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9回新潟県不動産市況DI調査～

平成31年2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

平成31年1月1日を基準とし、過去半年（H30.7～H31.1)の不動産市場の推移に関する実感と、この先半年（H31.1～H31.7）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　：　平成31年1月
発送数　：　1,450
有効回答数：　155　（有効回答率　11%　）

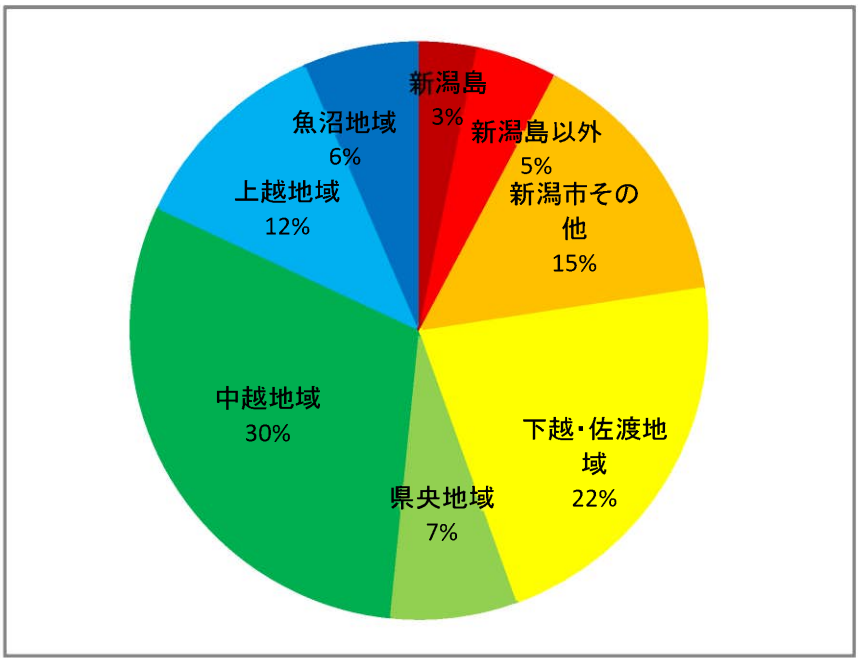
（2）本調査の地域区分

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）

新潟島	5
新潟島以外	7
新潟市その他	23
下越・佐渡地域	34
県央地域	11
中越地域	47
上越地域	18
魚沼地域	10
合計	155



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。

	（平成30年7月 前回）	（平成31年1月 今回）	（平成31年7月 予測）
DI値：	**▲30.1ポイント**	**▲27.4ポイント**	**▲37.3ポイント**

今回（平成31年1月1日時点）の県全体の地価動向DIは、▲27.4ポイントであり、前回（平成30年7月1日時点）と比べると2.7ポイントの改善となった。
半年後（平成31年7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▲37.3ポイントとなった。
地域毎で見ると今回調査時点の地価動向DIは新潟島が＋50.0ポイント、新潟島以外が＋33.3ポイント、新潟市その他が＋8.7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▲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。

	（平成30年7月 前回）	（平成31年1月 今回）	（平成31年7月 予測）
DI値：	**▲32.7ポイント**	**▲29.1ポイント**	**▲43.9ポイント**

今回（平成31年1月1日時点）の県全体の地価動向DIは、▲29.1ポイントであり、前回（平成30年7月1日時点）と比べると3.6ポイントの改善となった。
半年後（平成31年7月1日時点）の予測は今回調査時点と比べて14.8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は新潟島以外が＋66.7ポイント、新潟島が＋40.0ポイント、新潟市その他が＋10.5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

実感値は改善、予測値は悪化。

	（平成30年7月 前回）	（平成31年1月 今回）	（平成31年7月 予測）
DI値：	**▲14.5ポイント**	**▲4.9ポイント**	**▲15.1ポイント**

今回（平成31年1月1日時点）の県全体の土地・新築戸建DIは、▲4.9ポイントであり、前回（平成30年7月1日時点）と比べると9.6ポイントの改善となった。
半年後（平成31年7月1日時点）の予測は今回調査時点と比べて10.2ポイント悪化の▲15.1ポイントとなった。

（2）マンション

実感値、予測値とも悪化。

	（平成30年7月 前回）	（平成31年1月 今回）	（平成31年7月 予測）
DI値：	**▲15.0ポイント**	**▲24.6ポイント**	**▲26.2ポイント**

今回（平成31年1月1日時点）の県全体のマンションDIは、▲24.6ポイントであり、前回（平成30年7月1日時点）と比べると9.6ポイントの悪化となった。
半年後（平成31年7月1日時点）の予測は今回調査時点と比べて1.6ポイント悪化の▲26.2ポイントとなった。

（3）中古住宅

実感値は改善、予測値は悪化。

	（平成30年7月 前回）	（平成31年1月 今回）	（平成31年7月 予測）
DI値：	**▲5.1ポイント**	**▲5.0ポイント**	**▲5.6ポイント**

今回（平成31年1月1日時点）の県全体の中古住宅DIは、▲5.0ポイントであり、前回（平成30年7月1日時点）と比べると0.1ポイントの改善となった。
半年後（平成31年7月1日時点）の予測は今回調査時点と比べて0.6ポイント悪化の▲5.6ポイントとなった。

