

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7回 長野県不動産市況DI調査～

2019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	2p
[II]	地域区分図	3p
[III]	アンケート調査票	4p
[IV]	DI調査結果の概要	5p～9p
[V]	県内	10p
[V-A ～ V-I]	長野市～飯伊地域	11p～28p

〔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	:	2019年4月
発送数	:	1,406業者
有効回答数	:	208業者 (14.8%)

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。

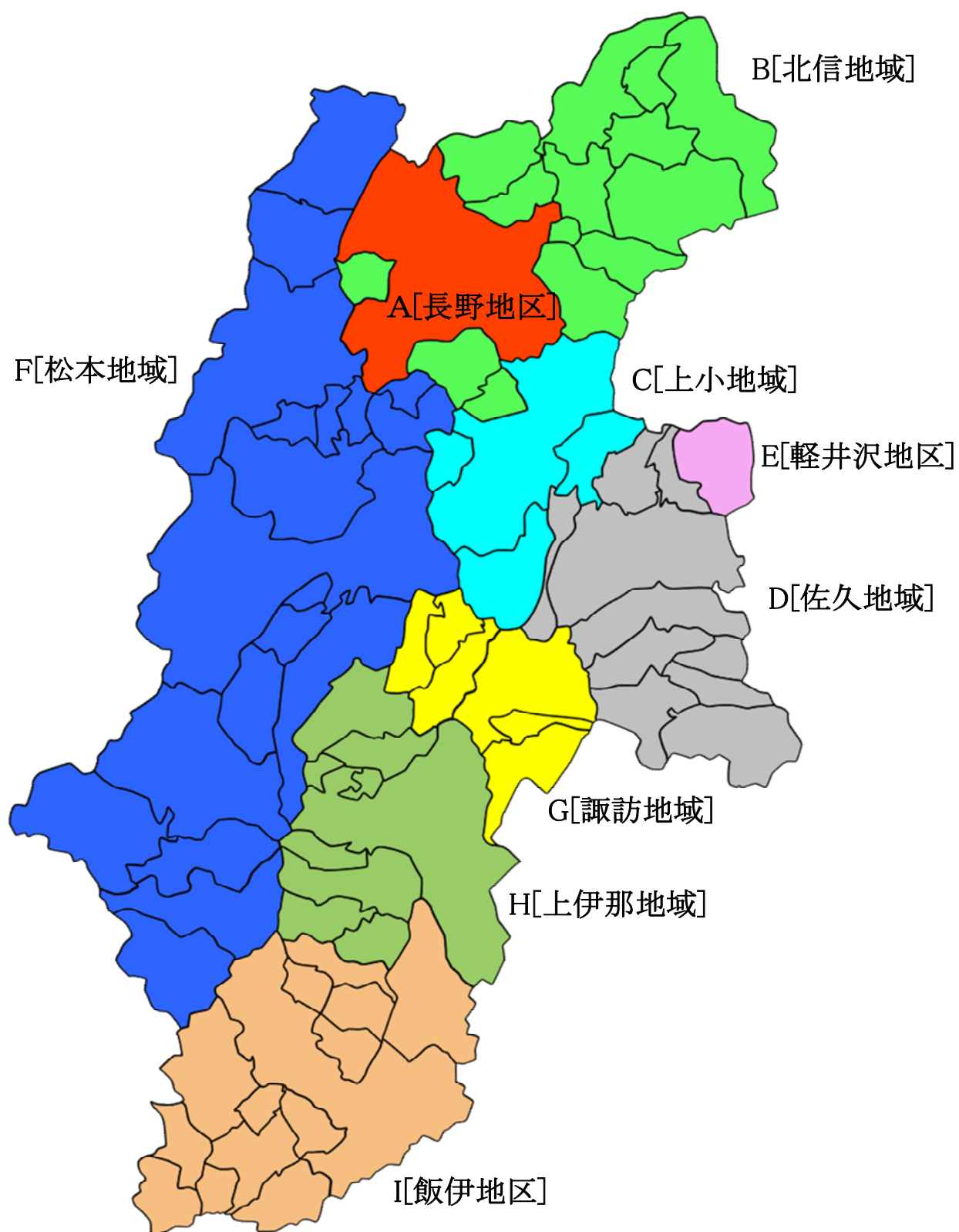
$$DI = (\text{第1選択肢の回答数構成比}) - (\text{第3選択肢の回答数構成比})$$

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] 区分図

地域・地区



〔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31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（H31.4.1）の住宅地取引価格は6ヵ月前（H30.10.1）と比較してどのように感じていますか？

