

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第6回

平成27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6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6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
3. アンケート調査票	3

[2] アンケート集計結果

1. 調査結果の概要	5
2. 動向指数（D I）による分析	
◇問2・3 住宅地の取引価格	7
◇問2・3 商業地の取引価格	8
◇問2・3 中古住宅の取引価格	9
◇問4・5 宅地の取引件数	10
◇問4・5 中古住宅の取引件数	11
3. 設問ごとの回答内訳	
◇問2 取引価格の6ヶ月前（H27.4.1時点）との比較	12
◇問3 6ヶ月後（H28.4.1時点）の取引価格の予測	14
◇問4 取引件数の6ヶ月前（H27.4.1時点）との比較	16
◇問5 6ヶ月後（H28.4.1時点）の取引件数の予測	17
◇問6 賃料の6ヶ月前（H27.4.1時点）との比較	18
◇問7 入居率の6ヶ月前（H27.4.1時点）との比較	19
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

[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、栃木県における平成27年4月1日時点から平成27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平成28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：平成27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3頁、4頁に記載）

◇発送数：1,340

◇回答数：320（回収率 23.9%）

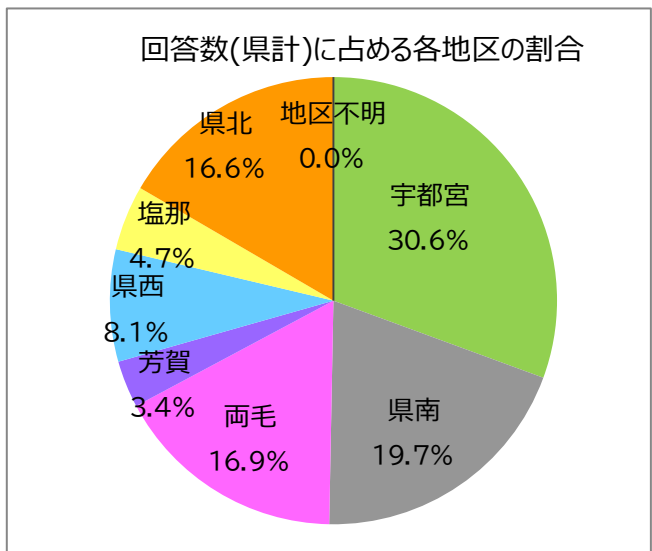
◇集計区分：県内を宇都宮地区、県南地区、両毛地区、芳賀地区、県西地区、塩那地区、県北地区の7地区に区分し、集計を行った。なお、主な営業地区が不明であるアンケートを県計に計上するため、各地区の合計数と県計は一致しないことがある。

◇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	466	98	21.0%	30.6%
県南地区	305	63	20.7%	19.7%
両毛地区	183	54	29.5%	16.9%
芳賀地区	63	11	17.5%	3.4%
県西地区	87	26	29.9%	8.1%
塩那地区	77	15	19.5%	4.7%
県北地区	159	53	33.3%	16.6%
地区不明	—	0	—	0%
県計	1,340	320	23.9%	100%



※発送数は会員事務所所在地を、回答数は主な営業地区を基準に集計している。問2以降、複数の営業地区の選択があった場合はそれぞれを1回答として集計するため、ここでの回答数（県計）と一致しないことがある。

2. 動向指数（D I）について

(1) D Iとは

D Iとは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数である。各種設問に対する回答数構成比率について長期の動きを時系列で追うのは煩雑となるが、D Iにすることにより、それらの動向の把握が容易になる。

D Iは、日本銀行が実施している全国企業短期経済観測調査（通称：日銀短観）や内閣府が発表している景気動向指数、民間では株式会社帝国データバンクが実施しているTDB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を超えているならば、「上昇」の回答割合が「下落」の回答割合より相対的に多くなっているといえる。

3. 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(平成 27 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 : 那須塩原市、大田原市、矢板市、那須烏山市、さくら市、那須町、塩谷町、那珂川町、高根沢町
 県央支部 : 宇都宮市、日光市、鹿沼市、真岡市、芳賀町、市貝町、茂木町、益子町、上三川町
 県南支部 : 足利市、佐野市、栃木市、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(H27.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H27.4.1)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ヶ月後(H28.4.1)の取引価格は現在(H27.10.1)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(H27.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H27.4.1)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ヶ月後(H28.4.1)の取引件数は現在(H27.10.1)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(H27.10.1)の税抜き賃料は6ヶ月前(H27.4.1)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(H27.10.1)の入居率は6ヶ月前(H27.4.1)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. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

事業用その他不動産の
入居率

1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

◆ 最近の不動産市場についてお気づきのことがありましたら、教えて下さい。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：中古住宅流通拡大政策の効果、マンション取引、投資物件の取引、相続税改正に伴う取引への影響、高齢者施設の需給動向、空き家増加の状況 等)

以上で質問は終わりです。お忙しいところ、ご協力ありがとうございました。

公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会
公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会

[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（12頁、14頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。
- 6ヶ月後の予測では「横ばい」が最も多い。

県合計では「横ばい」が55%、次いで「やや下落」が36%との結果となった。両回答の合計が全体の90%を超えており、住宅地の地価は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

地区別に見ると、宇都宮、県南、塩那地区では「横ばい」が60%を超えている。一方、両毛、県西地区は「やや下落」と「大きく下落」との合計が半数を超えている。前回予測値（H27年4月における6ヶ月後予測）と比較して、宇都宮、両毛、県西、県北地区において「横ばい」が減少して「やや下落」が増加し、県南地区において「やや上昇」が減少して「横ばい」が増加した。一方、芳賀、塩那地区では「やや下落」が減少して「横ばい」が増加しており、地区により傾向が異なることがうかがえる。

6ヶ月後の予測（H28年4月時点予測）について、県合計では「横ばい」が59%を占め、「やや下落」が33%となり、依然として横ばいからやや下落となる予測を示している。地区別に見ると、全地区において「横ばい」の回答が最も多く、特に宇都宮、県南、芳賀、塩那地区では「横ばい」が60%を超えている。一方、両毛、県西、県北地区では「やや下落」と「大きく下落」との合計が40%以上を占めており、先行き判断はやや弱含みの傾向がみられる。

◇商業地の取引価格（12頁、14頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。
- 6ヶ月後の予測では「横ばい」が最も多い。

県合計では「横ばい」が60%、次いで「やや下落」が27%との結果となった。両回答の合計が全体の87%を占めており、商業地の地価は横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

地区別に見ると、宇都宮、県南、芳賀、塩那地区では「横ばい」が60%を超えており、また、「やや下落」は両毛、県西、県北において30%を超えている。前回予測値（H27年4月における6ヶ月後予測）と比較して、宇都宮、県西、県北地区において「横ばい」が減少して「やや下落」が増加している。一方、県南、両毛、芳賀、塩那地区では「やや下落」と「大きく下落」との合計が減少し「横ばい」が増加しており、地区により傾向が異なることがうかがえる。

6ヶ月後の予測（H28年4月時点予測）について、県合計では「横ばい」が59%を占め、「やや下落」が30%となり、依然として横ばいからやや下落となる予測を示している。地区別に見ると、全地区において「横ばい」の回答が最も多く、特に県南、芳賀、塩那地区では「横ばい」が60%を超えている。一方、両毛、県西、県北地区では「やや下落」と「大きく下落」との合計が40%以上を占めており、先行き判断はやや弱含みの傾向がみられる。

◇中古住宅の取引価格（13頁、15頁）

- 県合計では過半数が「横ばい」と回答。
- 6ヶ月後の予測では「横ばい」が最も多い。

県合計では、「横ばい」は51%であるが、「やや下落」と「大きく下落」との合計は40%超であり、前回調査と同様に、中古住宅の価格は横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

地区別に見ると、県南、芳賀、塩那、県北地区では「横ばい」が過半数を占めており、その一方で、両毛地区では「やや下落」が半数を超えている。前回調査と比較し、県南、芳賀、塩那地区においては「やや下落」が大きく減少している一方、宇都宮地区では「横ばい」が20ポイント減少し「やや下落」が15ポイントの増加となるなど、地区により傾向が異なることがうかがえる。

6ヶ月後の予測（H28年4月時点予測）について、県合計では「横ばい」が58%と最も回答が多く、「やや下落」との合計で全体の90%を占めており、今後も横ばいからやや下落傾向が継続することが予測される。地区別にみると、宇都宮、県南、芳賀、塩那、県北地区において「横ばい」が半数を超えており、両毛、県西地区において「やや下落」と「大きく下落」との合計が半数となった。

◇賃料・入居率（18頁、19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弱含みである。

住居系不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が49%、「やや下落」と「大きく下落」との合計は48%と拮抗しており、横ばいからやや弱含みの傾向である。

地区別に見ると、県南地区では「横ばい」が60%を超えているが、芳賀地区においては「やや下落」が60%を超えている。また、県西地区では「大きく下落」が17%を占めた。前回調査と比較して、宇都宮、芳賀、県北地区では「横ばい」が10ポイント以上減少し「やや下落」が増えた一方、県南地区では「やや下落」が減少し「横ばい」が10ポイント以上増加した。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が50%、「やや下落」と「大きく下落」との合計が47%で、概ね住居系不動産と同様であり、横ばいからやや弱含みの傾向が見られる。

地区別に見ると、県南、両毛、県西、塩那地区では「横ばい」が50%を超えているが、県北地区では「やや下落」と「大きく下落」との合計が70%を超えている。また、県西地区では「大きく下落」が17%を占めた。前回調査と比較して、県北地区では「横ばい」が20ポイント以上減少し「やや下落」が増えた一方、塩那地区では「やや下落」が減少し「横ばい」が20ポイント以上増加した。

