

**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1回長野県不動産市況DI調査～

平成28年6月

**一般社団法人長野県宅地建物取引業協会
一般社団法人長野県不動産鑑定士協会**

後援：長野県

目 次

[I] 調査概要	2
[II] 地域区分図	3
[III] アンケート調査票	4 ~ 6
[IV] アンケート結果集計表	7 ~ 8
[V] 設問ごとの回答内訳	
[- 1] 設問 2, 3 (住宅地価格)	9 ~ 1 2
[- 2] 設問 2, 3 (商業地価格)	1 3 ~ 1 6
[- 3] 設問 2, 3 (中古住宅価格)	1 7 ~ 2 0
[- 4] 設問 4, 5 (宅地の取引件数)	2 1 ~ 2 4
[- 5] 設問 4, 5 (中古住宅の取引件数)	2 5 ~ 2 8
[- 6] 設問 4, 5 (店舗等の取引件数)	2 9 ~ 3 2
[- 7] 設問 6 (新規賃料)	3 3 ~ 3 5
[- 8] 設問 7 (県外からの移住希望者)	3 7 ~ 3 8
[- 9] 設問 8 (住宅用地重視要因)	3 9
[- 1 0] 設問 9 (収益用不動産重視要因)	4 0
[VI] その他意見欄の集計	4 1 ~ 4 3

[I] 調査概要

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、一般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地区へと区分した。

4. 今回調査の概要

実施時期 : 平成28年4月
発送数 : 1440
有効回答数 : 252 (17.5%)

5. DIの算出方法

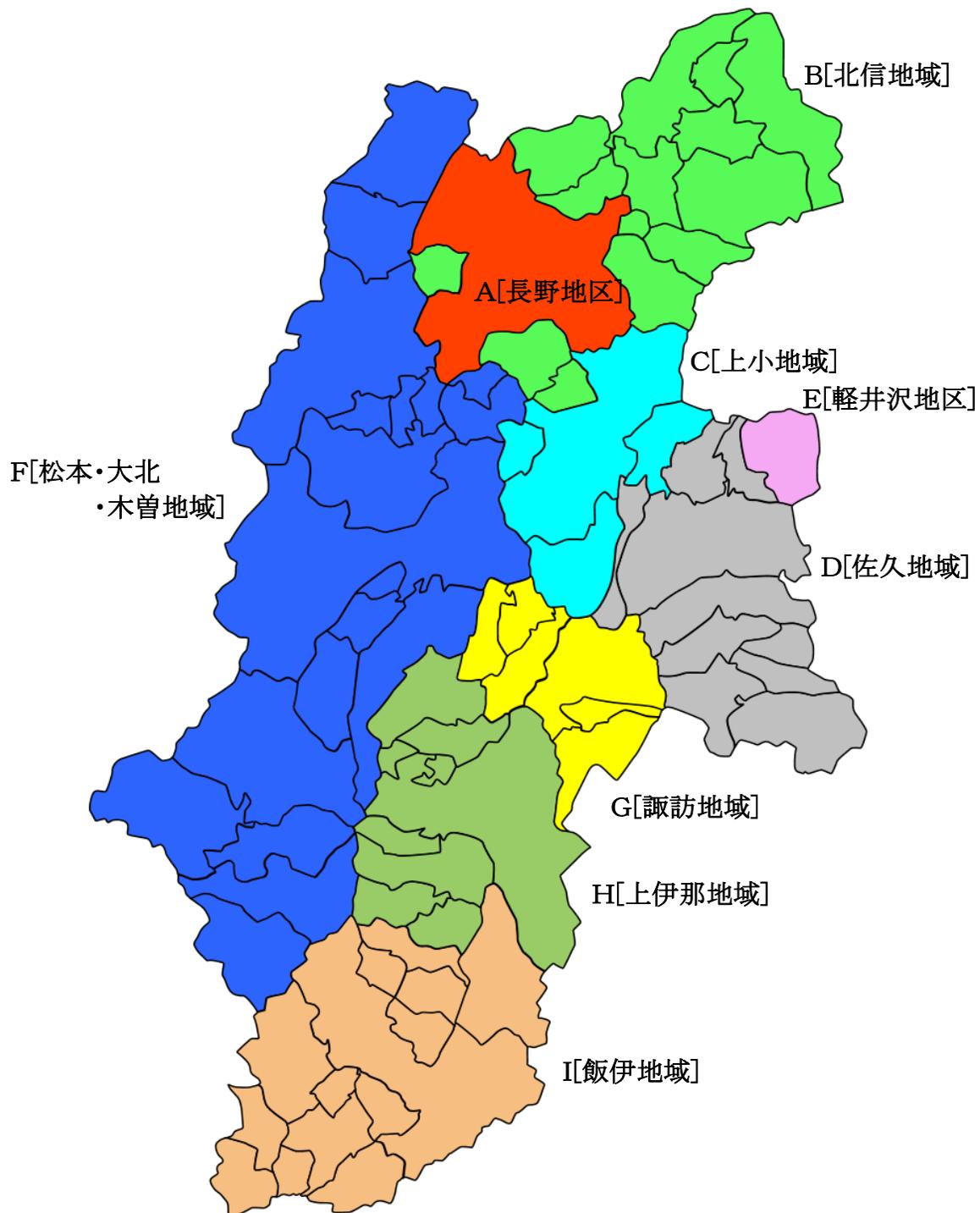
DIとは企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指標化したものである。算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する構成比を算出した後、次式により算出する。

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

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]地域区分図



[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（平成28年4月実施）

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

県北部：A 長野市、B 長野市以外の北信地域

県東部：C 上小地域（上田市、東御市、長和町）

D 佐久地域（佐久市、小諸市ほか）、E 軽井沢地区

県中部：F 松本・木曾・大北地域、G 諏訪地域

県南部：H 上伊那地域、I 飯伊地域

- ◆問2 現在（H28.4.1）の取引価格は6ヵ月前（H27.10.1）と比較してどのように感じていますか？

住宅地の地価	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
商業地の地価	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
中古住宅の価格	① 上昇	② 横ばい	③ 下落

- ◆問3 6ヵ月後（H28.10.1）の取引価格は現在（H28.4.1）と比較してどうなると予想しますか？

住宅地の地価	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
商業地の地価	① 上昇	② 横ばい	③ 下落
中古住宅の価格	① 上昇	② 横ばい	③ 下落

- ◆問4 現在（H28.4.1）の取引件数は6ヵ月前（H27.10.1）と比較してどのように感じていますか？

宅地の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少
中古住宅の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少
店舗・事務所の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少

- ◆問5 6ヵ月後（H28.10.1）の取引件数は現在（H28.4.1）と比較してどうなると予想しますか？

宅地の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少
中古住宅の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少
店舗・事務所の取引	① 増加	② 横ばい	③ 減少

◆問6 新規成約物件について、現在（H28.4.1）の**税抜賃料**は

6ヵ月前（H27.10.1）と比較してどのように感じていますか？

住宅系の賃料	① 上昇	② 横ばい	③下落
商業系の賃料	① 上昇	② 横ばい	③下落

◆問7 県外からの移住希望者の現時点（H28.4.1）での**住宅需要**は

6ヵ月前（H27.10.1）と比較してどのように感じていますか？

また最も多い移住希望者の年齢層をお知らせ下さい。

住宅需要	① 増加	② 横ばい	③減少			
年齢層	①20代	②30代	③40代	④50代	⑤60代	⑥その他

◆問8 住宅用地について、現時点で**取得者が重視**していると思われる項目を

①～⑳の中から選び、ご記入下さい。（最大5つまで）

--	--	--	--	--

- ①土地建物総額 ②土地の面積、形状等 ③地勢、地盤 ④日照、通風
⑤道路幅員 ⑥道路の方位、角地等 ⑦最寄駅への距離 ⑧商業施設の有無
⑨公共施設の有無 ⑩職場までの距離 ⑪小中学校の学区、距離 ⑫眺望
⑬幼稚園・保育園への距離 ⑭上水道・ガスの状態 ⑮街並みの状態、品位
⑯病院、医療、介護施設への距離 ⑰過去の災害の履歴 ⑱治安
⑲周辺嫌悪施設の有無 ⑳その他（ ）

◆問9 収益用不動産について、現時点で**取得者が重視**していると思われる項目を

①～⑬の中から選び、ご記入下さい。（最大5つまで）

--	--	--	--	--

- ①土地建物総額 ②取引利回り等 ③入居者の状況、履歴 ④収入と支出
⑤立地条件 ⑥建物の築年数 ⑦最寄駅への距離 ⑧商業施設の有無
⑨占有者の有無 ⑩建物の維持、修繕費等 ⑪金融機関からの借入条件
⑫周辺競合不動産の状況 ⑬その他（ ）

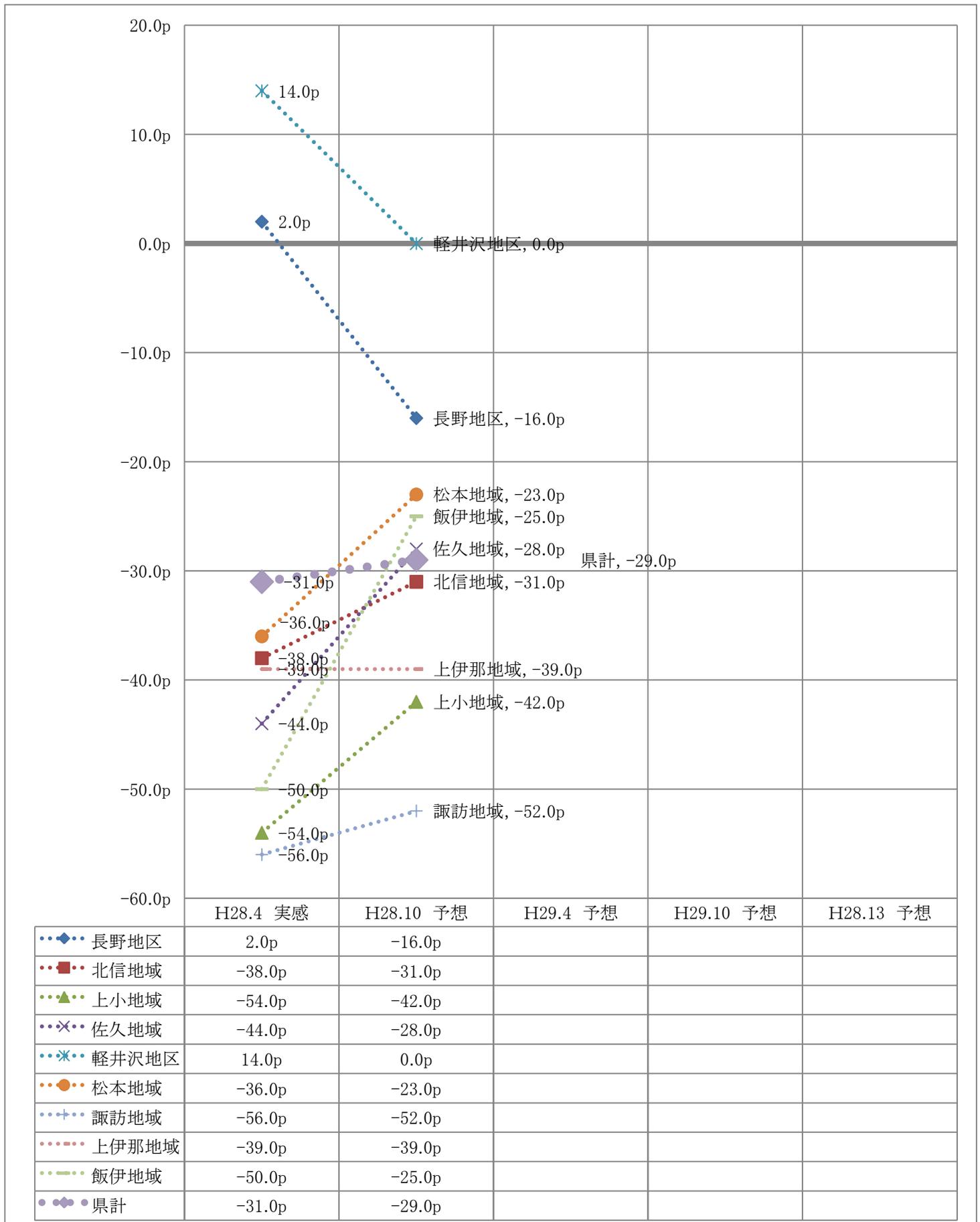
[IV] アンケート結果集計表

問1			A長野市	B北信	C上小	D佐久	E軽井沢	F松本ほか	G諏訪	H上伊那	I飯伊	総計
		回答数	63	16	26	26	7	44	27	31	12	252
問2	住宅地	上昇	6	0	0	0	1	0	0	1	0	8
取引価格		横ばい	51	10	11	14	6	28	12	17	6	155
実績値		下落	5	6	13	11	0	16	15	13	6	85
		DI	2%	-38%	-54%	-44%	14%	-36%	-56%	-39%	-50%	-31%
	商業地	上昇	7	0	0	1	1	0	0	0	0	9
		横ばい	44	10	9	13	5	31	9	16	7	144
		下落	8	5	13	11	0	11	15	15	5	83
		DI	-2%	-33%	-59%	-40%	17%	-26%	-63%	-48%	-42%	-31%
	中古住宅	上昇	9	0	0	1	0	1	1	1	0	13
		横ばい	38	8	12	18	7	29	10	21	7	150
		下落	12	7	11	7	0	13	15	9	5	79
		DI	-5%	-47%	-48%	-23%	0%	-28%	-54%	-26%	-42%	-28%
問3	住宅地	上昇	3	0	1	0	1	1	0	1	0	7
取引価格		横ばい	45	11	12	18	5	32	13	17	9	162
予測値		下落	13	5	11	7	1	11	14	13	3	78
		DI	-16%	-31%	-42%	-28%	0%	-23%	-52%	-39%	-25%	-29%
	商業地	上昇	6	0	0	1	1	1	0	0	0	9
		横ばい	39	12	10	16	4	28	10	16	10	145
		下落	15	3	12	8	1	12	15	15	2	83
		DI	-15%	-20%	-55%	-28%	0%	-27%	-60%	-48%	-17%	-31%
	中古住宅	上昇	6	0	0	0	1	2	1	2	0	12
		横ばい	41	8	16	20	5	30	11	18	8	157
		下落	13	7	7	6	1	11	15	11	4	75
		DI	-12%	-47%	-30%	-23%	0%	-21%	-52%	-29%	-33%	-26%
問4	宅地	増加	15	4	6	2	2	5	3	5	1	43
取引件数		横ばい	35	8	12	10	1	27	12	15	9	129
実績値		減少	12	4	6	14	4	12	11	11	2	76
		DI	5%	0%	0%	-46%	-28%	-16%	-30%	-19%	-9%	-14%
	中古住宅	増加	15	1	4	2	1	7	3	6	3	42
		横ばい	35	11	15	13	2	26	17	18	8	145
		減少	9	3	6	11	4	10	6	7	1	57
		DI	10%	-13%	-8%	-34%	-43%	-7%	-11%	-4%	17%	-6%
	店舗等	増加	6	1	0	2	1	1	2	0	1	14
		横ばい	28	7	10	8	2	23	11	17	8	114
		減少	23	6	13	16	4	18	11	14	3	108
		DI	-29%	-36%	-57%	-54%	-43%	-41%	-38%	-45%	-17%	-40%
問5	宅地	増加	10	3	2	3	3	9	2	3	2	37
取引件数		横ばい	37	9	10	11	3	21	15	14	7	127
予測値		減少	15	4	12	12	1	14	10	14	2	84
		DI	-8%	-6%	-42%	-34%	29%	-12%	-30%	-35%	0%	-19%
	中古住宅	増加	13	1	1	5	2	9	1	6	4	42
		横ばい	36	10	15	14	4	25	17	13	7	141
		減少	11	4	9	7	1	9	9	12	0	62
		DI	4%	-20%	-32%	-8%	15%	0%	-29%	-20%	36%	-8%
	店舗等	増加	2	1	0	0	2	3	0	0	1	9
		横ばい	30	9	10	14	4	22	14	15	10	128
		減少	26	4	14	12	1	15	11	16	0	99
		DI	-42%	-22%	-58%	-46%	15%	-30%	-44%	-52%	9%	-38%
問6	住宅系	上昇	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
税抜賃料		横ばい	36	11	13	14	5	28	16	19	9	151
実績値		下落	18	3	9	8	1	15	10	12	3	79
		DI	-31%	-21%	-41%	-36%	-17%	-35%	-38%	-39%	-25%	-34%
	商業系	上昇	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		横ばい	28	8	10	13	5	27	13	17	9	130
		下落	25	5	12	10	1	14	12	14	3	96
		DI	-44%	-38%	-55%	-43%	-17%	-34%	-48%	-45%	-25%	-42%

