

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10回 長野県不動産市況DI調査～

2020年10月

公益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]	DI調査結果の推移(県内)	11p
[A ～ I]	長野市～飯伊地域	12p～31p

[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、公益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10月
発送数	:	1,406業者
有効回答数	:	193業者 (13.7%)

5. DIの算出方法

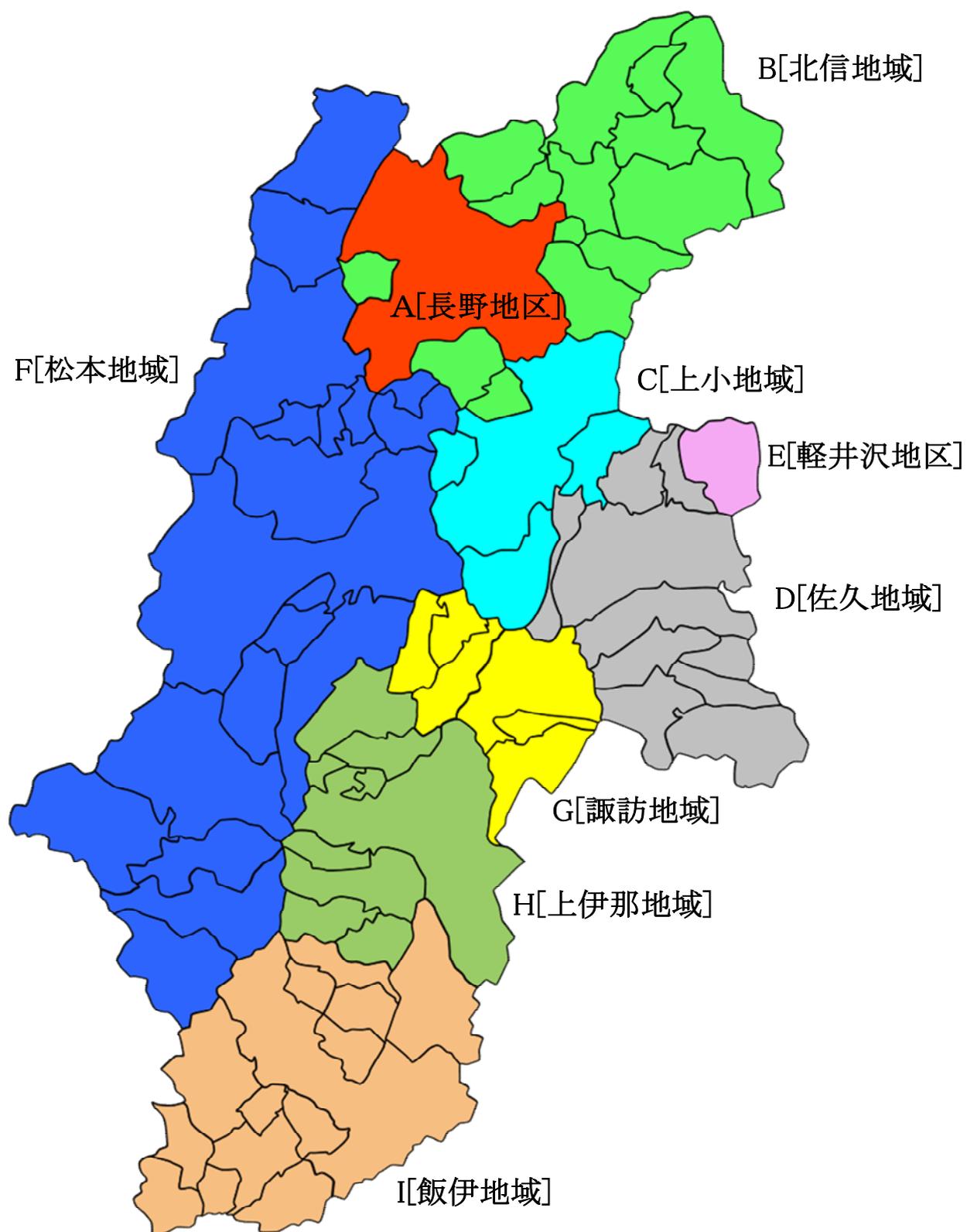
DIとは企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指標化したものである。
算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する構成比を算出した後、次式により算出する。

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

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（R2.10実施）

- ◆問1 県内における御社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の主な営業地域についてA～Kからお選び下さい。（取扱件数の最も多い地域を選択下さい。）

県北部：A 長野市、B 長野市以外の北信地域

県東部：C 上小地域（上田市、東御市、長和町）

D 佐久地域（佐久市、小諸市ほか）、E 軽井沢地区

県中部：F 松本・木曾・大北地域、G 諏訪地域

県南部：H 上伊那地域、I 飯伊地域

- ◆問2 現在（R2.10.1）の住宅取引地価は6ヵ月前（R2.4.1）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（R3.4.1）の住宅取引地価は現在（R2.10.1）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（R2.10.1）の住宅地取引件数は6ヵ月前（R2.4.1）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（R3.4.1）の住宅地取引件数は現在（R2.10.1）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 新型コロナ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。

- ◆ 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

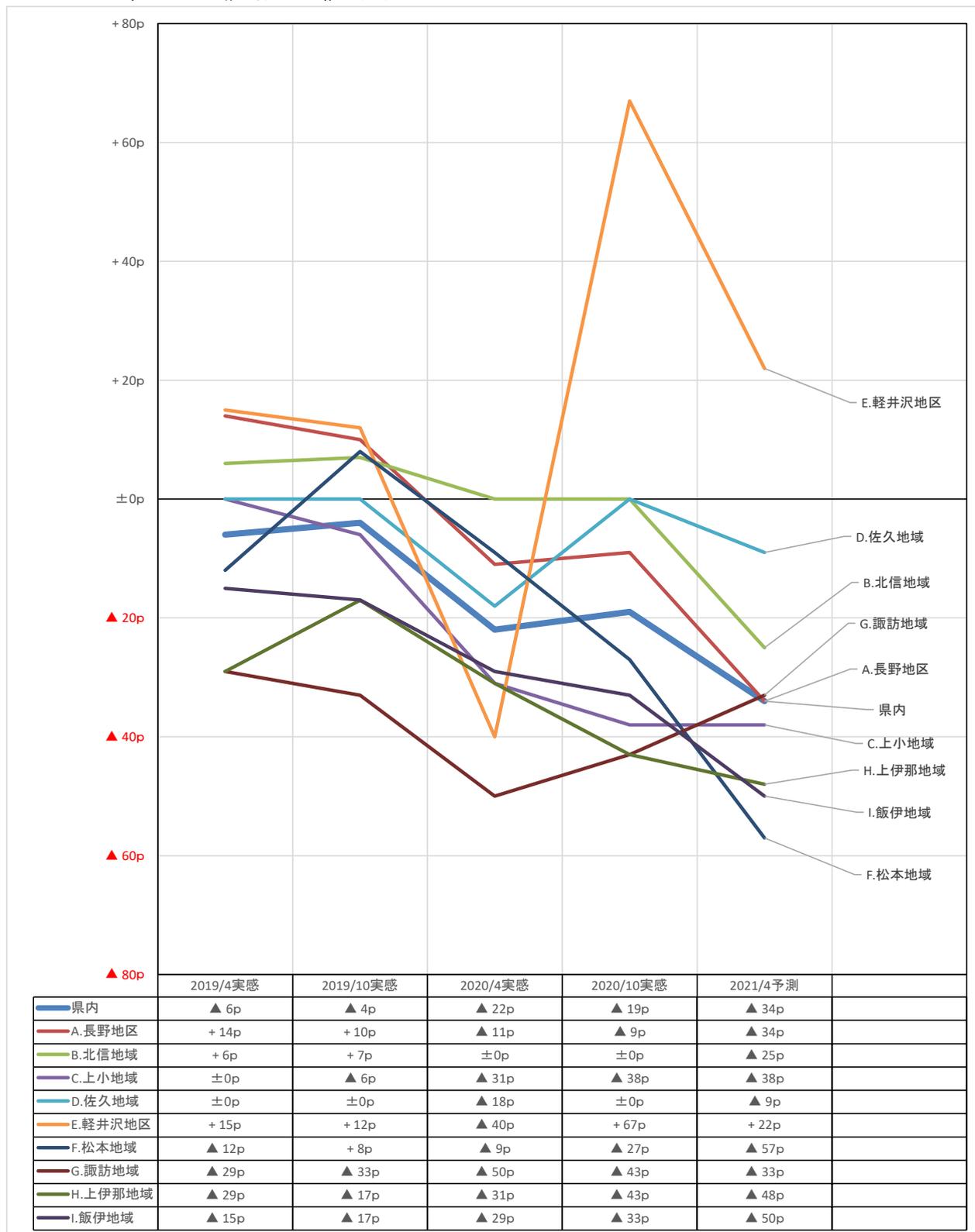
1. 調査概況 地域別住宅地価格動向

地域	2020年4月 (前期実感値)	2020年10月 (現況実感値)	2021年4月 (予測値)	コメント
A. 長野地区	 ▲ 11p	 ▲ 9p	 ▲ 34p	実感はマイナスであり、次回予測も大幅マイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
B. 北信地域	 ±0p	 ±0p	 ▲ 25p	実感は2期連続で±0だが予測は大幅マイナスで、今後、住宅市況の悪化を見込む。
C. 上小地域	 ▲ 31p	 ▲ 38p	 ▲ 38p	実感は2期連続大幅マイナスであり、次回予測も大幅マイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
D. 佐久地域	 ▲ 18p	 ±0p	 ▲ 9p	実感は±0だが予測はマイナスで、今後、住宅市況の悪化を見込む。
E. 軽井沢地区	 ▲ 40p	 + 67p	 + 22p	実感は大幅プラスであり、次回予測もプラス。今後、住宅市況の改善を見込む。
F. 松本地域	 ▲ 9p	 ▲ 27p	 ▲ 57p	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	 ▲ 50p	 ▲ 43p	 ▲ 33p	実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
H. 上伊那地域	 ▲ 31p	 ▲ 43p	 ▲ 48p	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	 ▲ 29p	 ▲ 33p	 ▲ 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。

