

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11回 長野県不動産市況DI調査～

2021年4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～29p

〔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	:	2021年4月
発送数	:	1,406業者
有効回答数	:	148業者 (10.5%)

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。

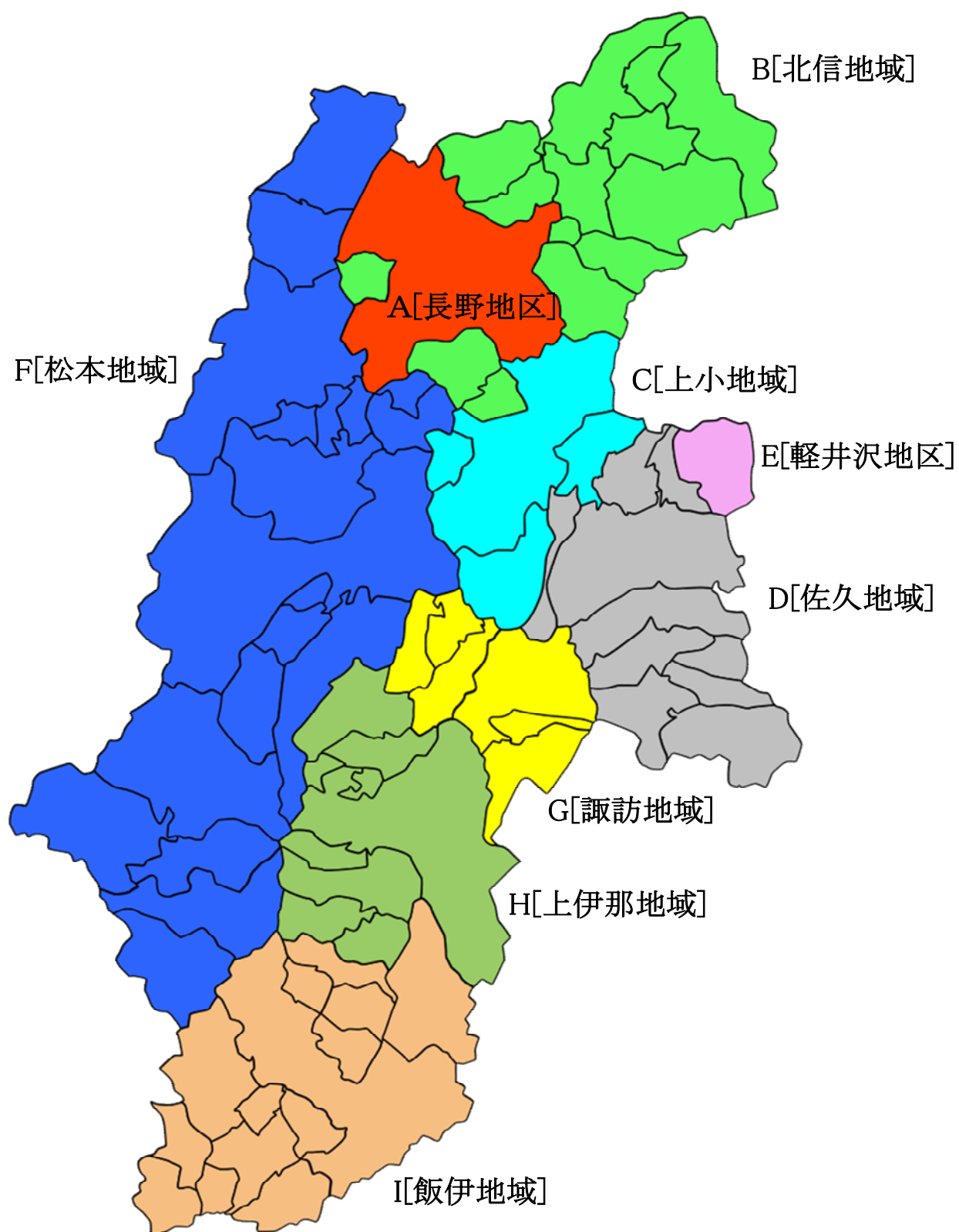
$$DI = (\text{第1選択肢の回答数構成比}) - (\text{第3選択肢の回答数構成比})$$

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（R3.4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（R3.4.1）の住宅取引地価は6ヵ月前（R2.10.1）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（R3.10.1）の住宅取引地価は現在（R3.4.1）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（R3.4.1）の住宅地取引件数は6ヵ月前（R2.10.1）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（R3.10.1）の住宅地取引件数は現在（R3.4.1）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 コロナ禍で現在、不動産市況に対して及ぼした影響及び今後の予測を
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。

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

[IV]DI調査結果の概要

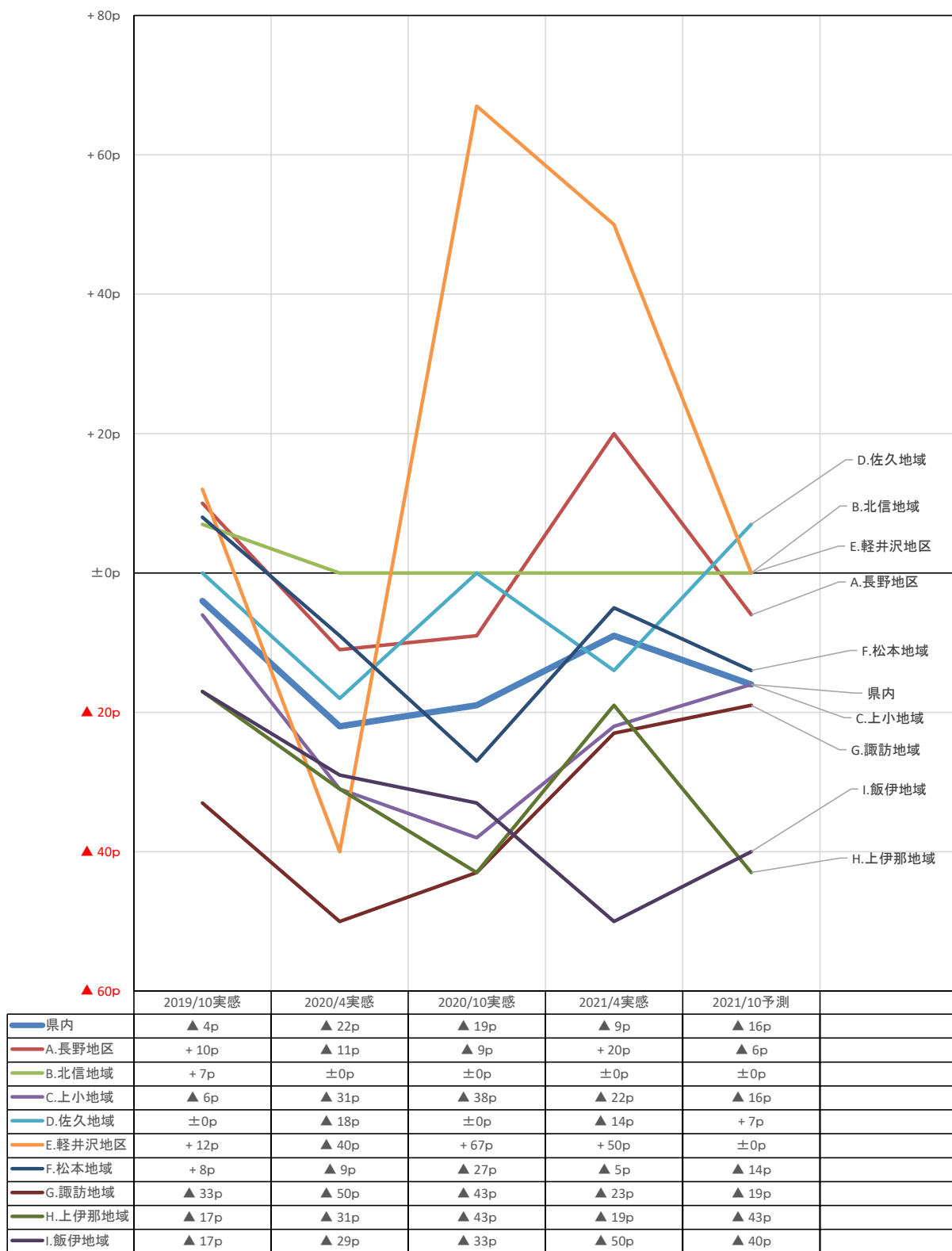
1. 調査概況 地域別住宅地価格動向

地域	2020年10月 (前期実感値)	2021年4月 (現況実感値)	2021年10月 (予測値)	コ メ ン ト
A. 長野地区				実感はプラスであり、次回予測はマイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
	▲ 9p	+ 20p	▲ 6p	
B. 北信地域				実感は2期連続で±0で予測も±0を見込む。
	±0p	±0p	±0p	
C. 上小地域				実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。マイナス幅は縮小。今後、住宅市況のゆるやかな悪化を見込む。
	▲ 38p	▲ 22p	▲ 16p	
D. 佐久地域				実感プラスからマイナス。今後、住宅市況の改善を見込む。
	±0p	▲ 14p	+ 7p	
E. 軽井沢地区				実感大幅プラスであるが、次回予測は±0を見込む。
	+ 67p	+ 50p	±0p	
F. 松本地域				実感マイナスであり、次回予測もマイナス。マイナス幅は縮小。今後、住宅市況のゆるやかな悪化を見込む。
	▲ 27p	▲ 5p	▲ 14p	
G. 諏訪地域				実感マイナスであり、次回予測もマイナス。マイナス幅は縮小。今後、住宅市況のゆるやかな悪化を見込む。
	▲ 43p	▲ 23p	▲ 19p	
H. 上伊那地域				実感マイナスであり、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。
	▲ 43p	▲ 19p	▲ 43p	
I. 飯伊地域				実感マイナスであり、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。
	▲ 33p	▲ 50p	▲ 40p	

