

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2回長野県不動産市況DI調査～

平成28年12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] 調査方法	2
[Ⅱ] 地域区分図	3
[Ⅲ] アンケート調査票	4 ～ 5
[Ⅳ] 第 2 回不動産市況 D I 調査結果の概要	6
[Ⅴ] 設問ごとの回答内訳	
[－ 1] 設問 2， 3（住宅地価格）	7 ～ 1 0
[－ 2] 設問 2， 3（商業地価格）	1 1 ～ 1 4
[－ 3] 設問 2， 3（中古住宅価格）	1 5 ～ 1 8
[－ 4] 設問 4， 5（宅地の取引件数）	1 9 ～ 2 2
[－ 5] 設問 4， 5（中古住宅の取引件数）	2 3 ～ 2 6
[－ 6] 設問 4， 5（店舗等の取引件数）	2 7 ～ 3 0
[－ 7] 設問 6（新規賃料）	3 1 ～ 3 2

[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、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10月
発送数 : 1440
有効回答数 : 176 (12.2%)

5. DIの算出方法

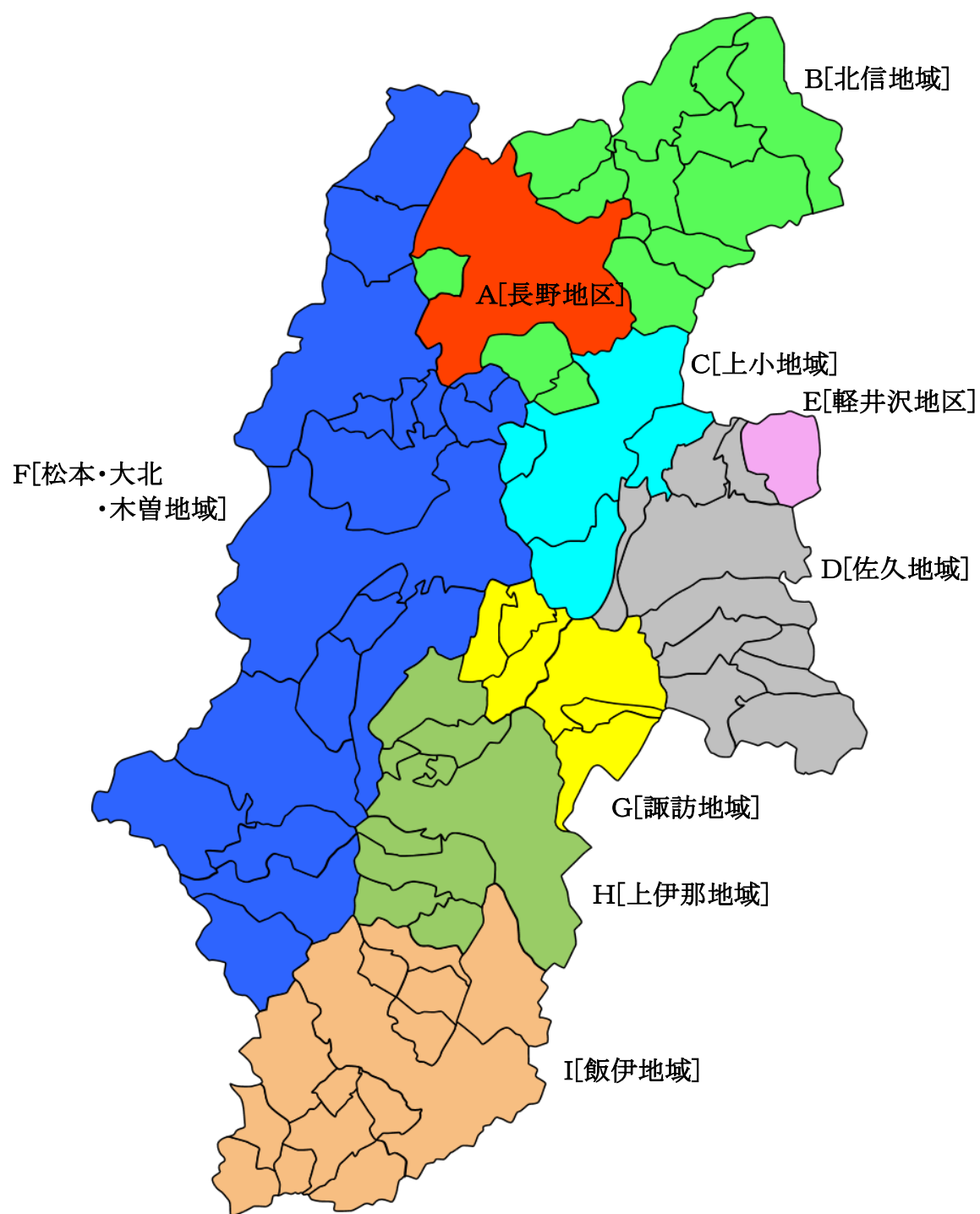
DIとは企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指標化したものである。算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する構成比を算出した後、次式により算出する。

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

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10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（H28.10.1）の取引価格は6ヵ月前（H28.4.1）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（H29.4.1）の取引価格は現在（H28.10.1）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（H28.10.1）の取引件数は6ヵ月前（H28.4.1）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（H29.4.1）の取引件数は現在（H28.10.1）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（H28.10.1）の税抜賃料は

6ヵ月前（H28.4.1）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（H28.10.1）での住宅需要は

6ヵ月前（H28.4.1）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 增加

② 横ばい

③減少

年齡層

①20代

②30代

③40代

④50代

⑤60代

⑥その他

◆ 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。

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。

1. General Information	
Name:	
Address:	
City:	
State:	
Zip:	
Phone:	
2. Employment Information	
Employer:	
Position:	
Start Date:	
End Date:	
Reason for Leaving:	
3. Education Information	
Level of Education:	
Field of Study:	
Graduation Date:	
4. References	
Reference Name:	
Reference Address:	
Reference Phone:	
Reference Email:	
Reference Relationship:	
Reference Comments:	

以上で質問は終わりです。ご協力ありがとうございました。

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

[IV] 第2回不動産市況DI 調査結果の概要

1 価格動向

住宅地	県全体では前回調査（平成28年4月以下同）は△31P、今回は△18Pと改善傾向がみられ、特に佐久（26P）、上伊那（21P）、飯伊（33P）と大幅に改善する地域が見られた。県全体の次回予測（平成29年4月以下同）は△18Pで、現在の状況のまま推移するとの見方が多い。
商業地	県全体では前回調査は△31P、今回は△23Pと改善。長野地区のみがマイナス幅を拡大した。県全体の次回予測は△28Pで、下落の見方が多く特に軽井沢地区ではプラスからマイナスに転じる結果となった。
中古住宅	県全体では前回調査は△28P、今回は△16Pと改善。全域概ね回復傾向がみられるが、県全体の次回予測は△21Pと、先行き判断はやや弱含みの傾向がみられる。

2 取引件数

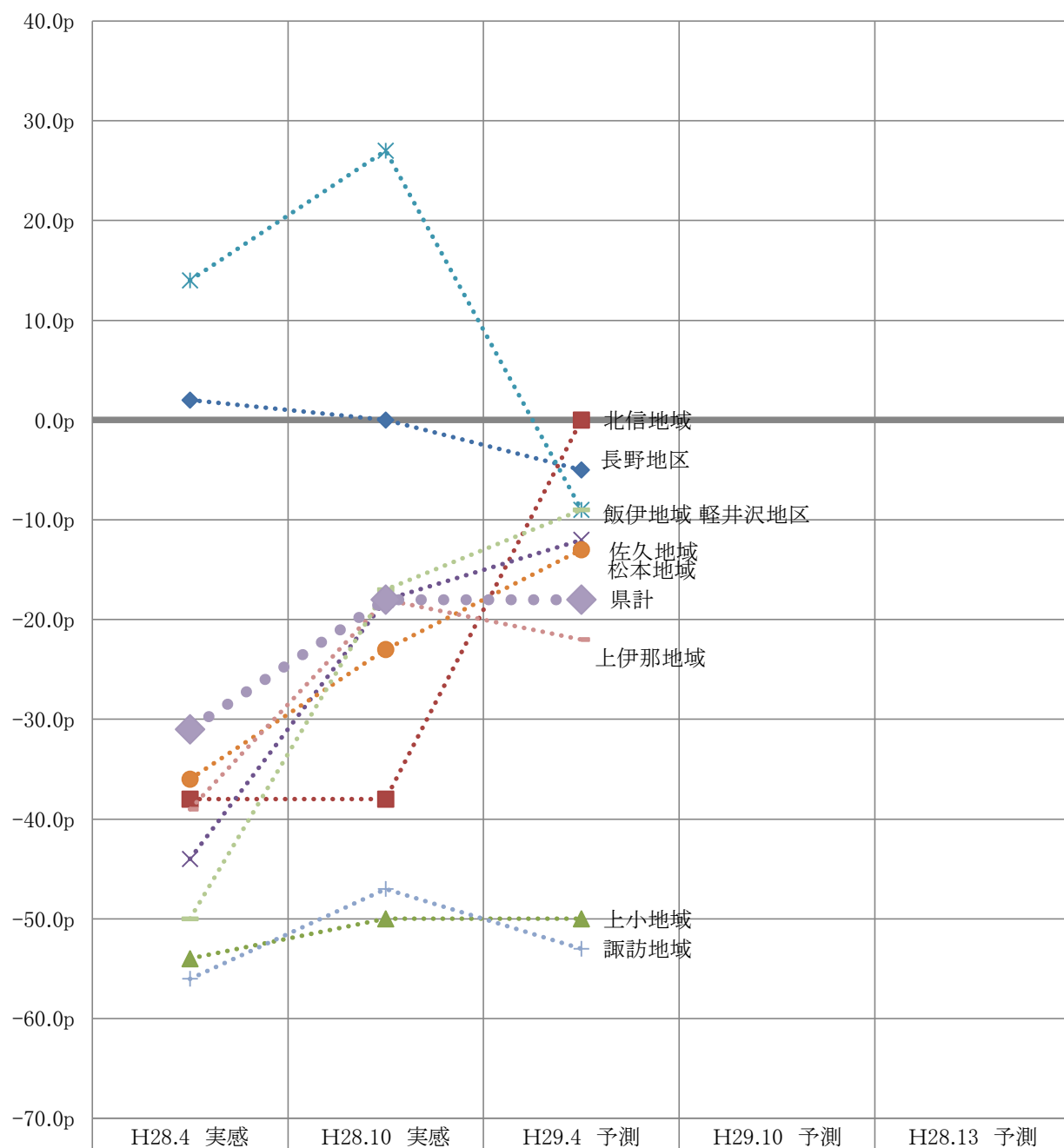
宅地	県全体では前回調査は△14P、今回は△12Pと概ね横ばい。長野地区ではプラスからマイナスに転じたが、軽井沢、飯伊地域ではマイナスからプラスとなった。上小地域では△60Pと大幅にマイナス幅を拡大した。県全体の次回予測は△22Pで弱含みの見方が多い。
中古住宅	県全体では前回調査は△6P、今回は△1Pと改善。長野地区ではプラスからマイナスに転じたが、佐久、軽井沢、松本地域ではマイナスからプラスとなった。県全体の次回予測は△5Pで概ね横ばいの見方が多い。
店舗・事務所	県全体では前回調査は△40P、今回は△34Pと改善。佐久・軽井沢で特に改善傾向がみられた。県全体の次回予測は△35Pで、現在の状況のまま推移するとの見方が多い。

