

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第19回

令和4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19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19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（R3.10.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（R4.10.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（R3.10.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（R4.10.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（R3.10.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（R3.10.1時点）との比較	17
◇問 8 コロナ禍、及び近時のインフレ等、不動産市場を取り巻く 環境の中でここ1年程度での変化等	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	21

[参考] アンケート調査票	23
---------------------	----

[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3年10月1日時点から令和4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4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4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）

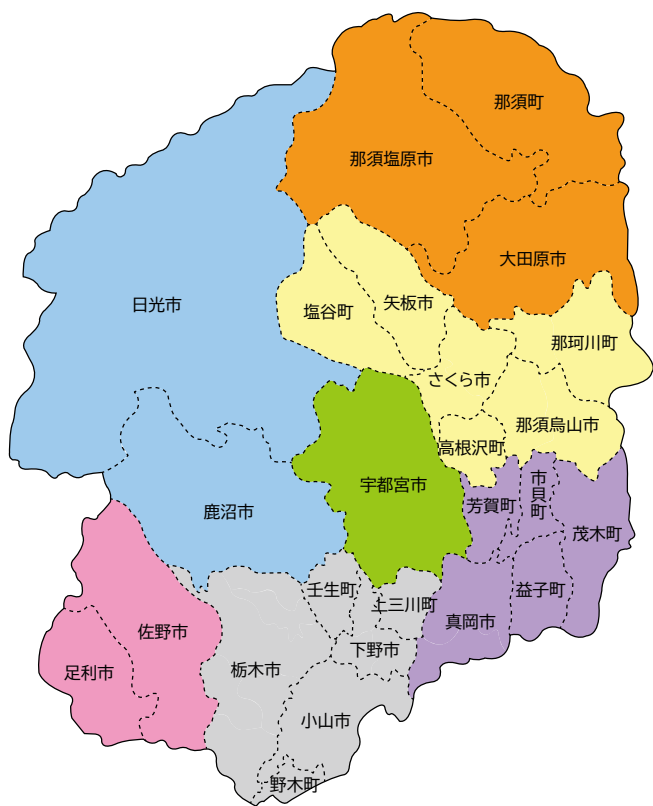
◇発送数： 1,303

◇回答数： 287（回収率22.0%）

◇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。

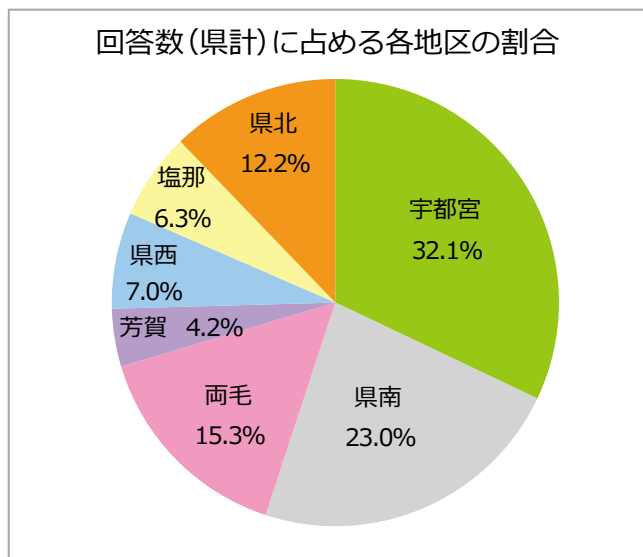
◇問1： 回答者の主な営業地区

[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	483	92	19.0%	32.1%
県南地区	297	66	22.2%	23.0%
両毛地区	182	44	24.2%	15.3%
芳賀地区	55	12	21.8%	4.2%
県西地区	79	20	25.3%	7.0%
塩那地区	72	18	25.0%	6.3%
県北地区	135	35	25.9%	12.2%
県計	1,303	287	22.0%	100.1%

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。

※ 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6割半が「横ばい」、次いで2割弱が「やや上昇」となっており、住宅地の取引価格は横ばいからやや上昇傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測では「やや上昇」が増加し、「横ばい」が減少しているが、「大きく下落」が増加しており、現状よりもやや悪化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」65%、次いで「やや上昇」18%でその合計が全体の83%を占めており、DI値は51.2と50を上回る水準で、住宅地の取引価格は横ばいからやや上昇傾向であったことがうかがえる。なお、宇都宮及び県南地区を除く5地区で50を下回る結果となった。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R3年10月時点の6カ月後予測、「大きく上昇」1%、「やや上昇」10%、「横ばい」68%、「やや下落」20%、「大きく下落」1%、DI値47.7）の回答割合と比べ、「やや上昇」が8ポイント増加し、「横ばい」が3ポイント減少、「やや下落」が4ポイント減少したことにより、前回予測よりもDI値が3.5ポイント上回る結果となっている。

今回の6カ月後の予測（R4年10月時点予測）は、県合計で「やや下落」は16%で今回実感と変化がなく、「横ばい」が64%で1ポイント減少し、「やや上昇」が19%で1ポイント増加、「大きく下落」が1%で1ポイント増加していることから、DI値は50.2と現状よりもやや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7割が「横ばい」、次いで2割弱が「やや下落」となっており、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カ月後の予測では、「横ばい」が減少し、「やや上昇」が増加しており、現状よりもやや改善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」70%、次いで「やや下落」18%でその合計が全体の88%を占めており、DI値は48.2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であったことがうかがえる。なお、宇都宮地区を除く6地区で50を下回る結果となった。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R3年10月時点の6カ月後予測、「大きく上昇」1%、「やや上昇」7%、「横ばい」68%、「やや下落」21%、「大きく下落」3%、DI値45.6）の回答割合と比べ、「やや上昇」が4ポイント増加、「横ばい」が2ポイント増加し、「やや下落」が3ポイント減少、「大きく下落」が3ポイント減少したことにより、前回予測よりもDI値が2.6ポイント上回る結果となっている。

今回の6カ月後の予測（R4年10月時点予測）は、県合計で「やや上昇」が18%で7ポイント増加、「横ばい」が63%で7ポイント減少していることから、DI値は49.5と現状よりもやや改善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7割強が「横ばい」、次いで1割半ばが「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6割強が「横ばい」、2割が「やや下落」と回答し、今回実感と同様であり、横ばいからやや下落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15%で、その合計は全体の86%を占めており、DI値は49.5と50を下回る水準である。また、中古住宅の取引価格は、横ばいからやや下落傾向で商業地の取引価格と同様の結果となった。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R3年10月時点での6カ月後予測、「大きく上昇」1%、「やや上昇」10%、「横ばい」67%、「やや下落」22%、「大きく下落」1%、DI値46.8）の回答割合と比べて「やや上昇」、「横ばい」が増加し、「大きく上昇」、「やや下落」、「大きく下落」が減少する回答割合となっており、DI値は前回調査時の予測（46.8）を2.7ポイント上回っている。

今回の6カ月後の予測（R4年10月時点予測）は、県合計で、「やや上昇」が17%、「横ばい」が62%、「やや下落」が20%で、DI値は49.3となっており、先行きについても今回実感（49.5）と同様な予測となっている。

◇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75%、「やや下落」が18%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67%、「やや下落」が30%で、横ばいからやや下落傾向である。

住居系不動産は、前回調査と比べて宇都宮地区はDI値が5.0ポイント、県南地区は0.2ポイント、両毛地区は2.7ポイント、県西地区は1.1ポイント増と改善し、芳賀地区は10.2ポイント、塩那地区は0.5ポイント、県北地区は4.2ポイント悪化しており、特に悪化幅が大きいのは、芳賀地区であるが、県北地区も前回のDI値50から45.8へと減少し、悪化傾向となっている。

事業用その他不動産についても、前回調査と比べて両毛地区が、DI値が2.5ポイント、塩那地区が2.2ポイント増で改善したが、その他の地区は全て悪化している。特に芳賀地区のDI値は12.6ポイント減の30.6と悪化となっており、その他の地区の悪化幅を上回っている。

