

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第23回

令和 6 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（D I）第23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（D I）」が23回目を迎え、公表する運びとなりました。

D I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。D I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（D I）」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（R5.10.1時点）との比較	10
◇問 3 6カ月後（R6.10.1時点）の取引価格の予測	12
◇問 4 取引件数の6カ月前（R5.10.1時点）との比較	14
◇問 5 6カ月後（R6.10.1時点）の取引件数の予測	15
◇問 6 賃料の6カ月前（R5.10.1時点）との比較	16
◇問 7 入居率の6カ月前（R5.10.1時点）との比較	17
◇問 8 近時の株価高、資材価格高騰、金利上昇懸念、LRTの開業や延伸計画及び市街地再開発事業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	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5年10月1日時点から令和6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6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6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）

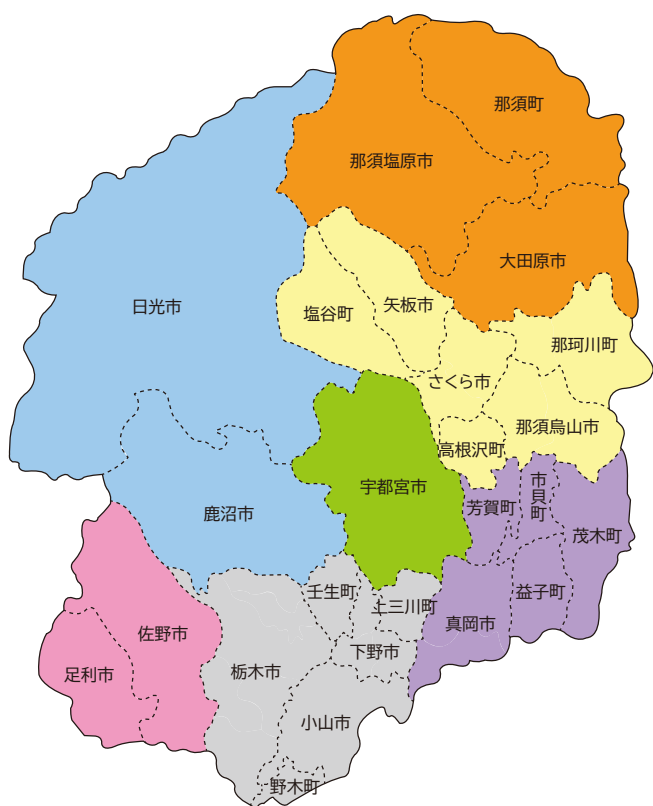
◇発送数： 1,311

◇回答数： 307（回収率23.4%）

◇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。

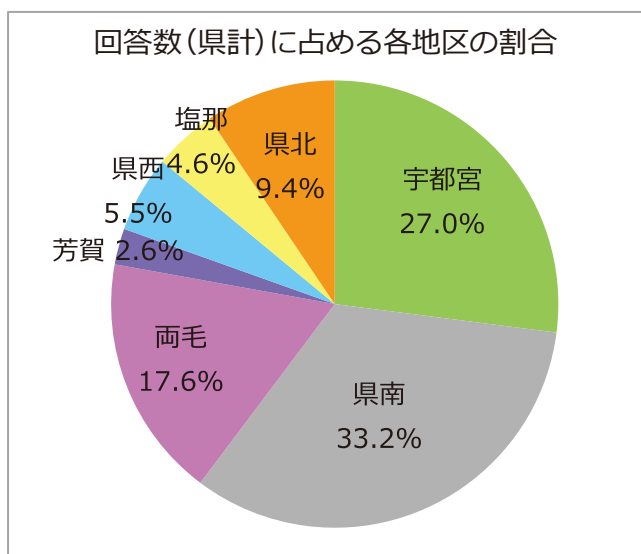
◇問1： 回答者の主な営業地区

[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	500	83	16.6%	27.0%
県南地区	299	102	34.1%	33.2%
両毛地区	166	54	32.5%	17.6%
芳賀地区	55	8	14.5%	2.6%
県西地区	77	17	22.1%	5.5%
塩那地区	72	14	19.4%	4.6%
県北地区	142	29	20.4%	9.4%
県計	1,311	307	23.4%	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割弱が「横ばい」で、3割弱が「やや上昇」、「やや下落」が2割弱であり、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6割強が「横ばい」で、「やや下落」、「やや上昇」ともに2割弱となっており、DI値はやや悪化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」56%、「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が27%、「やや下落」、「大きく下落」の合計が18%となっており、DI値は51.8と横ばいからやや上昇傾向であったことがうかがえる。なお、宇都宮、芳賀、塩那、県北の4地区で50を上回り、県南、両毛、県西の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10月時点の6カ月後予測、「大きく上昇」0%、「やや上昇」13%、「横ばい」66%、「やや下落」20%、「大きく下落」1%、DI値47.9）の回答割合と比べ、「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が14ポイント増加、「横ばい」が10ポイント減少、「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3.9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（R6年10月時点予測）は、県合計で「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が19%で8ポイント減少、「横ばい」が61%で5ポイント増加、「やや下落」、「大きく下落」の合計が20%で2ポイント増加となっており、DI値は49.7と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5割強が「横ばい」で、「やや上昇」、「大きく上昇」の合計が3割弱、「やや下落」、「大きく下落」の合計が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上昇傾向がうかがえる。
- 6カ月後の予測では、「横ばい」が5割で、「やや上昇」、「大きく上昇」の合計、「やや下落」、「大きく下落」の合計がともに約3割弱となっており、DI値はやや悪化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」52%、「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が26%、「やや下落」、「大きく下落」の合計が22%で、DI値は51と横ばいからやや上昇傾向であったことがうかがえる。なお、宇都宮、県北の2地区で50を上回り、芳賀地区は50、県南、両毛、県西、塩那の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10月時点の6カ月後予測、「大きく上昇」0%、「やや上昇」16%、「横ばい」64%、「やや下落」18%、「大きく下落」1%、DI値48.8）の回答割合と比べ、「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が10ポイント増加、「横ばい」が12ポイント減少、「やや下落」、「大きく下落」の合計が3ポイント増加しており、前回予測よりもDI値が2.2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10月時点予測）は、県合計で「大きく上昇」、「やや上昇」の合計が25%で1ポイント減少、「横ばい」が50%で2ポイント減少、「やや下落」、「大きく下落」の合計が26%で4ポイント増加となっており、DI値は49.5とやや悪化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割が「横ばい」、2割強が「やや上昇」、2割弱が「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6割弱が「横ばい」、2割強が「やや上昇」、2割弱が「やや下落」及び「大きく下落」と回答し、今回実感と比較して、概ね同様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60%、次いで「やや上昇」が22%で、その合計は全体の82%を占めており、DI値は51.6と前回DI値47.9より3.7ポイント増加し、中古住宅の取引価格はやや上昇傾向にある。

今回実感の県合計は、前回調査時の予測（R5年10月時点での6カ月後予測、「やや上昇」19%、「横ばい」55%、「やや下落」25%、DI値48.4）の回答割合と比べて「やや上昇」と「横ばい」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（48.4）を3.2ポイント上回っている。

今回の6カ月後の予測（R6年10月時点予測）は、県合計で、「やや上昇」が24%、「横ばい」が57%、「やや下落」が17%で、DI値は51.3となっており、先行きについては今回実感（51.6）と概ね同様の予測となっている。

◇賃料・入居率（16頁、17頁）

- 家賃は、住居系不動産は横ばい傾向、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。

住居系不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が72%、「やや上昇」「やや下落」が13%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「やや上昇」が9%、「横ばい」が73%、「やや下落」が16%で、横ばいからやや下落傾向である。

住居系不動産は、前回調査と比べて県北地区はDI値が13.3ポイント、塩那地区は6.1ポイントと改善幅が大きく、県西地区は2.9ポイント、宇都宮地区は1.1ポイント改善した。芳賀地区は0.5ポイント、県南地区は0.9ポイント、両毛地区は9.7ポイント悪化しており、県計では前回のDI値49.9から49.7へと0.2ポイント減となって、僅かに悪化している。

事業用その他不動産については、前回調査と比べて芳賀地区のDI値が14.2ポイント、県北地区が11.4ポイントと改善幅が大きく、県南地区は1.2ポイント改善した。宇都宮地区は1.3ポイント、塩那地区は2.8ポイント、県西地区は5.1ポイント、両毛地区は8.0ポイント減少し、県計では0.9ポイント減となって、やや悪化傾向にある。

