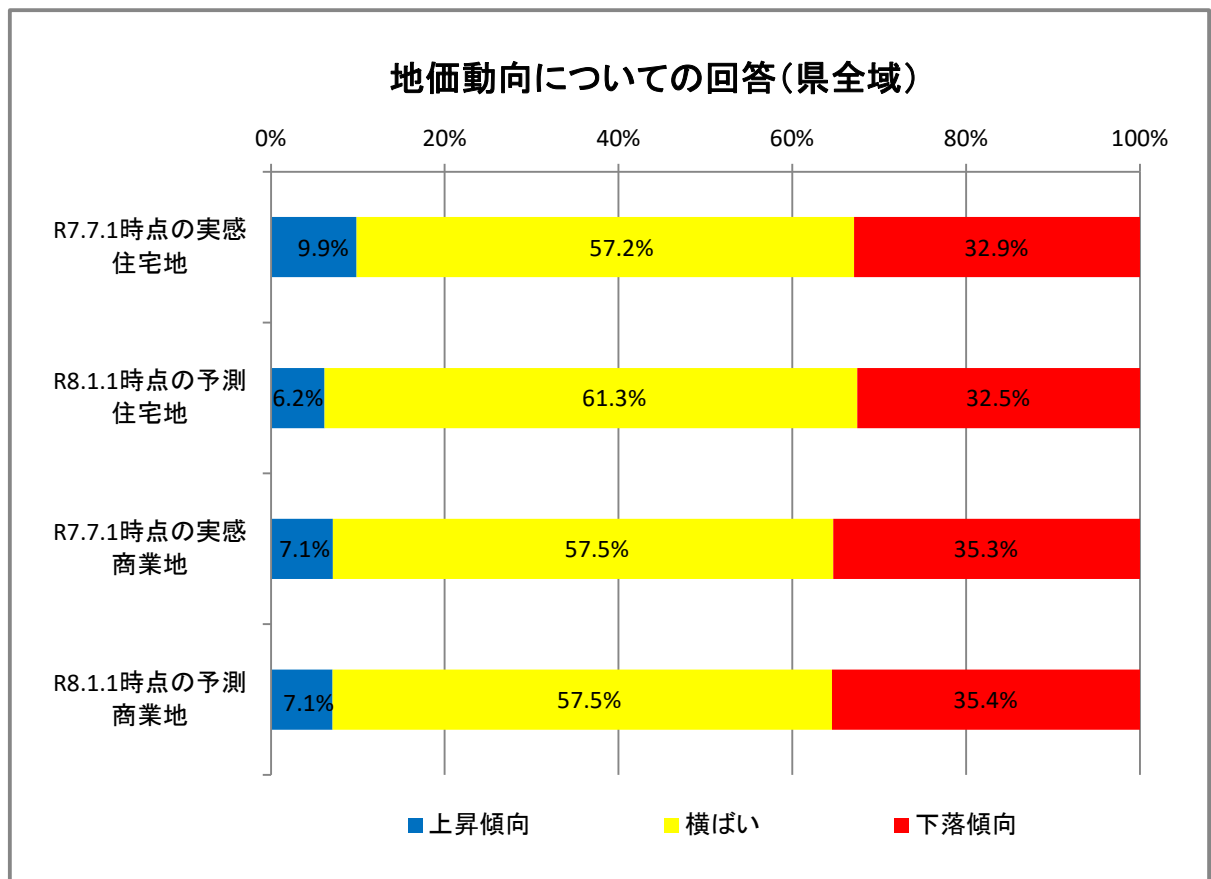
I. 地価動向について

(1)新潟県全域での集計

問2：現在（R7.7.1）の地価の動向は、半年前（R7.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

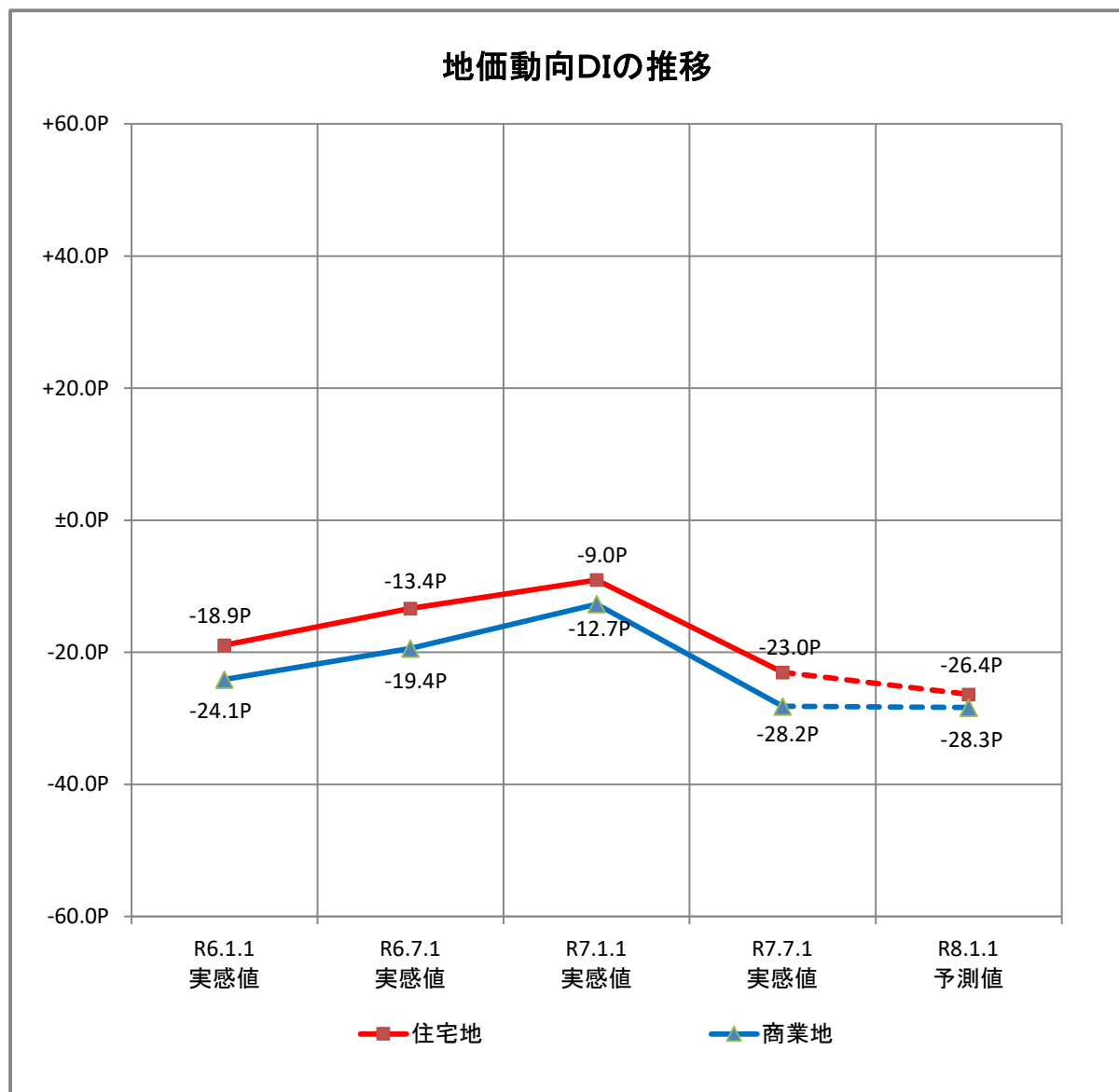
問3：半年後（R8.1.1）の地価の動向は、現在（R7.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R7.7.1時点の実感 住宅地 DI値： -23.0P	15.0件 9.9%	87.0件 57.2%	50.0件 32.9%	152.0件 100.0%	6.0件	158.0件
R8.1.1時点の予測 住宅地 DI値： -26.4P	9.0件 6.2%	89.5件 61.3%	47.5件 32.5%	146.0件 100.0%	12.0件	158.0件
R7.7.1時点の実感 商業地 DI値： -28.2P	9.0件 7.1%	72.5件 57.5%	44.5件 35.3%	126.0件 100.0%	32.0件	158.0件
R8.1.1時点の予測 商業地 DI値： -28.3P	9.0件 7.1%	73.0件 57.5%	45.0件 35.4%	127.0件 100.0%	31.0件	158.0件



地価動向DIの推移

県全域	R6.1.1 実感値	R6.7.1 実感値	R7.1.1 実感値	R7.7.1 実感値	R8.1.1 予測値
住宅地	-18.9P	-13.4P	-9.0P	-23.0P	-26.4P
商業地	-24.1P	-19.4P	-12.7P	-28.2P	-28.3P

