

# 栃木県不動産市場動向調査（DI）

## 第 1 5 回

令和 2 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15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15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（R元.10.1時点）との比較 .....	10
◇問 3 6カ月後（R2.10.1時点）の取引価格の予測 .....	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（R元.10.1時点）との比較 .....	14
◇問 5 6カ月後（R2.10.1時点）の取引件数の予測 .....	15
◇問 6 賃料の6カ月前（R元.10.1時点）との比較 .....	16
◇問 7 入居率の6カ月前（R元.10.1時点）との比較 .....	17
◇問 8 消費税増税・新型コロナウイルスの影響 .....	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、栃木県における令和元年10月1日時点から令和2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2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： 令和2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）

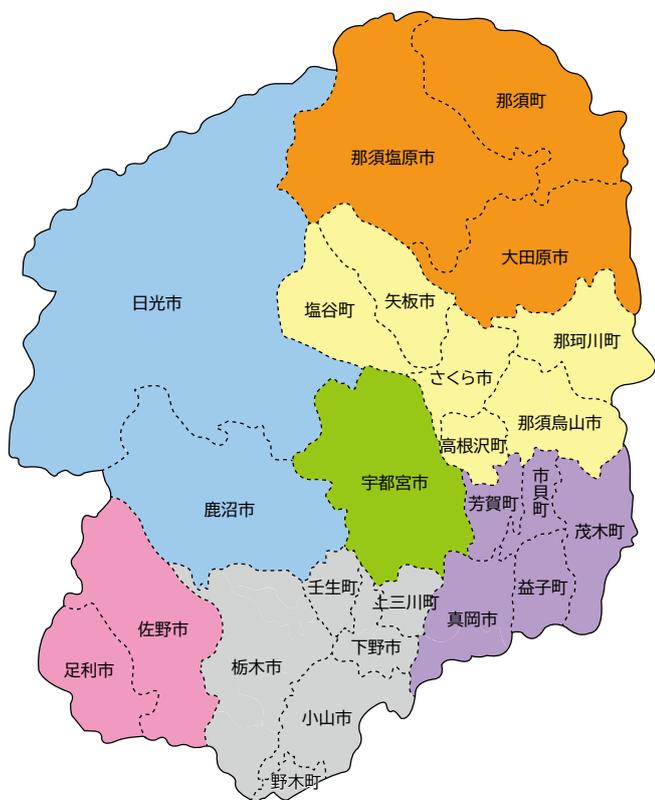
◇発送数： 1,308

◇回答数： 354（回収率27.1%）

◇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。

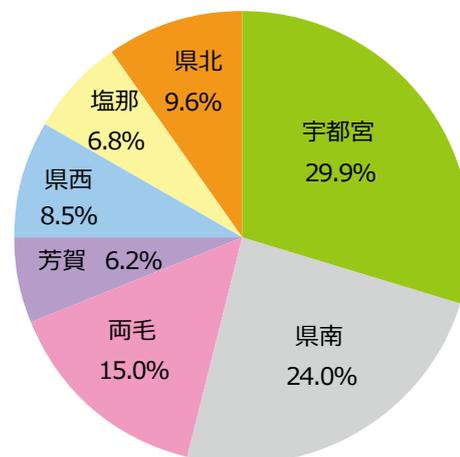
◇問1： 回答者の主な営業地区

[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	488	106	21.7%	29.9%
県南地区	300	85	28.3%	24.0%
両毛地区	179	53	29.6%	15.0%
芳賀地区	58	22	37.9%	6.2%
県西地区	79	30	38.0%	8.5%
塩那地区	71	24	33.8%	6.8%
県北地区	133	34	25.6%	9.6%
県計	1,308	354	27.1%	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）

- 県合計では約6割が「横ばい」、次いで約3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「横ばい」が減少し、「やや下落」「大きく下落」が増加しており、現状よりも弱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63%、次いで「やや下落」が29%でその合計が全体の約90%となっており、DI値は43.6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。特に、前回50を上回っていた宇都宮地区が50を下回り、県7地区全てが50を下回る結果となった。

今回の実感の県合計は、前回調査時の予測（R元年10月時点の6カ月後予測、「やや上昇」10%、「横ばい」67%、「やや下落」21%、DI値46.6）の回答割合と比べ、「やや下落」が増加し、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カ月後の予測（R2年10月時点予測）は、県合計で「横ばい」が52%と大きく減少し、「やや下落」と「大きく下落」が全体の45%を占め、DI値は37.6と大幅悪化の予測となっている。

#### ◇商業地の取引価格（10頁、12頁）

- 県合計では約6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、住宅地同様に「横ばい」が減少し、「やや下落」「大きく下落」が増加しており、現状よりもかなり弱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64%、次いで「やや下落」が24%でその合計が全体の約9割を占めており、DI値は44.4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。宇都宮地区のみ50を上回っていたが、そのほか6地区は50を下回っている。

今回の実感の県合計は、前回調査時の予測（R元年10月時点の6カ月後予測、「やや上昇」13%、「やや下落」18%、「大きく下落」2%、DI値47.6）の回答割合と比べ、「やや上昇」が5ポイント予測を下回り、「やや下落」が6ポイント予測を上回ったこともあり、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カ月後の予測（R2年10月時点予測）は、県合計で「横ばい」が53%と大きく減少し、「やや下落」と「大きく下落」が44%と今回の実感より17ポイント増加しており、DI値は37.1と住宅地同様大幅悪化の予測となっている。

◇中古住宅の取引価格（11頁、13頁）

- 県合計では約6割が「横ばい」、次いで約3割が「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5割が「横ばい」、約4割が「やや下落」と回答し、今回実感より「やや下落」が増加し現状より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64%、次いで「やや下落」が32%で、その合計が全体の90%を超え、また、DI値は42.0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（R元年10月時点での6カ月後予測、「やや上昇」6%、「横ばい」68%、「やや下落」24%、「大きく下落」2%、DI値44.3）の回答割合と比べて「やや上昇」、「横ばい」が減少し、「やや下落」が8ポイント増加する構成割合となっており、DI値も前回調査時の予測よりやや低く42.0の数値となっている。

今回の6カ月後の予測（R2年10月時点予測）は、県合計では「やや上昇」は1%に止まり、「横ばい」が50%、「やや下落」が41%、「大きく下落」が8%で、DI値は36.3（今回実感42.0）と今回実感に比べて更に悪化するとの予測であり、住宅地や商業地の取引価格と比べてもDI値は低く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69%、「やや下落」が26%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24%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やや分かれ、DI値は芳賀地区45.6に対し宇都宮地区は42.2と最大で3.4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やや分かれ、DI値は芳賀地区44.6に対し宇都宮地区は41.1と最大で3.5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56%、「やや減少」が31%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60%、「やや減少」が31%で、横ばいからやや減少傾向である。

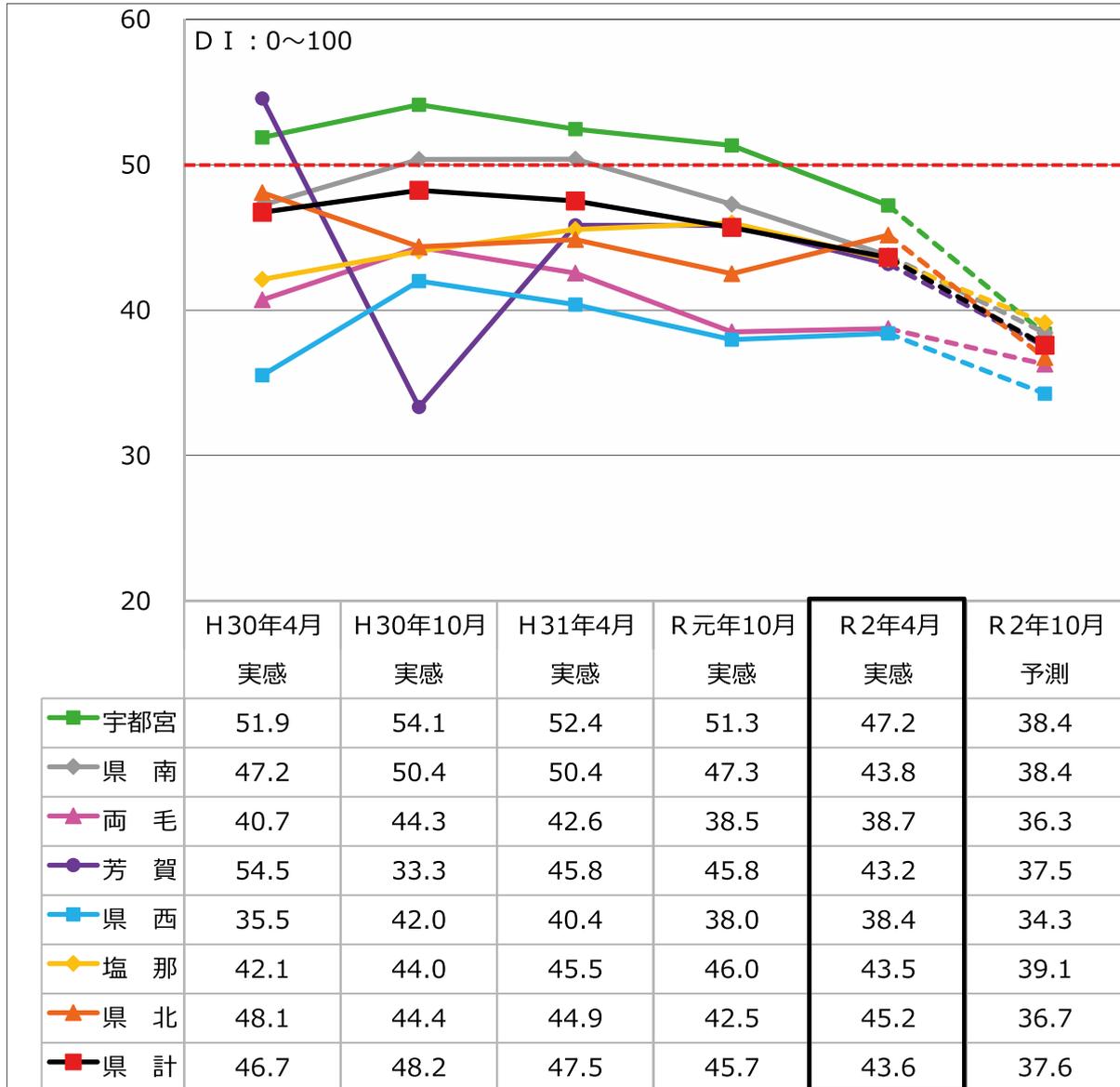
前回調査に比べ入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに「横ばい」の実感から「やや減少」の実感へ変化しており、「やや減少」の実感が強まっている。

