

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第2回調査

平成25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（D I）第2回調査結果の公表について

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2回目を迎え、このたび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。

ところで、不動産には住宅地、商業地など土地のみで取引されるもの、または、住宅や店舗など建物と土地が一体となって取引されるものなど様々な種類があり、これら不動産取引の結果につきましては、全国的な規模で国土交通省や大手不動産会社が調査・公表をしておりますが、県内の不動産に関する現在の市況や先行きに関する調査は、これまで実施されていないところであります。

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おられる公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会の会員の皆様に、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、これを集計し、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もらえ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皆様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 4・5 土地の取引件数	9
◇問 4・5 中古住宅の取引件数	10
3. 設問ごとの回答内訳	
◇問 2 取引価格の6ヶ月前（H25.4.1時点）との比較	11
◇問 3 6ヶ月後（H26.4.1時点）の取引価格の予測	13
◇問 4 取引件数の6ヶ月前（H25.4.1時点）との比較	14
◇問 5 6ヶ月後（H26.4.1時点）の取引件数の予測	17
◇問 6 賃料の6ヶ月前（H25.4.1時点）との比較	20
◇問 7 入居率の6ヶ月前（H25.4.1時点）との比較	21
◇問 8 住宅取得者が重視していると思われる項目	22
◇問 9 取引における放射能汚染の影響について	30
◇問 10 最近のメガソーラー用地の引き合いについて	32
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	33

発行者	37
-----------	----

[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25年4月1日時点から平成25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26年4月1日時点における不動産市場に関する予測、並びに住宅取得者の選好性や放射能汚染が取引に与える影響等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）、実際の取引件数や成約価格等を定量的に示す調査ではない。

◇調査時点： 平成25年10月

◇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： 1,326

◇ 回 答 数： 322 （回収率 24.3% ）

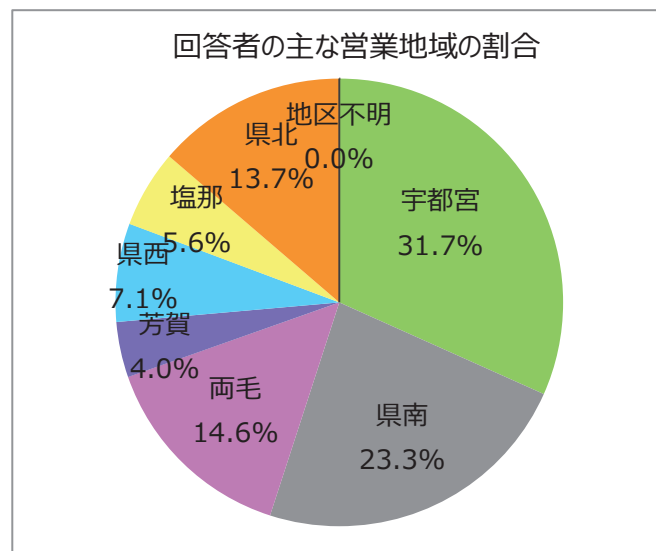
◇集計区分： 県内を宇都宮地区、県南地区、両毛地区、芳賀地区、県西地区、塩那地区、県北地区の7地区に区分し、集計を行った。なお、主な営業地域が不明であるアンケートを県計に計上しているため、各地区の合計数と県計は一致しない。

◇問1：回答者の主な営業地域

[各市町の集計区分]



集計区分	発送数※	回答数※	回収率
宇都宮地区	459	102	22.2%
県南地区	300	75	25.0%
両毛地区	185	47	25.4%
芳賀地区	63	13	20.6%
県西地区	83	23	27.7%
塩那地区	79	18	22.8%
県北地区	157	44	28.0%
地区不明	—	0	—
県計	1,326	322	24.3%



※発送数は事務所所在地を、回答数は主な営業地域を基準に集計している。問2以降、複数の営業地域の選択があった場合はそれぞれを1回答として集計しているため、ここでの回答数より多くなっている。

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、次式のとおりに算出している。

選択肢	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	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 25 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、岩舟町、野木町

※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(問8を除く)御回答下さい。

◇問2 現在(H25.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H25.4.1)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
中古マンションの価格	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(H26.4.1)の取引価格は現在(H25.10.1)と比較してどうなると予測しますか？

住宅地全般	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
商業地全般	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(H25.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H25.4.1)と比較してどのように感じていますか？

宅地の取引	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
中古マンションの取引	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
店舗、事務所の取引	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
工場、倉庫等の取引	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
転用目的の農地、林地の取引	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

◇問5 6ヶ月後(H26.4.1)の取引件数は現在(H25.10.1)と比較してどうなると予測しますか？

宅地の取引	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
中古マンションの取引	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
店舗、事務所の取引	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
工場、倉庫等の取引	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
転用目的の農地、林地の取引	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

◇問6 現在(H25.10.1)の賃料は6ヶ月前(H25.4.1)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(H25.10.1)の入居率は6ヶ月前(H25.4.1)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 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 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8 現時点で住宅取得者が重視していると思われる項目を下の①～⑭の中から選び、ご記入下さい(番号の選択です。最大5つ)。

重視されている項目

--	--	--	--	--

- ①土地建物総額 ②地勢・地盤・切土・盛土 ③日照・通風 ④洪水・地滑り等の危険性 ⑤道路の幅員等
⑥高低差、角地等の道路づけ ⑦最寄り駅までの距離 ⑧バス停までの距離 ⑨商業施設への距離 ⑩公共施設への距離
⑪職場への距離 ⑫中心部への距離 ⑬地縁・親類縁者・地域コミュニティとの関係 ⑭上下水道、ガス等の状態
⑮騒音・大気汚染等公害の状態 ⑯修景街路等街並みの状態 ⑰治安 ⑱小中学校の学区 ⑲幼稚園・保育園への距離
⑳病院・医療・介護施設等への距離 ㉑都市計画法等の規制 ㉒駐車場の確保 ㉓放射線量
㉔その他()

◇問9 取引に際して放射能汚染による影響はありますか？(影響はあると回答された方は、ア～ウの1つに○をつけて下さい。)

住居系不動産 1. 影響はない 2. 影響はある(ア. 減額交渉される イ. 取引が減少する ウ. 取引が成立しない)

別荘系不動産 1. 影響はない 2. 影響はある(ア. 減額交渉される イ. 取引が減少する ウ. 取引が成立しない)

事業用その他不動産 1. 影響はない 2. 影響はある(ア. 減額交渉される イ. 取引が減少する ウ. 取引が成立しない)

◇問10 ここ最近でメガソーラー用地の引き合いがありましたか？

メガソーラー用地の引き合い 1. 大いにあった 2. 多少あった 3. まったくない

◇ 最近の不動産市場において特徴的な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、自由にお書き下さい。

--

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

■ 県合計では過半数が「横ばい」と回答。芳賀地区の「横ばい」回答は7割を超える。

■ 6ヶ月後の予測では「横ばい」回答が最も多く、「やや下落」と「大きく下落」回答が減少した。

県合計では、「横ばい」回答が56%と半数を超えているが、「やや下落」と「大きく下落」との回答を合わせて38%に上っており、住宅地の地価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、「横ばい」回答の割合が多かった地区は、芳賀、宇都宮、県南であり、芳賀では73%となった。「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が多かった地区は、県北、塩那であり、地価の下落を実感している傾向がうかがえる。両毛、県西は、「横ばい」回答の割合と「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が拮抗していることがうかがえる。

6ヶ月後の予測については、県合計では「横ばい」回答が57%と最も多く、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答は29%に減少しており、横ばい傾向が強まると予測しているようである。

地区別に見ると、芳賀では「横ばい」回答の割合が89%と特に多かった。また、宇都宮や県南では、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が2割程度まで減少する一方、「やや上昇」回答が同じく2割程度見られ、地価はやや強含みに転じると予測しているようである。

◇商業地の取引価格

■ 県合計では過半数が「横ばい」と回答。芳賀地区の「横ばい」回答は8割弱である。

■ 6ヶ月後の予測では「横ばい」回答が最も多く、「やや下落」と「大きく下落」回答が減少した。

県合計では、「横ばい」回答が54%であるが、「やや下落」と「大きく下落」との回答が合わせて42%あり、商業地の地価も住宅地と同様に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、「横ばい」回答の割合が多かった地区は、芳賀、県南、宇都宮であり、芳賀では78%となった。「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が多かった地区は、塩那、県北、両毛であり、地価の下落を実感している傾向がうかがえる。県西は、「横ばい」回答の割合と「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が拮抗していることがうかがえる。

6ヶ月後の予測については、県合計では「横ばい」回答が54%と最も多く、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答は合わせて33%に減少しており、住宅地同様に横ばい傾向が強まると予測しているようである。

地区別に見ると、芳賀では「横ばい」回答の割合が88%と特に多かった。また、宇都宮や県南では、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が3割を下回る一方、「やや上昇」回答が増加しつつあり、地価はわずかながらも強含みに転じると予測しているようである。

◇中古住宅の取引価格

■ 県合計では55%が「横ばい」と回答するも、両毛、塩那地区では下落回答が多い。

県合計では、「横ばい」回答が55%であるが、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答が40%あり、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、「横ばい」回答の割合が5割を超えた地区は、芳賀、宇都宮、県南、県北であり、芳賀では71%となった。「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が多かった地区は、両毛、塩那である。県西は、「横ばい」回答の割合と「やや下落」と「大きく下落」回答の割合が拮抗していることがうかがえる。

◇賃料・入居率

■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。

住居系不動産の家賃は、県合計では、「横ばい」回答が 57%であるが、「やや下落」と「大きく下落」との回答が合わせて 40%あり、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、「横ばい」回答の割合が 5 割を超えた地区は、県西、県北、宇都宮、塩那であり、特に県西では 70%となった。「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が多かった地区は、芳賀、両毛であり、家賃の下落傾向が相対的にやや強いことがうかがえる。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では、「横ばい」回答の割合と「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合がほぼ拮抗しており、地区別においても、住居系不動産の家賃と同様に横ばいからやや弱含みの傾向がうかがえる。

■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弱含み。

住居系不動産の入居率は、県合計では最も多い回答が「横ばい」で 50%であるが、「やや減少」と「大きく減少」との回答が合わせて 43%あり、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、芳賀は「やや増加」から「大きく減少」まで回答が分散しているが、そのほかは総じて県合計と同様の傾向がうかがえる。

事業用その他不動産の入居率は、県合計では最も多い回答が「横ばい」で 51%であるが、「やや減少」と「大きく減少」との回答が合わせて 39%あり、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、宇都宮は「横ばい」が 64%に対して、「やや減少」と「大きく減少」との回答が合わせて 26%にとどまっており、他地区に比べて横ばい傾向が強いことがうかがえる。

◇放射能汚染の影響

■放射能汚染による影響は、不動産の種類別では別荘系不動産への影響が大。

■地区別では、塩那地区、県北地区への影響が甚大。

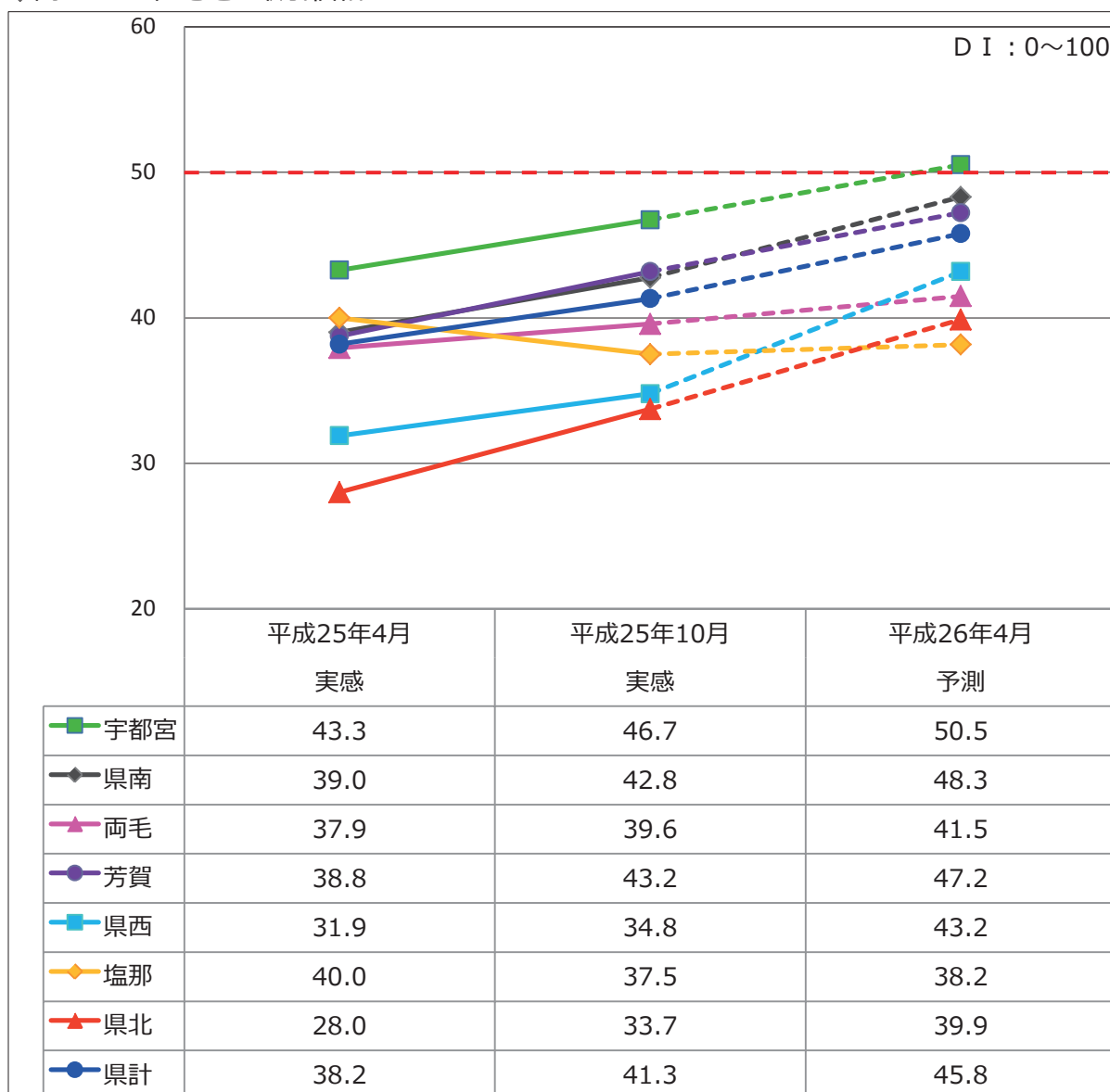
全体的な傾向としては、前回調査とほぼ同様な結果となった。前回との主な違いは、影響が大きいのが県北地区だけであったが、塩那地区も影響が顕在化してきたという点である。両地区の別荘系不動産で「影響はない」と回答したのはわずか 20%程度であり、放射能汚染は引き続き不動産取引に影を落としていると見られる。

また、風評被害がやや落ち着いてきたためか、県北地区の放射能汚染の影響は前回調査よりもやや薄らいできた模様である。なお、宇都宮、県南、両毛、芳賀各地区の住居系不動産及び事業用その他不動産では、ほぼ 8 割以上が「影響はない」と回答している。

