

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16回新潟県不動産市況DI調査～

令和4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4年7月1日を基準とし、過去半年(R4.1～R4.7)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年(R4.7～R5.1)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4年7月  
 発送数 : 1,450  
 有効回答数 : 135 (有効回答率 9% )

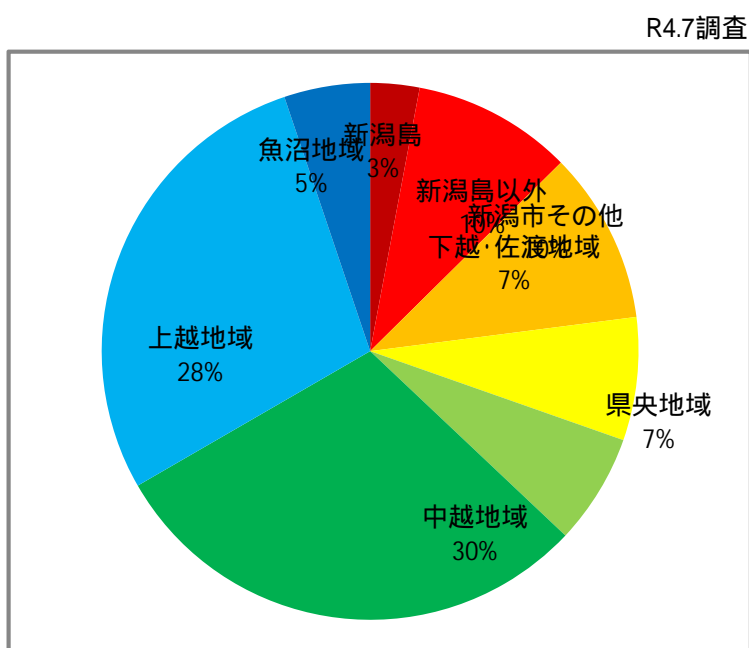
## (2) 本調査の地域区分

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)

	R4.1調査	R4.7調査
新潟島	8	4
新潟島以外	8	13
新潟市その他	30	14
下越・佐渡地域	16	10
県央地域	10	9
中越地域	32	40
上越地域	22	38
魚沼地域	7	7
合計	133	135



## 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 上がる、 横ばい、 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
上がる	70	35%
横ばい	50	25%
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。

#### ・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4年1月 前回)	(令和4年7月 今回)	(令和5年1月 予測)
DI値:	16.3ポイント	18.1ポイント	24.4ポイント

今回(令和4年7月1日時点)の県全体の地価動向DIは、18.1ポイントであり、前回(令和4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5年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて6.3ポイント悪化の24.4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DIは新潟島が±0.0ポイント、新潟島以外が+41.7ポイント、新潟市その他が+30.8ポイント、下越・佐渡地域が10.0ポイント、県央地域が22.2ポイント、中越地域が28.2ポイント、上越地域が37.1ポイント、魚沼地域が71.4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4年1月 前回)	(令和4年7月 今回)	(令和5年1月 予測)
DI値:	36.7ポイント	31.9ポイント	36.5ポイント

今回(令和4年7月1日時点)の県全体の地価動向DIは、31.9ポイントであり、前回(令和4年1月1日時点)と比べると4.8ポイントの改善となった。

半年後(令和5年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて4.6ポイント悪化の36.5ポイントとなった。

地域毎で見ると今回調査時点の地価動向DIは新潟島が±0.0ポイント、新潟島以外が+33.3ポイント、新潟市その他が11.1ポイント、下越・佐渡地域が60.0ポイント、県央地域が22.2ポイント、中越地域が42.9ポイント、上越地域が35.5ポイント、魚沼地域が85.7ポイントであった。

## ・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4年1月 前回)	(令和4年7月 今回)	(令和5年1月 予測)
DI値:	3.3ポイント	15.7ポイント	24.6ポイント

今回(令和4年7月1日時点)の県全体の土地・新築戸建DIは、15.7ポイントであり、前回(令和4年1月1日時点)と比べると12.4ポイントの悪化となった。  
半年後(令和5年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて8.9ポイント悪化の24.6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4年1月 前回)	(令和4年7月 今回)	(令和5年1月 予測)
DI値:	8.7ポイント	20.8ポイント	26.5ポイント

今回(令和4年7月1日時点)の県全体のマンションDIは、20.8ポイントであり、前回(令和4年1月1日時点)と比べると12.1ポイントの悪化となった。  
半年後(令和5年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて5.7ポイント悪化の26.5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4年1月 前回)	(令和4年7月 今回)	(令和5年1月 予測)
DI値:	+2.9ポイント	±0.0ポイント	4.2ポイント

今回(令和4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4年1月1日時点)と比べると2.9ポイントの悪化となった。  
半年後(令和5年1月1日時点)の予測は今回調査時点と比べて4.2ポイント悪化の4.2ポイントとなった。

## 4. 回答内容

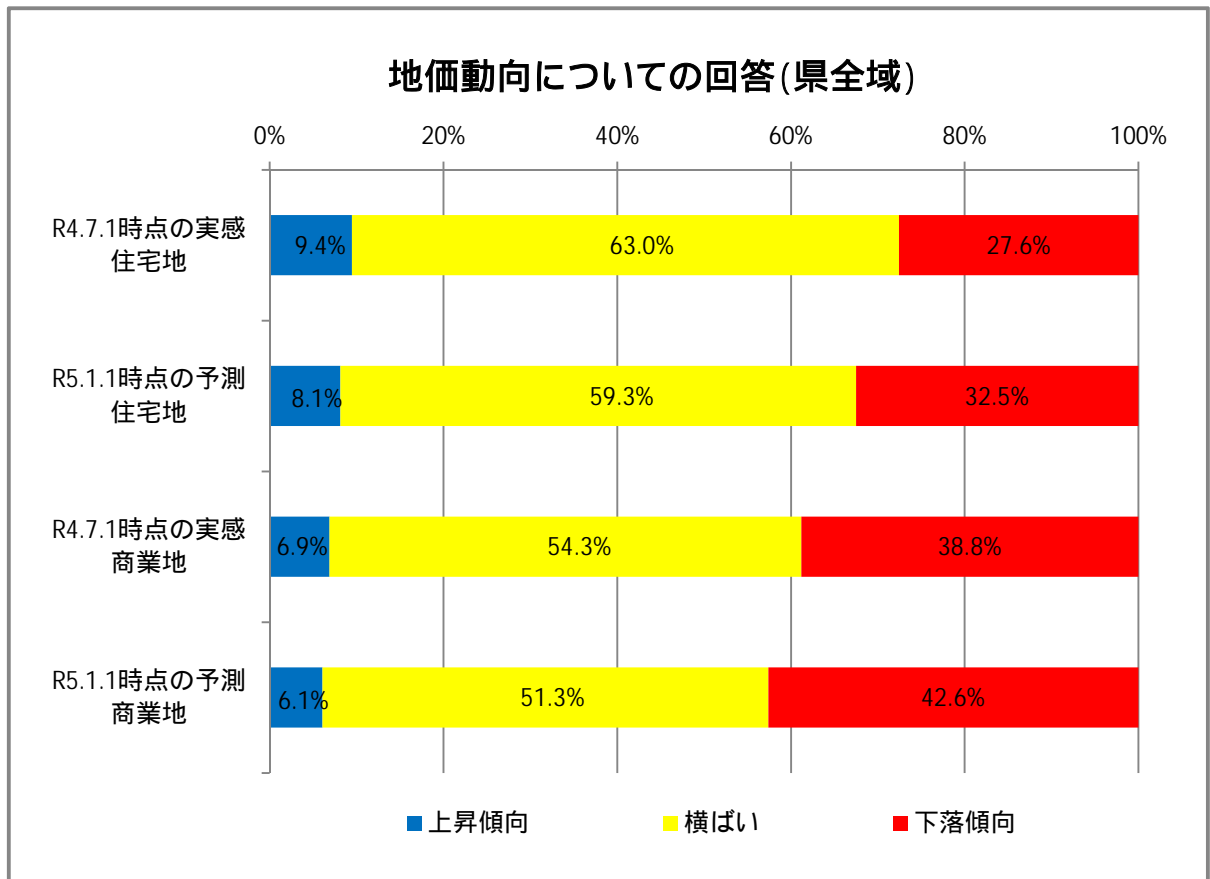
### ・地価動向について

#### (1)新潟県全域での集計

問2：現在（R4.7.1）の地価の動向は、半年前（R4.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

