

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第10回

平成29年12月

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

栃木県不動産市場動向調査（DI）第10回調査結果の公表について

このたび、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会及び公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会で共同実施している「栃木県不動産市場動向調査（DI）」が10回目を迎え、公表する運びとなりました。

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

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

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

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

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

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

目 次

[1] 栃木県不動産市場動向調査の概要

1. アンケート調査の概要	1
2. 動向指数（D I）について	2

[2] アンケート集計結果

1. 調査結果の概要	3
2. 動向指数（D I）による分析	
◇問 2・3 住宅地の取引価格	5
◇問 2・3 商業地の取引価格	6
◇問 2・3 中古住宅の取引価格	7
◇問 4・5 宅地の取引件数	8
◇問 4・5 中古住宅の取引件数	9
3. 設問ごとの回答内訳	
◇問 2 取引価格の6カ月前（H29.4.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（H30.4.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（H29.4.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（H30.4.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（H29.4.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（H29.4.1時点）との比較	17
◇問 8 住宅取引における「大雨による水害の危険性」の考慮の程度	18
◇問 9 住宅取引における「地震による地盤災害の危険性」の考慮の程度	19
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	20
[参考] アンケート調査票	22

[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29年4月1日時点から平成29年10月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の平成30年4月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行ったものである。

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

◇調査時点：平成29年10月1日

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

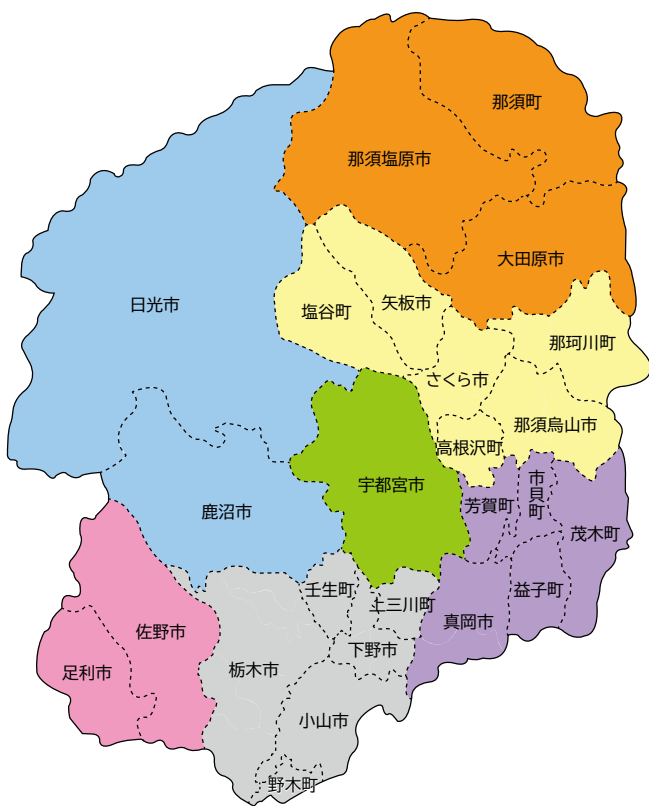
◇発送数：1,319

◇回答数：290（回収率 22.0%）

◇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。

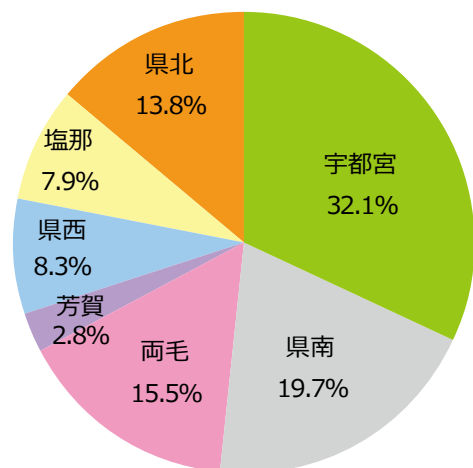
◇問1：回答者の主な営業地区

[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	473	93	19.7%	32.1%
県南地区	297	57	19.2%	19.7%
両毛地区	180	45	25.0%	15.5%
芳賀地区	60	8	13.3%	2.8%
県西地区	85	24	28.2%	8.3%
塩那地区	77	23	29.9%	7.9%
県北地区	147	40	27.2%	13.8%
県計	1,319	290	22.0%	100%

回答数(県計)に占める各地区の割合



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

2. 動向指数（D I）について

(1) D Iとは

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

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

(2) 本調査におけるD Iの算出方法

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

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

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

数式上、D Iは0～100の範囲で算出される。

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

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

[2] アンケート集計結果

1. 調査結果の概要

◇住宅地の取引価格（10頁、12頁）

- 県合計は過半数が「横ばい」、次いで「やや下落」で、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、今回実感とほぼ同様の傾向となっている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が66%、次いで「やや下落」が25%となり、その合計が全体の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。

今回実感の県合計は、前回予測（H29年4月時点での6カ月後予測、「横ばい」68%、「やや下落」21%）の回答割合と比べ、「横ばい」がやや減少し、「やや下落」がやや増加した。

今回の6カ月後の予測（H30年4月時点予測）は、県合計では「横ばい」が65%を占め、「やや下落」が24%で、今回実感とほぼ同じとなり、現況状態が続くとの予測になっている。

なお、今回の実感のDI値は前回調査と比較して宇都宮、県南、芳賀、県西地区でやや改善し、塩那、県北地区で悪化し、県合計ではやや改善した。なお、宇都宮地区では平成25年4月の調査開始以来、初めてDI値が50を超えた。

景気は緩やかな回復基調が続き、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）

- 県合計は過半数が「横ばい」、次いで「やや下落」で、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、今回実感とほぼ同様の傾向となっている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が61%、次いで「やや下落」が24%で、その合計が全体の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。今回実感の県合計は、前回予測（H29年4月時点での6カ月後予測、「横ばい」63%、「やや下落」23%）の回答割合と比べ、「横ばい」がやや減少し、「やや下落」が僅かに増加した。

今回の6カ月後の予測（H30年4月時点予測）は、県合計では「横ばい」が65%を占め、「やや下落」が22%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、今回の実感のDI値は前回調査と比較して宇都宮地区がプラス5.5ポイントと大きく上昇し、両毛、県西地区ではやや改善し、塩那、県北地区で悪化して、県合計では改善している。

景気は緩やかな回復基調が続き、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」、次いで「やや下落」で、中古住宅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」が最も多く、DI値はやや改善している。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が57%、「やや下落」が35%で、その合計が全体の90%を超え、横ばいからやや下落傾向と見受けられる。

今回実感の県合計は、前回予測（H29年4月時点での6カ月後予測、「やや上昇」10%、「横ばい」62%、「やや下落」26%）の回答割合と比べ、「やや上昇」、「横ばい」が減少し、「やや下落」が大きく増加した。

今回の6カ月後の予測（H30年4月時点予測）は、県合計では「横ばい」が64%を占め、「やや下落」が27%で、今回実感に比べて、市況がやや改善する予測になっている。

なお、今回の実感のDI値は前回調査と比較して宇都宮、芳賀、県西地区はやや改善し、県南、塩那、県北地区で大きく悪化し、両毛地区でやや悪化して、県合計では悪化した。

県人口の減少傾向、空き家問題等の懸念があり、前回調査と比較して中古住宅市場は弱含んでいるが、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59%、「やや下落」が38%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63%、「やや下落」が32%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」の実感が弱まり、「やや下落」の実感が強まっている。事業用その他不動産については、「横ばい」の実感が強まり、「やや下落」の実感が弱まっている。

なお、住居系不動産の家賃については、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46%、「やや減少」が47%で、横ばいからやや減少傾向であるものの、「横ばい」と「やや減少」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」が50%、「やや減少」が40%で、横ばいからやや減少傾向である。

