

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12回 長野県不動産市況DI調査～

2021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～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10月
発送数	: 1,406業者
有効回答数	: 176業者 (12.5%)

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。

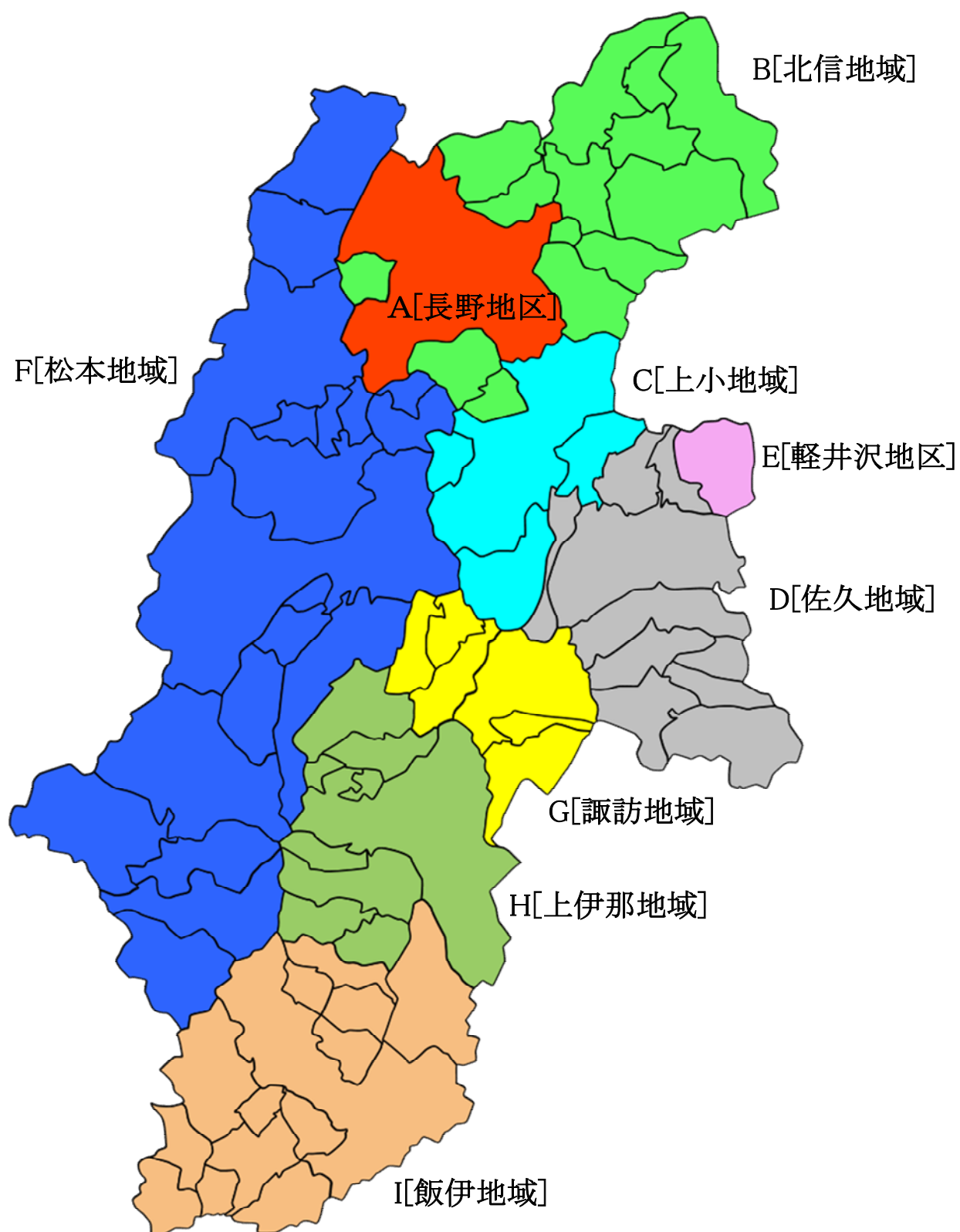
$$DI = (\text{第1選択肢の回答数構成比}) - (\text{第3選択肢の回答数構成比})$$

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（R3.10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（R3.10.1）の住宅取引地価は6ヵ月前（R3.4.1）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（R4.4.1）の住宅取引地価は現在（R3.10.1）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（R3.10.1）の住宅地取引件数は6ヵ月前（R3.4.1）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（R4.4.1）の住宅地取引件数は現在（R3.10.1）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 コロナ禍で現在、不動産市況（住宅地・商業地等）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ください。

--

ご協力ありがとうございました。「長野県不動産市況DI」と検索すると過去のアンケート結果を見ることができます。

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

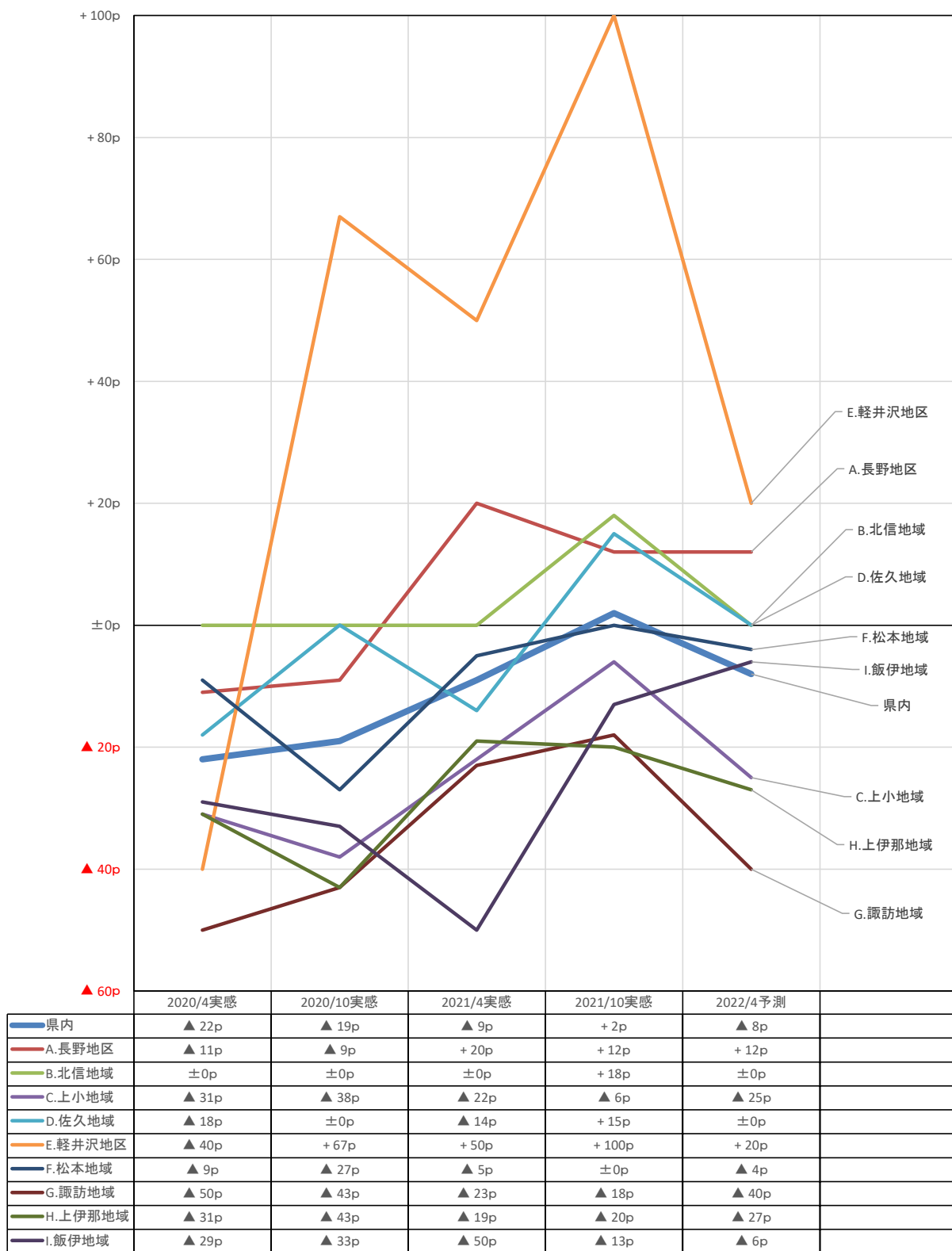
1. 調査概況 地域別住宅地価格動向

地域	2021年4月 (前期実感値)	2021年10月 (現況実感値)	2022年4月 (予測値)	コ メ ン ト
A. 長野地区				実感はプラスであり、次回予測もプラス。今後、住宅市況の改善を見込む。
	+ 20p	+ 12p	+ 12p	
B. 北信地域				実感はプラスに改善だが予測は±0を見込む。
	±0p	+ 18p	±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。マイナス幅は拡大。今後、住宅市況の悪化を見込む。
	▲ 22p	▲ 6p	▲ 25p	
D. 佐久地域				実感はプラスに改善だが予測は±0を見込む。
	▲ 14p	+ 15p	±0p	
E. 軽井沢地区				実感は大大幅なプラスであり、次回予測もプラス。今後、住宅市況の改善を見込む。
	+ 50p	+ 100p	+ 20p	
F. 松本地域				実感は±0、次回予測はマイナス。今後、住宅市況のゆるやかな悪化を見込む。
	▲ 5p	±0p	▲ 4p	
G. 諏訪地域				実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。マイナス幅は拡大。今後、住宅市況の悪化を見込む。
	▲ 23p	▲ 18p	▲ 40p	
H. 上伊那地域				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。
	▲ 19p	▲ 20p	▲ 27p	
I. 飯伊地域				実感はマイナスであり、次回予測もマイナス。一大幅は縮小。今後、住宅市況のゆるやかな悪化を見込む。
	▲ 50p	▲ 13p	▲ 6p	

