

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14回新潟県不動産市況DI調査～

令和3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3年7月1日を基準とし、過去半年(R3.1～R3.7)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R3.7～R4.1)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3年7月  
 発送数 : 1,450  
 有効回答数 : 185 (有効回答率 13%)

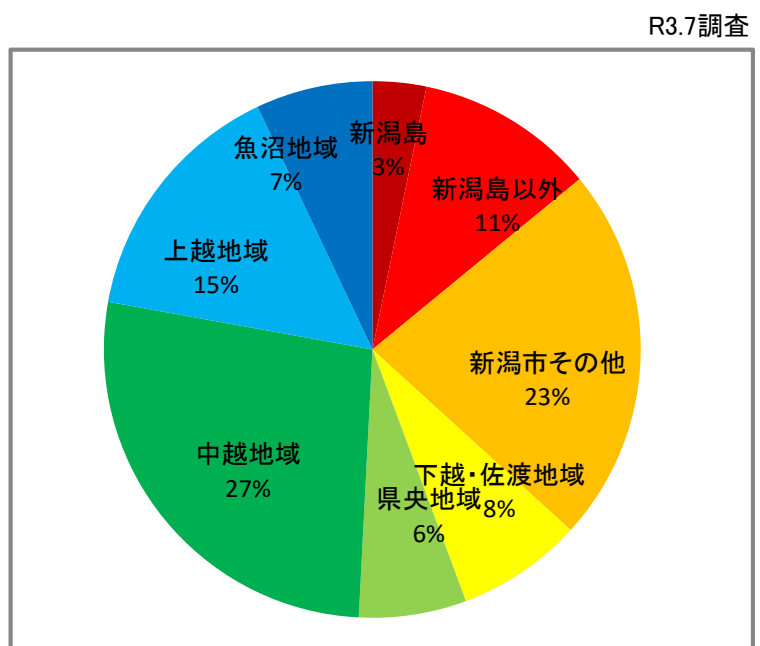
## (2) 本調査の地域区分

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)

	R3.1調査	R3.7調査
新潟島	8	6
新潟島以外	15	20
新潟市その他	32	42
下越・佐渡地域	23	14
県央地域	16	12
中越地域	50	50
上越地域	22	28
魚沼地域	10	13
合計	176	185



## 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3年1月 前回)	(令和3年7月 今回)	(令和4年1月 予測)
DI値:	▲18.7ポイント	▲19.5ポイント	▲30.9ポイント

今回(令和3年7月1日時点)の県全体の地価動向DIは、▲19.5ポイントであり、前回(令和3年1月1日時点)と比べると0.8ポイントの悪化となった。

半年後(令和4年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて11.4ポイント悪化の▲30.9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、新潟島以外が+18.8ポイント、新潟市その他、下越・佐渡地域が±0.0ポイントであった。その他の地域はマイナスであり、最も低かったのは魚沼地域の▲53.8ポイントであった。

##### (2)商業地

実感値、予測値とも悪化。

	(令和3年1月 前回)	(令和3年7月 今回)	(令和4年1月 予測)
DI値:	▲29.0ポイント	▲35.7ポイント	▲42.1ポイント

今回(令和3年7月1日時点)の県全体の地価動向DIは、▲35.7ポイントであり、前回(令和3年1月1日時点)と比べると6.7ポイントの悪化となった。

半年後(令和4年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて6.4ポイント悪化の▲42.1ポイントとなった。

地域毎で見ると今回調査時点の地価動向DIは新潟島が±0.0ポイント、新潟島以外が±0.0ポイント、その他の地域はマイナスであり、特にマイナスが大きいエリアは上越地域が▲66.7ポイント、魚沼地域が▲66.7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

実感値は改善、予測値は悪化。

	(令和3年1月 前回)	(令和3年7月 今回)	(令和4年1月 予測)
DI値:	▲24.7ポイント	▲1.2ポイント	▲18.7ポイント

今回(令和3年7月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、▲1.2ポイントであり、前回(令和3年1月1日時点)と比べると23.5ポイントの改善となった。  
半年後(令和4年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて17.5ポイント悪化の▲18.7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3年1月 前回)	(令和3年7月 今回)	(令和4年1月 予測)
DI値:	▲31.9ポイント	▲7.0ポイント	▲24.0ポイント

今回(令和3年7月1日時点)の県全体のマンションDIは、▲7.0ポイントであり、前回(令和3年1月1日時点)と比べると24.9ポイントの改善となった。  
半年後(令和4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▲24.0ポイントとなった。

### (3) 中古住宅

実感値は改善、予測値は横這い。

	(令和3年1月 前回)	(令和3年7月 今回)	(令和4年1月 予測)
DI値:	▲14.3ポイント	±0.0ポイント	±0.0ポイント

今回(令和3年7月1日時点)の県全体の中古住宅DIは、±0.0ポイントであり、前回(令和3年1月1日時点)と比べると14.3ポイントの改善となった。  
半年後(令和4年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて0.0ポイント横這いの±0.0ポイントとなった。

## 4. 回答内容

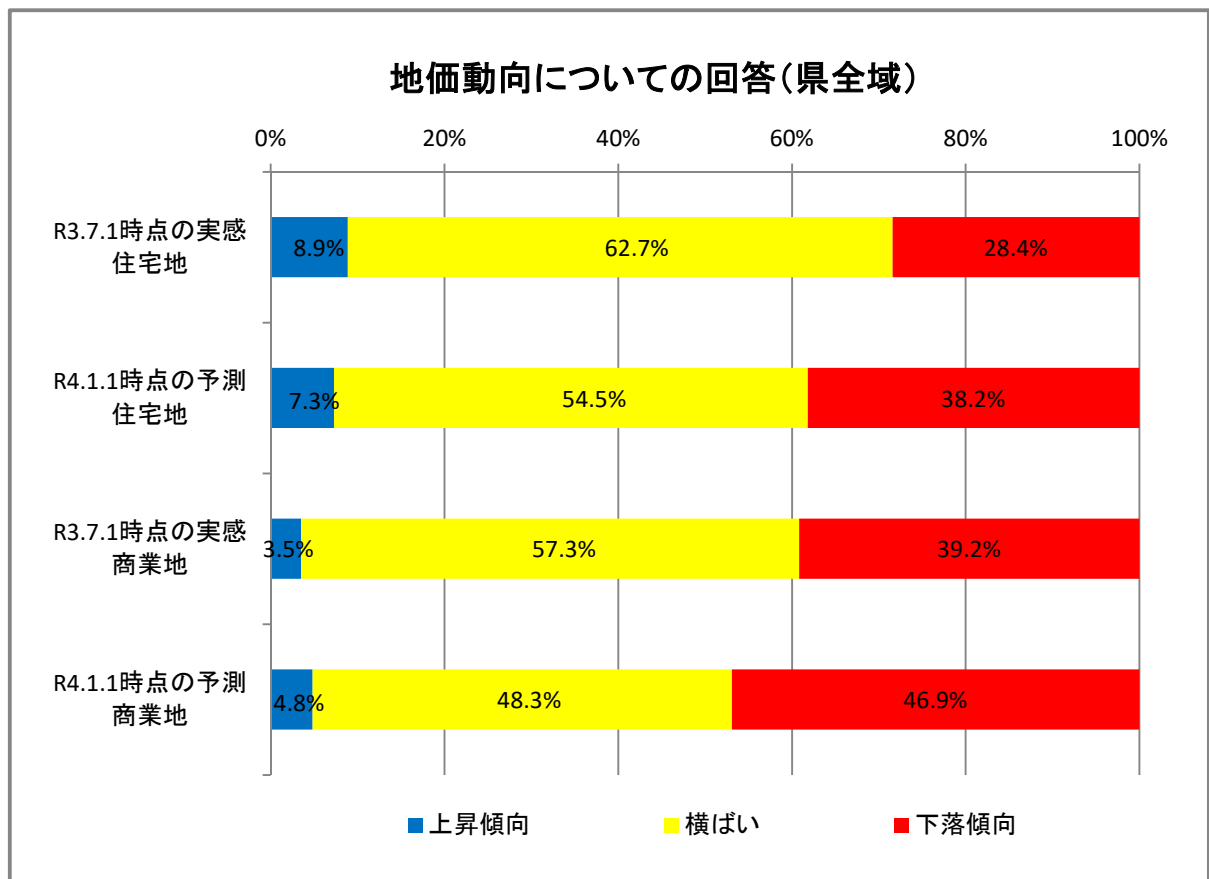
### I. 地価動向について

#### (1)新潟県全域での集計

問2：現在（R3.7.1）の地価の動向は、半年前（R3.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

