

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第 1 3 回

令和 元年 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13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13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（H30.10.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（R元.10.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（H30.10.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（R元.10.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（H30.10.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（H30.10.1時点）との比較	17
◇問 8 消費税増税前の駆け込み需要	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	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30年10月1日時点から平成31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令和元年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31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）

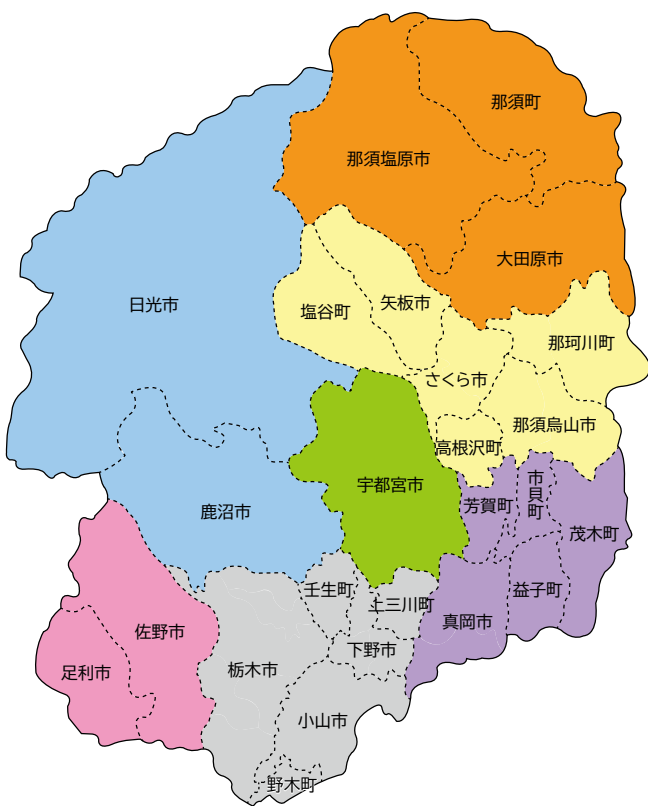
◇発送数：1,309

◇回答数：308（回収率23.5%）

◇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。

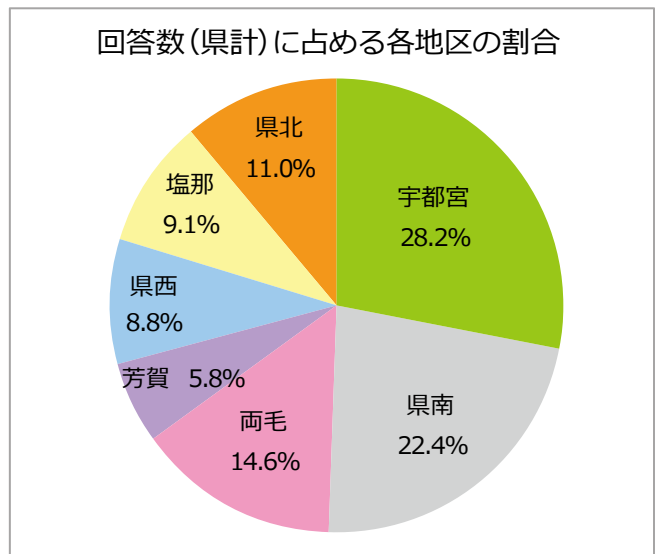
◇問1：回答者の主な営業地区

[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	487	87	17.9%	28.2%
県南地区	295	69	23.4%	22.4%
両毛地区	176	45	25.6%	14.6%
芳賀地区	60	18	30.0%	5.8%
県西地区	82	27	32.9%	8.8%
塩那地区	72	28	38.9%	9.1%
県北地区	137	34	24.8%	11.0%
県計	1,309	308	23.5%	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）

- 県合計では約7割が「横ばい」、次いで約2割が「やや下落」となっており、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。
- 6カ月後の予測では概ね同様の傾向ではあるが、「やや下落」が少し増加しており、現状よりもやや弱気の傾向が予測されている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が71%、次いで「やや下落」が19%でその合計が全体の90%となっており、DI値は47.5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であったことがうかがえる。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（H30年10月時点の6ヶ月予測、「やや上昇」14%、「横ばい」68%、「やや下落」17%、DI値49.0）の回答割合と比べ、「やや上昇」が減少し、「やや下落」が増加したことにより、前回予測よりもDI値が下回る結果となっている。

今回の6ヶ月後の予測（R元年10月時点予測）は、県合計で「横ばい」が66%を占め、「やや下落」が24%と5%も増加しており、DI値は46.4と更に悪化する予測となっている。

◇商業地の取引価格（10頁、12頁）

- 県合計では7割が「横ばい」、次いで約2割が「やや下落」となっており、住宅地同様に取引価格は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測では概ね同様の傾向ではあるが、住宅地同様に「やや下落」が少し増加しており、現状よりもやや弱気の傾向が予測されている。

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約90%を占めており、DI値は48.0と50を下回る水準で、商業地の取引価格も横ばいからやや下落傾向であったことがうかがえる。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（H30年10月時点の6ヶ月予測、「やや上昇」13%、「横ばい」69%、「やや下落」17%、DI値48.5）の回答割合と比べ、ほぼ同様の結果であり、「やや上昇」が2%予測を下回ったこともあり、前回予測よりもDI値が若干下回る結果となっている。

今回の6ヶ月後の予測（R元年10月時点予測）は、県合計で「横ばい」が68%を占め、「やや下落」が22%と4%増加しており、DI値は47.2と住宅地同様に更に悪化する予測となっている。

◇中古住宅の取引価格（11頁、13頁）

■ 県合計では約3分の2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31%で、その合計が全体の90%を超え、また、DI値は41.2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10月時点での6カ月後予測、「やや上昇」8%、「横ばい」67%、「やや下落」23%、「大きく下落」2%、DI値45.5）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（R元年10月時点予測）は、県合計では「横ばい」が65%を占め、「やや下落」が31%で、DI値は42.0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64%、「やや下落」が34%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69%、「やや下落」が27%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「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、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、県南地区46.4に対し芳賀地区は38.6と最大で7.8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58%、「やや減少」が30%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65%、「やや減少」が23%で、横ばいからやや減少傾向である。

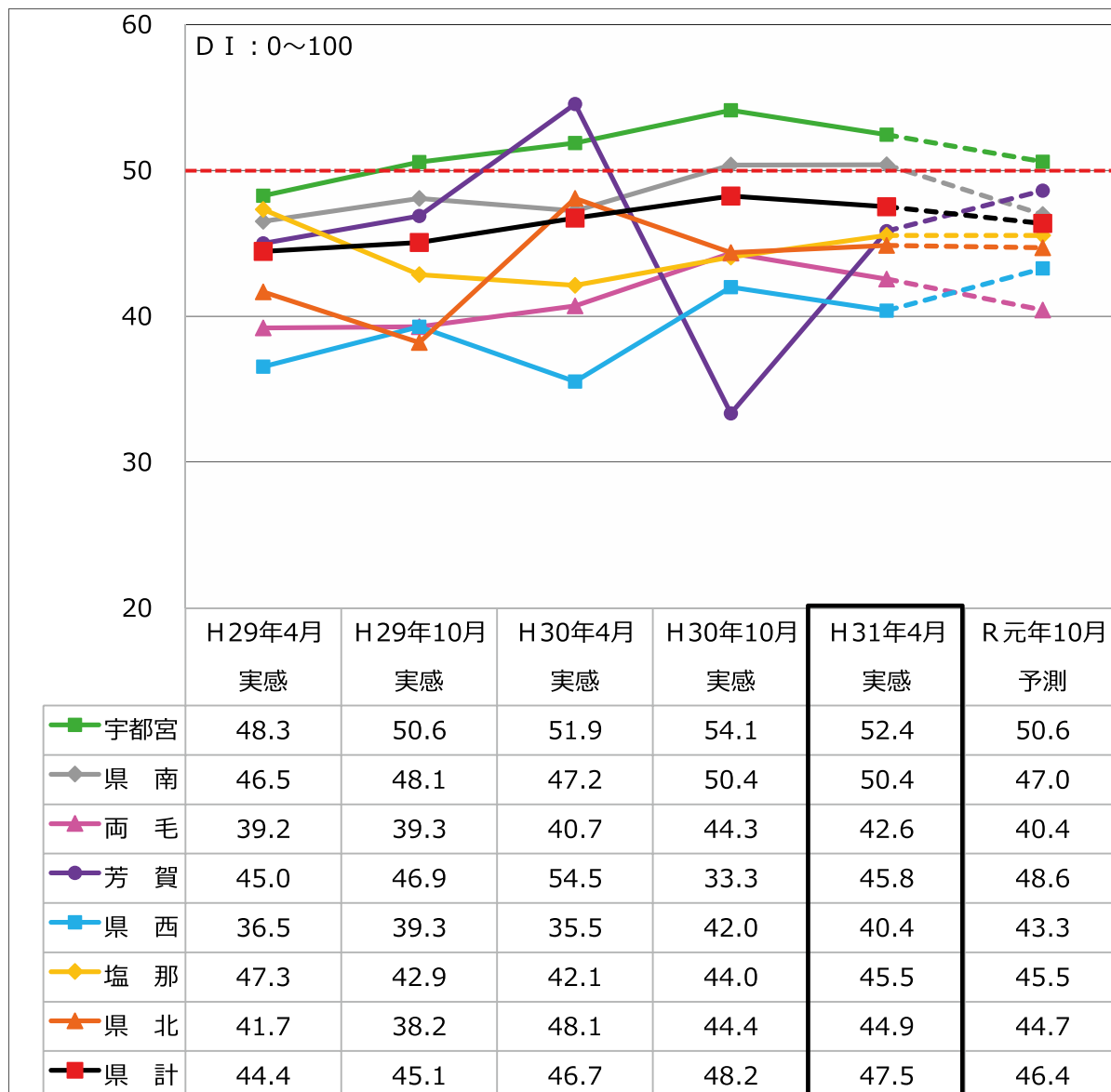
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「やや増加」の実感が強まっている。