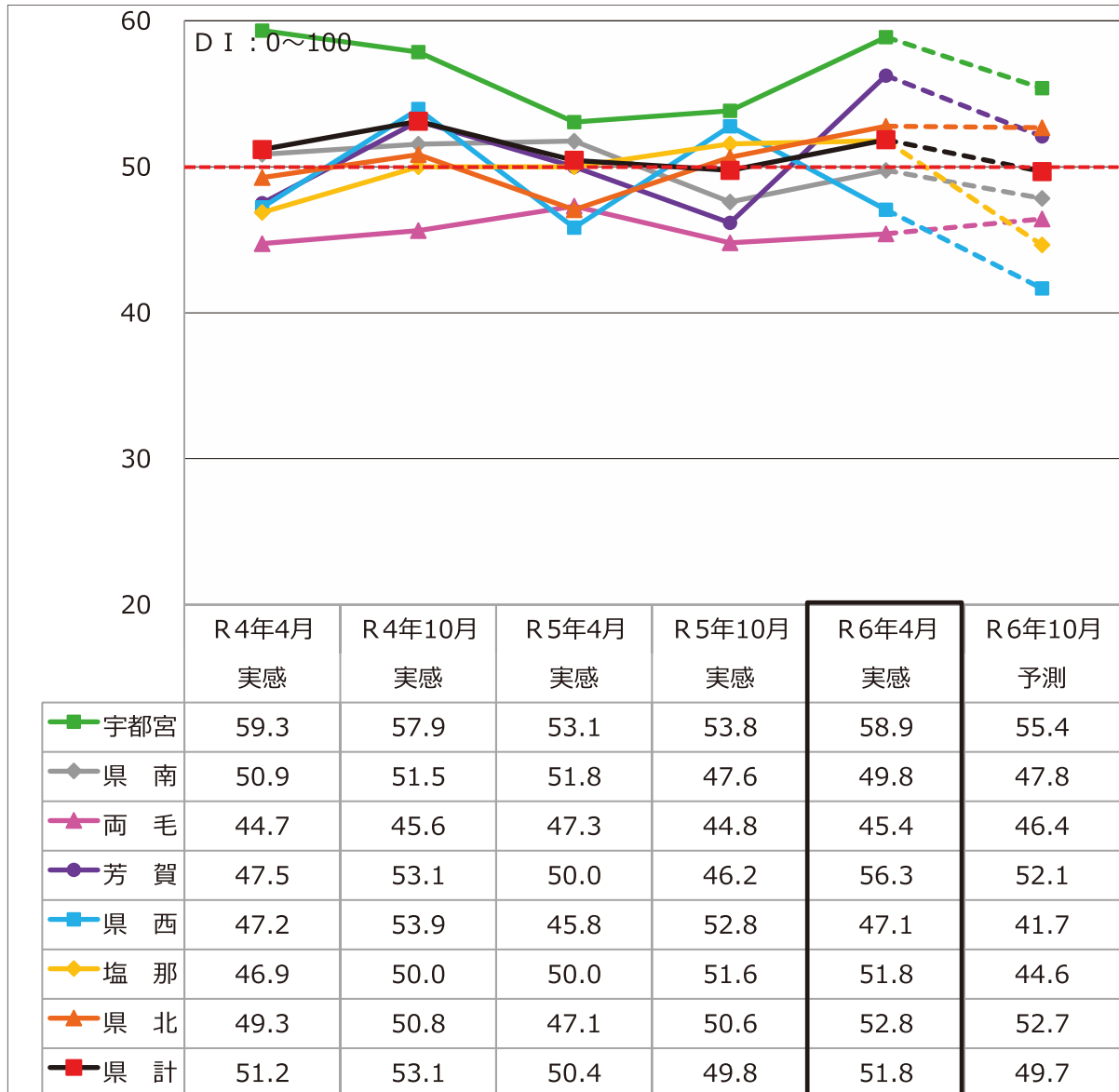
- 入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに、横ばいからやや下落傾向がうかがえる。

住居系不動産の入居率は、県合計では「やや上昇」が10%、「横ばい」が71%、「やや下落」が17%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も、県合計では「やや上昇」が9%、「横ばい」が73%、「やや下落」が17%で全体として横ばいからやや下落傾向である。

前回調査に比べ県合計の入居率は、住居系不動産では「やや上昇」、「横ばい」の回答割合が増え、「やや下落」の回答割合が減少、県計では前回のDI値46.7から48.5へと1.8ポイント増加し、事業用その他不動産では「やや上昇」、「横ばい」の回答割合が増加、「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45.8から47.9へと2.1ポイント増加し、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに下落傾向にあるものの、前回と比較すると改善傾向にある。

2. 動向指数（D I）による分析

◇問2・問3 住宅地の取引価格



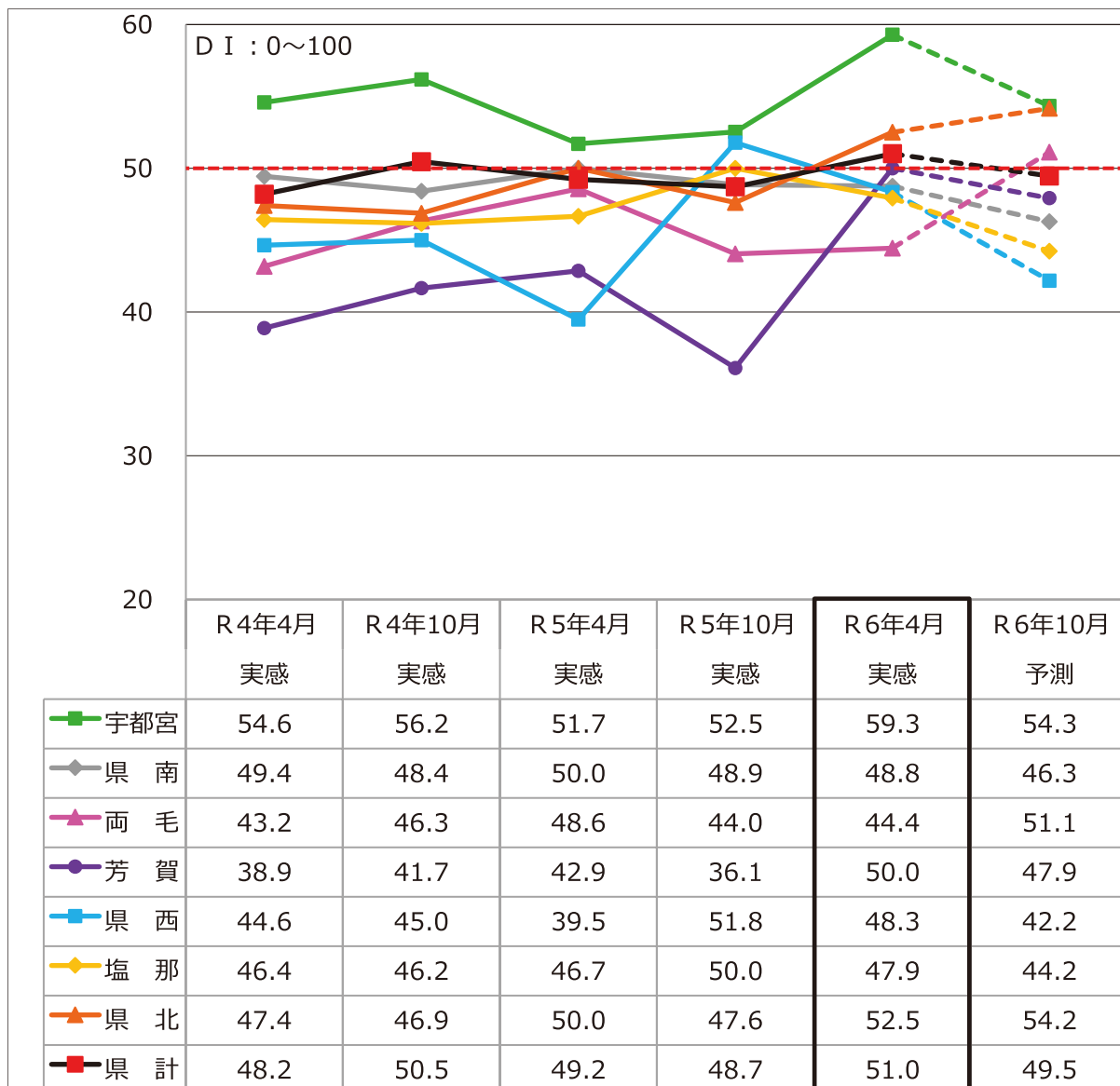
■ 6カ月前との実感比較では、県西地区を除く6地区で改善している。

■ 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（R6年4月）の住宅地の取引価格について、県合計のDI値は51.8で、前回調査に比べ2.0ポイント改善した。地区別に見ると、芳賀地区（10.1ポイント増）、宇都宮地区（5.1ポイント増）、県南及び県北地区（2.2ポイント増）など6地区で前回より改善した。なお、前回調査時（R5年10月）の予測値（県合計47.9）を今回の実感値は3.9ポイント上回っている。

調査時点から6カ月後（R6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49.7で、今回実感と比較すると2.1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（1.0ポイント増）の1地区のみ、悪化を予測しているのが塩那地区（7.2ポイント減）、県西地区（5.4ポイント減）、芳賀地区（4.2ポイント減）、宇都宮地区（3.5ポイント減）、県南地区（2.0ポイント減）、県北地区（0.1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



