

# 栃木県不動産市場動向調査（DI）

## 第7回

平成28年6月

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

## 栃木県不動産市場動向調査（DI）第7回調査結果の公表について

このたび、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会及び公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会で共同実施している「栃木県不動産市場動向調査（DI）」が7回目を迎え、公表する運びとなりました。

DIとは、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ます。DIとして有名なものには景気動向指数（内閣府が公表する景気の動向指数）や業況判断指数（日本銀行が公表する景気判断の指数）等があり、景気の将来動向を予測する上で重要な指数となっています。

わたくしどもの「栃木県不動産市場動向調査（DI）」は、県内の不動産を対象として不動産の種類ごとの価格動向や需給動向について、実際に不動産の売買や仲介業務などに携わっている公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会の会員に、過去半年間における実感と今後半年間における予測についてアンケートを実施し、これを指数化したものです。

県内の不動産市場動向を的確に把握するとともに、その成果を広く公表し、不動産取引の際の適正価格の指針としてご活用いただくことや、行政が効果的な土地住宅政策を実施できるような参考資料として役立てていただければと考えております。

この調査は継続的に実施することで、県内の市場動向を時系列的に把握することが可能となりますので、今後とも調査活動に対するご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、お忙しいなか調査にご協力いただきました関係者の方々に心より御礼申し上げますとともに、本調査が県民の皆様への有用な情報提供になれば幸いに存じます。

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会  
公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

# 目 次

## [1] 栃木県不動産市場動向調査の概要

- 1. アンケート調査の概要 ..... 1
- 2. 動向指数（D I）について ..... 2

## [2] アンケート集計結果

- 1. 調査結果の概要 ..... 3
- 2. 動向指数（D I）による分析
  - ◇問2・3 住宅地の取引価格 ..... 5
  - ◇問2・3 商業地の取引価格 ..... 6
  - ◇問2・3 中古住宅の取引価格 ..... 7
  - ◇問4・5 宅地の取引件数 ..... 8
  - ◇問4・5 中古住宅の取引件数 ..... 9
- 3. 設問ごとの回答内訳
  - ◇問2 取引価格の6ヶ月前（H27.10.1時点）との比較 ..... 10
  - ◇問3 6ヶ月後（H28.10.1時点）の取引価格の予測 ..... 12
  - ◇問4 取引件数の6ヶ月前（H27.10.1時点）との比較 ..... 14
  - ◇問5 6ヶ月後（H28.10.1時点）の取引件数の予測 ..... 15
  - ◇問6 賃料の6ヶ月前（H27.10.1時点）との比較 ..... 16
  - ◇問7 入居率の6ヶ月前（H27.10.1時点）との比較 ..... 17
  - ◇問8 相続税の税制改正に伴う相続税対策としての不動産の動き ..... 18
  - ◇問9 マイナス金利導入に伴う不動産の動き ..... 20
- 4. 最近の不動産市場についての感想、アンケート回答の補足等の紹介 ..... 21
- [参考] アンケート調査票 ..... 23

# [1] 栃木県不動産市場動向調査の概要

## 1. アンケート調査の概要

本調査は、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会と公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会とが共同で、栃木県における平成27年10月1日時点から平成28年4月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の平成28年10月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行ったものである。

なお、本調査は回答者の実感や予測を定性的に把握し指数化するものであり（2頁参照）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

◇調査時点：平成28年4月1日

◇調査方法：公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会の会員に対するアンケート調査  
（アンケート調査票の内容は巻末に記載）

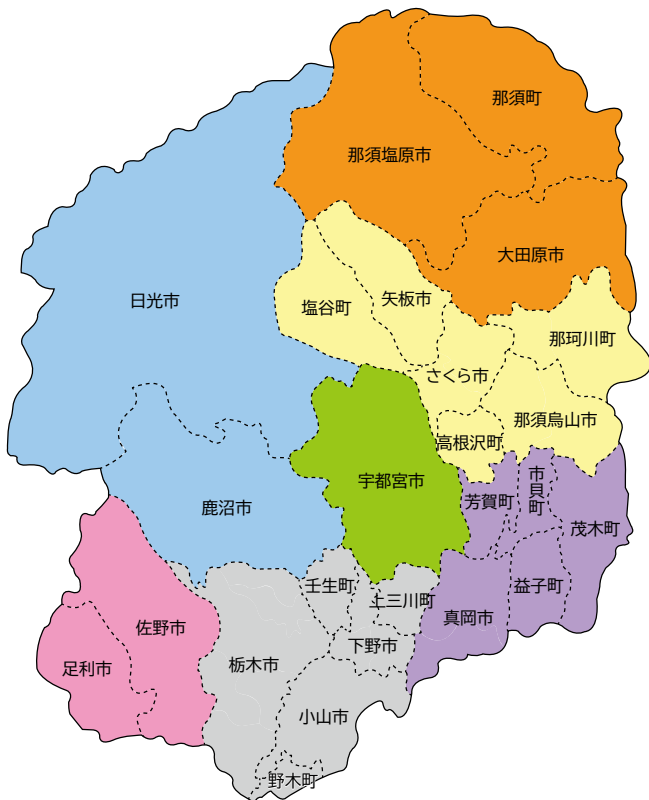
◇発送数：1,337

◇回答数：337（回収率 25.2%）

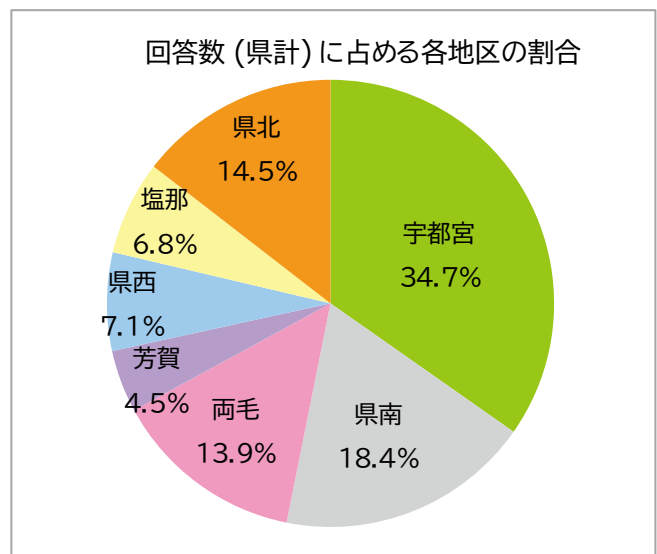
◇集計区分：県内を宇都宮地区、県南地区、両毛地区、芳賀地区、県西地区、塩那地区、県北地区の7地区に区分し、集計を行った。

◇問1：回答者の主な営業地区

[各市町の集計区分]



集計区分	発送数	回答数	回収率	県計に占める割合
宇都宮地区	468	117	25.0%	34.7%
県南地区	304	62	20.4%	18.4%
両毛地区	181	47	26.0%	13.9%
芳賀地区	61	15	24.6%	4.5%
県西地区	87	24	27.6%	7.1%
塩那地区	77	23	29.9%	6.8%
県北地区	159	49	30.8%	14.5%
県計	1,337	337	25.2%	100%



※発送数は会員事務所所在地を、回答数は主な営業地区を基準に集計している。問2以降、複数の営業地区の選択があった場合はそれぞれを1回答として集計するため、ここでの回答数(県計)と一致しないことがある。

## 2. 動向指数（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る。各種設問に対する回答数構成比率について長期の動きを時系列で追うのは煩雑となるが、DIにすることにより、それらの動向の把握が容易になる。

DIは、日本銀行が実施している全国企業短期経済観測調査（通称：日銀短観）や内閣府が発表している景気動向指数、民間では株式会社帝国データバンクが実施しているTDB景気動向調査等の各種調査において広く活用されている。

### (2) 本調査におけるDIの算出方法

本調査においては、設問ごとの5段階の選択肢「大きく上昇（増加）、やや上昇（増加）、横ばい、やや下落（減少）、大きく下落（減少）」に以下の点数を与え、これらを各回答区分の構成割合に乗じて合計することにより、次式のとおり算出している。

選択肢	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	合計
回答数	A	B	C	D	E	F
点数	100	75	50	25	0	-

$$DI = (A/F \times 100) + (B/F \times 75) + (C/F \times 50) + (D/F \times 25) + (E/F \times 0)$$

数式上、DIは0～100の範囲で算出される。

もし、回答者全員が「大きく上昇」を選択した場合は「100」、同じく全員が「大きく下落」を選択した場合は「0」となる。「横ばい」の回答割合が大きい場合には、DIは50に近い値となる。

DIが50を超えているならば、「上昇（増加）」の回答割合が「下落（減少）」の回答割合より相対的に多くなっているといえる。

## [2] アンケート集計結果

### 1. 調査結果の概要

#### ◇住宅地の取引価格（10頁、12頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。住宅地の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。
- 6ヶ月後の予測でも過半数が「横ばい」と回答し、やや下げ止まりの予測となっている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が62%、次いで「やや下落」が29%となった。両回答の合計が全体の90%を超えており、住宅地の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

県合計について、前回予測（H27年10月における6ヶ月後予測）と比べ、今回実感の回答割合は「横ばい」がやや増加し、「やや下落」がやや減少した。

6ヶ月後の予測（H28年10月時点予測）について、県合計では「横ばい」が64%を占め、「やや下落」が26%となり、今回実感に比べ、やや下げ止まりの予測となっている。

景気はこのところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いており、これを受けて住宅地の取引価格についても、概ね緩やかな下げ止まり傾向で推移している。

#### ◇商業地の取引価格（10頁、12頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。商業地の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。
- 6ヶ月後の予測でも過半数が「横ばい」と回答し、やや下げ止まりの予測となっている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が57%、次いで「やや下落」が29%となった。両回答の合計が全体の86%を占めており、商業地の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

県合計についての前回予測（H27年10月における6ヶ月後予測）と今回実感の回答割合はほぼ同様であった。

6ヶ月後の予測（H28年10月時点予測）について、県合計では「横ばい」が63%を占め、「やや下落」が25%となり、今回実感に比べ、やや下げ止まりの予測となっている。

景気はこのところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いており、これを受けて商業地の取引価格についても、緩やかな下げ止まり傾向で推移している。

#### ◇中古住宅の取引価格（11頁、13頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。中古住宅の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。
- 6ヶ月後の予測では「横ばい」が最も多い。