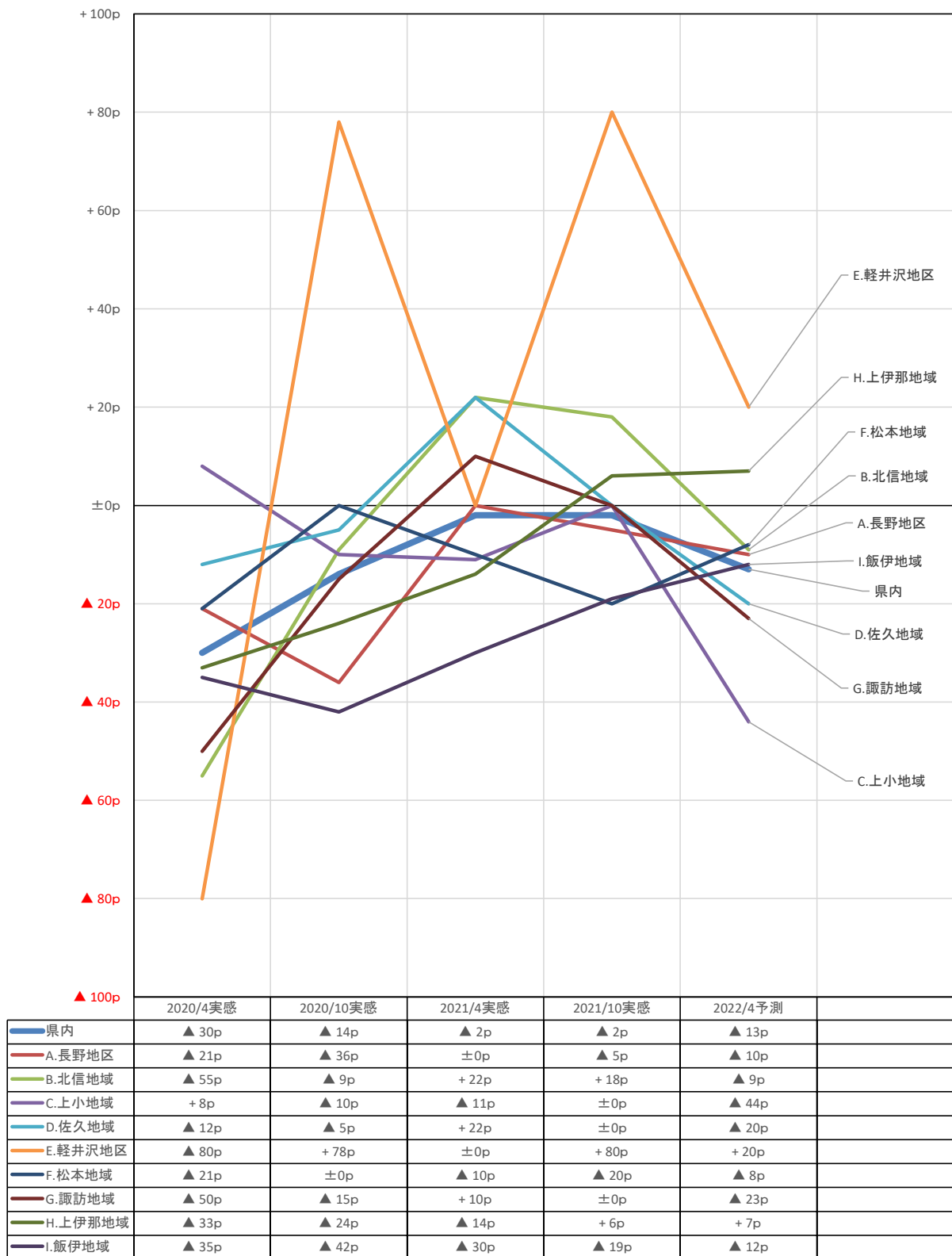
不動産DI地域別天気図



2. 住宅地価格DI値動向



住宅地取引件数DI値動向



3. DI値推移

			2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	▲ 14p	▲ 16p	▲ 12p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 19p	▲ 9p	+ 2p	▲ 8p
		年平均	-		-		▲ 5p		▲ 21p		▲ 4p		
	A 長野	DI値	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 12p
		年平均	-		-		+ 12p		▲ 10p		+ 16p		
	B 北信	DI値	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	±0p	+ 18p	±0p
		年平均	-		-		+ 7p		±0p		+ 9p		
	C 上小	DI値	▲ 14p	▲ 29p	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	▲ 25p
		年平均	-		-		▲ 3p		▲ 35p		▲ 14p		
	D 佐久	DI値	▲ 23p	+ 6p	▲ 26p	±0p	±0p	±0p	▲ 18p	±0p	▲ 14p	+ 15p	±0p
		年平均	-		-		±0p		▲ 9p		+ 1p		
	E 軽井沢	DI値	+ 33p	+ 33p	▲ 40p	±0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 20p
		年平均	-		-		+ 14p		+ 14p		+ 75p		
	F 松本	DI値	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	±0p	▲ 4p
		年平均	-		-		▲ 2p		▲ 18p		▲ 3p		
	G 諏訪	DI値	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 40p
		年平均	-		-		▲ 31p		▲ 47p		▲ 21p		
	H 上伊那	DI値	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 27p
		年平均	-		-		▲ 23p		▲ 37p		▲ 20p		
	I 飯伊	DI値	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 13p	▲ 6p
		年平均	-		-		▲ 16p		▲ 31p		▲ 32p		

			2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	▲ 19p	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p	▲ 30p	▲ 14p	▲ 2p	▲ 2p	▲ 13p
		年平均	-		-		▲ 7p		▲ 22p		▲ 2p		
	A 長野	DI値	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	±0p	▲ 5p	▲ 10p
		年平均	-		-		▲ 1p		▲ 29p		▲ 3p		
	B 北信	DI値	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 18p	▲ 9p
		年平均	-		-		▲ 1p		▲ 32p		+ 20p		
	C 上小	DI値	▲ 36p	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	±0p	▲ 44p
		年平均	-		-		▲ 11p		▲ 1p		▲ 6p		
	D 佐久	DI値	▲ 23p	±0p	±0p	+ 29p	±0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 5p	+ 22p	±0p	▲ 20p
		年平均	-		-		+ 13p		▲ 9p		+ 11p		
	E 軽井沢	DI値	+ 20p	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	±0p	▲ 80p	+ 78p	±0p	+ 80p	+ 20p
		年平均	-		-		▲ 29p		▲ 1p		+ 40p		
	F 松本	DI値	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 10p	▲ 20p	▲ 8p
		年平均	-		-		▲ 7p		▲ 11p		▲ 15p		
	G 諏訪	DI値	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	±0p	▲ 23p
		年平均	-		-		▲ 22p		▲ 33p		+ 5p		
	H 上伊那	DI値	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	+ 7p
		年平均	-		-		▲ 4p		▲ 29p		▲ 4p		
	I 飯伊	DI値	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 30p	▲ 19p	▲ 12p
		年平均	-		-		▲ 13p		▲ 39p		▲ 25p		

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在(2021.10.1)の住宅取引地価は6ヵ月前(2021.4.1)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	10件	26件	5件	41件	0件	41件
	割合	24%	64%	12%	100%	長野地区DI値	+ 12p
B.北信地域	回答数	2件	9件	0件	11件	0件	11件
	割合	18%	82%	0%	100%	北信地域DI値	+ 18p
C.上小地域	回答数	2件	11件	3件	16件	0件	16件
	割合	13%	68%	19%	100%	上小地域DI値	▲ 6p
D.佐久地域	回答数	3件	17件	0件	20件	0件	20件
	割合	15%	85%	0%	100%	佐久地域DI値	+ 15p
E.軽井沢地区	回答数	5件	0件	0件	5件	0件	5件
	割合	100%	0%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 100p
F.松本地域	回答数	4件	17件	4件	25件	0件	25件
	割合	16%	68%	16%	100%	松本地域DI値	± 0p
G.諏訪地域	回答数	1件	20件	6件	27件	0件	27件
	割合	4%	74%	22%	100%	諏訪地域DI値	▲ 18p
H.上伊那地域	回答数	0件	12件	3件	15件	0件	15件
	割合	0%	80%	20%	100%	上伊那地域DI値	▲ 20p
I.飯伊地域	回答数	1件	12件	3件	16件	0件	16件
	割合	6%	75%	19%	100%	飯伊地域DI値	▲ 13p
県計	回答数	28件	124件	24件	176件	0件	176件
	割合	16%	70%	14%	100%	県計DI値	+ 2p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後(2022.4.1)の住宅取引価格は現在(2021.10.1)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	9件	28件	4件	41件	0件	41件
	割合	22%	68%	10%	100%	長野地区DI値	+ 12p
B.北信地域	回答数	1件	9件	1件	11件	0件	11件
	割合	9%	82%	9%	100%	北信地域DI値	± 0p
C.上小地域	回答数	0件	12件	4件	16件	0件	16件
	割合	0%	75%	25%	100%	上小地域DI値	▲ 25p
D.佐久地域	回答数	2件	16件	2件	20件	0件	20件
	割合	10%	80%	10%	100%	佐久地域DI値	± 0p
E.軽井沢地区	回答数	1件	4件	0件	5件	0件	5件
	割合	20%	80%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 20p
F.松本地域	回答数	3件	18件	4件	25件	0件	25件
	割合	12%	72%	16%	100%	松本地域DI値	▲ 4p
G.諏訪地域	回答数	1件	14件	12件	27件	0件	27件
	割合	4%	52%	44%	100%	諏訪地域DI値	▲ 40p
H.上伊那地域	回答数	0件	11件	4件	15件	0件	15件
	割合	0%	73%	27%	100%	上伊那地域DI値	▲ 27p
I.飯伊地域	回答数	2件	11件	3件	16件	0件	16件
	割合	13%	68%	19%	100%	飯伊地域DI値	▲ 6p
県計	回答数	19件	123件	34件	176件	0件	176件
	割合	11%	70%	19%	100%	県計DI値	▲ 8p

