

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第 1 1 回

平成 3 0 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（DI）第11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（DI）」が11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（H29.10.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（H30.10.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（H29.10.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（H30.10.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（H29.10.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（H29.10.1時点）との比較	17
◇問 8 住宅取得予定者の購入予算金額	18
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	19
[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10月1日時点から平成30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30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30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：1,314

◇回答数：282（回収率 21.5%）

◇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。

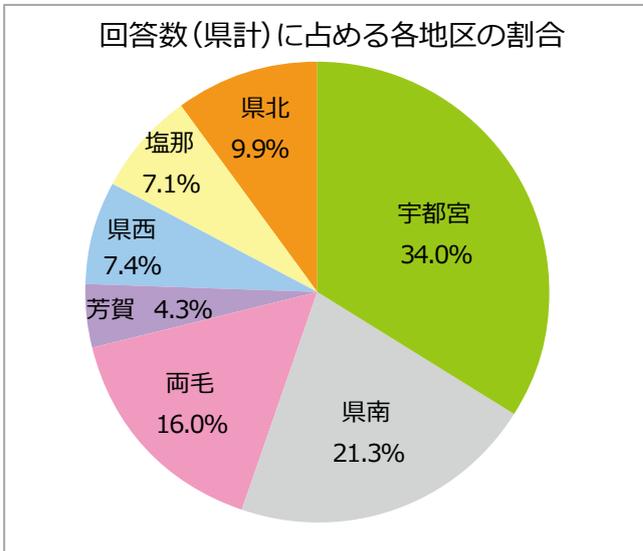
◇問1：回答者の主な営業地区

[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	484	96	19.8%	34.0%
県南地区	292	60	20.5%	21.3%
両毛地区	178	45	25.3%	16.0%
芳賀地区	60	12	20.0%	4.3%
県西地区	84	21	25.0%	7.4%
塩那地区	75	20	26.7%	7.1%
県北地区	141	28	19.9%	9.9%
県計	1,314	282	21.5%	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）

■ 県合計は約3分の2が「横ばい」、次いで「やや下落」で、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カ月後の予測でも約3分の2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21%で、その合計が全体の90%近くになり、また、DI値は46.7と50を下回る水準で、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、前回調査時の予測（H29年10月時点の6カ月後予測、「横ばい」65%、「やや下落」24%、DI値45.6）の回答割合と比べ、「やや下落」が若干減少してDI値が上昇し、前回予測よりやや改善している。

今回の6カ月後の予測（H30年10月時点予測）は、県合計では「横ばい」が67%を占め、「やや下落」が20%で、DI値は47.2と僅かに改善するが、今回実感と概ね同じ水準となり、現在の状況が続くとの予測になっている。

◇商業地の取引価格（10頁、12頁）

■ 県合計は約3分の2が「横ばい」、次いで「やや下落」で、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カ月後の予測でも約3分の2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65%、次いで「やや下落」が22%で、その合計が全体の90%近くになり、また、DI値は46.3と50を下回る水準で、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、前回調査時の予測（H29年10月時点での6カ月後予測、「横ばい」65%、「やや下落」22%、DI値46.9）の回答と比べ、DI値は僅かに悪化したが、概ね前回の予測通りであった。

今回の6カ月後の予測（H30年10月時点予測）は、県合計では「横ばい」が68%を占め、「やや下落」が21%で、DI値は46.8と僅かに改善するが、今回実感と概ね同じ水準となり、現在の状況が続くとの予測になっている。

◇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、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56%、次いで「やや下落」が38%で、その合計が全体の90%を超え、また、DI値は40.6と50を下回る水準となり、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が、住宅地や商業地と比べてDI値は低い。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（H29年10月時点での6カ月後予測、「やや上昇」6%、「横ばい」64%、「やや下落」27%、DI値43.5）の回答割合と比べ、「やや上昇」、「横ばい」が減少し、「やや下落」が大きく増加してDI値が低下し、前回予測より悪化している。

今回の6カ月後の予測（H30年10月時点予測）は、県合計では「横ばい」が59%を占め、「やや下落」が31%で、DI値は42.2と今回実感に比べてやや改善するとの予測であるが、住宅地や商業地と比べてDI値は低く、やや厳しい見方になっている。

◇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58%、「やや下落」が36%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57%、「やや下落」が38%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」と「やや下落」の実感が若干弱まり、「やや上昇」の実感が若干強まった。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」の実感が強まった。

なお、事業用その他不動産については、今回の調査では地区ごとに傾向が分かれ、DI値は、県北地区45.0に対し県西地区は30.0と最大で15.0ポイントの開きがあった。

■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49%、「やや減少」が41%で、横ばいからやや減少傾向であるものの、「やや減少」の方が多かった前回調査に対し、今回は「横ばい」の方が大きくなった。

事業用その他不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が59%、「やや減少」が31%で、横ばいからやや減少傾向であるが、「横ばい」と「やや減少」との差が住居系不動産以上に大きくなっている。

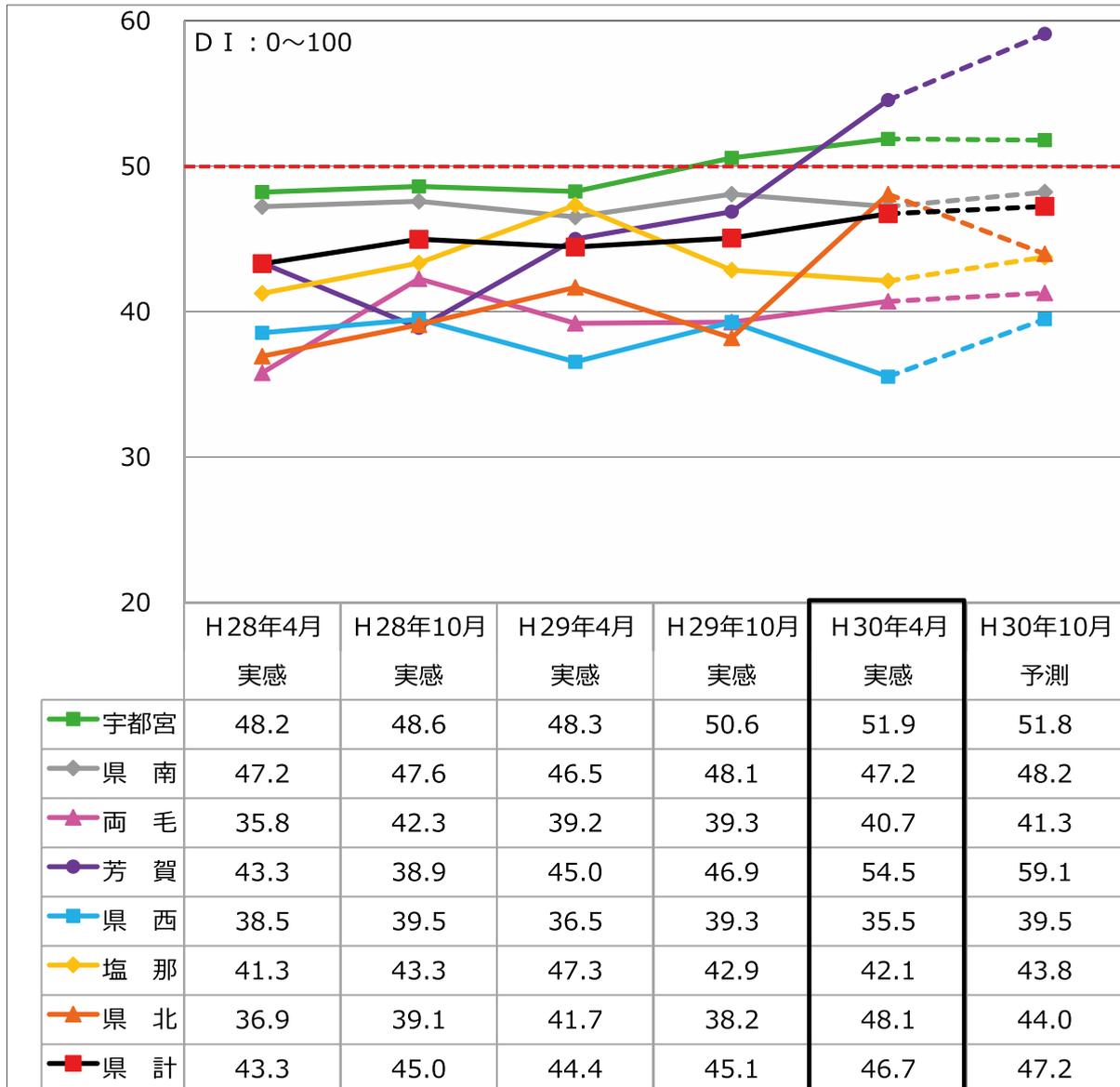
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「横ばい」の実感が強まり、「やや減少」の実感が弱まっている。

なお、住居系不動産の入居率については、季節的な要因の影響が見られるため、1年前の調査と比べると「やや減少」の実感が強まっている。引き続き、相続税対策等によるアパート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



