

# 栃木県不動産市場動向調査（DI）

## 第21回

令和 5 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21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21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（R4.10.1時点）との比較 .....	10
◇問 3 6カ月後（R5.10.1時点）の取引価格の予測 .....	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（R4.10.1時点）との比較 .....	14
◇問 5 6カ月後（R5.10.1時点）の取引件数の予測 .....	15
◇問 6 賃料の6カ月前（R4.10.1時点）との比較 .....	16
◇問 7 入居率の6カ月前（R4.10.1時点）との比較 .....	17
◇問 8 ①ウィズコロナ下、②近時の資材価格高騰、③金利上昇懸念 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

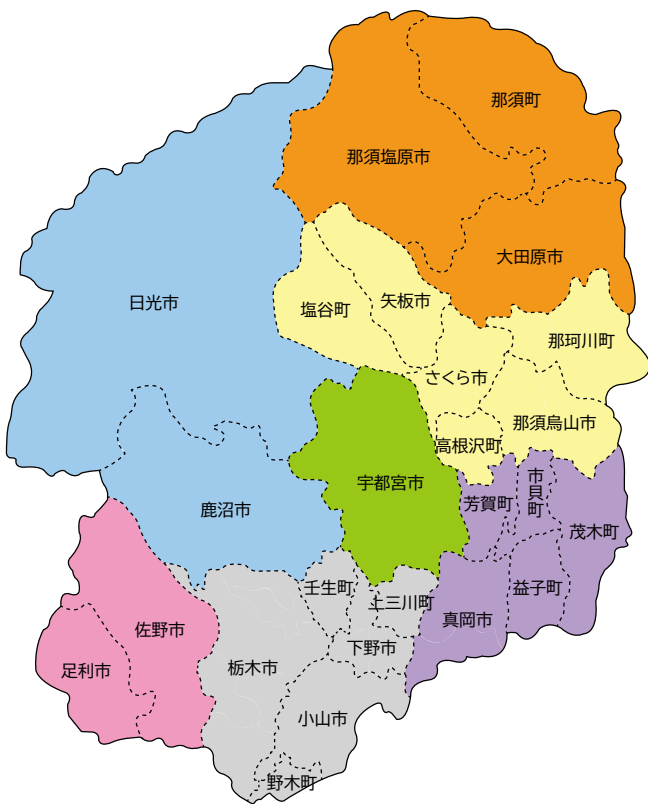
本調査は、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会と公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会とが共同で、栃木県における令和4年10月1日時点から令和5年4月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の令和5年10月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行ったものである。

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5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： 1,317
- ◇回答数： 315（回収率23.9%）
- ◇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。

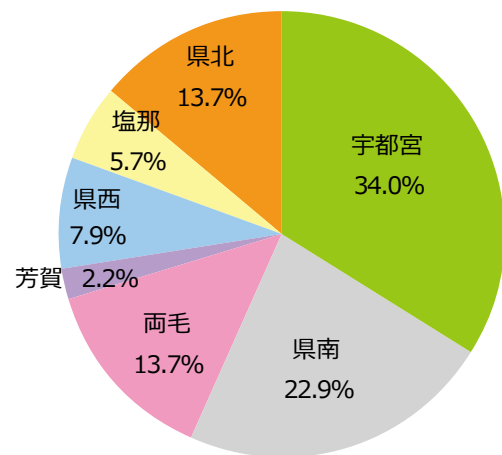
### ◇問1： 回答者の主な営業地区

[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	495	107	21.6%	34.0%
県南地区	304	72	23.7%	22.9%
両毛地区	172	43	25.0%	13.7%
芳賀地区	55	7	12.7%	2.2%
県西地区	82	25	30.5%	7.9%
塩那地区	71	18	25.4%	5.7%
県北地区	138	43	31.2%	13.7%
県計	1,317	315	23.9%	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割強が「横ばい」で、「やや上昇」、「やや下落」ともに同程度であり、住宅地の取引価格は横ばい傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測でも6割強が「横ばい」で、「やや上昇」、「やや下落」ともに同程度であり、やや悪化が予測されている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」63%、「やや上昇」、「大きく上昇」の合計が19%、「やや下落」が18%と概ね均衡しており、DI値は50.4と横ばい傾向であったことがうかがえる。なお、宇都宮、県南、芳賀、塩那の4地区で50を上回り、両毛、県西、県北は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10月時点の6カ月後予測、「大きく上昇」1%、「やや上昇」21%、「横ばい」60%、「やや下落」18%、「大きく下落」0%、DI値50.9）の回答割合と比べ、「やや上昇」が3ポイント減少、「横ばい」が3ポイント増加したことにより、前回予測よりもDI値が0.5ポイント下回る結果となっている。

今回の6カ月後の予測（R5年10月時点予測）は、県合計で「大きく上昇」は0%で1ポイント減少、「やや上昇」が18%、「横ばい」が63%で変化無し、「やや下落」が19%で1ポイント増加、「大きく下落」が0%で変化無しとなっており、DI値は49.6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割が「横ばい」で、「やや下落」と「大きく下落」を合わせて約2割強となっており、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」は現状と変わらず、上昇傾向と下落傾向の予測割合も現状と同程度と予測されている。

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」19%、「やや下落」19%、「大きく下落」2%で、DI値も49.2と、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、県南、県北地区で50を上回り、両毛、芳賀、県西、塩那地区で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10月時点の6カ月後予測、「大きく上昇」1%、「やや上昇」20%、「横ばい」56%、「やや下落」22%、「大きく下落」1%、DI値49.1）の回答割合と比べ、「大きく上昇」が1ポイント減少、「やや上昇」が1ポイント減少、「横ばい」が4ポイント増加、「やや下落」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0.1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10月時点予測）は、県合計で「横ばい」が60%で変化なし、「やや下落」が20%で1ポイント増加、「大きく下落」が1%で1ポイント減少していることから、DI値は49.1と現状と同程度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6割弱が「横ばい」、2割弱が「やや上昇」、2割強が「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割弱が「やや上昇」及び「やや下落」と回答し、横ばいから若干の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58%、次いで「やや下落」が23%で、その合計は全体の81%を占めており、DI値は48.7と前回DI値51.2より2.5ポイント減少し、中古住宅の取引価格は、横ばいからやや下落傾向にある。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R4年10月時点での6カ月後予測、「やや上昇」25%、「横ばい」52%、「やや下落」22%、DI値51.1）の回答割合と比べて「横ばい」が増加し、「やや上昇」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（51.1）を2.4ポイント下回っている。

今回の6カ月後の予測（R5年10月時点予測）は、県合計で、「やや上昇」が19%、「横ばい」が62%、「やや下落」が19%で、DI値は49.9となっており、先行きについては今回実感（48.7）よりやや改善の予測となっている。

◇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15%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74%、「やや下落」が18%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8.3ポイント、県北地区は6.4ポイント、塩那地区は6.2ポイント増と改善幅が大きく、宇都宮地区は3.3ポイント、県南地区は3.2ポイント、両毛地区は0.9ポイント改善し、県西地区は0.5ポイント悪化したが、県計では前回のDI値46.1から49.5へと3.4ポイント増加し、やや改善となっている。

事業用その他不動産については、前回調査と比べて県北地区のDI値が5.5ポイント、芳賀地区5.0ポイント、県南地区3.1ポイント、宇都宮地区2.1ポイント、塩那地区0.5ポイント増と改善し、県西地区6.6ポイント、両毛地区2.8ポイントと悪化しているが、県計では1.5ポイント増となって、回復傾向にある。

