

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第8回

平成28年12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（D I）第8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（D I）」が8回目を迎え、公表する運びとなりました。

D I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。D I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（D I）」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カ月前（H28.4.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（H29.4.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（H28.4.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（H29.4.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（H28.4.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（H28.4.1時点）との比較	17
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	18
[参考] アンケート調査票	20

[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28年4月1日時点から平成28年10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29年4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10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）

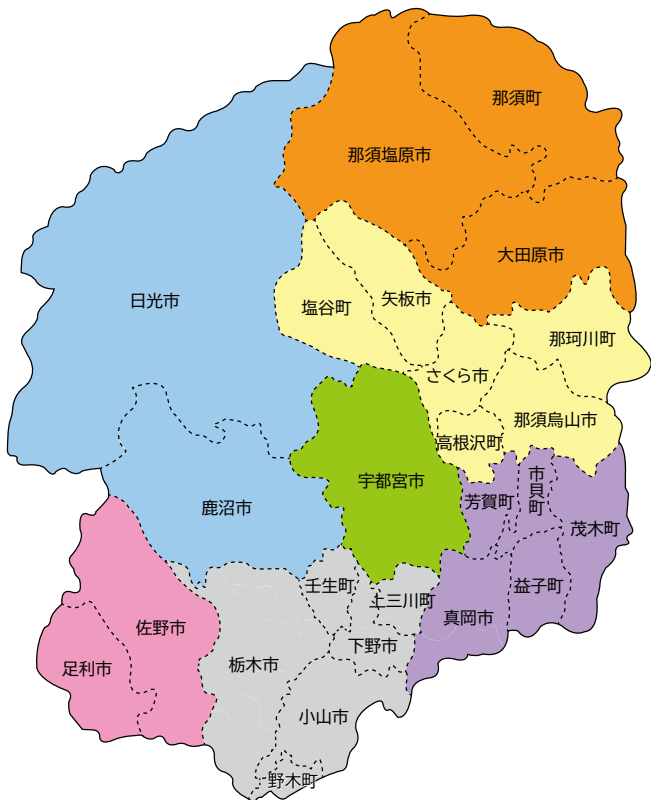
◇発送数：1,340

◇回答数：306（回収率 22.8%）

◇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。

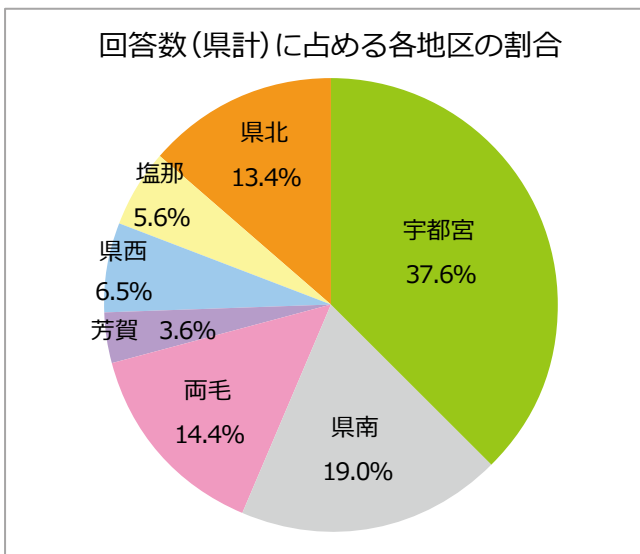
◇問1：回答者の主な営業地区

[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	479	115	24.0%	37.6%
県南地区	299	58	19.4%	19.0%
両毛地区	182	44	24.2%	14.4%
芳賀地区	61	11	18.0%	3.6%
県西地区	88	20	22.7%	6.5%
塩那地区	77	17	22.1%	5.6%
県北地区	154	41	26.6%	13.4%
県計	1,340	306	22.8%	100%

回答数(県計)に占める各地区の割合



※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（D I）について

(1) D Iとは

D I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、D Iにすることにより、それらの動向の把握が容易になる。

D I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T D B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D I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	-

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

数式上、D I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、D Iは 50 に近い値となる。

D I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カ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70%、次いで「やや下落」が24%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（H28年4月における6カ月後予測）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カ月後の予測（H29年4月時点予測）について、県合計では「横ばい」が68%を占め、「やや下落」が24%となり、今回実感の回答割合とほぼ同様であった。

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カ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70%、次いで「やや下落」が23%となった。両回答の合計が全体の90%を超えており、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、前回予測（H28年4月における6カ月後予測）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カ月後の予測（H29年4月時点予測）について、県合計では「横ばい」が65%を占め、「やや下落」が22%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。なお、宇都宮地区の6カ月後の予測のDI値は51.4で、平成28年10月の実感に比べて3.2ポイント改善し、上昇傾向に転じた。

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、概ね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カ月後の予測では「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58%、「やや下落」が34%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（H28年4月における6カ月後予測）と比べ、今回実感の回答割合は、「横ばい」が同率であるが、「やや下落」の比率が高くなった。

6カ月後の予測（H29年4月時点予測）について、県合計では「横ばい」が60%、「やや下落」が30%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。

前回調査と同様の傾向である。県人口が減少傾向にあり、空き家問題が深刻化する中、中古住宅市場に特段の変化はない。

◇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56%、「やや下落」が39%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63%、「やや下落」が30%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、住居系不動産については、「横ばい」の実感が減少して「やや下落」の実感が強まっており、事業用その他不動産については、「横ばい」の実感が増加して「やや下落」の実感が弱まっている。

なお、住居系不動産の家賃については、昨今における相続税対策等によるアパートの新規供給の影響が懸念される。

■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46%、「やや減少」が44%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48%、「やや減少」が41%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。

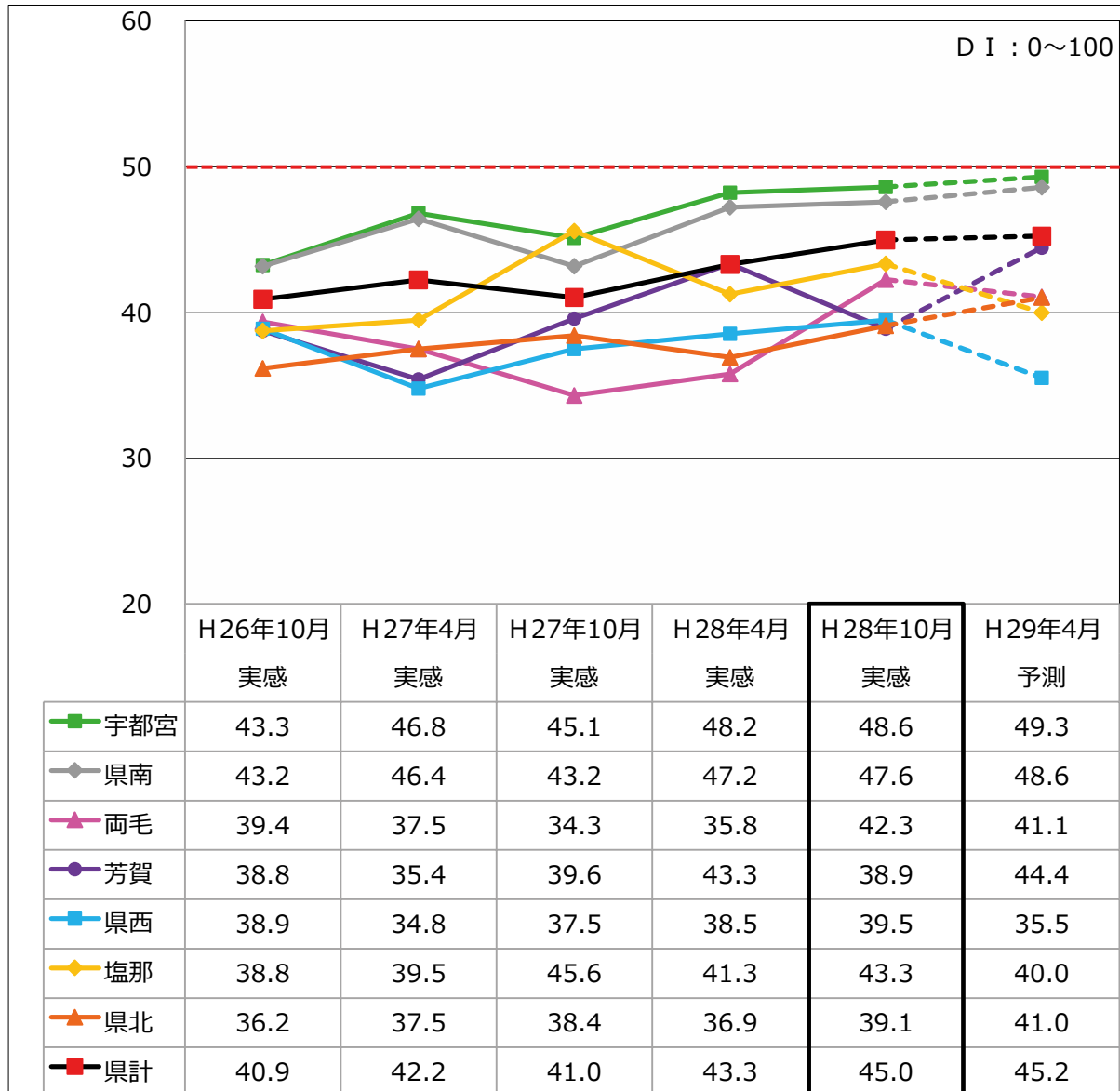
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産とも「横ばい」の実感が減少して「やや減少」の実感が強まっている。