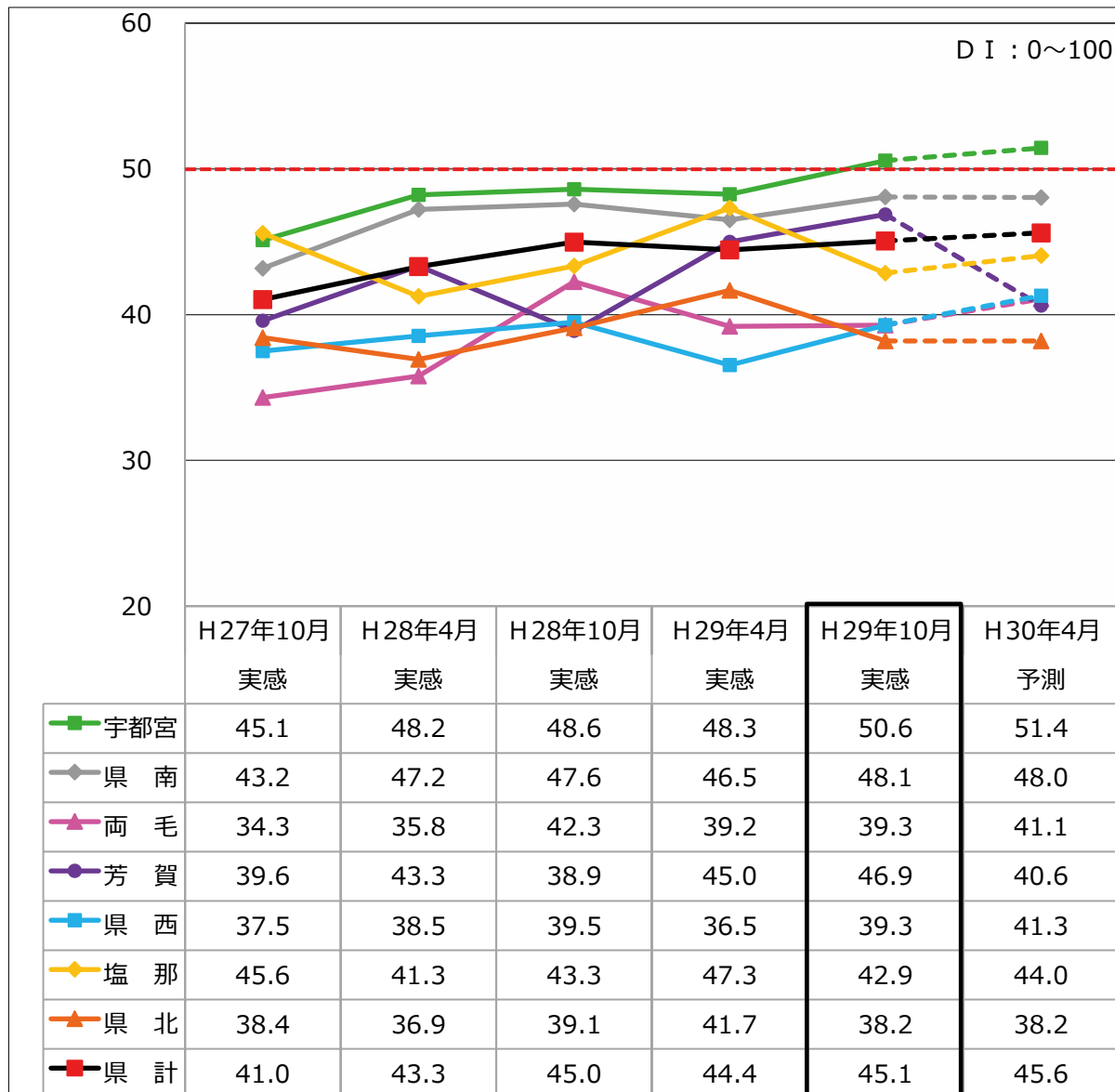
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産とも「横ばい」の実感が弱まり、「やや減少」の実感が強まっている。

なお、住居系不動産の入居率については、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。

※ 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弱まり、宇都宮では県内で初めて50を上回った。

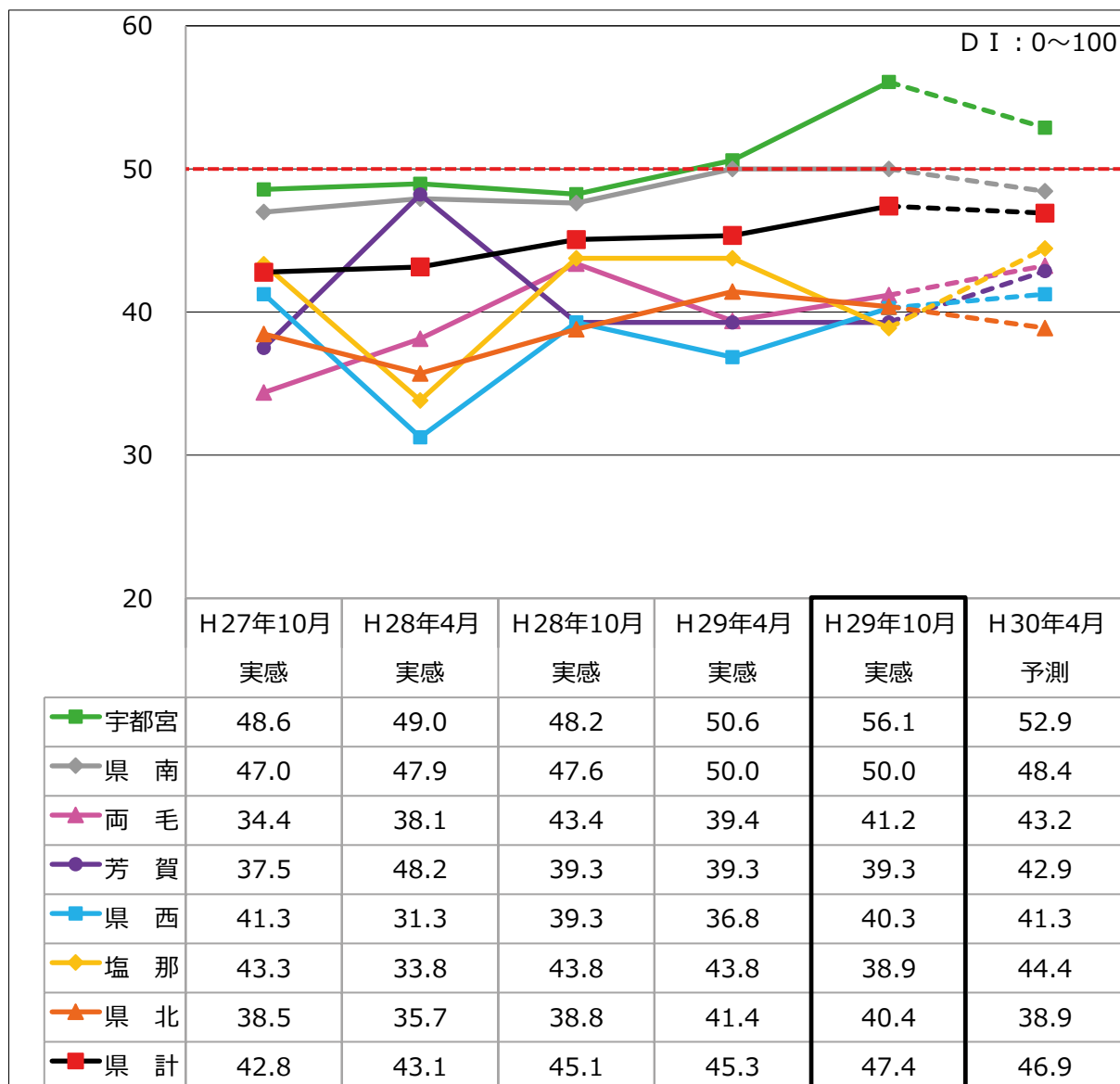
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向は続くが、宇都宮では引き続き50を上回る予測。

調査時点（H29年10月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は45.1で、前回調査に比べ0.7ポイント改善した。

DI値は宇都宮地区を除く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（50.6）で、前回調査に比べ2.3ポイント改善し上昇傾向に転じた。一方、最も低いのは県北地区（38.2）で、前回調査に比べ3.5ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30年4月）の住宅地の取引価格予測について、県合計のDI値は45.6で、今回実感と比較すると0.5ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、宇都宮、両毛、県西、塩那地区はDI値が改善し、県南、芳賀地区では悪化、県北地区は変わらない予測である。DI値が最も高い宇都宮地区（51.4）では、50を超えて引き続き上昇傾向、最も低いのは県北地区（38.2）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。

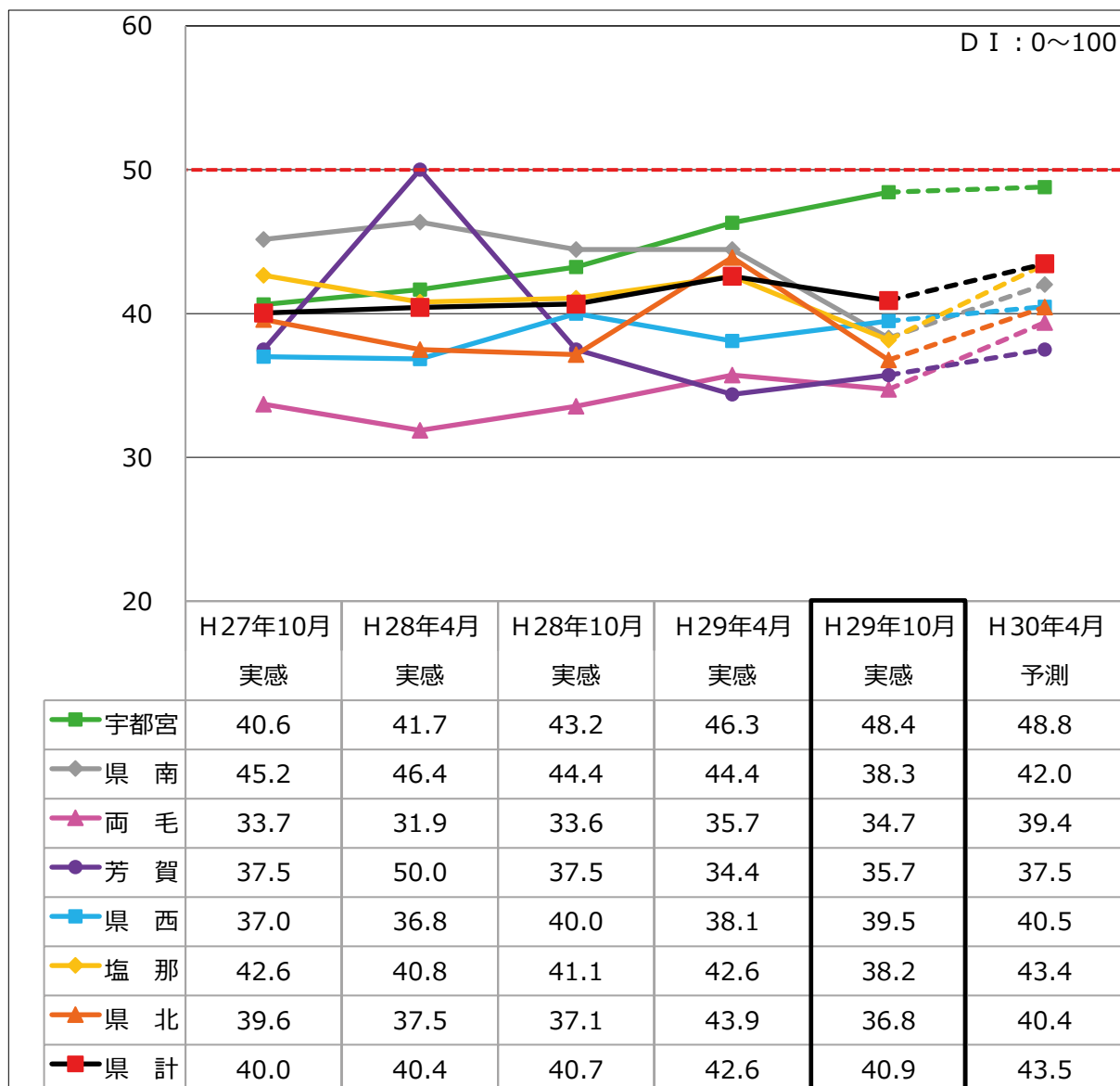
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向は続くが、宇都宮では引き続き50を上回る予測。

