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13回 長野県不動産市況DI調査~

2022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
$[\Pi]$	地域区分図	3p
	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]調查方法

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 : 2022年4月 発送数 : 1,406業者

有効回答数 : 144業者(10.2%)

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=(第1選択肢の回答数構成比)-(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。

不動産DI=(上昇又は増加の回答数構成比)-(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 (R4.4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	坷
	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 (R4.4.1) の住宅取引地価は6ヵ月前 (R3.10.1) 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 (R4.10.1) の住宅取引地価は現在 (R4.4.1) 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 (R4.4.1) の住宅地取引件数は6ヵ月前 (R3.10.1) と比較してどの	
▼ [□,] 1	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 (R4.10.1) の住宅地取引件数は現在 (R4.4.1) と比較してどう	
▲ [ii]9	なると予想しますか?	
	① 増加 ② 横ばい ③減少	
A EE -		
◆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。	
4		
·	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。	D
	SICALA FOLDAMENT REPORTS OF DIVISION OF STREET	
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っ	۲.

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

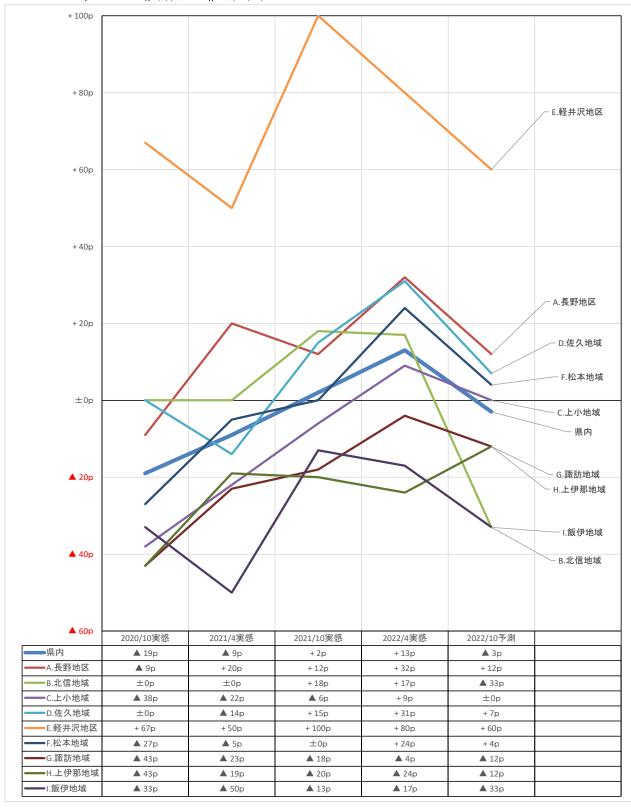
1. 調查概況 地域別住宅地価格動向

地域	2021年10月 (前期実感値)	2022年4月 (現況実感値)	2022年10月 (予測値)	コメント
A. 長野地区		*	*	実感は大幅なプラス、次回予測はプラス。今後は引き続き住宅市況の改善を 見込む。
	+ 12p	+ 32p	+ 12p	
B. 北信地域		*		実感はプラスに改善だが次回予測は大幅なマイナスを見込む。
	+ 18p	+ 17p	▲ 33p	
C. 上小地域	•	•	•	実感はややプラスであり、次回予測は 横ばい。今後、住宅市況の横ばいを見 込む。
	▲ 6p	+ 9p	$\pm 0 \mathrm{p}$	
D. 佐久地域	≧	*	•	実感は大幅なプラスであり、予測はやや プラスを見込む。
	+ 15p	+ 31p	+ 7p	
E. 軽井沢地区	*	*	*	実感は大幅なプラスであり、次回予測も 大幅なプラス。今後も、住宅市況の改善 を見込む。
	+ 100p	+ 80p	+ 60p	
F. 松本地域	•	À	•	実感はプラス、次回予測はおおむね横ばい。今後、住宅市況の横ばいを見込む。
	±0p	+ 24p	+ 4p	
G. 諏訪地域		•		実感はややマイナスであり、次回予測もマイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
	▲ 18p	▲ 4p	▲ 12 _I	
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。
	▲ 20p	▲ 24p	▲ 12p	
I. 飯伊地域				実感はマイナスであり、次回予測は大幅なマイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
	▲ 13p	▲ 17p	▲ 33p	

