

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第20回

令和 4 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20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20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・問 3 住宅地の取引価格	5
◇問 2・問 3 商業地の取引価格	6
◇問 2・問 3 中古住宅の取引価格	7
◇問 4・問 5 宅地の取引件数	8
◇問 4・問 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（R4.4.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（R5.4.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（R4.4.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（R5.4.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（R4.4.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（R4.4.1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	20
[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4年4月1日時点から令和4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5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4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）

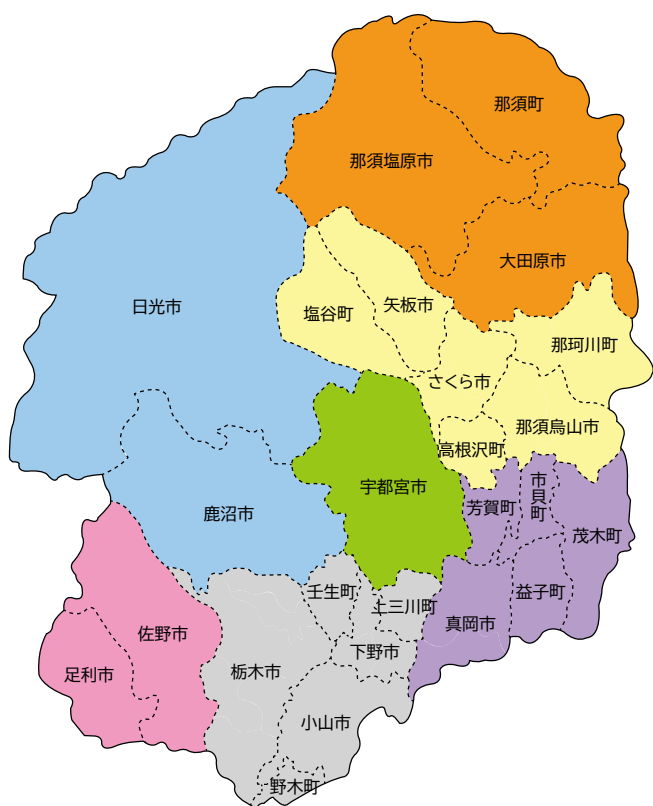
◇発送数： 1,315

◇回答数： 296（回収率22.5%）

◇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。

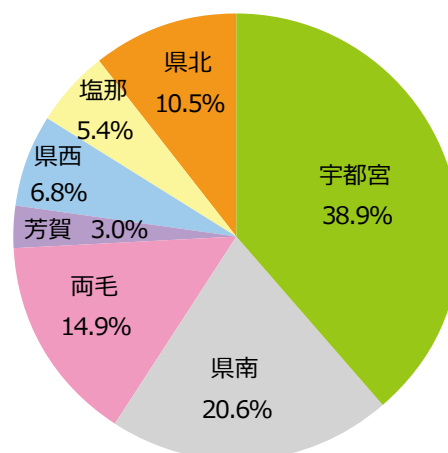
◇問1： 回答者の主な営業地区

[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	491	115	23.4%	38.9%
県南地区	302	61	20.2%	20.6%
両毛地区	175	44	25.1%	14.9%
芳賀地区	57	9	15.8%	3.0%
県西地区	82	20	24.4%	6.8%
塩那地区	72	16	22.2%	5.4%
県北地区	136	31	22.8%	10.5%
県計	1,315	296	22.5%	100.0%

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割が「横ばい」で、「大きく上昇」と「やや上昇」を合わせて2割半となっており、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「やや下落」が増加し、「やや上昇」が減少しており、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」60%、次いで「やや上昇」24%でその合計が全体の84%を占めており、DI値は53.1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、両毛地区を除く6地区で50を上回る結果となった。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R4年4月時点の6カ月後予測、「大きく上昇」0%、「やや上昇」19%、「横ばい」64%、「やや下落」16%、「大きく下落」1%、DI値50.2）の回答割合と比べ、「大きく上昇」が1ポイント増加し、「やや上昇」が5ポイント増加、「横ばい」が4ポイント減少、「やや下落」が2ポイント減少、「大きく下落」が1ポイント減少したことにより、前回予測よりもDI値が2.9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（R5年4月時点予測）は、県合計で「やや下落」は18%で4ポイントの増加、「横ばい」が60%で変化無し、「やや上昇」が21%で3ポイント減少、「大きく上昇」が1%で変化無しとなっており、DI値は50.9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6割弱が「横ばい」で、上昇傾向と下落傾向の割合はほぼ同程度となっており、商業地の取引価格は横ばい傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測では、「横ばい」が減少し、「やや下落」が増加しており、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」59%、次いで「やや上昇」20%、「やや下落」19%でほぼ均衡しており、DI値も50.5と、商業地の取引価格は横ばい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（R4年4月時点の6カ月後予測、「大きく上昇」0%、「やや上昇」18%、「横ばい」63%、「やや下落」18%、「大きく下落」1%、DI値49.5）の回答割合と比べ、「大きく上昇」が1ポイント増加し、「やや上昇」が2ポイント増加、「横ばい」が4ポイント減少、「やや下落」が1ポイント増加したことにより、前回予測よりもDI値が1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（R5年4月時点予測）は、県合計で「横ばい」が56%で3ポイント減少し、「やや下落」が22%で3ポイント増加していることから、DI値は49.1と現状よりもやや弱気の予測となっている。

◇中古住宅の取引価格（11頁、13頁）

- 合計では6割強が「横ばい」、2割が「やや上昇」、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上昇傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測では5割強が「横ばい」、2割半ばが「やや上昇」と回答し、今回実感とほぼ同様であり、横ばいからやや上昇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62%、次いで「やや上昇」が21%で、その合計は全体の83%を占めており、DI値は51.2と50を上回る水準である。また、中古住宅の取引価格は、横ばいからやや上昇傾向で商業地の取引価格とほぼ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（R4年4月時点での6カ月後予測、「やや上昇」17%、「横ばい」62%、「やや下落」20%、DI値49.3）の回答割合と比べて「やや上昇」が増加し、「やや下落」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（49.3）を1.9ポイント上回っている。

今回の6カ月後の予測（R5年4月時点予測）は、県合計で、「やや上昇」が25%、「横ばい」が52%、「やや下落」が22%で、DI値は51.1となっており、先行きについても今回実感（51.2）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74%、「やや下落」が20%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23%で、横ばいからやや下落傾向である。

住居系不動産は、前回調査と比べて芳賀地区はDI値が3.1ポイント、県南地区は0.9ポイント増と改善し、宇都宮地区は2.5ポイント、両毛地区は0.8ポイント、県西地区は0.2ポイント、塩那地区は2.4ポイント、県北地区は特に悪化幅が大きく、3.3ポイント悪化しており、県計でも前回のDI値46.7から46.1へと減少し、やや悪化となっている。

事業用その他不動産については、前回調査と比べて宇都宮地区及び県南地区のDI値が3.8ポイント、両毛地区1.6ポイント、芳賀地区4.4ポイント、県西地区7.1ポイント増と改善し、塩那地区0.5ポイント、県北地区4.6ポイントと悪化しているが、県計では3.3ポイント増となって、改善傾向にある。

- 入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産は、横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

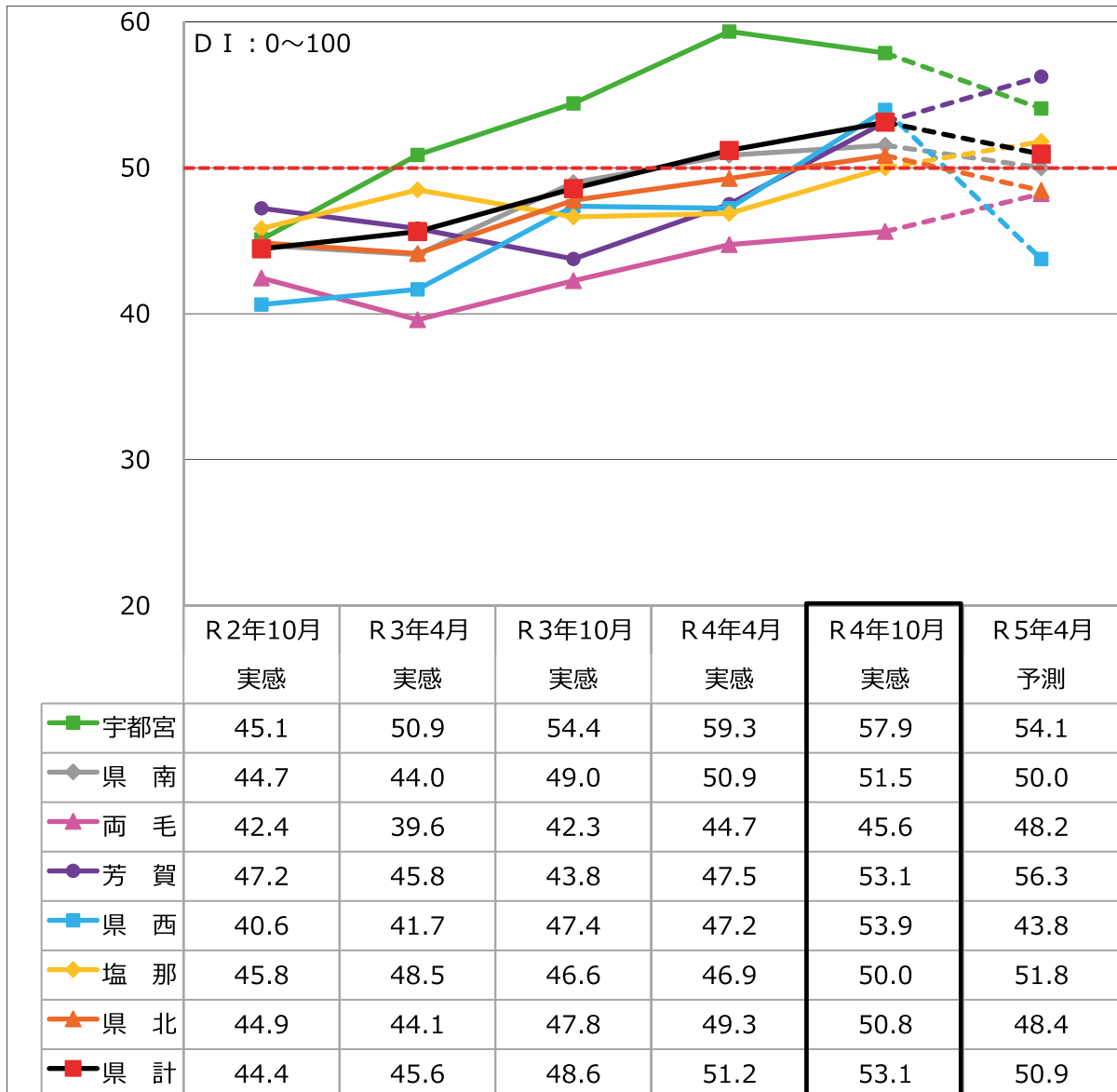
住居系不動産の入居率は、県合計では「やや上昇」が9%、「横ばい」が65%、「やや下落」が24%、「大きく下落」が2%で、全体として横ばいからやや下落傾向である。