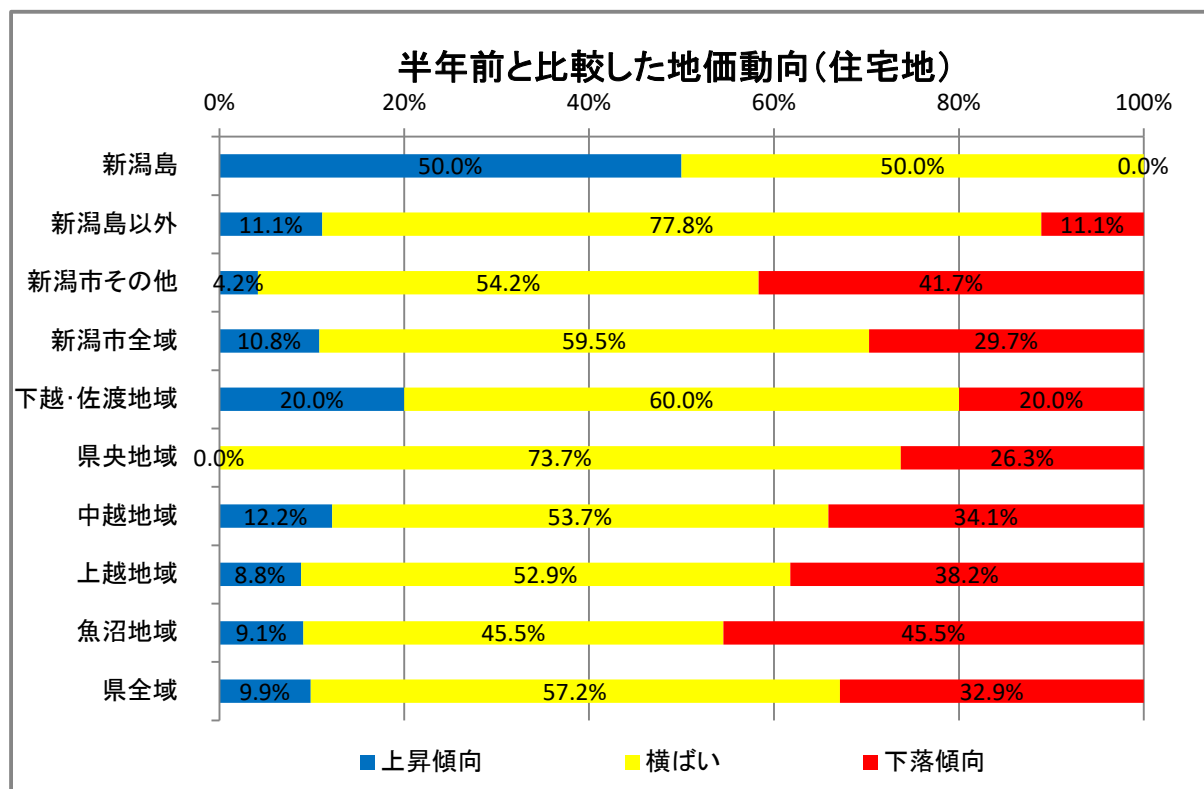


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

問2：現在（R7.7.1）の地価の動向は、半年前（R7.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

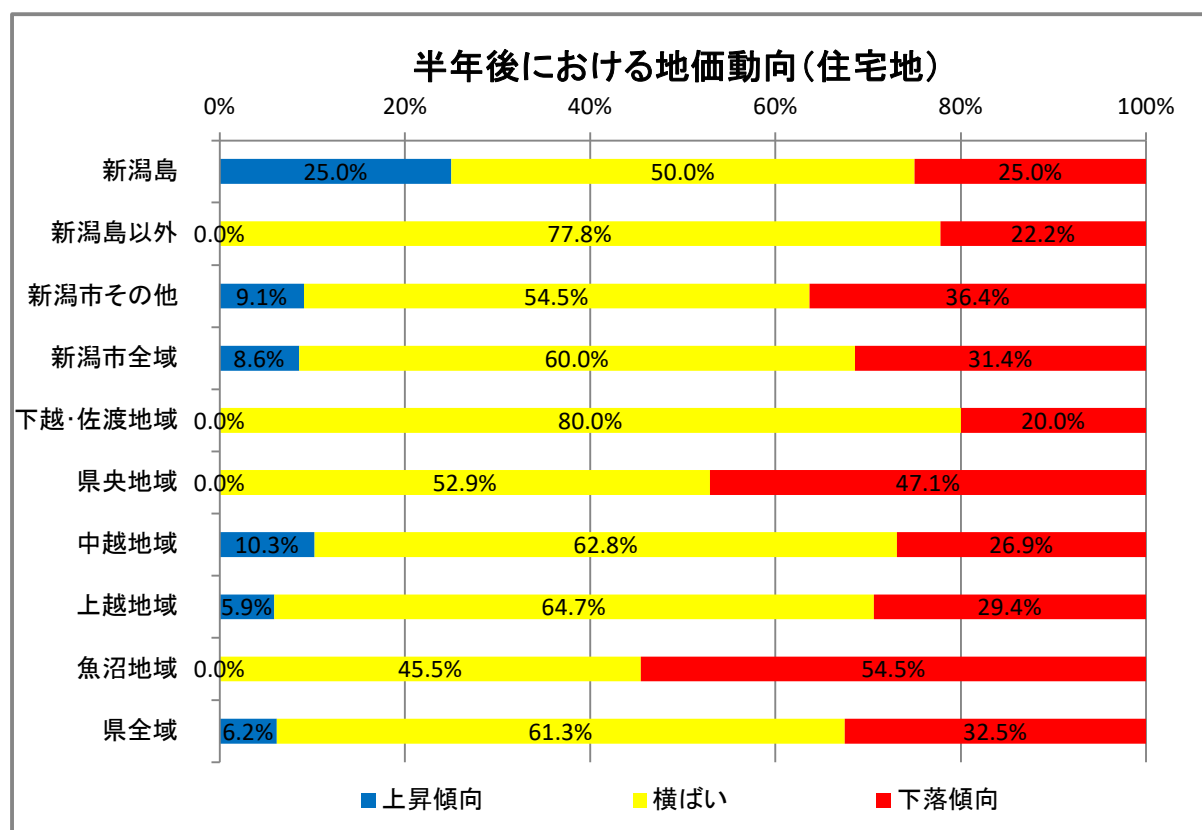
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟県 DI値： +50.0P	2.0件 50.0%	2.0件 50.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： ±0.0P	1.0件 11.1%	7.0件 77.8%	1.0件 11.1%	9.0件 100.0%	0.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： -37.5P	1.0件 4.2%	13.0件 54.2%	10.0件 41.7%	24.0件 100.0%	1.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： -18.9P	4.0件 10.8%	22.0件 59.5%	11.0件 29.7%	37.0件 100.0%	1.0件	38.0件
下越・佐渡地域 DI値： ±0.0P	2.0件 20.0%	6.0件 60.0%	2.0件 20.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県央地域 DI値： -26.3P	0.0件 0.0%	14.0件 73.7%	5.0件 26.3%	19.0件 100.0%	0.0件	19.0件
中越地域 DI値： -22.0P	5.0件 12.2%	22.0件 53.7%	14.0件 34.1%	41.0件 100.0%	4.0件	45.0件
上越地域 DI値： -29.4P	3.0件 8.8%	18.0件 52.9%	13.0件 38.2%	34.0件 100.0%	1.0件	35.0件
魚沼地域 DI値： -36.4P	1.0件 9.1%	5.0件 45.5%	5.0件 45.5%	11.0件 100.0%	0.0件	11.0件
県全域 DI値： -23.0P	15.0件 9.9%	87.0件 57.2%	50.0件 32.9%	152.0件 100.0%	6.0件	158.0件