※11 ページ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



■現状は全体的に横ばい傾向が強まっているが、塩那地区のみ下落の実感が強まっている。

■6ヶ月後は全体的に横ばい傾向が強まる予測であるが、塩那地区のみが実感と同様の予測に留まっている。

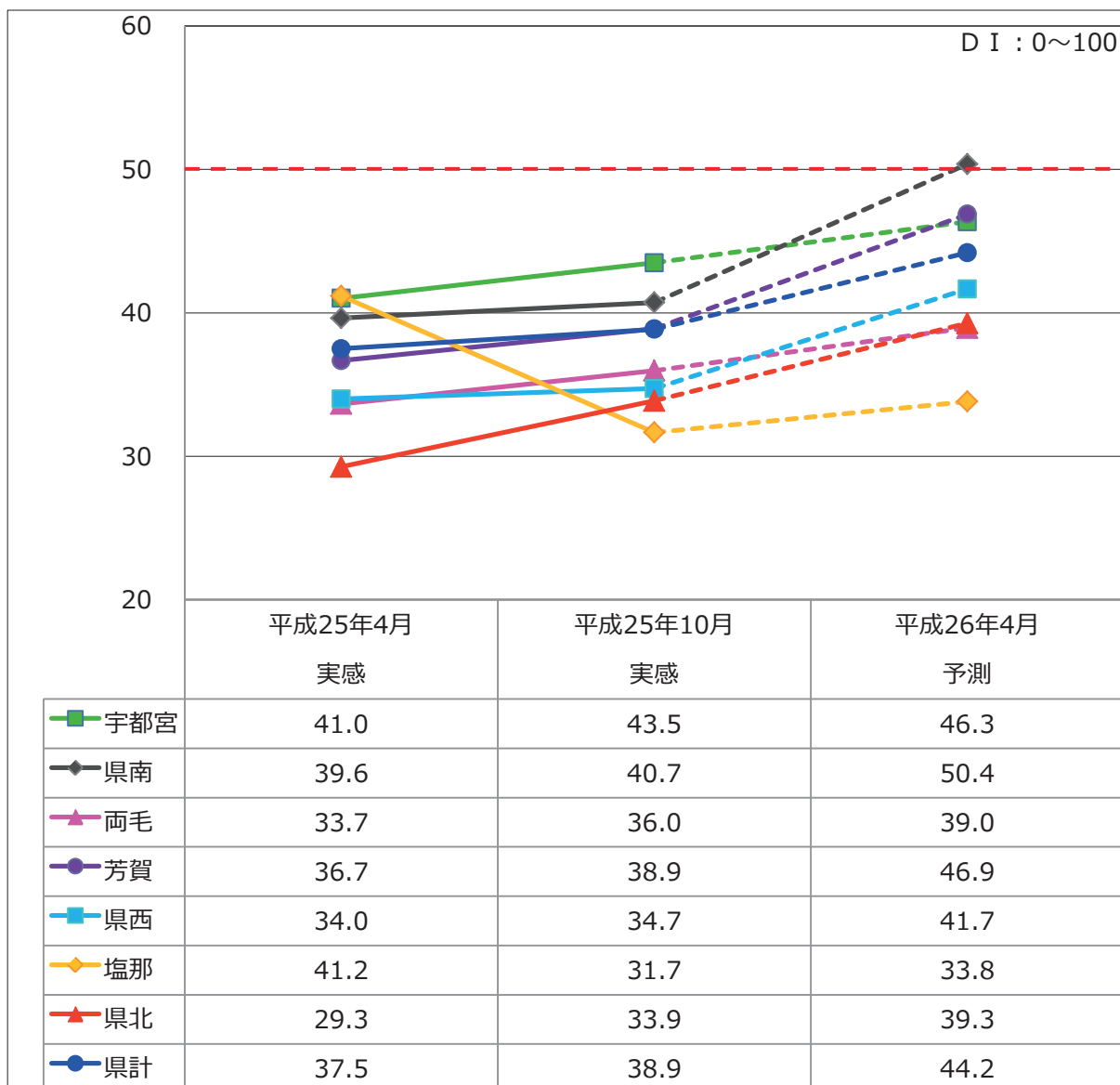
調査時点（H25年10月）の住宅地の取引価格について、県合計のD I値は41.3となり、横ばいからやや下落を実感している状況であるが、6か月前（38.2）に比べ3.1ポイント上昇し、横這い傾向が強まっている。

地区別に見ると、塩那地区のみが6か月前に比べ下落実感が強まる結果（2.5ポイント下落）となった。D I値はすべての地区で50を下回っており、特に県北（33.7）、県西（34.8）は県合計（41.3）を大きく下回り、下落の実感が強い。他方、宇都宮（46.7）は県合計を大きく上回り、横ばいの実感が他の地区に比べて強い。

調査時点から6ヶ月後（H26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4.5ポイント上昇し、横ばい傾向が強まる予測となっている。

地区別に見ると、D I値はすべての地区で上昇しているが塩那地区のみが実感と同様の値に留まっている。宇都宮（50.5）はほぼ横ばいの予測となっている。県西、県北は実感に比べ大幅に横ばいに近づく予測となっている。

◇問 2・3 商業地の取引価格



■現状は全体的に横ばい傾向が強まっているが、塩那地区のみ下落の実感が強まっている。

■6ヶ月後は全体的に横ばい傾向が強まる予測であり、特に県南地区ではD I 値が 50 を超えている。

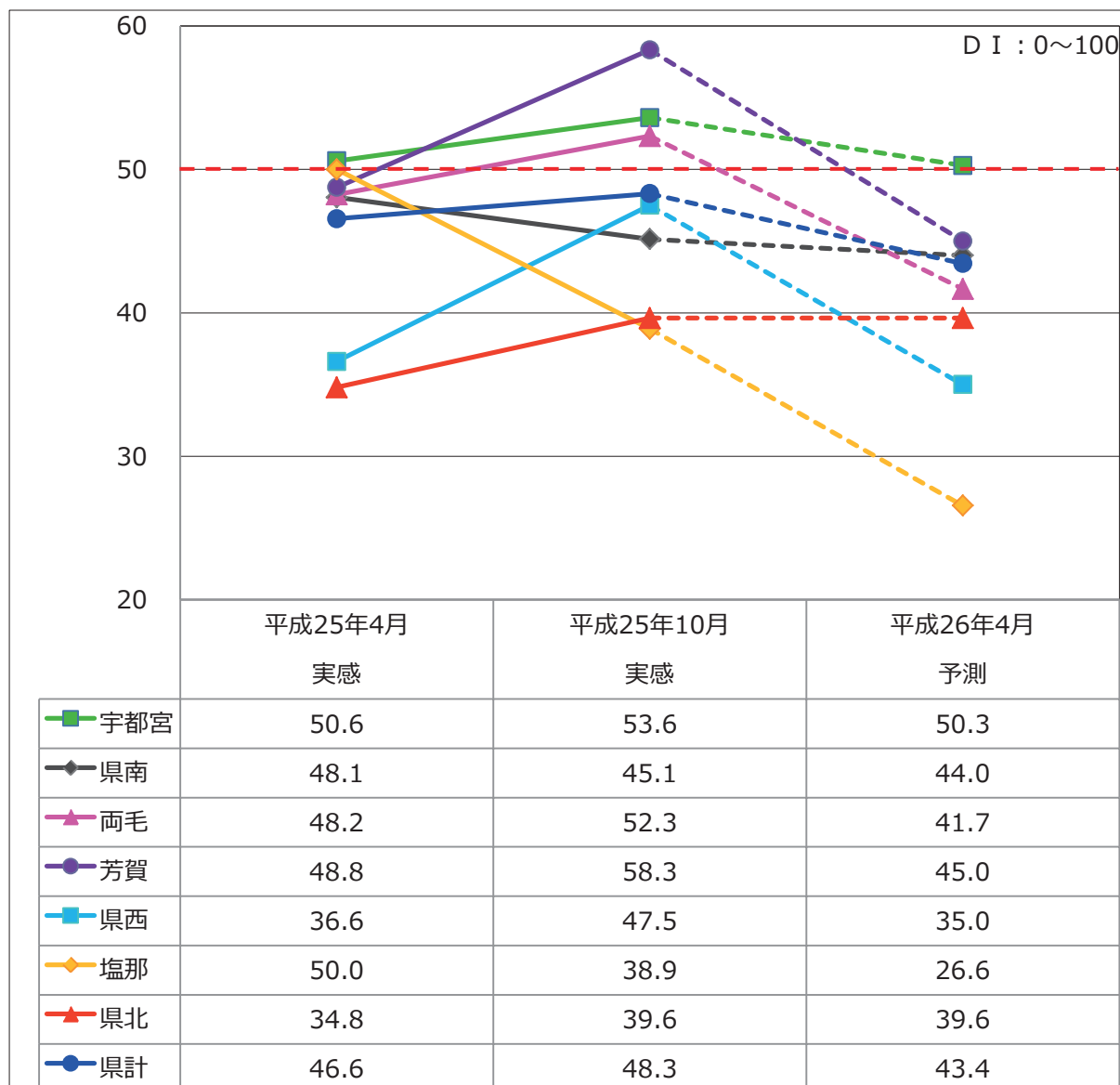
調査時点（H25 年 10 月）の商業地の取引価格について、県合計のD I 値は 38.9 となり、横ばいからやや下落を実感している状況であるが、6 か月前（37.5）と比べ 1.4 ポイント上昇し、やや横ばい傾向が強まっている。

地区別に見ると、塩那地区のみが6 か月前に比べ下落実感が強まる結果（9.5 ポイント下落）となった。D I 値はすべての地区で 50 を下回っており、特に塩那（31.7）、県北（33.9）、県西（34.7）は県合計（38.9）を大きく下回り、下落の実感が強い。他方、宇都宮（43.5）は横ばい実感が他の地区に比べて強い。

調査時点から6ヶ月後（H26 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 5.3 ポイント上昇し、横ばい傾向が強まる予測となっているが、住宅地のD I 値に比べるとやや弱気の予測となっている。

地区別に見ると、D I 値はすべての地区で上昇しており、特に県南は実感に比べD I 値が9.7 ポイント上昇し、ほぼ横ばいの予測（50.4）となった。

◇問４・５ 土地の取引件数



■現状は全体として取引件数の増加を実感しているが、6ヶ月後は減少する予測となっている。

■塩那地区のみは実感、予測ともに大きく減少している。

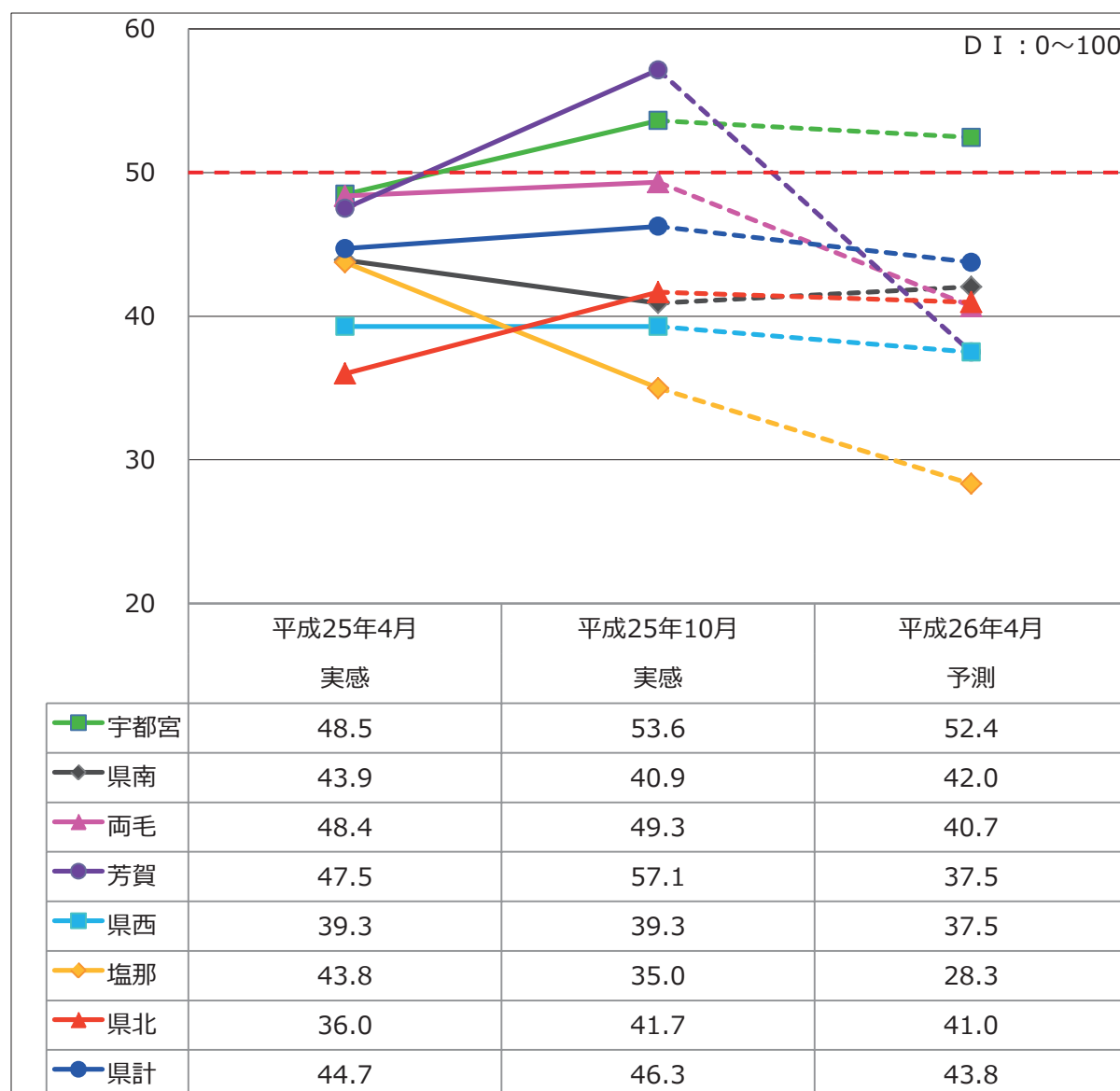
調査時点（H25年10月）の土地の取引件数について、県合計のD I 値は48.3となり、横ばいからやや下落を実感している状況であるが、6か月前（46.6）に比べ1.7ポイント上昇し、やや横ばい傾向が強まっている。

地区別にD I 値を見ると、芳賀（58.3）、宇都宮（53.6）、両毛（52.3）は50を超え、横ばいからやや増加を実感しているが、塩那（38.9）、県北（39.6）は横ばい実感が他の地区に比べて弱い。特に塩那地区については6か月前（50.0）に比べ11.1ポイント下落し、減少の実感が大きく強まっている。

調査時点から6ヶ月後（H26年4月）の土地の取引件数予測について、県合計のD I 値は4.9ポイント下落し、減少傾向が強まる予測となっている。

地区別に見ると、D I 値は県北を除くほとんどの地区で下落したが、宇都宮（50.3）は県合計（43.4）を大きく上回っており、ほぼ横ばいの予測となっている。芳賀（45.0）、両毛（41.7）はD I 値が50を切り、県西（35.0）、塩那（26.6）は減少傾向が強まる予測となっている。

◇問４・５ 中古住宅の取引件数



■現状は全体として取引件数の増加を実感しているが、6ヶ月後は減少する予測となっている。

■塩那地区のみは実感、予測ともに大きく減少している。

調査時点（H25年10月）の中古住宅の取引件数について、県合計のD I 値は46.3となり、横ばいからやや減少を実感している状況であるが、6か月前（44.7）に比べ1.6ポイント上昇し、やや横ばい傾向が強まっている。

地区別にD I 値を見ると、芳賀（57.1）、宇都宮（53.6）は50を超え、横ばいからやや増加を実感、塩那（35.0）、県西（39.3）は横ばい実感が他の地区に比べて弱い。塩那地区については6か月前（43.8）に比べ8.8ポイント下落し、減少の実感が大きく強まっている。

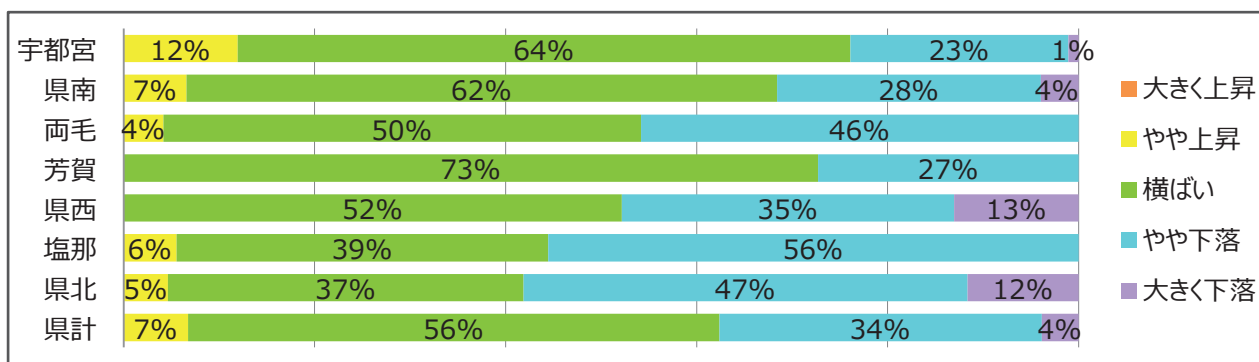
調査時点から6ヶ月後（H26年4月）の中古住宅の取引件数予測について、県合計のD I 値は2.5ポイント下落し、減少傾向が強まる予測となっている。

地区別に見ると、D I 値は県南を除くほとんどの地区で下落したが、宇都宮（52.4）は県合計（43.8）を大きく上回っており、横ばいからやや増加の予測となっている。芳賀（37.5）はD I 値が大幅に下落（19.6ポイント下落）し、減少傾向に転じる予測となっている。塩那（28.3）は減少傾向が更に強まる予測となっている。

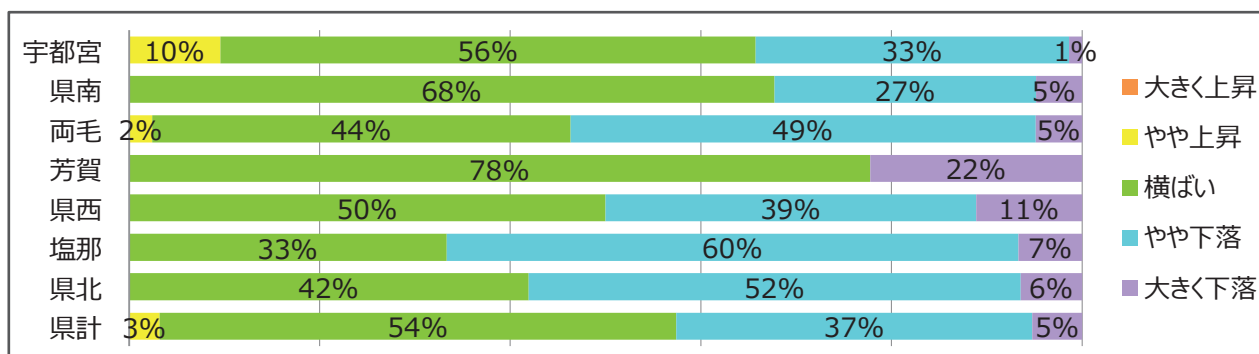
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6ヶ月前（H25.4.1時点）との比較

