

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6回長野県不動産市況DI調査～

平成30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6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30年10月
発送数 : 1,406
有効回答数 : 183 (13.0%)

5. DIの算出方法

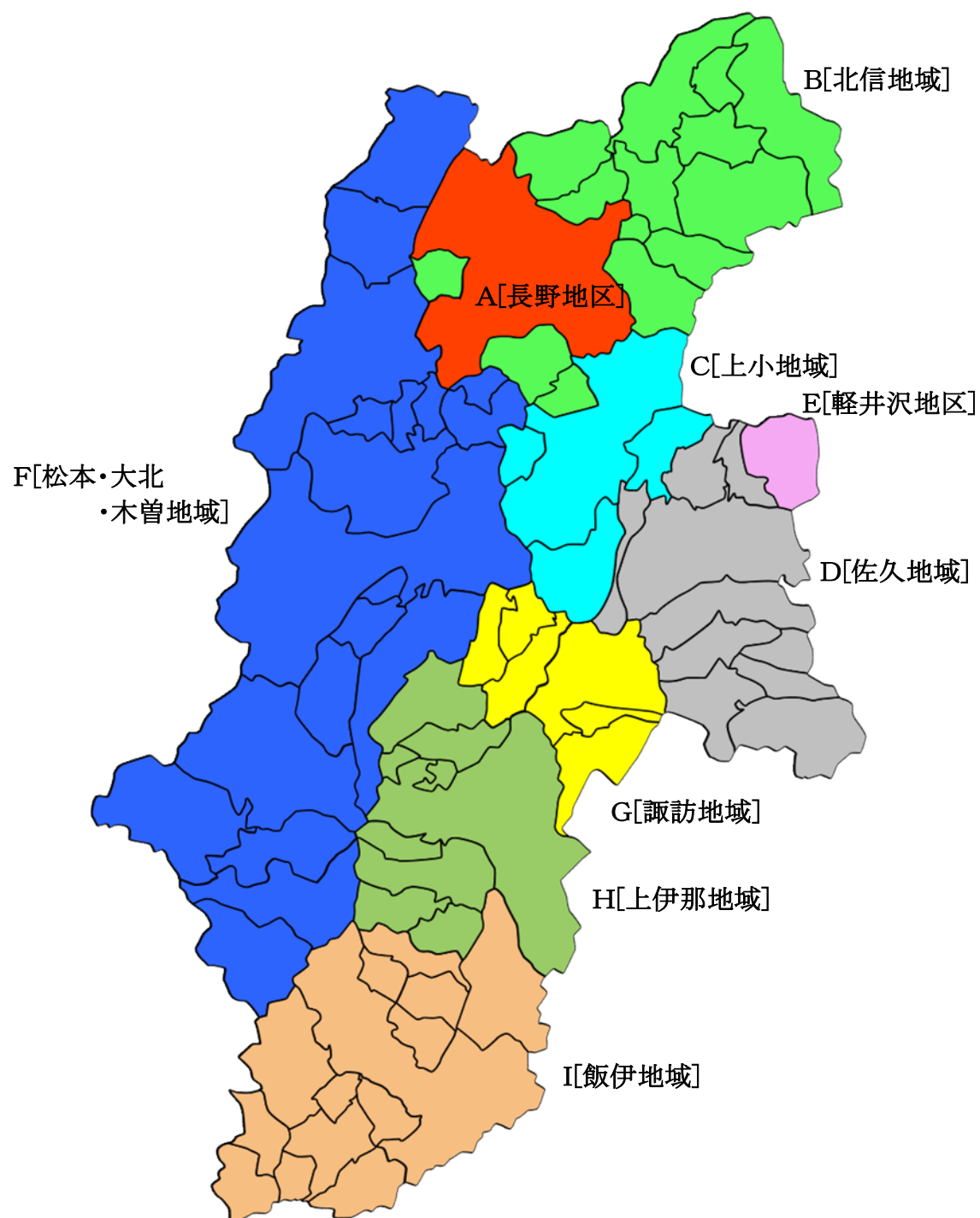
DIとは企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指標化したものである。算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する構成比を算出した後、次式により算出する。

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

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。

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

[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30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（H30.10.1）の取引価格は6ヵ月前（H30.4.1）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（H31.4.1）の取引価格は現在（H30.10.1）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（H30.10.1）の取引件数は6ヵ月前（H30.4.1）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（H31.4.1）の取引件数は現在（H30.10.1）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（H30.10.1）の税抜賃料は

6ヵ月前（H30.4.1）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（H30.10.1）での住宅需要は

6ヵ月前（H30.4.1）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6回長野県不動産市況DI調査(平成30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30年4月以下同)は▲12p、今期は▲11pとほぼ同ポイントで地価下落基調がみられる。但し次期予測(平成31年4月以下同)は▲6pで地価下落幅は縮小するとの予測である。 長野地区(今期+12p、次期予測+9p)・松本地域(今期▲8p、次期予測+12p)は地価上昇を実感又は今後地価上昇を予測している。
商業地	県全体では前期調査は▲16p、今期は▲17pとほぼ同ポイントで地価下落基調がみられる。次期予測は▲13pと予測しており、下落傾向は継続するものと予測している。 県全体で下落傾向を示す中、長野地区(今期+7p、次期予測±0p)・佐久地域(今期+6p、次期予測±0p)・松本地域(今期▲9p、次期予測+5p)と地価上昇または回復を予測している地域・地区が出始めている。
中古住宅	県全体では前期調査は▲24p、今期は▲19pと地価下落基調が継続しているが、当該下落幅は圧縮している。また次期予測は▲15pで今後も地価下落幅は縮小するとの予測である。 軽井沢地区(今期±0p、次期予測▲29p)は中古住宅価格の横ばいであったが、次期には下落に転じるものと予測している。一方、松本地域(今期▲4p、次期予測+4p)は中古住宅価格の下落基調から回復するものと予測している。

2. 取引件数

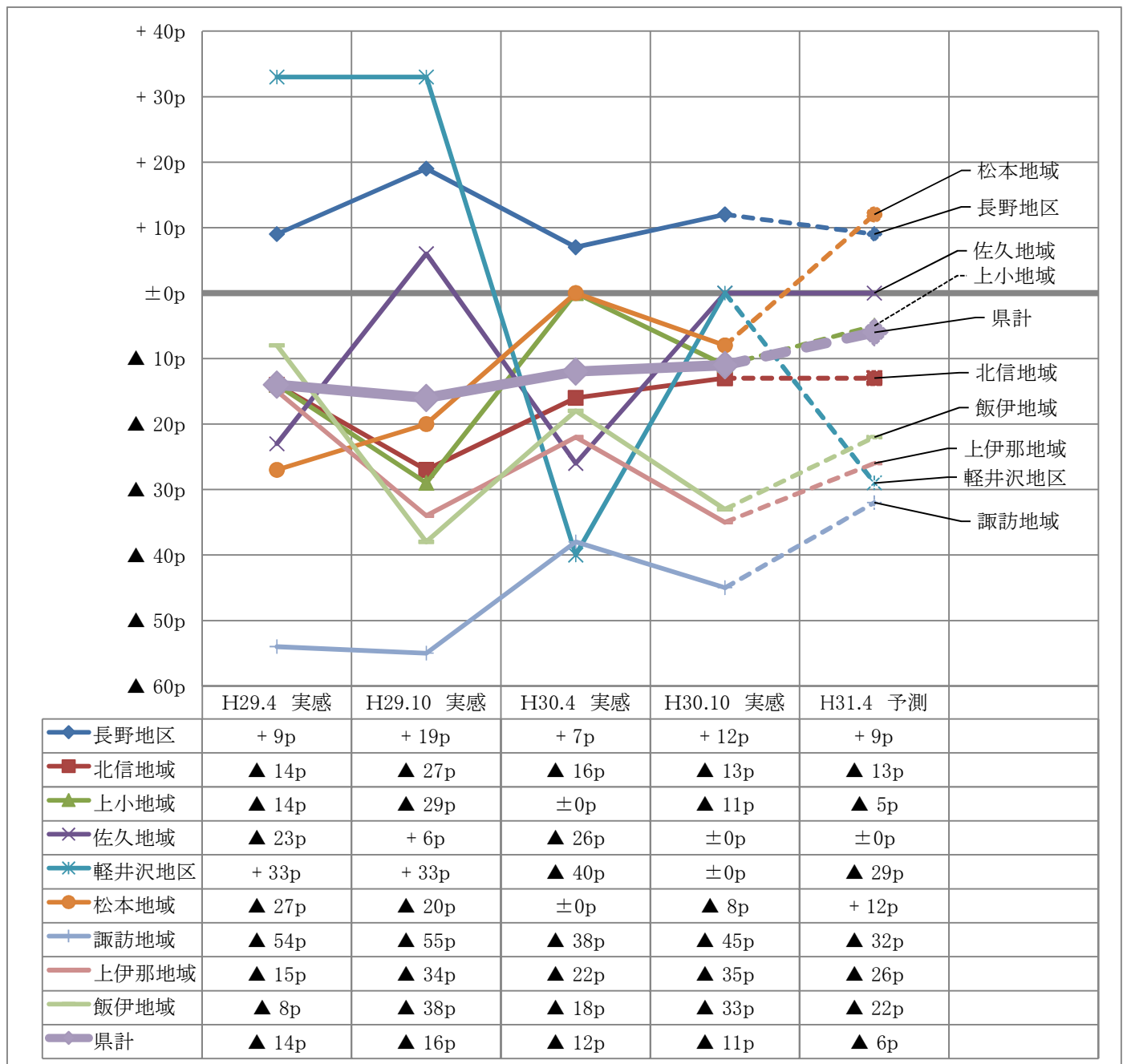
宅地	県全体では前期調査は▲1p、今期は▲4pと取引件数は縮小傾向がみられたものの、次期予測は▲1pで横ばい予測である。 南信を中心とした諏訪地域(今期▲5p、次期予測▲15p)、上伊那地域(今期▲13p、次期予測▲13p)、飯伊地域(今期▲11p、次期予測▲11p)は取引件数の減少を実感しており、今後もその傾向が続くものと予測している。
中古住宅	県全体では前期調査は+2p、今期は▲32pと取引件数は大幅に減少している。また次期予測は▲25pで取引件数の減少傾向が続くとの予測である。 今期はすべて地域・地区でマイナスを示しており、次期予測も軽井沢地区を除いたすべて地域・地区でマイナスである。県内全域で中古住宅の取引件数の減少を実感並び予測している。
店舗・事務所	県全体では前期調査は▲36p、今期は▲12pと取引件数減少傾向が継続しているが当該減少幅は圧縮している。また次期予測は+2pで取引件数の回復との予測である。 長野地区(今期▲4p、次期予測+16p)、北信地域(今期▲33p、次期予測+14p)・松本地域(今期▲4p、次期予測+22p)、飯伊地域(今期▲11p、次期予測+22p)の広い地域で取引件数減少傾向から増加に転じる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▲11p、今期は▲18pと賃料水準のやや下落傾向がみられ、依然市況環境は厳しい。 但し、佐久地域(前期▲19p、今期+7p)・軽井沢地区(前期▲20p、今期±0p)・松本地域(前期▲4p、今期+22p)は賃料水準は下落から上昇または横ばいに転じたと実感している。
商業系賃料	県全体では前期調査は▲28p、今期は▲27pと下落傾向が継続している。 但し、軽井沢地区(前期▲40p、今期±0p)で賃料水準は下落から横ばいに転じたと実感している。

[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】

長野地区のみが継続してDI値(今期)がプラスとなり、住宅市況は好調である。またDI値(前期)マイナスであった佐久地域・軽井沢地区ではDI値(今期)ゼロと改善した一方で、DI値(前期)がゼロであった上小地域・松本地域はDI値(今期)マイナスに転じ、市況の悪化を示した。その他地域は引き続きDI値(今期)はマイナスであり、市況の回復は依然望めない。以上を反映し県計のDI値(今期)は依然マイナスであり、県内全域では依然住宅価格の市況は悪化傾向を示している。

