

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第12回

平成30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12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12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（H30.4.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（H31.4.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（H30.4.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（H31.4.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（H30.4.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（H30.4.1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	20

[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30年4月1日時点から平成30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31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30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）

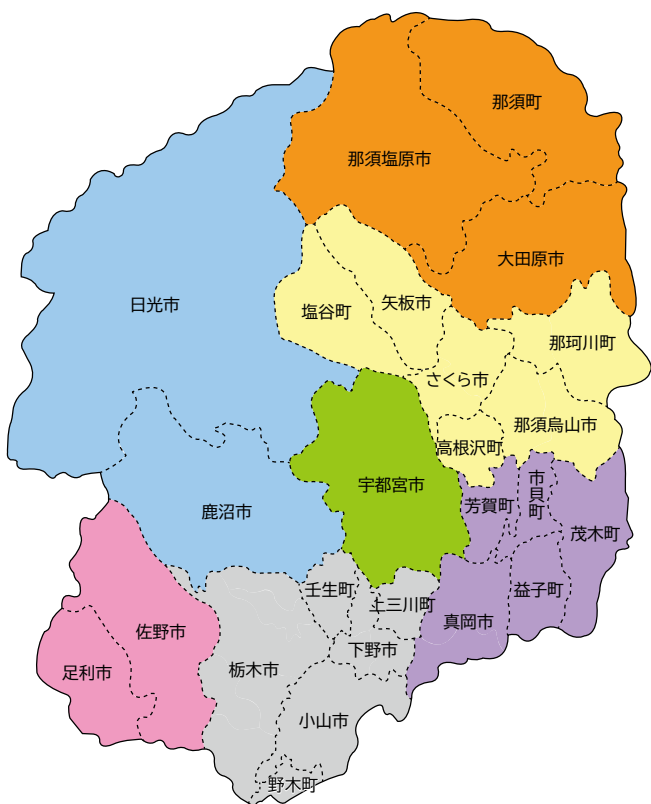
◇発送数：1,317

◇回答数：317（回収率24.1%）

◇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。

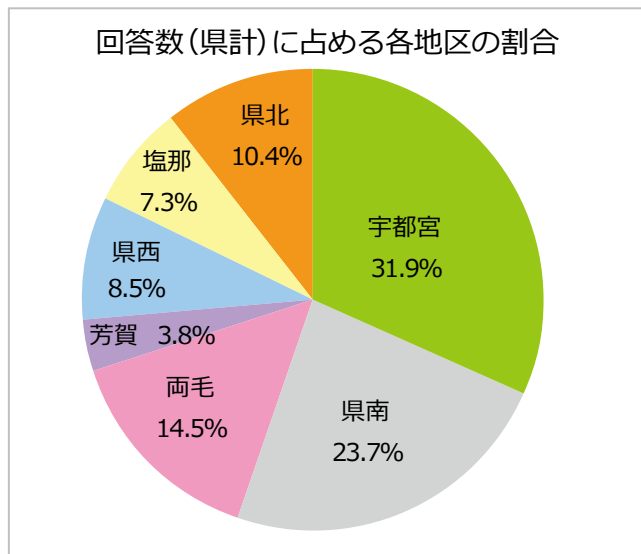
◇問1：回答者の主な営業地区

[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	487	101	20.7%	31.9%
県南地区	296	75	25.3%	23.7%
両毛地区	177	46	26.0%	14.5%
芳賀地区	61	12	19.7%	3.8%
県西地区	83	27	32.5%	8.5%
塩那地区	71	23	32.4%	7.3%
県北地区	142	33	23.2%	10.4%
県計	1,317	317	24.1%	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70%、次いで「やや下落」が18%で、その合計が全体の90%近くになり、DI値は48.2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（H30年4月時点の6カ月後予測、「横ばい」67%、「やや下落」20%、DI値47.2）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、前回予測をやや上回っている。

今回の6カ月後の予測（H31年4月時点予測）は、県合計では「横ばい」が68%を占め、「やや下落」が17%で、DI値は49.0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67%、次いで「やや下落」が17%で、その合計が全体の80%を超えており、DI値は49.0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（H30年4月時点での6カ月後予測、「横ばい」68%、「やや下落」21%、DI値46.8）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、前回予測をやや上回っている。

今回の6カ月後の予測（H31年4月時点予測）は、県合計では「横ばい」が69%を占め、「やや下落」が17%で、DI値は48.5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カ月後の予測では約3分の2が「横ばい」と回答し、今回実感より若干改善する予測となっている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が62%、次いで「やや下落」が29%で、その合計が全体の90%を超え、DI値は43.0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（H30年4月時点での6カ月後予測、「やや上昇」7%、「横ばい」59%、「やや下落」31%、「大きく下落」3%、DI値42.2）の回答割合とほぼ同様の構成割合となっており、DI値も前回調査時の予測と概ね同程度の数値となっている。

今回の6カ月後の予測（H31年4月時点予測）は、県合計では「横ばい」が67%を占め、「やや下落」が23%で、DI値は45.5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68%、「やや下落」が27%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68%、「やや下落」が28%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、「やや下落」の実感が弱まっている。

なお、事業用その他不動産については、前回調査と同様に地区ごとに傾向が分かれ、DI値は、宇都宮地区47.1に対し芳賀地区は30.6と最大で16.5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59%、「やや減少」が34%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67%、「やや減少」が27%で、横ばいからやや減少傾向である。

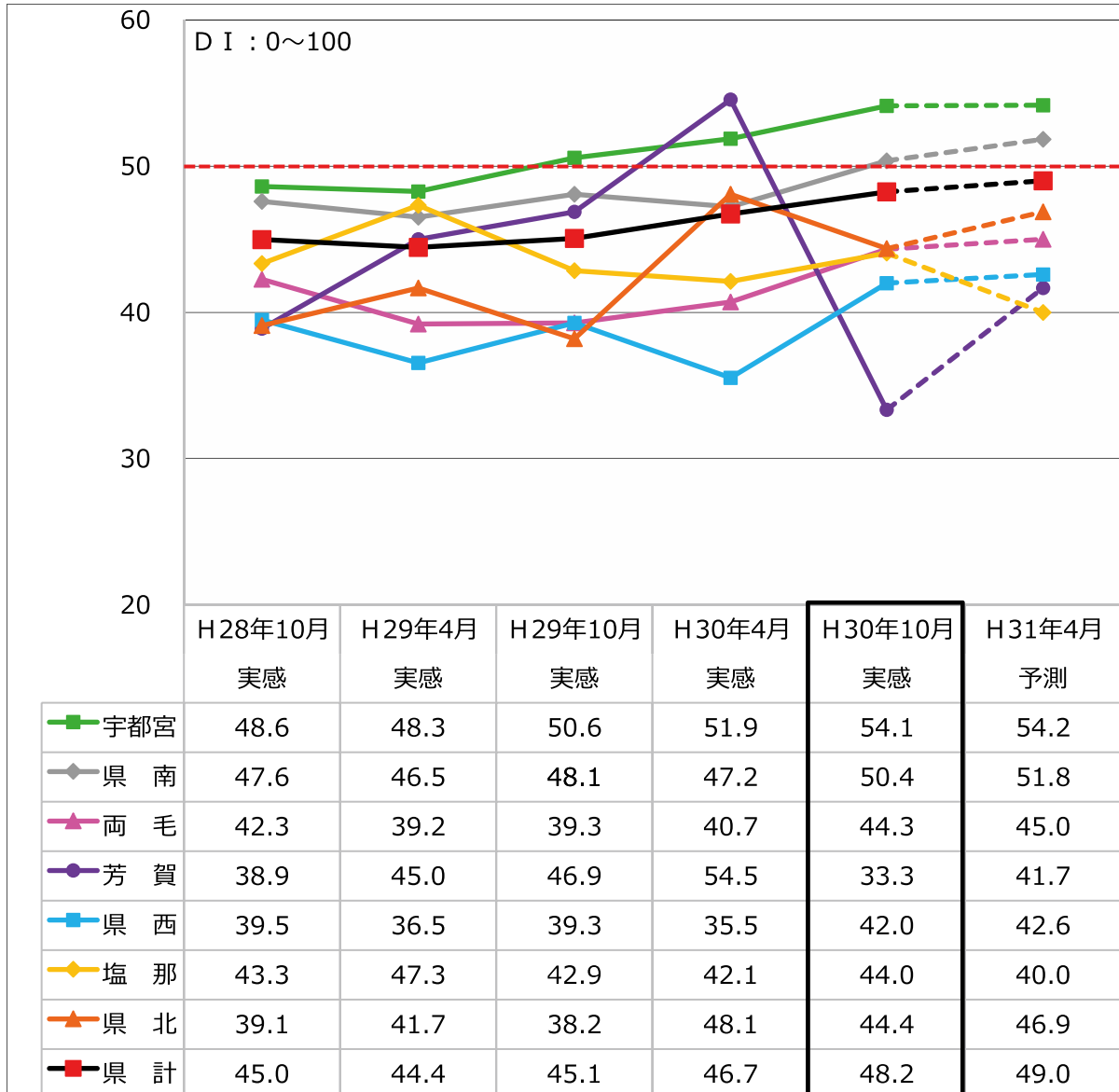
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「横ばい」の実感が強まり、「やや減少」の実感が弱まっている。