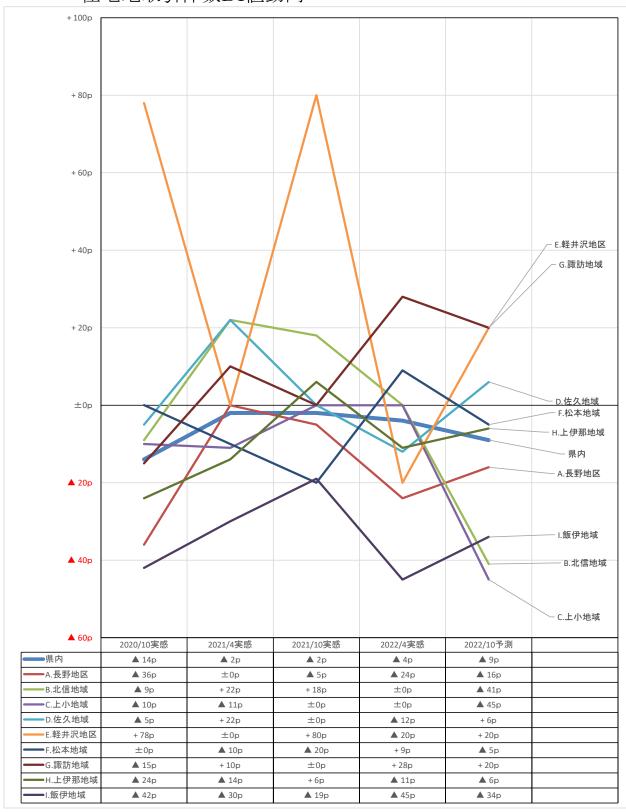
不動産DI地域別天気図



2. 住宅地価格DI値動向



住宅地取引件数DI值動向



3. DI值推移

			2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
	le 4	DI値	▲ 16p	▲ 12p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 19p	▲ 9p	+ 2p	+ 13p	▲ 3p
	県内	年平均	_	-	-	_	A	13p	A	14p	+ ;	8p	
	A	DI値	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 12p
	長野	年平均	_	_	_		A	1p	+	6р	+ 2	22p	
	В	DI値	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	$\pm 0 \mathrm{p}$	+ 18p	+ 17p	▲ 33p
	北信	年平均	_	-	_	-	+	4p	±	0p	+ 1	.8p	
	С	DI値	▲ 29p	$\pm 0 \mathrm{p}$	▲ 11p	$\pm 0 \mathrm{p}$	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	$\pm 0 \mathrm{p}$
	上小	年平均	-	_	-	_	_	19p	_	30p	+ :	2р	
D. J. H.	D	DI値	+ 6p	▲ 26p	±0p	$\pm 0 \mathrm{p}$	± 0 p	▲ 18p	±0p	▲ 14p	+ 15p	+ 31p	+ 7p
住宅地 価格	佐久	年平均	-	-	_	_	A	9p	_	7p	+ 2	23p	
DI値	Е	DI値	+ 33p	▲ 40p	±0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 60p
	軽井沢	年平均	-	_	-	_	A	14p	+ 5	59p	+ 9	00p	
	F	DI値	▲ 20p	± 0 p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	±0p	+ 24p	+ 4p
	松本	年平均	-	-	-	-	A	1p		16p	+ 1	.2p	
	G	DI値	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 12p
	諏訪	年平均	-	-	-	_	_	42p	A	33p	A	11p	
	Н	DI値	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 12p
	上伊那	年平均	-	-	-	_	A	24p	_	31p		22p	
	I	DI値	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 13p	▲ 17p	▲ 33p
	飯伊	年平均	-		_		_	23p	A	42p	A	15p	
			0015/10	2010/1	2010 (10	0010/1	2010/10	2020/4	2022 /42	0004 /4	0004 /40	2222/4	(→)m/
	<u> </u>	D.1/#											2022/10予測
	県内	DI値	2017/10 A 8p	2018/4	2018/10 A 4p	2019/4 A 4p	▲ 9p	▲ 30p	▲ 14p	▲ 2p	▲ 2p	▲ 4p	2022/10予測 ▲ 9p
		年平均	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	▲ 2p 8p	▲ 2p	▲ 4p	▲ 9p
	A	年平均 DI値					▲ 9p ▲ ▲ 2p	▲ 30p 20p ▲ 21p	▲ 14p ▲ ▲ 36p	▲ 2p 8p ±0p	▲ 2p ▲ 5p	▲ 4p 3p ▲ 24p	!
	A 長野	年平均 DI値 年平均	▲ 8p + 4p	▲ 1p - - 12p	▲ 4p ▲ 15p	▲ 4p ±0p	▲ 9p ▲ ▲ 2p	▲ 30p 20p ▲ 21p 12p	▲ 14p ▲ ▲ 36p	▲ 2p 8p ±0p 18p	▲ 2p ▲ 5p	▲ 4p 3p ▲ 24p	▲ 9p
	A 長野 B	年平均 DI値 年平均 DI値	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p ▲ 2p ▲ 7p	▲ 30p 20p ▲ 21p 12p ▲ 55p	▲ 14p ▲ 36p ▲ 9p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p	▲ 2p ▲ 5p ▲ + 18p	▲ 4p 3p ▲ 24p 15p ±0p	▲ 9p
	A 長野 B 北信	年平均 DI値 年平均 DI値 年平均	▲ 8p + 4p 	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - +6p	▲ 9p	▲ 30p 20p ▲ 21p 12p ▲ 55p 31p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p	▲ 2p ▲ 5p ▲ + 18p	▲ 4p 3p ▲ 24p 15p ±0p	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p
	A 長野 B 北信	年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値	▲ 8p + 4p	▲ 1p - - 12p	▲ 4p ▲ 15p	▲ 4p ±0p	▲ 9p	▲ 30p 20p ▲ 21p 12p ▲ 55p 31p + 8p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p	▲ 2p ▲ 5p ▲ 18p + 18p ± 0p	▲ 4p 3p	▲ 9p
	A 長野 B 北信 C 上小	年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値 年平均	▲ 8p + 4p - 4p ▲ 9p	▲ 1p - 12p - + 16p - + 8p	▲ 4p - 15p ±0p - 16p	<u>★ 4p</u> ±0p - + 6p - + 12p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p 11p	▲ 2p ▲ 5p	▲ 4p 3p 4 24p 15p ±0p 9p ±0p 0p	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p
住字 协	A 長野 B 北信 C 上小	年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値	▲ 8p + 4p 	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p	▲ 9p	▲ 30p 20p ▲ 21p 12p ▲ 55p 31p + 8p 13p ▲ 12p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p + 22p	▲ 2p ▲ 5p + 18p + 20p ± 0p	▲ 4p 3p	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p
住宅地取引件数	A 長野 B 北信 C 上小 D 佐久	年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値 年平均	▲ 8p + 4p - 9p - 17p ± 0p	▲ 1p + 16p + 8p - ± 0p	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p	▲ 9p	▲ 30p 20p ▲ 21p 12p ▲ 55p 31p + 8p 13p ▲ 12p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p + 22p 9p	▲ 2p ▲ 5p + 18p + 20p ± 0p	▲ 4p 3p	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p + 6p
	A 長野 B 北信 C 上小 D 佐久 E	年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値 年平均 DI値	▲ 8p + 4p - 9p ▲ 17p ± 0p ▲ 33p	▲ 1p 12p - + 16p - + 8p - ±0p -	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p	▲ 9p	▲ 30p 20p ▲ 21p 12p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p + 22p 9p ±0p	▲ 2p ▲ 5p + 18p + ±0p ± ±0p ▲ + 80p	▲ 4p 3p	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p + 6p
取引件数	A 長野 B 北信 C 上小 D 佐久 E 軽井沢	年平均DI値年平均DI値年平均DI値年平均DI値年平均	▲ 8p + 4p - 9p - 17p ± 0p - 33p	▲ 1p + 12p - + 16p - + 8p - ± 0p - ▲ 20p	▲ 4p	★ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p - ★ 57p	▲ 9p	▲ 30p 20p ▲ 21p 12p ▲ 55p 31p + 8p 13p ▲ 12p 4 02p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p 11p + 22p 9p ±0p	▲ 2p ▲ 5p	 ▲ 4p 3p ▲ 24p 15p ±0p 9p ±0p 6p ▲ 20p 60p 	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p + 6p
取引件数	A 長野 B 北信 C 上小 D 佐久 E 軽井沢	E E E E E E E E E E E E E E E E E E E	▲ 8p + 4p - 9p ▲ 17p ± 0p ▲ 33p	▲ 1p + 12p - + 16p - + 8p - ± 0p - ▲ 20p	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p 11p + 22p 9p ±0p 39p ▲ 10p	▲ 2p	 ▲ 4p 3p ▲ 24p 15p ±0p 9p ±0p 6p ▲ 12p 6p 4 20p 6p + 9p 	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p + 6p
取引件数	A 長野 B 北信 C 上小 D 佐久 E 軽井沢 F 松本	E E P P P P P P P P P P P P P P P P P P	▲ 8p + 4p - 4p - 17p - ± 0p - 33p - 20p	▲ 1p + 16p - + 8p - ± 0p - ▲ 20p	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p - ±0p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p 11p + 22p 9p ±0p 39p ▲ 10p 5p	▲ 2p	 ▲ 4p 3p ▲ 24p 15p ±0p 9p ±0p 6p ▲ 20p 6p + 9p 6p 	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p - 45p + 6p + 20p
取引件数	A 長野 B 北信 C 上小 D 佐久 E 軽井沢 F 松本 G	E F F F F F F F F F F F F F F F F F F F	▲ 8p + 4p - 9p - 17p ± 0p - 33p	▲ 1p + 12p - + 16p - + 8p - ± 0p - ▲ 20p	▲ 4p	★ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p - ★ 57p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	▲ 2p 8p ±0p 18p + 22p 7p ▲ 11p 11p + 22p 9p ±0p 39p ▲ 10p 5p + 10p	▲ 2p	▲ 4p 3p	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p + 6p
取引件数	A 長野 B 北信 C 上 D 佐 E 軽井 K G 諏訪	E F F F F F F F F F F F F F F F F F F F	▲ 8p + 4p - 4p - 17p - ± 0p - 33p - 4 20p - 4 9p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - +6p - +12p - ±0p - ±0p - Δ 57p - ±0p - Δ 26p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	\$\blue{2p}\$ 8p ±0p 18p + 22p 7p \$\blue{11p}\$ 11p + 22p 9p ±0p 39p \$\blue{10p}\$ 5p + 10p	▲ 2p	 ▲ 4p 3p ▲ 24p 15p ±0p 9p ±0p 6p ▲ 20p 6p + 9p 6p + 28p 4p 	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p + 6p + 20p ▲ 5p
取引件数	A 長野 B 北信 C 上小 D 佐久 E 軽井沢 F 松本 G 諏訪 H	E E P P P P P P P P P P P P P P P P P P	▲ 8p + 4p - 4p - 17p - ± 0p - 33p - 20p	▲ 1p + 16p - + 8p - ± 0p - ▲ 20p	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p - ±0p - ★ 57p - ±0p - + 5p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	\$\blue{2p}\$ 8p ±0p 18p + 22p 7p \$\blue{11p}\$ 11p + 22p 9p ±0p 39p \$\blue{10p}\$ 5p + 10p 3p \$\blue{14p}\$	▲ 2p	 ▲ 4p 3p ▲ 24p 15p ± 0p 9p ± 12p 6p ▲ 20p 6p + 9p 6p + 28p 4p ▲ 11p 	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p ▲ 45p + 6p + 20p ▲ 5p
取引件数	A 長野 B 北信 C 上 D 佐 E 軽井 K G 諏訪	E 平均 DI值 F 平均 DI值 F 平值 F 平	▲ 8p + 4p - 4p - 17p - 17p - 20p - 33p - 17p - 17p - 17p	▲ 1p + 16p - + 8p ± 0p -	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p - ±0p - ±57p - ±57p + 5p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	\$\blue{2p}\$ \$\blue{8p}\$ \$\pmu 0p\$ \$18p\$ \$+ 22p\$ \$7p\$ \$\blue{11p}\$ \$+ 22p\$ \$\blue{9p}\$ \$\pmu 0p\$ \$\pmu 0p\$ \$5p\$ \$+ 10p\$ \$3p\$ \$\blue{14p}\$ \$\blue{14p}\$ \$19p\$	▲ 2p	▲ 4p 3p	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p
取引件数	A 長野 B 北信 C 上小 D 佐久 E 軽井沢 F 松本 G 諏訪 H	E E P P P P P P P P P P P P P P P P P P	▲ 8p + 4p - 4p - 17p - ± 0p - 33p - 4 20p - 4 9p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p - ±0p - + 6p - + 12p - ±0p - ±0p - ±57p - ±57p + 5p	▲ 9p	▲ 30p 20p	▲ 14p	\$\blue{2p}\$ 8p ±0p 18p + 22p 7p \$\blue{11p}\$ 11p + 22p 9p ±0p 39p \$\blue{10p}\$ 5p + 10p 3p \$\blue{14p}\$	▲ 2p	 ▲ 4p 3p ▲ 24p 15p ±0p 9p ±0p 6p ▲ 20p 6p + 9p 6p + 28p 4p ▲ 11p 3p ▲ 45p 	▲ 9p ▲ 16p ▲ 41p

