

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第1回調査

平成25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の公表によせて

平素は当協会の会務運営に際し、ご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

当協会は栃木県知事の認定を受け、本年4月1日より社団法人から公益社団法人へ移行いたしました。これは当協会が創立以来、不動産業の健全な発展と不動産取引の適正化に努め、消費者の住生活向上と利益保護、行政への提言活動等、多大な役割を担ってきたことが評価された一方で、今後その社会的責務が益々大きなものとなりました。

さて、日本経済は昨年12月、デフレ脱却と円高是正により強い経済を取り戻すことを最優先課題とした新政権が発足し、本格的な景気回復が期待されています。しかしながら不動産業界においては、今後の消費税率引き上げの影響等も踏まえ、依然として厳しい経営環境下におかれています。

そのようななか、今回、公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会と共同で栃木県内の不動産市場動向についてアンケート調査を実施いたしました。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もらえればと考えております。

この調査は継続的に実施し、長期にわたるデータ収集・分析を予定しておりますので、今後も引き続き調査活動へのご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、調査にご協力いただいた会員の皆様に心より感謝申し上げますとともに、本誌が会員皆様の業務のご参考になれば幸いと存じます。

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
会長 内山 俊一

栃木県不動産市場動向調査の公表によせて

私ども公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会は、不動産の適正な価格の形成を通じて実現される国民福祉、県民福祉の増進への寄与、並びに不動産鑑定評価制度の一層の発展に資することを目的として発足し、本年4月1日には社団法人から公益社団法人へ移行いたしました。これまでも増してその社会的責務が重くなっていることから、今後の公益活動への更なる取り組みを期しているところです。

このようななか、当協会は、友好団体であります公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会との共同事業の一環として、栃木県不動産市場動向調査を実施し公表する運びとなりました。

今回の調査は、本年4月1日を基準日として県内の過去半年間の不動産市場の実感と半年後の動向予測、東日本大震災が不動産市場に与えた影響等について、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会の会員を対象にアンケート調査を行い、これを集計・分析したのになります。この成果を公表することで、不動産の取引価格の適正化や社会基盤整備の基となる不動産評価の精緻化の一助となり、県民の皆様の大切な財産である不動産の価格等の現状と将来の動向について理解を深めていただけるものと考えております。

この不動産市場動向に関するアンケート調査は、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、調査活動に対し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、お忙しいなかアンケート調査にご協力いただきました皆様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と存じます。

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会
会長 深澤昌治

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
3. アンケート調査票	3

[2] アンケート集計結果

1. 調査結果の概要	5
2. 動向指数（D I）による分析	
◇問 2・3 住宅地の取引価格	7
◇問 2・3 商業地の取引価格	8
◇問 4・5 土地の取引件数	9
◇問 4・5 中古住宅の取引件数	10
3. 設問ごとの回答内訳	
◇問 2 取引価格の6ヶ月前（H24.10.1時点）との比較	11
◇問 3 6ヶ月後（H25.10.1時点）の取引価格の予測	13
◇問 4 取引件数の6ヶ月前（H24.10.1時点）との比較	14
◇問 5 6ヶ月後（H25.10.1時点）の取引件数の予測	17
◇問 6 賃料の6ヶ月前（H24.10.1時点）との比較	20
◇問 7 入居率の6ヶ月前（H24.10.1時点）との比較	21
◇問 8 東日本大震災が主な営業地域の不動産市場に与えた影響について	22
◇問 9 住宅取得者が重視していると思われる項目（震災前後の比較）	23
◇問 10 取引における放射能汚染の影響について	31
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	33

発行者	37
-----	----

[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24年10月1日時点から平成25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25年10月1日時点における不動産市場に関する予測並びに東日本大震災が不動産市場に与えた影響等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）、実際の取引件数や成約価格等を定量的に示す調査ではない。

◇調査時点：平成25年4月

◇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3頁、4頁に記載）

◇発送数：1,321

◇回答数：450（回収率 34.1%）

◇地域区分：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。なお、主な営業地域が未回答であるアンケートを県計に計上しているため、各地区の合計数と県計は一致しない。

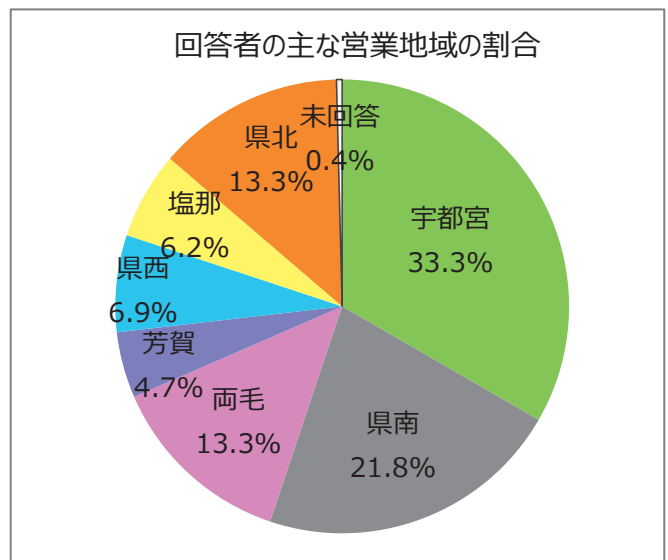
◇問1：回答者の主な営業地域

[各市町の地域区分]



地域区分	発送数※	回答数※	回収率
宇都宮地区	457	150	32.8%
県南地区	303	98	32.3%
両毛地区	180	60	33.3%
芳賀地区	63	21	33.3%
県西地区	83	31	37.3%
塩那地区	79	28	35.4%
県北地区	156	60	38.5%
未回答	—	2	—
県計	1,321	450	34.1%

回答者の主な営業地域の割合



※発送数は事務所所在地を、回答数は主な営業地域を基準に集計している。問2以降、複数の営業地域の選択があった場合はそれぞれを1回答として集計しているため、ここでの回答数より多くなっている。

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	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」の回答割合が「下落」の回答割合より相対的に多くなっているといえる。

3. 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 25 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、岩舟町、野木町

※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(問9を除く)御回答下さい。

◇問2 現在(H25.4.1)の取引価格は6ヶ月前(H24.10.1)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
中古マンションの価格	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(H25.10.1)の取引価格は現在(H25.4.1)と比較してどうなると予測しますか？

住宅地全般	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
商業地全般	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(H25.4.1)の取引件数は6ヶ月前(H24.10.1)と比較してどのように感じていますか？

土地の取引	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
中古マンションの取引	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
店舗、事務所の取引	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
工場、倉庫等の取引	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(H25.10.1)の取引件数は現在(H25.4.1)と比較してどうなると予測しますか？

土地の取引	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
中古マンションの取引	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
店舗、事務所の取引	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
工場、倉庫等の取引	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 現在(H25.4.1)の賃料は6ヶ月前(H24.10.1)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(H25.4.1)の入居率は6ヶ月前(H24.10.1)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	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	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 現時点で、主な営業地域の不動産市場に東日本大震災が与えた影響の大きさをどう感じていますか？

1. ほとんど影響がない	2. 多少の影響が認められる	3. 大きな影響が認められる
4. その他()		

◇問9 震災の前後で住宅取得者が重視していると思われる項目を下の①～⑳の中から選び、ご記入下さい(番号の選択です。最大5つ)。

震災前に重視していた項目	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
震災後に重視されている項目	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- ①土地建物総額 ②地勢・地盤・切土・盛土 ③日照・通風 ④洪水・地滑り等の危険性 ⑤道路の幅員等
⑥高低差、角地等の道路づけ ⑦公共交通機関 ⑧商業施設 ⑨公共・公益施設 ⑩職場への距離 ⑪中心部への距離
⑫地縁・親類縁者・地域コミュニティとの関係 ⑬上下水道、ガス等の状態 ⑭騒音・大気汚染等公害の状態
⑮修景街路等街並みの状態 ⑯治安 ⑰小中学校の学区 ⑱保育施設の充実度 ⑲病院・医療施設 ⑳老人保健施設
㉑都市計画法等の規制 ㉒駐車場の確保 ㉓放射線量 ㉔その他()

◇問10 取引に際して放射能汚染による影響はありますか？(影響はあると回答された方は、ア～ウの1つに○をつけて下さい。)

住居系不動産	1. 影響はない	2. 影響はある(ア. 減額交渉される イ. 取引が減少する ウ. 取引が成立しない)
別荘系不動産	1. 影響はない	2. 影響はある(ア. 減額交渉される イ. 取引が減少する ウ. 取引が成立しない)
事業用その他不動産	1. 影響はない	2. 影響はある(ア. 減額交渉される イ. 取引が減少する ウ. 取引が成立しない)

◇ 最近の不動産市場において特徴的な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、自由にお書き下さい。

--

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。

社団法人栃木県宅地建物取引業協会
社団法人栃木県不動産鑑定士協会

[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

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。宇都宮地区の「横ばい」回答は 6 割を超える。
- 6 ヶ月後の予測でも「横ばい」回答が最も多いものの、「やや下落」が減り「やや上昇」が増加した。

県合計では、「横ばい」回答が 53%と半数を超えているが、「やや下落」と「大きく下落」との回答も合わせて 43%に上っており、住宅地の地価は横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

地区別にみると、「横ばい」回答の割合が多かった地区は、宇都宮、塩那、県南、芳賀であり、宇都宮では 63%となった。「やや下落」回答の割合が多かった地区は、両毛、県西、県北であり、特に県北では、「やや下落」と「大きく下落」とを合わせると 64%の回答に上り、地価の下落を実感している回答が多い。

6 ヶ月後の予測については、県合計では「横ばい」回答が 54%、「やや下落」が 24%であるが、「やや上昇」が 19%と 16 ポイント増加しており、先行きの見方が分かれていることがうかがえる。

地区別にみると、全地区とも「横ばい」回答の割合が最も多いものの、塩那、芳賀、宇都宮では地価はやや強含みに転じると予測しているようである。

◇商業地の取引価格

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。塩那地区の「横ばい」回答は 6 割を超える。
- 6 ヶ月後の予測でも「横ばい」回答が最も多いものの、「やや下落」が減り「やや上昇」が増加した。

県合計では、「横ばい」回答が 51%であるが、「やや下落」と「大きく下落」との回答が合わせて 46%あり商業地の地価も住宅地と同様に横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

地区別にみると、「横ばい」回答の割合が多かった地区は、塩那、県南、宇都宮、芳賀であり、塩那では 65%となった。「やや下落」回答の割合が多かった地区は、両毛、県西であり、両毛では、「やや下落」と「大きく下落」とを合わせると 66%の回答に上り、地価の下落傾向が顕著である。また、県北では、「横ばい」「やや下落」「大きく下落」と回答が三分しており、D I 値は 50 を大きく下回っている。

6 ヶ月後の予測については、県合計では「横ばい」回答が 56%、「やや下落」が 27%であるが、「やや上昇」が 14%と 10 ポイント増加しており、先行きは D I 値が上昇する予測となっている。

地区別にみると、「横ばい」回答の割合が多かった地区は、芳賀、県南、県北、宇都宮、塩那で、「やや下落」回答の割合が多かった地区は、両毛、県西であるが、すべての地区で D I 値は上向いており、塩那では「やや上昇」の回答が 30%あった。

◇中古住宅の取引価格

- 県合計では 50%が「横ばい」と回答するも、県北地区では「下落」回答が 7 割に達した。

県合計では、「横ばい」回答が 50%であるが、「やや下落」と「大きく下落」との回答が合わせて 46%あり中古住宅の価格は横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

地区別にみると、「横ばい」回答の割合が 5 割を超えた地区は、芳賀、県南、宇都宮であり、芳賀では 62%となった。「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が多かった地区は、県北、両毛、県西塩那で、特に県北では 70%に達しており、中古住宅価格の下落傾向が顕著である。

◇賃料・入居率

- **住居系不動産の家賃は、「横ばい」と「やや下落」とが概ね拮抗。**
- **入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「やや増加」回答が一定程度見られる。**

住居系不動産の家賃は、県合計では、「横ばい」と「やや下落」とが概ね拮抗しており、横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。地区別にみると、「横ばい」回答の割合が5割を超えた地区は、塩那、芳賀、県北、県南であり、特に塩那では62%となった。「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が多かった地区は、両毛、宇都宮、県西で、宇都宮は住宅地の地価とは傾向が異なっている。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では、「横ばい」と「やや下落」がほぼ拮抗しており、地区別においても、住居系不動産の家賃と同様の傾向にある。

住居系不動産の入居率は、県合計では最も多い回答が「横ばい」で47%であり、最も多い回答が過半数を大きく超える地区はなく、「やや増加」や「大きく減少」の回答が2割に達している地区もある。

事業用その他不動産の入居率は、県合計では最も多い回答が「横ばい」で53%であり、県西だけ「やや減少」と「大きく減少」の合計が5割を超えている。

◇東日本大震災の影響

- **東日本大震災は、特に県北地区の不動産市場に大きな影響を与えている。**
- **震災後、県北地区の住宅取得者が最も重視している項目は放射線量である。**

東日本大震災は県内の不動産市場に少なからず影響を与えており、影響が認められるとした回答の地区別の割合は、宇都宮71%、県南51%、両毛40%、芳賀71%、県西61%、塩那89%、県北92%、県合計66%となっている。震災による直接的、間接的な被害が少ない両毛及び県南地区においては、震災が不動産市場に与えた影響は相対的に小さい。一方、直接的、間接的な被害が大きい県北及び塩那地区においては、震災が不動産市場に与えた影響は大きく、特に、県北地区においては「大きな影響が認められる」とした回答が57%を占めた。

問9の回答やアンケートからは、震災後、全地区において、地勢・地質・切土・盛土、洪水・地滑り等の危険性、放射線量に対する意識の高まりが見て取れる。特に県北地区においては、放射線量の回答数が地勢・地質・切土・盛土の回答数を上回っており、放射線量に対する意識が他の地区と比べ突出して高くそのことが「大きな影響が認められる」の回答数の多さに繋がっているものと思われる。

◇放射能汚染の影響

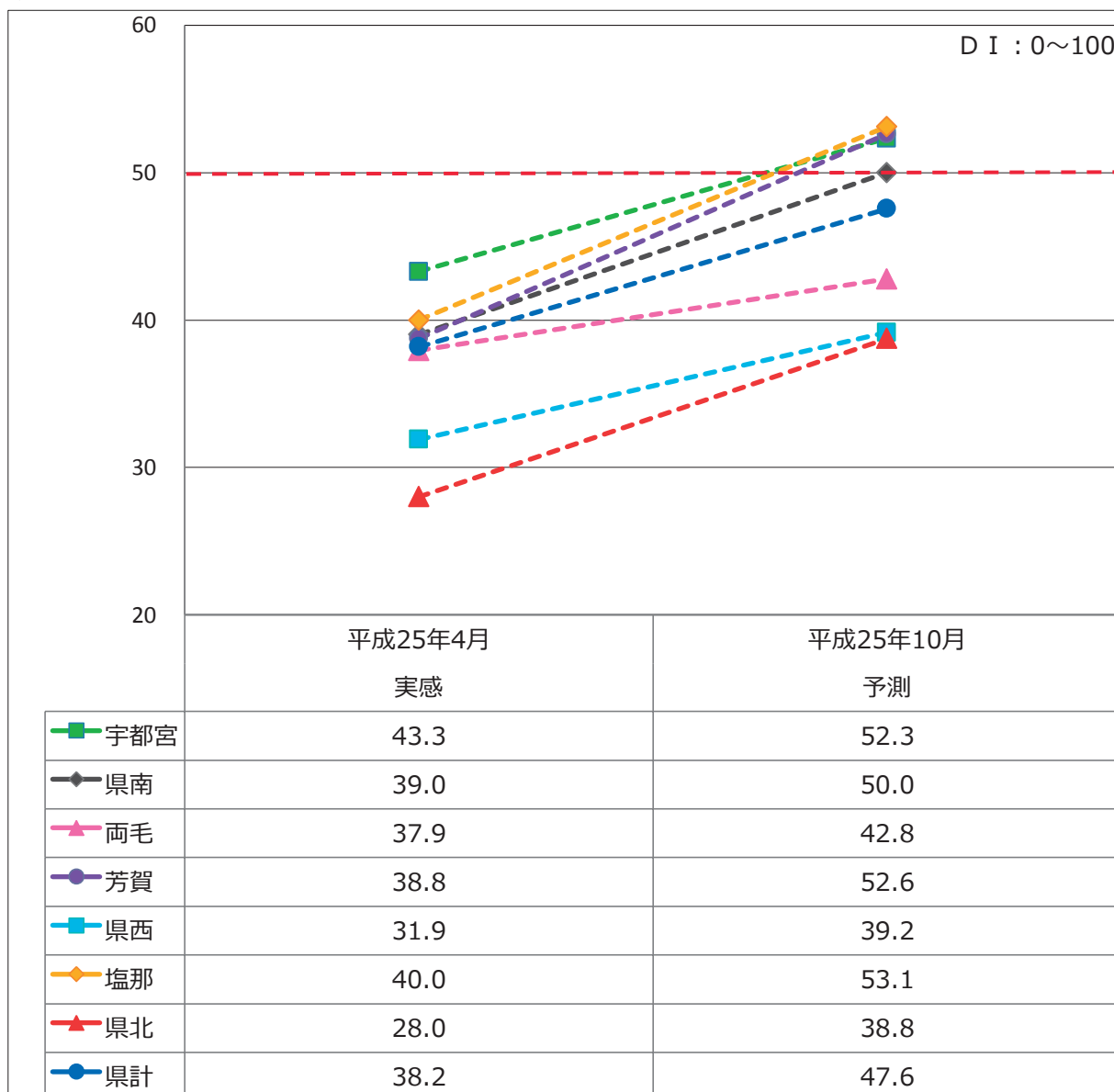
- **放射能汚染による影響は、不動産の種類別では別荘系不動産への影響が大。**
- **地区別では、県北地区への影響が甚大。**