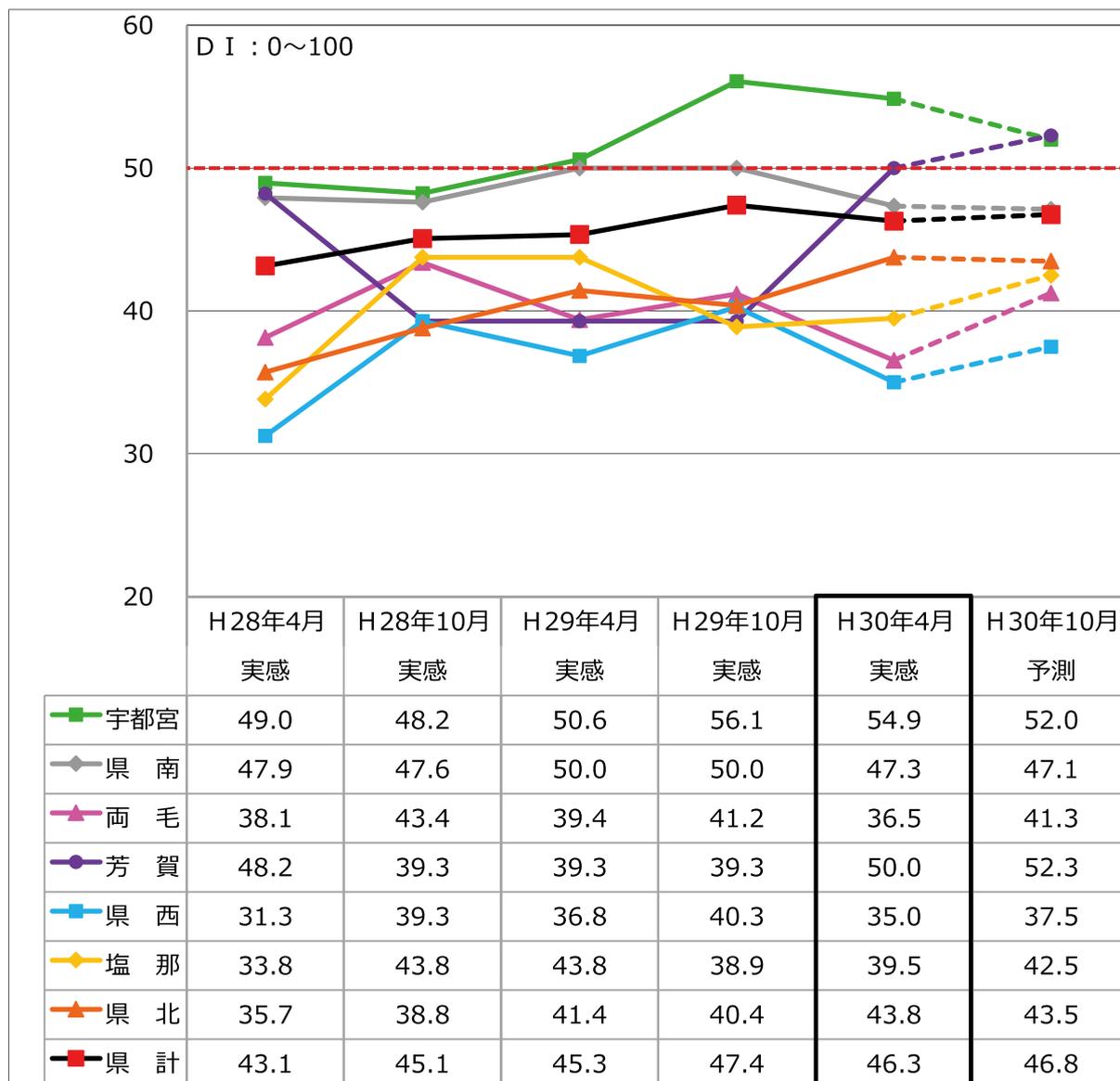
■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向が弱まり、宇都宮、芳賀では50を上回った。

■ 6カ月後も、取引価格の下落傾向は弱まり、宇都宮、芳賀では50を上回る予測。

調査時点（H30年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は46.7で、前回調査に比べ1.6ポイント改善した。地区別に見ると、DI値が最も高いのは前回調査に比べ7.6ポイント改善した芳賀地区（54.5）で、宇都宮地区（51.9）とともに50を上回った。それ以外の地区では引き続き50を下回っている。最も低いのは県西地区（35.5）で、前回調査に比べ3.8ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30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47.2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、県南、両毛、芳賀、県西、塩那地区はDI値が改善し、県北地区では悪化している。DI値が最も高いのは芳賀地区（59.1）で、宇都宮地区（51.8）とともに引き続き50を超えている。一方、最も低いのは県西地区（39.5）となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



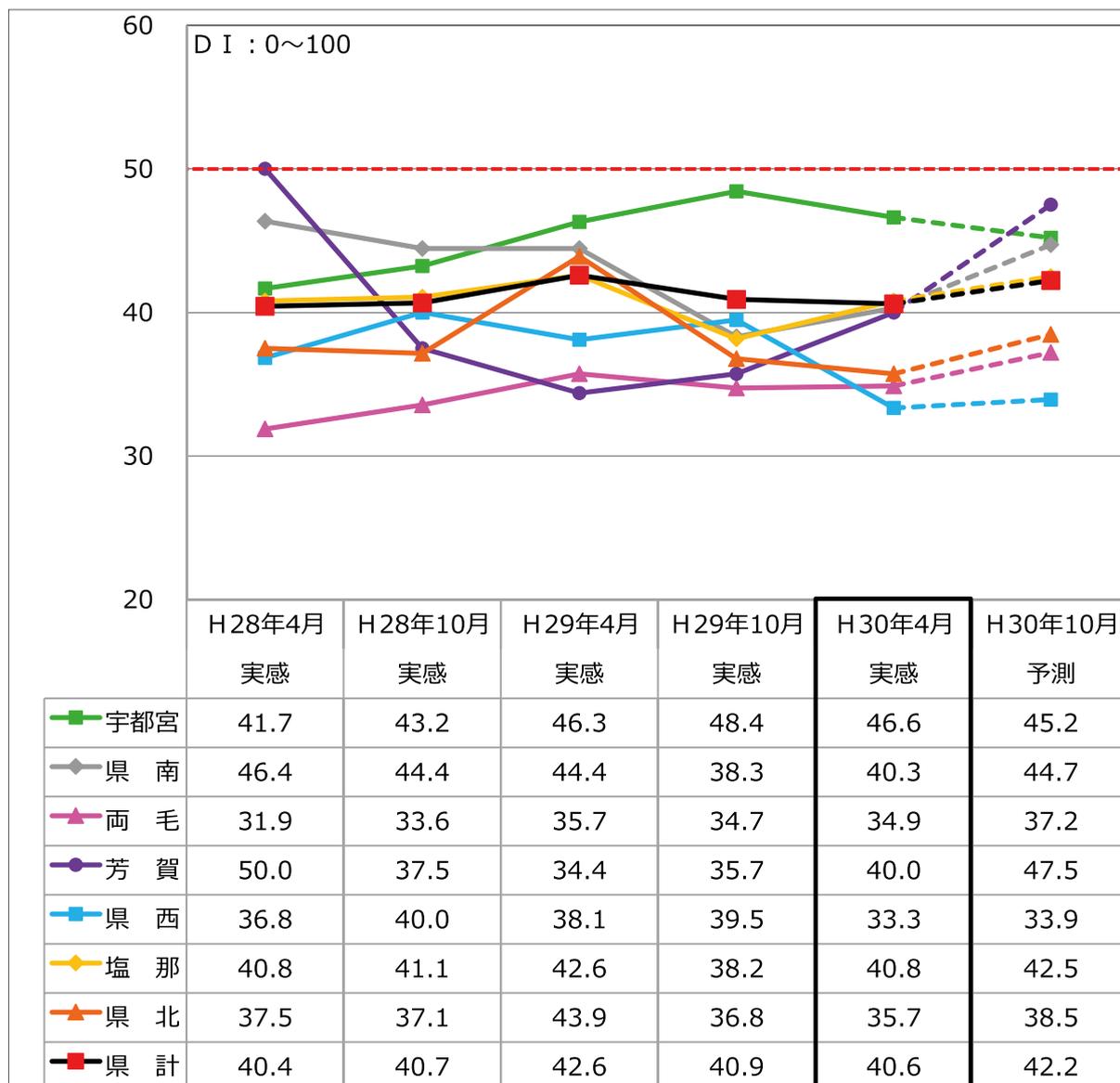
■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向がやや強まったが、宇都宮では引き続き50を上回った。

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

調査時点（H30年4月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は46.3で、前回調査に比べ1.1ポイント悪化した。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（54.9）で50を上回っており、次いで芳賀地区（50.0）となっている。それ以外の地区では引き続き50を下回っている。最も低いのは県西地区（35.0）で、前回調査に比べ5.3ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30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46.8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、両毛、芳賀、県西、塩那地区はDI値が改善し、宇都宮地区では悪化している。DI値が最も高いのは芳賀地区（52.3）で、宇都宮地区（52.0）とともに50を超えている。一方、最も低いのは県西地区（37.5）となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



