

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4回長野県不動産市況DI調査～

平成29年10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3回不動産市況DⅠ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）	10～12
[－3] 設問2，3（中古住宅価格）	13～15
[－4] 設問4，5（宅地の取引件数）	16～18
[－5] 設問4，5（中古住宅の取引件数）	19～21
[－6] 設問4，5（店舗等の取引件数）	22～24
[－7] 設問6（新規賃料）	25～28
[Ⅵ] その他意見欄の集計	29～30

[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D I 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10月
発送数 : 1440
有効回答数 : 195 (13.5%)

5. D I の算出方法

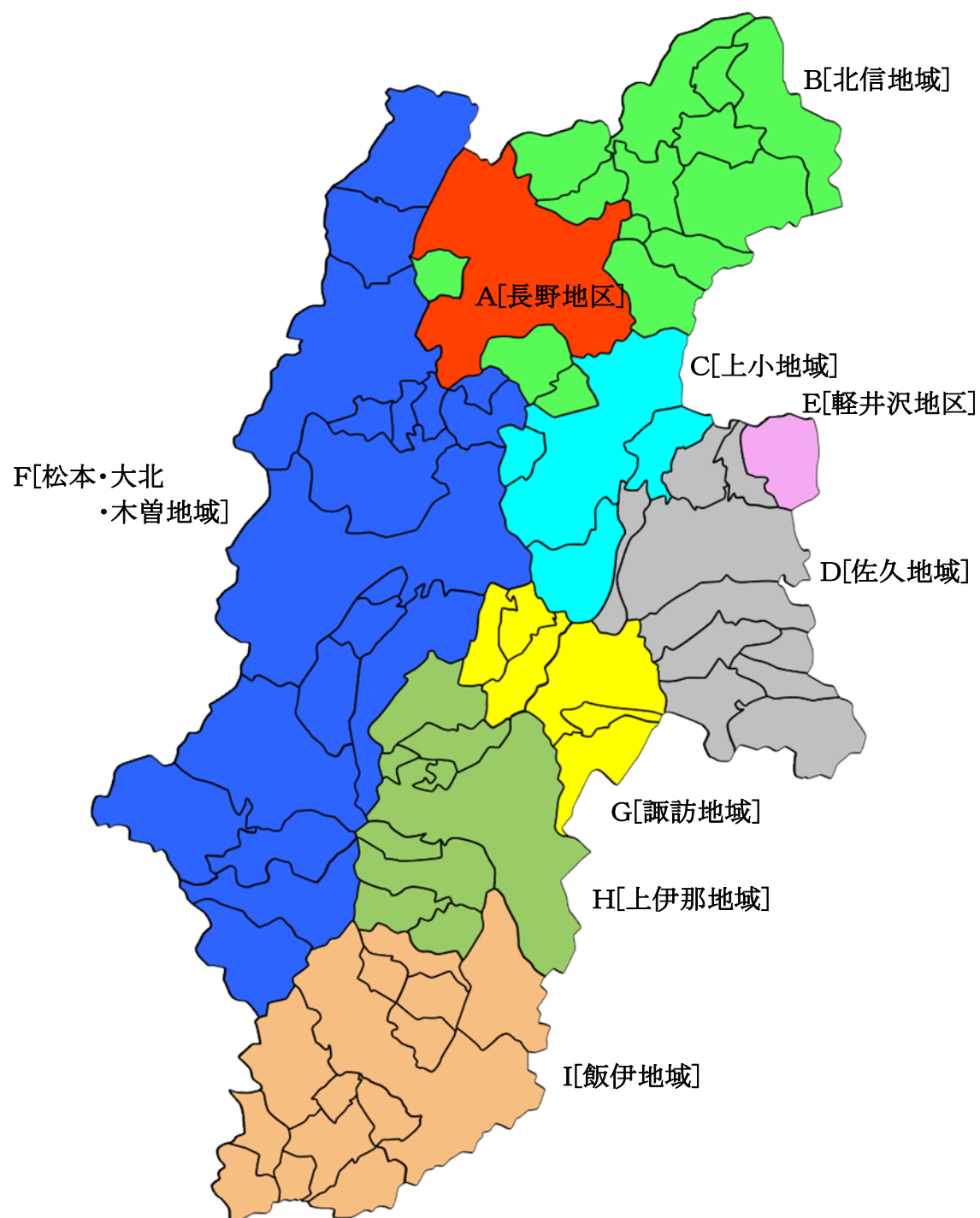
D I とは企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指標化したものである。算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する構成比を算出した後、次式により算出する。

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

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D I で、次式により算出する。

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

[Ⅱ]地域区分図



[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・木曽・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（H29.10.1）の取引価格は6ヵ月前（H29.4.1）と比較してどのように感じていますか？

住宅地の地価	① 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（H30.4.1）の取引価格は現在（H29.10.1）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（H29.10.1）の取引件数は6ヵ月前（H29.4.1）と比較してどのように感じていますか？

宅地の取引	① 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（H30.4.1）の取引件数は現在（H29.10.1）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

◆問6 新規成約物件について、現在（H29.10.1）の税抜賃料は

6ヵ月前（H29.4.1）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（H29.10.1）での住宅需要は

6ヵ月前（H29.4.1）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 增加

② 横ばい

③減少

年齡層

①20代

②30代

③40代

④50代

⑤60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ください。

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。

[illegible]

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

第4回長野県不動産市況DI調査(平成29年10月実施)調査結果の概要

1.価格動向

住宅地	県全体では前期調査(平成29年4月以下同)は▲14p、今期は▲16pと地価下落幅の縮小傾向がみられ、次期予測(平成30年4月以下同)は▲16pで現在の状況を維持しながら推移するとの予測である。なお軽井沢地区(今期+33p、次期予測+33p)、長野地区(今期+19p、次期予測▲2p)は地価上昇を実感しており、軽井沢地区は今後もその傾向が続くものと予測している。一方、諏訪地域(今期▲55p、次期予測▲45p)は地価下落を他地域より強く実感し、来期もその傾向が続くものと予測している。
商業地	県全体では前期調査は▲24p、今期は▲23pと地価下落幅の縮小傾向がみられ、次期予測は▲18pで縮小を予測している。なお軽井沢地区(今期+33p、次期予測+33p)、長野地区(今期+9p、次期予測+8p)は地価上昇を実感しており、今後もその傾向が続くものと予測している。一方、諏訪地域(今期▲63p、次期予測▲47p)は地価下落を他地域より強く実感し、来期もその傾向が続くものと予測している。
中古住宅	県全体では前期調査は▲21p、今期は▲28pと中古住宅価格の下落傾向がみられるが、次期予測は▲18pで下落緩和を予測している。なお軽井沢地区(今期+33p、次期予測±0p)は中古住宅価格の上昇を実感しているが、次期には中古住宅市場は落ち着いていくものと予測している。一方、上小地域(今期▲53p、次期予測▲44p)は中古住宅価格の下落を他地域より強く実感し、来期も下落傾向が続くものと予測している。

2.取引件数

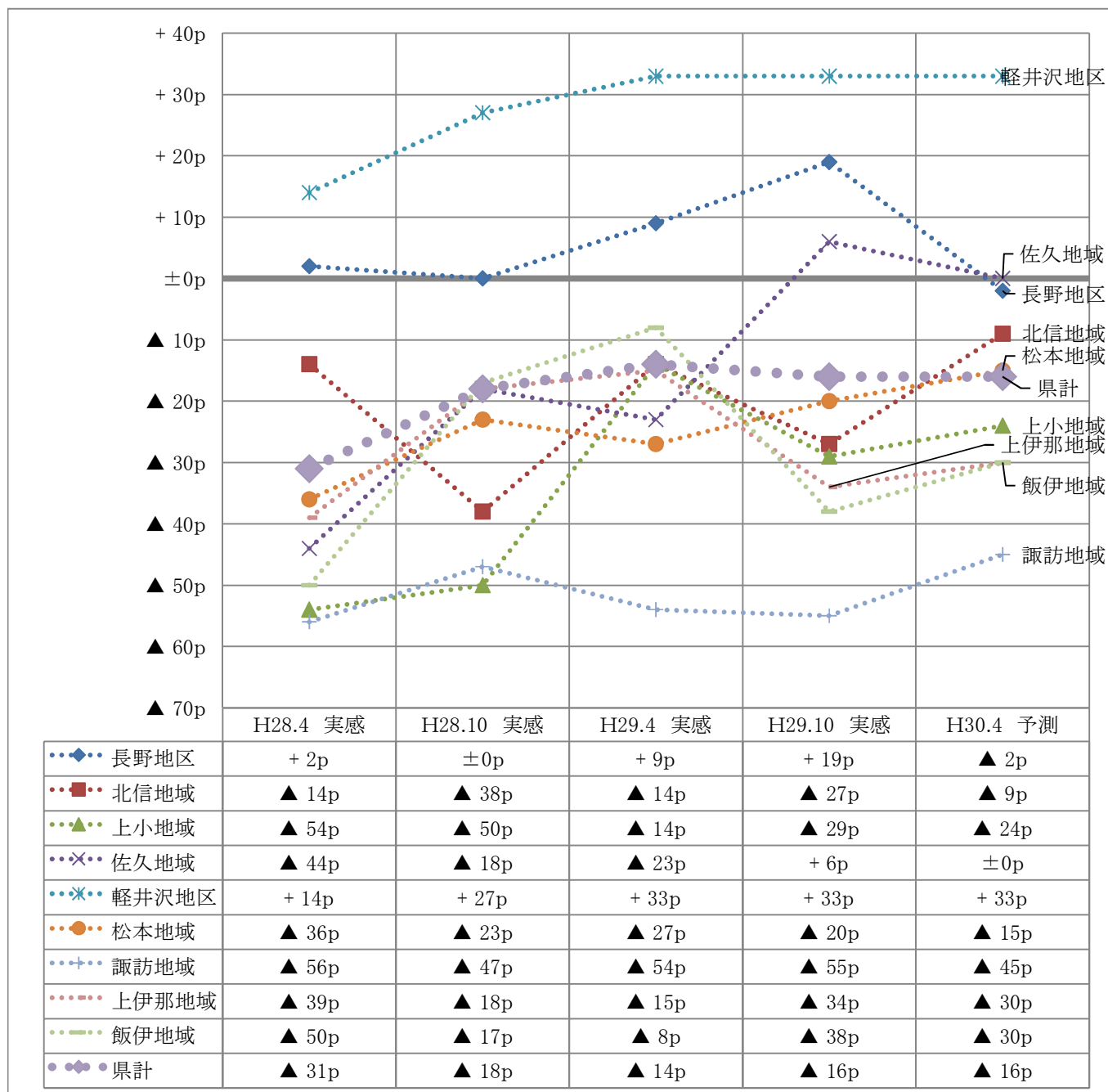
宅地	県全体では前期調査は▲19p、今期は▲8pと取引件数減少幅の縮小傾向がみられ、次期予測は▲6pで引き続き縮小傾向との予測である。なお飯伊地域(今期+8p、次期予測+16p)、長野地区(今期+4p、次期予測+14p)は取引件数の増加を実感しており、今後もその傾向が続くものと予測している。一方、軽井沢地区(今期▲33p、次期予測▲33p)は取引件数の減少を他地域より強く実感し、来期もその傾向が続くものと予測している。
中古住宅	県全体では前期調査は▲14p、今期は▲6pと取引件数減少幅の縮小傾向がみられ、次期予測は▲4pで引き続き縮小傾向との予測である。なお飯伊地域(今期+23p、次期予測+16p)、上伊那地域(今期+11p、次期予測+4p)は取引件数の増加を実感しているが、今後は取引件数の増加幅は減少するものと予測している。一方、軽井沢地区(今期▲33p、次期予測▲33p)は取引件数の減少を他地域より強く実感し、来期もその傾向が続くものと予測している。
店舗・事務所	県全体では前期調査は▲44p、今期は▲32pと取引件数減少幅の縮小傾向がみられ、次期予測は▲29pで引き続き縮小傾向との予測である。なお飯伊地域(今期▲8p、次期予測±0p)は取引件数減少の縮小傾向がみられ、今後は取引件数は維持していくものと予測している。一方、佐久地域(今期▲50p、次期予測▲38p)、上小地域(今期▲50p、次期予測▲47p)は取引件数の減少を他地域より強く実感しているが、来期は減少幅はやや縮小していくものと予測している。

3.賃料の動向

住居系賃料	県全体では前期調査は▲28p、今期は▲21pと賃料水準のやや改善傾向がみられる。なお軽井沢地区(前期+16p、今期+0p)は賃料水準は上昇傾向から横ばいになったと実感している。一方、諏訪地域(前期▲60p、今期▲58p)は賃料水準の下落を他地域より強く実感している。
商業系賃料	県全体では前期調査は▲37p、今期は▲33pとやや改善傾向がみられる。なお軽井沢地区(前期±0p、今期±0p)の賃料水準は横ばいであると実感している。一方、諏訪地域(前期▲55p、今期▲61p)は賃料水準の下落を他地域より強く実感している。

