

栃木県不動産市場動向調査（DI）

第4回

平成26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4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4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
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（H26.4.1時点）との比較	11
◇問 3 6 ヶ月後（H27.4.1時点）の取引価格の予測	13
◇問 4 取引件数の 6 ヶ月前（H26.4.1時点）との比較	14
◇問 5 6 ヶ月後（H27.4.1時点）の取引件数の予測	17
◇問 6 賃料の 6 ヶ月前（H26.4.1時点）との比較	20
◇問 7 入居率の 6 ヶ月前（H26.4.1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	30
◇問 1 0 相続税の税制改正を控えた相続税対策としての不動産の動き	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	34

[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26年4月1日時点から平成26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27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26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：1,324

◇回答数：359（回収率 27.1%）

◇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

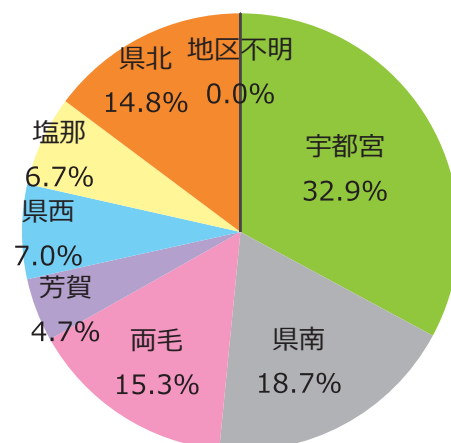
[各市町の集計区分]



※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一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。

集計区分	発送数	回答数	回収率
宇都宮地区	460	118	25.7%
県南地区	300	67	22.3%
両毛地区	182	55	30.2%
芳賀地区	62	17	27.4%
県西地区	86	25	29.1%
塩那地区	77	24	31.2%
県北地区	157	53	33.8%
地区不明	—	0	—
県計	1,324	359	27.1%

回答総数に占める各集計地区の割合



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 26 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

※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(H26.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H26.4.1)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(H27.4.1)の取引価格は現在(H26.10.1)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(H26.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H26.4.1)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(H27.4.1)の取引件数は現在(H26.10.1)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

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税抜きの新規家賃	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

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

--	--	--	--	--

- | | | | | |
|-----------|----------|----------------------|------------|---------------|
| 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) |

相続税対策としての 不動産の動き	1. 特にない	2. 動きがある	3. 不明
---------------------	---------	----------	-------

(例) 土地の売却・購入等の資産組替えに関する仲介を行った。収益物件のニーズが高まった。顧客から土地活用の相談を受けた。等

--

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（11頁・13頁）

■ 県合計では過半数が「横ばい」と回答するも、ほとんどの地区で「やや下落」及び「大きく下落」が増加。

■ 6ヶ月後の予測では「横ばい」が最も多い。宇都宮及び県南地区においては先行き判断はやや改善。

県合計では、「横ばい」は 57%であるが、前回調査からは減少している。一方、「やや下落」は増加しており、住宅地の地価は横ばいからやや下落傾向にあると実感していることがうかがえる。

地区別に見ると、すべての地区で「やや上昇」と「横ばい」とを合計した回答が半数以上となっている。一方で県西地区を除く 6 つの地区で、「やや下落」と「大きく下落」が増加している。また宇都宮地区では、「やや上昇」が減少している。

6ヶ月後の予測については、県合計では「横ばい」が 57%と最も多いことから、地価は横ばい傾向で推移するものと先行き判断していることがうかがえる。

地区別に見ると、宇都宮及び県南地区において「やや上昇」と「横ばい」とを合計した回答の割合が 7 割を超えており、先行き判断はやや改善している。塩那地区においては特に「横ばい」の割合が高い。一方、両毛及び県西地区では、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答が半数を超えており、先行き判断は低下している。

◇商業地の取引価格（11頁・13頁）

■ 県合計では過半数が「横ばい」と回答。「やや上昇」が増加するも、「やや下落」も増加。

■ 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 55%で、前回調査に比べて「やや上昇」が増加したものの、「やや下落」も増加しており、総じて商業地の地価は横ばいからやや下落傾向を実感していることがうかがえる。

地区別に見ると、県西及び県北地区を除き、5 つの地区で「やや上昇」との回答が見られ、「横ばい」と併せて半数以上となっている。一方、県西地区は「横ばい」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ほか、県北地区では「やや下落」が半数を超えている。

6ヶ月後の予測については、県合計では「横ばい」が 59%と最も多く、地価は横ばい傾向で推移するものと先行き判断していることがうかがえる。

地区別に見ると、宇都宮、県南、塩那地区において特に「横ばい」の割合が高い。なお、芳賀地区については実感に比べて「やや上昇」が減少しており、先行き判断はやや低下している。

◇中古住宅の取引価格（12頁）

■ 県合計では 55%が「横ばい」と回答するも、やや弱含みの傾向が強い。

県合計では、「横ばい」は 55%であるが、「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が 42%あり、前回調査に比べて中古住宅の価格は横ばいからやや弱含みの傾向が強かうかがえる。

地区別に見ると、宇都宮、県南、芳賀地区において「やや上昇」と「横ばい」とを合計した回答が多く、県西及び県北地区については「横ばい」が半数を超えている。一方で、両毛、塩那では「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答の割合が高く、特に塩那地区においては一段と下落傾向の実感が強い。

◇賃料・入居率（20頁・21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傾向の実感。

住居系不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が 64%であり、横ばい傾向の実感が強い。

地区別に見ると、県西以外の地区で「横ばい」が半数を超えており、前回調査に比べて横ばい傾向を強めつつ推移している。しかしながら、県西地区においては「大きく下落」が増加している。

事業用その他不動産の家賃は、県合計では「横ばい」が 60%であり、住居系不動産と同様、横ばい傾向の実感が強い。

地区別に見ると、両毛地区を除き「横ばい」が半数を超えており、前回調査に比べて横ばい傾向を強めつつ推移している。一方、両毛地区においては「やや下落」が、県西地区においては「大きく下落」がそれぞれ増加している。

■入居率は、住居系不動産及び事業用その他不動産ともに低下の実感が強まっている。

住居系不動産の入居率は、県合計では「やや増加」と「横ばい」とを合計した回答が53%であるが、「やや減少」と「大きく減少」との回答が合わせて 48%あり、低下の実感が強まっている。

地区別に見ると、宇都宮、県南、両毛、塩那地区で「やや増加」と「横ばい」とを合計した回答が半数を超えているが、芳賀、県西、県北地区は「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答が半数を超えており、特に芳賀地区においては入居率低下の実感が強い。

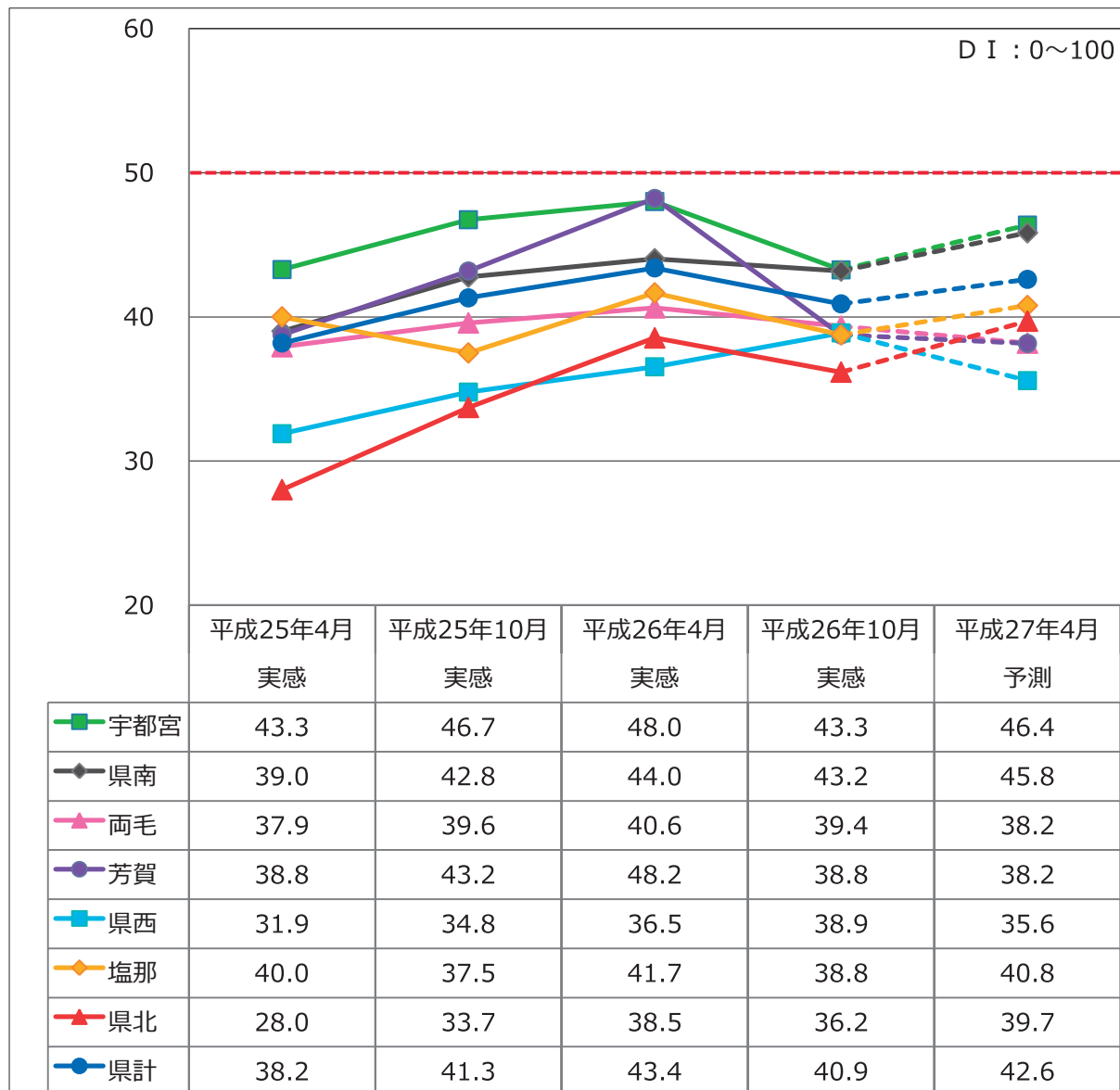
事業用その他不動産の入居率は、県合計では「横ばい」が 54%であるが、「やや減少」と「大きく減少」の回答が合わせて 41%あり、住居系不動産と同様、低下の実感が強まっている。

地区別に見ると、芳賀、県北地区で「やや下落」と「大きく下落」とを合計した回答が半数を超えている。

※ 11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、全体的に下落傾向はやや強まっている。

■ 6ヶ月後は、現在よりは全体的に下落傾向はやや弱まる予測となっているが、地区により傾向に差がある。

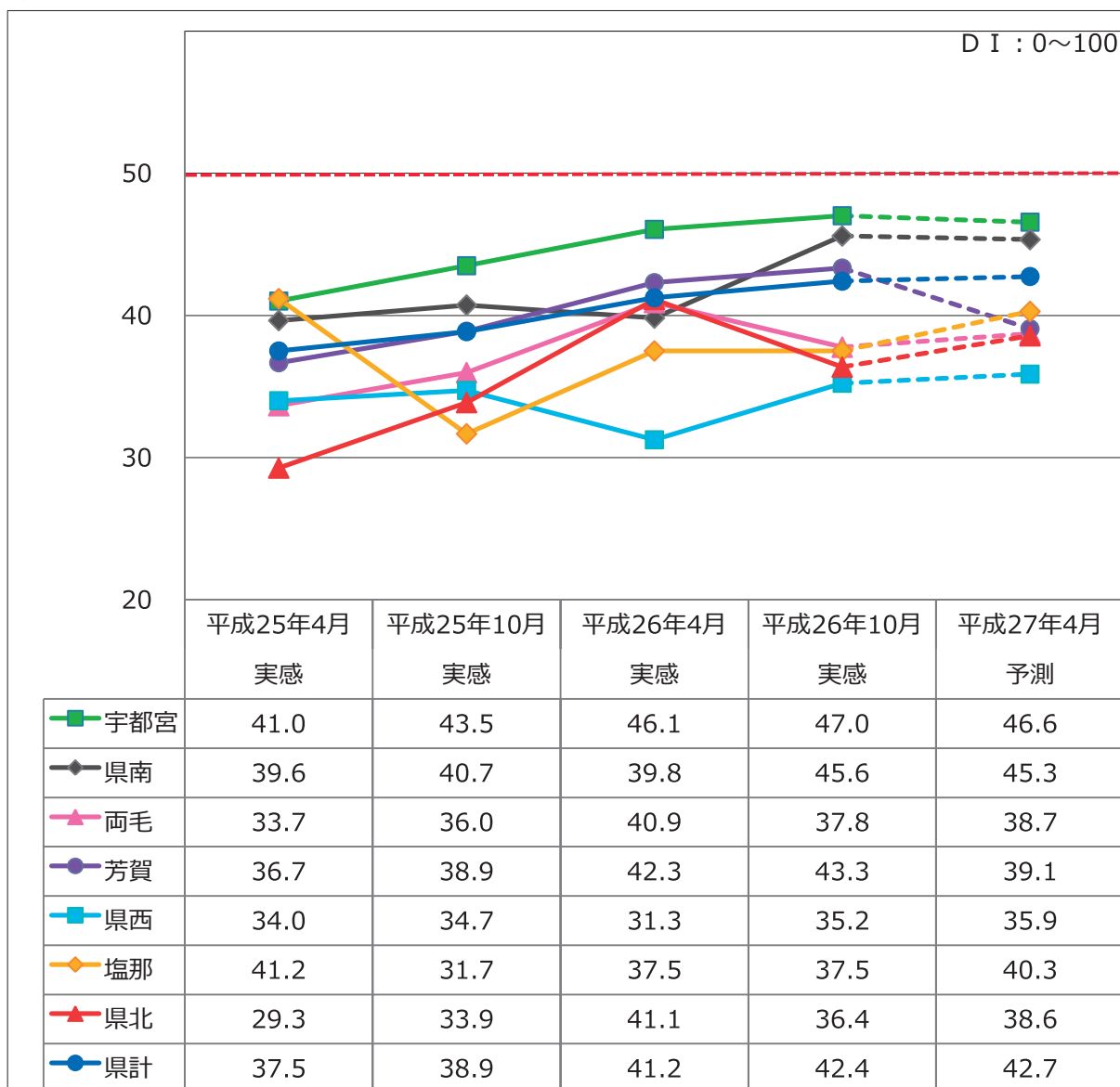
調査時点（H26年10月）の住宅地の取引価格について、県合計のD I 値は40.9で、横ばいからやや下落を実感している状況にあるが、6ヶ月前（43.4）と比較すると2.5ポイント下降し、下落傾向はやや強くなっている。

D I 値はすべての地区で50を下回っている。地区別に見ると、県西で下落傾向が弱まっているが、それ以外の地区で下落傾向は強まっている。D I 値が最も低いのは県北（36.2）で、下落の実感が強い。前回調査と比較すると、各地区のD I 値のバラツキは縮小し、地域による傾向の差はやや小さくなっている。

調査時点から6ヶ月後（H27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42.6で1.7ポイント上昇し、下落傾向は弱まる予測となっている。