なお、住居系不動産の入居率については、季節的な要因の影響が見られるため、1年前の調査と比べると「横ばい」の実感、「やや減少」の実感はほぼ同程度である。

※ 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



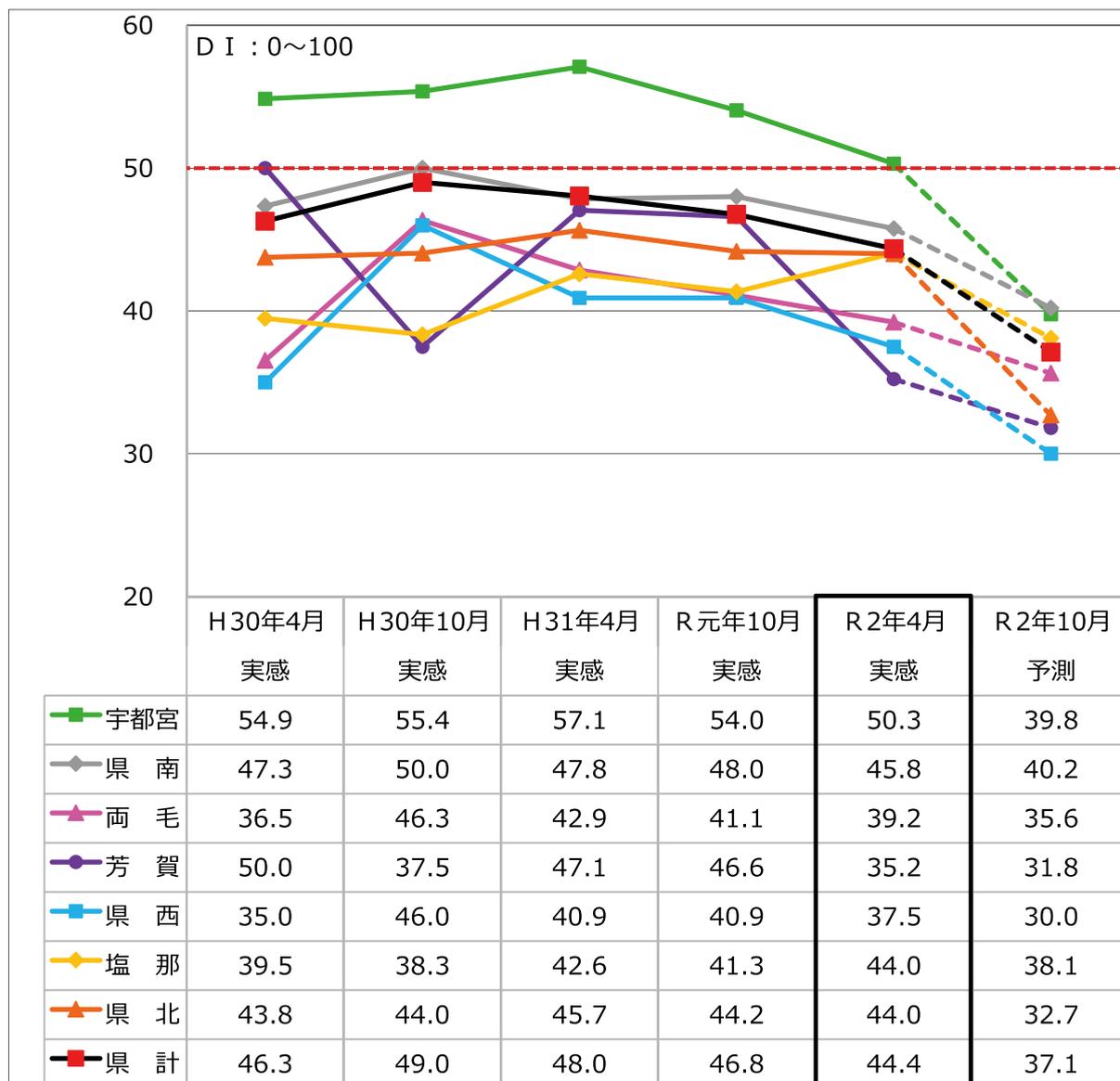
■ 6カ月前との実感比較では、DI値50を上回る地区は無くなり、取引価格の下落傾向が続いている。

■ 6カ月後の予測では、全地区でDI値40を下回るなど全般に大幅な悪化と予測。

調査時点（R2年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は43.6で、前回調査に比べ2.1ポイント悪化した。なお、前回調査時（R元年10月）の予測値（県合計46.6）を今回の実感値は3.0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（47.2）だが、50を下回り4.1ポイント悪化した。両毛・県西地区はDI値がほぼ横ばい、県北地区は改善、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10月）の住宅地の取引価格予測について、県合計のDI値は37.6で、今回実感と比較すると6.0ポイント減と大きく悪化する予測となっている。DI値が最も高いのは塩那地区（39.1）で、最も低いのは県西地区（34.3）となっている。全地区で悪化だが、下落予測が最も大きいのは宇都宮地区で8.8ポイント、次いで県北地区の8.5ポイント、芳賀地区の5.7ポイントの順となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



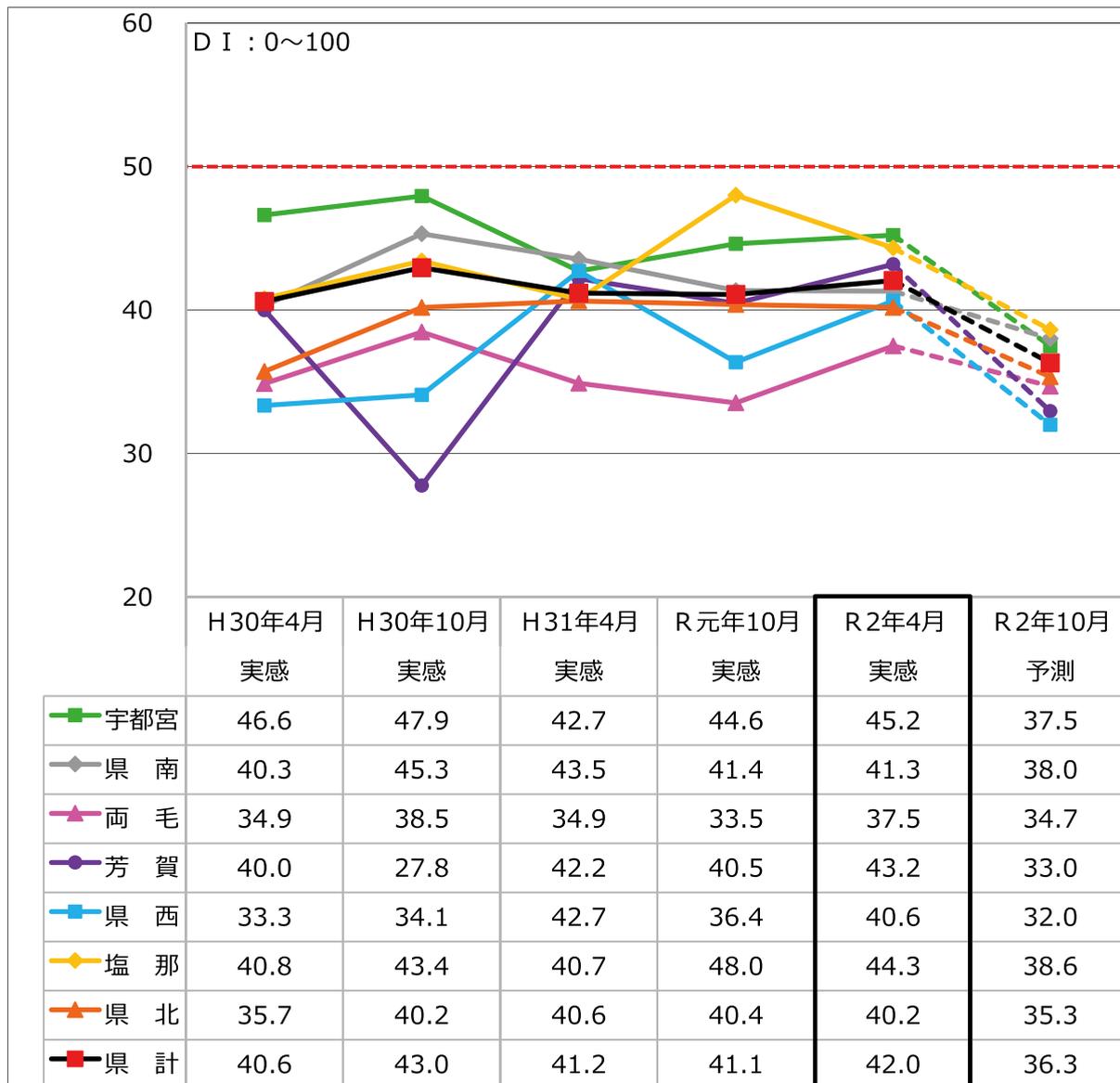
■ 6カ月前との比較では、宇都宮地区が3.7ポイントの悪化、他に県南、両毛、芳賀、県西地区も悪化傾向。

