

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第9回

平成29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9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9回目を迎え、公表する運びとなりました。

D Iとは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であります。D Iとして有名なものには景気動向指数（内閣府が公表する景気の動向指数）や業況判断指数（日本銀行が公表する景気判断の指数）等があり、景気の将来動向を予測する上で重要な指数となっています。

わたくしどもの「栃木県不動産市場動向調査（D I）」は、県内の不動産を対象として不動産の種類ごとの価格動向や需給動向について、実際に不動産の売買や仲介業務などに携わっている公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会の会員に、過去半年間における実感と今後半年間における予測についてアンケートを実施し、これを指数化したものです。

県内の不動産市場動向を的確に把握するとともに、その成果を広く公表し、不動産取引の際の適正価格の指針としてご活用いただくことや、行政が効果的な土地住宅政策を実施できるような参考資料として役立てていただければと考えております。

この調査は継続的に実施することで、県内の市場動向を時系列的に把握することが可能となりますので、今後とも調査活動に対するご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、お忙しいなか調査にご協力いただきました関係者の方々に心より御礼申し上げますとともに、本調査が県民の皆様への有用な情報提供になれば幸いに存じます。

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

目 次

[1] 栃木県不動産市場動向調査の概要

1. アンケート調査の概要	1
2. 動向指数（D I）について	2

[2] アンケート集計結果

1. 調査結果の概要	3
2. 動向指数（D I）による分析	
◇問 2・3 住宅地の取引価格	5
◇問 2・3 商業地の取引価格	6
◇問 2・3 中古住宅の取引価格	7
◇問 4・5 宅地の取引件数	8
◇問 4・5 中古住宅の取引件数	9
3. 設問ごとの回答内訳	
◇問 2 取引価格の6カ月前（H28.10.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（H29.10.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（H28.10.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（H29.10.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（H28.10.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（H28.10.1時点）との比較	17
4. 最近の不動産市場についての感想、アンケート回答の補足等の紹介	18
[参考] アンケート調査票	21

[1] 栃木県不動産市場動向調査の概要

1. アンケート調査の概要

本調査は、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会と公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会とが共同で、栃木県における平成28年10月1日時点から平成29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29年10月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行ったものである。

なお、本調査は回答者の実感や予測を定性的に把握し指数化するものであり（2頁参照）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

◇調査時点：平成29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巻末に記載）

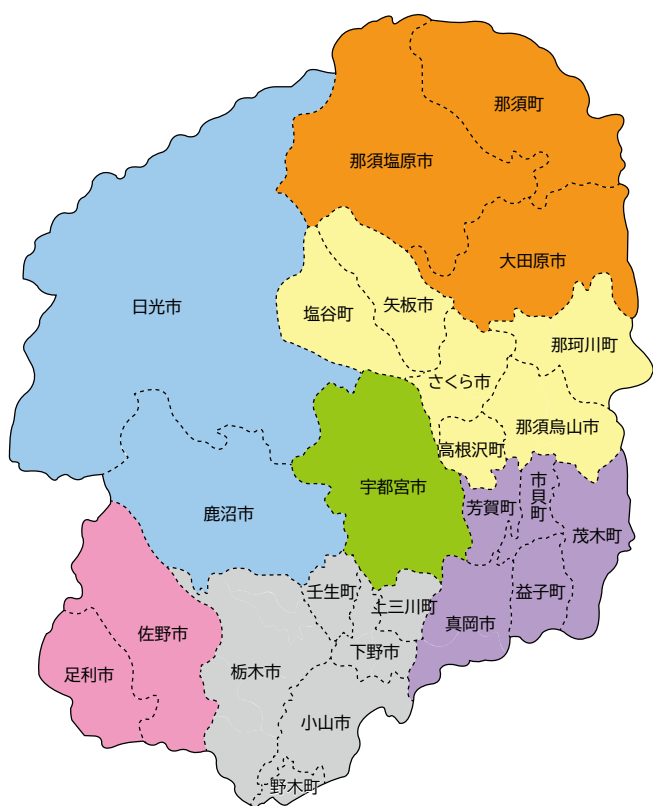
◇発送数：1,321

◇回答数：321（回収率 24.3%）

◇集計区分：県内を宇都宮地区、県南地区、両毛地区、芳賀地区、県西地区、塩那地区、県北地区の7地区に区分し、集計を行った。

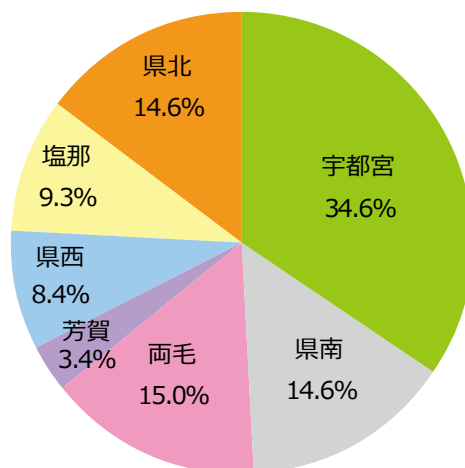
◇問1：回答者の主な営業地区

[各市町の集計区分]



集計区分	発送数	回答数	回収率	県計に占める割合
宇都宮地区	474	111	23.4%	34.6%
県南地区	299	47	15.7%	14.6%
両毛地区	178	48	27.0%	15.0%
芳賀地区	60	11	18.3%	3.4%
県西地区	86	27	31.4%	8.4%
塩那地区	76	30	39.5%	9.3%
県北地区	148	47	31.8%	14.6%
県計	1,321	321	24.3%	100%

回答数(県計)に占める各地区の割合



※発送数は会員事務所所在地を、回答数は主な営業地区を基準に集計している。問2以降、複数の営業地区の選択があった場合はそれぞれを1回答として集計するため、ここでの回答数(県計)と一致しないことがある。

2. 動向指数（D I）について

(1) D Iとは

D Iとは、Diffusion Index (ディフュージョン・インデックス) の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数である。各種設問に対する回答数構成比率について長期の動きを時系列で追うのは煩雑となるが、D Iにすることにより、それらの動向の把握が容易になる。

D Iは、日本銀行が実施している全国企業短期経済観測調査(通称：日銀短観) や内閣府が発表している景気動向指数、民間では株式会社帝国データバンクが実施しているTDB景気動向調査等の各種調査において広く活用されている。

(2) 本調査におけるD Iの算出方法

本調査においては、設問ごとの5段階の選択肢「大きく上昇(増加)、やや上昇(増加)、横ばい、やや下落(減少)、大きく下落(減少)」に以下の点数を与え、これらを各回答区分の構成割合に乗じて合計することにより、次式のとおり算出している。

選択肢	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	合計
回答数	A	B	C	D	E	F
点数	100	75	50	25	0	-

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

数式上、D Iは0～100の範囲で算出される。

もし、回答者全員が「大きく上昇」を選択した場合は「100」、同じく全員が「大きく下落」を選択した場合は「0」となる。「横ばい」の回答割合が大きい場合には、D Iは50に近い値となる。

D Iが50を超えている場合は、「上昇(増加)」の回答割合が「下落(減少)」の回答割合より相対的に多くなっているといえる。

[2] アンケート集計結果

1. 調査結果の概要

◇住宅地の取引価格（10頁、12頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。住宅地の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測でも過半数が「横ばい」と回答し、やや下げ止まりの予測となっている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が64%、次いで「やや下落」が28%となった。両回答の合計が全体の90%を超えており、住宅地の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

県合計について、前回予測（H28年10月における6カ月後予測）と比べ、今回実感の回答割合は「横ばい」がやや減少し、「やや下落」がやや増加した。

6カ月後の予測（H29年10月時点予測）について、県合計では「横ばい」が68%を占め、「やや下落」が21%となり、今回実感に比べ、やや下げ止まりの予測となっている。なお、県南地区の6カ月後の予測のDI値は51.7で、平成29年4月の実感に比べて5.2ポイント改善した。

景気はこのところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いており、これを受けて住宅地の取引価格についても、概ね緩やかな下げ止まり傾向で推移している。

◇商業地の取引価格（10頁、12頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。商業地の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測でも過半数が「横ばい」と回答し、やや下げ止まりの予測となっている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が59%、次いで「やや下落」が27%となった。両回答の合計が全体の80%を超えており、商業地の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。なお、DI値は宇都宮地区が50.6、県南地区が50.0になった。

県合計について、前回予測（H28年10月における6カ月後予測）と比べ、今回実感の回答割合は「横ばい」がやや減少し、「やや下落」がやや増加した。

6カ月後の予測（H29年10月時点予測）について、県合計では「横ばい」が63%を占め、「やや下落」が23%となり、今回実感に比べ、やや下げ止まりの予測となっている。なお、宇都宮地区の6カ月後の予測のDI値は51.4で、平成29年4月の実感に比べて0.8ポイント改善し、県南地区の6カ月後の予測のDI値は51.2で、平成29年4月の実感に比べて1.2ポイント改善した。

景気はこのところ弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いており、これを受けて商業地の取引価格についても、概ね緩やかな下げ止まり傾向で推移している。

◇中古住宅の取引価格（11頁、13頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。中古住宅の取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測では「横ばい」が最も多い。

中古住宅の取引価格は、県合計では「横ばい」が61%、「やや下落」が31%で、横ばいからやや下落傾向である。

県合計について、前回予測（H28年10月における6カ月後予測）と比べ、今回実感の回答割合は、いずれの区分とも、概ね同程度の割合になった。

6カ月後の予測（H29年10月時点予測）について、県合計では「横ばい」が62%で最も多いが、今回実感に比べ、「やや下落」が26%に減少し、「やや上昇」が10%に増加しており、市況がやや改善する予測になっている。

県人口が減少傾向にあり、空き家問題等の懸念もあるが、前回調査と比較して、中古住宅市場にやや持ち直しの傾向が見られ、今後の動向についてはやや改善が見込まれている。

◇賃料・入居率（16頁、17頁）

- 家賃は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

住居系不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が63%、「やや下落」が32%で、横ばいからやや下落傾向である。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が60%、「やや下落」が37%で、住居系不動産と同様に横ばいからやや下落傾向である。