地区別にD I 値を見ると、両毛、芳賀、県西で下落傾向は強まる予測となっているが、その他の地区では下落傾向は弱まる予測となっている。

◇問２・３ 商業地の取引価格



■ 6ヶ月前との比較では、全体的に下落傾向はやや弱まっているが、地区により傾向に差がある。

■ 6ヶ月後は、全体的に現在とほぼ変わらない予測となっているが、地区により傾向に差がある。

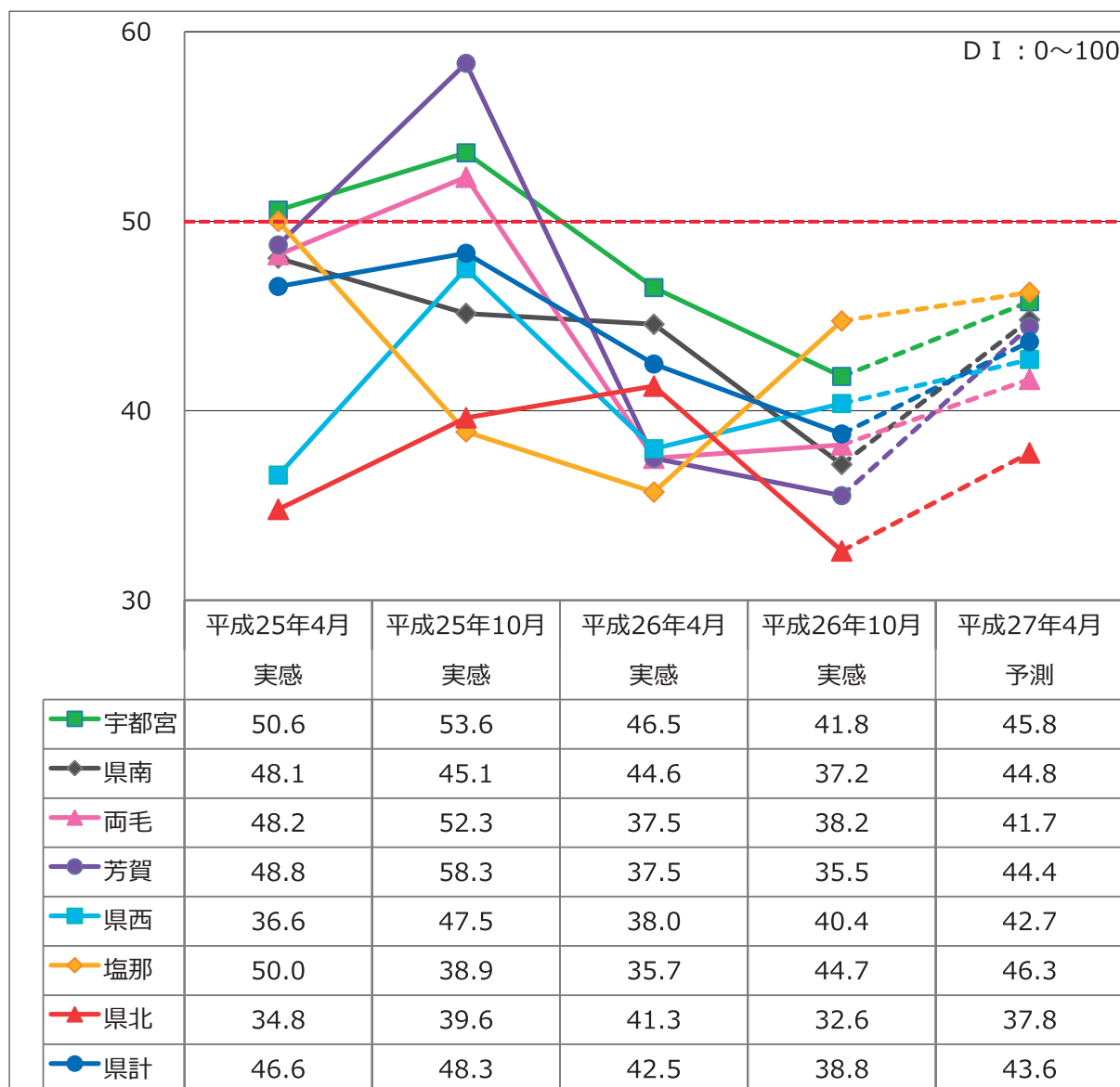
調査時点（H26年10月）の商業地の取引価格について、県合計のD I 値は42.4で、横ばいからやや下落を実感している状況にあるが、6ヶ月前（41.2）と比較すると1.2ポイント上昇し、下落傾向はやや弱まっている。D I 値はすべての地区で50を下回っているが、地区別に見ると、宇都宮、県南、芳賀、県西で下落傾向は弱まっており、塩那で下落傾向はほぼ同程度、両毛、県北で下落傾向は強まっている。D I 値が最も低いのは県西（35.2）で、下落の実感が強く、他方、宇都宮（47.0）が最高で横ばい実感が他の地区に比べて強い。

県合計のD I 値について、商業地が住宅地を上回ったのは、調査開始（H25年4月）以来初めてとなる。

調査時点から6ヶ月後（H27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0.3ポイント上昇の42.7で、現在と概ね同程度の下落傾向の予測となっている。地区別に見ると、D I 値の予測にはややバラツキが見られ、芳賀は下落傾向が強まる予測、反対に塩那及び県北は下落傾向が弱まる予測となっている。

また、商業地価格と住宅地価格のD I 値は、ほぼ同程度となっている。

◇問４・５ 土地の取引件数



■ 6ヶ月前との比較では、県合計は減少傾向がやや強まっているが、地区により傾向に差がある。

■ 6ヶ月後は、現在よりは全体的に減少傾向はやや弱まる予測となっている。

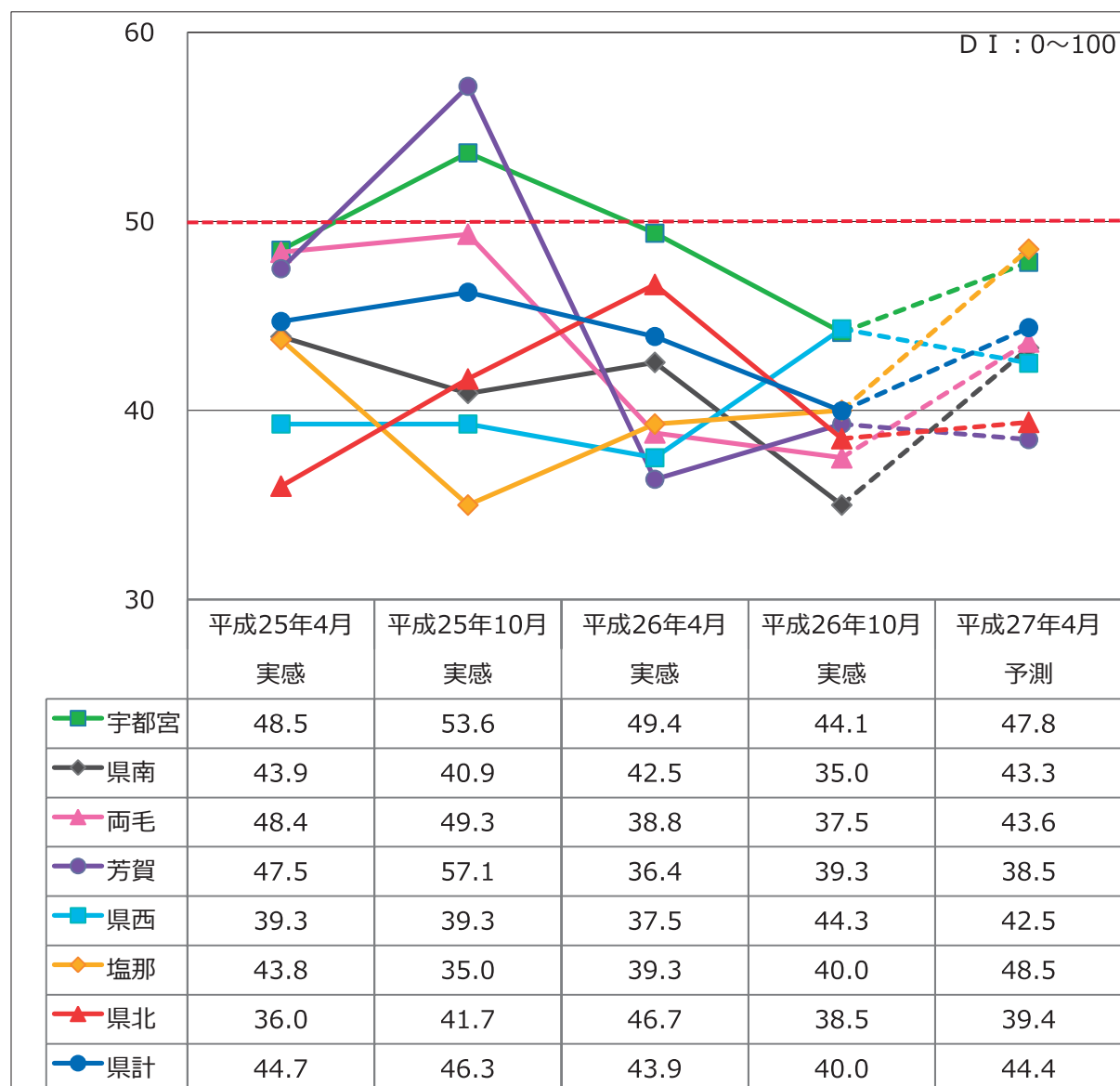
調査時点（H26年10月）の土地の取引件数について、県合計のD I 値は38.8で、横ばいからやや減少を実感している状況にあるが、6ヶ月前（42.5）と比較すると3.7ポイント下落し、やや減少傾向が強まっている。

D I 値はすべての地区で50を下回っている。地区別に見ると、両毛、県西、塩那で減少傾向は弱まっているが、その他の地区では減少傾向は強まっている。最高の塩那（44.7）での9.0ポイント上昇と、最低の県北（32.6）での8.7ポイント下落が目につくところである。

調査時点から6ヶ月後（H27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43.6で4.8ポイント上昇し、減少傾向は弱まる予測となっている。

地区別にD I 値を見ると、全地区でD I 値は上昇するが、県北（37.8）の数値の低さが目につくところである。

◇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ているが、地区により傾向に差がある。

■ 6ヶ月後は、県合計は減少傾向がやや弱まる予測となっているが、地区により傾向に差がある。

調査時点（H26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40.0となり、横ばいからやや減少を実感している状況にあるが、6ヶ月前（43.9）と比較すると3.9ポイント下落し、やや減少傾向が強まっている。

D I 値はすべての地区で50を下回っているが、地区別に見ると、宇都宮、県南、両毛、県北で減少傾向は強まっており、逆に芳賀、県西、塩那で減少傾向は弱まっている。

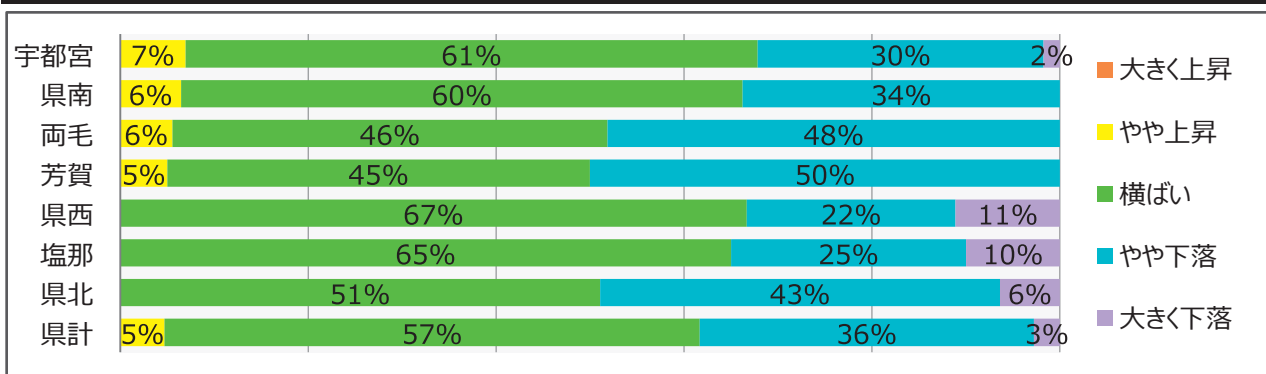
調査時点から6ヶ月後（H27年4月）の中古住宅の取引件数予測について、県合計のD I 値は44.4で4.4ポイント上昇し、減少傾向は弱まる予測となっている。

地区別にD I 値を見ると、芳賀、県西で減少傾向は強まる予測となっているが、その他の地区では減少傾向は弱まる予測となっている。

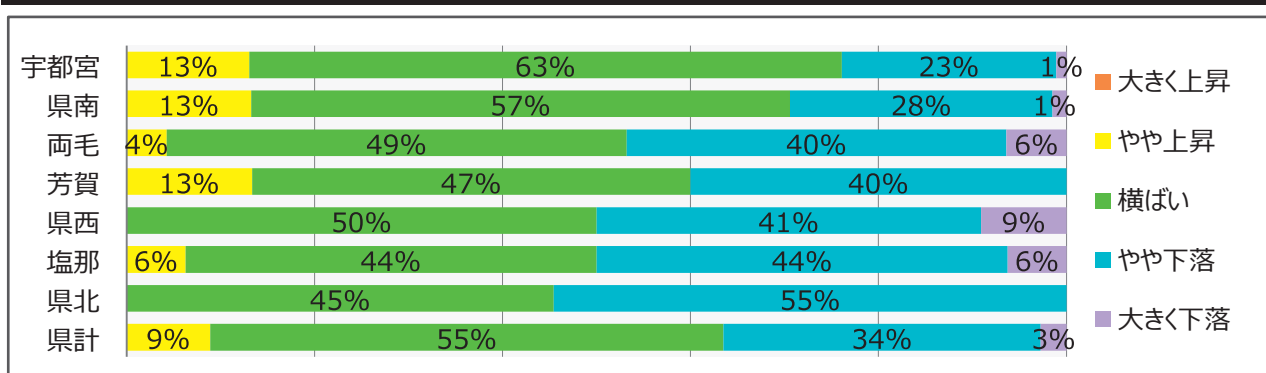
3. 設問ごとの回答内訳

◇問2 取引価格の6ヶ月前（H26.4.1時点）との比較

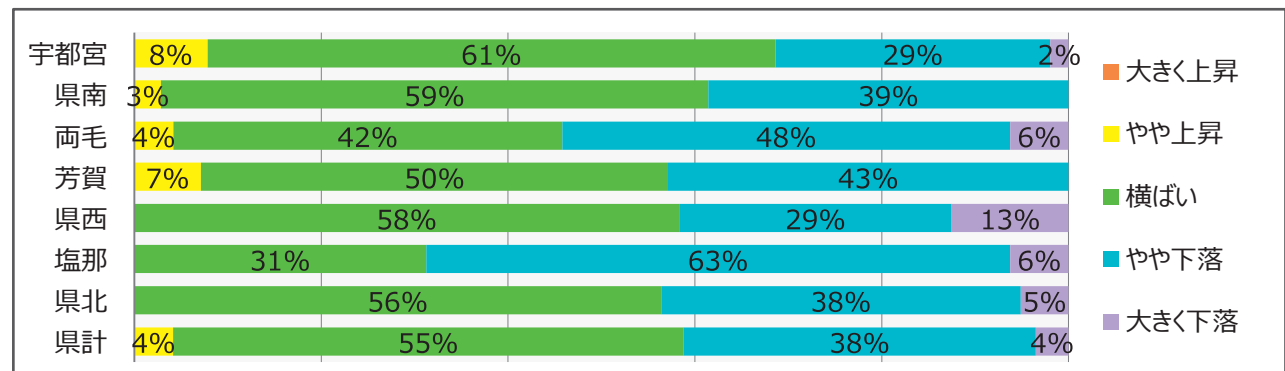
住 宅 地 の 地 価 (実 感)									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	43.3	0	8	70	35	2	115	8	123
		0%	7%	61%	30%	2%	100%		
県南	43.2	0	5	46	26	0	77	5	82
		0%	6%	60%	34%	0%	100%		
両毛	39.4	0	3	25	26	0	54	6	60
		0%	6%	46%	48%	0%	100%		
芳賀	38.8	0	1	9	10	0	20	0	20
		0%	5%	45%	50%	0%	100%		
県西	38.9	0	0	18	6	3	27	1	28
		0%	0%	67%	22%	11%	100%		
塩那	38.8	0	0	13	5	2	20	5	25
		0%	0%	65%	25%	10%	100%		
県北	36.2	0	0	24	20	3	47	7	54
		0%	0%	51%	43%	6%	100%		
県計	40.9	0	17	205	128	10	360	32	392
		0%	5%	57%	36%	3%	100%		