■ 6カ月後の取引価格の予測では、全地区で大幅な悪化と予測。

調査時点（R2年4月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は44.4で、前回調査に比べ2.4ポイント悪化した。なお、前回調査時（R元年10月）の予測値（県合計47.6）を今回の実感値は3.2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（50.3）で唯一50を上回るものの、前回調査に比べ3.7ポイント悪化した。それ以外の地区はいずれも50を下回り下落と実感している。最も低いのは芳賀地区（35.2）となっている。

調査時点から6カ月後（R2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37.1で、今回実感と比較すると7.3ポイント減と大きく悪化する予測となっている。DI値が最も高いのは県南地区（40.2）で、最も低いのは県西地区（30.0）となっている。全地区で悪化だが、下落予測が最も大きいのは県北地区で11.3ポイント、次いで宇都宮地区の10.5ポイント、県西地区の7.5ポイントの順となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



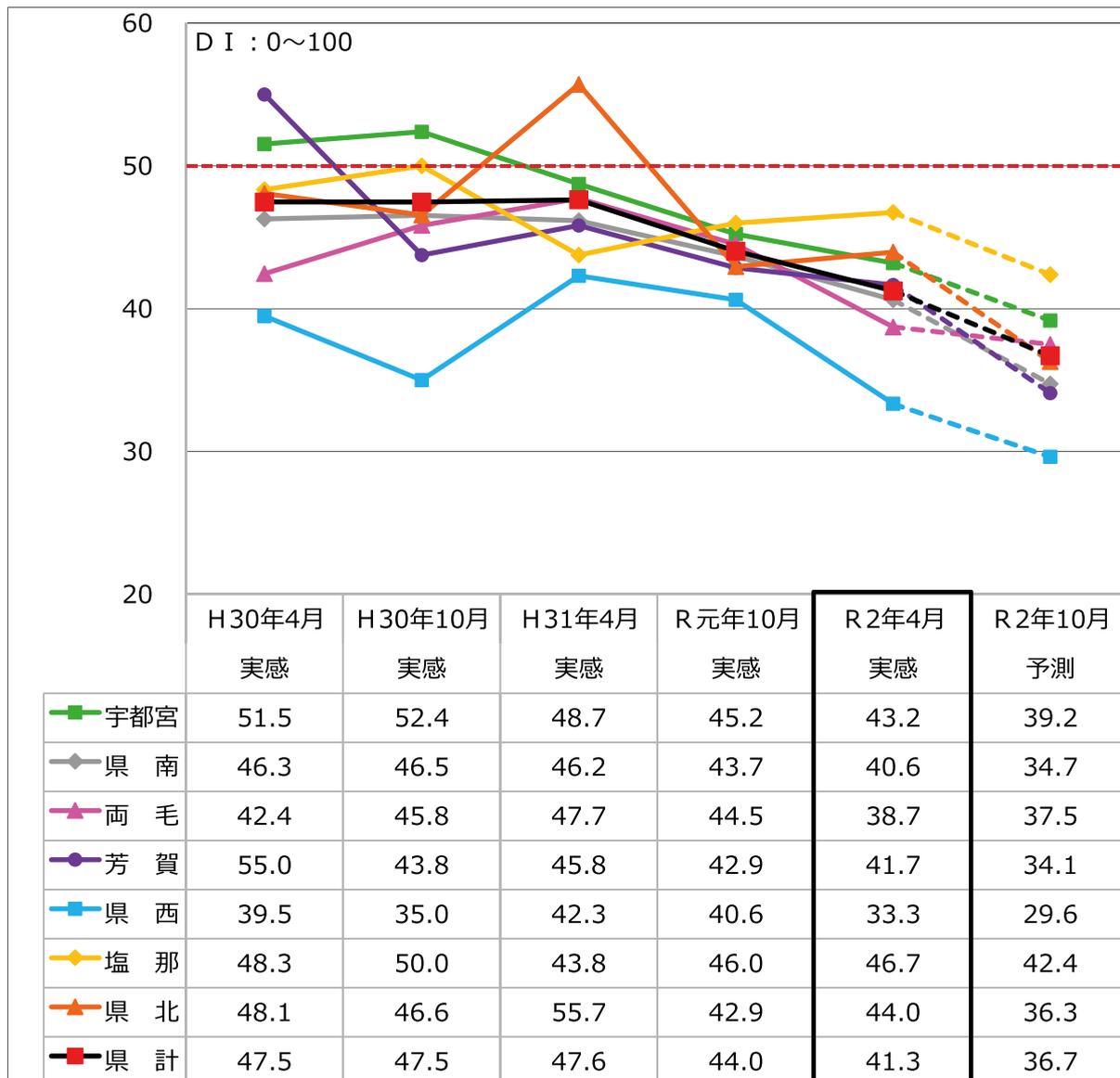
■ 6カ月前との実感比較では、4地区が改善、2地区がほぼ横ばい、1地区が悪化している。

■ 6カ月後の予測では、全地区でDI値40を下回るなど全般に大幅な悪化と予測。

調査時点（R2年4月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は42.0で、前回調査に比べ0.9ポイント増と若干の改善となっている。なお、前回調査時（R元年10月）の予測値（県合計44.3）を今回の実感値は2.3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（45.2）で、前回調査に比べ0.6ポイント改善した。最も低いのは両毛地区（37.5）で、前回調査に比べ4.0ポイント改善した。

調査時点から6カ月後（R2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36.3で、今回実感と比較すると5.7ポイント減と大きく悪化する予測となっている。DI値が最も高いのは塩那地区（38.6）で、最も低いのは県西地区（32.0）となっている。全地区で悪化だが、下落予測が最も大きいのは芳賀地区で10.2ポイント、次いで県西地区の8.6ポイント、宇都宮地区の7.7ポイントの順となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



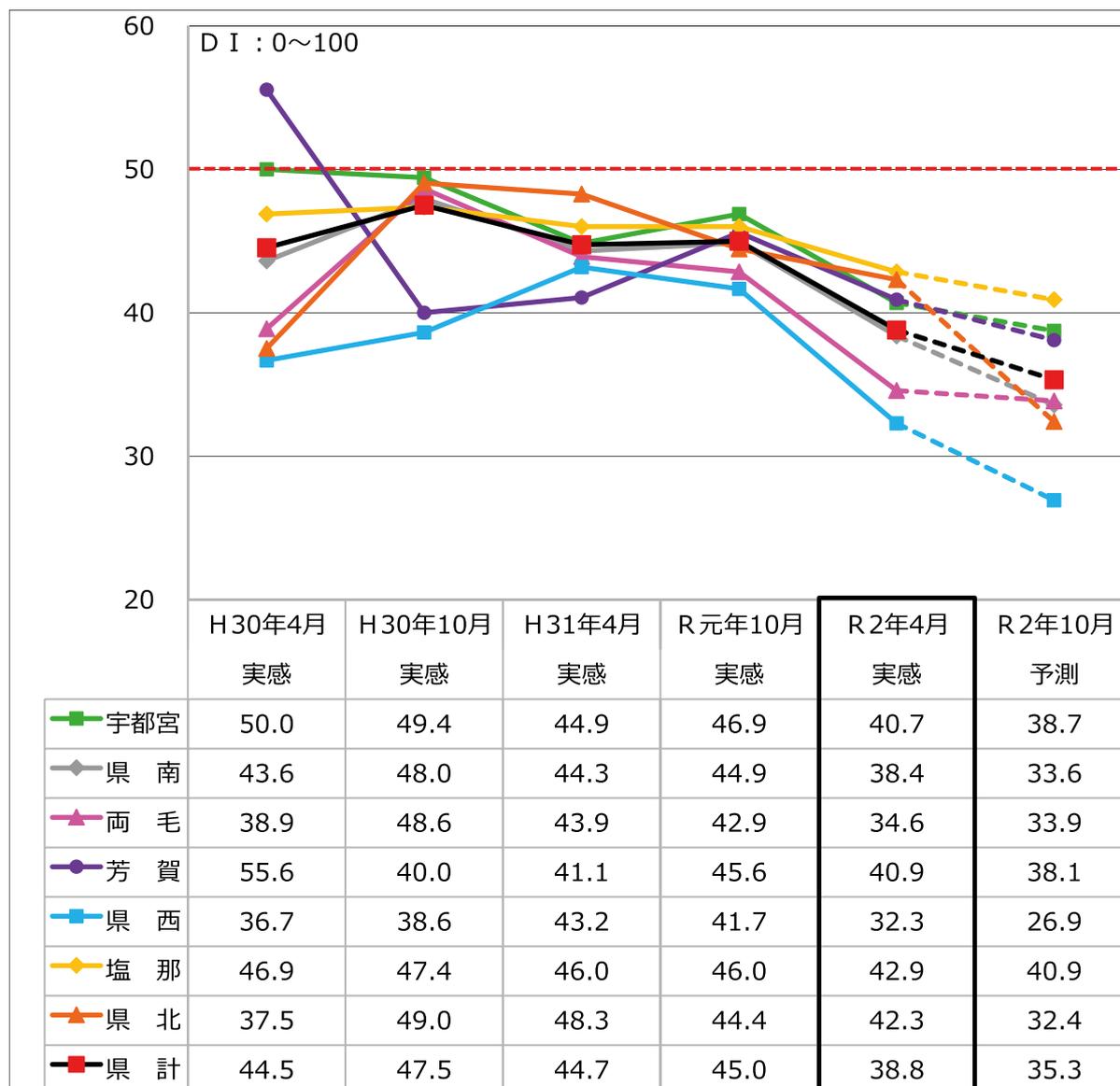
■ 6カ月前との比較では、宅地の取引件数の減少傾向が強まった。

■ 6カ月後は、減少傾向が更に強まると予測。

調査時点（R2年4月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は41.3で、前回調査に比べ2.7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（46.7）で、前回調査に比べ0.7ポイント改善し、最も低いのは県西地区（33.3）で7.3ポイントの大幅な悪化となっている。なお、塩那、県北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（R2年10月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は36.7で、今回実感と比較すると4.6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（42.4）で、最も低いのは県西地区（29.6）となっており、全ての地区で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、減少傾向が更に強まると予測。