[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】

前期に引き続き、長野地区・軽井沢地区は継続してDI値がプラスとなったほか、今期、新たに佐久地域のDI値がプラスとなった。その他地域は松本地域を除き、DI値は前期DI値と比べ下落傾向にある。以上を反映し県計のDI値はやや下落している。

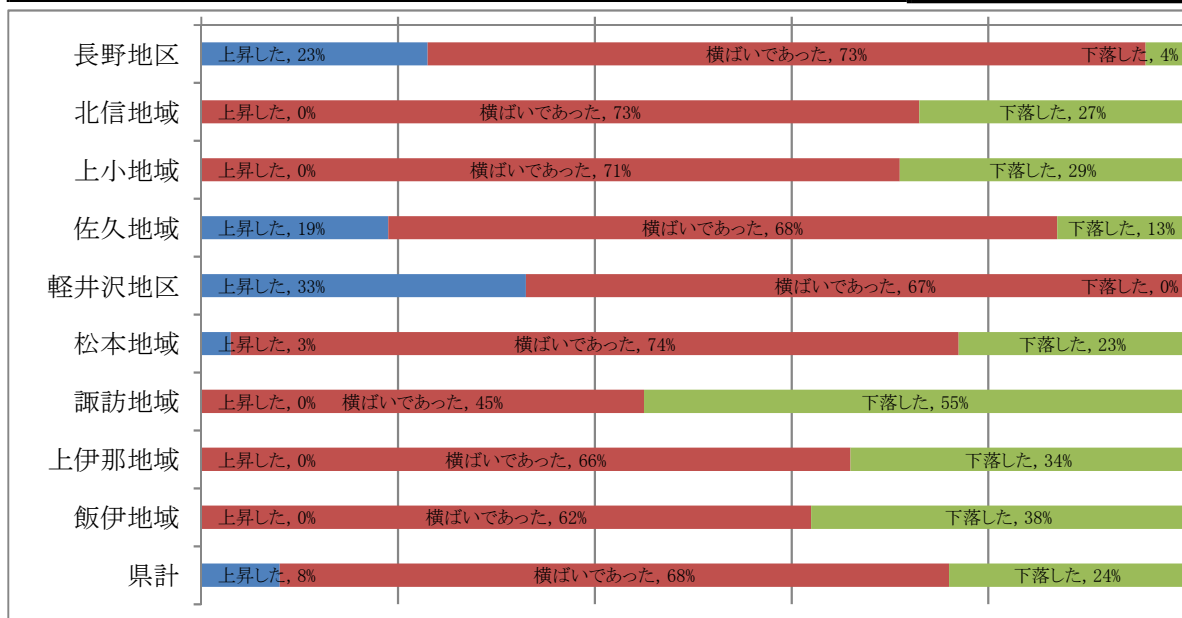
【予測】

軽井沢地区は今後も住宅地価の上昇を予測する一方、今期好調であった長野地区・佐久地域のDI値(予測)は下落しており、住宅地価の下落又は横ばいを予測している。その他、今期DI値(実感)がマイナスであった地域はいずれもDI値(予測)が上昇しており、住宅地価の回復を予測している。以上を反映し県計のDI値(予測)は横ばいで推移している。

◇ 設問2[住宅地の地価(実感)]

『 現在(H29.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H29.4.1)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

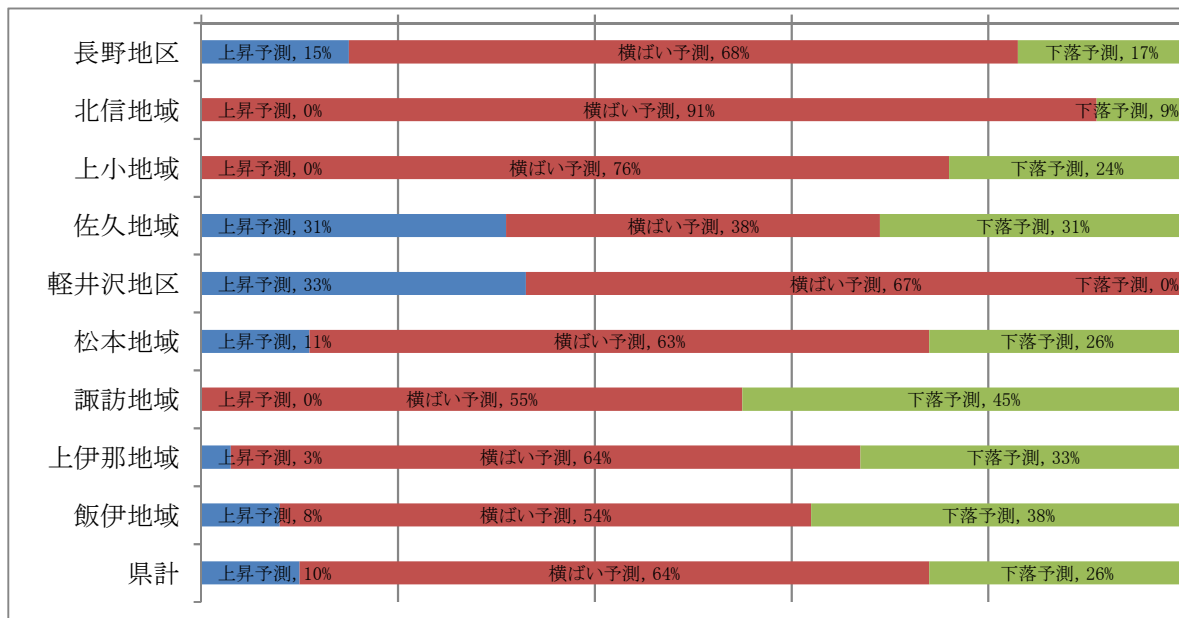
住宅地の地価(実感)							
半年前から調査時点 までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	11件	35件	2件	48件	0件	48件
	割合	23%	73%	4%	100%	長野地区DI値	+ 19p
北信地域	回答数	0件	8件	3件	11件	0件	11件
	割合	0%	73%	27%	100%	北信地域DI値	▲ 27p
上小地域	回答数	0件	12件	5件	17件	0件	17件
	割合	0%	71%	29%	100%	上小地域DI値	▲ 29p
佐久地域	回答数	3件	11件	2件	16件	1件	17件
	割合	19%	68%	13%	100%	佐久地域DI値	+ 6p
軽井沢地区	回答数	1件	2件	0件	3件	0件	3件
	割合	33%	67%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 33p
松本地域	回答数	1件	26件	8件	35件	0件	35件
	割合	3%	74%	23%	100%	松本地域DI値	▲ 20p
諏訪地域	回答数	0件	9件	11件	20件	1件	21件
	割合	0%	45%	55%	100%	諏訪地域DI値	▲ 55p
上伊那地域	回答数	0件	19件	10件	29件	1件	30件
	割合	0%	66%	34%	100%	上伊那地域DI値	▲ 34p
飯伊地域	回答数	0件	8件	5件	13件	0件	13件
	割合	0%	62%	38%	100%	飯伊地域DI値	▲ 38p
県計	回答数	16件	130件	46件	192件	3件	195件
	割合	8%	68%	24%	100%	県計DI値	▲ 16p



◇ 設問3 [住宅地の地価(予測)]

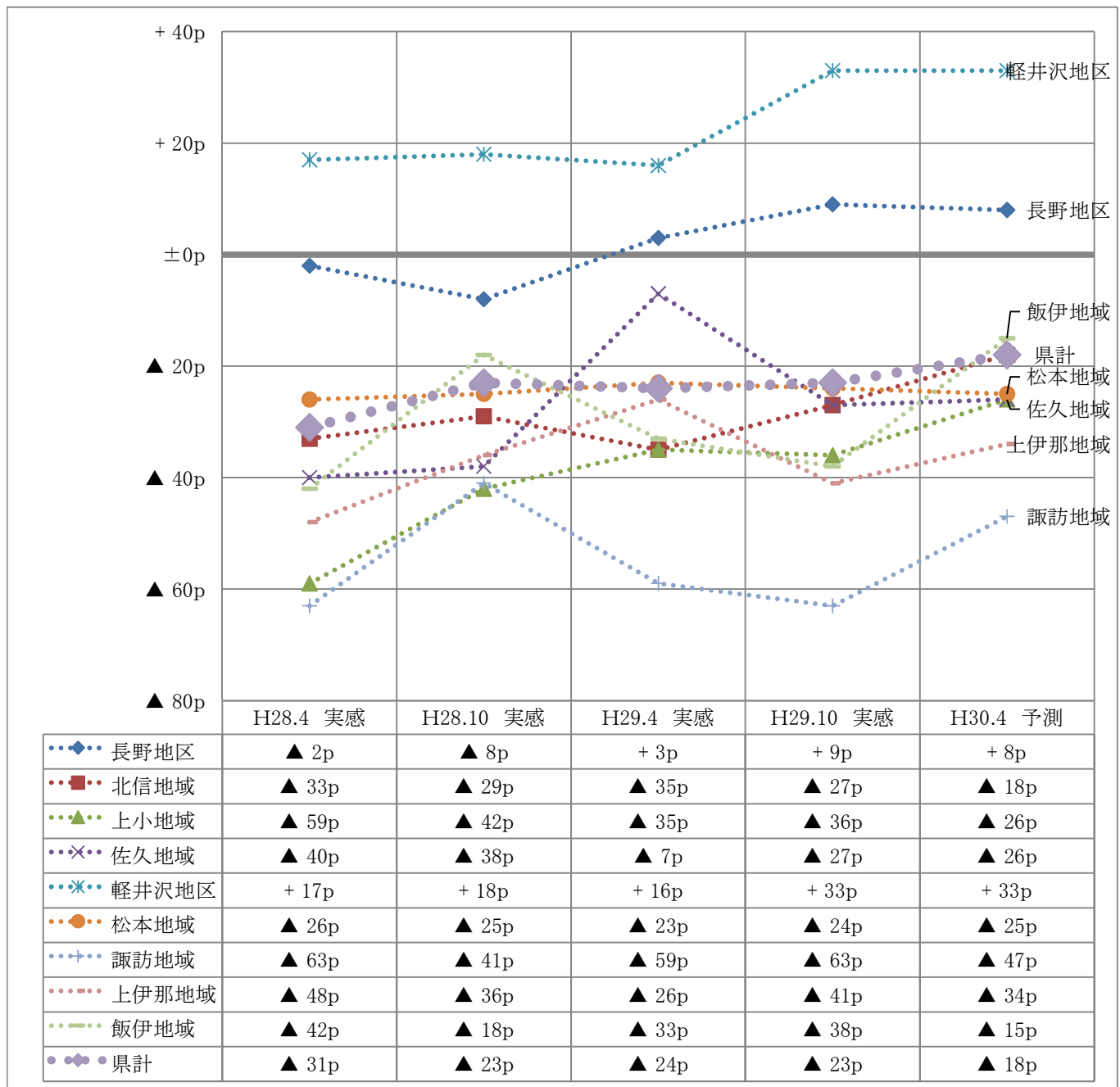
『6ヶ月後(H30.4.1)の取引価格は現在(H29.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	7件	33件	8件	48件	0件	48件
	割合	15%	68%	17%	100%	長野地区DI値	▲ 2p
北信地域	回答数	0件	10件	1件	11件	0件	11件
	割合	0%	91%	9%	100%	北信地域DI値	▲ 9p
上小地域	回答数	0件	13件	4件	17件	0件	17件
	割合	0%	76%	24%	100%	上小地域DI値	▲ 24p
佐久地域	回答数	5件	6件	5件	16件	1件	17件
	割合	31%	38%	31%	100%	佐久地域DI値	+ 0p
軽井沢地区	回答数	1件	2件	0件	3件	0件	3件
	割合	33%	67%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 33p
松本地域	回答数	4件	22件	9件	35件	0件	35件
	割合	11%	63%	26%	100%	松本地域DI値	▲ 15p
諏訪地域	回答数	0件	11件	9件	20件	1件	21件
	割合	0%	55%	45%	100%	諏訪地域DI値	▲ 45p
上伊那地域	回答数	1件	19件	10件	30件	0件	30件
	割合	3%	64%	33%	100%	上伊那地域DI値	▲ 30p
飯伊地域	回答数	1件	7件	5件	13件	0件	13件
	割合	8%	54%	38%	100%	飯伊地域DI値	▲ 30p
県計	回答数	19件	123件	51件	193	2件	195件
	割合	10%	64%	26%	100%	県計DI値	▲ 16p



[V-2]設問ごとの回答内訳(商業地価格)

◇問2・3 商業地価格のDI値の動向



◇商業地価格DI値の特徴

【実感】

前期に引き続き、長野地区・軽井沢地区は継続してDI値がプラスとなった。そのほか地域においてはDI値はマイナス。特に佐久地域・上伊那地域のDI値が前期に比べ10p以上の下落となっており、商業地価の下落傾向が鮮明となった。諏訪地域は他地域に比べ依然DI値は低位で推移している。以上を反映し県計のDI値はマイナス値で前期と同水準で推移。