- 入居率は、住居系不動産はやや弱含みであり、事業用その他不動産は横ばいからやや弱含みである。

住居系不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が43%、「やや減少」と「大きく減少」との合計が52%で、やや弱含みの傾向である。

地区別に見ると、宇都宮地区で「横ばい」は50%を超えているものの、両毛、芳賀、県西、塩那地区では「やや減少」と「大きく減少」との合計が60%を超えている。前回調査と比較して、両毛、芳賀、県西地区では「大きく増加」と「やや増加」とが無くなった。

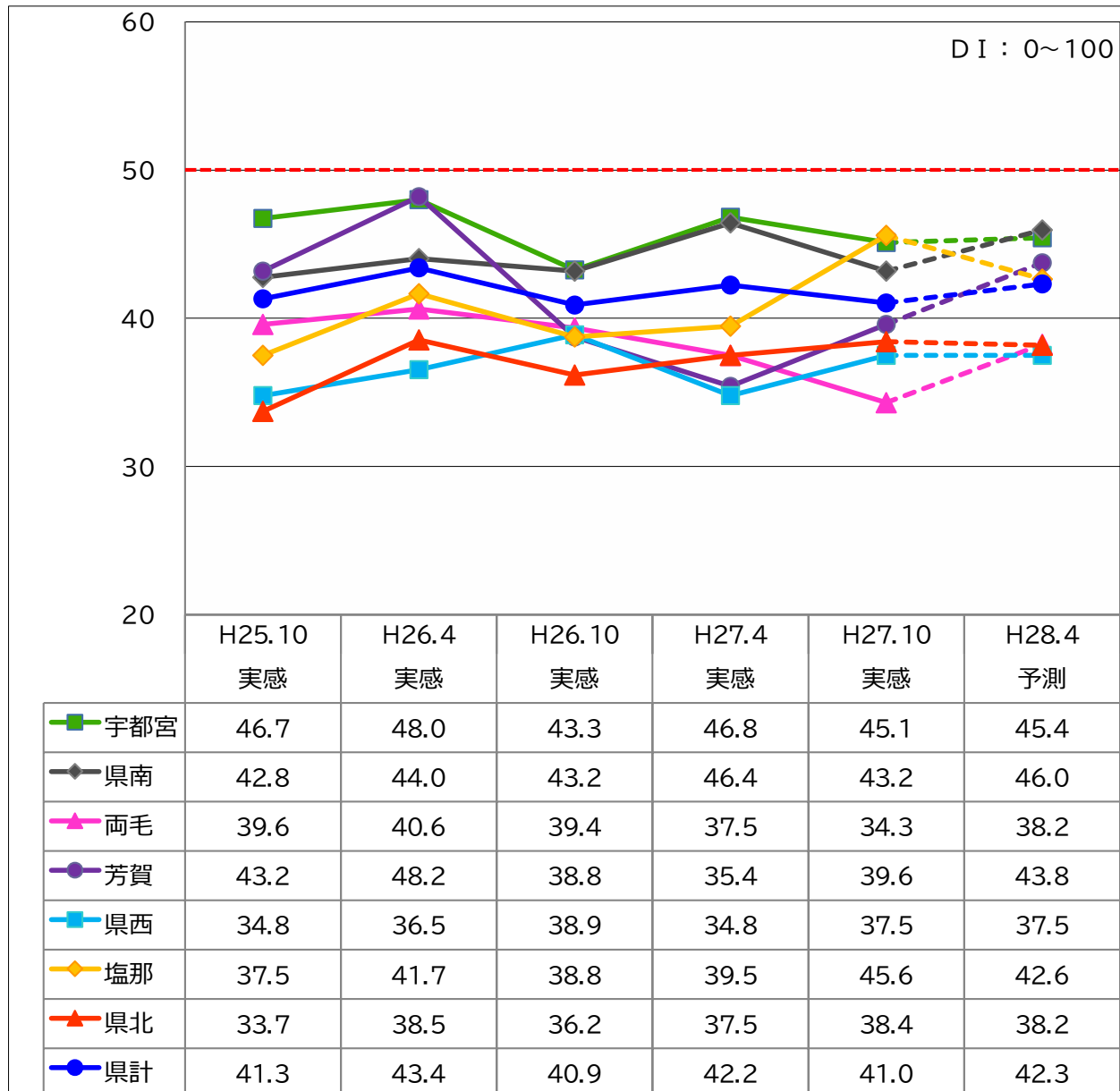
事業用その他不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が53%、「やや減少」と「大きく減少」との合計が43%で、横ばいからやや弱含みの傾向が見られる。

地区別に見ると、宇都宮、県南、芳賀、県西地区で「横ばい」が60%を超えており、両毛、県北地区では「やや減少」と「大きく減少」との合計が50%を超えている。前回調査と比較して、芳賀、塩那地区では「大きく減少」が無くなった。

※ 12頁以降の回答内訳の割合(%)は、端数処理の関係で合計が100%にならないことがある。

2. 動向指数（D I）による分析

◇問2・3 住宅地の取引価格



■ 6ヶ月前との比較では、県合計は下落傾向がやや強まった。

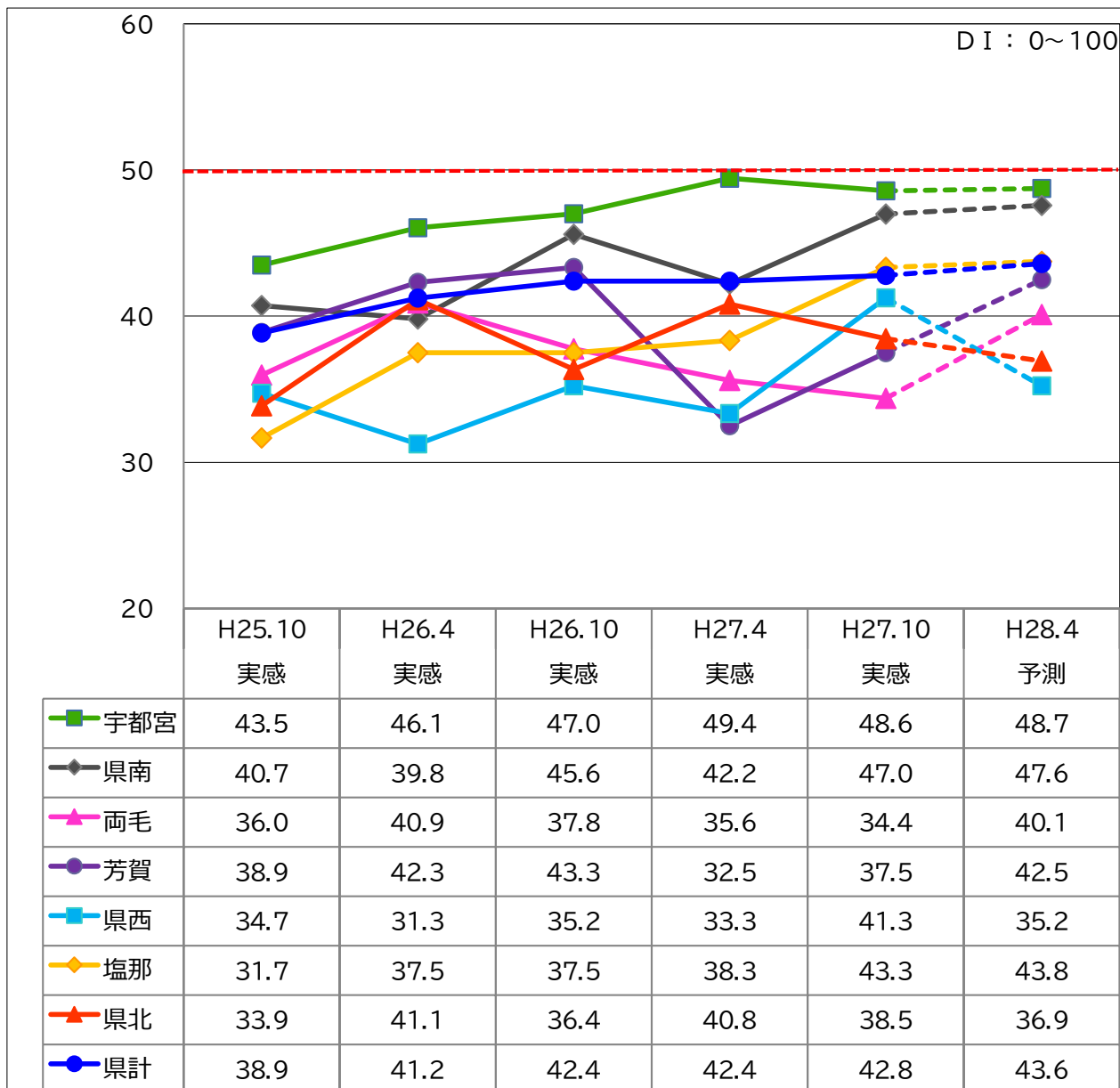
■ 6ヶ月後は、県合計は下落傾向がやや弱まる。

調査時点（H27年10月）の住宅地の取引価格について、県合計のD I値は41.0で、6ヶ月前（42.2）と比較すると1.2ポイント下降し、下落傾向はやや強まった。

D I値はすべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、D I値が最も高いのは塩那地区（45.6）で、前回調査に比べ上昇が顕著である。D I値が最も低いのは両毛地区（34.3）で、3期連続で下降している。

調査時点から6ヶ月後（H28年4月）の住宅地の取引価格予測について、県合計のD I値は42.3で、今回実感と比較すると1.3ポイント上昇している。地区別に見ると、宇都宮、県南、両毛、芳賀地区はD I値が上昇し、塩那、県北地区ではD I値が下降している。D I値が最も高いのは県南地区（46.0）、最も低いのは県西地区（37.5）となっている。