■ 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。

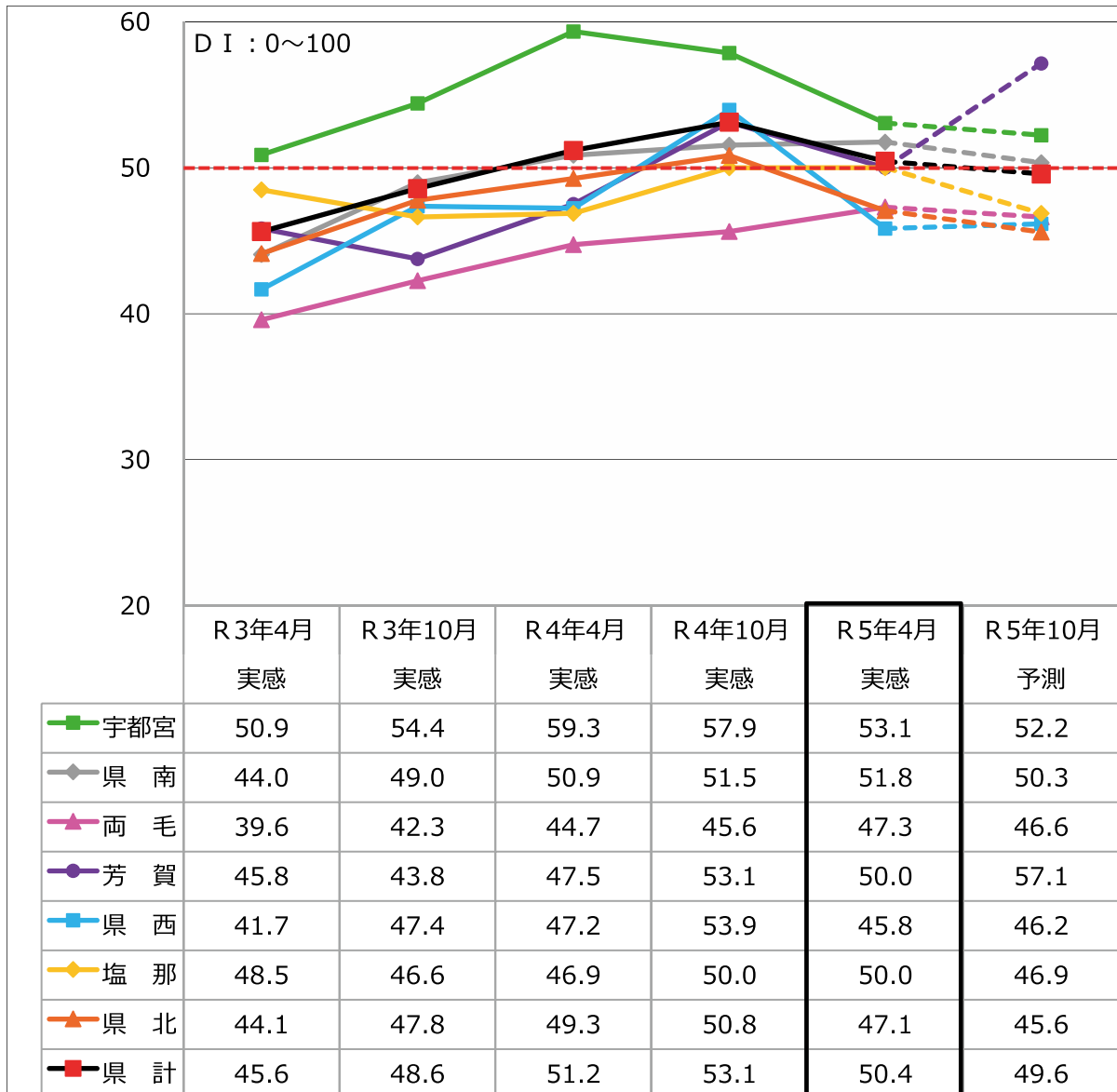
住居系不動産の入居率は、県合計では「やや上昇」が12%、「横ばい」が69%、「やや下落」が19%、「大きく下落」が0%で、全体として横ばいからやや下落傾向である。

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72%、「やや下落」が20%、「大きく下落」が1%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」、「やや上昇」の回答割合が増え、「やや下落」、「大きく下落」の回答割合が減少、県計では前回のDI値45.6から48.0へと2.4ポイント増加し、事業用その他不動産では「横ばい」の割合が増加、「やや下落」・「大きく下落」の回答割合が減少し、県計では前回のDI値43.9から46.2へと2.3ポイント増加し、両者ともに改善傾向にある。

## 2. 動向指数（D I）による分析

### ◇問2・問3 住宅地の取引価格



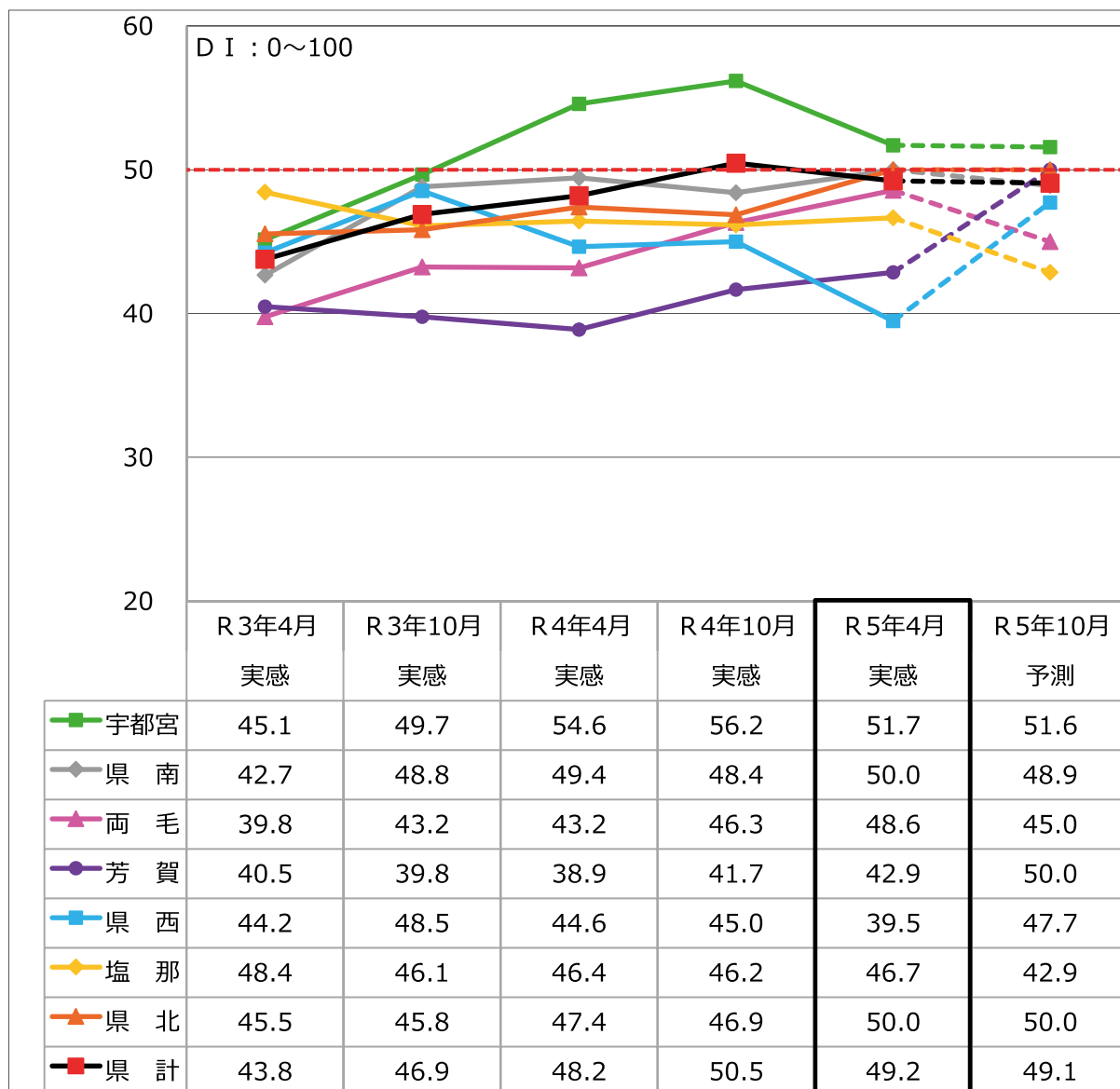
■ 6カ月前との実感比較では、宇都宮地区など4地区で悪化している。

■ 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（R5年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は50.4で、前回調査に比べ2.7ポイント悪化した。なお、前回調査時（R4年10月）の予測値（県合計50.9）を今回の実感値は0.5ポイント下回っている。地区別に見ると、宇都宮、芳賀、県西、県北地区で前回より悪化した。

調査時点から6カ月後（R5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49.6で、今回実感と比較すると0.8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7.1ポイント増、県西地区0.4ポイント増の2地区、悪化を予測しているのが塩那地区3.1ポイント減、県南及び県北地区1.5ポイント減、宇都宮地区0.9ポイント減、両毛地区0.7ポイント減の5地区となっている。

◇問2・問3 商業地の取引価格



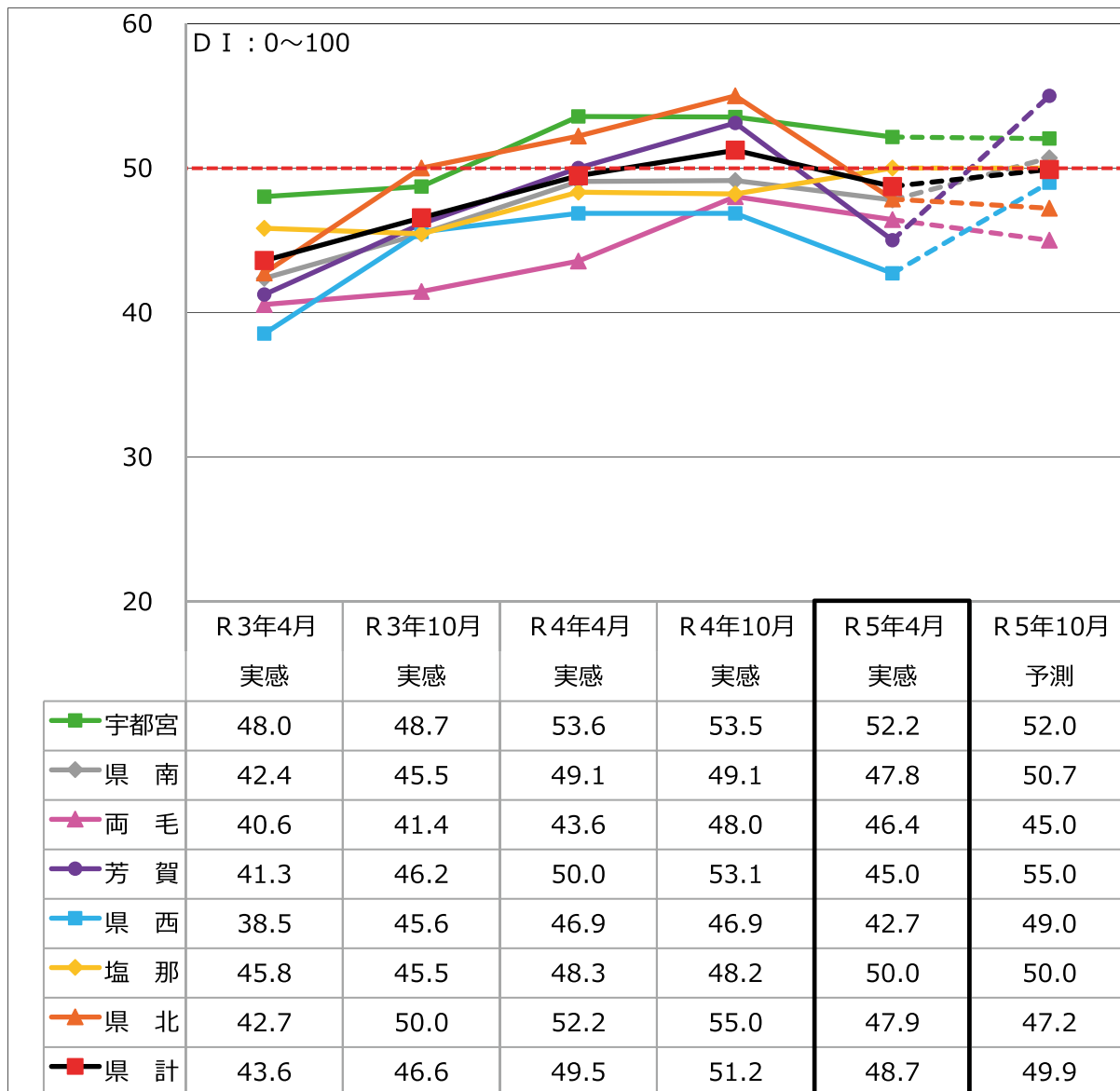
■ 6カ月前との実感比較では、宇都宮地区などが大きく悪化し、県合計のDI値は50を下回る。