調査時点（H29年10月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は47.4で、前回調査に比べ2.1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（56.1）で、次いで県南地区が50.0となった。その他の地区ではDI値は50を下回り、最も低いのは塩那地区（38.9）で、前回調査に比べ4.9ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30年4月）の商業地の取引価格予測について、県合計のDI値は46.9で、今回実感と比較すると0.5ポイント悪化する予測となっている。地区別に見ると、両毛、芳賀、県西、塩那地区はDI値が改善し、宇都宮、県南、県北地区ではDI値の悪化が予測されている。また、住宅地同様、商業地においても宇都宮地区（52.9）のみが50を超えて引き続き上昇傾向となっている。

◇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。

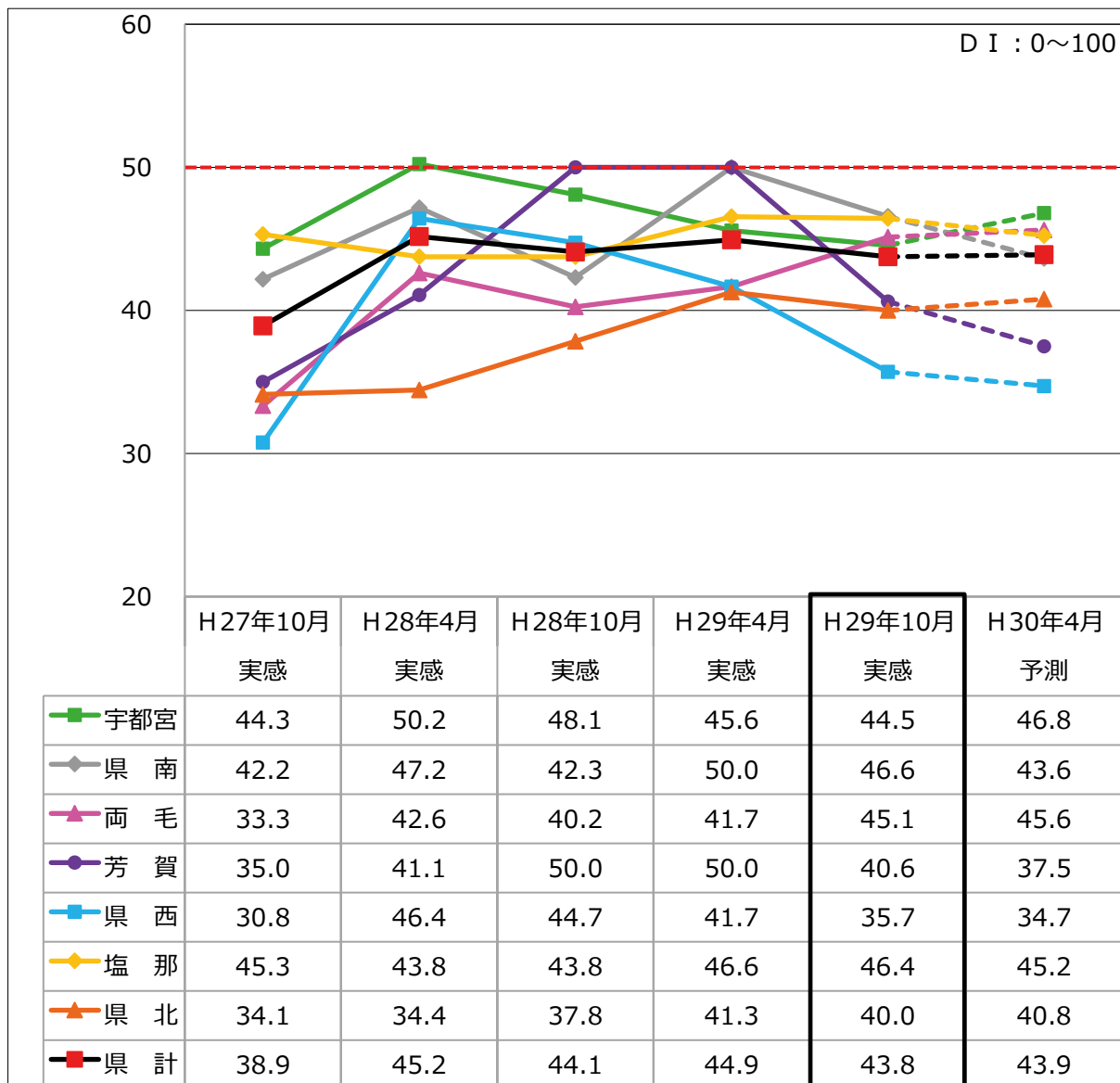
■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向は続くが、今より下落傾向が弱まると予測。

調査時点（H29年10月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は40.9で、前回調査に比べ1.7ポイント悪化した。

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（48.4）で、平成27年10月調査以降改善が続いている。最も低いのは両毛地区（34.7）で、前回調査に比べ1.0ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30年4月）の中古住宅の取引価格予測について、県合計のDI値は43.5で、今回実感と比較すると2.6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値が最も高いのは宇都宮地区（48.8）で、最も低いのは芳賀地区（37.5）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強まった。

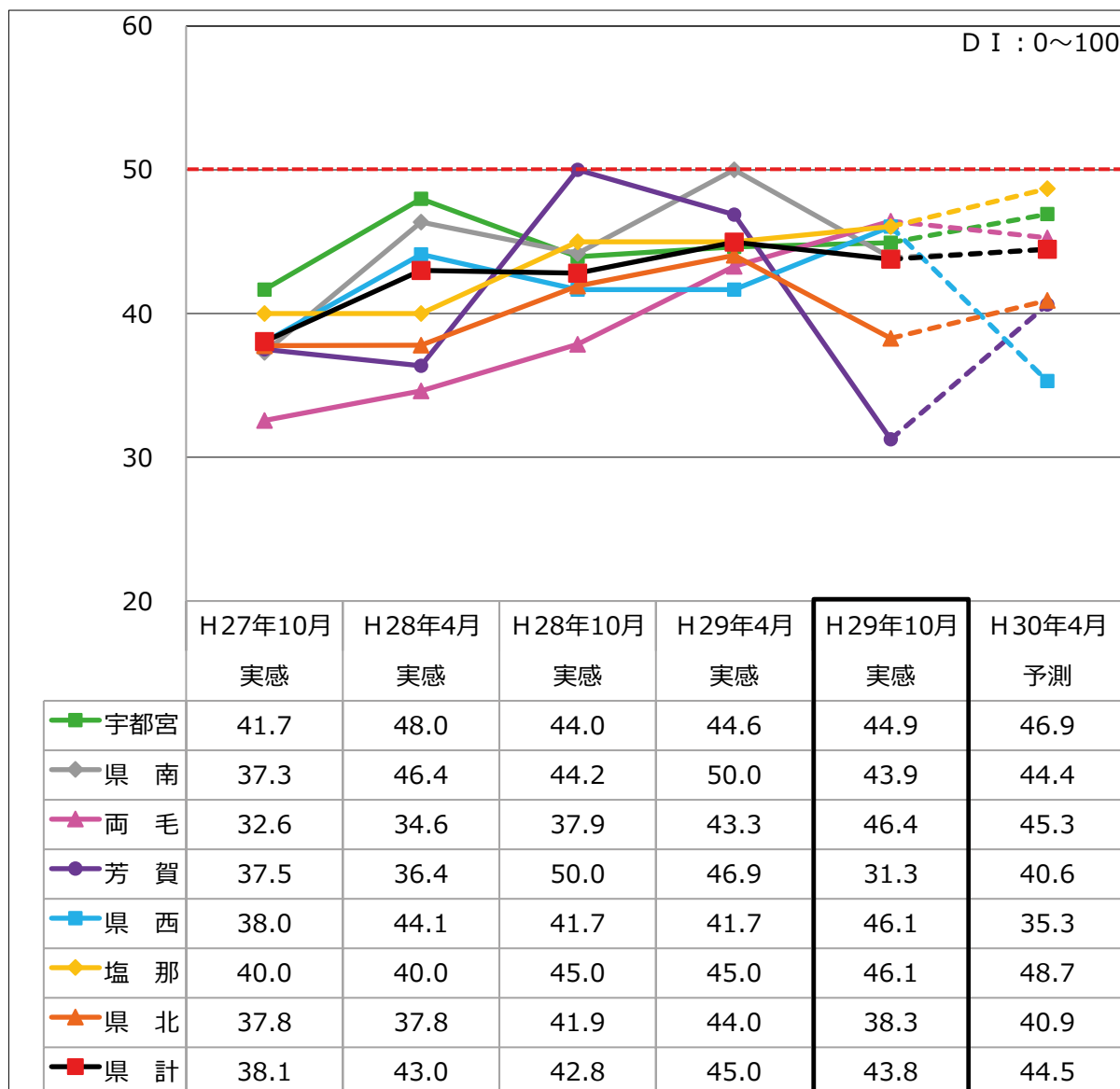
■ 6カ月後は、減少傾向が現在とほぼ同程度になると予測。

調査時点（H29年10月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は43.8で、前回調査に比べ1.1ポイント悪化した。前回調査における今回調査時点の予測値（47.9）を4.1ポイント下回った。

