

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第18回

令和 3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（DI）第18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18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カ月前（R3.4.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（R4.4.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（R3.4.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（R4.4.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（R3.4.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（R3.4.1時点）との比較	17
◇問 8 コロナ禍及びウッドショック等、不動産市場を取り巻く環境の変化について ...	18
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、栃木県における令和3年4月1日時点から令和3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令和4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： 令和3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）

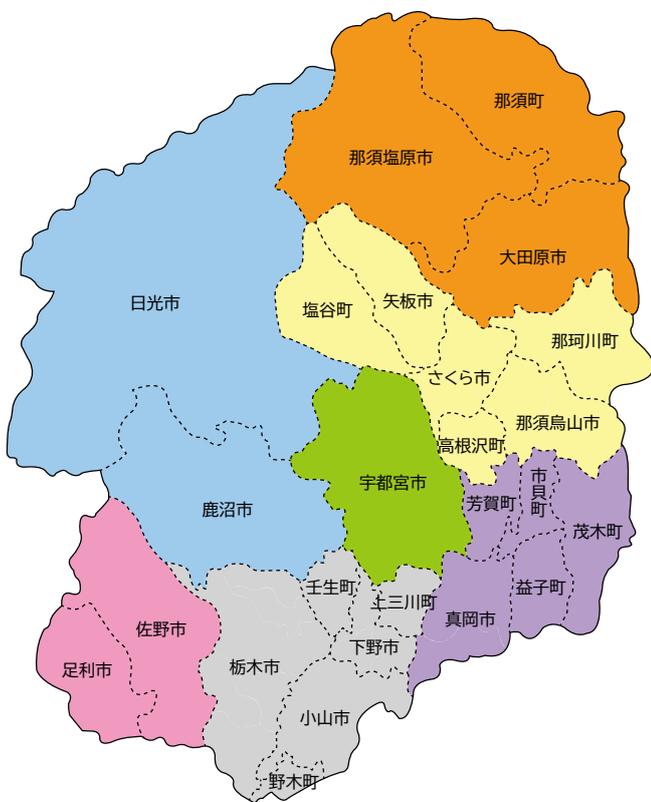
◇発送数： 1,304

◇回答数： 342（回収率26.2%）

◇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。

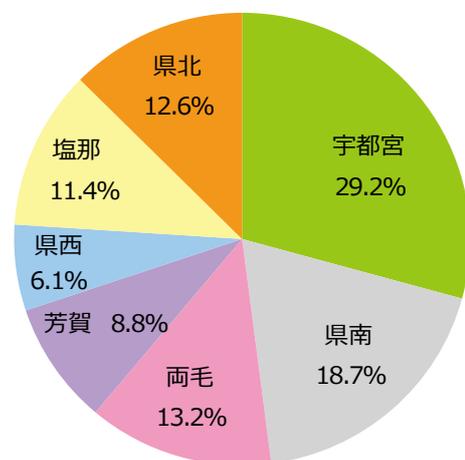
◇問1： 回答者の主な営業地区

[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	487	100	20.5%	29.2%
県南地区	294	64	21.8%	18.7%
両毛地区	181	45	24.9%	13.2%
芳賀地区	55	30	54.5%	8.8%
県西地区	80	21	26.3%	6.1%
塩那地区	72	39	54.2%	11.4%
県北地区	135	43	31.9%	12.6%
県計	1,304	342	26.2%	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を超えている場合は、「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7割弱が「横ばい」、次いで2割弱が「やや下落」となっており、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。
- 6カ月後の予測では「やや上昇」が減少し、「やや下落」が増加しており、現状よりもやや弱気の傾向が予測されている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」68%、次いで「やや下落」17%でその合計が全体の85%を占めており、DI値は48.6と50を下回る水準で、住宅地の取引価格は横ばいからやや下落傾向であったことがうかがえる。宇都宮地区を除く6地区で50を下回る結果となった。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R3年4月時点の6カ月後予測、「やや上昇」7%、「横ばい」67%、「やや下落」24%、「大きく下落」2%、DI値44.8）の回答割合と比べ、「やや上昇」が7ポイント増加し、「やや下落」が7ポイント減少したことにより、前回予測よりもDI値が3.8ポイント上回る結果となっている。

今回の6カ月後の予測（R4年4月時点予測）は、県合計で「横ばい」は68%で今回実感と変化がなかったものの、「やや上昇」が10%で4ポイント減少し、「やや下落」が20%で3ポイント増加していることから、DI値は47.7とやや悪化の予測となっている。

◇商業地の取引価格（10頁、12頁）

- 県合計では7割弱が「横ばい」、次いで2割が「やや下落」となっており、住宅地同様に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、「やや上昇」が減少し、「やや下落」「大きく下落」が増加しており、現状よりもやや弱気の傾向が予測されている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」69%、次いで「やや下落」20%でその合計が全体の89%を占めており、DI値は46.9と50を下回る水準で、商業地の取引価格も横ばいからやや下落傾向であったことがうかがえる。7地区全てが50を下回る結果となった。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R3年4月時点の6カ月後予測、「やや上昇」6%、「横ばい」60%、「やや下落」30%、「大きく下落」4%、DI値42.1）の回答割合と比べ、「横ばい」が9ポイント増加し、「やや下落」が10ポイント減少したことにより、前回予測よりもDI値が4.8ポイント上回る結果となっている。

今回の6カ月後の予測（R4年4月時点予測）は、県合計で「やや上昇」が7%で3ポイント減少、「横ばい」が68%で1ポイント減少し、「やや下落」が21%で1ポイント増加していることから、DI値は45.6と住宅地同様やや悪化の予測となっている。

◇中古住宅の取引価格（11頁、13頁）

- 県合計では6割半ばが「横ばい」、次いで2割強が「やや下落」で、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7割弱が「横ばい」、2割強が「やや下落」と回答し、今回実感と同様であり、横ばいからやや下落傾向が予測されている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が65%、次いで「やや下落」が21%で、その合計は全体の86%を占めており、DI値は46.6と50を下回る水準である。また、中古住宅の取引価格は、横ばいからやや下落傾向で住宅地や商業地の取引価格と同様の結果となった。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R3年4月時点での6カ月後予測、「やや上昇」5%、「横ばい」67%、「やや下落」26%、「大きく下落」3%、DI値43.2）の回答割合と比べて「やや上昇」が増加し、「横ばい」、「やや下落」、「大きく下落」が減少する回答割合となっており、DI値は前回調査時の予測（43.2）を3.4ポイント上回っている。

今回の6カ月後の予測（R4年4月時点予測）は、県合計で「大きく上昇」が1%、「やや上昇」が10%、「横ばい」が67%、「やや下落」が22%、「大きく下落」が1%で、DI値は46.8となっており、先行きについても今回実感（46.6）と同様な予測となっている。

◇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76%、「やや下落」が19%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69%、「やや下落」が25%で、横ばいからやや下落傾向である。

住居系不動産は、前回調査と比べて塩那地区のみDI値が1.2ポイント減の46.7と悪化したが、その他の地区は全て改善している。特に改善幅が大きい地区は、前回調査で最もDI値が低かった県西地区であり、DI値は6.9ポイント増の47.4に改善した。

事業用その他不動産についても、前回調査と比べて塩那地区のみDI値が2.2ポイント減の43.3に悪化したが、その他の地区は全て改善している。特に県西地区のDI値は8.7ポイント増の46.9の改善となっており、その他の地区の改善幅を上回っている。

- 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「やや増加」が10%、「横ばい」が61%、「やや減少」が24%、「大きく減少」が4%で、全体として横ばいからやや減少傾向である。

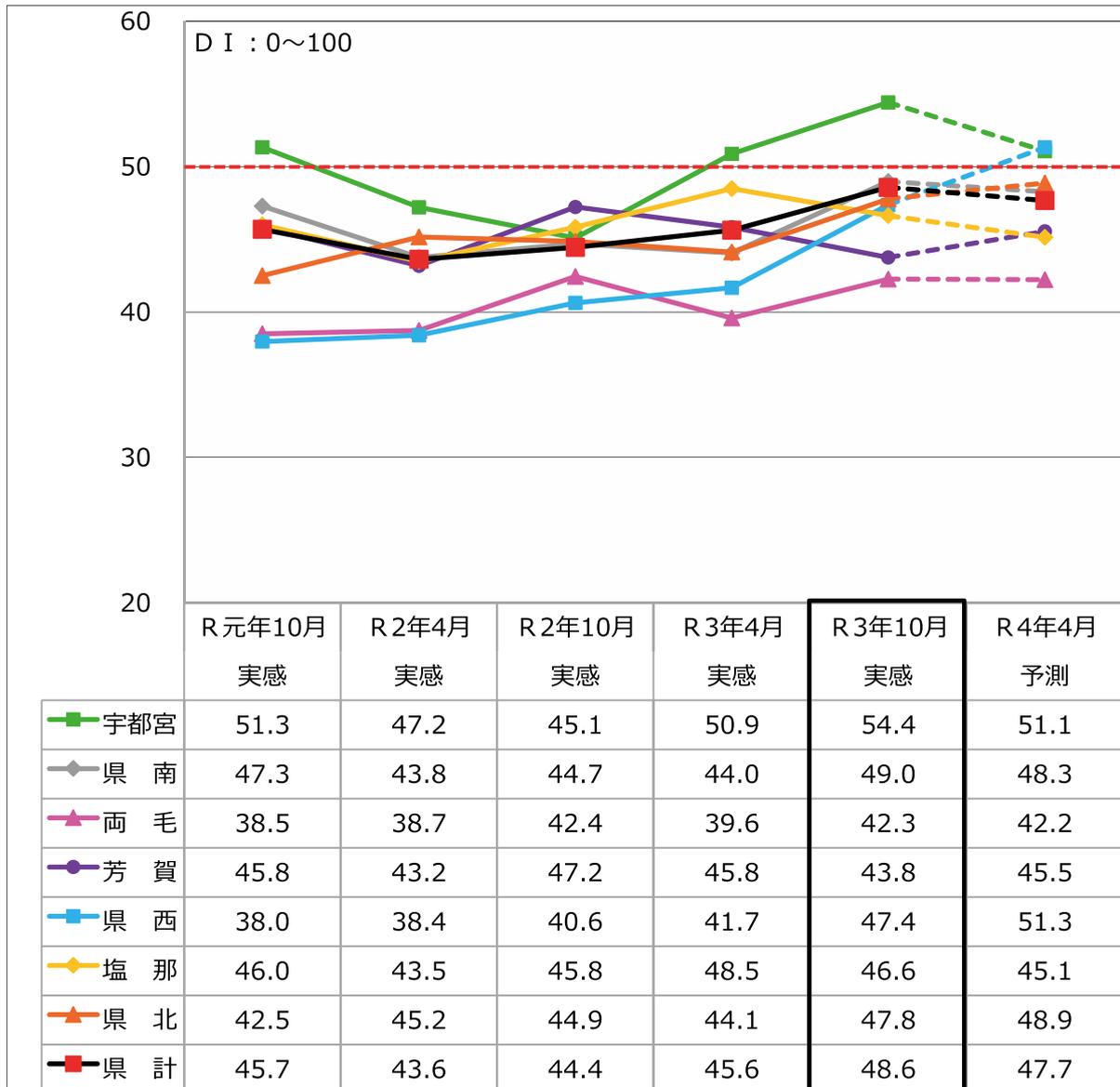
事業用その他不動産の入居率は、県合計では「やや増加」が6%、「横ばい」が57%、「やや減少」が29%、「大きく減少」が8%で、全体として横ばいからやや減少傾向である。