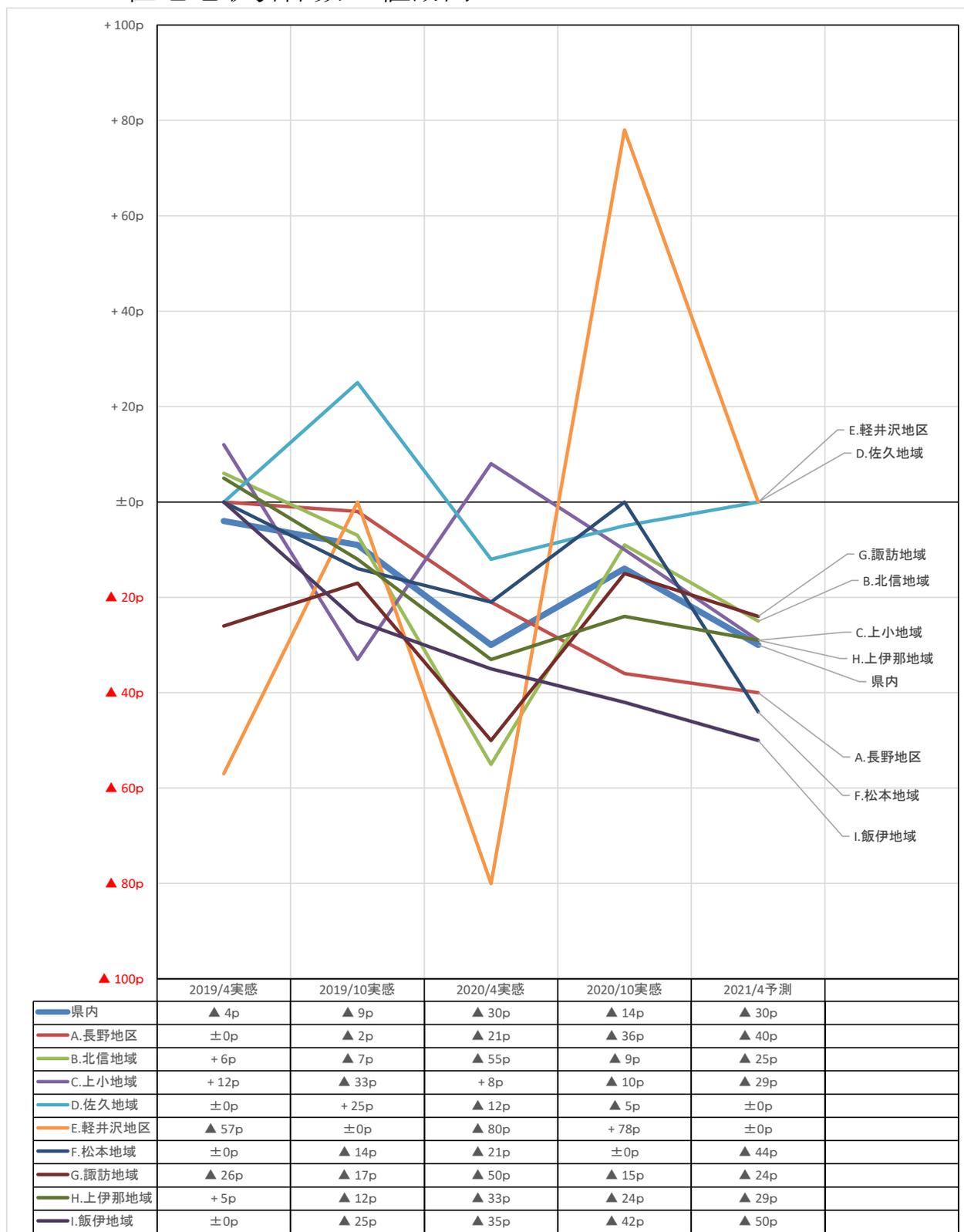
不動産DI地域別天気図



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

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測	
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	▲ 31p	▲ 18p	▲ 14p	▲ 16p	▲ 12p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 19p	▲ 34p
		年平均	-		-		▲ 12p		▲ 5p		▲ 21p		
	A 長野	DI値	+ 2p	±0p	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	▲ 34p
		年平均	-		-		+ 10p		+ 12p		▲ 10p		
	B 北信	DI値	▲ 14p	▲ 38p	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	▲ 25p
		年平均	-		-		▲ 15p		+ 7p		±0p		
	C 上小	DI値	▲ 54p	▲ 50p	▲ 14p	▲ 29p	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 38p
		年平均	-		-		▲ 6p		▲ 3p		▲ 35p		
	D 佐久	DI値	▲ 44p	▲ 18p	▲ 23p	+ 6p	▲ 26p	±0p	±0p	±0p	▲ 18p	±0p	▲ 9p
		年平均	-		-		▲ 13p		±0p		▲ 9p		
	E 軽井沢	DI値	+ 14p	+ 27p	+ 33p	+ 33p	▲ 40p	±0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 22p
		年平均	-		-		▲ 20p		+ 14p		+ 14p		
	F 松本	DI値	▲ 36p	▲ 23p	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 57p
		年平均	-		-		▲ 4p		▲ 2p		▲ 18p		
	G 諏訪	DI値	▲ 56p	▲ 47p	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 33p
		年平均	-		-		▲ 42p		▲ 31p		▲ 47p		
	H 上伊那	DI値	▲ 39p	▲ 18p	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 48p
		年平均	-		-		▲ 29p		▲ 23p		▲ 37p		
I 飯伊	DI値	▲ 50p	▲ 17p	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	
	年平均	-		-		▲ 26p		▲ 16p		▲ 31p			

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測	
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	▲ 14p	▲ 12p	▲ 19p	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p	▲ 30p	▲ 14p	▲ 30p
		年平均	-		-		▲ 3p		▲ 7p		▲ 22p		
	A 長野	DI値	+ 5p	▲ 9p	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	▲ 40p
		年平均	-		-		▲ 14p		▲ 1p		▲ 29p		
	B 北信	DI値	±0p	+ 13p	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	▲ 25p
		年平均	-		-		+ 8p		▲ 1p		▲ 32p		
	C 上小	DI値	±0p	▲ 60p	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 29p
		年平均	-		-		+ 12p		▲ 11p		▲ 1p		
	D 佐久	DI値	▲ 46p	▲ 12p	▲ 23p	±0p	±0p	+ 29p	±0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 5p	±0p
		年平均	-		-		+ 15p		+ 13p		▲ 9p		
	E 軽井沢	DI値	▲ 28p	+ 18p	+ 20p	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	±0p	▲ 80p	+ 78p	±0p
		年平均	-		-		▲ 32p		▲ 29p		▲ 1p		
	F 松本	DI値	▲ 16p	▲ 4p	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 44p
		年平均	-		-		▲ 2p		▲ 7p		▲ 11p		
	G 諏訪	DI値	▲ 30p	▲ 6p	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	▲ 24p
		年平均	-		-		▲ 3p		▲ 22p		▲ 33p		
	H 上伊那	DI値	▲ 19p	▲ 34p	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 29p
		年平均	-		-		▲ 7p		▲ 4p		▲ 29p		
I 飯伊	DI値	▲ 9p	+ 8p	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 50p	
	年平均	-		-		▲ 1p		▲ 13p		▲ 39p			

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在(R2.10.1)の住宅取引地価は6ヵ月前(R2.4.1)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	横ばい	下落	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	2件	37件	6件	45件	0件	45件
	割合	4%	83%	13%	100%	長野地区DI値	▲ 9p
B.北信地域	回答数	1件	10件	1件	12件	0件	12件
	割合	8%	84%	8%	100%	北信地域DI値	±0p
C.上小地域	回答数	0件	13件	8件	21件	0件	21件
	割合	0%	62%	38%	100%	上小地域DI値	▲ 38p
D.佐久地域	回答数	2件	18件	2件	22件	0件	22件
	割合	9%	82%	9%	100%	佐久地域DI値	±0p
E.軽井沢地区	回答数	6件	3件	0件	9件	0件	9件
	割合	67%	33%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 67p
F.松本地域	回答数	1件	20件	9件	30件	0件	30件
	割合	3%	67%	30%	100%	松本地域DI値	▲ 27p
G.諏訪地域	回答数	0件	12件	9件	21件	0件	21件
	割合	0%	57%	43%	100%	諏訪地域DI値	▲ 43p
H.上伊那地域	回答数	0件	12件	9件	21件	0件	21件
	割合	0%	57%	43%	100%	上伊那地域DI値	▲ 43p
I.飯伊地域	回答数	0件	8件	4件	12件	0件	12件
	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p
県計	回答数	12件	133件	48件	193件	0件	193件
	割合	6%	69%	25%	100%	県計DI値	▲ 19p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後(R3.4.1)の住宅取引価格は現在(R2.10.1)と比較してどうなると予測しますか? 』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	1件	28件	16件	45件	0件	45件
	割合	2%	62%	36%	100%	長野地区DI値	▲ 34p
B.北信地域	回答数	0件	9件	3件	12件	0件	12件
	割合	0%	75%	25%	100%	北信地域DI値	▲ 25p
C.上小地域	回答数	1件	11件	9件	21件	0件	21件
	割合	5%	52%	43%	100%	上小地域DI値	▲ 38p
D.佐久地域	回答数	3件	14件	5件	22件	0件	22件
	割合	14%	63%	23%	100%	佐久地域DI値	▲ 9p
E.軽井沢地区	回答数	2件	7件	0件	9件	0件	9件
	割合	22%	78%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 22p
F.松本地域	回答数	0件	13件	17件	30件	0件	30件
	割合	0%	43%	57%	100%	松本地域DI値	▲ 57p
G.諏訪地域	回答数	2件	10件	9件	21件	0件	21件
	割合	10%	47%	43%	100%	諏訪地域DI値	▲ 33p
H.上伊那地域	回答数	0件	11件	10件	21件	0件	21件
	割合	0%	52%	48%	100%	上伊那地域DI値	▲ 48p
I.飯伊地域	回答数	0件	6件	6件	12件	0件	12件
	割合	0%	50%	50%	100%	飯伊地域DI値	▲ 50p
県計	回答数	9件	109件	75件	193件	0件	193件
	割合	5%	56%	39%	100%	県計DI値	▲ 34p