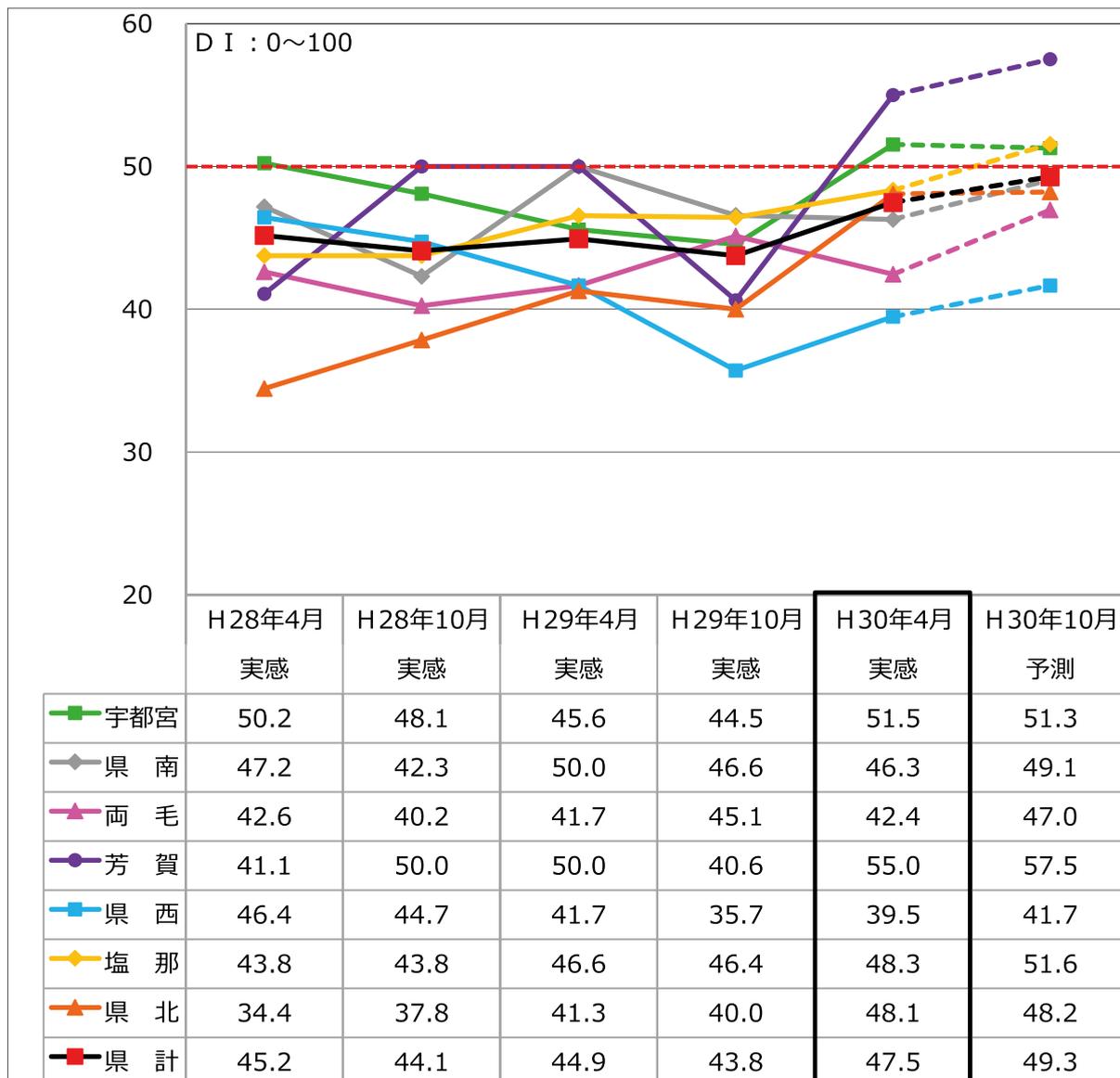
■ 6カ月前との比較では、県合計では同様の傾向が続いている。

■ 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（H30年4月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は40.6で、前回調査に比べ0.3ポイント悪化した。地区別に見ると、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。DI値が最も高いのは宇都宮地区（46.6）で、前回調査に比べ1.8ポイント悪化に転じた。最も低いのは県西地区（33.3）で、前回調査に比べ6.2ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30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42.2で、今回実感と比較すると1.6ポイント改善している。地区別に見ると、県南、両毛、芳賀、県西、塩那、県北地区でDI値が改善し、宇都宮地区のみ悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（45.2）で、最も低いのは県西地区（33.9）となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



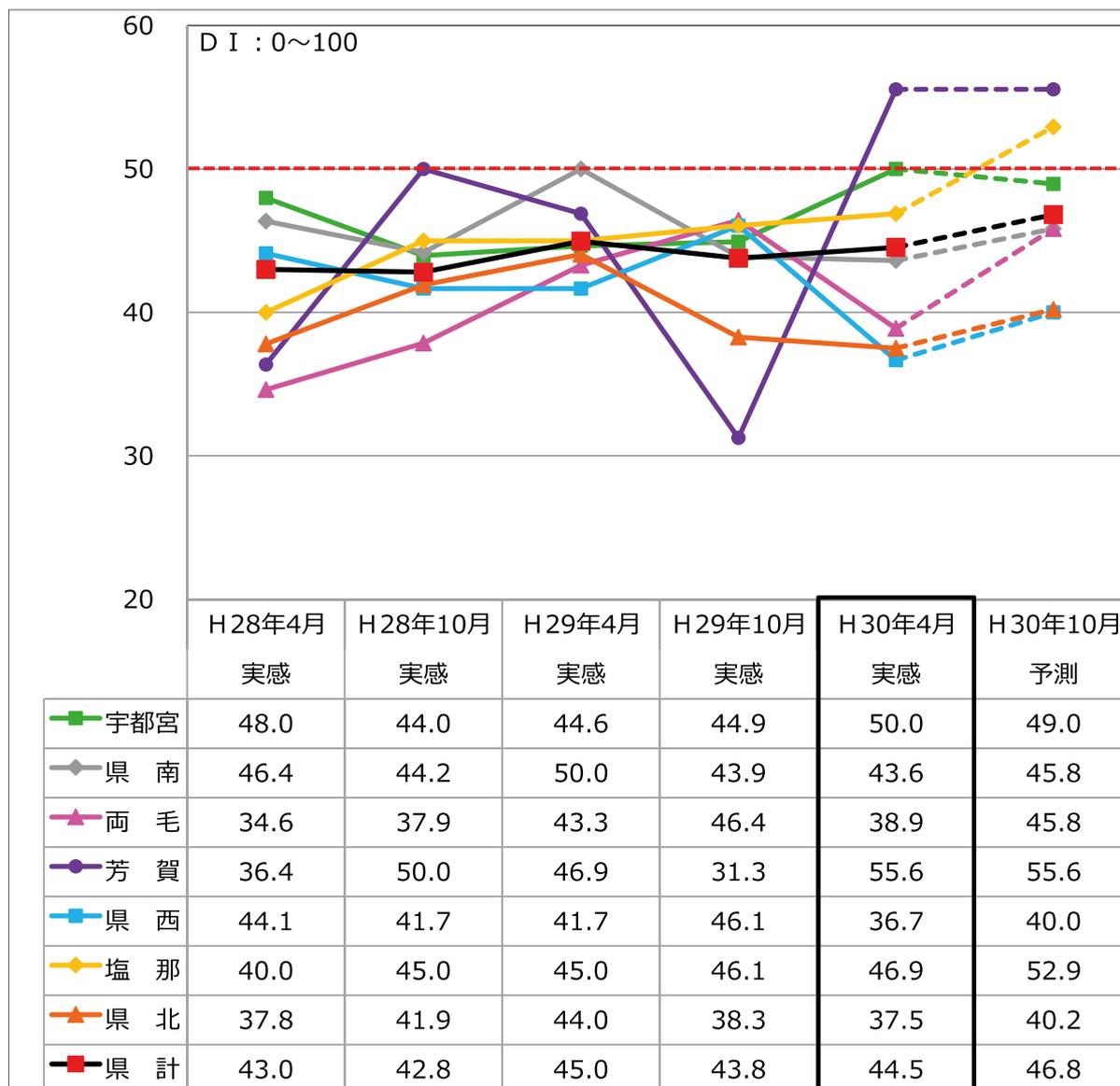
■ 6カ月前との比較では、取引件数の減少傾向が弱まった。

■ 6カ月後は、横ばい傾向となる予測。

調査時点（H30年4月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は47.5で、前回調査に比べ3.7ポイント改善した。地区別に見ると、DI値は宇都宮地区、芳賀地区で50を上回り、DI値が最も高かったのは芳賀地区（55.0）で、前回の調査で大きく下がっていたが、今回の調査では14.4ポイント改善し、宇都宮地区も7.0ポイント改善した。最も低い県西地区（39.5）でも、前回調査に比べ3.8ポイント改善した。

調査時点から6カ月後（H30年10月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は49.3で、今回実感と比較すると1.8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、県北地区はほぼ横ばいだが、その他のすべての地区で、DI値の改善が予測されており、DI値の最も高いのは芳賀地区（57.5）、最も低いのは県西地区（41.7）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、中古住宅の取引件数の減少傾向が弱まった。