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



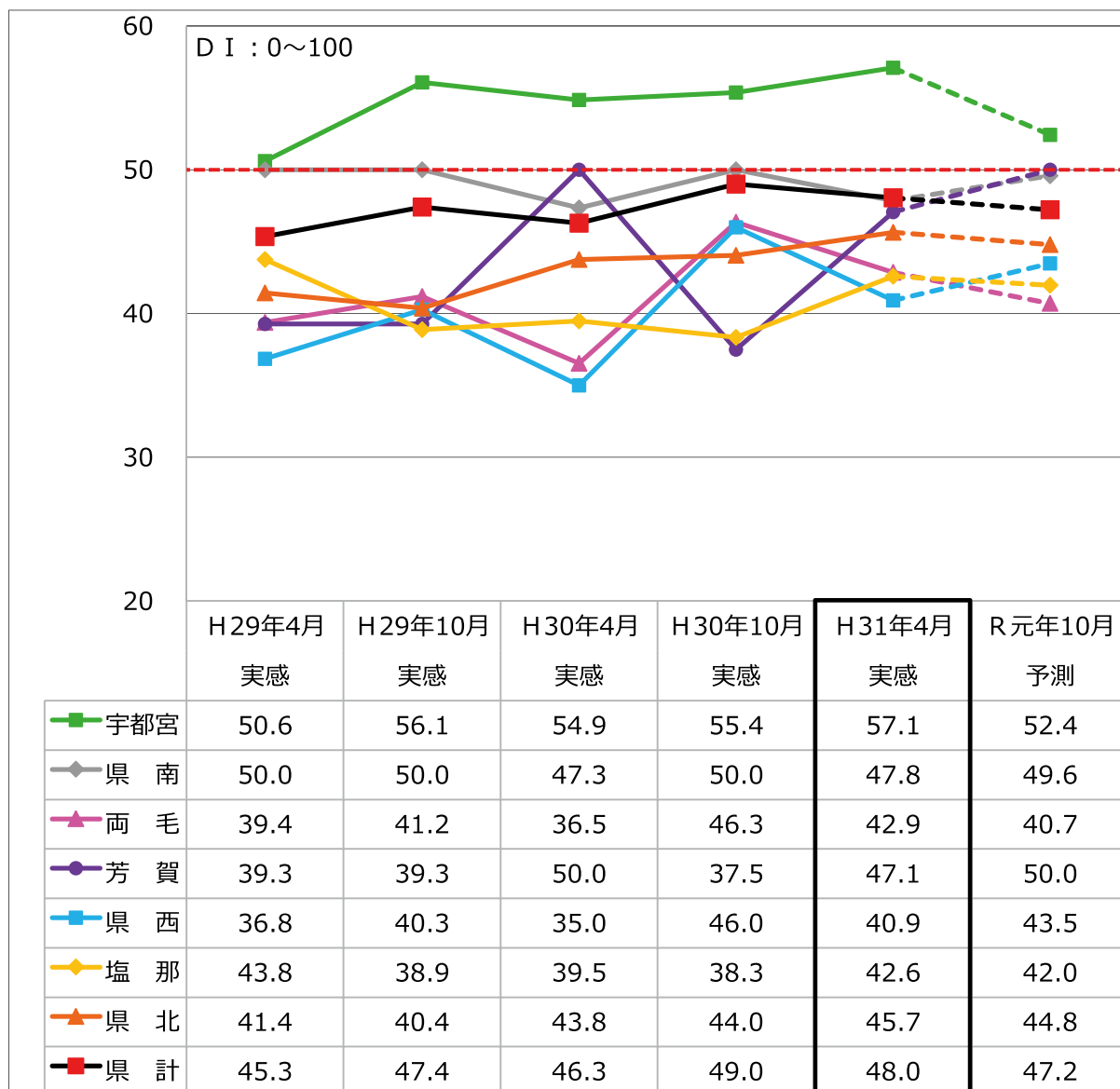
■ 6カ月前との比較では、取引価格はやや下落だが、宇都宮、県南では50を上回った。

■ 6カ月後では、2地区が改善、3地区が悪化、2地区がほぼ横ばいと予測。

調査時点（H31年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は47.5で、前回調査に比べ0.7ポイント悪化した。なお、前回調査時（H30年10月）の予測値（県合計49.0）を今回の実感値は1.5ポイント下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（52.4）で県南地区（50.4）とともに50を上回り上昇と実感。それ以外の地区では50を下回り下落と実感している。芳賀、塩那、県北地区はDI値が改善し、県南地区は横ばい、宇都宮、両毛、県西地区では悪化した。

調査時点から6カ月後（R元年10月）の住宅地の取引価格予測について、県合計のDI値は46.4で、今回実感と比較すると1.1ポイント悪化する予測となっている。DI値が最も高いのは宇都宮地区（50.6）で、最も低いのは両毛地区（40.4）となっている。芳賀、県西地区は改善、宇都宮、県南、両毛地区は悪化、塩那、県北地区はほぼ横ばいとなっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



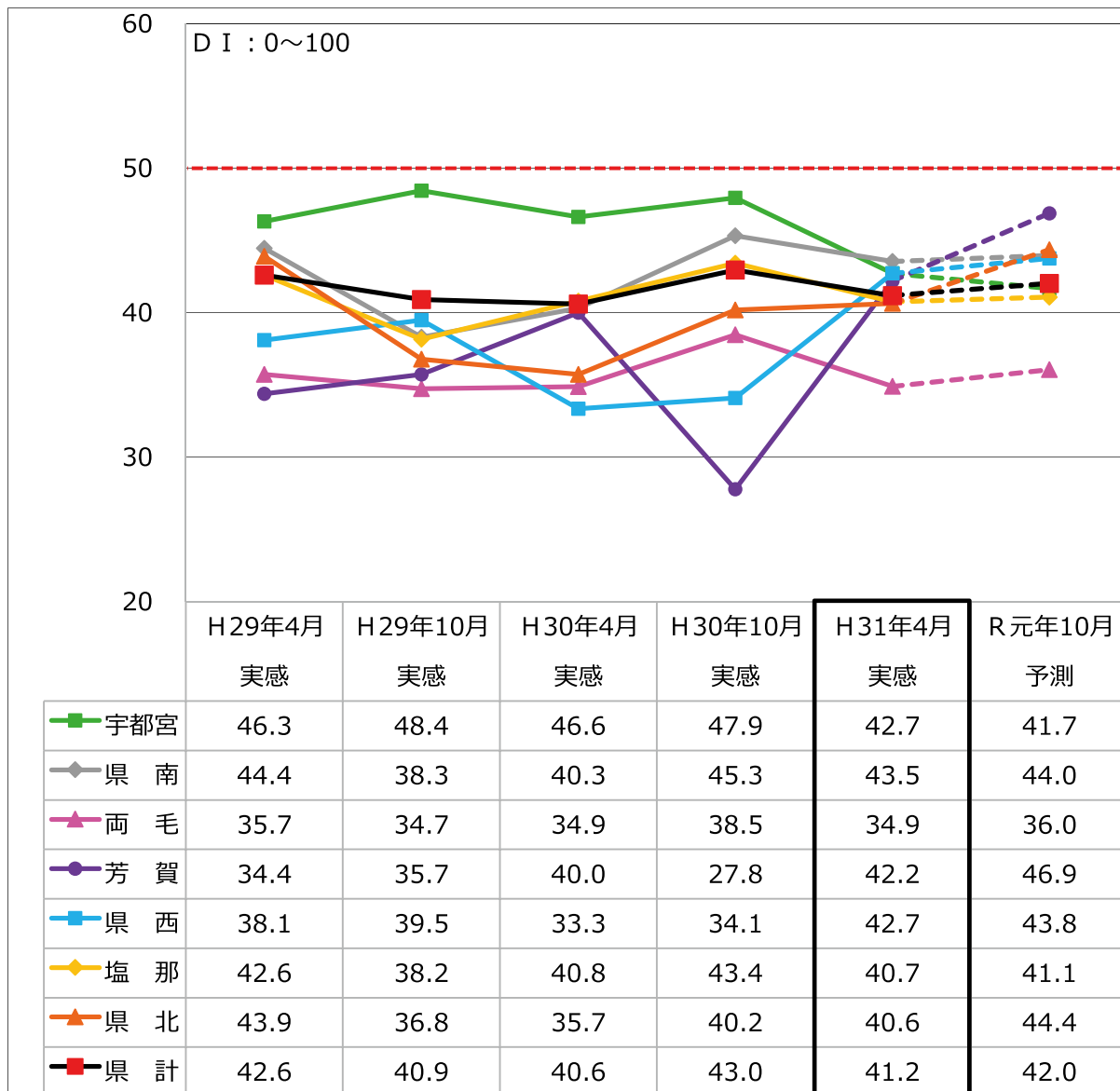
■ 6カ月前との比較では、宇都宮地区で57.1と過去最高だが、県南、両毛、県西地区で悪化傾向。