- 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下落傾向がうかがえる。

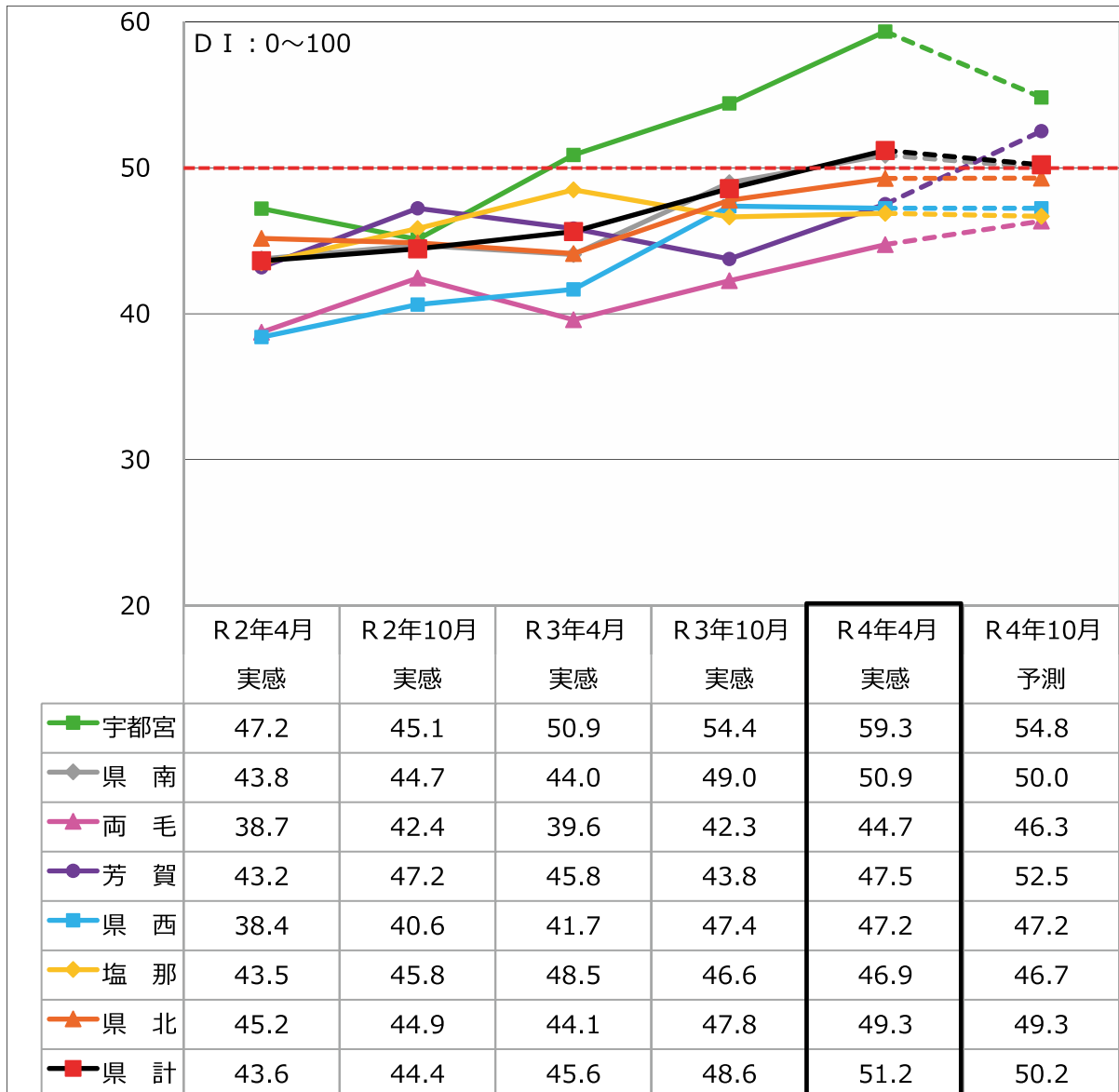
住居系不動産の入居率は、県合計では「やや上昇」が14%、「横ばい」が62%、「やや下落」が20%、「大きく下落」が3%で、全体として横ばいからやや下落傾向である。

事業用その他不動産の入居率は、県合計では「やや上昇」が5%、「横ばい」が64%、「やや下落」が25%、「大きく下落」が6%で、全体として横ばいからやや下落傾向である。

前回調査に比べ県合計の入居率は、住居系不動産では「やや上昇」と「横ばい」の回答割合が増え、「やや下落」と「大きく下落」の回答割合が減っている。一方事業用その他不動産では「横ばい」の割合が増加し、「やや上昇」、「やや下落」、「大きく下落」の回答割合が減少している。

2. 動向指数（D I）による分析

◇問2・3 住宅地の取引価格



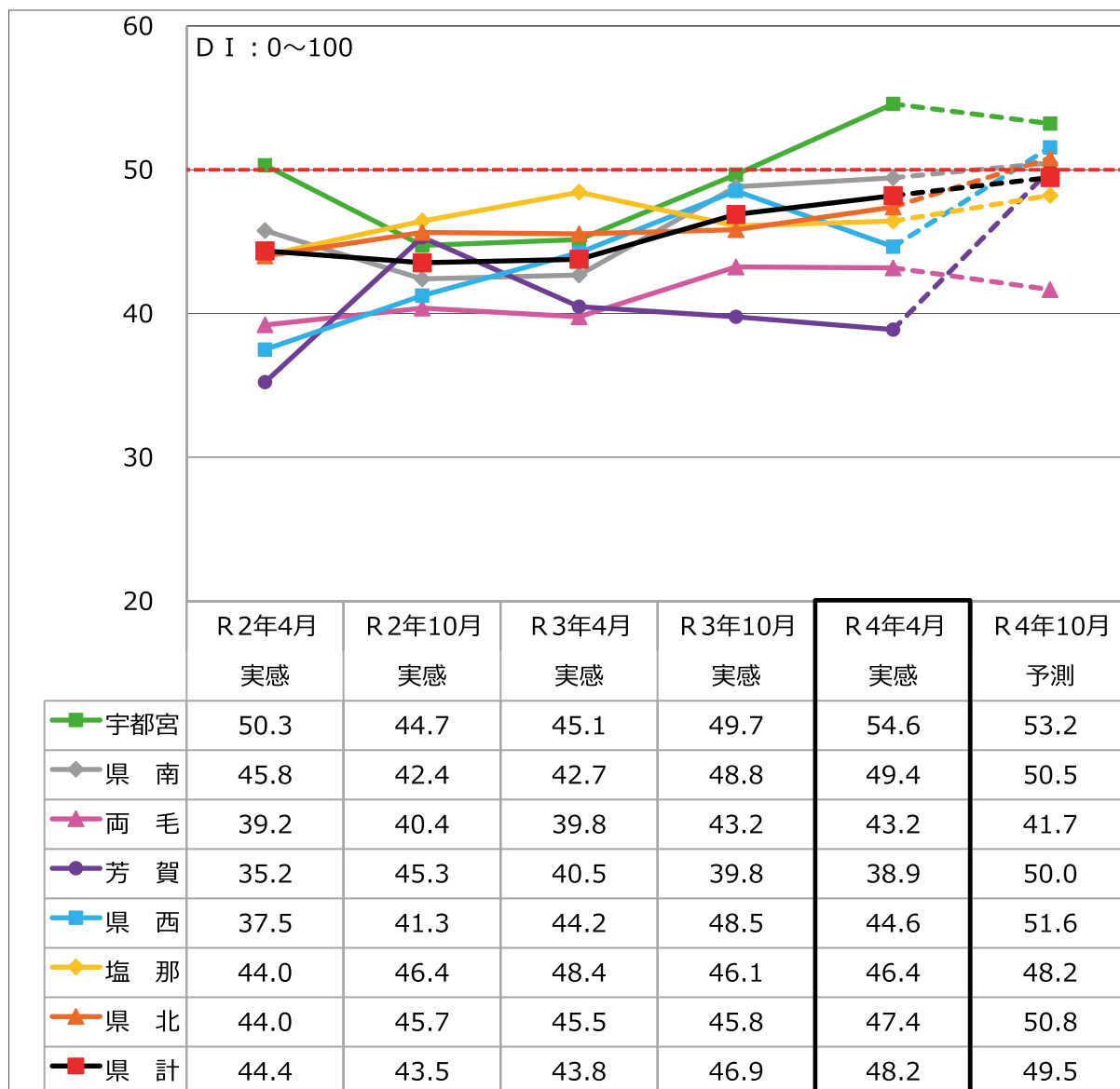
■ 6カ月前との実感比較では、県西地区を除く全ての地区で改善が見られる。

■ 6カ月後の予測では、県合計のDI値は50を上回るが、やや悪化の予測となっている。

調査時点（R4年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は51.2で、前回調査に比べ2.6ポイント改善した。なお、前回調査時（R3年10月）の予測値（県合計47.7）を今回の実感値は3.5ポイント上回っている。地区別に見ると、県西地区（47.4→47.2）を除く全ての地区で前回より改善した。

調査時点から6カ月後（R4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50.2で、今回実感と比較すると1.0ポイント減と、悪化の予測となっている。地区別では、改善を予測しているのが芳賀地区5.0ポイント増、両毛地区1.6ポイント増の2地区、悪化を予測しているのが宇都宮地区4.5ポイント減、県南地区0.9ポイント減、塩那地区0.2ポイント減の3地区であり、その他2地区は変わらずの予測となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