4. 回答内容

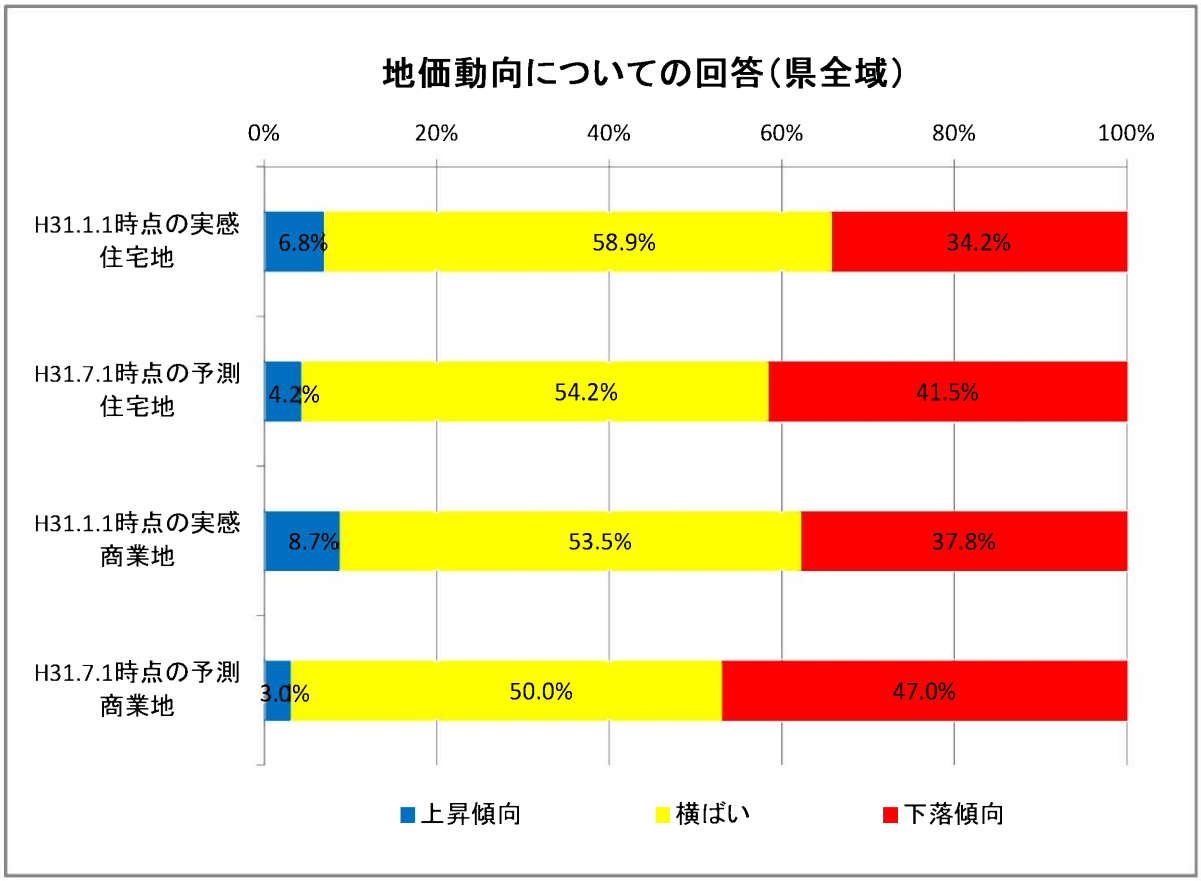
Ⅰ. 地価動向について

（1）新潟県全域での集計

問２：現在（H31.1.1）の地価の動向は、半年前(H30.7.1)と比較して、どのように感じておられますか？

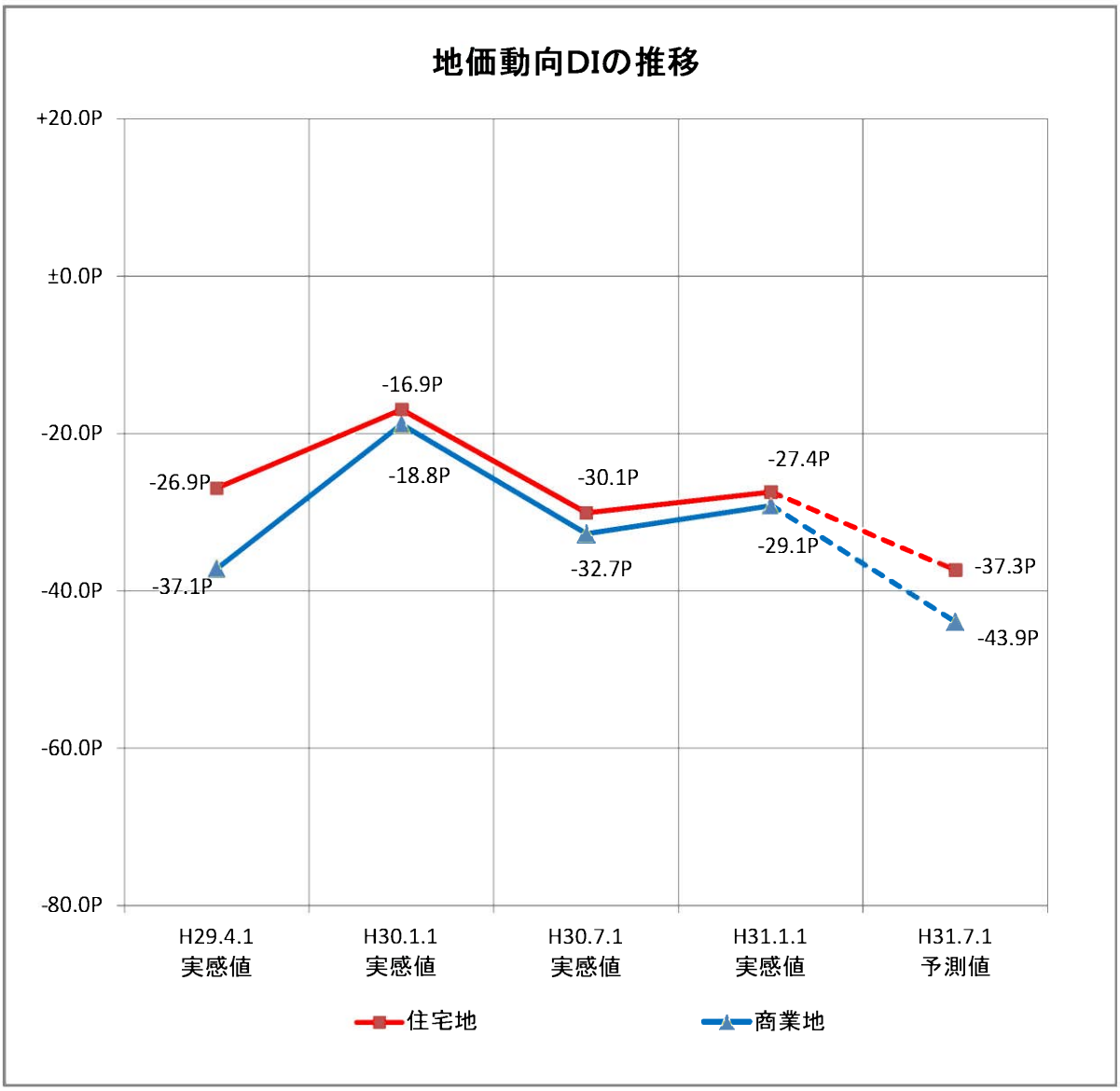
問３：半年後（H31.7.1）の地価の動向は、現在(H31.1.1)と比較して、どうなると予測されますか？

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
H31.1.1時点の実感	住宅地	10.0件	86.0件	50.0件	146.0件	9.0件	155.0件
DI値：	−27.4P	6.8%	58.9%	34.2%	100.0%		
H31.7.1時点の予測	住宅地	6.0件	77.0件	59.0件	142.0件	13.0件	155.0件
DI値：	−37.3P	4.2%	54.2%	41.5%	100.0%		
H31.1.1時点の実感	商業地	11.0件	68.0件	48.0件	127.0件	28.0件	155.0件
DI値：	−29.1P	8.7%	53.5%	37.8%	100.0%		
H31.7.1時点の予測	商業地	4.0件	66.0件	62.0件	132.0件	23.0件	155.0件
DI値：	−43.9P	3.0%	50.0%	47.0%	100.0%		



地価動向DIの推移

県全域	H29.4.1 実感値	H30.1.1 実感値	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	H31.7.1 予測値
住宅地	−26.9P	−16.9P	−30.1P	−27.4P	−37.3P
商業地	−37.1P	−18.8P	−32.7P	−29.1P	−43.9P

