

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23回新潟県不動産市況DI調査～

令和8年3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8年1月1日を基準とし、過去半年(R7.7~R8.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R8.1~R8.7)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8年1月
 発送数 : 1,400
 有効回答数 : 115 (有効回答率 8%)

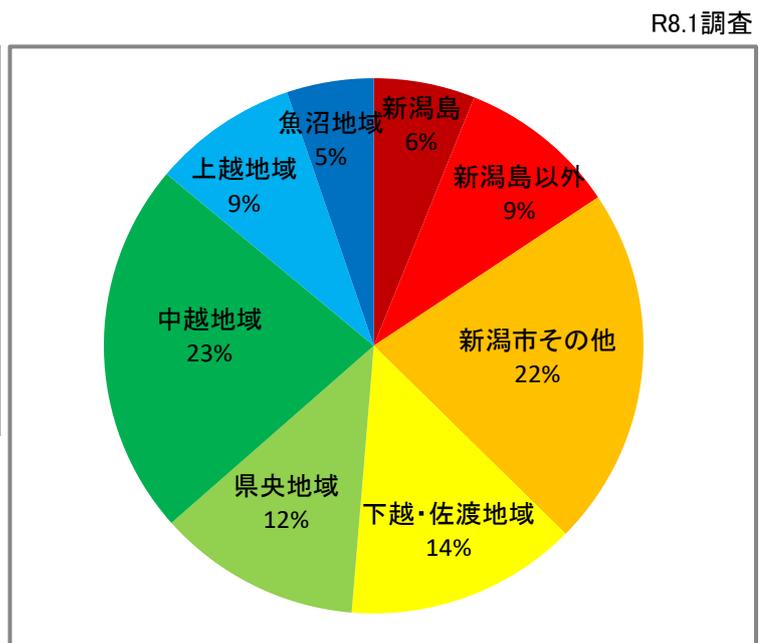
(2) 本調査の地域区分

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)

| | R7.7調査 | R8.1調査 |
|---------|--------|--------|
| 新潟島 | 4 | 7 |
| 新潟島以外 | 9 | 11 |
| 新潟市その他 | 25 | 25 |
| 下越・佐渡地域 | 10 | 16 |
| 県央地域 | 19 | 14 |
| 中越地域 | 45 | 26 |
| 上越地域 | 35 | 10 |
| 魚沼地域 | 11 | 6 |
| 合計 | 158 | 115 |



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7年7月 前回) | (令和8年1月 今回) | (令和8年7月 予測) |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| DII値: | ▲23.0ポイント | ▲8.5ポイント | ▲12.6ポイント |

今回(令和8年1月1日時点)の県全体の地価動向DIIは、▲8.5ポイントであり、前回(令和7年7月1日時点)と比べると14.5ポイントの改善となった。

半年後(令和8年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて4.1ポイント悪化の▲12.6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+14.3ポイント、新潟島以外が+10.0ポイント、新潟市その他が+8.7ポイント、下越・佐渡地域が+20.0ポイント、県央地域が▲30.8ポイント、中越地域が▲18.2ポイント、上越地域が▲40.0ポイント、魚沼地域が▲66.7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7年7月 前回) | (令和8年1月 今回) | (令和8年7月 予測) |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| DII値: | ▲28.2ポイント | ▲20.0ポイント | ▲21.7ポイント |

今回(令和8年1月1日時点)の県全体の地価動向DIIは、▲20.0ポイントであり、前回(令和7年7月1日時点)と比べると8.2ポイントの改善となった。

半年後(令和8年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて1.7ポイント悪化の▲21.7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は新潟島が+20.0ポイント、新潟島以外が+14.3ポイント、新潟市その他が+5.3ポイント、下越・佐渡地域が▲14.3ポイント、県央地域が▲27.3ポイント、中越地域が▲31.6ポイント、上越地域が▲55.6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7年7月 前回) | (令和8年1月 今回) | (令和8年7月 予測) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| DI値: | ▲24.1ポイント | ▲21.9ポイント | ▲17.4ポイント |

今回(令和8年1月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、▲21.9ポイントであり、前回(令和7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8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▲17.4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7年7月 前回) | (令和8年1月 今回) | (令和8年7月 予測) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| DI値: | ▲10.5ポイント | ▲29.7ポイント | ▲23.8ポイント |

今回(令和8年1月1日時点)の県全体のマンションDIは、▲29.7ポイントであり、前回(令和7年7月1日時点)と比べると19.2ポイントの悪化となった。
半年後(令和8年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて5.9ポイント改善の▲23.8ポイントとなった。

(3) 中古住宅

実感値、予測値とも悪化。

| | (令和7年7月 前回) | (令和8年1月 今回) | (令和8年7月 予測) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| DI値: | +16.3ポイント | +5.5ポイント | +4.2ポイント |

今回(令和8年1月1日時点)の県全体の中古住宅DIは、+5.5ポイントであり、前回(令和7年7月1日時点)と比べると10.8ポイントの悪化となった。
半年後(令和8年7月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて1.3ポイント悪化の+4.2ポイントとなった。

4. 回答内容

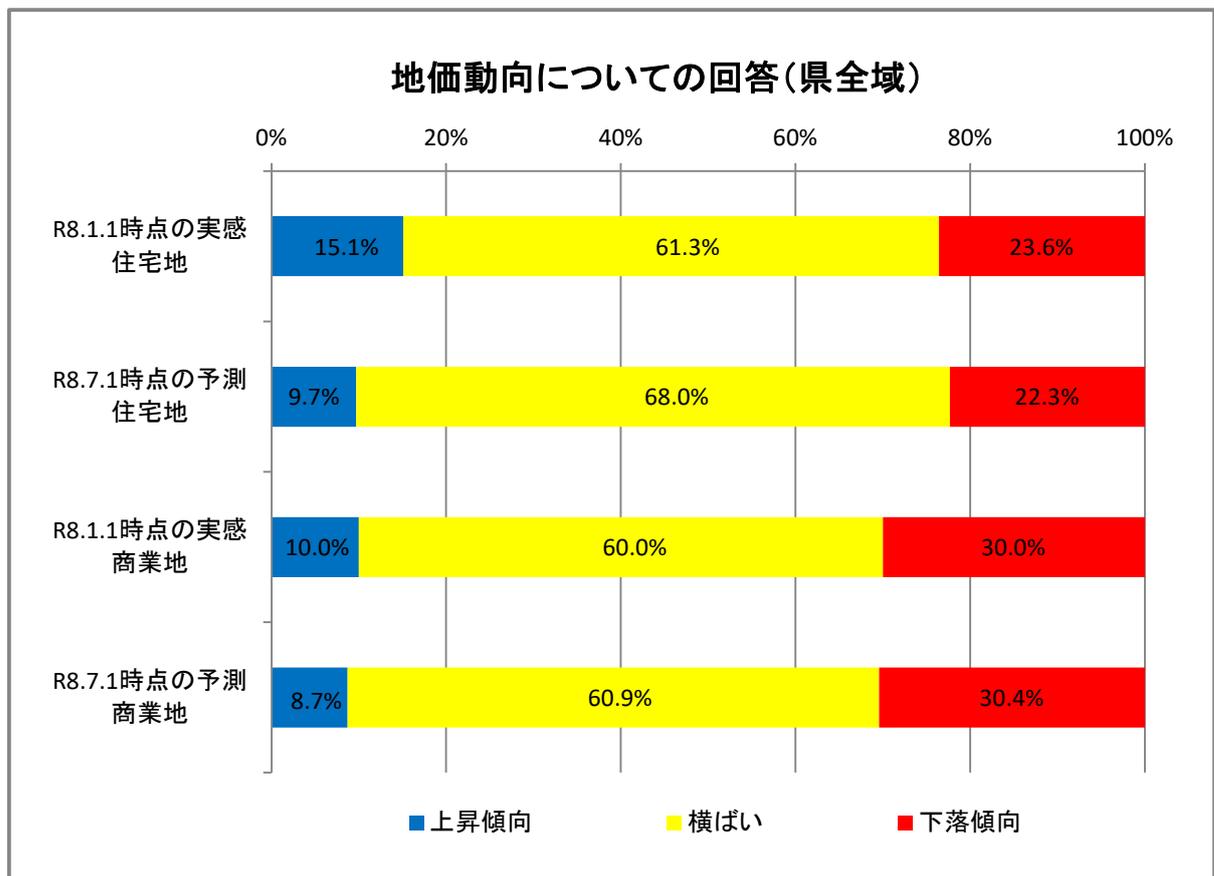
I. 地価動向について

(1)新潟県全域での集計

問2：現在（R8.1.1）の地価の動向は、半年前（R7.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