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「横ばい」の実感が強まり、「やや減少」の実感が弱まっている。

※ 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



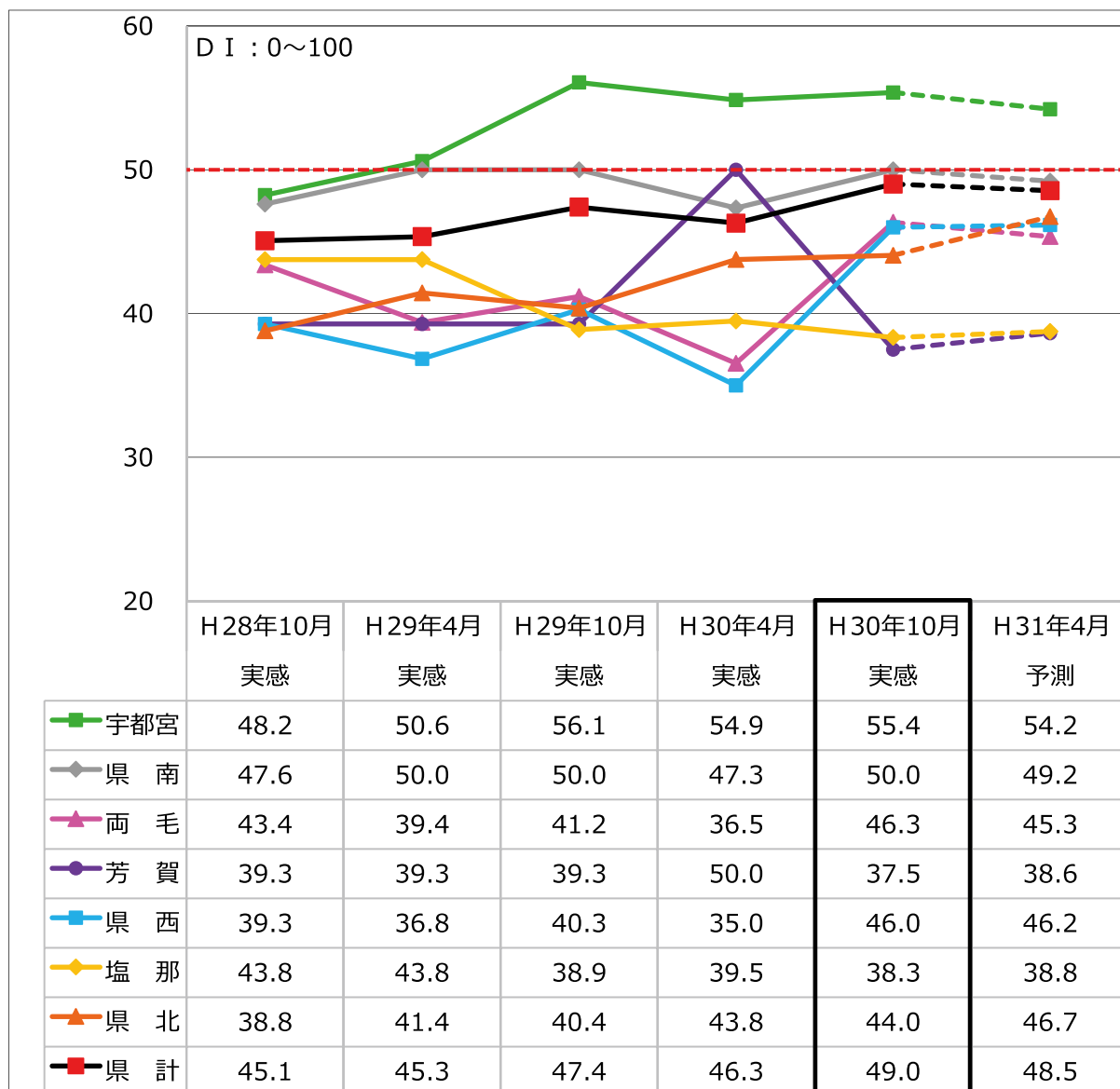
■ 6カ月前との比較では、取引価格の下落傾向が弱まり、宇都宮、県南では50を上回った。

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

調査時点（H30年10月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は48.2で、前回調査に比べ1.5ポイント改善（3期連続）した。なお、前回調査時（H30年4月）の予測値（県合計47.2）を今回の実感値が上回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（54.1）で県南地区（50.4）とともに50を上回った。それ以外の地区では50を下回っている。最も低いのは芳賀地区（33.3）で、前回調査に比べ21.2ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H31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49.0で、今回実感と比較すると0.8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、県北地区はDI値が改善し、塩那地区では悪化している。宇都宮地区では同程度と予測している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（54.2）で、県南地区（51.8）とともに50を超えている。一方、最も低いのは塩那地区（40.0）となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



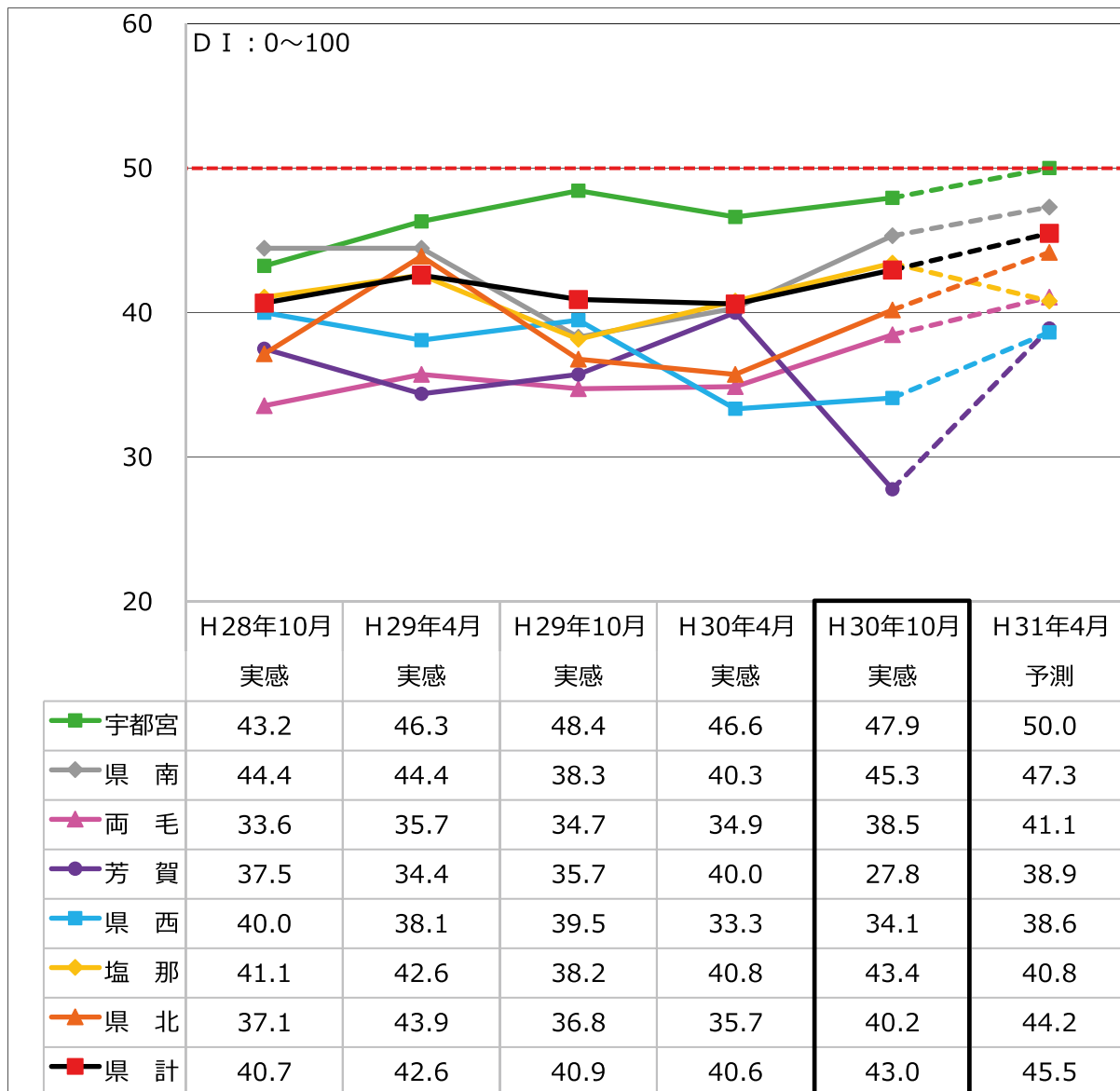
■ 6カ月前との比較では、宇都宮地区で50を上回り改善傾向であり、芳賀、塩那地区で悪化傾向。