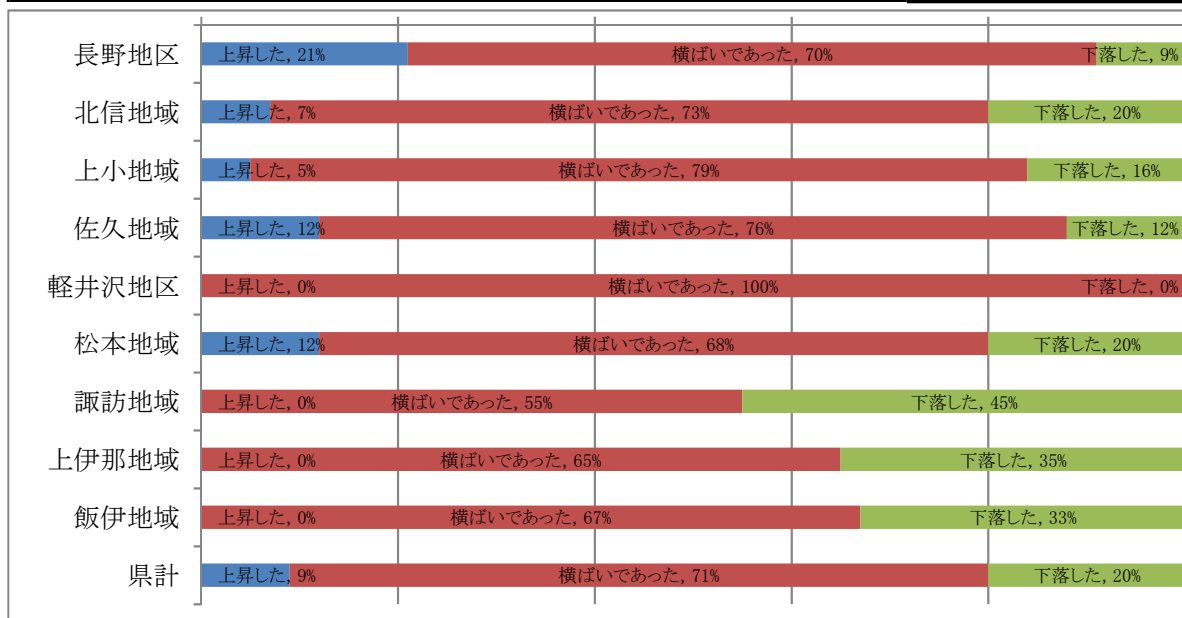
【予測】

佐久地域はDI値(予測)はゼロが継続し、今後も住宅価格は安定的に推移するものと予測している。また長野地区・松本地域のDI値(予測)はプラスであり、価格の上昇を予測している。その他地域はDI値(予測)はマイナスであり引き続き価格の下落を予測しているが、DI値は全体で改善傾向を示している。以上を反映し県計のDI値(予測)も依然マイナスであるが、住宅価格の市況は回復傾向を示している。

◇ 設問2[住宅地の地価(実感)]

『 現在(H30.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H30.4.1)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

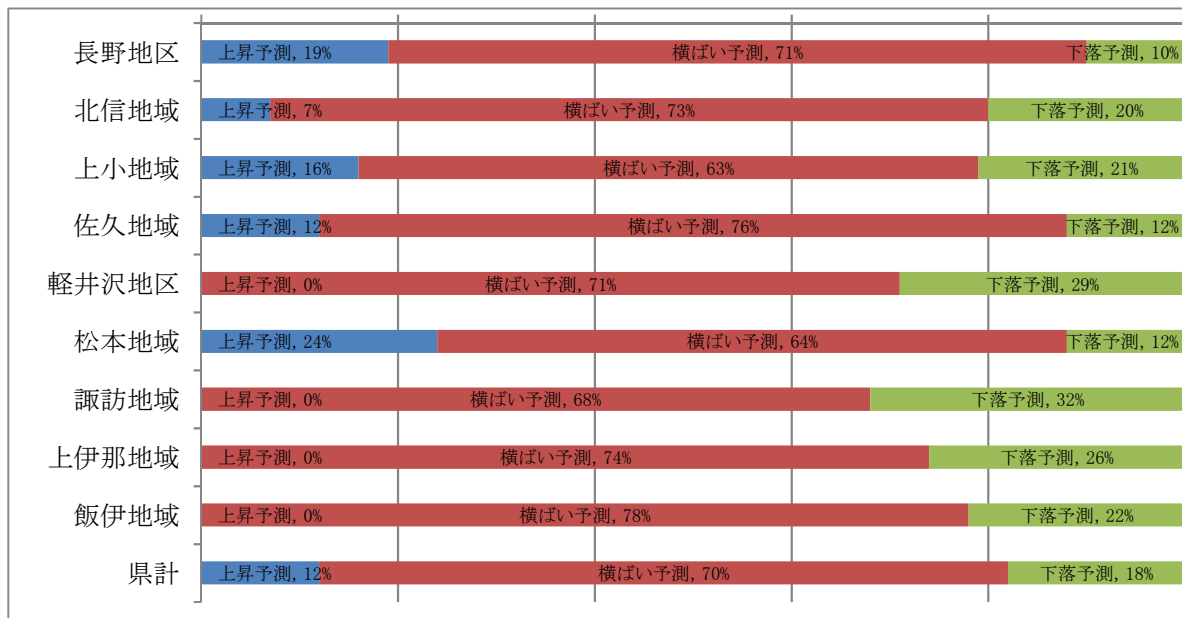
住宅地の地価(実感)							
半年前から調査時点 までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	10件	33件	4件	47件	1件	48件
	割合	21%	70%	9%	100%	長野地区DI値	+ 12p
北信地域	回答数	1件	11件	3件	15件	0件	15件
	割合	7%	73%	20%	100%	北信地域DI値	▲ 13p
上小地域	回答数	1件	15件	3件	19件	0件	19件
	割合	5%	79%	16%	100%	上小地域DI値	▲ 11p
佐久地域	回答数	2件	13件	2件	17件	0件	17件
	割合	12%	76%	12%	100%	佐久地域DI値	+ 0p
軽井沢地区	回答数	0件	7件	0件	7件	0件	7件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	3件	17件	5件	25件	0件	25件
	割合	12%	68%	20%	100%	松本地域DI値	▲ 8p
諏訪地域	回答数	0件	11件	9件	20件	0件	20件
	割合	0%	55%	45%	100%	諏訪地域DI値	▲ 45p
上伊那地域	回答数	0件	15件	8件	23件	0件	23件
	割合	0%	65%	35%	100%	上伊那地域DI値	▲ 35p
飯伊地域	回答数	0件	6件	3件	9件	0件	9件
	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p
県計	回答数	17件	128件	37件	182件	1件	183件
	割合	9%	71%	20%	100%	県計DI値	▲ 11p



◇ 設問3 [住宅地の地価(予測)]

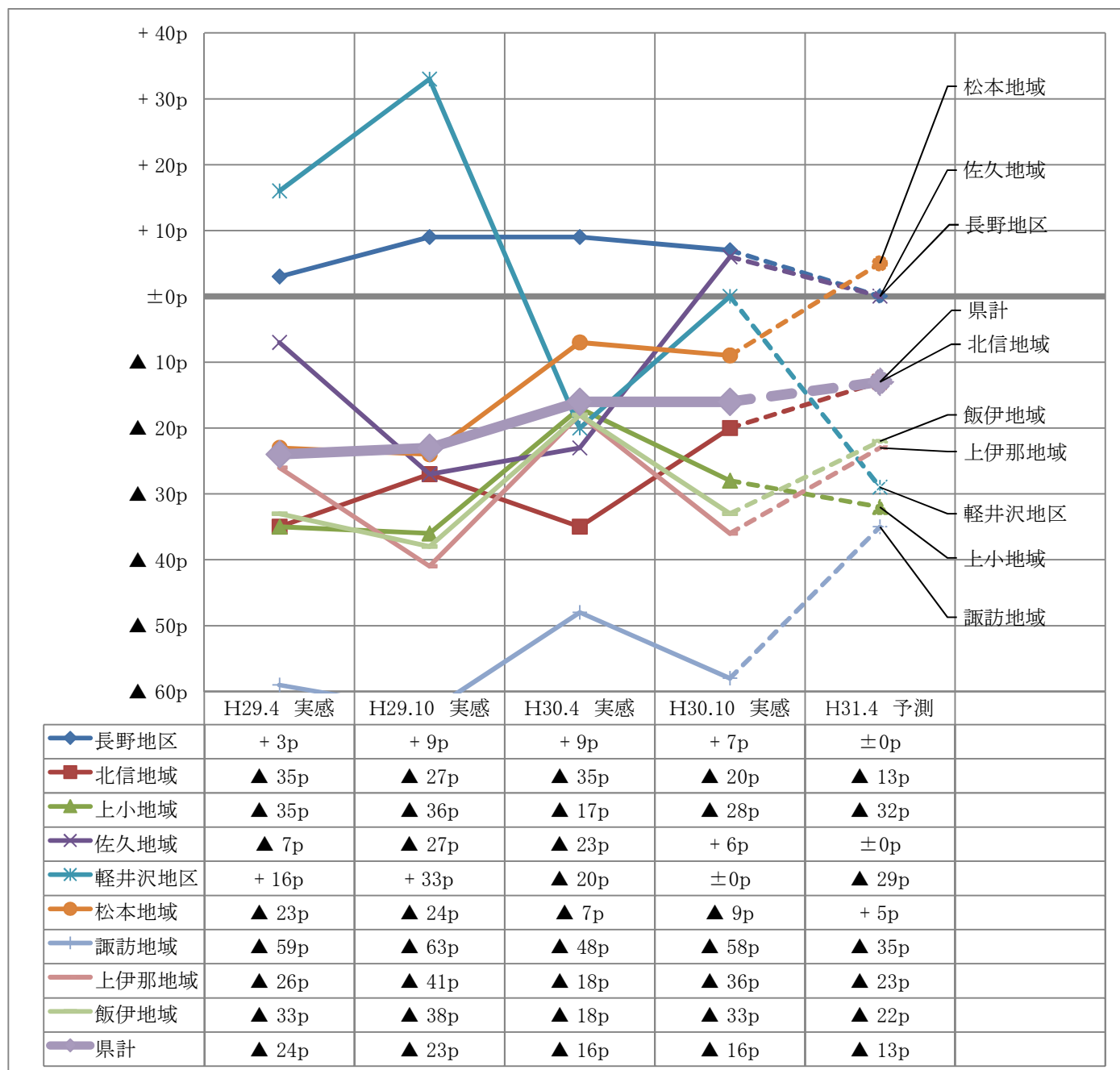
『6ヶ月後(H31.4.1)の取引価格は現在(H30.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	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	1件	11件	3件	15件	0件	15件
	割合	7%	73%	20%	100%	北信地域DI値	▲ 13p
上小地域	回答数	3件	12件	4件	19件	0件	19件
	割合	16%	63%	21%	100%	上小地域DI値	▲ 5p
佐久地域	回答数	2件	13件	2件	17件	0件	17件
	割合	12%	76%	12%	100%	佐久地域DI値	+ 0p
軽井沢地区	回答数	0件	5件	2件	7件	0件	7件
	割合	0%	71%	29%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 29p
松本地域	回答数	6件	16件	3件	25件	0件	25件
	割合	24%	64%	12%	100%	松本地域DI値	+ 12p
諏訪地域	回答数	0件	13件	6件	19件	1件	20件
	割合	0%	68%	32%	100%	諏訪地域DI値	▲ 32p
上伊那地域	回答数	0件	17件	6件	23件	0件	23件
	割合	0%	74%	26%	100%	上伊那地域DI値	▲ 26p
飯伊地域	回答数	0件	7件	2件	9件	0件	9件
	割合	0%	78%	22%	100%	飯伊地域DI値	▲ 22p
県計	回答数	21件	128件	33件	182	1件	183件
	割合	12%	70%	18%	100%	県計DI値	▲ 6p



[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】

長野地区は継続してDI値(今期)がプラスとなり、商業地市況は好調である。また佐久地域・軽井沢地区はDI値(前期)マイナスからDI値(今期)プラス又はゼロへ転じ、市況の回復を示した。その他地域においては継続してDI値(今期)はマイナスで地価の回復は依然望めない。以上を反映し県計のDI値(今期)はマイナス値で推移し、県内全域では依然市況は悪化傾向を示している。