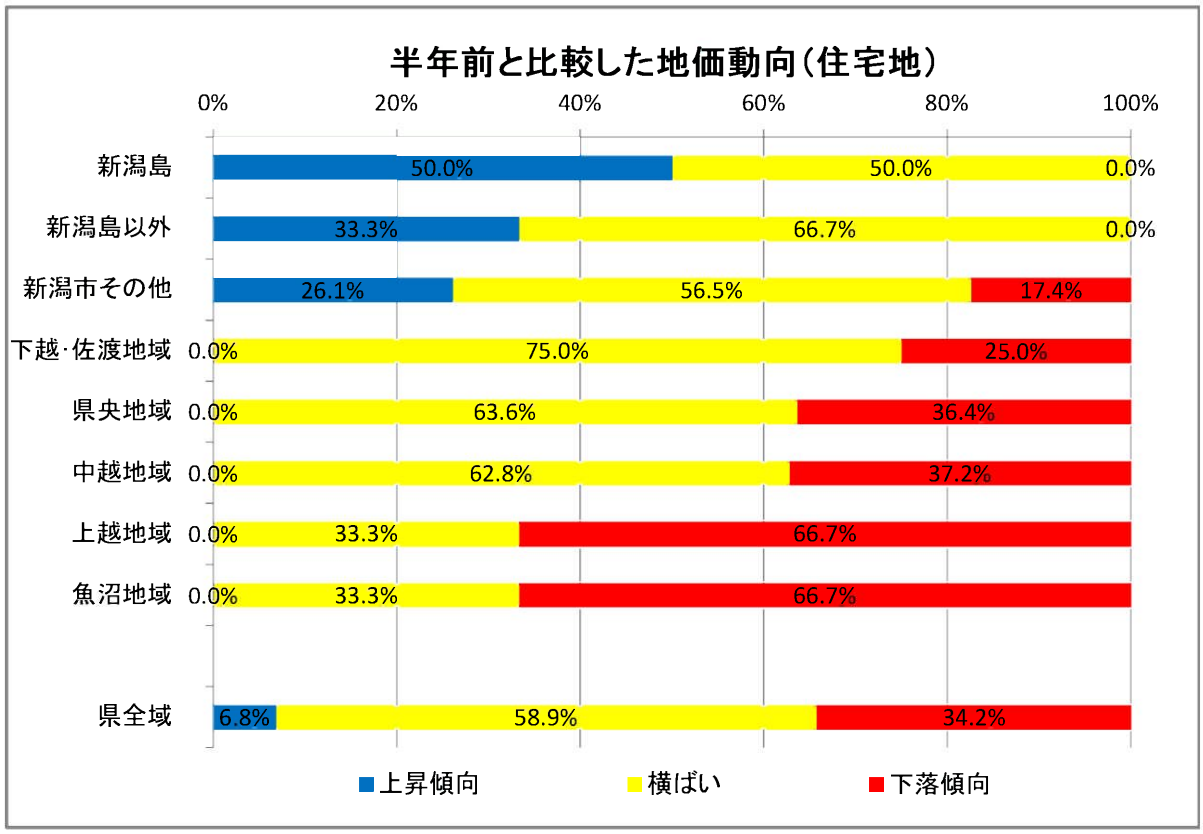


（2）地域毎の集計

【住宅地】

問２：現在（H31.1.1）の地価の動向は、半年前(H30.7.1)と比較して、どのように感じておられますか？

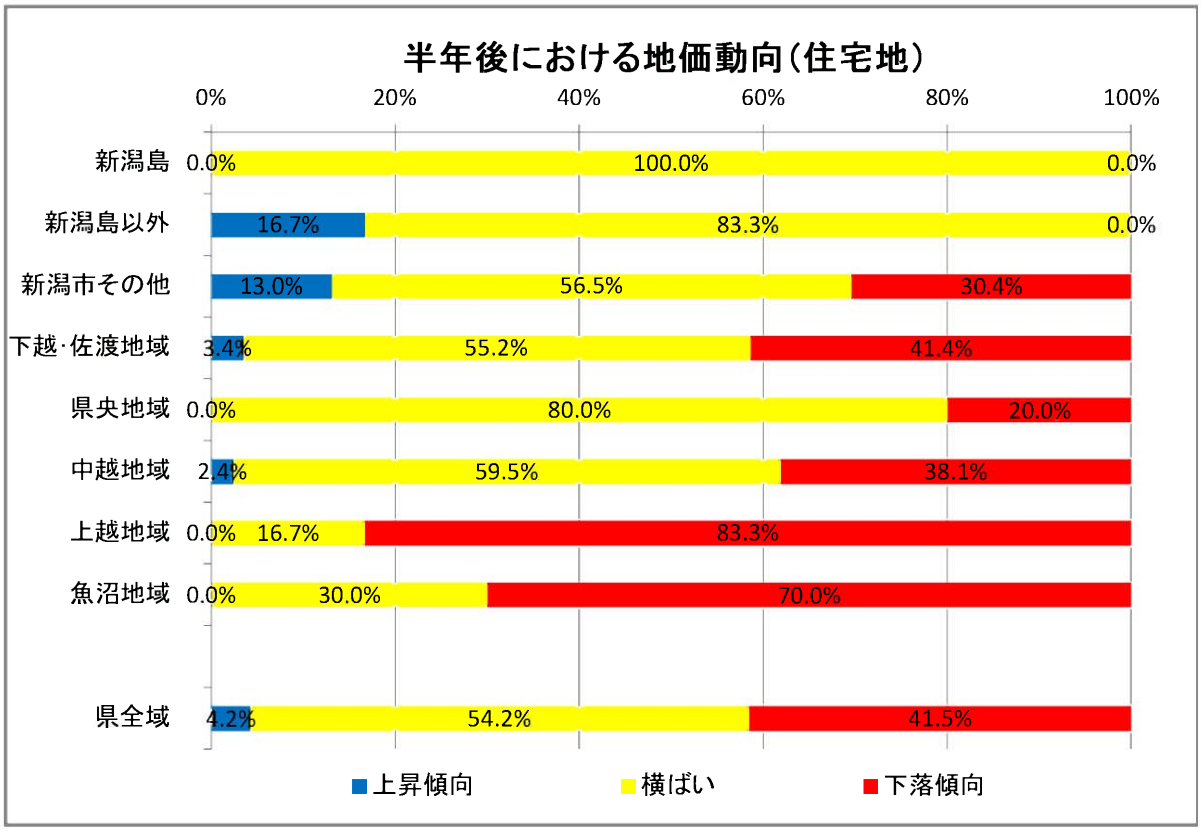
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島	2.0件	2.0件	0.0件	4.0件	1.0件	5.0件
DI値： +50.0P	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%		
新潟島以外	2.0件	4.0件	0.0件	6.0件	1.0件	7.0件
DI値： +33.3P	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%		
新潟市その他	6.0件	13.0件	4.0件	23.0件	0.0件	23.0件
DI値： +8.7P	26.1%	56.5%	17.4%	100.0%		
下越･佐渡地域	0.0件	24.0件	8.0件	32.0件	2.0件	34.0件
DI値： −25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
県央地域	0.0件	7.0件	4.0件	11.0件	0.0件	11.0件
DI値： −36.4P	0.0%	63.6%	36.4%	100.0%		
中越地域	0.0件	27.0件	16.0件	43.0件	4.0件	47.0件
DI値： −37.2P	0.0%	62.8%	37.2%	100.0%		
上越地域	0.0件	6.0件	12.0件	18.0件	0.0件	18.0件
DI値： −66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
魚沼地域	0.0件	3.0件	6.0件	9.0件	1.0件	10.0件
DI値： −66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
県全域	10.0件	86.0件	50.0件	146.0件	9.0件	155.0件
DI値： −27.4P	6.8%	58.9%	34.2%	100.0%		



【住宅地】

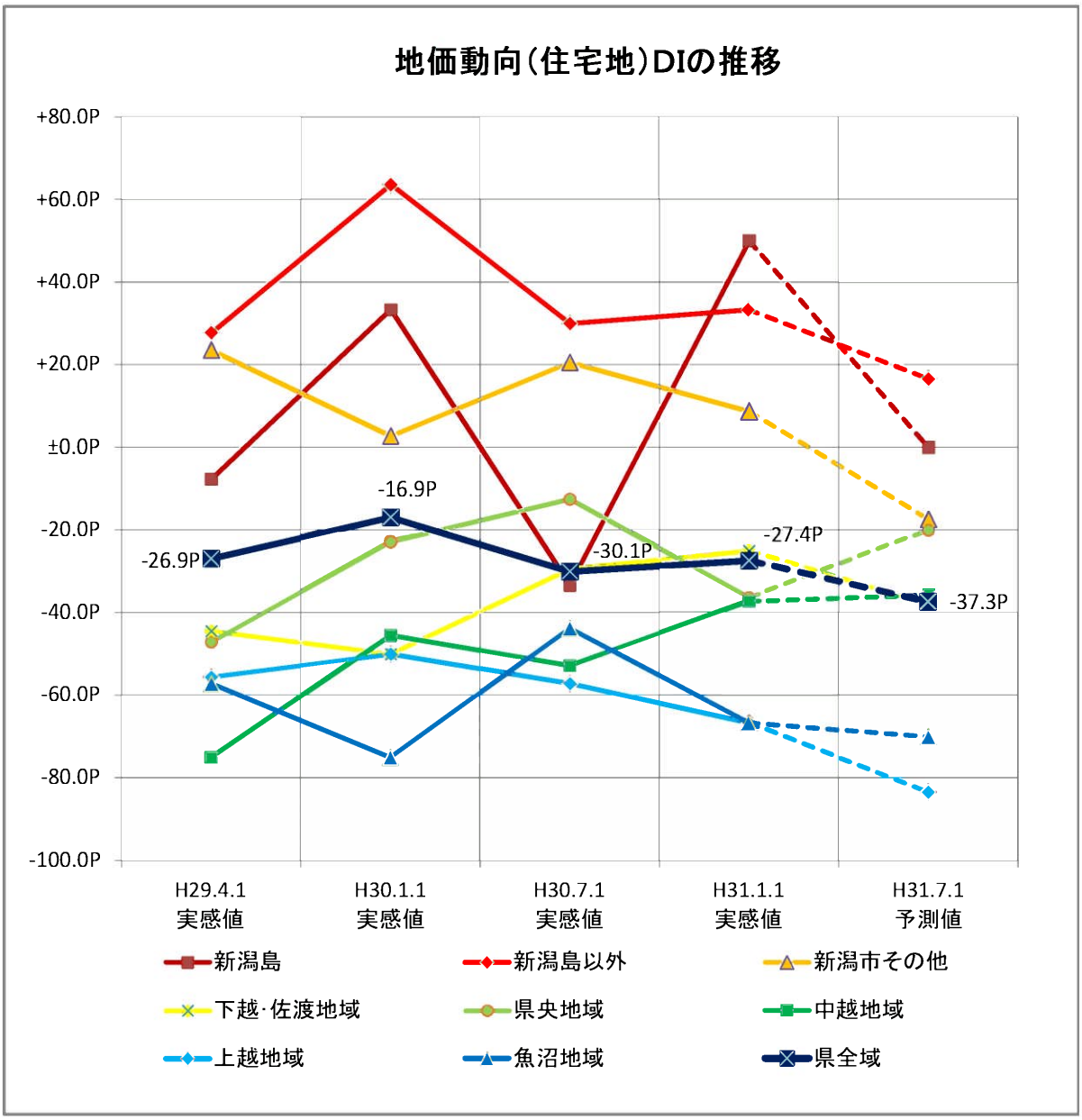
問３：半年後（H31.7.1）の地価の動向は、現在(H31.1.1)と比較して、どうなると予測されますか？

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	0.0件	4.0件	0.0件	4.0件	1.0件	5.0件
DI値： ±0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
新潟島以外	1.0件	5.0件	0.0件	6.0件	1.0件	7.0件
DI値： +16.7P	16.7%	83.3%	0.0%	100.0%		
新潟市その他	3.0件	13.0件	7.0件	23.0件	0.0件	23.0件
DI値： −17.4P	13.0%	56.5%	30.4%	100.0%		
下越･佐渡地域	1.0件	16.0件	12.0件	29.0件	5.0件	34.0件
DI値： −37.9P	3.4%	55.2%	41.4%	100.0%		
県央地域	0.0件	8.0件	2.0件	10.0件	1.0件	11.0件
DI値： −20.0P	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%		
中越地域	1.0件	25.0件	16.0件	42.0件	5.0件	47.0件
DI値： −35.7P	2.4%	59.5%	38.1%	100.0%		
上越地域	0.0件	3.0件	15.0件	18.0件	0.0件	18.0件
DI値： −83.3P	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%		
魚沼地域	0.0件	3.0件	7.0件	10.0件	0.0件	10.0件
DI値： −70.0P	0.0%	30.0%	70.0%	100.0%		
県全域	6.0件	77.0件	59.0件	142.0件	13.0件	155.0件
DI値： −37.3P	4.2%	54.2%	41.5%	100.0%		