◇ 設問2[住宅地取引件数(実感)]

『 現在(R2.10.1)の住宅地取引件数は6ヵ月前(R2.4.1)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	19件	21件	45件	0件	45件
	割合	11%	42%	47%	100%	長野地区DI値	▲ 36p
B.北信地域	回答数	4件	3件	5件	12件	0件	12件
	割合	33%	25%	42%	100%	北信地域DI値	▲ 9p
C.上小地域	回答数	5件	8件	7件	20件	1件	21件
	割合	25%	40%	35%	100%	上小地域DI値	▲ 10p
D.佐久地域	回答数	4件	13件	5件	22件	0件	22件
	割合	18%	59%	23%	100%	佐久地域DI値	▲ 5p
E.軽井沢地区	回答数	7件	2件	0件	9件	0件	9件
	割合	78%	22%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 78p
F.松本地域	回答数	9件	12件	9件	30件	0件	30件
	割合	30%	40%	30%	100%	松本地域DI値	±0p
G.諏訪地域	回答数	7件	4件	10件	21件	0件	21件
	割合	33%	19%	48%	100%	諏訪地域DI値	▲ 15p
H.上伊那地域	回答数	4件	8件	9件	21件	0件	21件
	割合	19%	38%	43%	100%	上伊那地域DI値	▲ 24p
I.飯伊地域	回答数	0件	7件	5件	12件	0件	12件
	割合	0%	58%	42%	100%	飯伊地域DI値	▲ 42p
県計	回答数	45件	76件	71件	192件	1件	193件
	割合	23%	40%	37%	100%	県計DI値	▲ 14p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後(R3.4.1)の住宅地取引件数は現在(R2.10.1)と比較してどうなると予測しますか? 』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	23件	20件	45件	0件	45件
	割合	4%	52%	44%	100%	長野地区DI値	▲ 40p
B.北信地域	回答数	0件	9件	3件	12件	0件	12件
	割合	0%	75%	25%	100%	北信地域DI値	▲ 25p
C.上小地域	回答数	4件	7件	10件	21件	0件	21件
	割合	19%	33%	48%	100%	上小地域DI値	▲ 29p
D.佐久地域	回答数	3件	15件	3件	21件	1件	22件
	割合	14%	72%	14%	100%	佐久地域DI値	±0p
E.軽井沢地区	回答数	2件	5件	2件	9件	0件	9件
	割合	22%	56%	22%	100%	軽井沢地区DI値	±0p
F.松本地域	回答数	1件	15件	14件	30件	0件	30件
	割合	3%	50%	47%	100%	松本地域DI値	▲ 44p
G.諏訪地域	回答数	5件	6件	10件	21件	0件	21件
	割合	24%	28%	48%	100%	諏訪地域DI値	▲ 24p
H.上伊那地域	回答数	4件	7件	10件	21件	0件	21件
	割合	19%	33%	48%	100%	上伊那地域DI値	▲ 29p
I.飯伊地域	回答数	0件	6件	6件	12件	0件	12件
	割合	0%	50%	50%	100%	飯伊地域DI値	▲ 50p
県計	回答数	21件	93件	78件	192件	1件	193件
	割合	11%	48%	41%	100%	県計DI値	▲ 30p

[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(2020年4月以下同)は「前期▲22p」、「今期▲19p」となり、価格DI値は引き続き大幅な下落である。過去よりDI値はマイナスを示していたが前期調査に続いて、今期調査(2020年10月以下同)でも更なる急激な悪化傾向が見られる。なお次期予測(2021年4月以下同)は「予測▲34p」となっており、県内の市況は今後、更なる悪化を予測している。

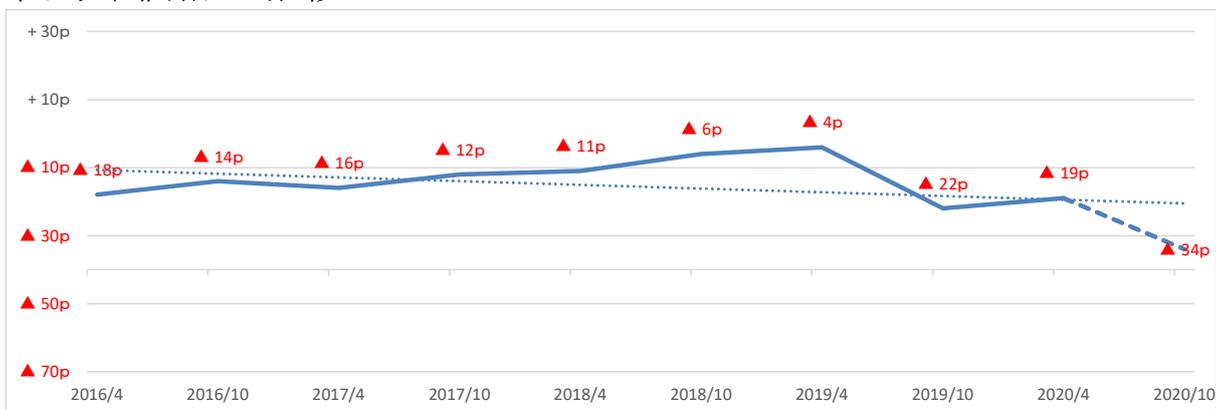
[住宅地取引件数について]
 県全体では前期調査は「前期▲30p」、「今期▲14p」となり、取引件数DI値は継続して下落したものの、今期調査DI値においてはやや前期調査と比して緩和傾向が見られる。但し次期予測は「予測▲30p」となっており、更なる急激な悪化を予測している。

[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・取引量の減少のほか、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厳しい状況にあることを示している。なお、各地域地区毎のグラフ推移に目を向ければ、台風被害がほぼない・リモートワーク需要が見込まれるような軽井沢地区・佐久地域では感染症の影響が比較的小さかった印象を受ける一方で、いままで好調な市況環境を維持していた松本地域・飯伊地域については、今後厳しい状況が続くと見込まれている結果となった印象である。

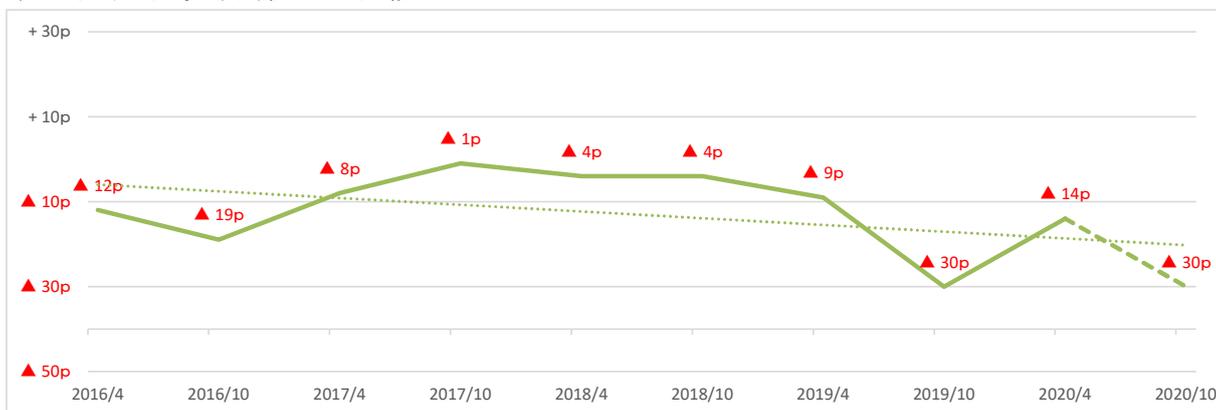
2. 長野県内の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
長野県 住宅地 DI値	価格DI	▲31p	▲18p	▲14p	▲16p	▲12p	▲11p	▲6p	▲4p	▲22p	▲19p	▲34p
	年平均	-	-	-	-	▲12p	-	▲5p	-	▲21p	-	-
	取引件数DI	▲14p	▲12p	▲19p	▲8p	▲1p	▲4p	▲4p	▲9p	▲30p	▲14p	▲30p
	年平均	-	-	-	-	▲3p	-	▲7p	-	▲22p	-	-

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▲11p」、「今期▲9p」となり、やや改善した。地価判断は「横ばい」が増加し、「下落」判断が減少した。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、前期から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▲49p」、「今期▲34p」となり、やや改善ながら「横ばい」「下落」判断の割合が大きく、市況の低迷傾向がうかがえる。

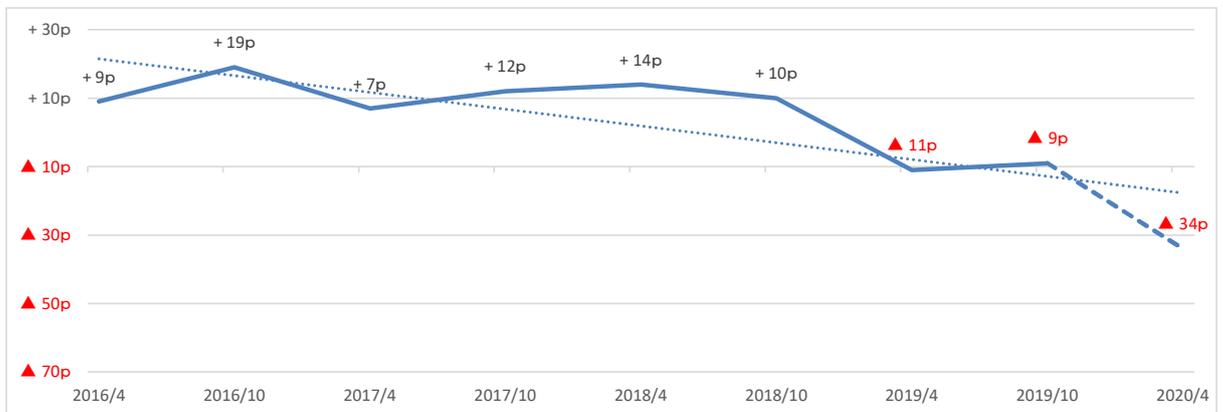
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲21p」、「今期▲36p」となり、取引件数判断は「横ばい」の割合が縮小し、「減少」が増加した。市況の低下傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲53p」、「今期▲40p」となり、前期は「減少」の割合が多かったが、今期は「横ばい」の割合が最も多くなったものの引き続き「減少」の割合も多く、市況の低迷傾向がうかがえる。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期に比べやや改善したがマイナス圏にあり、市況の低迷傾向がうかがえる。半年後の次期予測のDI値は大幅なマイナスポイントになっており、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