■ 6カ月後の取引価格は、宇都宮、県南、両毛地区で悪化と予測。

調査時点（H30年10月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は49.0で、前回調査に比べ2.7ポイント改善した。なお、前回調査時（H30年4月）の予測値（県合計46.8）を今回の実感値が上回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（55.4）、次いで県南地区（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。最も低いのは芳賀地区（37.5）で、前回調査に比べ12.5ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H31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48.5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、芳賀、県北地区はDI値が改善し、宇都宮、県南、両毛地区では悪化している。県西、塩那地区は同程度と予測している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（54.2）で、最も低いのは芳賀地区（38.6）となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



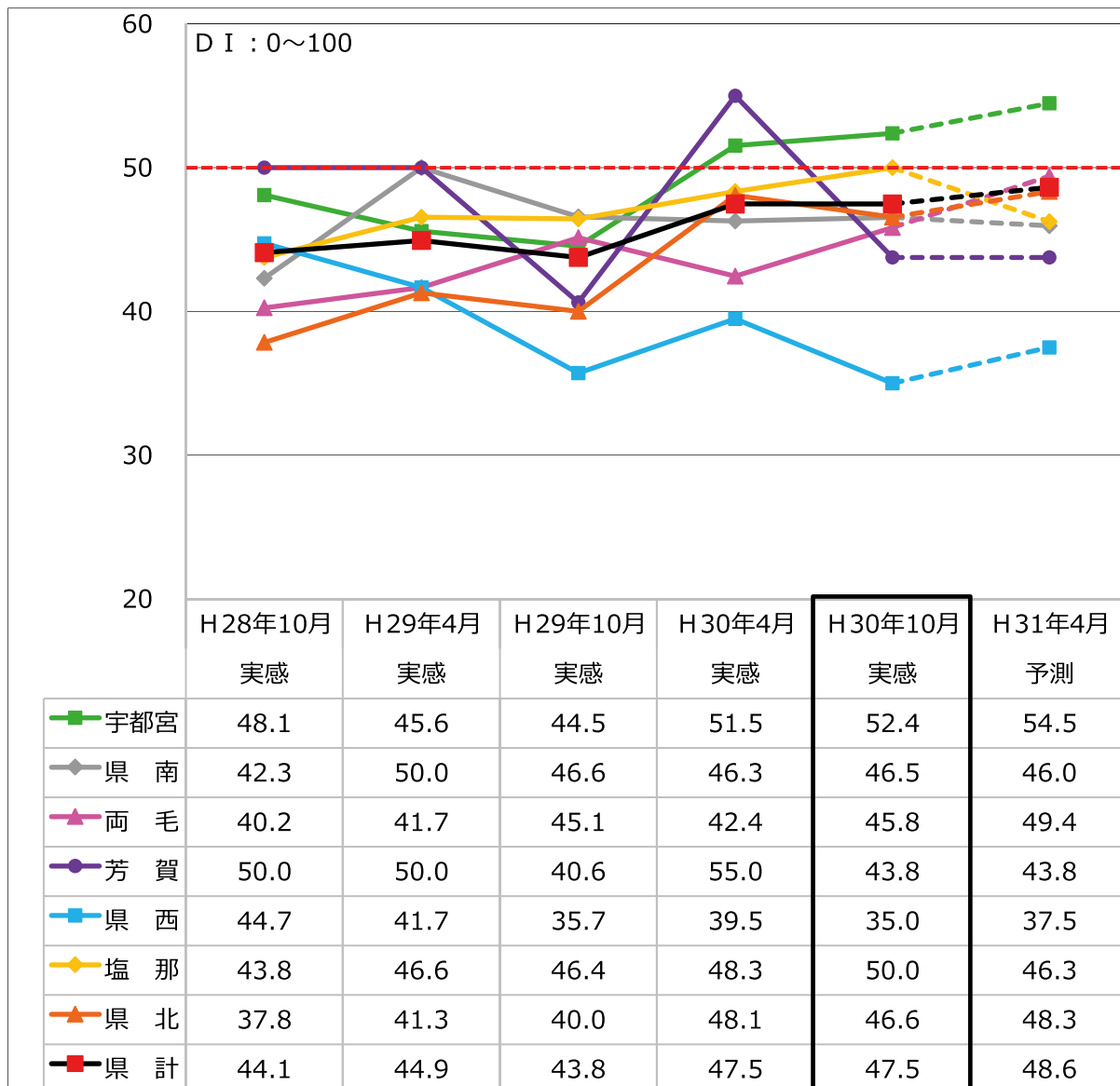
■ 6カ月前との比較では、芳賀地区以外は改善傾向にある。

■ 6カ月後は塩那地区を除き取引価格の下落傾向は弱まり、宇都宮地区は横ばいと予測。

調査時点（H30年10月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は43.0で、前回調査に比べ2.4ポイント改善した。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（47.9）で、前回調査に比べ1.3ポイント改善した。最も低いのは芳賀地区（27.8）で、前回調査に比べ12.2ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H31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45.5で、今回実感と比較すると2.5ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、県南、両毛、芳賀、県西、県北地区でDI値が改善し、塩那地区は2.6ポイント悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（50.0）で、最も低いのは県西地区（38.6）となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