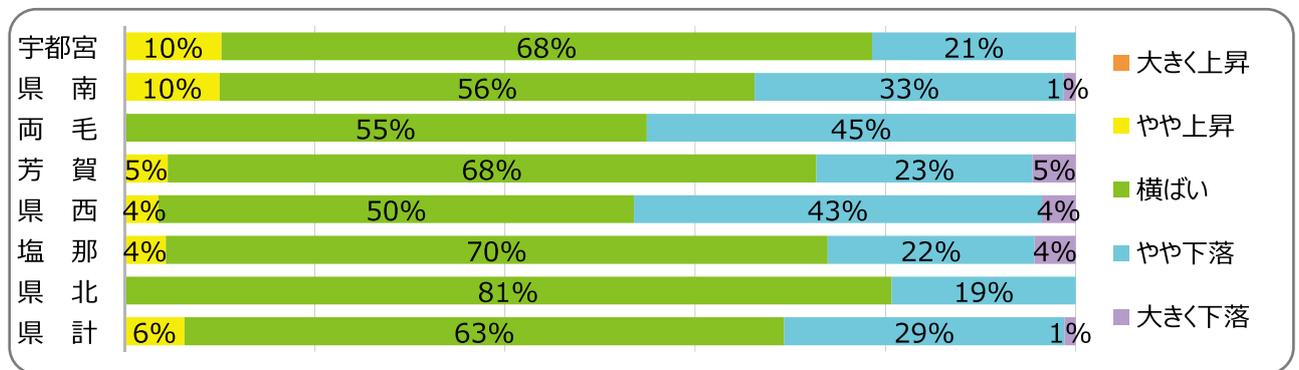
調査時点（R2年4月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は38.8で、前回調査に比べ6.2ポイント悪化した。地区別に見ると、DI値は4回連続全地区において50を下回っている中、最も高いのは塩那地区（42.9）で、前回調査に比べ3.1ポイント悪化し、最も低いのは県西地区（32.3）で、前回調査に比べ9.4ポイントの大幅な悪化となっている。なお、全ての地区で前回調査より悪化している。

調査時点から6カ月後（R2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35.3で、今回実感と比較すると3.5ポイント悪化している。地区別に見ると、DI値が最も高いのは塩那地区（40.9）、最も低いのは県西地区（26.9）となっており、全ての地区で悪化が予想されている。

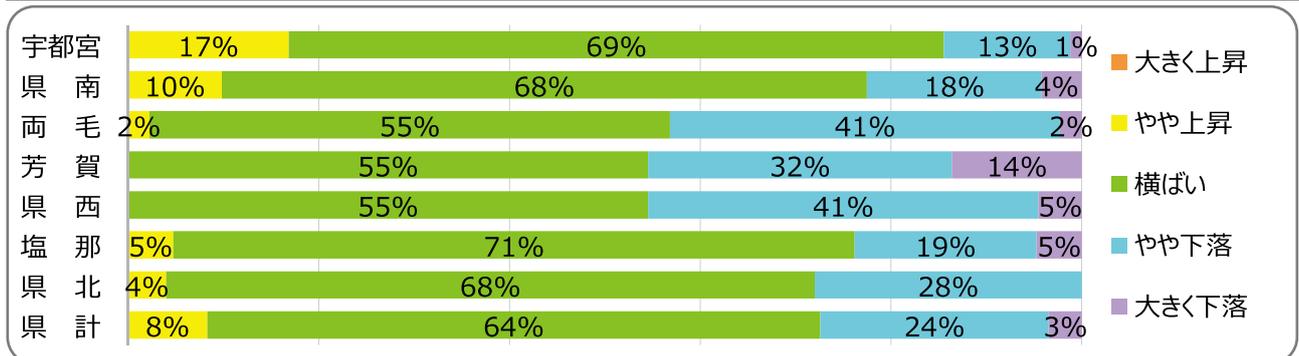
### 3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（R元.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	47.2	0	10	67	21	0	98	8	106
		0%	10%	68%	21%	0%	100%		
県南	43.8	0	8	45	26	1	80	5	85
		0%	10%	56%	33%	1%	100%		
両毛	38.7	0	0	28	23	0	51	2	53
		0%	0%	55%	45%	0%	100%		
芳賀	43.2	0	1	15	5	1	22	0	22
		0%	5%	68%	23%	5%	100%		
県西	38.4	0	1	14	12	1	28	2	30
		0%	4%	50%	43%	4%	100%		
塩那	43.5	0	1	16	5	1	23	1	24
		0%	4%	70%	22%	4%	100%		
県北	45.2	0	0	25	6	0	31	3	34
		0%	0%	81%	19%	0%	100%		
県計	43.6	0	21	210	98	4	333	21	354
		0%	6%	63%	29%	1%	100%		

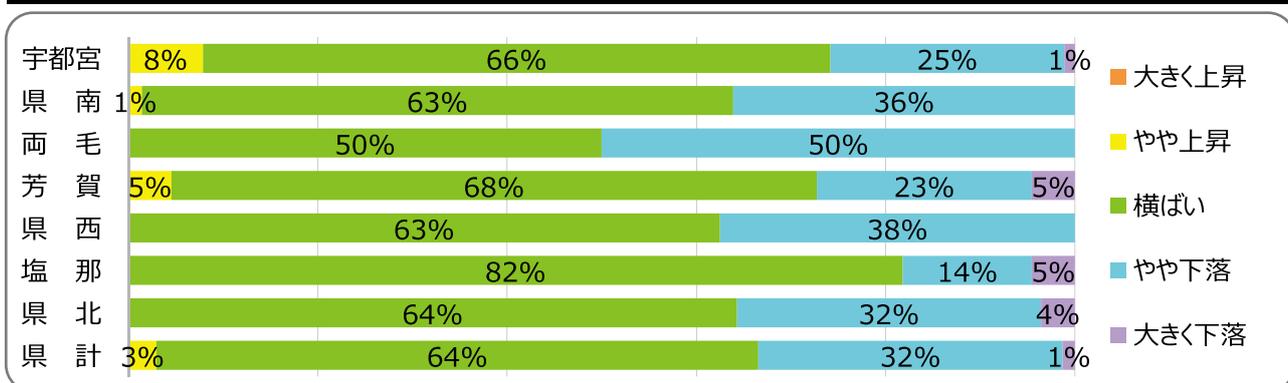


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	50.3	0	14	57	11	1	83	23	106
		0%	17%	69%	13%	1%	100%		
県南	45.8	0	7	48	13	3	71	14	85
		0%	10%	68%	18%	4%	100%		
両毛	39.2	0	1	24	18	1	44	9	53
		0%	2%	55%	41%	2%	100%		
芳賀	35.2	0	0	12	7	3	22	0	22
		0%	0%	55%	32%	14%	100%		
県西	37.5	0	0	12	9	1	22	8	30
		0%	0%	55%	41%	5%	100%		
塩那	44.0	0	1	15	4	1	21	3	24
		0%	5%	71%	19%	5%	100%		
県北	44.0	0	1	17	7	0	25	9	34
		0%	4%	68%	28%	0%	100%		
県計	44.4	0	24	185	69	10	288	66	354
		0%	8%	64%	24%	3%	100%		