DI値は平成27年10月調査以来2年ぶりに県内全地区において50を下回っており、両毛地区を除く地区で前回は下回った。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県南地区（46.6）で、前回調査に比べ3.4ポイントの悪化であった。最も低いのは県西地区（35.7）であり、前回調査に比べ6.0ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30年4月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は43.9で、今回実感と比較すると0.1ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、宇都宮、両毛、県北地区でDI値の改善が予測されており、その他の4地区は悪化が予測されている。DI値の最も高い予測は宇都宮地区（46.8）、最も低い予測は県西地区（34.7）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強まった。

■ 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10月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は43.8で、前回調査に比べ1.2ポイント悪化した。前回調査における今回調査時点の予測値（46.9）を3.1ポイント下回った。

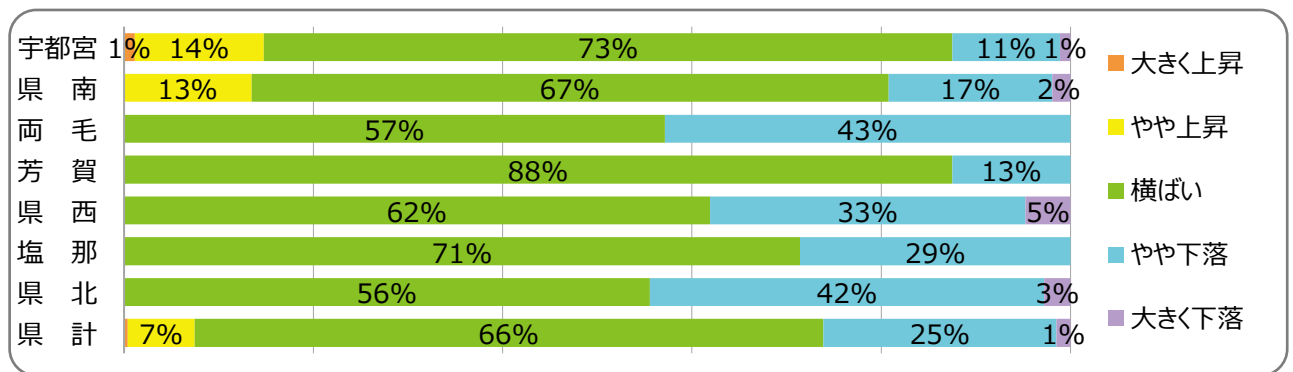
DI値は平成28年4月調査以来1年半ぶりに県内全地区において50を下回っている。前回50.0であった県南地区も今回は50を下回った（43.9）。地区別に見ると、DI値が最も高いのは両毛地区（46.4）で、前回調査に比べ3.1ポイント改善した。最も低いのは芳賀地区（31.3）で、前回調査に比べ15.6ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30年4月）の中古住宅の取引件数予測について、県合計のDI値は44.5で、今回実感と比較すると0.7ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、両毛、県西地区を除く地区でDI値の改善が予測されている。DI値の最も高い予測は塩那地区（48.7）、最も低い予測は県西地区（35.3）となっている。

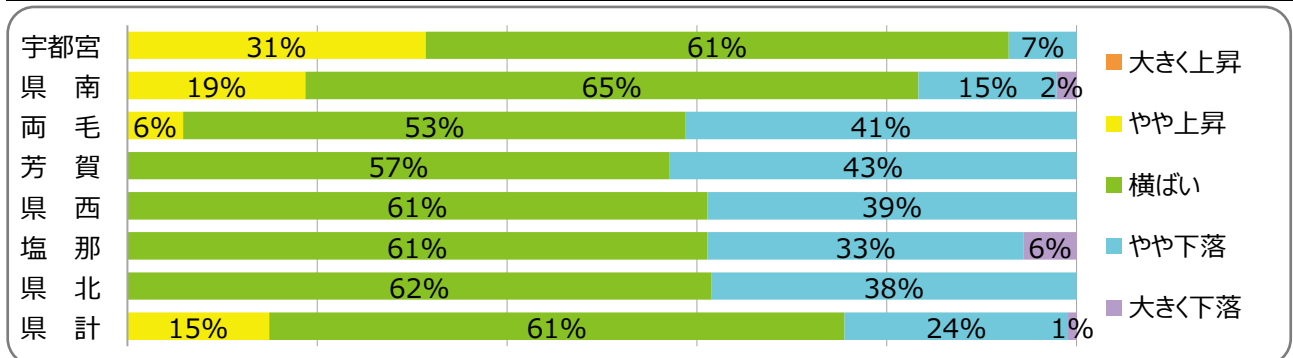
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（H29.4.1時点）との比較

住宅地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	50.6	1	12	64	10	1	88	5	93
		1%	14%	73%	11%	1%	100%		
県南	48.1	0	7	35	9	1	52	5	57
		0%	13%	67%	17%	2%	100%		
両毛	39.3	0	0	24	18	0	42	3	45
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
芳賀	46.9	0	0	7	1	0	8	0	8
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
県西	39.3	0	0	13	7	1	21	3	24
		0%	0%	62%	33%	5%	100%		
塩那	42.9	0	0	15	6	0	21	2	23
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県北	38.2	0	0	20	15	1	36	4	40
		0%	0%	56%	42%	3%	100%		
県計	45.1	1	19	178	66	4	268	22	290
		0%	7%	66%	25%	1%	100%		

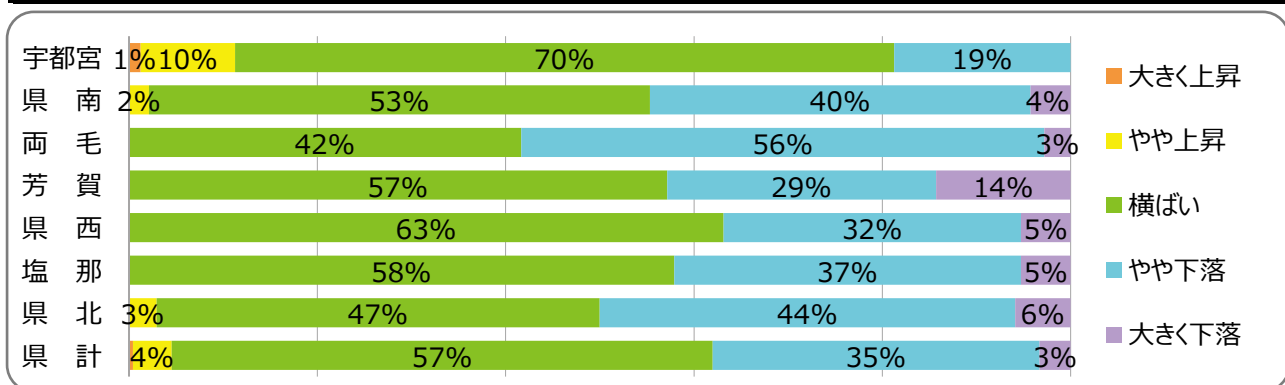


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	56.1	0	22	43	5	0	70	23	93
		0%	31%	61%	7%	0%	100%		
県南	50.0	0	9	31	7	1	48	9	57
		0%	19%	65%	15%	2%	100%		
両毛	41.2	0	2	18	14	0	34	11	45
		0%	6%	53%	41%	0%	100%		
芳賀	39.3	0	0	4	3	0	7	1	8
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
県西	40.3	0	0	11	7	0	18	6	24
		0%	0%	61%	39%	0%	100%		
塩那	38.9	0	0	11	6	1	18	5	23
		0%	0%	61%	33%	6%	100%		
県北	40.4	0	0	16	10	0	26	14	40
		0%	0%	62%	38%	0%	100%		
県計	47.4	0	33	134	52	2	221	69	290
		0%	15%	61%	24%	1%	100%		



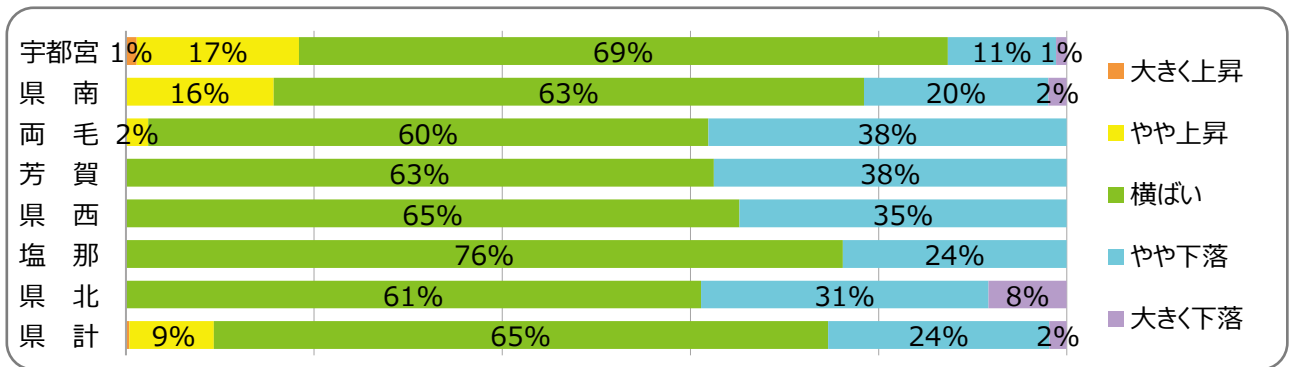
中古住宅の価格（実感）

地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	48.4	1	8	56	15	0	80	13	93
		1%	10%	70%	19%	0%	100%		
県南	38.3	0	1	25	19	2	47	10	57
		0%	2%	53%	40%	4%	100%		
両毛	34.7	0	0	15	20	1	36	9	45
		0%	0%	42%	56%	3%	100%		
芳賀	35.7	0	0	4	2	1	7	1	8
		0%	0%	57%	29%	14%	100%		
県西	39.5	0	0	12	6	1	19	5	24
		0%	0%	63%	32%	5%	100%		
塩那	38.2	0	0	11	7	1	19	4	23
		0%	0%	58%	37%	5%	100%		
県北	36.8	0	1	16	15	2	34	6	40
		0%	3%	47%	44%	6%	100%		
県計	40.9	1	10	139	84	8	242	48	290
		0%	4%	57%	35%	3%	100%		