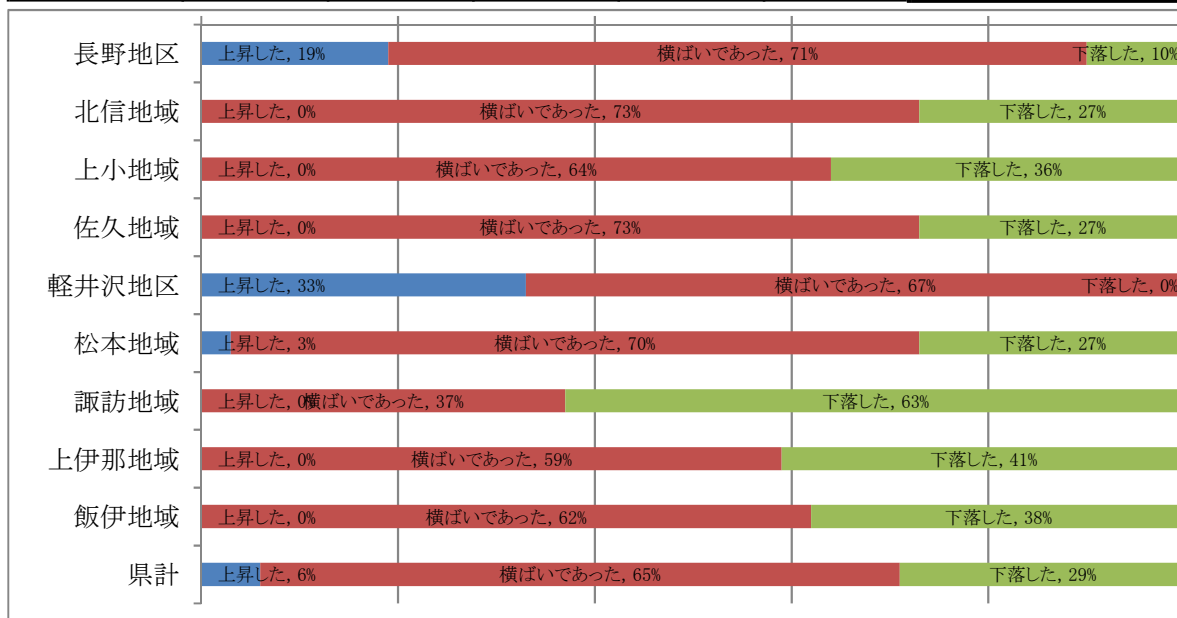
【予測】

軽井沢地区・長野地区は今後も地価の上昇を予測している。その他今期DI値(実感)がマイナスであった地域は松本地域を除き、いずれもDI値(予測)が上昇しており、商業地価の下落基調の緩和を予測している。以上を反映し県計のDI値(予測)は下落基調の緩和で推移している。

◇ 設問2[商業地の地価(実感)]

『 現在(H29.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H29.4.1)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

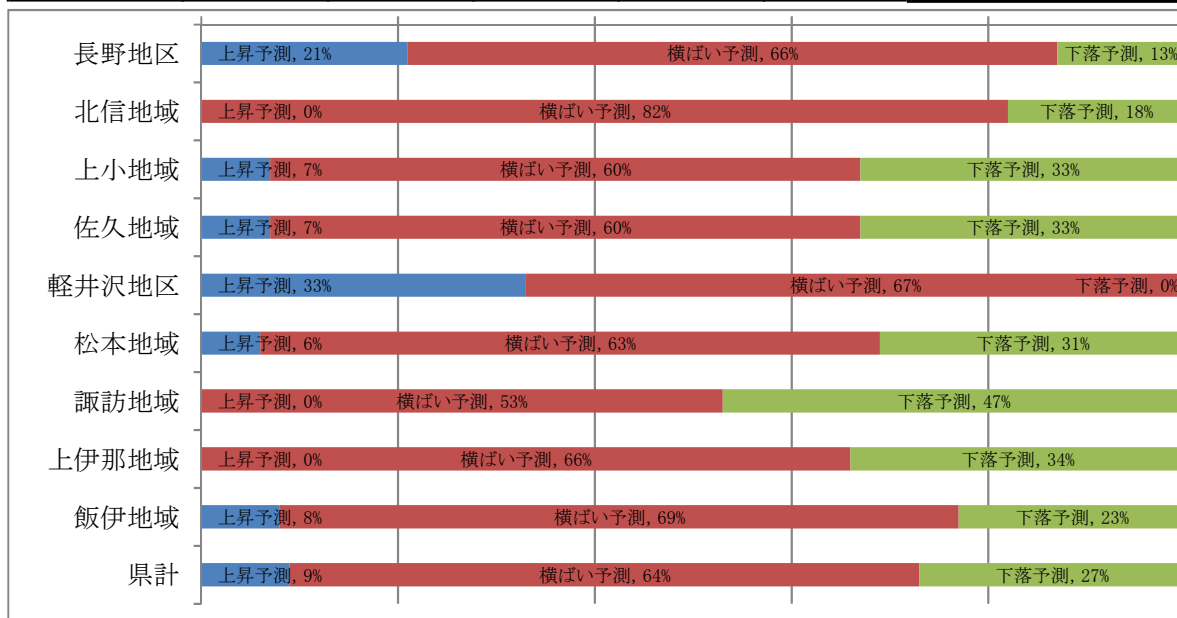
商業地の地価(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	9件	34件	5件	48件	0件	48件
	割合	19%	71%	10%	100%	長野地区DI値	+ 9p
北信地域	回答数	0件	8件	3件	11件	0件	11件
	割合	0%	73%	27%	100%	北信地域DI値	▲ 27p
上小地域	回答数	0件	9件	5件	14件	3件	17件
	割合	0%	64%	36%	100%	上小地域DI値	▲ 36p
佐久地域	回答数	0件	11件	4件	15件	2件	17件
	割合	0%	73%	27%	100%	佐久地域DI値	▲ 27p
軽井沢地区	回答数	1件	2件	0件	3件	0件	3件
	割合	33%	67%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 33p
松本地域	回答数	1件	21件	8件	30件	5件	35件
	割合	3%	70%	27%	100%	松本地域DI値	▲ 24p
諏訪地域	回答数	0件	7件	12件	19件	2件	21件
	割合	0%	37%	63%	100%	諏訪地域DI値	▲ 63p
上伊那地域	回答数	0件	16件	11件	27件	3件	30件
	割合	0%	59%	41%	100%	上伊那地域DI値	▲ 41p
飯伊地域	回答数	0件	8件	5件	13件	0件	13件
	割合	0%	62%	38%	100%	飯伊地域DI値	▲ 38p
県計	回答数	11件	116件	53件	180件	15件	195件
	割合	6%	65%	29%	100%	県計DI値	▲ 23p



◇ 設問3「商業地の地価(予測)」

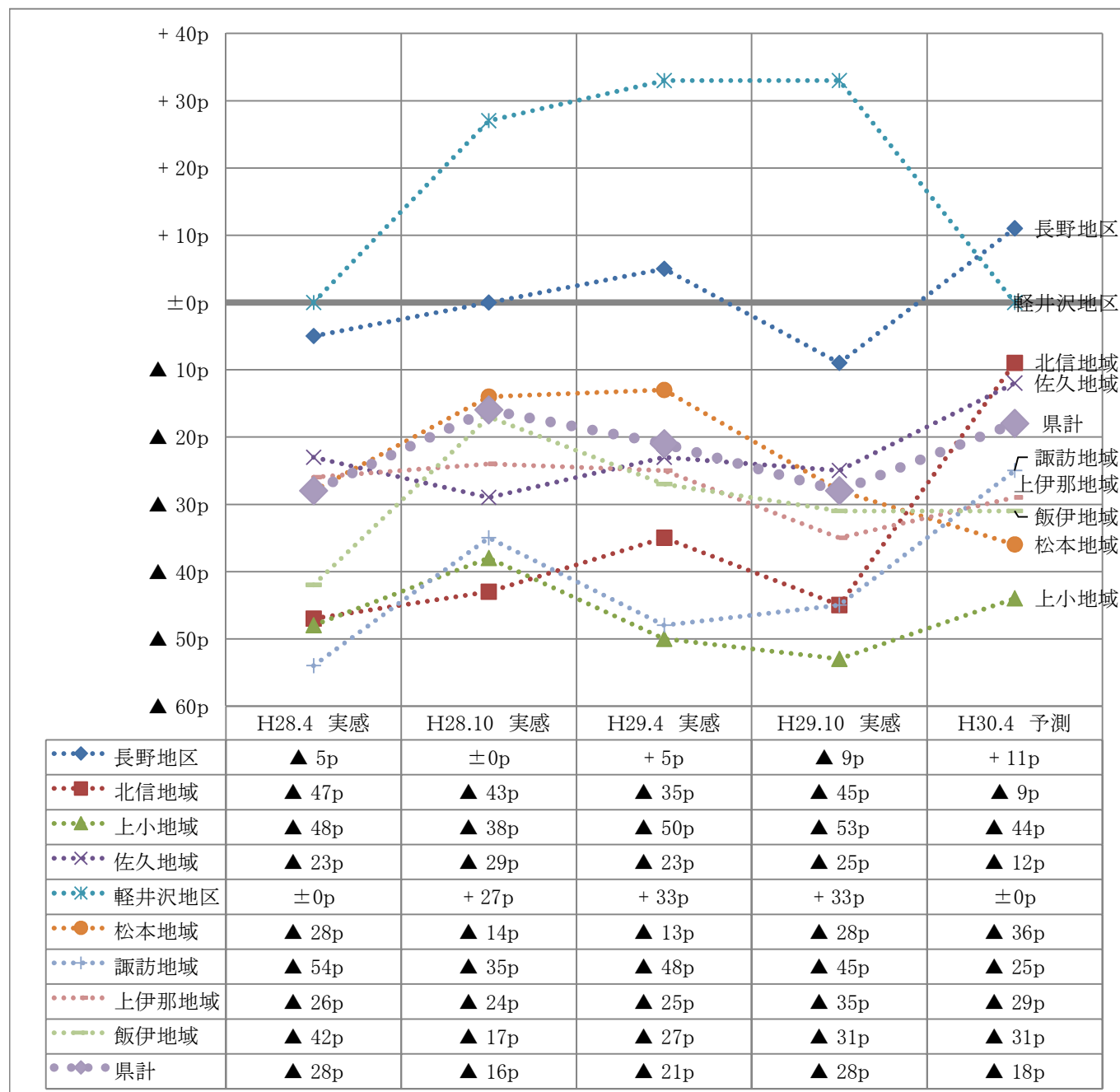
『6ヶ月後(H30.4.1)の取引価格は現在(H29.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

商業地の地価(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	10件	32件	6件	48件	0件	48件
	割合	21%	66%	13%	100%	長野地区DI値	+ 8p
北信地域	回答数	0件	9件	2件	11	0件	11件
	割合	0%	82%	18%	100%	北信地域DI値	▲ 18p
上小地域	回答数	1件	9件	5件	15	2件	17件
	割合	7%	60%	33%	100%	上小地域DI値	▲ 26p
佐久地域	回答数	1件	9件	5件	15	2件	17件
	割合	7%	60%	33%	100%	佐久地域DI値	▲ 26p
軽井沢地区	回答数	1件	2件	0件	3	0件	3件
	割合	33%	67%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 33p
松本地域	回答数	2件	22件	11件	35	0件	35件
	割合	6%	63%	31%	100%	松本地域DI値	▲ 25p
諏訪地域	回答数	0件	10件	9件	19	2件	21件
	割合	0%	53%	47%	100%	諏訪地域DI値	▲ 47p
上伊那地域	回答数	0件	19件	10件	29	1件	30件
	割合	0%	66%	34%	100%	上伊那地域DI値	▲ 34p
飯伊地域	回答数	1件	9件	3件	13	0件	13件
	割合	8%	69%	23%	100%	飯伊地域DI値	▲ 15p
県計	回答数	16件	121件	51件	188	7件	195件
	割合	9%	64%	27%	100%	県計DI値	▲ 18p



[V-3]設問ごとの回答内訳(中古住宅価格)

◇問2・3 中古住宅価格のDI値の動向



◇中古住宅価格DI値の特徴

【実感】

前期に続き、軽井沢地区は継続してDI値がプラスとなったが、長野地区はDI値がマイナス値に転じた。その他地域についてはDI値はマイナスであり、諏訪地域を除き、DI値も前期より下落している。以上を反映し県計のDI値は下落している。

