

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12回新潟県不動産市況DI調査～

令和2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2年7月1日を基準とし、過去半年(R2.1～R2.7)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R2.7～R3.1)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2年7月
 発送数 : 1,450
 有効回答数 : 113 (有効回答率 8%)

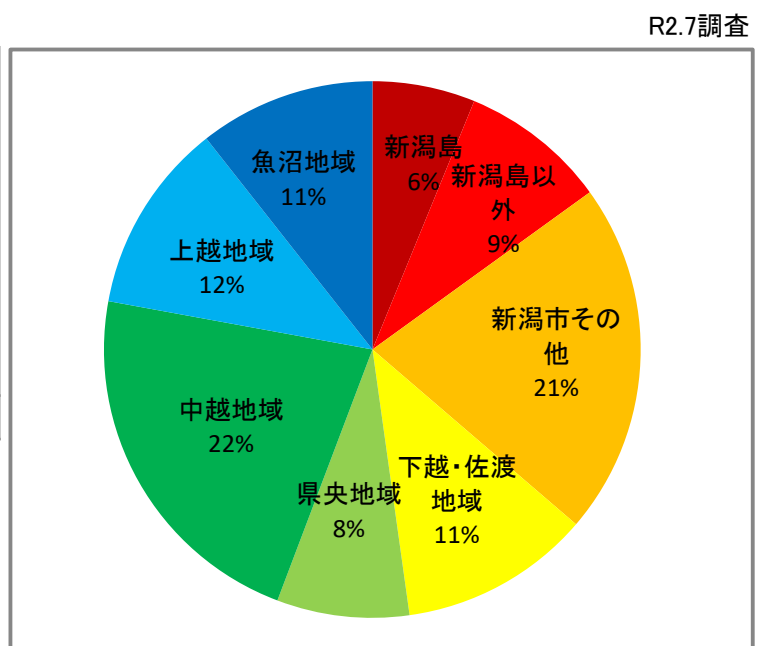
(2) 本調査の地域区分

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)

| | R2.1調査 | R2.7調査 |
|---------|--------|--------|
| 新潟島 | 6 | 7 |
| 新潟島以外 | 21 | 10 |
| 新潟市その他 | 40 | 24 |
| 下越・佐渡地域 | 14 | 13 |
| 県央地域 | 18 | 9 |
| 中越地域 | 28 | 25 |
| 上越地域 | 36 | 13 |
| 魚沼地域 | 10 | 12 |
| 合計 | 173 | 113 |



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1月 前回) | (令和2年7月 今回) | (令和3年1月 予測) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| DI値: | ▲26.0ポイント | ▲25.2ポイント | ▲43.9ポイント |

今回(令和2年7月1日時点)の県全体の地価動向DIは、▲25.2ポイントであり、前回(令和元年1月1日時点)と比べると0.8ポイントの改善となった。

半年後(令和3年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて18.7ポイント悪化の▲43.9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+16.7ポイント、新潟島以外・新潟市その他が±0.0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・魚沼地域の▲58.3ポイントであった。

(2)商業地

実感値、予測値とも悪化。

| | (令和2年1月 前回) | (令和2年7月 今回) | (令和3年1月 予測) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| DI値: | ▲25.9ポイント | ▲41.8ポイント | ▲58.8ポイント |

今回(令和2年7月1日時点)の県全体の地価動向DIは、▲41.8ポイントであり、前回(令和元年1月1日時点)と比べると15.9ポイントの悪化となった。

半年後(令和3年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて17.0ポイント悪化の▲58.8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は全地域マイナスであり、最も低かったのは魚沼地域の▲75.0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、予測値とも悪化。

| | (令和2年1月 前回) | (令和2年7月 今回) | (令和3年1月 予測) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| DI値: | ▲25.5ポイント | ▲26.9ポイント | ▲36.8ポイント |

今回(令和2年7月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、▲26.9ポイントであり、前回(令和元年1月1日時点)と比べると1.4ポイントの悪化となった。
半年後(令和3年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて9.9ポイント悪化の▲36.8ポイントとなった。

(2) マンション

実感値は改善、予測値は悪化。

| | (令和2年1月 前回) | (令和2年7月 今回) | (令和3年1月 予測) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| DI値: | ▲31.3ポイント | ▲27.9ポイント | ▲38.6ポイント |

今回(令和2年7月1日時点)の県全体のマンションDIは、▲27.9ポイントであり、前回(令和元年1月1日時点)と比べると3.4ポイントの改善となった。
半年後(令和3年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて10.7ポイント悪化の▲38.6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2年1月 前回) | (令和2年7月 今回) | (令和3年1月 予測) |
|------|-------------|-------------|-------------|
| DI値: | ±0.0ポイント | ▲16.7ポイント | ▲25.5ポイント |

今回(令和2年7月1日時点)の県全体の中古住宅DIは、▲16.7ポイントであり、前回(令和元年1月1日時点)と比べると16.7ポイントの悪化となった。
半年後(令和3年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて8.8ポイント悪化の▲25.5ポイントとなった。

