

**長野県の地価と不動産市場の動向に関する
アンケート調査結果**

～第3回長野県不動産市況DI調査～

平成29年4月

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会

一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

後援：長野県

目 次

[I] 調査方法	2
[II] 地域区分図	3
[III] アンケート調査票	4 ~ 5
[IV] 第 2 回不動産市況 D I 調査結果の概要	6
[V] 設問ごとの回答内訳	
[- 1] 設問 2, 3 (住宅地価格)	7 ~ 9
[- 2] 設問 2, 3 (商業地価格)	1 0 ~ 1 2
[- 3] 設問 2, 3 (中古住宅価格)	1 3 ~ 1 5
[- 4] 設問 4, 5 (宅地の取引件数)	1 6 ~ 1 8
[- 5] 設問 4, 5 (中古住宅の取引件数)	1 9 ~ 2 1
[- 6] 設問 4, 5 (店舗等の取引件数)	2 2 ~ 2 4
[- 7] 設問 6 (新規賃料)	2 5 ~ 2 6
[VI] その他意見欄の集計	2 7 ~ 2 8

[I] 調査方法

1. 調査の目的

本調査は、県内不動産価格等の動向を調査し、指標化のうえ、県民等へ広く公表することにより、県内不動産市場に係る情報提供機能の強化及び透明性の向上、県内外の投資家や個人による不動産取引の活性化、不動産の有効活用の促進等を図ることを目的としている。

2. 調査の内容

本調査は、調査時点における過去半年間の不動産市場の推移に関する実感と、その後の半年間の予測について、一般社団法人長野県宅地建物取引業協会の会員にアンケート票をFAXにて送付して実施し、その結果をDIとして地域地区区分別に集計した。

3. 地域区分

本調査では、次ページの通り長野県を7地域2地区に区分した。

4. 今回調査の概要

実施時期 : 平成29年4月
発送数 : 1440
有効回答数 : 195 (13.5%)

5. DIの算出方法

DIとは企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指標化したものである。算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する構成比を算出した後、次式により算出する。

$$DI = (\text{第1 選択肢の回答数構成比}) - (\text{第3 選択肢の回答数構成比})$$

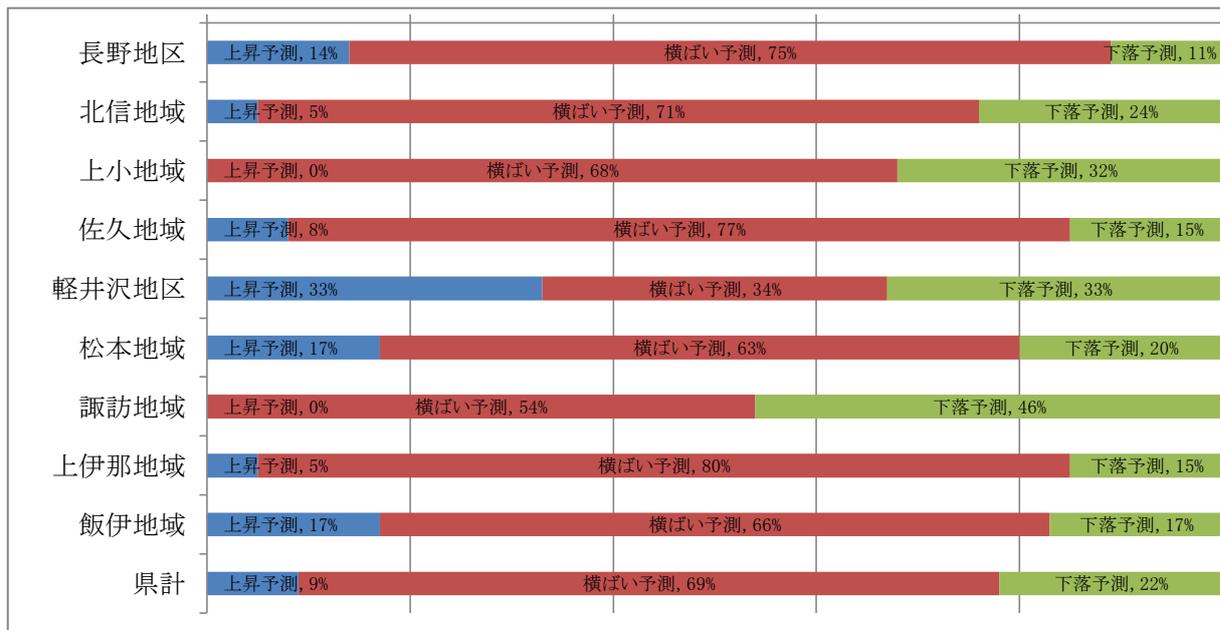
これを地価動向、取引件数等の不動産関連項目にあてはめたものが不動産DIで、次式により算出する。