3 賃料の動向

住宅	県全体では前回調査は△34P、今回は△20Pと改善。全地域で概ね改善傾向がみられた。
店舗・事務所	県全体では前回調査は△42P、今回は△34Pと改善し、軽井沢町はマイナスからプラスに転じた。

[V－1]設問ごとの回答内訳(住宅地価格)

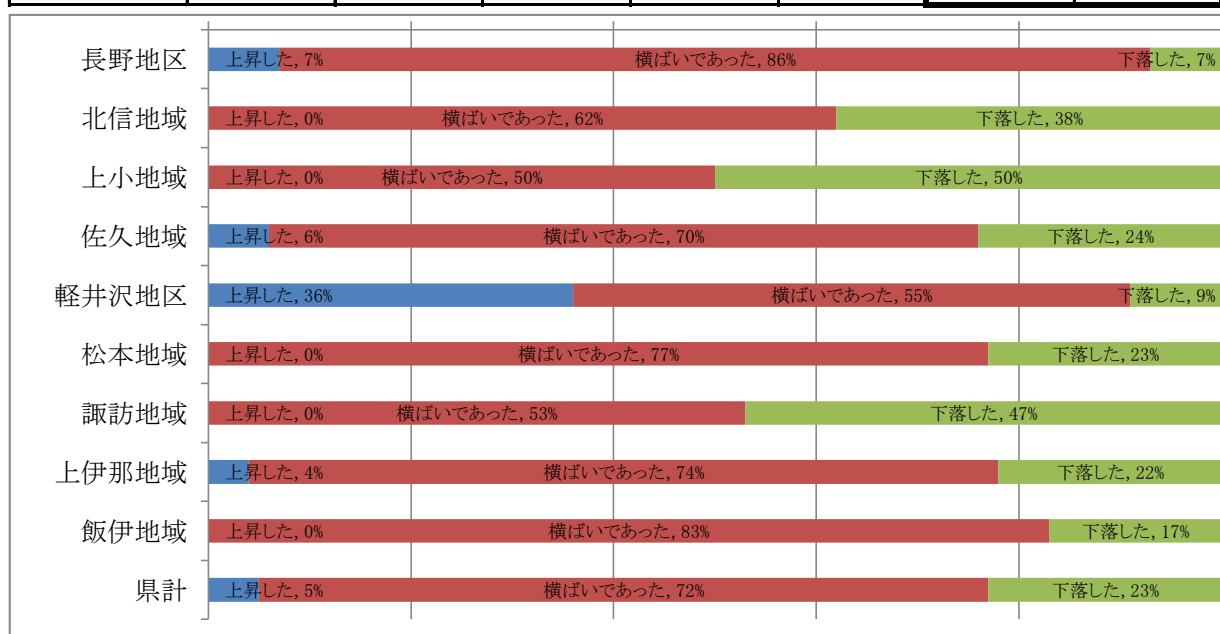
◇問2・3 住宅地価格のDI値の動向



◇ 設問2[住宅地の地価(実感)]

『 現在(H28.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H28.4.1)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

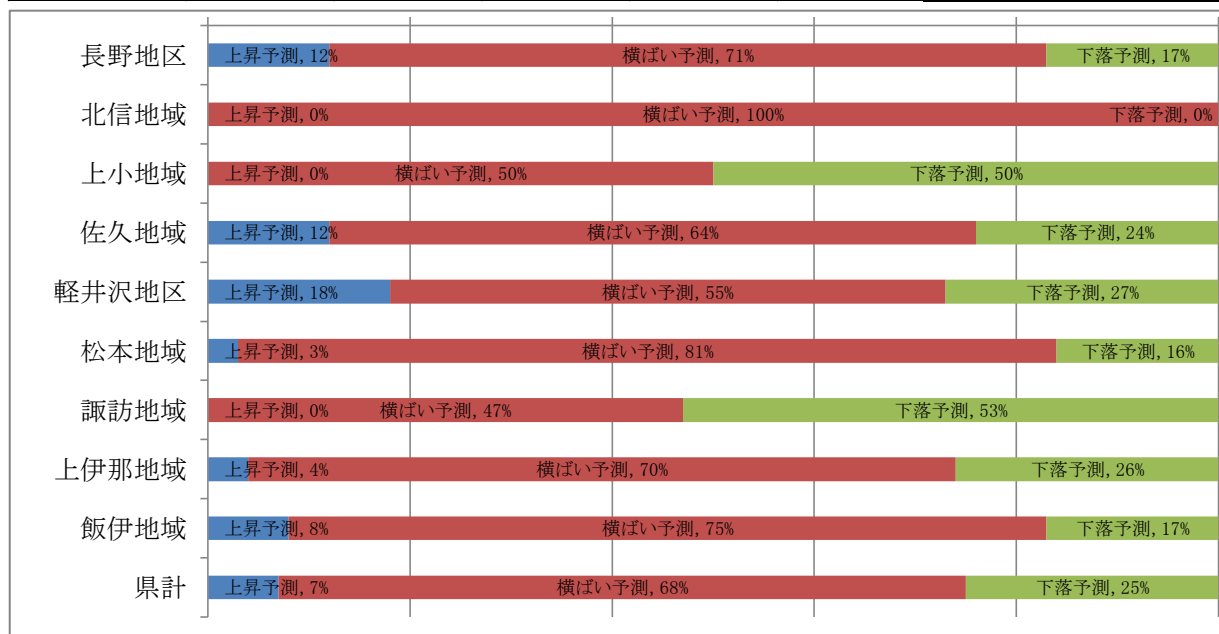
住宅地の地価(実感)							
半年前から調査時点 までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	3件	37件	3件	43件	0件	43件
	割合	7%	86%	7%	100%	長野地区DI値	+ 0p
北信地域	回答数	0件	5件	3件	8件	0件	8件
	割合	0%	62%	38%	100%	北信地域DI値	▲ 38p
上小地域	回答数	0件	7件	7件	14件	0件	14件
	割合	0%	50%	50%	100%	上小地域DI値	▲ 50p
佐久地域	回答数	1件	12件	4件	17件	0件	17件
	割合	6%	70%	24%	100%	佐久地域DI値	▲ 18p
軽井沢地区	回答数	4件	6件	1件	11件	0件	11件
	割合	36%	55%	9%	100%	軽井沢地区DI値	+ 27p
松本地域	回答数	0件	24件	7件	31件	0件	31件
	割合	0%	77%	23%	100%	松本地域DI値	▲ 23p
諏訪地域	回答数	0件	9件	8件	17件	0件	17件
	割合	0%	53%	47%	100%	諏訪地域DI値	▲ 47p
上伊那地域	回答数	1件	17件	5件	23件	0件	23件
	割合	4%	74%	22%	100%	上伊那地域DI値	▲ 18p
飯伊地域	回答数	0件	10件	2件	12件	0件	12件
	割合	0%	83%	17%	100%	飯伊地域DI値	▲ 17p
県計	回答数	9件	127件	40件	176件	0件	176件
	割合	5%	72%	23%	100%	県計DI値	▲ 18p