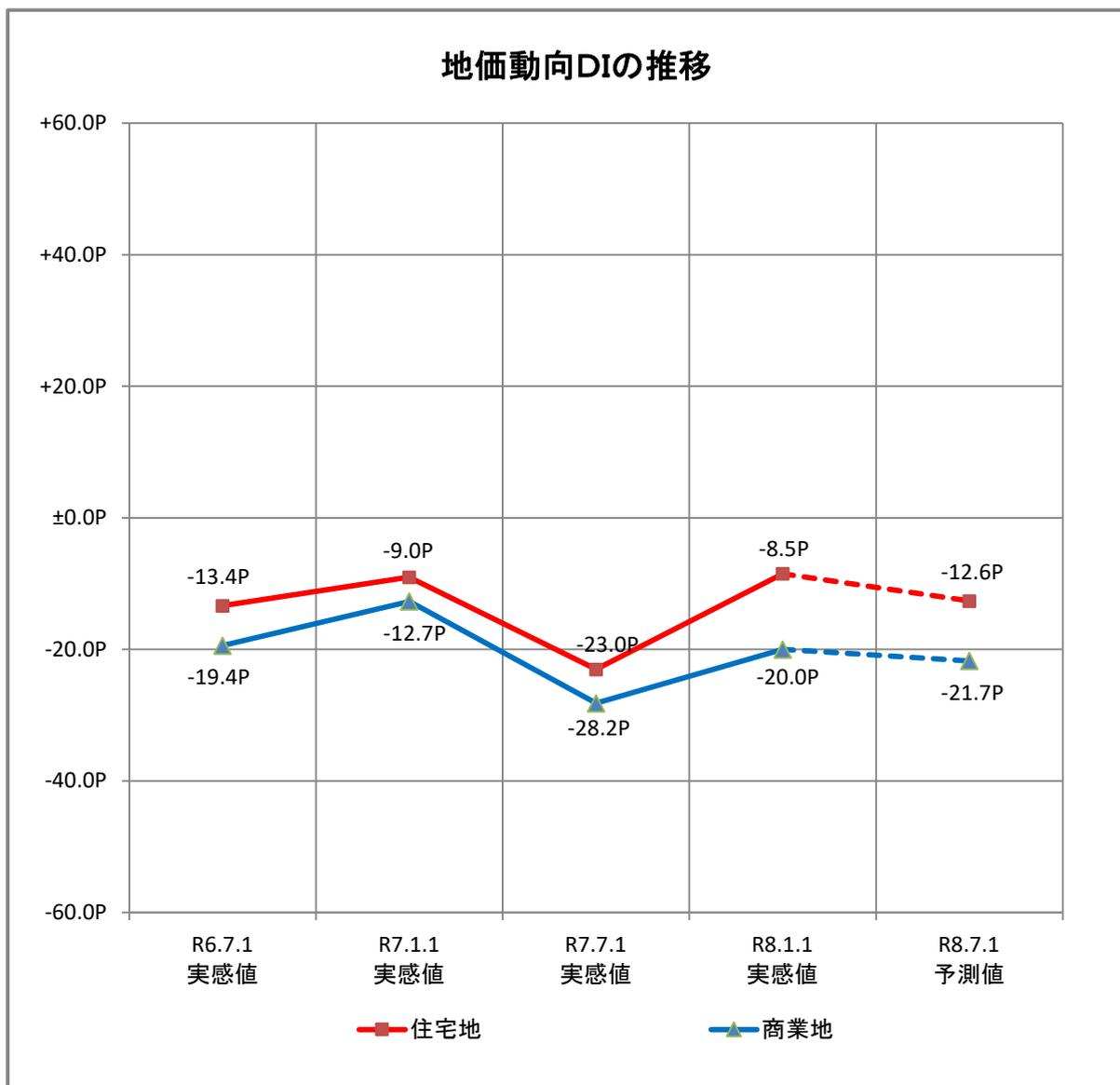
問3：半年後（R8.7.1）の地価の動向は、現在（R8.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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 |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------|--------|
| R8.1.1時点の実感 住宅地 DI値： -8.5P | 16.0件 15.1% | 65.0件 61.3% | 25.0件 23.6% | 106.0件 100.0% | 9.0件 | 115.0件 |
| R8.7.1時点の予測 住宅地 DI値： -12.6P | 10.0件 9.7% | 70.0件 68.0% | 23.0件 22.3% | 103.0件 100.0% | 12.0件 | 115.0件 |
| R8.1.1時点の実感 商業地 DI値： -20.0P | 9.0件 10.0% | 54.0件 60.0% | 27.0件 30.0% | 90.0件 100.0% | 25.0件 | 115.0件 |
| R8.7.1時点の予測 商業地 DI値： -21.7P | 8.0件 8.7% | 56.0件 60.9% | 28.0件 30.4% | 92.0件 100.0% | 23.0件 | 115.0件 |



地価動向DIの推移

| 県全域 | R6.7.1 実感値 | R7.1.1 実感値 | R7.7.1 実感値 | R8.1.1 実感値 | R8.7.1 予測値 |
|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 住宅地 | -13.4P | -9.0P | -23.0P | -8.5P | -12.6P |
| 商業地 | -19.4P | -12.7P | -28.2P | -20.0P | -21.7P |

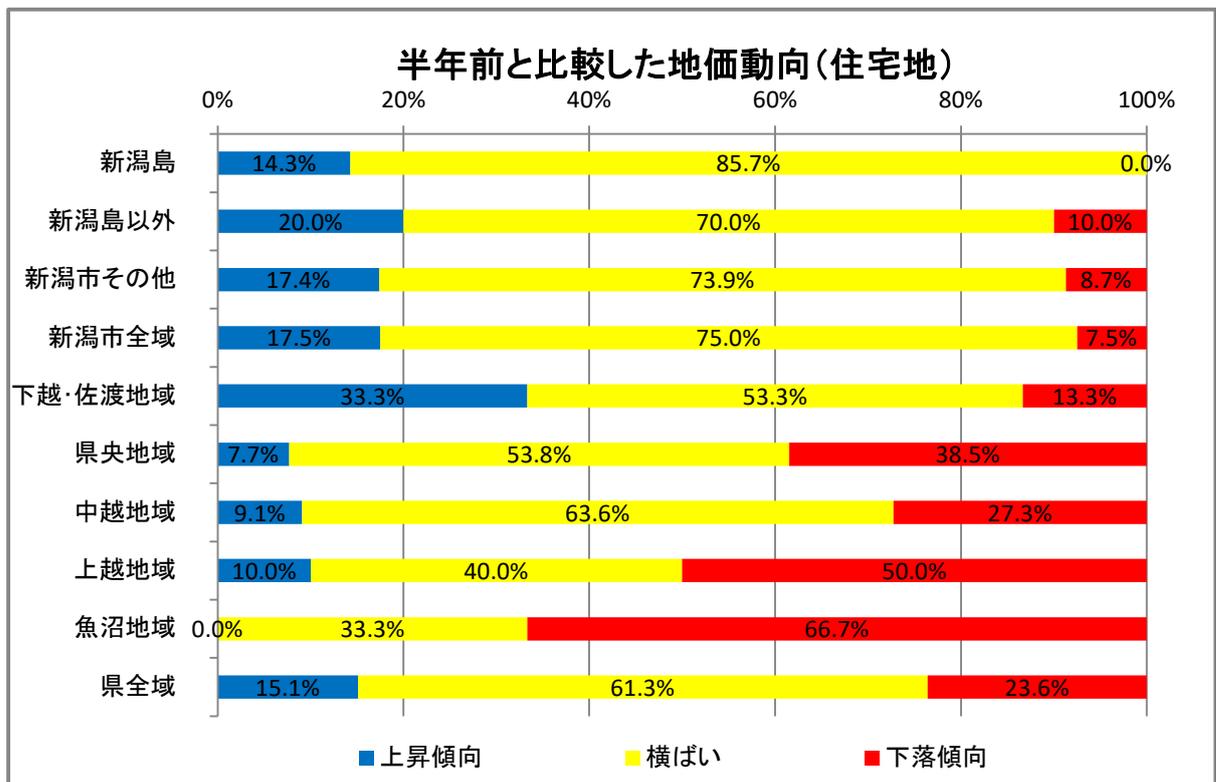


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

問2：現在（R8.1.1）の地価の動向は、半年前（R7.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

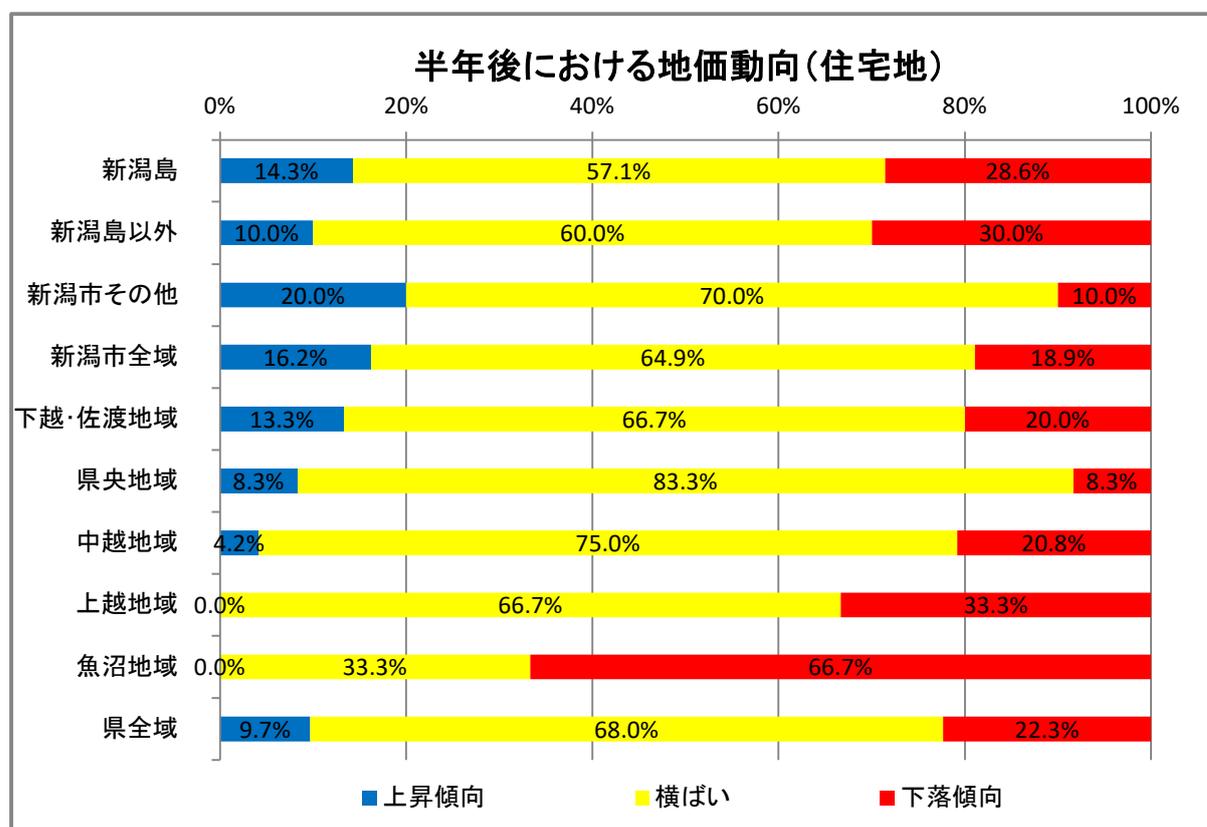
| エリア別 | 1 上昇傾向 | 2 横ばい | 3 下落傾向 | 小計 | 4 わからない | 計 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------|--------|
| 新潟島 DI値： +14.3P | 1.0件 14.3% | 6.0件 85.7% | 0.0件 0.0% | 7.0件 100.0% | 0.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： +10.0P | 2.0件 20.0% | 7.0件 70.0% | 1.0件 10.0% | 10.0件 100.0% | 1.0件 | 11.0件 |
| 新潟市その他 DI値： +8.7P | 4.0件 17.4% | 17.0件 73.9% | 2.0件 8.7% | 23.0件 100.0% | 2.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： +10.0P | 7.0件 17.5% | 30.0件 75.0% | 3.0件 7.5% | 40.0件 100.0% | 3.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： +20.0P | 5.0件 33.3% | 8.0件 53.3% | 2.0件 13.3% | 15.0件 100.0% | 1.0件 | 16.0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% | 1.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： -18.2P | 2.0件 9.1% | 14.0件 63.6% | 6.0件 27.3% | 22.0件 100.0% | 4.0件 | 26.0件 |
| 上越地域 DI値： -40.0P | 1.0件 10.0% | 4.0件 40.0% | 5.0件 50.0% | 10.0件 100.0% | 0.0件 | 10.0件 |
| 魚沼地域 DI値： -66.7P | 0.0件 0.0% | 2.0件 33.3% | 4.0件 66.7% | 6.0件 100.0% | 0.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： -8.5P | 16.0件 15.1% | 65.0件 61.3% | 25.0件 23.6% | 106.0件 100.0% | 9.0件 | 115.0件 |