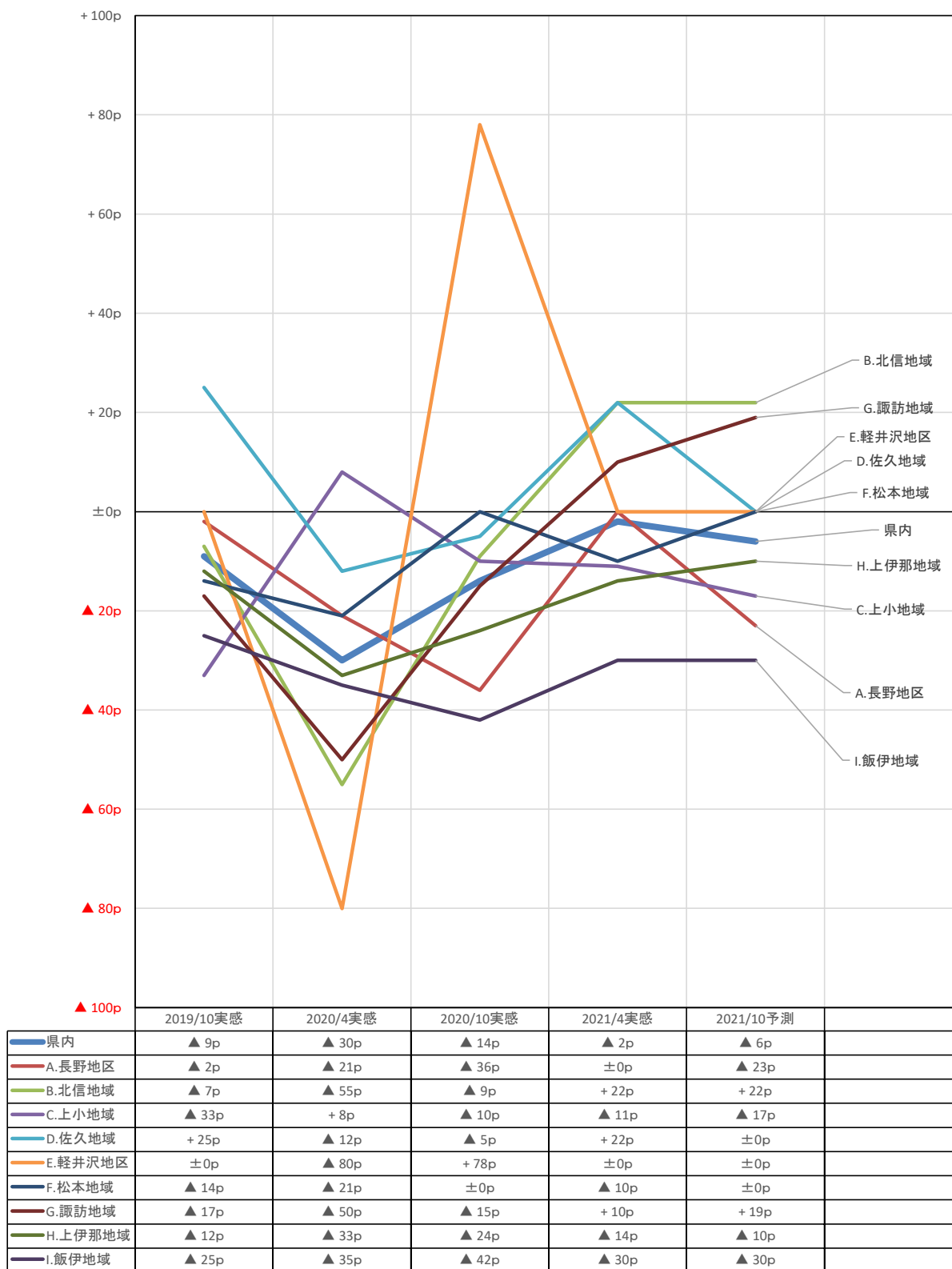
不動産DI地域別天気図



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

			2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	▲ 18p	▲ 14p	▲ 16p	▲ 12p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 19p	▲ 9p	▲ 16p
		年平均	-		-		▲ 9p		▲ 13p		▲ 14p		
	A 長野	DI値	±0p	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	▲ 6p
		年平均	-		-		+ 13p		▲ 1p		+ 6p		
	B 北信	DI値	▲ 38p	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	±0p	±0p
		年平均	-		-		▲ 4p		+ 4p		±0p		
	C 上小	DI値	▲ 50p	▲ 14p	▲ 29p	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 16p
		年平均	-		-		▲ 6p		▲ 19p		▲ 30p		
	D 佐久	DI値	▲ 18p	▲ 23p	+ 6p	▲ 26p	±0p	±0p	±0p	▲ 18p	±0p	▲ 14p	+ 7p
		年平均	-		-		±0p		▲ 9p		▲ 7p		
	E 軽井沢	DI値	+ 27p	+ 33p	+ 33p	▲ 40p	±0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	±0p
		年平均	-		-		+ 8p		▲ 14p		+ 59p		
	F 松本	DI値	▲ 23p	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	▲ 14p
		年平均	-		-		▲ 10p		▲ 1p		▲ 16p		
	G 諏訪	DI値	▲ 47p	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 19p
		年平均	-		-		▲ 37p		▲ 42p		▲ 33p		
	H 上伊那	DI値	▲ 18p	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 43p
		年平均	-		-		▲ 32p		▲ 24p		▲ 31p		
	I 飯伊	DI値	▲ 17p	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 40p
		年平均	-		-		▲ 24p		▲ 23p		▲ 42p		

			2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	▲ 12p	▲ 19p	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p	▲ 30p	▲ 14p	▲ 2p	▲ 6p
		年平均	-		-		▲ 4p		▲ 20p		▲ 8p		
	A 長野	DI値	▲ 9p	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	±0p	▲ 23p
		年平均	-		-		▲ 8p		▲ 12p		▲ 18p		
	B 北信	DI値	+ 13p	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 22p
		年平均	-		-		+ 3p		▲ 31p		+ 7p		
	C 上小	DI値	▲ 60p	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	▲ 17p
		年平均	-		-		+ 14p		▲ 13p		▲ 11p		
	D 佐久	DI値	▲ 12p	▲ 23p	±0p	±0p	+ 29p	±0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 5p	+ 22p	±0p
		年平均	-		-		+ 15p		+ 7p		+ 9p		
	E 軽井沢	DI値	+ 18p	+ 20p	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	±0p	▲ 80p	+ 78p	±0p	±0p
		年平均	-		-		▲ 50p		▲ 40p		+ 39p		
	F 松本	DI値	▲ 4p	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 10p	±0p
		年平均	-		-		±0p		▲ 18p		▲ 5p		
	G 諏訪	DI値	▲ 6p	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	+ 19p
		年平均	-		-		▲ 16p		▲ 34p		▲ 3p		
	H 上伊那	DI値	▲ 34p	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	▲ 10p
		年平均	-		-		▲ 4p		▲ 23p		▲ 19p		
	I 飯伊	DI値	+ 8p	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 30p	▲ 30p
		年平均	-		-		▲ 6p		▲ 30p		▲ 36p		

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在(R3.4.1)の住宅取引地価は6ヵ月前(R2.10.1)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	16件	4件	30件	0件	30件
	割合	33%	54%	13%	100%	長野地区DI値	+ 20p
B.北信地域	回答数	1件	7件	1件	9件	0件	9件
	割合	11%	78%	11%	100%	北信地域DI値	± 0p
C.上小地域	回答数	0件	14件	4件	18件	0件	18件
	割合	0%	78%	22%	100%	上小地域DI値	▲ 22p
D.佐久地域	回答数	1件	10件	3件	14件	0件	14件
	割合	7%	72%	21%	100%	佐久地域DI値	▲ 14p
E.軽井沢地区	回答数	2件	2件	0件	4件	0件	4件
	割合	50%	50%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 50p
F.松本地域	回答数	3件	14件	4件	21件	0件	21件
	割合	14%	67%	19%	100%	松本地域DI値	▲ 5p
G.諏訪地域	回答数	2件	12件	7件	21件	0件	21件
	割合	10%	57%	33%	100%	諏訪地域DI値	▲ 23p
H.上伊那地域	回答数	0件	17件	4件	21件	0件	21件
	割合	0%	81%	19%	100%	上伊那地域DI値	▲ 19p
I.飯伊地域	回答数	0件	5件	5件	10件	0件	10件
	割合	0%	50%	50%	100%	飯伊地域DI値	▲ 50p
県計	回答数	19件	97件	32件	148件	0件	148件
	割合	13%	65%	22%	100%	県計DI値	▲ 9p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後(R3.10.1)の住宅取引地価は現在(R3.4.1)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	5件	18件	7件	30件	0件	30件
	割合	17%	60%	23%	100%	長野地区DI値	▲ 6p
B.北信地域	回答数	0件	9件	0件	9件	0件	9件
	割合	0%	100%	0%	100%	北信地域DI値	± 0p
C.上小地域	回答数	1件	13件	4件	18件	0件	18件
	割合	6%	72%	22%	100%	上小地域DI値	▲ 16p
D.佐久地域	回答数	2件	11件	1件	14件	0件	14件
	割合	14%	79%	7%	100%	佐久地域DI値	+ 7p
E.軽井沢地区	回答数	1件	2件	1件	4件	0件	4件
	割合	25%	50%	25%	100%	軽井沢地区DI値	± 0p
F.松本地域	回答数	2件	14件	5件	21件	0件	21件
	割合	10%	66%	24%	100%	松本地域DI値	▲ 14p
G.諏訪地域	回答数	2件	13件	6件	21件	0件	21件
	割合	10%	61%	29%	100%	諏訪地域DI値	▲ 19p
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	6件	4件	10件	0件	10件
	割合	0%	60%	40%	100%	飯伊地域DI値	▲ 40p
県計	回答数	13件	98件	37件	148件	0件	148件
	割合	9%	66%	25%	100%	県計DI値	▲ 16p