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在(2021.10.1)の住宅地取引件数は6ヵ月前(2021.4.1)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	12件	15件	14件	41件	0件	41件
	割合	29%	37%	34%	100%	長野地区DI値	▲ 5p
B.北信地域	回答数	3件	7件	1件	11件	0件	11件
	割合	27%	64%	9%	100%	北信地域DI値	+ 18p
C.上小地域	回答数	3件	10件	3件	16件	0件	16件
	割合	19%	62%	19%	100%	上小地域DI値	± 0p
D.佐久地域	回答数	3件	14件	3件	20件	0件	20件
	割合	15%	70%	15%	100%	佐久地域DI値	± 0p
E.軽井沢地区	回答数	4件	1件	0件	5件	0件	5件
	割合	80%	20%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 80p
F.松本地域	回答数	5件	10件	10件	25件	0件	25件
	割合	20%	40%	40%	100%	松本地域DI値	▲ 20p
G.諏訪地域	回答数	6件	15件	6件	27件	0件	27件
	割合	22%	56%	22%	100%	諏訪地域DI値	± 0p
H.上伊那地域	回答数	5件	6件	4件	15件	0件	15件
	割合	33%	40%	27%	100%	上伊那地域DI値	+ 6p
I.飯伊地域	回答数	1件	11件	4件	16件	0件	16件
	割合	6%	69%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 19p
県計	回答数	42件	89件	45件	176件	0件	176件
	割合	24%	50%	26%	100%	県計DI値	▲ 2p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後(2022.4.1)の住宅地取引件数は現在(2021.10.1)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	7件	23件	11件	41件	0件	41件
	割合	17%	56%	27%	100%	長野地区DI値	▲ 10p
B.北信地域	回答数	2件	6件	3件	11件	0件	11件
	割合	18%	55%	27%	100%	北信地域DI値	▲ 9p
C.上小地域	回答数	1件	7件	8件	16件	0件	16件
	割合	6%	44%	50%	100%	上小地域DI値	▲ 44p
D.佐久地域	回答数	1件	14件	5件	20件	0件	20件
	割合	5%	70%	25%	100%	佐久地域DI値	▲ 20p
E.軽井沢地区	回答数	1件	4件	0件	5件	0件	5件
	割合	20%	80%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 20p
F.松本地域	回答数	3件	17件	5件	25件	0件	25件
	割合	12%	68%	20%	100%	松本地域DI値	▲ 8p
G.諏訪地域	回答数	2件	17件	8件	27件	0件	27件
	割合	7%	63%	30%	100%	諏訪地域DI値	▲ 23p
H.上伊那地域	回答数	3件	10件	2件	15件	0件	15件
	割合	20%	67%	13%	100%	上伊那地域DI値	+ 7p
I.飯伊地域	回答数	2件	10件	4件	16件	0件	16件
	割合	13%	62%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 12p
県計	回答数	22件	108件	46件	176件	0件	176件
	割合	13%	61%	26%	100%	県計DI値	▲ 13p

[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(2021年4月以下同)は「前期▲9p」、「今期+2p」となり、価格DI値が改善した。当調査開始後、県内のDI値がプラスを示したのは初である。また、次期予測(2022年4月以下同)は「前期▲16p」だったが「今期▲8p」となり、依然マイナス圏にあるものの市況の回復傾向がうかがえる。

[住宅地取引件数について]

県全体では前期調査は「前期▲2p」、「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値もその下落の程度は緩やかである。但し次期予測は「前期▲6p」だったのに対して「今期▲13p」となっており、取引件数は再び減少するものと予測しているようである。

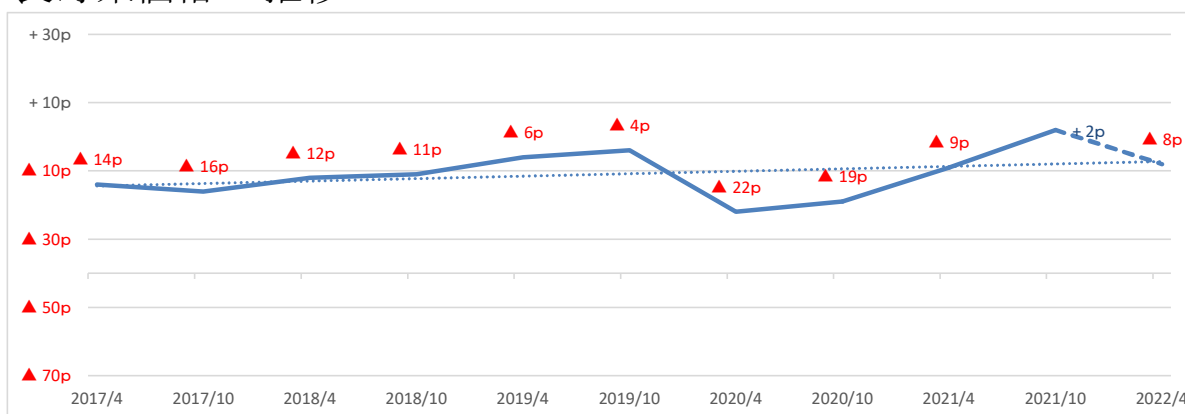
[総括]

今期調査DI値については、価格DI値が初めてプラスに振れるなどしており、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ものと推察される。なお不動産業者意見によればコロナ禍による不動産市況への悪影響はすでに過ぎ去っており、一方でウッドショックによる不動産の買い控えを心配する声が多数聞かれている。各地域地区毎のグラフ推移に目を向ければ、軽井沢地区・佐久地域が比較的好調である印象を受ける。一方で諏訪地域・上伊那地域については、依然厳しい状況が続いていることが伺える。

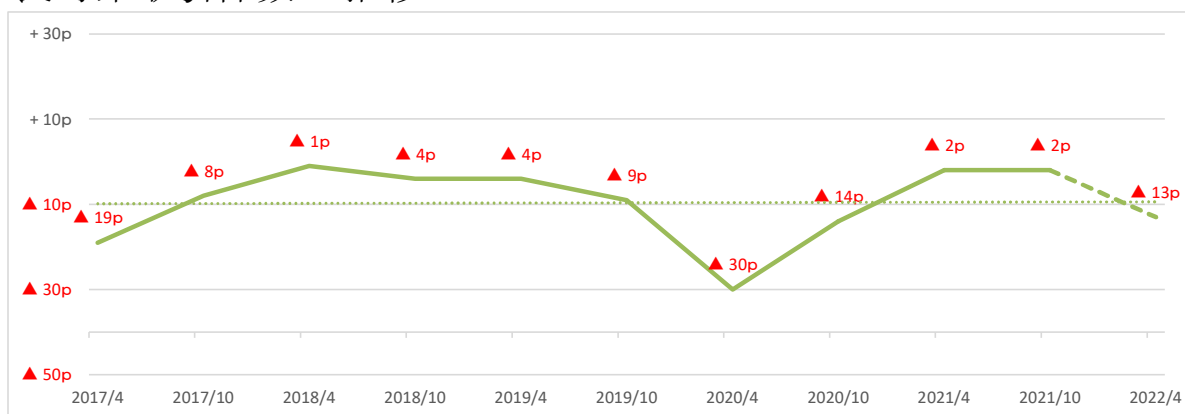
2. 長野県内の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
長野県 住宅地 DI値	価格DI	▲14p	▲16p	▲12p	▲11p	▲6p	▲4p	▲22p	▲19p	▲9p	+2p	▲8p
	取引件数DI	▲19p	▲8p	▲1p	▲4p	▲4p	▲9p	▲30p	▲14p	▲2p	▲2p	▲13p

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+20p」、「今期+12p」となり、引き続き改善傾向がみられる。地価判断は「上昇」「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▲6p」、「今期+12p」となり、改善傾向にあり、市況の回復傾向がうかがえる。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期±0p」、「今期▲5p」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。前年同期とほぼ同様の傾向にあり、取引件数の一時的低下傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲23p」、「今期▲10p」となり、前期は「減少」の割合が多かったが、今期はマイナス幅が縮小している。