■ 6カ月後の取引価格は、宇都宮、両毛、塩那、県北地区で悪化と予測。

調査時点（H31年4月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は48.0で、前回調査に比べ1ポイント悪化した。なお、前回調査時（H30年10月）の予測値（県合計48.5）を今回の実感値は0.5ポイント下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（57.1）で上昇と実感。それ以外の地区は何れも50を下回り下落と実感している。最も低いのは県西地区（40.9）で、前回調査に比べ5.1ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（R元年10月）の商業地の取引価格予測について、県合計のDI値は47.2で、今回実感と比較すると0.8ポイント悪化する予測となっている。地区別に見ると、県南、芳賀、県西地区はDI値が改善し、宇都宮、両毛、塩那、県北地区では悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（52.4）で、最も低いのは両毛地区（40.7）となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



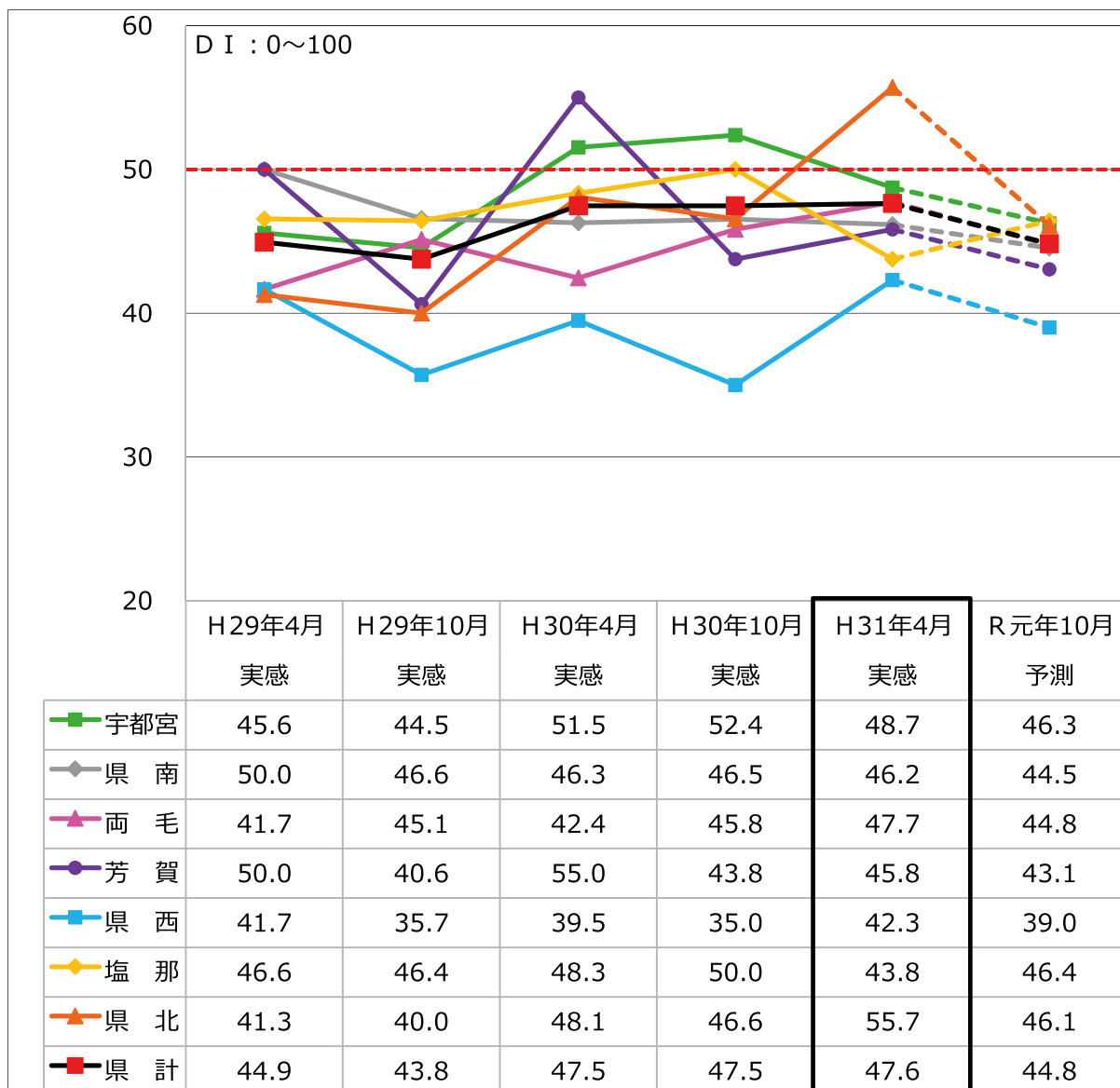
■ 6カ月前との比較では、悪化地区が増加している。

■ 6カ月後は宇都宮地区のみ悪化と予測。

調査時点（H31年4月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は41.2で、前回調査に比べ1.8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、下落傾向と実感している。DI値が最も高いのは県南地区（43.5）だが、前回調査に比べ1.8ポイント悪化した。最も低いのは両毛地区（34.9）で、前回調査に比べ3.6ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（R元年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42.0で、今回実感と比較すると0.8ポイント改善している。地区別に見ると、宇都宮、塩那以外の地区でDI値が改善し、宇都宮地区は1.0ポイント悪化、塩那地区はほぼ横ばいとなっている。DI値が最も高いのは芳賀地区（46.9）で、最も低いのは両毛地区（36.0）となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