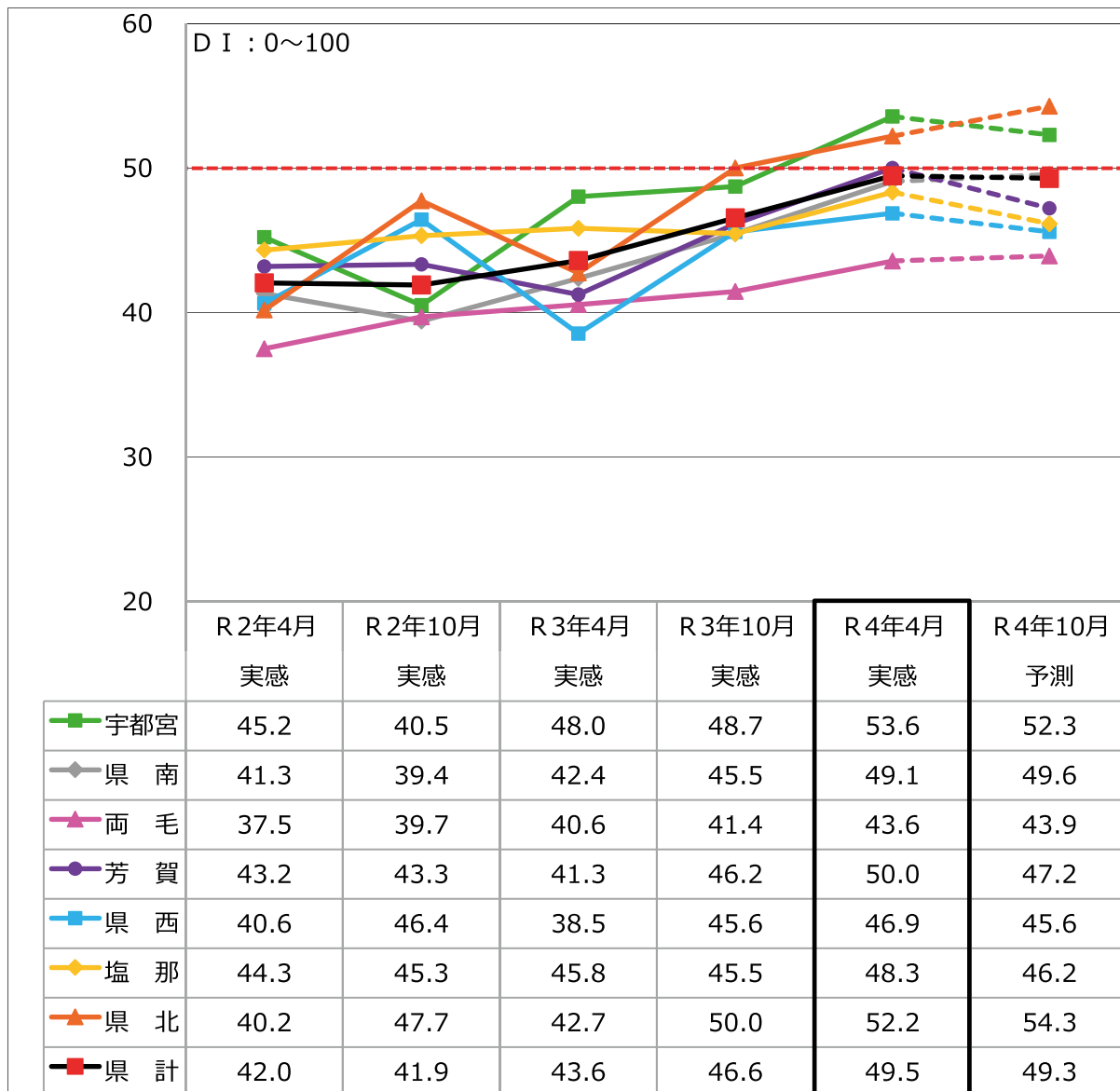
■ 6カ月前との実感比較では、宇都宮地区が大きく改善し、2年ぶりにDI値50を上回る。

■ 6カ月後の予測では、改善予測の地区が多く、県全体でも改善する予測である。

調査時点（R4年4月）の商業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1.3ポイント上回った。なお、前回調査時（R3年10月）の予測値（県合計45.6）を今回の実感値は2.6ポイント上回っている。地区別に見ると、宇都宮地区が4.9ポイント増と大きく改善したほか、県北地区が1.6ポイント増、県南地区が0.6ポイント増、塩那地区が0.3ポイント増となっている。他方、県西地区が3.9ポイント減、芳賀地区0.9ポイント減、両毛地区が変わらずとなっている。

調査時点から6カ月後（R4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49.5で、今回実感と比較すると1.3ポイント上回る予測となっている。地区別では、今回実感が大きく改善した宇都宮地区が1.4ポイント減のほか、両毛地区も1.5ポイント減の予測であるが、県南地区など5地区が改善の予測であり、県全体としても改善予測となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



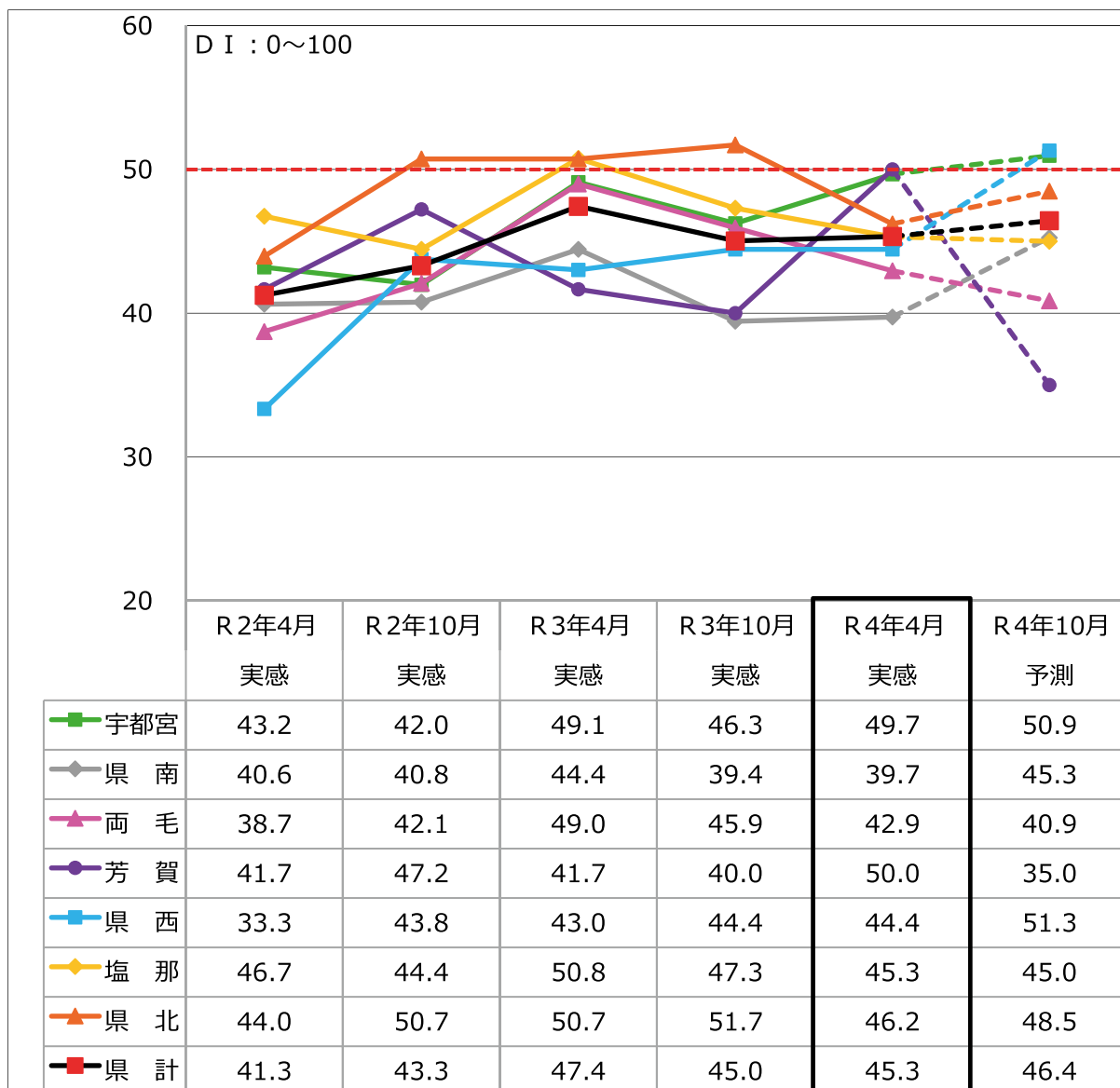
■ 6カ月前との実感比較では、県内全ての地区で改善となった。

■ 6カ月後の予測では、悪化を予測する地区が多く、県全体としてもわずかながら悪化の予測である。

調査時点（R4年4月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は49.5で、前回調査に比べ2.9ポイント増となり、地区別では全ての地区で改善となっている。なお、前回調査時（R3年10月）の予測値（県合計46.8）を今回の実感値は2.7ポイント上回っている。

調査時点から6カ月後（R4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49.3で、今回実感と比較すると0.2ポイント減であり、わずかながら悪化の予測である。県南地区、両毛地区、県北地区においては改善の予測であるが、その他4地区では悪化の予測となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