■ 6カ月後は、減少傾向が現在より弱まると予測。

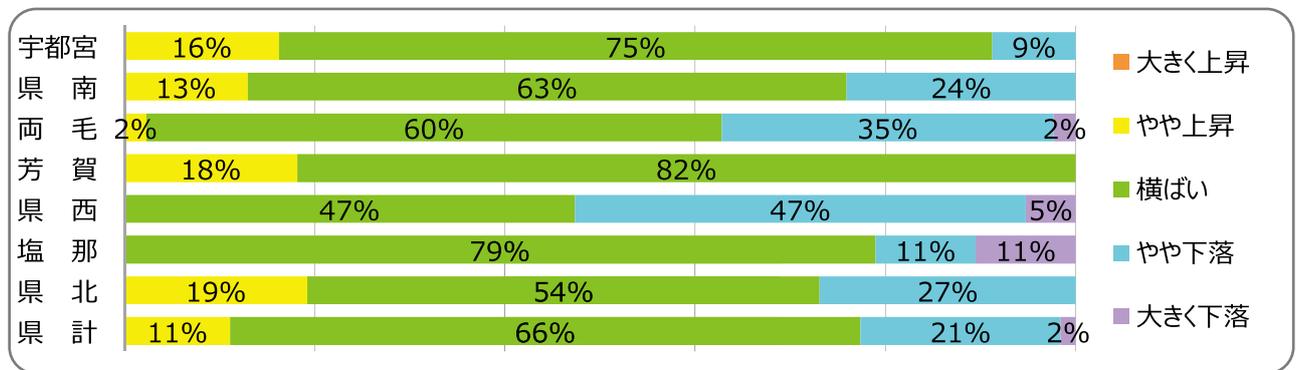
調査時点（H30年4月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は44.5で、前回調査に比べ0.7ポイント改善した。地区別に見ると、DI値は宇都宮地区、芳賀地区が50以上で、DI値が最も高いのは芳賀地区（55.6）で、前回調査に比べ24.3ポイント改善し、最も低いのは県西地区（36.7）で、前回調査に比べ9.4ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H30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46.8で、今回実感と比較すると2.3ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮地区、芳賀地区以外の地区でDI値が改善しており、DI値が最も高いのは芳賀地区（55.6）、最も低いのは県西地区（40.0）となっている。

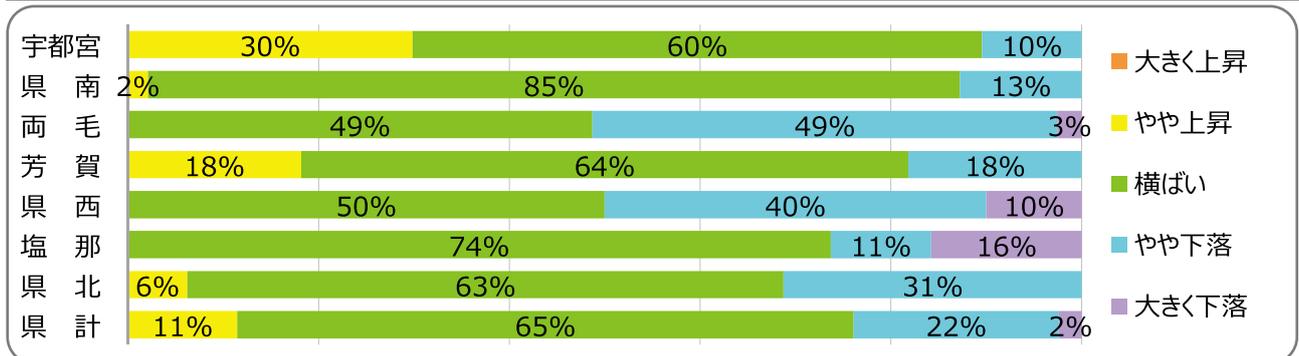
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（H29.10.1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	51.9	0	13	60	7	0	80	16	96
		0%	16%	75%	9%	0%	100%		
県南	47.2	0	7	34	13	0	54	6	60
		0%	13%	63%	24%	0%	100%		
両毛	40.7	0	1	26	15	1	43	2	45
		0%	2%	60%	35%	2%	100%		
芳賀	54.5	0	2	9	0	0	11	1	12
		0%	18%	82%	0%	0%	100%		
県西	35.5	0	0	9	9	1	19	2	21
		0%	0%	47%	47%	5%	100%		
塩那	42.1	0	0	15	2	2	19	1	20
		0%	0%	79%	11%	11%	100%		
県北	48.1	0	5	14	7	0	26	4	30
		0%	19%	54%	27%	0%	100%		
県計	46.7	0	28	167	53	4	252	32	284
		0%	11%	66%	21%	2%	100%		

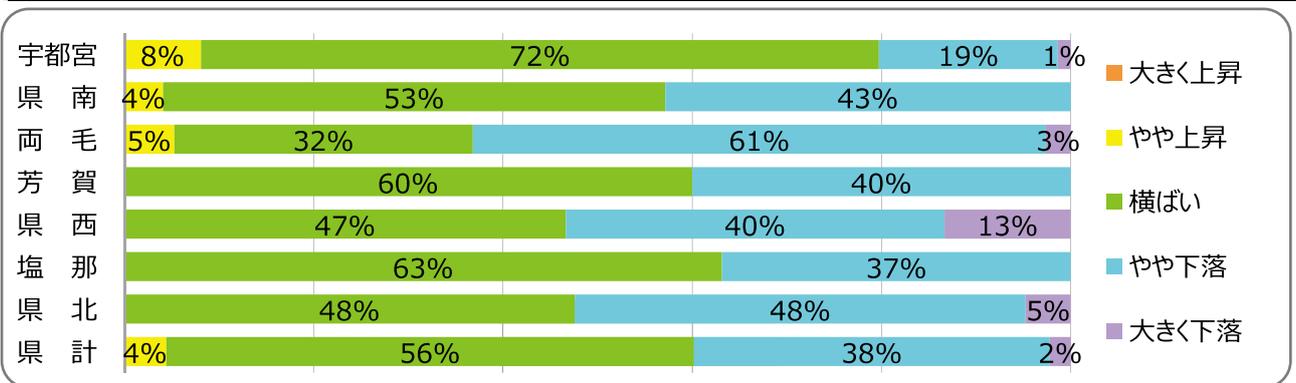


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	54.9	0	20	40	7	0	67	29	96
		0%	30%	60%	10%	0%	100%		
県南	47.3	0	1	40	6	0	47	13	60
		0%	2%	85%	13%	0%	100%		
両毛	36.5	0	0	19	19	1	39	6	45
		0%	0%	49%	49%	3%	100%		
芳賀	50.0	0	2	7	2	0	11	1	12
		0%	18%	64%	18%	0%	100%		
県西	35.0	0	0	5	4	1	10	11	21
		0%	0%	50%	40%	10%	100%		
塩那	39.5	0	0	14	2	3	19	1	20
		0%	0%	74%	11%	16%	100%		
県北	43.8	0	1	10	5	0	16	14	30
		0%	6%	63%	31%	0%	100%		
県計	46.3	0	24	135	45	5	209	75	284
		0%	11%	65%	22%	2%	100%		



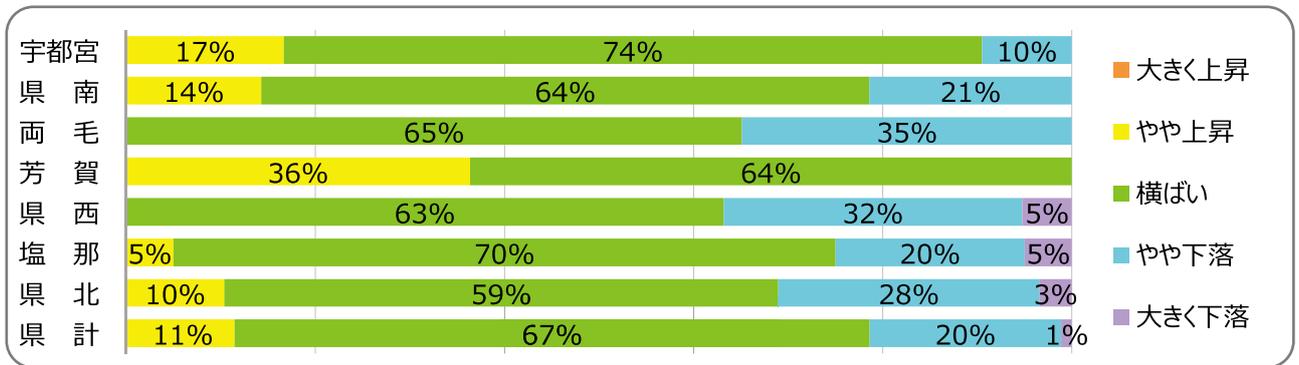
中古住宅の価格（実感）

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	46.6	0	6	53	14	1	74	22	96
		0%	8%	72%	19%	1%	100%		
県南	40.3	0	2	26	21	0	49	11	60
		0%	4%	53%	43%	0%	100%		
両毛	34.9	0	2	12	23	1	38	7	45
		0%	5%	32%	61%	3%	100%		
芳賀	40.0	0	0	6	4	0	10	2	12
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
県西	33.3	0	0	7	6	2	15	6	21
		0%	0%	47%	40%	13%	100%		
塩那	40.8	0	0	12	7	0	19	1	20
		0%	0%	63%	37%	0%	100%		
県北	35.7	0	0	10	10	1	21	9	30
		0%	0%	48%	48%	5%	100%		
県計	40.6	0	10	126	85	5	226	58	284
		0%	4%	56%	38%	2%	100%		