■ 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（R5年4月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は49.2で、前回調査に比べ1.3ポイント下回った。なお、前回調査時（R4年10月）の予測値（県合計49.1）を今回の実感値は0.1ポイント上回っている。地区別に見ると、宇都宮地区（4.5ポイント減）や県西地区（5.5ポイント減）が大きく悪化している。

調査時点から6カ月後（R5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49.1で、今回実感と比較すると0.1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県西地区8.2ポイント増、芳賀地区7.1ポイント増の2地区、悪化を予測しているのが塩那地区3.8ポイント減、両毛地区3.6ポイント減、県南地区1.1ポイント減、宇都宮地区0.1ポイント減の4地区、変わらずが県北地区の1地区となっている。

◇問2・問3 中古住宅の取引価格



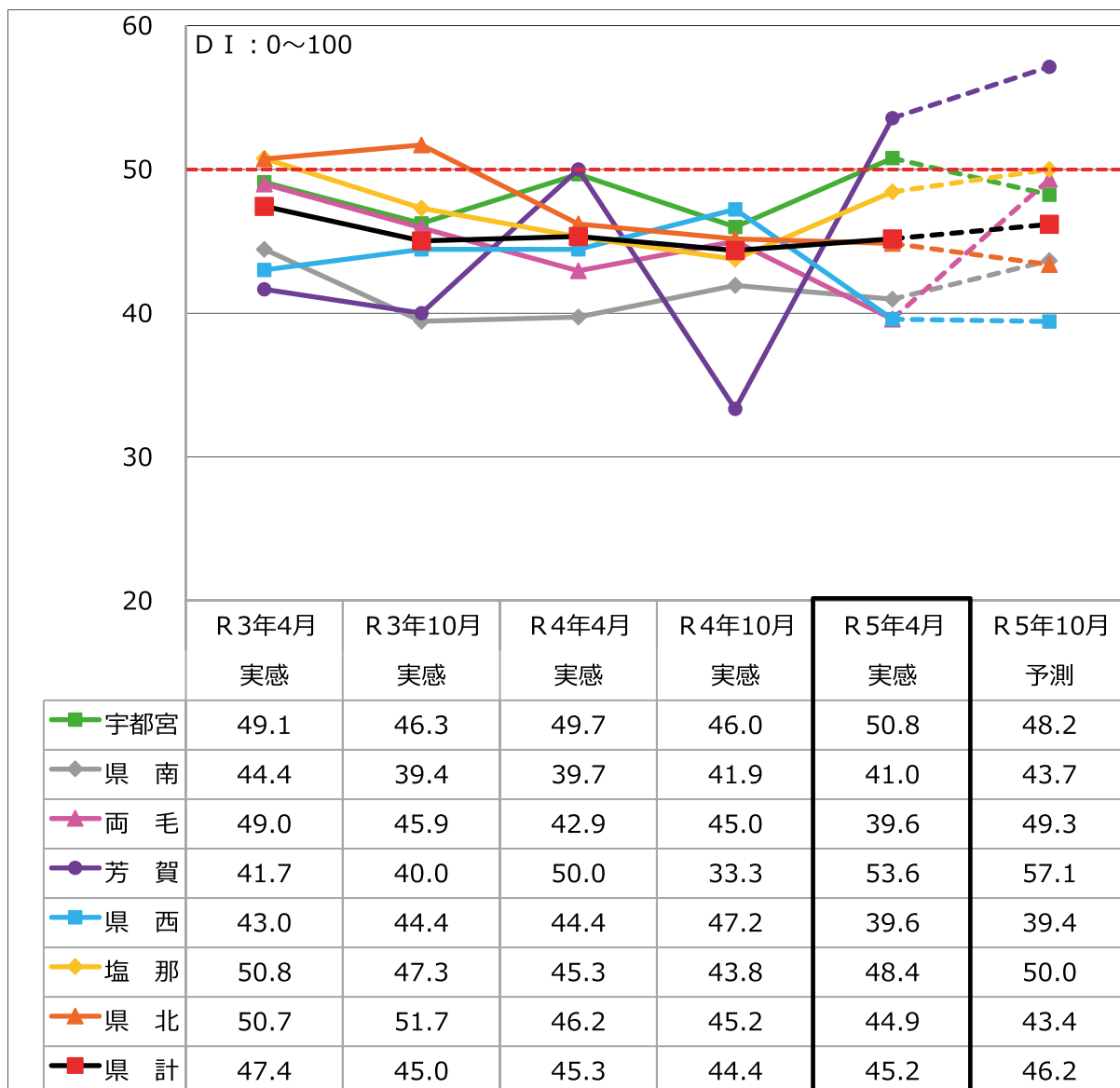
■ 6カ月前との実感比較では、塩那地区を除く全地区で悪化し、県合計のDI値は50を下回る。

■ 6カ月後の予測においても、県合計のDI値は50を下回る予測である。

調査時点（R5年4月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は48.7で、前回調査に比べ2.5ポイント減となり、地区別では塩那地区を除く全地区で悪化となっている。なお、前回調査時（R4年10月）の予測値（県合計51.1）を今回の実感値は2.4ポイント下回っている。

調査時点から6カ月後（R5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49.9で、今回実感と比較すると1.2ポイント増であるが、50を下回る予測である。県南地区、芳賀地区、県西地区においては改善の予測であるが、その他は3地区が悪化、1地区が変わらずの予測となっている。