◇ 設問3 [住宅地の地価(予測)]

『6ヶ月後(H29.4.1)の取引価格は現在(H28.10.1)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	5件	29件	7件	41件	2件	43件
	割合	12%	71%	17%	100%	長野地区DI値	▲ 5p
北信地域	回答数	0件	8件	0件	8	0件	8件
	割合	0%	100%	0%	100%	北信地域DI値	+ 0p
上小地域	回答数	0件	7件	7件	14	0件	14件
	割合	0%	50%	50%	100%	上小地域DI値	▲ 50p
佐久地域	回答数	2件	11件	4件	17	0件	17件
	割合	12%	64%	24%	100%	佐久地域DI値	▲ 12p
軽井沢地区	回答数	2件	6件	3件	11	0件	11件
	割合	18%	55%	27%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 9p
松本地域	回答数	1件	25件	5件	31	0件	31件
	割合	3%	81%	16%	100%	松本地域DI値	▲ 13p
諏訪地域	回答数	0件	8件	9件	17	0件	17件
	割合	0%	47%	53%	100%	諏訪地域DI値	▲ 53p
上伊那地域	回答数	1件	16件	6件	23	0件	23件
	割合	4%	70%	26%	100%	上伊那地域DI値	▲ 22p
飯伊地域	回答数	1件	9件	2件	12	0件	12件
	割合	8%	75%	17%	100%	飯伊地域DI値	▲ 9p
県計	回答数	12件	119件	43件	174	2件	176件
	割合	7%	68%	25%	100%	県計DI値	▲ 18p



◇住宅地価格D I 値の特徴

【実感】

長野地区及び北信地域を除き、D I 値は前回より上昇した。北信地域は前回調査と同数値、長野地区はやや下がったが住宅地価格が上昇していると感じている業者数と下落と感じている業者数が拮抗した。

軽井沢地区はプラスからさらにプラスの上積みとなっており、価格上昇の強さが窺える。

松本、佐久、上伊那、飯伊もマイナスながらD I 値は大きく上昇し、下落は緩和傾向にあるもようである。

一方、上小、諏訪は小幅な緩和に止まり、かつ価格は下落していると感じている業者の割合が他の地域に比べて高い。

以上を反映し県計もD I 値は上昇し、住宅地価格の下落縮小、下げ止まり、場所によっては上昇の傾向を内包しているものとする。

【予測】

長野、軽井沢、上伊那、諏訪は住宅地価格の今後の推移について下落を予測する業者の割合が増えている。

特に軽井沢地区は上昇多数から下落多数へと大きく変化している。しかし前回調査においても予測は悲観的であったが今回調査の実感は上昇しているため、長期にわたる資産デフレを反映して過度に弱気になっている可能性もある。

長野、上伊那、諏訪は変化は小さいが予測はやや悲観的である。

上小は実感値と同数値だが、回答業者の半数が下落を予測している。

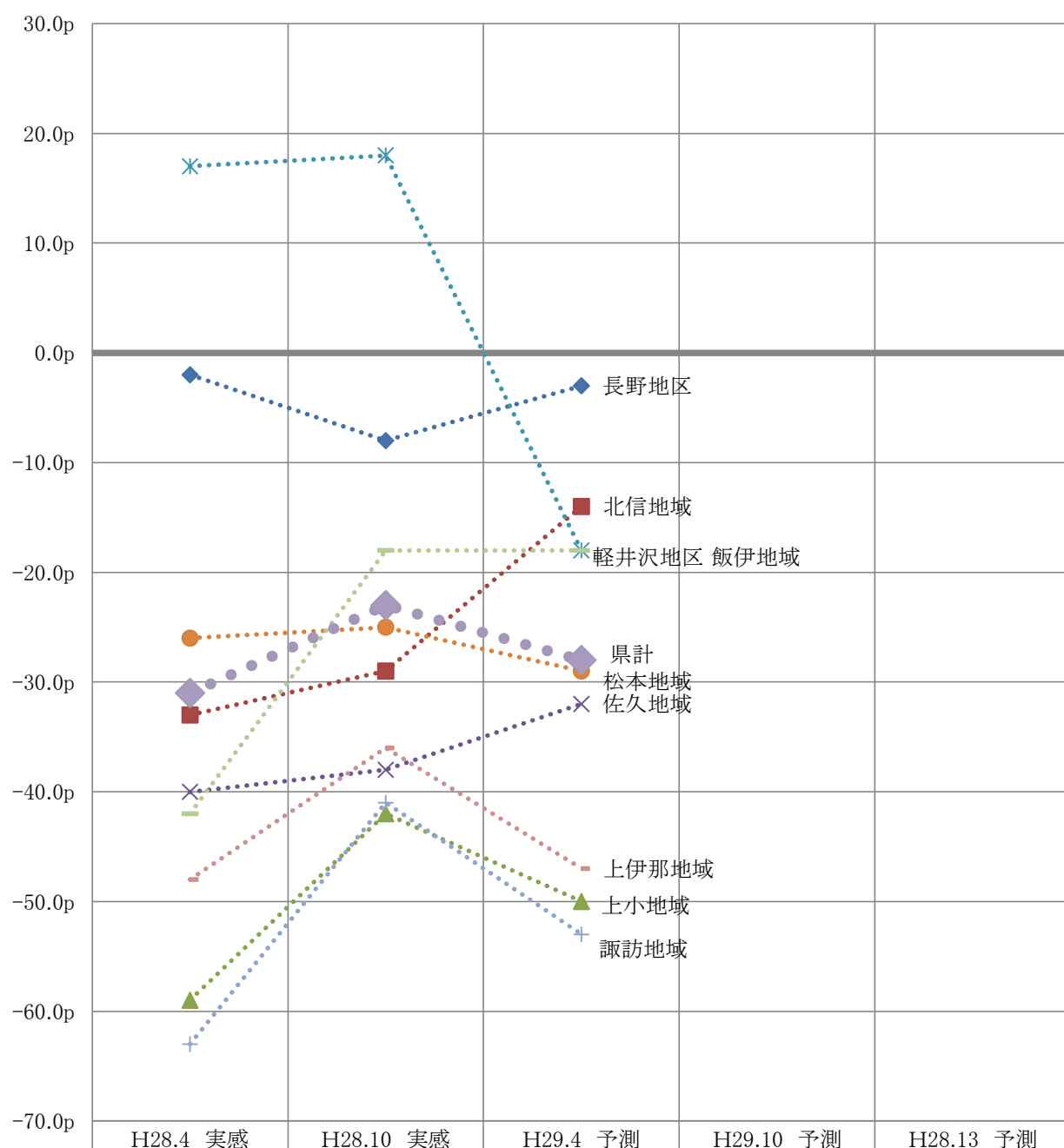
北信、飯伊、松本、佐久は上昇した。

特に北信地域は全ての回答者が横ばいを予測している。

上記を総合した結果、県計は実感値と同数値となった。

[V-2]設問ごとの回答内訳(商業地価格)

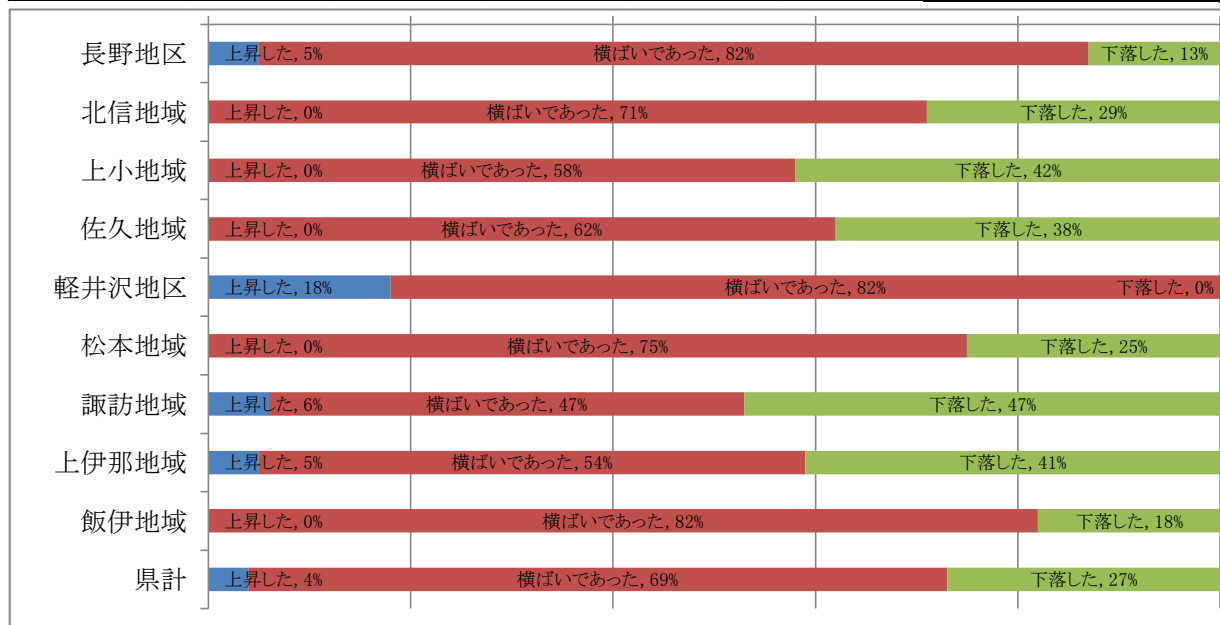
◇問2・3 商業地価格のDI値の動向



◇ 設問2[商業地の地価(実感)]