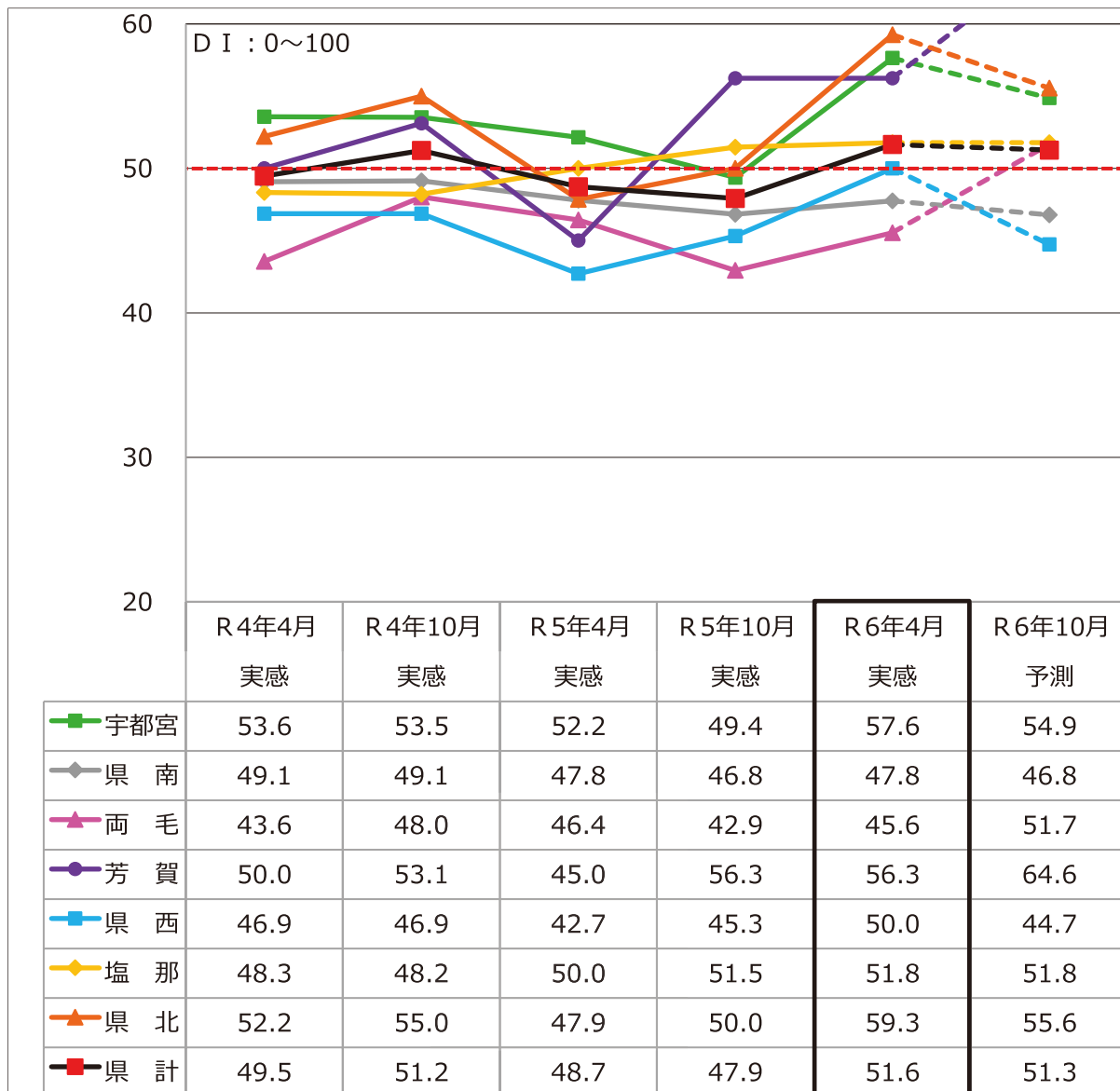
■ 6カ月前との実感比較では、芳賀地区などが大きく改善し、県合計のDI値は50を上回っている。

■ 6カ月後の予測では、県合計のDI値は50をやや下回る予測となっている。

調査時点（R6年4月）の商業地の取引価格について、県合計のDI値は51.0で、前回調査に比べ2.3ポイント改善した。地区別に見ると、芳賀地区（13.9ポイント増）や宇都宮地区（6.8ポイント増）など4地区が改善する一方、県西地区（3.5ポイント減）や塩那地区（2.1ポイント減）など3地区が悪化している。なお、前回調査時（R5年10月）の予測値（県合計48.8）を今回の実感値は2.2ポイント上回っている。

調査時点から6カ月後（R6年10月）の商業地の取引価格予測について、県合計のDI値は49.5で、今回実感と比較すると1.5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両毛地区（6.7ポイント増）、県北地区（1.7ポイント増）の2地区、悪化を予測しているのが県西地区（6.1ポイント減）、宇都宮地区（5.0ポイント減）、塩那地区（3.7ポイント減）、県南地区（2.5ポイント減）、芳賀地区（2.1ポイント減）の5地区となっている。

◇問2・問3 中古住宅の取引価格



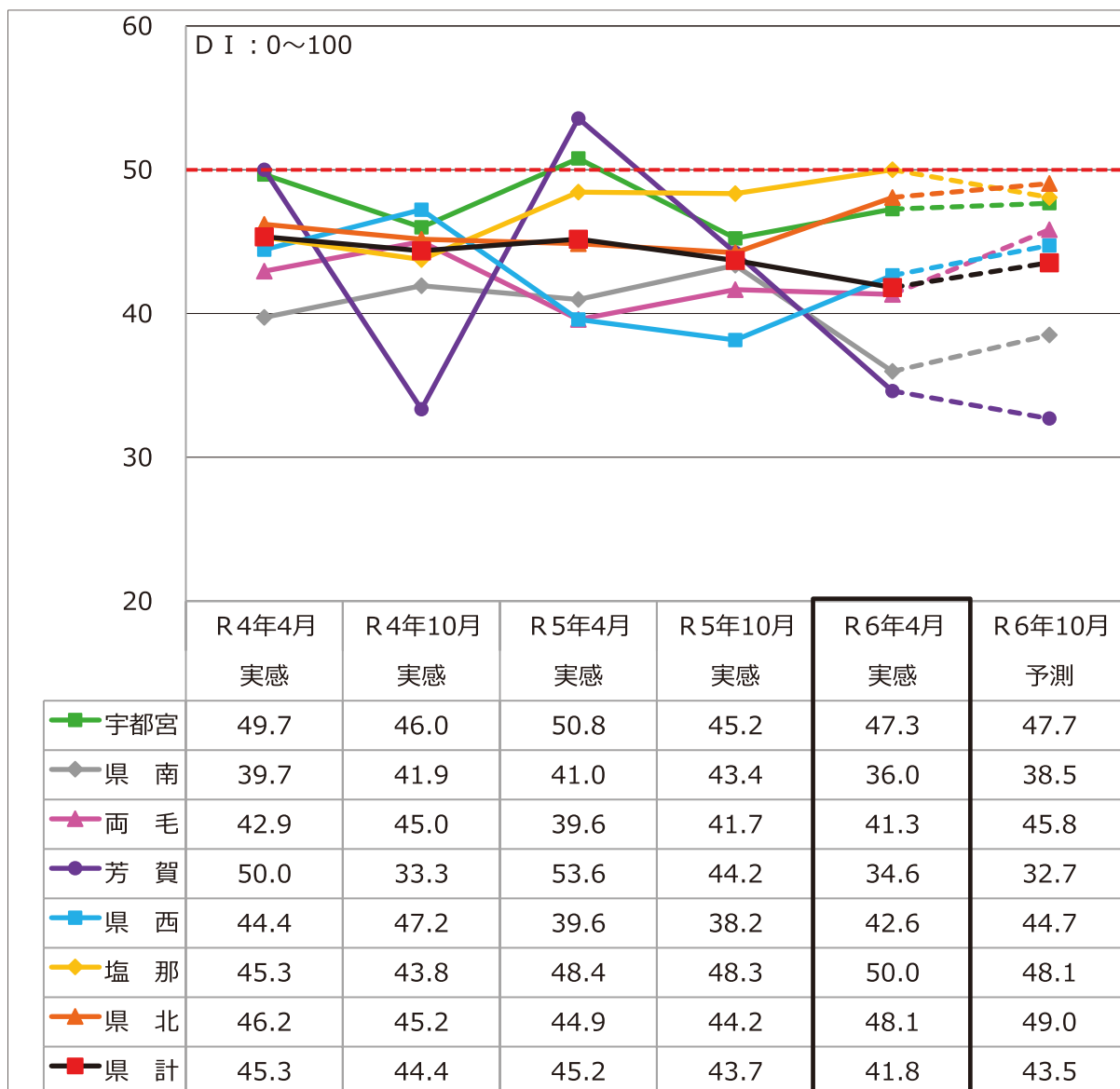
■ 6カ月前との実感比較では、芳賀地区を除く6地区で改善し、県合計のDI値は50を上回る。

■ 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（R6年4月）の中古住宅の取引価格について、県合計のDI値は51.6で、前回調査に比べ3.7ポイント増となり、地区別では県北地区（9.3ポイント増）、宇都宮地区（8.2ポイント増）、県西地区（4.7ポイント増）など6地区で改善している（芳賀地区は0.0ポイントで変わらず）。なお、前回調査時（R5年10月）の予測値（県合計48.4）を今回の実感値は3.2ポイント上回っている。

調査時点から6カ月後（R6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51.3で、今回実感と比較すると0.3ポイント減であるが、50を上回る予測である。芳賀地区（8.3ポイント増）、両毛地区（6.1ポイント増）においては改善の予測であるが、県西地区（5.3ポイント減）、県北地区（3.7ポイント減）、宇都宮地区（2.7ポイント減）、県南地区（1.0ポイント減）が悪化の予測となっている（塩那地区は0.0ポイントで変わらずの予測）。