◇問4・問5 宅地の取引件数



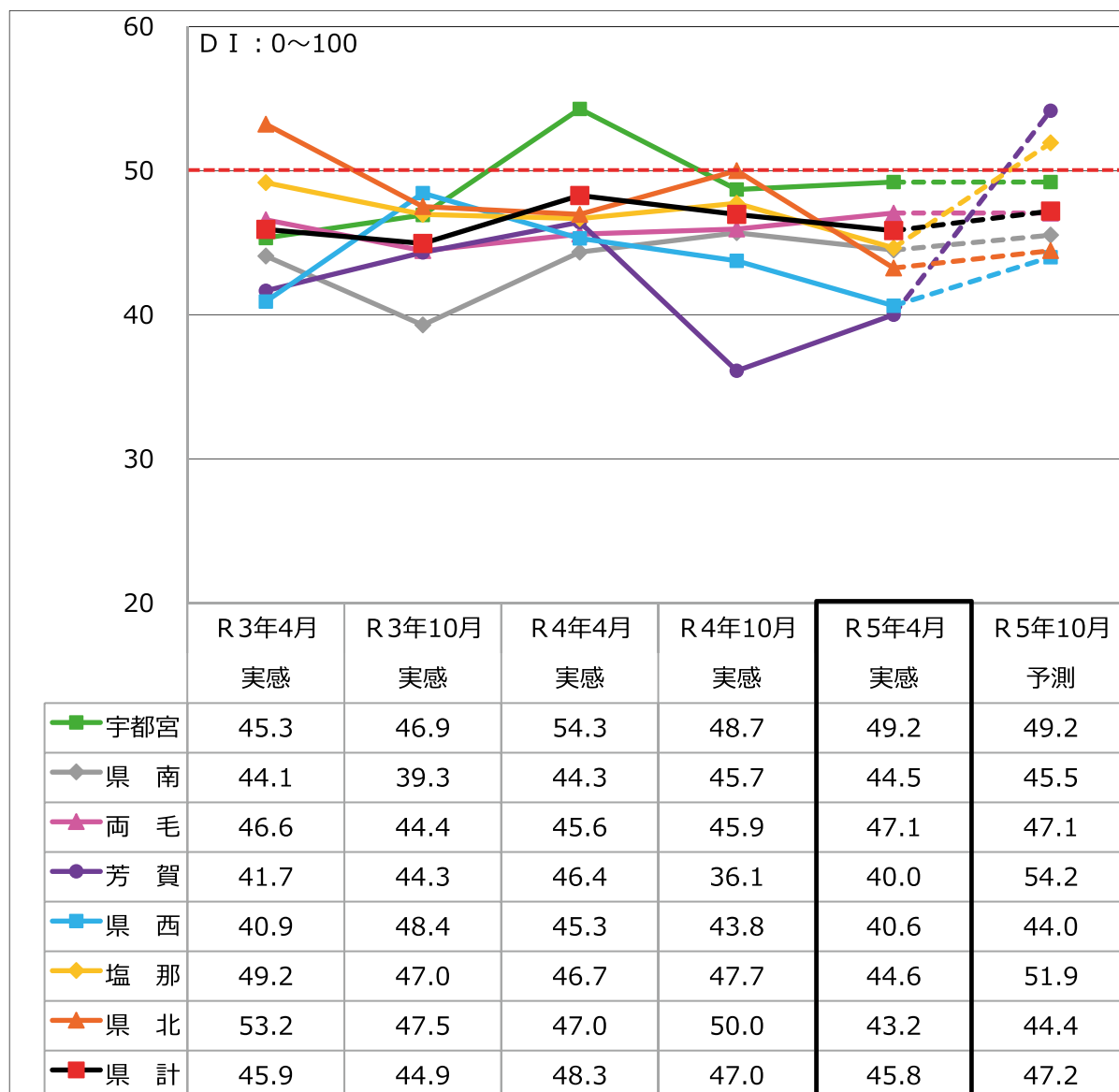
■ 6カ月前との比較では、宇都宮地区など3地区で改善された。

■ 6カ月後は芳賀地区、塩那地区以外で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（R5年4月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は45.2で、前回調査に比べ0.8ポイント増であった。DI値は宇都宮地区、芳賀地区で50を上回り、DI値が最も高かったのは芳賀地区（53.6）で、前回調査に比べ20.3ポイント増加した。DI値が最も低いのは両毛地区及び県西地区（39.6）で、前回調査に比べ両毛地区は5.4ポイント、県西地区は7.6ポイント減少している。宇都宮地区、芳賀地区、塩那地区は前回調査より改善しているが、その他の地区ではDI値が前回より悪化傾向にある。なお、前回調査時のR5年4月の宅地の取引件数の予測DI値は県合計で44.4であったのに対して今回実感は45.2と、予測よりも実感のDI値が0.8ポイント高いものとなった。

調査時点から6カ月後（R5年10月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は46.2で、今回実感より高くなっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは芳賀地区（57.1）で、最も低いのは県西地区（39.4）となっており、芳賀地区、塩那地区以外の全ての地区でDI値が50を下回り、引き続き宅地の取引件数の減少が予測されている。

◇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カ月後は芳賀地区、塩那地区以外でDI値50を下回り、依然として減少傾向が続く予測。

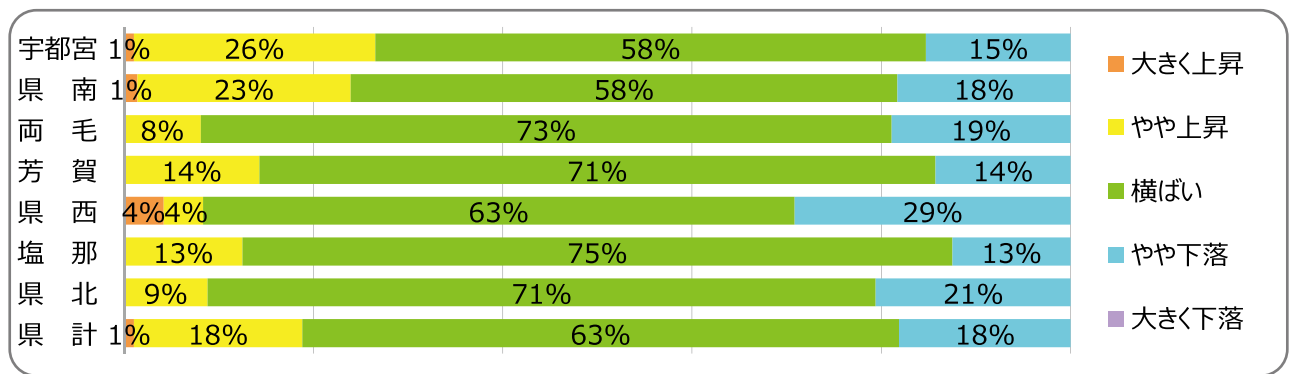
調査時点 (R5年4月) の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は45.8で、前回調査に比べ1.2ポイント減であった。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区 (49.2) で、前回調査に比べ0.5ポイント増加した。DI値が最も低いのは芳賀地区 (40.0) で、全ての地区でDI値は50を下回った。なお、前回調査時のR5年4月の中古住宅の取引件数の予測DI値は県合計で47.3であったのに対して今回実感値は45.8と、予測よりも実感のDI値が1.5ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後 (R5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47.2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値が最も高いのは芳賀地区 (54.2) で、最も低いのは県西地区 (44.0) となっており、芳賀地区、塩那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。

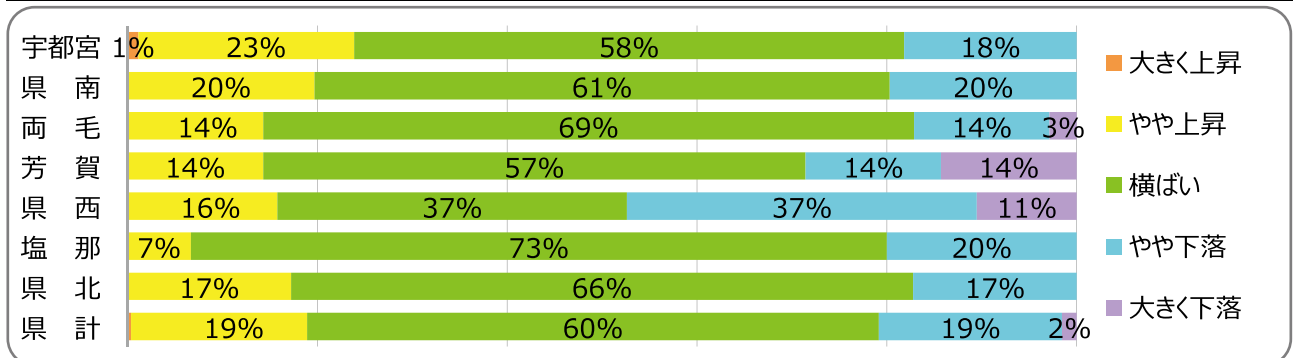
### 3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（R4.10.1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	53.1	1	25	57	15	0	98	9	107
		1%	26%	58%	15%	0%	100%		
県南	51.8	1	16	41	13	0	71	5	76
		1%	23%	58%	18%	0%	100%		
両毛	47.3	0	3	27	7	0	37	6	43
		0%	8%	73%	19%	0%	100%		
芳賀	50.0	0	1	5	1	0	7	1	8
		0%	14%	71%	14%	0%	100%		
県西	45.8	1	1	15	7	0	24	3	27
		4%	4%	63%	29%	0%	100%		
塩那	50.0	0	2	12	2	0	16	2	18
		0%	13%	75%	13%	0%	100%		
県北	47.1	0	3	24	7	0	34	9	43
		0%	9%	71%	21%	0%	100%		
県計	50.4	3	51	181	52	0	287	35	322
		1%	18%	63%	18%	0%	100%		

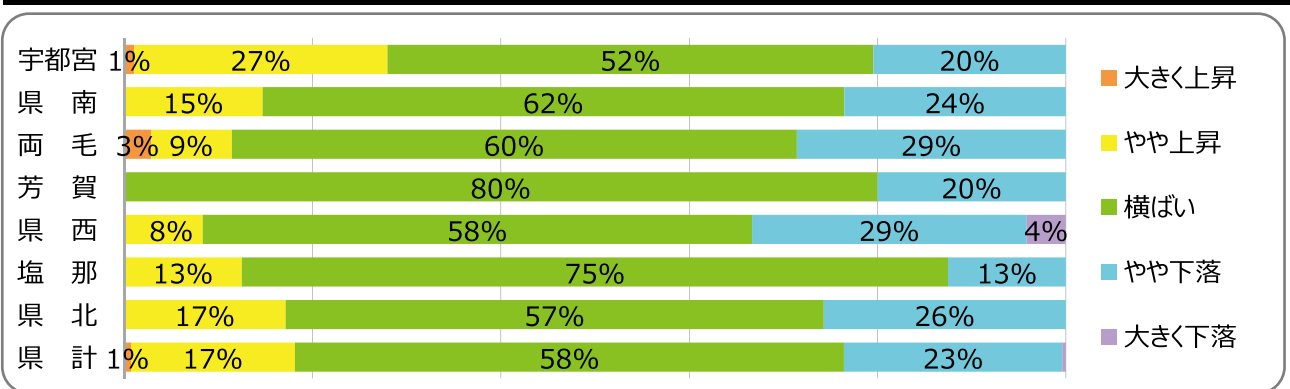


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	51.7	1	20	51	16	0	88	19	107
		1%	23%	58%	18%	0%	100%		
県南	50.0	0	13	40	13	0	66	10	76
		0%	20%	61%	20%	0%	100%		
両毛	48.6	0	5	24	5	1	35	8	43
		0%	14%	69%	14%	3%	100%		
芳賀	42.9	0	1	4	1	1	7	1	8
		0%	14%	57%	14%	14%	100%		
県西	39.5	0	3	7	7	2	19	8	27
		0%	16%	37%	37%	11%	100%		
塩那	46.7	0	1	11	3	0	15	3	18
		0%	7%	73%	20%	0%	100%		
県北	50.0	0	5	19	5	0	29	14	43
		0%	17%	66%	17%	0%	100%		
県計	49.2	1	48	156	50	4	259	63	322
		0%	19%	60%	19%	2%	100%		