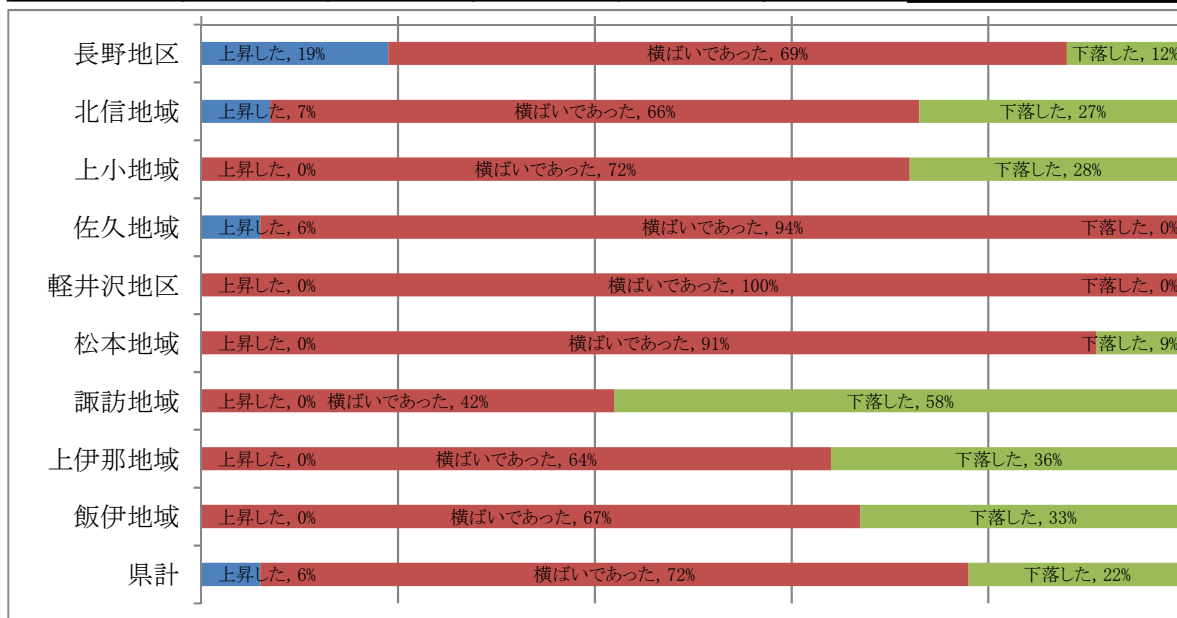
【予測】

DI値(今期)がプラス又はゼロからDI値(予測)がゼロとなった長野地区・佐久地域は今後、商業地価の横ばいを予測しており、商業市況は今後落ち着いていくものと予測している。一方、DI値(今期)がマイナスからDI値(予測)がプラスとなった松本地域は今後商業地価の上昇を予測している。その他地域はすべてDI値(予測)はマイナスで、市況は依然悪化していくものと予測されている。以上を反映し県計のDI値(予測)はマイナスで推移し、県内全域では依然市況は悪化していくものと予測している。

◇ 設問2[商業地の地価(実感)]

『 現在(H30.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H30.4.1)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

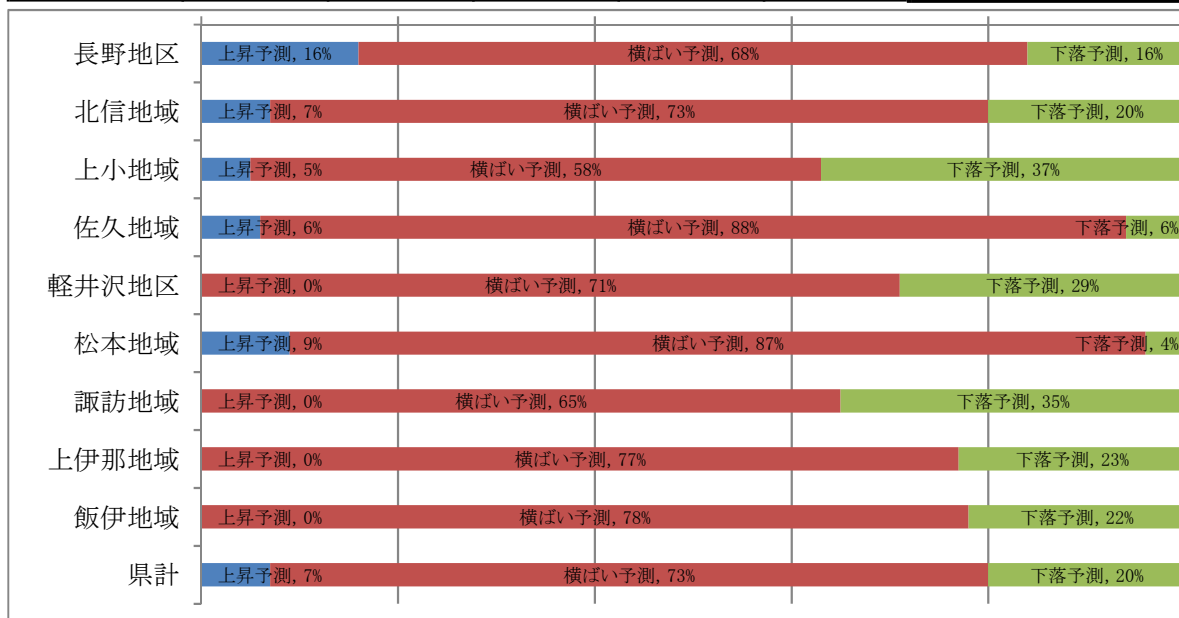
商業地の地価(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	8件	29件	5件	42件	6件	48件
	割合	19%	69%	12%	100%	長野地区DI値	+ 7p
北信地域	回答数	1件	10件	4件	15件	0件	15件
	割合	7%	66%	27%	100%	北信地域DI値	▲ 20p
上小地域	回答数	0件	13件	5件	18件	1件	19件
	割合	0%	72%	28%	100%	上小地域DI値	▲ 28p
佐久地域	回答数	1件	15件	0件	16件	1件	17件
	割合	6%	94%	0%	100%	佐久地域DI値	+ 6p
軽井沢地区	回答数	0件	7件	0件	7件	0件	7件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	0件	21件	2件	23件	2件	25件
	割合	0%	91%	9%	100%	松本地域DI値	▲ 9p
諏訪地域	回答数	0件	8件	11件	19件	1件	20件
	割合	0%	42%	58%	100%	諏訪地域DI値	▲ 58p
上伊那地域	回答数	0件	14件	8件	22件	1件	23件
	割合	0%	64%	36%	100%	上伊那地域DI値	▲ 36p
飯伊地域	回答数	0件	6件	3件	9件	0件	9件
	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p
県計	回答数	10件	123件	38件	171件	12件	183件
	割合	6%	72%	22%	100%	県計DI値	▲ 16p



◇ 設問3「商業地の地価(予測)」

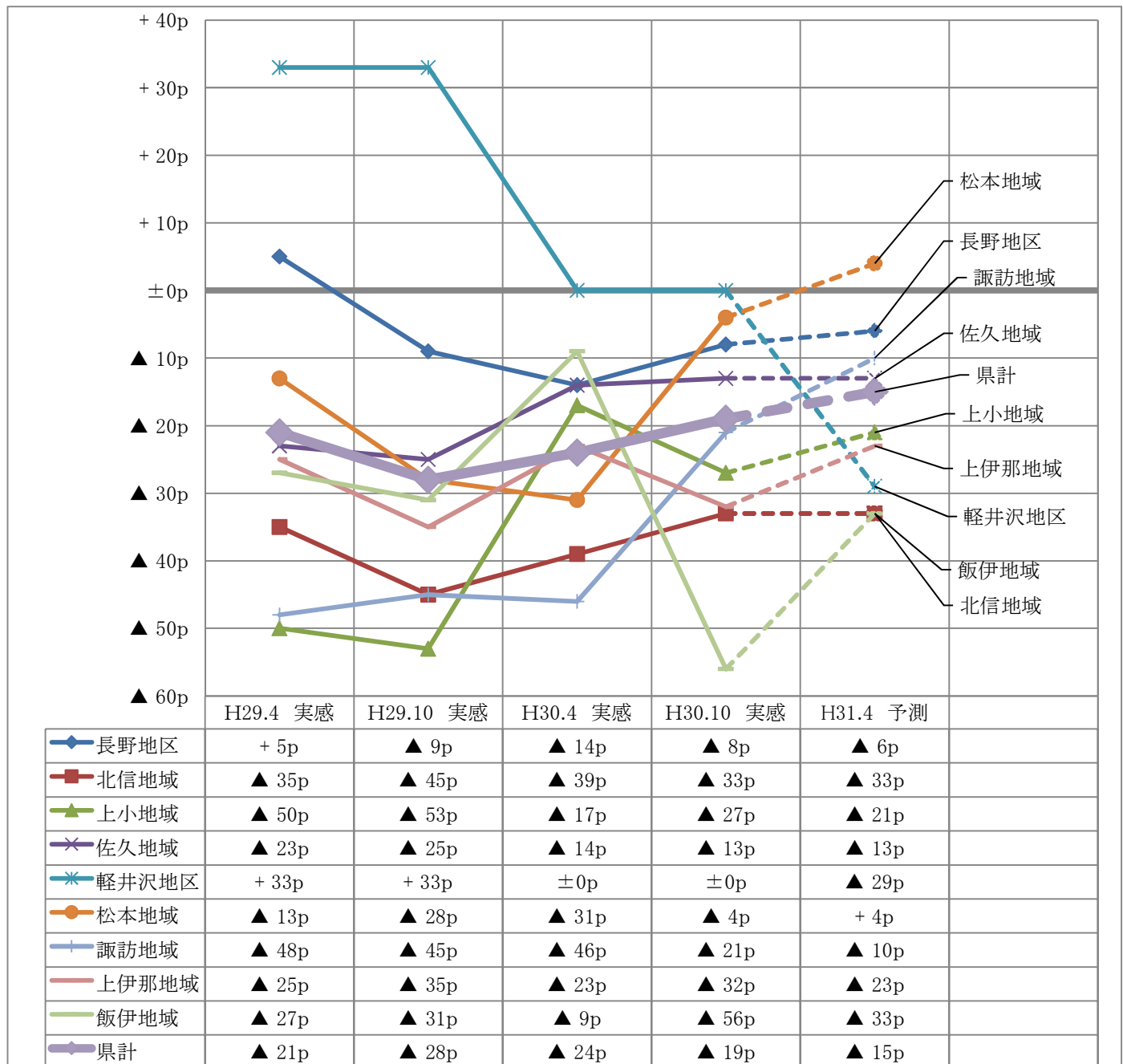
『6ヶ月後(H31.4.1)の取引価格は現在(H30.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	7件	30件	7件	44件	4件	48件
	割合	16%	68%	16%	100%	長野地区DI値	+ 0p
北信地域	回答数	1件	11件	3件	15	0件	15件
	割合	7%	73%	20%	100%	北信地域DI値	▲ 13p
上小地域	回答数	1件	11件	7件	19	0件	19件
	割合	5%	58%	37%	100%	上小地域DI値	▲ 32p
佐久地域	回答数	1件	14件	1件	16	1件	17件
	割合	6%	88%	6%	100%	佐久地域DI値	+ 0p
軽井沢地区	回答数	0件	5件	2件	7	0件	7件
	割合	0%	71%	29%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 29p
松本地域	回答数	2件	20件	1件	23	2件	25件
	割合	9%	87%	4%	100%	松本地域DI値	+ 5p
諏訪地域	回答数	0件	13件	7件	20	0件	20件
	割合	0%	65%	35%	100%	諏訪地域DI値	▲ 35p
上伊那地域	回答数	0件	17件	5件	22	1件	23件
	割合	0%	77%	23%	100%	上伊那地域DI値	▲ 23p
飯伊地域	回答数	0件	7件	2件	9	0件	9件
	割合	0%	78%	22%	100%	飯伊地域DI値	▲ 22p
県計	回答数	12件	128件	35件	175	8件	183件
	割合	7%	73%	20%	100%	県計DI値	▲ 13p



[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】

軽井沢地区を除き、その他地域は全てDI値(今期)がマイナスを示しており、中古住宅の市況の悪化を示した。前期同様、唯一軽井沢地区はDI値(今期)はゼロである。以上を反映し県計のDI値(今期)はマイナスで、県内全域で依然市況は悪化傾向を示している。