③下落

- ◆問3 6ヵ月後（H31.10.1）の**住宅地取引価格**は現在（H31.4.1）と比較してどうなると予想しますか？

③下落

- ◆問4 現在（H31.4.1）の住宅地取引件数は6ヵ月前（H30.10.1）と比較してどのように感じていますか？

③減少

- ◆問5 6ヵ月後（H31.10.1）の**住宅地取引件数**は現在（H31.4.1）と比較してどうなると予想しますか？

③減少

- ◆ 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。

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

[IV]DI調査結果の概要

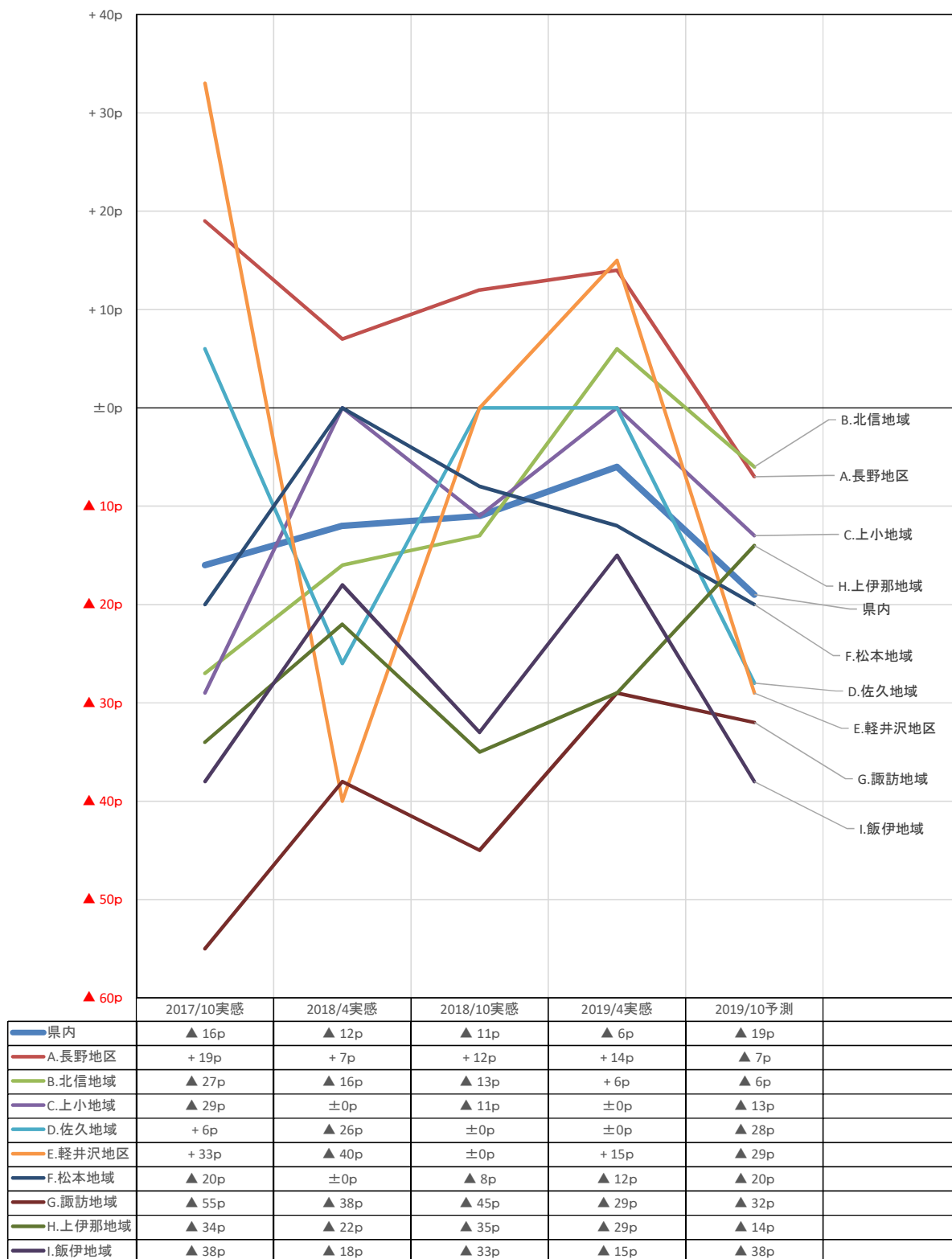
1. 調査概況 地域別住宅地価格動向

地域	2018年10月 (前期実感値)	2019年4月 (現況実感値)	2019年10月 (予測値)	コ メ ン ト
A. 長野地区	 + 12p	 + 14p	 ▲ 7p	実感はプラスであるが、次回予測はマイナスであり、今後、住宅地価の下落を見込む。
B. 北信地域	 ▲ 13p	 + 6p	 ▲ 6p	実感はプラスであるが、次回予測はマイナスであり、今後、住宅地価の下落を見込む。
C. 上小地域	 ▲ 11p	 ±0p	 ▲ 13p	実感は±ゼロであるが、次回予測はマイナスであり、今後、住宅地価の下落を見込む。
D. 佐久地域	 ±0p	 ±0p	 ▲ 28p	実感は±ゼロであるが、次回予測はマイナスであり、今後、住宅地価の下落を見込む。
E. 軽井沢地区	 ±0p	 + 15p	 ▲ 29p	実感はプラスであるが、次回予測はマイナスであり、今後、住宅地価の下落を見込む。
F. 松本地域	 ▲ 8p	 ▲ 12p	 ▲ 20p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後も引き続き、住宅地価の下落を見込む。
G. 諏訪地域	 ▲ 45p	 ▲ 29p	 ▲ 32p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後も引き続き、住宅地価の下落を見込む。
H. 上伊那地域	 ▲ 35p	 ▲ 29p	 ▲ 14p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後も引き続き、住宅地価の下落を見込む。
I. 飯伊地域	 ▲ 33p	 ▲ 15p	 ▲ 38p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後も引き続き、住宅地価の下落を見込む。

不動産DI地域別天気図



2. 住宅地価格DI値動向



3. DI値推移

			2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	-	-	-	▲ 31p	▲ 18p	▲ 14p	▲ 16p	▲ 12p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 19p
		年平均	-		-		▲ 16p		▲ 14p		▲ 9p		
	A 長野	DI値	-	-	-	+ 2p	±0p	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	▲ 7p
		年平均	-		-		+ 5p		+ 13p		+ 13p		
	B 北信	DI値	-	-	-	▲ 14p	▲ 38p	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	▲ 6p
		年平均	-		-		▲ 26p		▲ 22p		▲ 4p		
	C 上小	DI値	-	-	-	▲ 54p	▲ 50p	▲ 14p	▲ 29p	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 13p
		年平均	-		-		▲ 32p		▲ 15p		▲ 6p		
	D 佐久	DI値	-	-	-	▲ 44p	▲ 18p	▲ 23p	+ 6p	▲ 26p	±0p	±0p	▲ 28p
		年平均	-		-		▲ 21p		▲ 10p		±0p		
	E 軽井沢	DI値	-	-	-	+ 14p	+ 27p	+ 33p	+ 33p	▲ 40p	±0p	+ 15p	▲ 29p
		年平均	-		-		+ 30p		▲ 4p		+ 8p		
	F 松本	DI値	-	-	-	▲ 36p	▲ 23p	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	▲ 20p
		年平均	-		-		▲ 25p		▲ 10p		▲ 10p		
	G 諏訪	DI値	-	-	-	▲ 56p	▲ 47p	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 32p
		年平均	-		-		▲ 51p		▲ 47p		▲ 37p		
	H 上伊那	DI値	-	-	-	▲ 39p	▲ 18p	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 14p
		年平均	-		-		▲ 17p		▲ 28p		▲ 32p		
	I 飯伊	DI値	-	-	-	▲ 50p	▲ 17p	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 38p
		年平均	-		-		▲ 13p		▲ 28p		▲ 24p		

