

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19回 長野県不動産市況DI調査～

2025年5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	1p
[II]	地域区分図	2p
[III]	アンケート調査票	3p
[IV]	DI調査結果の概要	4p～9p
[V]	DI調査結果の推移(県内)	10p
[A ～ I]	長野市～飯伊地域	11p～28p

〔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E-mail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 : 2025年4月
発送数 : 1,281業者
有効回答数 : 76業者 (5.9%)

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。

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

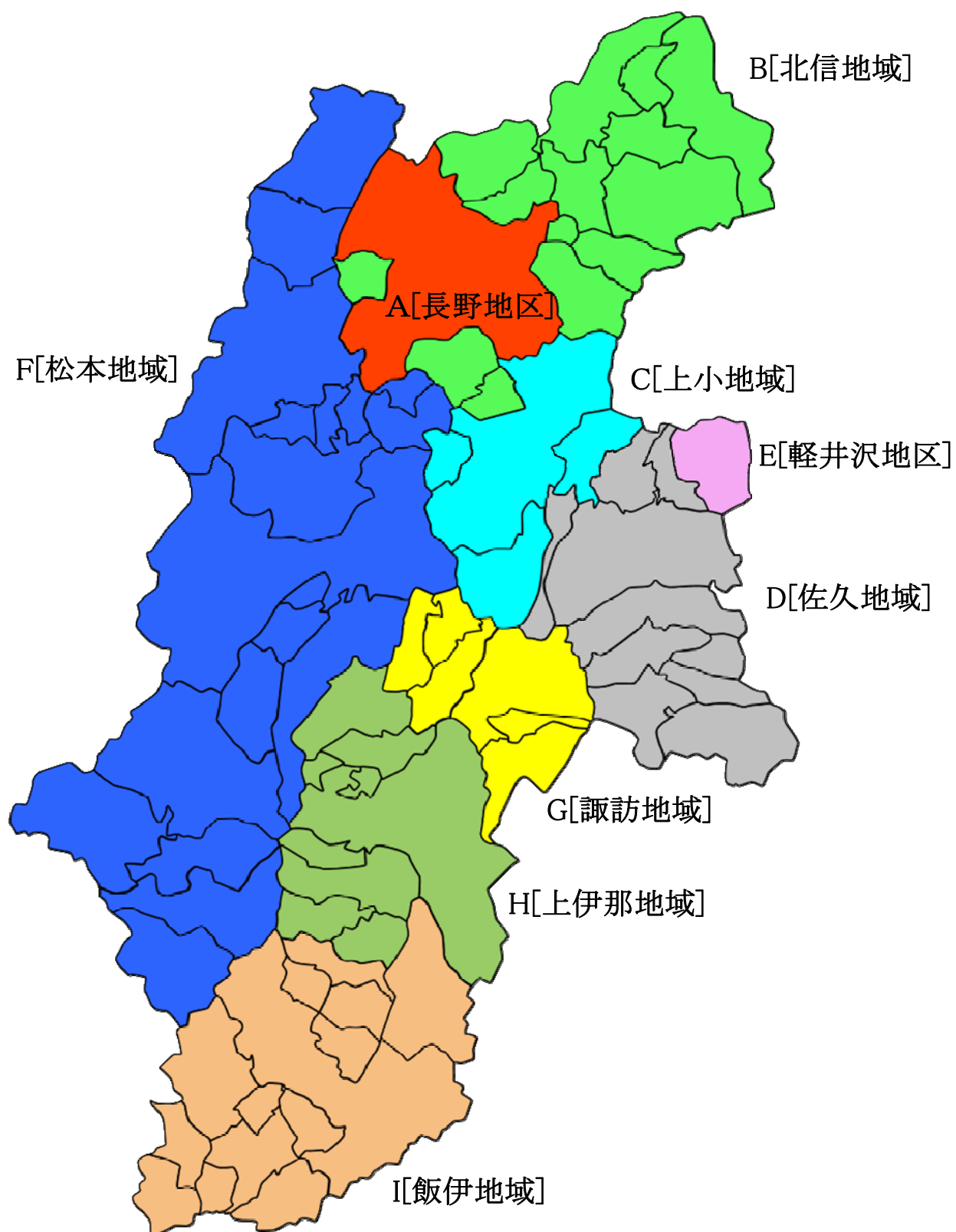
これを地価動向、取引件数等の不動産関連項目にあてはめたものが不動産DIで、次式により算出する。

$$\text{不動産DI} = (\text{上昇又は増加の回答数構成比}) - (\text{下落又は減少の回答数構成比})$$

本調査において、有効回答数が少数である地域地区については、DIの算出結果は統計的に不安定な可能性があります。分析結果は参考値として扱い、過度な一般化を避ける必要がある点にご留意ください。

[Ⅱ] 地域区分図

地域・地区



長野県内の不動産市場動向に関するアンケート調査票(R7.4実施)

FAX ▶ 026-225-5238
(長野県不動産鑑定士協会事務局)

Googleフォームでご回答頂いた場合、「長野県市町村別の人口動向Excelデータ」を特典としてプレゼント！
ご回答後に表示されるURLよりダウンロード下さい。



- 県南部 : H 上伊那地域、I 飯伊地域

- ① 上昇 ② 横ばい ③ 下落

- ① 上昇 ② 横ばい ③ 下落

- ① 増加 ② 横ばい ③ 減少

- ① 増加 ② 横ばい ③ 減少

- | |
|--|
| |
|--|

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

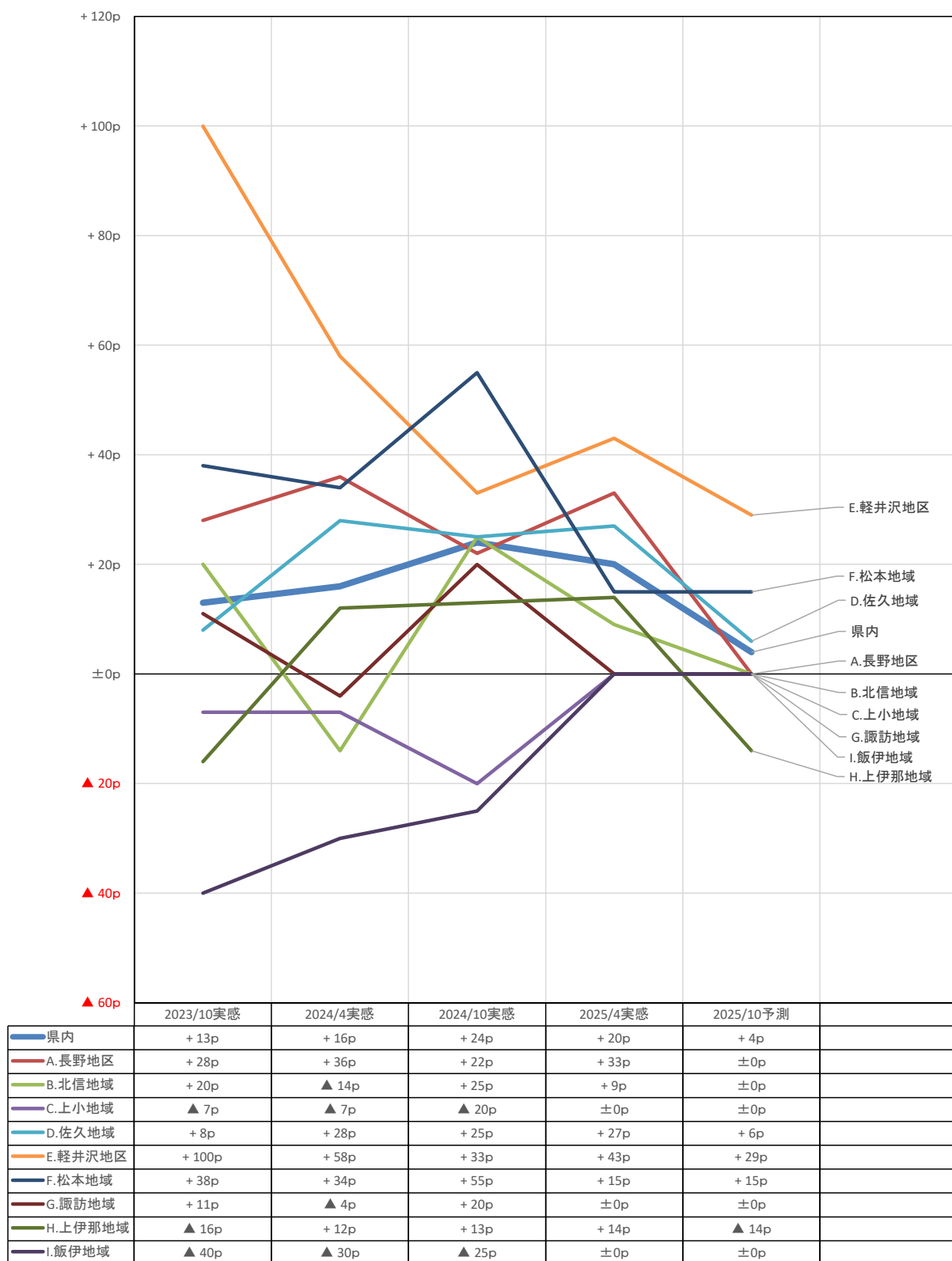
1. 調査概況 地域別住宅地価格動向

地域	2024年10月 (前期実感値)	2025年4月 (現況実感値)	2025年10月 (予測値)	コ メ ント
A. 長野地区				実感はプラス、次回予測は横ばいを見込む。
	+ 28p	+ 33p	±0p	
B. 北信地域				実感、次回予測ともに横ばい。
	+ 20p	+ 9p	±0p	
C. 上小地域				実感、次回予測ともに横ばい。
	▲ 7p	±0p	±0p	
D. 佐久地域				実感はプラス、次回予測は横ばいを見込む。
	+ 8p	+ 27p	+ 6p	
E. 軽井沢地区				実感はプラス、次回予測はややプラスを見込む。
	+ 100p	+ 43p	+ 29p	
F. 松本地域				実感、次回予測ともにややプラス。
	+ 38p	+ 15p	+ 15p	
G. 諏訪地域				実感、次回予測ともに横ばい。
	+ 11p	±0p	±0p	
H. 上伊那地域				実感はややプラス、次回予測はややマイナスを見込む。
	▲ 16p	+ 14p	▲ 14p	
I. 飯伊地域				実感、次回予測ともに横ばい。
	▲ 40p	±0p	±0p	