なお、住居系不動産の入居率については、家賃と同様にアパートの新規供給の影響が懸念されるが、季節的な要因の影響もあると考えられ、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（D I）による分析

◇問2・3 住宅地の取引価格



■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向が弱まった。

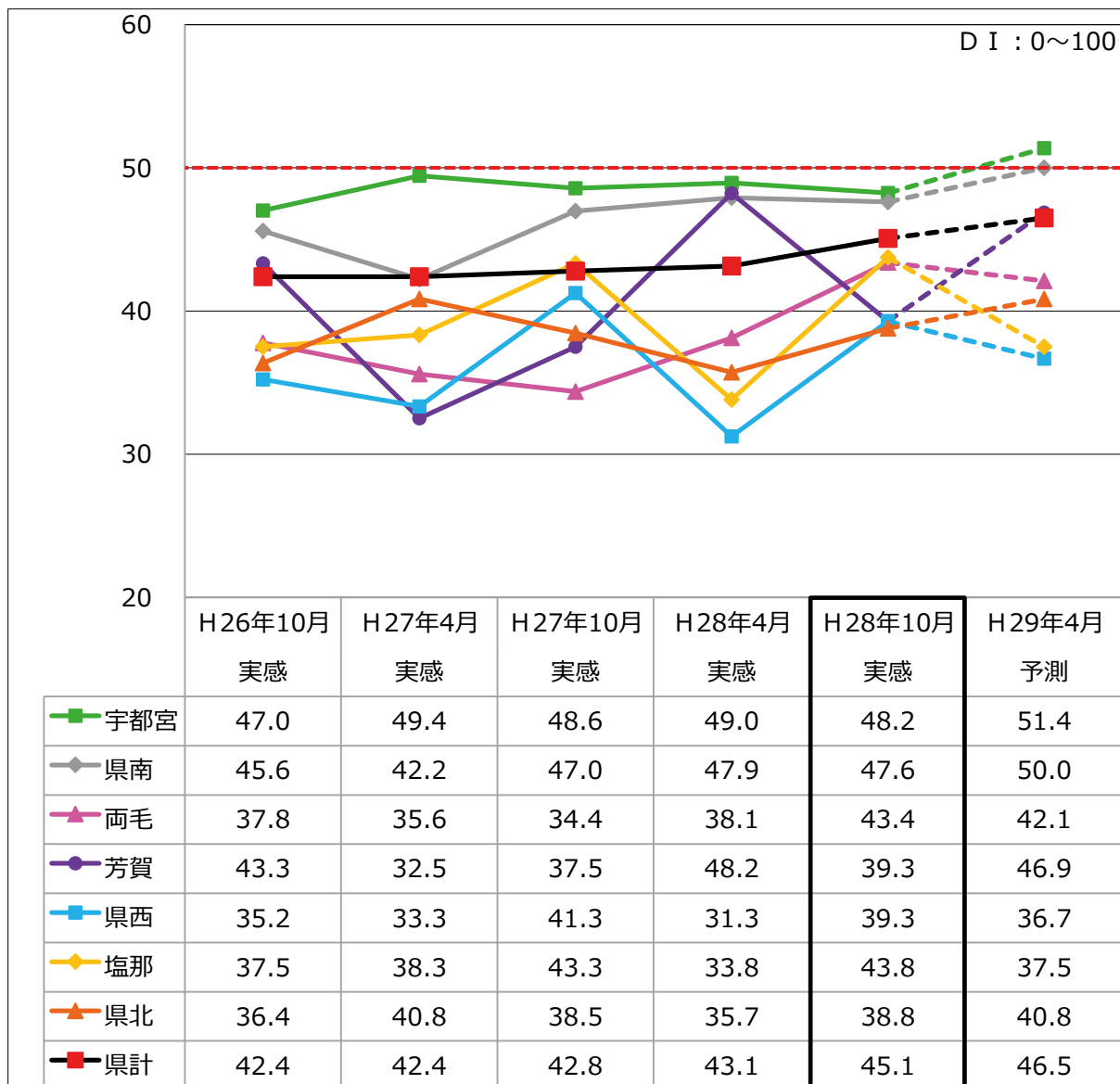
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向が続くが、今より下落傾向が弱まる。

調査時点（H28年10月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は45.0で、前回調査に比べ1.7ポイント改善した。

DI値はすべての地区で引き続き50を下回っており、下落傾向にあるが、弱まっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（48.6）で、前回調査に比べ0.4ポイント改善した。最も低いのは芳賀地区（38.9）で、前回調査に比べ4.4ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H29年4月）の住宅地の取引価格予測について、県合計のDI値は45.2で、今回実感と比較すると0.2ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、県南、芳賀、県北地区はDI値が改善し、両毛、県西、塩那地区はDI値が悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（49.3）で、最も低いのは県西地区（35.5）となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向が弱まった。

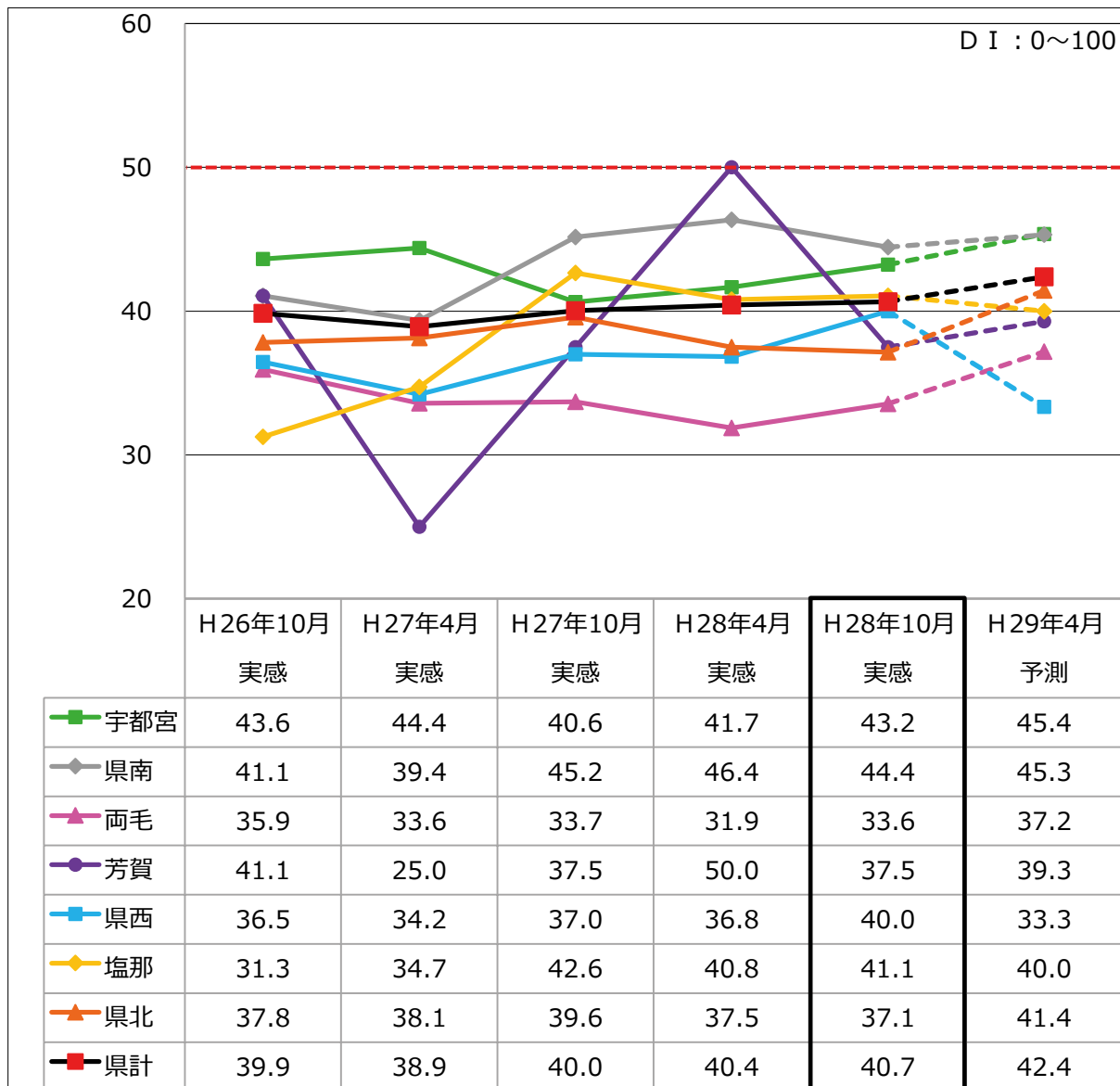
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向が続くが、今より下落傾向が弱まり、宇都宮では上昇傾向に転じる。