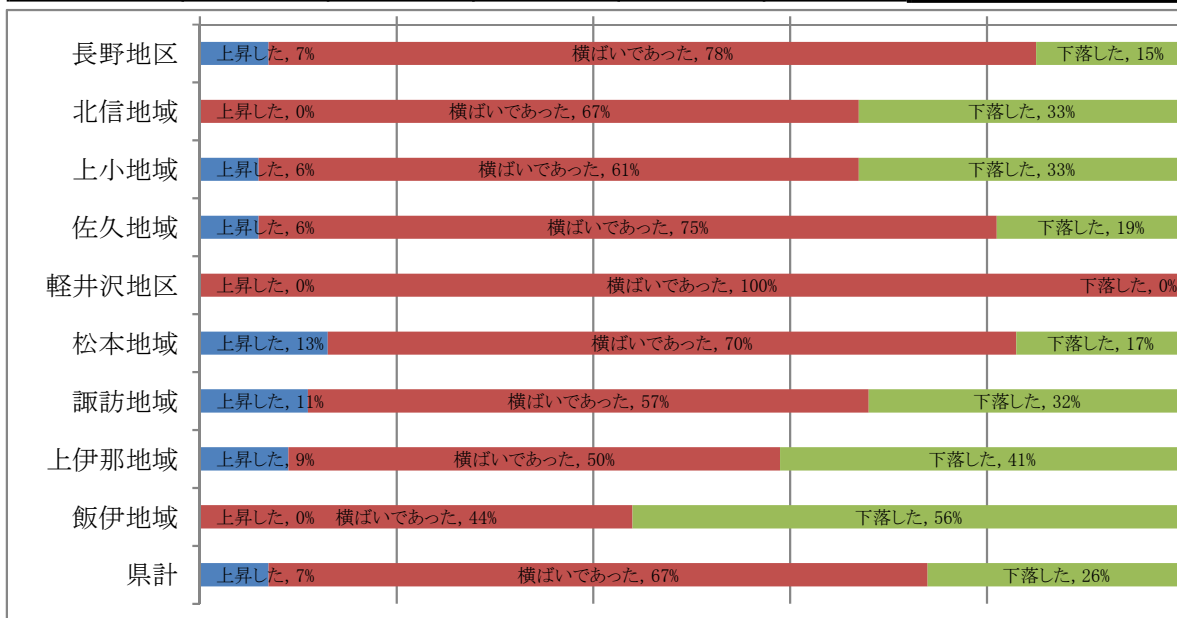
【予測】

DI値(今期)がゼロであった軽井沢地区のDI値(予測)はマイナスとなり、軽井沢地区でも今後中古住宅市況は悪化していくものと予測している。一方、DI値(今期)がマイナスであった松本地域のDI値(予測)はプラスに転じ、県内で唯一、今後中古住宅市況は改善していくと予測されるエリアである。以上を反映し県計のDI値(予測)はマイナスで、県内全域では依然市況は悪化傾向を予測している。

◇ 設問2[中古住宅の価格(実感)]

『 現在(H30.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H30.4.1)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

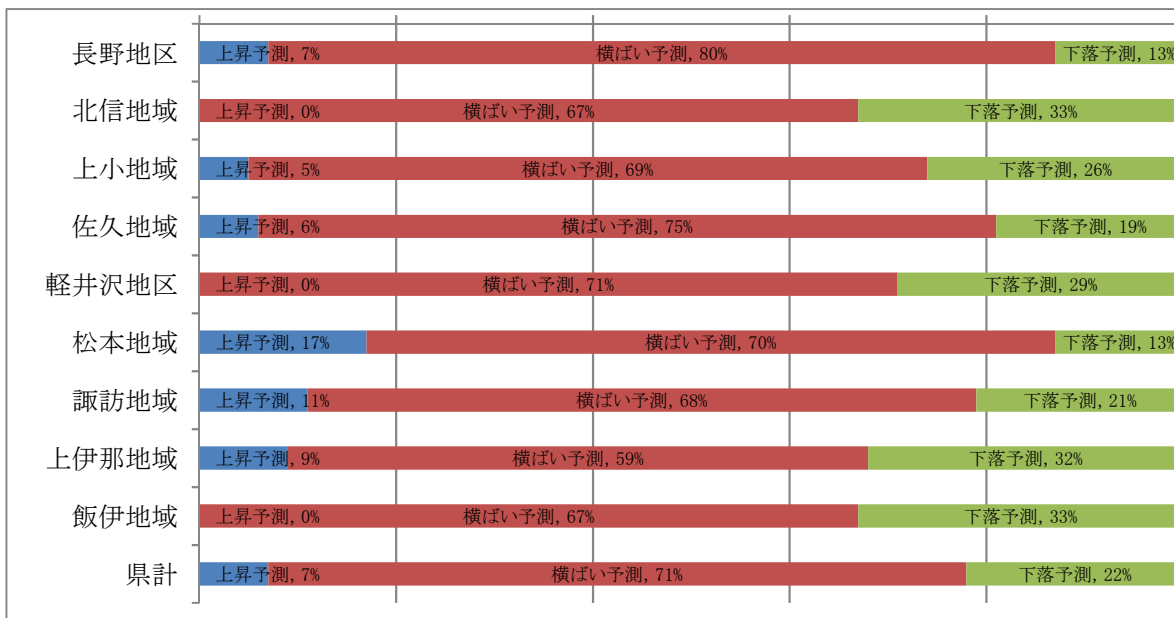
中古住宅の価格(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	3件	36件	7件	46件	2件	48件
	割合	7%	78%	15%	100%	長野地区DI値	▲ 8p
北信地域	回答数	0件	10件	5件	15件	0件	15件
	割合	0%	67%	33%	100%	北信地域DI値	▲ 33p
上小地域	回答数	1件	11件	6件	18件	1件	19件
	割合	6%	61%	33%	100%	上小地域DI値	▲ 27p
佐久地域	回答数	1件	12件	3件	16件	1件	17件
	割合	6%	75%	19%	100%	佐久地域DI値	▲ 13p
軽井沢地区	回答数	0件	7件	0件	7件	0件	7件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	3件	16件	4件	23件	2件	25件
	割合	13%	70%	17%	100%	松本地域DI値	▲ 4p
諏訪地域	回答数	2件	11件	6件	19件	1件	20件
	割合	11%	57%	32%	100%	諏訪地域DI値	▲ 21p
上伊那地域	回答数	2件	11件	9件	22件	1件	23件
	割合	9%	50%	41%	100%	上伊那地域DI値	▲ 32p
飯伊地域	回答数	0件	4件	5件	9件	0件	9件
	割合	0%	44%	56%	100%	飯伊地域DI値	▲ 56p
県計	回答数	12件	118件	45件	175件	8件	183件
	割合	7%	67%	26%	100%	県計DI値	▲ 19p



◇ 設問3 [中古住宅の価格(予測)]

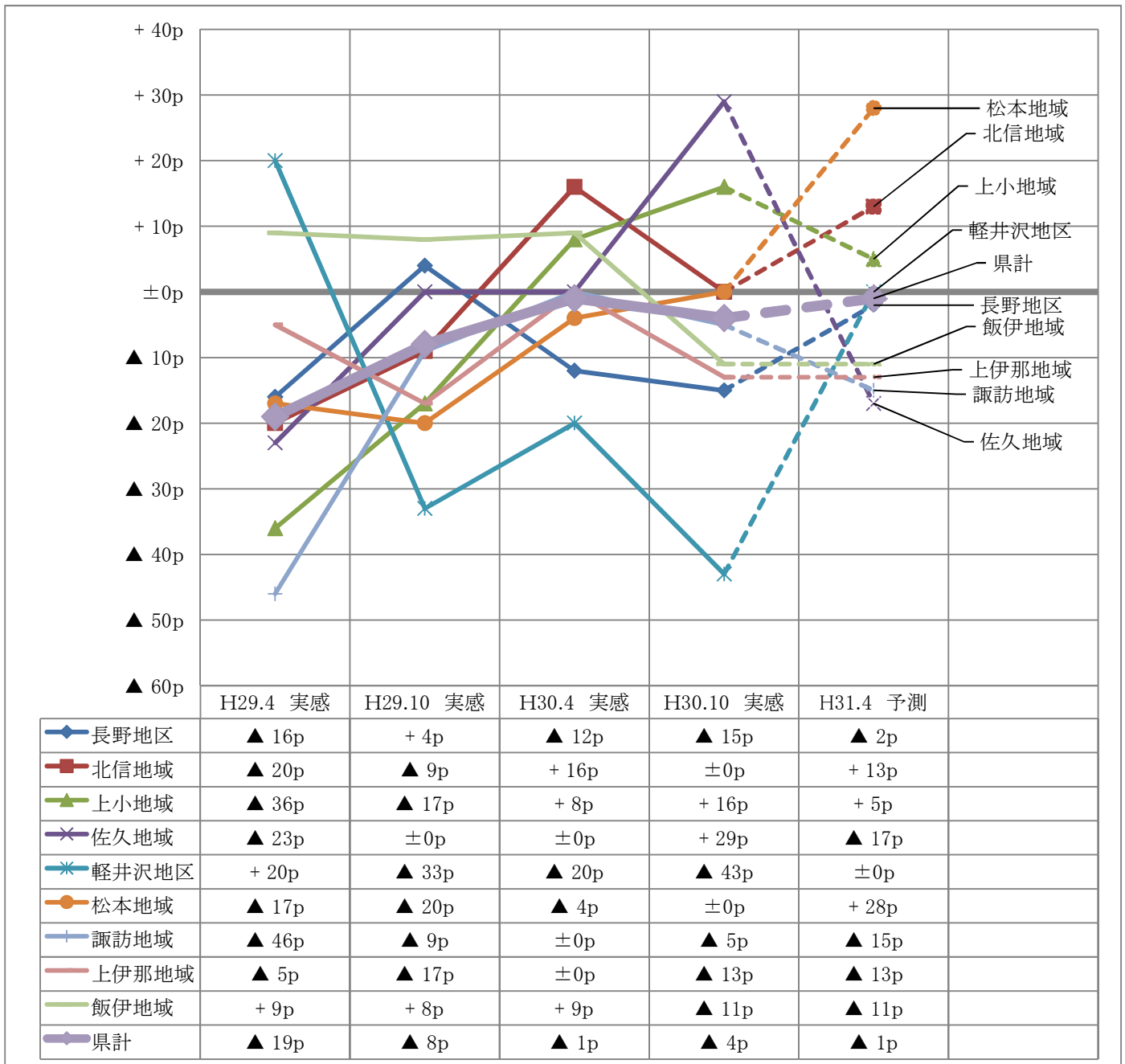
『6ヶ月後(H31.4.1)の取引価格は現在(H30.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	3件	36件	6件	45件	3件	48件
	割合	7%	80%	13%	100%	長野地区DI値	▲ 6p
北信地域	回答数	0件	10件	5件	15	0件	15件
	割合	0%	67%	33%	100%	北信地域DI値	▲ 33p
上小地域	回答数	1件	13件	5件	19	0件	19件
	割合	5%	69%	26%	100%	上小地域DI値	▲ 21p
佐久地域	回答数	1件	12件	3件	16	1件	17件
	割合	6%	75%	19%	100%	佐久地域DI値	▲ 13p
軽井沢地区	回答数	0件	5件	2件	7	0件	7件
	割合	0%	71%	29%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 29p
松本地域	回答数	4件	16件	3件	23	2件	25件
	割合	17%	70%	13%	100%	松本地域DI値	+ 4p
諏訪地域	回答数	2件	13件	4件	19	1件	20件
	割合	11%	68%	21%	100%	諏訪地域DI値	▲ 10p
上伊那地域	回答数	2件	13件	7件	22	1件	23件
	割合	9%	59%	32%	100%	上伊那地域DI値	▲ 23p
飯伊地域	回答数	0件	6件	3件	9	0件	9件
	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p
県計	回答数	13件	124件	38件	175	8件	183件
	割合	7%	71%	22%	100%	県計DI値	▲ 15p



[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】

上小地域は引き続き、DI値(今期)はプラスで宅地取引件数は増加である。また佐久地域・松本地域もDI(今期)がプラス(又はゼロ)に転じ、取引件数の回復が読み取れる。一方南信を中心とした諏訪地域・上伊那地域・飯伊地域についてはDI値(前期)はゼロからDI値(今期)マイナス値に転じ取引件数は減少した。県計のDI値は若干マイナスであり、県内全域で取引件数は微減傾向を示している。