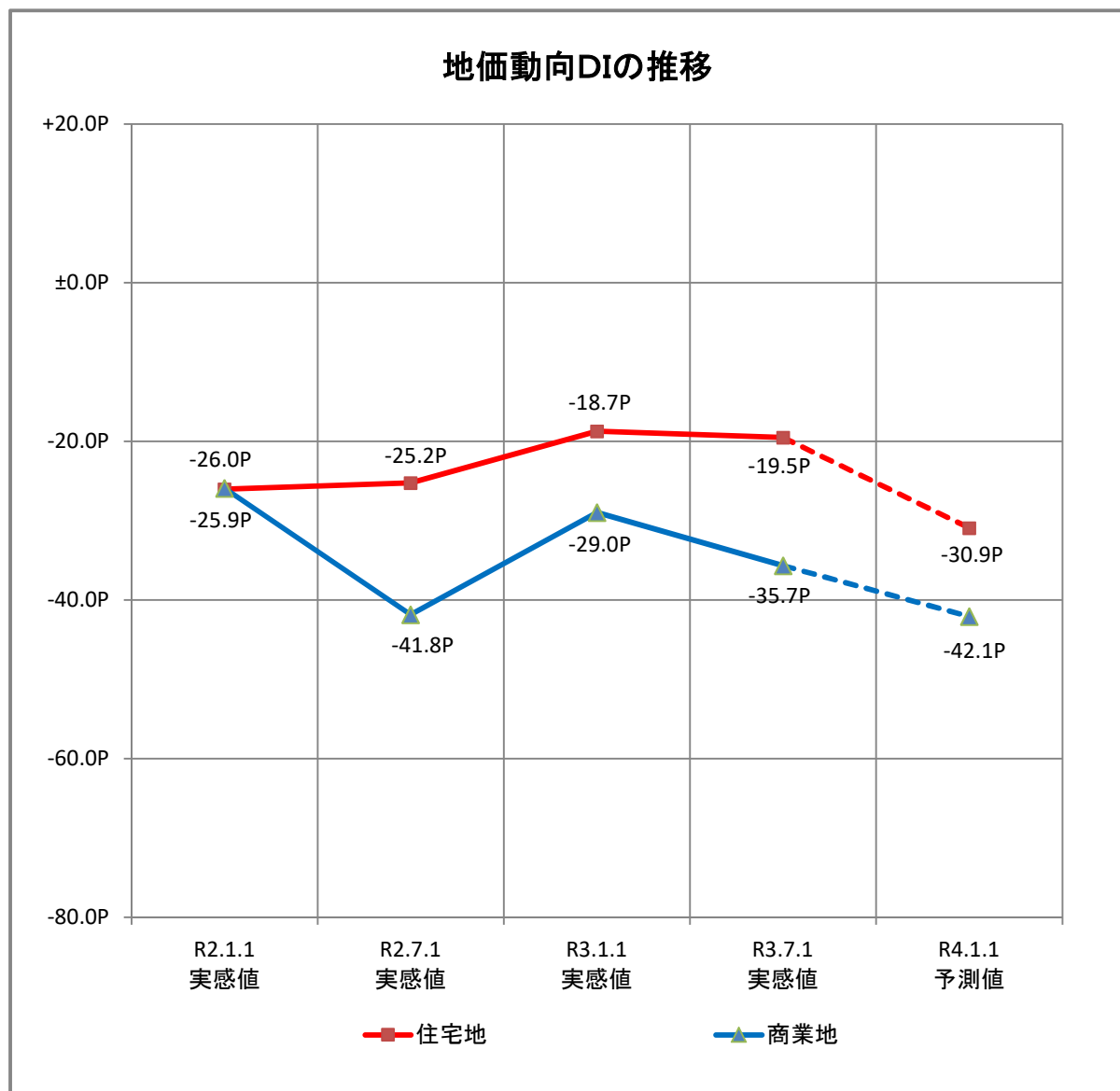
問3：半年後（R4.1.1）の地価の動向は、現在（R3.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R3.7.1時点の実感 住宅地 DI値： -19.5P	15.0件 8.9%	106.0件 62.7%	48.0件 28.4%	169.0件 100.0%	16.0件	185.0件
R4.1.1時点の予測 住宅地 DI値： -30.9P	12.0件 7.3%	90.0件 54.5%	63.0件 38.2%	165.0件 100.0%	20.0件	185.0件
R3.7.1時点の実感 商業地 DI値： -35.7P	5.0件 3.5%	82.0件 57.3%	56.0件 39.2%	143.0件 100.0%	42.0件	185.0件
R4.1.1時点の予測 商業地 DI値： -42.1P	7.0件 4.8%	70.0件 48.3%	68.0件 46.9%	145.0件 100.0%	40.0件	185.0件



## 地価動向DIの推移

県全域	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 予測値
住宅地	-26.0P	-25.2P	-18.7P	-19.5P	-30.9P
商業地	-25.9P	-41.8P	-29.0P	-35.7P	-42.1P

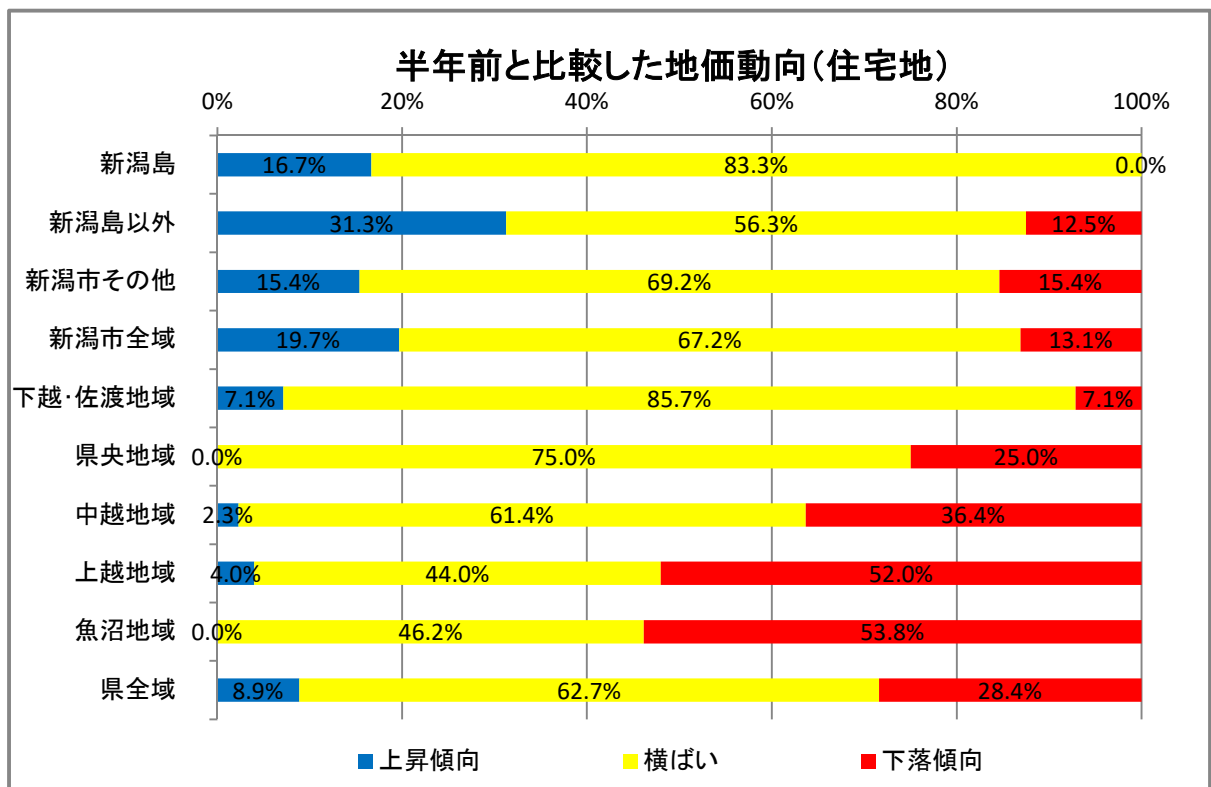


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

問2：現在（R3.7.1）の地価の動向は、半年前（R3.1.1）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： +16.7P	1.0件 16.7%	5.0件 83.3%	0.0件 0.0%	6.0件 100.0%	0.0件	6.0件
新潟県以外 DI値： +18.8P	5.0件 31.3%	9.0件 56.3%	2.0件 12.5%	16.0件 100.0%	4.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： ±0.0P	6.0件 15.4%	27.0件 69.2%	6.0件 15.4%	39.0件 100.0%	3.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： +6.6P	12.0件 19.7%	41.0件 67.2%	8.0件 13.1%	61.0件 100.0%	7.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値： ±0.0P	1.0件 7.1%	12.0件 85.7%	1.0件 7.1%	14.0件 100.0%	0.0件	14.0件
県央地域 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	9.0件 75.0%	3.0件 25.0%	12.0件 100.0%	0.0件	12.0件
中越地域 DI値： -34.1P	1.0件 2.3%	27.0件 61.4%	16.0件 36.4%	44.0件 100.0%	6.0件	50.0件
上越地域 DI値： -48.0P	1.0件 4.0%	11.0件 44.0%	13.0件 52.0%	25.0件 100.0%	3.0件	28.0件
魚沼地域 DI値： -53.8P	0.0件 0.0%	6.0件 46.2%	7.0件 53.8%	13.0件 100.0%	0.0件	13.0件
県全域 DI値： -19.5P	15.0件 8.9%	106.0件 62.7%	48.0件 28.4%	169.0件 100.0%	16.0件	185.0件

