

# 栃木県不動産市場動向調査（DI）

## 第3回

平成26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（D I）第3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3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
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（H25.10.1時点）との比較 .....	11
◇問 3 6ヶ月後（H26.10.1時点）の取引価格の予測 .....	13
◇問 4 取引件数の6ヶ月前（H25.10.1時点）との比較 .....	14
◇問 5 6ヶ月後（H26.10.1時点）の取引件数の予測 .....	17
◇問 6 賃料の6ヶ月前（H25.10.1時点）との比較 .....	20
◇問 7 入居率の6ヶ月前（H25.10.1時点）との比較 .....	21
◇問 8 住宅取得者が重視していると思われる項目 .....	22
◇問 9 取引における放射能汚染の影響について .....	30
◇問 10 消費税増税に伴う事業用不動産の税込み賃料の改定状況 .....	32
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

# [ 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25年10月1日時点から平成26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26年10月1日時点における不動産市場に関する予測、並びに住宅取得者の選好性や放射能汚染が取引に与える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）、実際の取引価格や取引件数等を定量的に示す調査ではない。

◇調査時点：平成26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：1,326

◇回答数：352（回収率 26.5%）

◇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。なお、主な営業地区が不明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ことがある。

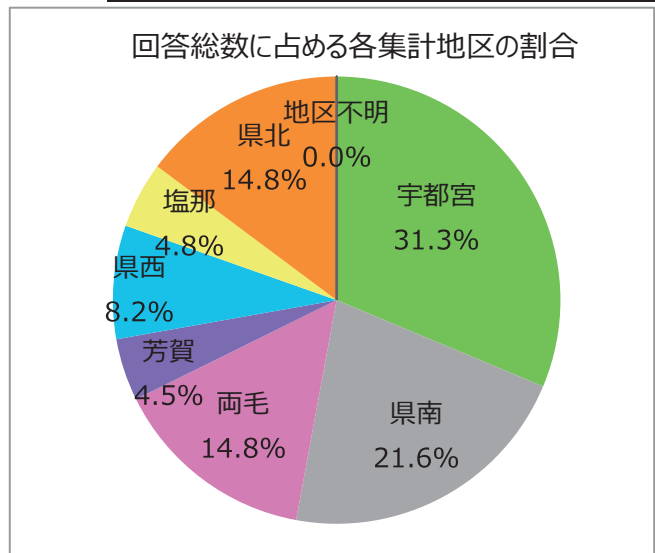
◇問1：回答者の主な営業地区

[各市町の集計区分]



集計区分	発送数	回答数	回収率
宇都宮地区	462	110	23.8%
県南地区	299	76	25.4%
両毛地区	182	52	28.6%
芳賀地区	62	16	25.8%
県西地区	86	29	33.7%
塩那地区	77	17	22.1%
県北地区	158	52	32.9%
地区不明	—	0	—
県計	1,326	352	26.5%

回答総数に占める各集計地区の割合



## 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26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8を除く)御回答下さい。

◇問2 現在(H26.4.1)の取引価格は6ヶ月前(H25.10.1)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(H26.10.1)の取引価格は現在(H26.4.1)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(H26.4.1)の取引件数は6ヶ月前(H25.10.1)と比較してどのように感じていますか？

宅地の取引	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
転用目的の農地、林地の取引	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

◇問5 6ヶ月後(H26.10.1)の取引件数は現在(H26.4.1)と比較してどうなると予測しますか？

宅地の取引	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
転用目的の農地、林地の取引	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

◇問6 **新規成約物件**について、現在(H26.4.1)の**税抜き賃料**は6ヶ月前(H25.10.1)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税抜きの新規家賃  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(H26.4.1)の**入居率**は6ヶ月前(H25.10.1)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 住宅用地について、現時点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)

重視されている項目

- ①土地建物総額 ②造成・分譲業者 ③地勢・地盤 ④日照・通風 ⑤洪水・地滑り等の危険性 ⑥道路の幅員  
⑦前面道路の方位・角地等の道路づけ ⑧最寄り駅への距離 ⑨商業施設(種類・距離) ⑩公共施設への距離  
⑪職場への距離 ⑫中心部への距離 ⑬小中学校の学区 ⑭小中学校への距離 ⑮幼稚園・保育園への距離  
⑯病院・医療・介護施設への距離 ⑰地縁・親類縁者 ⑱上下水道・ガスの状態 ⑲街並みの状態 ⑳治安  
㉠駐車場の確保 ㉡放射線量 ㉢その他( )

◇問9 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)

◇問10 事業用不動産(事務所・店舗等)の**税込み賃料**について、消費税増税に伴う4月からの改定状況についてお尋ねします。

事業用不動産の4月からの税込み家賃  1. 値上げ(3%)できた物件が多い  2. 値上げ(3%未満)できた物件が多い  3. 据置き物件が多い  
 4. 値下げになった物件が多い  5. 改定には関与していない

◇ 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。

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



## [ 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

- 6ヶ月前との比較では、県合計は過半数が「横ばい」と回答。ほとんどの地区で「横ばい」回答が半数を超えている。
- 6ヶ月後の予測では、「横ばい」回答が最も多い。

県合計では、「横ばい」回答が 64%と半数を大きく超えている。前回調査結果と比較すると、「横ばい」回答が増加し、「やや下落」と「大きく下落」との回答が減少しており、住宅地の地価は横ばい傾向が強まっていることがうかがえる。

地区別に見ると、6つの地区で「横ばい」回答が半数を大きく超えている。芳賀は 79%、県南は 70%と特に横ばい傾向が顕著である一方で、県西だけは、「横ばい」回答が半数を下回り、「やや下落」との回答が増加している。また宇都宮、芳賀では、「やや上昇」との回答が増加している。

6ヶ月後の予測については、県合計では「横ばい」回答が 59%と最も多い。前回調査結果と比較すると「やや上昇」が減少し、「横ばい」と「やや下落」が増加しており、地価が強含みに転じるとの予測が弱まっている傾向にある。

地区別に見ると、県南と塩那において特に「横ばい」回答の割合が高い。一方、両毛と県西では、「横ばい」回答の割合と「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が拮抗しており、地価はやや弱含むと予測していることが読み取れる。

#### ◇商業地の取引価格

- 6ヶ月前との比較では、県合計は過半数が「横ばい」と回答。ほとんどの地区で「横ばい」回答が半数を超えている。
- 6ヶ月後の予測では「横ばい」回答が最も多く、「やや上昇」回答が減少した。

県合計では、「横ばい」回答が 59%であり、前回調査結果と比較すると、「横ばい」回答が増加し、「やや下落」と「大きく下落」との回答が減少しており、商業地の地価も住宅地と同様に横ばい傾向が強まっていることがうかがえる。

地区別に見ると、住宅地と同様、6つの地区で「横ばい」回答が半数を超えているが、県西だけは「横ばい」回答が半数を下回り、「やや下落」と「大きく下落」の回答が増加している。

6ヶ月後の予測については、県合計では「横ばい」回答が 59%と最も多い。前回調査結果と比較すると「やや上昇」が減少しており、地価が強含みに転じるとの予測が弱まっている傾向にある。

地区別に見ると、県南、宇都宮、塩那において特に「横ばい」回答の割合が高い。また、宇都宮、両毛、県北では、「やや上昇」回答が 10%以上となっており、地価はわずかながらも強含みに転じると予測しているようである。

#### ◇中古住宅の取引価格

- 県合計では 56%が「横ばい」と回答するも、両毛、県西地区では下落傾向が強い。

県合計では、「横ばい」回答が 56%であるが、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答が 36%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。

地区別に見ると、芳賀が 75%、塩那が 73%と「横ばい」回答の割合が特に高い。一方で、両毛、県西では「横ばい」回答が半数を下回り、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が高く、中古住宅価格の下落傾向が強い。



#### ◇賃料・入居率

##### ■新規成約物件の家賃は、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弱含み。

住居系不動産の家賃は、県合計では「横ばい」回答が55%であるが、「やや下落」と「大きく下落」との回答が合わせて40%あり、横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

地区別に見ると、「横ばい」回答の割合が5割を超えた地区は、県南、宇都宮、芳賀、県西であり、特に県南では68%となっている。「やや下落」と「大きく下落」を合計した回答の割合が多かった地区は、両毛、塩那、県北であり、家賃の下落傾向が相対的にやや強いことがうかがえる。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では「横ばい」回答が58%であるが、「やや下落」と「大きく下落」との回答が合わせて39%あり、住居系不動産と同様、横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

地区別に見ると、「やや下落」と「大きく下落」を合計した回答の割合が多かった地区は、塩那、芳賀であり、家賃の下落傾向が相対的にやや強いことがうかがえる。

##### ■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弱含み。

住居系不動産の入居率は、県合計では「横ばい」回答が54%であるが、「やや減少」と「大きく減少」との回答が合わせて36%あり、横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

地区別に見ると、ほとんどの地区で「横ばい」回答が半数を超えているが、県西だけは「横ばい」回答と「やや下落」と「大きく下落」を合計した回答の割合が拮抗している。

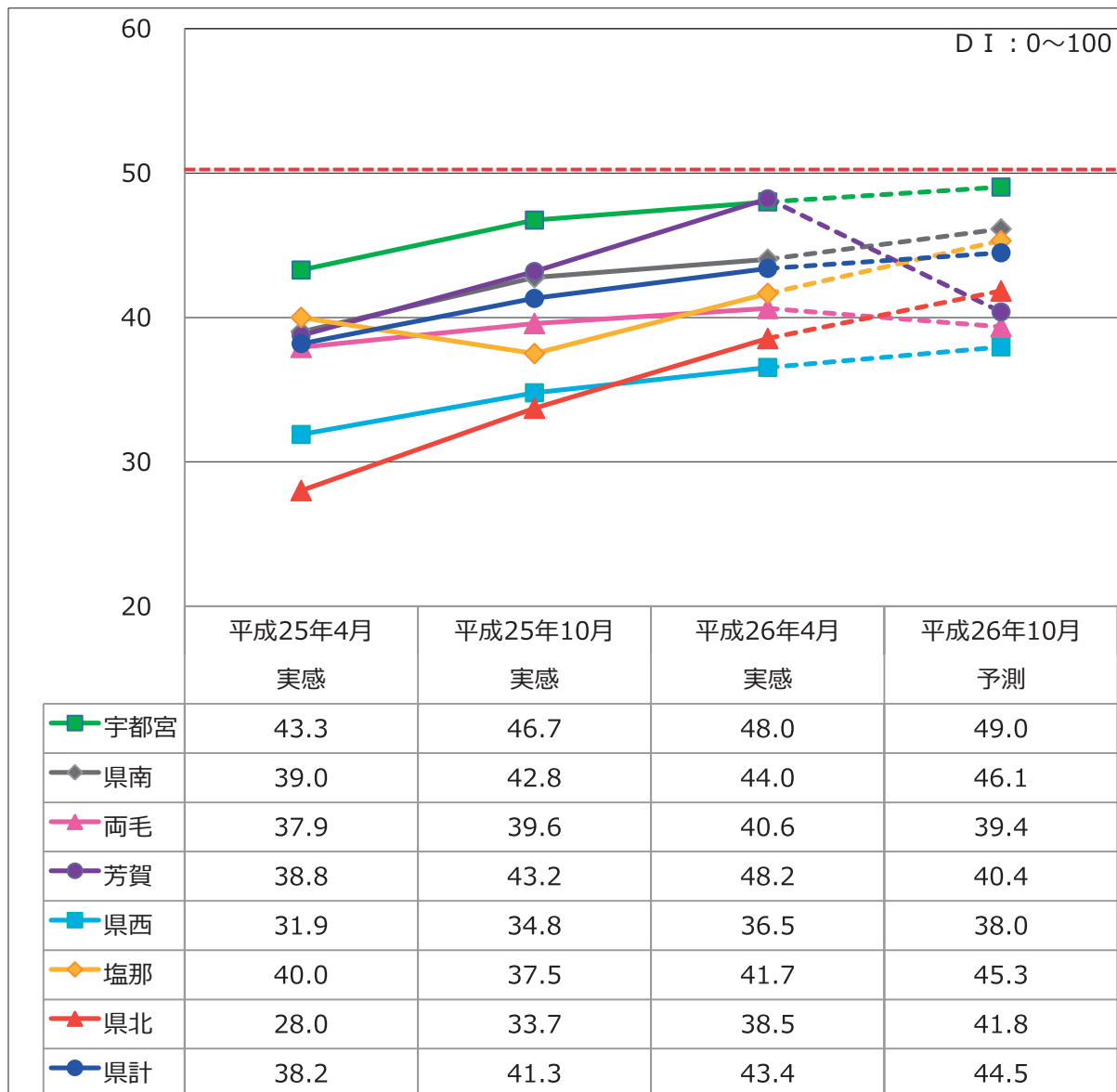
事業用その他不動産の入居率は、県合計では「横ばい」回答が56%であるが、「やや減少」と「大きく減少」との回答が合わせて36%あり、住居系不動産と同様、横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

地区別に見ると、塩那が80%、宇都宮が64%と特に「横ばい」回答の割合が高い。

※ 11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ヶ月前との比較では、全体的に横ばい傾向が強まっている。

■ 6ヶ月後は、全体的に横ばい傾向が強まる予測となっている。

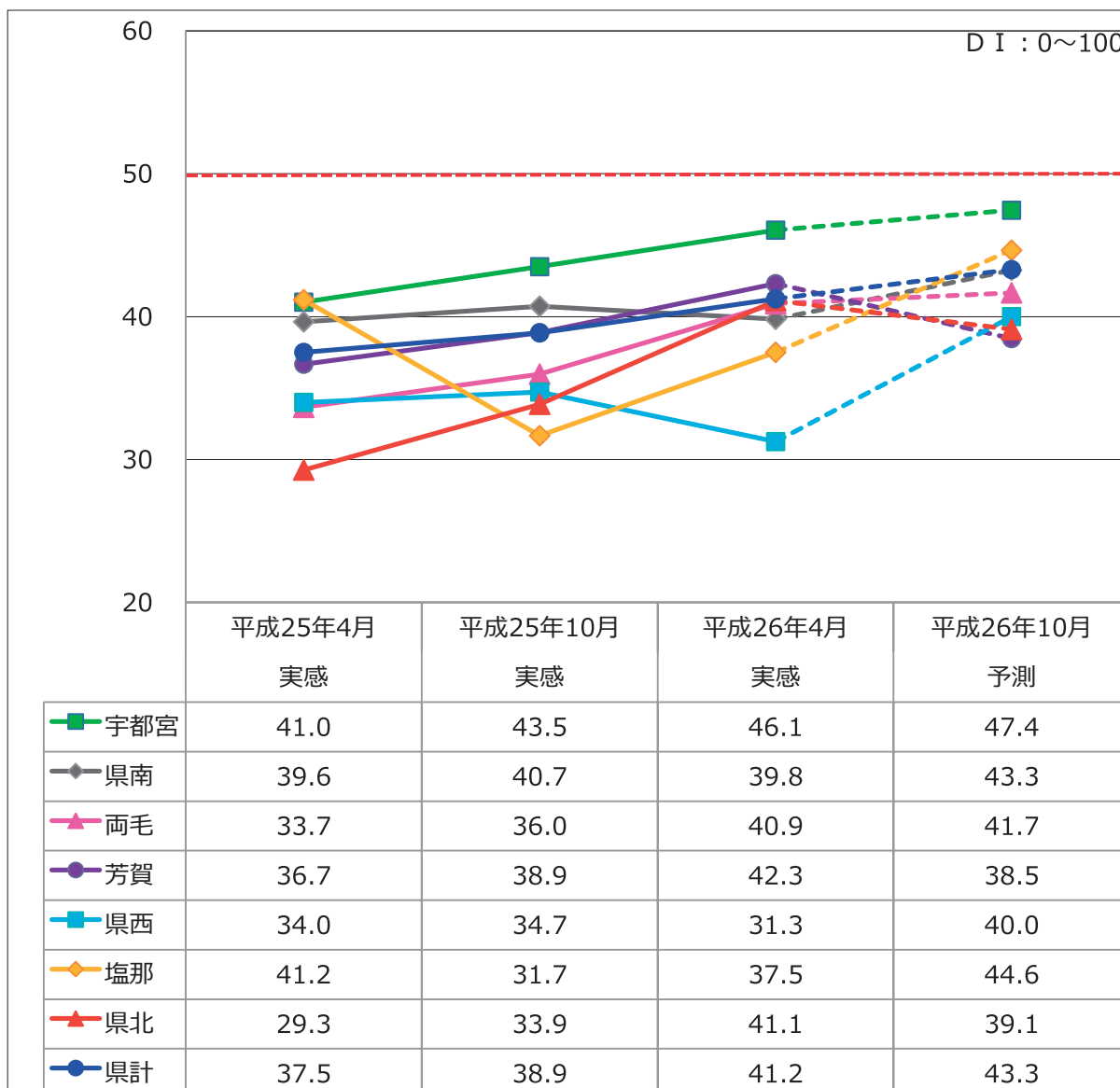
調査時点（H26年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のD I 値は43.4となり、横ばいからやや下落を実感している状況であるが、6ヶ月前（41.3）に比べ2.1ポイント上昇し、横ばい傾向が強まっている。