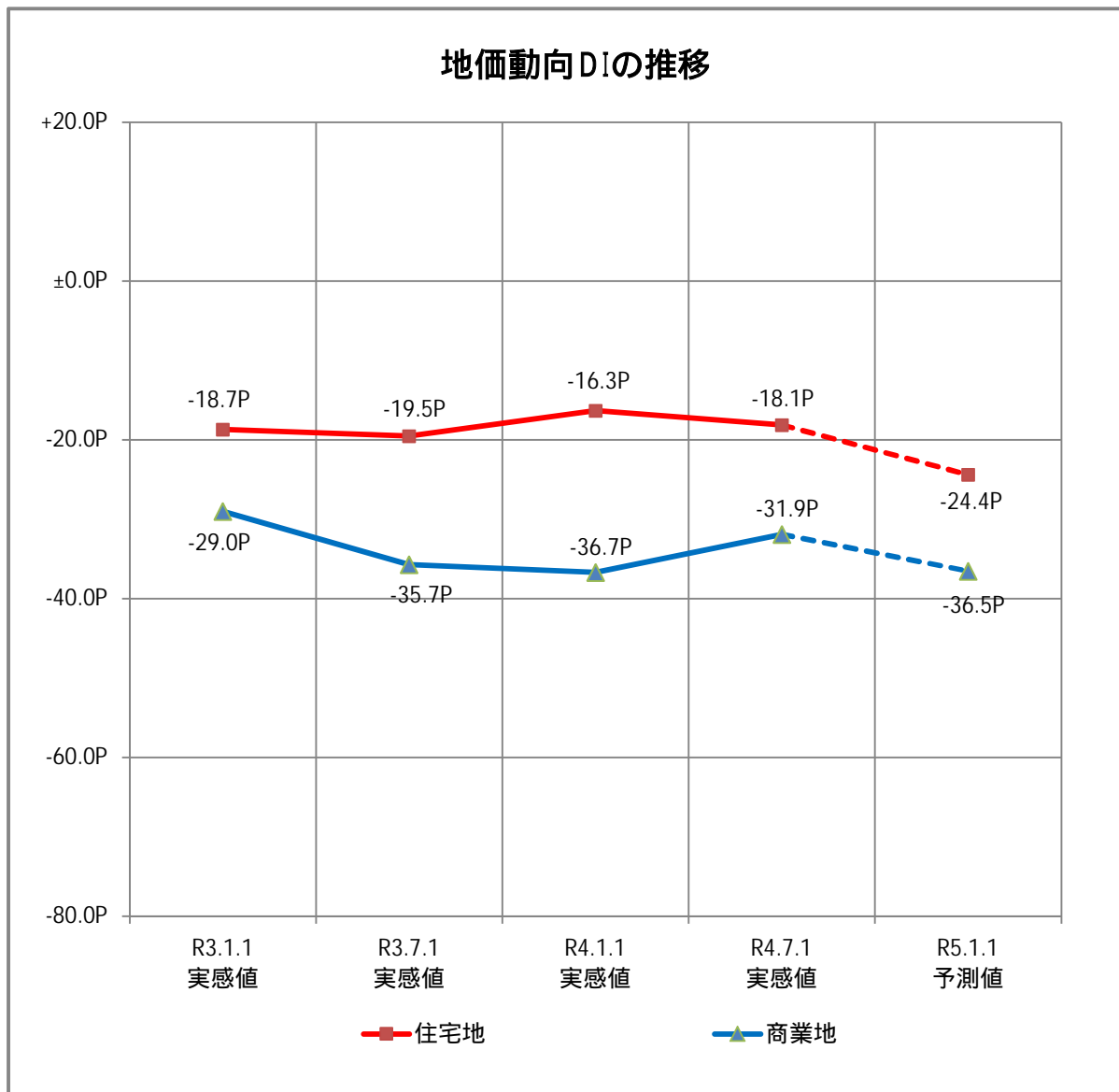
問3：半年後（R5.1.1）の地価の動向は、現在（R4.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R4.7.1時点の実感 住宅地 DI値： -18.1P	12.0件 9.4%	80.0件 63.0%	35.0件 27.6%	127.0件 100.0%	8.0件	135.0件
R5.1.1時点の予測 住宅地 DI値： -24.4P	10.0件 8.1%	73.0件 59.3%	40.0件 32.5%	123.0件 100.0%	12.0件	135.0件
R4.7.1時点の実感 商業地 DI値： -31.9P	8.0件 6.9%	63.0件 54.3%	45.0件 38.8%	116.0件 100.0%	19.0件	135.0件
R5.1.1時点の予測 商業地 DI値： -36.5P	7.0件 6.1%	59.0件 51.3%	49.0件 42.6%	115.0件 100.0%	20.0件	135.0件



## 地価動向DIの推移

県全域	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 予測値
住宅地	-18.7P	-19.5P	-16.3P	-18.1P	-24.4P
商業地	-29.0P	-35.7P	-36.7P	-31.9P	-36.5P

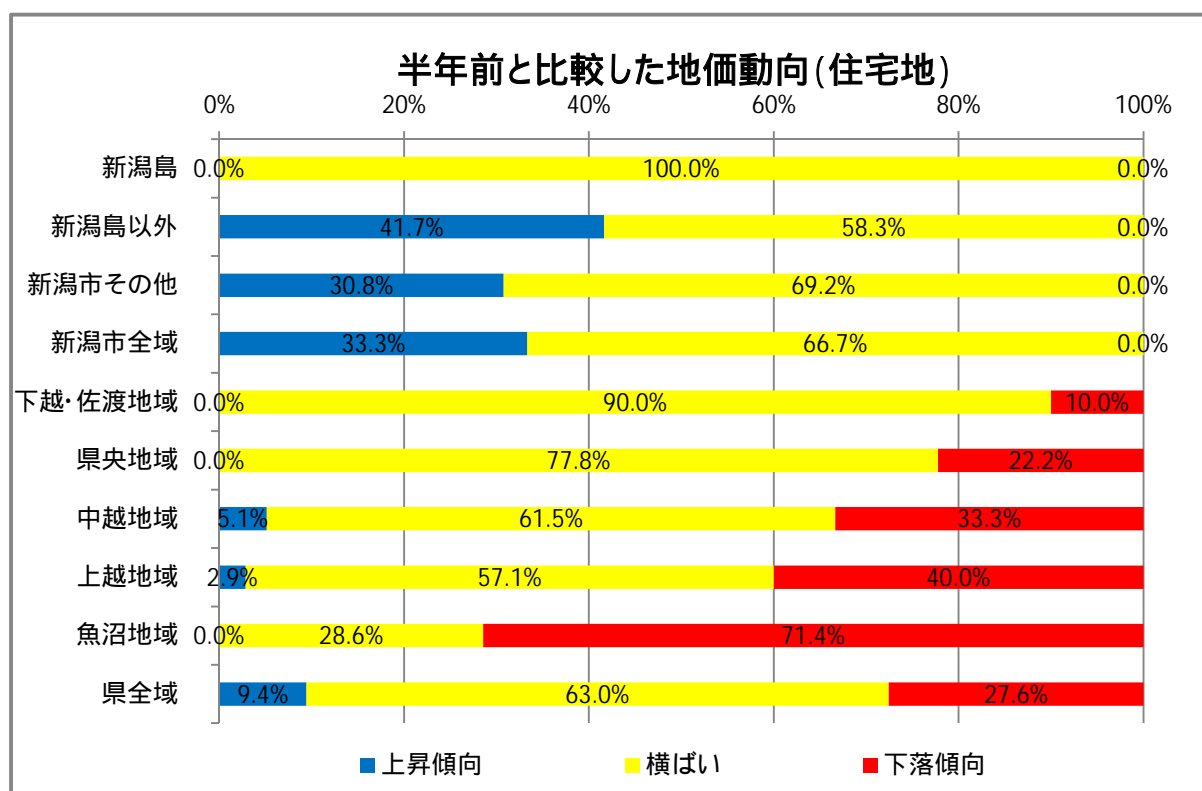


(2) 地域毎の集計

【住宅地】

問2：現在（R4.7.1）の地価の動向は、半年前（R4.1.1）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： ±0.0P	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	2.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： +41.7P	5.0件 41.7%	7.0件 58.3%	0.0件 0.0%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： +30.8P	4.0件 30.8%	9.0件 69.2%	0.0件 0.0%	13.0件 100.0%	1.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： +33.3P	9.0件 33.3%	18.0件 66.7%	0.0件 0.0%	27.0件 100.0%	4.0件	31.0件
下越・佐渡地域 DI値： -10.0P	0.0件 0.0%	9.0件 90.0%	1.0件 10.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県央地域 DI値： -22.2P	0.0件 0.0%	7.0件 77.8%	2.0件 22.2%	9.0件 100.0%	0.0件	9.0件
中越地域 DI値： -28.2P	2.0件 5.1%	24.0件 61.5%	13.0件 33.3%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
上越地域 DI値： -37.1P	1.0件 2.9%	20.0件 57.1%	14.0件 40.0%	35.0件 100.0%	3.0件	38.0件
魚沼地域 DI値： -71.4P	0.0件 0.0%	2.0件 28.6%	5.0件 71.4%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
県全域 DI値： -18.1P	12.0件 9.4%	80.0件 63.0%	35.0件 27.6%	127.0件 100.0%	8.0件	135.0件