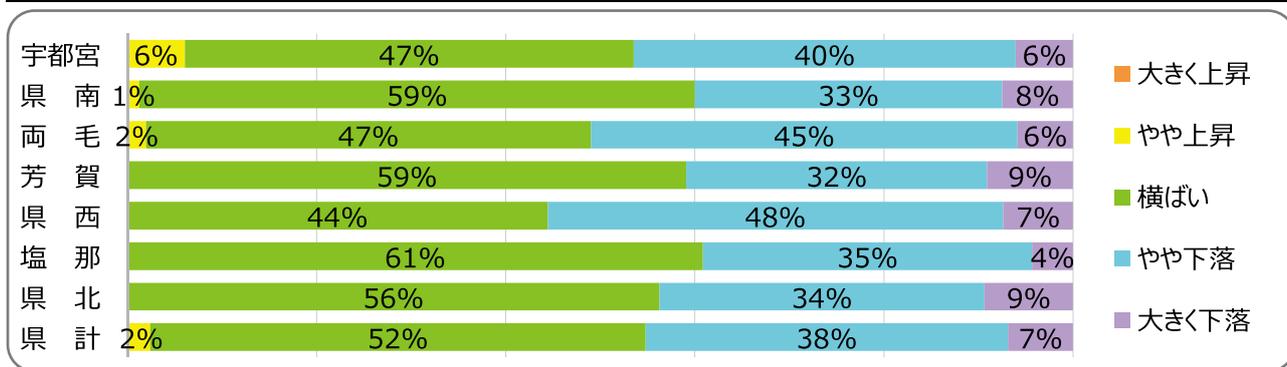
### 中古住宅の価格（実感）

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	45.2	0	7	59	22	1	89	17	106
		0%	8%	66%	25%	1%	100%		
県南	41.3	0	1	45	26	0	72	13	85
		0%	1%	63%	36%	0%	100%		
両毛	37.5	0	0	24	24	0	48	5	53
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
芳賀	43.2	0	1	15	5	1	22	0	22
		0%	5%	68%	23%	5%	100%		
県西	40.6	0	0	15	9	0	24	6	30
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
塩那	44.3	0	0	18	3	1	22	2	24
		0%	0%	82%	14%	5%	100%		
県北	40.2	0	0	18	9	1	28	6	34
		0%	0%	64%	32%	4%	100%		
県計	42.0	0	9	194	98	4	305	49	354
		0%	3%	64%	32%	1%	100%		

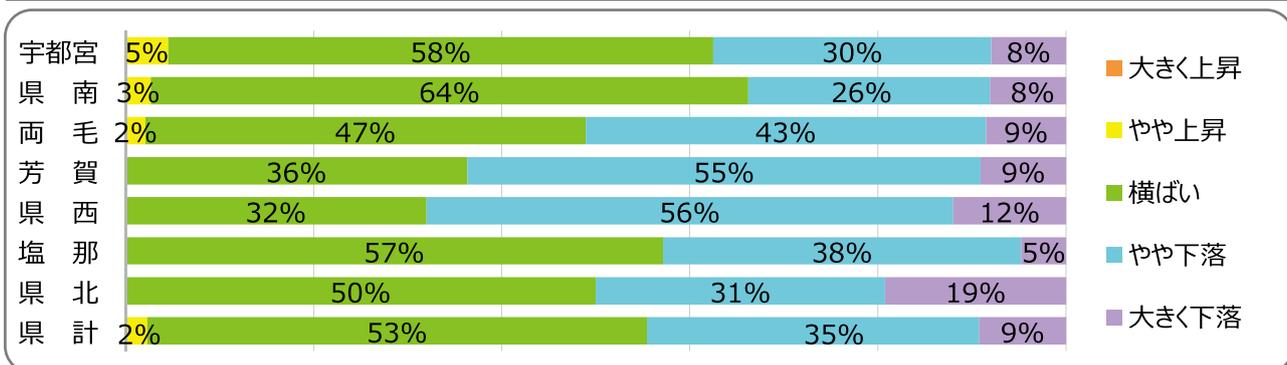


◇問3 6カ月後（R2.10.1時点）の取引価格の予測

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	38.4	0	6	47	40	6	99	7	106
		0%	6%	47%	40%	6%	100%		
県南	38.4	0	1	47	26	6	80	5	85
		0%	1%	59%	33%	8%	100%		
両毛	36.3	0	1	24	23	3	51	2	53
		0%	2%	47%	45%	6%	100%		
芳賀	37.5	0	0	13	7	2	22	0	22
		0%	0%	59%	32%	9%	100%		
県西	34.3	0	0	12	13	2	27	3	30
		0%	0%	44%	48%	7%	100%		
塩那	39.1	0	0	14	8	1	23	1	24
		0%	0%	61%	35%	4%	100%		
県北	36.7	0	0	18	11	3	32	2	34
		0%	0%	56%	34%	9%	100%		
県計	37.6	0	8	175	128	23	334	20	354
		0%	2%	52%	38%	7%	100%		

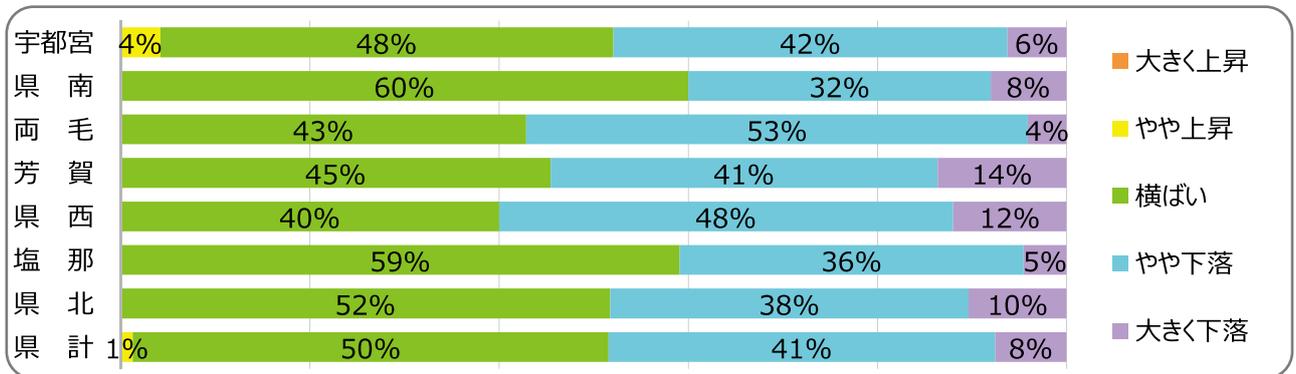


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	39.8	0	4	51	26	7	88	18	106
		0%	5%	58%	30%	8%	100%		
県南	40.2	0	2	47	19	6	74	11	85
		0%	3%	64%	26%	8%	100%		
両毛	35.6	0	1	22	20	4	47	6	53
		0%	2%	47%	43%	9%	100%		
芳賀	31.8	0	0	8	12	2	22	0	22
		0%	0%	36%	55%	9%	100%		
県西	30.0	0	0	8	14	3	25	5	30
		0%	0%	32%	56%	12%	100%		
塩那	38.1	0	0	12	8	1	21	3	24
		0%	0%	57%	38%	5%	100%		
県北	32.7	0	0	13	8	5	26	8	34
		0%	0%	50%	31%	19%	100%		
県計	37.1	0	7	161	107	28	303	51	354
		0%	2%	53%	35%	9%	100%		



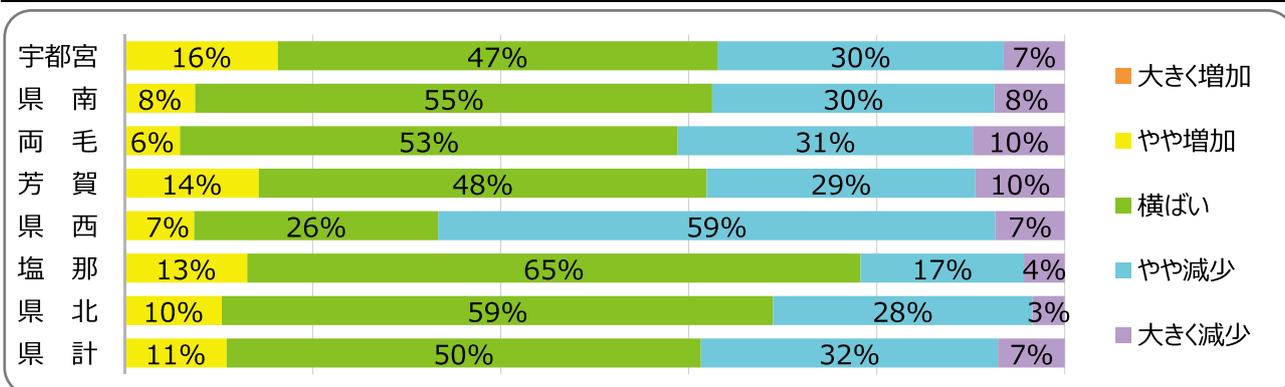
### 中古住宅の価格（予測）

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	37.5	0	4	46	40	6	96	10	106
		0%	4%	48%	42%	6%	100%		
県南	38.0	0	0	45	24	6	75	10	85
		0%	0%	60%	32%	8%	100%		
両毛	34.7	0	0	21	26	2	49	4	53
		0%	0%	43%	53%	4%	100%		
芳賀	33.0	0	0	10	9	3	22	0	22
		0%	0%	45%	41%	14%	100%		
県西	32.0	0	0	10	12	3	25	5	30
		0%	0%	40%	48%	12%	100%		
塩那	38.6	0	0	13	8	1	22	2	24
		0%	0%	59%	36%	5%	100%		
県北	35.3	0	0	15	11	3	29	5	34
		0%	0%	52%	38%	10%	100%		
県計	36.3	0	4	160	130	24	318	36	354
		0%	1%	50%	41%	8%	100%		