地価動向（住宅地）DIの推移

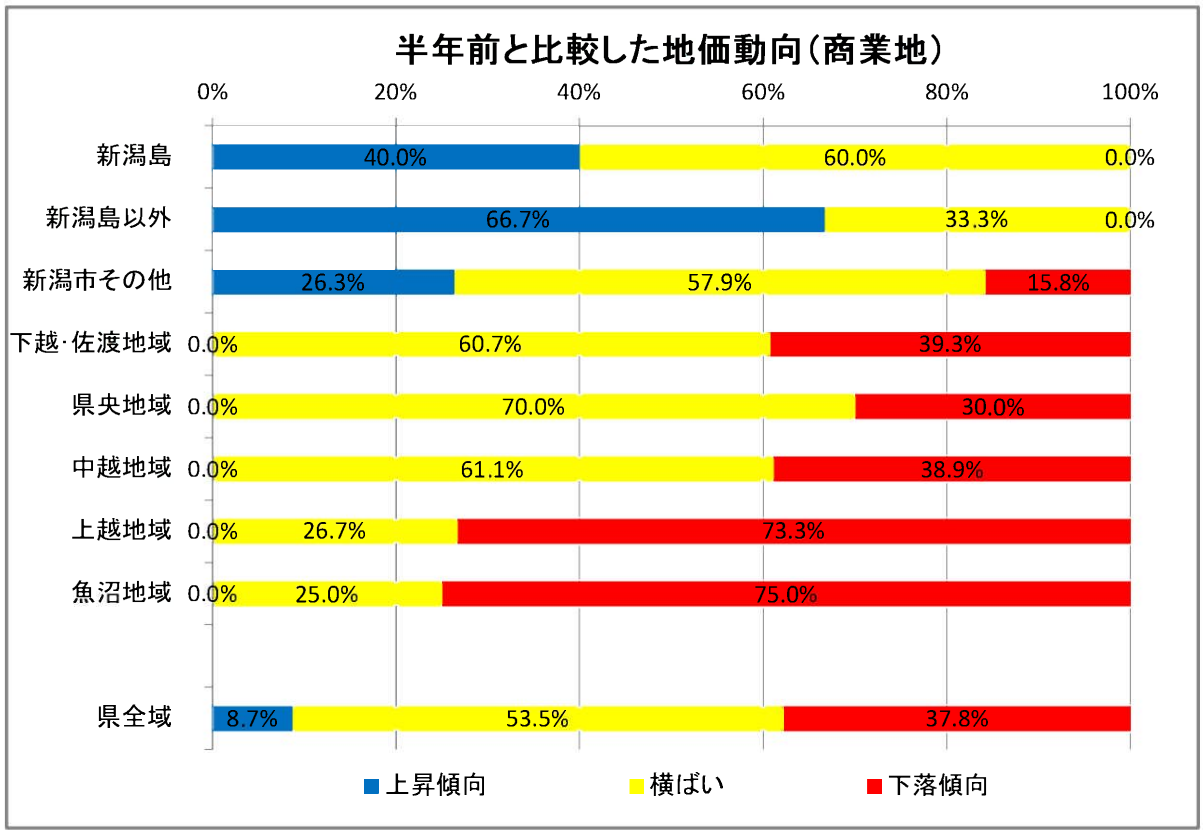
エリア別	H29.4.1 実感値	H30.1.1 実感値	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	H31.7.1 予測値
新潟島	−7.7P	+33.3P	−33.3P	+50.0P	±0.0P
新潟島以外	+27.8P	+63.6P	+30.0P	+33.3P	+16.7P
新潟市その他	+23.5P	+2.8P	+20.6P	+8.7P	−17.4P
下越･佐渡地域	−44.4P	−50.0P	−29.4P	−25.0P	−37.9P
県央地域	−47.1P	−22.9P	−12.5P	−36.4P	−20.0P
中越地域	−75.0P	−45.5P	−52.8P	−37.2P	−35.7P
上越地域	−55.6P	−50.0P	−57.1P	−66.7P	−83.3P
魚沼地域	−57.1P	−75.0P	−43.8P	−66.7P	−70.0P
県全域	−26.9P	−16.9P	−30.1P	−27.4P	−37.3P



【商業地】

問２：現在（H31.1.1）の地価の動向は、半年前(H30.7.1)と比較して、どのように感じておられますか？

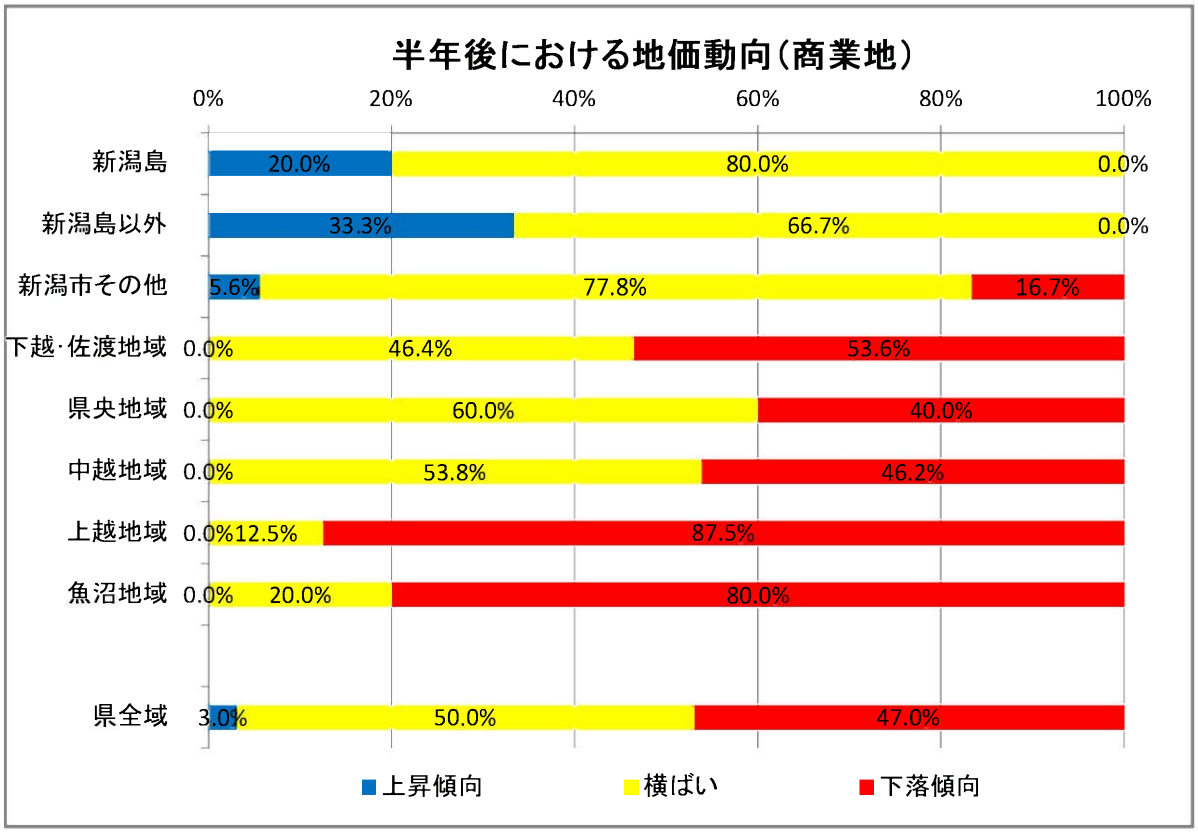
エリア別	1 上昇傾向	2 横ばい	3 下落傾向	小計	4 わからない	計
新潟島	2.0件	3.0件	0.0件	5.0件	0.0件	5.0件
DI値： +40.0P	40.0%	60.0%	0.0%	100.0%		
新潟島以外	4.0件	2.0件	0.0件	6.0件	1.0件	7.0件
DI値： +66.7P	66.7%	33.3%	0.0%	100.0%		
新潟市その他	5.0件	11.0件	3.0件	19.0件	4.0件	23.0件
DI値： +10.5P	26.3%	57.9%	15.8%	100.0%		
下越･佐渡地域	0.0件	17.0件	11.0件	28.0件	6.0件	34.0件
DI値： −39.3P	0.0%	60.7%	39.3%	100.0%		
県央地域	0.0件	7.0件	3.0件	10.0件	1.0件	11.0件
DI値： −30.0P	0.0%	70.0%	30.0%	100.0%		
中越地域	0.0件	22.0件	14.0件	36.0件	11.0件	47.0件
DI値： −38.9P	0.0%	61.1%	38.9%	100.0%		
上越地域	0.0件	4.0件	11.0件	15.0件	3.0件	18.0件
DI値： −73.3P	0.0%	26.7%	73.3%	100.0%		
魚沼地域	0.0件	2.0件	6.0件	8.0件	2.0件	10.0件
DI値： −75.0P	0.0%	25.0%	75.0%	100.0%		
県全域	11.0件	68.0件	48.0件	127.0件	28.0件	155.0件
DI値： −29.1P	8.7%	53.5%	37.8%	100.0%		



【商業地】

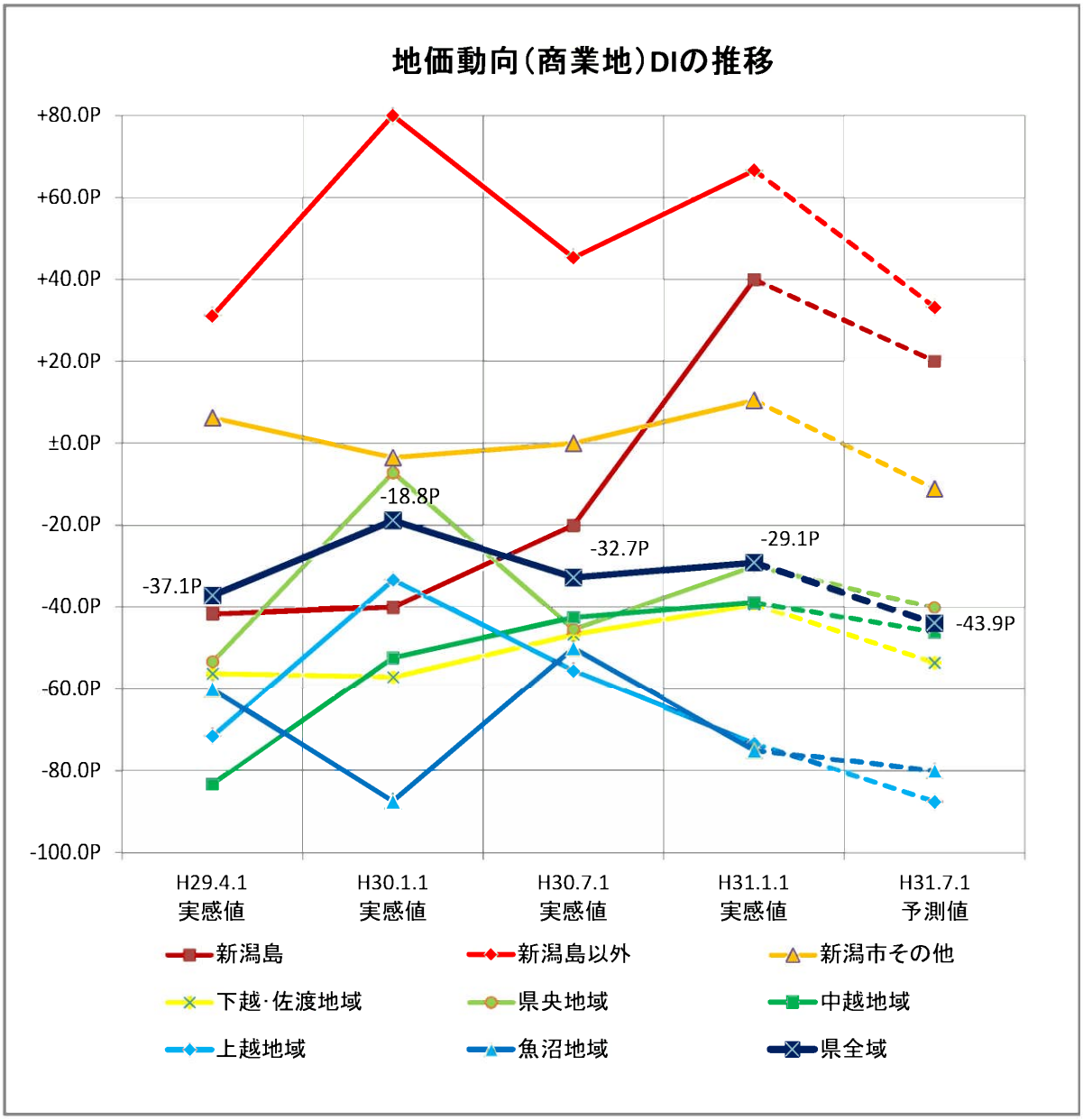
問３：半年後（H31.7.1）の地価の動向は、現在(H31.1.1)と比較して、どうなると予測されますか？

