

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第5回

平成27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5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が共同実施している「栃木県不動産市場動向調査（D I）」が5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 宅地の取引件数	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（H26.10.1時点）との比較	11
◇問3 6ヶ月後（H27.10.1時点）の取引価格の予測	13
◇問4 取引件数の6ヶ月前（H26.10.1時点）との比較	14
◇問5 6ヶ月後（H27.10.1時点）の取引件数の予測	17
◇問6 賃料の6ヶ月前（H26.10.1時点）との比較	20
◇問7 入居率の6ヶ月前（H26.10.1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	30
◇問10 土砂災害（特別）警戒区域における取引について	32
10-1 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） における取引への関与経験の有無	
10-2 イエローゾーン・レッドゾーン内の土地価格について	
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	34

[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26年10月1日時点から平成27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27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）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

◇調査時点：平成27年4月1日

◇調査方法：公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会の会員に対するアンケート調査
（アンケート調査票の内容は3頁、4頁に記載）

◇発送数：1,332

◇回答数：316（回収率 23.7%）

◇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。

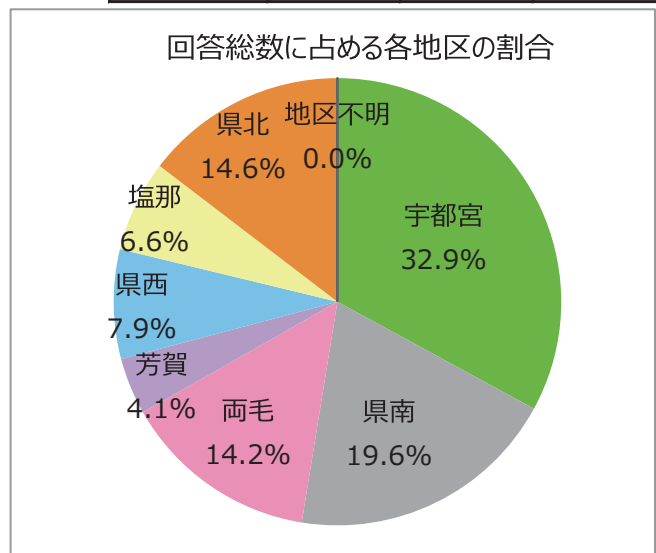
◇問1：回答者の主な営業地区

[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	466	104	22.3%
県南地区	302	62	20.5%
両毛地区	183	45	24.6%
芳賀地区	63	13	20.6%
県西地区	85	25	29.4%
塩那地区	77	21	27.3%
県北地区	156	46	29.5%
地区不明	—	0	—
県計	1,332	316	23.7%

回答総数に占める各地区の割合



※発送数は事務所所在地を、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27年4月実施)

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

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

※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(H27.4.1)の取引価格は6ヶ月前(H26.10.1)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(H27.10.1)の取引価格は現在(H27.4.1)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(H27.4.1)の取引件数は6ヶ月前(H26.10.1)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(H27.10.1)の取引件数は現在(H27.4.1)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(H27.4.1)の**税抜き賃料**は6ヶ月前(H26.10.1)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(H27.4.1)の**入居率**は6ヶ月前(H26.10.1)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土地の面積・形状等 ③造成・分譲業者 ④地勢・地盤 ⑤日照・通風 ⑥洪水・地滑り等の危険性
⑦道路の幅員 ⑧前面道路の方位・角地等の道路づけ ⑨最寄り駅への距離 ⑩商業施設(種類・距離) ⑪公共施設への距離
⑫職場への距離 ⑬中心部への距離 ⑭小中学校の学区 ⑮小中学校への距離 ⑯幼稚園・保育園への距離 ⑰病院・医療・介護施設への距離 ⑱上下水道・ガスの状態 ⑲街並みの状態 ⑳治安 ㉑駐車場の確保 ㉒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10-1 過去1年間において、土砂災害防止法の**土砂災害警戒区域**(通称「イエローゾーン」、土地・建物への規制はなし)又は**土砂災害特別警戒区域**(通称「レッドゾーン」、開発行為に対する許可制や建築物の構造規制等あり)内に位置する不動産の**取引に関する**(自社による売買・仲介・その他)されましたか？

取引への関与経験(過去1年間) 1. なし 2. イエローゾーン内のみ関与あり 3. レッドゾーン内のみ関与あり 4. 両者ともにあり

◆問10-2 イエローゾーン・レッドゾーン内のそれぞれの土地価格は、周辺相場場と比べて下記のどの水準になりますか。
関与経験のない土地についてはご自分のお考えに合うものに○をつけ、**関与経験のある土地については実際の取引価格**について○をつけて下さい。

イエローゾーン内の土地 ア. 周辺相場並み イ. 1割安い ウ. 2割安い エ. 3割安い オ. 4割安い カ. 5割以上安い

レッドゾーン内の土地 ア. 周辺相場並み イ. 1割安い ウ. 2割安い エ. 3割安い オ. 4割安い カ. 5割以上安い

◆ 最近の不動産市場で特徴的なことがありましたら、教えて下さい。また、アンケート回答の補足等がありましたら、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（11頁、13頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。「やや上昇」が増加し、「やや下落」は減少した。
- 6ヶ月後の予測では「横ばい」が最も多い。

県合計では、「横ばい」は 58%と過半数を占めており、最も回答が多かった。前回調査と比較して、「やや上昇」は増加し「やや下落」は減少しているが、「やや下落」は 3 割を超えており、住宅地の地価は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

地区別に見ると、宇都宮、県南、塩那地区では「横ばい」が 6 割を超えている。一方、両毛、芳賀地区は「やや下落」と「大きく下落」の合計が半数であり、県西地区では半数を超えている。県西地区では「やや下落」が大きく増加しており、地区により地価回復の傾向が異なることがうかがえる。

6ヶ月後の予測について、県合計では「横ばい」が 59%と最も回答が多く、地価は回復傾向と予測していることがうかがえる。地区別に見ると、両毛、芳賀地区を除く各地区において「横ばい」が最も回答が多く、宇都宮、塩那地区では「横ばい」が 7 割を超えている。一方、両毛、芳賀地区では「やや下落」が半数を超えており、先行き判断は弱含みである。

◇商業地の取引価格（11頁、13頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。地区別の傾向が異なったことにより「やや上昇」と「やや下落」が共に増加した。
- 6ヶ月後の予測では「横ばい」が最も多い。

県合計では、「横ばい」は 52%と過半数を占めており、最も回答が多かった。前回調査と比較して、「やや上昇」と「やや下落」は共に増加しているが、「やや下落」は 3 割を超えており、商業地の地価は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

地区別に見ると、宇都宮、県南、塩那、県北地区で「横ばい」の回答が最も多いが、両毛、芳賀、県西地区では「やや下落」が最も多い。前回調査と比較して、宇都宮、県北地区では「やや上昇」が増加しているが、県南、両毛、芳賀、県西、塩那地区では「やや下落」が増加しており、地区により地価回復の傾向が異なることがうかがえる。

6ヶ月後の予測について、県合計では「横ばい」が 59%と最も回答が多く、地価は回復傾向と予測していることがうかがえる。地区別に見ると、両毛、芳賀地区を除く各地区において「横ばい」は最も回答が多く、宇都宮地区では「横ばい」が 7 割を超えている。一方、両毛、芳賀地区では「やや下落」と「大きく下落」の合計が半数を超えており、先行き判断は弱含みである。

◇中古住宅の取引価格（12頁）

■ 県合計では 53%が「横ばい」と回答するも、やや弱含みの傾向が強い。

県合計では、「横ばい」は 53%であるが、「やや下落」と「大きく下落」の合計は 44%であり、前回調査と同様に、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、宇都宮、県北地区では「横ばい」が過半数を占めている。一方、両毛、芳賀、塩那地区では「やや下落」が半数を超えている。特に塩那地区においては、前回調査と同様に「やや下落」が 6 割を超えており、引き続き下落傾向の実感が強い。

◇賃料・入居率（20頁、21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弱含みである。

住居系不動産の家賃は、県合計では「横ばい」は 53%であるが、「やや下落」と「大きく下落」の合計は 44%であり、横ばいからやや弱含みの傾向である。

地区別に見ると、宇都宮、県北地区では「横ばい」が 6 割を超えているが、両毛地区においては「やや下落」が 6 割を超えている。前回調査と比較して、宇都宮、県西、県北以外の地区では「横ばい」が大きく減少した。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が 54%、「やや下落」と「大きく下落」の合計が 44%で概ね住居系不動産と同様であり、横ばいからやや弱含みの傾向が見られる。

地区別に見ると、宇都宮、県南、県西、県北地区では「横ばい」が半数を超えているが、塩那地区では「やや下落」が 7 割を超えている。また、芳賀地区では「大きく下落」が 3 割を超えている。前回調査と比較して、芳賀、塩那地区では「やや下落」と「大きく下落」の合計が大きく増加した。

■ 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である。

住居系不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が 48%、「やや減少」と「大きく減少」の合計が 45%でやや拮抗しており、横ばいからやや弱含みの傾向である。

地区別に見ると、宇都宮地区で「横ばい」は半数を超えており、両毛地区では「やや減少」と「大きく減少」の合計が半数を超えている。

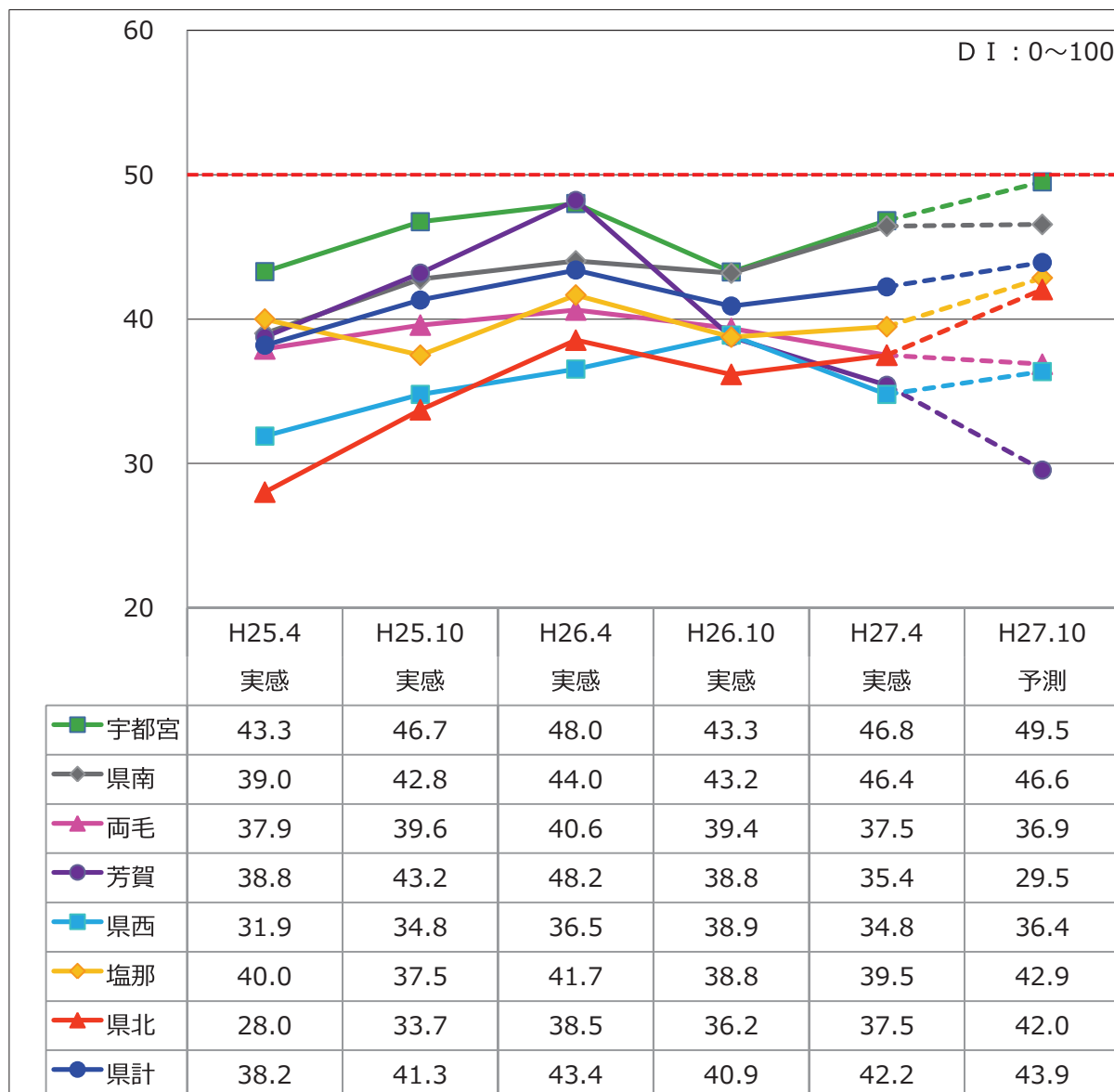
事業用その他不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が 50%、「やや減少」と「大きく減少」の合計が 47%で概ね住居系不動産と同様であり、横ばいからやや弱含みの傾向が見られる。

地区別に見ると、宇都宮、塩那地区で「横ばい」が半数を超えており、県南、両毛、芳賀、県西地区では、「やや下落」と「大きく下落」の合計が半数を超えている。

※ 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、全体的に下落傾向はやや弱まっているが、地区により傾向に差がある。

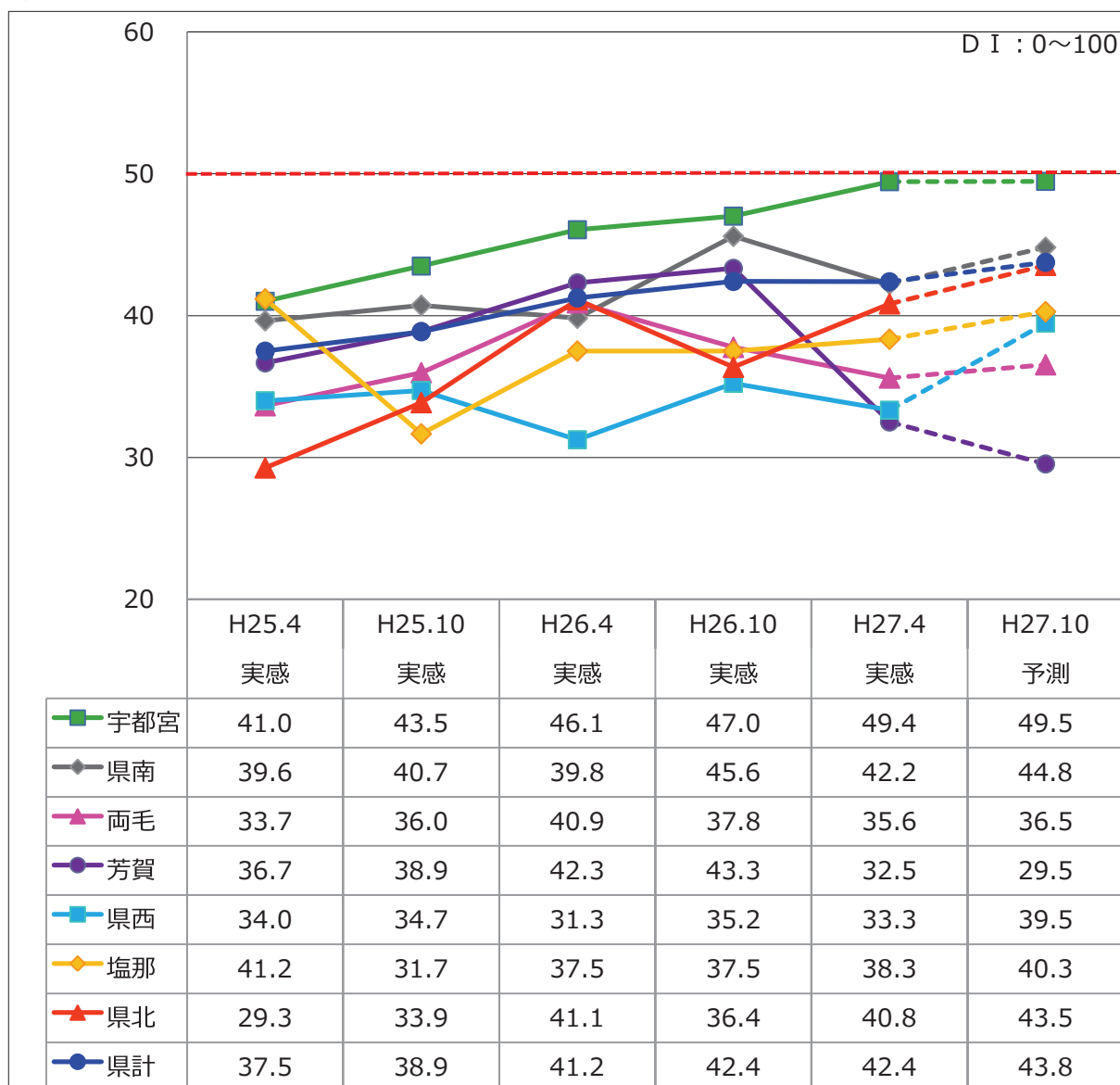
■ 6ヶ月後は、現在よりは全体的に下落傾向はやや弱まる予測で、地区による傾向の差はやや大きくなる。

