

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第22回

令和 5 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22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22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（R5.4.1時点）との比較	10
◇問3 6カ月後（R6.4.1時点）の取引価格の予測	12
◇問4 取引件数の6カ月前（R5.4.1時点）との比較	14
◇問5 6カ月後（R6.4.1時点）の取引件数の予測	15
◇問6 賃料の6カ月前（R5.4.1時点）との比較	16
◇問7 入居率の6カ月前（R5.4.1時点）との比較	17
◇問8 近時の資材価格高騰、金利上昇懸念及びLRTや市街地再開発事業等、社会資本の整備による不動産価格への波及効果等、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	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5年4月1日時点から令和5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6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5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）

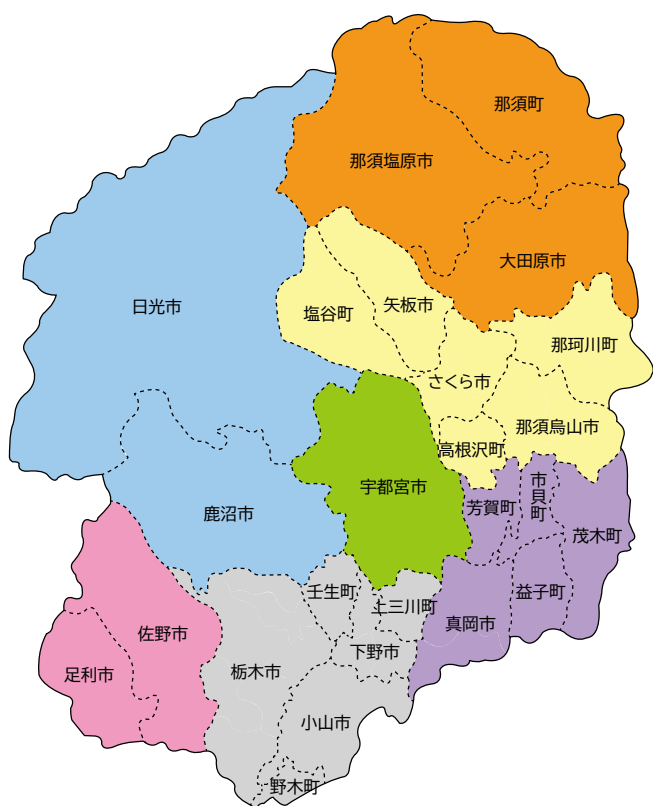
◇発送数： 1,323

◇回答数： 325（回収率24.6%）

◇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。

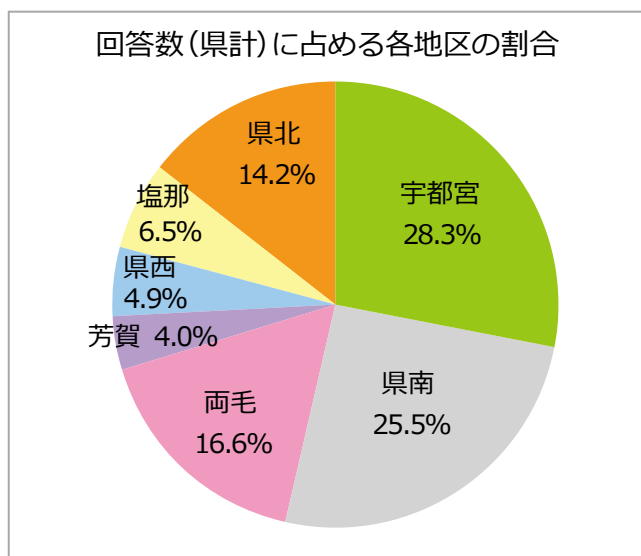
◇問1： 回答者の主な営業地区

[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	503	92	18.3%	28.3%
県南地区	305	83	27.2%	25.5%
両毛地区	168	54	32.1%	16.6%
芳賀地区	55	13	23.6%	4.0%
県西地区	80	16	20.0%	4.9%
塩那地区	71	21	29.6%	6.5%
県北地区	141	46	32.6%	14.2%
県計	1,323	325	24.6%	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7割弱が「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7割弱が「横ばい」で、「やや下落」が「やや上昇」を上回り、現状より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」68%、「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が15%、「やや下落」、「大きく下落」の合計が16%と概ね均衡しており、DI値は49.8とほぼ横ばい傾向であったことがうかがえる。なお、宇都宮、県西、塩那、県北の4地区で50を上回り、県南、両毛、芳賀の3地区は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（R5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」19%、「大きく下落」0%、DI値49.6）の回答割合と比べ、「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が3ポイント減少、「横ばい」が5ポイント増加、「やや下落」、「大きく下落」の合計が3ポイント減少しており、前回予測よりもDI値が0.2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（R6年4月時点予測）は、県合計で「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が13%で2ポイント減少、「横ばい」が66%で2ポイント減少、「やや下落」、「大きく下落」の合計が21%で5ポイント増加となっており、DI値は47.9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7割弱が「横ばい」で、「やや下落」と「大きく下落」を合わせて約2割弱となっており、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6割強で、「やや下落」と「大きく下落」を合わせて約2割弱と概ね現状と同様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」67%、「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が14%、「やや下落」、「大きく下落」の合計が19%で、DI値は48.7と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、県西の2地区で50を上回り、塩那地区は50、県南、両毛、芳賀、県北の4地区は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（R5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」60%、「やや下落」20%、「大きく下落」1%、DI値49.1）の回答割合と比べ、「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が5ポイント減少、「横ばい」が7ポイント増加、「やや下落」、「大きく下落」の合計が2ポイント減少しており、前回予測よりもDI値が0.4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（R6年4月時点予測）は、県合計で「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が16%で2ポイント増加、「横ばい」が64%で3ポイント減少、「やや下落」、「大きく下落」の合計が19%で増減なしとなっており、DI値は48.8と概ね現状と同様の傾向が予測されている。

◇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割弱が「横ばい」、2割弱が「やや上昇」、2割強が「やや下落」と回答し、今回実感と比較して、やや改善の予測となっている。

今回実感の回答構成は、県合計では「横ばい」が57%、次いで「やや下落」が24%で、その合計は全体の81%を占めており、DI値は47.9と前回DI値48.7より0.8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（R5年4月時点での6カ月後予測、「やや上昇」19%、「横ばい」62%、「やや下落」19%、DI値49.9）の回答割合と比べて「やや上昇」と「横ばい」が減少し、「やや下落」が増加する回答割合となっており、DI値は前回調査時の予測（49.9）を2.0ポイント下回っている。

今回の6カ月後の予測（R6年4月時点予測）は、県合計で、「やや上昇」が19%、「横ばい」が55%、「やや下落」が25%で、DI値は48.4となっており、先行きについては今回実感（47.9）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おおむね横ばい傾向がうかがえる。

住居系不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が71%、「やや下落」が15%で、おおむね横ばい傾向にある。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が71%、「やや下落」が16%で、おおむね横ばい傾向にある。

住居系不動産は、前回調査と比べて両毛地区はDI値が4.4ポイントと改善幅が大きく、宇都宮地区は1.7ポイント、芳賀地区は1.1ポイント改善した。県南地区は0.5ポイント、県北地区は0.8ポイント、塩那地区は3.8ポイント、県西地区は4.9ポイント悪化したが、県計では前回のDI値49.5から49.9へと0.4ポイント増となって、改善傾向にある。

事業用その他不動産については、前回調査と比べて両毛地区のDI値が8.2ポイント、塩那地区4.5ポイント、県西地区4.3ポイント、宇都宮地区3.1ポイント、県北地区2.3ポイント増と改善し、芳賀地区は横ばい、県南地区は3.2ポイント減と悪化しているが、県計では2.2ポイント増となって、やや改善傾向にある。