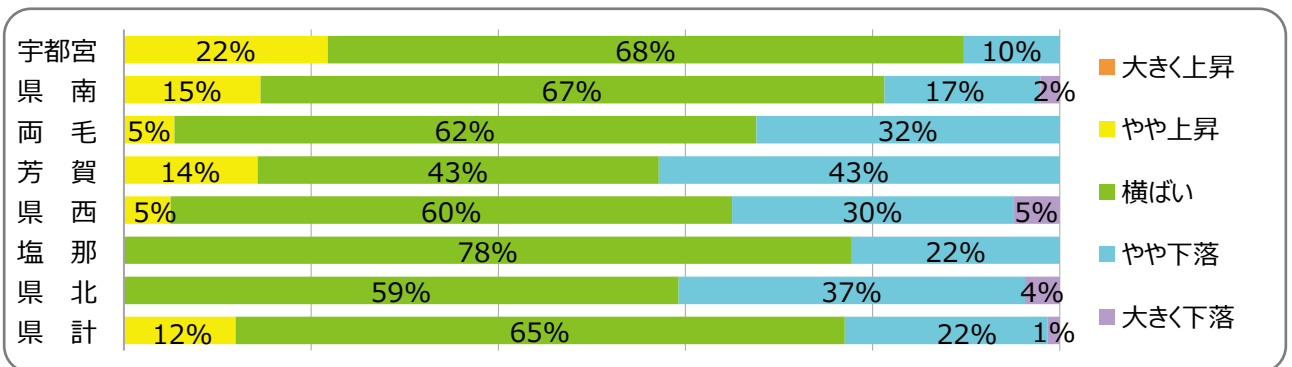


◇問3 6カ月後（H30.4.1時点）の取引価格の予測

住宅地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	51.4	1	15	60	10	1	87	6	93
		1%	17%	69%	11%	1%	100%		
県南	48.0	0	8	32	10	1	51	6	57
		0%	16%	63%	20%	2%	100%		
両毛	41.1	0	1	25	16	0	42	3	45
		0%	2%	60%	38%	0%	100%		
芳賀	40.6	0	0	5	3	0	8	0	8
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
県西	41.3	0	0	15	8	0	23	1	24
		0%	0%	65%	35%	0%	100%		
塩那	44.0	0	0	16	5	0	21	2	23
		0%	0%	76%	24%	0%	100%		
県北	38.2	0	0	22	11	3	36	4	40
		0%	0%	61%	31%	8%	100%		
県計	45.6	1	24	175	63	5	268	22	290
		0%	9%	65%	24%	2%	100%		

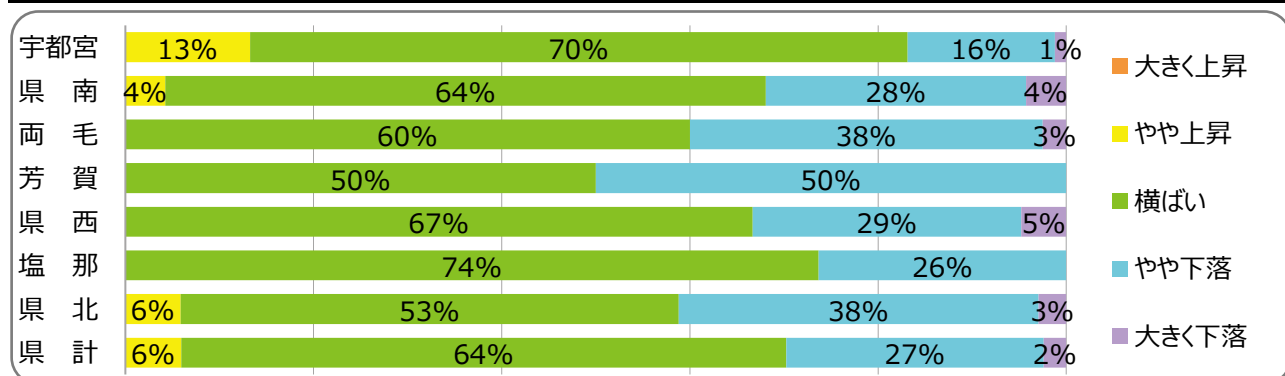


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	52.9	0	17	53	8	0	78	15	93
		0%	22%	68%	10%	0%	100%		
県南	48.4	0	7	32	8	1	48	9	57
		0%	15%	67%	17%	2%	100%		
両毛	43.2	0	2	23	12	0	37	8	45
		0%	5%	62%	32%	0%	100%		
芳賀	42.9	0	1	3	3	0	7	1	8
		0%	14%	43%	43%	0%	100%		
県西	41.3	0	1	12	6	1	20	4	24
		0%	5%	60%	30%	5%	100%		
塩那	44.4	0	0	14	4	0	18	5	23
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県北	38.9	0	0	16	10	1	27	13	40
		0%	0%	59%	37%	4%	100%		
県計	46.9	0	28	153	51	3	235	55	290
		0%	12%	65%	22%	1%	100%		



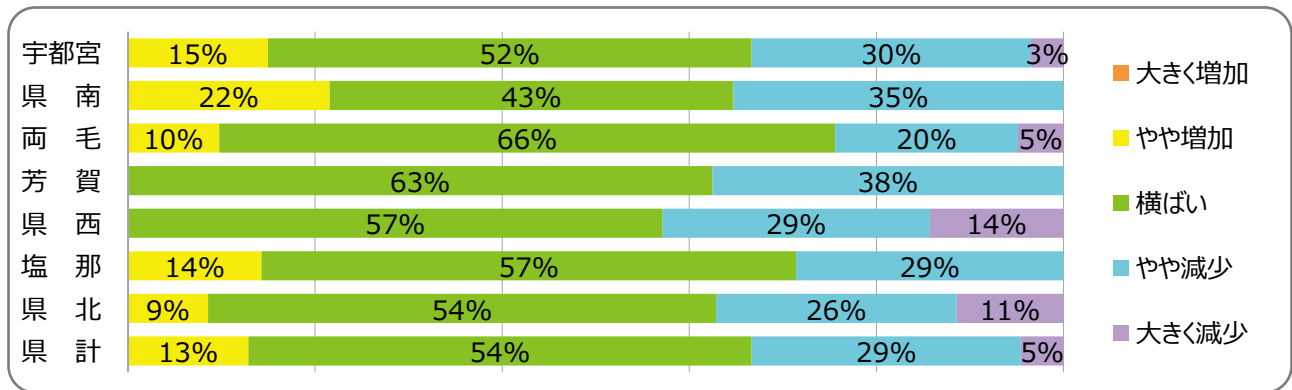
中古住宅の価格（予測）

地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	48.8	0	11	58	13	1	83	10	93
		0%	13%	70%	16%	1%	100%		
県南	42.0	0	2	30	13	2	47	10	57
		0%	4%	64%	28%	4%	100%		
両毛	39.4	0	0	24	15	1	40	5	45
		0%	0%	60%	38%	3%	100%		
芳賀	37.5	0	0	4	4	0	8	0	8
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	40.5	0	0	14	6	1	21	3	24
		0%	0%	67%	29%	5%	100%		
塩那	43.4	0	0	14	5	0	19	4	23
		0%	0%	74%	26%	0%	100%		
県北	40.4	0	2	18	13	1	34	6	40
		0%	6%	53%	38%	3%	100%		
県計	43.5	0	15	162	69	6	252	38	290
		0%	6%	64%	27%	2%	100%		