『 現在(H28.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H28.4.1)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

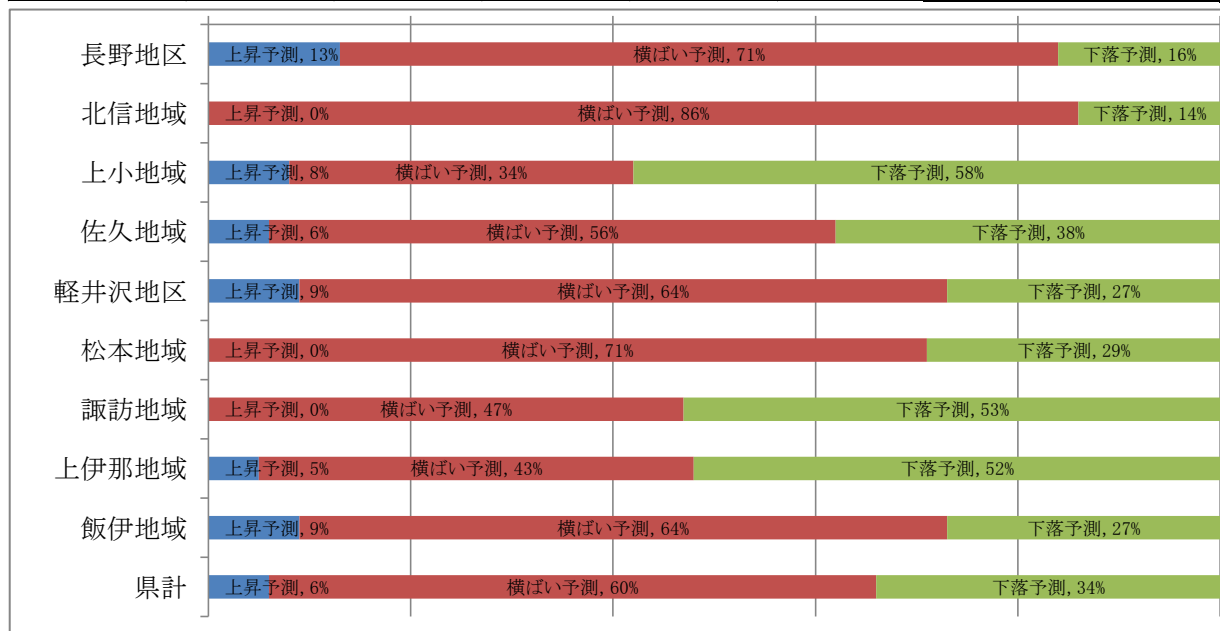
商業地の地価(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	2件	33件	5件	40件	3件	43件
	割合	5%	82%	13%	100%	長野地区DI値	▲ 8p
北信地域	回答数	0件	5件	2件	7件	1件	8件
	割合	0%	71%	29%	100%	北信地域DI値	▲ 29p
上小地域	回答数	0件	7件	5件	12件	2件	14件
	割合	0%	58%	42%	100%	上小地域DI値	▲ 42p
佐久地域	回答数	0件	10件	6件	16件	1件	17件
	割合	0%	62%	38%	100%	佐久地域DI値	▲ 38p
軽井沢地区	回答数	2件	9件	0件	11件	0件	11件
	割合	18%	82%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 18p
松本地域	回答数	0件	21件	7件	28件	3件	31件
	割合	0%	75%	25%	100%	松本地域DI値	▲ 25p
諏訪地域	回答数	1件	8件	8件	17件	0件	17件
	割合	6%	47%	47%	100%	諏訪地域DI値	▲ 41p
上伊那地域	回答数	1件	12件	9件	22件	1件	23件
	割合	5%	54%	41%	100%	上伊那地域DI値	▲ 36p
飯伊地域	回答数	0件	9件	2件	11件	1件	12件
	割合	0%	82%	18%	100%	飯伊地域DI値	▲ 18p
県計	回答数	6件	114件	44件	164件	12件	176件
	割合	4%	69%	27%	100%	県計DI値	▲ 23p



◇ 設問3〔商業地の地価(予測)〕

『6ヶ月後(H29.4.1)の取引価格は現在(H28.10.1)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	5件	27件	6件	38件	5件	43件
	割合	13%	71%	16%	100%	長野地区DI値	▲ 3p
北信地域	回答数	0件	6件	1件	7	1件	8件
	割合	0%	86%	14%	100%	北信地域DI値	▲ 14p
上小地域	回答数	1件	4件	7件	12	2件	14件
	割合	8%	34%	58%	100%	上小地域DI値	▲ 50p
佐久地域	回答数	1件	9件	6件	16	1件	17件
	割合	6%	56%	38%	100%	佐久地域DI値	▲ 32p
軽井沢地区	回答数	1件	7件	3件	11	0件	11件
	割合	9%	64%	27%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 18p
松本地域	回答数	0件	20件	8件	28	3件	31件
	割合	0%	71%	29%	100%	松本地域DI値	▲ 29p
諏訪地域	回答数	0件	8件	9件	17	0件	17件
	割合	0%	47%	53%	100%	諏訪地域DI値	▲ 53p
上伊那地域	回答数	1件	9件	11件	21	2件	23件
	割合	5%	43%	52%	100%	上伊那地域DI値	▲ 47p
飯伊地域	回答数	1件	7件	3件	11	1件	12件
	割合	9%	64%	27%	100%	飯伊地域DI値	▲ 18p
県計	回答数	10件	97件	54件	161	15件	176件
	割合	6%	60%	34%	100%	県計DI値	▲ 28p



◇商業地価格D I 値の特徴

【実感】

長野地区を除き、D I 値は前回より上昇した。長野地区は6ポイント下落した。

全地域地区中、軽井沢地区だけが価格が上昇していると感じている業者の割合が下落していると感じている業者の割合を上回った。

飯伊、上伊那、上小、諏訪はマイナスながらD I 値は大きく上昇し、下落は緩和傾向にあるもようである。

一方、松本、北信、佐久は小幅な緩和に止まり、各地域地区間の差が縮小した。

以上を反映し県計もD I 値は上昇し、商業地価格の下落縮小、下げ止まり、場所によっては上昇の傾向を内包しているものとする。

【予測】

軽井沢、松本、上伊那、上小、諏訪は商業地価格の今後の推移について下落を予測する業者の割合が増えている。

特に軽井沢地区は上昇多数から下落多数へと大きく変化している。しかし前回調査においても予測は悲観的であったが今回調査の実感は上昇しているため、長期にわたる資産デフレを反映して過度に弱気になっている可能性もある。

