

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9回 長野県不動産市況DI調査～

2020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～10p
[Ⅴ]	県内	11p
[A ～ I]	長野市～飯伊地域	12p～30p

〔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	:	2020年4月
発送数	:	1,406業者
有効回答数	:	183業者 (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。

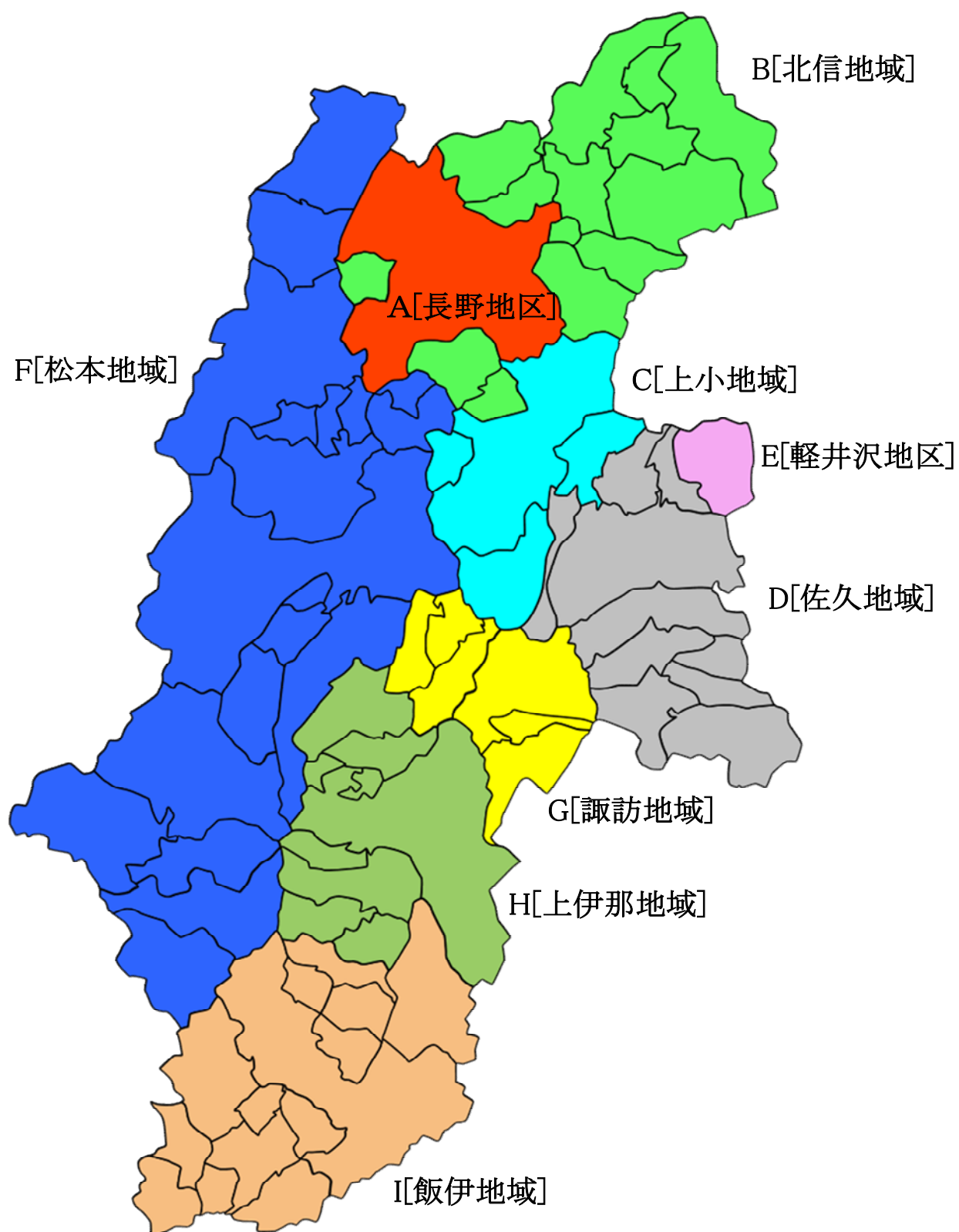
$$DI = (\text{第1選択肢の回答数構成比}) - (\text{第3選択肢の回答数構成比})$$

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] 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（R2.4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（R2.4.1）の住宅取引地価は6ヵ月前（R1.10.1）と比較してどのように感じていますか？

① 上昇 ② 横ばい ③ 下落

- ◆問3 6ヵ月後（R2.10.1）の住宅取引地価は現在（R2.4.1）と比較してどうなると予想しますか？

① 上昇 ② 横ばい ③ 下落

- ◆問4 現在（R2.4.1）の住宅地取引件数は6ヵ月前（R1.10.1）と比較してどのように感じていますか？

① 増加 ② 横ばい ③ 減少

- ◆問5 6ヵ月後（R2.10.1）の住宅地取引件数は現在（R2.4.1）と比較してどうなると予想しますか？

① 増加 ② 横ばい ③ 減少

- ◆問6 台風19号（2019年10月12日発生）、新型コロナ（現在感染者数が増加中）について不動産に対して及ぼした影響及び今後及ぼす影響についての考え及び予測並びに営業中に感じたことをご記載ください。

<台風19号について>

<新型コロナについて>

- ◆ 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

[IV]DI調査結果の概要

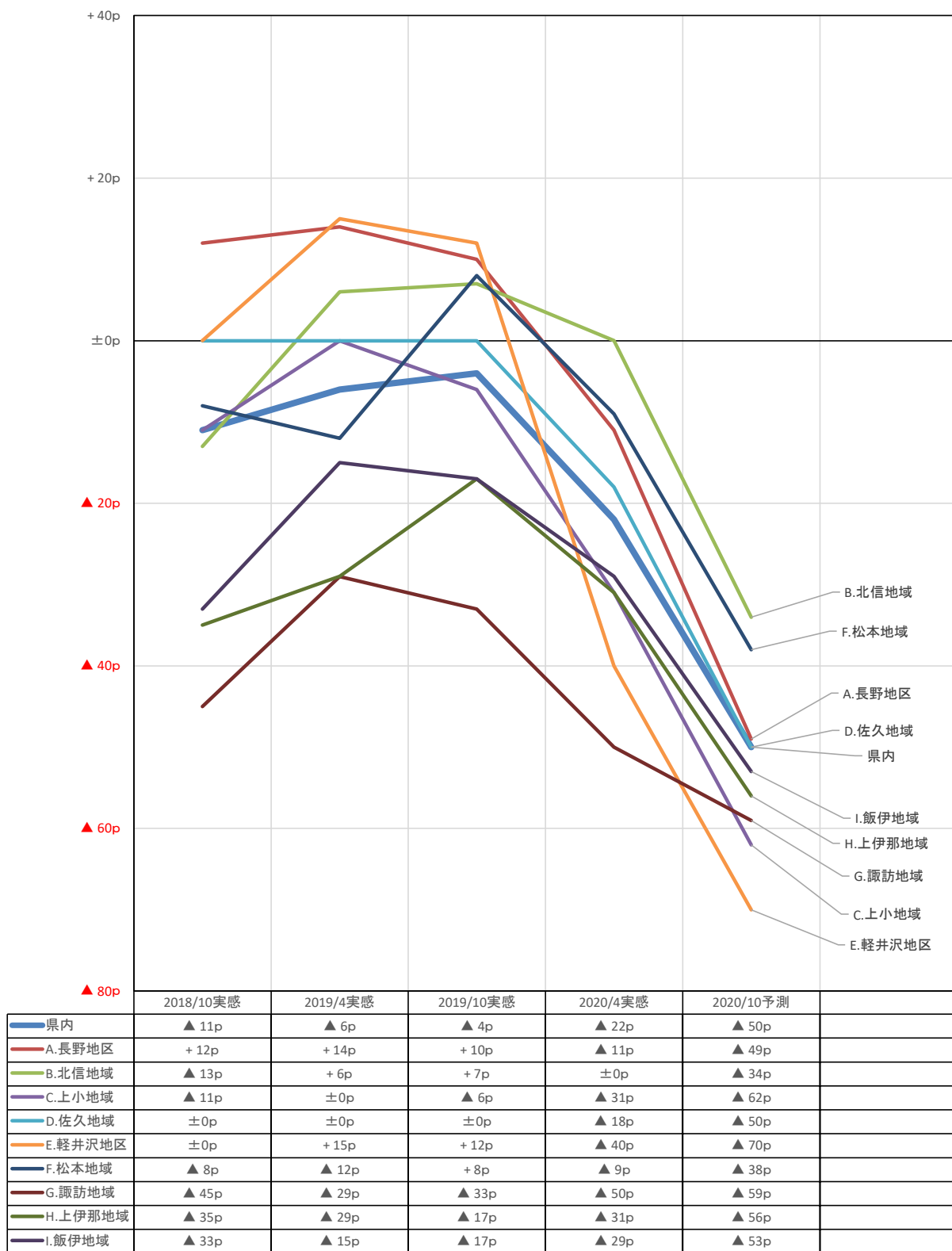
1. 調査概況 地域別住宅地価格動向

地域	2019年10月 (前期実感値)	2020年4月 (現況実感値)	2020年10月 (予測値)	コ メ ン ト
A. 長野地区	 + 10p	 ▲ 11p	 ▲ 49p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の急激な悪化を見込む。
B. 北信地域	 + 7p	 ±0p	 ▲ 34p	他地区・地域と比べ唯一実感は±0pであるが、次回予測はマイナスであり、今後、住宅市況の悪化を見込む。
C. 上小地域	 ▲ 6p	 ▲ 31p	 ▲ 62p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の急激な悪化を見込む。
D. 佐久地域	 ±0p	 ▲ 18p	 ▲ 50p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の急激な悪化を見込む。
E. 軽井沢地区	 + 12p	 ▲ 40p	 ▲ 70p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の急激な悪化を見込む。
F. 松本地域	 + 8p	 ▲ 9p	 ▲ 38p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の急激な悪化を見込む。
G. 諏訪地域	 ▲ 33p	 ▲ 50p	 ▲ 59p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の急激な悪化を見込む。
H. 上伊那地域	 ▲ 17p	 ▲ 31p	 ▲ 56p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の急激な悪化を見込む。
I. 飯伊地域	 ▲ 17p	 ▲ 29p	 ▲ 53p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の急激な悪化を見込む。