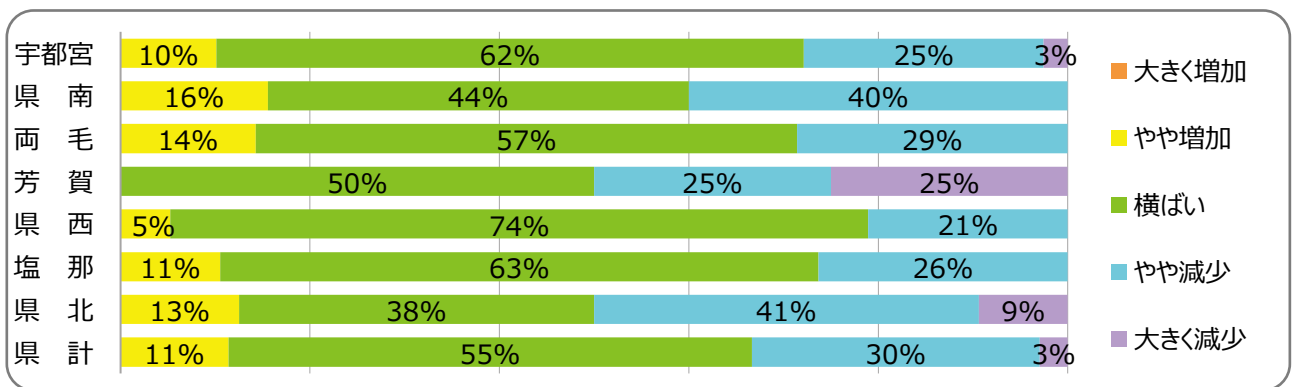


◇問4 取引件数の6カ月前（H29.4.1時点）との比較

宅地の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	44.5	0	13	45	26	3	87	6	93
		0%	15%	52%	30%	3%	100%		
県南	46.6	0	11	22	18	0	51	6	57
		0%	22%	43%	35%	0%	100%		
両毛	45.1	0	4	27	8	2	41	4	45
		0%	10%	66%	20%	5%	100%		
芳賀	40.6	0	0	5	3	0	8	0	8
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
県西	35.7	0	0	12	6	3	21	3	24
		0%	0%	57%	29%	14%	100%		
塩那	46.4	0	3	12	6	0	21	2	23
		0%	14%	57%	29%	0%	100%		
県北	40.0	0	3	19	9	4	35	5	40
		0%	9%	54%	26%	11%	100%		
県計	43.8	0	34	142	76	12	264	26	290
		0%	13%	54%	29%	5%	100%		

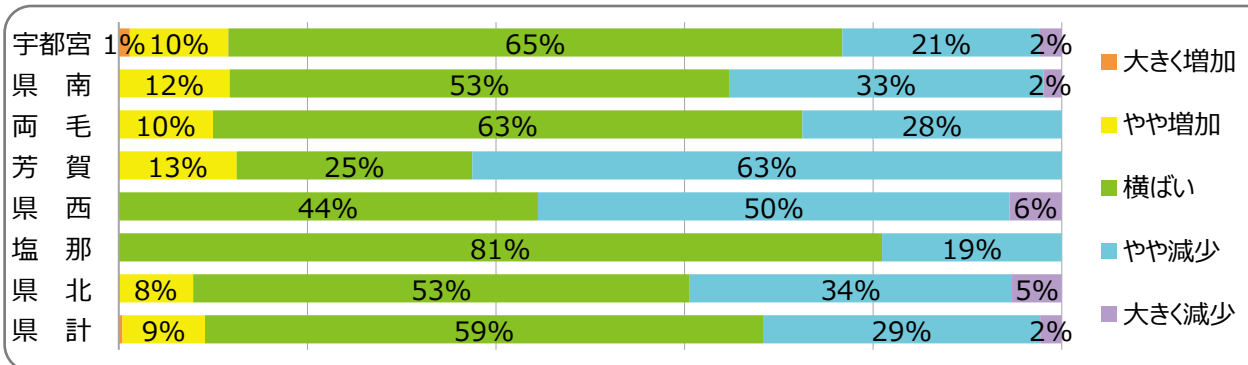


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	44.9	0	8	49	20	2	79	14	93
		0%	10%	62%	25%	3%	100%		
県南	43.9	0	7	20	18	0	45	12	57
		0%	16%	44%	40%	0%	100%		
両毛	46.4	0	5	20	10	0	35	10	45
		0%	14%	57%	29%	0%	100%		
芳賀	31.3	0	0	4	2	2	8	0	8
		0%	0%	50%	25%	25%	100%		
県西	46.1	0	1	14	4	0	19	5	24
		0%	5%	74%	21%	0%	100%		
塩那	46.1	0	2	12	5	0	19	4	23
		0%	11%	63%	26%	0%	100%		
県北	38.3	0	4	12	13	3	32	8	40
		0%	13%	38%	41%	9%	100%		
県計	43.8	0	27	131	72	7	237	53	290
		0%	11%	55%	30%	3%	100%		

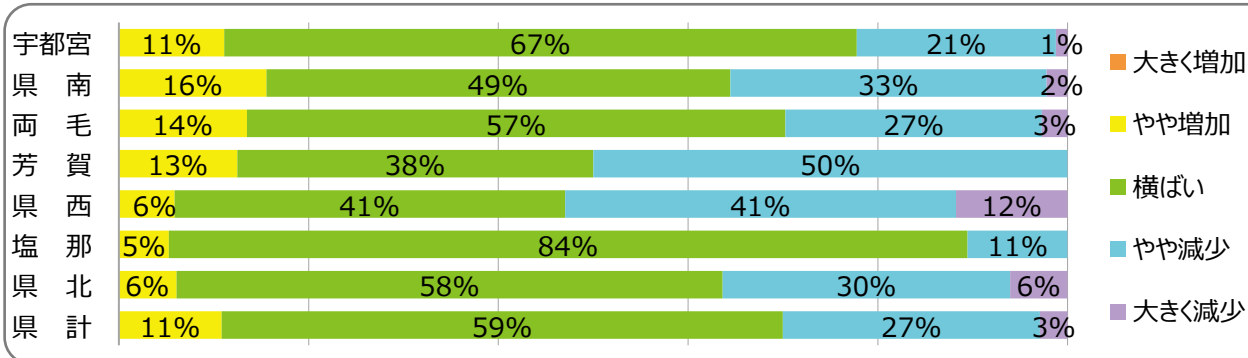


◇問5 6カ月後（H30.4.1時点）の取引件数の予測

宅地の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	46.8	1	9	56	18	2	86	7	93
		1%	10%	65%	21%	2%	100%		
県南	43.6	0	6	27	17	1	51	6	57
		0%	12%	53%	33%	2%	100%		
両毛	45.6	0	4	25	11	0	40	5	45
		0%	10%	63%	28%	0%	100%		
芳賀	37.5	0	1	2	5	0	8	0	8
		0%	13%	25%	63%	0%	100%		
県西	34.7	0	0	8	9	1	18	6	24
		0%	0%	44%	50%	6%	100%		
塩那	45.2	0	0	17	4	0	21	2	23
		0%	0%	81%	19%	0%	100%		
県北	40.8	0	3	20	13	2	38	2	40
		0%	8%	53%	34%	5%	100%		
県計	43.9	1	23	155	77	6	262	28	290
		0%	9%	59%	29%	2%	100%		

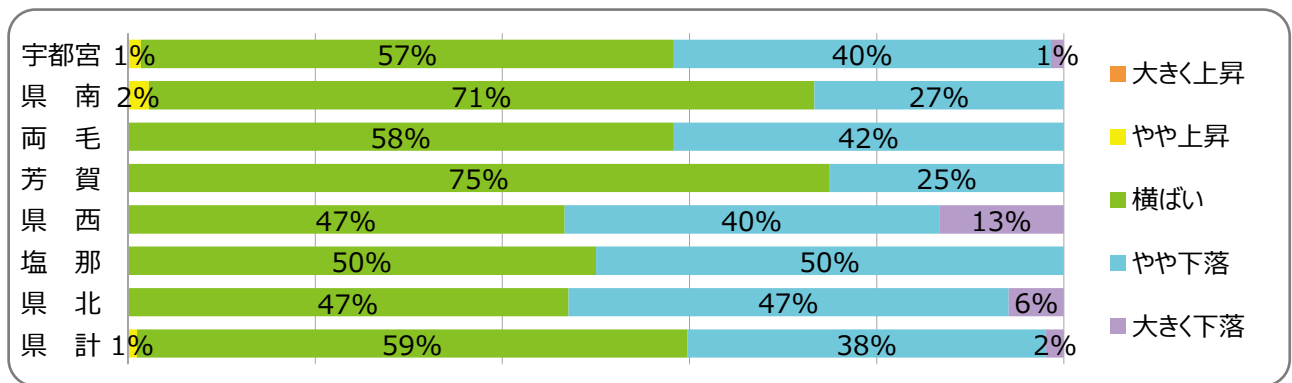


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	46.9	0	9	54	17	1	81	12	93
		0%	11%	67%	21%	1%	100%		
県南	44.4	0	7	22	15	1	45	12	57
		0%	16%	49%	33%	2%	100%		
両毛	45.3	0	5	21	10	1	37	8	45
		0%	14%	57%	27%	3%	100%		
芳賀	40.6	0	1	3	4	0	8	0	8
		0%	13%	38%	50%	0%	100%		
県西	35.3	0	1	7	7	2	17	7	24
		0%	6%	41%	41%	12%	100%		
塩那	48.7	0	1	16	2	0	19	4	23
		0%	5%	84%	11%	0%	100%		
県北	40.9	0	2	19	10	2	33	7	40
		0%	6%	58%	30%	6%	100%		
県計	44.5	0	26	142	65	7	240	50	290
		0%	11%	59%	27%	3%	100%		