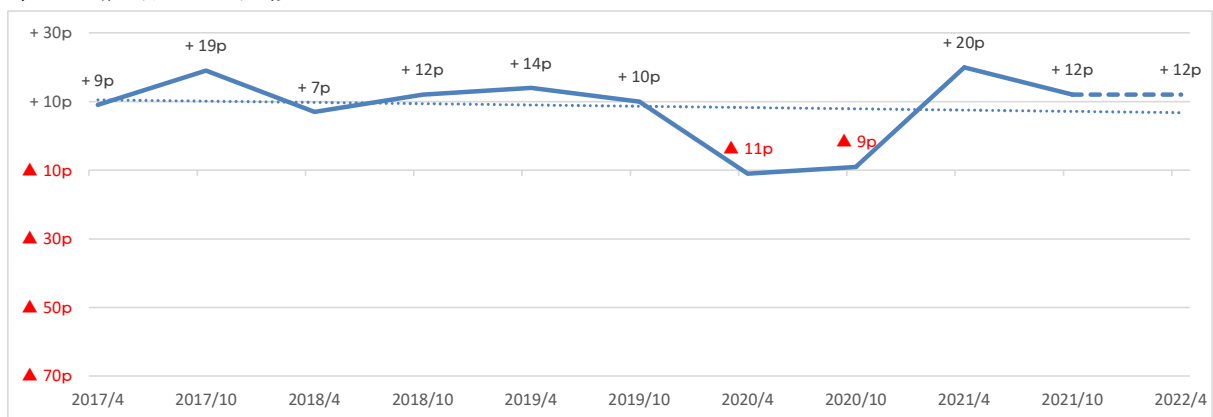
[総括]

住宅地価格DI値は、前期同様プラス圏にあり、市況の回復傾向がうかがえる。半年後の次期予測のDI値もプラスポイントになっており、市況の更なる回復を予測している。新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動が停滞していたが、景気持ち直し傾向が続くものと思料される。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、不動産取引は依然として低迷し、地価は下落が続いている。

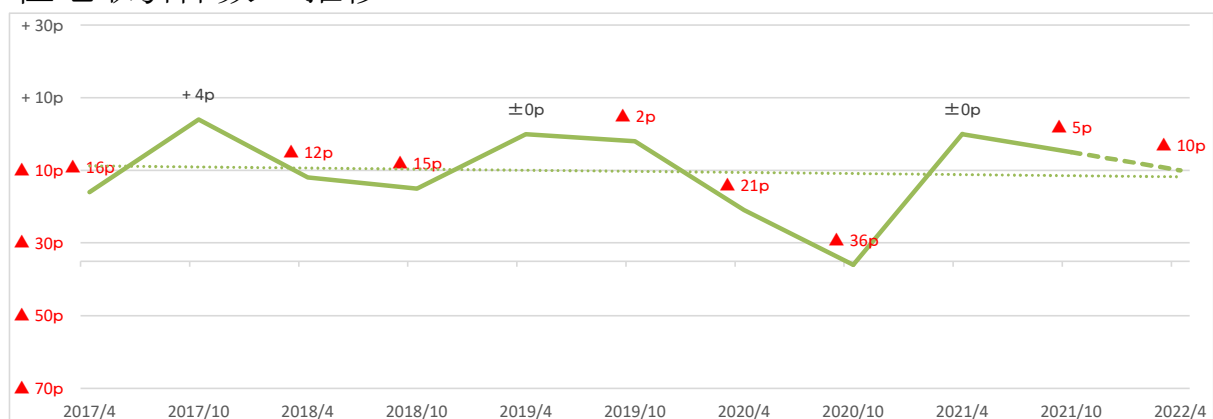
2. 地区の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
市 住宅地 DI値	住宅価格	+ 9p	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 12p
	住宅取引件数	▲ 16p	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	±0p	▲ 5p	▲ 10p

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店店は、地上14階の店舗付きマンションに建て替えて、2021年6月に完成
- ・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日にオープンしたが、2020年12月～2021年3月末まで一時休業した。
- ・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。
- ・令和3年3月27日国道18号長野東バイパスが開通(約2.8km区間)して交通渋滞の緩和が期待されている。また、北部幹線(徳間古里間約1.2km)が令和3年2月に開通したほか、同年3月高田若槻線のうち、桐原～長野吉田高校東交差点間の872mが開通。
- ・長野駅徒歩8分にあるホテルが改修(リブランド)され、2021年7月5日アパホテルとしてオープンした。

6. 各不動産業者の意見等

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

- ・物件の減少
- ・巣ごもり需要で、しばらくの間、取引が多いと思う。
- ・住宅に関してウッドショックという話があり、資材も高騰していると聞くので、動きは悪くなるような気がしている。
- ・社会全体のマインドより影響は少ないと思う。(売買)
- ・コロナ禍で景気の影響を受けて購入を検討しているユーザーの購買意欲の低下はあると思われる。ウッドショックで工事単価が上がっている状況もマイナス面に働いている。
- ・商業地への飲食店等の出店がほとんどない。住宅の材料(木材・鉄等)の高騰により、住宅土地の価格に影響あり。
- ・収入の低下で住宅ローンを支払えなくなった方が売り出されているが、まだ供給の方が少ない印象で、今後も場所が良ければ、すぐに買い手が見つかり、供給が少ない状態で続いていくと思われる。
- ・価格、人気の2極化。
- ・コロナ禍のダメージは深刻で、発生数が昨今の数字で収まってしまうとは思わず、仮にこの調子で収まったとしても、すぐには不動産市況が活性化するとは思えない。
- ・県外居住の地主物件の売却数が減ったように思う。
- ・一極集中から地方に分散する傾向にある(リモートなどにより)。
- ・建築資材の価格(木材)の値上りで大変坪単価が上昇している。
- ・相続した不動産の売却が増えた。
- ・コロナの補助金や助成金により商業の衰退は限定的となっている。規模が小さい会社は助成金により純利益が増えている。そのため商業地は横ばい。また住宅地はローン控除の延長が効き、低金利もあり好調と思う。
- ・中古住宅の売り物件が増加してくると考えていたが、思ったより流通量が増加していない。
- ・一年ほど前に比べて購買活動が盛んになったのかお問い合わせは多くなった。
- ・在宅時間の増加により若年代を中心としたマイホームのファースト取得者が増加したように思える。
- ・テナントの出店見直しなどがあつたが、終息すれば飲食店などが出店してくると考える。住宅地は、コロナ禍よりも政策の影響の方があつた。
- ・リモートなど自宅にいる時間が増え、ホームページにアクセスしてくる数が増えた。物件資料の請求が多い。
- ・住宅取引地価の下落、顧客の減少が予測される。
- ・需要地格差と価格格差がより鮮明になっている。中古住宅マンションは需要継続。

[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+18p」と上昇。これは今期が「上昇」判断が増加したことによる。前期まではプラスマイナス0が続いていたが、今期は+18pとなり不動産市況が回復傾向にあることがうかがえる。また、次期予測は「前期±0p」、「今期±0p」となり、市況が本格的な回復をしていない状況にあると思われる。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期+22p」、「今期+18p」となり、DI値は引き続き改善している。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▲22p」、「今期▲9p」となり、依然としてマイナス圏にあるが減少割合が縮小している。

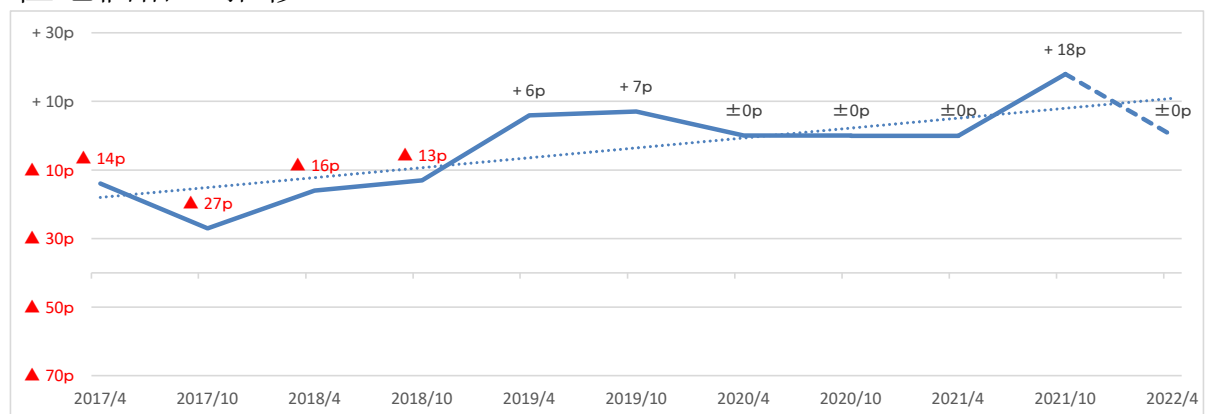
[総括]

住宅地価格DI値は、前期の横ばいから上昇判断が増加した。半年後の次期予測では、DI値が横ばいとなっており、市況が本格的に回復していない状況にある。景気を持ち直し傾向はあるが新型コロナウイルス感染症の影響が大きく経済活動は停滞が続いているものと思われる。また台風19号により浸水被害を受けた地域においては、不動産取引は依然として停滞し、地価は下落傾向が続いている。