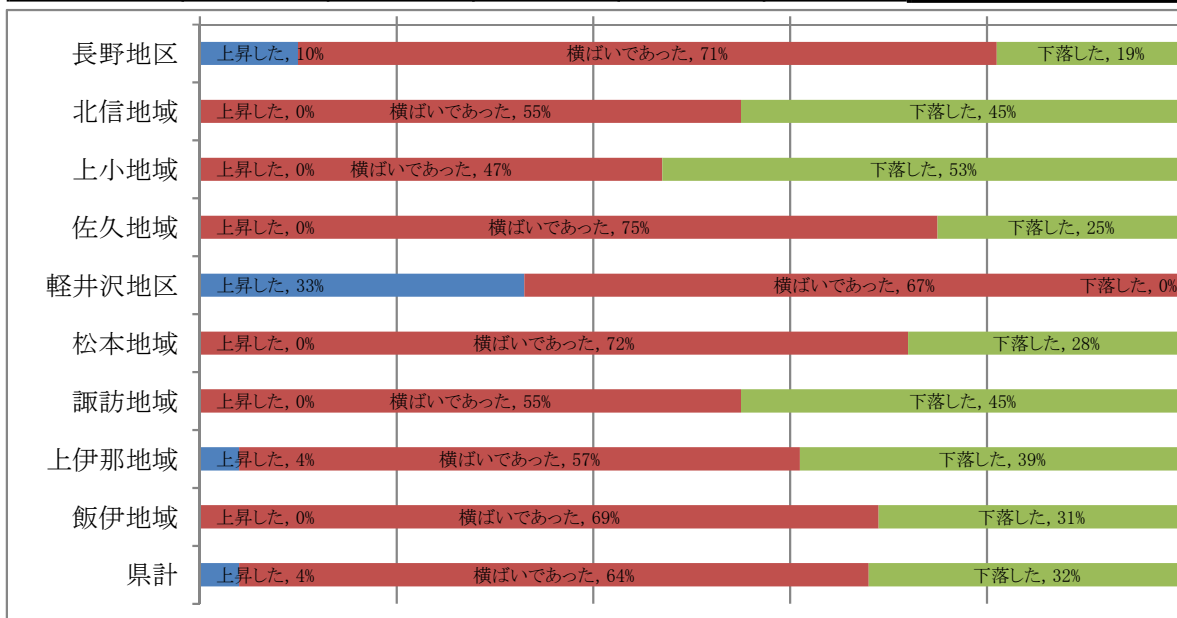
【予測】

好調である軽井沢地区のDI値(予測)は下落しており、中古住宅価格の下落を予測している。一方、松本地域・飯伊地域を除く、その他の地域のDI値(予測)はマイナス値が緩和しており、中古住宅市場の回復を予測している。以上を反映し県計のDI値(予測)はマイナス値であるがその数値はやや上昇で推移している。

◇ 設問2[中古住宅の価格(実感)]

『 現在(H29.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H29.4.1)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

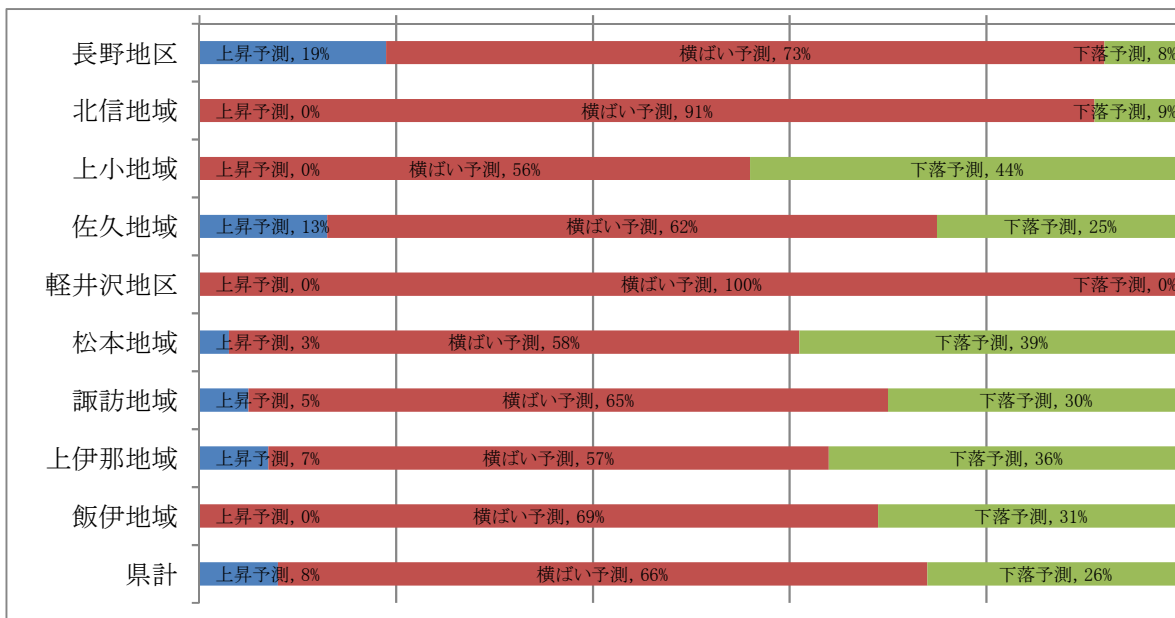
中古住宅の価格(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	5件	34件	9件	48件	0件	48件
	割合	10%	71%	19%	100%	長野地区DI値	▲ 9p
北信地域	回答数	0件	6件	5件	11件	0件	11件
	割合	0%	55%	45%	100%	北信地域DI値	▲ 45p
上小地域	回答数	0件	7件	8件	15件	2件	17件
	割合	0%	47%	53%	100%	上小地域DI値	▲ 53p
佐久地域	回答数	0件	12件	4件	16件	1件	17件
	割合	0%	75%	25%	100%	佐久地域DI値	▲ 25p
軽井沢地区	回答数	1件	2件	0件	3件	0件	3件
	割合	33%	67%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 33p
松本地域	回答数	0件	23件	9件	32件	3件	35件
	割合	0%	72%	28%	100%	松本地域DI値	▲ 28p
諏訪地域	回答数	0件	11件	9件	20件	1件	21件
	割合	0%	55%	45%	100%	諏訪地域DI値	▲ 45p
上伊那地域	回答数	1件	16件	11件	28件	2件	30件
	割合	4%	57%	39%	100%	上伊那地域DI値	▲ 35p
飯伊地域	回答数	0件	9件	4件	13件	0件	13件
	割合	0%	69%	31%	100%	飯伊地域DI値	▲ 31p
県計	回答数	7件	120件	59件	186件	9件	195件
	割合	4%	64%	32%	100%	県計DI値	▲ 28p



◇ 設問3 [中古住宅の価格(予測)]

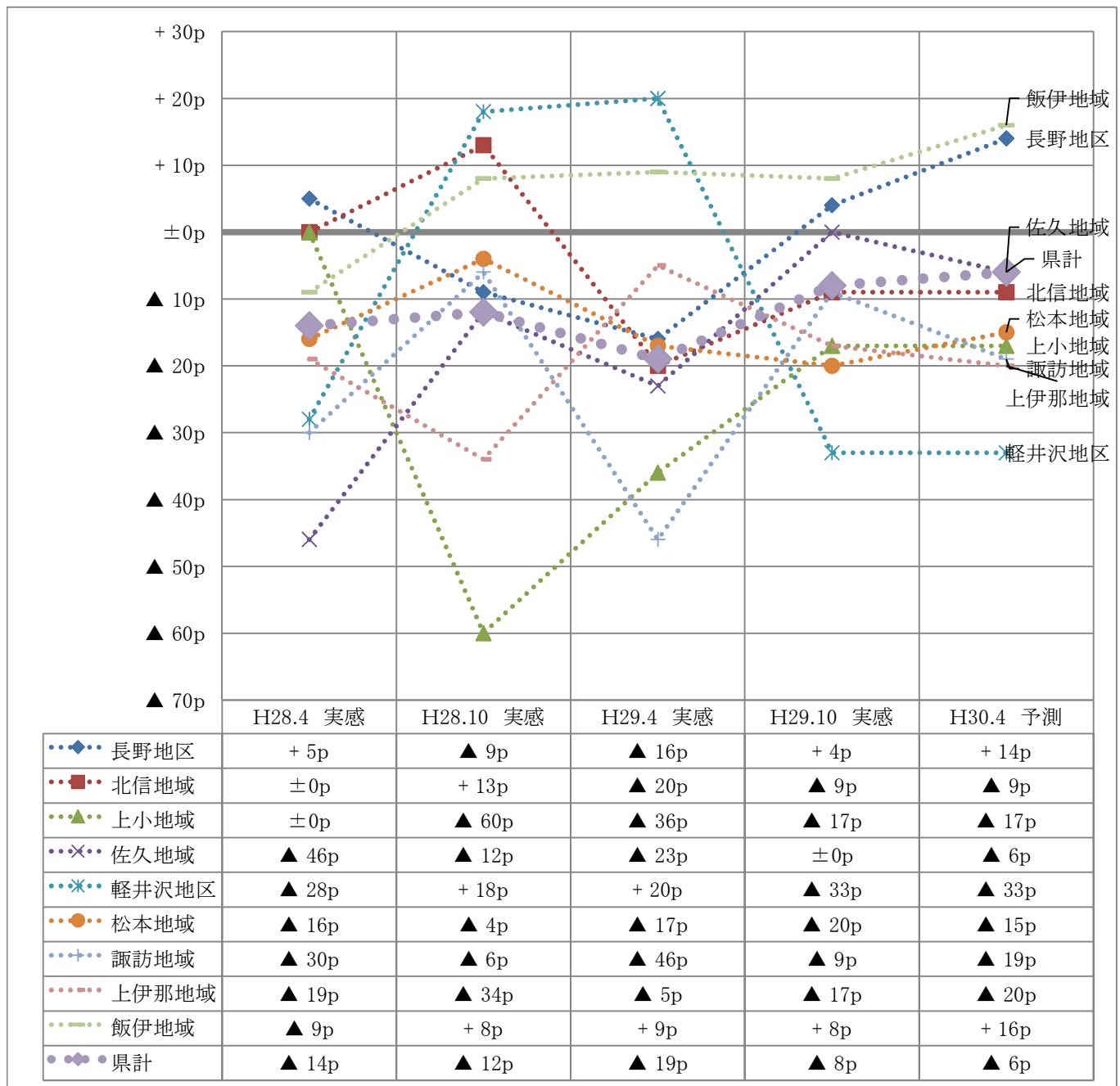
『6ヶ月後(H30.4.1)の取引価格は現在(H29.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

中古住宅の価格(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	9件	35件	4件	48件	0件	48件
	割合	19%	73%	8%	100%	長野地区DI値	+ 11p
北信地域	回答数	0件	10件	1件	11	0件	11件
	割合	0%	91%	9%	100%	北信地域DI値	▲ 9p
上小地域	回答数	0件	9件	7件	16	1件	17件
	割合	0%	56%	44%	100%	上小地域DI値	▲ 44p
佐久地域	回答数	2件	10件	4件	16	1件	17件
	割合	13%	62%	25%	100%	佐久地域DI値	▲ 12p
軽井沢地区	回答数	0件	3件	0件	3	0件	3件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	1件	19件	13件	33	2件	35件
	割合	3%	58%	39%	100%	松本地域DI値	▲ 36p
諏訪地域	回答数	1件	13件	6件	20	1件	21件
	割合	5%	65%	30%	100%	諏訪地域DI値	▲ 25p
上伊那地域	回答数	2件	16件	10件	28	2件	30件
	割合	7%	57%	36%	100%	上伊那地域DI値	▲ 29p
飯伊地域	回答数	0件	9件	4件	13	0件	13件
	割合	0%	69%	31%	100%	飯伊地域DI値	▲ 31p
県計	回答数	15件	124件	49件	188	7件	195件
	割合	8%	66%	26%	100%	県計DI値	▲ 18p



[V-4]設問ごとの回答内訳(宅地の取引件数)

◇問4・5 宅地の取引件数 DI値の動向



◇宅地取引件数のDI値の特徴

【実感】

軽井沢地区についてはDI値が大幅に下落し、DI値はプラス値からマイナス値に転じた。一方、長野地区・飯伊地域はマイナス値からプラス値に転じ、宅地取引件数は増加していると思われる。その他地域でもDI値はいずれもマイナス値であるが、松本地域・上伊那地域を除き前期にくらべ緩和傾向にある。以上を反映し県計のDI値もマイナス値であるが前期にくらべその数値は緩和傾向にある。

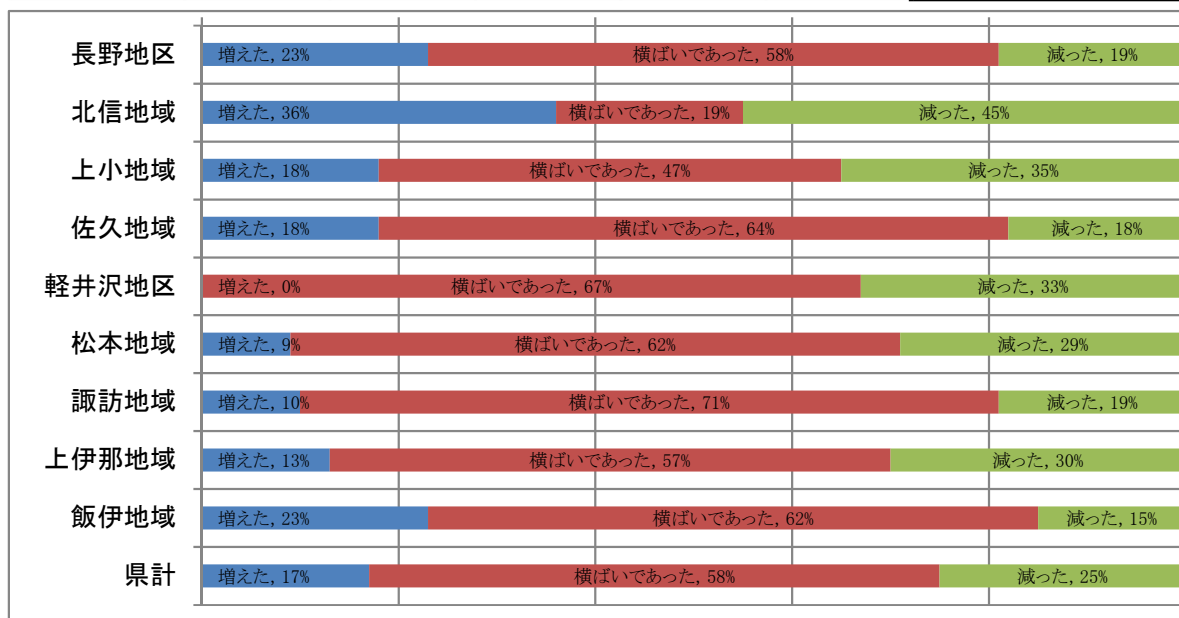
【予測】

取引件数が増加している長野地区・飯伊地域はDI値(予測)は上昇しており、今後の展望も明るい。そのほか地域でもDI値(予測)は今期DI値(実感)と概ね変わらずマイナスであり、継続して取引件数の減少を予測している。以上を反映し県計のDI値(予測)はマイナス値であるが宅地取引件数は微減傾向に推移していくものと予測している。