【住宅地】

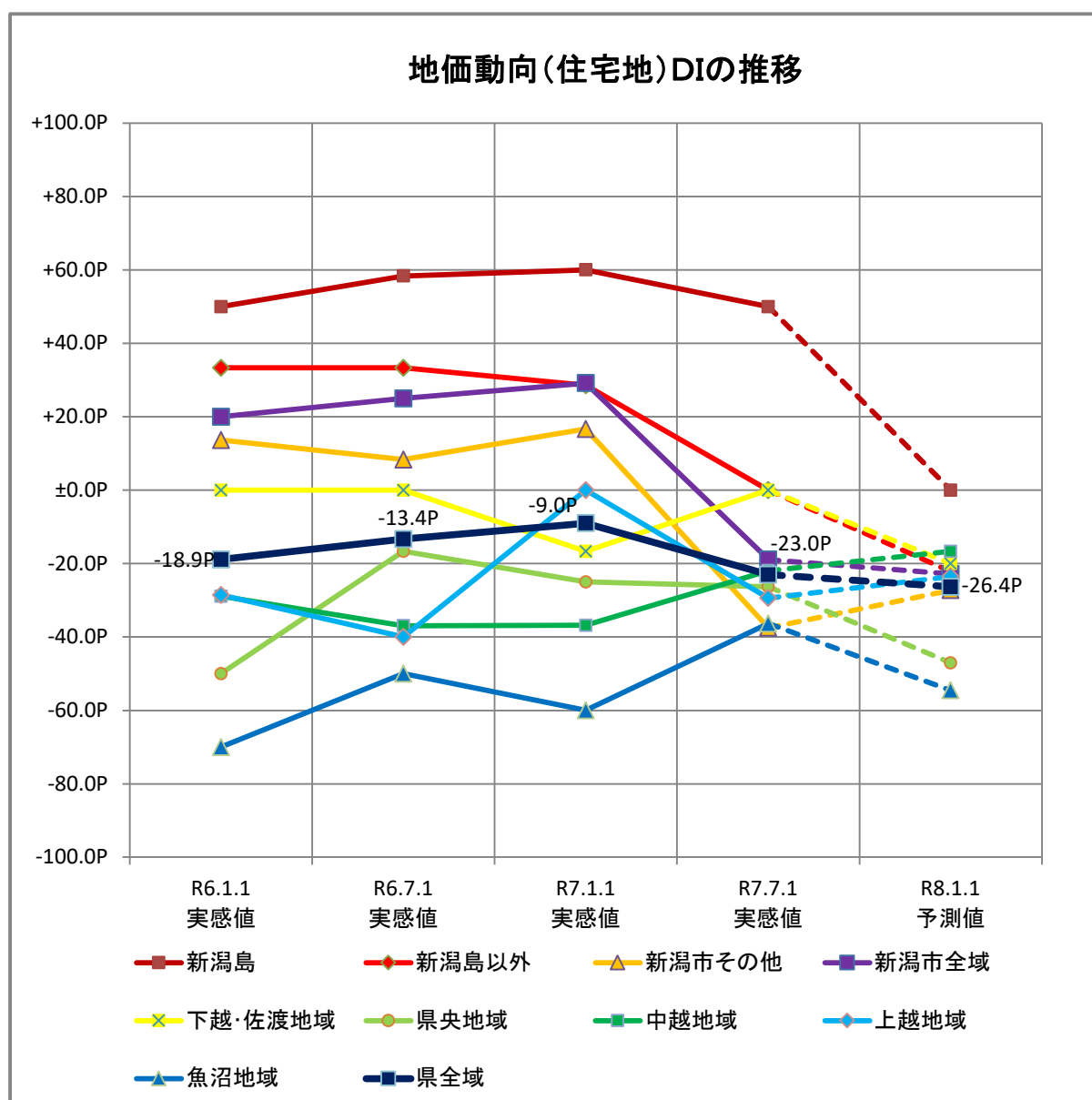
問3：半年後（R8.1.1）の地価の動向は、現在（R7.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： ±0.0P	1.0件 25.0%	2.0件 50.0%	1.0件 25.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： -22.2P	0.0件 0.0%	7.0件 77.8%	2.0件 22.2%	9.0件 100.0%	0.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： -27.3P	2.0件 9.1%	12.0件 54.5%	8.0件 36.4%	22.0件 100.0%	3.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： -22.9P	3.0件 8.6%	21.0件 60.0%	11.0件 31.4%	35.0件 100.0%	3.0件	38.0件
下越・佐渡地域 DI値： -20.0P	0.0件 0.0%	8.0件 80.0%	2.0件 20.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県央地域 DI値： -47.1P	0.0件 0.0%	9.0件 52.9%	8.0件 47.1%	17.0件 100.0%	2.0件	19.0件
中越地域 DI値： -16.7P	4.0件 10.3%	24.5件 62.8%	10.5件 26.9%	39.0件 100.0%	6.0件	45.0件
上越地域 DI値： -23.5P	2.0件 5.9%	22.0件 64.7%	10.0件 29.4%	34.0件 100.0%	1.0件	35.0件
魚沼地域 DI値： -54.5P	0.0件 0.0%	5.0件 45.5%	6.0件 54.5%	11.0件 100.0%	0.0件	11.0件
県全域 DI値： -26.4P	9.0件 6.2%	89.5件 61.3%	47.5件 32.5%	146.0件 100.0%	12.0件	158.0件



地価動向(住宅地)DIの推移

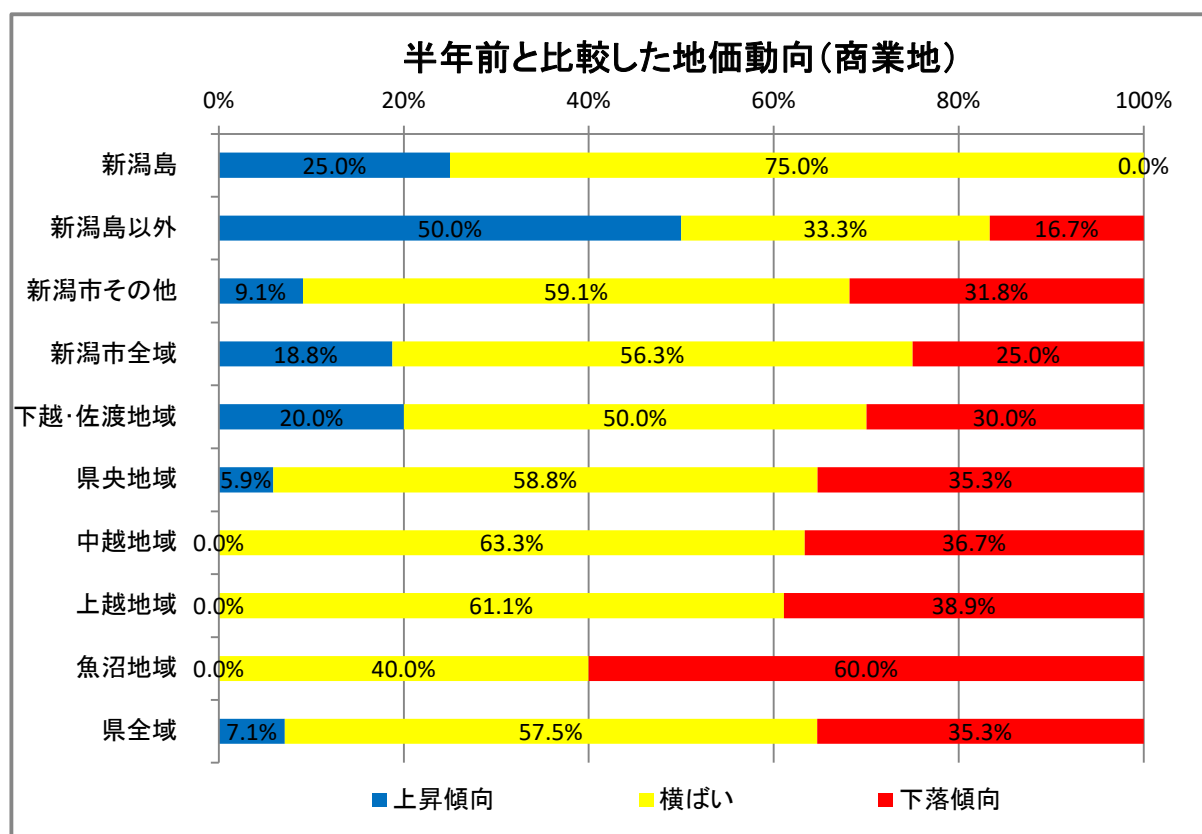
エリア別	R6.1.1 実感値	R6.7.1 実感値	R7.1.1 実感値	R7.7.1 実感値	R8.1.1 予測値
新潟県	+50.0P	+58.3P	+60.0P	+50.0P	±0.0P
新潟県以外	+33.3P	+33.3P	+28.6P	±0.0P	-22.2P
新潟市その他	+13.6P	+8.3P	+16.7P	-37.5P	-27.3P
新潟市全域	+20.0P	+25.0P	+29.2P	-18.9P	-22.9P
下越・佐渡地域	±0.0P	±0.0P	-16.7P	±0.0P	-20.0P
県央地域	-50.0P	-16.7P	-25.0P	-26.3P	-47.1P
中越地域	-28.9P	-37.0P	-36.8P	-22.0P	-16.7P
上越地域	-28.6P	-40.0P	±0.0P	-29.4P	-23.5P
魚沼地域	-70.0P	-50.0P	-60.0P	-36.4P	-54.5P
県全域	-18.9P	-13.4P	-9.0P	-23.0P	-26.4P



【商業地】

問2：現在（R7.7.1）の地価の動向は、半年前（R7.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