事業用その他不動産の入居率は、県合計では「やや上昇」が7%、「横ばい」が65%、「やや下落」が25%、「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。

前回調査に比べ県合計の入居率は、住居系不動産では「横ばい」と「やや下落」の回答割合が増え、「やや上昇」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「やや上昇」、「横ばい」の割合が増加し、「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・問3 住宅地の取引価格



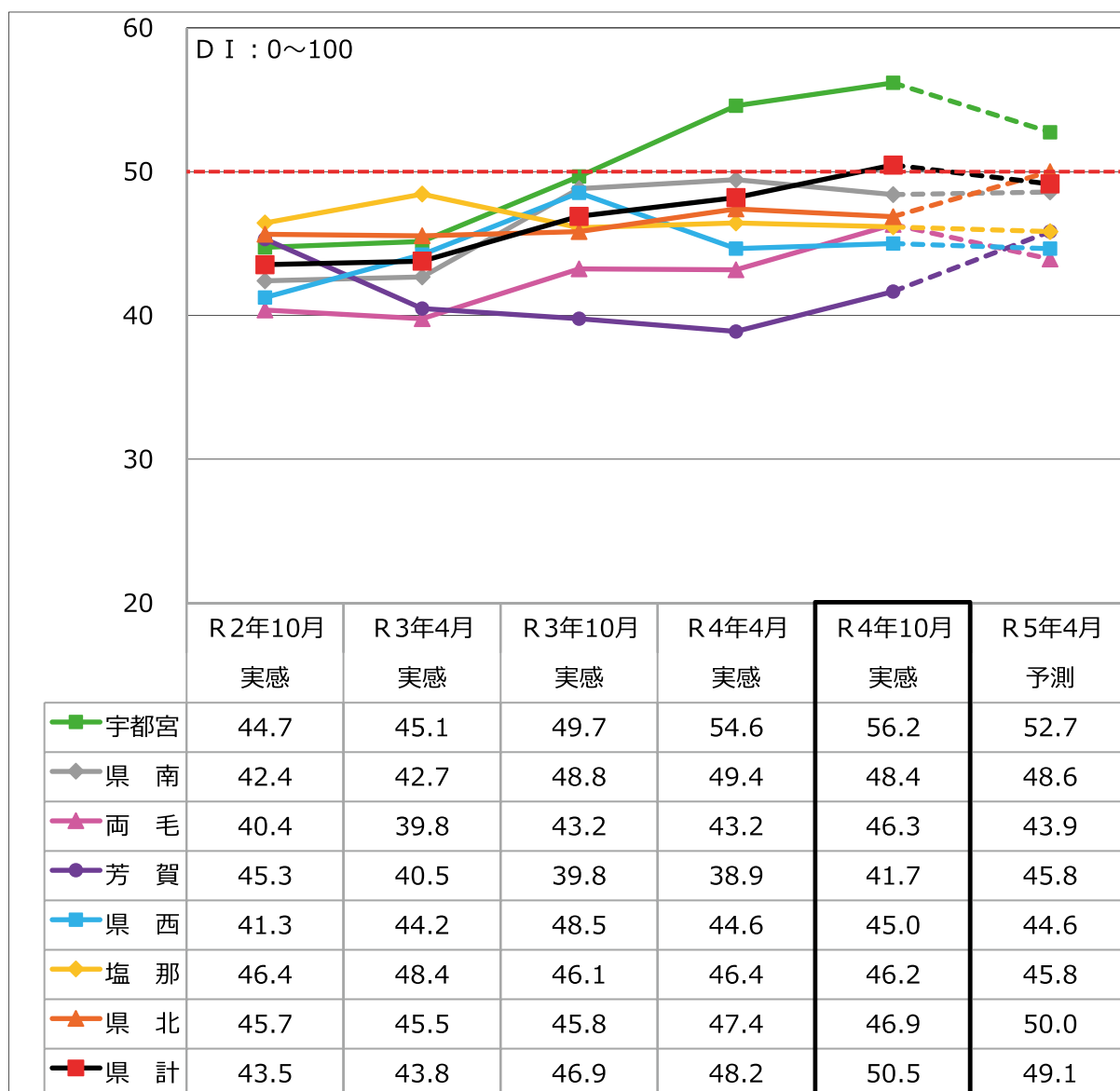
■ 6カ月前との実感比較では、宇都宮地区を除く全ての地区で改善が見られる。

■ 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10月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は53.1で、前回調査に比べ1.9ポイント改善した。なお、前回調査時（R4年4月）の予測値（県合計50.2）を今回の実感値は2.9ポイント上回っている。地区別に見ると、宇都宮地区（59.3→57.9）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（R5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50.9で、今回実感と比較すると2.2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3.2ポイント増、両毛地区2.6ポイント増、塩那地区1.8ポイント増の3地区、悪化を予測しているのが県西地区10.1ポイント減、宇都宮地区3.8ポイント減、県北地区2.4ポイント減、県南地区1.5ポイント減の4地区となっている。

◇問2・問3 商業地の取引価格



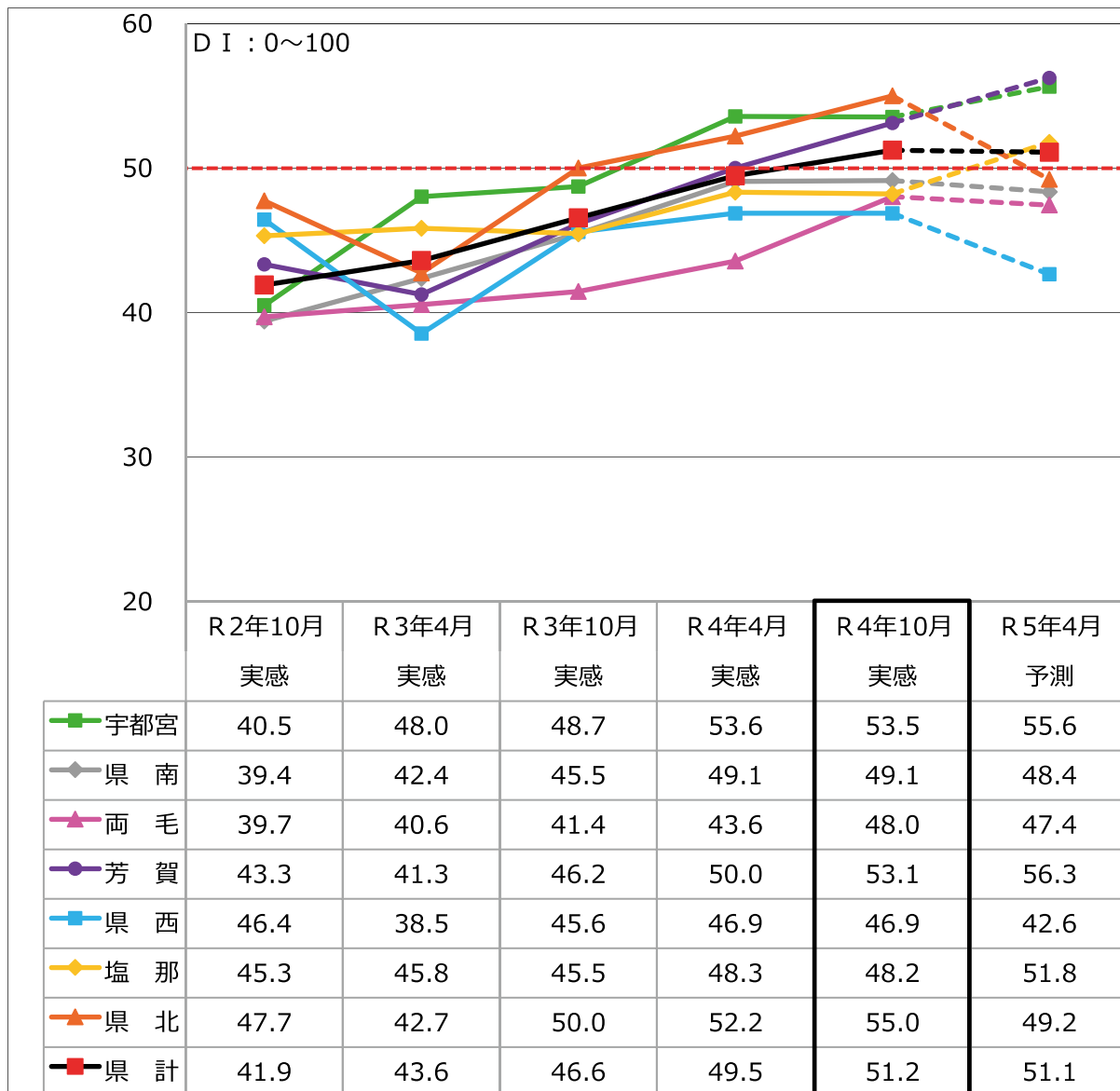
■ 6カ月前との実感比較では、宇都宮地区など4地区で改善し、県合計のDI値は50を上回る。