- 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。

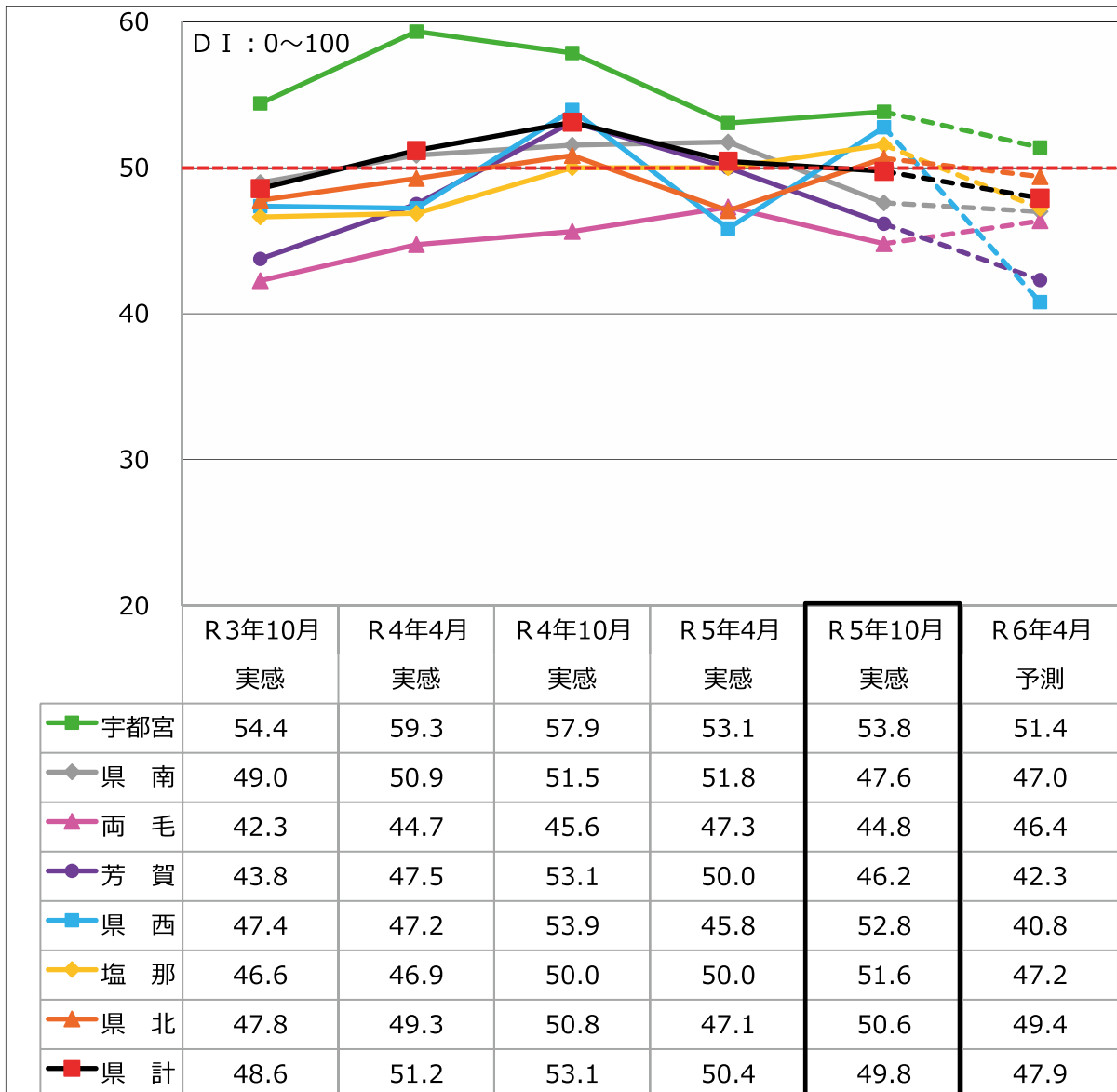
住居系不動産の入居率は、県合計では「やや上昇」が9%、「横ばい」が69%、「やや下落」が22%で、全体として横ばいからやや下落傾向である。

事業用その他不動産の入居率は、県合計では「やや上昇」が8%、「横ばい」が70%、「やや下落」が19%、「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「やや下落」の回答割合が増え、「やや上昇」の回答割合が減少、県計では前回のDI値48.0から46.7へと1.3ポイント減少し、事業用その他不動産では「やや上昇」、「大きく下落」の割合が増加、「横ばい」、「やや下落」の回答割合が減少し、県計では前回のDI値46.2から45.8へと0.4ポイント減少し、両者ともにやや悪化傾向にある。

2. 動向指数（D I）による分析

◇問2・問3 住宅地の取引価格



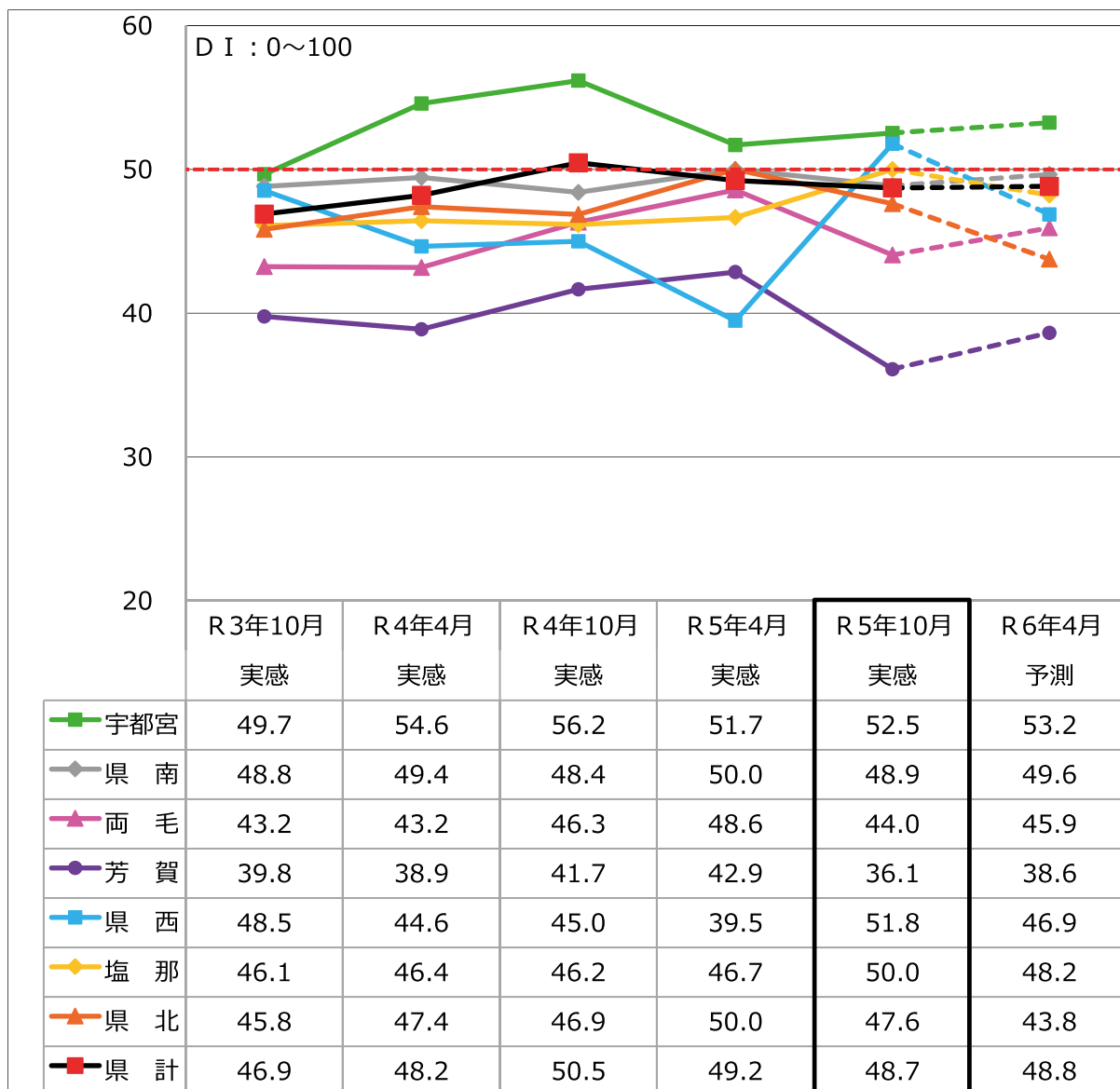
■ 6カ月前との実感比較では、県南地区など3地区で悪化している。

■ 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10月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は49.8で、前回調査に比べ0.6ポイント悪化した。なお、前回調査時（R5年4月）の予測値（県合計49.6）を今回の実感値は0.2ポイント上回っている。地区別に見ると、県南地区（4.2ポイント減）、芳賀地区（3.8ポイント減）、両毛地区（2.5ポイント減）で前回より悪化した。

調査時点から6カ月後（R6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47.9で、今回実感と比較すると1.9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両毛地区（1.6ポイント増）の1地区のみ、悪化を予測しているのが県西地区（12.0ポイント減）、塩那地区（4.4ポイント減）、芳賀地区（3.9ポイント減）、宇都宮地区（2.4ポイント減）、県北地区（1.2ポイント減）、県南地区（0.6ポイント減）の6地区となっている。