調査時点（H27年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のD I 値は42.2で、横ばいからやや下落を実感している状況にあるが、6ヶ月前（40.9）と比較すると1.3ポイント上昇し、下落傾向はやや弱くなっている。

D I 値は、すべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、宇都宮、県南で横ばい傾向が強まり、両毛、芳賀、県西で下落傾向が強まっているが、塩那、県北で下落傾向はほぼ同程度となっている。D I 値が最も高いのは宇都宮（46.8）、最も低いのは県西（34.8）で、D I 値の地域による傾向の差は大きくなっている。

調査時点から6ヶ月後（H27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43.9で1.7ポイント上昇し、下落傾向はやや弱まる予測となっている。地区別に見ると、宇都宮で横ばい傾向がより強まり、県西、塩那、県北で下落傾向は弱まり、芳賀で下落傾向がより強まる予測となっている。D I 値が最も高いのは宇都宮（49.5）、最も低いのは芳賀（29.5）で、D I 値の地域による傾向の差は大きくなっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



- 6ヶ月前との比較では、全体的には前回とほぼ同様の傾向が継続しているが、地区により傾向に差がある。
- 6ヶ月後は、全体的に下落傾向はやや弱まっているが、地区による傾向の差はやや大きくなる。

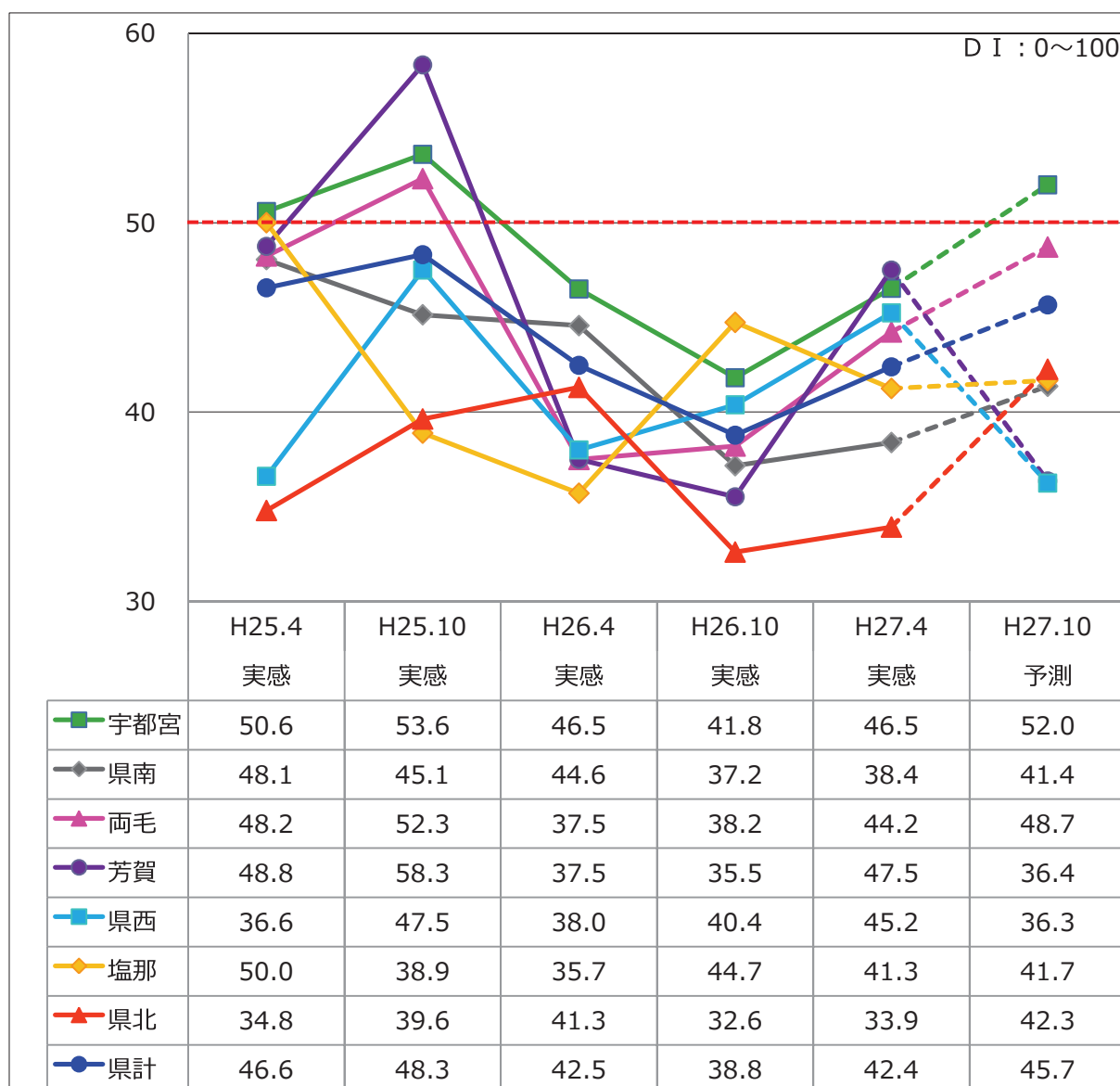
調査時点（H27年4月）の商業地の取引価格について、県合計のD I 値は42.4で、横ばいからやや下落を実感している状況にあり、6ヶ月前（42.4）と同じで、同様の傾向が継続している。

D I 値はすべての地区で引き続き50を下回っているが、地区別に見ると、宇都宮で横ばい傾向が強まり、県北で下落傾向が弱まっているが、県南、両毛、芳賀、県西で下落傾向は強まっており、塩那で下落傾向はほぼ同程度となっている。D I 値が最も高いのは宇都宮（49.4）、最も低いのは芳賀（32.5）で、それぞれ調査開始以降最高値と最低値となっており、D I 値の地域による傾向の差は大きくなっている。

調査時点から6ヶ月後（H27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43.8で1.4ポイント上昇し、下落傾向はやや弱まる予測となっている。地区別に見ると、県南、県西、塩那、県北で下落傾向は弱まり、芳賀で下落傾向がより強まる予測となっている。D I 値が最も高いのは宇都宮（49.5）、最も低いのは芳賀（29.5）で、D I 値の地域による傾向の差は大きくなっている。

なお、県合計のD I 値について、調査時点の実感及び6ヶ月後の予測ともに、商業地と住宅地はほぼ同程度となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



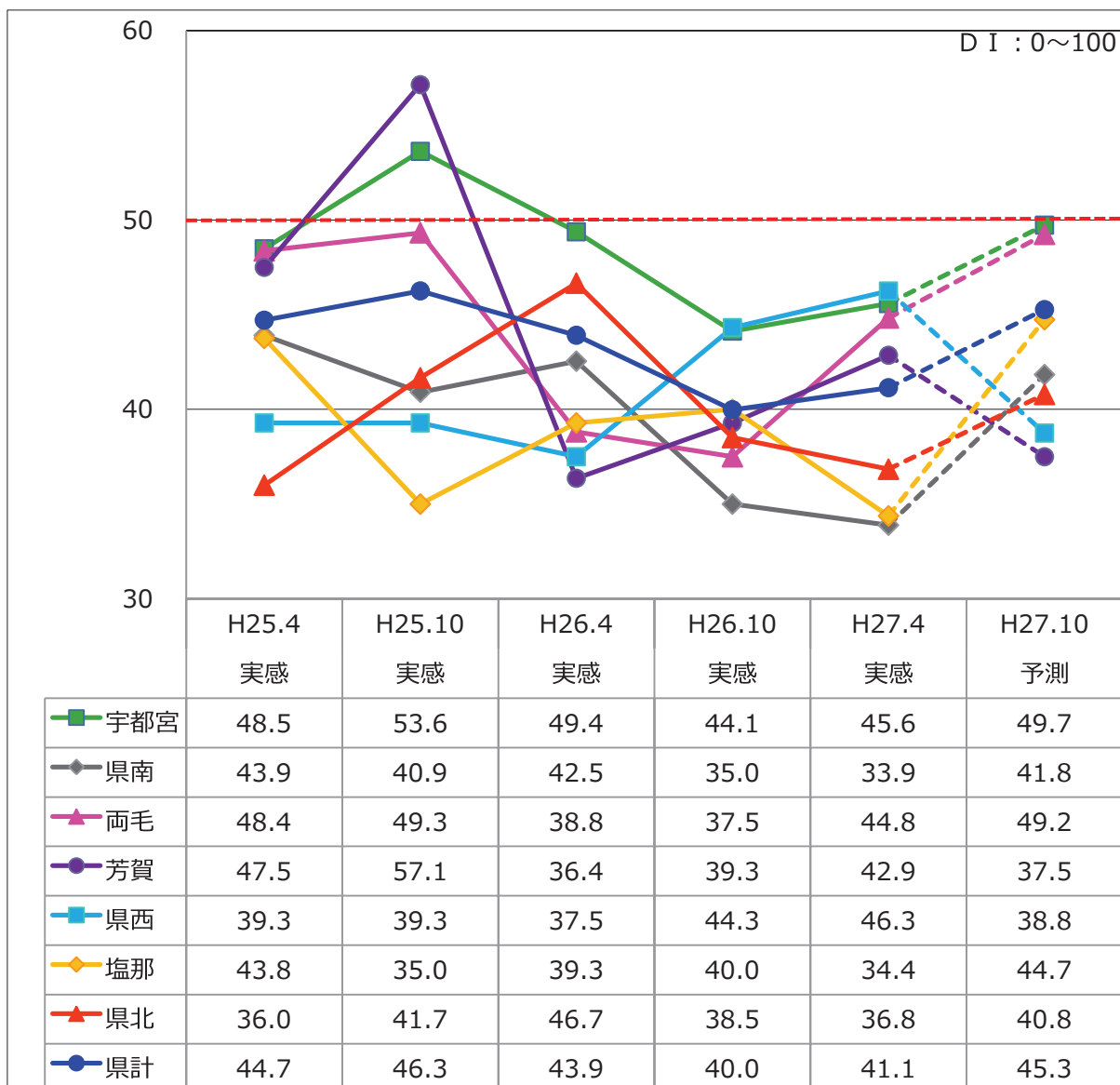
- 6ヶ月前との比較では、県合計は減少傾向がやや弱まっているが、地区により傾向に差がある。
- 6ヶ月後は、現在よりは全体的に減少傾向はやや弱まる予測となっているが、地区により傾向に差がある。

調査時点（H27年4月）の土地の取引件数について、県合計のD I 値は42.4で、横ばいからやや減少を実感している状況にあるが、6ヶ月前（38.8）と比較すると3.6ポイント上昇し、やや減少傾向が弱まっている。

D I 値はすべての地区で50を下回っている。地区別に見ると、宇都宮、両毛、芳賀、県西で横ばい傾向が強まっているが、塩那地区で減少傾向は強まっている。D I 値が最も高いのは芳賀（47.5）で、12.0ポイントの上昇は目につくところである。最も低いのは県北（33.9）で、D I 値の地域による傾向の差は大きくなっている。

調査時点から6ヶ月後（H27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45.7で3.3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、宇都宮、県南、両毛、県北で横ばい傾向が強まっているが、県西で減少傾向は強まっている。D I 値が最も高いのは宇都宮（52.0）、最も低いのは県西（36.3）で、D I 値の地域による傾向の差はやや大きくなっている。

◇問4・5 中古住宅の取引件数



- 6ヶ月前との比較では、県合計は減少傾向がやや弱まっているが、地区により傾向に差がある。
- 6ヶ月後は、県合計は横ばい傾向がやや強まる予測となっているが、地区により傾向に差がある。

調査時点（H27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41.1となり、横ばいからやや減少を実感している状況にあるが、6ヶ月前（40.0）と比較すると1.1ポイント上昇し、やや減少傾向が弱まっている。

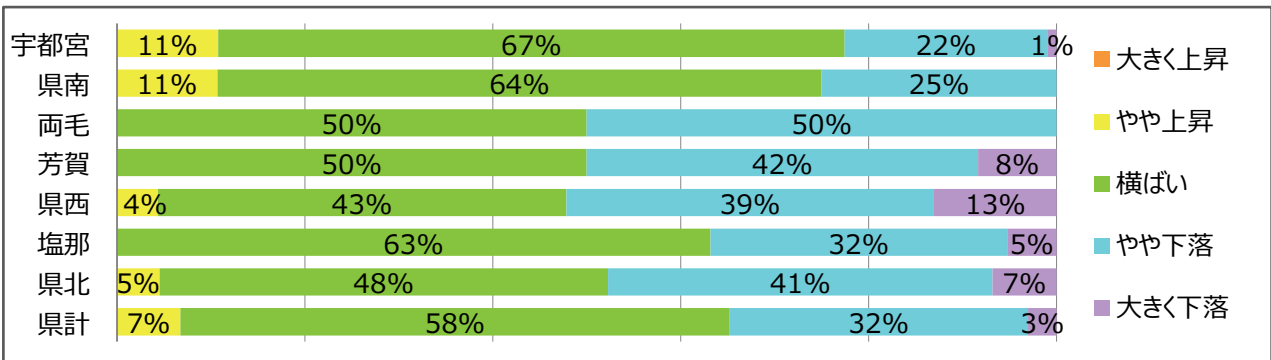
D I 値はすべての地区で50を下回っている。地区別に見ると、宇都宮、両毛、芳賀、県西で横ばい傾向が強まっているが、塩那で減少傾向は強まっている。D I 値が最も高いのは県西（46.3）、最も低いのは県南（33.9）で、D I 値の地域による傾向の差はやや大きくなっている。

調査時点から6ヶ月後（H27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45.3で4.2ポイント上昇し、横ばい傾向は強まる予測となっている。地区別にD I 値を見ると、宇都宮、両毛、塩那で横ばい傾向が強まり、県南、県北で減少傾向が弱まり、芳賀、県西で減少傾向は強まる予測となっている。D I 値が最も高いのは宇都宮（49.7）、最も低いのは芳賀（37.5）である。

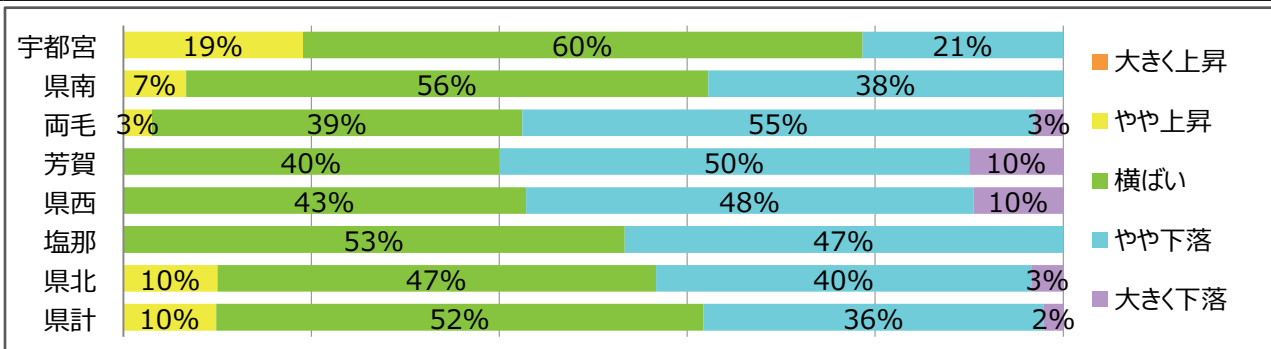
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6ヶ月前（H26.10.1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	46.8	0	11	68	22	1	102	2	104
		0%	11%	67%	22%	1%	100%		
県南	46.4	0	6	36	14	0	56	7	63
		0%	11%	64%	25%	0%	100%		
両毛	37.5	0	0	20	20	0	40	5	45
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
芳賀	35.4	0	0	6	5	1	12	1	13
		0%	0%	50%	42%	8%	100%		
県西	34.8	0	1	10	9	3	23	2	25
		0%	4%	43%	39%	13%	100%		
塩那	39.5	0	0	12	6	1	19	2	21
		0%	0%	63%	32%	5%	100%		
県北	37.5	0	2	21	18	3	44	2	46
		0%	5%	48%	41%	7%	100%		
県計	42.2	0	20	173	94	9	296	21	317
		0%	7%	58%	32%	3%	100%		