## 中古住宅の価格（実感）

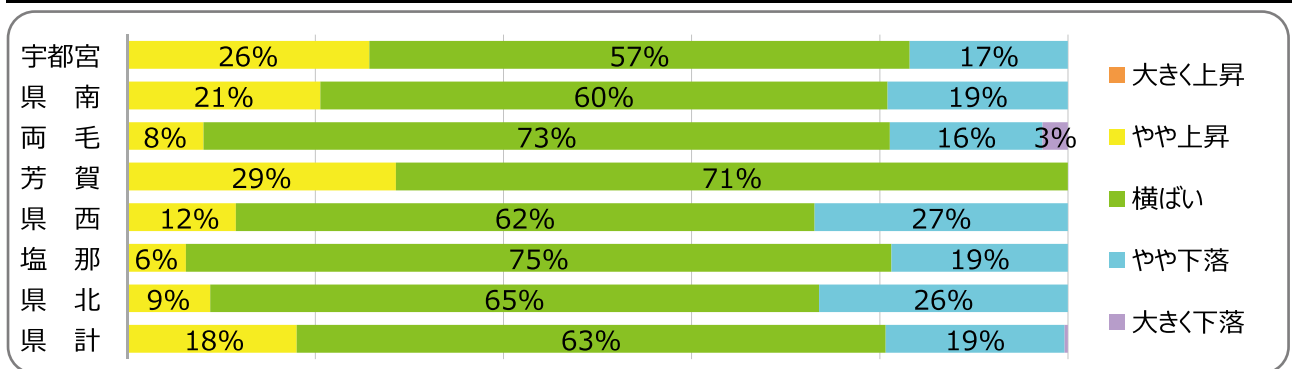
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	52.2	1	25	48	19	0	93	14	107
		1%	27%	52%	20%	0%	100%		
県南	47.8	0	10	42	16	0	68	8	76
		0%	15%	62%	24%	0%	100%		
両毛	46.4	1	3	21	10	0	35	8	43
		3%	9%	60%	29%	0%	100%		
芳賀	45.0	0	0	4	1	0	5	3	8
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
県西	42.7	0	2	14	7	1	24	3	27
		0%	8%	58%	29%	4%	100%		
塩那	50.0	0	2	12	2	0	16	2	18
		0%	13%	75%	13%	0%	100%		
県北	47.9	0	6	20	9	0	35	8	43
		0%	17%	57%	26%	0%	100%		
県計	48.7	2	48	161	64	1	276	46	322
		1%	17%	58%	23%	0%	100%		



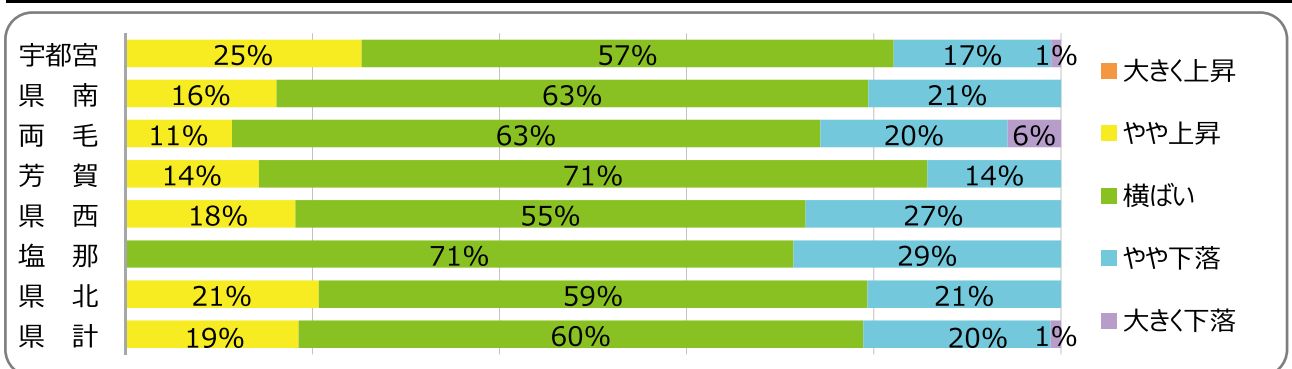


◇問3 6カ月後（R5.10.1時点）の取引価格の予測

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	52.2	0	26	58	17	0	101	6	107
		0%	26%	57%	17%	0%	100%		
県南	50.3	0	15	44	14	0	73	3	76
		0%	21%	60%	19%	0%	100%		
両毛	46.6	0	3	27	6	1	37	6	43
		0%	8%	73%	16%	3%	100%		
芳賀	57.1	0	2	5	0	0	7	1	8
		0%	29%	71%	0%	0%	100%		
県西	46.2	0	3	16	7	0	26	1	27
		0%	12%	62%	27%	0%	100%		
塩那	46.9	0	1	12	3	0	16	2	18
		0%	6%	75%	19%	0%	100%		
県北	45.6	0	3	22	9	0	34	9	43
		0%	9%	65%	26%	0%	100%		
県計	49.6	0	53	184	56	1	294	28	322
		0%	18%	63%	19%	0%	100%		

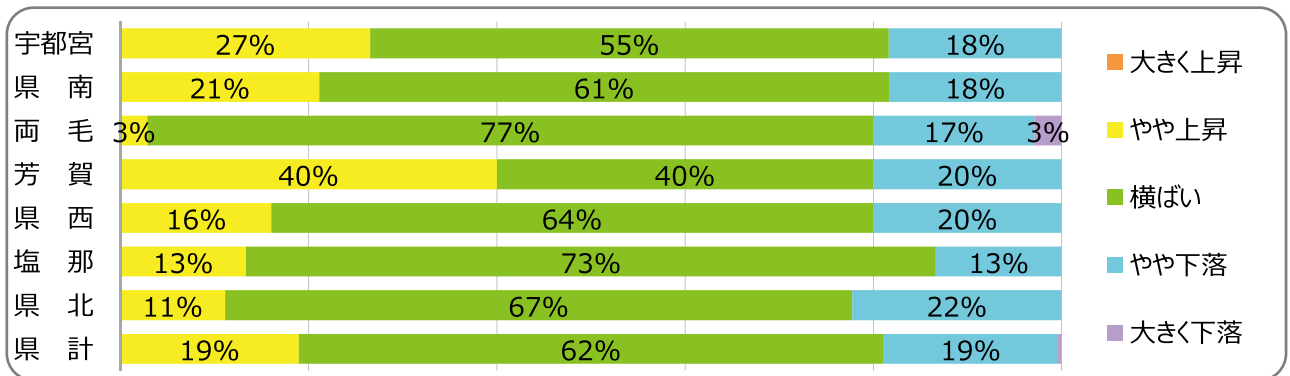


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	51.6	0	24	54	16	1	95	12	107
		0%	25%	57%	17%	1%	100%		
県南	48.9	0	11	43	14	0	68	8	76
		0%	16%	63%	21%	0%	100%		
両毛	45.0	0	4	22	7	2	35	8	43
		0%	11%	63%	20%	6%	100%		
芳賀	50.0	0	1	5	1	0	7	1	8
		0%	14%	71%	14%	0%	100%		
県西	47.7	0	4	12	6	0	22	5	27
		0%	18%	55%	27%	0%	100%		
塩那	42.9	0	0	10	4	0	14	4	18
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県北	50.0	0	6	17	6	0	29	14	43
		0%	21%	59%	21%	0%	100%		
県計	49.1	0	50	163	54	3	270	52	322
		0%	19%	60%	20%	1%	100%		



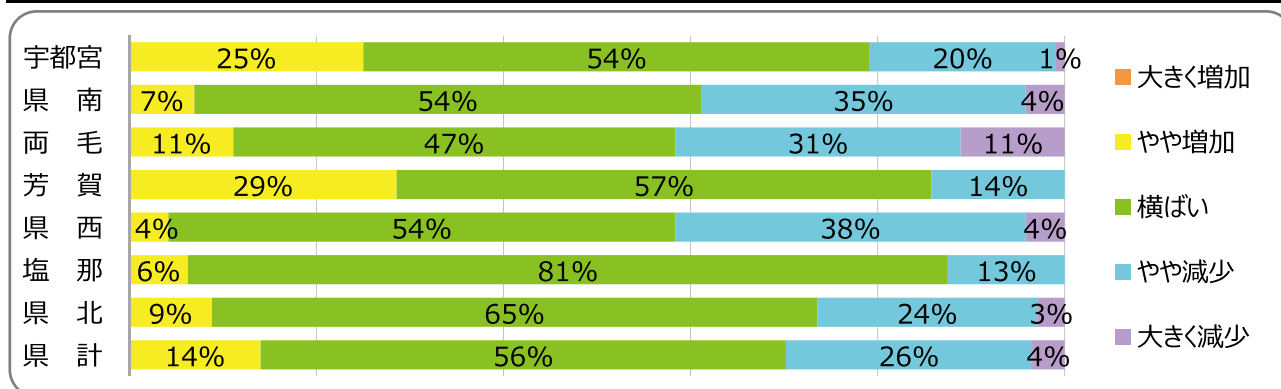
### 中古住宅の価格（予測）

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	52.0	0	26	54	18	0	98	9	107
		0%	27%	55%	18%	0%	100%		
県南	50.7	0	15	43	13	0	71	5	76
		0%	21%	61%	18%	0%	100%		
両毛	45.0	0	1	27	6	1	35	8	43
		0%	3%	77%	17%	3%	100%		
芳賀	55.0	0	2	2	1	0	5	3	8
		0%	40%	40%	20%	0%	100%		
県西	49.0	0	4	16	5	0	25	2	27
		0%	16%	64%	20%	0%	100%		
塩那	50.0	0	2	11	2	0	15	3	18
		0%	13%	73%	13%	0%	100%		
県北	47.2	0	4	24	8	0	36	7	43
		0%	11%	67%	22%	0%	100%		
県計	49.9	0	54	177	53	1	285	37	322
		0%	19%	62%	19%	0%	100%		