4. 回答内容

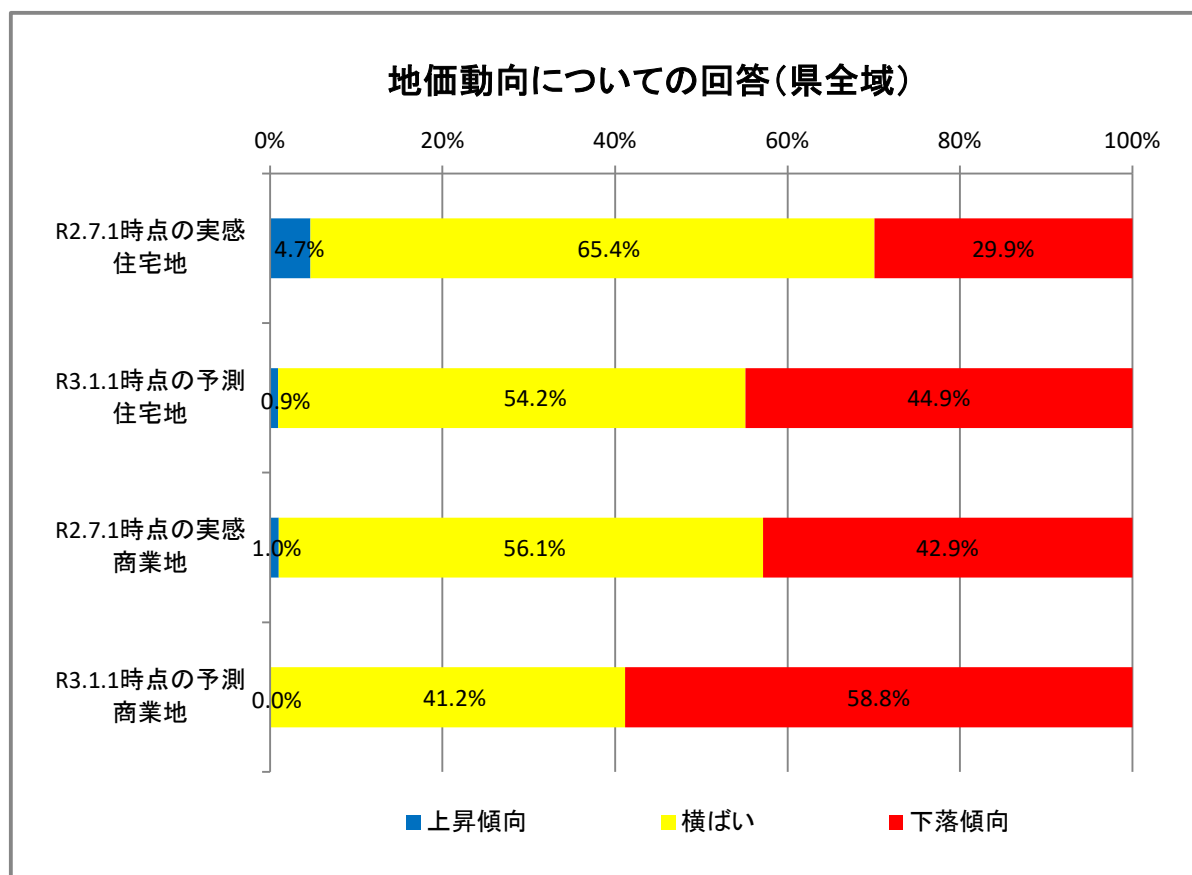
I. 地価動向について

(1)新潟県全域での集計

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

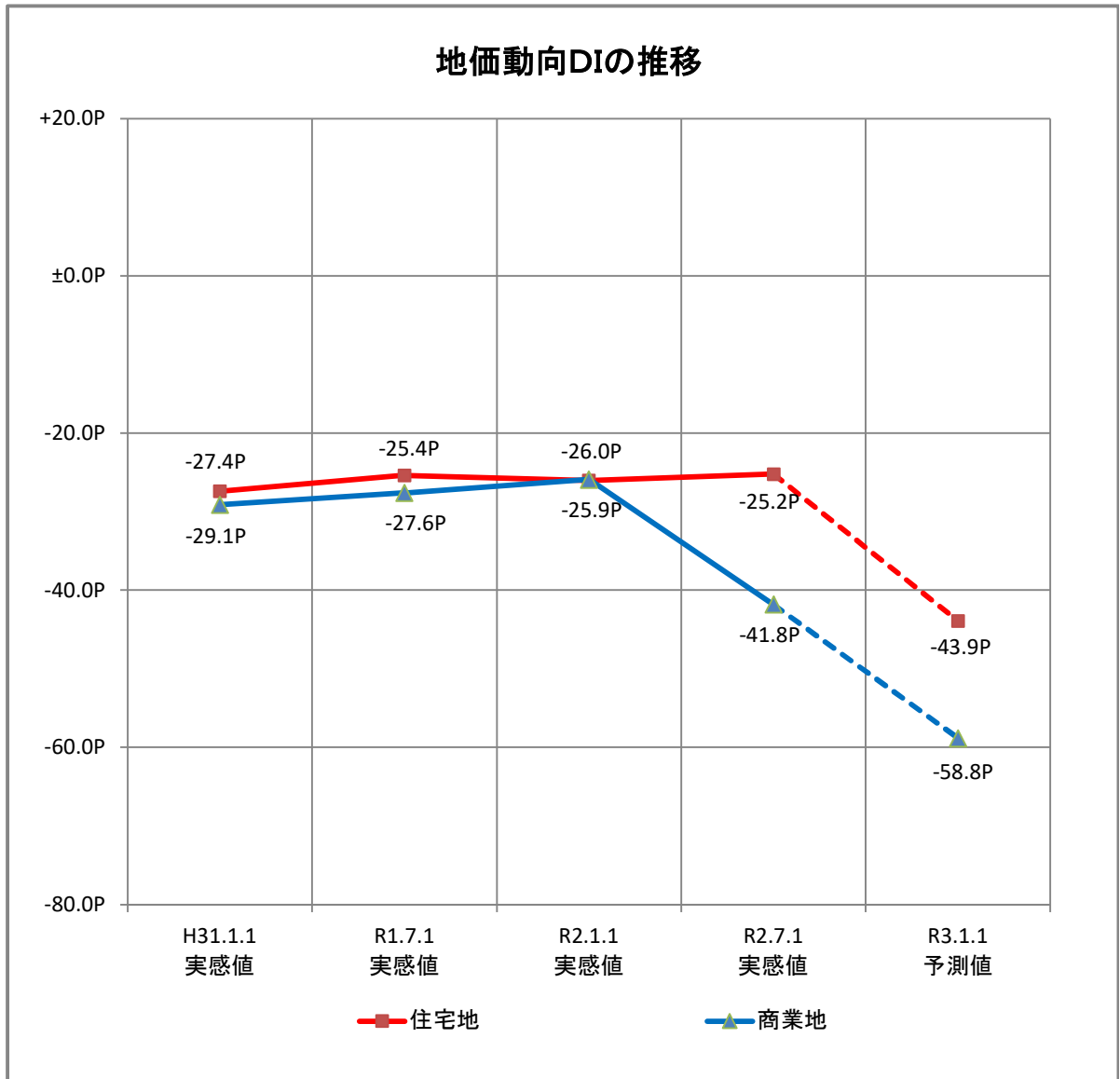
問3：半年後（R3.1.1）の地価の動向は、現在（R2.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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 |
|-------------|-----|--------------|----------------|----------------|------------------|------------|--------|
| R2.7.1時点の実感 | 住宅地 | 5.0件 4.7% | 70.0件 65.4% | 32.0件 29.9% | 107.0件 100.0% | 6.0件 | 113.0件 |
| DI値： -25.2P | | | | | | | |
| R3.1.1時点の予測 | 住宅地 | 1.0件 0.9% | 58.0件 54.2% | 48.0件 44.9% | 107.0件 100.0% | 6.0件 | 113.0件 |
| DI値： -43.9P | | | | | | | |
| R2.7.1時点の実感 | 商業地 | 1.0件 1.0% | 55.0件 56.1% | 42.0件 42.9% | 98.0件 100.0% | 15.0件 | 113.0件 |
| DI値： -41.8P | | | | | | | |
| R3.1.1時点の予測 | 商業地 | 0.0件 0.0% | 42.0件 41.2% | 60.0件 58.8% | 102.0件 100.0% | 11.0件 | 113.0件 |
| DI値： -58.8P | | | | | | | |



地価動向DIの推移

| 県全域 | H31.1.1 実感値 | R1.7.1 実感値 | R2.1.1 実感値 | R2.7.1 実感値 | R3.1.1 予測値 |
|-----|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 住宅地 | -27.4P | -25.4P | -26.0P | -25.2P | -43.9P |
| 商業地 | -29.1P | -27.6P | -25.9P | -41.8P | -58.8P |

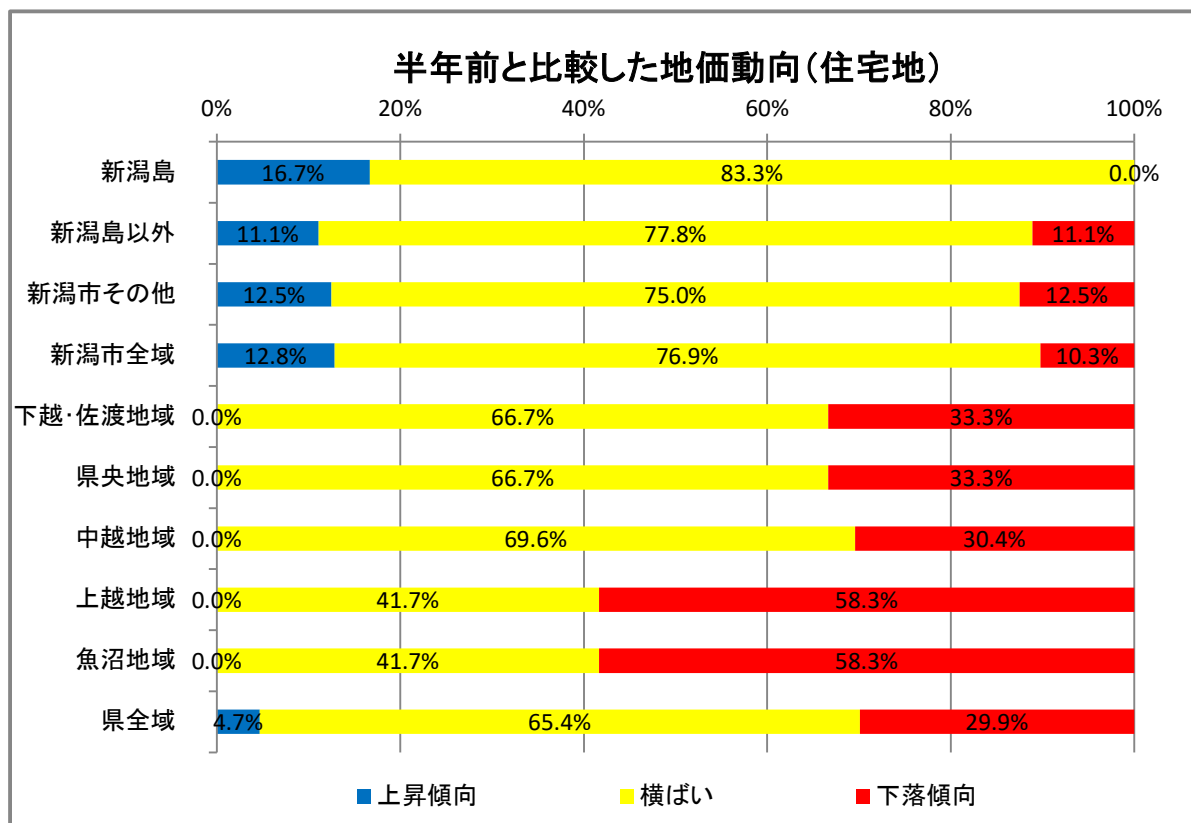


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

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

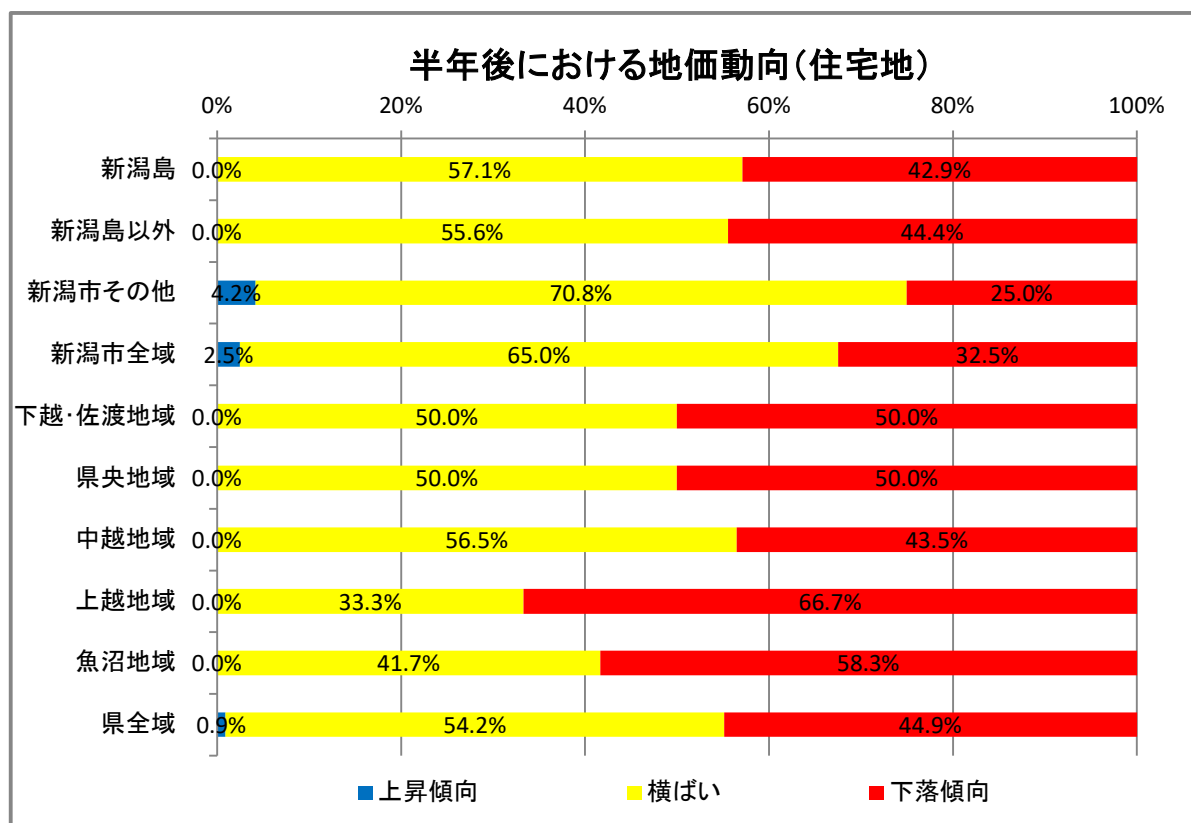
| エリア別 | 1 上昇傾向 | 2 横ばい | 3 下落傾向 | 小計 | 4 わからない | 計 |
|------------------------|---------------|----------------|----------------|------------------|------------|--------|
| 新潟島 DI値: +16.7P | 1.0件 16.7% | 5.0件 83.3% | 0.0件 0.0% | 6.0件 100.0% | 1.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値: ±0.0P | 1.0件 11.1% | 7.0件 77.8% | 1.0件 11.1% | 9.0件 100.0% | 1.0件 | 10.0件 |
| 新潟市その他 DI値: ±0.0P | 3.0件 12.5% | 18.0件 75.0% | 3.0件 12.5% | 24.0件 100.0% | 0.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値: +2.6P | 5.0件 12.8% | 30.0件 76.9% | 4.0件 10.3% | 39.0件 100.0% | 2.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値: -33.3P | 0.0件 0.0% | 8.0件 66.7% | 4.0件 33.3% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値: -33.3P | 0.0件 0.0% | 6.0件 66.7% | 3.0件 33.3% | 9.0件 100.0% | 0.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値: -30.4P | 0.0件 0.0% | 16.0件 69.6% | 7.0件 30.4% | 23.0件 100.0% | 2.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値: -58.3P | 0.0件 0.0% | 5.0件 41.7% | 7.0件 58.3% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値: -58.3P | 0.0件 0.0% | 5.0件 41.7% | 7.0件 58.3% | 12.0件 100.0% | 0.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値: -25.2P | 5.0件 4.7% | 70.0件 65.4% | 32.0件 29.9% | 107.0件 100.0% | 6.0件 | 113.0件 |