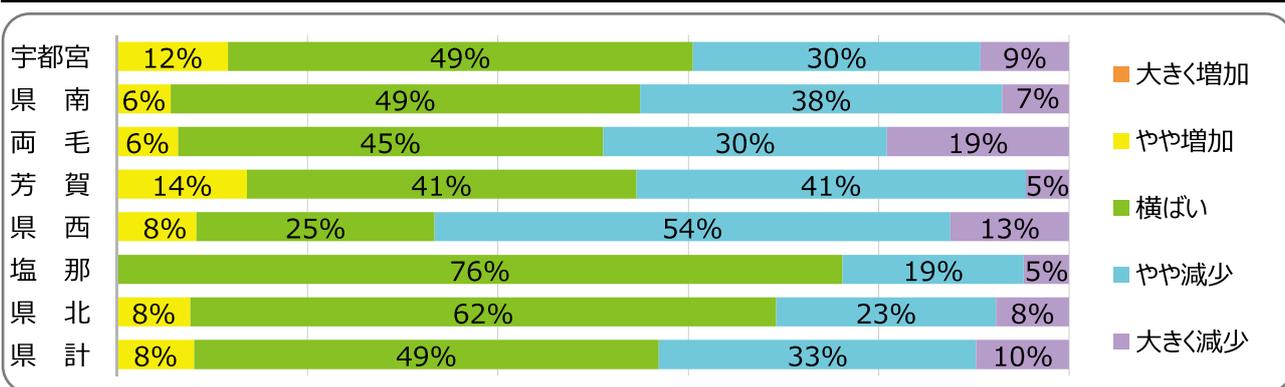


◇問4 取引件数の6カ月前（R元.10.1時点）との比較

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	43.2	0	15	43	28	6	92	14	106
		0%	16%	47%	30%	7%	100%		
県南	40.6	0	6	44	24	6	80	5	85
		0%	8%	55%	30%	8%	100%		
両毛	38.7	0	3	27	16	5	51	2	53
		0%	6%	53%	31%	10%	100%		
芳賀	41.7	0	3	10	6	2	21	1	22
		0%	14%	48%	29%	10%	100%		
県西	33.3	0	2	7	16	2	27	3	30
		0%	7%	26%	59%	7%	100%		
塩那	46.7	0	3	15	4	1	23	1	24
		0%	13%	65%	17%	4%	100%		
県北	44.0	0	3	17	8	1	29	5	34
		0%	10%	59%	28%	3%	100%		
県計	41.3	0	35	163	102	23	323	31	354
		0%	11%	50%	32%	7%	100%		

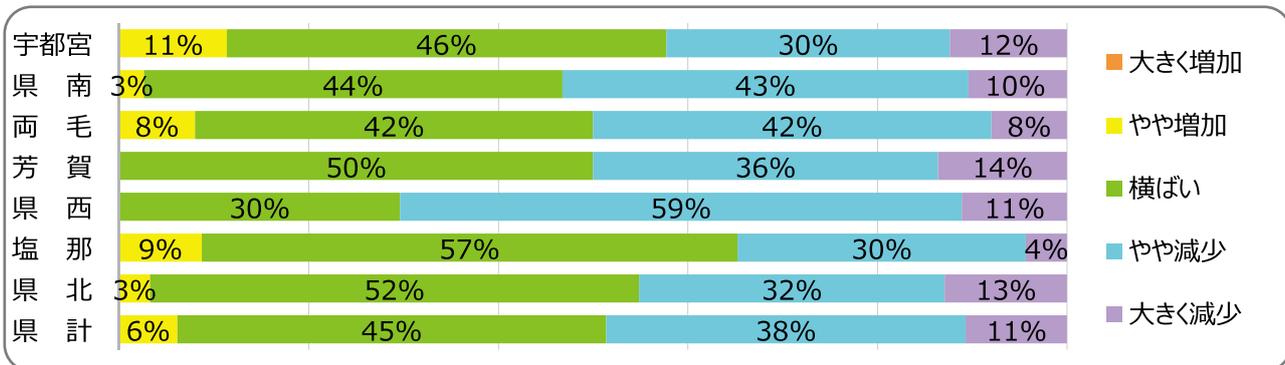


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	40.7	0	10	42	26	8	86	20	106
		0%	12%	49%	30%	9%	100%		
県南	38.4	0	4	35	27	5	71	14	85
		0%	6%	49%	38%	7%	100%		
両毛	34.6	0	3	21	14	9	47	6	53
		0%	6%	45%	30%	19%	100%		
芳賀	40.9	0	3	9	9	1	22	0	22
		0%	14%	41%	41%	5%	100%		
県西	32.3	0	2	6	13	3	24	6	30
		0%	8%	25%	54%	13%	100%		
塩那	42.9	0	0	16	4	1	21	3	24
		0%	0%	76%	19%	5%	100%		
県北	42.3	0	2	16	6	2	26	8	34
		0%	8%	62%	23%	8%	100%		
県計	38.8	0	24	145	99	29	297	57	354
		0%	8%	49%	33%	10%	100%		

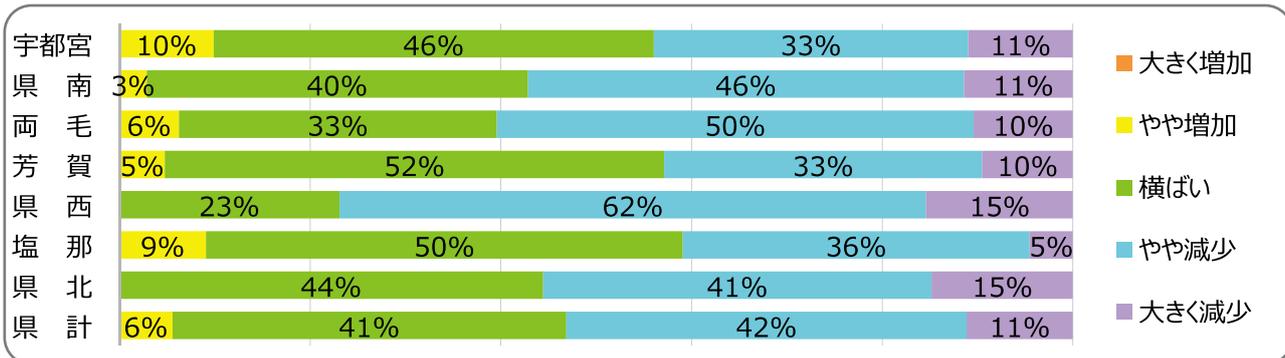


◇問5 6カ月後（R2.10.1時点）の取引件数の予測

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	39.2	0	11	45	29	12	97	9	106
		0%	11%	46%	30%	12%	100%		
県南	34.7	0	2	34	33	8	77	8	85
		0%	3%	44%	43%	10%	100%		
両毛	37.5	0	4	21	21	4	50	3	53
		0%	8%	42%	42%	8%	100%		
芳賀	34.1	0	0	11	8	3	22	0	22
		0%	0%	50%	36%	14%	100%		
県西	29.6	0	0	8	16	3	27	3	30
		0%	0%	30%	59%	11%	100%		
塩那	42.4	0	2	13	7	1	23	1	24
		0%	9%	57%	30%	4%	100%		
県北	36.3	0	1	16	10	4	31	3	34
		0%	3%	52%	32%	13%	100%		
県計	36.7	0	20	148	124	35	327	27	354
		0%	6%	45%	38%	11%	100%		

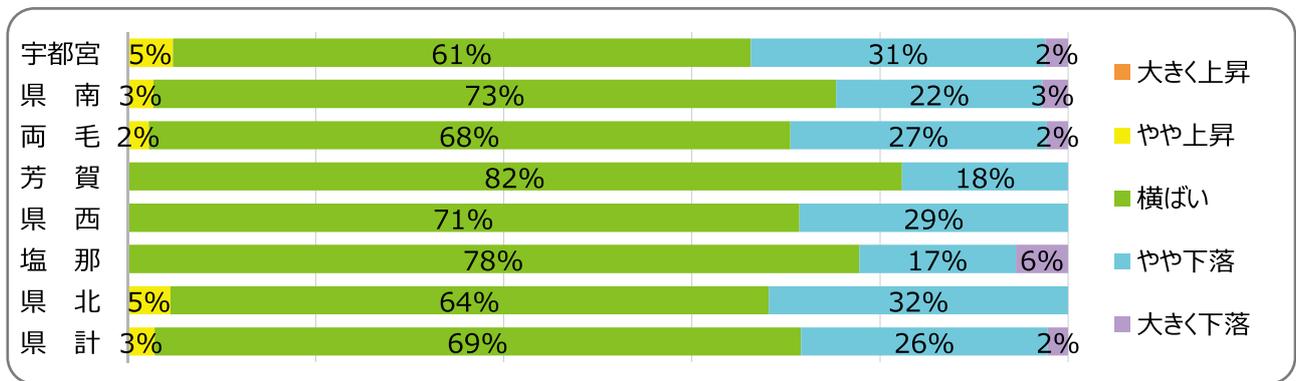


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	38.7	0	9	42	30	10	91	15	106
		0%	10%	46%	33%	11%	100%		
県南	33.6	0	2	28	32	8	70	15	85
		0%	3%	40%	46%	11%	100%		
両毛	33.9	0	3	16	24	5	48	5	53
		0%	6%	33%	50%	10%	100%		
芳賀	38.1	0	1	11	7	2	21	1	22
		0%	5%	52%	33%	10%	100%		
県西	26.9	0	0	6	16	4	26	4	30
		0%	0%	23%	62%	15%	100%		
塩那	40.9	0	2	11	8	1	22	2	24
		0%	9%	50%	36%	5%	100%		
県北	32.4	0	0	12	11	4	27	7	34
		0%	0%	44%	41%	15%	100%		
県計	35.3	0	17	126	128	34	305	49	354
		0%	6%	41%	42%	11%	100%		