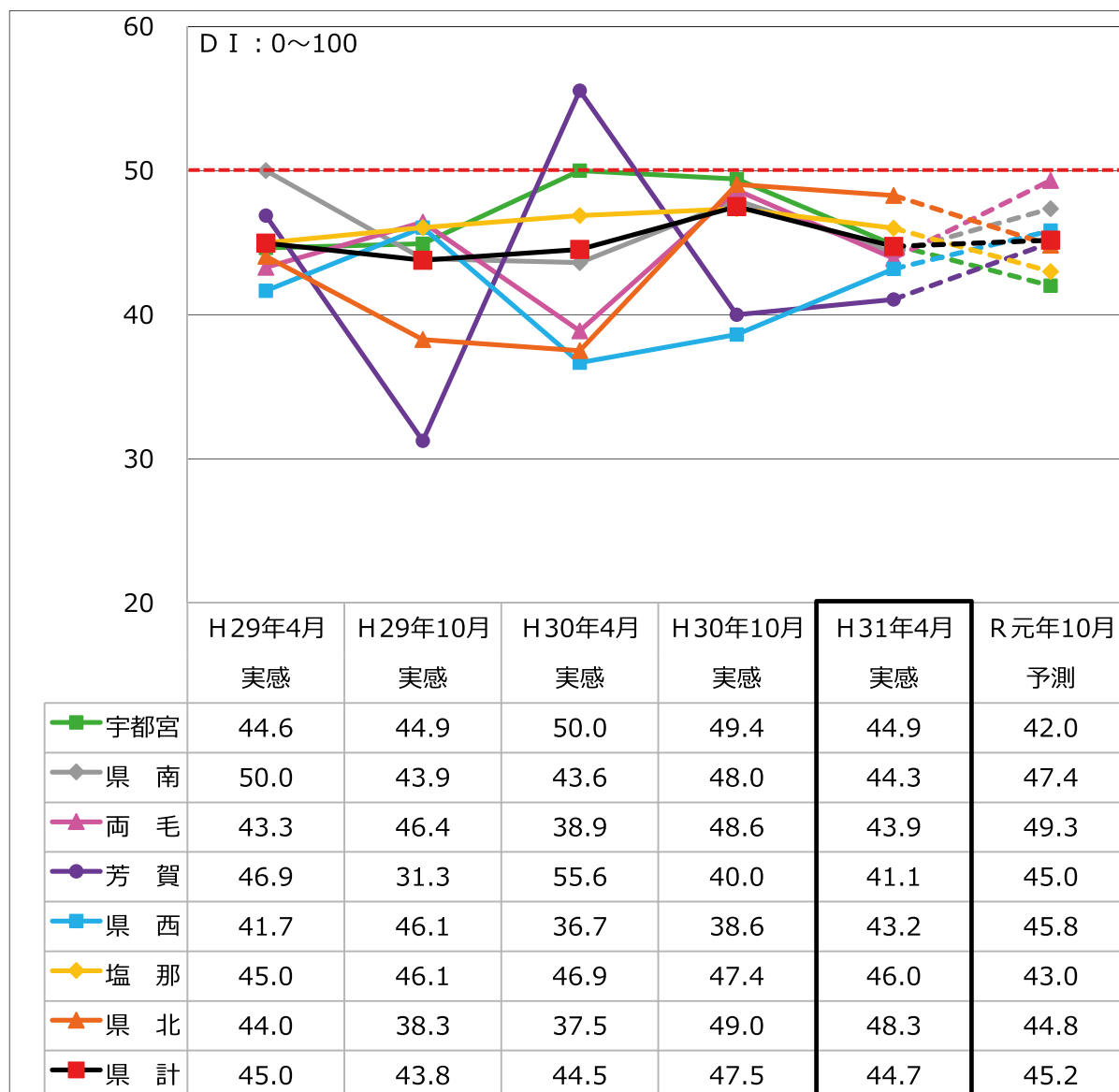
■ 6カ月前との比較では、宅地の取引件数は同程度と実感。

■ 6カ月後は、減少傾向が現在より強まると予測。

調査時点（H31年4月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は47.6で、前回とほぼ同様の値となった。地区別に見ると、DI値が最も高かったのは県北地区（55.7）で、前回調査に比べ9.1ポイント改善している。宇都宮地区（48.7）と塩那地区（43.8）が前回調査に比べそれぞれ3.7ポイント、6.2ポイント悪化している。このほかの地区においては、前回調査に比べ概ね同程度あるいは改善傾向にある。

調査時点から6カ月後（R元年10月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は44.8で、今回実感と比較すると2.8ポイント悪化する予測となっている。地区別に見ると、DI値の最も高いのは塩那地区（46.4）で、最も低いのは県西地区（39.0）となっており、塩那地区を除くすべての地区でDI値の悪化が予測されている。

◇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強まった。

■ 6カ月後は、減少傾向が現在より弱まると予測。

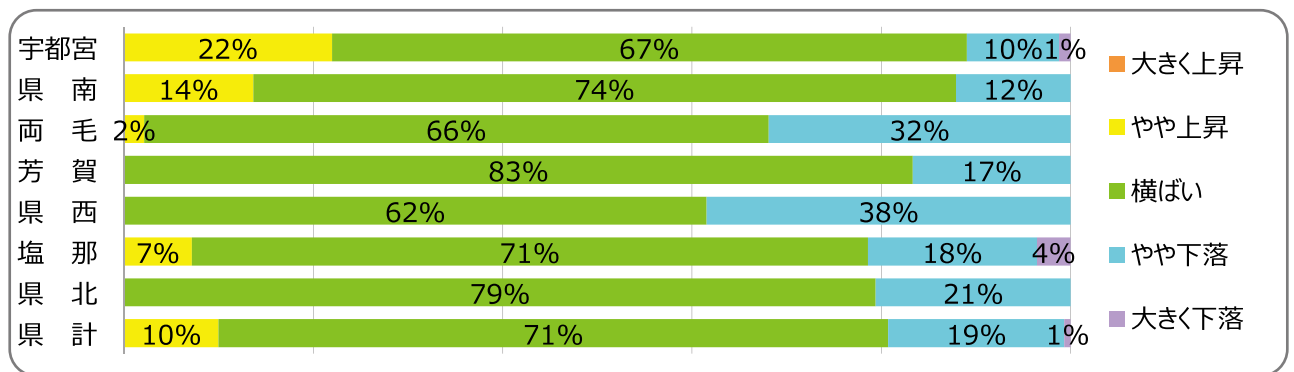
調査時点（H31年4月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は44.7で、前回調査に比べ2.8ポイント悪化した。地区別に見ると、DI値は前回調査同様、県内全地区において50を下回っており、最も高いのは県北地区（48.3）で、前回調査に比べ0.7ポイント悪化し、最も低いのは芳賀地区（41.1）で、前回調査に比べ1.1ポイント改善した。なお、芳賀、県西地区を除く地区で前回調査より悪化している。

調査時点から6カ月後（R元年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45.2で、今回実感と比較すると0.5ポイント改善している。地区別に見ると、DI値が最も高いのは両毛地区（49.3）、最も低いのは宇都宮地区（42.0）となっている。宇都宮、塩那、県北地区でDI値の悪化が予測されているなか、その他の地区で改善が予測されている。

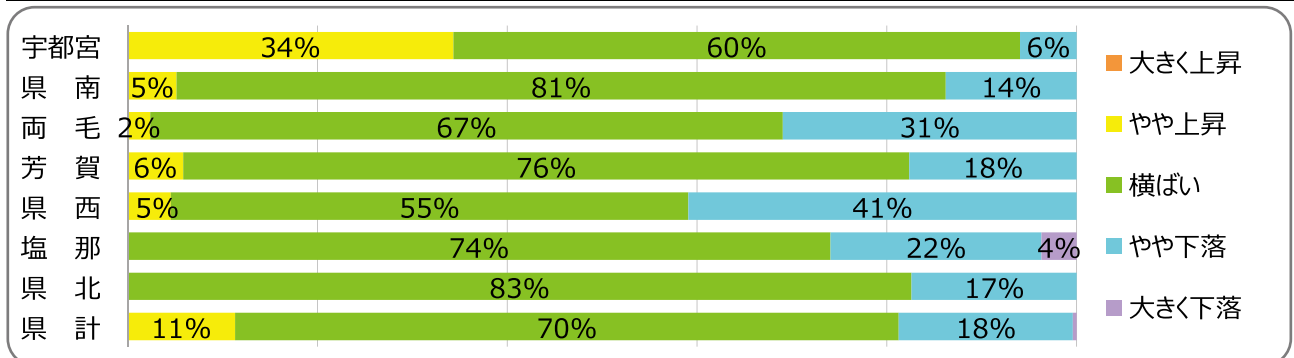
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（H30.10.1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	52.4	0	18	55	8	1	82	7	89
		0%	22%	67%	10%	1%	100%		
県南	50.4	0	9	49	8	0	66	4	70
		0%	14%	74%	12%	0%	100%		
両毛	42.6	0	1	31	15	0	47	0	47
		0%	2%	66%	32%	0%	100%		
芳賀	45.8	0	0	15	3	0	18	1	19
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
県西	40.4	0	0	16	10	0	26	2	28
		0%	0%	62%	38%	0%	100%		
塩那	45.5	0	2	20	5	1	28	1	29
		0%	7%	71%	18%	4%	100%		
県北	44.9	0	0	27	7	0	34	2	36
		0%	0%	79%	21%	0%	100%		
県計	47.5	0	30	213	56	2	301	17	318
		0%	10%	71%	19%	1%	100%		

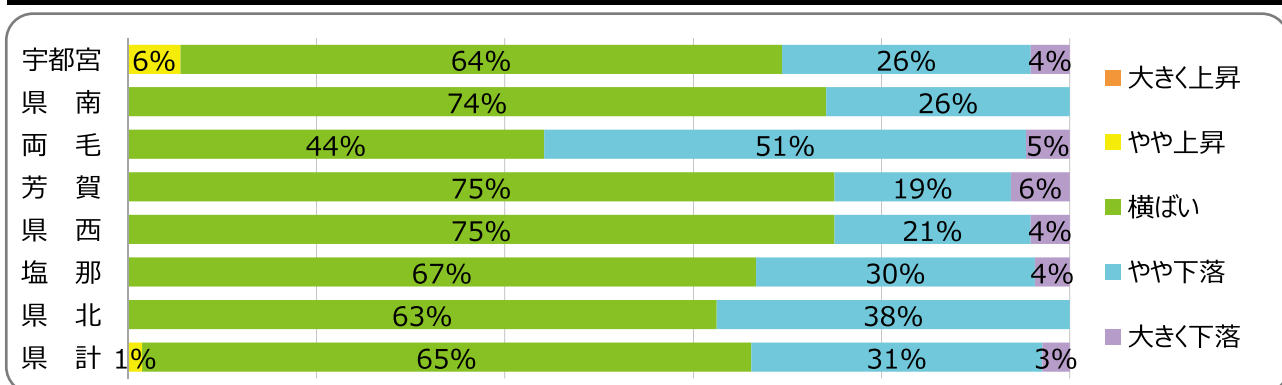


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	57.1	0	23	40	4	0	67	22	89
		0%	34%	60%	6%	0%	100%		
県南	47.8	0	3	47	8	0	58	12	70
		0%	5%	81%	14%	0%	100%		
両毛	42.9	0	1	28	13	0	42	5	47
		0%	2%	67%	31%	0%	100%		
芳賀	47.1	0	1	13	3	0	17	2	19
		0%	6%	76%	18%	0%	100%		
県西	40.9	0	1	12	9	0	22	6	28
		0%	5%	55%	41%	0%	100%		
塩那	42.6	0	0	20	6	1	27	2	29
		0%	0%	74%	22%	4%	100%		
県北	45.7	0	0	19	4	0	23	13	36
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
県計	48.0	0	29	179	47	1	256	62	318
		0%	11%	70%	18%	0%	100%		