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	1.0件	4.0件	0.0件	5.0件	0.0件	5.0件
DI値： +20.0P	20.0%	80.0%	0.0%	100.0%		
新潟島以外	2.0件	4.0件	0.0件	6.0件	1.0件	7.0件
DI値： +33.3P	33.3%	66.7%	0.0%	100.0%		
新潟市その他	1.0件	14.0件	3.0件	18.0件	5.0件	23.0件
DI値： −11.1P	5.6%	77.8%	16.7%	100.0%		
下越･佐渡地域	0.0件	13.0件	15.0件	28.0件	6.0件	34.0件
DI値： −53.6P	0.0%	46.4%	53.6%	100.0%		
県央地域	0.0件	6.0件	4.0件	10.0件	1.0件	11.0件
DI値： −40.0P	0.0%	60.0%	40.0%	100.0%		
中越地域	0.0件	21.0件	18.0件	39.0件	8.0件	47.0件
DI値： −46.2P	0.0%	53.8%	46.2%	100.0%		
上越地域	0.0件	2.0件	14.0件	16.0件	2.0件	18.0件
DI値： −87.5P	0.0%	12.5%	87.5%	100.0%		
魚沼地域	0.0件	2.0件	8.0件	10.0件	0.0件	10.0件
DI値： −80.0P	0.0%	20.0%	80.0%	100.0%		
県全域	4.0件	66.0件	62.0件	132.0件	23.0件	155.0件
DI値： −43.9P	3.0%	50.0%	47.0%	100.0%		



地価動向(商業地)DIの推移

エリア別	H29.4.1 実感値	H30.1.1 実感値	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	H31.7.1 予測値
新潟島	−41.7P	−40.0P	−20.0P	+40.0P	+20.0P
新潟島以外	+31.3P	+80.0P	+45.5P	+66.7P	+33.3P
新潟市その他	+6.3P	−3.4P	±0.0P	+10.5P	−11.1P
下越･佐渡地域	−56.3P	−57.1P	−46.7P	−39.3P	−53.6P
県央地域	−53.3P	−7.1P	−45.5P	−30.0P	−40.0P
中越地域	−83.3P	−52.4P	−42.5P	−38.9P	−46.2P
上越地域	−71.4P	−33.3P	−55.6P	−73.3P	−87.5P
魚沼地域	−60.0P	−87.5P	−50.0P	−75.0P	−80.0P
県全域	−37.1P	−18.8P	−32.7P	−29.1P	−43.9P



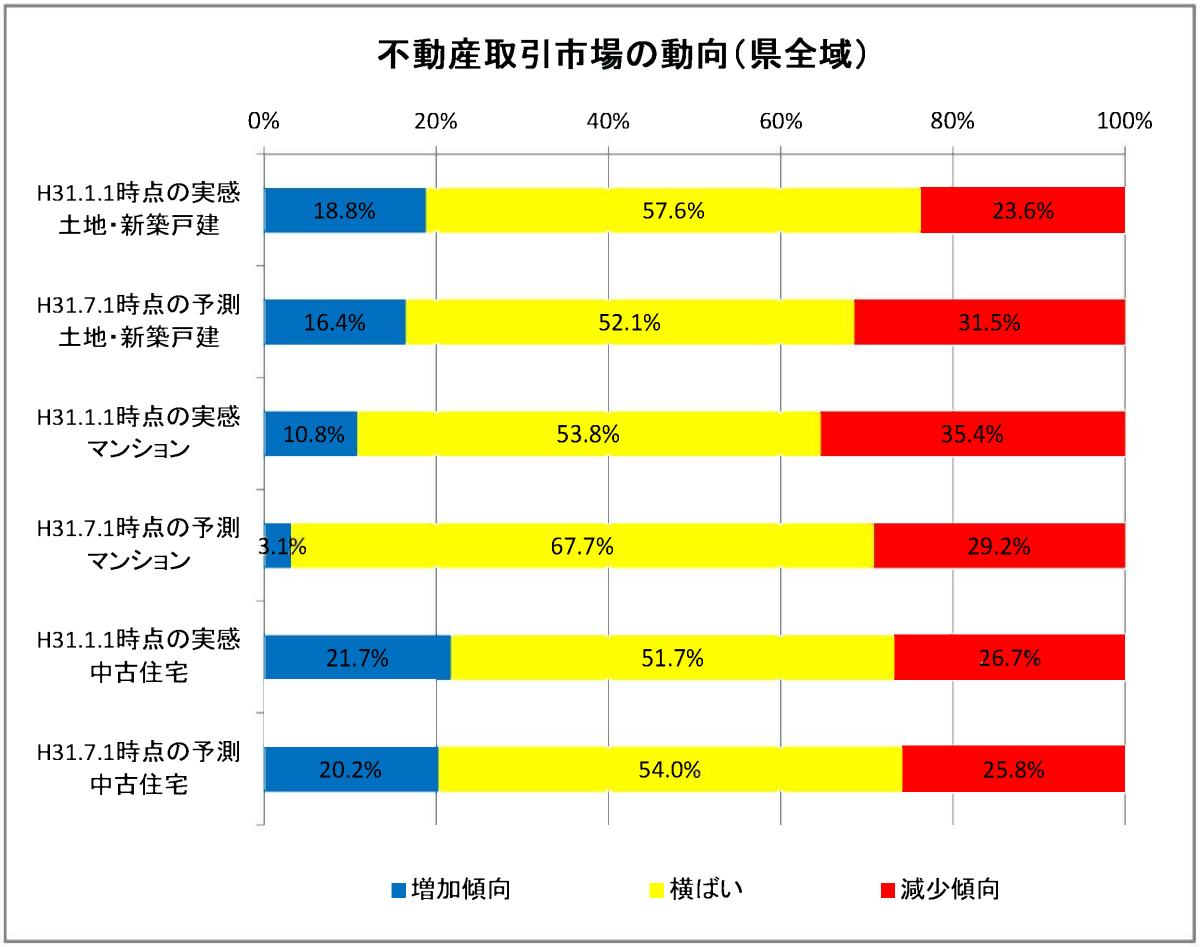
Ⅱ．不動産取引市場の動向について

（1）新潟県全域での集計

問４：現在（H31.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前(H30.7.1)と比較して、どのように感じておられますか？