◇問2・3 商業地の取引価格



■ 6ヶ月前との比較では、県合計は前回とほぼ同様の傾向が継続している。

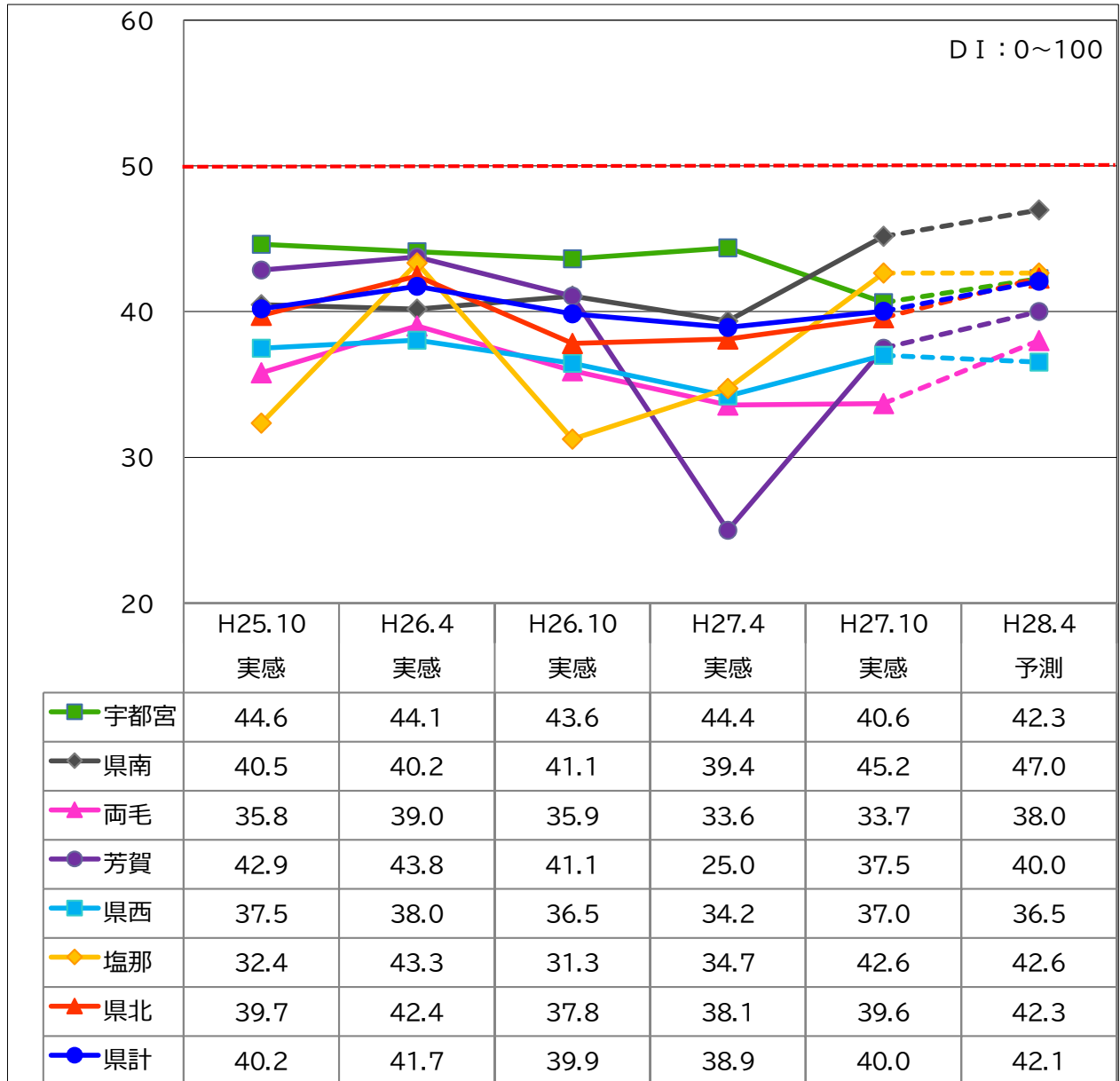
■ 6ヶ月後は、県合計は下落傾向がやや弱まる。

調査時点（H27年10月）の商業地の取引価格について、県合計のD I値は42.8で、6ヶ月前（42.4）とほぼ同じで、同様の傾向が継続している。

D I値はすべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、D I値が最も高いのは宇都宮地区（48.6）で、前回調査と比べやや下降している。D I値が最も低いのは両毛地区（34.4）で、3期連続で下降している。

調査時点から6ヶ月後（H28年4月）の商業地の取引価格予測について、県合計のD I値は43.6で、今回実感と比較すると0.8ポイント上昇している。地区別に見ると、宇都宮、県南、両毛、芳賀、塩那地区はD I値が上昇し、県西、県北地区はD I値が下降している。特に県西地区については、D I値が大きく上昇したH27年10月実感からの転換が顕著である。D I値が最も高いのは宇都宮地区（48.7）、最も低いのは県西地区（35.2）となっている。

◇問2・3 中古住宅の取引価格



■ 6ヶ月前との比較では、県合計は下落傾向がやや弱まった。

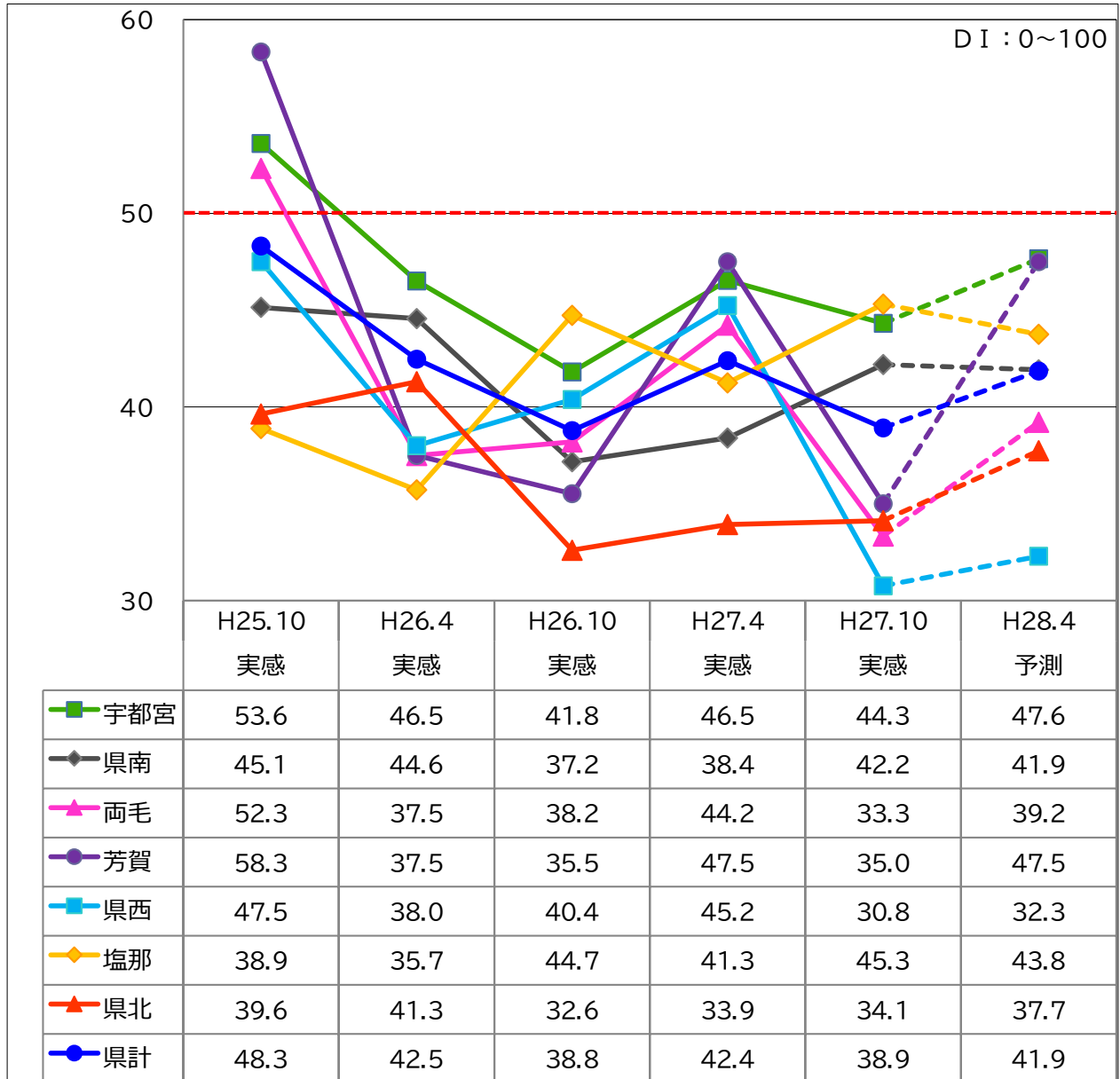
■ 6ヶ月後は、県合計は下落傾向が更に弱まる。

調査時点（H27年10月）の中古住宅の取引価格について、県合計のD I 値は40.0で、6ヶ月前（38.9）と比較すると1.1ポイント上昇し、下落傾向はやや弱まった。

D I 値はすべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、D I 値が最も高いのは県南地区（45.2）で、前回調査に比べ5.8ポイント上昇した。D I 値が最も低いのは両毛地区（33.7）である。

調査時点から6ヶ月後（H28年4月）の中古住宅の取引価格予測について、県合計のD I 値は42.1で、今回実感と比較すると2.1ポイント上昇している。地区別に見ると、宇都宮、県南、両毛、芳賀、県北地区でD I 値が上昇し、県西地区でD I 値が下降している。D I 値が最も高いのは県南地区（47.0）、最も低いのは県西地区（36.5）となっている。