◇問2・問3 商業地の取引価格



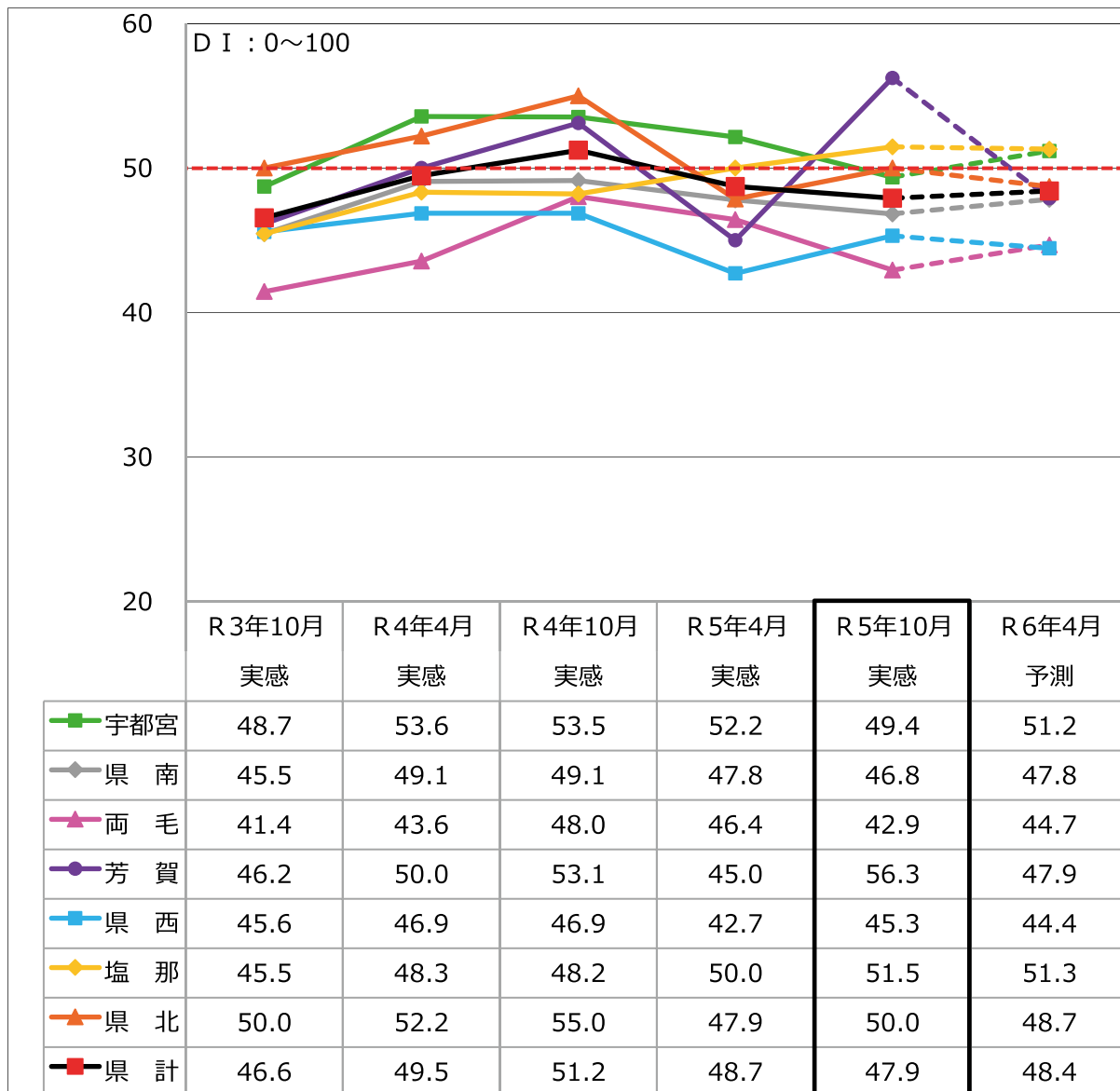
■ 6カ月前との実感比較では、芳賀地区などが大きく悪化し、県合計のDI値は引き続き50を下回っている。

■ 6カ月後の予測では、県合計のDI値は50を下回る予測となっている。

調査時点（R5年10月）の商業地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0.5ポイント下回った。なお、前回調査時（R5年4月）の予測値（県合計49.1）を今回の実感値は0.4ポイント下回っている。地区別に見ると、芳賀地区（6.8ポイント減）や両毛地区（4.6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（R6年4月）の商業地の取引価格予測について、県合計のDI値は48.8で、今回実感と比較すると0.1ポイント上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（2.5ポイント増）、両毛地区（1.9ポイント増）、宇都宮地区及び県南地区（0.7ポイント増）の4地区、悪化を予測しているのが県西地区（4.9ポイント減）、県北地区（3.8ポイント減）、塩那地区（1.8ポイント減）の3地区となっている。

◇問2・問3 中古住宅の取引価格



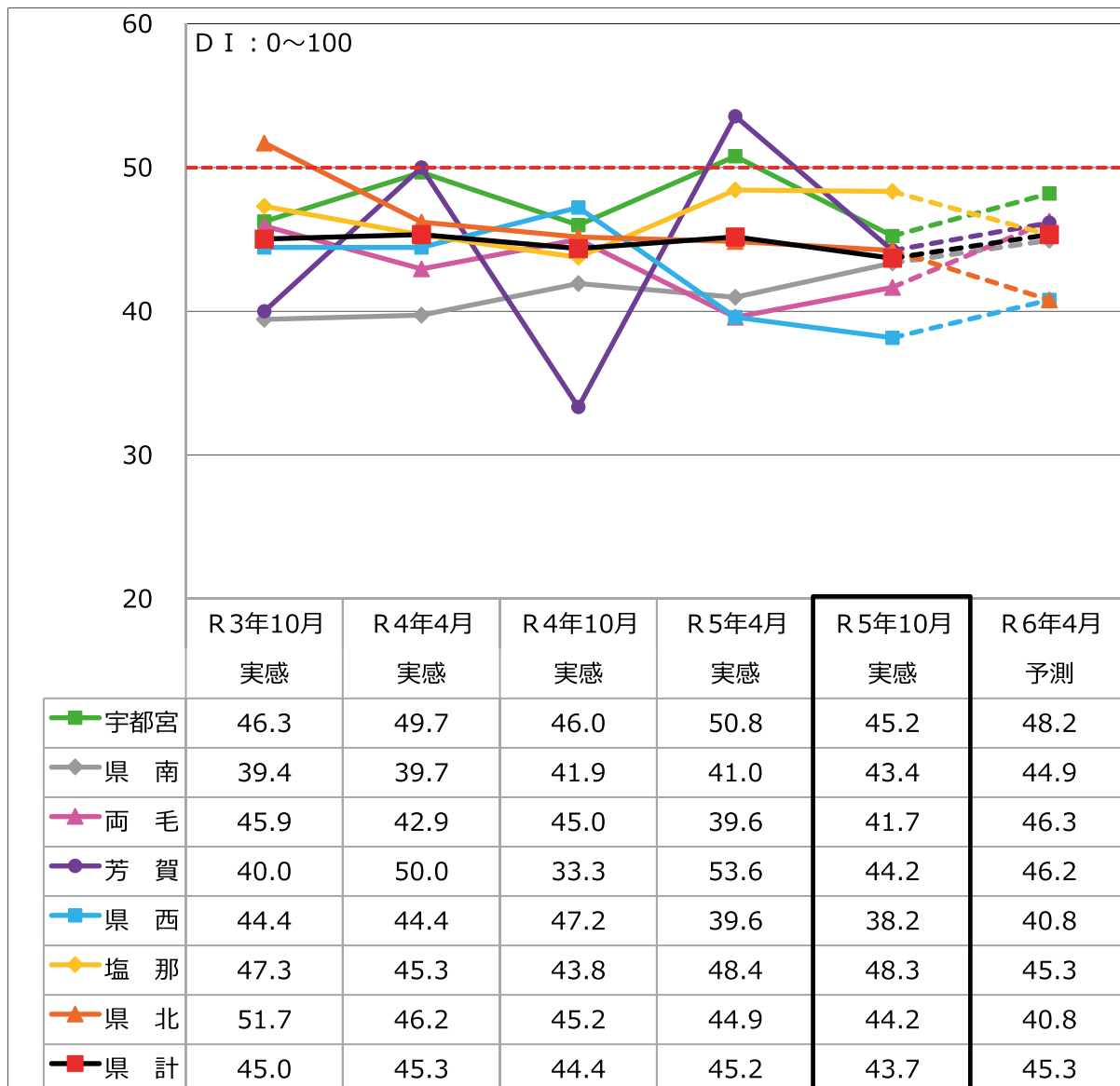
■ 6カ月前との実感比較では、両毛地区などで悪化し、県合計のDI値は引き続き50を下回っている。

■ 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10月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は47.9で、前回調査に比べ0.8ポイント減となり、地区別では両毛地区（3.5ポイント減）、宇都宮地区（2.8ポイント減）、県南地区（1.0ポイント減）の3地区で悪化となっている。なお、前回調査時（R5年4月）の予測値（県合計49.9）を今回の実感値は2.0ポイント下回っている。

調査時点から6カ月後（R6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48.4で、今回実感と比較すると0.5ポイント増であるが、50を下回る予測である。宇都宮地区及び両毛地区（1.8ポイント増）、県南地区（1.0ポイント増）においては改善の予測であるが、芳賀地区（8.4ポイント減）、県北地区（1.3ポイント減）、県西地区（0.9ポイント減）、塩那地区（0.2ポイント減）が悪化の予測となっている。