前回調査に比べ家賃は、住居系不動産については、「横ばい」の実感が強まり、「やや下落」の実感が弱まっている。事業用その他不動産については、「横ばい」の実感が弱まり、「やや下落」の実感が強まっている。

なお、住居系不動産の家賃については、季節的な要因の影響もあるため、1年前の調査と比べると、概ね同様の傾向となっている。引き続き相続税対策等によるアパート等の新規供給の影響が懸念される。

- 入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに横ばいからやや減少傾向がうかがえる。

住居系不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が53%、「やや減少」が32%で、横ばいからやや減少傾向である。

事業用その他不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が60%、「やや減少」が30%で、住居系不動産と同様に横ばいからやや減少傾向である。

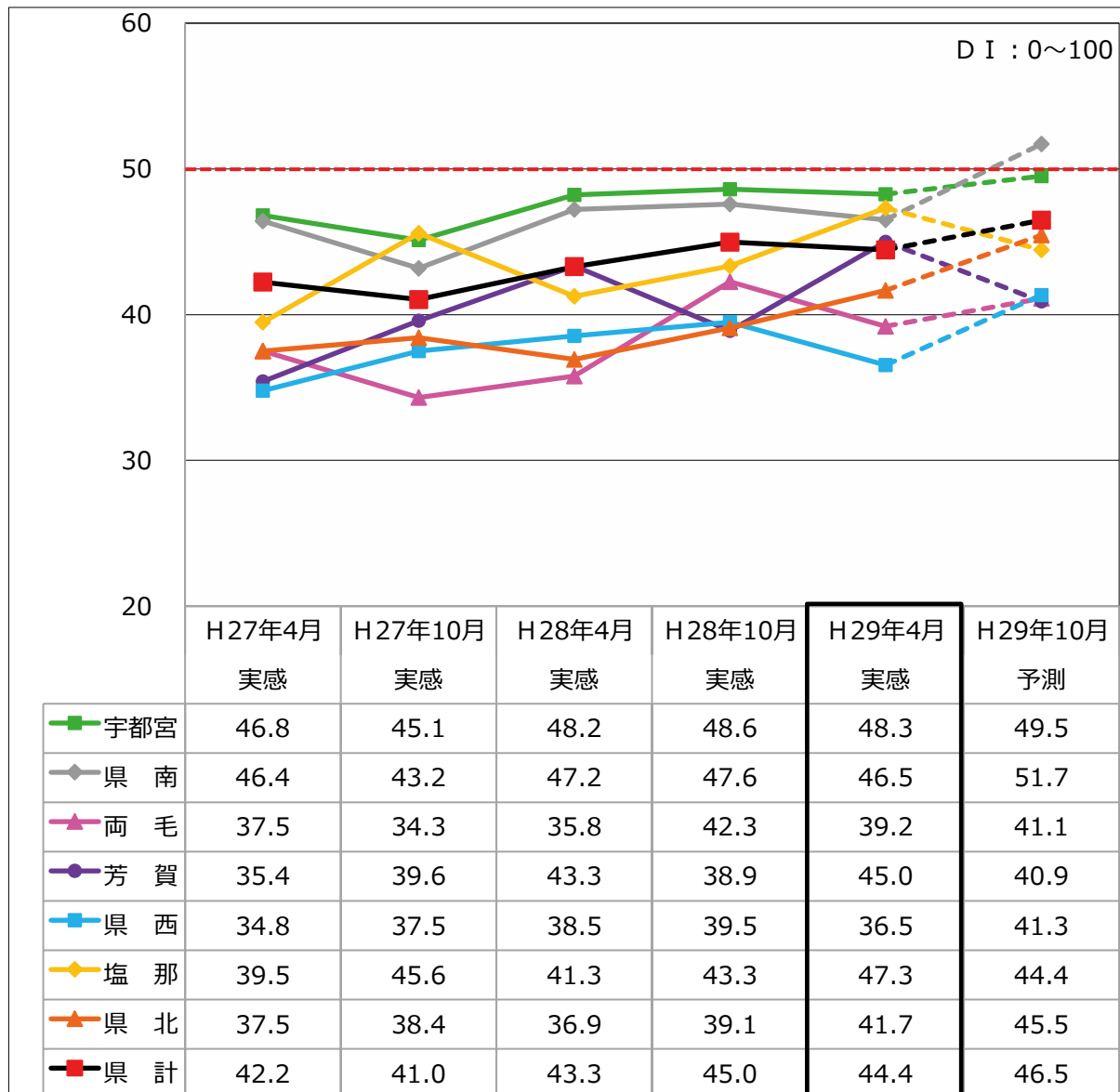
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産とも「横ばい」の実感が強まり、「やや減少」の実感が弱まっている。

なお、住居系不動産の入居率についても、季節的な要因の影響もあるため、1年前の調査と比べると、概ね同様の傾向となっている。引き続き相続税対策等によるアパート等の新規供給の影響が懸念される。

※ 10頁以降の回答内訳の割合(%)は、端数処理の関係で合計が100%にならないことがある。

2. 動向指数（D I）による分析

◇問2・3 住宅地の取引価格



■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向がやや強まった。

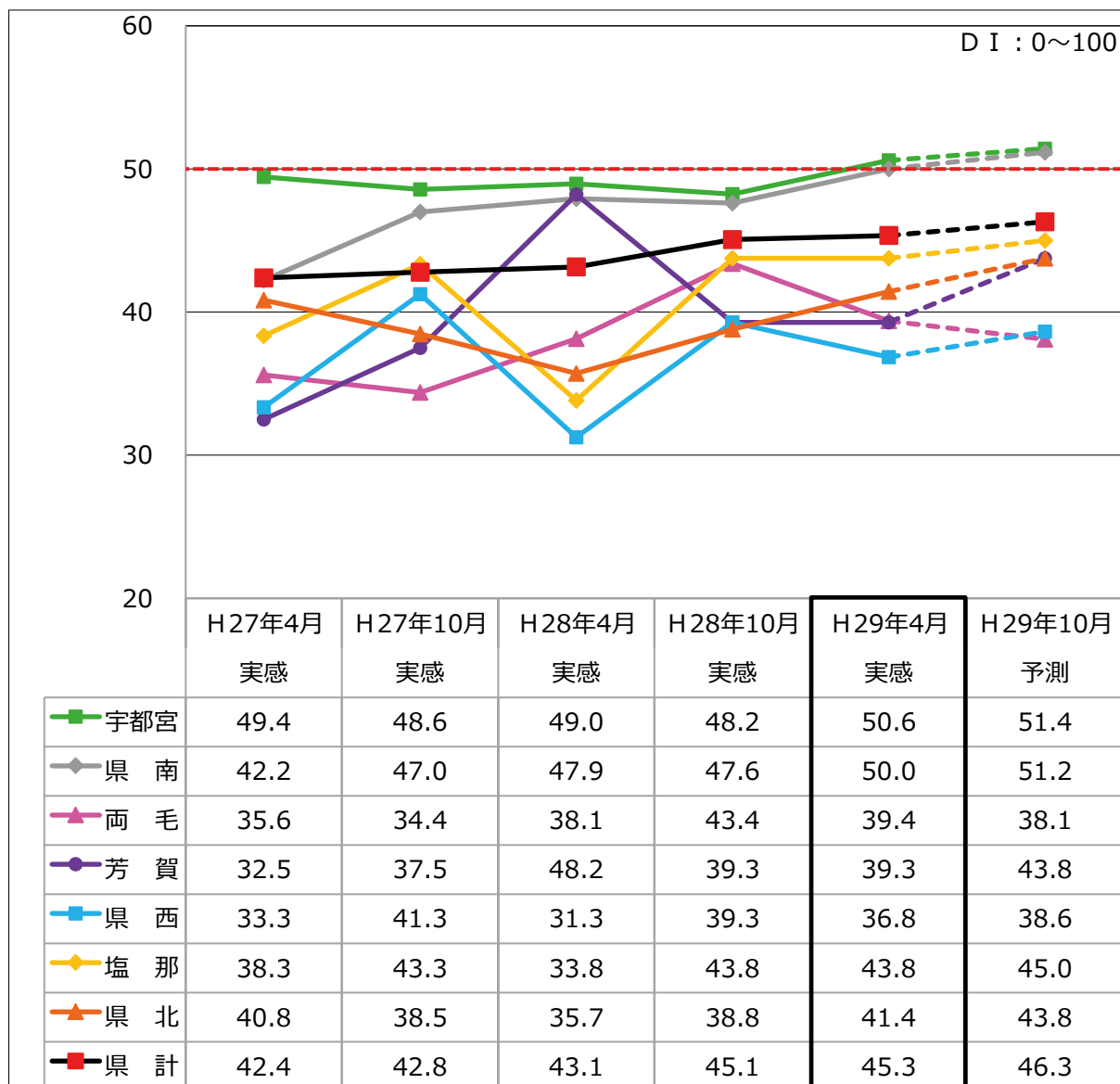
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向は続くが、今より下落傾向は弱まり、県南では上昇傾向の予測。

調査時点（H29年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は44.4で、前回調査に比べ0.6ポイント悪化した。

DI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、DI値が最も高いのは宇都宮地区（48.3）であるが、前回調査に比べ0.3ポイント悪化した。最も低いのは県西地区（36.5）で、前回調査に比べ3.0ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H29年10月）の住宅地の取引価格予測について、県合計のDI値は46.5で、今回実感と比較すると2.1ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、県南、両毛、県西、県北地区はDI値が改善し、芳賀、塩那地区はDI値が悪化している。DI値が最も高い県南地区（51.7）では、50を超えて上昇傾向に転じており、最も低いのは芳賀地区（40.9）となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向がやや弱まり、宇都宮では50を上回った。