【住宅地】

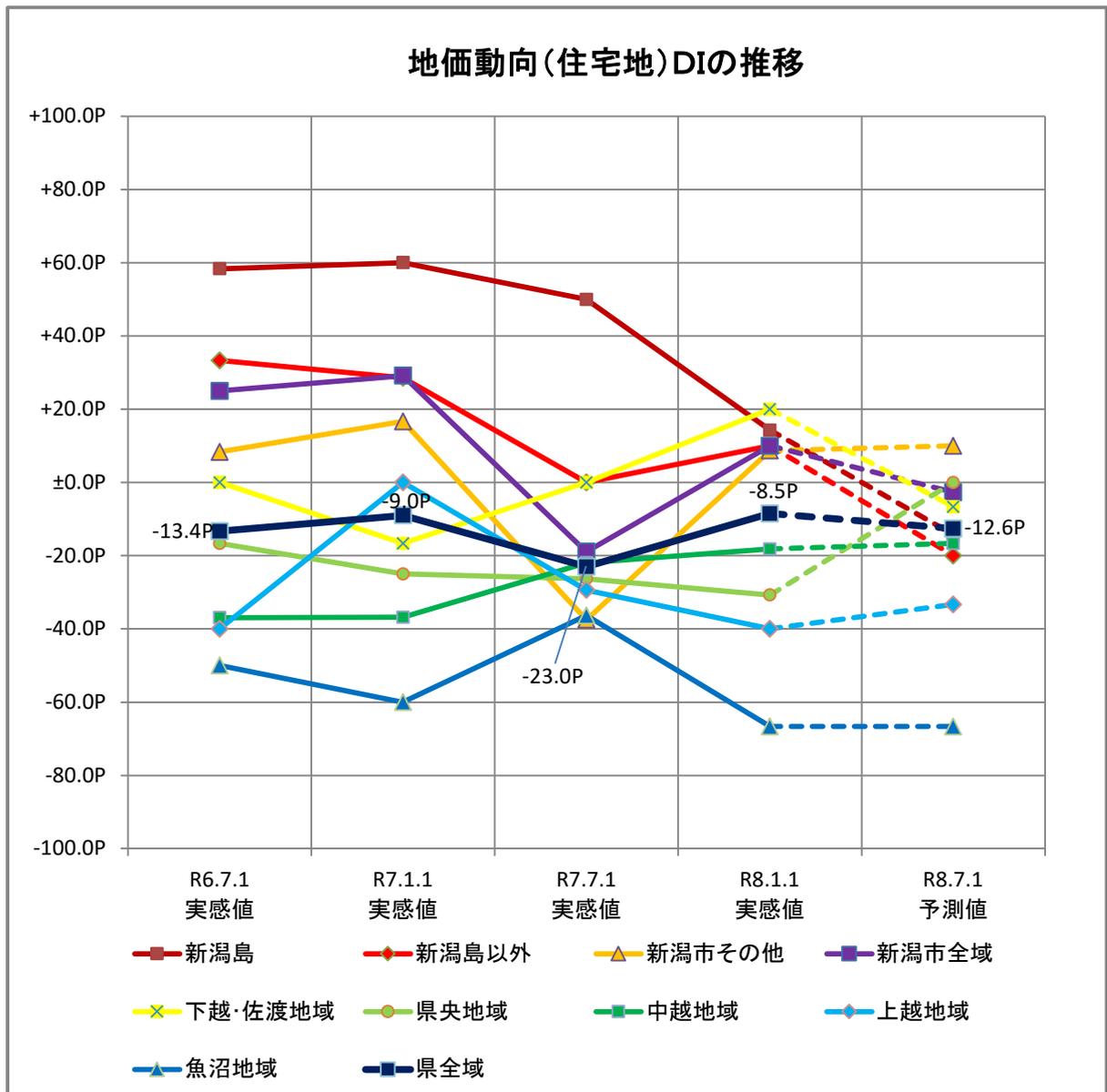
問3：半年後（R8.7.1）の地価の動向は、現在（R8.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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： -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 |
| 新潟島以外 DI値： -20.0P | 1.0件 10.0% | 6.0件 60.0% | 3.0件 30.0% | 10.0件 100.0% | 1.0件 | 11.0件 |
| 新潟市その他 DI値： +10.0P | 4.0件 20.0% | 14.0件 70.0% | 2.0件 10.0% | 20.0件 100.0% | 5.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -2.7P | 6.0件 16.2% | 24.0件 64.9% | 7.0件 18.9% | 37.0件 100.0% | 6.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -6.7P | 2.0件 13.3% | 10.0件 66.7% | 3.0件 20.0% | 15.0件 100.0% | 1.0件 | 16.0件 |
| 県央地域 DI値： ±0.0P | 1.0件 8.3% | 10.0件 83.3% | 1.0件 8.3% | 12.0件 100.0% | 2.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： -16.7P | 1.0件 4.2% | 18.0件 75.0% | 5.0件 20.8% | 24.0件 100.0% | 2.0件 | 26.0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： -66.7P | 0.0件 0.0% | 2.0件 33.3% | 4.0件 66.7% | 6.0件 100.0% | 0.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： -12.6P | 10.0件 9.7% | 70.0件 68.0% | 23.0件 22.3% | 103.0件 100.0% | 12.0件 | 115.0件 |



地価動向(住宅地)DIの推移

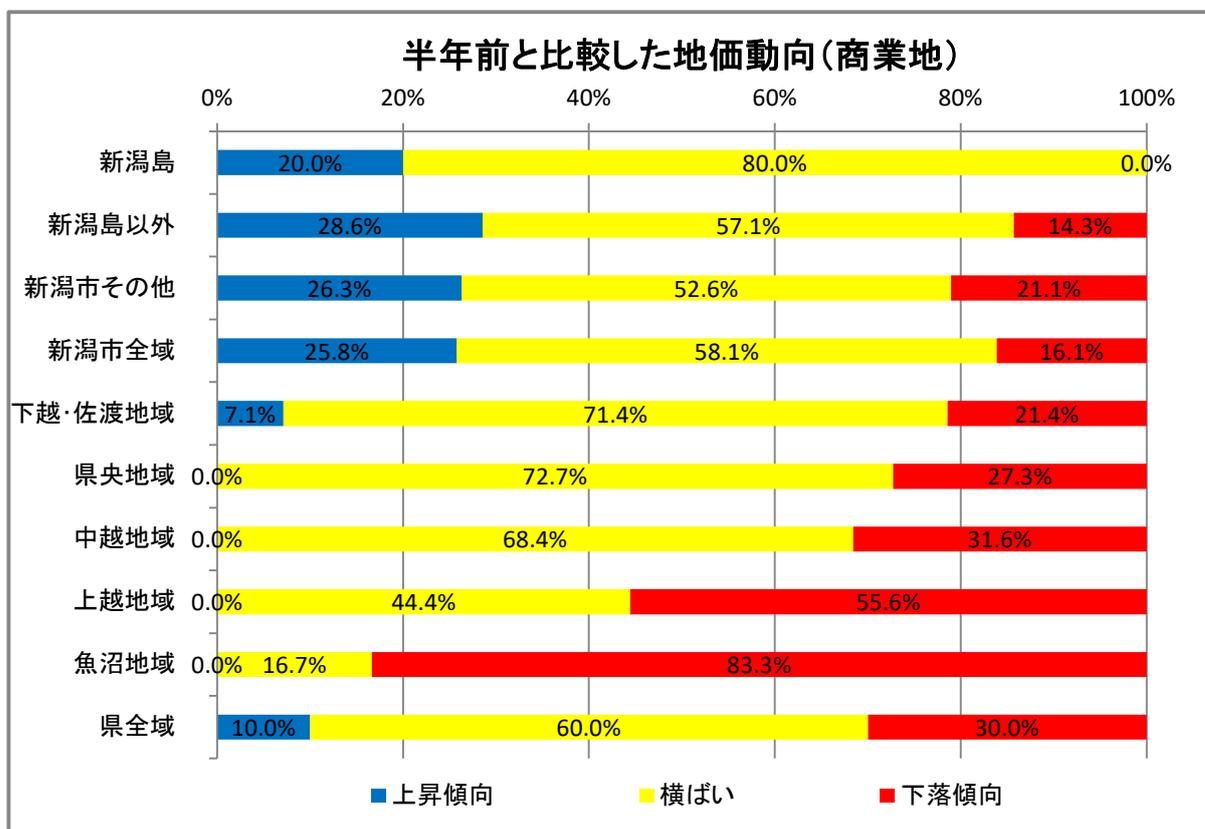
| エリア別 | R6.7.1 実感値 | R7.1.1 実感値 | R7.7.1 実感値 | R8.1.1 実感値 | R8.7.1 予測値 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟島 | +58.3P | +60.0P | +50.0P | +14.3P | -14.3P |
| 新潟島以外 | +33.3P | +28.6P | ±0.0P | +10.0P | -20.0P |
| 新潟市その他 | +8.3P | +16.7P | -37.5P | +8.7P | +10.0P |
| 新潟市全域 | +25.0P | +29.2P | -18.9P | +10.0P | -2.7P |
| 下越・佐渡地域 | ±0.0P | -16.7P | ±0.0P | +20.0P | -6.7P |
| 県央地域 | -16.7P | -25.0P | -26.3P | -30.8P | ±0.0P |
| 中越地域 | -37.0P | -36.8P | -22.0P | -18.2P | -16.7P |
| 上越地域 | -40.0P | ±0.0P | -29.4P | -40.0P | -33.3P |
| 魚沼地域 | -50.0P | -60.0P | -36.4P | -66.7P | -66.7P |
| 県全域 | -13.4P | -9.0P | -23.0P | -8.5P | -12.6P |