調査時点（H28年10月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は45.1で、前回調査に比べ2.0ポイント改善した。

DI値はすべての地区で引き続き50を下回っており、下落傾向にあるが、弱まっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（48.2）で、前回調査と比べ0.8ポイント悪化した。最も低いのは県北地区（38.8）で、前回調査に比べ3.1ポイント改善した。

調査時点から6カ月後（H29年4月）の商業地の取引価格予測について、県合計のDI値は46.5で、今回実感と比較すると1.4ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、県南、芳賀、県北地区はDI値が改善し、両毛、県西、塩那地区はDI値が悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮（51.4）で上昇傾向に転じ、最も低いのは県西地区（36.7）となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向が弱まった。

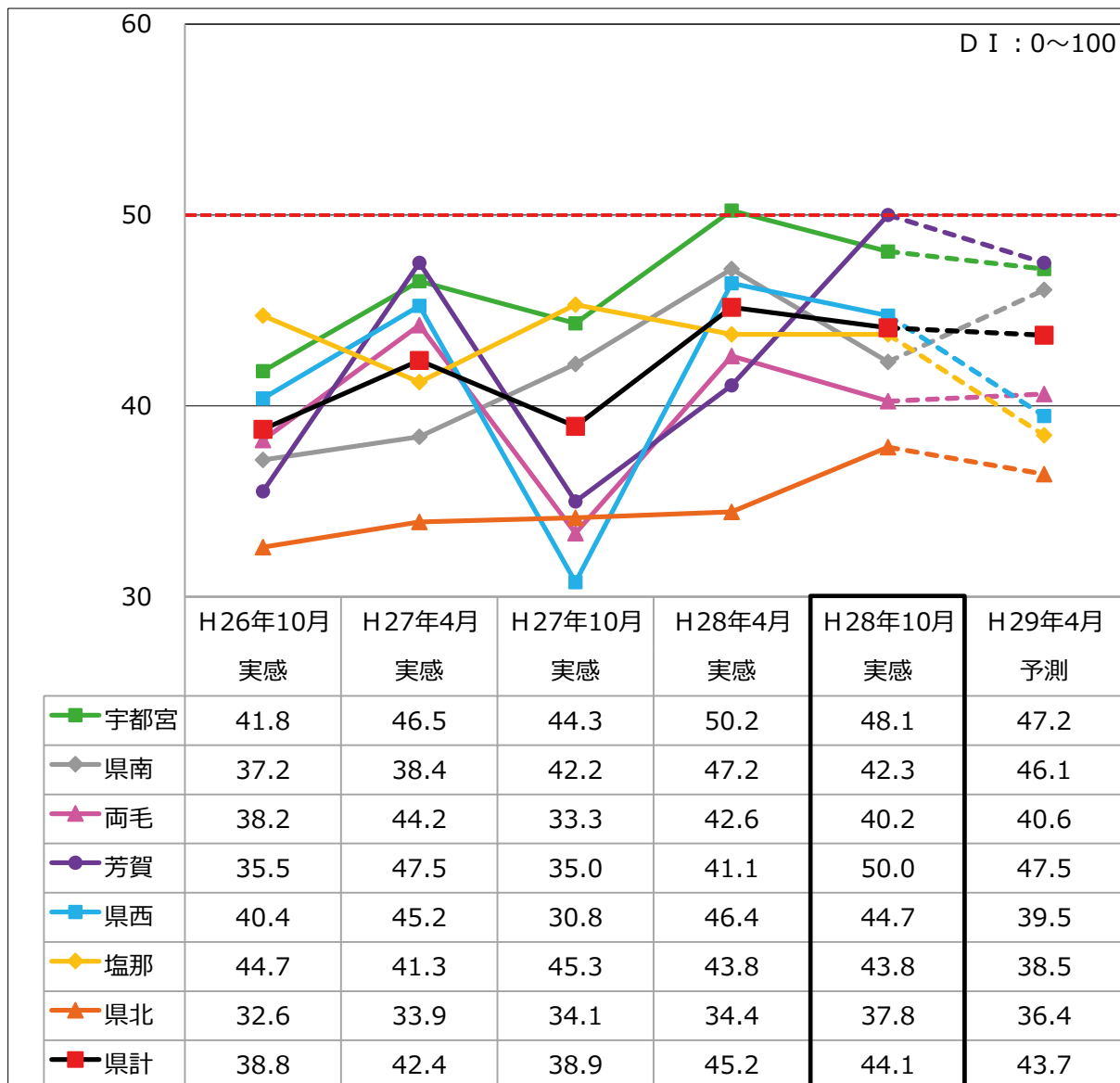
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向が続くが、今より下落傾向が弱まる。

調査時点（H28年10月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は40.7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50を下回っており、下落傾向にある。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（43.2）で、前回調査と比べ1.5ポイント改善した。最も低いのは両毛地区（33.6）で、前回調査に比べ1.7ポイント改善した。

調査時点から6カ月後（H29年4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1.7ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、県南、両毛、芳賀、県北地区でDI値が改善し、県西、塩那地区でDI値が悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（45.4）で、最も低いのは県西地区（33.3）となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