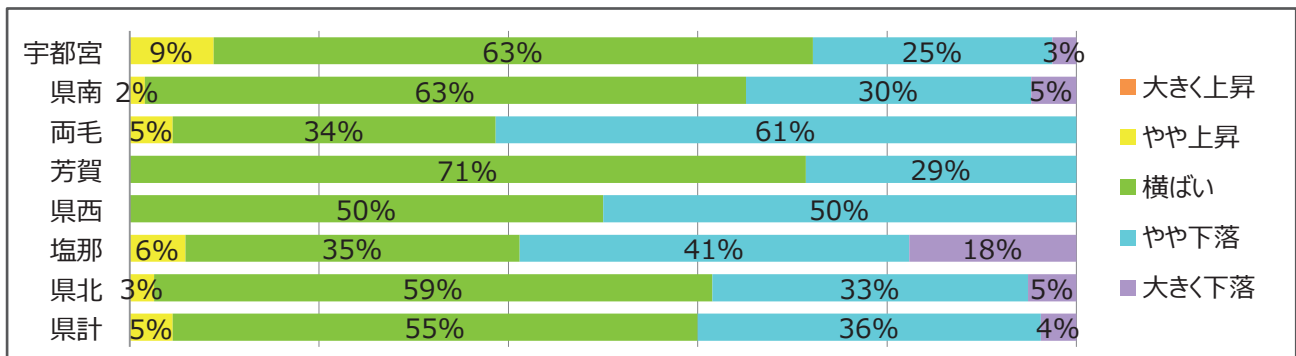
住 宅 地 の 地 価（実 感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	46.7	0	11	59	21	1	92	13	105
		0%	12%	64%	23%	1%	100%		
県南	42.8	0	5	47	21	3	76	6	82
		0%	7%	62%	28%	4%	100%		
両毛	39.6	0	2	24	22	0	48	1	49
		0%	4%	50%	46%	0%	100%		
芳賀	43.2	0	0	8	3	0	11	2	13
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県西	34.8	0	0	12	8	3	23	1	24
		0%	0%	52%	35%	13%	100%		
塩那	37.5	0	1	7	10	0	18	2	20
		0%	6%	39%	56%	0%	100%		
県北	33.7	0	2	16	20	5	43	3	46
		0%	5%	37%	47%	12%	100%		
県計	41.3	0	21	173	105	12	311	28	339
		0%	7%	56%	34%	4%	100%		



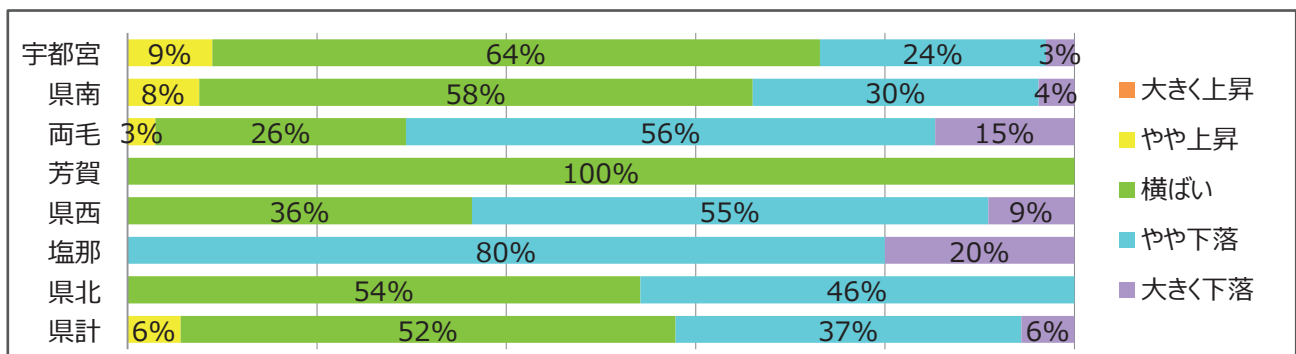
商 業 地 の 地 価（実 感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	43.5	0	7	41	24	1	73	32	105
		0%	10%	56%	33%	1%	100%		
県南	40.7	0	0	42	17	3	62	20	82
		0%	0%	68%	27%	5%	100%		
両毛	36.0	0	1	18	20	2	41	8	49
		0%	2%	44%	49%	5%	100%		
芳賀	38.9	0	0	7	0	2	9	4	13
		0%	0%	78%	0%	22%	100%		
県西	34.7	0	0	9	7	2	18	6	24
		0%	0%	50%	39%	11%	100%		
塩那	31.7	0	0	5	9	1	15	5	20
		0%	0%	33%	60%	7%	100%		
県北	33.9	0	0	13	16	2	31	15	46
		0%	0%	42%	52%	6%	100%		
県計	38.9	0	8	135	93	13	249	90	339
		0%	3%	54%	37%	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	44.6	0	7	50	20	2	79	26	105
		0%	9%	63%	25%	3%	100%		
県南	40.5	0	1	40	19	3	63	19	82
		0%	2%	63%	30%	5%	100%		
両毛	35.8	0	2	15	27	0	44	5	49
		0%	5%	34%	61%	0%	100%		
芳賀	42.9	0	0	5	2	0	7	6	13
		0%	0%	71%	29%	0%	100%		
県西	37.5	0	0	8	8	0	16	8	24
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
塩那	32.4	0	1	6	7	3	17	3	20
		0%	6%	35%	41%	18%	100%		
県北	39.7	0	1	23	13	2	39	7	46
		0%	3%	59%	33%	5%	100%		
県計	40.2	0	12	147	96	10	265	74	339
		0%	5%	55%	36%	4%	100%		

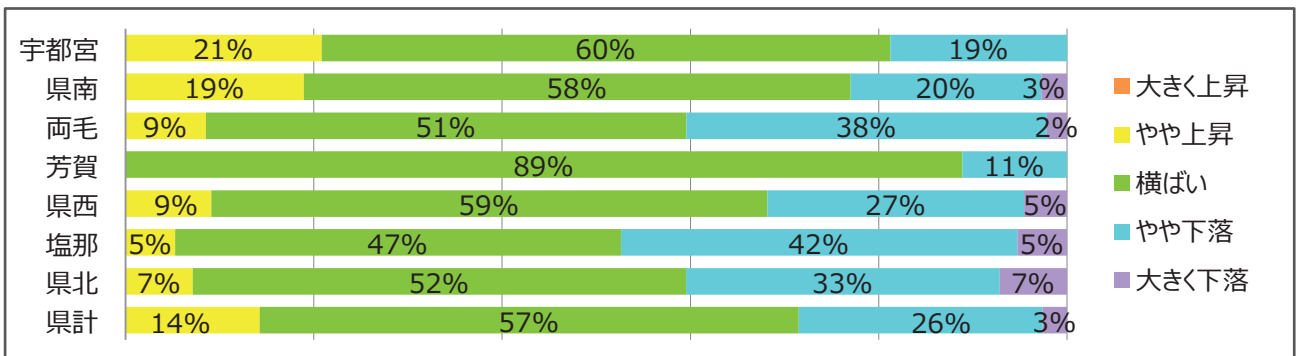


中古マンションの価格（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	44.8	0	6	43	16	2	67	38	105
		0%	9%	64%	24%	3%	100%		
県南	42.5	0	4	31	16	2	53	29	82
		0%	8%	58%	30%	4%	100%		
両毛	29.4	0	1	9	19	5	34	15	49
		0%	3%	26%	56%	15%	100%		
芳賀	50.0	0	0	3	0	0	3	10	13
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県西	31.8	0	0	4	6	1	11	13	24
		0%	0%	36%	55%	9%	100%		
塩那	20.0	0	0	0	4	1	5	15	20
		0%	0%	0%	80%	20%	100%		
県北	38.5	0	0	13	11	0	24	22	46
		0%	0%	54%	46%	0%	100%		
県計	39.5	0	11	103	72	11	197	142	339
		0%	6%	52%	37%	6%	100%		

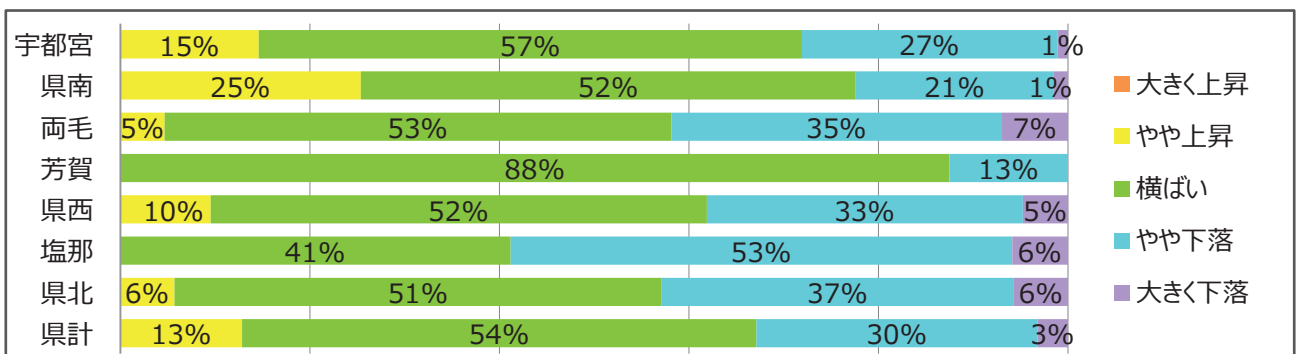


◇問3 6ヶ月後（H26.4.1時点）の取引価格の予測

住 宅 地 全 般 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	50.5	0	20	58	18	0	96	9	105
		0%	21%	60%	19%	0%	100%		
県南	48.3	0	14	43	15	2	74	8	82
		0%	19%	58%	20%	3%	100%		
両毛	41.5	0	4	24	18	1	47	2	49
		0%	9%	51%	38%	2%	100%		
芳賀	47.2	0	0	8	1	0	9	4	13
		0%	0%	89%	11%	0%	100%		
県西	43.2	0	2	13	6	1	22	2	24
		0%	9%	59%	27%	5%	100%		
塩那	38.2	0	1	9	8	1	19	1	20
		0%	5%	47%	42%	5%	100%		
県北	39.9	0	3	22	14	3	42	4	46
		0%	7%	52%	33%	7%	100%		
県計	45.8	0	44	177	80	8	309	30	339
		0%	14%	57%	26%	3%	100%		

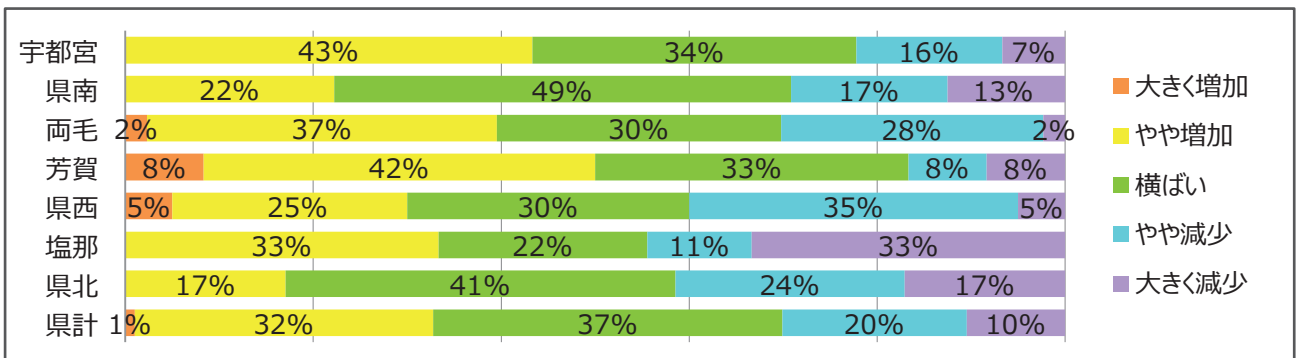


商 業 地 全 般 の 価 格 (予 測)									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	46.3	0	13	51	24	1	89	16	105
		0%	15%	57%	27%	1%	100%		
県南	50.4	0	17	35	14	1	67	15	82
		0%	25%	52%	21%	1%	100%		
両毛	39.0	0	2	23	15	3	43	6	49
		0%	5%	53%	35%	7%	100%		
芳賀	46.9	0	0	7	1	0	8	5	13
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
県西	41.7	0	2	11	7	1	21	3	24
		0%	10%	52%	33%	5%	100%		
塩那	33.8	0	0	7	9	1	17	3	20
		0%	0%	41%	53%	6%	100%		
県北	39.3	0	2	18	13	2	35	11	46
		0%	6%	51%	37%	6%	100%		
県計	44.2	0	36	152	83	9	280	59	339
		0%	13%	54%	30%	3%	100%		

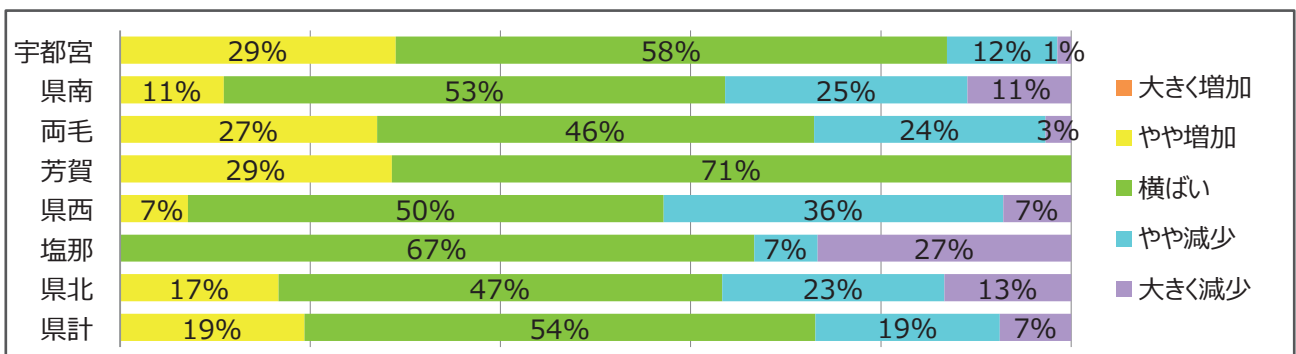


◇問4 取引件数の6ヶ月前（H25.4.1時点）との比較

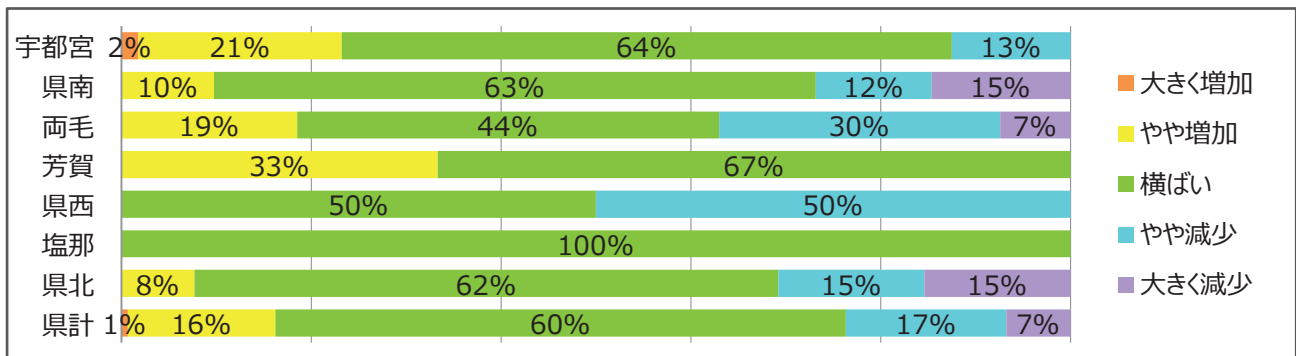
土地の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	53.6	0 0%	39 43%	31 34%	14 16%	6 7%	90 100%	15	105
県南	45.1	0 0%	16 22%	35 49%	12 17%	9 13%	72 100%	10	82
両毛	52.3	1 2%	16 37%	13 30%	12 28%	1 2%	43 100%	6	49
芳賀	58.3	1 8%	5 42%	4 33%	1 8%	1 8%	12 100%	1	13
県西	47.5	1 5%	5 25%	6 30%	7 35%	1 5%	20 100%	4	24
塩那	38.9	0 0%	6 33%	4 22%	2 11%	6 33%	18 100%	2	20
県北	39.6	0 0%	7 17%	17 41%	10 24%	7 17%	41 100%	5	46
県計	48.3	3 1%	94 32%	110 37%	58 20%	31 10%	296 100%	43	339