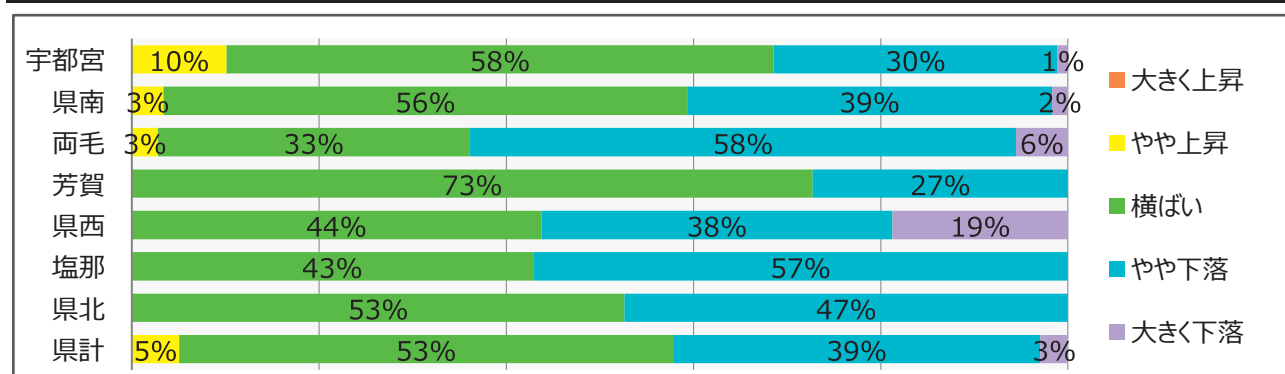
商 業 地 の 地 価 (実 感)									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	47.0	0	12	58	21	1	92	31	123
		0%	13%	63%	23%	1%	100%		
県南	45.6	0	9	39	19	1	68	14	82
		0%	13%	57%	28%	1%	100%		
両毛	37.8	0	2	23	19	3	47	13	60
		0%	4%	49%	40%	6%	100%		
芳賀	43.3	0	2	7	6	0	15	5	20
		0%	13%	47%	40%	0%	100%		
県西	35.2	0	0	11	9	2	22	6	28
		0%	0%	50%	41%	9%	100%		
塩那	37.5	0	1	7	7	1	16	9	25
		0%	6%	44%	44%	6%	100%		
県北	36.4	0	0	15	18	0	33	21	54
		0%	0%	45%	55%	0%	100%		
県計	42.4	0	26	160	99	8	293	99	392
		0%	9%	55%	34%	3%	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	43.6	0	8	62	30	2	102	21	123
		0%	8%	61%	29%	2%	100%		
県南	41.1	0	2	41	27	0	70	12	82
		0%	3%	59%	39%	0%	100%		
両毛	35.9	0	2	20	23	3	48	12	60
		0%	4%	42%	48%	6%	100%		
芳賀	41.1	0	1	7	6	0	14	6	20
		0%	7%	50%	43%	0%	100%		
県西	36.5	0	0	14	7	3	24	4	28
		0%	0%	58%	29%	13%	100%		
塩那	31.3	0	0	5	10	1	16	9	25
		0%	0%	31%	63%	6%	100%		
県北	37.8	0	0	22	15	2	39	15	54
		0%	0%	56%	38%	5%	100%		
県計	39.9	0	13	171	118	11	313	79	392
		0%	4%	55%	38%	4%	100%		

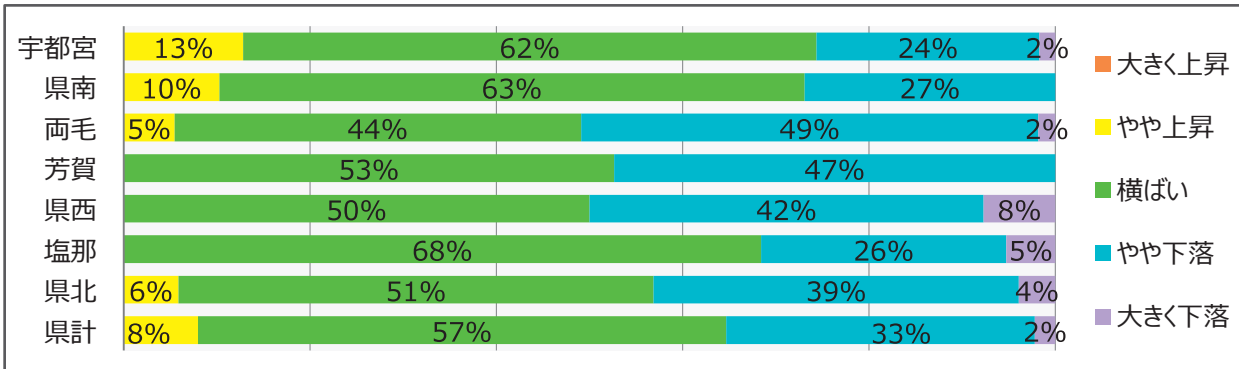


中古マンションの価格（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無	合計
宇都宮	44.4	0	9	52	27	1	89	34	123
		0%	10%	58%	30%	1%	100%		
県南	40.3	0	2	33	23	1	59	23	82
		0%	3%	56%	39%	2%	100%		
両毛	33.3	0	1	12	21	2	36	24	60
		0%	3%	33%	58%	6%	100%		
芳賀	43.2	0	0	8	3	0	11	9	20
		0%	0%	73%	27%	0%	100%		
県西	31.3	0	0	7	6	3	16	12	28
		0%	0%	44%	38%	19%	100%		
塩那	35.7	0	0	3	4	0	7	18	25
		0%	0%	43%	57%	0%	100%		
県北	38.2	0	0	10	9	0	19	35	54
		0%	0%	53%	47%	0%	100%		
県計	40.0	0	12	125	93	7	237	155	392
		0%	5%	53%	39%	3%	100%		

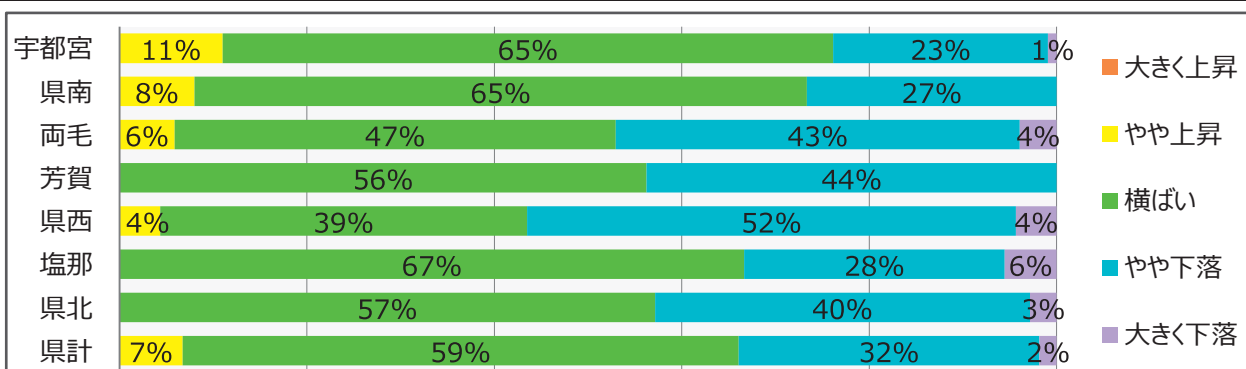


◇問3 6ヶ月後（H27.4.1時点）の取引価格の予測

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	46.4	0	15	72	28	2	117	6	123
		0%	13%	62%	24%	2%	100%		
県南	45.8	0	8	49	21	0	78	4	82
		0%	10%	63%	27%	0%	100%		
両毛	38.2	0	3	24	27	1	55	5	60
		0%	5%	44%	49%	2%	100%		
芳賀	38.2	0	0	10	9	0	19	1	20
		0%	0%	53%	47%	0%	100%		
県西	35.6	0	0	13	11	2	26	2	28
		0%	0%	50%	42%	8%	100%		
塩那	40.8	0	0	13	5	1	19	6	25
		0%	0%	68%	26%	5%	100%		
県北	39.7	0	3	26	20	2	51	3	54
		0%	6%	51%	39%	4%	100%		
県計	42.6	0	29	207	121	8	365	27	392
		0%	8%	57%	33%	2%	100%		

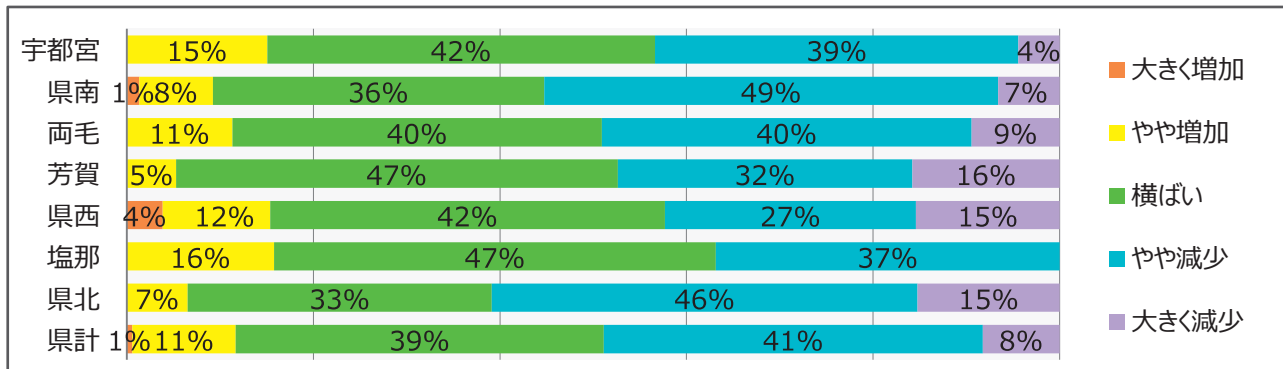


商 業 地 全 般 の 価 格（予 測）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	46.6	0	12	71	25	1	109	14	123
		0%	11%	65%	23%	1%	100%		
県南	45.3	0	6	49	20	0	75	7	82
		0%	8%	65%	27%	0%	100%		
両毛	38.7	0	3	24	22	2	51	9	60
		0%	6%	47%	43%	4%	100%		
芳賀	39.1	0	0	9	7	0	16	4	20
		0%	0%	56%	44%	0%	100%		
県西	35.9	0	1	9	12	1	23	5	28
		0%	4%	39%	52%	4%	100%		
塩那	40.3	0	0	12	5	1	18	7	25
		0%	0%	67%	28%	6%	100%		
県北	38.6	0	0	20	14	1	35	19	54
		0%	0%	57%	40%	3%	100%		
県計	42.7	0	22	194	105	6	327	65	392
		0%	7%	59%	32%	2%	100%		

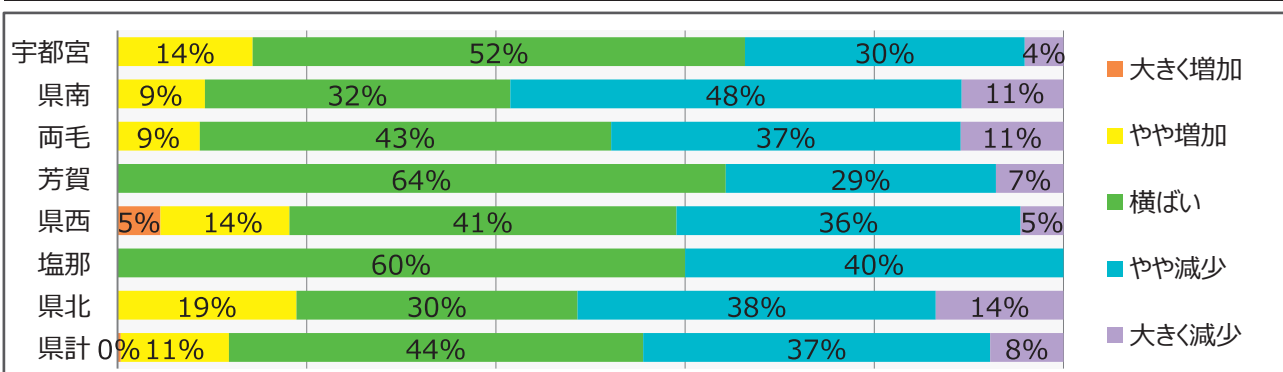


◇問4 取引件数の6ヶ月前（H26.4.1時点）との比較

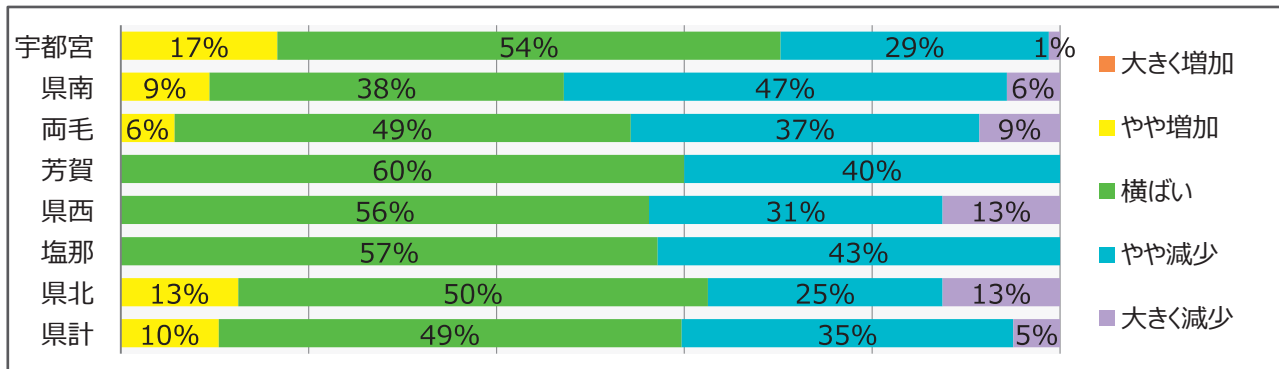
土地の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	41.8	0	17	47	44	5	113	10	123
		0%	15%	42%	39%	4%	100%		
県南	37.2	1	6	27	37	5	76	6	82
		1%	8%	36%	49%	7%	100%		
両毛	38.2	0	6	21	21	5	53	7	60
		0%	11%	40%	40%	9%	100%		
芳賀	35.5	0	1	9	6	3	19	1	20
		0%	5%	47%	32%	16%	100%		
県西	40.4	1	3	11	7	4	26	2	28
		4%	12%	42%	27%	15%	100%		
塩那	44.7	0	3	9	7	0	19	6	25
		0%	16%	47%	37%	0%	100%		
県北	32.6	0	3	15	21	7	46	8	54
		0%	7%	33%	46%	15%	100%		
県計	38.8	2	39	139	143	29	352	40	392
		1%	11%	39%	41%	8%	100%		



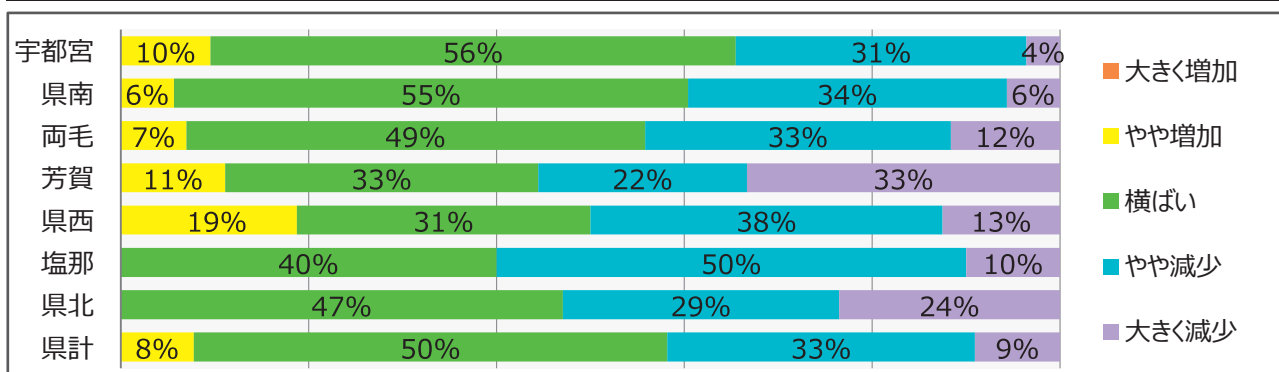
中古住宅の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	44.1	0	14	51	29	4	98	25	123
		0%	14%	52%	30%	4%	100%		
県南	35.0	0	6	21	31	7	65	17	82
		0%	9%	32%	48%	11%	100%		
両毛	37.5	0	4	20	17	5	46	14	60
		0%	9%	43%	37%	11%	100%		
芳賀	39.3	0	0	9	4	1	14	6	20
		0%	0%	64%	29%	7%	100%		
県西	44.3	1	3	9	8	1	22	6	28
		5%	14%	41%	36%	5%	100%		
塩那	40.0	0	0	9	6	0	15	10	25
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
県北	38.5	0	7	11	14	5	37	17	54
		0%	19%	30%	38%	14%	100%		
県計	40.0	1	34	130	109	23	297	95	392
		0%	11%	44%	37%	8%	100%		