【住宅地】

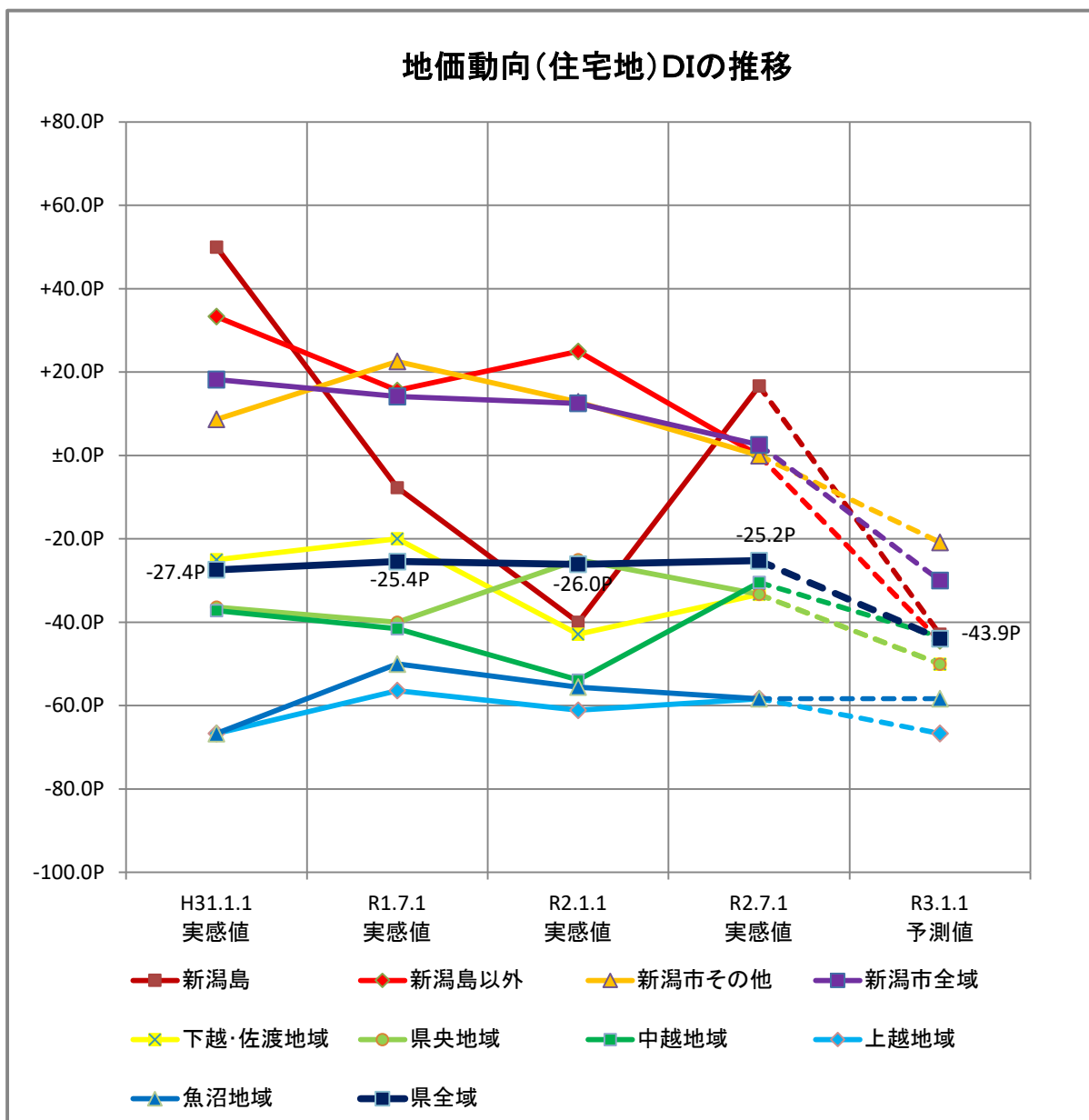
問3：半年後（R3.1.1）の地価の動向は、現在（R2.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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 | 0.0件 0.0% | 4.0件 57.1% | 3.0件 42.9% | 7.0件 100.0% | 0.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -44.4P | 0.0件 0.0% | 5.0件 55.6% | 4.0件 44.4% | 9.0件 100.0% | 1.0件 | 10.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -20.8P | 1.0件 4.2% | 17.0件 70.8% | 6.0件 25.0% | 24.0件 100.0% | 0.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -30.0P | 1.0件 2.5% | 26.0件 65.0% | 13.0件 32.5% | 40.0件 100.0% | 1.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 6.0件 50.0% | 6.0件 50.0% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 4.0件 50.0% | 4.0件 50.0% | 8.0件 100.0% | 1.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値： -43.5P | 0.0件 0.0% | 13.0件 56.5% | 10.0件 43.5% | 23.0件 100.0% | 2.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： -66.7P | 0.0件 0.0% | 4.0件 33.3% | 8.0件 66.7% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： -58.3P | 0.0件 0.0% | 5.0件 41.7% | 7.0件 58.3% | 12.0件 100.0% | 0.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -43.9P | 1.0件 0.9% | 58.0件 54.2% | 48.0件 44.9% | 107.0件 100.0% | 6.0件 | 113.0件 |



地価動向(住宅地)DIの推移

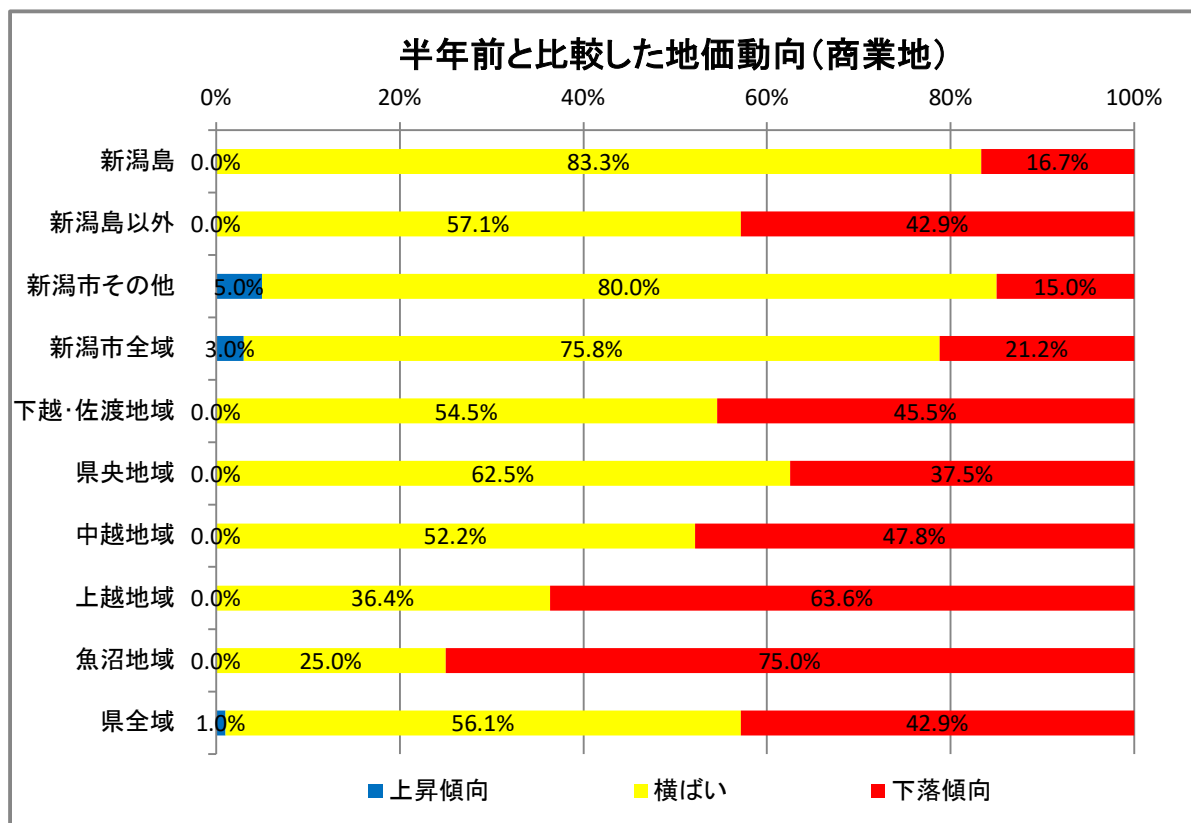
| エリア別 | H31.1.1 実感値 | R1.7.1 実感値 | R2.1.1 実感値 | R2.7.1 実感値 | R3.1.1 予測値 |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟県 | +50.0P | -7.7P | -40.0P | +16.7P | -42.9P |
| 新潟県以外 | +33.3P | +15.6P | +25.0P | ±0.0P | -44.4P |
| 新潟市その他 | +8.7P | +22.6P | +12.8P | ±0.0P | -20.8P |
| 新潟市全域 | +18.2P | +14.2P | +12.5P | +2.6P | -30.0P |
| 下越・佐渡地域 | -25.0P | -20.0P | -42.9P | -33.3P | -50.0P |
| 県央地域 | -36.4P | -40.0P | -25.0P | -33.3P | -50.0P |
| 中越地域 | -37.2P | -41.5P | -53.8P | -30.4P | -43.5P |
| 上越地域 | -66.7P | -56.4P | -61.1P | -58.3P | -66.7P |
| 魚沼地域 | -66.7P | -50.0P | -55.6P | -58.3P | -58.3P |
| 県全域 | -27.4P | -25.4P | -26.0P | -25.2P | -43.9P |