			2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	-	-	-	▲ 14p	▲ 12p	▲ 19p	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 33p
		年平均	-		-		▲ 16p		▲ 5p		▲ 4p		
	A 長野	DI値	-	-	-	+ 5p	▲ 9p	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 32p
		年平均	-		-		▲ 13p		▲ 4p		▲ 8p		
	B 北信	DI値	-	-	-	±0p	+ 13p	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 29p
		年平均	-		-		▲ 4p		+ 4p		+ 3p		
	C 上小	DI値	-	-	-	±0p	▲ 60p	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 25p
		年平均	-		-		▲ 48p		▲ 5p		+ 14p		
	D 佐久	DI値	-	-	-	▲ 46p	▲ 12p	▲ 23p	±0p	±0p	+ 29p	±0p	▲ 24p
		年平均	-		-		▲ 18p		±0p		+ 15p		
	E 軽井沢	DI値	-	-	-	▲ 28p	+ 18p	+ 20p	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	▲ 71p
		年平均	-		-		+ 19p		▲ 27p		▲ 50p		
	F 松本	DI値	-	-	-	▲ 16p	▲ 4p	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 41p
		年平均	-		-		▲ 11p		▲ 12p		±0p		
	G 諏訪	DI値	-	-	-	▲ 30p	▲ 6p	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 49p
		年平均	-		-		▲ 26p		▲ 5p		▲ 16p		
	H 上伊那	DI値	-	-	-	▲ 19p	▲ 34p	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 33p
		年平均	-		-		▲ 20p		▲ 9p		▲ 4p		
	I 飯伊	DI値	-	-	-	▲ 9p	+ 8p	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	±0p
		年平均	-		-		+ 9p		+ 9p		▲ 6p		

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在 (H31.4.1) の住宅地取引価格は6ヶ月前 (H30.10.1) 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	横ばい	下落	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	10件	30件	4件	44件	0件	44件
	割合	23%	68%	9%	100%	長野地区DI値	+ 14p
B.北信地域	回答数	3件	12件	2件	17件	0件	17件
	割合	18%	70%	12%	100%	北信地域DI値	+ 6p
C.上小地域	回答数	0件	16件	0件	16件	0件	16件
	割合	0%	100%	0%	100%	上小地域DI値	±0p
D.佐久地域	回答数	2件	21件	2件	25件	0件	25件
	割合	8%	84%	8%	100%	佐久地域DI値	±0p
E.軽井沢地区	回答数	2件	4件	1件	7件	0件	7件
	割合	29%	57%	14%	100%	軽井沢地区DI値	+ 15p
F.松本地域	回答数	0件	30件	4件	34件	0件	34件
	割合	0%	88%	12%	100%	松本地域DI値	▲ 12p
G.諏訪地域	回答数	0件	22件	9件	31件	0件	31件
	割合	0%	71%	29%	100%	諏訪地域DI値	▲ 29p
H.上伊那地域	回答数	0件	15件	6件	21件	0件	21件
	割合	0%	71%	29%	100%	上伊那地域DI値	▲ 29p
I.飯伊地域	回答数	1件	9件	3件	13件	0件	13件
	割合	8%	69%	23%	100%	飯伊地域DI値	▲ 15p
県計	回答数	18件	159件	31件	208件	0件	208件
	割合	9%	76%	15%	100%	県計DI値	▲ 6p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後 (H31.10.1) の住宅地取引価格は現在 (H31.4.1) 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)							
半年前から調査時点 までの地価動向(実感)		上昇	横ばい	下落	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	5件	31件	8件	44件	0件	44件
	割合	11%	71%	18%	100%	長野地区DI値	▲ 7p
B.北信地域	回答数	2件	12件	3件	17件	0件	17件
	割合	12%	70%	18%	100%	北信地域DI値	▲ 6p
C.上小地域	回答数	1件	12件	3件	16件	0件	16件
	割合	6%	75%	19%	100%	上小地域DI値	▲ 13p
D.佐久地域	回答数	1件	16件	8件	25件	0件	25件
	割合	4%	64%	32%	100%	佐久地域DI値	▲ 28p
E.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
F.松本地域	回答数	2件	23件	9件	34件	0件	34件
	割合	6%	68%	26%	100%	松本地域DI値	▲ 20p
G.諏訪地域	回答数	0件	21件	10件	31件	0件	31件
	割合	0%	68%	32%	100%	諏訪地域DI値	▲ 32p
H.上伊那地域	回答数	1件	16件	4件	21件	0件	21件
	割合	5%	76%	19%	100%	上伊那地域DI値	▲ 14p
I.飯伊地域	回答数	1件	6件	6件	13件	0件	13件
	割合	8%	46%	46%	100%	飯伊地域DI値	▲ 38p
県計	回答数	13件	142件	53件	208件	0件	208件
	割合	6%	69%	25%	100%	県計DI値	▲ 19p

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在 (H31.4.1) の住宅地取引件数は6ヶ月前 (H30.10.1) 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)		増加	横ばい	減少	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	13件	18件	13件	44件	0件	44件
	割合	30%	40%	30%	100%	長野地区DI値	±0p
B.北信地域	回答数	4件	10件	3件	17件	0件	17件
	割合	24%	58%	18%	100%	北信地域DI値	+6p
C.上小地域	回答数	4件	10件	2件	16件	0件	16件
	割合	25%	62%	13%	100%	上小地域DI値	+12p
D.佐久地域	回答数	4件	17件	4件	25件	0件	25件
	割合	16%	68%	16%	100%	佐久地域DI値	±0p
E.軽井沢地区	回答数	0件	3件	4件	7件	0件	7件
	割合	0%	43%	57%	100%	軽井沢地区DI値	▲57p
F.松本地域	回答数	8件	18件	8件	34件	0件	34件
	割合	24%	52%	24%	100%	松本地域DI値	±0p
G.諏訪地域	回答数	4件	15件	12件	31件	0件	31件
	割合	13%	48%	39%	100%	諏訪地域DI値	▲26p
H.上伊那地域	回答数	6件	9件	5件	20件	1件	21件
	割合	30%	45%	25%	100%	上伊那地域DI値	+5p
I.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	45件	109件	53件	207件	1件	208件
	割合	22%	52%	26%	100%	県計DI値	▲4p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後 (H31.10.1) の住宅地取引件数は現在 (H31.4.1) 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

住宅地取引件数(予測)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		増加	横ばい	減少	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	5件	20件	19件	44件	0件	44件
	割合	11%	46%	43%	100%	長野地区DI値	▲32p
B.北信地域	回答数	2件	8件	7件	17件	0件	17件
	割合	12%	47%	41%	100%	北信地域DI値	▲29p
C.上小地域	回答数	2件	8件	6件	16件	0件	16件
	割合	13%	49%	38%	100%	上小地域DI値	▲25p
D.佐久地域	回答数	4件	11件	10件	25件	0件	25件
	割合	16%	44%	40%	100%	佐久地域DI値	▲24p
E.軽井沢地区	回答数	0件	2件	5件	7件	0件	7件
	割合	0%	29%	71%	100%	軽井沢地区DI値	▲71p
F.松本地域	回答数	3件	14件	17件	34件	0件	34件
	割合	9%	41%	50%	100%	松本地域DI値	▲41p
G.諏訪地域	回答数	2件	12件	17件	31件	0件	31件
	割合	6%	39%	55%	100%	諏訪地域DI値	▲49p
H.上伊那地域	回答数	1件	12件	8件	21件	0件	21件
	割合	5%	57%	38%	100%	上伊那地域DI値	▲33p
I.飯伊地域	回答数	3件	7件	3件	13件	0件	13件
	割合	23%	54%	23%	100%	飯伊地域DI値	±0p
県計	回答数	22件	94件	92件	208件	0件	208件
	割合	11%	45%	44%	100%	県計DI値	▲33p