■ 6カ月前との比較では、同程度の減少傾向となった。

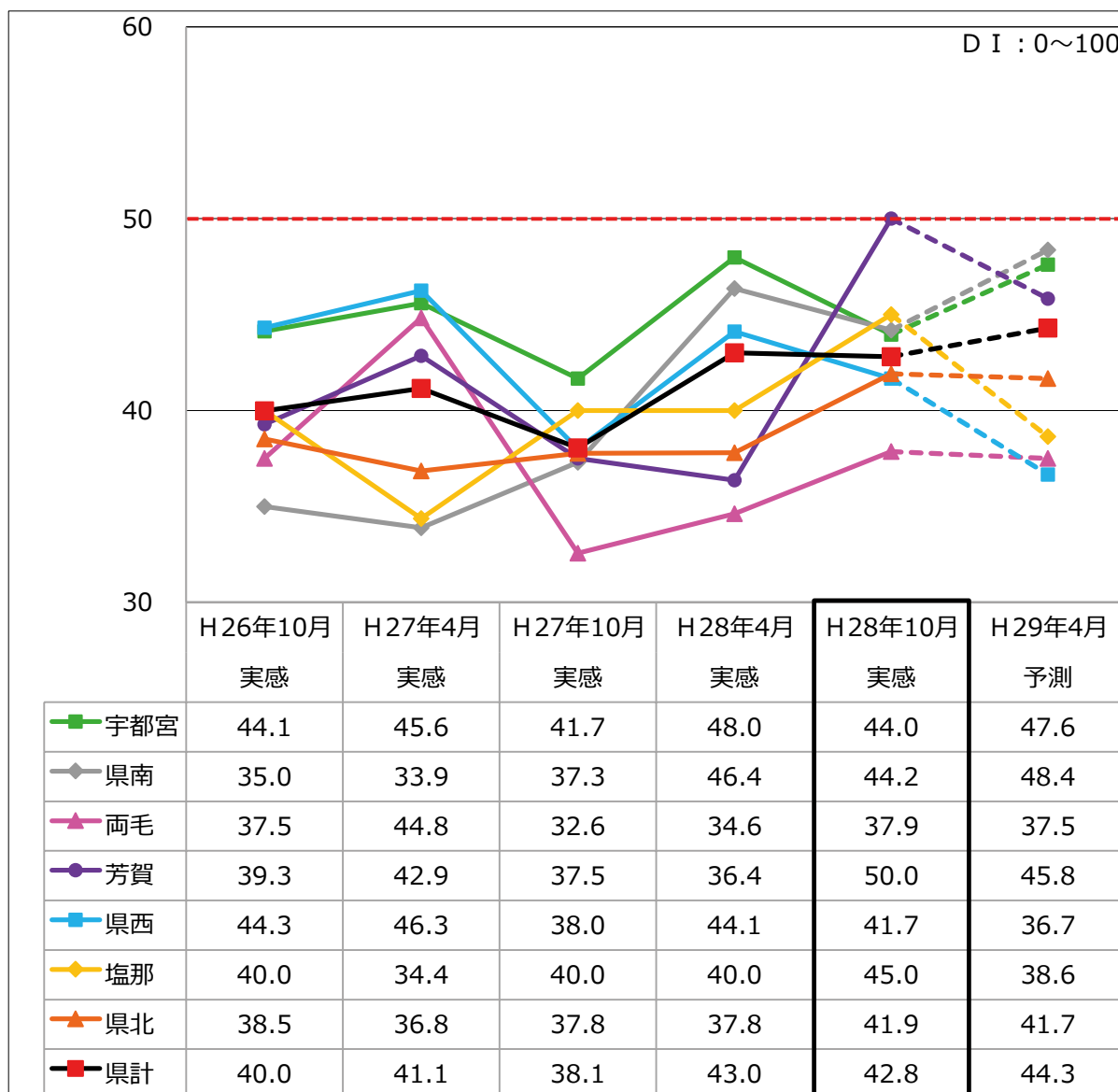
■ 6カ月後は、減少傾向が現在とほぼ同程度となる。

調査時点（H28年10月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は44.1で、前回調査に比べ1.1ポイント悪化した。

DI値は芳賀地区を除いた各地区において、50を下回っている。前回50を上回っていた宇都宮地区（50.2）も今回は50を下回った（48.1）。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8.9ポイント改善した。最も低いのは県北地区（37.8）で、前回調査に比べ3.4ポイント改善した。

調査時点から6カ月後（H29年4月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は43.7で、今回実感と比較すると0.4ポイント悪化のほぼ横ばいとなっている。地区別に見ると、県南、両毛地区の2地区はDI値が改善し、他の5地区ではDI値が悪化している。DI値が最も高いのは芳賀地区（47.5）、最も低いのは県北地区（36.4）となっている。

◇問4・5 中古住宅の取引件数



■ 6カ月前との比較では、同程度の減少傾向となった。

■ 6カ月後は、減少傾向が現在とほぼ同程度となる。

調査時点（H28年10月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は42.8で、前回調査に比べ0.2ポイントと悪化とほぼ横ばいとなった。

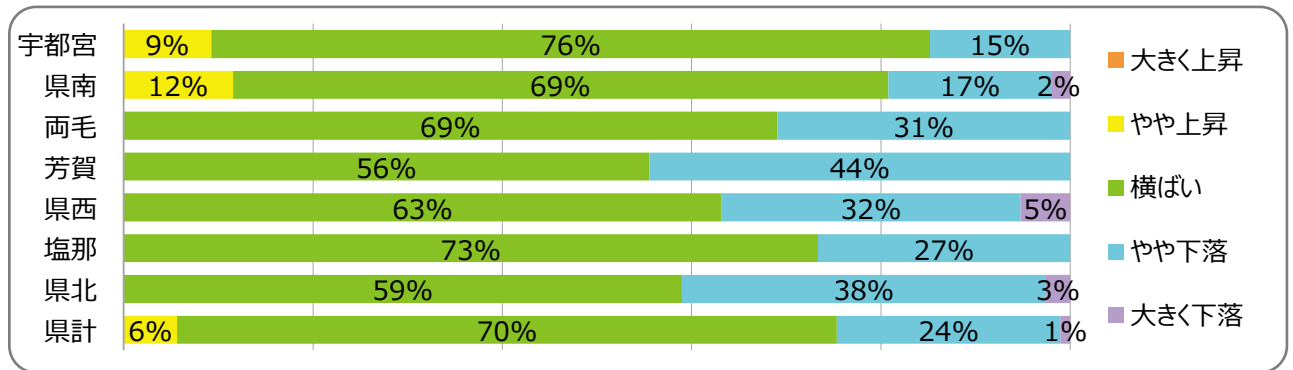
DI値は50.0の芳賀地区を除き、その他の地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは芳賀地区（50.0）で、前回調査に比べ13.6ポイント改善した。最も低いのは両毛地区（37.9）で、前回調査に比べ3.3ポイントの改善となった。

調査時点から6カ月後（H29年4月）の中古住宅の取引件数予測について、県合計のDI値は44.3で、今回実感と比較すると1.5ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、県南地区を除く他の地区でDI値が悪化している。DI値が最も高いのは県南地区（48.4）、最も低いのは県西地区（36.7）となっている。

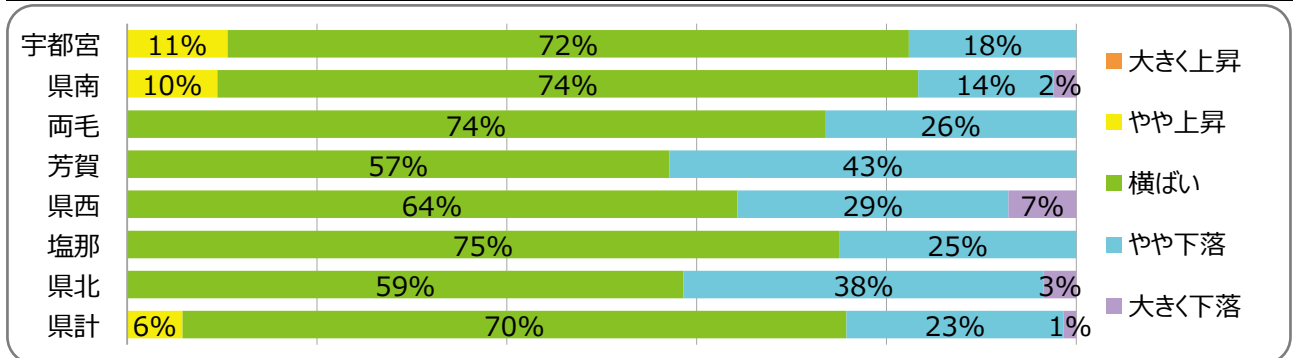
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（H28.4.1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	48.6	0	10	82	16	0	108	7	115
		0%	9%	76%	15%	0%	100%		
県南	47.6	0	6	36	9	1	52	7	59
		0%	12%	69%	17%	2%	100%		
両毛	42.3	0	0	29	13	0	42	2	44
		0%	0%	69%	31%	0%	100%		
芳賀	38.9	0	0	5	4	0	9	2	11
		0%	0%	56%	44%	0%	100%		
県西	39.5	0	0	12	6	1	19	1	20
		0%	0%	63%	32%	5%	100%		
塩那	43.3	0	0	11	4	0	15	2	17
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県北	39.1	0	0	23	15	1	39	2	41
		0%	0%	59%	38%	3%	100%		
県計	45.0	0	16	198	67	3	284	23	307
		0%	6%	70%	24%	1%	100%		