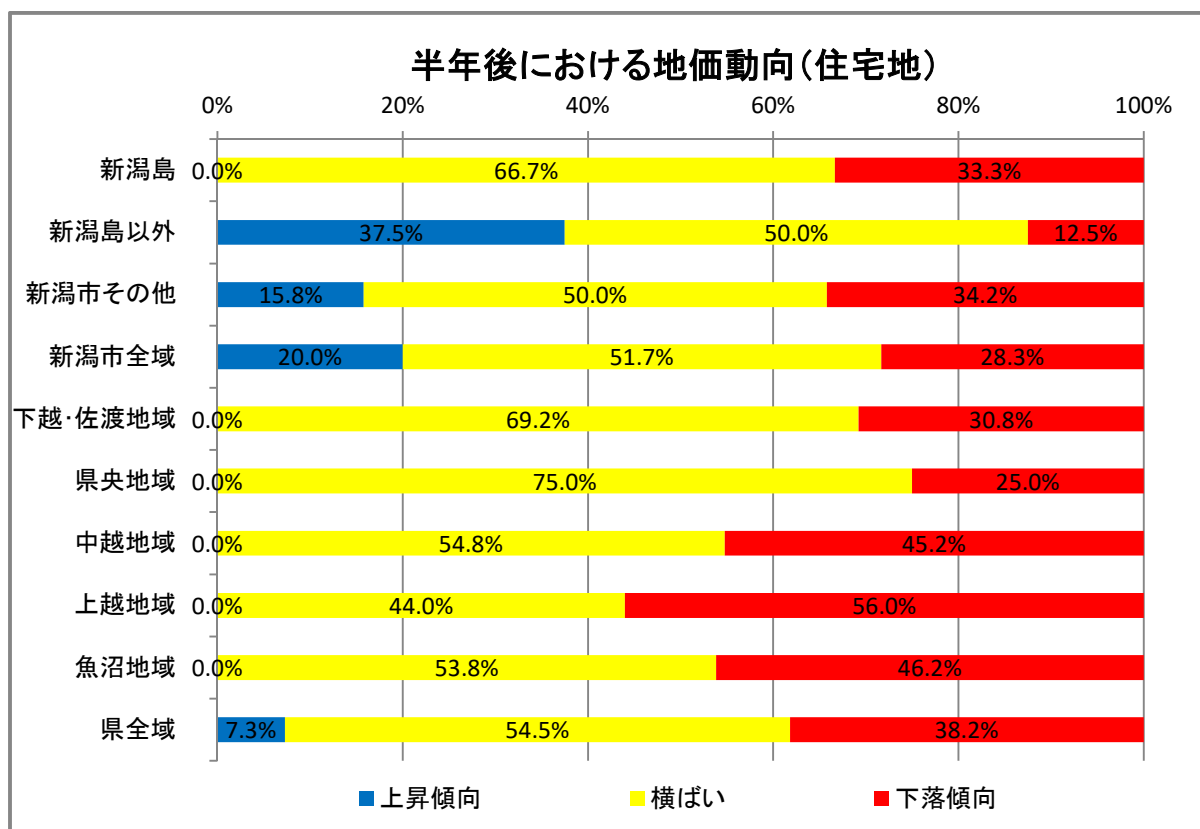




## 【住宅地】

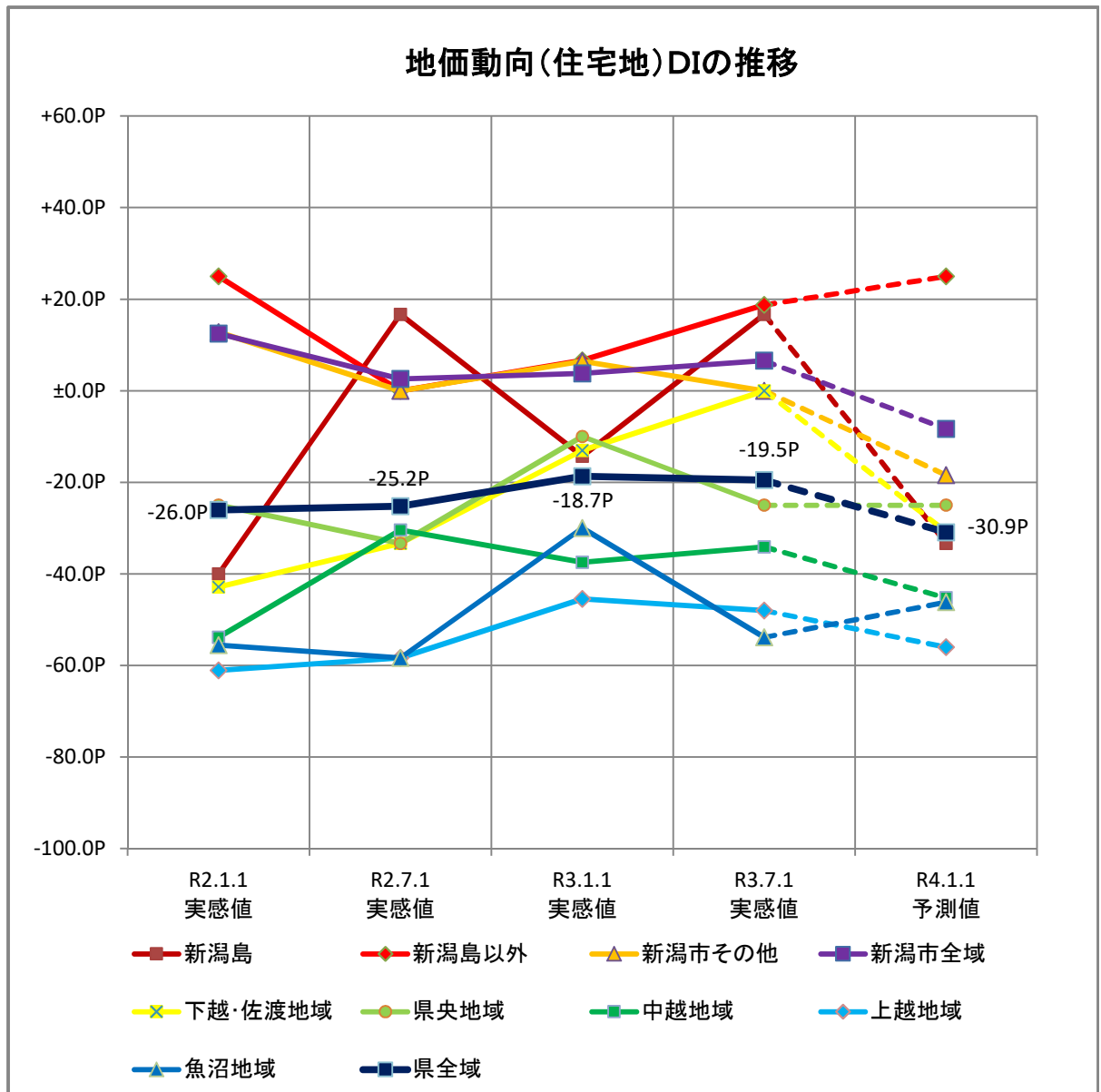
問3：半年後（R4.1.1）の地価の動向は、現在（R3.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： -33.3P	0.0件 0.0%	4.0件 66.7%	2.0件 33.3%	6.0件 100.0%	0.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +25.0P	6.0件 37.5%	8.0件 50.0%	2.0件 12.5%	16.0件 100.0%	4.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： -18.4P	6.0件 15.8%	19.0件 50.0%	13.0件 34.2%	38.0件 100.0%	4.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： -8.3P	12.0件 20.0%	31.0件 51.7%	17.0件 28.3%	60.0件 100.0%	8.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値： -30.8P	0.0件 0.0%	9.0件 69.2%	4.0件 30.8%	13.0件 100.0%	1.0件	14.0件
県央地域 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	9.0件 75.0%	3.0件 25.0%	12.0件 100.0%	0.0件	12.0件
中越地域 DI値： -45.2P	0.0件 0.0%	23.0件 54.8%	19.0件 45.2%	42.0件 100.0%	8.0件	50.0件
上越地域 DI値： -56.0P	0.0件 0.0%	11.0件 44.0%	14.0件 56.0%	25.0件 100.0%	3.0件	28.0件
魚沼地域 DI値： -46.2P	0.0件 0.0%	7.0件 53.8%	6.0件 46.2%	13.0件 100.0%	0.0件	13.0件
県全域 DI値： -30.9P	12.0件 7.3%	90.0件 54.5%	63.0件 38.2%	165.0件 100.0%	20.0件	185.0件