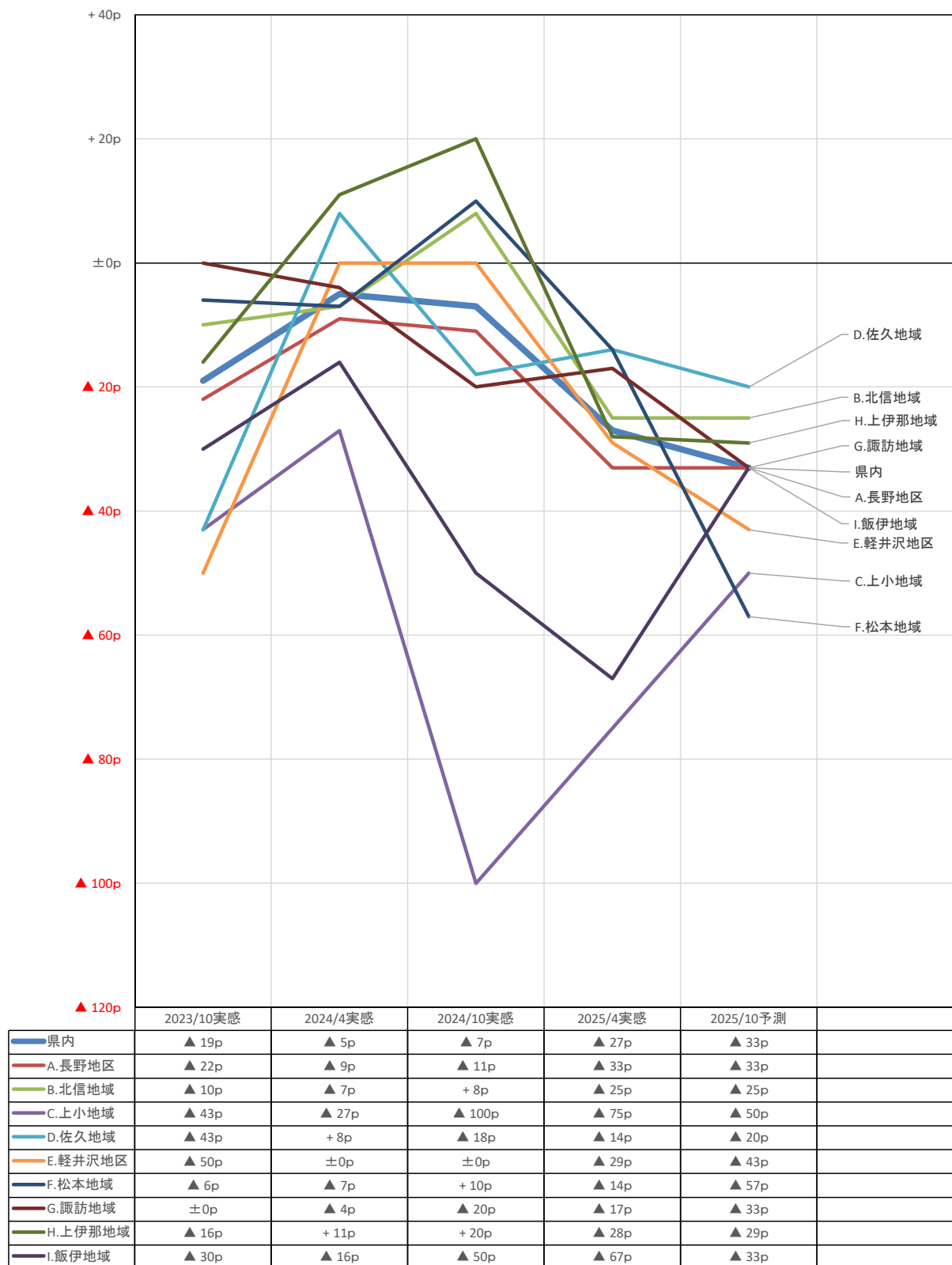
不動産DI地域別天気図



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

			2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	▲ 19p	▲ 9p	+ 2p	+ 13p	+ 8p	+ 14p	+ 13p	+ 16p	+ 24p	+ 20p	+ 4p
		年平均	▲ 14p		+ 8p		+ 11p		+ 15p		+ 22p		
	A 長野	DI値	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 21p	+ 38p	+ 28p	+ 36p	+ 22p	+ 33p	± 0p
		年平均	+ 6p		+ 22p		+ 30p		+ 32p		+ 28p		
	B 北信	DI値	± 0p	± 0p	+ 18p	+ 17p	+ 43p	+ 12p	+ 20p	▲ 14p	+ 25p	+ 9p	± 0p
		年平均	± 0p		+ 18p		+ 28p		+ 3p		+ 17p		
	C 上小	DI値	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	± 0p	▲ 7p	▲ 7p	▲ 7p	▲ 20p	± 0p	± 0p
		年平均	▲ 30p		+ 2p		▲ 4p		▲ 7p		▲ 10p		
	D 佐久	DI値	± 0p	▲ 14p	+ 15p	+ 31p	+ 32p	+ 32p	+ 8p	+ 28p	+ 25p	+ 27p	+ 6p
		年平均	▲ 7p		+ 23p		+ 32p		+ 18p		+ 26p		
	E 軽井沢	DI値	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 67p	+ 60p	+ 100p	+ 58p	+ 33p	+ 43p	+ 29p
		年平均	+ 59p		+ 90p		+ 64p		+ 79p		+ 38p		
	F 松本	DI値	▲ 27p	▲ 5p	± 0p	+ 24p	+ 8p	+ 11p	+ 38p	+ 34p	+ 55p	+ 15p	+ 15p
		年平均	▲ 16p		+ 12p		+ 10p		+ 36p		+ 35p		
	G 諏訪	DI値	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 22p	± 0p	+ 11p	▲ 4p	+ 20p	± 0p	± 0p
		年平均	▲ 33p		▲ 11p		▲ 11p		+ 4p		+ 10p		
	H 上伊那	DI値	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 16p	+ 5p	▲ 16p	+ 12p	+ 13p	+ 14p	▲ 14p
		年平均	▲ 31p		▲ 22p		▲ 6p		▲ 2p		+ 14p		
	I 飯伊	DI値	▲ 33p	▲ 50p	▲ 13p	▲ 17p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 40p	▲ 30p	▲ 25p	± 0p	± 0p
		年平均	▲ 42p		▲ 15p		▲ 24p		▲ 35p		▲ 13p		

			2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	▲ 14p	▲ 2p	▲ 2p	▲ 4p	▲ 10p	▲ 19p	▲ 19p	▲ 5p	▲ 7p	▲ 27p	▲ 33p
		年平均	▲ 8p		▲ 3p		▲ 15p		▲ 12p		▲ 17p		
	A 長野	DI値	▲ 36p	± 0p	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 27p	▲ 22p	▲ 9p	▲ 11p	▲ 33p	▲ 33p
		年平均	▲ 18p		▲ 15p		▲ 31p		▲ 16p		▲ 22p		
	B 北信	DI値	▲ 9p	+ 22p	+ 18p	± 0p	+ 43p	+ 13p	▲ 10p	▲ 7p	+ 8p	▲ 25p	▲ 25p
		年平均	+ 7p		+ 9p		+ 28p		▲ 9p		▲ 9p		
	C 上小	DI値	▲ 10p	▲ 11p	± 0p	± 0p	▲ 25p	▲ 40p	▲ 43p	▲ 27p	▲ 100p	▲ 75p	▲ 50p
		年平均	▲ 11p		± 0p		▲ 33p		▲ 35p		▲ 88p		
	D 佐久	DI値	▲ 5p	+ 22p	± 0p	▲ 12p	+ 32p	▲ 15p	▲ 43p	+ 8p	▲ 18p	▲ 14p	▲ 20p
		年平均	+ 9p		▲ 6p		+ 9p		▲ 18p		▲ 16p		
	E 軽井沢	DI値	+ 78p	± 0p	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 20p	▲ 50p	± 0p	± 0p	▲ 29p	▲ 43p
		年平均	+ 39p		+ 30p		▲ 16p		▲ 25p		▲ 15p		
	F 松本	DI値	± 0p	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 25p	▲ 6p	▲ 7p	+ 10p	▲ 14p	▲ 57p
		年平均	▲ 5p		▲ 6p		▲ 30p		▲ 7p		▲ 2p		
	G 諏訪	DI値	▲ 15p	+ 10p	± 0p	+ 28p	± 0p	▲ 15p	± 0p	▲ 4p	▲ 20p	▲ 17p	▲ 33p
		年平均	▲ 3p		+ 14p		▲ 8p		▲ 2p		▲ 19p		
	H 上伊那	DI値	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	± 0p	▲ 16p	+ 11p	+ 20p	▲ 28p	▲ 29p
		年平均	▲ 19p		▲ 3p		▲ 3p		▲ 3p		▲ 4p		
	I 飯伊	DI値	▲ 42p	▲ 30p	▲ 19p	▲ 45p	▲ 22p	▲ 15p	▲ 30p	▲ 16p	▲ 50p	▲ 67p	▲ 33p
		年平均	▲ 36p		▲ 32p		▲ 19p		▲ 23p		▲ 59p		