[V]DI調査結果

県内

1. 県内の不動産市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 県全体では前期調査(平成30年10月以下同)は「前期▲11p」、「今期▲6p」となり、下落幅は若干緩和したもの、次期予測は「予測▲19p」となっており、下落幅は再び拡大との予測である。また過去のDI値の推移の通り、地価公示発表県内の平均住宅地価格は下落幅を縮小させながらも、依然下落傾向を示している。 当該背景にあるのは、県内の継続する人口減少・上昇する高齢化率にあるものと分析されるが、一方で昨今の住宅ローン減税・低金利政策を反映して、長野市・松本市・軽井沢町を中心とした利便性を有する市街地・町中心部での住宅地価は上昇しており、総じて県内平均住宅価格の下落幅は縮小しているものと推察される。												
[住宅地取引件数について] 県全体では前期調査は「前期▲4p」、「今期▲4p」となり、下落幅は、同率であったが、次期予測は「予測▲34p」となっており、取引件数は今後大幅に減少するとの予測である。 当該背景にあるのは、消費税増税を見越した駆け込み需要の反動減を見越したものと推察され、県内の各不動産業者は今後、更に厳しい不動産市況を予測している。												

2. 長野県内の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
長野県 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	▲ 31p	▲ 18p	▲ 14p	▲ 16p	▲ 12p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 19p
	年平均	-		-		▲ 16p		▲ 14p		▲ 9p		
	住宅取引件数	-	-	-	▲ 14p	▲ 12p	▲ 19p	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 33p
	年平均	-		-		▲ 16p		▲ 5p		▲ 4p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
長野県 内 人口	総数	2,097,632	2,087,534	2,077,466	2,065,168	2,057,702
	前年変化率	-	▲ 0.48%	▲ 0.48%	▲ 0.59%	▲ 0.36%
	長期変動率(4年間)	▲ 1.90%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
長野県 内 世帯数	総世帯数	812,303	818,612	812,952	818,283	824,105
	前年変化率	-	+ 0.78%	▲ 0.69%	+ 0.66%	+ 0.71%
	長期変動率(4年間)	+ 1.45%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
長野県内高齢化率		29.9%	30.7%	31.1%	31.5%	-

			2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
住宅 平均 変動率	全国	年間変動率	▲ 0.4%	▲ 0.2%	±0.0%	+ 0.3%	+ 0.6%
		4年間の 変動幅	+ 1.0p				
	長野県	年間変動率	▲ 1.8%	▲ 1.3%	▲ 0.8%	▲ 0.5%	▲ 0.2%
		4年間の 変動幅	+ 1.6p				

[V-A]

長野地区の状況

1. 地区の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地区内調査は「前期+12p」、「今期+14p」となり、住宅市況は好調であったとの実感を感じている。また過去のDI値の推移の通り、地価公示発表の市内平均住宅価格も上昇を示している。一方で次期予測は「予測▲7p」となっており、市内不動産業者は今後住宅価格の下落を予測している。 当該住宅価格上昇の背景にあるのは、県平均と比べた市内人口減少率の低さ・高齢化率の低さにあるものと分析され、昨今の住宅ローン減税・低金利政策を反映し、長野市で利便性を有する住宅地を中心に住宅地価は上昇しているものと考えられる。												
[住宅地取引件数について] 市内では調査は「前期▲15p」、「今期±0p」となり、取引件数は回復したと実感している。一方で次期予測は「予測▲32p」となっており、取引件数は再び減少するとの弱気の予測である。 当該背景にあるのは、消費税増税を見越した駆込需要の反動減を見越したものと推察されるが、市内不動産業者は今後の厳しい不動産市況を予測している。												

2. 地区の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
市 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	+ 2p	±0p	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	▲ 7p
	年平均	-		-		+ 5p		+ 13p		+ 13p		
	住宅取引件数	-	-	-	+ 5p	▲ 9p	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 32p
	年平均	-		-		▲ 13p		▲ 4p		▲ 8p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
市人口	総数	375,723	375,126	374,426	372,342	371,202
	前年変化率	-	▲ 0.16%	▲ 0.19%	▲ 0.56%	▲ 0.31%
	長期変動率(4年間)	▲ 1.20%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
市世帯数	総世帯数	150,441	151,895	151,375	151,934	152,504
	前年変化率	-	+ 0.97%	▲ 0.34%	+ 0.37%	+ 0.38%
	長期変動率(4年間)	+ 1.37%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
市高齢化率		28.1%	29.1%	29.5%	29.9%	-

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
市内 地価公示 住宅地	平均価格(長野市)	52,600円/㎡	51,600円/㎡	52,800円/㎡	52,900円/㎡	53,200円/㎡
	年間変動率	-	▲ 1.9%	+ 2.3%	+ 0.2%	+ 0.6%
	長期変動率(4年間)	+ 1.14%				

3. 地区内 主なトピック

- ・ 2015年3月14日 金沢まで北陸新幹線が延伸し、当該延伸に合わせて長野駅新ビルが開業。
- ・ 長野駅前にある平安堂が撤退した後、ドン・キホーテが入居。
- ・ マンション建設が権堂地区周辺を中心に活発化しており、そのほとんどが売り出し即完売状態となっている。

4. 各不動産業者の意見等

- ・ 街を通ると、解体現場、造成現場が多く感じます。
- ・ これから不動産に多少でも関りがありそうと思っている市民が鋭く見ている点は当然価格の動向であり、少子化等でなく先の明るい部分を見つけてPRに勤めて頂きたい
- ・ 長野市内、犀川以北の売物件が少ない
- ・ 土地の仕入れ価格の上昇、物件の少なさから本来の現場価格より実売では上昇している傾向にあると思います
- ・ 土地に対しての需要は多いが売土地が少ない、中古も含めて売物件がもっと市場に出回ってほしい

[V-B]

北 信 地 域 の 状 況 [長野市を除く]