地区別に見ると、6ヶ月前に比べすべての地区で下落実感が弱まる結果となった。D I 値はすべての地区で50を下回っており、特に県西（36.5）及び県北（38.5）は下落の実感が強い。他方、宇都宮（48.0）は横ばいの実感が他の地区に比べて強い。

調査時点から6ヶ月後（H26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44.5で1.1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 値の予測は両毛（39.4）が実感よりやや下落、芳賀（40.4）が実感より大きく下落の方向という予測となっているが、それ以外の地区は横ばい傾向が強まる予測となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



■ 6ヶ月前との比較では、全体的に横ばい傾向が強まっている。

■ 6ヶ月後は、全体的に横ばい傾向が強まる予測となっている。

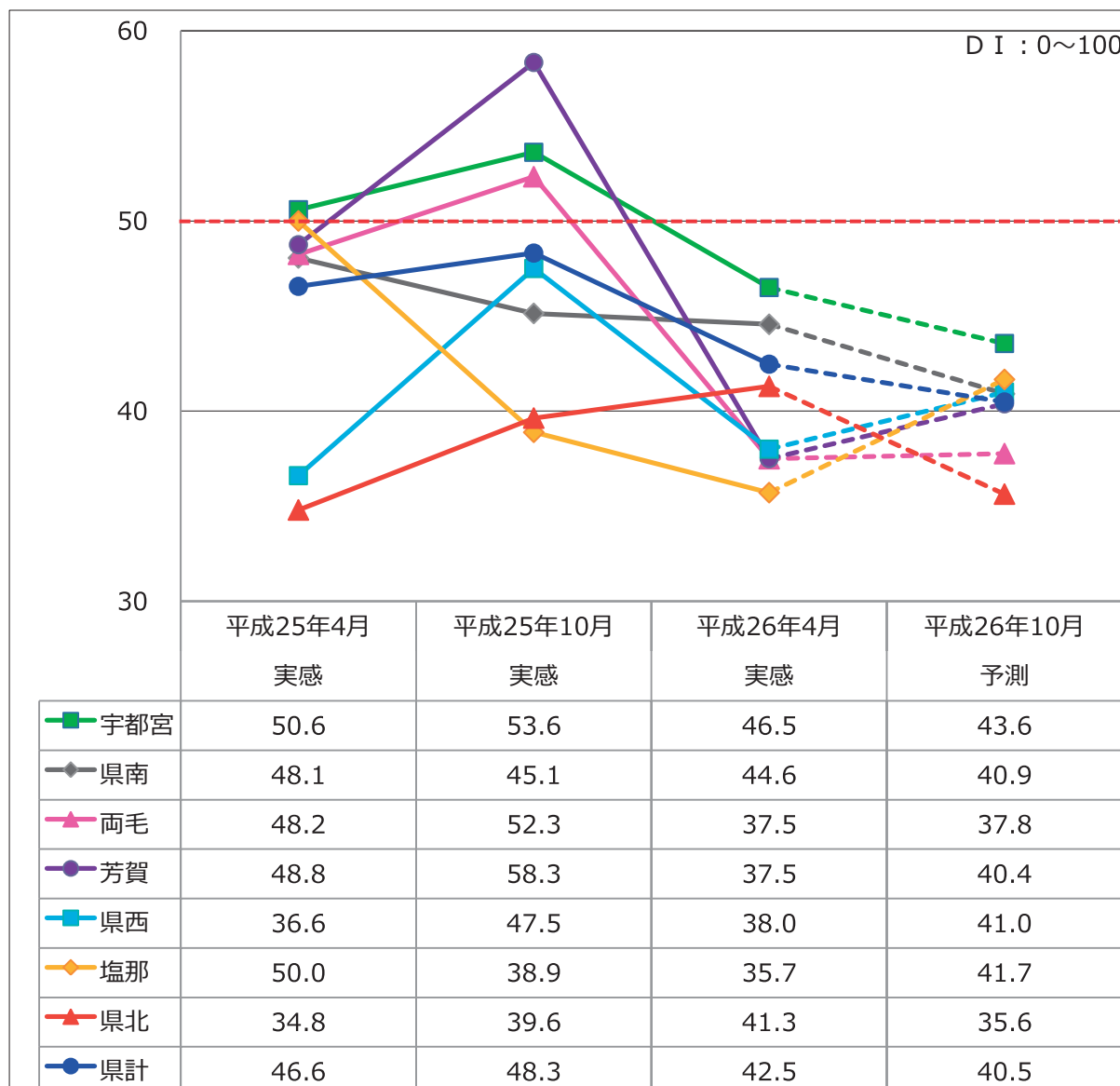
調査時点（H26年4月）の商業地の取引価格について、県合計のD I 値は41.2となり、横ばいからやや下落を実感している状況であるが、6ヶ月前（38.9）と比べ2.3ポイント上昇し、横ばい傾向が強まっている。

地区別に見ると、県南（39.8）及び県西（31.3）が6ヶ月前に比べ下落実感が強まる結果となった。D I 値はすべての地区で50を下回っており、特に県西（31.3）は県合計（41.2）を大きく下回り、下落の実感が強い。他方、宇都宮（46.1）は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（H26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43.3で2.1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、住宅地価格と比べてほぼ同様の予測となっている。

地区別に見ると、D I 値の予測にはややバラツキが見られ、芳賀（38.5）及び県北（39.1）は4月の実感よりも下落が強まる予測、反対に県西（40.0）及び塩那（44.6）は下落が大きく弱まる予測となっている。

◇問4・5 土地の取引件数



■ 6ヶ月前との比較では、県合計は横ばいからやや減少を実感している状況である。

■ 6ヶ月後は、県合計では更に減少するという予測となっているが、地区ごとにバラツキが大きい。

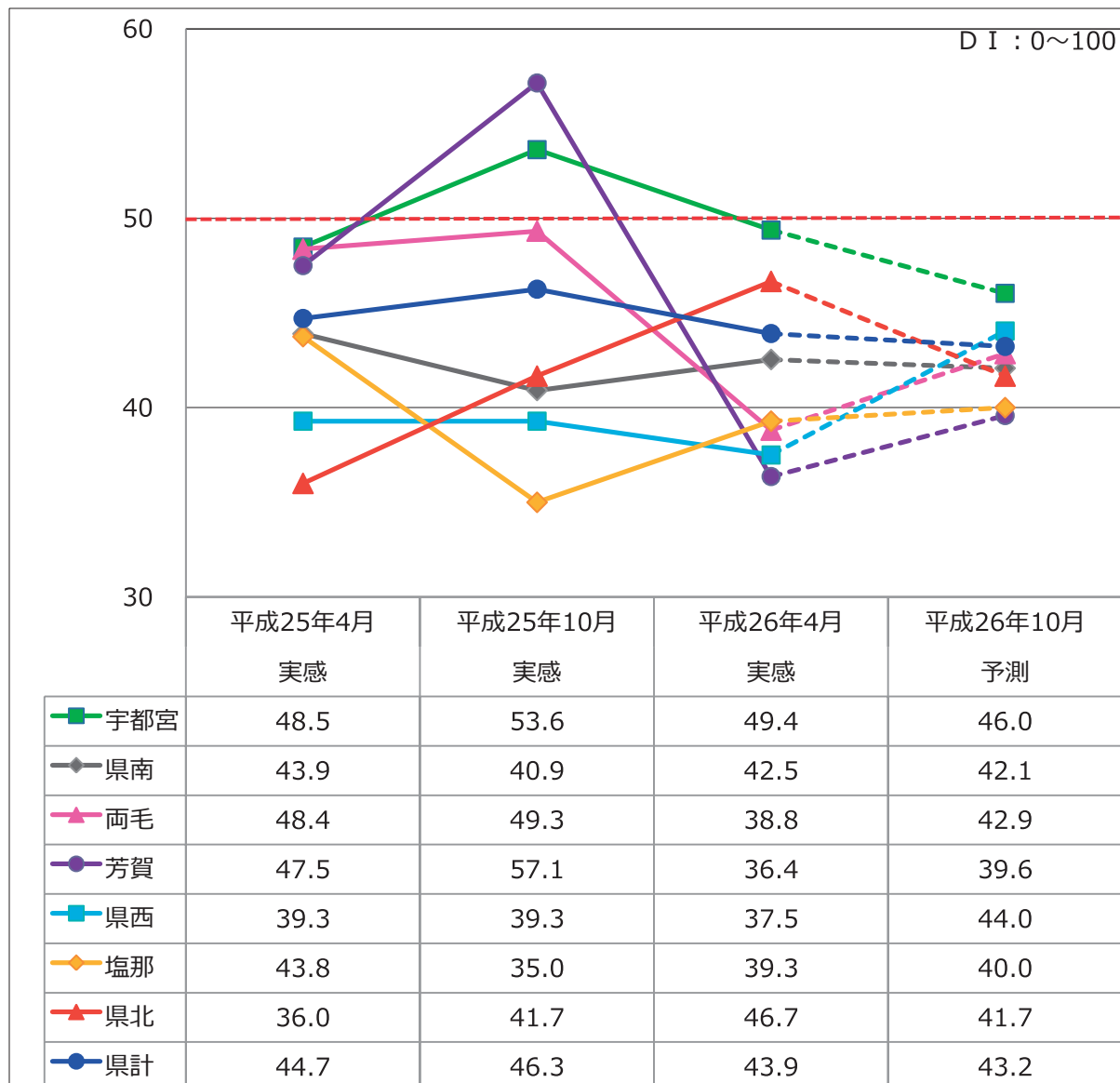
調査時点（H26年4月）の土地の取引件数について、県合計のD I 値は42.5となり、横ばいからやや減少を実感している状況であるが、6ヶ月前（48.3）に比べ5.8ポイント下落し、減少傾向が強まっている。

地区別にD I 値を見ると、県北（41.3）のみが6ヶ月前（39.6）に比べやや回復を実感している。また、芳賀（37.5）は6ヶ月前（58.3）に比べ減少の実感へと転じたのが目立つ。

調査時点から6ヶ月後（H26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40.5で2.0ポイント下落し、減少傾向が強まる予測となっている。

地区別に見ると、D I 値の予測はバラツキが大きく、宇都宮（43.6）、県南（40.9）、県北（35.6）の3地区が減少傾向が強まる予測、両毛（37.8）がほぼ横ばい、芳賀（40.4）、県西（41.0）、塩那（41.7）の3地区が回復傾向が強まる予測となっている。

◇問4・5 中古住宅の取引件数



■ 6ヶ月前との比較では、県合計は横ばいからやや減少を実感している状況であるが、地区ごとにバラツキが大きい。

■ 6ヶ月後は、全体的にほぼ横ばいの予測となっているが、地区ごとにバラツキが大きい。

調査時点（H26年4月）の中古住宅の取引件数について、県合計のD I 値は43.9となり、6ヶ月前（46.3）に比べ2.4ポイント下落し、やや減少傾向が強まっている。

地区別に見るとD I 値はバラツキが大きく、芳賀（36.4）が減少へ大きく転じ、宇都宮（49.4）、両毛（38.8）、県西（37.5）の3地区が減少の実感が強まり、反対に県南（42.5）、塩那（39.3）、県北（46.7）の3地区が回復の実感が強まっている。

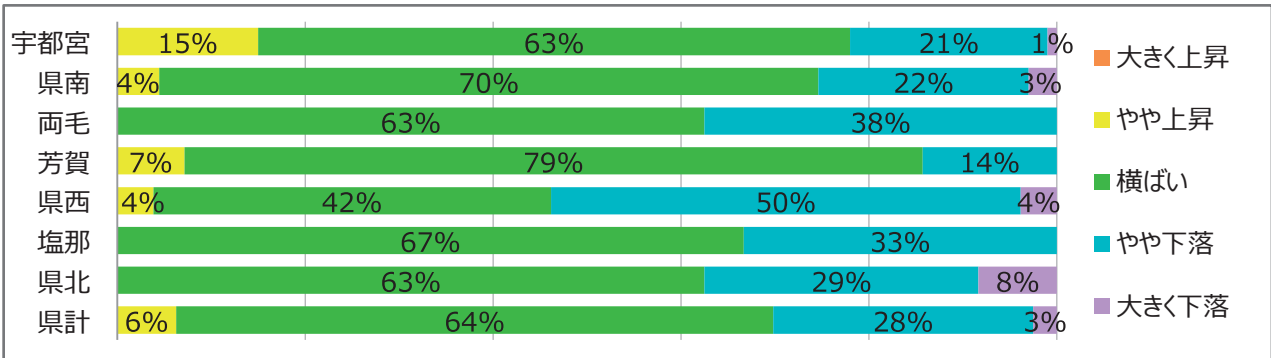
調査時点から6ヶ月後（H26年10月）の中古住宅の取引件数予測について、県合計のD I 値は43.2で、現在の実感とほぼ変わらない予測となっている。

地区別に見ると、D I 値の予測はバラツキが大きく、県南（42.1）及び塩那（40.0）が横ばいの予測、宇都宮（46.0）及び県北（41.7）が減少の予測、両毛（42.9）、芳賀（39.6）、県西（44.0）の3地区が回復の予測となっている。

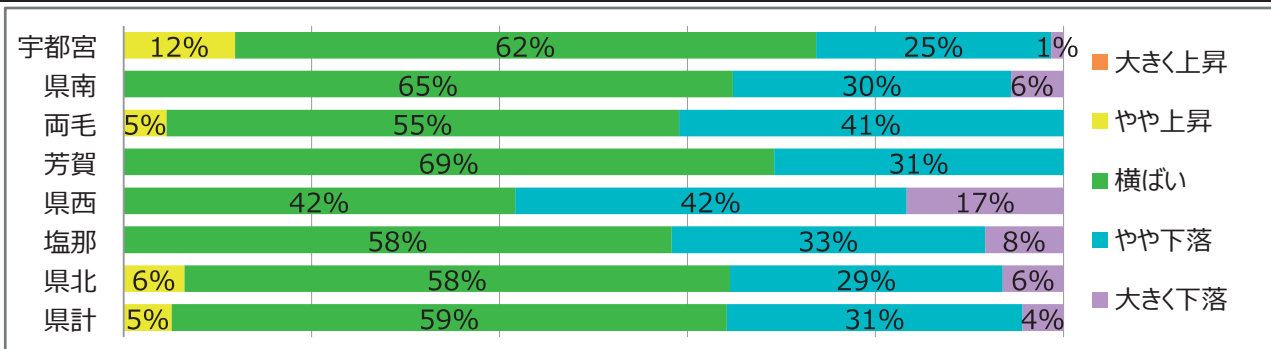
### 3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6ヶ月前（H25.10.1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	48.0	0	15	63	21	1	100	10	110
		0%	15%	63%	21%	1%	100%		
県南	44.0	0	3	47	15	2	67	9	76
		0%	4%	70%	22%	3%	100%		
両毛	40.6	0	0	30	18	0	48	4	52
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
芳賀	48.2	0	1	11	2	0	14	2	16
		0%	7%	79%	14%	0%	100%		
県西	36.5	0	1	11	13	1	26	3	29
		0%	4%	42%	50%	4%	100%		
塩那	41.7	0	0	10	5	0	15	2	17
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
県北	38.5	0	0	30	14	4	48	4	52
		0%	0%	63%	29%	8%	100%		
県計	43.4	0	20	202	88	8	318	34	352
		0%	6%	64%	28%	3%	100%		