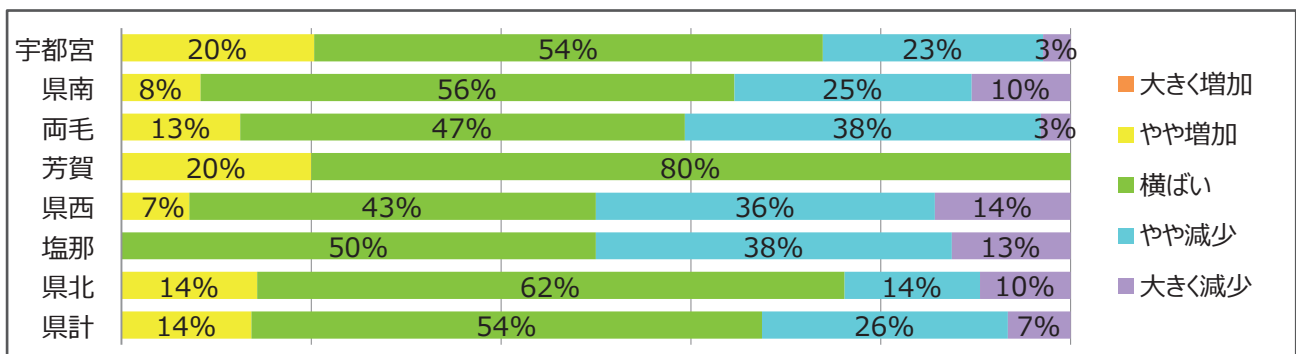
中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	53.6	0 0%	20 29%	40 58%	8 12%	1 1%	69 100%	36	105
県南	40.9	0 0%	6 11%	29 53%	14 25%	6 11%	55 100%	27	82
両毛	49.3	0 0%	10 27%	17 46%	9 24%	1 3%	37 100%	12	49
芳賀	57.1	0 0%	2 29%	5 71%	0 0%	0 0%	7 100%	6	13
県西	39.3	0 0%	1 7%	7 50%	5 36%	1 7%	14 100%	10	24
塩那	35.0	0 0%	0 0%	10 67%	1 7%	4 27%	15 100%	5	20
県北	41.7	0 0%	5 17%	14 47%	7 23%	4 13%	30 100%	16	46
県計	46.3	0 0%	44 19%	122 54%	44 19%	17 7%	227 100%	112	339



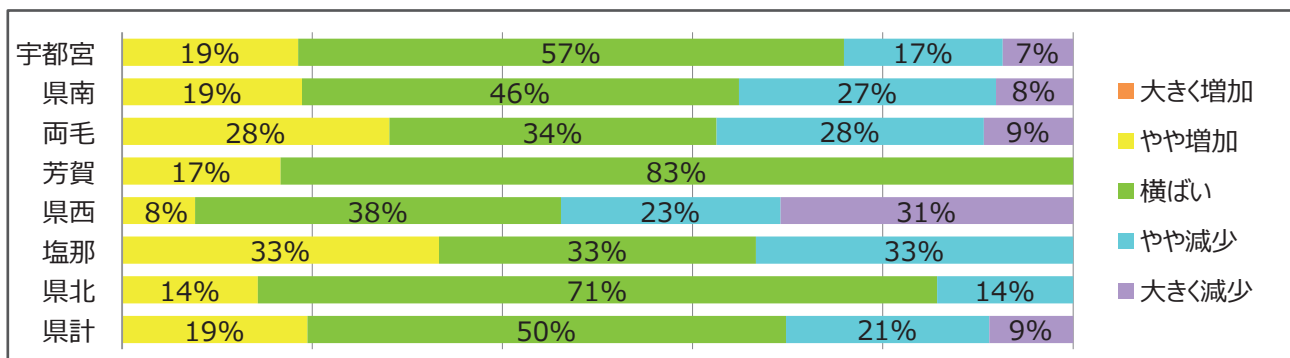
中古マンションの取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	53.1	1	12	36	7	0	56	49	105
		2%	21%	64%	13%	0%	100%		
県南	42.1	0	4	26	5	6	41	41	82
		0%	10%	63%	12%	15%	100%		
両毛	43.5	0	5	12	8	2	27	22	49
		0%	19%	44%	30%	7%	100%		
芳賀	58.3	0	1	2	0	0	3	10	13
		0%	33%	67%	0%	0%	100%		
県西	37.5	0	0	3	3	0	6	18	24
		0%	0%	50%	50%	0%	100%		
塩那	50.0	0	0	2	0	0	2	18	20
		0%	0%	100%	0%	0%	100%		
県北	40.4	0	1	8	2	2	13	33	46
		0%	8%	62%	15%	15%	100%		
県計	46.6	1	23	89	25	10	148	191	339
		1%	16%	60%	17%	7%	100%		



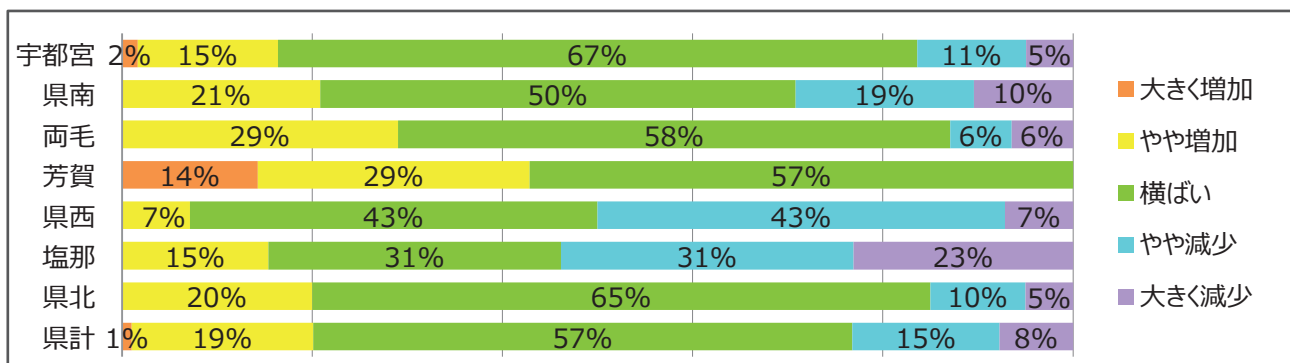
店舗・事務所の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	47.8	0	14	37	16	2	69	36	105
		0%	20%	54%	23%	3%	100%		
県南	40.6	0	4	27	12	5	48	34	82
		0%	8%	56%	25%	10%	100%		
両毛	42.2	0	4	15	12	1	32	17	49
		0%	13%	47%	38%	3%	100%		
芳賀	55.0	0	1	4	0	0	5	8	13
		0%	20%	80%	0%	0%	100%		
県西	35.7	0	1	6	5	2	14	10	24
		0%	7%	43%	36%	14%	100%		
塩那	34.4	0	0	4	3	1	8	12	20
		0%	0%	50%	38%	13%	100%		
県北	45.2	0	3	13	3	2	21	25	46
		0%	14%	62%	14%	10%	100%		
県計	43.7	0	27	106	51	13	197	142	339
		0%	14%	54%	26%	7%	100%		



工場・倉庫等の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	46.8	0	10	31	9	4	54	51	105
		0%	19%	57%	17%	7%	100%		
県南	43.9	0	7	17	10	3	37	45	82
		0%	19%	46%	27%	8%	100%		
両毛	45.3	0	9	11	9	3	32	17	49
		0%	28%	34%	28%	9%	100%		
芳賀	54.2	0	1	5	0	0	6	7	13
		0%	17%	83%	0%	0%	100%		
県西	30.8	0	1	5	3	4	13	11	24
		0%	8%	38%	23%	31%	100%		
塩那	50.0	0	1	1	1	0	3	17	20
		0%	33%	33%	33%	0%	100%		
県北	50.0	0	2	10	2	0	14	32	46
		0%	14%	71%	14%	0%	100%		
県計	45.1	0	31	80	34	14	159	180	339
		0%	19%	50%	21%	9%	100%		

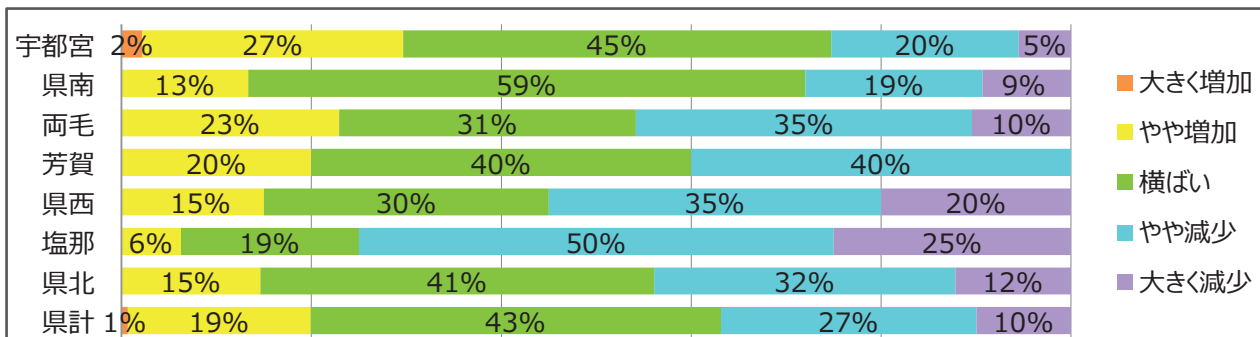


転用目的農地・林地の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	49.2	1	9	41	7	3	61	44	105
		2%	15%	67%	11%	5%	100%		
県南	45.3	0	10	24	9	5	48	34	82
		0%	21%	50%	19%	10%	100%		
両毛	52.4	0	9	18	2	2	31	18	49
		0%	29%	58%	6%	6%	100%		
芳賀	64.3	1	2	4	0	0	7	6	13
		14%	29%	57%	0%	0%	100%		
県西	37.5	0	1	6	6	1	14	10	24
		0%	7%	43%	43%	7%	100%		
塩那	34.6	0	2	4	4	3	13	7	20
		0%	15%	31%	31%	23%	100%		
県北	50.0	0	4	13	2	1	20	26	46
		0%	20%	65%	10%	5%	100%		
県計	47.6	2	37	110	30	15	194	145	339
		1%	19%	57%	15%	8%	100%		

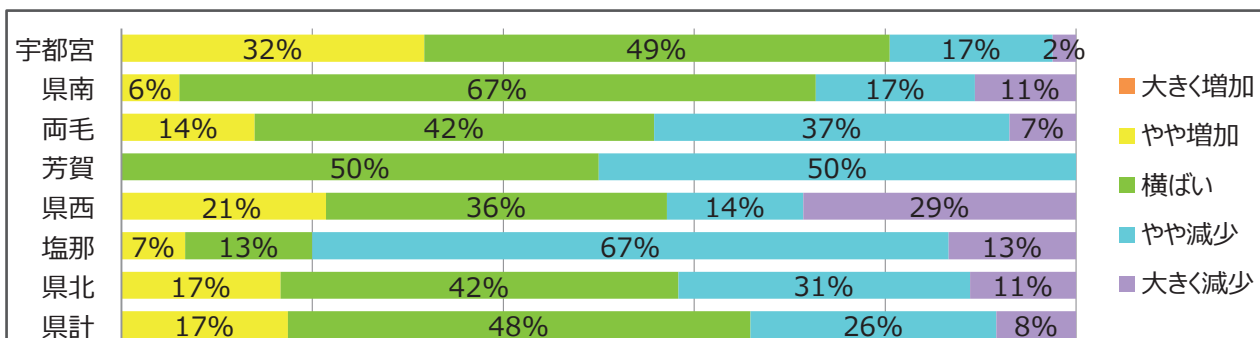


◇問5 6ヶ月後（H26.4.1時点）の取引件数の予測

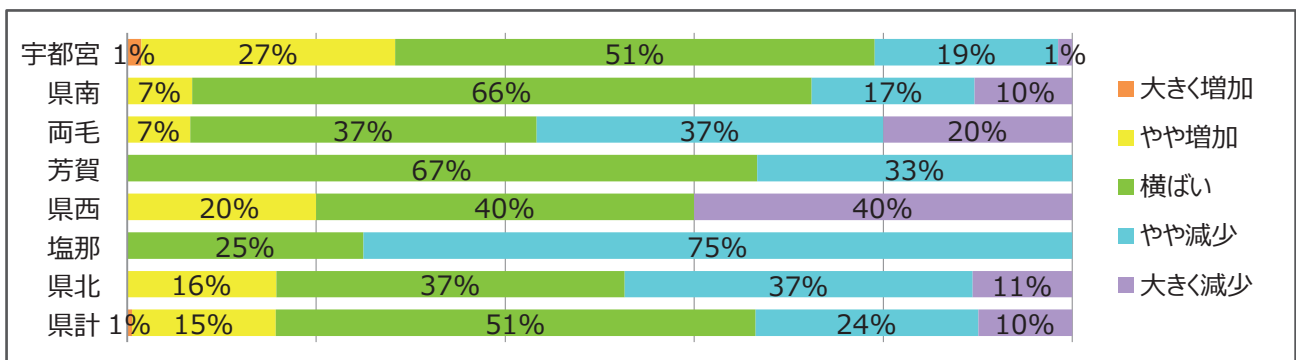
土地の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	50.3	2 2%	25 27%	41 45%	18 20%	5 5%	91 100%	14	105
県南	44.0	0 0%	10 13%	44 59%	14 19%	7 9%	75 100%	7	82
両毛	41.7	0 0%	11 23%	15 31%	17 35%	5 10%	48 100%	1	49
芳賀	45.0	0 0%	2 20%	4 40%	4 40%	0 0%	10 100%	3	13
県西	35.0	0 0%	3 15%	6 30%	7 35%	4 20%	20 100%	4	24
塩那	26.6	0 0%	1 6%	3 19%	8 50%	4 25%	16 100%	4	20
県北	39.6	0 0%	6 15%	17 41%	13 32%	5 12%	41 100%	5	46
県計	43.4	2 1%	58 19%	130 43%	81 27%	30 10%	301 100%	38	339



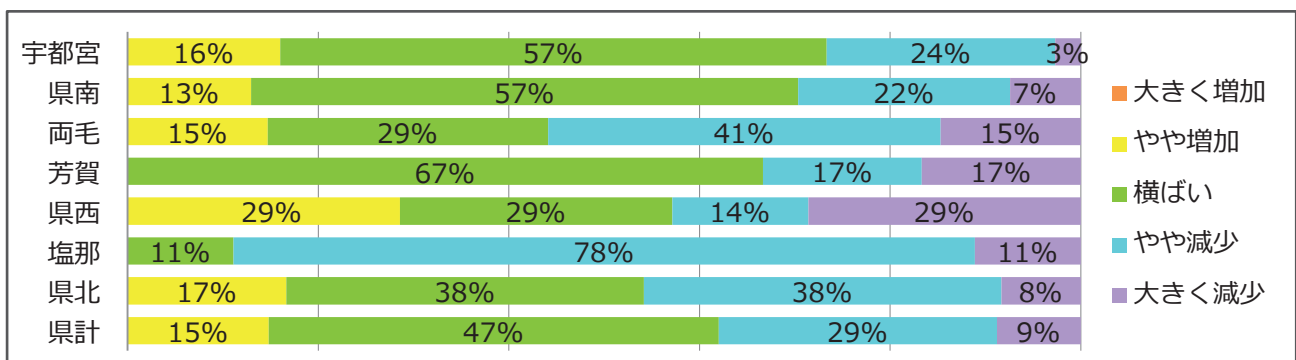
中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	52.4	0 0%	26 32%	40 49%	14 17%	2 2%	82 100%	23	105
県南	42.0	0 0%	4 6%	44 67%	11 17%	7 11%	66 100%	16	82
両毛	40.7	0 0%	6 14%	18 42%	16 37%	3 7%	43 100%	6	49
芳賀	37.5	0 0%	0 0%	4 50%	4 50%	0 0%	8 100%	5	13
県西	37.5	0 0%	3 21%	5 36%	2 14%	4 29%	14 100%	10	24
塩那	28.3	0 0%	1 7%	2 13%	10 67%	2 13%	15 100%	5	20
県北	41.0	0 0%	6 17%	15 42%	11 31%	4 11%	36 100%	10	46
県計	43.8	0 0%	46 17%	128 48%	68 26%	22 8%	264 100%	75	339