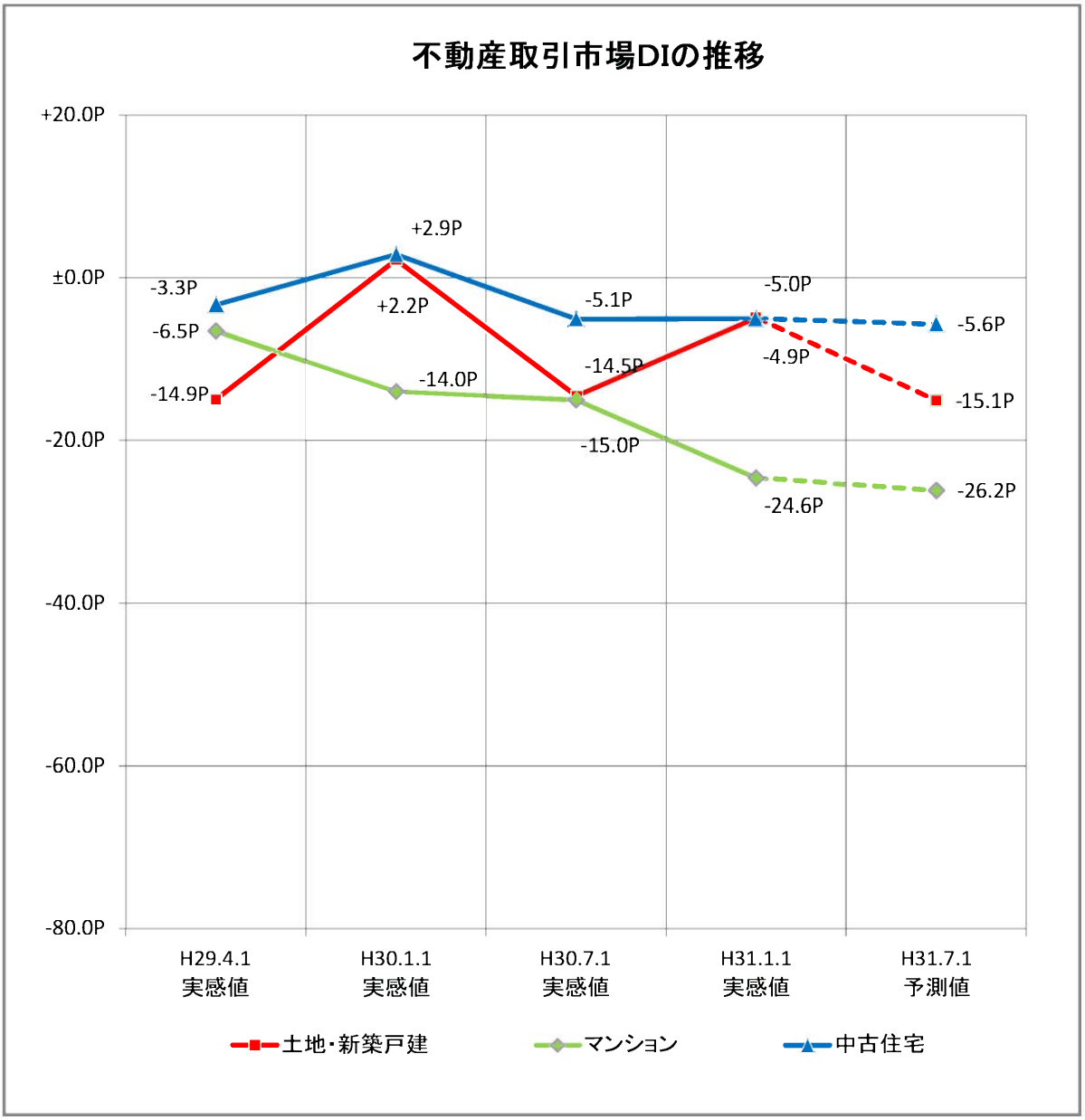
問５：半年後（H31.7.1）の貴社の取扱件数は、現在(H31.1.1)と比較して、どうなると予測されますか？

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
H31.1.1時点の実感　土地・新築戸建	27.0件	83.0件	34.0件	144.0件	11.0件	155.0件
DI値：　−4.9P	18.8%	57.6%	23.6%	100.0%		
H31.7.1時点の予測　土地・新築戸建	24.0件	76.0件	46.0件	146.0件	9.0件	155.0件
DI値：　−15.1P	16.4%	52.1%	31.5%	100.0%		
H31.1.1時点の実感　マンション	7.0件	35.0件	23.0件	65.0件	90.0件	155.0件
DI値：　−24.6P	10.8%	53.8%	35.4%	100.0%		
H31.7.1時点の予測　マンション	2.0件	44.0件	19.0件	65.0件	90.0件	155.0件
DI値：　−26.2P	3.1%	67.7%	29.2%	100.0%		
H31.1.1時点の実感　中古住宅	26.0件	62.0件	32.0件	120.0件	35.0件	155.0件
DI値：　−5.0P	21.7%	51.7%	26.7%	100.0%		
H31.7.1時点の予測　中古住宅	25.0件	67.0件	32.0件	124.0件	31.0件	155.0件
DI値：　−5.6P	20.2%	54.0%	25.8%	100.0%		



不動産取引市場DIの推移

県全域	H29.4.1 実感値	H30.1.1 実感値	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	H31.7.1 予測値
土地・新築戸建	−14.9P	+2.2P	−14.5P	−4.9P	−15.1P
マンション	−6.5P	−14.0P	−15.0P	−24.6P	−26.2P
中古住宅	−3.3P	+2.9P	−5.1P	−5.0P	−5.6P



（2）地域毎の集計

【土地・新築戸建】

問４：現在（H31.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前(H30.7.1)と比較して、どのように感じておられますか？

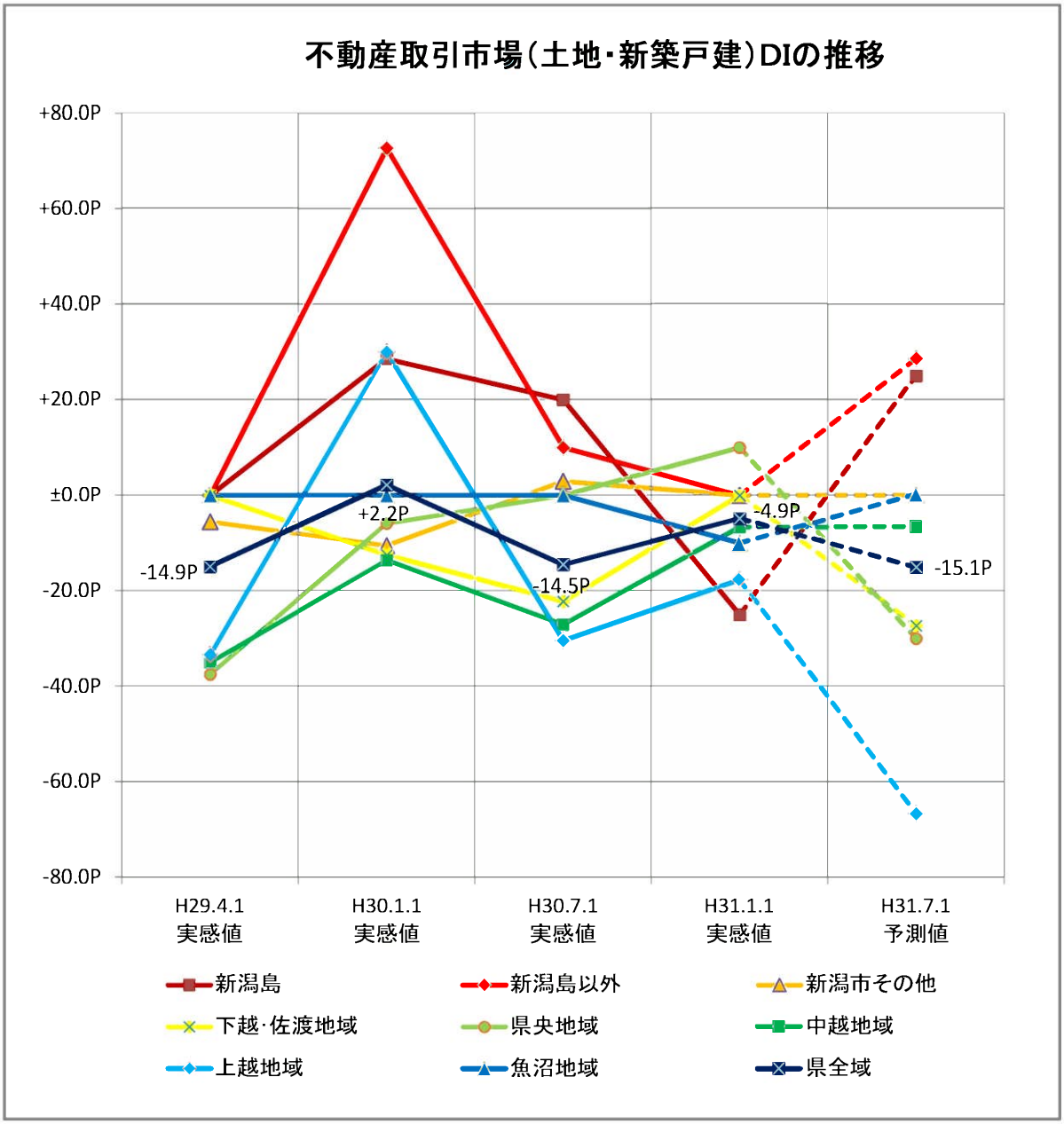
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島	1.0件	1.0件	2.0件	4.0件	1.0件	5.0件
DI値: −25.0P	25.0%	25.0%	50.0%	100.0%		
新潟島以外	1.0件	5.0件	1.0件	7.0件	0.0件	7.0件
DI値: ±0.0P	14.3%	71.4%	14.3%	100.0%		
新潟市その他	5.0件	12.0件	5.0件	22.0件	1.0件	23.0件
DI値: ±0.0P	22.7%	54.5%	22.7%	100.0%		
下越・佐渡地域	3.0件	23.0件	3.0件	29.0件	5.0件	34.0件
DI値: ±0.0P	10.3%	79.3%	10.3%	100.0%		
県央地域	4.0件	3.0件	3.0件	10.0件	1.0件	11.0件
DI値: +10.0P	40.0%	30.0%	30.0%	100.0%		
中越地域	7.0件	28.0件	10.0件	45.0件	2.0件	47.0件
DI値: −6.7P	15.6%	62.2%	22.2%	100.0%		
上越地域	5.0件	4.0件	8.0件	17.0件	1.0件	18.0件
DI値: −17.6P	29.4%	23.5%	47.1%	100.0%		
魚沼地域	1.0件	7.0件	2.0件	10.0件	0.0件	10.0件
DI値: −10.0P	10.0%	70.0%	20.0%	100.0%		
県全域	27.0件	83.0件	34.0件	144.0件	11.0件	155.0件
DI値: −4.9P	18.8%	57.6%	23.6%	100.0%		