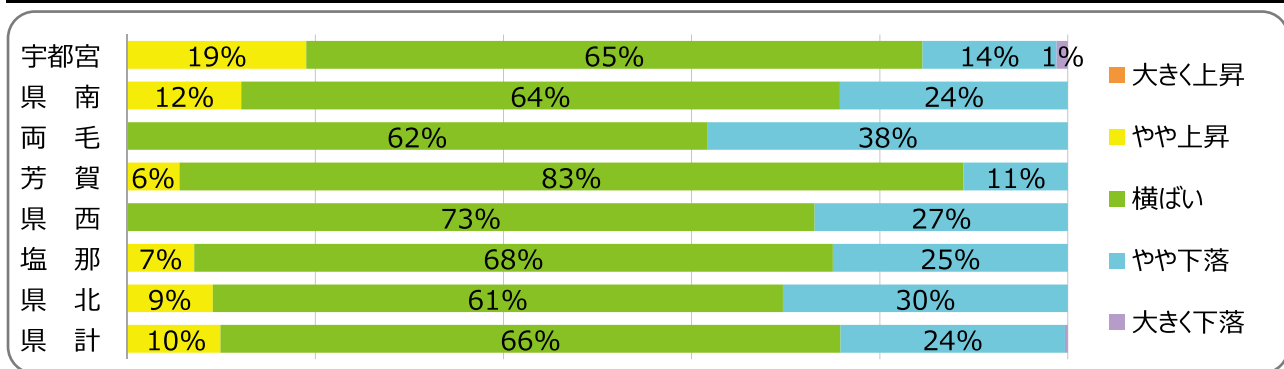
中古住宅の価格（実感）

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	42.7	0	4	46	19	3	72	17	89
		0%	6%	64%	26%	4%	100%		
県南	43.5	0	0	43	15	0	58	12	70
		0%	0%	74%	26%	0%	100%		
両毛	34.9	0	0	19	22	2	43	4	47
		0%	0%	44%	51%	5%	100%		
芳賀	42.2	0	0	12	3	1	16	3	19
		0%	0%	75%	19%	6%	100%		
県西	42.7	0	0	18	5	1	24	4	28
		0%	0%	75%	21%	4%	100%		
塩那	40.7	0	0	18	8	1	27	2	29
		0%	0%	67%	30%	4%	100%		
県北	40.6	0	0	20	12	0	32	4	36
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
県計	41.2	0	4	176	84	8	272	46	318
		0%	1%	65%	31%	3%	100%		

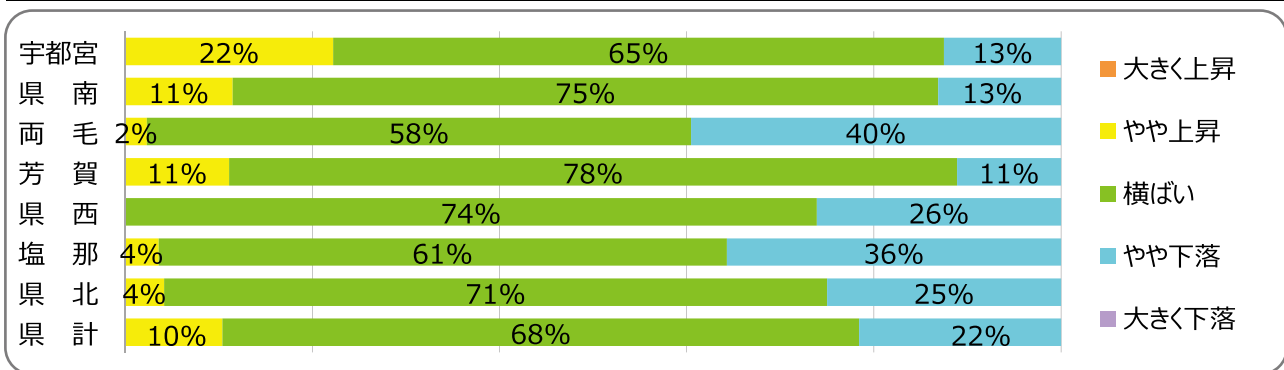


◇問3 6カ月後（R元.10.1時点）の取引価格の予測

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	50.6	0	16	55	12	1	84	5	89
		0%	19%	65%	14%	1%	100%		
県南	47.0	0	8	42	16	0	66	4	70
		0%	12%	64%	24%	0%	100%		
両毛	40.4	0	0	29	18	0	47	0	47
		0%	0%	62%	38%	0%	100%		
芳賀	48.6	0	1	15	2	0	18	1	19
		0%	6%	83%	11%	0%	100%		
県西	43.3	0	0	19	7	0	26	2	28
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
塩那	45.5	0	2	19	7	0	28	1	29
		0%	7%	68%	25%	0%	100%		
県北	44.7	0	3	20	10	0	33	3	36
		0%	9%	61%	30%	0%	100%		
県計	46.4	0	30	199	72	1	302	16	318
		0%	10%	66%	24%	0%	100%		

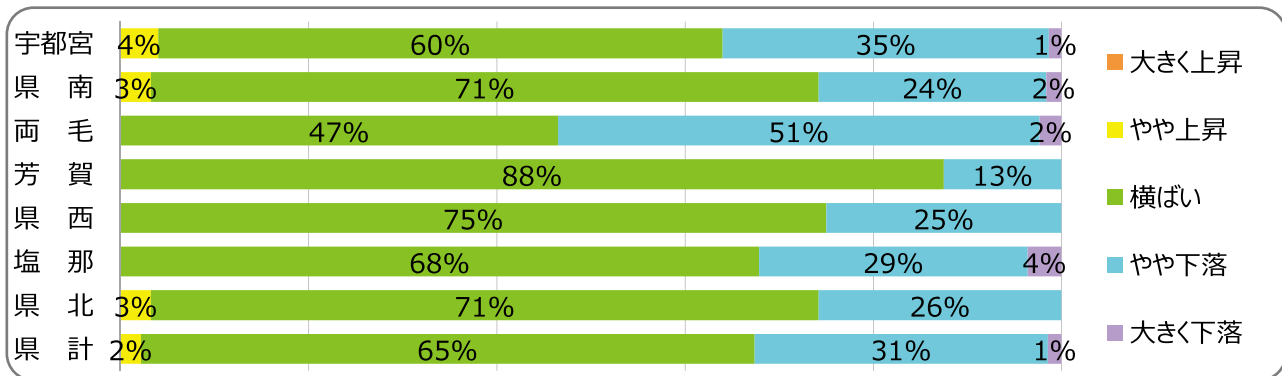


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	52.4	0	16	47	9	0	72	17	89
		0%	22%	65%	13%	0%	100%		
県南	49.6	0	7	46	8	0	61	9	70
		0%	11%	75%	13%	0%	100%		
両毛	40.7	0	1	25	17	0	43	4	47
		0%	2%	58%	40%	0%	100%		
芳賀	50.0	0	2	14	2	0	18	1	19
		0%	11%	78%	11%	0%	100%		
県西	43.5	0	0	17	6	0	23	5	28
		0%	0%	74%	26%	0%	100%		
塩那	42.0	0	1	17	10	0	28	1	29
		0%	4%	61%	36%	0%	100%		
県北	44.8	0	1	17	6	0	24	12	36
		0%	4%	71%	25%	0%	100%		
県計	47.2	0	28	183	58	0	269	49	318
		0%	10%	68%	22%	0%	100%		