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在(R3.4.1)の住宅地取引件数は6ヵ月前(R2.10.1)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	4件	22件	4件	30件	0件	30件
	割合	13%	74%	13%	100%	長野地区DI値	±0p
B.北信地域	回答数	4件	3件	2件	9件	0件	9件
	割合	44%	34%	22%	100%	北信地域DI値	+22p
C.上小地域	回答数	4件	8件	6件	18件	0件	18件
	割合	22%	45%	33%	100%	上小地域DI値	▲11p
D.佐久地域	回答数	4件	9件	1件	14件	0件	14件
	割合	29%	64%	7%	100%	佐久地域DI値	+22p
E.軽井沢地区	回答数	1件	2件	1件	4件	0件	4件
	割合	25%	50%	25%	100%	軽井沢地区DI値	±0p
F.松本地域	回答数	4件	11件	6件	21件	0件	21件
	割合	19%	52%	29%	100%	松本地域DI値	▲10p
G.諏訪地域	回答数	6件	11件	4件	21件	0件	21件
	割合	29%	52%	19%	100%	諏訪地域DI値	+10p
H.上伊那地域	回答数	4件	10件	7件	21件	0件	21件
	割合	19%	48%	33%	100%	上伊那地域DI値	▲14p
I.飯伊地域	回答数	0件	7件	3件	10件	0件	10件
	割合	0%	70%	30%	100%	飯伊地域DI値	▲30p
県計	回答数	31件	83件	34件	148件	0件	148件
	割合	21%	56%	23%	100%	県計DI値	▲2p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後(R3.10.1)の住宅地取引件数は現在(R3.4.1)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	3件	17件	10件	30件	0件	30件
	割合	10%	57%	33%	100%	長野地区DI値	▲23p
B.北信地域	回答数	4件	3件	2件	9件	0件	9件
	割合	44%	34%	22%	100%	北信地域DI値	+22p
C.上小地域	回答数	2件	11件	5件	18件	0件	18件
	割合	11%	61%	28%	100%	上小地域DI値	▲17p
D.佐久地域	回答数	4件	6件	4件	14件	0件	14件
	割合	29%	42%	29%	100%	佐久地域DI値	±0p
E.軽井沢地区	回答数	1件	2件	1件	4件	0件	4件
	割合	25%	50%	25%	100%	軽井沢地区DI値	±0p
F.松本地域	回答数	4件	13件	4件	21件	0件	21件
	割合	19%	62%	19%	100%	松本地域DI値	±0p
G.諏訪地域	回答数	7件	11件	3件	21件	0件	21件
	割合	33%	53%	14%	100%	諏訪地域DI値	+19p
H.上伊那地域	回答数	3件	13件	5件	21件	0件	21件
	割合	14%	62%	24%	100%	上伊那地域DI値	▲10p
I.飯伊地域	回答数	0件	7件	3件	10件	0件	10件
	割合	0%	70%	30%	100%	飯伊地域DI値	▲30p
県計	回答数	28件	83件	37件	148件	0件	148件
	割合	19%	56%	25%	100%	県計DI値	▲6p

[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10月以下同)は「前期▲19p」、「今期▲9p」となり、価格DI値は引き続き下落である。過去よりDI値はマイナスを示していたが前期調査より今期調査(2021年4月以下同)では下落幅の縮小が見られる。なお次期予測(2021年10月以下同)は「予測▲16p」となっており、県内の市況は今後、前期と同等の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▲14p」、「今期▲2p」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。次期予測は「予測▲6p」となっており、前期と比して緩和傾向と予測している。

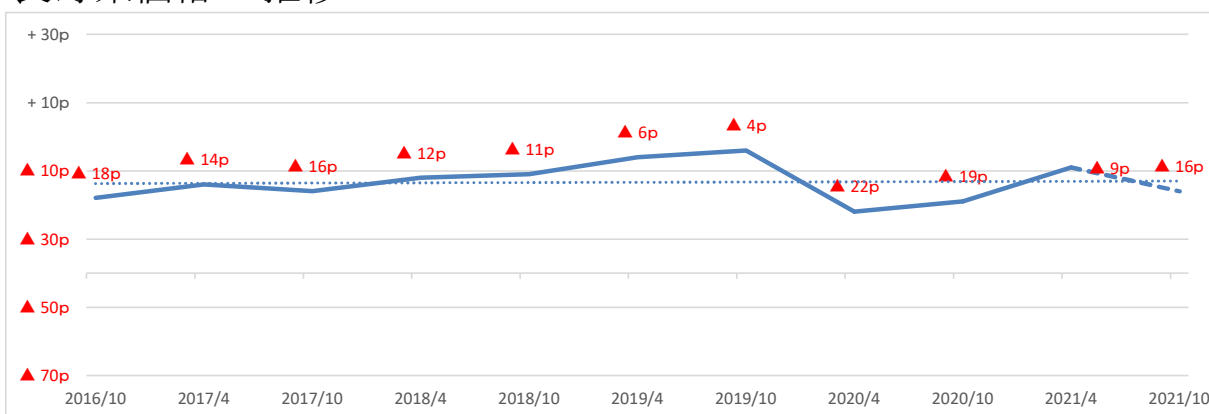
〔総括〕

県内住宅地の市況の悪化は、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る。今期調査によるDI値の結果では住宅地に関しては新型コロナウイルスの市況の悪化を脱却しつつ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、リモートワーク需要が見込まれるような地区ではコロナからの回復が早い。一方で、いまだ好調な市況環境を維持していた長野、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。

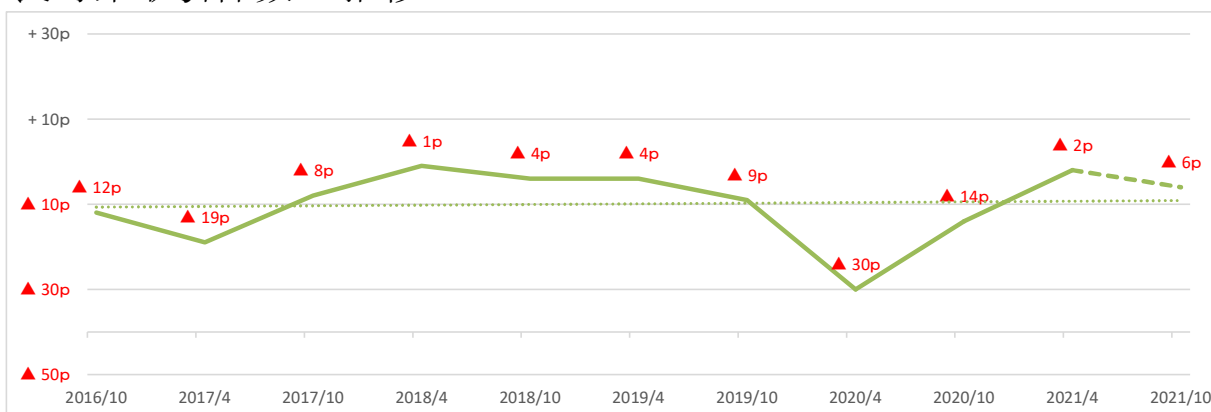
2. 長野県内の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
長野県 住宅地 DI値	価格DI	▲18p	▲14p	▲16p	▲12p	▲11p	▲6p	▲4p	▲22p	▲19p	▲9p	▲16p
	取引件数DI	▲12p	▲19p	▲8p	▲1p	▲4p	▲4p	▲9p	▲30p	▲14p	▲2p	▲6p

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▲9p」、「今期+20p」となり、大幅に改善した。地価判断は「上昇」が増加し、「横ばい」判断が減少した。前々期、前期とマイナスが続く不動産市況は悪化と実感していたが、今期は大幅なプラスとなり市況の回復傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲34p」、「今期▲6p」となり、大幅に改善したが依然「下落」判断の割合が「上昇」を上回り、楽観視していない様子が見え始める。

〔住宅地取引件数について〕

地区内調査では「前期▲36p」、「今期±0p」となり、取引件数判断は「横ばい」の割合が増加し、「減少」が縮小した。市況の回復傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲40p」、「今期▲23p」となり、「減少」の割合が縮小し「増加」の割合が拡大したものの引き続き「減少」の割合が「増加」の割合を上回り、予測に関し慎重な姿勢がうかがえる。

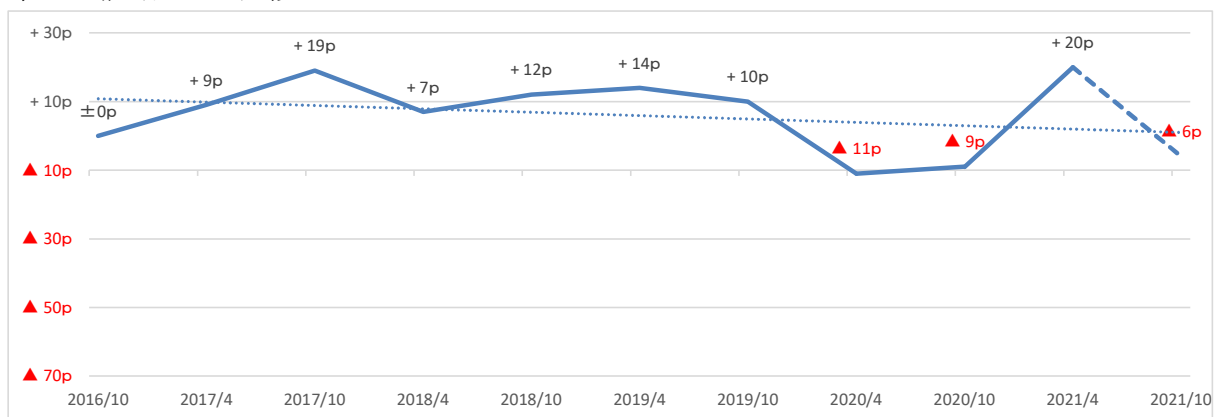
〔総括〕

住宅地価格DI値は、前期に比べ大幅に改善しプラス圏に入り、市況の回復傾向がうかがえる。半年後の次期予測のDI値はマイナスポイントだが一桁であり、「上昇」の予測が大幅に増加した。新型コロナウイルス感染症により社会経済活動は停滞しているが、テレワークの社会的認知が進んだこともあり都会からの避難需要が増加したこと、また業種によっては業績の回復あるいは増収増益がみられることが影響していると思料される。