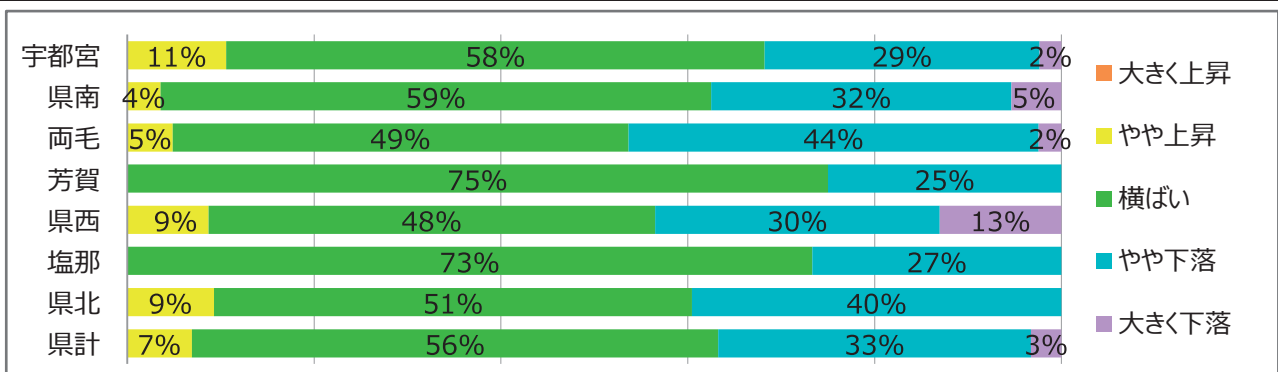


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	46.1	0	9	47	19	1	76	34	110
		0%	12%	62%	25%	1%	100%		
県南	39.8	0	0	35	16	3	54	22	76
		0%	0%	65%	30%	6%	100%		
両毛	40.9	0	2	24	18	0	44	8	52
		0%	5%	55%	41%	0%	100%		
芳賀	42.3	0	0	9	4	0	13	3	16
		0%	0%	69%	31%	0%	100%		
県西	31.3	0	0	10	10	4	24	5	29
		0%	0%	42%	42%	17%	100%		
塩那	37.5	0	0	7	4	1	12	5	17
		0%	0%	58%	33%	8%	100%		
県北	41.1	0	2	18	9	2	31	21	52
		0%	6%	58%	29%	6%	100%		
県計	41.2	0	13	150	80	11	254	98	352
		0%	5%	59%	31%	4%	100%		



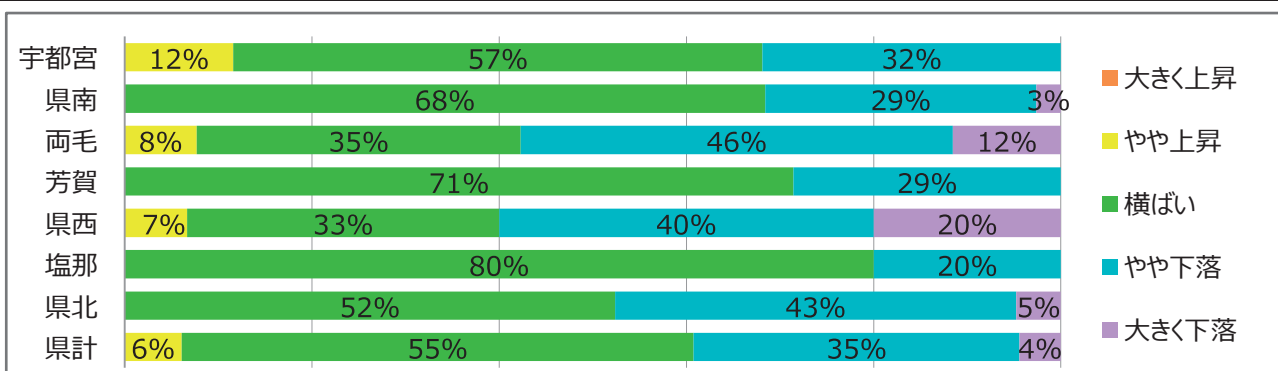
### 中古住宅の価格（実感）

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	44.1	0	9	49	25	2	85	25	110
		0%	11%	58%	29%	2%	100%		
県南	40.2	0	2	33	18	3	56	20	76
		0%	4%	59%	32%	5%	100%		
両毛	39.0	0	2	20	18	1	41	11	52
		0%	5%	49%	44%	2%	100%		
芳賀	43.8	0	0	9	3	0	12	4	16
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県西	38.0	0	2	11	7	3	23	6	29
		0%	9%	48%	30%	13%	100%		
塩那	43.3	0	0	11	4	0	15	2	17
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県北	42.4	0	4	22	17	0	43	9	52
		0%	9%	51%	40%	0%	100%		
県計	41.7	0	19	155	92	9	275	77	352
		0%	7%	56%	33%	3%	100%		



### 中古マンションの価格（実感）

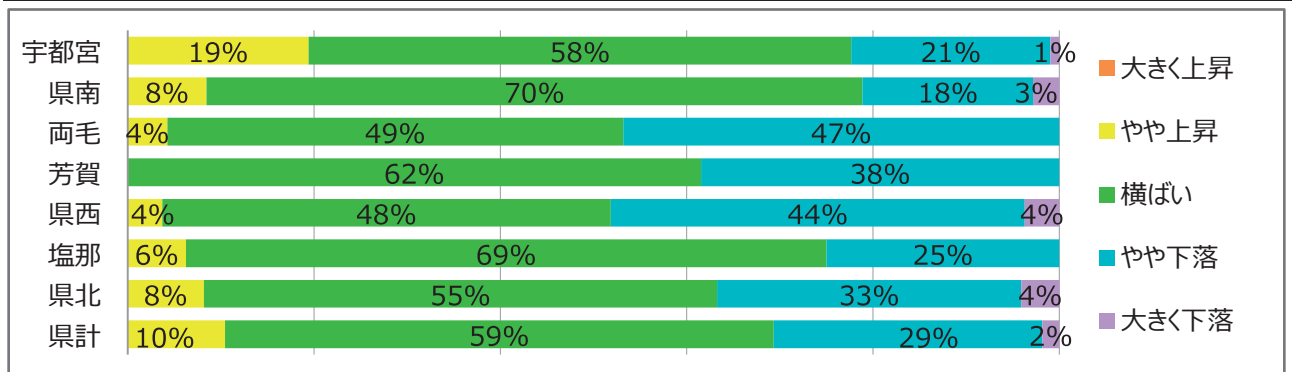
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	44.9	0	8	39	22	0	69	41	110
		0%	12%	57%	32%	0%	100%		
県南	41.4	0	0	26	11	1	38	38	76
		0%	0%	68%	29%	3%	100%		
両毛	34.6	0	2	9	12	3	26	26	52
		0%	8%	35%	46%	12%	100%		
芳賀	42.9	0	0	5	2	0	7	9	16
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県西	31.7	0	1	5	6	3	15	14	29
		0%	7%	33%	40%	20%	100%		
塩那	45.0	0	0	4	1	0	5	12	17
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
県北	36.9	0	0	11	9	1	21	31	52
		0%	0%	52%	43%	5%	100%		
県計	40.6	0	11	99	63	8	181	171	352
		0%	6%	55%	35%	4%	100%		



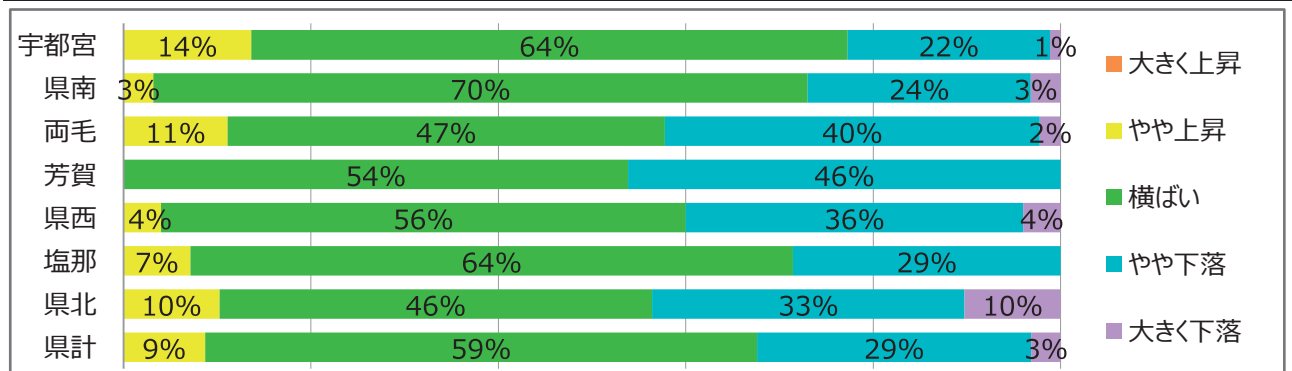


◇問3 6ヶ月後（H26.10.1時点）の取引価格の予測

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	49.0	0	20	60	22	1	103	7	110
		0%	19%	58%	21%	1%	100%		
県南	46.1	0	6	50	13	2	71	5	76
		0%	8%	70%	18%	3%	100%		
両毛	39.4	0	2	23	22	0	47	5	52
		0%	4%	49%	47%	0%	100%		
芳賀	40.4	0	0	8	5	0	13	3	16
		0%	0%	62%	38%	0%	100%		
県西	38.0	0	1	13	12	1	27	2	29
		0%	4%	48%	44%	4%	100%		
塩那	45.3	0	1	11	4	0	16	1	17
		0%	6%	69%	25%	0%	100%		
県北	41.8	0	4	27	16	2	49	3	52
		0%	8%	55%	33%	4%	100%		
県計	44.5	0	34	192	94	6	326	26	352
		0%	10%	59%	29%	2%	100%		

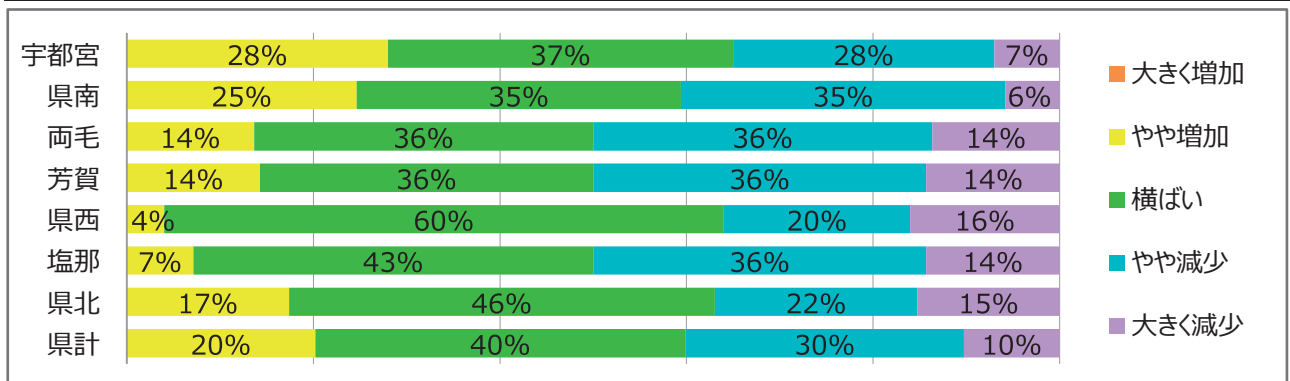


商業地全般の価格（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	47.4	0	12	56	19	1	88	22	110
		0%	14%	64%	22%	1%	100%		
県南	43.3	0	2	44	15	2	63	13	76
		0%	3%	70%	24%	3%	100%		
両毛	41.7	0	5	21	18	1	45	7	52
		0%	11%	47%	40%	2%	100%		
芳賀	38.5	0	0	7	6	0	13	3	16
		0%	0%	54%	46%	0%	100%		
県西	40.0	0	1	14	9	1	25	4	29
		0%	4%	56%	36%	4%	100%		
塩那	44.6	0	1	9	4	0	14	3	17
		0%	7%	64%	29%	0%	100%		
県北	39.1	0	4	18	13	4	39	13	52
		0%	10%	46%	33%	10%	100%		
県計	43.3	0	25	169	84	9	287	65	352
		0%	9%	59%	29%	3%	100%		

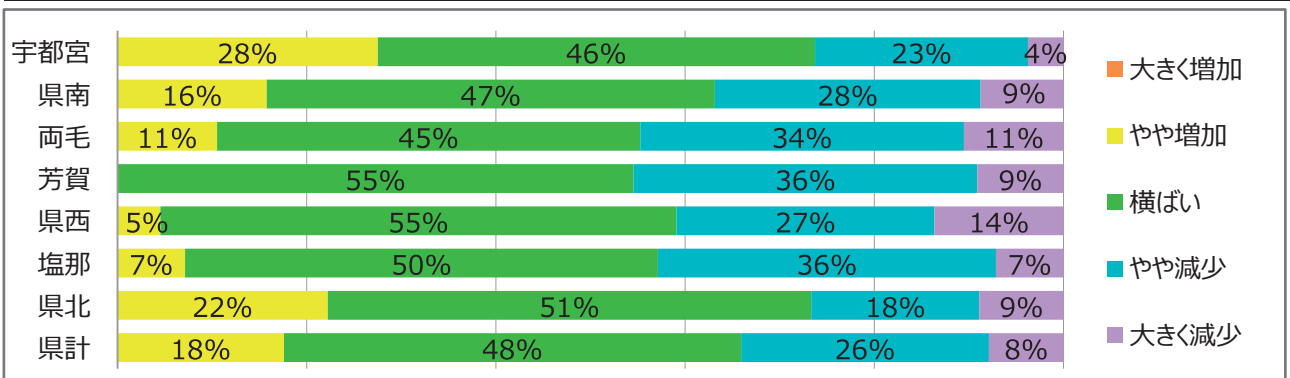


◇問4 取引件数の6ヶ月前（H25.10.1時点）との比較

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	46.5	0	28	37	28	7	100	10	110
		0%	28%	37%	28%	7%	100%		
県南	44.6	0	17	24	24	4	69	7	76
		0%	25%	35%	35%	6%	100%		
両毛	37.5	0	6	16	16	6	44	8	52
		0%	14%	36%	36%	14%	100%		
芳賀	37.5	0	2	5	5	2	14	2	16
		0%	14%	36%	36%	14%	100%		
県西	38.0	0	1	15	5	4	25	4	29
		0%	4%	60%	20%	16%	100%		
塩那	35.7	0	1	6	5	2	14	3	17
		0%	7%	43%	36%	14%	100%		
県北	41.3	0	8	21	10	7	46	6	52
		0%	17%	46%	22%	15%	100%		
県計	42.5	0	63	124	93	32	312	40	352
		0%	20%	40%	30%	10%	100%		

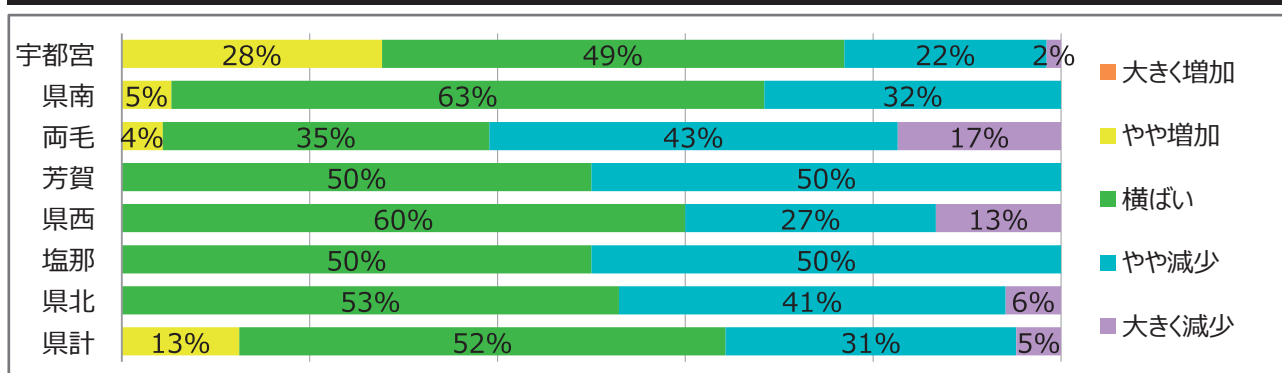


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	49.4	0	22	37	18	3	80	30	110
		0%	28%	46%	23%	4%	100%		
県南	42.5	0	9	27	16	5	57	19	76
		0%	16%	47%	28%	9%	100%		
両毛	38.8	0	4	17	13	4	38	14	52
		0%	11%	45%	34%	11%	100%		
芳賀	36.4	0	0	6	4	1	11	5	16
		0%	0%	55%	36%	9%	100%		
県西	37.5	0	1	12	6	3	22	7	29
		0%	5%	55%	27%	14%	100%		
塩那	39.3	0	1	7	5	1	14	3	17
		0%	7%	50%	36%	7%	100%		
県北	46.7	0	10	23	8	4	45	7	52
		0%	22%	51%	18%	9%	100%		
県計	43.9	0	47	129	70	21	267	85	352
		0%	18%	48%	26%	8%	100%		