		A長野市	B北信	C上小	D佐久	E軽井沢	F松本ほか	G諏訪	H上伊那	I飯伊	総計	
問7	住宅需要	増加	5	0	5	3	0	6	3	10	3	35
	移住者	横ばい	31	13	15	14	3	23	14	11	9	133
	実績値	減少	8	2	5	5	1	8	5	7	0	41
		D1	-7%	-13%	0%	-9%	-25%	-6%	-9%	11%	25%	-3%
	年齢層	20代	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2
		30代	11	3	2	5	0	7	6	5	1	40
		40代	5	3	6	0	0	10	2	4	0	30
		50代	4	2	2	4	1	4	5	3	3	28
		60代	15	5	12	12	3	13	7	12	6	85
		その他	3	2	1	1	0	3	0	2	1	13
問8	重視項目	① 総額	58	14	25	25	6	43	22	28	10	231
	住宅用地	② 面積	28	5	13	7	3	18	15	14	5	108
		③ 地盤	12	4	3	3	3	8	9	5	0	47
		④ 日照	24	5	11	12	0	15	14	16	9	106
		⑤ 幅員	15	3	4	3	0	5	3	5	1	39
		⑥ 方位	10	1	2	0	0	4	3	0	0	20
		⑦ 駅距離	17	4	4	5	2	11	4	2	0	49
		⑧ 商業施設	23	5	1	6	1	10	9	9	4	68
		⑨ 公共施設	4	3	0	1	0	6	1	2	2	19
		⑩ 職場	14	1	5	7	0	6	3	3	0	39
		⑪ 学校	47	11	22	16	1	30	17	20	9	173
		⑫ 眺望	2	2	4	6	1	7	2	22	3	49
		⑬ 保育園	3	1	5	3	1	5	6	8	2	34
		⑭ 水道	3	4	5	3	0	3	5	2	0	25
		⑮ 街並	9	1	5	1	6	5	1	1	1	30
		⑯ 病院	13	6	1	10	0	6	7	7	5	55
		⑰ 災害	4	0	3	1	1	6	3	4	4	26
		⑱ 治安	1	0	1	1	0	0	0	2	0	5
		⑲ 嫌悪施設	11	3	6	5	1	7	3	3	0	39
		⑳ その他	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2
							自然環境					
							道路の維持管理					
問9	重視項目	① 総額	42	11	16	18	5	31	13	23	7	166
	収益物件	② 利回り	44	7	17	23	6	35	19	15	8	174
		③ 入居者	21	5	9	13	3	22	11	13	3	100
		④ 収支	23	3	7	9	4	21	10	12	3	92
		⑤ 立地	32	8	14	12	4	18	9	15	6	118
		⑥ 築年	25	4	7	8	0	13	12	15	2	86
		⑦ 駅距離	12	3	4	1	0	5	3	1	0	29
		⑧ 商業施設	4	4	2	3	0	1	6	4	2	26
		⑨ 占有者	3	2	1	1	0	4	0	1	2	14
		⑩ 維持管理	23	5	14	14	1	14	12	13	7	103
		⑪ 借入条件	12	2	5	4	0	9	3	10	1	46
		⑫ 競合	8	3	4	1	1	6	2	4	4	33
		⑬ その他	1	0	0	1	1	1	0	0	0	4
			税金			職場への距離	検査済証の有無	最終的な転用可否				
問10	取引件数	増加	1	0	1	0	0	0	2	1	1	6
	リニア	影響なし	45	12	21	19	7	39	20	30	10	203
	実績値	減少	2	0	3	2	0	1	0	0	0	8
問11	地域		長野市内		南信				飯田市	上郷	飯田市	
	リニア								高森町	座光寺		
									駒ヶ根市			
									伊那市			

[V-1]設問ごとの回答内訳(住宅地価格)

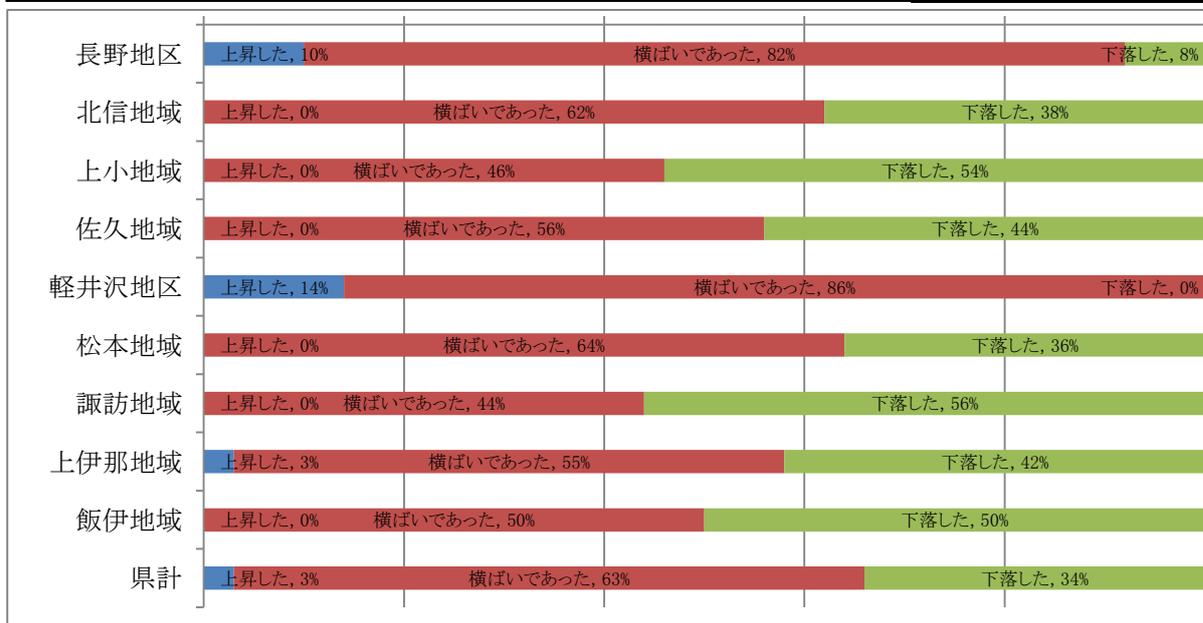
◇問2・3 住宅地価格のDI値の動向



◇ 設問2[住宅地の地価(実感)]

『 現在(H28.4.1)の取引価格は6ヶ月前(H27.10.1)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

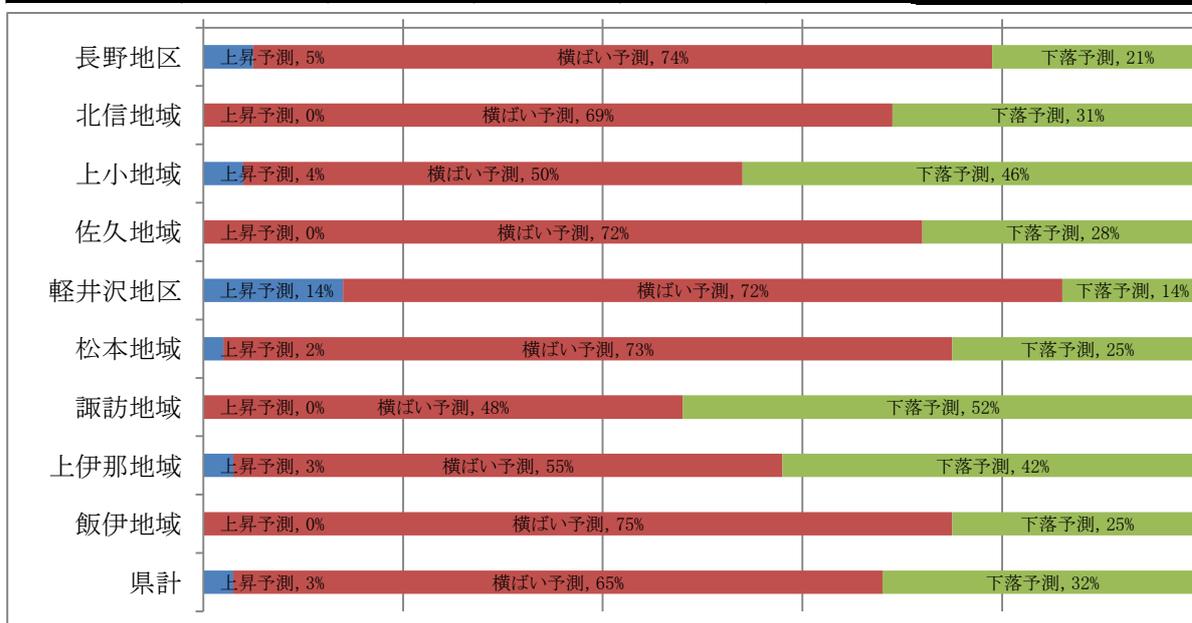
住宅地の地価(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	6件	51件	5件	62件	1件	63件
	割合	10%	82%	8%	100%	長野地区DI値	+ 2p
北信地域	回答数	0件	10件	6件	16件	0件	16件
	割合	0%	62%	38%	100%	北信地域DI値	▲ 38p
上小地域	回答数	0件	11件	13件	24件	2件	26件
	割合	0%	46%	54%	100%	上小地域DI値	▲ 54p
佐久地域	回答数	0件	14件	11件	25件	1件	26件
	割合	0%	56%	44%	100%	佐久地域DI値	▲ 44p
軽井沢地区	回答数	1件	6件	0件	7件	0件	7件
	割合	14%	86%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 14p
松本地域	回答数	0件	28件	16件	44件	0件	44件
	割合	0%	64%	36%	100%	松本地域DI値	▲ 36p
諏訪地域	回答数	0件	12件	15件	27件	0件	27件
	割合	0%	44%	56%	100%	諏訪地域DI値	▲ 56p
上伊那地域	回答数	1件	17件	13件	31件	0件	31件
	割合	3%	55%	42%	100%	上伊那地域DI値	▲ 39p
飯伊地域	回答数	0件	6件	6件	12件	0件	12件
	割合	0%	50%	50%	100%	飯伊地域DI値	▲ 50p
県計	回答数	8件	155件	85件	248件	4件	252件
	割合	3%	63%	34%	100%	県計DI値	▲ 31p



◇ 設問3 [住宅地の地価(予測)]

『6ヶ月後(H28.10.1)の取引価格は現在(H28.4.1)と比較してどうなると予想しますか?』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)							
調査時点以降半年の地価動向予測(予測値)		上昇予測	横ばい予測	下落予測	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	3件	45件	13件	61件	2件	63件
	割合	5%	74%	21%	100%	長野地区DI値	▲ 16p
北信地域	回答数	0件	11件	5件	16	0件	16件
	割合	0%	69%	31%	100%	北信地域DI値	▲ 31p
上小地域	回答数	1件	12件	11件	24	2件	26件
	割合	4%	50%	46%	100%	上小地域DI値	▲ 42p
佐久地域	回答数	0件	18件	7件	25	1件	26件
	割合	0%	72%	28%	100%	佐久地域DI値	▲ 28p
軽井沢地区	回答数	1件	5件	1件	7	0件	7件
	割合	14%	72%	14%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	1件	32件	11件	44	0件	44件
	割合	2%	73%	25%	100%	松本地域DI値	▲ 23p
諏訪地域	回答数	0件	13件	14件	27	0件	27件
	割合	0%	48%	52%	100%	諏訪地域DI値	▲ 52p
上伊那地域	回答数	1件	17件	13件	31	0件	31件
	割合	3%	55%	42%	100%	上伊那地域DI値	▲ 39p
飯伊地域	回答数	0件	9件	3件	12	0件	12件
	割合	0%	75%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 25p
県計	回答数	7件	162件	78件	247	5件	252件
	割合	3%	65%	32%	100%	県計DI値	▲ 29p