◇問4・問5 宅地の取引件数



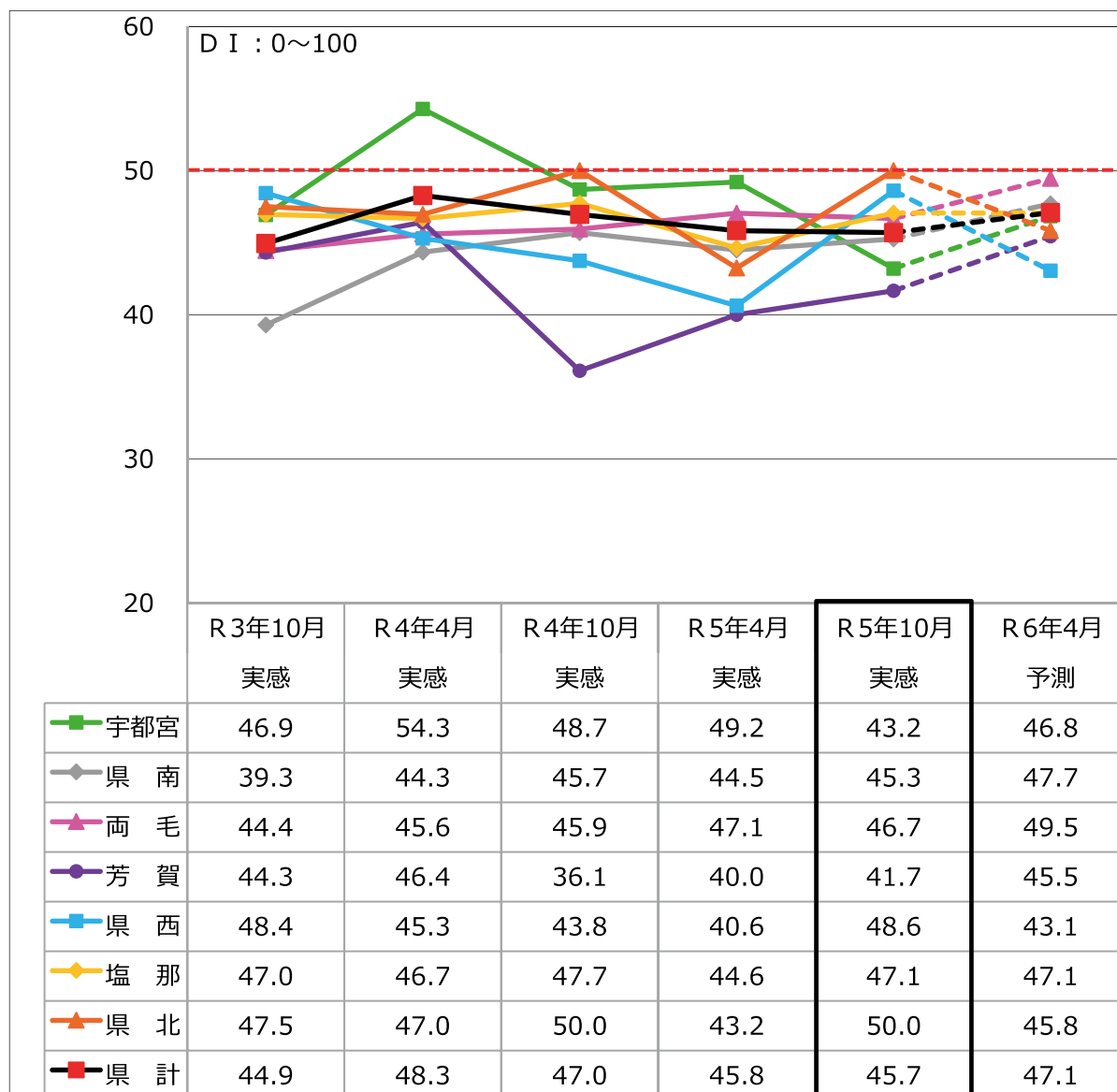
■ 6カ月前との比較では、宅地の取引件数の減少傾向が強まった。

■ 6カ月後は全ての地区でDI値50を下回り、依然として減少傾向が続く予測である。

調査時点（R5年10月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は43.7で、前回調査に比べ1.5ポイント減であった。DI値は全ての地区で50を下回り、DI値が最も高かったのは塩那地区（48.3）で、前回調査に比べ0.1ポイント減少した。DI値が最も低いのは県西地区（38.2）で、前回調査に比べ1.4ポイント減少している。県南地区、両毛地区ではDI値が前回調査より改善しているが、その他の地区では前回より悪化傾向にある。なお、前回調査時のR5年10月の宅地の取引件数の予測DI値は県合計で46.2であったのに対して今回実感値は43.7と、予測よりも実感のDI値が2.5ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後（R6年4月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は45.3で、今回実感より高くなっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（48.2）で、最も低いのは県西地区、県北地区（40.8）となっており、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は減少傾向が続いている。

■ 6カ月後は全ての地区でDI値50を下回り、依然として減少傾向が続く予測である。

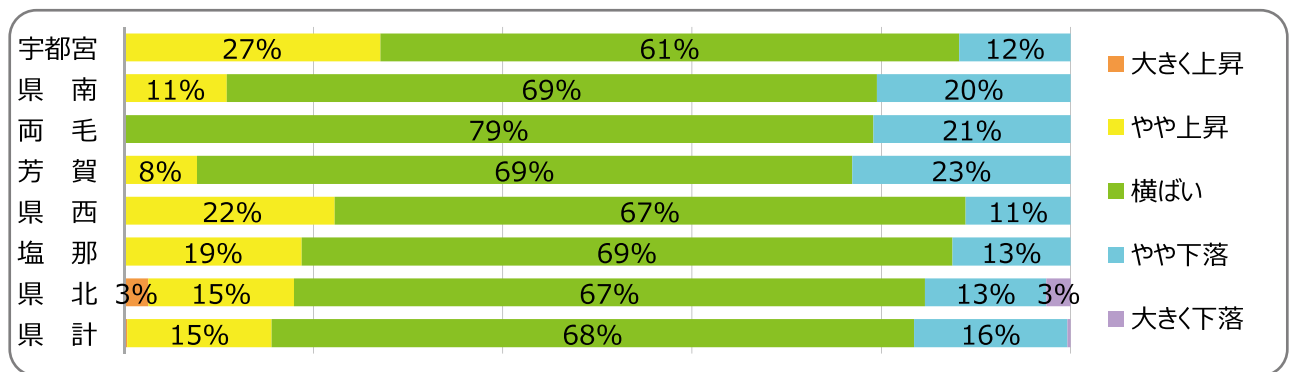
調査時点（R5年10月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は45.7で、前回調査に比べ0.1ポイント減であった。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県北地区（50.0）で、前回調査に比べ6.8ポイント増加した。DI値が最も低いのは芳賀地区（41.7）で、県北地区以外の全ての地区でDI値は50を下回った。なお、前回調査時のR5年10月の中古住宅の取引件数の予測DI値は県合計で47.2であったのに対して今回実感値は45.7と、予測よりも実感のDI値が1.5ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後（R6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47.1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値が最も高いのは両毛地区（49.5）で、最も低いのは県西地区（43.1）となっており、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。

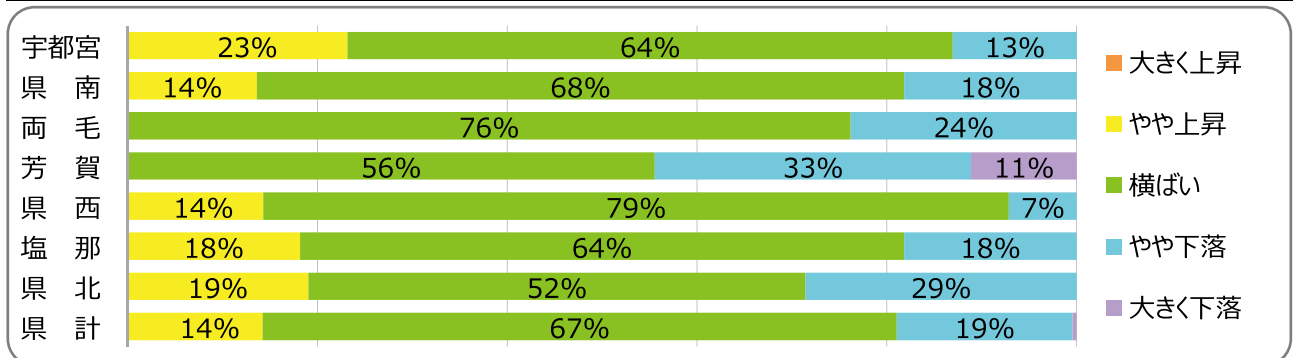
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（R5.4.1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	53.8	0	23	52	10	0	85	10	95
		0%	27%	61%	12%	0%	100%		
県南	47.6	0	9	57	17	0	83	8	91
		0%	11%	69%	20%	0%	100%		
両毛	44.8	0	0	38	10	0	48	8	56
		0%	0%	79%	21%	0%	100%		
芳賀	46.2	0	1	9	3	0	13	0	13
		0%	8%	69%	23%	0%	100%		
県西	52.8	0	4	12	2	0	18	2	20
		0%	22%	67%	11%	0%	100%		
塩那	51.6	0	3	11	2	0	16	5	21
		0%	19%	69%	13%	0%	100%		
県北	50.6	1	6	26	5	1	39	7	46
		3%	15%	67%	13%	3%	100%		
県計	49.8	1	46	205	49	1	302	40	342
		0%	15%	68%	16%	0%	100%		

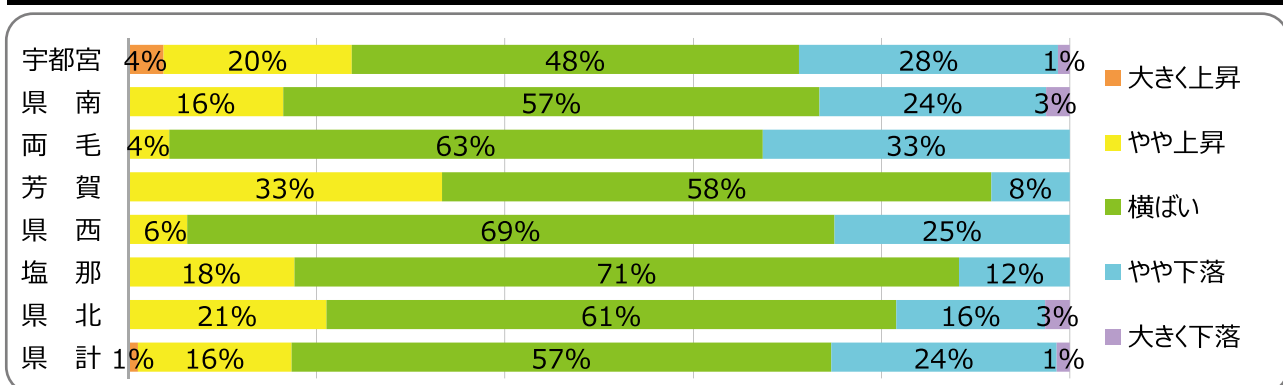


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	52.5	0	16	44	9	0	69	26	95
		0%	23%	64%	13%	0%	100%		
県南	48.9	0	9	45	12	0	66	25	91
		0%	14%	68%	18%	0%	100%		
両毛	44.0	0	0	32	10	0	42	14	56
		0%	0%	76%	24%	0%	100%		
芳賀	36.1	0	0	5	3	1	9	4	13
		0%	0%	56%	33%	11%	100%		
県西	51.8	0	2	11	1	0	14	6	20
		0%	14%	79%	7%	0%	100%		
塩那	50.0	0	2	7	2	0	11	10	21
		0%	18%	64%	18%	0%	100%		
県北	47.6	0	4	11	6	0	21	25	46
		0%	19%	52%	29%	0%	100%		
県計	48.7	0	33	155	43	1	232	110	342
		0%	14%	67%	19%	0%	100%		