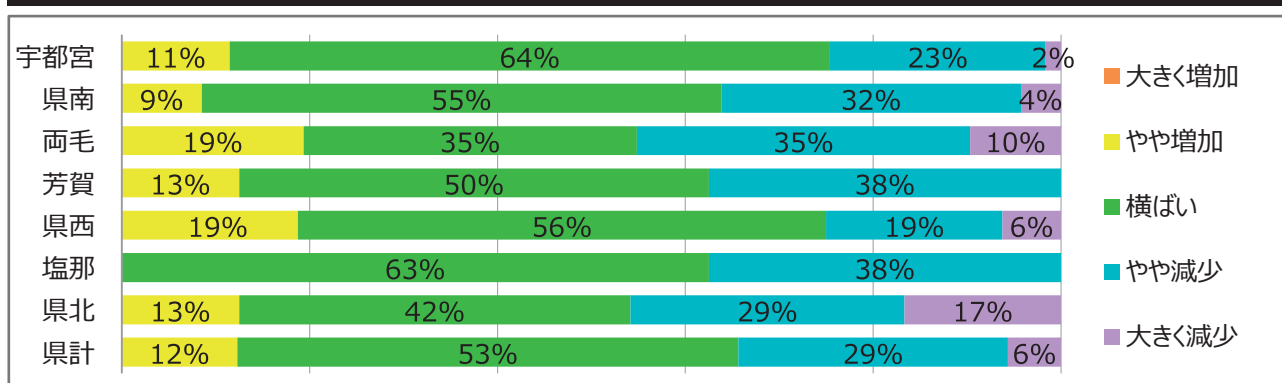
### 中古マンションの取引件数（実感）

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	50.8	0	18	32	14	1	65	45	110
		0%	28%	49%	22%	2%	100%		
県南	43.4	0	2	24	12	0	38	38	76
		0%	5%	63%	32%	0%	100%		
両毛	31.5	0	1	8	10	4	23	29	52
		0%	4%	35%	43%	17%	100%		
芳賀	37.5	0	0	3	3	0	6	10	16
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	36.7	0	0	9	4	2	15	14	29
		0%	0%	60%	27%	13%	100%		
塩那	37.5	0	0	2	2	0	4	13	17
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県北	36.8	0	0	9	7	1	17	35	52
		0%	0%	53%	41%	6%	100%		
県計	43.0	0	21	87	52	8	168	184	352
		0%	13%	52%	31%	5%	100%		



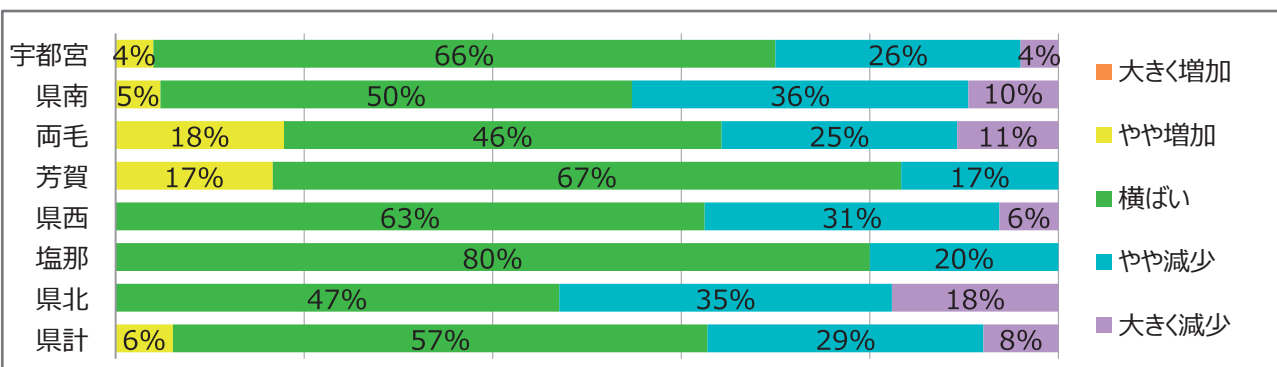
### 店舗・事務所の取引件数（実感）

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	46.3	0	7	39	14	1	61	49	110
		0%	11%	64%	23%	2%	100%		
県南	42.0	0	4	26	15	2	47	29	76
		0%	9%	55%	32%	4%	100%		
両毛	41.1	0	6	11	11	3	31	21	52
		0%	19%	35%	35%	10%	100%		
芳賀	43.8	0	1	4	3	0	8	8	16
		0%	13%	50%	38%	0%	100%		
県西	46.9	0	3	9	3	1	16	13	29
		0%	19%	56%	19%	6%	100%		
塩那	40.6	0	0	5	3	0	8	9	17
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
県北	37.5	0	3	10	7	4	24	28	52
		0%	13%	42%	29%	17%	100%		
県計	43.1	0	24	104	56	11	195	157	352
		0%	12%	53%	29%	6%	100%		



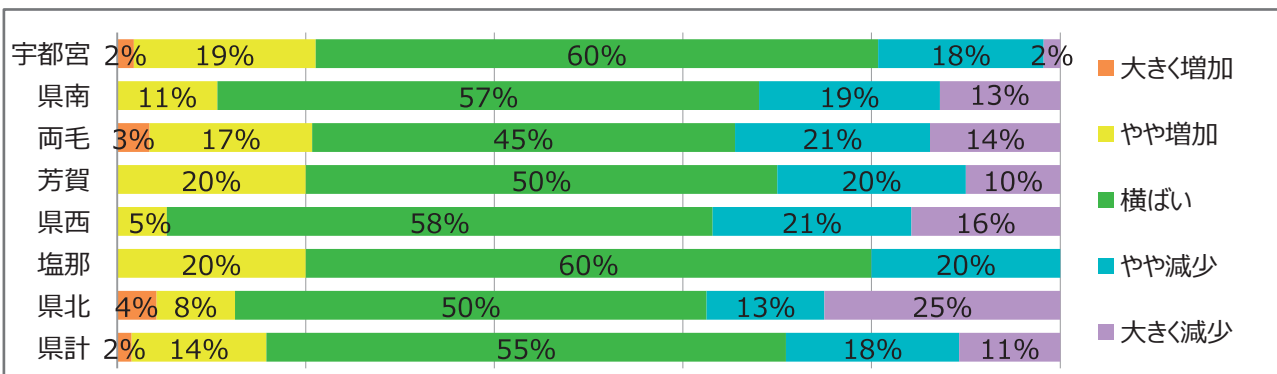
### 工場・倉庫等の取引件数（実感）

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	42.5	0	2	33	13	2	50	60	110
		0%	4%	66%	26%	4%	100%		
県南	37.5	0	2	21	15	4	42	34	76
		0%	5%	50%	36%	10%	100%		
両毛	42.9	0	5	13	7	3	28	24	52
		0%	18%	46%	25%	11%	100%		
芳賀	50.0	0	1	4	1	0	6	10	16
		0%	17%	67%	17%	0%	100%		
県西	39.1	0	0	10	5	1	16	13	29
		0%	0%	63%	31%	6%	100%		
塩那	45.0	0	0	4	1	0	5	12	17
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
県北	32.4	0	0	8	6	3	17	35	52
		0%	0%	47%	35%	18%	100%		
県計	40.2	0	10	93	48	13	164	188	352
		0%	6%	57%	29%	8%	100%		



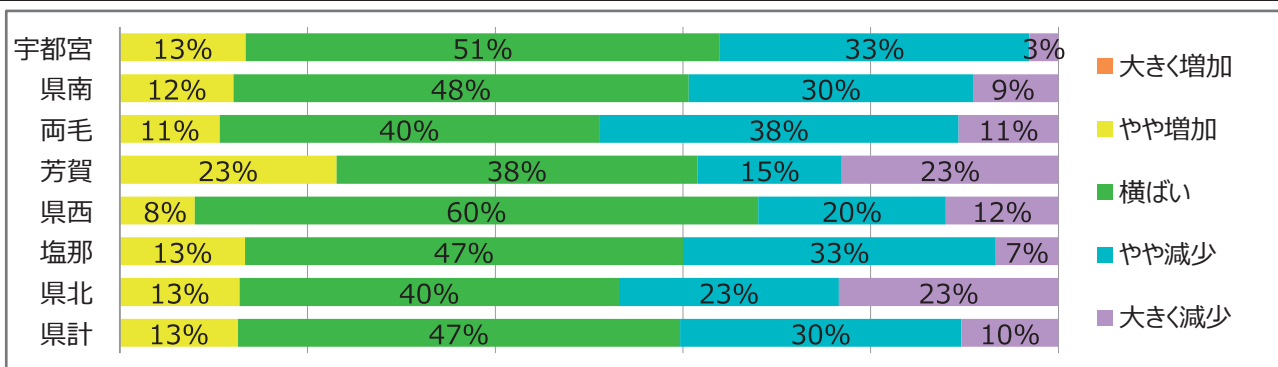
### 転用目的農地・林地の取引件数（実感）

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	50.4	1	11	34	10	1	57	53	110
		2%	19%	60%	18%	2%	100%		
県南	41.5	0	5	27	9	6	47	29	76
		0%	11%	57%	19%	13%	100%		
両毛	44.0	1	5	13	6	4	29	23	52
		3%	17%	45%	21%	14%	100%		
芳賀	45.0	0	2	5	2	1	10	6	16
		0%	20%	50%	20%	10%	100%		
県西	38.2	0	1	11	4	3	19	10	29
		0%	5%	58%	21%	16%	100%		
塩那	50.0	0	2	6	2	0	10	7	17
		0%	20%	60%	20%	0%	100%		
県北	38.5	1	2	12	3	6	24	28	52
		4%	8%	50%	13%	25%	100%		
県計	44.4	3	28	108	36	21	196	156	352
		2%	14%	55%	18%	11%	100%		

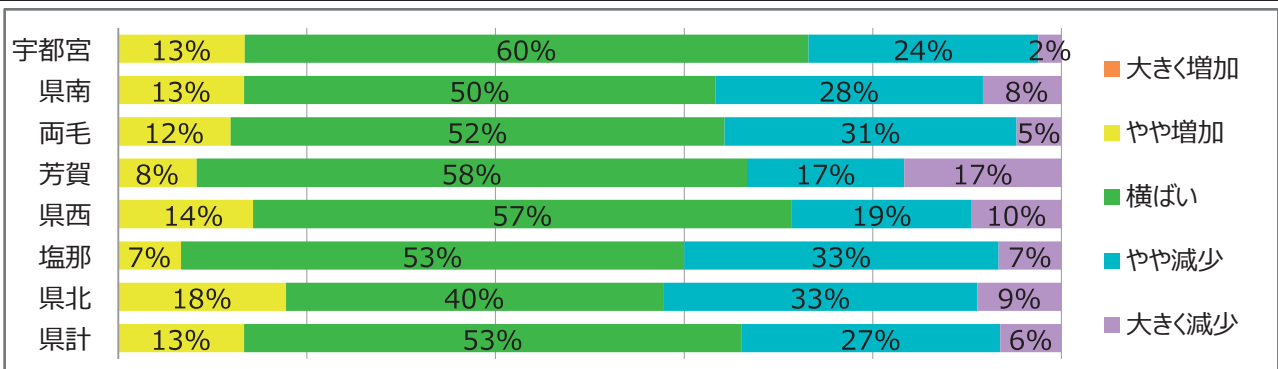


◇問5 6ヶ月後（H26.10.1時点）の取引件数の予測

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	43.6	0	13	49	32	3	97	13	110
		0%	13%	51%	33%	3%	100%		
県南	40.9	0	8	32	20	6	66	10	76
		0%	12%	48%	30%	9%	100%		
両毛	37.8	0	5	19	18	5	47	5	52
		0%	11%	40%	38%	11%	100%		
芳賀	40.4	0	3	5	2	3	13	3	16
		0%	23%	38%	15%	23%	100%		
県西	41.0	0	2	15	5	3	25	4	29
		0%	8%	60%	20%	12%	100%		
塩那	41.7	0	2	7	5	1	15	2	17
		0%	13%	47%	33%	7%	100%		
県北	35.6	0	6	19	11	11	47	5	52
		0%	13%	40%	23%	23%	100%		
県計	40.5	0	39	146	93	32	310	42	352
		0%	13%	47%	30%	10%	100%		

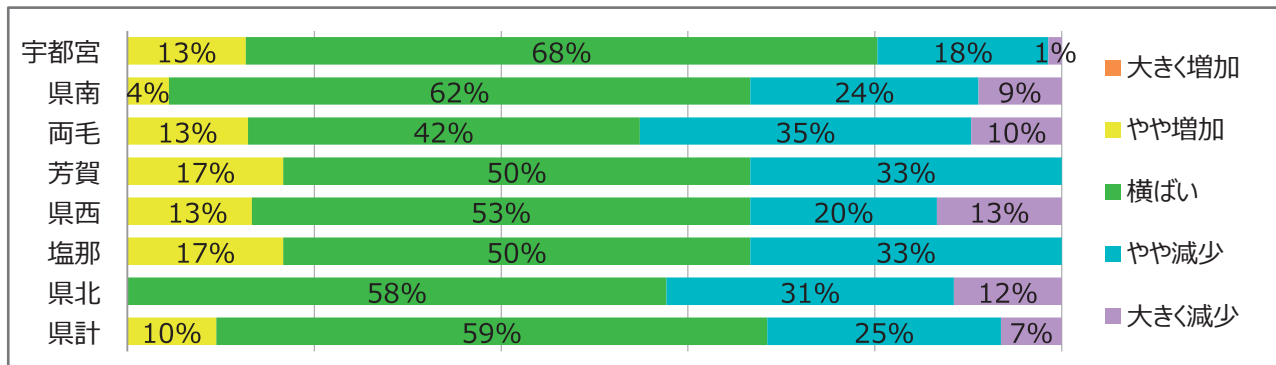


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	46.0	0	11	49	20	2	82	28	110
		0%	13%	60%	24%	2%	100%		
県南	42.1	0	8	30	17	5	60	16	76
		0%	13%	50%	28%	8%	100%		
両毛	42.9	0	5	22	13	2	42	10	52
		0%	12%	52%	31%	5%	100%		
芳賀	39.6	0	1	7	2	2	12	4	16
		0%	8%	58%	17%	17%	100%		
県西	44.0	0	3	12	4	2	21	8	29
		0%	14%	57%	19%	10%	100%		
塩那	40.0	0	1	8	5	1	15	2	17
		0%	7%	53%	33%	7%	100%		
県北	41.7	0	8	18	15	4	45	7	52
		0%	18%	40%	33%	9%	100%		
県計	43.2	0	37	146	76	18	277	75	352
		0%	13%	53%	27%	6%	100%		



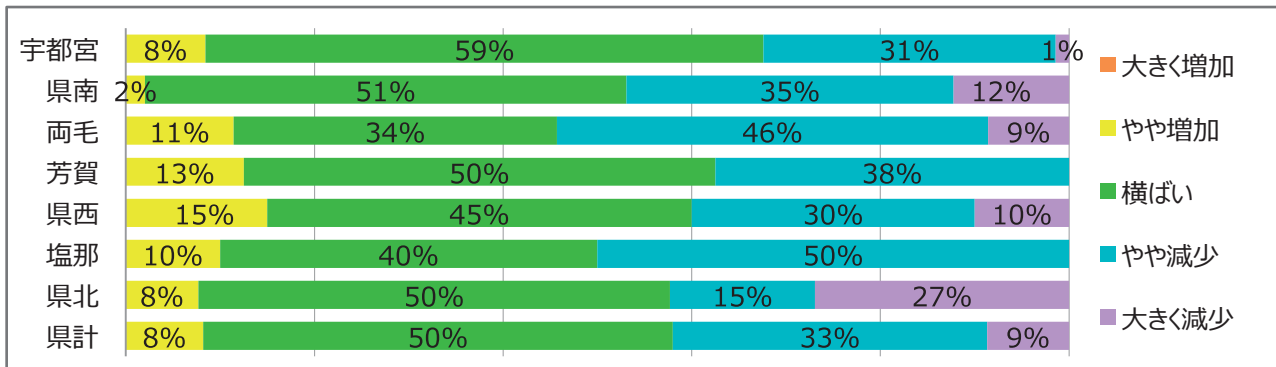
### 中古マンションの取引件数（予測）

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	47.9	0	9	48	13	1	71	39	110
		0%	13%	68%	18%	1%	100%		
県南	40.6	0	2	28	11	4	45	31	76
		0%	4%	62%	24%	9%	100%		
両毛	39.5	0	4	13	11	3	31	21	52
		0%	13%	42%	35%	10%	100%		
芳賀	45.8	0	1	3	2	0	6	10	16
		0%	17%	50%	33%	0%	100%		
県西	41.7	0	2	8	3	2	15	14	29
		0%	13%	53%	20%	13%	100%		
塩那	45.8	0	1	3	2	0	6	11	17
		0%	17%	50%	33%	0%	100%		
県北	36.5	0	0	15	8	3	26	26	52
		0%	0%	58%	31%	12%	100%		
県計	42.9	0	19	118	50	13	200	152	352
		0%	10%	59%	25%	7%	100%		



