

# 栃木県不動産市場動向調査（DI）

## 第14回

令和元年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14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14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（H31.4.1時点）との比較 .....	10
◇問 3 6カ月後（R2.4.1時点）の取引価格の予測 .....	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（H31.4.1時点）との比較 .....	14
◇問 5 6カ月後（R2.4.1時点）の取引件数の予測 .....	15
◇問 6 賃料の6カ月前（H31.4.1時点）との比較 .....	16
◇問 7 入居率の6カ月前（H31.4.1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31年4月1日時点から令和元年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令和2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： 令和元年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： 1,306

◇回答数： 356（回収率27.3%）

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

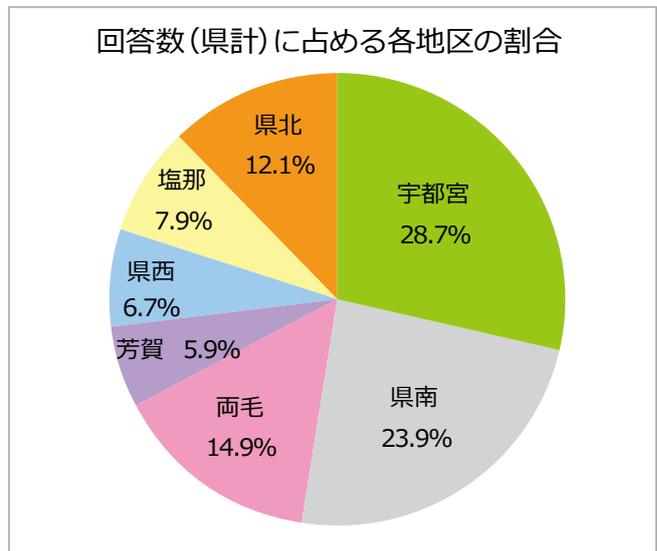
◇問1： 回答者の主な営業地区

[各市町の集計区分]



集計区分	発送数	回答数	回収率	県計に占める割合
宇都宮地区	488	102	20.9%	28.7%
県南地区	294	85	28.9%	23.9%
両毛地区	178	53	29.8%	14.9%
芳賀地区	59	21	35.6%	5.9%
県西地区	82	24	29.3%	6.7%
塩那地区	70	28	40.0%	7.9%
県北地区	135	43	31.9%	12.1%
県計	1,306	356	27.3%	100%

回答数(県計)に占める各地区の割合



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

## 2. 動向指数（D I）について

### (1) D Iとは

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

D Iは、日本銀行が実施している全国企業短期経済観測調査（通称：日銀短観）や内閣府が発表している景気動向指数、民間では株式会社帝国データバンクが実施している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カ月後の予測では大旨同様の傾向ではあるが、「やや下落」が減少しており、現状よりもやや強気の傾向が予測されている。

今回の実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が65%、次いで「やや下落」が24%でその合計が全体の約90%となっており、DI値は45.7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であったことがうかがえる。

今回の実感の県合計は、前回調査時の予測（H31年4月時点の6ヶ月後予測、「やや上昇」10%、「横ばい」66%、DI値46.4）の回答割合と比べ、若干「やや上昇」が減少し、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（R2年4月時点予測）は、県合計で「横ばい」が67%と2%増加し、「やや下落」が21%と3%減少しており、DI値は46.6と改善され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カ月後の予測では大旨同様の傾向ではあるが、住宅地同様に「やや上昇」が少し増加し、「やや下落」が少し減少しており、現状よりもやや強気の傾向が予測されている。

今回の実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が66%、次いで「やや下落」が20%でその合計が全体の約9割を占めており、DI値は46.8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。

今回の実感の県合計は、前回調査時の予測（H31年4月時点の6ヶ月後予測、「やや上昇」10%、「やや下落」22%、「大きく下落」0%、DI値47.2）の回答割合と比べ、ほぼ同様の結果であり、「やや上昇」が2%予測を上回り、「やや下落」が2%予測を下回ったものの、「大きく下落」の回答が2%あったこともあり、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（R2年4月時点予測）は、県合計で「横ばい」が66%と変わらなかったが、「やや下落」が18%と2%減少しており、DI値は47.6と住宅地同様に改善され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61%、次いで「やや下落」が33%で、その合計が全体の90%を超え、また、DI値は41.1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、住宅地や商業地の取引価格と比べてDI値は低い。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（H31年4月時点での6カ月後予測、「やや上昇」2%、「横ばい」65%、「やや下落」31%、「大きく下落」1%、DI値42.0）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（R2年4月時点予測）は、県合計では「横ばい」が68%を占め、「やや上昇」が6%、「やや下落」が24%で、DI値は44.3（今回実感41.1）と今回実感に比べてやや改善するとの予測であるが、住宅地や商業地の取引価格と比べて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65%、「やや下落」が31%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、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「横ばい」及び「やや下落」の実感が同程度の傾向である。

なお、住居系不動産については地区ごとに傾向が分かれ、DI値は塩那地区44.0に対し芳賀地区・県北地区は39.3と最大で4.7ポイントの開きがあった。

事業用その他不動産についても地区ごとに傾向が分かれ、DI値は県南地区45.8に対し県北地区は39.5と最大で6.3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65%、「やや減少」が25%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70%、「やや減少」が23%で、横ばいからやや減少傾向である。

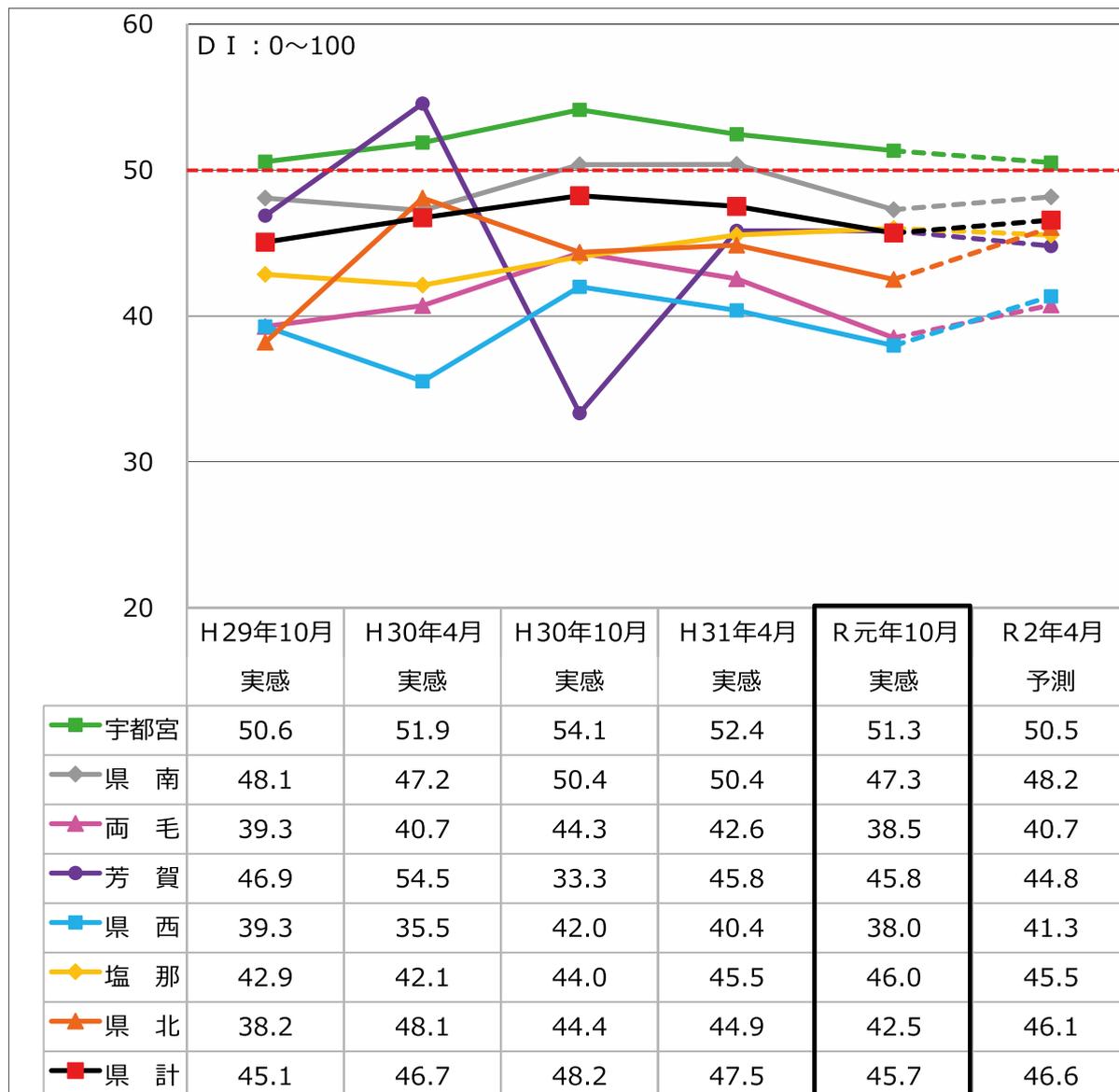
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「やや増加」の実感が弱まり、「横ばい」の実感が強まっている。