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在(2022.4.1)の住宅取引地価は6ヵ月前(2021.10.1)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 までの地価動		上昇	横ばい	下落	計	回答無	回収数					
A.長野地区	回答数	9件	15件	1件	25件	0件	25件					
A. 及打地区	割合	36%	60%	4%	100%	長野地区DI値	+ 32p					
B.北信地域	回答数	2件	10件	0件	12件	0件	12件					
D. 化旧地域	割合	17%	83%	0%	100%	北信地域DI值	+ 17p					
C.上小地域	回答数	2件	8件	1件	11件	0件	11件					
C. 工/\P. 地域	割合	18%	73%	9%	100%	上小地域DI值	+ 9p					
D.佐久地域	回答数	5件	11件	0件	16件	0件	16件					
D. 压入地域	割合	31%	69%	0%	100%	佐久地域DI値	+ 31p					
E.軽井沢地区	回答数	4件	1件	0件	5件	0件	5件					
正. 牲开扒地区	割合	80%	20%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 80p					
F.松本地域	回答数	6件	14件	1件	21件	0件	21件					
1.4公平地域	割合	29%	66%	5%	100%	松本地域DI值	+ 24p					
G.諏訪地域	回答数	3件	18件	4件	25件	0件	25件					
G. 啉 初 地	割合	12%	72%	16%	100%	諏訪地域DI値	▲ 4p					
H.上伊那地域	回答数	0件	13件	4件	17件	0件	17件					
口.工产加地吸	割合	0%	76%	24%	100%	上伊那地域DI值	▲ 24p					
I.飯伊地域	回答数	0件	10件	2件	12件	0件	12件					
1.以伊地坝	割合	0%	83%	17%	100%	飯伊地域DI値	▲ 17p					
旧計	回答数	31件	100件	13件	144件	0件	144件					
県計	割合	22%	69%	9%	100%	県計DI値	+ 13p					