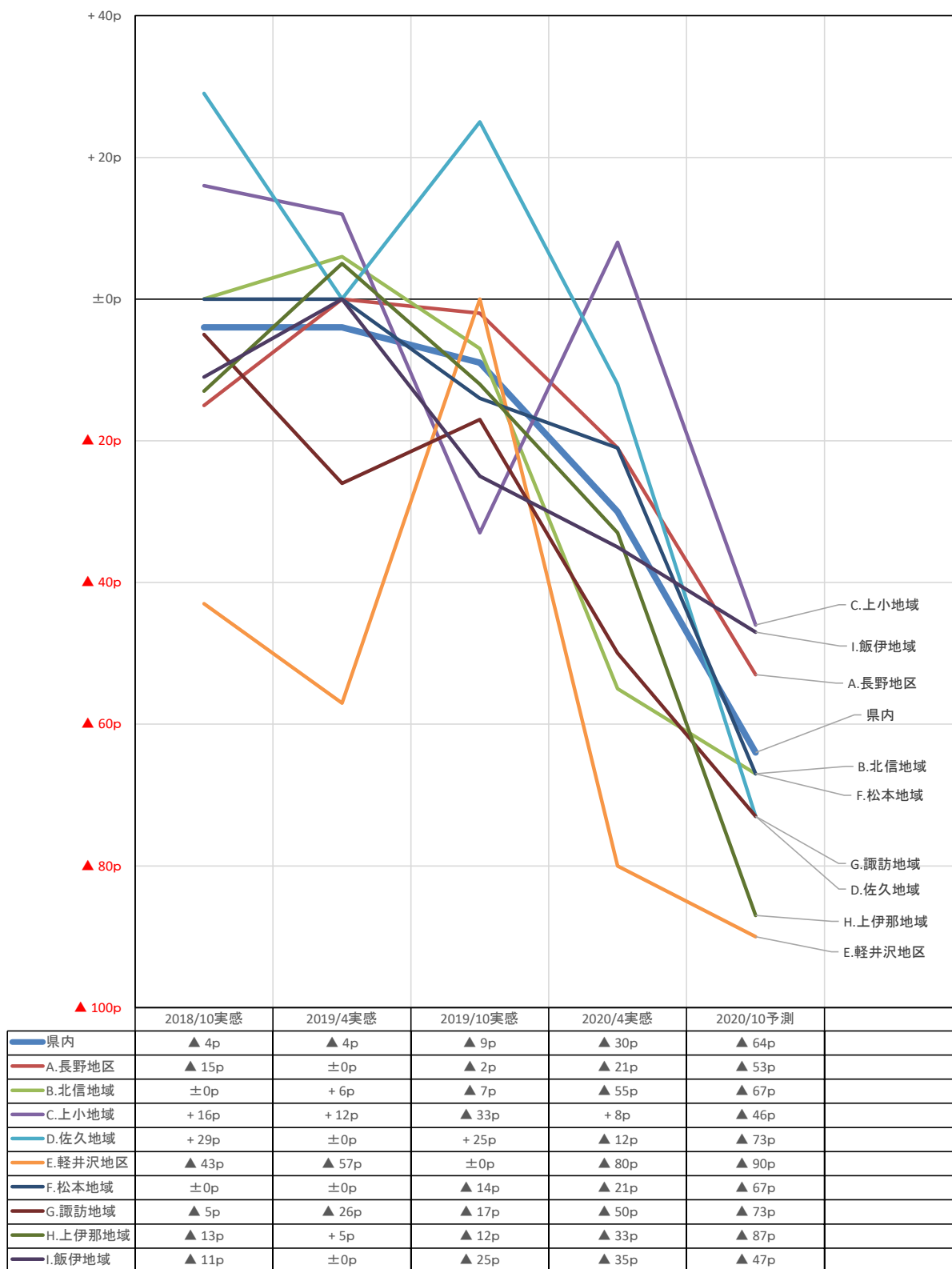
不動産DI地域別天気図



2. 住宅地価格DI値動向



2. 住宅地取引件数DI値動向



3. DI値推移

			2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	-	▲ 31p	▲ 18p	▲ 14p	▲ 16p	▲ 12p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 50p
		年平均	-	-	-	-	▲ 14p	-	▲ 9p	-	▲ 13p	-	-
	A 長野	DI値	-	+ 2p	±0p	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 49p
		年平均	-	-	-	-	+ 13p	-	+ 13p	-	▲ 1p	-	-
	B 北信	DI値	-	▲ 14p	▲ 38p	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	▲ 34p
		年平均	-	-	-	-	▲ 22p	-	▲ 4p	-	+ 4p	-	-
	C 上小	DI値	-	▲ 54p	▲ 50p	▲ 14p	▲ 29p	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 62p
		年平均	-	-	-	-	▲ 15p	-	▲ 6p	-	▲ 19p	-	-
	D 佐久	DI値	-	▲ 44p	▲ 18p	▲ 23p	+ 6p	▲ 26p	±0p	±0p	±0p	▲ 18p	▲ 50p
		年平均	-	-	-	-	▲ 10p	-	±0p	-	▲ 9p	-	-
	E 軽井沢	DI値	-	+ 14p	+ 27p	+ 33p	+ 33p	▲ 40p	±0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	▲ 70p
		年平均	-	-	-	-	▲ 4p	-	+ 8p	-	▲ 14p	-	-
	F 松本	DI値	-	▲ 36p	▲ 23p	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 38p
		年平均	-	-	-	-	▲ 10p	-	▲ 10p	-	▲ 1p	-	-
	G 諏訪	DI値	-	▲ 56p	▲ 47p	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 59p
		年平均	-	-	-	-	▲ 47p	-	▲ 37p	-	▲ 42p	-	-
	H 上伊那	DI値	-	▲ 39p	▲ 18p	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 56p
		年平均	-	-	-	-	▲ 28p	-	▲ 32p	-	▲ 24p	-	-
	I 飯伊	DI値	-	▲ 50p	▲ 17p	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 53p
		年平均	-	-	-	-	▲ 28p	-	▲ 24p	-	▲ 23p	-	-

			2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	-	▲ 14p	▲ 12p	▲ 19p	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p	▲ 30p	▲ 64p
		年平均	-	-	-	-	▲ 5p	-	▲ 4p	-	▲ 20p	-	-
	A 長野	DI値	-	+ 5p	▲ 9p	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 53p
		年平均	-	-	-	-	▲ 4p	-	▲ 8p	-	▲ 12p	-	-
	B 北信	DI値	-	±0p	+ 13p	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 67p
		年平均	-	-	-	-	+ 4p	-	+ 3p	-	▲ 31p	-	-
	C 上小	DI値	-	±0p	▲ 60p	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 46p
		年平均	-	-	-	-	▲ 5p	-	+ 14p	-	▲ 13p	-	-
	D 佐久	DI値	-	▲ 46p	▲ 12p	▲ 23p	±0p	±0p	+ 29p	±0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 73p
		年平均	-	-	-	-	±0p	-	+ 15p	-	+ 7p	-	-
	E 軽井沢	DI値	-	▲ 28p	+ 18p	+ 20p	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	±0p	▲ 80p	▲ 90p
		年平均	-	-	-	-	▲ 27p	-	▲ 50p	-	▲ 40p	-	-
	F 松本	DI値	-	▲ 16p	▲ 4p	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	▲ 67p
		年平均	-	-	-	-	▲ 12p	-	±0p	-	▲ 18p	-	-
	G 諏訪	DI値	-	▲ 30p	▲ 6p	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 73p
		年平均	-	-	-	-	▲ 5p	-	▲ 16p	-	▲ 34p	-	-
	H 上伊那	DI値	-	▲ 19p	▲ 34p	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 87p
		年平均	-	-	-	-	▲ 9p	-	▲ 4p	-	▲ 23p	-	-
	I 飯伊	DI値	-	▲ 9p	+ 8p	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 47p
		年平均	-	-	-	-	+ 9p	-	▲ 6p	-	▲ 30p	-	-

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在 (R2.4.1) の住宅地取引価格は6ヶ月前 (R1.10.1) 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	2件	34件	7件	43件	0件	43件
	割合	5%	79%	16%	100%	長野地区DI値	▲ 11p
B.北信地域	回答数	1件	9件	1件	11件	1件	12件
	割合	9%	82%	9%	100%	北信地域DI値	±0p
C.上小地域	回答数	0件	9件	4件	13件	0件	13件
	割合	0%	69%	31%	100%	上小地域DI値	▲ 31p
D.佐久地域	回答数	2件	9件	5件	16件	0件	16件
	割合	13%	56%	31%	100%	佐久地域DI値	▲ 18p
E.軽井沢地区	回答数	0件	6件	4件	10件	0件	10件
	割合	0%	60%	40%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 40p
F.松本地域	回答数	2件	27件	5件	34件	0件	34件
	割合	6%	79%	15%	100%	松本地域DI値	▲ 9p
G.諏訪地域	回答数	0件	11件	11件	22件	0件	22件
	割合	0%	50%	50%	100%	諏訪地域DI値	▲ 50p
H.上伊那地域	回答数	0件	11件	5件	16件	0件	16件
	割合	0%	69%	31%	100%	上伊那地域DI値	▲ 31p
I.飯伊地域	回答数	0件	12件	5件	17件	0件	17件
	割合	0%	71%	29%	100%	飯伊地域DI値	▲ 29p
県計	回答数	7件	128件	47件	182件	1件	183件
	割合	4%	70%	26%	100%	県計DI値	▲ 22p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6カ月後 (R2.10.1) の住宅地取引価格は現在 (R2.4.1) 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	0件	22件	21件	43件	0件	43件
	割合	0%	51%	49%	100%	長野地区DI値	▲ 49p
B.北信地域	回答数	1件	6件	5件	12件	0件	12件
	割合	8%	50%	42%	100%	北信地域DI値	▲ 34p
C.上小地域	回答数	0件	5件	8件	13件	0件	13件
	割合	0%	38%	62%	100%	上小地域DI値	▲ 62p
D.佐久地域	回答数	0件	8件	8件	16件	0件	16件
	割合	0%	50%	50%	100%	佐久地域DI値	▲ 50p
E.軽井沢地区	回答数	0件	3件	7件	10件	0件	10件
	割合	0%	30%	70%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 70p
F.松本地域	回答数	1件	19件	14件	34件	0件	34件
	割合	3%	56%	41%	100%	松本地域DI値	▲ 38p
G.諏訪地域	回答数	0件	9件	13件	22件	0件	22件
	割合	0%	41%	59%	100%	諏訪地域DI値	▲ 59p
H.上伊那地域	回答数	0件	7件	9件	16件	0件	16件
	割合	0%	44%	56%	100%	上伊那地域DI値	▲ 56p
I.飯伊地域	回答数	0件	8件	9件	17件	0件	17件
	割合	0%	47%	53%	100%	飯伊地域DI値	▲ 53p
県計	回答数	2件	87件	94件	183件	0件	183件
	割合	1%	48%	51%	100%	県計DI値	▲ 50p