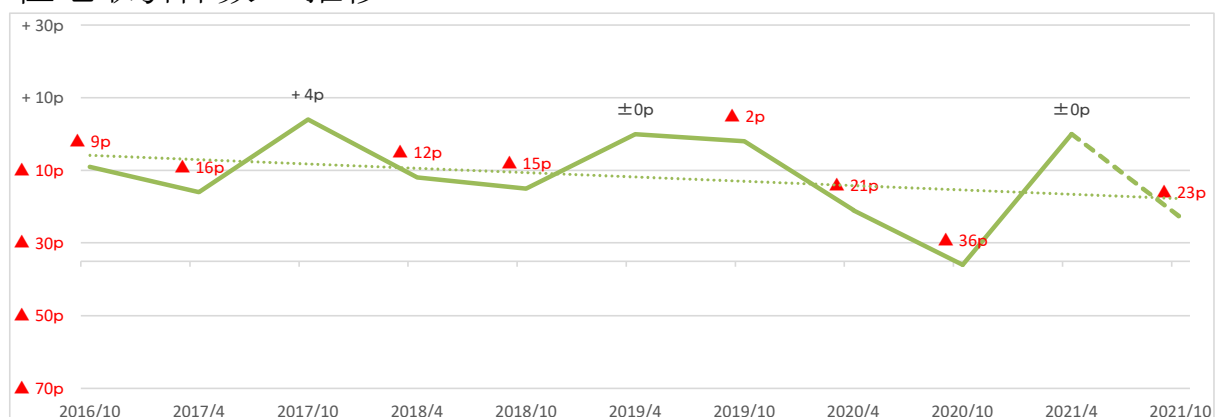
2. 地区の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
市 住宅地 DI値	住宅価格	±0p	+9p	+19p	+7p	+12p	+14p	+10p	▲11p	▲9p	+20p	▲6p
	住宅取引件数	▲9p	▲16p	+4p	▲12p	▲15p	±0p	▲2p	▲21p	▲36p	±0p	▲23p

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2020年10月16日にオープン。
- ・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

- ・住宅購入希望が増加している。
- ・契約や購入までに時間がかかる。
- ・賃貸の動きが悪いように思う。
- ・賃貸借の賃料の下落により、土地売買価格にも影響(下落傾向)が出てきそう。
- ・やや慎重になっている。今後、ワクチン接種の増加、コロナ発生数の減少に伴い活況にもなりうる。
- ・売り渋り、買い渋りを感じる。
- ・コロナ禍の影響による企業の経営悪化、業績不透明が徐々に労働者にも影響してくるのではないかと。
- ・賃貸から購入への移行による希望価格帯の下落。ハウスメーカーの土地購入の増加。
- ・今年の春から、不動産が活発に動いてきている。
- ・土地の供給が減少した。今後、供給が増え、地価が下落すると予測する。
- ・失業者の増加等が不安要因である。一般の人々のマインドの手控えが、半年毎に企業に及ぼす影響はじりじりと増加すると思われる。また、「持ち家が賃貸か」については、多様性が更に進み、各々のスペックが重要となってくると思われる。
- ・お客様の店舗への来場数が減少。当面は、この傾向が続くと考えている。
- ・面談が出来ないことにより、成約までの時間を要する。
- ・コロナ禍の影響はあまり感じていない。コロナ禍が落ち着いてきた状況での、増税や金利上昇により不動産市況は悪くなると思う。特に金利上昇に注意を払っている。
- ・まだまだコロナ禍が続く、景気が落ち込み、土地等不動産が売れなくなると思う。
- ・特に大きな影響は感じていない。今後については、影響は出るであろうと思う。
- ・現在は影響をそんなに感じないが、コロナの収束が長引くと秋以降影響が出てくると思う。

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]

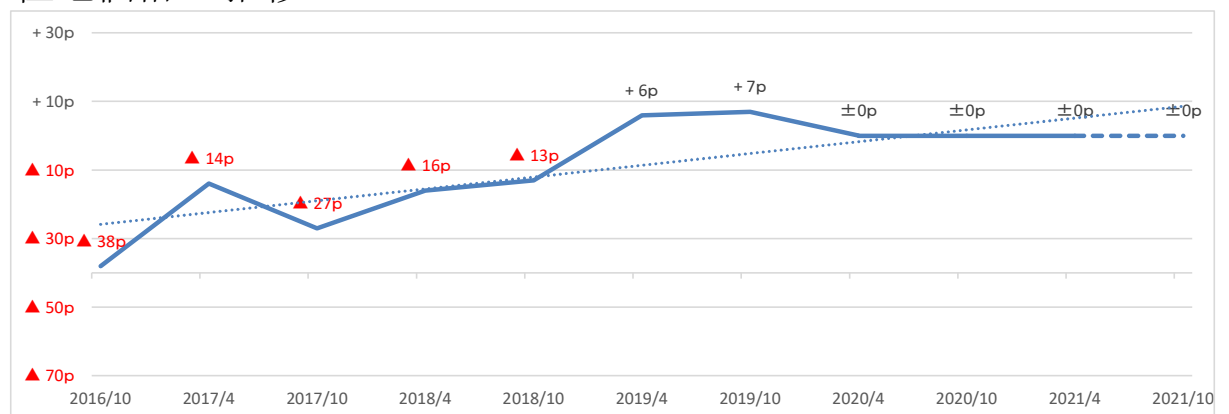
1. 地域の市況及びDI値動向

[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」となり横ばい。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、前期、今期と3期連続±0pとなり不動産市況は落ち着いている状況がうかがえる。また次期予測は「前期▲25p」、「今期±0p」となり、市況の安定化を予測している。											
[住宅地取引件数について] 地区内調査では「前期▲9p」、「今期+22p」となり、DI値は大幅改善しプラス圏に入った。取引件数判断の「減少」割合が縮小したことによる影響が大きく、市況の改善がうかがえる。また次期予測は「前期▲25p」、「今期+22p」となり、「増加」が増え「横ばい」の予測が減った。											
[総括] 住宅地価格DI値は、前々期、前期の横ばい判断が継続した。半年後の次期予測でも、DI値の横ばいを予測しており、市況の安定を予測している。新型コロナウイルス感染症により社会経済活動は停滞しているが、テレワークの社会的認知が進んだこともあり全体的に都会からの避難需要が増加していること、また業種によっては業績の回復あるいは増収増益がみられることが影響していると思料される。											

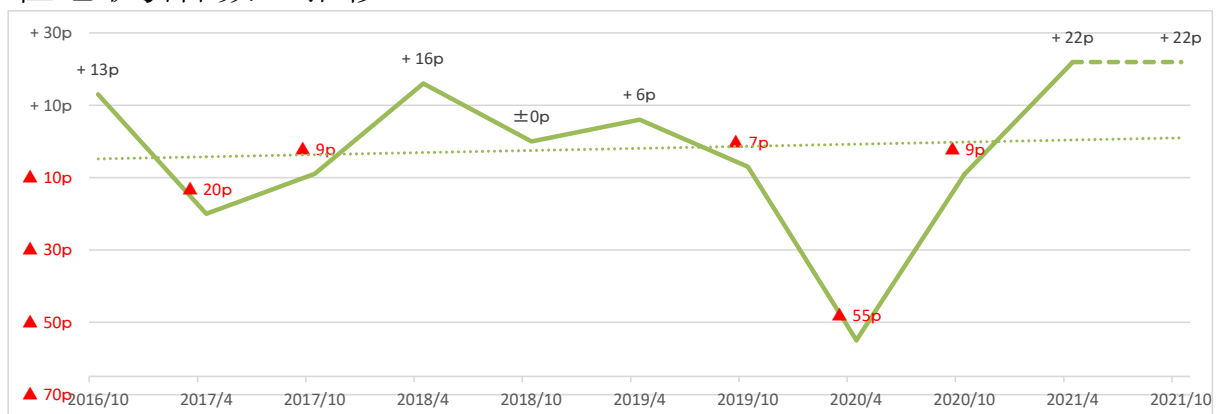
2. 地域の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 38p	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	± 0p	± 0p	± 0p	± 0p
	住宅取引件数	+ 13p	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	± 0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 22p

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。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

- ・令和2年は、コロナ禍の影響により問い合わせがだいぶ少なかったと思う。令和3年1月に入ってから住宅地の問い合わせは、昨年1月よりも多い。その後、横ばいと感じる。
- ・95%の顧客が欧米系インバウンドのため、影響はほとんどない。問い合わせ、契約も増加している。
- ・イメージ的に、消極的になっていて動きが悪い。
- ・公務員、大企業勤務の方が、テレワーク等もあり、不動産に対して問い合わせが多くなっている。持続していくのか、不明である。
- ・コロナより台風19号災害のため、豊野町周辺、長野市で地価が上がっているように感じる。
- ・影響はない。優良不動産のみが淘汰されていくと考える。

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▲38p」、「今期▲22p」となりやや改善した。前々期、前期とDI値は▲30p台で推移していたが、今期はやや回復傾向となった。これは前期に比べ「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▲38p」、「今期▲16p」となった。これは「横ばい」予測が増え「減少」予測が減ったことによる。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期▲10p」、「今期▲11p」となり、DI値はほぼ同程度となった。取引件数判断の各実感が前期とほぼ同数であったことによる。DI値は前々期はプラスであったが、前期、今期と2期連続でマイナスとなった。また次期予測は「前期▲29p」、「今期▲17p」となり回復傾向を予測し、「横ばい」の割合が多くなった。