◇問4・問5 宅地の取引件数



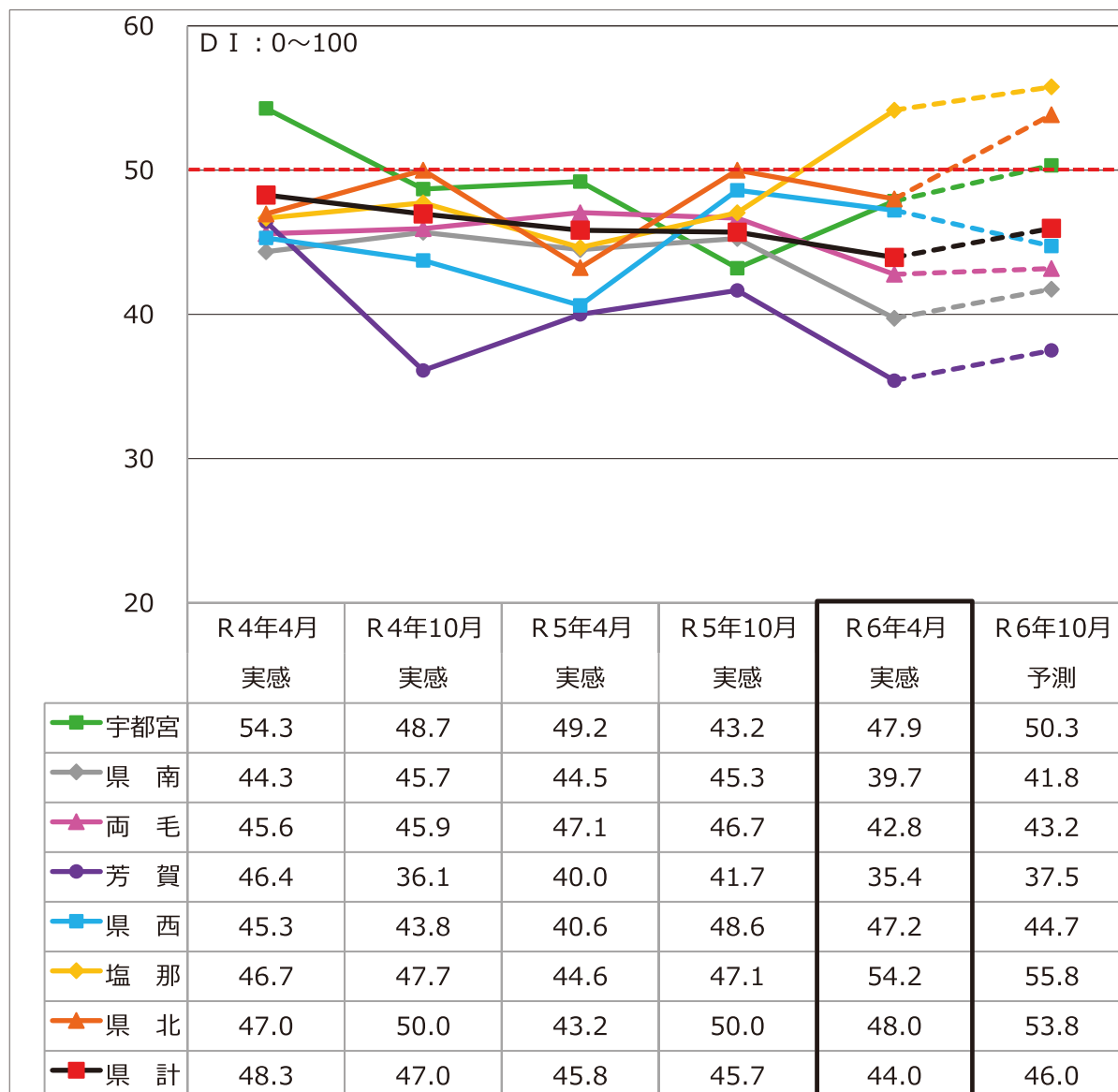
■ 6カ月前との比較では、宅地の取引件数の減少傾向が強まった。

■ 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（R6年4月）の宅地の取引件数について、県合計のDI値は41.8で、前回調査に比べ1.9ポイント減であった。DI値が最も高かったのは塩那地区（50.0）で、前回調査に比べ1.7ポイント増加し、その他の地区では50を下回った。DI値が最も低いのは芳賀地区（34.6）で、前回調査に比べ9.6ポイント減少している。宇都宮地区、県西地区、塩那地区、県北地区では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R6年4月の宅地の取引件数の予測DI値は県合計で45.3であったのに対して今回実感値は41.8と、予測よりも実感のDI値が3.5ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後（R6年10月）の宅地の取引件数予測について、県合計のDI値は43.5で、今回実感より高くなっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは県北地区（49.0）で、最も低いのは芳賀地区（32.7）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強まった。
- 6カ月後は宇都宮地区、塩那地区、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である。

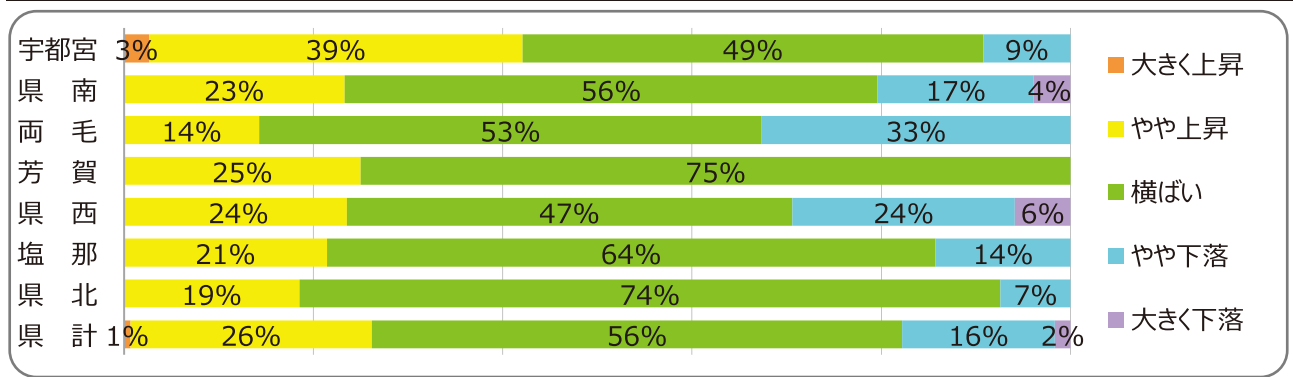
調査時点（R6年4月）の中古住宅の取引件数について、県合計のDI値は44.0で、前回調査に比べ1.7ポイント減であった。地区別に見ると、DI値が最も高いのは塩那地区（54.2）で、前回調査に比べ7.1ポイント増加した。DI値が最も低いのは芳賀地区（35.4）で、塩那地区以外の全ての地区でDI値は50を下回った。なお、前回調査時のR6年4月の中古住宅の取引件数の予測DI値は県合計で47.1であったのに対して今回実感44.0と、予測よりも実感のDI値が3.1ポイント低いものとなった。

調査時点から6カ月後（R6年10月）の中古住宅の取引件数予測について、県合計のDI値は46.0で、今回実感と比較すると2.0ポイント改善する予測となっている。地区別に見ると、DI値が最も高いのは塩那地区（55.8）で、最も低いのは芳賀地区（37.5）となっており、宇都宮地区、塩那地区、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。

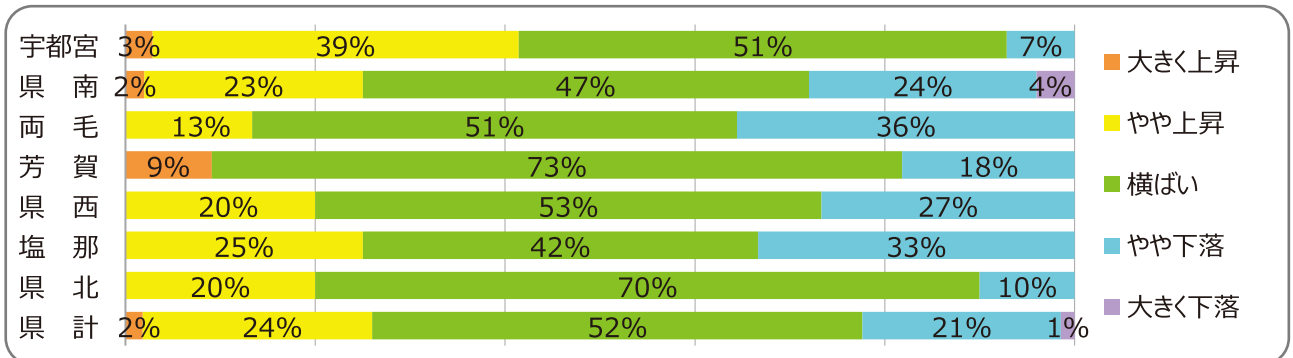
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6カ月前（R5.10.1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	58.9	2	30	37	7	0	76	8	84
		3%	39%	49%	9%	0%	100%		
県南	49.8	0	24	58	17	4	103	10	113
		0%	23%	56%	17%	4%	100%		
両毛	45.4	0	7	26	16	0	49	6	55
		0%	14%	53%	33%	0%	100%		
芳賀	56.3	0	3	9	0	0	12	1	13
		0%	25%	75%	0%	0%	100%		
県西	47.1	0	4	8	4	1	17	4	21
		0%	24%	47%	24%	6%	100%		
塩那	51.8	0	3	9	2	0	14	1	15
		0%	21%	64%	14%	0%	100%		
県北	52.8	0	5	20	2	0	27	5	32
		0%	19%	74%	7%	0%	100%		
県計	51.8	2	76	167	48	5	298	35	333
		1%	26%	56%	16%	2%	100%		