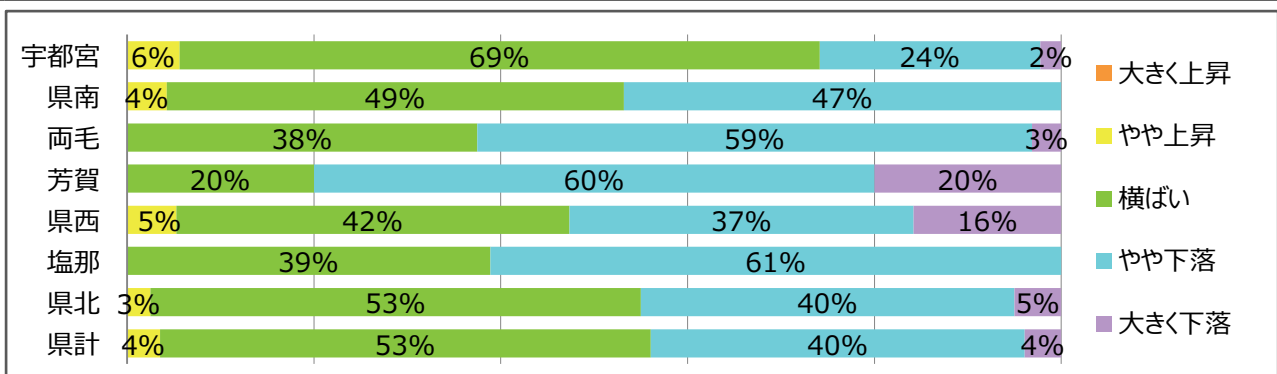


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	49.4	0	17	53	19	0	89	15	104
		0%	19%	60%	21%	0%	100%		
県南	42.2	0	3	25	17	0	45	18	63
		0%	7%	56%	38%	0%	100%		
両毛	35.6	0	1	13	18	1	33	12	45
		0%	3%	39%	55%	3%	100%		
芳賀	32.5	0	0	4	5	1	10	3	13
		0%	0%	40%	50%	10%	100%		
県西	33.3	0	0	9	10	2	21	4	25
		0%	0%	43%	48%	10%	100%		
塩那	38.3	0	0	8	7	0	15	6	21
		0%	0%	53%	47%	0%	100%		
県北	40.8	0	3	14	12	1	30	16	46
		0%	10%	47%	40%	3%	100%		
県計	42.4	0	24	126	88	5	243	74	317
		0%	10%	52%	36%	2%	100%		



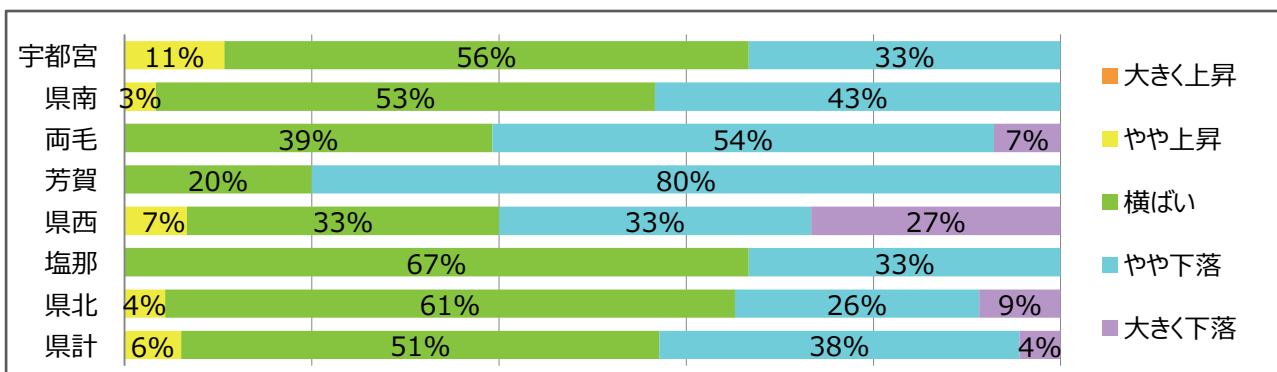
中古住宅の価格（実感）

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	44.4	0	5	61	21	2	89	15	104
		0%	6%	69%	24%	2%	100%		
県南	39.4	0	2	23	22	0	47	16	63
		0%	4%	49%	47%	0%	100%		
両毛	33.6	0	0	12	19	1	32	13	45
		0%	0%	38%	59%	3%	100%		
芳賀	25.0	0	0	2	6	2	10	3	13
		0%	0%	20%	60%	20%	100%		
県西	34.2	0	1	8	7	3	19	6	25
		0%	5%	42%	37%	16%	100%		
塩那	34.7	0	0	7	11	0	18	3	21
		0%	0%	39%	61%	0%	100%		
県北	38.1	0	1	21	16	2	40	6	46
		0%	3%	53%	40%	5%	100%		
県計	38.9	0	9	134	102	10	255	62	317
		0%	4%	53%	40%	4%	100%		



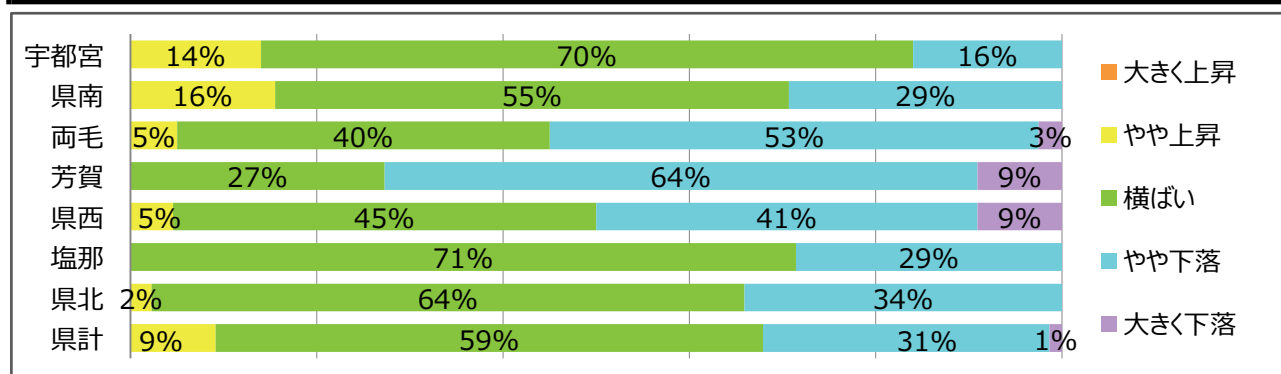
中古マンションの価格（実感）

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	44.3	0	8	42	25	0	75	29	104
		0%	11%	56%	33%	0%	100%		
県南	40.0	0	1	16	13	0	30	33	63
		0%	3%	53%	43%	0%	100%		
両毛	33.0	0	0	11	15	2	28	17	45
		0%	0%	39%	54%	7%	100%		
芳賀	30.0	0	0	1	4	0	5	8	13
		0%	0%	20%	80%	0%	100%		
県西	30.0	0	1	5	5	4	15	10	25
		0%	7%	33%	33%	27%	100%		
塩那	41.7	0	0	4	2	0	6	15	21
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
県北	40.2	0	1	14	6	2	23	23	46
		0%	4%	61%	26%	9%	100%		
県計	39.7	0	11	93	70	8	182	135	317
		0%	6%	51%	38%	4%	100%		

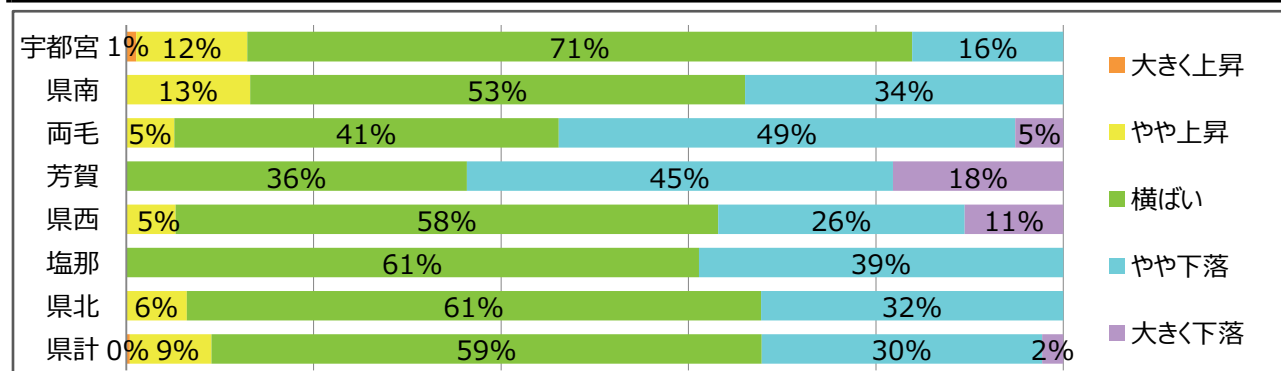


◇問3 6ヶ月後（H27.10.1時点）の取引価格の予測

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	49.5	0	14	70	16	0	100	4	104
		0%	14%	70%	16%	0%	100%		
県南	46.6	0	9	32	17	0	58	5	63
		0%	16%	55%	29%	0%	100%		
両毛	36.9	0	2	16	21	1	40	5	45
		0%	5%	40%	53%	3%	100%		
芳賀	29.5	0	0	3	7	1	11	2	13
		0%	0%	27%	64%	9%	100%		
県西	36.4	0	1	10	9	2	22	3	25
		0%	5%	45%	41%	9%	100%		
塩那	42.9	0	0	15	6	0	21	0	21
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県北	42.0	0	1	28	15	0	44	2	46
		0%	2%	64%	34%	0%	100%		
県計	43.9	0	27	174	91	4	296	21	317
		0%	9%	59%	31%	1%	100%		

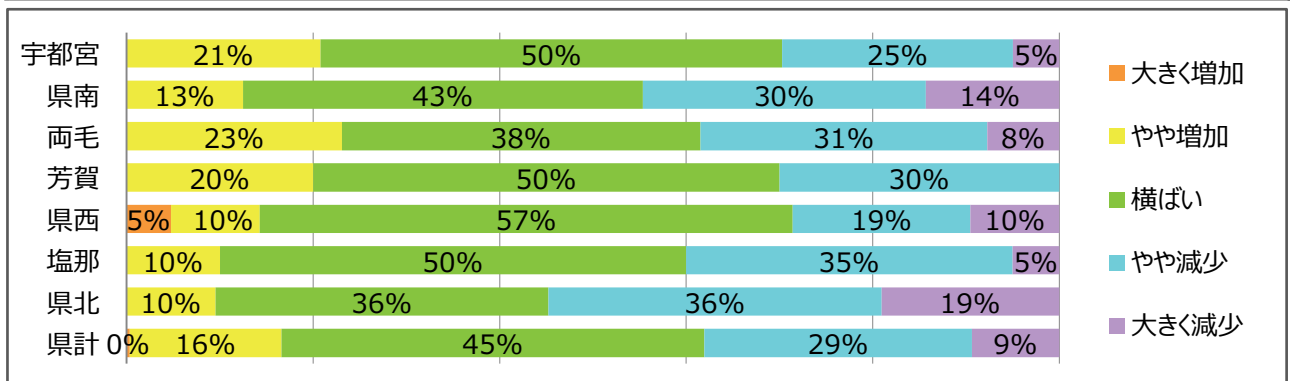


商業地全般の価格（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	49.5	1	11	66	15	0	93	11	104
		1%	12%	71%	16%	0%	100%		
県南	44.8	0	7	28	18	0	53	10	63
		0%	13%	53%	34%	0%	100%		
両毛	36.5	0	2	16	19	2	39	6	45
		0%	5%	41%	49%	5%	100%		
芳賀	29.5	0	0	4	5	2	11	2	13
		0%	0%	36%	45%	18%	100%		
県西	39.5	0	1	11	5	2	19	6	25
		0%	5%	58%	26%	11%	100%		
塩那	40.3	0	0	11	7	0	18	3	21
		0%	0%	61%	39%	0%	100%		
県北	43.5	0	2	19	10	0	31	15	46
		0%	6%	61%	32%	0%	100%		
県計	43.8	1	23	155	79	6	264	53	317
		0%	9%	59%	30%	2%	100%		

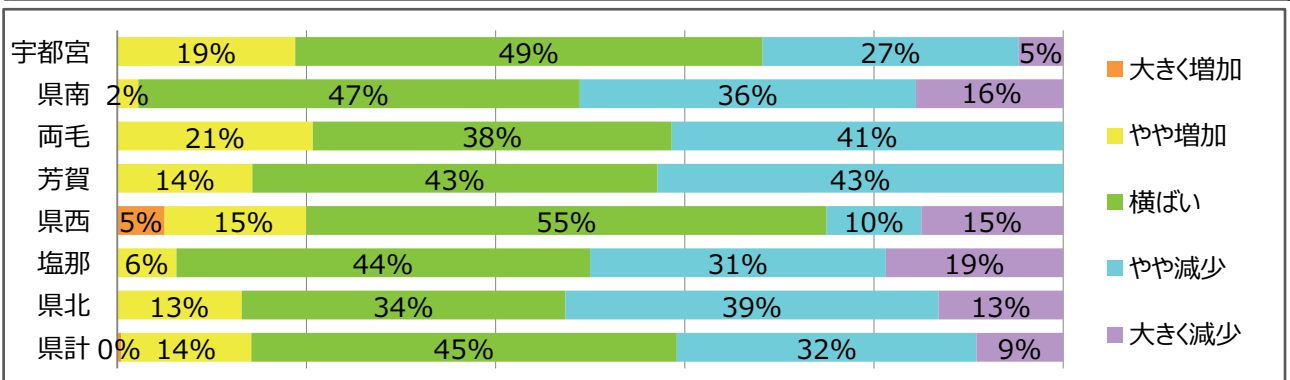


◇問4 取引件数の6ヶ月前（H26.10.1時点）との比較

宅地の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	46.5	0	21	50	25	5	101	3	104
		0%	21%	50%	25%	5%	100%		
県南	38.4	0	7	24	17	8	56	7	63
		0%	13%	43%	30%	14%	100%		
両毛	44.2	0	9	15	12	3	39	6	45
		0%	23%	38%	31%	8%	100%		
芳賀	47.5	0	2	5	3	0	10	3	13
		0%	20%	50%	30%	0%	100%		
県西	45.2	1	2	12	4	2	21	4	25
		5%	10%	57%	19%	10%	100%		
塩那	41.3	0	2	10	7	1	20	1	21
		0%	10%	50%	35%	5%	100%		
県北	33.9	0	4	15	15	8	42	4	46
		0%	10%	36%	36%	19%	100%		
県計	42.4	1	47	131	83	27	289	28	317
		0%	16%	45%	29%	9%	100%		

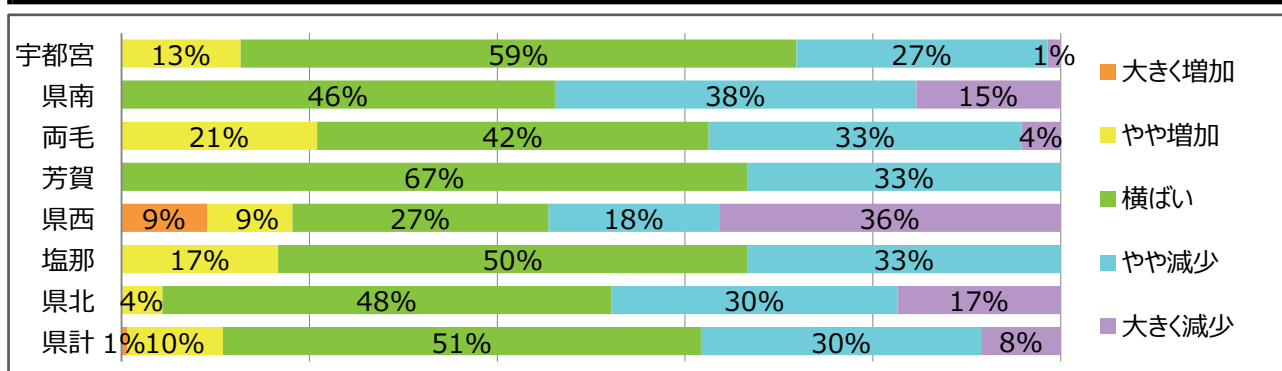


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	45.6	0	16	42	23	4	85	19	104
		0%	19%	49%	27%	5%	100%		
県南	33.9	0	1	21	16	7	45	18	63
		0%	2%	47%	36%	16%	100%		
両毛	44.8	0	6	11	12	0	29	16	45
		0%	21%	38%	41%	0%	100%		
芳賀	42.9	0	1	3	3	0	7	6	13
		0%	14%	43%	43%	0%	100%		
県西	46.3	1	3	11	2	3	20	5	25
		5%	15%	55%	10%	15%	100%		
塩那	34.4	0	1	7	5	3	16	5	21
		0%	6%	44%	31%	19%	100%		
県北	36.8	0	5	13	15	5	38	8	46
		0%	13%	34%	39%	13%	100%		
県計	41.1	1	33	108	76	22	240	77	317
		0%	14%	45%	32%	9%	100%		