中古住宅の取引価格は、県合計では「横ばい」が57%、「やや下落」が35%で、横ばいからやや下落傾向である。

県合計について、前回予測（H27年10月における6ヶ月後予測）と比べ、今回実感の回答割合はほぼ同様であった。

6ヶ月後の予測（H28年10月時点予測）について、県合計では「横ばい」が58%、「やや下落」が31%となり、今回実感に比べ、やや下げ止まりの予測となっている。

政府は既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた様々な取組みを行なっているが、その効果は中古住宅市場へ十分に波及していないことがうかがえる。

#### ◇賃料・入居率（16頁、17頁）

##### ■家賃は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

住居系不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が59%、「やや下落」が34%で、横ばいからやや下落傾向である。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が56%、「やや下落」が36%で、住居系不動産と同様に横ばいからやや下落傾向である。

前回調査に比べ家賃は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「横ばい」の実感が増加して下落の実感が弱まった。昨今、三大都市圏において賃料は上昇傾向にあるが、本県においては下落傾向が継続している。

##### ■入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに横ばいからやや減少傾向がうかがえる。

住居系不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が51%、「やや減少」が36%で、横ばいからやや減少傾向である。

事業用その他不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が52%、「やや減少」が34%で、住居系不動産と同様に横ばいからやや減少傾向である。

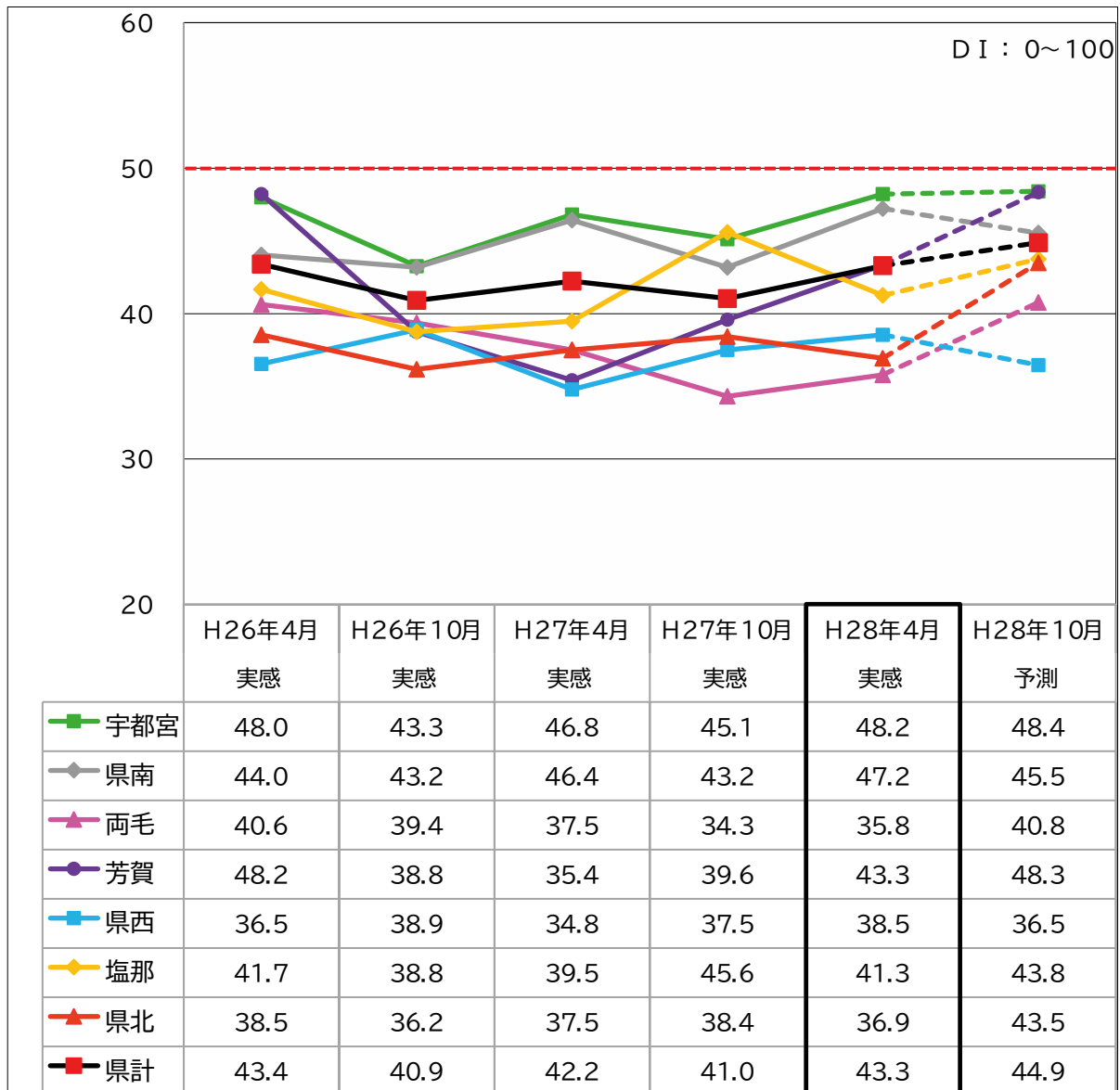
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産で「横ばい」の実感が大きく増加して減少の実感が弱まったが、事業用その他不動産では、緩やかな下げ止まり傾向で推移している。

なお、住居系不動産の入居率については、季節的な要因の影響も考えられ、1年前の調査と比べると概ね同様となっている。

※ 10頁以降の回答内訳の割合（%）は、端数処理の関係で合計が100%にならないことがある。

## 2. 動向指数（DI）による分析

### ◇問2・3 住宅地の取引価格



■ 6ヶ月前との比較では、取引価格の下落傾向が弱まった。

■ 6ヶ月後は、取引価格の下落傾向がさらに弱まる。

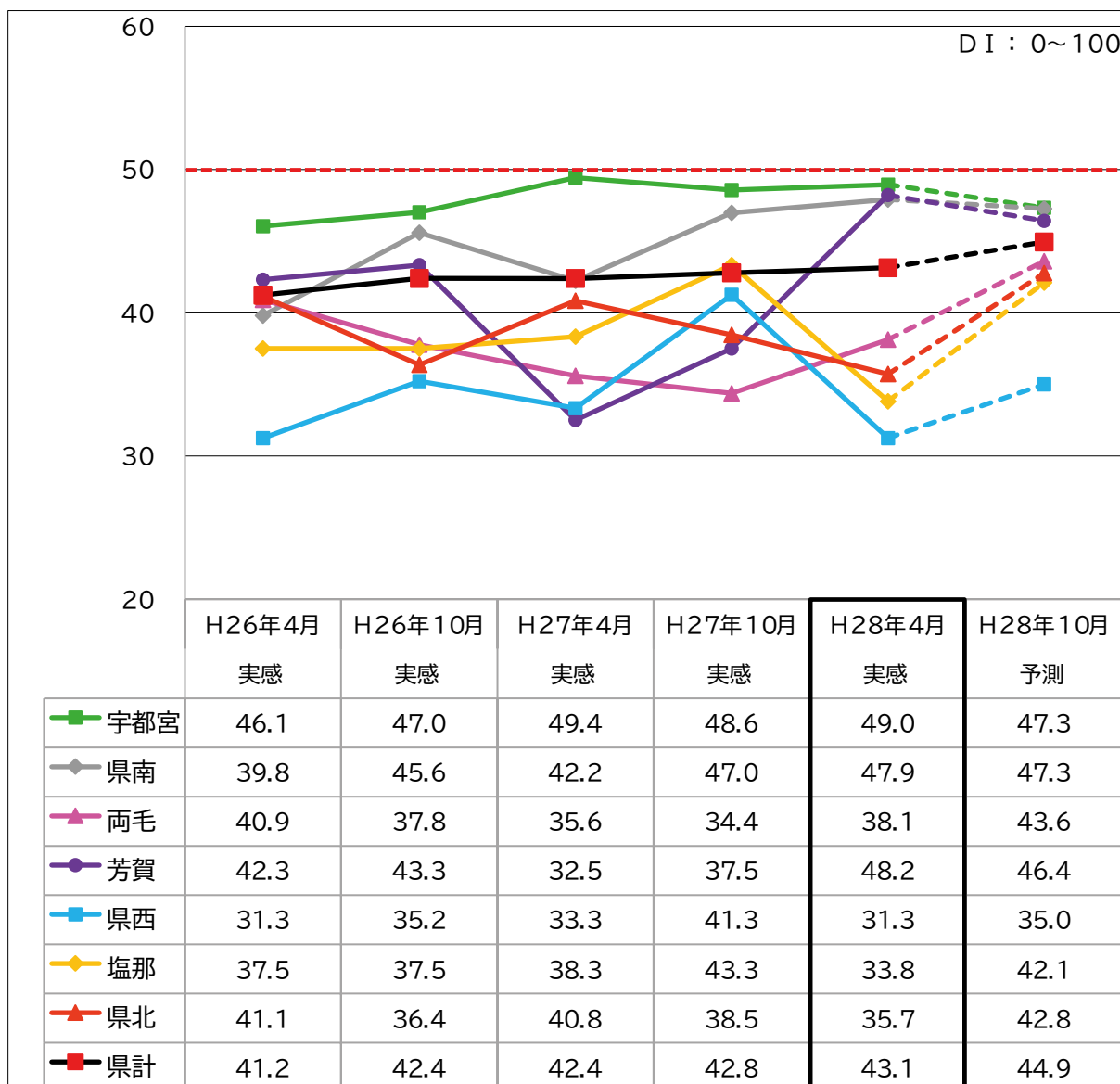
調査時点（H28年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は43.3で、前回調査に比べ2.3ポイント改善した。

DI値はすべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（48.2）で、前回調査に比べ3.1ポイント改善した。最も低いのは両毛地区（35.8）で、前回調査に比べ1.5ポイント改善した。

調査時点から6ヶ月後（H28年10月）の住宅地の取引価格予測について、県合計のDI値は44.9で、今回実感と比較すると1.6ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、両毛、芳賀、塩那、県北地区はDI値が改善し、県南、県西地区はDI値が悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（48.4）で、最も低いのは県西地区（36.5）となっている。