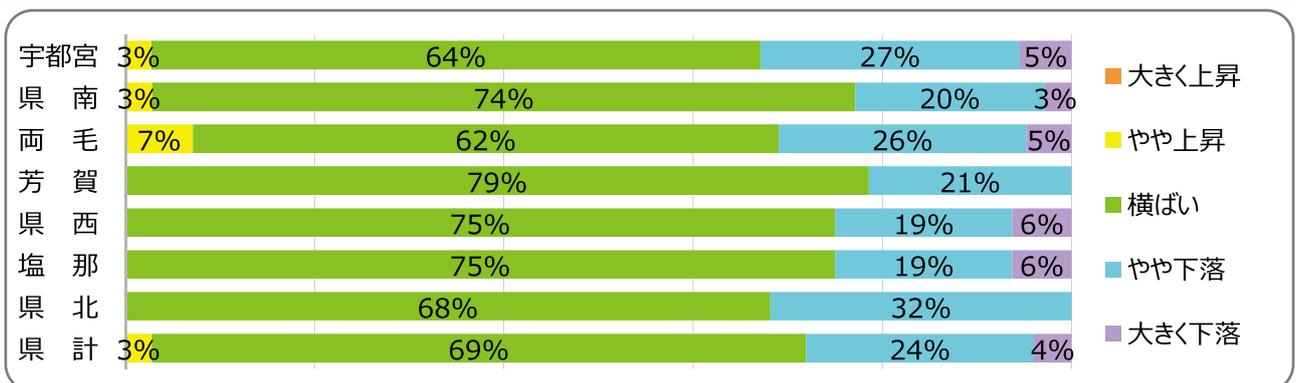


◇問6 賃料の6カ月前（R元.10.1時点）との比較

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	42.2	0	4	51	26	2	83	23	106
		0%	5%	61%	31%	2%	100%		
県南	43.8	0	2	53	16	2	73	12	85
		0%	3%	73%	22%	3%	100%		
両毛	42.6	0	1	30	12	1	44	9	53
		0%	2%	68%	27%	2%	100%		
芳賀	45.6	0	0	14	3	0	17	5	22
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
県西	42.9	0	0	15	6	0	21	9	30
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
塩那	43.1	0	0	14	3	1	18	6	24
		0%	0%	78%	17%	6%	100%		
県北	43.2	0	1	14	7	0	22	12	34
		0%	5%	64%	32%	0%	100%		
県計	43.1	0	8	191	73	6	278	76	354
		0%	3%	69%	26%	2%	100%		

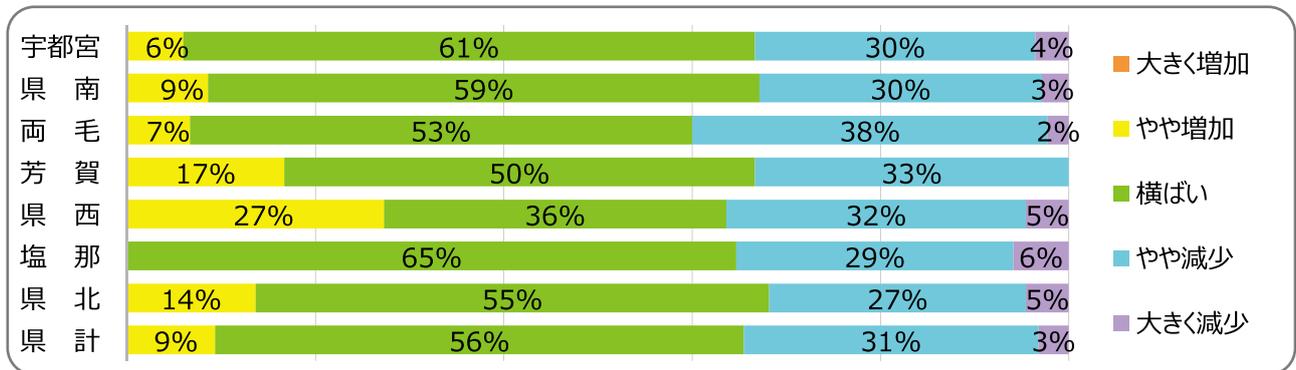


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	41.1	0	2	47	20	4	73	33	106
		0%	3%	64%	27%	5%	100%		
県南	44.3	0	2	52	14	2	70	15	85
		0%	3%	74%	20%	3%	100%		
両毛	42.9	0	3	26	11	2	42	11	53
		0%	7%	62%	26%	5%	100%		
芳賀	44.6	0	0	11	3	0	14	8	22
		0%	0%	79%	21%	0%	100%		
県西	42.2	0	0	12	3	1	16	14	30
		0%	0%	75%	19%	6%	100%		
塩那	42.2	0	0	12	3	1	16	8	24
		0%	0%	75%	19%	6%	100%		
県北	42.0	0	0	15	7	0	22	12	34
		0%	0%	68%	32%	0%	100%		
県計	42.7	0	7	175	61	10	253	101	354
		0%	3%	69%	24%	4%	100%		

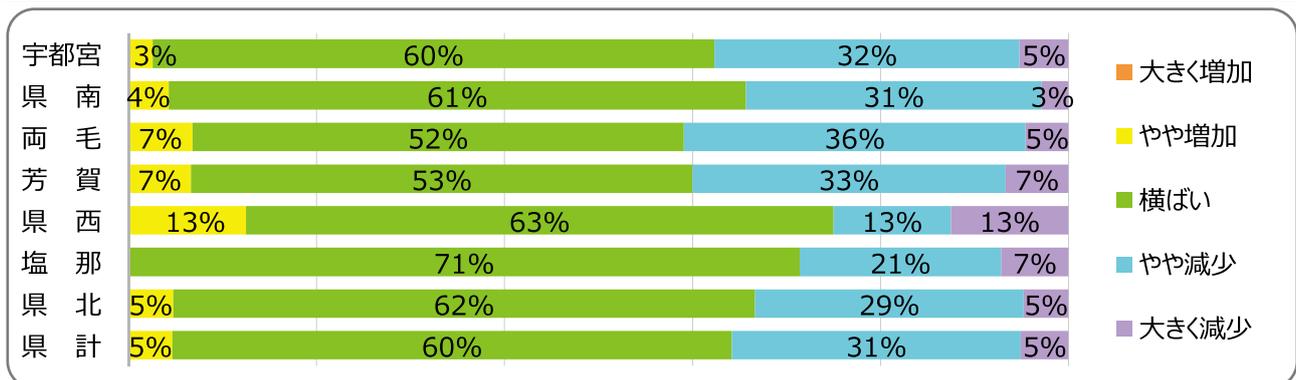


◇問7 入居率の6カ月前（R元.10.1時点）との比較

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	42.3	0	5	51	25	3	84	22	106
		0%	6%	61%	30%	4%	100%		
県南	43.2	0	6	41	21	2	70	15	85
		0%	9%	59%	30%	3%	100%		
両毛	41.1	0	3	24	17	1	45	8	53
		0%	7%	53%	38%	2%	100%		
芳賀	45.8	0	3	9	6	0	18	4	22
		0%	17%	50%	33%	0%	100%		
県西	46.6	0	6	8	7	1	22	8	30
		0%	27%	36%	32%	5%	100%		
塩那	39.7	0	0	11	5	1	17	7	24
		0%	0%	65%	29%	6%	100%		
県北	44.3	0	3	12	6	1	22	12	34
		0%	14%	55%	27%	5%	100%		
県計	42.9	0	26	156	87	9	278	76	354
		0%	9%	56%	31%	3%	100%		

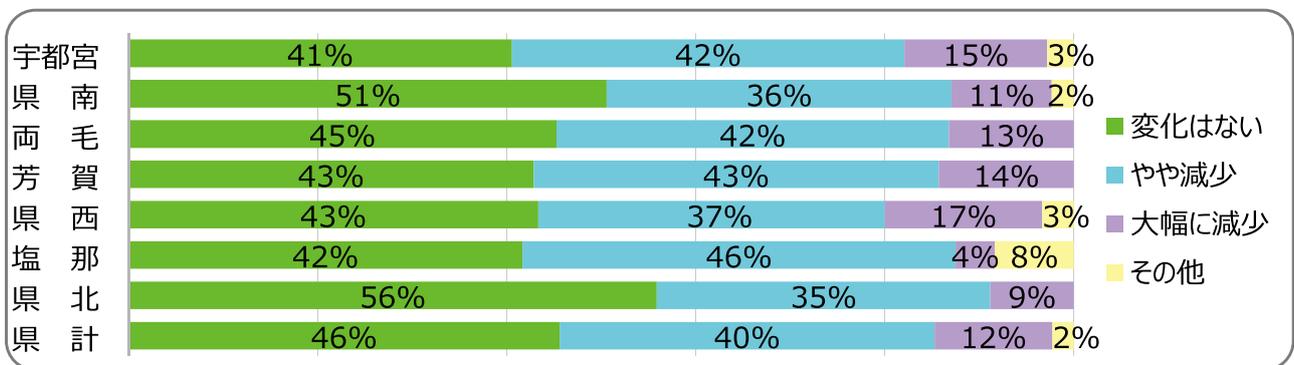


事業用その他不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	39.9	0	2	46	25	4	77	29	106
		0%	3%	60%	32%	5%	100%		
県南	41.8	0	3	43	22	2	70	15	85
		0%	4%	61%	31%	3%	100%		
両毛	40.3	0	3	23	16	2	44	9	53
		0%	7%	52%	36%	5%	100%		
芳賀	40.0	0	1	8	5	1	15	7	22
		0%	7%	53%	33%	7%	100%		
県西	43.8	0	2	10	2	2	16	14	30
		0%	13%	63%	13%	13%	100%		
塩那	41.1	0	0	10	3	1	14	10	24
		0%	0%	71%	21%	7%	100%		
県北	41.7	0	1	13	6	1	21	13	34
		0%	5%	62%	29%	5%	100%		
県計	41.0	0	12	153	79	13	257	97	354
		0%	5%	60%	31%	5%	100%		