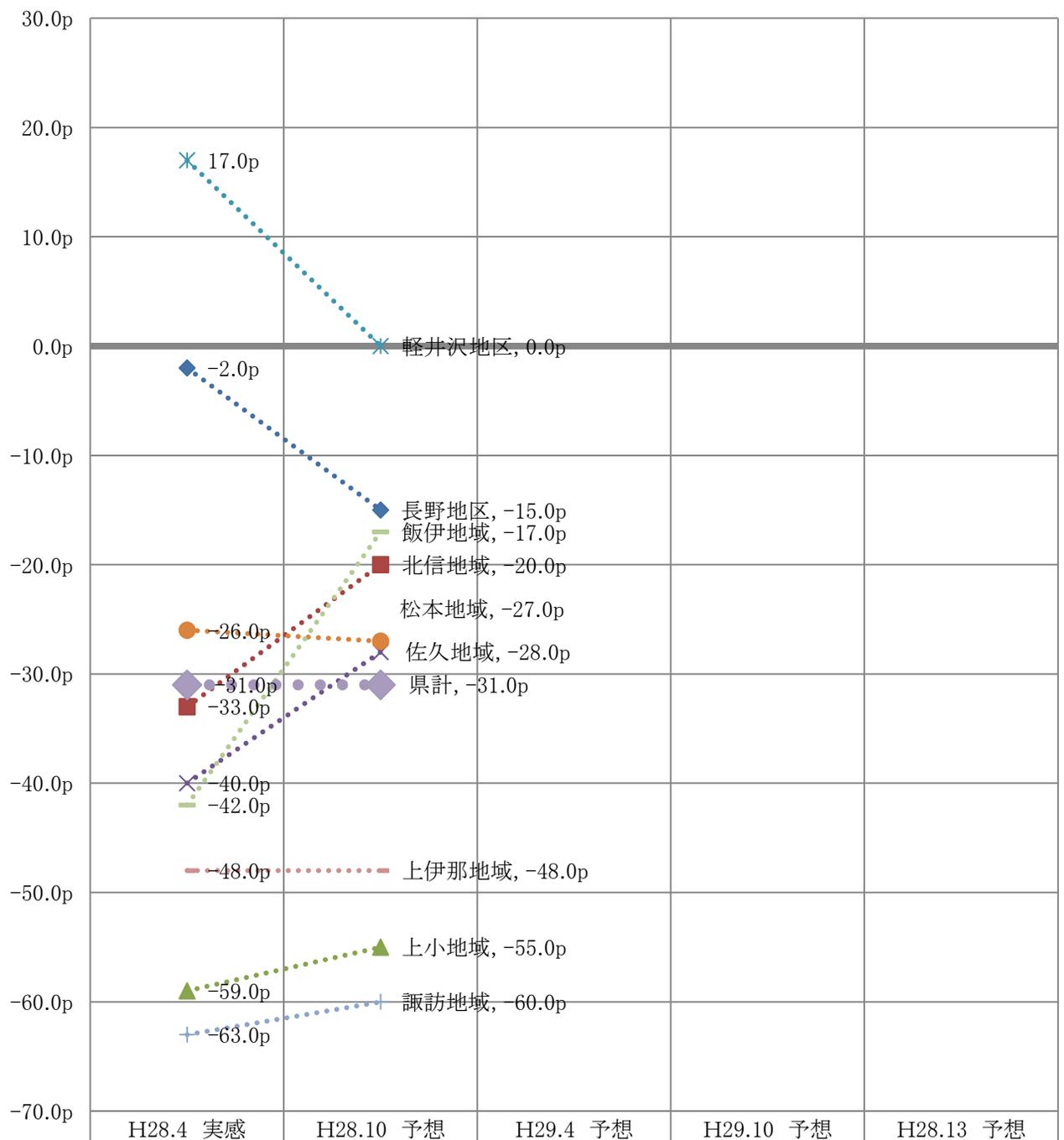


【コメント】

- ・長野市：実績値は微小ながらプラスであるが、内訳では横ばいが最も多い。したがって価格は概ね横ばいで上昇または下落地点もあったことが窺える。一方、予測値は二桁のマイナスであるため、先行きは楽観できず今後下落基調への転換を予想している傾向が窺える。
- ・軽井沢町：実績値は二桁のプラスである。回答数が少ないため精度を欠く可能性はあるが、下落の回答がないため少なくとも横ばい以上の状況にあったと思われる。予測値は±0である。回答数が少ないため一つの回答の影響を大きく受けるが、当面横ばいの傾向が強いものと思われる。
- ・その他の地域：実績値は全て大幅なマイナスとなっており、上昇の回答はH（上伊那）の1回答のみであった。地域により横ばいと下落の回答数に逆転もあるが、価格は総じて弱く横ばいから下降局面にあったことが窺える。予測値も全て大幅なマイナスとなっているが、H（上伊那）を除き数値が小さくなり、今後下落が緩和する可能性を示唆するものとする。

[V-2]設問ごとの回答内訳(商業地価格)

◇問2・3 商業地価格のDI値の動向

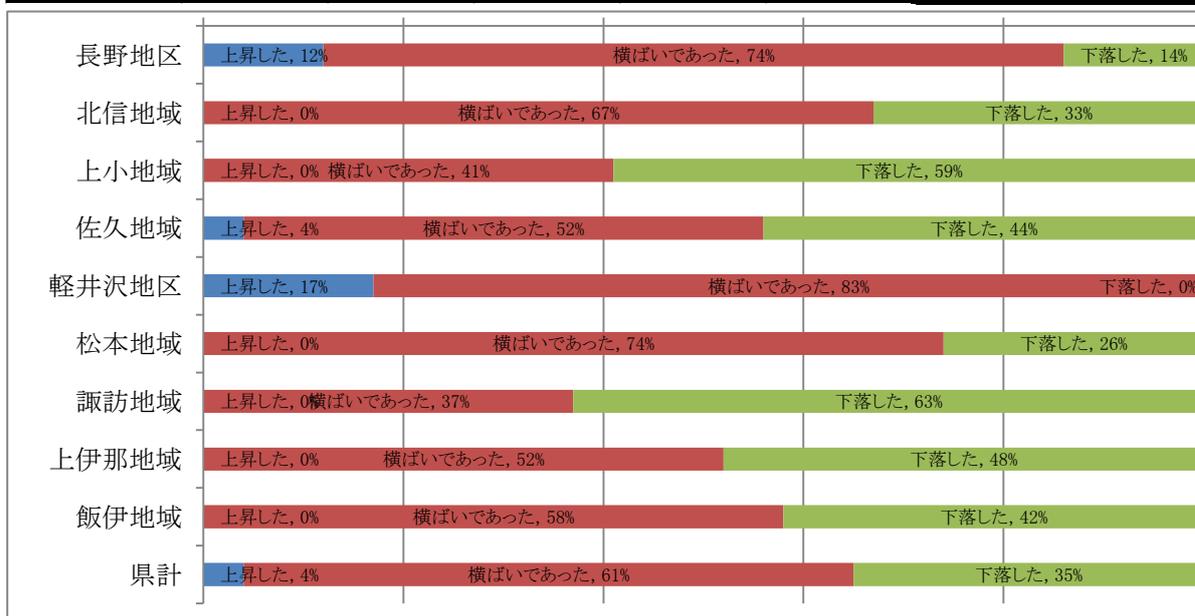


◆長野地区	-2.0p	-15.0p			
■北信地域	-33.0p	-20.0p			
▲上小地域	-59.0p	-55.0p			
✕佐久地域	-40.0p	-28.0p			
✱軽井沢地区	17.0p	0.0p			
●松本地域	-26.0p	-27.0p			
+諏訪地域	-63.0p	-60.0p			
●上伊那地域	-48.0p	-48.0p			
●飯伊地域	-42.0p	-17.0p			
●県計	-31.0p	-31.0p			

◇ 設問2[商業地の地価(実感)]

『 現在(H28.4.1)の取引価格は6ヶ月前(H27.10.1)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

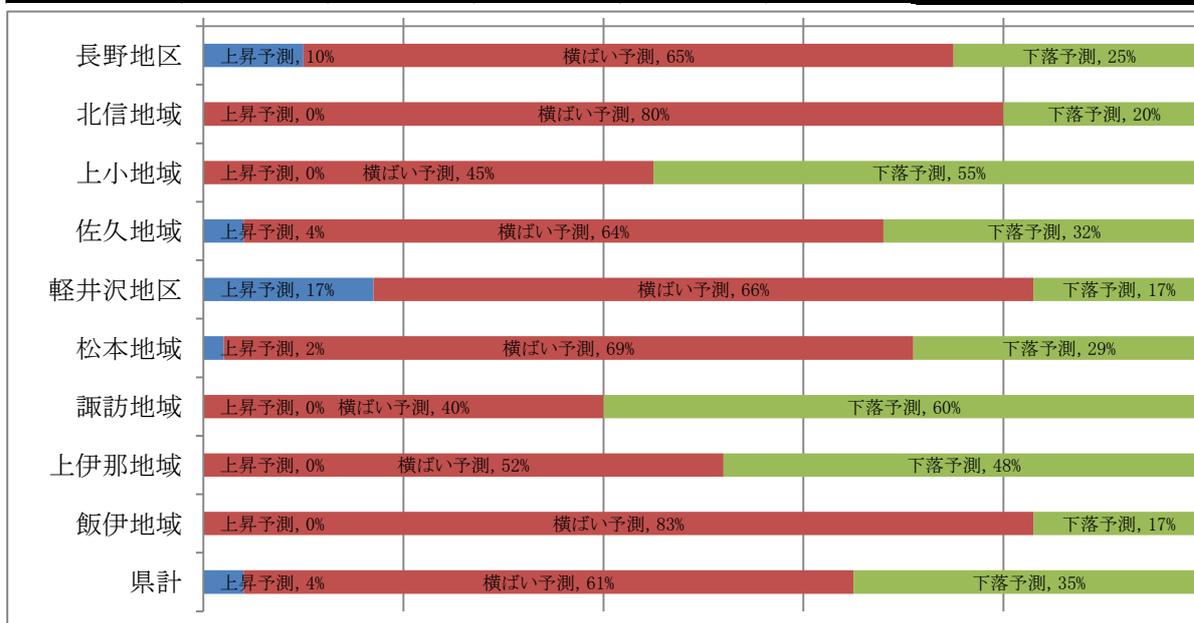
商業地の地価(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	7件	44件	8件	59件	4件	63件
	割合	12%	74%	14%	100%	長野地区DI値	▲ 2p
北信地域	回答数	0件	10件	5件	15件	1件	16件
	割合	0%	67%	33%	100%	北信地域DI値	▲ 33p
上小地域	回答数	0件	9件	13件	22件	4件	26件
	割合	0%	41%	59%	100%	上小地域DI値	▲ 59p
佐久地域	回答数	1件	13件	11件	25件	1件	26件
	割合	4%	52%	44%	100%	佐久地域DI値	▲ 40p
軽井沢地区	回答数	1件	5件	0件	6件	1件	7件
	割合	17%	83%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 17p
松本地域	回答数	0件	31件	11件	42件	2件	44件
	割合	0%	74%	26%	100%	松本地域DI値	▲ 26p
諏訪地域	回答数	0件	9件	15件	24件	3件	27件
	割合	0%	37%	63%	100%	諏訪地域DI値	▲ 63p
上伊那地域	回答数	0件	16件	15件	31件	0件	31件
	割合	0%	52%	48%	100%	上伊那地域DI値	▲ 48p
飯伊地域	回答数	0件	7件	5件	12件	0件	12件
	割合	0%	58%	42%	100%	飯伊地域DI値	▲ 42p
県計	回答数	9件	144件	83件	236件	16件	252件
	割合	4%	61%	35%	100%	県計DI値	▲ 31p



◇ 設問3 [商業地の地価(予測)]

『6ヶ月後(H28.10.1)の取引価格は現在(H28.4.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

商業地の地価(予測)							
調査時点以降半年の地価動向予測(予測値)		上昇予測	横ばい予測	下落予測	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	6件	39件	15件	60件	3件	63件
	割合	10%	65%	25%	100%	長野地区DI値	▲ 15p
北信地域	回答数	0件	12件	3件	15	1件	16件
	割合	0%	80%	20%	100%	北信地域DI値	▲ 20p
上小地域	回答数	0件	10件	12件	22	4件	26件
	割合	0%	45%	55%	100%	上小地域DI値	▲ 55p
佐久地域	回答数	1件	16件	8件	25	1件	26件
	割合	4%	64%	32%	100%	佐久地域DI値	▲ 28p
軽井沢地区	回答数	1件	4件	1件	6	1件	7件
	割合	17%	66%	17%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	1件	28件	12件	41	3件	44件
	割合	2%	69%	29%	100%	松本地域DI値	▲ 27p
諏訪地域	回答数	0件	10件	15件	25	2件	27件
	割合	0%	40%	60%	100%	諏訪地域DI値	▲ 60p
上伊那地域	回答数	0件	16件	15件	31	0件	31件
	割合	0%	52%	48%	100%	上伊那地域DI値	▲ 48p
飯伊地域	回答数	0件	10件	2件	12	0件	12件
	割合	0%	83%	17%	100%	飯伊地域DI値	▲ 17p
県計	回答数	9件	145件	83件	237	15件	252件
	割合	4%	61%	35%	100%	県計DI値	▲ 31p

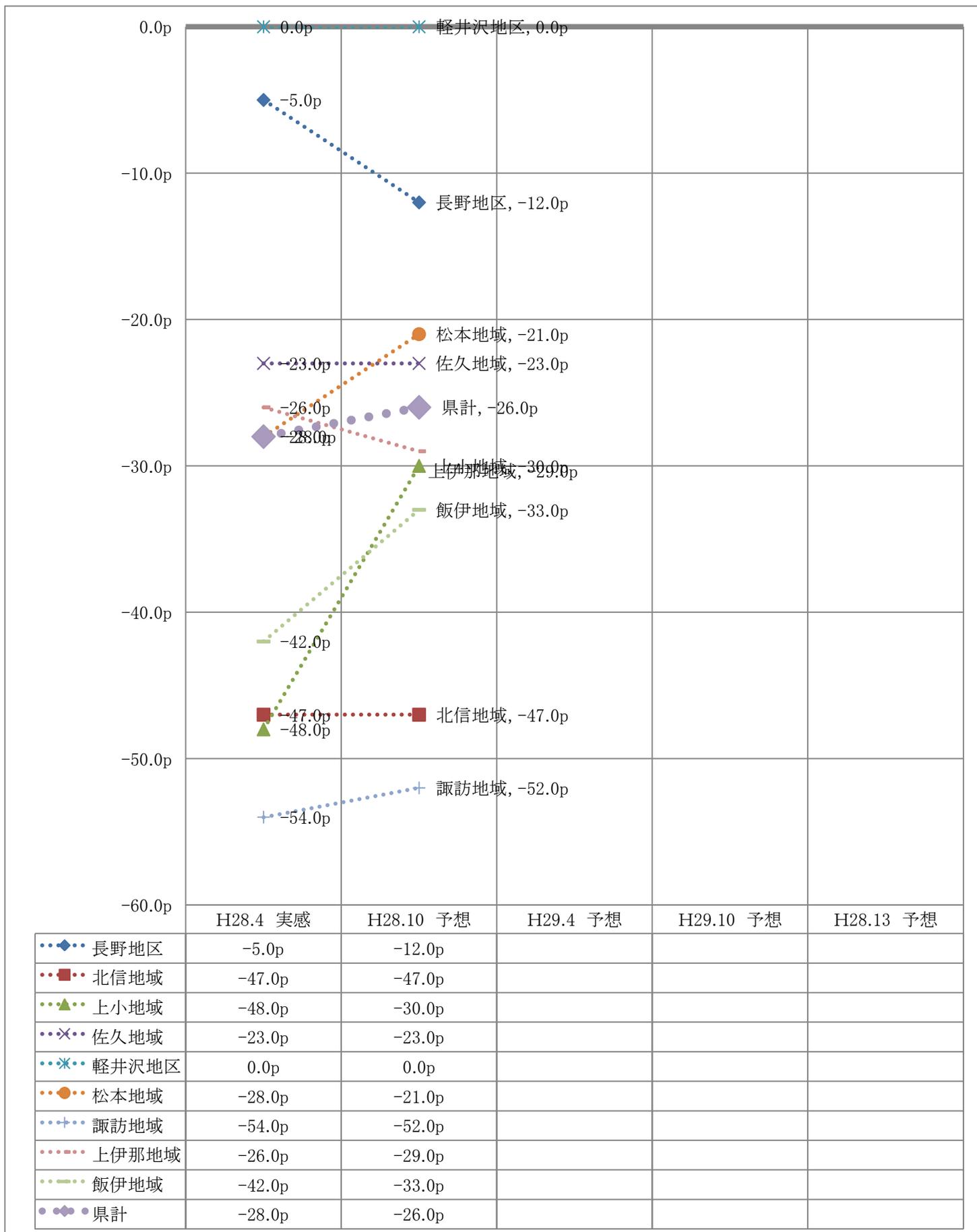


【コメント】

- ・長野市：実績値は微小ながらマイナスであるが、内訳では横ばいが最も多い。したがって価格は概ね横ばいで上昇または下落地点もあったことが窺える。一方、予測値は二桁のマイナスであるため、先行きは楽観できず今後下落基調への転換を予想している傾向が窺える。
- ・軽井沢町：実績値は二桁のプラスである。回答数が少ないため精度を欠く可能性はあるが、下落の回答がないため少なくとも横ばい以上の状況にあったと思われる。予測値は微小ながらプラスである。回答数が少ないため一つの回答の影響を大きく受けるが、見通しはやや弱気と思われる。
- ・その他の地域：実績値は全て大幅なマイナスとなっており、上昇の回答はD（佐久）の1回答のみであった。地域により横ばいと下落の回答数に逆転もあるが、価格は総じて弱く横ばいから下降局面にあったものと思われる。予測値も全て大幅なマイナスとなっているが、F（松本ほか）及びH（上伊那）を除き数値が小さくなり、今後下落が緩和する可能性を示唆するものとする。Fは他の地域に比べ比較的数値が小さいため、数値に大きな動きがなかったものと思われる。