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在 (R2.4.1) の住宅地取引件数は6ヶ月前 (R1.10.1) 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	5件	24件	14件	43件	0件	43件
	割合	12%	55%	33%	100%	長野地区DI値	▲ 21p
B.北信地域	回答数	0件	5件	6件	11件	1件	12件
	割合	0%	45%	55%	100%	北信地域DI値	▲ 55p
C.上小地域	回答数	3件	8件	2件	13件	0件	13件
	割合	23%	62%	15%	100%	上小地域DI値	+ 8p
D.佐久地域	回答数	2件	10件	4件	16件	0件	16件
	割合	13%	62%	25%	100%	佐久地域DI値	▲ 12p
E.軽井沢地区	回答数	0件	2件	8件	10件	0件	10件
	割合	0%	20%	80%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 80p
F.松本地域	回答数	3件	20件	10件	33件	1件	34件
	割合	9%	61%	30%	100%	松本地域DI値	▲ 21p
G.諏訪地域	回答数	0件	11件	11件	22件	0件	22件
	割合	0%	50%	50%	100%	諏訪地域DI値	▲ 50p
H.上伊那地域	回答数	0件	10件	5件	15件	1件	16件
	割合	0%	67%	33%	100%	上伊那地域DI値	▲ 33p
I.飯伊地域	回答数	2件	7件	8件	17件	0件	17件
	割合	12%	41%	47%	100%	飯伊地域DI値	▲ 35p
県計	回答数	15件	97件	68件	180件	3件	183件
	割合	8%	54%	38%	100%	県計DI値	▲ 30p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6カ月後 (R2.10.1) の住宅地取引件数は現在 (R2.4.1) 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	2件	16件	25件	43件	0件	43件
	割合	5%	37%	58%	100%	長野地区DI値	▲ 53p
B.北信地域	回答数	0件	4件	8件	12件	0件	12件
	割合	0%	33%	67%	100%	北信地域DI値	▲ 67p
C.上小地域	回答数	1件	5件	7件	13件	0件	13件
	割合	8%	38%	54%	100%	上小地域DI値	▲ 46p
D.佐久地域	回答数	0件	4件	11件	15件	1件	16件
	割合	0%	27%	73%	100%	佐久地域DI値	▲ 73p
E.軽井沢地区	回答数	0件	1件	9件	10件	0件	10件
	割合	0%	10%	90%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 90p
F.松本地域	回答数	1件	9件	23件	33件	1件	34件
	割合	3%	27%	70%	100%	松本地域DI値	▲ 67p
G.諏訪地域	回答数	0件	6件	16件	22件	0件	22件
	割合	0%	27%	73%	100%	諏訪地域DI値	▲ 73p
H.上伊那地域	回答数	0件	2件	13件	15件	1件	16件
	割合	0%	13%	87%	100%	上伊那地域DI値	▲ 87p
I.飯伊地域	回答数	1件	7件	9件	17件	0件	17件
	割合	6%	41%	53%	100%	飯伊地域DI値	▲ 47p
県計	回答数	5件	54件	121件	180件	3件	183件
	割合	3%	30%	67%	100%	県計DI値	▲ 64p

[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(令和元年10月以下同)は「前期▲4p」、「今期▲22p」となり、価格DI値は大幅に下落した。過去よりDI値はマイナスを示していたが今期調査(令和2年4月以下同)においては更なる急激な悪化傾向が見られる。なお次期予測(令和2年10月以下同)は「予測▲50p」となっており、県内の市況は今後も急激な悪化を予測している。

[住宅地取引件数について]

県全体では前期調査は「前期▲9p」、「今期▲30p」となり、取引件数DI値は大幅に下落した。過去よりDI値はマイナスを示していたが今期調査DI値においては急激な悪化傾向が見られる。なお次期予測は「予測▲64p」となっており、更なる急激な悪化を予測している。

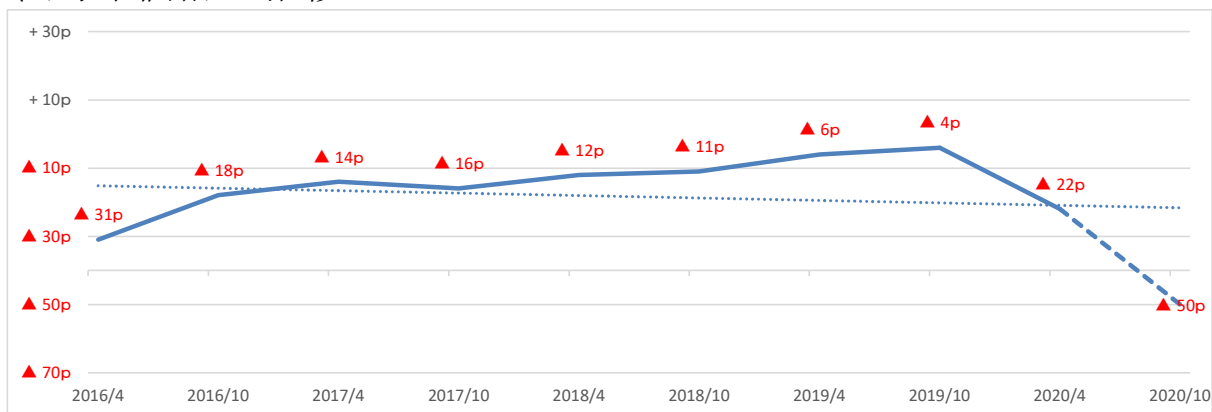
[総括]

県内住宅地の市況の急激な悪化は、長野市・北信地域・上小地域における台風19号被害による浸水地区の地価下落と取引減少のほか、新型コロナウイルス感染症の影響が県内の住宅市況にも多大なる影響を及ぼしていることが背景にあるもの推察され、今期調査によるDI値の結果でも足下で大幅に下押しされており非常に厳しい状況にあることを示している。さらに今後先行きについては感染症の影響による厳しい状況が続くと見込まれ、県内の各不動産業者は今後も更なる厳しい不動産市況を予測している結果となった。

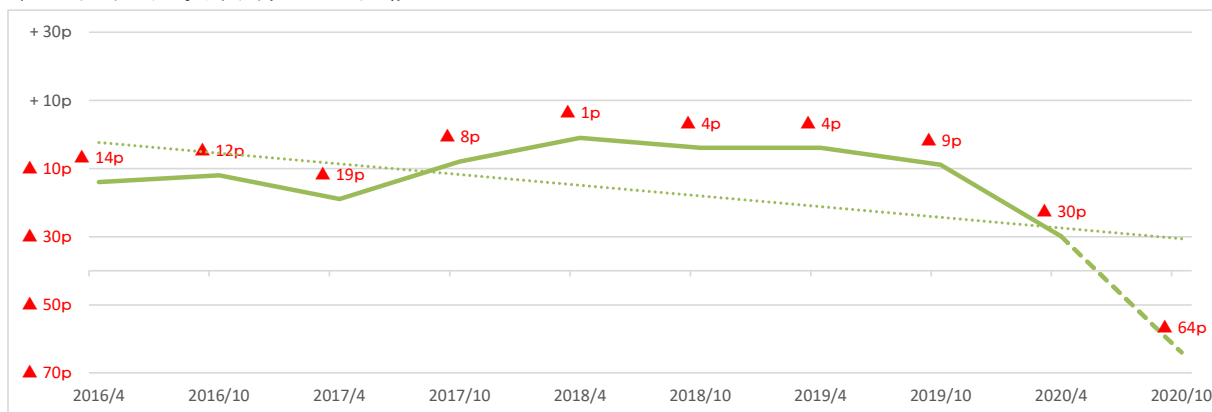
2. 長野県内の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
長野県 住宅地 DI値	価格DI		▲31p	▲18p	▲14p	▲16p	▲12p	▲11p	▲6p	▲4p	▲22p	▲50p
	年平均	-	-	-	-	▲14p	-	▲9p	-	▲13p	-	-
	取引件数DI	-	▲14p	▲12p	▲19p	▲8p	▲1p	▲4p	▲4p	▲9p	▲30p	▲64p
	年平均	-	-	-	-	▲5p	-	▲4p	-	▲20p	-	-

3. 長野県価格DI推移



4. 長野県取引件数DI推移



[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]

地区内調査ではDI値が「前期+10p」、「今期▲11p」となり、悪化した。地価判断は「横ばい」の割合が大きい、「上昇」判断が減少し「下落」判断が増加した。近年はDI値がプラス10以上で推移し、不動産市況は良好と実感していたが、今期はマイナスとなり市況の低下傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲5p」、「今期▲49p」となり、「下落」予測が増え、「横ばい」「下落」判断がほぼ同程度となった。市況の更なる低下傾向がうかがえる。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期▲2p」、「今期▲21p」となり、取引件数判断は「横ばい」の割合が縮小し、「減少」が増加した。市況の低下傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲33p」、「今期▲53p」となり、前期は「横ばい」割合が多かったが、今期は「減少」割合が最も多くなり、市況の更なる低下傾向がうかがえる。

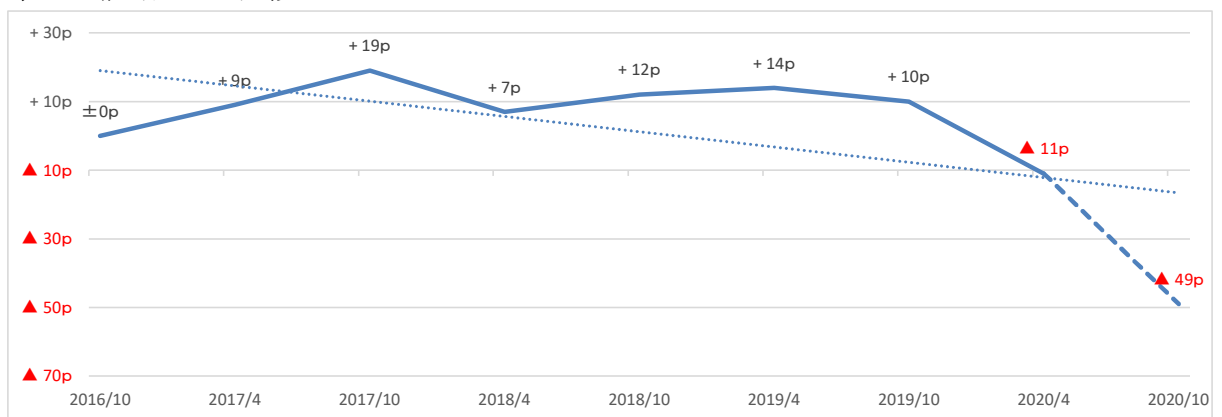
[総括]