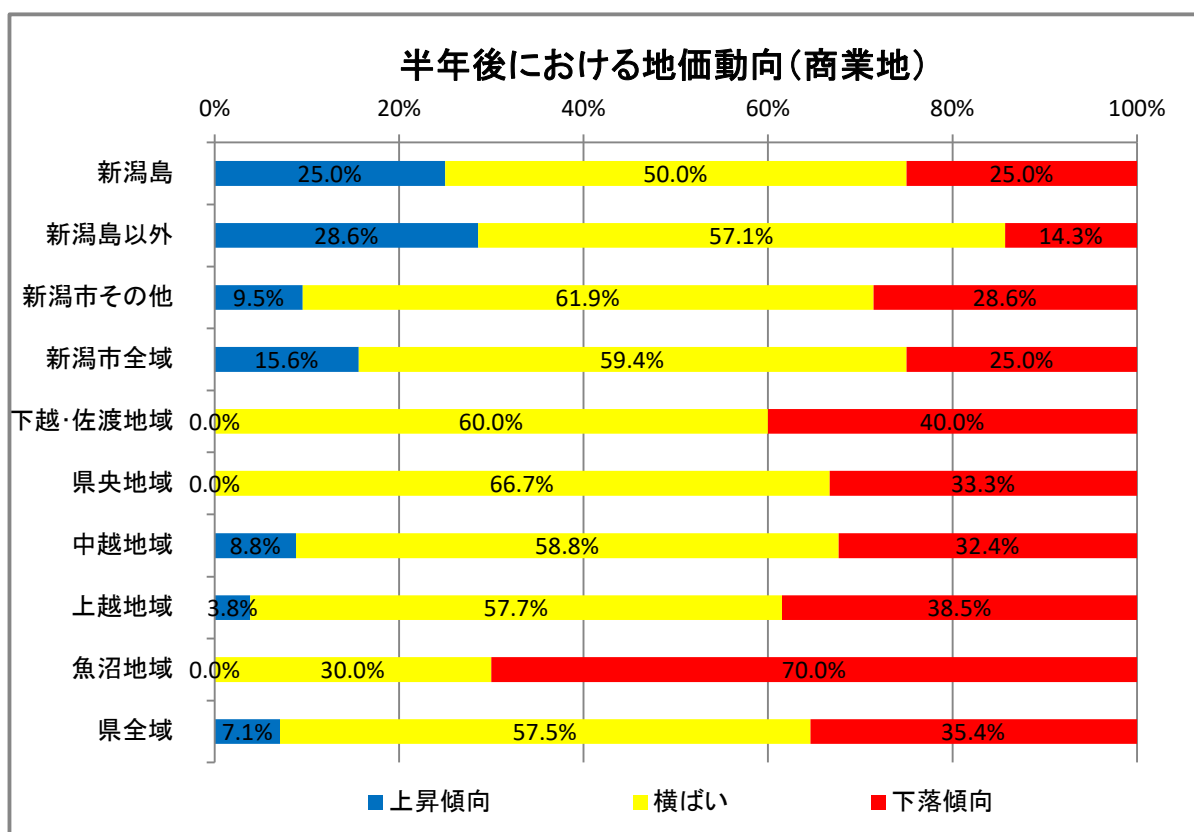
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟県 DI値： +25.0P	1.0件 25.0%	3.0件 75.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： +33.3P	3.0件 50.0%	2.0件 33.3%	1.0件 16.7%	6.0件 100.0%	3.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： -22.7P	2.0件 9.1%	13.0件 59.1%	7.0件 31.8%	22.0件 100.0%	3.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： -6.3P	6.0件 18.8%	18.0件 56.3%	8.0件 25.0%	32.0件 100.0%	6.0件	38.0件
下越・佐渡地域 DI値： -10.0P	2.0件 20.0%	5.0件 50.0%	3.0件 30.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県央地域 DI値： -29.4P	1.0件 5.9%	10.0件 58.8%	6.0件 35.3%	17.0件 100.0%	2.0件	19.0件
中越地域 DI値： -36.7P	0.0件 0.0%	19.0件 63.3%	11.0件 36.7%	30.0件 100.0%	15.0件	45.0件
上越地域 DI値： -38.9P	0.0件 0.0%	16.5件 61.1%	10.5件 38.9%	27.0件 100.0%	8.0件	35.0件
魚沼地域 DI値： -60.0P	0.0件 0.0%	4.0件 40.0%	6.0件 60.0%	10.0件 100.0%	1.0件	11.0件
県全域 DI値： -28.2P	9.0件 7.1%	72.5件 57.5%	44.5件 35.3%	126.0件 100.0%	32.0件	158.0件



【商業地】

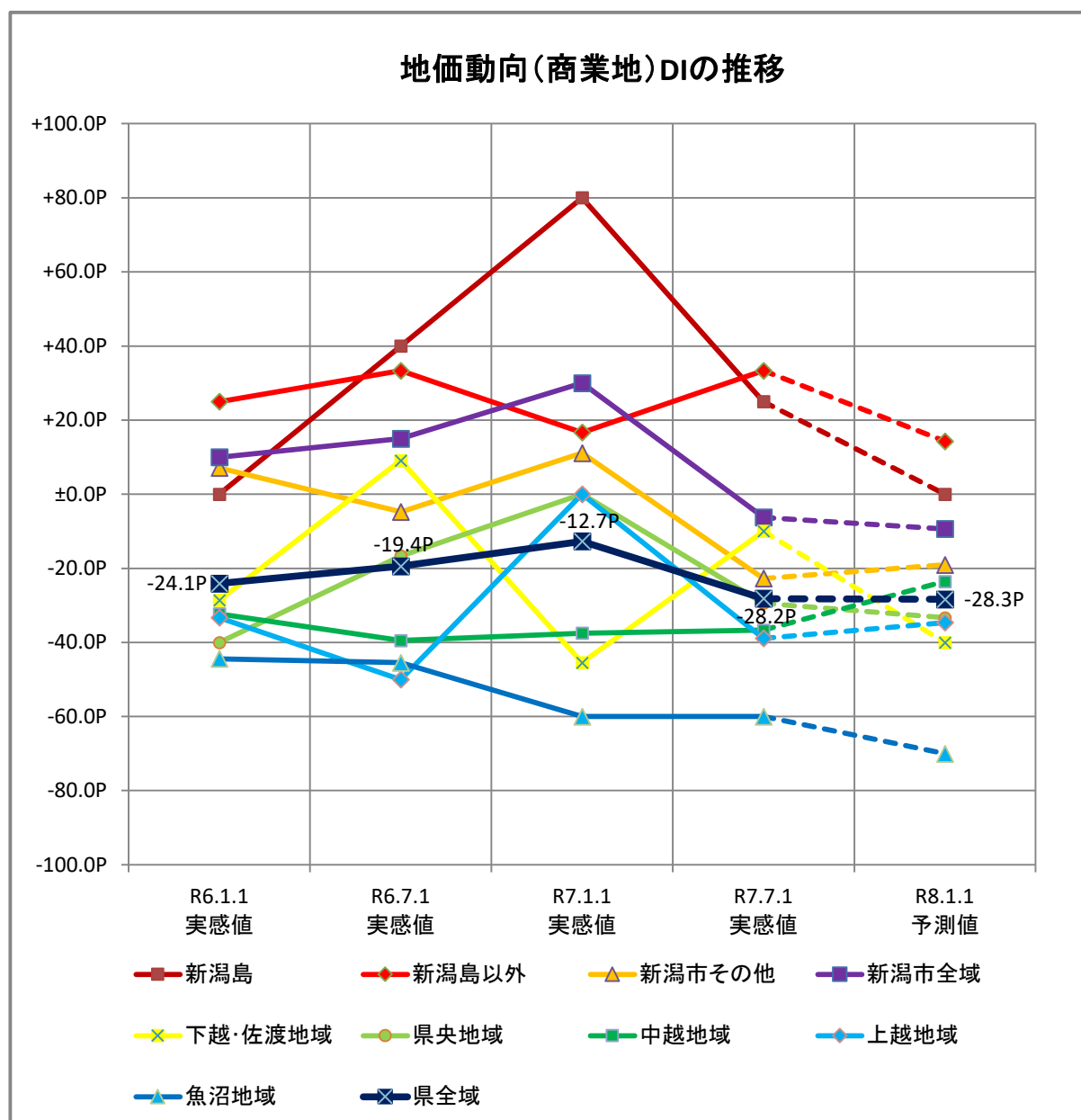
問3：半年後（R8.1.1）の地価の動向は、現在（R7.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： ±0.0P	1.0件 25.0%	2.0件 50.0%	1.0件 25.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： +14.3P	2.0件 28.6%	4.0件 57.1%	1.0件 14.3%	7.0件 100.0%	2.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： -19.0P	2.0件 9.5%	13.0件 61.9%	6.0件 28.6%	21.0件 100.0%	4.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： -9.4P	5.0件 15.6%	19.0件 59.4%	8.0件 25.0%	32.0件 100.0%	6.0件	38.0件
下越・佐渡地域 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
県央地域 DI値： -33.3P	0.0件 0.0%	10.0件 66.7%	5.0件 33.3%	15.0件 100.0%	4.0件	19.0件
中越地域 DI値： -23.5P	3.0件 8.8%	20.0件 58.8%	11.0件 32.4%	34.0件 100.0%	11.0件	45.0件
上越地域 DI値： -34.6P	1.0件 3.8%	15.0件 57.7%	10.0件 38.5%	26.0件 100.0%	9.0件	35.0件
魚沼地域 DI値： -70.0P	0.0件 0.0%	3.0件 30.0%	7.0件 70.0%	10.0件 100.0%	1.0件	11.0件
県全域 DI値： -28.3P	9.0件 7.1%	73.0件 57.5%	45.0件 35.4%	127.0件 100.0%	31.0件	158.0件