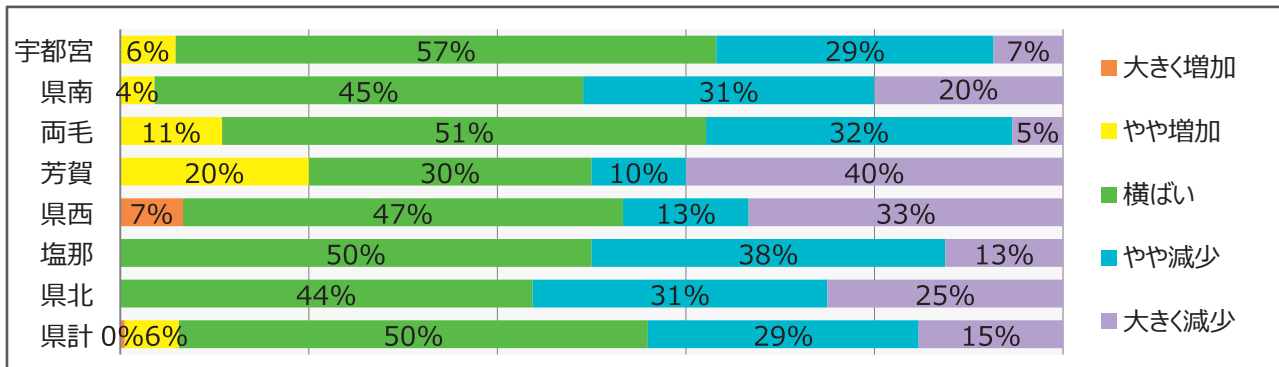
中古マンションの取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	46.4	0	14	45	24	1	84	39	123
		0%	17%	54%	29%	1%	100%		
県南	37.7	0	5	20	25	3	53	29	82
		0%	9%	38%	47%	6%	100%		
両毛	37.9	0	2	17	13	3	35	25	60
		0%	6%	49%	37%	9%	100%		
芳賀	40.0	0	0	6	4	0	10	10	20
		0%	0%	60%	40%	0%	100%		
県西	35.9	0	0	9	5	2	16	12	28
		0%	0%	56%	31%	13%	100%		
塩那	39.3	0	0	4	3	0	7	18	25
		0%	0%	57%	43%	0%	100%		
県北	40.6	0	2	8	4	2	16	38	54
		0%	13%	50%	25%	13%	100%		
県計	41.3	0	23	109	78	11	221	171	392
		0%	10%	49%	35%	5%	100%		



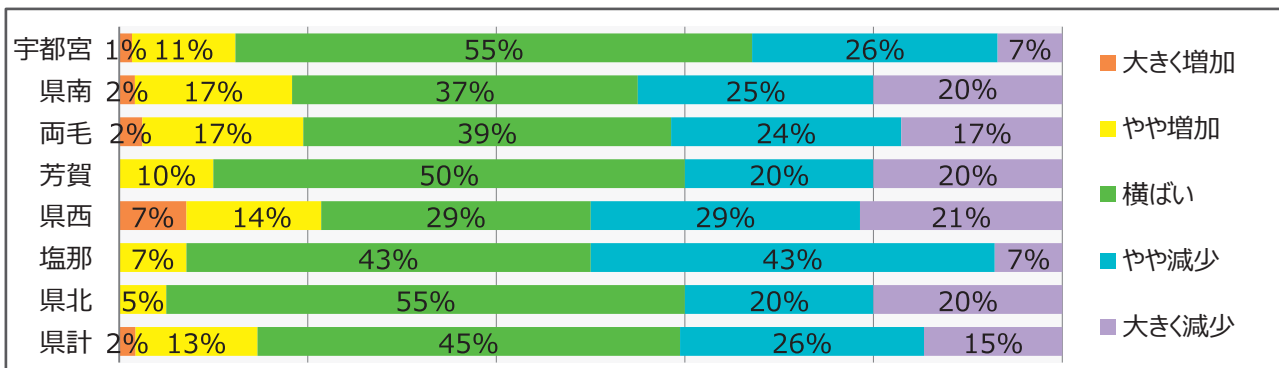
店舗・事務所の取引件数（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	42.9	0	8	47	26	3	84	39	123
		0%	10%	56%	31%	4%	100%		
県南	40.1	0	3	29	18	3	53	29	82
		0%	6%	55%	34%	6%	100%		
両毛	37.8	0	3	21	14	5	43	17	60
		0%	7%	49%	33%	12%	100%		
芳賀	30.6	0	1	3	2	3	9	11	20
		0%	11%	33%	22%	33%	100%		
県西	39.1	0	3	5	6	2	16	12	28
		0%	19%	31%	38%	13%	100%		
塩那	32.5	0	0	4	5	1	10	15	25
		0%	0%	40%	50%	10%	100%		
県北	30.9	0	0	8	5	4	17	37	54
		0%	0%	47%	29%	24%	100%		
県計	39.2	0	18	117	76	21	232	160	392
		0%	8%	50%	33%	9%	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	40.4	0	4	39	20	5	68	55	123
		0%	6%	57%	29%	7%	100%		
県南	33.2	0	2	25	17	11	55	27	82
		0%	4%	45%	31%	20%	100%		
両毛	41.9	0	4	19	12	2	37	23	60
		0%	11%	51%	32%	5%	100%		
芳賀	32.5	0	2	3	1	4	10	10	20
		0%	20%	30%	10%	40%	100%		
県西	33.3	1	0	7	2	5	15	13	28
		7%	0%	47%	13%	33%	100%		
塩那	34.4	0	0	4	3	1	8	17	25
		0%	0%	50%	38%	13%	100%		
県北	29.7	0	0	7	5	4	16	38	54
		0%	0%	44%	31%	25%	100%		
県計	36.8	1	12	104	60	32	209	183	392
		0%	6%	50%	29%	15%	100%		

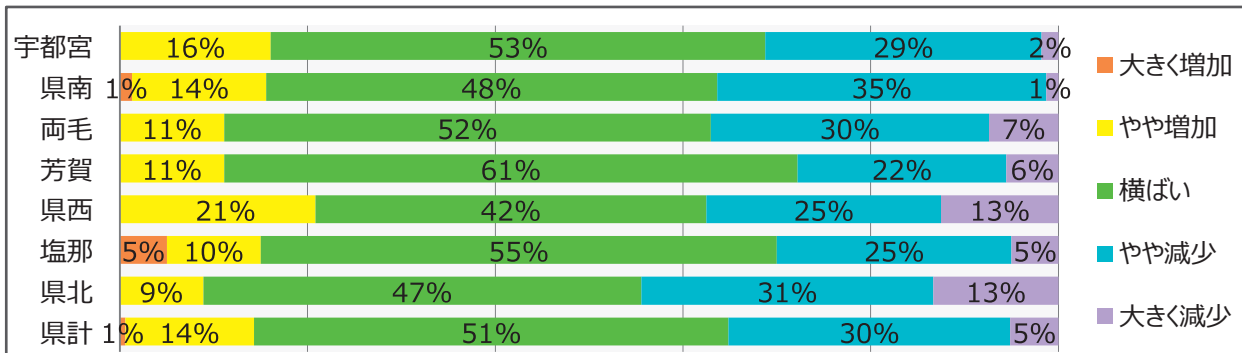


転 用 目 的 農 地・林 地 の 取 引 件 数 (実 感)									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無	合計
宇都宮	43.5	1	8	40	19	5	73	50	123
		1%	11%	55%	26%	7%	100%		
県南	38.8	1	10	22	15	12	60	22	82
		2%	17%	37%	25%	20%	100%		
両毛	40.9	1	7	16	10	7	41	19	60
		2%	17%	39%	24%	17%	100%		
芳賀	37.5	0	1	5	2	2	10	10	20
		0%	10%	50%	20%	20%	100%		
県西	39.3	1	2	4	4	3	14	14	28
		7%	14%	29%	29%	21%	100%		
塩那	37.5	0	1	6	6	1	14	11	25
		0%	7%	43%	43%	7%	100%		
県北	36.3	0	1	11	4	4	20	34	54
		0%	5%	55%	20%	20%	100%		
県計	40.3	4	30	104	60	34	232	160	392
		2%	13%	45%	26%	15%	100%		

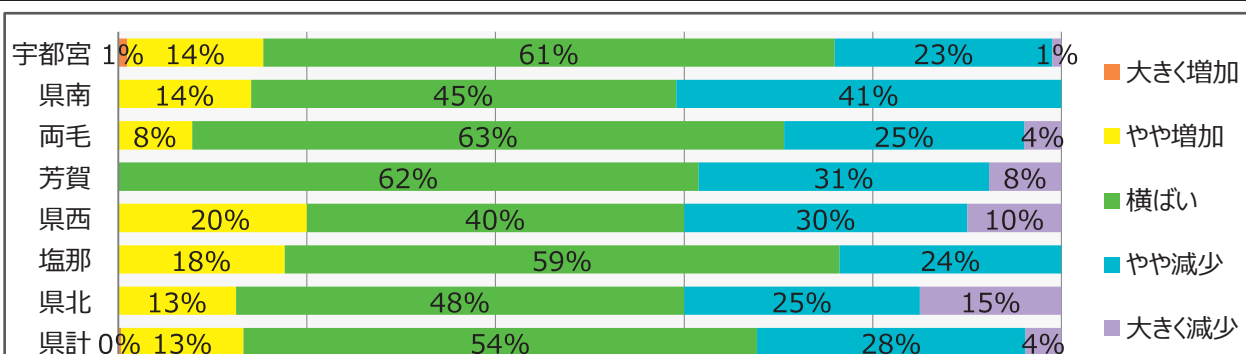


◇問5 6ヶ月後（H27.4.1時点）の取引件数の予測

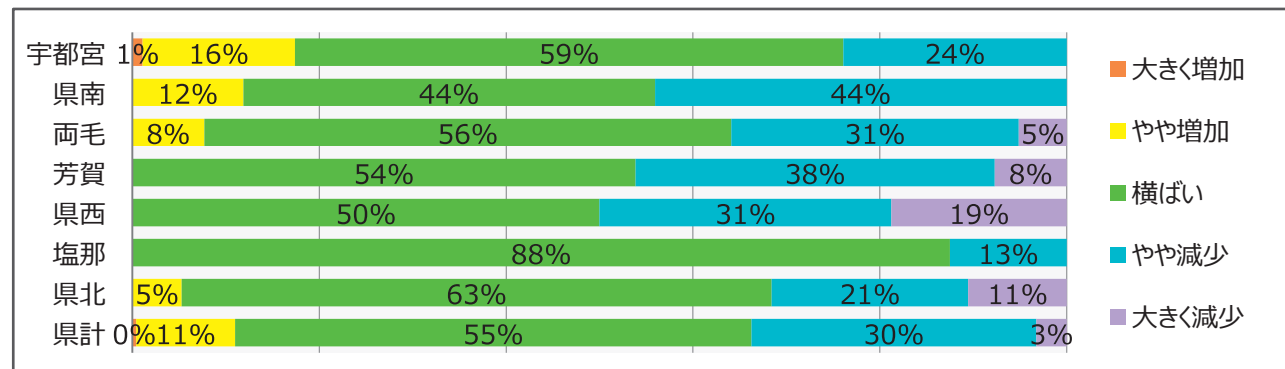
土地の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	45.8	0	18	59	33	2	112	11	123
		0%	16%	53%	29%	2%	100%		
県南	44.8	1	11	37	27	1	77	5	82
		1%	14%	48%	35%	1%	100%		
両毛	41.7	0	6	28	16	4	54	6	60
		0%	11%	52%	30%	7%	100%		
芳賀	44.4	0	2	11	4	1	18	2	20
		0%	11%	61%	22%	6%	100%		
県西	42.7	0	5	10	6	3	24	4	28
		0%	21%	42%	25%	13%	100%		
塩那	46.3	1	2	11	5	1	20	5	25
		5%	10%	55%	25%	5%	100%		
県北	37.8	0	4	21	14	6	45	9	54
		0%	9%	47%	31%	13%	100%		
県計	43.6	2	48	177	105	18	350	42	392
		1%	14%	51%	30%	5%	100%		



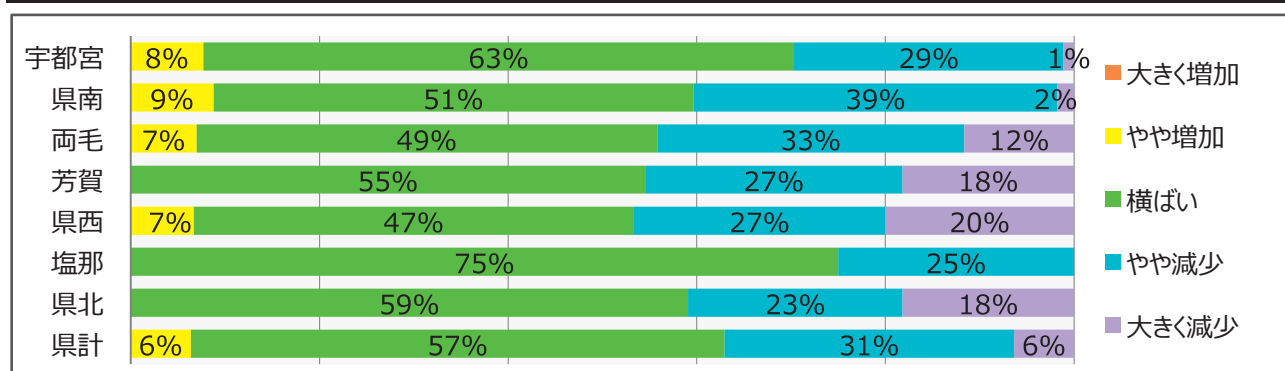
中古住宅の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	47.8	1	15	63	24	1	104	19	123
		1%	14%	61%	23%	1%	100%		
県南	43.3	0	10	32	29	0	71	11	82
		0%	14%	45%	41%	0%	100%		
両毛	43.6	0	4	32	13	2	51	9	60
		0%	8%	63%	25%	4%	100%		
芳賀	38.5	0	0	8	4	1	13	7	20
		0%	0%	62%	31%	8%	100%		
県西	42.5	0	4	8	6	2	20	8	28
		0%	20%	40%	30%	10%	100%		
塩那	48.5	0	3	10	4	0	17	8	25
		0%	18%	59%	24%	0%	100%		
県北	39.4	0	5	19	10	6	40	14	54
		0%	13%	48%	25%	15%	100%		
県計	44.4	1	41	172	90	12	316	76	392
		0%	13%	54%	28%	4%	100%		



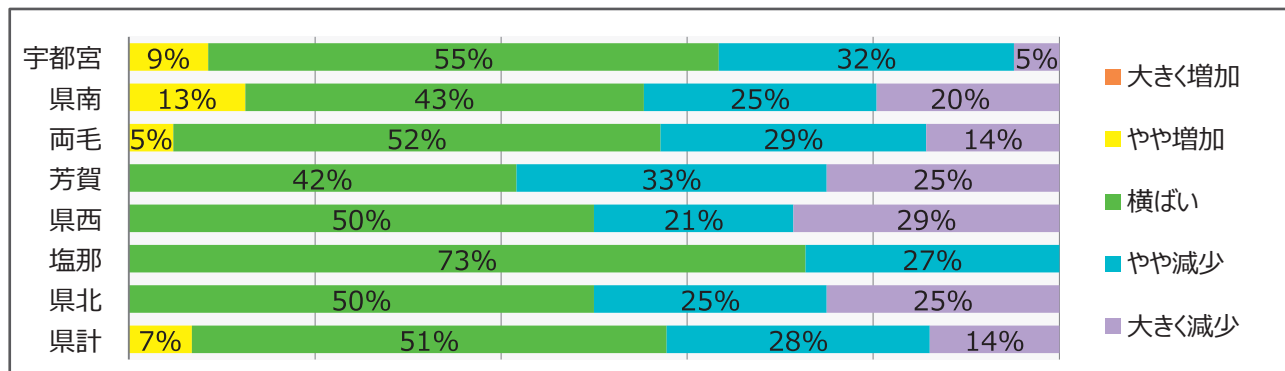
中古マンションの取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	48.6	1	15	54	22	0	92	31	123
		1%	16%	59%	24%	0%	100%		
県南	41.9	0	7	26	26	0	59	23	82
		0%	12%	44%	44%	0%	100%		
両毛	41.7	0	3	22	12	2	39	21	60
		0%	8%	56%	31%	5%	100%		
芳賀	36.5	0	0	7	5	1	13	7	20
		0%	0%	54%	38%	8%	100%		
県西	32.8	0	0	8	5	3	16	12	28
		0%	0%	50%	31%	19%	100%		
塩那	46.9	0	0	7	1	0	8	17	25
		0%	0%	88%	13%	0%	100%		
県北	40.8	0	1	12	4	2	19	35	54
		0%	5%	63%	21%	11%	100%		
県計	43.6	1	26	136	75	8	246	146	392
		0%	11%	55%	30%	3%	100%		