住宅地価格DI値は、前期に比べに悪化し、市況の低下傾向がうかがえる。半年後の次期予測でも、DI値が更に悪化しており、市況の更なる低下を予測している。景気の減速懸念や新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が大幅に停滞していることによると思料される。また台風19号により甚大な浸水被害を受けた地域においては、不動産取引はほぼ停止し、地価は大幅な下落となった。

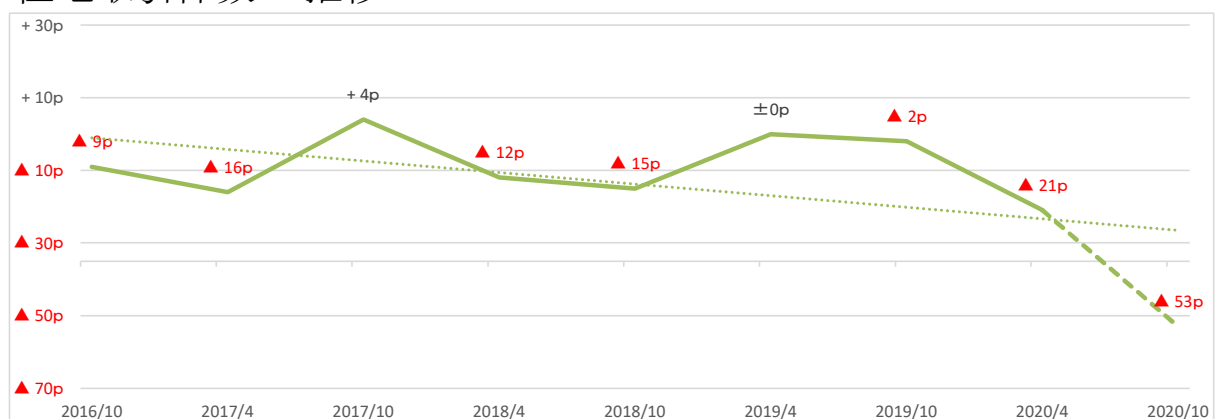
2. 地区の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
市 住宅地 DI値	住宅価格	-	+ 2p	±0p	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 49p
	住宅取引件数	-	+ 5p	▲ 9p	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 53p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 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。
- ・ 権堂地区にあるイトーヨーカドー長野店が、2020年6月に閉店予定。
- ・ 中心市街地の中央通りに14階建の店舗付分譲マンションが建設中、2020年9月完成予定。中央通り沿いの店舗型商業ビル「アゲイン」を不動産大手東京建物が取得、共同住宅、商業施設として開発予定。
- ・ 長野駅東口に「清泉女学院大学看護学部長野駅東口キャンパス」のビルが2019年4月開学。東口駅前にマンション事業者のマリモが、客室約100のビジネスホテルを建設中、2020年秋開業予定。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・ 以前人気のあった場所が水没により不人気になった
- ・ 洪水ハザードマップで色のついていないエリアを探される顧客が増加しました。災害によって水のついた場所は売りたいくても、しばらく売買できないと思います。
- ・ 被災地は買い希望なく大幅下落
- ・ 先日の公示地価でも明らかになっておりますが、水害があった地域の地価下落が顕著です。また、地価が下がったから取引が活発になるかという逆で、水害があった地域は売りたいけど買い手がないという状況になっている。長沼地区(穂保や赤沼等)は用途地域の指定がなく調整区域となっているため、そもそもご提案もできない地域です。幸い私は水害の影響を受けていませんが、顧客は被災しており、同じ長野市内で被災者と関係なかった方の違いが顕著すぎて、どこに投資(住むを含む)するかという助言をする立場の責任を感じました。
- ・ 水害の発生した場所での売買が難しく感じる
- ・ 浸水した工場事務所企業から移転を前提にした物件仲介の依頼が増加した
- ・ 浸水地区の地価下落と取引減少
- ・ 賃貸は行っていないが、この仕事は忙しかったようです。ハザードマップの赤いエリアの土地は売れなくなった
- ・ 災害に合われた方々の不動産建築には令和2年までは対応により多少なりとも潤うか
- ・ 被災により本来住めたはずの家に住めなくなったため、土地や住宅を探している方の切実さが伝わってきます。
- ・ 20年度の公示地価全国住宅地下落率 被災地の豊野1位、赤沼2位、-13.6と-13.0となっていました。長野市内の被災した土地の下落率は実際にはもっと大幅に下落した感じがする。購入する人が少ない。
- ・ 当社分譲地もまさかの洪水地面から1m位となり取引が止まってしまいました。対策を思考中です。
- ・ 被災地の売却依頼が数件あったが査定額を算出できず全てお断りした。数年は売買は成立しないと思われる
- ・ 浸水地からの転居をご希望される方のお問合せ、既存住まいの売却希望のご相談を多く頂いております。なかなか売却に至らなかった不動産物件に動きが出てきております。今後も、売土地、中古住宅の情報を希望される方が増え、既存住まいの売却依頼が増えていくのではないかと思います。被災された方、共通して不安定な精神状態の中で、計画していなかった不動産の対処(既存住まい及び新居の検討)をしなければならず、明確な目標も定まらない中で答えも出せない中で、行動されている方の来店及びお問い合わせが増えております。
- ・ 大量の宅地・建物が崩壊・滅失したので、かなりの需要が出てくると思いますが、積極営業をしておりませんので、今のところ平年と余り増減を感じない日々です。

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・ 現在は影響なし、今後はじわり買い控えか
- ・ 新規事業の中断等の影響が予想される
- ・ 日本中の経済活動が停滞することで、不動産の取引にも二の足を踏む傾向が出てくると思われる。
- ・ リフォーム新築販売について中国等からの住宅機械入荷ストップにより計画がずれ込んでいる。
- ・ 当社ビルテナントの賃貸借契約の見直しが行われる懸念あり
- ・ 職種によりますが(飲食、観光業)土地・建物のキャンセルがある
- ・ 現在コロナの影響で売買がストップしたことはないが、東京の動き次第で悪い影響が出ると思う。
- ・ 景気悪化による、不動産売買・賃貸借手控えが徐々に進行する(今後の予想)コロナの終息しだい
- ・ 雇用不安が出だしており、一度購入の予約が入った土地売買もキャンセルになった例もあります。長野市でも感染拡大すれば、当面の間売買件数減少の影響は出ると思います
- ・ 店舗を構え、来店して頂く系のビジネスが大きな打撃を受けていますね。不動産業という面でみると物件の供給数が異常に高くなっています。今後も一年くらいは供給増の勢いは徐々に減っていきますが、それでも供給の局面だなとみております。
- ・ 県外からの購入希望者様に対して、売り主様が感染の恐れがあるので会いたくないといわれるケースが増えております。内覧案内に制限が出てくる可能性もございます。今後の事を考えセカンドハウスとして、疎開先物件を検討されている方々の動きも出てきております。
- ・ 賃料の減額請求及び滞納。テナント及び事務所の空室増加と賃料の低下。
- ・ 長野市は現在発症しておりませんので呑気に構えていますが、全国・世界的恐慌で、コロナが収束してからの反動は想像を絶する不況で各国がパニックになる。一刻も早く収束へ舵を切って、景気対策をして欲しい。
- ・ 賃貸物件については、事業者から家賃減額相談を頻繁に受けている。土地・建物の購入については状況を見ながら購入検討をしたい方が増えた。
- ・ 内需が減少し所得も下がるので今後の購入需要は大きく下がると思われる。サブプライムショックより大きな影響が出るかもしれません。

③ その他意見

- ・ 住宅ローン金利が低い中、賃貸物件から所有物件への移行が増えているように思います。
- ・ 大多数の企業が影響を受けているので大変だ
- ・ 建売業者の買い占めが多くなってる

[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]

地区内調査ではDI値が「前期+7p」、「今期±0p」となり、悪化した。これは前期は「上昇」判断が多かったが、今期は「上昇」判断が減少し、横ばい判断が増加したことによる。前期まではDI値はプラスが続いていたが、今期は±0となり不動産市況が落ち着いた状況がうかがえる。また次期予測は「前期▲14p」、「今期▲34p」となり、「下落」予測が増え、「横ばい」「下落」判断がほぼ同程度となった。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期▲7p」、「今期▲55p」となり、DI値が大幅に悪化した。取引件数判断の「増加」割合が大幅に減少したことにより、市況の改善状況から、低下傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲64p」、「今期▲67p」となり、前期からほぼ同程度の判断となった。

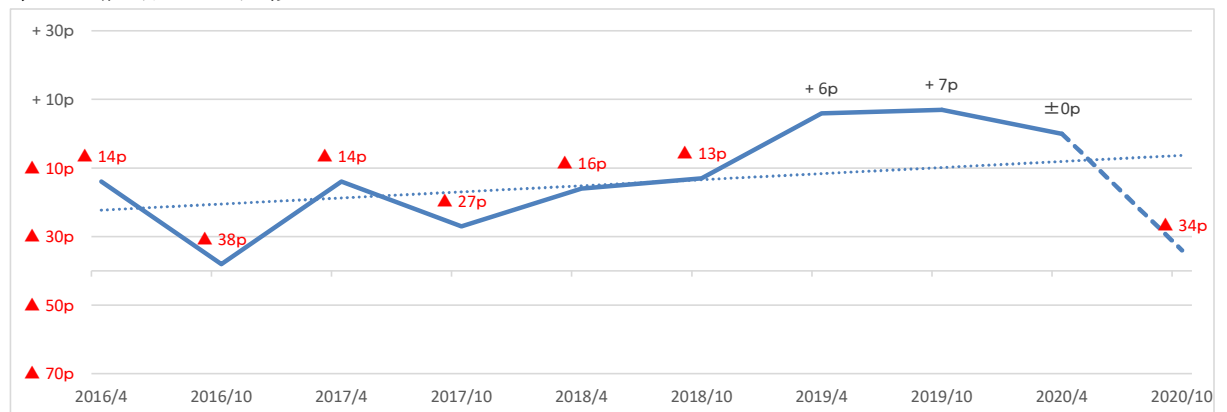
[総括]

住宅地価格DI値は、前期のプラス判断から横ばい判断となった。半年後の次期予測でも、DI値が更に悪化しており、市況の低下を予測している。景気の減速懸念や新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が大幅に停滞していることによりと思考される。また台風19号により浸水被害を受けた地域においては、不動産取引は停滞し、地価下落となった。