$$\text{不動産DI} = (\text{上昇又は増加の回答数構成比}) - (\text{下落又は減少の回答数構成比})$$

◇ 設問3 [住宅地の地価(予測)]

『6ヶ月後(H29.10.1)の取引価格は現在(H29.4.1)と比較してどうなると予想しますか?』
 の設問に対する回答結果は下記の通り

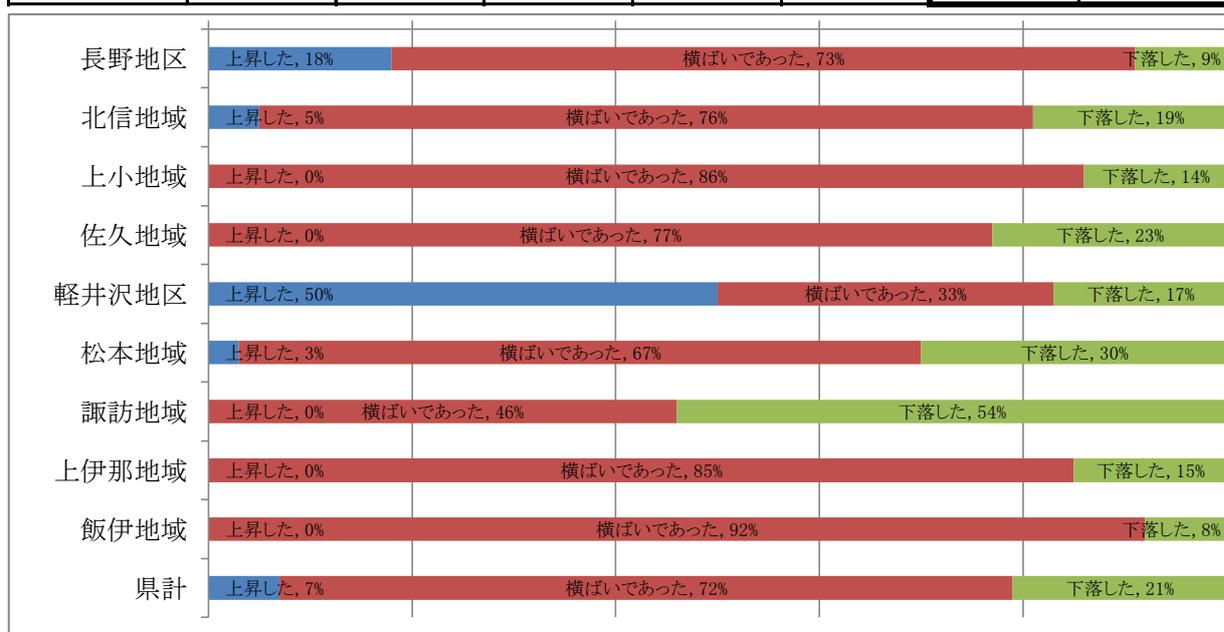
住宅地の地価(予測)							
調査時点以降半年 の地価動向予測(予測値)		上昇予測	横ばい予測	下落予測	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	6件	33件	5件	44件	2件	46件
	割合	14%	75%	11%	100%	長野地区DI値	+ 3p
北信地域	回答数	1件	15件	5件	21	0件	21件
	割合	5%	71%	24%	100%	北信地域DI値	▲ 19p
上小地域	回答数	0件	15件	7件	22	1件	23件
	割合	0%	68%	32%	100%	上小地域DI値	▲ 32p
佐久地域	回答数	1件	10件	2件	13	0件	13件
	割合	8%	77%	15%	100%	佐久地域DI値	▲ 7p
軽井沢地区	回答数	2件	2件	2件	6	0件	6件
	割合	33%	34%	33%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	5件	19件	6件	30	0件	30件
	割合	17%	63%	20%	100%	松本地域DI値	▲ 3p
諏訪地域	回答数	0件	13件	11件	24	0件	24件
	割合	0%	54%	46%	100%	諏訪地域DI値	▲ 46p
上伊那地域	回答数	1件	16件	3件	20	0件	20件
	割合	5%	80%	15%	100%	上伊那地域DI値	▲ 10p
飯伊地域	回答数	2件	8件	2件	12	0件	12件
	割合	17%	66%	17%	100%	飯伊地域DI値	+ 0p
県計	回答数	18件	131件	43件	192	3件	195件
	割合	9%	69%	22%	100%	県計DI値	▲ 13p