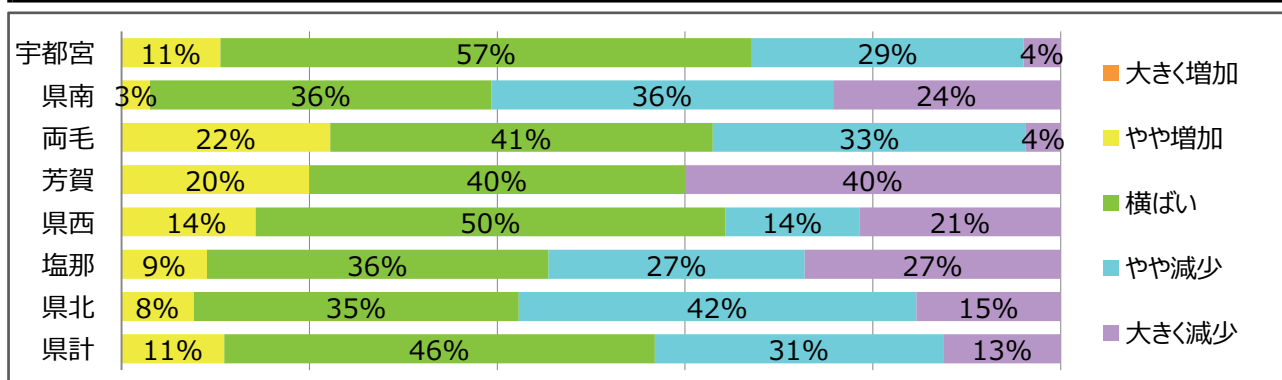
中古マンションの取引件数（実感）

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	45.8	0	9	42	19	1	71	33	104
		0%	13%	59%	27%	1%	100%		
県南	32.7	0	0	12	10	4	26	37	63
		0%	0%	46%	38%	15%	100%		
両毛	44.8	0	5	10	8	1	24	21	45
		0%	21%	42%	33%	4%	100%		
芳賀	41.7	0	0	4	2	0	6	7	13
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
県西	34.1	1	1	3	2	4	11	14	25
		9%	9%	27%	18%	36%	100%		
塩那	45.8	0	1	3	2	0	6	15	21
		0%	17%	50%	33%	0%	100%		
県北	34.8	0	1	11	7	4	23	23	46
		0%	4%	48%	30%	17%	100%		
県計	41.2	1	17	85	50	14	167	150	317
		1%	10%	51%	30%	8%	100%		



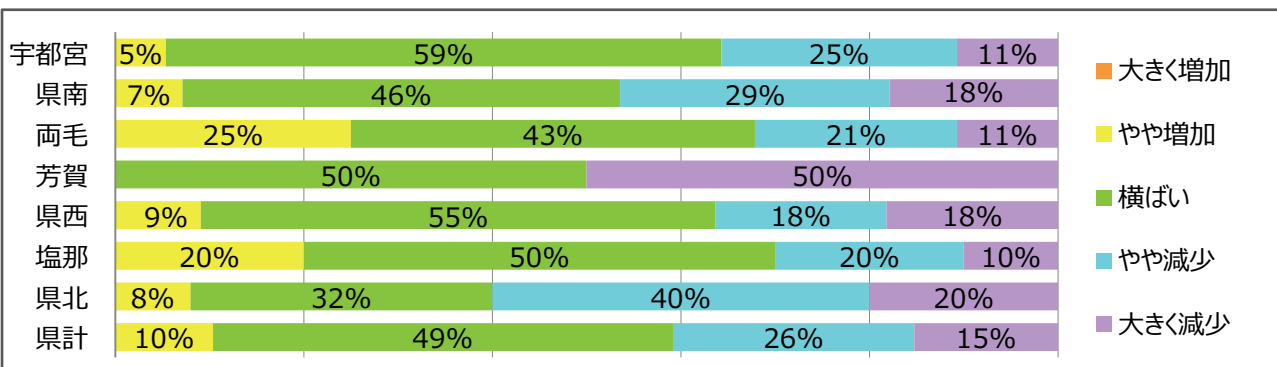
店舗・事務所の取引件数（実感）

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	43.4	0	8	43	22	3	76	28	104
		0%	11%	57%	29%	4%	100%		
県南	29.5	0	1	12	12	8	33	30	63
		0%	3%	36%	36%	24%	100%		
両毛	45.4	0	6	11	9	1	27	18	45
		0%	22%	41%	33%	4%	100%		
芳賀	35.0	0	1	2	0	2	5	8	13
		0%	20%	40%	0%	40%	100%		
県西	39.3	0	2	7	2	3	14	11	25
		0%	14%	50%	14%	21%	100%		
塩那	31.8	0	1	4	3	3	11	10	21
		0%	9%	36%	27%	27%	100%		
県北	33.7	0	2	9	11	4	26	20	46
		0%	8%	35%	42%	15%	100%		
県計	38.8	0	21	88	59	24	192	125	317
		0%	11%	46%	31%	13%	100%		



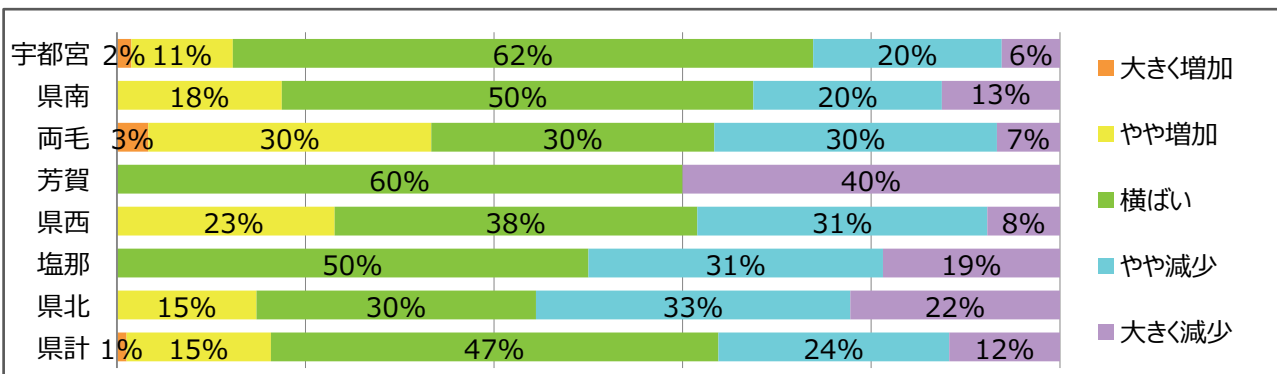
工場・倉庫等の取引件数（実感）

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	39.7	0	3	33	14	6	56	48	104
		0%	5%	59%	25%	11%	100%		
県南	35.7	0	2	13	8	5	28	35	63
		0%	7%	46%	29%	18%	100%		
両毛	45.5	0	7	12	6	3	28	17	45
		0%	25%	43%	21%	11%	100%		
芳賀	25.0	0	0	3	0	3	6	7	13
		0%	0%	50%	0%	50%	100%		
県西	38.6	0	1	6	2	2	11	14	25
		0%	9%	55%	18%	18%	100%		
塩那	45.0	0	2	5	2	1	10	11	21
		0%	20%	50%	20%	10%	100%		
県北	32.0	0	2	8	10	5	25	21	46
		0%	8%	32%	40%	20%	100%		
県計	38.6	0	17	80	42	25	164	153	317
		0%	10%	49%	26%	15%	100%		



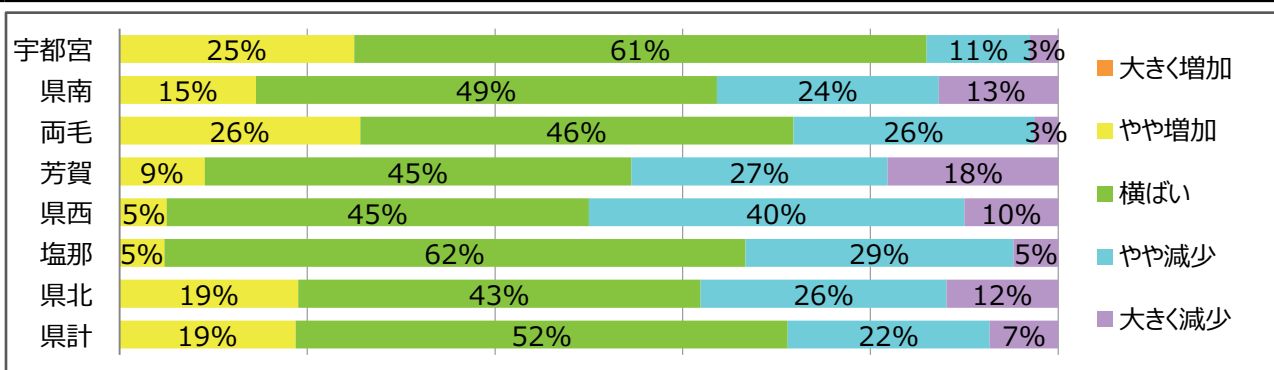
転用目的農地・林地の取引件数（実感）

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	45.4	1	7	40	13	4	65	39	104
		2%	11%	62%	20%	6%	100%		
県南	43.1	0	7	20	8	5	40	23	63
		0%	18%	50%	20%	13%	100%		
両毛	48.3	1	9	9	9	2	30	15	45
		3%	30%	30%	30%	7%	100%		
芳賀	30.0	0	0	3	0	2	5	8	13
		0%	0%	60%	0%	40%	100%		
県西	44.2	0	3	5	4	1	13	12	25
		0%	23%	38%	31%	8%	100%		
塩那	32.8	0	0	8	5	3	16	5	21
		0%	0%	50%	31%	19%	100%		
県北	34.3	0	4	8	9	6	27	19	46
		0%	15%	30%	33%	22%	100%		
県計	42.3	2	30	93	48	23	196	121	317
		1%	15%	47%	24%	12%	100%		

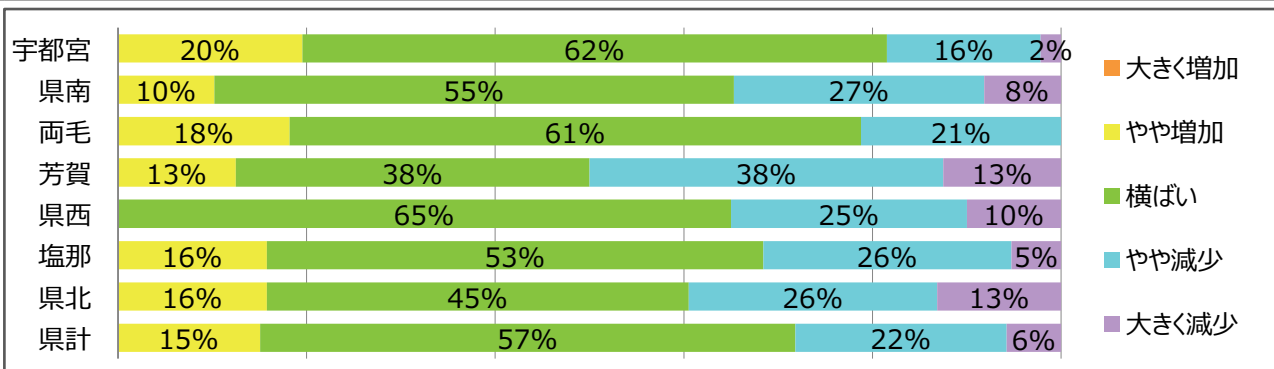


◇問5 6ヶ月後（H27.10.1時点）の取引件数の予測

宅地の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	52.0	0	25	61	11	3	100	4	104
		0%	25%	61%	11%	3%	100%		
県南	41.4	0	8	27	13	7	55	8	63
		0%	15%	49%	24%	13%	100%		
両毛	48.7	0	10	18	10	1	39	6	45
		0%	26%	46%	26%	3%	100%		
芳賀	36.4	0	1	5	3	2	11	2	13
		0%	9%	45%	27%	18%	100%		
県西	36.3	0	1	9	8	2	20	5	25
		0%	5%	45%	40%	10%	100%		
塩那	41.7	0	1	13	6	1	21	0	21
		0%	5%	62%	29%	5%	100%		
県北	42.3	0	8	18	11	5	42	4	46
		0%	19%	43%	26%	12%	100%		
県計	45.7	0	54	151	62	21	288	29	317
		0%	19%	52%	22%	7%	100%		

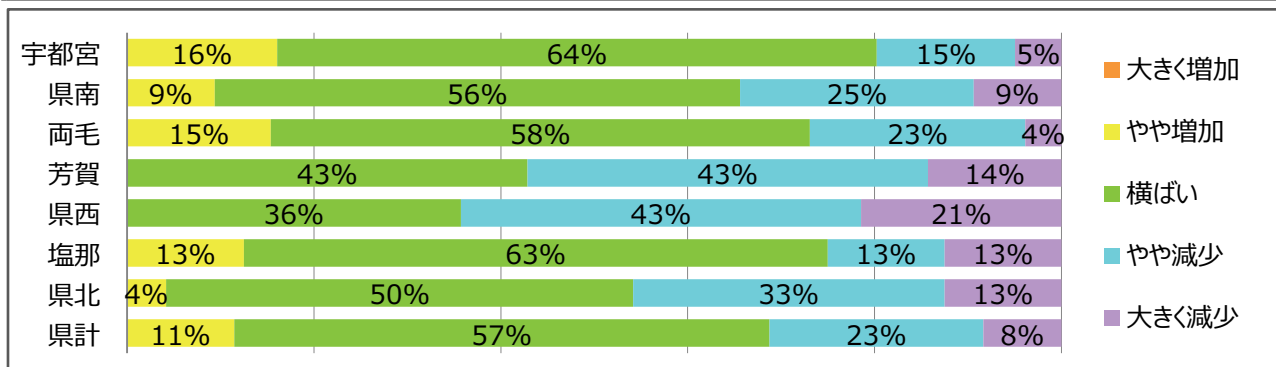


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	49.7	0	18	57	15	2	92	12	104
		0%	20%	62%	16%	2%	100%		
県南	41.8	0	5	27	13	4	49	14	63
		0%	10%	55%	27%	8%	100%		
両毛	49.2	0	6	20	7	0	33	12	45
		0%	18%	61%	21%	0%	100%		
芳賀	37.5	0	1	3	3	1	8	5	13
		0%	13%	38%	38%	13%	100%		
県西	38.8	0	0	13	5	2	20	5	25
		0%	0%	65%	25%	10%	100%		
塩那	44.7	0	3	10	5	1	19	2	21
		0%	16%	53%	26%	5%	100%		
県北	40.8	0	6	17	10	5	38	8	46
		0%	16%	45%	26%	13%	100%		
県計	45.3	0	39	147	58	15	259	58	317
		0%	15%	57%	22%	6%	100%		



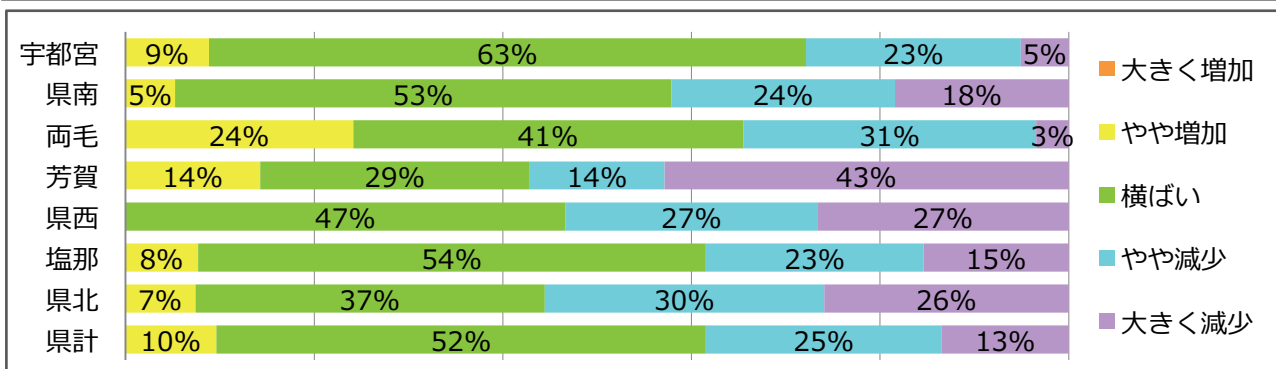
中古マンションの取引件数（予測）

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	47.8	0	13	52	12	4	81	23	104
		0%	16%	64%	15%	5%	100%		
県南	41.4	0	3	18	8	3	32	31	63
		0%	9%	56%	25%	9%	100%		
両毛	46.2	0	4	15	6	1	26	19	45
		0%	15%	58%	23%	4%	100%		
芳賀	32.1	0	0	3	3	1	7	6	13
		0%	0%	43%	43%	14%	100%		
県西	28.6	0	0	5	6	3	14	11	25
		0%	0%	36%	43%	21%	100%		
塩那	43.8	0	1	5	1	1	8	13	21
		0%	13%	63%	13%	13%	100%		
県北	36.5	0	1	12	8	3	24	22	46
		0%	4%	50%	33%	13%	100%		
県計	43.0	0	22	110	44	16	192	125	317
		0%	11%	57%	23%	8%	100%		