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後(2022.10.1)の住宅取引価格は現在(2022.4.1)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 までの地価動		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	2件	25件	0件	25件					
A. 及打地区	割合	20%	72%	8%	100%	長野地区DI値	+ 12p					
B.北信地域	回答数	2件	4件	6件	12件	0件	12件					
D. 化旧型地域	割合	17%	33%	50%	100%	北信地域DI値	▲ 33p					
C.上小地域	回答数	1件	9件	1件	11件	0件	11件					
C.工/\地域	割合	9%	82%	9%	100%	上小地域DI值	$\pm 0 \mathrm{p}$					
D.佐久地域	回答数	2件	13件	1件	16件	0件	16件					
D. 佐久地域	割合	13%	81%	6%	100%	佐久地域DI値	+ 7p					
	回答数	3件	2件	0件	5件	0件	5件					
E.軽井沢地区	割合	60%	40%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 60p					
F.松本地域	回答数	3件	16件	2件	21件	0件	21件					
下.松平地坝	割合	14%	76%	10%	100%	松本地域DI値	+ 4p					
G.諏訪地域	回答数	3件	16件	6件	25件	0件	25件					
G. 越初地域	割合	12%	64%	24%	100%	諏訪地域DI値	▲ 12p					
H.上伊那地域	回答数	1件	13件	3件	17件	0件	17件					
口.工伊那地域	割合	6%	76%	18%	100%	上伊那地域DI值	▲ 12p					
I.飯伊地域	回答数	0件	8件	4件	12件	0件	12件					
1. 欧伊地坝	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p					
旧計	回答数	20件	99件	25件	144件	0件	144件					
県計	割合	14%	69%	17%	100%	県計DI値	▲ 3p					

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在 (2022.4.1) の住宅地取引件数は6ヵ月前 (2021.10.1) と比較してどのように感じていますか? 』の設間に対する回答結果は下記の通9

	住宅地取引件数(実感)											
半年前から までの地価動		増加	横ばい	減少	計	回答無	回収数					
A.長野地区	回答数	1件	17件	7件	25件	0件	25件					
A. 天野地区	割合	4%	68%	28%	100%	長野地区DI値	▲ 24p					
B.北信地域	回答数	2件	8件	2件	12件	0件	12件					
D. 化旧地域	割合	17%	66%	17%	100%	北信地域DI値	± 0 p					
C.上小地域	回答数	3件	5件	3件	11件	0件	11件					
C.工/\/ 地域	割合	27%	46%	27%	100%	上小地域DI值	$\pm 0 \mathrm{p}$					
D.佐久地域	回答数	2件	10件	4件	16件	0件	16件					
D. 佐久地域	割合	13%	62%	25%	100%	佐久地域DI値	▲ 12p					
E.軽井沢地区	回答数	1件	2件	2件	5件	0件	5件					
E.軽升八地区	割合	20%	40%	40%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 20p					
F.松本地域	回答数	7件	9件	5件	21件	0件	21件					
F.松平地域	割合	33%	43%	24%	100%	松本地域DI値	+ 9p					
G.諏訪地域	回答数	9件	14件	2件	25件	0件	25件					
G. 越初地域	割合	36%	56%	8%	100%	諏訪地域DI値	+ 28p					
H.上伊那地域	回答数	3件	9件	5件	17件	0件	17件					
口.工伊那地域	割合	18%	53%	29%	100%	上伊那地域DI值	▲ 11p					
I.飯伊地域	回答数	0件	6件	5件	11件	1件	12件					
1.以伊地坝	割合	0%	55%	45%	100%	飯伊地域DI値	▲ 45p					
旧計	回答数	28件	80件	35件	143件	1件	144件					
県計	割合	20%	56%	24%	100%	県計DI値	▲ 4p					

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後 (2022.10.1) の住宅地取引件数は現在 (2022.4.1) 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

に対する凹合	住宅地取引件数(予測)											
半年前から までの地価動		増加	横ばい	減少	計	回答無	回収数					
A.長野地区	回答数	2件	17件	6件	25件	0件	25件					
A. 天野地区	割合	8%	68%	24%	100%	長野地区DI値	▲ 16p					
B.北信地域	回答数	2件	3件	7件	12件	0件	12件					
D. 化旧地域	割合	17%	25%	58%	100%	北信地域DI値	▲ 41p					
C.上小地域	回答数	0件	6件	5件	11件	0件	11件					
C.工/\P地域	割合	0%	55%	45%	100%	上小地域DI值	▲ 45p					
D.佐久地域	回答数	4件	9件	3件	16件	0件	16件					
D. 佐久地域	割合	25%	56%	19%	100%	佐久地域DI値	+ 6p					
E.軽井沢地区	回答数	2件	2件	1件	5件	0件	5件					
E.軽升八地区	割合	40%	40%	20%	100%	軽井沢地区DI値	+ 20p					
F.松本地域	回答数	4件	12件	5件	21件	0件	21件					
F.松净地域	割合	19%	57%	24%	100%	松本地域DI値	▲ 5p					
G.諏訪地域	回答数	8件	14件	3件	25件	0件	25件					
G. 畝 切 地 奥	割合	32%	56%	12%	100%	諏訪地域DI値	+ 20p					
H.上伊那地域	回答数	3件	10件	4件	17件	0件	17件					
口.工伊那地域	割合	18%	58%	24%	100%	上伊那地域DI值	▲ 6p					
1 %E/TH-HV-HZ	回答数	1件	6件	5件	12件	0件	12件					
I.飯伊地域	割合	8%	50%	42%	100%	飯伊地域DI値	▲ 34p					
旧計	回答数	26件	79件	39件	144件	0件	144件					
県計	割合	18%	55%	27%	100%	県計DI値	▲ 9p					