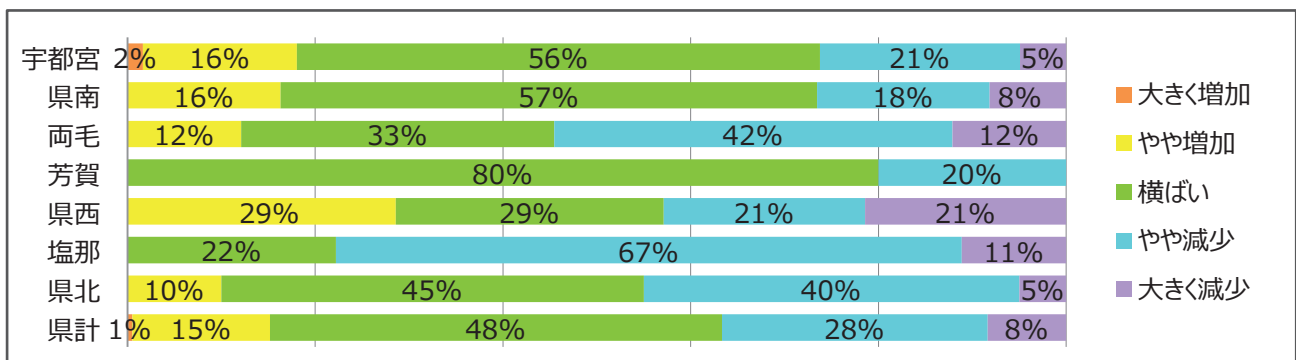
中古マンションの取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	51.9	1 1%	18 27%	34 51%	13 19%	1 1%	67 100%	38	105
県南	42.2	0 0%	4 7%	38 66%	10 17%	6 10%	58 100%	24	82
両毛	32.5	0 0%	2 7%	11 37%	11 37%	6 20%	30 100%	19	49
芳賀	41.7	0 0%	0 0%	2 67%	1 33%	0 0%	3 100%	10	13
県西	35.0	0 0%	2 20%	4 40%	0 0%	4 40%	10 100%	14	24
塩那	31.3	0 0%	0 0%	1 25%	3 75%	0 0%	4 100%	16	20
県北	39.5	0 0%	3 16%	7 37%	7 37%	2 11%	19 100%	27	46
県計	43.2	1 1%	29 15%	97 51%	45 24%	19 10%	191 100%	148	339



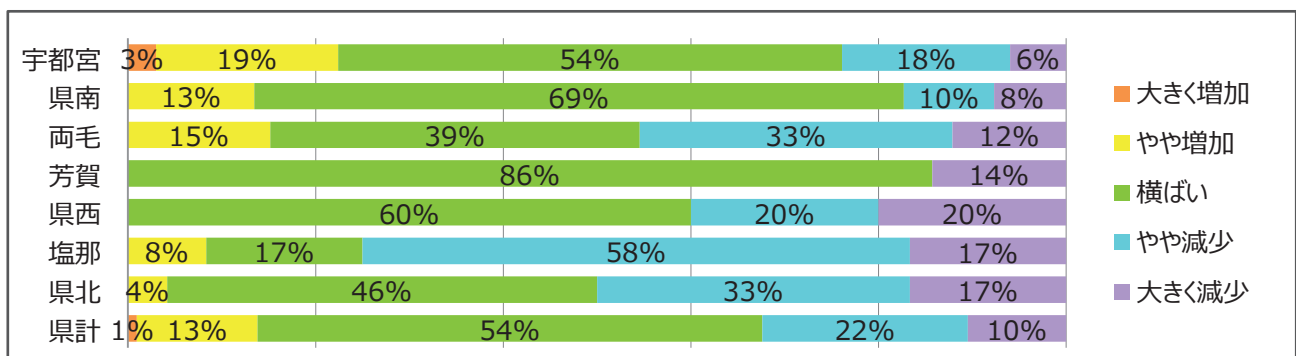
店舗・事務所の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	46.7	0 0%	12 16%	43 57%	18 24%	2 3%	75 100%	30	105
県南	44.0	0 0%	7 13%	31 57%	12 22%	4 7%	54 100%	28	82
両毛	36.0	0 0%	5 15%	10 29%	14 41%	5 15%	34 100%	15	49
芳賀	37.5	0 0%	0 0%	4 67%	1 17%	1 17%	6 100%	7	13
県西	39.3	0 0%	4 29%	4 29%	2 14%	4 29%	14 100%	10	24
塩那	25.0	0 0%	0 0%	1 11%	7 78%	1 11%	9 100%	11	20
県北	40.6	0 0%	4 17%	9 38%	9 38%	2 8%	24 100%	22	46
県計	42.0	0 0%	32 15%	102 47%	63 29%	19 9%	216 100%	123	339



工 場 ・ 倉 庫 等 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	47.1	1	10	34	13	3	61	44	105
		2%	16%	56%	21%	5%	100%		
県南	45.4	0	8	28	9	4	49	33	82
		0%	16%	57%	18%	8%	100%		
両毛	36.4	0	4	11	14	4	33	16	49
		0%	12%	33%	42%	12%	100%		
芳賀	45.0	0	0	4	1	0	5	8	13
		0%	0%	80%	20%	0%	100%		
県西	41.1	0	4	4	3	3	14	10	24
		0%	29%	29%	21%	21%	100%		
塩那	27.8	0	0	2	6	1	9	11	20
		0%	0%	22%	67%	11%	100%		
県北	40.0	0	2	9	8	1	20	26	46
		0%	10%	45%	40%	5%	100%		
県計	42.7	1	28	92	54	16	191	148	339
		1%	15%	48%	28%	8%	100%		

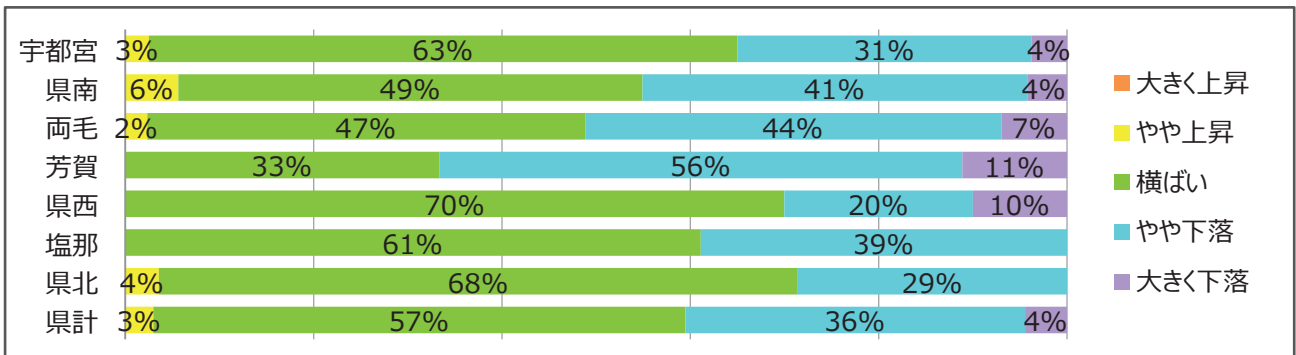


転 用 目 的 農 地 ・ 林 地 の 取 引 件 数 (予 測)									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	48.9	2	13	36	12	4	67	38	105
		3%	19%	54%	18%	6%	100%		
県南	47.1	0	7	36	5	4	52	30	82
		0%	13%	69%	10%	8%	100%		
両毛	39.4	0	5	13	11	4	33	16	49
		0%	15%	39%	33%	12%	100%		
芳賀	42.9	0	0	6	0	1	7	6	13
		0%	0%	86%	0%	14%	100%		
県西	35.0	0	0	9	3	3	15	9	24
		0%	0%	60%	20%	20%	100%		
塩那	29.2	0	1	2	7	2	12	8	20
		0%	8%	17%	58%	17%	100%		
県北	34.4	0	1	11	8	4	24	22	46
		0%	4%	46%	33%	17%	100%		
県計	43.0	2	27	113	46	22	210	129	339
		1%	13%	54%	22%	10%	100%		

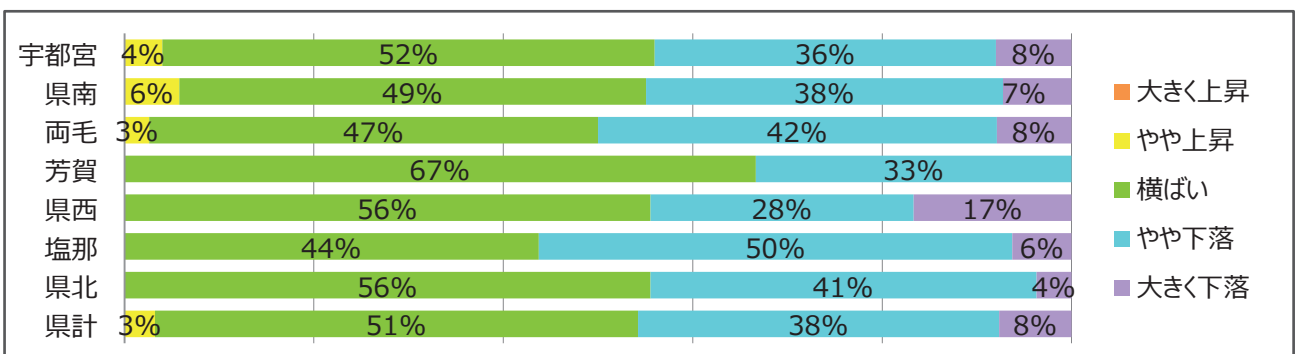


◇問6 賃料の6ヶ月前（H25.4.1時点）との比較

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	不明	合計
宇都宮	40.9	0	2	50	25	3	80	25	105
		0%	3%	63%	31%	4%	100%		
県南	39.1	0	4	35	29	3	71	11	82
		0%	6%	49%	41%	4%	100%		
両毛	36.0	0	1	20	19	3	43	6	49
		0%	2%	47%	44%	7%	100%		
芳賀	30.6	0	0	3	5	1	9	4	13
		0%	0%	33%	56%	11%	100%		
県西	40.0	0	0	14	4	2	20	4	24
		0%	0%	70%	20%	10%	100%		
塩那	40.3	0	0	11	7	0	18	2	20
		0%	0%	61%	39%	0%	100%		
県北	43.8	0	1	19	8	0	28	18	46
		0%	4%	68%	29%	0%	100%		
県計	39.5	0	8	152	97	12	269	70	339
		0%	3%	57%	36%	4%	100%		

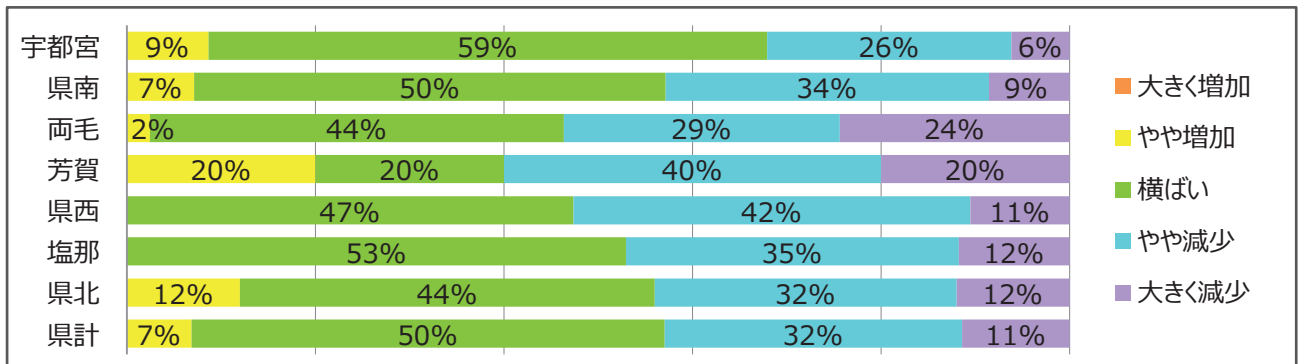


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	38.0	0	3	39	27	6	75	30	105
		0%	4%	52%	36%	8%	100%		
県南	38.4	0	4	34	26	5	69	13	82
		0%	6%	49%	38%	7%	100%		
両毛	36.2	0	1	18	16	3	38	11	49
		0%	3%	47%	42%	8%	100%		
芳賀	41.7	0	0	4	2	0	6	7	13
		0%	0%	67%	33%	0%	100%		
県西	34.7	0	0	10	5	3	18	6	24
		0%	0%	56%	28%	17%	100%		
塩那	34.4	0	0	7	8	1	16	4	20
		0%	0%	44%	50%	6%	100%		
県北	38.0	0	0	15	11	1	27	19	46
		0%	0%	56%	41%	4%	100%		
県計	37.4	0	8	127	95	19	249	90	339
		0%	3%	51%	38%	8%	100%		

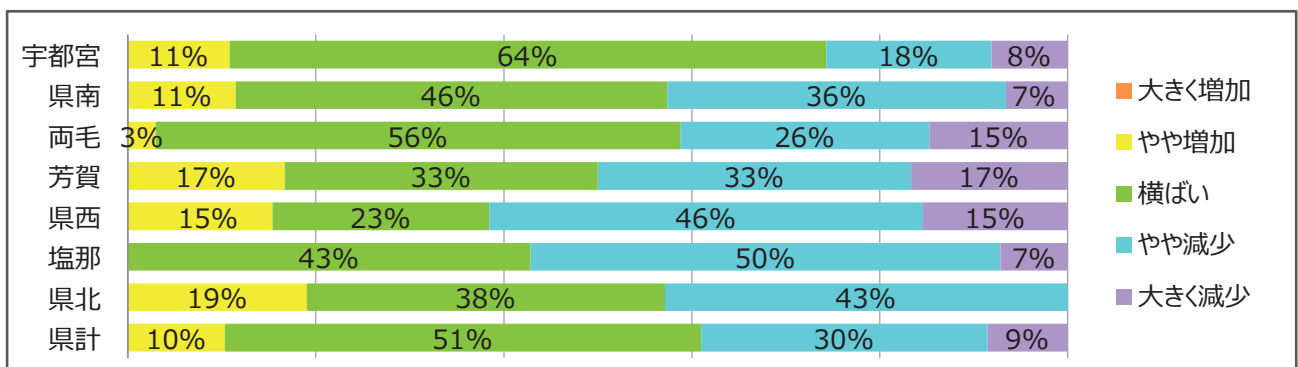


◇問 7 入居率の6ヶ月前（H25.4.1時点）との比較

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	42.6	0 0%	7 9%	48 59%	21 26%	5 6%	81 100%	24	105
県南	38.9	0 0%	5 7%	35 50%	24 34%	6 9%	70 100%	12	82
両毛	31.1	0 0%	1 2%	18 44%	12 29%	10 24%	41 100%	8	49
芳賀	35.0	0 0%	2 20%	2 20%	4 40%	2 20%	10 100%	3	13
県西	34.2	0 0%	0 0%	9 47%	8 42%	2 11%	19 100%	5	24
塩那	35.3	0 0%	0 0%	9 53%	6 35%	2 12%	17 100%	3	20
県北	39.0	0 0%	3 12%	11 44%	8 32%	3 12%	25 100%	21	46
県計	38.1	0 0%	18 7%	132 50%	83 32%	30 11%	263 100%	76	339

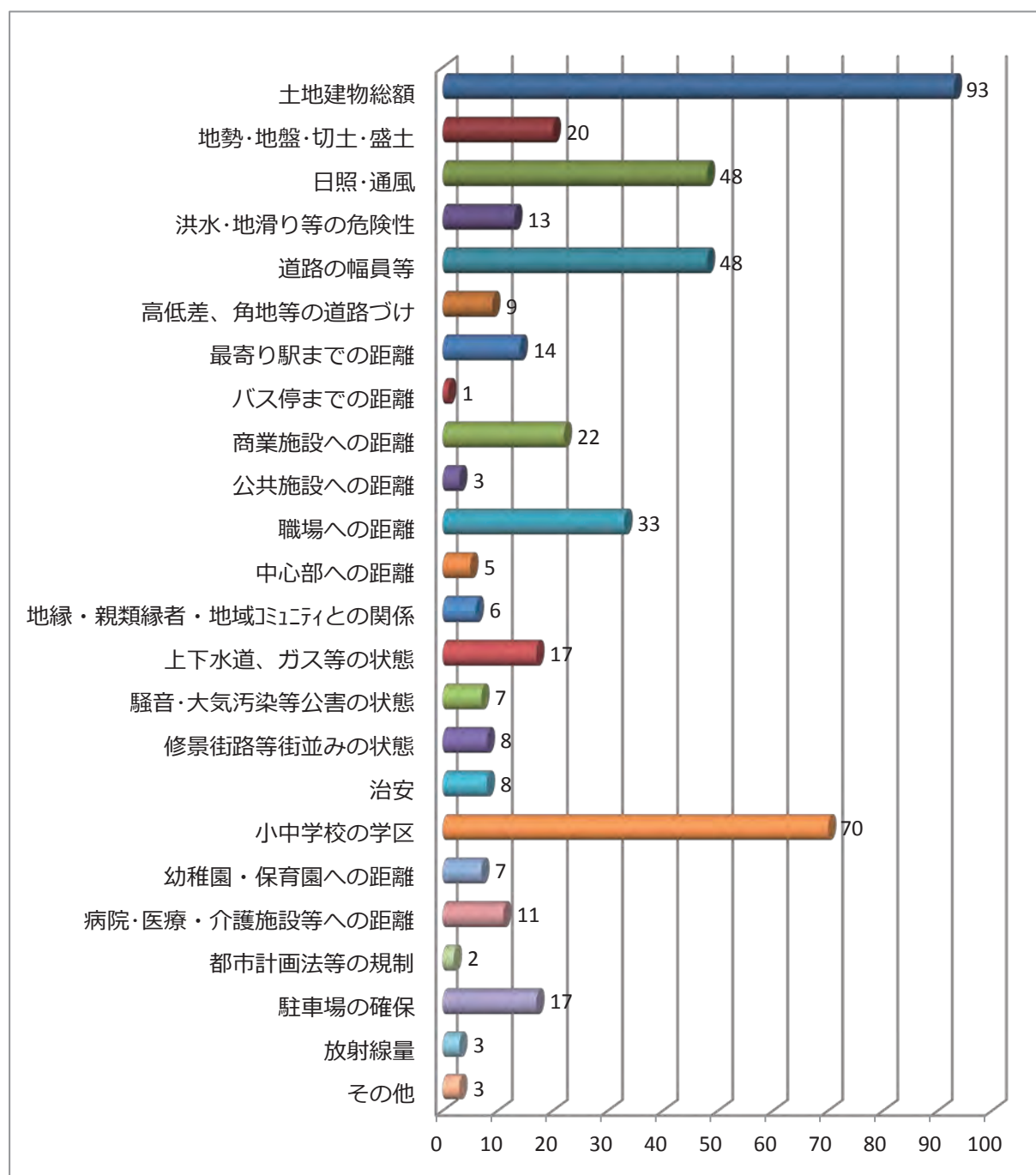


事業用その他の不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	44.3	0 0%	8 11%	47 64%	13 18%	6 8%	74 100%	31	105
県南	40.6	0 0%	7 11%	28 46%	22 36%	4 7%	61 100%	21	82
両毛	36.8	0 0%	1 3%	19 56%	9 26%	5 15%	34 100%	15	49
芳賀	37.5	0 0%	1 17%	2 33%	2 33%	1 17%	6 100%	7	13
県西	34.6	0 0%	2 15%	3 23%	6 46%	2 15%	13 100%	11	24
塩那	33.9	0 0%	0 0%	6 43%	7 50%	1 7%	14 100%	6	20
県北	44.0	0 0%	4 19%	8 38%	9 43%	0 0%	21 100%	25	46
県計	40.7	0 0%	23 10%	113 51%	68 30%	19 9%	223 100%	116	339