◇問2・3 商業地の取引価格



■ 6ヶ月前との比較では、取引価格はほぼ同様の下落傾向が続いている。

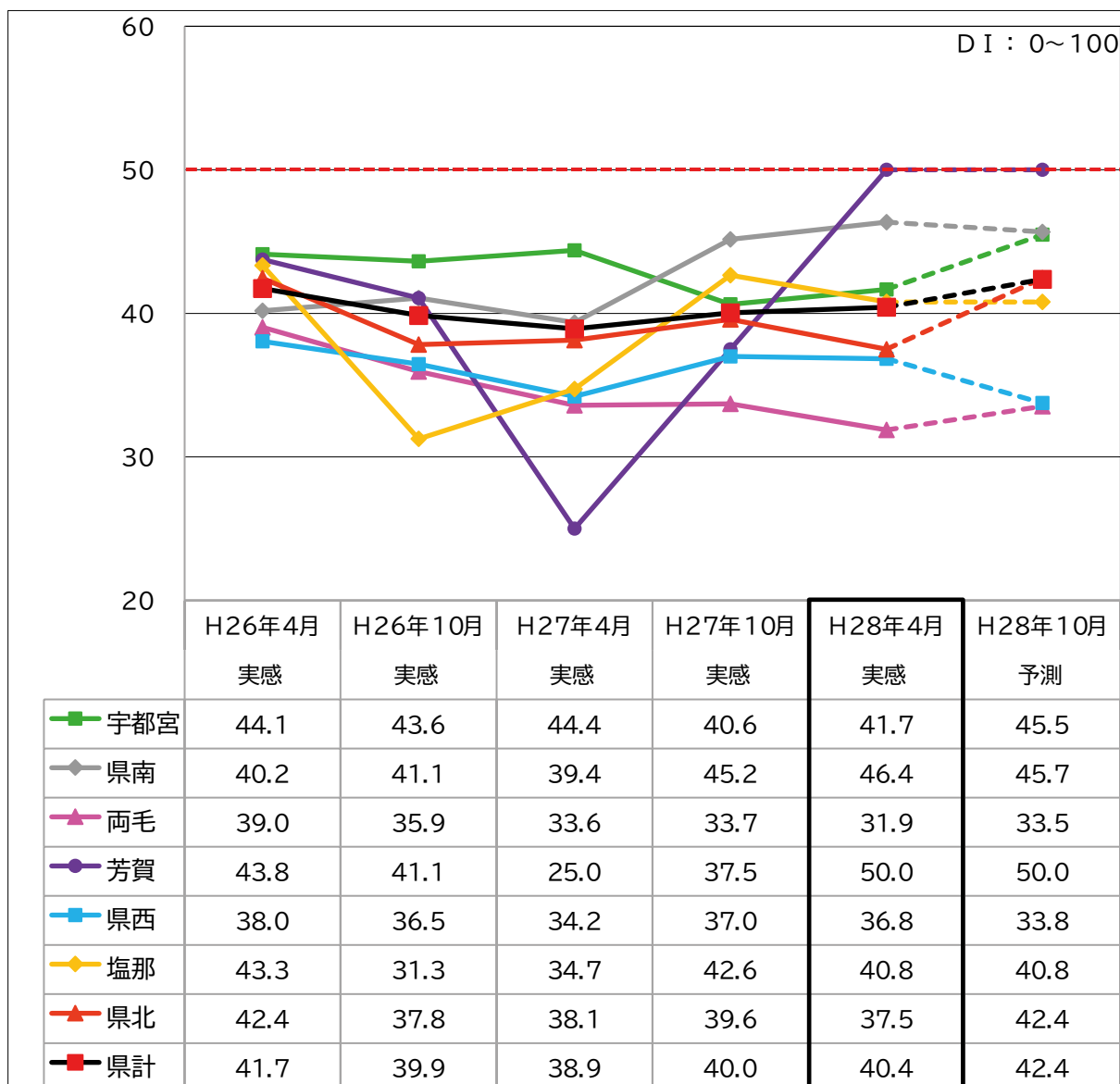
■ 6ヶ月後は、取引価格の下落傾向がさらに弱まる。

調査時点（H28年4月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は43.1で、前回調査に比べ0.3ポイント改善した。

DI値はすべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（49.0）で、前回調査と比べ0.4ポイント改善した。最も低いのは県西地区（31.3）で、前回調査に比べ10.0ポイント悪化した。

調査時点から6ヶ月後（H28年10月）の商業地の取引価格予測について、県合計のDI値は44.9で、今回実感と比較すると1.8ポイント改善している。地区別に見ると、両毛、県西、塩那、県北地区はDI値が改善し、宇都宮、県南、芳賀地区はDI値が悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮、県南地区（47.3）で、最も低いのは県西地区（35.0）となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



■ 6ヶ月前との比較では、取引価格の下落傾向が弱まった。

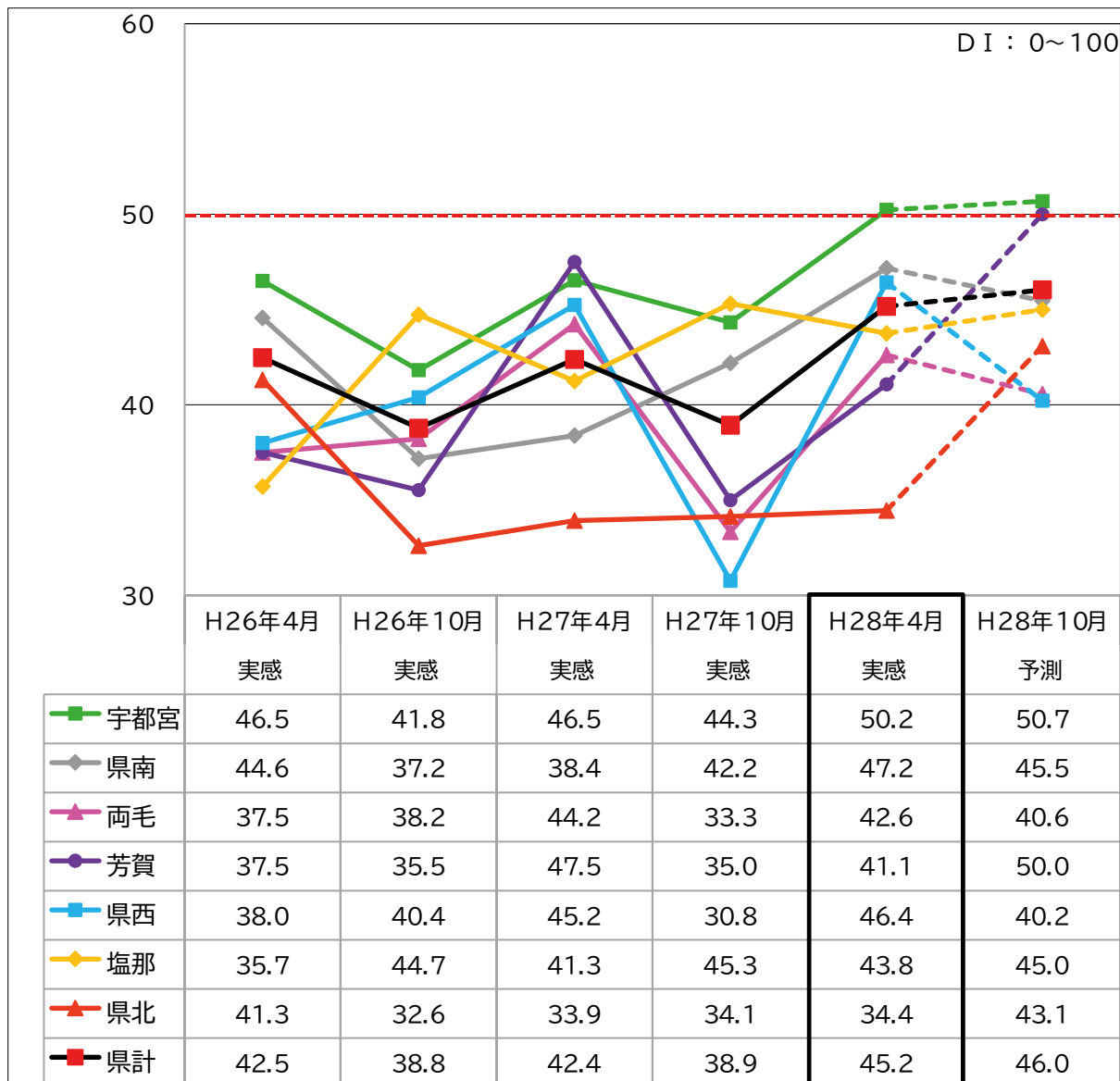
■ 6ヶ月後は、取引価格の下落傾向がさらに弱まる。

調査時点（H28年4月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は40.4で、前回調査に比べ0.4ポイント改善した。

DI値は芳賀地区を除いた各地区において、引き続き50を下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは芳賀地区（50.0）で、前回調査に比べ12.5ポイント改善した。最も低いのは両毛地区（31.9）で、前回調査に比べ1.8ポイント悪化した。

調査時点から6ヶ月後（H28年10月）の中古住宅の取引価格予測について、県合計のDI値は42.4で、今回実感と比較すると2.0ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、両毛、県北地区でDI値が改善し、芳賀、塩那地区でDI値が横ばい、県南、県西地区で悪化している。DI値が最も高いのは芳賀地区（50.0）で、最も低いのは両毛地区（33.5）となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