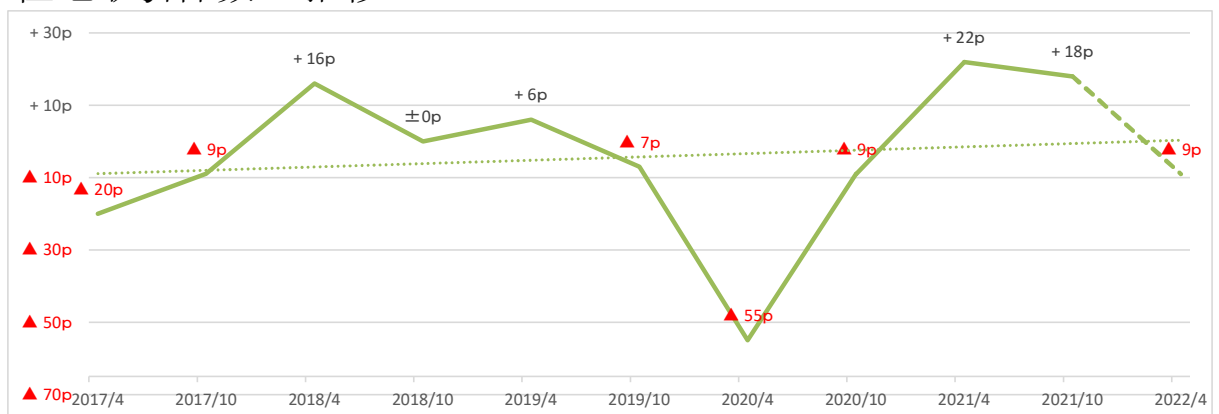
2. 地域の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 14p	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	±0p	+ 18p	±0p
	住宅取引件数	▲ 20p	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 18p	▲ 9p

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用地買収が終わり、造成が進んでいる。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が休止している。雨宮地区で民間による新産業団地が造成分譲されている。
- ・ 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計画は、更地のまま中断している。
- ・ 野沢温泉スキー場の2020～2021入込数は大幅減少。減少の要因は新型コロナにより外国人が来日できないことが挙げられる。
- ・ 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。
- ・ 飯山市は飯山駅前市有地に宿泊施設を誘致するために実施したプロポーザルの審査結果を発表した。企画提案事業者が提案したホテルは地上7階建てで客室は62室。1階は飲食テナントも入って面積は660㎡、2階は露天風呂付き浴場等である。

6. 各不動産業者の意見等

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

- ・ 直接のユーザーからの問い合わせが増えた。
- ・ 9月までの減税による駆け込みで造成完了を待てず、他の物件を買われてしまった。
- ・ コロナ禍で不動産の取得を控えている人が多いため、不動産価格は下落する。
- ・ ワクチン接種が進み、感染者が極端に少なくなってきたので、気持ちも、取引も、いよいよ活発になりそうな感じがする。

[V-C]

上小地域の状況

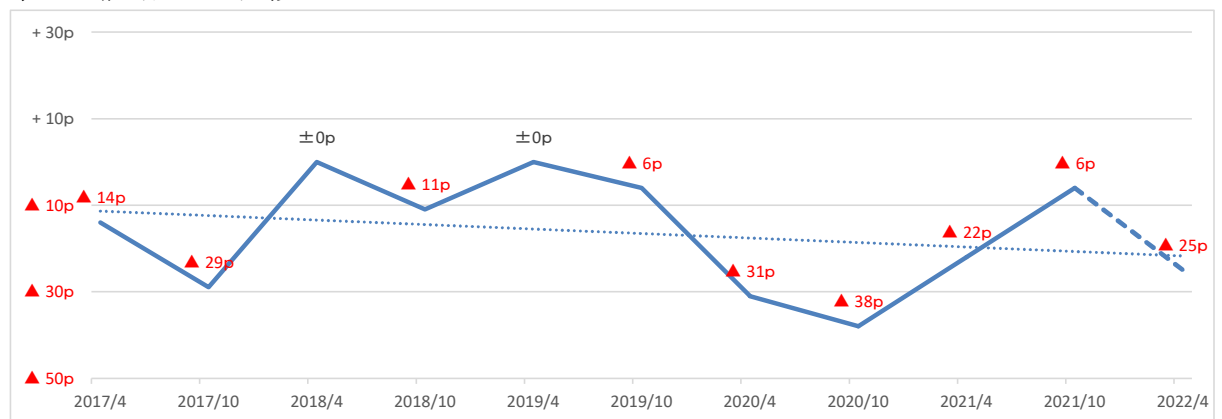
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地区内調査ではDI値が「前期▲22p」、「今期▲6p」となり悪化がやや縮小した。前々期まではDI値は▲6～▲38程度で推移していたが、前期、今期と徐々に改善した。これは前期に比べ「下落」判断が減少し、「横ばい」判断が増加したことによる。また次期予測DI値は「前期▲16p」、「今期▲25p」となった。これは「下落」予測が増加し「横ばい」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▲11p」、「今期±0p」となり、DI値は改善した。これは取引件数判断が「増加」したことによる。DI値は前期はマイナスであったが今期はプラスマイナス0となった。また次期予測は「前期▲17p」、「今期▲44p」と大幅に悪化している。 [総括] 住宅地価格DI値は、前期に比べやや改善したが、半年後の次期予測でも引き続き悪化を見込み、市況の低迷を予測している。景気を持ち直し傾向はあるが新型コロナウイルス感染症の影響により経済活動の停滞が続いているためと思われる。また台風19号により浸水被害を受けた地域においては、引き続き不動産取引は停滞し、地価下落が続いている。											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

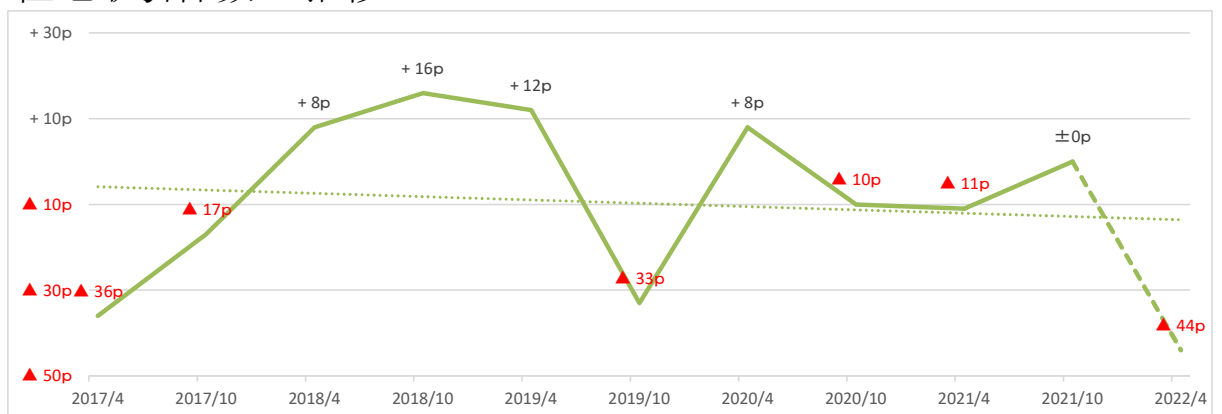
2. 地域の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲14p	▲29p	±0p	▲11p	±0p	▲6p	▲31p	▲38p	▲22p	▲6p	▲25p
	住宅取引件数	▲36p	▲17p	+8p	+16p	+12p	▲33p	+8p	▲10p	▲11p	±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

- ・ 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ゼが開館したほか、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。
- ・ 上田市神畑の県道沿いに綿半スーパーセンターが出店を予定している。開設時期は2022年夏頃、敷地面積約33000㎡、売り場面積約6000㎡。
- ・ 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

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

- ・ 細かい打合せができない為か、戸建ての新築住宅のできあがっているものが売れている。しかも、新築住宅が土地と合わせて500万円ぐらい。2,3年前より安くなっている。さらに、中古住宅もリフォームをされているものが売れている。
- ・ 住宅用地、商業等事業用地とも下落傾向。今後の見通したたず。
- ・ コロナ禍によるIターン移住は増えると思う。
- ・ 問い合わせ件数、取引件数とも増えた。コロナが終息すると、件数は減ると考える。
- ・ コロナの影響は感じない。
- ・ 企業は停滞、住宅地は横ばい、集合住宅は増加。
- ・ わかりません。いつまで、コロナ禍が続くか予想つきません。
- ・ もともと都会から物件探しに来る方もいたが、今年前半は本当にそれが無くなった。少しずつ戻ってきていると思う。
- ・ 店舗や駐車場の解約、賃料減額交渉が増えた。今後もコロナ禍前に戻ることはないだろう。
- ・ コロナ禍、製造業の落ち込みが少ない今、まだ需要は安定していると思われるが、半導体不足、資材の高騰があるようでこれから先の見通しは不明な点が多い。

[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▲14p」、「今期+15p」となり改善した。、前期マイナスになったが、今期はプラスに戻した。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+7p」、「今期±0p」とおおむね改善傾向にある。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。

〔住宅地取引件数について〕

地区内調査では「前期+22p」、「今期±0p」となり、DI値は減少した。取引件数判断の「横ばい」が増加したことによる。DI値は前々期まではマイナスからプラスで推移していたが、今期は±0となった。また次期予測は「前期±0p」、「今期▲20p」となり大幅な悪化を予測している。これは「増加」「横ばい」判断が減少し、「減少」判断が増えたことによる。