【商業地】

問2：現在（R8.1.1）の地価の動向は、半年前（R7.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

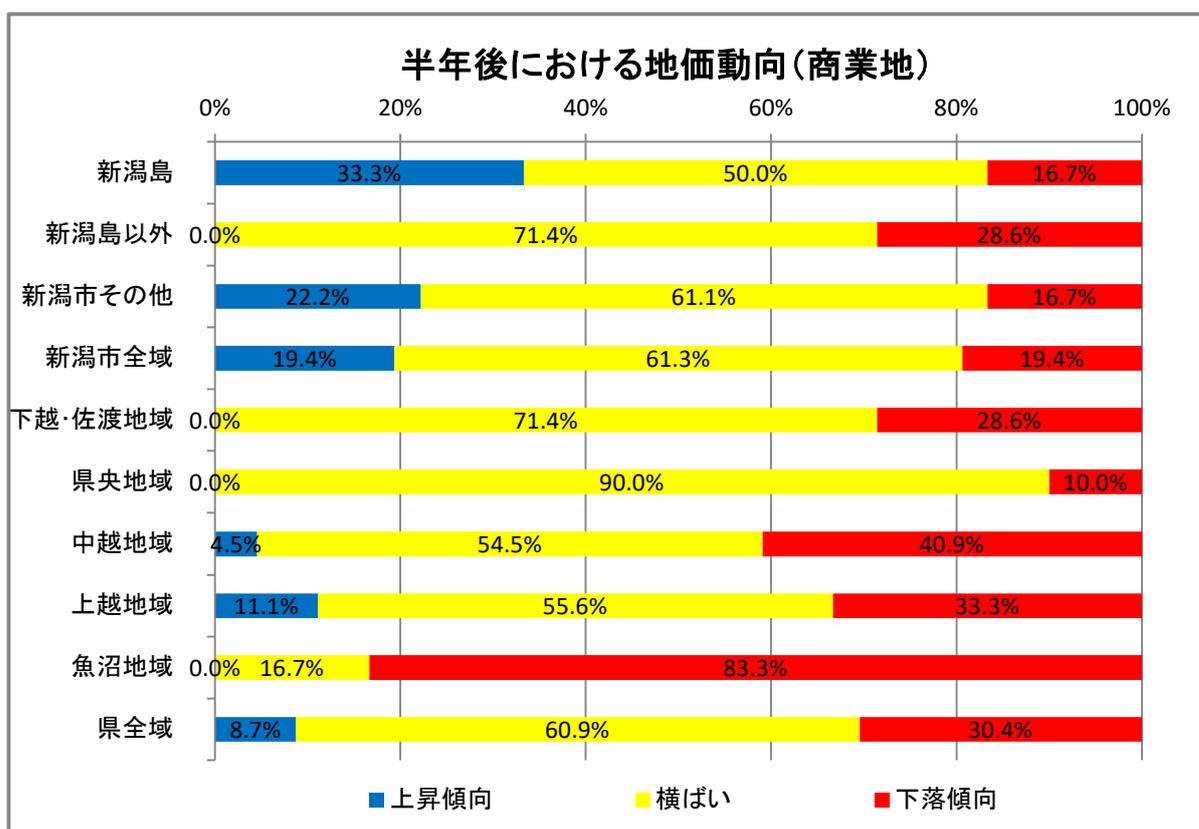
| エリア別 | 1 上昇傾向 | 2 横ばい | 3 下落傾向 | 小計 | 4 わからない | 計 |
|------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|------------|--------|
| 新潟島 DI値： +20.0P | 1.0件 20.0% | 4.0件 80.0% | 0.0件 0.0% | 5.0件 100.0% | 2.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： +14.3P | 2.0件 28.6% | 4.0件 57.1% | 1.0件 14.3% | 7.0件 100.0% | 4.0件 | 11.0件 |
| 新潟市その他 DI値： +5.3P | 5.0件 26.3% | 10.0件 52.6% | 4.0件 21.1% | 19.0件 100.0% | 6.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： +9.7P | 8.0件 25.8% | 18.0件 58.1% | 5.0件 16.1% | 31.0件 100.0% | 12.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -14.3P | 1.0件 7.1% | 10.0件 71.4% | 3.0件 21.4% | 14.0件 100.0% | 2.0件 | 16.0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% | 3.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： -31.6P | 0.0件 0.0% | 13.0件 68.4% | 6.0件 31.6% | 19.0件 100.0% | 7.0件 | 26.0件 |
| 上越地域 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 |
| 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% | 0.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： -20.0P | 9.0件 10.0% | 54.0件 60.0% | 27.0件 30.0% | 90.0件 100.0% | 25.0件 | 115.0件 |



【商業地】

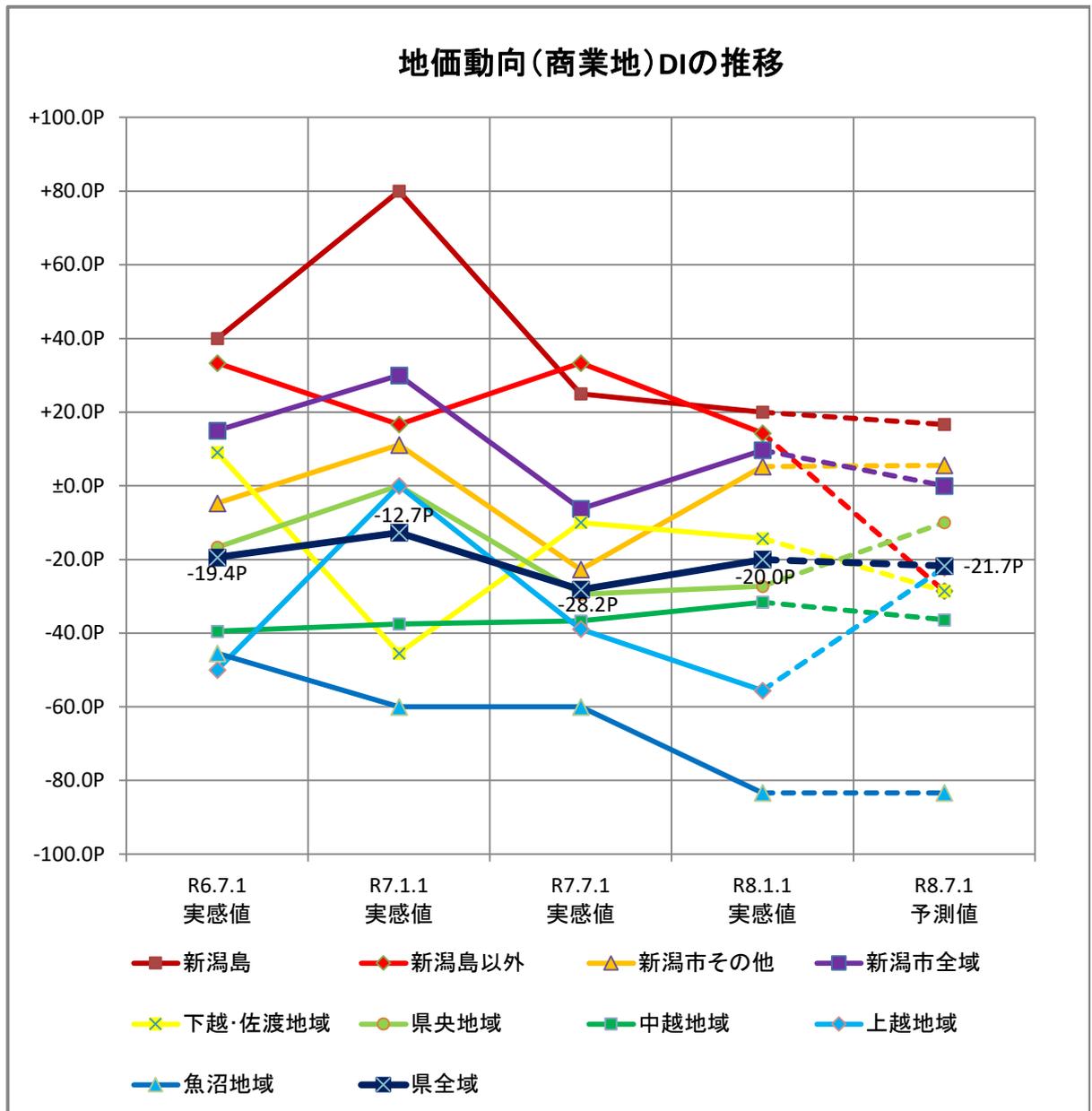
問3：半年後（R8.7.1）の地価の動向は、現在（R8.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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： +16.7P | 2.0件 33.3% | 3.0件 50.0% | 1.0件 16.7% | 6.0件 100.0% | 1.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 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 |
| 新潟市その他 DI値： +5.6P | 4.0件 22.2% | 11.0件 61.1% | 3.0件 16.7% | 18.0件 100.0% | 7.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： ±0.0P | 6.0件 19.4% | 19.0件 61.3% | 6.0件 19.4% | 31.0件 100.0% | 12.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -28.6P | 0.0件 0.0% | 10.0件 71.4% | 4.0件 28.6% | 14.0件 100.0% | 2.0件 | 16.0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% | 4.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： -36.4P | 1.0件 4.5% | 12.0件 54.5% | 9.0件 40.9% | 22.0件 100.0% | 4.0件 | 26.0件 |
| 上越地域 DI値： -22.2P | 1.0件 11.1% | 5.0件 55.6% | 3.0件 33.3% | 9.0件 100.0% | 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% | 0.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： -21.7P | 8.0件 8.7% | 56.0件 60.9% | 28.0件 30.4% | 92.0件 100.0% | 23.0件 | 115.0件 |