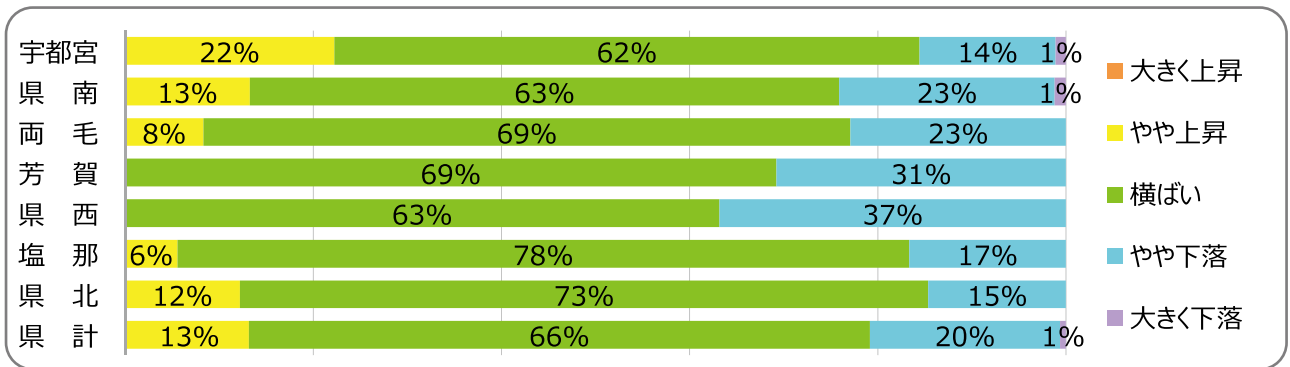
中古住宅の価格（実感）

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	49.4	3	16	38	22	1	80	15	95
		4%	20%	48%	28%	1%	100%		
県南	46.8	0	13	45	19	2	79	12	91
		0%	16%	57%	24%	3%	100%		
両毛	42.9	0	2	29	15	0	46	10	56
		0%	4%	63%	33%	0%	100%		
芳賀	56.3	0	4	7	1	0	12	1	13
		0%	33%	58%	8%	0%	100%		
県西	45.3	0	1	11	4	0	16	4	20
		0%	6%	69%	25%	0%	100%		
塩那	51.5	0	3	12	2	0	17	4	21
		0%	18%	71%	12%	0%	100%		
県北	50.0	0	8	23	6	1	38	8	46
		0%	21%	61%	16%	3%	100%		
県計	47.9	3	47	165	69	4	288	54	342
		1%	16%	57%	24%	1%	100%		

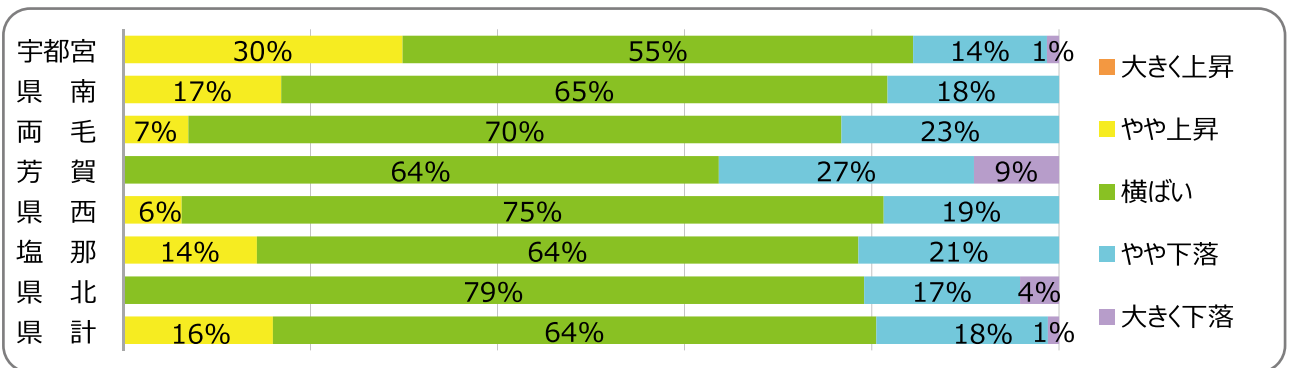


◇問3 6カ月後（R6.4.1時点）の取引価格の予測

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	51.4	0	20	56	13	1	90	5	95
		0%	22%	62%	14%	1%	100%		
県南	47.0	0	11	52	19	1	83	8	91
		0%	13%	63%	23%	1%	100%		
両毛	46.4	0	4	33	11	0	48	8	56
		0%	8%	69%	23%	0%	100%		
芳賀	42.3	0	0	9	4	0	13	0	13
		0%	0%	69%	31%	0%	100%		
県西	40.8	0	0	12	7	0	19	1	20
		0%	0%	63%	37%	0%	100%		
塩那	47.2	0	1	14	3	0	18	3	21
		0%	6%	78%	17%	0%	100%		
県北	49.4	0	5	30	6	0	41	5	46
		0%	12%	73%	15%	0%	100%		
県計	47.9	0	41	206	63	2	312	30	342
		0%	13%	66%	20%	1%	100%		

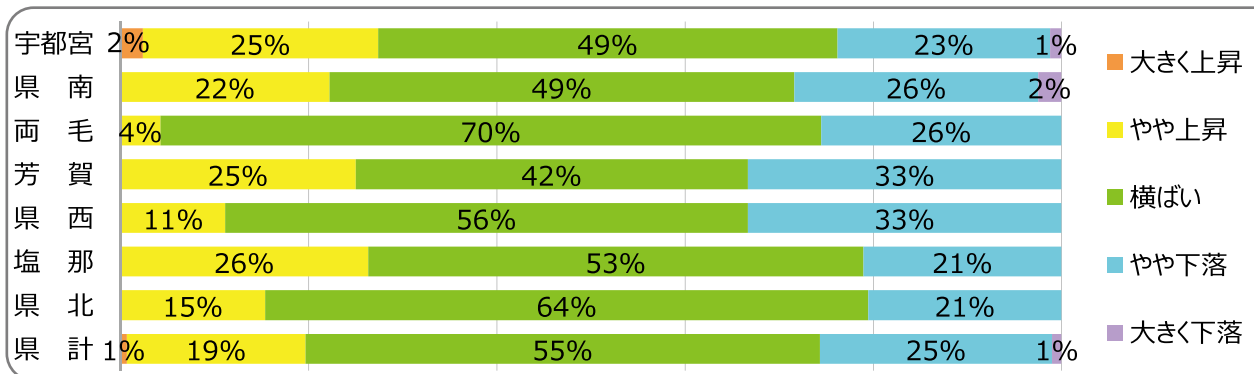


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	53.2	0	23	42	11	1	77	18	95
		0%	30%	55%	14%	1%	100%		
県南	49.6	0	12	46	13	0	71	20	91
		0%	17%	65%	18%	0%	100%		
両毛	45.9	0	3	30	10	0	43	13	56
		0%	7%	70%	23%	0%	100%		
芳賀	38.6	0	0	7	3	1	11	2	13
		0%	0%	64%	27%	9%	100%		
県西	46.9	0	1	12	3	0	16	4	20
		0%	6%	75%	19%	0%	100%		
塩那	48.2	0	2	9	3	0	14	7	21
		0%	14%	64%	21%	0%	100%		
県北	43.8	0	0	19	4	1	24	22	46
		0%	0%	79%	17%	4%	100%		
県計	48.8	0	41	165	47	3	256	86	342
		0%	16%	64%	18%	1%	100%		