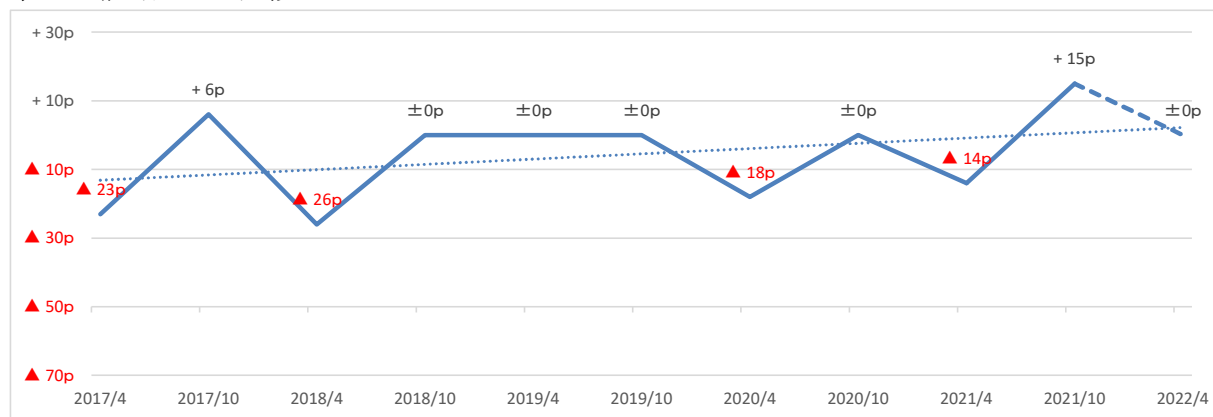
〔総括〕

住宅地価格DI値は、前期に比べ改善しプラス圏となったが、半年後の次期予測はプラスマイナス0で市況の現状維持を予測している。これは景気の持ち直し傾向はあるが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後遺症を引きずっ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、引き続き不動産取引は停滞し、地価下落が継続している。

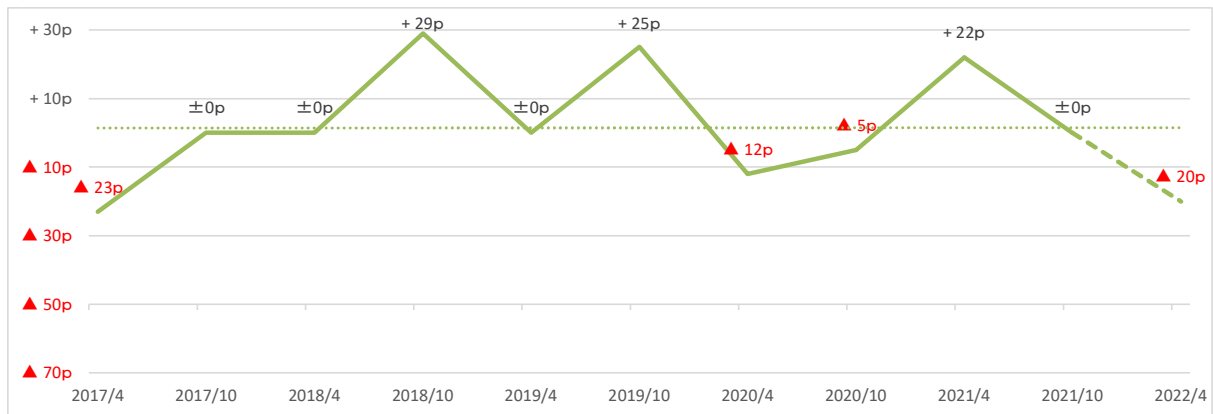
2. 地域の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 23p	+ 6p	▲ 26p	± 0p	± 0p	± 0p	▲ 18p	± 0p	▲ 14p	+ 15p	± 0p
	住宅取引件数	▲ 23p	± 0p	± 0p	+ 29p	± 0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 5p	+ 22p	± 0p	▲ 20p

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。
- ・ ABC-MART SPORTSイオンモール佐久平店が10月16日、セカンドストリート佐久平店が2021年5月15日オープンした。また、御代田町にホテル「THE HIRAMATSU 軽井沢御代田」(全37室・敷地面積約6万㎡)がオープン。

6. 各不動産業者の意見等

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、賃貸業務は行っておらず(R2年8月以降)、売買業務においては特別に増加・減少の影響は受けていない。
- ・ 都心部からの移住希望者が今後も増加か。
- ・ リアルよりWEB等からの集客増。コロナ禍というよりウッドショックの原材料高騰が痛手。
- ・ 今後も厳しい状況が続くと思う。
- ・ テナントは、かなり落ち込んだがR3年10月ぐらいより上昇の兆しアリ。都心より中古の問い合わせ増えた。
- ・ 意外と少ない。
- ・ 別荘地は動きがあった、他は横ばい。コロナ終息後は動きが鈍ると思う。
- ・ 東信地区(軽井沢・御代田)に関しては、移住関連で、県外顧客から連日のように問合せが続き、売物件が不足している。但し、軽井沢・御代田の特定地域(別荘地・適度な植林地)などに集中しており、今後は横ばいに転じて、少し下火になってくるのではないだろうか。
- ・ 首都圏からの移住希望者が増えている。
- ・ コロナ禍が終息したとしても、以前のように戻らないと思う。
- ・ 自宅で仕事をされる方達の移住が少しずつ増えてきている。
- ・ 何とも言えない。

[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]

地区内調査ではDI値が「前期+50p」、「今期+100p」となり大幅に上昇した。前期同様は今期のDI値は「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±0p」、「今期+20p」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±0p」、「今期+80p」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値は前期は横ばいとなったが、今期は大きく改善した。また次期予測は「前期±0p」、「今期+20p」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。

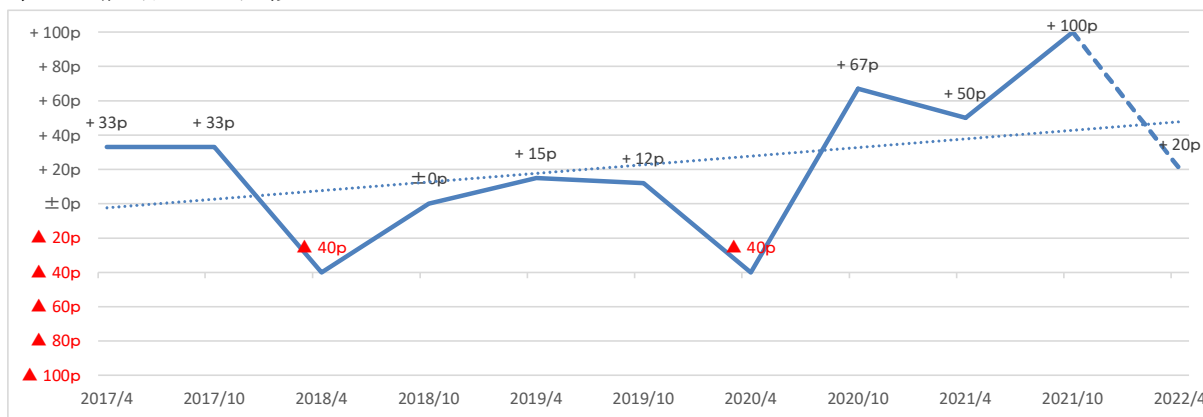
[総括]

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思考される。

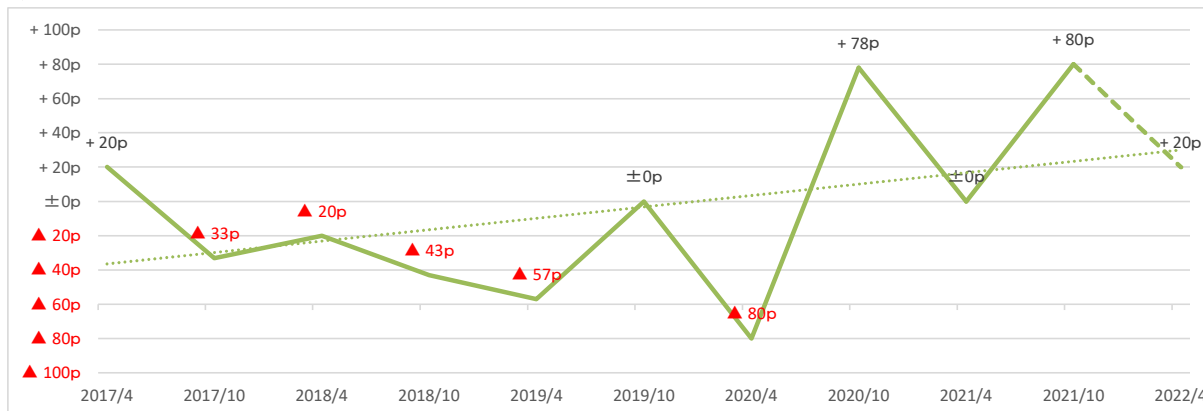
2. 地区の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	+ 33p	+ 33p	▲ 40p	± 0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 20p
	住宅取引件数	+ 20p	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	± 0p	▲ 80p	+ 78p	± 0p	+ 80p	+ 20p

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、軽井沢駅から約2kmの位置にある「ホテルインディゴ軽井沢」が2022年春に開設(全155室)予定で、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240店に達している。
- ・ 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

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

- ・ 2極化が加速して売れる売れないがはっきりした。
- ・ コロナ禍での首都圏からの移住、両親の為の避難先、リモートワーク需要による売物件数の減少、それに伴う値上り。今後2,3年は物件数の不足が続くと思われる。
- ・ 低価格帯の物件を中心に引き合いが多い状況、今後は徐々に減ってくると予想される。

[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▲5p」、「今期±0p」となり、地域内の住宅市況の改善傾向を示している。なお次期予測は「予測▲4p」となっており、やや住宅地価の下落を予測している回答が多かった。

[住宅地取引件数について]