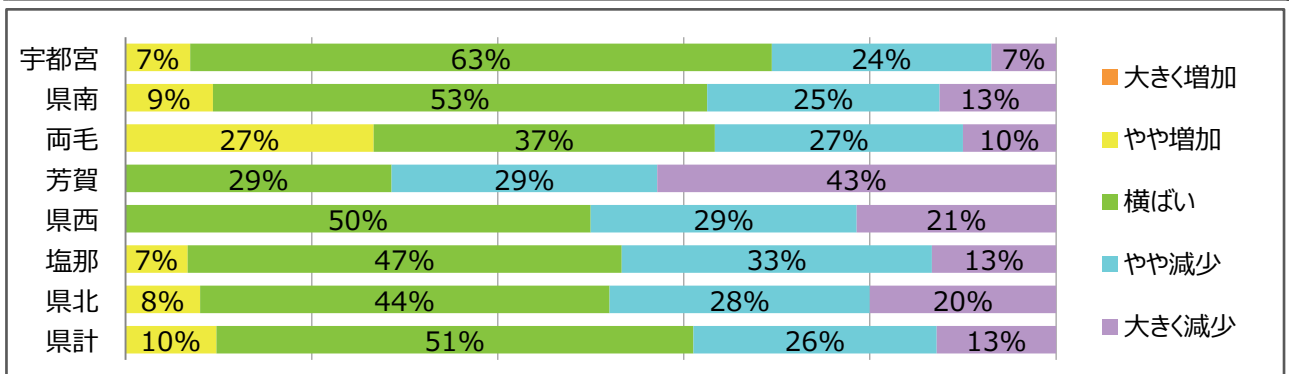
店舗・事務所の取引件数（予測）

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	44.0	0	7	50	18	4	79	25	104
		0%	9%	63%	23%	5%	100%		
県南	36.2	0	2	20	9	7	38	25	63
		0%	5%	53%	24%	18%	100%		
両毛	46.6	0	7	12	9	1	29	16	45
		0%	24%	41%	31%	3%	100%		
芳賀	28.6	0	1	2	1	3	7	6	13
		0%	14%	29%	14%	43%	100%		
県西	30.0	0	0	7	4	4	15	10	25
		0%	0%	47%	27%	27%	100%		
塩那	38.5	0	1	7	3	2	13	8	21
		0%	8%	54%	23%	15%	100%		
県北	31.5	0	2	10	8	7	27	19	46
		0%	7%	37%	30%	26%	100%		
県計	39.4	0	20	108	52	28	208	109	317
		0%	10%	52%	25%	13%	100%		



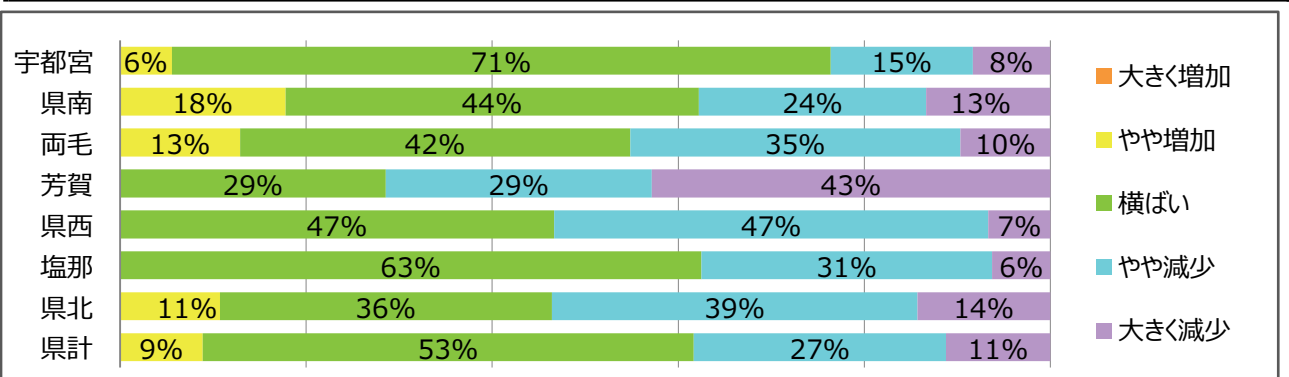
工場・倉庫等の取引件数（予測）

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	42.4	0	5	45	17	5	72	32	104
		0%	7%	63%	24%	7%	100%		
県南	39.8	0	3	17	8	4	32	31	63
		0%	9%	53%	25%	13%	100%		
両毛	45.0	0	8	11	8	3	30	15	45
		0%	27%	37%	27%	10%	100%		
芳賀	21.4	0	0	2	2	3	7	6	13
		0%	0%	29%	29%	43%	100%		
県西	32.1	0	0	7	4	3	14	11	25
		0%	0%	50%	29%	21%	100%		
塩那	36.7	0	1	7	5	2	15	6	21
		0%	7%	47%	33%	13%	100%		
県北	35.0	0	2	11	7	5	25	21	46
		0%	8%	44%	28%	20%	100%		
県計	39.5	0	19	100	51	25	195	122	317
		0%	10%	51%	26%	13%	100%		



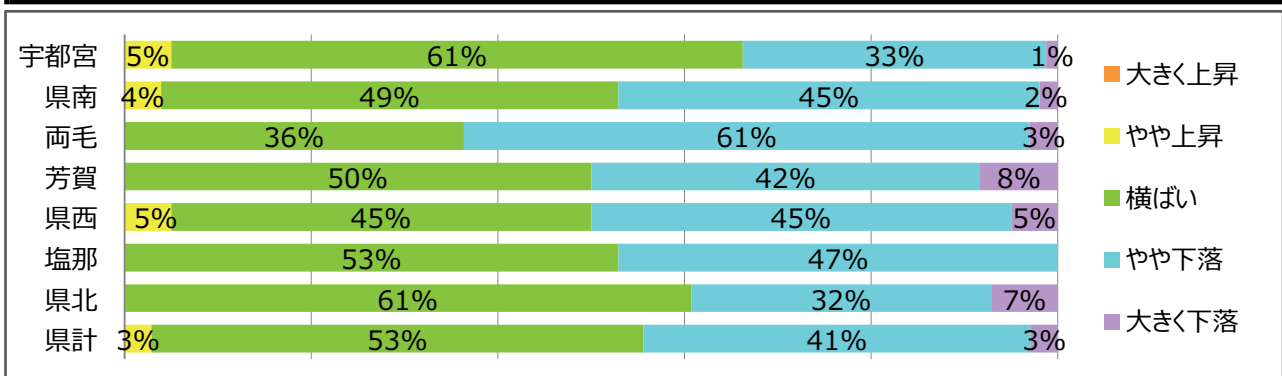
転用目的農地・林地の取引件数（予測）

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	43.4	0	4	51	11	6	72	32	104
		0%	6%	71%	15%	8%	100%		
県南	41.7	0	8	20	11	6	45	18	63
		0%	18%	44%	24%	13%	100%		
両毛	39.5	0	4	13	11	3	31	14	45
		0%	13%	42%	35%	10%	100%		
芳賀	21.4	0	0	2	2	3	7	6	13
		0%	0%	29%	29%	43%	100%		
県西	35.0	0	0	7	7	1	15	10	25
		0%	0%	47%	47%	7%	100%		
塩那	39.1	0	0	10	5	1	16	5	21
		0%	0%	63%	31%	6%	100%		
県北	35.7	0	3	10	11	4	28	18	46
		0%	11%	36%	39%	14%	100%		
県計	39.8	0	19	113	58	24	214	103	317
		0%	9%	53%	27%	11%	100%		

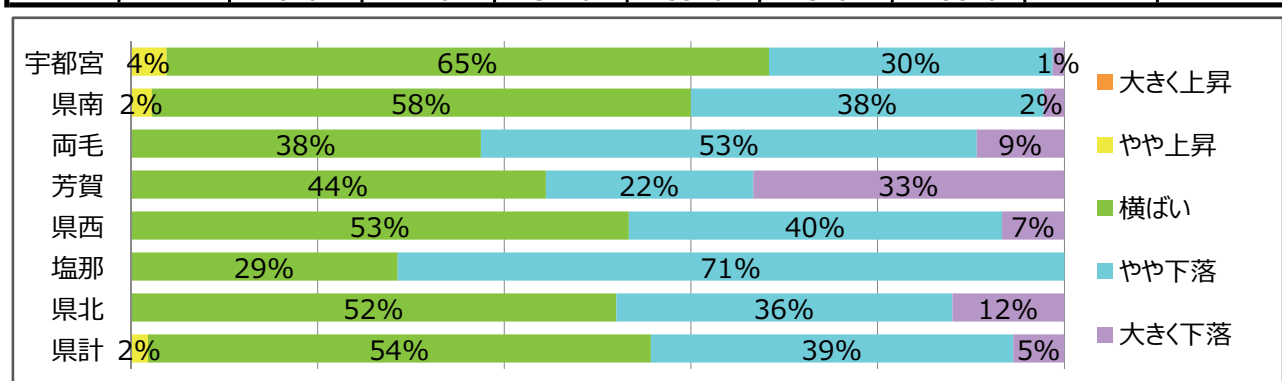


◇問6 賃料の6ヶ月前（H26.10.1時点）との比較

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	42.5	0	4	49	26	1	80	24	104
		0%	5%	61%	33%	1%	100%		
県南	38.7	0	2	25	23	1	51	12	63
		0%	4%	49%	45%	2%	100%		
両毛	33.3	0	0	12	20	1	33	12	45
		0%	0%	36%	61%	3%	100%		
芳賀	35.4	0	0	6	5	1	12	1	13
		0%	0%	50%	42%	8%	100%		
県西	37.5	0	1	9	9	1	20	5	25
		0%	5%	45%	45%	5%	100%		
塩那	38.2	0	0	9	8	0	17	4	21
		0%	0%	53%	47%	0%	100%		
県北	38.4	0	0	17	9	2	28	18	46
		0%	0%	61%	32%	7%	100%		
県計	38.9	0	7	127	100	7	241	76	317
		0%	3%	53%	41%	3%	100%		



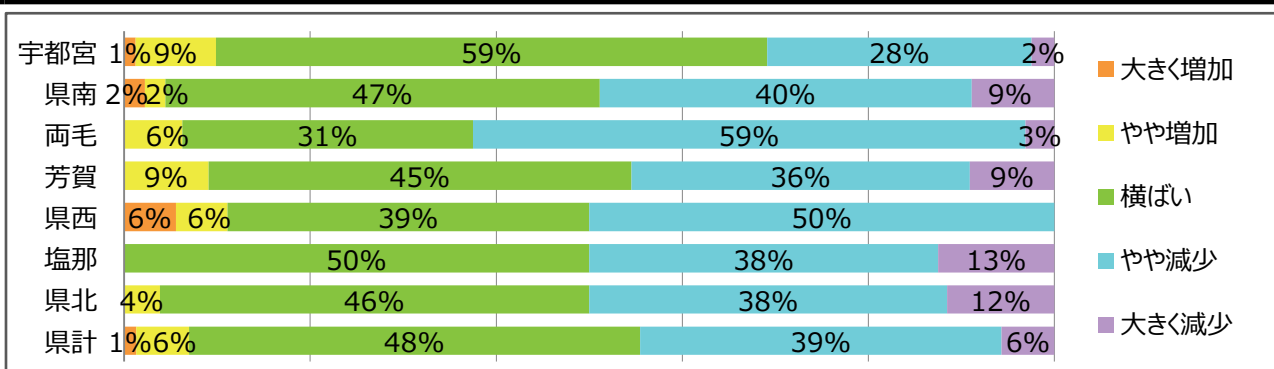
事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	42.7	0	3	51	24	1	79	25	104
		0%	4%	65%	30%	1%	100%		
県南	40.0	0	1	26	17	1	45	18	63
		0%	2%	58%	38%	2%	100%		
両毛	32.0	0	0	12	17	3	32	13	45
		0%	0%	38%	53%	9%	100%		
芳賀	27.8	0	0	4	2	3	9	4	13
		0%	0%	44%	22%	33%	100%		
県西	36.7	0	0	8	6	1	15	10	25
		0%	0%	53%	40%	7%	100%		
塩那	32.1	0	0	4	10	0	14	7	21
		0%	0%	29%	71%	0%	100%		
県北	35.0	0	0	13	9	3	25	21	46
		0%	0%	52%	36%	12%	100%		
県計	38.0	0	4	118	85	12	219	98	317
		0%	2%	54%	39%	5%	100%		



◇問7 入居率の6ヶ月前（H26.10.1時点）との比較

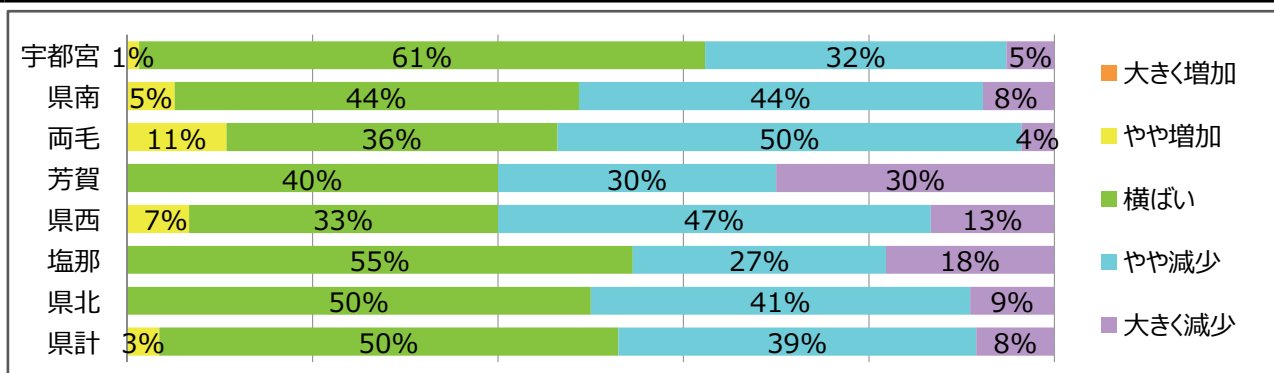
住居系不動産の入居率（実感）

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	44.4	1	7	48	23	2	81	23	104
		1%	9%	59%	28%	2%	100%		
県南	37.2	1	1	21	18	4	45	18	63
		2%	2%	47%	40%	9%	100%		
両毛	35.2	0	2	10	19	1	32	13	45
		0%	6%	31%	59%	3%	100%		
芳賀	38.6	0	1	5	4	1	11	2	13
		0%	9%	45%	36%	9%	100%		
県西	41.7	1	1	7	9	0	18	7	25
		6%	6%	39%	50%	0%	100%		
塩那	34.4	0	0	8	6	2	16	5	21
		0%	0%	50%	38%	13%	100%		
県北	35.6	0	1	12	10	3	26	20	46
		0%	4%	46%	38%	12%	100%		
県計	39.5	3	13	111	89	13	229	88	317
		1%	6%	48%	39%	6%	100%		



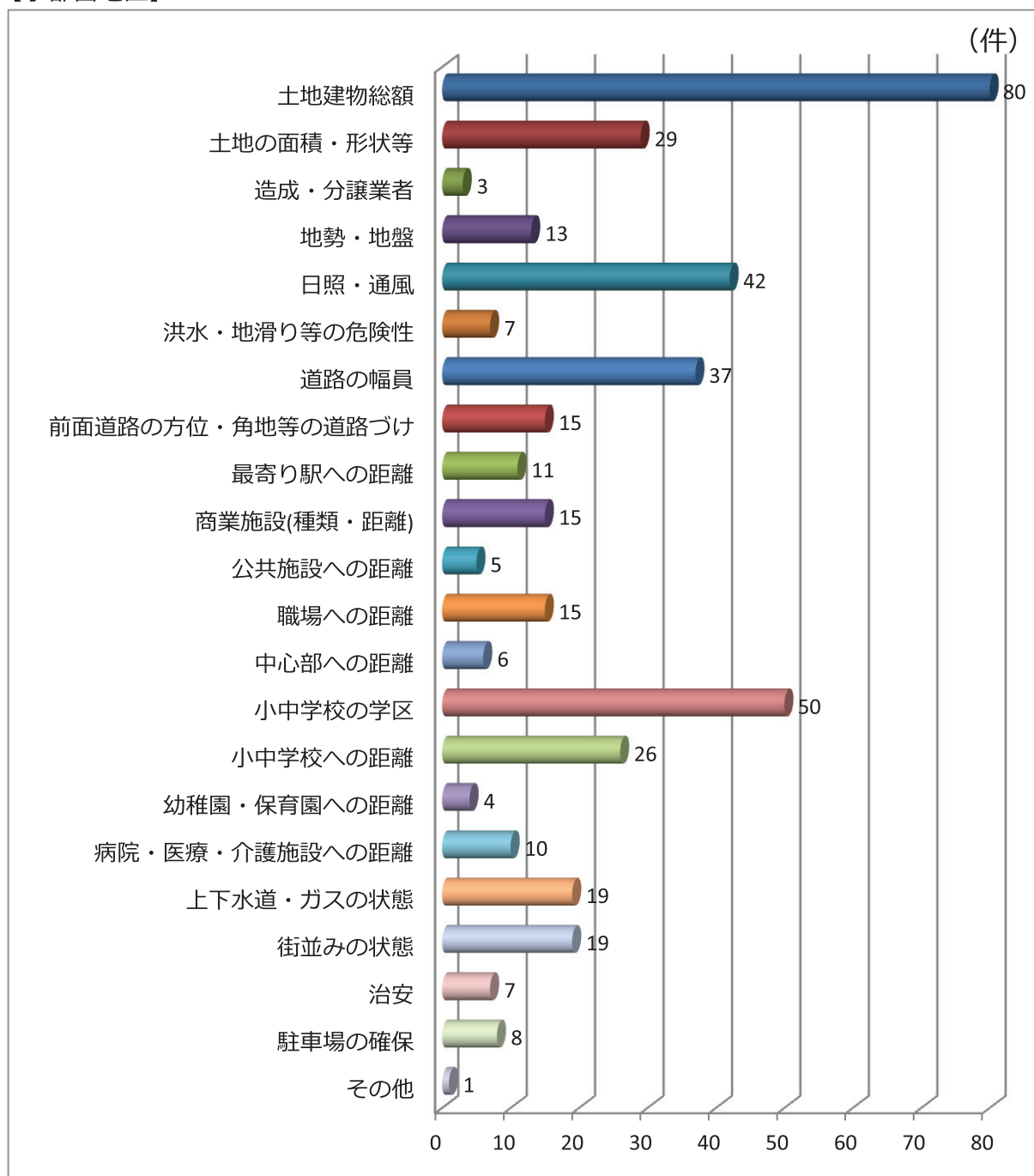
事業用その他不動産の入居率（実感）

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	39.6	0	1	47	25	4	77	27	104
		0%	1%	61%	32%	5%	100%		
県南	36.5	0	2	17	17	3	39	24	63
		0%	5%	44%	44%	8%	100%		
両毛	38.4	0	3	10	14	1	28	17	45
		0%	11%	36%	50%	4%	100%		
芳賀	27.5	0	0	4	3	3	10	3	13
		0%	0%	40%	30%	30%	100%		
県西	33.3	0	1	5	7	2	15	10	25
		0%	7%	33%	47%	13%	100%		
塩那	34.1	0	0	6	3	2	11	10	21
		0%	0%	55%	27%	18%	100%		
県北	35.2	0	0	11	9	2	22	24	46
		0%	0%	50%	41%	9%	100%		
県計	37.0	0	7	100	78	17	202	115	317
		0%	3%	50%	39%	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】