松本は変化は小さいが予測はやや悲観的である。

飯伊は実感値と同数値だが、上昇と回答した業者が1社現れた。

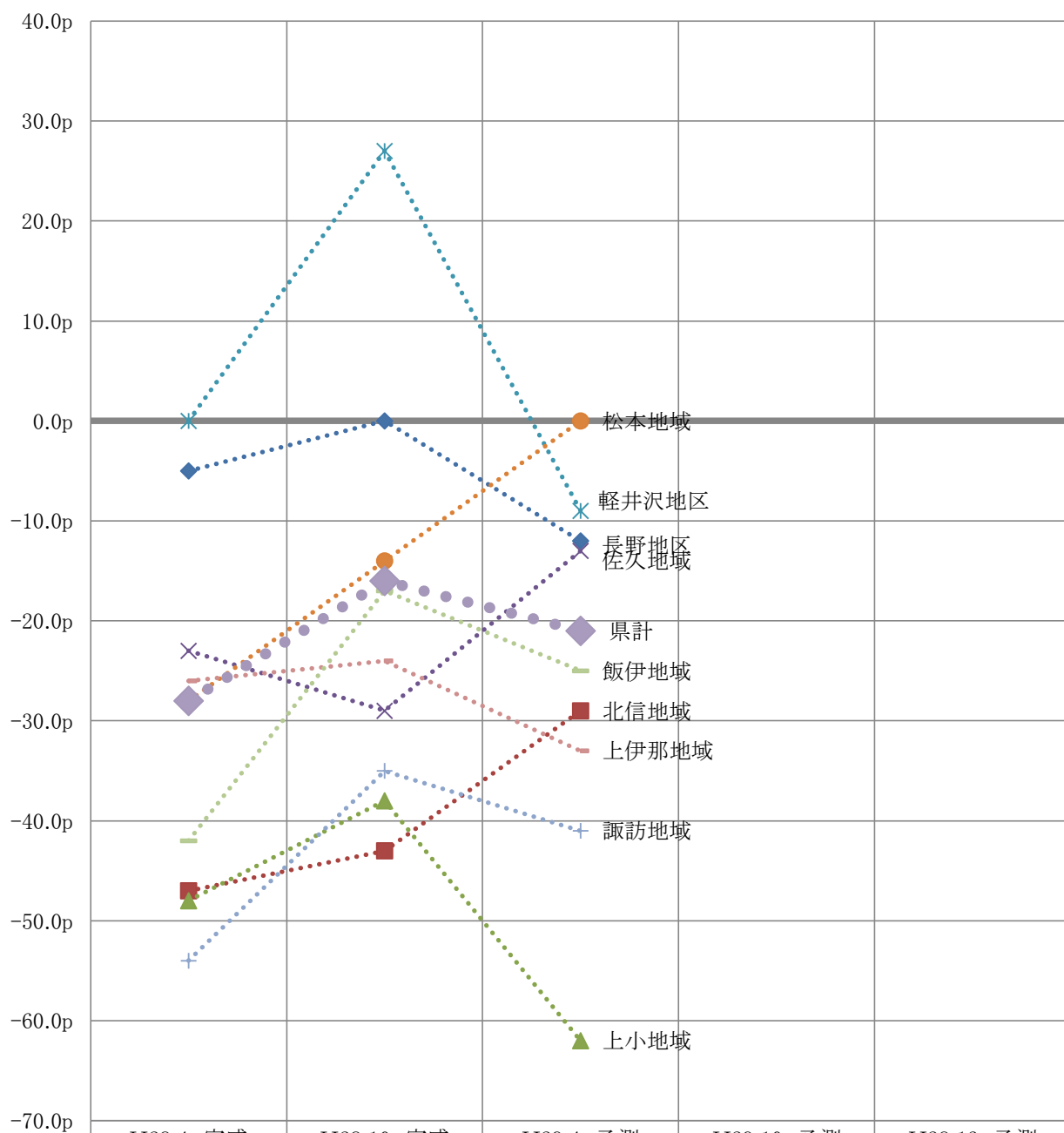
長野、北信、佐久は上昇した。

特に北信地域の上昇が大きい。

上記を総合した結果、県計は実感値よりやや下落した。

[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

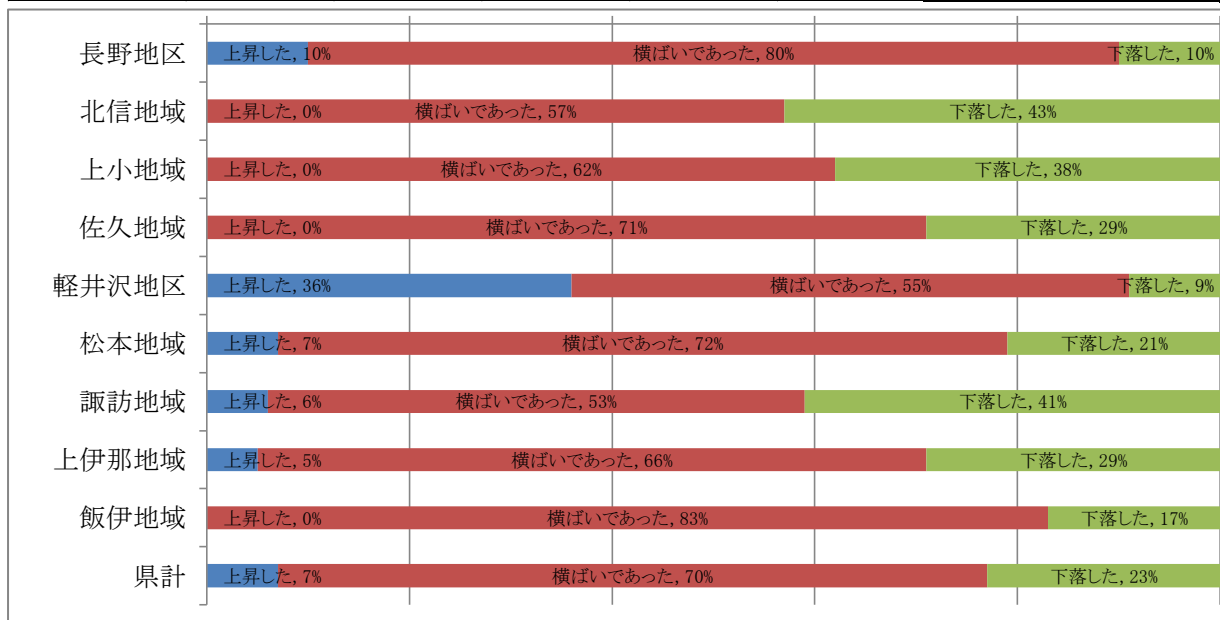


	H28.4 実感	H28.10 実感	H29.4 予測	H29.10 予測	H28.13 予測
長野地区	-5.0p	0.0p	-12.0p		
北信地域	-47.0p	-43.0p	-29.0p		
上小地域	-48.0p	-38.0p	-62.0p		
佐久地域	-23.0p	-29.0p	-13.0p		
軽井沢地区	0.0p	27.0p	-9.0p		
松本地域	-28.0p	-14.0p	0.0p		
諏訪地域	-54.0p	-35.0p	-41.0p		
上伊那地域	-26.0p	-24.0p	-33.0p		
飯伊地域	-42.0p	-17.0p	-25.0p		
県計	-28.0p	-16.0p	-21.0p		

◇ 設問2[中古住宅の価格(実感)]

『 現在(H28.10.1)の取引価格は6ヶ月前(H28.4.1)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

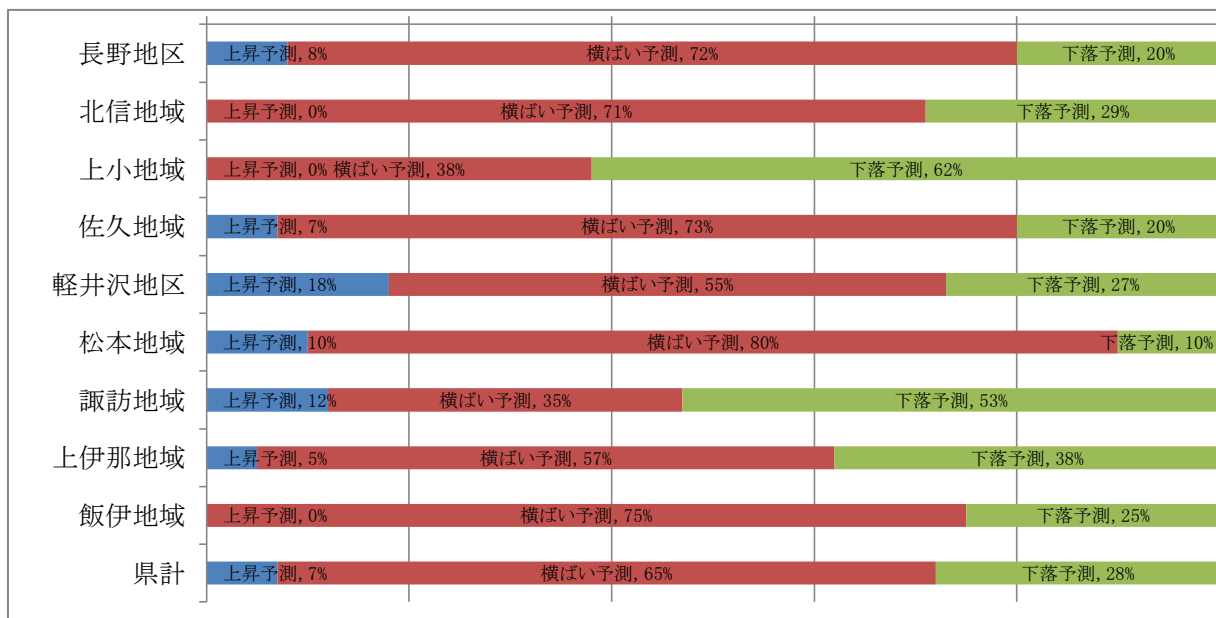
中古住宅の価格(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇した	横ばいであった	下落した	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	4件	32件	4件	40件	3件	43件
	割合	10%	80%	10%	100%	長野地区DI値	+ 0p
北信地域	回答数	0件	4件	3件	7件	1件	8件
	割合	0%	57%	43%	100%	北信地域DI値	▲ 43p
上小地域	回答数	0件	8件	5件	13件	1件	14件
	割合	0%	62%	38%	100%	上小地域DI値	▲ 38p
佐久地域	回答数	0件	12件	5件	17件	0件	17件
	割合	0%	71%	29%	100%	佐久地域DI値	▲ 29p
軽井沢地区	回答数	4件	6件	1件	11件	0件	11件
	割合	36%	55%	9%	100%	軽井沢地区DI値	+ 27p
松本地域	回答数	2件	20件	6件	28件	3件	31件
	割合	7%	72%	21%	100%	松本地域DI値	▲ 14p
諏訪地域	回答数	1件	9件	7件	17件	0件	17件
	割合	6%	53%	41%	100%	諏訪地域DI値	▲ 35p
上伊那地域	回答数	1件	14件	6件	21件	2件	23件
	割合	5%	66%	29%	100%	上伊那地域DI値	▲ 24p
飯伊地域	回答数	0件	10件	2件	12件	0件	12件
	割合	0%	83%	17%	100%	飯伊地域DI値	▲ 17p
県計	回答数	12件	115件	39件	166件	10件	176件
	割合	7%	70%	23%	100%	県計DI値	▲ 16p



◇ 設問3 [中古住宅の価格(予測)]