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
市 住宅地 DI値	住宅価格	+ 2p	±0p	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	▲ 34p
	住宅取引件数	+ 5p	▲ 9p	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	▲ 40p

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

- ・長野駅に近い西友石堂店は、地上14階の店舗付きマンションに建て替え中で、2021年夏頃に完成予定。
- ・長野駅東口近くにマンション事業のマリモが建設していた客室数100のビジネスホテルが竣工し10月16日にオープンした。
- ・権堂地区にあるイトーヨーカドー長野店が、2020年6月7日に閉店し、建物所有者は地下1階・地上5階の建物を地下1階・地上2階に減築し、屋上に駐車場を新設するなどの大規模な改修工事を行い、2021年6月以降に商業施設として営業再開予定。
- ・中央通り沿いの大型商業施設「アゲイン」の土地建物を不動産大手の東京建物が取得し、共同住宅や商業施設として開発予定。

6. 各不動産業者の意見等

① 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

- ・政府支援で給付金、無担保無利子融資で当面金ジャブジャブ株価アップ。不動産にも来ているけど価格は低い。若干、テレワーク関連の動きあり。
- ・業種によっては相当なダメージを受けていて購入意欲が下落している。今後は今まで以上に取引件数、価格は減少するものと思われる。
- ・被災地の地価は下がっているが、他は横ばいか、多少下がるのでは。(景気によると思うが)
- ・コロナの影響で、売地が沢山出てくると思う。冷静に考えると、土地値は下がってくるのかと感じます。また、テナントも空いてくるので、そこら辺の影響も出てくるのかと思う。
- ・非対面が尊重されることが多く、交渉が順調にいくのか、いっているのか不安になる事がある。
- ・社会全体の景気の動向により、今後、取引に影響あると予測しています。
- ・投資意欲の減退。(先行き不透明)当面は雇用助成金、特別融資等による資金繰り支援効果が続くが、半年後の状況が読みにくい。
- ・事業用(店舗・事務所)物件の賃料が下落した。
- ・テナントビル賃貸市場の縮小、住宅新築の停滞。
- ・5月頃から物件の問い合わせが減少したように感じます。
- ・長野市内の土地需要に関しては減ってはいない。逆に増えている傾向にあるが、売物件が少ない。コロナの影響を受けていると思われる。
- ・店舗が苦戦しているため、テナントを募集しても後継が見つかりにくい。
- ・建売物件の取引数が減少に
- ・現在売り上げている物件は、今年初期のもので、その後の受注は減少している状況がある。今後はコロナの影響がじわりと出てくることが予想される。
- ・コロナよりも長野市のハザードマップを見る方が増えている。
- ・20～30代で住宅計画を考えていた方が、一部二の足を踏んで、動きが悪くなっていましたが、9月後半に入り、少しそういった方もまた動き始めている感じがする。長野市内は、
- ・昨年の災害を受けて、住み替えの方が多く、売土地の市場に出回る物件が少なくなっていると思う。
- ・製造・生産・物流・消費者、あらゆる分野に暗い汚点を残した。天災とも言えず、人災と思えども、今のところ当たるところがない。ただ我慢するには、長すぎる災いである。
- ・企業も社会全体もすっかり疲弊した。しかも尚今も、とどまる気配すらない。人と人・国と国の小さい争いを止めて、まずは地球上の生物の安泰に一致団結すべきである。
- ・住宅系物件の購買意欲低下。低価格物件への問い合わせは増加
- ・購入希望者の会社の方針・収入面で先行き不安となっている為、購入欲を低下させている。
- ・購入のとりやめ、販売のとりやめなど停滞していた動きが徐々に回復傾向。
- ・問い合わせ件数の減少

- ・ 所得が減り、ローンの審査が通りにくくなった。延期するお客さんがでてきた。
- ・ 県外からの問合せ及び物件内覧の要望が増えているが、コロナ感染症への対策上対面出来ない状況が増えている。県外にお住まいの方の所有物件を売買する際の、本人確認
- ・ 業務及び決済等の対策が必要になる。
- ・ 飲食店等のテナントや事務所等の事業用賃貸の重要は減少していくと感じる。印鑑を使い面談で行う契約手続きや登記手続きは変わっていきそう。
- ・ 県外(特に関東圏)にお住まいのお客様が長野市で土地等の購入を検討されている場合、コロナ禍のため商談に時間がかかったり、または購入自体を断念されるケースが何度かあった。今後もしばらくはこの様な状況が続くのではと思われる。
- ・ 経済状況が不透明なため、顧客の買い控えが予想される。
- ・ コロナ禍を経験し、企業は実をしっかりと検討し立地を検討し始めている。所得の減少が金融機関にネガティブな態度をもたらし、今後しばらくは融資案件がほとんどであるこの業界に深く影響をもたらしていくと思われる。所得格差がさらに拡大するだろう。その中で、どのような不動産に価値をみいだされるかを見定める必要がある。

② その他意見

- ・ 特に無し

[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±0p」、「今期±0p」とな横ばい。これは前期、今期ともに「上昇」判断と「横ばい」判断が同数だったことによる。前々期まではDI値はプラスが続いていたが、前期、今期は2期連続±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▲34p」、「今期▲25p」となり、市況の悪化を予測している。

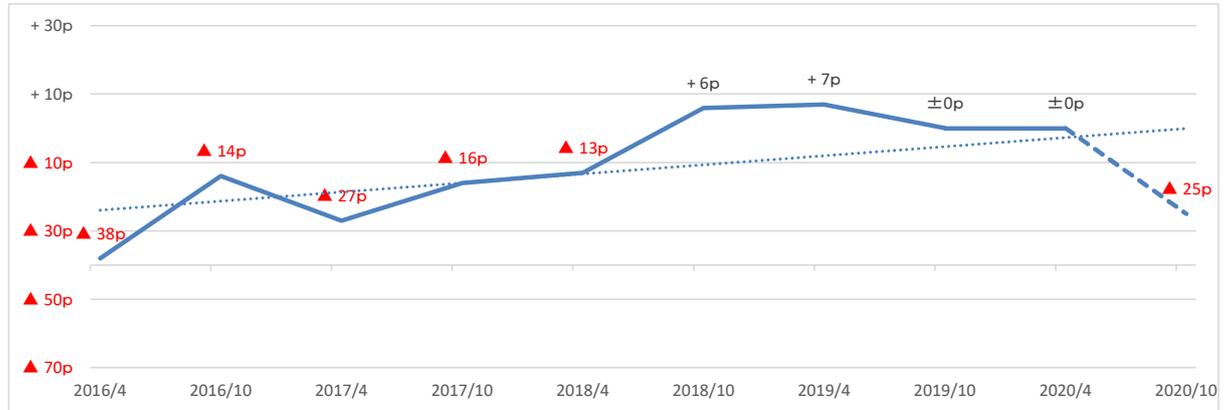
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲55p」、「今期▲9p」となり、DI値は改善したが依然マイナス圏にある。取引件数判断の「増加」割合が増加したことにより、市況の改善がうかがえる。また次期予測は「前期▲67p」、「今期▲25p」となり、横ばいの予測が大幅に増えた。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期の横ばい判断が継続した。半年後の次期予測では、DI値が下落しており、市況の悪化を予測している。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は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。

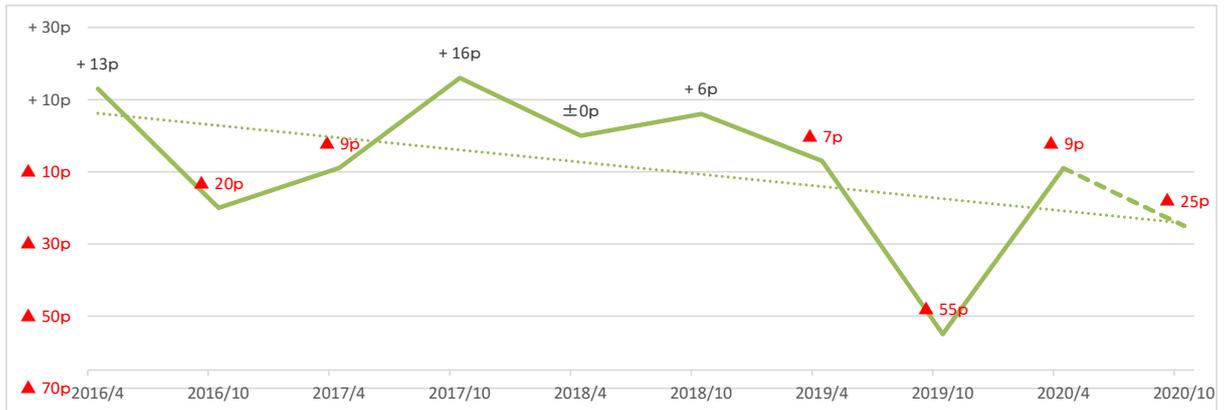
2. 地域の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 14p	▲ 38p	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	▲ 25p
	住宅取引件数	±0p	+ 13p	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	▲ 25p

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。令和2年7月に地区計画が決定され、一帯の農地を農振地域から除外し、現在はコンサルタントが地権者と用地交渉中。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。
- ・ 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計画は、更地のまま中断している。
- ・ 野沢温泉スキー場の2019～2020入込数は大幅減少。雪不足と2月後半からの新型コロナの影響による。
- ・ 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 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