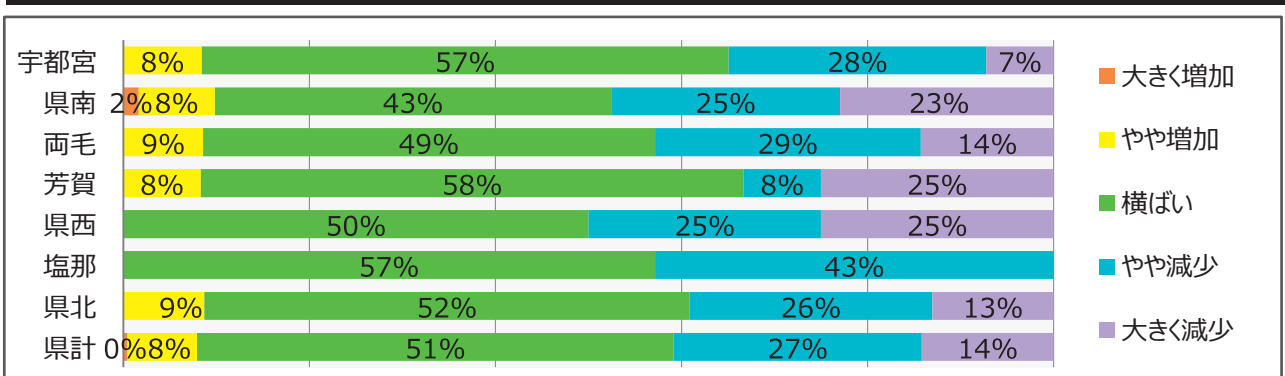
店舗・事務所の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	44.2	0	7	57	26	1	91	32	123
		0%	8%	63%	29%	1%	100%		
県南	41.7	0	5	29	22	1	57	25	82
		0%	9%	51%	39%	2%	100%		
両毛	37.8	0	3	21	14	5	43	17	60
		0%	7%	49%	33%	12%	100%		
芳賀	34.1	0	0	6	3	2	11	9	20
		0%	0%	55%	27%	18%	100%		
県西	35.0	0	1	7	4	3	15	13	28
		0%	7%	47%	27%	20%	100%		
塩那	43.8	0	0	9	3	0	12	13	25
		0%	0%	75%	25%	0%	100%		
県北	35.2	0	0	13	5	4	22	32	54
		0%	0%	59%	23%	18%	100%		
県計	40.7	0	16	142	77	16	251	141	392
		0%	6%	57%	31%	6%	100%		



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	41.8	0 0%	7 9%	45 55%	26 32%	4 5%	82 100%	41	123
県南	37.1	0 0%	7 13%	24 43%	14 25%	11 20%	56 100%	26	82
両毛	36.9	0 0%	2 5%	22 52%	12 29%	6 14%	42 100%	18	60
芳賀	29.2	0 0%	0 0%	5 42%	4 33%	3 25%	12 100%	8	20
県西	30.4	0 0%	0 0%	7 50%	3 21%	4 29%	14 100%	14	28
塩那	43.2	0 0%	0 0%	8 73%	3 27%	0 0%	11 100%	14	25
県北	31.3	0 0%	0 0%	10 50%	5 25%	5 25%	20 100%	34	54
県計	37.7	0 0%	16 7%	121 51%	67 28%	33 14%	237 100%	155	392

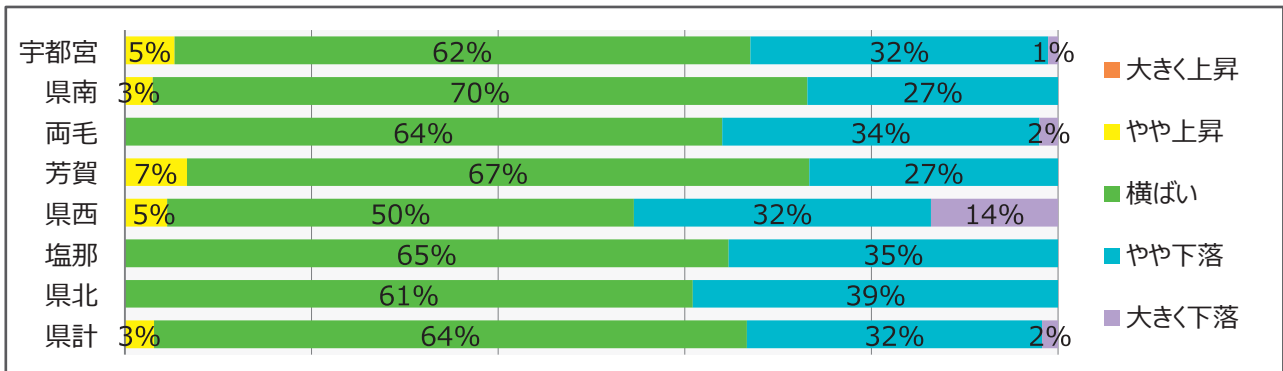


転用目的農地・林地の取引件数（予測）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	41.6	0 0%	7 8%	47 57%	23 28%	6 7%	83 100%	40	123
県南	35.2	1 2%	5 8%	26 43%	15 25%	14 23%	61 100%	21	82
両毛	37.9	0 0%	3 9%	17 49%	10 29%	5 14%	35 100%	25	60
芳賀	37.5	0 0%	1 8%	7 58%	1 8%	3 25%	12 100%	8	20
県西	31.3	0 0%	0 0%	6 50%	3 25%	3 25%	12 100%	16	28
塩那	39.3	0 0%	0 0%	8 57%	6 43%	0 0%	14 100%	11	25
県北	39.1	0 0%	2 9%	12 52%	6 26%	3 13%	23 100%	31	54
県計	38.3	1 0%	18 8%	123 51%	64 27%	34 14%	240 100%	152	392

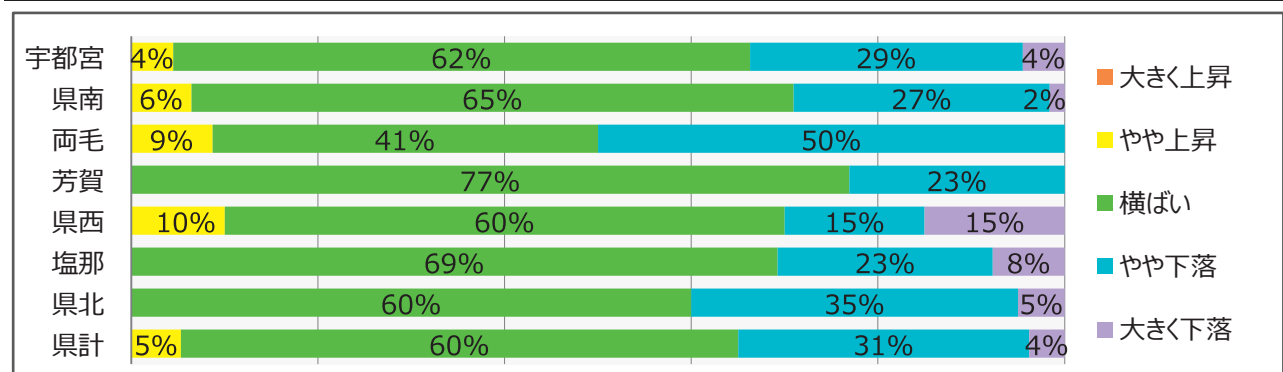


◇問6 賃料の6ヶ月前（H26.4.1時点）との比較

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	42.8	0	5	58	30	1	94	29	123
		0%	5%	62%	32%	1%	100%		
県南	44.0	0	2	47	18	0	67	15	82
		0%	3%	70%	27%	0%	100%		
両毛	40.5	0	0	32	17	1	50	10	60
		0%	0%	64%	34%	2%	100%		
芳賀	45.0	0	1	10	4	0	15	5	20
		0%	7%	67%	27%	0%	100%		
県西	36.4	0	1	11	7	3	22	6	28
		0%	5%	50%	32%	14%	100%		
塩那	41.2	0	0	11	6	0	17	8	25
		0%	0%	65%	35%	0%	100%		
県北	40.2	0	0	14	9	0	23	31	54
		0%	0%	61%	39%	0%	100%		
県計	42.0	0	9	183	91	5	288	104	392
		0%	3%	64%	32%	2%	100%		

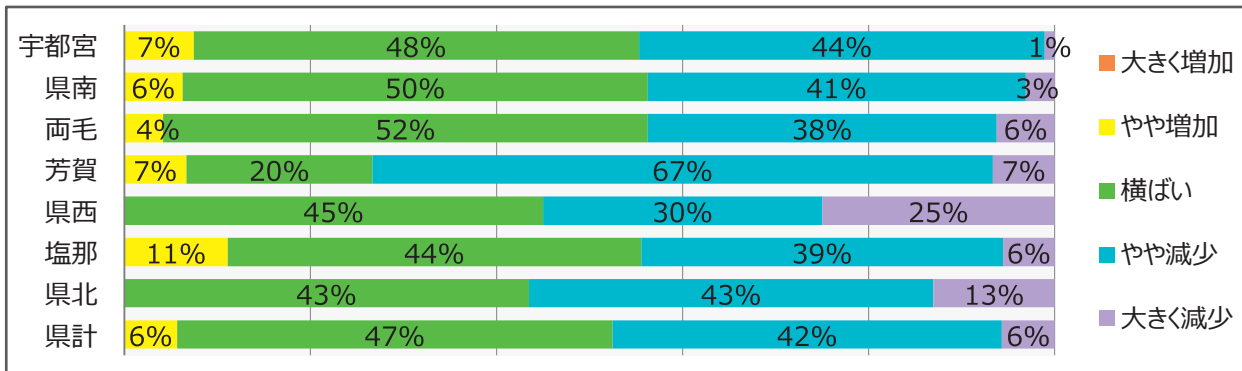


事業用その他不動産の家賃（実感）									
地区	DI値	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明	合計
宇都宮	41.6	0	4	55	26	4	89	34	123
		0%	4%	62%	29%	4%	100%		
県南	44.0	0	4	40	17	1	62	20	82
		0%	6%	65%	27%	2%	100%		
両毛	39.7	0	4	19	23	0	46	14	60
		0%	9%	41%	50%	0%	100%		
芳賀	44.2	0	0	10	3	0	13	7	20
		0%	0%	77%	23%	0%	100%		
県西	41.3	0	2	12	3	3	20	8	28
		0%	10%	60%	15%	15%	100%		
塩那	40.4	0	0	9	3	1	13	12	25
		0%	0%	69%	23%	8%	100%		
県北	38.8	0	0	12	7	1	20	34	54
		0%	0%	60%	35%	5%	100%		
県計	41.6	0	14	157	82	10	263	129	392
		0%	5%	60%	31%	4%	100%		

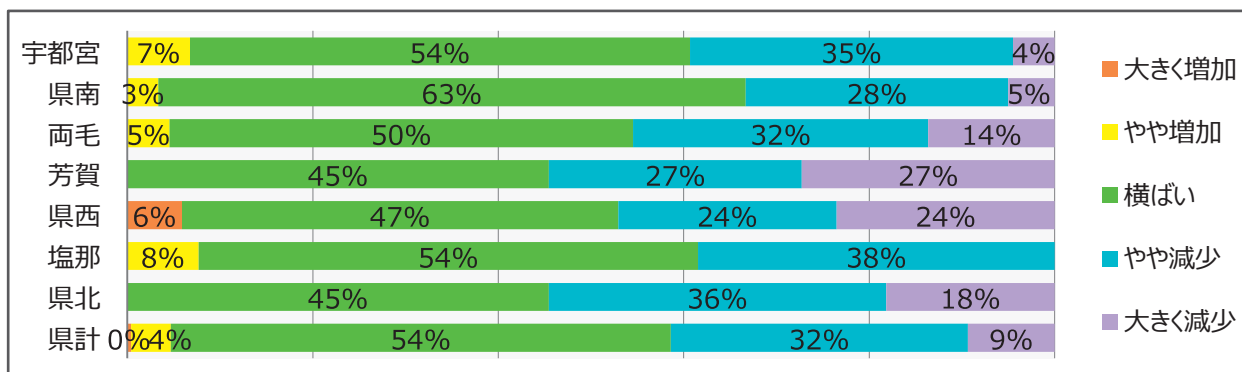


◇問 7 入居率の6ヶ月前（H26.4.1時点）との比較

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	40.4	0	7	45	41	1	94	29	123
		0%	7%	48%	44%	1%	100%		
県南	39.8	0	4	32	26	2	64	18	82
		0%	6%	50%	41%	3%	100%		
両毛	38.5	0	2	25	18	3	48	12	60
		0%	4%	52%	38%	6%	100%		
芳賀	31.7	0	1	3	10	1	15	5	20
		0%	7%	20%	67%	7%	100%		
県西	30.0	0	0	9	6	5	20	8	28
		0%	0%	45%	30%	25%	100%		
塩那	40.3	0	2	8	7	1	18	7	25
		0%	11%	44%	39%	6%	100%		
県北	32.6	0	0	10	10	3	23	31	54
		0%	0%	43%	43%	13%	100%		
県計	38.1	0	16	132	118	16	282	110	392
		0%	6%	47%	42%	6%	100%		

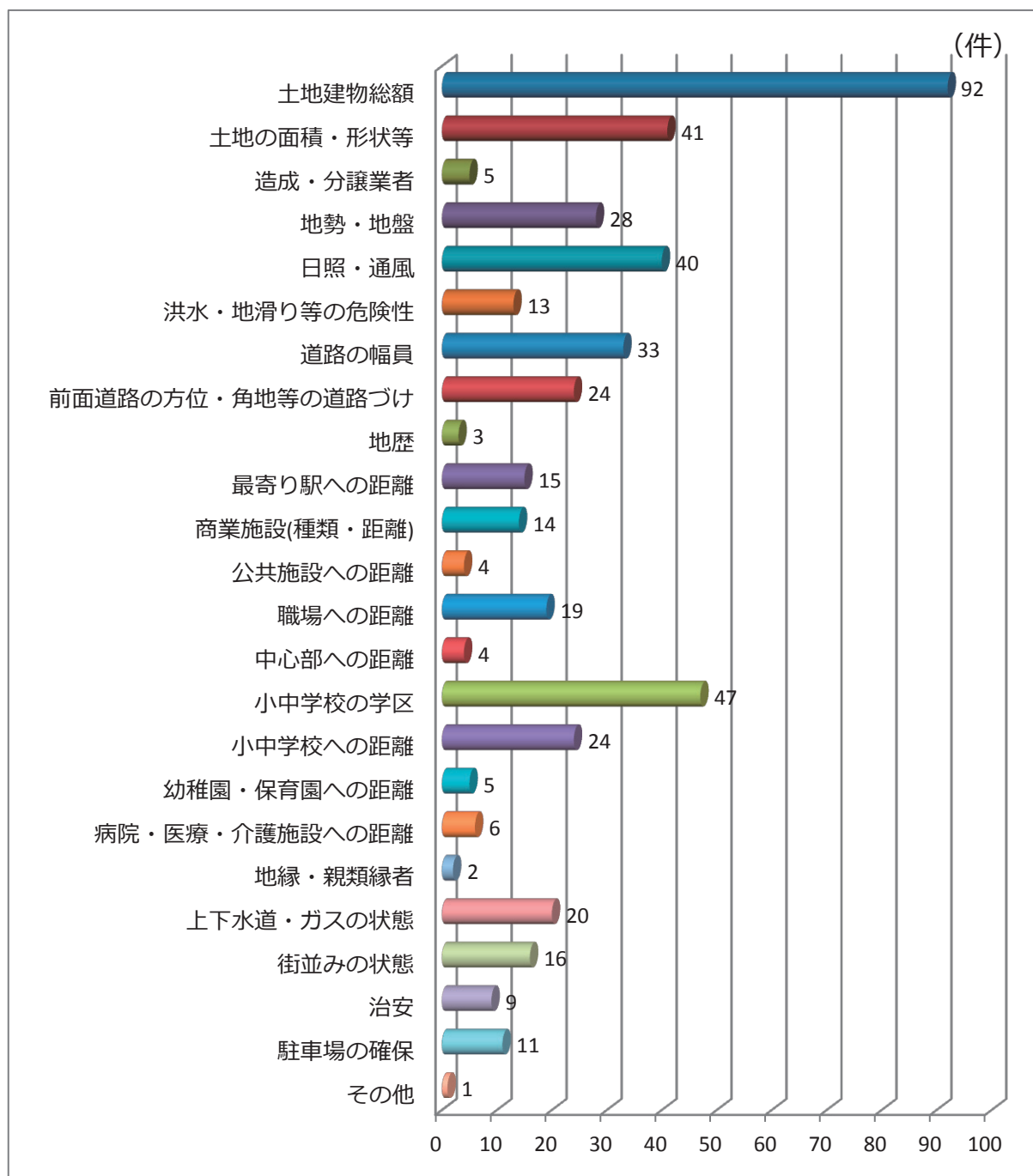


事業用その他の不動産の入居率（実感）									
地区	DI値	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明	合計
宇都宮	40.7	0	6	48	31	4	89	34	123
		0%	7%	54%	35%	4%	100%		
県南	41.3	0	2	38	17	3	60	22	82
		0%	3%	63%	28%	5%	100%		
両毛	36.4	0	2	22	14	6	44	16	60
		0%	5%	50%	32%	14%	100%		
芳賀	29.5	0	0	5	3	3	11	9	20
		0%	0%	45%	27%	27%	100%		
県西	35.3	1	0	8	4	4	17	11	28
		6%	0%	47%	24%	24%	100%		
塩那	42.3	0	1	7	5	0	13	12	25
		0%	8%	54%	38%	0%	100%		
県北	31.8	0	0	10	8	4	22	32	54
		0%	0%	45%	36%	18%	100%		
県計	38.6	1	11	138	82	24	256	136	392
		0%	4%	54%	32%	9%	100%		