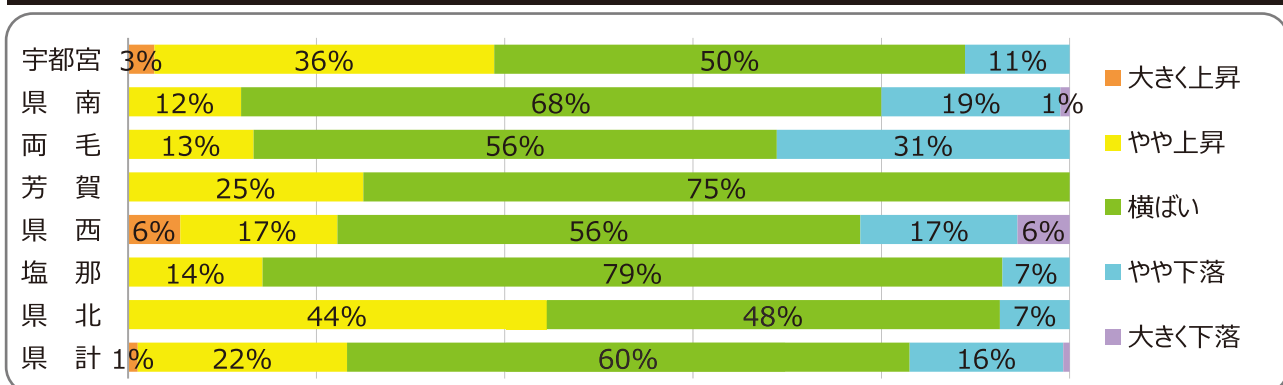


商業地の地価（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	59.3	2	27	36	5	0	70	14	84
		3%	39%	51%	7%	0%	100%		
県南	48.8	2	23	47	24	4	100	13	113
		2%	23%	47%	24%	4%	100%		
両毛	44.4	0	6	23	16	0	45	10	55
		0%	13%	51%	36%	0%	100%		
芳賀	50.0	1	0	8	2	0	11	2	13
		9%	0%	73%	18%	0%	100%		
県西	48.3	0	3	8	4	0	15	6	21
		0%	20%	53%	27%	0%	100%		
塩那	47.9	0	3	5	4	0	12	3	15
		0%	25%	42%	33%	0%	100%		
県北	52.5	0	4	14	2	0	20	12	32
		0%	20%	70%	10%	0%	100%		
県計	51.0	5	66	141	57	4	273	60	333
		2%	24%	52%	21%	1%	100%		



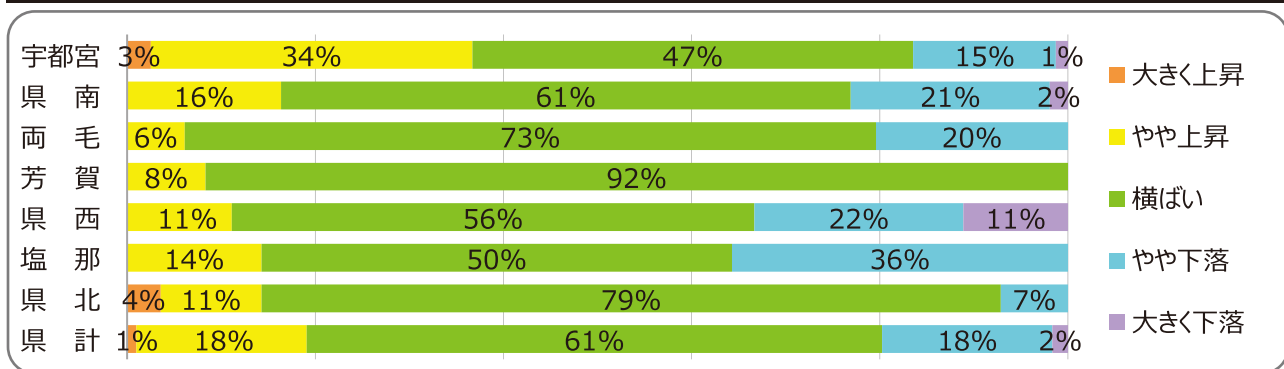
中古住宅の価格（実感）

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	57.6	2	26	36	8	0	72	12	84
		3%	36%	50%	11%	0%	100%		
県南	47.8	0	12	68	19	1	100	13	113
		0%	12%	68%	19%	1%	100%		
両毛	45.6	0	6	25	14	0	45	10	55
		0%	13%	56%	31%	0%	100%		
芳賀	56.3	0	3	9	0	0	12	1	13
		0%	25%	75%	0%	0%	100%		
県西	50.0	1	3	10	3	1	18	3	21
		6%	17%	56%	17%	6%	100%		
塩那	51.8	0	2	11	1	0	14	1	15
		0%	14%	79%	7%	0%	100%		
県北	59.3	0	12	13	2	0	27	5	32
		0%	44%	48%	7%	0%	100%		
県計	51.6	3	64	172	47	2	288	45	333
		1%	22%	60%	16%	1%	100%		

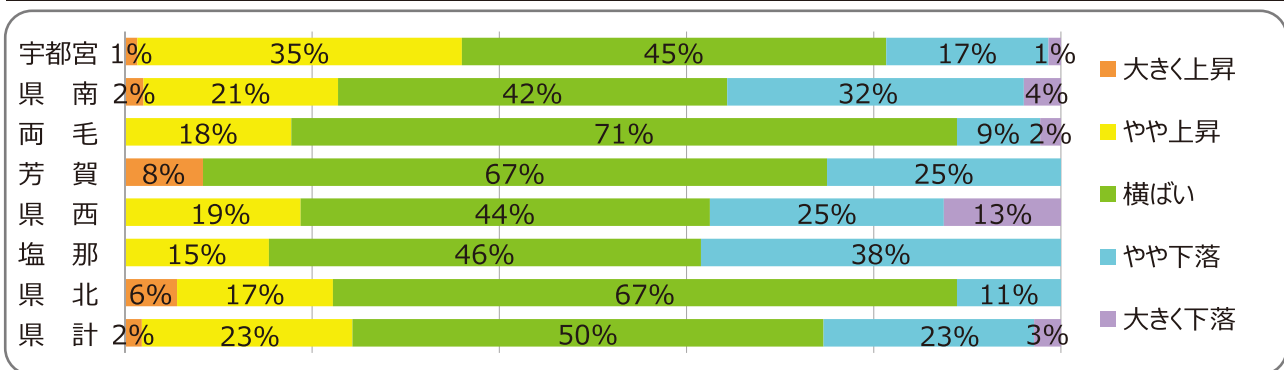


◇問3 6カ月後(R6.10.1時点)の取引価格の予測

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	55.4	2	27	37	12	1	79	5	84
		3%	34%	47%	15%	1%	100%		
県南	47.8	0	17	63	22	2	104	9	113
		0%	16%	61%	21%	2%	100%		
両毛	46.4	0	3	36	10	0	49	6	55
		0%	6%	73%	20%	0%	100%		
芳賀	52.1	0	1	11	0	0	12	1	13
		0%	8%	92%	0%	0%	100%		
県西	41.7	0	2	10	4	2	18	3	21
		0%	11%	56%	22%	11%	100%		
塩那	44.6	0	2	7	5	0	14	1	15
		0%	14%	50%	36%	0%	100%		
県北	52.7	1	3	22	2	0	28	4	32
		4%	11%	79%	7%	0%	100%		
県計	49.7	3	55	186	55	5	304	29	333
		1%	18%	61%	18%	2%	100%		

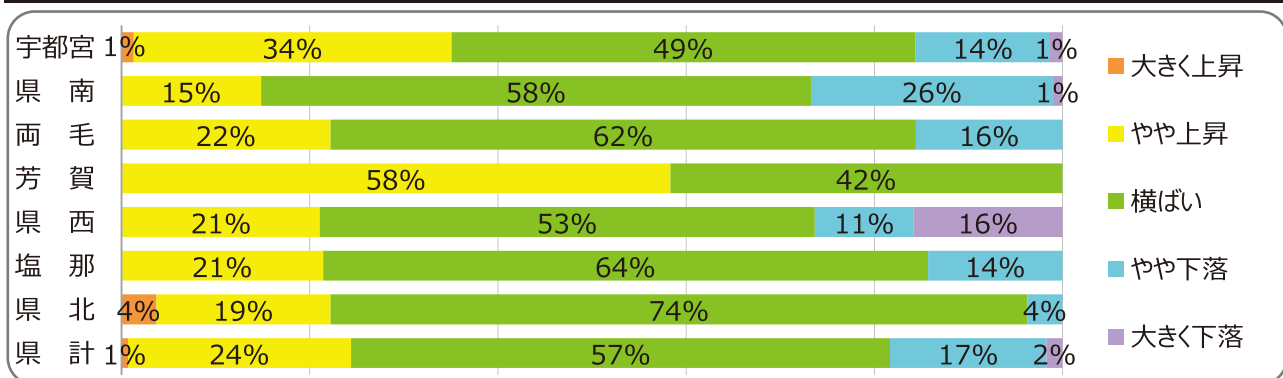


商業地の地価(予測)									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	54.3	1	26	34	13	1	75	9	84
		1%	35%	45%	17%	1%	100%		
県南	46.3	2	21	42	32	4	101	12	113
		2%	21%	42%	32%	4%	100%		
両毛	51.1	0	8	32	4	1	45	10	55
		0%	18%	71%	9%	2%	100%		
芳賀	47.9	1	0	8	3	0	12	1	13
		8%	0%	67%	25%	0%	100%		
県西	42.2	0	3	7	4	2	16	5	21
		0%	19%	44%	25%	13%	100%		
塩那	44.2	0	2	6	5	0	13	2	15
		0%	15%	46%	38%	0%	100%		
県北	54.2	1	3	12	2	0	18	14	32
		6%	17%	67%	11%	0%	100%		
県計	49.5	5	63	141	63	8	280	53	333
		2%	23%	50%	23%	3%	100%		