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]											
地域調査は「前期▲13p」、「今期+6p」となり、住宅市況は上昇に転じたと実感している。一方で次期予測は「予測▲6p」となっており、地域不動産業者は再び住宅地価の下落を予測している。なお、地域内の高い人口減少率と高齢化率の上昇を反映し、地価公示発表の市内平均住宅地価においては、継続した地価下落を示している。											
[住宅地取引件数について]											
地域調査は「前期±0p」、「今期+6p」となり、取引件数は増加したと実感しているが、次期予測は「予測▲29p」となっており、再び取引件数は減るとの予測である。過去、取引件数の増加にあるのは、北陸新幹線飯山駅の開業及びインバウンドに伴う観光客の増加による外国資本等の流入に起因するものと推察されるが、地域不動産業者は、当該流れは長く続かず、消費税増税を見越した駆込需要の反動減を見越し、今後は厳しい不動産市況を予測している。											

2. 地域の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	▲ 14p	▲ 38p	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	▲ 6p
	年平均	-		-		▲ 26p		▲ 22p		▲ 4p		
	住宅取引件数	-	-	-	±0p	+ 13p	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 29p
	年平均	-		-		▲ 4p		+ 4p		+ 3p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 人口	総数	88,467	87,349	85,908	84,684	84,123
	前年変化率	-	▲ 1.26%	▲ 1.65%	▲ 1.42%	▲ 0.66%
	長期変動率(4年間)	▲ 4.91%				

※但し、統計データ集計の関係から上記人口は、飯山市・中野市・下高井郡・下水内郡のみ

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 世帯数	総世帯数	31,327	31,495	30,761	30,820	31,190
	前年変化率	-	+ 0.54%	▲ 2.33%	+ 0.19%	+ 1.20%
	長期変動率(4年間)	▲ 0.44%				

※但し、統計データ集計の関係から上記世帯数は、飯山市・中野市・下高井郡・下水内郡のみ

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/4
地域高齢化率		33.0%	33.8%	34.5%	35.1%	-

※但し、統計データ集計の関係から上記高齢化率は、飯山市・中野市・下高井郡・下水内郡の数値

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
地域内 地価公示 住宅地	平均価格(中野市)	36,800円/㎡	36,000円/㎡	35,400円/㎡	35,000円/㎡	34,600円/㎡
	年間変動率	-	▲ 2.2%	▲ 1.7%	▲ 1.1%	▲ 1.1%
	長期変動率(4年間)	▲ 5.98%				

※地域の代表性を考慮し、上記エリアの平均価格を記載

3. 地域内 主なトピック

- ・飯山市において、2015年3月に北陸新幹線飯山駅が開業し、当該駅周辺では商業施設が開店した。また現在駅前においてホテル誘致計画が進行中である。
- ・須坂市において、人口減少が進む中、2016年に一部地区において市街化調整区域における土地利用規制が緩和され、住宅地開発の要件が緩和された。
- ・山ノ内町内にある観光地で、地獄谷野猿公苑を中心に外国人観光客が増加している。
- ・須坂市において、須坂東IC北側の農振農用地区域内に地域未来投資促進法を適用し、大型商業施設の誘致及び一体開発を計画中。

4. 各不動産業者の意見等

- ・二極化が進んでいる
- ・価格の上がる気配はありません。建築工事も下火です
- ・市街化区域内の農地を手放したいというお客様が増えてきた気がします
- ・購入希望者の平均年収が低い。数年後の日本・世界経済の成行次第で収入が低下し、借入金返済不能になる様な傾向が多い
- ・建替え需要は少なく、若いお客様が比較的安価な土地を求め総額を抑えての計画をすることが多くなっております。
- ・千曲市では坪単価10万円以下の物件で、土地なら700万円以下、建売では2200～2000万円位に設定してようやく決まる感じです。
- ・ローン設定では無理のないより堅実な設定をされる若い世代が多くなっています。

[V-C]

上小地域の状況

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]												
地域調査は「前期▲11p」、「今期+0p」となり、住宅市況での改善がみられたとの実感である。またDI値の推移を反映するように、地価公示発表の市内平均住宅価格も当期より地価下落から横ばいとなった。一方、DI値の次期予測は「予測▲13p」となっており、地域不動産業者は再び住宅地価の下落を予測している。												
[住宅地取引件数について]												
地域調査は「前期+16p」、「今期+13p」となり、取引件数は増加したとの実感である。一方、次期予測は「予測▲25p」となっており、再び取引件数は減少するとの予測である。当該背景にあるのは、消費税増税を見越した駆込需要の反動減を見越したものと推察されるが、市内不動産業者は今後厳しい不動産市況を予測している。												

2. 地域の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	▲ 54p	▲ 50p	▲ 14p	▲ 29p	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 13p
	年平均	-		-		▲ 32p		▲ 15p		▲ 6p		
	住宅取引件数	-	-	-	±0p	▲ 60p	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 25p
	年平均	-		-		▲ 48p		▲ 5p		+ 14p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 人口	総数	196,688	195,949	195,903	194,878	194,376
	前年変化率	-	▲ 0.38%	▲ 0.02%	▲ 0.52%	▲ 0.26%
	長期変動率(4年間)	▲ 1.18%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 世帯数	総世帯数	77,359	77,897	78,345	78,848	79,417
	前年変化率	-	+ 0.70%	+ 0.58%	+ 0.64%	+ 0.72%
	長期変動率(4年間)	+ 2.66%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/4
地域高齢化率		29.8%	30.3%	30.7%	31.1%	-

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
地域内 地価公示 住宅地	平均価格(上田市)	39,200円/㎡	38,700円/㎡	38,400円/㎡	38,200円/㎡	38,200円/㎡
	年間変動率	-	▲ 1.3%	▲ 0.8%	▲ 0.5%	±0.0%
	長期変動率(4年間)	▲ 2.55%				

※地域の代表性を考慮し、上記エリアの平均価格を記載

3. 地域内 主なトピック

- ・ 上田市において2009年3月頃に国道18号上田バイパスが開通したほか、その延伸として国分～東御市本海野区間で用地買収が進んでおり、この区間全体では2023年度の供用を見込んでいる。
- ・ 上田市において2014年10月に上田市交流文化芸術センター・上田市立美術館であるサントミュージアが開館したほか、その市内周辺ではマンション建設及びホテル建設が活発化している。
- ・ 東御市で海野バイパスが2015年4月開通。海野宿へのアクセス向上等が期待される。
- ・ 長和町・青木村で人口減少対策として住宅団地の開発又は空き家バンク等の対策が進んでいる。