◇問4・5 宅地の取引件数



■ 6ヶ月前との比較では、県合計は減少傾向がやや強まった。

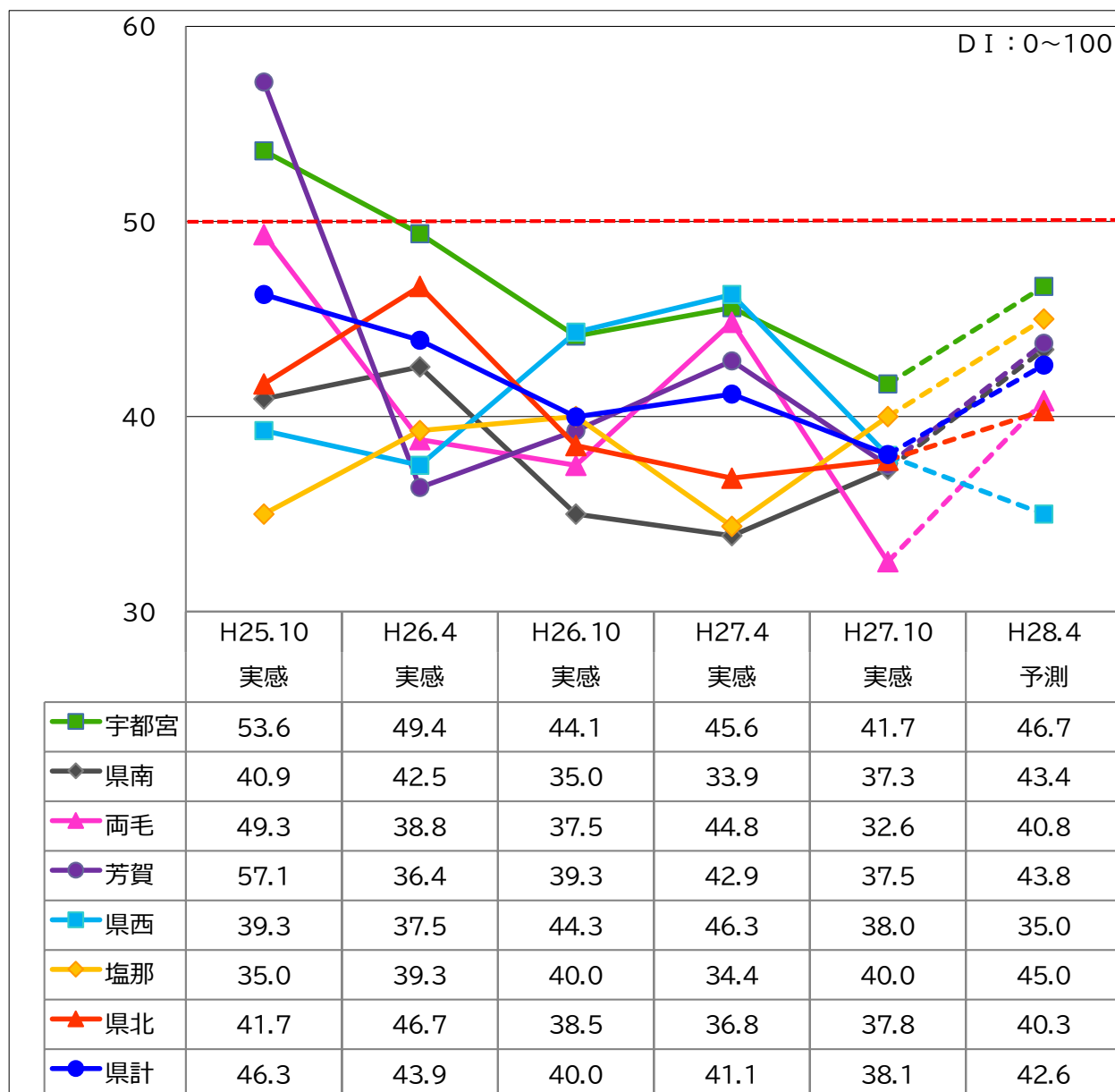
■ 6ヶ月後は、県合計は減少傾向がやや弱まる。

調査時点（H27年10月）の宅地の取引件数について、県合計のD I 値は38.9で、6ヶ月前（42.4）と比較すると3.5ポイント下降し、減少傾向がやや強まった。

D I 値はすべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、D I 値が最も高いのは塩那地区（45.3）で、前回調査に比べ4.0ポイント上昇した。最も低いのは県西地区（30.8）で、14.4ポイントの大幅な下降となった。

調査時点から6ヶ月後（H28年4月）の宅地の取引件数予測について、県合計のD I 値は41.9で、今回実感と比較すると3.0ポイント上昇している。地区別に見ると、宇都宮、両毛、芳賀、県西、県北地区はD I 値が上昇し、県南、塩那地区ではD I 値が下降している。D I 値が最も高いのは宇都宮地区（47.6）、最も低いのは県西地区（32.3）となっている。

◇問4・5 中古住宅の取引件数



■ 6ヶ月前との比較では、県合計は減少傾向がやや強まった。

■ 6ヶ月後は、県合計は減少傾向がやや弱まる。

調査時点（H27年10月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は38.1で、6ヶ月前（41.1）と比較すると3.0ポイント下降し、減少傾向がやや強まった。

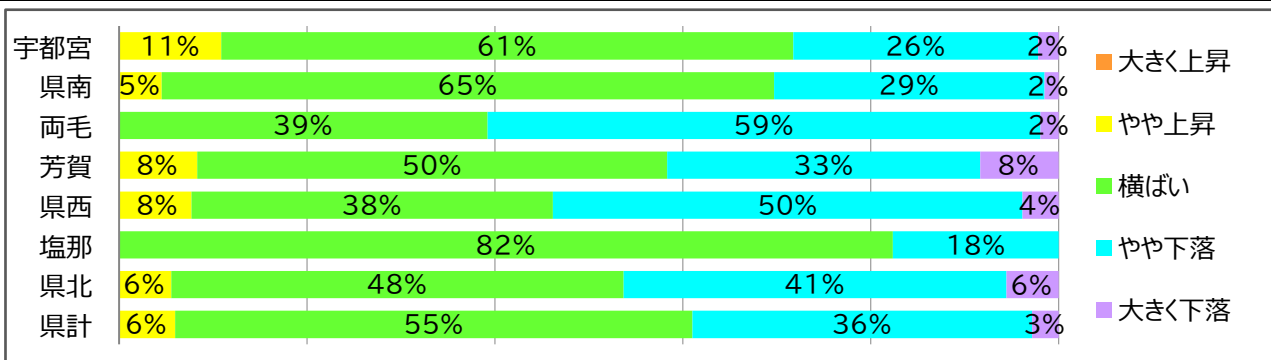
DI値はすべての地区で引き続き50を下回っている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは宇都宮地区（41.7）で、前回調査に比べ3.9ポイント下降した。最も低いのは両毛地区（32.6）で、12.2ポイントの大幅な下降となった。

調査時点から6ヶ月後（H28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42.6で、今回実感と比較すると4.5ポイント上昇している。地区別に見ると、県西地区を除く全地区でDI値が上昇している。DI値が最も高いのは宇都宮地区（46.7）、最も低いのは県西地区（35.0）となっている。

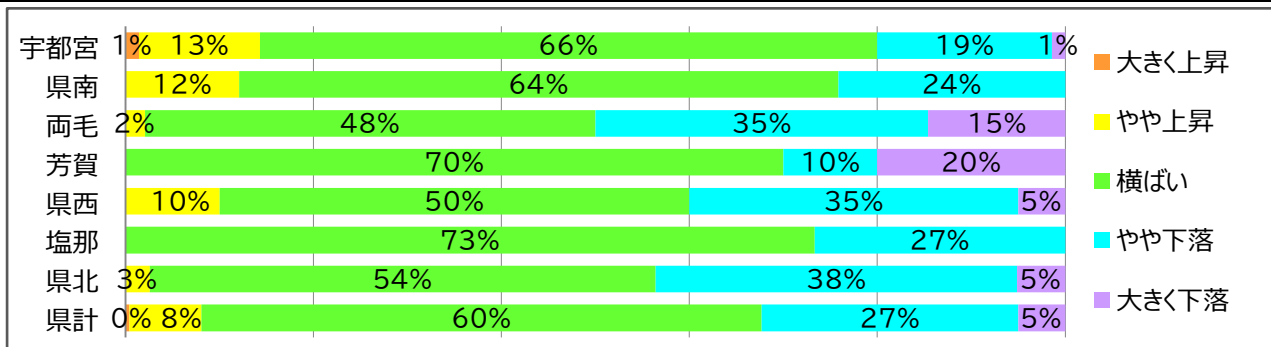
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6ヶ月前（H27.4.1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	45.1	0	10	56	24	2	92	8	100
		0%	11%	61%	26%	2%	100%		
県南	43.2	0	3	43	19	1	66	7	73
		0%	5%	65%	29%	2%	100%		
両毛	34.3	0	0	20	30	1	51	5	56
		0%	0%	39%	59%	2%	100%		
芳賀	39.6	0	1	6	4	1	12	1	13
		0%	8%	50%	33%	8%	100%		
県西	37.5	0	2	10	13	1	26	2	28
		0%	8%	38%	50%	4%	100%		
塩那	45.6	0	0	14	3	0	17	0	17
		0%	0%	82%	18%	0%	100%		
県北	38.4	0	3	26	22	3	54	5	59
		0%	6%	48%	41%	6%	100%		
県計	41.0	0	19	175	115	9	318	28	346
		0%	6%	55%	36%	3%	100%		