◇ 設問4「宅地の取引件数(実感)」

『 現在(H29.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H29.4.1)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

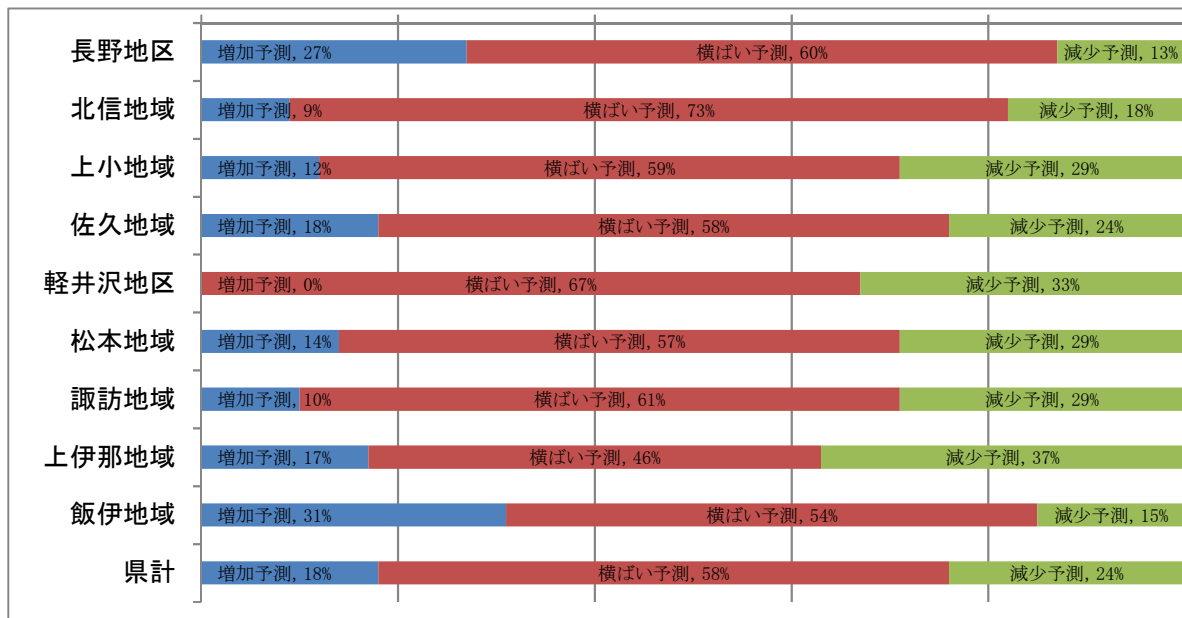
宅地の取引件数(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	11件	27件	9件	47件	1件	48件
	割合	23%	58%	19%	100%	長野地区DI値	+ 4p
北信地域	回答数	4件	2件	5件	11件	0件	11件
	割合	36%	19%	45%	100%	北信地域DI値	▲ 9p
上小地域	回答数	3件	8件	6件	17件	0件	17件
	割合	18%	47%	35%	100%	上小地域DI値	▲ 17p
佐久地域	回答数	3件	11件	3件	17件	0件	17件
	割合	18%	64%	18%	100%	佐久地域DI値	+ 0p
軽井沢地区	回答数	0件	2件	1件	3件	0件	3件
	割合	0%	67%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 33p
松本地域	回答数	3件	22件	10件	35件	0件	35件
	割合	9%	62%	29%	100%	松本地域DI値	▲ 20p
諏訪地域	回答数	2件	15件	4件	21件	0件	21件
	割合	10%	71%	19%	100%	諏訪地域DI値	▲ 9p
上伊那地域	回答数	4件	17件	9件	30件	0件	30件
	割合	13%	57%	30%	100%	上伊那地域DI値	▲ 17p
飯伊地域	回答数	3件	8件	2件	13件	0件	13件
	割合	23%	62%	15%	100%	飯伊地域DI値	+ 8p
県計	回答数	33件	112件	49件	194件	1件	195件
	割合	17%	58%	25%	100%	県計DI値	▲ 8p



◇ 設問5 [宅地の取引件数(予測)]

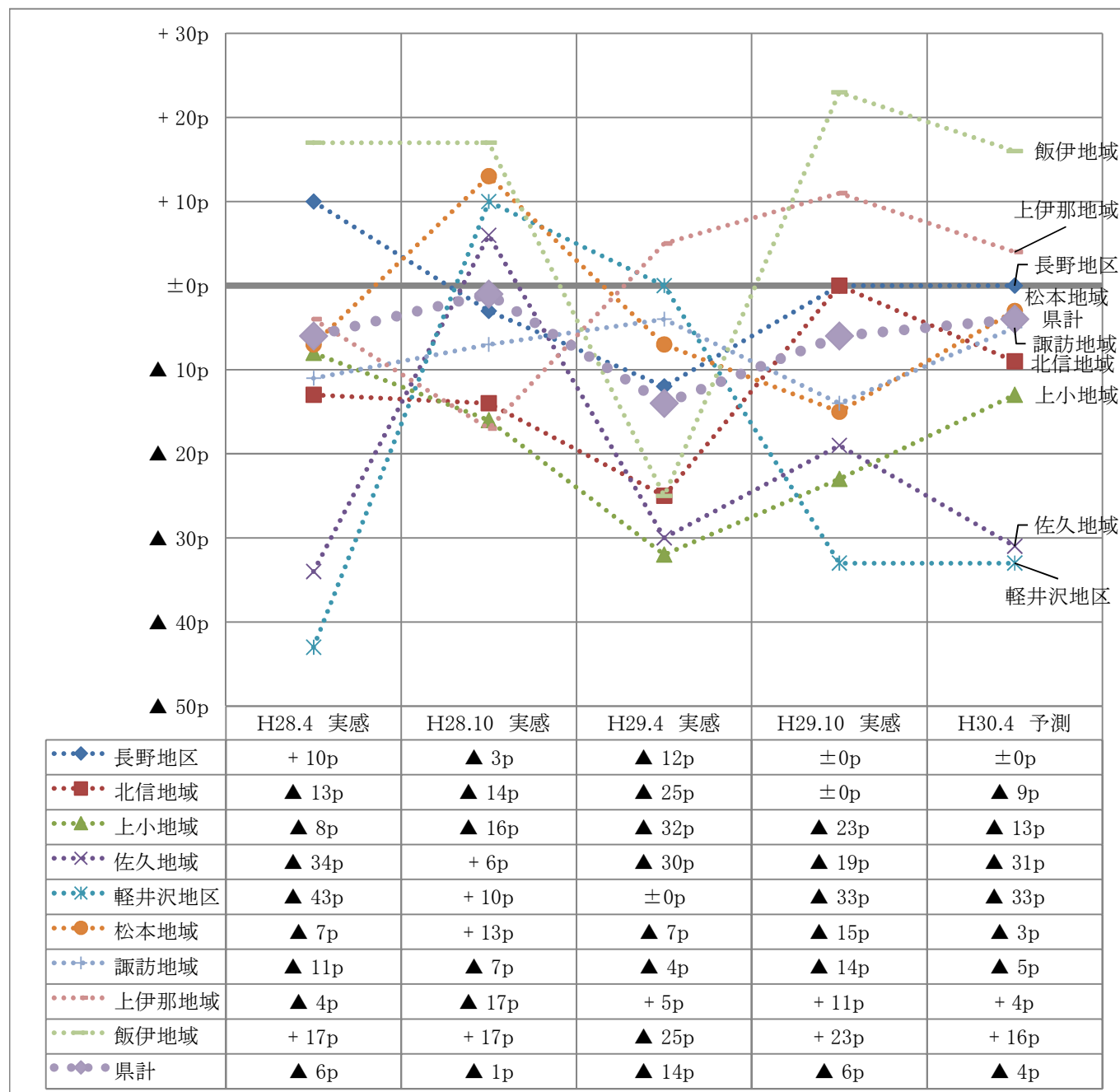
『6ヶ月後(H30.4.1)の取引件数は現在(H29.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

宅地の取引件数(予測)							
調査時点以降半年 の地価動向予測(予測値)		増加予測	横ばい予測	減少予測	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	13件	29件	6件	48件	0件	48件
	割合	27%	60%	13%	100%	長野地区DI値	+ 14p
北信地域	回答数	1件	8件	2件	11件	0件	11件
	割合	9%	73%	18%	100%	北信地域DI値	▲ 9p
上小地域	回答数	2件	10件	5件	17件	0件	17件
	割合	12%	59%	29%	100%	上小地域DI値	▲ 17p
佐久地域	回答数	3件	10件	4件	17件	0件	17件
	割合	18%	58%	24%	100%	佐久地域DI値	▲ 6p
軽井沢地区	回答数	0件	2件	1件	3件	0件	3件
	割合	0%	67%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 33p
松本地域	回答数	5件	20件	10件	35件	0件	35件
	割合	14%	57%	29%	100%	松本地域DI値	▲ 15p
諏訪地域	回答数	2件	13件	6件	21件	0件	21件
	割合	10%	61%	29%	100%	諏訪地域DI値	▲ 19p
上伊那地域	回答数	5件	14件	11件	30件	0件	30件
	割合	17%	46%	37%	100%	上伊那地域DI値	▲ 20p
飯伊地域	回答数	4件	7件	2件	13件	0件	13件
	割合	31%	54%	15%	100%	飯伊地域DI値	+ 16p
県計	回答数	35件	113件	47件	195件	0件	195件
	割合	18%	58%	24%	100%	県計DI値	▲ 6p



[V-5]設問ごとの回答内訳(中古住宅の取引件数)

◇問4・5 中古住宅の取引件数 DI値の動向



◇中古住宅取引件数のDI値の特徴

【実感】

上伊那地域は前期に引き続きDI値はプラスで推移している。飯伊地域は前期マイナス値から今期プラス値に転じ、宅地取引件数は増加していると思われる。また長野地区・北信地域は前期マイナス値から今期±0となった。一方、軽井沢地区についてはDI値が大幅に悪化しており、DI値は前期±0から今期マイナス値に転じた。その他地域ではDI値は前期・今期ともにマイナス値である。以上を反映し県計のDI値もマイナス値であるが前期にくらべその数値は緩和傾向にある。

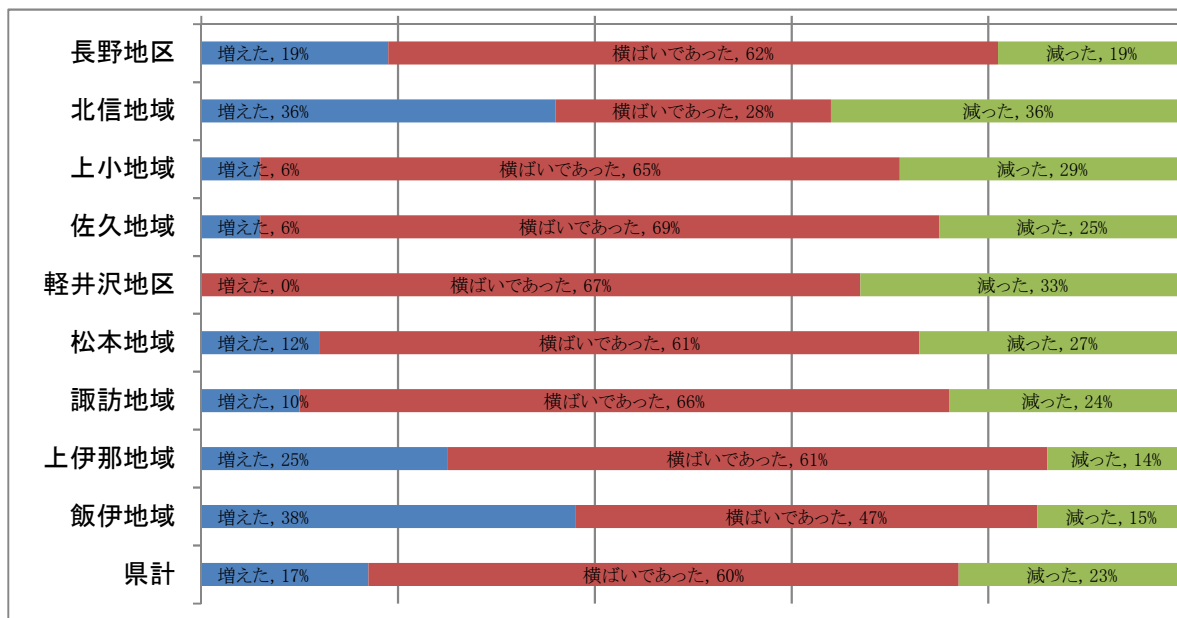
【予測】

DI値(今期)がプラスとなっている上伊那地区・飯伊地域のDI値(予測)もプラスを示しており、取引件数は維持されるものと予測している。一方、長野地区は横ばいを予測している。その他地域はDI値(予測)はマイナス値であり、引き続き取引件数の減少を予測している。以上を反映し県計のDI値(予測)はマイナス値であり、中古住宅取引件数は引き続き減少傾向にあるものと予測している。