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在(2025.4.1)の住宅取引地価は6ヵ月前(2024.10.1)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	5件	10件	0件	15件	0件	15件
	割合	33%	67%	0%	100%	長野地区DI値	+ 33p
B.北信地域	回答数	2件	9件	1件	12件	0件	12件
	割合	17%	75%	8%	100%	北信地域DI値	+ 9p
C.上小地域	回答数	1件	2件	1件	4件	0件	4件
	割合	25%	50%	25%	100%	上小地域DI値	±0p
D.佐久地域	回答数	4件	11件	0件	15件	0件	15件
	割合	27%	73%	0%	100%	佐久地域DI値	+ 27p
E.軽井沢地区	回答数	3件	4件	0件	7件	0件	7件
	割合	43%	57%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 43p
F.松本地域	回答数	2件	4件	1件	7件	0件	7件
	割合	29%	57%	14%	100%	松本地域DI値	+ 15p
G.諏訪地域	回答数	0件	6件	0件	6件	0件	6件
	割合	0%	100%	0%	100%	諏訪地域DI値	±0p
H.上伊那地域	回答数	1件	6件	0件	7件	0件	7件
	割合	14%	86%	0%	100%	上伊那地域DI値	+ 14p
I.飯伊地域	回答数	0件	3件	0件	3件	0件	3件
	割合	0%	100%	0%	100%	飯伊地域DI値	±0p
県計	回答数	18件	55件	3件	76件	0件	76件
	割合	24%	72%	4%	100%	県計DI値	+ 20p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後(2025.10.1)の住宅取引価格は現在(2025.4.1)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	2件	11件	2件	15件	0件	15件
	割合	13%	74%	13%	100%	長野地区DI値	±0p
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	1件	2件	1件	4件	0件	4件
	割合	25%	50%	25%	100%	上小地域DI値	±0p
D.佐久地域	回答数	2件	12件	1件	15件	0件	15件
	割合	13%	80%	7%	100%	佐久地域DI値	+ 6p
E.軽井沢地区	回答数	2件	5件	0件	7件	0件	7件
	割合	29%	71%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 29p
F.松本地域	回答数	2件	4件	1件	7件	0件	7件
	割合	29%	57%	14%	100%	松本地域DI値	+ 15p
G.諏訪地域	回答数	0件	6件	0件	6件	0件	6件
	割合	0%	100%	0%	100%	諏訪地域DI値	±0p
H.上伊那地域	回答数	0件	6件	1件	7件	0件	7件
	割合	0%	86%	14%	100%	上伊那地域DI値	▲ 14p
I.飯伊地域	回答数	0件	3件	0件	3件	0件	3件
	割合	0%	100%	0%	100%	飯伊地域DI値	±0p
県計	回答数	10件	59件	7件	76件	0件	76件
	割合	13%	78%	9%	100%	県計DI値	+ 4p

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在(2025.4.1)の住宅地取引件数は6ヵ月前(2024.10.1)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	1件	8件	6件	15件	0件	15件
	割合	7%	53%	40%	100%	長野地区DI値	▲ 33p
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	0件	1件	3件	4件	0件	4件
	割合	0%	25%	75%	100%	上小地域DI値	▲ 75p
D.佐久地域	回答数	2件	9件	4件	15件	0件	15件
	割合	13%	60%	27%	100%	佐久地域DI値	▲ 14p
E.軽井沢地区	回答数	0件	5件	2件	7件	0件	7件
	割合	0%	71%	29%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 29p
F.松本地域	回答数	0件	6件	1件	7件	0件	7件
	割合	0%	86%	14%	100%	松本地域DI値	▲ 14p
G.諏訪地域	回答数	0件	5件	1件	6件	0件	6件
	割合	0%	83%	17%	100%	諏訪地域DI値	▲ 17p
H.上伊那地域	回答数	2件	1件	4件	7件	0件	7件
	割合	29%	14%	57%	100%	上伊那地域DI値	▲ 28p
I.飯伊地域	回答数	0件	1件	2件	3件	0件	3件
	割合	0%	33%	67%	100%	飯伊地域DI値	▲ 67p
県計	回答数	5件	45件	26件	76件	0件	76件
	割合	7%	59%	34%	100%	県計DI値	▲ 27p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後(2025.10.1)の住宅地取引件数は現在(2025.4.1)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	0件	10件	5件	15件	0件	15件
	割合	0%	67%	33%	100%	長野地区DI値	▲ 33p
B.北信地域	回答数	1件	7件	4件	12件	0件	12件
	割合	8%	59%	33%	100%	北信地域DI値	▲ 25p
C.上小地域	回答数	0件	2件	2件	4件	0件	4件
	割合	0%	50%	50%	100%	上小地域DI値	▲ 50p
D.佐久地域	回答数	2件	8件	5件	15件	0件	15件
	割合	13%	54%	33%	100%	佐久地域DI値	▲ 20p
E.軽井沢地区	回答数	0件	4件	3件	7件	0件	7件
	割合	0%	57%	43%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 43p
F.松本地域	回答数	0件	3件	4件	7件	0件	7件
	割合	0%	43%	57%	100%	松本地域DI値	▲ 57p
G.諏訪地域	回答数	0件	4件	2件	6件	0件	6件
	割合	0%	67%	33%	100%	諏訪地域DI値	▲ 33p
H.上伊那地域	回答数	1件	3件	3件	7件	0件	7件
	割合	14%	43%	43%	100%	上伊那地域DI値	▲ 29p
I.飯伊地域	回答数	0件	2件	1件	3件	0件	3件
	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p
県計	回答数	4件	43件	29件	76件	0件	76件
	割合	5%	57%	38%	100%	県計DI値	▲ 33p

[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+24p」、「今期+20p」となり、8期連続してDI値がプラスを示した。但し、次期予測は「+4p」となっており、先期の時期予測が「+11p」にあったことから、価格の鈍化を予測する意見が増えている。

[住宅地取引件数について]

県全体では前期調査は「前期▲7p」、「今期▲27p」となり、取引件数DI値は継続して下落した。次期予測も「▲33p」となっており、取引件数については減少が継続すると予測している。

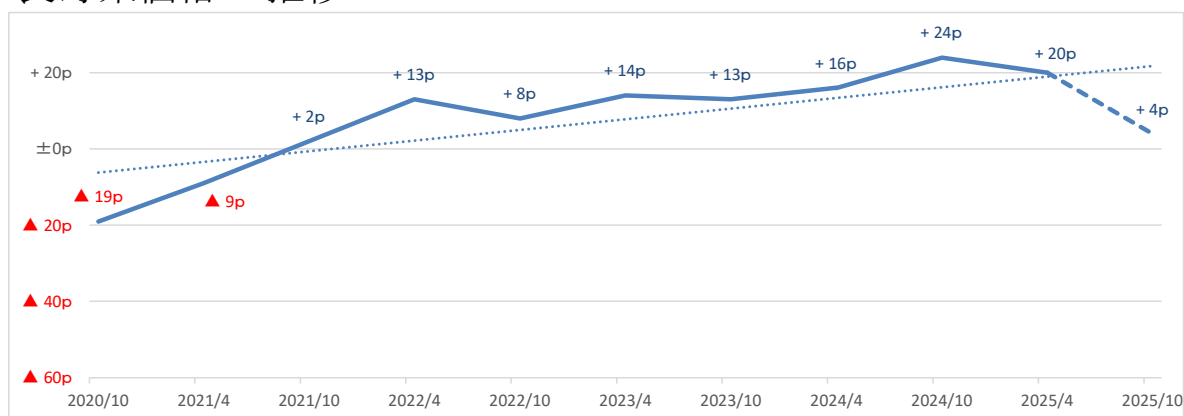
[総括]

住宅地価格DI値は、8期連続してプラス圏にあるがプラス幅は減少傾向にあり、住宅地取引件数DI値もマイナス圏を継続している。アンケート結果からも見られるように、依然建築費の高騰もあり、先行きについては総じて慎重な意見が多い。

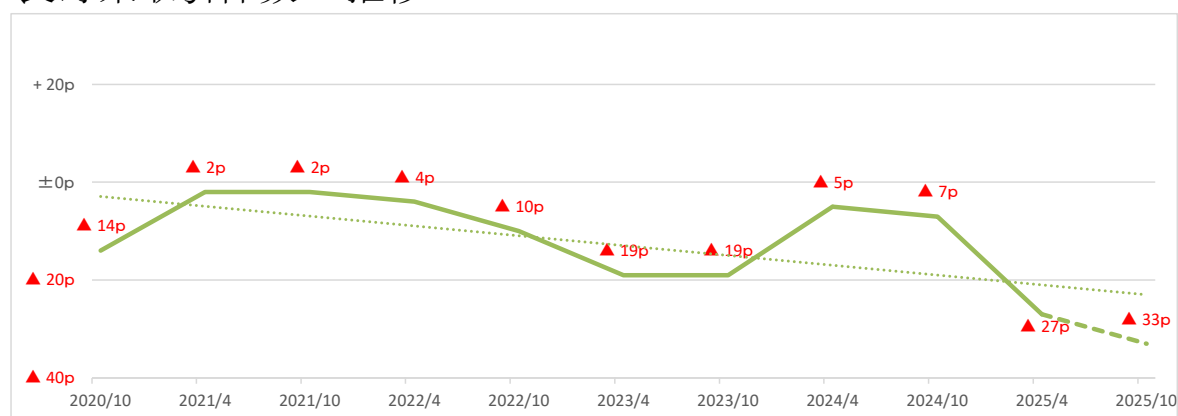
2. 長野県内の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
長野県 住宅地 DI値	価格DI	▲19p	▲9p	+2p	+13p	+8p	+14p	+13p	+16p	+24p	+20p	+4p
	取引件数DI	▲14p	▲2p	▲2p	▲4p	▲10p	▲19p	▲19p	▲5p	▲7p	▲27p	▲33p