前回調査に比べ県合計の入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「横ばい」と「やや減少」の回答割合が減って、「やや増加」と「大きく減少」の回答割合が増えている。

※ 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



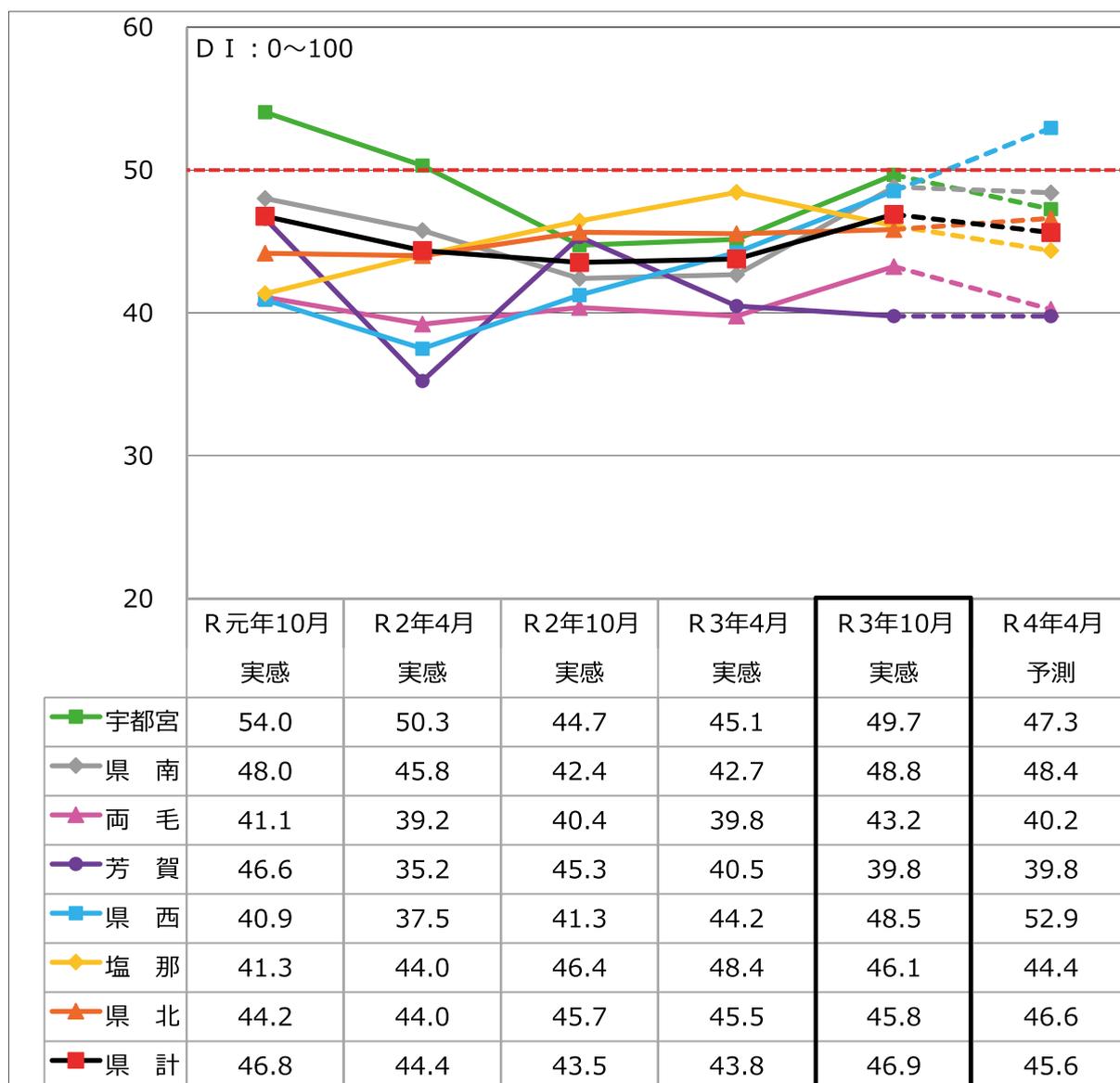
■ 6カ月前との実感比較では、県全体としては改善が見られるが、地区別では依然として下落傾向の地区も多い。

■ 6カ月後の予測では、県全体としては下落予測、下落予測の地区数が多くなっている。

調査時点（R3年10月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は48.6で、前回調査に比べ3.0ポイント改善した。なお、前回調査時（R3年4月）の予測値（県合計44.8）を今回の実感値は3.8ポイント上回っている。地区別に見ると宇都宮地区（54.4）県南地区（49.0）県北地区（47.8）県西地区（47.4）両毛地区（42.3）で前回より改善した。

調査時点から6カ月後（R4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47.7で、今回実感と比較すると0.9ポイント減と、悪化の予測となっている。改善を予測しているのが県西地区3.9ポイント増、芳賀地区1.7ポイント増、県北地区1.1ポイント増であり、その他の4地区においては悪化の予測となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格

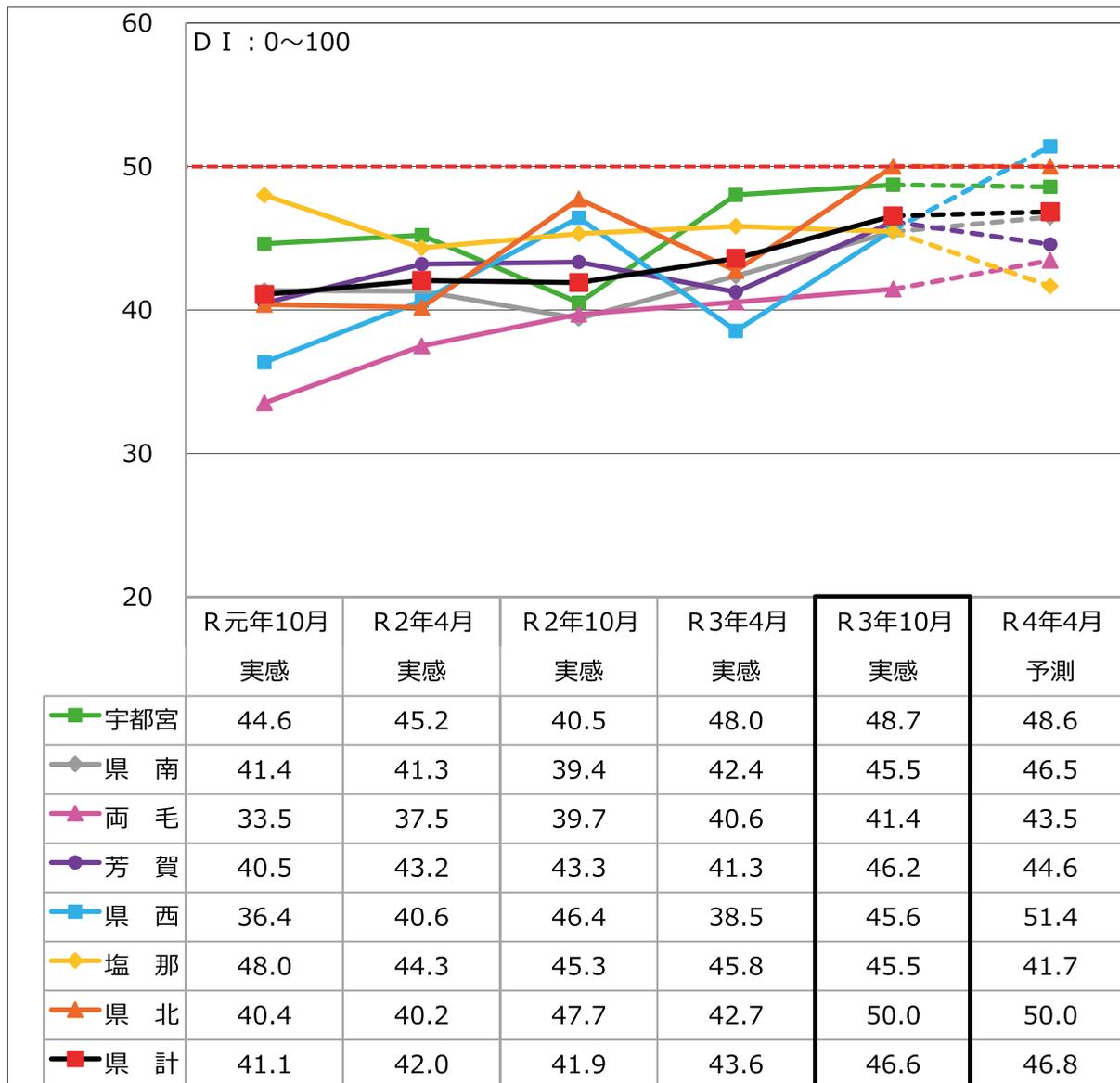


- 6カ月前との比較では、DI値50を上回る地区は前回同様無く、取引価格は依然として下落傾向である。
- 6カ月後の予測では、DI値50を上回る地区は、県西地区のみであり、その他の地区は悪化する予測である。