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



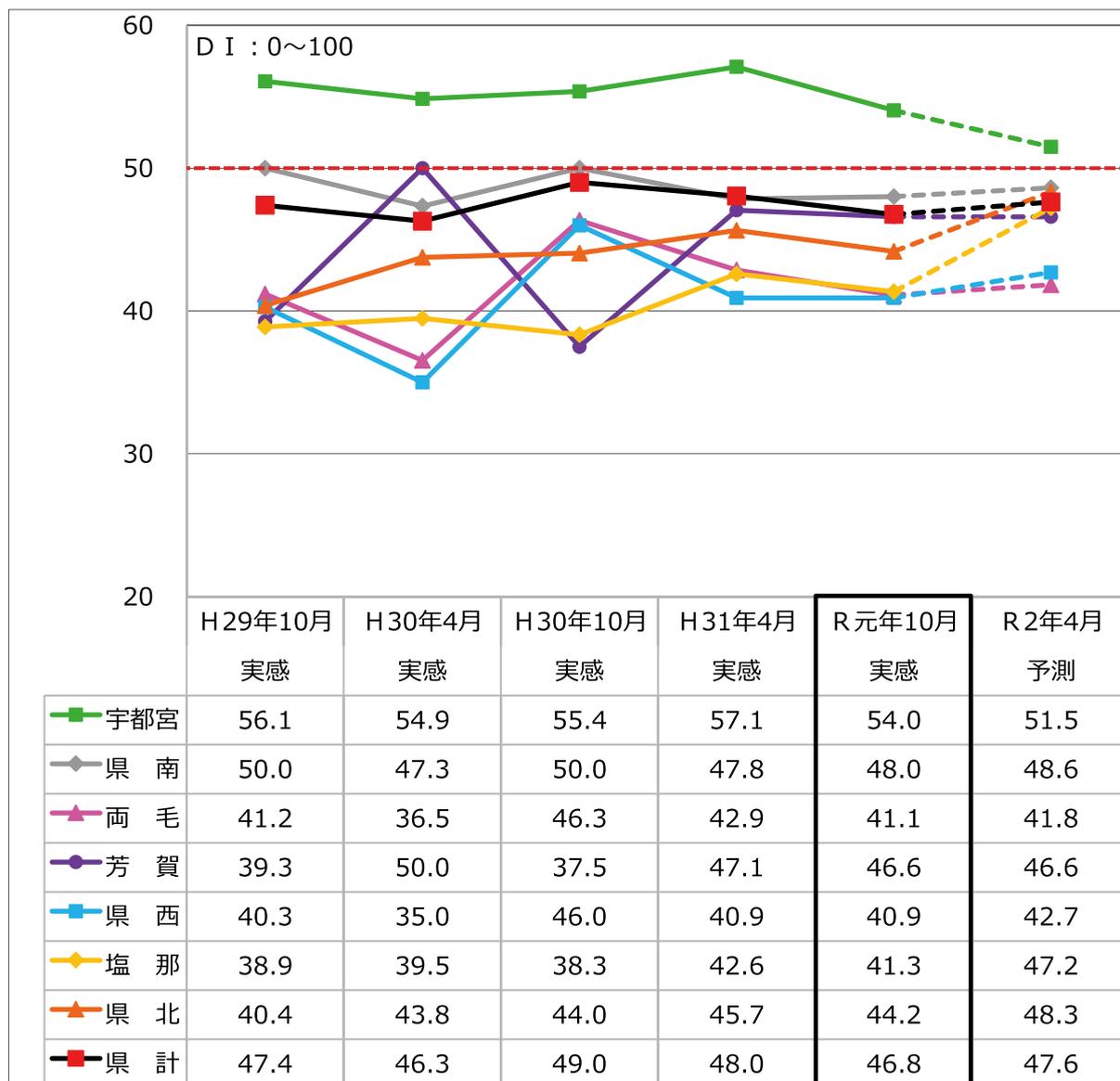
■ 6カ月前との比較では、取引価格はやや下落の傾向にある。DI値50を上回ったのは宇都宮地区のみ。

■ 6カ月後の取引価格は、4地区が改善、2地区が悪化、1地区がほぼ横ばいと予測。

調査時点（R元年10月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は45.7で、前回調査に比べ1.8ポイント悪化した。なお、前回調査時（H31年4月）の予測値（県合計46.4）を今回の実感値は0.7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（51.3）で50を上回っているが、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、塩那地区はDI値がほぼ横ばい、他の地区はいずれも悪化した。

調査時点から6カ月後（R2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46.6で、今回実感と比較すると0.9ポイント改善する予測となっている。DI値が最も高いのは宇都宮地区（50.5）で、最も低いのは両毛地区（40.7）となっている。県南、両毛、県西、県北地区は改善、宇都宮、芳賀地区は悪化、塩那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



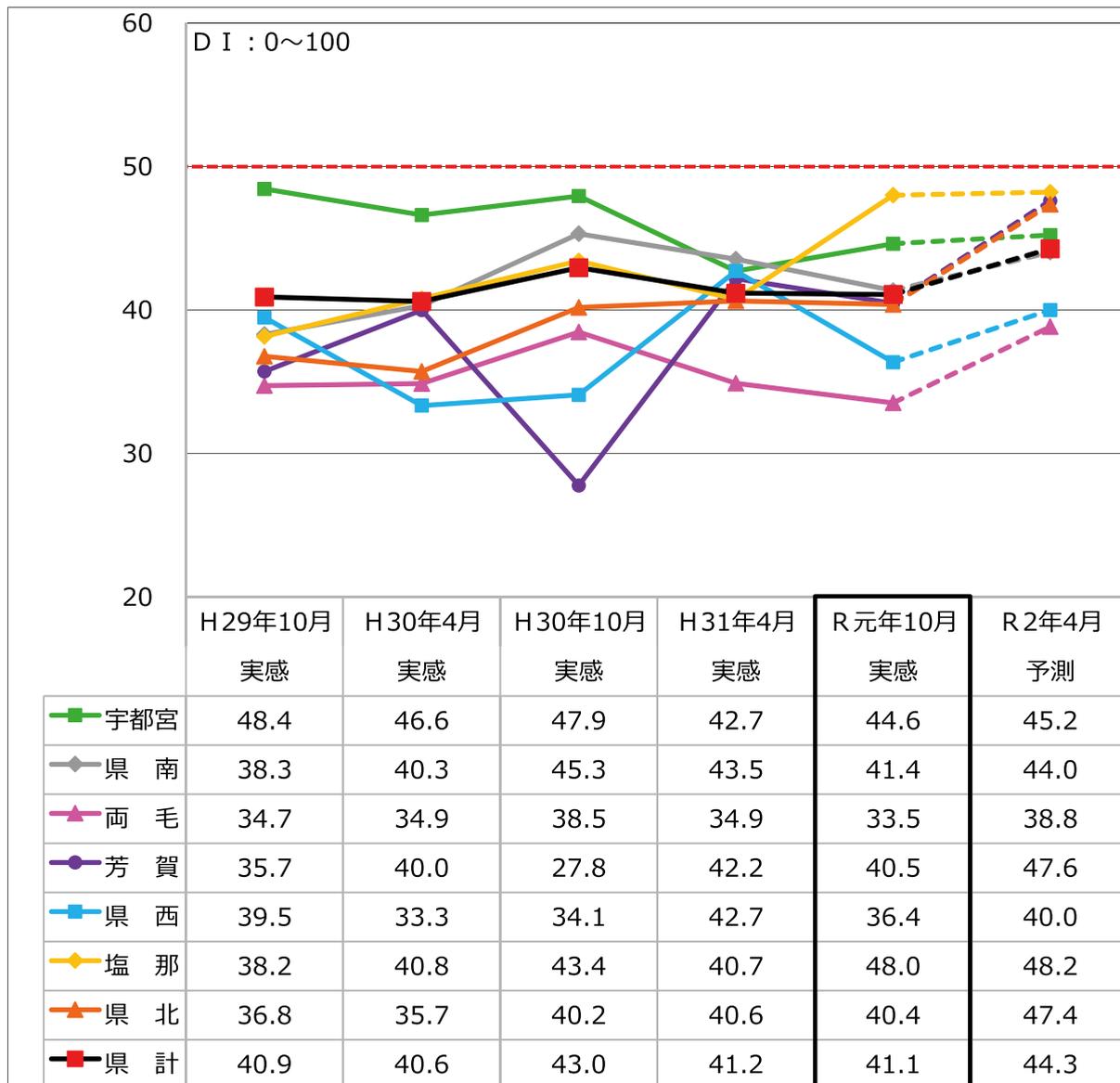
■ 6カ月前との比較では、宇都宮地区が3.1ポイントの悪化、他に両毛、塩那、県北地区も悪化傾向。