■ 6カ月後の予測では、県合計のDI値は50を下回り、やや悪化の予測となっている。

調査時点（R4年10月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は50.5で、前回調査に比べ2.3ポイント上回った。なお、前回調査時（R4年4月）の予測値（県合計49.5）を今回の実感値は1.0ポイント上回っている。地区別に見ると、両毛地区が3.1ポイント増、芳賀地区が2.8ポイント増、宇都宮地区が1.6ポイント増、県西地区が0.4ポイント増となっている。他方、県南地区が1.0ポイント減、県北地区0.5ポイント減、塩那地区0.2ポイント減となっている。

調査時点から6カ月後（R5年4月）の商業地の取引価格予測について、県合計のDI値49.1で、今回実感と比較すると1.4ポイント下回る予測となっている。地区別では、改善を予測しているのが芳賀地区4.1ポイント増、県北地区3.1ポイント増、県南地区0.2ポイント増の3地区、悪化を予測しているのが宇都宮地区3.5ポイント減、両毛地区2.4ポイント減、県西地区及び塩那地区がともに0.4ポイント減の予測となっている。

◇問2・問3 中古住宅の取引価格



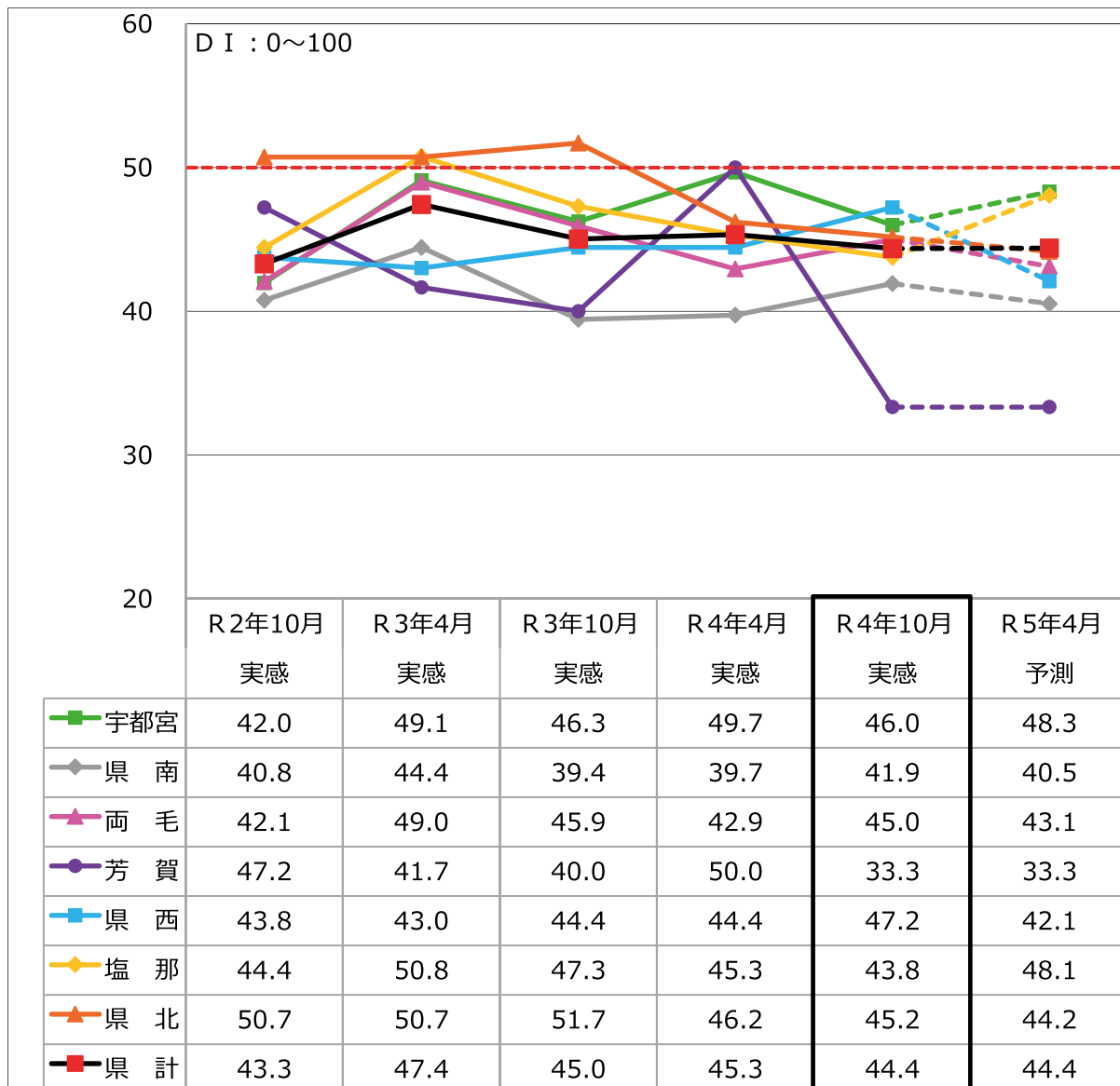
■ 6カ月前との実感比較では、両毛地区など3地区で改善し、県合計のDI値は50を上回る。

■ 6カ月後の予測においても、県合計のDI値は50を上回る予測である。

調査時点（R4年10月）の中古住宅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1.7ポイント増となり、地区別では両毛地区・芳賀地区・県北地区で改善となっている。なお、前回調査時（R4年4月）の予測値（県合計49.3）を今回の実感値は1.9ポイント上回っている。

調査時点から6カ月後（R5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51.1で、今回実感と比較すると0.1ポイント減であるが、50を上回る予測である。宇都宮地区、芳賀地区、塩那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・問5 宅地の取引件数