調査時点（R3年10月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は46.9で、前回調査に比べ3.1ポイント上回った。なお、前回調査時（R3年4月）の予測値（県合計42.1）を今回の実感値は4.8ポイント上回っている。地区別に見ると、前回実感から改善しているのが5地区で、県南地区6.1ポイント増、宇都宮地区4.6ポイント増等である。他方、塩那地区では2.3ポイント減、芳賀地区で0.7ポイント減と悪化している。

調査時点から6カ月後（R4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45.6で、今回実感と比較すると1.3ポイント下回る予測となっているが、地区別では、県西地区で4.4ポイント改善し、DI値52.9となり、県北地区で若干の改善、芳賀地区で横ばいとなったほか4地区で悪化の予測である。両毛地区3.0ポイント減、塩那地区1.7ポイント減で、今回実感が改善した宇都宮地区でも2.4ポイント減であり、県全体として弱含みの予測となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



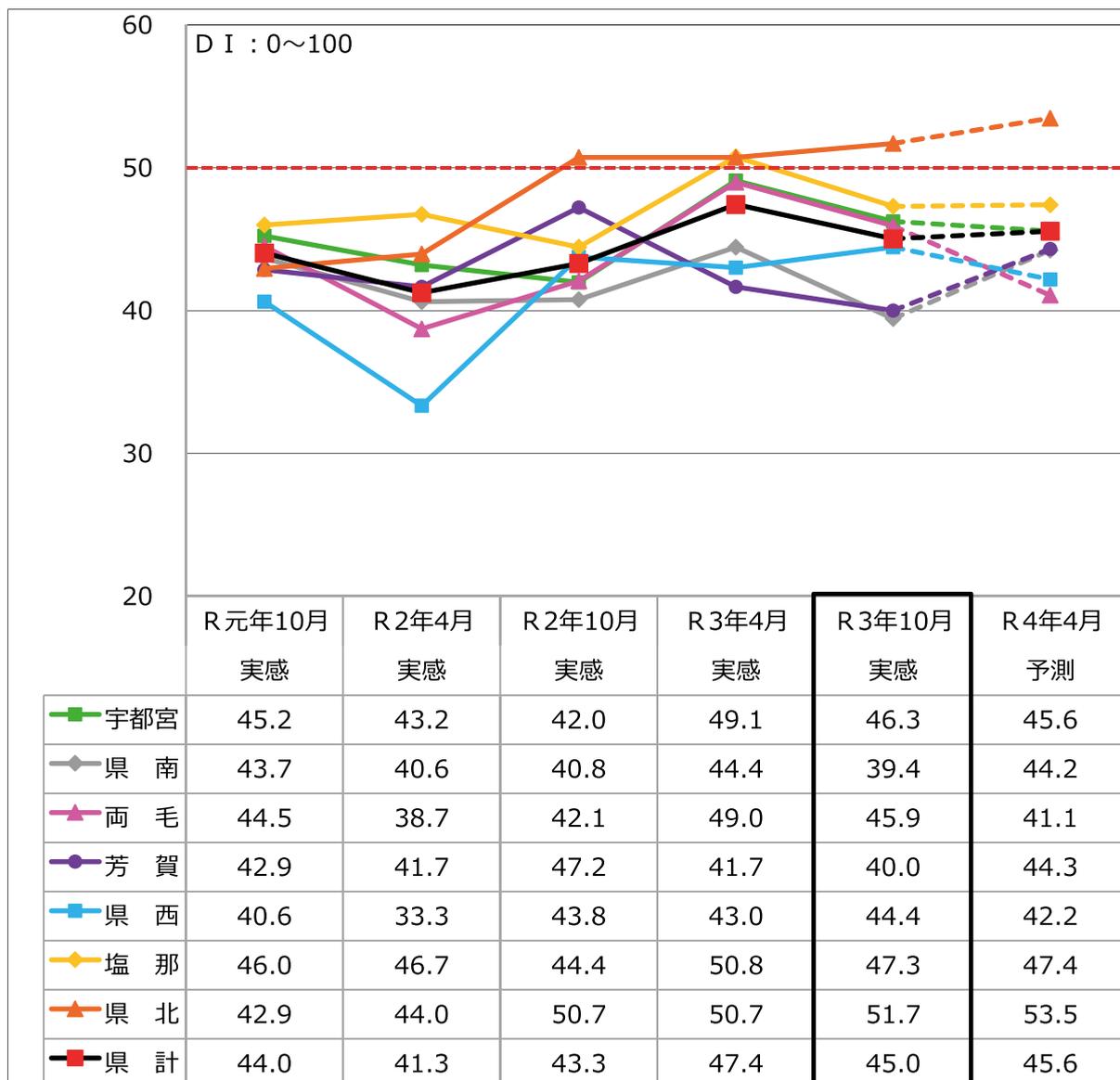
■ 6カ月前との実感比較では、改善した地区が多く見られ、県北地区がDI値50.0となったものの、取引価格は下落傾向が続いている。

■ 6カ月後の予測においても、県西地区でDI値51.4、県北地区でDI値50.0であるが、その他の地区はDI値50を下回り、下落傾向の予測である。

調査時点（R3年10月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は46.6で、前回調査に比べ3.0ポイント増となっている。なお、前回調査時（R3年4月）の予測値（県合計43.2）を今回の実感値は3.4ポイント上回っている。地区別では6地区で改善、このうち県北地区が7.3ポイント増、県西地区が7.1ポイント増と比較的大きく改善している。一方で塩那地区0.3ポイント減の悪化傾向の地区も見られる。

調査時点から6カ月後（R4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46.8で、今回実感と比較すると0.2ポイント増であるが、引き続き下落傾向の予測である。県南地区、両毛地区、県西地区においては改善の予測であるが、横ばいの県北地区を除く、その他の3地区は悪化が予測され、特に塩那地区は3.8ポイント減となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