取引に際して放射能汚染の影響はあると回答した割合の大きい不動産の種類は、全地区ともに別荘系不動産、住居系不動産、事業用その他不動産の順となっている。宇都宮、県南、両毛、芳賀地区においては、住居系不動産及び事業用その他不動産に関して「影響はない」との回答が8割以上であるが、別荘系不動産に限っては、これらの地区でも「影響はある」との回答の割合が上昇する。県北地区は「影響はある」との回答が突出して大きく、別荘系不動産では93%、住宅系不動産では82%、事業用その他不動産でも69%となっている。「影響はある」と回答した中で「減額交渉される」との回答割合は小さく、「取引が減少する」と「取引が成立しない」との回答が多くを占める。

※11 ページ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



■ 現状は全体的に横ばいからやや下落を実感。県北、県西地区は横ばい実感が弱い。

■ 6ヶ月後は全体的に横ばい傾向が強まる予測であるが、地区ごとに差あり。

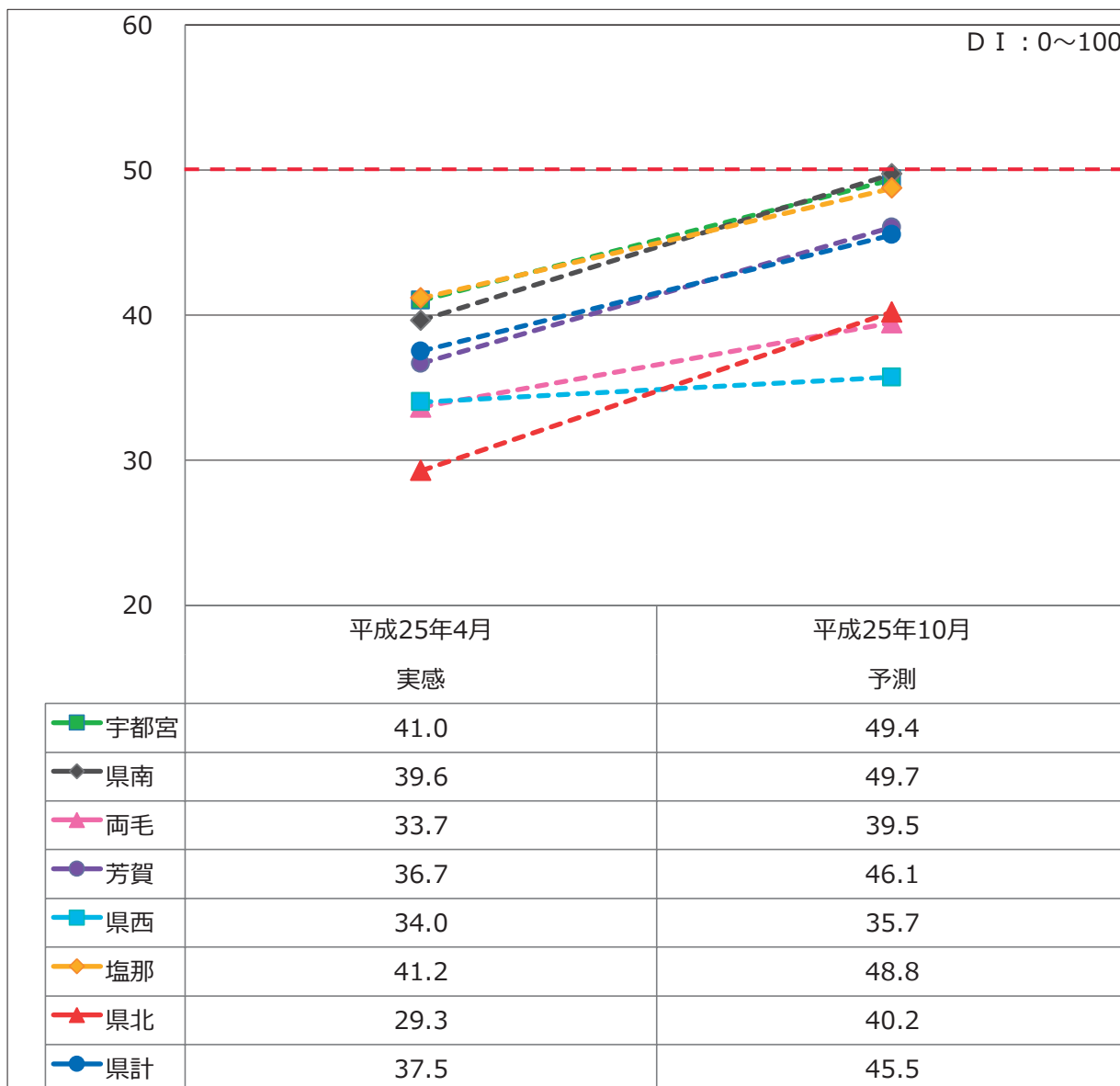
6ヶ月前と比較した調査時点（H25年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のD I値は38.2となり、横ばいからやや下落を実感している状況がうかがえる。

地区別に見ると、D I値はすべての地区で50を下回っており、特に県北（28.0）、県西（31.9）は県合計（38.2）を大きく下回り、横ばい実感が他の地区に比べて弱い。他方、宇都宮（43.3）は県合計を上回り、横ばい実感が他の地区に比べて強い。

調査時点から6ヶ月後（H25年10月）の住宅地の取引価格予測について、県合計のD I値は9.4ポイント上昇し、横ばい傾向が強まる予測となっている。

地区別に見ると、D I値はすべての地区で上昇しているものの地区ごとの差が大きく、塩那（53.1）、芳賀（52.6）、宇都宮（52.3）は50を超え、横ばいからやや上昇を予測しているのに対し、県北（38.8）、県西（39.2）、両毛（42.8）は横ばい傾向が強まるも、他の地区に比べやや弱気な予測となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



■ 現状は全体的に横ばいからやや下落を実感。県北、両毛、県西地区は横ばい実感が弱い。

■ 6ヶ月後は全体的に横ばい傾向が強まる予測であるが、住宅地に比べるとやや弱気な予測。

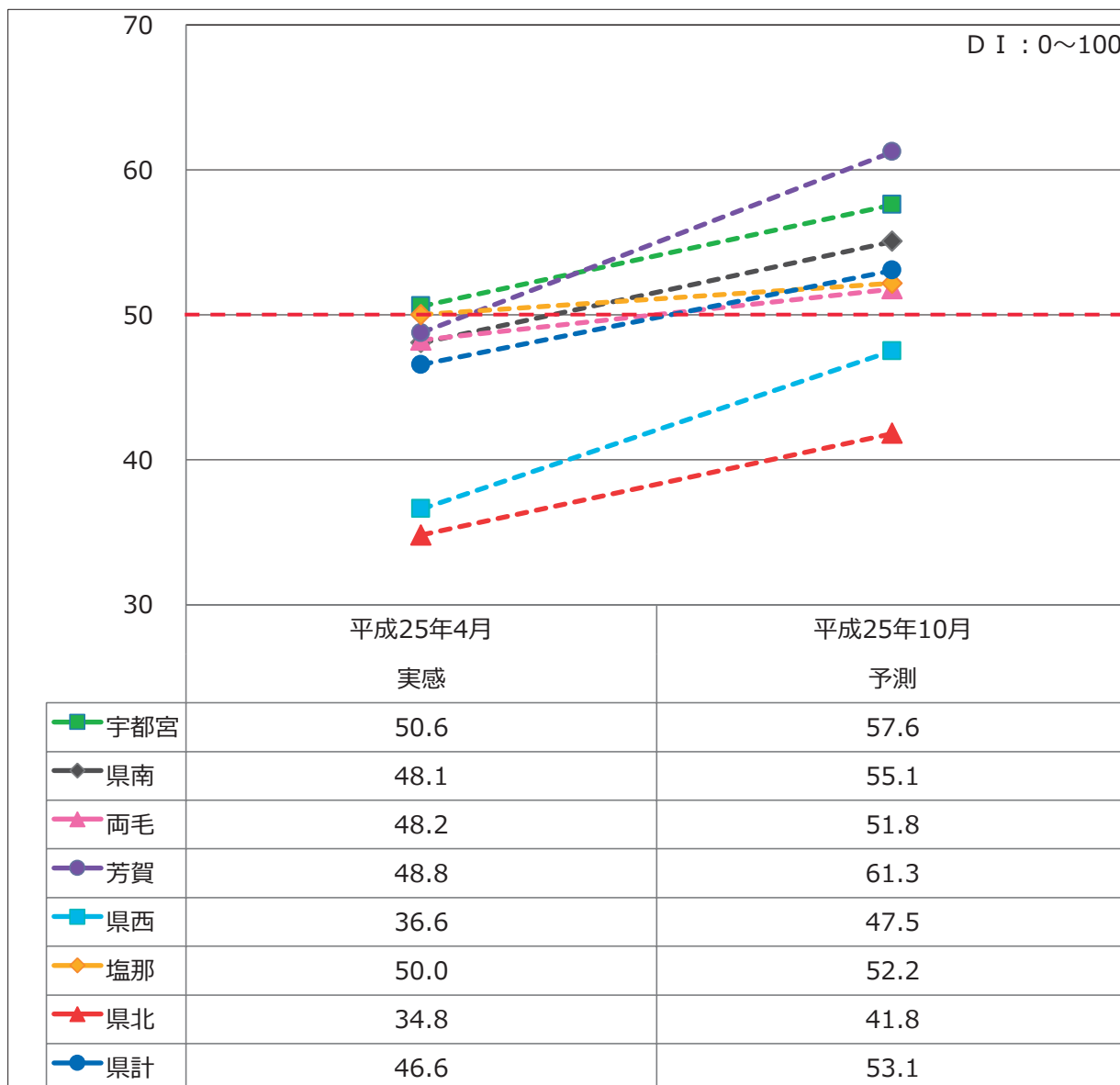
6ヶ月前と比較した調査時点（H25年4月）の商業地の取引価格について、県合計のD I値は37.5となり、横ばいからやや下落を実感している状況がうかがえる。

地区別に見ると、D I値はすべての地区で50を下回り、特に県北（29.3）、両毛（33.7）、県西（34.0）は県合計（37.5）を大きく下回っており、横ばい実感が他の地区に比べて弱い。

調査時点から6ヶ月後（H25年10月）の商業地の取引価格予測について、県合計のD I値は8.0ポイント上昇し、横ばい傾向が強まる予測となっているが、住宅地価格（H25年10月県合計D I値47.6）に比べるとやや弱気な予測となっている。

地区別に見ると、D I値はすべての地区で上昇しているものの、住宅地価格とは異なり、50を超える地区はなく、県西（35.7）、両毛（39.5）、県北（40.2）は横ばい傾向は強まるも、他の地区に比べやや弱気な予測となっている。

◇問4・5 土地の取引件数



■ 現状は全体的に横ばいからやや減少を実感。県北、県西地区は横ばい実感が弱い。

■ 6ヶ月後は全体的に横ばいからやや増加を予測。県北、県西地区はやや弱気な予測。

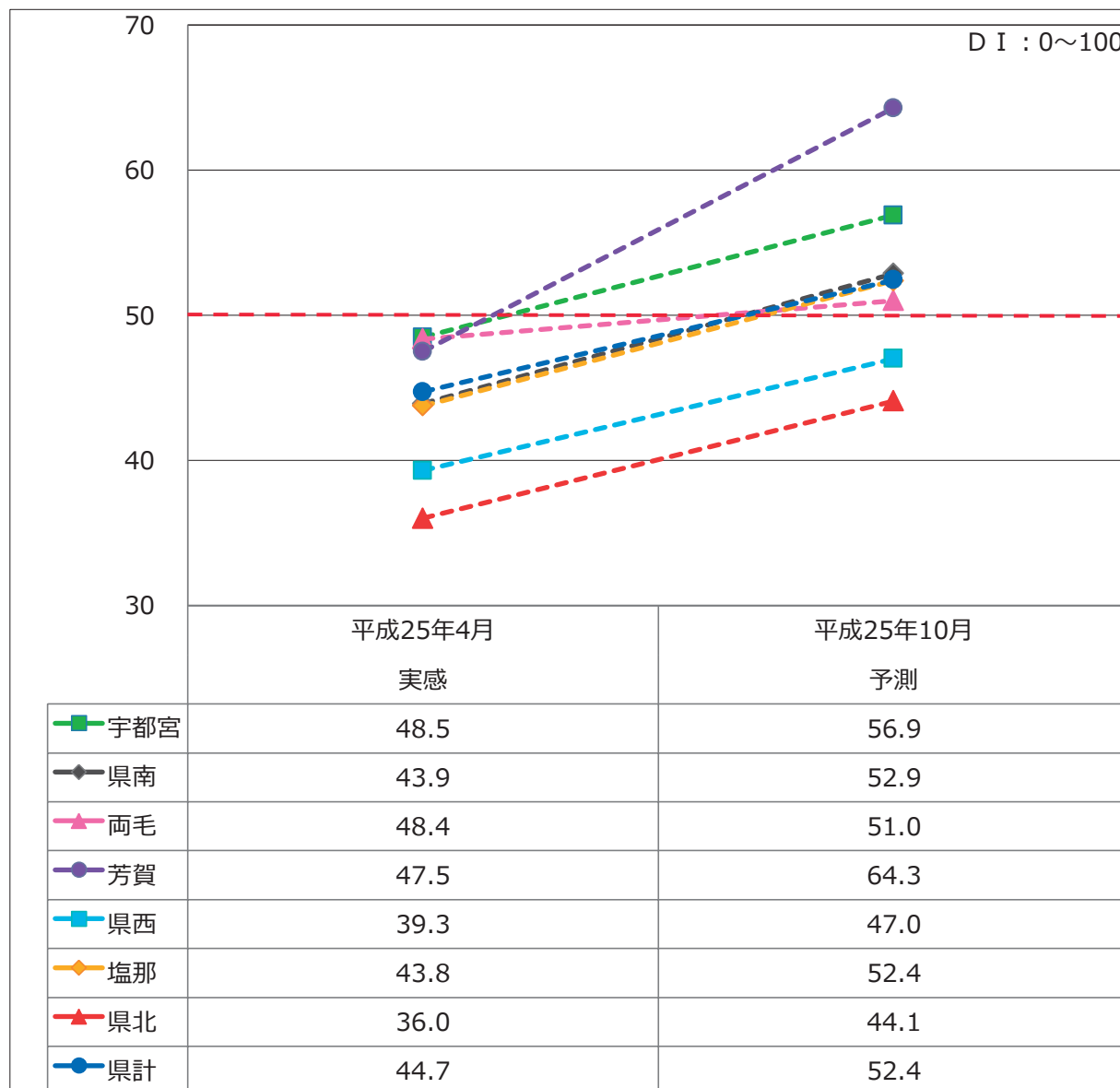
6ヶ月前と比較した調査時点（H25年4月）の土地の取引件数について、県合計のD I 値は46.6となり、横ばいからやや減少を実感している状況がうかがえる。

地区別にD I 値を見ると、県北（34.8）、県西（36.6）は県合計（46.6）を大きく下回っており、横ばい実感が他の地区に比べて弱い。

調査時点から6ヶ月後（H25年10月）の土地の取引件数予測について、県合計のD I 値は6.5ポイント上昇し、横ばいからやや増加を予測する結果となっている。

地区別に見ると、D I 値はすべての地区で上昇し、土地取引件数が回復する予測になっているものの、地区ごとの差が大きい。具体的には5地区が50を超え、特に芳賀（61.3）、宇都宮（57.6）、県南（55.1）は県合計（53.1）を上回っており、他の地区に比べやや強気な予測となっているのに対し、県北（41.8）、県西（47.5）は横ばい傾向が強まるも、他の地区に比べやや弱気な予測となっている。

◇問4・5 中古住宅の取引件数



■ 現状は全体的に横ばいからやや減少を実感。県北、県西地区は横ばい実感が弱い。

■ 6ヶ月後は全体的に横ばいからやや増加を予測。県北、県西地区はやや弱気な予測。

6ヶ月前と比較した調査時点（H25年4月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は44.7となり、横ばいからやや減少を実感している状況がうかがえる。