■ 6ヶ月前との比較では、減少傾向が弱まった。

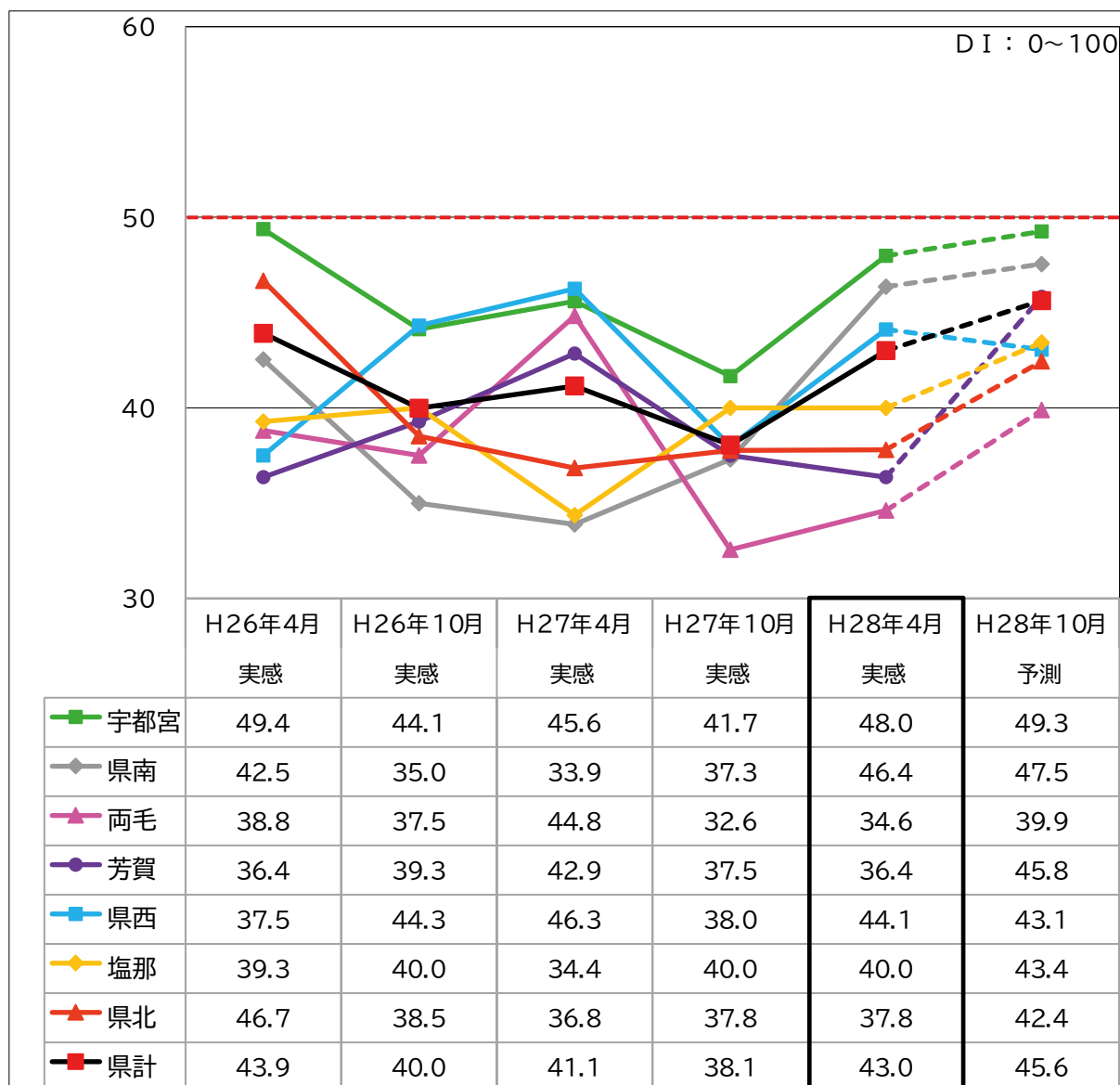
■ 6ヶ月後は、減少傾向が現在とほぼ同程度となる。

調査時点（H28年4月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は45.2で、前回調査に比べ6.3ポイント改善した。

DI値は宇都宮地区を除いた各地区において、引き続き50を下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（50.2）で、前回調査に比べ5.9ポイント改善した。最も低いのは県北地区（34.4）で、前回調査に比べ0.3ポイントの改善にとどまった。

調査時点から6ヶ月後（H28年10月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は46.0で、今回実感と比較すると0.8ポイント改善のほぼ横ばいとなっている。地区別に見ると、宇都宮、芳賀、塩那、県北地区はDI値が改善し、県南、両毛、県西地区ではDI値が悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（50.7）、最も低いのは県西地区（40.2）となっている。

◇問4・5 中古住宅の取引件数



■ 6ヶ月前との比較では、減少傾向が弱まった。

■ 6ヶ月後は、減少傾向がさらにやや弱まる。

調査時点（H28年4月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は43.0で、前回調査に比べ4.9ポイント改善した。

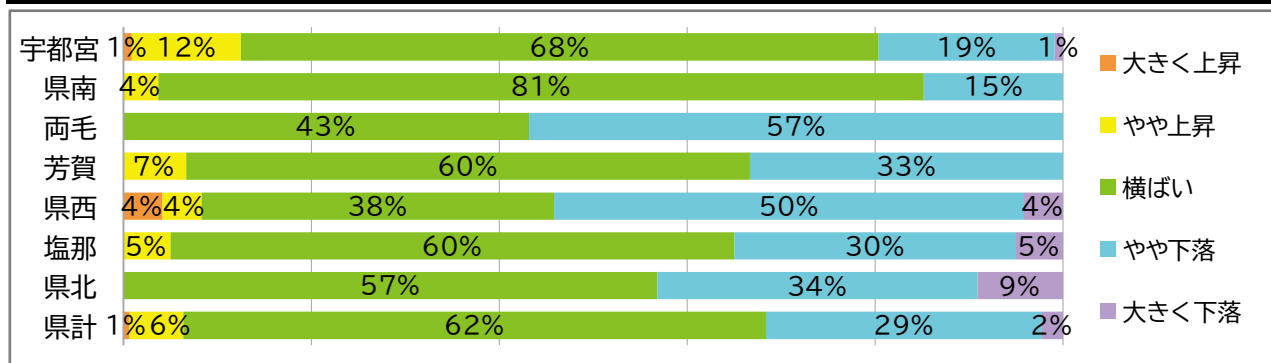
DI値はすべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（48.0）で、前回調査に比べ6.3ポイント改善した。最も低いのは両毛地区（34.6）で、前回調査に比べ2.0ポイントの改善となった。

調査時点から6ヶ月後（H28年10月）の中古住宅の取引件数予測について、県合計のDI値は45.6で、今回実感と比較すると2.6ポイント改善している。地区別に見ると、県西地区を除く全地区でDI値が改善している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（49.3）、最も低いのは両毛地区（39.9）となっている。

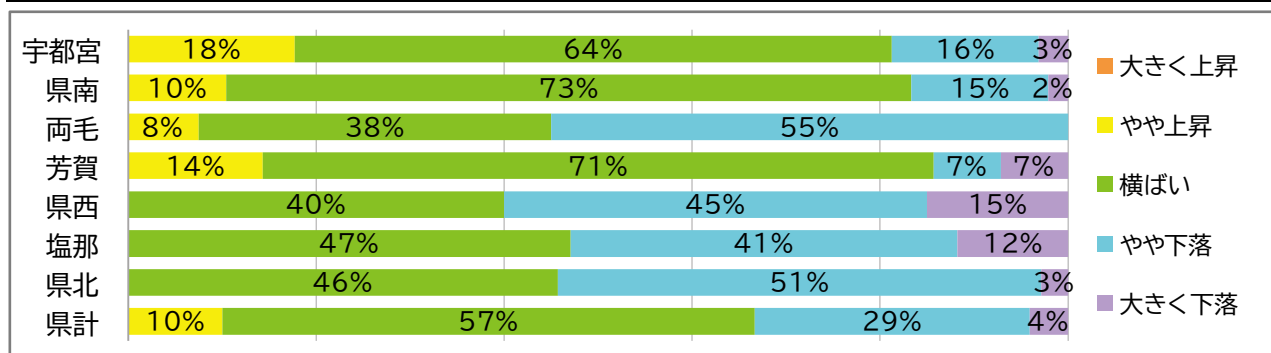
### 3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6ヶ月前（H27.10.1時点）との比較

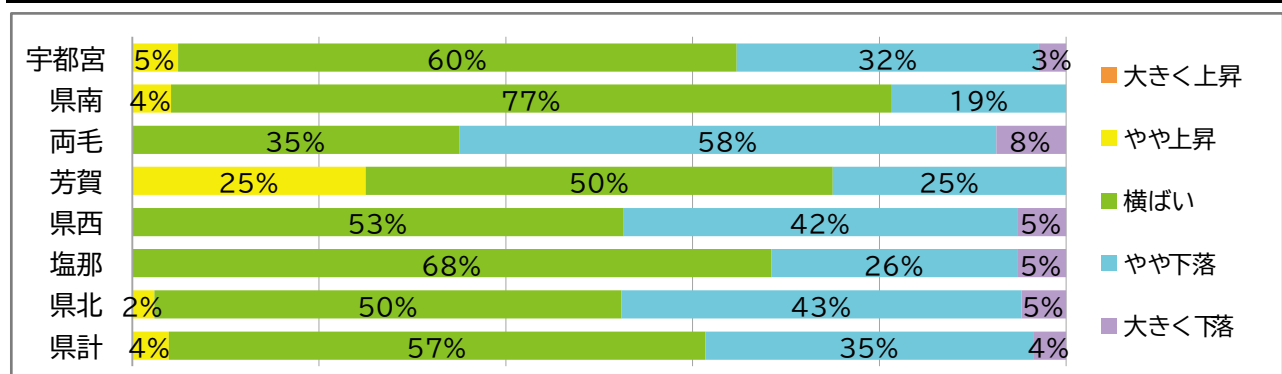
住宅地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	48.2	1	13	76	21	1	112	6	118
		1%	12%	68%	19%	1%	100%		
県南	47.2	0	2	44	8	0	54	8	62
		0%	4%	81%	15%	0%	100%		
両毛	35.8	0	0	19	25	0	44	3	47
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
芳賀	43.3	0	1	9	5	0	15	0	15
		0%	7%	60%	33%	0%	100%		
県西	38.5	1	1	9	12	1	24	1	25
		4%	4%	38%	50%	4%	100%		
塩那	41.3	0	1	12	6	1	20	3	23
		0%	5%	60%	30%	5%	100%		
県北	36.9	0	0	25	15	4	44	5	49
		0%	0%	57%	34%	9%	100%		
県計	43.3	2	18	194	92	7	313	26	339
		1%	6%	62%	29%	2%	100%		



商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	49.0	0	17	61	15	3	96	22	118
		0%	18%	64%	16%	3%	100%		
県南	47.9	0	5	35	7	1	48	14	62
		0%	10%	73%	15%	2%	100%		
両毛	38.1	0	3	15	22	0	40	7	47
		0%	8%	38%	55%	0%	100%		
芳賀	48.2	0	2	10	1	1	14	1	15
		0%	14%	71%	7%	7%	100%		
県西	31.3	0	0	8	9	3	20	5	25
		0%	0%	40%	45%	15%	100%		
塩那	33.8	0	0	8	7	2	17	6	23
		0%	0%	47%	41%	12%	100%		
県北	35.7	0	0	16	18	1	35	14	49
		0%	0%	46%	51%	3%	100%		
県計	43.1	0	27	153	79	11	270	69	339
		0%	10%	57%	29%	4%	100%		