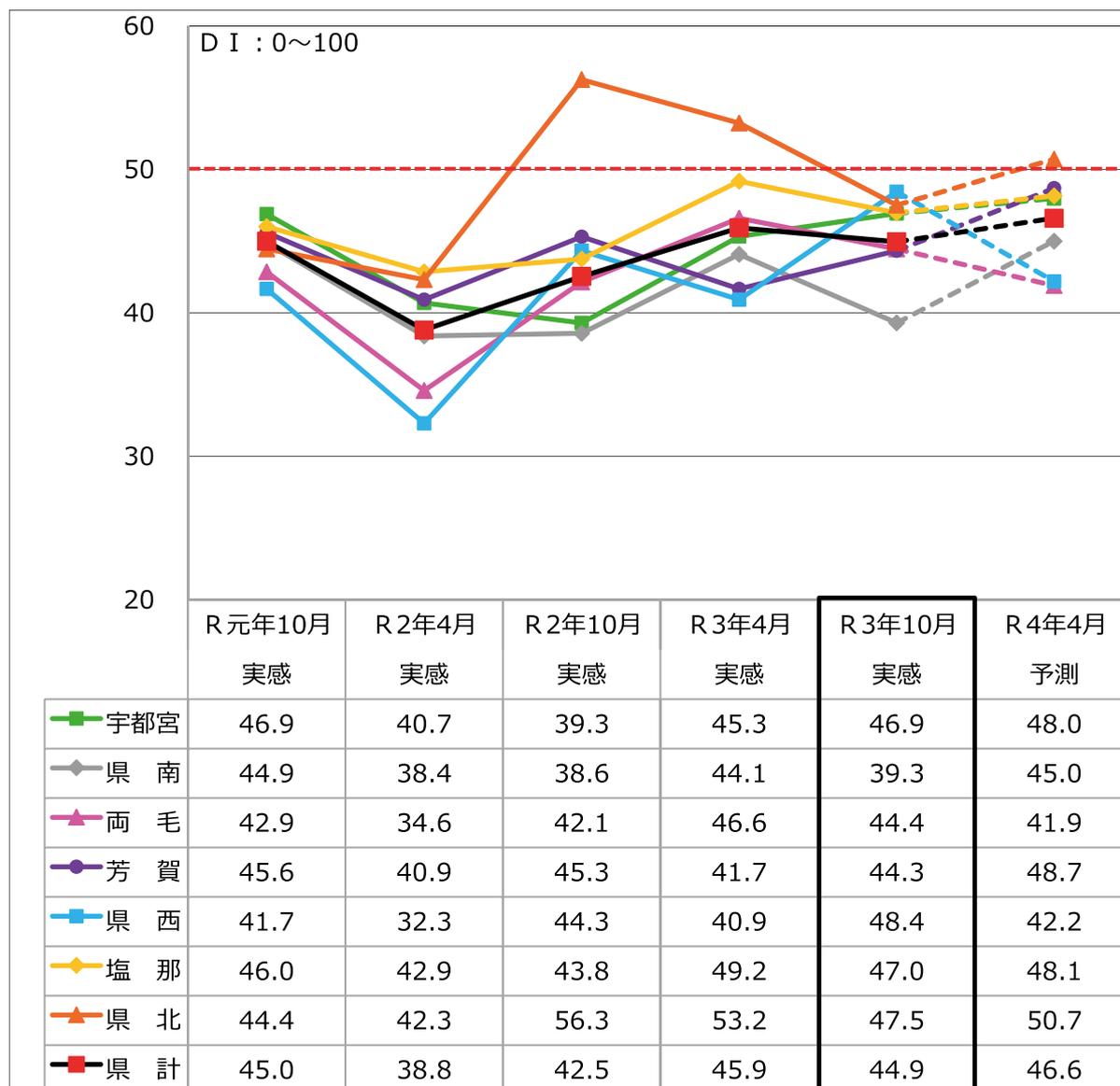
■ 6カ月前との比較では、宅地の取引件数の減少傾向が強まった。

■ 6カ月後は県北地区を除いて県内全ての地区で減少傾向が続く予測。

調査時点（R3年10月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は45.0で、前回調査に比べ2.4ポイント減であった。地区別に見るとDI値が最も高かったのは県北地区（51.7）で、前回調査に比べ1.0ポイント増加したが、県内でDI値が50を上回ったのは県北地区のみであった。DI値が最も低いのは県南地区（39.4）で、5.0ポイント減少している。県北地区、県西地区が前回調査より改善しているが、当地区以外の多くの地区でDI値は前回より悪化傾向にある。なお、前回調査時のR3年10月の宅地の取引件数の予測DI値は県合計で46.2であったのに対して今回実感値は45.0と、予測よりも実感のDI値が1.2ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後（R4年4月）の宅地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0.6ポイント増と僅かに改善する予測となっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県北地区（53.5）で、最も低いのは両毛地区（41.1）となっており、県北地区以外の全ての地区でDI値が50を下回り、宅地の取引件数の減少が予測されている。

◇問4・5 中古住宅の取引件数



■ 6カ月前との比較では、中古住宅の取引件数の減少傾向が強まった。

■ 6カ月後は県北地区でDI値50を上回る改善、多くの地区は減少傾向が続く予測。

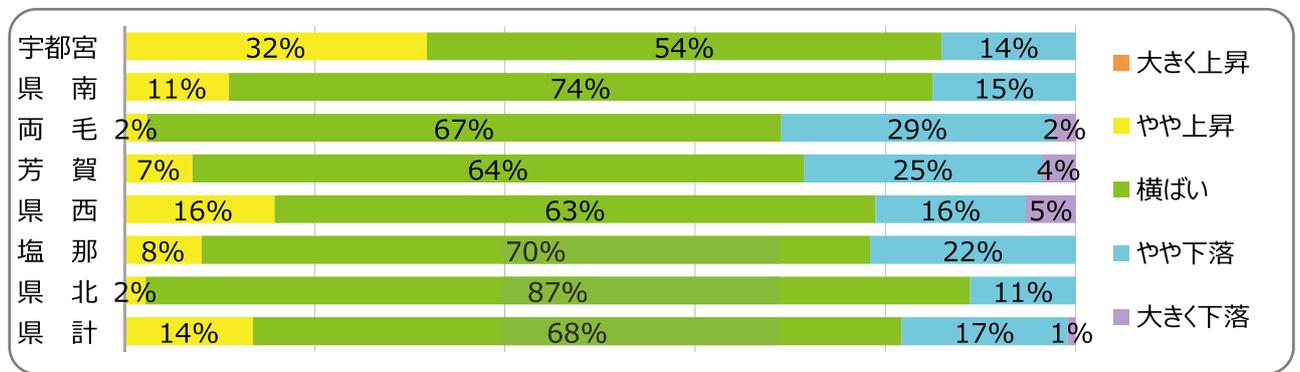
調査時点（R3年10月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は44.9で、前回調査に比べ1.0ポイント減であった。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県西地区（48.4）で、前回調査に比べ7.5ポイント増と大幅に増加した。DI値が最も低いのは県南地区（39.3）で、前回調査に比べ4.8ポイント減少しており、県内すべての地区でDI値は50を下回った。なお、前回調査時のR3年10月の中古住宅の取引件数の予測DI値は県合計で45.9であったのに対して今回実感値は44.9と、予測よりも実感のDI値が1.0ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後（R4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46.6で、今回実感と比較すると1.7ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県北地区（50.7）で、最も低いのは両毛地区（41.9）となっており、県北以外の全ての地区でDI値が50を下回り、引き続き中古住宅の取引件数の減少が予測されている。

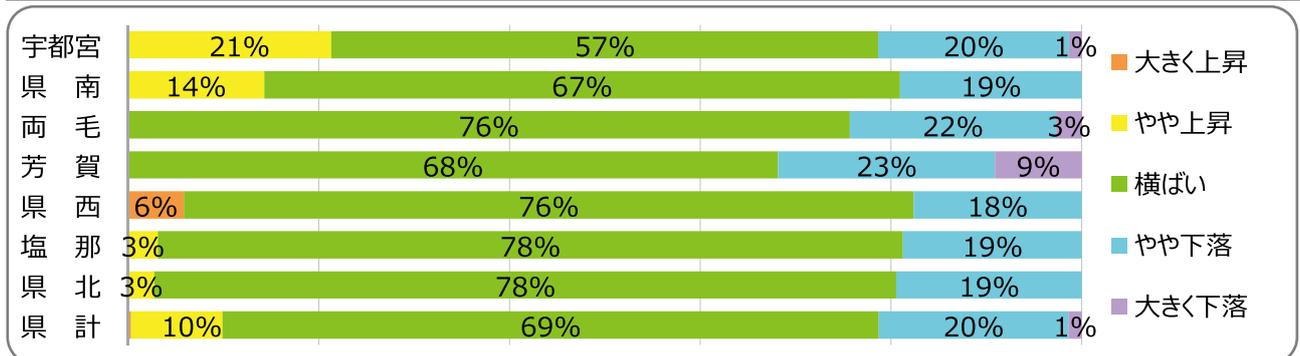
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（R3.4.1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	54.4	0	27	46	12	0	85	15	100
		0%	32%	54%	14%	0%	100%		
県南	49.0	0	8	54	11	0	73	4	77
		0%	11%	74%	15%	0%	100%		
両毛	42.3	0	1	28	12	1	42	4	46
		0%	2%	67%	29%	2%	100%		
芳賀	43.8	0	2	18	7	1	28	2	30
		0%	7%	64%	25%	4%	100%		
県西	47.4	0	3	12	3	1	19	3	22
		0%	16%	63%	16%	5%	100%		
塩那	46.6	0	3	26	8	0	37	2	39
		0%	8%	70%	22%	0%	100%		
県北	47.8	0	1	39	5	0	45	1	46
		0%	2%	87%	11%	0%	100%		
県計	48.6	0	45	227	58	3	333	31	364
		0%	14%	68%	17%	1%	100%		

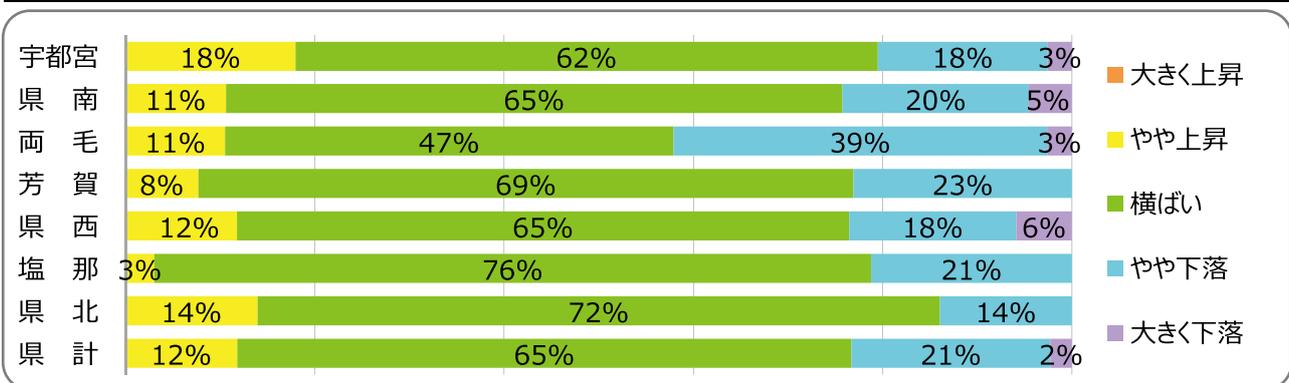


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	49.7	0	16	43	15	1	75	25	100
		0%	21%	57%	20%	1%	100%		
県南	48.8	0	9	42	12	0	63	14	77
		0%	14%	67%	19%	0%	100%		
両毛	43.2	0	0	28	8	1	37	9	46
		0%	0%	76%	22%	3%	100%		
芳賀	39.8	0	0	15	5	2	22	8	30
		0%	0%	68%	23%	9%	100%		
県西	48.5	1	0	13	3	0	17	5	22
		6%	0%	76%	18%	0%	100%		
塩那	46.1	0	1	25	6	0	32	7	39
		0%	3%	78%	19%	0%	100%		
県北	45.8	0	1	28	7	0	36	10	46
		0%	3%	78%	19%	0%	100%		
県計	46.9	1	27	194	56	4	282	82	364
		0%	10%	69%	20%	1%	100%		