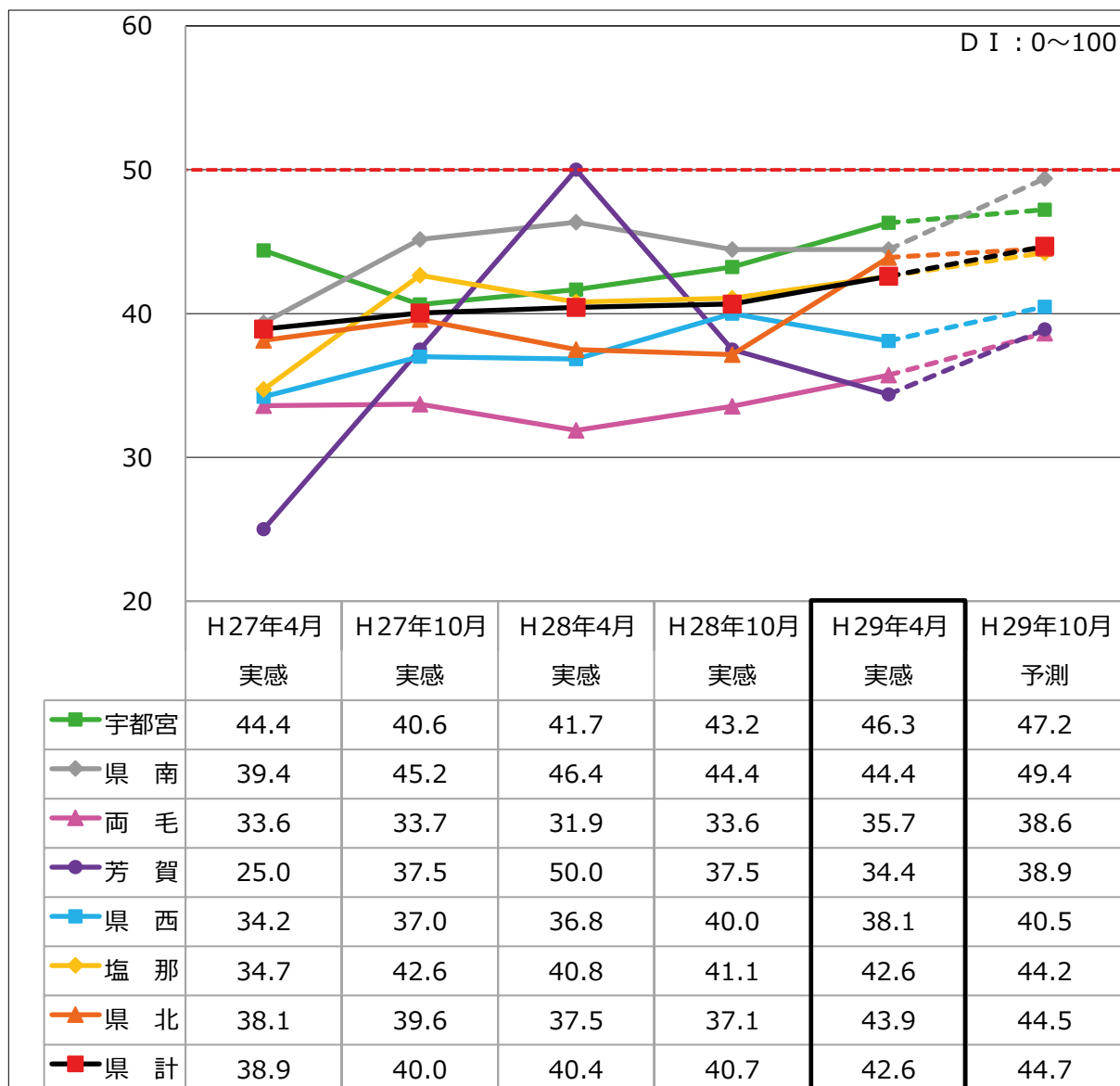
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向が続くが、今より下落傾向が弱まり、宇都宮、県南では上昇傾向の予測。

調査時点（H29年4月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は45.3で、前回調査に比べ0.2ポイント改善した。

地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（50.6）で、H25年4月の調査以降初めて50を上回り、県南地区では50.0となった。その他の地区ではDI値は50を下回り、最も低いのは県西地区（36.8）で、前回調査に比べ2.5ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H29年10月）の商業地の取引価格予測について、県合計のDI値は46.3で、今回実感と比較すると1.0ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、県南、芳賀、県西、塩那、県北地区はDI値が改善し、特に宇都宮（51.4）、県南（51.2）で上昇の見通し、一方、両毛地区（38.1）のみDI値は悪化となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向が弱まった。

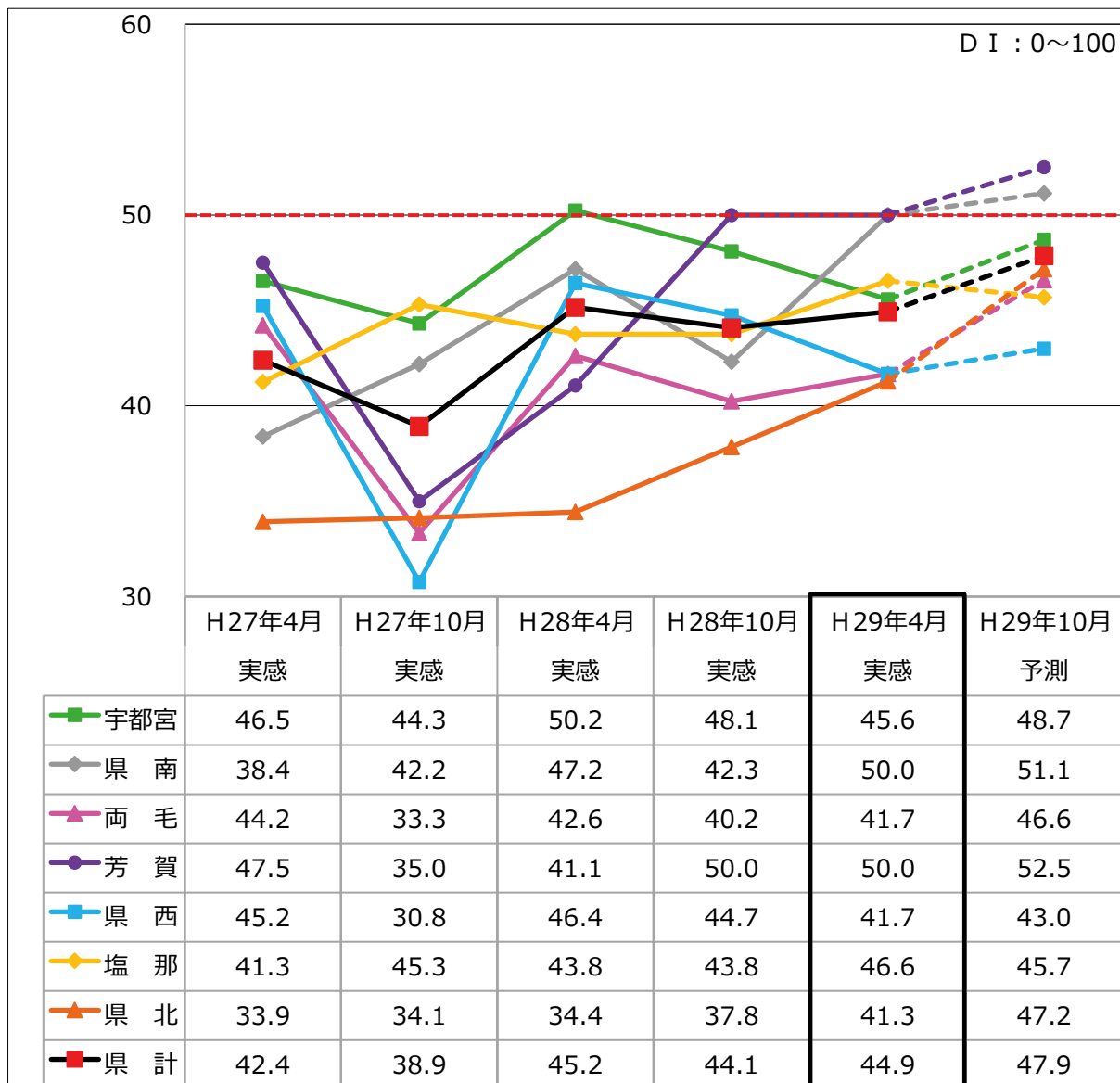
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向は続くが、今より下落傾向が弱まると予測。

調査時点（H29年4月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は42.6で、前回調査に比べ1.9ポイント改善した。

DI値はすべての地区で50を下回っており、下落傾向にある。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（46.3）で、前回調査と比べ3.1ポイント改善した。最も低いのは芳賀地区（34.4）で、前回調査に比べ3.1ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H29年10月）の中古住宅の取引価格予測について、県合計のDI値は44.7で、今回実感と比較すると2.1ポイント改善している。地区別に見ると、すべての地区でDI値が改善している。DI値が最も高いのは県南地区（49.4）で、最も低いのは両毛地区（38.6）となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