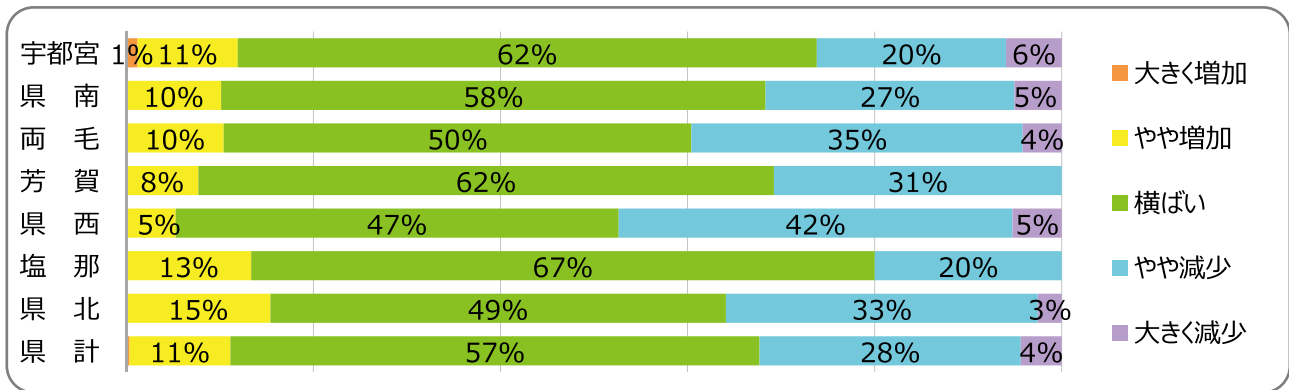
中古住宅の価格（予測）

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	51.2	2	21	41	19	1	84	11	95
		2%	25%	49%	23%	1%	100%		
県南	47.8	0	18	40	21	2	81	10	91
		0%	22%	49%	26%	2%	100%		
両毛	44.7	0	2	33	12	0	47	9	56
		0%	4%	70%	26%	0%	100%		
芳賀	47.9	0	3	5	4	0	12	1	13
		0%	25%	42%	33%	0%	100%		
県西	44.4	0	2	10	6	0	18	2	20
		0%	11%	56%	33%	0%	100%		
塩那	51.3	0	5	10	4	0	19	2	21
		0%	26%	53%	21%	0%	100%		
県北	48.7	0	6	25	8	0	39	7	46
		0%	15%	64%	21%	0%	100%		
県計	48.4	2	57	164	74	3	300	42	342
		1%	19%	55%	25%	1%	100%		

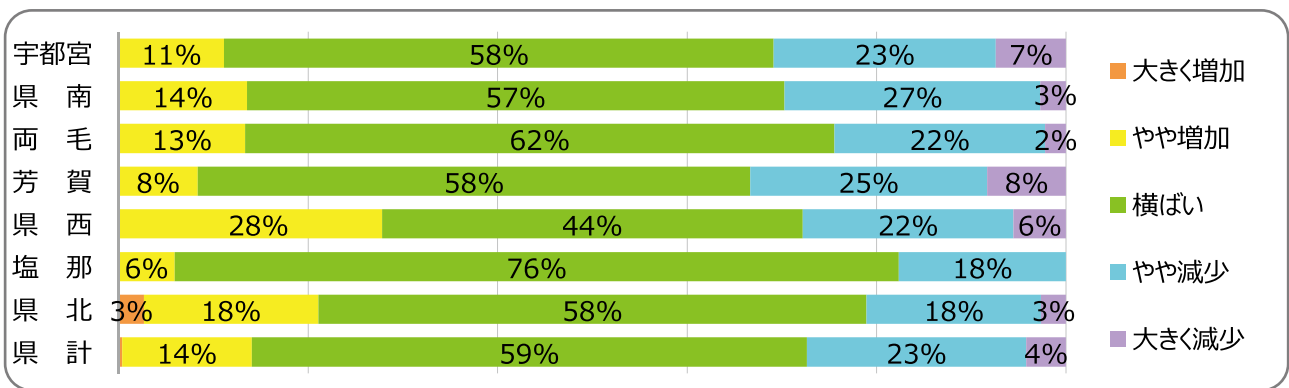


◇問4 取引件数の6カ月前（R5.4.1時点）との比較

宅地の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	45.2	1	9	52	17	5	84	11	95
		1%	11%	62%	20%	6%	100%		
県南	43.4	0	8	46	21	4	79	12	91
		0%	10%	58%	27%	5%	100%		
両毛	41.7	0	5	24	17	2	48	8	56
		0%	10%	50%	35%	4%	100%		
芳賀	44.2	0	1	8	4	0	13	0	13
		0%	8%	62%	31%	0%	100%		
県西	38.2	0	1	9	8	1	19	1	20
		0%	5%	47%	42%	5%	100%		
塩那	48.3	0	2	10	3	0	15	6	21
		0%	13%	67%	20%	0%	100%		
県北	44.2	0	6	19	13	1	39	7	46
		0%	15%	49%	33%	3%	100%		
県計	43.7	1	32	168	83	13	297	45	342
		0%	11%	57%	28%	4%	100%		

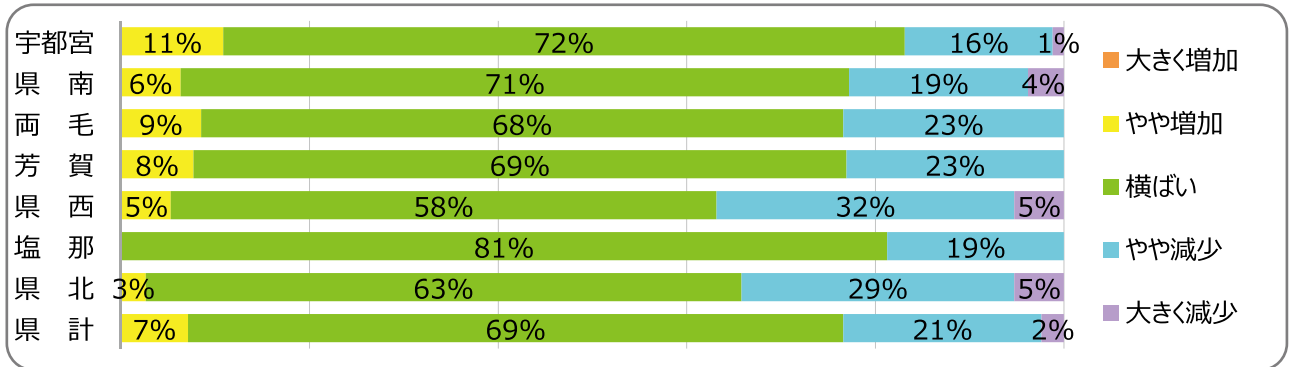


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	43.2	0	9	47	19	6	81	14	95
		0%	11%	58%	23%	7%	100%		
県南	45.3	0	10	42	20	2	74	17	91
		0%	14%	57%	27%	3%	100%		
両毛	46.7	0	6	28	10	1	45	11	56
		0%	13%	62%	22%	2%	100%		
芳賀	41.7	0	1	7	3	1	12	1	13
		0%	8%	58%	25%	8%	100%		
県西	48.6	0	5	8	4	1	18	2	20
		0%	28%	44%	22%	6%	100%		
塩那	47.1	0	1	13	3	0	17	4	21
		0%	6%	76%	18%	0%	100%		
県北	50.0	1	7	22	7	1	38	8	46
		3%	18%	58%	18%	3%	100%		
県計	45.7	1	39	167	66	12	285	57	342
		0%	14%	59%	23%	4%	100%		

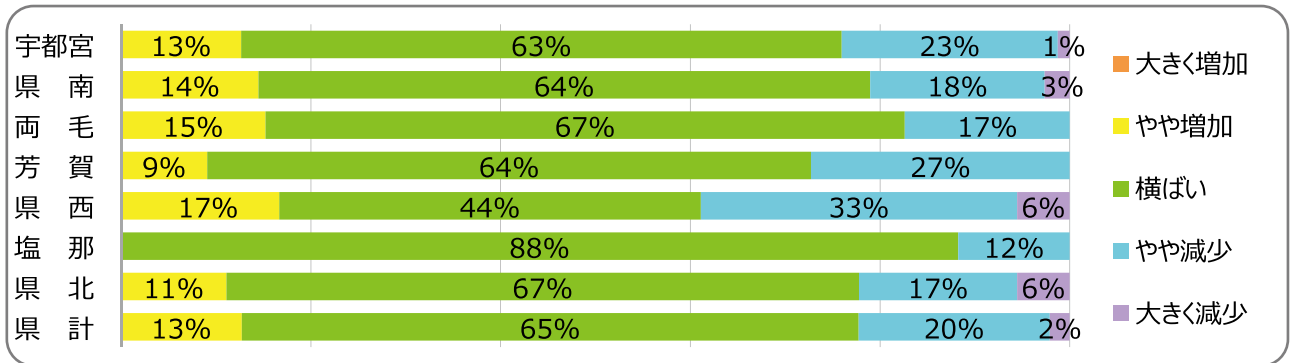


◇問5 6カ月後（R6.4.1時点）の取引件数の予測

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	48.2	0	9	60	13	1	83	12	95
		0%	11%	72%	16%	1%	100%		
県南	44.9	0	5	56	15	3	79	12	91
		0%	6%	71%	19%	4%	100%		
両毛	46.3	0	4	32	11	0	47	9	56
		0%	9%	68%	23%	0%	100%		
芳賀	46.2	0	1	9	3	0	13	0	13
		0%	8%	69%	23%	0%	100%		
県西	40.8	0	1	11	6	1	19	1	20
		0%	5%	58%	32%	5%	100%		
塩那	45.3	0	0	13	3	0	16	5	21
		0%	0%	81%	19%	0%	100%		
県北	40.8	0	1	24	11	2	38	8	46
		0%	3%	63%	29%	5%	100%		
県計	45.3	0	21	205	62	7	295	47	342
		0%	7%	69%	21%	2%	100%		