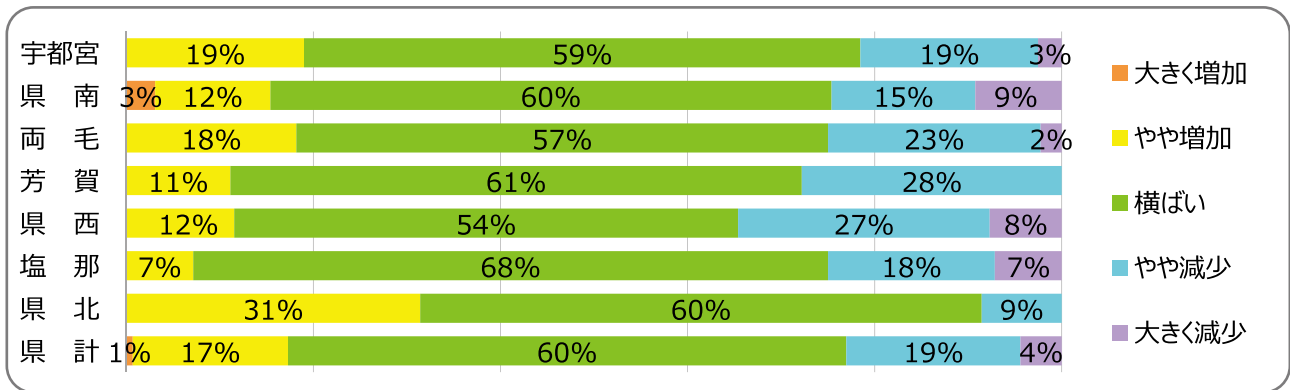
中古住宅の価格（予測）

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	41.7	0	3	45	26	1	75	14	89
		0%	4%	60%	35%	1%	100%		
県南	44.0	0	2	44	15	1	62	8	70
		0%	3%	71%	24%	2%	100%		
両毛	36.0	0	0	20	22	1	43	4	47
		0%	0%	47%	51%	2%	100%		
芳賀	46.9	0	0	14	2	0	16	3	19
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
県西	43.8	0	0	18	6	0	24	4	28
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
塩那	41.1	0	0	19	8	1	28	1	29
		0%	0%	68%	29%	4%	100%		
県北	44.4	0	1	22	8	0	31	5	36
		0%	3%	71%	26%	0%	100%		
県計	42.0	0	6	182	87	4	279	39	318
		0%	2%	65%	31%	1%	100%		

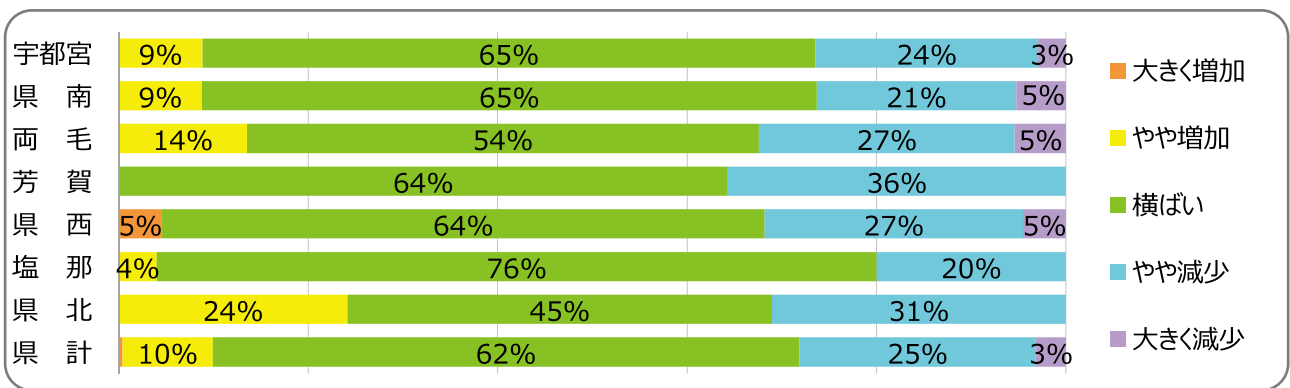


◇問4 取引件数の6カ月前（H30.10.1時点）との比較

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	48.7	0	15	47	15	2	79	10	89
		0%	19%	59%	19%	3%	100%		
県南	46.2	2	8	39	10	6	65	5	70
		3%	12%	60%	15%	9%	100%		
両毛	47.7	0	8	25	10	1	44	3	47
		0%	18%	57%	23%	2%	100%		
芳賀	45.8	0	2	11	5	0	18	1	19
		0%	11%	61%	28%	0%	100%		
県西	42.3	0	3	14	7	2	26	2	28
		0%	12%	54%	27%	8%	100%		
塩那	43.8	0	2	19	5	2	28	1	29
		0%	7%	68%	18%	7%	100%		
県北	55.7	0	11	21	3	0	35	1	36
		0%	31%	60%	9%	0%	100%		
県計	47.6	2	49	176	55	13	295	23	318
		1%	17%	60%	19%	4%	100%		

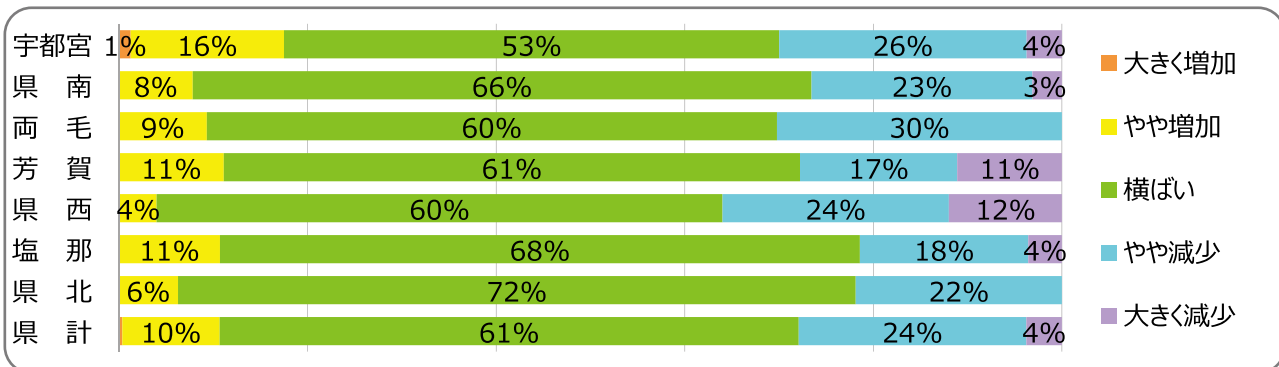


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	44.9	0	6	44	16	2	68	21	89
		0%	9%	65%	24%	3%	100%		
県南	44.3	0	5	37	12	3	57	13	70
		0%	9%	65%	21%	5%	100%		
両毛	43.9	0	5	20	10	2	37	10	47
		0%	14%	54%	27%	5%	100%		
芳賀	41.1	0	0	9	5	0	14	5	19
		0%	0%	64%	36%	0%	100%		
県西	43.2	1	0	14	6	1	22	6	28
		5%	0%	64%	27%	5%	100%		
塩那	46.0	0	1	19	5	0	25	4	29
		0%	4%	76%	20%	0%	100%		
県北	48.3	0	7	13	9	0	29	7	36
		0%	24%	45%	31%	0%	100%		
県計	44.7	1	24	156	63	8	252	66	318
		0%	10%	62%	25%	3%	100%		

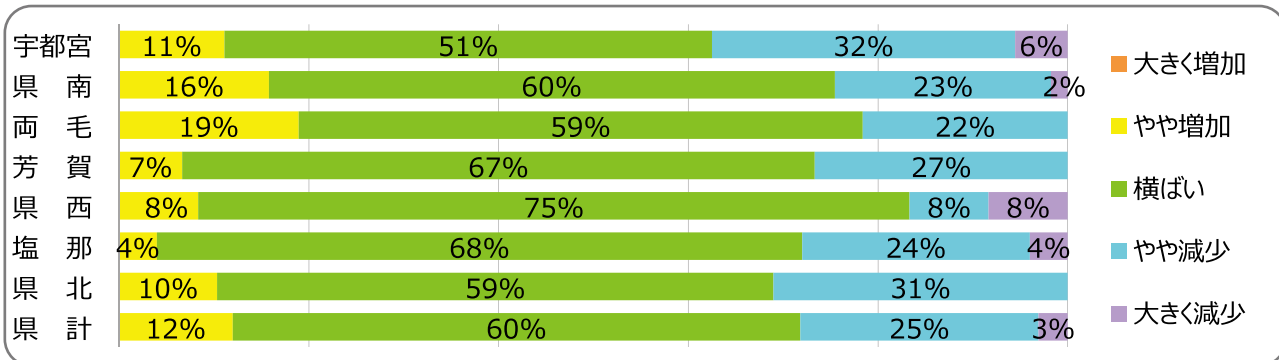


◇問5 6カ月後(R元.10.1時点)の取引件数の予測

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	46.3	1	13	42	21	3	80	9	89
		1%	16%	53%	26%	4%	100%		
県南	44.5	0	5	42	15	2	64	6	70
		0%	8%	66%	23%	3%	100%		
両毛	44.8	0	4	26	13	0	43	4	47
		0%	9%	60%	30%	0%	100%		
芳賀	43.1	0	2	11	3	2	18	1	19
		0%	11%	61%	17%	11%	100%		
県西	39.0	0	1	15	6	3	25	3	28
		0%	4%	60%	24%	12%	100%		
塩那	46.4	0	3	19	5	1	28	1	29
		0%	11%	68%	18%	4%	100%		
県北	46.1	0	2	23	7	0	32	4	36
		0%	6%	72%	22%	0%	100%		
県計	44.8	1	30	178	70	11	290	28	318
		0%	10%	61%	24%	4%	100%		