◇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】

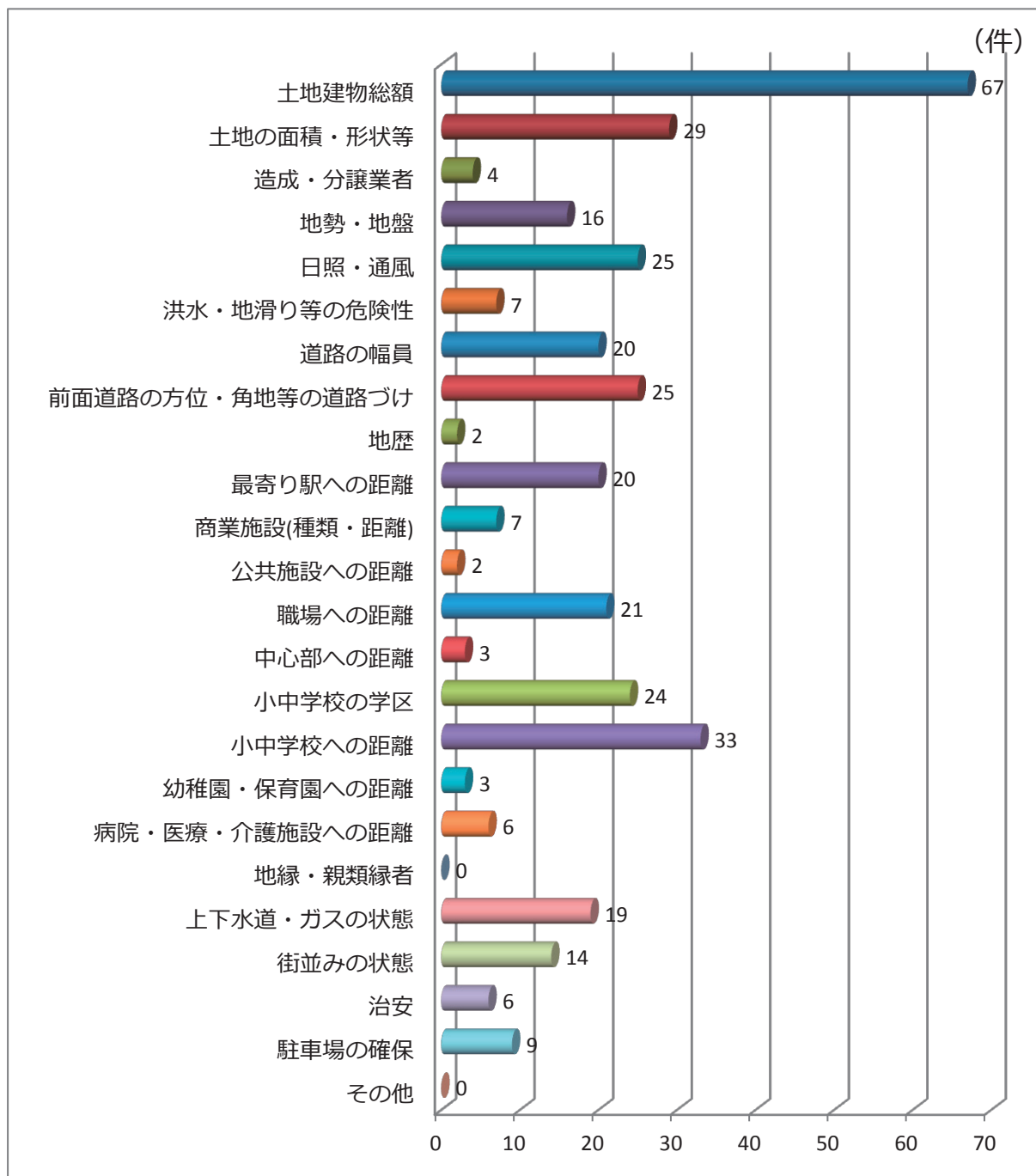


■ 土地建物総額、小中学校の学区、土地の面積・形状等、日照・通風等の項目を重視。

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（92件）」、「小中学校の学区（47件）」、「土地の面積・形状等（41件）」、「日照・通風（40件）」、「道路の幅員（33件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、上位5項目のうち前回調査であげられていた「小中学校への距離」に代わり、今回調査の新設項目である「土地の面積・形状等」の回答が多い結果となった。

【県南地区】

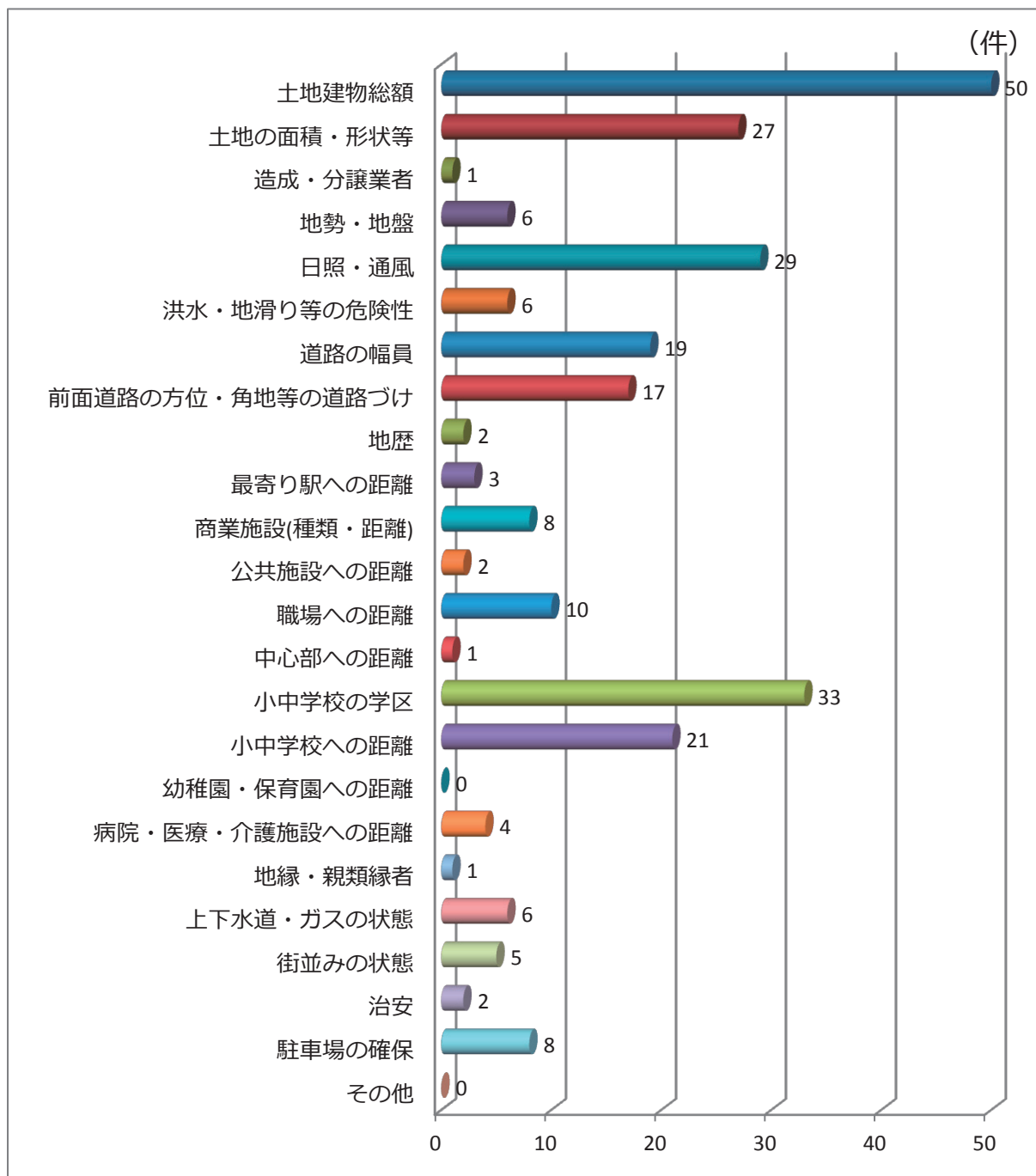


■ 土地建物総額、小中学校への距離、土地の面積・形状等、日照・通風等の項目を重視。

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）」、「小中学校への距離（３３件）」、「土地の面積・形状等（２９件）」、「日照・通風（２５件）」、「前面道路の方位・角地等の道路づけ（２５件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、上位５項目のうち前回調査であげられていた「小中学校の学区」に代わり、今回調査の新設項目である「土地の面積・形状等」の回答が多い結果となった。

【両毛地区】

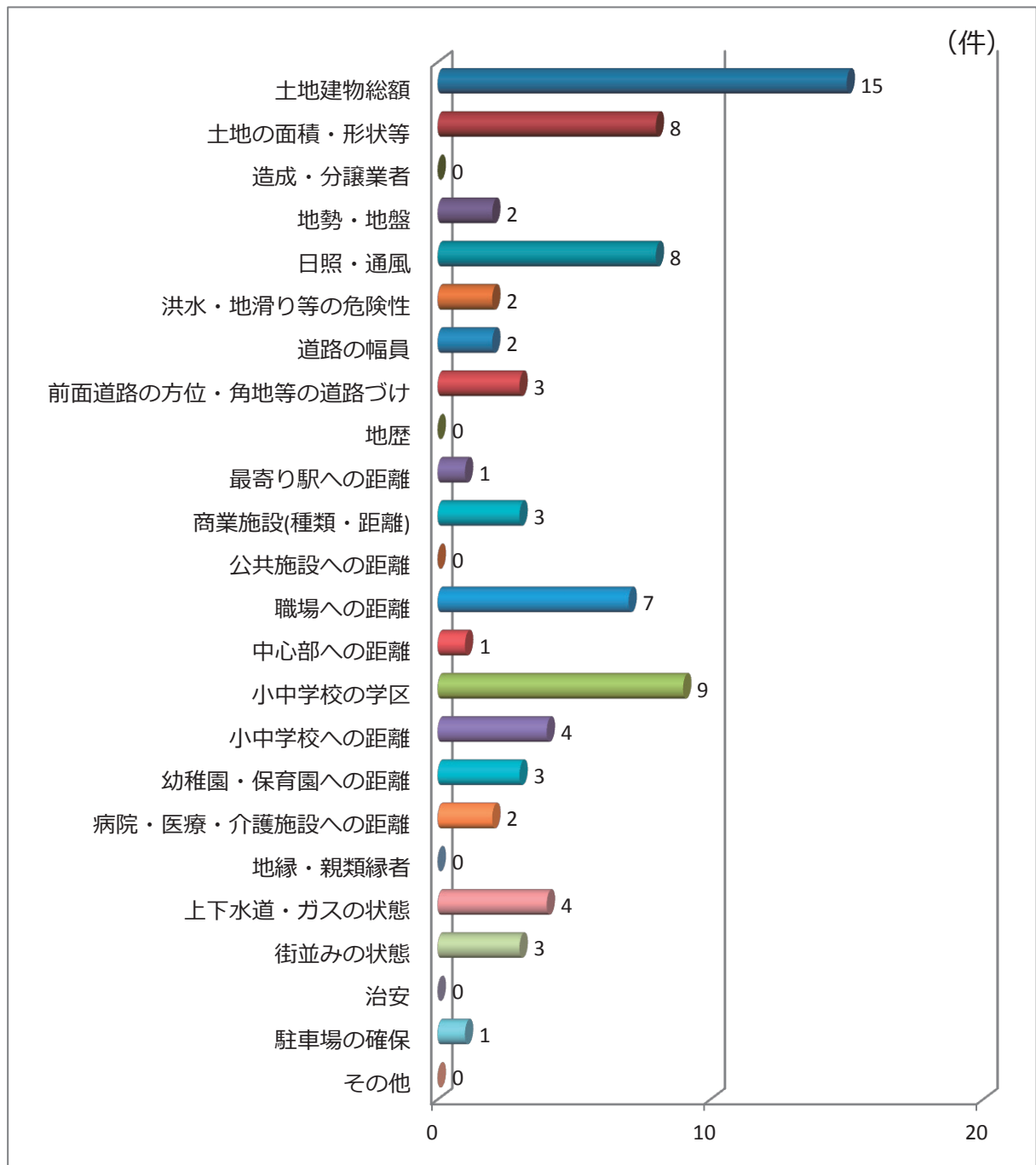


■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

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（５０件）」、「小中学校の学区（３３件）」、「日照・通風（２９件）」、「土地の面積・形状等（２７件）」、「小中学校への距離（２１件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、上位５項目のうち前回調査であげられていた「前面道路の方位・角地等の道路づけ」に代わり、今回調査の新設項目である「土地の面積・形状等」の回答が多い結果となった。

【芳賀地区】

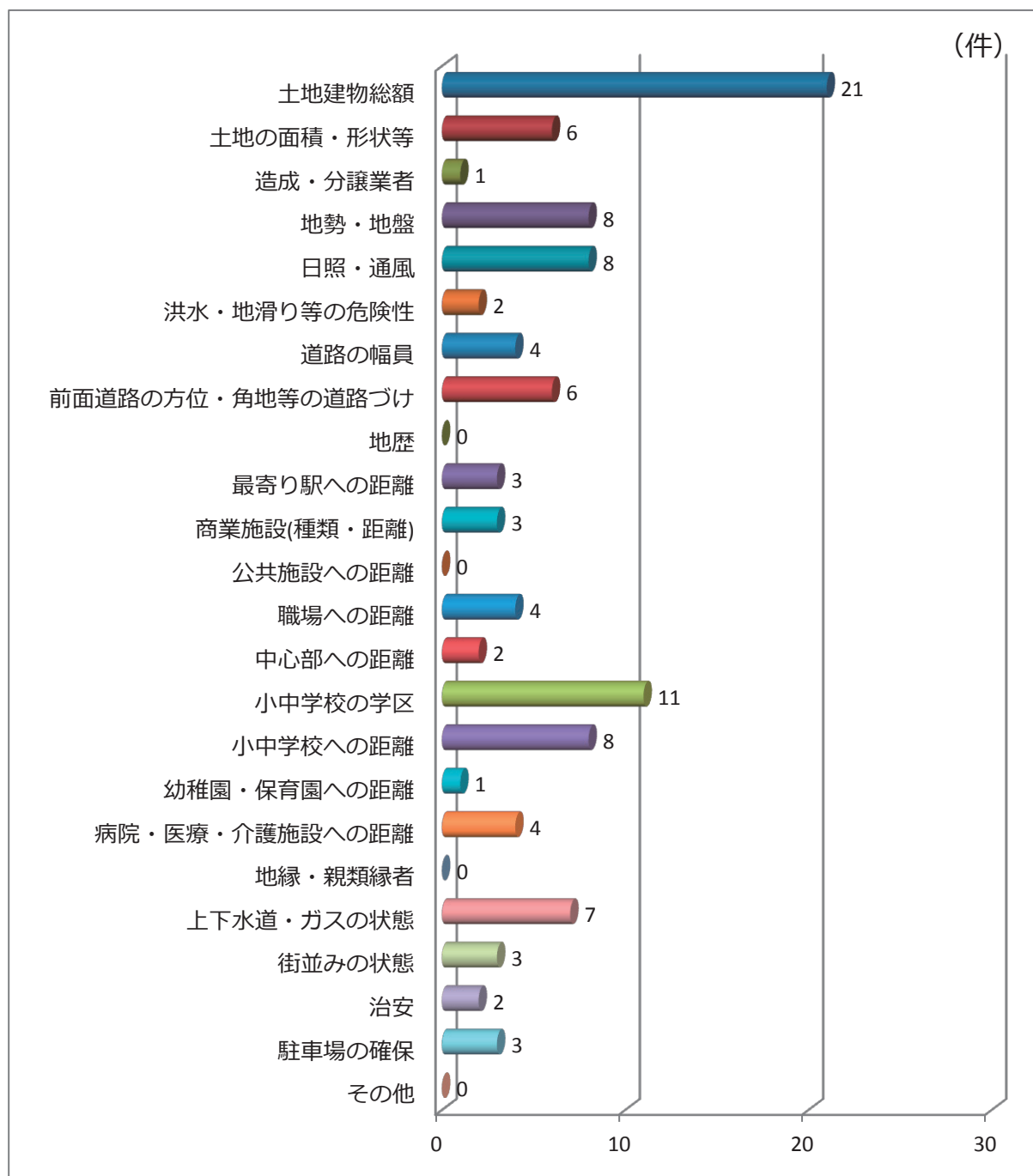


■土地建物総額、小中学校の学区、土地の面積・形状等、日照・通風等の項目を重視。

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（15件）」、「小中学校の学区（9件）」、「土地の面積・形状等（8件）」、「日照・通風（8件）」、「職場への距離（7件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、前回調査の上位5項目のうち「小中学校への距離」や「前面道路の方位・角地等の道路づけ」は回答数が減少した。なお、「小中学校の学区」は回答数が増加し、新設項目の「土地の面積・形状等」は回答数が多く、上位5項目に該当する結果となった。