- ・ 問合せの件数が少なくなった。
- ・ 全体に静観している感じ。
- ・ 住宅用分譲地については、購入希望者のローン返済についての不安が大きいように感じる。(勤務先の状況に不安のある人も多い。)
- ・ 対面方式の接客からリモートへの移行が進みそう。
- ・ 3月～6月ころは営業・取引きに時間かかった。(県外のお客さんが多かったので打ち合わせにこれない。)
- ・ 90%以上の各種企業が売上げ減少してる状態ですので、コロナの終息に向かってもらいたい。
- ・ 引き合いが減少し今後心配がある。
- ・ 影響があまりなかった。

② 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▲31p」、「今期▲38p」となりやや悪化した。前々期まではDI値は±0～▲10程度で推移していたが、前期、今期と大幅に悪化した。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▲62p」、「今期▲38p」となった。これは「横ばい」予測が増加し「減少」予測を上回ったことによる。

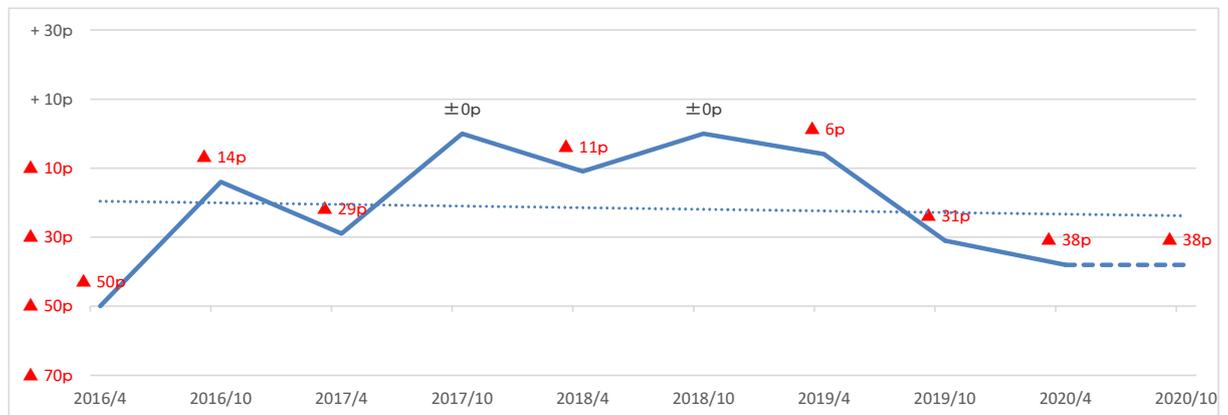
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期+8p」、「今期▲10p」となり、DI値は悪化した。取引件数判断の「減少」が大幅に増加したことによる。DI値は前期はプラスとなったが今期は再びマイナスとなった。また次期予測は「前期▲46p」、「今期▲29p」となり改善したが、マイナス値の高い水準が続いている。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期に比べやや悪化し、半年後の次期予測でも引き続き悪化を見込み、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われる。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。

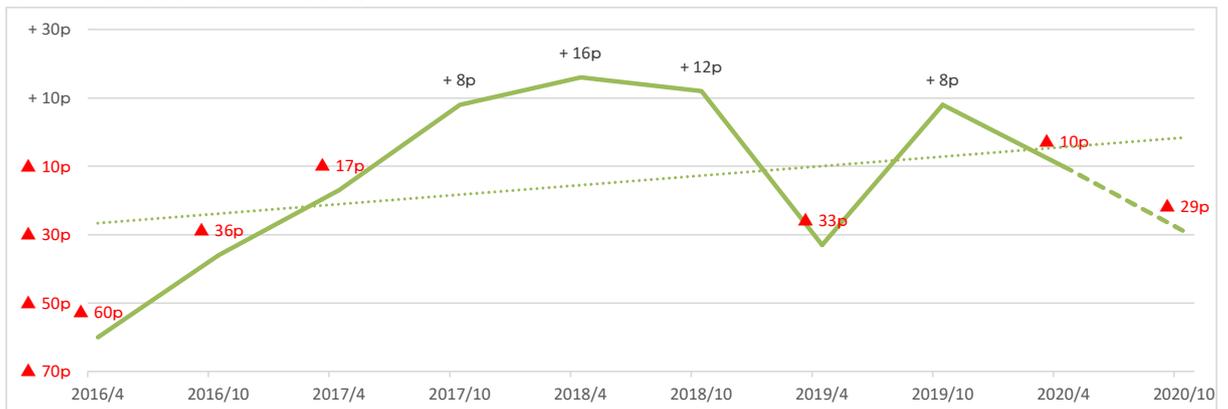
2. 地域の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 54p	▲ 50p	▲ 14p	▲ 29p	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 38p
	住宅取引件数	±0p	▲ 60p	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 29p

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ムが開館したほか、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 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

- ・ 4月～6月は悪く、反動でこの3か月は増加、ネットからの問合せが増加。
- ・ お客様とゆっくりお会いしてお話ができない。
- ・ 自粛中は都会から観光がてら物件を見に来るお客様が全くいなかった。対策として、当社HPで取扱物件の内部を動画で紹介する項目を加えた。
- ・ 首都圏の方の照会が、3割程度増えた。
- ・ 首都圏からのお客様がさらに増えそうな感じがする。
- ・ 所得が下がってしまい、予算を下げざるを得ない方や借入が不可となる可能性のお客様が多くなる気がする。不動産価格の下落につながっていく。
- ・ 首都圏からのお客様が多いが決まらない。エリア内の集客が悪い。ローンが厳しくなっている。
- ・ ネットを介しての取引が更に増加しそう。
- ・ 成約までに時間がかかる。
- ・ 問合せ件数、来店客数共ここ3か月増加傾向にある。コロナ禍の中で、今後の雇用状態が不安材料である。
- ・ 住宅ローンを利用する方が、年収が下ると思われるため、動きが悪くなるような気がする。
- ・ 訪問営業ができていない。
- ・ お客様の予算が低くなった。
- ・ 来客が慎重になっており、接客する機会が減少している。

② 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]

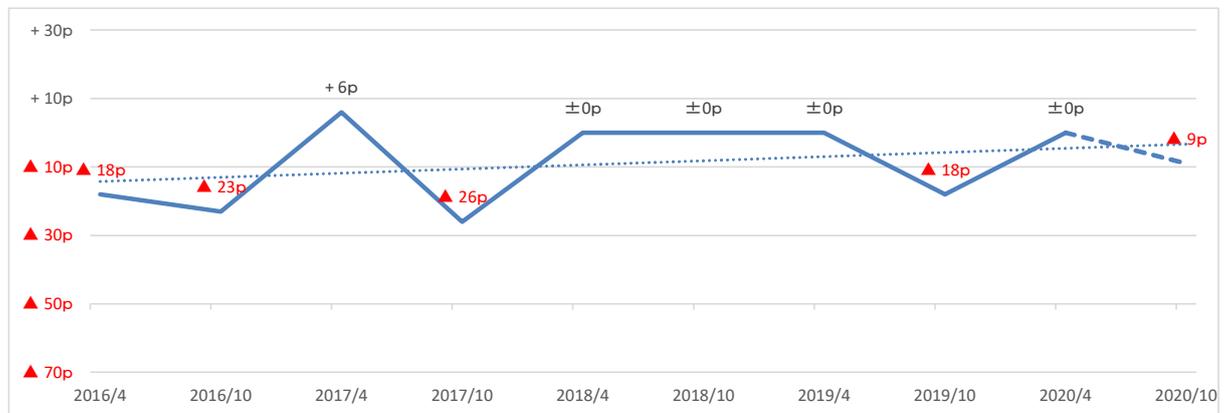
1. 地域の市況及びDI値動向

<p>[住宅地価格について]</p> <p>地区内調査ではDI値が「前期▲18p」、「今期±0p」となり改善した。、前期マイナスになったが、今期は前々期と同じ±0に戻した。これは前期に比べは「下落」判断が減少したことによる。また次期予測DI値は「前期▲50p」、「今期▲9p」と改善傾向にある。これは「上昇」「横ばい」予測が増加し「下落」予測が減少したことによる。</p>	
<p>[住宅地取引件数について]</p> <p>地区内調査では「前期▲12p」、「今期▲5p」となり、DI値はやや改善した。取引件数判断の「横ばい」、「増加」が増加したことによる。DI値は前々期までは±0からプラスで推移していたが、前期今期とマイナスとなった。また次期予測は「前期▲73p」、「今期±0p」となり大幅な改善を予測している。「増加」「横ばい」判断が増加し、「減少」判断が減少したことによる。</p>	
<p>[総括]</p> <p>住宅地価格DI値は、前期に比べ改善し±0となったが、半年後の次期予測はマイナスで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われる。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。</p>	

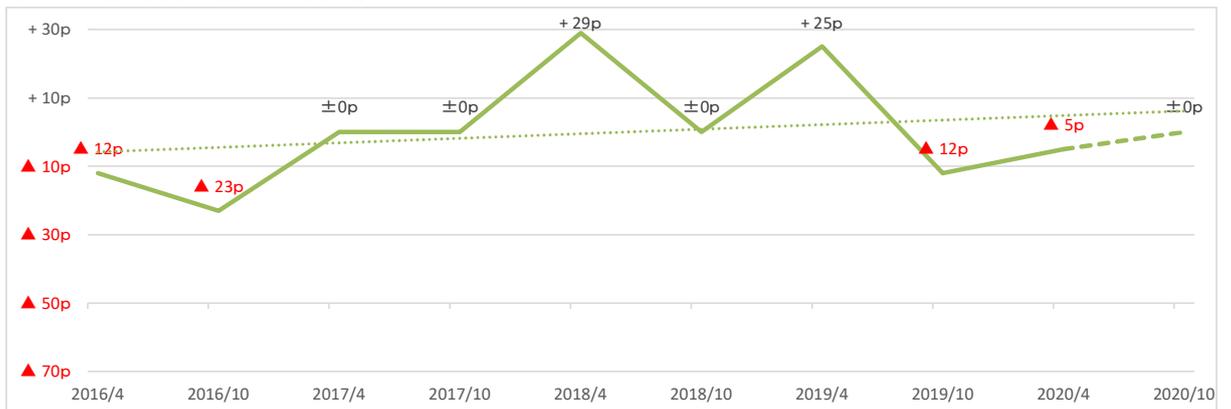
2. 地域の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲44p	▲18p	▲23p	+6p	▲26p	±0p	±0p	±0p	▲18p	±0p	▲9p
	住宅取引件数	▲46p	▲12p	▲23p	±0p	±0p	+29p	±0p	+25p	▲12p	▲5p	±0p