■ 6カ月前との比較では、取引件数の減少傾向が弱まった。

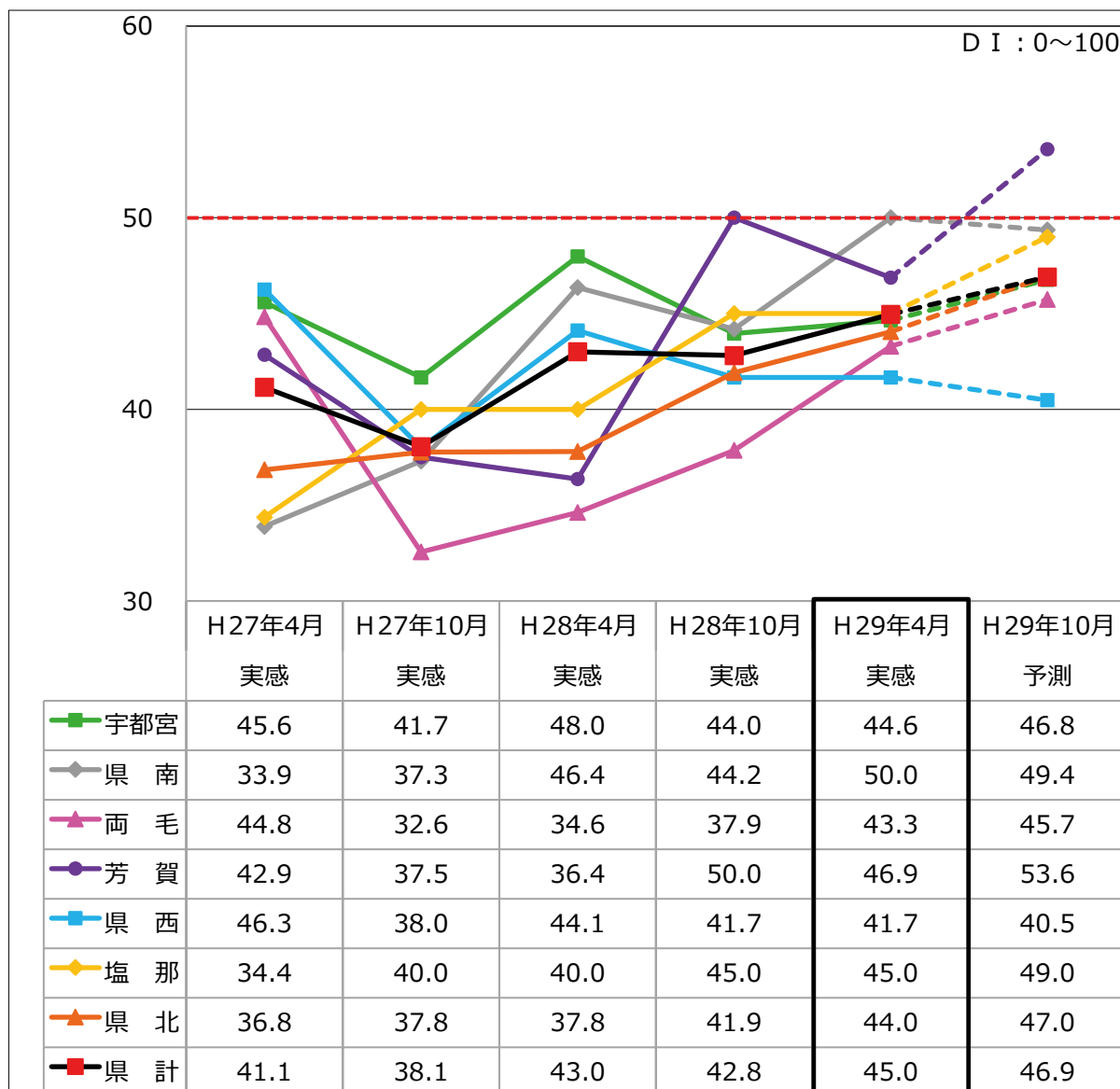
■ 6カ月後は、取引件数の減少傾向は続くが、今より減少傾向が弱まると予測。

調査時点（H29年4月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は44.9で、前回調査に比べ0.8ポイント改善した。前回調査における今回調査時点の予測値（43.7）を1.2ポイント上回った。

DI値は県南、芳賀地区を除いた各地区において50を下回っているが、H25年4月の調査以降初めて全地区で40を上回った。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県南、芳賀地区（いずれも50.0）で、県南地区は7.7ポイントの改善、芳賀地区は横ばいであった。最も低いのは前回調査時と同じ県北地区（41.3）であったが、前回調査に比べ3.5ポイント改善した。

調査時点から6カ月後（H29年10月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は47.9で、今回実感と比較すると3.0ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、塩那地区以外の地区でDI値の改善が予測されている。DI値の最も高い予測は芳賀地区（52.5）、最も低い予測は県西地区（43.0）となっている。

◇問4・5 中古住宅の取引件数



■ 6カ月前との比較では、取引件数の減少傾向が弱まった。

■ 6カ月後は、取引件数の減少傾向は続くが、今より減少傾向が弱まると予測。

調査時点（H29年4月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は45.0で、前回調査に比べ2.2ポイント改善した。前回調査における今回調査時点の予測値（44.3）を0.7ポイント上回った。

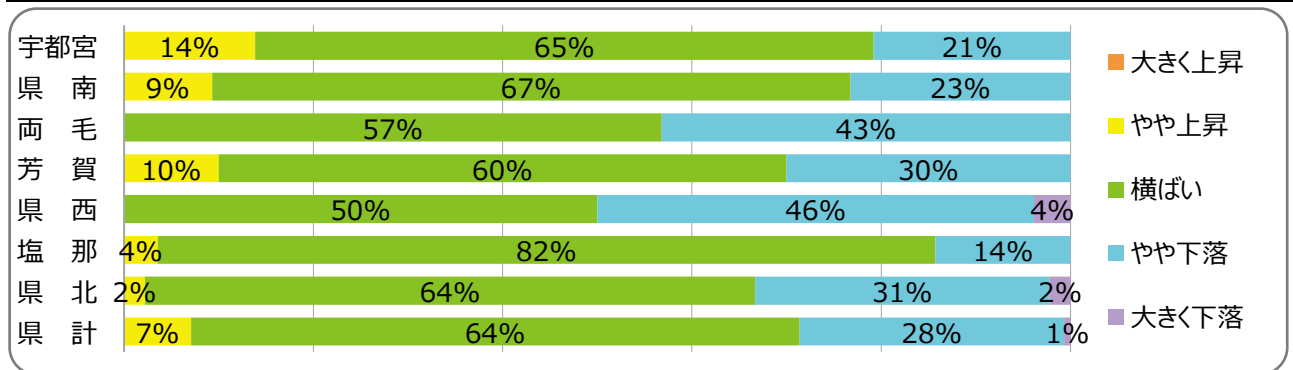
DI値は50.0の県南地区を除き、その他の地区で50を下回っている。前回50.0であった芳賀地区も今回は50を下回った（46.9）。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県南地区（50.0）で、前回調査に比べ5.8ポイント改善した。最も低いのは県西地区（41.7）で、前回調査に比べ横ばいとなった。

調査時点から6カ月後（H29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46.9で、今回実感と比較すると1.9ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、県南、県西地区を除く他の地区でDI値の改善が予測されている。DI値の最も高い予測は芳賀地区（53.6）、最も低い予測は県西地区（40.5）となっている。

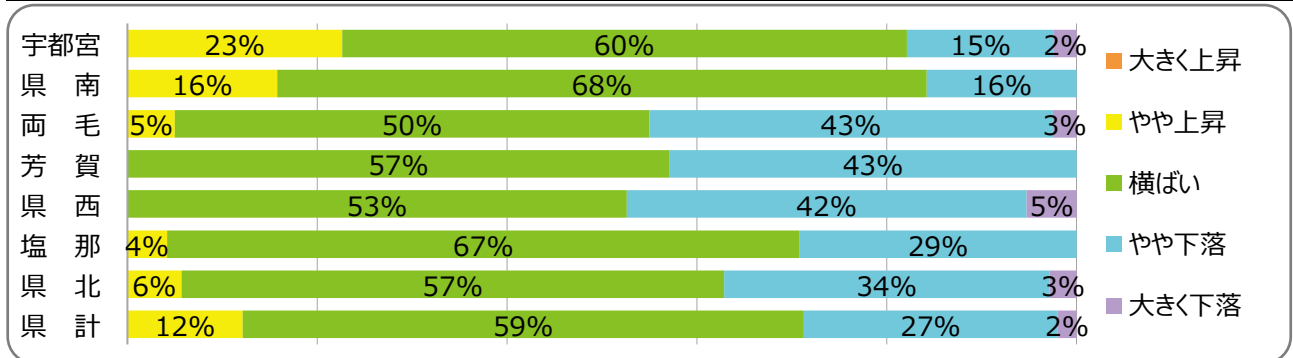
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（H28.10.1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	48.3	0	14	66	21	0	101	10	111
		0%	14%	65%	21%	0%	100%		
県南	46.5	0	4	29	10	0	43	5	48
		0%	9%	67%	23%	0%	100%		
両毛	39.2	0	0	25	19	0	44	4	48
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
芳賀	45.0	0	1	6	3	0	10	1	11
		0%	10%	60%	30%	0%	100%		
県西	36.5	0	0	13	12	1	26	1	27
		0%	0%	50%	46%	4%	100%		
塩那	47.3	0	1	23	4	0	28	2	30
		0%	4%	82%	14%	0%	100%		
県北	41.7	0	1	29	14	1	45	3	48
		0%	2%	64%	31%	2%	100%		
県計	44.4	0	21	191	83	2	297	26	323
		0%	7%	64%	28%	1%	100%		