地価動向(住宅地)DIの推移

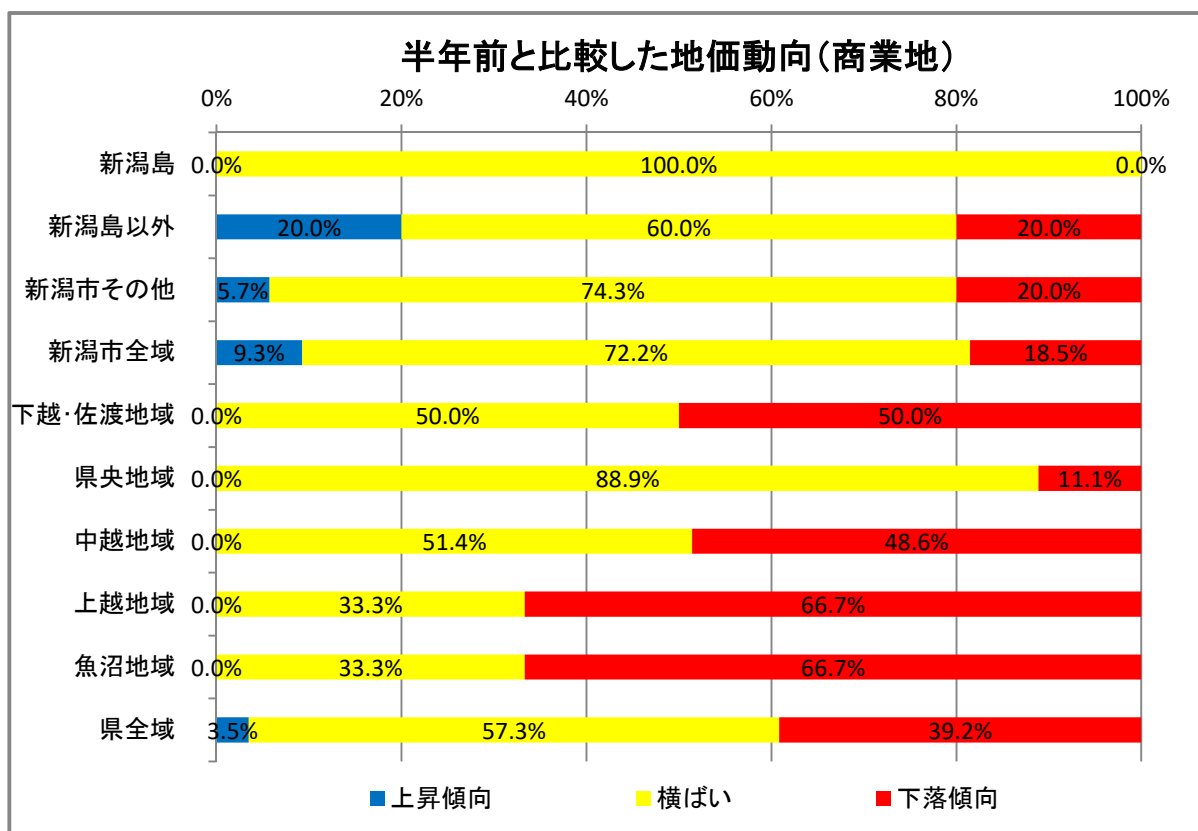
エリア別	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 予測値
新潟県	-40.0P	+16.7P	-14.3P	+16.7P	-33.3P
新潟県以外	+25.0P	±0.0P	+6.7P	+18.8P	+25.0P
新潟市その他	+12.8P	±0.0P	+6.5P	±0.0P	-18.4P
新潟市全域	+12.5P	+2.6P	+3.8P	+6.6P	-8.3P
下越・佐渡地域	-42.9P	-33.3P	-13.0P	±0.0P	-30.8P
県央地域	-25.0P	-33.3P	-10.0P	-25.0P	-25.0P
中越地域	-53.8P	-30.4P	-37.5P	-34.1P	-45.2P
上越地域	-61.1P	-58.3P	-45.5P	-48.0P	-56.0P
魚沼地域	-55.6P	-58.3P	-30.0P	-53.8P	-46.2P
県全域	-26.0P	-25.2P	-18.7P	-19.5P	-30.9P



【商業地】

問2：現在（R3.7.1）の地価の動向は、半年前（R3.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

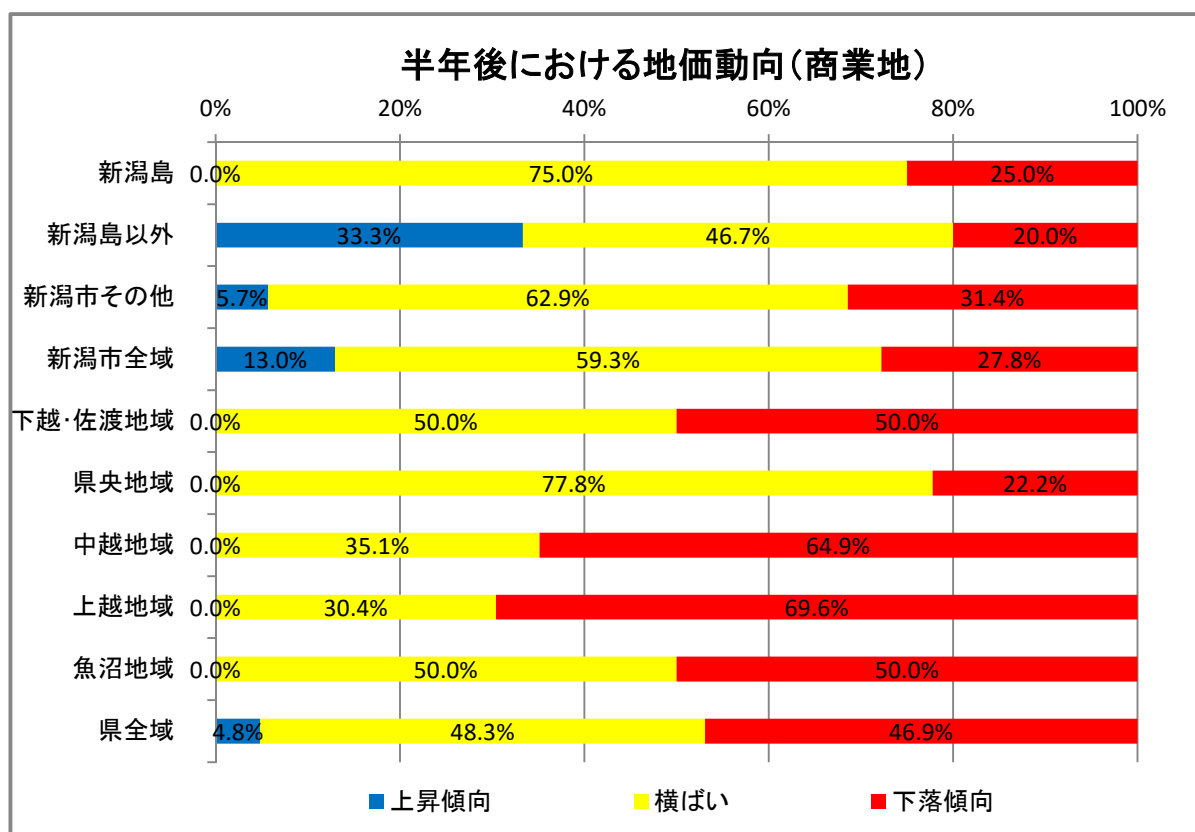
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： ±0.0P	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	0.0件 0.0%	4.0件 100.0%	2.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： ±0.0P	3.0件 20.0%	9.0件 60.0%	3.0件 20.0%	15.0件 100.0%	5.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： -14.3P	2.0件 5.7%	26.0件 74.3%	7.0件 20.0%	35.0件 100.0%	7.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： -9.3P	5.0件 9.3%	39.0件 72.2%	10.0件 18.5%	54.0件 100.0%	14.0件	68.0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%	2.0件	14.0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%	3.0件	12.0件
中越地域 DI値： -48.6P	0.0件 0.0%	18.0件 51.4%	17.0件 48.6%	35.0件 100.0%	15.0件	50.0件
上越地域 DI値： -66.7P	0.0件 0.0%	7.0件 33.3%	14.0件 66.7%	21.0件 100.0%	7.0件	28.0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%	1.0件	13.0件
県全域 DI値： -35.7P	5.0件 3.5%	82.0件 57.3%	56.0件 39.2%	143.0件 100.0%	42.0件	185.0件