◇ 設問2[住宅地の地価(実感)]

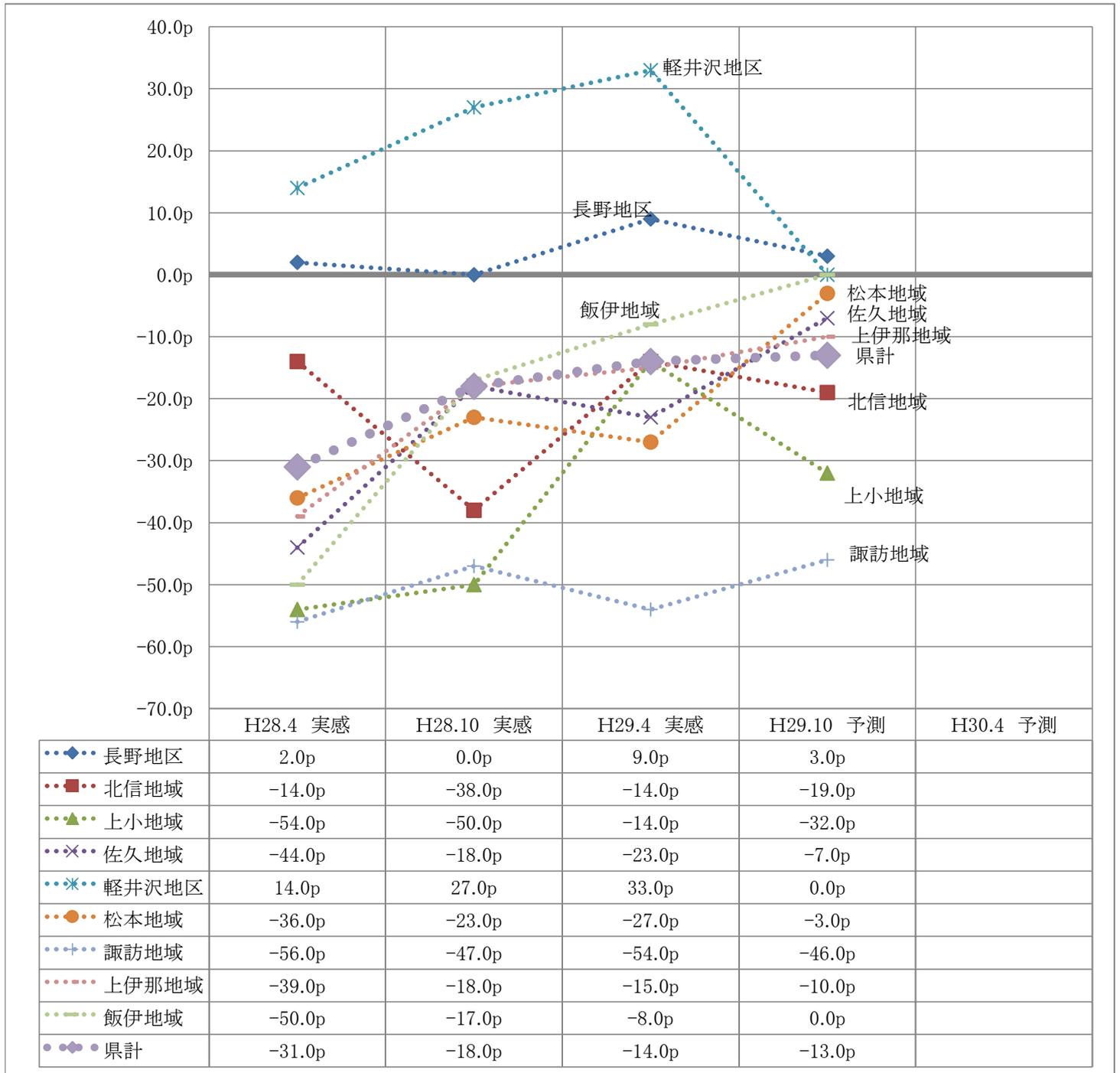
『 現在(H29.4.1)の取引価格は6ヶ月前(H28.10.1)と比較してどのように感じていますか? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