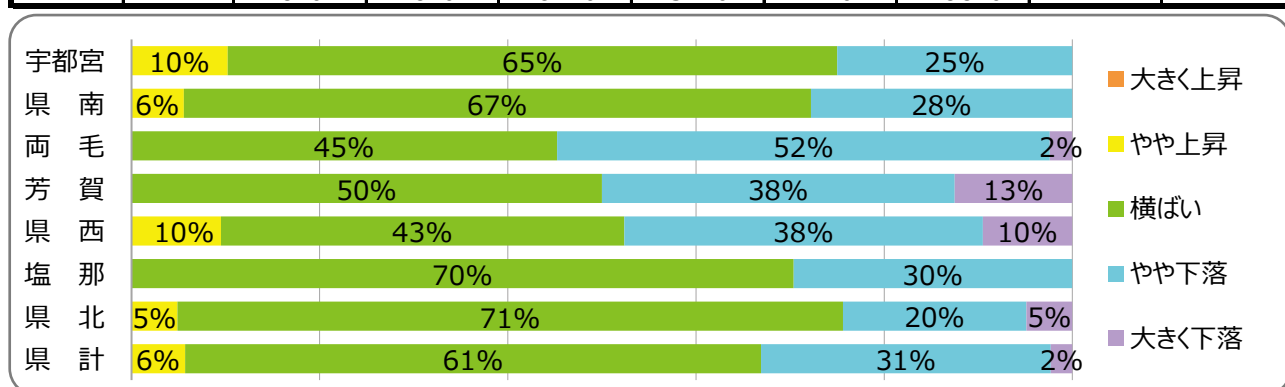


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	50.6	0	19	50	13	2	84	27	111
		0%	23%	60%	15%	2%	100%		
県南	50.0	0	6	26	6	0	38	10	48
		0%	16%	68%	16%	0%	100%		
両毛	39.4	0	2	20	17	1	40	8	48
		0%	5%	50%	43%	3%	100%		
芳賀	39.3	0	0	4	3	0	7	4	11
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
県西	36.8	0	0	10	8	1	19	8	27
		0%	0%	53%	42%	5%	100%		
塩那	43.8	0	1	16	7	0	24	6	30
		0%	4%	67%	29%	0%	100%		
県北	41.4	0	2	20	12	1	35	13	48
		0%	6%	57%	34%	3%	100%		
県計	45.3	0	30	146	66	5	247	76	323
		0%	12%	59%	27%	2%	100%		



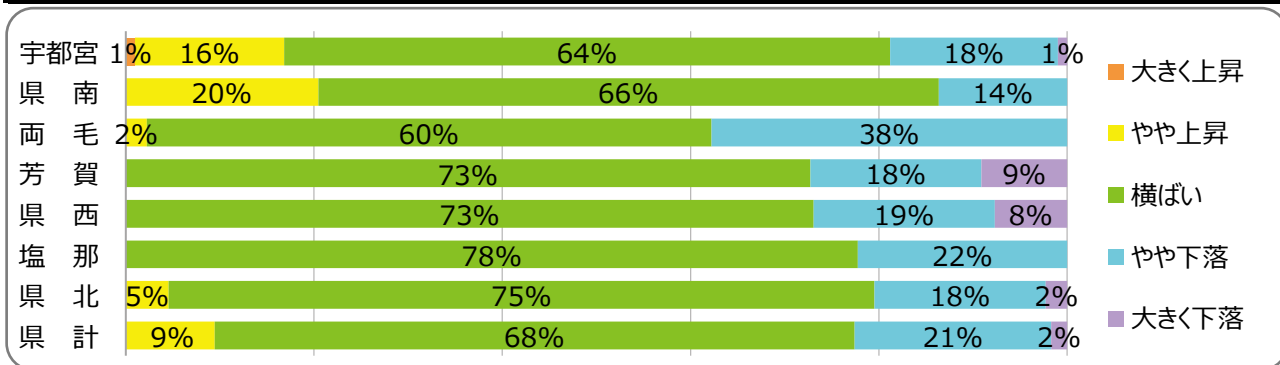
中古住宅の価格（実感）

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	46.3	0	9	57	22	0	88	23	111
		0%	10%	65%	25%	0%	100%		
県南	44.4	0	2	24	10	0	36	12	48
		0%	6%	67%	28%	0%	100%		
両毛	35.7	0	0	19	22	1	42	6	48
		0%	0%	45%	52%	2%	100%		
芳賀	34.4	0	0	4	3	1	8	3	11
		0%	0%	50%	38%	13%	100%		
県西	38.1	0	2	9	8	2	21	6	27
		0%	10%	43%	38%	10%	100%		
塩那	42.6	0	0	19	8	0	27	3	30
		0%	0%	70%	30%	0%	100%		
県北	43.9	0	2	29	8	2	41	7	48
		0%	5%	71%	20%	5%	100%		
県計	42.6	0	15	161	81	6	263	60	323
		0%	6%	61%	31%	2%	100%		

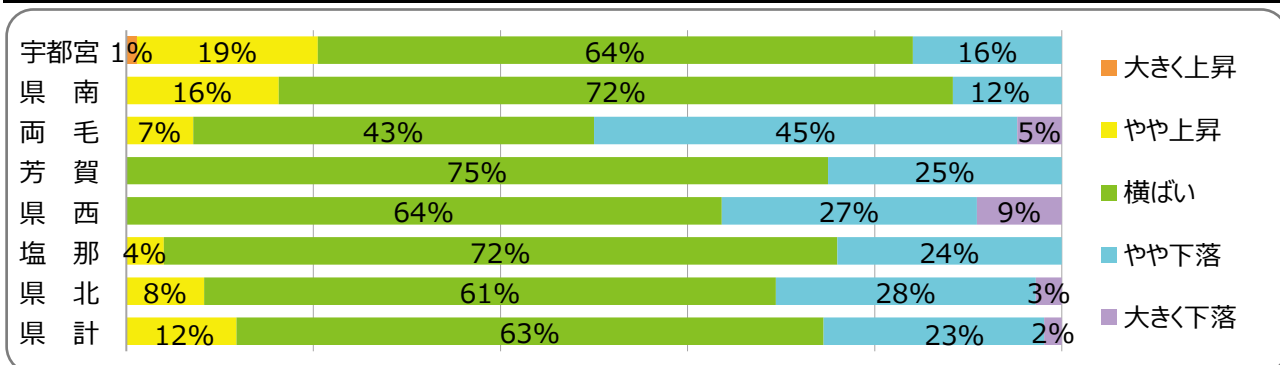


◇問3 6カ月後（H29.10.1時点）の取引価格の予測

住宅地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	49.5	1	16	65	18	1	101	10	111
		1%	16%	64%	18%	1%	100%		
県南	51.7	0	9	29	6	0	44	4	48
		0%	20%	66%	14%	0%	100%		
両毛	41.1	0	1	27	17	0	45	3	48
		0%	2%	60%	38%	0%	100%		
芳賀	40.9	0	0	8	2	1	11	0	11
		0%	0%	73%	18%	9%	100%		
県西	41.3	0	0	19	5	2	26	1	27
		0%	0%	73%	19%	8%	100%		
塩那	44.4	0	0	21	6	0	27	3	30
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県北	45.5	0	2	33	8	1	44	4	48
		0%	5%	75%	18%	2%	100%		
県計	46.5	1	28	202	62	5	298	25	323
		0%	9%	68%	21%	2%	100%		

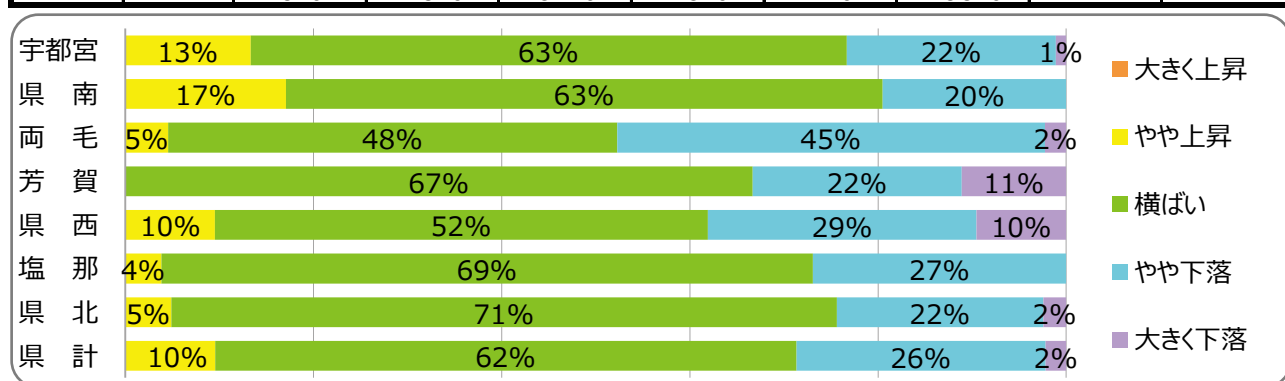


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	51.4	1	17	56	14	0	88	23	111
		1%	19%	64%	16%	0%	100%		
県南	51.2	0	7	31	5	0	43	5	48
		0%	16%	72%	12%	0%	100%		
両毛	38.1	0	3	18	19	2	42	6	48
		0%	7%	43%	45%	5%	100%		
芳賀	43.8	0	0	6	2	0	8	3	11
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県西	38.6	0	0	14	6	2	22	5	27
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
塩那	45.0	0	1	18	6	0	25	5	30
		0%	4%	72%	24%	0%	100%		
県北	43.8	0	3	22	10	1	36	12	48
		0%	8%	61%	28%	3%	100%		
県計	46.3	1	31	165	62	5	264	59	323
		0%	12%	63%	23%	2%	100%		