「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10月以下同)は「前期+2p」、「今期+13p」となり、価格DI値が改善した。当調査開始後、県内のDI値が連続してプラスを示したのは初である。また、次期予測(2022年10月以下同)は「前期▲8p」だったが「今期▲3p」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 \blacktriangle 2p」、「今期 \bigstar 4p」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。次期予測も「前期 \bigstar 13p」だったのに対して「今期 \bigstar 9p」となっており、取引件数減少も緩やかにな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値が初めて連続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ィ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・諏訪地域が比較的好調である印象を受ける。

2. 長野県内の状況

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
長野県	価格DI							▲ 19p	•			
住宅地 DI値	取引件数DI	▲ 8p	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p	▲ 30p	▲ 14p	▲ 2p	▲ 2p	▲ 4p	▲ 9p

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+12p」、「今期+32p」となり、引き続きプラスを維持した。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る。また、次期予測は「前期+12p」、「今期+12p」とプラスとなり、市況の回復傾向が引き続きうかがえる。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期▲5p」、「今期▲24p」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。前期と比べマイナス幅が増加しており、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▲10p」、「今期▲16p」となり、前期に比べ、今期はマイナス幅が拡大している。 [総括]

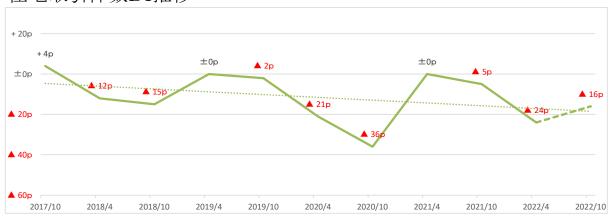
住宅地価格DI値は、前期同様プラス圏にあり、市況の回復傾向がうかがえる。半年後の次期予測のDI値もプラスポイントになっており、市況の更なる回復を予測している。新型コロナウイルス感染症、物価上昇等の影響により経済活動が停滞しているが、企業の業績が好調であるなど景気の持ち直し傾向が続くものと思料される。また台風19号により甚大な浸水被害を受けた地域において、売地が増えており、不動産取引は依然として低迷し、地価は下落が続いている。

2. 地区の状況

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
市住宅地	住宅価格	+ 19p	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 12p
DI値	住宅取引件数	+ 4p	▲ 12p	▲ 15p	$\pm 0 \mathrm{p}$	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	$\pm 0 \mathrm{p}$	▲ 5p	▲ 24p	▲ 16p

3. 住宅価格DI推移





- ・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て2021年6月に完成。2022年4月ケーズデンキ長野西和田店がオープンした。
- ・長野駅東口近くの天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前店が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。また東横INN長野駅善光寺口店が2021年6月4日から2022年6月30日まで休館中。
- ・権堂地区にあるイトーヨーカドー長野店が、2020年6月7日に閉店した。建物所有者は建物を地下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、2022年6月に商業施設(綿半スーパーセンター権堂店)として営業再開予定。
- ・2021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2021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。ホテルメトロポリタン 長野が2022年9月で営業終了することを公表、施設の今後については不明である。

6. 各不動産業者の意見等

- ・在宅時間が増えたため、住宅を重視する人が増えたと思う。住宅地が不足している状況が続くと思う。
- ・中古物件が求められている。
- ・リモートが出来るので、地方に住む人が増えそう。
- ・コロナの影響で、建築、資材の値上げ及び納期の遅れにより、流通が鈍化の傾向。
- ・コロナ禍で物件の所在地の地主への訪問が出来ないために、コミュニケーションが取れないので、市場にはだいぶ影響してくると考える。
- ・横ばいが続いたので、一時的に少し増加する。
- ・外出を控えていた人が多かったと思われる。当然、私どもの営業も対面が減少した。不動産営業は対面が原則でやって きたので、電話、メール等の非対面で成績が下降した。
- ・イベント等の延期、中止。集客の減少。
- ・住宅分譲地の需要が増え、それに伴い価格も上昇したように思う。
- ・リモートにより、県外のお客様が増えた。
- 特に影響はない。
- ・立地の良い土地に対しては、商業地としての希望者は存在すると思う。
- ・外出規制期間は不動産取引の動きが活発だったが、現在まん延防止措置が解除されレジャーを楽しまれる方が増え、不動産取引の動きが鈍くなってきている。
- ・今までコロナ禍の影響は感じなかった。これからもそう大きな影響はないと思う。
- 販売在庫物件の減少。

[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+18p」、「今期+17p」と上昇を維持している。前期同様、プラス+10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▲33p」となり、市況の急激な落ち込みを予想しており、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+18p」、「今期±0p」となり、DI値の改善は一時的に足踏み状態となった。取引件数判断の「増加」割合が増加したことにより、市況の回復傾向がうかがえる。また、次期予測は「前期▲9p」、「今期▲41p」となり、依然としてマイナス圏にあり減少割合が大幅に拡大している。

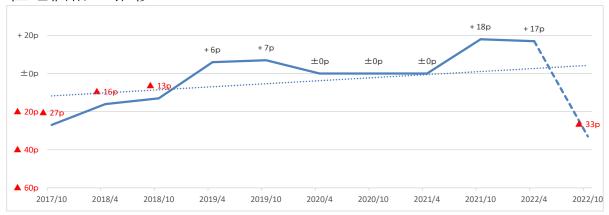
[総括]

住宅地価格DI値は、前期同様、上昇判断が多かった。半年後の次期予測では、DI値が大きく落ち込んでおり、市況が本格的に回復していない状況にある。企業の業績が好調であるなど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、物価上昇等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