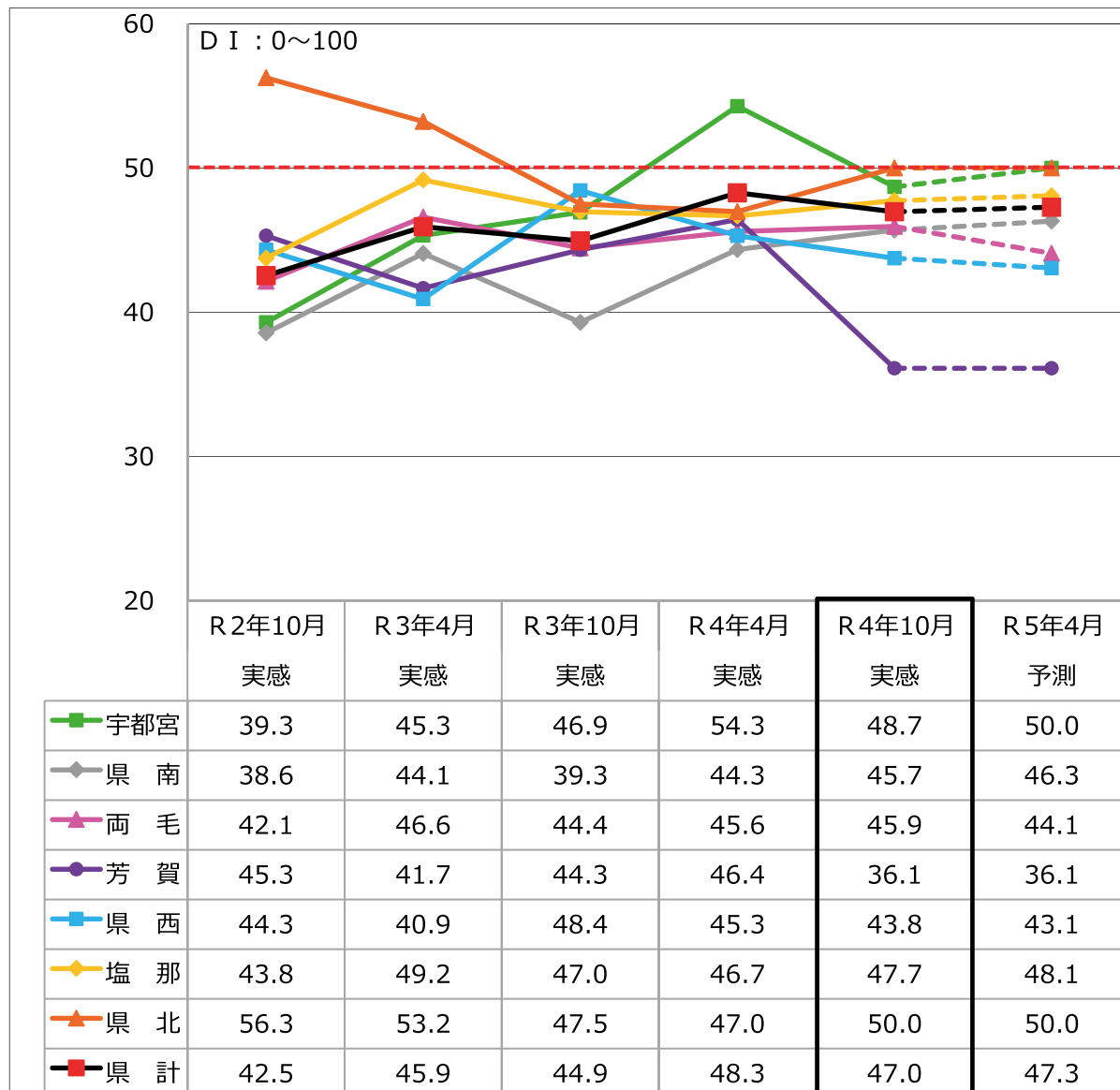
■ 6カ月前との比較では、宅地の取引件数の減少傾向が強まった。

■ 6カ月後は、宅地の取引件数は同程度と実感。

調査時点（R4年10月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は44.4で、前回調査に比べ0.9ポイント減であった。DI値はすべての地区で50を下回っており、DI値が最も高かったのは県西地区（47.2）で、前回調査に比べ2.8ポイント増加した。DI値が最も低いのは芳賀地区（33.3）で、16.7ポイント減少している。県南地区、両毛地区、県西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10月の宅地の取引件数の予測DI値は県合計で46.4であったのに対して今回実感値は44.4と、予測よりも実感のDI値が2.0ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後（R5年4月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は44.4で、今回実感と同値となっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（48.3）で、最も低いのは芳賀地区（33.3）となっており、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想されている。

◇問4・問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カ月後は宇都宮地区、県北地区以外でDI値50を下回り、依然として減少傾向が続く予測。

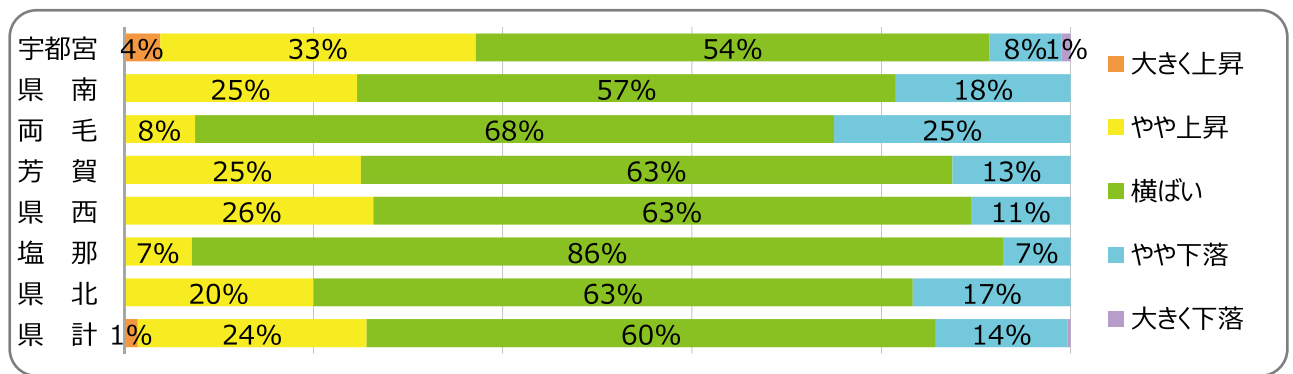
調査時点（R4年10月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は47.0で、前回調査に比べ1.3ポイント減であった。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県北地区（50.0）で、前回調査に比べ3.0ポイント増加した。DI値が最も低いのは芳賀地区（36.1）で、県北地区以外の地区でDI値は50を下回った。なお、前回調査時のR4年10月中古住宅の取引件数の予測DI値は県合計で46.7であったのに対して今回実感値は47.0と、予測よりも実感のDI値が0.3ポイント高いものとなった。

調査時点から6カ月後（R5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47.3で、今回実感と比較すると0.3ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、DI値が高いのは宇都宮地区と県北地区（50.0）で、最も低いのは芳賀地区（36.1）となっており、宇都宮地区、県北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。

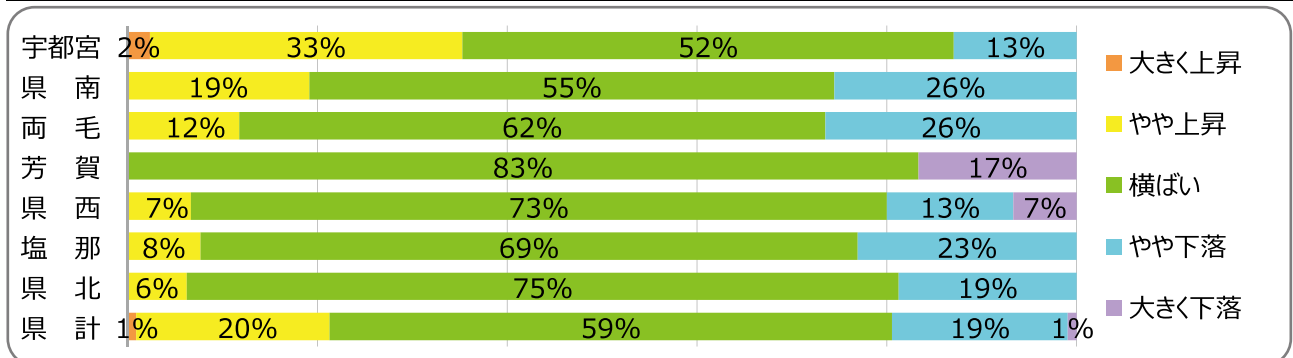
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（R4.4.1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	57.9	4	35	57	8	1	105	10	115
		4%	33%	54%	8%	1%	100%		
県南	51.5	0	16	37	12	0	65	8	73
		0%	25%	57%	18%	0%	100%		
両毛	45.6	0	3	27	10	0	40	4	44
		0%	8%	68%	25%	0%	100%		
芳賀	53.1	0	2	5	1	0	8	1	9
		0%	25%	63%	13%	0%	100%		
県西	53.9	0	5	12	2	0	19	2	21
		0%	26%	63%	11%	0%	100%		
塩那	50.0	0	1	12	1	0	14	2	16
		0%	7%	86%	7%	0%	100%		
県北	50.8	0	6	19	5	0	30	3	33
		0%	20%	63%	17%	0%	100%		
県計	53.1	4	68	169	39	1	281	30	311
		1%	24%	60%	14%	0%	100%		

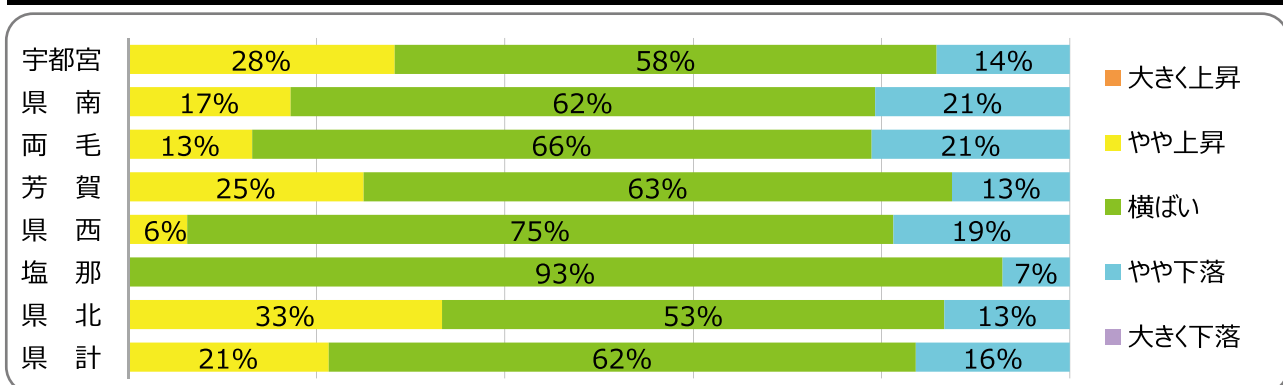


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	56.2	2	28	44	11	0	85	30	115
		2%	33%	52%	13%	0%	100%		
県南	48.4	0	9	26	12	0	47	26	73
		0%	19%	55%	26%	0%	100%		
両毛	46.3	0	4	21	9	0	34	10	44
		0%	12%	62%	26%	0%	100%		
芳賀	41.7	0	0	5	0	1	6	3	9
		0%	0%	83%	0%	17%	100%		
県西	45.0	0	1	11	2	1	15	6	21
		0%	7%	73%	13%	7%	100%		
塩那	46.2	0	1	9	3	0	13	3	16
		0%	8%	69%	23%	0%	100%		
県北	46.9	0	1	12	3	0	16	17	33
		0%	6%	75%	19%	0%	100%		
県計	50.5	2	44	128	40	2	216	95	311
		1%	20%	59%	19%	1%	100%		