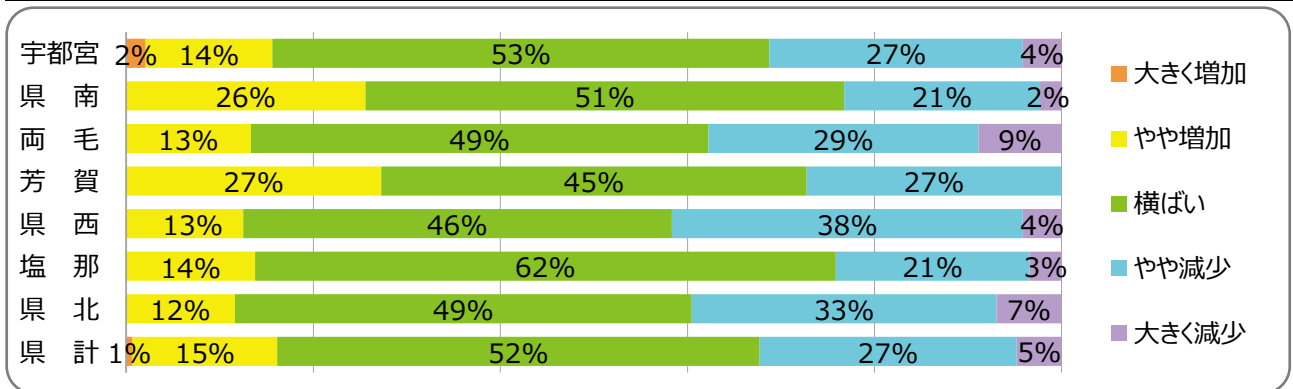
中古住宅の価格（予測）

地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	47.2	0	12	57	20	1	90	21	111
		0%	13%	63%	22%	1%	100%		
県南	49.4	0	7	26	8	0	41	7	48
		0%	17%	63%	20%	0%	100%		
両毛	38.6	0	2	21	20	1	44	4	48
		0%	5%	48%	45%	2%	100%		
芳賀	38.9	0	0	6	2	1	9	2	11
		0%	0%	67%	22%	11%	100%		
県西	40.5	0	2	11	6	2	21	6	27
		0%	10%	52%	29%	10%	100%		
塩那	44.2	0	1	18	7	0	26	4	30
		0%	4%	69%	27%	0%	100%		
県北	44.5	0	2	29	9	1	41	7	48
		0%	5%	71%	22%	2%	100%		
県計	44.7	0	26	168	72	6	272	51	323
		0%	10%	62%	26%	2%	100%		

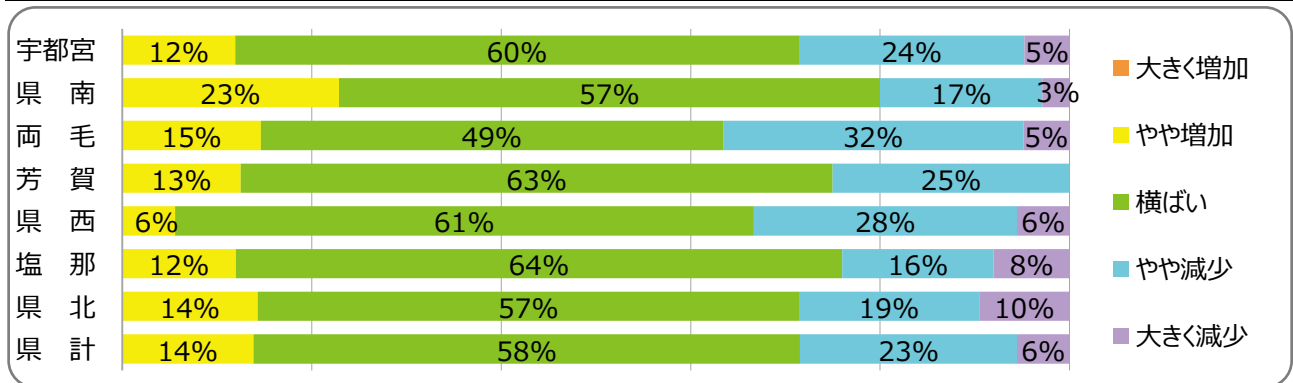


◇問4 取引件数の6カ月前（H28.10.1時点）との比較

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	45.6	2	13	51	26	4	96	15	111
		2%	14%	53%	27%	4%	100%		
県南	50.0	0	11	22	9	1	43	5	48
		0%	26%	51%	21%	2%	100%		
両毛	41.7	0	6	22	13	4	45	3	48
		0%	13%	49%	29%	9%	100%		
芳賀	50.0	0	3	5	3	0	11	0	11
		0%	27%	45%	27%	0%	100%		
県西	41.7	0	3	11	9	1	24	3	27
		0%	13%	46%	38%	4%	100%		
塩那	46.6	0	4	18	6	1	29	1	30
		0%	14%	62%	21%	3%	100%		
県北	41.3	0	5	21	14	3	43	5	48
		0%	12%	49%	33%	7%	100%		
県計	44.9	2	45	150	80	14	291	32	323
		1%	15%	52%	27%	5%	100%		

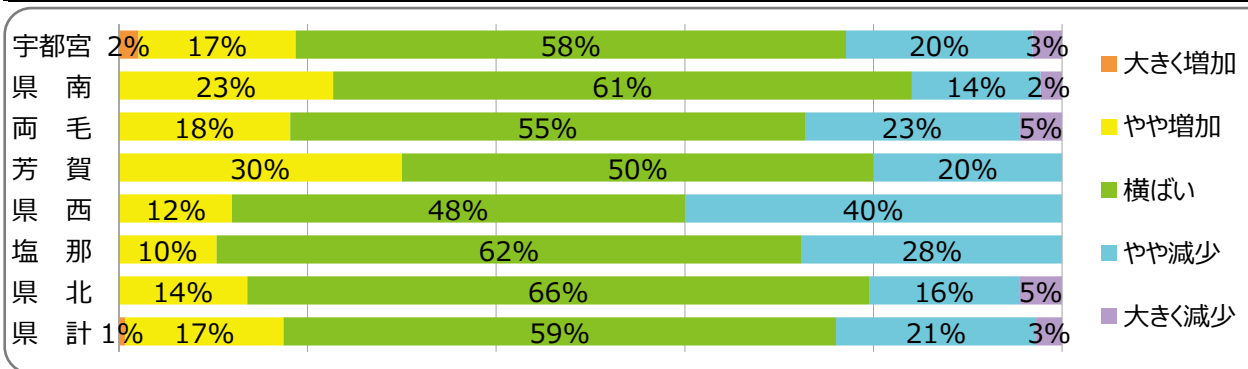


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	44.6	0	10	50	20	4	84	27	111
		0%	12%	60%	24%	5%	100%		
県南	50.0	0	8	20	6	1	35	13	48
		0%	23%	57%	17%	3%	100%		
両毛	43.3	0	6	20	13	2	41	7	48
		0%	15%	49%	32%	5%	100%		
芳賀	46.9	0	1	5	2	0	8	3	11
		0%	13%	63%	25%	0%	100%		
県西	41.7	0	1	11	5	1	18	9	27
		0%	6%	61%	28%	6%	100%		
塩那	45.0	0	3	16	4	2	25	5	30
		0%	12%	64%	16%	8%	100%		
県北	44.0	0	6	24	8	4	42	6	48
		0%	14%	57%	19%	10%	100%		
県計	45.0	0	35	146	58	14	253	70	323
		0%	14%	58%	23%	6%	100%		

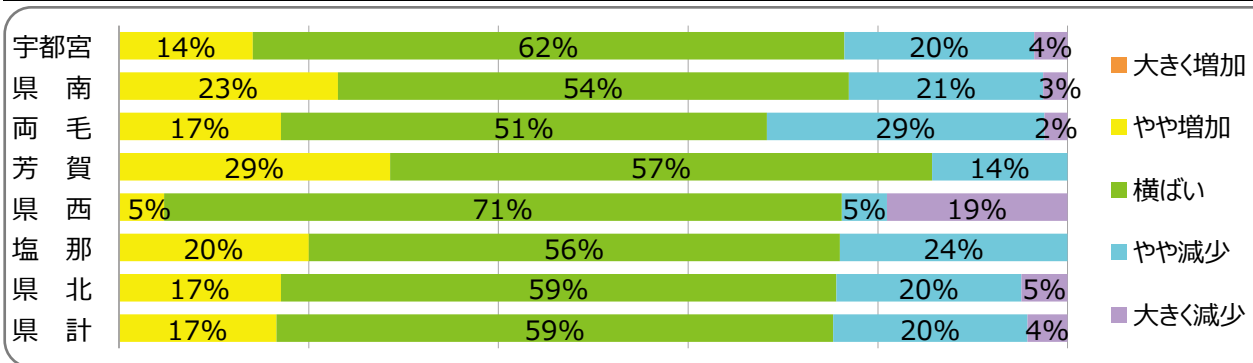


◇問5 6カ月後（H29.10.1時点）の取引件数の予測

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	48.7	2	16	56	19	3	96	15	111
		2%	17%	58%	20%	3%	100%		
県南	51.1	0	10	27	6	1	44	4	48
		0%	23%	61%	14%	2%	100%		
両毛	46.6	0	8	24	10	2	44	4	48
		0%	18%	55%	23%	5%	100%		
芳賀	52.5	0	3	5	2	0	10	1	11
		0%	30%	50%	20%	0%	100%		
県西	43.0	0	3	12	10	0	25	2	27
		0%	12%	48%	40%	0%	100%		
塩那	45.7	0	3	18	8	0	29	1	30
		0%	10%	62%	28%	0%	100%		
県北	47.2	0	6	29	7	2	44	4	48
		0%	14%	66%	16%	5%	100%		
県計	47.9	2	49	171	62	8	292	31	323
		1%	17%	59%	21%	3%	100%		