地区別にDI値を見ると、県北（36.0）、県西（39.3）は県合計（44.7）を大きく下回っており、横ばい実感が他の地区に比べて弱い。

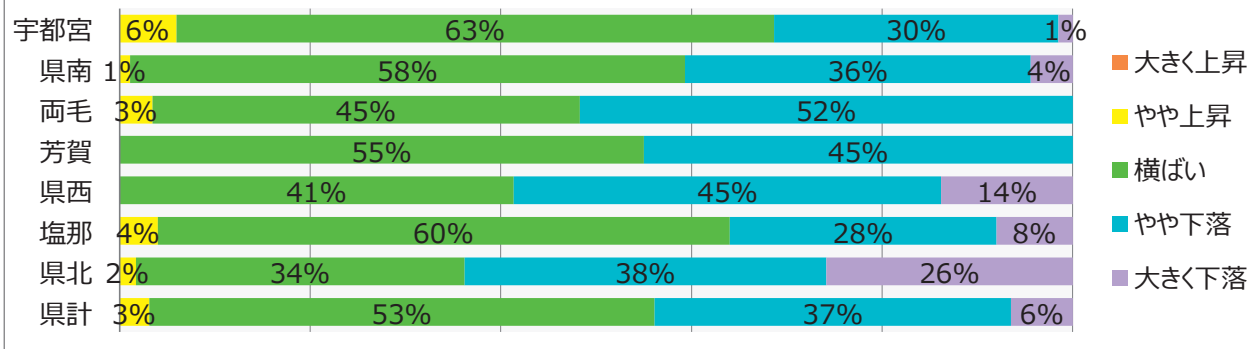
調査時点から6ヶ月後（H25年10月）の中古住宅の取引件数予測について、県合計のDI値は7.7ポイント上昇しており、横ばいからやや増加を予測する結果となっている。

地区別に見ると、DI値はすべての地区で上昇し、中古住宅取引件数が回復する予測になっているものの、地区ごとの差が大きい。具体的には、5地区が50を超え、特に芳賀（64.3）、宇都宮（56.9）、県南（52.9）は県合計（52.4）を上回っており、他の地区に比べてやや強気な予測となっているのに対し、県北（44.1）、県西（47.0）は横ばい傾向が強まるも、他の地区に比べやや弱気な予測となっている。

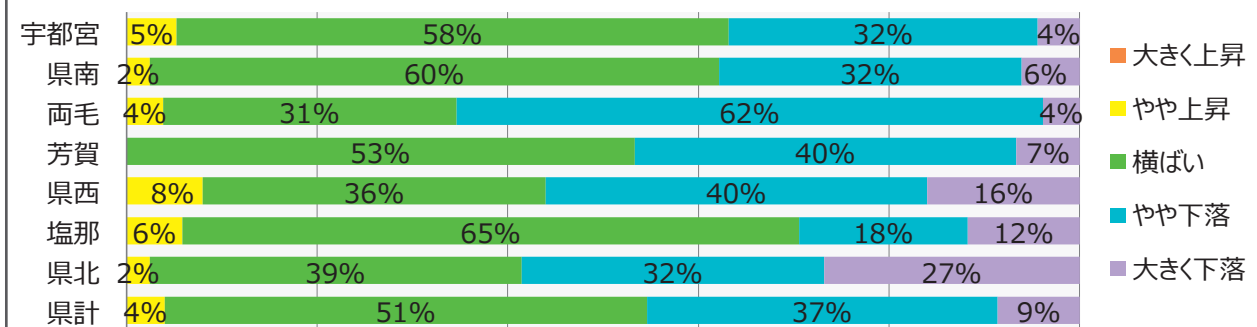
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6ヶ月前（H24.10.1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	43.3	0	8	84	40	2	134	17	151
		0%	6%	63%	30%	1%	100%		
県南	39.0	0	1	53	33	4	91	18	109
		0%	1%	58%	36%	4%	100%		
両毛	37.9	0	2	26	30	0	58	4	62
		0%	3%	45%	52%	0%	100%		
芳賀	38.8	0	0	11	9	0	20	2	22
		0%	0%	55%	45%	0%	100%		
県西	31.9	0	0	12	13	4	29	4	33
		0%	0%	41%	45%	14%	100%		
塩那	40.0	0	1	15	7	2	25	4	29
		0%	4%	60%	28%	8%	100%		
県北	28.0	0	1	20	22	15	58	5	63
		0%	2%	34%	38%	26%	100%		
県計	38.2	0	13	221	156	27	417	54	471
		0%	3%	53%	37%	6%	100%		

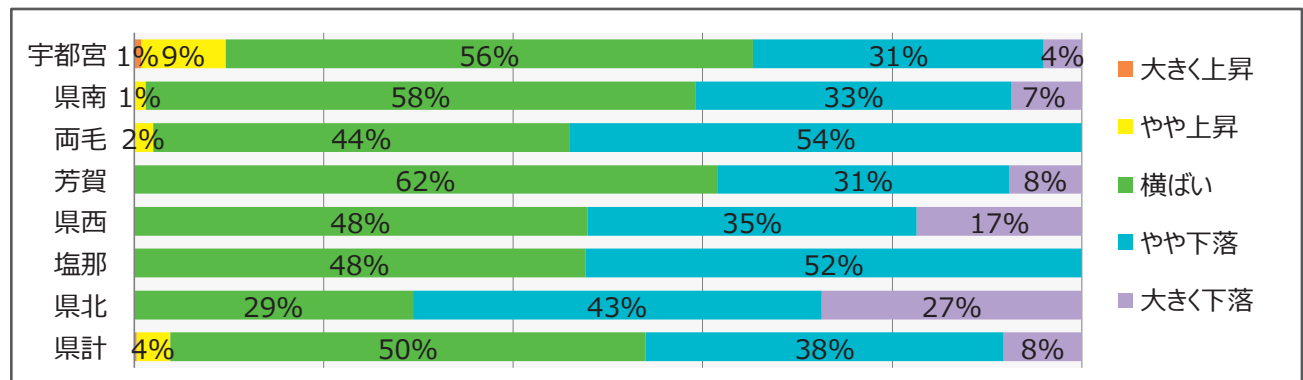


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	41.0	0	6	66	37	5	114	37	151
		0%	5%	58%	32%	4%	100%		
県南	39.6	0	2	49	26	5	82	27	109
		0%	2%	60%	32%	6%	100%		
両毛	33.7	0	2	16	32	2	52	10	62
		0%	4%	31%	62%	4%	100%		
芳賀	36.7	0	0	8	6	1	15	7	22
		0%	0%	53%	40%	7%	100%		
県西	34.0	0	2	9	10	4	25	8	33
		0%	8%	36%	40%	16%	100%		
塩那	41.2	0	1	11	3	2	17	12	29
		0%	6%	65%	18%	12%	100%		
県北	29.3	0	1	16	13	11	41	22	63
		0%	2%	39%	32%	27%	100%		
県計	37.5	0	14	176	128	30	348	123	471
		0%	4%	51%	37%	9%	100%		



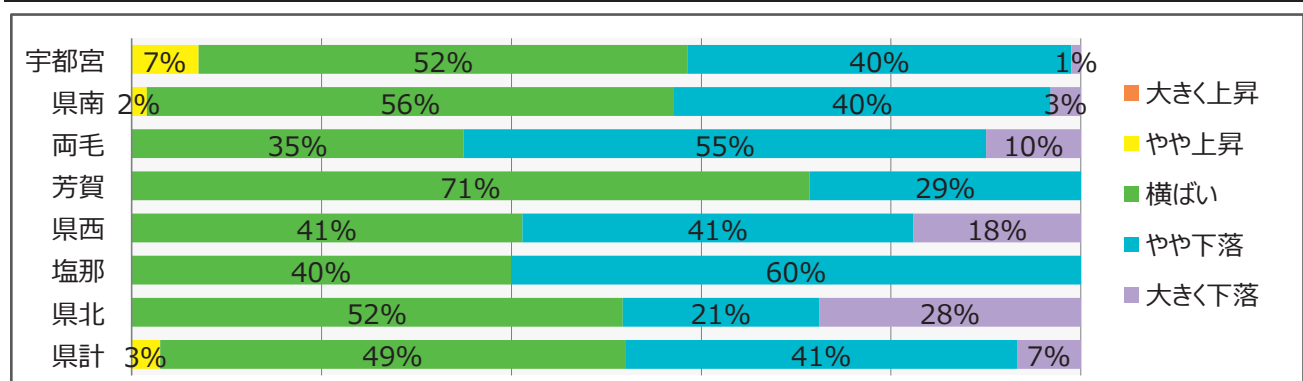
中古住宅の価格（実感）

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	42.9	1	11	69	38	5	124	27	151
		1%	9%	56%	31%	4%	100%		
県南	38.3	0	1	47	27	6	81	28	109
		0%	1%	58%	33%	7%	100%		
両毛	37.0	0	1	22	27	0	50	12	62
		0%	2%	44%	54%	0%	100%		
芳賀	38.5	0	0	8	4	1	13	9	22
		0%	0%	62%	31%	8%	100%		
県西	32.6	0	0	11	8	4	23	10	33
		0%	0%	48%	35%	17%	100%		
塩那	36.9	0	0	10	11	0	21	8	29
		0%	0%	48%	52%	0%	100%		
県北	25.5	0	0	15	22	14	51	12	63
		0%	0%	29%	43%	27%	100%		
県計	37.5	1	13	183	138	30	365	106	471
		0%	4%	50%	38%	8%	100%		



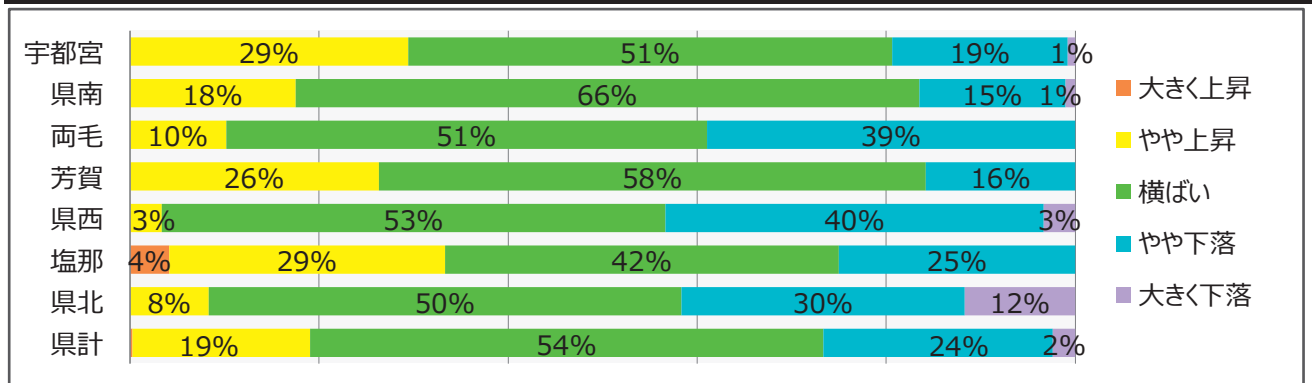
中古マンションの価格（実感）

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	41.2	0	7	51	40	1	99	52	151
		0%	7%	52%	40%	1%	100%		
県南	38.9	0	1	35	25	2	63	46	109
		0%	2%	56%	40%	3%	100%		
両毛	31.3	0	0	14	22	4	40	22	62
		0%	0%	35%	55%	10%	100%		
芳賀	42.9	0	0	5	2	0	7	15	22
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県西	30.9	0	0	7	7	3	17	16	33
		0%	0%	41%	41%	18%	100%		
塩那	35.0	0	0	4	6	0	10	19	29
		0%	0%	40%	60%	0%	100%		
県北	31.0	0	0	15	6	8	29	34	63
		0%	0%	52%	21%	28%	100%		
県計	37.1	0	8	131	110	18	267	204	471
		0%	3%	49%	41%	7%	100%		

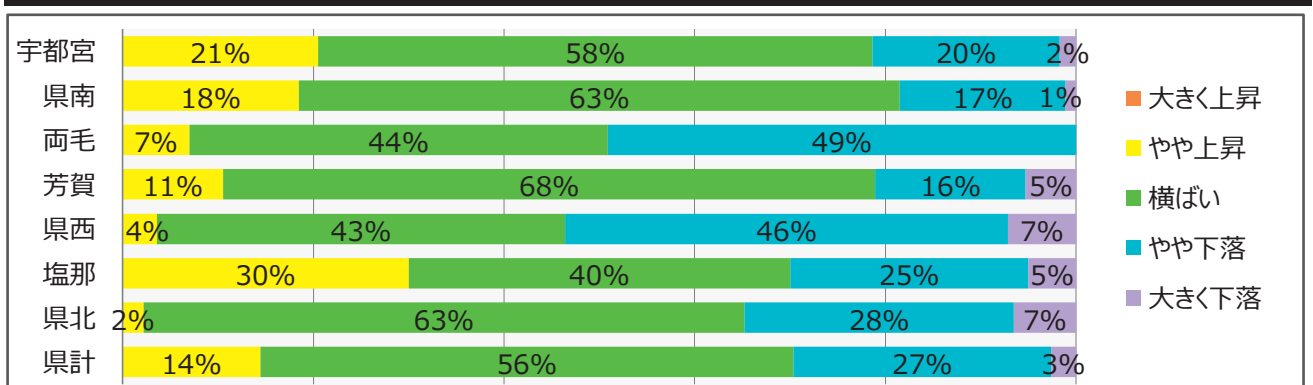


◇問3 6ヶ月後（H25.10.1時点）の取引価格の予測

住宅地全般の価格（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	52.3	0	38	66	24	1	129	22	151
		0%	29%	51%	19%	1%	100%		
県南	50.0	0	17	64	15	1	97	12	109
		0%	18%	66%	15%	1%	100%		
両毛	42.8	0	6	30	23	0	59	3	62
		0%	10%	51%	39%	0%	100%		
芳賀	52.6	0	5	11	3	0	19	3	22
		0%	26%	58%	16%	0%	100%		
県西	39.2	0	1	16	12	1	30	3	33
		0%	3%	53%	40%	3%	100%		
塩那	53.1	1	7	10	6	0	24	5	29
		4%	29%	42%	25%	0%	100%		
県北	38.8	0	5	30	18	7	60	3	63
		0%	8%	50%	30%	12%	100%		
県計	47.6	1	79	228	102	10	420	51	471
		0%	19%	54%	24%	2%	100%		

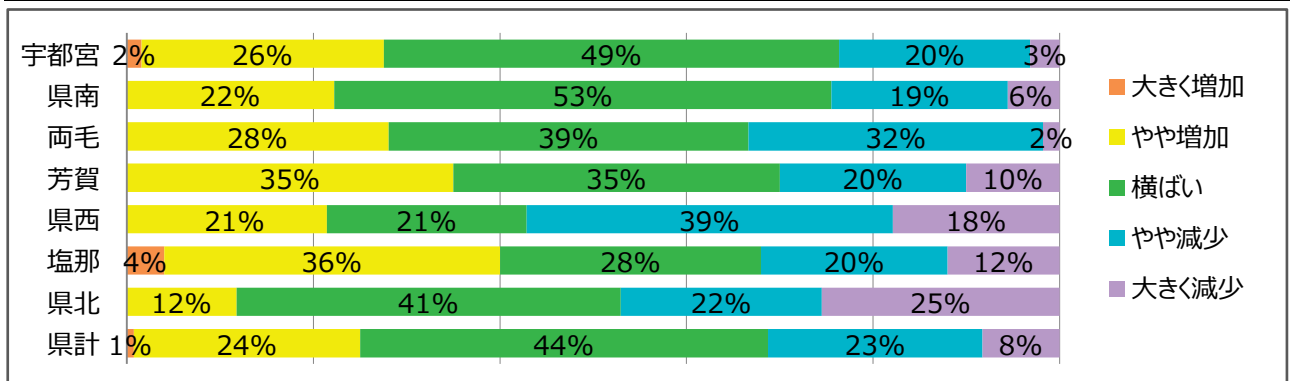


商業地全般の価格（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	49.4	0	24	68	23	2	117	34	151
		0%	21%	58%	20%	2%	100%		
県南	49.7	0	17	58	16	1	92	17	109
		0%	18%	63%	17%	1%	100%		
両毛	39.5	0	4	25	28	0	57	5	62
		0%	7%	44%	49%	0%	100%		
芳賀	46.1	0	2	13	3	1	19	3	22
		0%	11%	68%	16%	5%	100%		
県西	35.7	0	1	12	13	2	28	5	33
		0%	4%	43%	46%	7%	100%		
塩那	48.8	0	6	8	5	1	20	9	29
		0%	30%	40%	25%	5%	100%		
県北	40.2	0	1	29	13	3	46	17	63
		0%	2%	63%	28%	7%	100%		
県計	45.5	0	55	213	103	10	381	90	471
		0%	14%	56%	27%	3%	100%		