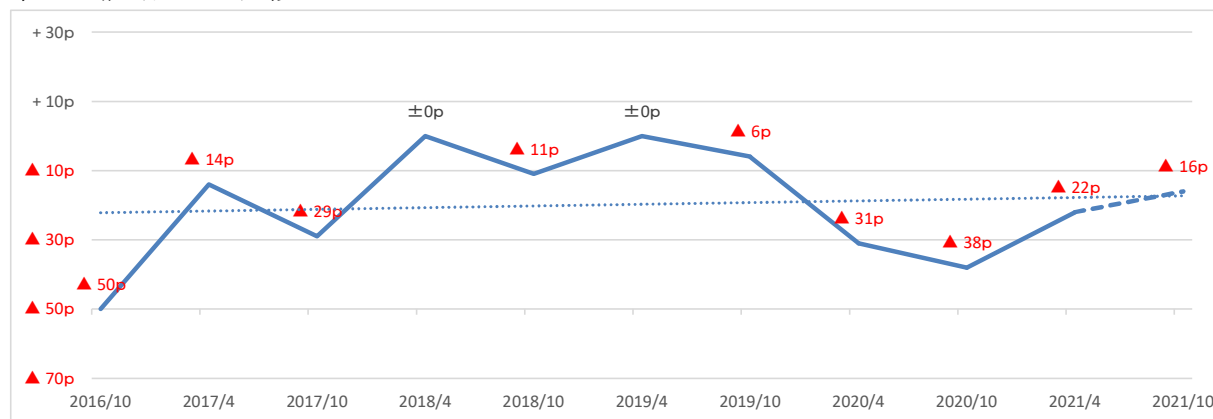
[総括]

住宅地価格DI値は、前期に比べやや改善し、半年後の次期予測でも引き続き改善を見込み、市況の回復を予測している。新型コロナウイルス感染症により社会経済活動は停滞しているが、テレワークの社会的認知が進んだこともあり全体的に都会からの避難需要が増加していること、また業種によっては業績の回復あるいは増収増益がみられることが影響していると思料される。

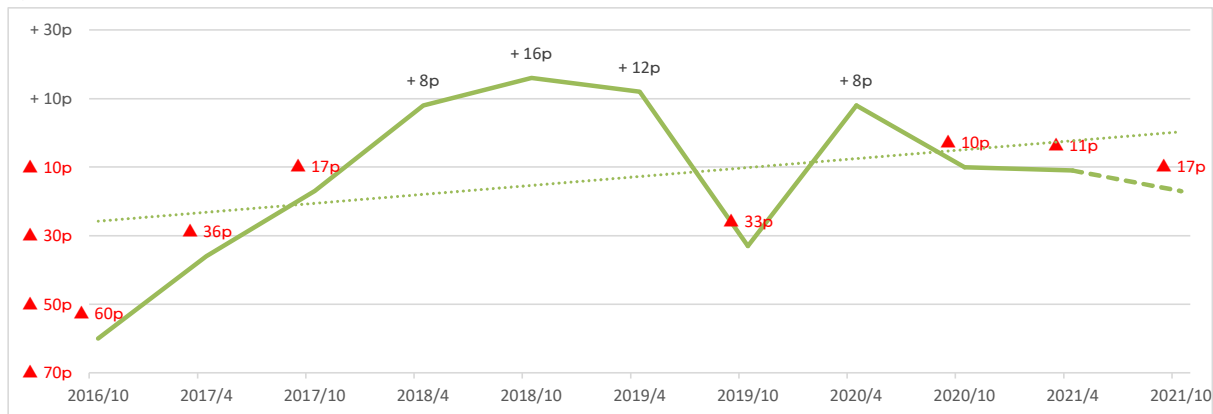
2. 地域の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 50p	▲ 14p	▲ 29p	± 0p	▲ 11p	± 0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 16p
	住宅取引件数	▲ 60p	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	▲ 17p

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。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

- ・ 事務所、店舗等の賃料下落やキャンセルが多くなった。
- ・ コロナ禍でも、新築建売住宅は売れている。
- ・ 土地・建物については横ばいと思うが、多少減少感を感じる。
- ・ あと、4年は影響すると思う。業界の30%は減少すると思われる。
- ・ スタイホームの新生活様式に伴い、住宅に対する性能・機能の高さを求める方が増加。関東圏からの移住者の増加。
- ・ 不動産の物件の動きが悪い。
- ・ 中古住宅を求める都会の方の増加を感じる。供給しやすい仕組みの整備を一括で実現することで、取り込みたい。
- ・ 不況になると思う。短期間では横ばいのように見えても、長期間では不況により、不動産の取引は中古市場に移行していくと思う。新規の土地取引、新築は減少すると思う。
- ・ リモートでの打ち合わせが増え、購入決断のスピードが早くなった。
- ・ 仕事が増えた。物件が減った。今後、取引が減っていくと予想する。
- ・ 飲食店・テナントの空室増加、リモートワークによる生活拠点・居住地の変化。

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

〔住宅地価格について〕

地区内調査ではDI値が「前期±0p」、「今期▲14p」となり悪化した。、前期は横ばいとなったが、今期は前々期と同程度のマイナスとなった。これは前期に比べ「下落」判断がやや増加したことに加え、回答数が減り分母が小さくなった影響もある。また次期予測DI値は「前期▲9p」、「今期+7p」と改善を予測している。やはり件数は少ないが、「下落」予測は減少している。

〔住宅地取引件数について〕

地区内調査では「前期▲5p」、「今期+22p」となり、DI値は大幅に改善した。取引件数判断の「減少」が減ったことに加え、回答数が減り分母が小さくなった影響もある。DI値は前々期、前期とマイナスであったが、今期はプラス圏に入った。また次期予測は「前期±0p」、「今期±0p」となり今後の大幅な改善は予測していない。「増加」と「減少」判断は前期、今期ではほぼ同数となっているが、「横ばい」は減少した。

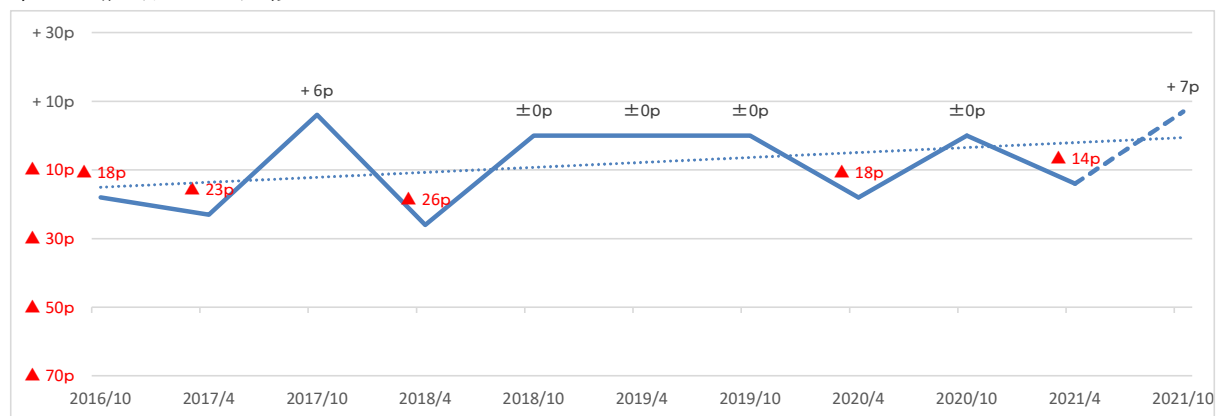
〔総括〕

住宅地価格DI値は、前期に比べ悪化しマイナス圏となったが、件数が少ないため割合で表示されるほどの変化はなく、前期とほぼ同程度と思考する。半年後の次期予測はプラスで市況の改善を予測している。新型コロナウイルス感染症により社会経済活動は停滞しているが、テレワークの社会的認知が進んだこともあり全体的に都会からの避難需要が増加していること、また業種によっては業績の回復あるいは増収増益がみられることが影響していると思料される。

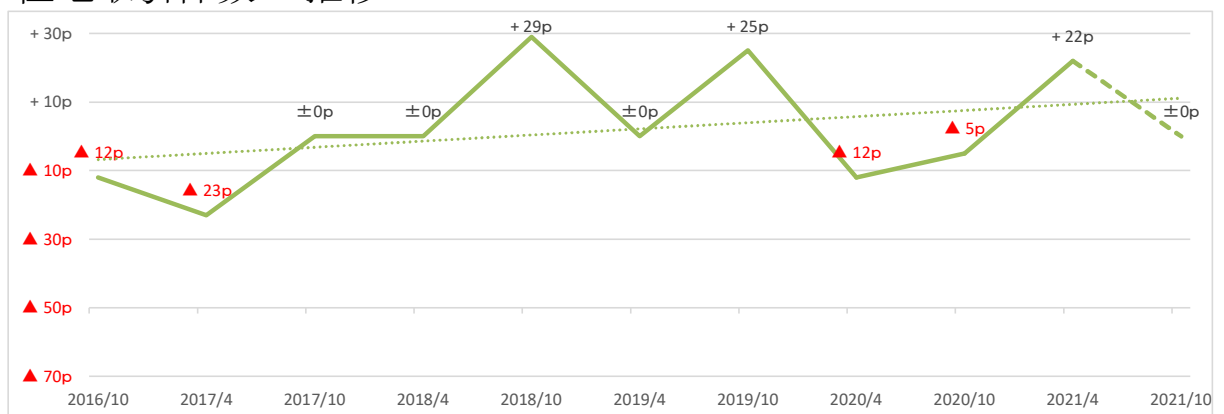
2. 地域の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲18p	▲23p	+6p	▲26p	±0p	±0p	±0p	▲18p	±0p	▲14p	+7p
	住宅取引件数	▲12p	▲23p	±0p	±0p	+29p	±0p	+25p	▲12p	▲5p	+22p	±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月にフレスポ佐久インターが2期オープンし、地域の繁华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