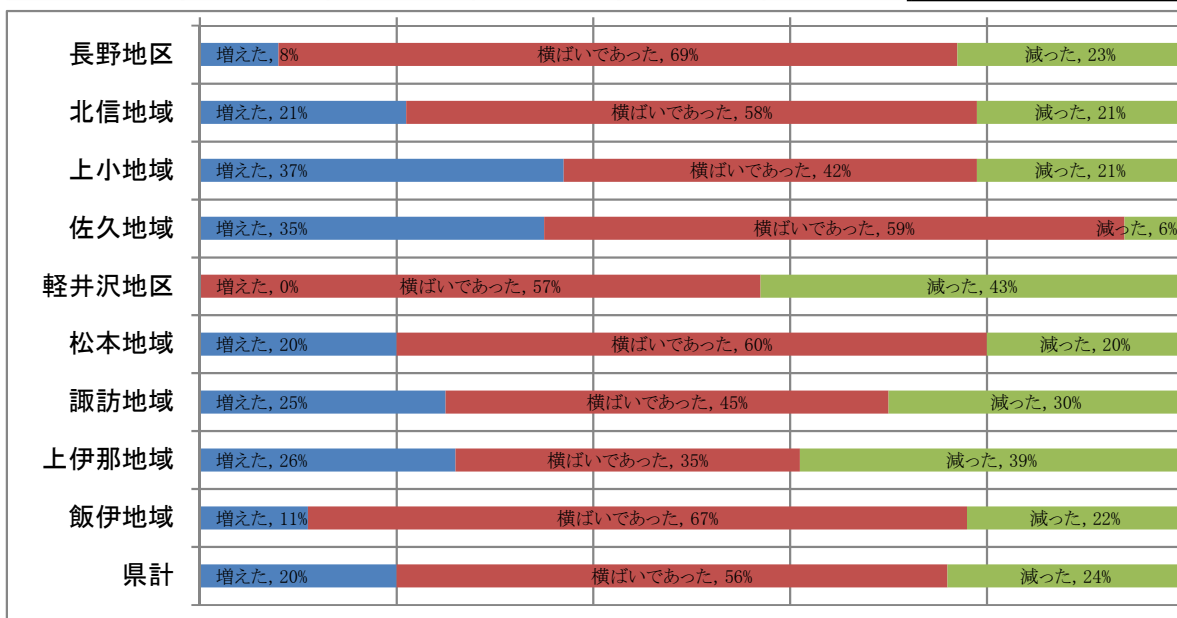
【予測】

DI値(今期)がプラスであった佐久地域はDI値(予測)がマイナスに転じており、今後取引件数の減少を予測している。また諏訪地域・上伊那地域・飯伊地域等の南信においては今後取引件数の減少を予測している。県計のDI値(予測)は若干のマイナス値であり、県内全域で取引件数はほぼ横ばい推移していくと予測している。

◇ 設問4「宅地の取引件数(実感)」

『 現在(H30.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H30.4.1)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

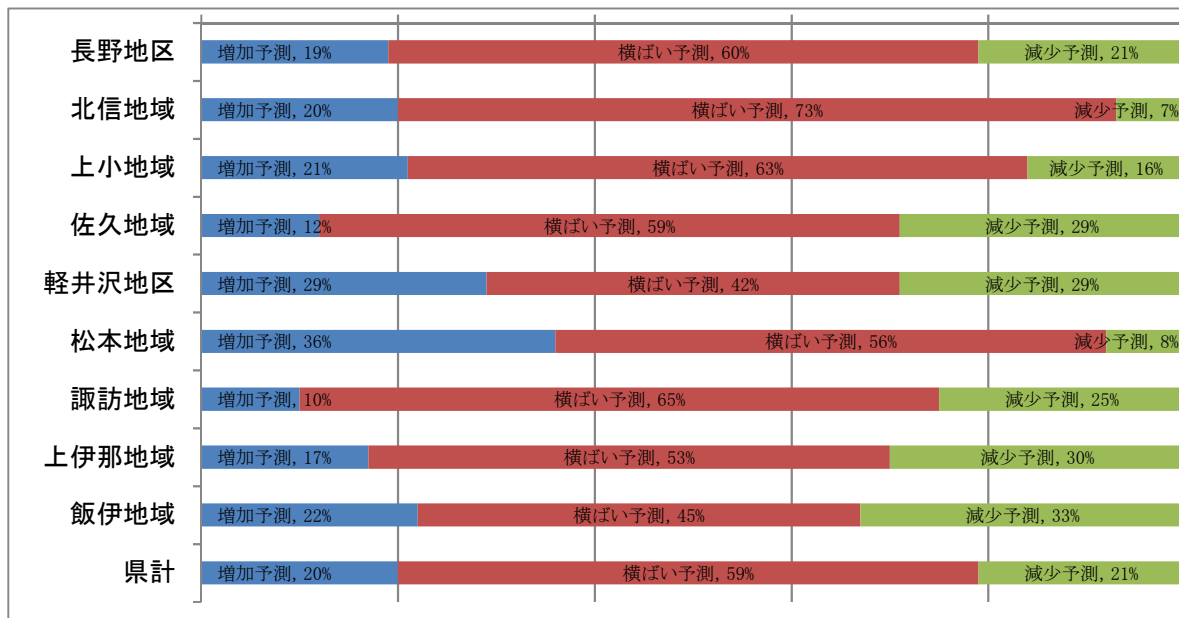
宅地の取引件数(実感)							
半年前から調査時点 までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	4件	33件	11件	48件	0件	48件
	割合	8%	69%	23%	100%	長野地区DI値	▲ 15p
北信地域	回答数	3件	8件	3件	14件	1件	15件
	割合	21%	58%	21%	100%	北信地域DI値	+ 0p
上小地域	回答数	7件	8件	4件	19件	0件	19件
	割合	37%	42%	21%	100%	上小地域DI値	+ 16p
佐久地域	回答数	6件	10件	1件	17件	0件	17件
	割合	35%	59%	6%	100%	佐久地域DI値	+ 29p
軽井沢地区	回答数	0件	4件	3件	7件	0件	7件
	割合	0%	57%	43%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 43p
松本地域	回答数	5件	15件	5件	25件	0件	25件
	割合	20%	60%	20%	100%	松本地域DI値	+ 0p
諏訪地域	回答数	5件	9件	6件	20件	0件	20件
	割合	25%	45%	30%	100%	諏訪地域DI値	▲ 5p
上伊那地域	回答数	6件	8件	9件	23件	0件	23件
	割合	26%	35%	39%	100%	上伊那地域DI値	▲ 13p
飯伊地域	回答数	1件	6件	2件	9件	0件	9件
	割合	11%	67%	22%	100%	飯伊地域DI値	▲ 11p
県計	回答数	37件	101件	44件	182件	1件	183件
	割合	20%	56%	24%	100%	県計DI値	▲ 4p



◇ 設問5 [宅地の取引件数(予測)]

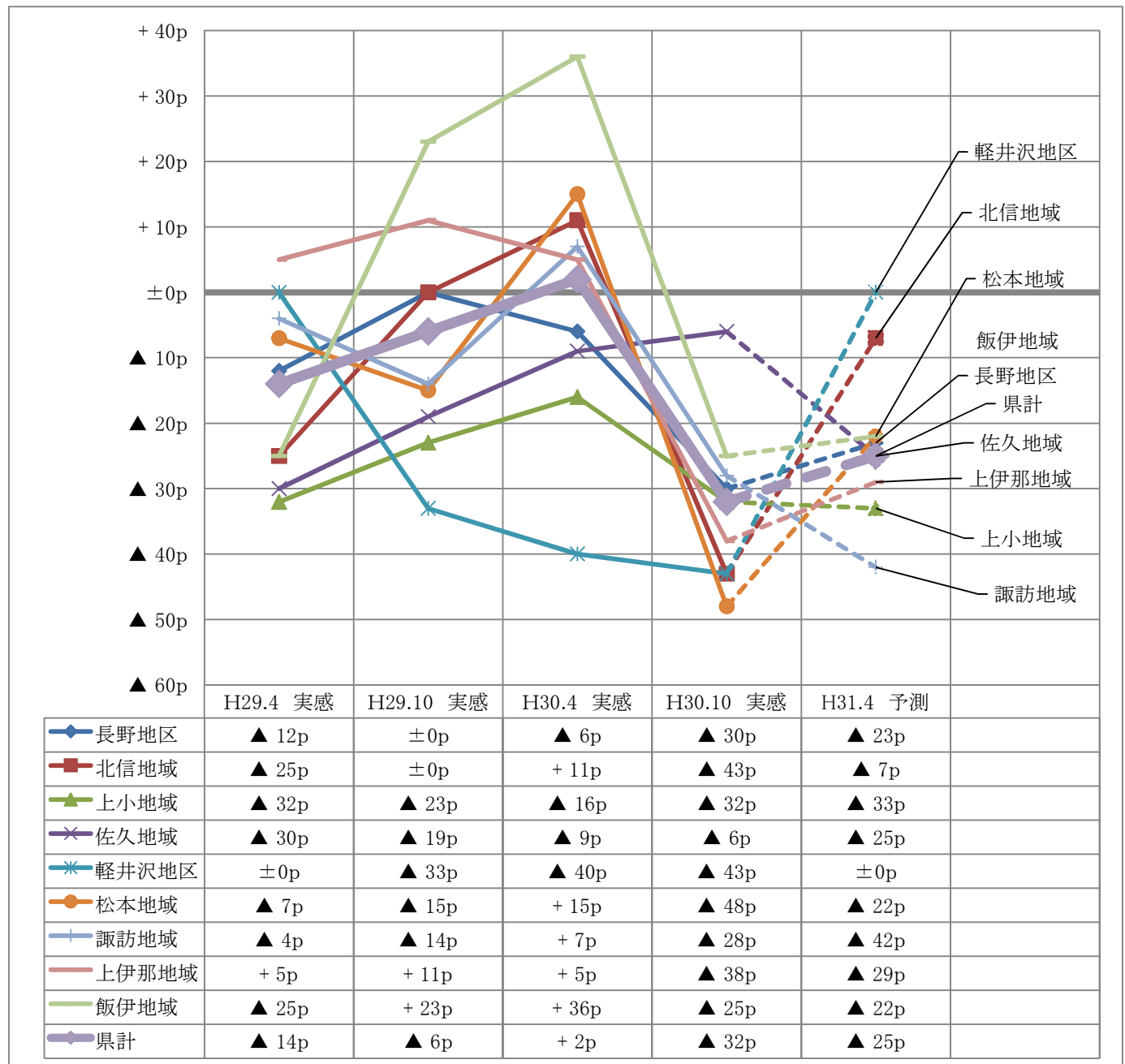
『6ヶ月後(H31.4.1)の取引件数は現在(H30.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	9件	29件	10件	48件	0件	48件
	割合	19%	60%	21%	100%	長野地区DI値	▲ 2p
北信地域	回答数	3件	11件	1件	15件	0件	15件
	割合	20%	73%	7%	100%	北信地域DI値	+ 13p
上小地域	回答数	4件	12件	3件	19件	0件	19件
	割合	21%	63%	16%	100%	上小地域DI値	+ 5p
佐久地域	回答数	2件	10件	5件	17件	0件	17件
	割合	12%	59%	29%	100%	佐久地域DI値	▲ 17p
軽井沢地区	回答数	2件	3件	2件	7件	0件	7件
	割合	29%	42%	29%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	9件	14件	2件	25件	0件	25件
	割合	36%	56%	8%	100%	松本地域DI値	+ 28p
諏訪地域	回答数	2件	13件	5件	20件	0件	20件
	割合	10%	65%	25%	100%	諏訪地域DI値	▲ 15p
上伊那地域	回答数	4件	12件	7件	23件	0件	23件
	割合	17%	53%	30%	100%	上伊那地域DI値	▲ 13p
飯伊地域	回答数	2件	4件	3件	9件	0件	9件
	割合	22%	45%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 11p
県計	回答数	37件	108件	38件	183件	0件	183件
	割合	20%	59%	21%	100%	県計DI値	▲ 1p



[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】

DI値(前期)がプラスであった北信地域・松本地域・諏訪地域・上伊那地域・飯伊地域もDI値(今期)はマイナスに転じ、その他地域もDI値(今期)はマイナスであり、取引件数は急速な減少傾向にある。以上を反映し県計のDI値はマイナス値であり、取引件数は依然減少傾向である。

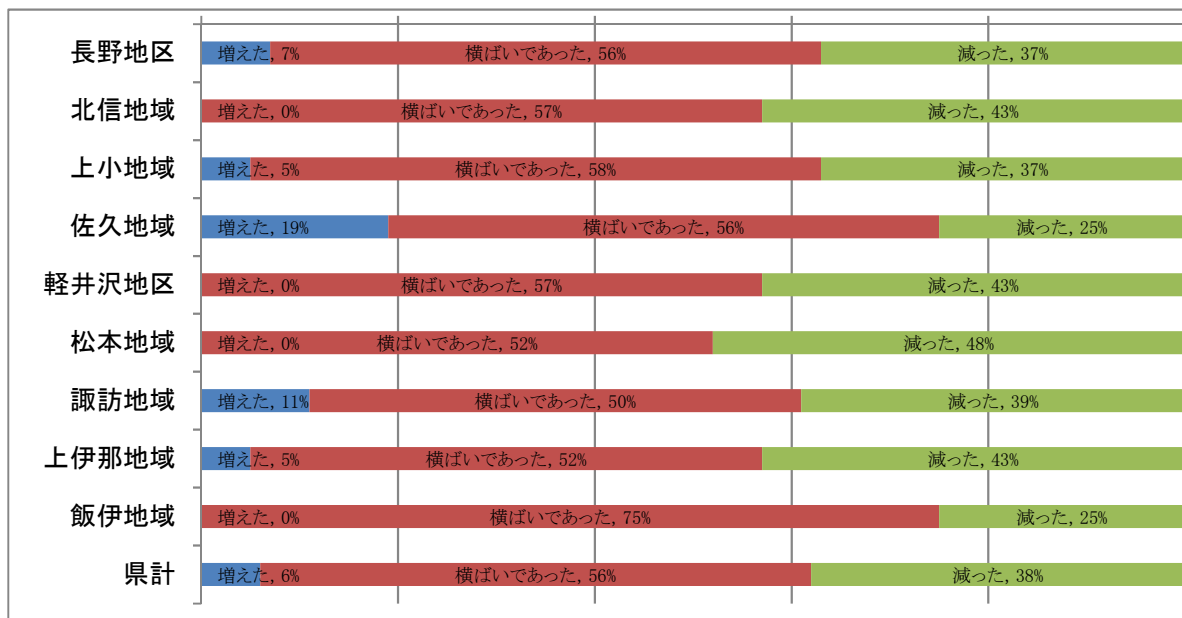
【予測】

DI値(今期)がマイナスであった軽井沢地区は唯一横ばい予測となった。その他地域は全てDI値(予測)はマイナスであり、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)はマイナスであり、中古住宅取引件数は厳しい状況が続く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(H30.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H30.4.1)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