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

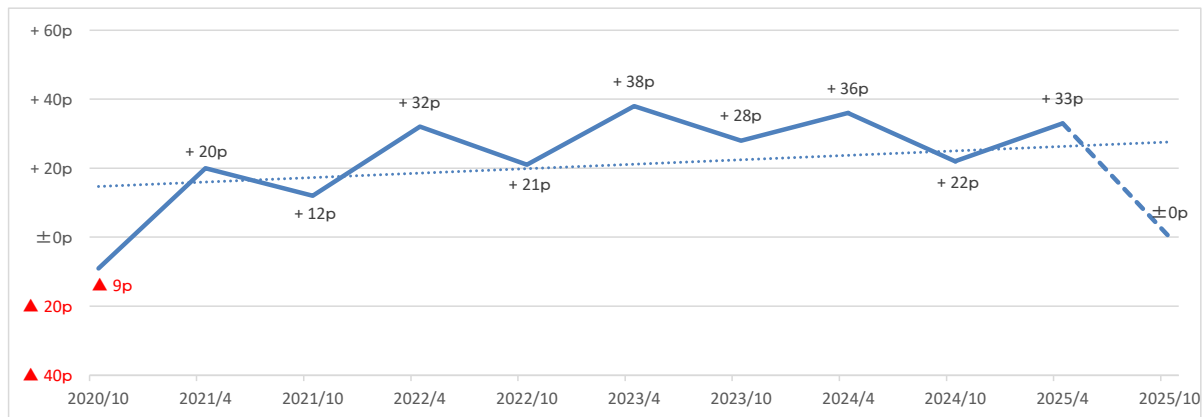
1. 地区の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地区内調査ではDI値が「前期+22p」、「今期+33p」となり、引き続きプラスを維持した。近年はDI値がプラス20以上で推移しているが、今期の地価判断は「上昇」の割合が上昇し、「横ばい」の割合が下落したことにより、DI値のプラス幅は上昇した。次期予測は、「前期+11p」、「今期 ±0p」であり、やや弱気の動きの予測となった。												
[住宅地取引件数について] 地区内調査では「前期▲11p」、「今期▲33p」となり、DI値は下落したが、「横ばい」「減少」実感が上昇したことによる。8期連続のマイナスであるが、今期は、マイナス値の下落率が大きくなった。また次期予測は「前期▲11p」、「今期▲33p」となり、マイナス値の下落率が大きい。												
[総括] 住宅地価格DI値は、近年高い水準を維持しており、長野市街地及びその周辺地域では住宅地の分譲が安定的に行われており、需給が安定的であることがうかがわれる。ただし今後については弱気の判断も見られる。住宅地取引件数のDI値は、「減少」判断の割合が大きくなったことにより、マイナス値は大きくなった。不動産市況については、物価上昇、建築資材の高騰、金利の上昇傾向による影響が、今後の弱気判断となったと考えられる。												

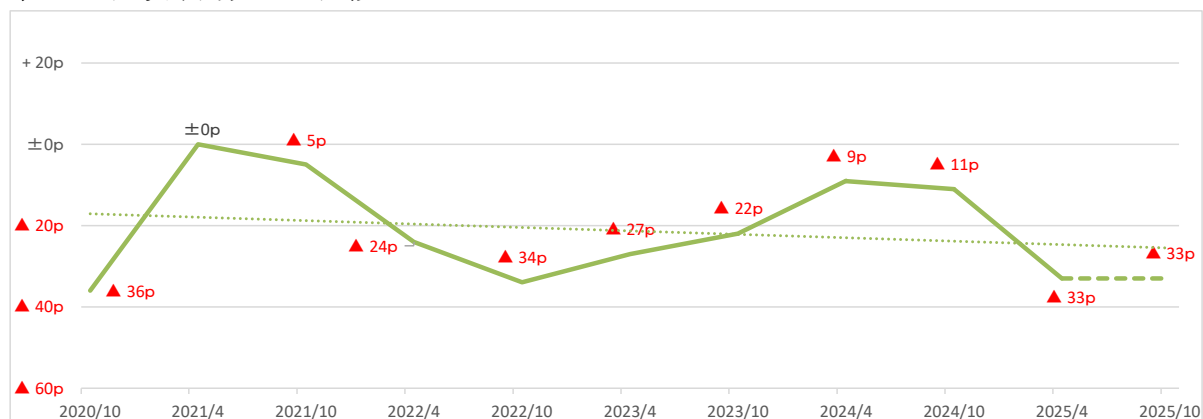
2. 地区の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
市 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 21p	+ 38p	+ 28p	+ 36p	+ 22p	+ 33p	±0p
	住宅取引件数	▲ 36p	±0p	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 27p	▲ 22p	▲ 9p	▲ 11p	▲ 33p	▲ 33p

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

- 近年分譲されたマンションとしては、アルファスマート西和田(69戸、R6竣工)、ポレスター長野ブライディア(114戸、R6竣工)、ゲートマークス長野(33戸、R6竣工)、デュオヒルズ長野権堂(112戸、R7竣工)などがあり、供給戸数は依然として多いが、将来の供給過多を見込んでディベロッパーの用地取得は慎重な姿勢へと変化している。
- 長野駅善光寺口側で、中央通り沿いの商業施設「アゲイン」跡地は、267戸規模の分譲マンション、1階部分が店舗となる模様。完成は2027年8月の予定。
- 南長野末広町の「長野駅前B-1地区市街地再開発準備組合」による再開発事業が、2024年3月、市から都市計画決定を受けた。低層部に商業施設、高層部に共同住宅が入る延床面積35,000㎡の再開発ビルを計画。2029年度の完成が想定される。
- 長野市が北長池のエムウェーブの南側に開発を計画している産業用地に、新光電気工業など5社が進出予定であることが分かった。産業用地は広さ11.4ha、造成工事は26年1月完了見通しで、進出企業は27年度にも操業開始できそう。
- アルピコ交通と長電バスは、長野市街地と中山間地を結ぶ路線バス6路線の廃止を公表した。長野市はこれに対し、3路線は市営バスとして運行し、3路線は乗り合タクシーを運行することを公表した。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 経済が停滞している。
- ・ 住宅所有の希望はあるものの、建築費が大幅にアップしているので、取引は少し鈍化するものと思われる。
- ・ 長野市は分譲地が少ないため、現在は少し土地価格は上昇しているが、今後は建物の金額が値上がりをしてきているので、土地も値上がりすると購入できるお客様が限定され、減ってきてしまうと考える。

[V-B]

北 信 地 域 の 状 況 [長野市を除く]

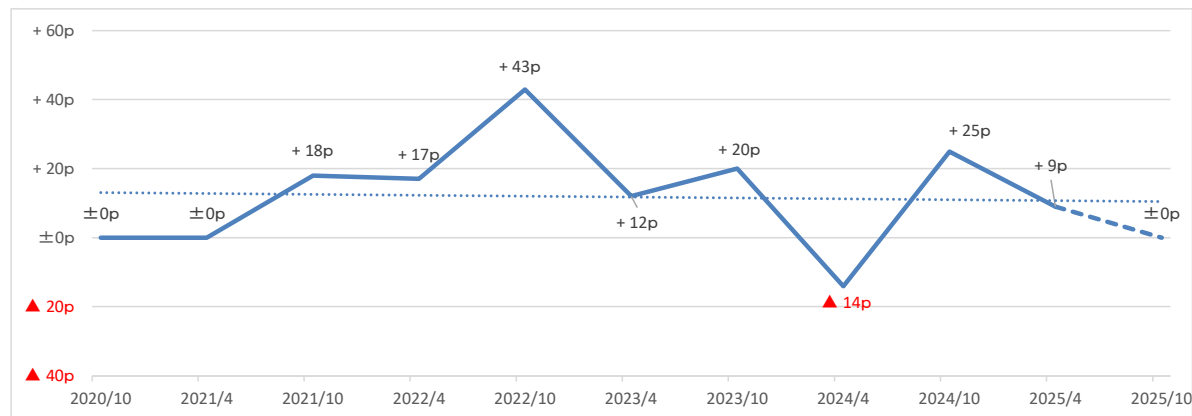
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地区内調査ではDI値は「前期+25p」、「今期+9p」とプラス値が低下した。「上昇」実感が減少し、「下落」実感が増加した影響による。2021年10月からはDI値は概ね+10p～+20p前後で推移している(2022年10月、2024年4月を除く)。地価は「横ばい」実感、「上昇」実感の割合が大きい状態で推移している。次期予測では「前期+9p」、「今期±0p」となり、DI値は下落している。												
[住宅地取引件数について] 地区内調査ではDI値は「前期+8p」、「今期▲25p」となり、プラスからマイナスに転じた。取引件数の「増加」実感が減少した影響が大きい。また、次期予測においては「前期▲17p」、「今期▲25p」となっており、マイナスが継続している。												
[総括] 住宅地価格DI値のプラス幅が低下し、地価の動きが弱くなったと実感しており、次期予測も更に弱い動きになるとの判断となっている。住宅地取引件数DI値はプラスからマイナスに転じており、次期予測も同値であり、取引件数も弱い動きとなると予測している。												