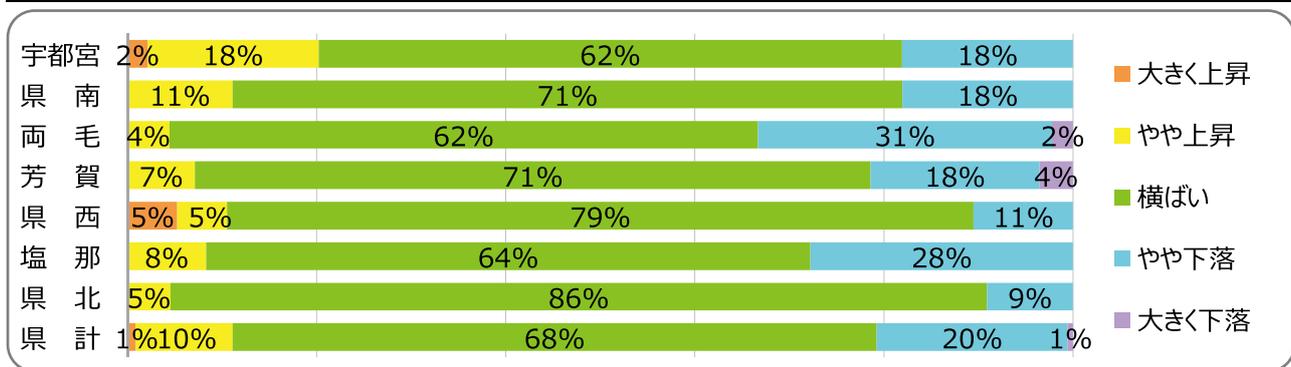
中古住宅の価格（実感）

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	48.7	0	14	48	14	2	78	22	100
		0%	18%	62%	18%	3%	100%		
県南	45.5	0	7	43	13	3	66	11	77
		0%	11%	65%	20%	5%	100%		
両毛	41.4	0	4	18	15	1	38	8	46
		0%	11%	47%	39%	3%	100%		
芳賀	46.2	0	2	18	6	0	26	4	30
		0%	8%	69%	23%	0%	100%		
県西	45.6	0	2	11	3	1	17	5	22
		0%	12%	65%	18%	6%	100%		
塩那	45.5	0	1	25	7	0	33	6	39
		0%	3%	76%	21%	0%	100%		
県北	50.0	0	6	31	6	0	43	3	46
		0%	14%	72%	14%	0%	100%		
県計	46.6	0	36	198	64	7	305	59	364
		0%	12%	65%	21%	2%	100%		

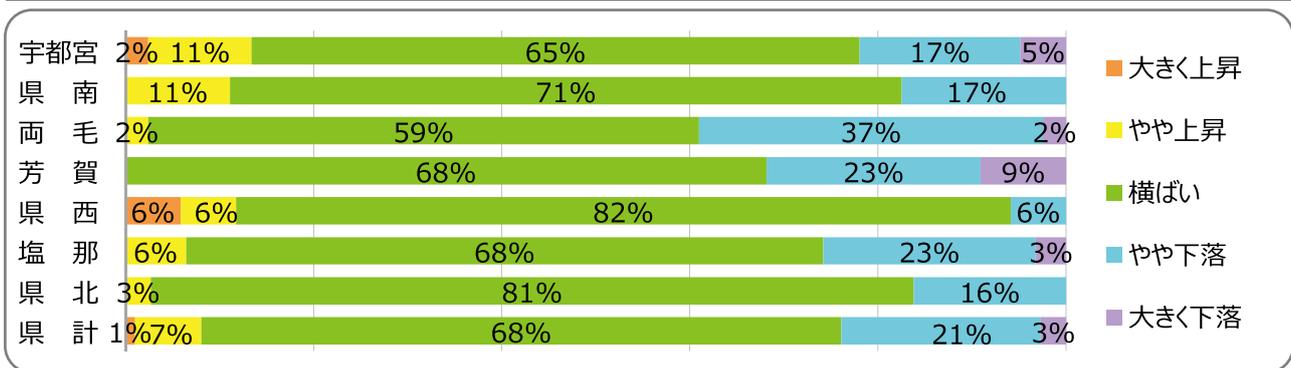


◇問3 6カ月後（R4.4.1時点）の取引価格の予測

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	51.1	2	17	58	17	0	94	6	100
		2%	18%	62%	18%	0%	100%		
県南	48.3	0	8	51	13	0	72	5	77
		0%	11%	71%	18%	0%	100%		
両毛	42.2	0	2	28	14	1	45	1	46
		0%	4%	62%	31%	2%	100%		
芳賀	45.5	0	2	20	5	1	28	2	30
		0%	7%	71%	18%	4%	100%		
県西	51.3	1	1	15	2	0	19	3	22
		5%	5%	79%	11%	0%	100%		
塩那	45.1	0	3	23	10	0	36	3	39
		0%	8%	64%	28%	0%	100%		
県北	48.9	0	2	38	4	0	44	2	46
		0%	5%	86%	9%	0%	100%		
県計	47.7	3	35	233	69	2	342	22	364
		1%	10%	68%	20%	1%	100%		

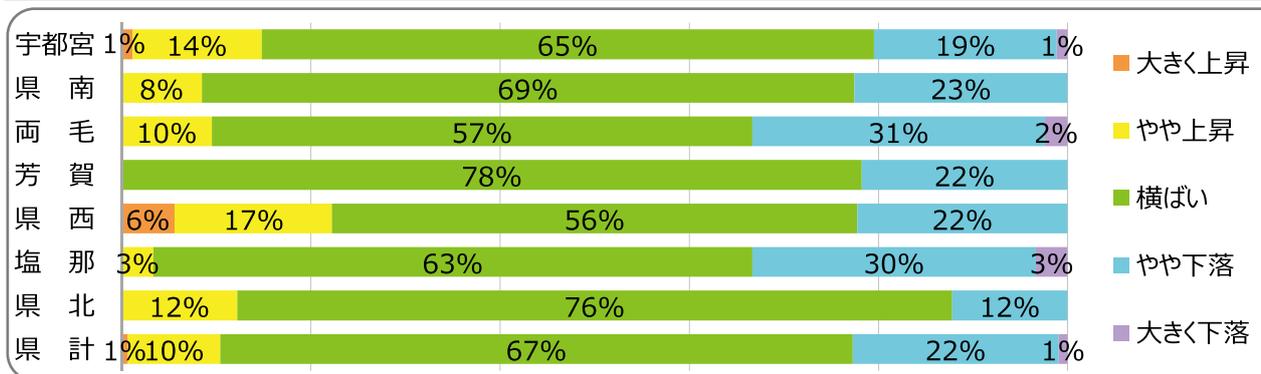


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	47.3	2	9	53	14	4	82	18	100
		2%	11%	65%	17%	5%	100%		
県南	48.4	0	7	45	11	0	63	14	77
		0%	11%	71%	17%	0%	100%		
両毛	40.2	0	1	24	15	1	41	5	46
		0%	2%	59%	37%	2%	100%		
芳賀	39.8	0	0	15	5	2	22	8	30
		0%	0%	68%	23%	9%	100%		
県西	52.9	1	1	14	1	0	17	5	22
		6%	6%	82%	6%	0%	100%		
塩那	44.4	0	2	21	7	1	31	8	39
		0%	6%	68%	23%	3%	100%		
県北	46.6	0	1	30	6	0	37	9	46
		0%	3%	81%	16%	0%	100%		
県計	45.6	3	21	202	63	8	297	67	364
		1%	7%	68%	21%	3%	100%		



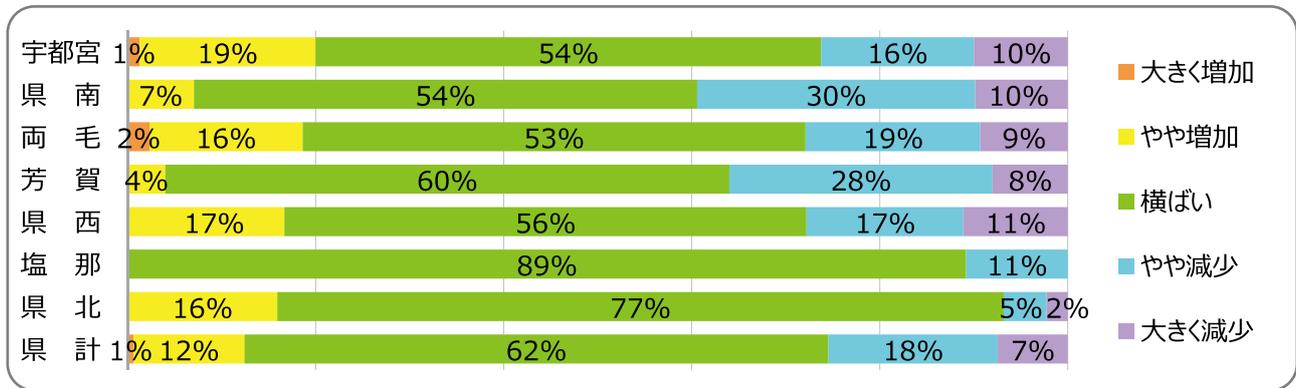
中古住宅の価格（予測）

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	48.6	1	12	57	17	1	88	12	100
		1%	14%	65%	19%	1%	100%		
県南	46.5	0	6	49	16	0	71	6	77
		0%	8%	69%	23%	0%	100%		
両毛	43.5	0	4	24	13	1	42	4	46
		0%	10%	57%	31%	2%	100%		
芳賀	44.6	0	0	18	5	0	23	7	30
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県西	51.4	1	3	10	4	0	18	4	22
		6%	17%	56%	22%	0%	100%		
塩那	41.7	0	1	19	9	1	30	9	39
		0%	3%	63%	30%	3%	100%		
県北	50.0	0	5	31	5	0	41	5	46
		0%	12%	76%	12%	0%	100%		
県計	46.8	2	31	212	69	3	317	47	364
		1%	10%	67%	22%	1%	100%		