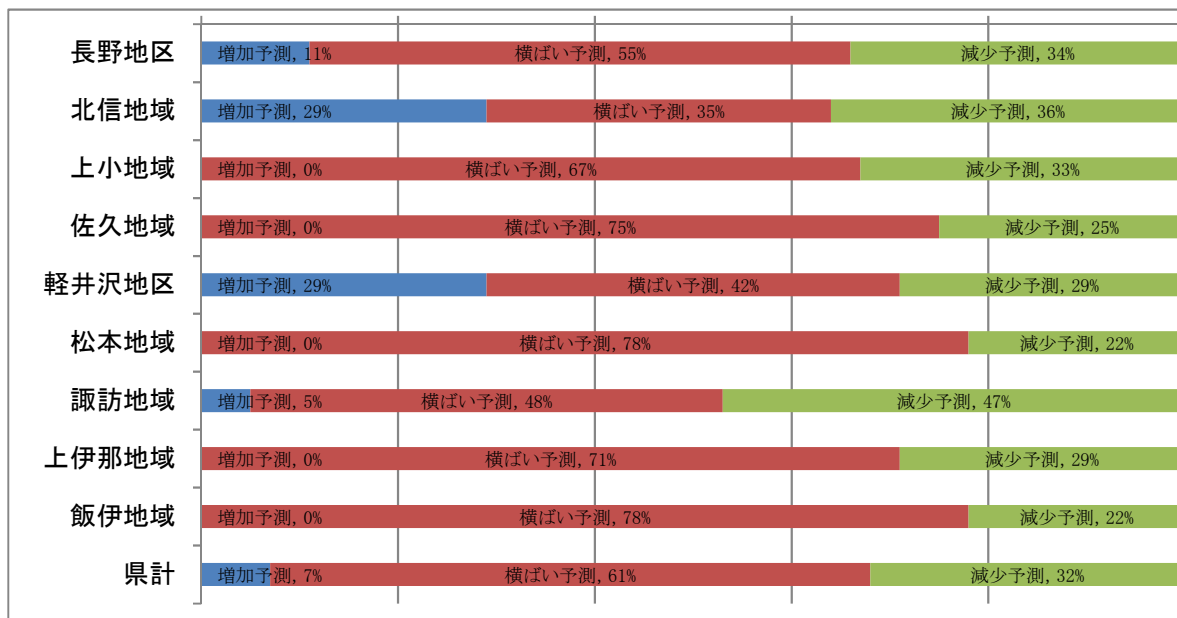
中古住宅の取引件数(実感)							
半年前から調査時点までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	3件	24件	16件	43件	5件	48件
	割合	7%	56%	37%	100%	長野地区DI値	▲ 30p
北信地域	回答数	0件	8件	6件	14件	1件	15件
	割合	0%	57%	43%	100%	北信地域DI値	▲ 43p
上小地域	回答数	1件	11件	7件	19件	0件	19件
	割合	5%	58%	37%	100%	上小地域DI値	▲ 32p
佐久地域	回答数	3件	9件	4件	16件	1件	17件
	割合	19%	56%	25%	100%	佐久地域DI値	▲ 6p
軽井沢地区	回答数	0件	4件	3件	7件	0件	7件
	割合	0%	57%	43%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 43p
松本地域	回答数	0件	12件	11件	23件	2件	25件
	割合	0%	52%	48%	100%	松本地域DI値	▲ 48p
諏訪地域	回答数	2件	9件	7件	18件	2件	20件
	割合	11%	50%	39%	100%	諏訪地域DI値	▲ 28p
上伊那地域	回答数	1件	11件	9件	21件	2件	23件
	割合	5%	52%	43%	100%	上伊那地域DI値	▲ 38p
飯伊地域	回答数	0件	6件	2件	8件	1件	9件
	割合	0%	75%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 25p
県計	回答数	10件	94件	65件	169件	14件	183件
	割合	6%	56%	38%	100%	県計DI値	▲ 32p



◇ 設問5 中古住宅の取引件数(予測)]

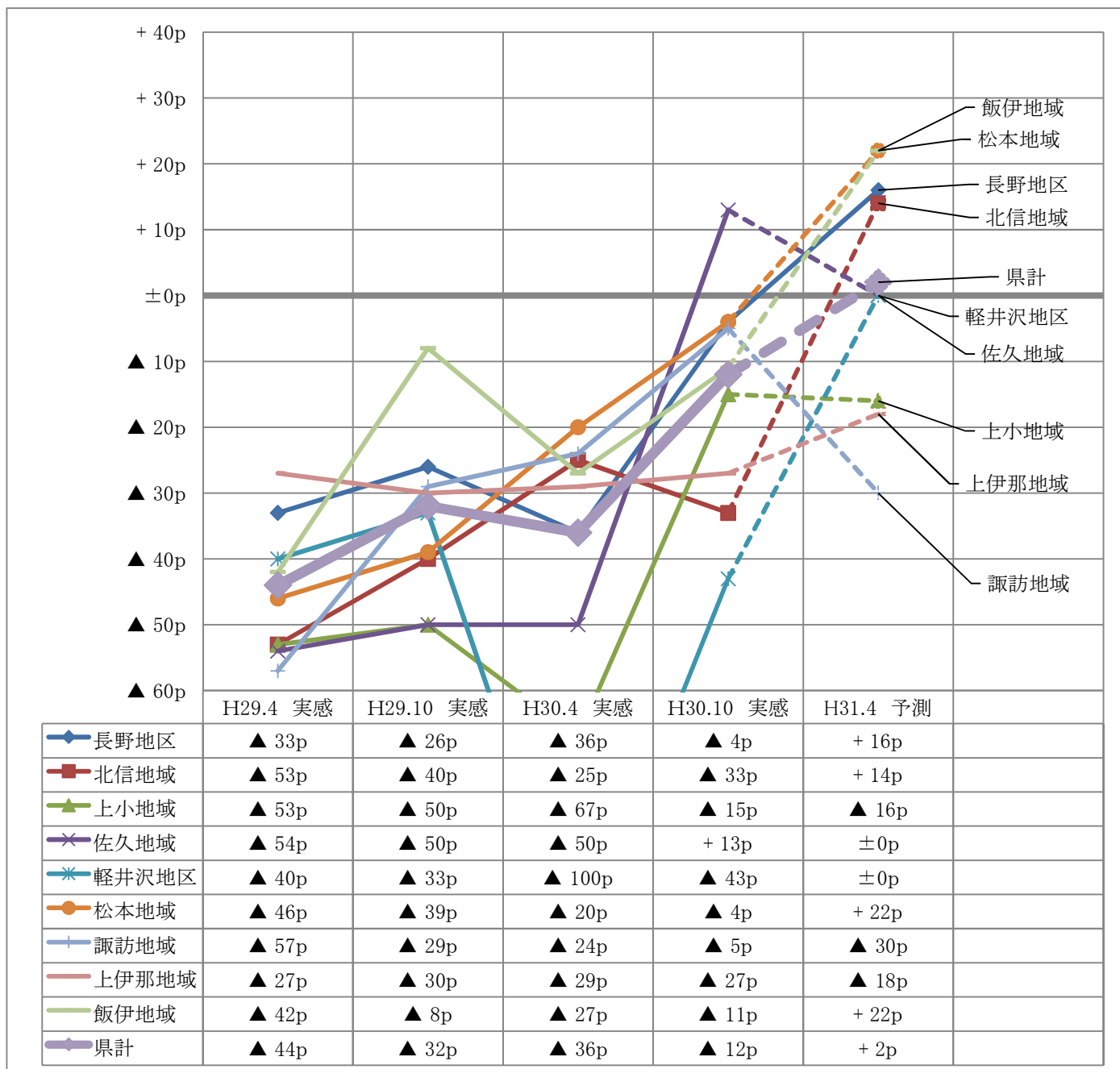
『6ヶ月後(H31.4.1)の取引件数は現在(H30.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	5件	24件	15件	44件	4件	48件
	割合	11%	55%	34%	100%	長野地区DI値	▲ 23p
北信地域	回答数	4件	5件	5件	14件	1件	15件
	割合	29%	35%	36%	100%	北信地域DI値	▲ 7p
上小地域	回答数	0件	12件	6件	18件	1件	19件
	割合	0%	67%	33%	100%	上小地域DI値	▲ 33p
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	2件	3件	2件	7件	0件	7件
	割合	29%	42%	29%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	0件	18件	5件	23件	2件	25件
	割合	0%	78%	22%	100%	松本地域DI値	▲ 22p
諏訪地域	回答数	1件	9件	9件	19件	1件	20件
	割合	5%	48%	47%	100%	諏訪地域DI値	▲ 42p
上伊那地域	回答数	0件	15件	6件	21件	2件	23件
	割合	0%	71%	29%	100%	上伊那地域DI値	▲ 29p
飯伊地域	回答数	0件	7件	2件	9件	0件	9件
	割合	0%	78%	22%	100%	飯伊地域DI値	▲ 22p
県計	回答数	12件	105件	54件	171件	12件	183件
	割合	7%	61%	32%	100%	県計DI値	▲ 25p



[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】

佐久地域は県内で唯一DI値(前期)マイナスからDI値(今期)プラスに転じ、取引件数増加を示した。但し、佐久地域を除き、その他のいずれの地域もDI値はマイナスであり、店舗・事務所の取引件数は減少を示している。以上を反映し県計のDI値(今期)もマイナスであり、県内全域で店舗・事務所の取引件数は減少傾向を示している。

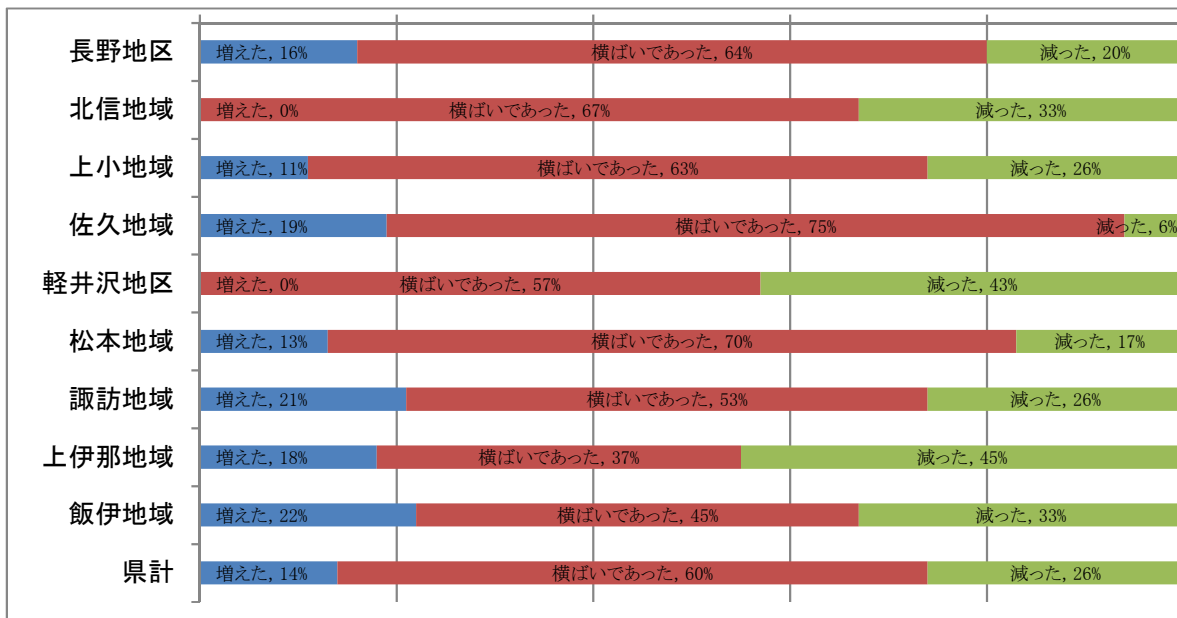
【予測】

長野地区・北信地域・軽井沢地区・松本地区・飯伊地域においてはDI値(今期)はマイナスであるが、DI値(予測)はプラス又はゼロとなっており、今後、店舗事務所の取引件数は増加等を見込んでいる。一方、上小地域・諏訪地域・上伊那地域ではDI値(予測)は依然マイナスで推移しており、依然取引件数の減少が続くものと予測している。県計のDI値(予測)は若干のプラス値であり、店舗・事務所取引件数はほぼ横ばい傾向で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(H30.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H30.4.1)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