『6ヶ月後(H29.4.1)の取引価格は現在(H28.10.1)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	3件	29件	8件	40件	3件	43件
	割合	8%	72%	20%	100%	長野地区DI値	▲ 12p
北信地域	回答数	0件	5件	2件	7	1件	8件
	割合	0%	71%	29%	100%	北信地域DI値	▲ 29p
上小地域	回答数	0件	5件	8件	13	1件	14件
	割合	0%	38%	62%	100%	上小地域DI値	▲ 62p
佐久地域	回答数	1件	11件	3件	15	2件	17件
	割合	7%	73%	20%	100%	佐久地域DI値	▲ 13p
軽井沢地区	回答数	2件	6件	3件	11	0件	11件
	割合	18%	55%	27%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 9p
松本地域	回答数	3件	24件	3件	30	1件	31件
	割合	10%	80%	10%	100%	松本地域DI値	+ 0p
諏訪地域	回答数	2件	6件	9件	17	0件	17件
	割合	12%	35%	53%	100%	諏訪地域DI値	▲ 41p
上伊那地域	回答数	1件	12件	8件	21	2件	23件
	割合	5%	57%	38%	100%	上伊那地域DI値	▲ 33p
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	12件	107件	47件	166	10件	176件
	割合	7%	65%	28%	100%	県計DI値	▲ 21p



◇中古住宅価格D I 値の特徴

【実感】

佐久地域を除き、D I 値は前回より上昇した。佐久地域は6ポイント下落した。

全地域地区中、軽井沢地区だけが価格が上昇していると感じている業者の割合が下落していると感じている業者の割合を上回り、長野地区は価格が上昇していると感じている業者数と下落と感じている業者数が拮抗した。

軽井沢地区は±0 から大きくプラスに転じ、中古住宅の価格は上昇過程にあるものと推測する。

飯伊、諏訪、松本もマイナスながらD I 値は大きく上昇し、下落は緩和傾向にあるもようである。

一方、長野、上伊那、北信、上小は小幅な緩和に止まったが、全体的に底上げしている様子が窺える。

以上を反映し県計もD I 値は上昇し、中古住宅価格の下落縮小、下げ止まり、場所によっては上昇の傾向を内包しているものと考ええる。

【予測】

軽井沢、長野、飯伊、上伊那、上小、諏訪は中古住宅価格の今後の推移について下落を予測する業者の割合が増えている。

特に軽井沢地区は上昇多数から下落多数へと大きく変化している。しかし前回調査の予測は横ばいであったが今回調査の実感は大きく上昇しているため、長期にわたる資産デフレを反映して過度に弱気になっている可能性もある。

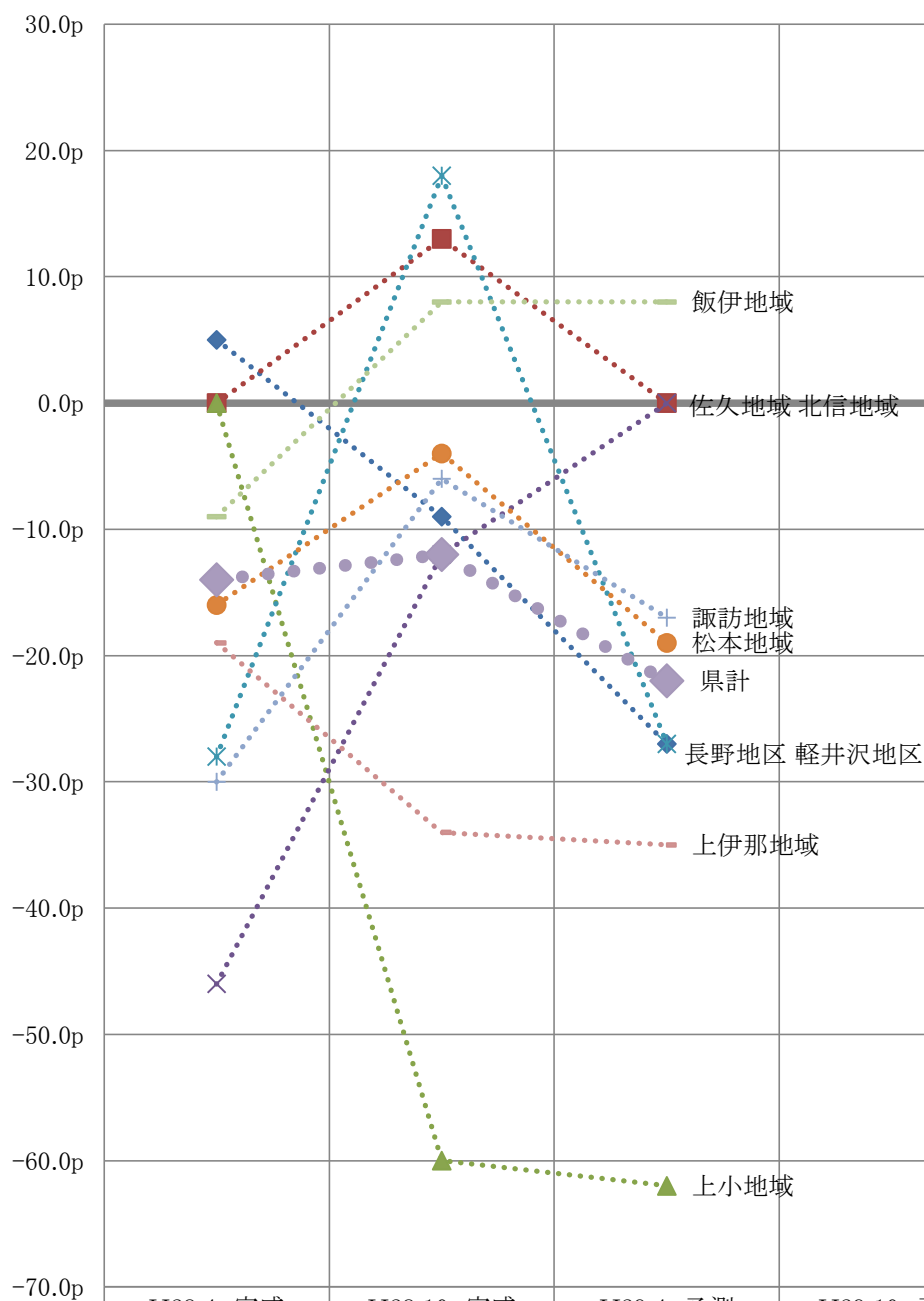
松本、北信、佐久は上昇した。

特に松本は、中古住宅価格が上昇すると予測している業者数と下落すると予測している業者数が拮抗した。

上記を総合した結果、県計は実感値よりやや下落した。

[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

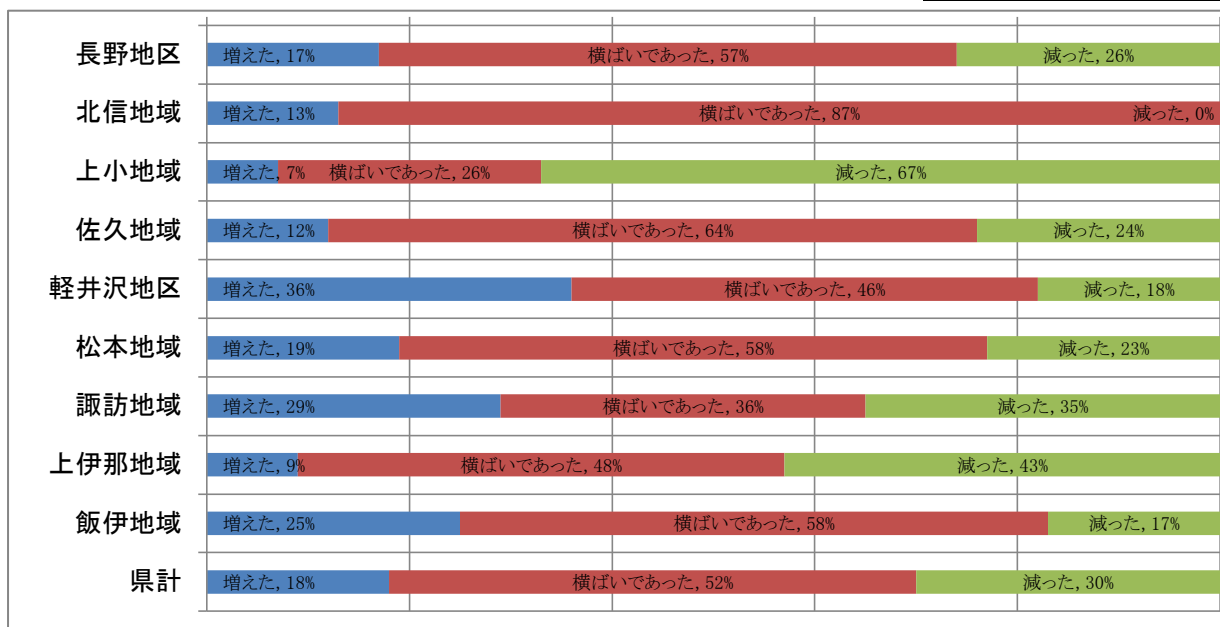


	H28.4 実感	H28.10 実感	H29.4 予測	H29.10 予測	H28.13 予測
長野地区	5.0p	-9.0p	-27.0p		
北信地域	0.0p	13.0p	0.0p		
上小地域	0.0p	-60.0p	-62.0p		
佐久地域	-46.0p	-12.0p	0.0p		
軽井沢地区	-28.0p	18.0p	-27.0p		
松本地域	-16.0p	-4.0p	-19.0p		
諏訪地域	-30.0p	-6.0p	-17.0p		
上伊那地域	-19.0p	-34.0p	-35.0p		
飯伊地域	-9.0p	8.0p	8.0p		
県計	-14.0p	-12.0p	-22.0p		