■ 6カ月後の取引価格は、宇都宮地区が引き続き悪化、芳賀地区が横ばい、他の5地区が改善と予測。

調査時点（R元年10月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は46.8で、前回調査に比べ1.2ポイント悪化した。なお、前回調査時（H31年4月）の予測値（県合計47.2）を今回の実感値は0.4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（54.0）で50を上回るものの、前回調査に比べ3.1ポイント悪化した。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）となっている。

調査時点から6カ月後（R2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47.6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、県西、塩那、県北地区はDI値が改善し、芳賀地区は横ばい、宇都宮地区では悪化している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（51.5）で、最も低いのは両毛地区（41.8）となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



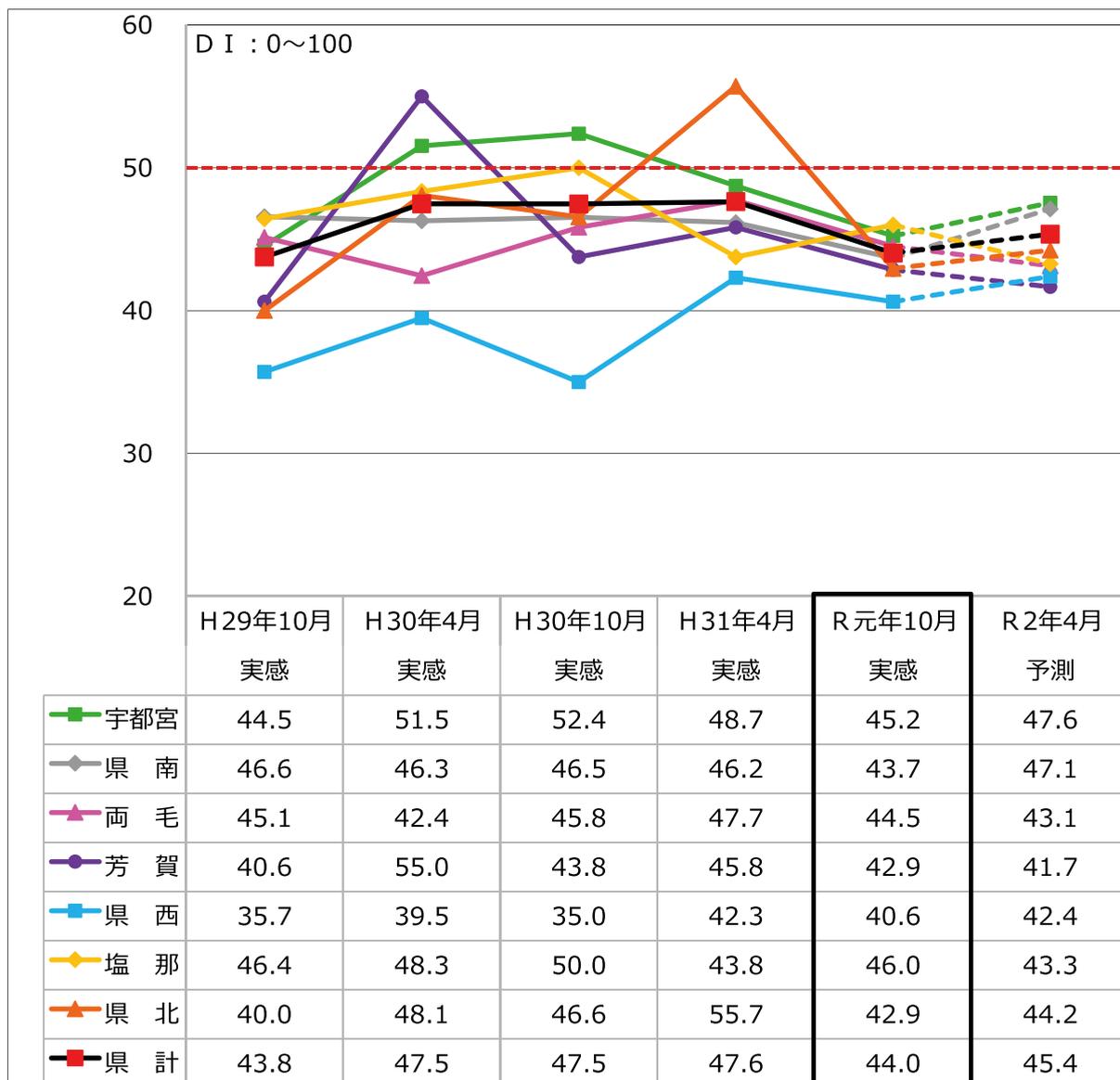
■ 6カ月前との比較では、2地区が改善、1地区が横ばい、4地区が悪化している。

■ 6カ月後の取引価格は、塩那地区がほぼ横ばい、他の6地区は改善と予測。

調査時点（R元年10月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は41.1で、前回調査に比べ0.1ポイント減と概ね横ばいとなっている。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。今回DI値が最も高いのは塩那地区（48.0）で、前回調査に比べ7.3ポイント改善した。最も低いのは両毛地区（33.5）で、前回調査に比べ1.4ポイント悪化した。

調査時点から6カ月後（R2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44.3で、今回実感と比較すると3.2ポイント改善している。地区別に見ると、実感改善値の大きかった塩那地区を除く他の6地区はDI値が改善（0.6～7.1ポイント）している。塩那地区はほぼ横ばいとなっている。DI値が最も高いのは塩那地区（48.2）で、最も低いのは両毛地区（38.8）となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



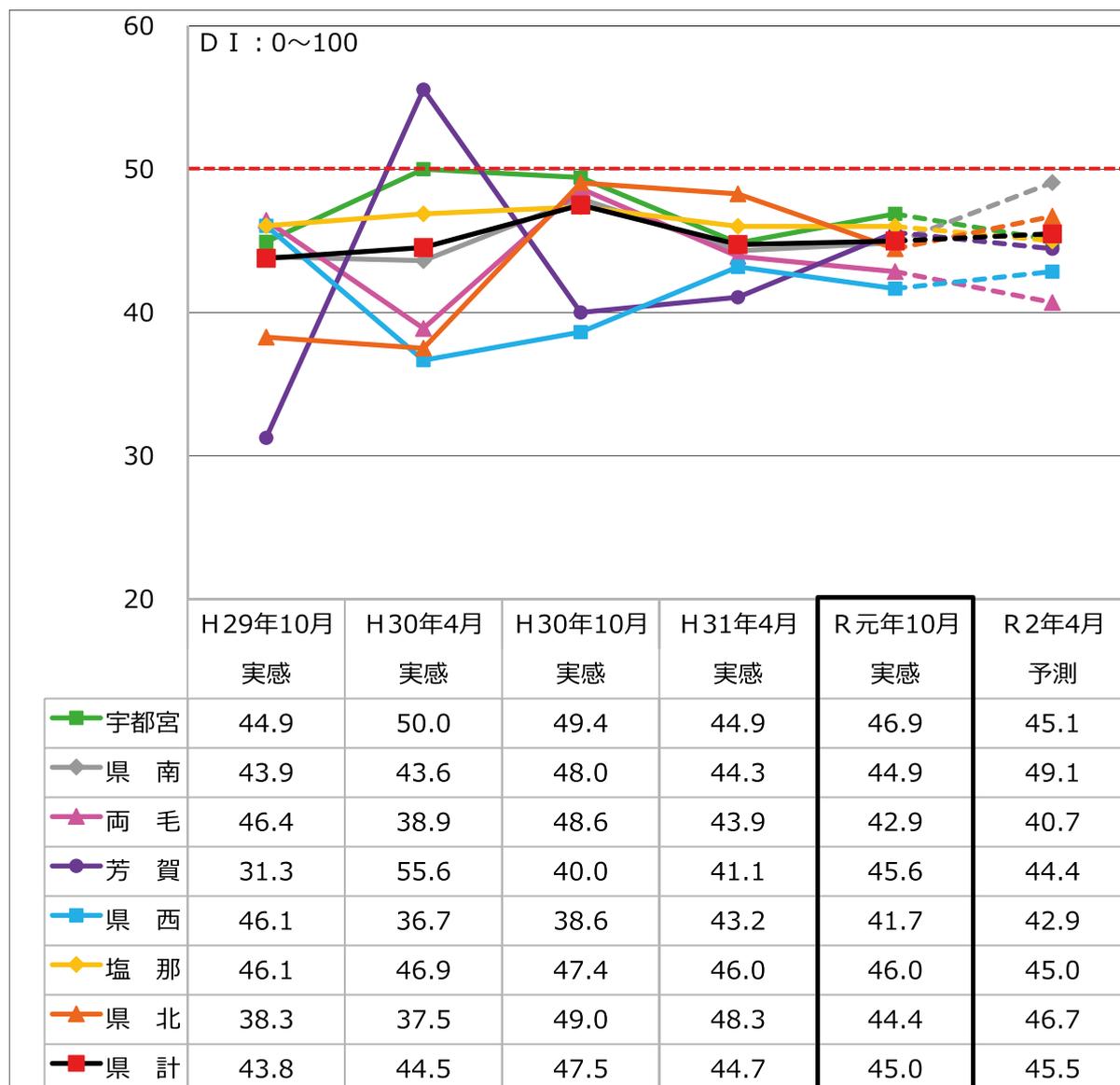
■ 6カ月前との比較では、宅地の取引件数の減少傾向が強まった。

■ 6カ月後は、減少傾向が現在より弱まると予測。

調査時点（R元年10月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は44.0で、前回調査に比べ3.6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値が最も高かったのは塩那地区（46.0）で、前回調査に比べ2.2ポイント改善している。このほかの地区においては、前回調査に比べ悪化しており、県北地区（42.9）で12.8ポイントの大幅な悪化、最も低いのは県西地区（40.6）で1.7ポイントの悪化となっている。