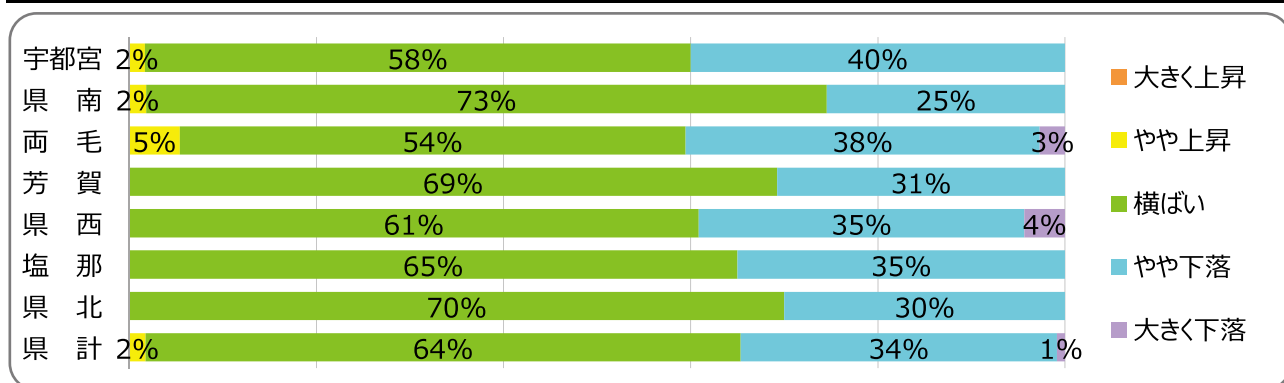


中古住宅の取引件数(予測)									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	42.0	0	8	37	23	4	72	17	89
		0%	11%	51%	32%	6%	100%		
県南	47.4	0	9	34	13	1	57	13	70
		0%	16%	60%	23%	2%	100%		
両毛	49.3	0	7	22	8	0	37	10	47
		0%	19%	59%	22%	0%	100%		
芳賀	45.0	0	1	10	4	0	15	4	19
		0%	7%	67%	27%	0%	100%		
県西	45.8	0	2	18	2	2	24	4	28
		0%	8%	75%	8%	8%	100%		
塩那	43.0	0	1	17	6	1	25	4	29
		0%	4%	68%	24%	4%	100%		
県北	44.8	0	3	17	9	0	29	7	36
		0%	10%	59%	31%	0%	100%		
県計	45.2	0	31	155	65	8	259	59	318
		0%	12%	60%	25%	3%	100%		

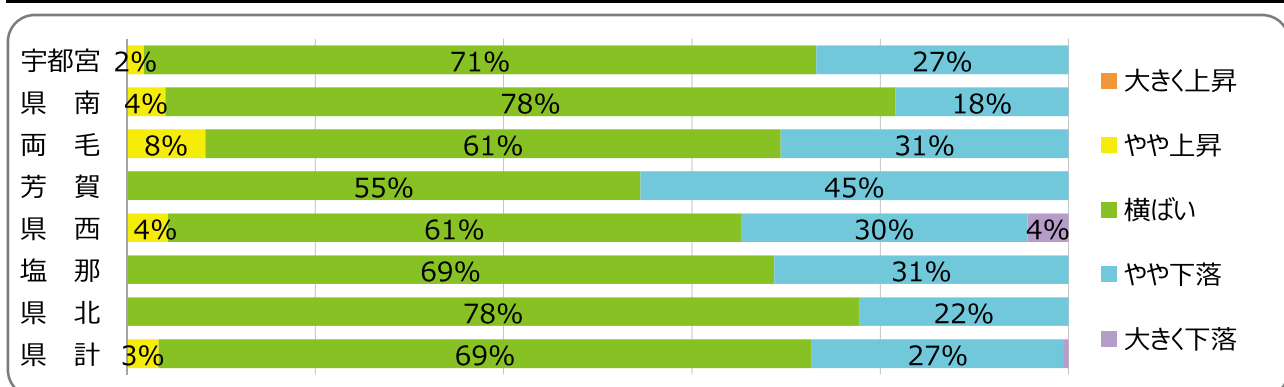


◇問6 賃料の6カ月前（H30.10.1時点）との比較

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	40.4	0	1	35	24	0	60	29	89
		0%	2%	58%	40%	0%	100%		
県南	44.1	0	1	40	14	0	55	15	70
		0%	2%	73%	25%	0%	100%		
両毛	40.5	0	2	20	14	1	37	10	47
		0%	5%	54%	38%	3%	100%		
芳賀	42.3	0	0	9	4	0	13	6	19
		0%	0%	69%	31%	0%	100%		
県西	39.1	0	0	14	8	1	23	5	28
		0%	0%	61%	35%	4%	100%		
塩那	41.3	0	0	13	7	0	20	9	29
		0%	0%	65%	35%	0%	100%		
県北	42.5	0	0	14	6	0	20	16	36
		0%	0%	70%	30%	0%	100%		
県計	41.6	0	4	145	77	2	228	90	318
		0%	2%	64%	34%	1%	100%		

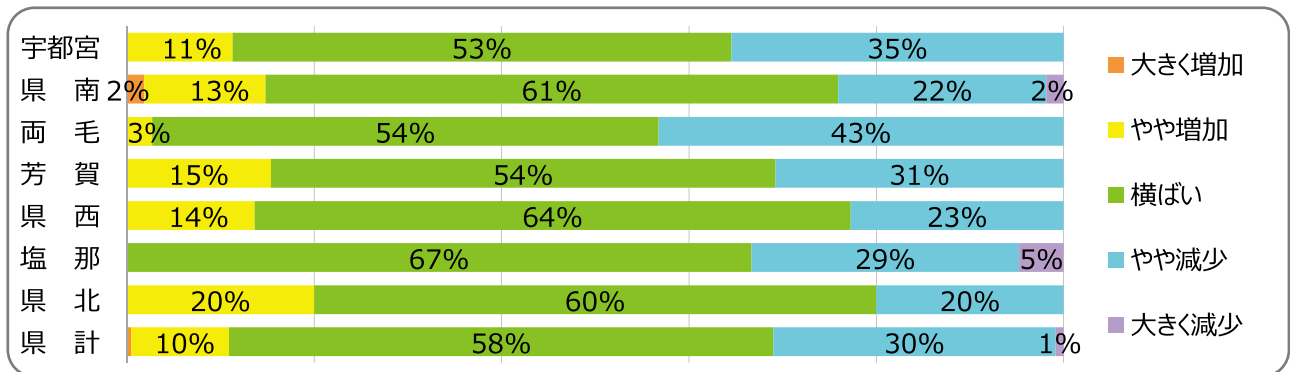


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	43.8	0	1	40	15	0	56	33	89
		0%	2%	71%	27%	0%	100%		
県南	46.4	0	2	38	9	0	49	21	70
		0%	4%	78%	18%	0%	100%		
両毛	44.4	0	3	22	11	0	36	11	47
		0%	8%	61%	31%	0%	100%		
芳賀	38.6	0	0	6	5	0	11	8	19
		0%	0%	55%	45%	0%	100%		
県西	41.3	0	1	14	7	1	23	5	28
		0%	4%	61%	30%	4%	100%		
塩那	42.2	0	0	11	5	0	16	13	29
		0%	0%	69%	31%	0%	100%		
県北	44.4	0	0	14	4	0	18	18	36
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県計	43.9	0	7	145	56	1	209	109	318
		0%	3%	69%	27%	0%	100%		

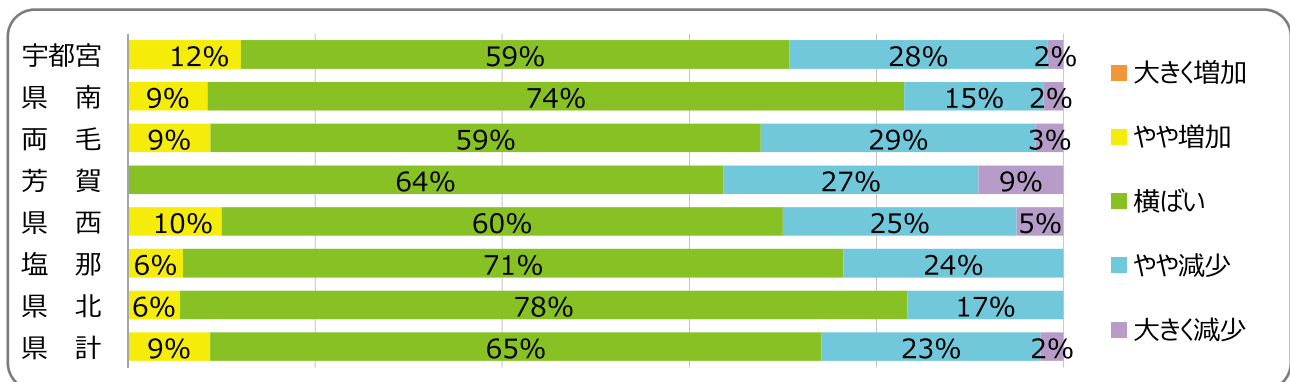


◇問7 入居率の6カ月前（H30.10.1時点）との比較

住居系不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	44.0	0	7	33	22	0	62	27	89
		0%	11%	53%	35%	0%	100%		
県南	47.7	1	7	33	12	1	54	16	70
		2%	13%	61%	22%	2%	100%		
両毛	39.9	0	1	20	16	0	37	10	47
		0%	3%	54%	43%	0%	100%		
芳賀	46.2	0	2	7	4	0	13	6	19
		0%	15%	54%	31%	0%	100%		
県西	47.7	0	3	14	5	0	22	6	28
		0%	14%	64%	23%	0%	100%		
塩那	40.5	0	0	14	6	1	21	8	29
		0%	0%	67%	29%	5%	100%		
県北	50.0	0	4	12	4	0	20	16	36
		0%	20%	60%	20%	0%	100%		
県計	44.9	1	24	133	69	2	229	89	318
		0%	10%	58%	30%	1%	100%		