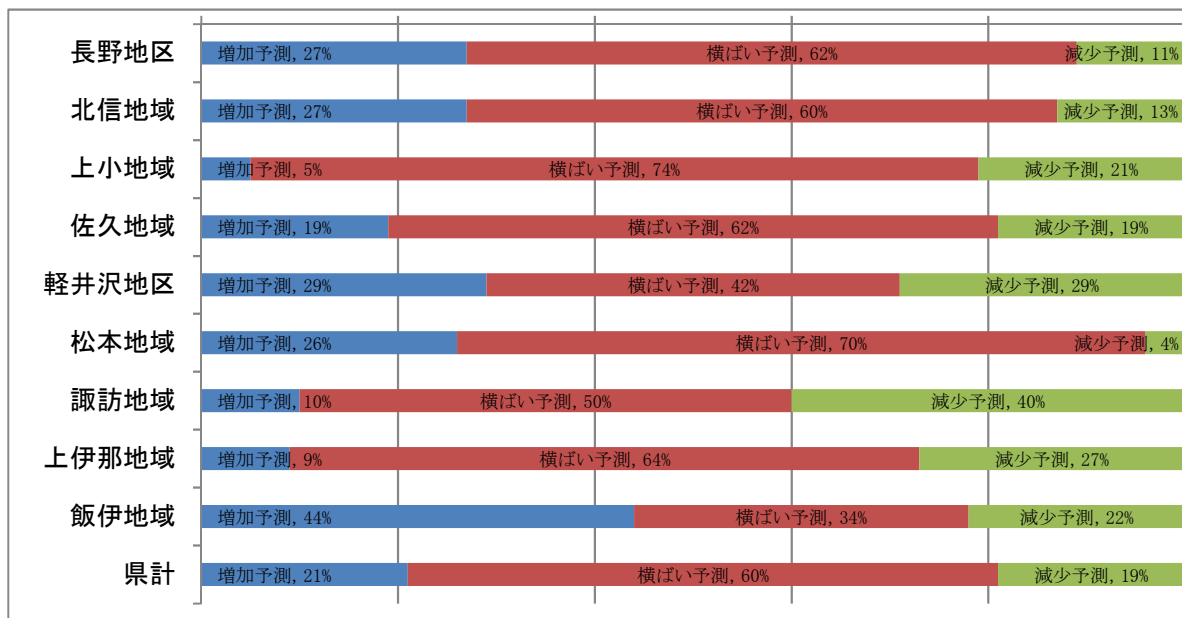
店舗・事務所の取引件数(実感)							
半年前から調査時点 までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	計	回答無	回収数
長野地区	回答数	7件	28件	9件	44件	4件	48件
	割合	16%	64%	20%	100%	長野地区DI値	▲ 4p
北信地域	回答数	0件	10件	5件	15件	0件	15件
	割合	0%	67%	33%	100%	北信地域DI値	▲ 33p
上小地域	回答数	2件	12件	5件	19件	0件	19件
	割合	11%	63%	26%	100%	上小地域DI値	▲ 15p
佐久地域	回答数	3件	12件	1件	16件	1件	17件
	割合	19%	75%	6%	100%	佐久地域DI値	+ 13p
軽井沢地区	回答数	0件	4件	3件	7件	0件	7件
	割合	0%	57%	43%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 43p
松本地域	回答数	3件	16件	4件	23件	2件	25件
	割合	13%	70%	17%	100%	松本地域DI値	▲ 4p
諏訪地域	回答数	4件	10件	5件	19件	1件	20件
	割合	21%	53%	26%	100%	諏訪地域DI値	▲ 5p
上伊那地域	回答数	4件	8件	10件	22件	1件	23件
	割合	18%	37%	45%	100%	上伊那地域DI値	▲ 27p
飯伊地域	回答数	2件	4件	3件	9件	0件	9件
	割合	22%	45%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 11p
県計	回答数	25件	104件	45件	174件	9件	183件
	割合	14%	60%	26%	100%	県計DI値	▲ 12p



◇ 設問5 [店舗・事務所の取引件数(予測)]

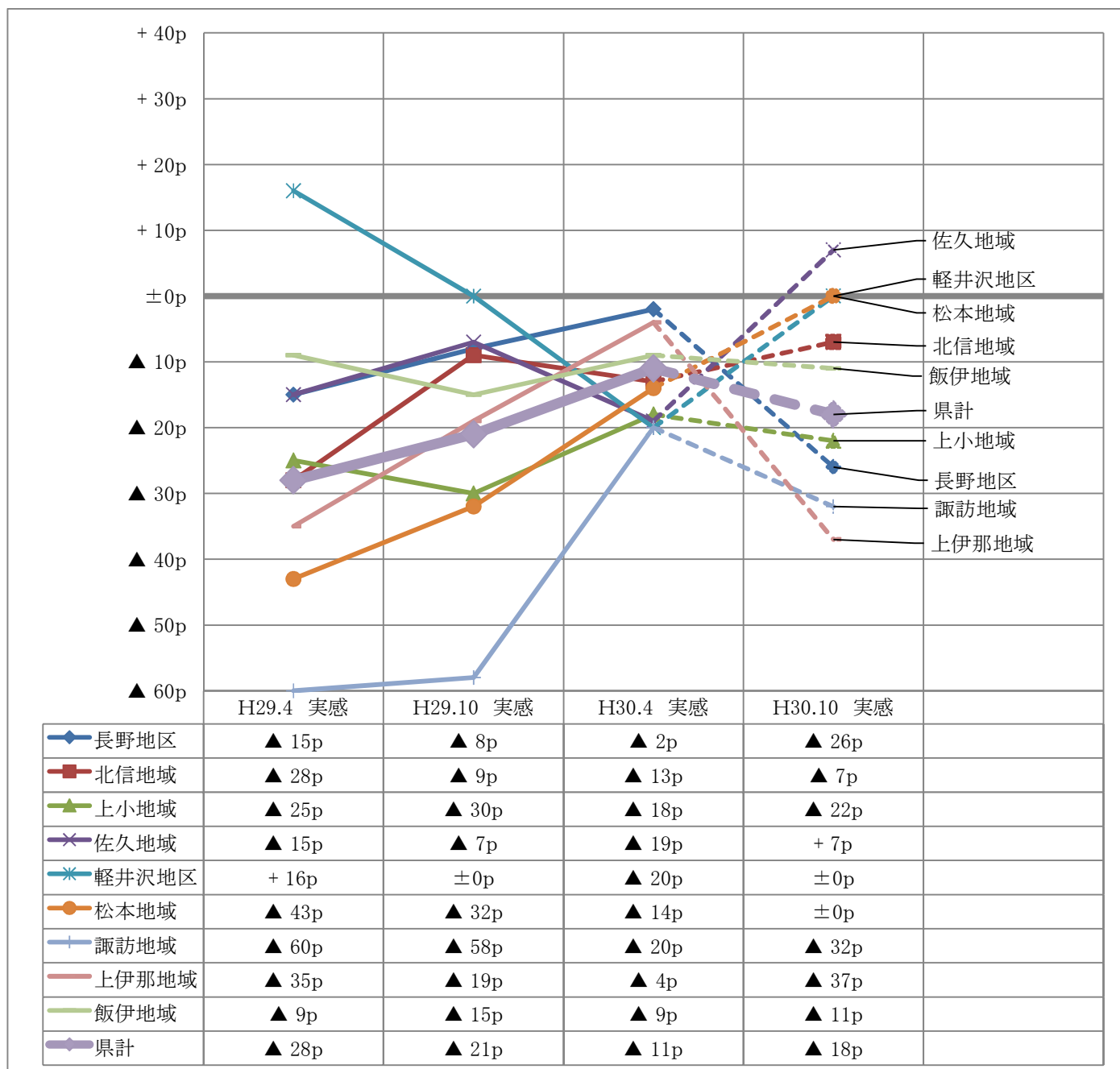
『6ヶ月後(H31.4.1)の取引件数は現在(H30.10.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	12件	27件	5件	44件	4件	48件
	割合	27%	62%	11%	100%	長野地区DI値	+ 16p
北信地域	回答数	4件	9件	2件	15件	0件	15件
	割合	27%	60%	13%	100%	北信地域DI値	+ 14p
上小地域	回答数	1件	14件	4件	19件	0件	19件
	割合	5%	74%	21%	100%	上小地域DI値	▲ 16p
佐久地域	回答数	3件	10件	3件	16件	1件	17件
	割合	19%	62%	19%	100%	佐久地域DI値	+ 0p
軽井沢地区	回答数	2件	3件	2件	7件	0件	7件
	割合	29%	42%	29%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	6件	16件	1件	23件	2件	25件
	割合	26%	70%	4%	100%	松本地域DI値	+ 22p
諏訪地域	回答数	2件	10件	8件	20件	0件	20件
	割合	10%	50%	40%	100%	諏訪地域DI値	▲ 30p
上伊那地域	回答数	2件	14件	6件	22件	1件	23件
	割合	9%	64%	27%	100%	上伊那地域DI値	▲ 18p
飯伊地域	回答数	4件	3件	2件	9件	0件	9件
	割合	44%	34%	22%	100%	飯伊地域DI値	+ 22p
県計	回答数	36件	106件	33件	175件	8件	183件
	割合	21%	60%	19%	100%	県計DI値	+ 2p



[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】

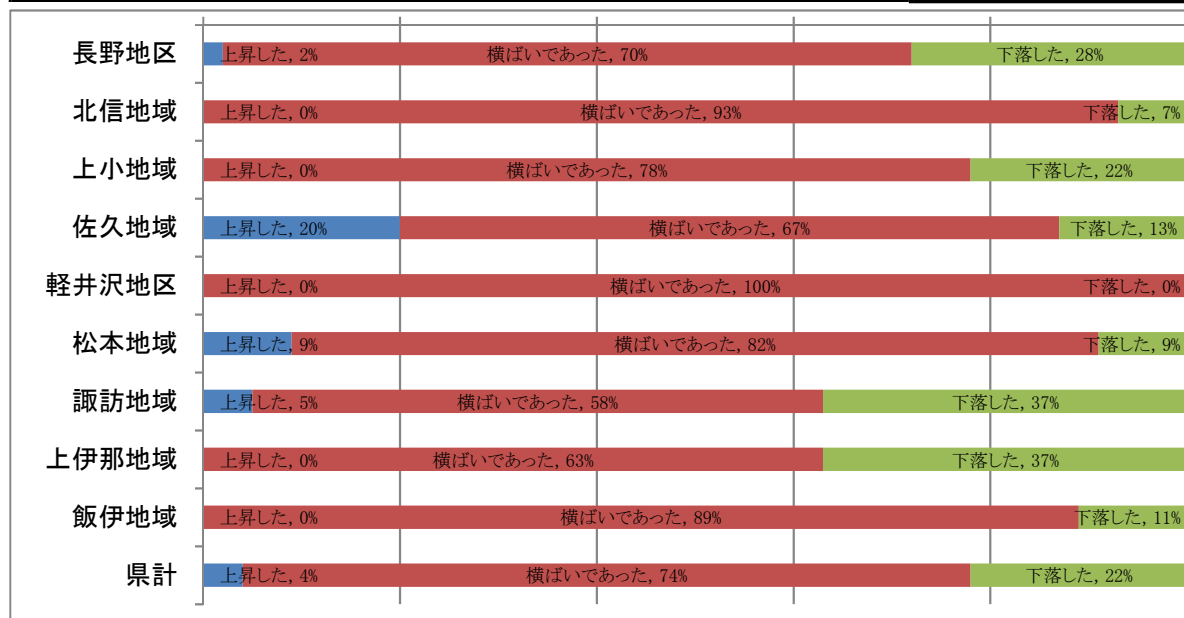
DI値(今期)がプラス(又はゼロ)に転じた地域が過去比較的好調であった軽井沢地区のほか佐久地域・松本地域に広がり、住居系の賃料市況の回復を示した。但し、その他地域については全てDI値はマイナスを示しており、賃料の下落傾向を示している。県計のDI値(今期)はマイナス値であり、若干の回復傾向を示しながらも県内全域において住居系賃貸の市況の環境の厳しさが伺える。