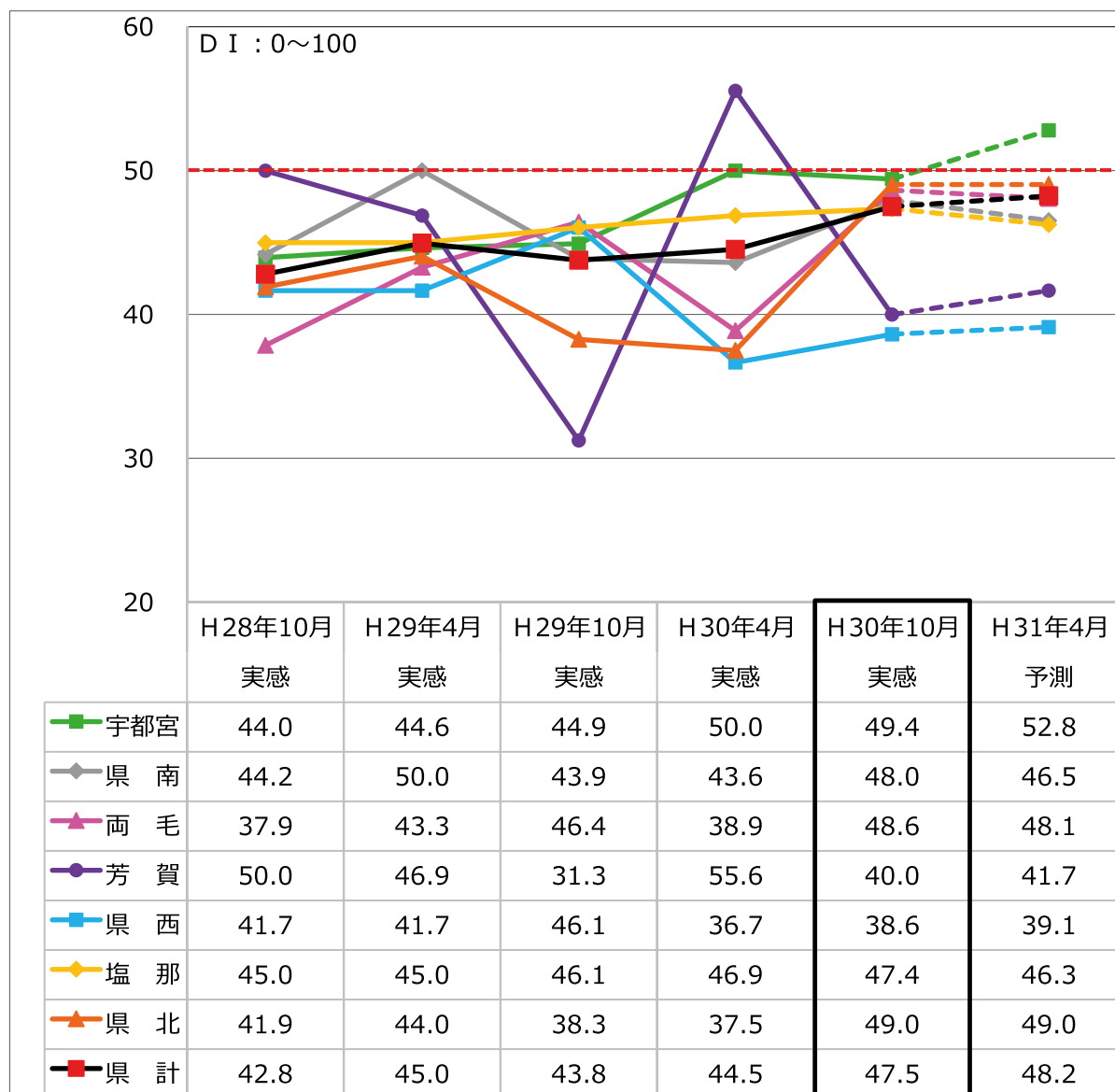
■ 6カ月前との比較では、取引件数は同程度と実感。

■ 6カ月後は、取引件数の減少傾向は続くが、現在より弱まると予測。

調査時点（H30年10月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は47.5で、前回と同じ値となった。地区別に見ると、DI値が最も高かったのは宇都宮地区（52.4）で、1年前の平成29年10月調査以降改善が続いており、取引件数の増加を実感している。次いで塩那地区（50.0）が前回調査に比べ1.7ポイント改善。一方、芳賀地区（43.8）においては、前回調査に比べ11.2ポイントの悪化、最も低い県西地区（35.0）でも、前回調査に比べ4.5ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（H31年4月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は48.6で、今回実感と比較すると1.1ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、芳賀、県南地区では同程度、塩那地区はDI値の悪化が予測されているが、その他の地区ではDI値の改善が予測されており、DI値の最も高いのは宇都宮地区（54.5）、最も低いのは県西地区（37.5）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。

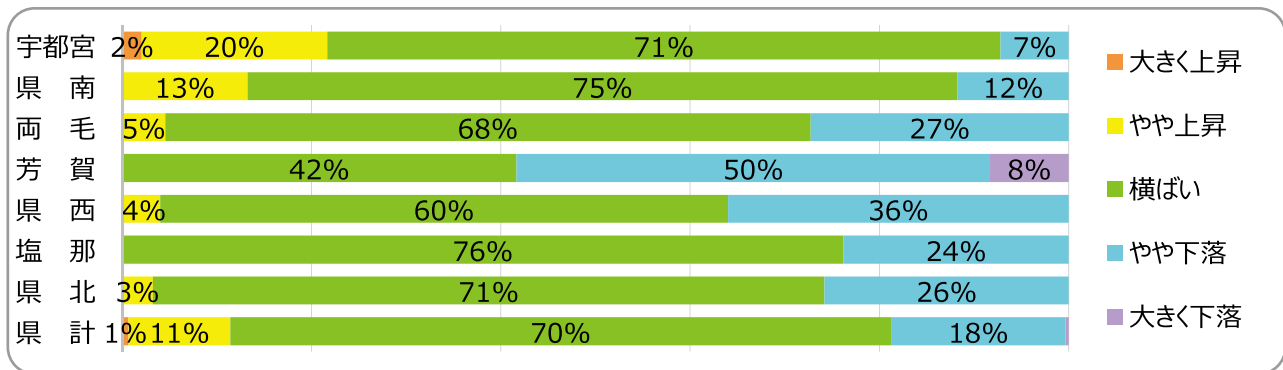
調査時点（H30年10月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は47.5で、前回調査に比べ3.0ポイント改善した。DI値は平成29年10月調査以来1年ぶりに県内全地域において50を下回っているが、地区別に見ると、宇都宮、芳賀地区を除く地区で前回調査より改善している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（49.4）で、前回調査に比べ0.6ポイント悪化し、最も低いのは県西地区（38.6）で、前回調査に比べ1.9ポイント改善した。

調査時点から6カ月後（H31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48.2で、今回実感と比較すると0.7ポイント改善している。地区別に見ると、両毛、県西、県北地区で概ね同程度、県南、塩那地区でDI値の悪化が予測されているなか、宇都宮、芳賀地区で改善が予測されている。DI値が最も高いのは宇都宮地区（52.8）、最も低いのは県西地区（39.1）となっている。

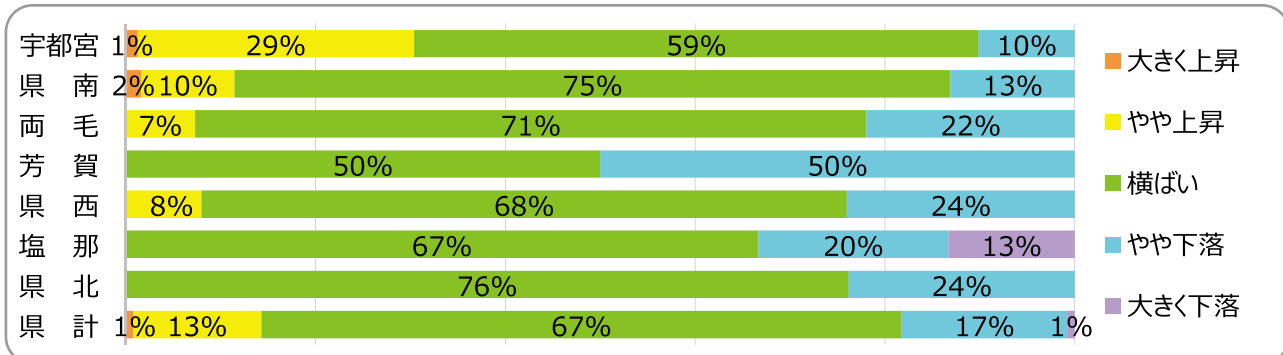
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（H30.4.1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	54.1	2	19	69	7	0	97	4	101
		2%	20%	71%	7%	0%	100%		
県南	50.4	0	9	51	8	0	68	7	75
		0%	13%	75%	12%	0%	100%		
両毛	44.3	0	2	30	12	0	44	2	46
		0%	5%	68%	27%	0%	100%		
芳賀	33.3	0	0	5	6	1	12	0	12
		0%	0%	42%	50%	8%	100%		
県西	42.0	0	1	15	9	0	25	2	27
		0%	4%	60%	36%	0%	100%		
塩那	44.0	0	0	16	5	0	21	2	23
		0%	0%	76%	24%	0%	100%		
県北	44.4	0	1	22	8	0	31	2	33
		0%	3%	71%	26%	0%	100%		
県計	48.2	2	32	208	55	1	298	19	317
		1%	11%	70%	18%	0%	100%		

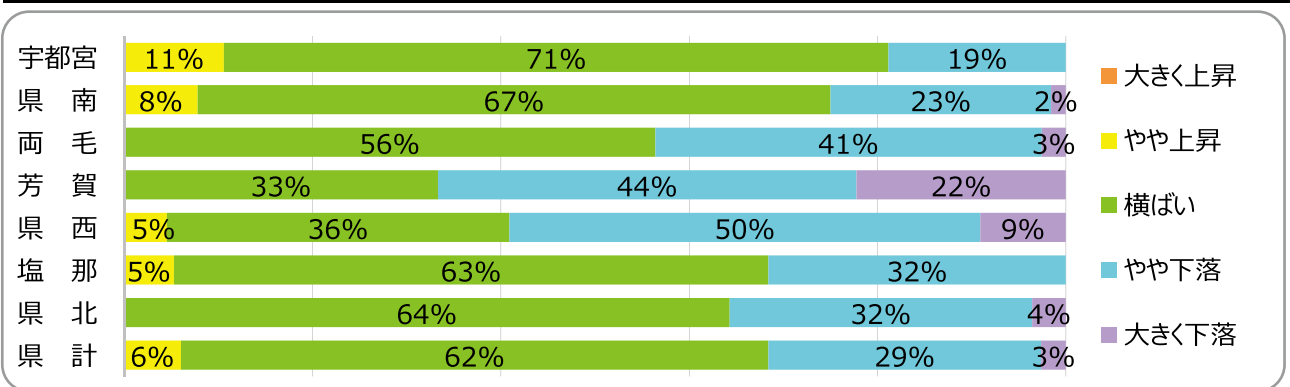


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	55.4	1	23	47	8	0	79	22	101
		1%	29%	59%	10%	0%	100%		
県南	50.0	1	6	46	8	0	61	14	75
		2%	10%	75%	13%	0%	100%		
両毛	46.3	0	3	29	9	0	41	5	46
		0%	7%	71%	22%	0%	100%		
芳賀	37.5	0	0	5	5	0	10	2	12
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	46.0	0	2	17	6	0	25	2	27
		0%	8%	68%	24%	0%	100%		
塩那	38.3	0	0	10	3	2	15	8	23
		0%	0%	67%	20%	13%	100%		
県北	44.0	0	0	16	5	0	21	12	33
		0%	0%	76%	24%	0%	100%		
県計	49.0	2	34	170	44	2	252	65	317
		1%	13%	67%	17%	1%	100%		