[V-3]設問ごとの回答内訳(中古住宅価格)

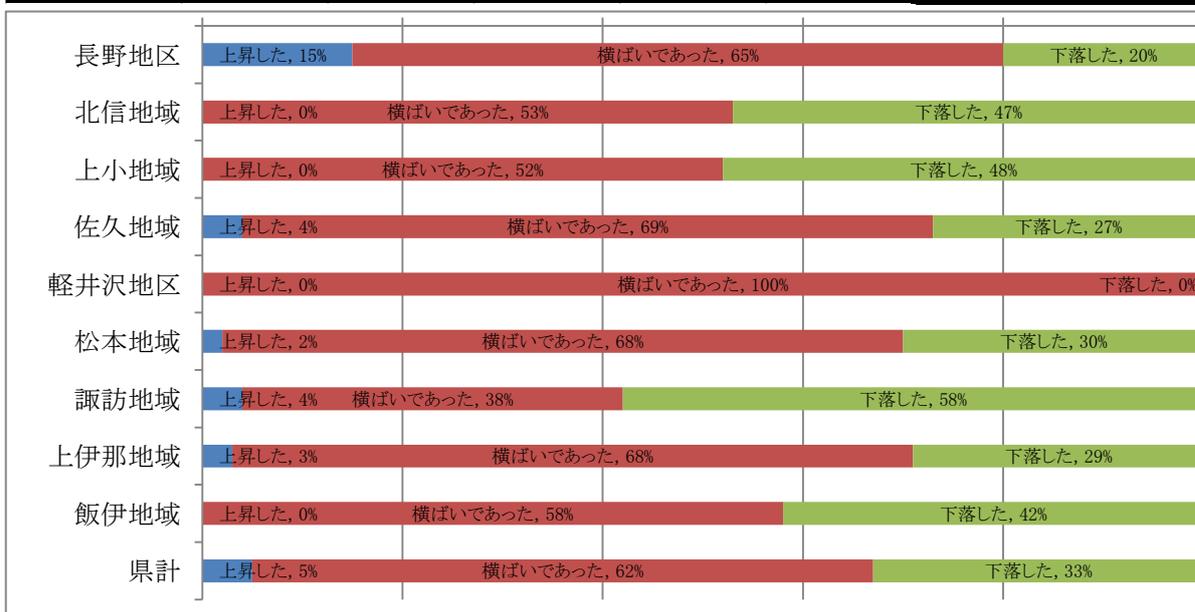
◇問2・3 中古住宅価格のDI値の動向



◇ 設問2[中古住宅の価格(実感)]

『 現在(H28.4.1)の取引価格は6ヶ月前(H27.10.1)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

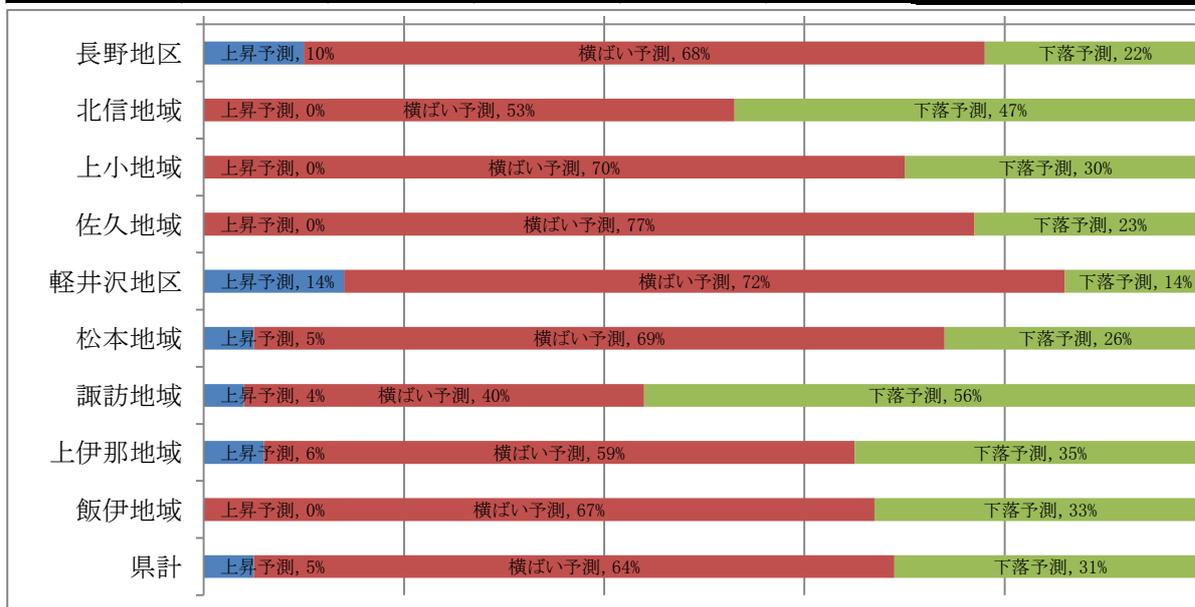
中古住宅の価格(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	9件	38件	12件	59件	4件	63件
	割合	15%	65%	20%	100%	長野地区DI値	▲ 5p
北信地域	回答数	0件	8件	7件	15件	1件	16件
	割合	0%	53%	47%	100%	北信地域DI値	▲ 47p
上小地域	回答数	0件	12件	11件	23件	3件	26件
	割合	0%	52%	48%	100%	上小地域DI値	▲ 48p
佐久地域	回答数	1件	18件	7件	26件	0件	26件
	割合	4%	69%	27%	100%	佐久地域DI値	▲ 23p
軽井沢地区	回答数	0件	7件	0件	7件	0件	7件
	割合	0%	100%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	1件	29件	13件	43件	1件	44件
	割合	2%	68%	30%	100%	松本地域DI値	▲ 28p
諏訪地域	回答数	1件	10件	15件	26件	1件	27件
	割合	4%	38%	58%	100%	諏訪地域DI値	▲ 54p
上伊那地域	回答数	1件	21件	9件	31件	0件	31件
	割合	3%	68%	29%	100%	上伊那地域DI値	▲ 26p
飯伊地域	回答数	0件	7件	5件	12件	0件	12件
	割合	0%	58%	42%	100%	飯伊地域DI値	▲ 42p
県計	回答数	13件	150件	79件	242件	10件	252件
	割合	5%	62%	33%	100%	県計DI値	▲ 28p



◇ 設問3 [中古住宅の価格(予測)]

『6ヶ月後(H28.10.1)の取引価格は現在(H28.4.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

中古住宅の価格(予測)							
調査時点以降半年の地価動向予測(予測値)		上昇予測	横ばい予測	下落予測	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	6件	41件	13件	60件	3件	63件
	割合	10%	68%	22%	100%	長野地区DI値	▲ 12p
北信地域	回答数	0件	8件	7件	15	1件	16件
	割合	0%	53%	47%	100%	北信地域DI値	▲ 47p
上小地域	回答数	0件	16件	7件	23	3件	26件
	割合	0%	70%	30%	100%	上小地域DI値	▲ 30p
佐久地域	回答数	0件	20件	6件	26	0件	26件
	割合	0%	77%	23%	100%	佐久地域DI値	▲ 23p
軽井沢地区	回答数	1件	5件	1件	7	0件	7件
	割合	14%	72%	14%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	2件	30件	11件	43	1件	44件
	割合	5%	69%	26%	100%	松本地域DI値	▲ 21p
諏訪地域	回答数	1件	11件	15件	27	0件	27件
	割合	4%	40%	56%	100%	諏訪地域DI値	▲ 52p
上伊那地域	回答数	2件	18件	11件	31	0件	31件
	割合	6%	59%	35%	100%	上伊那地域DI値	▲ 29p
飯伊地域	回答数	0件	8件	4件	12	0件	12件
	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p
県計	回答数	12件	157件	75件	244	8件	252件
	割合	5%	64%	31%	100%	県計DI値	▲ 26p

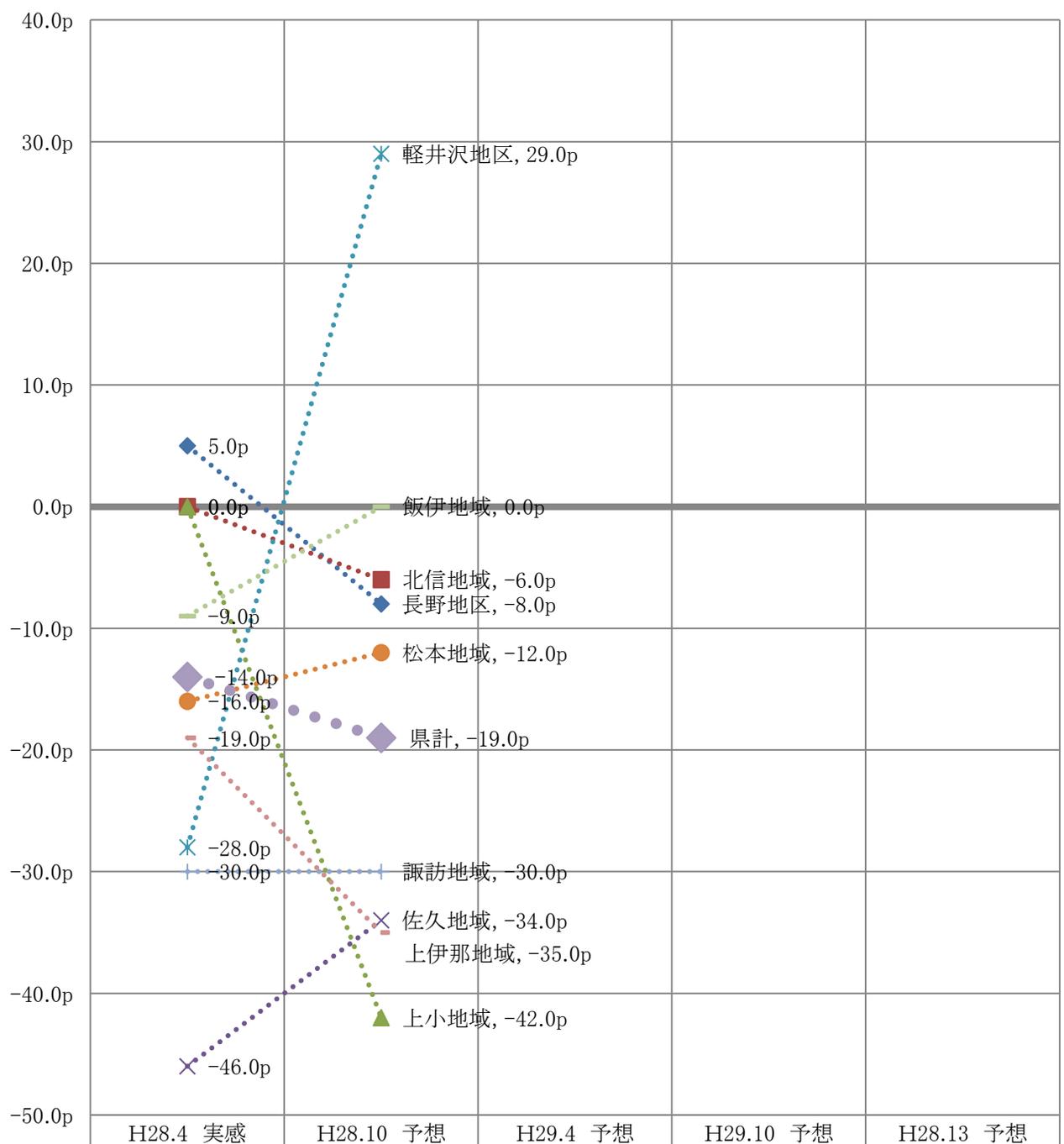


【コメント】

- ・長野市：実績値は一桁のマイナスであるが、内訳では横ばいが最も多い。したがって価格は概ね横ばいで上昇または下落地点もあったことが窺える。一方、予測値は二桁のマイナスであるため、先行きは楽観できず今後下落基調への転換を予想している傾向が窺える。
- ・軽井沢町：実績値は±0である。回答数が少ないため精度を欠く可能性はあるが、全回答者が横ばいと答えている。予測値も±0である。回答数が少ないため一つの回答の影響を大きく受けるが、当面横ばいの傾向が強いものと思われる。
- ・その他の地域：実績値は全て大幅なマイナスとなっている。上昇の回答もいくつかの地域で見られたが、価格は総じて弱く横ばいから下降局面にあったものと思われる。予測値も全て大幅なマイナスとなっている。地域により緩和と拡大が入り混じるが、総じて弱含みの状況が継続するものと思われる。

[V-4]設問ごとの回答内訳(宅地の取引件数)

◇問4・5 宅地の取引件数 DI値の動向



◆長野地区	5.0p	-8.0p			
■北信地域	0.0p	-6.0p			
▲上小地域	0.0p	-42.0p			
×佐久地域	-46.0p	-34.0p			
*軽井沢地区	-28.0p	29.0p			
●松本地域	-16.0p	-12.0p			
+諏訪地域	-30.0p	-30.0p			
●上伊那地域	-19.0p	-35.0p			
●飯伊地域	-9.0p	0.0p			
●県計	-14.0p	-19.0p			

◇ 設問4[宅地の取引件数(実感)]

『 現在(H28.4.1)の取引件数は6ヶ月前(H27.10.1)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