[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)]

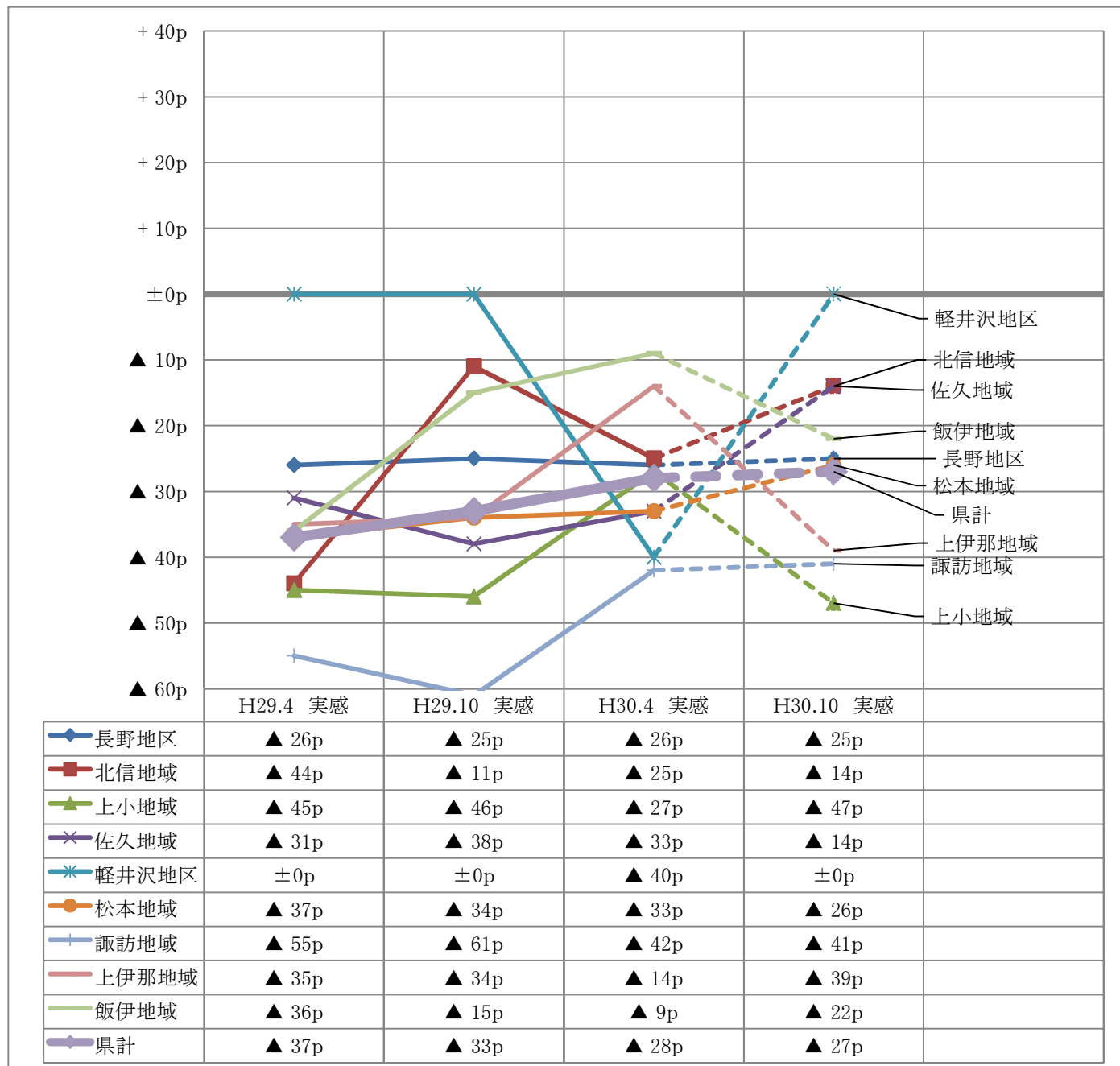
『 現在(H30.10.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H30.4.1)と比較してどのように感じていますか? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

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	1件	30件	12件	43件	5件	48件
	割合	2%	70%	28%	100%	長野地区DI値	▲ 26p
北信地域	回答数	0件	13件	1件	14件	1件	15件
	割合	0%	93%	7%	100%	北信地域DI値	▲ 7p
上小地域	回答数	0件	14件	4件	18件	1件	19件
	割合	0%	78%	22%	100%	上小地域DI値	▲ 22p
佐久地域	回答数	3件	10件	2件	15件	2件	17件
	割合	20%	67%	13%	100%	佐久地域DI値	+ 7p
軽井沢地区	回答数	0件	7件	0件	7件	0件	7件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	2件	19件	2件	23件	2件	25件
	割合	9%	82%	9%	100%	松本地域DI値	+ 0p
諏訪地域	回答数	1件	11件	7件	19件	1件	20件
	割合	5%	58%	37%	100%	諏訪地域DI値	▲ 32p
上伊那地域	回答数	0件	12件	7件	19件	4件	23件
	割合	0%	63%	37%	100%	上伊那地域DI値	▲ 37p
飯伊地域	回答数	0件	8件	1件	9件	0件	9件
	割合	0%	89%	11%	100%	飯伊地域DI値	▲ 11p
県計	回答数	7件	124件	36件	167件	16件	183件
	割合	4%	74%	22%	100%	県計DI値	▲ 18p



[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

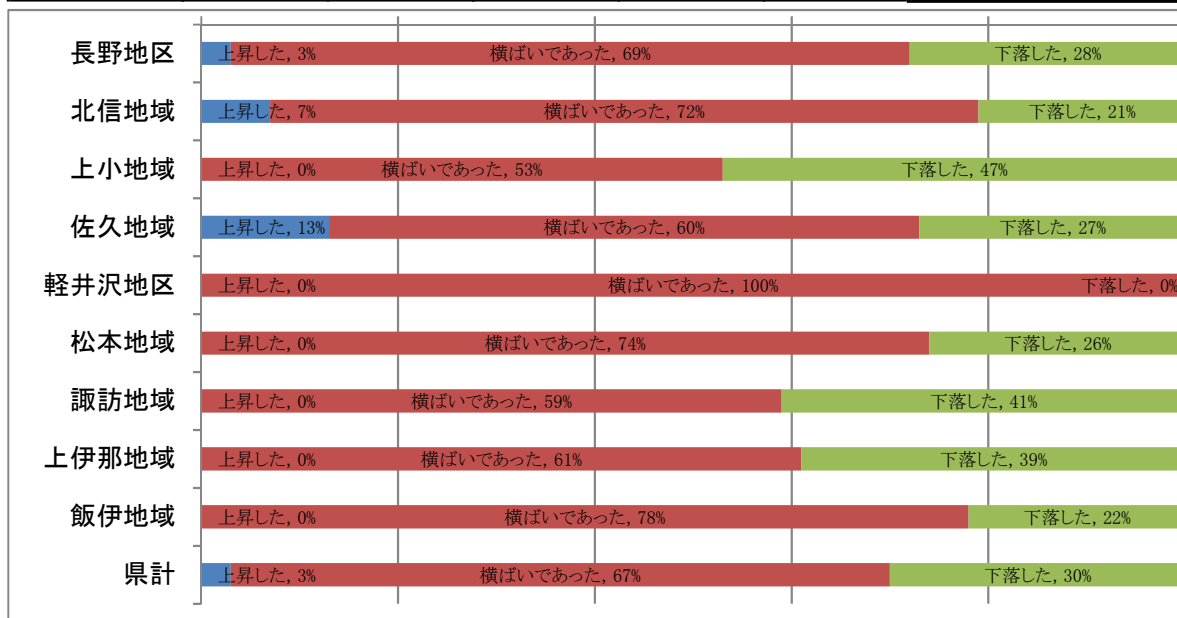
【実感】

軽井沢地区のDI値(前期)はマイナスであったが、DI値(今期)はゼロに転じ、商業系の賃料市況の回復を示した。その他地域については全てDI値(今期)はマイナスを示している。以上を反映し県計のDI値(今期)はマイナス値であり、県内全域において商業系の賃貸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(H30.10.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H30.4.1)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	28件	11件	40件	8件	48件
	割合	3%	69%	28%	100%	長野地区DI値	▲ 25p
北信地域	回答数	1件	10件	3件	14件	1件	15件
	割合	7%	72%	21%	100%	北信地域DI値	▲ 14p
上小地域	回答数	0件	9件	8件	17件	2件	19件
	割合	0%	53%	47%	100%	上小地域DI値	▲ 47p
佐久地域	回答数	2件	9件	4件	15件	2件	17件
	割合	13%	60%	27%	100%	佐久地域DI値	▲ 14p
軽井沢地区	回答数	0件	7件	0件	7件	0件	7件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	0件	17件	6件	23件	2件	25件
	割合	0%	74%	26%	100%	松本地域DI値	▲ 26p
諏訪地域	回答数	0件	10件	7件	17件	3件	20件
	割合	0%	59%	41%	100%	諏訪地域DI値	▲ 41p
上伊那地域	回答数	0件	11件	7件	18件	5件	23件
	割合	0%	61%	39%	100%	上伊那地域DI値	▲ 39p
飯伊地域	回答数	0件	7件	2件	9件	0件	9件
	割合	0%	78%	22%	100%	飯伊地域DI値	▲ 22p
県計	回答数	4件	108件	48件	160件	23件	183件
	割合	3%	67%	30%	100%	県計DI値	▲ 27p



[VI]その他意見欄の集計

A 長野市

- ・ 県外からの移住は多くの経験がありませんが、外国の方が多く来られる様子です
- ・ 賃貸住宅について県外からの転居者がここ2年～3年少なくなっていると思います。
- ・ 商業系の賃料は賃料安価の物件は引き合いが多い。
- ・ 売却物件が減少している。
- ・ 消費税10%前の行動として住宅の動きが顕著。ただ価格は横ばいか低めのものが売れているように感じます。
- ・ 移住については直接移住希望を聞くことがないため不明です。
- ・ 中古住宅の処分をお願いされることが多くなってきた。

B 北信地域

- ・ ①野沢温泉・斑尾高原・赤倉温泉のスキー場エリア内で商業等の建物取引がオーストラリア・中国系を中心に増加している
- ・ ②古民家への関心が、外国人(欧米系)にも出てきている。
- ・ 主に宅地造成を手掛けているが顧客の要望が一極集中して、それ以外の所はほとんど売れない傾向にある。過疎地は益々過疎化していくので今後の集落の動向が気になるところである。

C 上小地域

- ・ 来年10月に消費税10%になります。宅地の購入が増大すると思います。
- ・ 坪単価いくら？ではなく、総額で取引が多いです。[例:全部で土地800万円以下 等]
- ・ 高齢者の終かつ整理物案件多大なり。地価は更に下がり続ける。

D 佐久地域

- ・ゼロ金利政策で頭金がなくても住宅が建てられる時代になり、中古住宅の購入者が益々若年齢層ではなくなってきている。

E 軽井沢地域

- ・農地転用の場合、5条申請の対応について長野県の担当者の指導が厳しすぎる。

F 松本・木曽・大北地域

- ・塩尻市広丘のSEIKOEPSONの周辺は需要を感じるが、その他のエリアは減少している。

- ・分譲地の売れ行きが早く、品薄の状態。新聞・ネットの広告も少ない。

G 諏訪地域

- ・別荘地の建築が目につくようになった気がします。

- ・傾斜地の売りたい方が増えていて、とても売り切れない状況。

- ・売買・賃貸ともに静かです。経済政策上のインパクトが必要です。

- ・半年毎のアンケート比較では変動が少ないため回答に苦慮します。1年毎では？

- ・100坪以下は若い方が多い。100坪以上は高齢の方が多。

- ・当方は別荘地及び建売の販売のみ。避暑型リゾートではあるが、昨年秋から冬にかけても見学者があり、相当高い決定率を示した。

H 上伊那地域

- ・消費増税の駆け込み需要があり、土地購入希望(1次取得者)の方が多くなっています。全般的に伊那地域は物件数が多く、供給は潤沢であり飯伊地域は部分的に供給が足りないため若干の価格上昇が見られます。