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

- ・ 佐久平駅南樋橋地区の土地区画整理事業が開始した。核テナントはカインズホームとフォレストモールを予定している。
- ・ 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。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2021年夏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 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

- ・ 特に影響なし。ただし、事業用賃貸(飲食)は下落した。
- ・ 都心からの移住希望者が増加傾向。空き家の有効活用が鍵を握っているように思える。行政と連携して対応して行く必要がある。
- ・ 物件見学者は多いが、希望金額が低い。
- ・ コロナ禍の影響で顧客との面談がなかなかできなかった。
- ・ 先行き不安による購買意欲の減少。
- ・ コロナ禍の影響でお客様の動きが非常に重い。
- ・ 空き家・中古住宅において、首都圏からの問い合わせが増加した。
- ・ コロナの影響は、先行きの雇用不安等なり、今大きな借金をして不動産購入は控える傾向にあると思う。
- ・ 都市圏内の問合せが多い。
- ・ 賃貸・売買ともに、リモートワークでの需要は増加。
- ・ 地方移住や二拠点生活を検討してる方の問合せが増加。
- ・ 影響を感じていない。
- ・ 現在は昨年度の動きが成約に繋がっている状態。今後は景気の動向からみて、かなり苦しい状態になると思う。
- ・ 田舎暮らしを考えている人たちの動きが少し加速した。

② その他意見

- ・ 特に無し

[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▲40p」、「今期+67p」となり大幅に改善した。前期はDI値が大幅に落ち込んだが今期は「下落」回答が0で「上昇」の回答が増加した。また次期予測DI値は「前期▲70p」、「今期+22p」と大幅に改善した。これは「下落」回答が0で「上昇」の回答が増加したことによる。

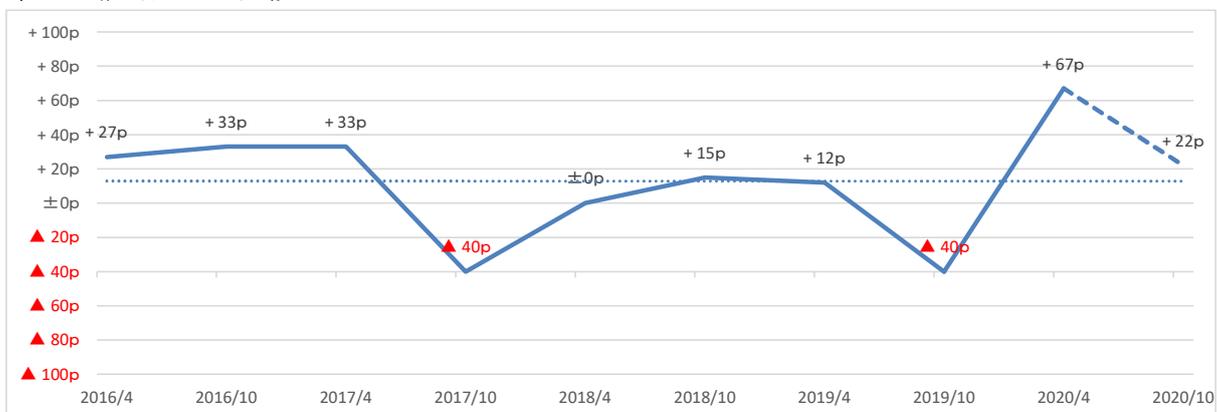
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲80p」、「今期+78p」となり、DI値が大幅に改善した。取引件数判断の「増加」判断が増大し、「減少」判断が縮小したことによる。DI値は前期は大幅なマイナスとなったが、今期は大きく改善した。また次期予測は「前期▲90p」、「今期±0p」となり大幅に改善した。これは「増加」「横ばい」判断が増大し、「減少」判断が縮小したことによる。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期に比べ大幅に改善し、半年後の次期予測でも引き続き改善と、市況の回復を予測している。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、元々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、今回の急激な上昇は新型コロナウイルス感染症の影響により移住目的の需要が急速に増大したためと見られる。

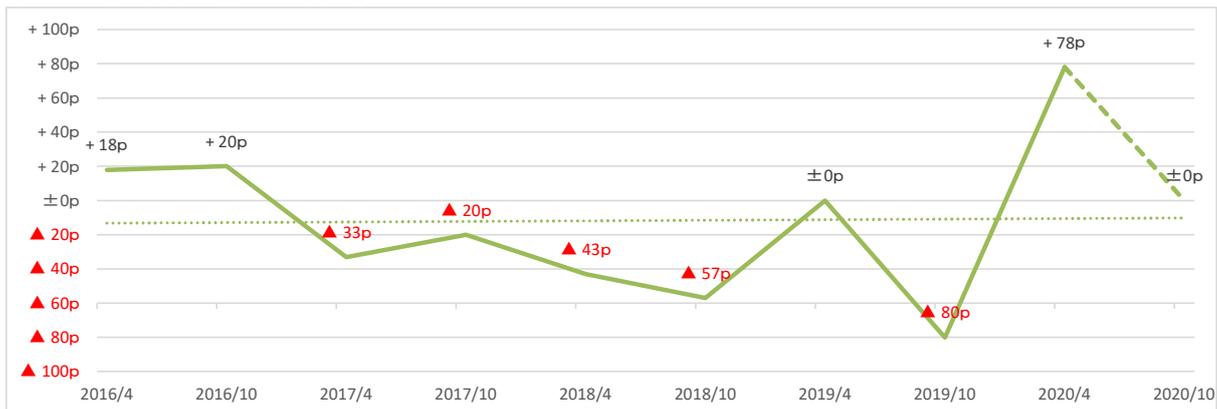
2. 地区の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	+14p	+27p	+33p	+33p	▲40p	±0p	+15p	+12p	▲40p	+67p	+22p
	住宅取引件数	▲28p	+18p	+20p	▲33p	▲20p	▲43p	▲57p	±0p	▲80p	+78p	±0p

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、2020年4月開校した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。

新型コロナの影響により別荘地を中心に住宅地の需要減が懸念されたが、移住目的の需要急増により売り物件が払底するほどの好調を継続。

6. 各不動産業者の意見等

① 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

- ・ 永住する方が増加。物件がなくなっている。
- ・ 地元の住宅需要は横ばい。今後県外からの移住者が落ち着けば減少に転じると考える。
- ・ 問合せは増加傾向のもの来店は減少。
- ・ 問合せ件数の増加。
- ・ リモートワークが可能となり、東京脱出を考える方が増えた。
- ・ 取引件数の増加。

② その他意見

- ・ 特に無し

[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▲9p」、「今期▲27p」となり、地域内の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。なお次期予測は「予測▲57p」となっており、地域不動産業者を中心に今後も更に住宅地価格は大幅に下落するものと予測している。

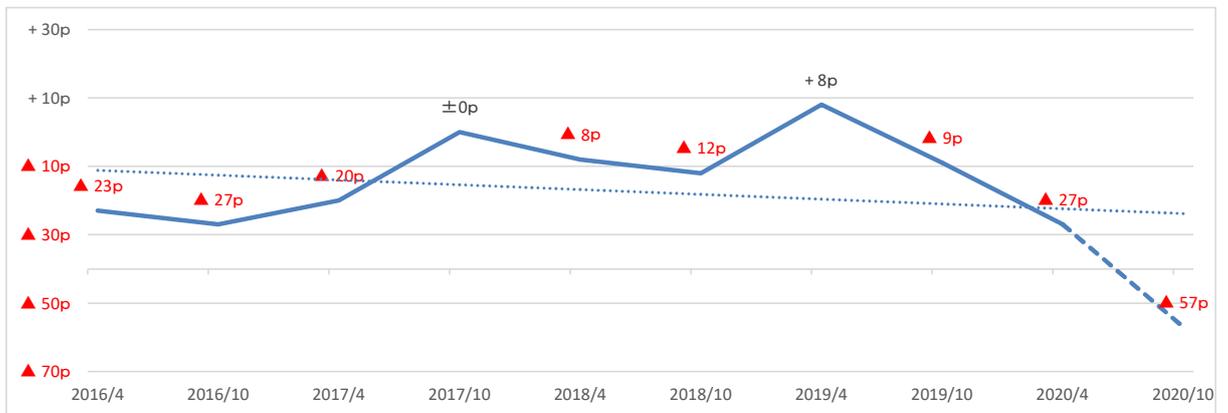
[住宅地取引件数について]
 市内調査は「前期▲21p」、「今期±0p」となり、取引件数は持ち直したものと実感している。但し、次期予測は「予測▲44p」となっており、今後、取引件数は大幅に減るとの予測である。

[総括]
 アンケート調査では、『新型コロナウイルス感染の影響が長引き、人の動きが鈍くなり物件の案内や内覧が鈍化している。』や『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。』、『今後の収入減収、ローン返済の不安から、契約キャンセルとなっている』等の声があり、このような需要者マインドが新型コロナウイルスの影響が市況を静観する動きにもつながり、市内不動産業者は厳しい不動産市況を実感し、また予測している結果と思料される。

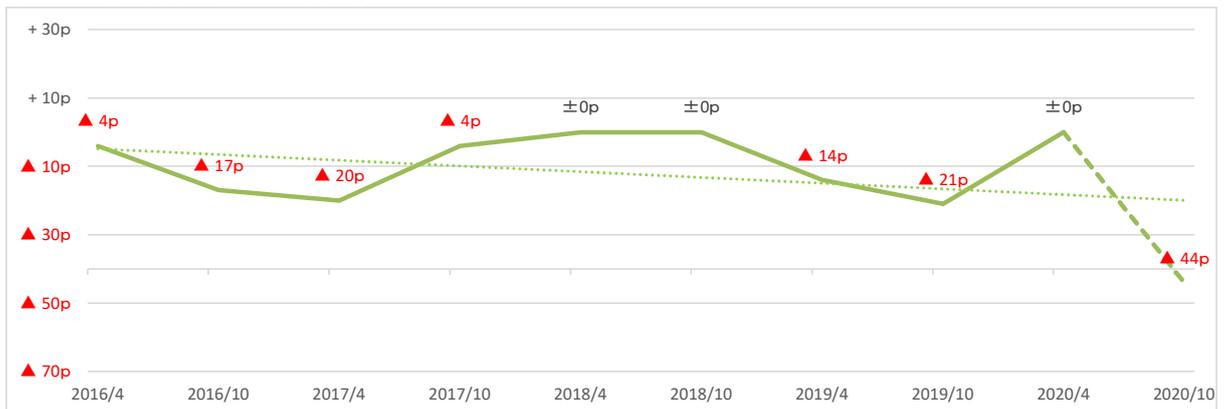
2. 地域の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 36p	▲ 23p	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 57p
	住宅取引件数	▲ 16p	▲ 4p	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 44p