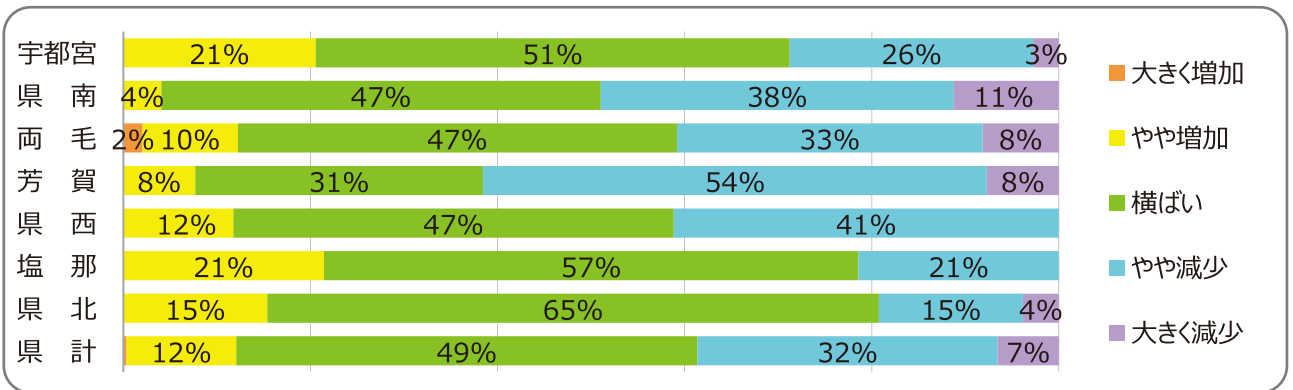
中古住宅の価格（予測）

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	54.9	1	26	38	11	1	77	7	84
		1%	34%	49%	14%	1%	100%		
県南	46.8	0	15	59	26	1	101	12	113
		0%	15%	58%	26%	1%	100%		
両毛	51.7	0	10	28	7	0	45	10	55
		0%	22%	62%	16%	0%	100%		
芳賀	64.6	0	7	5	0	0	12	1	13
		0%	58%	42%	0%	0%	100%		
県西	44.7	0	4	10	2	3	19	2	21
		0%	21%	53%	11%	16%	100%		
塩那	51.8	0	3	9	2	0	14	1	15
		0%	21%	64%	14%	0%	100%		
県北	55.6	1	5	20	1	0	27	5	32
		4%	19%	74%	4%	0%	100%		
県計	51.3	2	70	169	49	5	295	38	333
		1%	24%	57%	17%	2%	100%		

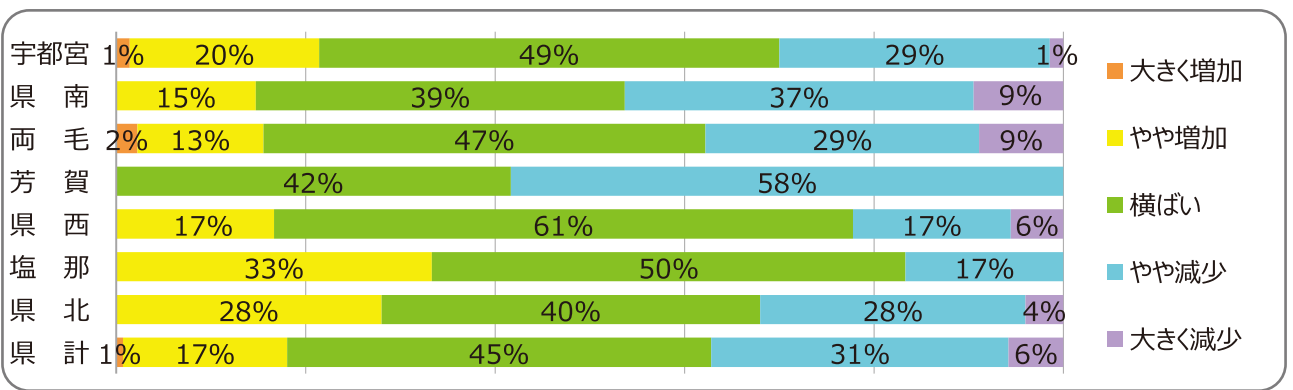


◇問4 取引件数の6カ月前（R5.10.1時点）との比較

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	47.3	0	15	37	19	2	73	11	84
		0%	21%	51%	26%	3%	100%		
県南	36.0	0	4	46	37	11	98	15	113
		0%	4%	47%	38%	11%	100%		
両毛	41.3	1	5	23	16	4	49	6	55
		2%	10%	47%	33%	8%	100%		
芳賀	34.6	0	1	4	7	1	13	0	13
		0%	8%	31%	54%	8%	100%		
県西	42.6	0	2	8	7	0	17	4	21
		0%	12%	47%	41%	0%	100%		
塩那	50.0	0	3	8	3	0	14	1	15
		0%	21%	57%	21%	0%	100%		
県北	48.1	0	4	17	4	1	26	6	32
		0%	15%	65%	15%	4%	100%		
県計	41.8	1	34	143	93	19	290	43	333
		0%	12%	49%	32%	7%	100%		

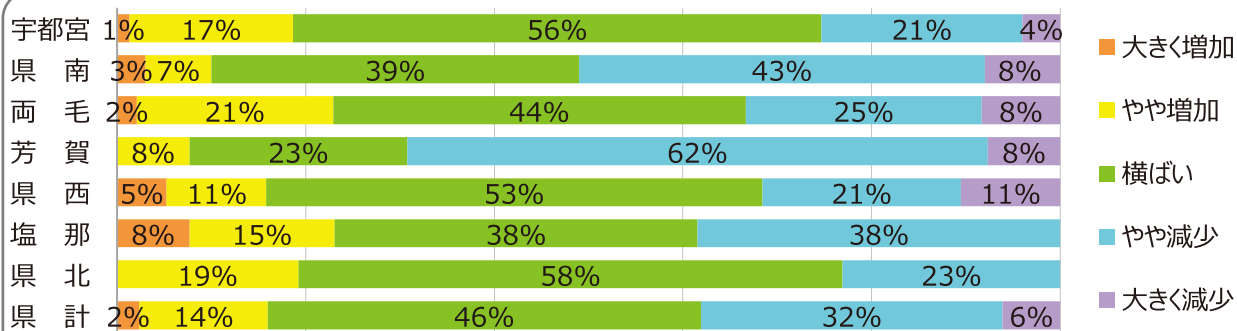


中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	47.9	1	14	34	20	1	70	14	84
		1%	20%	49%	29%	1%	100%		
県南	39.7	0	14	37	35	9	95	18	113
		0%	15%	39%	37%	9%	100%		
両毛	42.8	1	6	21	13	4	45	10	55
		2%	13%	47%	29%	9%	100%		
芳賀	35.4	0	0	5	7	0	12	1	13
		0%	0%	42%	58%	0%	100%		
県西	47.2	0	3	11	3	1	18	3	21
		0%	17%	61%	17%	6%	100%		
塩那	54.2	0	4	6	2	0	12	3	15
		0%	33%	50%	17%	0%	100%		
県北	48.0	0	7	10	7	1	25	7	32
		0%	28%	40%	28%	4%	100%		
県計	44.0	2	48	124	87	16	277	56	333
		1%	17%	45%	31%	6%	100%		

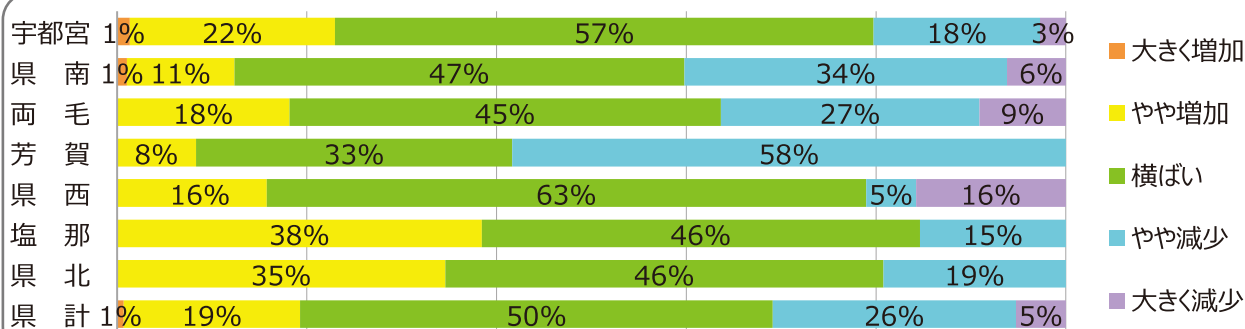


◇問5 6カ月後（R6.10.1時点）の取引件数の予測

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	47.7	1	13	42	16	3	75	9	84
		1%	17%	56%	21%	4%	100%		
県南	38.5	3	7	39	43	8	100	13	113
		3%	7%	39%	43%	8%	100%		
両毛	45.8	1	10	21	12	4	48	7	55
		2%	21%	44%	25%	8%	100%		
芳賀	32.7	0	1	3	8	1	13	0	13
		0%	8%	23%	62%	8%	100%		
県西	44.7	1	2	10	4	2	19	2	21
		5%	11%	53%	21%	11%	100%		
塩那	48.1	1	2	5	5	0	13	2	15
		8%	15%	38%	38%	0%	100%		
県北	49.0	0	5	15	6	0	26	6	32
		0%	19%	58%	23%	0%	100%		
県計	43.5	7	40	135	94	18	294	39	333
		2%	14%	46%	32%	6%	100%		