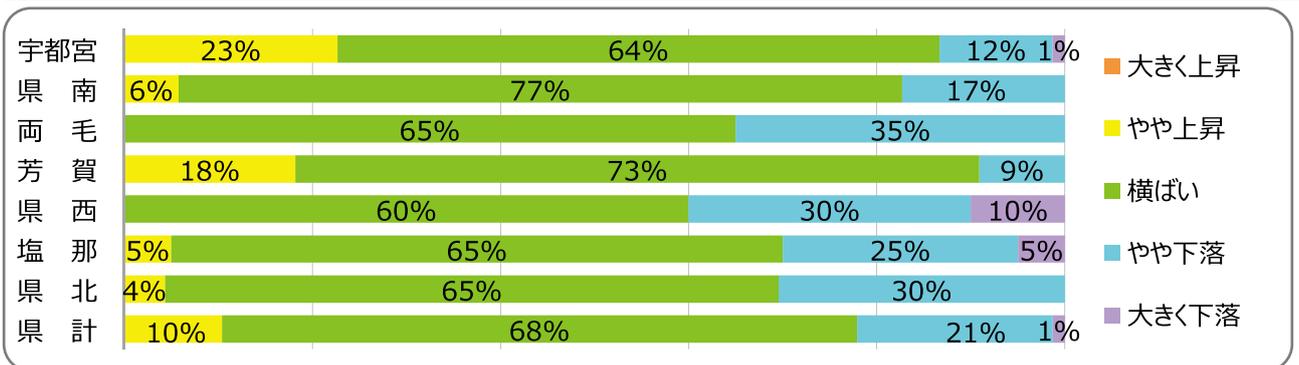


◇問3 6カ月後（H30.10.1時点）の取引価格の予測

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	51.8	0	14	62	8	0	84	12	96
		0%	17%	74%	10%	0%	100%		
県南	48.2	0	8	36	12	0	56	4	60
		0%	14%	64%	21%	0%	100%		
両毛	41.3	0	0	28	15	0	43	2	45
		0%	0%	65%	35%	0%	100%		
芳賀	59.1	0	4	7	0	0	11	1	12
		0%	36%	64%	0%	0%	100%		
県西	39.5	0	0	12	6	1	19	2	21
		0%	0%	63%	32%	5%	100%		
塩那	43.8	0	1	14	4	1	20	0	20
		0%	5%	70%	20%	5%	100%		
県北	44.0	0	3	17	8	1	29	1	30
		0%	10%	59%	28%	3%	100%		
県計	47.2	0	30	176	53	3	262	22	284
		0%	11%	67%	20%	1%	100%		

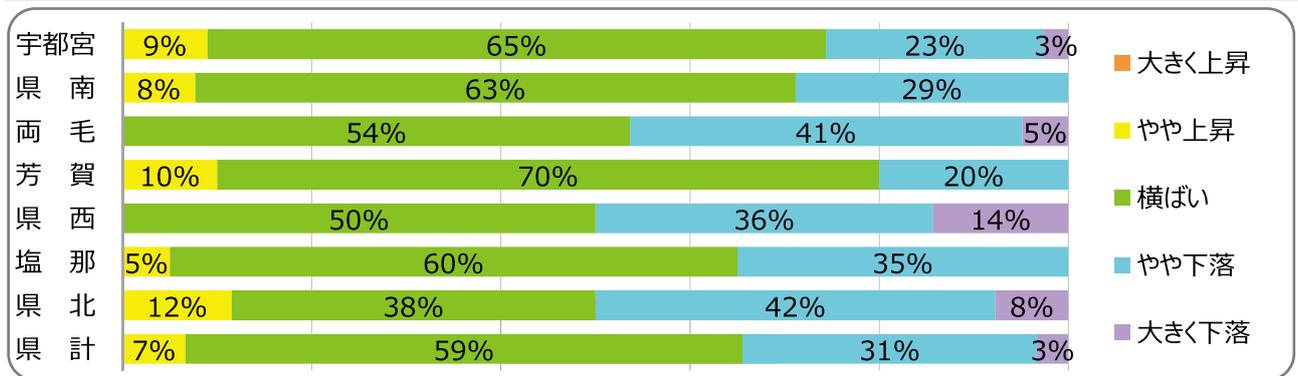


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	52.0	0	17	48	9	1	75	21	96
		0%	23%	64%	12%	1%	100%		
県南	47.1	0	3	40	9	0	52	8	60
		0%	6%	77%	17%	0%	100%		
両毛	41.3	0	0	26	14	0	40	5	45
		0%	0%	65%	35%	0%	100%		
芳賀	52.3	0	2	8	1	0	11	1	12
		0%	18%	73%	9%	0%	100%		
県西	37.5	0	0	6	3	1	10	11	21
		0%	0%	60%	30%	10%	100%		
塩那	42.5	0	1	13	5	1	20	0	20
		0%	5%	65%	25%	5%	100%		
県北	43.5	0	1	15	7	0	23	7	30
		0%	4%	65%	30%	0%	100%		
県計	46.8	0	24	156	48	3	231	53	284
		0%	10%	68%	21%	1%	100%		



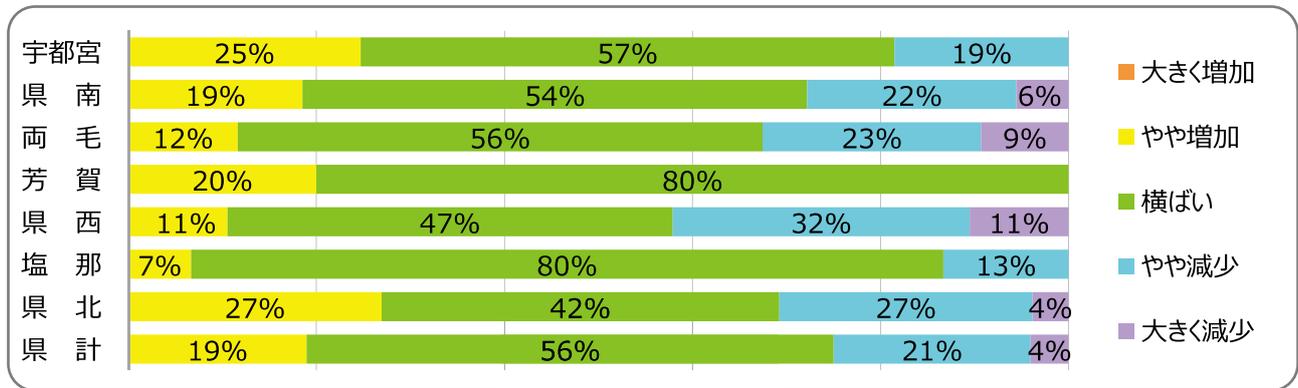
中古住宅の価格（予測）

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	45.2	0	7	51	18	2	78	18	96
		0%	9%	65%	23%	3%	100%		
県南	44.7	0	4	33	15	0	52	8	60
		0%	8%	63%	29%	0%	100%		
両毛	37.2	0	0	22	17	2	41	4	45
		0%	0%	54%	41%	5%	100%		
芳賀	47.5	0	1	7	2	0	10	2	12
		0%	10%	70%	20%	0%	100%		
県西	33.9	0	0	7	5	2	14	7	21
		0%	0%	50%	36%	14%	100%		
塩那	42.5	0	1	12	7	0	20	0	20
		0%	5%	60%	35%	0%	100%		
県北	38.5	0	3	10	11	2	26	4	30
		0%	12%	38%	42%	8%	100%		
県計	42.2	0	16	142	75	8	241	43	284
		0%	7%	59%	31%	3%	100%		

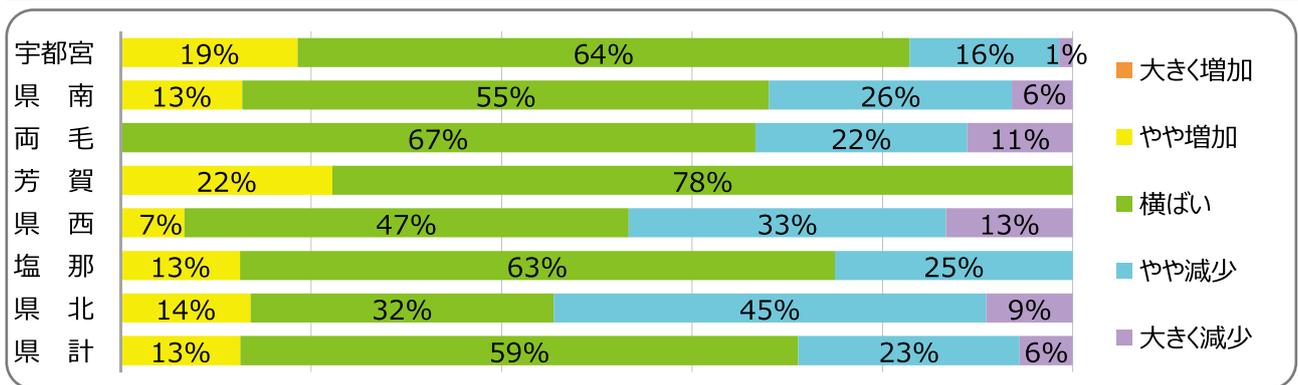


◇問4 取引件数の6カ月前（H29.10.1時点）との比較

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	51.5	0	20	46	15	0	81	15	96
		0%	25%	57%	19%	0%	100%		
県南	46.3	0	10	29	12	3	54	6	60
		0%	19%	54%	22%	6%	100%		
両毛	42.4	0	5	24	10	4	43	2	45
		0%	12%	56%	23%	9%	100%		
芳賀	55.0	0	2	8	0	0	10	2	12
		0%	20%	80%	0%	0%	100%		
県西	39.5	0	2	9	6	2	19	2	21
		0%	11%	47%	32%	11%	100%		
塩那	48.3	0	1	12	2	0	15	5	20
		0%	7%	80%	13%	0%	100%		
県北	48.1	0	7	11	7	1	26	4	30
		0%	27%	42%	27%	4%	100%		
県計	47.5	0	47	139	52	10	248	36	284
		0%	19%	56%	21%	4%	100%		