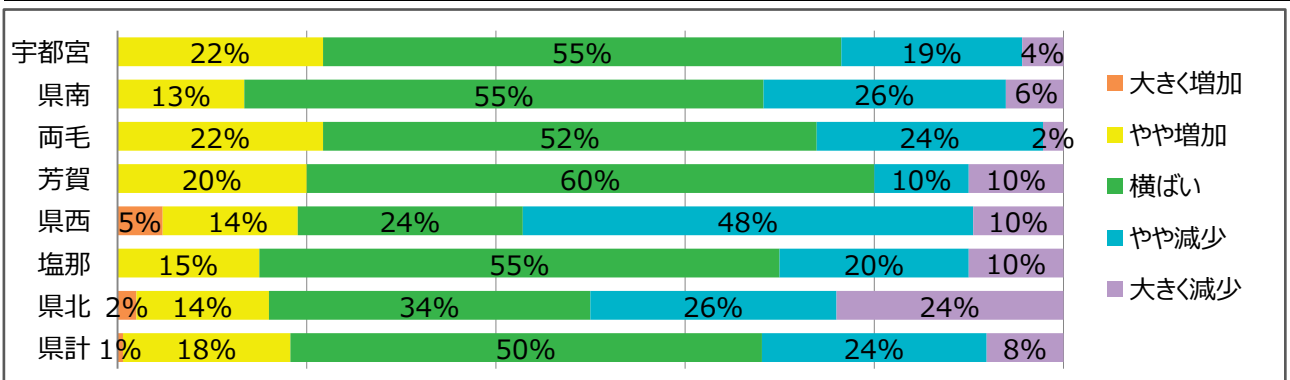


◇問4 取引件数の6ヶ月前（H24.10.1時点）との比較

土地の取引件数（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	50.6	2	33	62	26	4	127	24	151
		2%	26%	49%	20%	3%	100%		
県南	48.1	0	20	48	17	5	90	19	109
		0%	22%	53%	19%	6%	100%		
両毛	48.2	0	16	22	18	1	57	5	62
		0%	28%	39%	32%	2%	100%		
芳賀	48.8	0	7	7	4	2	20	2	22
		0%	35%	35%	20%	10%	100%		
県西	36.6	0	6	6	11	5	28	5	33
		0%	21%	21%	39%	18%	100%		
塩那	50.0	1	9	7	5	3	25	4	29
		4%	36%	28%	20%	12%	100%		
県北	34.8	0	6	21	11	13	51	12	63
		0%	12%	41%	22%	25%	100%		
県計	46.6	3	97	175	92	33	400	71	471
		1%	24%	44%	23%	8%	100%		

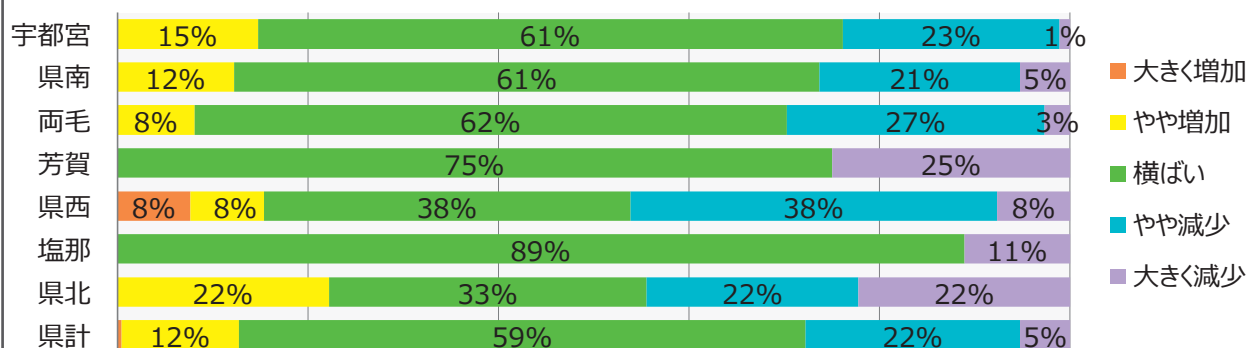


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	48.5	0	25	63	22	5	115	36	151
		0%	22%	55%	19%	4%	100%		
県南	43.9	0	11	45	21	5	82	27	109
		0%	13%	55%	26%	6%	100%		
両毛	48.4	0	10	24	11	1	46	16	62
		0%	22%	52%	24%	2%	100%		
芳賀	47.5	0	2	6	1	1	10	12	22
		0%	20%	60%	10%	10%	100%		
県西	39.3	1	3	5	10	2	21	12	33
		5%	14%	24%	48%	10%	100%		
塩那	43.8	0	3	11	4	2	20	9	29
		0%	15%	55%	20%	10%	100%		
県北	36.0	1	7	17	13	12	50	13	63
		2%	14%	34%	26%	24%	100%		
県計	44.7	2	61	172	82	28	345	126	471
		1%	18%	50%	24%	8%	100%		



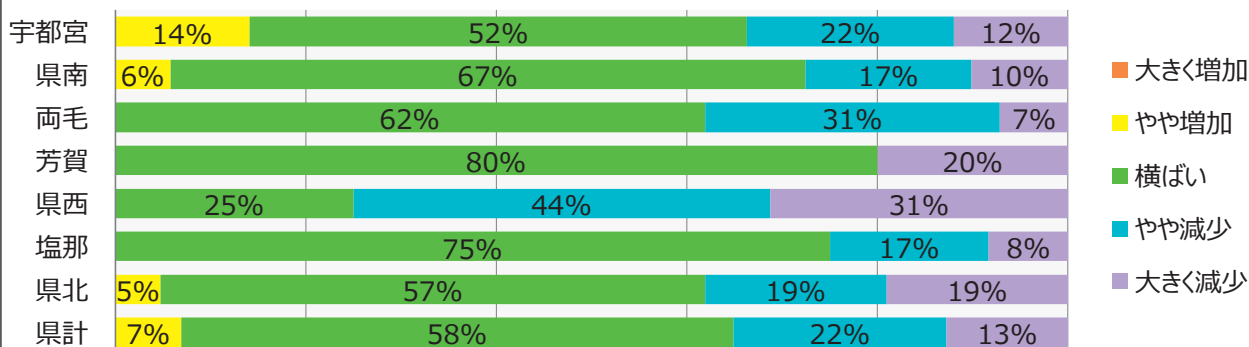
中古マンションの取引件数（実感）

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	47.4	0	13	54	20	1	88	63	151
		0%	15%	61%	23%	1%	100%		
県南	45.2	0	7	35	12	3	57	52	109
		0%	12%	61%	21%	5%	100%		
両毛	43.9	0	3	23	10	1	37	25	62
		0%	8%	62%	27%	3%	100%		
芳賀	37.5	0	0	3	0	1	4	18	22
		0%	0%	75%	0%	25%	100%		
県西	42.3	1	1	5	5	1	13	20	33
		8%	8%	38%	38%	8%	100%		
塩那	44.4	0	0	8	0	1	9	20	29
		0%	0%	89%	0%	11%	100%		
県北	38.9	0	4	6	4	4	18	45	63
		0%	22%	33%	22%	22%	100%		
県計	45.0	1	28	135	51	12	227	244	471
		0%	12%	59%	22%	5%	100%		



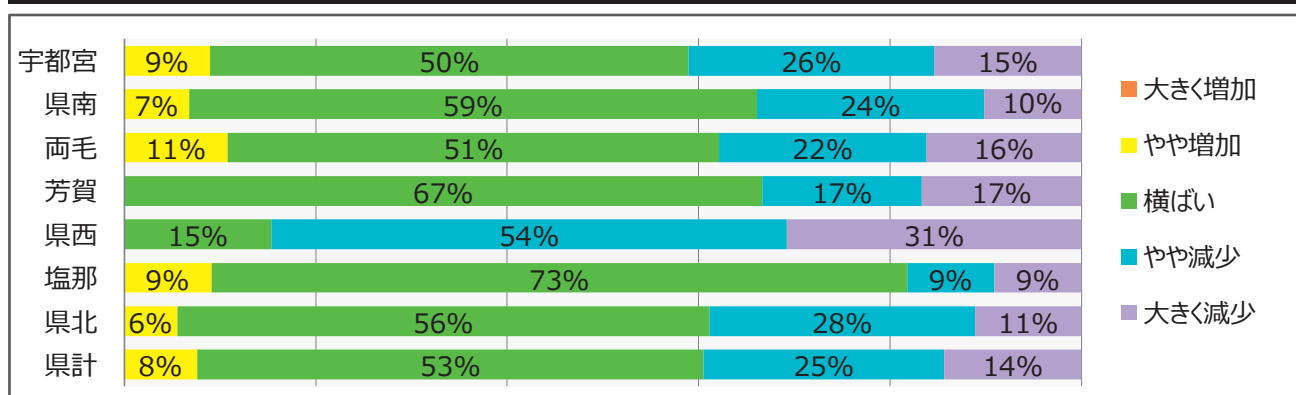
店舗・事務所の取引件数（実感）

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	42.1	0	13	48	20	11	92	59	151
		0%	14%	52%	22%	12%	100%		
県南	42.0	0	4	46	12	7	69	40	109
		0%	6%	67%	17%	10%	100%		
両毛	38.7	0	0	26	13	3	42	20	62
		0%	0%	62%	31%	7%	100%		
芳賀	40.0	0	0	4	0	1	5	17	22
		0%	0%	80%	0%	20%	100%		
県西	23.4	0	0	4	7	5	16	17	33
		0%	0%	25%	44%	31%	100%		
塩那	41.7	0	0	9	2	1	12	17	29
		0%	0%	75%	17%	8%	100%		
県北	36.9	0	1	12	4	4	21	42	63
		0%	5%	57%	19%	19%	100%		
県計	39.8	0	18	150	58	33	259	212	471
		0%	7%	58%	22%	13%	100%		



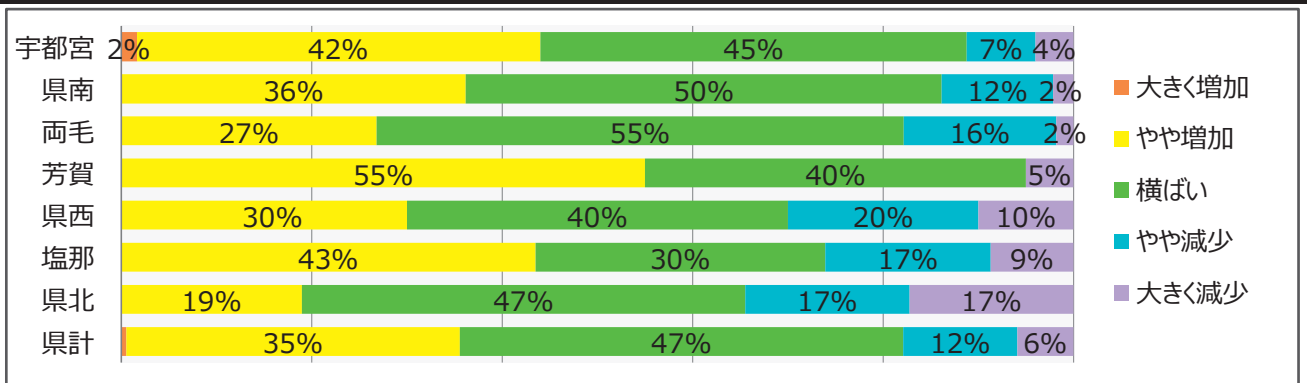
工場・倉庫等の取引件数（実感）

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	38.1	0	7	39	20	12	78	73	151
		0%	9%	50%	26%	15%	100%		
県南	40.7	0	4	35	14	6	59	50	109
		0%	7%	59%	24%	10%	100%		
両毛	39.2	0	4	19	8	6	37	25	62
		0%	11%	51%	22%	16%	100%		
芳賀	37.5	0	0	4	1	1	6	16	22
		0%	0%	67%	17%	17%	100%		
県西	21.2	0	0	2	7	4	13	20	33
		0%	0%	15%	54%	31%	100%		
塩那	45.5	0	1	8	1	1	11	18	29
		0%	9%	73%	9%	9%	100%		
県北	38.9	0	1	10	5	2	18	45	63
		0%	6%	56%	28%	11%	100%		
県計	38.5	0	17	118	56	32	223	248	471
		0%	8%	53%	25%	14%	100%		

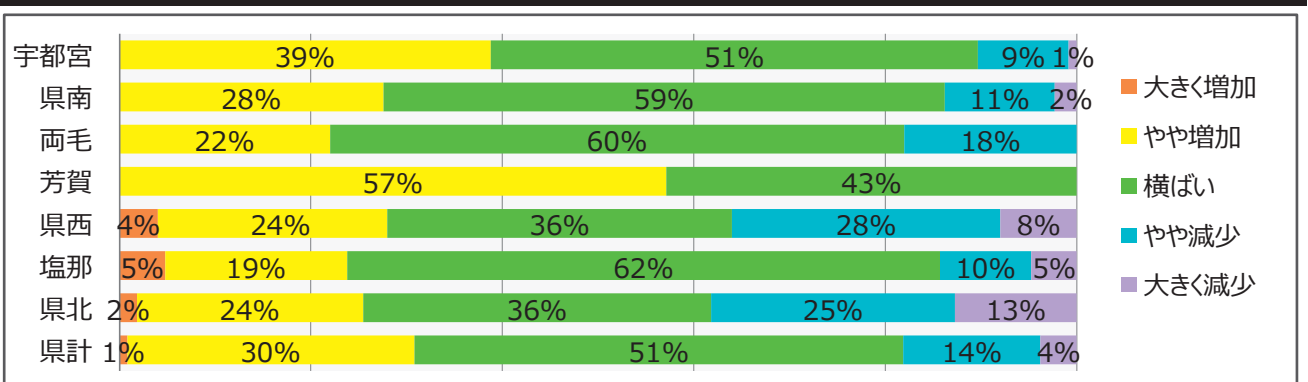


◇問5 6ヶ月後（H25.10.1時点）の取引件数の予測

土地の取引件数（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	57.6	2	53	56	9	5	125	26	151
		2%	42%	45%	7%	4%	100%		
県南	55.1	0	34	47	11	2	94	15	109
		0%	36%	50%	12%	2%	100%		
両毛	51.8	0	15	31	9	1	56	6	62
		0%	27%	55%	16%	2%	100%		
芳賀	61.3	0	11	8	0	1	20	2	22
		0%	55%	40%	0%	5%	100%		
県西	47.5	0	9	12	6	3	30	3	33
		0%	30%	40%	20%	10%	100%		
塩那	52.2	0	10	7	4	2	23	6	29
		0%	43%	30%	17%	9%	100%		
県北	41.8	0	11	27	10	10	58	5	63
		0%	19%	47%	17%	17%	100%		
県計	53.1	2	143	190	49	24	408	63	471
		0%	35%	47%	12%	6%	100%		

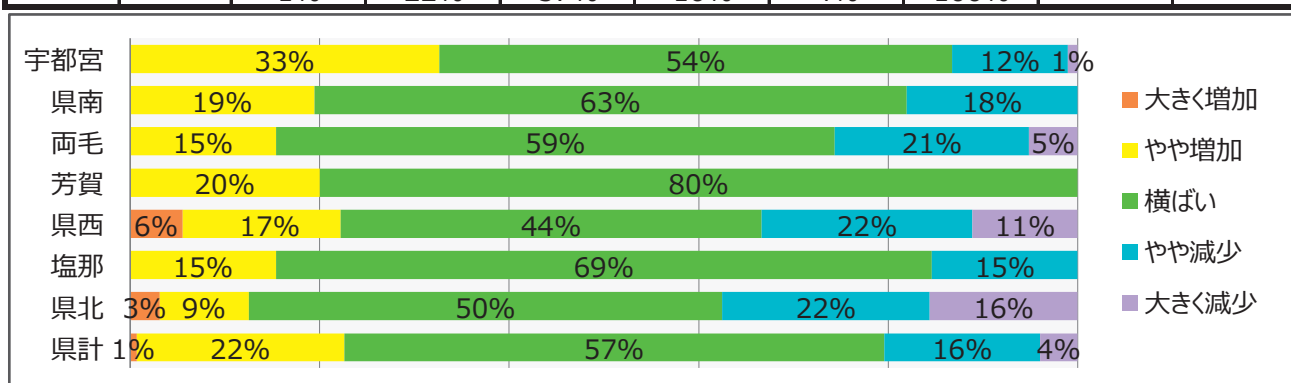


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	56.9	0	45	59	11	1	116	35	151
		0%	39%	51%	9%	1%	100%		
県南	52.9	0	24	51	10	2	87	22	109
		0%	28%	59%	11%	2%	100%		
両毛	51.0	0	11	30	9	0	50	12	62
		0%	22%	60%	18%	0%	100%		
芳賀	64.3	0	8	6	0	0	14	8	22
		0%	57%	43%	0%	0%	100%		
県西	47.0	1	6	9	7	2	25	8	33
		4%	24%	36%	28%	8%	100%		
塩那	52.4	1	4	13	2	1	21	8	29
		5%	19%	62%	10%	5%	100%		
県北	44.1	1	13	20	14	7	55	8	63
		2%	24%	36%	25%	13%	100%		
県計	52.4	3	111	189	53	14	370	101	471
		1%	30%	51%	14%	4%	100%		