地価動向(商業地)DIの推移

エリア別	R6.1.1 実感値	R6.7.1 実感値	R7.1.1 実感値	R7.7.1 実感値	R8.1.1 予測値
新潟県	±0.0P	+40.0P	+80.0P	+25.0P	±0.0P
新潟県以外	+25.0P	+33.3P	+16.7P	+33.3P	+14.3P
新潟市その他	+7.1P	-4.8P	+11.1P	-22.7P	-19.0P
新潟市全域	+10.0P	+15.0P	+30.0P	-6.3P	-9.4P
下越・佐渡地域	-28.6P	+9.1P	-45.5P	-10.0P	-40.0P
県央地域	-40.0P	-16.7P	±0.0P	-29.4P	-33.3P
中越地域	-32.3P	-39.5P	-37.5P	-36.7P	-23.5P
上越地域	-33.3P	-50.0P	±0.0P	-38.9P	-34.6P
魚沼地域	-44.4P	-45.5P	-60.0P	-60.0P	-70.0P
県全域	-24.1P	-19.4P	-12.7P	-28.2P	-28.3P



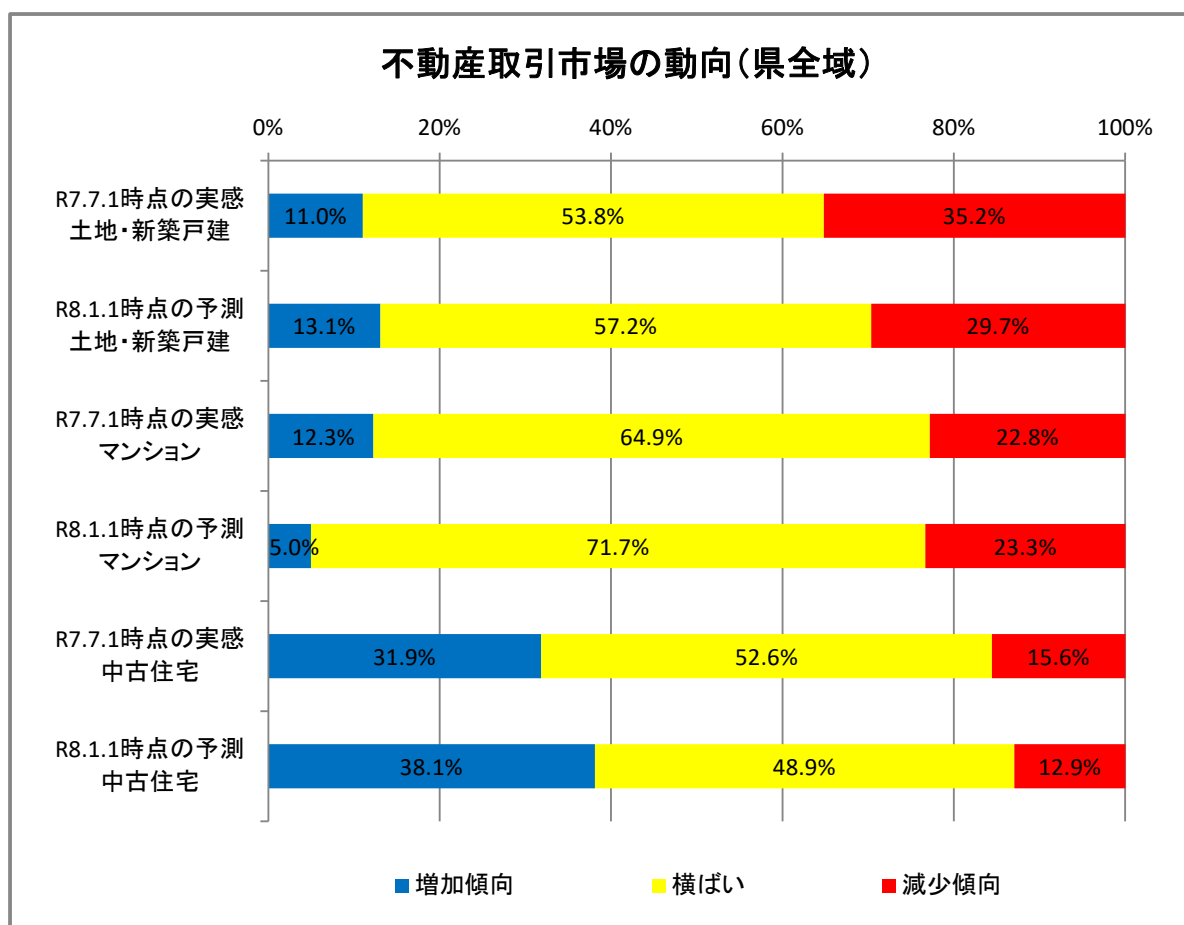
Ⅱ. 不動産取引市場の動向について

(1) 新潟県全域での集計

問4：現在（R7.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R7.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

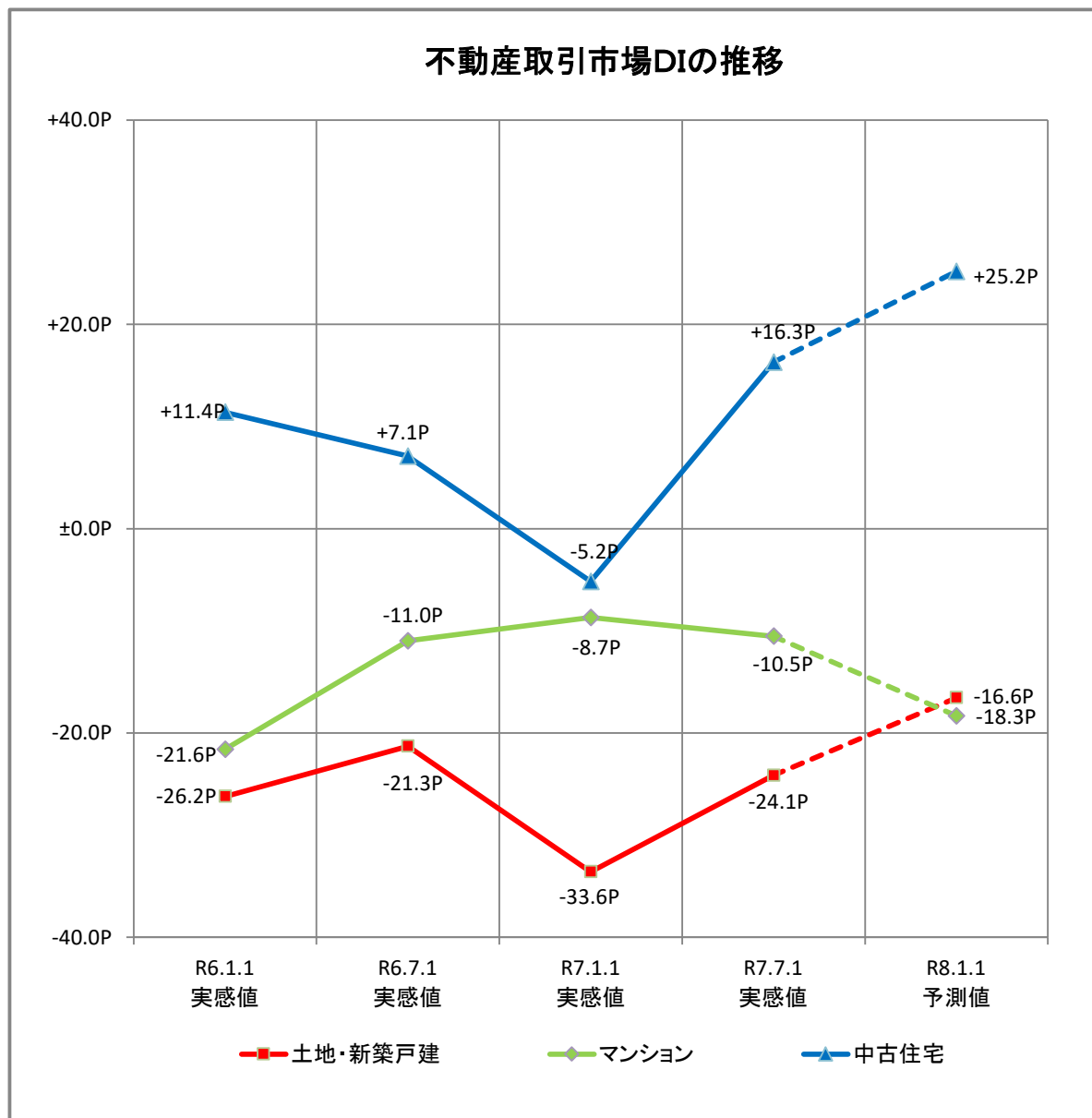
問5：半年後（R8.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R7.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R7.7.1時点の実感 土地・新築戸建 DI値： -24.1P	16.0件 11.0%	78.0件 53.8%	51.0件 35.2%	145.0件 100.0%	13.0件	158.0件
R8.1.1時点の予測 土地・新築戸建 DI値： -16.6P	19.0件 13.1%	83.0件 57.2%	43.0件 29.7%	145.0件 100.0%	13.0件	158.0件
R7.7.1時点の実感 マンション DI値： -10.5P	7.0件 12.3%	37.0件 64.9%	13.0件 22.8%	57.0件 100.0%	101.0件	158.0件
R8.1.1時点の予測 マンション DI値： -18.3P	3.0件 5.0%	43.0件 71.7%	14.0件 23.3%	60.0件 100.0%	98.0件	158.0件
R7.7.1時点の実感 中古住宅 DI値： +16.3P	43.0件 31.9%	71.0件 52.6%	21.0件 15.6%	135.0件 100.0%	23.0件	158.0件
R8.1.1時点の予測 中古住宅 DI値： +25.2P	53.0件 38.1%	68.0件 48.9%	18.0件 12.9%	139.0件 100.0%	19.0件	158.0件