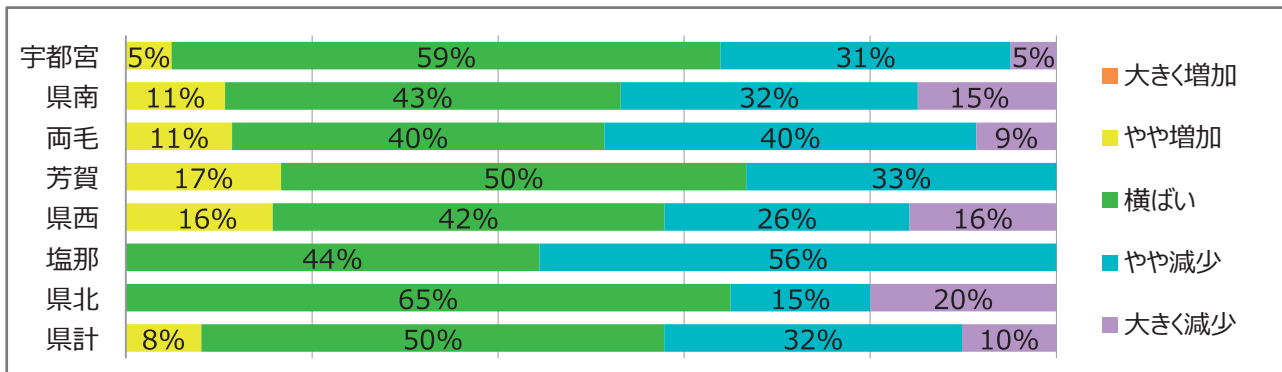
### 店舗・事務所の取引件数（予測）

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	43.7	0	6	42	22	1	71	39	110
		0%	8%	59%	31%	1%	100%		
県南	35.7	0	1	25	17	6	49	27	76
		0%	2%	51%	35%	12%	100%		
両毛	37.1	0	4	12	16	3	35	17	52
		0%	11%	34%	46%	9%	100%		
芳賀	43.8	0	1	4	3	0	8	8	16
		0%	13%	50%	38%	0%	100%		
県西	41.3	0	3	9	6	2	20	9	29
		0%	15%	45%	30%	10%	100%		
塩那	40.0	0	1	4	5	0	10	7	17
		0%	10%	40%	50%	0%	100%		
県北	34.6	0	2	13	4	7	26	26	52
		0%	8%	50%	15%	27%	100%		
県計	39.4	0	18	109	73	19	219	133	352
		0%	8%	50%	33%	9%	100%		



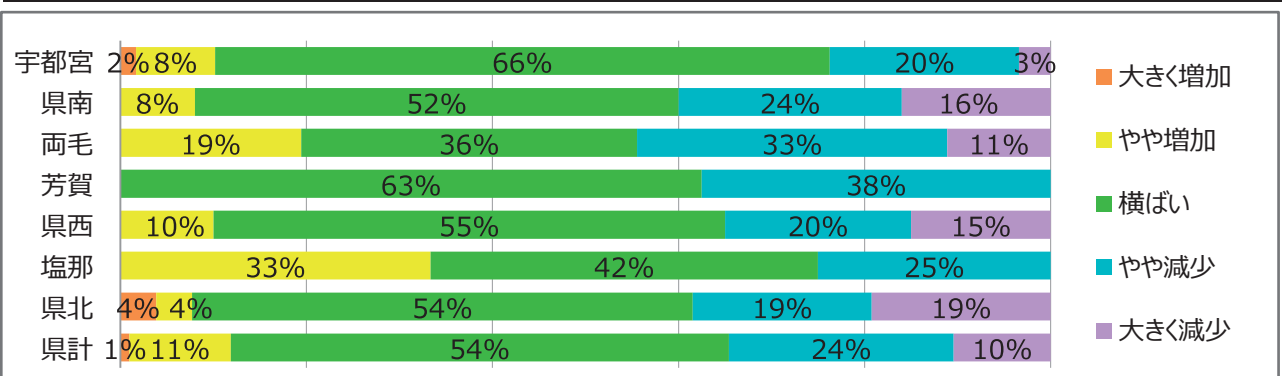
### 工場・倉庫等の取引件数（予測）

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	41.0	0	3	36	19	3	61	49	110
		0%	5%	59%	31%	5%	100%		
県南	37.2	0	5	20	15	7	47	29	76
		0%	11%	43%	32%	15%	100%		
両毛	38.6	0	4	14	14	3	35	17	52
		0%	11%	40%	40%	9%	100%		
芳賀	45.8	0	1	3	2	0	6	10	16
		0%	17%	50%	33%	0%	100%		
県西	39.5	0	3	8	5	3	19	10	29
		0%	16%	42%	26%	16%	100%		
塩那	36.1	0	0	4	5	0	9	8	17
		0%	0%	44%	56%	0%	100%		
県北	36.3	0	0	13	3	4	20	32	52
		0%	0%	65%	15%	20%	100%		
県計	39.0	0	16	98	63	20	197	155	352
		0%	8%	50%	32%	10%	100%		



### 転用目的農地・林地の取引件数（予測）

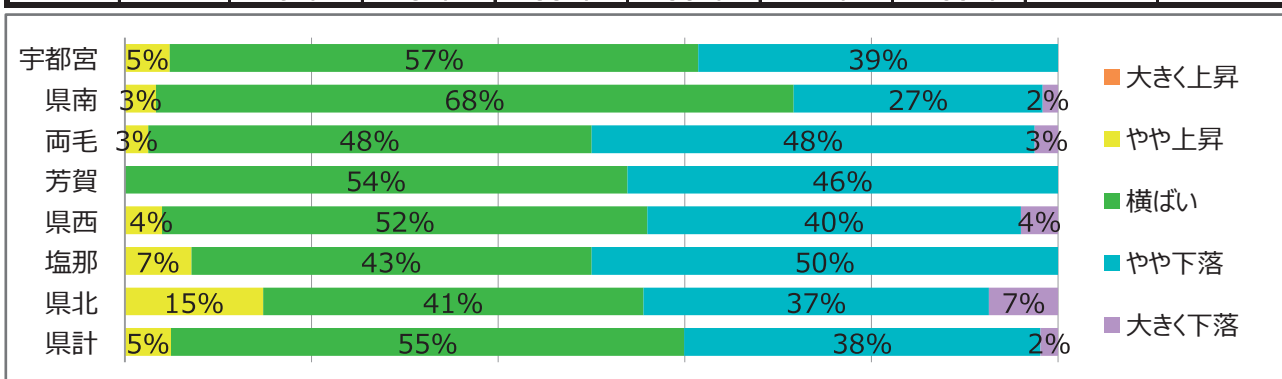
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	46.2	1	5	39	12	2	59	51	110
		2%	8%	66%	20%	3%	100%		
県南	38.0	0	4	26	12	8	50	26	76
		0%	8%	52%	24%	16%	100%		
両毛	41.0	0	7	13	12	4	36	16	52
		0%	19%	36%	33%	11%	100%		
芳賀	40.6	0	0	5	3	0	8	8	16
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
県西	40.0	0	2	11	4	3	20	9	29
		0%	10%	55%	20%	15%	100%		
塩那	52.1	0	4	5	3	0	12	5	17
		0%	33%	42%	25%	0%	100%		
県北	38.5	1	1	14	5	5	26	26	52
		4%	4%	54%	19%	19%	100%		
県計	41.9	2	23	113	51	22	211	141	352
		1%	11%	54%	24%	10%	100%		



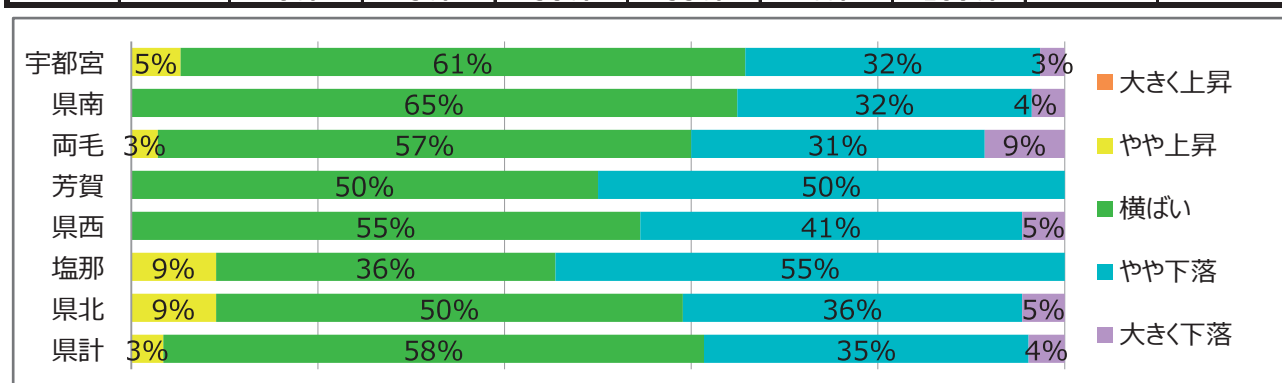


◇問6 賃料の6ヶ月前（H25.10.1時点）との比較

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	不明	合計
宇都宮	41.6	0	4	47	32	0	83	27	110
		0%	5%	57%	39%	0%	100%		
県南	43.3	0	2	41	16	1	60	16	76
		0%	3%	68%	27%	2%	100%		
両毛	37.5	0	1	19	19	1	40	12	52
		0%	3%	48%	48%	3%	100%		
芳賀	38.5	0	0	7	6	0	13	3	16
		0%	0%	54%	46%	0%	100%		
県西	39.0	0	1	13	10	1	25	4	29
		0%	4%	52%	40%	4%	100%		
塩那	39.3	0	1	6	7	0	14	3	17
		0%	7%	43%	50%	0%	100%		
県北	40.7	0	4	11	10	2	27	25	52
		0%	15%	41%	37%	7%	100%		
県計	40.7	0	13	144	100	5	262	90	352
		0%	5%	55%	38%	2%	100%		

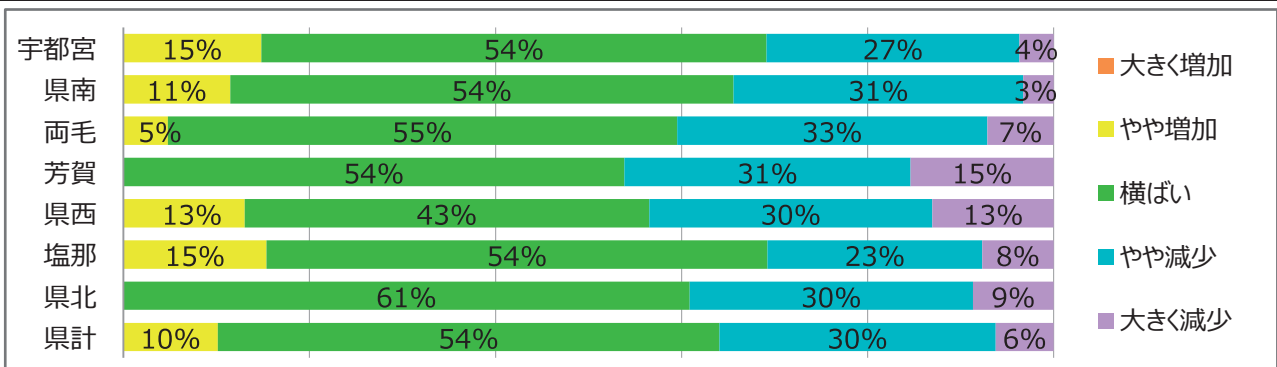


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	42.1	0	4	46	24	2	76	34	110
		0%	5%	61%	32%	3%	100%		
県南	40.4	0	0	37	18	2	57	19	76
		0%	0%	65%	32%	4%	100%		
両毛	38.6	0	1	20	11	3	35	17	52
		0%	3%	57%	31%	9%	100%		
芳賀	37.5	0	0	5	5	0	10	6	16
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	37.5	0	0	12	9	1	22	7	29
		0%	0%	55%	41%	5%	100%		
塩那	38.6	0	1	4	6	0	11	6	17
		0%	9%	36%	55%	0%	100%		
県北	40.9	0	2	11	8	1	22	30	52
		0%	9%	50%	36%	5%	100%		
県計	40.2	0	8	135	81	9	233	119	352
		0%	3%	58%	35%	4%	100%		

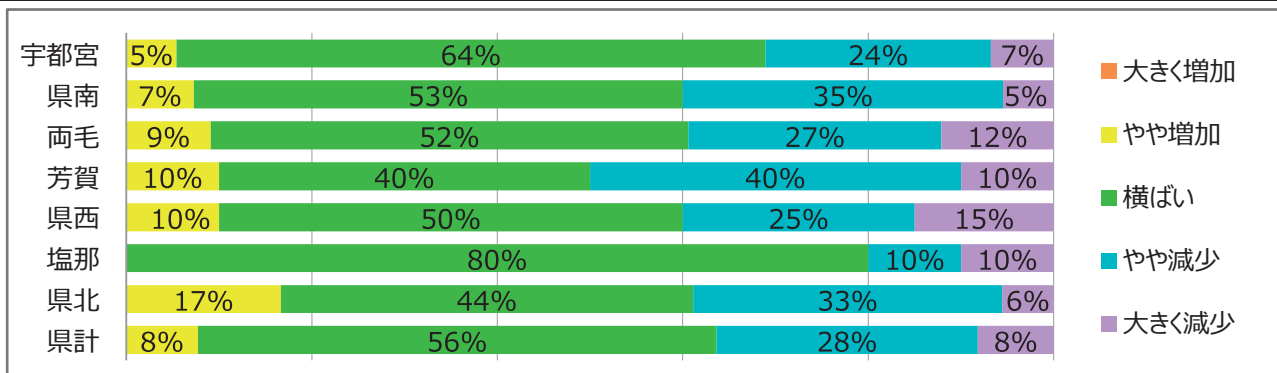


◇問7 入居率の6ヶ月前（H25.10.1時点）との比較

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	45.1	0	12	44	22	3	81	29	110
		0%	15%	54%	27%	4%	100%		
県南	43.4	0	7	33	19	2	61	15	76
		0%	11%	54%	31%	3%	100%		
両毛	39.3	0	2	23	14	3	42	10	52
		0%	5%	55%	33%	7%	100%		
芳賀	34.6	0	0	7	4	2	13	3	16
		0%	0%	54%	31%	15%	100%		
県西	39.1	0	3	10	7	3	23	6	29
		0%	13%	43%	30%	13%	100%		
塩那	44.2	0	2	7	3	1	13	4	17
		0%	15%	54%	23%	8%	100%		
県北	38.0	0	0	14	7	2	23	29	52
		0%	0%	61%	30%	9%	100%		
県計	42.0	0	26	138	76	16	256	96	352
		0%	10%	54%	30%	6%	100%		