調査時点から6カ月後（R2年4月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は45.4で、今回実感と比較すると1.4ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、DI値の最も高いのは宇都宮地区（47.6）で、最も低いのは芳賀地区（41.7）となっており、宇都宮、県南、県西、県北地区でDI値の改善が予測されているなか、両毛、芳賀、塩那地区では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やや弱まった。

■ 6カ月後は、減少傾向が更に弱まると予測。

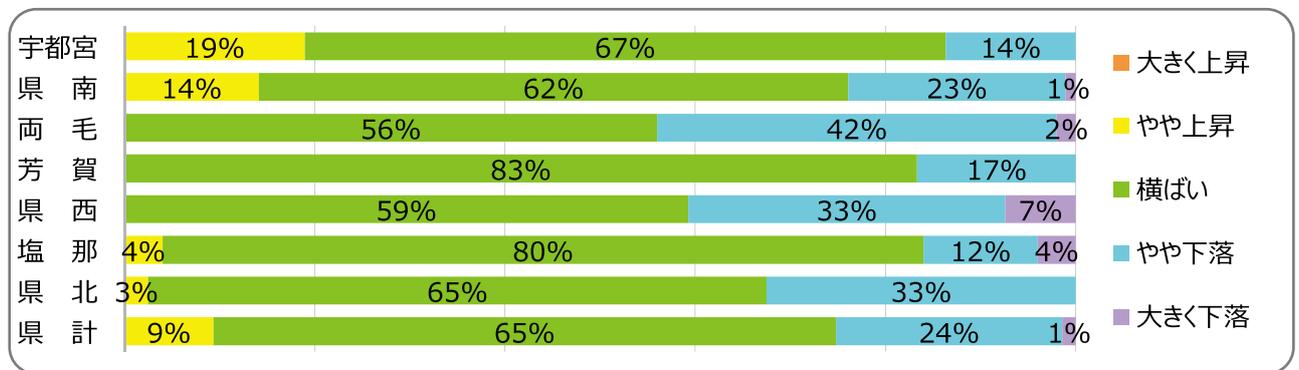
調査時点(R元年10月)の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は45.0で、前回調査に比べ0.3ポイント改善した。地区別に見ると、DI値は3回連続全地区において50を下回っている中、最も高いのは宇都宮地区(46.9)で、前回調査に比べ2.0ポイント改善し、最も低いのは県西地区(41.7)で、前回調査に比べ1.5ポイント悪化した。なお、両毛、県西、県北地区を除く地区で前回調査と同程度ないし改善している。

調査時点から6カ月後(R2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45.5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値が最も高いのは県南地区(49.1)、最も低いのは両毛地区(40.7)となっている。県南、県西、県北地区でDI値の改善が予測されている中、宇都宮、両毛、芳賀、塩那地区で悪化が予測されている。

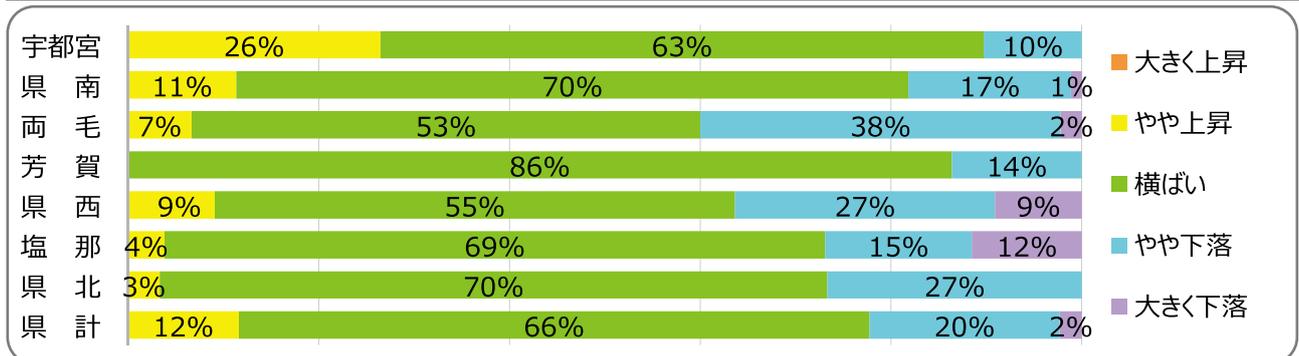
### 3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（H31.4.1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	51.3	0	18	64	13	0	95	9	104
		0%	19%	67%	14%	0%	100%		
県南	47.3	0	13	57	21	1	92	7	99
		0%	14%	62%	23%	1%	100%		
両毛	38.5	0	0	28	21	1	50	5	55
		0%	0%	56%	42%	2%	100%		
芳賀	45.8	0	0	20	4	0	24	2	26
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
県西	38.0	0	0	16	9	2	27	3	30
		0%	0%	59%	33%	7%	100%		
塩那	46.0	0	1	20	3	1	25	5	30
		0%	4%	80%	12%	4%	100%		
県北	42.5	0	1	26	13	0	40	3	43
		0%	3%	65%	33%	0%	100%		
県計	45.7	0	33	231	84	5	353	34	387
		0%	9%	65%	24%	1%	100%		

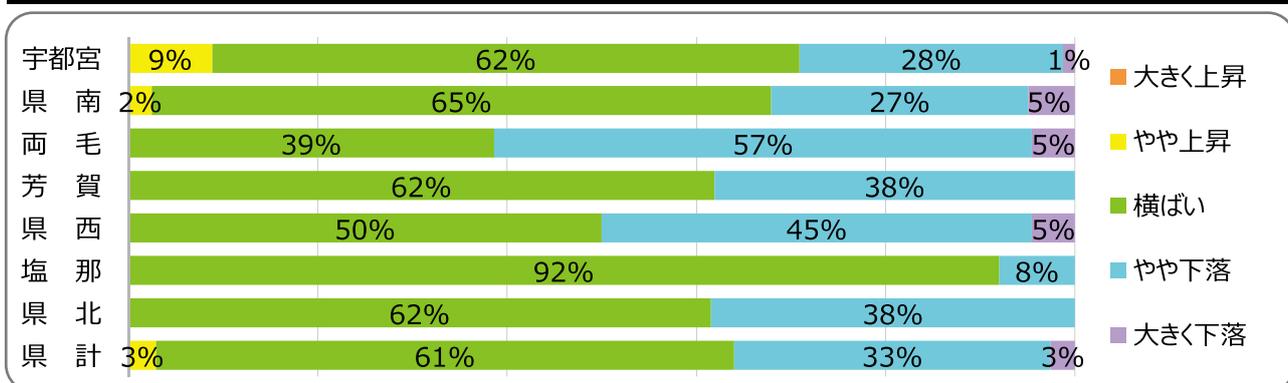


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	54.0	0	18	43	7	0	68	36	104
		0%	26%	63%	10%	0%	100%		
県南	48.0	0	10	62	15	1	88	11	99
		0%	11%	70%	17%	1%	100%		
両毛	41.1	0	3	24	17	1	45	10	55
		0%	7%	53%	38%	2%	100%		
芳賀	46.6	0	0	19	3	0	22	4	26
		0%	0%	86%	14%	0%	100%		
県西	40.9	0	2	12	6	2	22	8	30
		0%	9%	55%	27%	9%	100%		
塩那	41.3	0	1	18	4	3	26	4	30
		0%	4%	69%	15%	12%	100%		
県北	44.2	0	1	21	8	0	30	13	43
		0%	3%	70%	27%	0%	100%		
県計	46.8	0	35	199	60	7	301	86	387
		0%	12%	66%	20%	2%	100%		