不動産取引市場DIの推移

県全域	R6.1.1 実感値	R6.7.1 実感値	R7.1.1 実感値	R7.7.1 実感値	R8.1.1 予測値
土地・新築戸建	-26.2P	-21.3P	-33.6P	-24.1P	-16.6P
マンション	-21.6P	-11.0P	-8.7P	-10.5P	-18.3P
中古住宅	+11.4P	+7.1P	-5.2P	+16.3P	+25.2P



(2) 地域毎の集計

【土地・新築戸建】

問4：現在（R7.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R7.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

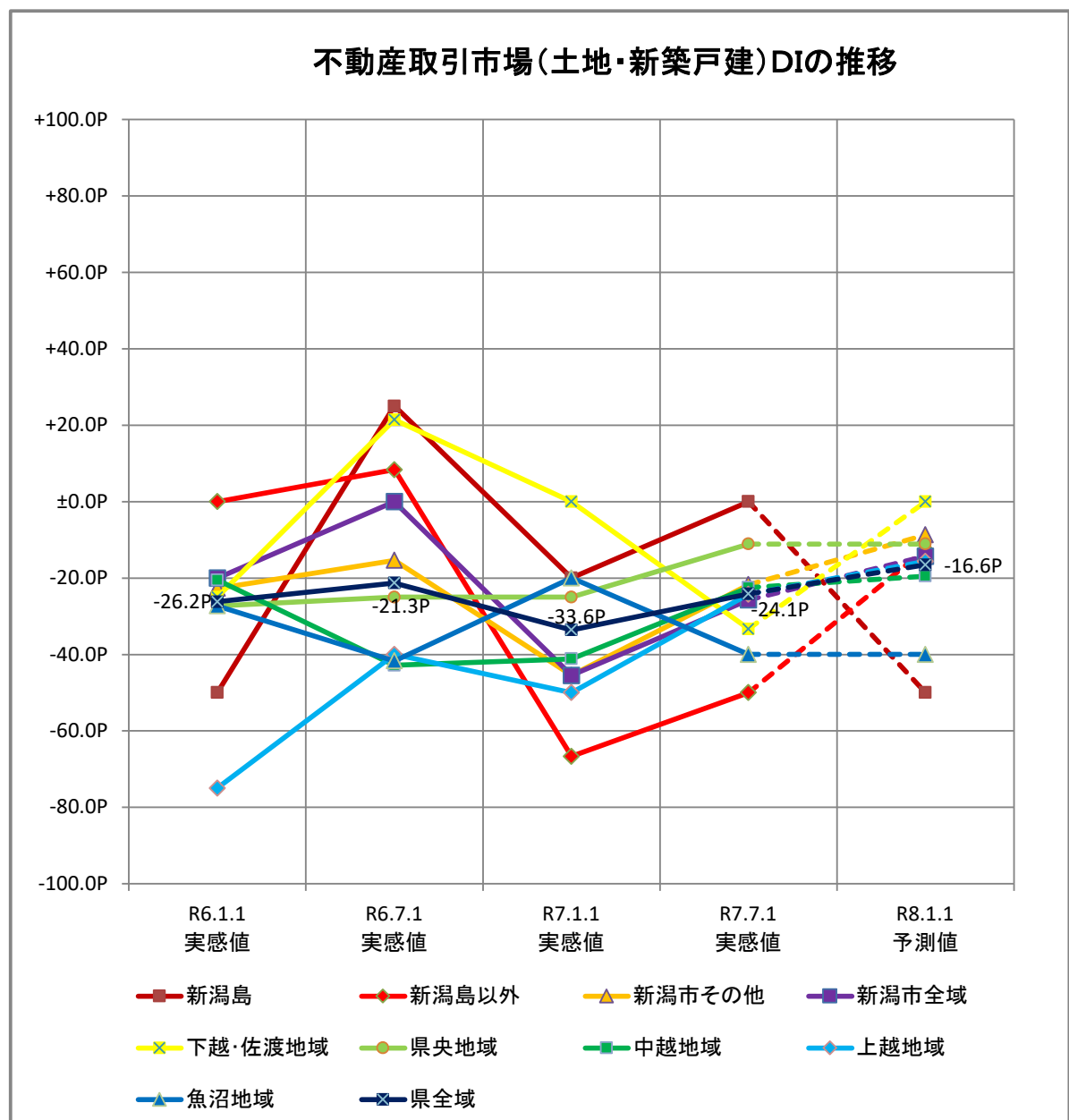
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟県 DI値： ±0.0P	1.0件 25.0%	2.0件 50.0%	1.0件 25.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： -50.0P	1.0件 12.5%	2.0件 25.0%	5.0件 62.5%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： -21.7P	3.0件 13.0%	12.0件 52.2%	8.0件 34.8%	23.0件 100.0%	2.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： -25.7P	5.0件 14.3%	16.0件 45.7%	14.0件 40.0%	35.0件 100.0%	3.0件	38.0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： -11.1P	4.0件 22.2%	8.0件 44.4%	6.0件 33.3%	18.0件 100.0%	1.0件	19.0件
中越地域 DI値： -22.5P	3.0件 7.5%	25.0件 62.5%	12.0件 30.0%	40.0件 100.0%	5.0件	45.0件
上越地域 DI値： -24.2P	4.0件 12.1%	17.0件 51.5%	12.0件 36.4%	33.0件 100.0%	2.0件	35.0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%	1.0件	11.0件
県全域 DI値： -24.1P	16.0件 11.0%	78.0件 53.8%	51.0件 35.2%	145.0件 100.0%	13.0件	158.0件

問5：半年後（R8.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R7.7.1）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
新潟県 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	2.0件 50.0%	2.0件 50.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 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
新潟市その他 DI値： -8.7P	3.0件 13.0%	15.0件 65.2%	5.0件 21.7%	23.0件 100.0%	2.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： -14.3P	5.0件 14.3%	20.0件 57.1%	10.0件 28.6%	35.0件 100.0%	3.0件	38.0件
下越・佐渡地域 DI値： ±0.0P	0.0件 0.0%	9.0件 100.0%	0.0件 0.0%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県央地域 DI値： -11.1P	2.0件 11.1%	12.0件 66.7%	4.0件 22.2%	18.0件 100.0%	1.0件	19.0件
中越地域 DI値： -19.5P	8.0件 19.5%	17.0件 41.5%	16.0件 39.0%	41.0件 100.0%	4.0件	45.0件
上越地域 DI値： -15.6P	4.0件 12.5%	19.0件 59.4%	9.0件 28.1%	32.0件 100.0%	3.0件	35.0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%	1.0件	11.0件
県全域 DI値： -16.6P	19.0件 13.1%	83.0件 57.2%	43.0件 29.7%	145.0件 100.0%	13.0件	158.0件