【商業地】

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

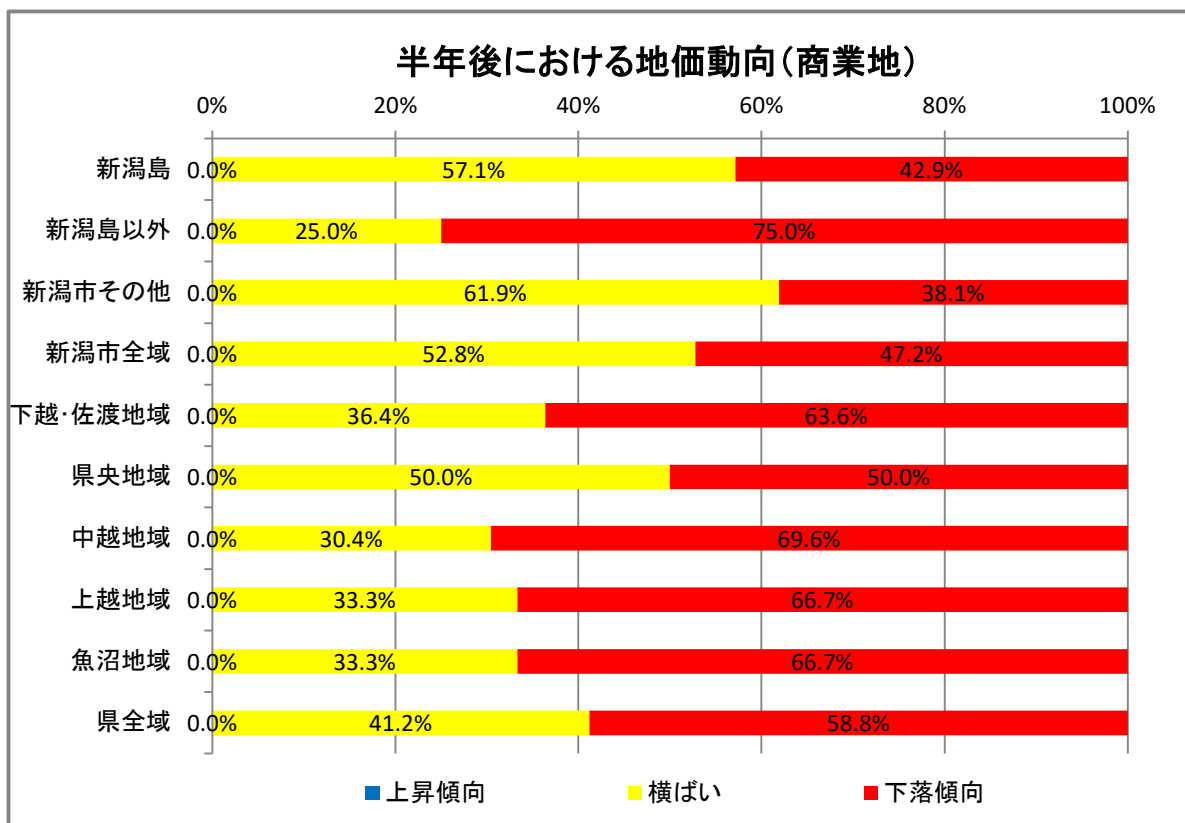
| エリア別 | 1 上昇傾向 | 2 横ばい | 3 下落傾向 | 小計 | 4 わからない | 計 |
|------------------------|--------------|----------------|----------------|-----------------|------------|--------|
| 新潟島 DI値： -16.7P | 0.0件 0.0% | 5.0件 83.3% | 1.0件 16.7% | 6.0件 100.0% | 1.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -42.9P | 0.0件 0.0% | 4.0件 57.1% | 3.0件 42.9% | 7.0件 100.0% | 3.0件 | 10.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -10.0P | 1.0件 5.0% | 16.0件 80.0% | 3.0件 15.0% | 20.0件 100.0% | 4.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -18.2P | 1.0件 3.0% | 25.0件 75.8% | 7.0件 21.2% | 33.0件 100.0% | 8.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -45.5P | 0.0件 0.0% | 6.0件 54.5% | 5.0件 45.5% | 11.0件 100.0% | 2.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値： -37.5P | 0.0件 0.0% | 5.0件 62.5% | 3.0件 37.5% | 8.0件 100.0% | 1.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値： -47.8P | 0.0件 0.0% | 12.0件 52.2% | 11.0件 47.8% | 23.0件 100.0% | 2.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： -63.6P | 0.0件 0.0% | 4.0件 36.4% | 7.0件 63.6% | 11.0件 100.0% | 2.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： -75.0P | 0.0件 0.0% | 3.0件 25.0% | 9.0件 75.0% | 12.0件 100.0% | 0.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -41.8P | 1.0件 1.0% | 55.0件 56.1% | 42.0件 42.9% | 98.0件 100.0% | 15.0件 | 113.0件 |



【商業地】

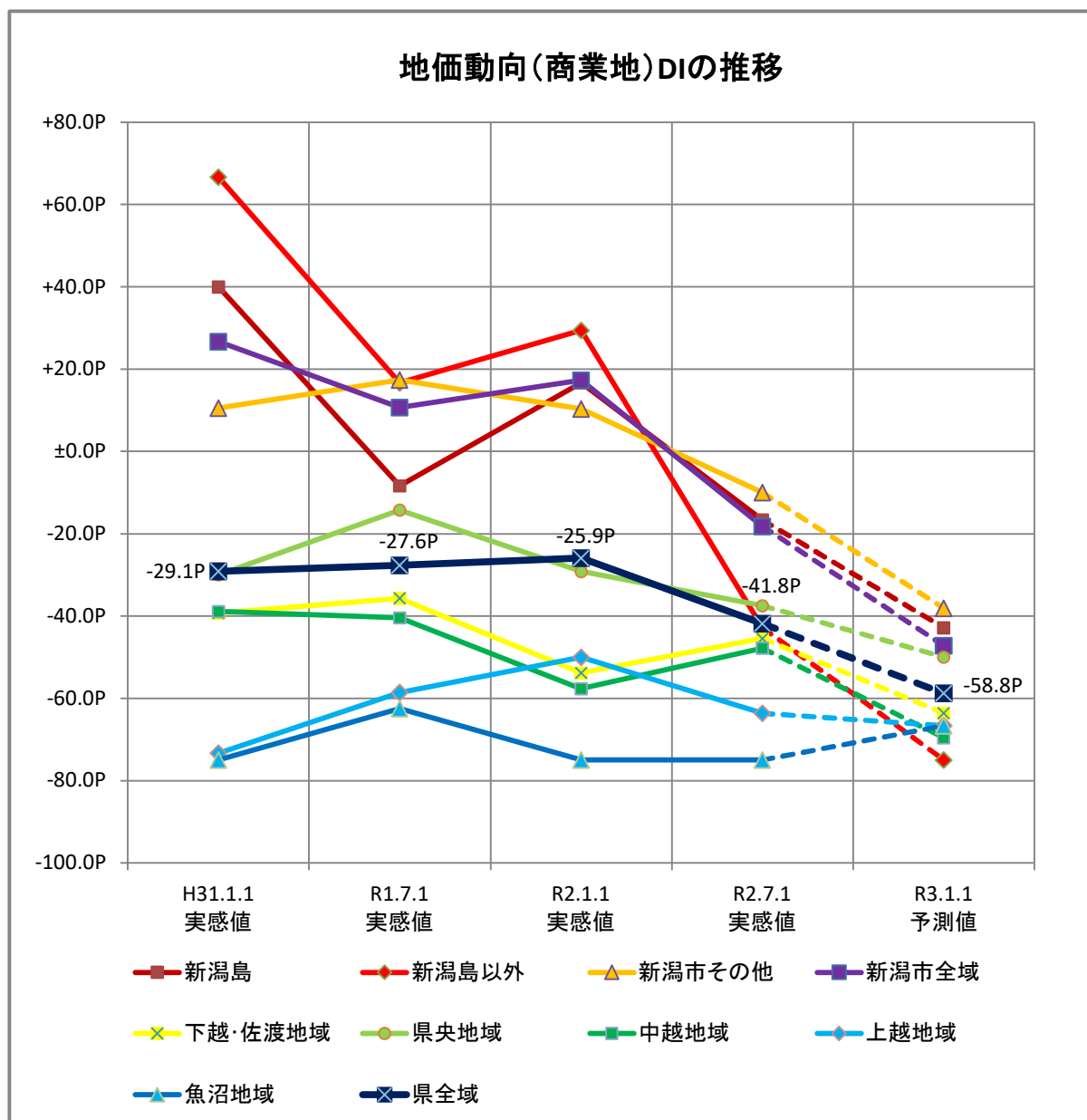
問3：半年後（R3.1.1）の地価の動向は、現在（R2.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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 | 0.0件 0.0% | 4.0件 57.1% | 3.0件 42.9% | 7.0件 100.0% | 0.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 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 |
| 新潟市その他 DI値： -38.1P | 0.0件 0.0% | 13.0件 61.9% | 8.0件 38.1% | 21.0件 100.0% | 3.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -47.2P | 0.0件 0.0% | 19.0件 52.8% | 17.0件 47.2% | 36.0件 100.0% | 5.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -63.6P | 0.0件 0.0% | 4.0件 36.4% | 7.0件 63.6% | 11.0件 100.0% | 2.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 4.0件 50.0% | 4.0件 50.0% | 8.0件 100.0% | 1.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値： -69.6P | 0.0件 0.0% | 7.0件 30.4% | 16.0件 69.6% | 23.0件 100.0% | 2.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： -66.7P | 0.0件 0.0% | 4.0件 33.3% | 8.0件 66.7% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： -66.7P | 0.0件 0.0% | 4.0件 33.3% | 8.0件 66.7% | 12.0件 100.0% | 0.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -58.8P | 0.0件 0.0% | 42.0件 41.2% | 60.0件 58.8% | 102.0件 100.0% | 11.0件 | 113.0件 |