◇問 8 住宅取得者が重視していると思われる項目

【宇都宮地区】

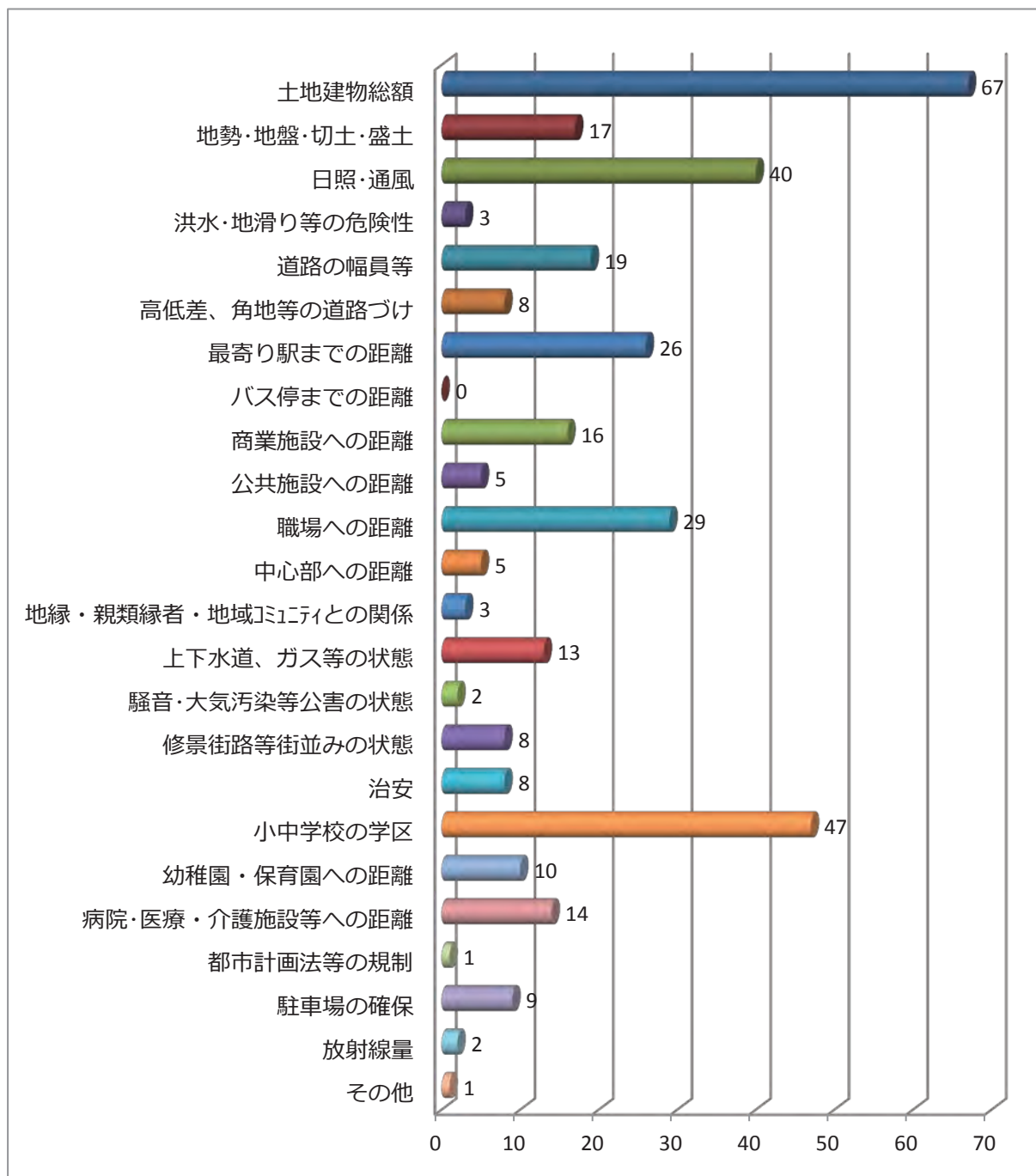


■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風、道路の幅員等の項目を重視。

宇都宮地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、土地建物総額（93 件）、小中学校の学区（70 件）、日照・通風、道路の幅員等（ともに 48 件）、職場への距離（33 件）の順となった。

上位 5 項目は前回調査の「震災前」に重視していると思われる項目としてあげられていたものと同じであり、前回調査で「震災後」に重視している項目として件数が激増した、地勢・地盤・切土・盛土、洪水・地滑り等の危険性については、今回の調査では比較的少数の回答にとどまった。

【県南地区】

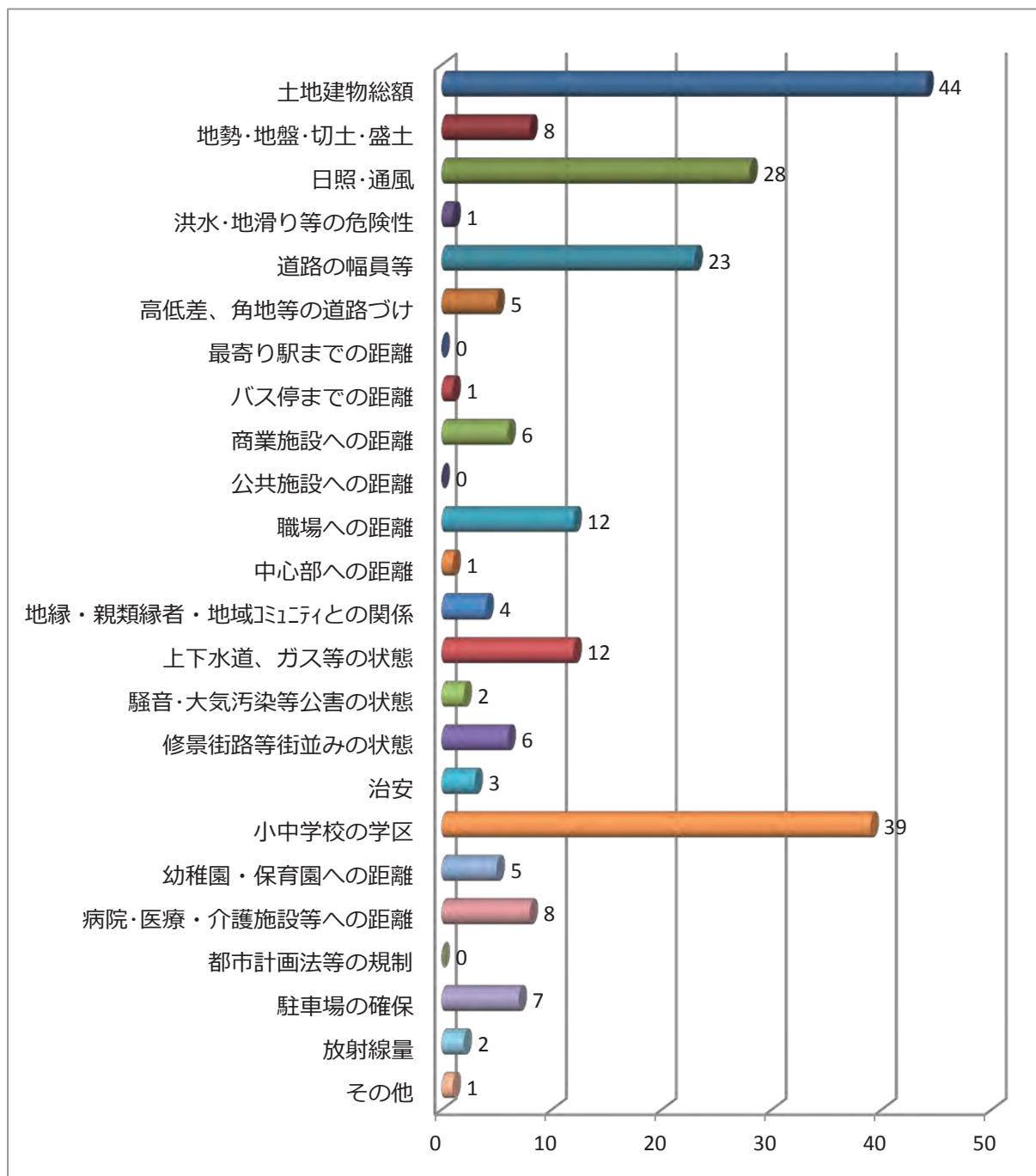


■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

県南地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、土地建物総額（67 件）、小中学校の学区（47 件）、日照・通風（40 件）、職場への距離（29 件）、最寄り駅までの距離（26 件）の順となった。他地区と比較して、最寄り駅までの距離の件数が多いのが特徴的である。

上位 5 項目のうち 4 項目は前回調査の「震災前」に重視していると思われる項目としてあげられていたものと同じであり、前回調査で「震災後」に重視している項目として件数が激増した、地勢・地盤・切土・盛土、洪水・地滑り等の危険性については、今回の調査では比較的少数の回答にとどまった。

【両毛地区】

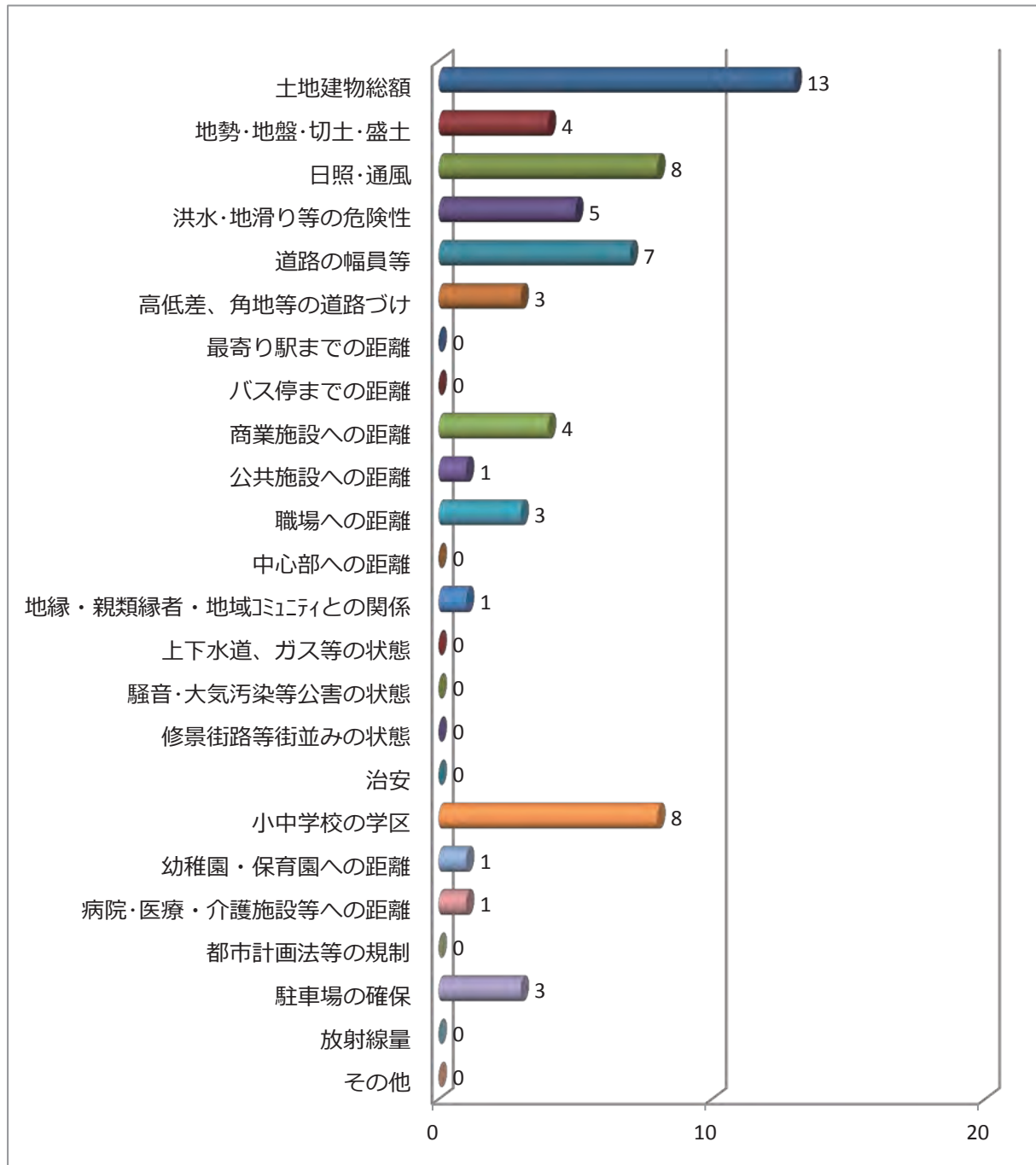


■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

両毛地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、土地建物総額（44 件）、小中学校の学区（39 件）、日照・通風（28 件）、道路の幅員等（23 件）、職場への距離、上下水道、ガス等の状態（ともに 12 件）の順となった。

上位 5 項目のうち 4 項目は前回調査の「震災前」に重視していると思われる項目としてあげられていたものと同じであり、前回調査で「震災後」に重視している項目として件数が激増した、地勢・地盤・切土・盛土、洪水・地滑り等の危険性については、今回の調査では比較的少数の回答にとどまった。