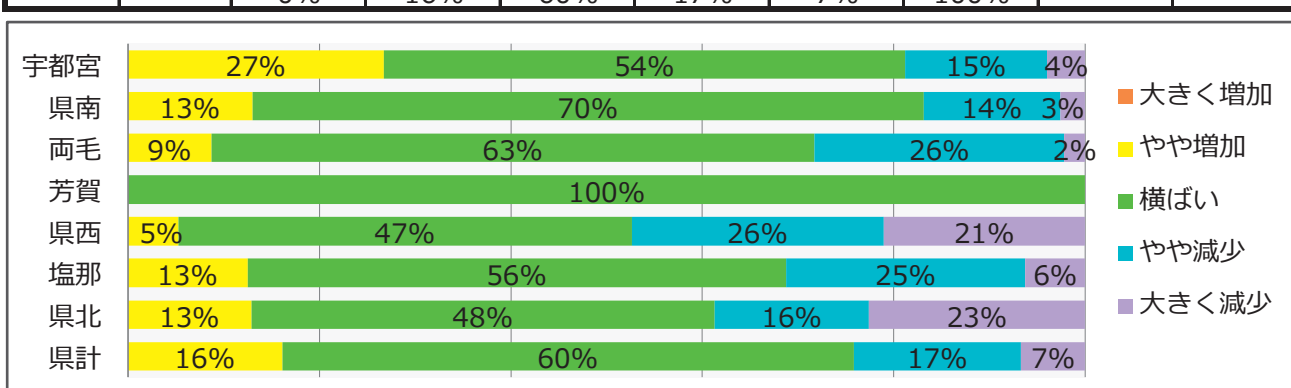
中古マンションの取引件数（予測）

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	54.6	0	32	53	12	1	98	53	151
		0%	33%	54%	12%	1%	100%		
県南	50.3	0	14	45	13	0	72	37	109
		0%	19%	63%	18%	0%	100%		
両毛	46.2	0	6	23	8	2	39	23	62
		0%	15%	59%	21%	5%	100%		
芳賀	55.0	0	1	4	0	0	5	17	22
		0%	20%	80%	0%	0%	100%		
県西	45.8	1	3	8	4	2	18	15	33
		6%	17%	44%	22%	11%	100%		
塩那	50.0	0	2	9	2	0	13	16	29
		0%	15%	69%	15%	0%	100%		
県北	40.6	1	3	16	7	5	32	31	63
		3%	9%	50%	22%	16%	100%		
県計	49.7	2	61	159	46	11	279	192	471
		1%	22%	57%	16%	4%	100%		



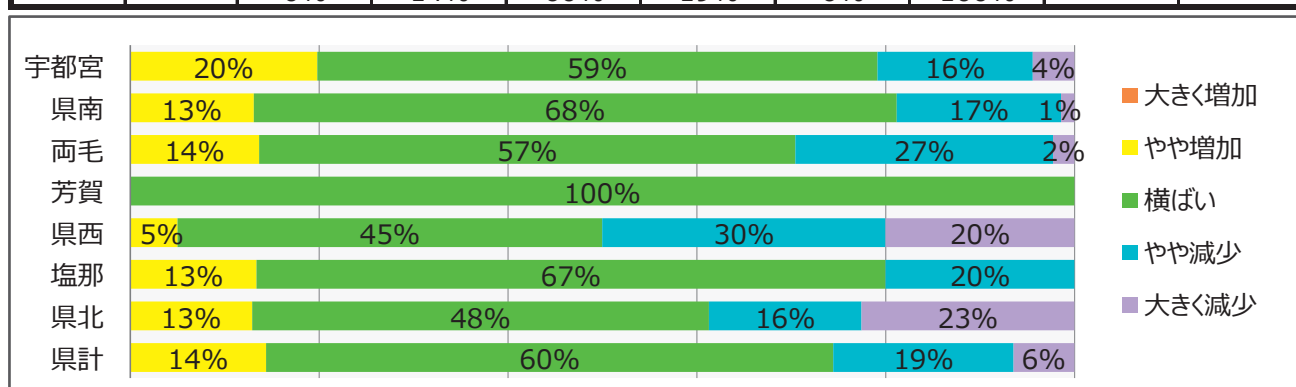
店舗・事務所の取引件数（予測）

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	51.0	0	27	55	15	4	101	50	151
		0%	27%	54%	15%	4%	100%		
県南	48.4	0	10	54	11	2	77	32	109
		0%	13%	70%	14%	3%	100%		
両毛	44.6	0	4	29	12	1	46	16	62
		0%	9%	63%	26%	2%	100%		
芳賀	50.0	0	0	6	0	0	6	16	22
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県西	34.2	0	1	9	5	4	19	14	33
		0%	5%	47%	26%	21%	100%		
塩那	43.8	0	2	9	4	1	16	13	29
		0%	13%	56%	25%	6%	100%		
県北	37.9	0	4	15	5	7	31	32	63
		0%	13%	48%	16%	23%	100%		
県計	46.3	0	48	178	52	20	298	173	471
		0%	16%	60%	17%	7%	100%		



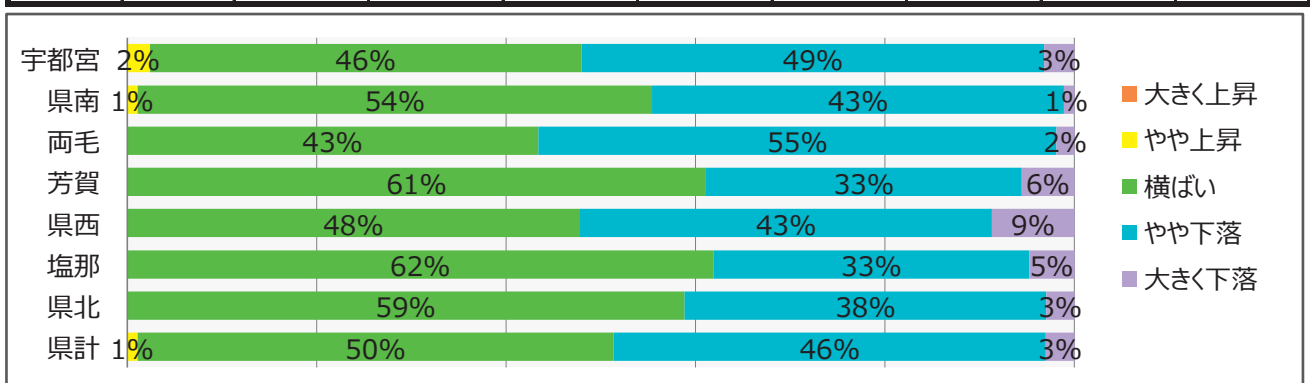
工場・倉庫等の取引件数（予測）

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	48.6	0	18	54	15	4	91	60	151
		0%	20%	59%	16%	4%	100%		
県南	48.2	0	9	47	12	1	69	40	109
		0%	13%	68%	17%	1%	100%		
両毛	45.5	0	6	25	12	1	44	18	62
		0%	14%	57%	27%	2%	100%		
芳賀	50.0	0	0	6	0	0	6	16	22
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県西	33.8	0	1	9	6	4	20	13	33
		0%	5%	45%	30%	20%	100%		
塩那	48.3	0	2	10	3	0	15	14	29
		0%	13%	67%	20%	0%	100%		
県北	37.9	0	4	15	5	7	31	32	63
		0%	13%	48%	16%	23%	100%		
県計	45.6	0	40	167	53	18	278	193	471
		0%	14%	60%	19%	6%	100%		

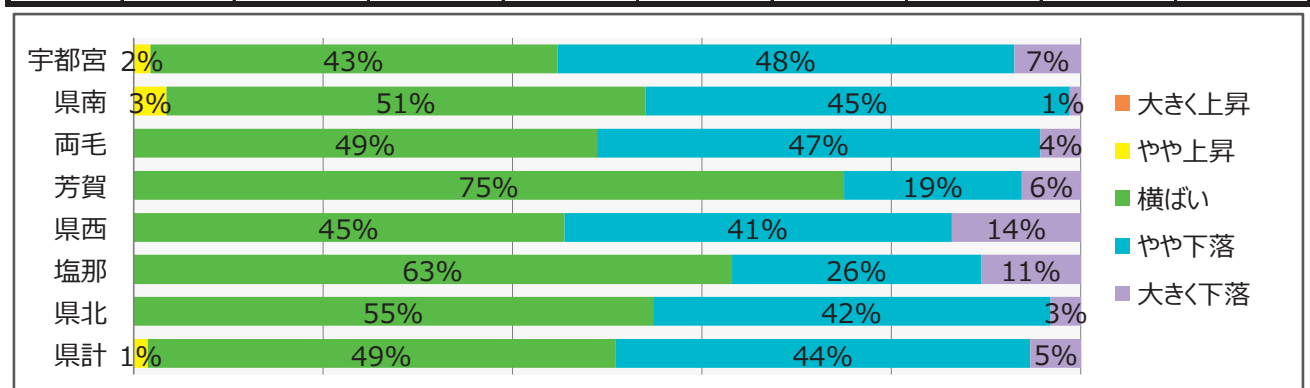


◇問6 賃料の6ヶ月前（H24.10.1時点）との比較

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	36.8	0	3	57	61	4	125	26	151
		0%	2%	46%	49%	3%	100%		
県南	38.9	0	1	50	40	1	92	17	109
		0%	1%	54%	43%	1%	100%		
両毛	35.4	0	0	23	29	1	53	9	62
		0%	0%	43%	55%	2%	100%		
芳賀	38.9	0	0	11	6	1	18	4	22
		0%	0%	61%	33%	6%	100%		
県西	34.8	0	0	11	10	2	23	10	33
		0%	0%	48%	43%	9%	100%		
塩那	39.3	0	0	13	7	1	21	8	29
		0%	0%	62%	33%	5%	100%		
県北	39.0	0	0	20	13	1	34	29	63
		0%	0%	59%	38%	3%	100%		
県計	37.4	0	4	185	168	11	368	103	471
		0%	1%	50%	46%	3%	100%		

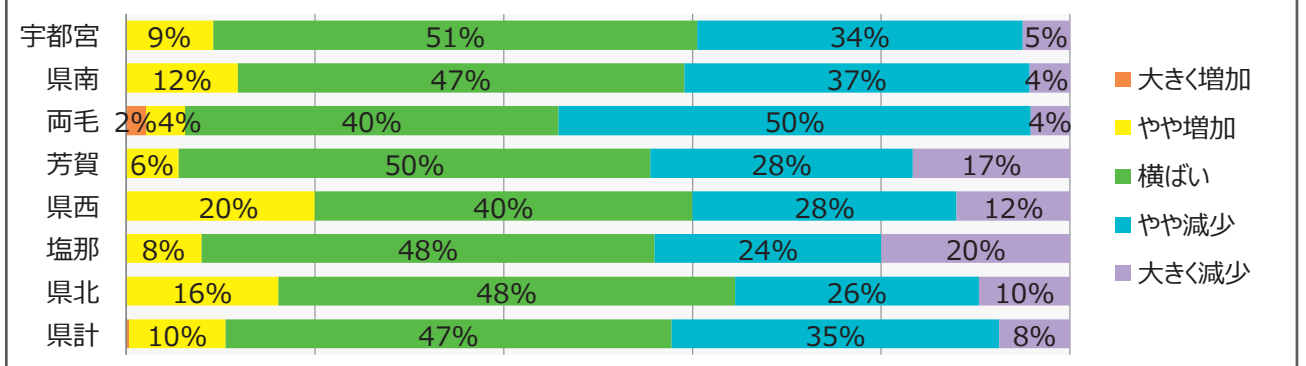


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	34.9	0	2	49	55	8	114	37	151
		0%	2%	43%	48%	7%	100%		
県南	39.1	0	3	44	39	1	87	22	109
		0%	3%	51%	45%	1%	100%		
両毛	36.2	0	0	23	22	2	47	15	62
		0%	0%	49%	47%	4%	100%		
芳賀	42.2	0	0	12	3	1	16	6	22
		0%	0%	75%	19%	6%	100%		
県西	33.0	0	0	10	9	3	22	11	33
		0%	0%	45%	41%	14%	100%		
塩那	38.2	0	0	12	5	2	19	10	29
		0%	0%	63%	26%	11%	100%		
県北	37.9	0	0	17	13	1	31	32	63
		0%	0%	55%	42%	3%	100%		
県計	36.8	0	5	167	148	18	338	133	471
		0%	1%	49%	44%	5%	100%		

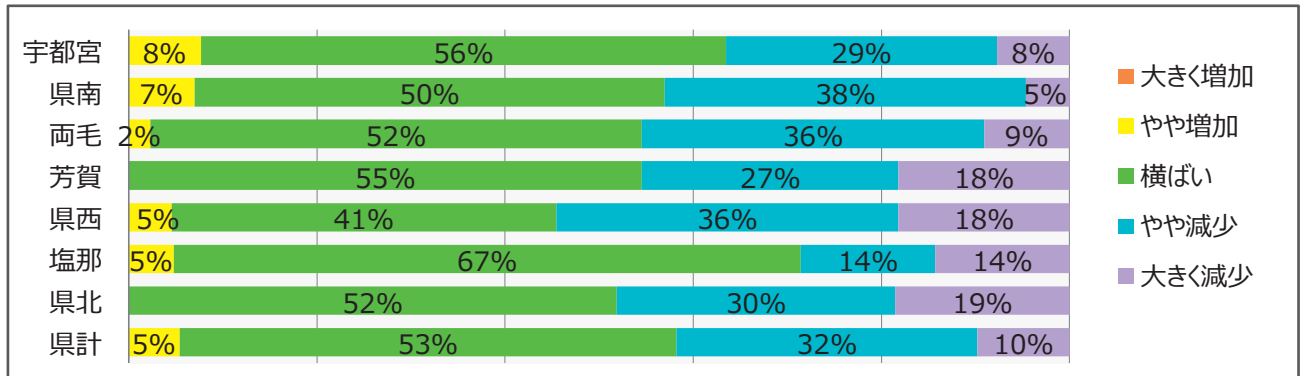


◇問7 入居率の6ヶ月前（H24.10.1時点）との比較

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	41.2	0	11	61	41	6	119	32	151
		0%	9%	51%	34%	5%	100%		
県南	41.7	0	11	44	34	4	93	16	109
		0%	12%	47%	37%	4%	100%		
両毛	37.5	1	2	19	24	2	48	14	62
		2%	4%	40%	50%	4%	100%		
芳賀	36.1	0	1	9	5	3	18	4	22
		0%	6%	50%	28%	17%	100%		
県西	42.0	0	5	10	7	3	25	8	33
		0%	20%	40%	28%	12%	100%		
塩那	36.0	0	2	12	6	5	25	4	29
		0%	8%	48%	24%	20%	100%		
県北	42.7	0	5	15	8	3	31	32	63
		0%	16%	48%	26%	10%	100%		
県計	40.3	1	37	170	125	27	360	111	471
		0%	10%	47%	35%	8%	100%		

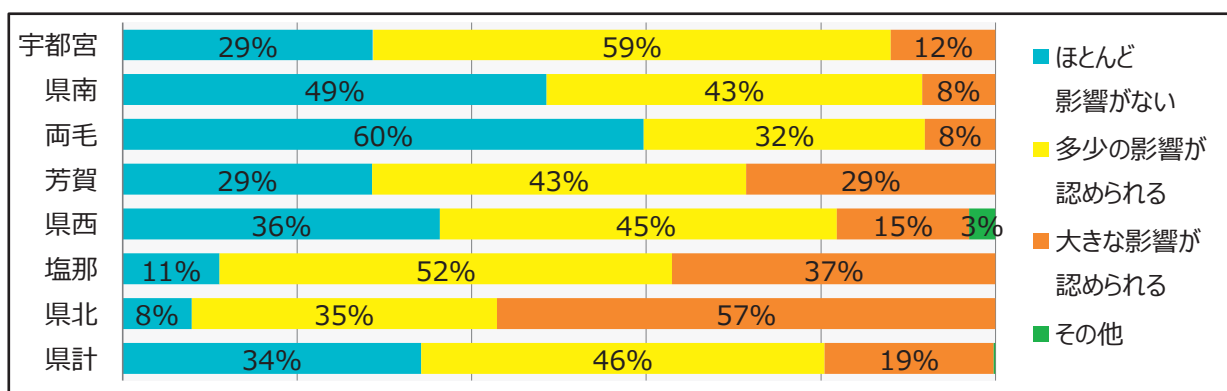


事業用その他不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	40.9	0	8	58	30	8	104	47	151
		0%	8%	56%	29%	8%	100%		
県南	39.8	0	6	43	33	4	86	23	109
		0%	7%	50%	38%	5%	100%		
両毛	36.9	0	1	23	16	4	44	18	62
		0%	2%	52%	36%	9%	100%		
芳賀	34.1	0	0	6	3	2	11	11	22
		0%	0%	55%	27%	18%	100%		
県西	33.0	0	1	9	8	4	22	11	33
		0%	5%	41%	36%	18%	100%		
塩那	40.5	0	1	14	3	3	21	8	29
		0%	5%	67%	14%	14%	100%		
県北	33.3	0	0	14	8	5	27	36	63
		0%	0%	52%	30%	19%	100%		
県計	38.4	0	17	167	101	31	316	155	471
		0%	5%	53%	32%	10%	100%		