不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

エリア別	R6.1.1 実感値	R6.7.1 実感値	R7.1.1 実感値	R7.7.1 実感値	R8.1.1 予測値
新潟県	-50.0P	+25.0P	-20.0P	±0.0P	-50.0P
新潟県以外	±0.0P	+8.3P	-66.7P	-50.0P	-12.5P
新潟市その他	-22.7P	-15.4P	-45.5P	-21.7P	-8.7P
新潟市全域	-20.0P	±0.0P	-45.5P	-25.7P	-14.3P
下越・佐渡地域	-25.0P	+21.4P	±0.0P	-33.3P	±0.0P
県央地域	-27.3P	-25.0P	-25.0P	-11.1P	-11.1P
中越地域	-20.5P	-42.9P	-41.2P	-22.5P	-19.5P
上越地域	-75.0P	-40.0P	-50.0P	-24.2P	-15.6P
魚沼地域	-27.3P	-41.7P	-20.0P	-40.0P	-40.0P
県全域	-26.2P	-21.3P	-33.6P	-24.1P	-16.6P



【マンション】

問4：現在（R7.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R7.1.1）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
新潟県 DI値： +25.0P	2.0件 50.0%	1.0件 25.0%	1.0件 25.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： -25.0P	1.0件 12.5%	4.0件 50.0%	3.0件 37.5%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： -10.0P	2.0件 20.0%	5.0件 50.0%	3.0件 30.0%	10.0件 100.0%	15.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： -9.1P	5.0件 22.7%	10.0件 45.5%	7.0件 31.8%	22.0件 100.0%	16.0件	38.0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： +33.3P	1.0件 33.3%	2.0件 66.7%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	16.0件	19.0件
中越地域 DI値： -22.2P	1.0件 5.6%	12.0件 66.7%	5.0件 27.8%	18.0件 100.0%	27.0件	45.0件
上越地域 DI値： -9.1P	0.0件 0.0%	10.0件 90.9%	1.0件 9.1%	11.0件 100.0%	24.0件	35.0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%	10.0件	11.0件
県全域 DI値： -10.5P	7.0件 12.3%	37.0件 64.9%	13.0件 22.8%	57.0件 100.0%	101.0件	158.0件

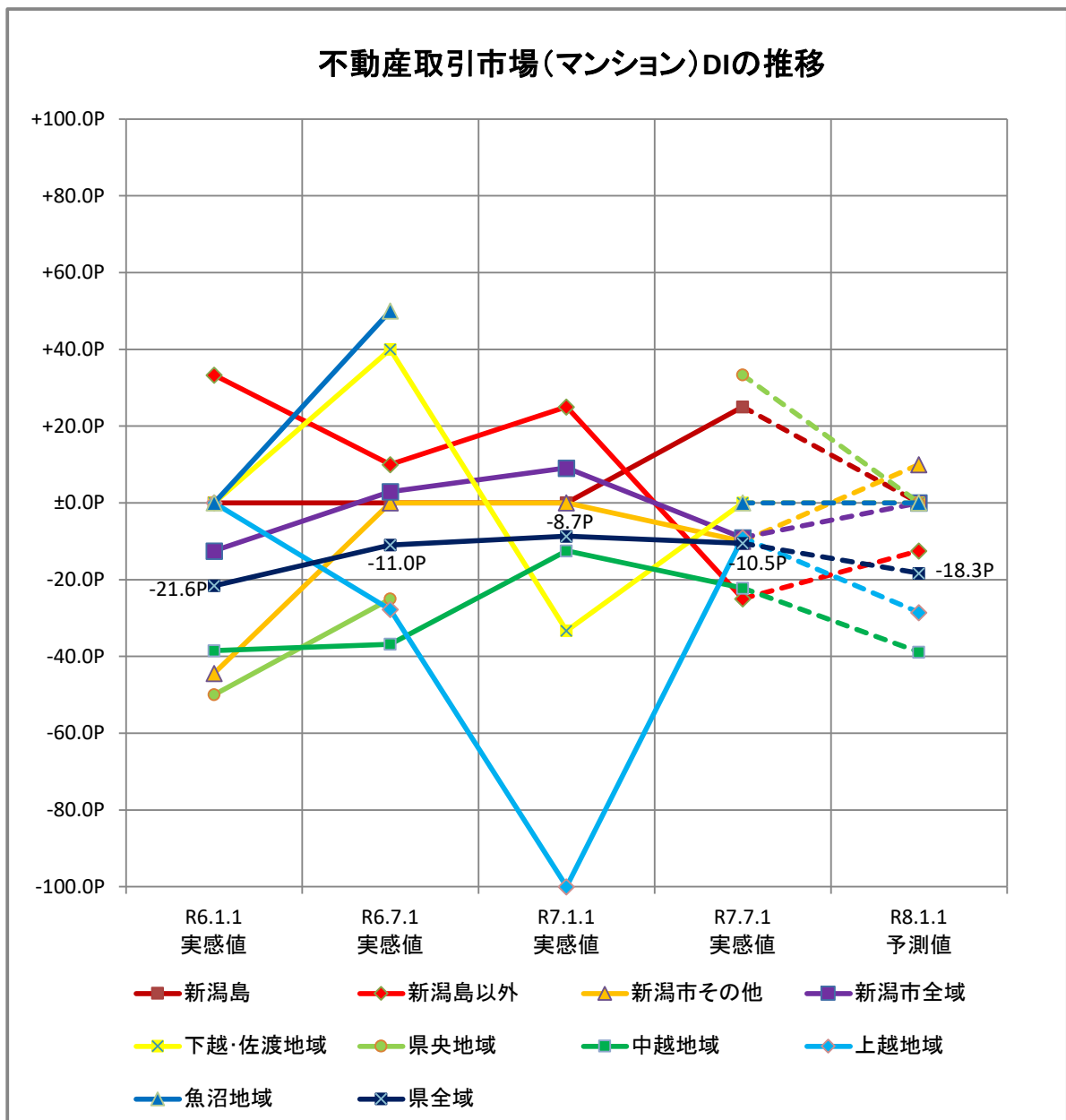
問5：半年後（R8.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R7.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
新潟県 DI値： ±0.0P	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： -12.5P	1.0件 12.5%	5.0件 62.5%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： +10.0P	2.0件 20.0%	7.0件 70.0%	1.0件 10.0%	10.0件 100.0%	15.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： ±0.0P	3.0件 13.6%	16.0件 72.7%	3.0件 13.6%	22.0件 100.0%	16.0件	38.0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%	16.0件	19.0件
中越地域 DI値： -38.9P	0.0件 0.0%	11.0件 61.1%	7.0件 38.9%	18.0件 100.0%	27.0件	45.0件
上越地域 DI値： -28.6P	0.0件 0.0%	10.0件 71.4%	4.0件 28.6%	14.0件 100.0%	21.0件	35.0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%	10.0件	11.0件
県全域 DI値： -18.3P	3.0件 5.0%	43.0件 71.7%	14.0件 23.3%	60.0件 100.0%	98.0件	158.0件

不動産取引市場(マンション)DIの推移

(※ 県央地域、魚沼地域はR7.1.1実感値データなし)

エリア別	R6.1.1 実感値	R6.7.1 実感値	R7.1.1 実感値	R7.7.1 実感値	R8.1.1 予測値
新潟県	±0.0P	±0.0P	±0.0P	+25.0P	±0.0P
新潟県以外	+33.3P	+10.0P	+25.0P	-25.0P	-12.5P
新潟市その他	-44.4P	±0.0P	±0.0P	-10.0P	+10.0P
新潟市全域	-12.5P	+2.9P	+9.1P	-9.1P	±0.0P
下越・佐渡地域	±0.0P	+40.0P	-33.3P	±0.0P	±0.0P
県央地域	-50.0P	-25.0P		+33.3P	±0.0P
中越地域	-38.5P	-36.8P	-12.5P	-22.2P	-38.9P
上越地域	±0.0P	-27.8P	-100.0P	-9.1P	-28.6P
魚沼地域	±0.0P	+50.0P		±0.0P	±0.0P
県全域	-21.6P	-11.0P	-8.7P	-10.5P	-18.3P



【中古住宅】

問4：現在（R7.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R7.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