4. 各不動産業者の意見等

- ・ 特に無し

[V-D]

佐久地域の状況〔軽井沢町を除く〕

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]											
地域調査は「前期±0p」、「今期±0p」となり、前期・今期ともに同率となっている。なお地価公示発表の市内平均住宅価格は下落率は緩和しながらも価格下落は継続中である。また、DI値の次期予測は「予測▲28p」となっており、地域不動産業者は今後、住宅地価格の下落を予測している。											
[住宅地取引件数について]											
地域調査は「前期+29p」、「今期+0p」となり、増加していた取引件数は現在、落ち着きつつあるとの実感である。さらに次期予測は「予測▲24p」となっていることから、今後は取引件数は減るとの予測である。											
当該背景にあるのは、消費税増税を見越した駆け込み需要の反動減を見越したものと推察されるが、地域内不動産業者は今後において厳しい不動産市況を予測している。											

2. 地域の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	▲ 44p	▲ 18p	▲ 23p	+ 6p	▲ 26p	±0p	±0p	▲ 28p
	年平均	-		-		▲ 21p		▲ 10p		±0p		
	住宅取引件数	-	-	-	▲ 46p	▲ 12p	▲ 23p	±0p	±0p	+ 29p	±0p	▲ 24p
	年平均	-		-		▲ 18p		±0p		+ 15p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 人口	総数	208,672	208,273	206,259	205,433	204,947
	前年変化率	-	▲ 0.19%	▲ 0.97%	▲ 0.40%	▲ 0.24%
	長期変動率(4年間)	▲ 1.79%				

※但し、統計データ集計の関係から上記人口は、軽井沢町の人口も含む

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 世帯数	総世帯数	81,394	82,636	81,123	81,865	82,150
	前年変化率	-	+ 1.53%	▲ 1.83%	+ 0.91%	+ 0.35%
	長期変動率(4年間)	+ 0.93%				

※但し、統計データ集計の関係から上記世帯数は、軽井沢町の人口も含む

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/4
地域高齢化率		29.6%	30.6%	31.2%	31.6%	-

※但し、統計データ集計の関係から上記世帯数は、軽井沢町の数値も含む

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
地域内 地価公示 住宅地	平均価格(佐久市)	30,200円/㎡	29,700円/㎡	29,300円/㎡	29,100円/㎡	29,000円/㎡
	年間変動率	-	▲ 1.7%	▲ 1.3%	▲ 0.7%	▲ 0.3%
	長期変動率(4年間)	▲ 3.97%				

※地域の代表性を考慮し、上記エリアの平均価格を記載

3. 地域内 主なトピック

- ・ 佐久市内において2015年4月に佐久平小学校が開校。周辺での宅地開発が期待される。また中込駅前にて2017年公民館を併設した病院が完成した。
- ・ 佐久市岩村田北1丁目において2019年3月にプレスボ佐久インターが2期オープンし、地域の繁華性向上が期待される。
- ・ 小諸市において2015年9月に新庁舎及びこもろプラザが開庁し、当該開庁に合わせて2017年12月に小諸厚生総合病院が当該新庁舎隣に移転。
- ・ 佐久地域において建設が進められてきた中部横断自動車道の佐久南IC～佐久穂高原ICまでが2018年4月に開通。農産物販路拡大・観光の活性化が期待される。

4. 各不動産業者の意見等

- ・ 長期のローン返済、低金利、自己資金0に近い中のあっても住宅が建てられる。住宅が最も建てやすい時代になってこれ以上の優遇はないと思われる。そうした意味でこれからの住宅事情がどう変化していくのか注視されるところです
- ・ 空き家が多くなってきている
- ・ 空き家も1000万円以下でないと売れない
- ・ 木造アパートの空き家が多く、そのまま放置している
- ・ 佐久地域の場合、佐久平駅周辺は価格も上昇ぎみで取引件数も増加しているが、他の場所は動きがよくない。

[V-E]

軽井沢地区の状況

1. 地区の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]												
地区調査は「前期+0p」、「今期+15p」となり、町内住宅市況は好調であると実感しており、またDI値の推移を反映するかのように、地価公示発表の市内平均住宅価格もここ2年間は力強い上昇を示している。一方で次期予測は「予測▲29p」となっており、町内不動産業者は今後住宅地価格の下落を予測している。												
当該住宅地価格上昇及び下落予想の背景にあるのは、軽井沢が東京圏内から通える高級避暑地という位置付けにあるものと考えられ、価格上昇要因は東京圏不動産市況を背景とした旧軽井沢の高級別荘地を中心とした需要増にあったが、昨今、東京圏の不動産市況にやや陰りが見え、当該市況が軽井沢まで波及し、予測DI値で反映されたものと分析される。												
[住宅地取引件数について]												
町内調査は「前期▲43p」、「今期▲57p」となり、下落幅は拡大し取引件数の減少を強く実感している。また次期予測も「予測▲71p」となり、取引件数は更に減るとの予測である。												
当該背景にあるのは、消費税増税を見越した駆け込み需要の反動減並びに上記に記載した東京圏の不動産市況の変調にあるものと推察され、市内不動産業者は今後、相当に厳しい不動産市況を予測している。												

2. 地区の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	+ 14p	+ 27p	+ 33p	+ 33p	▲ 40p	±0p	+ 15p	▲ 29p
	年平均	-		-		+ 30p		▲ 4p		+ 8p		
	住宅取引件数	-	-	-	▲ 28p	+ 18p	+ 20p	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	▲ 71p
	年平均	-		-		+ 19p		▲ 27p		▲ 50p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
町 人口	総数	19,605	19,730	18,974	18,950	19,093
	前年変化率	-	+ 0.64%	▲ 3.83%	▲ 0.13%	+ 0.75%
	長期変動率(4年間)	▲ 2.61%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
町 世帯数	総世帯数	8,729	8,917	8,370	8,451	8,630
	前年変化率	-	+ 2.15%	▲ 6.13%	+ 0.97%	+ 2.12%
	長期変動率(4年間)	▲ 1.13%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/4
町高齢化率		29.9%	30.7%	31.5%	31.9%	-

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
地域内 地価公示 住宅地	平均価格(軽井沢市)	48,200円/㎡	49,200円/㎡	34,700円/㎡	35,800円/㎡	37,100円/㎡
	年間変動率	-	+ 2.1%	▲ 29.5%	+ 3.2%	+ 3.6%
	長期変動率(4年間)	▲ 23.03%				