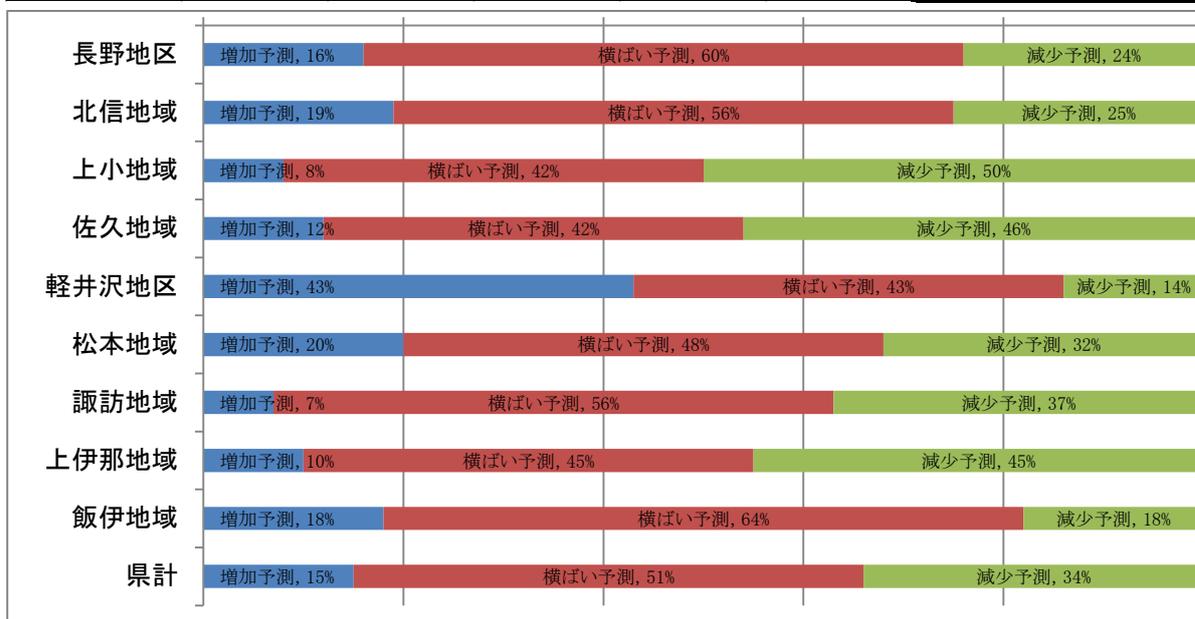
宅地の取引件数(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	15件	35件	12件	62件	1件	63件
	割合	24%	57%	19%	100%	長野地区DI値	+ 5p
北信地域	回答数	4件	8件	4件	16件	0件	16件
	割合	25%	50%	25%	100%	北信地域DI値	+ 0p
上小地域	回答数	6件	12件	6件	24件	2件	26件
	割合	25%	50%	25%	100%	上小地域DI値	+ 0p
佐久地域	回答数	2件	10件	14件	26件	0件	26件
	割合	8%	38%	54%	100%	佐久地域DI値	▲ 46p
軽井沢地区	回答数	2件	1件	4件	7件	0件	7件
	割合	29%	14%	57%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 28p
松本地域	回答数	5件	27件	12件	44件	0件	44件
	割合	11%	62%	27%	100%	松本地域DI値	▲ 16p
諏訪地域	回答数	3件	12件	11件	26件	1件	27件
	割合	12%	46%	42%	100%	諏訪地域DI値	▲ 30p
上伊那地域	回答数	5件	15件	11件	31件	0件	31件
	割合	16%	49%	35%	100%	上伊那地域DI値	▲ 19p
飯伊地域	回答数	1件	9件	2件	12件	0件	12件
	割合	8%	75%	17%	100%	飯伊地域DI値	▲ 9p
県計	回答数	43件	129件	76件	248件	4件	252件
	割合	17%	52%	31%	100%	県計DI値	▲ 14p



◇ 設問5 [宅地の取引件数(予測)]

『6ヶ月後(H28.10.1)の取引件数は現在(H28.4.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

宅地の取引件数(予測)							
調査時点以降半年 の地価動向予測(予測値)		増加予測	横ばい予測	減少予測	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	10件	37件	15件	62件	1件	63件
	割合	16%	60%	24%	100%	長野地区DI値	▲ 8p
北信地域	回答数	3件	9件	4件	16件	0件	16件
	割合	19%	56%	25%	100%	北信地域DI値	▲ 6p
上小地域	回答数	2件	10件	12件	24件	2件	26件
	割合	8%	42%	50%	100%	上小地域DI値	▲ 42p
佐久地域	回答数	3件	11件	12件	26件	0件	26件
	割合	12%	42%	46%	100%	佐久地域DI値	▲ 34p
軽井沢地区	回答数	3件	3件	1件	7件	0件	7件
	割合	43%	43%	14%	100%	軽井沢地区DI値	+ 29p
松本地域	回答数	9件	21件	14件	44件	0件	44件
	割合	20%	48%	32%	100%	松本地域DI値	▲ 12p
諏訪地域	回答数	2件	15件	10件	27件	0件	27件
	割合	7%	56%	37%	100%	諏訪地域DI値	▲ 30p
上伊那地域	回答数	3件	14件	14件	31件	0件	31件
	割合	10%	45%	45%	100%	上伊那地域DI値	▲ 35p
飯伊地域	回答数	2件	7件	2件	11件	1件	12件
	割合	18%	64%	18%	100%	飯伊地域DI値	+ 0p
県計	回答数	37件	127件	84件	248件	4件	252件
	割合	15%	51%	34%	100%	県計DI値	▲ 19p

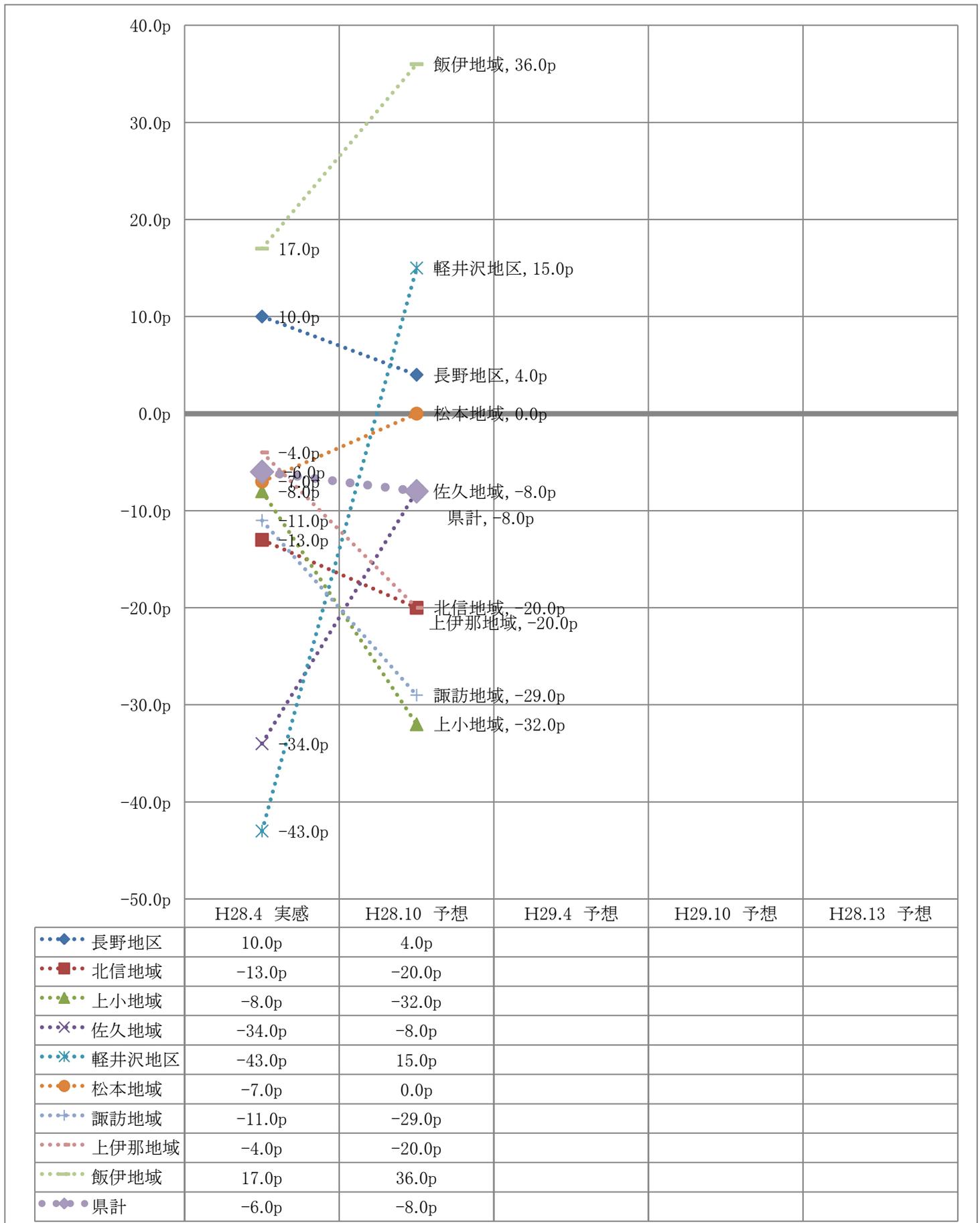


【コメント】

- ・長野市：実績値は一桁のプラスであるが、内訳では横ばいが最も多い。したがって取引件数は横ばいからやや増加基調にあった傾向が窺える。一方、予測値は一桁のマイナスであるため、先行きは楽観できず今後減少基調への転換を予想している傾向が窺える。
- ・軽井沢町：実績値は二桁のマイナスである。回答数が少ないため精度を欠く可能性はあるが、増加と減少に回答が分かれており、地域または業者により実感が異なるものとする。予測値は二桁のプラスである。回答数が少ないため一つの回答の影響を大きく受けるが、横ばいまたは増加に転じると予測しているものと思われる。
- ・その他の地域：地域により差が大きく一概に論評できないが、総じて横ばいから減少傾向が継続していると思われる。

[V-5]設問ごとの回答内訳(中古住宅の取引件数)

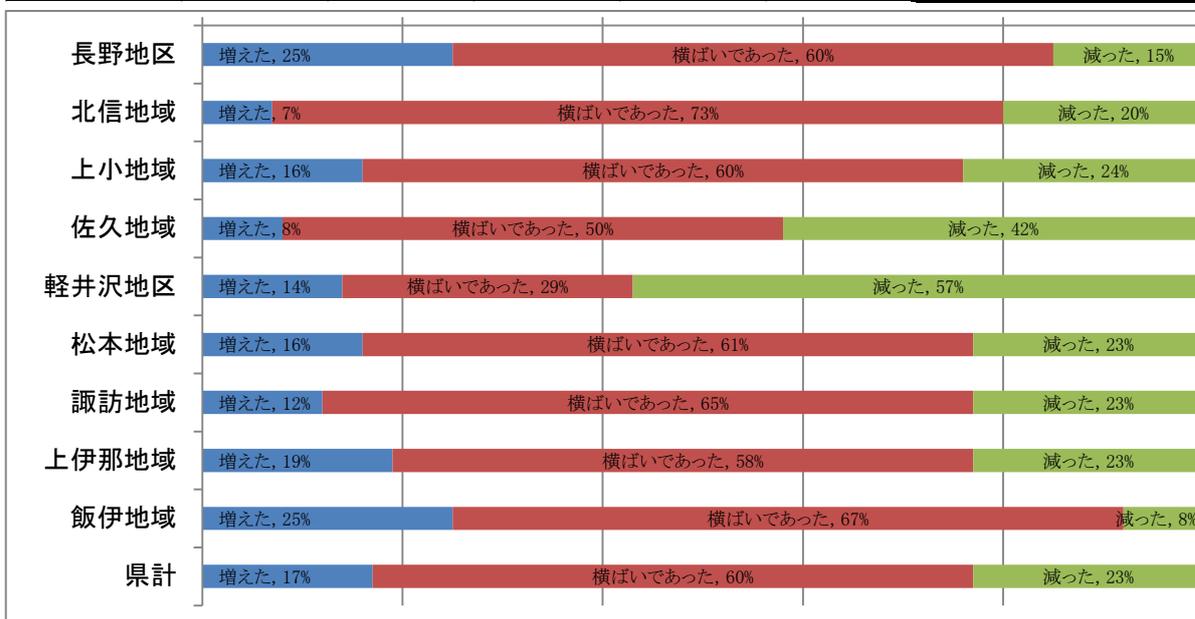
◇問4・5 中古住宅の取引件数 DI値の動向



◇ 設問4[中古住宅の取引件数(実感)]

『 現在(H28.4.1)の取引件数は6ヶ月前(H27.10.1)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

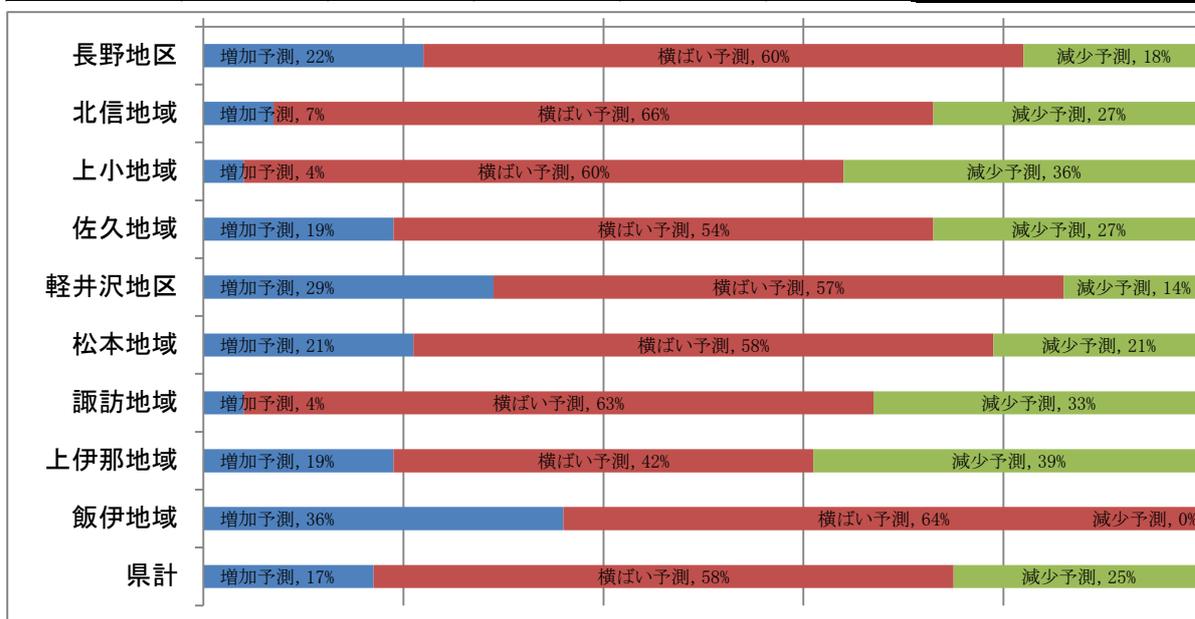
中古住宅の取引件数(実感)							
半年前から調査時点までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	15件	35件	9件	59件	4件	63件
	割合	25%	60%	15%	100%	長野地区DI値	+ 10p
北信地域	回答数	1件	11件	3件	15件	1件	16件
	割合	7%	73%	20%	100%	北信地域DI値	▲ 13p
上小地域	回答数	4件	15件	6件	25件	1件	26件
	割合	16%	60%	24%	100%	上小地域DI値	▲ 8p
佐久地域	回答数	2件	13件	11件	26件	0件	26件
	割合	8%	50%	42%	100%	佐久地域DI値	▲ 34p
軽井沢地区	回答数	1件	2件	4件	7件	0件	7件
	割合	14%	29%	57%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 43p
松本地域	回答数	7件	26件	10件	43件	1件	44件
	割合	16%	61%	23%	100%	松本地域DI値	▲ 7p
諏訪地域	回答数	3件	17件	6件	26件	1件	27件
	割合	12%	65%	23%	100%	諏訪地域DI値	▲ 11p
上伊那地域	回答数	6件	18件	7件	31件	0件	31件
	割合	19%	58%	23%	100%	上伊那地域DI値	▲ 4p
飯伊地域	回答数	3件	8件	1件	12件	0件	12件
	割合	25%	67%	8%	100%	飯伊地域DI値	+ 17p
県計	回答数	42件	145件	57件	244件	8件	252件
	割合	17%	60%	23%	100%	県計DI値	▲ 6p



◇ 設問5 [中古住宅の取引件数(予測)]

『6ヶ月後(H28.10.1)の取引件数は現在(H28.4.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