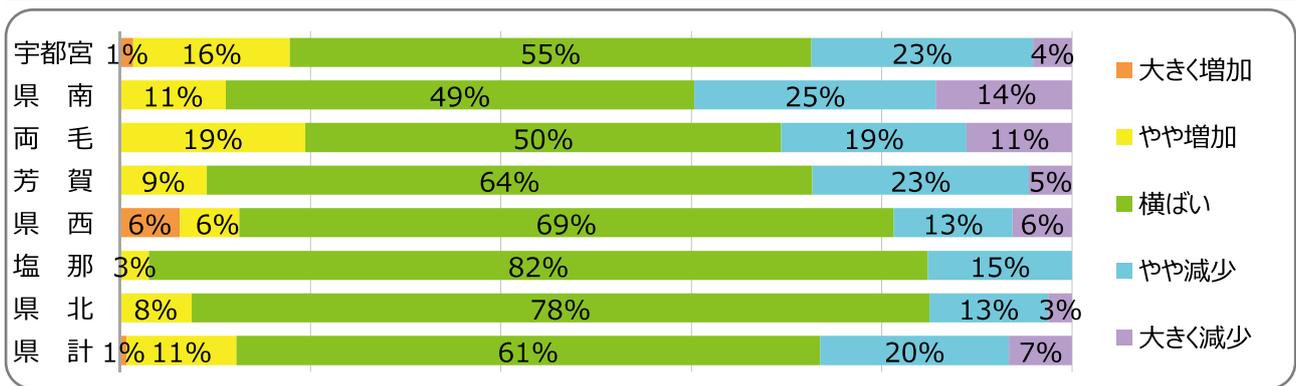


◇問4 取引件数の6カ月前（R3.4.1時点）との比較

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	46.3	1	15	43	13	8	80	20	100
		1%	19%	54%	16%	10%	100%		
県南	39.4	0	5	38	21	7	71	6	77
		0%	7%	54%	30%	10%	100%		
両毛	45.9	1	7	23	8	4	43	3	46
		2%	16%	53%	19%	9%	100%		
芳賀	40.0	0	1	15	7	2	25	5	30
		0%	4%	60%	28%	8%	100%		
県西	44.4	0	3	10	3	2	18	4	22
		0%	17%	56%	17%	11%	100%		
塩那	47.3	0	0	33	4	0	37	2	39
		0%	0%	89%	11%	0%	100%		
県北	51.7	0	7	34	2	1	44	2	46
		0%	16%	77%	5%	2%	100%		
県計	45.0	2	38	200	58	24	322	42	364
		1%	12%	62%	18%	7%	100%		

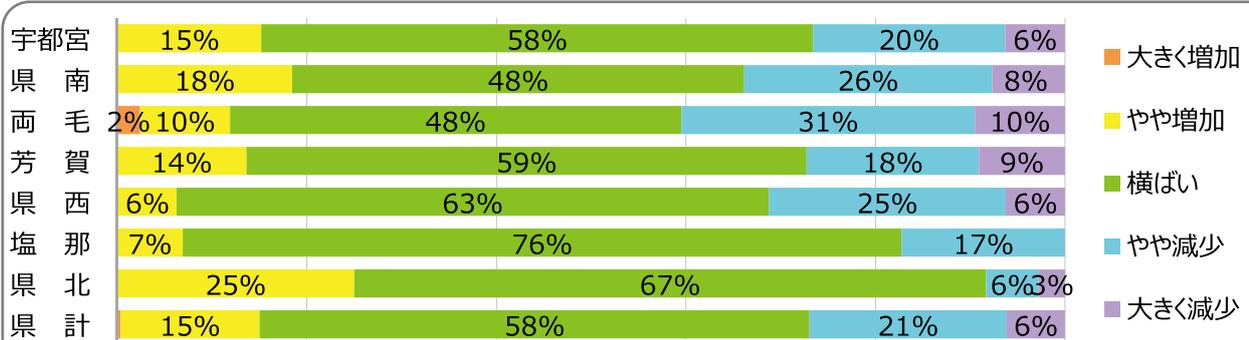


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	46.9	1	12	40	17	3	73	27	100
		1%	16%	55%	23%	4%	100%		
県南	39.3	0	7	31	16	9	63	14	77
		0%	11%	49%	25%	14%	100%		
両毛	44.4	0	7	18	7	4	36	10	46
		0%	19%	50%	19%	11%	100%		
芳賀	44.3	0	2	14	5	1	22	8	30
		0%	9%	64%	23%	5%	100%		
県西	48.4	1	1	11	2	1	16	6	22
		6%	6%	69%	13%	6%	100%		
塩那	47.0	0	1	27	5	0	33	6	39
		0%	3%	82%	15%	0%	100%		
県北	47.5	0	3	31	5	1	40	6	46
		0%	8%	78%	13%	3%	100%		
県計	44.9	2	33	176	57	19	287	77	364
		1%	11%	61%	20%	7%	100%		

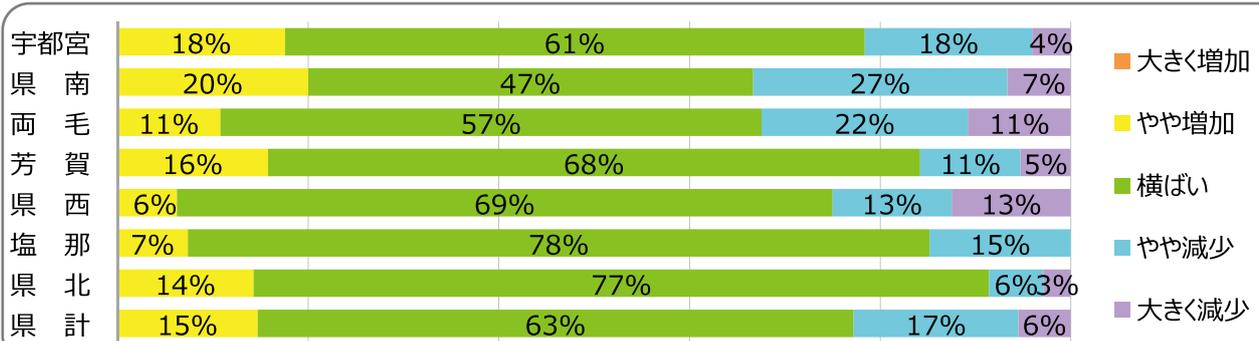


◇問5 6カ月後（R4.4.1時点）の取引件数の予測

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	45.6	0	12	46	16	5	79	21	100
		0%	15%	58%	20%	6%	100%		
県南	44.2	0	12	31	17	5	65	12	77
		0%	18%	48%	26%	8%	100%		
両毛	41.1	1	4	20	13	4	42	4	46
		2%	10%	48%	31%	10%	100%		
芳賀	44.3	0	3	13	4	2	22	8	30
		0%	14%	59%	18%	9%	100%		
県西	42.2	0	1	10	4	1	16	6	22
		0%	6%	63%	25%	6%	100%		
塩那	47.4	0	2	22	5	0	29	10	39
		0%	7%	76%	17%	0%	100%		
県北	53.5	0	9	24	2	1	36	10	46
		0%	25%	67%	6%	3%	100%		
県計	45.6	1	43	170	61	18	293	71	364
		0%	15%	58%	21%	6%	100%		

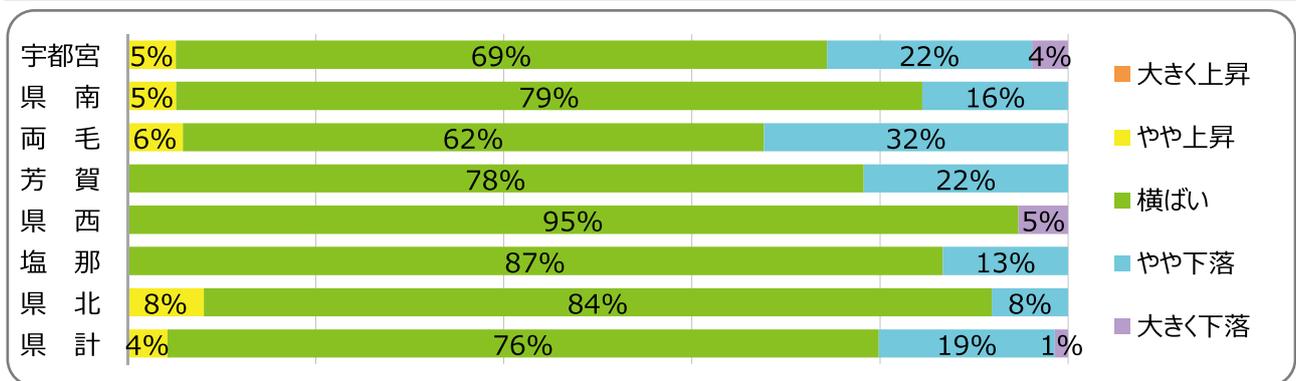


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	48.0	0	13	45	13	3	74	26	100
		0%	18%	61%	18%	4%	100%		
県南	45.0	0	12	28	16	4	60	17	77
		0%	20%	47%	27%	7%	100%		
両毛	41.9	0	4	21	8	4	37	9	46
		0%	11%	57%	22%	11%	100%		
芳賀	48.7	0	3	13	2	1	19	11	30
		0%	16%	68%	11%	5%	100%		
県西	42.2	0	1	11	2	2	16	6	22
		0%	6%	69%	13%	13%	100%		
塩那	48.1	0	2	21	4	0	27	12	39
		0%	7%	78%	15%	0%	100%		
県北	50.7	0	5	27	2	1	35	11	46
		0%	14%	77%	6%	3%	100%		
県計	46.6	0	40	170	47	15	272	92	364
		0%	15%	63%	17%	6%	100%		