【芳賀地区】

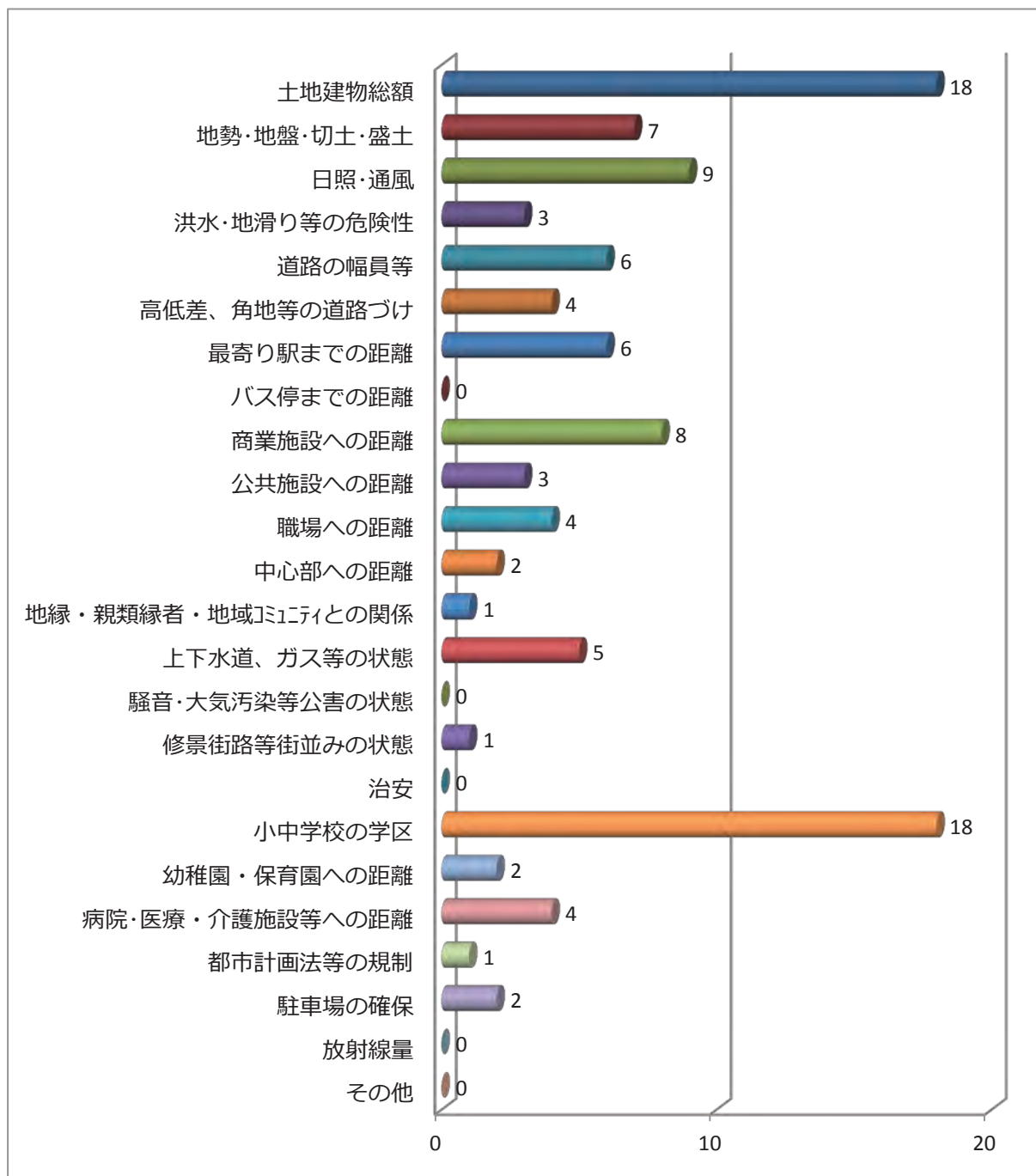


■土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

芳賀地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、土地建物総額（13 件）、日照・通風、小中学校の学区（ともに 8 件）、道路の幅員等（7 件）、洪水・地滑り等の危険性（5 件）の順となった。

上位 5 項目のうち 3 項目は前回調査の「震災前」に重視していると思われる項目としてあげられていたものと同じであり、前回調査で「震災後」に重視している項目として件数が激増した、地勢・地盤・切土・盛土については、今回の調査では比較的少数の回答にとどまった。

【県西地区】

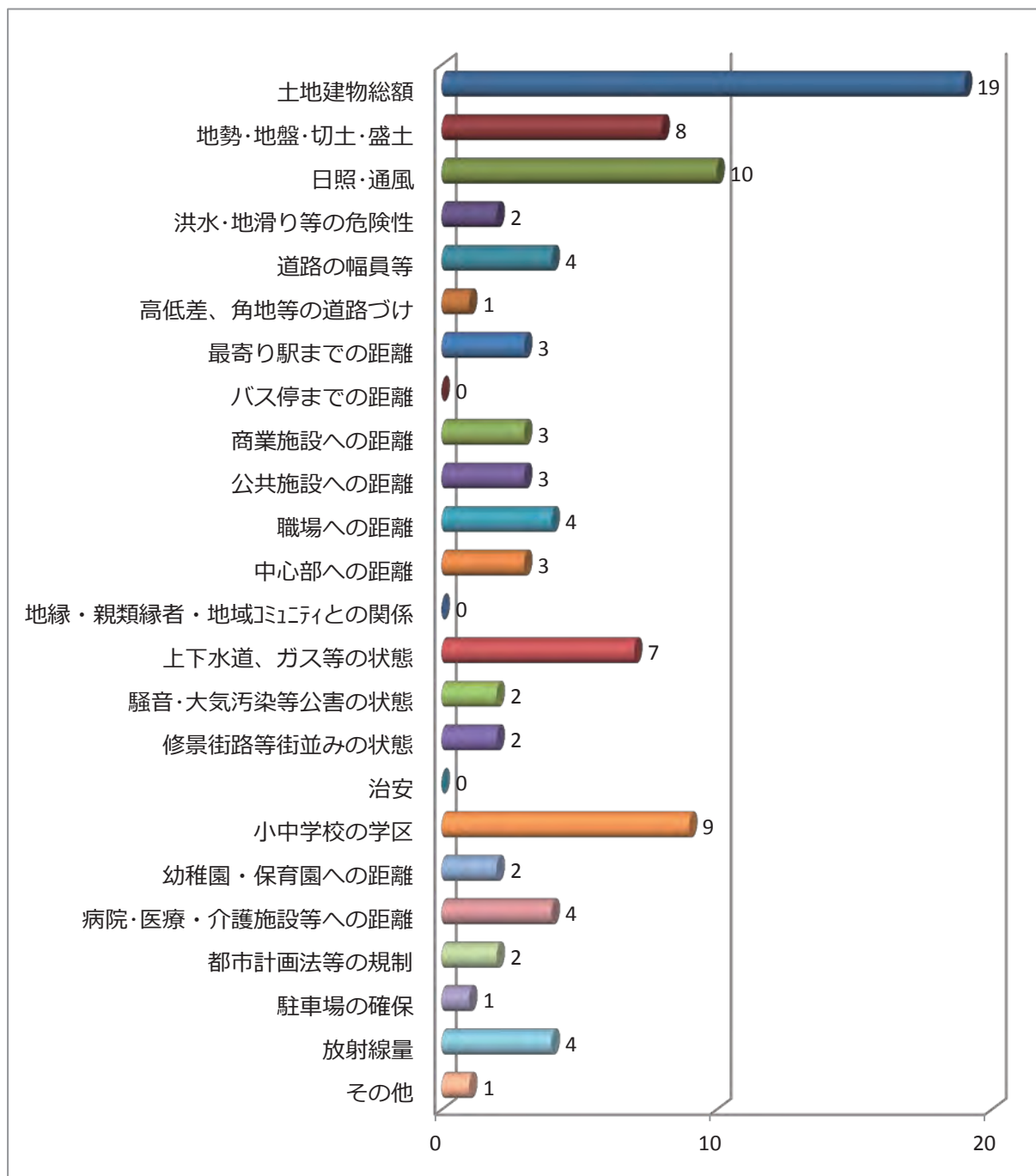


■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

県西地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、土地建物総額、小中学校の学区（ともに18件）、日照・通風（9件）、商業施設への距離（8件）、地勢・地盤・切土・盛土（7件）の順となった。

上位5項目のうち4項目は前回調査の「震災前」に重視していると思われる項目としてあげられていたものと同じであり、前回調査で「震災後」に重視している項目として件数が激増した、洪水・地滑り等の危険性については、今回の調査では比較的少数の回答にとどまった。

【塩那地区】

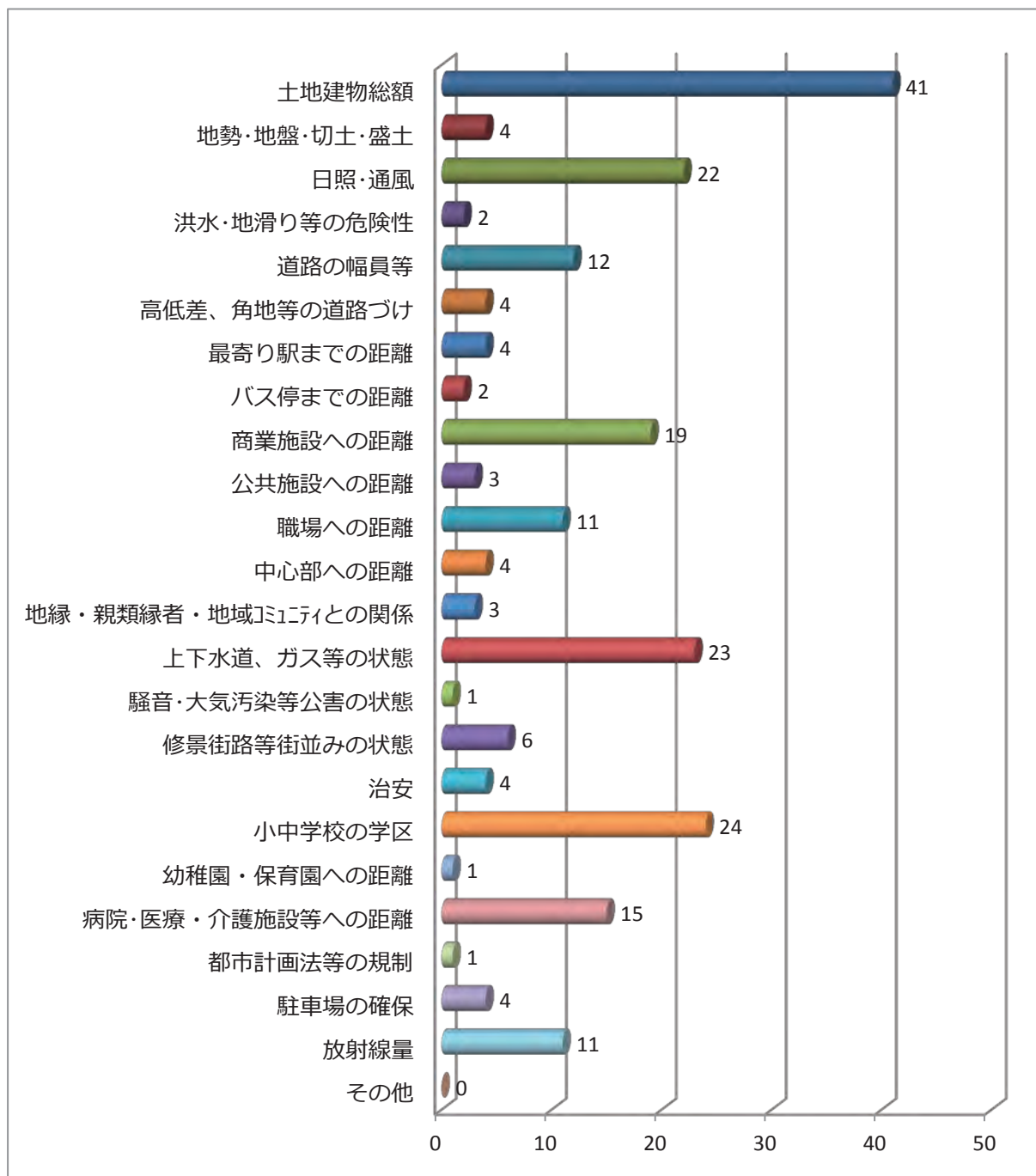


■土地建物総額、日照・通風、小中学校の学区等の項目を重視。

塩那地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、土地建物総額（19 件）、日照・通風（10 件）、小中学校の学区（9 件）、地勢・地盤・切土・盛土（8 件）、上下水道、ガス等の状態（7 件）の順となった。

上位 5 項目のうち 3 項目は前回調査の「震災前」に重視していると思われる項目としてあげられていたものと同じであり、前回調査で「震災後」に重視している項目として件数が激増した、洪水・地滑り等の危険性、放射線量については、今回の調査では比較的少数の回答にとどまった。

【県北地区】

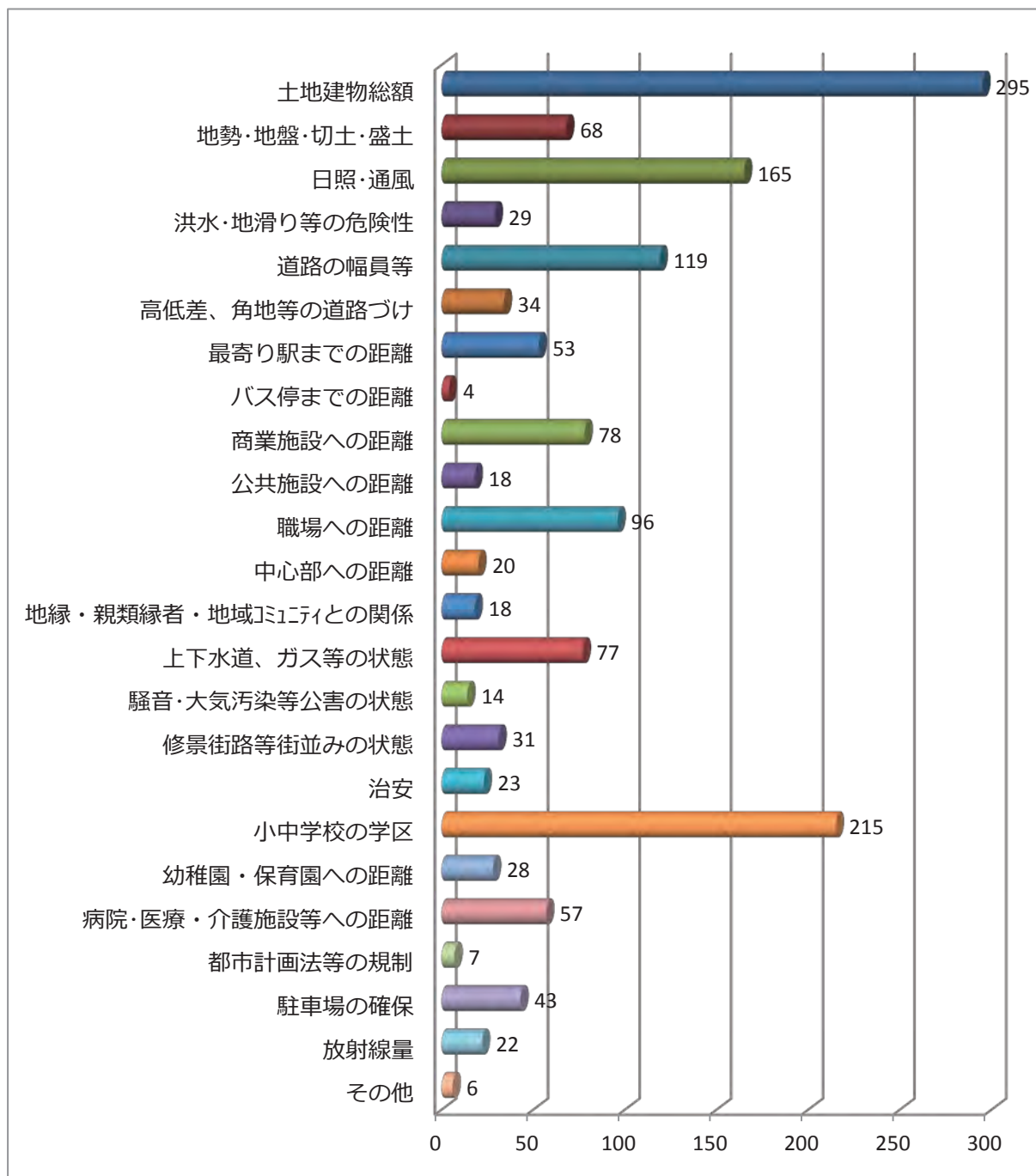


■土地建物総額、小中学校の学区、上下水道、ガス等の状態等の項目を重視。

県北地区の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、土地建物総額（41 件）、小中学校の学区（24件）、上下水道、ガス等の状態（23件）、日照・通風（22件）、商業施設への距離（19件）の順となった。他地区と比較して、上下水道、ガス等の状態の件数が多いのが特徴的である。

上位 5 項目のうち 4 項目は前回調査の「震災前」に重視していると思われる項目としてあげられていたものと同じであり、前回調査で「震災後」に重視している項目として件数が激増した、放射線量、地勢・地盤・切土・盛土については、今回の調査では比較的少数の回答にとどまった。

【県計】



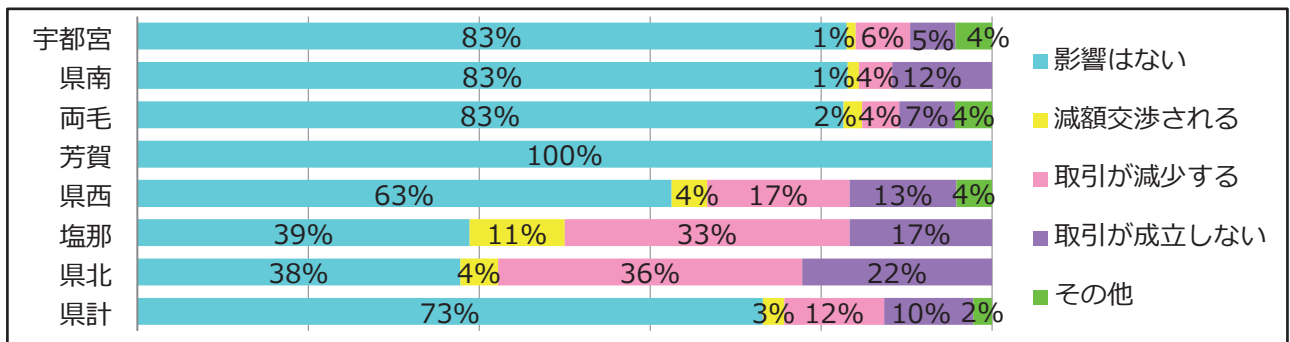
■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風、等の項目を重視。