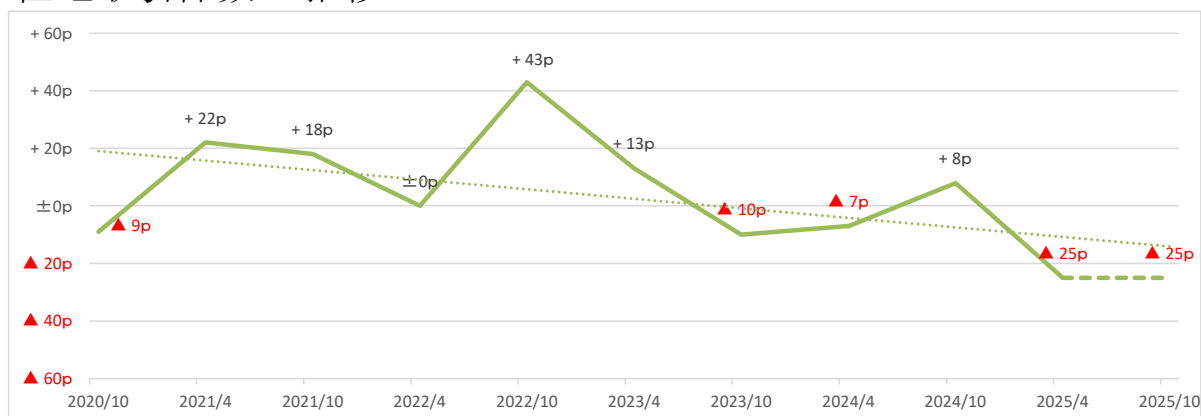
2. 地域の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	±0p	±0p	+18p	+17p	+43p	+12p	+20p	▲14p	+25p	+9p	±0p
	住宅取引件数	▲9p	+22p	+18p	±0p	+43p	+13p	▲10p	▲7p	+8p	▲25p	▲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

- ・ 上信越自動車道「須坂長野東」I.C.北側で進められている約25.3haの開発地(観光集客施設用地)にイオンモールが開業予定。敷地面積は約15.8haの県内最大規模で、2025年秋の開業を予定している。そのほかホテルルートイン須坂が2024年12月に開業したほか、ホームセンタームサシ等が開業予定。開発地の西側から北西に延びる新アクセス道路1.3kmが2024年4月開通。
- ・ 信州中野駅前にホテルルートインGrand中野小布施が2023年6月に開業。ルートイン総客室数166室、無料駐車場100台、男女別天然温泉大浴場を完備。
- ・ 飯山市は、斑尾高原を含むエリアで外資系ファンドが開発を進めていることなどを念頭に、外国企業や外国人による大規模な土地買収や開発へのルールづくりを進めるため、地元の観光関係者と協議を重ね、条例化や法整備を検討していく模様。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ インターネットや電話による物件への問い合わせ件数は大きな変化はない。将来的にも恒常的に土地を探すお客様数は変わらないと予想される。また、建築費の増加に伴い、土地価格も上昇しにくいと予想する。
- ・ 建築基準法改正、物価上昇、金利上昇。
- ・ 国内外(特に米国)の先行き不透明な状態であり、そこに物価高が進み、災害も多く、消費者は積極的な行動を控える傾向にある。
- ・ 買主の要望から価格は今後も下落傾向が予想される。

[V-C]

上小地域の状況

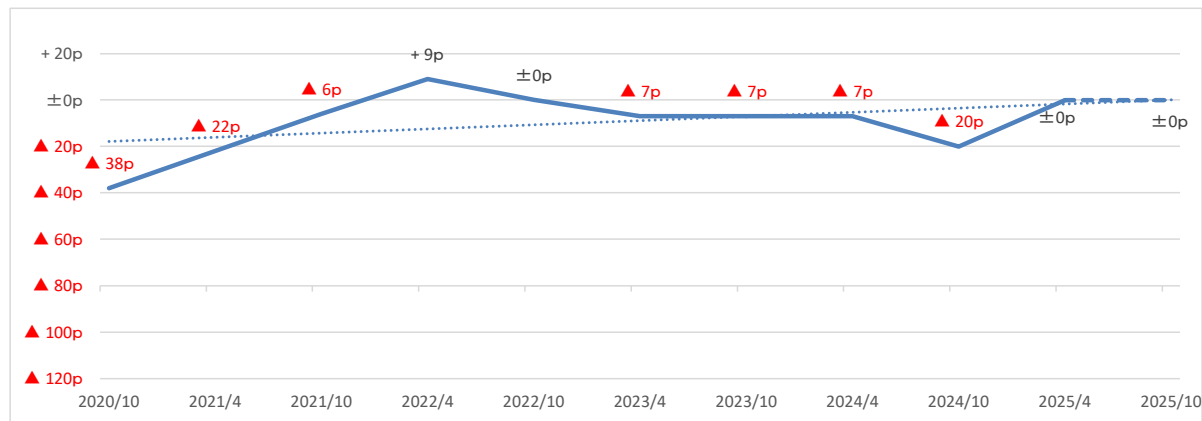
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地区内調査ではDI値が「前期▲20p」、「今期±0p」とマイナスから±0pになった。これは「下落」実感が減少したことによる。次期予測DI値では「前期▲60p」、「今期±0p」とマイナスから±0pになった。これは「上昇」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▲100p」、「今期▲75p」とマイナス値が大きい状況が続いている。これは「減少」実感の割合が大きいことによる。6期連続マイナスが続いている。次期予測についても「前期▲40p」、「今期▲50p」と依然として高いマイナス値となっている。「増加」予測はゼロであった。											
[総括] 住宅地価格DI値は、今期は前期に比べマイナス値が小さくなり、次期予測もマイナス値が小さくなった。近年は住宅地価格DI値が±10pの範囲で推移しており(2024年10月を除く)、変化が乏しい状況にある。住宅地取引件数DI値は今期もマイナス値が大きい状況にあり、住宅建築資材の高騰により住宅着工件数が減少し、住宅需要が減退し、取引の減少となっていることが考えられる。											

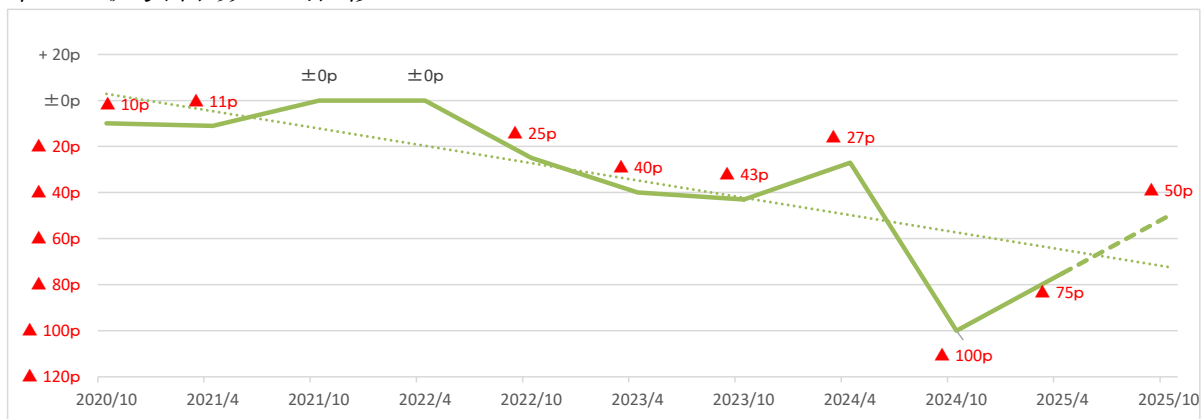
2. 地域の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	±0p	▲ 7p	▲ 7p	▲ 7p	▲ 20p	±0p	±0p
	住宅取引件数	▲ 10p	▲ 11p	±0p	±0p	▲ 25p	▲ 40p	▲ 43p	▲ 27p	▲ 100p	▲ 75p	▲ 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

- ・ 上田市の「上田アリオ」からイトーヨーカ堂が25年1月に撤退後、食品スーパー「ロピア」などを展開する「OIC」グループに事業を引き継ぎ、オープン準備中である。
- ・ タカラレーベンは上田市海野町商店街の一角に建設された「レーベン上田中央GALLDEA」（総戸数60戸）における店舗で、上田市・上田商工会議所・上田市商店会連合会と連携、協力し、インキュベーション・ショップを運営開始。
- ・ 上田市は芳田にある市民の森公園の再整備に乗り出す方針。約60haに宿泊施設やキャンプ場、スポーツ施設が点在しており、老朽化と利用低迷が課題になっている。パークPFIなどの手法も視野に、民間企業からアイデアを募る。
- ・ 上田市の上田女子短期大が2025年度から男女共学化し、名称を上田短期大に変更。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 回答なし

[V-D]

佐久地域の状況〔軽井沢町を除く〕

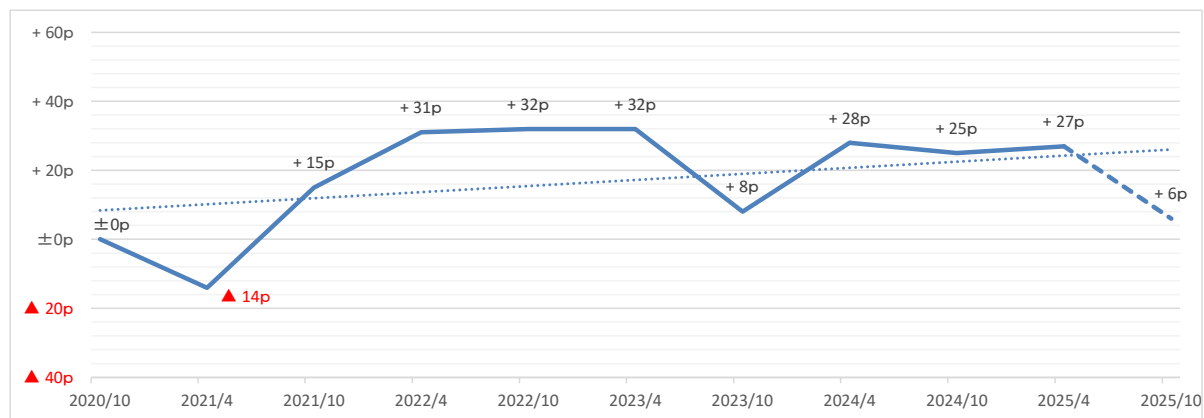
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地区内調査では「前期+25p」、「今期+27p」で、高いプラス値が続いている。下落実感は0件が続いている。次期予測DI値は「前期+25p」、「今期+6p」でプラス値は下落した。これは「上昇」判断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▲18p」、「今期▲14p」となり、マイナスが継続した。「増加」実感より「減少」実感が大きいことによる。次期予測は「前期▲12p」、「今期▲20p」となりマイナスが継続した。 [総括] 住宅地価格DI値は、8期連続でプラス判断が維持されている。2022年4月からプラス30前後で推移している(2023年10月を除く)。佐久地域は、新幹線「佐久平」駅周辺地域を中心に、県外からの移住者もみられ、不動産需要が相対的優位な地域であることがうかがわれる。											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