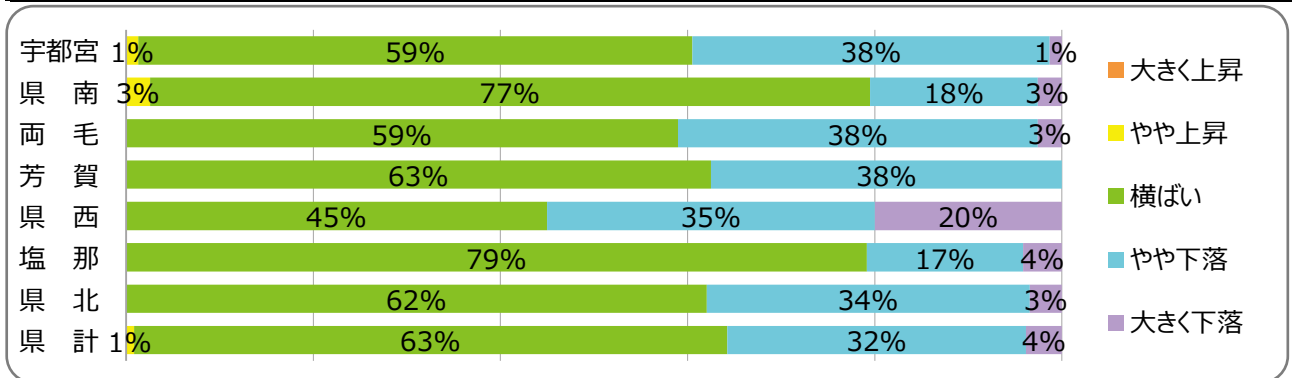


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	46.8	0	12	53	17	3	85	26	111
		0%	14%	62%	20%	4%	100%		
県南	49.4	0	9	21	8	1	39	9	48
		0%	23%	54%	21%	3%	100%		
両毛	45.7	0	7	21	12	1	41	7	48
		0%	17%	51%	29%	2%	100%		
芳賀	53.6	0	2	4	1	0	7	4	11
		0%	29%	57%	14%	0%	100%		
県西	40.5	0	1	15	1	4	21	6	27
		0%	5%	71%	5%	19%	100%		
塩那	49.0	0	5	14	6	0	25	5	30
		0%	20%	56%	24%	0%	100%		
県北	47.0	0	7	24	8	2	41	7	48
		0%	17%	59%	20%	5%	100%		
県計	46.9	0	43	152	53	11	259	64	323
		0%	17%	59%	20%	4%	100%		

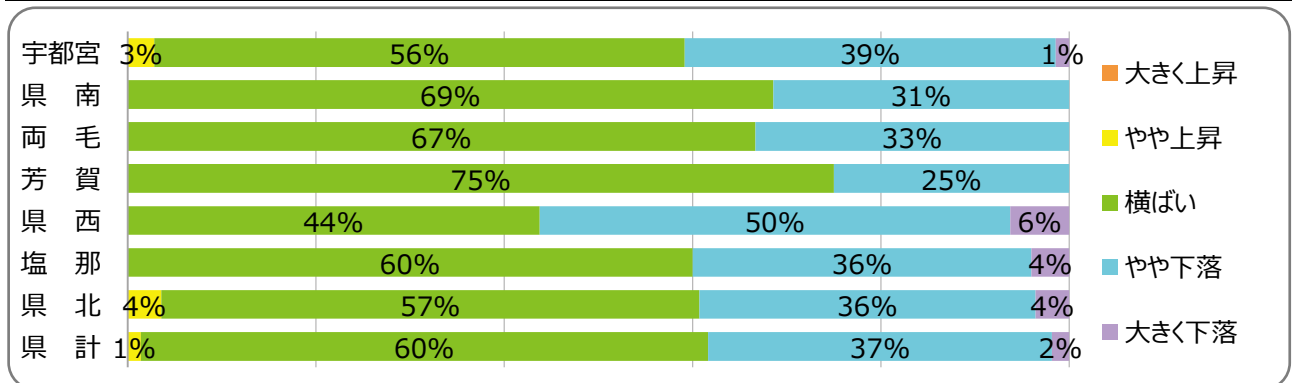


◇問6 賃料の6カ月前（H28.10.1時点）との比較

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	40.1	0	1	45	29	1	76	35	111
		0%	1%	59%	38%	1%	100%		
県南	44.9	0	1	30	7	1	39	9	48
		0%	3%	77%	18%	3%	100%		
両毛	39.1	0	0	23	15	1	39	9	48
		0%	0%	59%	38%	3%	100%		
芳賀	40.6	0	0	5	3	0	8	3	11
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
県西	31.3	0	0	9	7	4	20	7	27
		0%	0%	45%	35%	20%	100%		
塩那	43.8	0	0	19	4	1	24	6	30
		0%	0%	79%	17%	4%	100%		
県北	39.7	0	0	18	10	1	29	19	48
		0%	0%	62%	34%	3%	100%		
県計	40.3	0	2	149	75	9	235	88	323
		0%	1%	63%	32%	4%	100%		

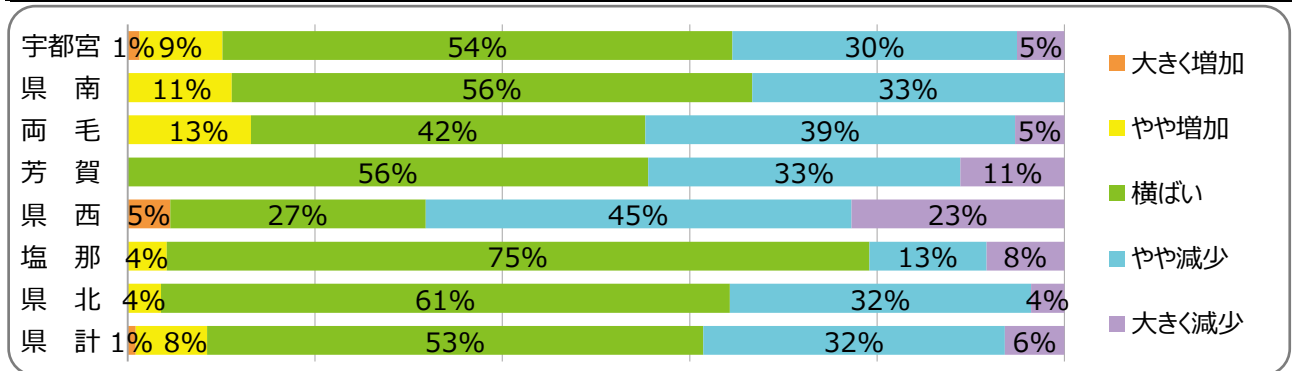


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	40.1	0	2	40	28	1	71	40	111
		0%	3%	56%	39%	1%	100%		
県南	42.1	0	0	24	11	0	35	13	48
		0%	0%	69%	31%	0%	100%		
両毛	41.7	0	0	24	12	0	36	12	48
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
芳賀	43.8	0	0	6	2	0	8	3	11
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県西	34.4	0	0	7	8	1	16	11	27
		0%	0%	44%	50%	6%	100%		
塩那	39.0	0	0	15	9	1	25	5	30
		0%	0%	60%	36%	4%	100%		
県北	40.2	0	1	16	10	1	28	20	48
		0%	4%	57%	36%	4%	100%		
県計	40.3	0	3	132	80	4	219	104	323
		0%	1%	60%	37%	2%	100%		

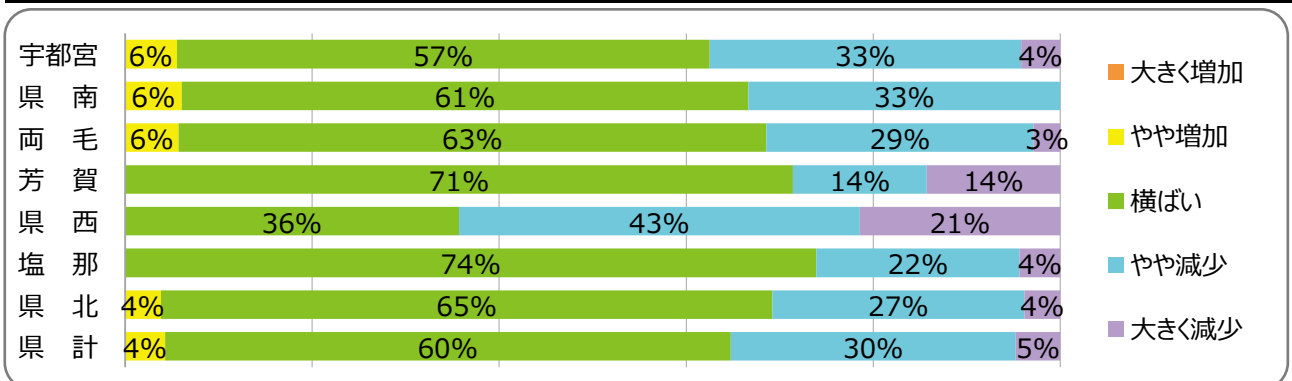


◇問7 入居率の6カ月前（H28.10.1時点）との比較

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	42.7	1	7	43	24	4	79	32	111
		1%	9%	54%	30%	5%	100%		
県南	44.4	0	4	20	12	0	36	12	48
		0%	11%	56%	33%	0%	100%		
両毛	40.8	0	5	16	15	2	38	10	48
		0%	13%	42%	39%	5%	100%		
芳賀	36.1	0	0	5	3	1	9	2	11
		0%	0%	56%	33%	11%	100%		
県西	29.5	1	0	6	10	5	22	5	27
		5%	0%	27%	45%	23%	100%		
塩那	43.8	0	1	18	3	2	24	6	30
		0%	4%	75%	13%	8%	100%		
県北	41.1	0	1	17	9	1	28	20	48
		0%	4%	61%	32%	4%	100%		
県計	41.1	2	18	125	76	15	236	87	323
		1%	8%	53%	32%	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	41.0	0	4	41	24	3	72	39	111
		0%	6%	57%	33%	4%	100%		
県南	43.2	0	2	20	11	0	33	15	48
		0%	6%	61%	33%	0%	100%		
両毛	42.9	0	2	22	10	1	35	13	48
		0%	6%	63%	29%	3%	100%		
芳賀	39.3	0	0	5	1	1	7	4	11
		0%	0%	71%	14%	14%	100%		
県西	28.6	0	0	5	6	3	14	13	27
		0%	0%	36%	43%	21%	100%		
塩那	42.4	0	0	17	5	1	23	7	30
		0%	0%	74%	22%	4%	100%		
県北	42.3	0	1	17	7	1	26	22	48
		0%	4%	65%	27%	4%	100%		
県計	41.1	0	9	127	64	10	210	113	323
		0%	4%	60%	30%	5%	100%		