地価動向(商業地)DIの推移

| エリア別 | H31.1.1 実感値 | R1.7.1 実感値 | R2.1.1 実感値 | R2.7.1 実感値 | R3.1.1 予測値 |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟島 | +40.0P | -8.3P | +16.7P | -16.7P | -42.9P |
| 新潟島以外 | +66.7P | +16.7P | +29.4P | -42.9P | -75.0P |
| 新潟市その他 | +10.5P | +17.4P | +10.3P | -10.0P | -38.1P |
| 新潟市全域 | +26.7P | +10.6P | +17.3P | -18.2P | -47.2P |
| 下越・佐渡地域 | -39.3P | -35.7P | -53.8P | -45.5P | -63.6P |
| 県央地域 | -30.0P | -14.3P | -29.2P | -37.5P | -50.0P |
| 中越地域 | -38.9P | -40.4P | -57.7P | -47.8P | -69.6P |
| 上越地域 | -73.3P | -58.6P | -50.0P | -63.6P | -66.7P |
| 魚沼地域 | -75.0P | -62.5P | -75.0P | -75.0P | -66.7P |
| 県全域 | -29.1P | -27.6P | -25.9P | -41.8P | -58.8P |



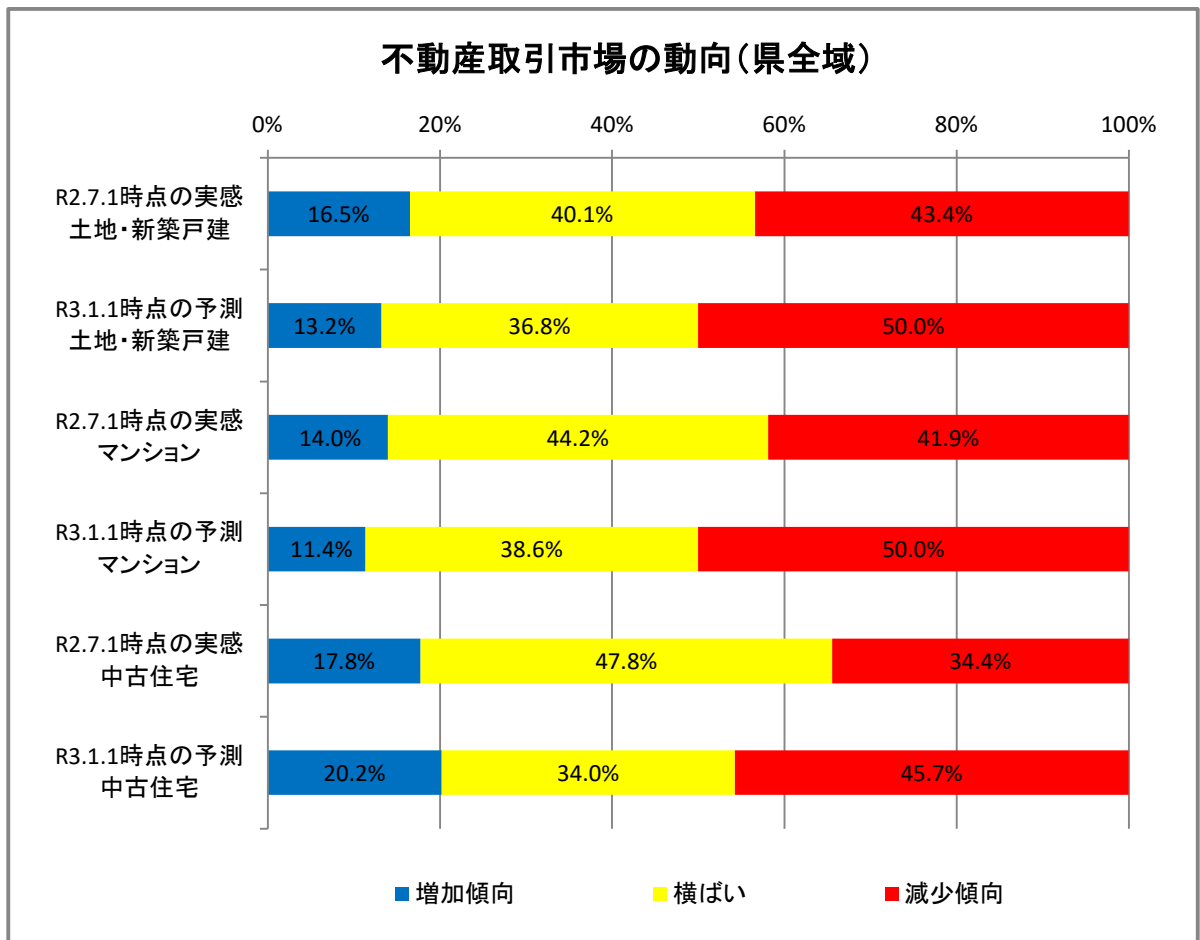
II. 不動産取引市場の動向について

(1)新潟県全域での集計

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

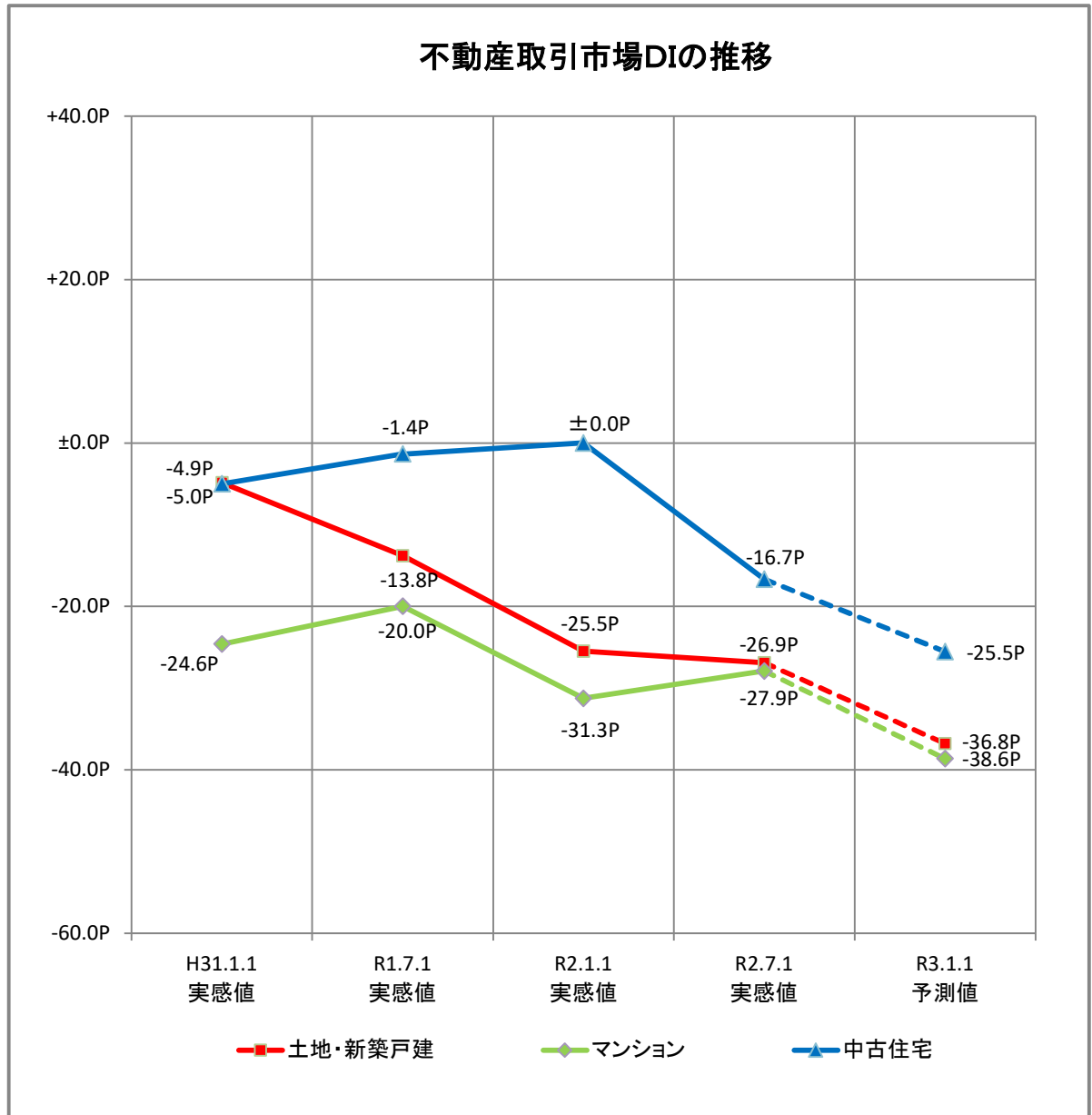
問5：半年後（R3.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R2.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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 |
|-------------|-------------|-----------|----------|-----------|--------|------------|--------|
| R2.7.1時点の実感 | 土地・新築戸建 | 17.5件 | 42.5件 | 46.0件 | 106.0件 | 7.0件 | 113.0件 |
| | DI値： -26.9P | 16.5% | 40.1% | 43.4% | 100.0% | | |
| R3.1.1時点の予測 | 土地・新築戸建 | 14.0件 | 39.0件 | 53.0件 | 106.0件 | 7.0件 | 113.0件 |
| | DI値： -36.8P | 13.2% | 36.8% | 50.0% | 100.0% | | |
| R2.7.1時点の実感 | マンション | 6.0件 | 19.0件 | 18.0件 | 43.0件 | 70.0件 | 113.0件 |
| | DI値： -27.9P | 14.0% | 44.2% | 41.9% | 100.0% | | |
| R3.1.1時点の予測 | マンション | 5.0件 | 17.0件 | 22.0件 | 44.0件 | 69.0件 | 113.0件 |
| | DI値： -38.6P | 11.4% | 38.6% | 50.0% | 100.0% | | |
| R2.7.1時点の実感 | 中古住宅 | 16.0件 | 43.0件 | 31.0件 | 90.0件 | 23.0件 | 113.0件 |
| | DI値： -16.7P | 17.8% | 47.8% | 34.4% | 100.0% | | |
| R3.1.1時点の予測 | 中古住宅 | 19.0件 | 32.0件 | 43.0件 | 94.0件 | 19.0件 | 113.0件 |
| | DI値： -25.5P | 20.2% | 34.0% | 45.7% | 100.0% | | |