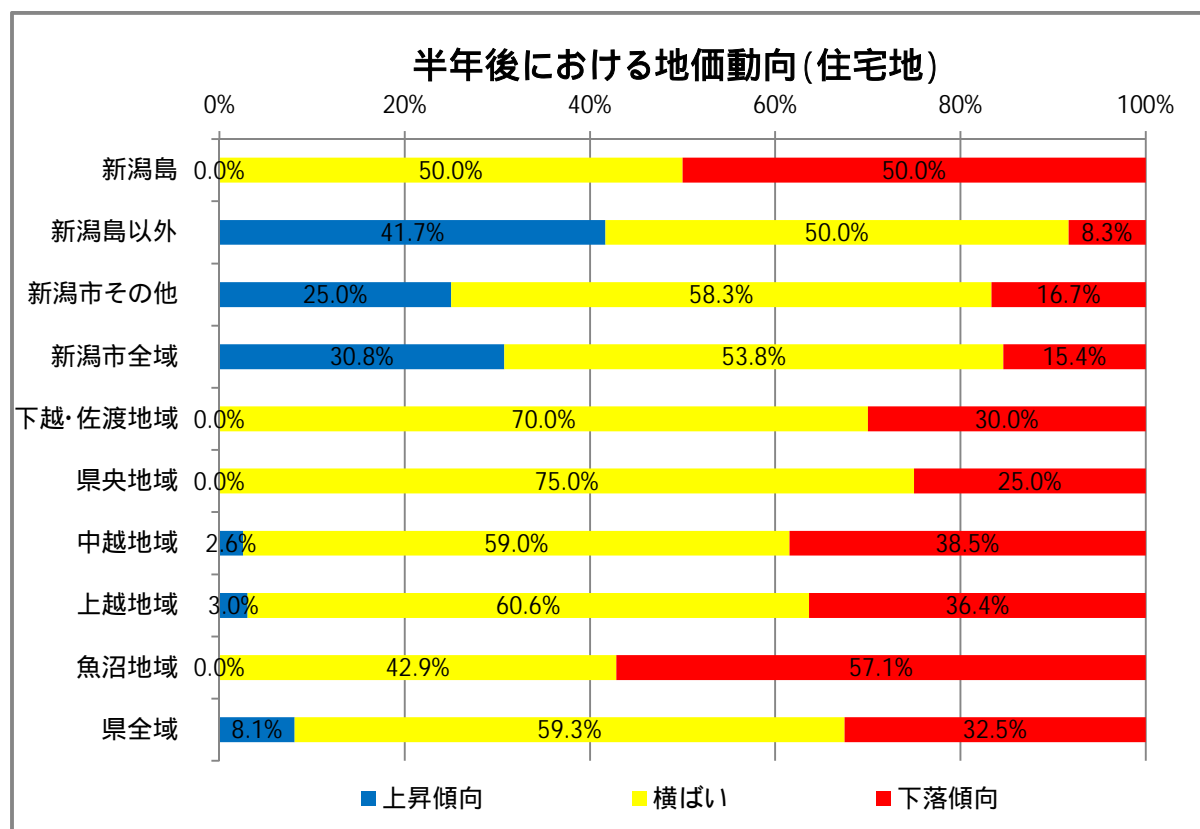




【住宅地】

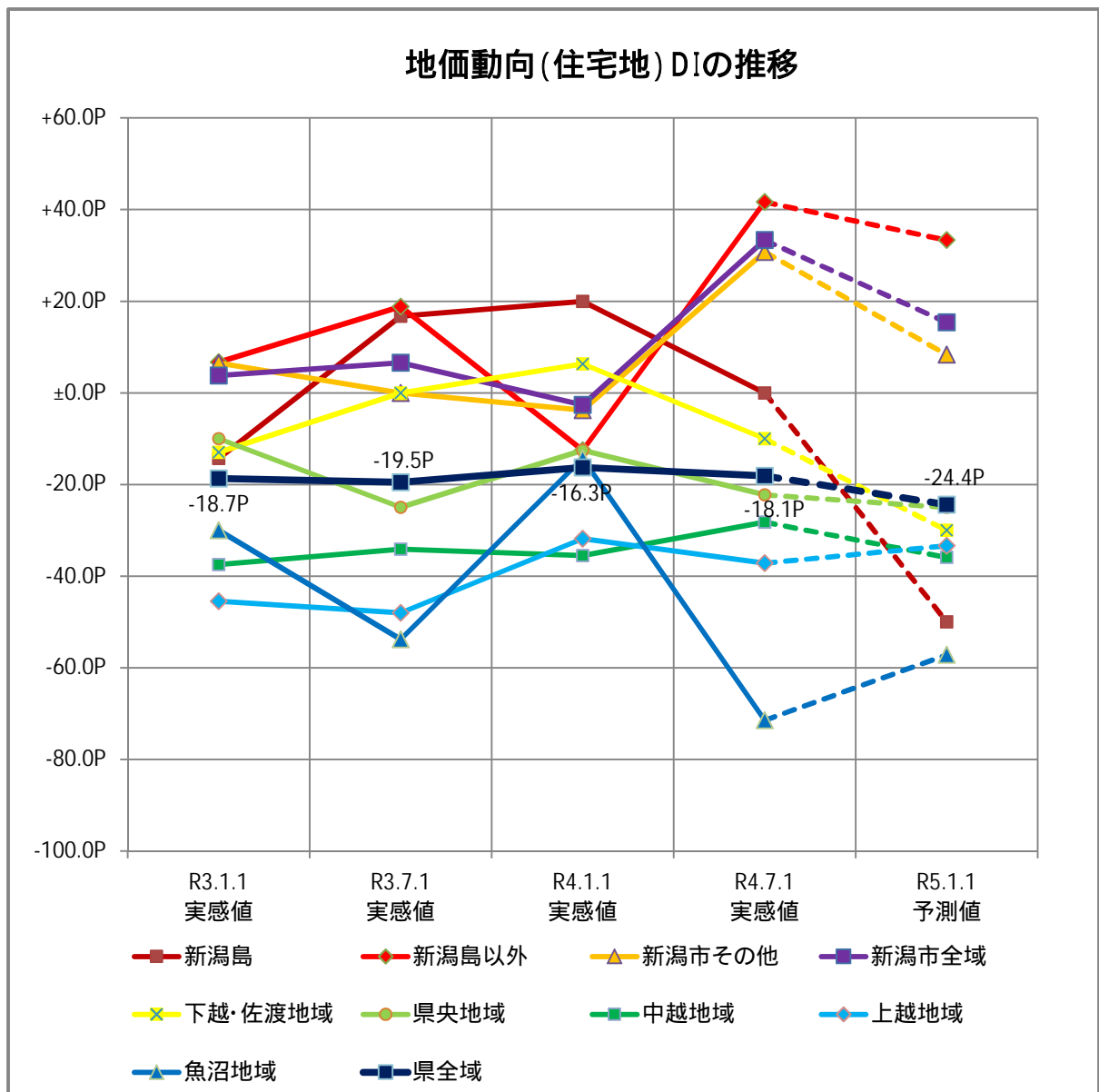
問3：半年後（R5.1.1）の地価の動向は、現在（R4.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： -50.0P	0.0件 0.0%	1.0件 50.0%	1.0件 50.0%	2.0件 100.0%	2.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： +33.3P	5.0件 41.7%	6.0件 50.0%	1.0件 8.3%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： +8.3P	3.0件 25.0%	7.0件 58.3%	2.0件 16.7%	12.0件 100.0%	2.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： +15.4P	8.0件 30.8%	14.0件 53.8%	4.0件 15.4%	26.0件 100.0%	5.0件	31.0件
下越・佐渡地域 DI値： -30.0P	0.0件 0.0%	7.0件 70.0%	3.0件 30.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県央地域 DI値： -25.0P	0.0件 0.0%	6.0件 75.0%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
中越地域 DI値： -35.9P	1.0件 2.6%	23.0件 59.0%	15.0件 38.5%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
上越地域 DI値： -33.3P	1.0件 3.0%	20.0件 60.6%	12.0件 36.4%	33.0件 100.0%	5.0件	38.0件
魚沼地域 DI値： -57.1P	0.0件 0.0%	3.0件 42.9%	4.0件 57.1%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
県全域 DI値： -24.4P	10.0件 8.1%	73.0件 59.3%	40.0件 32.5%	123.0件 100.0%	12.0件	135.0件



### 地価動向(住宅地)DIの推移

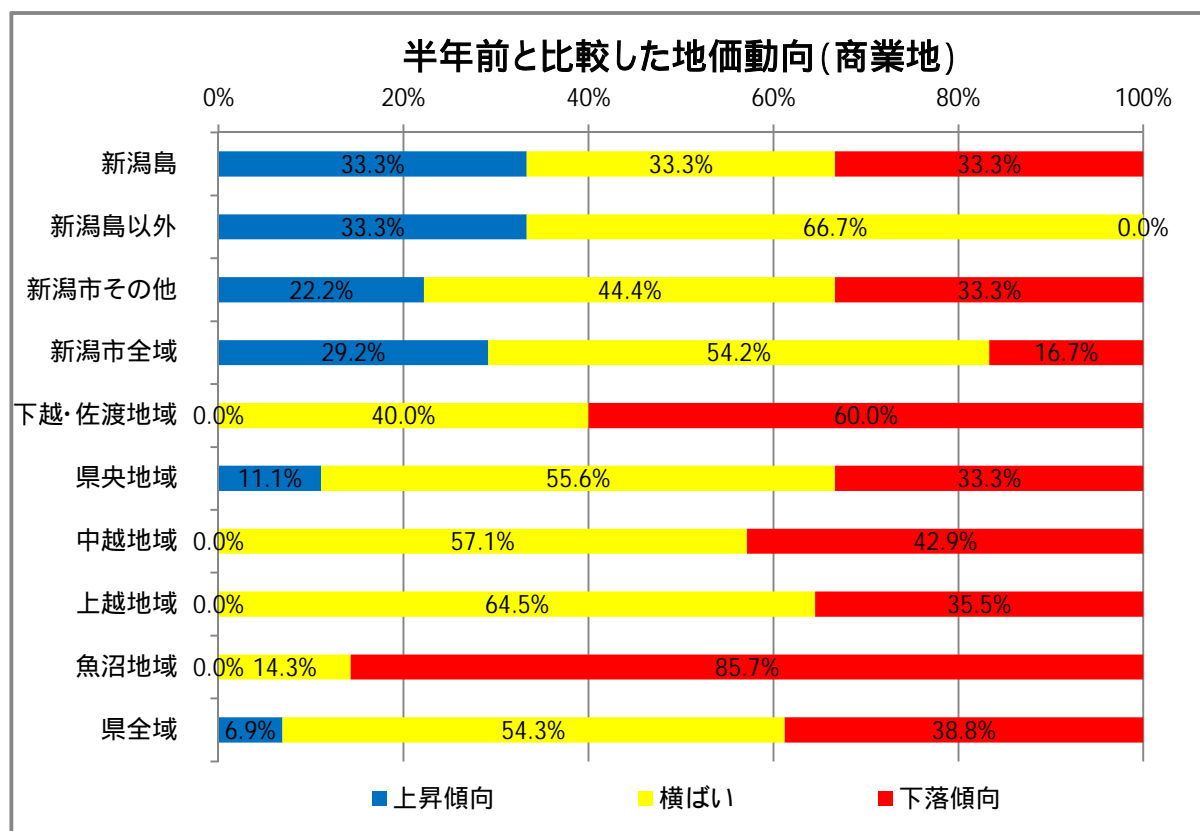
エリア別	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 予測値
新潟県	-14.3P	+16.7P	+20.0P	± 0.0P	-50.0P
新潟県以外	+6.7P	+18.8P	-12.5P	+41.7P	+33.3P
新潟市その他	+6.5P	± 0.0P	-3.8P	+30.8P	+8.3P
新潟市全域	+3.8P	+6.6P	-2.6P	+33.3P	+15.4P
下越・佐渡地域	-13.0P	± 0.0P	+6.3P	-10.0P	-30.0P
県央地域	-10.0P	-25.0P	-12.5P	-22.2P	-25.0P
中越地域	-37.5P	-34.1P	-35.5P	-28.2P	-35.9P
上越地域	-45.5P	-48.0P	-31.8P	-37.1P	-33.3P
魚沼地域	-30.0P	-53.8P	-14.3P	-71.4P	-57.1P
県全域	-18.7P	-19.5P	-16.3P	-18.1P	-24.4P