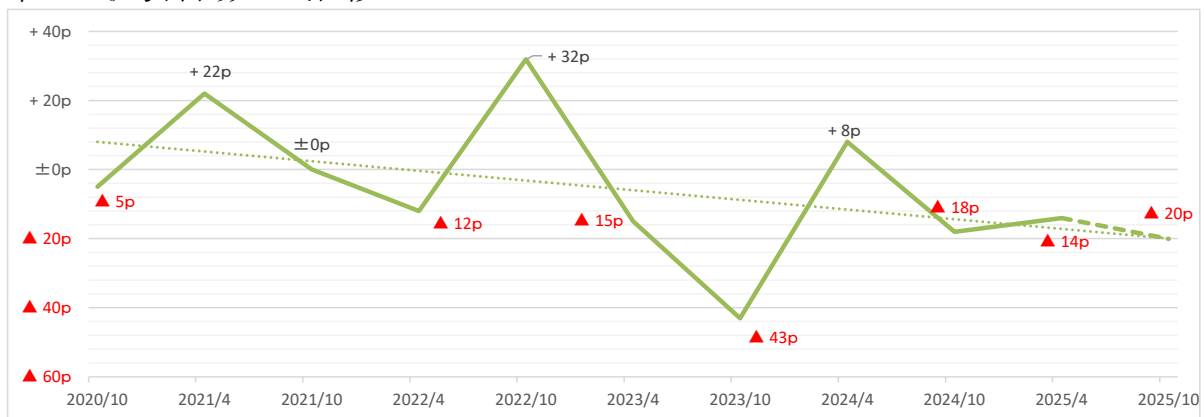
2. 地域の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	±0p	▲14p	+15p	+31p	+32p	+32p	+8p	+28p	+25p	+27p	+6p
	住宅取引件数	▲5p	+22p	±0p	▲12p	+32p	▲15p	▲43p	+8p	▲18p	▲14p	▲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

- ・ アサマリゾート(長野県小諸市)は長野県佐久市にデザイナーズホテル「アクアホテル プレミアム」を2023年9月にオープン。JR「佐久平駅」から徒歩30秒の立地。8階建・134室。
- ・ ロードスターキャピタルが、2024年7月レストラン・ホテル経営のひらまつから「THE HIRAMATSU 軽井沢御代田」を取得。ひらまつは売却後も運営を継続。
- ・ 佐久平駅南樋橋地区の土地区画整理事業が開始。核テナントはカインズ佐久平店、フォレストモール佐久平、ポレスター佐久平駅南レジデンス(9階建・58戸)、ルートインGrand佐久平駅南(2025年12月予定。8階建・196室)。
- ・ 生活雑貨企画販売のエイワイジュリーは2023年7月、「つぐもりカフェ」を小諸市柏木に開業。浅間山麓の標高約900メートルにあり高原野菜の畑に囲まれている。2024年2月にカフェ2階に1日1組限定の宿泊スペース「つぐもりステイ」を開業。
- ・ 決済代行サービスのルミーズ(小諸市)は2024年3月、研究開発と出荷の新拠点となる「aegise Technical Center Komoro(イージャイズテクニカルセンターコモロ)」を小諸市紺屋町に開設。小売事業者が撤退した商業施設を取得し、改修。延床面積1,834㎡。地上階には開発部門などのオフィスを、地下には決済端末などの出荷センターを整備する。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 佐久平駅周辺以外は大きな変化がないと感じる。
- ・ 需要のある地域に物件がない。
- ・ 春になり季節的には物件取引は増える予想ですが移住熱は収まったように感じる。
- ・ 関東からの移住が増えれば件数も増加するが、地元民は減る一方である。
- ・ 物価や住宅の価格の高騰により、購入者が限られてしまっている。

[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+33p」、「今期+43p」となり、高いプラス値が継続している。8期連続でプラス50を上回っていたが、前期からやや低下した。これは「上昇」実感の割合が低下したこと等による。次期予測DI値は「前期▲16p」、「今期+29p」となり、プラスに転じた。これは「上昇」予測が増加し、「下落」予測がゼロであったことによる。

〔住宅地取引件数について〕

地区内調査ではDI値は「前期±0p」、「今期▲29p」と下落した。これは取引件数の「増加」実感がゼロとなったことによる。次期予測は「前期▲33p」、「今期▲43p」とマイナス値が継続した。

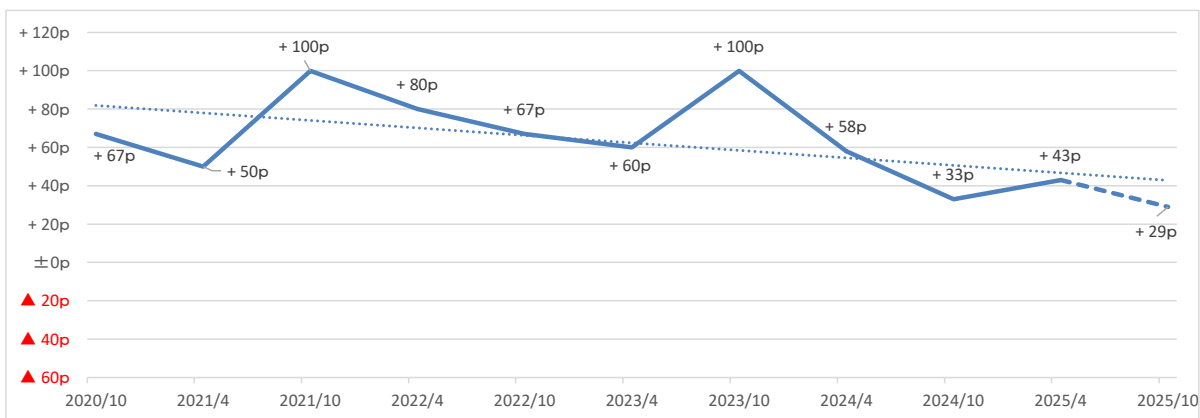
〔総括〕

住宅地価格DI値はプラス実感が高い状況が続いているが、取引件数DI値はマイナスとなり、取引件数はやや弱いという実感がみられ、次期もマイナス実感の判断となっている。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、旧軽井沢の高級別荘地を中心に需要が底堅い。しかし価格がだいぶ高くなったことや、売物件が少なく、取引件数の少ないことが、DI調査結果に現れていると考えられる。

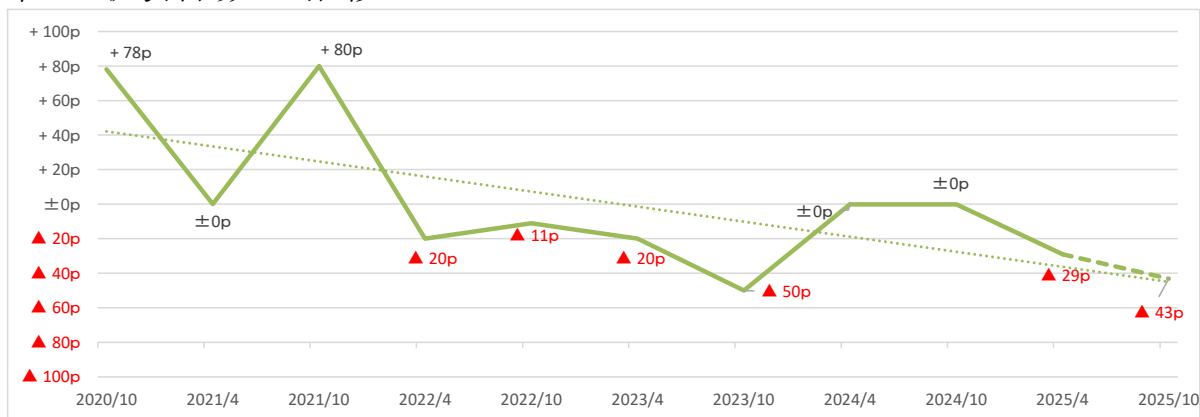
2. 地区の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 67p	+ 60p	+ 100p	+ 58p	+ 33p	+ 43p	+ 29p
	住宅取引件数	+ 78p	±0p	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 20p	▲ 50p	±0p	±0p	▲ 29p	▲ 43p

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

- 三菱地所により軽井沢駅北口に駅直結の新たな商業施設「(仮称)軽井沢駅北口東側遊休地活用事業計画」が2026年春開業予定で進められている。約13,000㎡の敷地に6棟(延床面積約5,400㎡)を建設し、温浴施設や宿泊施設、飲食・物販店などが入居予定。
- 西武ホールディングス、西武リアルティソリューションズ、野村不動産は「軽井沢千ヶ滝地区プロジェクト」の共同開発に向けた基本協定書を2024年4月締結。西武グループが保有する22haの広大な敷地を活用し、次世代のリゾートのあり方を見据えた大規模複合開発を行う予定。
- 東急不動産、サンケイビル、三菱地所レジデンスは、軽井沢町で初の新築分譲ホテルコンドミニアム「グランディスタイルホテル&リゾート旧軽井沢」(地上3階地下1階建て、総客室数65室)を計画。開業予定は2025年夏。
- 軽井沢町大字長倉字水の神「ふふ 軽井沢ー陽光の風ー」24室、軽井沢町大字軽井沢字池ノ端道脇「ふふ 軽井沢ー静養の森ー」20室の2つのホテルが2023年12月に同時グランドオープン。
- クラフトビール大手のヤッホーブルーイング(長野県軽井沢町)は2024年4月長野県佐久市に新しい物流拠点を立ち上げると発表。これまで使っていた長野県小諸市の物流拠点から移転し、倉庫の容量やオフィススペースを拡大。1階の倉庫部分の延床面積は約3,000㎡。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- 取引市場の売り物件数が減少している。
- 現在の建築費の上昇幅が大きいため少し息切れするのではないかな。