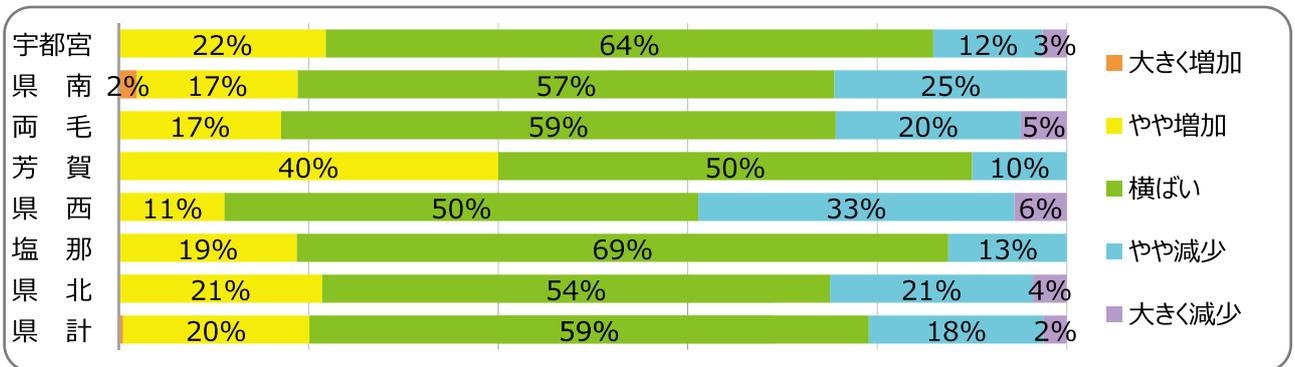


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	50.0	0	13	45	11	1	70	26	96
		0%	19%	64%	16%	1%	100%		
県南	43.6	0	6	26	12	3	47	13	60
		0%	13%	55%	26%	6%	100%		
両毛	38.9	0	0	24	8	4	36	9	45
		0%	0%	67%	22%	11%	100%		
芳賀	55.6	0	2	7	0	0	9	3	12
		0%	22%	78%	0%	0%	100%		
県西	36.7	0	1	7	5	2	15	6	21
		0%	7%	47%	33%	13%	100%		
塩那	46.9	0	2	10	4	0	16	4	20
		0%	13%	63%	25%	0%	100%		
県北	37.5	0	3	7	10	2	22	8	30
		0%	14%	32%	45%	9%	100%		
県計	44.5	0	27	126	50	12	215	69	284
		0%	13%	59%	23%	6%	100%		

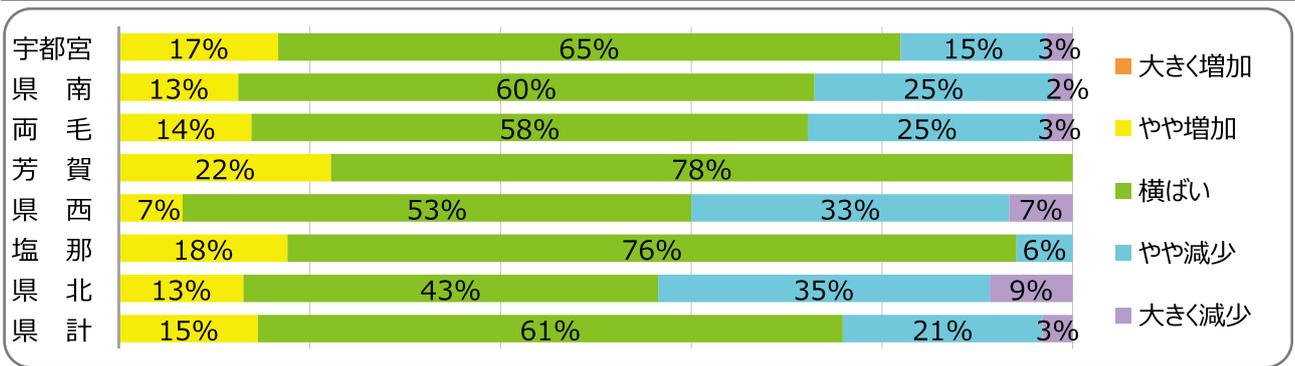


◇問5 6カ月後（H30.10.1時点）の取引件数の予測

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	51.3	0	17	50	9	2	78	18	96
		0%	22%	64%	12%	3%	100%		
県南	49.1	1	9	30	13	0	53	7	60
		2%	17%	57%	25%	0%	100%		
両毛	47.0	0	7	24	8	2	41	4	45
		0%	17%	59%	20%	5%	100%		
芳賀	57.5	0	4	5	1	0	10	2	12
		0%	40%	50%	10%	0%	100%		
県西	41.7	0	2	9	6	1	18	3	21
		0%	11%	50%	33%	6%	100%		
塩那	51.6	0	3	11	2	0	16	4	20
		0%	19%	69%	13%	0%	100%		
県北	48.2	0	6	15	6	1	28	2	30
		0%	21%	54%	21%	4%	100%		
県計	49.3	1	48	144	45	6	244	40	284
		0%	20%	59%	18%	2%	100%		

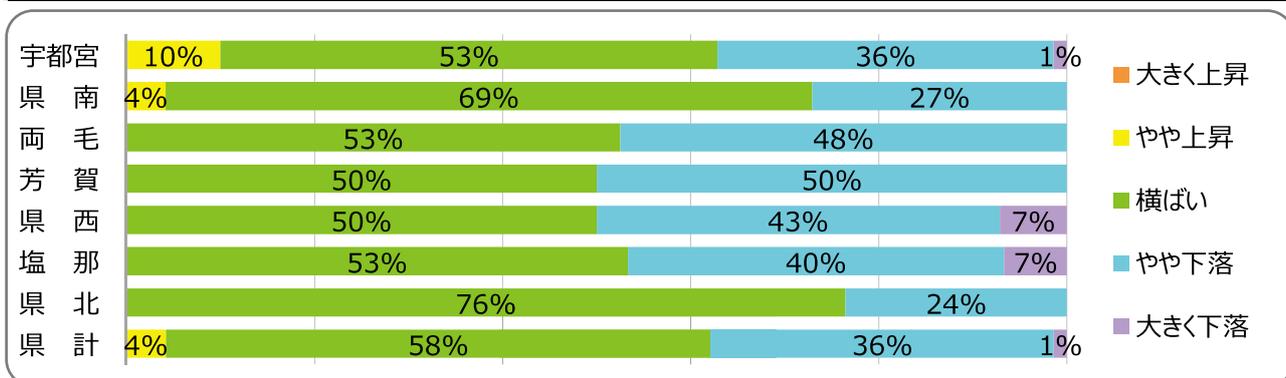


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	49.0	0	12	47	11	2	72	24	96
		0%	17%	65%	15%	3%	100%		
県南	45.8	0	6	29	12	1	48	12	60
		0%	13%	60%	25%	2%	100%		
両毛	45.8	0	5	21	9	1	36	9	45
		0%	14%	58%	25%	3%	100%		
芳賀	55.6	0	2	7	0	0	9	3	12
		0%	22%	78%	0%	0%	100%		
県西	40.0	0	1	8	5	1	15	6	21
		0%	7%	53%	33%	7%	100%		
塩那	52.9	0	3	13	1	0	17	3	20
		0%	18%	76%	6%	0%	100%		
県北	40.2	0	3	10	8	2	23	7	30
		0%	13%	43%	35%	9%	100%		
県計	46.8	0	32	135	46	7	220	64	284
		0%	15%	61%	21%	3%	100%		

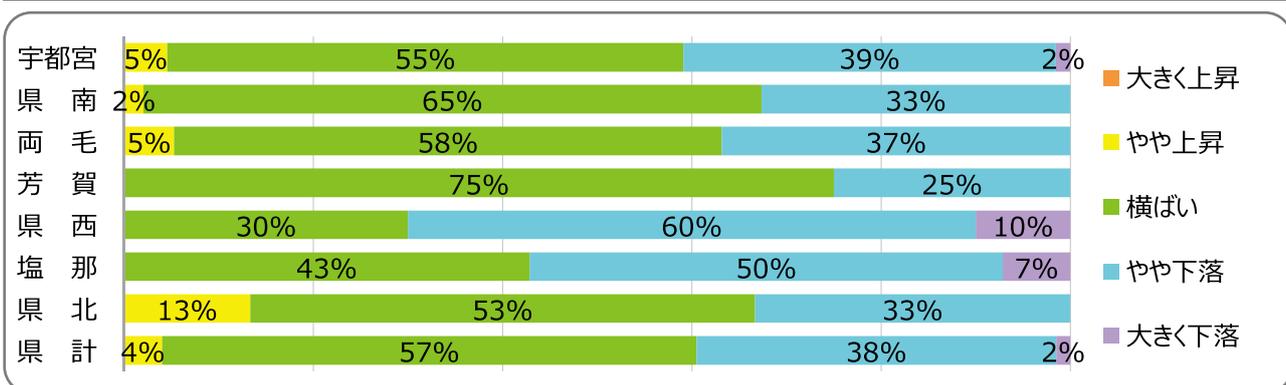


◇問6 賃料の6カ月前（H29.10.1時点）との比較

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	42.9	0	7	37	25	1	70	26	96
		0%	10%	53%	36%	1%	100%		
県南	44.3	0	2	33	13	0	48	12	60
		0%	4%	69%	27%	0%	100%		
両毛	38.1	0	0	21	19	0	40	5	45
		0%	0%	53%	48%	0%	100%		
芳賀	37.5	0	0	5	5	0	10	2	12
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	35.7	0	0	7	6	1	14	7	21
		0%	0%	50%	43%	7%	100%		
塩那	36.7	0	0	8	6	1	15	5	20
		0%	0%	53%	40%	7%	100%		
県北	44.1	0	0	13	4	0	17	13	30
		0%	0%	76%	24%	0%	100%		
県計	41.2	0	9	124	78	3	214	70	284
		0%	4%	58%	36%	1%	100%		