【商業地】

問2：現在（R4.7.1）の地価の動向は、半年前（R4.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

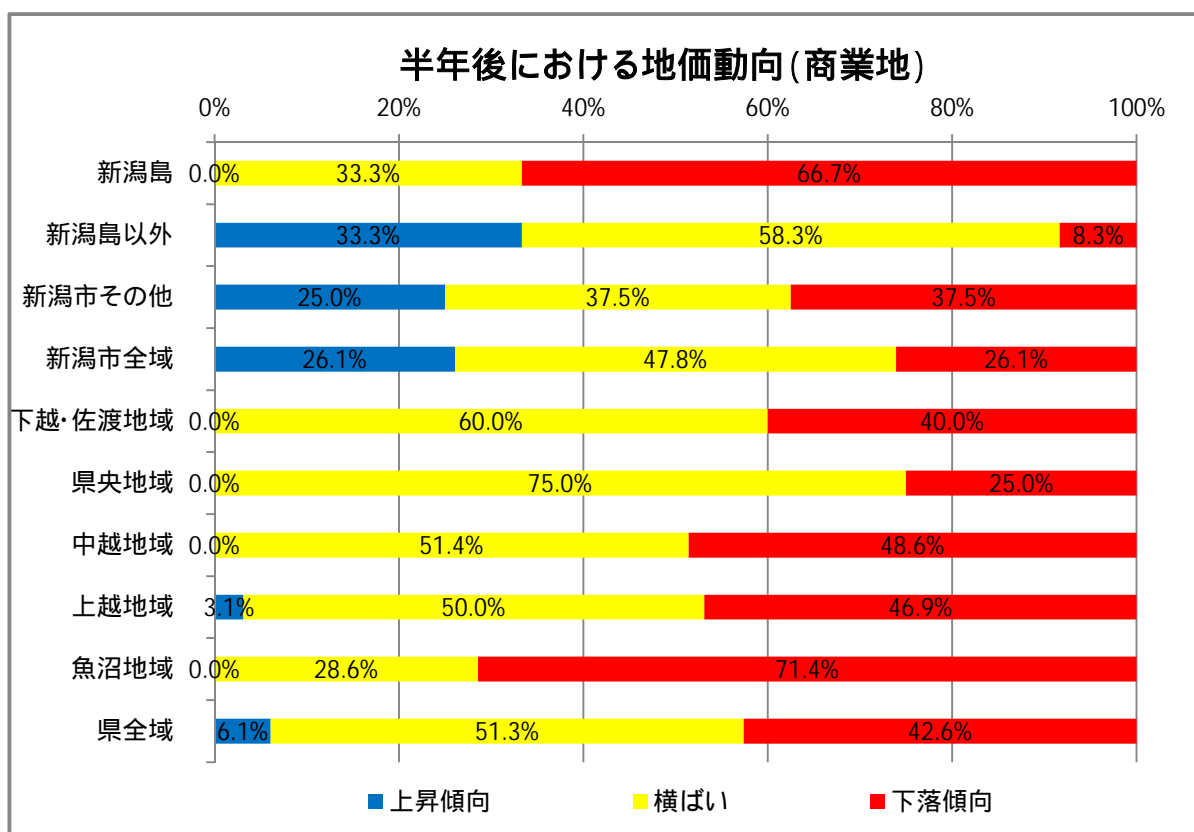
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟県 DI値： ±0.0P	1.0件 33.3%	1.0件 33.3%	1.0件 33.3%	3.0件 100.0%	1.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： +33.3P	4.0件 33.3%	8.0件 66.7%	0.0件 0.0%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -11.1P	2.0件 22.2%	4.0件 44.4%	3.0件 33.3%	9.0件 100.0%	5.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： +12.5P	7.0件 29.2%	13.0件 54.2%	4.0件 16.7%	24.0件 100.0%	7.0件	31.0件
下越・佐渡地域 DI値： -60.0P	0.0件 0.0%	4.0件 40.0%	6.0件 60.0%	10.0件 100.0%	0.0件	10.0件
県央地域 DI値： -22.2P	1.0件 11.1%	5.0件 55.6%	3.0件 33.3%	9.0件 100.0%	0.0件	9.0件
中越地域 DI値： -42.9P	0.0件 0.0%	20.0件 57.1%	15.0件 42.9%	35.0件 100.0%	5.0件	40.0件
上越地域 DI値： -35.5P	0.0件 0.0%	20.0件 64.5%	11.0件 35.5%	31.0件 100.0%	7.0件	38.0件
魚沼地域 DI値： -85.7P	0.0件 0.0%	1.0件 14.3%	6.0件 85.7%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
県全域 DI値： -31.9P	8.0件 6.9%	63.0件 54.3%	45.0件 38.8%	116.0件 100.0%	19.0件	135.0件



【商業地】

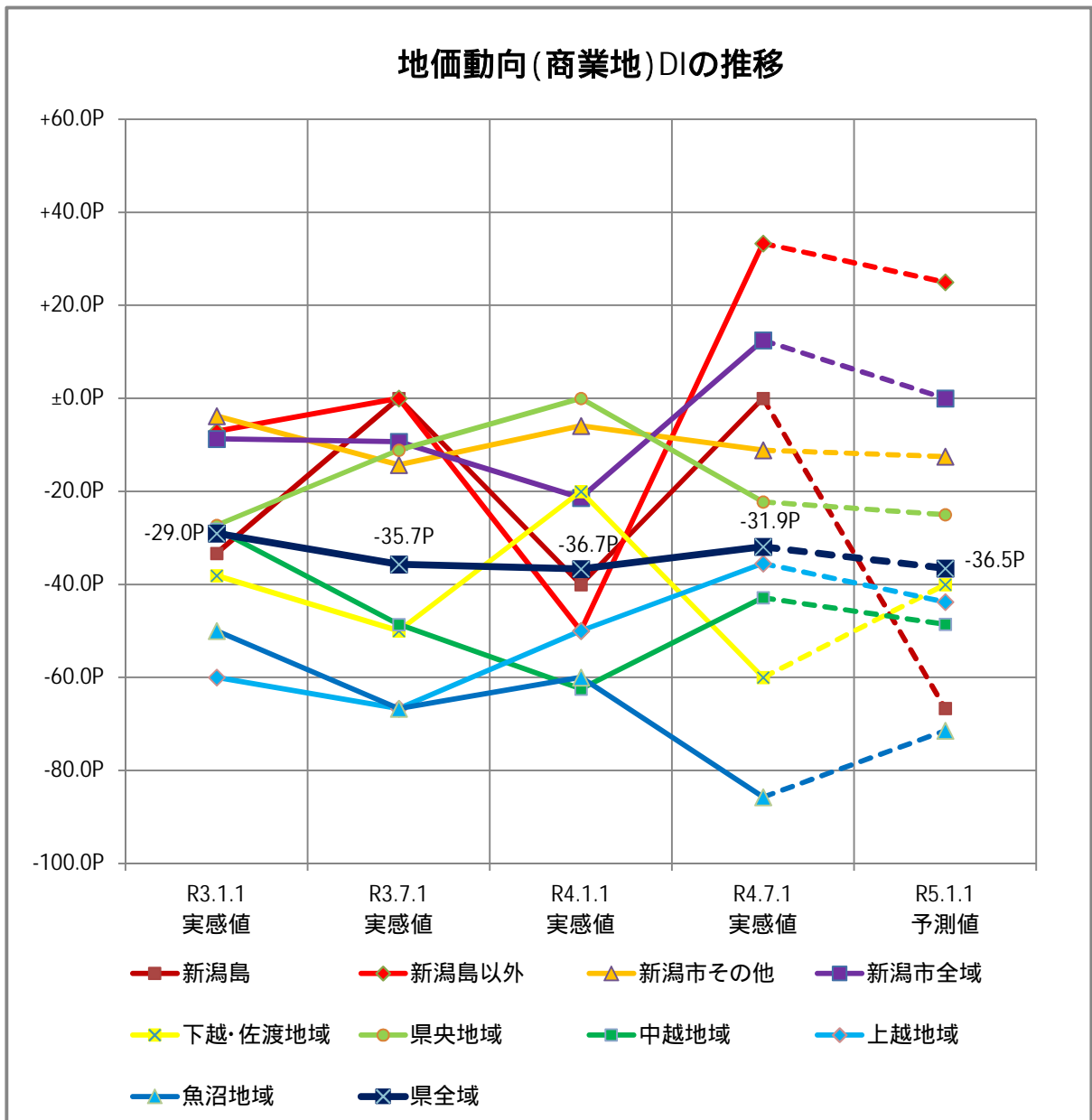
問3：半年後（R5.1.1）の地価の動向は、現在（R4.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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： -66.7P	0.0件 0.0%	1.0件 33.3%	2.0件 66.7%	3.0件 100.0%	1.0件	4.0件
新潟県以外 DI値： +25.0P	4.0件 33.3%	7.0件 58.3%	1.0件 8.3%	12.0件 100.0%	1.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -12.5P	2.0件 25.0%	3.0件 37.5%	3.0件 37.5%	8.0件 100.0%	6.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： ±0.0P	6.0件 26.1%	11.0件 47.8%	6.0件 26.1%	23.0件 100.0%	8.0件	31.0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： -25.0P	0.0件 0.0%	6.0件 75.0%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0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%	5.0件	40.0件
上越地域 DI値： -43.8P	1.0件 3.1%	16.0件 50.0%	15.0件 46.9%	32.0件 100.0%	6.0件	38.0件
魚沼地域 DI値： -71.4P	0.0件 0.0%	2.0件 28.6%	5.0件 71.4%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
県全域 DI値： -36.5P	7.0件 6.1%	59.0件 51.3%	49.0件 42.6%	115.0件 100.0%	20.0件	135.0件