- ・ 預金から不動産投資にスイッチする人が増加。今後、素人の個人投資が益々増加する中に不動産投資に参入の増加。
- ・ 飲食業はかなり厳しくなっていくと思う。テナント等の解約も増加すると思う。
- ・ 消極的な経済情勢は、不動産市況も例外ではないと感じる。コロナ禍収束後も、市況への影響はしばらく続くと思う。
- ・ 関東圏からの移住(中古物件)の取引の増加する。
- ・ 一都三県からの問い合わせは少し増加している。
- ・ 分譲地は上昇傾向のようだが、借地・中古住宅・借家等は下降傾向。
- ・ コロナ禍であっても、助成金等によって一部の業種を除き経済は回っていくが、景気は悪化し、どのような影響があるのか心配。住宅建築者が低年齢化傾向で、近い将来、新築住宅の着工数は減少すると思う。
- ・ 田舎暮らしを計画している都会の人々の動きが活発になった。

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+67p」、「今期+50p」となりやや悪化した。ただし回答総数が4件と少なく、この数値をもって傾向を判断するのは困難である。次期予測DI値は「前期+22p」、「今期±0」となったが、やはり回答数が少ないため判断は難しい。

〔住宅地取引件数について〕

地区内調査では「前期+78p」、「今期±0p」となり、DI値は横ばいとなったが、前期大幅に増加したことを前提とした実感と捉えるのが妥当と考える。また次期予測は「前期±0p」、「今期±0p」となり変化はなかった。これは現在軽井沢町内の取引は多く、これ以上の増加は予想できないとの判断に加え、当面は現在の需要が継続することを予測しているものと思料する。

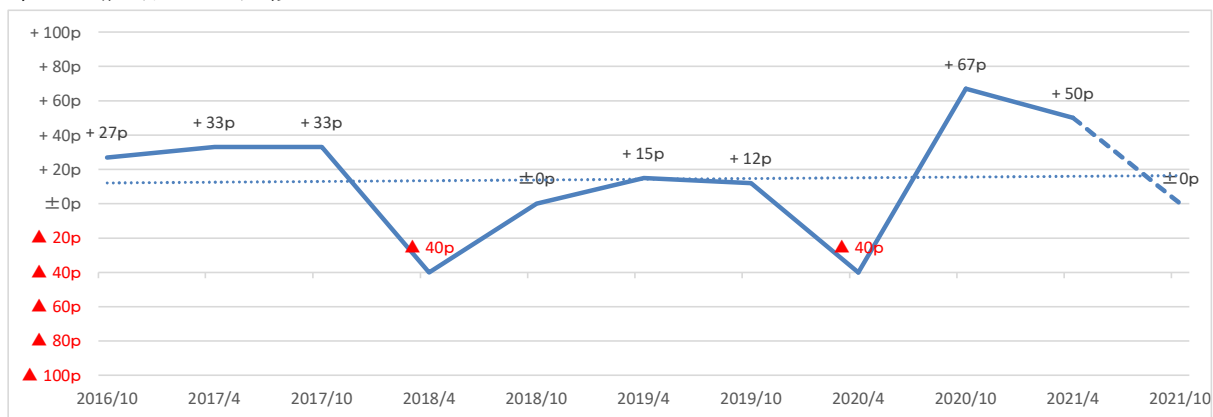
〔総括〕

住宅地価格DI値は、前期に引き続き上昇を予測しているが、半年後の次期予測では横ばいと、市況の安定を予測している。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、前期から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増し、現在も継続しているためと思料される。

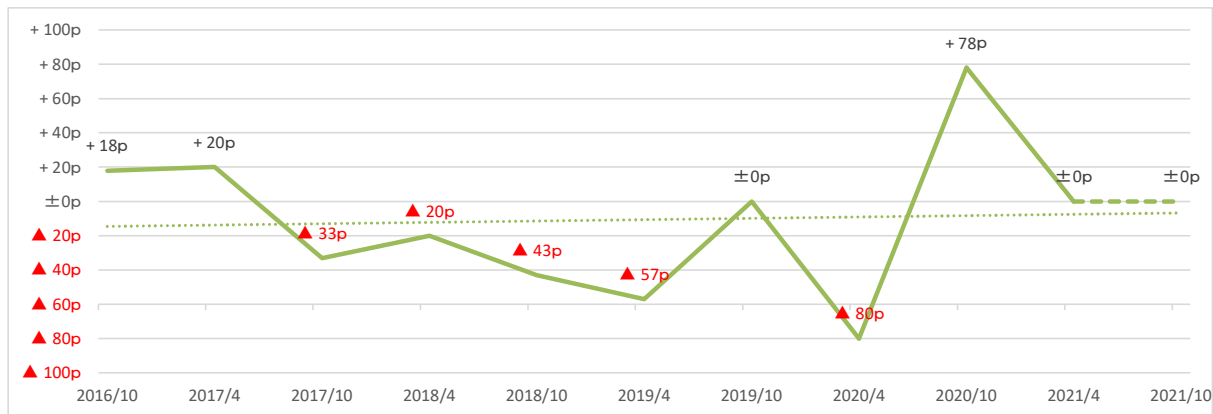
2. 地区の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	+ 27p	+ 33p	+ 33p	▲ 40p	± 0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	± 0p
	住宅取引件数	+ 18p	+ 20p	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	± 0p	▲ 80p	+ 78p	± 0p	± 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

- ・ 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、2019年にSHISHI-IWA HOUSE・BEB軽井沢、2020年に東急ホテルが開店し、さらに今後も複数棟のホテル建設計画があり、高級路線の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、南軽井沢の人気が高まっている。
- ・ 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

- ・ もともと、リゾート志向の強い軽井沢だが、生活や仕事の拠点としても注目を集めている気がする。
- ・ モートワークの拠点や、避難地としての購入希望の増加傾向は、3月に入って益々強くなっている。良質な売り物件が不足しており、当面この傾向が続くと思われる。

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▲27p」、「今期▲5p」となり、前期に引き続き、住宅市況の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▲14p」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継続した下落を予測している。この点、コロナ禍が市況に与える影響は限定的であったものの、引き続き住宅地価の先行きの不透明感を感じているものと予測する。

[住宅地取引件数について]

市内調査は「前期▲0p」、「今期▲10p」となり、取引件数はコロナ禍においてやや住宅取引件数は減少したと実感している。一方で、次期予測は「予測±0p」となっており、今後も取引件数はほぼ変わらないとの予測である。

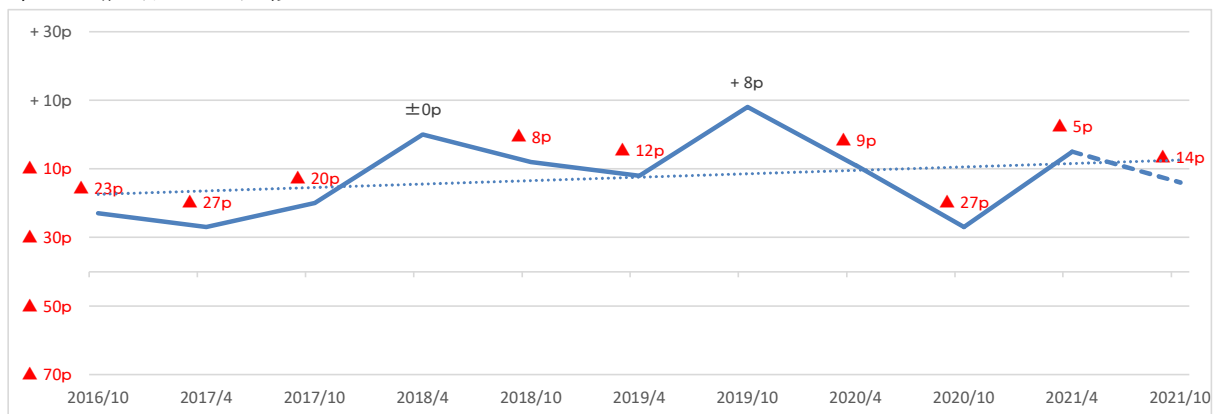
[総括]

アンケート調査では、『新型コロナウイルス感染の影響はそれ程の影響はないと思う。今後も同様かと思う。』等の声があり、このような需要者マインドが市況を静観する動きにもつながっているものと思料される。一方で、『地主・顧客と会う機会が減り、詳細な打合せができない。』等の声から、コロナ禍において顧客・業者双方が不動産取引の機会を失い、不動産取引の件数の減少につながっているものと思料される。

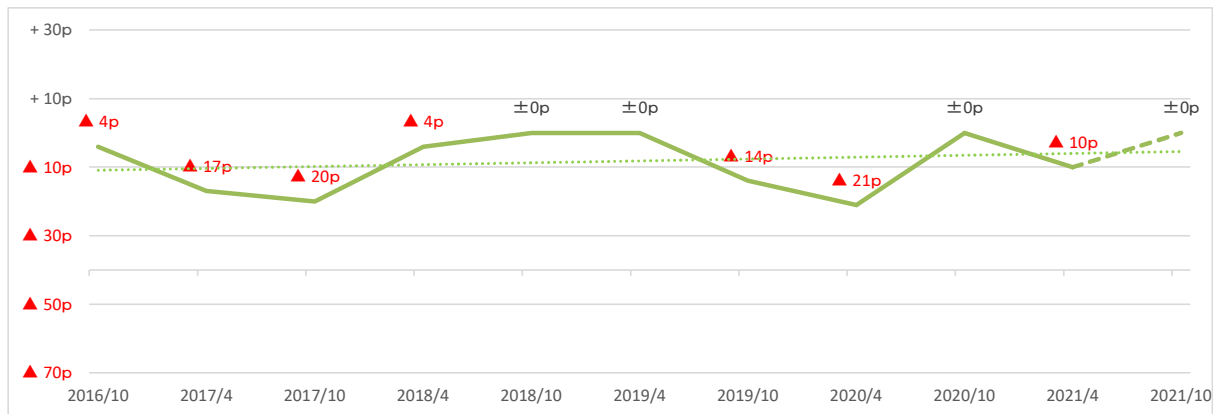
2. 地域の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲23p	▲27p	▲20p	±0p	▲8p	▲12p	+8p	▲9p	▲27p	▲5p	▲14p
	住宅取引件数	▲4p	▲17p	▲20p	▲4p	±0p	±0p	▲14p	▲21p	±0p	▲10p	±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