不動産取引市場DIの推移

| 県全域 | H31.1.1 実感値 | R1.7.1 実感値 | R2.1.1 実感値 | R2.7.1 実感値 | R3.1.1 予測値 |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 土地・新築戸建 | -4.9P | -13.8P | -25.5P | -26.9P | -36.8P |
| マンション | -24.6P | -20.0P | -31.3P | -27.9P | -38.6P |
| 中古住宅 | -5.0P | -1.4P | ±0.0P | -16.7P | -25.5P |



(2) 地域毎の集計

【土地・新築戸建】

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

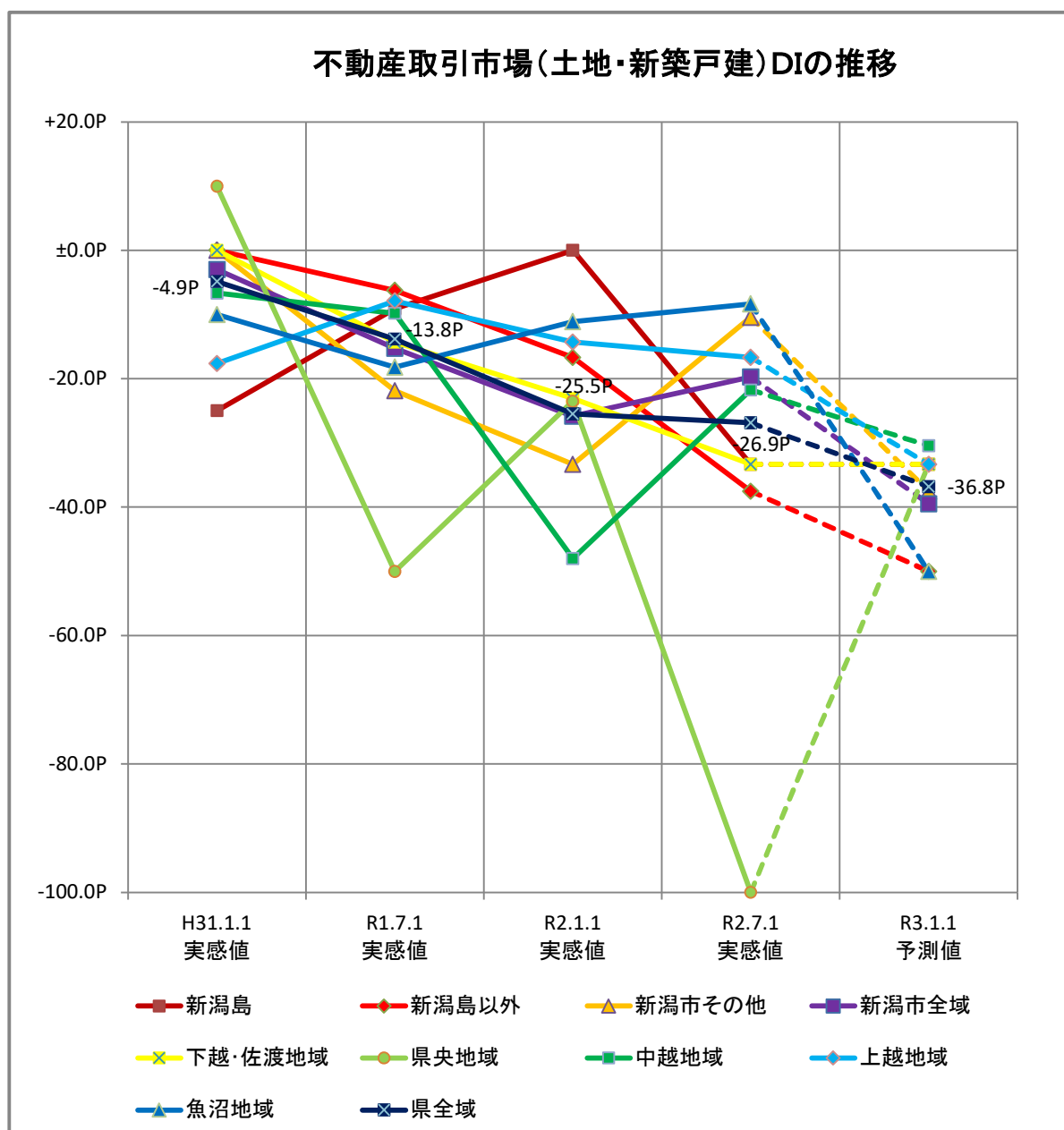
| エリア別 | 1 増加傾向 | 2 横ばい | 3 減少傾向 | 小計 | 4 わからない | 計 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------|--------|
| 新潟島 DI値： -33.3P | 0.0件 0.0% | 4.0件 66.7% | 2.0件 33.3% | 6.0件 100.0% | 1.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -37.5P | 0.0件 0.0% | 5.0件 62.5% | 3.0件 37.5% | 8.0件 100.0% | 2.0件 | 10.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -10.4P | 7.5件 31.3% | 6.5件 27.1% | 10.0件 41.7% | 24.0件 100.0% | 0.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -19.7P | 7.5件 19.7% | 15.5件 40.8% | 15.0件 39.5% | 38.0件 100.0% | 3.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -33.3P | 1.0件 8.3% | 6.0件 50.0% | 5.0件 41.7% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値： -100.0P | 0.0件 0.0% | 0.0件 0.0% | 9.0件 100.0% | 9.0件 100.0% | 0.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値： -21.7P | 4.0件 17.4% | 10.0件 43.5% | 9.0件 39.1% | 23.0件 100.0% | 2.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： -16.7P | 2.0件 16.7% | 6.0件 50.0% | 4.0件 33.3% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： -8.3P | 3.0件 25.0% | 5.0件 41.7% | 4.0件 33.3% | 12.0件 100.0% | 0.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -26.9P | 17.5件 16.5% | 42.5件 40.1% | 46.0件 43.4% | 106.0件 100.0% | 7.0件 | 113.0件 |

問5：半年後（R3.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R2.7.1）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： -33.3P | 0.0件 0.0% | 4.0件 66.7% | 2.0件 33.3% | 6.0件 100.0% | 1.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 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 |
| 新潟市その他 DI値： -37.5P | 3.0件 12.5% | 9.0件 37.5% | 12.0件 50.0% | 24.0件 100.0% | 0.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -39.5P | 3.0件 7.9% | 17.0件 44.7% | 18.0件 47.4% | 38.0件 100.0% | 3.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -33.3P | 1.0件 8.3% | 6.0件 50.0% | 5.0件 41.7% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値： -33.3P | 2.0件 22.2% | 2.0件 22.2% | 5.0件 55.6% | 9.0件 100.0% | 0.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値： -30.4P | 3.0件 13.0% | 10.0件 43.5% | 10.0件 43.5% | 23.0件 100.0% | 2.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： -33.3P | 3.0件 25.0% | 2.0件 16.7% | 7.0件 58.3% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： -50.0P | 2.0件 16.7% | 2.0件 16.7% | 8.0件 66.7% | 12.0件 100.0% | 0.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -36.8P | 14.0件 13.2% | 39.0件 36.8% | 53.0件 50.0% | 106.0件 100.0% | 7.0件 | 113.0件 |

不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

| エリア別 | H31.1.1 実感値 | R1.7.1 実感値 | R2.1.1 実感値 | R2.7.1 実感値 | R3.1.1 予測値 |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟県 | -25.0P | -9.1P | ±0.0P | -33.3P | -33.3P |
| 新潟県以外 | ±0.0P | -6.3P | -16.7P | -37.5P | -50.0P |
| 新潟市その他 | ±0.0P | -21.9P | -33.3P | -10.4P | -37.5P |
| 新潟市全域 | -3.0P | -15.3P | -25.8P | -19.7P | -39.5P |
| 下越・佐渡地域 | ±0.0P | -14.3P | -23.1P | -33.3P | -33.3P |
| 県央地域 | +10.0P | -50.0P | -23.5P | -100.0P | -33.3P |
| 中越地域 | -6.7P | -9.8P | -48.0P | -21.7P | -30.4P |
| 上越地域 | -17.6P | -7.9P | -14.3P | -16.7P | -33.3P |
| 魚沼地域 | -10.0P | -18.2P | -11.1P | -8.3P | -50.0P |
| 県全域 | -4.9P | -13.8P | -25.5P | -26.9P | -36.8P |