[V-F]

松本地域の状況

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+55p」、「今期+15p」。7期連続の上昇ではあるが、上昇幅は減少している。なお次期予測も「+15p」となっており、住宅地価格の見通しについてやや慎重な回答が増えている。

[住宅地取引件数について]

市内調査は「前期+10p」、「今期▲14p」となり、取引件数DI値は再び減少に転じた。さらに次期予測は「▲57p」となっており、今後の見通しについては、更なる減少を予測している声が多かった。

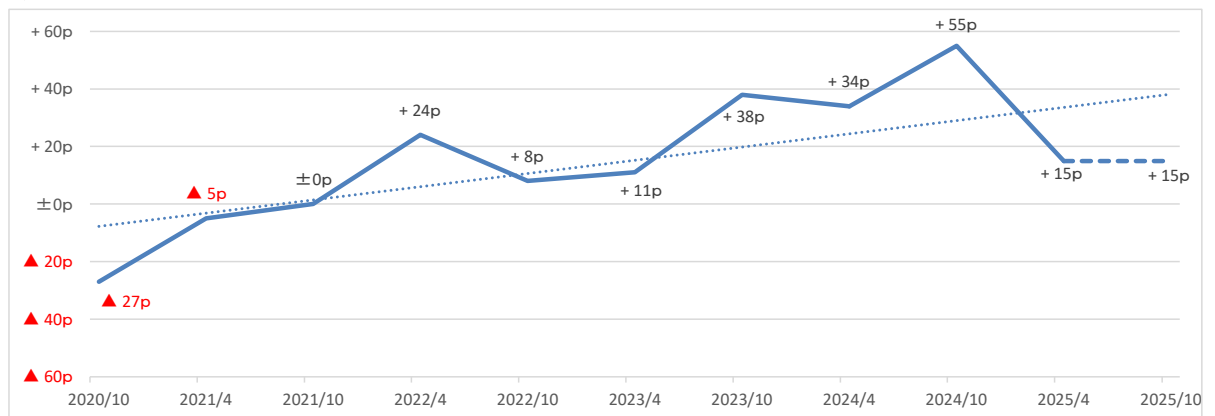
[総括]

住宅地価格及び住宅地取引件数ともに前期よりマイナスとなっている。地域内不動産業者が不動産市況の先行きを慎重に捉えている結果と史料される。

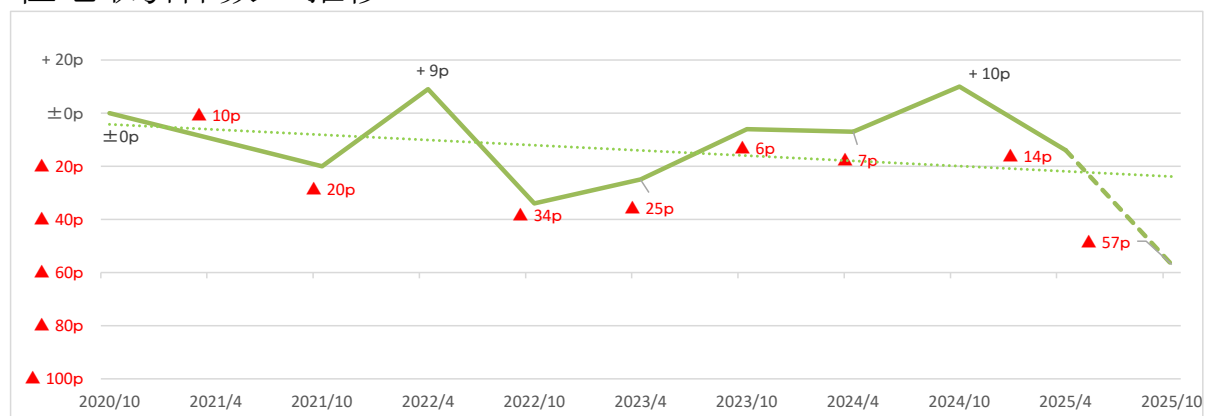
2. 地域の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 27p	▲ 5p	±0p	+ 24p	+ 8p	+ 11p	+ 38p	+ 34p	+ 55p	+ 15p	+ 15p
	住宅取引件数	±0p	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 25p	▲ 6p	▲ 7p	+ 10p	▲ 14p	▲ 57p

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】なぎさライフサイト定期借地契約満了に伴い新店舗建築中。
笹賀スドージャム跡地にナイスモバイル社屋工場を建築中。
- ・【安曇野市】北穂高地区で新たな産業団地が計画中。また、三郷地区でショッピングモール開発の動きがある。
- ・【塩尻市】郊外路線沿い地域等に大型ドラッグストアの開店が相次いでいる。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・販売地が増えている一方で、購入者の意欲はあるものの数は減少傾向と見込む。

[V-G]

諏訪地域の状況

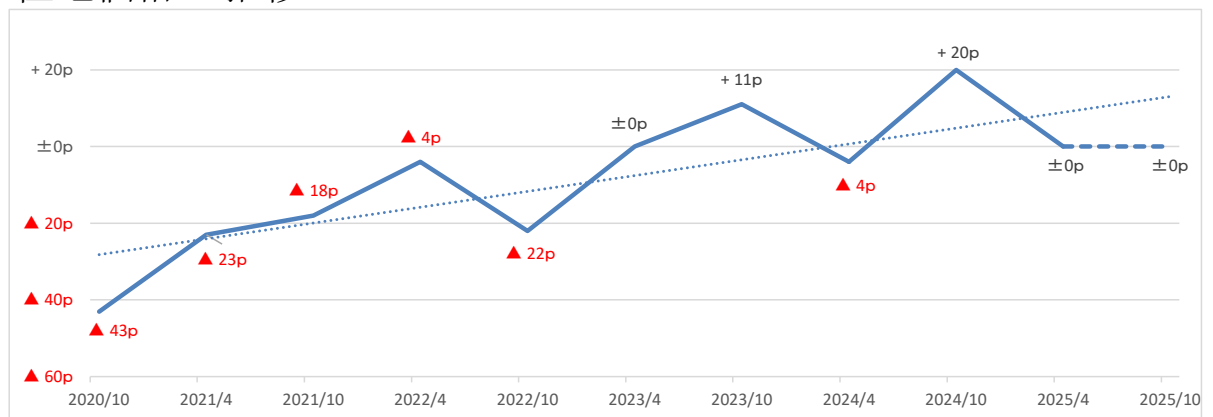
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地域内調査は「前期+20p」、「今期±0p」となり、地域内の住宅地価格の横ばい傾向を示している。次期予測も「±0p」と同様であることから、地域の不動産業者は将来の住宅地価格について慎重な予測をしていると考えられる。 [住宅地取引件数について] 地域内調査は「前期▲20p」、「今期▲17p」となり、次期予測も「▲33p」であることから、今後取引件数が減少傾向となる予測が多かった。 [総括] 住宅地価格は横ばい、取引件数は減少傾向の見方が多い。アンケート調査では移住者や地元住民の問い合わせに大きな変化はないという回答が見られる。											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

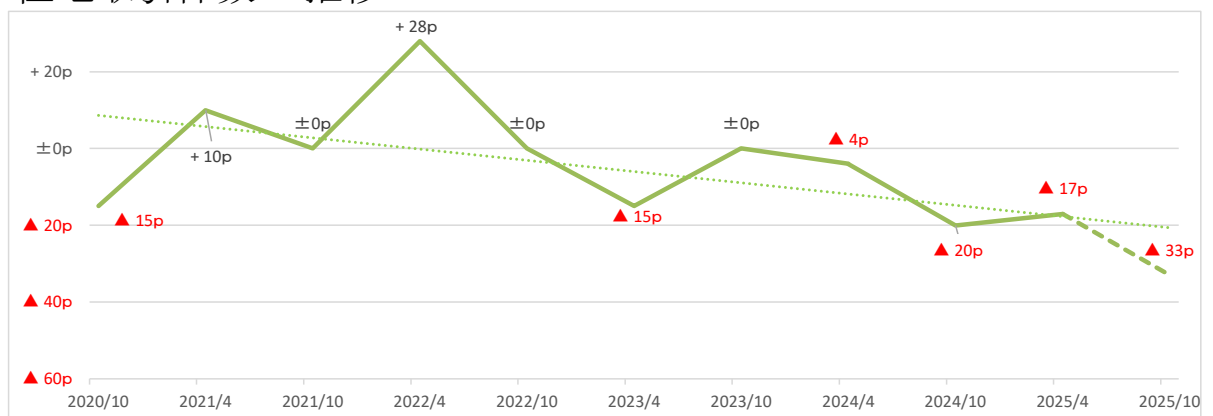
2. 地域の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 22p	±0p	+ 11p	▲ 4p	+ 20p	±0p	±0p
	住宅取引件数	▲ 15p	+ 10p	±0p	+ 28p	±0p	▲ 15p	±0p	▲ 4p	▲ 20p	▲ 17p	▲ 33p

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

- ・下諏訪岡谷バイパスと下諏訪町市街を結ぶアクセス道路である都市計画道路赤砂東山田線の整備が2025年度中の着工を目指し、進められている。
- ・茅野市で令和6年6月に無印良品茅野が宮川にオープンした。
- ・岡谷市の湊地区におけるスマートインターチェンジ開発は当初予定より遅れ2025年夏以降になる予定。
- ・富士見町では少子化に伴う高校再編・整備計画により、富士見高校と茅野高校とが統合される計画がある。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・移住者、地元住民からの問い合わせ件数に大きな変化はない。
- ・市況が芳しくない。