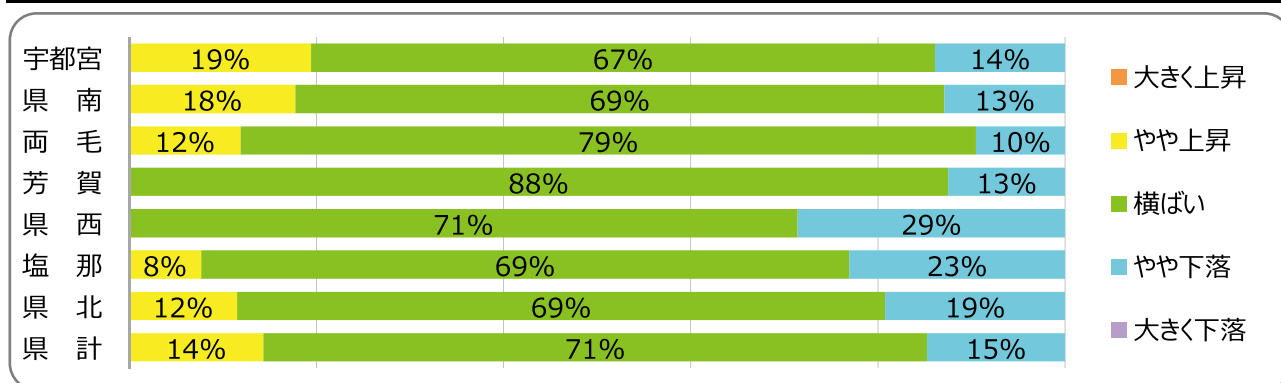
中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	46.8	0	10	50	18	1	79	16	95
		0%	13%	63%	23%	1%	100%		
県南	47.7	0	11	49	14	2	76	15	91
		0%	14%	64%	18%	3%	100%		
両毛	49.5	0	7	31	8	0	46	10	56
		0%	15%	67%	17%	0%	100%		
芳賀	45.5	0	1	7	3	0	11	2	13
		0%	9%	64%	27%	0%	100%		
県西	43.1	0	3	8	6	1	18	2	20
		0%	17%	44%	33%	6%	100%		
塩那	47.1	0	0	15	2	0	17	4	21
		0%	0%	88%	12%	0%	100%		
県北	45.8	0	4	24	6	2	36	10	46
		0%	11%	67%	17%	6%	100%		
県計	47.1	0	36	184	57	6	283	59	342
		0%	13%	65%	20%	2%	100%		



◇問6 賃料の6カ月前（R5.4.1時点）との比較

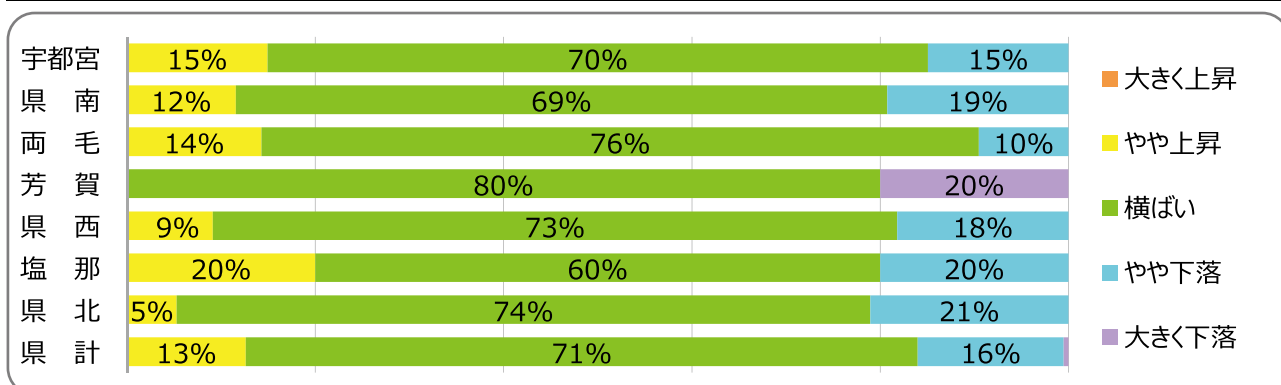
住居系不動産の家賃（実感）

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	51.4	0	14	48	10	0	72	23	95
		0%	19%	67%	14%	0%	100%		
県南	51.2	0	11	43	8	0	62	29	91
		0%	18%	69%	13%	0%	100%		
両毛	50.6	0	5	33	4	0	42	14	56
		0%	12%	79%	10%	0%	100%		
芳賀	46.9	0	0	7	1	0	8	5	13
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
県西	42.9	0	0	10	4	0	14	6	20
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
塩那	46.2	0	1	9	3	0	13	8	21
		0%	8%	69%	23%	0%	100%		
県北	48.1	0	3	18	5	0	26	20	46
		0%	12%	69%	19%	0%	100%		
県計	49.9	0	34	168	35	0	237	105	342
		0%	14%	71%	15%	0%	100%		



事業用その他不動産の家賃（実感）

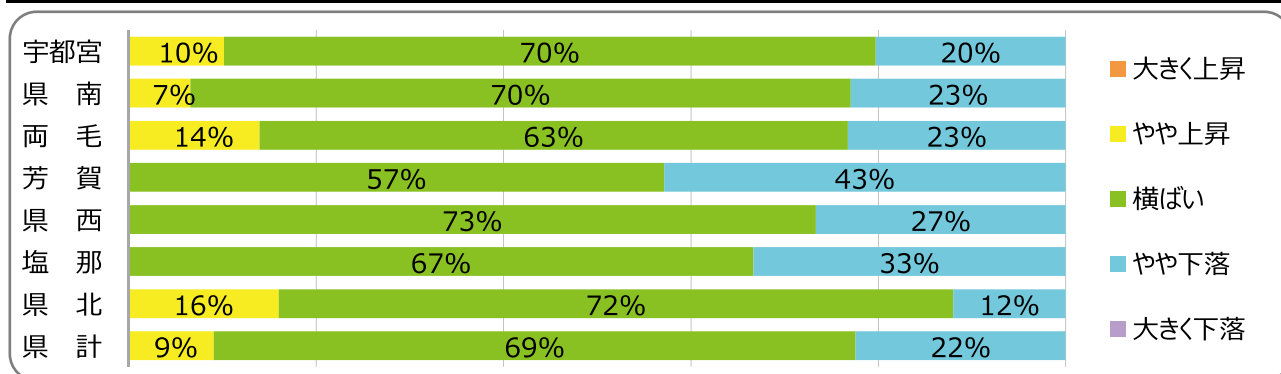
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	50.0	0	10	47	10	0	67	28	95
		0%	15%	70%	15%	0%	100%		
県南	48.1	0	6	36	10	0	52	39	91
		0%	12%	69%	19%	0%	100%		
両毛	51.2	0	6	32	4	0	42	14	56
		0%	14%	76%	10%	0%	100%		
芳賀	40.0	0	0	4	0	1	5	8	13
		0%	0%	80%	0%	20%	100%		
県西	47.7	0	1	8	2	0	11	9	20
		0%	9%	73%	18%	0%	100%		
塩那	50.0	0	2	6	2	0	10	11	21
		0%	20%	60%	20%	0%	100%		
県北	46.1	0	1	14	4	0	19	27	46
		0%	5%	74%	21%	0%	100%		
県計	49.0	0	26	147	32	1	206	136	342
		0%	13%	71%	16%	0%	100%		



◇問7 入居率の6カ月前（R5.4.1時点）との比較

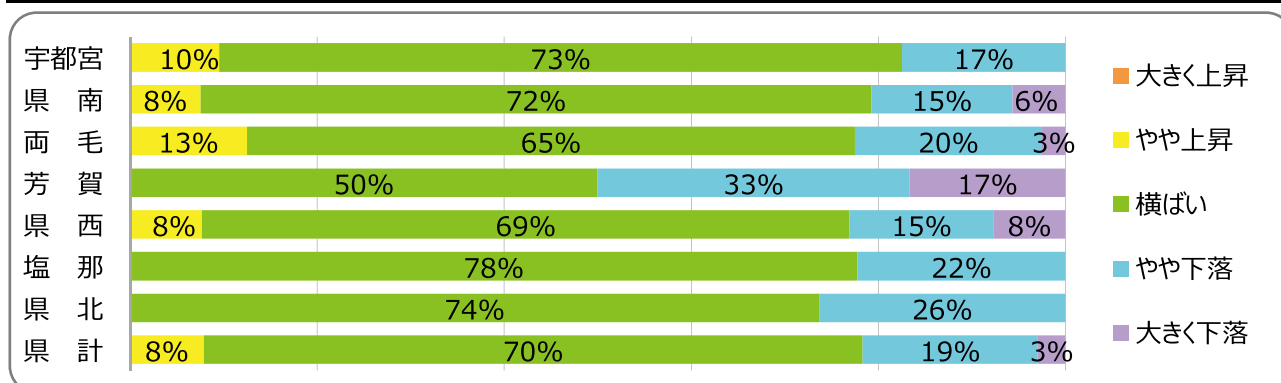
住居系不動産の入居率（実感）

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	47.5	0	7	48	14	0	69	26	95
		0%	10%	70%	20%	0%	100%		
県南	45.9	0	4	43	14	0	61	30	91
		0%	7%	70%	23%	0%	100%		
両毛	47.7	0	6	27	10	0	43	13	56
		0%	14%	63%	23%	0%	100%		
芳賀	39.3	0	0	4	3	0	7	6	13
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
県西	43.3	0	0	11	4	0	15	5	20
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
塩那	41.7	0	0	8	4	0	12	9	21
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
県北	51.0	0	4	18	3	0	25	21	46
		0%	16%	72%	12%	0%	100%		
県計	46.7	0	21	159	52	0	232	110	342
		0%	9%	69%	22%	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	48.0	0	6	46	11	0	63	32	95
		0%	10%	73%	17%	0%	100%		
県南	45.3	0	4	38	8	3	53	38	91
		0%	8%	72%	15%	6%	100%		
両毛	46.9	0	5	26	8	1	40	16	56
		0%	13%	65%	20%	3%	100%		
芳賀	33.3	0	0	3	2	1	6	7	13
		0%	0%	50%	33%	17%	100%		
県西	44.2	0	1	9	2	1	13	7	20
		0%	8%	69%	15%	8%	100%		
塩那	44.4	0	0	7	2	0	9	12	21
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県北	43.4	0	0	14	5	0	19	27	46
		0%	0%	74%	26%	0%	100%		
県計	45.8	0	16	143	38	6	203	139	342
		0%	8%	70%	19%	3%	100%		