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

- ・【松本市】松本駅前ビジネスホテル2棟が新規建築中であるが、コロナ禍でインバウンドの成長が鈍化する中、客室数の過剰供給が懸念される。
- ・【松本市】国道19号沿いでショーホール跡地にて売買有り。今後マンション用地として開発が進み建築販売が予定されている。
- ・コロナ禍で人の外出が大幅に減少したため、主要駅前の繁華街に位置した飲食店、宿泊業を中心に収益は大幅に減少しており、テナントから期間を決めた家賃減額交渉がオーナー側になされているとの情報がある。
- ・【塩尻市】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分譲が開始されている。

6. 各不動産業者の意見等

① 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

- ・ 照会件数・成約件数が減少。
- ・ 現在は昨年度の動きが成約に繋がっている状態。
- ・ 先行きを厳しく考える方も多し一方、変わらず購入・賃貸を考える方もいる印象。
- ・ 消費意欲の減退に伴い、取引件数・価格ともに下がっていくと思う。
- ・ GoToのような不動産対策を政府にとって欲しい。
- ・ 影響は感じていないが、今後事業用物件の売却が増えると思われる。
- ・ 契約解除の申し入れが増えた。
- ・ 客足が途絶えた。
- ・ 将来における住宅ローンの支払いに対する不安感を抱く方の増加。
- ・ お客様が物件購入に際して、今まで以上に慎重になっている。
- ・ 投資物件の買い控えがあった。今後テナント系は空室リスクが増え、厳しいと思われる。
- ・ 来場が減り、webサイト対応が増加傾向。Zoomでの打合せ希望のお客様も増加傾向。
- ・ 物件問合せの減少。
- ・ 都会からの購買意欲は感じるが、現地内覧ができない為、成約できないことが多い。
- ・ 若年層で賃貸に居住中の方が、中古住宅を探される方が多い。資金計画が厳しい方が多い。
- ・ 今後倒産する会社の影響等で市場は変化していくのではないかと。
- ・ 土地価格の下落、買い控えにより取引件数が減少すると思われる。
- ・ 心理的に購入保留が増える。テナントの家賃値下げ交渉の増加。
- ・ 不動産取引数は減少、リモートワークによる地方の不動産物件取引等が予想される。
- ・ 自粛明けから新規顧客の動きが出始めている。
- ・ 管理しているビル入居者から家賃交渉やコロナに関する給付金の問合せが殺到した。それらの業務により、売上げに通ずる業務時間が減り、売上も減少したと感じる。
- ・ 買主が今後の収入減収、ローン返済の不安から、契約キャンセルとなる等の影響があった。しかし、住宅購入に前向きな人は思っていたより減っていないと感じる。

② その他意見

- ・とくに無し

[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▲50p」、「今期▲43p」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▲33p」となっていることから、程度の度合いはあるものの概ね地域の不動産業者は今後も住宅地価の大幅な下落を予測している。

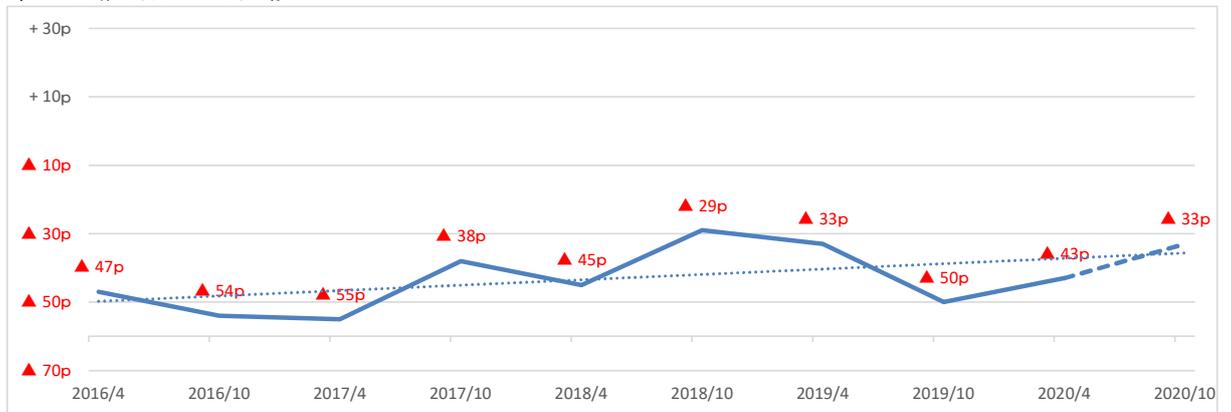
[住宅地取引件数について]
 地域内調査は「前期▲50p」、「今期▲15p」となり、取引件数は減少しながらも減少幅は緩和しているとの実感している。但し、次期予測は「予測▲24p」となっており、今後、取引件数の減るとの予測である。

[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。先行きが見えず市況を静観する動きがでる一方で、都心からの移住者からの住宅需要・別荘地でのリモートワーク需要に期待を寄せている結果と史料される。

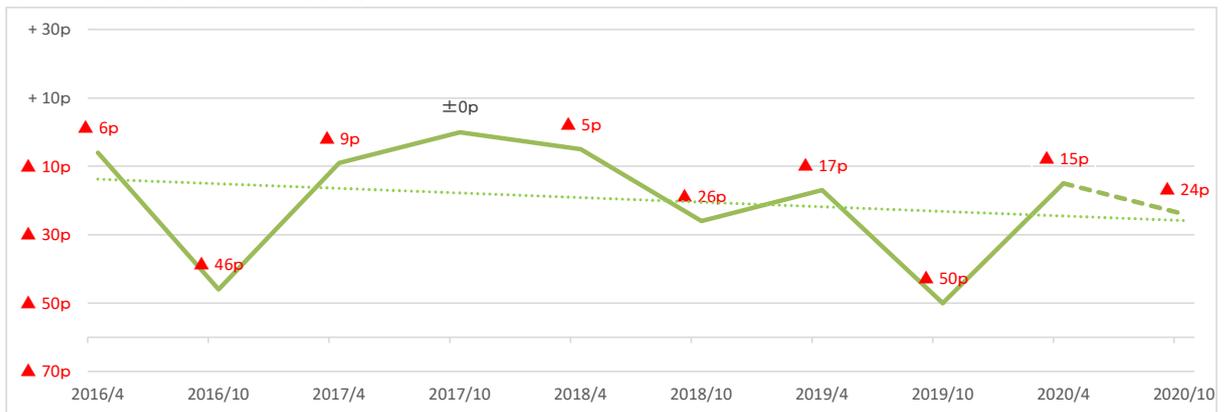
2. 地域の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 56p	▲ 47p	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 33p
	住宅取引件数	▲ 30p	▲ 6p	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	▲ 24p

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2020年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岡谷駅前の商業ビル「ララオカヤ」施設を今後、廃止、取り壊す予定。今後の利用については未定である。
- ・2018年3月に「日本ビスコ」が岡谷長地柴宮のオリンパス旧岡谷事業所跡地を本社工場用地として取得。2022年の完成を目指す。

6. 各不動産業者の意見等

① 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

- ・移住・二地域居住を考える方の増加。エリアを特定せず広範囲で探している。ネット検索の増加により、土地勘のない人が多い。
- ・移住希望者の増加で、別荘は販売可能な物件が減少した。移住希望者に対しての借家の紹介ができない。(物件が少ないため)
- ・退職後の移住希望者が増加しているが、現実的にどうか。
- ・9月以降回復傾向にあるが、元に戻るには2、3年かかるのではないかと。
- ・茅野市から小淵沢あたりには、首都圏からの移住者や二地域居住、テレワーク需要が急激に高まっていると感じる。(特に中古建物)
- ・都市部からの移住、二地域居住者の増加。
- ・住宅取引に関し、総じて1件当たりの取引額が減少傾向であり、相応帯に需要がある。事業用は業種間格差はさらに進むと思われる。
- ・重要事項説明等が行いづらい。
- ・別荘地(主に中古借地権付建物売買)の8月の現地見学件数は昨年の3倍。契約件数は昨年同時期の1.2倍の成約。都市部から地方への興味を持つ人の増加。
- ・観光業・飲食業の影響が、不動産業・建設業にまわってきている感がある。
- ・売買に影響なし。
- ・様子見の顧客の増加。
- ・物件探しの顧客の減少。
- ・給与・賞与の減少を含め、消費者心理の冷え込みによる不動産取引の減少が当面続く。

② その他意見

- ・特に無し

[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▲31p」、「今期▲43p」となり、住宅市況は依然弱く、引き続き住宅地価格の下落を実感している。また次期予測は「予測▲48p」となり、地域不動産業者は住宅地価格の更なる下落を予測している。