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
地域	住宅価格	▲ 27p	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	$\pm 0 \mathrm{p}$	+ 18p	+ 17p	▲ 33p
住宅地 DI値	住宅取引件数	▲ 9p	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 18p	±0p	▲ 41p

3. 住宅価格DI推移





- ・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。千曲市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、2022年4月建設工事が始まり、2023年5月 オープン予定(ルートイングランティア中野小布施・客室166)である。
- ・野沢温泉スキー場の2021~2022年入込数は前年より増加の見込み(予測)。新型コロナウイルス感染症により観光旅行の自粛が要請されたため前期は落ち込みがひどかったが今期は回復傾向にある。
- ・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。
- ・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。2022年3月、飯山市と事業者が土地の賃貸借契約(期間20年・10年間は土地の賃料を免除)を結んだ。

6. 各不動産業者の意見等

- ・住宅資材等の上昇(物価上昇)があり、また住宅ローン等も上昇の可能性があり、しばらくは住宅建設、土地購入が減少するのではないかと思う。コロナもまだ終息すると思えない。
- ・住宅の建築資材の値上がりがかなりあり、住宅を建築できるか不安。
- ・二極化されたと思う。コロナ禍でも公務員等仕事が安定されている方、利益を得られている方の動きが目立つようになった 気がする。町中の土地値が高くなった。住宅については建売物件が多くなった。
- ・コロナ及びガソリン高がかなり不安。
- ・コロナ禍といえども住宅を手に入れたいという気持ちが低下していることはないように思う。コロナ禍で影響を受けない業種 についている人及びコロナ禍でも業績が上がっている企業にお勤めの方からの問い合わせが多い。

[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+9p」とプラスとなった。前期までのDI値は±0~▲38程度で推移していたが、今期は大きく改善した。これは前期に比べ「下落」判断が減少し、「上昇」判断が増加したことによる。また次期予測DI値は「前期▲25p」、「今期±0p」となった。これは「上昇」「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]

[総括]

住宅地価格DI値は、前期に比べプラスとなり改善したが、半年後の次期予測では横ばいを見込んでいるため、市況の回復にまでは至っていない。これは景気の持ち直し傾向があるものの新型コロナウイルス感染症や物価上昇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

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
地域	住宅価格	▲ 29p	$\pm 0 \mathrm{p}$	▲ 11p	$\pm 0 \mathrm{p}$	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	±0p
住宅地 DI値	住宅取引件数	▲ 17p	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	±0p	±0p	▲ 45p

3. 住宅価格DI推移





- ・業務スーパー上田秋和店が2022年2月10日オープン(長野県上田市)。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工事中で計画幅員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8月16日予定、敷地面積約33000㎡、店舗面積約5645㎡。
- ・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

- ・移住の問い合わせも一巡した感がある。
- ・来客者の減少の影響。今後は回復するものと思われる。
- ・賃貸を中心に営業しているが、更に難しくなると思われる。
- ・住宅建築価格が高く、土地価格にしわ寄せ。
- ・建設費用の上昇、資材納品の遅れから、住宅地の取引は鈍ると思う。
- ・消費者の移動の自粛が続き、来店者の減少が今後もしばらく続くと思われる。
- ・ 県外からの移住者増。 建築資材の高騰。 デジタルからの問い合わせが増。(リアル来場減)
- ・個人企業間にはそれぞれ温度差があり、先は不透明。

[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+15p」、「今期+31p」となり、プラス幅が拡大した。これは前期同様「上昇」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+7p」と改善傾向にあり、「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±0p」、「今期▲12p」となり、DI値は減少した。これは取引件数判断の「減少」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、今期はマイナスとなった。また、次期予測は「前期▲20p」、「今期+6p」となり改善を予測している。これは「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。

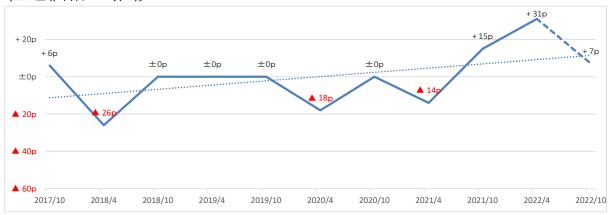
「総括

住宅地価格DI値は、前期同様プラスとなり、半年後の次期予測もプラスで市況の回復を予測している。これは新型コロナウイルス感染症の悪化から脱却しつつあることを示しているものと思われる。しかし、住宅取引件数はウッドショック及び住宅建材価格の高騰の影響もあり今期はマイナスとなっている。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

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
地域	住宅価格	+ 6p	▲ 26p	±0p	±0p	±0p	▲ 18p	±0p	▲ 14p	+ 15p	+ 31p	+ 7p
住宅地 DI値	住宅取引件数	±0p	±0p	+ 29p	±0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 5p	+ 22p	±0p	▲ 12p	+ 6p

3. 住宅価格DI推移





- ・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(2022年9月完成予定)、フォレストモール、ルートインホテル(2023年12月・200室)、マンション(マリモ)を予定している。
- ・2022年7月中旬、佐久ICにグランドオープン予定の大型商業施設「フレスポ佐久インター店」がある。
- ・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、新複合施設「こもテラス」が2021年8月開業している。
- ・佐久地域において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。軽井沢町及び御代田町は近年の高速交通網の発展により北陸や首都圏、中京圏とのアクセス性にも優れ、テレワークや北陸新幹線佐久平駅を起点に沿線上の都市部へ新幹線通勤をする人も増えるなど移住・定住先として注目されている。
- ABC-MART SPORTSイオンモール佐久平店が2020年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2021年3月オープン。

6. 各不動産業者の意見等

- ・素人の参入が金額の高騰を呼んでいる。外出できないことにより、お金の使い道が変わってきた感がある。今後は落ち着きをみると思われる。
- 意外と影響がない。
- ・先行き不安による買い控え。
- ・オンライン形式での重説が主流になってくるのではと考える。
- ・コロナで人流が少なり、当然契約数も減少した。今後もこんな状態が続くのか不安。
- ・コロナ禍の影響はない。今後も変わらないと思う。コロナ終息後の経済変動にどう対応したらいいのか不安がある。
- ・賃貸仲介は契約が減少し、低金利住宅ローンによる住宅用地取得は好調で、しばらく続きそうである。
- ・軽井沢などの立地によっては良かったところもあるが、他は横ばいが続くと思われる。富裕層とそうでない層の違いがはっ きり表れている。
- ・プラス要因とマイナス要因が混在していることから横ばい。
- ・住宅建設資材の高騰により、住宅着工数が減少するのではないか。土地取引の減少局面か。住宅金利が極端に低いため、借入額が大きすぎる懸念。