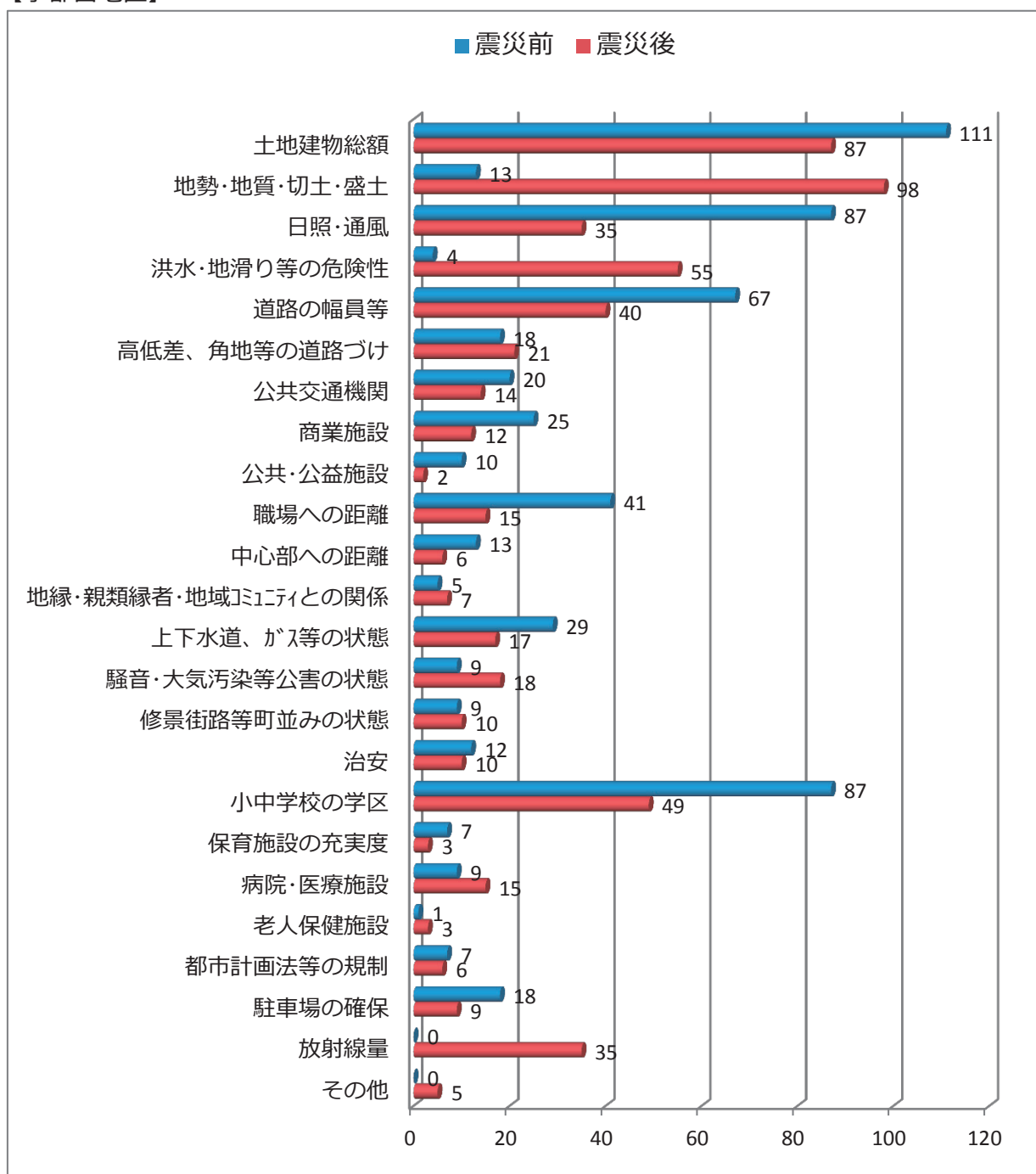
◇問8 東日本大震災が主な営業地域の不動産市場に与えた影響について

影響 地区	ほとんど 影響がない	多少の影響が 認められる	大きな影響が 認められる	その他	小計	未回答	合計
宇都宮	43 29%	89 59%	18 12%	0 0%	150 100%	1	151
県南	52 49%	46 43%	9 8%	0 0%	107 100%	2	109
両毛	37 60%	20 32%	5 8%	0 0%	62 100%	0	62
芳賀	6 29%	9 43%	6 29%	0 0%	21 100%	1	22
県西	12 36%	15 45%	5 15%	1 3%	33 100%	0	33
塩那	3 11%	14 52%	10 37%	0 0%	27 100%	2	29
県北	5 8%	22 35%	36 57%	0 0%	63 100%	0	63
県計	159 34%	215 46%	90 19%	1 0%	465 100%	6	471



◇問9 住宅取得者が重視していると思われる項目（震災前後の比較）

【宇都宮地区】



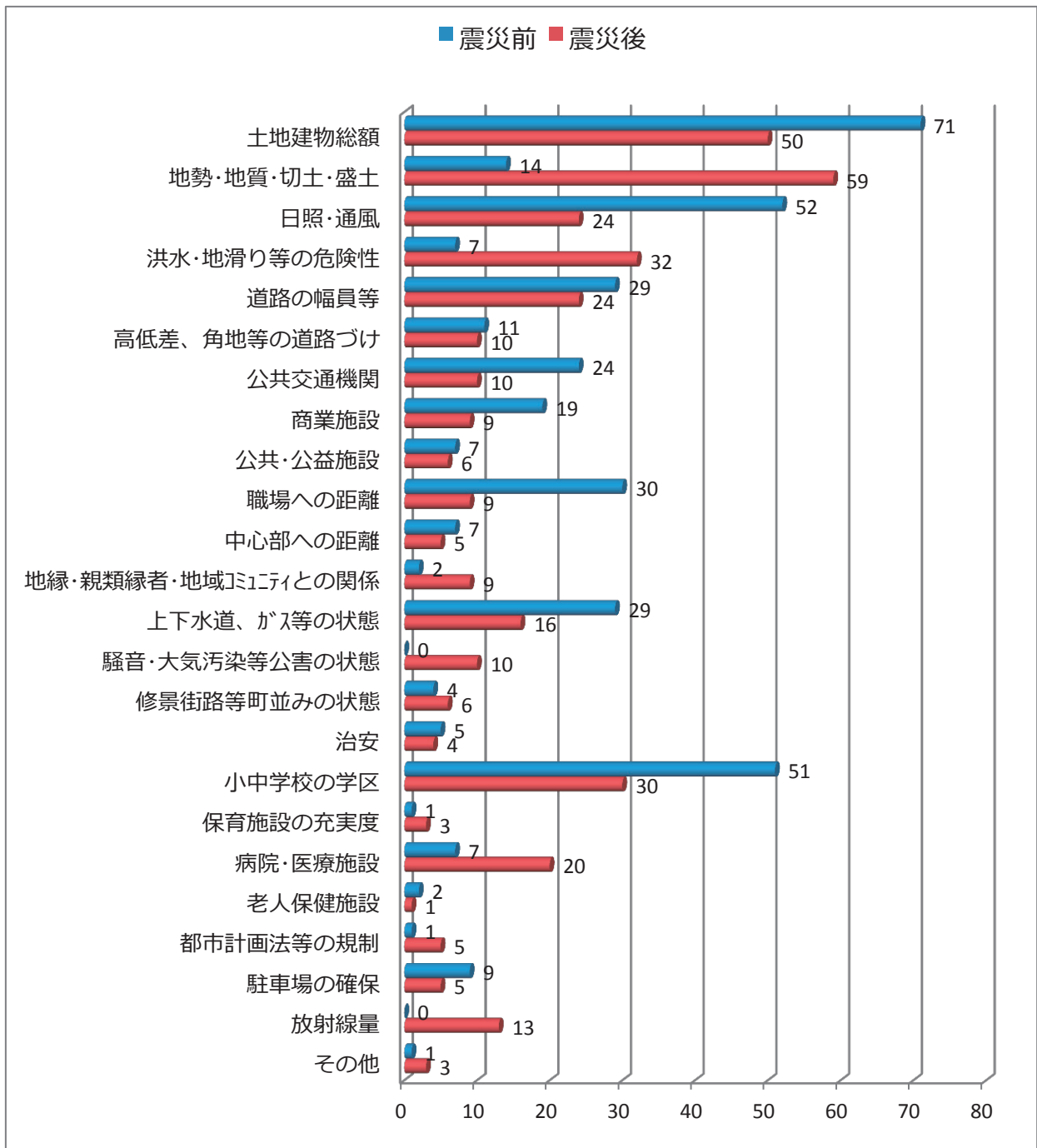
■ 震災前は土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

■ 震災後は地勢・地質・切土・盛土、土地建物総額、洪水・地滑り等の危険性等の項目を重視。

宇都宮地区の住宅取得者が震災前に重視していたと思われる主な項目は、土地建物総額（111件）、日照・通風（87件）、小中学校の学区（87件）、道路の幅員等（67件）、職場への距離（41件）の順となった。

宇都宮地区の住宅取得者が震災後に重視していると思われる主な項目は、地勢・地質・切土・盛土（98件）、土地建物総額（87件）、洪水・地滑り等の危険性（55件）、小中学校の学区（49件）、道路の幅員等（40件）の順となった。また、その他コメントとして、「築年数（耐震前か後か）」「元の土地（造成した所）」等も挙げられている。

【県南地区】



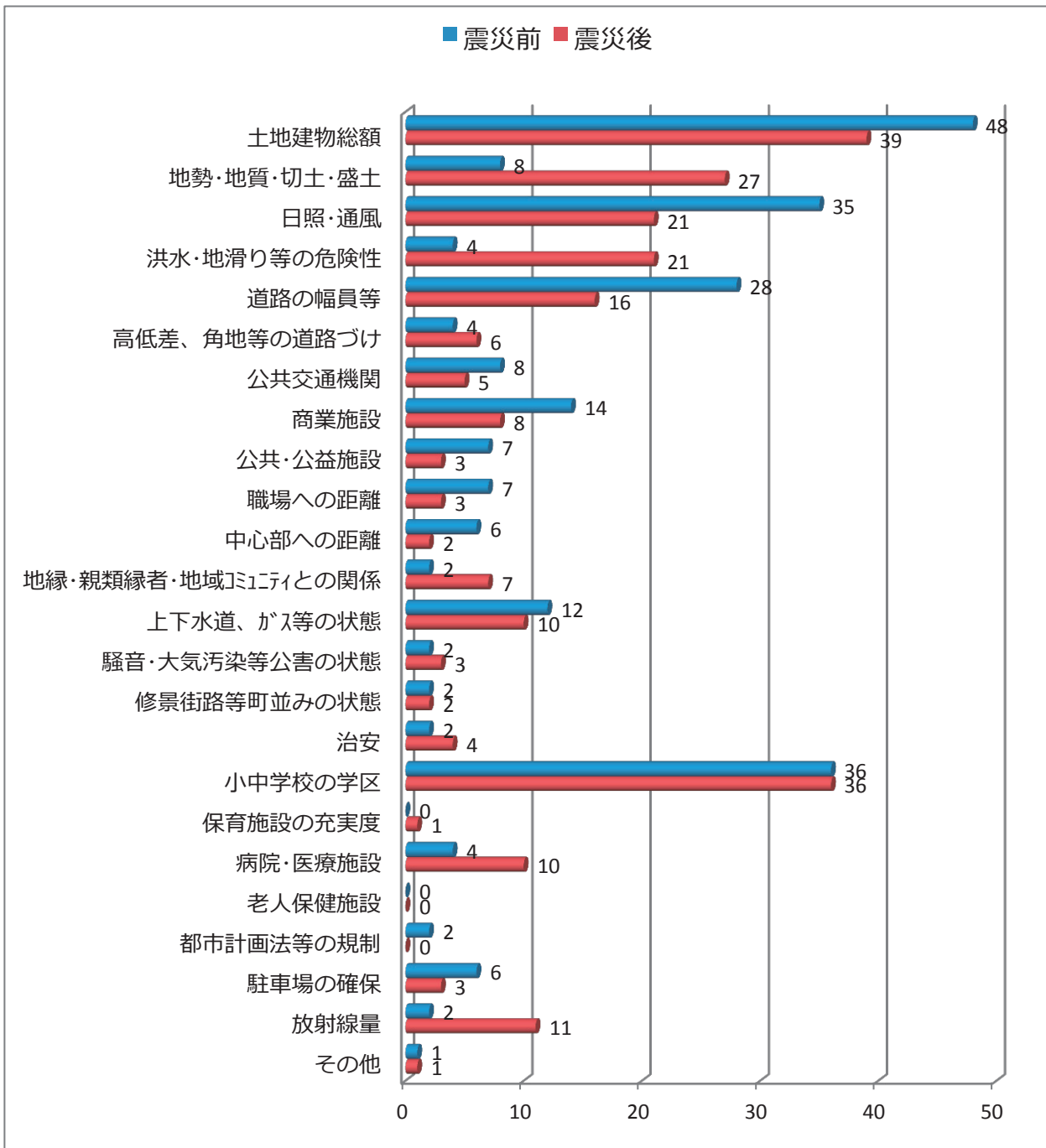
■ 震災前は土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

■ 震災後は地勢・地質・切土・盛土、土地建物総額、洪水・地滑り等の危険性等の項目を重視。

県南地区の住宅取得者が震災前に重視していたと思われる主な項目は、土地建物総額（71件）、日照・通風（52件）、小中学校の学区（51件）、職場への距離（30件）、道路の幅員等及び上下水道ガス等の状態（ともに29件）の順となった。また、その他コメントとして、「築年数、構造等」も挙げられている。

県南地区の住宅取得者が震災後に重視していると思われる主な項目は、地勢・地質・切土・盛土（59件）、土地建物総額（50件）、洪水・地滑り等の危険性（32件）、小中学校の学区（30件）、日照・通風及び道路の幅員等（ともに24件）の順となった。また、その他コメントとして、「耐震・構造」等も挙げられている。

【両毛地区】



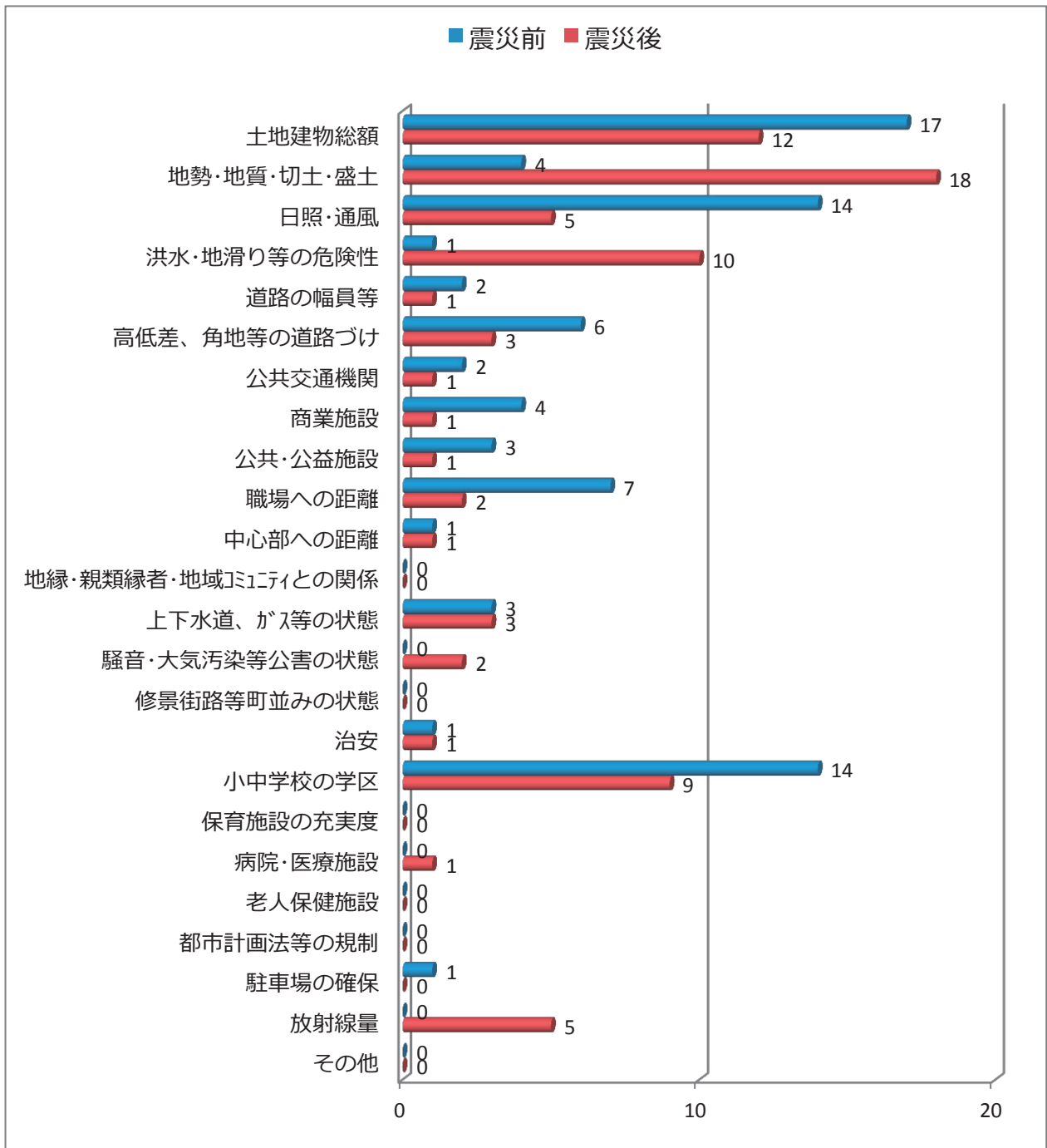
■ 震災前は土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