◇問8 消費税増税・新型コロナウイルス感染症拡大による引き合い件数の変化

状況 地区	変化はない	やや減少	大幅に減少	その他	小計	不明	合計
宇都宮	43 41%	44 42%	16 15%	3 3%	106	0	106
県南	43 51%	31 36%	9 11%	2 2%	85	0	85
両毛	24 45%	22 42%	7 13%	0 0%	53	0	53
芳賀	9 43%	9 43%	3 14%	0 0%	21	1	22
県西	13 43%	11 37%	5 17%	1 3%	30	0	30
塩那	10 42%	11 46%	1 4%	2 8%	24	0	24
県北	19 56%	12 35%	3 9%	0 0%	34	0	34
県計	161 46%	140 40%	44 12%	8 2%	353	1	354



■消費税増税、コロナウイルスの感染拡大を受けて引き合い件数が減少した。

昨年10月から10%に増税された消費税及び今年2月からの新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、県全体において引き合い件数がやや減少したとする回答が40%、大幅に減少したとする回答が12%となり、合計で52%が減少したと回答した。

引き合い件数がやや減少した、大幅に減少したとする回答の合計が、宇都宮、両毛、芳賀、県西、塩那地区で50%以上となり、宇都宮、芳賀地区においては57%と、減少したとする割合が最も多かった。県北地区では合計で44%となり、減少したとする割合が最も少なかった。引き合い件数が大幅に減少したとする割合が最も多かったのは県西地区で17%、最も少なかったのは塩那地区で4%となった。

昨年10月以降消費税が10%となったことに加え、今年2月からの新型コロナウイルスの感染拡大による経済動向の先行き不透明感が広がるなか、不動産市場においても需要者の買い控えが急激に進んだものと推察される。

#### 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

- ・本格的な不況突入が懸念される。
- ・最近是一般ユーザーよりも建売業者が購入する為土地の下落を感じます。
- ・台風の影響でハザードマップに関して、お客様もナーバスになっている。
- ・ハザードエリアの中古買い取りや土地は厳しい状況。
- ・新型コロナの先行き不安から、買付けの撤回、既存顧客の買い控え、新規顧客減少等の動きがあり、営業状況が著しく悪化している。
- ・購入意欲の先送りや延期が出始めてる。
- ・台風19号で浸水した土地については、かなり下落してます。コロナについては賃貸は動かなくなりました。住宅の販売は動かなくなりました。
- ・新型コロナウイルスの影響はまだ未知数。これから具体的な影響が出てくると思う。
- ・現在は地価も取引件数も上昇しているが、飽和状態になってきたので今後不安あり。
- ・住宅会社各社の業績不振が目立つ。
- ・総合住宅展示場は、来場者が減少している。
- ・事業用物件への銀行融資は実質ストップしている。
- ・住宅関連以外での銀行融資が借り入れ難の傾向になってきている(4~5年前と比較して)ように思う。
- ・コロナの影響により、売買・賃貸共に問合せが激減。
- ・テナント賃料値下げ要請が始まった。
- ・ホテルREIT物件等のファンド投げ売りを皮切りに不動産価格暴落が現実味を帯びて来たと思う。
- ・昨年春先の引越難民問題を回避したところへ、今回のコロナ騒動が輪をかけ企業の移動が少なかったと思われる。その分、個人で年度末に引越業者が確保できた様子。
- ・コロナの影響で法人の異動は当面期待できない。それよりもリーマンショックの時同様、家賃が払えず、賃貸物件から実家へ戻る方が増えるのではなかろうか。
- ・政府の「緊急事態宣言」を受け、行動を制限された商店街では売上減少、家賃支払ができない声も聞かれます。戦後最大の局面を迎え、どのように終息するのか感染防止に協力しつつ、見守っていきたいと思います。

##### ● 栃木市

- ・台風19号により栃木市では浸水した地域の価格は下ると思う。
- ・台風の災害エリアについては需要の減少が著しいが、災害から免れたエリアは問い合わせが増加したように感じる。
- ・水害の影響で解体更地→売却等が増加。
- ・他、水害がなかったエリアを希望するお客様が多いです。
- ・栃木市内、昨年の台風被害の為取引成立しない物件が多数有。西方町にては買手不在。
- ・投資物件購入意欲は高い。買主は都内及都内在住のエンドユーザー。
- ・台風19号被災の影響、新型コロナウイルス感染症拡大懸念の影響大と感じます。
- ・台風19号により被災した地域については市場性が低減したが、災害を受けなかった地域については活発化していると感じます。

● 小山市

- ・人口減少の上新型コロナウイルスの関係で人の動きが止まってしまったような状況です。駅周辺のコインパーキング以前でしたら土・日・祭日等はどこも満車になっていたが現在は駐車スペースの3分の1も停まっていない状況です。これがいつまで続くのか… この先どうなるのか… 心配しています。政府もいろいろ対策を考えているようだが思い切って消費税5%カット等（もちろん3年とかの期限を定めて）抜本的国民への驚くような景気対策を期待したい。
- ・台風19号被災の影響と新型コロナウイルス感染症拡大懸念を原因とする影響がとて大きいと感じます。今後の冷え込みが不安。
- ・展示場来場が極端に少なくなった。
- ・コロナの影響により、テナントの入居が厳しいです。
- ・新型コロナウイルスの影響で中・長期的な判断をすると、人間と物・お金の流れが悪くなると思う。

● 下野市

- ・若い世代の夫婦が家を持ちたい!!という希望があまりない様に感じられます。地方の物件と都会の物件との違いはありますが… 地方の若い人たちの年収があまり高いとは思っていないのでローンを借りるのをあきらめてしまったのかなあ!!
- ・オリンピック延期と新型コロナウイルスの影響により景気後退が予想され、住宅用地の買い控えが懸念される。

● 足利市

- ・新型コロナウイルス感染拡大懸念による報道は心理的に不動産取引も極端に減少傾向にあります。これから先行の不安材料です。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大懸念。
- ・賃貸物件の問合せすら減少。
- ・土地売買は長期構想により動いているので、大きな減は無い。
- ・台風19号の被害があった地域は売買の話が無いです。

● 佐野市

- ・新型コロナウイルスの収束がいつかにかかっていると思う。佐野市のアウトレットは若い人が相変わらず多い（平日も変わらず） 今後の恐い。

● 真岡市

- ・外国人のアパート需要がやや増。

● 茂木町

- ・少子高齢化に伴い、農地を中心として次世代への引き継ぎが難しい物件が増えています。

● 鹿沼市

- ・台風19号においては、一部エリアではあるものの河川の氾濫などの影響からも敬遠される地域が拡大し、売価、賃貸価格にも影響がでている。
- ・新型コロナで2月以降顕著に個人需要が売買、賃貸共に減少している。（法人需要やエリアによる需要はあるものの影響は大きいものと見られる。）

● 日光市

- ・新型コロナウイルスが終結するまでその後も景気の回復は遅れその影響は大。全てが大変です。
- ・今後のコロナ状況次第かと思われます。

● さくら市

- ・今後のコロナウイルスの影響がどう出てくるか。
- ・人、物、金が動かなくなっている。
- ・住宅建設現場での資材納品の遅れなど心配。

● 高根沢町

- ・②コロナウイルスの影響で、転勤で他県から引越し希望の方が物件の内見や契約に来られず、大変でした。(会社から電車に乗らない様に、外出は控えてとの通達があって移動制限がかかっている為。)又、水廻りの部品が中国から入って来ない為、アパートの修繕や新築工事がストップして、業者が作業できない状態です。(3/23現在)
- ・現時点では大きな影響は受けていないが、今後4～6ヶ月後が大変心配(コロナ影響)

● 大田原市

- ・投資物件の取引については全く無し、特に那須地区別荘地については問い合わせ等全くありません! 所有者から売れないなら寄付したい話が沢山あります!
- ・貸店舗(特に飲食店)については家賃の滞納がふえてきています!

● 那須塩原市

- ・先行不明!
- ・各地域の行政と各支部は、街の発展の為協議を常に行うこと。
- ・今後コロナの状況が栃木県においても感染拡大となる場合には、買い控えが出てくると考えられます。

栃木県内の不動産市場動向に関するアンケート調査票(令和2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 : 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(R2.4.1)の取引価格は6カ月前(R1.10.1)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(R2.10.1)の取引価格は現在(R2.4.1)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(R2.4.1)の取引件数は6カ月前(R1.10.1)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(R2.10.1)の取引件数は現在(R2.4.1)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(R2.4.1)の税抜き賃料は6カ月前(R1.10.1)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(R2.4.1)の入居率は6カ月前(R1.10.1)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 「消費増税」、「新型コロナウイルス感染症(covid-19)拡大」に伴い今回調査期間(R1.10.1～R2.4.1)において不動産の引き  
合い件数に変化はみられますか？(前回調査期間 H31.4.1～R1.10.1 と比べて)

引き合い件数の変  
化

1. 変化はない    2. やや減少    3. 大幅に減少    3. その他

◆ 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: ①台風19号被災の影響、②新型コロナウイルス感染症拡大懸念、③働き方改革の推進による事務所需給動向、④  
LRT導入による不動産取引の動き、⑤新築・中古アパートの需給動向、⑥空き家対策特別措置法の影響、⑦中古  
住宅流通拡大政策の効果、⑧インスペクションの影響、⑨投資物件の取引、⑩外国人など観光客数の動向に伴う  
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。