【県西地区】

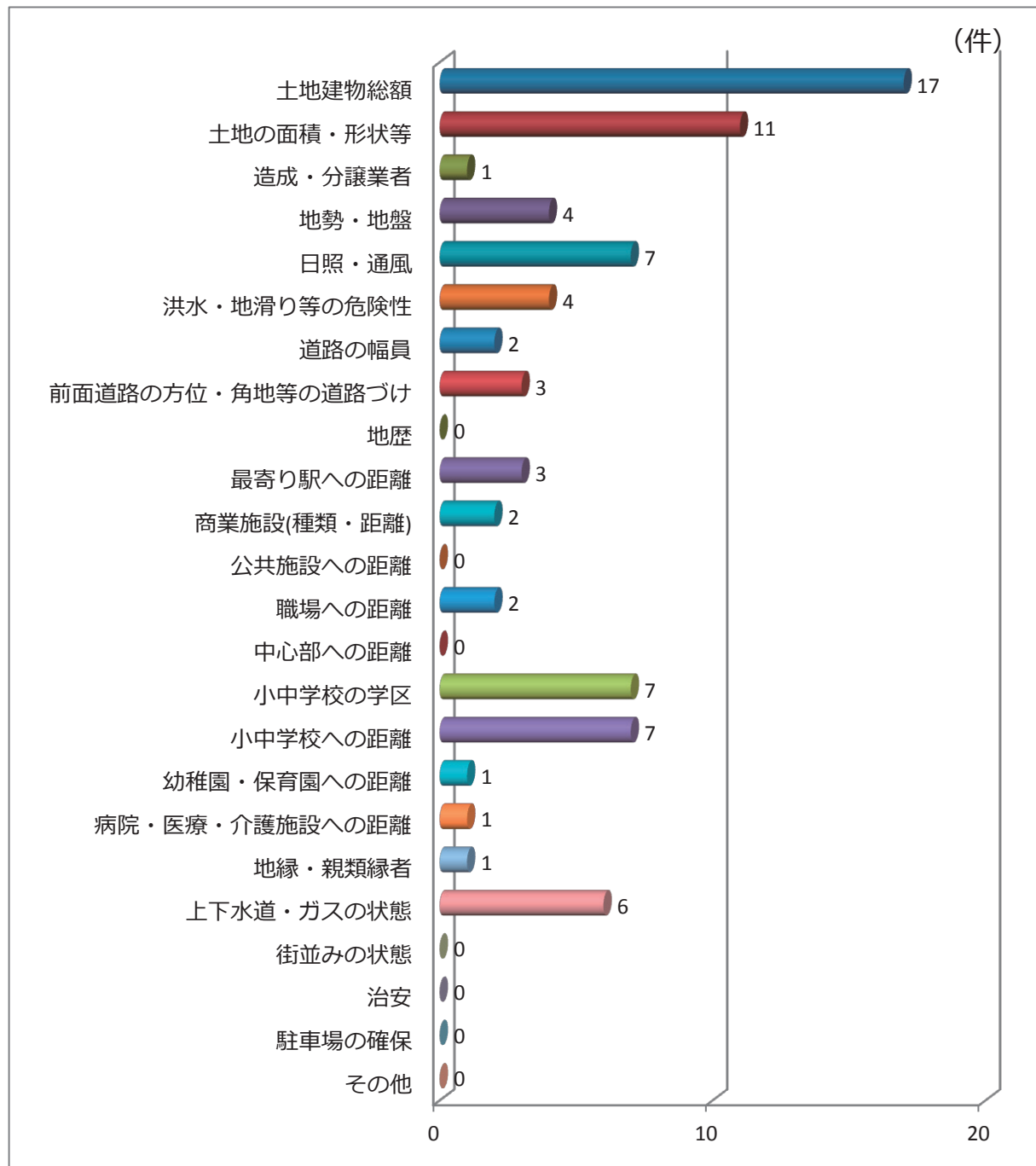


■土地建物総額、小中学校の学区、地勢・地盤等の項目を重視。

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（21件）」、「小中学校の学区（11件）」、「地勢・地盤（8件）」、「日照・通風（8件）」、「小中学校への距離（8件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、前回調査の上位5項目のうち「前面道路の方位・角地等の道路づけ」は回答数が減少した。なお、「地勢・地盤」は回答数が増加し上位5項目に該当する結果となった。

【塩那地区】

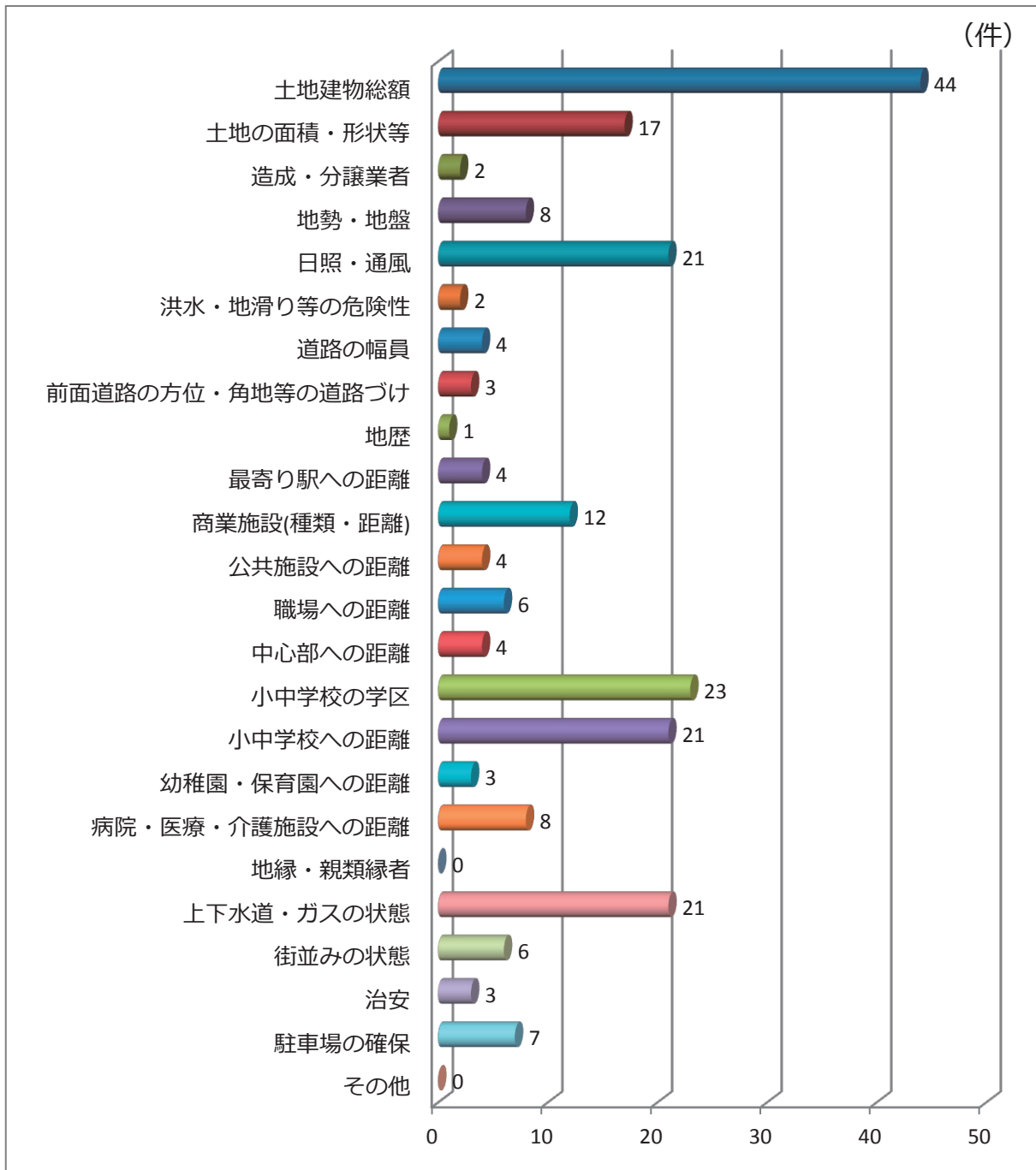


■土地建物総額、土地の面積・形状等、日照・通風等の項目を重視。

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（17件）」、「土地の面積・形状等（11件）」、「日照・通風（7件）」、「小中学校の学区（7件）」、「小中学校への距離（7件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、前回調査の上位5項目のうち「地勢・地盤」や「職場への距離」は回答数が減少した。なお、「小中学校の学区」は回答数が増加し、新設項目の「土地面積・形状等」は回答数が多く、上位5項目に該当する結果となった。

【県北地区】

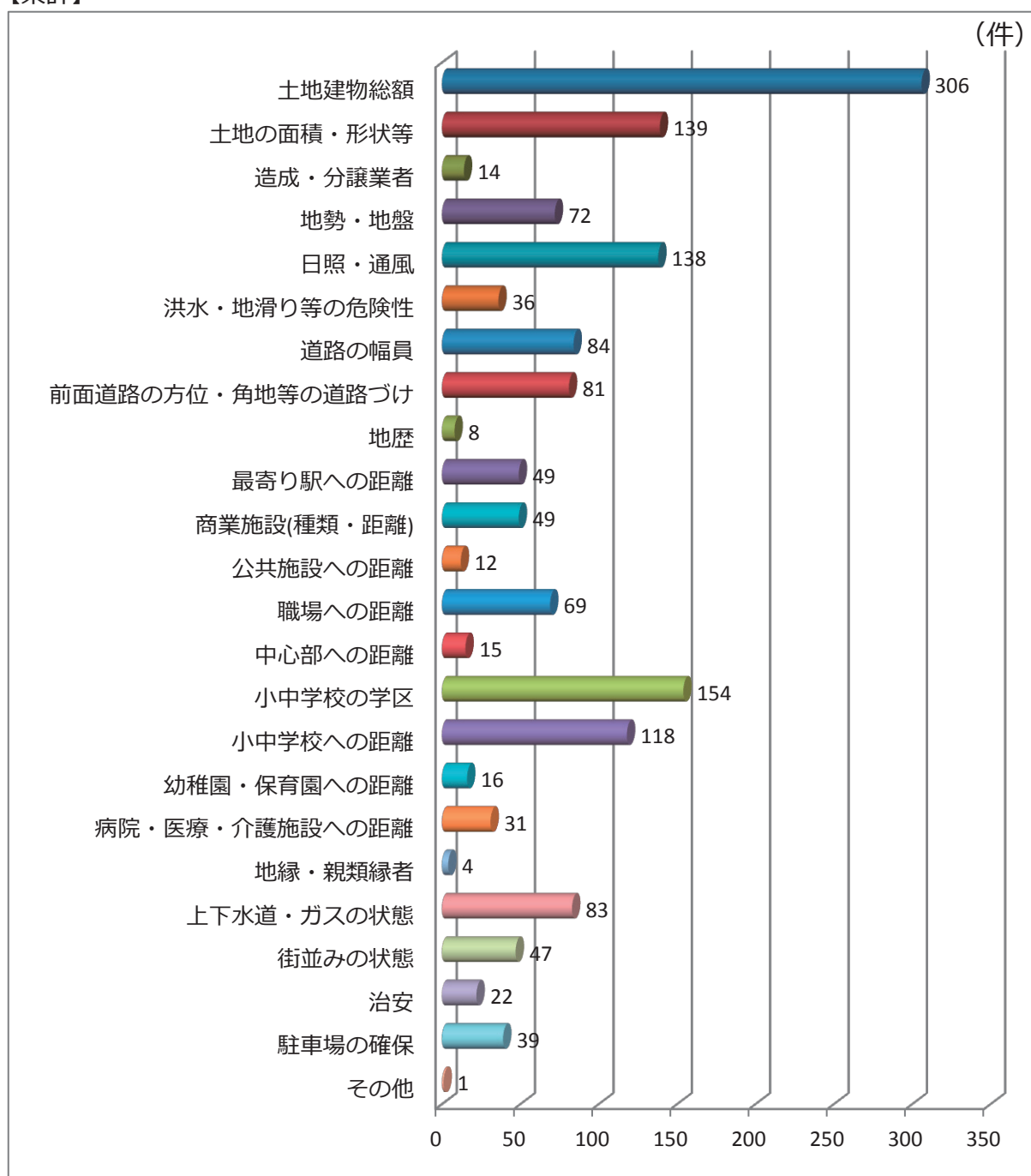


■土地建物総額、小中学校の学区、日照・通風等の項目を重視。

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（４４件）」、「小中学校の学区（２３件）」、「日照・通風（２１件）」、「小中学校への距離（２１件）」、「上下水道・ガスの状態（２１件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、今回調査の上位５項目は、前回調査にて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様であった。なお、県北地区の特徴として「上下水道・ガスの状態」を重視する回答が他の地区よりも多い結果となった。

【県計】



■土地建物総額、小中学校の学区、土地の面積・形状等、日照・通風等の項目を重視。

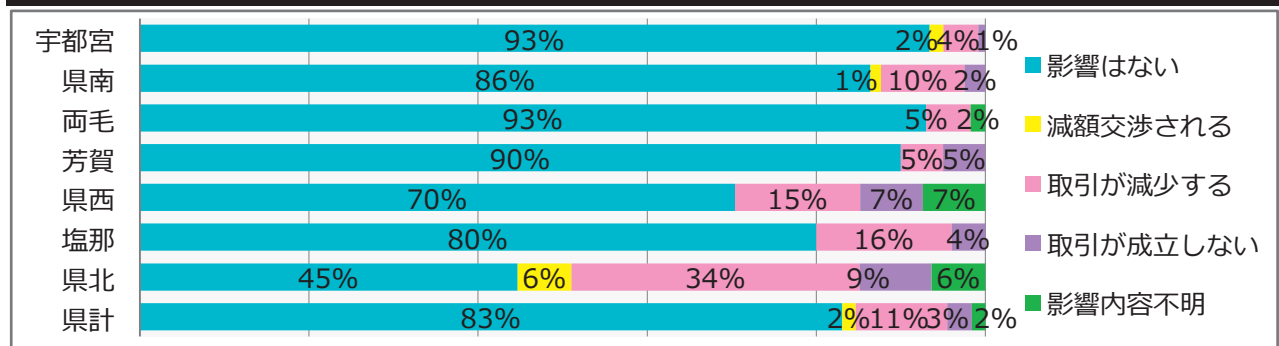
県内の住宅取得者が重視していると思われる主な項目は、「土地建物総額（３０６件）」、「小中学校の学区（１５４件）」、「土地の面積・形状等（１３９件）」、「日照・通風（１３８件）」、「小中学校への距離（１１８件）」の順となった。

「土地建物総額」は前回調査と同様に最も回答数が多かった。また、上位５項目のうち前回調査であげられていた「前面道路の方位・角地等の道路づけ」に代わり、今回調査の新設項目である「土地の面積・形状等」の回答が多い結果となった。

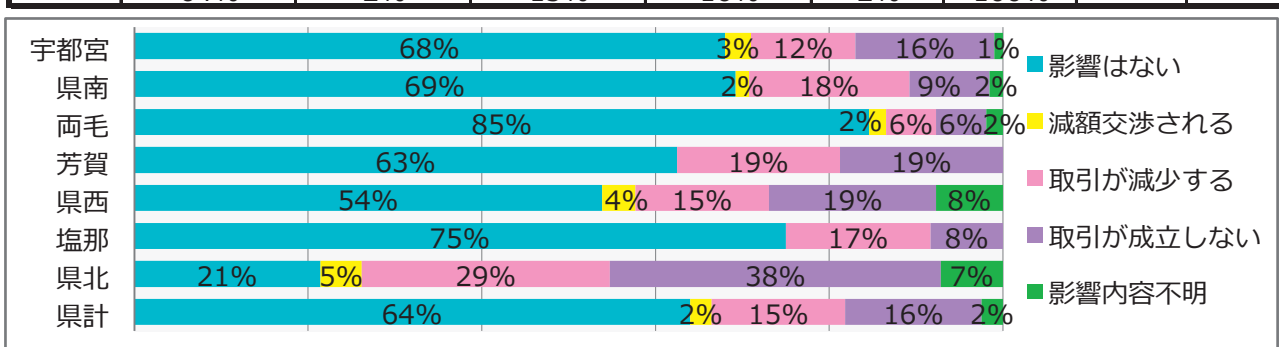
なお、上位５項目以外では、前回調査に比べ、「地勢・地盤」、「洪水・地滑り等の危険性」、「上下水道・ガスの状態」、「街並みの状態」について、今回調査では増加した。一方、「道路の幅員」、「前面道路の方位・角地等の道路づけ」、「最寄り駅への距離」、「商業施設（種類・距離）」、「公共施設への距離」、「中心部への距離」、「病院・医療・介護施設への距離」について、今回調査では減少した。