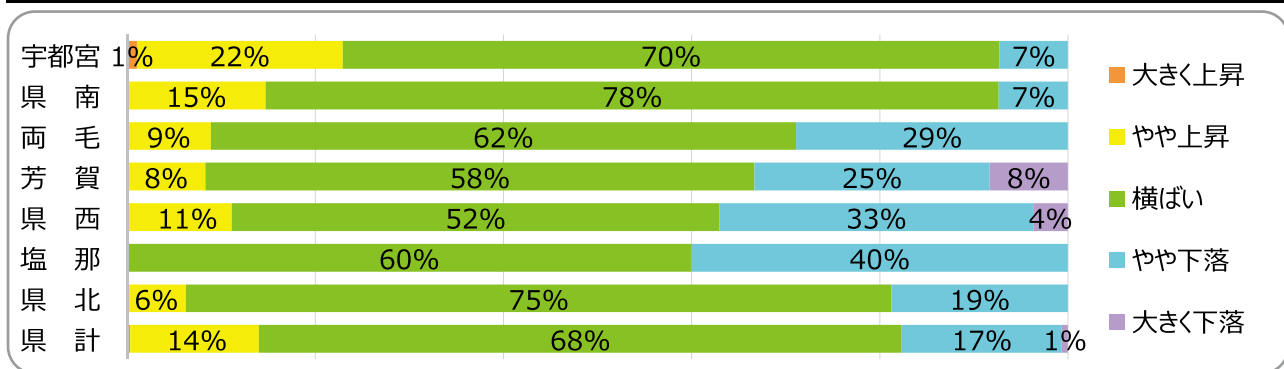
中古住宅の価格（実感）

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	47.9	0	9	60	16	0	85	16	101
		0%	11%	71%	19%	0%	100%		
県南	45.3	0	5	43	15	1	64	11	75
		0%	8%	67%	23%	2%	100%		
両毛	38.5	0	0	22	16	1	39	7	46
		0%	0%	56%	41%	3%	100%		
芳賀	27.8	0	0	3	4	2	9	3	12
		0%	0%	33%	44%	22%	100%		
県西	34.1	0	1	8	11	2	22	5	27
		0%	5%	36%	50%	9%	100%		
塩那	43.4	0	1	12	6	0	19	4	23
		0%	5%	63%	32%	0%	100%		
県北	40.2	0	0	18	9	1	28	5	33
		0%	0%	64%	32%	4%	100%		
県計	43.0	0	16	166	77	7	266	51	317
		0%	6%	62%	29%	3%	100%		

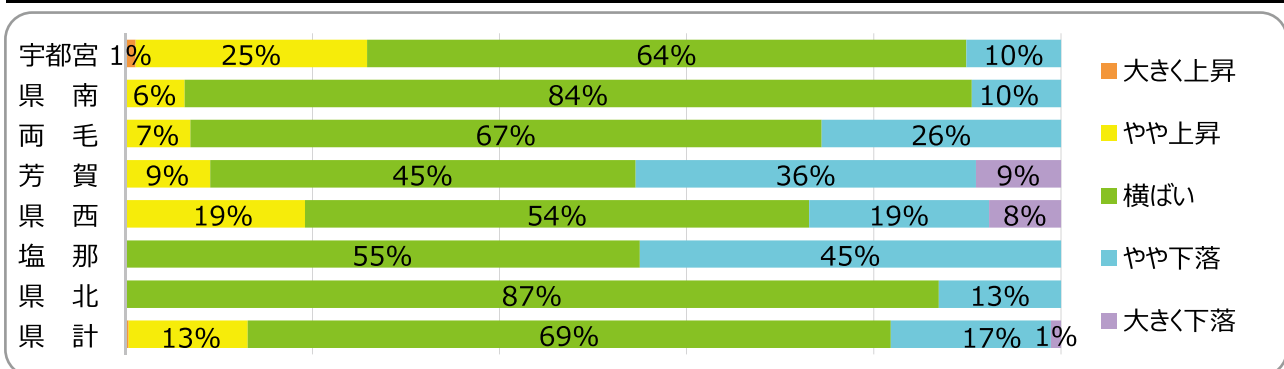


◇問3 6カ月後（H31.4.1時点）の取引価格の予測

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	54.2	1	21	67	7	0	96	5	101
		1%	22%	70%	7%	0%	100%		
県南	51.8	0	10	53	5	0	68	7	75
		0%	15%	78%	7%	0%	100%		
両毛	45.0	0	4	28	13	0	45	1	46
		0%	9%	62%	29%	0%	100%		
芳賀	41.7	0	1	7	3	1	12	0	12
		0%	8%	58%	25%	8%	100%		
県西	42.6	0	3	14	9	1	27	0	27
		0%	11%	52%	33%	4%	100%		
塩那	40.0	0	0	12	8	0	20	3	23
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
県北	46.9	0	2	24	6	0	32	1	33
		0%	6%	75%	19%	0%	100%		
県計	49.0	1	41	205	51	2	300	17	317
		0%	14%	68%	17%	1%	100%		

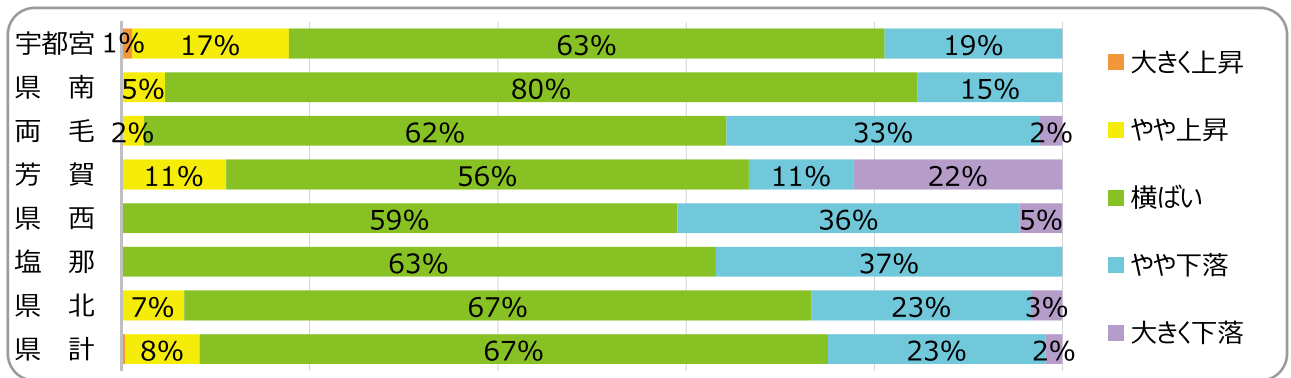


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	54.2	1	22	57	9	0	89	12	101
		1%	25%	64%	10%	0%	100%		
県南	49.2	0	4	53	6	0	63	12	75
		0%	6%	84%	10%	0%	100%		
両毛	45.3	0	3	29	11	0	43	3	46
		0%	7%	67%	26%	0%	100%		
芳賀	38.6	0	1	5	4	1	11	1	12
		0%	9%	45%	36%	9%	100%		
県西	46.2	0	5	14	5	2	26	1	27
		0%	19%	54%	19%	8%	100%		
塩那	38.8	0	0	11	9	0	20	3	23
		0%	0%	55%	45%	0%	100%		
県北	46.7	0	0	20	3	0	23	10	33
		0%	0%	87%	13%	0%	100%		
県計	48.5	1	35	189	47	3	275	42	317
		0%	13%	69%	17%	1%	100%		