◇ 設問4[宅地の取引件数(実感)]

『 現在(H28.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H28.4.1)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

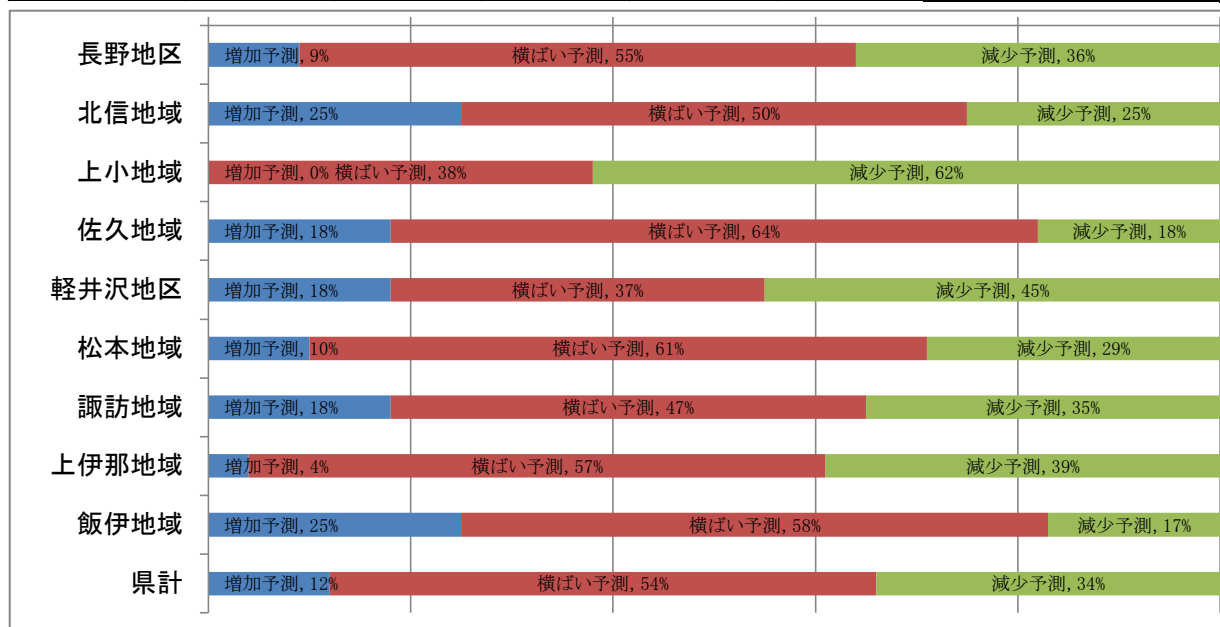
宅地の取引件数(実感)							
半年前から調査時点 までの地価動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	7件	24件	11件	42件	1件	43件
	割合	17%	57%	26%	100%	長野地区DI値	▲ 9p
北信地域	回答数	1件	7件	0件	8件	0件	8件
	割合	13%	87%	0%	100%	北信地域DI値	+ 13p
上小地域	回答数	1件	4件	10件	15件	-1件	14件
	割合	7%	26%	67%	100%	上小地域DI値	▲ 60p
佐久地域	回答数	2件	11件	4件	17件	0件	17件
	割合	12%	64%	24%	100%	佐久地域DI値	▲ 12p
軽井沢地区	回答数	4件	5件	2件	11件	0件	11件
	割合	36%	46%	18%	100%	軽井沢地区DI値	+ 18p
松本地域	回答数	6件	18件	7件	31件	0件	31件
	割合	19%	58%	23%	100%	松本地域DI値	▲ 4p
諏訪地域	回答数	5件	6件	6件	17件	0件	17件
	割合	29%	36%	35%	100%	諏訪地域DI値	▲ 6p
上伊那地域	回答数	2件	11件	10件	23件	0件	23件
	割合	9%	48%	43%	100%	上伊那地域DI値	▲ 34p
飯伊地域	回答数	3件	7件	2件	12件	0件	12件
	割合	25%	58%	17%	100%	飯伊地域DI値	+ 8p
県計	回答数	31件	93件	52件	176件	0件	176件
	割合	18%	52%	30%	100%	県計DI値	▲ 12p



◇ 設問5 [宅地の取引件数(予測)]

『6ヶ月後(H29.4.1)の取引件数は現在(H28.10.1)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	4件	24件	16件	44件	-1件	43件
	割合	9%	55%	36%	100%	長野地区DI値	▲ 27p
北信地域	回答数	2件	4件	2件	8件	0件	8件
	割合	25%	50%	25%	100%	北信地域DI値	+ 0p
上小地域	回答数	0件	5件	8件	13件	1件	14件
	割合	0%	38%	62%	100%	上小地域DI値	▲ 62p
佐久地域	回答数	3件	11件	3件	17件	0件	17件
	割合	18%	64%	18%	100%	佐久地域DI値	+ 0p
軽井沢地区	回答数	2件	4件	5件	11件	0件	11件
	割合	18%	37%	45%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 27p
松本地域	回答数	3件	19件	9件	31件	0件	31件
	割合	10%	61%	29%	100%	松本地域DI値	▲ 19p
諏訪地域	回答数	3件	8件	6件	17件	0件	17件
	割合	18%	47%	35%	100%	諏訪地域DI値	▲ 17p
上伊那地域	回答数	1件	13件	9件	23件	0件	23件
	割合	4%	57%	39%	100%	上伊那地域DI値	▲ 35p
飯伊地域	回答数	3件	7件	2件	12件	0件	12件
	割合	25%	58%	17%	100%	飯伊地域DI値	+ 8p
県計	回答数	21件	95件	60件	176件	0件	176件
	割合	12%	54%	34%	100%	県計DI値	▲ 22p



◇宅地取引件数D I 値の特徴

【実感】

長野地区、上伊那地域、上小地域を除き、D I 値は前回より上昇した。長野地区は増加多数から減少多数へと大きく変化した。また上小地域は前回±0から今回－60 と多くの業者が取引件数の減少を感じていることを窺わせる。