地価動向(商業地)DIの推移

エリア別	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 予測値
新潟県	-33.3P	± 0.0P	-40.0P	± 0.0P	-66.7P
新潟県以外	-7.1P	± 0.0P	-50.0P	+33.3P	+25.0P
新潟市その他	-3.8P	-14.3P	-5.9P	-11.1P	-12.5P
新潟市全域	-8.7P	-9.3P	-21.4P	+12.5P	± 0.0P
下越・佐渡地域	-38.1P	-50.0P	-20.0P	-60.0P	-40.0P
県央地域	-27.3P	-11.1P	± 0.0P	-22.2P	-25.0P
中越地域	-28.1P	-48.6P	-62.5P	-42.9P	-48.6P
上越地域	-60.0P	-66.7P	-50.0P	-35.5P	-43.8P
魚沼地域	-50.0P	-66.7P	-60.0P	-85.7P	-71.4P
県全域	-29.0P	-35.7P	-36.7P	-31.9P	-36.5P



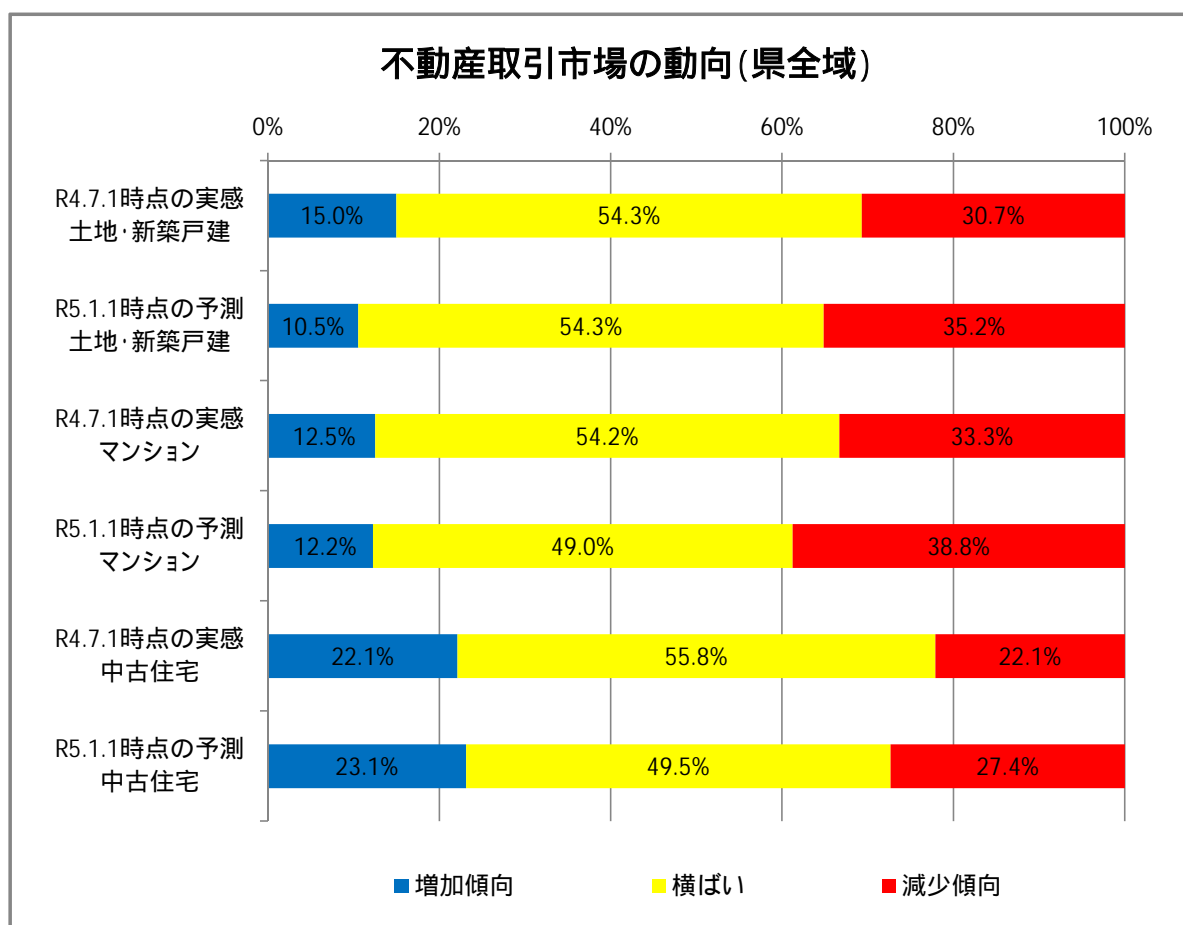
## 不動産取引市場の動向について

### (1)新潟県全域での集計

問4：現在（R4.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R4.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

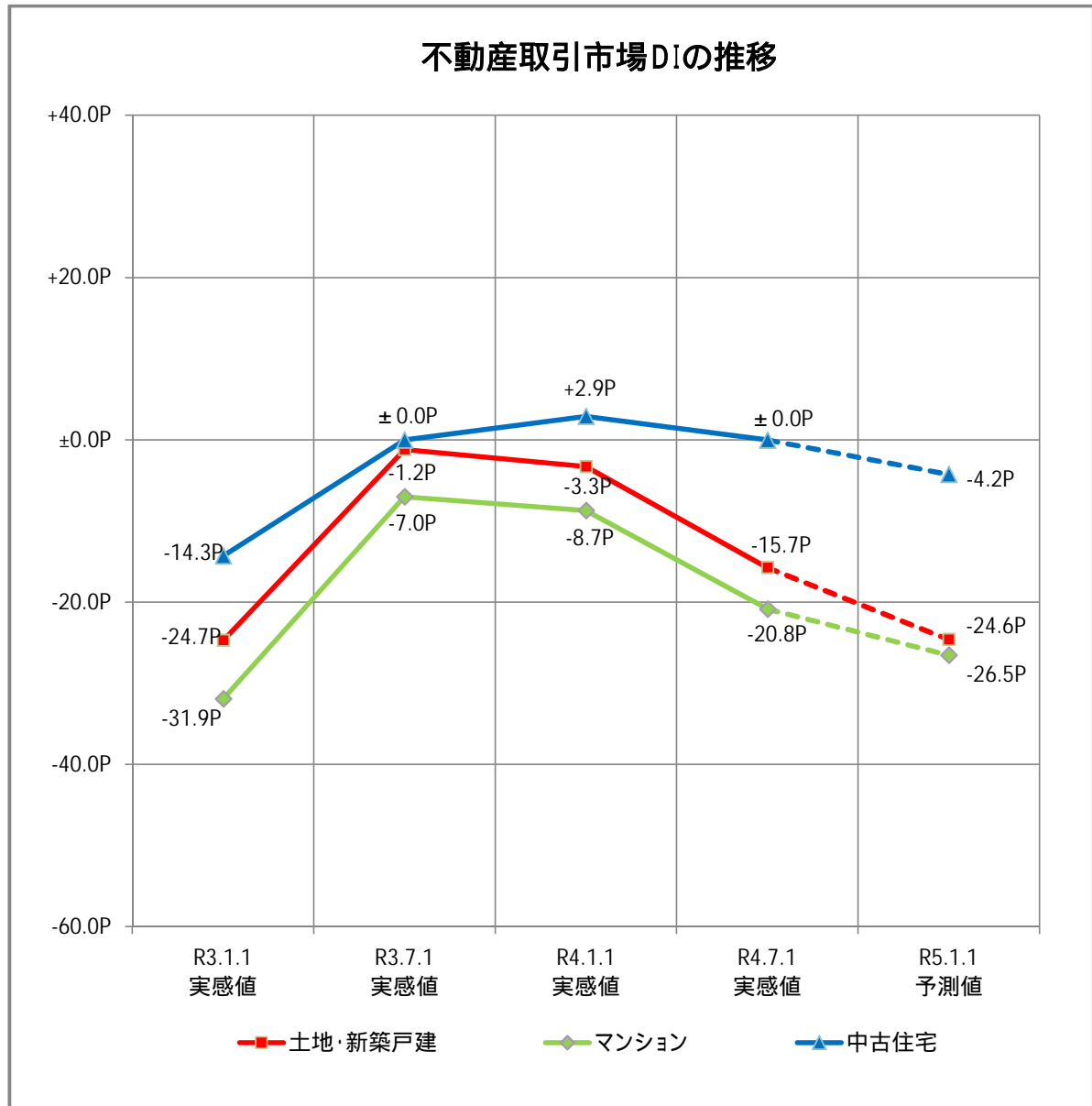
問5：半年後（R5.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R4.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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
R4.7.1時点の実感	土地・新築戸建	19.0件	69.0件	39.0件	127.0件	8.0件	135.0件
	D値： -15.7P	15.0%	54.3%	30.7%	100.0%		
R5.1.1時点の予測	土地・新築戸建	13.5件	69.5件	45.0件	128.0件	7.0件	135.0件
	D値： -24.6P	10.5%	54.3%	35.2%	100.0%		
R4.7.1時点の実感	マンション	6.0件	26.0件	16.0件	48.0件	87.0件	135.0件
	D値： -20.8P	12.5%	54.2%	33.3%	100.0%		
R5.1.1時点の予測	マンション	6.0件	24.0件	19.0件	49.0件	86.0件	135.0件
	D値： -26.5P	12.2%	49.0%	38.8%	100.0%		
R4.7.1時点の実感	中古住宅	23.0件	58.0件	23.0件	104.0件	31.0件	135.0件
	D値： ±0.0P	22.1%	55.8%	22.1%	100.0%		
R5.1.1時点の予測	中古住宅	24.5件	52.5件	29.0件	106.0件	29.0件	135.0件
	D値： -4.2P	23.1%	49.5%	27.4%	100.0%		