【商業地】

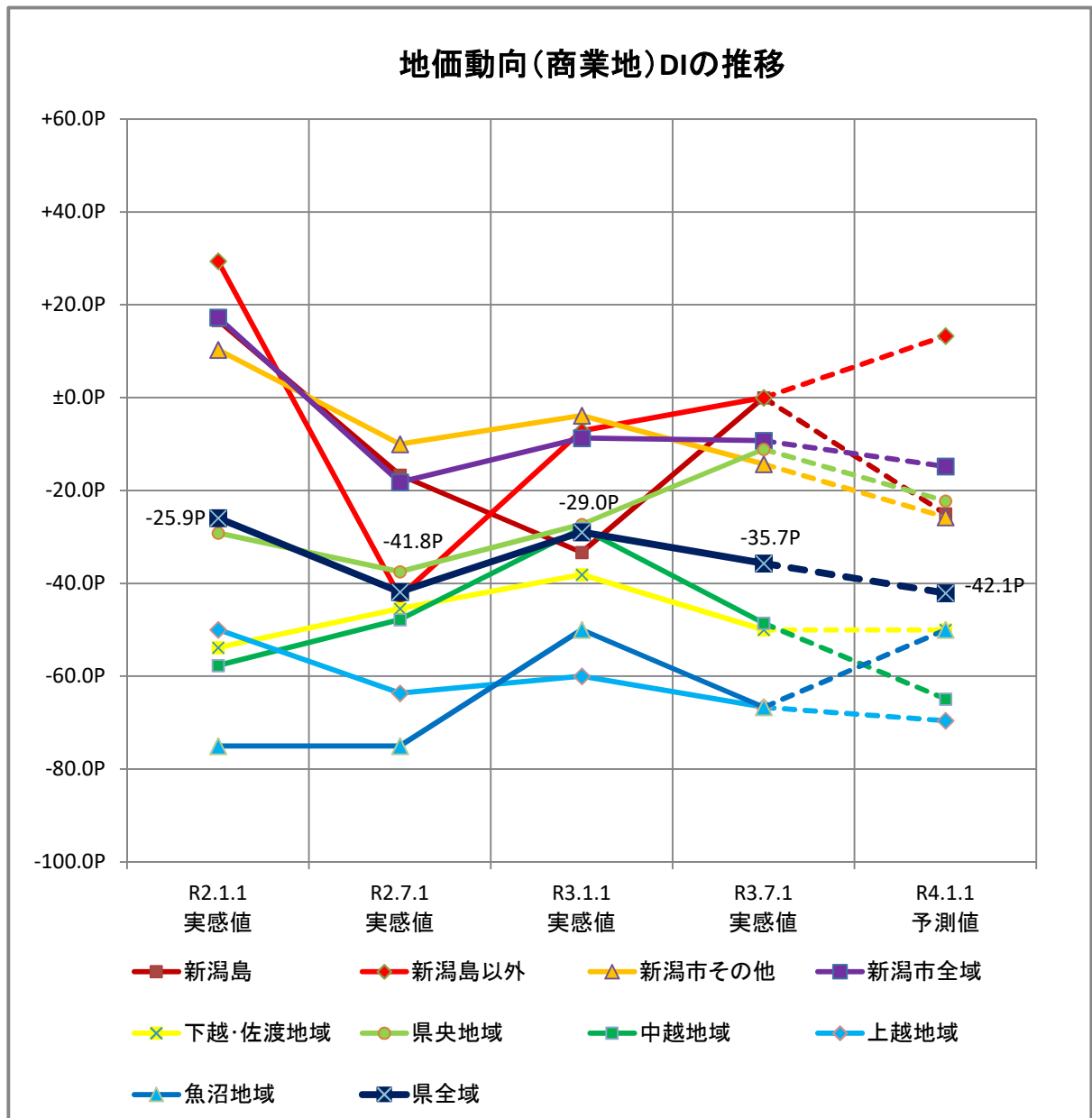
問3：半年後（R4.1.1）の地価の動向は、現在（R3.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： -25.0P	0.0件 0.0%	3.0件 75.0%	1.0件 25.0%	4.0件 100.0%	2.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +13.3P	5.0件 33.3%	7.0件 46.7%	3.0件 20.0%	15.0件 100.0%	5.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： -25.7P	2.0件 5.7%	22.0件 62.9%	11.0件 31.4%	35.0件 100.0%	7.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： -14.8P	7.0件 13.0%	32.0件 59.3%	15.0件 27.8%	54.0件 100.0%	14.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	5.0件 50.0%	5.0件 50.0%	10.0件 100.0%	4.0件	14.0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%	3.0件	12.0件
中越地域 DI値： -64.9P	0.0件 0.0%	13.0件 35.1%	24.0件 64.9%	37.0件 100.0%	13.0件	50.0件
上越地域 DI値： -69.6P	0.0件 0.0%	7.0件 30.4%	16.0件 69.6%	23.0件 100.0%	5.0件	28.0件
魚沼地域 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
県全域 DI値： -42.1P	7.0件 4.8%	70.0件 48.3%	68.0件 46.9%	145.0件 100.0%	40.0件	185.0件



地価動向(商業地)DIの推移

エリア別	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 予測値
新潟県	+16.7P	-16.7P	-33.3P	±0.0P	-25.0P
新潟県以外	+29.4P	-42.9P	-7.1P	±0.0P	+13.3P
新潟市その他	+10.3P	-10.0P	-3.8P	-14.3P	-25.7P
新潟市全域	+17.3P	-18.2P	-8.7P	-9.3P	-14.8P
下越・佐渡地域	-53.8P	-45.5P	-38.1P	-50.0P	-50.0P
県央地域	-29.2P	-37.5P	-27.3P	-11.1P	-22.2P
中越地域	-57.7P	-47.8P	-28.1P	-48.6P	-64.9P
上越地域	-50.0P	-63.6P	-60.0P	-66.7P	-69.6P
魚沼地域	-75.0P	-75.0P	-50.0P	-66.7P	-50.0P
県全域	-25.9P	-41.8P	-29.0P	-35.7P	-42.1P



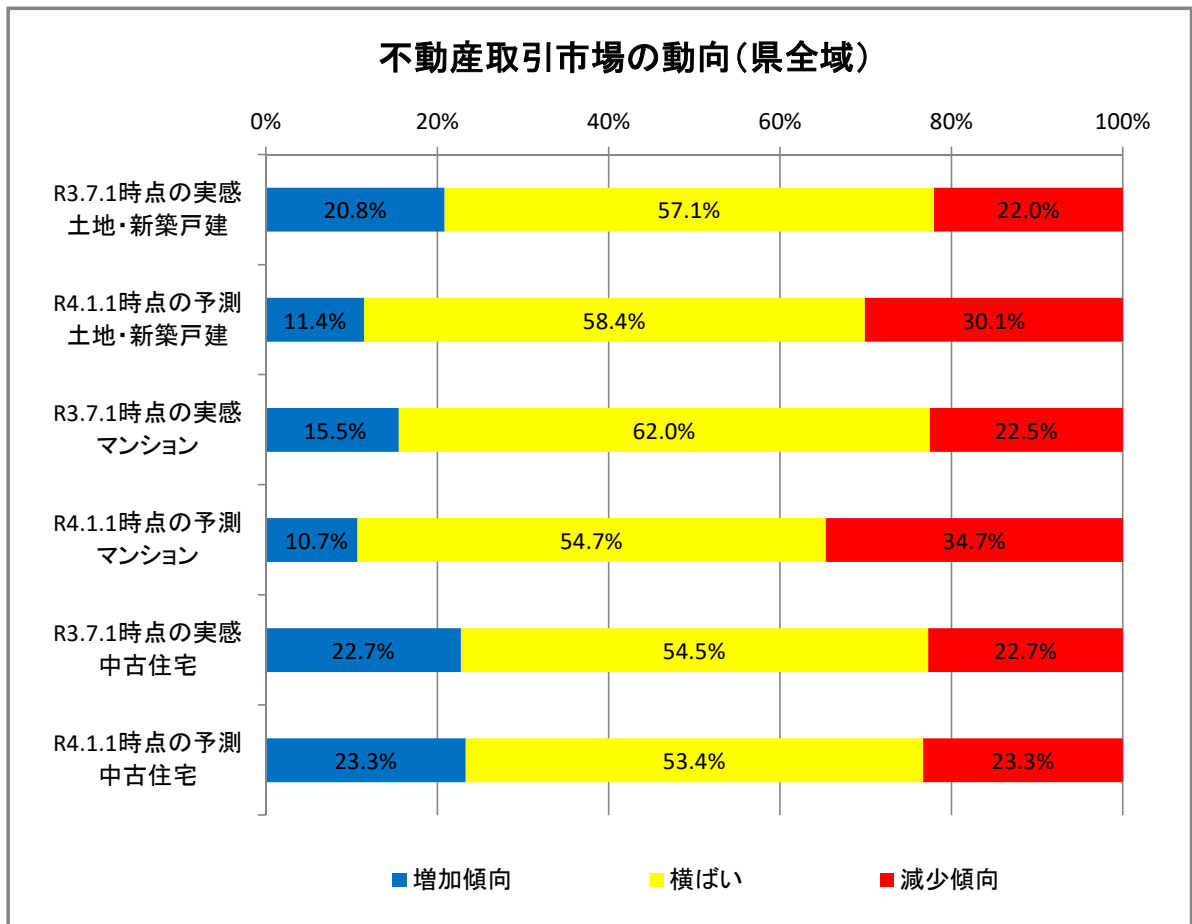
## II. 不動産取引市場の動向について

### (1)新潟県全域での集計

問4：現在（R3.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R3.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