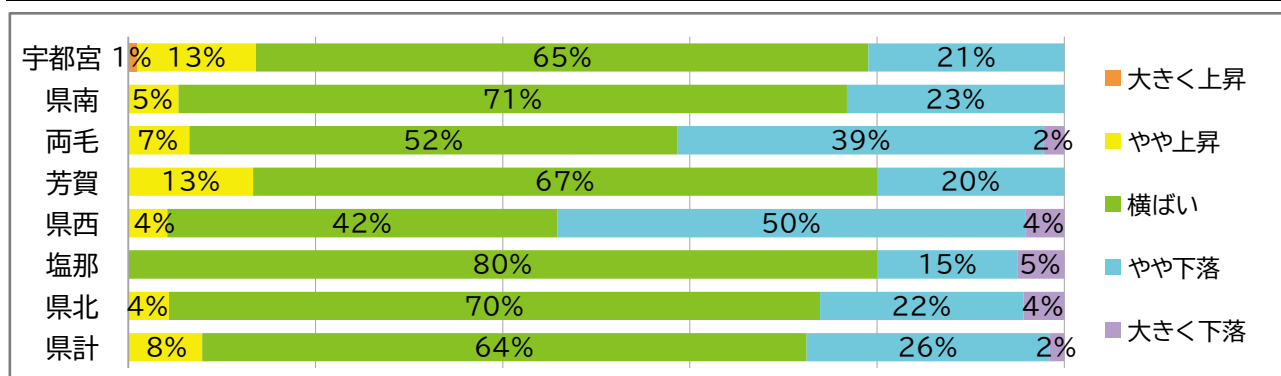


中古住宅の価格(実感)									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	41.7	0	5	61	33	3	102	16	118
		0%	5%	60%	32%	3%	100%		
県南	46.4	0	2	37	9	0	48	14	62
		0%	4%	77%	19%	0%	100%		
両毛	31.9	0	0	14	23	3	40	7	47
		0%	0%	35%	58%	8%	100%		
芳賀	50.0	0	3	6	3	0	12	3	15
		0%	25%	50%	25%	0%	100%		
県西	36.8	0	0	10	8	1	19	6	25
		0%	0%	53%	42%	5%	100%		
塩那	40.8	0	0	13	5	1	19	4	23
		0%	0%	68%	26%	5%	100%		
県北	37.5	0	1	21	18	2	42	7	49
		0%	2%	50%	43%	5%	100%		
県計	40.4	0	11	162	99	10	282	57	339
		0%	4%	57%	35%	4%	100%		

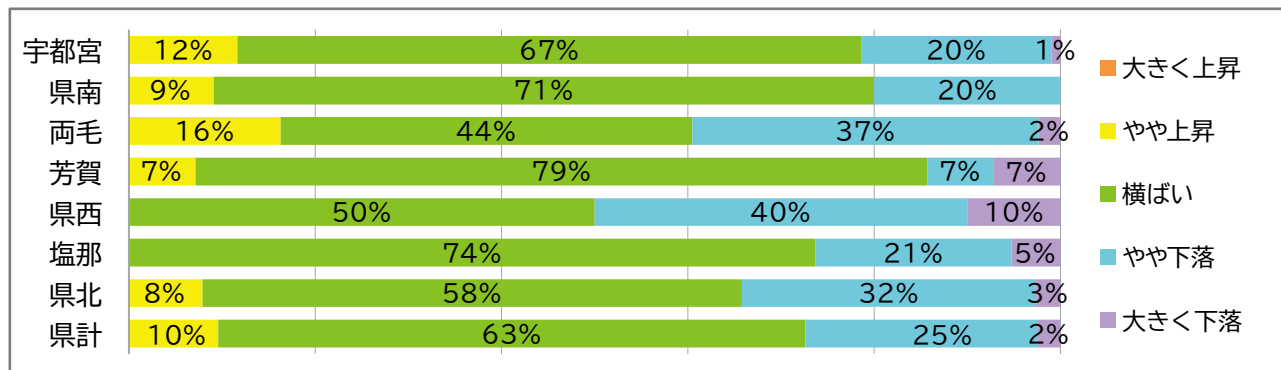


◇問3 6ヶ月後（H28.10.1時点）の取引価格の予測

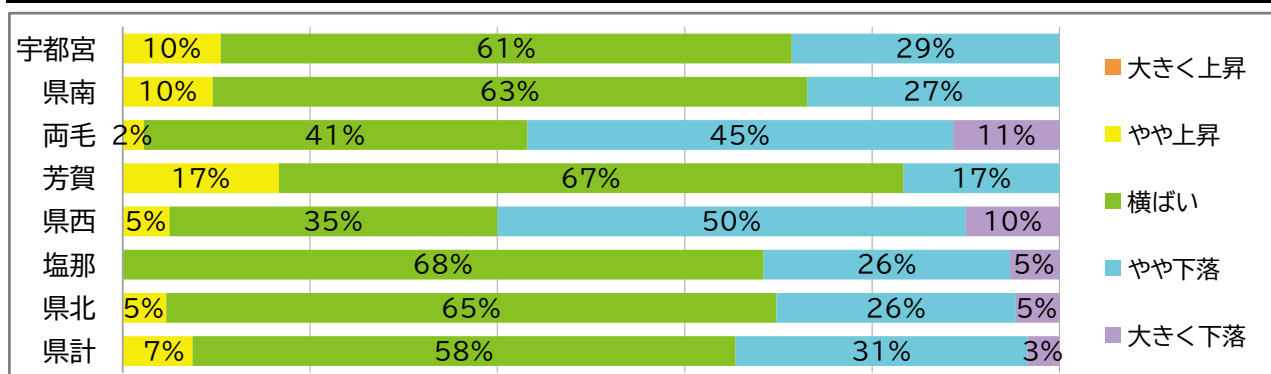
住宅地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	48.4	1	14	72	23	0	110	8	118
		1%	13%	65%	21%	0%	100%		
県南	45.5	0	3	40	13	0	56	6	62
		0%	5%	71%	23%	0%	100%		
両毛	40.8	0	3	24	18	1	46	1	47
		0%	7%	52%	39%	2%	100%		
芳賀	48.3	0	2	10	3	0	15	0	15
		0%	13%	67%	20%	0%	100%		
県西	36.5	0	1	10	12	1	24	1	25
		0%	4%	42%	50%	4%	100%		
塩那	43.8	0	0	16	3	1	20	3	23
		0%	0%	80%	15%	5%	100%		
県北	43.5	0	2	32	10	2	46	3	49
		0%	4%	70%	22%	4%	100%		
県計	44.9	1	25	204	82	5	317	22	339
		0%	8%	64%	26%	2%	100%		



商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	47.3	0	12	69	21	1	103	15	118
		0%	12%	67%	20%	1%	100%		
県南	47.3	0	5	39	11	0	55	7	62
		0%	9%	71%	20%	0%	100%		
両毛	43.6	0	7	19	16	1	43	4	47
		0%	16%	44%	37%	2%	100%		
芳賀	46.4	0	1	11	1	1	14	1	15
		0%	7%	79%	7%	7%	100%		
県西	35.0	0	0	10	8	2	20	5	25
		0%	0%	50%	40%	10%	100%		
塩那	42.1	0	0	14	4	1	19	4	23
		0%	0%	74%	21%	5%	100%		
県北	42.8	0	3	22	12	1	38	11	49
		0%	8%	58%	32%	3%	100%		
県計	44.9	0	28	184	73	7	292	47	339
		0%	10%	63%	25%	2%	100%		



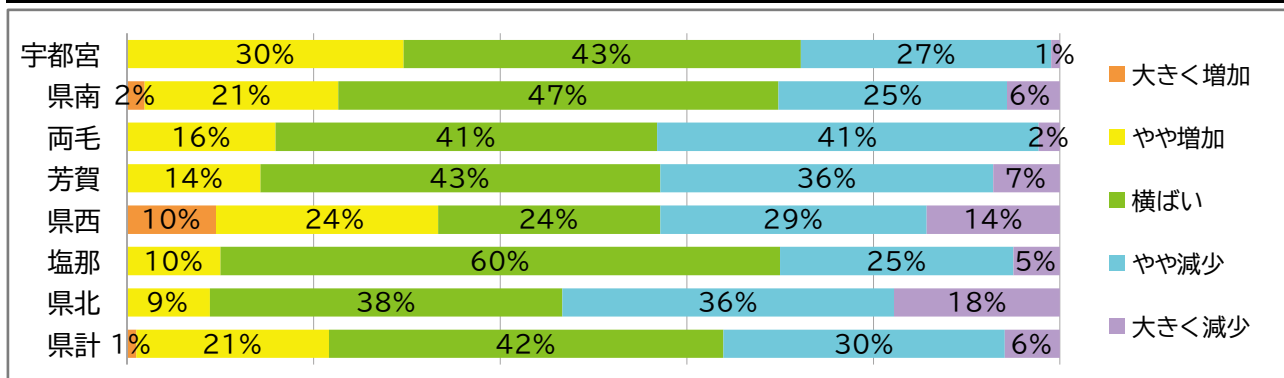
中古住宅の価格(予測)									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	45.5	0	11	64	30	0	105	13	118
		0%	10%	61%	29%	0%	100%		
県南	45.7	0	5	33	14	0	52	10	62
		0%	10%	63%	27%	0%	100%		
両毛	33.5	0	1	18	20	5	44	3	47
		0%	2%	41%	45%	11%	100%		
芳賀	50.0	0	2	8	2	0	12	3	15
		0%	17%	67%	17%	0%	100%		
県西	33.8	0	1	7	10	2	20	5	25
		0%	5%	35%	50%	10%	100%		
塩那	40.8	0	0	13	5	1	19	4	23
		0%	0%	68%	26%	5%	100%		
県北	42.4	0	2	28	11	2	43	6	49
		0%	5%	65%	26%	5%	100%		
県計	42.4	0	22	171	92	10	295	44	339
		0%	7%	58%	31%	3%	100%		