県内の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、土地建物総額（295 件）、小中学校の学区（215 件）、日照・通風（165 件）、道路の幅員等（119 件）、職場への距離（96 件）の順となった。

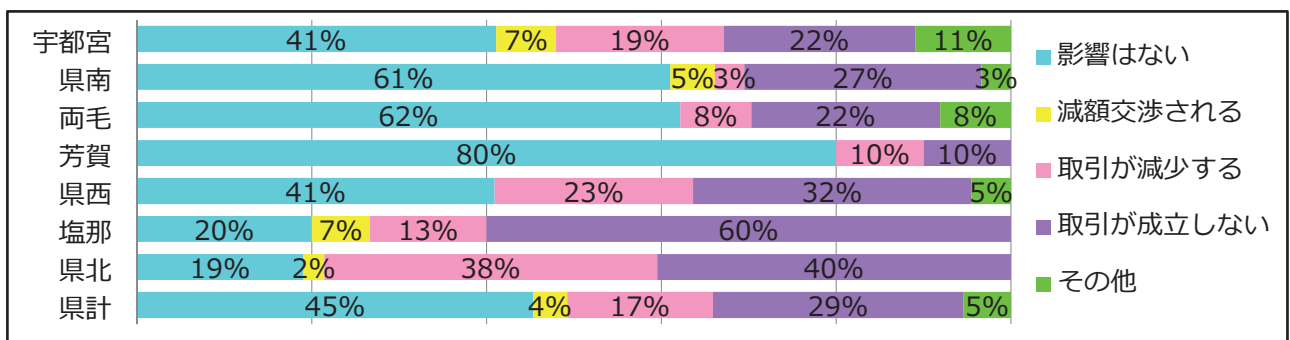
上位 5 項目は前回調査の「震災前」に重視していると思われる項目としてあげられていたものと同じであり、前回調査で「震災後」に重視している項目として件数が激増した、地勢・地盤・切土・盛土、洪水・地滑り等の危険性については、今回の調査では比較的少数の回答にとどまった。

◇問9 取引における放射能汚染の影響について

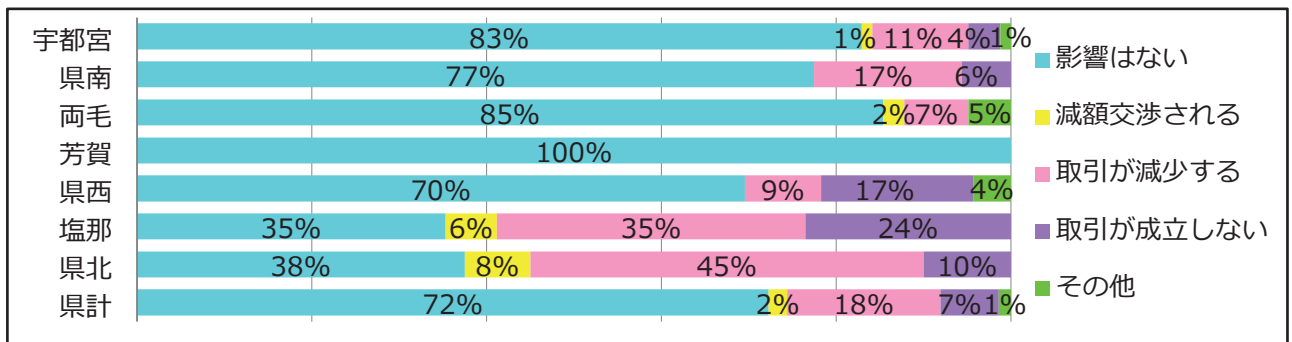
住 居 系 不 動 産								
地区	影響 影響は ない	影響はある				小計	回答無	合計
		減額交渉 される	取引が 減少する	取引が 成立しない	その他			
宇都宮	78	1	6	5	4	94	11	105
	83%	1%	6%	5%	4%	100%		
県南	64	1	3	9	0	77	5	82
	83%	1%	4%	12%	0%	100%		
両毛	38	1	2	3	2	46	3	49
	83%	2%	4%	7%	4%	100%		
芳賀	13	0	0	0	0	13	0	13
	100%	0%	0%	0%	0%	100%		
県西	15	1	4	3	1	24	0	24
	63%	4%	17%	13%	4%	100%		
塩那	7	2	6	3	0	18	2	20
	39%	11%	33%	17%	0%	100%		
県北	17	2	16	10	0	45	1	46
	38%	4%	36%	22%	0%	100%		
県計	232	8	37	33	7	317	22	339
	73%	3%	12%	10%	2%	100%		



別 荘 系 不 動 産								
地区	影響 影響は ない	影響はある				小計	回答無	合計
		減額交渉 される	取引が 減少する	取引が 成立しない	その他			
宇都宮	30	5	14	16	8	73	32	105
	41%	7%	19%	22%	11%	100%		
県南	36	3	2	16	2	59	23	82
	61%	5%	3%	27%	3%	100%		
両毛	23	0	3	8	3	37	12	49
	62%	0%	8%	22%	8%	100%		
芳賀	8	0	1	1	0	10	3	13
	80%	0%	10%	10%	0%	100%		
県西	9	0	5	7	1	22	2	24
	41%	0%	23%	32%	5%	100%		
塩那	3	1	2	9	0	15	5	20
	20%	7%	13%	60%	0%	100%		
県北	8	1	16	17	0	42	4	46
	19%	2%	38%	40%	0%	100%		
県計	117	10	43	74	14	258	81	339
	45%	4%	17%	29%	5%	100%		

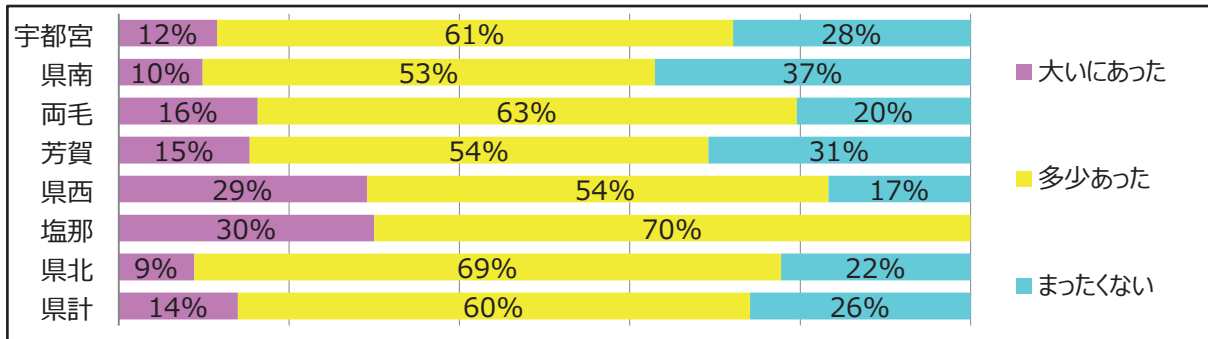


事業用その他不動産								
影響 地区	影響は ない	影響はある				小計	回答無	合計
		減額交渉 される	取引が 減少する	取引が 成立しない	その他			
宇都宮	68	1	9	3	1	82	23	105
	83%	1%	11%	4%	1%	100%		
県南	55	0	12	4	0	71	11	82
	77%	0%	17%	6%	0%	100%		
両毛	35	1	3	0	2	41	8	49
	85%	2%	7%	0%	5%	100%		
芳賀	11	0	0	0	0	11	2	13
	100%	0%	0%	0%	0%	100%		
県西	16	0	2	4	1	23	1	24
	70%	0%	9%	17%	4%	100%		
塩那	6	1	6	4	0	17	3	20
	35%	6%	35%	24%	0%	100%		
県北	15	3	18	4	0	40	6	46
	38%	8%	45%	10%	0%	100%		
県計	206	6	50	19	4	285	54	339
	72%	2%	18%	7%	1%	100%		



◇問10 最近のメガソーラー用地の引き合いについて

影響 地区	大いにあった	多少あった	まったくない	小計	回答無	合計
宇都宮	12	63	29	104	1	105
	12%	61%	28%	100%		
県南	8	43	30	81	1	82
	10%	53%	37%	100%		
両毛	8	31	10	49	0	49
	16%	63%	20%	100%		
芳賀	2	7	4	13	0	13
	15%	54%	31%	100%		
県西	7	13	4	24	0	24
	29%	54%	17%	100%		
塩那	6	14	0	20	0	20
	30%	70%	0%	100%		
県北	4	31	10	45	1	46
	9%	69%	22%	100%		
県計	47	202	87	336	3	339
	14%	60%	26%	100%		



■メガソーラー用地の引き合いは、約 4 分の 3 が「あった」と回答。

■都市部より農村部での引き合いが多い傾向。

メガソーラー用地の引き合いは、全地区を通して多いという印象を受ける。広大な用地を必要とするためか、都市部より農村部での引き合いが多い傾向にある。「大いにあった」と回答したのは、中核都市を擁する宇都宮地区及び県南地区では 10%程度であるが、塩那地区及び県西地区は 30%程度と高くなっている。新しい土地利用の方法であり、行政側の方針も含め、引き続き今後の動向を注視して行く必要がある。

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
土地の新規情報取得が厳しい。
- 宇都宮市
土地価格希望が低額になってる。（1000万以下）
- 宇都宮市
土地価額が高い時と比較し、価額が下落している為少し広めの土地を探したり、場合により更に廉価で広く建築可能な調整区域の土地を探すケースがある。
- 宇都宮市
宇都宮市は放射能汚染の直接的影響はないものの、首都圏からの問い合わせ件数は減少傾向が顕著で間接的な影響を受けていると感じます。
- 宇都宮市
中古住宅売りがここ2、3件出て来た。少子化の影響か？
- 宇都宮市
問8は、地震時の安全性を重視する傾向あり→②
- 宇都宮市
中古マンションは、1000万円以下のものが買付件数が多い。特に平成に建てられたもの。
- 宇都宮市
中古マンションは新築マンション供給（発売予告）により、築浅が下げ圧力傾向。
- 宇都宮市
賃貸住宅をメインで取り扱っておりますが、消費税増税前の駆け込みで賃貸から戸建てへと住み替える方が例年に比べ多いと思います。
- 宇都宮市
宇都宮市都市計画道路について
3・2・102号桜通り平出線 通称競輪場通り幅員30m拡幅
3・4・1号宇都宮栃木線国道119号線 通称桜通り栃木街道
早期実現の場合…経済効果大…代替地及び建替等活発に
撤廃の理由…拡張計画道路の被ったままですと沿線の物件が動かない。又、強固な建物も規制される。
以上の事由で実現か網を外して欲しい。又、都市計画課に尋ねたら、市の予算だけでは出来ないで県と一緒に取組との事。しかし20年～30年は出来ないでしようとの事。
この様な20年～30年出来ない拡張計画なら網を外すべきと思います。
- 宇都宮市
私道であるが地目公衆用道路
下水道も水道も埋設されているのに、市・道路維持課は再舗装もしてくれない。物件が売れなくて困る。
- 宇都宮市
消費税増税による駆け込みがあるように思う。平成26年4月以降の状況がやや不安あり。
- 宇都宮市
外国人の宇都宮市内の中古物件の問合せが増えた気がする。逆に日本人は少し減少した気がする。
- 宇都宮市
ここにきて分譲用地不足が目立ち、住宅メーカーからの依頼、問い合わせが多くなっている。路線価格で買うとしても、中々買えない状況。

- 宇都宮市
事業用地の売却金額の値づけが強気なケースが多く感じられる様になってきた。
- 宇都宮市
取引価格は下落している。いつまでも手数料3%は難しい。
- 宇都宮市
現在、不動産の仲介の取引価格は下がっているが責任は多くなっている。何時までも手数料3%ではできなくなっている。ほかは銀行申し込み費用などと手数料以外をもらっている。また賃貸の仲介は広告料などといって家賃の3ヶ月はとっている。売買の手数料と賃貸の手数料も近づいている。売買の仲介だけではやっていけなくなっている。1000万円以下の手数料を考える時期だと思う。
- 宇都宮市
業務用中古物件の動きが早く、見込客に紹介できない。
- 栃木市
宅地を単独で購入して家を建てる人が激減してしまい、業者として旧態依然の業務形態では、業が成り立たない時が来る予感があります。
- 小山市
弊社は賃貸のみの取扱いですが、お客様の希望される賃料でないとまったく決まらない。（オーナーへの値引交渉が当たり前になってしまっている。）
- 小山市
大都市は地価やテナント料等の値上がりが出て話だが、中小都市では全く下げ止まりは感じなくアベノミクスはいつ田舎へ来るのか？
- 下野市
栃木県が福島県隣接県になる為、ファミリーでの移転（借り家、借マンション）がご主人が一人（単身移転）に変更されるケースが多い。
- 下野市
消費税値上げ前の駆け込み、殆どなし。
- 下野市
現在市場は低所得者の購入が多く不動産（主に土地）価格の下落要因は各地域に住宅展示場が開設された結果、購入者は先に住宅展示場において、住宅建設資金から予算づけされ、残りの資金が土地取得費という現状です。
住宅展示場がない時代、購入者は先に不動産を購入、その後建設計画をたてたが、現在住宅展示場開設により不動産業界は前途多難と思われる。よって、報酬料の見直しを希望する。
- 足利市
今後相続がらみでの相談、売却が増えると思います。
- 足利市
足利は、人口が増加に転じない限り少しずつ状況が悪くなるでしょう。人口増加がすべてのキーポイントです。アベノミクスなど無関係です。
- 足利市
田舎の@ 1 ～ 2 万円程度のメガソーラー用地の引合が、この半年で非常に増加している。
- 足利市
土地のみのお客はほとんどいない。土地と建物を同時に念頭においている。

- 足利市
増税前の市場なので、数値はあまり参考にならないと思います。
- 足利市
都市計画法第34条第11号を即廃止して下さい。
理由①市街化の土地が売れない
②値段が下がる（市街地）
③田畑の中に家が有るのは、将来計画的な事業ができない（工場用地、大型施設）
- 佐野市
今年7月末迄は土地売買取引が多かったが、8月になったら殆ど無くなった。土地売買のTEL問い合わせや来店客も殆どなくなった。
賃貸アパート客は、7月上旬～9月上旬迄は殆どなかったが、9月中旬から客足が戻ってきた様子である。
ハウスメーカーの営業マンも同様な回答が多かった。
- 佐野市
消費税の駆け込み需要が一服した感じ。
- 佐野市
アパート・貸家より、建売住宅への住み替えが多い。（安い・すぐ住める・低金利・etc）
- 真岡市
真岡市に於いては地震の影響で鉄筋コンクリートの建物が傷み、又、建築年数が25～35年経過している上に耐震対策の期限がせまっている為、全解体が多くなっている。
工業団地用社宅（大谷台地区）は殆どの跡地は建売業者に売却され、多くの区画が売られている。
- 真岡市
真岡エリアに関しては、某パワービルダーの新築戸建て物件と中古住宅の価格帯がバッティングしている関係で、今後は中古住宅も値段を下げないと売りにくくなると考えております。
- 日光市
東北震災後、土地・建物が売れなくなりました。大震災の影響の大きさはひどいと思います。
- 矢板市
矢板市塩田地区の山林が指定廃棄物最終処分場候補地に指定されたことを受けて地元で撤回運動が展開された結果、今後選定作業のやり直しが行われる予定であるが、選定のやり直しによって再び候補地となる懸念があり、不動産取引に大きく影響があると思われる。
- 矢板市
県北は放射能・セシウムで一時期から比べて1割位。
逆に福島にいられず栃木にきた人が少々。
- さくら市
住宅地に関しては、税の関係もあり動きがあるが、事業用地については、まだまだ鈍い状況。長引く資産デフレから、緩やかなインフレに向かってほしい。
- 高根沢町
・大手不動産会社は強い ノウハウの差大きい
・取引価格が安い物件で価格交渉ができないと成約しない
・インターネットもパターン化しているからお客様の交渉力が強い
- 大田原市
パワービルダー系の建売が増加している。

- 那須塩原市
 - ①購入者の住宅ローンが通らない。
 - ②派遣社員が多く、住宅ローン適用者は3分の1位です。
 - ③県北地方は、都市から来なくなった。放射能の関係。
- 那須塩原市

原発事故以降様子が変わってしまった。那須地域への定住者が激減している。補償を考えて下さい。
- 那須塩原市
 - ①TPPによる農家の土地放出に対する影響
 - ②相続税増税に対する土地放出に対する影響
 - ③福島原発の今後の地震・津波への対応遅れに対する影響
 - ④土地価額下落に対する資産税が下がらない事からの所有意欲減の影響
 - ⑤介護公的資金の不動産所有者に対する補助なしへの所有意欲減の影響
- 那須町

別荘については、定住志向型が増えてきている。
- 那須町
 - ・土地を購入して新築される方が大きく減少した
 - ・中古住宅の案内は増えても成約は少ない

(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9-20 栃木県不動産会館2階

T E L 028-648-5611

F A X 028-648-9052

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 深 澤 昌 治

〒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。