住宅地の地価(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	8件	33件	4件	45件	1件	46件
	割合	18%	73%	9%	100%	長野地区DI値	+ 9p
北信地域	回答数	1件	16件	4件	21件	0件	21件
	割合	5%	76%	19%	100%	北信地域DI値	▲ 14p
上小地域	回答数	0件	19件	3件	22件	1件	23件
	割合	0%	86%	14%	100%	上小地域DI値	▲ 14p
佐久地域	回答数	0件	10件	3件	13件	0件	13件
	割合	0%	77%	23%	100%	佐久地域DI値	▲ 23p
軽井沢地区	回答数	3件	2件	1件	6件	0件	6件
	割合	50%	33%	17%	100%	軽井沢地区DI値	+ 33p
松本地域	回答数	1件	20件	9件	30件	0件	30件
	割合	3%	67%	30%	100%	松本地域DI値	▲ 27p
諏訪地域	回答数	0件	11件	13件	24件	0件	24件
	割合	0%	46%	54%	100%	諏訪地域DI値	▲ 54p
上伊那地域	回答数	0件	17件	3件	20件	0件	20件
	割合	0%	85%	15%	100%	上伊那地域DI値	▲ 15p
飯伊地域	回答数	0件	11件	1件	12件	0件	12件
	割合	0%	92%	8%	100%	飯伊地域DI値	▲ 8p
県計	回答数	13件	139件	41件	193件	2件	195件
	割合	7%	72%	21%	100%	県計DI値	▲ 14p



[V-1]設問ごとの回答内訳(住宅地価格)

◇問2・3 住宅地価格のDI値の動向



◇住宅地価格DI値の特徴

【実感】

長野地区及び軽井沢地区はDI値がプラスとなり、価格が上昇していると感じている業者が多いことを示している。特に軽井沢地区は2回連続してプラス圏での上昇となった。北信地域・上小地域は今回大幅(10p以上)な上昇となったが、依然マイナスの圏域にある。上伊那地域・飯伊地域はやや上昇し、佐久地域・松本地域・諏訪地域はやや下落した。特に諏訪地域は低位で推移している。以上を反映し県計のDI値はやや上昇したが、地域によりばらつきがある。

【予測】

軽井沢地区・上小地域のグラフは大きく右下がりになった。ただし軽井沢地区は前回調査でも同様の結果となっているが、今回実感値は上昇した。佐久地域・松本地域のグラフは大きく右上がりになった。他の地域・地区の動きは小さいが、飯伊地域でDI値が0になった。上記を総合した結果、県計はやや上昇した。

◆問6 新規成約物件について、現在（H29.4.1）の**税抜賃料**は

6ヵ月前（H28.10.1）と比較してどのように感じていますか？

住宅系の賃料	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
商業系の賃料	① 上昇	② 横ばい	③ 下落