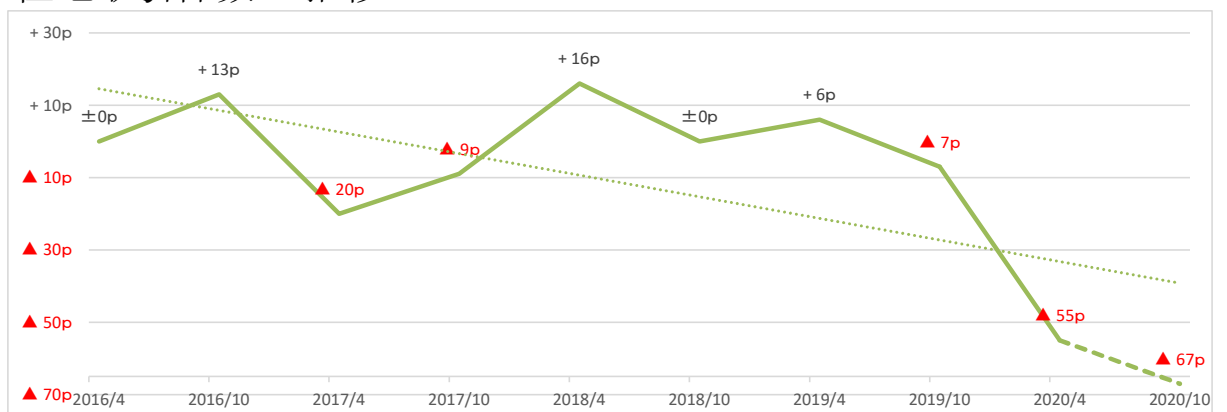
2. 地域の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	▲ 14p	▲ 38p	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	± 0p	▲ 34p
	住宅取引件数	-	± 0p	+ 13p	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	± 0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 67p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・ 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。また千曲市の更埴インター近くの屋代地区で大型商業施設を誘致する計画、雨宮地区で新産業団地の建設計画がある。
- ・ 飯山市において、2015年3月に北陸新幹線飯山駅が開業し、駅前にスーパーツルヤが開店した。また現在駅前においてホテル誘致計画が進行中であり、一時具体化した但现在は再検討になっている。
- ・ 信州中野駅前にルートインホテルズによるビジネスホテルが進出することになり、2020年にオープン予定。
- ・ 野沢温泉村では、外国人による旅館、民宿の取得が続いている。野沢温泉ライナーバスの利用者数は増加、冬季のスキー場利用者数も、増加傾向である。
- ・ 2019年10月台風19号による豪雨災害により、千曲川が氾濫、長野市穂保で千曲川が決壊し、長野市、須坂市、千曲市、飯山市等で甚大な被害となった。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・ 少しづつ持ち直してきた
- ・ 水害地の土地価格下落
- ・ 甚大な被害で自然の脅威を改めて痛感した。
- ・ 浸水エリアは避けられます
- ・ 災害被害で住宅を離れるため、中古物件を探している話はお聞きます。
- ・ 一般消費者との情報格差(ハザードマップの認識)が露呈した

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・ 新型コロナで先が全く見えない
- ・ 消費控えの感じ
- ・ 宅地造成を行い住宅分譲地として販売しているが、新型コロナの発生により現在は全く契約できていない顧客ハウスメーカーからの問い合わせもないので今後不安である。
- ・ 特に影響は感じません(今のところ)
- ・ 現状維持で生活を変えにくい
- ・ 先行きの景気不安があり様子を探っているため動きは止まっている
- ・ 消費マインドが低下している

③ その他意見

- ・ 特に無し

[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]

地区内調査ではDI値が「前期▲6p」、「今期▲31p」となり悪化した。前期まではDI値は±0～▲10程度で推移していたが、今期は大幅に悪化した。これは前期に比べ「横ばい」判断が減少し、「下落」判断が増加したことによる。また次期予測DI値は「前期▲40p」、「今期▲62p」となった。これは「横ばい」予測が減少し、「下落」予測が増加し「横ばい」を上回ったことによる。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期▲33p」、「今期+8p」となり、DI値が改善した。取引件数判断の「減少」が大幅に縮小したことによる。DI値は前々期まではプラスで推移していたが、前期マイナスとなったが、今期プラスとなった。また次期予測は「前期▲67p」、「今期▲46p」となり改善したが、マイナス値の高い水準が続いている。

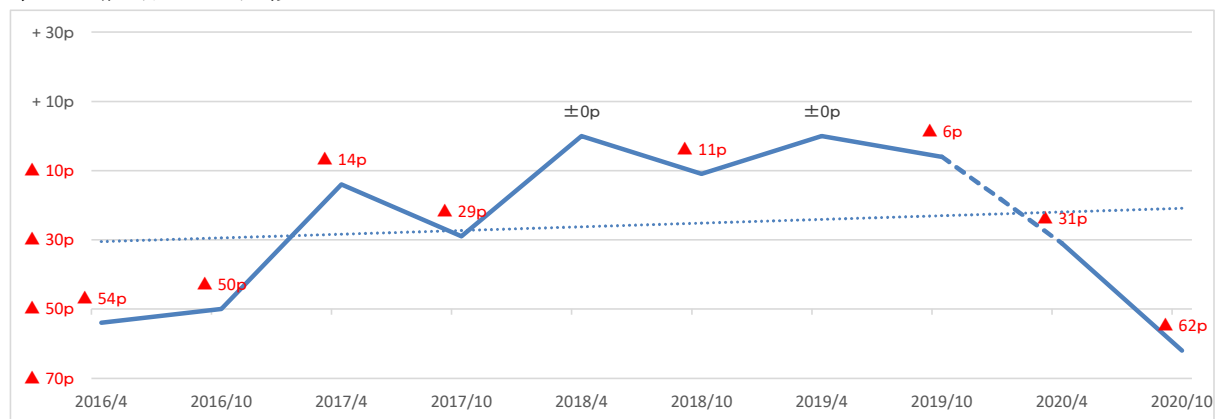
[総括]

住宅地価格DI値は、前期に比べ悪化し、半年後の次期予測でも悪化し、市況の低下を予測している。景気の減速懸念や新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が大幅に停滞していることによると思料される。また台風19号により浸水被害を受けた地域においては、不動産取引は停滞し、地価下落となった。

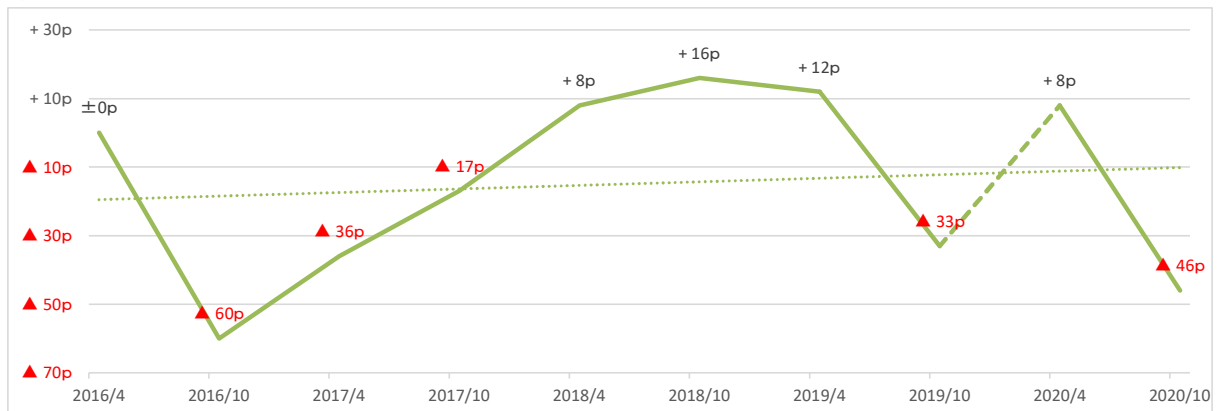
2. 地域の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	▲ 54p	▲ 50p	▲ 14p	▲ 29p	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 62p
	住宅取引件数	-	±0p	▲ 60p	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 46p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 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。
- ・ 上田市役所新庁舎が建設中で、2021年3月完成予定。主要地方道長野上田線が拡幅しており、計画幅員16mとなる予定。
- ・ 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。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・ 水害が懸念される地域は外す傾向が強い
- ・ 河川に近い物件は売れない
- ・ 水害地域の取引減 及びハザードマップ等を考慮されるようになった
- ・ 災害地域に価格格差が起きている
- ・ お客様がハザードマップを活用するようになったと思う
- ・ ハザードマップをより意識するお客様が増えた。水害への警戒意識が高まり、人気エリアの土地価格の下落や購入控えを多少感じる。

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・ 都会から物件を探しに来る人がほとんどいなくなりました
- ・ 地域的に製造業が多くこれから影響が出ると思う
- ・ 労働時間の短縮で賃金が減少し購入計画の見直しが出てくると思う
- ・ 6～12か月後に反動があると思う
- ・ 売物件が増えそうな気がします
- ・ 客足は遠のいている、移動・内覧等消極的です
- ・ 当地区は製造業が産業の中心なため、軒並み業績不振、雇用不安、所得低下を予測します。そのような環境下にあっては不動産取引は鈍化していくものと予測します。
- ・ 企業、個人ともに売りが増、買いが減

③ その他意見

- ・ 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〕

地区内調査ではDI値が「前期±0p」、「今期▲18p」となり悪化した。前期まではDI値が±0で推移していたが、今期は悪化した。これは前期に比べ「横ばい」判断が減少し、「下落」判断が増加したことによる。また次期予測DI値は「前期±0p」、「今期▲50p」と大幅に悪化した。これは「横ばい」予測が減少し「下落」予測が増加し、「横ばい」「下落」予測が同程度となったことによる。

〔住宅地取引件数について〕

地区内調査では「前期+25p」、「今期▲12p」となり、DI値が悪化した。取引件数判断の「横ばい」が縮小し、「減少」が増加したことによる。DI値は前期までは±0からプラスで推移していたが、今期マイナスとなった。また次期予測は「前期▲25p」、「今期▲73p」となり大幅に悪化した。「増加」「横ばい」判断が縮小し、「減少」判断が大幅に増大し割合が最大となったことによる。