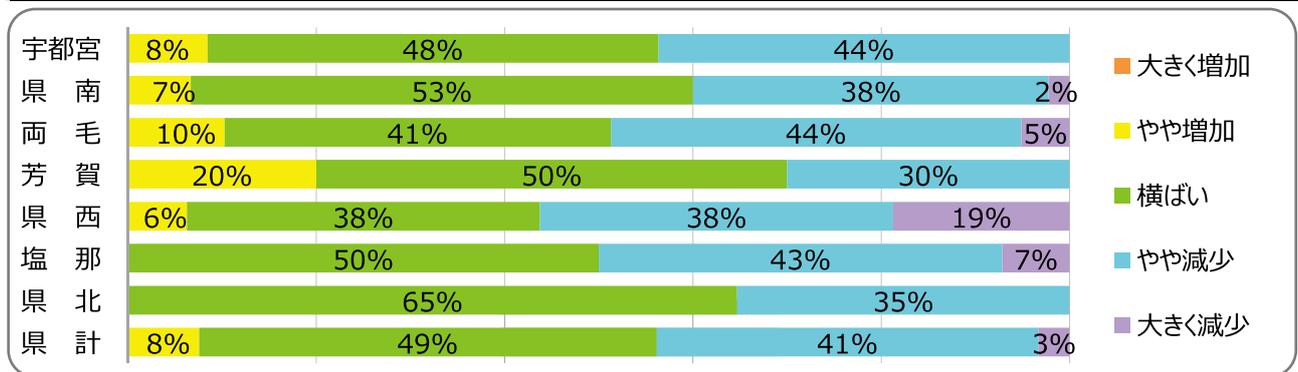


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	40.5	0	3	36	26	1	66	30	96
		0%	5%	55%	39%	2%	100%		
県南	42.3	0	1	32	16	0	49	11	60
		0%	2%	65%	33%	0%	100%		
両毛	42.1	0	2	22	14	0	38	7	45
		0%	5%	58%	37%	0%	100%		
芳賀	43.8	0	0	6	2	0	8	4	12
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県西	30.0	0	0	3	6	1	10	11	21
		0%	0%	30%	60%	10%	100%		
塩那	33.9	0	0	6	7	1	14	6	20
		0%	0%	43%	50%	7%	100%		
県北	45.0	0	2	8	5	0	15	15	30
		0%	13%	53%	33%	0%	100%		
県計	40.8	0	8	113	76	3	200	84	284
		0%	4%	57%	38%	2%	100%		

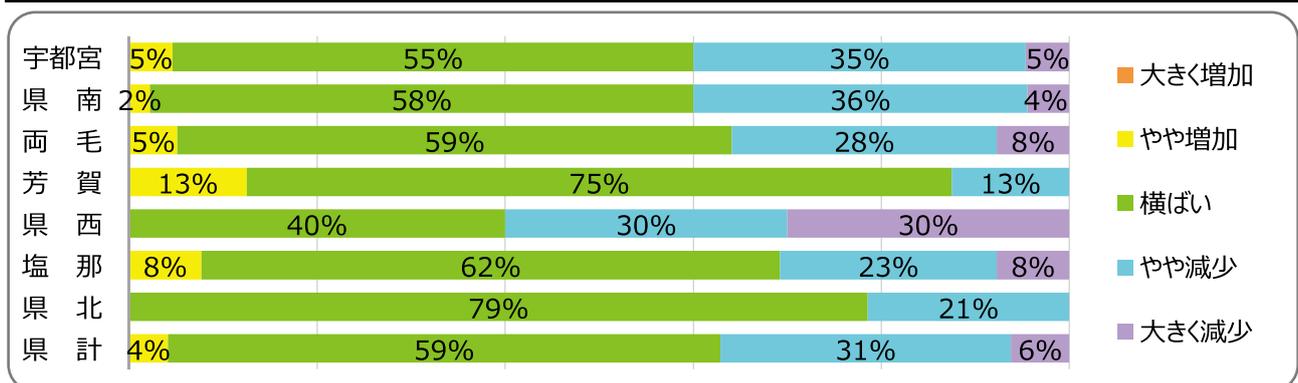


◇問7 入居率の6カ月前（H29.10.1時点）との比較

住居系不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	41.2	0	6	34	31	0	71	25	96
		0%	8%	48%	44%	0%	100%		
県南	41.1	0	3	24	17	1	45	15	60
		0%	7%	53%	38%	2%	100%		
両毛	39.1	0	4	16	17	2	39	6	45
		0%	10%	41%	44%	5%	100%		
芳賀	47.5	0	2	5	3	0	10	2	12
		0%	20%	50%	30%	0%	100%		
県西	32.8	0	1	6	6	3	16	5	21
		0%	6%	38%	38%	19%	100%		
塩那	35.7	0	0	7	6	1	14	6	20
		0%	0%	50%	43%	7%	100%		
県北	41.2	0	0	11	6	0	17	13	30
		0%	0%	65%	35%	0%	100%		
県計	40.1	0	16	103	86	7	212	72	284
		0%	8%	49%	41%	3%	100%		

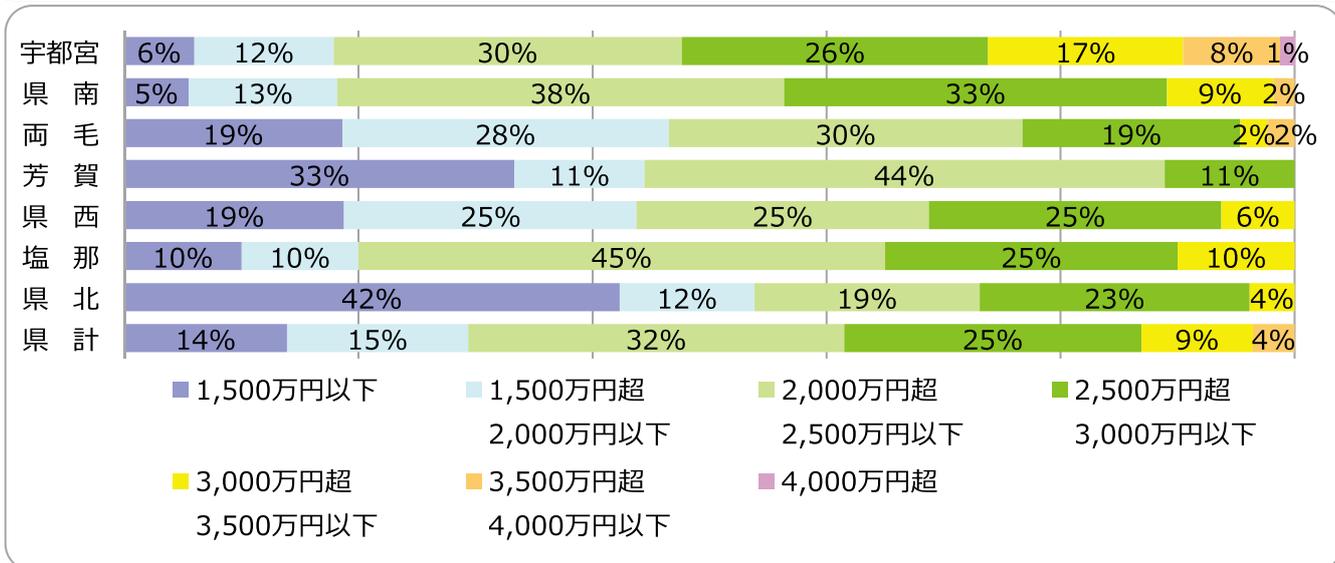


事業用その他不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	40.0	0	3	36	23	3	65	31	96
		0%	5%	55%	35%	5%	100%		
県南	39.4	0	1	26	16	2	45	15	60
		0%	2%	58%	36%	4%	100%		
両毛	40.4	0	2	23	11	3	39	6	45
		0%	5%	59%	28%	8%	100%		
芳賀	50.0	0	1	6	1	0	8	4	12
		0%	13%	75%	13%	0%	100%		
県西	27.5	0	0	4	3	3	10	11	21
		0%	0%	40%	30%	30%	100%		
塩那	42.3	0	1	8	3	1	13	7	20
		0%	8%	62%	23%	8%	100%		
県北	44.6	0	0	11	3	0	14	16	30
		0%	0%	79%	21%	0%	100%		
県計	40.2	0	8	114	60	12	194	90	284
		0%	4%	59%	31%	6%	100%		



◇問8 住宅取得予定者の購入予算金額（土地と建物の総額）で、最も多い価格帯はどのくらいと思われますか。

地区	1,500万円以下	1,500万円超 2,000万円以下	2,000万円超 2,500万円以下	2,500万円超 3,000万円以下	3,000万円超 3,500万円以下	3,500万円超 4,000万円以下	4,000万円超	小計	不明	合計
宇都宮	5	10	25	22	14	7	1	84	12	96
	6%	12%	30%	26%	17%	8%	1%	100%		
県南	3	7	21	18	5	1	0	55	5	60
	5%	13%	38%	33%	9%	2%	0%	100%		
両毛	8	12	13	8	1	1	0	43	2	45
	19%	28%	30%	19%	2%	2%	0%	100%		
芳賀	3	1	4	1	0	0	0	9	3	12
	33%	11%	44%	11%	0%	0%	0%	100%		
県西	3	4	4	4	1	0	0	16	5	21
	19%	25%	25%	25%	6%	0%	0%	100%		
塩那	2	2	9	5	2	0	0	20	0	20
	10%	10%	45%	25%	10%	0%	0%	100%		
県北	11	3	5	6	1	0	0	26	4	30
	42%	12%	19%	23%	4%	0%	0%	100%		
県計	35	39	81	64	24	9	1	253	31	284
	14%	15%	32%	25%	9%	4%	0%	100%		