◆問7 県外からの移住希望者の現時点（H29.4.1）での**住宅需要**は

6ヵ月前（H28.10.1）と比較してどのように感じていますか？

また最も多い移住希望者の年齢層をお知らせ下さい。

住宅需要	① 増加	② 横ばい	③ 減少			
年齢層	① 20代	② 30代	③ 40代	④ 50代	⑤ 60代	⑥ その他

◆ 最近の不動産市場でお気付きの点、特徴的な点等ありましたら教えて下さい。

またアンケート回答の補足、今後の希望等ありましたらお書き下さい。

以上で質問は終わりです。ご協力ありがとうございました。

一般社団法人長野県宅地建物取引業協会

一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

[Ⅲ] アンケート調査票

長野県内の不動産市場動向に関するアンケート調査票（平成29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A~Kからお選び下さい。（取扱件数の最も多い地域を選択下さい。）

県北部：A 長野市、B 長野市以外の北信地域

県東部：C 上小地域（上田市、東御市、長和町）

D 佐久地域（佐久市、小諸市ほか）、E 軽井沢地区

県中部：F 松本・木曾・大北地域、G 諏訪地域

県南部：H 上伊那地域、I 飯伊地域

- ◆問2 現在（H29.4.1）の取引価格は6ヵ月前（H28.10.1）と比較してどのように感じていますか？

住宅地の地価	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
商業地の地価	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
中古住宅の価格	① 上昇	② 横ばい	③ 下落

- ◆問3 6ヵ月後（H29.10.1）の取引価格は現在（H29.4.1）と比較してどうなると予想しますか？

住宅地の地価	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
商業地の地価	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
中古住宅の価格	① 上昇	② 横ばい	③ 下落

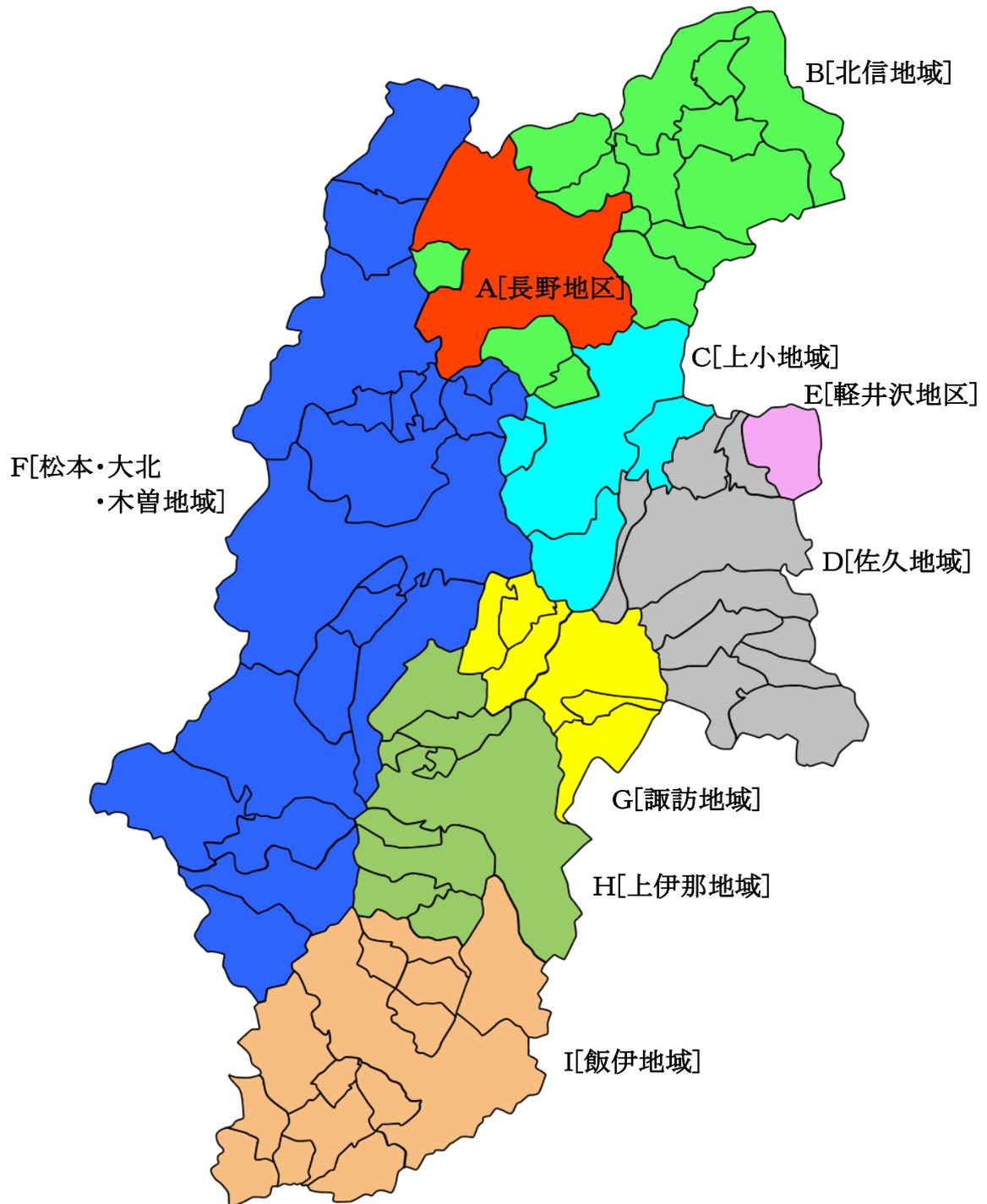
- ◆問4 現在（H29.4.1）の取引件数は6ヵ月前（H28.10.1）と比較してどのように感じていますか？