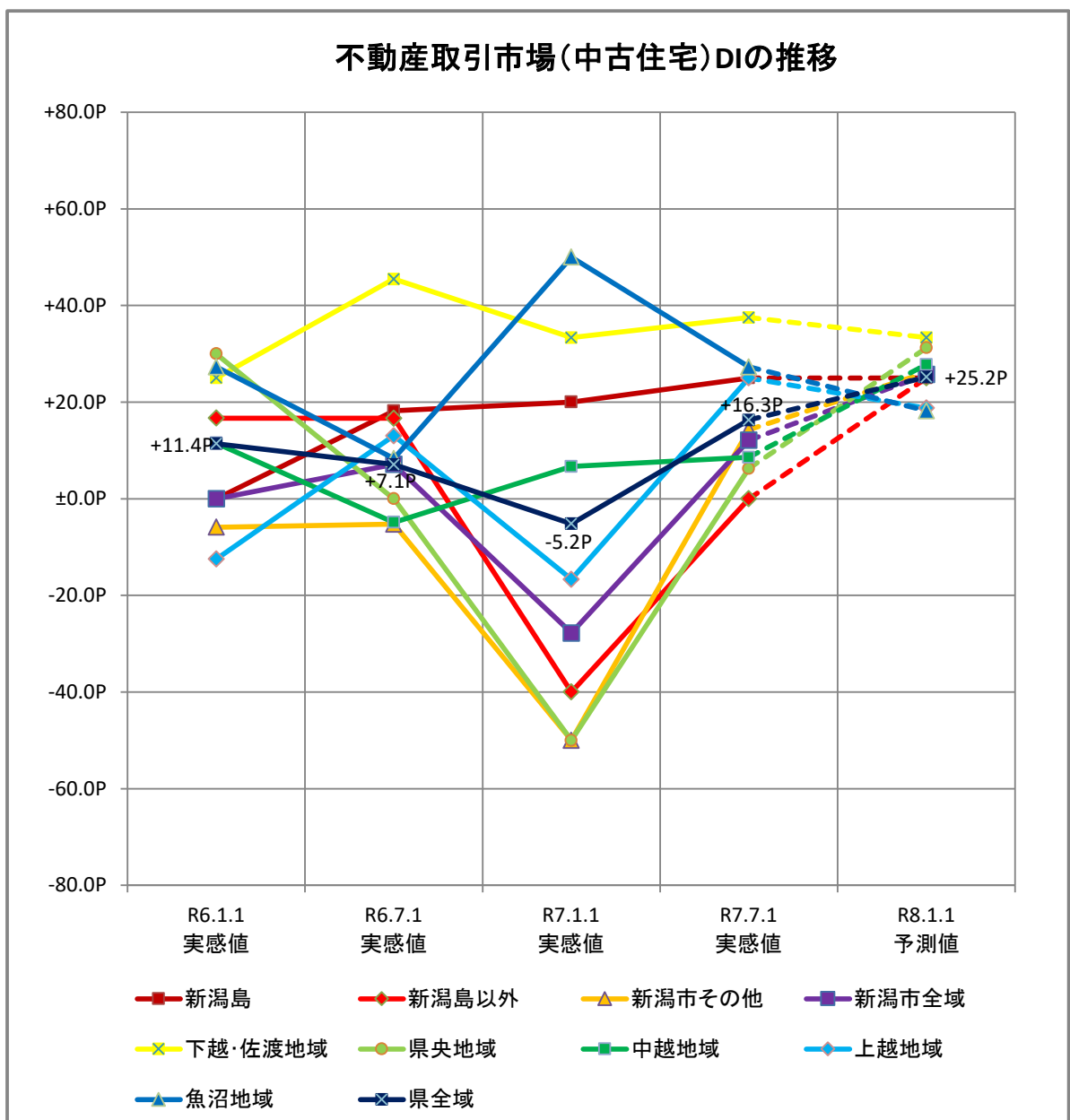
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟県 DI値： +25.0P	1.0件 25.0%	3.0件 75.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： ±0.0P	2.0件 25.0%	4.0件 50.0%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： +14.3P	7.0件 33.3%	10.0件 47.6%	4.0件 19.0%	21.0件 100.0%	4.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： +12.1P	10.0件 30.3%	17.0件 51.5%	6.0件 18.2%	33.0件 100.0%	5.0件	38.0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%	2.0件	10.0件
県央地域 DI値： +6.3P	3.0件 18.8%	11.0件 68.8%	2.0件 12.5%	16.0件 100.0%	3.0件	19.0件
中越地域 DI値： +8.6P	10.0件 28.6%	18.0件 51.4%	7.0件 20.0%	35.0件 100.0%	10.0件	45.0件
上越地域 DI値： +25.0P	12.0件 37.5%	16.0件 50.0%	4.0件 12.5%	32.0件 100.0%	3.0件	35.0件
魚沼地域 DI値： +27.3P	4.0件 36.4%	6.0件 54.5%	1.0件 9.1%	11.0件 100.0%	0.0件	11.0件
県全域 DI値： +16.3P	43.0件 31.9%	71.0件 52.6%	21.0件 15.6%	135.0件 100.0%	23.0件	158.0件

問5：半年後（R8.1.1）、貴社の取扱件数は、現在（R7.7.1）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
新潟県 DI値： +25.0P	1.0件 25.0%	3.0件 75.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	0.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： +25.0P	3.0件 37.5%	4.0件 50.0%	1.0件 12.5%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
新潟市その他 DI値： +26.1P	7.0件 30.4%	15.0件 65.2%	1.0件 4.3%	23.0件 100.0%	2.0件	25.0件
新潟市全域 DI値： +25.7P	11.0件 31.4%	22.0件 62.9%	2.0件 5.7%	35.0件 100.0%	3.0件	38.0件
下越・佐渡地域 DI値： +33.3P	3.0件 33.3%	6.0件 66.7%	0.0件 0.0%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県央地域 DI値： +31.3P	6.0件 37.5%	9.0件 56.3%	1.0件 6.3%	16.0件 100.0%	3.0件	19.0件
中越地域 DI値： +27.8P	18.0件 50.0%	10.0件 27.8%	8.0件 22.2%	36.0件 100.0%	9.0件	45.0件
上越地域 DI値： +18.8P	11.0件 34.4%	16.0件 50.0%	5.0件 15.6%	32.0件 100.0%	3.0件	35.0件
魚沼地域 DI値： +18.2P	4.0件 36.4%	5.0件 45.5%	2.0件 18.2%	11.0件 100.0%	0.0件	11.0件
県全域 DI値： +25.2P	53.0件 38.1%	68.0件 48.9%	18.0件 12.9%	139.0件 100.0%	19.0件	158.0件

不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

エリア別	R6.1.1 実感値	R6.7.1 実感値	R7.1.1 実感値	R7.7.1 実感値	R8.1.1 予測値
新潟県	±0.0P	+18.2P	+20.0P	+25.0P	+25.0P
新潟県以外	+16.7P	+16.7P	-40.0P	±0.0P	+25.0P
新潟市その他	-5.9P	-5.3P	-50.0P	+14.3P	+26.1P
新潟市全域	±0.0P	+7.1P	-27.8P	+12.1P	+25.7P
下越・佐渡地域	+25.0P	+45.5P	+33.3P	+37.5P	+33.3P
県央地域	+30.0P	±0.0P	-50.0P	+6.3P	+31.3P
中越地域	+11.5P	-4.9P	+6.7P	+8.6P	+27.8P
上越地域	-12.5P	+13.0P	-16.7P	+25.0P	+18.8P
魚沼地域	+27.3P	+8.3P	+50.0P	+27.3P	+18.2P
県全域	+11.4P	+7.1P	-5.2P	+16.3P	+25.2P



主 な 意 見

営業エリア	コメント
新潟県	2025年4月の改正建築基準法による4号特例の縮小等の影響を懸念している。
新潟県	少子高齢化による人口減少の為、空家問題が深刻になると思う。また、金利上昇による住宅ローンが借りづらくなるのではないかと心配している。
新潟県以外	建築費が高すぎる。
新潟市その他	世界の動向、経済状況について見当がつかない。
新潟市その他	能登地震の影響、建築費高騰の影響で手つかずの物件が未だ目立つ。再建築費用の目途が立たず難しいのかもしれない。
新潟市その他	作業員の不足を強く感じる。
下越・佐渡地域	建築費高騰の歯止めがきかず顧客の購買意欲に影響がでていると思われ、今後も下降傾向になると考えます。
下越・佐渡地域	今年1月～4月は資材の高騰により住宅の着工件数が低迷していたが、6月以降は新規住宅建築の為の住宅地需要が増えている。
県央地域	固定資産税の評価を参考にして買手が金額を検討していると感じる。
県央地域	建築費高騰の影響が大きい。
県央地域	液状化マップの説明について不満を感じている消費者が多い。
中越地域	物価上昇により今まで融資を受けることが可能だった方でも難しくなっている。
中越地域	空家問題に補助は必要であると思う。
中越地域	空家の相談が増えている。
中越地域	金利の上昇、建築費高騰により新築の取扱いは減少していくと思う。
上越地域	妙高高原エリアでは今後の開発を見越し地価が上昇している。中古ペンション等も動きがよい。市内の安価な中古住宅は外国人の引き合いが多い。
上越地域	上越市郊外の物件が売れない。街中の物件も値段を下げないと売れない気がする。
上越地域	建築着工棟数は減少、中古物件の取扱いが増えているが売れない。
魚沼地域	建築費高騰はこれからも徐々に進んでいくと思う。まずは消費税減税が必要であると思う。

(7月15日(火)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。)

貴社名：

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、弥彦町)
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)

問2. 現在（令和7年7月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和7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？

(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

(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

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

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

--

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：TEL：025-225-2873