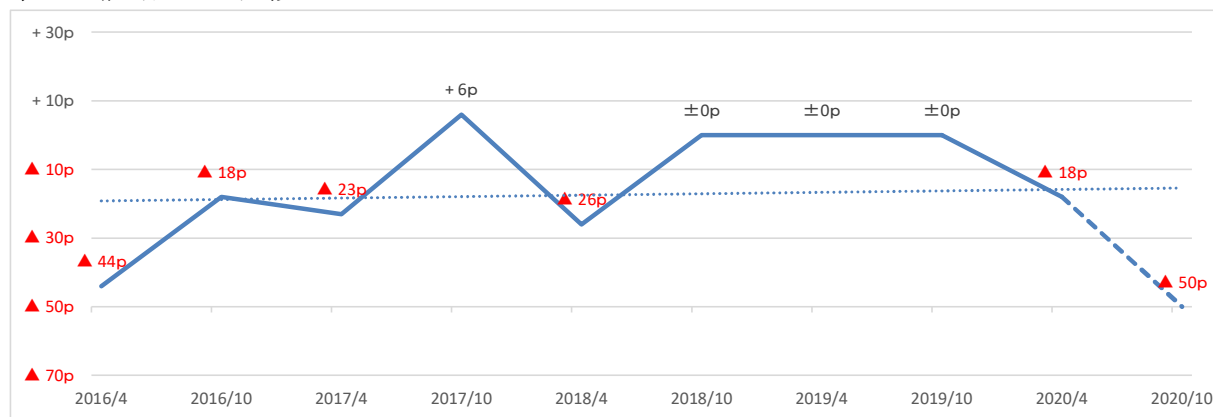
〔総括〕

住宅地価格DI値は、前期に比べ悪化し、半年後の次期予測でも大幅に悪化し、市況の低下を予測している。景気の減速懸念や新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が大幅に停滞していることによると思料される。また台風19号により浸水被害を受けた地域においては、不動産取引は停滞し、地価下落となった。

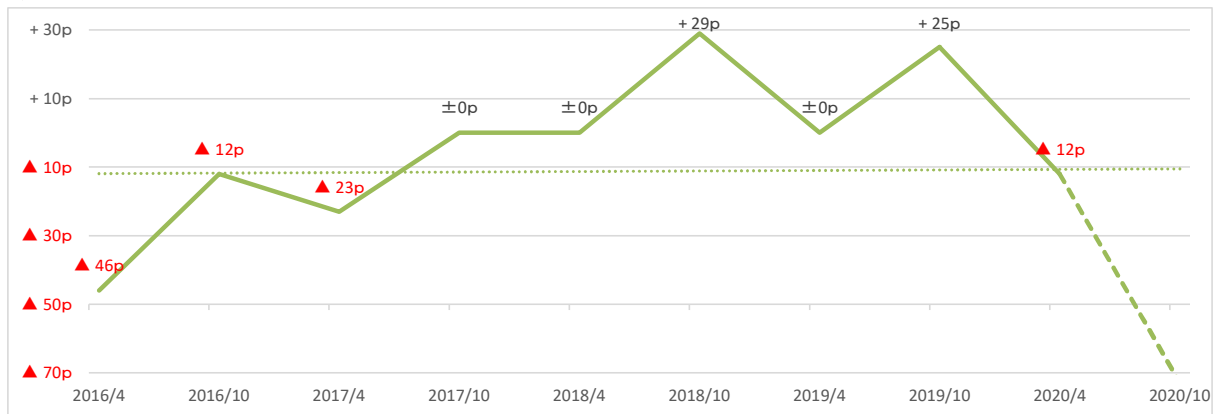
2. 地域の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	▲44p	▲18p	▲23p	+6p	▲26p	±0p	±0p	±0p	▲18p	▲50p
	住宅取引件数	-	▲46p	▲12p	▲23p	±0p	±0p	+29p	±0p	+25p	▲12p	▲73p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 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月にプレスポ佐久インターが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。複合型中心拠点誘導施設整備構想(福祉施設、市コミュニティバスターミナル、スーパーマーケット、公共駐車場を複合化した施設整備)が公表され、2020年度末開業を目指している。
- ・ 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。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・ 造成工事を担当する建設会社が災害復旧のためいなくなった
- ・ 土砂災害警戒区域内、または河川の近くでの住宅販売が困難になった
- ・ 動きが鈍くなった。場所の悪い物件が特に敬遠されるようになった。(川沿い山沿い)
- ・ 川沿いの土地は不人気となる。

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・ 経済減速に伴い購入者は減、経営的には投資時
- ・ 先行き不透明の経済状況でさらに動きが止まった感じがする
- ・ 打ち合わせのキャンセルや延期あり
- ・ 契約延期が2件あり
- ・ 住宅購入をしばらく見合わせる方や失業者の増加により購入取引が減少すると予想
- ・ 今後の景気に影響がでてくると思うので住宅販売に悪い傾向だと思われる
- ・ 将来の予想が建てられず、とりあえず様子見(買控え)で需要は落ちる
- ・ 影響が少し出ている、東京からの人の出入りが制限されている等です

③ その他意見

- ・ 30代前後の若い人が住宅を求めているが自己資金の少ない人が多く見られる
- ・ 高額物件は動きが鈍くなった

[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]

地区内調査ではDI値が「前期+12p」、「今期▲40p」となり大幅に悪化した。前期まではDI値がプラスで推移していたが、前期に比べ「上昇」判断が減少し、「下落」判断が増加したことによる。また次期予測DI値は「前期▲13p」、「今期▲70p」と大幅に悪化した。これは「上昇」判断が減少し、「下落」判断が増加したことによる。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期±0p」、「今期▲80p」となり、DI値が大幅に悪化した。取引件数判断の「増加」「横ばい」判断が縮小し、「減少」判断が増大したことによる。DI値は前期までは±0からマイナスで推移していたが、今期はマイナス値が更に大きくなった。また次期予測は「前期▲25p」、「今期▲90p」となり大幅に悪化した。これは「増加」「横ばい」判断が縮小し、「減少」判断の割合が最大になったことによる。

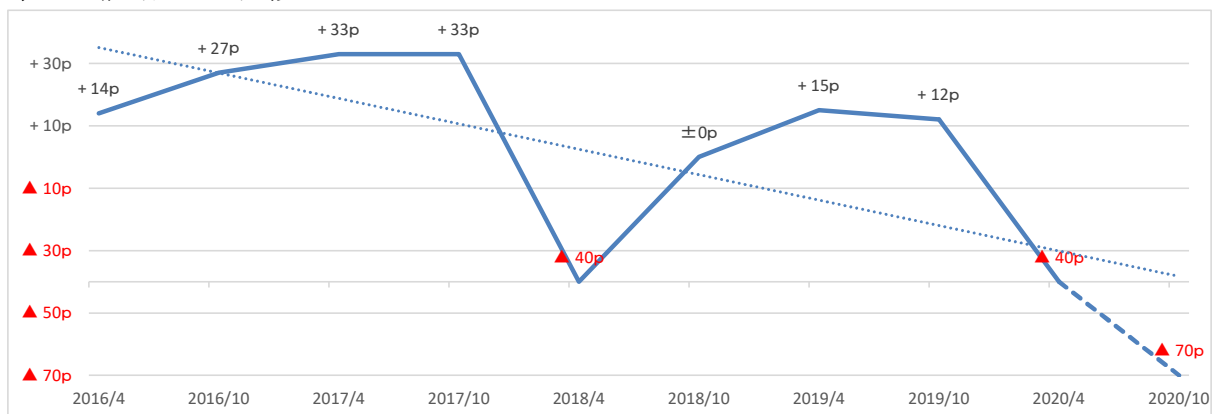
[総括]

住宅地価格DI値は、前期に比べ大幅に悪化し、半年後の次期予測でも大幅悪化し、市況の低下を予測している。軽井沢は東京圏内から通える高級避暑地という位置付けにあり、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があるが、景気の減速懸念や新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が大幅に停滞したための需要減によると思料される。

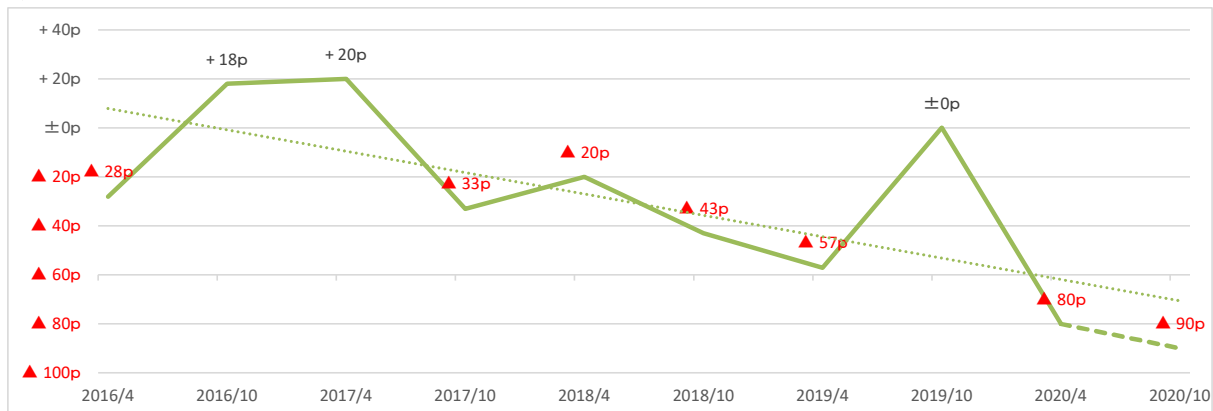
2. 地区の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	-	+14p	+27p	+33p	+33p	▲40p	±0p	+15p	+12p	▲40p	▲70p
	住宅取引件数	-	▲28p	+18p	+20p	▲33p	▲20p	▲43p	▲57p	±0p	▲80p	▲90p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地区内 主なトピック

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 塩沢湖の整備、開校予定の風越学園等の影響により、南軽井沢の人气が高まっている。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・ ハザードマップ重要視、土砂災害地域が売れない
- ・ 問い合わせ件数の減少や内覧の減少
- ・ 影響はない

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・ 経済的にかかなりの影響を及ぼすため不動産売買は厳しくなる。賃貸などの需要は出てくるかもしれない。またお客様の中に感染を疑われる方がいたりその方が賃貸していた場合の消毒などはどうようにするのか
- ・ 現在案内件数が激減しており、今後もこの傾向が続く。経済の状況次第で地価の下落もあり得る
- ・ 需要増
- ・ 現在案内件数が激減しており、今後もこの傾向が続く。経済の状況次第で地価の下落もあり得る
- ・ 全体的に買い控えだが、地方移住希望組のアクションの後押しになっている

③ その他意見

- ・ コロナウイルスの影響で株価の下落による購入意欲の減退が大きい。今後の動向に注視したい。

[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▲9p」となり、地域内の住宅市況は悪化している。なお次期予測は「予測▲38p」となっており、地域不動産業者を中心に今後住宅地価は大幅に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▲14p」、「今期▲21p」となり、取引件数の減少を実感している。次期予測は「予測▲67p」となっており、今後、取引件数は大幅に減るとの予測である。当該背景にあるのは、新型コロナウイルス感染防止のため外出する人がおらず、取引が行われていないことが主な原因である。市内不動産業者は今後も厳しい不動産市況を予測している。