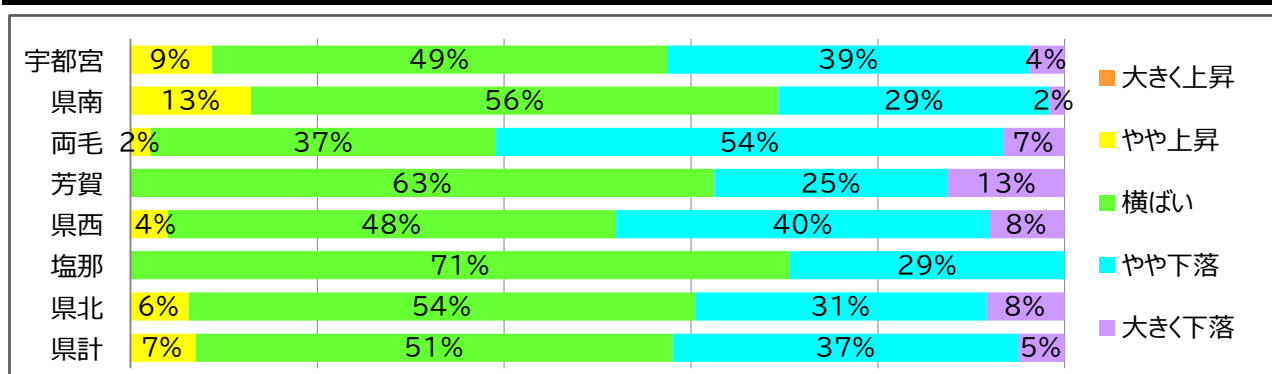


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	48.6	1	9	46	13	1	70	30	100
		1%	13%	66%	19%	1%	100%		
県南	47.0	0	7	37	14	0	58	15	73
		0%	12%	64%	24%	0%	100%		
両毛	34.4	0	1	23	17	7	48	8	56
		0%	2%	48%	35%	15%	100%		
芳賀	37.5	0	0	7	1	2	10	3	13
		0%	0%	70%	10%	20%	100%		
県西	41.3	0	2	10	7	1	20	8	28
		0%	10%	50%	35%	5%	100%		
塩那	43.3	0	0	11	4	0	15	2	17
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県北	38.5	0	1	21	15	2	39	20	59
		0%	3%	54%	38%	5%	100%		
県計	42.8	1	20	155	71	13	260	86	346
		0%	8%	60%	27%	5%	100%		



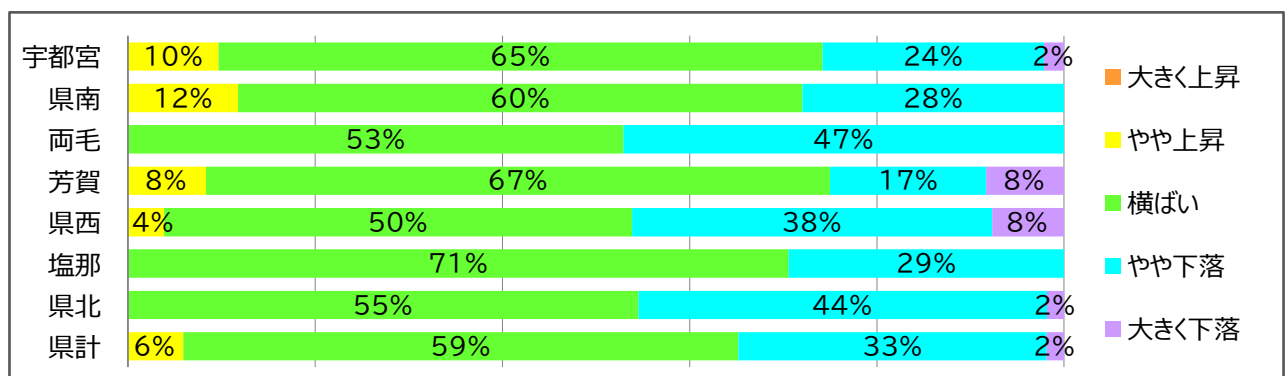
中古住宅の価格（実感）

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	40.6	0	7	39	31	3	80	20	100
		0%	9%	49%	39%	4%	100%		
県南	45.2	0	8	35	18	1	62	11	73
		0%	13%	56%	29%	2%	100%		
両毛	33.7	0	1	17	25	3	46	10	56
		0%	2%	37%	54%	7%	100%		
芳賀	37.5	0	0	5	2	1	8	5	13
		0%	0%	63%	25%	13%	100%		
県西	37.0	0	1	12	10	2	25	3	28
		0%	4%	48%	40%	8%	100%		
塩那	42.6	0	0	12	5	0	17	0	17
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県北	39.6	0	3	26	15	4	48	11	59
		0%	6%	54%	31%	8%	100%		
県計	40.0	0	20	146	106	14	286	60	346
		0%	7%	51%	37%	5%	100%		

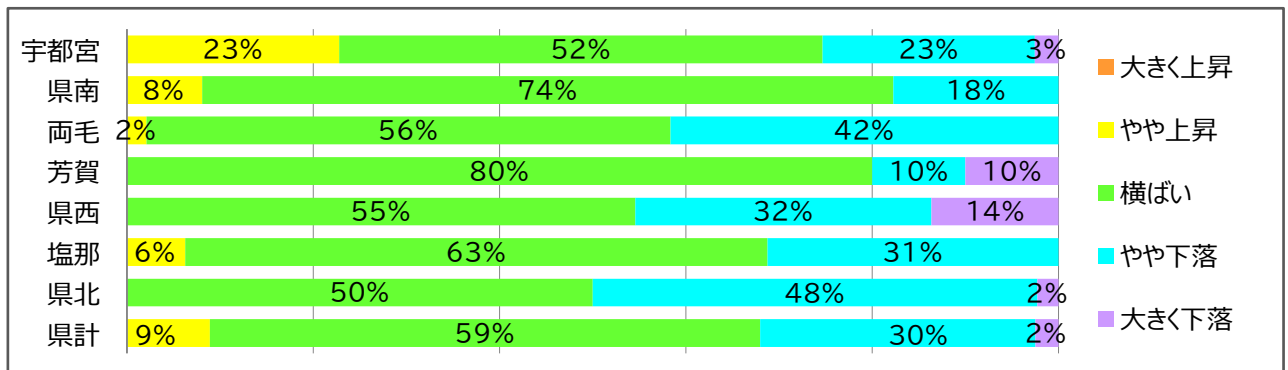


◇問3 6ヶ月後（H28.4.1時点）の取引価格の予測

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	45.4	0	9	60	22	2	93	7	100
		0%	10%	65%	24%	2%	100%		
県南	46.0	0	8	41	19	0	68	5	73
		0%	12%	60%	28%	0%	100%		
両毛	38.2	0	0	27	24	0	51	5	56
		0%	0%	53%	47%	0%	100%		
芳賀	43.8	0	1	8	2	1	12	1	13
		0%	8%	67%	17%	8%	100%		
県西	37.5	0	1	13	10	2	26	2	28
		0%	4%	50%	38%	8%	100%		
塩那	42.6	0	0	12	5	0	17	0	17
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県北	38.2	0	0	30	24	1	55	4	59
		0%	0%	55%	44%	2%	100%		
県計	42.3	0	19	191	106	6	322	24	346
		0%	6%	59%	33%	2%	100%		

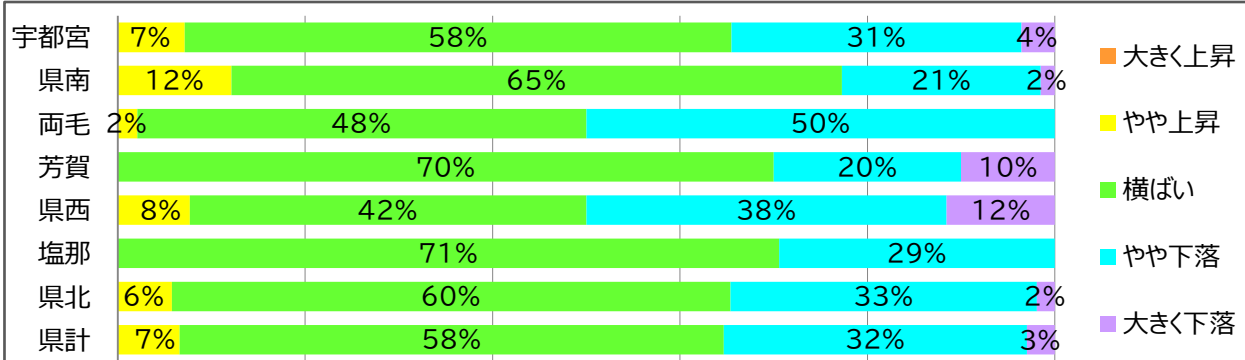


商業地の地価（予測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	48.7	0	18	41	18	2	79	21	100
		0%	23%	52%	23%	3%	100%		
県南	47.6	0	5	46	11	0	62	11	73
		0%	8%	74%	18%	0%	100%		
両毛	40.1	0	1	27	20	0	48	8	56
		0%	2%	56%	42%	0%	100%		
芳賀	42.5	0	0	8	1	1	10	3	13
		0%	0%	80%	10%	10%	100%		
県西	35.2	0	0	12	7	3	22	6	28
		0%	0%	55%	32%	14%	100%		
塩那	43.8	0	1	10	5	0	16	1	17
		0%	6%	63%	31%	0%	100%		
県北	36.9	0	0	22	21	1	44	15	59
		0%	0%	50%	48%	2%	100%		
県計	43.6	0	25	166	83	7	281	65	346
		0%	9%	59%	30%	2%	100%		