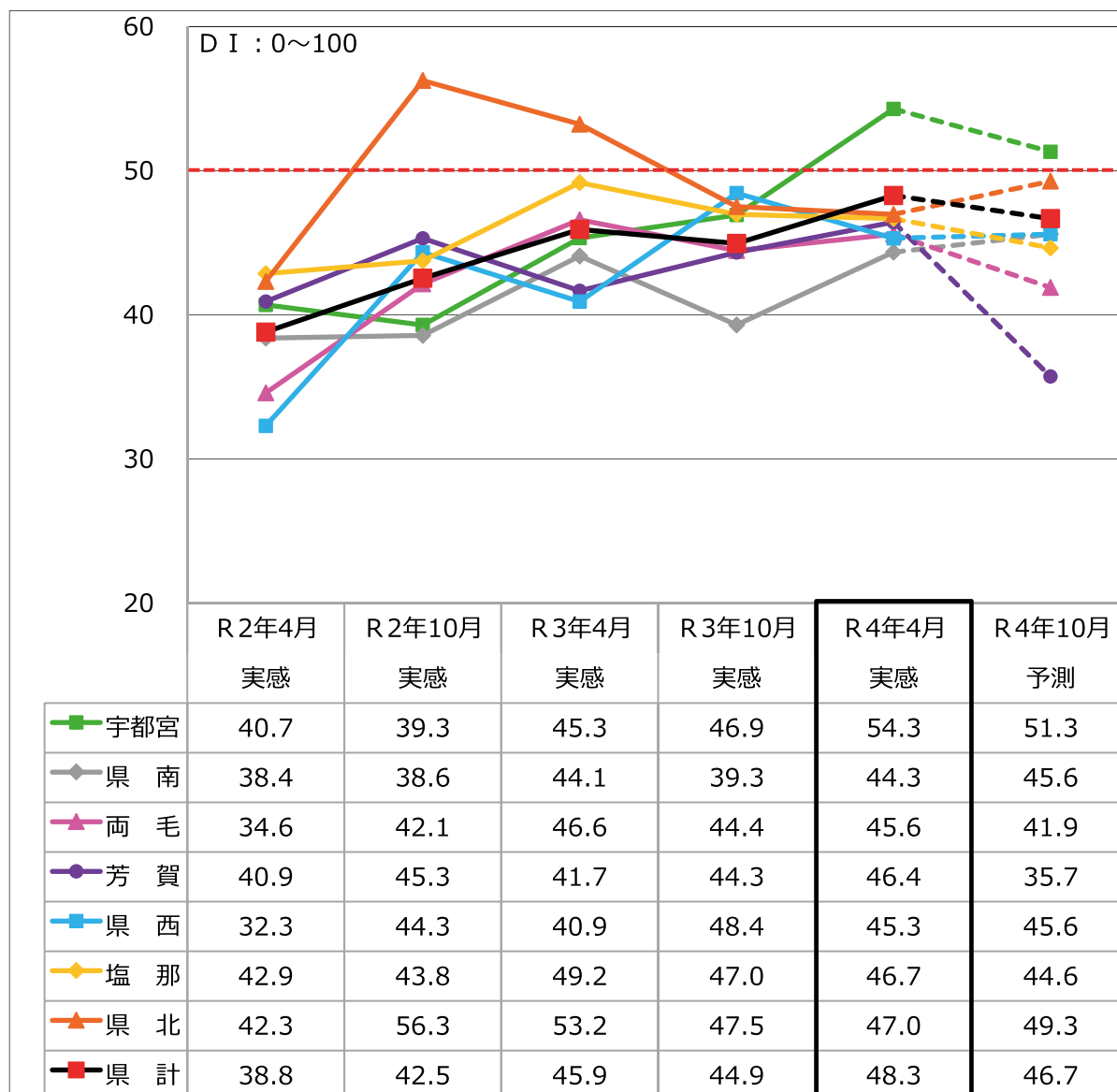
■ 6カ月前との比較では、宅地の取引件数は同程度と実感。

■ 6カ月後は宇都宮地区、県西地区を除いてDI値50を下回り、減少傾向が続く予測。

調査時点（R4年4月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は45.3で、前回調査に比べ0.3ポイント増であった。地区別に見るとDI値が最も高かったのは芳賀地区（50.0）で、前回調査に比べ10.0ポイント増加したが、県内でDI値が50を上回ったのは当地区のみであった。DI値が最も低いのは県南地区（39.7）で、0.3ポイント増加している。宇都宮地区、県南地区、芳賀地区が前回調査より改善しているが、その他の地区でDI値は前回より悪化傾向にある。なお、前回調査時のR4年4月の宅地の取引件数の予測DI値は県合計で45.6であったのに対して今回実感は45.3と、予測よりも実感のDI値が0.3ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後（R4年10月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は46.4で、今回実感と比較すると1.1ポイント増と僅かに改善する予測となっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県西地区（51.3）で、最も低いのは芳賀地区（35.0）となっており、宇都宮地区、県西地区以外の全ての地区でDI値が50を下回り、宅地の取引件数の減少が予測されている。

◇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は改善傾向にある。

■ 6カ月後は宇都宮地区以外でDI値50を下回り、減少傾向が続く予測。

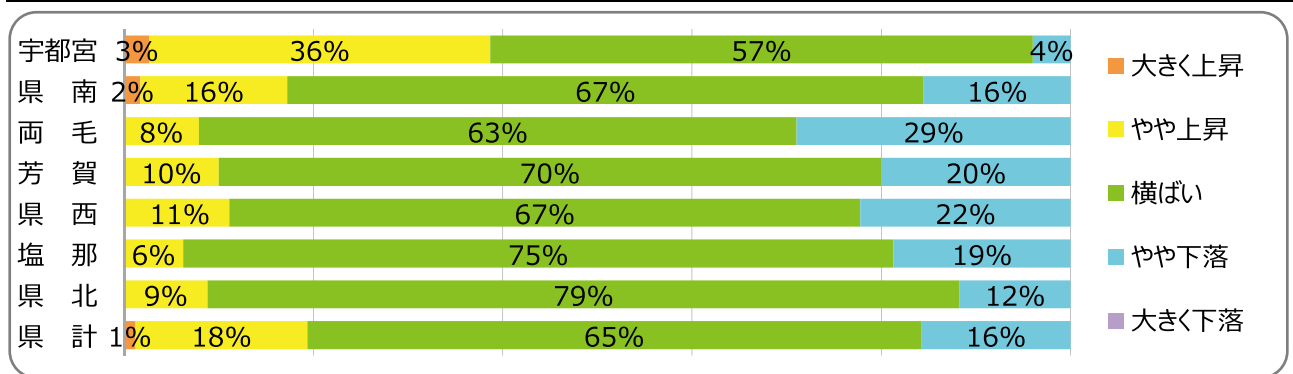
調査時点 (R4年4月) の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は48.3で、前回調査に比べ3.4ポイント増であった。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区 (54.3) で、前回調査に比べ7.4ポイント増と大幅に増加した。DI値が最も低いのは県南地区 (44.3) で、宇都宮地区以外の地区でDI値は50を下回った。なお、前回調査時のR4年4月の中古住宅の取引件数の予測DI値は県合計で46.6であったのに対して今回実感値は48.3と、予測よりも実感のDI値が1.7ポイント高いものとなった。

調査時点から6カ月後 (R4年10月) の中古住宅の取引件数予測について、県合計のDI値は46.7で、今回実感と比較すると1.6ポイント減少する予測となっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区 (51.3) で、最も低いのは芳賀地区 (35.7) となっており、宇都宮地区以外の全ての地区でDI値が50を下回り、引き続き中古住宅の取引件数の減少が予測されている。

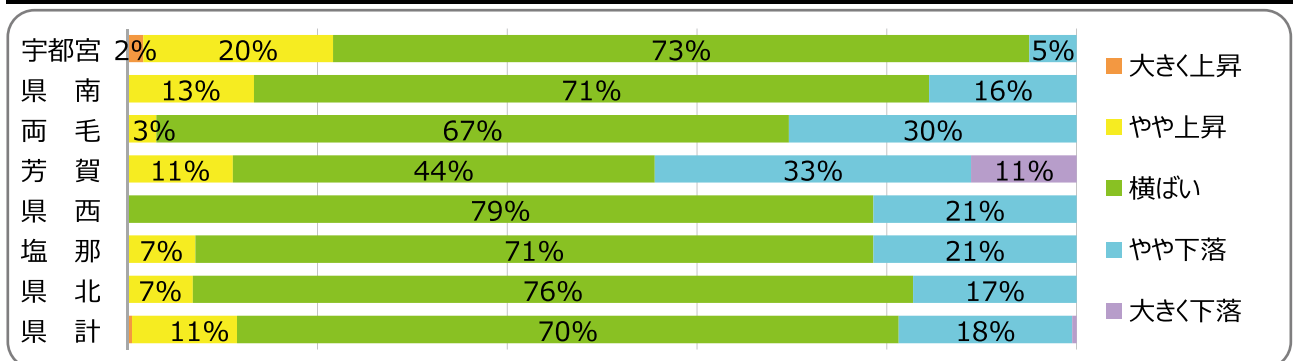
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（R3.10.1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	59.3	2	27	43	3	0	75	18	93
		3%	36%	57%	4%	0%	100%		
県南	50.9	1	9	39	9	0	58	8	66
		2%	16%	67%	16%	0%	100%		
両毛	44.7	0	3	24	11	0	38	6	44
		0%	8%	63%	29%	0%	100%		
芳賀	47.5	0	1	7	2	0	10	2	12
		0%	10%	70%	20%	0%	100%		
県西	47.2	0	2	12	4	0	18	3	21
		0%	11%	67%	22%	0%	100%		
塩那	46.9	0	1	12	3	0	16	2	18
		0%	6%	75%	19%	0%	100%		
県北	49.3	0	3	27	4	0	34	1	35
		0%	9%	79%	12%	0%	100%		
県計	51.2	3	46	164	40	0	253	40	293
		1%	18%	65%	16%	0%	100%		

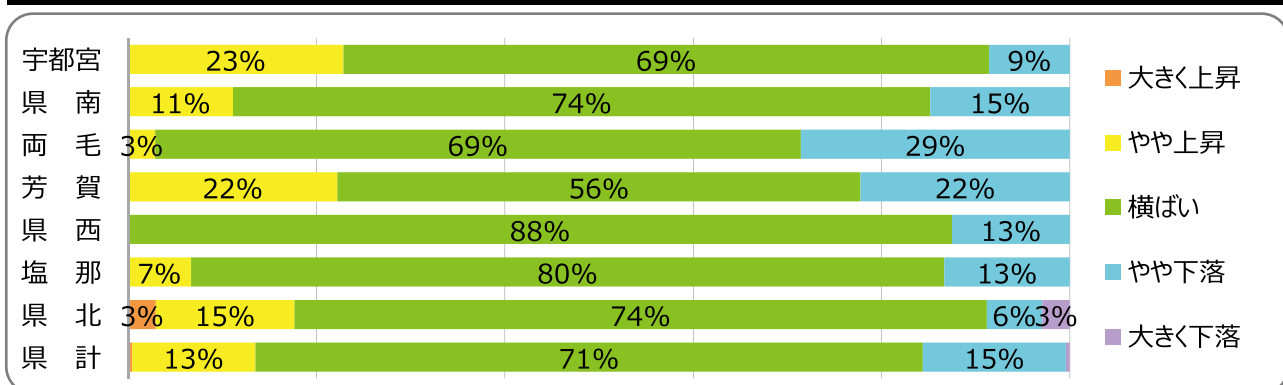


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	54.6	1	12	44	3	0	60	33	93
		2%	20%	73%	5%	0%	100%		
県南	49.4	0	6	32	7	0	45	21	66
		0%	13%	71%	16%	0%	100%		
両毛	43.2	0	1	22	10	0	33	11	44
		0%	3%	67%	30%	0%	100%		
芳賀	38.9	0	1	4	3	1	9	3	12
		0%	11%	44%	33%	11%	100%		
県西	44.6	0	0	11	3	0	14	7	21
		0%	0%	79%	21%	0%	100%		
塩那	46.4	0	1	10	3	0	14	4	18
		0%	7%	71%	21%	0%	100%		
県北	47.4	0	2	22	5	0	29	6	35
		0%	7%	76%	17%	0%	100%		
県計	48.2	1	23	145	38	1	208	85	293
		0%	11%	70%	18%	0%	100%		