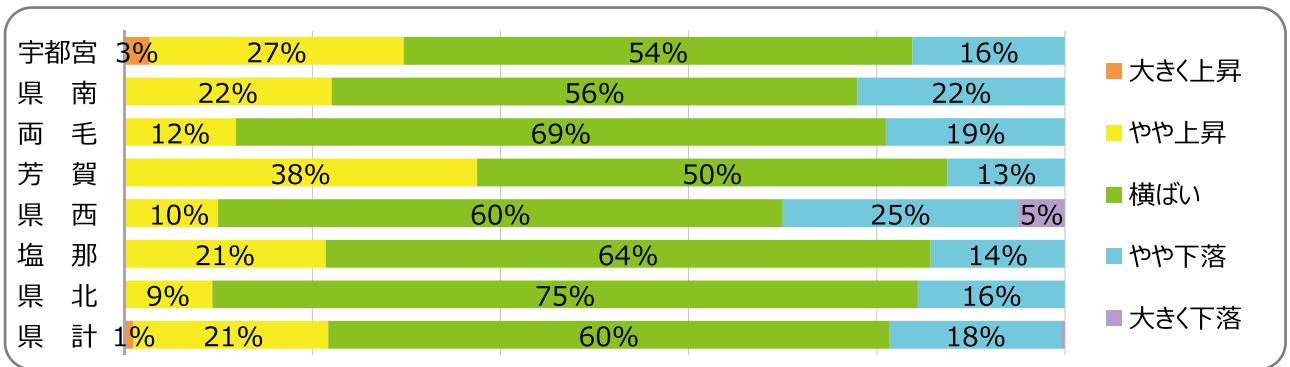
中古住宅の価格（実感）

地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	53.5	0	28	57	14	0	99	16	115
		0%	28%	58%	14%	0%	100%		
県南	49.1	0	10	36	12	0	58	15	73
		0%	17%	62%	21%	0%	100%		
両毛	48.0	0	5	25	8	0	38	6	44
		0%	13%	66%	21%	0%	100%		
芳賀	53.1	0	2	5	1	0	8	1	9
		0%	25%	63%	13%	0%	100%		
県西	46.9	0	1	12	3	0	16	5	21
		0%	6%	75%	19%	0%	100%		
塩那	48.2	0	0	13	1	0	14	2	16
		0%	0%	93%	7%	0%	100%		
県北	55.0	0	10	16	4	0	30	3	33
		0%	33%	53%	13%	0%	100%		
県計	51.2	0	56	164	43	0	263	48	311
		0%	21%	62%	16%	0%	100%		

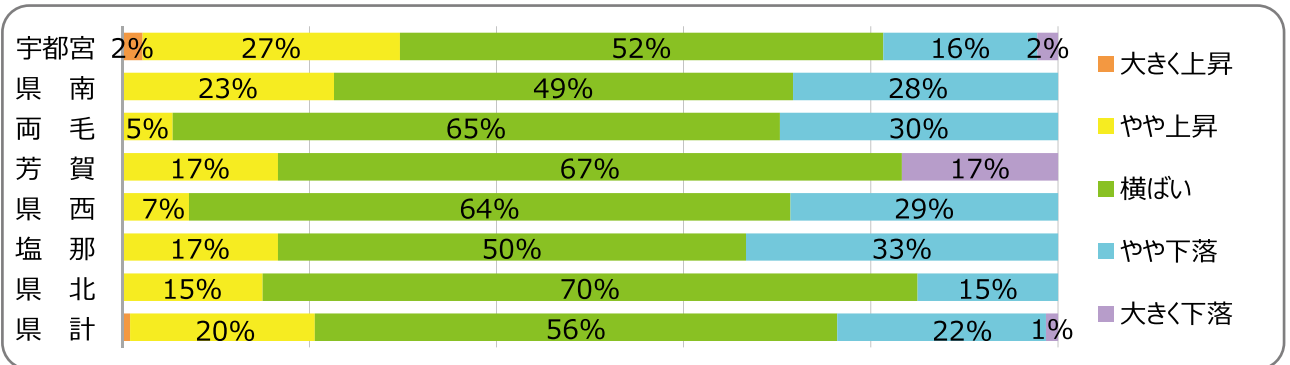


◇問3 6カ月後（R5.4.1時点）の取引価格の予測

住宅地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	54.1	3	30	60	18	0	111	4	115
		3%	27%	54%	16%	0%	100%		
県南	50.0	0	15	38	15	0	68	5	73
		0%	22%	56%	22%	0%	100%		
両毛	48.2	0	5	29	8	0	42	2	44
		0%	12%	69%	19%	0%	100%		
芳賀	56.3	0	3	4	1	0	8	1	9
		0%	38%	50%	13%	0%	100%		
県西	43.8	0	2	12	5	1	20	1	21
		0%	10%	60%	25%	5%	100%		
塩那	51.8	0	3	9	2	0	14	2	16
		0%	21%	64%	14%	0%	100%		
県北	48.4	0	3	24	5	0	32	1	33
		0%	9%	75%	16%	0%	100%		
県計	50.9	3	61	176	54	1	295	16	311
		1%	21%	60%	18%	0%	100%		

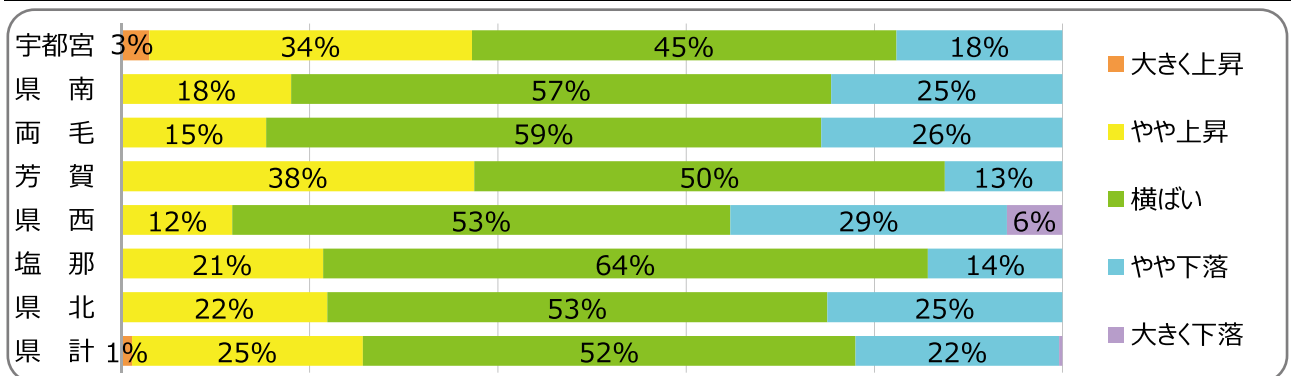


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	52.7	2	25	47	15	2	91	24	115
		2%	27%	52%	16%	2%	100%		
県南	48.6	0	12	26	15	0	53	20	73
		0%	23%	49%	28%	0%	100%		
両毛	43.9	0	2	24	11	0	37	7	44
		0%	5%	65%	30%	0%	100%		
芳賀	45.8	0	1	4	0	1	6	3	9
		0%	17%	67%	0%	17%	100%		
県西	44.6	0	1	9	4	0	14	7	21
		0%	7%	64%	29%	0%	100%		
塩那	45.8	0	2	6	4	0	12	4	16
		0%	17%	50%	33%	0%	100%		
県北	50.0	0	3	14	3	0	20	13	33
		0%	15%	70%	15%	0%	100%		
県計	49.1	2	46	130	52	3	233	78	311
		1%	20%	56%	22%	1%	100%		