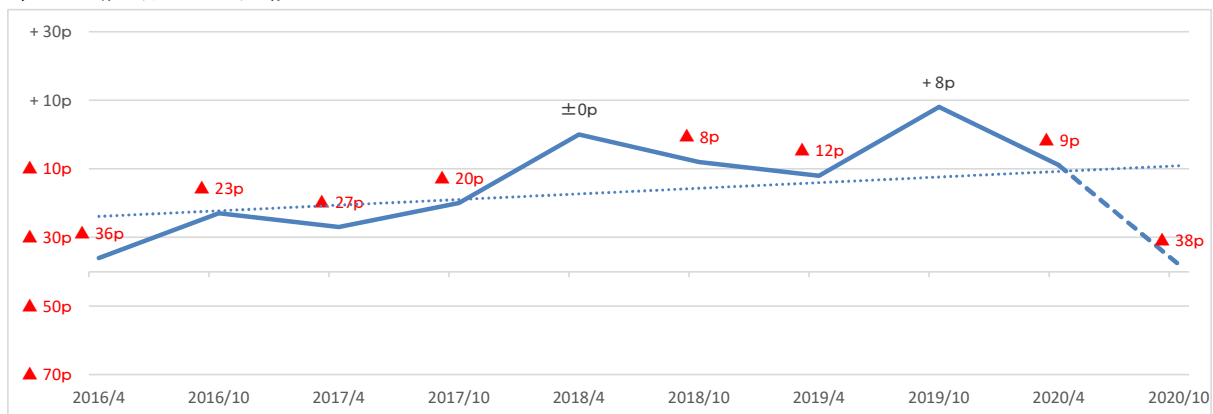
[総括]

新型コロナウイルス感染防止の自粛により人の動きが鈍くなり物件の案内や内覧が鈍化している。賃貸関係は企業が転勤等の移動を控えているためか3月の入退去がかなり少なかった。飲食店の減収や撤退が多くなり不動産に対しても深刻であり事業用、投資物件需要が激減している。首都圏の方と面談ができない。

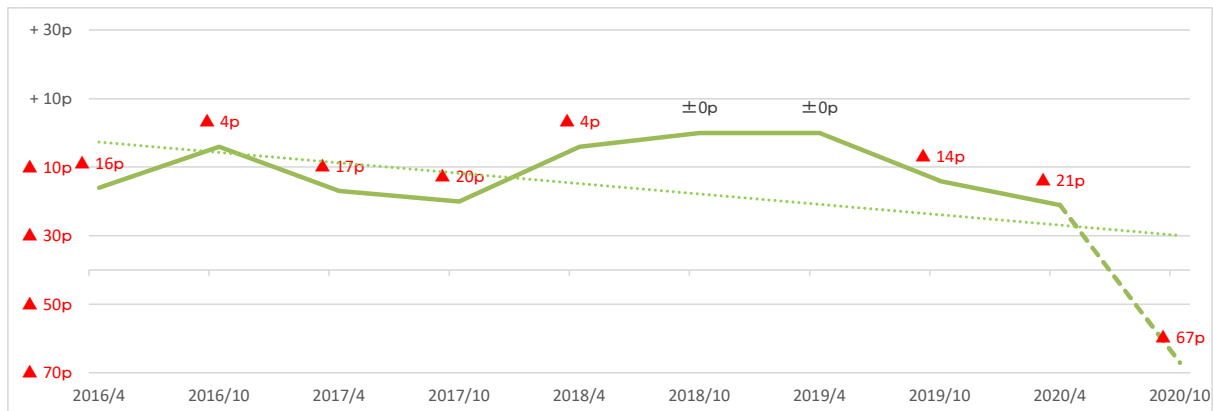
2. 地域の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	▲ 36p	▲ 23p	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 38p
	住宅取引件数	-	▲ 16p	▲ 4p	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	▲ 67p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・セイコーエプソンは2020年3月、塩尻市広丘原新田の広丘事業所に建設していたイノベーションセンターB棟が完成したと発表した。鉄骨4階建て延べ3万9634平方メートルで、総投資額は約160億円。
- ・松本パルコが2020年3月に春の改装で6店舗が新規・リニューアル、ブランド強化を行った。
- ・新型コロナウイルス特措法に基づく緊急事態宣言の対象地域が全都道府県に拡大されたことを受け、松本パルコ、イオンモール松本、松本アルピコプラザホテル等の市内の商業施設、ホテルなどが17日から、相次いで休業を決めた。
- ・塩尻市では塩尻駅北土地区画整理事業が進行中であり住宅地の供給増加が予定されている。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・影響はない
- ・低地や河川沿いの宅地の地価下落。 ハザードマップに対してのシビアな見方が増す
- ・購入を検討されるお客様の災害(とくに水害)に対する意識が高まった
- ・リフォーム、保険の見直しが増加

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・収束するまで先が見えない。これから影響が出てくると思う。
- ・設備が整わないのが心配です(トイレ等)
- ・今後しばらくは買い控えが続く
- ・人の動きが鈍くなり物件の案内や内覧が鈍化していると思われる
- ・首都圏の方と面談ができない
- ・法人の移動が若干少なく感じた。全体の流通が減少していくと思う。建築・リフォームの材料不足と流通不足が出てきた
- ・飲食店の減収や撤退が多くなり不動産に対しても深刻である
- ・事業用、投資物件需要が激減している
- ・終息しその後経済が回復するまで取引の停止もしくは中断となる
- ・賃貸関係は企業が転勤等の移動を控えているためか3月の入退去がかなり少なかった

③ その他意見

- ・都市部への回帰が見られると思う(住宅)
- ・温暖での雪不足と新型コロナは観光立県に大きな打撃を与える

[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▲33p」、「今期▲50p」となり、住宅市況の大幅な減速及び住宅地価格の下落を実感している。また次期予測も「予測▲59p」となっており、地域の不動産業者は住宅地価の大幅な下落を予測している。また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期に渡り、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▲17p」、「今期▲50p」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▲73p」となっており、今後は取引件数は大幅に減るとの予測である。当該背景にあるのは、新型コロナウイルス感染防止のため外出する人がおらず、取引が行われていないことが主な原因である。市内不動産業者は今後も厳しい不動産市況を予測している。

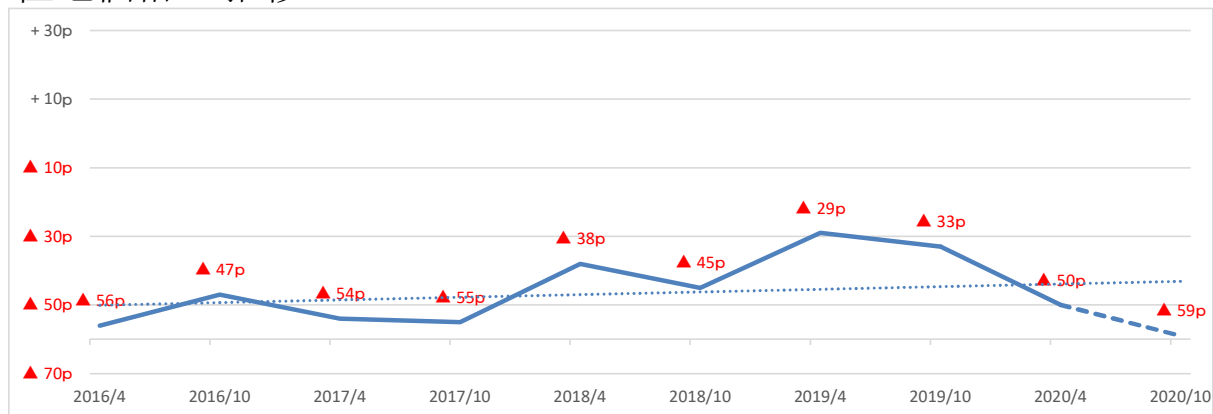
[総括]

新型コロナウイルス感染防止の自粛により経済が悪化。先行きが見えず土地建物を買う人が少ない。いわゆるコロナ疎開により別荘利用者が増えており、コロナ終息後は首都圏からの移住はプラス傾向になり、取引の増加が見込まれる。

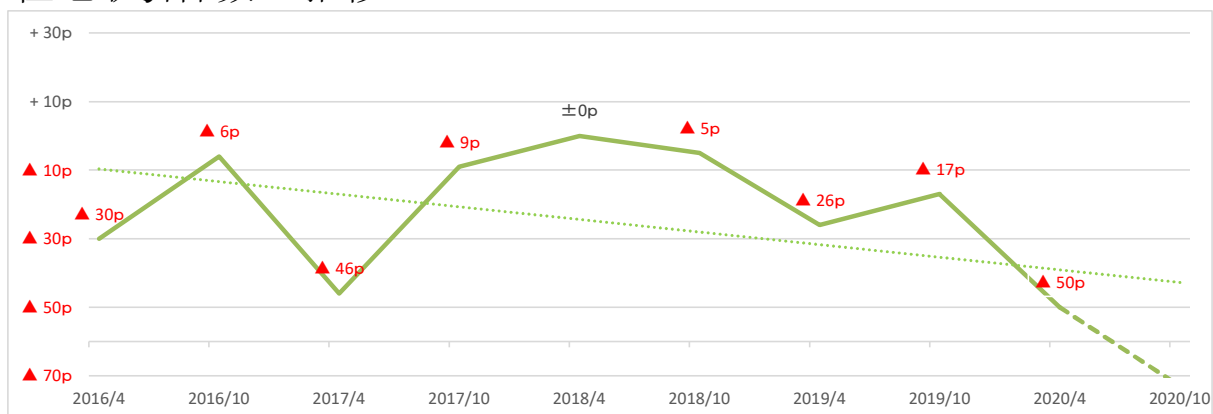
2. 地域の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	▲ 56p	▲ 47p	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 59p
	住宅取引件数	-	▲ 30p	▲ 6p	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 73p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・諏訪市で11月末に家電量販店大手ノジマが新規店舗をオープン予定である。
- ・茅野市で2020年3月末にツルヤ茅野店が開店。
- ・JR岡谷駅前ビル「ララオカヤ」について岡谷市は閉鎖して2021年度に解体する方針である。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・各地ハザードマップが見直され販売しにくくなる土地等が出たように感じます
- ・水害等の可能性のある土地紹介はNGの声多い
- ・河川沿いの土地売りにくくなった

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・隣接しているスキー場の来場数が昨年より減った
- ・経済の悪化で先行きが見えず土地建物を買う人も少ない。銀行も企業の方が忙しく個人に手が回らないよう
- ・首都圏からの移住要因はプラス傾向になると思う
- ・別荘利用者が増えている