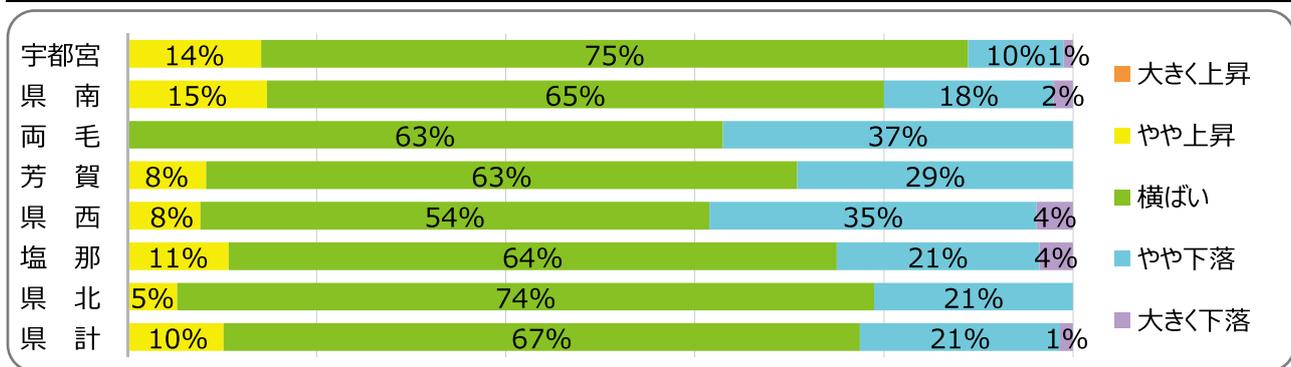
## 中古住宅の価格（実感）

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	44.6	0	7	49	22	1	79	25	104
		0%	9%	62%	28%	1%	100%		
県南	41.4	0	2	53	22	4	81	18	99
		0%	2%	65%	27%	5%	100%		
両毛	33.5	0	0	17	25	2	44	11	55
		0%	0%	39%	57%	5%	100%		
芳賀	40.5	0	0	13	8	0	21	5	26
		0%	0%	62%	38%	0%	100%		
県西	36.4	0	0	11	10	1	22	8	30
		0%	0%	50%	45%	5%	100%		
塩那	48.0	0	0	23	2	0	25	5	30
		0%	0%	92%	8%	0%	100%		
県北	40.4	0	0	24	15	0	39	4	43
		0%	0%	62%	38%	0%	100%		
県計	41.1	0	9	190	104	8	311	76	387
		0%	3%	61%	33%	3%	100%		

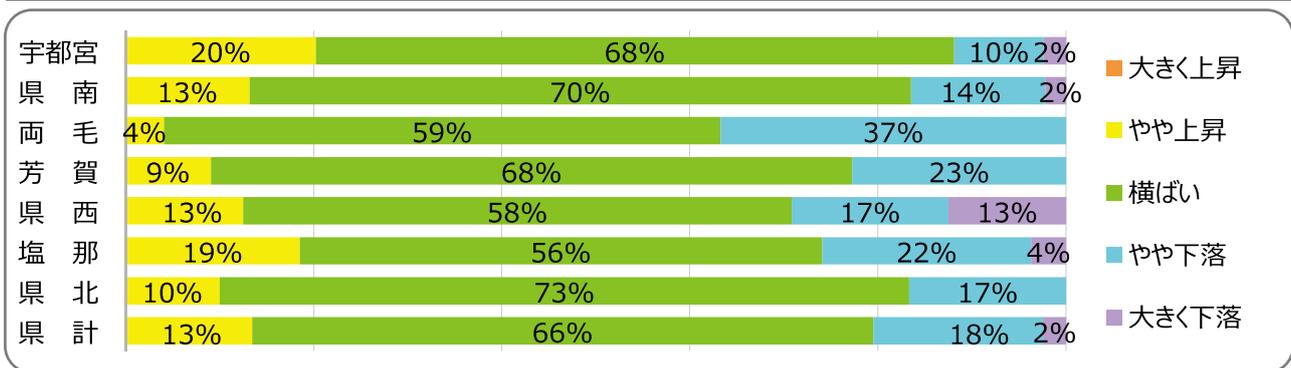


◇問3 6カ月後（R2.4.1時点）の取引価格の予測

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	50.5	0	14	74	10	1	99	5	104
		0%	14%	75%	10%	1%	100%		
県南	48.2	0	14	62	17	2	95	4	99
		0%	15%	65%	18%	2%	100%		
両毛	40.7	0	0	34	20	0	54	1	55
		0%	0%	63%	37%	0%	100%		
芳賀	44.8	0	2	15	7	0	24	2	26
		0%	8%	63%	29%	0%	100%		
県西	41.3	0	2	14	9	1	26	4	30
		0%	8%	54%	35%	4%	100%		
塩那	45.5	0	3	18	6	1	28	2	30
		0%	11%	64%	21%	4%	100%		
県北	46.1	0	2	28	8	0	38	5	43
		0%	5%	74%	21%	0%	100%		
県計	46.6	0	37	245	77	5	364	23	387
		0%	10%	67%	21%	1%	100%		

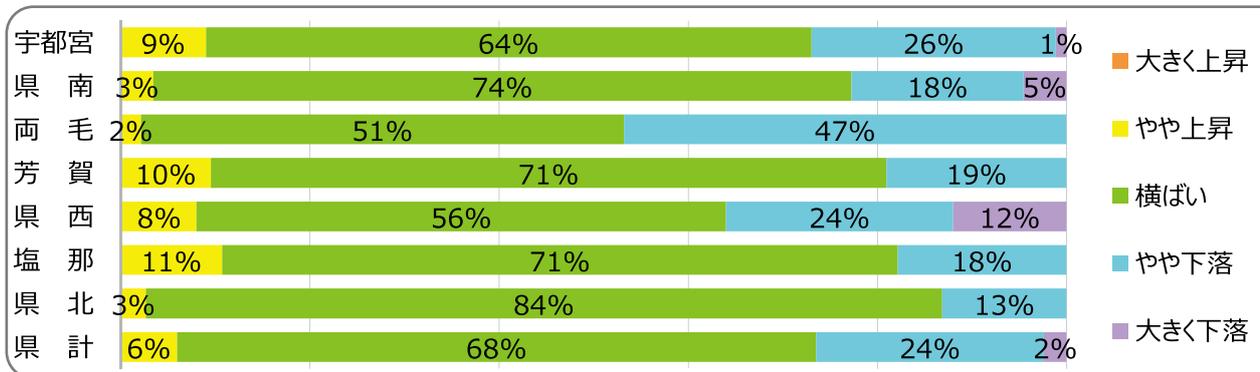


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	51.5	0	17	57	8	2	84	20	104
		0%	20%	68%	10%	2%	100%		
県南	48.6	0	12	64	13	2	91	8	99
		0%	13%	70%	14%	2%	100%		
両毛	41.8	0	2	29	18	0	49	6	55
		0%	4%	59%	37%	0%	100%		
芳賀	46.6	0	2	15	5	0	22	4	26
		0%	9%	68%	23%	0%	100%		
県西	42.7	0	3	14	4	3	24	6	30
		0%	13%	58%	17%	13%	100%		
塩那	47.2	0	5	15	6	1	27	3	30
		0%	19%	56%	22%	4%	100%		
県北	48.3	0	3	22	5	0	30	13	43
		0%	10%	73%	17%	0%	100%		
県計	47.6	0	44	216	59	8	327	60	387
		0%	13%	66%	18%	2%	100%		



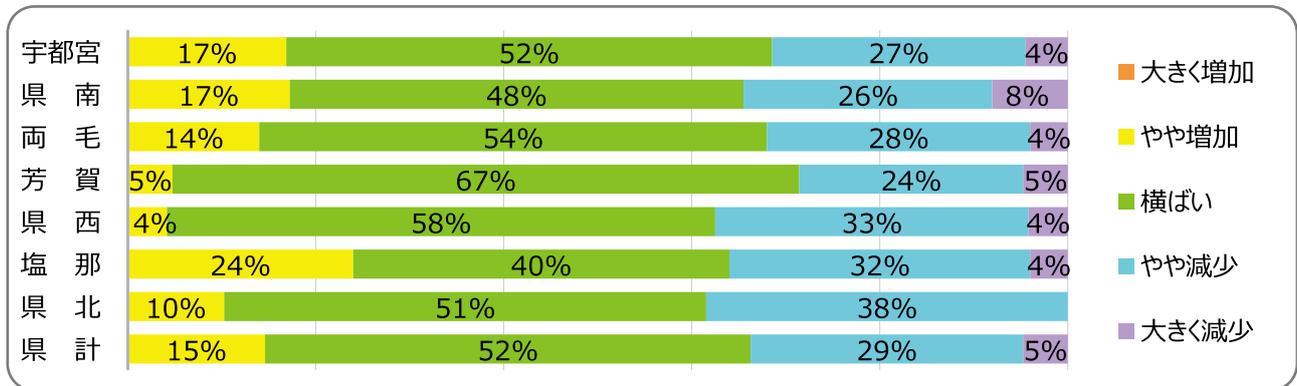
## 中古住宅の価格（予測）

地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	45.2	0	8	57	23	1	89	15	104
		0%	9%	64%	26%	1%	100%		
県南	44.0	0	3	65	16	4	88	11	99
		0%	3%	74%	18%	5%	100%		
両毛	38.8	0	1	24	22	0	47	8	55
		0%	2%	51%	47%	0%	100%		
芳賀	47.6	0	2	15	4	0	21	5	26
		0%	10%	71%	19%	0%	100%		
県西	40.0	0	2	14	6	3	25	5	30
		0%	8%	56%	24%	12%	100%		
塩那	48.2	0	3	20	5	0	28	2	30
		0%	11%	71%	18%	0%	100%		
県北	47.4	0	1	32	5	0	38	5	43
		0%	3%	84%	13%	0%	100%		
県計	44.3	0	20	227	81	8	336	51	387
		0%	6%	68%	24%	2%	100%		