※地域の代表性を考慮し、上記エリアの平均価格を記載

3. 地区内 主なトピック

- ・ 2009年に軽井沢町長倉において商業施設『ハルニレテラス』が開店
- ・ 軽井沢地区において、軽井沢駅南口に存する軽井沢プリンスショッピングプラザが増床オープンを重ね、店舗数は200店を超えている。
- ・ 2016年に軽井沢マリオットホテル、ルグラン旧軽井沢、2017年にルシアン旧軽井沢レジャーリゾート旧軽井沢、2018年に東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA・ルグラン軽井沢ホテル&リゾートが開店し、さらに今後、軽井沢駅北口でもホテル建設計画があり、ホテル建設ラッシュが続いている。

4. 各不動産業者の意見等

- ・ 近商、住居地域の上昇が目立つ

[V-F]

松 本 等 地 域 の 状 況

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]											
地域内調査は「前期▲8p」、「今期▲12p」となり、地域内の住宅市況は悪化している。一方、DI値と異なり、地価公示発表の市内平均住宅地価格は上昇傾向にあるが、当該乖離は松本市内とそれ以外の地域での地価動向の相違にあるものと推察され、松本市街地は住宅地価格の上昇、大北地域・木曽地域は高い高齢化率・人口減少等を反映し、住宅地価格は下落しているものと判断される。なお次期予測は「予測▲20p」となっており、地域不動産業者は今後住宅地価は下落するものと予測している。											
[住宅地取引件数について]											
市内調査は「前期±0p」、「今期±0p」となり、前期・今期ともに同率となっている。一方で次期予測は「予測▲41p」となっており、今後、取引件数は減るとの予測である。当該背景にあるのは、消費税増税を見越した駆け込み需要の反動減を見越したものと推察されるが、地域内の不動産業者は今後厳しい不動産市況を予測している。											

2. 地域の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	▲ 36p	▲ 23p	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	▲ 20p
	年平均	-		-		▲ 25p		▲ 10p		▲ 10p		
	住宅取引件数	-	-	-	▲ 16p	▲ 4p	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 41p
	年平均	-		-		▲ 11p		▲ 12p		±0p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 人口	総数	425,667	424,670	425,383	424,441	423,675
	前年変化率	-	▲ 0.23%	+ 0.17%	▲ 0.22%	▲ 0.18%
	長期変動率(4年間)	▲ 0.47%				

※但し、統計データ集計の関係から上記人口は、松本市・塩尻市・安曇野市・東筑摩郡のみ

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 世帯数	総世帯数	169,366	170,496	170,710	172,410	173,531
	前年変化率	-	+ 0.67%	+ 0.13%	+ 1.00%	+ 0.65%
	長期変動率(4年間)	+ 2.46%				

※但し、統計データ集計の関係から上記世帯数は、松本市・塩尻市・安曇野市・東筑摩郡のみ

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/4
地域高齢化率		27.7%	28.4%	28.7%	29.0%	-

※但し、統計データ集計の関係から上記高齢化率は、松本市・塩尻市・安曇野市・東筑摩郡の数値

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
地域内 地価公示 住宅地	平均価格(松本市)	45,600円/㎡	45,000円/㎡	46,200円/㎡	46,600円/㎡	47,300円/㎡
	年間変動率	-	▲ 1.3%	+ 2.7%	+ 0.9%	+ 1.5%
	長期変動率(4年間)	+ 3.73%				

※地域の代表性を考慮し、上記エリアの平均価格を記載

3. 地域内 主なトピック

- ・ 松本市において、2017年に中央4丁目に『イオンモール松本』が開店した。またその他、松本駅前に大手ホテルチェーンの東横イン(東京都)の新ホテルが建設され、伊勢町通りの現上高地みそ駐車場にも夏をめぐりにビジネスホテルが開業する見通し。
- ・ 安曇野市において、2015年5月に新庁舎が開庁した。
- ・ 塩尻市において、2016年10月に塩尻駅北地区が市街化区域に編入され、土地区画整理事業が開始されたほか、2017年4月には野村八幡苑北東地区も市街化区域に編入された。
- ・ 白馬村において昨今のインバウンドを背景とした外国資本の流入により、2019年1月の地価公示において村内の住宅地価格が一部上昇を示している。

4. 各不動産業者の意見等

- ・ 中古戸建、空き家の流通の取扱いが多い様に思われます
- ・ 既存建物付きの住宅地と、解体して更地にした場合の税の差額について法の見直しをしてほしい
- ・ 区画整理を除き、民間の分譲地が少なくなってきたように思われる

[V-G]

諏訪地域の状況

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]	
地域内調査は「前期▲45p」、「今期▲29p」となり、住宅市況は依然弱く、住宅地価格の下落を実感している。また次期予測も「予測▲32p」となっており、地域不動産業者は継続して住宅地価の下落を予測している。また当該DI値の推移の通り、地価公示発表の市内平均住宅価格も継続した地価下落を示しており、地域の住宅価格は長年に渡り、弱含みで推移している。	
[住宅地取引件数について]	
地域内調査は「前期▲5p」、「今期▲26p」となり、取引件数は継続して減少している。次期予測も「予測▲49p」となっており、今後も取引件数は減るとの予測である。当該背景にあるのは、地域の基幹産業を担っていた企業の主工場の移転に伴った地域人口の減少及び消費税増税を見越した駆込需要の反動減を見越したものと推察されるが、市内不動産業者は今後も増す厳しい不動産市況を予測している。	

2. 地域の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	▲ 56p	▲ 47p	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 32p
	年平均	-		-		▲ 51p		▲ 47p		▲ 37p		
	住宅取引件数	-	-	-	▲ 30p	▲ 6p	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 49p
	年平均	-		-		▲ 26p		▲ 5p		▲ 16p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 人口	総数	198,266	196,796	196,302	194,962	194,295
	前年変化率	-	▲ 0.74%	▲ 0.25%	▲ 0.68%	▲ 0.34%
	長期変動率(4年間)	▲ 2.00%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 世帯数	総世帯数	78,985	79,115	78,385	78,842	79,407
	前年変化率	-	+ 0.16%	▲ 0.92%	+ 0.58%	+ 0.72%
	長期変動率(4年間)	+ 0.53%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/4
地域高齢化率		30.9%	31.5%	32.0%	32.4%	-

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
地域内 地価公示 住宅地	平均価格(諏訪市)	42,300円/㎡	41,500円/㎡	40,800円/㎡	40,100円/㎡	39,600円/㎡
	年間変動率	-	▲ 1.9%	▲ 1.7%	▲ 1.7%	▲ 1.2%
	長期変動率(4年間)	▲ 6.38%				