地価動向(商業地)DIの推移

| エリア別 | R6.7.1 実感値 | R7.1.1 実感値 | R7.7.1 実感値 | R8.1.1 実感値 | R8.7.1 予測値 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟島 | +40.0P | +80.0P | +25.0P | +20.0P | +16.7P |
| 新潟島以外 | +33.3P | +16.7P | +33.3P | +14.3P | -28.6P |
| 新潟市その他 | -4.8P | +11.1P | -22.7P | +5.3P | +5.6P |
| 新潟市全域 | +15.0P | +30.0P | -6.3P | +9.7P | ±0.0P |
| 下越・佐渡地域 | +9.1P | -45.5P | -10.0P | -14.3P | -28.6P |
| 県央地域 | -16.7P | ±0.0P | -29.4P | -27.3P | -10.0P |
| 中越地域 | -39.5P | -37.5P | -36.7P | -31.6P | -36.4P |
| 上越地域 | -50.0P | ±0.0P | -38.9P | -55.6P | -22.2P |
| 魚沼地域 | -45.5P | -60.0P | -60.0P | -83.3P | -83.3P |
| 県全域 | -19.4P | -12.7P | -28.2P | -20.0P | -21.7P |



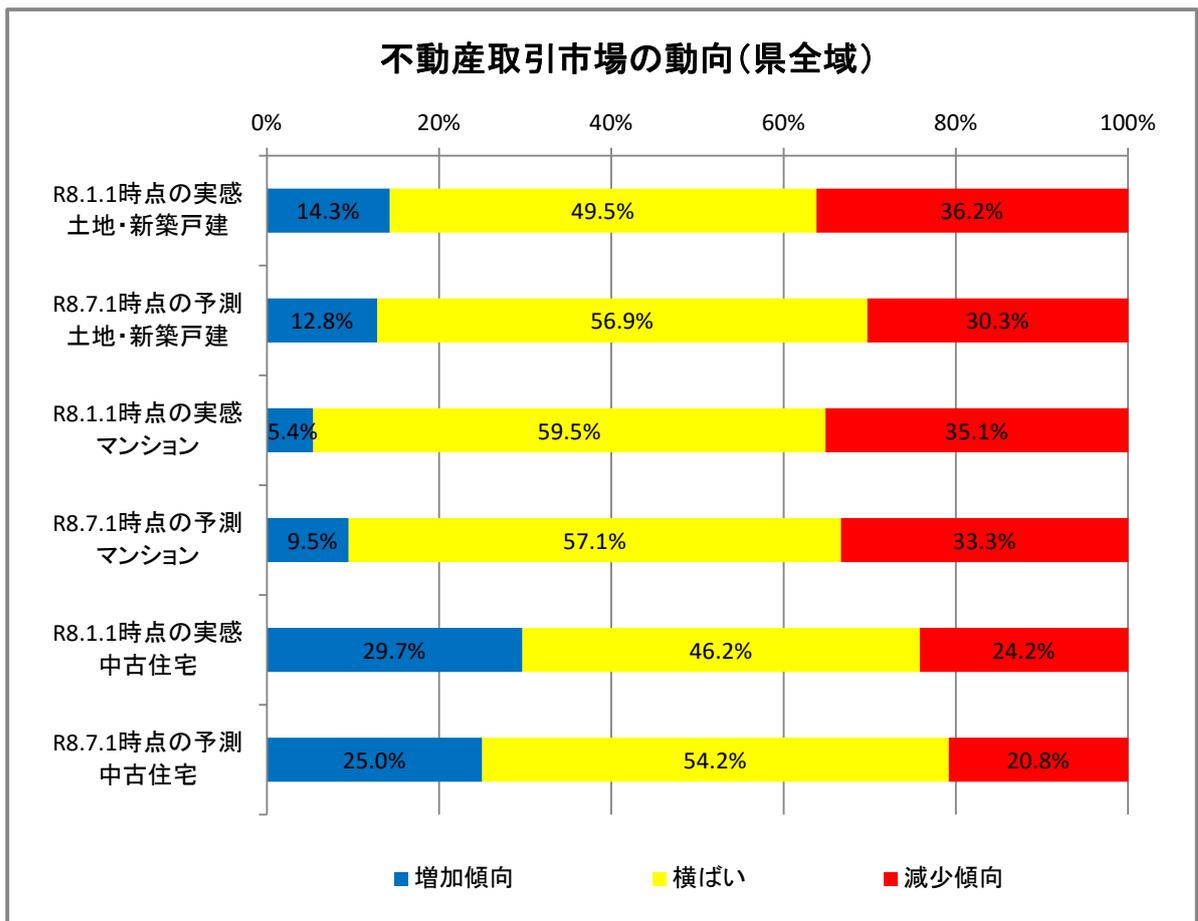
II. 不動産取引市場の動向について

(1)新潟県全域での集計

問4：現在（R8.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R7.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

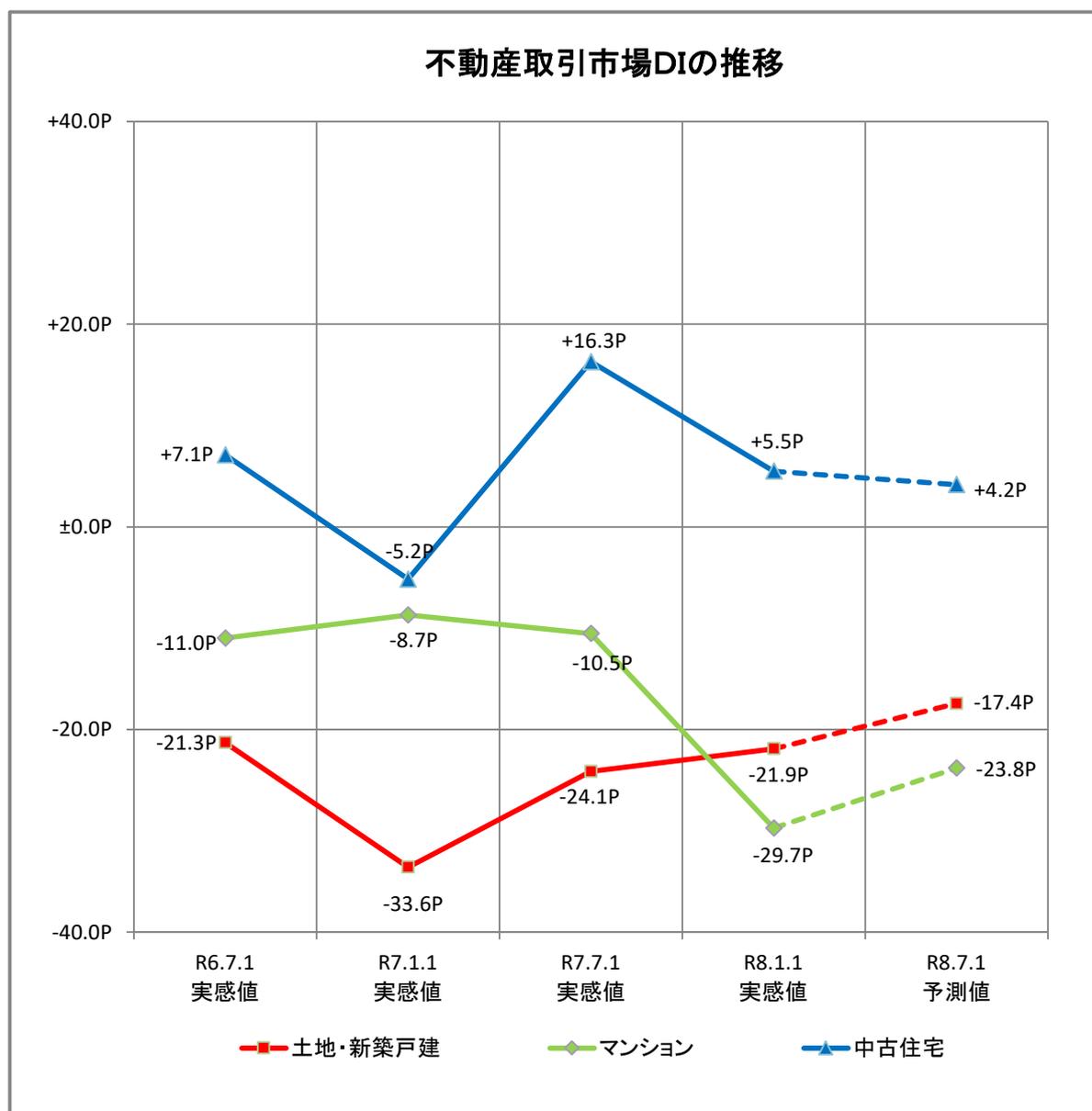
問5：半年後（R8.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R8.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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 |
|-------------|-------------|-----------|----------|-----------|--------|------------|--------|
| R8.1.1時点の実感 | 土地・新築戸建 | 15.0件 | 52.0件 | 38.0件 | 105.0件 | 10.0件 | 115.0件 |
| | DI値： -21.9P | 14.3% | 49.5% | 36.2% | 100.0% | | |
| R8.7.1時点の予測 | 土地・新築戸建 | 14.0件 | 62.0件 | 33.0件 | 109.0件 | 6.0件 | 115.0件 |
| | DI値： -17.4P | 12.8% | 56.9% | 30.3% | 100.0% | | |
| R8.1.1時点の実感 | マンション | 2.0件 | 22.0件 | 13.0件 | 37.0件 | 78.0件 | 115.0件 |
| | DI値： -29.7P | 5.4% | 59.5% | 35.1% | 100.0% | | |
| R8.7.1時点の予測 | マンション | 4.0件 | 24.0件 | 14.0件 | 42.0件 | 73.0件 | 115.0件 |
| | DI値： -23.8P | 9.5% | 57.1% | 33.3% | 100.0% | | |
| R8.1.1時点の実感 | 中古住宅 | 27.0件 | 42.0件 | 22.0件 | 91.0件 | 24.0件 | 115.0件 |
| | DI値： +5.5P | 29.7% | 46.2% | 24.2% | 100.0% | | |
| R8.7.1時点の予測 | 中古住宅 | 24.0件 | 52.0件 | 20.0件 | 96.0件 | 19.0件 | 115.0件 |
| | DI値： +4.2P | 25.0% | 54.2% | 20.8% | 100.0% | | |