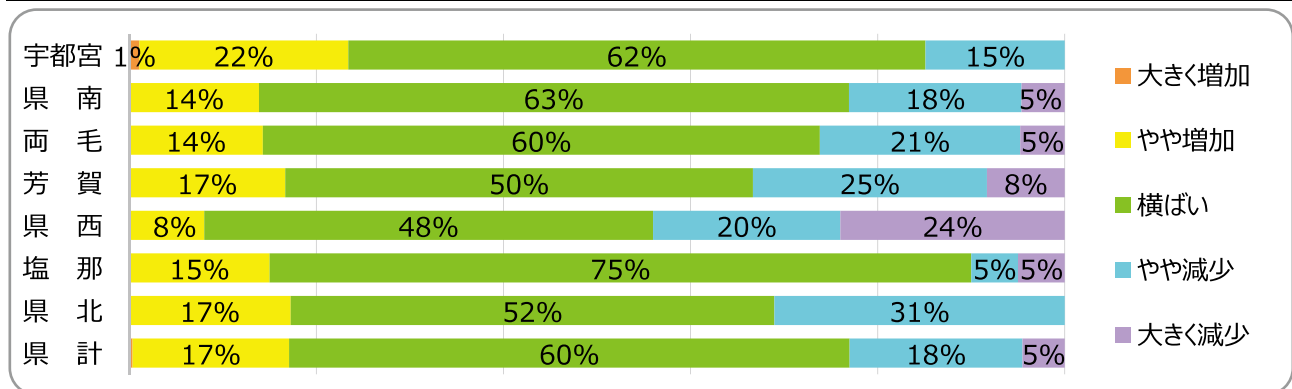
中古住宅の価格（予測）

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	50.0	1	15	57	17	0	90	11	101
		1%	17%	63%	19%	0%	100%		
県南	47.3	0	3	52	10	0	65	10	75
		0%	5%	80%	15%	0%	100%		
両毛	41.1	0	1	26	14	1	42	4	46
		0%	2%	62%	33%	2%	100%		
芳賀	38.9	0	1	5	1	2	9	3	12
		0%	11%	56%	11%	22%	100%		
県西	38.6	0	0	13	8	1	22	5	27
		0%	0%	59%	36%	5%	100%		
塩那	40.8	0	0	12	7	0	19	4	23
		0%	0%	63%	37%	0%	100%		
県北	44.2	0	2	20	7	1	30	3	33
		0%	7%	67%	23%	3%	100%		
県計	45.5	1	22	185	64	5	277	40	317
		0%	8%	67%	23%	2%	100%		

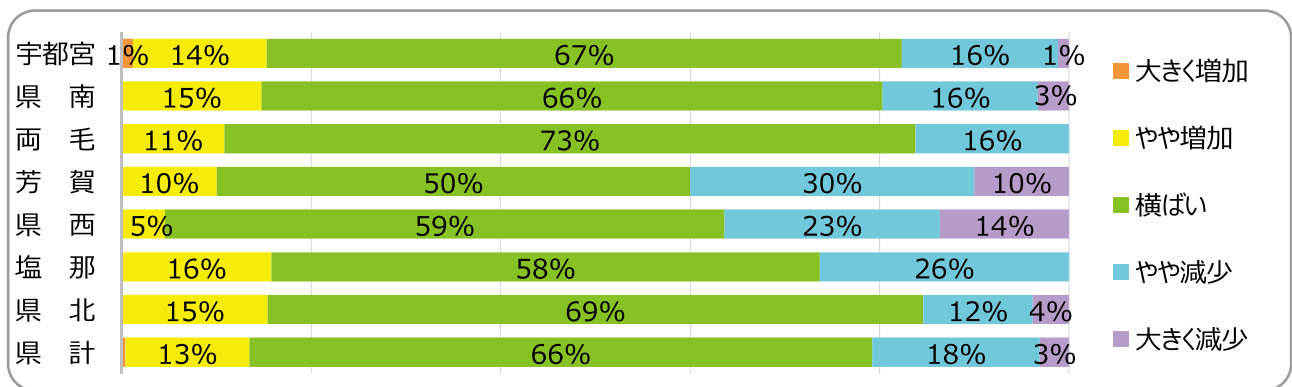


◇問4 取引件数の6カ月前（H30.4.1時点）との比較

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	52.4	1	21	58	14	0	94	7	101
		1%	22%	62%	15%	0%	100%		
県南	46.5	0	9	41	12	3	65	10	75
		0%	14%	63%	18%	5%	100%		
両毛	45.8	0	6	25	9	2	42	4	46
		0%	14%	60%	21%	5%	100%		
芳賀	43.8	0	2	6	3	1	12	0	12
		0%	17%	50%	25%	8%	100%		
県西	35.0	0	2	12	5	6	25	2	27
		0%	8%	48%	20%	24%	100%		
塩那	50.0	0	3	15	1	1	20	3	23
		0%	15%	75%	5%	5%	100%		
県北	46.6	0	5	15	9	0	29	4	33
		0%	17%	52%	31%	0%	100%		
県計	47.5	1	48	172	53	13	287	30	317
		0%	17%	60%	18%	5%	100%		

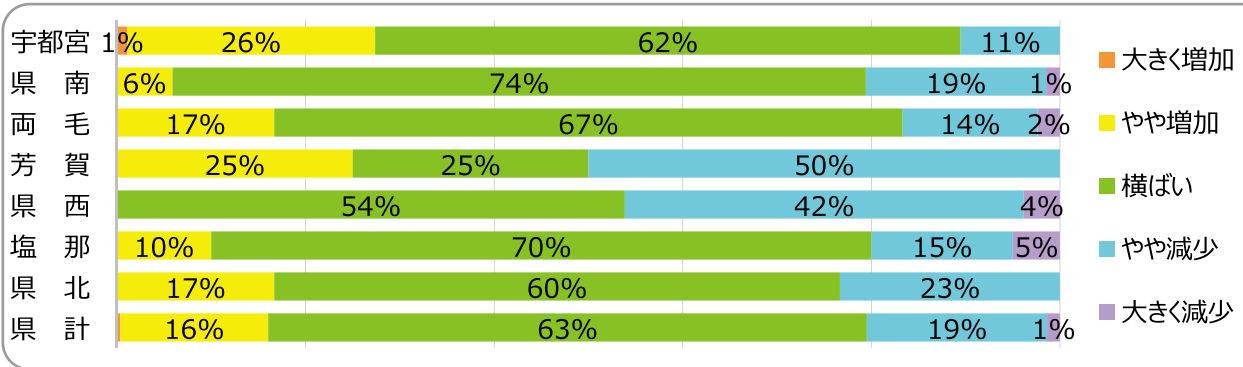


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	49.4	1	12	57	14	1	85	16	101
		1%	14%	67%	16%	1%	100%		
県南	48.0	0	9	40	10	2	61	14	75
		0%	15%	66%	16%	3%	100%		
両毛	48.6	0	4	27	6	0	37	9	46
		0%	11%	73%	16%	0%	100%		
芳賀	40.0	0	1	5	3	1	10	2	12
		0%	10%	50%	30%	10%	100%		
県西	38.6	0	1	13	5	3	22	5	27
		0%	5%	59%	23%	14%	100%		
塩那	47.4	0	3	11	5	0	19	4	23
		0%	16%	58%	26%	0%	100%		
県北	49.0	0	4	18	3	1	26	7	33
		0%	15%	69%	12%	4%	100%		
県計	47.5	1	34	171	46	8	260	57	317
		0%	13%	66%	18%	3%	100%		

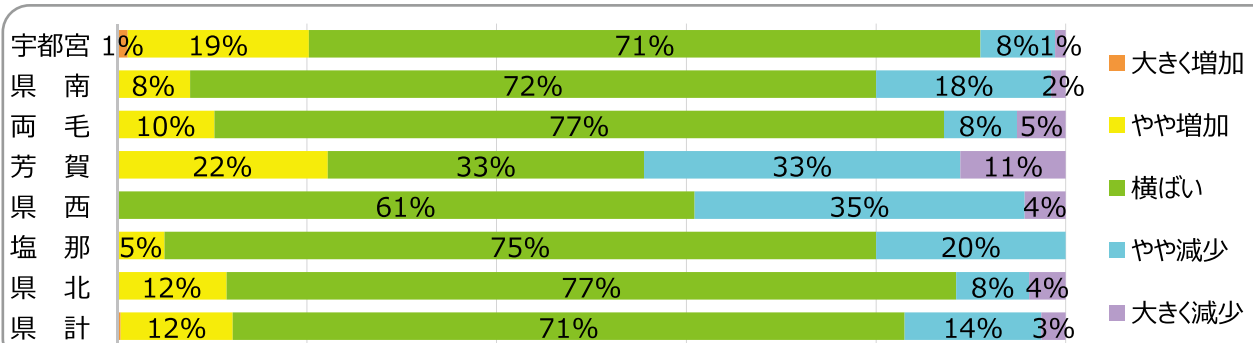


◇問5 6カ月後（H31.4.1時点）の取引件数の予測

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	54.5	1	25	59	10	0	95	6	101
		1%	26%	62%	11%	0%	100%		
県南	46.0	0	4	50	13	1	68	7	75
		0%	6%	74%	19%	1%	100%		
両毛	49.4	0	7	28	6	1	42	4	46
		0%	17%	67%	14%	2%	100%		
芳賀	43.8	0	3	3	6	0	12	0	12
		0%	25%	25%	50%	0%	100%		
県西	37.5	0	0	14	11	1	26	1	27
		0%	0%	54%	42%	4%	100%		
塩那	46.3	0	2	14	3	1	20	3	23
		0%	10%	70%	15%	5%	100%		
県北	48.3	0	5	18	7	0	30	3	33
		0%	17%	60%	23%	0%	100%		
県計	48.6	1	46	186	56	4	293	24	317
		0%	16%	63%	19%	1%	100%		