- ・【松本市】 松本市の中心市街地で、複数の新ホテルが立て続けに開店したほか、現在も松本市深志に新しいホテルが建設中である。但し、現在コロナ禍でインバウンドの成長が停滞する中、客室数の過剰供給が懸念される。
- ・【松本市】【塩尻市】 国道19号沿いのショーホール跡地、塩尻市吉田のほか、松本市本庄でもマンション建設が進んでいるほか、新規・中古ともにマンション価格が上昇している傾向にある。
- ・【松本市】・【塩尻市】 コロナ禍で人の外出が大幅に減少しており、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ほか、主要駅前の飲食街では店舗閉店する事業者も見受けられる。
- ・【塩尻市】 国道19号線拡幅事業が進行中のほか、都市計画道路「広丘東通線」「広丘西通線」の整備が進んでいる。また広丘野村桔梗ヶ原地区で新工業団地の整備計画がある。

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

- ・問い合わせ状況を見ると、それ程の影響はないように思う。今後も同様かと思う。
- ・地主様との会う機会が減り、詳細な打合せができないことが増えた。
- ・若者が早めに計画する傾向が見られる。
- ・中古住宅の需要が多い。
- ・昨年末から、法人の人事異動が減少している。
- ・特に変化なし。地域、物件によっては、動いた方ではないかと思われる。一年くらいは、まだ良いと思う。その後は、少し不安を感じている。
- ・コロナ禍が直接の市況影響を強く感じる事はありません。
- ・コロナ禍の都会を逃れて、地方へ移住する傾向が強まっているように思える。
- ・令和2年は、不調だった。
- ・コロナ禍で、子どものために良い住環境をと、住宅を検討する方は急に減ることはないと思う。
- ・しばらく続くかと思うが、社会情勢の意欲が心配。
- ・来客数の減少、成約数の減少となり、今後もコロナが終息し、生活が平常に戻るまでは、この傾向が続くと思われる。
- ・主要住宅地の地価は下がる。別荘地等は、需要が高まると思う。
- ・大型事業用物件の空き。今後も大規模店舗の物件は郊外が人気であると思われる。

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▲43p」、「今期▲23p」となり、前期に引き続き、住宅市況の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▲19p」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継続した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▲15p」、「今期+10p」となり、コロナ禍において取引件数の増加を実感している。また、次期予測は「予測+19p」となっており、今後も、取引件数は増加するとの予測である。

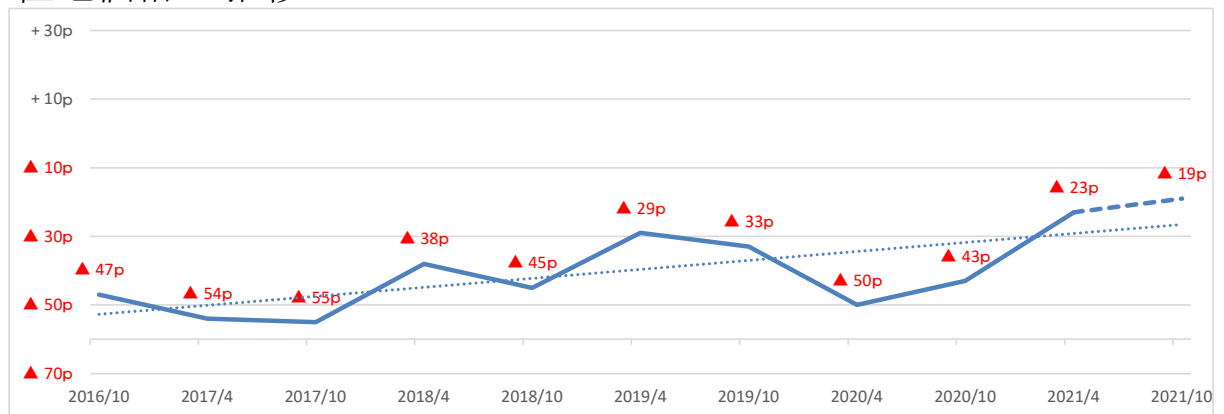
[総括]

上記のことから、住宅地価の下落を実感又は今後も予測するものの、取引件数自体は増加するとの予測である。この点、アンケート調査では、『移住希望者が土地・建物を購入し、別荘地等山林に近い場所の物件が動いている。』等の声があり、コロナ禍において地方への移住やテレワークを目的とした中古物件の需要が増えた結果、当該取引が住宅取引件数の増加につながっているものと分析する。

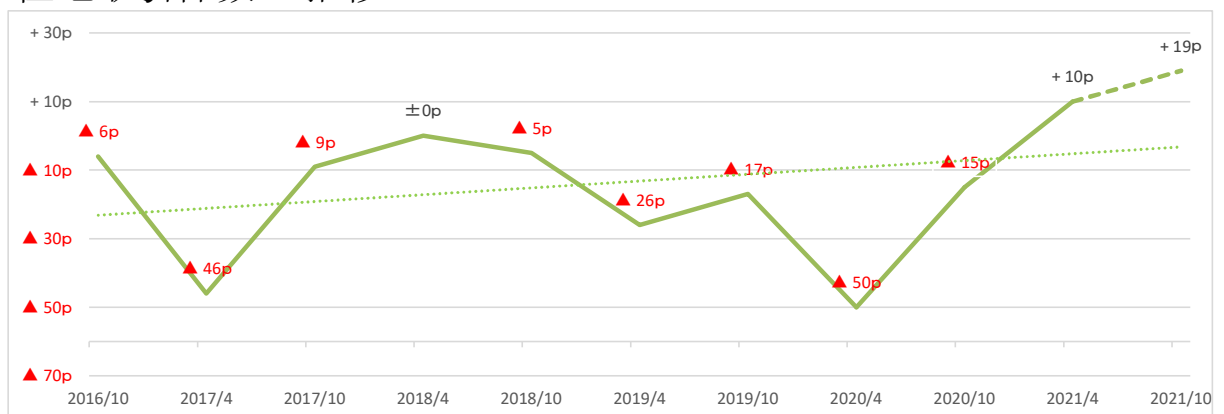
2. 地域の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲47p	▲54p	▲55p	▲38p	▲45p	▲29p	▲33p	▲50p	▲43p	▲23p	▲19p
	住宅取引件数	▲6p	▲46p	▲9p	±0p	▲5p	▲26p	▲17p	▲50p	▲15p	+10p	+19p

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】2020年11月末に家電量販店大手ノジマが新規店舗を開店した。
- ・【茅野市】2020年3月末に本町東にてツルヤ茅野店が開店したほか、宮川地区においても国道20号線の改良工事が進行している。
- ・【岡谷市】JR岡谷駅前の商業ビル「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。
- ・【岡谷市】2018年3月に「日本ピスコ」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

- ・土地を探している方が多くなっているが、活況には程遠く感じる。資産活用の問い合わせも増えているが、具体策を提案するには難しい時節である。
- ・景気停滞による金融機関の融資姿勢の硬化等が予測される。
- ・売却物件不足により在庫物件に問い合わせが集中している。
- ・移住希望者が土地・建物を購入しており、別荘地等山林に近い場所の物件が動いているが、市街地は住宅を求める客が減少している。
- ・売り相談が増えた。
- ・地方への移住やテレワークを目的とした中古物件の需要が増えているものの、これから先長期に渡って需要増のままいくとも考えにくい。
- ・都市部からの第二拠点としての取引が多い。特に中古物件など。
- ・コロナ禍が続いた場合、落ち着いた場合、どちらにしても長野に移動する方は多くなると思う。
- ・土地価格の低価格化が進む。空き家、空き地の放置化が増す。
- ・別荘分譲地及び新築建売物件のみのため、取引は増加傾向にあるが、実態においては顕著な変化なし。
- ・コロナが沈静化しないと、勤務の事、収入の事等の見通しが悪く、住宅取得意欲が萎えて、様子をみての対応になると思う。
- ・賃貸不動産を保有している人には、間接的に影響を与えることになり、その影響は今後少しづつ表に現れると予想する。
- ・都会から田舎への移住希望者の増加傾向がしばらく続くと思われる。

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▲43p」、「今期▲19p」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▲43p」となり、地域不動産業者は引き続き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]

地域内調査は「前期▲24p」、「今期▲14p」となり、引き続き取引件数の減少を実感している。また次期予測は「予測▲10p」となっており、今後、取引件数の減るとの予測である。但し、前期・今期・次期を通じてDI値のポイントは回復傾向にある。