不動産取引市場DIの推移

| 県全域 | R6.7.1 実感値 | R7.1.1 実感値 | R7.7.1 実感値 | R8.1.1 実感値 | R8.7.1 予測値 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 土地・新築戸建 | -21.3P | -33.6P | -24.1P | -21.9P | -17.4P |
| マンション | -11.0P | -8.7P | -10.5P | -29.7P | -23.8P |
| 中古住宅 | +7.1P | -5.2P | +16.3P | +5.5P | +4.2P |



(2) 地域毎の集計

【土地・新築戸建】

問4：現在（R8.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R7.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

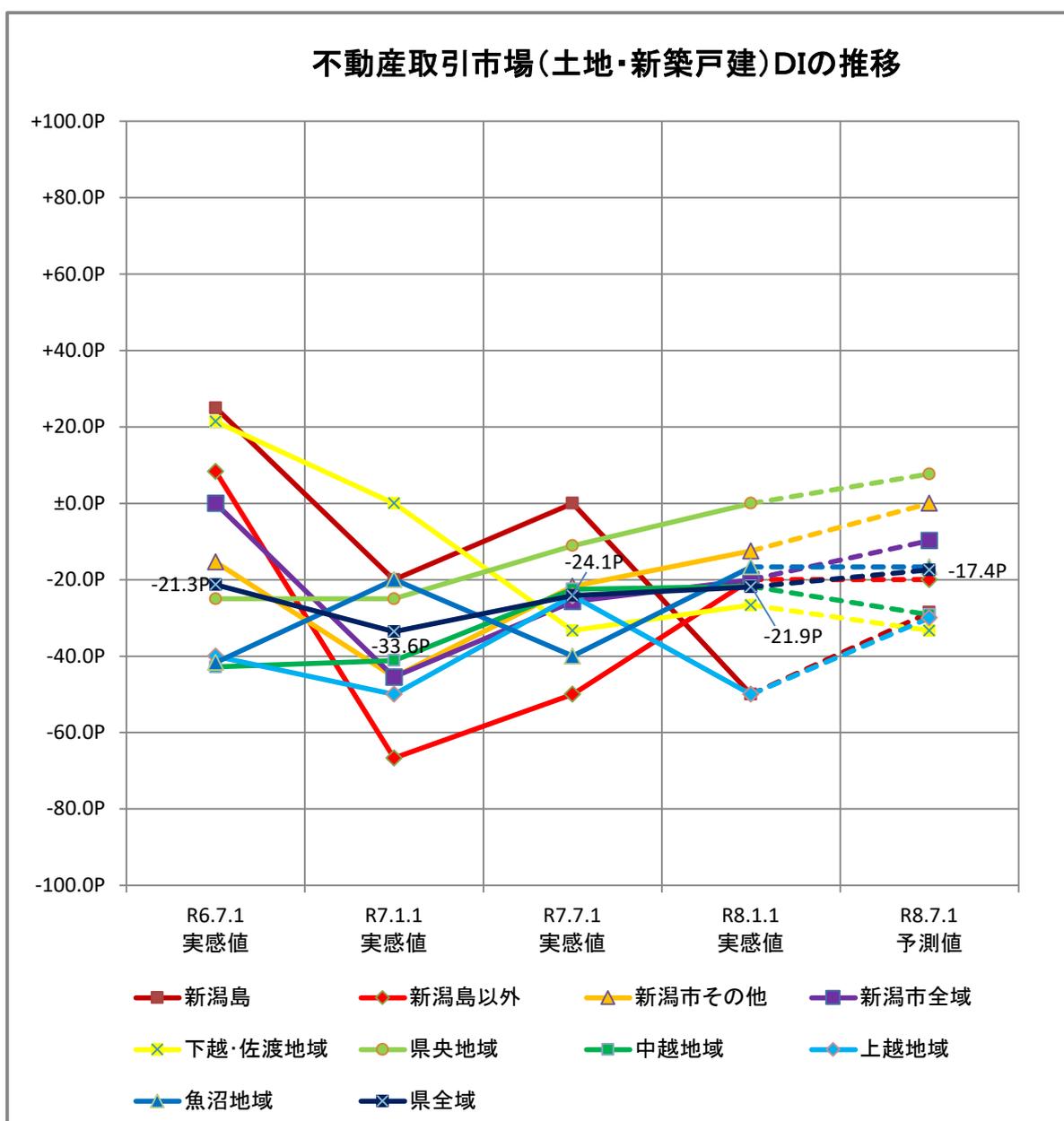
| エリア別 | 1 増加傾向 | 2 横ばい | 3 減少傾向 | 小計 | 4 わからない | 計 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------|--------|
| 新潟島 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 3.0件 50.0% | 3.0件 50.0% | 6.0件 100.0% | 1.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -20.0P | 1.0件 10.0% | 6.0件 60.0% | 3.0件 30.0% | 10.0件 100.0% | 1.0件 | 11.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -12.5P | 7.0件 29.2% | 7.0件 29.2% | 10.0件 41.7% | 24.0件 100.0% | 1.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -20.0P | 8.0件 20.0% | 16.0件 40.0% | 16.0件 40.0% | 40.0件 100.0% | 3.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -26.7P | 1.0件 6.7% | 9.0件 60.0% | 5.0件 33.3% | 15.0件 100.0% | 1.0件 | 16.0件 |
| 県央地域 DI値： ±0.0P | 3.0件 27.3% | 5.0件 45.5% | 3.0件 27.3% | 11.0件 100.0% | 3.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： -21.7P | 2.0件 8.7% | 14.0件 60.9% | 7.0件 30.4% | 23.0件 100.0% | 3.0件 | 26.0件 |
| 上越地域 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 5.0件 50.0% | 5.0件 50.0% | 10.0件 100.0% | 0.0件 | 10.0件 |
| 魚沼地域 DI値： -16.7P | 1.0件 16.7% | 3.0件 50.0% | 2.0件 33.3% | 6.0件 100.0% | 0.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： -21.9P | 15.0件 14.3% | 52.0件 49.5% | 38.0件 36.2% | 105.0件 100.0% | 10.0件 | 115.0件 |

問5：半年後（R8.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R8.1.1）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： -28.6P | 0.0件 0.0% | 5.0件 71.4% | 2.0件 28.6% | 7.0件 100.0% | 0.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -20.0P | 2.0件 20.0% | 4.0件 40.0% | 4.0件 40.0% | 10.0件 100.0% | 1.0件 | 11.0件 |
| 新潟市その他 DI値： ±0.0P | 6.0件 25.0% | 12.0件 50.0% | 6.0件 25.0% | 24.0件 100.0% | 1.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -9.8P | 8.0件 19.5% | 21.0件 51.2% | 12.0件 29.3% | 41.0件 100.0% | 2.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -33.3P | 1.0件 6.7% | 8.0件 53.3% | 6.0件 40.0% | 15.0件 100.0% | 1.0件 | 16.0件 |
| 県央地域 DI値： +7.7P | 2.0件 15.4% | 10.0件 76.9% | 1.0件 7.7% | 13.0件 100.0% | 1.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： -29.2P | 1.0件 4.2% | 15.0件 62.5% | 8.0件 33.3% | 24.0件 100.0% | 2.0件 | 26.0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： -16.7P | 1.0件 16.7% | 3.0件 50.0% | 2.0件 33.3% | 6.0件 100.0% | 0.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： -17.4P | 14.0件 12.8% | 62.0件 56.9% | 33.0件 30.3% | 109.0件 100.0% | 6.0件 | 115.0件 |