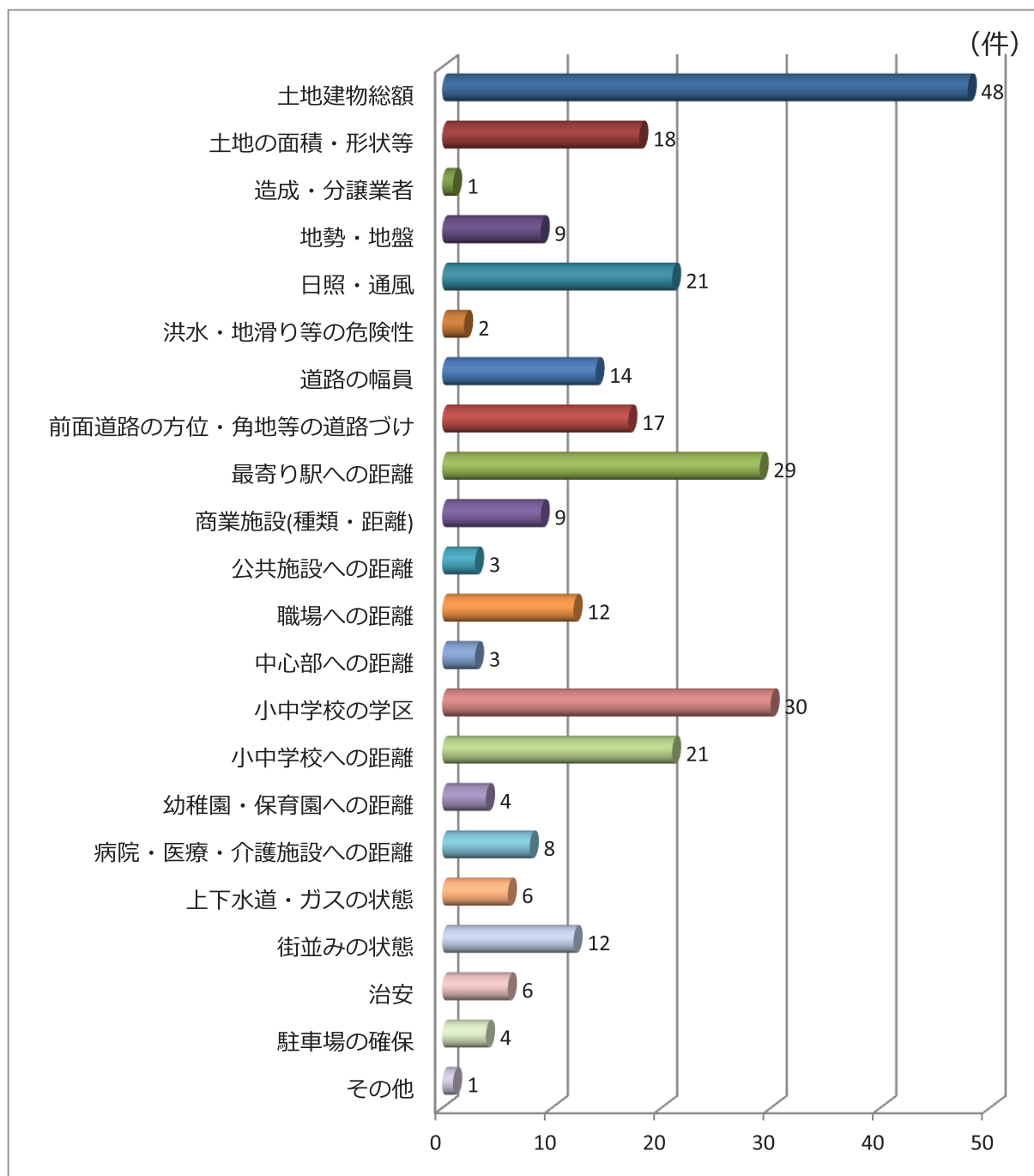


■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風、道路の幅員等の項目を重視。

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（80 件）」、「小中学校の学区（50 件）」、「日照・通風（42 件）」、「道路の幅員（37 件）」、「土地の面積・形状等（29 件）」の順となった。

上位 5 項目のうち、「土地建物総額」と「小中学校の学区」の順位は前回と同様であるが、前回調査で 3 番目にあげられていた「土地の面積・形状等」が、今回調査では「道路の幅員」に次ぐ 5 番目となっている。

【県南地区】

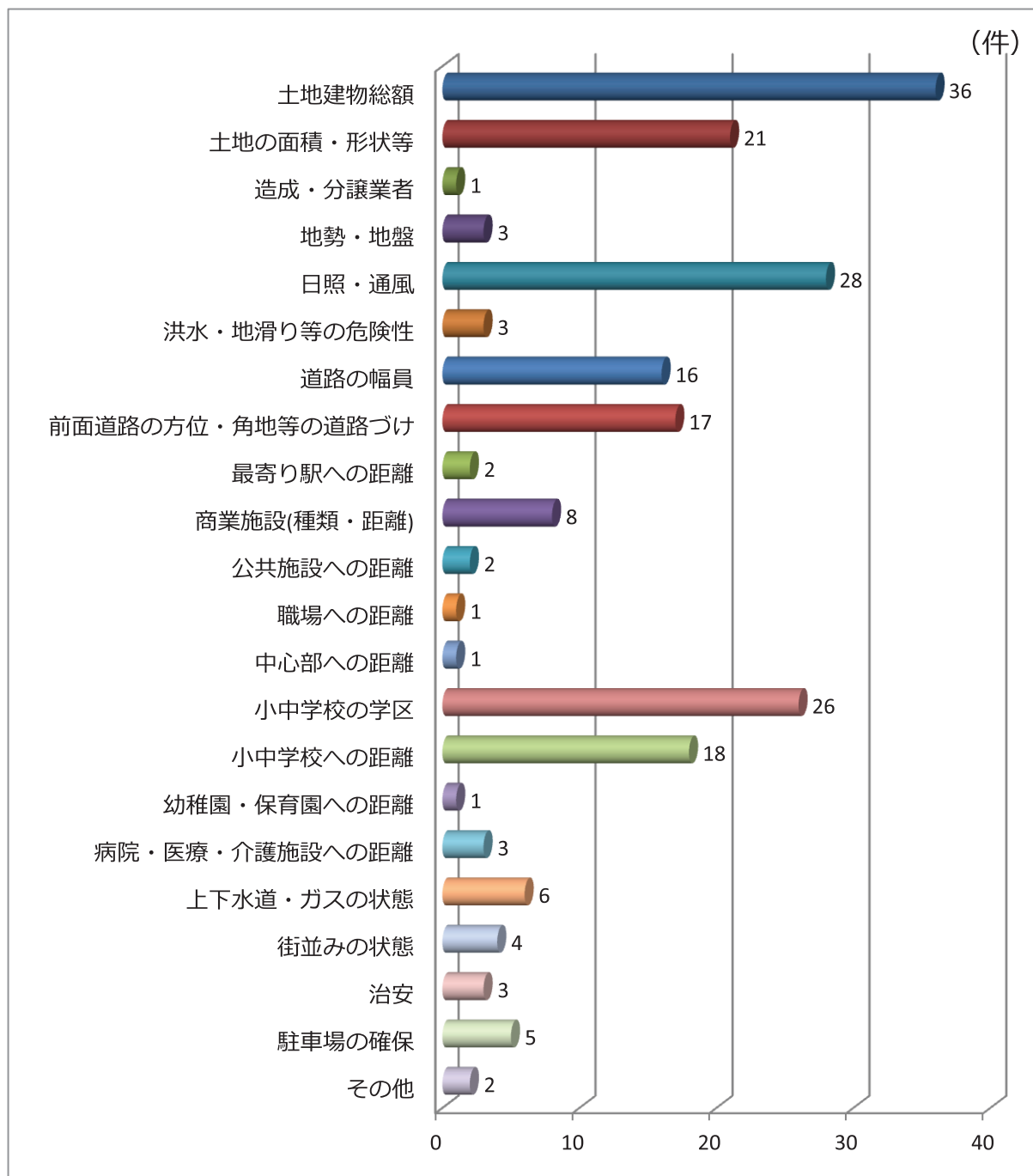


■ 土地建物総額、小中学校の学区、最寄り駅への距離、日照・通風等の項目を重視。

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（48 件）」、「小中学校の学区（30 件）」、「最寄り駅への距離（29 件）」、「日照・通風（21 件）」、「小中学校への距離（21 件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、上位 5 項目のうち前回調査であげられていた「土地の面積・形状等」、「前面道路の方位・角地等の道路づけ」に代わり、「小中学校の学区」・「最寄り駅への距離」の回答が多い結果となった。

【両毛地区】

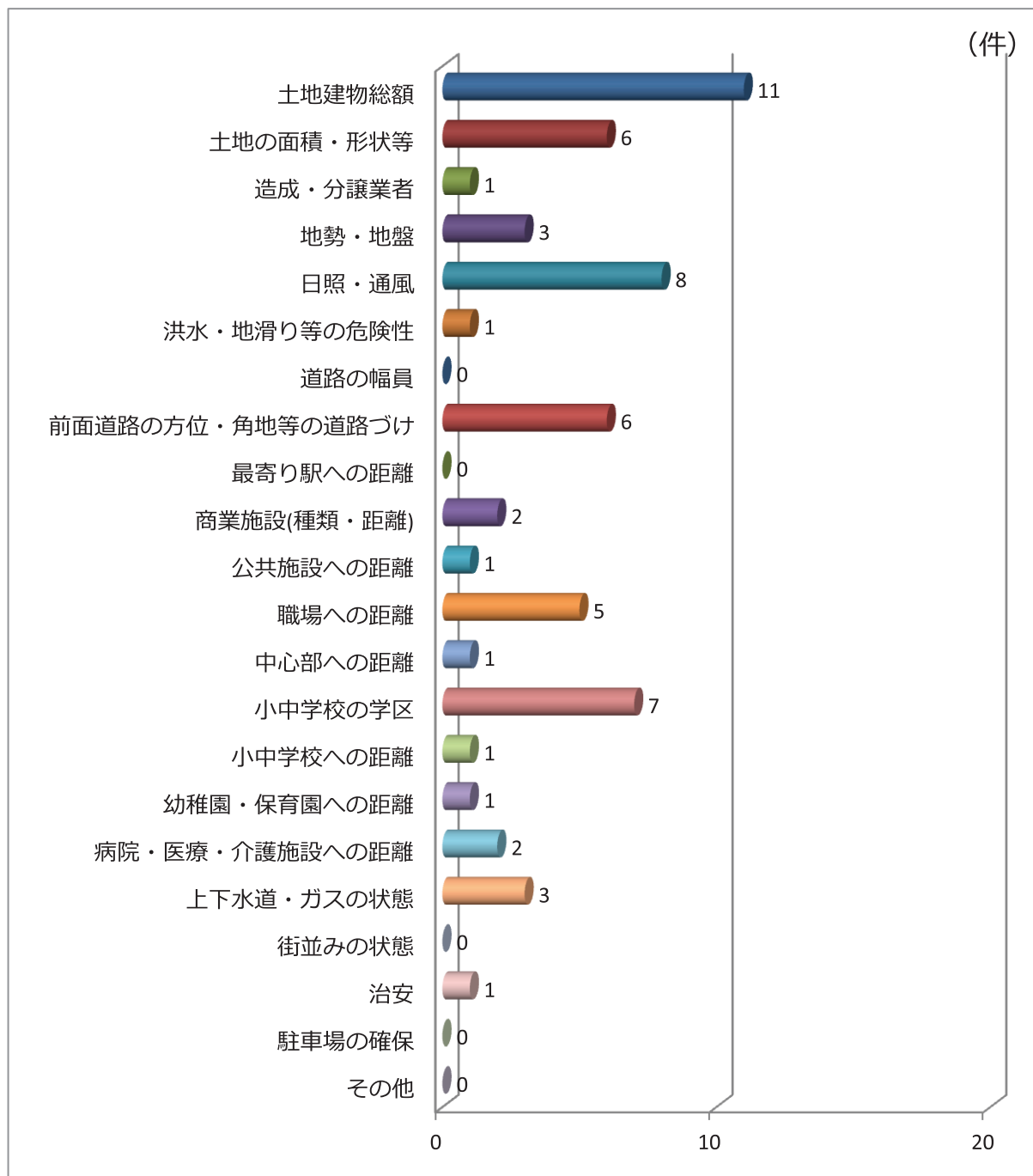


■ 土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区、土地の面積・形状等の項目を重視。

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（36件）」、「日照・通風（28件）」、「小中学校の学区（26件）」、「土地の面積・形状等（21件）」、「小中学校への距離（18件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、上位5項目のうち前回調査であげられていた「小中学校の学区」と「日照・通風」の順位が入れ替わっている。

【芳賀地区】

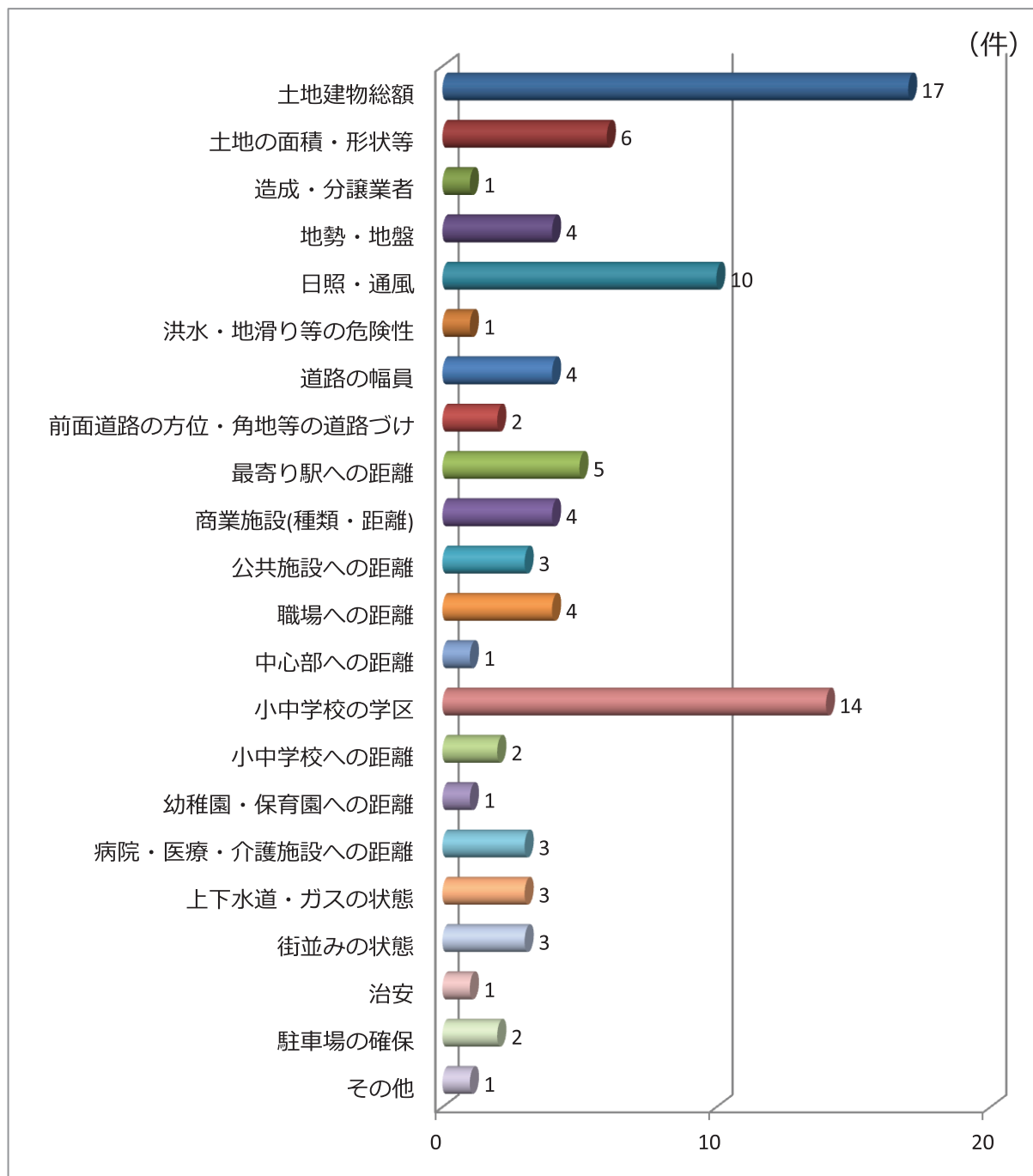


■ 土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区、土地の面積・形状等の項目を重視。

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（11 件）」、「日照・通風（8 件）」、「小中学校の学区（7 件）」、「土地の面積・形状等（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」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、前回調査の上位 5 項目のうち 4 番目だった「日照・通風」が 2 番目に多い回答結果となった。