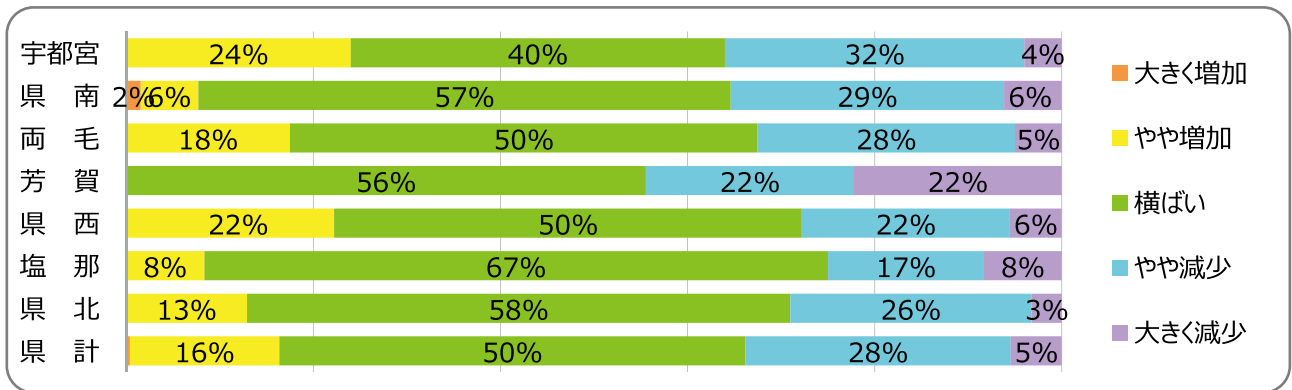
中古住宅の価格（予測）

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	55.6	3	35	46	18	0	102	13	115
		3%	34%	45%	18%	0%	100%		
県南	48.4	0	11	35	15	0	61	12	73
		0%	18%	57%	25%	0%	100%		
両毛	47.4	0	6	23	10	0	39	5	44
		0%	15%	59%	26%	0%	100%		
芳賀	56.3	0	3	4	1	0	8	1	9
		0%	38%	50%	13%	0%	100%		
県西	42.6	0	2	9	5	1	17	4	21
		0%	12%	53%	29%	6%	100%		
塩那	51.8	0	3	9	2	0	14	2	16
		0%	21%	64%	14%	0%	100%		
県北	49.2	0	7	17	8	0	32	1	33
		0%	22%	53%	25%	0%	100%		
県計	51.1	3	67	143	59	1	273	38	311
		1%	25%	52%	22%	0%	100%		

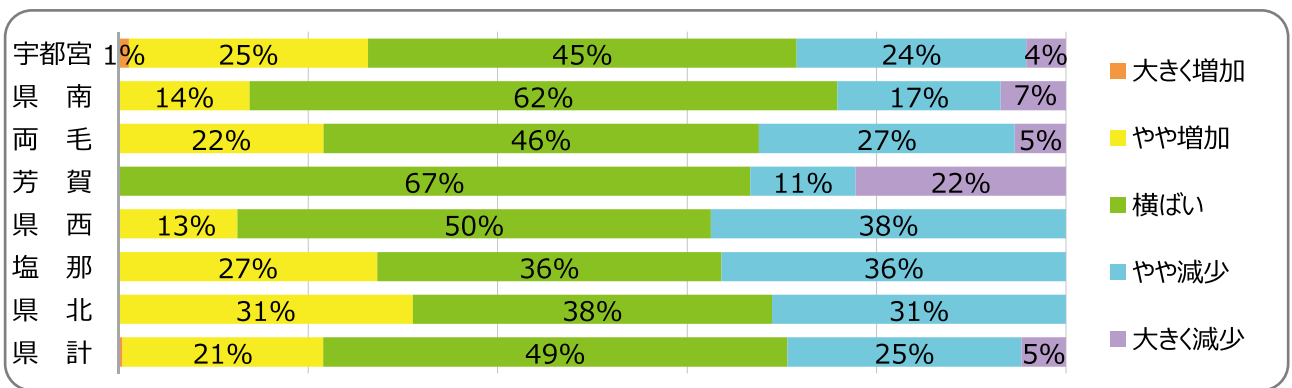


◇問4 取引件数の6カ月前（R4.4.1時点）との比較

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	46.0	0	24	40	32	4	100	15	115
		0%	24%	40%	32%	4%	100%		
県南	41.9	1	4	37	19	4	65	8	73
		2%	6%	57%	29%	6%	100%		
両毛	45.0	0	7	20	11	2	40	4	44
		0%	18%	50%	28%	5%	100%		
芳賀	33.3	0	0	5	2	2	9	0	9
		0%	0%	56%	22%	22%	100%		
県西	47.2	0	4	9	4	1	18	3	21
		0%	22%	50%	22%	6%	100%		
塩那	43.8	0	1	8	2	1	12	4	16
		0%	8%	67%	17%	8%	100%		
県北	45.2	0	4	18	8	1	31	2	33
		0%	13%	58%	26%	3%	100%		
県計	44.4	1	44	137	78	15	275	36	311
		0%	16%	50%	28%	5%	100%		

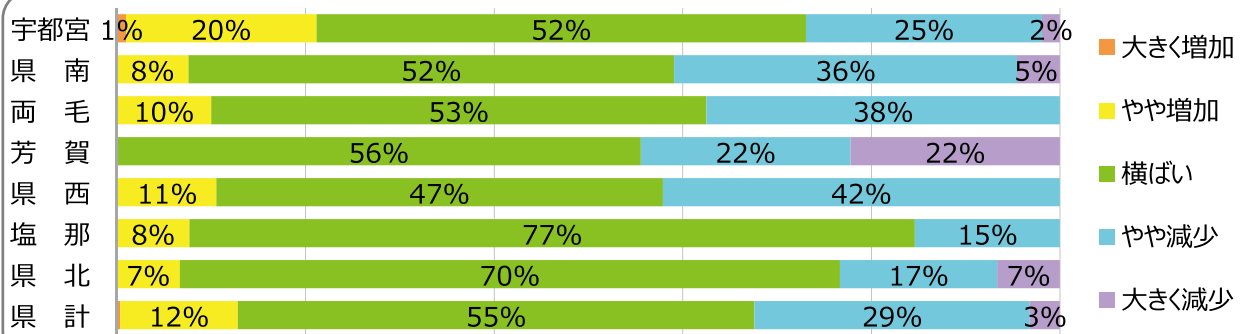


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	48.7	1	24	43	23	4	95	20	115
		1%	25%	45%	24%	4%	100%		
県南	45.7	0	8	36	10	4	58	15	73
		0%	14%	62%	17%	7%	100%		
両毛	45.9	0	8	17	10	2	37	7	44
		0%	22%	46%	27%	5%	100%		
芳賀	36.1	0	0	6	1	2	9	0	9
		0%	0%	67%	11%	22%	100%		
県西	43.8	0	2	8	6	0	16	5	21
		0%	13%	50%	38%	0%	100%		
塩那	47.7	0	3	4	4	0	11	5	16
		0%	27%	36%	36%	0%	100%		
県北	50.0	0	9	11	9	0	29	4	33
		0%	31%	38%	31%	0%	100%		
県計	47.0	1	54	125	63	12	255	56	311
		0%	21%	49%	25%	5%	100%		

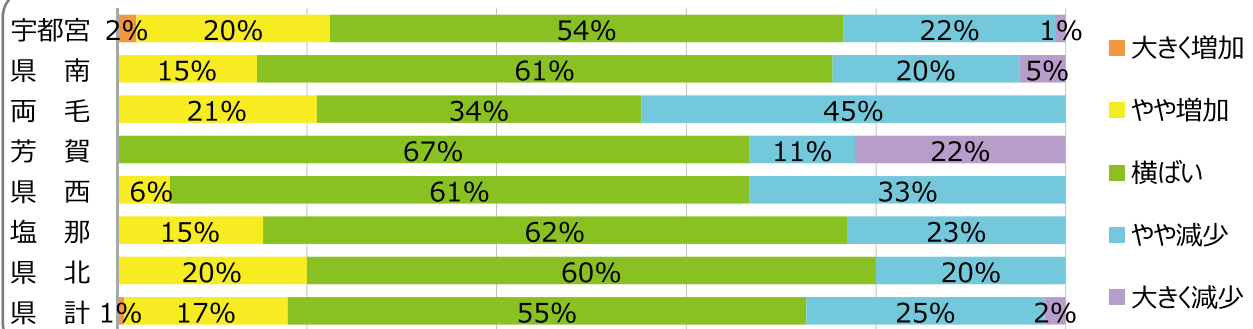


◇問5 6カ月後（R5.4.1時点）の取引件数の予測

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	48.3	1	21	54	26	2	104	11	115
		1%	20%	52%	25%	2%	100%		
県南	40.5	0	5	34	24	3	66	7	73
		0%	8%	52%	36%	5%	100%		
両毛	43.1	0	4	21	15	0	40	4	44
		0%	10%	53%	38%	0%	100%		
芳賀	33.3	0	0	5	2	2	9	0	9
		0%	0%	56%	22%	22%	100%		
県西	42.1	0	2	9	8	0	19	2	21
		0%	11%	47%	42%	0%	100%		
塩那	48.1	0	1	10	2	0	13	3	16
		0%	8%	77%	15%	0%	100%		
県北	44.2	0	2	21	5	2	30	3	33
		0%	7%	70%	17%	7%	100%		
県計	44.4	1	35	154	82	9	281	30	311
		0%	12%	55%	29%	3%	100%		