◇ 設問4[中古住宅の取引件数(実感)]

『 現在(H29.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H29.4.1)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

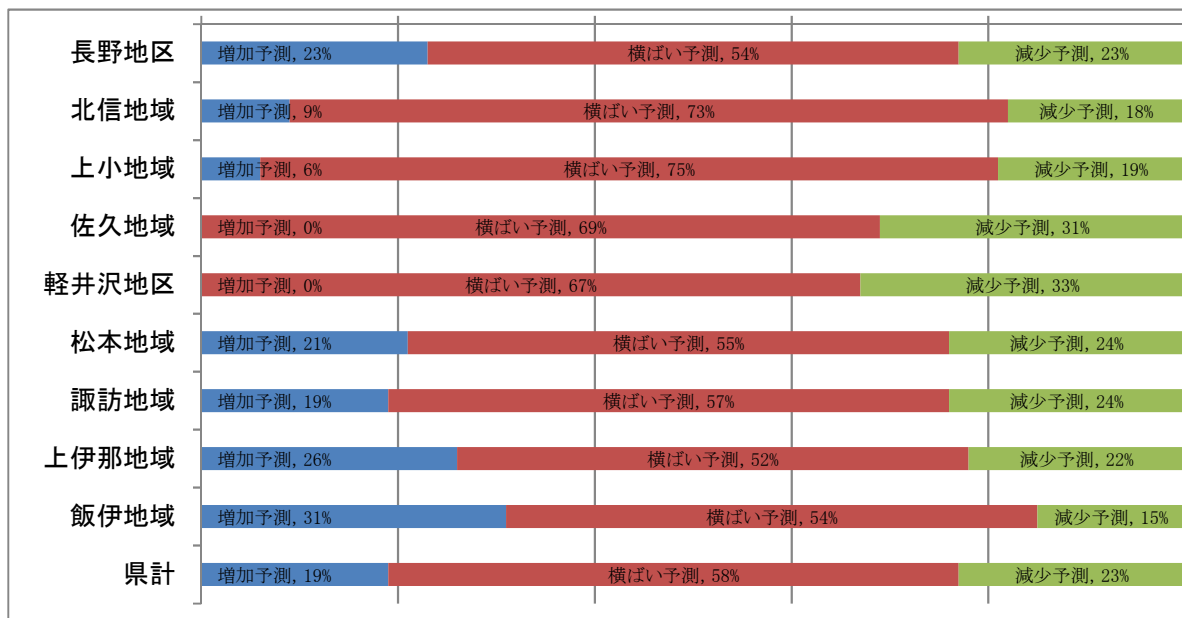
中古住宅の取引件数(実感)							
半年前から調査時点までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	9件	30件	9件	48件	0件	48件
	割合	19%	62%	19%	100%	長野地区DI値	+ 0p
北信地域	回答数	4件	3件	4件	11件	0件	11件
	割合	36%	28%	36%	100%	北信地域DI値	+ 0p
上小地域	回答数	1件	11件	5件	17件	0件	17件
	割合	6%	65%	29%	100%	上小地域DI値	▲ 23p
佐久地域	回答数	1件	11件	4件	16件	1件	17件
	割合	6%	69%	25%	100%	佐久地域DI値	▲ 19p
軽井沢地区	回答数	0件	2件	1件	3件	0件	3件
	割合	0%	67%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 33p
松本地域	回答数	4件	20件	9件	33件	2件	35件
	割合	12%	61%	27%	100%	松本地域DI値	▲ 15p
諏訪地域	回答数	2件	14件	5件	21件	0件	21件
	割合	10%	66%	24%	100%	諏訪地域DI値	▲ 14p
上伊那地域	回答数	7件	17件	4件	28件	2件	30件
	割合	25%	61%	14%	100%	上伊那地域DI値	+ 11p
飯伊地域	回答数	5件	6件	2件	13件	0件	13件
	割合	38%	47%	15%	100%	飯伊地域DI値	+ 23p
県計	回答数	33件	114件	43件	190件	5件	195件
	割合	17%	60%	23%	100%	県計DI値	▲ 6p



◇ 設問5 中古住宅の取引件数(予測)]

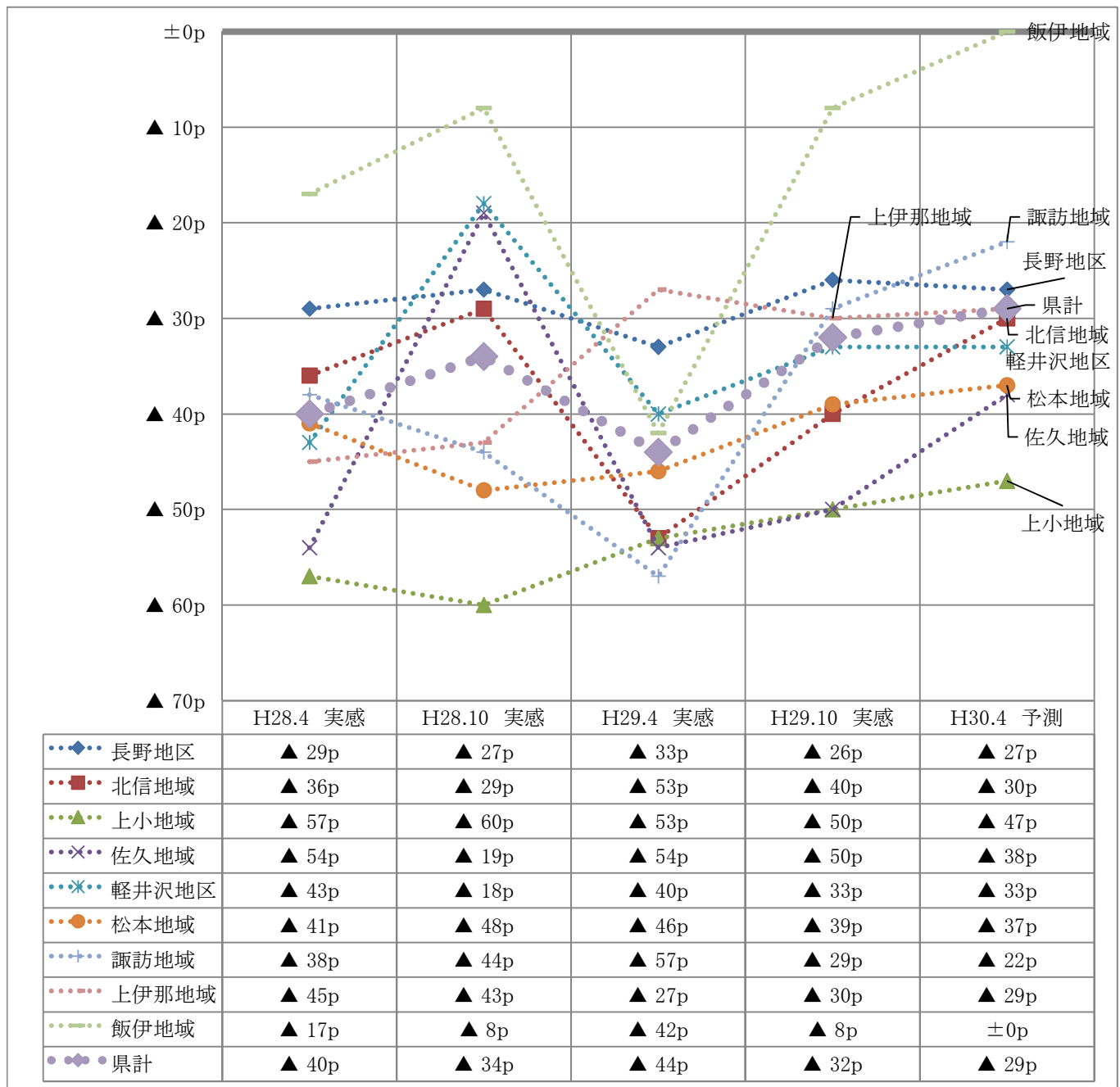
『6ヶ月後(H30.4.1)の取引件数は現在(H29.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

中古住宅の取引件数(予測)							
調査時点以降半年 の取引件数動向予測(予測値)		増加予測	横ばい予測	減少予測	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	11件	26件	11件	48件	0件	48件
	割合	23%	54%	23%	100%	長野地区DI値	+ 0p
北信地域	回答数	1件	8件	2件	11件	0件	11件
	割合	9%	73%	18%	100%	北信地域DI値	▲ 9p
上小地域	回答数	1件	12件	3件	16件	1件	17件
	割合	6%	75%	19%	100%	上小地域DI値	▲ 13p
佐久地域	回答数	0件	11件	5件	16件	1件	17件
	割合	0%	69%	31%	100%	佐久地域DI値	▲ 31p
軽井沢地区	回答数	0件	2件	1件	3件	0件	3件
	割合	0%	67%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 33p
松本地域	回答数	7件	18件	8件	33件	2件	35件
	割合	21%	55%	24%	100%	松本地域DI値	▲ 3p
諏訪地域	回答数	4件	12件	5件	21件	0件	21件
	割合	19%	57%	24%	100%	諏訪地域DI値	▲ 5p
上伊那地域	回答数	7件	14件	6件	27件	3件	30件
	割合	26%	52%	22%	100%	上伊那地域DI値	+ 4p
飯伊地域	回答数	4件	7件	2件	13件	0件	13件
	割合	31%	54%	15%	100%	飯伊地域DI値	+ 16p
県計	回答数	35件	110件	43件	188件	7件	195件
	割合	19%	58%	23%	100%	県計DI値	▲ 4p



[V-6]設問ごとの回答内訳(店舗・事務所の取引件数)

◇問4・5 店舗・事務所の取引件数 DI値の動向



◇店舗・事務所取引件数のDI値の特徴

【実感】

いずれの地域のDI値はマイナスである。但し飯伊地域・諏訪地域についてはDI値が大幅に改善したほか、上伊那地域を除く地域でDI値は上昇した。一方、上伊那地域はDI値が若干の悪化している。以上を反映し県計のDI値は飯伊地域・諏訪地域の影響を受け、マイナス値であるが前期にくらべその数値は緩和傾向にある。

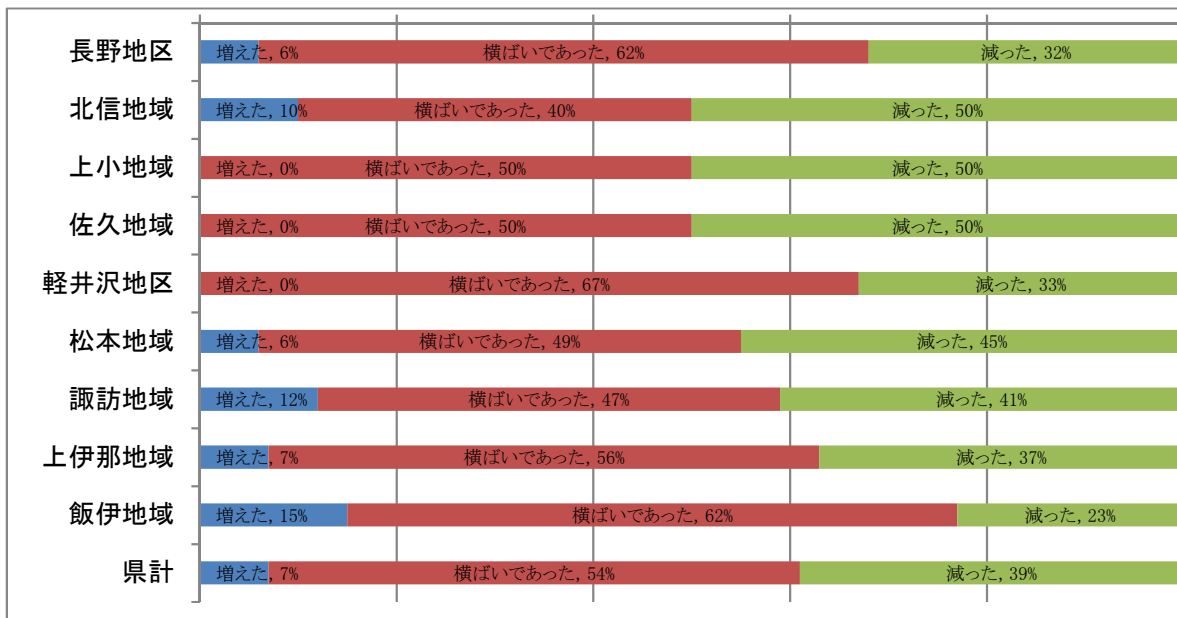
【予測】

今期DI値が大幅に改善した飯伊地域はDI値(予測)は±0.0pとなっており、今後の展望は明るい。また軽井沢地区・長野地区を除く、そのほか地域でもDI値(予測)は上昇している。以上を反映し県計のDI値(予測)はマイナス値であるが店舗・事務所取引件数の減少幅は緩和傾向に推移していくものと予測している。