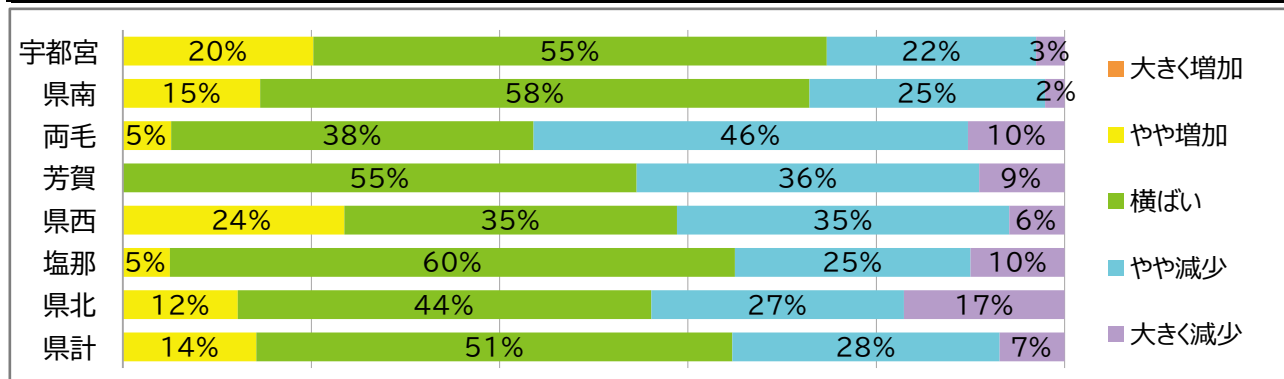


◇問4 取引件数の6ヶ月前（H27.10.1時点）との比較

宅地の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	50.2	0	32	46	29	1	108	10	118
		0%	30%	43%	27%	1%	100%		
県南	47.2	1	11	25	13	3	53	9	62
		2%	21%	47%	25%	6%	100%		
両毛	42.6	0	7	18	18	1	44	3	47
		0%	16%	41%	41%	2%	100%		
芳賀	41.1	0	2	6	5	1	14	1	15
		0%	14%	43%	36%	7%	100%		
県西	46.4	2	5	5	6	3	21	4	25
		10%	24%	24%	29%	14%	100%		
塩那	43.8	0	2	12	5	1	20	3	23
		0%	10%	60%	25%	5%	100%		
県北	34.4	0	4	17	16	8	45	4	49
		0%	9%	38%	36%	18%	100%		
県計	45.2	3	63	129	92	18	305	34	339
		1%	21%	42%	30%	6%	100%		

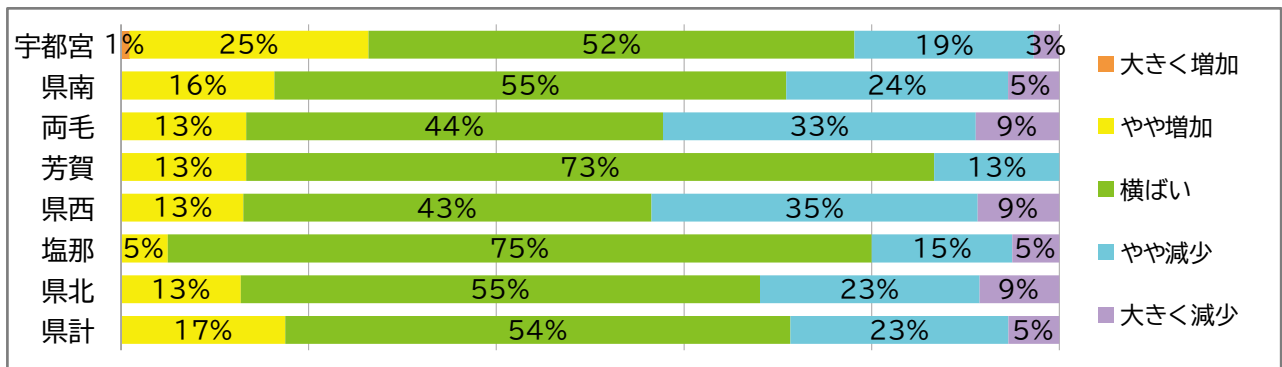


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	48.0	0	20	54	22	3	99	19	118
		0%	20%	55%	22%	3%	100%		
県南	46.4	0	7	28	12	1	48	14	62
		0%	15%	58%	25%	2%	100%		
両毛	34.6	0	2	15	18	4	39	8	47
		0%	5%	38%	46%	10%	100%		
芳賀	36.4	0	0	6	4	1	11	4	15
		0%	0%	55%	36%	9%	100%		
県西	44.1	0	4	6	6	1	17	8	25
		0%	24%	35%	35%	6%	100%		
塩那	40.0	0	1	12	5	2	20	3	23
		0%	5%	60%	25%	10%	100%		
県北	37.8	0	5	18	11	7	41	8	49
		0%	12%	44%	27%	17%	100%		
県計	43.0	0	39	139	78	19	275	64	339
		0%	14%	51%	28%	7%	100%		

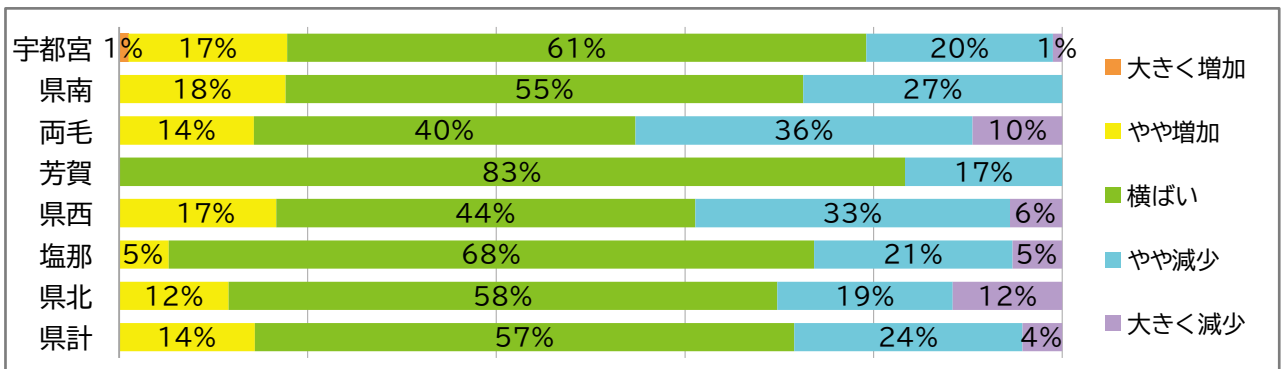


◇問5 6ヶ月後（H28.10.1時点）の取引件数の予測

宅地の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	50.7	1	28	57	21	3	110	8	118
		1%	25%	52%	19%	3%	100%		
県南	45.5	0	9	30	13	3	55	7	62
		0%	16%	55%	24%	5%	100%		
両毛	40.6	0	6	20	15	4	45	2	47
		0%	13%	44%	33%	9%	100%		
芳賀	50.0	0	2	11	2	0	15	0	15
		0%	13%	73%	13%	0%	100%		
県西	40.2	0	3	10	8	2	23	2	25
		0%	13%	43%	35%	9%	100%		
塩那	45.0	0	1	15	3	1	20	3	23
		0%	5%	75%	15%	5%	100%		
県北	43.1	0	6	26	11	4	47	2	49
		0%	13%	55%	23%	9%	100%		
県計	46.0	1	55	169	73	17	315	24	339
		0%	17%	54%	23%	5%	100%		

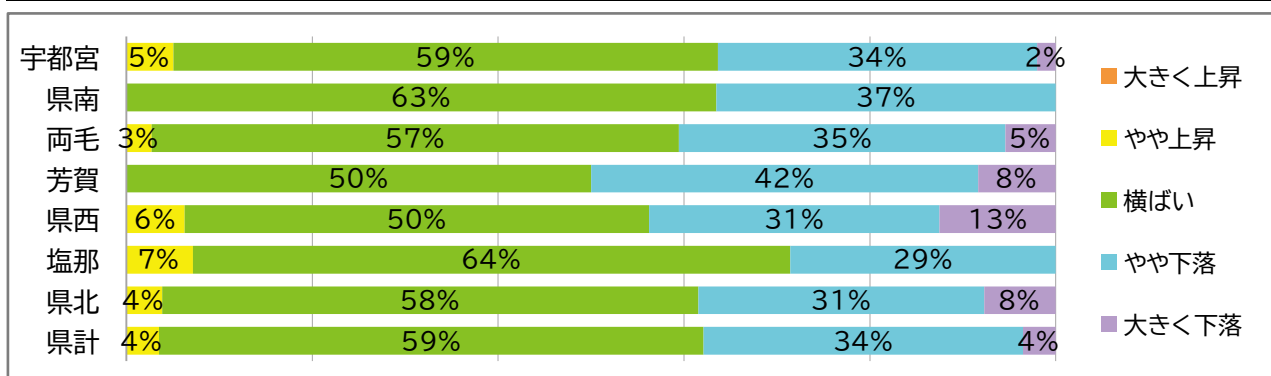


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	49.3	1	17	62	20	1	101	17	118
		1%	17%	61%	20%	1%	100%		
県南	47.5	0	9	28	14	0	51	11	62
		0%	18%	55%	27%	0%	100%		
両毛	39.9	0	6	17	15	4	42	5	47
		0%	14%	40%	36%	10%	100%		
芳賀	45.8	0	0	10	2	0	12	3	15
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
県西	43.1	0	3	8	6	1	18	7	25
		0%	17%	44%	33%	6%	100%		
塩那	43.4	0	1	13	4	1	19	4	23
		0%	5%	68%	21%	5%	100%		
県北	42.4	0	5	25	8	5	43	6	49
		0%	12%	58%	19%	12%	100%		
県計	45.6	1	41	163	69	12	286	53	339
		0%	14%	57%	24%	4%	100%		

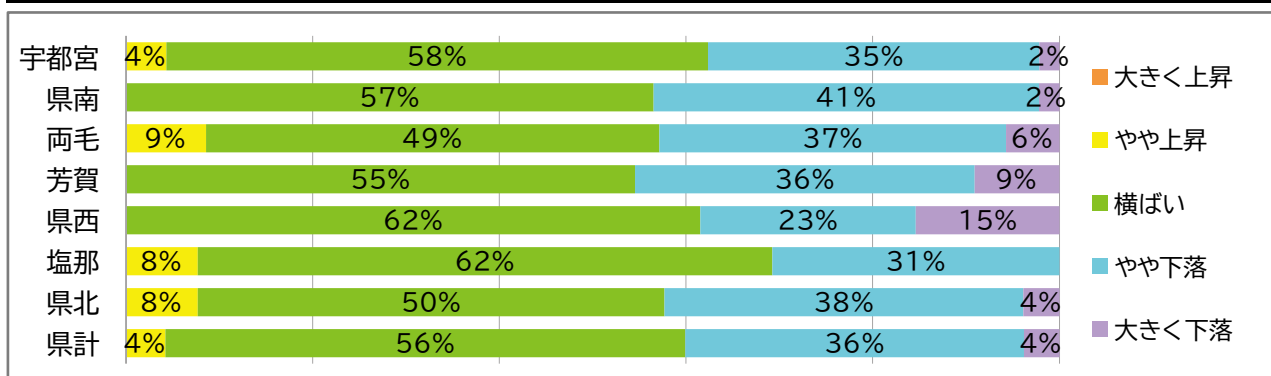


◇問6 賃料の6ヶ月前（H27.10.1時点）との比較

住居系不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	41.7	0	5	58	34	2	99	19	118
		0%	5%	59%	34%	2%	100%		
県南	40.9	0	0	33	19	0	52	10	62
		0%	0%	63%	37%	0%	100%		
両毛	39.2	0	1	21	13	2	37	10	47
		0%	3%	57%	35%	5%	100%		
芳賀	35.4	0	0	6	5	1	12	3	15
		0%	0%	50%	42%	8%	100%		
県西	37.5	0	1	8	5	2	16	9	25
		0%	6%	50%	31%	13%	100%		
塩那	44.6	0	1	9	4	0	14	9	23
		0%	7%	64%	29%	0%	100%		
県北	39.4	0	1	15	8	2	26	23	49
		0%	4%	58%	31%	8%	100%		
県計	40.5	0	9	150	88	9	256	83	339
		0%	4%	59%	34%	4%	100%		