市内調査は「前期▲10p」、「今期▲20p」となり、取引件数は減少したものと実感している。但し、次期予測は「予測▲8p」となっており、今後、取引件数は改善するとの回答が多かった。

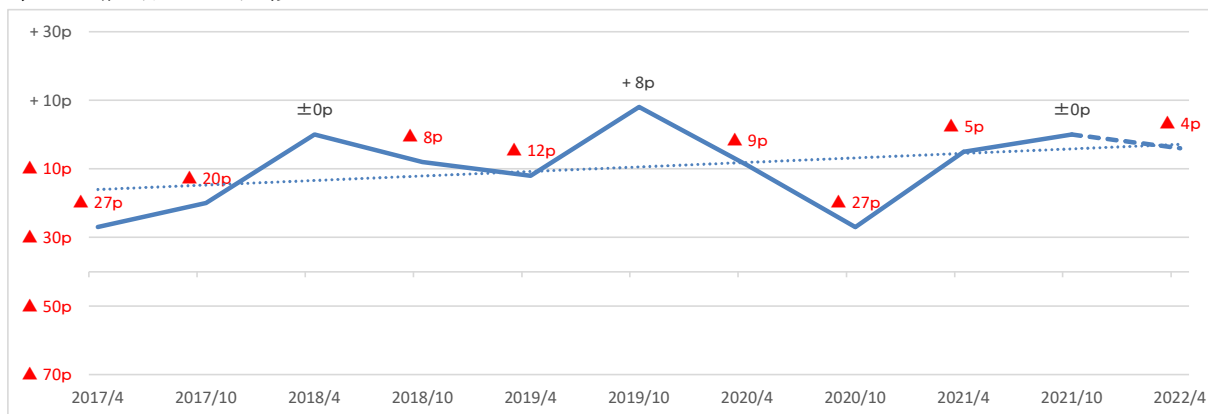
[総括]

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史料される。

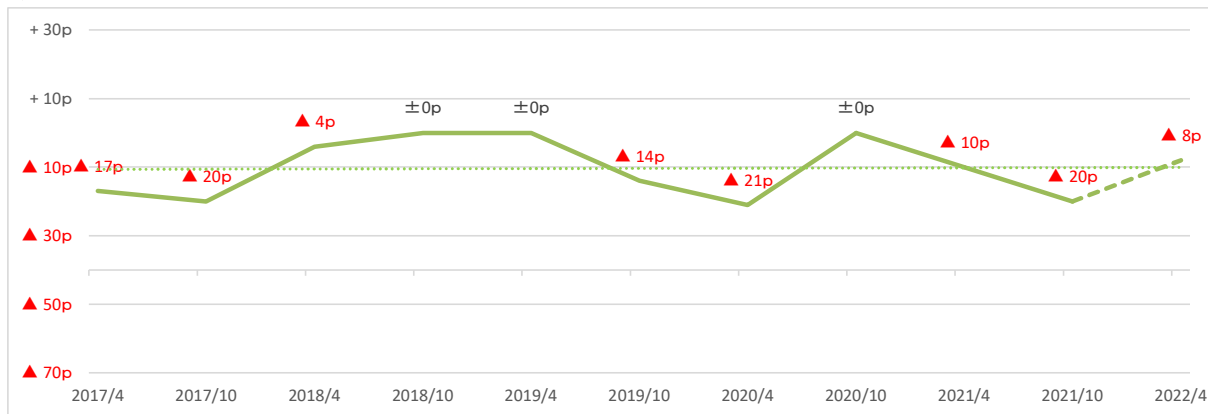
2. 地域の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 27p	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	±0p	▲ 4p
	住宅取引件数	▲ 17p	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 10p	▲ 20p	▲ 8p

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】松本駅前でビジネスホテル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。
- ・【安曇野市】安曇野インター至近でショッピングセンター工事中。
- ・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

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

- ・土地建物の購入者がいない。
- ・コロナ禍による、任意売却、競売が増える？
- ・大町以南は横ばいのところが多い。
- ・コロナ禍となってすぐは、買い控えがみられ、取引も低調な時期があったが、現在はコロナ禍前と変わらない回復がみられる。
- ・コロナ禍の影響はありません。
- ・影響はとくになし。今後上昇していくと思う。
- ・コロナ禍の影響は特になく、推移していると思う。
- ・影響はあると思う。もうしばらくは影響は続くと思う。
- ・移住者・移住検討者が増えた。
- ・飲食等サービス産業の衰退。

[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▲23p」、「今期▲18p」となり、住宅市況の改善を示している。但し次期予測が「予測▲40p」となっていることから、地域の不動産業者は将来の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+10p」、「今期±0p」となり、取引件数はやや減少傾向を示している。但し、次期予測は「予測▲23p」となっており、今後、取引件数の減るとの予測である。

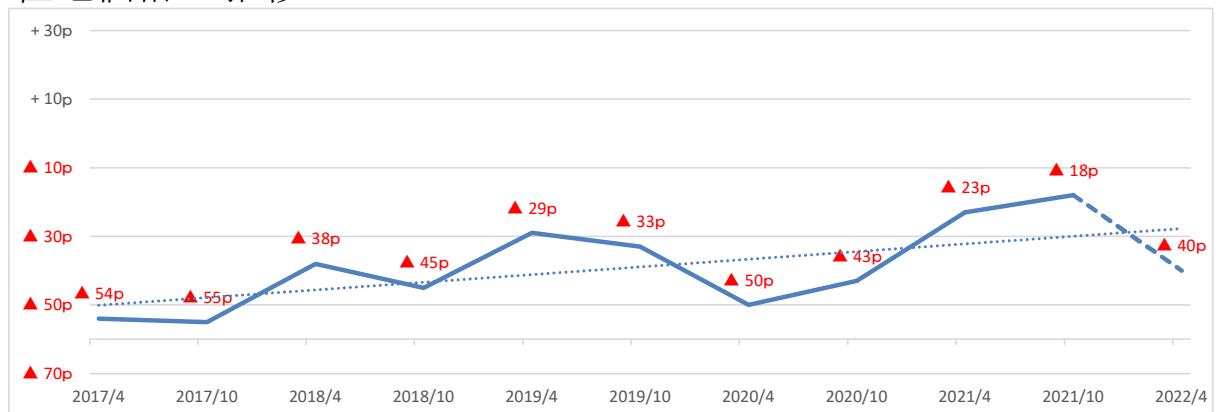
[総括]

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。

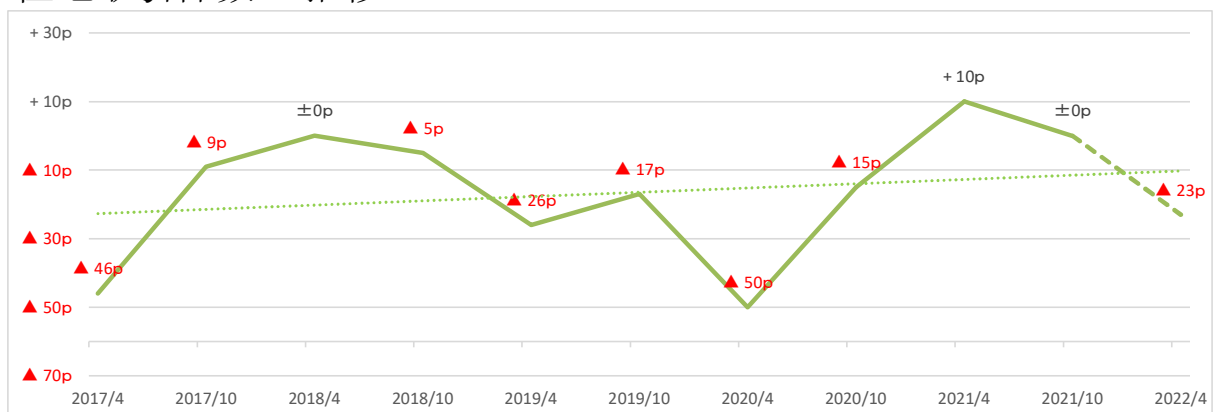
2. 地域の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 54p	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 40p
	住宅取引件数	▲ 46p	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	±0p	▲ 23p

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。
- ・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

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

- ・ウッドショックにより、資金計画が難しくなった。
- ・住宅ローン減税特例の当初期限(R3年9月末)をもって一度止まり、年明けくらいから上向きになる感じだと思う。
- ・交流が難しかったこと、また、今後も多少影響するのではないと思う。
- ・人の行動が減少したことにより、物件の移動件数も減少した。コロナの終息如何、景気の回復状況によると思うので判断し難い。
- ・コロナ禍は上昇しましたが、コロナ禍が下火になっていったら、減少するのでは。
- ・ワクチン接種の促進と新薬の見通しがたったことで、コロナ禍の出口が見えそうになってきたことから、今後、地方の不動産需要も落ち着くように思う。
- ・新築について、納期の遅れにより、土地の引き渡しの遅延。
- ・影響ほぼなし。
- ・低価格の住宅地が今後も取引され、移住、二地域居住が増えると思われるが、ウッドショックの影響が心配される。
- ・南信地域における中古物件の引合いは多い傾向あり。
- ・コロナ禍が終息し経済が回復すれば不動産市況が活発になると思う。
- ・個人の財産状況は2極化し、その差が大きくなることにより、不動産の取引に懸念が生じ、慎重になることが想定される。このことから地方ではますます不動産の取引は沈静化するのでは。