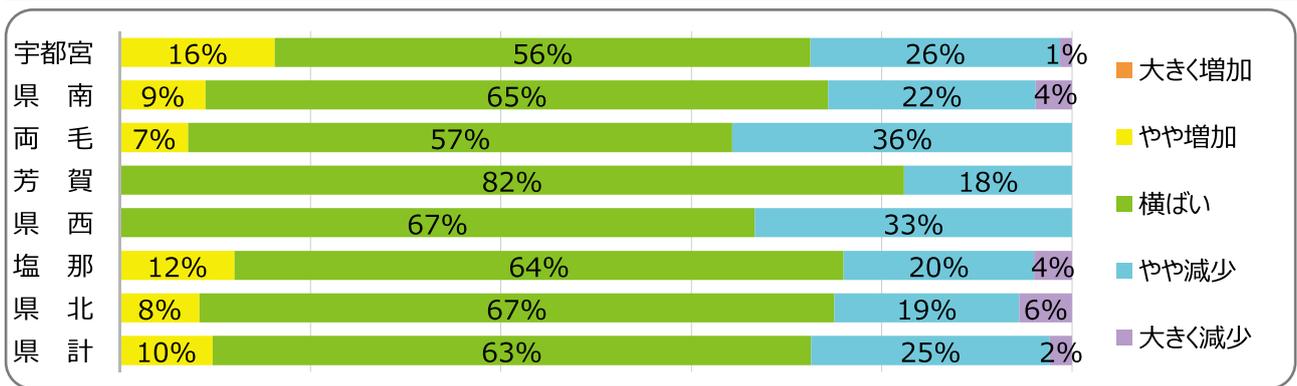


◇問4 取引件数の6カ月前（H31.4.1時点）との比較

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	45.2	0	15	46	24	4	89	15	104
		0%	17%	52%	27%	4%	100%		
県南	43.7	0	15	42	23	7	87	12	99
		0%	17%	48%	26%	8%	100%		
両毛	44.5	0	7	27	14	2	50	5	55
		0%	14%	54%	28%	4%	100%		
芳賀	42.9	0	1	14	5	1	21	5	26
		0%	5%	67%	24%	5%	100%		
県西	40.6	0	1	14	8	1	24	6	30
		0%	4%	58%	33%	4%	100%		
塩那	46.0	0	6	10	8	1	25	5	30
		0%	24%	40%	32%	4%	100%		
県北	42.9	0	4	20	15	0	39	4	43
		0%	10%	51%	38%	0%	100%		
県計	44.0	0	49	173	97	16	335	52	387
		0%	15%	52%	29%	5%	100%		

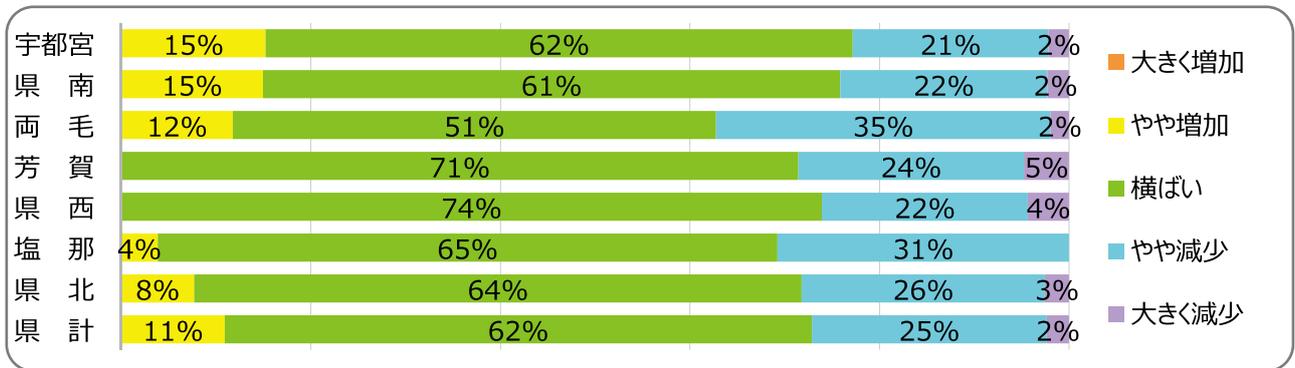


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	46.9	0	13	45	21	1	80	24	104
		0%	16%	56%	26%	1%	100%		
県南	44.9	0	7	51	17	3	78	21	99
		0%	9%	65%	22%	4%	100%		
両毛	42.9	0	3	24	15	0	42	13	55
		0%	7%	57%	36%	0%	100%		
芳賀	45.6	0	0	14	3	0	17	9	26
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
県西	41.7	0	0	14	7	0	21	9	30
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
塩那	46.0	0	3	16	5	1	25	5	30
		0%	12%	64%	20%	4%	100%		
県北	44.4	0	3	24	7	2	36	7	43
		0%	8%	67%	19%	6%	100%		
県計	45.0	0	29	188	75	7	299	88	387
		0%	10%	63%	25%	2%	100%		

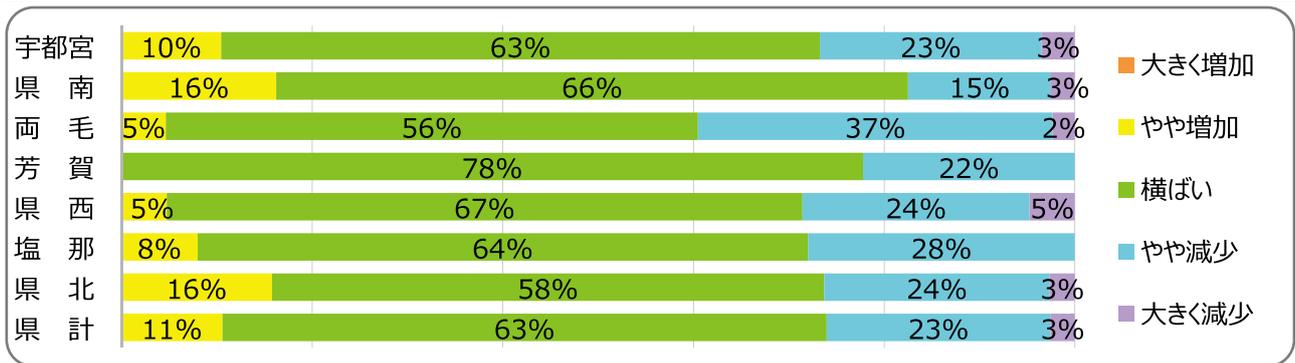


◇問5 6カ月後（R2.4.1時点）の取引件数の予測

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	47.6	0	14	57	19	2	92	12	104
		0%	15%	62%	21%	2%	100%		
県南	47.1	0	13	53	19	2	87	12	99
		0%	15%	61%	22%	2%	100%		
両毛	43.1	0	6	26	18	1	51	4	55
		0%	12%	51%	35%	2%	100%		
芳賀	41.7	0	0	15	5	1	21	5	26
		0%	0%	71%	24%	5%	100%		
県西	42.4	0	0	17	5	1	23	7	30
		0%	0%	74%	22%	4%	100%		
塩那	43.3	0	1	17	8	0	26	4	30
		0%	4%	65%	31%	0%	100%		
県北	44.2	0	3	25	10	1	39	4	43
		0%	8%	64%	26%	3%	100%		
県計	45.4	0	37	210	84	8	339	48	387
		0%	11%	62%	25%	2%	100%		