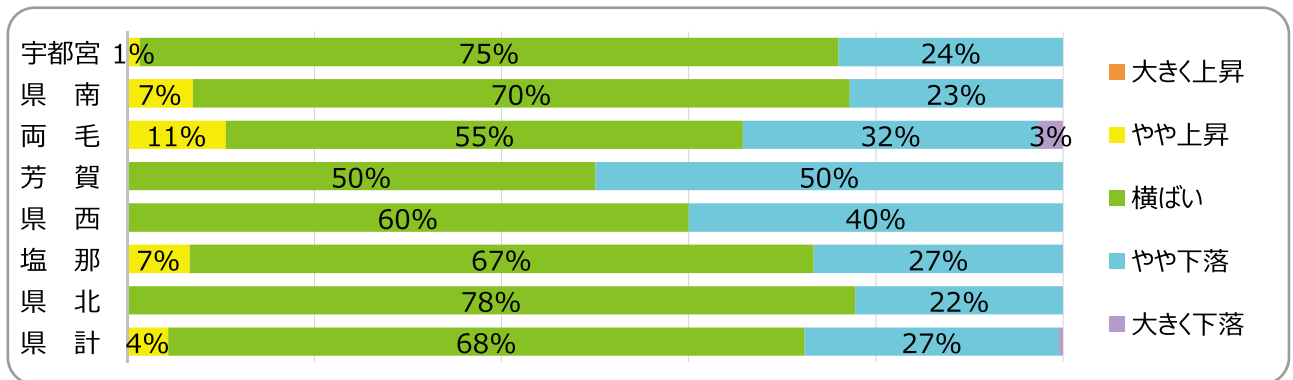


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	52.8	1	17	63	7	1	89	12	101
		1%	19%	71%	8%	1%	100%		
県南	46.5	0	5	47	12	1	65	10	75
		0%	8%	72%	18%	2%	100%		
両毛	48.1	0	4	30	3	2	39	7	46
		0%	10%	77%	8%	5%	100%		
芳賀	41.7	0	2	3	3	1	9	3	12
		0%	22%	33%	33%	11%	100%		
県西	39.1	0	0	14	8	1	23	4	27
		0%	0%	61%	35%	4%	100%		
塩那	46.3	0	1	15	4	0	20	3	23
		0%	5%	75%	20%	0%	100%		
県北	49.0	0	3	20	2	1	26	7	33
		0%	12%	77%	8%	4%	100%		
県計	48.2	1	32	192	39	7	271	46	317
		0%	12%	71%	14%	3%	100%		

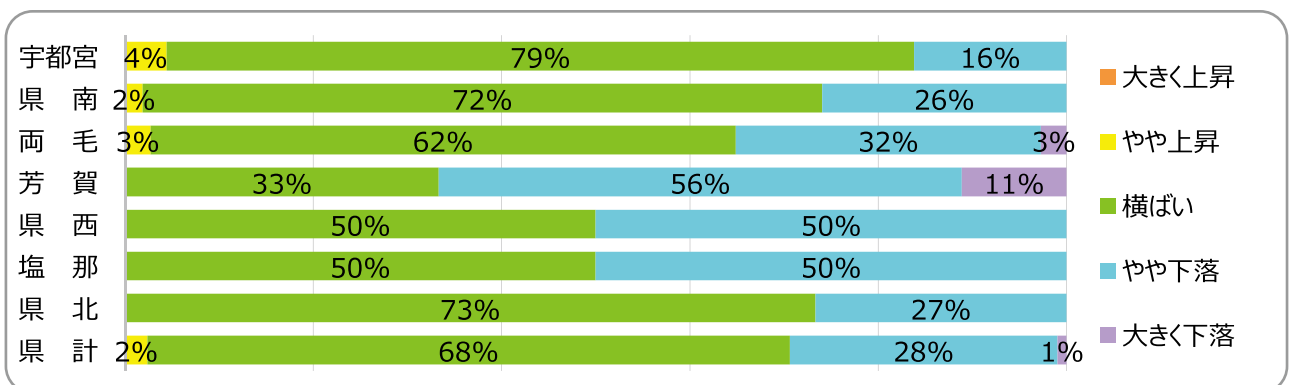


◇問6 賃料の6カ月前（H30.4.1時点）との比較

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	44.3	0	1	56	18	0	75	26	101
		0%	1%	75%	24%	0%	100%		
県南	46.1	0	4	40	13	0	57	18	75
		0%	7%	70%	23%	0%	100%		
両毛	43.4	0	4	21	12	1	38	8	46
		0%	11%	55%	32%	3%	100%		
芳賀	37.5	0	0	5	5	0	10	2	12
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	40.0	0	0	9	6	0	15	12	27
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
塩那	45.0	0	1	10	4	0	15	8	23
		0%	7%	67%	27%	0%	100%		
県北	44.4	0	0	14	4	0	18	15	33
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県計	44.1	0	10	155	62	1	228	89	317
		0%	4%	68%	27%	0%	100%		

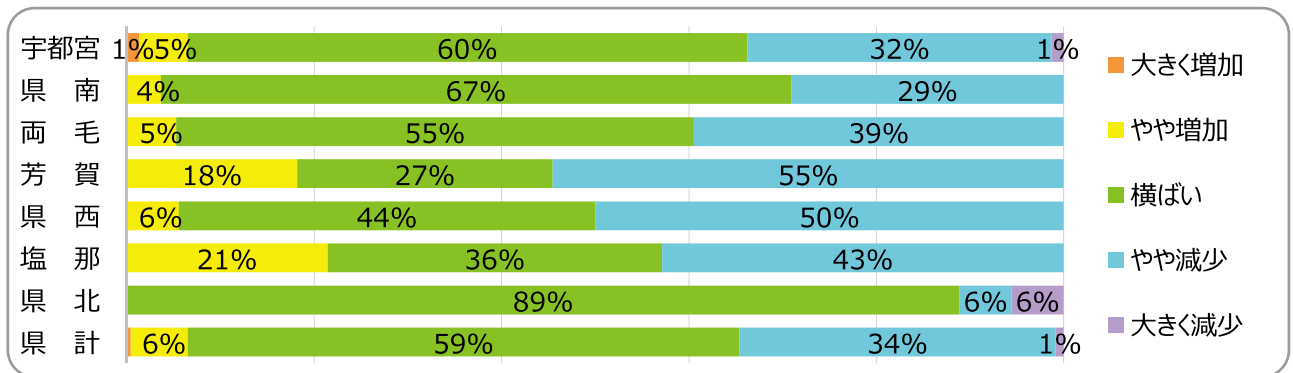


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	47.1	0	3	54	11	0	68	33	101
		0%	4%	79%	16%	0%	100%		
県南	44.0	0	1	39	14	0	54	21	75
		0%	2%	72%	26%	0%	100%		
両毛	41.2	0	1	23	12	1	37	9	46
		0%	3%	62%	32%	3%	100%		
芳賀	30.6	0	0	3	5	1	9	3	12
		0%	0%	33%	56%	11%	100%		
県西	37.5	0	0	8	8	0	16	11	27
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
塩那	37.5	0	0	6	6	0	12	11	23
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県北	43.3	0	0	11	4	0	15	18	33
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県計	43.0	0	5	144	60	2	211	106	317
		0%	2%	68%	28%	1%	100%		