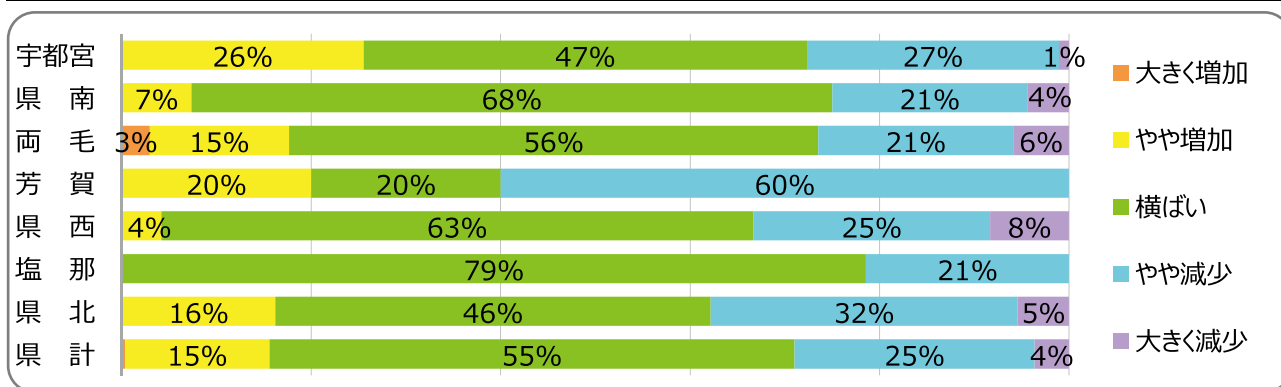


◇問4 取引件数の6カ月前（R4.10.1時点）との比較

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	50.8	0	24	52	19	1	96	11	107
		0%	25%	54%	20%	1%	100%		
県南	41.0	0	5	39	25	3	72	4	76
		0%	7%	54%	35%	4%	100%		
両毛	39.6	0	4	17	11	4	36	7	43
		0%	11%	47%	31%	11%	100%		
芳賀	53.6	0	2	4	1	0	7	1	8
		0%	29%	57%	14%	0%	100%		
県西	39.6	0	1	13	9	1	24	3	27
		0%	4%	54%	38%	4%	100%		
塩那	48.4	0	1	13	2	0	16	2	18
		0%	6%	81%	13%	0%	100%		
県北	44.9	0	3	22	8	1	34	9	43
		0%	9%	65%	24%	3%	100%		
県計	45.2	0	40	160	75	10	285	37	322
		0%	14%	56%	26%	4%	100%		

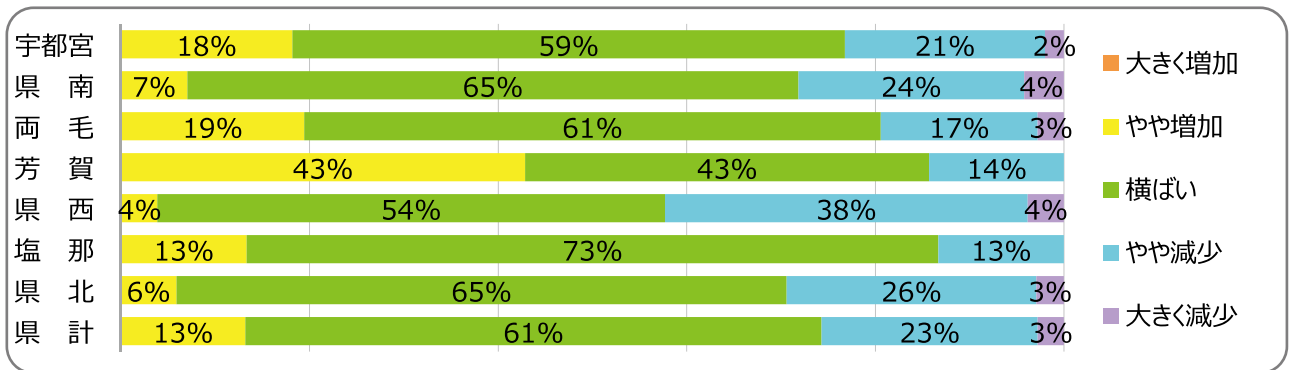


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	49.2	0	24	44	25	1	94	13	107
		0%	26%	47%	27%	1%	100%		
県南	44.5	0	5	46	14	3	68	8	76
		0%	7%	68%	21%	4%	100%		
両毛	47.1	1	5	19	7	2	34	9	43
		3%	15%	56%	21%	6%	100%		
芳賀	40.0	0	1	1	3	0	5	3	8
		0%	20%	20%	60%	0%	100%		
県西	40.6	0	1	15	6	2	24	3	27
		0%	4%	63%	25%	8%	100%		
塩那	44.6	0	0	11	3	0	14	4	18
		0%	0%	79%	21%	0%	100%		
県北	43.2	0	6	17	12	2	37	6	43
		0%	16%	46%	32%	5%	100%		
県計	45.8	1	42	153	70	10	276	46	322
		0%	15%	55%	25%	4%	100%		

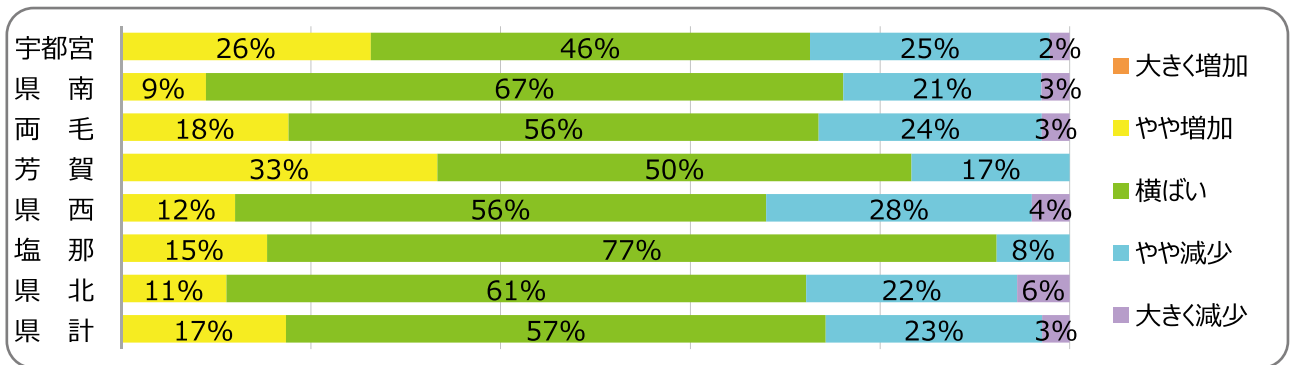


◇問5 6カ月後（R5.10.1時点）の取引件数の予測

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	48.2	0	18	58	21	2	99	8	107
		0%	18%	59%	21%	2%	100%		
県南	43.7	0	5	46	17	3	71	5	76
		0%	7%	65%	24%	4%	100%		
両毛	49.3	0	7	22	6	1	36	7	43
		0%	19%	61%	17%	3%	100%		
芳賀	57.1	0	3	3	1	0	7	1	8
		0%	43%	43%	14%	0%	100%		
県西	39.4	0	1	14	10	1	26	1	27
		0%	4%	54%	38%	4%	100%		
塩那	50.0	0	2	11	2	0	15	3	18
		0%	13%	73%	13%	0%	100%		
県北	43.4	0	2	22	9	1	34	9	43
		0%	6%	65%	26%	3%	100%		
県計	46.2	0	38	176	66	8	288	34	322
		0%	13%	61%	23%	3%	100%		