[V-H]

上伊那地域の状況

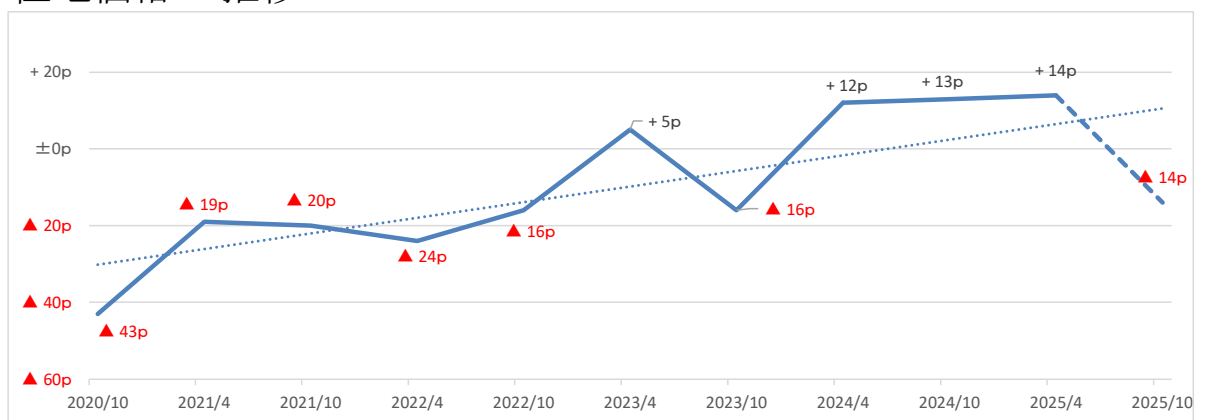
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地域内調査は「前期+13p」、「今期+14p」となり、プラス水準を維持した。一方、次期予測は「前期±0p」から「今期▲14p」と、将来の住宅地価格について慎重にみている地域不動産業者が増えていると考えられる。 [住宅地取引件数について] 地域内調査は「前期+20p」、「今期▲28p」となり、取引件数は大きく減少しているとの意見が多かった。さらに、次期予測も「▲29p」となっており、将来の取引件数は引き続き減少するとの予測結果となった。 [総括] 住宅地価格はプラス幅がやや拡大しているものの、取引件数は大きく減少に転じた。但し、アンケート結果では、高齢化により空家の売却希望が増えるのではという意見が見られた。											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

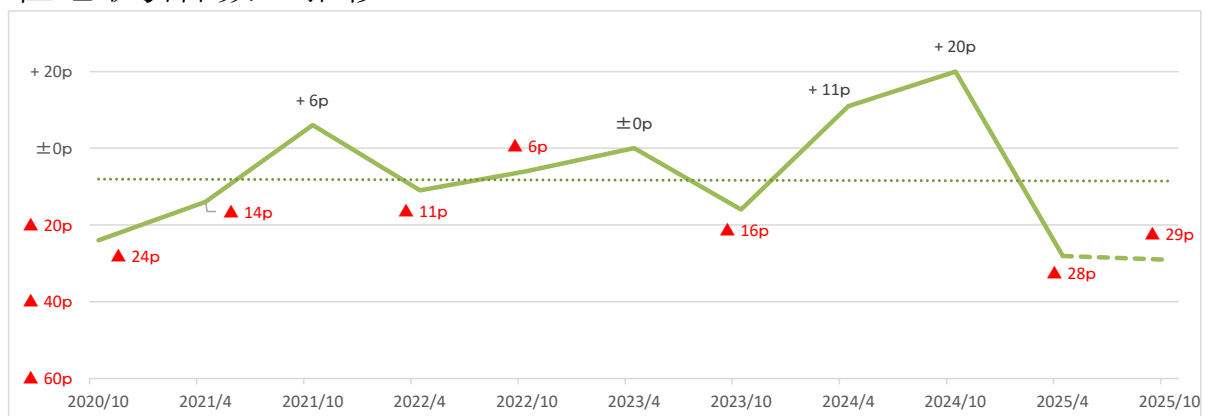
2. 地域の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 16p	+ 5p	▲ 16p	+ 12p	+ 13p	+ 14p	▲ 14p
	住宅取引件数	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	±0p	▲ 16p	+ 11p	+ 20p	▲ 28p	▲ 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、長野県伊那市に新工場を建設した。新工場は、2021年4月に操業を開始し、産業用ロボットのコントローラーなどの製造を行っている。生産能力を大幅に増強し、国内外の需要に対応できるようになった。
- ・ 伊那市の分譲する工業団地も年に数件程度の成約がみられる。
- ・ 伊那市役所のあるナイスロード沿いに、新規店舗の出店が見られるものの空室率は上昇傾向にある。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 地域全体に高齢化が進み、空き家の売却希望が増えると思われる。

[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▲25p」、「今期±0p」となり、長く続いたマイナス圏から横ばい傾向に転じた。次期予測も「前期▲25p」から「今期±0p」と、地域不動産業者は住宅地価格について相対的に前向きに捉えていると考えられる。

[住宅地取引件数について]

地域内調査は「前期▲50p」、「今期▲67p」となり、大きなマイナス幅が継続している。次期予測も「▲33p」となっており、今後も取引件数は低調に推移する傾向を予測している声が多い。

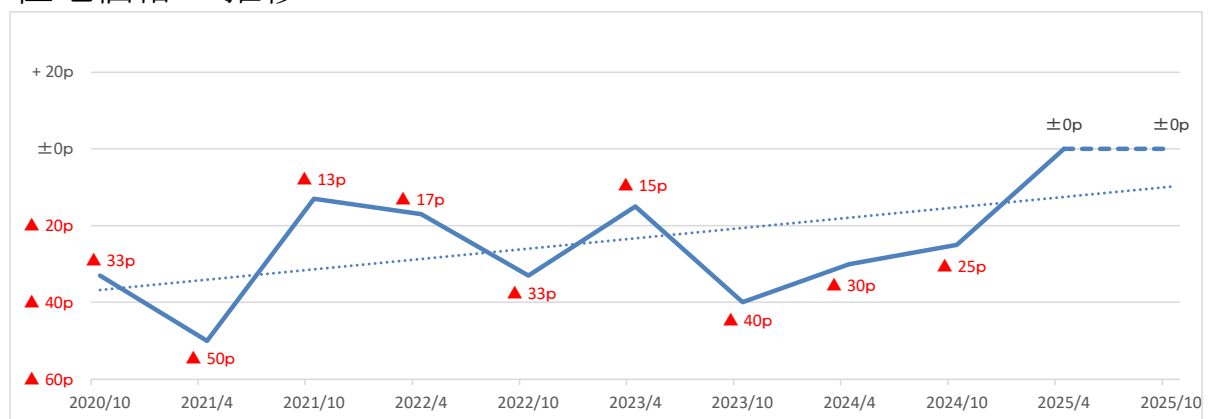
[総括]

住宅地価格は横ばい傾向に転じたものの、取引件数は減少傾向が続いている。アンケート結果では、物価上昇による消費意欲の減退についての意見が見られた。

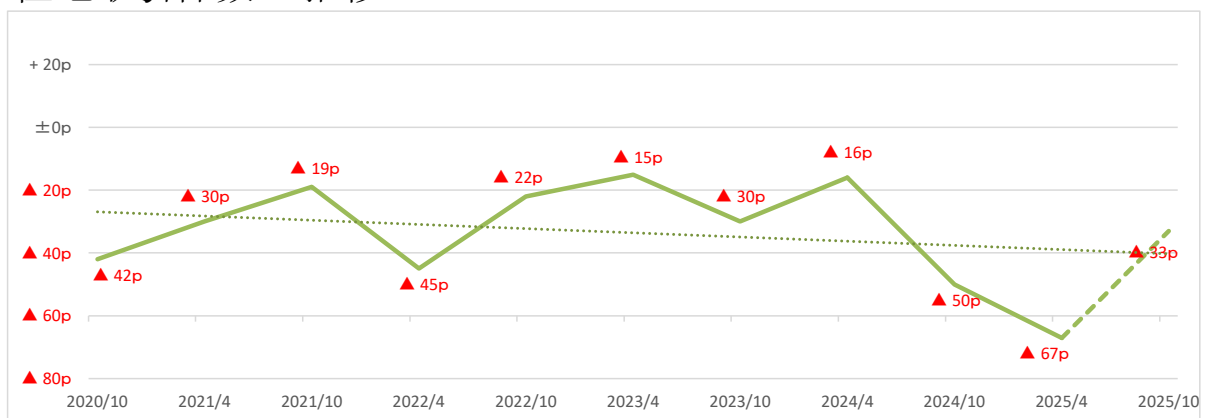
2. 地域の状況

		2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4	2025/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲33p	▲50p	▲13p	▲17p	▲33p	▲15p	▲40p	▲30p	▲25p	±0p	±0p
	住宅取引件数	▲42p	▲30p	▲19p	▲45p	▲22p	▲15p	▲30p	▲16p	▲50p	▲67p	▲33p

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

- ・リニア新幹線、長野県中間駅が飯田市上郷飯沼地区に設置される予定。「長野県駅(仮称)」。工事の遅れにより東京－名古屋間の開業は少なくとも2034年以降になる見込み。
- ・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。
- ・JR飯田駅前にあった旧「ピアゴ飯田駅前店」は2018年9月末に閉店していたが、地元企業が取得し2022年5月に「丘の上結いスクエア」としてリニューアルオープンした。飯田市中央公民館がここに移転した。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・物価上昇により、消費意欲が減退している。

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 (株)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。