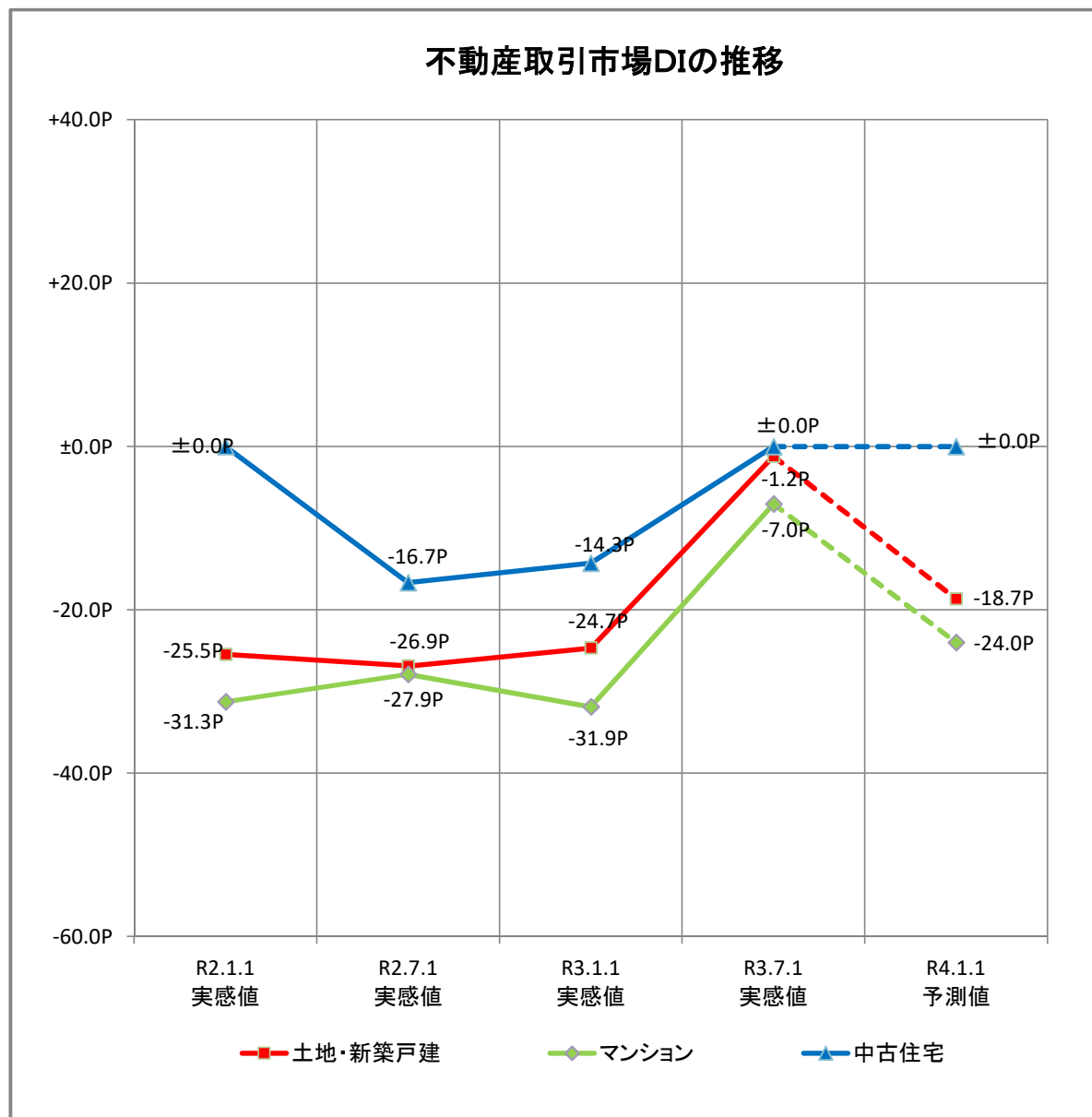
問5：半年後（R4.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R3.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R3.7.1時点の実感	土地・新築戸建	35.0件	96.0件	37.0件	168.0件	17.0件	185.0件
	DI値： -1.2P	20.8%	57.1%	22.0%	100.0%		
R4.1.1時点の予測	土地・新築戸建	19.0件	97.0件	50.0件	166.0件	19.0件	185.0件
	DI値： -18.7P	11.4%	58.4%	30.1%	100.0%		
R3.7.1時点の実感	マンション	11.0件	44.0件	16.0件	71.0件	114.0件	185.0件
	DI値： -7.0P	15.5%	62.0%	22.5%	100.0%		
R4.1.1時点の予測	マンション	8.0件	41.0件	26.0件	75.0件	110.0件	185.0件
	DI値： -24.0P	10.7%	54.7%	34.7%	100.0%		
R3.7.1時点の実感	中古住宅	30.0件	72.0件	30.0件	132.0件	53.0件	185.0件
	DI値： ±0.0P	22.7%	54.5%	22.7%	100.0%		
R4.1.1時点の予測	中古住宅	31.0件	71.0件	31.0件	133.0件	52.0件	185.0件
	DI値： ±0.0P	23.3%	53.4%	23.3%	100.0%		



## 不動産取引市場DIの推移

県全域	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 予測値
土地・新築戸建	-25.5P	-26.9P	-24.7P	-1.2P	-18.7P
マンション	-31.3P	-27.9P	-31.9P	-7.0P	-24.0P
中古住宅	±0.0P	-16.7P	-14.3P	±0.0P	±0.0P



## (2) 地域毎の集計

## 【土地・新築戸建】

問4：現在（R3.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R3.1.1）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%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +23.5P	7.0件 41.2%	7.0件 41.2%	3.0件 17.6%	17.0件 100.0%	3.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： +10.3P	8.0件 20.5%	27.0件 69.2%	4.0件 10.3%	39.0件 100.0%	3.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： +9.8P	15.0件 24.6%	37.0件 60.7%	9.0件 14.8%	61.0件 100.0%	7.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値： -7.1P	3.0件 21.4%	7.0件 50.0%	4.0件 28.6%	14.0件 100.0%	0.0件	14.0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%	1.0件	12.0件
中越地域 DI値： -11.6P	6.0件 14.0%	26.0件 60.5%	11.0件 25.6%	43.0件 100.0%	7.0件	50.0件
上越地域 DI値： ±0.0P	7.0件 25.9%	13.0件 48.1%	7.0件 25.9%	27.0件 100.0%	1.0件	28.0件
魚沼地域 DI値： -16.7P	1.0件 8.3%	8.0件 66.7%	3.0件 25.0%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
県全域 DI値： -1.2P	35.0件 20.8%	96.0件 57.1%	37.0件 22.0%	168.0件 100.0%	17.0件	185.0件

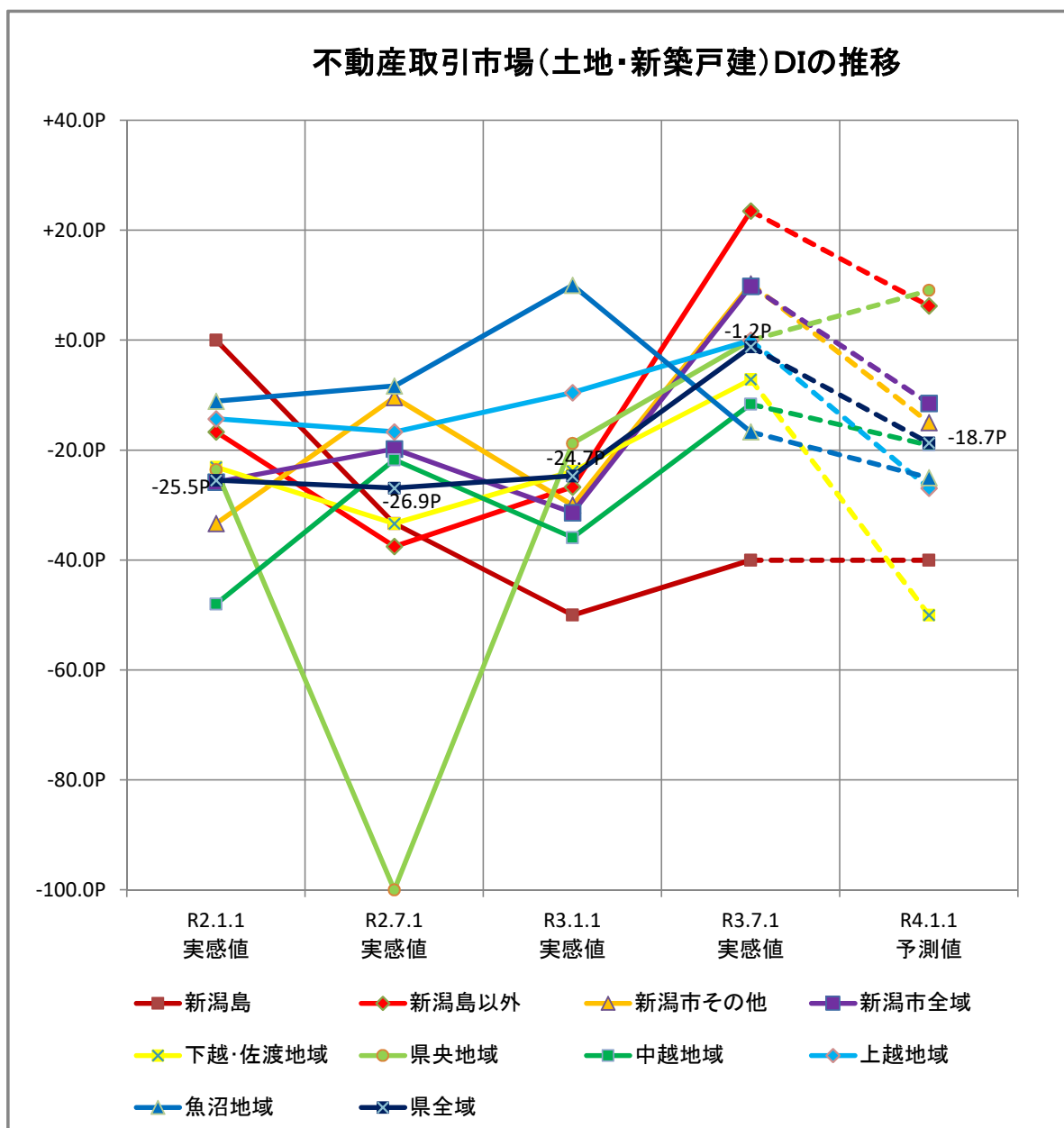
問5：半年後（R4.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R3.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： -40.0P	1.0件 20.0%	1.0件 20.0%	3.0件 60.0%	5.0件 100.0%	1.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +6.3P	4.0件 25.0%	9.0件 56.3%	3.0件 18.8%	16.0件 100.0%	4.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： -15.0P	4.0件 10.0%	26.0件 65.0%	10.0件 25.0%	40.0件 100.0%	2.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： -11.5P	9.0件 14.8%	36.0件 59.0%	16.0件 26.2%	61.0件 100.0%	7.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	7.0件 50.0%	7.0件 50.0%	14.0件 100.0%	0.0件	14.0件
県央地域 DI値： +9.1P	3.0件 27.3%	6.0件 54.5%	2.0件 18.2%	11.0件 100.0%	1.0件	12.0件
中越地域 DI値： -19.0P	3.0件 7.1%	28.0件 66.7%	11.0件 26.2%	42.0件 100.0%	8.0件	50.0件
上越地域 DI値： -26.9P	2.0件 7.7%	15.0件 57.7%	9.0件 34.6%	26.0件 100.0%	2.0件	28.0件
魚沼地域 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
県全域 DI値： -18.7P	19.0件 11.4%	97.0件 58.4%	50.0件 30.1%	166.0件 100.0%	19.0件	185.0件