## 不動産取引市場DIの推移

県全域	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 予測値
土地・新築戸建	-24.7P	-1.2P	-3.3P	-15.7P	-24.6P
マンション	-31.9P	-7.0P	-8.7P	-20.8P	-26.5P
中古住宅	-14.3P	±0.0P	+2.9P	±0.0P	-4.2P



## (2) 地域毎の集計

## 【土地・新築戸建】

問4：現在（R4.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R4.1.1）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： -100.0P	0.0件 0.0%	0.0件 0.0%	3.0件 100.0%	3.0件 100.0%	1.0件	4.0件
新潟島以外 DI値： +9.1P	3.0件 27.3%	6.0件 54.5%	2.0件 18.2%	11.0件 100.0%	2.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -28.6P	2.0件 14.3%	6.0件 42.9%	6.0件 42.9%	14.0件 100.0%	0.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： -21.4P	5.0件 17.9%	12.0件 42.9%	11.0件 39.3%	28.0件 100.0%	3.0件	31.0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： ±0.0P	1.0件 12.5%	6.0件 75.0%	1.0件 12.5%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
中越地域 DI値： -20.5P	4.0件 10.3%	23.0件 59.0%	12.0件 30.8%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
上越地域 DI値： -16.7P	6.0件 16.7%	18.0件 50.0%	12.0件 33.3%	36.0件 100.0%	2.0件	38.0件
魚沼地域 DI値： +42.9P	3.0件 42.9%	4.0件 57.1%	0.0件 0.0%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
県全域 DI値： -15.7P	19.0件 15.0%	69.0件 54.3%	39.0件 30.7%	127.0件 100.0%	8.0件	135.0件

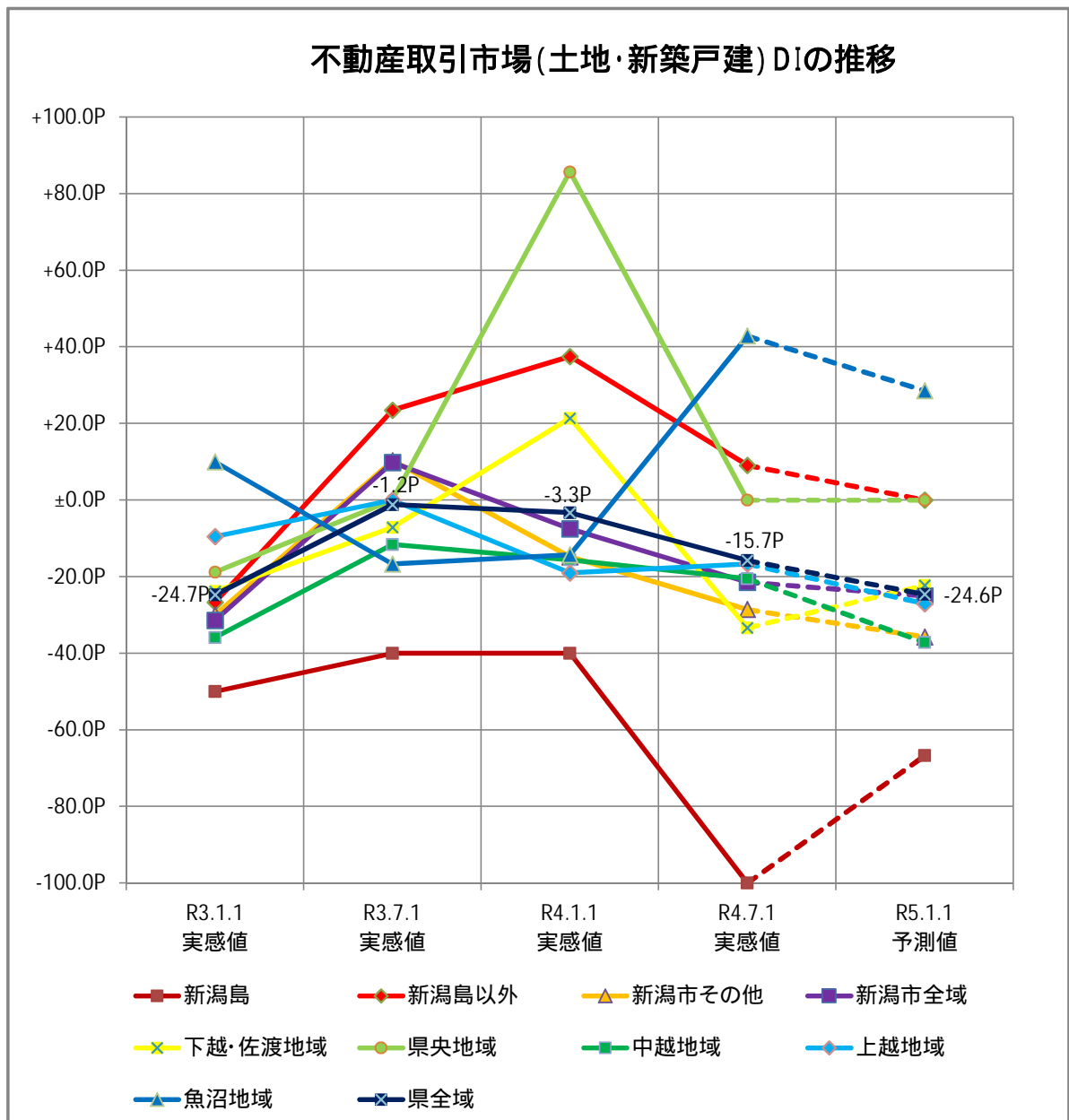
問5：半年後（R5.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R4.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

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%	1.0件	4.0件
新潟島以外 DI値： ±0.0P	3.0件 27.3%	5.0件 45.5%	3.0件 27.3%	11.0件 100.0%	2.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -35.7P	0.0件 0.0%	9.0件 64.3%	5.0件 35.7%	14.0件 100.0%	0.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： -25.0P	3.0件 10.7%	15.0件 53.6%	10.0件 35.7%	28.0件 100.0%	3.0件	31.0件
下越・佐渡地域 DI値： -22.2P	1.0件 11.1%	5.0件 55.6%	3.0件 33.3%	9.0件 100.0%	1.0件	10.0件
県央地域 DI値： ±0.0P	1.0件 12.5%	6.0件 75.0%	1.0件 12.5%	8.0件 100.0%	1.0件	9.0件
中越地域 DI値： -37.2P	2.5件 6.4%	19.5件 50.0%	17.0件 43.6%	39.0件 100.0%	1.0件	40.0件
上越地域 DI値： -27.0P	4.0件 10.8%	19.0件 51.4%	14.0件 37.8%	37.0件 100.0%	1.0件	38.0件
魚沼地域 DI値： +28.6P	2.0件 28.6%	5.0件 71.4%	0.0件 0.0%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
県全域 DI値： -24.6P	13.5件 10.5%	69.5件 54.3%	45.0件 35.2%	128.0件 100.0%	7.0件	135.0件



不動産取引市場(土地・新築戸建)DIの推移

エリア別	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 予測値
新潟県	-50.0P	-40.0P	-40.0P	-100.0P	-66.7P
新潟県以外	-26.7P	+23.5P	+37.5P	+9.1P	± 0.0P
新潟市その他	-30.0P	+10.3P	-14.8P	-28.6P	-35.7P
新潟市全域	-31.4P	+9.8P	-7.5P	-21.4P	-25.0P
下越・佐渡地域	-23.8P	-7.1P	+21.4P	-33.3P	-22.2P
県央地域	-18.8P	± 0.0P	+85.7P	± 0.0P	± 0.0P
中越地域	-35.9P	-11.6P	-15.6P	-20.5P	-37.2P
上越地域	-9.5P	± 0.0P	-19.0P	-16.7P	-27.0P
魚沼地域	+10.0P	-16.7P	-14.3P	+42.9P	+28.6P
県全域	-24.7P	-1.2P	-3.3P	-15.7P	-24.6P