中古住宅の取引件数(予測)							
調査時点以降半年 の取引件数動向予測(予測値)		増加予測	横ばい予測	減少予測	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	13件	36件	11件	60件	3件	63件
	割合	22%	60%	18%	100%	長野地区DI値	+ 4p
北信地域	回答数	1件	10件	4件	15件	1件	16件
	割合	7%	66%	27%	100%	北信地域DI値	▲ 20p
上小地域	回答数	1件	15件	9件	25件	1件	26件
	割合	4%	60%	36%	100%	上小地域DI値	▲ 32p
佐久地域	回答数	5件	14件	7件	26件	0件	26件
	割合	19%	54%	27%	100%	佐久地域DI値	▲ 8p
軽井沢地区	回答数	2件	4件	1件	7件	0件	7件
	割合	29%	57%	14%	100%	軽井沢地区DI値	+ 15p
松本地域	回答数	9件	25件	9件	43件	1件	44件
	割合	21%	58%	21%	100%	松本地域DI値	+ 0p
諏訪地域	回答数	1件	17件	9件	27件	0件	27件
	割合	4%	63%	33%	100%	諏訪地域DI値	▲ 29p
上伊那地域	回答数	6件	13件	12件	31件	0件	31件
	割合	19%	42%	39%	100%	上伊那地域DI値	▲ 20p
飯伊地域	回答数	4件	7件	0件	11件	1件	12件
	割合	36%	64%	0%	100%	飯伊地域DI値	+ 36p
県計	回答数	42件	141件	62件	245件	7件	252件
	割合	17%	58%	25%	100%	県計DI値	▲ 8p

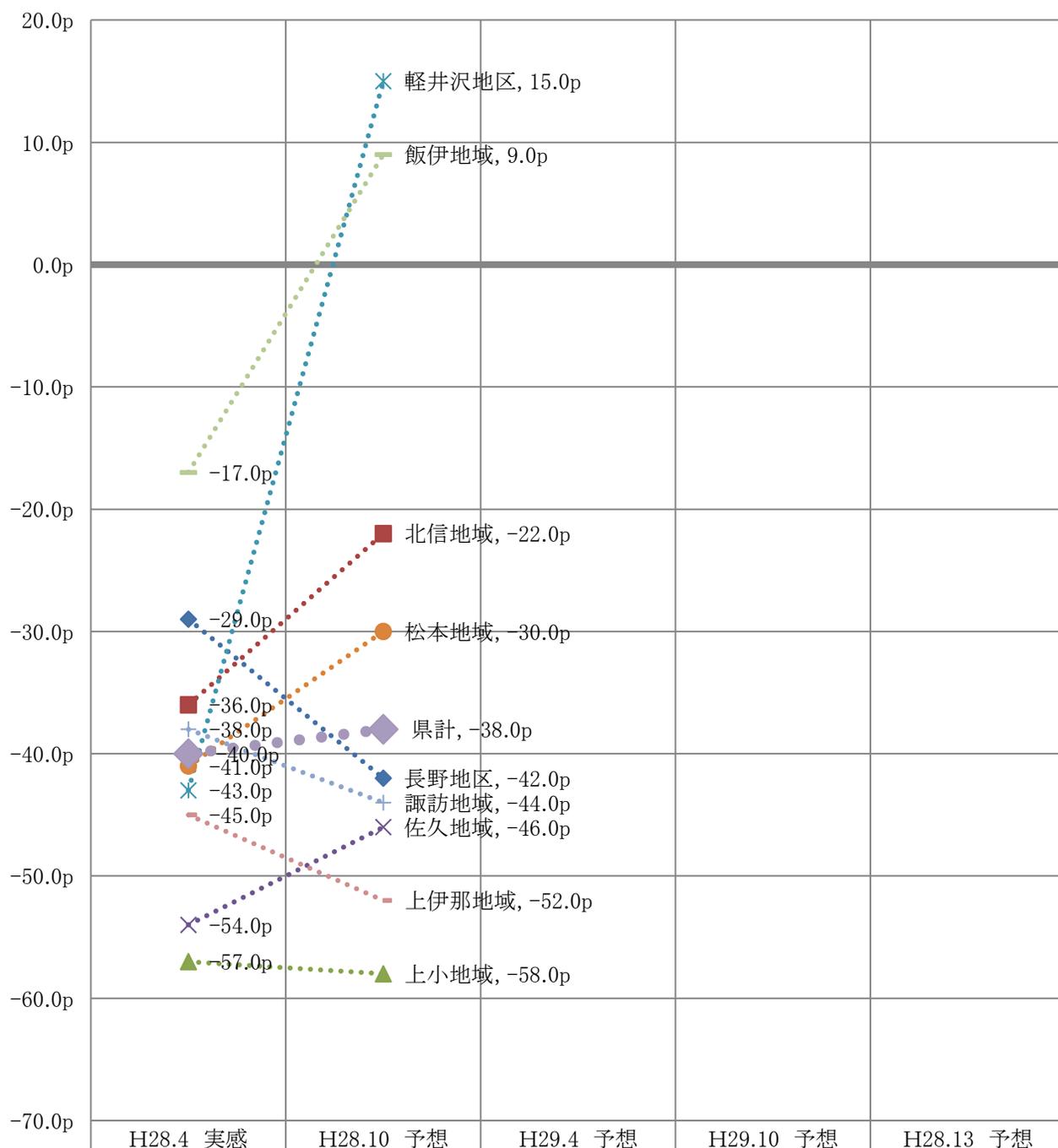


【コメント】

- ・長野市：実績値は二桁のプラスであり、取引は好調であったと思われる。また、予測値も一桁ではあるがプラスのため、引き続き堅調な取引件数を予想している傾向が窺える。
- ・軽井沢町：実績値は二桁のマイナスである。回答数が少ないため精度を欠く可能性はあるが、半数以上が減少と回答しているため、取引件数は下降局面にあったものと推測する。予測値は二桁のプラスである。回答数が少ないため一つの回答の影響を大きく受けるが、取引件数の好転を予測しているものと思われる。
- ・その他の地域：地域により差が大きく一概に論評できないが、特徴的なのはI（飯伊）が実績値及び予測値ともに二桁のプラスであり、中古住宅の取引が好調であることが窺える。なお、H（上伊那）及びIは問7における県外からの移住者も増加の傾向が窺えるため、関係がある可能性も考えられる。

[V-6]設問ごとの回答内訳(店舗・事務所の取引件数)

◇問4・5 店舗・事務所の取引件数 DI値の動向

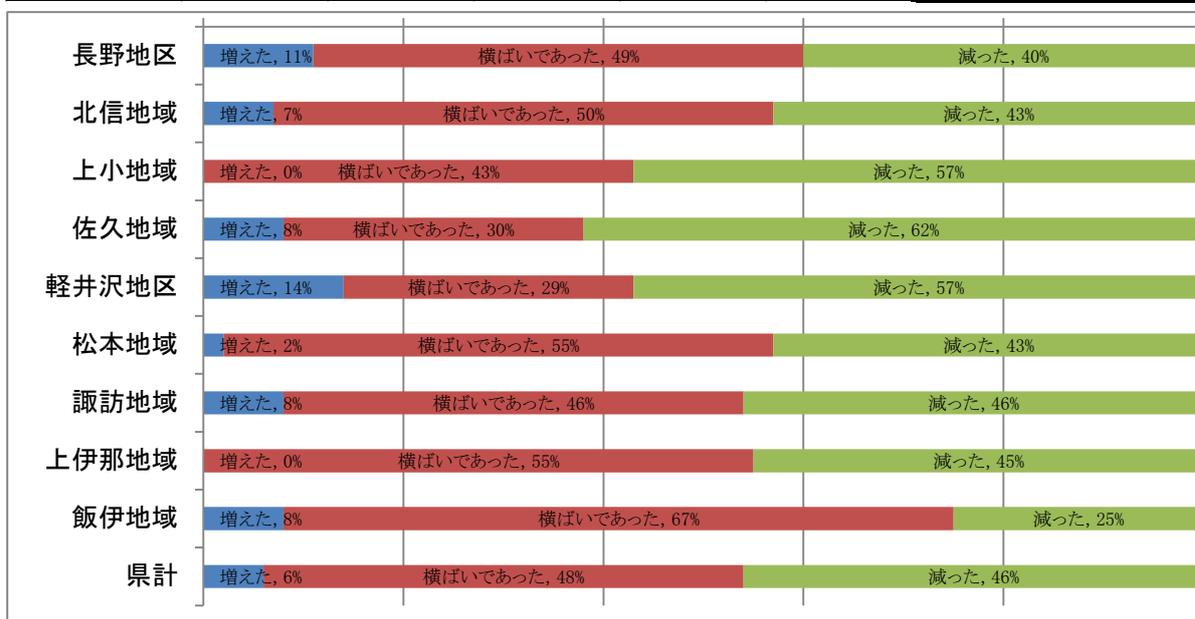


	H28.4 実感	H28.10 予想	H29.4 予想	H29.10 予想	H28.13 予想
●◆●● 長野地区	-29.0p	-42.0p			
●●■●● 北信地域	-36.0p	-22.0p			
●●▲●● 上小地域	-57.0p	-58.0p			
●●×●● 佐久地域	-54.0p	-46.0p			
●●✱●● 軽井沢地区	-43.0p	15.0p			
●●●●● 松本地域	-41.0p	-30.0p			
●●+●● 諏訪地域	-38.0p	-44.0p			
●●●●● 上伊那地域	-45.0p	-52.0p			
●●●●● 飯伊地域	-17.0p	9.0p			
●●◆●● 県計	-40.0p	-38.0p			

◇ 設問4[店舗・事務所の取引件数(実感)]

『 現在(H28.4.1)の取引件数は6ヶ月前(H27.10.1)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

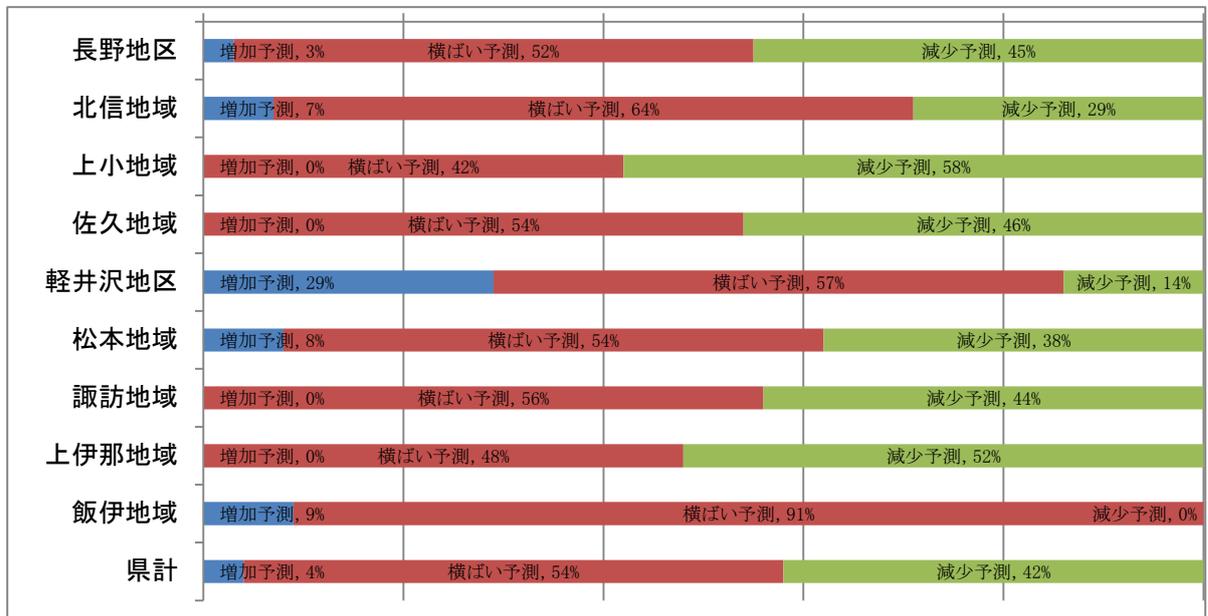
店舗・事務所の取引件数(実感)							
半年前から調査時点までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	6件	28件	23件	57件	6件	63件
	割合	11%	49%	40%	100%	長野地区DI値	▲ 29p
北信地域	回答数	1件	7件	6件	14件	2件	16件
	割合	7%	50%	43%	100%	北信地域DI値	▲ 36p
上小地域	回答数	0件	10件	13件	23件	3件	26件
	割合	0%	43%	57%	100%	上小地域DI値	▲ 57p
佐久地域	回答数	2件	8件	16件	26件	0件	26件
	割合	8%	30%	62%	100%	佐久地域DI値	▲ 54p
軽井沢地区	回答数	1件	2件	4件	7件	0件	7件
	割合	14%	29%	57%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 43p
松本地域	回答数	1件	23件	18件	42件	2件	44件
	割合	2%	55%	43%	100%	松本地域DI値	▲ 41p
諏訪地域	回答数	2件	11件	11件	24件	3件	27件
	割合	8%	46%	46%	100%	諏訪地域DI値	▲ 38p
上伊那地域	回答数	0件	17件	14件	31件	0件	31件
	割合	0%	55%	45%	100%	上伊那地域DI値	▲ 45p
飯伊地域	回答数	1件	8件	3件	12件	0件	12件
	割合	8%	67%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 17p
県計	回答数	14件	114件	108件	236件	16件	252件
	割合	6%	48%	46%	100%	県計DI値	▲ 40p



◇ 設問5 店舗・事務所の取引件数(予測)]

『6ヶ月後(H28.10.1)の取引件数は現在(H28.4.1)と比較してどうなると予想しますか?』の設問に対する回答結果は下記の通り

店舗・事務所の取引件数(予測)							
調査時点以降半年の取引件数動向予測(予測値)		増加予測	横ばい予測	減少予測	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	2件	30件	26件	58件	5件	63件
	割合	3%	52%	45%	100%	長野地区DI値	▲ 42p
北信地域	回答数	1件	9件	4件	14件	2件	16件
	割合	7%	64%	29%	100%	北信地域DI値	▲ 22p
上小地域	回答数	0件	10件	14件	24件	2件	26件
	割合	0%	42%	58%	100%	上小地域DI値	▲ 58p
佐久地域	回答数	0件	14件	12件	26件	0件	26件
	割合	0%	54%	46%	100%	佐久地域DI値	▲ 46p
軽井沢地区	回答数	2件	4件	1件	7件	0件	7件
	割合	29%	57%	14%	100%	軽井沢地区DI値	+ 15p
松本地域	回答数	3件	22件	15件	40件	4件	44件
	割合	8%	54%	38%	100%	松本地域DI値	▲ 30p
諏訪地域	回答数	0件	14件	11件	25件	2件	27件
	割合	0%	56%	44%	100%	諏訪地域DI値	▲ 44p
上伊那地域	回答数	0件	15件	16件	31件	0件	31件
	割合	0%	48%	52%	100%	上伊那地域DI値	▲ 52p
飯伊地域	回答数	1件	10件	0件	11件	1件	12件
	割合	9%	91%	0%	100%	飯伊地域DI値	+ 9p
県計	回答数	9件	128件	99件	236件	16件	252件
	割合	4%	54%	42%	100%	県計DI値	▲ 38p