【マンション】

問4：現在（R2.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R2.1.1）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% | 2.0件 40.0% | 2.0件 40.0% | 5.0件 100.0% | 2.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 3.0件 50.0% | 3.0件 50.0% | 6.0件 100.0% | 4.0件 | 10.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -10.0P | 3.0件 30.0% | 3.0件 30.0% | 4.0件 40.0% | 10.0件 100.0% | 14.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -23.8P | 4.0件 19.0% | 8.0件 38.1% | 9.0件 42.9% | 21.0件 100.0% | 20.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 2.0件 50.0% | 2.0件 50.0% | 4.0件 100.0% | 9.0件 | 13.0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： -35.7P | 1.0件 7.1% | 7.0件 50.0% | 6.0件 42.9% | 14.0件 100.0% | 11.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： ±0.0P | 1.0件 33.3% | 1.0件 33.3% | 1.0件 33.3% | 3.0件 100.0% | 10.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： #DIV/0! | 0.0件 | 0.0件 | 0.0件 | 0.0件 | 12.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -27.9P | 6.0件 14.0% | 19.0件 44.2% | 18.0件 41.9% | 43.0件 100.0% | 70.0件 | 113.0件 |

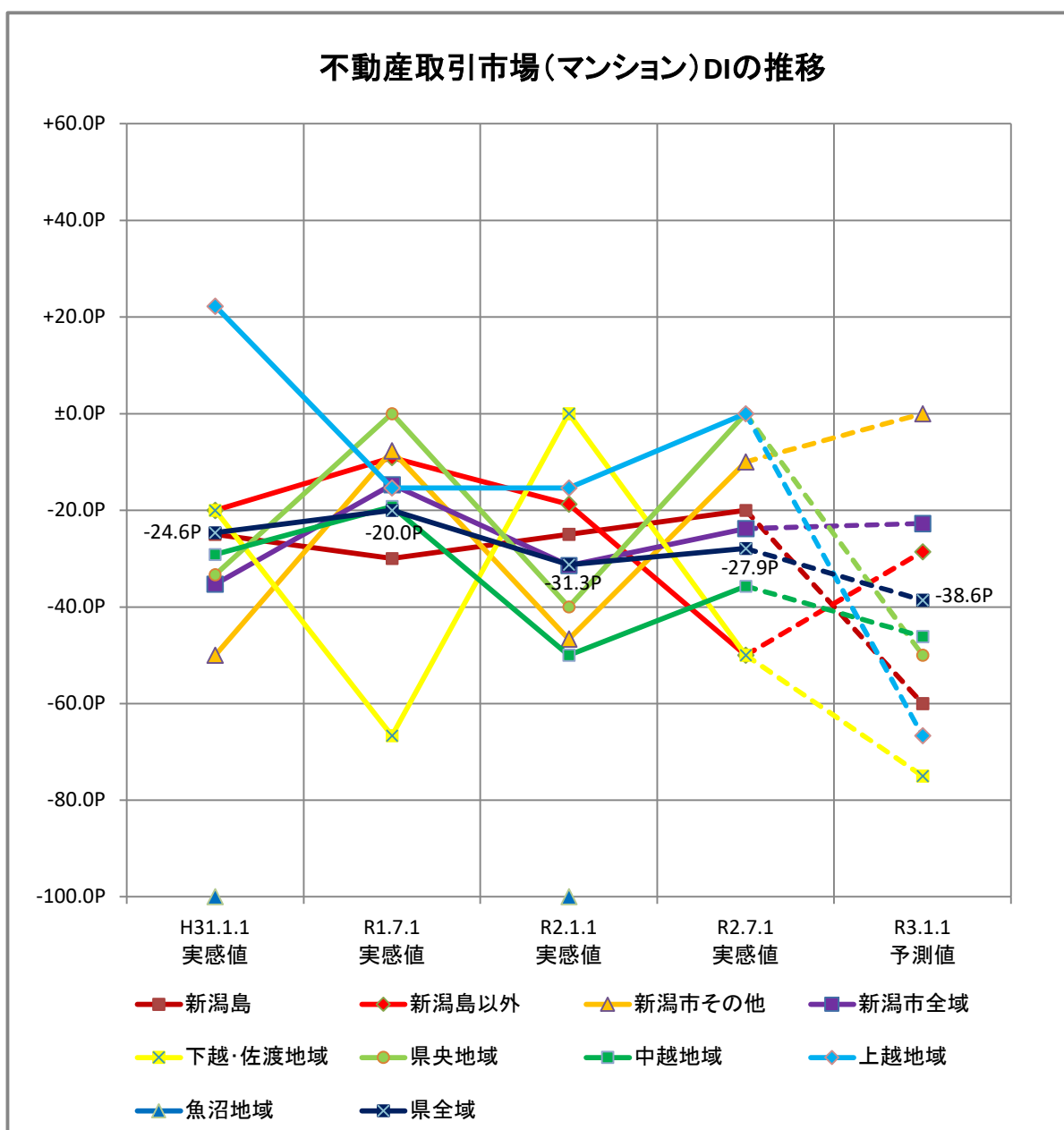
問5：半年後（R3.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R2.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

| 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： -60.0P | 0.0件 0.0% | 2.0件 40.0% | 3.0件 60.0% | 5.0件 100.0% | 2.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -28.6P | 2.0件 28.6% | 1.0件 14.3% | 4.0件 57.1% | 7.0件 100.0% | 3.0件 | 10.0件 |
| 新潟市その他 DI値： ±0.0P | 3.0件 30.0% | 4.0件 40.0% | 3.0件 30.0% | 10.0件 100.0% | 14.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -22.7P | 5.0件 22.7% | 7.0件 31.8% | 10.0件 45.5% | 22.0件 100.0% | 19.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -75.0P | 0.0件 0.0% | 1.0件 25.0% | 3.0件 75.0% | 4.0件 100.0% | 9.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値： -50.0P | 0.0件 0.0% | 1.0件 50.0% | 1.0件 50.0% | 2.0件 100.0% | 7.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値： -46.2P | 0.0件 0.0% | 7.0件 53.8% | 6.0件 46.2% | 13.0件 100.0% | 12.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： -66.7P | 0.0件 0.0% | 1.0件 33.3% | 2.0件 66.7% | 3.0件 100.0% | 10.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： #DIV/0! | 0.0件 | 0.0件 | 0.0件 | 0.0件 | 12.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -38.6P | 5.0件 11.4% | 17.0件 38.6% | 22.0件 50.0% | 44.0件 100.0% | 69.0件 | 113.0件 |

不動産取引市場(マンション)DIの推移

(※ 魚沼地域のR1.7.1の実感値データはなし)

| エリア別 | H31.1.1 実感値 | R1.7.1 実感値 | R2.1.1 実感値 | R2.7.1 実感値 | R3.1.1 予測値 |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟県 | -25.0P | -30.0P | -25.0P | -20.0P | -60.0P |
| 新潟県以外 | -20.0P | -9.1P | -18.8P | -50.0P | -28.6P |
| 新潟市その他 | -50.0P | -7.7P | -46.7P | -10.0P | ±0.0P |
| 新潟市全域 | -35.3P | -14.7P | -31.4P | -23.8P | -22.7P |
| 下越・佐渡地域 | -20.0P | -66.7P | ±0.0P | -50.0P | -75.0P |
| 県央地域 | -33.3P | ±0.0P | -40.0P | ±0.0P | -50.0P |
| 中越地域 | -29.2P | -19.2P | -50.0P | -35.7P | -46.2P |
| 上越地域 | +22.2P | -15.4P | -15.4P | ±0.0P | -66.7P |
| 魚沼地域 | -100.0P | | -100.0P | | |
| 県全域 | -24.6P | -20.0P | -31.3P | -27.9P | -38.6P |