■ 震災後は土地建物総額、小中学校の学区、地勢・地質・切土・盛土等の項目を重視。

両毛地区の住宅取得者が震災前に重視していたと思われる主な項目は、土地建物総額（48件）、小中学校の学区（36件）、日照・通風（35件）、道路の幅員等（28件）、商業施設（14件）の順となった。

両毛地区の住宅取得者が震災後に重視していると思われる主な項目は、土地建物総額（39件）、小中学校の学区（36件）、地勢・地質・切土・盛土（27件）、日照・通風及び洪水・地滑り等の危険性（ともに21件）、道路の幅員等（16件）の順となった。

【芳賀地区】



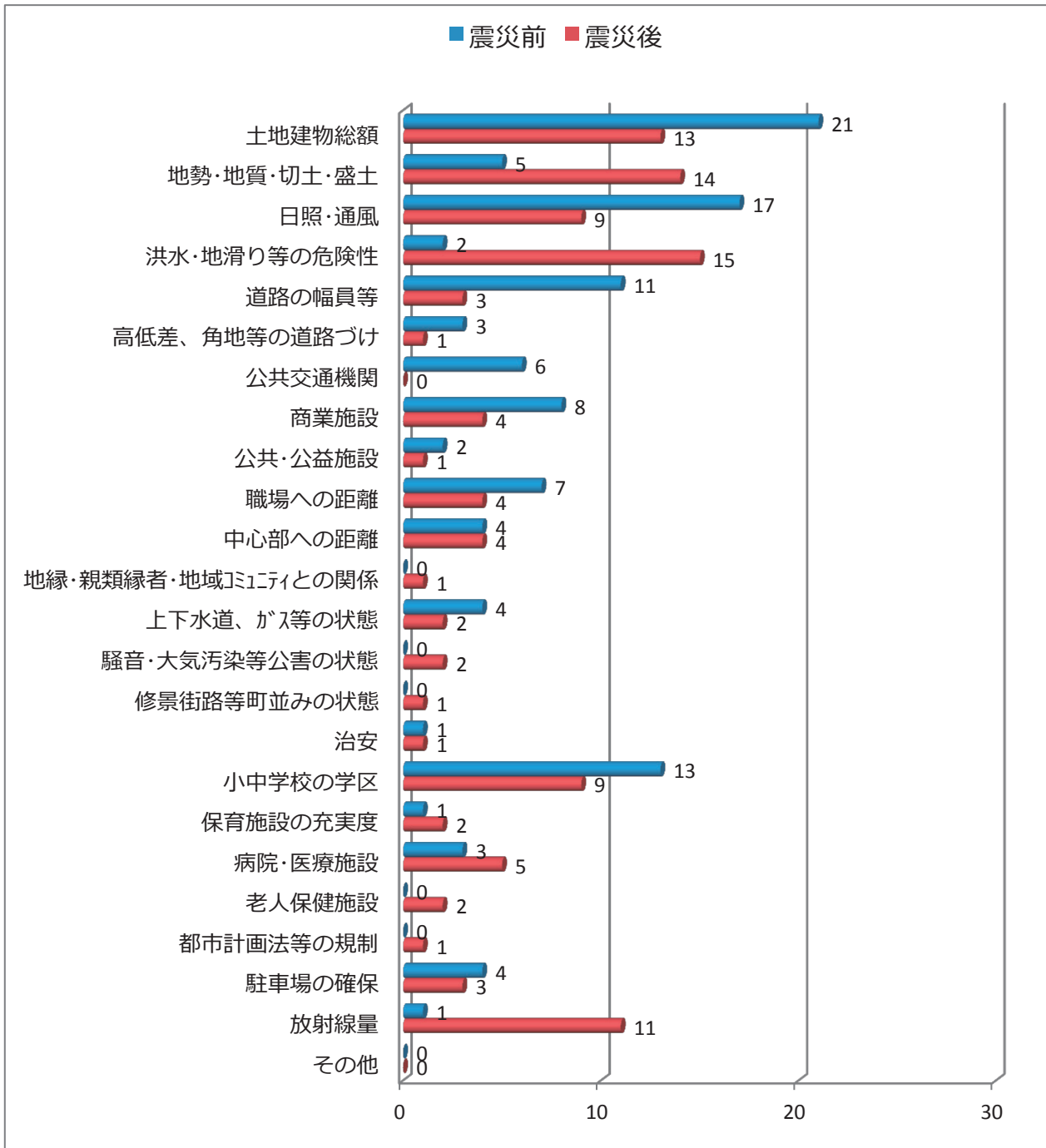
■ 震災前は土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

■ 震災後は地勢・地質・切土・盛土、土地建物総額、洪水・地滑り等の危険性等の項目を重視。

芳賀地区の住宅取得者が震災前に重視していたと思われる主な項目は、土地建物総額（17件）、日照・通風及び小中学校の学区（ともに14件）、職場への距離（7件）、高低差、角地等の道路づけ（6件）の順となった。

芳賀地区の住宅取得者が震災後に重視していると思われる主な項目は、地勢・地質・切土・盛土（18件）、土地建物総額（12件）、洪水・地滑り等の危険性（10件）、小中学校の学区（9件）、日照・通風及び放射線量（ともに5件）の順となった。

【県西地区】



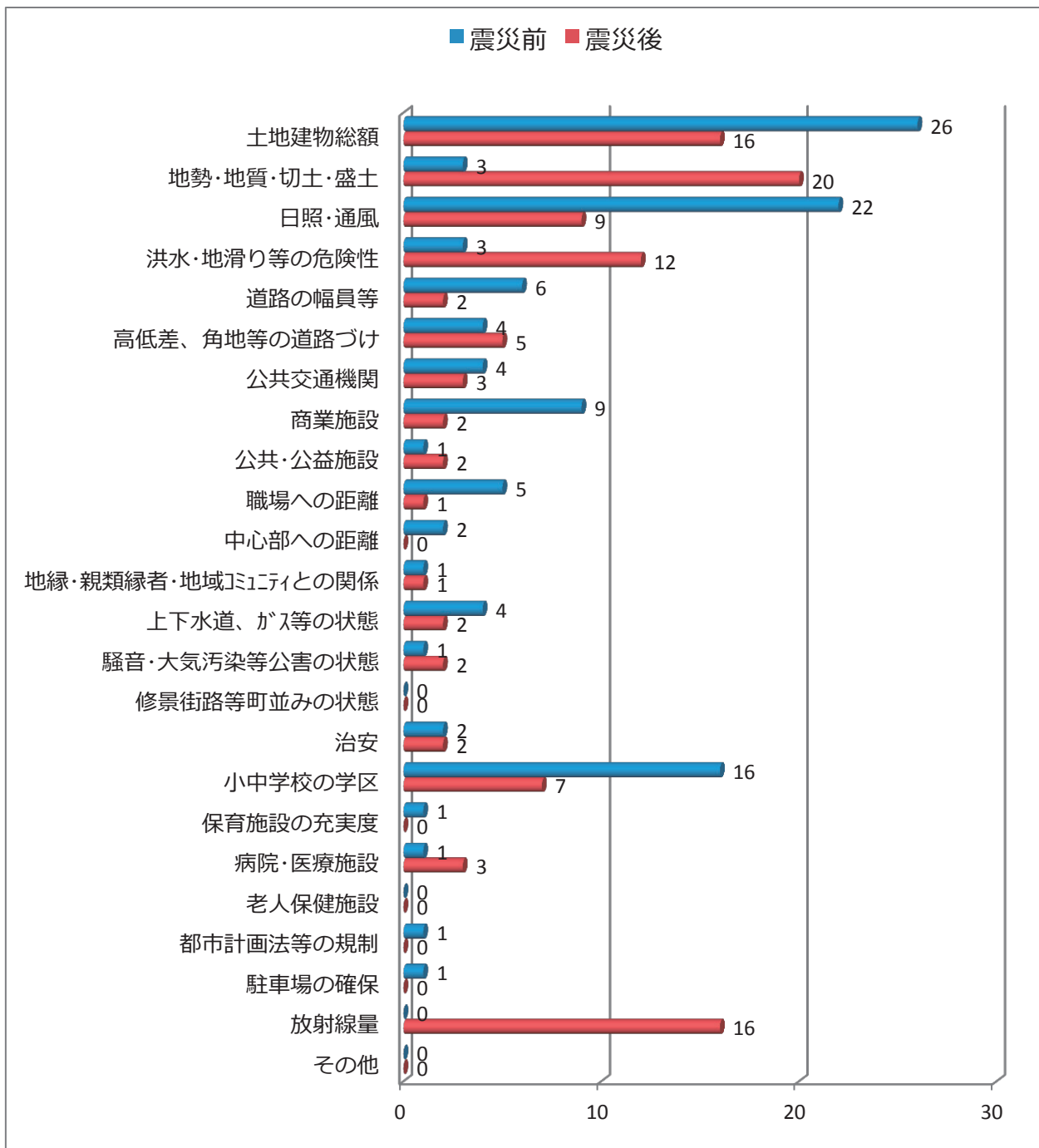
■ 震災前は土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

■ 震災後は洪水・地滑り等の危険性、地勢・地質・切土・盛土、土地建物総額等の項目を重視。

県西地区の住宅取得者が震災前に重視していたと思われる主な項目は、土地建物総額（21件）、日照・通風（17件）、小中学校の学区（13件）、道路の幅員等（11件）、商業施設（8件）の順となった。

県西地区の住宅取得者が震災後に重視していると思われる主な項目は、洪水・地滑り等の危険性（15件）、地勢・地質・切土・盛土（14件）、土地建物総額（13件）、放射線量（11件）、日照・通風及び小中学校の学区（ともに9件）の順となった。

【塩那地区】



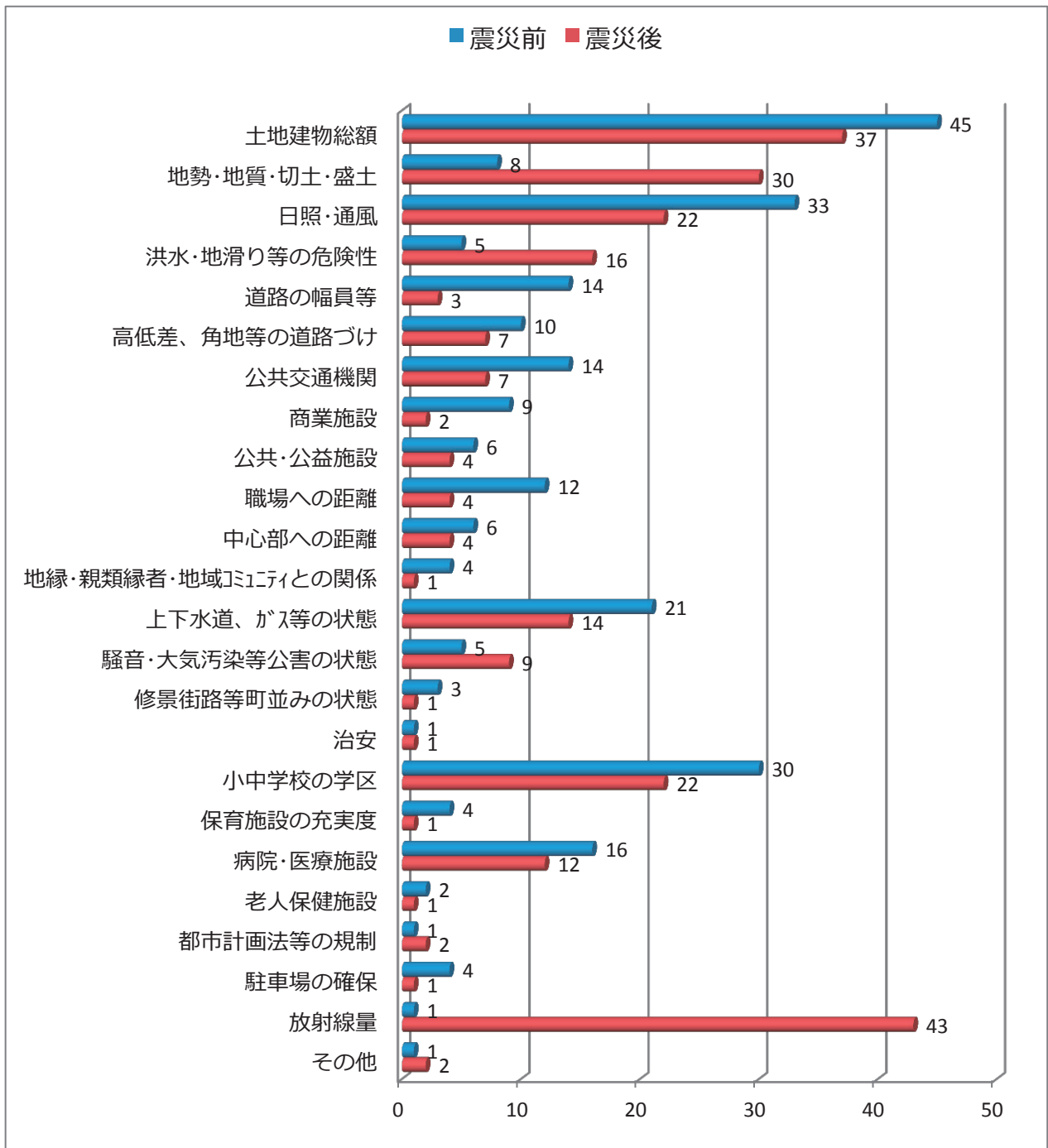
■ 震災前は土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

■ 震災後は地勢・地質・切土・盛土、土地建物総額、放射線量等の項目を重視。

塩那地区の住宅取得者が震災前に重視していたと思われる主な項目は、土地建物総額（26 件）、日照・通風（22 件）、小中学校の学区（16 件）、商業施設（9 件）、道路の幅員等（6 件）の順となった。

塩那地区の住宅取得者が震災後に重視していると思われる主な項目は、地勢・地質・切土・盛土（20 件）、土地建物総額及び放射線量（ともに 16 件）、洪水・地滑り等の危険性（12 件）、日照・通風（9 件）の順となった。

【県北地区】



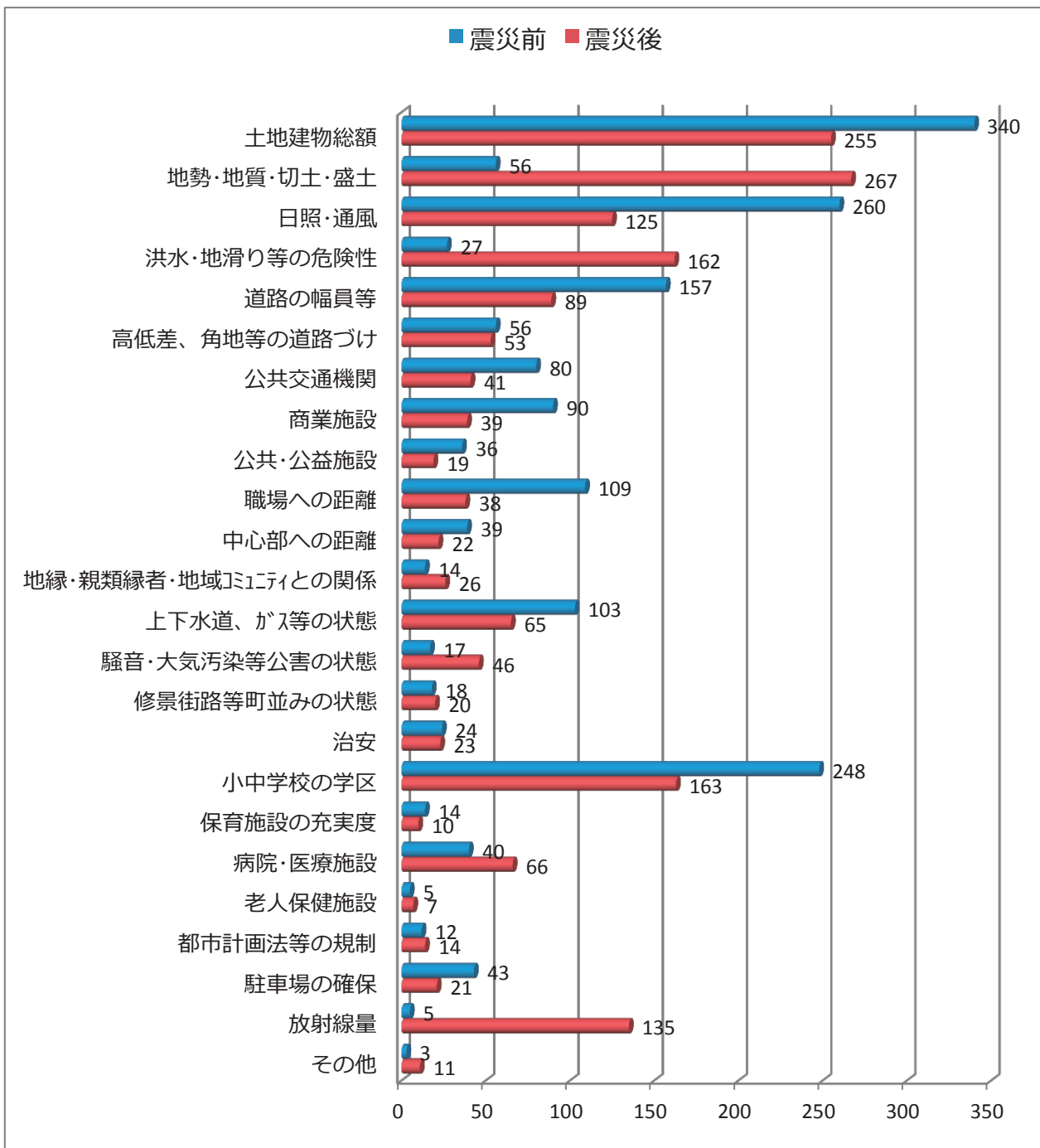
■ 震災前は土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