【県西地区】

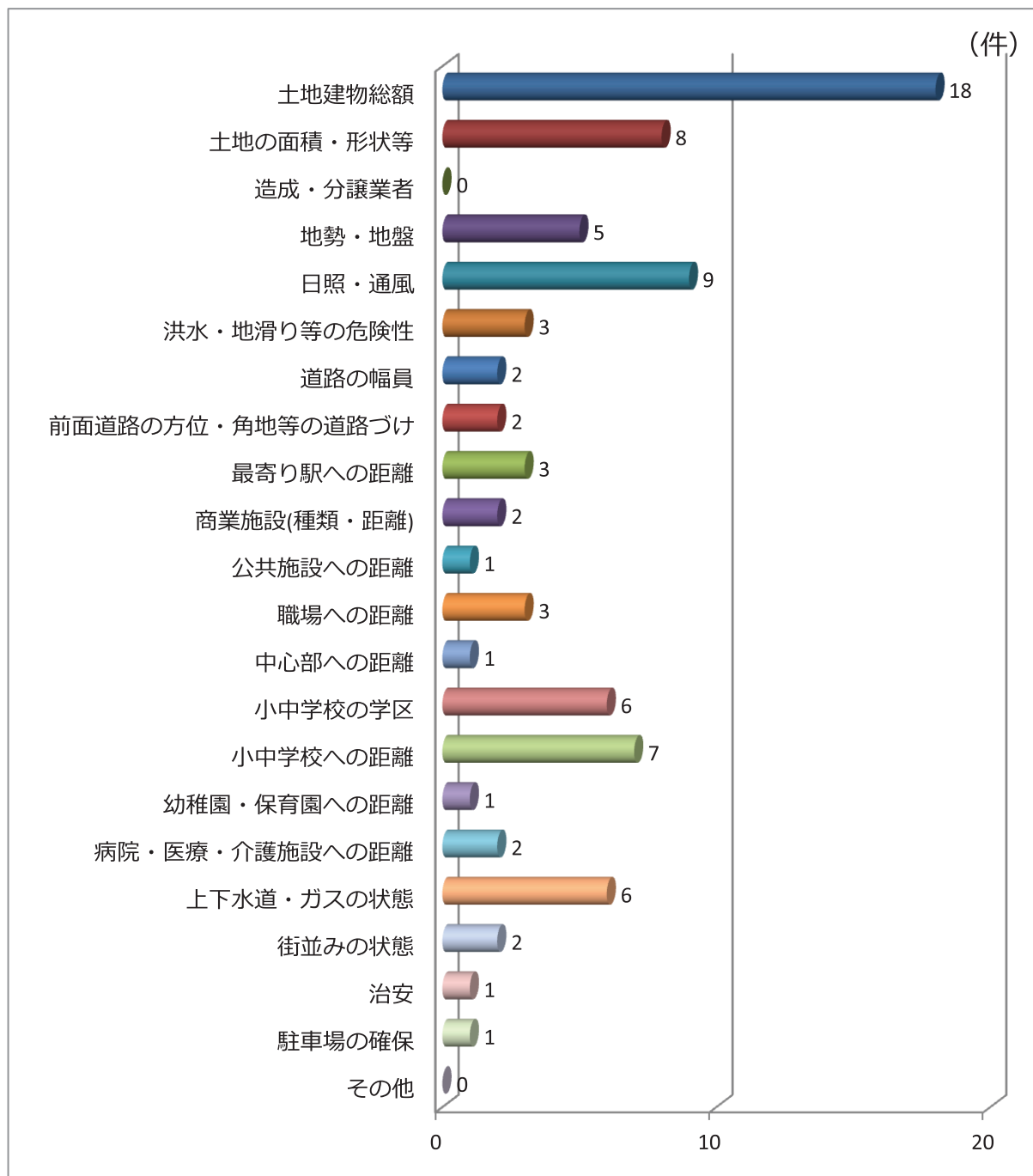


■ 土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風、土地の面積・形状等の項目を重視。

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（17 件）」、「小中学校の学区（14 件）」、「日照・通風（10 件）」、「土地の面積・形状等（6 件）」、「最寄り駅への距離（5 件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、前回調査の上位 5 項目のうち「地勢・地盤」及び「小中学校への距離」の回答数が減少し、「土地の面積・形状等」、「最寄り駅への距離」の回答数が増加して、上位 5 項目に該当する結果となった。

【塩那地区】

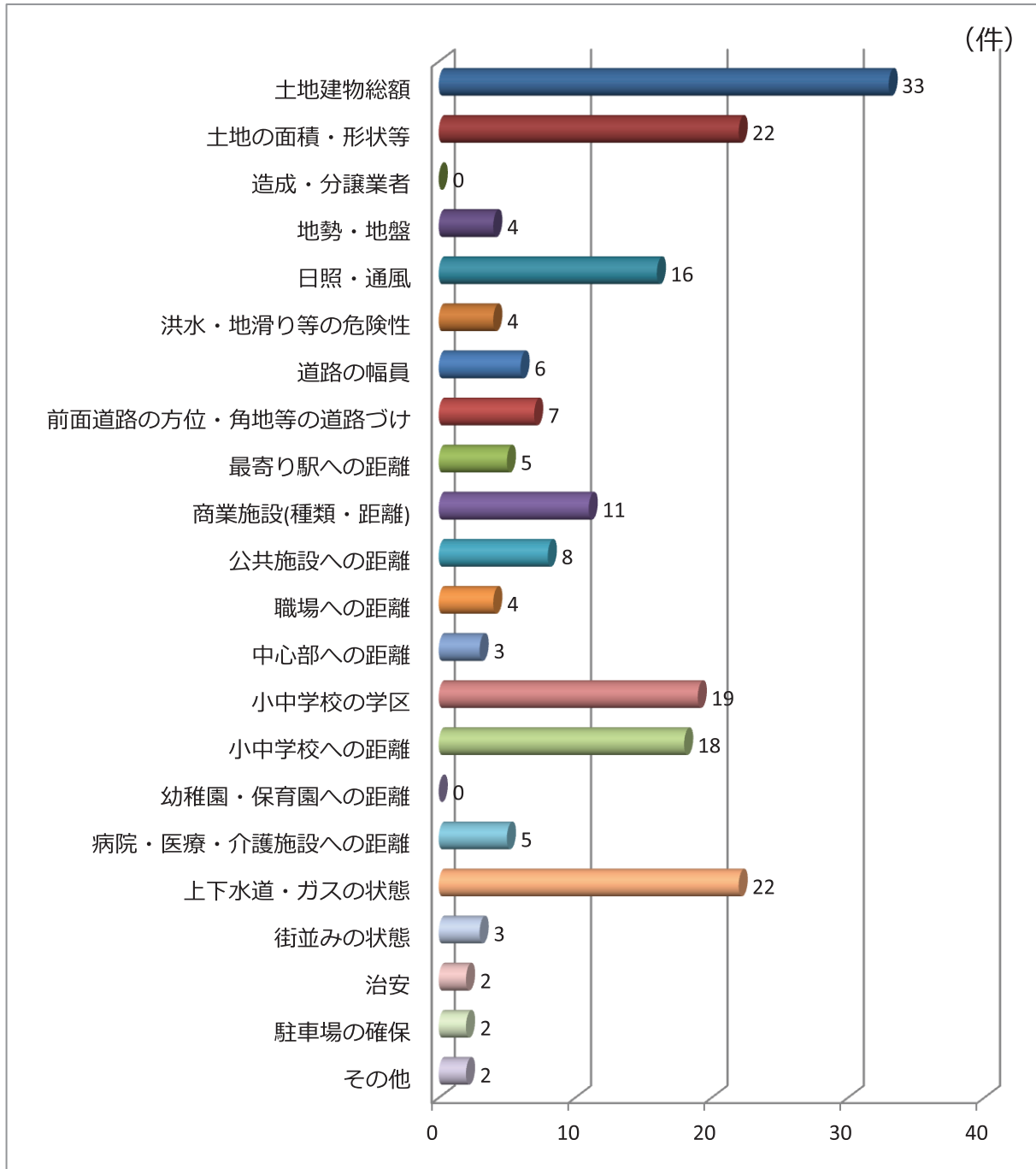


■ 土地建物総額、日照・通風、土地の面積・形状等、小中学校への距離等の項目を重視。

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（18件）」、「日照・通風（9件）」、「土地の面積・形状等（8件）」、「小中学校への距離（7件）」、「小中学校の学区（6件）」「上下水道・ガスの状態（6件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、前回調査の上位5項目のうち「土地の面積・形状等」の回答数が減少し、「日照・通風」と順位が入れ替わる結果となった。

【県北地区】

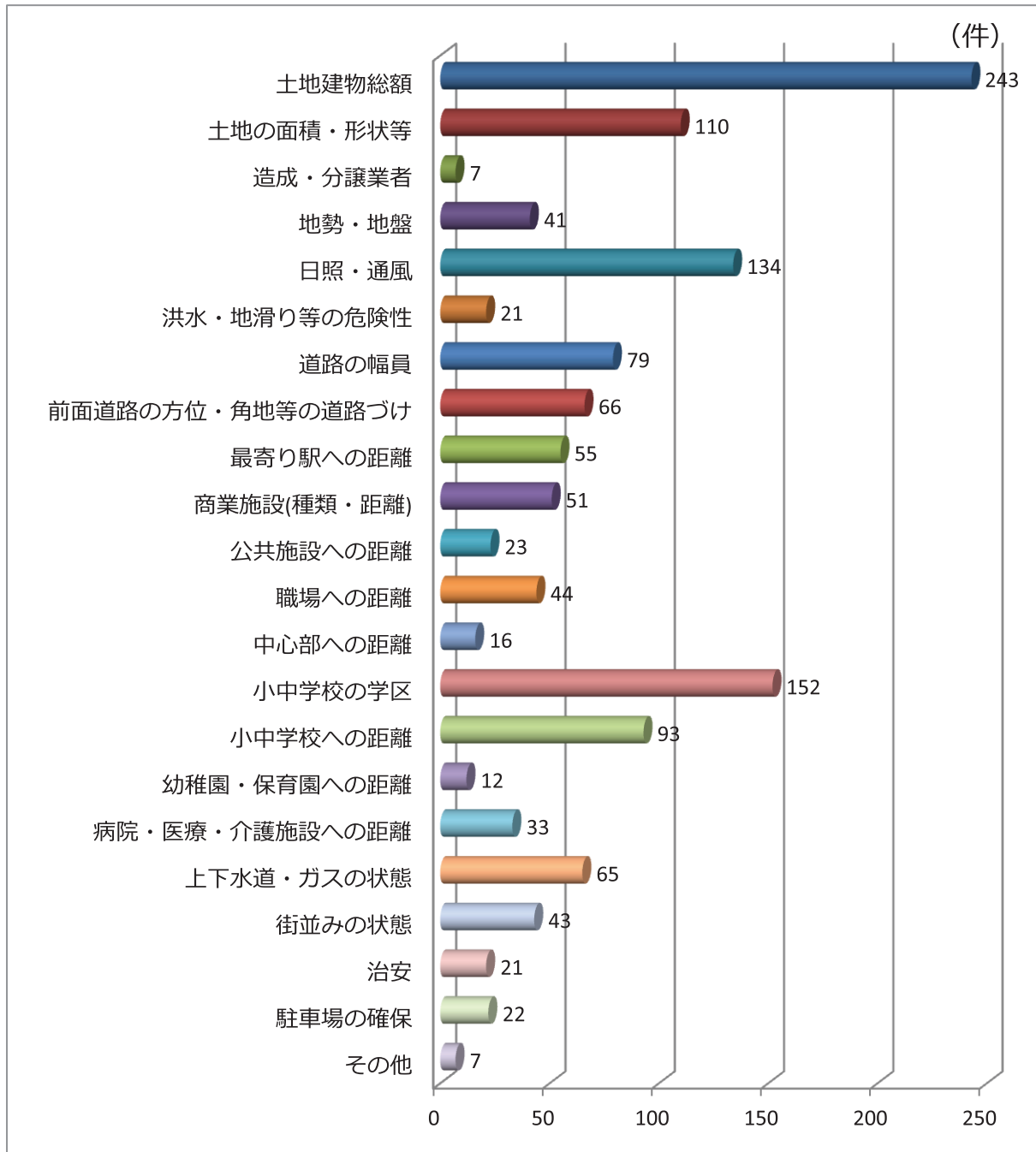


■ 土地建物総額、土地の面積・形状等、上下水道・ガスの状態等の項目を重視。

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（33 件）」、「土地の面積・形状等（22 件）」、「上下水道・ガスの状態（22 件）」、「小中学校の学区（19 件）」、「小中学校への距離（18 件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。なお、前回調査の上位 5 項目に該当していた「日照・通風」も 16 件と、今回上位 5 項目に次ぐ回答数となっている。なお、県北地区の特徴として「上下水道・ガスの状態」を重視する回答が前回同様、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（243 件）」、「小中学校の学区（152 件）」、「日照・通風（134 件）」、「土地の面積・形状等（110 件）」、「小中学校への距離（93 件）」の順となった。

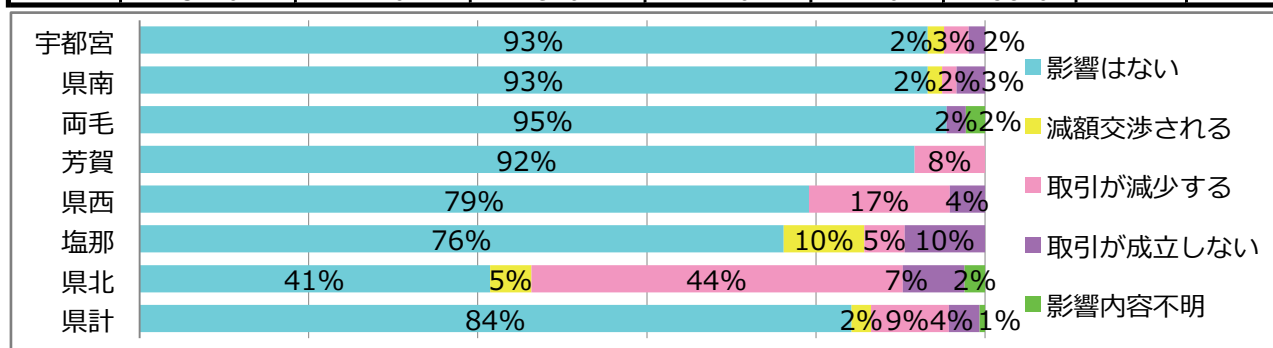
「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、上位 5 項目のうち「土地の面積・形状等」と「日照・通風」の順位が入れ替わる結果となった。

なお、上位 5 項目以外では、前回調査に比べ、「最寄り駅への距離」、「商業施設（種類・距離）」、「病院・医療・介護施設への距離」について、今回調査では僅かながら増加した。

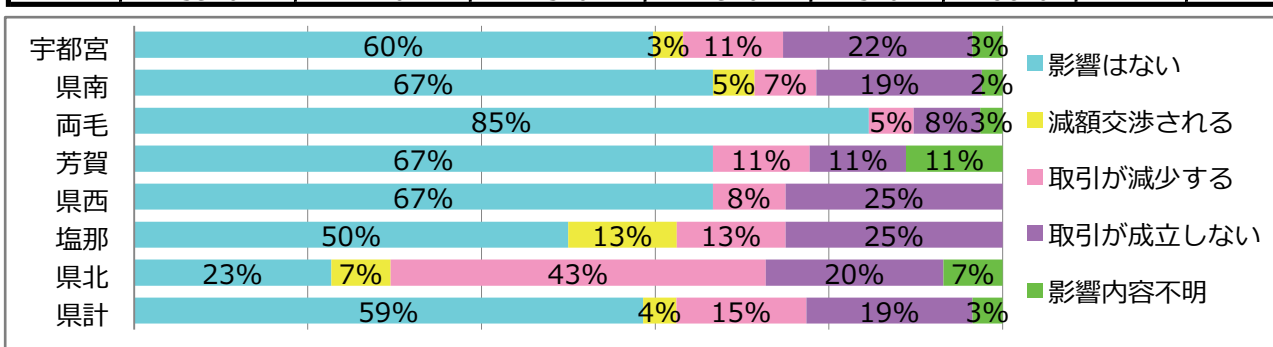
住宅取得者の中心は、子育て世代の 20 代後半から 30 代後半のファミリー層であり、「土地建物総額」をメインに、土地の価格に直接影響する「土地の面積・形状等」、「日照・通風」の要因のほか、小中学校の学区及び距離を重視していることがうかがえる。