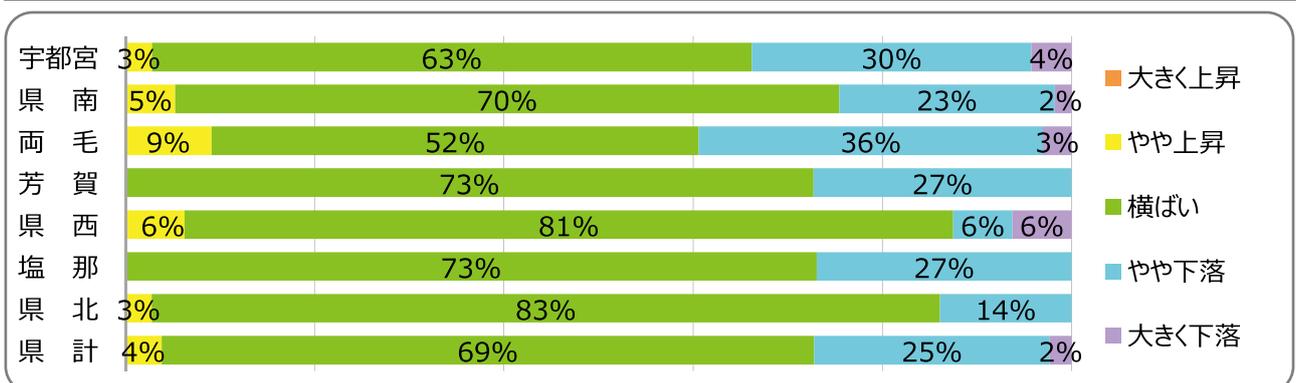


◇問6 賃料の6カ月前（R3.4.1時点）との比較

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	43.9	0	4	54	17	3	78	22	100
		0%	5%	69%	22%	4%	100%		
県南	47.4	0	3	46	9	0	58	19	77
		0%	5%	79%	16%	0%	100%		
両毛	43.4	0	2	21	11	0	34	12	46
		0%	6%	62%	32%	0%	100%		
芳賀	44.6	0	0	18	5	0	23	7	30
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県西	47.4	0	0	18	0	1	19	3	22
		0%	0%	95%	0%	5%	100%		
塩那	46.7	0	0	26	4	0	30	9	39
		0%	0%	87%	13%	0%	100%		
県北	50.0	0	3	31	3	0	37	9	46
		0%	8%	84%	8%	0%	100%		
県計	45.7	0	12	214	53	4	283	81	364
		0%	4%	76%	19%	1%	100%		



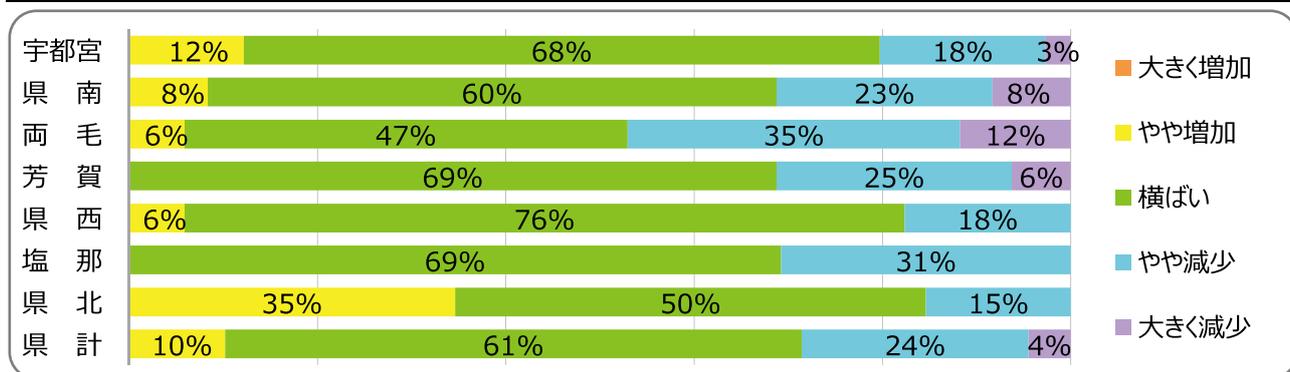
事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	41.2	0	2	45	21	3	71	29	100
		0%	3%	63%	30%	4%	100%		
県南	44.7	0	3	40	13	1	57	20	77
		0%	5%	70%	23%	2%	100%		
両毛	41.7	0	3	17	12	1	33	13	46
		0%	9%	52%	36%	3%	100%		
芳賀	43.2	0	0	16	6	0	22	8	30
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県西	46.9	0	1	13	1	1	16	6	22
		0%	6%	81%	6%	6%	100%		
塩那	43.3	0	0	19	7	0	26	13	39
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県北	47.2	0	1	30	5	0	36	10	46
		0%	3%	83%	14%	0%	100%		
県計	43.6	0	10	180	65	6	261	103	364
		0%	4%	69%	25%	2%	100%		



◇問7 入居率の6カ月前（R3.4.1時点）との比較

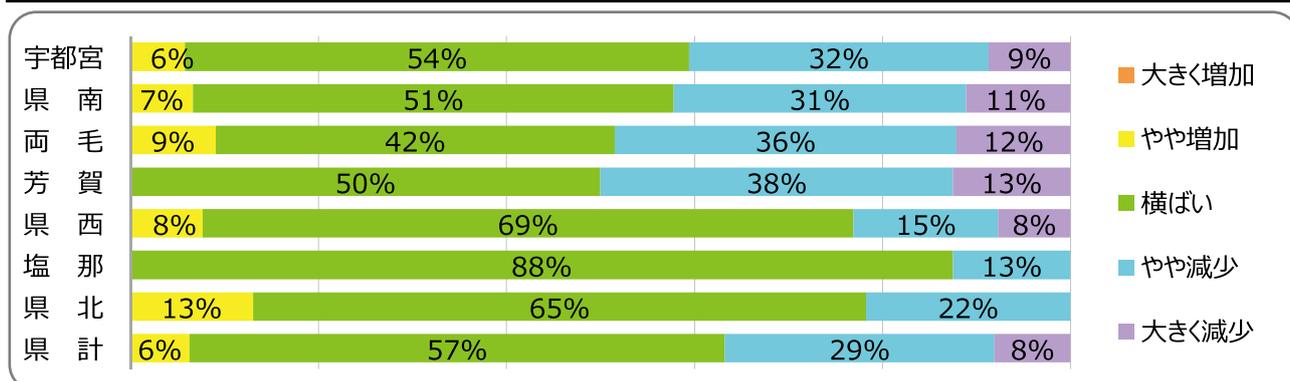
住居系不動産の入居率（実感）

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	47.3	0	9	50	13	2	74	26	100
		0%	12%	68%	18%	3%	100%		
県南	42.2	0	4	29	11	4	48	29	77
		0%	8%	60%	23%	8%	100%		
両毛	36.8	0	2	16	12	4	34	12	46
		0%	6%	47%	35%	12%	100%		
芳賀	40.6	0	0	11	4	1	16	14	30
		0%	0%	69%	25%	6%	100%		
県西	47.1	0	1	13	3	0	17	5	22
		0%	6%	76%	18%	0%	100%		
塩那	42.3	0	0	18	8	0	26	13	39
		0%	0%	69%	31%	0%	100%		
県北	54.8	0	9	13	4	0	26	20	46
		0%	35%	50%	15%	0%	100%		
県計	44.3	0	25	150	59	11	245	119	364
		0%	10%	61%	24%	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	39.1	0	4	37	22	6	69	31	100
		0%	6%	54%	32%	9%	100%		
県南	38.3	0	3	23	14	5	45	32	77
		0%	7%	51%	31%	11%	100%		
両毛	37.1	0	3	14	12	4	33	13	46
		0%	9%	42%	36%	12%	100%		
芳賀	34.4	0	0	8	6	2	16	14	30
		0%	0%	50%	38%	13%	100%		
県西	44.2	0	1	9	2	1	13	9	22
		0%	8%	69%	15%	8%	100%		
塩那	46.9	0	0	21	3	0	24	15	39
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
県北	47.8	0	3	15	5	0	23	23	46
		0%	13%	65%	22%	0%	100%		
県計	40.4	0	14	127	64	18	223	141	364
		0%	6%	57%	29%	8%	100%		



◇問8 コロナ禍及びウッドショック等、不動産市場を取り巻く環境の変化について（自由記述）

宇都宮市	飲食業がよくないので米の値段が下がった。 農家の景気が悪くなると、たまつきが発生して土地の価格にも影響がでてくる。
	建売業者からウッドショックの影響を聞くことが増えた。
	コロナでの緊急事態宣言及び延長にて、反響数の激減とウッドショックによる材木高騰により、顧客との打合せの長期化が続き、収益性の減少に悩むところです。
	住宅会社は平屋の商品をPRしており、エンドユーザーから土地の問い合わせは80~90坪の広さを要望する方が増加している様に思う。
	ウェブ面談が増え、便利になった。
	ウッドショックに加えメタルショックも建物の価格に大きく影響をもたらしている。この状況は年内中は続くと思われるので、新築物件は中々前向きに考えられない方が増えている。 年内は厳しい状況が続くと思われる。
	駅東の再開発、LRTなどで少し回復すると思ったが、コロナ禍もあり新しく事業を始めようと物件を求める人が少ないように感じた。 事業所を宇都宮以外で統合している所も多いので、宇都宮に事業所を誘致してくれる対策があればと思う。
	建物価格の上昇。
	賃貸数はコロナにより減少。
	住宅需要に関し、好調さを感じるが商業用地に関しては、今後において慎重な判断を要すと思われる。
	昨年は厳しい1年でしたが令和3年3月頃から、売買の取引が戻りつつありました。（住宅用地、事業用地含む）中でも1000万円以下の中古を求める70歳代の方が増えたように思えます。（お子様宅の近くに住替える方）
	集合住宅の原状回復についてオーナー側の負担が増加した。 材料不足によりリフォームに時間がかかる。
	建築原価の上昇による価格の高騰。
	売主買主共に意欲が落ちている。「今でなくても良いか?」という気持ちに変化。
	飲食店、大型店舗に「空き」が目立つ。ロードサイド、ファミレスなど。
	住宅の価格は上がったが、消費者の方が出せる予算が頭うちになった。又、銀行も厳しくなった。
	若い30~40歳代の土地無し族の住宅地取得が多く感じた。
	とにかく物件が無い。長期預かり仲介物件も今期契約となった。余程物件が無いのかと感じた。
	住宅メーカー営業マンに聞いたところ、昨年は注文住宅の需要が多く、最近では建売の需要に移行している様子だが、数的には少なくなっている。建てる人は建ててしまった感がある。
	宇都宮市内区画整理地においては、需要が多い（住宅用地）。
土地仕入案件の減少と仕入値アップ。	
事業用テナントの空きが増え、問合せも昨年より少なくなっている。 県外からの中古物件の問合せは昨年に引き続き多い。	
栃木市	飲食店については、小中規模店舗において、協力金や補助金のおかげで閉店数が減少している。 今後にしわ寄せがあると思う。