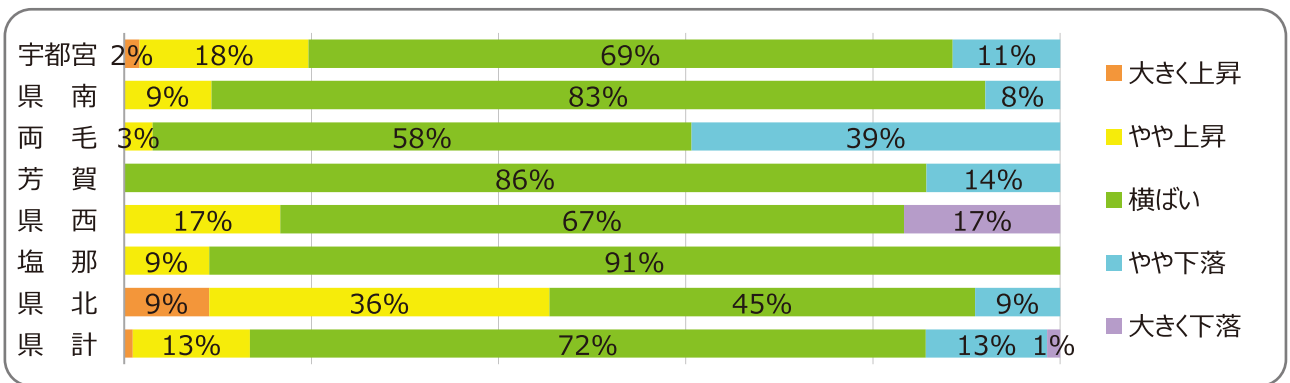


中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	50.3	1	16	42	13	2	74	10	84
		1%	22%	57%	18%	3%	100%		
県南	41.8	1	11	46	33	6	97	16	113
		1%	11%	47%	34%	6%	100%		
両毛	43.2	0	8	20	12	4	44	11	55
		0%	18%	45%	27%	9%	100%		
芳賀	37.5	0	1	4	7	0	12	1	13
		0%	8%	33%	58%	0%	100%		
県西	44.7	0	3	12	1	3	19	2	21
		0%	16%	63%	5%	16%	100%		
塩那	55.8	0	5	6	2	0	13	2	15
		0%	38%	46%	15%	0%	100%		
県北	53.8	0	9	12	5	0	26	6	32
		0%	35%	46%	19%	0%	100%		
県計	46.0	2	53	142	73	15	285	48	333
		1%	19%	50%	26%	5%	100%		

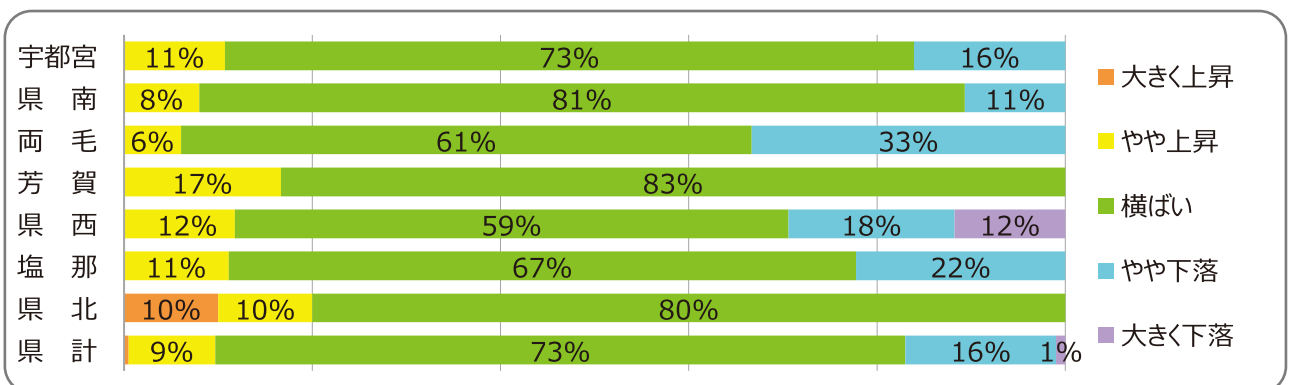


◇問6 賃料の6カ月前（R5.10.1時点）との比較

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	52.5	1	11	42	7	0	61	23	84
		2%	18%	69%	11%	0%	100%		
県南	50.3	0	7	62	6	0	75	38	113
		0%	9%	83%	8%	0%	100%		
両毛	40.9	0	1	19	13	0	33	22	55
		0%	3%	58%	39%	0%	100%		
芳賀	46.4	0	0	6	1	0	7	6	13
		0%	0%	86%	14%	0%	100%		
県西	45.8	0	3	12	0	3	18	3	21
		0%	17%	67%	0%	17%	100%		
塩那	52.3	0	1	10	0	0	11	4	15
		0%	9%	91%	0%	0%	100%		
県北	61.4	1	4	5	1	0	11	21	32
		9%	36%	45%	9%	0%	100%		
県計	49.7	2	27	156	28	3	216	117	333
		1%	13%	72%	13%	1%	100%		

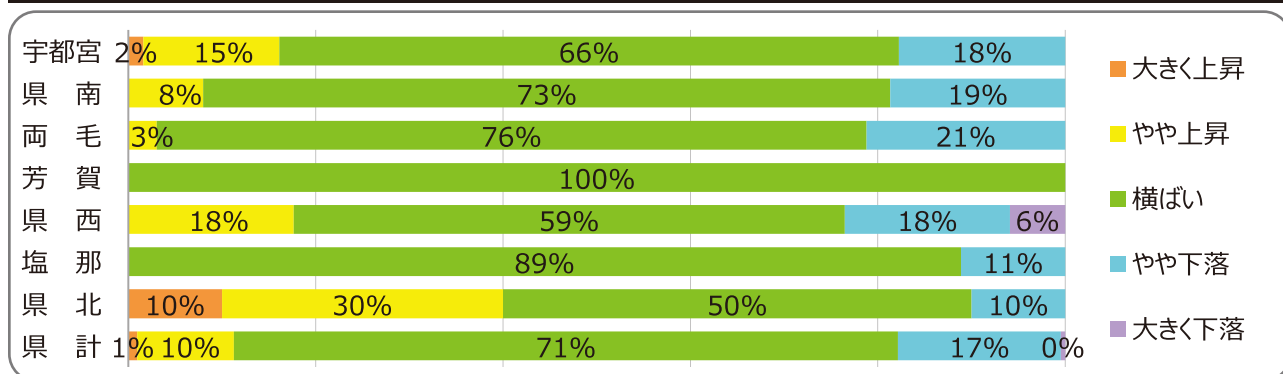


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無	合計
宇都宮	48.7	0	6	41	9	0	56	28	84
		0%	11%	73%	16%	0%	100%		
県南	49.3	0	6	61	8	0	75	38	113
		0%	8%	81%	11%	0%	100%		
両毛	43.2	0	2	20	11	0	33	22	55
		0%	6%	61%	33%	0%	100%		
芳賀	54.2	0	1	5	0	0	6	7	13
		0%	17%	83%	0%	0%	100%		
県西	42.6	0	2	10	3	2	17	4	21
		0%	12%	59%	18%	12%	100%		
塩那	47.2	0	1	6	2	0	9	6	15
		0%	11%	67%	22%	0%	100%		
県北	57.5	1	1	8	0	0	10	22	32
		10%	10%	80%	0%	0%	100%		
県計	48.1	1	19	151	33	2	206	127	333
		0%	9%	73%	16%	1%	100%		

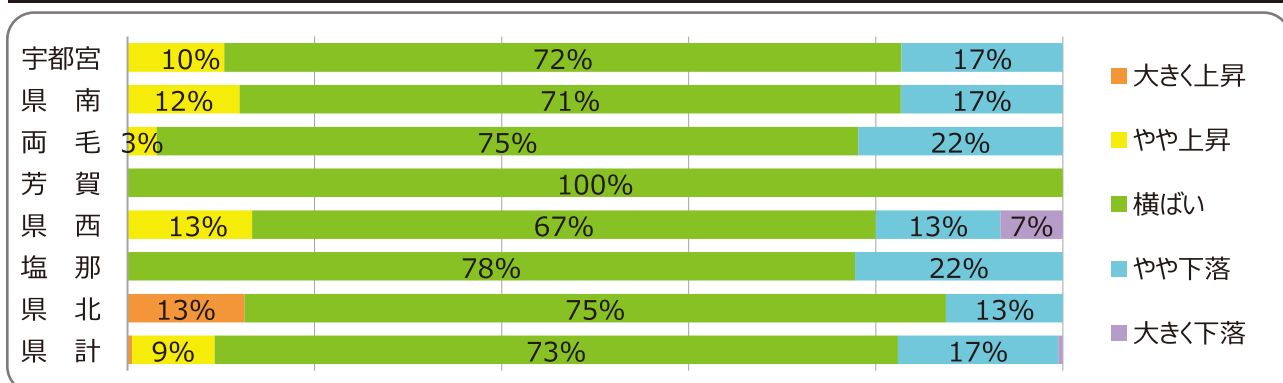


◇問7 入居率の6カ月前（R5.10.1時点）との比較

住居系不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	50.0	1	9	41	11	0	62	22	84
		2%	15%	66%	18%	0%	100%		
県南	47.3	0	6	55	14	0	75	38	113
		0%	8%	73%	19%	0%	100%		
両毛	45.5	0	1	25	7	0	33	22	55
		0%	3%	76%	21%	0%	100%		
芳賀	50.0	0	0	7	0	0	7	6	13
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県西	47.1	0	3	10	3	1	17	4	21
		0%	18%	59%	18%	6%	100%		
塩那	47.2	0	0	8	1	0	9	6	15
		0%	0%	89%	11%	0%	100%		
県北	60.0	1	3	5	1	0	10	22	32
		10%	30%	50%	10%	0%	100%		
県計	48.5	2	22	151	37	1	213	120	333
		1%	10%	71%	17%	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	48.3	0	6	42	10	0	58	26	84
		0%	10%	72%	17%	0%	100%		
県南	48.7	0	9	53	13	0	75	38	113
		0%	12%	71%	17%	0%	100%		
両毛	45.3	0	1	24	7	0	32	23	55
		0%	3%	75%	22%	0%	100%		
芳賀	50.0	0	0	7	0	0	7	6	13
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県西	46.7	0	2	10	2	1	15	6	21
		0%	13%	67%	13%	7%	100%		
塩那	44.4	0	0	7	2	0	9	6	15
		0%	0%	78%	22%	0%	100%		
県北	53.1	1	0	6	1	0	8	24	32
		13%	0%	75%	13%	0%	100%		
県計	47.9	1	18	149	35	1	204	129	333
		0%	9%	73%	17%	0%	100%		