◇問9 取引における放射能汚染の影響

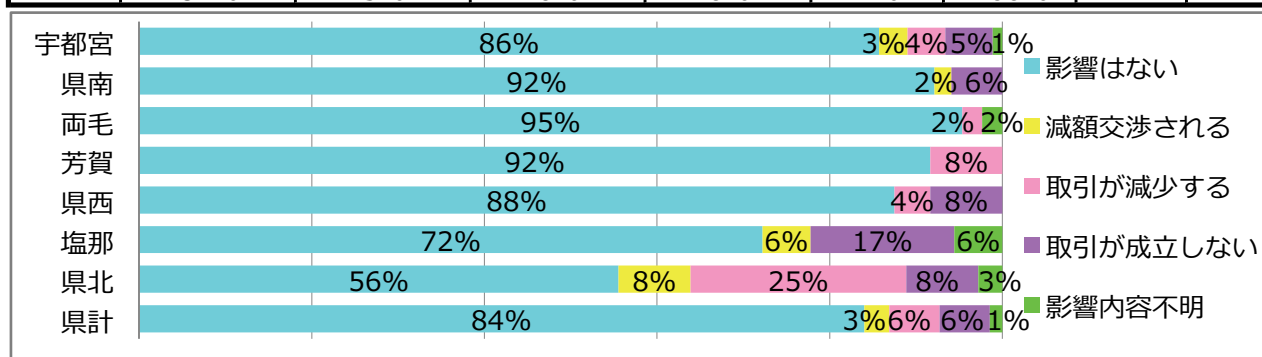
住居系不動産								
影響 地区	影響は ない	影響はある				小計	回答無	合計
		減額交渉 される	取引が 減少する	取引が 成立しない	影響内容 不明			
宇都宮	96	2	3	2	0	103	1	104
	93%	2%	3%	2%	0%	100%		
県南	55	1	1	2	0	59	4	63
	93%	2%	2%	3%	0%	100%		
両毛	42	0	0	1	1	44	1	45
	95%	0%	0%	2%	2%	100%		
芳賀	11	0	1	0	0	12	1	13
	92%	0%	8%	0%	0%	100%		
県西	19	0	4	1	0	24	1	25
	79%	0%	17%	4%	0%	100%		
塩那	16	2	1	2	0	21	0	21
	76%	10%	5%	10%	0%	100%		
県北	17	2	18	3	1	41	5	46
	41%	5%	44%	7%	2%	100%		
県計	256	7	28	11	2	304	13	317
	84%	2%	9%	4%	1%	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	52	3	10	19	3	87	17	104
	60%	3%	11%	22%	3%	100%		
県南	28	2	3	8	1	42	21	63
	67%	5%	7%	19%	2%	100%		
両毛	33	0	2	3	1	39	6	45
	85%	0%	5%	8%	3%	100%		
芳賀	6	0	1	1	1	9	4	13
	67%	0%	11%	11%	11%	100%		
県西	16	0	2	6	0	24	1	25
	67%	0%	8%	25%	0%	100%		
塩那	8	2	2	4	0	16	5	21
	50%	13%	13%	25%	0%	100%		
県北	10	3	19	9	3	44	2	46
	23%	7%	43%	20%	7%	100%		
県計	153	10	39	50	9	261	56	317
	59%	4%	15%	19%	3%	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	78	3	4	5	1	91	13	104
	86%	3%	4%	5%	1%	100%		
県南	47	1	0	3	0	51	12	63
	92%	2%	0%	6%	0%	100%		
両毛	41	0	1	0	1	43	2	45
	95%	0%	2%	0%	2%	100%		
芳賀	11	0	1	0	0	12	1	13
	92%	0%	8%	0%	0%	100%		
県西	21	0	1	2	0	24	1	25
	88%	0%	4%	8%	0%	100%		
塩那	13	1	0	3	1	18	3	21
	72%	6%	0%	17%	6%	100%		
県北	20	3	9	3	1	36	10	46
	56%	8%	25%	8%	3%	100%		
県計	231	8	16	16	4	275	42	317
	84%	3%	6%	6%	1%	100%		



■放射能汚染による影響は、全体的に取引への影響が薄れつつある。

■ただし、県北地区の別荘系不動産では「影響はない」が依然4分の1にとどまり、塩那地区ではすべての用途で「影響はない」の回答が減少した。

県合計では、「影響はない」が前回調査と比較して、住居系不動産、事業用その他不動産で増加しているが、別荘系不動産では前回調査より減少しており、調査開始以来初めて悪化した。

住居系不動産では宇都宮、県南、両毛、芳賀地区において9割以上が「影響はない」と回答しており、また、事業用その他不動産でも宇都宮、県南、両毛、芳賀、県西地区で8割以上が「影響はない」と回答、共に「取引が成立しない」と回答しているのは、無し、若しくは僅少である。

別荘系不動産については、特に塩那地区において前回調査で「影響はない」が75%であったものが、今回は50%まで大きく減少した。また、県北地区においては「影響はない」が若干増加しているものの、未だに23%と低位であり、放射能汚染の影響が色濃く残っている。

なお、塩那地区においては、住居系不動産、事業用その他不動産においても「影響はない」の回答が減少している。

◇問10-1 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）における取引への関与経験の有無

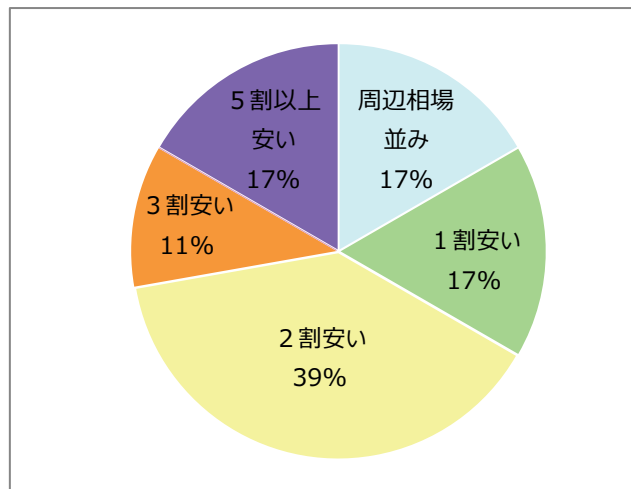
	なし	イエローゾーン内のみ関与あり	レッドゾーン内のみ関与あり	イエロー・レッドともに関与あり	小計	未回答	合計
関与経験 (過去1年間)	290 94%	16 5%	1 0%	2 1%	309 100%	8	317

■不動産取引は極めて少ないものとうかがえる。

全回答数の内、94%が土砂災害警戒区域（イエローゾーン）・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）における取引関与経験がないとの回答であり、そもそもこれらの土地を対象とする取引が極めて低位であることが認められる。

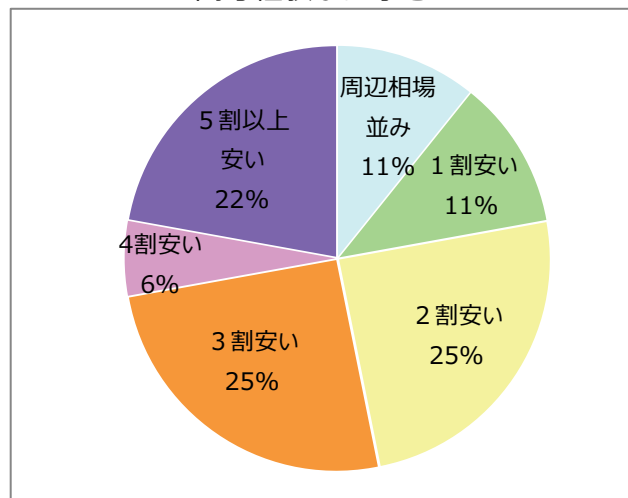
◇問10-2 イエローゾーン・レッドゾーン内の土地価格について【イエローゾーン内の土地】

関与経験あり・実際の取引価格



イエローゾーン	周辺相場並み	1割安い	2割安い	3割安い	4割安い	5割以上安い	小計	未回答	合計
関与経験あり 実際の取引価格	3 17%	3 17%	7 39%	2 11%	0 0%	3 17%	18 100%	0	18

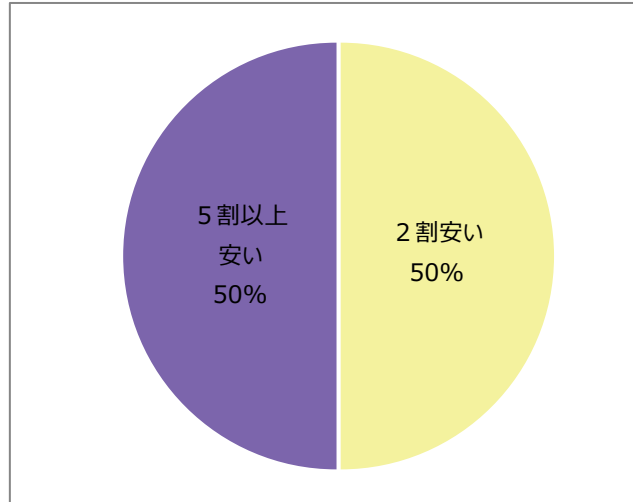
関与経験なし・予想



イエローゾーン	周辺相場並み	1割安い	2割安い	3割安い	4割安い	5割以上安い	小計	未回答	合計
関与経験なし 予想	17 11%	18 11%	39 25%	40 25%	9 6%	35 22%	158 100%	133	291

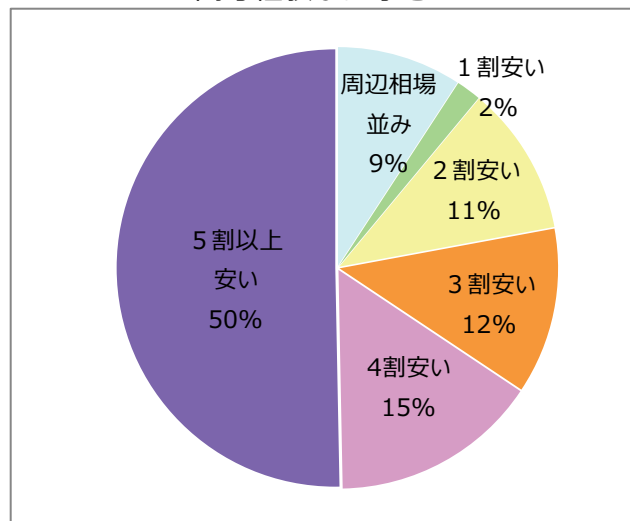
【レッドゾーン内の土地】

関与経験あり・実際の取引価格



レッドゾーン	周辺相場 並み	1割安い	2割安い	3割安い	4割安い	5割以上 安い	小計	未回答	合計
関与経験あり 実際の取引価格	0	0	1	0	0	1	2	1	3
	0%	0%	50%	0%	0%	50%	100%		

関与経験なし・予想



レッドゾーン	周辺相場 並み	1割安い	2割安い	3割安い	4割安い	5割以上 安い	小計	未回答	合計
関与経験なし 予想	15	3	18	20	25	82	163	143	306
	9%	2%	11%	12%	15%	50%	100%		

■ 両ゾーン共に取引価格が割安となるとの回答が多く、特にレッドゾーンでの影響が大きい。

イエローゾーンの実際の取引価格については「周辺相場並み」から「5割以上安い」まで回答にばらつきが見られるが、「2割安い」との回答が最も多かった。また、取引価格予想（関与経験なし）についても、回答にばらつきが見られる。

レッドゾーンについては、関与経験ありの回答が少なく、取引価格予想（関与経験なし）の回答も含めた傾向として、「5割以上安い」との回答が半数を占めた。

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
価格の下落がとても目立ち、特に新築戸建ての価格が中古住宅並みになってきている感じがする。
- 宇都宮市
大都市圏または関する企業、その従業員に関わる取引は増加傾向にあると感じるが、地場産業に関わる取引は低調のまま感じております。
- 宇都宮市
思った以上に賃貸市場に活気がないようです。
- 宇都宮市
色んな意味で二極化している。
- 宇都宮市
取引が大手、FCで割合を占めている。
- 宇都宮市
商業地はすごく動いており高価です。
- 宇都宮市
建売業者等の分譲用土地注文が多い。
- 宇都宮市
問2においては『横ばい』としましたが、一部の地域で明らかに上昇しています。（例えば宇都宮駅東口～新4号線）
- 宇都宮市
需要の多い売れるエリアと価格を下げても需要のない（売れないエリア）が二極化している。
- 宇都宮市
市中銀行の低金利更新、フラットの優遇金利に加え、税制大綱やエコポイントの再開が決定した後の1～3月は土地の取引が前年同期の1.5倍に伸びたものの、低価格帯か公示地価の上昇地点周辺に限られ、全体としての明るさは実感していない。
- 宇都宮市
アパート、マンション等空室となるとなかなかうまらない。
- 宇都宮市
宇都宮市内の取引は良いと感じるが、鹿沼方面は渋いと感じる。
- 宇都宮市
消費税5%→8%時のかけ込み需要後も昨年末頃まで程々に推移していたが、最近問い合わせが減ってきました。
- 宇都宮市
宇都宮北西部郊外や道路狭少エリアの価格下落が激しく、土地区画整理事業完了地等との二極化が顕著。地価公示等の公的地価指標はこの点が反映されていない。
- 宇都宮市
立地、道路条件双方を兼ね備える土地は、地価が反転、上昇している。特に事業用土地に対し投資意欲が回復している。

- 宇都宮市
収益物件への需要が高まっている。
- 宇都宮市
とにかく値引き要望が多い。
- 宇都宮市
少しでも疑いのある土地は絶対仲介しない。
- 宇都宮市
人気のある住宅地は路線価の倍以上の価格で取引された。
- 宇都宮市
新築の住宅が増えた気がします。
- 栃木市
若年層の住宅購入希望問い合わせが激減している。又、建築も親の土地の一部へ建築するというお客様も例年より少し増えた感がある。
- 栃木市
とにかく地価は安くないと取引は成立しません。
- 小山市
分譲業者や建売業者からの引き合いはあるが、一般消費者からの土地を求めて来社する件数は減少してきている。
- 小山市
賃貸物件について、ADがないと仲介業者に見向きもされない現状。
- 小山市
一時は減った、無免許者(ブローカー)等が増えてる様な気がします。
- 小山市
取引が少ない
- 小山市
空家が目立つようになり、不動産仲介業に未来はない。
- 小山市
小山市や栃木市物件の売買をしておりますが、売主の地主様が県外、東京に住んでいる方が多い………
…相続した物件です。
- 上三川町
全般的に不動産(地方)は低迷した状態と感じられます。
- 足利市
エンドユーザー向けより、事業用として土地売買の動きが感じられる。
- 足利市
土地はただの土地ではダメ。
↑区画、上下水道、排水下水、ガス
若い人はダメです
- 足利市
分譲地にしないと足がおそい。

- 足利市
新築建売住宅が安すぎるように感じます。
- 足利市
建物の予算に対して土地の予算がかなり少ない。
- 足利市
人気地区でも買える金額が年収等により決まってしまうため、安くしないと売れない。
- 足利市
最近ユーザーよりよく質問されるのが、首都圏などでは地価が上昇したり、下げ止まりがあるが、当該地域でもそのような傾向になるのかと聞かれる。
当該地域で好転するようなことがあっても、値下がり幅が小さくなるくらいで決して地価上昇はしないでしようと回答している。
- 佐野市
広い土地を希望するお客様が増加した。(20年前は40~50坪の住宅用地、10年前は60坪) 現在は最低65~70坪を希望される方が圧倒的多数。
- 佐野市
接道方向による価格差が大きくなった。(南側@14万/坪→北側@8~9万/坪)
- 真岡市
空き家への取り組み(貸家にする、売買する)を積極的にすればリフォーム等の需要も見込めるのではないのでしょうか。
- 真岡市
住出資の節約志向、傾向
- 益子町
問9の放射能汚染の件で…
当社で那須に販売用の別荘地を2物件もっていますが、除染等の情報(主に費用等)がわかりません。
- 日光市
日光市は国際観光都市としていち早く国際化を目指して、アジアの観光都市として世界に呼び掛け外国資本の導入を試みる。
- 日光市
大使館などを通じてホテルを誘致する。
- 日光市
都市開発は資本がなければ出来ない。世界のお金持ちを日光に。
- さくら市
アパートを借りるのにどこのメーカー(賃貸管理会社)も審査が厳しくなっていて入居できない(もしくは審査が通ると思えない)という方が増えています。お話を伺うと確かに審査基準上難しい方が多く、そういった方の住居問題について考える必要があると思う。
- 那須塩原市
仲介物件の減少
- 那須塩原市
新規分譲地の減
- 那須塩原市
派遣労働者のローンが通らない。

- 那須塩原市
経済が下部(地方)に金が回っていない。
- 那須町
那須は放射能汚染の影響が大きく、新規開発が見通したたず。
- 那須町
土砂災害警戒区域の指定は近辺物件購入の有無に影響を与えている。

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 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。