4. 最近の不動産市場についての感想、アンケート回答の補足等の紹介（順不同、●は営業拠点）

● 宇都宮市

- ・東京の業者で当市物件の取引を希望するファックスがとても多いです。
- ・賃貸物件の年初スタートが早かったが、落ち着くのも早そうです。
- ・東京のバブルで物件薄の影響で、市内の物件（特に事業用）の値段が吊り上げられているようです。
- ・LRTによる先取り需要等は殆どみられない。
- ・低金利と以前の相続税の改定による貸家供給の高い状況は続いており、中古アパート等の空室率は高い状況が続くであろう。
- ・投資物件の需要は旺盛であり、2020年あたりまで玉石混交で、それ以降は優良物件が出てくるのではと予想する。
- ・中古住宅やアパートの中古の需要はあるのだが銀行融資がなかなか難しい。
- ・お客様の絶対数が減りましたね。賃貸も売買も「借りる人」「買う人」が減りました。空家は増えていますので、人口減少の影響でしょうね。
- ・収益物件の問い合わせが多く、首都圏の投資家を中心とした一種のバブル状態となっている。
- ・相続に関する問い合わせが多い。周辺知識（相続登記など）が不足していると正しいアドバイスができない。
- ・需要が少なくなって来ているように思う。将来はやって行けなくなるのではないかと不安がつのります。
- ・中古アパートの需給動向があります。毎日電話で中古アパート物件ありますかと問い合わせがあります。
- ・駅東エリア（元今泉・中今泉・泉ヶ丘等）は高値圏で推移している感じがします。
- ・賃貸物件は選ばれる物件とそうでない物件の差が多いと感じる。
- ・工場用地の交渉を行っているが、価格としては高止まりしていると感じる。ただし、買手の方が現状では強いため、価格としてはやや下落していると思われる。
- ・区画整理のエリアは人気があるが、価格が高いため、建物と土地を合わせると購入者が限定される。今後ますます人気地区と不人気地区の開きが出てくる。
- ・平家建ての人気の、若い層にも増えている。中古戸建のリフォーム済案件の動きがよい。
- ・空き家は増えているが、中々取引までにたどりつけない傾向がある。
- ・当社では5年前位より収益物件1棟売買の問い合わせが多く、中古物件の為、殆どの個人の方が融資が得られず、利廻の12~15%は都内の業者が購入している状況が現在も多いと思います。
- ・投資物件の買取希望が増加。利回り10%以上、RC造、SRC造、鉄骨造。
- ・LRT導入や駅東の再開発等で市場を活性化させないと地価は下落していくと思われまます。
- ・現在は、消費増税前のマイナス金利の効果で一時的に取引件数が増加しているだけかと思われまます。また、中心部の市街化調整区域の線引き変更（市街化区域へ）も必要かと思われまます。
- ・LRTは期待感あるが、取引はない。不動産市場流通は不動産数の1/1000位の流通である。（売買）→物件が出ない。
- ・空き家対策は行政の求められる件数はコンマ以下、JR宇都宮駅東地域は空マンションは需要過多である。新築戸建は減少傾向、投資需要は多いにあるが物件ない。

- ・宇都宮駅東はLRT効果があると考えるが着工あたりからだろう。近年の土地建物購入希望者は道路付、交通、都市機能を最低条件に持ってくる。
- ・マンションの1棟買いを希望している業者や、1棟買いませんか?という問い合わせがまた多くなりました。当社では取扱いが無いのでお断りしていますが、空きビルやテナントを多く見かけるので、空いてる所を上手く活用する方法があれば良いのにと思いました。また、家を取り壊した後、コインパーキングに変わる所がここ最近多いような気がします。
- 栃木市
 - ・すべてに景気回復の兆しが見える回答が出来なくて申し訳ありませんが、これが実態です。
- 小山市
 - ・オリンピックをひかえて、開催2年位より上昇あるかな?と予想しており期待しています。
 - ・毎日の様に中古住宅、特にアパート、マンションの買取りのFAXが入ります。
 - ・今回は相続した土地を若い地主様が売主になる取引が多く有難く思っています。東京や他県の方が多いです。
- 下野市
 - ・大手企業が地方の工業団地から転出された事が徐々に地方の経済の流れを悪くしている。その結果、不動産市況が地方は混迷した。
- 足利市
 - ・年々の人口減少の影響大きく、隣接市(太田市)のベットタウンの常態に進行しつつあり、悲しい。
 - ・太陽光の土地情報の問い合わせが減ったかわりに収益物件の問い合わせが増えました。
 - ・賃貸アパートも築20年以上になると問い合わせが大きく減りました。
 - ・土地、建物に関する動きは地方に於いては大きな動きは感じられませんが、アパート、マンション等投資物件への意欲は相変わらず旺盛な感じがあります。一方、太陽光発電関係は売電価格の下降により一時程の需要はなくなった感があります。
 - ・都心の業者が収益物件を求めて進出してくる事が少しずつ多くなっている気がします。
 - ・民泊に関する新法に対する知識を共有していく事も必要な気がします。
 - ・新築住宅の値下げによる、中古住宅取引下落。
- 佐野市
 - ・首都圏業者のアパート一棟買いにより、管理責任のみえないアパートが出て来ている。近隣に与える迷惑等は、今後増加するものと考えられる。
 - ・固定資産税の負担が多すぎて投資と思われる方がどんどん減少している。税を下げる努力を各市町村にしてもらいたい。(=人件費)
- 茂木町
 - ・茂木町でバイパス開通からアクセスの利便性が認知されてきた気配があります。一方で、超高齢化により住宅が余る時期に近い未来に来る気がしてます。

● 市貝町

- ・取引件数が非常に少ない為、参考にならず申し訳ございません。建築の面から動向を予測(+実情)しますと、別荘地の建業は少なくなりましたが、住宅の建業は増えております。

● 鹿沼市

- ・ぼちぼち人口減少の影響を検討する必要があるのでは?各市町村具体的に新たなまちづくりの提案をして若い人に住環境に関心を持ってもらう施策が必要では。

● 日光市

- ・東武鬼怒川線で今夏SL開通に伴い、鉄道関係、新規事業による店舗の賃貸も増えず。鬼怒川のホテルや病院も新入社員が何人か増えたそうですが、大多数の人が大東さんや大手で借りてしまい、小さな個人の業者にまでお客様は来ませんでした。今年度の3月は過去最低な気がしました。

● 矢板市

- ・賃貸、売買共に動きが無い。
- ・公営住宅に空室が出て、民間より条件が良いのに入居が無く空室のままです。完全に人口に対して、空室が多くなっています。
- ・消費税値上げのかけ込みに期待。

● 高根沢町

- ・増税(10%)延期により、かけこみ需要が再び見込まれる。新築より、中古で安く購入して自己流にリノベーションしたいという若いご夫婦が来店される。

● 那須塩原市

- ・同じ那須塩原市内でも、旧西那須野町の入居希望が多いように感じる。(特に若年層に関して)
- ・建売業者に賃貸住宅の入居者及び中古住宅市場を奪われつつある。(旧黒磯市)
- ・開発にかかわる大きいものは、雨水、放水の関係、及び水路のない土地関係地域につき無理だと思えます。行政による対策方法しか出来ないと思えます。
- ・那須塩原、那須地区に原野商法の業者が(他県業者)増えてきていて、相談件数が多くなっています。那須塩原市四区町で坪単価100万円はないでしょう。
- ・①農家の後継者、収益減 ②消費税UP → 供給増、景気延びず 新築層の人口減 → 価額減へ 取引量は税UP迄増と考えます。

● 那須町

- ・まだ季節的に良い時期ではないので当社ではほとんど動きはないですが、時々電話で問い合わせが出てきた様です。田舎暮らしの人達もそろそろ現地に見に来るかと思えます。彼岸も過ぎれば本格的になると思っています。
- ・土地の価額が付けられない、価額がない、取引もなし。不動産業としてやっていけるのか?

[参考]アンケート調査票

栃木県内の不動産市場動向に関するアンケート調査票(平成 29 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

※ 上記問1で○を付けた主な営業地域(1市町)の全般的傾向について、以下の質問の各項目の1つに○をつけて御回答下さい。

◆問2 現在(H29.4.1)の取引価格は6カ月前(H28.10.1)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

◆問3 6カ月後(H29.10.1)の取引価格は現在(H29.4.1)と比較してどうなると予測しますか？

住宅地の地価 1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 大きく下落 6. 不明

商業地の地価 1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 大きく下落 6. 不明

中古住宅の価格 1. 大きく上昇 2. やや上昇 3. 横ばい 4. やや下落 5. 大きく下落 6. 不明

◆問4 現在(H29.4.1)の取引件数は6カ月前(H28.10.1)と比較してどのように感じていますか？

宅地(更地)の取引 1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 取引無

中古住宅の取引 1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 取引無

◆問5 6カ月後(H29.10.1)の取引件数は現在(H29.4.1)と比較してどうなると予測しますか？

宅地(更地)の取引 1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

中古住宅の取引 1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

◆問6 新規成約物件について、現在(H29.4.1)の税抜き賃料は6カ月前(H28.10.1)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(H29.4.1)の入居率は6カ月前(H28.10.1)と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の
入居率

1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

事業用その他不動産
の入居率

1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

◆ 最近の不動産市場についてお気づきの点がございましたらご教示下さい。また、上記のアンケート回答に補足することがありましたら、御自由にお書き下さい。

(例：LRT導入による不動産取引の動き、新築・中古アパートの需給動向、空き家対策特別措置法の影響、マイナス金利の影響、中古住宅流通拡大政策の効果、マンション取引、投資物件の取引、高齢者施設の需給動向等)

以上で質問は終わりです。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。

公益社団法人栃木県宅建物取引業協会
公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会

発行者

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
会 長 五十嵐 薫

〒320-0046
栃木県宇都宮市西一の沢町6-27 栃木県不動産会館
T E L 028-634-5611
F A X 028-634-5670
U R L <http://www.tochitaku.or.jp/>

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会
会 長 伊矢野 忠寿

〒321-0953
栃木県宇都宮市東宿郷4-2-20 KDビル5階B号
T E L 028-639-0556
F A X 028-639-9411
U R L <http://www.kanteishi.or.jp/>

※ 無断複製転載を禁じます。