## 不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

エリア別	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 予測値
新潟県	±0.0P	-33.3P	-50.0P	-40.0P	-40.0P
新潟県以外	-16.7P	-37.5P	-26.7P	+23.5P	+6.3P
新潟市その他	-33.3P	-10.4P	-30.0P	+10.3P	-15.0P
新潟市全域	-25.8P	-19.7P	-31.4P	+9.8P	-11.5P
下越・佐渡地域	-23.1P	-33.3P	-23.8P	-7.1P	-50.0P
県央地域	-23.5P	-100.0P	-18.8P	±0.0P	+9.1P
中越地域	-48.0P	-21.7P	-35.9P	-11.6P	-19.0P
上越地域	-14.3P	-16.7P	-9.5P	±0.0P	-26.9P
魚沼地域	-11.1P	-8.3P	+10.0P	-16.7P	-25.0P
県全域	-25.5P	-26.9P	-24.7P	-1.2P	-18.7P



【マンション】

問4：現在（R3.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R3.1.1）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	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	3.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +30.8P	6.0件 46.2%	5.0件 38.5%	2.0件 15.4%	13.0件 100.0%	7.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： -16.7P	1.0件 5.6%	13.0件 72.2%	4.0件 22.2%	18.0件 100.0%	24.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： +2.9P	7.0件 20.6%	21.0件 61.8%	6.0件 17.6%	34.0件 100.0%	34.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値：	0.0件	0.0件	0.0件	0.0件	14.0件	14.0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%	10.0件	12.0件
中越地域 DI値： -19.0P	2.0件 9.5%	13.0件 61.9%	6.0件 28.6%	21.0件 100.0%	29.0件	50.0件
上越地域 DI値： -16.7P	1.0件 8.3%	8.0件 66.7%	3.0件 25.0%	12.0件 100.0%	16.0件	28.0件
魚沼地域 DI値： +50.0P	1.0件 50.0%	1.0件 50.0%	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	11.0件	13.0件
県全域 DI値： -7.0P	11.0件 15.5%	44.0件 62.0%	16.0件 22.5%	71.0件 100.0%	114.0件	185.0件

問5：半年後（R4.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R3.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

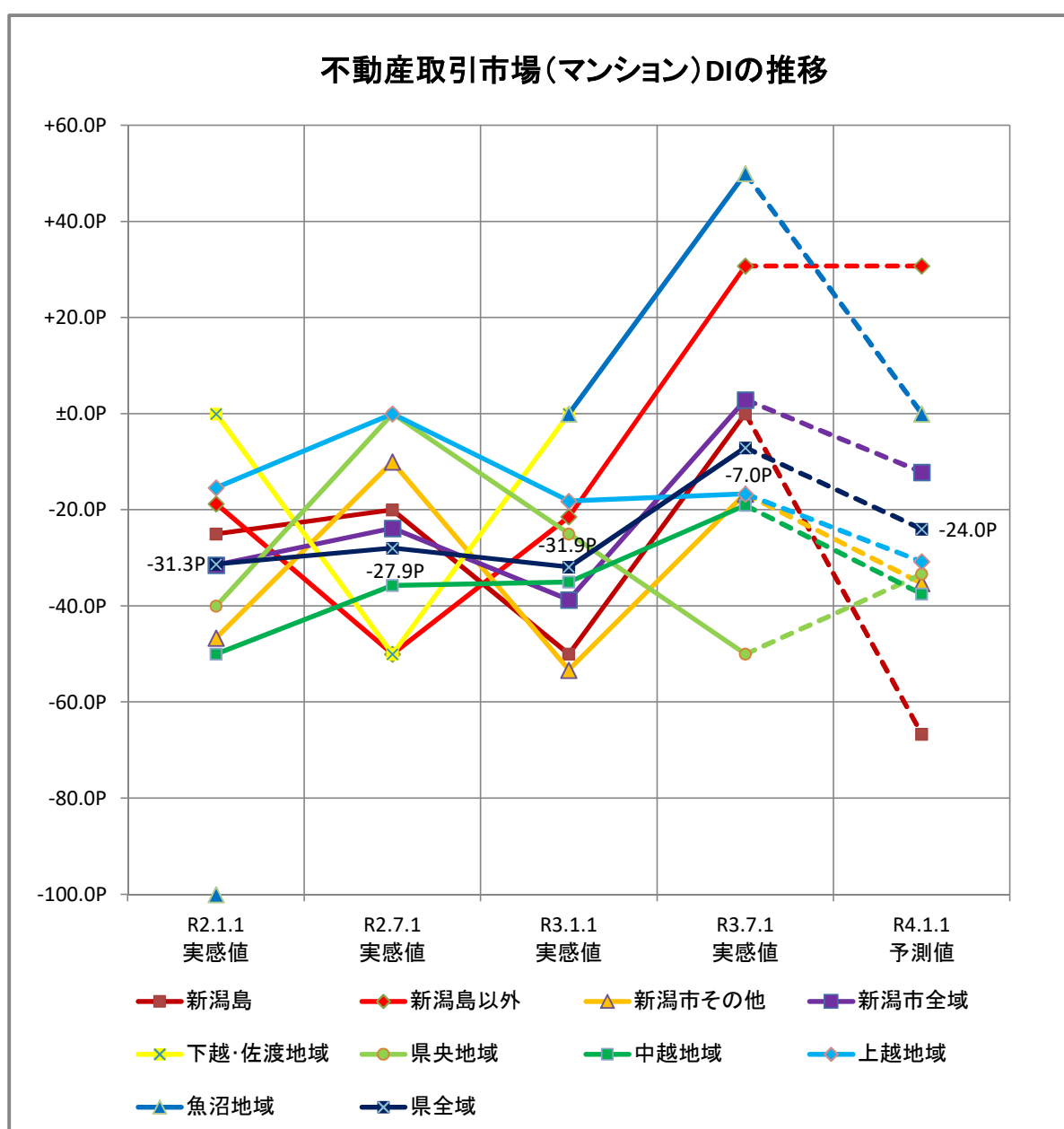
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -66.7P	0.0件 0.0%	1.0件 33.3%	2.0件 66.7%	3.0件 100.0%	3.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +30.8P	5.0件 38.5%	7.0件 53.8%	1.0件 7.7%	13.0件 100.0%	7.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： -35.3P	2.0件 11.8%	7.0件 41.2%	8.0件 47.1%	17.0件 100.0%	25.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： -12.1P	7.0件 21.2%	15.0件 45.5%	11.0件 33.3%	33.0件 100.0%	35.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値：	0.0件	0.0件	0.0件	0.0件	14.0件	14.0件
県央地域 DI値： -33.3P	0.0件 0.0%	2.0件 66.7%	1.0件 33.3%	3.0件 100.0%	9.0件	12.0件
中越地域 DI値： -37.5P	1.0件 4.2%	13.0件 54.2%	10.0件 41.7%	24.0件 100.0%	26.0件	50.0件
上越地域 DI値： -30.8P	0.0件 0.0%	9.0件 69.2%	4.0件 30.8%	13.0件 100.0%	15.0件	28.0件
魚沼地域 DI値： ±0.0P	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	11.0件	13.0件
県全域 DI値： -24.0P	8.0件 10.7%	41.0件 54.7%	26.0件 34.7%	75.0件 100.0%	110.0件	185.0件

不動産取引市場(マンション)DIの推移

(※ 下越・佐渡地域のR3.7.1の実感値、R4.1.1予測値はなし)

(※ 魚沼地域のR2.7.1の実感値データはなし)

エリア別	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 予測値
新潟県	-25.0P	-20.0P	-50.0P	±0.0P	-66.7P
新潟県以外	-18.8P	-50.0P	-21.4P	+30.8P	+30.8P
新潟市その他	-46.7P	-10.0P	-53.3P	-16.7P	-35.3P
新潟市全域	-31.4P	-23.8P	-38.7P	+2.9P	-12.1P
下越・佐渡地域	±0.0P	-50.0P	±0.0P		
県央地域	-40.0P	±0.0P	-25.0P	-50.0P	-33.3P
中越地域	-50.0P	-35.7P	-35.0P	-19.0P	-37.5P
上越地域	-15.4P	±0.0P	-18.2P	-16.7P	-30.8P
魚沼地域	-100.0P		±0.0P	+50.0P	±0.0P
県全域	-31.3P	-27.9P	-31.9P	-7.0P	-24.0P



【中古住宅】

問4：現在（R3.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R3.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