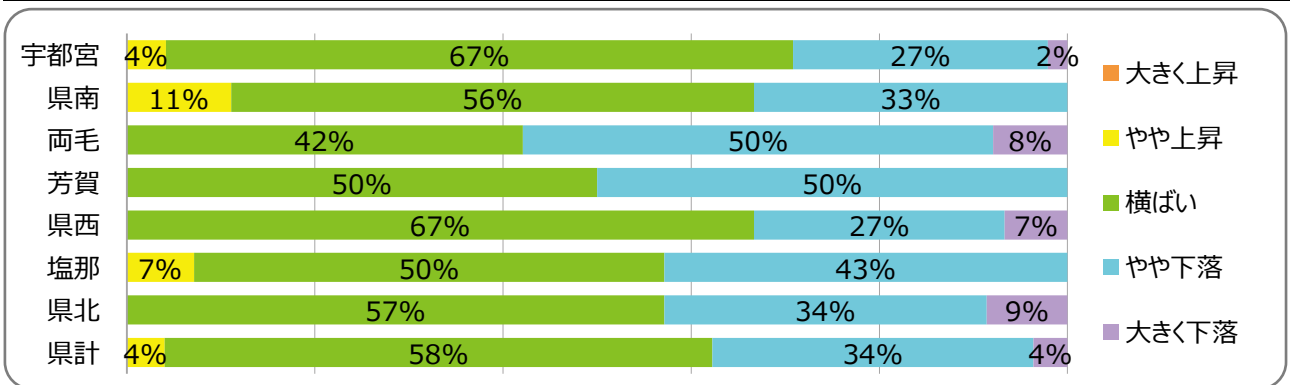


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	48.2	0	9	61	15	0	85	30	115
		0%	11%	72%	18%	0%	100%		
県南	47.6	0	4	31	6	1	42	17	59
		0%	10%	74%	14%	2%	100%		
両毛	43.4	0	0	25	9	0	34	10	44
		0%	0%	74%	26%	0%	100%		
芳賀	39.3	0	0	4	3	0	7	4	11
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
県西	39.3	0	0	9	4	1	14	6	20
		0%	0%	64%	29%	7%	100%		
塩那	43.8	0	0	9	3	0	12	5	17
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県北	38.8	0	0	17	11	1	29	12	41
		0%	0%	59%	38%	3%	100%		
県計	45.1	0	13	156	51	3	223	84	307
		0%	6%	70%	23%	1%	100%		



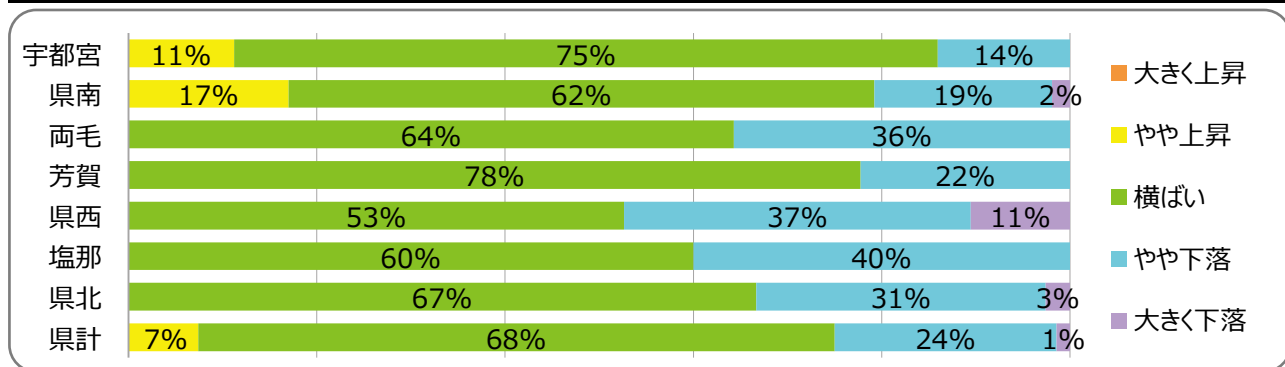
中古住宅の価格（実感）

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	43.2	0	4	64	26	2	96	19	115
		0%	4%	67%	27%	2%	100%		
県南	44.4	0	5	25	15	0	45	14	59
		0%	11%	56%	33%	0%	100%		
両毛	33.6	0	0	16	19	3	38	6	44
		0%	0%	42%	50%	8%	100%		
芳賀	37.5	0	0	3	3	0	6	5	11
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	40.0	0	0	10	4	1	15	5	20
		0%	0%	67%	27%	7%	100%		
塩那	41.1	0	1	7	6	0	14	3	17
		0%	7%	50%	43%	0%	100%		
県北	37.1	0	0	20	12	3	35	6	41
		0%	0%	57%	34%	9%	100%		
県計	40.7	0	10	145	85	9	249	58	307
		0%	4%	58%	34%	4%	100%		

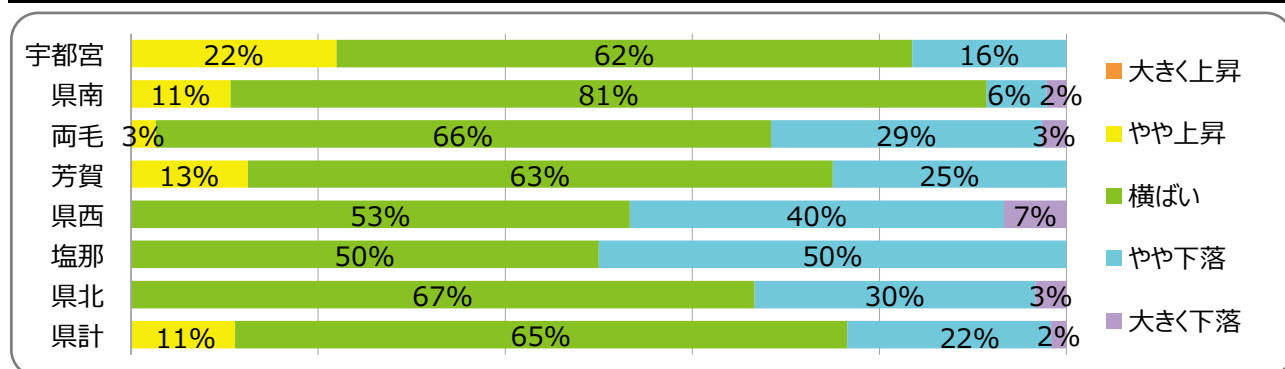


◇問3 6カ月後（H29.4.1時点）の取引価格の予測

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	49.3	0	12	80	15	0	107	8	115
		0%	11%	75%	14%	0%	100%		
県南	48.6	0	9	33	10	1	53	6	59
		0%	17%	62%	19%	2%	100%		
両毛	41.1	0	0	27	15	0	42	2	44
		0%	0%	64%	36%	0%	100%		
芳賀	44.4	0	0	7	2	0	9	2	11
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県西	35.5	0	0	10	7	2	19	1	20
		0%	0%	53%	37%	11%	100%		
塩那	40.0	0	0	9	6	0	15	2	17
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
県北	41.0	0	0	26	12	1	39	2	41
		0%	0%	67%	31%	3%	100%		
県計	45.2	0	21	192	67	4	284	23	307
		0%	7%	68%	24%	1%	100%		

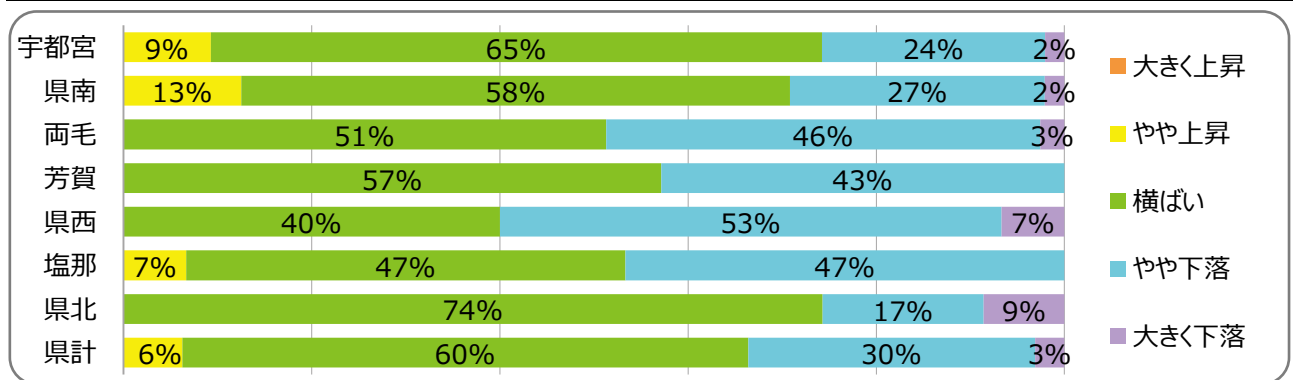


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	51.4	0	20	56	15	0	91	24	115
		0%	22%	62%	16%	0%	100%		
県南	50.0	0	5	38	3	1	47	12	59
		0%	11%	81%	6%	2%	100%		
両毛	42.1	0	1	25	11	1	38	6	44
		0%	3%	66%	29%	3%	100%		
芳賀	46.9	0	1	5	2	0	8	3	11
		0%	13%	63%	25%	0%	100%		
県西	36.7	0	0	8	6	1	15	5	20
		0%	0%	53%	40%	7%	100%		
塩那	37.5	0	0	7	7	0	14	3	17
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県北	40.8	0	0	20	9	1	30	11	41
		0%	0%	67%	30%	3%	100%		
県計	46.5	0	27	159	53	4	243	64	307
		0%	11%	65%	22%	2%	100%		