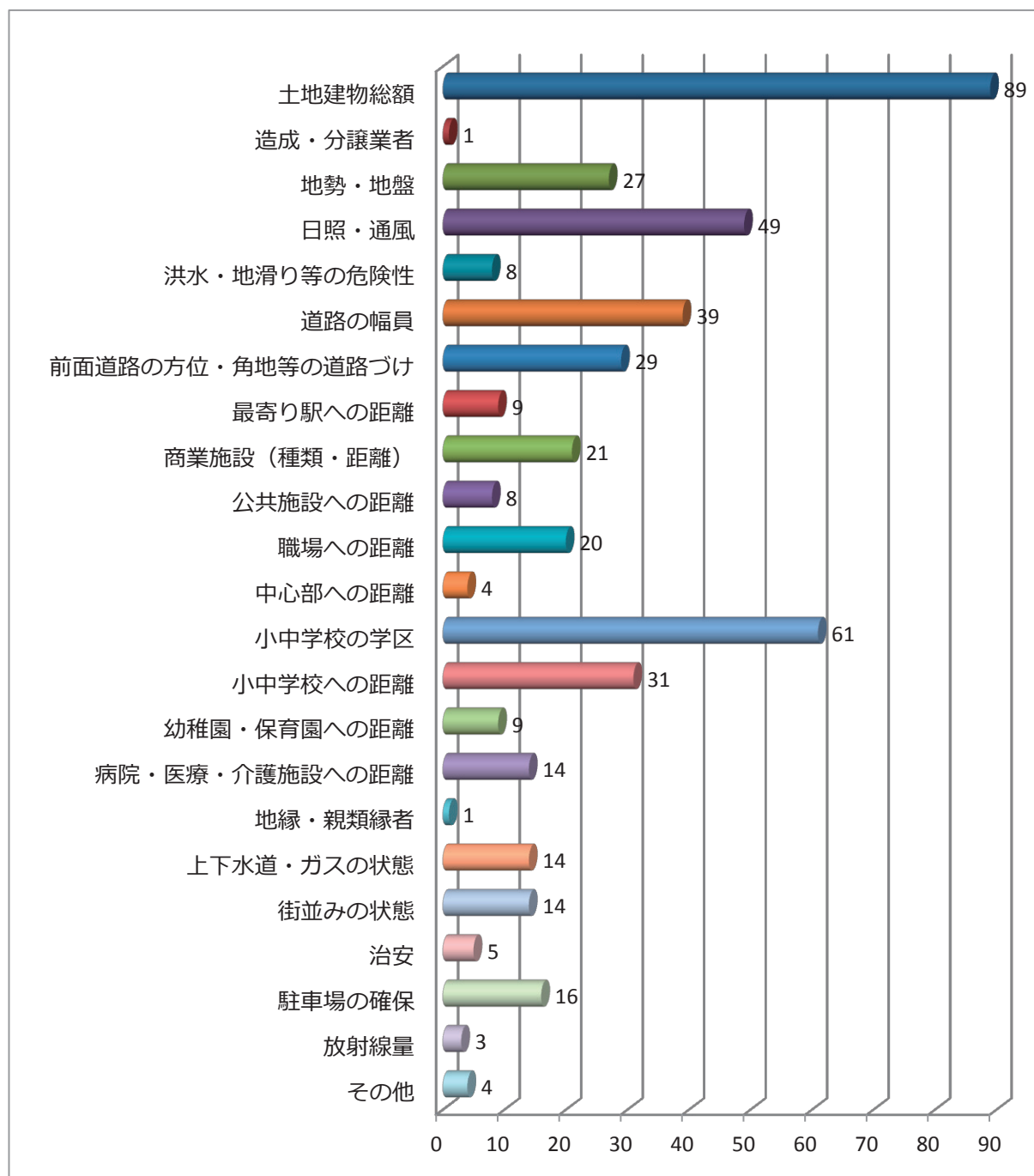


事業用その他不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	41.9	0	4	47	18	5	74	36	110
		0%	5%	64%	24%	7%	100%		
県南	40.5	0	4	29	19	3	55	21	76
		0%	7%	53%	35%	5%	100%		
両毛	39.4	0	3	17	9	4	33	19	52
		0%	9%	52%	27%	12%	100%		
芳賀	37.5	0	1	4	4	1	10	6	16
		0%	10%	40%	40%	10%	100%		
県西	38.8	0	2	10	5	3	20	9	29
		0%	10%	50%	25%	15%	100%		
塩那	42.5	0	0	8	1	1	10	7	17
		0%	0%	80%	10%	10%	100%		
県北	43.1	0	3	8	6	1	18	34	52
		0%	17%	44%	33%	6%	100%		
県計	40.8	0	17	123	62	18	220	132	352
		0%	8%	56%	28%	8%	100%		



◇問8 住宅取得者が重視していると思われる項目

【宇都宮地区】

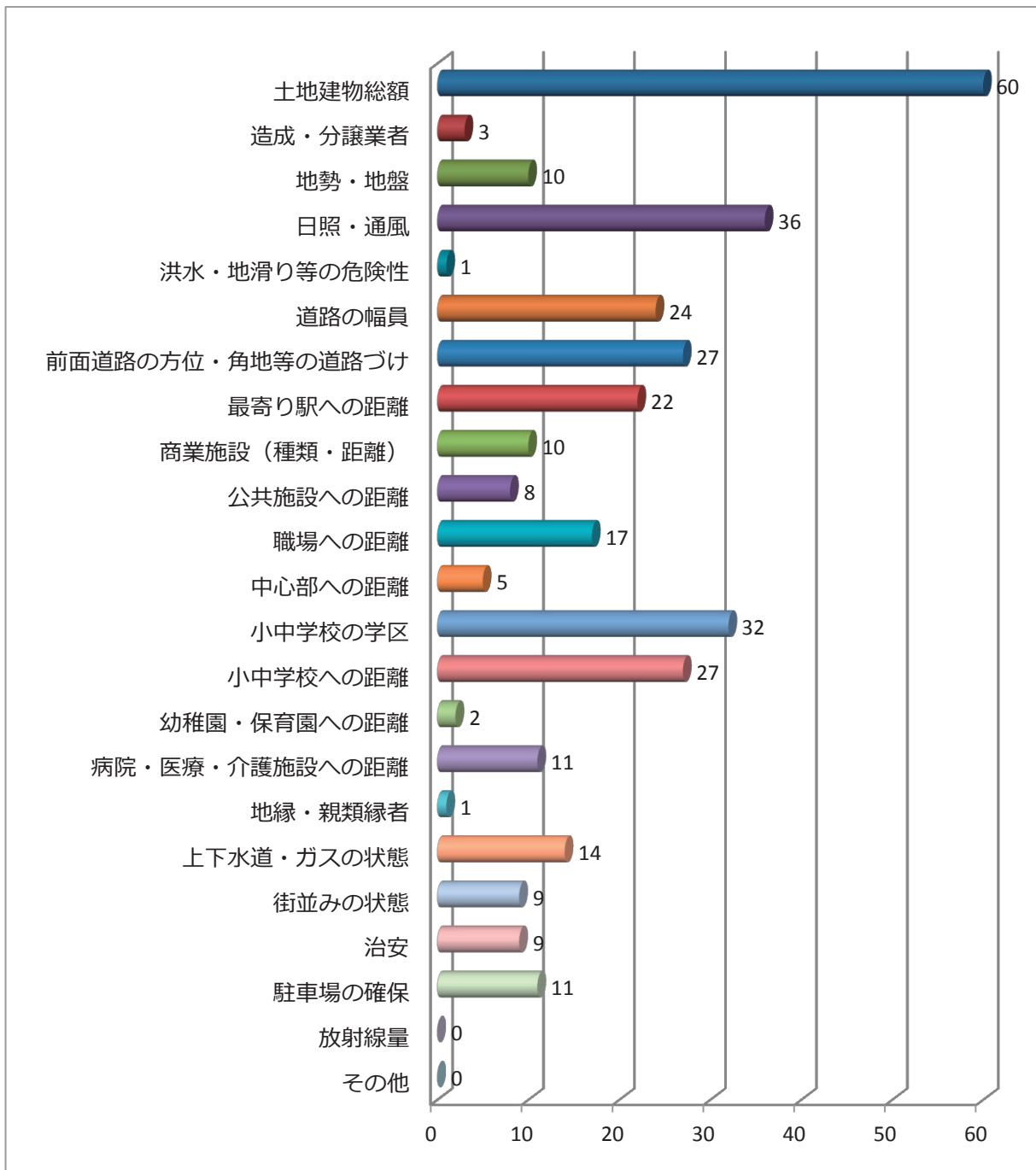


■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

宇都宮地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（89件）」、「小中学校の学区（61件）」、「日照・通風（49件）」、「道路の幅員（39件）」、「小中学校への距離（31件）」の順となった。

前回調査と比較すると、上位4項目は前回調査においても重視していると思われる項目としてあげられていたものであった。なお、「小中学校への距離」は今回調査における新設項目であるが、「小中学校の学区」と併せて回答が多い。

【県南地区】

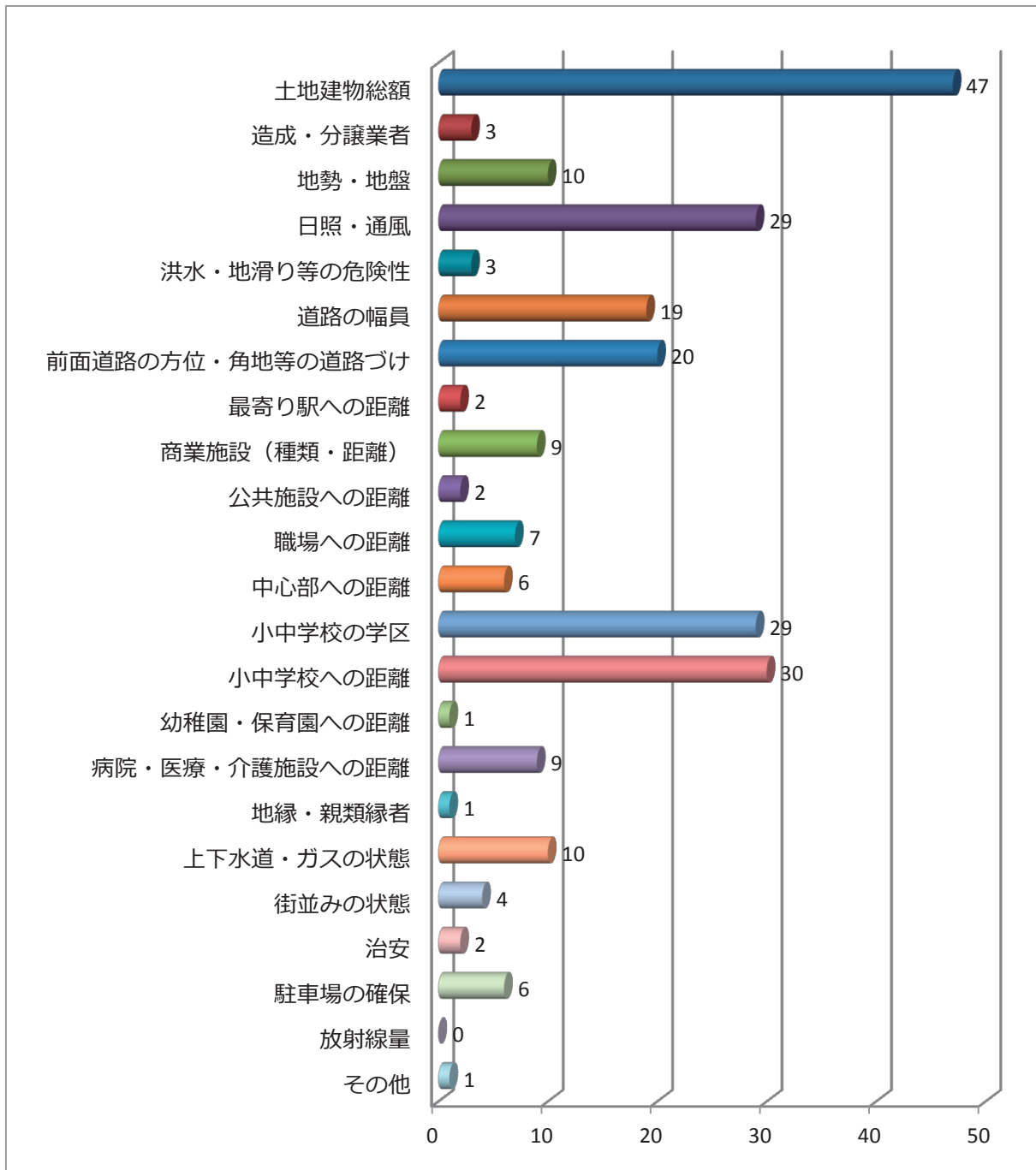


■ 土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

県南地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（60件）」、「日照・通風（36件）」、「小中学校の学区（32件）」、「小中学校への距離（27件）」、「前面道路の方位・角地等の道路づけ（27件）」の順となった。

前回調査と比較すると、上位3項目は前回調査においても重視していると思われる項目としてあげられていたものである。また、「職場への距離」の回答数が大きく減少し、新設項目の「小中学校への距離」及び変更項目の「前面道路の方位・角地等の道路づけ」の回答が多い。

【両毛地区】

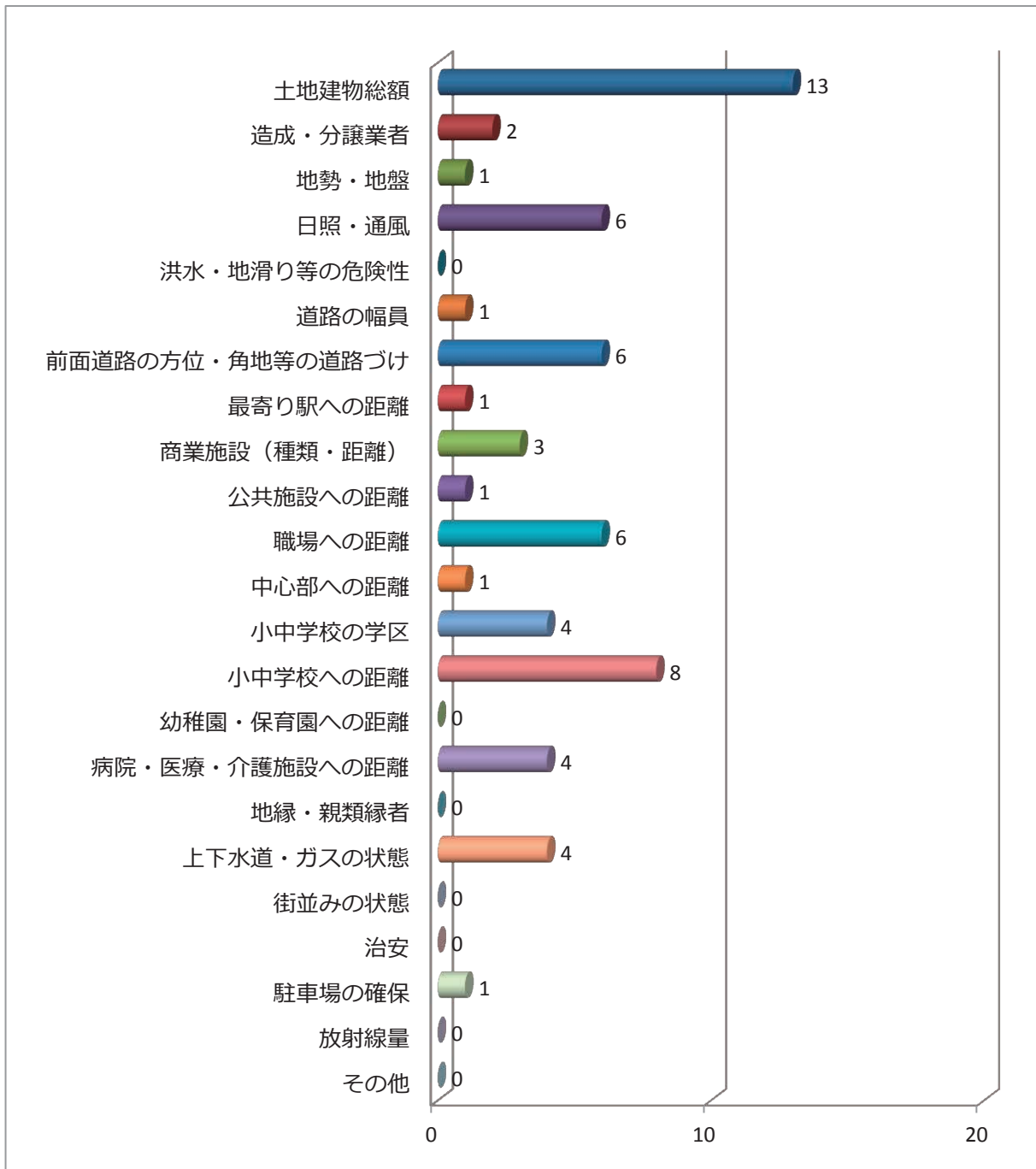


■ 土地建物総額、小中学校への距離、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

両毛地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（47件）」、「小中学校への距離（30件）」、「小中学校の学区（29件）」、「日照・通風（29件）」、「前面道路の方位・角地等の道路づけ（20件）」の順となった。

前回調査と比較すると、上位5項目のうち「土地建物総額」、「小中学校の学区」、「日照・通風」の3項目は前回調査においても重視していると思われる項目としてあげられていたものである。なお、新設項目の「小中学校への距離」は「小中学校の学区」と併せて回答が多いほか、変更項目の「前面道路の方位・角地等の道路づけ」の回答も多い。