◇問8 近時の株価高、資材価格高騰、金利上昇懸念、LRTの開業や延伸計画及び市街地再開発事業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。

宇都宮市	<p>駅東地区の坪単価が読みにくい。</p>
	<p>プロジェクトが動き出している印象。</p>
	<p>東エリアLRT沿線の地価上昇の影響が近隣にも波及し、上昇傾向が顕著であります。</p>
	<p>特に駅東中心に需要拡大。新築マンション建設。</p>
	<p>近年、分譲マンションの供給が増えてきているが、2018～2020年前後に用地を仕込んだものが主と思われ、今後の用地確保は至便性の高い土地にあつては、相場を上回る取り引きが予想される事もあり、LRT利用地域、計画地域は上昇しているし、物件も少なくなっている。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮市中心市街地の土地価格→上昇傾向が続く。 ・宇都宮市ゆいの杜の賃貸物件不足→需要旺盛が続く。 ・宇都宮市の郊外と調整区域の土地価格→横ばいと下落傾向が続く。 ・宇都宮市以外の土地価格→横ばいと下落傾向が続く。
	<p>LRTの開業により、宇都宮駅東口方面の価格が上昇しております。</p>
	<p>資材価格高騰により宅地造成価格が上昇しておりますが、市場価格は高止まりしている為、利益率が下がっております。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・JR宇都宮駅東・東部方面（市街化3km圏内）上昇著しい。LRT徒歩圏内上昇。平石産業団地、アリーナ建設、ショッピングタウン（下平出町）の構想は大きい。 ・大手業者が高値指定し買収している。 ・住宅の半数が木造を選ぶ。（自由設計と価格）
	<p>建物の解体工事費が上昇している。1年前と比較すると20%位、高くなっているのでは。</p>
	<p>株価と地価の上昇との関連性はあまり見られません。また、住宅金利の上昇が株価に影響を与えているとはまだ言えません。さらに、そのような状況に対する駆け込み行動もほとんど見られません。しかし、賃貸や商業用不動産への投資案件の資金調達が困難になっている傾向があります。融資が難しくなったとしても、まだ物価は下がっていません。LRTの影響も見られますが、土地価格や賃料はわずかに上昇し、空き部屋が減少しています。最近では物価の上昇により、住宅の新築が高額化し、住宅地の販売が鈍化しているようです。</p>
	<p>LRT開業で駅東地区のテナント入居率が上昇するかと思っていましたが、近隣のビルは空きが多く変化が感じられません。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・LRT沿線及び宇都宮中心部の土地の価格が上昇している。 ・県内の工場用地（特に中小企業の工場）が不足している。 ・住宅地として人気の地区以外の郊外や5年前の台風による水害のあった地区は大きく価格下落又は売却困難な状況。 ・建築価格上昇により、価格の高い土地の売却が困難な傾向。
	<p>更地（住宅用）を販売したら、某住宅メーカーの着工日が1年待ちというケースがありました。</p>
小山市	<p>賃料・売価とも、インフレやその他上昇に引っ張られていない。悲しいほど市場が変化ない。（前・コロナ中・後も）何となく高く売りたい人、受託したいから高く受ける業者についてきてない。</p>
	<p>実質的な経済がバブルではないのに、株価だけ一人歩きしている様な気がする。諸外国の富裕層の会社又は個人が、日本株を操作しているのだと思います。</p>

栃木市	都内方面からの移住や外国人の増加が見受けられる。
足利市	資材価格高騰により土地代が1000万円以上の物件がなかなか売りづらい。
佐野市	大手企業のベースアップ満額回答から、中小企業が同等のベースアップができるかどうか？結果によって、経済の循環が良くなるか次第だと思う。現在の環境では大きな変化はないと思う。
真岡市	建築費が上昇した為販売金額も上がっており、市場の動きが悪くなっている。土地費が下がらないと事業にならない為、着手棟数も厳しくならざるをえない状況です。
	建築価格の高騰により、土地については値段抑えたい買主様が増加した。
	建築資材価格上昇で経済意欲の低下。
鹿沼市	高齢化・少子化で特に中心間地域の過疎化は激しい。市政の取り組みも不熱心に感じる。
日光市	少子化により、鮮明に需給バランスが悪化してきた。先を見据えた都市計画が必要である。
	日光市内の賃貸物件不足→需要旺盛が続く。
さくら市	さくら市内、各社の建売住宅在庫が積み上がっている。売れ行きは、良くない。捌ける速度が鈍い状況にある。
那須烏山市	人口減少で先行が不明。
	住宅等の建築戸数の減少が見られる。
那須塩原市	行政と協会との協議等の話を耳にすることがない。行政が条例変更などを勝手に行っている。
那須町	那須町は県内6市町で最多の1680トンを保管しています。農業系指定廃棄物は稲わらや牧草などの放射能濃度が1キロあたり8千ベクレルを超える原発ごみです。安全性や周辺環境への影響などが不動産価格に波及していると感じています。

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

- ・空家問題が動かない。景気動向が読めず動きが停滞し、インフレだけ進む懸念。
- ・宇都宮エリアに限った事ではないが、今後人口の減少による街の活力の低下が懸念され、延いては不動産需要にも影響してくると思います。
- ・投資案件においては新築建築費の一段高により、中古物件が取引の中心となり、利回りの低下がみられる。
- ・金利上昇の影響はあまりないと考え、今年度はむしろ駆け込み需要が期待出るかも。
- ・新築マンションの供給過剰により、高価格帯の中古マンションが売れづらくなっていると感じます。
- ・物価上昇等の影響による生活費の圧迫で、不動産への購入意欲の減少が懸念されます。住宅取得への軽減税や地方自治体の住宅取得への助成金・補助金の拡充を検討されたい。
- ・駅東の分譲マンション16棟1500戸（駅周辺で建築中10棟、計画2棟、分譲済6棟）
1年以内の人口増5000人。
分譲業者は更に土地を求めている。
- ・平石産業団地は45ha。
平石ニュータウン15ha。
産業支援こそ税収、雇用、物流が活性化する。
- ・ウッドショック以降、住宅建材の価格上昇が続き、新築住宅の価格は下がらずに維持されています。しかし、一般的なサラリーマンの給料が上昇せず、物価の上昇により生活費が負担となり、住宅購入の障壁となっています。また、購買層には格差が広がり、融資可能な人とそうでない人の間に差が増えています。その結果、低価格の住宅メーカーの販売が伸び悩み、仕入れも減少しています。これに伴い、下請け業者にも大きな影響が出ています。
- ・一大観光地の日光地区中心部の土地について売り物件が極めて少ない状況。特に日光駅から神橋までの沿線に人気集中も物件が無い状況。

●栃木市

- ・中古アパート・中古住宅等への投資が多く見受けられる。なお、県外からの投資家が多い。

●小山市

- ・少子高齢化及び最近の若い人達の意識は、以前の高度成長の時代とは真逆で、購買力の低下で不動産をはじめ、色々な商品が物価高も手伝って売れなくなるのではないかと不安になります。

●足利市

- ・外国籍の方を入居させれば入居率は上がる。しかし、条件が厳しく入居がままならない現状。
- ・マイナス金利解除が決定したが、低金利が長期的に続くと言われ、緩和的な金融環境が不動産市況の追い風になるのか…。

●佐野市

- ・賃貸借物件の動向として、外国人ニーズが増加している。この外国人に対する対応が今後の課題となってくると思う。地域の規則、ルールをどのように守らせるか？住宅の利用状況が、日本人と異なる利用になっている。特に油の使用等。どのように日本のルールを守らせるか？

●真岡市

- ・日本の人口減少で土地余り、家余りで全体的に今までとは違う。慎重傾向になる。

●鹿沼市

- ・水害災害もあまり影響が無かった分譲地もハザードマップに成っている為、取引に困難状態です。

●日光市

- ・日光等の売買物件で中国人の問い合わせが多いと感じました。

●さくら市

- ・消費者物価指数の上昇により、貯蓄性向が下落する中、住宅取得、不動産投資に慎重である。動きが悪い。
- ・さくら市、矢板市、高根沢町の人口動態を見ると、何れも人口減少が続く中、世帯数は増加している。これらを踏まえると、不動産に関連する何らかの需要は当面、見込めるのではないかと思う。

●那須烏山市

- ・金利の影響が出ると思います。
- ・特に若年層の不動産取得意欲の衰退が見られる。

●那須塩原市

- ・当社賃貸がほぼですが、外国人研修生の雇用法人が多くなり、空き物件が少なくなっている状況です。
- ・住宅地検討者は、ハザードマップエリア内の物件は買わない又は検討しないケースが多い。（県北のみの場合）

[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6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(R6.4.1)の取引価格は6カ月前(R5.10.1)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(R6.10.1)の取引価格は現在(R6.4.1)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(R6.4.1)の取引件数は6カ月前(R5.10.1)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(R6.10.1)の取引件数は現在(R6.4.1)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(R6.4.1)の賃料は6カ月前(R5.10.1)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(R6.4.1)の入居率は6カ月前(R5.10.1)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 近時の株価高、資材価格高騰、金利上昇懸念、LRT の開業や延伸計画及び市街地再開発事業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近年激甚化する水害、地震等の災害による影響、②高齢化の進行や人口減少(特に若年層の減少)の影響、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、⑥外国人による不動産取引、賃貸の動向、
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 <https://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。