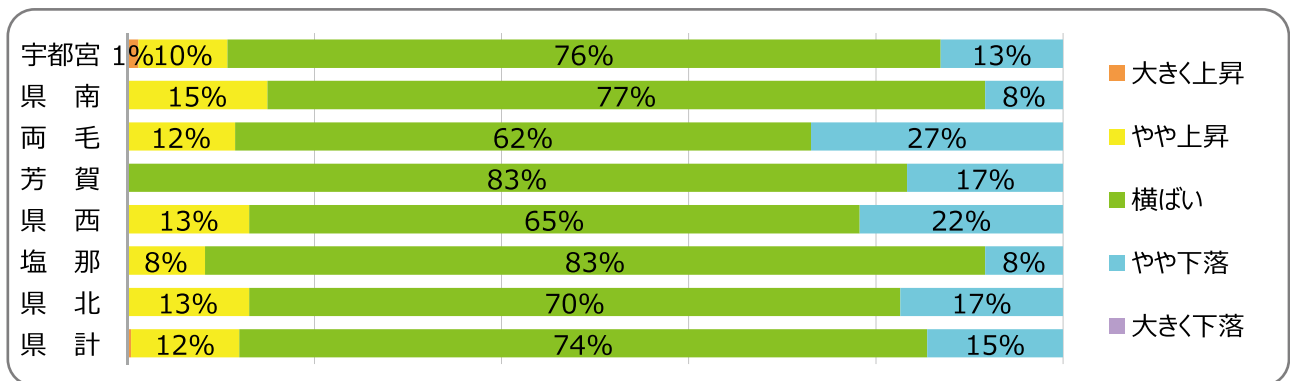


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	49.2	0	25	44	24	2	95	12	107
		0%	26%	46%	25%	2%	100%		
県南	45.5	0	6	45	14	2	67	9	76
		0%	9%	67%	21%	3%	100%		
両毛	47.1	0	6	19	8	1	34	9	43
		0%	18%	56%	24%	3%	100%		
芳賀	54.2	0	2	3	1	0	6	2	8
		0%	33%	50%	17%	0%	100%		
県西	44.0	0	3	14	7	1	25	2	27
		0%	12%	56%	28%	4%	100%		
塩那	51.9	0	2	10	1	0	13	5	18
		0%	15%	77%	8%	0%	100%		
県北	44.4	0	4	22	8	2	36	7	43
		0%	11%	61%	22%	6%	100%		
県計	47.2	0	48	157	63	8	276	46	322
		0%	17%	57%	23%	3%	100%		

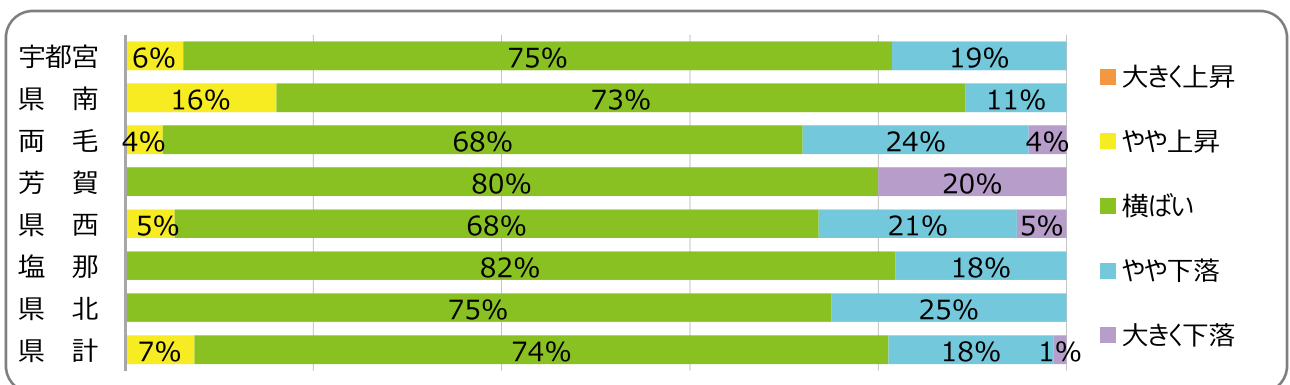


◇問6 賃料の6カ月前（R4.10.1時点）との比較

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	49.7	1	8	64	11	0	84	23	107
		1%	10%	76%	13%	0%	100%		
県南	51.7	0	9	46	5	0	60	16	76
		0%	15%	77%	8%	0%	100%		
両毛	46.2	0	3	16	7	0	26	17	43
		0%	12%	62%	27%	0%	100%		
芳賀	45.8	0	0	5	1	0	6	2	8
		0%	0%	83%	17%	0%	100%		
県西	47.8	0	3	15	5	0	23	4	27
		0%	13%	65%	22%	0%	100%		
塩那	50.0	0	1	10	1	0	12	6	18
		0%	8%	83%	8%	0%	100%		
県北	48.9	0	3	16	4	0	23	20	43
		0%	13%	70%	17%	0%	100%		
県計	49.5	1	27	172	34	0	234	88	322
		0%	12%	74%	15%	0%	100%		

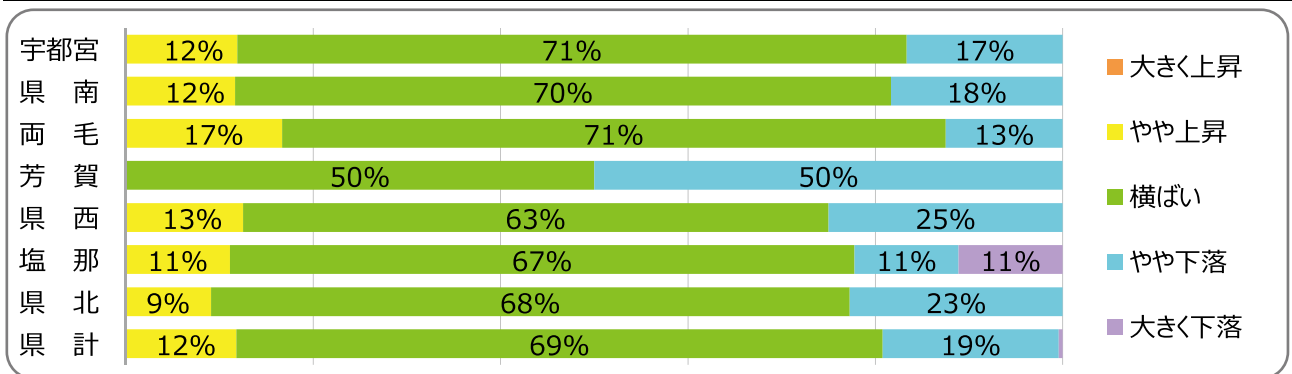


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	46.9	0	5	61	15	0	81	26	107
		0%	6%	75%	19%	0%	100%		
県南	51.3	0	9	41	6	0	56	20	76
		0%	16%	73%	11%	0%	100%		
両毛	43.0	0	1	17	6	1	25	18	43
		0%	4%	68%	24%	4%	100%		
芳賀	40.0	0	0	4	0	1	5	3	8
		0%	0%	80%	0%	20%	100%		
県西	43.4	0	1	13	4	1	19	8	27
		0%	5%	68%	21%	5%	100%		
塩那	45.5	0	0	9	2	0	11	7	18
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
県北	43.8	0	0	15	5	0	20	23	43
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県計	46.8	0	16	160	38	3	217	105	322
		0%	7%	74%	18%	1%	100%		

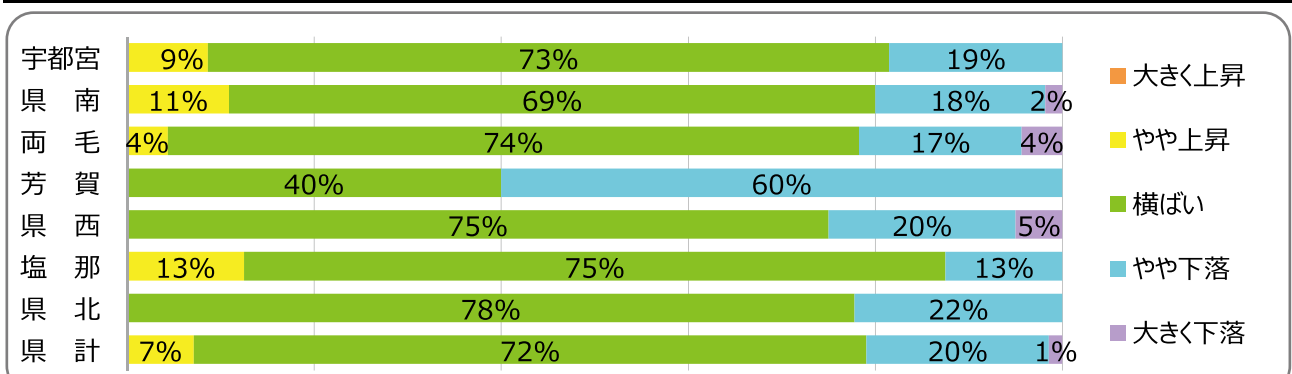


◇問7 入居率の6カ月前（R4.10.1時点）との比較

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	48.8	0	10	60	14	0	84	23	107
		0%	12%	71%	17%	0%	100%		
県南	48.3	0	7	42	11	0	60	16	76
		0%	12%	70%	18%	0%	100%		
両毛	51.0	0	4	17	3	0	24	19	43
		0%	17%	71%	13%	0%	100%		
芳賀	37.5	0	0	3	3	0	6	2	8
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	46.9	0	3	15	6	0	24	3	27
		0%	13%	63%	25%	0%	100%		
塩那	44.4	0	1	6	1	1	9	9	18
		0%	11%	67%	11%	11%	100%		
県北	46.6	0	2	15	5	0	22	21	43
		0%	9%	68%	23%	0%	100%		
県計	48.0	0	27	158	43	1	229	93	322
		0%	12%	69%	19%	0%	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	47.5	0	7	59	15	0	81	26	107
		0%	9%	73%	19%	0%	100%		
県南	47.3	0	6	38	10	1	55	21	76
		0%	11%	69%	18%	2%	100%		
両毛	44.6	0	1	17	4	1	23	20	43
		0%	4%	74%	17%	4%	100%		
芳賀	35.0	0	0	2	3	0	5	3	8
		0%	0%	40%	60%	0%	100%		
県西	42.5	0	0	15	4	1	20	7	27
		0%	0%	75%	20%	5%	100%		
塩那	50.0	0	1	6	1	0	8	10	18
		0%	13%	75%	13%	0%	100%		
県北	44.4	0	0	14	4	0	18	25	43
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県計	46.2	0	15	151	41	3	210	112	322
		0%	7%	72%	20%	1%	100%		