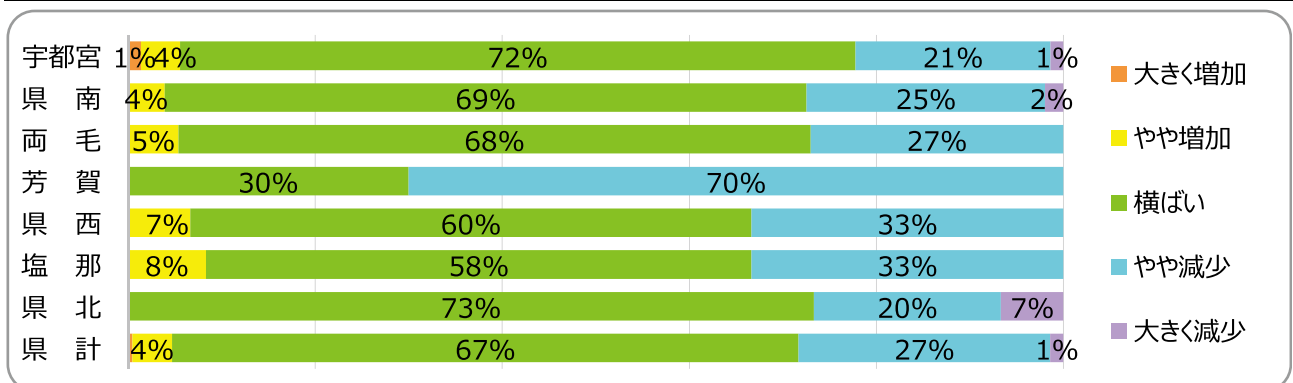


◇問7 入居率の6カ月前（H30.4.1時点）との比較

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	43.2	1	4	46	25	1	77	24	101
		1%	5%	60%	32%	1%	100%		
県南	43.6	0	2	37	16	0	55	20	75
		0%	4%	67%	29%	0%	100%		
両毛	41.4	0	2	21	15	0	38	8	46
		0%	5%	55%	39%	0%	100%		
芳賀	40.9	0	2	3	6	0	11	1	12
		0%	18%	27%	55%	0%	100%		
県西	38.9	0	1	8	9	0	18	9	27
		0%	6%	44%	50%	0%	100%		
塩那	44.6	0	3	5	6	0	14	9	23
		0%	21%	36%	43%	0%	100%		
県北	45.8	0	0	16	1	1	18	15	33
		0%	0%	89%	6%	6%	100%		
県計	42.9	1	14	136	78	2	231	86	317
		0%	6%	59%	34%	1%	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	45.8	1	3	52	15	1	72	29	101
		1%	4%	72%	21%	1%	100%		
県南	43.6	0	2	35	13	1	51	24	75
		0%	4%	69%	25%	2%	100%		
両毛	44.6	0	2	25	10	0	37	9	46
		0%	5%	68%	27%	0%	100%		
芳賀	32.5	0	0	3	7	0	10	2	12
		0%	0%	30%	70%	0%	100%		
県西	43.3	0	1	9	5	0	15	12	27
		0%	7%	60%	33%	0%	100%		
塩那	43.8	0	1	7	4	0	12	11	23
		0%	8%	58%	33%	0%	100%		
県北	41.7	0	0	11	3	1	15	18	33
		0%	0%	73%	20%	7%	100%		
県計	43.9	1	9	142	57	3	212	105	317
		0%	4%	67%	27%	1%	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

- ・消費税増税に対してのかけ込みの動きは今のところ全く見られない。
- ・金利(長期)の上昇に対しても、あまり動きは感じられない。
- ・LRT沿線の土地は、価格上昇があると考え、売り控えがみられます。
- ・景気はいいと思いますが不動産にはあまり良くない。
- ・スルガ銀行問題の影響が出ている。
- ・当社での取扱いが太陽光用地のみの為、アンケートに該当する実績がありません。
- ・収益物件の引合いが減少し、実質的には取引が困難な状況となった。B/Kの融資が難しくなり、都内の買取業者が廃業した、という事例も多い。
- ・日光市内で『民泊』に伴う問合せ等が増加傾向。
- ・中古住宅でも空き家は、解体されて土地売却になるケースが散見される。
- ・土地価格の二極化傾向が増大している。
- ・買主価格に対してシビア。
- ・宅建協会には、今回のアンケートを役立ててほしいです。
- ・宇都宮市内は、地域により、地価等が上昇と下落と横ばいの玉虫色状態。
- ・LRT沿線を希望する投資家(投資用物件)や住宅用地を購入する人が多くなりました。
- ・銀行が賃貸住宅に対する融資を控えた為、アパート等の着工戸数が目に見えて減少。しばらく続きそう。
- ・中古住宅物件やや増加(少子高齢化)
- ・都市計画法34条11号がなくなってからの土地不足により不動産業者が淘汰されそう!

● 小山市

- ・今年になって贈与したいが誰かほしい人を探してもらいたいという物件が3件。
 - ①調整区域の畑1982㎡(約600坪) 接道なし。隣接農地所有者に話したが誰にももらってもらえなかった。自分でも農業後継者がなく困っているとのこと。
 - ②市街化区域の農転受理済の更地、年間5万前後の公租公課の負担が厳しい。本物件は私道に面しているが、4m未満で位置指定を取っていないため建設不可のため誰も引き受けてもらえない。
 - ③調整区域の中古住宅付物件、土地宅地254㎡、建物合計170㎡建物の経年劣化が著しく、修復が難しい。従って土地の価格よりも建物の取り壊し費用の方が高つくので誰も貰ってくれる人がいない。※以上物件(3件とも)市に話したが断られた。負の資産が増加しつつある。
- ・大阪及び北海道で相つぎ、災害がありました。今後はどこに災害があるかは、だれも分かりません。自分は被害者にはなりたくないと、今後少しの間、様子見の時間を取るような気がします。よって、借控え、買控えが、半年間位あるのかなぁと思います。

● 下野市

- ・やはり地方の若い世帯数が減ったと感じていたら周辺の小学校の生徒数がかなり減っていた。現役で働く若い世帯が地方から都心へ確実に移動している。

- 上三川町
 - ・調整区域でも建築出来る広く、安い土地を探している方が多い。
- 足利市
 - ・消費税が10%に上がる為、消費者・住宅メーカー等の活発な動きで一時的なかけ込み需要が発生すると思われる。ただ売買金額には影響ないが取引は活発になるでしょう。
- 佐野市
 - ・住宅用土地の需要は多いものの、地域により格差が大きくなっている。
 - ・不便な山間部～（買い物・病院・学校の遠い地域）は需要がほとんどない状態です。
 - ・大型～小型の倉庫の需要は多くなりました。アパートは外国籍の方が多くなり、それなりに入居率も上がっています。
 - ・土地の宅地分譲という柱を失いかけている。
 - ・建売全盛期、人口減、不動産価格の下落により、土地単品の宅地分譲が厳しくなっている。
 - ・町の不動産屋としては売買や売買仲介以外に、住居用、事業用問わず賃貸に関わる業務で、切り捨てたりタダ働きしたりせずに、手数料等の話し合いを依頼者にしていくことが大切と感じています。
 - ・住宅地を求めるお客様の条件の中で近年の災害多発する現状からハザードマップの位置付けが上位となっている。
- 茂木町
 - ・使う方の希望が明確になっていると思います。また、住居が余り始めたように思います。もっとも、余った住居が実用に耐えうるかはまた別なのですが。
- 那須烏山市
 - ・引合が有るが安い物件でなければ成約しない事が多い。
- 高根沢町
 - ・賃貸物件は（マンション・戸建問わず）あれば売れる様子、住宅用地を探しているエンドユーザーが多く、最後の（増税10%、オリンピックバブル）かけこみ需要と思われます。
 - ・区画整理地はあれば売れる状況です。宇都宮市ゆいの杜の新築マンションがいっぱいになった為、高根沢町の賃貸物件に流れてくる通勤の方が見られる様になりました。
 - ・LRT清原方面も着工となる為、その後はまた違う動きがあるのでは？と思います。
- 那須塩原市
 - ・消費税10%への分譲用地等の拡大傾向あり。
- 那須町
 - ・インスペクションの話はほとんど聞かない。

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(H30.10.1)の取引価格は6カ月前(H30.4.1)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(H31.4.1)の取引価格は現在(H30.10.1)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(H30.10.1)の取引件数は6カ月前(H30.4.1)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(H31.4.1)の取引件数は現在(H30.10.1)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(H30.10.1)の**税抜き賃料**は6カ月前(H30.4.1)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(H30.10.1)の**入居率**は6カ月前(H30.4.1)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

◆ 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、中古住宅流通拡大政策の効果、インスペクションの影響、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

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。