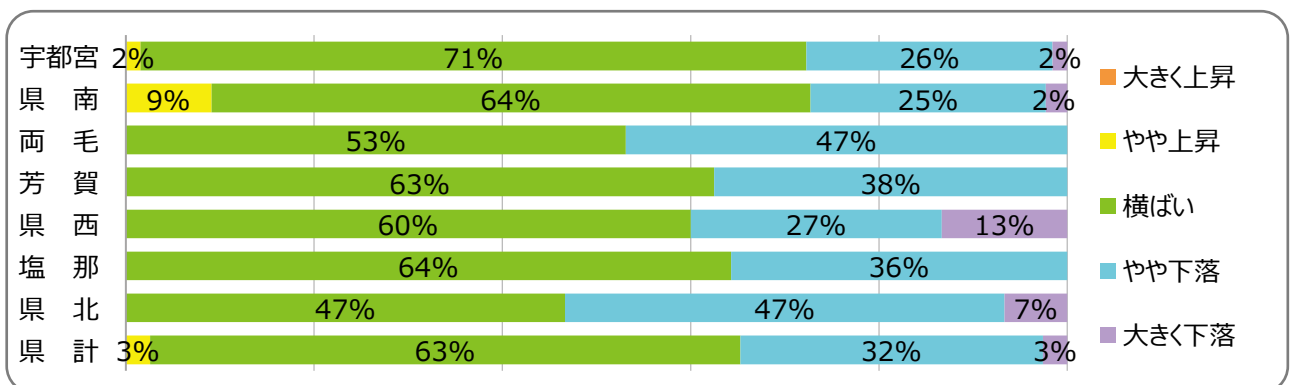


◇問6 賃料の6カ月前（H29.4.1時点）との比較

住居系不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	39.6	0	1	41	29	1	72	21	93
		0%	1%	57%	40%	1%	100%		
県南	43.9	0	1	32	12	0	45	12	57
		0%	2%	71%	27%	0%	100%		
両毛	39.6	0	0	21	15	0	36	9	45
		0%	0%	58%	42%	0%	100%		
芳賀	43.8	0	0	6	2	0	8	0	8
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県西	33.3	0	0	7	6	2	15	9	24
		0%	0%	47%	40%	13%	100%		
塩那	37.5	0	0	8	8	0	16	7	23
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県北	35.3	0	0	8	8	1	17	23	40
		0%	0%	47%	47%	6%	100%		
県計	39.7	0	2	123	80	4	209	81	290
		0%	1%	59%	38%	2%	100%		

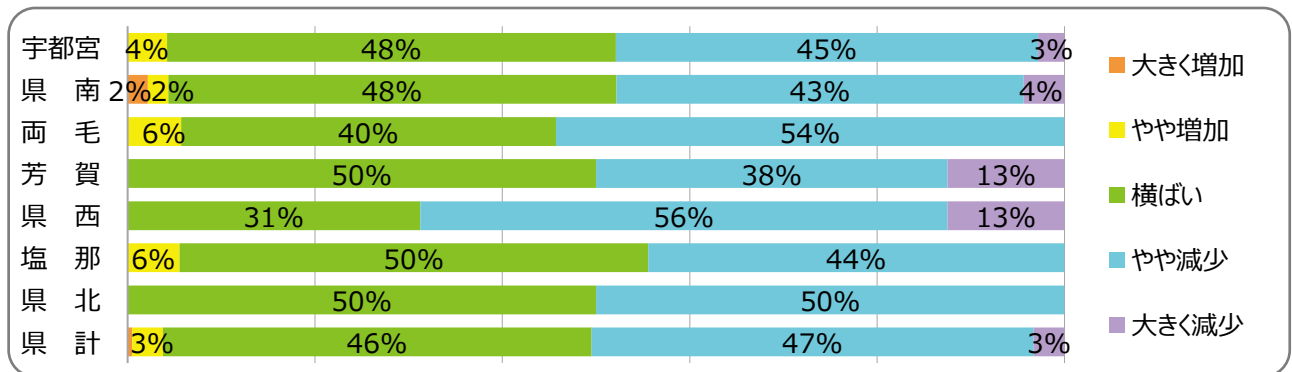


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	43.1	0	1	46	17	1	65	28	93
		0%	2%	71%	26%	2%	100%		
県南	44.9	0	4	28	11	1	44	13	57
		0%	9%	64%	25%	2%	100%		
両毛	38.3	0	0	17	15	0	32	13	45
		0%	0%	53%	47%	0%	100%		
芳賀	40.6	0	0	5	3	0	8	0	8
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
県西	36.7	0	0	9	4	2	15	9	24
		0%	0%	60%	27%	13%	100%		
塩那	41.1	0	0	9	5	0	14	9	23
		0%	0%	64%	36%	0%	100%		
県北	35.0	0	0	7	7	1	15	25	40
		0%	0%	47%	47%	7%	100%		
県計	41.3	0	5	121	62	5	193	97	290
		0%	3%	63%	32%	3%	100%		

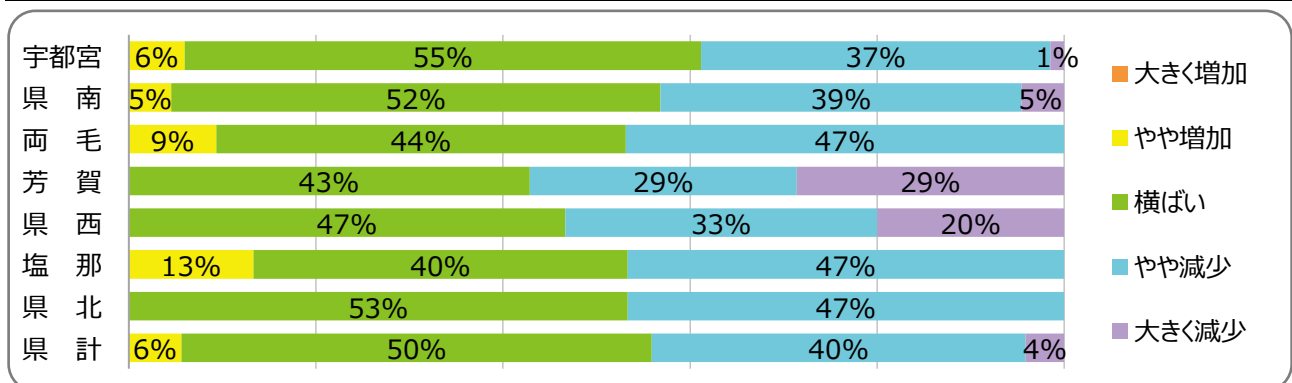


◇問7 入居率の6カ月前（H29.4.1時点）との比較

住居系不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	38.4	0	3	34	32	2	71	22	93
		0%	4%	48%	45%	3%	100%		
県南	38.6	1	1	22	20	2	46	11	57
		2%	2%	48%	43%	4%	100%		
両毛	37.9	0	2	14	19	0	35	10	45
		0%	6%	40%	54%	0%	100%		
芳賀	34.4	0	0	4	3	1	8	0	8
		0%	0%	50%	38%	13%	100%		
県西	29.7	0	0	5	9	2	16	8	24
		0%	0%	31%	56%	13%	100%		
塩那	40.3	0	1	9	8	0	18	5	23
		0%	6%	50%	44%	0%	100%		
県北	37.5	0	0	9	9	0	18	22	40
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県計	37.6	1	7	97	100	7	212	78	290
		0%	3%	46%	47%	3%	100%		

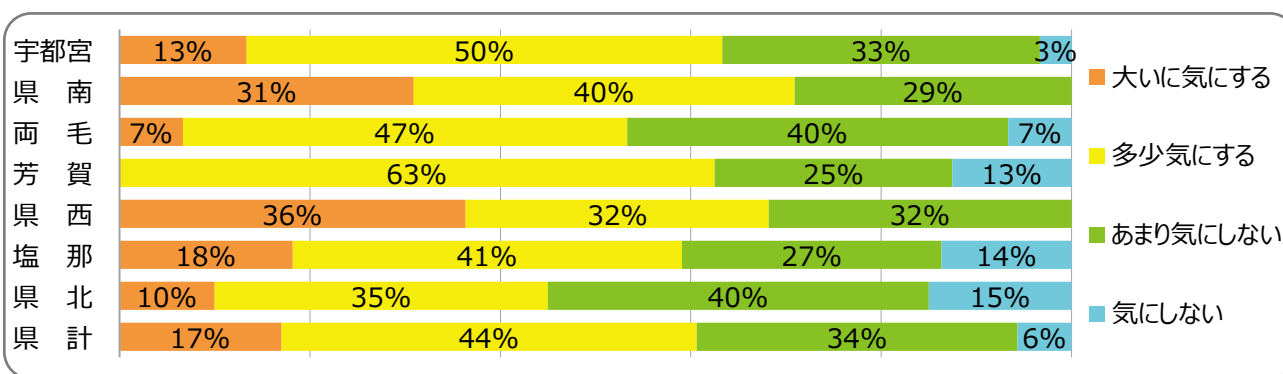


事業用その他不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	41.4	0	4	37	25	1	67	26	93
		0%	6%	55%	37%	1%	100%		
県南	39.2	0	2	23	17	2	44	13	57
		0%	5%	52%	39%	5%	100%		
両毛	40.6	0	3	14	15	0	32	13	45
		0%	9%	44%	47%	0%	100%		
芳賀	28.6	0	0	3	2	2	7	1	8
		0%	0%	43%	29%	29%	100%		
県西	31.7	0	0	7	5	3	15	9	24
		0%	0%	47%	33%	20%	100%		
塩那	41.7	0	2	6	7	0	15	8	23
		0%	13%	40%	47%	0%	100%		
県北	38.3	0	0	8	7	0	15	25	40
		0%	0%	53%	47%	0%	100%		
県計	39.4	0	11	98	78	8	195	95	290
		0%	6%	50%	40%	4%	100%		



◇問 8 住宅取得者は居住地や物件の選別に際して「大雨による水害の危険性」をどの程度考慮していますか？

大雨による水害の危険性							
地区	大いに気にする	多少気にする	あまり気にしない	気にしない	小計	不明	合計
宇都宮	12	45	30	3	90	3	93
	13%	50%	33%	3%	100%		
県南	17	22	16	0	55	2	57
	31%	40%	29%	0%	100%		
両毛	3	21	18	3	45	0	45
	7%	47%	40%	7%	100%		
芳賀	0	5	2	1	8	0	8
	0%	63%	25%	13%	100%		
県西	8	7	7	0	22	2	24
	36%	32%	32%	0%	100%		
塩那	4	9	6	3	22	1	23
	18%	41%	27%	14%	100%		
県北	4	14	16	6	40	0	40
	10%	35%	40%	15%	100%		
県計	48	123	95	16	282	8	290
	17%	44%	34%	6%	100%		