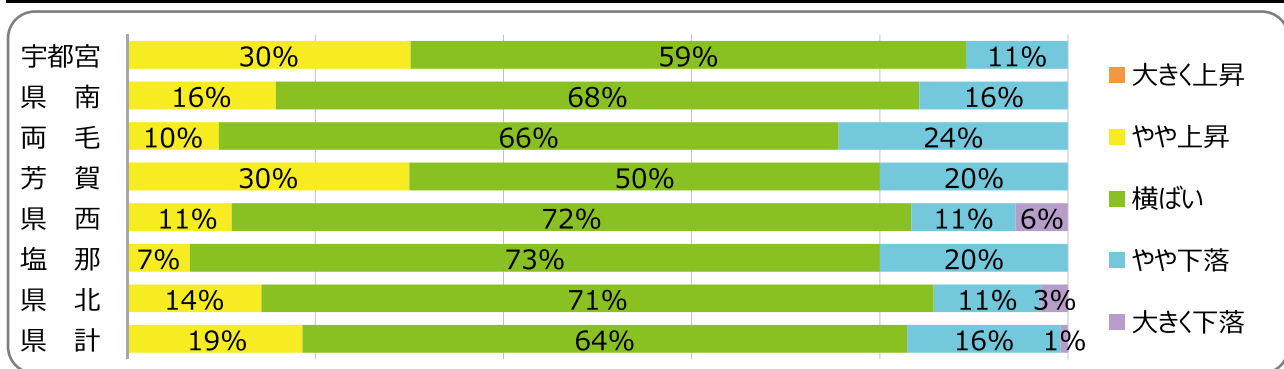
中古住宅の価格（実感）

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	53.6	0	16	48	6	0	70	23	93
		0%	23%	69%	9%	0%	100%		
県南	49.1	0	6	40	8	0	54	12	66
		0%	11%	74%	15%	0%	100%		
両毛	43.6	0	1	24	10	0	35	9	44
		0%	3%	69%	29%	0%	100%		
芳賀	50.0	0	2	5	2	0	9	3	12
		0%	22%	56%	22%	0%	100%		
県西	46.9	0	0	14	2	0	16	5	21
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
塩那	48.3	0	1	12	2	0	15	3	18
		0%	7%	80%	13%	0%	100%		
県北	52.2	1	5	25	2	1	34	1	35
		3%	15%	74%	6%	3%	100%		
県計	49.5	1	31	168	36	1	237	56	293
		0%	13%	71%	15%	0%	100%		

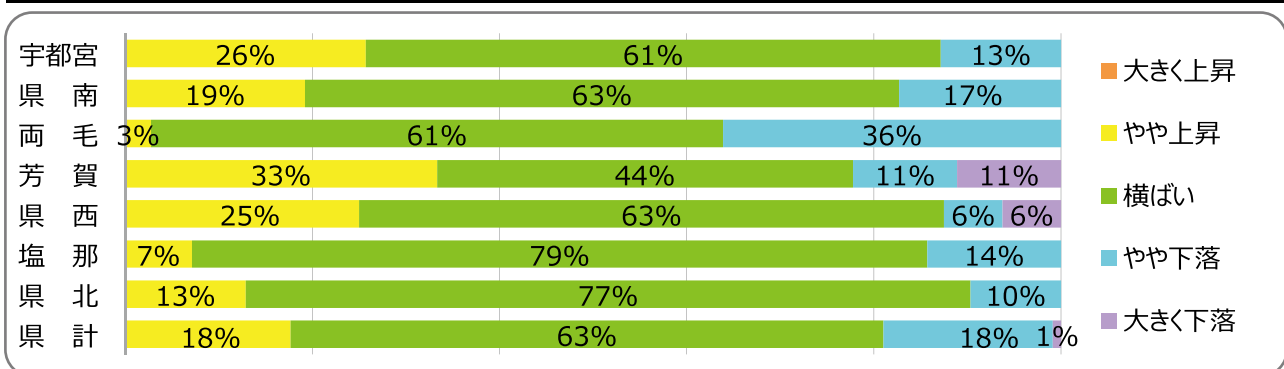


◇問3 6カ月後（R4.10.1時点）の取引価格の予測

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	54.8	0	25	49	9	0	83	10	93
		0%	30%	59%	11%	0%	100%		
県南	50.0	0	9	39	9	0	57	9	66
		0%	16%	68%	16%	0%	100%		
両毛	46.3	0	4	27	10	0	41	3	44
		0%	10%	66%	24%	0%	100%		
芳賀	52.5	0	3	5	2	0	10	2	12
		0%	30%	50%	20%	0%	100%		
県西	47.2	0	2	13	2	1	18	3	21
		0%	11%	72%	11%	6%	100%		
塩那	46.7	0	1	11	3	0	15	3	18
		0%	7%	73%	20%	0%	100%		
県北	49.3	0	5	25	4	1	35	0	35
		0%	14%	71%	11%	3%	100%		
県計	50.2	0	49	169	43	2	263	30	293
		0%	19%	64%	16%	1%	100%		

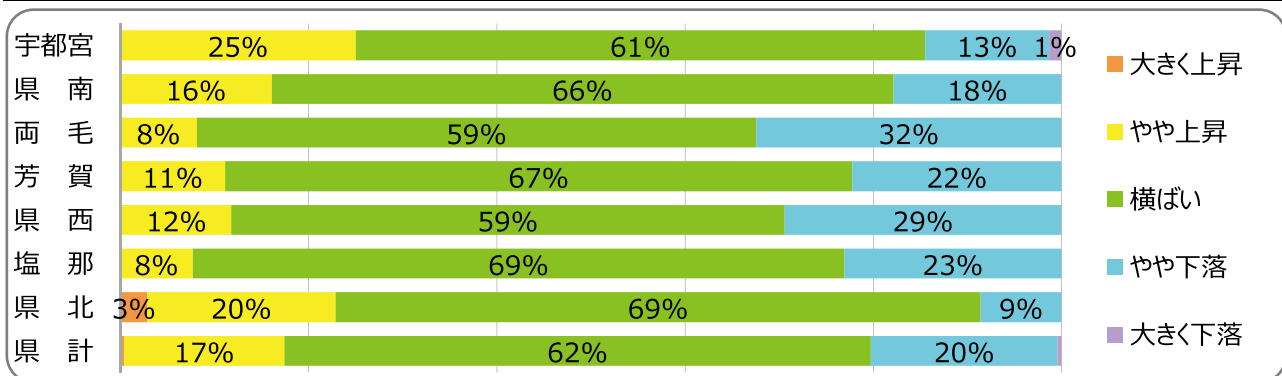


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	53.2	0	18	43	9	0	70	23	93
		0%	26%	61%	13%	0%	100%		
県南	50.5	0	10	33	9	0	52	14	66
		0%	19%	63%	17%	0%	100%		
両毛	41.7	0	1	22	13	0	36	8	44
		0%	3%	61%	36%	0%	100%		
芳賀	50.0	0	3	4	1	1	9	3	12
		0%	33%	44%	11%	11%	100%		
県西	51.6	0	4	10	1	1	16	5	21
		0%	25%	63%	6%	6%	100%		
塩那	48.2	0	1	11	2	0	14	4	18
		0%	7%	79%	14%	0%	100%		
県北	50.8	0	4	24	3	0	31	4	35
		0%	13%	77%	10%	0%	100%		
県計	49.5	0	41	147	42	2	232	61	293
		0%	18%	63%	18%	1%	100%		



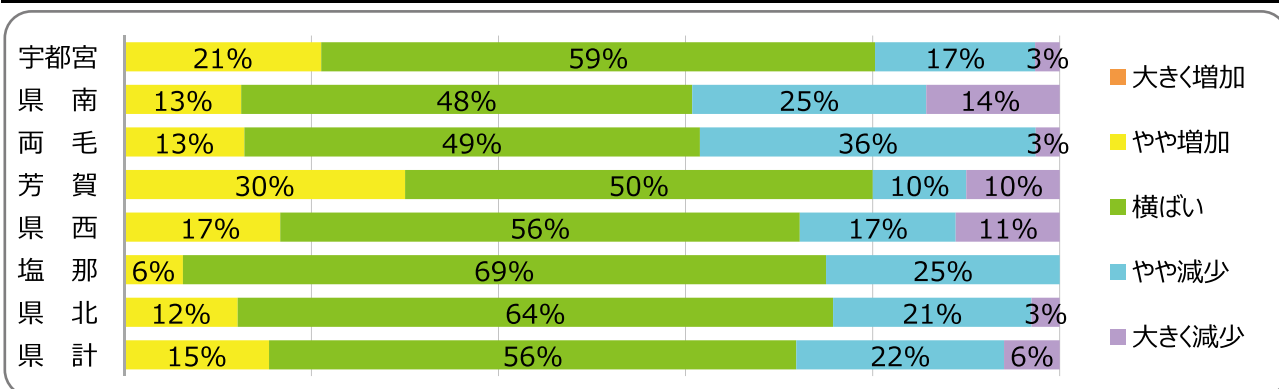
中古住宅の価格（予測）

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	52.3	0	19	46	10	1	76	17	93
		0%	25%	61%	13%	1%	100%		
県南	49.6	0	9	37	10	0	56	10	66
		0%	16%	66%	18%	0%	100%		
両毛	43.9	0	3	22	12	0	37	7	44
		0%	8%	59%	32%	0%	100%		
芳賀	47.2	0	1	6	2	0	9	3	12
		0%	11%	67%	22%	0%	100%		
県西	45.6	0	2	10	5	0	17	4	21
		0%	12%	59%	29%	0%	100%		
塩那	46.2	0	1	9	3	0	13	5	18
		0%	8%	69%	23%	0%	100%		
県北	54.3	1	7	24	3	0	35	0	35
		3%	20%	69%	9%	0%	100%		
県計	49.3	1	42	154	49	1	247	46	293
		0%	17%	62%	20%	0%	100%		