【マンション】

問4：現在（R4.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R4.1.1）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： -100.0P	0.0件 0.0%	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	2.0件 100.0%	2.0件	4.0件
新潟島以外 DI値： -25.0P	1.0件 12.5%	4.0件 50.0%	3.0件 37.5%	8.0件 100.0%	5.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -100.0P	0.0件 0.0%	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	1.0件 100.0%	13.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： -45.5P	1.0件 9.1%	4.0件 36.4%	6.0件 54.5%	11.0件 100.0%	20.0件	31.0件
下越・佐渡地域 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
県央地域 DI値： -100.0P	0.0件 0.0%	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	2.0件 100.0%	7.0件	9.0件
中越地域 DI値： -15.0P	1.0件 5.0%	15.0件 75.0%	4.0件 20.0%	20.0件 100.0%	20.0件	40.0件
上越地域 DI値： +7.7P	4.0件 30.8%	6.0件 46.2%	3.0件 23.1%	13.0件 100.0%	25.0件	38.0件
魚沼地域 DI値：	0.0件	0.0件	0.0件	0.0件	7.0件	7.0件
県全域 DI値： -20.8P	6.0件 12.5%	26.0件 54.2%	16.0件 33.3%	48.0件 100.0%	87.0件	135.0件

問5：半年後（R5.1.1）の貴社の取扱件数は、現在（R4.7.1）と比較して、どうなると予測されますか？

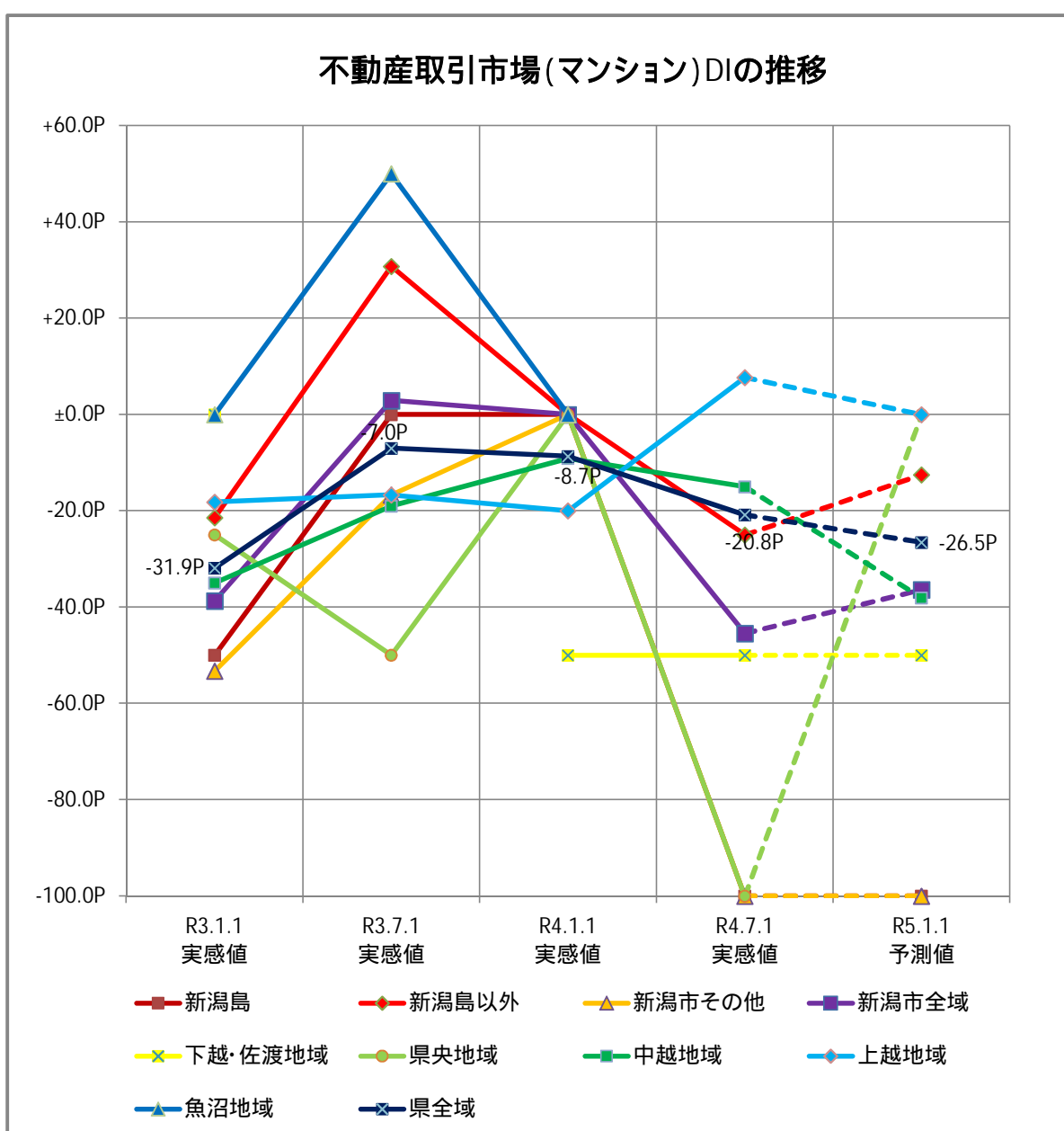
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -100.0P	0.0件 0.0%	0.0件 0.0%	2.0件 100.0%	2.0件 100.0%	2.0件	4.0件
新潟島以外 DI値： -12.5P	1.0件 12.5%	5.0件 62.5%	2.0件 25.0%	8.0件 100.0%	5.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -100.0P	0.0件 0.0%	0.0件 0.0%	1.0件 100.0%	1.0件 100.0%	13.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： -36.4P	1.0件 9.1%	5.0件 45.5%	5.0件 45.5%	11.0件 100.0%	20.0件	31.0件
下越・佐渡地域 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
県央地域 DI値： ± 0.0P	1.0件 50.0%	0.0件 0.0%	1.0件 50.0%	2.0件 100.0%	7.0件	9.0件
中越地域 DI値： -38.1P	1.0件 4.8%	11.0件 52.4%	9.0件 42.9%	21.0件 100.0%	19.0件	40.0件
上越地域 DI値： ± 0.0P	3.0件 23.1%	7.0件 53.8%	3.0件 23.1%	13.0件 100.0%	25.0件	38.0件
魚沼地域 DI値：	0.0件	0.0件	0.0件	0.0件	7.0件	7.0件
県全域 DI値： -26.5P	6.0件 12.2%	24.0件 49.0%	19.0件 38.8%	49.0件 100.0%	86.0件	135.0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の実感値データはなし)

( 魚沼地域のR4.7.1の実感値、R5.1.1予測値データはなし)

エリア別	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 予測値
新潟県	-50.0P	± 0.0P	± 0.0P	-100.0P	-100.0P
新潟県以外	-21.4P	+30.8P	± 0.0P	-25.0P	-12.5P
新潟市その他	-53.3P	-16.7P	± 0.0P	-100.0P	-100.0P
新潟市全域	-38.7P	+2.9P	± 0.0P	-45.5P	-36.4P
下越・佐渡地域	± 0.0P		-50.0P	-50.0P	-50.0P
県央地域	-25.0P	-50.0P	± 0.0P	-100.0P	± 0.0P
中越地域	-35.0P	-19.0P	-9.1P	-15.0P	-38.1P
上越地域	-18.2P	-16.7P	-20.0P	+7.7P	± 0.0P
魚沼地域	± 0.0P	+50.0P	± 0.0P		
県全域	-31.9P	-7.0P	-8.7P	-20.8P	-26.5P