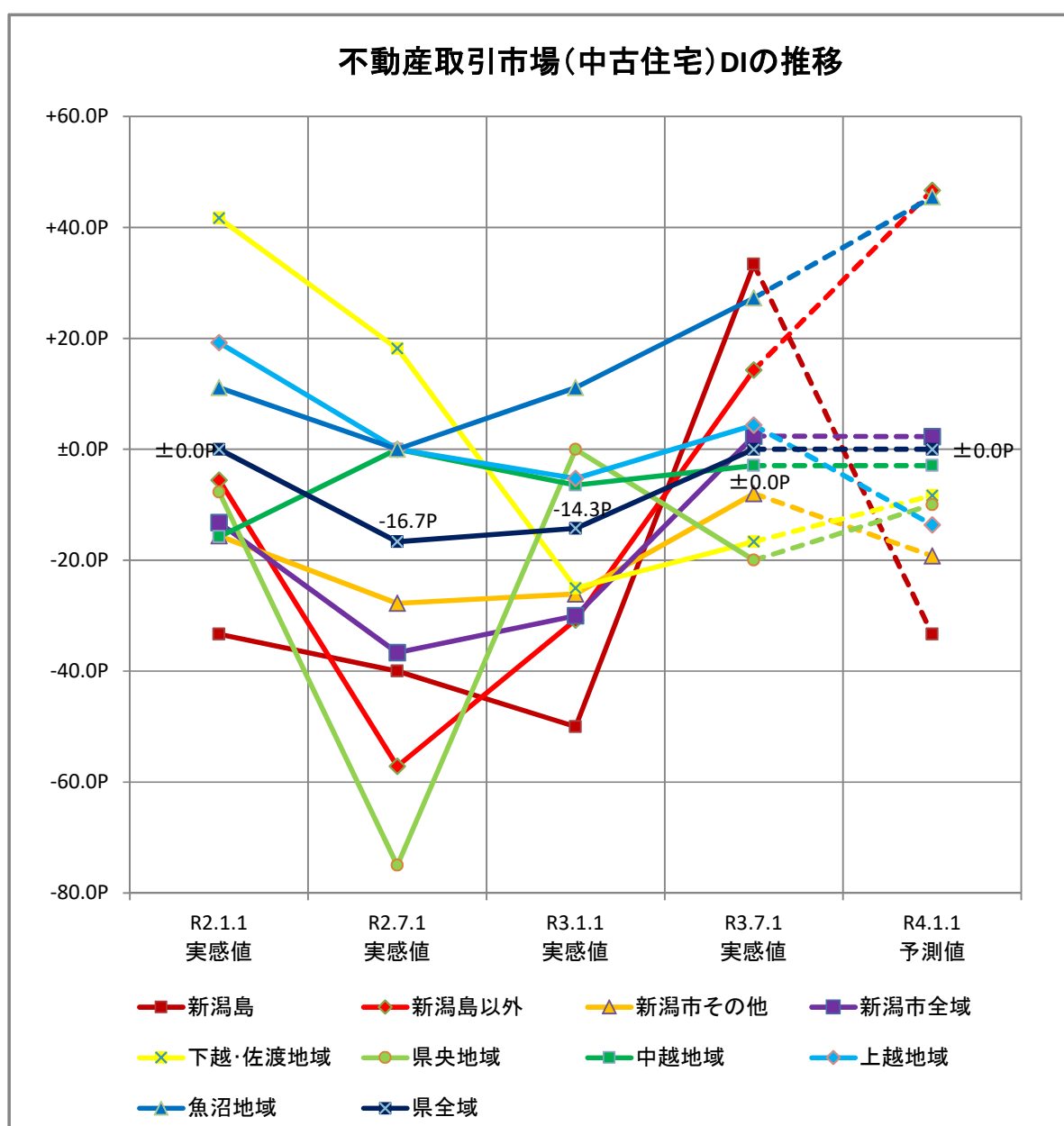
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： +33.3P	1.0件 33.3%	2.0件 66.7%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	3.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +14.3P	4.0件 28.6%	8.0件 57.1%	2.0件 14.3%	14.0件 100.0%	6.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： -8.0P	3.0件 12.0%	17.0件 68.0%	5.0件 20.0%	25.0件 100.0%	17.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： +2.4P	8.0件 19.0%	27.0件 64.3%	7.0件 16.7%	42.0件 100.0%	26.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値： -16.7P	3.0件 25.0%	4.0件 33.3%	5.0件 41.7%	12.0件 100.0%	2.0件	14.0件
県央地域 DI値： -20.0P	1.0件 10.0%	6.0件 60.0%	3.0件 30.0%	10.0件 100.0%	2.0件	12.0件
中越地域 DI値： -2.9P	5.0件 14.7%	23.0件 67.6%	6.0件 17.6%	34.0件 100.0%	16.0件	50.0件
上越地域 DI値： +4.3P	8.0件 34.8%	8.0件 34.8%	7.0件 30.4%	23.0件 100.0%	5.0件	28.0件
魚沼地域 DI値： +27.3P	5.0件 45.5%	4.0件 36.4%	2.0件 18.2%	11.0件 100.0%	2.0件	13.0件
県全域 DI値： ±0.0P	30.0件 22.7%	72.0件 54.5%	30.0件 22.7%	132.0件 100.0%	53.0件	185.0件

問5：半年後（R4.1.1）、貴社の取扱件数は、現在（R3.7.1）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： -33.3P	1.0件 33.3%	0.0件 0.0%	2.0件 66.7%	3.0件 100.0%	3.0件	6.0件
新潟島以外 DI値： +46.7P	8.0件 53.3%	6.0件 40.0%	1.0件 6.7%	15.0件 100.0%	5.0件	20.0件
新潟市その他 DI値： -19.2P	3.0件 11.5%	15.0件 57.7%	8.0件 30.8%	26.0件 100.0%	16.0件	42.0件
新潟市全域 DI値： +2.3P	12.0件 27.3%	21.0件 47.7%	11.0件 25.0%	44.0件 100.0%	24.0件	68.0件
下越・佐渡地域 DI値： -8.3P	3.0件 25.0%	5.0件 41.7%	4.0件 33.3%	12.0件 100.0%	2.0件	14.0件
県央地域 DI値： -10.0P	1.0件 10.0%	7.0件 70.0%	2.0件 20.0%	10.0件 100.0%	2.0件	12.0件
中越地域 DI値： -2.9P	5.0件 14.7%	23.0件 67.6%	6.0件 17.6%	34.0件 100.0%	16.0件	50.0件
上越地域 DI値： -13.6P	4.0件 18.2%	11.0件 50.0%	7.0件 31.8%	22.0件 100.0%	6.0件	28.0件
魚沼地域 DI値： +45.5P	6.0件 54.5%	4.0件 36.4%	1.0件 9.1%	11.0件 100.0%	2.0件	13.0件
県全域 DI値： ±0.0P	31.0件 23.3%	71.0件 53.4%	31.0件 23.3%	133.0件 100.0%	52.0件	185.0件

## 不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

エリア別	R2.1.1 実感値	R2.7.1 実感値	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 予測値
新潟県	-33.3P	-40.0P	-50.0P	+33.3P	-33.3P
新潟県以外	-5.6P	-57.1P	-30.8P	+14.3P	+46.7P
新潟市その他	-15.6P	-27.8P	-26.1P	-8.0P	-19.2P
新潟市全域	-13.2P	-36.7P	-30.0P	+2.4P	+2.3P
下越・佐渡地域	+41.7P	+18.2P	-25.0P	-16.7P	-8.3P
県央地域	-7.7P	-75.0P	±0.0P	-20.0P	-10.0P
中越地域	-15.8P	±0.0P	-6.5P	-2.9P	-2.9P
上越地域	+19.2P	±0.0P	-5.3P	+4.3P	-13.6P
魚沼地域	+11.1P	±0.0P	+11.1P	+27.3P	+45.5P
県全域	±0.0P	-16.7P	-14.3P	±0.0P	±0.0P



## 主 な 意 見

営業エリア	コメント
新潟島以外	投資物件に対する融資が厳しい。
新潟市その他	コロナワクチンの影響で、ある程度落ち着くと思われるが、世界の現況を考えると横ばいか減少傾向ではないか。
新潟市その他	後半はウッドショックやコロナ等の関係で、引き合いが少なくなっていくのではないか。
新潟市その他	ウッドショックの影響がどのくらい出るのか心配。
新潟市その他	ハザードマップの洪水時の浸水の高さの設定が、どのような条件でなされたのか、根拠が不明であり、お客様に不安だけ与えて説明しにくい状況を改善してほしい。
新潟市その他	関東圏からの移住計画の方々が土地探し、住宅新築工事が増える見込みです。
下越・佐渡地域	五泉市においては、コロナウイルス感染症により、地場産業も大変な影響を受けています。先が不透明な状況であります。
下越・佐渡地域	五泉市内での取り扱いが中心です。空き家の販売が増えています。少子化が進む中、先行きの不安があります。
下越・佐渡地域	五泉地区は新潟市内の業者が大規模な宅地開発を行っております。宅地供給が過剰になっており、売れ行きが良くありません。今後住宅地については、値下げ傾向になると思われます。6月に入ってから、ウッドショックの影響も出始め、一段と宅地販売に支障が出ると考えられます。
県央地域	コロナウイルス関連で海外からの留学生、仕事のために申し込みされていたアパートのキャンセル等、非常に厳しい状況です。
中越地域	コロナウイルスの影響で、新築件数が減少しているように思う。問い合わせも以前より少ないように思う。
中越地域	ウッドショックにより新築費用が高騰している。価格的に購入しやすい中古住宅や建築済みの戸建てなどに人気が集まるのではないか。
上越地域	コロナウイルスの影響で、在宅時間が増えた為か、リフォームの引き合いが多くなった。
魚沼地域	コロナウイルスの影響により、家賃の未納等が以前より多く見受けられる。土地、建物の需要の減少傾向が大となりつつある。
魚沼地域	問い合わせ件数は、昨年比2倍の件数をいただいている。
県央地域	空き家で放置されている建物が多い。郊外の住宅の価値が下がり、思うような価格で売れない状況である。

**第14回（令和3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9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3年7月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和3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4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、金融機関の融資状況、低金利政策の影響、新型コロナウイルス感染症の影響などについてご意見をお書きください。）

質問は以上です。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。

※調査結果につきましては、8月中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