③ その他意見

- ・長野の地価は今後上がると思います
- ・分譲地の売れ残りが多くなっている
- ・駅の近くを希望
- ・諏訪地域は人口が増えていないため新築が減っていく恐れがある。移住者や子供を増やす、外国の方を受け入れるなどし人口増加が急務だと思う

[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▲17p」、「今期▲31p」となり、住宅市況は依然弱い。また次期予測は「予測▲56p」となり、地域不動産業者は住宅地価格の大幅な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▲12p」、「今期▲33p」となり、取引件数は減少したと実感している。次期予測は「予測▲87p」となっており、取引件数は大幅に減るとの予測である。当該背景にあるのは、新型コロナウイルス感染防止のため外出する人がおらず、取引が行われていないことが主な原因である。市内不動産業者は今後も厳しい不動産市況を予測している。

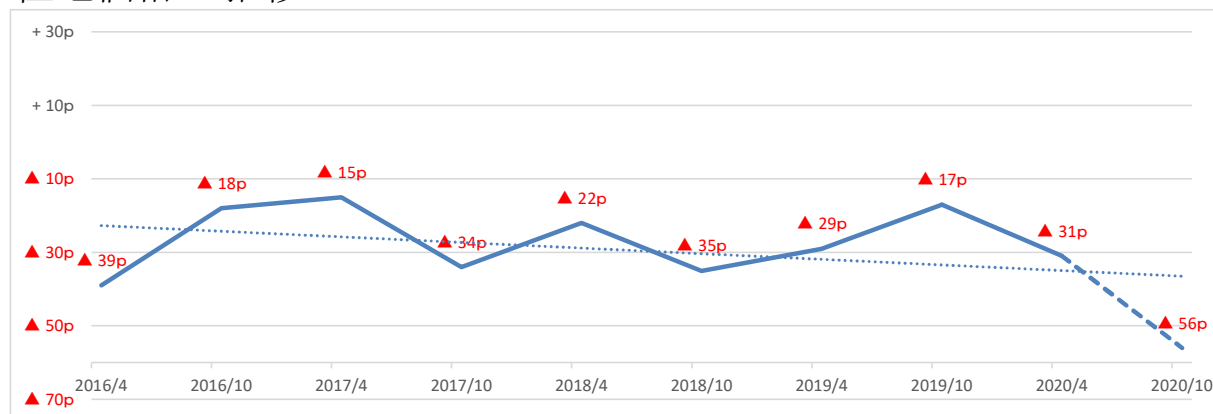
[総括]

新型コロナウイルス感染防止の自粛ムードによる買い控えが続き、住宅展示場への来場数が大きく減少していることから不動産取引についても影響が大きい。さらに全体的に景気が下落すると予想される。

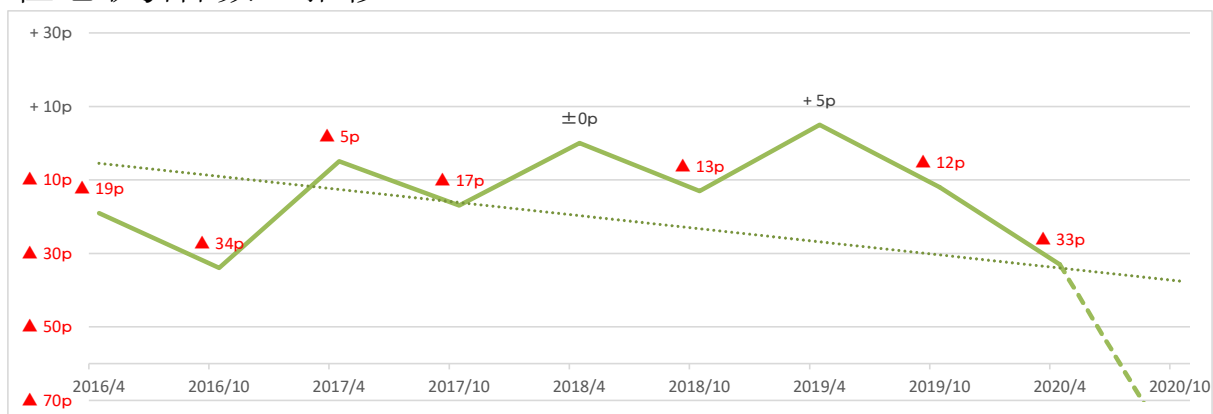
2. 地域の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	▲ 39p	▲ 18p	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 56p
	住宅取引件数	-	▲ 19p	▲ 34p	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 87p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・ 伸和コントロールズは長野県伊那市の新工場建設に着手、2020年12月完成予定。
- ・ 伊那市では市道南環状線も事業が進んでいる(平成33年3月末予定)。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・ ハザードマップ上の浸水想定区域内の土地相場下落
- ・ 河川の近くの取引が難しくなっている
- ・ ハザードマップに対する意識が高まり、浸水地域・土砂災害警戒区域については敬遠される傾向が強くなると思います

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・ 住宅展示場への来場数が大きく減少していることから不動産取引についても影響が大きいと感じる
- ・ 自粛ムードによる買い控えが続く
- ・ 全体的に景気下落で不動産取引も影響ありと思う
- ・ 消費者の買い控え、賃貸物件の低家賃物件への借り換え希望がある
- ・ 製造業、自動車関係にお勤めの方の不動産買い控え
- ・ 来店数が減っている
- ・ 都市より来店されるお客様からの移住希望の話を聞くことが増えてきた
- ・ 住宅用部品の入手に遅延が発生しており、納期延期が発生している
- ・ 結婚式等の延期によりマイホーム取得が先行し、着工棟数がやや増える可能性があるのでは
- ・ 取引の日程を決めかねている物件も出てきている

③ その他意見

- ・ 制度資金、借入をどうしたらいいか検討中です
- ・ 相続等を契機に不動産を処分する傾向が強いと思います

[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▲17p」、「今期▲29p」となり、住宅市況は依然弱い。また次期予測も「予測▲53p」となっており、地域不動産業者は住宅地価格の大幅な下落を予測している。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▲25p」、「今期▲35p」となり、取引件数は減少したと実感している。また、次期予測は「予測▲47p」となっており、取引件数の大幅な減少傾向を予測している。当該背景にあるのは、新型コロナ感染ウィルス防止のため外出する人がおらず、取引が行われていないことが主な原因である。

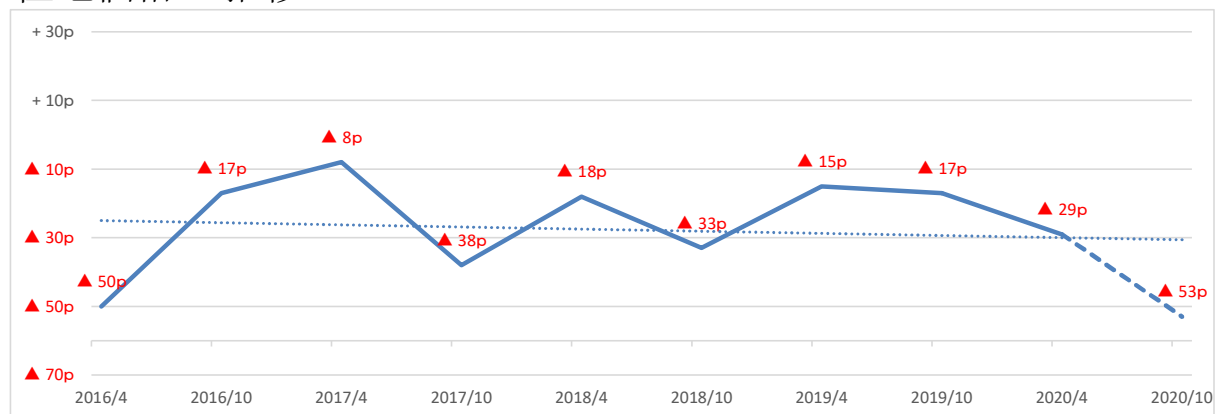
[総括]

新型コロナウィルス感染防止の自粛により来客が減少。購入意欲が停滞。今後、景気低迷による不動産需要の落ち込みが心配である。

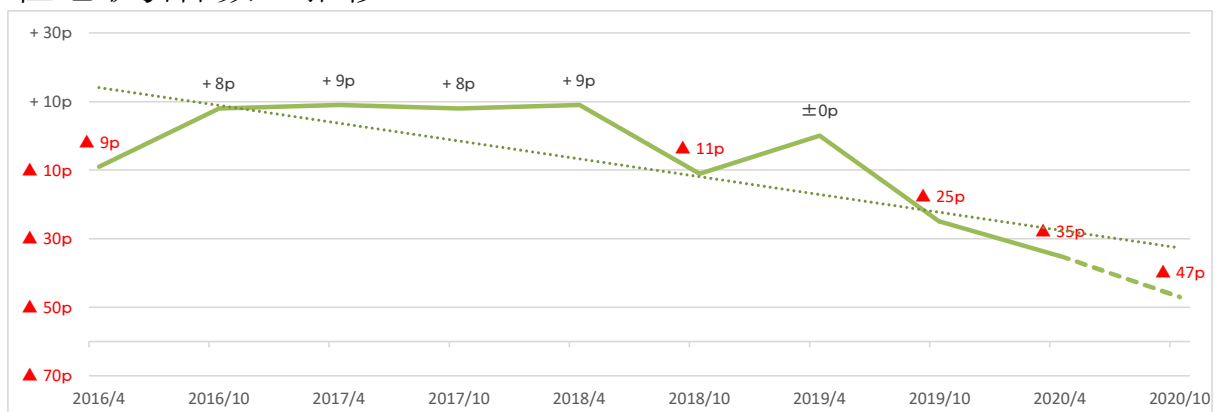
2. 地域の状況

		2015/10	2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	-	▲ 50p	▲ 17p	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 53p
	住宅取引件数	-	▲ 9p	+ 8p	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 47p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・ 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。
- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大の影響で、リニア中央新幹線南アルプストンネル長野工区(大鹿村、八・四キロ)の工事中断が決まった。影響は県内の他の工区や県駅周辺整備に波及する可能性もある。住民らからは27年開業を不安視する声上がる。
- ・ 2019年11月 三遠南信道・天龍峡―龍江IC間が開通。

6. 各不動産業者の意見等

① 台風19号(令和元年10月12日発生)による地価への影響について

- ・ ハザードマップへの関心が高まった
- ・ イエローゾーン内の売買件数の減少

② 新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・ 景気低迷による不動産需要の落ち込みが心配
- ・ コロナより風評被害が怖い
- ・ 取引の消滅が発生している
- ・ 購入意欲が低下した
- ・ 来客が減少
- ・ 今後影響でるのでは。

③ その他意見

- ・ 特に無し

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。