◇問8 近時の資材価格高騰、金利上昇懸念及びLRTや市街地再開発事業等、社会資本の整備による不動産価格への波及効果等、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	LRTの開通により、東口近郊の事業用物件賃貸の問い合わせが増加してきています。
	ウッドショックは落ち着き、材木価格が下落。しかし、その他建築材料や、職人給料が上昇し新築価格の上昇が無くなり、中古住宅の需要が減少。75歳前後の方々の自宅を売却する方が増えました。
	東口賃貸物件の家賃が若干上がっています。(LRTの影響か?)
	新築住宅の価格上昇(坪単価100万円前後)により、土地を購入して新築する方が減少しています。
	賃貸用不動産の新規の建築が減っています。
	銀行の貸し渋りと貸し剥しが始まってきたと思います。
	宇都宮市西口にあってはあまり変化は見られません。
	新築案件の引合いが減り、中古物件にシフトしています。(投資物件が特に)金利上昇も相まって、先行き景気の落ち込みも危惧されます。
	LRTの開業に伴い、沿線沿い(峰、陽東)の賃貸物件の成約率が高く募集に出ている物件が少なくなっている印象があります。
	物件価格が上昇した影響で、低所得者層の不動産取得が難しくなった為、取引数が大幅に減少しております。
	新築物件減少。
	LRT開業前は沿線の地価上昇という期待される点がありましたが、現時点では変化はありません。
	物価高騰の影響か、お客様の購買意欲が減少しているように感じます。

小山市	最近資材価格の高騰による影響か、ハウスメーカーの建売住宅の販売に陰りが見えて来たようで用地の購入が慎重になり土地の動きが鈍くなって来ています。一般消費者も土地はありませんかと直接来店する人が1か月に2~3人はいましたがここ最近全くというくらいいません。この状態がしばらく続くような気がします。
	調整区域内の売物が増えています。
	新築賃貸は賃料がかなり高騰し、入居者確保が難しいです。
	建築資材の高騰。
	人気のある場所で土地を仕入れても、建築コストの影響か以前より動きが減少しています。
	建築費高騰のあおりで、メーカー系の建売りが売りづらくなってきました。

栃木市	土木、建築資材価格高騰が土地価格下押要因です。
	昨年よりも相続案件のご相談が増えており、年々増加傾向にあります。数年後、飽和状態になるのでは?と懸念しております。
	建築資材の価格高騰により建物にかかる費用が上がり、総予算も多少上がってきていますが、土地にかけられる費用をおさえようとする傾向もあります。 土地を探す前に住宅展示場等に立ち寄った場合上記のような現象がおきています。

足利市	資材価格が高くなり、業者が値上げしたため、販売価格を上げないと採算が合いません。
	相続における不動産処分の相談が増えた気がします。

佐野市	全体に横ばい～やや下落気味です。
	地方における人口減少が急速に進み、住居需要減、地価下落を感じます。地方への産業誘致、インフラ整備の予算、用途地域の見直し、何も出来ていないのが大きな要因です。
	資材価格高騰が住宅購入ニーズの減少につながっていますが、金利上昇の懸念が後押ししている部分も感じます。事業用の動きは、今後活発になりそうです。
	建築資材の高騰は大きく、予算（建築費等）の関係で取り止める案件ありました。

真岡市	外国人の購買意欲低下です。
-----	---------------

さくら市	物価上昇により、土地、建物の価格の値上がりによる買い控え。
------	-------------------------------

大田原市	解体費用の高騰。
------	----------

那須塩原市	買取業者（再販業者）の仕入れ価格が少し上昇気味です。分譲底地（農地等）は、開発費用上昇の為、少し下落気味です。倉庫全般（賃貸含む）は、品不足です。
-------	---

上三川町	土地建物の値上がりで買い控えがあると思います。土地は上がり過ぎ感があり、下がると思います。
	不動産需要がかなり減少しました。

野木町	開発の返事が遅い。
-----	-----------

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

- ・LRT沿線から直接出入りするアパート等は渋滞により案内しても決まらない状況が続いています。
- ・インボイス制度スタートにより、事業用での消費税（貸主が免税業者の場合）での問い合わせが増えております。賃料減額等のご相談です。
- ・中古住宅の相場価格（地域により土地の価格が異なりますが・・・）。
- ・2023年4月に市道堀削にまつわる法改正がありましたが、結局のところ、土地所有者に通知が必要なので、今まで通りの堀削承諾書のままで、進展なしです。
- ・マンション購買層の変化。
- ・ハザードマップに売買対象エリアが入った事によるキャンセルがありました。
- ・①④⑤⑨は影響ありません。
②は減少です。
⑥は駅西口にあっては変化は見られません。
⑧は新築の動きはあります。
⑩は必要性がなく（取引の中で利用することがありません）。
- ・そろそろ、アスベスト使用可能性ある物件の解体時期がまとまって来るはずですが、費用の高騰による放置化と投げ売りが起こるのではと考えます。
- ・インスペクションの影響です。
- ・近年、エネルギーや原材料など価格が高騰していましたが、最近は高止まりしてきた感はありませんが、値下がりはずせぬにまだしばらくは、高止まりが続く不動産市場も影響は続くと思われます。
- ・仲介手数料5%にするべきです。他の業種は値上げで対応できますが不動産業は仲介料の値上げはできないので。宜しくお願い致します。
- ・東京方面からの投資物件の引き合い有り。
- ・ハザードマップに賃貸物件が入った事によるキャンセルがありました。
- ・LRT開業に伴い、東口マンション（賃貸）の入居率が改善しています。

●小山市

- ・ハザードマップの浸水想定と実際の浸水区域です。
- ・インフレの影響を不動産で感じない。北関東と首都圏に開きがかなりあります。
- ・大きな変化は感じません。

●栃木市

- ・現在の物価高の影響があり、お客様の動きが鈍いように感じます。また、賃貸物件については、家賃を下げるため、引っ越しを検討された方々もいらっしゃいました。
- ・栃木市の場合、現在もハザードマップにより、エリアによる人気、不人気が出ている状況がありますが、地下トンネルや護岸工事が行われている為、数年後には多少の落ちつきが期待されます。

●佐野市

- ・①気候変動によるハザードマップを注意する顧客が多いです。
- ・②投資物件として、価格によりますが中古アパートの人気はあります。
- ・③住宅の価格は下げ傾向にあり、取引高も少ないです。
- ・農地法と都市計画法が産業誘致を妨げ、働く場所がなく、賃金も上がらず働く世代が大きな都市等に出ていくことで、子供も増えず人口減の加速。
- ・新築が減った分、中古物件の購入やリフォームの件数が増えています。
- ・市街化調整区域の農地転用手続きを緩和する事により大規模開発等の需要を取り込みましたが、近隣群馬県の方が取り扱いが進んでいました。（工業団地、大型店舗等）
- ・アパートについては、外国人の案件が増えており、モラルの低下が増えています。また近隣への悪影響も心配です。

●真岡市

- ・物価上昇による購買意欲の低下です。

●日光市

- ・中古別荘売買の際、売主にインスペクションを勧めますが、故障箇所があってもその分値を下げ、現状有姿で売買を希望されるケースがほとんどです。コスト面で敬遠されます。

●那須烏山市

- ・浸水想定区域付近の紹介取引は出来なくなるので注意しています。

●那須塩原市

- ・引き続き投資物件は、需要高いです。特にRC物件。木造30年以上のローンを組んでいる中古賃貸は残債があるため売却出来ず、苦戦しています。

●野木町

- ・確かにハザードマップの区域で影響がありますが仕方がないことと思っています。

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(R5.10.1)の取引価格は6カ月前(R5.4.1)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(R6.4.1)の取引価格は現在(R5.10.1)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(R5.10.1)の取引件数は6カ月前(R5.4.1)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(R6.4.1)の取引件数は現在(R5.10.1)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(R5.10.1)の**賃料**は6カ月前(R5.4.1)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(R5.10.1)の**入居率**は6カ月前(R5.4.1)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 近時の資材価格高騰、金利上昇懸念及びLRT や市街地再開発事業等、社会資本の整備による不動産価格への波及効果等、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の開業による影響、⑦立地適正化計画整備による地価変動の影響、⑧マンション需要の動向、⑨住宅ローン控除等の税制動向による影響 ⑩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。