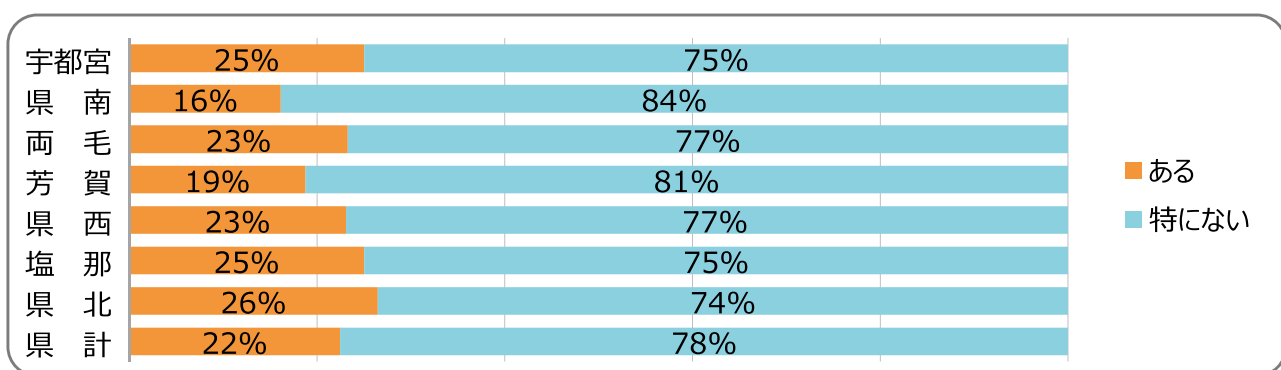


事業用その他不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	45.3	0	7	34	16	1	58	31	89
		0%	12%	59%	28%	2%	100%		
県南	47.3	0	4	35	7	1	47	23	70
		0%	9%	74%	15%	2%	100%		
両毛	43.4	0	3	20	10	1	34	13	47
		0%	9%	59%	29%	3%	100%		
芳賀	38.6	0	0	7	3	1	11	8	19
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
県西	43.8	0	2	12	5	1	20	8	28
		0%	10%	60%	25%	5%	100%		
塩那	45.6	0	1	12	4	0	17	12	29
		0%	6%	71%	24%	0%	100%		
県北	47.2	0	1	14	3	0	18	18	36
		0%	6%	78%	17%	0%	100%		
県計	45.1	0	18	134	48	5	205	113	318
		0%	9%	65%	23%	2%	100%		



◇問8 消費税増税前の駆け込み需要

状況 地区	ある	特にない	小計	不明	合計
宇都宮	20 25%	60 75%	80	9	89
県南	10 16%	52 84%			
両毛	10 23%	33 77%	43	4	47
芳賀	3 19%	13 81%			
県西	6 23%	20 77%	26	2	28
塩那	6 25%	18 75%			
県北	9 26%	25 74%	34	2	36
県計	64 22%	221 78%			



■消費税増税前の駆け込み需要は小さい。

今年10月に予定されている消費税10%への増税にあたって、駆け込み需要があるとの回答は県合計で22%となった。宇都宮、塩那、県北地区で25%を超えたが、県南地区では16%に留まっており、消費税増税の影響は調査時点では小さい事がうかがえる。

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

- ・東口付近良し。
- ・投資物件への融資引締めの影響を実感しています。
- ・駅東土地2倍から3倍になって取引事例あり。
- ・投資物件に対する融資は実質ストップしている。
- ・売却依頼・査定依頼は1～2年前と比較すると激減した感じがする。
- ・立地・建物程度の良い中古マンションの動きが比較的早くなっている。(単身者の購入意欲旺盛)
- ・LRT導入されると学校村が出来て一部の土地は活性化するでしょうけど、宇都宮駅西口周辺の開発はすまないでしょう！車社会だから駐車場が完備されないと(地下駐車場の完備)、大きな発展は望めないと思う。
- ・中古アパートの需要は多く感じます。
- ・中古住宅流通拡大政策はあまり効果を感じません。
- ・空き家対策特別措置法により、売却相談は増加したと感じます。
- ・宇都宮駅東口から清原、ゆいの杜方面はLRT導入にあたり地価が上がっています。
- ・農地の管理に困っている地主が多い。(耕作できないが売れない、草刈できない)

● 栃木市

- ・すべての取引が沈静化している状況下と思います。

● 小山市

- ・市街化区域内の農地等の財産運用が大変な為(相続後の運用がむずかしい)、今のうちに処分する農家が増加している。
- ・H31年3月末までの土地の需要がかなりありました。

● 下野市

- ・中古アパート、中古マンションを購入したいという東京方面からのFAXが続きます。これって外国人に売ってしまうんでしょうか？日本に外人の拠点を作る為にこんなことをしてるんでしょうか？一寸、不安です。
- ・インスペクションを行ってもらい中古マンションと中古住宅の仲介を行った。なかなか難しいことがあった。(売主と買主の調整作業において)
- ・売土地物件数はそれなりにあるが、整形地の物件は少なく、お客様が希望される物件は少なくなっている。
- ・自治医大エリアの中古住宅物件が築年数が25年以上になってきているため、今後解体更地で売買がふえると思われる。
- ・外国籍の入居希望者、法人契約にて外国籍を入居させるお客様が増加。

● 足利市

- ・商業地テナント入居者～商売不振による退去でなく人材確保が難しく、かと言って外国人に直ぐ替わる人材確保は困難。コンビニ業界のように人材確保出来るか否か、家族経営等見直しの必要有り。占有面積の小さい賃貸物件は良いが、中堅の企業、店舗の人材確保と関連性有ると思います。
- ・消費税率10%への引き上げに対する需要、相談はあまり無く、動きも感じられません。

● 佐野市

- ・売買物件について～予算額が減少傾向にある（購入時）。建売（総額低め）が多くなっている。
- ・賃貸物件～アパート等の入居者が外国人が増加傾向にあるが、何らかの形で日本人が関与してもらう事が多く、外国人個人での契約はまだまだむずかしい。
- ・アパートについては、外国人のお客様増加が感じられる。
- ・建売住宅の増加に伴い中古住宅の価額及び需要が少なめで、賃貸借の価額の低迷が目立って来ました。

● さくら市

- ・宇都宮に在住で、さくら市（フィオーレ内）で安い中古住宅への問い合わせが多い。また、30歳前後でファーストバイヤーの方さくら市内での土地取得希望が増えている感じがします。

● 那須烏山市

- ・賃貸住宅は戸建て物件の希望が多いが不足している。
- ・共同住宅で古い物件は空家が多いです。

● 高根沢町

- ・中古賃貸物件（特にRC造）をオーナーチェンジで求めているお客様が少なくなった気がする。又、太陽光用地を探しているお客様も減ったと思います。
- ・高根沢町は中古戸建を購入してリノベーションするよりも、土地を買って住宅メーカーで新築されるエンドユーザーが多いのですが、住宅地（区画整理地）は、もう空き地がない為、お客様が探されていてもなかなか商品が出ず、ご紹介したくてもない（昨年のかげ込みで売切れ）状況です。

● 那須塩原市

- ・インフラ整備の遅れのため開発出来ない。

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31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(H31.4.1)の取引価格は6カ月前(H30.10.1)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(H31.10.1)の取引価格は現在(H31.4.1)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(H31.4.1)の取引件数は6カ月前(H30.10.1)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(H31.10.1)の取引件数は現在(H31.4.1)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(H31.4.1)の**税抜き賃料**は6カ月前(H30.10.1)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(H31.4.1)の**入居率**は6カ月前(H30.10.1)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 今年 10 月に予定されている消費税率の 10%への引き上げを控えて、駆け込み需要はありますか？

増税前の駆け込み
需要

1. ある 2. 特にない 3. 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 鈴木 健司

〒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。