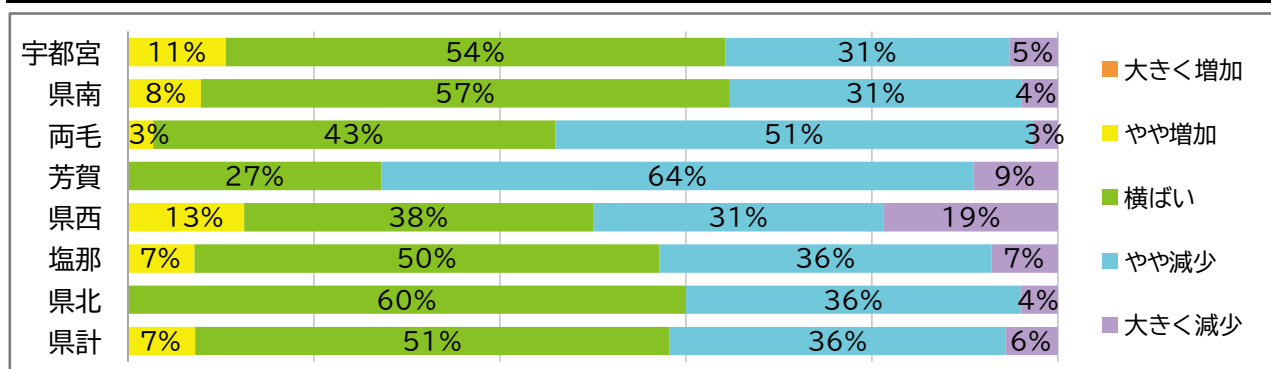


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	41.1	0	4	54	33	2	93	25	118
		0%	4%	58%	35%	2%	100%		
県南	38.6	0	0	26	19	1	46	16	62
		0%	0%	57%	41%	2%	100%		
両毛	40.0	0	3	17	13	2	35	12	47
		0%	9%	49%	37%	6%	100%		
芳賀	36.4	0	0	6	4	1	11	4	15
		0%	0%	55%	36%	9%	100%		
県西	36.5	0	0	8	3	2	13	12	25
		0%	0%	62%	23%	15%	100%		
塩那	44.2	0	1	8	4	0	13	10	23
		0%	8%	62%	31%	0%	100%		
県北	40.4	0	2	13	10	1	26	23	49
		0%	8%	50%	38%	4%	100%		
県計	40.1	0	10	132	86	9	237	102	339
		0%	4%	56%	36%	4%	100%		

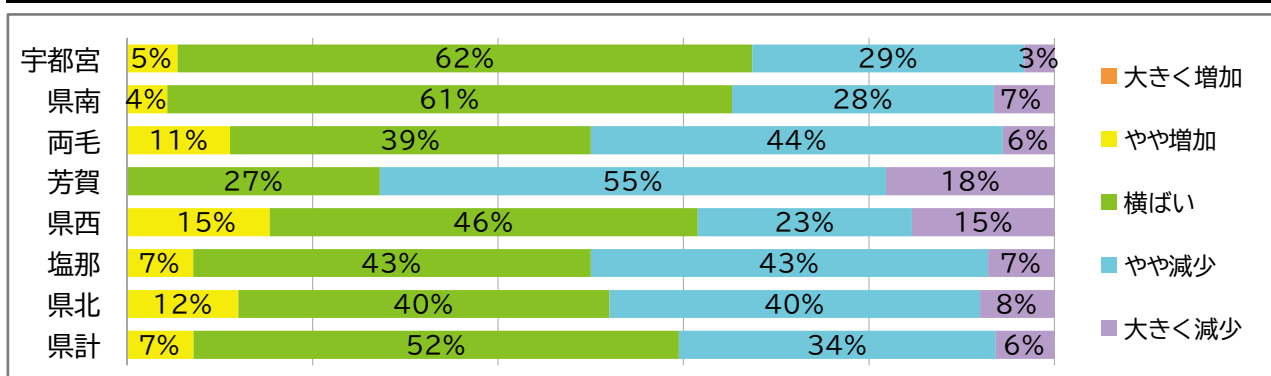


◇問7 入居率の6ヶ月前（H27.10.1時点）との比較

住居系不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	42.4	0	10	51	29	5	95	23	118
		0%	11%	54%	31%	5%	100%		
県南	42.2	0	4	29	16	2	51	11	62
		0%	8%	57%	31%	4%	100%		
両毛	36.5	0	1	16	19	1	37	10	47
		0%	3%	43%	51%	3%	100%		
芳賀	29.5	0	0	3	7	1	11	4	15
		0%	0%	27%	64%	9%	100%		
県西	35.9	0	2	6	5	3	16	9	25
		0%	13%	38%	31%	19%	100%		
塩那	39.3	0	1	7	5	1	14	9	23
		0%	7%	50%	36%	7%	100%		
県北	39.0	0	0	15	9	1	25	24	49
		0%	0%	60%	36%	4%	100%		
県計	40.0	0	18	127	90	14	249	90	339
		0%	7%	51%	36%	6%	100%		



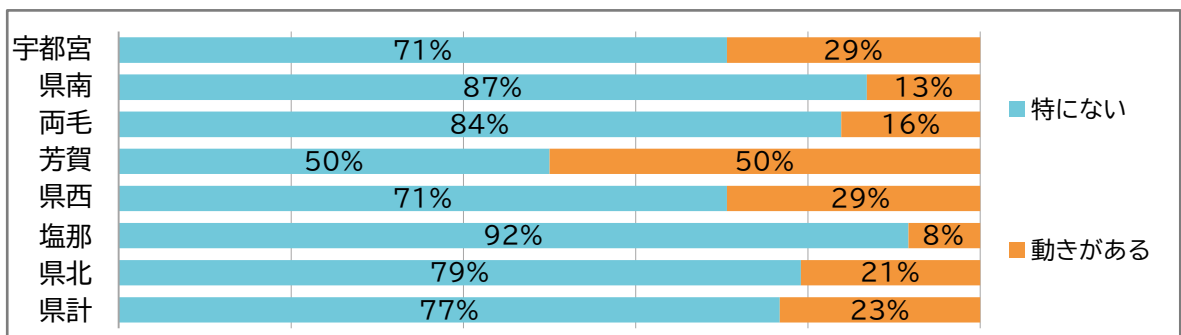
事業用その他不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	42.4	0	5	57	27	3	92	26	118
		0%	5%	62%	29%	3%	100%		
県南	40.8	0	2	28	13	3	46	16	62
		0%	4%	61%	28%	7%	100%		
両毛	38.9	0	4	14	16	2	36	11	47
		0%	11%	39%	44%	6%	100%		
芳賀	27.3	0	0	3	6	2	11	4	15
		0%	0%	27%	55%	18%	100%		
県西	40.4	0	2	6	3	2	13	12	25
		0%	15%	46%	23%	15%	100%		
塩那	37.5	0	1	6	6	1	14	9	23
		0%	7%	43%	43%	7%	100%		
県北	39.0	0	3	10	10	2	25	24	49
		0%	12%	40%	40%	8%	100%		
県計	40.1	0	17	124	81	15	237	102	339
		0%	7%	52%	34%	6%	100%		



◇問8 相続税の税制改正に伴う相続税対策としての不動産の動き(改正前との比較)

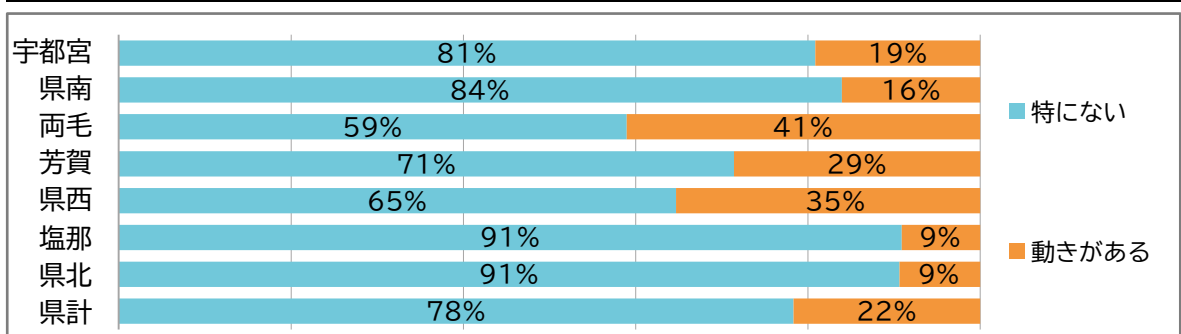
【今回調査】

状況 地区	特にない	動きがある	小計	不明	合計
宇都宮	60 71%	25 29%	85	33	118
県南	33 87%	5 13%	38	24	62
両毛	26 84%	5 16%	31	16	47
芳賀	4 50%	4 50%	8	7	15
県西	12 71%	5 29%	17	8	25
塩那	11 92%	1 8%	12	11	23
県北	19 79%	5 21%	24	25	49
県計	165 77%	50 23%	215	124	339



【平成26年10月時点(改正前)調査】

状況 地区	特にない	動きがある	小計	不明	合計
宇都宮	76 81%	18 19%	94	29	123
県南	47 84%	9 16%	56	26	82
両毛	23 59%	16 41%	39	21	60
芳賀	10 71%	4 29%	14	6	20
県西	11 65%	6 35%	17	11	28
塩那	10 91%	1 9%	11	14	25
県北	29 91%	3 9%	32	22	54
県計	206 78%	57 22%	263	129	392