■ 震災後は放射線量、土地建物総額、地勢・地質・切土・盛土等の項目を重視。

県北地区の住宅取得者が震災前に重視していたと思われる主な項目は、土地建物総額（45 件）、日照・通風（33 件）、小中学校の学区（30 件）、上下水道・ガス等の状態（21 件）、病院・医療施設（16 件）の順となった。また、その他コメントとして「自然等環境」も挙げられている。

県北地区の住宅取得者が震災後に重視していると思われる主な項目は、放射線量（43 件）、土地建物総額（37 件）、地勢・地質・切土・盛土（30 件）、日照・通風及び小中学校の学区（ともに 22 件）の順となった。またその他コメントとして「放射能の汚染」、「放射線の風評に伴う実害」も挙げられている。

【県計】



■ 震災前は土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

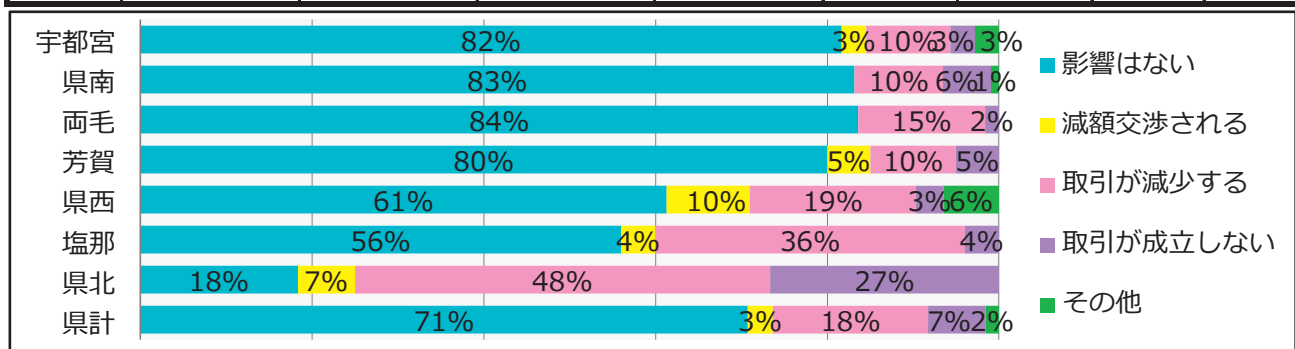
■ 震災後は地勢・地質・切土・盛土、土地建物総額、小中学校の学区等の項目を重視。

県内の住宅取得者が震災前に重視していたと思われる主な項目は、土地建物総額（340件）、日照・通風（260件）、小中学校の学区（248件）、道路の幅員等（157件）、職場への距離（109件）の順となった。

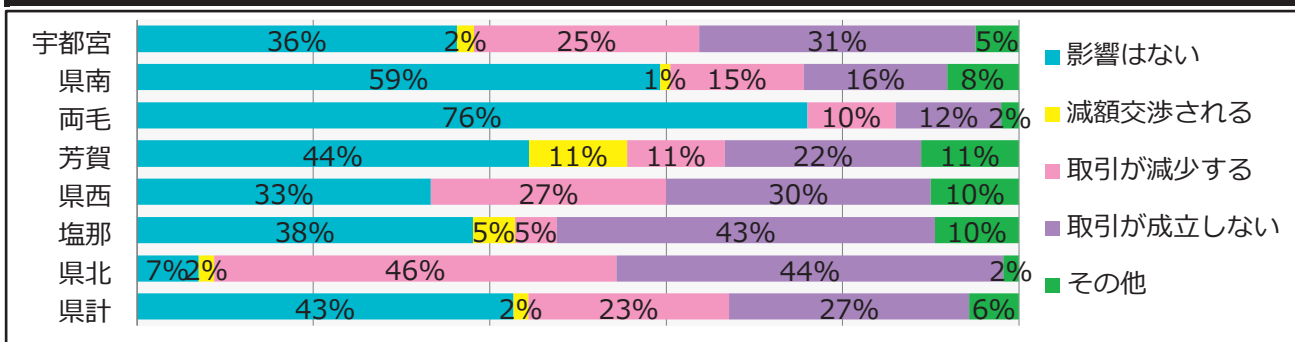
県内の住宅取得者が震災後に重視していると思われる主な項目は、地勢・地質・切土・盛土（267件）、土地建物総額（255件）、小中学校の学区（163件）、洪水・地滑り等の危険性（162件）、放射線量（135件）の順となった。

◇問10 取引における放射能汚染の影響について

住居系不動産								
地区	影響はない	影響はある				小計	未回答	合計
		減額交渉される	取引が減少する	取引が成立しない	その他			
宇都宮	116	4	14	4	4	142	9	151
	82%	3%	10%	3%	3%	100%		
県南	89	0	11	6	1	107	2	109
	83%	0%	10%	6%	1%	100%		
両毛	51	0	9	1	0	61	1	62
	84%	0%	15%	2%	0%	100%		
芳賀	16	1	2	1	0	20	2	22
	80%	5%	10%	5%	0%	100%		
県西	19	3	6	1	2	31	2	33
	61%	10%	19%	3%	6%	100%		
塩那	14	1	9	1	0	25	4	29
	56%	4%	36%	4%	0%	100%		
県北	11	4	29	16	0	60	3	63
	18%	7%	48%	27%	0%	100%		
県計	317	13	81	30	7	448	23	471
	71%	3%	18%	7%	2%	100%		

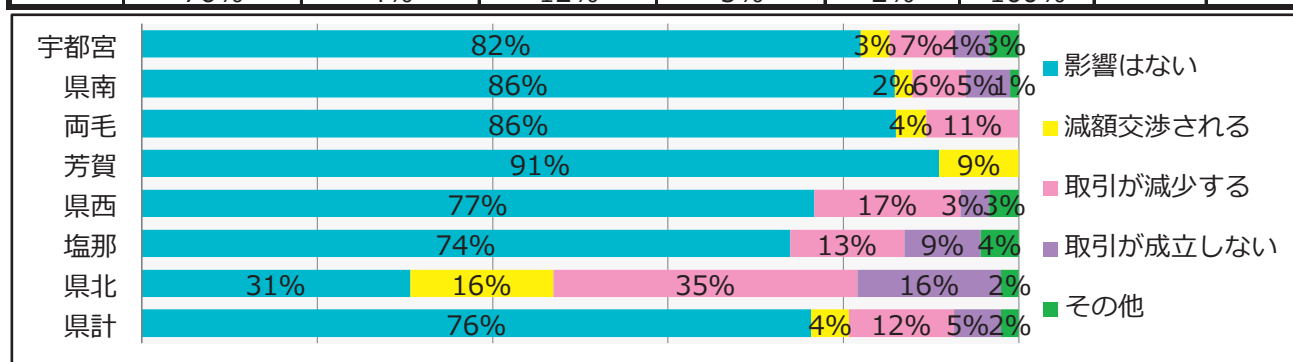


別荘系不動産								
地区	影響はない	影響はある				小計	未回答	合計
		減額交渉される	取引が減少する	取引が成立しない	その他			
宇都宮	37	2	26	32	5	102	49	151
	36%	2%	25%	31%	5%	100%		
県南	51	1	13	14	7	86	23	109
	59%	1%	15%	16%	8%	100%		
両毛	38	0	5	6	1	50	12	62
	76%	0%	10%	12%	2%	100%		
芳賀	4	1	1	2	1	9	13	22
	44%	11%	11%	22%	11%	100%		
県西	10	0	8	9	3	30	3	33
	33%	0%	27%	30%	10%	100%		
塩那	8	1	1	9	2	21	8	29
	38%	5%	5%	43%	10%	100%		
県北	4	1	26	25	1	57	6	63
	7%	2%	46%	44%	2%	100%		
県計	152	6	81	97	20	356	115	471
	43%	2%	23%	27%	6%	100%		



事業用その他不動産

地区	影響はない	影響はある				小計	未回答	合計
		減額交渉される	取引が減少する	取引が成立しない	その他			
宇都宮	100	4	9	5	4	122	29	151
	82%	3%	7%	4%	3%	100%		
県南	85	2	6	5	1	99	10	109
	86%	2%	6%	5%	1%	100%		
両毛	49	2	6	0	0	57	5	62
	86%	4%	11%	0%	0%	100%		
芳賀	10	1	0	0	0	11	11	22
	91%	9%	0%	0%	0%	100%		
県西	23	0	5	1	1	30	3	33
	77%	0%	17%	3%	3%	100%		
塩那	17	0	3	2	1	23	6	29
	74%	0%	13%	9%	4%	100%		
県北	15	8	17	8	1	49	14	63
	31%	16%	35%	16%	2%	100%		
県計	300	17	47	21	8	393	78	471
	76%	4%	12%	5%	2%	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）

- **消費税増税の影響に言及する感想が出てきている。**
- **県北市町では、放射能汚染に関する感想が多い。**
- 宇都宮市
消費税増税のためのかけこみがでてきていると感じる。
- 宇都宮市
県内場所によって除染負担などで土地取引価格以外で考慮すべき点があること。
- 宇都宮市
今年は年明け早々から実務の動きが活発という印象。
- 宇都宮市
価格(家賃)の値引きが当たり前と思ってるお客さんが激増している。
- 宇都宮市
外国の方が、マンションや土地を購入されていると言うウワサを良く聞くようになりました。
- 宇都宮市
ネットによる物件紹介が過剰すぎみ。
- 宇都宮市
居住用賃貸に関して、宇都宮は特に供給過多にあり、空室率が非常に高くなっており、入居募集にあたり、フリーレント2ヶ月ぐらいつけないと入居してもらえない状況。
- 宇都宮市
売り物件が少なく、価格がやや上昇傾向にある。特に地主が強気になった。(貸主は依然低い)
- 宇都宮市
契約迄のスピードがUP傾向。
- 宇都宮市
消費税の影響が出ている。
- 宇都宮市
県北の取引が減少した感じがある。
- 宇都宮市
地主が様子を見ている感じで、新規の土地が出てこない。
- 宇都宮市
賃貸建物への入居率が悪化している。(貸事務所、貸住居)
- 宇都宮市
仕入れが困難です。
- 宇都宮市
空きテナントが目立つように思えます。ビル1棟に1フロアも入っていない所もよく目にするので、街の中も暗く見え周囲にも良くない影響を与えているのでは？と思うことがあります。
- 栃木市
政府の対策は末端迄浸透するには時間がかかります。マスコミ報道で売手は強気ですが買手は手を焼くばかりです。

- 栃木市
県南地域の栃木市周辺では、放射線の問題はあまりない。栃木市でも、北より南(大平)方面のほうが好まれているが、これは東京通勤通学を考えてのことで、放射線量とは異なると思う。
- 栃木市
太陽光によって、送電線(高圧線)の近いところはいくぶん値上がりしていると思う。
- 小山市
土地の売買価格は買主の希望値、建物の賃料は借主の希望値でほぼ決まる。売主や貸主の要望はほとんど通用しなくなっている。特にここ1~2年はこの傾向が著しい。
- 小山市
政権交代後、投資に関する話が増えたが、まだ成約には至っていない。
- 小山市
市街化区域内の戸建用土地が不足している感。
- 小山市
消費税増税前に取得しようと思っている人が増加している。
- 小山市
消費税増税前の駆け込み需要が多い。
- 小山市
放射能や地震の影響(地盤等)の質問が多い。
- 小山市
お客様は土地は安い土地に住宅は高くても良いメーカーさんでと言う方が特に若い方に多いですね。震災に強い家が希望です。
- 下野市
地方の工業団地から大手企業がたくさん出ていった。関連企業も一緒に出ていった。長いスパンでこれを考えていくと働き手の若い世代の人もやがて出ていってしまう様な気がしている⇒地方の税収入が下がり厳しくなるような気がする。
- 上三川町
アパート、マンションの入居者数が減少した。
- 野木町
平成26年4月1日から消費税値上することで自己の居住用住宅を建築したいという顧客が多くなっている。土地取引は上昇しつつあります。
- 足利市
1000万以内の中古住宅で駐車3台が好評。
- 足利市
足利市は建売住宅が数多く見られる。この半年くらいから急に目にするようになった。
- 足利市
消費税増税の影響で駆け込み需要が増加していると思われます。増税後に不安が残ります。
- 足利市
地方自治体間に出る格差は益々広がる様な気がします。

- 佐野市
貸地・テナント等の取引が減少したままである。アパート入居者等の取引も少ない。但し、住宅用地の売買取引が昨年から増加している。過去最高の件数です。貸倉庫の取引が増えてきた。
- 佐野市
耐震はどうか、最初に聞かれます。
- 佐野市
建築工事費用(住宅)に予算を多くとる反面、土地取得費用をおさえる方が多い。
- 佐野市
絶対需要の減少を感ずます。
- 佐野市
3.11震災の影響による電力不足等に対応した太陽光発電システム設置のための土地購入が何件かあり仲介を行った。
- 真岡市
消費税UPの影響か、住宅用地の問合せ増加の傾向。
- 真岡市
住居系賃貸物件の空室率が大きく上昇。
- 真岡市
栃木県北部(大田原)にて、分譲してきました。震災後、土地の価格が下落しました。また、現在残り1区画ありますが、売れません。
- 真岡市
建替え、住み替えによる取引の増加有り。
- 真岡市
土地を買って建物を建てるというより、建売を買う傾向が強くなっているように思える。
- 鹿沼市
競売・払い下げ等が実勢価格の値下げ原因となっている。正常取引の妨げになっているので配慮が必要。
- 鹿沼市
成約率が上がっている。以前2～3割が4～5割になって、当社にて成約にならなくても他社で決めている。増税の影響。
- 鹿沼市
消費税UPの直前需要の期待とその後の落ち込み不安。
- 日光市
土地建物が東日本震災後売れなくなりました。(鬼怒川、今市、日光地区)
- 矢板市
放射能汚染の影響で都市から別荘、田舎暮らし等の取引が減少している。又、矢板市に最終処分場建設の話題のため大きく取引減少している。
- さくら市
親から子、孫への住宅取得に関わる贈与が拡大されてはいるが、現状はほとんど、そのようなケースが見られない。かなり住宅ローンに頼る部分が多く結果的に思うように契約に至らないケースが多いようです。……社会不安、老後不安、資産デフレ、など、いろいろな影響でしょうかね。アベノミクスがどうなるか期待。

- 那須塩原市
福島ばかり対象被害と言われるが、気象の風の流れで那須、那須塩原市地域は、土地の売買がされない。価格が下落である。
- 那須塩原市
東京電力から生じた放射能汚染は不動産取引にも大変深刻である。賠償請求にも制限を(別荘用不動産の県外居住者向けが売上全体の50%以上を占め) 付ける事は他業種には無い事である。
- 那須塩原市
放射能の影響が、ボディブローの様に時間がたつ程、大きな痛手となり、想像をはるかに超える。
- 那須塩原市
震災後、人間の気持ちが変わってしまった。不動産のような高額のものを買わない(特に地方は)。東電に補償をお願いしたい。
- 那須塩原市
中古住宅市場は特に価格優先と思われる。土地を新たに購入して新築する人が激減して、放射能汚染の風評被害もいつまで続くか不明の状況で、先の見通しも明るい兆しは見えないと思われる。
- 那須塩原市
ネット上で個人間取引が増えていて、業者が介在する仲介は減る。
- 那須塩原市
土地のみの需要より土地付建物(中古物件)の希望の方が多い様子。
- 那須町
案内の際、放射線測定器持参者が多々有る。
- 那須町
別荘とかリゾートと言う、根本的な価値観などが変化してきた。こう言うことにお金を投入しない。
- 那須町
田舎暮らし希望で土地を取得したが住宅を建築せずに売却したい。(震災後の放射能汚染の影響)
- 那須町
東京電力の原子力損害賠償に対する基準が厳しい。
- 那須町
放射線量による取引価格、その他の影響が著しい。
- 那須町
那須における放射能被害が止まらず、旅行客の戻りはなく、深刻な状況が続いております。

(発行者)

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
会 長 内 山 俊 一

〒320-0046

栃木県宇都宮市西一の沢町9-20 栃木県不動産会館2階

T E L 028-648-5611

F A X 028-648-9052

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 深 澤 昌 治

〒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。