◇ 設問4[店舗・事務所の取引件数(実感)]

『 現在(H29.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H29.4.1)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

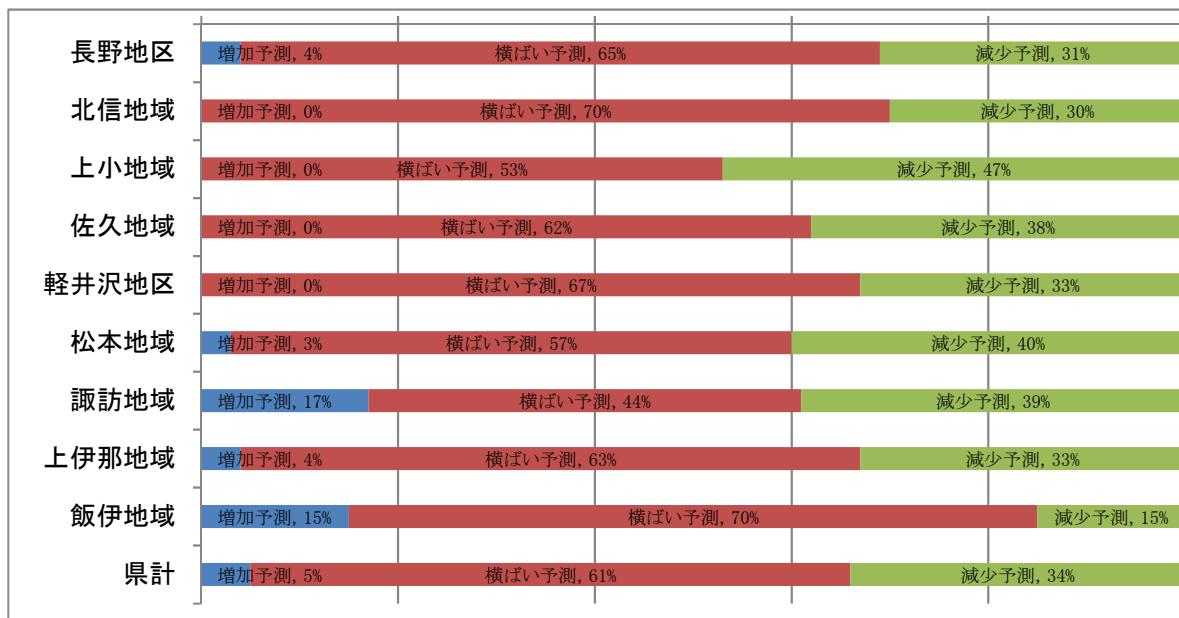
店舗・事務所の取引件数(実感)							
半年前から調査時点 までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	3件	29件	15件	47件	1件	48件
	割合	6%	62%	32%	100%	長野地区DI値	▲ 26p
北信地域	回答数	1件	4件	5件	10件	1件	11件
	割合	10%	40%	50%	100%	北信地域DI値	▲ 40p
上小地域	回答数	0件	7件	7件	14件	3件	17件
	割合	0%	50%	50%	100%	上小地域DI値	▲ 50p
佐久地域	回答数	0件	8件	8件	16件	1件	17件
	割合	0%	50%	50%	100%	佐久地域DI値	▲ 50p
軽井沢地区	回答数	0件	2件	1件	3件	0件	3件
	割合	0%	67%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 33p
松本地域	回答数	2件	15件	14件	31件	4件	35件
	割合	6%	49%	45%	100%	松本地域DI値	▲ 39p
諏訪地域	回答数	2件	8件	7件	17件	4件	21件
	割合	12%	47%	41%	100%	諏訪地域DI値	▲ 29p
上伊那地域	回答数	2件	15件	10件	27件	3件	30件
	割合	7%	56%	37%	100%	上伊那地域DI値	▲ 30p
飯伊地域	回答数	2件	8件	3件	13件	0件	13件
	割合	15%	62%	23%	100%	飯伊地域DI値	▲ 8p
県計	回答数	12件	96件	70件	178件	17件	195件
	割合	7%	54%	39%	100%	県計DI値	▲ 32p



◇ 設問5 [店舗・事務所の取引件数(予測)]

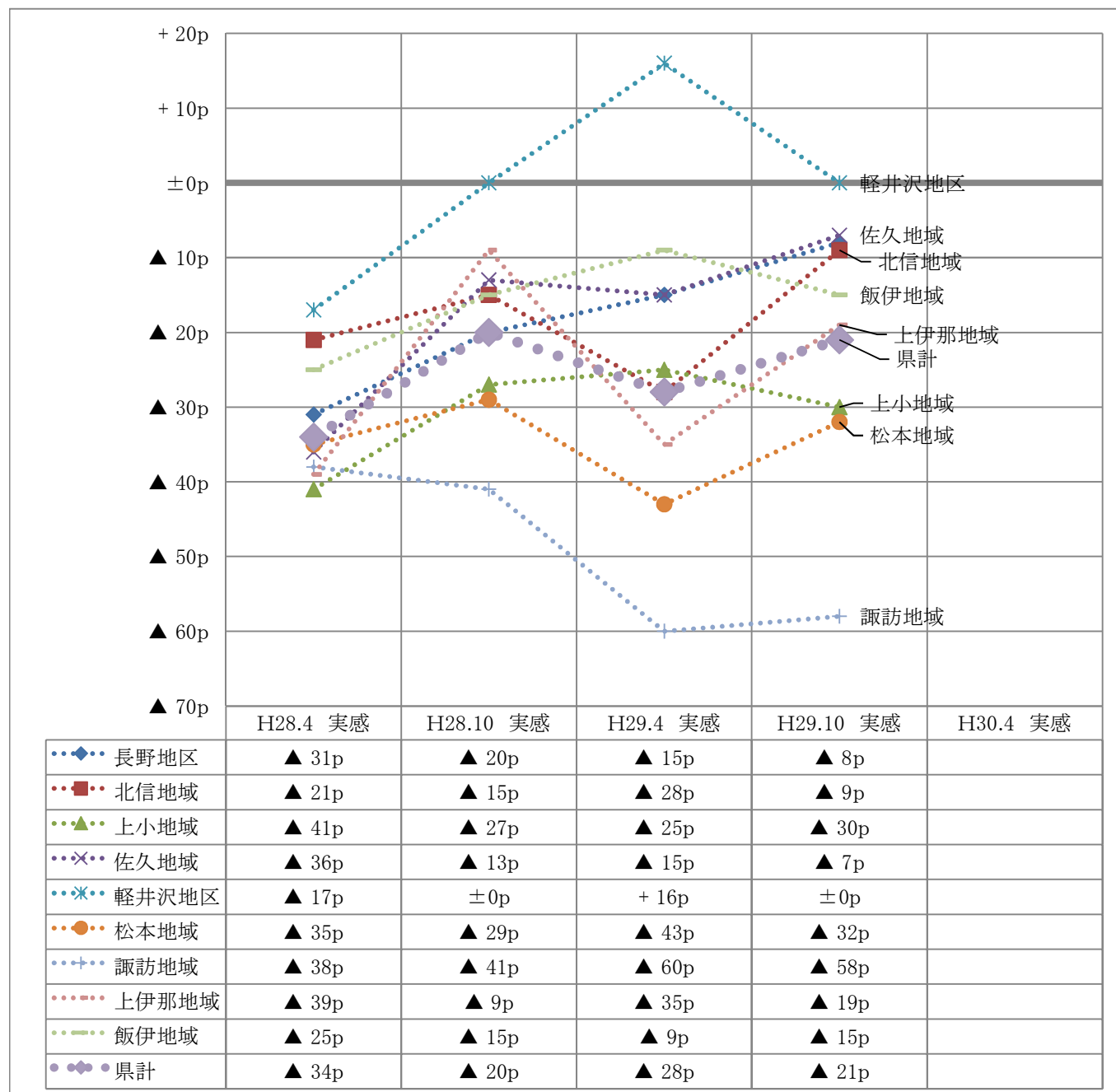
『6ヶ月後(H30.4.1)の取引件数は現在(H29.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

店舗・事務所の取引件数(予測)							
調査時点以降半年 の取引件数動向予測(予測値)		増加予測	横ばい予測	減少予測	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	2件	31件	15件	48件	0件	48件
	割合	4%	65%	31%	100%	長野地区DI値	▲ 27p
北信地域	回答数	0件	7件	3件	10件	1件	11件
	割合	0%	70%	30%	100%	北信地域DI値	▲ 30p
上小地域	回答数	0件	8件	7件	15件	2件	17件
	割合	0%	53%	47%	100%	上小地域DI値	▲ 47p
佐久地域	回答数	0件	10件	6件	16件	1件	17件
	割合	0%	62%	38%	100%	佐久地域DI値	▲ 38p
軽井沢地区	回答数	0件	2件	1件	3件	0件	3件
	割合	0%	67%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 33p
松本地域	回答数	1件	17件	12件	30件	5件	35件
	割合	3%	57%	40%	100%	松本地域DI値	▲ 37p
諏訪地域	回答数	3件	8件	7件	18件	3件	21件
	割合	17%	44%	39%	100%	諏訪地域DI値	▲ 22p
上伊那地域	回答数	1件	17件	9件	27件	3件	30件
	割合	4%	63%	33%	100%	上伊那地域DI値	▲ 29p
飯伊地域	回答数	2件	9件	2件	13件	0件	13件
	割合	15%	70%	15%	100%	飯伊地域DI値	+ 0p
県計	回答数	9件	109件	62件	180件	15件	195件
	割合	5%	61%	34%	100%	県計DI値	▲ 29p



[V-7]設問ごとの回答内訳(住宅系の賃料)

◇問6 住宅系の賃料 DI値の動向



◇住居系賃料のDI値の特徴

【実感】

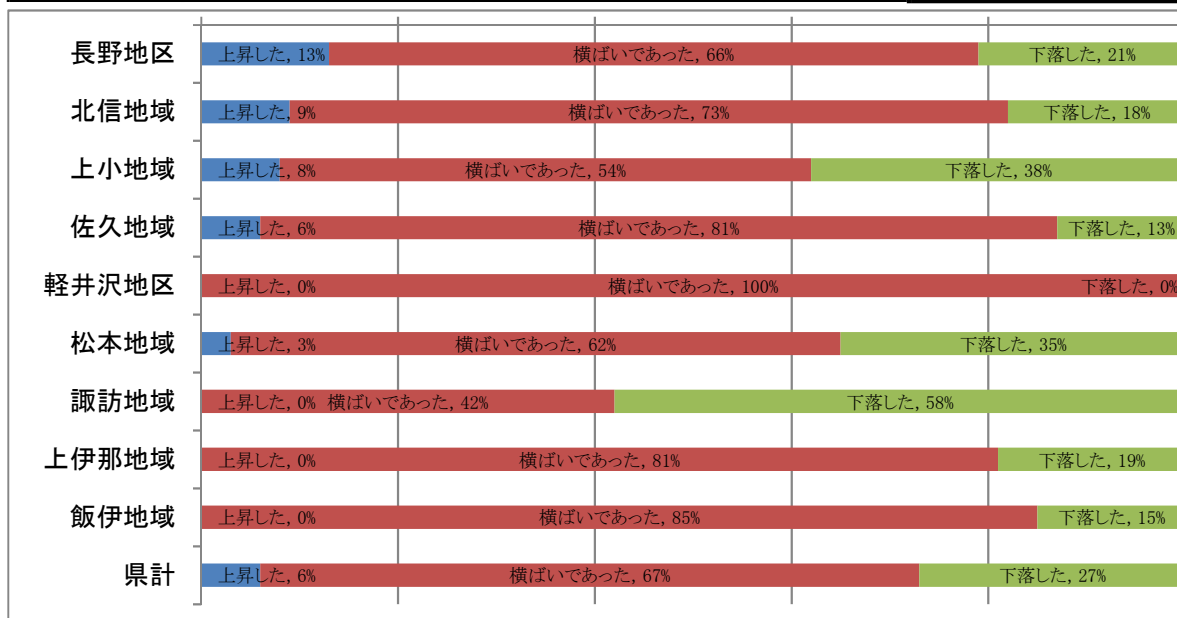
唯一DI値がプラスであった軽井沢地区は今期±0.0となり、賃料変動は横ばいとなった。そのほかの地域については全てDI値はマイナスを示している。なお飯伊地域・上小地域についてはDI値は前期よりさらに下落しており、住居系賃貸市場の悪化の加速が伺えるが、その他の地域についてはDI値は前期より上昇しており、住居系賃貸市場の下落率は緩和しているものと推察される。なお諏訪地域ではDI値は特に低位に推移しており、市況環境の厳しさが伺える。