不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

| エリア別 | R6.7.1 実感値 | R7.1.1 実感値 | R7.7.1 実感値 | R8.1.1 実感値 | R8.7.1 予測値 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟県 | +25.0P | -20.0P | ±0.0P | -50.0P | -28.6P |
| 新潟県以外 | +8.3P | -66.7P | -50.0P | -20.0P | -20.0P |
| 新潟市その他 | -15.4P | -45.5P | -21.7P | -12.5P | ±0.0P |
| 新潟市全域 | ±0.0P | -45.5P | -25.7P | -20.0P | -9.8P |
| 下越・佐渡地域 | +21.4P | ±0.0P | -33.3P | -26.7P | -33.3P |
| 県央地域 | -25.0P | -25.0P | -11.1P | ±0.0P | +7.7P |
| 中越地域 | -42.9P | -41.2P | -22.5P | -21.7P | -29.2P |
| 上越地域 | -40.0P | -50.0P | -24.2P | -50.0P | -30.0P |
| 魚沼地域 | -41.7P | -20.0P | -40.0P | -16.7P | -16.7P |
| 県全域 | -21.3P | -33.6P | -24.1P | -21.9P | -17.4P |



【マンション】

問4：現在（R8.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R7.7.1）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： -20.0P | 0.0件 0.0% | 4.0件 80.0% | 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 | 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 |
| 新潟市その他 DI値： -33.3P | 1.0件 16.7% | 2.0件 33.3% | 3.0件 50.0% | 6.0件 100.0% | 19.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -26.3P | 1.0件 5.3% | 12.0件 63.2% | 6.0件 31.6% | 19.0件 100.0% | 24.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -40.0P | 0.0件 0.0% | 3.0件 60.0% | 2.0件 40.0% | 5.0件 100.0% | 11.0件 | 16.0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% | 13.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： -37.5P | 0.0件 0.0% | 5.0件 62.5% | 3.0件 37.5% | 8.0件 100.0% | 18.0件 | 26.0件 |
| 上越地域 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 |
| 魚沼地域 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 1.0件 50.0% | 1.0件 50.0% | 2.0件 100.0% | 4.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： -29.7P | 2.0件 5.4% | 22.0件 59.5% | 13.0件 35.1% | 37.0件 100.0% | 78.0件 | 115.0件 |

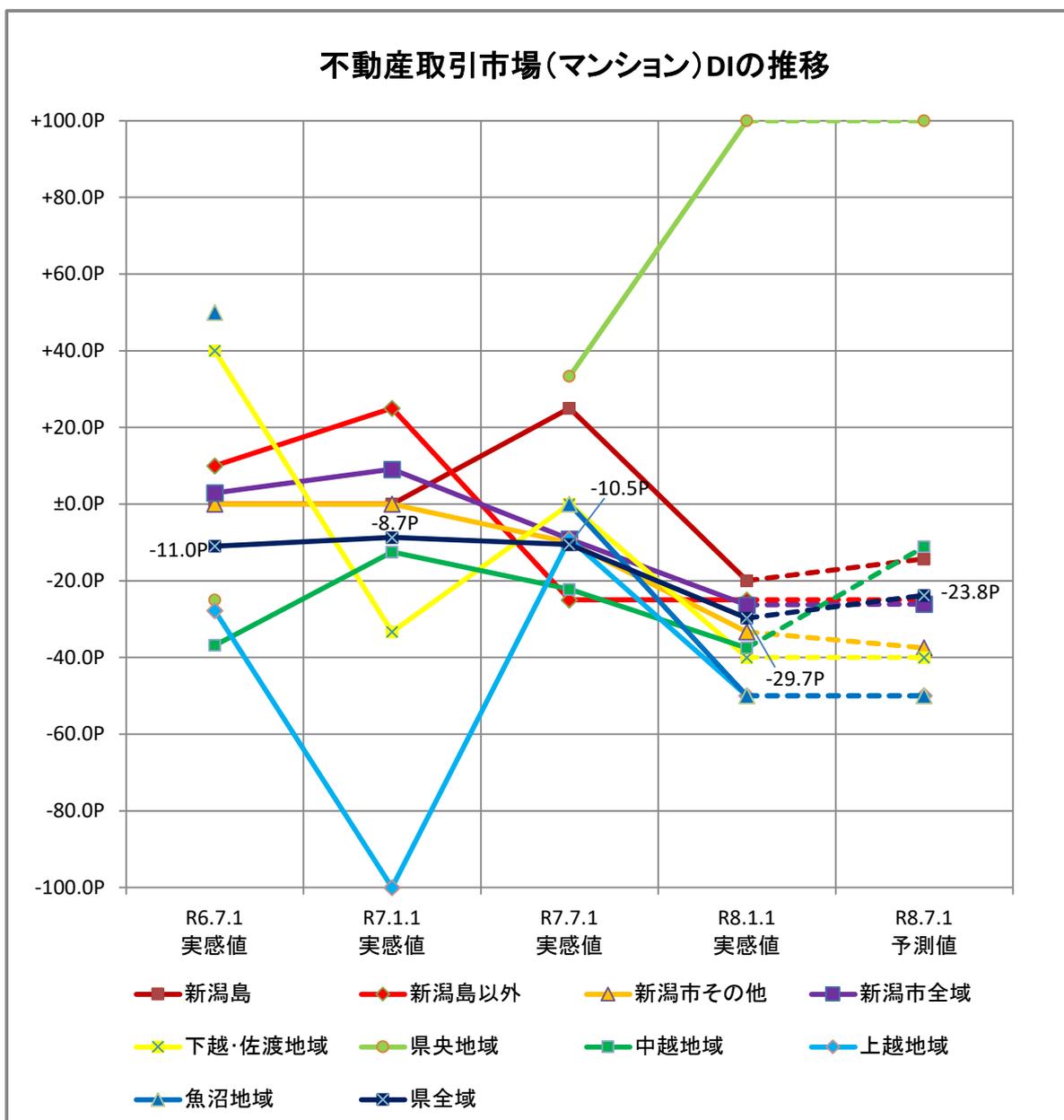
問5：半年後（R8.7.1）の貴社の取扱件数は、現在（R8.1.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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： -14.3P | 0.0件 0.0% | 6.0件 85.7% | 1.0件 14.3% | 7.0件 100.0% | 0.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 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 |
| 新潟市その他 DI値： -37.5P | 1.0件 12.5% | 3.0件 37.5% | 4.0件 50.0% | 8.0件 100.0% | 17.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -26.1P | 1.0件 4.3% | 15.0件 65.2% | 7.0件 30.4% | 23.0件 100.0% | 20.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -40.0P | 0.0件 0.0% | 3.0件 60.0% | 2.0件 40.0% | 5.0件 100.0% | 11.0件 | 16.0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% | 13.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： -11.1P | 2.0件 22.2% | 4.0件 44.4% | 3.0件 33.3% | 9.0件 100.0% | 17.0件 | 26.0件 |
| 上越地域 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 |
| 魚沼地域 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 1.0件 50.0% | 1.0件 50.0% | 2.0件 100.0% | 4.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： -23.8P | 4.0件 9.5% | 24.0件 57.1% | 14.0件 33.3% | 42.0件 100.0% | 73.0件 | 115.0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 | R6.7.1 実感値 | R7.1.1 実感値 | R7.7.1 実感値 | R8.1.1 実感値 | R8.7.1 予測値 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟県 | ±0.0P | ±0.0P | +25.0P | -20.0P | -14.3P |
| 新潟県以外 | +10.0P | +25.0P | -25.0P | -25.0P | -25.0P |
| 新潟市その他 | ±0.0P | ±0.0P | -10.0P | -33.3P | -37.5P |
| 新潟市全域 | +2.9P | +9.1P | -9.1P | -26.3P | -26.1P |
| 下越・佐渡地域 | +40.0P | -33.3P | ±0.0P | -40.0P | -40.0P |
| 県央地域 | -25.0P | | +33.3P | +100.0P | +100.0P |
| 中越地域 | -36.8P | -12.5P | -22.2P | -37.5P | -11.1P |
| 上越地域 | -27.8P | -100.0P | -9.1P | -50.0P | -50.0P |
| 魚沼地域 | +50.0P | | ±0.0P | -50.0P | -50.0P |
| 県全域 | -11.0P | -8.7P | -10.5P | -29.7P | -23.8P |



【中古住宅】

問4：現在（R8.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R7.7.1）と比較して、どのように感じておられますか？