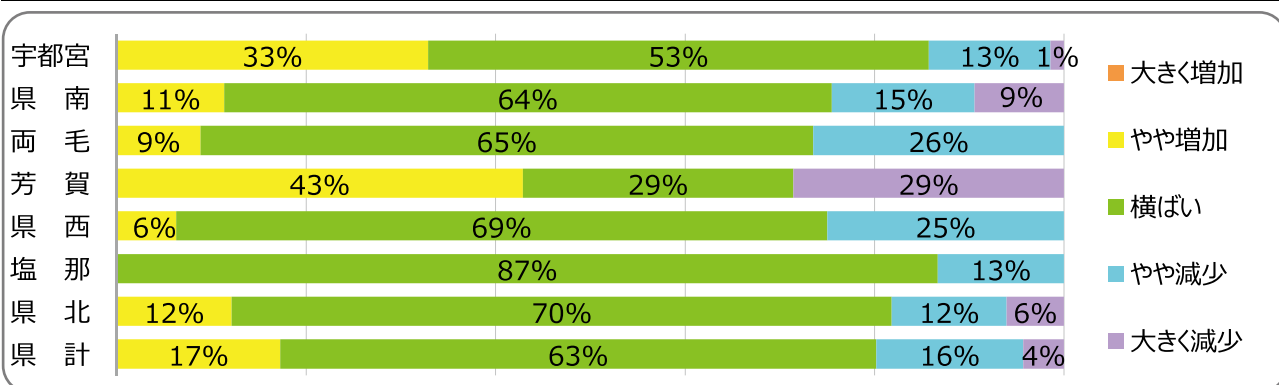


◇問4 取引件数の6カ月前（R3.10.1時点）との比較

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	49.7	0	16	45	13	2	76	17	93
		0%	21%	59%	17%	3%	100%		
県南	39.7	0	7	27	14	8	56	10	66
		0%	13%	48%	25%	14%	100%		
両毛	42.9	0	5	19	14	1	39	5	44
		0%	13%	49%	36%	3%	100%		
芳賀	50.0	0	3	5	1	1	10	2	12
		0%	30%	50%	10%	10%	100%		
県西	44.4	0	3	10	3	2	18	3	21
		0%	17%	56%	17%	11%	100%		
塩那	45.3	0	1	11	4	0	16	2	18
		0%	6%	69%	25%	0%	100%		
県北	46.2	0	4	21	7	1	33	2	35
		0%	12%	64%	21%	3%	100%		
県計	45.3	0	39	142	56	15	252	41	293
		0%	15%	56%	22%	6%	100%		

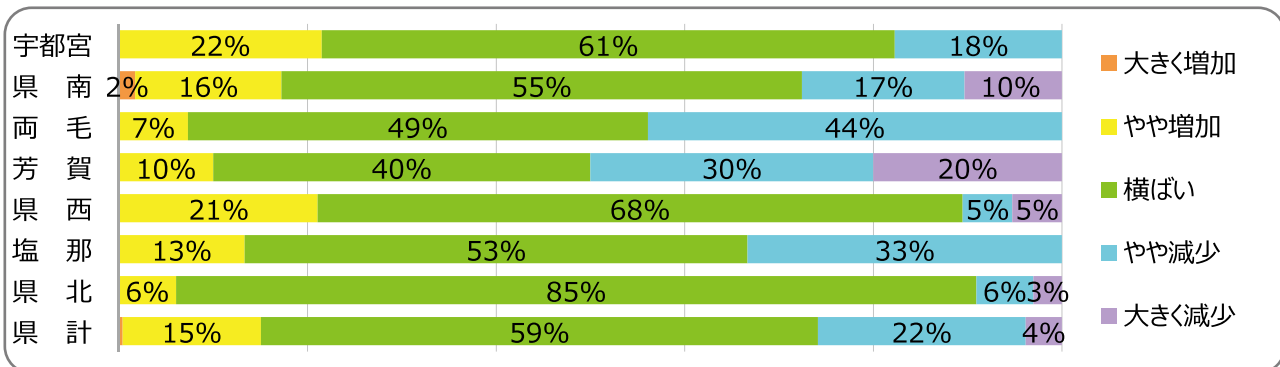


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	54.3	0	23	37	9	1	70	23	93
		0%	33%	53%	13%	1%	100%		
県南	44.3	0	6	34	8	5	53	13	66
		0%	11%	64%	15%	9%	100%		
両毛	45.6	0	3	22	9	0	34	10	44
		0%	9%	65%	26%	0%	100%		
芳賀	46.4	0	3	2	0	2	7	5	12
		0%	43%	29%	0%	29%	100%		
県西	45.3	0	1	11	4	0	16	5	21
		0%	6%	69%	25%	0%	100%		
塩那	46.7	0	0	13	2	0	15	3	18
		0%	0%	87%	13%	0%	100%		
県北	47.0	0	4	23	4	2	33	2	35
		0%	12%	70%	12%	6%	100%		
県計	48.3	0	40	146	36	10	232	61	293
		0%	17%	63%	16%	4%	100%		

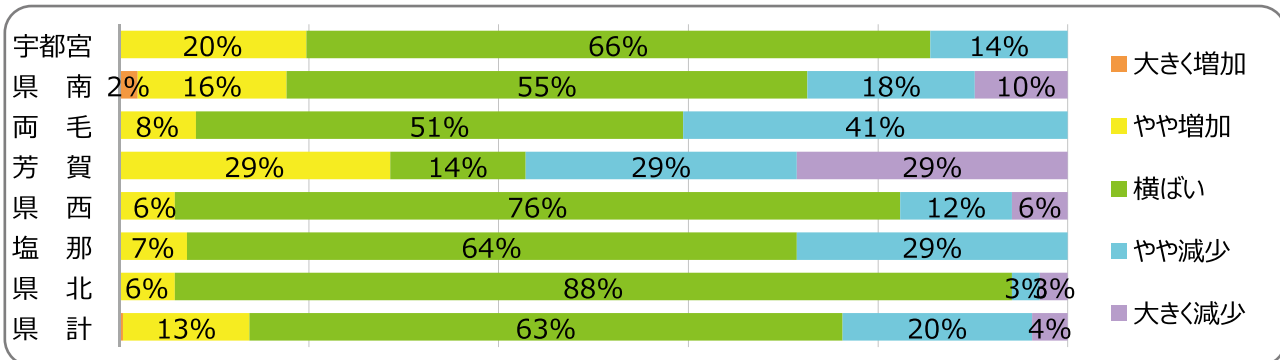


◇問5 6カ月後（R4.10.1時点）の取引件数の予測

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	50.9	0	17	48	14	0	79	14	93
		0%	22%	61%	18%	0%	100%		
県南	45.3	1	9	32	10	6	58	8	66
		2%	16%	55%	17%	10%	100%		
両毛	40.9	0	3	20	18	0	41	3	44
		0%	7%	49%	44%	0%	100%		
芳賀	35.0	0	1	4	3	2	10	2	12
		0%	10%	40%	30%	20%	100%		
県西	51.3	0	4	13	1	1	19	2	21
		0%	21%	68%	5%	5%	100%		
塩那	45.0	0	2	8	5	0	15	3	18
		0%	13%	53%	33%	0%	100%		
県北	48.5	0	2	28	2	1	33	2	35
		0%	6%	85%	6%	3%	100%		
県計	46.4	1	38	153	57	10	259	34	293
		0%	15%	59%	22%	4%	100%		