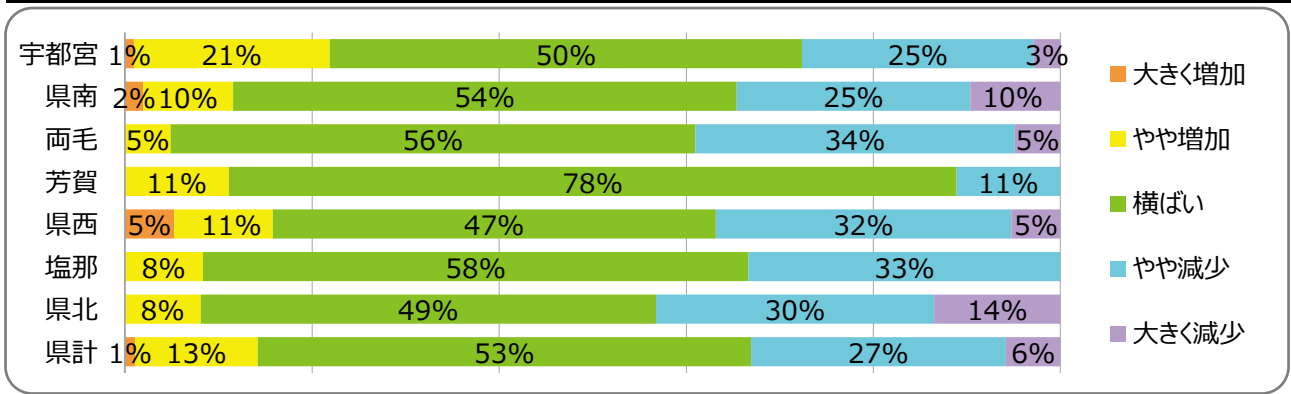
中古住宅の価格（予測）

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	45.4	0	9	63	23	2	97	18	115
		0%	9%	65%	24%	2%	100%		
県南	45.3	0	6	28	13	1	48	11	59
		0%	13%	58%	27%	2%	100%		
両毛	37.2	0	0	20	18	1	39	5	44
		0%	0%	51%	46%	3%	100%		
芳賀	39.3	0	0	4	3	0	7	4	11
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
県西	33.3	0	0	6	8	1	15	5	20
		0%	0%	40%	53%	7%	100%		
塩那	40.0	0	1	7	7	0	15	2	17
		0%	7%	47%	47%	0%	100%		
県北	41.4	0	0	26	6	3	35	6	41
		0%	0%	74%	17%	9%	100%		
県計	42.4	0	16	154	78	8	256	51	307
		0%	6%	60%	30%	3%	100%		

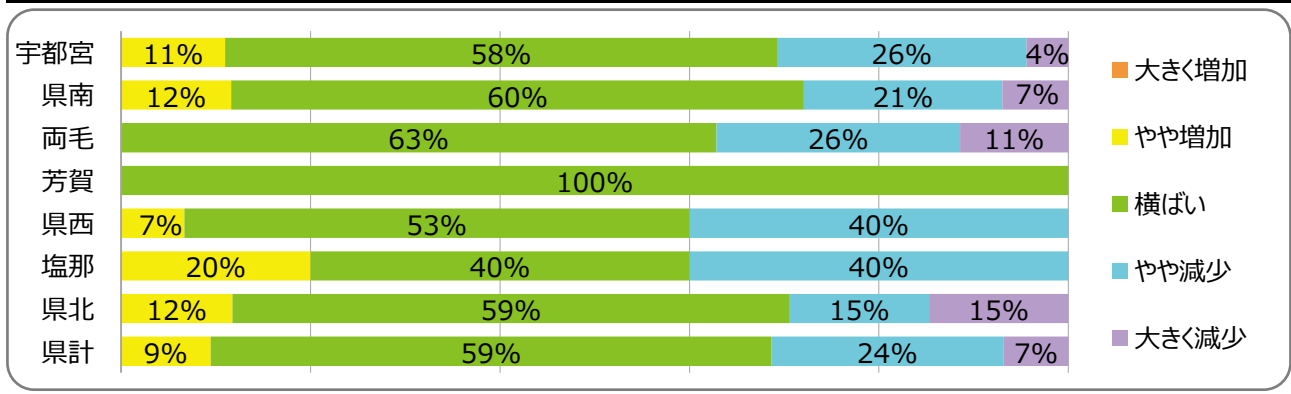


◇問4 取引件数の6カ月前（H28.4.1時点）との比較

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	48.1	1	22	53	26	3	105	10	115
		1%	21%	50%	25%	3%	100%		
県南	42.3	1	5	28	13	5	52	7	59
		2%	10%	54%	25%	10%	100%		
両毛	40.2	0	2	23	14	2	41	3	44
		0%	5%	56%	34%	5%	100%		
芳賀	50.0	0	1	7	1	0	9	2	11
		0%	11%	78%	11%	0%	100%		
県西	44.7	1	2	9	6	1	19	1	20
		5%	11%	47%	32%	5%	100%		
塩那	43.8	0	1	7	4	0	12	5	17
		0%	8%	58%	33%	0%	100%		
県北	37.8	0	3	18	11	5	37	4	41
		0%	8%	49%	30%	14%	100%		
県計	44.1	3	36	145	75	16	275	32	307
		1%	13%	53%	27%	6%	100%		

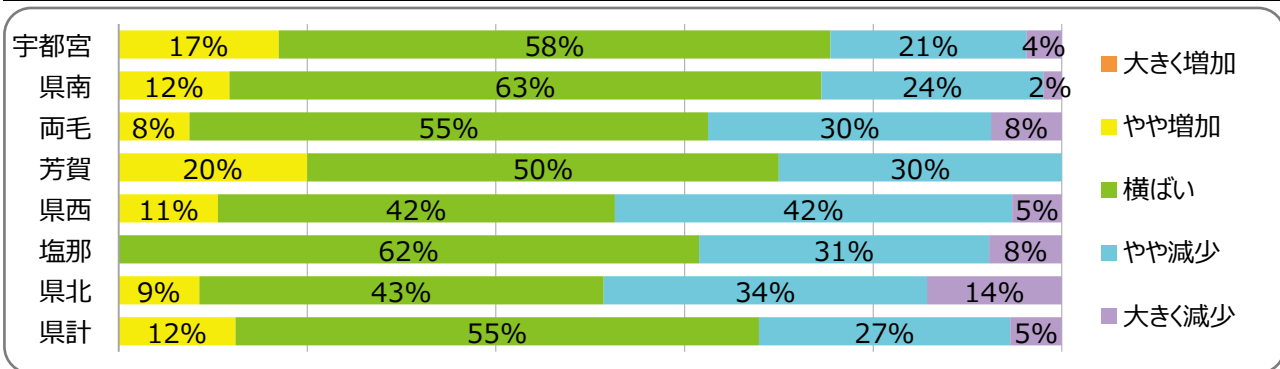


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	44.0	0	10	53	24	4	91	24	115
		0%	11%	58%	26%	4%	100%		
県南	44.2	0	5	26	9	3	43	16	59
		0%	12%	60%	21%	7%	100%		
両毛	37.9	0	0	22	9	4	35	9	44
		0%	0%	63%	26%	11%	100%		
芳賀	50.0	0	0	5	0	0	5	6	11
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県西	41.7	0	1	8	6	0	15	5	20
		0%	7%	53%	40%	0%	100%		
塩那	45.0	0	2	4	4	0	10	7	17
		0%	20%	40%	40%	0%	100%		
県北	41.9	0	4	20	5	5	34	7	41
		0%	12%	59%	15%	15%	100%		
県計	42.8	0	22	138	57	16	233	74	307
		0%	9%	59%	24%	7%	100%		