【コメント】

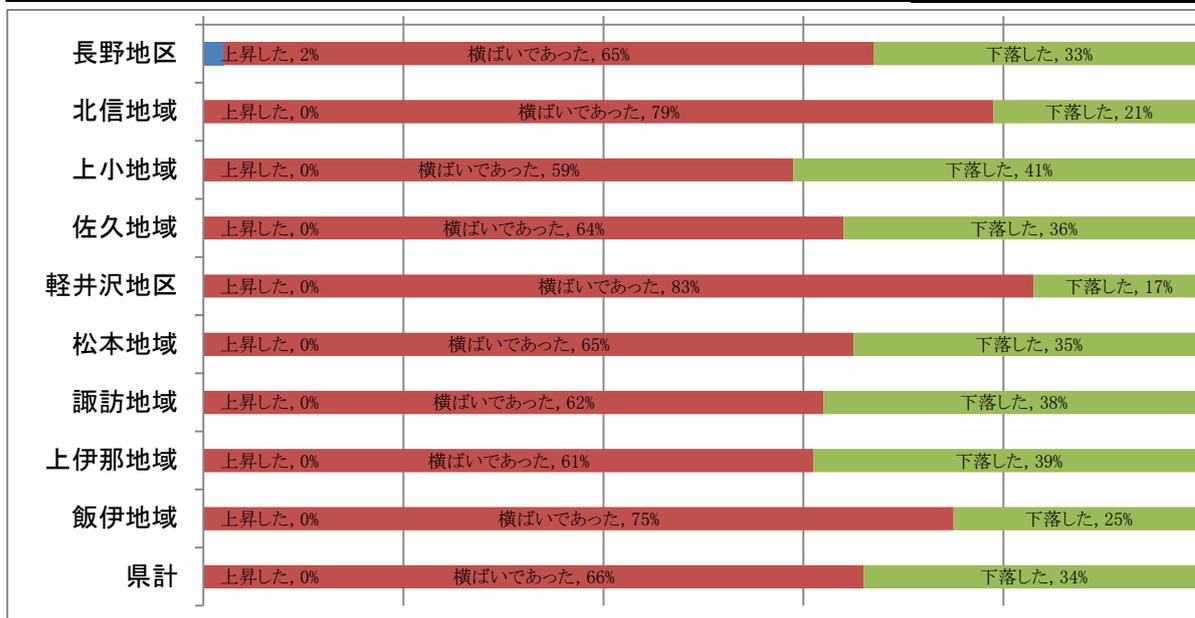
- ・長野市：実績値及び予測値ともに二桁のマイナスであり、厳しい状況が続いていることが窺える。
- ・軽井沢町：実績値は二桁のマイナスである。回答数が少ないため精度を欠く可能性はあるが、半数以上が減少と回答しているため、取引件数は下降局面にあったものと推測する。予測値は二桁のプラスである。回答数が少ないため一つの回答の影響を大きく受けるが、取引件数の好転を予測しているものと思われる。
- ・その他の地域：地域により差が大きく一概に論評できないが、特徴的なのはI（飯伊）の予測値がプラスに転じており、状況の好転を予測していることが窺える。

[V-7]設問ごとの回答内訳(新規賃料)

◇ 設問6[住居系の新規賃料の動向(実感)]

『 現在(H28.4.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H27.10.1)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

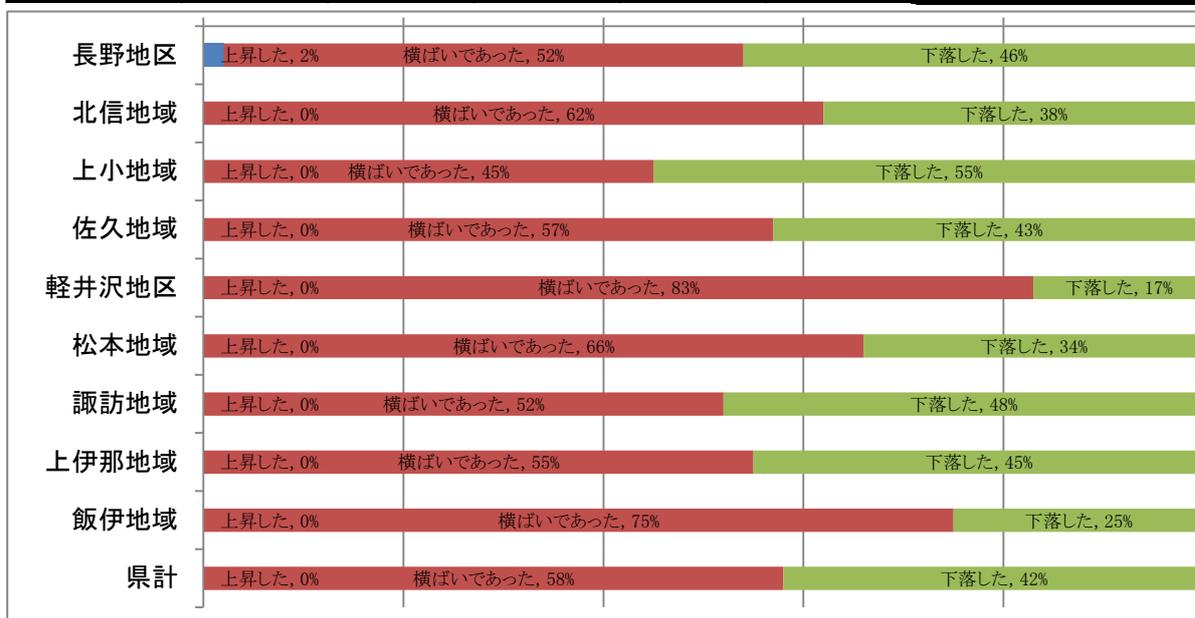
住居系の新規賃料(実感)							
半年前から調査時点までの賃料動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	1件	36件	18件	55件	8件	63件
	割合	2%	65%	33%	100%	長野地区DI値	▲ 31p
北信地域	回答数	0件	11件	3件	14件	2件	16件
	割合	0%	79%	21%	100%	北信地域DI値	▲ 21p
上小地域	回答数	0件	13件	9件	22件	4件	26件
	割合	0%	59%	41%	100%	上小地域DI値	▲ 41p
佐久地域	回答数	0件	14件	8件	22件	4件	26件
	割合	0%	64%	36%	100%	佐久地域DI値	▲ 36p
軽井沢地区	回答数	0件	5件	1件	6件	1件	7件
	割合	0%	83%	17%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 17p
松本地域	回答数	0件	28件	15件	43件	1件	44件
	割合	0%	65%	35%	100%	松本地域DI値	▲ 35p
諏訪地域	回答数	0件	16件	10件	26件	0件	26件
	割合	0%	62%	38%	100%	諏訪地域DI値	▲ 38p
上伊那地域	回答数	0件	19件	12件	31件	0件	31件
	割合	0%	61%	39%	100%	上伊那地域DI値	▲ 39p
飯伊地域	回答数	0件	9件	3件	12件	0件	12件
	割合	0%	75%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 25p
県計	回答数	1件	151件	79件	231件	20件	251件
	割合	0%	66%	34%	100%	県計DI値	▲ 34p



◇ 設問6[商業系の新規賃料の動向(実感)]

『 現在(H28.4.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H27.10.1)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

商業系の新規賃料(実感)							
半年前から調査時点までの賃料動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	1件	28件	25件	54件	9件	63件
	割合	2%	52%	46%	100%	長野地区DI値	▲ 44p
北信地域	回答数	0件	8件	5件	13件	3件	16件
	割合	0%	62%	38%	100%	北信地域DI値	▲ 38p
上小地域	回答数	0件	10件	12件	22件	4件	26件
	割合	0%	45%	55%	100%	上小地域DI値	▲ 55p
佐久地域	回答数	0件	13件	10件	23件	3件	26件
	割合	0%	57%	43%	100%	佐久地域DI値	▲ 43p
軽井沢地区	回答数	0件	5件	1件	6件	1件	7件
	割合	0%	83%	17%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 17p
松本地域	回答数	0件	27件	14件	41件	3件	44件
	割合	0%	66%	34%	100%	松本地域DI値	▲ 34p
諏訪地域	回答数	0件	13件	12件	25件	2件	27件
	割合	0%	52%	48%	100%	諏訪地域DI値	▲ 48p
上伊那地域	回答数	0件	17件	14件	31件	0件	31件
	割合	0%	55%	45%	100%	上伊那地域DI値	▲ 45p
飯伊地域	回答数	0件	9件	3件	12件	0件	12件
	割合	0%	75%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 25p
県計	回答数	1件	130件	96件	227件	25件	252件
	割合	0%	58%	42%	100%	県計DI値	▲ 42p



税抜賃料の傾向

【住宅系】

上昇は長野市の1回答のみであり、賃料は上昇局面にはないことが窺える。内訳ではいずれの地域も横ばいが最も多かった。

【商業系】

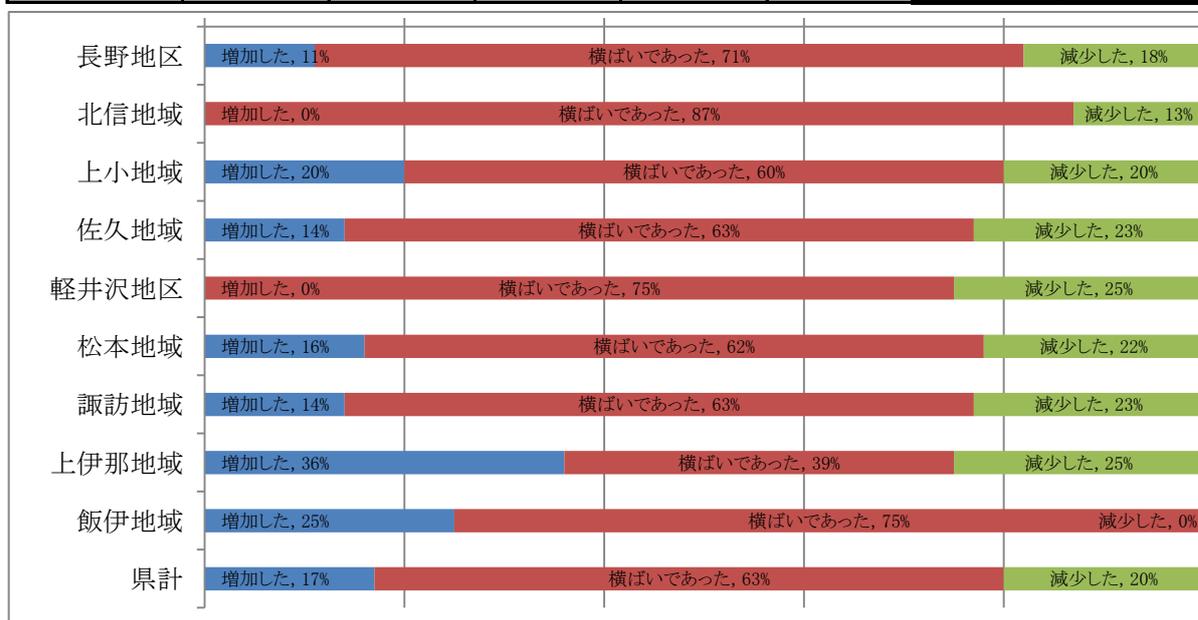
上昇は長野市の1回答のみであり、賃料は上昇局面にはないことが窺える。内訳ではC(上小) 以外は横ばいが最も多かった。

[V-8]設問ごとの回答内訳(県外からの移住希望者)

◇ 設問7[県外移住希望者の住宅需要]

『 県外移住希望者の現時点(H28.4.1)での住宅需要は6ヶ月前(H27.10.1)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

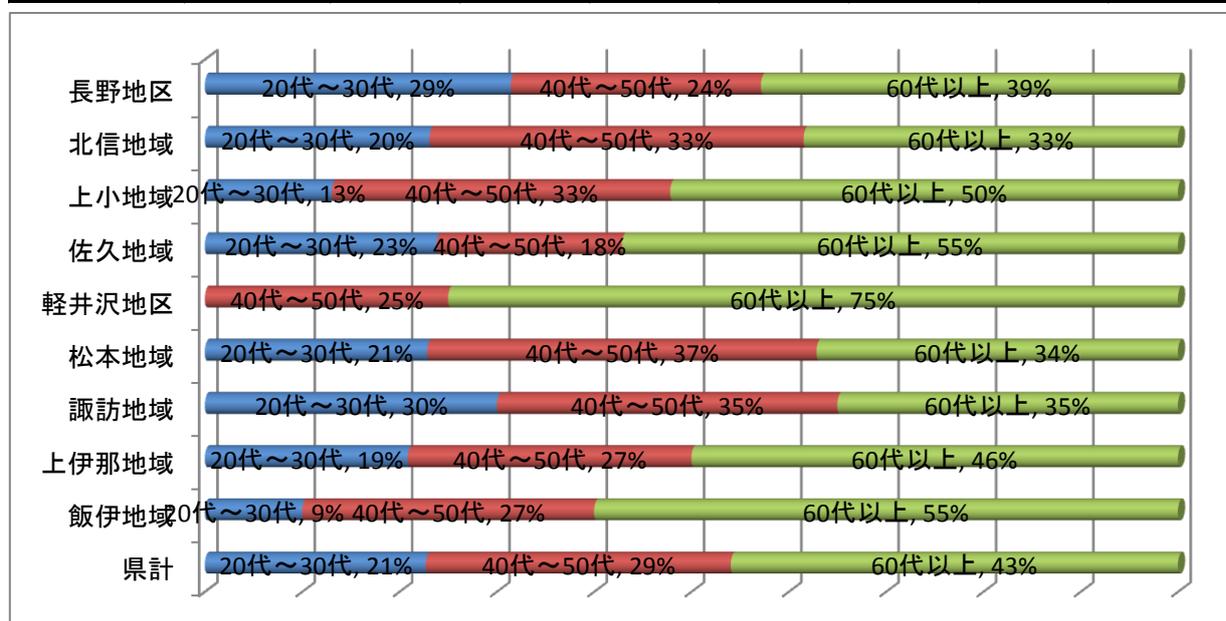
県外移住希望者からの住宅需要(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		増加した	横ばいであった	減少した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	5件	31件	8件	44件	19件	63件
	割合	11%	71%	18%	100%	長野地区DI値	▲ 7p
北信地域	回答数	0件	13件	2件	15件	1件	16件
	割合	0%	87%	13%	100%	北信地域DI値	▲ 13p
上小地域	回答数	5件	15件	5件	25件	1件	26件
	割合	20%	60%	20%	100%	上小地域DI値	+ 0p
佐久地域	回答数	3件	14件	5件	22件	4件	26件
	割合	14%	63%	23%	100%	佐久地域DI値	▲ 9p
軽井沢地区	回答数	0件	3件	1件	4件	3件	7件
	割合	0%	75%	25%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 25p
松本地域	回答数	6件	23件	8件	37件	7件	44件
	割合	16%	62%	22%	100%	松本地域DI値	▲ 6p
諏訪地域	回答数	3件	14件	5件	22件	5件	27件
	割合	14%	63%	23%	100%	諏訪地域DI値	▲ 9p
上伊那地域	回答数	10件	11件	7件	28件	3件	31件
	割合	36%	39%	25%	100%	上伊那地域DI値	+ 11p
飯伊地域	回答数	3件	9件	0件	12件	0件	12件
	割合	25%	75%	0%	100%	飯伊地域DI値	+ 25p
県計	回答数	35件	133件	41件	209件	43件	252件
	割合	17%	63%	20%	100%	県計DI値	▲ 3p



◇ 設問7[県外移住希望者の住宅需要]

『 県外移住希望者の現時点(H28.4.1)での最も多い年齢層は? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