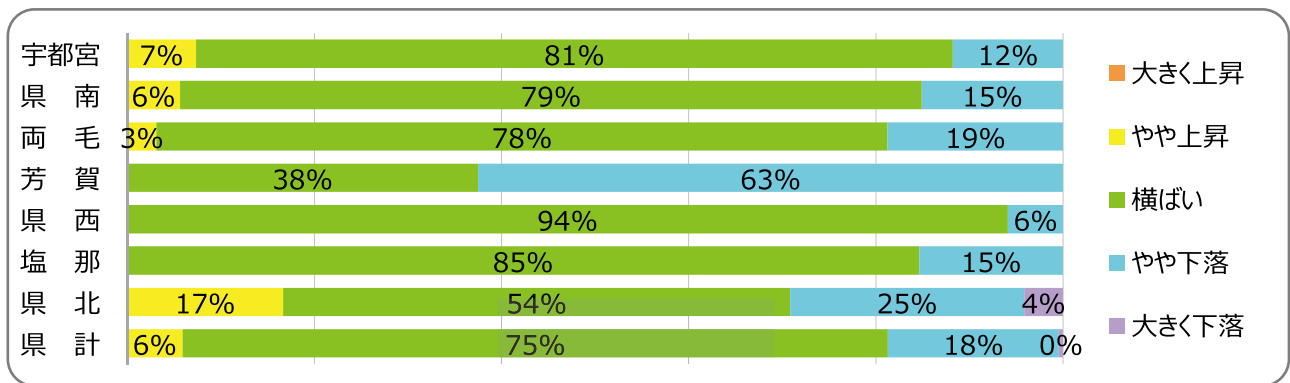


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	51.3	0	15	50	11	0	76	17	93
		0%	20%	66%	14%	0%	100%		
県南	45.6	1	8	28	9	5	51	15	66
		2%	16%	55%	18%	10%	100%		
両毛	41.9	0	3	19	15	0	37	7	44
		0%	8%	51%	41%	0%	100%		
芳賀	35.7	0	2	1	2	2	7	5	12
		0%	29%	14%	29%	29%	100%		
県西	45.6	0	1	13	2	1	17	4	21
		0%	6%	76%	12%	6%	100%		
塩那	44.6	0	1	9	4	0	14	4	18
		0%	7%	64%	29%	0%	100%		
県北	49.3	0	2	30	1	1	34	1	35
		0%	6%	88%	3%	3%	100%		
県計	46.7	1	32	150	48	9	240	53	293
		0%	13%	63%	20%	4%	100%		

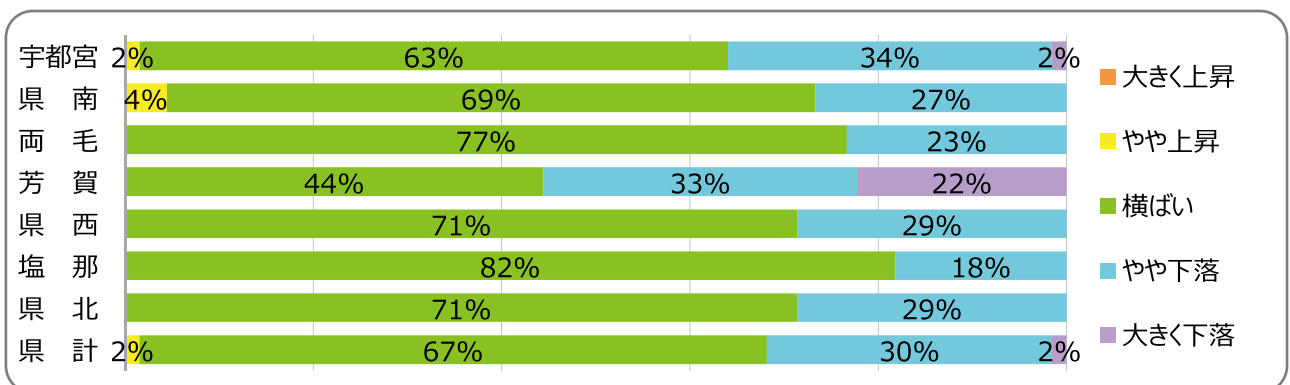


◇問6 賃料の6カ月前（R3.10.1時点）との比較

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	48.9	0	5	55	8	0	68	25	93
		0%	7%	81%	12%	0%	100%		
県南	47.6	0	3	42	8	0	53	13	66
		0%	6%	79%	15%	0%	100%		
両毛	46.1	0	1	25	6	0	32	12	44
		0%	3%	78%	19%	0%	100%		
芳賀	34.4	0	0	3	5	0	8	4	12
		0%	0%	38%	63%	0%	100%		
県西	48.5	0	0	16	1	0	17	4	21
		0%	0%	94%	6%	0%	100%		
塩那	46.2	0	0	11	2	0	13	5	18
		0%	0%	85%	15%	0%	100%		
県北	45.8	0	4	13	6	1	24	11	35
		0%	17%	54%	25%	4%	100%		
県計	46.7	0	13	165	40	1	219	74	293
		0%	6%	75%	18%	0%	100%		

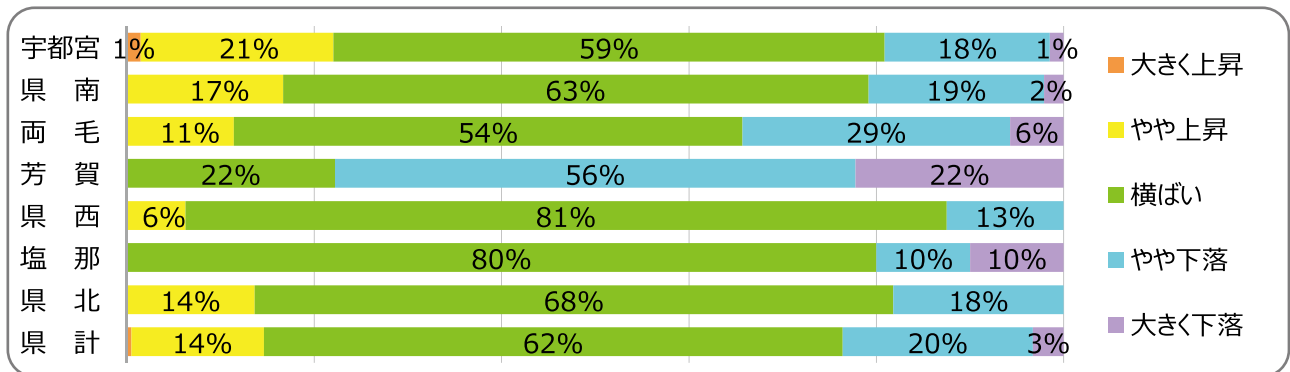


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	41.0	0	1	40	22	1	64	29	93
		0%	2%	63%	34%	2%	100%		
県南	44.4	0	2	31	12	0	45	21	66
		0%	4%	69%	27%	0%	100%		
両毛	44.2	0	0	23	7	0	30	14	44
		0%	0%	77%	23%	0%	100%		
芳賀	30.6	0	0	4	3	2	9	3	12
		0%	0%	44%	33%	22%	100%		
県西	42.9	0	0	10	4	0	14	7	21
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
塩那	45.5	0	0	9	2	0	11	7	18
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
県北	42.9	0	0	15	6	0	21	14	35
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県計	42.0	0	3	132	60	3	198	95	293
		0%	2%	67%	30%	2%	100%		

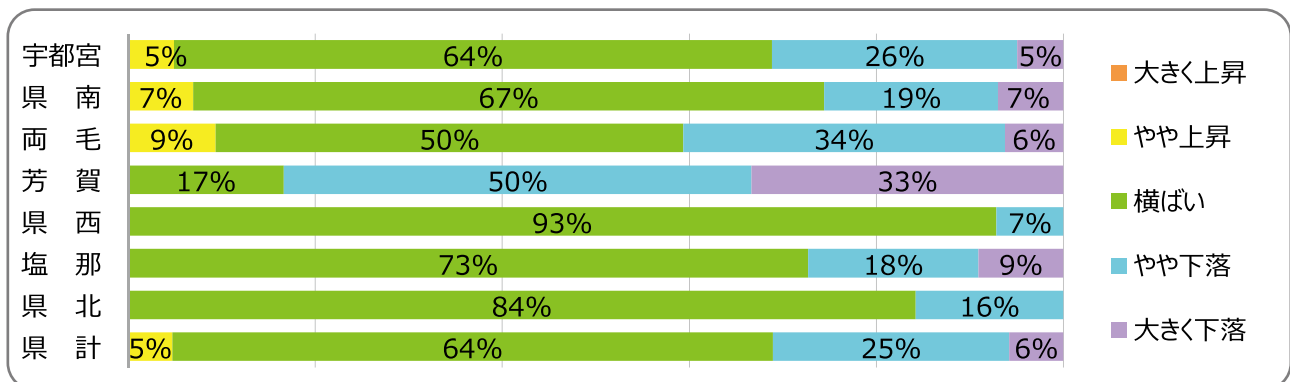


◇問7 入居率の6カ月前（R3.10.1時点）との比較

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	50.7	1	14	40	12	1	68	25	93
		1%	21%	59%	18%	1%	100%		
県南	48.4	0	8	30	9	1	48	18	66
		0%	17%	63%	19%	2%	100%		
両毛	42.9	0	4	19	10	2	35	9	44
		0%	11%	54%	29%	6%	100%		
芳賀	25.0	0	0	2	5	2	9	3	12
		0%	0%	22%	56%	22%	100%		
県西	48.4	0	1	13	2	0	16	5	21
		0%	6%	81%	13%	0%	100%		
塩那	42.5	0	0	8	1	1	10	8	18
		0%	0%	80%	10%	10%	100%		
県北	48.9	0	3	15	4	0	22	13	35
		0%	14%	68%	18%	0%	100%		
県計	47.1	1	30	131	43	7	212	81	293
		0%	14%	62%	20%	3%	100%		



事業用その他不動産の入居率（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	不明	合計
宇都宮	42.2	0	3	39	16	3	61	32	93
		0%	5%	64%	26%	5%	100%		
県南	43.6	0	3	29	8	3	43	23	66
		0%	7%	67%	19%	7%	100%		
両毛	40.6	0	3	16	11	2	32	12	44
		0%	9%	50%	34%	6%	100%		
芳賀	20.8	0	0	1	3	2	6	6	12
		0%	0%	17%	50%	33%	100%		
県西	48.2	0	0	13	1	0	14	7	21
		0%	0%	93%	7%	0%	100%		
塩那	40.9	0	0	8	2	1	11	7	18
		0%	0%	73%	18%	9%	100%		
県北	46.1	0	0	16	3	0	19	16	35
		0%	0%	84%	16%	0%	100%		
県計	42.0	0	9	122	48	11	190	103	293
		0%	5%	64%	25%	6%	100%		