[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+100p」、「今期+80p」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+20p」、「今期+60p」と大幅に改善した。これは前期同様「上昇」の回答が増加したことによる。また、物価上昇、売り物件減少の影響も反映しているものと思われる。

「住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期+80p」、「今期▲20p」となり、DI値が大幅に悪化した。取引件数判断の「減少」判断が増大し、「上昇」判断が縮小したことによる。これは仕入物件の減少が影響しているものと思われる。また、次期予測は「前期+20p」、「今期+20p」となり前期同様プラスとなった。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。

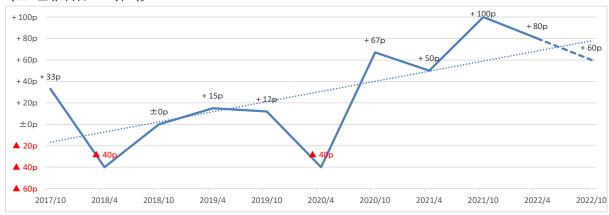
[総括

住宅地価格DI値は、前期同様好調で、半年後の次期予測でも引き続き改善と、市況の本格的な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・定住先目的の需要が急速に増大したためと思料される。

2. 地区の状況

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
町	住宅価格	+ 33p	▲ 40p	±0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 60p
住宅地 DI値	住宅取引件数	▲ 33p	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	±0p	▲ 80p	+ 78p	±0p	+ 80p	▲ 20p	+ 20p

3. 住宅価格DI推移





- ・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ーナリゾート旧軽井沢、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2月17日に開設(全155室)するなど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

- · 売物件不足。仕入物件不足。
- ・需要の先取りがあったものの、今後は物価上昇や購入の先延ばし等にて売買取引は落ち着いてくると予想している。
- ・軽井沢では、従来のリゾート物件への需要に加えて、定住、新たなワークステーション用として、購入を希望する方が増えていると思われる。
- ・軽井沢の地価が、都市部の方にとってまだまだ割安感があり、突出した不動産取引がその周囲の土地相場また価格を誘発している場合がある。
- ・コロナ禍の影響により移住者が増加し、土地建物の取引が活発化した影響で品薄となり物件価格が上昇した。今後は2年 位かけて売買価格や取引件数が減少していくと予測している。しかし、売物件が出てくれば、横ばい又は増加すると予測 する。
- ・低価格な中古建物付の物件の反響が多く、現実を知らずに移住を検討している方が多い。

[V-F]

松本等地域の状況

1. 地域の市況及びDI値動向

地域内調査は「前期±0p」、「今期+24」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「+4p」となっており、 やや住宅地価の見通しについて慎重な回答が多かった。

[住宅地取引件数について] 市内調査は「前期▲20p」、「今期+9p」となり、取引件数が増加したものと実感している。但し、次期予測は「▲5p」となっており、今 後、取引件数は減少するとの回答が多かった。

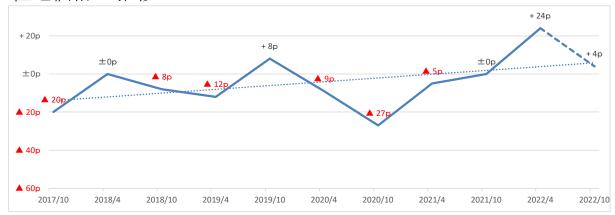
[総括]

アンケート調査では、住宅価格・取引件数ともに前回調査に比べ大幅に改善傾向がみられた。但し『半導体や鉄骨等のコスト上昇』や『住宅用資材(特に木材)の調達が困難になることが予想、建築単価の値上がり』等のコスト上昇の声が多くみられ、このコスト 上昇を需要者側に転嫁できるのかまだ見通せず、市内不動産業者は厳しい不動産市況を予測している結果と思料される。

2. 地域の状況

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
地域	住宅価格	▲ 20p	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	±0p	+ 24p	+ 4p
住宅地 DI値	住宅取引件数	▲ 20p	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 5p

3. 住宅価格DI推移





- ・【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

- ・半導体や鉄骨等のコスト上昇の影響で、取引価格が上昇すると考える。
- ・コロナ禍、ウクライナ問題により、物価が上昇している。給料より物価上昇が大きく、不動産取引への影響が心配。
- ・オンラインで仕事また勉強ができるようになったの移住者が増えた。家を探す人が増えたように思う。
- ・松本エリアでは新規分譲が減り、ハウスメーカーが土地仕入れに積極的になっており、建築条件付土地が増加傾向。今後もオープンハウス等の参入により、建売及び条件付土地はますます増えそうな状況。
- ・コロナ禍による巣ごもりから、マイホームへの意欲向上。反面、収入減による影響で横ばい。
- ・売買においては、特に影響を感じてはいない。賃貸については、人の移動が少ないせいか、件数は少ないように思える。
- ・コロナ禍及びウクライナ紛争で、住宅用資材(特に木材)の調達が困難になることが予想され、建築単価の値上がりが考えられる。そのため、住宅用地の値段にも影響が出るのではないか。
- ・ 宅地の値段は高くとも利便性の良い所、利便性は悪くとも宅地の値段の低い所の選別が二極化し、その程度が極端になっている。
- ・大いに影響している。早く終息して業務の活性化を計りたい。
- ・ 土地(農地)を処分したい方が増えている。造成費、建物解体費等価格が上昇している。
- ・リモートワークで、住宅の役割は仕事場兼住宅となった。古家の売却相談が最近増えた。空き家の売却、活用が進むと良い。
- ・コロナによる影響はあまり感じられなかった。リモートワークが普及したことから、移住者が増える可能性もある。
- ・都市圏から地方への移住希望者が増え、中古住宅や宅地の需要が多くなったが、今後の経済状況等の影響が出てくる か注視していきたい。
- ・商業地には壊滅的な被害。住宅にはほぼ影響なし。