◇問8 ①ウィズコロナ下、②近時の資材価格高騰、③金利上昇懸念等、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	資材価格の上昇による総額上昇で、買い控えを懸念している。
	資材高騰による売価の上昇。
	資本を投下出来る層がアッパークラスに限られる動きが見られる。 一次取得者層も慎重な動きになっている。
	新築の場合、予算はあくまで総額の為、建築資材の高騰による建築コストの上昇は土地自体の予算減少に繋がる。従って買う側がエリアや敷地面積を妥協するか、売る側が値下げに応じるか否かがポイント。
	金利上昇により低所得層が住宅を買いづらくなってきている。資材価格高騰もあり、客層が変わってきている。
	お客様がハウスメーカーで建てようとした時の価格高騰。
	金利上昇、インフラ上昇に懸念を感じている。エンドユーザーが増加。
	昨年春に回復傾向が見えてきたかなと思っていたが、その後はあまり変化がなく、今年はむしろ悪化している。
	建築費が上昇し（大手住宅メーカーでは坪単価が100万円以上）土地無し客に物件紹介しても、総額で予算オーバーとなり、成約に至らない。 土地を購入して新築を計画していた人が、中古住宅を購入しリフォームして住む、というスタイルに移行していく可能性あり。
	1年ずっと比較して、とにかく土地が出てこない傾向。私の地域では土地が出ると早めに売れてしまう状況です。ここにきて大型分譲地や分譲マンションでの売れ残りが出てきていますね。
	コロナになり、令和1～3年はテレワークが強制的に行われた結果、部屋が狭くなったりと家にいる時間が増えた家庭が多い。それに伴い会社に出勤の回数も減ったこともあり、住み替え、買い替えなどが頻繁に行われたので不動産の動きは活発だった。 前から警告していたが収入は増えていない、だが交通費、レジャー代、外食代、接待交際費が激減。なので住宅ローンに予算が多く組み込まれるようになった。令和4年10月あたりからレジャーや外食ができるようになり、今まで出られなかったのそこにかかるお金が増えてきた。なのでそれからは新築の勢いも落ち着いてきた。
	住宅系売買について、建築部材高騰、ローン金利上昇により、更に停滞すると予想します。
エンドユーザーの二極化が顕著。	

小山市	住宅地は場所により供給不足のため価格はやや上昇していた感はあるが、金利上昇や金融の不安定要素、色々なものの価格高騰により景気の後退感があり、住宅の売れ行きが悪くなる様な気がしています。
	新築建物が高騰していると感じます。またそれにより建物の計画をあきらめるお客様が増加している様で、土地などの売買の減少につながっている気がします。
	物価の高騰に対しての賃金が反比例しており、今後の不動産市況がやや不安です。
	地価はバブル期に比較し価額が著しく低下し取得しやすくなったが、建築資材の高騰による建築費が驚くほど上昇しているため、新築住宅を建てたいと思っている消費者はいますが、実際に業者を訪ねると、なかなか買う気力を失うような価格の提示をされるとのことです。街の工務店様を訪ねると、ハウスメーカーに比較すると割安だが、資材が思うように手に入らないので仕上がりや何時迄と切られると、注文を受けられないと断られるとのこと。出来るだけ早く経済の活性化を願っています。
	新築住宅の価格が上昇しているので、懸念される。

栃木市	近時の資材高騰の理由により、建築コストが上昇しており、住宅メーカー等の価格が上昇している。それにより土地の価格を抑えめにしたり、アパート建築後の家賃設定にも影響が出ている。
下野市	資材高騰の影響で新築するお客様の用地案件が減少している。→予算減によって建売、中古に移行する傾向になるかと思われます。 厳しくなっている。
足利市	近時の資材価格高騰、金利上昇懸念の影響が大きい。それに加えて電気料金の値上げがあり、月々支払い以外にも検討材料が増え、お客様の動きが止まるのではと感じています。 金利上昇懸念により、若干ではあるが土地購入希望のお客様が増えた印象です。 資材価格の高騰により、建物に費用がかかる為、1,000万円以上の土地が売りづらい。
鹿沼市	不況が続いている。 石油系（プラスチック）物により倍になっている。 入荷が遅い。給湯器類6ヶ月以上かかっている。
日光市	資材高騰により、新築用住宅地の引き合いが減っている気がする。
大田原市	資材高騰による、中古市場価格の上昇。
さくら市	建築資材の高騰の為、建物坪単価の大幅な上昇となり、資金繰りなどで厳しくなっている。 建築資材や造成費用の値上がり。
高根沢町	資材価格の高騰で工期が遅れたり、後から見積り時より高い請求書が届いてオーナー様に説明するのが大変です。請求が見積りより高いと、間に入っている不動産屋が手間の分上乘せして利益を得ようとしているのではと思うオーナー様もいらっしゃるのではとひと苦労です。
那須塩原市	賃貸の退去が大きく減少。 資材価格高騰。
那須町	田舎暮らし物件の仲介専門ですが土地の成約がなく、中古住宅購入者はいても仲介物件が少ないのが現状です。
上三川町	取引件数が大きく減少。
壬生町	修理部品が高くなり、貸主の負担が増している。
野木町	売り物件が出ると買いが入る状態は変わらず。



#### 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

- ・物件価格だけでなく、今後、解体費用（アスベスト調査の必要性）等も高騰が予想され、不動産等周辺の動きも鈍るのではという感もある。
- ・LRT工事に伴う沿線での渋滞がひどい為、沿線からアクセスする賃貸物件が敬遠される様になってきた。
- ・インスペクション含め、一般客を優位に立たせるような法案が多く、客が扱いづらくなっている。
- ・4号より宇都宮駅寄りの物件を希望する人が増えたが、物件があまりない。
- ・日光エリアで「民泊」の需要が再び高まっている。外国人観光客が戻ってきているのだろう。
- ・これからの住宅販売はかなり厳しくなるのに、分譲地の価格の高騰、また仕入れた物件が余ってくる可能性が出てきた。現に材木は海外からも入ってきて、コンパネは5月あたりから下落に転じる予想となっている。またローンが払えない人やコロナ資金の返済など、これから返済ができない人が出てくる。よってかなり市場は悪くなると思われる。もともと不動産市場には、コロナ資金や補助金等は飲食店と比べると少ない。理由としては上記のことが令和1～4年に続いたので市場がよかったが、令和5年はかなり悪くなる。住宅メーカーも黒字の会社は日本では赤字でも海外で黒字のためよかったが、令和6年は海外も悪くなるのでかなりの悪化が見込まれる。よって令和5年の1～6月はやや悪い状況が出ると思われ、大手が決算状況を報告し赤字化がでると、悪い方向になると思われる。

##### ●小山市

- ・栃木県内でのインスペクションについて、県外と比べると実施率が低いように思います。業者も県外の方を呼ぶようなことが多いような気がします。
- ・市内、県内での動きは鈍い。企業による異動、転職が多いことで動きがあるように見えているだけ。弱いです。
- ・今後、人口減少に伴い、アパート・マンション等の賃貸物件の空室が増加していく危惧のある中で、次々に新築賃貸物件が建ち上がっているよう感じます。
- ・税金対策や一括借上げと謳い、新築賃貸物件を斡旋している様ですが、そろそろ賃貸物件も飽和状態な感じがします。
- ・ハザード内が売れない。
- ・建物解体時のアスベスト検査、アスベスト使用の解体費。

##### ●栃木市

- ・ハザードマップにより住宅メーカー（特に大手）は分譲地購入に慎重であり、過去の人気エリアと現在の分譲エリアに変化がある。他、一般顧客についても、水害エリアについては懸念し、別エリアを検討する傾向も見られる。

●下野市

- ・賃貸も売買も契約書に加え、重説他の書類を借主さんや買主さんに説明する時間がかかり増えた。

●足利市

- ・ハザードマップの浸水想定が高いエリアの需要はほとんどなくなった。
- ・都内在住のお客様からの地方マンション需要が若干高まった印象。

●真岡市

- ・空き家が増加していく中、買う人がいない。

●野木町

- ・ハザードマップが追加され浸水想定区域の良好な土地が売れませんが、良い事かとは思っています。

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5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(R5.4.1)の取引価格は6カ月前(R4.10.1)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(R5.10.1)の取引価格は現在(R5.4.1)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(R5.4.1)の取引件数は6カ月前(R4.10.1)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(R5.10.1)の取引件数は現在(R5.4.1)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(R5.4.1)の**賃料**は6カ月前(R4.10.1)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(R5.4.1)の**入居率**は6カ月前(R4.10.1)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 ①ウィズコロナ下、②近時の資材価格高騰、③金利上昇懸念 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 ⑨重説等の書面電子化及び改正宅建業法施行の影響 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。

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。