[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▲19p」、「今期▲20p」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▲27p」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▲14p」、「今期+6p」となり、取引件数は増加しているとの意見が多かった。次期予測は「予測+7p」となっており、引き続き堅調に推移するとの予測結果である。

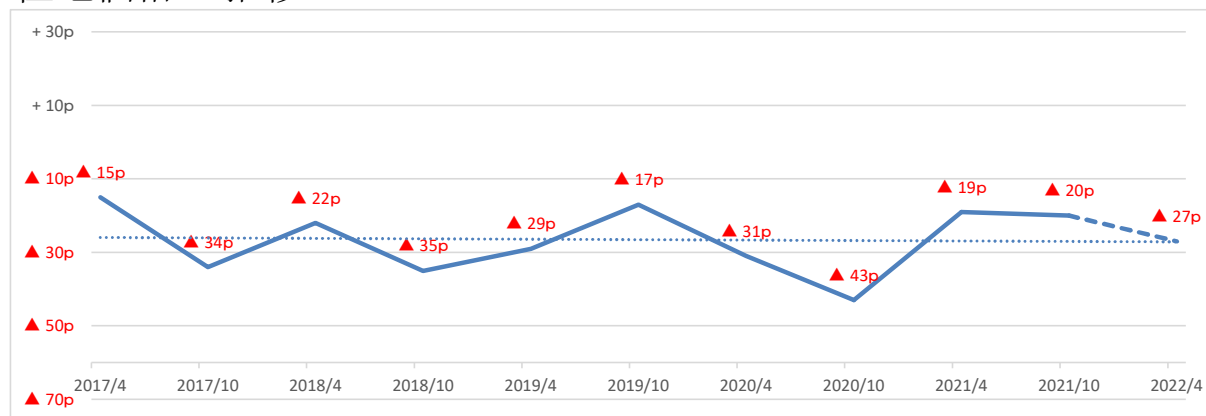
[総括]

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。

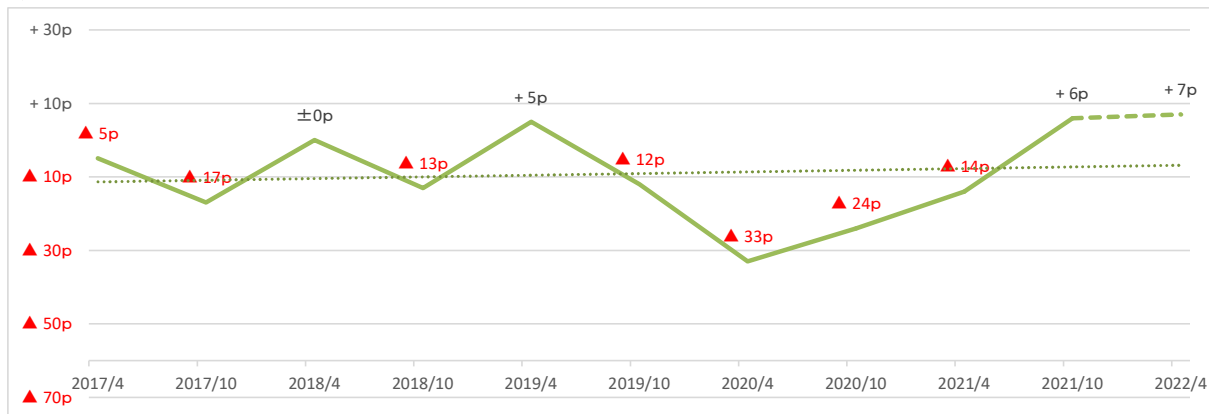
2. 地域の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 15p	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 27p
	住宅取引件数	▲ 5p	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	+ 7p

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。
- ・ 伊那市では市道南環状線も事業が進んでいる。
- ・ 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

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

- ・ 移住希望者が増加している。(中古住宅希望増加)
- ・ R3年5月連休過ぎに、急に住宅地の引き合いが増えてる。昨年と5月前迄は、ほとんど動きが無かった。中古住宅の引き合いが多い。
- ・ 田舎への移住希望者が増加した。
- ・ 住宅地に関しては、コロナ禍で安心できる家を建てたいという需要が高まったように感じる。
- ・ 地方回帰が進むと思う。
- ・ コロナ以前から動きが鈍かったのが、現在・今後も変わらないと思う。
- ・ 緊急事態宣言が解除され、首都圏との往来ができるようになることで移住者の増加を期待する。
- ・ 心配はしたが、そこそこ動いている。
- ・ 田舎暮らしの中古住宅の購入、賃貸希望者が増加したが物件が無い状況が続く。

[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▲50p」、「今期▲13p」となり、住宅市況はマイナス圏にあるものの、前期よりは改善に向かっている傾向がみられた。また次期予測は「予測▲6p」となり、地域不動産業者は住宅地価格の改善を引き続き予測している。

[住宅地取引件数について]

地域内調査は「前期▲30p」、「今期▲19p」となり、取引件数は増加したと実感している。また、次期予測は「予測▲12p」となっており、今後取引件数の増加傾向を予測している。

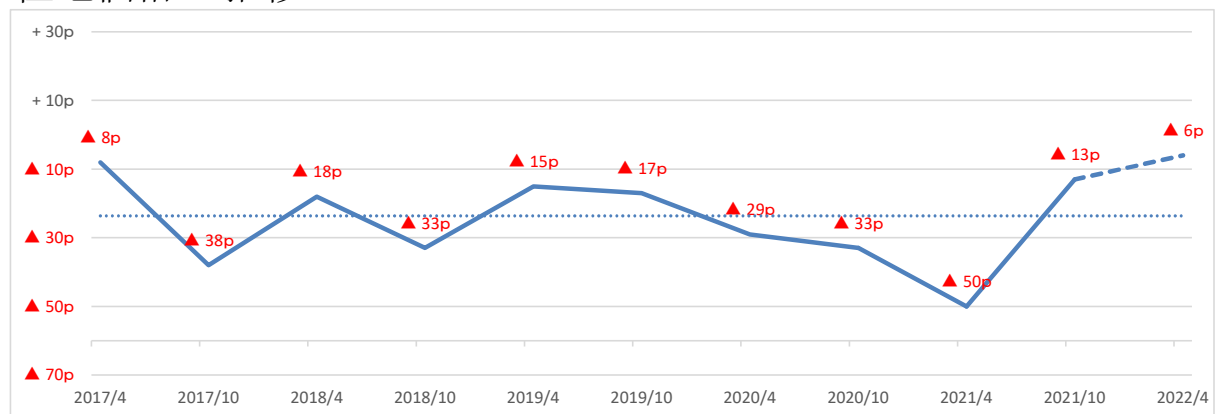
[総括]

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。今回のDI値においても、住宅価格・取引件数ともに安定的に推移している。

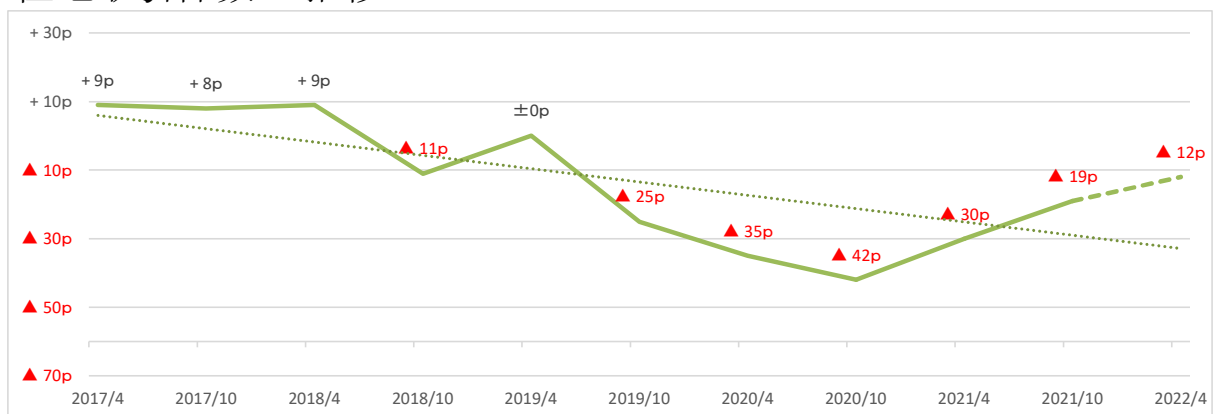
2. 地域の状況

		2017/4	2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 8p	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 13p	▲ 6p
	住宅取引件数	+ 9p	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 30p	▲ 19p	▲ 12p

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。
- ・ 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。

6. 各不動産業者の意見等

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

- ・ 県外からの問い合わせが増加したと思う。
- ・ ローン返済の不安により(戸建て)キャンセルになりそうだったが、価額見直しにて対応した(2件)。土地の問い合わせ等は若干の減少傾向にあるが、横ばいか。
- ・ 東京や愛知等、大都市の土地所有者が来ることができず、延期されていた契約等がコロナ感染者の減少とワクチンの広がりで行われるようになる。
- ・ しばらく変わらない。
- ・ 住宅地は、立地条件が良い場所は価格が上昇している。商業地は飲食街は下落しているが郊外立地は上昇。
- ・ 飲食業関係が厳しい。今後、コロナ感染状況による。
- ・ 特に変化なし。
- ・ 在宅勤務が増え、今後は住宅建築が増加するのでは。自宅に一部屋会社用に造る形が増えるのではないかと思う。
- ・ 横ばい。今後、微増。

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 <https://www.nrknet.org/>

※無断複製転載を禁じます。