問５：半年後（H31.7.1）の貴社の取扱件数は、現在(H31.1.1)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	1.0件	3.0件	0.0件	4.0件	1.0件	5.0件
DI値: +25.0P	25.0%	75.0%	0.0%	100.0%		
新潟島以外	2.0件	5.0件	0.0件	7.0件	0.0件	7.0件
DI値: +28.6P	28.6%	71.4%	0.0%	100.0%		
新潟市その他	5.0件	12.0件	5.0件	22.0件	1.0件	23.0件
DI値: ±0.0P	22.7%	54.5%	22.7%	100.0%		
下越・佐渡地域	5.0件	14.0件	14.0件	33.0件	1.0件	34.0件
DI値: −27.3P	15.2%	42.4%	42.4%	100.0%		
県央地域	0.0件	7.0件	3.0件	10.0件	1.0件	11.0件
DI値: −30.0P	0.0%	70.0%	30.0%	100.0%		
中越地域	8.0件	26.0件	11.0件	45.0件	2.0件	47.0件
DI値: −6.7P	17.8%	57.8%	24.4%	100.0%		
上越地域	1.0件	3.0件	11.0件	15.0件	3.0件	18.0件
DI値: −66.7P	6.7%	20.0%	73.3%	100.0%		
魚沼地域	2.0件	6.0件	2.0件	10.0件	0.0件	10.0件
DI値: ±0.0P	20.0%	60.0%	20.0%	100.0%		
県全域	24.0件	76.0件	46.0件	146.0件	9.0件	155.0件
DI値: −15.1P	16.4%	52.1%	31.5%	100.0%		

不動産取引市場（土地・新築戸建）DIの推移

エリア別	H29.4.1 実感値	H30.1.1 実感値	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	H31.7.1 予測値
新潟島	±0.0P	+28.6P	+20.0P	−25.0P	+25.0P
新潟島以外	±0.0P	+72.7P	+10.0P	±0.0P	+28.6P
新潟市その他	−5.6P	−10.5P	+2.9P	±0.0P	±0.0P
下越･佐渡地域	±0.0P	−12.5P	−22.2P	±0.0P	−27.3P
県央地域	−37.5P	−5.9P	±0.0P	+10.0P	−30.0P
中越地域	−35.0P	−13.6P	−27.1P	−6.7P	−6.7P
上越地域	−33.3P	+30.0P	−30.4P	−17.6P	−66.7P
魚沼地域	±0.0P	±0.0P	±0.0P	−10.0P	±0.0P
県全域	−14.9P	+2.2P	−14.5P	−4.9P	−15.1P



【マンション】

問４：現在（H31.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前(H30.7.1)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	0.0件	3.0件	1.0件	4.0件	1.0件	5.0件
DI値: −25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
新潟島以外	0.0件	4.0件	1.0件	5.0件	2.0件	7.0件
DI値: −20.0P	0.0%	80.0%	20.0%	100.0%		
新潟市その他	0.0件	4.0件	4.0件	8.0件	15.0件	23.0件
DI値: −50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
下越･佐渡地域	1.0件	6.0件	3.0件	10.0件	24.0件	34.0件
DI値: −20.0P	10.0%	60.0%	30.0%	100.0%		
県央地域	0.0件	2.0件	1.0件	3.0件	8.0件	11.0件
DI値: −33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
中越地域	1.0件	15.0件	8.0件	24.0件	23.0件	47.0件
DI値: −29.2P	4.2%	62.5%	33.3%	100.0%		
上越地域	5.0件	1.0件	3.0件	9.0件	9.0件	18.0件
DI値: +22.2P	55.6%	11.1%	33.3%	100.0%		
魚沼地域	0.0件	0.0件	2.0件	2.0件	8.0件	10.0件
DI値: −100.0P	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%		
県全域	7.0件	35.0件	23.0件	65.0件	90.0件	155.0件
DI値: −24.6P	10.8%	53.8%	35.4%	100.0%		

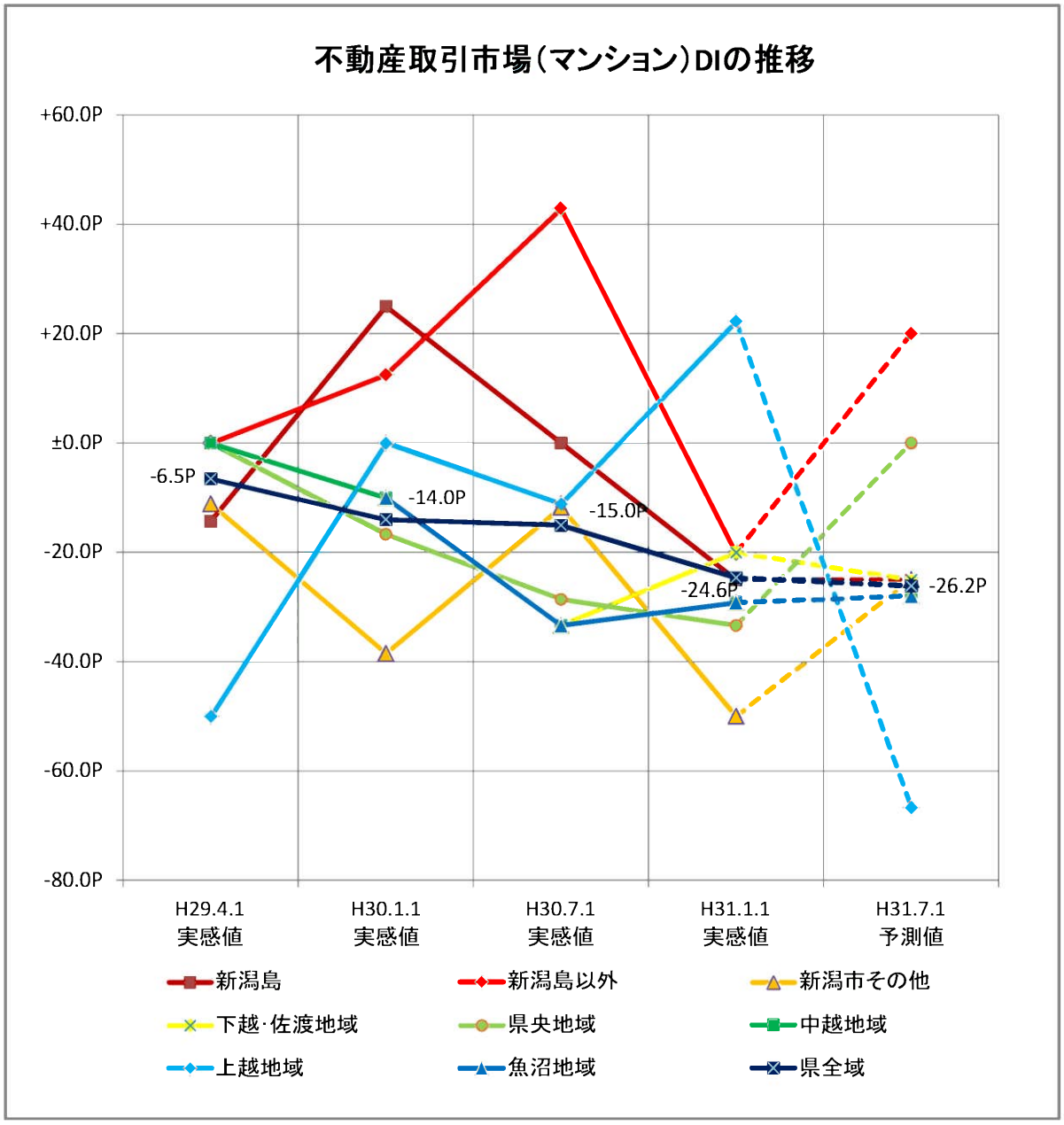
問５：半年後（H31.7.1）の貴社の取扱件数は、現在(H31.1.1)と比較して、どうなると予測されますか？

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	0.0件	3.0件	1.0件	4.0件	1.0件	5.0件
DI値: −25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
新潟島以外	1.0件	4.0件	0.0件	5.0件	2.0件	7.0件
DI値: +20.0P	20.0%	80.0%	0.0%	100.0%		
新潟市その他	0.0件	6.0件	2.0件	8.0件	15.0件	23.0件
DI値: −25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
下越･佐渡地域	0.0件	9.0件	3.0件	12.0件	22.0件	34.0件
DI値: −25.0P	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%		
県央地域	0.0件	3.0件	0.0件	3.0件	8.0件	11.0件
DI値: ±0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
中越地域	1.0件	16.0件	8.0件	25.0件	22.0件	47.0件
DI値: −28.0P	4.0%	64.0%	32.0%	100.0%		
上越地域	0.0件	2.0件	4.0件	6.0件	12.0件	18.0件
DI値: −66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
魚沼地域	0.0件	1.0件	1.0件	2.0件	8.0件	10.0件
DI値: −50.0P	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%		
県全域	2.0件	44.0件	19.0件	65.0件	90.0件	155.0件
DI値: −26.2P	3.1%	67.7%	29.2%	100.0%		

不動産取引市場（マンション）DIの推移

（※　魚沼地域のH29.4.1,下越・佐渡地域のH30.1.1の実感値データはなし）

エリア別	H29.4.1 実感値	H30.1.1 実感値	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	H31.7.1 予測値
新潟島	−14.3P	+25.0P	±0.0P	−25.0P	−25.0P
新潟島以外	±0.0P	+12.5P	+42.9P	−20.0P	+20.0P
新潟市その他	−11.1P	−38.5P	−11.8P	−50.0P	−25.0P
下越･佐渡地域	±0.0P		−33.3P	−20.0P	−25.0P
県央地域	±0.0P	−16.7P	−28.6P	−33.3P	±0.0P
中越地域	±0.0P	−10.0P	−33.3P	−29.2P	−28.0P
上越地域	−50.0P	±0.0P	−11.1P	+22.2P	−66.7P
魚沼地域		−10.0P	−33.3P	−29.2P	−28.0P
県全域	−6.5P	−14.0P	−15.0P	−24.6P	−26.2P