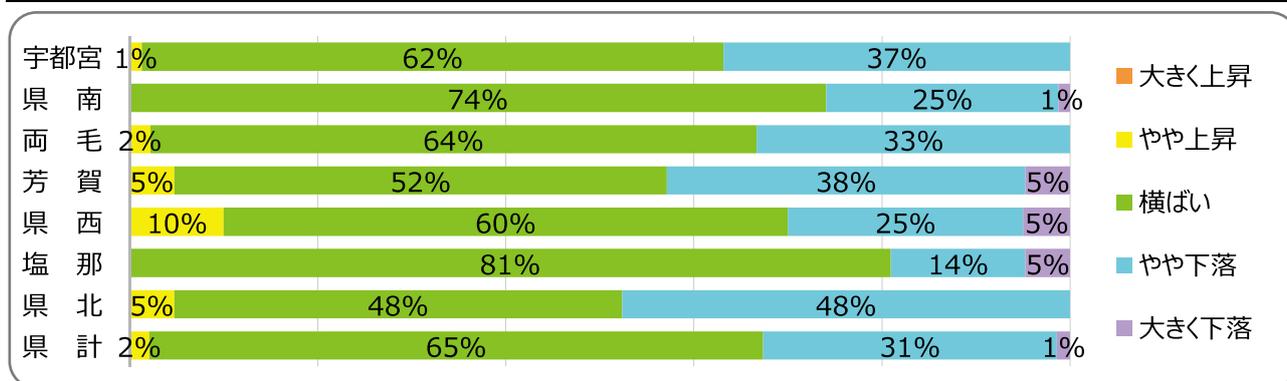


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	45.1	0	9	54	20	3	86	18	104
		0%	10%	63%	23%	3%	100%		
県南	49.1	0	13	53	12	2	80	19	99
		0%	16%	66%	15%	3%	100%		
両毛	40.7	0	2	24	16	1	43	12	55
		0%	5%	56%	37%	2%	100%		
芳賀	44.4	0	0	14	4	0	18	8	26
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県西	42.9	0	1	14	5	1	21	9	30
		0%	5%	67%	24%	5%	100%		
塩那	45.0	0	2	16	7	0	25	5	30
		0%	8%	64%	28%	0%	100%		
県北	46.7	0	6	22	9	1	38	5	43
		0%	16%	58%	24%	3%	100%		
県計	45.5	0	33	197	73	8	311	76	387
		0%	11%	63%	23%	3%	100%		

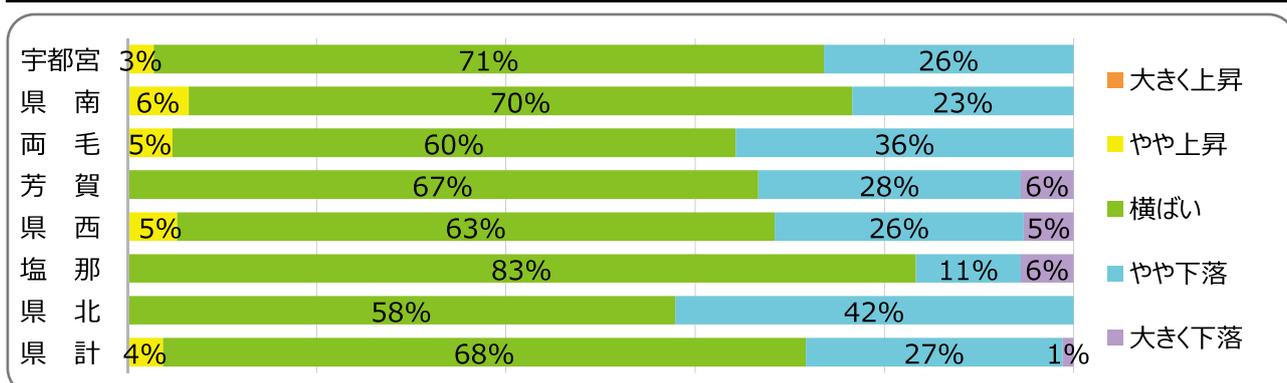


◇問6 賃料の6カ月前（H31.4.1時点）との比較

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	41.1	0	1	47	28	0	76	28	104
		0%	1%	62%	37%	0%	100%		
県南	43.2	0	0	60	20	1	81	18	99
		0%	0%	74%	25%	1%	100%		
両毛	42.2	0	1	29	15	0	45	10	55
		0%	2%	64%	33%	0%	100%		
芳賀	39.3	0	1	11	8	1	21	5	26
		0%	5%	52%	38%	5%	100%		
県西	43.8	0	2	12	5	1	20	10	30
		0%	10%	60%	25%	5%	100%		
塩那	44.0	0	0	17	3	1	21	9	30
		0%	0%	81%	14%	5%	100%		
県北	39.3	0	1	10	10	0	21	22	43
		0%	5%	48%	48%	0%	100%		
県計	42.0	0	6	186	89	4	285	102	387
		0%	2%	65%	31%	1%	100%		



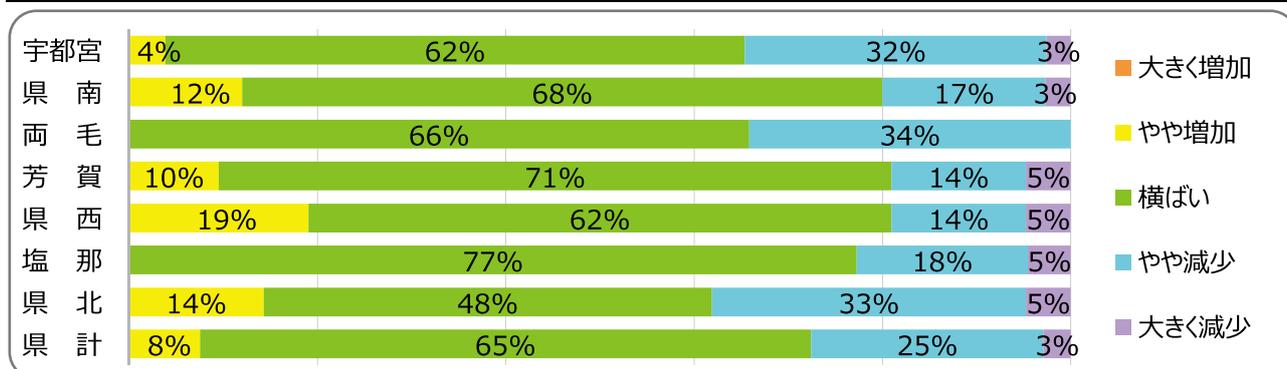
事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	44.1	0	2	51	19	0	72	32	104
		0%	3%	71%	26%	0%	100%		
県南	45.8	0	5	54	18	0	77	22	99
		0%	6%	70%	23%	0%	100%		
両毛	42.3	0	2	25	15	0	42	13	55
		0%	5%	60%	36%	0%	100%		
芳賀	40.3	0	0	12	5	1	18	8	26
		0%	0%	67%	28%	6%	100%		
県西	42.1	0	1	12	5	1	19	11	30
		0%	5%	63%	26%	5%	100%		
塩那	44.4	0	0	15	2	1	18	12	30
		0%	0%	83%	11%	6%	100%		
県北	39.5	0	0	11	8	0	19	24	43
		0%	0%	58%	42%	0%	100%		
県計	43.6	0	10	180	72	3	265	122	387
		0%	4%	68%	27%	1%	100%		



◇問7 入居率の6カ月前（H31.4.1時点）との比較

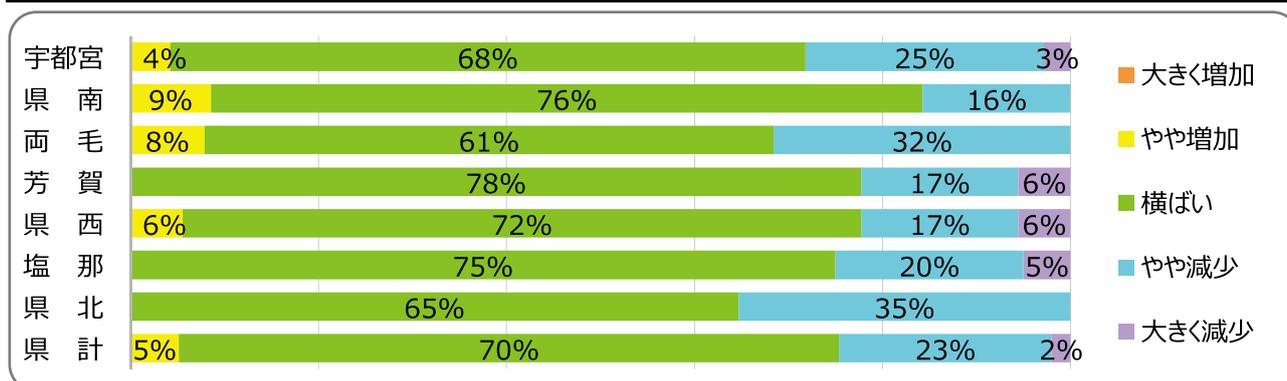
住居系不動産の入居率（実感）

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	41.7	0	3	48	25	2	78	26	104
		0%	4%	62%	32%	3%	100%		
県南	47.3	0	9	51	13	2	75	24	99
		0%	12%	68%	17%	3%	100%		
両毛	41.5	0	0	27	14	0	41	14	55
		0%	0%	66%	34%	0%	100%		
芳賀	46.4	0	2	15	3	1	21	5	26
		0%	10%	71%	14%	5%	100%		
県西	48.8	0	4	13	3	1	21	9	30
		0%	19%	62%	14%	5%	100%		
塩那	43.2	0	0	17	4	1	22	8	30
		0%	0%	77%	18%	5%	100%		
県北	42.9	0	3	10	7	1	21	22	43
		0%	14%	48%	33%	5%	100%		
県計	44.3	0	21	181	69	8	279	108	387
		0%	8%	65%	25%	3%	100%		