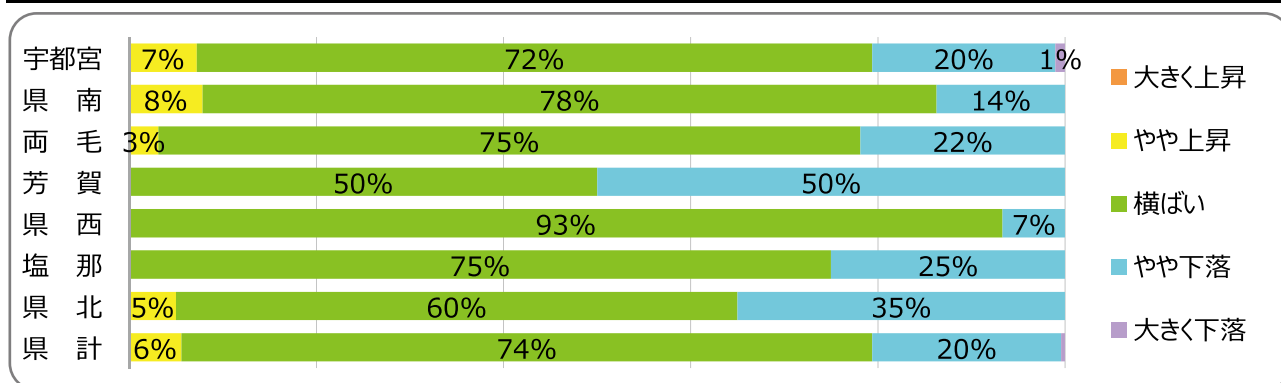
中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	50.0	2	20	53	22	1	98	17	115
		2%	20%	54%	22%	1%	100%		
県南	46.3	0	9	37	12	3	61	12	73
		0%	15%	61%	20%	5%	100%		
両毛	44.1	0	8	13	17	0	38	6	44
		0%	21%	34%	45%	0%	100%		
芳賀	36.1	0	0	6	1	2	9	0	9
		0%	0%	67%	11%	22%	100%		
県西	43.1	0	1	11	6	0	18	3	21
		0%	6%	61%	33%	0%	100%		
塩那	48.1	0	2	8	3	0	13	3	16
		0%	15%	62%	23%	0%	100%		
県北	50.0	0	6	18	6	0	30	3	33
		0%	20%	60%	20%	0%	100%		
県計	47.3	2	46	146	67	6	267	44	311
		1%	17%	55%	25%	2%	100%		



◇問6 賃料の6カ月前（R4.4.1時点）との比較

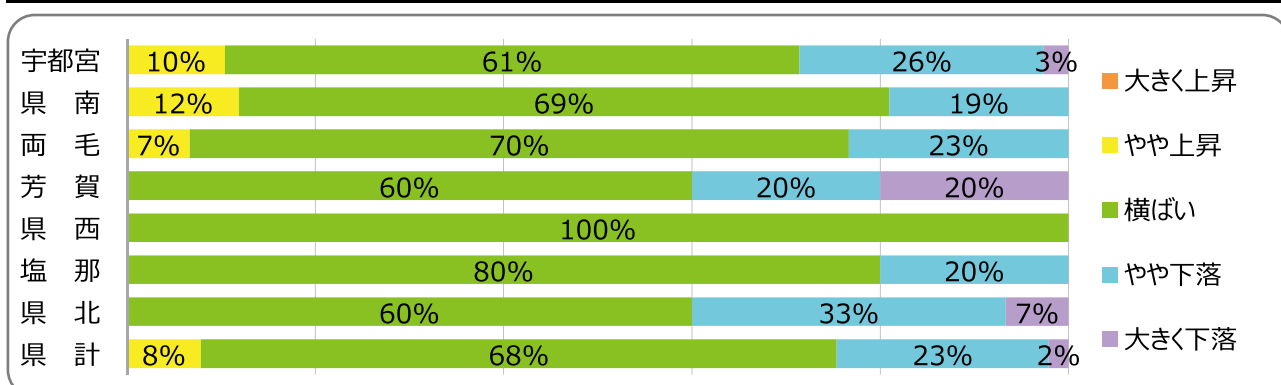
住居系不動産の家賃（実感）

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	46.4	0	7	70	19	1	97	18	115
		0%	7%	72%	20%	1%	100%		
県南	48.5	0	4	40	7	0	51	22	73
		0%	8%	78%	14%	0%	100%		
両毛	45.3	0	1	24	7	0	32	12	44
		0%	3%	75%	22%	0%	100%		
芳賀	37.5	0	0	3	3	0	6	3	9
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	48.3	0	0	14	1	0	15	6	21
		0%	0%	93%	7%	0%	100%		
塩那	43.8	0	0	9	3	0	12	4	16
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県北	42.5	0	1	12	7	0	20	13	33
		0%	5%	60%	35%	0%	100%		
県計	46.1	0	13	172	47	1	233	78	311
		0%	6%	74%	20%	0%	100%		



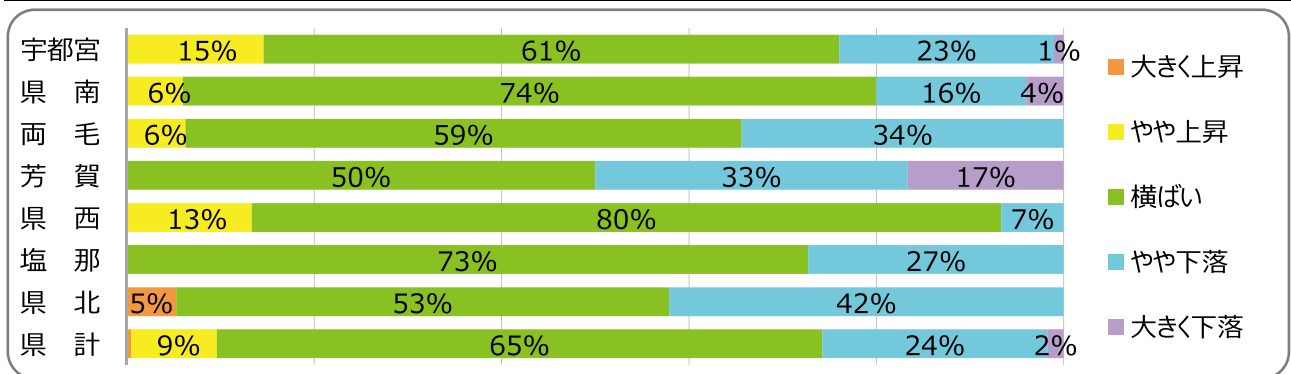
事業用その他不動産の家賃（実感）

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	44.8	0	8	47	20	2	77	38	115
		0%	10%	61%	26%	3%	100%		
県南	48.2	0	5	29	8	0	42	31	73
		0%	12%	69%	19%	0%	100%		
両毛	45.8	0	2	21	7	0	30	14	44
		0%	7%	70%	23%	0%	100%		
芳賀	35.0	0	0	3	1	1	5	4	9
		0%	0%	60%	20%	20%	100%		
県西	50.0	0	0	12	0	0	12	9	21
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
塩那	45.0	0	0	8	2	0	10	6	16
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
県北	38.3	0	0	9	5	1	15	18	33
		0%	0%	60%	33%	7%	100%		
県計	45.3	0	15	129	43	4	191	120	311
		0%	8%	68%	23%	2%	100%		

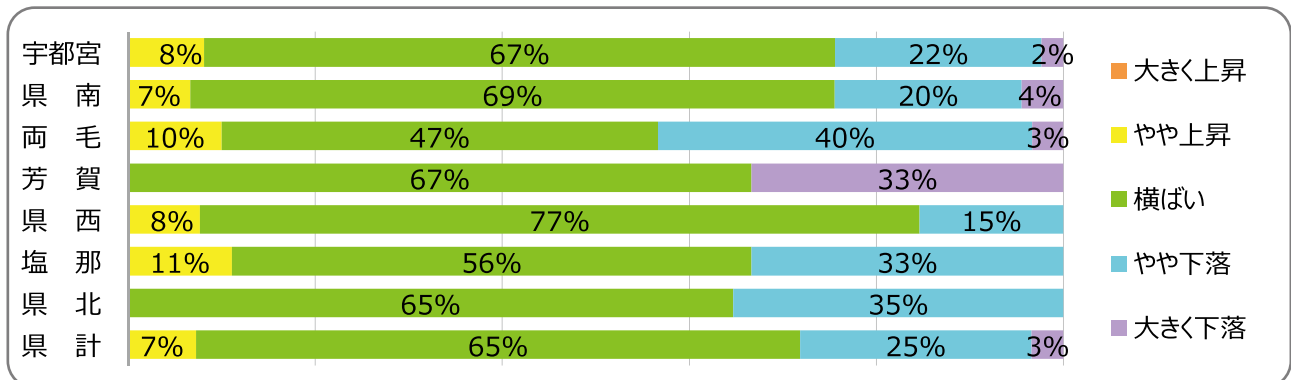


◇問7 入居率の6カ月前（R4.4.1時点）との比較

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	47.4	0	14	59	22	1	96	19	115
		0%	15%	61%	23%	1%	100%		
県南	45.5	0	3	37	8	2	50	23	73
		0%	6%	74%	16%	4%	100%		
両毛	43.0	0	2	19	11	0	32	12	44
		0%	6%	59%	34%	0%	100%		
芳賀	33.3	0	0	3	2	1	6	3	9
		0%	0%	50%	33%	17%	100%		
県西	51.7	0	2	12	1	0	15	6	21
		0%	13%	80%	7%	0%	100%		
塩那	43.2	0	0	8	3	0	11	5	16
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県北	42.1	1	0	10	8	0	19	14	33
		5%	0%	53%	42%	0%	100%		
県計	45.6	1	21	148	55	4	229	82	311
		0%	9%	65%	24%	2%	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	45.3	0	7	58	19	2	86	29	115
		0%	8%	67%	22%	2%	100%		
県南	44.4	0	3	31	9	2	45	28	73
		0%	7%	69%	20%	4%	100%		
両毛	40.8	0	3	14	12	1	30	14	44
		0%	10%	47%	40%	3%	100%		
芳賀	33.3	0	0	4	0	2	6	3	9
		0%	0%	67%	0%	33%	100%		
県西	48.1	0	1	10	2	0	13	8	21
		0%	8%	77%	15%	0%	100%		
塩那	44.4	0	1	5	3	0	9	7	16
		0%	11%	56%	33%	0%	100%		
県北	41.2	0	0	11	6	0	17	16	33
		0%	0%	65%	35%	0%	100%		
県計	43.9	0	15	133	51	7	206	105	311
		0%	7%	65%	25%	3%	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