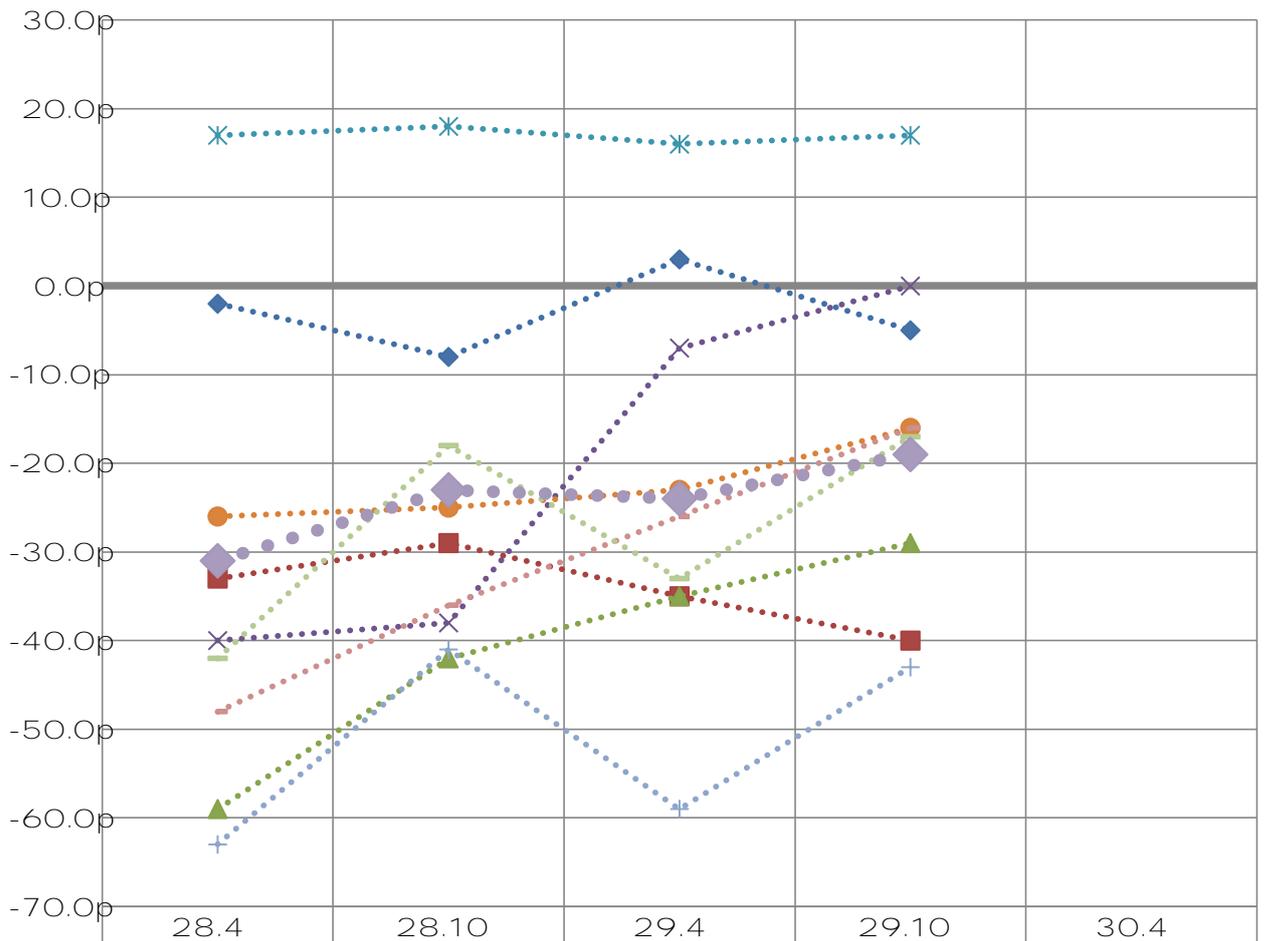
宅地の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少
中古住宅の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少
店舗・事務所の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少