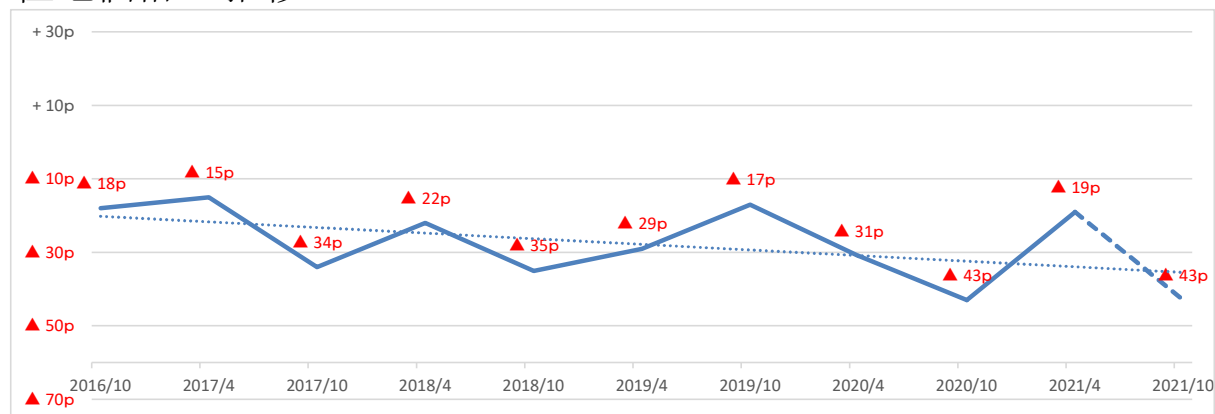
[総括]

上記のことから、住宅地価の下落、取引件数の減少を実感しており、引き続き先行きは暗いとの予測である。この点、アンケート調査では、『都会からの移住希望者が増えたと思う。』等の声があるが、コロナ禍において地方への移住やテレワークを目的とした不動産需要をうまく取り込めておらず、新型コロナウイルス感染防止の自粛による地域経済の悪化及び今後の先行き不安の方をより強く実感している結果と史料される。

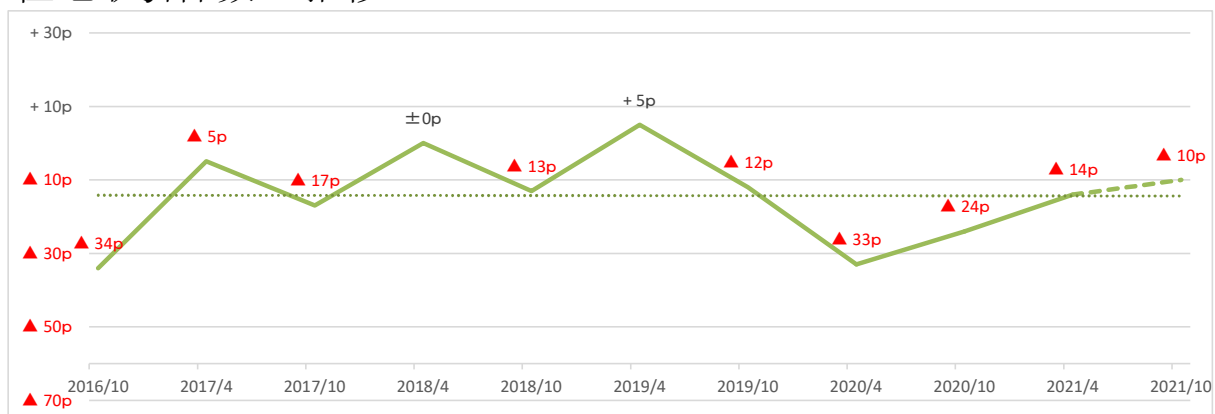
2. 地域の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲18p	▲15p	▲34p	▲22p	▲35p	▲29p	▲17p	▲31p	▲43p	▲19p	▲43p
	住宅取引件数	▲34p	▲5p	▲17p	±0p	▲13p	+5p	▲12p	▲33p	▲24p	▲14p	▲10p

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

- ・【伊那市】 令和3年3月に市道南環状線が全線開通し、小黒川スマートインターチェンジから国道153号までのアクセスが向上した。
- ・【駒ヶ根市】 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にアクセスする中塚線も令和元年に開通した。当該路線沿いには大型店舗等の出店が散見される。
- ・【駒ヶ根市】 駒ヶ根駒ヶ岳公園線沿いでは各メーカーのカーディーラーの出店が目立つ。

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

- ・お客様の移動できない時は、物件を見られないので、進まないこともあった。
- ・来店客の減少。
- ・個人住宅に関しては、大きな影響はなかった。
- ・中古住宅について、相続案件は引き続きある。コロナ禍の影響かはわからないが、離婚による住宅売却依頼及び査定が増加してきている。
- ・都会からの移住希望者が増えたように思う。
- ・飲食店舗の売買がコロナの影響でキャンセルになった。
- ・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。
- ・二極分化が進む中、購入者も売却者も増加したと思う。
- ・現物確認、対面契約の制約により、都市からの商談が進まない。
- ・取引件数、問い合わせ件数とも減少。今後も減少傾向が続くと思われる。
- ・政府は財政政策の失敗を反省することなく、相変わらずの無策。日本の経済力は、過去20～30年0%からマイナス・・・国民一人ひとりの自覚が必要。
- ・県外からの問い合わせや移住希望者の増加を感じる。今後もその傾向が続きそう。
- ・需要は増しているが価格が合わない。
- ・全体的に縮小しているように感じる。今後も縮小していく傾向と感じている。

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▲33p」、「今期▲50p」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▲40p」となり、地域不動産業者は引き続き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]

地域内調査は「前期▲42p」、「今期▲30p」となり、引き続き取引件数は減少したと実感している。また、次期予測も「予測▲30p」となっており、今後も取引件数の減少傾向を予測している。

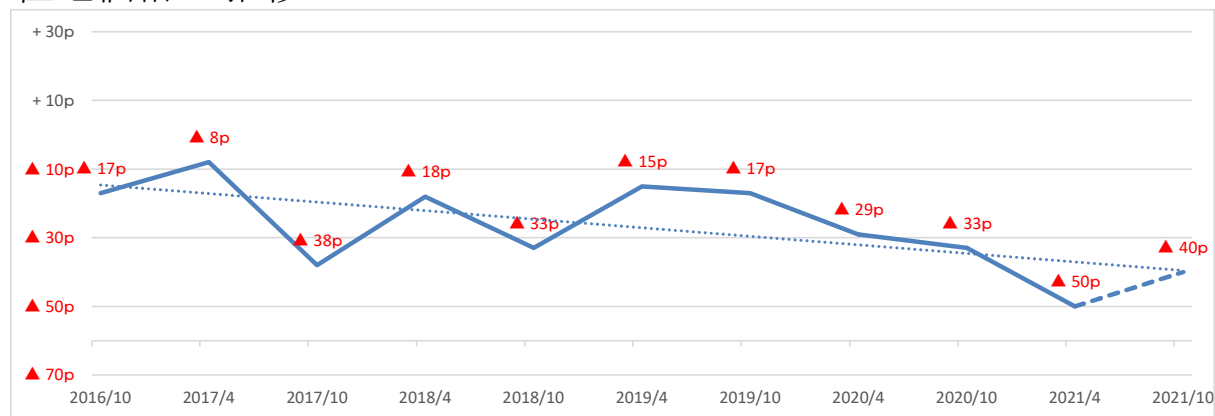
[総括]

上記のことから、住宅地価の下落、取引件数の減少を実感しており、引き続き先行きは暗いとの予測である。当初はリニア中央新幹線事業等への期待感もあったが、新型コロナウイルス感染防止の自粛による地域経済の悪化及びリニア中央新幹線の事実上の開業延期による今後の先行き不安が、DI値の悪化につながっているものと思料される。

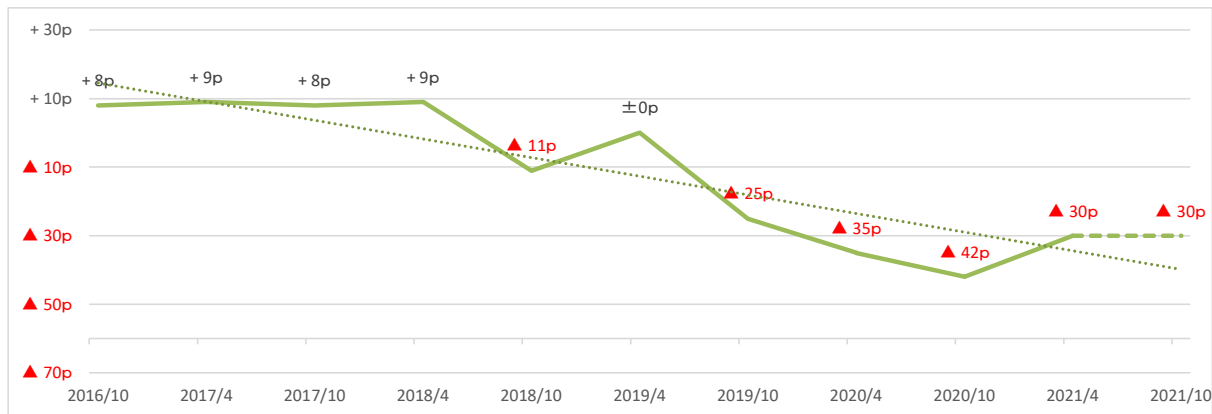
2. 地域の状況

		2016/10	2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 17p	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 40p
	住宅取引件数	+ 8p	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 30p	▲ 30p

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

- ・【飯田市】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、2027年の開業延期を事実上表明した。
- ・【飯田市】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、吉川建設が土地と建物を取得。後利用については同店をスーパーや公共施設、オフィスなどが入る「飯田駅前プラザ(仮称)」として整備し、2022年春のオープンを目指す方針である。
- ・【飯田市】飯田市を起点とし愛知県東部を経由し静岡県浜松市(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。
- ・【飯田市】2021年3月に中央自動車道の座光寺PAに座光寺スマートIC(インターチェンジ)が開通し、高速道路の利便性が向上した。

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

- ・前年所得の減少で、ローンの上限が下がり、ローコスト中心になった。
- ・テナントの空室が増加した。
- ・在宅勤務の普及に伴い、首都圏に住む方からの問い合わせが増加した。また、働き方、暮らし方について人々の意識が大きく変わり、住宅選択にも新たな需要を喚起するきっかけをもたらした。
- ・陽性者は少ないため影響は少ないが、飲食等の賃貸市況には影響が出ている。

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。