■住宅取得予定者の購入予算金額は、県合計では「2,000万円超2,500万円以下」が最も多く、次いで「2,500万円超3,000万円以下」が続くが、各価格帯の回答割合は地区により異なっている。

県合計の回答構成は、「2,000万円超2,500万円以下」が32%と最も多く、次いで「2,500万円超3,000万円以下」が25%、「1,500万円超2,000万円以下」が15%、「1,500万円以下」が14%と続くが、各価格帯の回答割合は、地区によって大きく異なっている。

「2,000万円超2,500万円以下」を基準に価格帯が高額な回答が多かった地区は、宇都宮と県南地区であり、価格帯が低額な回答が多かった地区は、県北地区である。

高額回答が多い宇都宮地区をみると、「2,000万円超2,500万円以下」が30%、「2,500万円超3,000万円以下」が26%で、1位と2位は県合計と同じであるが、「3,000万円超3,500万円以下」が17%であるほか、3,500万円を超える回答が9%もあった。これは、地区内の地価水準が他の地区よりも高いことと高額所得層の存在とが影響しているものと思われる。

一方、低額回答が多い県北地区の場合は、「1,500万円以下」が42%と最も多く、次いで「2,500万円超3,000万円以下」が23%と続いている。これは、地価水準が低廉で別荘の多い地域を有する影響が大きいと思われる。

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

- ・最近では空家に対して本人以外の関係者より査定依頼が多くなっている。相続の際の金額等の調査と思われる。
- ・賃貸価格下がり、数も減少。
- ・売買価格下がる。
- ・事業所、住宅用地共に広い土地を求める傾向が。
- ・投資AP（オーナーチェンジ）案件融資が難しくなってきた感じがする。
- ・全体的に取引件数が少なくなっている。特に新築建売などの成約、問合わせ数も大きく減っている。土地販売価格を市場に出ている物件は高く、住宅建築を考えている方がある程度の年収の方に限られているように見える。逆に収益物件は買取り業者、投資家の方からの問合わせ件数も多く、取引件数が増えている。
- ・LRT沿線地域（予定）の土地の供給不足。
- ・マイナス金利だけでは持家促進が弱い。
- ・決断が長引いている顧客が多い。意思決定を後押しする政策が必要。（例えばエコポイントなど）。
- ・投資の不動産が動かなくなった。
- ・LRT導入の決定により、不動産取引が一段と良くなることを願っている。
- ・太陽光用地での取引のみ。
- ・需要と供給のバランスによるものかと思われるが、強引な取引や、悪質な業者が増加している気がする。真面目な業者、素人のエンドユーザーが負を背負わないようにしなければならないと感じる。
- ・インスペクションが義務化される取引は買主様にとって有利に働くけれど、売主様は値引をせざるを得ないと考え、地震で居住不可の物件は少ないが、価格の下落は避けられないだろう。
- ・1000万円以下の中古住宅のお問合せが、外国人ばかり。5人中4人が外国人。
- ・平成30年の2月～4月の賃貸物件の動きが多かった。
- ・一次取得購買層の需要は維持されているものの、先細り感が出てきており、投資物件に関しては金融の引締めの影響もあり、与信力ある投資家が引き続き動いている。
- ・賃貸市況は未だ厳しく、築年数を経た物件と中心部より離れた物件は苦戦している。
- ・動向に変化を感じる。銀行店舗が目に見えて減る一方、店舗を集約して建替えている（人口減少の備え）。
- ・中所得者層が知恵をしぼりながら、中古住宅購入や建替えに動いている。分譲マンションの管理組合は「民泊」不可の規約改正に動いている。
- ・ハウスメーカーやパワービルダー（地場ビルダー）は「ZEH」もどき「いかさま商品」で将来を先取りした省エネ高断熱化商品を出して、しきりにイメージ広告を打っている。まだまだ余力があるので宣伝に金がまわっているが、実態が伴っていないのでこれから淘汰が進む。
- ・空家対策特別措置法の影響で売却の相談件数は増加傾向が見られるように感じる。
- ・購入者の購入出来る金額帯の上・下に極端に寄っているため、中古住宅、土地とも路線価に近い又は低い価格での売却も目立つ。少しでも地価、物件価値を上げ、上昇傾向にもっていけたらと考えている。
- ・中古アパート、他地区転出による古住宅等の散見される。

- ・ 3000万以上の価格帯と1500万以下の価格帯に中古住宅の購入顧客の二極化がより進んでいるように感じる。
- ・ 1000万台中古マンションに外国人の方のお問い合わせ、購入が特に増加していると感じる。
- ・ 宇都宮駅東地区は芳賀町（ウバガイ）までの路線は事業用大型開発と調整区域開発緩和で急成長している、いくだろう。
- ・ 空家は増え続けて不売、改善が望まれる。
- ・ LRT効果は現実味した。鉄道力は絶大となるだろう。中古既存住宅調査も価値観と取り扱い業法違反になりかねない観あり。
- ・ 一棟アパート、マンションの購入（中古）希望が引き続き多いと感じる。

● 小山市

- ・ 条件の良くない物件が多く、取得予定者の家・土地探しが長期化しているように感じる。
- ・ 諸外国が長期金利の利上げ傾向である為、日本も近いうちに利上げすると思う。一時的に金利が上がる前に住宅を持つ人が多くなるが、長くは続かないと思う。最終的には、オリンピックの年までがピークになる様に思う。
- ・ 調整区域の田や畑は今年になって2件ほど（内訳 畑2000㎡、田1900㎡と畑800㎡）無料で希望する人がいれば贈与したいと申し出があり、今隣接している地主に話している所。私が22~23年前に下野新聞が取材に来た時、将来タダの土地が出てきますよと話していたのが現実になったなと実感している。当時は同業者から頭は確かか？と言われたが・・・。

● 下野市

- ・ 東京圏からの移住者が見えて来た感じがする。
- ・ 下野市周辺も賃貸相場が下がっている。中古のアパートは古い物件の値下げ（賃料）が目立つ。中古住宅も（売り）物件が多くなって、売れ残り物件（長く売却時間のかかる物件も含め）が目立つ。

● 上三川町

- ・ 駅の近くや学区指定などと南道路限定で探している方が多い。価格も二分化していて、予算の低い方と高い方の極端に分かれている。

● 足利市

- ・ 賃貸アパート入居希望者の来店数が大きく減少した。又、土地取得予定者の来店数も大きく減少した。
- ・ 中古住宅の売買が著しく減少。
- ・ 新築でも安いものが売れる。
- ・ 物件数が著しく減少。
- ・ 古い空家の取壊しの政策の促進を。
- ・ 最近の公示地価の発表では全国平均で住宅地が前年横ばいから上昇、また商業用地も上昇しているとのこと。但し地方都市、特に両毛地区では良くて前年並み、売却を急ぐと更に値下げという都市、地方との格差がはっきりと現れていると思われる。

● 佐野市

- ・問すべてにやや下落、減少としたが、以前から続く人口減による地方町村の不動産価額の下落をハダで感じている。特に、住宅用地の売買、仲介に関わっていると、建売住宅の流行も手伝って、土地の二極化を感じる。「上がらないが、下げ幅が少ない土地」と「無価値になっていく土地」の2つ。この土地の無価値化は、我々業者にとっても、大きな問題だと思う。

● 鹿沼市

- ・土地の売買を大手住宅メーカーに売渡しの傾向がある。
- ・中古アパートの入居対策は深刻なので具体的な対策を官民あげて考えないと市場の活性化をはかれない。

● さくら市

- ・物件取引に対する業者間の格差がでてる。

● 高根沢町

- ・若い(20代~30代)子育て世帯が求める条件が、中古住宅(1,000~2,000万円代)を自分でDIYするのも楽しみの内なので、現況でもOKとされる方が多い。
- ・賃貸目的での物件購入(中古戸建・アパート等)に対する金融機関の貸付けが厳しい為、収益物件の問い合わせが以前より少なくなったと感じる。

● 那須塩原市

- ・震災以後、移住者も減少し、那須塩原市は、空地、空家、空室が増加している。工場の撤退など、産業の育成がないので、高齢者と低所得者が増加しているように感じる。
- ・消費税増税への新規分譲増(これから)。
- ・農業後継者の激減と宅地供給増からの地価低下(土地余り)。

● 那須町

- ・当社は以前の勤務の関係で那須物件の取引が有り、12月~3月まで殆ど物件の動きが無く、土地のみの売買は昨今少ないのが現状。

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30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(H30.4.1)の取引価格は6カ月前(H29.10.1)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(H30.10.1)の取引価格は現在(H30.4.1)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(H30.4.1)の取引件数は6カ月前(H29.10.1)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(H30.10.1)の取引件数は現在(H30.4.1)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(H30.4.1)の**税抜き賃料**は6カ月前(H29.10.1)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(H30.4.1)の**入居率**は6カ月前(H29.10.1)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

◆問8 住宅取得予定者の購入予算金額(土地と建物の総額)で、最も多い価格帯はどのくらいと思われますか？

1. 1500万円未満 2. 1500万円以上 2000万円未満 3. 2000万円以上 2500万円未満 4. 2500万円以上 3000万円未満

5. 3000万円以上 3500万円未満 6. 3500万円以上 4000万円未満 7. 4000万円以上 8. 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、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。