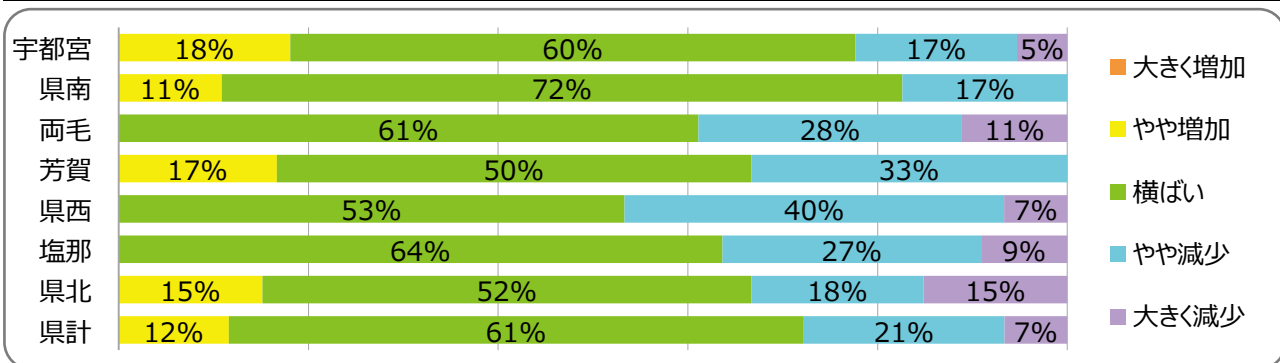


◇問5 6カ月後（H29.4.1時点）の取引件数の予測

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	47.2	0	18	62	22	4	106	9	115
		0%	17%	58%	21%	4%	100%		
県南	46.1	0	6	32	12	1	51	8	59
		0%	12%	63%	24%	2%	100%		
両毛	40.6	0	3	22	12	3	40	4	44
		0%	8%	55%	30%	8%	100%		
芳賀	47.5	0	2	5	3	0	10	1	11
		0%	20%	50%	30%	0%	100%		
県西	39.5	0	2	8	8	1	19	1	20
		0%	11%	42%	42%	5%	100%		
塩那	38.5	0	0	8	4	1	13	4	17
		0%	0%	62%	31%	8%	100%		
県北	36.4	0	3	15	12	5	35	6	41
		0%	9%	43%	34%	14%	100%		
県計	43.7	0	34	152	73	15	274	33	307
		0%	12%	55%	27%	5%	100%		

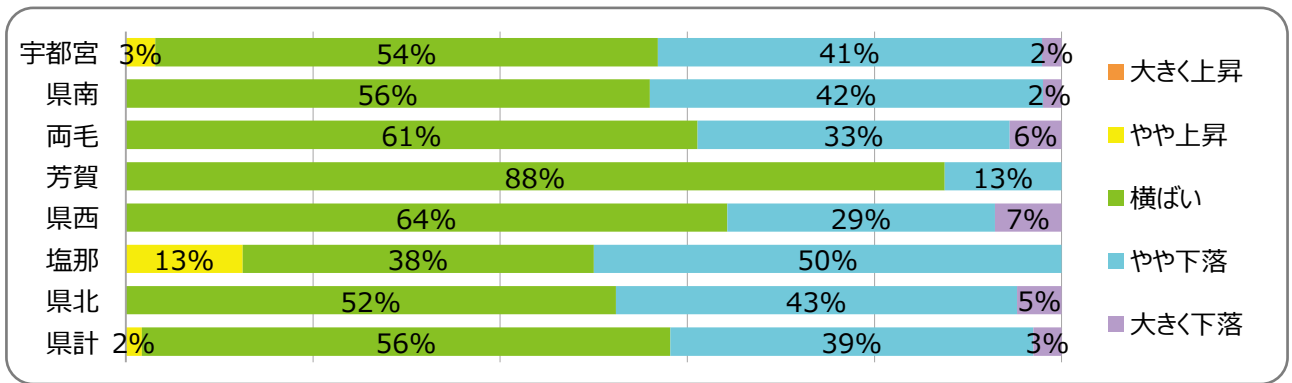


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	47.6	0	17	56	16	5	94	21	115
		0%	18%	60%	17%	5%	100%		
県南	48.4	0	5	33	8	0	46	13	59
		0%	11%	72%	17%	0%	100%		
両毛	37.5	0	0	22	10	4	36	8	44
		0%	0%	61%	28%	11%	100%		
芳賀	45.8	0	1	3	2	0	6	5	11
		0%	17%	50%	33%	0%	100%		
県西	36.7	0	0	8	6	1	15	5	20
		0%	0%	53%	40%	7%	100%		
塩那	38.6	0	0	7	3	1	11	6	17
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
県北	41.7	0	5	17	6	5	33	8	41
		0%	15%	52%	18%	15%	100%		
県計	44.3	0	28	146	51	16	241	66	307
		0%	12%	61%	21%	7%	100%		

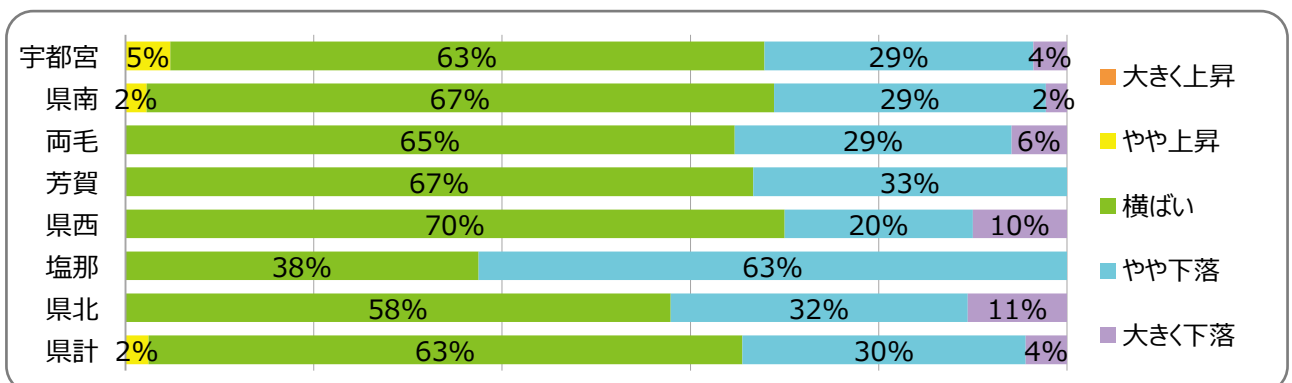


◇問6 賃料の6カ月前（H28.4.1時点）との比較

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	39.5	0	3	51	39	2	95	20	115
		0%	3%	54%	41%	2%	100%		
県南	38.5	0	0	28	21	1	50	9	59
		0%	0%	56%	42%	2%	100%		
両毛	38.9	0	0	22	12	2	36	8	44
		0%	0%	61%	33%	6%	100%		
芳賀	46.9	0	0	7	1	0	8	3	11
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
県西	39.3	0	0	9	4	1	14	6	20
		0%	0%	64%	29%	7%	100%		
塩那	40.6	0	1	3	4	0	8	9	17
		0%	13%	38%	50%	0%	100%		
県北	36.9	0	0	11	9	1	21	20	41
		0%	0%	52%	43%	5%	100%		
県計	39.2	0	4	131	90	7	232	75	307
		0%	2%	56%	39%	3%	100%		

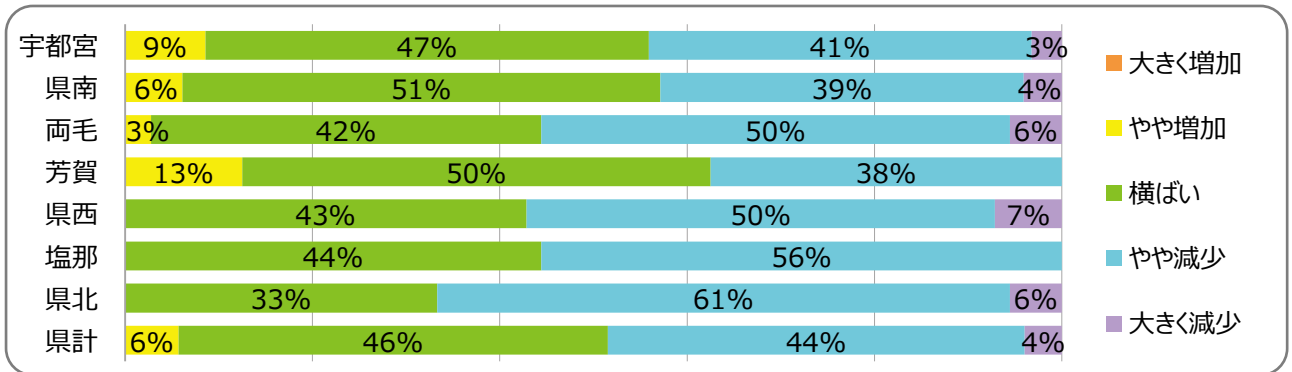


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	42.3	0	4	53	24	3	84	31	115
		0%	5%	63%	29%	4%	100%		
県南	42.2	0	1	30	13	1	45	14	59
		0%	2%	67%	29%	2%	100%		
両毛	39.7	0	0	22	10	2	34	10	44
		0%	0%	65%	29%	6%	100%		
芳賀	41.7	0	0	4	2	0	6	5	11
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
県西	40.0	0	0	7	2	1	10	10	20
		0%	0%	70%	20%	10%	100%		
塩那	34.4	0	0	3	5	0	8	9	17
		0%	0%	38%	63%	0%	100%		
県北	36.8	0	0	11	6	2	19	22	41
		0%	0%	58%	32%	11%	100%		
県計	40.9	0	5	130	62	9	206	101	307
		0%	2%	63%	30%	4%	100%		