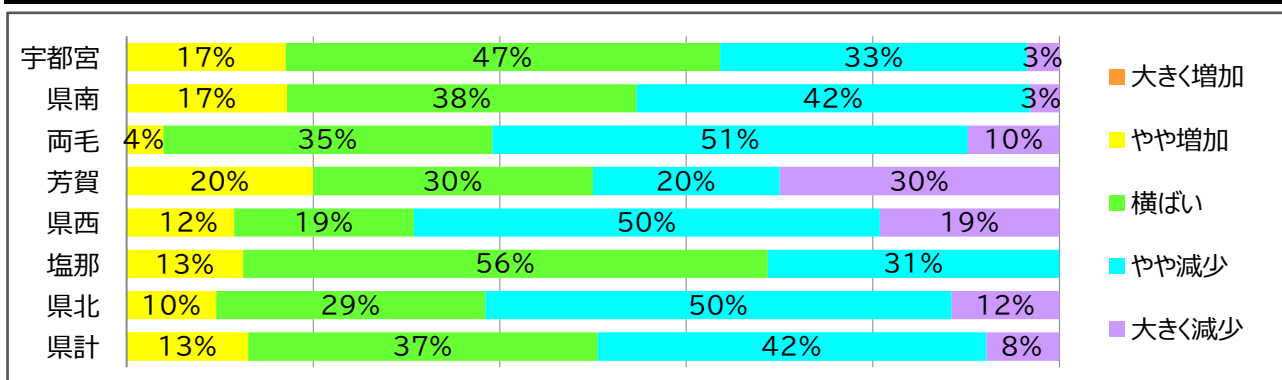
中古住宅の価格（予測）

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	42.3	0	6	49	26	3	84	16	100
		0%	7%	58%	31%	4%	100%		
県南	47.0	0	8	43	14	1	66	7	73
		0%	12%	65%	21%	2%	100%		
両毛	38.0	0	1	23	24	0	48	8	56
		0%	2%	48%	50%	0%	100%		
芳賀	40.0	0	0	7	2	1	10	3	13
		0%	0%	70%	20%	10%	100%		
県西	36.5	0	2	11	10	3	26	2	28
		0%	8%	42%	38%	12%	100%		
塩那	42.6	0	0	12	5	0	17	0	17
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県北	42.3	0	3	31	17	1	52	7	59
		0%	6%	60%	33%	2%	100%		
県計	42.1	0	20	176	98	9	303	43	346
		0%	7%	58%	32%	3%	100%		

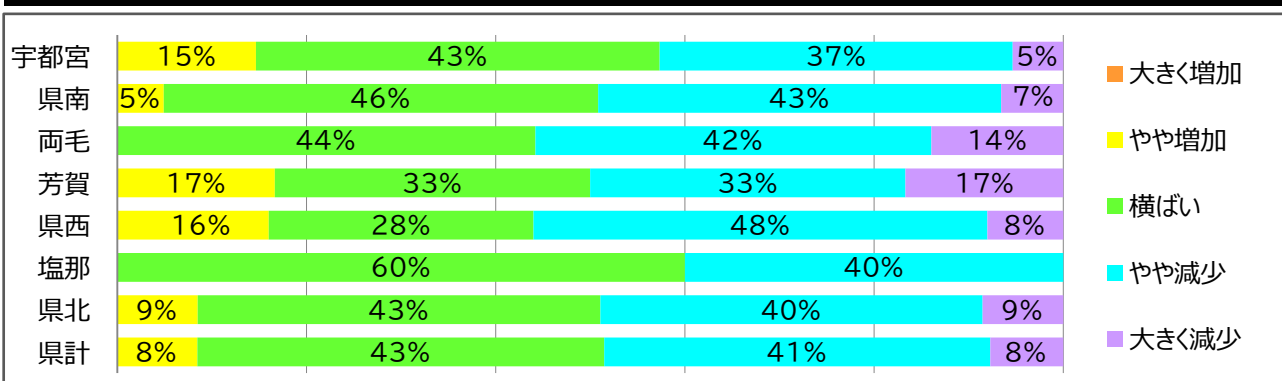


◇問4 取引件数の6ヶ月前（H27.4.1時点）との比較

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	44.3	0	15	41	29	3	88	12	100
		0%	17%	47%	33%	3%	100%		
県南	42.2	0	11	24	27	2	64	9	73
		0%	17%	38%	42%	3%	100%		
両毛	33.3	0	2	18	26	5	51	5	56
		0%	4%	35%	51%	10%	100%		
芳賀	35.0	0	2	3	2	3	10	3	13
		0%	20%	30%	20%	30%	100%		
県西	30.8	0	3	5	13	5	26	2	28
		0%	12%	19%	50%	19%	100%		
塩那	45.3	0	2	9	5	0	16	1	17
		0%	13%	56%	31%	0%	100%		
県北	34.1	0	5	15	26	6	52	7	59
		0%	10%	29%	50%	12%	100%		
県計	38.9	0	40	115	128	24	307	39	346
		0%	13%	37%	42%	8%	100%		

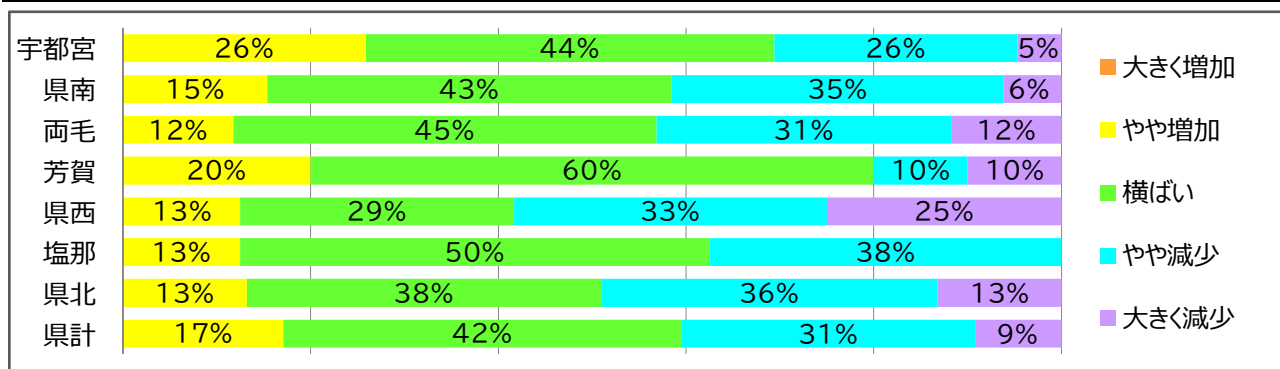


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	41.7	0	11	32	28	4	75	25	100
		0%	15%	43%	37%	5%	100%		
県南	37.3	0	3	28	26	4	61	12	73
		0%	5%	46%	43%	7%	100%		
両毛	32.6	0	0	19	18	6	43	13	56
		0%	0%	44%	42%	14%	100%		
芳賀	37.5	0	1	2	2	1	6	7	13
		0%	17%	33%	33%	17%	100%		
県西	38.0	0	4	7	12	2	25	3	28
		0%	16%	28%	48%	8%	100%		
塩那	40.0	0	0	9	6	0	15	2	17
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
県北	37.8	0	4	20	19	4	47	12	59
		0%	9%	43%	40%	9%	100%		
県計	38.1	0	23	117	111	21	272	74	346
		0%	8%	43%	41%	8%	100%		

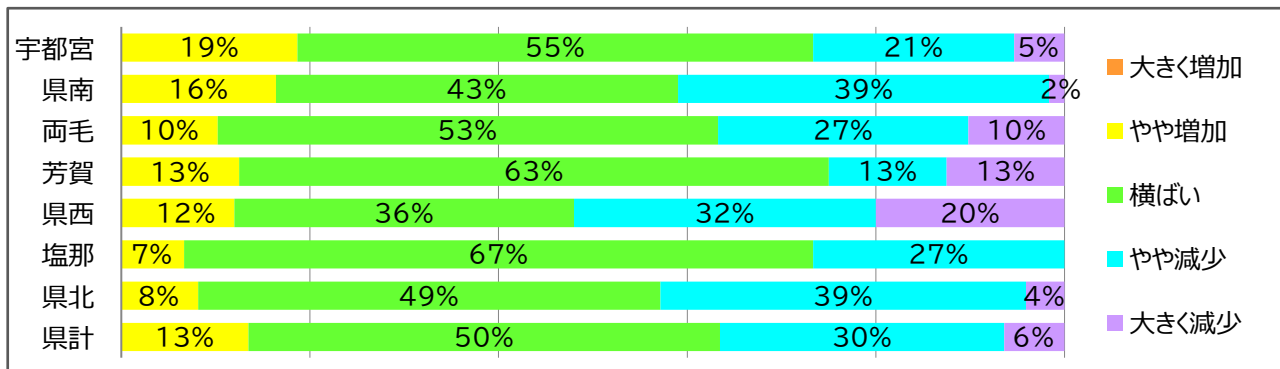


◇問5 6ヶ月後（H28.4.1時点）の取引件数の予測

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	47.6	0	22	37	22	4	85	15	100
		0%	26%	44%	26%	5%	100%		
県南	41.9	0	10	28	23	4	65	8	73
		0%	15%	43%	35%	6%	100%		
両毛	39.2	0	6	23	16	6	51	5	56
		0%	12%	45%	31%	12%	100%		
芳賀	47.5	0	2	6	1	1	10	3	13
		0%	20%	60%	10%	10%	100%		
県西	32.3	0	3	7	8	6	24	4	28
		0%	13%	29%	33%	25%	100%		
塩那	43.8	0	2	8	6	0	16	1	17
		0%	13%	50%	38%	0%	100%		
県北	37.7	0	7	20	19	7	53	6	59
		0%	13%	38%	36%	13%	100%		
県計	41.9	0	52	129	95	28	304	42	346
		0%	17%	42%	31%	9%	100%		