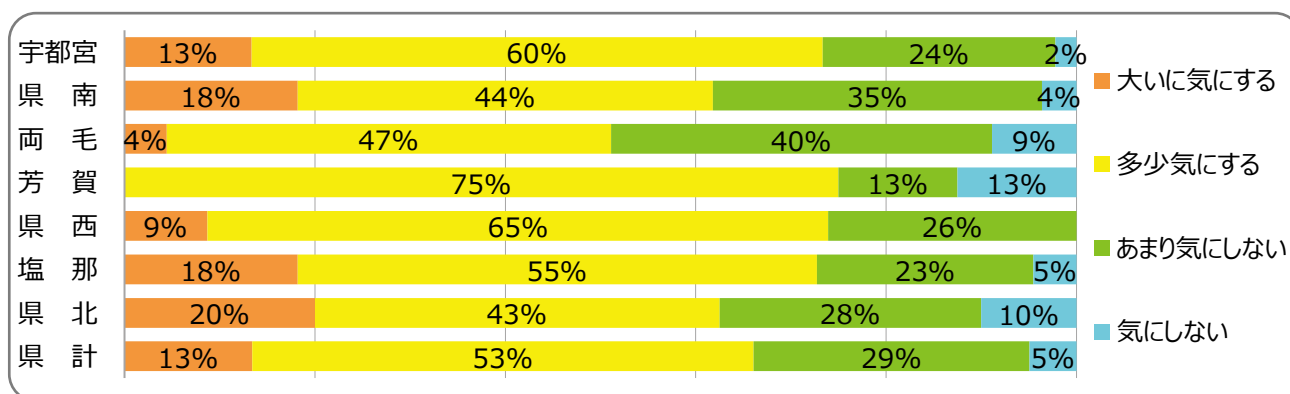


■大雨による水害の危険性を「大いに気にする」と「多少気にする」の回答は、県合計では61%であったが、地区による特徴が見られる。

「大いに気にする」と「多少気にする」の回答の合計は、県北以外の地区は全て50%を超えている。特に県南は71%、県西は68%と高率で、「大いに気にする」の回答が30%を超えたのはこの両地区だけである。また、「気にしない」の回答がなかったのもこの両地区だけであった。この結果は、平成27年9月に発生した関東・東北豪雨による被害の記憶が、特に小山市、栃木市、鹿沼市及び日光市の住宅取得者に未だに影響を与えているものと推測される。

◇問9 住宅取得者は居住地域や物件の選別に際して「地震による地盤災害の危険性」をどの程度考慮していますか？

地震による地盤災害の危険性							
地区	大いに気にする	多少気にする	あまり気にしない	気にしない	小計	不明	合計
宇都宮	12	54	22	2	90	3	93
	13%	60%	24%	2%	100%		
県南	10	24	19	2	55	2	57
	18%	44%	35%	4%	100%		
両毛	2	21	18	4	45	0	45
	4%	47%	40%	9%	100%		
芳賀	0	6	1	1	8	0	8
	0%	75%	13%	13%	100%		
県西	2	15	6	0	23	1	24
	9%	65%	26%	0%	100%		
塩那	4	12	5	1	22	1	23
	18%	55%	23%	5%	100%		
県北	8	17	11	4	40	0	40
	20%	43%	28%	10%	100%		
県計	38	149	82	14	283	7	290
	13%	53%	29%	5%	100%		



■地震による地盤災害の危険性を「大いに気にする」と「多少気にする」の回答は、県合計で66%であり、全地区で50%を超えている。

「大いに気にする」と「多少気にする」との回答の合計が高い地区は、芳賀が75%、県西が74%、塩那と宇都宮が73%で、県北と県南が60%台である。最も低い地区は両毛の51%であり、「あまり気にしない」と「気にしない」の合計と拮抗している。この結果は、東日本大震災による被害の大きさが影響を与えているものと推測される。

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

● 宇都宮市

- ・中古アパートや貸家の賃貸物件について、かなり手入れをしないと決まらない。貸主側の主張が伝わるような物件の方が決まる傾向にある。
- ・大きな流れはローコスト物件へ。
- ・二極化が進んでいる。
- ・投資物件の問い合わせが多い。一方で首都圏の買取り業者の動向、金融機関の対応には注意が必要。
- ・LRTは不動産市場に対してプラスにもマイナスにもならないだろう。平石地区在住の方々は否定的な意見が多い。
- ・住宅会社各社の新築受注は苦戦が続き、住宅用「土地」の問合せ・成約共に減少傾向である。
- ・首都圏と地方の格差が広がったように思う。
- ・鎌山町の売買物件を扱いましたが、LRTの影響かは不明ですが、足が早かったです。
- ・LRT導入による不動産取引の動きについては、今後、その沿線では活発になるだろうと予測しています。地価の値上がりも当然あると思われます。
- ・収益物件についての利廻りが全体的に低くなっているように思います。所有しているオーナー様に直接電話でも手紙を出している業者もあり、受託目的で高い金額を提示されている為。
- ・栃木県を一点に評価するには、難点と思う。特に宇都宮駅周辺～駅東地域、清原からゆいの杜方面はLRT効果絶大である。駅より3km以内が特別に上昇しているというより、一般相場の倍の値付けがされ、相当強さが見込まれ、取引は成りたない。未曾有の鉄道が通るとは思いもよらぬ発展効果になった。
- ・宇大東南部の区画整理地内の土地の値上げが異常かと思うほど上昇していると思う。

● 栃木市

- ・外国人が居住用の物件を求める人が多い傾向です。

● 小山市

- ・農地法の改正、青地が大部分の主要地を占めているので出店や設備の許可が出来ないので土地の取引も減少気味です。
- ・今後は賃貸住宅市場が縮小していくと思われ、売買に関しても新築住宅の減少、中古住宅の増加に伴って、市場の供給と需要のバランスが崩れるのではないかと、先々不安になります。
- ・前年に比べ、やや購入者が増えはじめています。

● 下野市

- ・全体的に下落の方向。若い現役世帯の数が減少しています。年寄り世帯が増えている。働ける企業の減少が原因？→都心に戻った。

● 足利市

- ・建売りが多く、土地の仕入れがむずかしい。新築アパートも多く見られる。
- ・隣接市町に対して落ちこんでいる。

● 佐野市

- ・近年、安価の建売住宅が急伸び、分譲地、特に中古住宅販売に多大なる影響を与えている。値段の点で中古住宅の場合、安く感じるが、良質の物と感じなければ売れない。但し、安価住宅取得者は、住宅の養生をしない(出来ない)傾向にあり、10年、20年先が心配である。
- ・佐野市では、市街化調整区域の緩和措置（県と市の条例）があり、平成26年には調整区域の農地でも、6m以上の接道と、50戸連担及び農振地域でなければ宅地分譲が可能であった。でも、平成27年から、不可となってしまった（1宅地のみ可）。都市計画課は分譲地の造成販売OKですが、農業委員会がダメとの事です。どうしてなのか矛盾しているので改善して欲しい。子供が少なくなり、小学校も統合廃校になってきているので、調整区域では深刻な問題なので農業委員会も緩和して欲しい。市も固定資産税収入が増えるので良いと思うのですが、何とかならないものでしょうか。

● 真岡市

- ・所得が目立って増えてない今、不動産投資への余力はない様である。

● 矢板市

- ・新築（建売含む）の価格が安いので中古住宅の動きがよくない。（中古を検討しても、新築が安いので手が届く様だと、新築へ変更）

● 那須烏山市

- ・家賃3万円以下の低価格帯の賃貸物件への需要が高い。それでも高く入居が難しいというお客様も増えた印象。

● 高根沢町

- ・LRTの沿線（ゆいの杜）の問い合わせ（事業用）が増加し、駅の場所を聞かれる事もありました。また、高根沢町内においては、町役場が若い世代の誘致を積極的に行っている為（駅前広場の活用、起業家支援、空き家バンク等）店舗や中古住宅の問い合わせが増加したと感じます。
- ・不動産売買につきましては、増税（10%）が延期になった為か、駆け込みの需要が薄れた気がします。

● 那須塩原市

- ・中古住宅（建物）を現状で売却依頼を受けるケースがありますが、建物が存在する現状況では客付けに困難を要す。その為、建物を解体し、更地処分を考えますが、解体費用を見る時、対応に苦慮しています。

● 那須町

- ・田舎暮らしのお客様が主ですが土地を購入して新築がほとんどなく中古住宅ばかりです。

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 10 月実施)

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

県北支部 : 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(H29.10.1)の取引価格は6カ月前(H29.4.1)と比較してどのように感じていますか？

住宅地の地価	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無
商業地の地価	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無
中古住宅の価格	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無

◆問3 6カ月後(H30.4.1)の取引価格は現在(H29.10.1)と比較してどうなると予測しますか？

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

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

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

◆問5 6カ月後(H30.4.1)の取引件数は現在(H29.10.1)と比較してどうなると予測しますか？

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

◆問6 新規成約物件について、現在(H29.10.1)の税抜き賃料は6カ月前(H29.4.1)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(H29.10.1)の入居率は6カ月前(H29.4.1)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

◆問8 住宅取得者は居住地域や物件の選別に際して「大雨による水害の危険性」をどの程度考慮していますか？

1. 大いに気にする 2. 多少気にする 3. あまり気にしない 4. 気にしない

◆問9 住宅取得者は居住地域や物件の選別に際して「地震による地盤災害の危険性」をどの程度考慮していますか？

1. 大いに気にする 2. 多少気にする 3. あまり気にしない 4. 気にしない

◆ 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、投資物件の取引、外国人など観光客増加に伴う地価への影響等)

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。