小山市	建築条件は土地売買につき依頼を受け客付けしたが、建築資材の高騰で価格が折り合わず不調になった。大手ハウスメーカーの営業に聞いた所、想像していた以上に価格が高騰しているので驚いています。
	更新増大、引越し減少。 入居中修理や問合せコール増大。
	売却査定が多くなりました。 新築の値下げ物件が多くなりました。 遠方、県外からの内覧されるお客様が多くなりました。
	コロナの影響により、空きテナントの多さが目立つような感じがします。 また、ウッドショックの影響により、建物価格の上昇で、土地に割り当てられる金額なども減っているという話を耳にしました。
下野市	緊急事態宣言の発出により、内覧のキャンセルや契約、決済日時変更等影響は出ているが、解除のタイミングで取引等反発して活発になる為、トータルの取引は前年と変わらない感じです。
	来店客の数は減ったと思います。 全体的な数字は厳しい状況かと思っています。
足利市	コロナの件で冷えこんでる為大変です。
	コロナ禍テレワーク需要？ 宅地取引上昇傾向。
	お客様の来店、不動産全ての問い合わせも無く、これからも厳しい状況が続くと思います。 賃貸において賃貸住宅管理業登録制度、業務管理者等がどのくらい一般消費者、家主様に受け入れられるか、注目しています。
	ウッドショックの影響かは分かりませんが、中古住宅の需要が増えたような気がします。 上物付きの売地を投資目的で購入希望されるお客様（投資家）がかなり増えた印象です。
	賃貸物件は内見せずにネット上で決まっている事が増えた。
	コロナ禍により派遣労働者の仕事時間の減少による給与の低下で転居数の減少。
	住宅系のニーズはあまり影響がないと思われる。
佐野市	コロナ禍によるマイナスのイメージは強いが、事業用は賃貸売買ともにニーズが高まっている印象です。居住用はアパートは安い物件があまり動かず、築浅の高め家賃のものが動き（若い夫婦がメイン）住宅用地も人気の場所であればマイナス要因を感じさせません。
	中古住宅の問い合わせが増えているが、物件が少ない。
真岡市	人動の減少及び、アポイント（面談）がしづらくなっており、引渡し期間が延びる傾向。
	外国人用のアパート（家賃・契約金等）の安価物件の確保が難しい。
	今年の4月頃からの「木材費の高騰」、「納期の遅れ」により利益が減少している。
日光市	まだよく分かりません。

矢板市	矢板市はコロナ等関係なく、低迷です。五里霧中。
	田舎物件は少しずつ上昇する。
さくら市	コロナ禍で去年は企業の転勤が少なく、賃貸住宅の入居率が高い物件は、空きが出なく、オーナーにとっては良かった。しかし今年も、コロナ禍でもワクチンなどの効果や慣れなどで、企業の転勤が昨年に比べ大幅に増加し、人の異動も増えた。
	賃貸から持家へ流れている傾向。 ウッドショックにより住宅価格の値上がりが続いている。
	コロナ禍により中古住宅は売れましたが、ウッドショックで見積り額が大幅に値が変わり、お客様には値上り分全額は頂けず、苦戦しています。
那須烏山市	引き合いが少ないです
高根沢町	建築業者様から材料の仕入れが難しい旨、度々聞いております。
大田原市	不動産市場においては、栃木県北で特に変化は感じません。
那須塩原市	変化なし。
	退去の減少、入居増に伴い、入居率がUPしている。

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、○の数字は24頁の間8のアンケート回答補足例の番号です。)

● 宇都宮市

- ・ 土砂災害の影響から、某建築会社グループ各社は土留、よう壁工事のルールを厳格化したとの事。1m以上の高低差があると、よう壁の下部に杭を設置する必要があると説明を受けました。
- ・ 立地差が大きくなってきていると感じます。評価と取引価格の差が大きい取引も多い。
- ・ 土地仕入時に、ハザードマップ他で災害発生の可能性を考慮することが必須となっている。
- ・ ①ハザードマップについては重説に入れる事は良いと思いますが、浸水履歴のあるところは、物件公開の際に告知を必ずする事が重要かと思います。
- ・ 水害地域の相場下落。
- ・ 宇都宮市内の新規土地売却査定が減少している。
- ・ コロナ禍の後の業界の状況が心配です。
- ・ 県外からセカンドハウスや移動需要が現実になってきている。
- ・ リモートワーク(大手)の為?か首都圏からの問合せ、成約が増えた傾向。
- ・ LRTの進捗により周辺物件の高騰が顕著。
- ・ 中古アパート・中古住宅の取引が多くなりました。投資目的で買う方が増えたような気がします。
- ・ 昨年の春先はコロナの影響でほとんど動かず(賃貸)。GW明けから少しずつ動き始めたものの、成約の100%近くが単身者。家族での入居は数えるほど。
- ・ ハザードマップ図面が細かくて該当地が判明しづらい。
- ・ 東京圏からの移住の実感が乏しい。
- ・ ④都心では投資用物件の取引が活発化しているのか問合せが増えている。

● 小山市

- ・ 投資物件の取引、お問い合わせが多くなりました。

● 下野市

- ・ ①ほぼ全てのお客様が気にしている。
- ・ ②不明。
- ・ ③全く影響無し。(インスペクションの有無を気にしていない)
- ・ ④融資が厳しくなったため取引は減少している。
- ・ ⑤不明。
- ・ ⑥宇都宮駅東の物件の取引に影響大。(需要、価格とも増加)

● 野木町

- ・ 土地を希望の若いお客様がハザードマップの事を気にする方がとても多くなりました。
- ・ 野木は少し売りにくくなりました。

● 足利市

- ・ ①お金が多くかかる。
- ・ ②少なくなる。
- ・ ③不安です。

- ・ ④銀行の問題。
- ・ ⑤今の状態の時は駐車場の事。
- ・ ⑥?です。
- ・ ⑦高いので金利の件。
- ・ ①厳しい土地が出てくる。以前よりチェックする人が増えてきた。

● 佐野市

- ・ 当社のある県南地域は、ここ2~3年でハザードマップでの浸水地域の区割が大きく変化（厳しくなっている）している。住民の関心も水害以来大きく変化がみられ、当然のごとく、地価に影響がでているのが現状である。異常気象が続く現在、また厳しい指摘が続くのか不安である。
- ・ 2年前の台風による水害のあった地域は敬遠されざりみである。
- ・ 投資物件の問い合わせはあるが、物件が少なく紹介が出来ない。

● 真岡市

- ・ ハザードマップ、インスペクション等消費者の慎重さが増している為、不明、不良な取引は少なくなっているのではないかと思います。
- ・ コロナの影響は無視できない。
- ・ 県北（那須塩原市内）の物件問合せが増えています。（1都3県から）

● 日光市

- ・ 状況観察中。

● 矢板市

- ・ 役所が出すぎないようにしてもらいたい。（ハザードマップ）

● さくら市

- ・ 最近（2021年9月）は、かつてないほどに賃貸住宅の動きがある。空室もかなり多くでたが、築浅など人気の物件はすぐ決まっている。古い物件は、空室が長引いているようである。
- ・ 集客については、ホームページよりグーグルマップを重要視するようになってきている。お客さんは、グーグルマップの店内や外観などの写真の数や口コミを参考にしている。

● 那須烏山市

- ・ 不用物件の処分が出来ないので無償でも良いから引受けてくれとの物件もあります。

● 高根沢町

- ・ ⑥LRTの工事が本格化し、ゆいの杜エリアの地価が上昇し過ぎて買えないので、岡本や清原、高根沢で土地を探して家を新築したいとお客様から言われます。
- ・ ④収益物件（マンション1棟）を探されるお客様がいなくなったので、コロナで減収された方が多いのかなと思いました。

● 大田原市

- ・ 大田原市、那須塩原市の空家バンクの仲介のしくみを変えて頂きたいです。仲介業者が積極的に空家バンクに紹介できないと、活性化しないと思います。

[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(令和3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 : 大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町
 県央支部 : 宇都宮市、鹿沼市、日光市、真岡市、上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町
 県南支部 : 足利市、栃木市、佐野市、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(R3.10.1)の取引価格は6カ月前(R3.4.1)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(R4.4.1)の取引価格は現在(R3.10.1)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(R3.10.1)の取引件数は6カ月前(R3.4.1)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(R4.4.1)の取引件数は現在(R3.10.1)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 |

発行者

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
会 長 青木 亨

〒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 鈴木 健司

〒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。