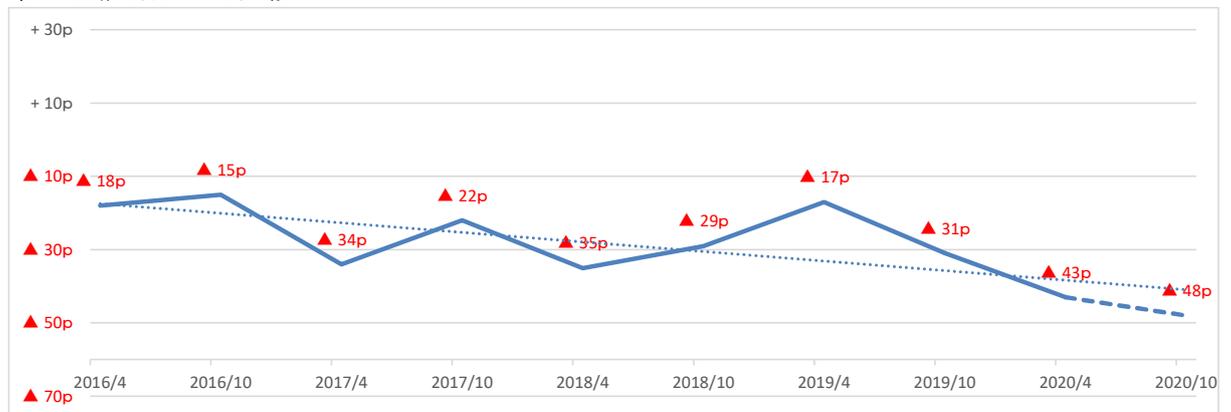
[住宅地取引件数について]
 地域内調査は「前期▲33p」、「今期▲24p」となり、取引件数は減少しながらも減少幅は緩和しているとの実感している。但し、次期予測は「予測▲29p」となっており、今後、取引件数の減るとの予測である。

[総括]
 都心からの移住者からの住宅需要・別荘地でのリモートワーク需要等による問い合わせ増により今後に期待を寄せている一方で、新型コロナウイルス感染防止の自粛により経済が悪化及び今後の先行き不安を先行して感じている結果と史料される。

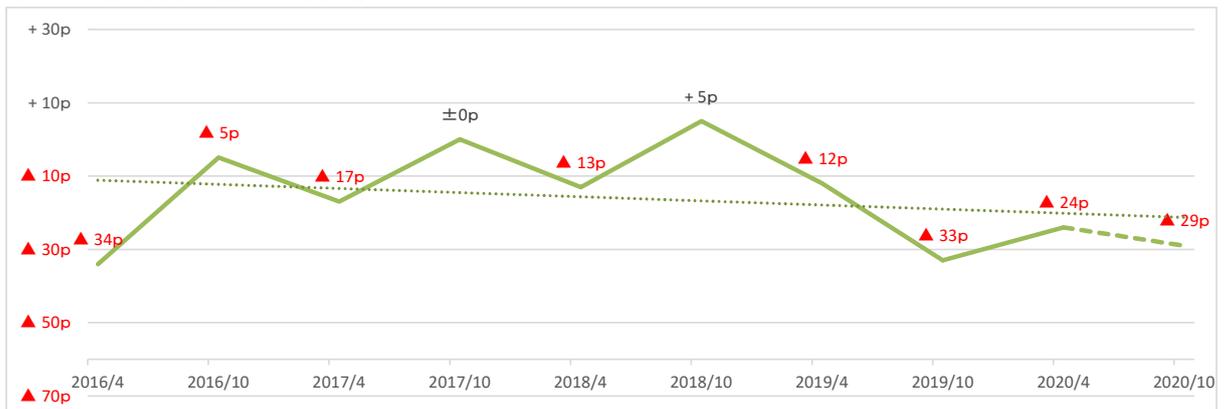
2. 地域の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 39p	▲ 18p	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 48p
	住宅取引件数	▲ 19p	▲ 34p	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 29p

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)。
- ・ 平成30年11月に国道153号伊南バイパスが全面開通し、さらに伊那バイパスの延伸事業も進捗中である。路線沿いには大型店舗等の出店が散見される。

6. 各不動産業者の意見等

① 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

- ・ 市街地から離れた、人の少ない別荘等の問合せの増加。このような物件の売買取引が今後も増加傾向を示すと思う。
- ・ 都市部からの移住希望者は多いが、コロナの状況が不透明なため、机上の話で終わってしまっている。
- ・ 他県のお客様を受け入れづらく、お客様も来県しにくいと感じた。
- ・ 今後不動産市場は、地方にとってプラス傾向になると思う。
- ・ 今後買い控えが増加するのでは。
- ・ 別荘物件は県外からの問合せ、成約ともに増加した。この傾向は今後も続くと考えられる。
- ・ メールでの取引の問合せが中心。来店者は県内客中心となり、店舗への来場者は1/10位である。
- ・ 中古住宅を求める方が増え、今後もこの傾向が続く。
- ・ 商業地から住宅地への価格が下がり、工業地域も空き工場が沢山出ると予想される。
- ・ 土地は下落。中古住宅の引き合いは増加。
- ・ 田舎への移住の増加。
- ・ 都会の所有者が、伊那地方の不動産を売却せず、保留する動きがある。
- ・ 移住希望者の増加、戸建て需要の増加が考えられる。
- ・ 政府の経済政策の無策。
- ・ 新築住宅希望者の減少。中古住宅の需要はあるが、土地は動かない。
- ・ 中国からの部品供給遅れの発生。

② その他意見

- ・ 特に無し

[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▲29p」、「今期▲33p」となり、住宅市況は依然弱く、引き続き住宅地価格の下落を実感している。また次期予測は「予測▲50p」となり、地域不動産業者は住宅地価格の更なる下落を予測している。

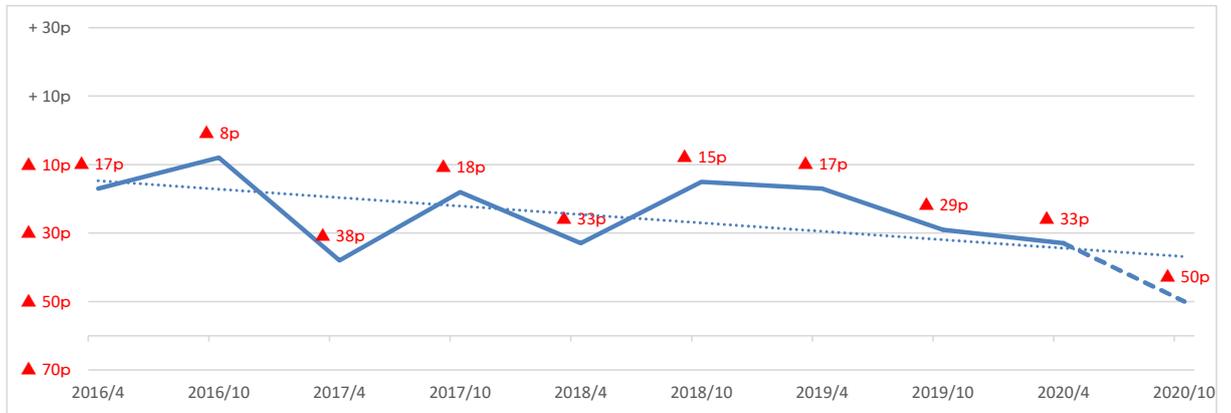
[住宅地取引件数について]
 地域内調査は「前期▲35p」、「今期▲42p」となり、取引件数は減少したと実感している。また、次期予測は「予測▲50p」となっており、今後取引件数の大幅な減少傾向を予測している。

[総括]
 当初はリニア中央新幹線事業等への期待感もあり、他地域に比べDI値は比較的堅調に推移していた。しかしながら昨今は新型コロナウイルス感染防止の自粛により経済が悪化及び今後の先行き不安がより大きく感じられている結果、DI値の急速な悪化につながっているものと思料される。

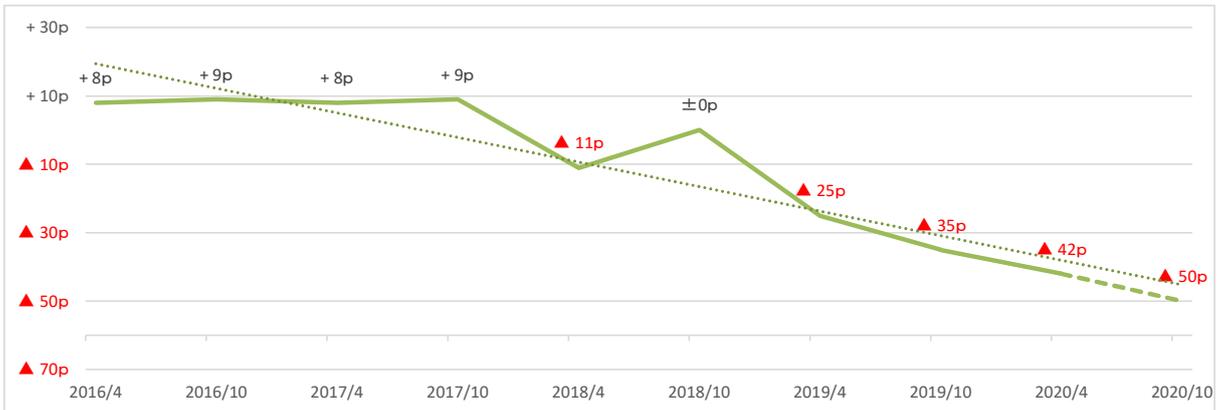
2. 地域の状況

		2016/4	2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 50p	▲ 17p	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p
	住宅取引件数	▲ 9p	+ 8p	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 50p

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が静岡工区の「水」や、工事で大量に出る「土」をめぐる問題などが山積し、開業の遅れが現実味を帯びている。
- ・ 2019年11月に飯田駅前に存したスーパー「ピアゴ飯田駅前店」の後利用を巡り、吉川建設(同市)が土地と建物を取得したことが判明。後利用については未定であるが地域要望に応えるように買い物のテナントを考えたいとのこと。
- ・ 飯田市を起点とし愛知県東部を經由し静岡県浜松市(新東名浜松いなさJCT)に至る三遠南信自動車道の整備が進められており、2019年11月三遠南信道・天龍峡―龍江IC間が開通している。

6. 各不動産業者の意見等

① 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

- ・ 売上の減少。
- ・ 製造業や精密機械業の多い地域のため、仕事の減少や自宅待機になっている社員がいる。今後、仕事や収入が安定するまで、買い控えや新築住宅の需要は減少すると思う。
- ・ 製造業の派遣社員の削減
- ・ 県外からの問合せの増加。(テレワーク移住)
- ・ 住宅購入者がコロナに対する不安から買い控えをする。

② 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。