◇問8 コロナ禍、及び近時のインフレ等、不動産市場を取り巻く環境の中でここ1年程度での変化等がありましたら、ご自由にお書き下さい。

宇都宮市	住居系賃貸物件、昨年はファミリータイプの契約がほとんど無く、単身者向けが少しずつだが継続して契約になっていた。しかし、全体的な動きはかなり少なかった様に感じる。全てはコロナの影響。今年の春先はその反動なのか単身・ファミリー問わずかなりの数が動いている。
	安価な物を求めるお客様増加。質より価格重視。
	新築一戸建て建売の値段がかなり高くなってしまっている。つられて中古一戸建ても上昇傾向にあるため、低所得者が家を持てなくなってきている。
	コロナ及び経済状況により、利便性の高いエリア（鉄道主要駅沿線や、買い物の便が良い所）と反対のエリアの格差が開いている。
	賃貸住宅と駐車場賃貸でここ1年よりやや動きが見られる。これが続くかという参院選の結果次第と思う。増税策となると景気は上がらないのが確実である。
	住宅資材、機器の高騰はしばらく続き、納品の遅れもあると感じます。木材は高値安定ですが、合板類は不足しています。
	Web上での完結にスタッフも無理やり慣れた。
	区画整理地の価格が上昇。
	地方移住の問い合わせがなくなりました。1年前は首都圏から栃木へ移住を検討されている方や別荘の問い合わせがありました。（テレワークでお仕事ができるお客様）
	中古住宅の需要が多くなりました。又、県外のお客様からの問い合わせが多いです。
	住宅購入意欲は衰えていない様子（ハウスメーカーの業績は堅調）だが、地主はコロナ禍の為に売りモノが少ない。
	来客数については同業者の訪問が減少、ネットや電話による問い合わせが増加。
	建築費の上昇。
	外国人労働者の減少と企業の出張などが減少した為、宇都宮駅付近の賃貸物件に空室が目立つようになった。
	来場型イベント開催が難しい。
	新築の価格が一段と高くなった。 設備が本当に入っていない。
	農地の売買の仲介が1件あり。宅建業というより書士業務であった。農家の住宅の売却依頼は来るが条件が厳しく簡単ではない。
リフォーム等の工事費が上がる傾向となっている為、不動産価額に影響するかどうか気になる。現在の価額（不動産）は高いと思われるので、まだ見えないという感じ。	
事業用の（特に事務所）の空室が増えた気がします。	

小山市	コロナ禍の中、人の動きが停滞し田舎町という事情もあるのでしょうかここ2年間、時計の針が止まってしまったような状況です。宅建業に携わって57年が過ぎましたが、先の見通しが難しい時代に入ってしまったとつくづく思います。
	コロナの影響からなのか、去年に比べ3月の繁忙期の忙しさを感じませんでした。
	都内での物件になってしまいますが、やや空室が出やすくなっている印象です。
	近年チラシ・看板等にて集客でしたが、デジタル社会になり不動産も一括査定会社による情報が多くなると同時に顧客（売却依頼人）も素人らしくない顧客が多くなりました。
	店舗系不動産の家賃の下落、空室が目立つようになってきた。これから住居系にも波及してくるようになる。
コロナ禍により、土地及び中古住宅、新築住宅の需要はあります。 物件の仕入がなかなか進みません。	

下野市	コロナ禍の初期には土地取引がやや増加したが、少し落ちついてきている。
	昨年11月～12月は、土地の売買取引件数が急激に増えました。今年2月頃からピークは収まりました。 事業用賃借については、入居率はよくありませんがオーナー様が、賃料を高め設定を希望される方が増えてきています。
	購入価格が安くなりました。

野木町	お客様のハザードマップの指摘が多くなり、野木町では西口の物件が売りづらくなっています。
-----	---

足利市	テレワーク等自宅の環境改善なのか、宅地取引は活発であった印象です。
	大手ハウスメーカー事業所の縮小や撤退等があり、不動産市場を取り巻く環境の悪化、先行不安を感じる。

佐野市	売地の問い合わせが減っていることから、インフレ傾向の先行きを考えると住宅系取引の見通しが悪く感じている。コロナ関連の補助金に関わる事業が増えるかと思うので、そちらにシフトしたい。
-----	---

真岡市	取引は不活発傾向にある。
-----	--------------

鹿沼市	営業力不足により減少。
	住宅価格の上昇。

那須烏山市	引き合いが少ないです
-------	------------

那須塩原市	<p>企業の転勤者への賃貸物件の斡旋がゼロになった。転勤が無い為新築を考える人が増え、土地のみの取引が増えた。(建築条件の有無を問わず)</p> <p>地価が下げ止まりしたままなのも大きい。</p>
	<p>土地開発工事代金の上昇、住宅資材の価格の上昇。</p> <p>地域のインフラ整備(水道、道路、下水)の遅れ、一般事業者では手の出せない部分。</p>
	<p>収入が上がるのは一部と思われる事から横ばいと思う。</p> <p>コロナで別荘地が活気づいているが、一時の事か。若い人の購入が増えれば続いていくと思う。</p>
那須町	<p>退去が少なく、入居希望者が多くなった為、入居率が上がった。</p> <p>退去後清掃が間に合わない。(物件がない)</p>
	<p>中古別荘の取引が活況であり、物件が不足気味ですが、価格の上昇にまでは至っていません。</p>

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
木材や半導体含め建築資材の高騰が住宅関連を直撃するのが目に見えている。
- 宇都宮市
コロナの影響でオリオン通りの飲食業関連の空き店舗が増え、以前の状態に戻った。
- 宇都宮市
投資物件の需要が底堅い。
- 宇都宮市
東口からのエリアは比較的に好況を呈し開発が進んでおり、新築物件が増えている。西側エリアへのLRT進出は早期実現して欲しい。
- 宇都宮市
駅東LRT沿線及び岡本地区の地価上昇を実感しています。
- 宇都宮市
法人の賃貸問い合わせが、昨年より増加。但し昨年少なすぎた。
- 宇都宮市
投資物件の銀行借入が厳しくなった。
- 宇都宮市
住宅新築における、土地相談案件は増えている状況ですが、同時に様子見も多く、動きは遅い感じがします。
- 宇都宮市
LRTの周辺上昇している。
- 宇都宮市
ハザードマップも含め、重要事項説明に非常に長く時間を取るようになった。宅建業者の責任をさらに強く感じる。
- 宇都宮市
投資物件の問い合わせがなくなりました。
- 宇都宮市
法人様の社宅借上げが減り、新入社員に対して、個人契約の家賃補助（給与に上乘せして支給）とする会社が多くなったと思いました。
- 宇都宮市
中古アパート（投資不動産）の購入希望者は相変わらず多く、良い物件は水面下で取引成立している。
- 宇都宮市
転入・転出超過数の推移。
- 宇都宮市
中古アパートの価格が上昇して、物件数も減ってきた。
- 宇都宮市
投資物件の取引きについて、希望者はいるが、融資等が厳しい状況。
- 小山市
次々と我々業者に法や条例改正を行い更に行政指導と必要以上の責任を負わせ、大変な時代になってきたと思います。

- 小山市
ハザードマップの説明を求められることが多くなった。
- 小山市
小山市の内水マップを作成して欲しい。
- 小山市
若い生活保護受給者の方のお部屋探しが以前に比べ増えました。
- 小山市
数年前は、田舎暮らしが流行った時期がありました。最近は違った意味で田舎の安い中古住宅を求める客が多くなった様な気がします。又、若い方で年金がわりに今から投資物件として安い中古住宅を求める方も多くみられます。
- 小山市
今後の金利動向がとても気になる。
- 小山市
中古住宅が増えてくると思う。
- 下野市
投資目的による不動産取引が著しく減少した。
- 下野市
投資物件の人気や要望は多いですが、どのお客様も融資が厳しい状況にあります。
- 下野市
中古マンションの動きは、昨年11月頃から1月まで動きました。
- 佐野市
中古アパート（古めのもの）需要減。
- 佐野市
中古住宅買い取り業者、買値が100万以下ばかり。
- 真岡市
不動産市場の先は読めない状況にある。
- さくら市
新築住宅の価格上昇。
- 那須塩原市
行政が行うべきインフラ整備。
- 那須町
地政による原油高、円安による物価上昇、さらに金利が上がってくるとなれば新築案件は減少し、より程度の良い中古物件が注目されると予想しています。
- 那須町
トラブル防止の為、インスペクションの義務付けを早期に行われると売主・買主ともに取引ができます。

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4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(R4.4.1)の取引価格は6カ月前(R3.10.1)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(R4.10.1)の取引価格は現在(R4.4.1)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(R4.4.1)の取引件数は6カ月前(R3.10.1)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(R4.10.1)の取引件数は現在(R4.4.1)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(R4.4.1)の**賃料**は6カ月前(R3.10.1)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(R4.4.1)の**入居率**は6カ月前(R3.10.1)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

事業用その他不動
産の入居率

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8 コロナ禍、及び近時のインフレ等、不動産市場を取り巻く環境の中でここ1年程度での変化等がありましたら、ご自由にお書きください。

◆ 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ハザードマップの浸水想定区域が重要事項説明に追加されたことによる影響、②新築・中古アパートの需給動向、③インスペクションの影響、④投資物件の取引の動向、⑤観光客数の変動による地価への影響、⑥LRT事業の進捗、及び立地適正化計画整備等による地価変動の影響、⑦マンション需要の動向、⑧住宅ローン控除等の税制動向による影響 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。

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。