[V-G]

諏訪地域の状況

1. 地域の市況及びDI値動向

地域内調査は「前期▲18p」、「今期▲4p」となり、住宅市況の改善を示している。但し次期予測が「▲12p」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]

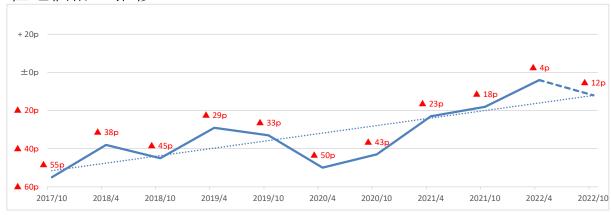
・地域内調査は「前期±0p」、「今期+28p」となり、取引件数が増加傾向にあることを示している。次期予測は「+20p」となっており、今 後とも取引件数は堅調に推移するとの予測が多かった。

住宅価格・取引件数ともに改善傾向を示している。都心からの移住者の住宅需要・別荘地でのリモートワーク需要の結果と思料される。

2. 地域の状況

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
地域	住宅価格	▲ 55p	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 12p
住宅地 DI値	住宅取引件数	▲ 9p	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	±0p	+ 28p	+ 20p

3. 住宅価格DI推移





- ・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

- ・感染症を恐れた都会の購入者、リモートワークで地方で暮らすことが可能な方が増えてきている。購入希望者は多くなる傾向になる。
- ・対人交渉を要す『注文住宅』はウェイトを下げ、現物を見て判断(短期間)できる建売住宅がその分ウェイトを上げている。
- ・富士見町では移住者向けの貸家土地の引き合いが現在のところ旺盛。
- ・物価上昇に伴い厳しくなると考えますが、不動産市況は動きは変わらないと考える。
- 不動産市況は好景気が続く。
- ・東京方面のお客様に資料を送っているが、コロナ禍で諏訪地方に来れない。団地を嫌がり、広々(300坪以下)を好むお客様が多い。
- ・お客様が移動を控え減少。しばらくは、この控えの状況が続くとみている。
- ・ウッドショックの影響により、マイホームを建てられない人が増えた。そのため、去年10月以降低調になっており、今後も建 材の値上がりが予想されるので、厳しい状況と思う。
- ・テナントビルの空きが無い。企業が多い。
- ・移住者が増え、件数増加が見込まれると考える。
- ・工場、物流用地確保の動向あり。
- ・コロナが流行して、より来客数が減少した。今後もコロナが終息するまでは、この状況が続くものと思われる。
- ・別荘地に近い物件が売買されてきた。物件数が少なくなってきている。売り物がなくなり、需要がそのままであれば、土地の値上がりもあり得るかもしれいない。
- ・地元の購入者以外に首都圏の購入者が増え、地元は減少する予測。

[V-H]

上 伊 那 地 域 の 状 況

1. 地域の市況及びDI値動向

地域内調査は「前期▲20p」、「今期▲24p」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。但し次期予 測は「▲12p」となり、地域不動産業者は将来の住宅地価格については改善を予測している声が多かった。

[住宅地取引件数について] 地域内調査は「前期+6p」、「今期▲11p」となり、プラス圏からマイナス圏と取引件数は減少しているとの意見が多かった。次期予測は「予測▲6p」となっており、やや改善するとの予測結果となった。

[総括]

住宅価格・取引件数ともに前回調査から減退している傾向がみられた。しかし次回以降は改善するとの声が多く、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

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
地域	住宅価格	▲ 34p	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 12p
住宅地 DI値	住宅取引件数	▲ 17p	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p

3. 住宅価格DI推移





- ・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

- ・空き家に対する見学希望者が増加した。
- ・心配したほど影響はなかった。今後もコロナに関しては影響はないと思う。
- ・店舗賃料の減額要請が多くなった。当面はこの状況が続くと思われる。
- ・少子高齢化、ニーズのあるエリアは、それなりに地価は上昇するが、それ以外は下落あるのみ。
- ・商談の時期が遅れた。
- ・コロナ禍で県外からの来客も以前と同じであるが、最近地元の若い人(一次取得者)の土地の問い合わせが若干増加している。
- ・お客様からの問い合わせが少なくなり、物件の動きも少なくなった。コロナが落ち着いてくると、動きはあると思う。 県外からの移住者の方の土地購入が増えた。 農振除外の申請も足かせみたいになっていて進まない原因かと思う。
- ・中古住宅の問い合わせが増加した。町中心部より、少し離れた郊外の問い合わせが多い。
- ・今後取引は少なくなる。
- ・訪問、打合せを先延ばしにしているようである。引き合い件数が減っているように感じる。

$\lceil V - I \rceil$

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▲13p」、「今期▲17p」となり、住宅市況は引き続きマイナス圏にある傾向がみられた。また次期予測は「▲33p」となり、地域不動産業者は住宅地価格の引き続き厳しい状況を予測している。

「住宅地取引件数について]

・地域内調査は「前期▲19p」、「今期▲45p」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「▲34p」となっており、 今後も低調に推移する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きた。しかし今回のDI値及び将来の予測ともに厳しい状況を示しており、住宅価格の下落・取引件数の減少傾向を予測している声が多い結果となった。

2. 地域の状況

		2017/10	2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10予測
地域	住宅価格	▲ 38p	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 13p	▲ 17p	▲ 33p
住宅地 DI値	住宅取引件数	+ 8p	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 30p	▲ 19p	▲ 45p	▲ 34p

3. 住宅価格DI推移





- ・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

- ・コロナ禍での影響は特別感じていない。飯田地区はリニアの建設で地価の値上がりを期待したが、移転者の代替え地の価格を安く設定したので、全体の価格を抑制してしまっている。
- ・お客様の選択要求度が高くなっていく。
- ・契約、決済時に売主・買主が対面で行うことが減り、告知できない事が多くなり、トラブルにつながる可能性が増える。
- ・建築単価上昇により不動産市況は下がっていくと考える。
- ・コロナ初期は、取引を見合わせる状況が見受けられたが、昨年後半以降は特に影響なし。

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 https://www.nrknet.org/

※無断複製転載を禁じます。