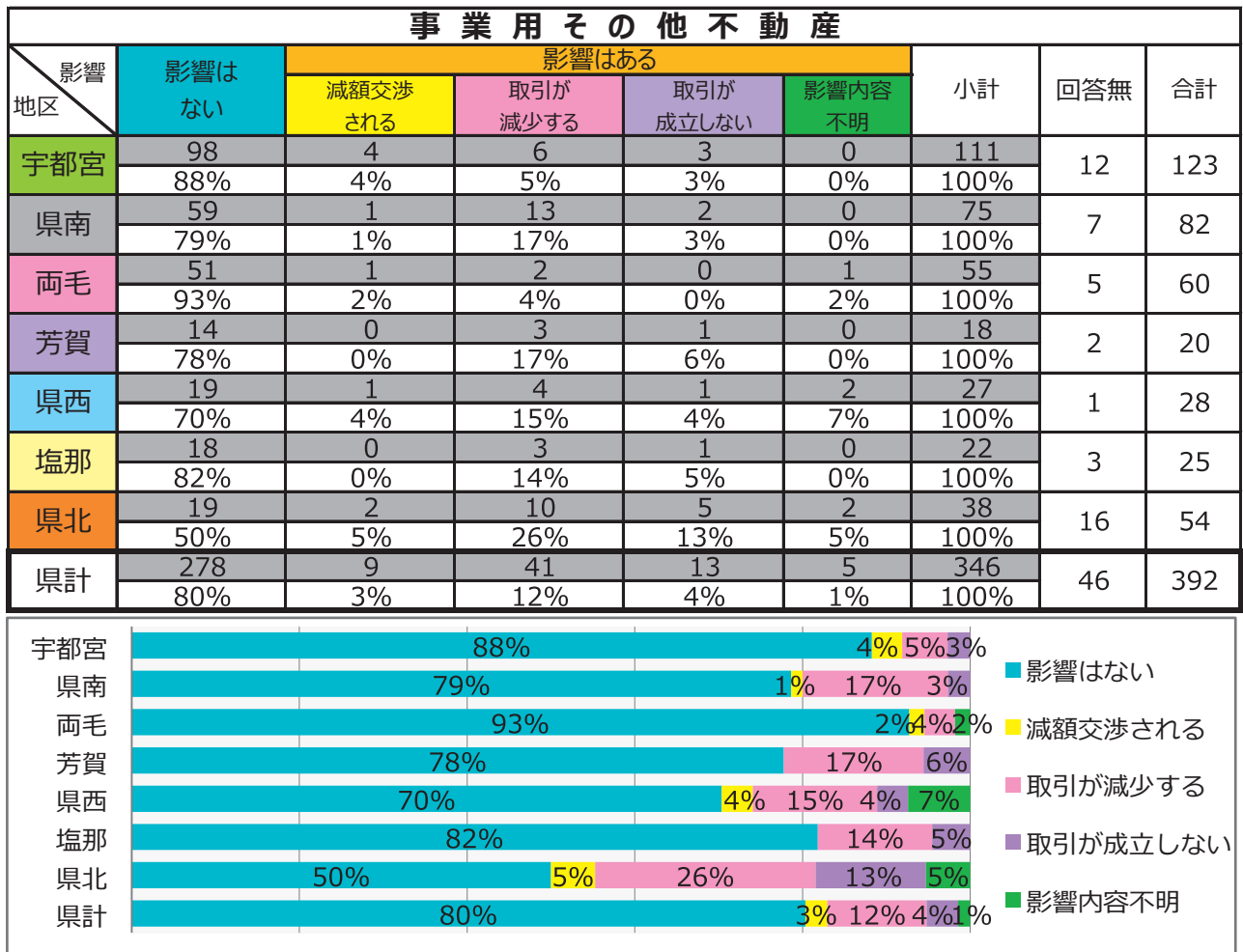
◇問9 取引における放射能汚染の影響

住 居 系 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	影響内容 不明			
宇都宮	113	2	5	1	0	121	2	123
	93%	2%	4%	1%	0%	100%		
県南	70	1	8	2	0	81	1	82
	86%	1%	10%	2%	0%	100%		
両毛	53	0	3	0	1	57	3	60
	93%	0%	5%	0%	2%	100%		
芳賀	18	0	1	1	0	20	0	20
	90%	0%	5%	5%	0%	100%		
県西	19	0	4	2	2	27	1	28
	70%	0%	15%	7%	7%	100%		
塩那	20	0	4	1	0	25	0	25
	80%	0%	16%	4%	0%	100%		
県北	21	3	16	4	3	47	7	54
	45%	6%	34%	9%	6%	100%		
県計	314	6	41	11	6	378	14	392
	83%	2%	11%	3%	2%	100%		



別 荘 系 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	影響内容 不明			
宇都宮	68	3	12	16	1	100	23	123
	68%	3%	12%	16%	1%	100%		
県南	45	1	12	6	1	65	17	82
	69%	2%	18%	9%	2%	100%		
両毛	44	1	3	3	1	52	8	60
	85%	2%	6%	6%	2%	100%		
芳賀	10	0	3	3	0	16	4	20
	63%	0%	19%	19%	0%	100%		
県西	14	1	4	5	2	26	2	28
	54%	4%	15%	19%	8%	100%		
塩那	18	0	4	2	0	24	1	25
	75%	0%	17%	8%	0%	100%		
県北	9	2	12	16	3	42	12	54
	21%	5%	29%	38%	7%	100%		
県計	208	8	50	51	8	325	67	392
	64%	2%	15%	16%	2%	100%		





■放射能汚染による影響は、全体的に取引への影響がかなり薄れつつある。

■別荘系不動産への影響が依然として大きいですが、影響は徐々に薄れつつある。

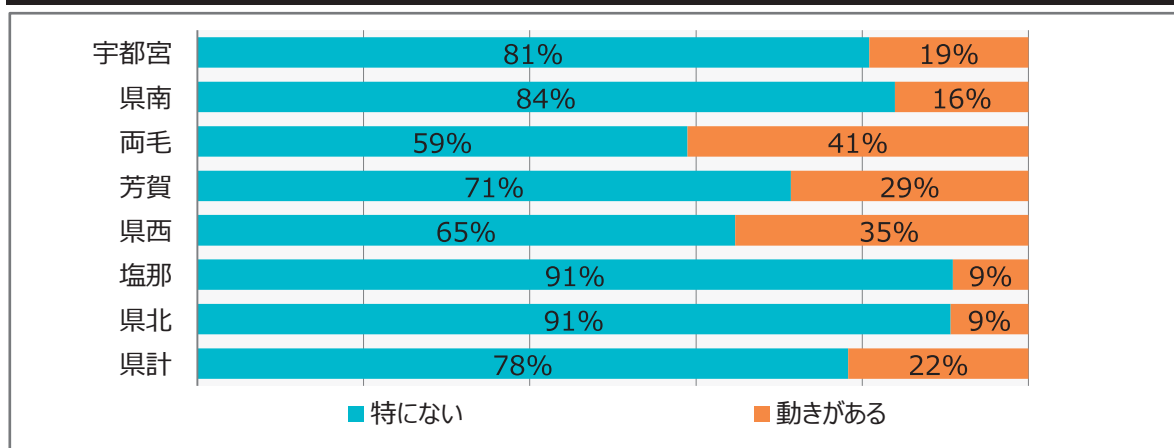
県合計では、すべての種類において「影響はない」が前々回及び前回調査と比較して増加している。放射能汚染による影響は、全体的に取引への影響が薄れつつあることがうかがえる。

住居系不動産及び事業用その他不動産については、宇都宮、両毛、塩那地区において8割以上が「影響はない」と回答しており、「取引が成立しない」と回答しているのは、僅少である。

別荘系不動産については、県北地区において「影響はない」と回答したのは前回10%程度であったが、今回は21%まで増加した。また「取引が減少する」と回答しているのは前回45%であったが、今回は29%と減少しており、相対的に県北の別荘系での放射能汚染の影響は大きいことに変わりはないが、徐々に影響が薄れつつあることがうかがえる。

◇問10 相続税の税制改正を控えた相続税対策としての不動産の動き

状況 地区	特にない	動きがある	小計	不明	合計
宇都宮	76	18	94	29	123
	81%	19%			
県南	47	9	56	26	82
	84%	16%			
両毛	23	16	39	21	60
	59%	41%			
芳賀	10	4	14	6	20
	71%	29%			
県西	11	6	17	11	28
	65%	35%			
塩那	10	1	11	14	25
	91%	9%			
県北	29	3	32	22	54
	91%	9%			
県計	206	57	263	129	392
	78%	22%			



■全地区において「特にない」が多く、「動きがある」は少ない。

全地区において「特にない」が多く、具体的な動きが未だ顕在化していないことがうかがえる。但し、両毛地区は41%が「動きがある」と回答しており、他の地区に比べて先行した動きが見られる。

「動きがある」との回答のうち、具体的な内容については次頁のとおりである。

営業拠点	相続税対策の具体的な動き
宇都宮市	改正前に相続をしようとする動きが感じられる
	・納税等対策の為土地売却により現金を保有する動きがある
	・生前贈与（による子等の住宅取得など）が増えている
	顧客から土地活用の相談を受けた
	手持ち不動産をどうするか考えている
	他業者でセミナーが増えた
	アパート財産の分配を考えている家主が出てきた。
	地主からの相談を受けた
	・土地の売却・購入等の資産組替えに関する仲介を行った
	・顧客から土地活用の相談を受けた
	・相続に関する問い合わせが増加している
	・相続登記・残置物の処分について関心が高い
	収益物件のニーズが高まった
	中古住宅購入の意志が高まった
	相続が発生することを前提に対策を考える動きが出てきた
栃木市	仲介手数料について値引き交渉有り
	土地活用の相談あり
小山市	貸家を作っている人がいる
下野市	まだ動きはないが相談される
	土地の売却を頼まれて販売に協力致しました。
	特に土地活用、相続対策、収益を考えたアパート貸家の新築が少し（金利低、これからの建築コスト高をふまえて）
壬生町	土地活用の相談が増加
	土地活用の相談有（具体的な動きは無し）
足利市	土地の売却、現金化、土地活用相談
	相続や贈与など資産(に關係した)の処分、アパート経営等資産の有効活用についての相談が以前と比べ多い。ユーザーも増税については敏感になっている。
佐野市	土地利用及び売却の相談が増えた
	アパート建築の相談を受けた
	相続税改正前の土地及び中古住宅の買い取りができた
	土地建物の処分売却の相談が多い。子供にやっかいを残したくないので売りたい等。
	話にでてきているが具体的な内容はしていない
	土地の売却を行った(息子への贈与を検討)
	農地を所有する方が農業をやめたため、相続税改正になる前に処分したいとの事で買取を予定している
	固定資産税等の重圧から売却物件が増えた
	・顧客から土地活用の相談を受けた。
	・固定資産税が高いので安くしたいと相談を受けた。
真岡市	収益物件の購入があった
	・定期に行っている無料資産相談会(税理士)の参加者が多くなった。相続税に対する相談がほとんど。
	・賃貸物件の名義を個人→法人へ
鹿沼市	相続税のため土地の売却を依頼された
	土地活用の相談
大田原市	相談件数、売却依頼がかなり増えている
	土地の売却の仲介、土地の転用
那須塩原市	なにより県北は放射能対策
	土地の売却及び資産運用の相談を受けている

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
第三者のためにする契約（直接登記）の運用が増えている。
- 宇都宮市
土地活用の相談がある
- 宇都宮市
住宅用地の減少
- 宇都宮市
太陽光がこれからなくなるので、農地・森林・雑種地の動きはなくなると思う
- 宇都宮市
一般的に良いと思うような物件とだれが見ても悪いと思われる物件の価格差が大きくなっていると思う
- 宇都宮市
地方都市の経済が下降気味なのが不動産市場に影響しているようです。
- 宇都宮市
ローンに不安を持っている方が多い
- 宇都宮市
金利の低下や100%融資が可能となった事に相反して、ローンの審査基準は厳しくなっている。全宅住宅ローンの100%融資は実質不可能な状態。
- 宇都宮市
H26.4.1～消費税の影響が大きい
- 宇都宮市
地価の大きな下落に改めて驚く程です
- 宇都宮市
購入する人が慎重に検討、いろいろ選択、なかなか結論が出ない時が多い
- 宇都宮市
消費税が8%になってから取引減少
- 宇都宮市
今まで全く動かなかった地域が、相続を機会に動きだした。今後は高齢者が亡くなると都市部で顕著になると思う。
- 宇都宮市
都心を中心とする投資家・不動産業者の中古マンションの買取が活発になっていると思います。
- 宇都宮市
今でも放射能汚染に関する問い合わせがある。
- 宇都宮市
中古住宅(別荘)でも除染した土砂が埋まっており、敬遠される。
- 宇都宮市
空地、山林はいまだに除染されておらず対策がない。
- 栃木市
栃木市では27年度内で農地の宅地分譲は禁止になります。早急に市に中止の要望を出して下さい。
- 小山市
太陽光発電用地が多い

- 小山市
バブル崩壊後土地の需給関係のバランスが崩れ下落が続いていたが、ここまでくると住宅地に関してはさすがに下げ止まり感があるように思える。
商業については廃業する業者が後を絶たず商業地の価格の下落に歯止めがかからず、惨たんたる状況にある。今では住宅地の価格を下回っている所が増えている。
- 小山市
ローコスト建売メーカーの建物を見学し、失望されたお客様が当社に来場されるケースが増加した。
- 小山市
若い人達、小さな子供達のいる地域が好まれます
- 下野市
眠っている土地を売ってお金で持っていたいとの事で、販売をお手伝い致しました。
- 下野市
高齢者の住宅難、特に低所得層。
資産の維持の困難が予想される（相続、所得の低下による）自宅を売却して、賃貸に入居希望者が増加の傾向。本来ならば、行政による対策を考えて欲しいが、結局のところ我々民間が背負わなければならない。社会問題となる。
- 下野市
地方で若夫婦の方（子供を育てている方）への雇用が少ない。若夫婦は都心に向かっている。地方の不動産取引に影響が出てくる。（不安）
- 野木町
条件の良し悪しで人気の有る無しが明確に分かれる
- 足利市
ともかく動きが悪い
- 足利市
消費増税反対
- 足利市
太陽光パネル設置の為の土地取引が大きく減少
- 足利市
住宅の空きが目立つ様になってきた
- 足利市
空家の固定資産税等の取扱いについて（取り壊しの条例等）相談されることがある
- 佐野市
倉庫の問い合わせが増えた（500坪前後のもの）
- 佐野市
消費税の駆け込み需要の影響により、中古住宅・新築建売の売れ行きが悪い
- 佐野市
事業用は動きが出てきている気がする。
- 佐野市
事業用定借土地が全く動かなくなった
- 佐野市
土地の予算の上限が以前よりも安くなっている
- 佐野市
収益性物件の購入が目立つ

- 真岡市
商業目的の賃借問い合わせが若干増加
- 真岡市
パワービルダーの進出により値段帯が重複する中古住宅が売れにくくなってきています。
- 真岡市
消費増税をきっかけに、アパート入居者が戸建住宅を購入する案件が退去理由のほとんどだった
- 鹿沼市
最近の市場活性化は国策の効果ではなく、企業の自助努力によるものと実感しております。
- 日光市
日光地区には旧分譲地が多く、高齢の不在地主が増え、売り依頼がとみに増えています。（中には贈与するから引き取って欲しいと）
- 矢板市
バブルがはじけて25年も経つのに金融機関が消極的過ぎると思う
- 高根沢町
太陽光発電事業用地の需要が増加
- 高根沢町
新築分譲が増加
- 大田原市
将来の相続発生に備えて、不動産を換金したい声が多くなりました
- 那須塩原市
来年度からの地方創生などもう手遅れではないか？
- 那須塩原市
一般的に高齢化につれて、1つの宅地の面積が以前より小さい敷地（宅地）を求める傾向になった（タックス、メンテナンス、保険等の為か）
- 那須塩原市
昭和時代の中古は若者のニーズに合わない
- 那須塩原市
現若者は契約社員の為、住宅ローンが適用にならない
- 那須塩原市
近年の法令多様化・厳しくなったなかで、業者として行わなければならない事柄と責任が重くなった。その為
価額下落による低価額の物件はコストに見合わず動けない業者も増えて来ています。（当社も含む）
- 那須塩原市
放射能汚染により首都圏からのお客が戻らない
- 那須塩原市
太陽光発電用地を求める企業が多い
- 那須塩原市
資産を減らす傾向にある為、土地の下落につながっている
- 那須町
福島県原発被災者の取引件数が増えた

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 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。