- ◆問5 6ヵ月後（H29.10.1）の取引件数は現在（H29.4.1）と比較してどうなると予想しますか？

宅地の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少
中古住宅の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少
店舗・事務所の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少

[Ⅱ]地域区分図





◆	28.4	28.10	29.4	29.10	30.4
■	-33.0	-29.0	-35.0	-40.0	
▲	-59.0	-42.0	-35.0	-29.0	
×	-40.0	-38.0	-7.0	0.0	
*	17.0	18.0	16.0	17.0	
○	-26.0	-25.0	-23.0	-16.0	
+	-63.0	-41.0	-59.0	-43.0	
●	-48.0	-36.0	-26.0	-16.0	
▲	-42.0	-18.0	-33.0	-17.0	
◆	-31.0	-23.0	-24.0	-19.0	

[V-7]設問ごとの回答内訳(新規賃料)

◇ 設問6[住居系の新規賃料の動向(実感)]

『 現在(H29.4.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H28.10.1)と比較してどのように感じていますか? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

住居系の新規賃料(実感)							
半年前から調査時点までの賃料動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	0件	33件	6件	39件	7件	46件
	割合	0%	85%	15%	100%	長野地区DI値	▲ 15p
北信地域	回答数	0件	13件	5件	18件	3件	21件
	割合	0%	72%	28%	100%	北信地域DI値	▲ 28p
上小地域	回答数	1件	13件	6件	20件	3件	23件
	割合	5%	65%	30%	100%	上小地域DI値	▲ 25p
佐久地域	回答数	0件	11件	2件	13件	0件	13件
	割合	0%	85%	15%	100%	佐久地域DI値	▲ 15p
軽井沢地区	回答数	2件	3件	1件	6件	0件	6件
	割合	33%	50%	17%	100%	軽井沢地区DI値	+ 16p
松本地域	回答数	0件	17件	13件	30件	0件	30件
	割合	0%	57%	43%	100%	松本地域DI値	▲ 43p
諏訪地域	回答数	0件	8件	12件	20件	4件	24件
	割合	0%	40%	60%	100%	諏訪地域DI値	▲ 60p
上伊那地域	回答数	0件	11件	6件	17件	3件	20件
	割合	0%	65%	35%	100%	上伊那地域DI値	▲ 35p
飯伊地域	回答数	0件	10件	1件	11件	1件	12件
	割合	0%	91%	9%	100%	飯伊地域DI値	▲ 9p
県計	回答数	3件	119件	52件	174件	21件	195件
	割合	2%	68%	30%	100%	県計DI値	▲ 28p