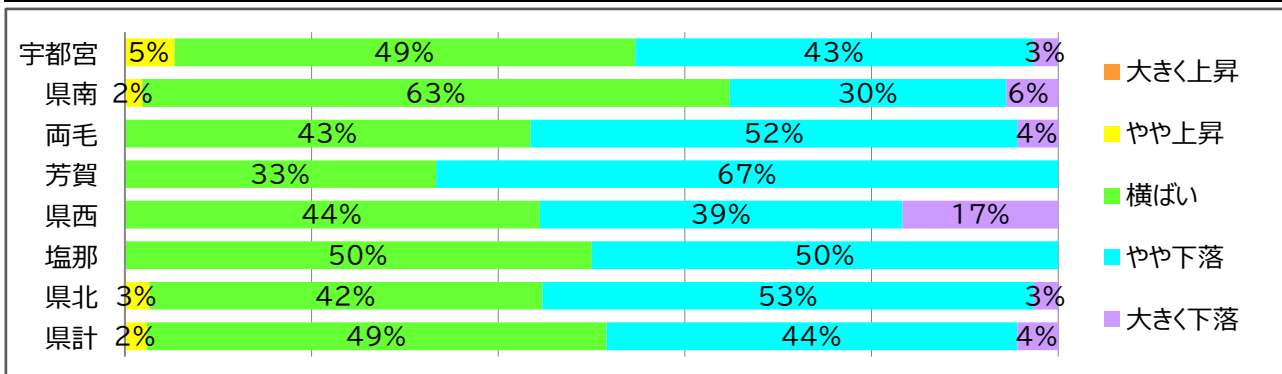


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	46.7	0	14	41	16	4	75	25	100
		0%	19%	55%	21%	5%	100%		
県南	43.4	0	10	26	24	1	61	12	73
		0%	16%	43%	39%	2%	100%		
両毛	40.8	0	5	26	13	5	49	7	56
		0%	10%	53%	27%	10%	100%		
芳賀	43.8	0	1	5	1	1	8	5	13
		0%	13%	63%	13%	13%	100%		
県西	35.0	0	3	9	8	5	25	3	28
		0%	12%	36%	32%	20%	100%		
塩那	45.0	0	1	10	4	0	15	2	17
		0%	7%	67%	27%	0%	100%		
県北	40.3	0	4	24	19	2	49	10	59
		0%	8%	49%	39%	4%	100%		
県計	42.6	0	38	141	85	18	282	64	346
		0%	13%	50%	30%	6%	100%		

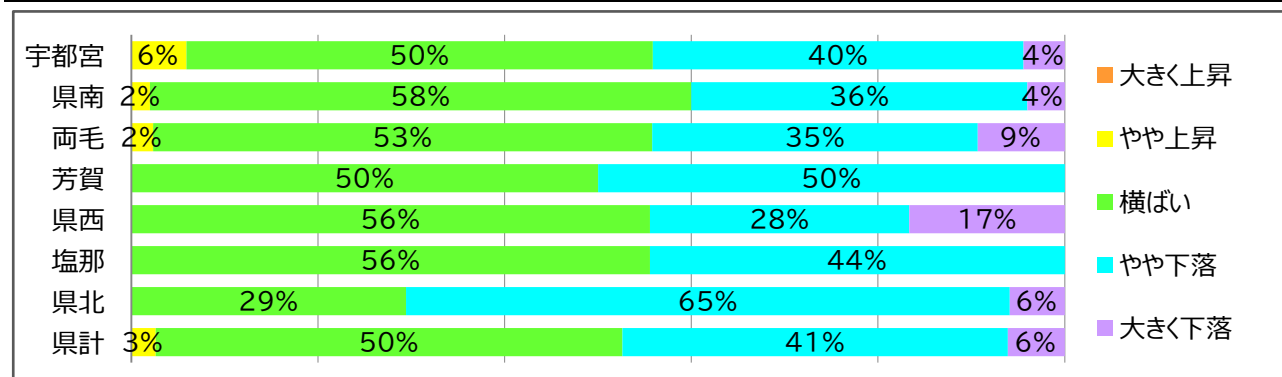


◇問6 賃料の6ヶ月前（H27.4.1時点）との比較

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	39.3	0	4	37	32	2	75	25	100
		0%	5%	49%	43%	3%	100%		
県南	40.3	0	1	34	16	3	54	19	73
		0%	2%	63%	30%	6%	100%		
両毛	34.8	0	0	20	24	2	46	10	56
		0%	0%	43%	52%	4%	100%		
芳賀	33.3	0	0	3	6	0	9	4	13
		0%	0%	33%	67%	0%	100%		
県西	31.9	0	0	8	7	3	18	10	28
		0%	0%	44%	39%	17%	100%		
塩那	37.5	0	0	6	6	0	12	5	17
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県北	36.2	0	1	16	20	1	38	21	59
		0%	3%	42%	53%	3%	100%		
県計	37.4	0	6	124	111	11	252	94	346
		0%	2%	49%	44%	4%	100%		

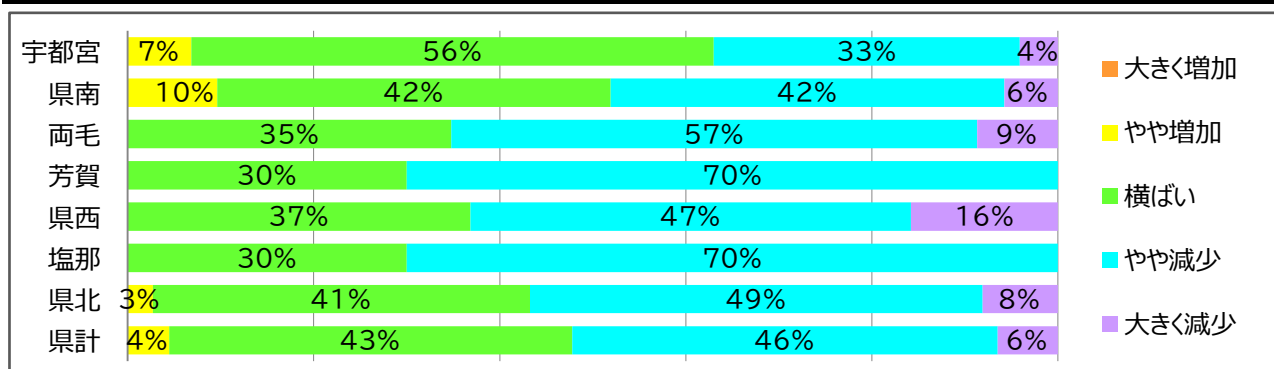


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	39.3	0	4	34	27	3	68	32	100
		0%	6%	50%	40%	4%	100%		
県南	39.5	0	1	29	18	2	50	23	73
		0%	2%	58%	36%	4%	100%		
両毛	37.2	0	1	23	15	4	43	13	56
		0%	2%	53%	35%	9%	100%		
芳賀	37.5	0	0	4	4	0	8	5	13
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
県西	34.7	0	0	10	5	3	18	10	28
		0%	0%	56%	28%	17%	100%		
塩那	38.9	0	0	5	4	0	9	8	17
		0%	0%	56%	44%	0%	100%		
県北	30.9	0	0	10	22	2	34	25	59
		0%	0%	29%	65%	6%	100%		
県計	37.3	0	6	115	95	14	230	116	346
		0%	3%	50%	41%	6%	100%		

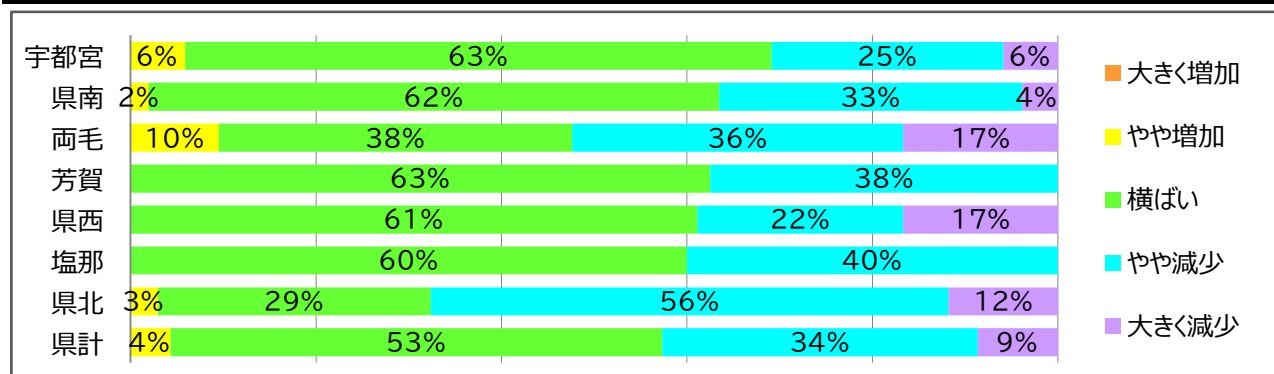


◇問7 入居率の6ヶ月前（H27.4.1時点）との比較

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	41.4	0	5	41	24	3	73	27	100
		0%	7%	56%	33%	4%	100%		
県南	38.9	0	5	22	22	3	52	21	73
		0%	10%	42%	42%	6%	100%		
両毛	31.5	0	0	16	26	4	46	10	56
		0%	0%	35%	57%	9%	100%		
芳賀	32.5	0	0	3	7	0	10	3	13
		0%	0%	30%	70%	0%	100%		
県西	30.3	0	0	7	9	3	19	9	28
		0%	0%	37%	47%	16%	100%		
塩那	32.5	0	0	3	7	0	10	7	17
		0%	0%	30%	70%	0%	100%		
県北	34.5	0	1	15	18	3	37	22	59
		0%	3%	41%	49%	8%	100%		
県計	36.4	0	11	107	113	16	247	99	346
		0%	4%	43%	46%	6%	100%		