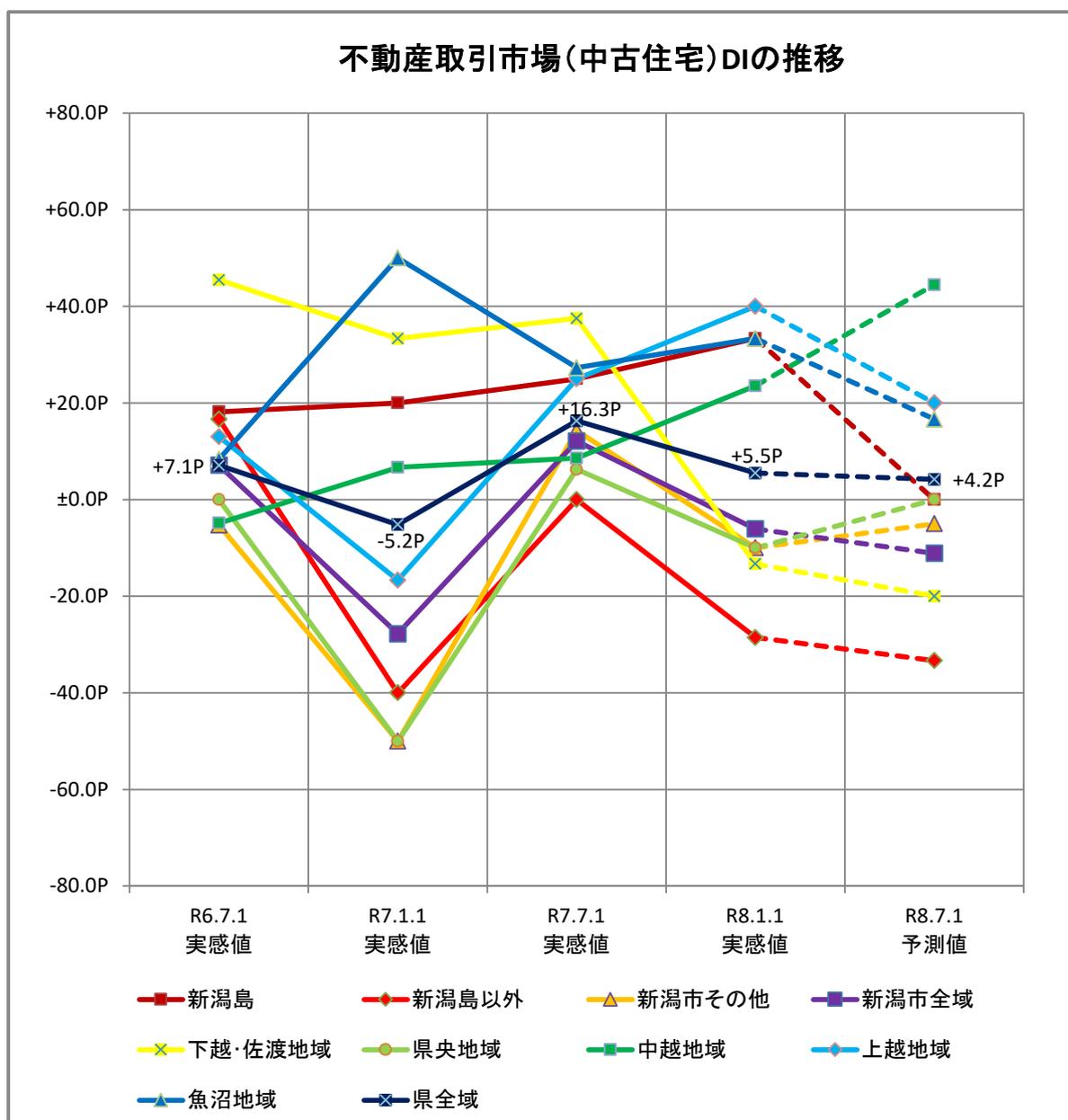
| エリア別 | 1 増加傾向 | 2 横ばい | 3 減少傾向 | 小計 | 4 わからない | 計 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------|--------|
| 新潟島 DI値： +33.3P | 3.0件 50.0% | 2.0件 33.3% | 1.0件 16.7% | 6.0件 100.0% | 1.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -28.6P | 0.0件 0.0% | 5.0件 71.4% | 2.0件 28.6% | 7.0件 100.0% | 4.0件 | 11.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -10.0P | 6.0件 30.0% | 6.0件 30.0% | 8.0件 40.0% | 20.0件 100.0% | 5.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -6.1P | 9.0件 27.3% | 13.0件 39.4% | 11.0件 33.3% | 33.0件 100.0% | 10.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -13.3P | 3.0件 20.0% | 7.0件 46.7% | 5.0件 33.3% | 15.0件 100.0% | 1.0件 | 16.0件 |
| 県央地域 DI値： -10.0P | 2.0件 20.0% | 5.0件 50.0% | 3.0件 30.0% | 10.0件 100.0% | 4.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： +23.5P | 6.0件 35.3% | 9.0件 52.9% | 2.0件 11.8% | 17.0件 100.0% | 9.0件 | 26.0件 |
| 上越地域 DI値： +40.0P | 5.0件 50.0% | 4.0件 40.0% | 1.0件 10.0% | 10.0件 100.0% | 0.0件 | 10.0件 |
| 魚沼地域 DI値： +33.3P | 2.0件 33.3% | 4.0件 66.7% | 0.0件 0.0% | 6.0件 100.0% | 0.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： +5.5P | 27.0件 29.7% | 42.0件 46.2% | 22.0件 24.2% | 91.0件 100.0% | 24.0件 | 115.0件 |

問5：半年後（R8.7.1）、貴社の取扱件数は、現在（R8.1.1）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 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： -33.3P | 0.0件 0.0% | 6.0件 66.7% | 3.0件 33.3% | 9.0件 100.0% | 2.0件 | 11.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -5.0P | 5.0件 25.0% | 9.0件 45.0% | 6.0件 30.0% | 20.0件 100.0% | 5.0件 | 25.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -11.1P | 6.0件 16.7% | 20.0件 55.6% | 10.0件 27.8% | 36.0件 100.0% | 7.0件 | 43.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -20.0P | 2.0件 13.3% | 8.0件 53.3% | 5.0件 33.3% | 15.0件 100.0% | 1.0件 | 16.0件 |
| 県央地域 DI値： ±0.0P | 2.0件 18.2% | 7.0件 63.6% | 2.0件 18.2% | 11.0件 100.0% | 3.0件 | 14.0件 |
| 中越地域 DI値： +44.4P | 9.0件 50.0% | 8.0件 44.4% | 1.0件 5.6% | 18.0件 100.0% | 8.0件 | 26.0件 |
| 上越地域 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 |
| 魚沼地域 DI値： +16.7P | 2.0件 33.3% | 3.0件 50.0% | 1.0件 16.7% | 6.0件 100.0% | 0.0件 | 6.0件 |
| 県全域 DI値： +4.2P | 24.0件 25.0% | 52.0件 54.2% | 20.0件 20.8% | 96.0件 100.0% | 19.0件 | 115.0件 |

不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

| エリア別 | R6.7.1 実感値 | R7.1.1 実感値 | R7.7.1 実感値 | R8.1.1 実感値 | R8.7.1 予測値 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟県 | +18.2P | +20.0P | +25.0P | +33.3P | ±0.0P |
| 新潟県以外 | +16.7P | -40.0P | ±0.0P | -28.6P | -33.3P |
| 新潟市その他 | -5.3P | -50.0P | +14.3P | -10.0P | -5.0P |
| 新潟市全域 | +7.1P | -27.8P | +12.1P | -6.1P | -11.1P |
| 下越・佐渡地域 | +45.5P | +33.3P | +37.5P | -13.3P | -20.0P |
| 県央地域 | ±0.0P | -50.0P | +6.3P | -10.0P | ±0.0P |
| 中越地域 | -4.9P | +6.7P | +8.6P | +23.5P | +44.4P |
| 上越地域 | +13.0P | -16.7P | +25.0P | +40.0P | +20.0P |
| 魚沼地域 | +8.3P | +50.0P | +27.3P | +33.3P | +16.7P |
| 県全域 | +7.1P | -5.2P | +16.3P | +5.5P | +4.2P |



主 な 意 見

| 営業エリア | コメント |
|---------|--|
| 新潟島 | 建築費高騰とローン金利上昇気配とのダブルショックで新築住宅は件数が減少していると感じる。 |
| 新潟市その他 | 昨年は江南区の土地の問い合わせが増加している。海岸地区は減少した。 |
| 新潟市その他 | 地方は不景気、各種物価高、収入上らずの影響が引き合いが少ない。 |
| 新潟市その他 | 柏崎原発が安定的に動き始めれば人口が増えていって不動産業も徐々に活発化すると思われる。 |
| 新潟市その他 | 建築費高騰で高級アパートを秋葉区で建てるメリットがないと感じる。 |
| 下越・佐渡地域 | 金利および住宅建築費の高騰の影響が大きい。 |
| 下越・佐渡地域 | 地場産業が多い当地域では賃料の上昇が価格の上昇に追いついていけない状態。建築価格の高止まりで購入意思はあるがなかなかローンを組めない方々が多い。 |
| 下越・佐渡地域 | 集中豪雨の影響か川の近くや低い土地への意識が広がった。川沿いの土地は特に売れなくなってしまった。 |
| 県央地域 | 土地が安くても建物が高すぎて若い人達は希望があっても買えない。良い中古が出るといいのだがうまくいかないのが現実。 |
| 県央地域 | 住宅ローン金利上昇で影響が大きくなると思う。 |
| 県央地域 | 建築費高騰・公定歩合引き上げによる影響により動きが鈍い。人口増加・減少地区により格差が大きくなってきている。 |
| 県央地域 | 建物価格(新築)はかなり上がっているが、それに対して土地や中古物件は横這い又は下落しているような感じ。賃金も変わらないようなので、建築、土地を求めている方は減っているようです。 |
| 中越地域 | 住宅ローン金利が上昇すれば建築戸数が減少すると思われるため土地の動きが悪くなると思う。 |
| 中越地域 | 人口減少や建築費高騰により土地の価格は下がっている。空地、空家は増加傾向。新築したくてもできない方が多いと感じる。 |
| 中越地域 | 建築費高騰に加え住宅ローン金利の影響が拍車を掛けている為、標準価格以下の土地を紹介することで取扱い件数が増えている。 |
| 中越地域 | 住宅ローンの金利上昇及び建築資材費の高騰の影響が大きく、新築戸建が極端に減少している。 |
| 魚沼地域 | 建築の原材料費・人件費の高騰によりリフォーム・リノベーション工事が減少している。 |
| 魚沼地域 | 地価は今後も下落傾向が続くと思われるが、中古住宅の売買は建築費高騰の影響で強含みで売買されるケースが増えている。 |

第23回（令和8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(木)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8年1月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和7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8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、能登地震の影響、建築費高騰の影響、住宅ローン金利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：Tel：025-225-2873