【芳賀地区】

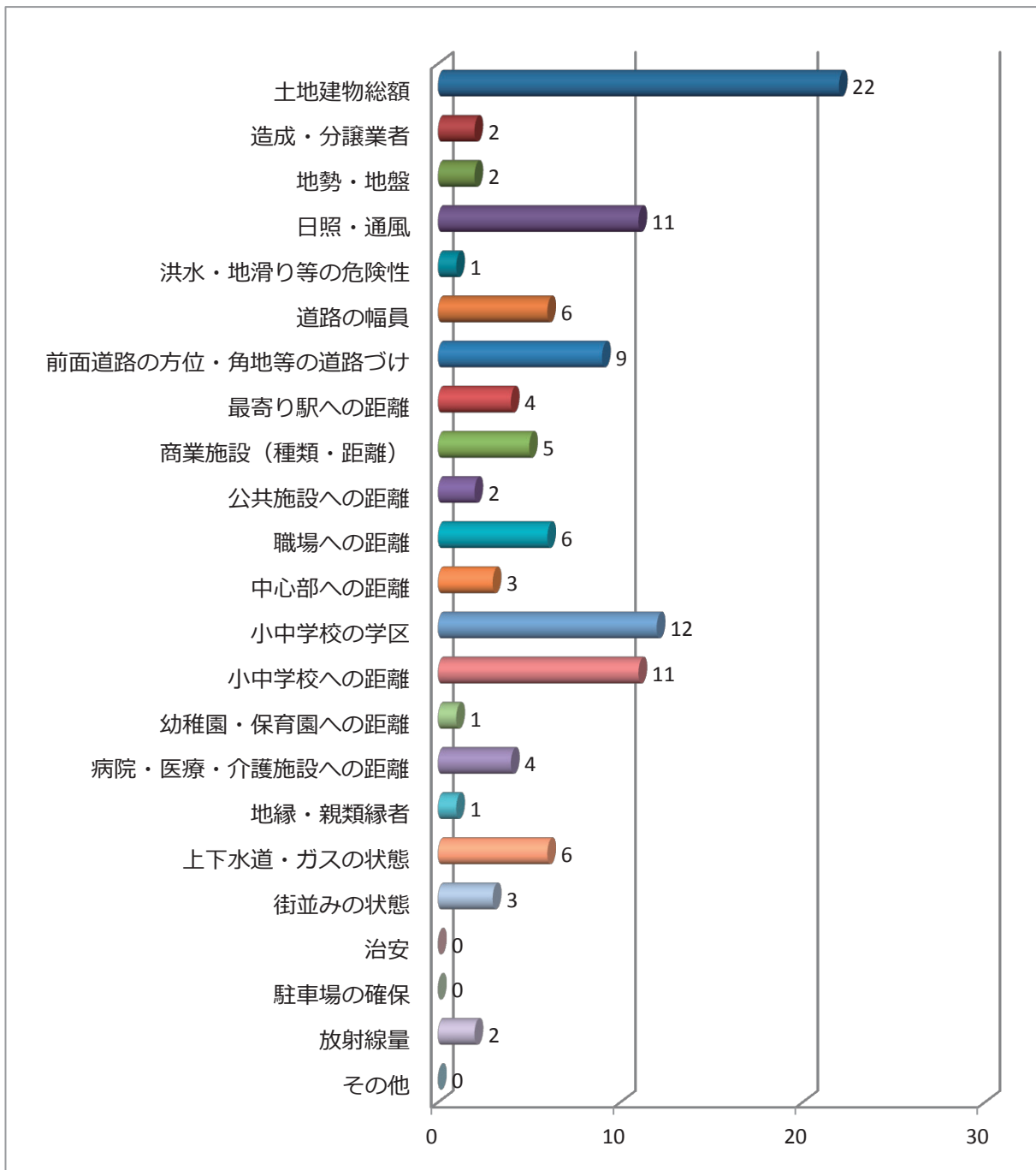


■ 土地建物総額、小中学校への距離等の項目を重視。

芳賀地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（13件）」、「小中学校への距離（8件）」、「日照・通風（6件）」、「職場への距離（6件）」、「前面道路の方位・角地等の道路づけ（6件）」の順となった。

「土地建物総額」については今回も最も回答数が多かった。前回調査において重視している項目として5番目に回答が多かった「洪水・地滑り等の危険性」に関しては、今回の調査では回答が0件であった。また、「道路の幅員」の回答数が減少し、「職場への距離」や「病院・医療・介護施設への距離」の回答数が増加した。このほか、「小中学校の学区」より新設項目の「小中学校への距離」への回答が多い。

【県西地区】



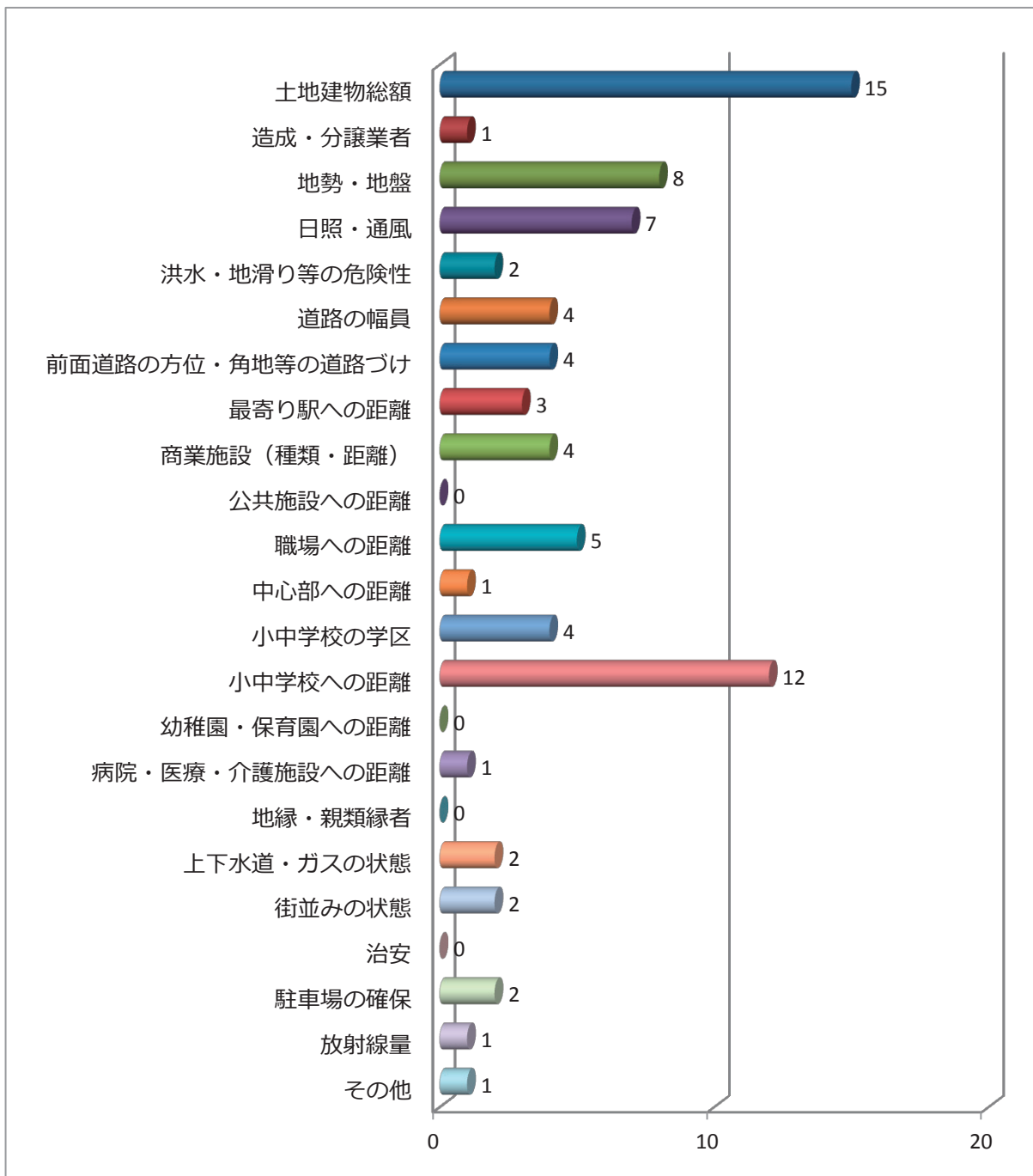
■ 土地建物総額、小中学校の学区、小中学校への距離、日照・通風等の項目を重視。

県西地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（22件）」、「小中学校の学区（12件）」、「小中学校への距離（11件）」、「日照・通風（11件）」、「前面道路の方位・角地等の道路づけ（9件）」の順となった。

「土地建物総額」、「小中学校の学区」、「日照・通風」については前回調査においても重視していると思われる項目としてあげられていたものであった。このほか新設項目の「小中学校への距離」は「小中学校の学区」と併せて回答が多い。



【塩那地区】

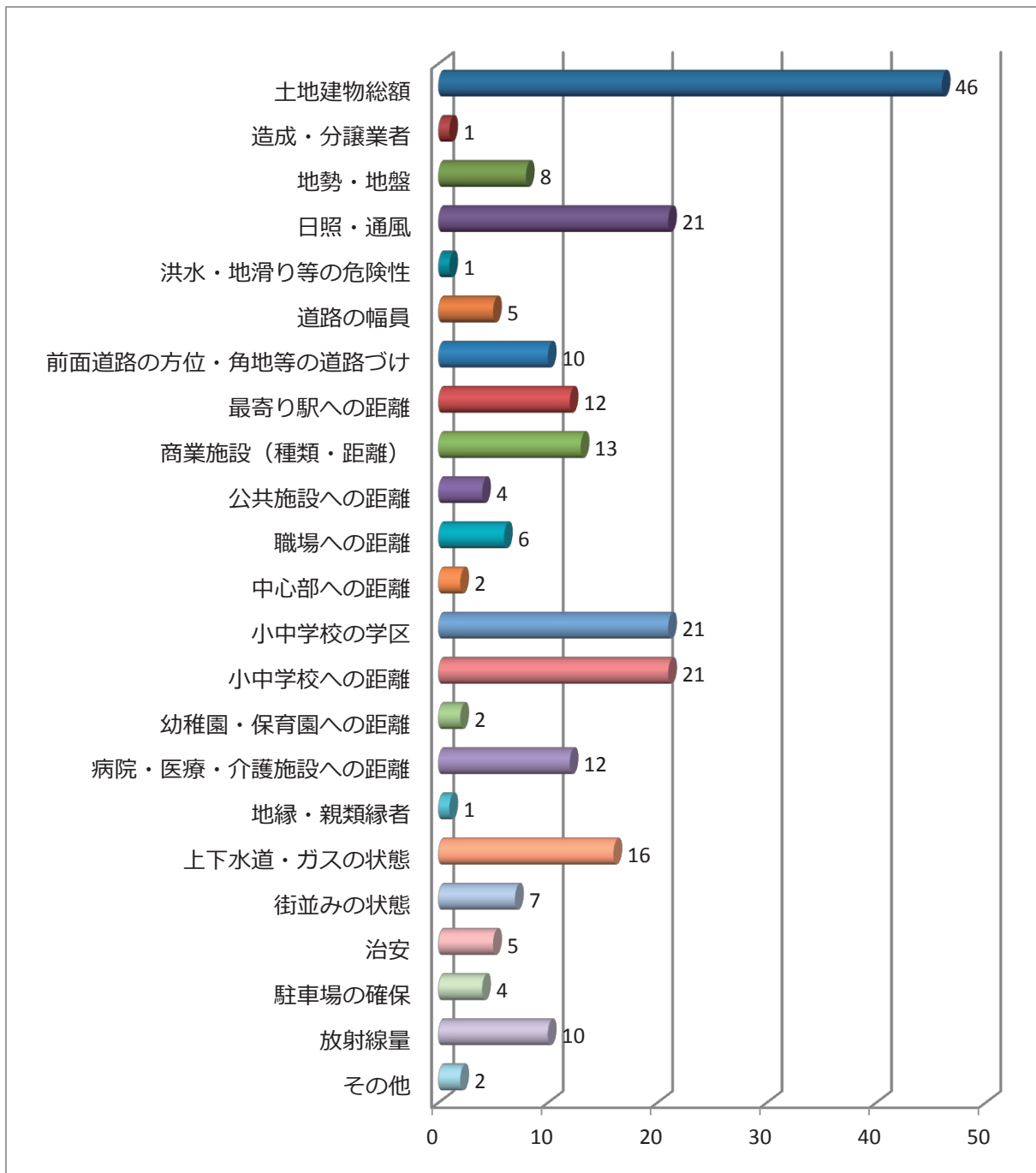


■ 土地建物総額、小中学校への距離、地勢・地盤等の項目を重視。

塩那地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（15件）」、「小中学校への距離（12件）」、「地勢・地盤（8件）」、「日照・通風（7件）」、「職場への距離（5件）」の順となった。

前回調査で上位5項目にあげられていた「小中学校の学区」に代わり今回調査の新設項目である「小中学校への距離」への回答が多い。

【県北地区】

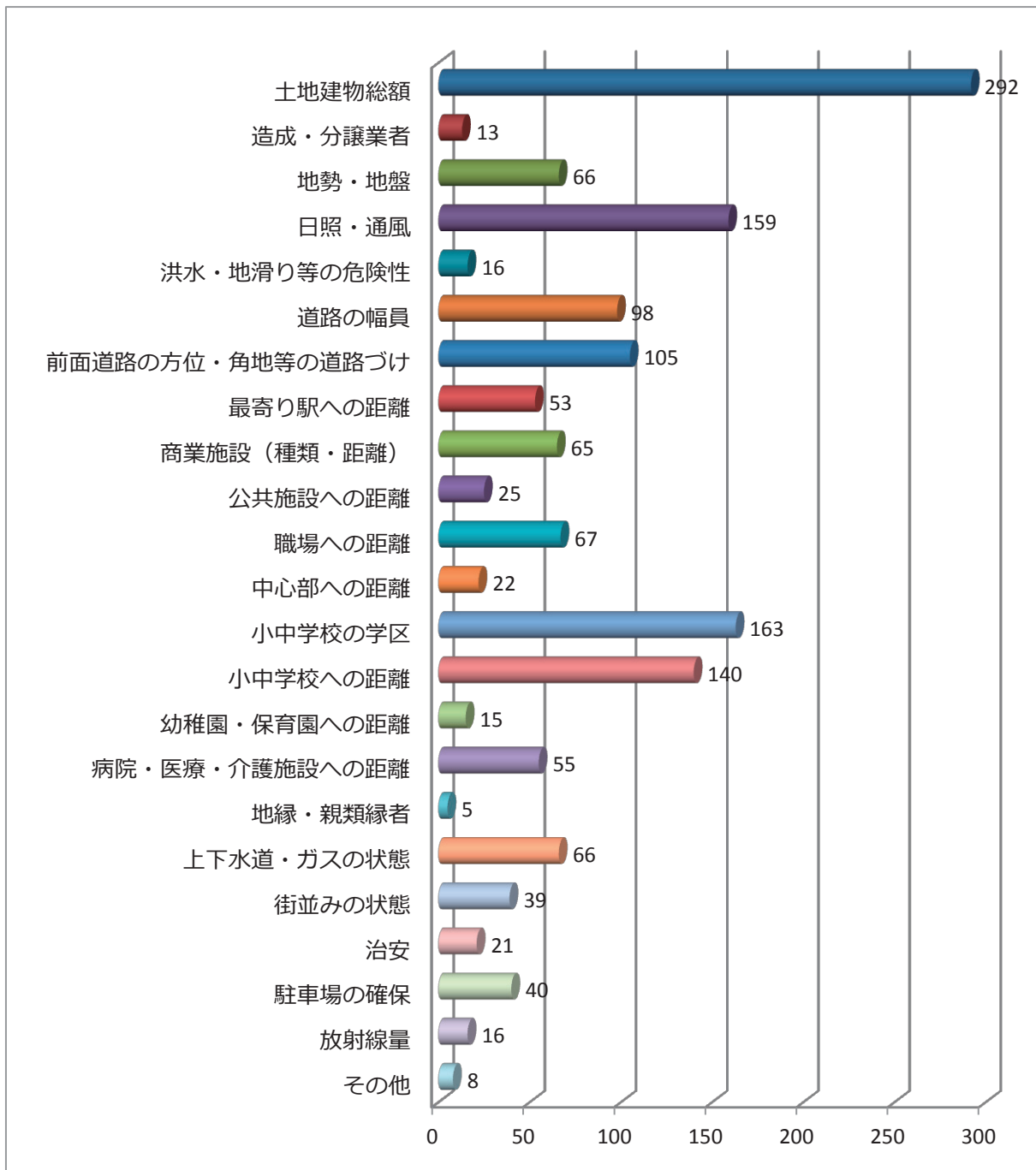


■ 土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区、小中学校への距離等の項目を重視。

県北地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（46件）」、「日照・通風（21件）」、「小中学校の学区（21件）」、「小中学校への距離（21件）」、「上下水道・ガスの状態（16件）」の順となった。

今回の調査の回答数上位5項目のうち新設項目の「小中学校の学区」以外の4項目は前回調査においても重視していると思われる項目としてあげられていたものである。また、「道路の幅員」、「職場への距離」の回答数が減少し、「最寄り駅への距離」の回答数が増加した。県北地区の特徴として、「放射線量」を重視する回答が他の地区よりも多い結果となった。