事業用その他不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	42.3	0	4	43	17	4	68	32	100
		0%	6%	63%	25%	6%	100%		
県南	40.4	0	1	32	17	2	52	21	73
		0%	2%	62%	33%	4%	100%		
両毛	35.1	0	4	16	15	7	42	14	56
		0%	10%	38%	36%	17%	100%		
芳賀	40.6	0	0	5	3	0	8	5	13
		0%	0%	63%	38%	0%	100%		
県西	36.1	0	0	11	4	3	18	10	28
		0%	0%	61%	22%	17%	100%		
塩那	40.0	0	0	6	4	0	10	7	17
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
県北	30.9	0	1	10	19	4	34	25	59
		0%	3%	29%	56%	12%	100%		
県計	38.3	0	10	123	79	20	232	114	346
		0%	4%	53%	34%	9%	100%		



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（●は営業拠点）

- 宇都宮市
中国経済、株安を起因とした、世界同時株安や大雨被害後に消費者心理の冷え込みを強く感じた。
（8月下旬～9月シルバーウィーク前は引き合い著しく減少）この連休中に引き合い増加が見られ、28年4月新年度新学期を入居とした動きが回復してきた。
- 宇都宮市
家主の高齢化によるアパート経営の気力減少。
テナントの要望の高度化による旧式アパートの遅れ気味の設備、再投資ができにくい。（家賃の下がり方が原因）
- 宇都宮市
テナントの経済力のダウン気味、外国人の増加。
賃貸がむずかしい経済環境。
- 宇都宮市
情報が減少傾向にある。特に駅東エリア。
- 宇都宮市
中古住宅の取扱いUP。
- 宇都宮市
取引価格、成約賃料とも、需要層が求める価格及び賃料が低くなってきており、ストックの改善には繋がらない市況と考えます。
- 宇都宮市
6ヶ月前の賃貸仲介の動きの悪さが今後企業の動きで改善されると思います。土地は相続がらみの動きで出た土地に対する需要が少なからず含まれていると思います。
- 宇都宮市
宇都宮駅東口～新4号の土地価格が上昇傾向にある。
- 宇都宮市
戸建て賃貸築20年経過すると全く反応無し。
- 宇都宮市
200坪以上～1,000坪前後までの土地希望者多数も物件無し。
- 宇都宮市
銀行融資の審査が厳しくなり、成約件数が減少しました。
- 宇都宮市
賃貸は安くても入居率悪い。
- 宇都宮市
売買は希望購入価格が下落しているので、なかなか売買が成立しない。
- 宇都宮市
宇都宮市内の空き店舗件数が減少していることや、リフォームが増加していると思います。
- 宇都宮市
中古住宅政策効果はあまり感じない。
中古マンションの古いもの、築5年以内はきびしく感じる。築10～20年1500～2000万以下が動く。

- 宇都宮市
投資物件で買いたい人は多いが、売り物が取得出来ない。
相続税改正、投資で土地を購入し、アパート建築希望者が増えている。
- 宇都宮市
空き家になってしまう状況の人が多。その前に相談になれば、空き家にならずに対処できる。
高齢者施設の需要はあるが、法律・行政が専門家以外には複雑でわかりにくく、活性化できない現状。
- 宇都宮市
土地の単価及び賃料は、今後も下落すると思われる。空家条例に基づき売却される方が多くなると思われます。
- 小山市
新規賃貸物件は賃貸価格は維持しているが入居率は良好。
中古の賃貸物件は値下げをしても入居率は思うようではない。
- 小山市
住宅地については区画整理地内物件は価格は横ばいながら売れ易い。それ以外の土地については値下りが激しい上になかなか客付けは思うようでない。
商業地の売買はほとんどない。
- 小山市
5年後のオリンピックの関係で多少上向くかな？と思っていますが、いまだに動きがない様に見えます。今後消費税アップ、その他売買等でよくない環境が続くと、心配でなりません。
- 小山市
短期的にはオリンピック等で好況に思える時があるかも知れないが、長期的には人口の減少による需要の低下は避けられない。特に少子化に伴う新築住宅の件数は減り、固定資産税の重税感を伴い、地価は一部を除き低下すると予想。
また経済的事由により二世帯、三世帯同居の家が増えると思われるのも地価の下落傾向に拍車をかけるだろう。
- 小山市
アパート貸家の賃貸市場は完全に需給バランスが崩れている。入居率は減少中、賃料もますます安くなっていくと思われる。
中古住宅の売却需要は加速度的に増加が見込まれる。
- 小山市
不動産業者の取得税減免制度が新設されたが、適用条件が狭すぎる。再販するに決まっているので、流通を円滑にするためには無条件で取得税をゼロとすべし。
- 小山市
投資物件への買い需要は強い。取引事例あり。
相続税非課税枠減少による売却依頼も増えつつあるが、不動産売却の大きな要因は、所有者の高齢化、相続人不在と思う。
- 小山市
新築戸建住宅が売れなくなってきたと感じます。
- 下野市
大規模建築が目立つようになってきました。

- 下野市
地方から大手企業が撤退し（東京や海外に戻っていかれた）工業用地に次の企業が入ってこない。地方全体が厳しい環境に突入状況。不動産業界も厳しい環境が今後も続くと考え。今は東京がうらやましい。
- 足利市
売買について
 - ・中古住宅…リフォームしたものでないと売れない。
 - ・土地…700万円以下でないと売れない。
 賃貸について
最近は一戸建借家でも入居が厳しくなってきた。
- 足利市
木造も含めた共同住宅の購入依頼が増えたようです。（以前はRC、鉄骨造限定が多かった）
- 足利市
景気の良さは感じない。しかし住宅取得需要は多いと思う。地域にもよりますが、地域の相場より安ければ売却の足が早い。総体的に金利が低い時代が続くとすれば、購買力もあると思う。
- 足利市
賃貸物件の空室が目立つ。
- 足利市
地域ユーザーは外部からの情報（新聞、TV等）と現実に地域不動産業者が感じ取る市況感の違いを理解してないところがあるようです。
地域によるでしょうが当該地域では好況感はないと認識しています。また首都圏よりの投資物件（アパート、マンション等）の問合せは相変わらず多いと思います。
- 佐野市
調査資料の公表は非常に参考になっています。継続して下さい。宜しくお願いします。
- 佐野市
中古住宅の流通量が少ない。
- 佐野市
収益物件数は少ないが、物件が出ると動きが良い。
- 佐野市
大手建売業者が建売用地取得に積極的な為、地場の不動産業者や注文住宅メーカーは土地の確保が難しくなっている。
- 佐野市
不動産業者も売れ残り分譲地や土地のみでの成約が難しい仲介土地の紹介など、建売業者に買ってもらう流れ。
- 佐野市
サ高住や相続対策マンションのニーズは一定してある様子です。
- 佐野市
商売のみ考えると価格が下がるのは売上にも影響するが、お客様が買いやすくなることは喜ばしいことだと感じます。
- 佐野市
空き家が増えていることは業界にとってもチャンスだと思う。有効活用を提案し、仕事につなげていきます。

- 佐野市
戸建貸家の空き増加。
- 益子町
住宅地分譲条件と太陽光発電用地の条件が同じ所があるので、分譲地の土地がなかなか仕入れられない。(非線引の様な比較的安い土地)
- 鹿沼市
譲渡税の改正を希望
 - ・地方の取引に関して、以前の特別控除(100万円)を復活させる。
 - ・住居用賃料を所得税から控除する。
 - ・地方公共団体の許認可の簡素化、時間短縮。
- 鹿沼市
お客様で土地を求める方が減っているように感じます。また、昨今は売れないような古い田舎の中古住宅を買い取って下さいというような依頼も何件もありました。田舎の価値が全く無くなっている感じがします。
- 鹿沼市
中古住宅の流通は多くない。
中古住宅の流通で25~30年以上前の物件は思う程スムーズな売買はむずかしいでしょう。
- 日光市
購入希望者が少なくなった上に、現地案内してもすぐには結果を出さない。
- 日光市
購入者の自己資金が極端に少ない人がいる。
- 日光市
行政側の差押物件の競売は、不動産価額を低下させている。差押物件の販売を止めて、物件の不足感をめざす事。
差押物件は10年以上は売り出さない。国有地にすれば表向きは赤字にならない。行政や公的機関が土地価額を下げるような行為は景況感を生まない。
- 大田原市
高齢者施設を考える方が時々いるが、人員確保等の問題で断念してしまう傾向がある。
- 大田原市
まだまだ太陽光用地を求めている方がいる。
- 那須塩原市
県北地域の大企業の雇用状況が良くないため、不動産の取引も減少傾向にあります。
- 那須塩原市
地方創生は手遅れか?産業が育たない地方はやがて空家だらけになる。すでにそういう状況が現れています。別荘地は引き取ってくれという方も増えてます。(無償)
- 那須塩原市
不動産業界だけでは何ともならない。三大都市圏だけ良くなり、地方との差はひろがるばかり。不況業種の地方の業者は生き残るのが大変きびしい。

- 那須塩原市
行政にて空家対策促進を過度に進めると、中古住宅及び更地地価に大きく影響してしまう。
それで無くても昨年の米価下落から農家の経営圧迫が後継者不在に拍車を掛け、土地の放出が増加、地価下落に。
↓
やがて行政の資産税収入減、財政悪化。
銀行担保価額の下落より様々な部分に影響を及ぼすものと考えます。
- 那須塩原市
住宅購入希望者の資金不足と職業の安定がなく、ローン適用にならない人達が多い。
- 那須塩原市
ハウスメーカー等からの住宅地の問い合わせが少なくなったように感じる。
- 那須塩原市
人口減少が止まらなければ、取引は減り続けると思われます。
このような環境でも、取引を増やすには変わったアイデアを生み出すことと、かなりの努力が必要かと思われます。
- 那須町
那須地域の中古別荘の売買が、昨年と比較し若干ではあるが増加傾向にある。

発行者

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
会 長 内 山 俊 一

〒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 伊 矢 野 忠 寿

〒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。