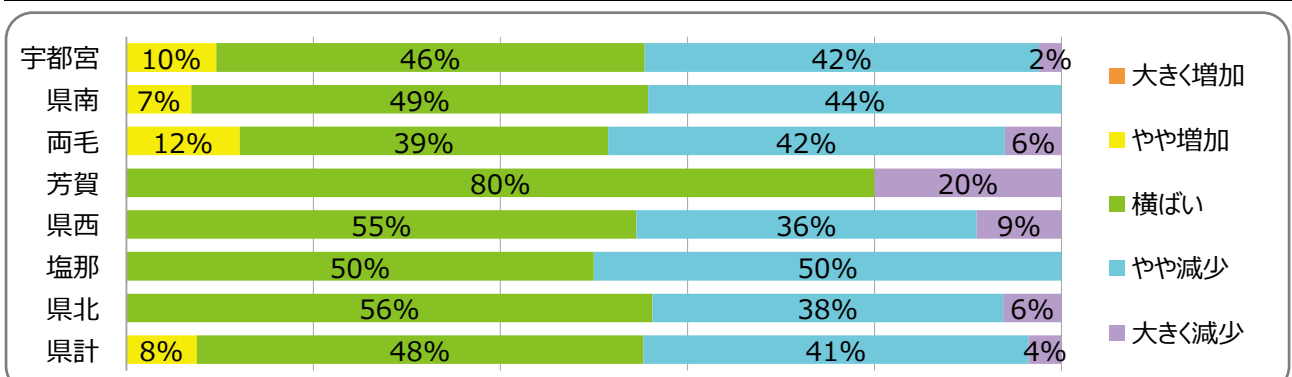


◇問7 入居率の6カ月前（H28.4.1時点）との比較

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	40.3	0	8	44	38	3	93	22	115
		0%	9%	47%	41%	3%	100%		
県南	39.8	0	3	25	19	2	49	10	59
		0%	6%	51%	39%	4%	100%		
両毛	35.4	0	1	15	18	2	36	8	44
		0%	3%	42%	50%	6%	100%		
芳賀	43.8	0	1	4	3	0	8	3	11
		0%	13%	50%	38%	0%	100%		
県西	33.9	0	0	6	7	1	14	6	20
		0%	0%	43%	50%	7%	100%		
塩那	36.1	0	0	4	5	0	9	8	17
		0%	0%	44%	56%	0%	100%		
県北	31.9	0	0	6	11	1	18	23	41
		0%	0%	33%	61%	6%	100%		
県計	38.3	0	13	104	101	9	227	80	307
		0%	6%	46%	44%	4%	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	40.7	0	8	38	35	2	83	32	115
		0%	10%	46%	42%	2%	100%		
県南	40.7	0	3	21	19	0	43	16	59
		0%	7%	49%	44%	0%	100%		
両毛	39.4	0	4	13	14	2	33	11	44
		0%	12%	39%	42%	6%	100%		
芳賀	40.0	0	0	4	0	1	5	6	11
		0%	0%	80%	0%	20%	100%		
県西	36.4	0	0	6	4	1	11	9	20
		0%	0%	55%	36%	9%	100%		
塩那	37.5	0	0	4	4	0	8	9	17
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県北	37.5	0	0	9	6	1	16	25	41
		0%	0%	56%	38%	6%	100%		
県計	39.8	0	15	95	82	7	199	108	307
		0%	8%	48%	41%	4%	100%		



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

- ・中国人以外の外国人ベトナムやスリランカ、インドネシアなどが多い。在留資格をとらない外人などに注意したいです。入国管理局から問い合わせなどがあります。
- ・H27年末から現在まで事業用賃貸の(店舗)の依頼が増えています。(特に美容室系)
- ・売買では、LRTによるJR宇都宮駅東から清原台エリアまでの土地の動きが非常に多い。清原が極端に動いています。
- ・LRT開通すると駅東の地価がやや上昇するのではないかと期待している。
- ・県央においてはLRTの動向により地価が左右されるかと思われます。
- ・LRT予定としてゆいの杜のハウスメーカー賃貸物件新築の過剰増加。
- ・LRT導入への期待感宇都宮駅東口方面で感じ取れる状況にある。
- ・比較的小さい物件(売地・買地)が少し出てきています。
- ・空き家対策特別措置法の影響。
- ・住宅ローン金利の下落がある反面、建築費の上昇がみられ、借入額の低減に直接的な好材料になっていないようです。
- ・ここ1年位、飲食系の出店が目立つ。
- ・一棟投資案件(買取)が増えてきた。問合せ増加。
- ・太陽光バブルもいよいよ終わりの様子。
- ・不動産(土地)の売買価格は横ばいだが、面積は多少小さくなってきている様に思います。(単価は上っているのかな?)
- ・新規の住宅需要は消費税5%→8%時のかけこみ以降、減少傾向にあると感じます。
- ・空家に対してのアンケート用紙が各団体から来る様になった。
- ・不動産を購入しようとするお客さんが減少しているように感じる。
- ・首都圏業者が投資利回り物件を当市において物色している様子が強く伺えます。

● 栃木市

- ・住居系不動産の入居率については、圧倒的に外国人が多い現況です。

● 小山市

- ・アパートの供給過剰により空室率が高くなっている。
- ・非正規雇用的人が多く収入が不安定の為ローンが組めなく住宅が買えない。

● 足利市

- ・老健施設用地需要は根強い。
- ・人口の減少が大きく関係する。
- ・金利の影響で首都圏からの投資物件(アパートマンション等)依頼はまだ多く、地方との経済事情の格差を感じます。投資物件利回りについても以前より低くてもまだまだ購入意欲を強く感じます。
- ・売地の需給については相変わらず売物件も多数出ております。条件の悪い物件の動きは変わらないが好条件物件への動きは以前と比べて活発と思います。ただ地方ではそのことが価額に反映されていないのが実情です。

● 佐野市

- ・少子高齢化に伴ない、老人住宅がふえ、息子さん、娘さんが都会に定住し故郷にもどってこない。親の死亡により空家状態が増加の一途となっている。

● 真岡市

- ・全般低調。

● 鹿沼市

- ・役所での評価額が高すぎる。固定資産が高いので不動産の流通が悪くなる。

● さくら市

- ・東京・神奈川など都会では、マンションへの投資をはじめとした“不動産バブル”と称されているようですが、我々の地区は長期にわたる不動産取引の低迷により大変な苦戦を強いられています。物件の豊富な我々の地方への投資を促すようなアイテムは何かないでしょうか？また、他に、この地方の不動産不況を打開する策がありましたらご教示願います。

● 大田原市

- ・当社では那須地区に多数の別荘用地を商品として所有していますがこの数年全く動きがありません。価格を下げても同じで、都内の不在地主等よりただでも良いから処分したいと云う注文がかなりあります。固定資産税及び管理料等が重荷の様です。この状態は協会としては早急に役所等と打ち合わせして業者はどのように対処したら良いのかおしえて頂きたいです。

● 那須塩原市

- ・地方創生も手遅れでは？
- ・宅地内放射能汚染処理物埋蔵を購入者に告知義務有り。告知したら購入しない、協会及び行政の統一見解を希望する。
- ・上下水道の整備を急ぐこと。

● 那須町

- ・土地を取得しての新築がなくなりました。

[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 10 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(H28.10.1)の取引価格は6カ月前(H28.4.1)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カ月後(H29.4.1)の取引価格は現在(H28.10.1)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(H28.10.1)の取引件数は6カ月前(H28.4.1)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カ月後(H29.4.1)の取引件数は現在(H28.10.1)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(H28.10.1)の税抜き賃料は6カ月前(H28.4.1)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(H28.10.1)の入居率は6カ月前(H28.4.1)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

◆ 最近の不動産市場についてお気づきの点がございましたらご教示下さい。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、マイナス金利の影響、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

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。