宇都宮市	地価が下がるという事は無かった。
	宇都宮駅東口の整備、LRTにより地域間(市内)に格差が今以上に生まれてくると思う。
	仕入れ価格(土地)がやや上昇気味かと思われます。
	全体的に価格の上昇があります。
	住宅を買う人の給料が上がらずに物価が上がって、購入を考える人が増えた気がする。
	法人の異動に伴う部屋が減少している。 高額賃貸が苦戦する。 空室期間が長くなっている。
	建築価格が上昇している。
	収益物件の人气が上がり、物件が少なくなった。
	建築資材の高騰により建築費(リフォーム含め)が値上がりし、購買意欲が低下。
	インフレによる影響はまだ出ていないと感じる。影響はこれから数年かけて出てくると思う。
	昨年秋と比し、コロナ環境に対する閉塞感は和らいでおり、今後はじわじわと影響が出てくるであろう。円安による景気後退が危惧される。
	新築やリノベーション物件の工事遅れによる、引渡し遅延。
	事業用の物件を探す方が増えている。
	新築を建設する際、材料コスト高騰の影響で、家賃設定を上げざるを得ない状況。しかし相場や消費者の収入状況が良い訳ではない為、新築・築浅の入居確保が非常に難しい。
外国の取り巻く政治の変動の風が吹き、例年と違った動きがありました。また地域の変動の動きが物件の動きに影響がありました。例年より売り上げが上昇致しました。又トラブルも増え、忙しくなりました。	
小山市	空きテナントの空室が目立ってきている気がします。 新築の住宅の価格が高騰していると思います。 半導体不足により、給湯器、エアコンに影響が出ています。
	意欲的な事業者が動いており、市場は悪くない。個人については、賃貸・売買とも冷えている印象。
	不動産の動きは全体的に見ると低迷していますが、外国人が中古自動車などの置場として数千坪の土地の購入があちこちで見受けられます。近くに車のオークション会場があるからだと思われまますが…
	東京圏のお客様が増えた。(中古住宅購入希望のお客様)
栃木市	コロナの影響も有り、IT重説のご要望が増えつつ有り、賃貸、売買共に対応が急務となりつつあります。それに伴い、社員の知識向上も必須となります。

下野市	<p>売買金額の低下は感じたが、取引数の減少は感じられなかった。</p> <p>近隣に分譲地が増加したが、停滞無く完売に至っている様子。</p>
	<p>遠方からの客は全体的に減少した。</p>
足利市	<p>建材の高騰により、住宅系、事業用とも中古物件の需要が高まっているようです。</p>
	<p>コロナ禍の中でも、アパート需要は動き始めた。しかし価格の上昇は、なかなか厳しい状況である。</p>
	<p>建築コストの上昇により、新築のお客様よりも中古住宅をお求めのお客様が増えた感覚があります。</p>
	<p>宅地取引はコロナバブルからは一段落の様子。</p>
佐野市	<p>田舎に移住する人が少々増えたかな？</p> <p>外国人の中古住宅購入（安い物件）が多いかな？</p>
	<p>中古住宅（空室及びその予備軍）売却依頼が増加傾向にある。買う人は条件で選べる状態、残りについては安値になる傾向。新築建売が増加。</p>
真岡市	<p>建築資材高騰、資材不足により、お客様の動きにブレーキがかかりつつあります。しばらくは低調になるかと思われます。</p>
さくら市	<p>諸物価の値上がり、コロナ禍など経済環境の停滞感から、このところ不動産の動きも鈍いのが現状です。</p>
高根沢町	<p>宇都宮市内の新築建売は、材料高騰の為厳しいと他社から聞いております。</p> <p>お客様の反響が以前の1/3程に減り、買付が出ないそうです。</p> <p>宇都宮駅東口からゆいの杜エリアは坪単価が上がり好調との事でした。</p>
那須塩原市	<p>入居が決まり、退去があまりないため、入居率が上昇している。</p>
那須町	<p>引き続き別荘需要はあり、物件不足から1000万円以上の物件の引合もでてきている。</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

- ・宇都宮市東部の工業団地勤務の方がコロナ対策によりリモートが増え、出社の概念が薄くなり、購入検討エリアが広域化した様に感じられます。
- ・住宅ローンの返済年数の緩和で、購入できる層が少しずつ変化してくる可能性を感じます。
- ・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はある。それと誘導地域の指定による土地価格の影響。住宅を購入する人の所得。
- ・駅東の高価格帯の土地も売れ行き鈍化している。
- ・ローンが変動から固定を考える人が少し増えてきた。
- ・空き家の売買が増えた為、低価格の戸建が増えた。
- ・投資物件の数が減少した為、価格が上昇している。
- ・住居系よりも事業系（賃貸）の動きが目立つ。
- ・中古投資収益物件の動きが、相変わらず良い状況。人口減、空家増にあって、金利据置き状況が続けば未だに商売アイテムとして強いかな…
- ・区画整理地の土地が大きく上昇。鶴田、平松、ゆいの杜など。
- ・＜住宅ローンの動向＞
各社共、変動金利の商品で低金利競争をしていたが、固定金利の商品も、競争が激化している。JAバンク、りそな銀行は35年固定で、1.23～1.25%という条件でフラット35Sよりも低金利となっている。
- ・LRT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について、元今泉、中今泉の地価上昇とその周辺の取引数の増加。
- ・中古住宅（空き家）等の物件が増えていますが、再利用に困っている方が目立ちます。特に、縛りが多い調整区域。
- ・老人の高齢化により中古アパートの処分が増え、世代の交代が増えて問題も増えている。若者の関心と老人の考えにかなりギャップがあり、問題の重症化。経済景気の見通しが見えない世の中に、事業の意欲の低下をきたしている。若者のやる気をおこす必要あり！
- ・個人投資家で収益物件（アパート）購入希望の方がまた増えました。足利銀行・栃木銀行は融資しませんが、他県の地銀は融資出しています。

●小山市

- ・中古住宅において、インスペクションの実施状況が少ない様に感じます。もう少しインスペクションの実施が手軽なものになれば、中古市場にも良い影響を与えたいと思います。
- ・主に県外からの流入・流出で動いている印象。地元としての動きは鈍い。新しい風が吹きにくい。
- ・ハザードマップの有無や過去の浸水状況を質問するお客様が増えた。
- ・FAXではなく、メールでやりとりできるようになりませんか？このようなアンケートもパソコンで回答したいです。

●足利市

- ・販売資料に、ハザードマップが反映されないまま（開発許可必要物件）出回っているものがある。
- ・住宅価格の上昇が厳しく、反面給与の上昇はない。したがって、動きが止まってしまった。
- ・築古の戸建てやアパートを投資目的で購入を考える比較的年齢の若いお客様が増えた。

●佐野市

- ・ハザードマップの添付により安心感もあると思います。診断その他調査件数が増えて、仕事量も増えたが信頼度もよりあると思います。
- ・ハザードマップを重視するお客様が多い。
- ・アパートも良い（高くて広い）、安い物件に分かれてきている。地域的なもので2LDKが多くあり3LDKが少ないため、他地域に移動する事あり。

●那須烏山市

- ・浸水地域既存住宅が多くあり、取引対象とならない為に今後不安です。

●高根沢町

- ・ハザードマップの浸水想定区域は特にお客様や親族がよくチェックされています。（買付が出ていても、ハザードマップ上で危ないとお家族のアドバイスで言われ、ご購入をキャンセルされる方もいらっしゃいました…）

●那須町

- ・別荘地において良い物件が出れば、すぐに売れる状況ではあるが、リフォームが必要な物件は依然として厳しい。

[参考]アンケート調査票

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(R4.10.1)の取引価格は6カ月前(R4.4.1)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(R5.4.1)の取引価格は現在(R4.10.1)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(R4.10.1)の取引件数は6カ月前(R4.4.1)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(R5.4.1)の取引件数は現在(R4.10.1)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(R4.10.1)の賃料は6カ月前(R4.4.1)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(R4.10.1)の入居率は6カ月前(R4.4.1)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 <https://www.kanteishi.or.jp/>

※ 無断複製転載を禁じます。