【中古住宅】

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

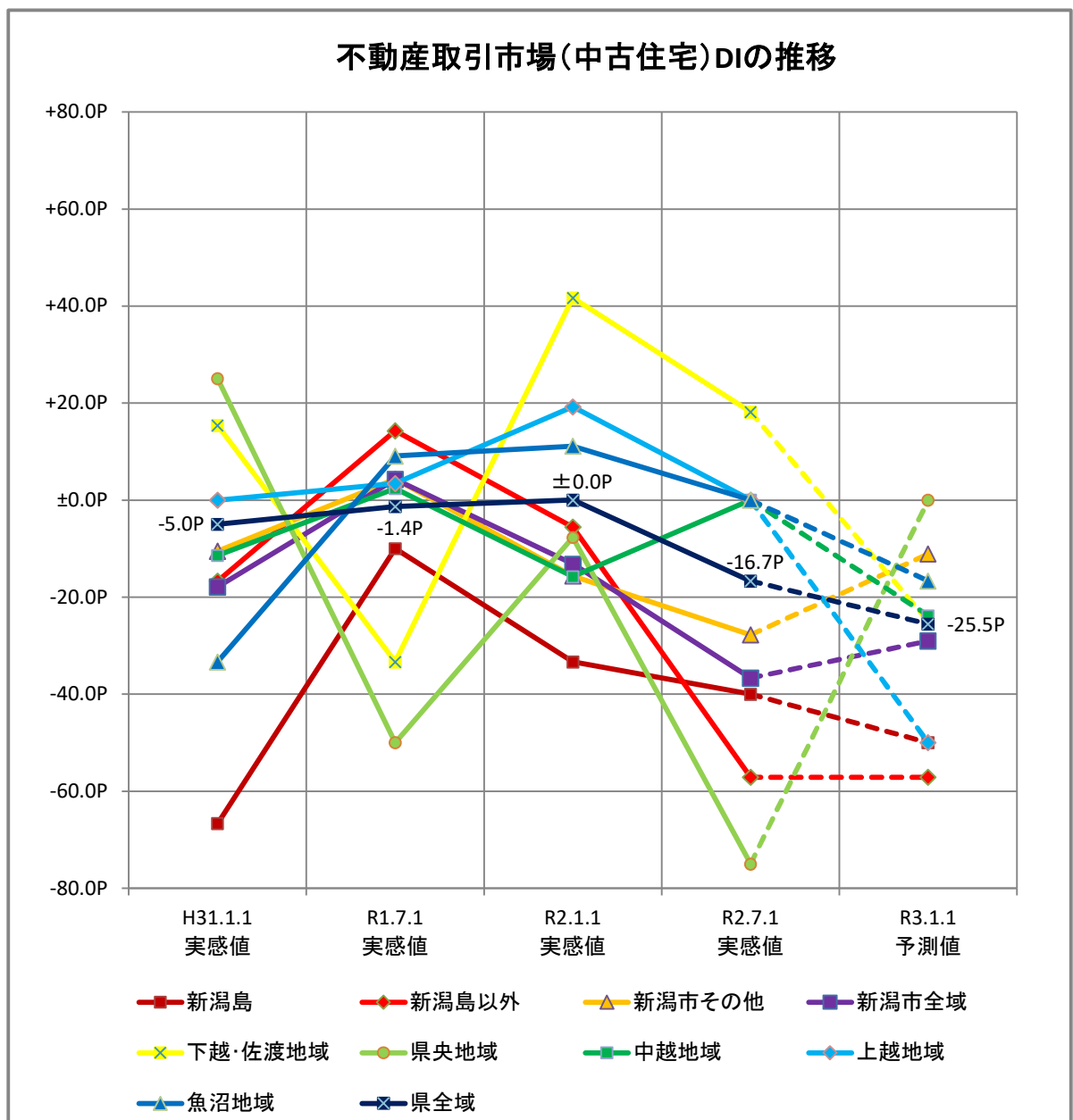
| エリア別 | 1 増加傾向 | 2 横ばい | 3 減少傾向 | 小計 | 4 わからない | 計 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------|--------|
| 新潟島 DI値： -40.0P | 0.0件 0.0% | 3.0件 60.0% | 2.0件 40.0% | 5.0件 100.0% | 2.0件 | 7.0件 |
| 新潟島以外 DI値： -57.1P | 0.0件 0.0% | 3.0件 42.9% | 4.0件 57.1% | 7.0件 100.0% | 3.0件 | 10.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -27.8P | 2.0件 11.1% | 9.0件 50.0% | 7.0件 38.9% | 18.0件 100.0% | 6.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -36.7P | 2.0件 6.7% | 15.0件 50.0% | 13.0件 43.3% | 30.0件 100.0% | 11.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： +18.2P | 4.0件 36.4% | 5.0件 45.5% | 2.0件 18.2% | 11.0件 100.0% | 2.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値： -75.0P | 0.0件 0.0% | 2.0件 25.0% | 6.0件 75.0% | 8.0件 100.0% | 1.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値： ±0.0P | 6.0件 30.0% | 8.0件 40.0% | 6.0件 30.0% | 20.0件 100.0% | 5.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： ±0.0P | 1.0件 11.1% | 7.0件 77.8% | 1.0件 11.1% | 9.0件 100.0% | 4.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： ±0.0P | 3.0件 25.0% | 6.0件 50.0% | 3.0件 25.0% | 12.0件 100.0% | 0.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -16.7P | 16.0件 17.8% | 43.0件 47.8% | 31.0件 34.4% | 90.0件 100.0% | 23.0件 | 113.0件 |

問5：半年後（R3.1.1）、貴社の取扱件数は、現在（R2.7.1）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： -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： -57.1P | 1.0件 14.3% | 1.0件 14.3% | 5.0件 71.4% | 7.0件 100.0% | 3.0件 | 10.0件 |
| 新潟市その他 DI値： -11.1P | 4.0件 22.2% | 8.0件 44.4% | 6.0件 33.3% | 18.0件 100.0% | 6.0件 | 24.0件 |
| 新潟市全域 DI値： -29.0P | 5.0件 16.1% | 12.0件 38.7% | 14.0件 45.2% | 31.0件 100.0% | 10.0件 | 41.0件 |
| 下越・佐渡地域 DI値： -25.0P | 2.0件 16.7% | 5.0件 41.7% | 5.0件 41.7% | 12.0件 100.0% | 1.0件 | 13.0件 |
| 県央地域 DI値： ±0.0P | 3.0件 37.5% | 2.0件 25.0% | 3.0件 37.5% | 8.0件 100.0% | 1.0件 | 9.0件 |
| 中越地域 DI値： -23.8P | 4.0件 19.0% | 8.0件 38.1% | 9.0件 42.9% | 21.0件 100.0% | 4.0件 | 25.0件 |
| 上越地域 DI値： -50.0P | 1.0件 10.0% | 3.0件 30.0% | 6.0件 60.0% | 10.0件 100.0% | 3.0件 | 13.0件 |
| 魚沼地域 DI値： -16.7P | 4.0件 33.3% | 2.0件 16.7% | 6.0件 50.0% | 12.0件 100.0% | 0.0件 | 12.0件 |
| 県全域 DI値： -25.5P | 19.0件 20.2% | 32.0件 34.0% | 43.0件 45.7% | 94.0件 100.0% | 19.0件 | 113.0件 |

不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

| エリア別 | H31.1.1 実感値 | R1.7.1 実感値 | R2.1.1 実感値 | R2.7.1 実感値 | R3.1.1 予測値 |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 新潟県 | -66.7P | -10.0P | -33.3P | -40.0P | -50.0P |
| 新潟県以外 | -16.7P | +14.3P | -5.6P | -57.1P | -57.1P |
| 新潟市その他 | -10.5P | +4.3P | -15.6P | -27.8P | -11.1P |
| 新潟市全域 | -17.9P | +4.3P | -13.2P | -36.7P | -29.0P |
| 下越・佐渡地域 | +15.4P | -33.3P | +41.7P | +18.2P | -25.0P |
| 県央地域 | +25.0P | -50.0P | -7.7P | -75.0P | ±0.0P |
| 中越地域 | -11.4P | +2.4P | -15.8P | ±0.0P | -23.8P |
| 上越地域 | ±0.0P | +3.4P | +19.2P | ±0.0P | -50.0P |
| 魚沼地域 | -33.3P | +9.1P | +11.1P | ±0.0P | -16.7P |
| 県全域 | -5.0P | -1.4P | ±0.0P | -16.7P | -25.5P |



主 な 意 見

| 営業エリア | コメント |
|---------|--|
| 新潟市 | コロナウイルスの為、先がわからず不動産に手を出しにくい。 |
| 新潟市 | 期間限定でよいので、消費税を下げてほしい。 |
| 新潟市 | コロナウイルスの影響で、失業者や所得減少が考えられ、不動産売買の件数、売価も下がるのではないかと考えている。 |
| 新潟市 | 医療関係者の住宅用地、新築は多いものの、平均所得層の住み替え、購入は少なくなった。物件も医療関係者以外は定額物件の検討者が多くなった。 |
| 新潟市 | 当社に限って言うのであれば、景気に左右されず、世による影響はさほど感じない。全体的には暇傾向。 |
| 新潟市 | コロナウイルスの影響により、取扱件数の減少、価格の下落となっている。 |
| 新潟市 | 引き合い多いエリア:西区 販売不振エリア:南区・西蒲区 |
| 新潟市 | 売れる、売れない、諸般の事情の影響は、いつの時代もある話で、常時心掛けは、己やお客様が欲しいと思う所を仕入れる。道路、環境などしっかり調査することだと思う。 |
| 新潟市 | 九州の河川氾濫の影響もあり、河川近くの物件は敬遠されがちの傾向がある。 |
| 新潟市 | 住宅地、商業地が不足している為、需要に応じられないのが口惜しい。 |
| 下越・佐渡地域 | コロナウイルスを理由に、土地購入予約の取りやめ事例 1件あり。 |
| 下越・佐渡地域 | 関東圏からの引き合いが増えている。 |
| 下越・佐渡地域 | 現在のところ、コロナウイルスによる消費の落ち込みはないが、秋から来春にかけて土地購入(中古住宅を含む)意欲が低下すると思われる。(地場産業のニツ業の低迷など) |
| 下越・佐渡地域 | 少子化が進んでいる実態を行政と力を合わせ魅力のある町にすることです。 |
| 県央地域 | 留学生の来日がキャンセルになり、確保しておいたアパート(賃貸物件)全室キャンセルになった。 |
| 県央地域 | コロナウイルスの影響が大きい。 |
| 県央地域 | コロナウイルスの影響で、地場産業である製造業に影響が出てきている。(三条燕地区) |
| 中越地域 | コロナウイルスの影響で個人所得減少→不動産の価格下落傾向続く。 |
| 中越地域 | コロナウイルスの影響は今のところ目立たないが、これからだんだんと収入が減少した方々から借り入れ返済ができなくなり、物件を売却する方が出てくるのではと思う。 |
| 中越地域 | コロナウイルスにより、取扱件数は減少する。 |
| 中越地域 | コロナ禍の現状で土地建物の取引が堅調であるのは、非常時の「家族回帰」「住宅回帰」のような心理状態になっているのではないかと推測します。また、運輸・倉庫業者からの引き合いも増加傾向にあります。 |
| 中越地域 | 土地売買予約のキャンセル、決済の延期が3件あり。 |
| 中越地域 | コロナ自粛での心痛と過労で休養必至。東京からのお客様との会議室手配と非対面取引の手続きで苦慮している。 |
| 上越地域 | 新幹線(上越妙高駅)周辺土地区画整理地は、ブランドとなって定着しているように感じるが、購入者に資金の余裕があるわけではなく、値下げ交渉が大抵入ってくる→それでも欲しい。特定の土地以外は、価格の下落が激しくなっている。コロナの影響は、電話を活かせるので、あまり感じられない。 |
| 上越地域 | コロナウイルスの影響で、営業しづらい傾向にある。 |
| 魚沼地域 | コロナウイルスの影響大。特に工事関係者の入居が先送りされ、賃貸関係が極端にない。 |
| 魚沼地域 | 半年後は冬期間なので動きは少なくなる。 |
| 魚沼地域 | 消費税の撤廃なくして景気回復なし。一年間でいいので実行してほしい。 |

第12回（令和2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10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2年7月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和2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3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、消費税率引き上げの影響、低金利政策の影響、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、8月中旬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