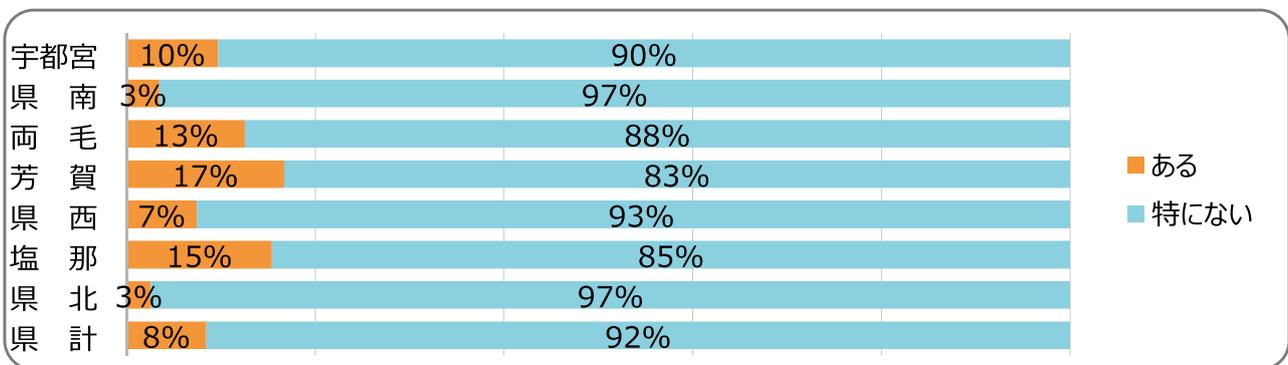
事業用その他不動産の入居率（実感）

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	43.3	0	3	48	18	2	71	33	104
		0%	4%	68%	25%	3%	100%		
県南	48.2	0	6	53	11	0	70	29	99
		0%	9%	76%	16%	0%	100%		
両毛	44.1	0	3	23	12	0	38	17	55
		0%	8%	61%	32%	0%	100%		
芳賀	43.1	0	0	14	3	1	18	8	26
		0%	0%	78%	17%	6%	100%		
県西	44.4	0	1	13	3	1	18	12	30
		0%	6%	72%	17%	6%	100%		
塩那	42.5	0	0	15	4	1	20	10	30
		0%	0%	75%	20%	5%	100%		
県北	41.2	0	0	11	6	0	17	26	43
		0%	0%	65%	35%	0%	100%		
県計	44.6	0	13	177	57	5	252	135	387
		0%	5%	70%	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	9 10%	84 90%	93	11	104
県南	3 3%	84 97%			
両毛	6 13%	42 88%	48	7	55
芳賀	4 17%	20 83%			
県西	2 7%	25 93%	27	3	30
塩那	4 15%	22 85%			
県北	1 3%	38 97%	39	4	43
県計	29 8%	315 92%			



■消費税増税前の駆け込みによる需要は限定的であった。

今年10月から10%に増税された消費税について、駆け込み需要があるとの回答は県合計で8%となった。本年4月時点の同質問に対する回答では県合計で22%が駆け込み需要があるとしたが、増税直前の今回は大幅に減少した。

駆け込みがあるとした割合は宇都宮、両毛、芳賀、塩那地区で10%を超えたが、県南、県北地区では3%に留まっており、県南地区は前回(16%)に続き、駆け込みがあるとした割合が最も少なかった。

消費税8%が適用されるためには、3月31日までの請負契約あるいは9月30日までの引き渡しが必要で、増税再延期も噂されるなかで時間に余裕がなかったほか、住まい給付金や住宅ローン減税、贈与税非課税枠の拡充等が安心感を与え、消費者やハウスメーカーが冷静に行動した結果と推察される。

#### 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

- ・ 10%引き上げについては駆け込みどころか買い控えにさえむいてしまったと感じる。土地を購入検討のお客様は判断材料を失ってしまっている感じを受ける。
- ・ 戸建住宅、事業用建物の新築希望が、大きく減少している様に見えます。
- ・ 投資としての買手あり、物件がナシ。
- ・ 融資条件が厳しくなったことにより投資物件の取引が減少した（なくなってきた）。
- ・ 住宅ローンの審査が厳しい。
- ・ 相続に関する相談、問い合わせが多い。
- ・ 8月ごろから分譲地など土地の動きが悪くなった。一段と新築の価格が落ちている。
- ・ LRT導入により、予定沿線の近くに所有している地主様は、売控えしている。
- ・ 10%対応の政府の援助策のアナウンスが早かった為、前回の5%→8%の時と比べて落ち着いている。
- ・ LRT沿線の希望（清原地区）の引合いが増えている。
- ・ 投資物件に対する融資が厳しくなっている実感がある。融資特約で破談する事が多くなっている。
- ・ 居住用賃貸住宅の需要が減退していると思われる。
- ・ アパート2棟を壊して大き目の1棟建を行っている業者がいるが、箱物投資に疑問を感じている。
- ・ 中古マンションが賃貸に出ており、賃貸マンションも建っており空室物件は増加傾向になる見込み。
- ・ 家を売りたい。親を引き取ったあとの実家を売却したい。相続したが遠方なので実家を売却したい。という話がよく来るが、今現在、市の中央部でも建築10年の物件が2000万程度で取引されているので環状線の外側では希望金額にまったく届いていないしそもそも需要がない。農家住宅だとそもそも売れない等混乱がある。

##### ● 下野市

- ・ 当店では今年度、営業開始以来の取引減です。市場の状況はどうなってしまっているのですかね？

##### ● 野木町

- ・ 今後更にIT化の進行、スマホ等の普及率上昇により宅建業者の仲介が減少するのではないかと。

##### ● 足利市

- ・ 以前と比較し、太陽光業者・投資物件（アパート関係）、また新築のアパート着工件数が減少していると思われる。銀行の融資対応が以前とは違ってきていることが影響していると思われます。
- ・ 建売業者の土地探しは相変わらず旺盛です。

##### ● 佐野市

- ・ 安価の建売物件の増加にともない中古住宅は価格・売れゆきともに伸びない。苦戦中。条件の良い中古においても、価格が低くないと売れていない。
- ・ 空家住宅の相談が増えており、新たな手法で取組むチャンスがあると思います。
- ・ 融資条件が緩和された状態でも資金需要が少ない先が見えない読めないのでしょうか？行政（佐野市）に於いては開発要件が厳しく各業者が苦勞しています。

- 矢板市

- ・売却相談が増加傾向にあり、依然として購入客は変わらずな市場と感じている。

- 那須烏山市

- ・太陽光用地の取引のみとなり、参考にならず申し訳ございません。

- 高根沢町

- ・住宅用地は夏まで探しているエンドユーザーが多かったけれど、10月1日に増税となる為一段落した印象です。5%→8%の増税の時よりもお客様が焦っていない気がします。
- ・高根沢町は新卒社員の住宅（法人借上）が毎年一定の人数いらっしゃるのですが、今年は少なく例年の半数程でした。ゆいの杜も満室なので、他へ流れたというよりは人数が少なかったのだと思われます。

- 大田原市

- ・売主、買主共にインスペクションを活用していない。

- 那須町

- ・原野商法の二次被害が続いている。協会からも注意喚起をお願い致します。
- ・インスペクションに関連した新手の商売人が出現。

栃木県内の不動産市場動向に関するアンケート調査票(令和元年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 : 大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、塩谷町、高根沢町、那須町、那珂川町  
 県央支部 : 宇都宮市、鹿沼市、日光市、真岡市、上三川町、益子町、茂木町、市貝町、芳賀町  
 県南支部 : 足利市、栃木市、佐野市、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(R1.10.1)の取引価格は6カ月前(H31.4.1)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(R2.4.1)の取引価格は現在(R1.10.1)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(R1.10.1)の取引件数は6カ月前(H31.4.1)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(R2.4.1)の取引件数は現在(R1.10.1)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(R1.10.1)の税抜き賃料は6カ月前(H31.4.1)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(R1.10.1)の入居率は6カ月前(H31.4.1)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 消費税率の10%への引き上げに対して、駆け込み需要はありましたか？

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 青木 亨

〒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。