■全地域において「特にない」が多く、「動きがある」は少ない。

全地域において「特にない」が多く、県全体では77%（前回78%）を占めており、「動きがある」との回答は、23%（前回22%）にとどまっている。改正前の前回調査（H26年10月）に比べ大きな変化は認められなかった。

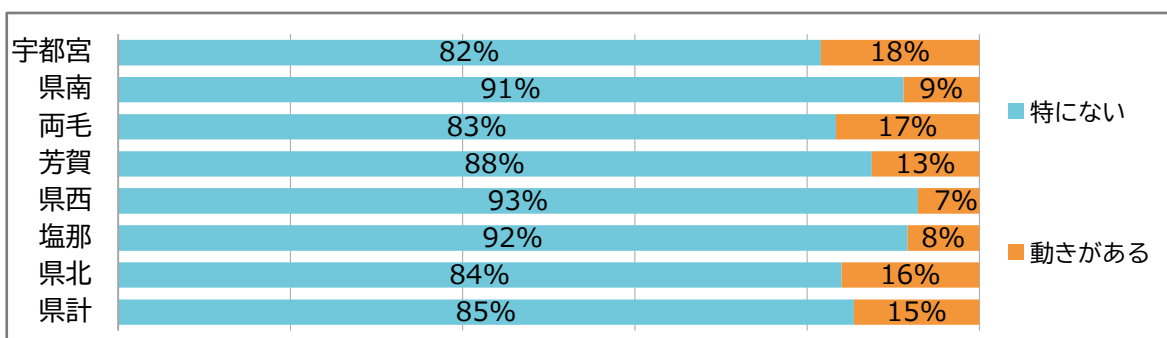
「動きがある」とした回答件数をみると、県全体では57件から50件に減少した一方で、宇都宮地区では18件から25件に増加したのが特徴的である。

「動きがある」との回答のうち、具体的な内容については次のとおりである。

- ・相続に関する質問、相談が増え、実際の取引につながるケースも出てきている。
- ・資産整理、相続税対策としての売却案件が増えている。
- ・相続税対策としてのアパート建築が増加している。
- ・地主による更地の有効活用の動きが出てきている。

◇問9 マイナス金利導入に伴う不動産の動き

状況 地区	特にない	動きがある	小計	不明	合計
宇都宮	62 82%	14 18%	76	42	118
県南	31 91%	3 9%	34	28	62
両毛	25 83%	5 17%	30	17	47
芳賀	7 88%	1 13%	8	7	15
県西	13 93%	1 7%	14	11	25
塩那	11 92%	1 8%	12	11	23
県北	21 84%	4 16%	25	24	49
県計	170 85%	29 15%	199	140	339



■全地域において「特にない」が多く、「動きがある」は少ない。

全地域において「特にない」が多く、具体的な動きが未だ顕在化していないことがうかがえる。

「動きがある」との回答のうち、具体的な内容については次のとおりである。

- ・不動産購入の引き合いが増えた。
- ・アパート収入、駐車場収入等の賃貸収入を考える人が多少増えた。
- ・住宅ローンの金利に関心が高くなっている。

#### 4. 最近の不動産市場についての感想、アンケート回答の補足等の紹介 (順不同、●は営業拠点)

- 宇都宮市  
他県からの一棟マンション等買取情報問合せあり!
- 宇都宮市  
首都圏では賃貸・売買共、不動産業者が仲介手数料を取れない方向へ動き出している。地方は大丈夫だと思うが、不安には思う。
- 宇都宮市  
サラリーマン大家さんの投資物件への購入意欲が大。
- 宇都宮市  
多少でもLRTに期待したい。
- 宇都宮市  
中古住宅への関心が増えている。
- 宇都宮市  
LRT導入による効果は期待できないと思われる。
- 宇都宮市  
空き家対策は具体的に実施していかないと効果は薄いと思われる。
- 宇都宮市  
東京方面から銀行を介しての収益物件の問い合わせが増加しているが、価格の折り合いがつかないケースが多い。
- 宇都宮市  
LRT導入による不動産取引の動き。
- 宇都宮市  
複数の企業から収益物件の買取りの問合せが来るようになった。
- 宇都宮市  
LRT効果で既に大きな動きがある。駅東、東部のみである。
- 宇都宮市  
物件が出ないから取引にならない。
- 宇都宮市  
太陽光発電の投資を考えて安い土地を探している人が増。
- 宇都宮市  
投資物件の動きがはやい。
- 宇都宮市  
宇都宮駅東の物件の価格上昇が顕著。
- 宇都宮市  
年齢が75才以上の方の資産売却の相談が多くなっている。子供がいないとの事。
- 宇都宮市  
宇都宮市北西部郊外の地価下落が顕著である。
- 宇都宮市  
この1年買値が付かないという事態が何度もあった。
- 宇都宮市  
就業の為の事業所誘致など行政含めテコ入れが急務。



- 宇都宮市  
清原地区の土地取引が増えてます。
- 宇都宮市  
中古住宅の購入者が増えた。
- 栃木市  
現在のような傾向で推移して行くと感じます。
- 小山市  
レイنزへの図面登録・成約登録が少なすぎる。
- 小山市  
現在取引の地主様は県外の方が50%位なので打合せに来てくれるので有り難いと思います。(ほとんど親から相続した物件です)
- 下野市  
空き家が目立ち始めています。実際住んでいても高齢化が目立ちます。それに伴う相談が増えて来ました。
- 足利市  
宅地の取引自体は増えていないが問い合わせ(売主、買主ともに)が少し増えてきた気がします。
- 足利市  
相続した土地の売却依頼が増加傾向に有り、面積の大きい土地が多い。
- 佐野市  
首都圏からの地方の収益物件ニーズが高まっている様子。
- 佐野市  
太陽光発電所用地のニーズがなくなって来ました。
- 真岡市  
建物賃貸投資に興味を持つ人が目立つ。
- 真岡市  
ソーラー発電用地の売買が活発のよう。
- 鹿沼市  
人口減、少子化、固都税負担感。
- 鹿沼市  
鹿沼市においては河川近くがマイナスイメージ。
- 日光市  
人口減少により賃貸物件の動きが大きく減った。
- 大田原市  
空き家バンクの媒介料に補助金1/2を出すと言うのは必要なのでしょうか?やがて一般媒介取引に影響が出て来ないでしょうか?
- 那須塩原市  
地方の大工に銀行が金を出すこと。地方の発展がないだろう。
- 那須町  
三大都市圏と地方の格差は広がるばかり、対策も手遅れでは。
- 那須町  
那須方面の取引はますます無くなると思う。
- 那須町  
リゾート物件の価値が無い。

[参考]アンケート調査票

栃木県内の不動産市場動向に関するアンケート調査票(平成28年4月実施)

◆問1 県内における御社(支店・営業所の場合は当該支店・営業所)の主な営業地域についてお聞かせ下さい。  
(取扱い件数の最も多い市町を1つ選んで○をつけて下さい。)

県北支部：那須塩原市、大田原市、矢板市、那須烏山市、さくら市、那須町、塩谷町、那珂川町、高根沢町  
 県央支部：宇都宮市、日光市、鹿沼市、真岡市、芳賀町、市貝町、茂木町、益子町、上三川町  
 県南支部：足利市、佐野市、栃木市、小山市、下野市、壬生町、野木町

※ 上記問1で○を付けた主な営業地域(1市町)の全般的傾向について、以下の質問の各項目の1つに○をつけて御回答下さい。

◆問2 現在(H28.4.1)の取引価格は6ヶ月前(H27.10.1)と比較してどのように感じていますか？

住宅地の地価	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無
商業地の地価	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無
中古住宅の価格	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無

◆問3 6ヶ月後(H28.10.1)の取引価格は現在(H28.4.1)と比較してどうなると予測しますか？

住宅地の地価	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 不明
商業地の地価	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 不明
中古住宅の価格	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 不明

◆問4 現在(H28.4.1)の取引件数は6ヶ月前(H27.10.1)と比較してどのように感じていますか？

宅地(更地)の取引	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 取引無
中古住宅の取引	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 取引無

◆問5 6ヶ月後(H28.10.1)の取引件数は現在(H28.4.1)と比較してどうなると予測しますか？

宅地(更地)の取引	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明
中古住宅の取引	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明

◆問6 **新規成約物件**について、現在(H28.4.1)の**税抜き賃料**は6ヶ月前(H27.10.1)と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の  
新規家賃

1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 大きく下落 6. 仲介無

事業用その他不動産  
の新規家賃

1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 大きく下落 6. 仲介無

◆問7 現在(H28.4.1)の**入居率**は6ヶ月前(H27.10.1)と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の  
入居率

1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

事業用その他不動産  
の入居率

1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

◆問8 平成27年1月に施行された相続税の税制改正(基礎控除額の引下げ、最高税率の引上げ等)に伴い、相続税対策としての不動産に関する動きはありますか？

相続税対策として  
の不動産の動き

1. 特にない 2. 動きがある 3. 不明

上記質問で 2. 動きがある と回答された方は、差し支えの無い範囲で具体的な動きについてお聞かせ下さい。

(例 : 資産組替に関する土地の仲介を行った。収益物件のニーズが高まった。土地活用の相談を受けた。等)

◆問9 日本銀行のマイナス金利導入に伴い、不動産に関する動きはありますか？

マイナス金利導入に  
伴う不動産の動き

1. 特にない 2. 動きがある 3. 不明

上記質問で 2. 動きがある と回答された方は、差し支えの無い範囲で具体的な動きについてお聞かせ下さい。

(例 : 不動産購入の引き合いが増えた。収益物件のニーズが高まった。等)

◆ 最近の不動産市場についてお気づきのことがありましたら、教えて下さい。また、上記のアンケート回答に補足することがありましたら、御自由にお書き下さい。

(例 : LRT導入による不動産取引の動き、東日本豪雨災害による影響、空き家対策特別措置法の影響、中古住宅流通拡大政策の効果、マンション取引、投資物件の取引、高齢者施設の需給動向等)

以上で質問は終わりです。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。

公益社団法人栃木県宅建物取引業協会  
公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会

発行者

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会  
会 長 五十嵐 薫

〒320-0046  
栃木県宇都宮市西一の沢町6-27 栃木県不動産会館  
T E L 028-634-5611  
F A X 028-634-5670  
U R L <http://www.tochitaku.or.jp/>

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会  
会 長 伊 矢 野 忠 寿

〒321-0953  
栃木県宇都宮市東宿郷4-2-20 KDビル5階B号  
T E L 028-639-0556  
F A X 028-639-9411  
U R L <http://www.kanteishi.or.jp/>

※ 無断複製転載を禁じます。