【中古住宅】

問４：現在（H31.1.1）、貴社の取扱件数は、半年前(H30.7.1)と比較して、どのように感じておられますか？

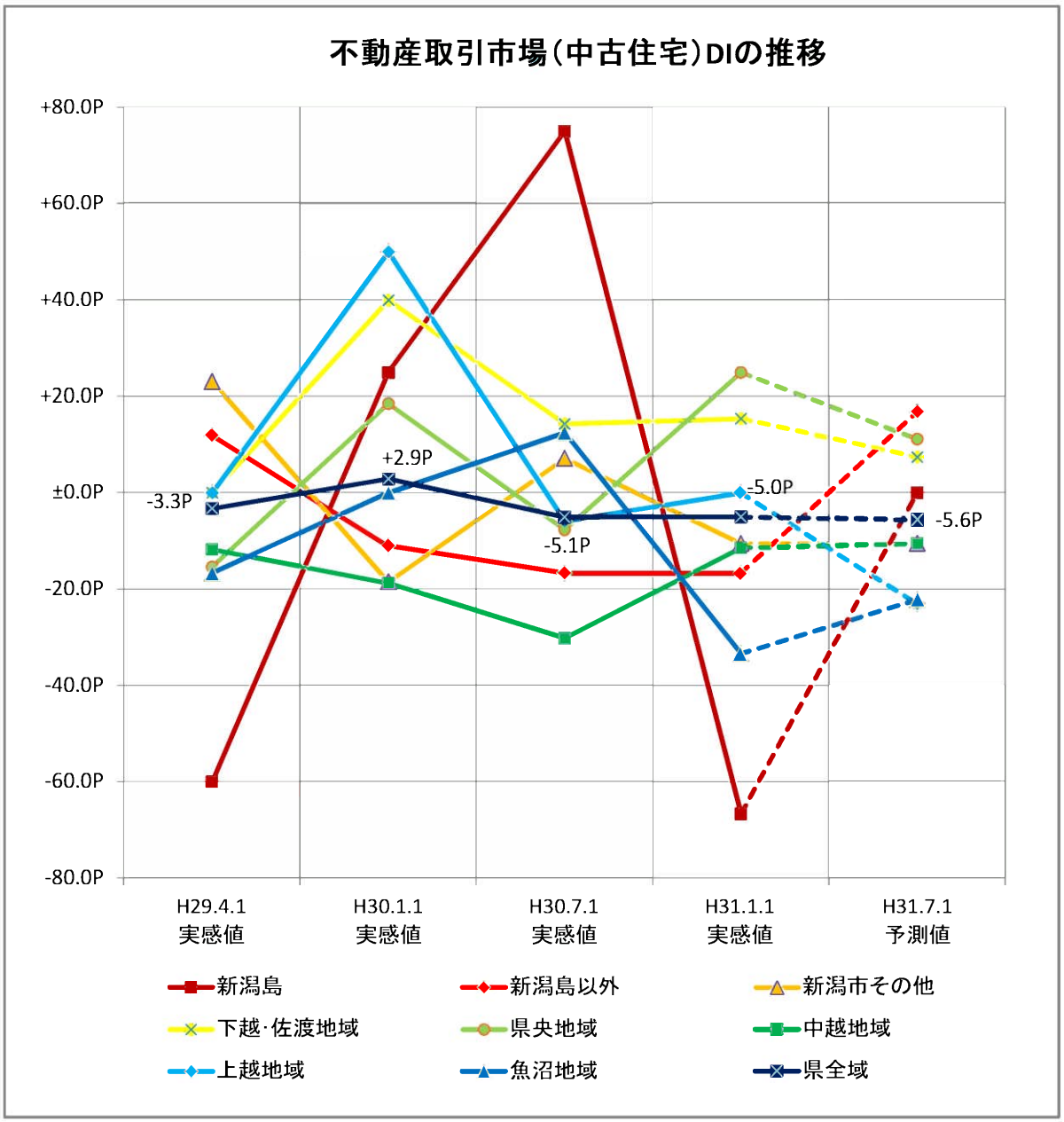
エリア別	1 増加傾向	2 横ばい	3 減少傾向	小計	4 わからない	計
新潟島	0.0件	1.0件	2.0件	3.0件	2.0件	5.0件
DI値: −66.7P	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%		
新潟島以外	0.0件	5.0件	1.0件	6.0件	1.0件	7.0件
DI値: −16.7P	0.0%	83.3%	16.7%	100.0%		
新潟市その他	4.0件	9.0件	6.0件	19.0件	4.0件	23.0件
DI値: −10.5P	21.1%	47.4%	31.6%	100.0%		
下越･佐渡地域	8.0件	14.0件	4.0件	26.0件	8.0件	34.0件
DI値: +15.4P	30.8%	53.8%	15.4%	100.0%		
県央地域	3.0件	4.0件	1.0件	8.0件	3.0件	11.0件
DI値: +25.0P	37.5%	50.0%	12.5%	100.0%		
中越地域	6.0件	19.0件	10.0件	35.0件	12.0件	47.0件
DI値: −11.4P	17.1%	54.3%	28.6%	100.0%		
上越地域	5.0件	4.0件	5.0件	14.0件	4.0件	18.0件
DI値: ±0.0P	35.7%	28.6%	35.7%	100.0%		
魚沼地域	0.0件	6.0件	3.0件	9.0件	1.0件	10.0件
DI値: −33.3P	0.0%	66.7%	33.3%	100.0%		
県全域	26.0件	62.0件	32.0件	120.0件	35.0件	155.0件
DI値: −5.0P	21.7%	51.7%	26.7%	100.0%		

問５：半年後（H31.7.1）、貴社の取扱件数は、現在(H31.1.1)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	0.0件	3.0件	0.0件	3.0件	2.0件	5.0件
DI値: ±0.0P	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%		
新潟島以外	1.0件	5.0件	0.0件	6.0件	1.0件	7.0件
DI値: +16.7P	16.7%	83.3%	0.0%	100.0%		
新潟市その他	3.0件	11.0件	5.0件	19.0件	4.0件	23.0件
DI値: −10.5P	15.8%	57.9%	26.3%	100.0%		
下越･佐渡地域	8.0件	13.0件	6.0件	27.0件	7.0件	34.0件
DI値: +7.4P	29.6%	48.1%	22.2%	100.0%		
県央地域	3.0件	4.0件	2.0件	9.0件	2.0件	11.0件
DI値: +11.1P	33.3%	44.4%	22.2%	100.0%		
中越地域	7.0件	20.0件	11.0件	38.0件	9.0件	47.0件
DI値: −10.5P	18.4%	52.6%	28.9%	100.0%		
上越地域	3.0件	4.0件	6.0件	13.0件	5.0件	18.0件
DI値: −23.1P	23.1%	30.8%	46.2%	100.0%		
魚沼地域	0.0件	7.0件	2.0件	9.0件	1.0件	10.0件
DI値: −22.2P	0.0%	77.8%	22.2%	100.0%		
県全域	25.0件	67.0件	32.0件	124.0件	31.0件	155.0件
DI値: −5.6P	20.2%	54.0%	25.8%	100.0%		

不動産取引市場（中古住宅）DIの推移

エリア別	H29.4.1 実感値	H30.1.1 実感値	H30.7.1 実感値	H31.1.1 実感値	H31.7.1 予測値
新潟島	−60.0P	+25.0P	+75.0P	−66.7P	±0.0P
新潟島以外	+11.8P	−11.1P	−16.7P	−16.7P	+16.7P
新潟市その他	+23.1P	−18.5P	+7.1P	−10.5P	−10.5P
下越･佐渡地域	±0.0P	+40.0P	+14.3P	+15.4P	+7.4P
県央地域	−15.4P	+18.5P	−7.7P	+25.0P	+11.1P
中越地域	−11.8P	−18.8P	−30.2P	−11.4P	−10.5P
上越地域	±0.0P	+50.0P	−5.9P	±0.0P	−23.1P
魚沼地域	−16.7P	±0.0P	+12.5P	−33.3P	−22.2P
県全域	−3.3P	+2.9P	−5.1P	−5.0P	−5.6P



主 な 意 見

営業エリア	コメント
新潟市	住宅会社の競合で、仕入れ価格が上昇している。
新潟市	新潟市内は引き合いが多いが、市外、近郊宅地は不振。第四・北越の銀行統合の影響とスルガ銀行の不正融資の影響で収益案件の融資がおりなくなって不振。
新潟市	日本経済のマイナス影響が出ないか心配している。
新潟市	江南区の引き合いは多い。政府の低金利政策の効果が大きい。
下越地域	中古の問い合わせに対して該当の少なさを感じます。
下越地域	五泉市においては人口の減少が続いており、高齢化が著しい。若年労働者の定着がないと不動産需要は上向かないでしょう。
県央地域	消費税引き上げは不動産取引に大きな影響があり、引き上げ後は取引減少となると思います。
県央地域	人口減少が一番影響あり。産業が少ないことがネック。市と商工会議所の連携が全くない状態。ともに発展してほしい。
県央地域	過疎化がすすみ、空き家が増加していて、不動産が負動産となっていて、相談だけが仕事になっています。
中越地域	消費増税率引き上げ前の駆け込み需要があるように思われます。
上越地域	物件数が増えるが取引は増えない。
魚沼地域	今まで景気を支えてきたのは不動産業界（建物売買、新築等）と自負している。しかし、税率が１０%に引き上げられると施主が建築を見合わせ大不景気になることは間違いない。
魚沼地域	消費税引き上げの影響の実感はない。

第９回（平成３１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１１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（平成３１年１月１日現在、以下同じ）の地価の動向は、半年前（平成３０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（平成３１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、消費税率引き上げの影響、アベノミクス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、２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