[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)]

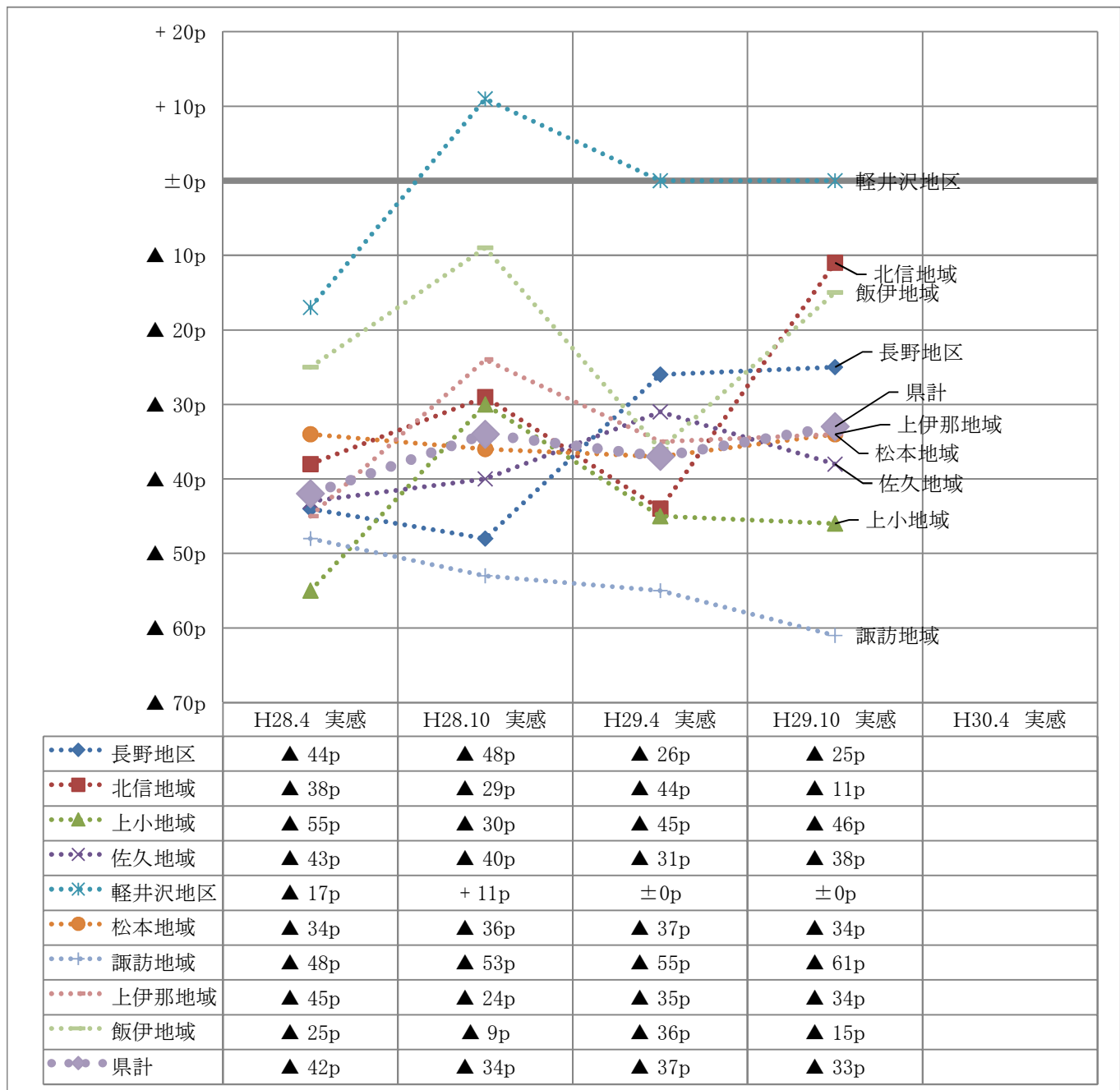
『 現在(H29.10.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H29.4.1)と比較してどのように感じていますか? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	6件	32件	10件	48件	0件	48件
	割合	13%	66%	21%	100%	長野地区DI値	▲ 8p
北信地域	回答数	1件	8件	2件	11件	0件	11件
	割合	9%	73%	18%	100%	北信地域DI値	▲ 9p
上小地域	回答数	1件	7件	5件	13件	4件	17件
	割合	8%	54%	38%	100%	上小地域DI値	▲ 30p
佐久地域	回答数	1件	13件	2件	16件	1件	17件
	割合	6%	81%	13%	100%	佐久地域DI値	▲ 7p
軽井沢地区	回答数	0件	3件	0件	3件	0件	3件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	1件	19件	11件	31件	4件	35件
	割合	3%	62%	35%	100%	松本地域DI値	▲ 32p
諏訪地域	回答数	0件	8件	11件	19件	2件	21件
	割合	0%	42%	58%	100%	諏訪地域DI値	▲ 58p
上伊那地域	回答数	0件	22件	5件	27件	3件	30件
	割合	0%	81%	19%	100%	上伊那地域DI値	▲ 19p
飯伊地域	回答数	0件	11件	2件	13件	0件	13件
	割合	0%	85%	15%	100%	飯伊地域DI値	▲ 15p
県計	回答数	10件	123件	48件	181件	14件	195件
	割合	6%	67%	27%	100%	県計DI値	▲ 21p



[V-8]設問ごとの回答内訳(商業系の賃料)

◇問6 商業系の賃料 DI値の動向



◇商業系賃料のDI値の特徴

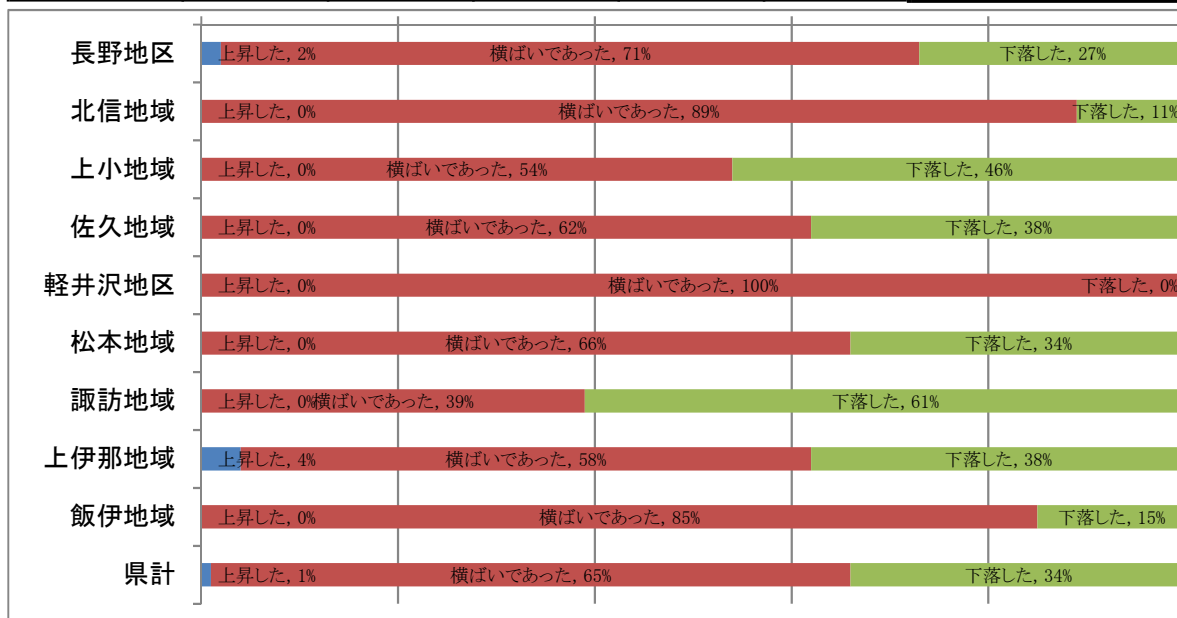
【実感】

軽井沢地区のDI値は前期に続き、今期±0.0となり、賃料変動は横ばいとなった。そのほかの地域については全てDI値はマイナスを示している。なお飯伊地域・北信地域についてはDI値はマイナスではあるが前期より大幅に上昇しており、商業系賃貸市場は改善傾向にあるものと判断される。その他の地域についてはDI値はほぼ横ばいとなっている。なお諏訪地域ではDI値は特に低位に推移しており、市況環境の厳しさが伺える。

◇ 設問6[商業系の新規賃料の動向(実感)]

『 現在(H29.10.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H29.4.1)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

商業系の新規賃料(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	1件	34件	13件	48件	0件	48件
	割合	2%	71%	27%	100%	長野地区DI値	▲ 25p
北信地域	回答数	0件	8件	1件	9件	2件	11件
	割合	0%	89%	11%	100%	北信地域DI値	▲ 11p
上小地域	回答数	0件	7件	6件	13件	4件	17件
	割合	0%	54%	46%	100%	上小地域DI値	▲ 46p
佐久地域	回答数	0件	10件	6件	16件	1件	17件
	割合	0%	62%	38%	100%	佐久地域DI値	▲ 38p
軽井沢地区	回答数	0件	3件	0件	3件	0件	3件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	0件	19件	10件	29件	6件	35件
	割合	0%	66%	34%	100%	松本地域DI値	▲ 34p
諏訪地域	回答数	0件	7件	11件	18件	3件	21件
	割合	0%	39%	61%	100%	諏訪地域DI値	▲ 61p
上伊那地域	回答数	1件	15件	10件	26件	4件	30件
	割合	4%	58%	38%	100%	上伊那地域DI値	▲ 34p
飯伊地域	回答数	0件	11件	2件	13件	0件	13件
	割合	0%	85%	15%	100%	飯伊地域DI値	▲ 15p
県計	回答数	2件	114件	59件	175件	20件	195件
	割合	1%	65%	34%	100%	県計DI値	▲ 33p



[VI]その他意見欄の集計

A 長野市

- ・ 田舎の土地の売却事例が多い。農地の売却が難しく農家資格制度を廃し、希望のある方へ流通できるよう働きかけるべき。
- ・ 1.収益物件ニーズ大 2.海外投資家インバウンド大 3.民泊検討
- ・ 人気の高い地区と無い地区が二極化している。郊外・山間地は反応がない。
- ・ 住宅用地の一区画当たり面積が減少している。50～60坪から40～50坪ぐらい
- ・ 売物件の出物が少ないため、需要に対する供給が追いつかない傾向にある。

B 北信地域

- ・ 野沢温泉村は宿泊施設の売り物件が減少傾向

C 上小地域

- ・ 住宅新築を考えている人の間で、自己資金があまりない人が増えている。全額融資に頼っている。
- ・ ネットによる購入のためか、お客の自己資金が不足しているように感じられる。
- ・ 東京への通勤者が佐久地区に借家し、住宅用地を探している例が数件ある。
- ・ 売買に関してお客の動向がつかみにくい傾向にある。
- ・ 局地的な土地需要が強い。
- ・ 宅地の単価が横ばい。ローコスト住宅台頭
- ・ 当該地域では、価格は下げ止まっていない。表の価格に対して、必ず交渉が入り価格が下げられてしまう。

F 松本・木曽・大北地域

- ・ 住宅地が上がり始めたと感じています。
- ・ 60歳代の移住者が多く若者の定住者が少ない。どうしたらいいか？
- ・ 今年度から農業振興地域の農振解除が8年間凍結されました。農業の高齢化で農業ができなくなっており、農振解除の凍結を解除してほしい。

G 諏訪地域

- ・ 住宅地を求める顧客の大半が予算700万円以下になりました。従って、面積の広い土地は単価を下げなければ売却できない状況です。
- ・ 取引は不調の状況です。北朝鮮政治不安があります。地方再生も不発で明るい材料がない。インパクトがある経済政策を出す。
- ・ 中古住宅の売りがないか銀行に聞いているが、困った物件は競売で都会の人向けに出すと相場より高く買ってくれるので引き合いがない。
- ・ 人口減少で、土地を手放したい人が増えていると思います。そのため、物価と土地価格が比例せずに土地だけ下落していくように思われます。
- ・ 空き家対策を行政が積極的に仕掛けているため、相談件数・売り出しが増えていて、供給過多に移行すると思われるため、売価は増々下落を続けると予想している。

H 上伊那地域

- ・ 建物解体費用が高すぎる。行政補助がないか？不動産市場の動きはもっと活発になる、安ければ。
- ・ 住宅系土地の1区画当たりの面積が小さくなってきています(特に若い人)。

I 飯伊那地域

- ・ 人口減少により地価の上昇は望めない、空き家バンク等の関連もあり中古住宅の売却依頼が多くなっている。県外からの移住は行政の政策により変わる。