【中古住宅】

問4：現在（R4.7.1）、貴社の取扱件数は、半年前（R4.1.1）と比較して、どのように感じておられますか？

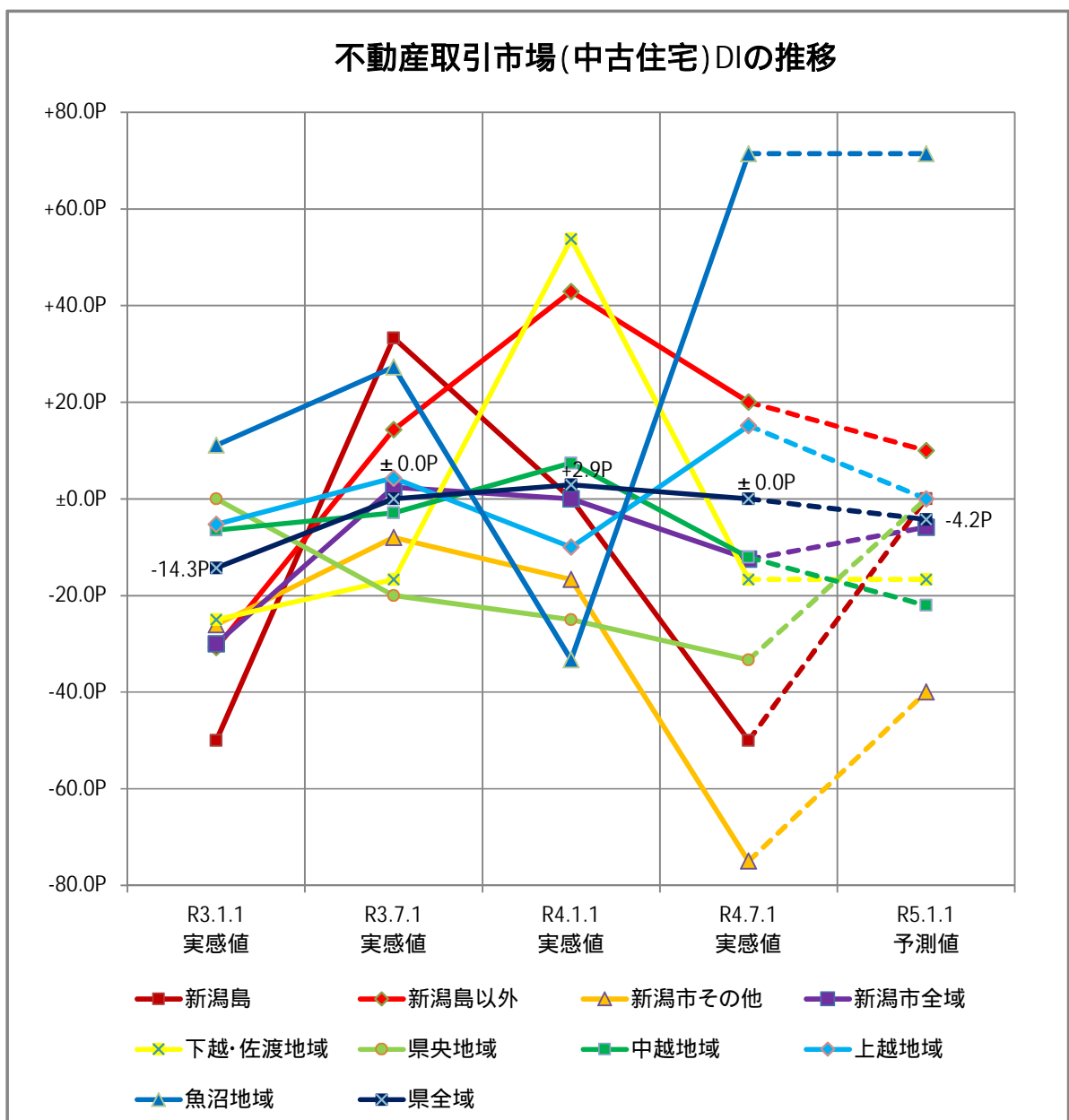
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： -50.0P	0.0件 0.0%	1.0件 50.0%	1.0件 50.0%	2.0件 100.0%	2.0件	4.0件
新潟島以外 DI値： +20.0P	3.0件 30.0%	6.0件 60.0%	1.0件 10.0%	10.0件 100.0%	3.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -75.0P	0.0件 0.0%	1.0件 25.0%	3.0件 75.0%	4.0件 100.0%	10.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： -12.5P	3.0件 18.8%	8.0件 50.0%	5.0件 31.3%	16.0件 100.0%	15.0件	31.0件
下越・佐渡地域 DI値： -16.7P	1.0件 16.7%	3.0件 50.0%	2.0件 33.3%	6.0件 100.0%	4.0件	10.0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： -12.1P	4.0件 12.1%	21.0件 63.6%	8.0件 24.2%	33.0件 100.0%	7.0件	40.0件
上越地域 DI値： +15.2P	10.0件 30.3%	18.0件 54.5%	5.0件 15.2%	33.0件 100.0%	5.0件	38.0件
魚沼地域 DI値： +71.4P	5.0件 71.4%	2.0件 28.6%	0.0件 0.0%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
県全域 DI値： ±0.0P	23.0件 22.1%	58.0件 55.8%	23.0件 22.1%	104.0件 100.0%	31.0件	135.0件

問5：半年後（R5.1.1）、貴社の取扱件数は、現在（R4.7.1）と比較して、どのなると予測されますか？

エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島 DI値： ±0.0P	1.0件 50.0%	0.0件 0.0%	1.0件 50.0%	2.0件 100.0%	2.0件	4.0件
新潟島以外 DI値： +10.0P	3.0件 30.0%	5.0件 50.0%	2.0件 20.0%	10.0件 100.0%	3.0件	13.0件
新潟市その他 DI値： -40.0P	1.0件 20.0%	1.0件 20.0%	3.0件 60.0%	5.0件 100.0%	9.0件	14.0件
新潟市全域 DI値： -5.9P	5.0件 29.4%	6.0件 35.3%	6.0件 35.3%	17.0件 100.0%	14.0件	31.0件
下越・佐渡地域 DI値： -16.7P	1.0件 16.7%	3.0件 50.0%	2.0件 33.3%	6.0件 100.0%	4.0件	10.0件
県央地域 DI値： ±0.0P	2.0件 22.2%	5.0件 55.6%	2.0件 22.2%	9.0件 100.0%	0.0件	9.0件
中越地域 DI値： -22.1P	4.5件 13.2%	17.5件 51.5%	12.0件 35.3%	34.0件 100.0%	6.0件	40.0件
上越地域 DI値： ±0.0P	7.0件 21.2%	19.0件 57.6%	7.0件 21.2%	33.0件 100.0%	5.0件	38.0件
魚沼地域 DI値： +71.4P	5.0件 71.4%	2.0件 28.6%	0.0件 0.0%	7.0件 100.0%	0.0件	7.0件
県全域 DI値： -4.2P	24.5件 23.1%	52.5件 49.5%	29.0件 27.4%	106.0件 100.0%	29.0件	135.0件

不動産取引市場(中古住宅)DIの推移

エリア別	R3.1.1 実感値	R3.7.1 実感値	R4.1.1 実感値	R4.7.1 実感値	R5.1.1 予測値
新潟県	-50.0P	+33.3P	± 0.0P	-50.0P	± 0.0P
新潟県以外	-30.8P	+14.3P	+42.9P	+20.0P	+10.0P
新潟市その他	-26.1P	-8.0P	-16.7P	-75.0P	-40.0P
新潟市全域	-30.0P	+2.4P	± 0.0P	-12.5P	-5.9P
下越・佐渡地域	-25.0P	-16.7P	+53.8P	-16.7P	-16.7P
県央地域	± 0.0P	-20.0P	-25.0P	-33.3P	± 0.0P
中越地域	-6.5P	-2.9P	+7.4P	-12.1P	-22.1P
上越地域	-5.3P	+4.3P	-10.0P	+15.2P	± 0.0P
魚沼地域	+11.1P	+27.3P	-33.3P	+71.4P	+71.4P
県全域	-14.3P	± 0.0P	+2.9P	± 0.0P	-4.2P



## 主 な 意 見

営業エリア	コメント
新潟島以外	ウッドショックの影響により建築費が高騰。建売住宅の販売価格も高くなっている。
新潟島以外	建築費の高騰により、土地価格下落が懸念される。
新潟島以外	相続対策や投資を目的とした富裕層の需要が息切れ気味。マンションの売れ行きは悪いが、価格は下がらないという、歪んだ均衡をもたらしている。
新潟市その他	物価高は全国一律。収入は横ばい、コロナで減収で顧客の壊はとでもシビア。賃料の減額を求められたり、退去時のトラブルが増えている。
下越・佐渡地域	コロナ禍、ウクライナ侵略などの影響もあり、都市部からUターン、Iターンされる高齢夫婦、単身者が多くなった。豊富な写真や動画の公開で、ホームページ訪問者が増えており、田舎で安価物件を探されている方とうまくマッチングしているものと思われる。
下越・佐渡地域	住宅関連資材の価格高騰及び日用品、エネルギー高による影響で土地取得には慎重になっている。地場産業(ニット業)については、持ち直しつつある。
下越・佐渡地域	新潟県内でも地方である五泉市は、地場産業に活力がなく、街全体としての景気に悪影響を与えている。
下越・佐渡地域	建設コストの上昇が、土地の取得に対してブレーキがかかっている。
中越地域	住宅地の上昇は、造成費の上昇による分譲地の上昇に目がいくが、ユーザーの資金は変わらないので今後どうなっていくか。
中越地域	ウッドショックの影響なのか、新築案件のための土地購入が極端に減少している。
中越地域	土地(建築用地)の価格が、建築費などの高騰により300万円くらい低下傾向にある。
中越地域	新型コロナウイルス感染症について、減少傾向だが今後増加する傾向に感じるので、注視したいと思う。政府や県には、住宅ローン減税などの延長や融資など幅広く補助してもらいたい。
中越地域	コロナ三年目で多少市場が上向くかと思ったが、ウッドショックや設備の値上がりなどにより思ったより動きが鈍くなっていると思われる。
上越地域	工期の不安定による計画時期の未確定、値上がりによる土地のダンピング傾向が強くなった。
上越地域	盛んに物価高だと言われているが、住宅の値段もだいぶ上がっているようだ。しかし賃金は上がらない日本。家を建てる人の価格帯も下がることは必至。ますます負のスパイラルに陥ると思う。
上越地域	住宅の部材や設備の費用高止まりを心配している。
上越地域	老朽建物、相続空家の相談の対応が多いが、土地としても建物としても問題が多く、未解決のまま放置となるケースが多い。
魚沼地域	資材高騰、人材不足、流通の不安定などが深刻だ。

**第16回（令和4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15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4年7月1日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（令和4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5年1月1日、以下同じ）の地価動向は、現在と比較して、どうなると予測されますか？**

(1)住宅地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4. わからない
(2)商業地	1. 上昇傾向	2. 横ばい	3. 下落傾向	4. わからない

問4. **現在、貴社の取扱件数は半年前と比較して、どのように感じておられますか？**

イ. 土地・新築戸建	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. 該当なし
ロ. マンション	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. 該当なし
ハ. 中古住宅	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. 該当なし

問5. **半年後の貴社の取扱件数は、現在と比較して、どうなると予測されますか？**

イ. 土地・新築戸建	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. 該当なし
ロ. マンション	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. 該当なし
ハ. 中古住宅	1. 増加傾向	2. 横ばい	3. 減少傾向	4. 該当なし

自由意見欄（引き合いの多いエリア、販売不振エリア、自然災害に対する意識、ウッドショックの影響、住宅ローン減税延長の影響、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 : <https://niigata-takken.or.jp/>、鑑定士協会 : <http://www.niigata-kanteishi.or.jp>