※地域の代表性を考慮し、上記エリアの平均価格を記載

3. 地域内 主なトピック

- ・ 諏訪市において、上諏訪駅前にて、商業施設・マンション・公共施設からなる再開発ビル『アーク諏訪』が2019年2月に開業。
- ・ 岡谷市において、2016年春に『レイクウォーク岡谷』が開店。

4. 各不動産業者の意見等

- ・ 下落しないと消費者が買えなくなってきた
- ・ 10月の消費税アップのためか、土地の問い合わせは来ますがなかなか契約まではいかない
- ・ 相続人たちの不動産に対する愛着が低下している。耕作放棄、空家、空地などは全てその点に集約している。それを外国人が購入して、日本国土は乗っ取られる
- ・ 局所的には安定しているが、全般は弱含みです

[V-H]

上伊那地域の状況

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]											
地域内調査は「前期▲35p」、「今期▲29p」となり、住宅市況は依然弱い。また次期予測も「予測▲14p」となっており、地域不動産業者は継続して住宅地価格の下落を予測している。また当該DI値の推移通り、地価公示発表の市内平均住宅地価も継続して下落を示しており、地域の住宅地価は依然、弱含みで推移している。											
[住宅地取引件数について]											
地域内調査は「前期▲13p」、「今期+5p」となり、取引件数は増加したと実感しているが、次期予測は「予測▲33p」となっており、再び取引件数は減るとの予測である。											
当該背景にあるのは、消費税増税を見越した駆込需要の反動減を見越したものと推察されるが、地域内の不動産業者は今後の厳しい不動産市況を予測している。											

2. 地域の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	▲ 39p	▲ 18p	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 14p
	年平均	-		-		▲ 17p		▲ 28p		▲ 32p		
	住宅取引件数	-	-	-	▲ 19p	▲ 34p	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 33p
	年平均	-		-		▲ 20p		▲ 9p		▲ 4p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 人口	総数	184,394	183,466	182,460	181,652	181,380
	前年変化率	-	▲ 0.50%	▲ 0.55%	▲ 0.44%	▲ 0.15%
	長期変動率(4年間)	▲ 1.63%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 世帯数	総世帯数	69,898	70,882	70,361	71,438	72,606
	前年変化率	-	+ 1.41%	▲ 0.74%	+ 1.53%	+ 1.63%
	長期変動率(4年間)	+ 3.87%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/4
地域高齢化率		29.6%	30.2%	30.7%	31.1%	-

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
地域内 地価公示 住宅地	平均価格(伊那市)	24,300円/㎡	24,000円/㎡	23,800円/㎡	23,500円/㎡	23,300円/㎡
	年間変動率	-	▲ 1.2%	▲ 0.8%	▲ 1.3%	▲ 0.9%
	長期変動率(4年間)	▲ 4.12%				

※地域の代表性を考慮し、上記エリアの平均価格を記載

3. 地域内 主なトピック

- ・ 2017年9月に伊那市において、中央道小黒川パーキングエリアのスマートインターチェンジが供用開始となった。
- ・ 2018年11月に駒ヶ根市・飯島町間において、伊南バイパスが全線開通し、交通利便性が大きく向上している。

4. 各不動産業者の意見等

- ・ 中古物件は売れていくが更地の売れ行きが減少気味
- ・ 空き家の増加が止まらない
- ・ 駒ヶ根市では居住誘導区域内での住宅地の開発が進むと思われる

[V-I]

飯伊地域の状況

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]											
地域内調査は「前期▲33p」、「今期▲15p」となり、住宅市況は依然弱い。また次期予測も「予測▲38p」となっており、地域不動産業者は継続して住宅地価格の下落を予測している。一方、当該DI値に反して、地価公示発表の市内平均住宅価格は一旦下落から横ばいまで改善していた。当該動向はリニア効果での住宅地の地価上昇を期待したものと推察されるが、リニア予定新駅周辺以外の住宅地は依然厳しい市況環境にあるものと判断される。											
[住宅地取引件数について]											
地域内調査は「前期▲11p」、「今期±0p」となり、取引件数は改善した実感している。また、次期予測は「予測±0p」となっており、取引件数は現状維持を期待している。											
当該背景にあるのは、消費税増税を見越した駆込需要の反動減とリニア予定新駅計画による取引増の期待が相殺したものと分析する。											

2. 地域の状況

		2014/10	2015/4	2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	-	-	▲ 50p	▲ 17p	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 38p
	年平均	-		-		▲ 13p		▲ 28p		▲ 24p		
	住宅取引件数	-	-	-	▲ 9p	+ 8p	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	±0p
	年平均	-		-		+ 9p		+ 9p		▲ 6p		

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 人口	総数	163,069	161,661	159,686	158,004	157,016
	前年変化率	-	▲ 0.86%	▲ 1.22%	▲ 1.05%	▲ 0.63%
	長期変動率(4年間)	▲ 3.71%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/3
地域 世帯数	総世帯数	59,038	59,328	58,086	58,102	58,265
	前年変化率	-	+ 0.49%	▲ 2.09%	+ 0.03%	+ 0.28%
	長期変動率(4年間)	▲ 1.31%				

		2015/4	2016/4	2017/4	2018/4	2019/4
地域高齢化率		32.2%	32.9%	33.3%	33.8%	-

		2015/1	2016/1	2017/1	2018/1	2019/1
地域内 地価公示 住宅地	平均価格(飯田市)	25,000円/㎡	24,800円/㎡	24,600円/㎡	24,600円/㎡	24,500円/㎡
	年間変動率	-	▲ 0.8%	▲ 0.8%	±0.0%	▲ 0.4%
	長期変動率(4年間)	▲ 2.00%				

※地域の代表性を考慮し、上記エリアの平均価格を記載

3. 地域内 主なトピック

- ・ 飯田市において、アップルロード沿い及びこれに接続する国道153号線沿いに郊外型大型店舗が集積している。
- ・ 2027年開業を目指すリニア新幹線で長野県中間駅が飯田市上郷飯沼地区に設置される予定。周辺においても道路等整備計画が進行中である。
- ・ 飯田市の中央自動車道を起点とした高規格幹線道路である三遠南信自動車道の建設が進んでいる。

4. 各不動産業者の意見等

- ・ リニア周辺土地価格は上昇傾向であるが、それ以外の土地の価格は下落傾向である

発行者

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

〒380-0936

長野県長野市岡田町124-1 長水建設会館2階

TEL 026-225-5228

FAX 026-225-5238

URL <http://www.nrknet.or.jp>

※無断複製転載を禁じます。