県外からの移住希望者の主たる年齢層								
県外移住希望者からの住宅需要の主たる年齢層		20代	30代	40代	50代	60代	その他	合計
長野地区	回答数	0件	11件	5件	4件	15件	3件	38件
	割合	0%	29%	13%	11%	39%	8%	100%
北信地域	回答数	0件	3件	3件	2件	5件	2件	15件
	割合	0%	20%	20%	13%	33%	13%	100%
上小地域	回答数	1件	2件	6件	2件	12件	1件	24件
	割合	4%	8%	25%	8%	50%	4%	100%
佐久地域	回答数	0件	5件	0件	4件	12件	1件	22件
	割合	0%	23%	0%	18%	55%	5%	100%
軽井沢地区	回答数	0件	0件	0件	1件	3件	0件	4件
	割合	0%	0%	0%	25%	75%	0%	100%
松本地域	回答数	1件	7件	10件	4件	13件	3件	38件
	割合	3%	18%	26%	11%	34%	8%	100%
諏訪地域	回答数	0件	6件	2件	5件	7件	0件	20件
	割合	0%	30%	10%	25%	35%	0%	100%
上伊那地域	回答数	0件	5件	4件	3件	12件	2件	26件
	割合	0%	19%	15%	12%	46%	8%	100%
飯伊地域	回答数	0件	1件	0件	3件	6件	1件	11件
	割合	0%	9%	0%	27%	55%	9%	100%
県計	回答数	2件	40件	30件	28件	85件	13件	198件
	割合	1%	20%	15%	14%	43%	7%	100%

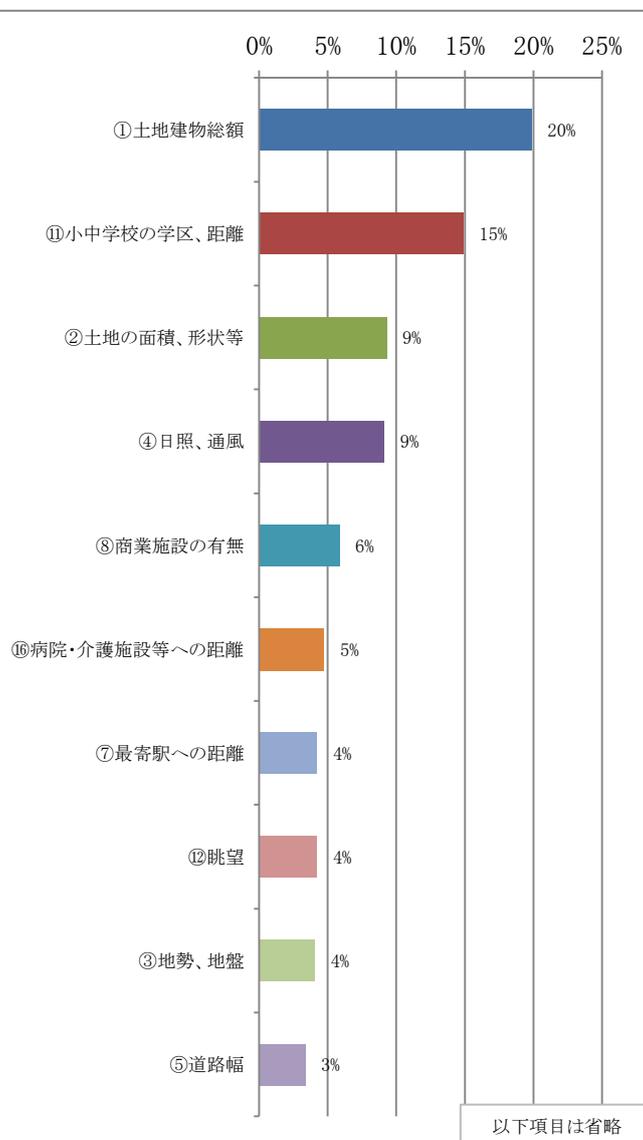


[V-9]設問ごとの回答内訳(住宅用地重視要因)

◇ 設問8[収益用不動産の価格決定要因]

『住宅用地について取得者が重視していると思われる項目は?』の設問に対する回答結果は下記の通り

順位	項目	回答数	割合
1位	①土地建物総額	231p	20%
3位	②土地の面積、形状等	108p	9%
9位	③地勢、地盤	47p	4%
4位	④日照、通風	106p	9%
10位	⑤道路幅	39p	3%
17位	⑥道路の方位、角地等	20p	2%
7位	⑦最寄駅への距離	49p	4%
5位	⑧商業施設の有無	68p	6%
18位	⑨公共施設の有無	19p	2%
11位	⑩職場までの距離	39p	3%
2位	⑪小中学校の学区、距離	173p	15%
8位	⑫眺望	49p	4%
13位	⑬幼稚園・保育園への距離	34p	3%
16位	⑭上水道・ガスの状態	25p	2%
14位	⑮街並みの状態、品位	30p	3%
6位	⑯病院・介護施設等への距離	55p	5%
15位	⑰過去の災害の履歴	26p	2%
19位	⑱治安	5p	0%
12位	⑲周辺嫌悪施設の有無	39p	3%
20位	⑳その他	2p	0%
	合計	1164p	100%



■土地建物総額、小中学校への距離等の項目を重視。

住宅取得者が重視していると思われる主な項目は「土地建物総額(231件)」、「小中学校の学区・距離(173件)」、「土地の面積・形状(108件)」、「日照・通風(106件)」の順となった。

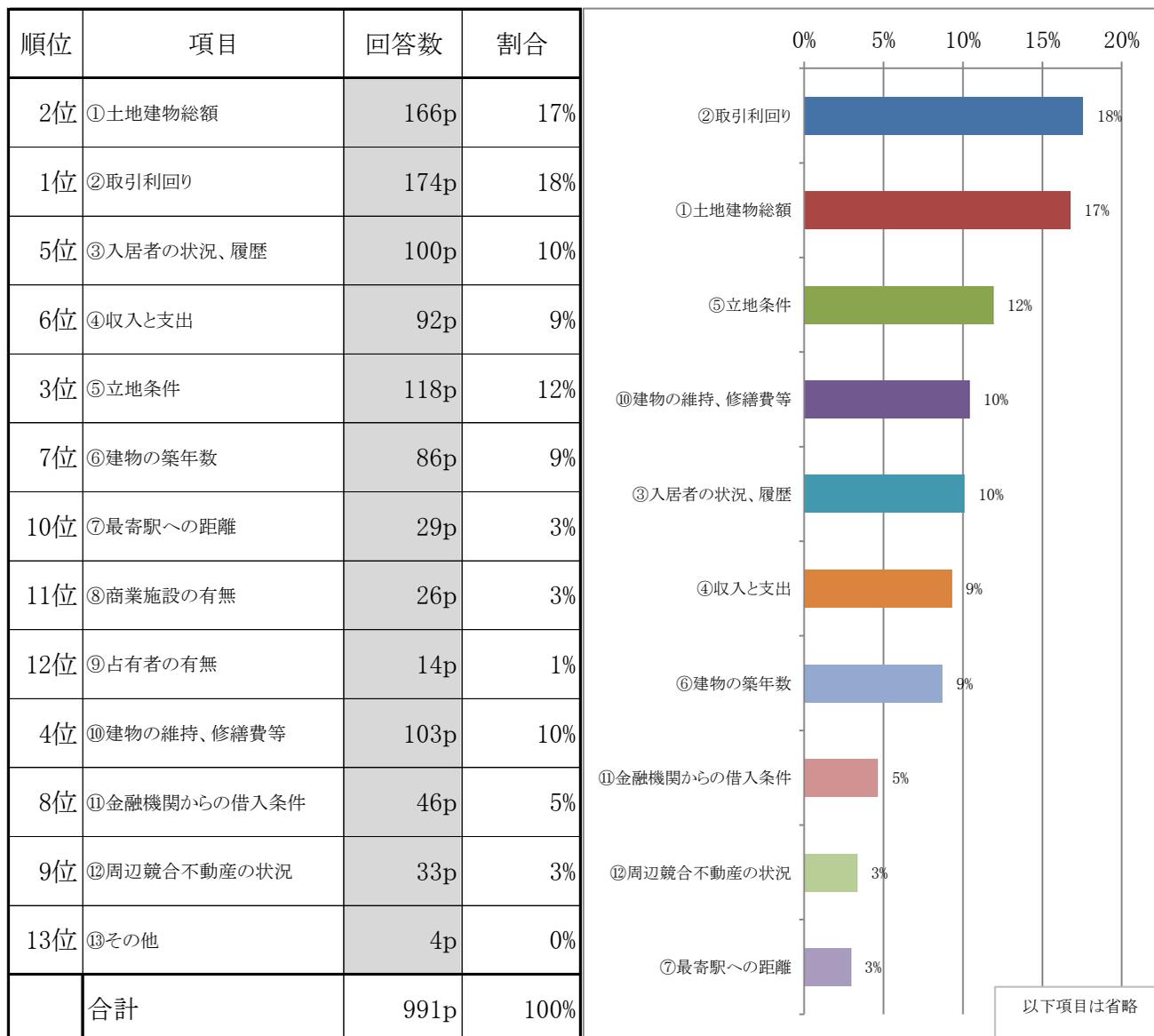
アンケートは不動産業者に対するものであるが、日常の業務を通して需要者の選好性が反映されているものと考えられる。

基礎的条件である治安、地盤、ライフライン等の回答が少ないのは、備わっていることを前提としての回答と思われるが、災害、犯罪等の発生による意識の変化が、今後重視要因に影響を与える可能性がある。

[V-10]設問ごとの回答内訳(収益用不動産重視要因)

◇ 設問9[収益用不動産の価格決定要因]

『収益用不動産について取得者が重視していると思われる項目は?』の設問に対する回答結果は下記の通り



■取引利回り、土地建物総額等の項目を重視。

収益用不動産の取得者が重視していると思われる主な項目は「取引利回り等(174件)」「土地建物総額(166件)」、「立地条件(118件)」、「建物の維持、修繕費等(103件)」「入居者の状況、履歴(100件)」の順となった。アンケートは不動産業者に対するものであるが、日常の業務を通して需要者の選好性が反映されているものと考えられる。

取引利回りを重視するとの回答が最も多かったが、比較可能な客観性のある利回りを算定するのは困難と思われるため、具体的にどのような利回りを採用するのか、今後の調査課題としたい。

[VI] その他意見欄の集計

【A 長野地区】

- ・中古住宅物件において、築昭和 56 年 6 月以前の物件においても、購入者が工務店とリフォーム計画を立て、購入プラン（住宅ローンを含めて）を考えるケースが増えてきている。（長野市街地内の取引）
- ・良質な住宅地が少ない。
- ・農地法の改正。農地付の住宅希望者（県外移住者）に農地の所有権移転登記ができない。
- ・空家対策をもっと具体的に進めるように、官民一体となって努力が必要な時期に来ている。特に老朽化している建物に対し、優遇すべき事項は優遇して、且つ強制力もある法整備を、地元の意見等も考慮して至急実施すべき。
- ・中古マンションが品薄なので、引き続き成約価格は高い水準にある。
- ・新築マンションの需要は引き続き旺盛である。
- ・最近に限った事ではありませんが、土地が悪い不動産の動きは非常に悪い。売りたい、貸したい、しかし買手、借手がない。
- ・市街化調整区域内既存建物（空物件）の用途変更の簡素化を早急に実施していただきたい。
- ・売買用土地、住宅地、工業用地不足。

【B 北信地域】

- ・北信地域ではリニア建設の影響は全くない。

【C 上小地域】

- ・2 月後半から住宅用地希望者が増大しています。ローンの金利の低下と、消費税の増大を予測しての対応と思われます。ただし購入希望予算は以前より減少しています。この 1 年位は需要が増大すると思われます。
- ・空家対策の抜本的な改正をお願いしたいと思います。
- ・中古住宅の取引に伴うホームインスペクションの現状及び今後の動向。
- ・条件付き分譲地の増加。
- ・「建築条件」の物件が多く、空き地であっても長期に成約になっていない物件が多い気がします。
- ・お客様の求める条件等は高く、予算は低く、業者に求められる知識、事前説明など多々あり契約までの時間や経費が上がる一方です。また媒介契約を行い、情報として販売活動をして間もなく売り止めになってしまい、実際かかった経費も請求できない点、媒介労務手数料を細かく請求できるようになってもらいたい。媒介金額が低い 1000 万円以下の

手数料をUP。

- ・買主様の値引交渉と予算の低下。

【D 佐久地域】

- ・土地（住宅地）取引より中古住宅の取引が圧倒的に多いです。新築に拘らない方が多くなった感じがします。
- ・アベノミクス、東京オリンピック等による経済効果は首都圏中心のみで、地方の実態経済は不況に喘ぐ中小企業を中心なので、従業員も消費税値上がり前に住宅取得は意欲は強いが、勤め先の企業が不安の為、土地、住宅取得の意欲が低下している。
- ・収益物件の注文多し。インド、中国、ホンコン、台湾から。その理由は、円安、国際標準利回り（5%）からみて、日本は10%程度のものである為。
- ・買主、借主が少ないので価格が下落している。

【E 軽井沢地区】

- ・全体に停滞気味。優良な売り物件が不足している。

【F 松本・大北・木曽地域】

- ・物件が少ない。
- ・ネット等により勝手に確認して、売主（地主等）へ行き話をしてくる。
- ・商業系の需要は国道19号沿いに集中している。
- ・中古住宅売却のニーズが高い。
- ・宅地開発をされた分譲地で、建売申請のエリアの土地をお客様が開発業者より任された不動産屋で購入し、当社にて建物工事完成を間もなく控え、この開発業者（不動産屋）の印を欲しくて連絡をしたところ、まったく建売申請の意味、流れを理解しておらず困ったことがあります。いまだにこのような不動産屋がいることにびっくり致します。
- ・最近相続がらみの不動産売却案件が非常に増加しています。
- ・一時の郊外型から都市部への回帰が見られる気がする。
- ・中古住宅の売却が増加している。土地の成約が増加。

【G 諏訪地域】

- ・若干ですが消費税の引き上げを意識した住宅建築の取組の動きがあるように感じています。
- ・少子高齢化の影響で空家が増えて、今後この問題が社会問題になっていき、早急な対策を考え出さないといけない。
- ・人の移動が少ない。
- ・動きが鈍い。仲介物件（土地、建物）の取引が難しい。

【H 上伊那地域】

- ・安価で良い物件でないと足が遅いです。
- ・中古住宅の売却依頼が増加している。子供はそれぞれ実家を出ていて、両親が亡くなる
とか介護施設に入ったとかで、売却したい相談が増加。極端に古く問題のある住宅について行政代執行により取り壊す旨の法律の施行も影響しているのではないか。
- ・土地の需要のお客様は多いが、価格と面積にあった土地の供給ができない。理由は①農地法が強すぎる②現在の農業委員の選出は問題あり③農業委員会はいらない。
- ・上伊那地域ではリニア建設について、不動産取引についてはまだ具体的な動きは殆どない。また土地等の問い合わせも今のところない状況です。
- ・相変わらず取引は低調のままです。

【I 飯伊地域】

- ・竜西一環水路の受益地の農地転用ができないため、希望地への売買ができなくなっています。農家の方の高齢化、農業後継者の問題もあるのでご尽力いただきたいと思います。

発 行 者

一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会

会長 長澤 一喜

〒380-0836

長野県長野市南県町999-10 長野県不動産会館

TEL 026-226-5454

FAX 026-226-9115

URL <http://www.nagano-takken.or.jp>

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

会長 塚田 賢治

〒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。