【県計】



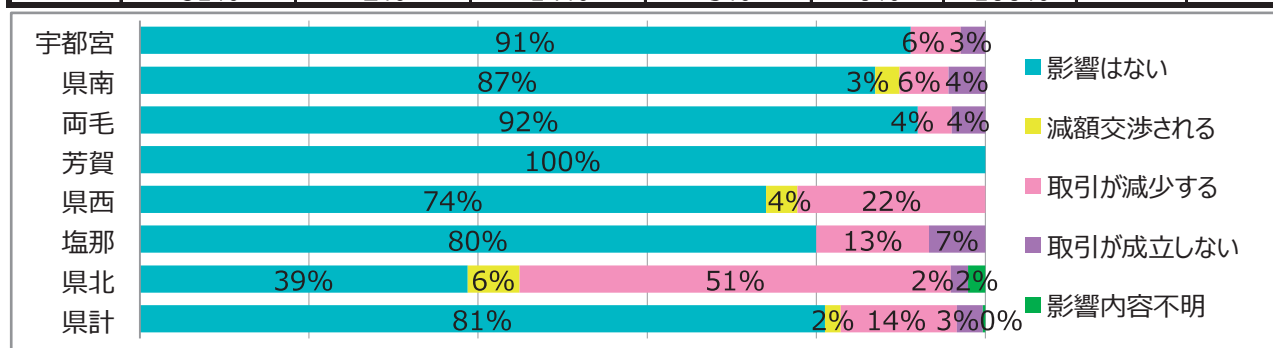
■ 土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

県内の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（292件）」、「小中学校の学区（163件）」、「日照・通風（159件）」、「小中学校への距離（140件）」、「前面道路の方位・角地等の道路づけ（105件）」の順となった。

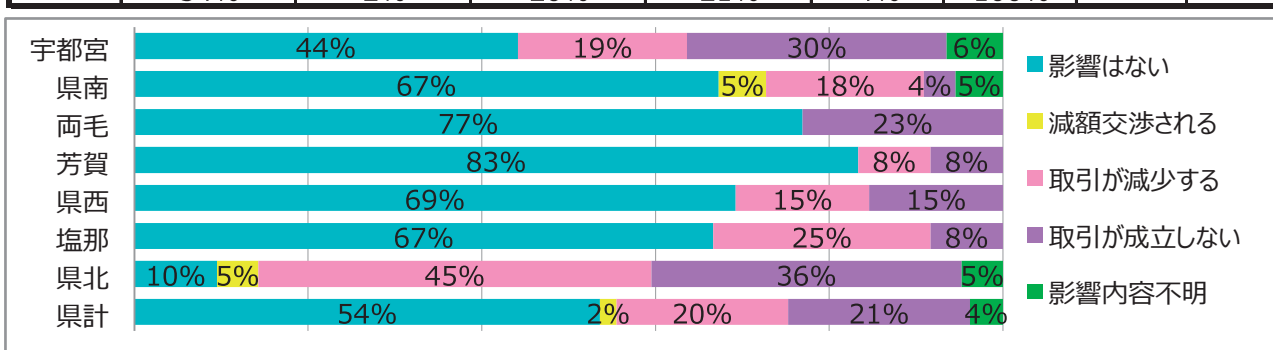
上位5項目のうち「小中学校への距離」と「前面道路の方位・角地等の道路づけ」は、今回の調査の新設又は変更項目である。それ以外の3項目は前回調査においても重視していると思われる項目としてあげられていたものである。また前回調査時に比べ、「洪水・地滑り等の危険性」、「職場への距離」、「放射線量」については、今回の調査では大きく減少した。

◇問9 取引における放射能汚染の影響について

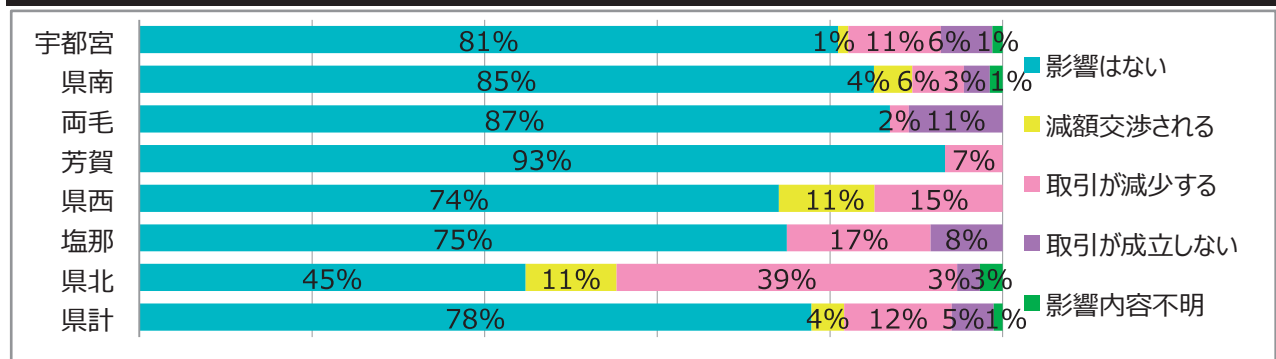
住居系不動産								
影響 地区	影響は ない	影響はある				小計	回答無	合計
		減額交渉 される	取引が 減少する	取引が 成立しない	影響内容 不明			
宇都宮	93	0	6	3	0	102	8	110
	91%	0%	6%	3%	0%	100%		
県南	60	2	4	3	0	69	7	76
	87%	3%	6%	4%	0%	100%		
両毛	46	0	2	2	0	50	2	52
	92%	0%	4%	4%	0%	100%		
芳賀	15	0	0	0	0	15	1	16
	100%	0%	0%	0%	0%	100%		
県西	20	1	6	0	0	27	2	29
	74%	4%	22%	0%	0%	100%		
塩那	12	0	2	1	0	15	2	17
	80%	0%	13%	7%	0%	100%		
県北	19	3	25	1	1	49	3	52
	39%	6%	51%	2%	2%	100%		
県計	265	6	45	10	1	327	25	352
	81%	2%	14%	3%	0%	100%		



別荘系不動産								
影響 地区	影響は ない	影響はある				小計	回答無	合計
		減額交渉 される	取引が 減少する	取引が 成立しない	影響内容 不明			
宇都宮	34	0	15	23	5	77	33	110
	44%	0%	19%	30%	6%	100%		
県南	37	3	10	2	3	55	21	76
	67%	5%	18%	4%	5%	100%		
両毛	30	0	0	9	0	39	13	52
	77%	0%	0%	23%	0%	100%		
芳賀	10	0	1	1	0	12	4	16
	83%	0%	8%	8%	0%	100%		
県西	18	0	4	4	0	26	3	29
	69%	0%	15%	15%	0%	100%		
塩那	8	0	3	1	0	12	5	17
	67%	0%	25%	8%	0%	100%		
県北	4	2	19	15	2	42	10	52
	10%	5%	45%	36%	5%	100%		
県計	141	5	52	55	10	263	89	352
	54%	2%	20%	21%	4%	100%		



事業用その他不動産								
影響 地区	影響は ない	影響はある				小計	回答無	合計
		減額交渉 される	取引が 減少する	取引が 成立しない	影響内容 不明			
宇都宮	68	1	9	5	1	84	26	110
	81%	1%	11%	6%	1%	100%		
県南	57	3	4	2	1	67	9	76
	85%	4%	6%	3%	1%	100%		
両毛	40	0	1	5	0	46	6	52
	87%	0%	2%	11%	0%	100%		
芳賀	14	0	1	0	0	15	1	16
	93%	0%	7%	0%	0%	100%		
県西	20	3	4	0	0	27	2	29
	74%	11%	15%	0%	0%	100%		
塩那	9	0	2	1	0	12	5	17
	75%	0%	17%	8%	0%	100%		
県北	17	4	15	1	1	38	14	52
	45%	11%	39%	3%	3%	100%		
県計	225	11	36	14	3	289	63	352
	78%	4%	12%	5%	1%	100%		



■放射能汚染による取引への影響は、全体的に薄れつつある。

■但し、別荘系不動産への影響が依然として大きく、深刻な状況である。

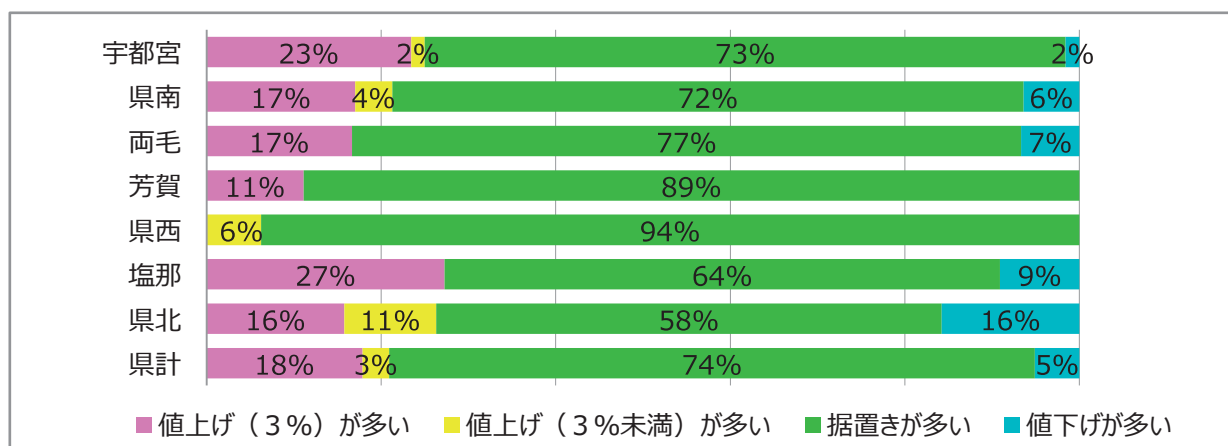
全体的な傾向として、すべての不動産の種類において「影響はない」が前回調査と比較して増加した。放射能汚染による取引への影響は、全体的に薄れつつあると思料される。

住居系不動産及び事業用その他不動産については、宇都宮、県南、両毛、芳賀各地区の8割以上が「影響はない」と回答しており、「取引が成立しない」と回答しているのはわずかである。

しかしながら、別荘系不動産については、県北地域において「影響はない」と回答したのはわずか10%であり、また、「取引が減少する」と回答しているのは45%、「取引が成立しない」と回答しているのは36%にも及び、放射能汚染は引き続き不動産取引に影を落としていると見られ、深刻な状況である。

◇問10 消費税増税に伴う事業用不動産の税込み賃料の改定状況

状況 地区	値上げ (3%) が多い	値上げ (3%未満) が多い	据置き が多い	値下げ が多い	小計	関与無	合計
宇都宮	15	1	47	1	64	46	110
	23%	2%	73%	2%	100%		
県南	8	2	34	3	47	29	76
	17%	4%	72%	6%	100%		
両毛	5	0	23	2	30	22	52
	17%	0%	77%	7%	100%		
芳賀	1	0	8	0	9	7	16
	11%	0%	89%	0%	100%		
県西	0	1	15	0	16	13	29
	0%	6%	94%	0%	100%		
塩那	3	0	7	1	11	6	17
	27%	0%	64%	9%	100%		
県北	3	2	11	3	19	33	52
	16%	11%	58%	16%	100%		
県計	35	6	145	10	196	156	352
	18%	3%	74%	5%	100%		



■全地区において「据置きが多い」との回答の割合が高く、消費税増税分を家賃に転嫁できていない。

全地区において「据置きの物件が多い」との回答の割合が高く、消費税増税分を家賃に上乗せできていない実態が明らかになった。今後の契約更新の機会に、家賃改定を検討している可能性もあるので、今後の継続賃料の動向には、引き続き注視したい。

県北地区においては、低迷した地域経済情勢を反映してか、逆に「値下げが多い」という回答が16%も見られた。

#### 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  
消費税増税分の販売価格への転嫁を含め、市場動向には注視しています。
- 宇都宮市  
東南部が活発。大型商業施設、JR駅周辺の人気が高い。
- 宇都宮市  
宇都宮市の場合、郊外地で遠い分譲地は売れない。
- 宇都宮市  
もともとの旧市内で便利の良いところは、物件物色が多く学区等も重視される。
- 宇都宮市  
道路幅員の狭いところは売れない。
- 宇都宮市  
土地については、消費税引上げによる駆け込み需要(昨年夏くらいまで)の影響により停滞感が顕著。
- 宇都宮市  
賃貸は、人口減・社会的移動減等の構造的背景を反映し、需要減が続いている。
- 宇都宮市  
人口を増やせる様な地域力を形成することが急務と思われる。
- 宇都宮市  
土地取引について、案内から契約までの期間が以前と比べて長くなった。
- 宇都宮市  
ムードはよいが、需要は伸びない。
- 宇都宮市  
貸借から取得への移行は極普通と変わらない。
- 宇都宮市  
経済刺激政策は、地方・一般には浸透は年単位で遅くなるのが常。
- 宇都宮市  
持家購入の地震等崩壊のリスク等を考慮し買控えの傾向にあると思う。
- 宇都宮市  
3.11被害の後遺症は大きく、住宅に関して種々な知識を身に付けようと一般消費者が勉強しているの  
で、我々宅建業者も地盤強化や壁面補強等、勉強しなければ生き残って行けなくなると思う。
- 宇都宮市  
お客様が店を訪ねて来るのではなく、インターネットからの情報収集が圧倒的で、案件を紹介してもお客様  
がすでに情報を知っているというケースが増えている。
- 宇都宮市  
太陽光の土地を中心に進めてきたが、4月より料金が引き下げられるので太陽光関連の取引は一段落す  
るのでは？
- 宇都宮市  
売り物件が多くて買い主が少ない。ますます財産価値がなくなった。



- 栃木市  
低調な状況が続く。
- 栃木市  
地主は地価上昇期待が強い。
- 小山市  
住宅地・商業地共に価格の格差が広がりつつある。
- 小山市  
住宅地に於いてはやはり利便性(駅・商業施設・学校・病院)・快適性(景観・子育てのための広い公園)のある所は値下がりはないが、そうでない所の土地は下落が著しいばかりでなく、消費者は見向きもしない状況である。安い価格を提示しても反応を示さない。商業地に於いても空店舗が増えているので旧商業地は人気がない。新興地の商業地は群集心理が働くのか人が集まるので人気がある。住宅地も商業地も旧市街地はどこでも同じかも知れないが人気がなく、売買も賃貸もまず動く気配がない。
- 小山市  
建売の価格が相当安価な為、中古住宅・土地取引の価格に影響大。
- 上三川町  
消費税値上げによる景気低迷。
- 足利市  
土地・建物総額で購入を考えている。
- 足利市  
まだ地方経済は伸び悩むことが予想される。
- 足利市  
建売住宅が更に多くなってきた。
- 足利市  
H25.4～9に比べ、H25.10～H26.3の土地に関する取引は増税駆け込みも落ち着き、明らかに減少した。
- 足利市  
最近の経済情勢から、不動産業界への影響に地域格差がはっきり出てきていると思われます。首都圏または地方地域でも利便性の優れた地域はその好影響を受けているが、それ以外の特徴のない地域では好影響よりむしろ消費税アップによるマイナス現象が心配されるような状況ではないでしょうか。
- 佐野市  
太陽光発電用地のニーズが高まったと感じます。
- 佐野市  
太陽光発電事業用の土地の需要が増えています。
- 佐野市  
価格や賃料が少し下がりぎみである。
- 佐野市  
太陽光発電所用地の買入れが増えたが、4月からは減ると思われる。
- 佐野市  
店舗用地(借地)の需要が戻ってきた。

- 日光市  
都市集中型に大きな問題がある。  
都市整備に関する資本の投資額から考えれば、固定資産税は地方は無くしても、投資額の高い中央都市圏は高くすべきだ。地方からの政治家は多いはずなのに、なぜ都市圏だけが良くなるのか。地方→田舎者なのか？  
地価の下がる地域は固定資産税を下げるべきだ。地価は70%も下がっているのに、税は何%下がったか。
- 那須塩原市  
昨年東京オリンピック開催決定時期より反響等とても増加して、契約も比例している。  
首都圏客が中心のため。
- 那須塩原市  
H26.1～3月に於いての新築物件に関しては、予算客の件数が多く、より安い物件に関心が高かった様に思われる。
- 那須塩原市  
ホットスポット(那須塩原地域の一部)は取引が成立しない。
- 那須塩原市  
住宅除染はしたが、効果がないと聞く。
- 那須塩原市  
空地・平地林は除染しておらず、線量が高い。
- 那須町  
那須町(別荘地)もずいぶんお客様は戻っているが、価格は横ばいか下落傾向にある。
- 那須町  
営業範囲ではリゾート物件が主ですので、今後取引はますます減少すると思います。
- 那須町  
那須地域における別荘取引は主に中古別荘で割安なものの引きあいが増えている。
- 那須町  
H26年3月度の取引件数が近年にない盛況でした。

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。