軽井沢地区、飯伊地域、北信地域はプラスとなり、取引件数は増加傾向にあることを示すものと考ええる。

松本、諏訪、佐久もマイナスながらD I 値は大きく上昇し、取引件数の減少は緩和傾向にあるもようである。

以上を反映し県計のD I 値はやや上昇したが依然としてマイナスの域にあり、地域地区によるバラツキを内包しているものと考ええる。

【予測】

飯伊地域、佐久地域を除き宅地取引件数の今後の推移について減少を予測する業者の割合が増えている（または増加を予測する業者の割合が減っている）。

特に軽井沢地区は増加多数から減少多数へと大きく変化したし、北信、諏訪、松本とともにグラフは逆V字型になっている。

長野地区は右肩下がりのグラフとなり、取引件数は引き続き減少と予測する業者の割合が増えている。

上伊那、上小はほぼ実感値と同程度であるが、マイナスの度合いが大きい。

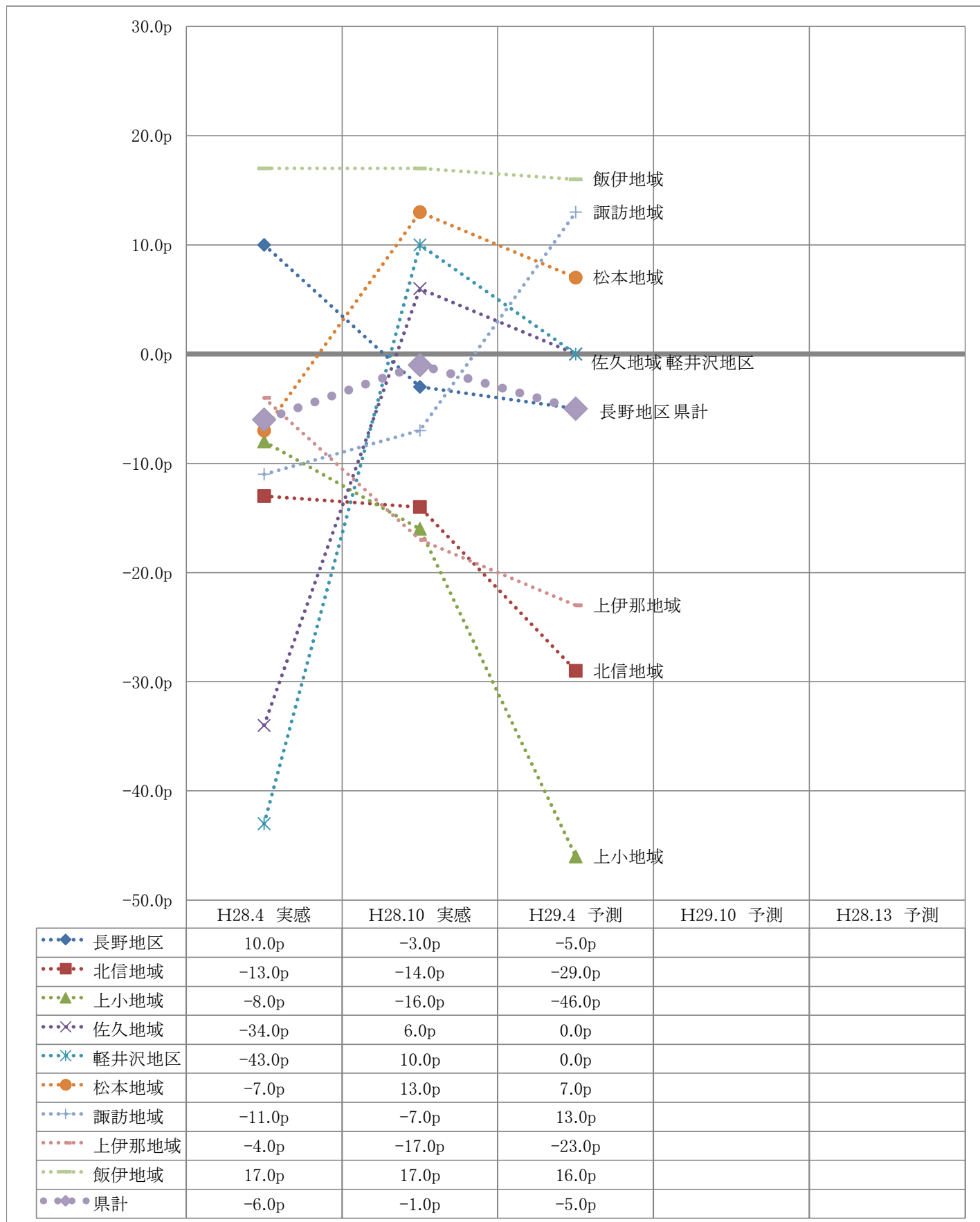
一方、飯伊は実感値と同数値でプラスの域にあり、佐久は上昇して±0になった。

特に佐久地域は唯一の上昇地域であり、取引件数の堅調な伸びを示しているものと考ええる。

上記を総合した結果、県計はやや下降した。

[V-5]設問ごとの回答内訳(中古住宅の取引件数)

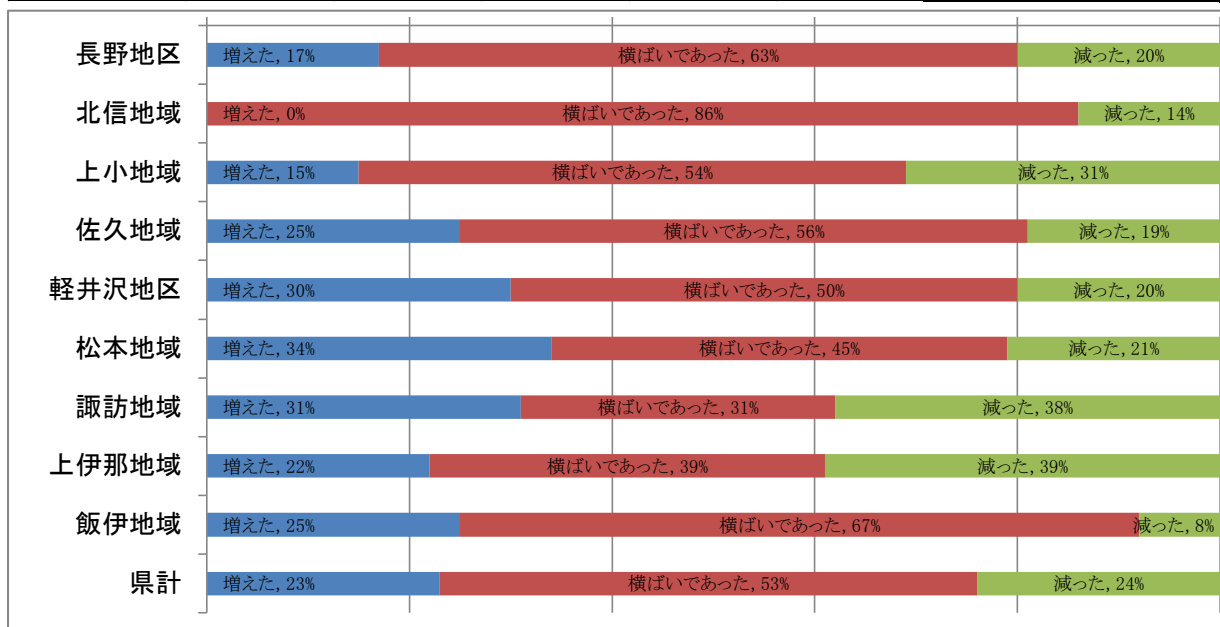
◇問4・5 中古住宅の取引件数 DI値の動向



◇ 設問4[中古住宅の取引件数(実感)]

『 現在(H28.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H28.4.1)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

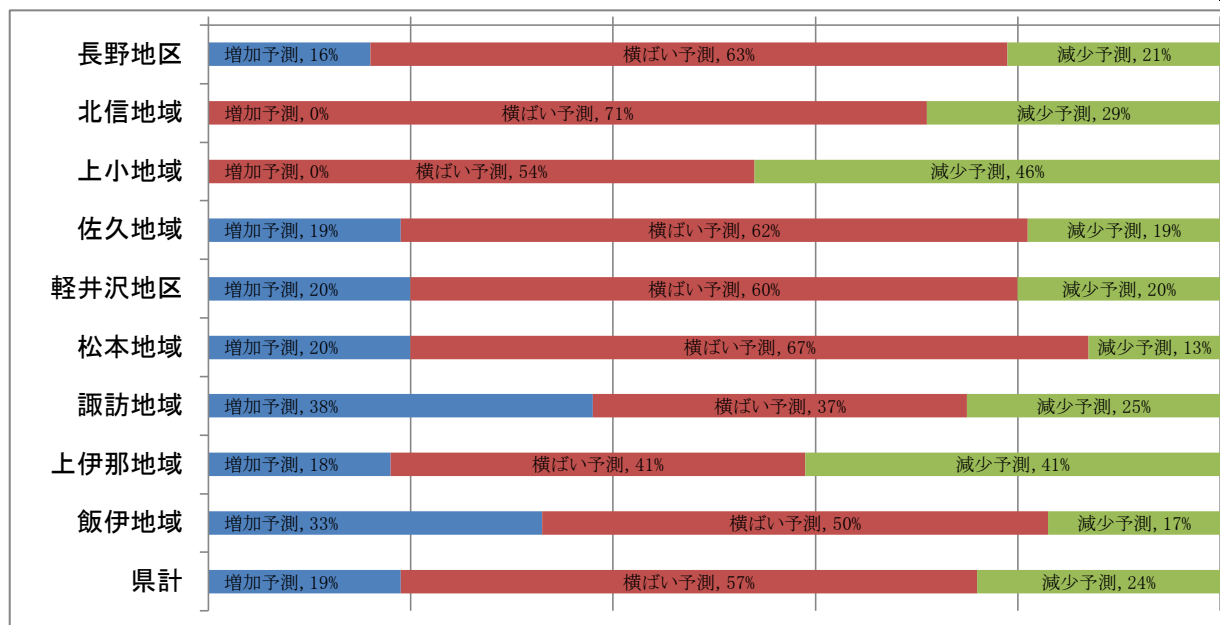
中古住宅の取引件数(実感)							
半年前から調査時点 までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	7件	26件	8件	41件	2件	43件
	割合	17%	63%	20%	100%	長野地区DI値	▲ 3p
北信地域	回答数	0件	6件	1件	7件	1件	8件
	割合	0%	86%	14%	100%	北信地域DI値	▲ 14p
上小地域	回答数	2件	7件	4件	13件	1件	14件
	割合	15%	54%	31%	100%	上小地域DI値	▲ 16p
佐久地域	回答数	4件	9件	3件	16件	1件	17件
	割合	25%	56%	19%	100%	佐久地域DI値	+ 6p
軽井沢地区	回答数	3件	5件	2件	10件	1件	11件
	割合	30%	50%	20%	100%	軽井沢地区DI値	+ 10p
松本地域	回答数	10件	13件	6件	29件	2件	31件
	割合	34%	45%	21%	100%	松本地域DI値	+ 13p
諏訪地域	回答数	5件	5件	6件	16件	1件	17件
	割合	31%	31%	38%	100%	諏訪地域DI値	▲ 7p
上伊那地域	回答数	5件	9件	9件	23件	0件	23件
	割合	22%	39%	39%	100%	上伊那地域DI値	▲ 17p
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	39件	88件	40件	167件	9件	176件
	割合	23%	53%	24%	100%	県計DI値	▲ 1p



◇ 設問5 [中古住宅の取引件数(予測)]

『6ヶ月後(H29.4.1)の取引件数は現在(H28.10.1)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	7件	27件	9件	43件	0件	43件
	割合	16%	63%	21%	100%	長野地区DI値	▲ 5p
北信地域	回答数	0件	5件	2件	7件	1件	8件
	割合	0%	71%	29%	100%	北信地域DI値	▲ 29p
上小地域	回答数	0件	7件	6件	13件	1件	14件
	割合	0%	54%	46%	100%	上小地域DI値	▲ 46p
佐久地域	回答数	3件	10件	3件	16件	1件	17件
	割合	19%	62%	19%	100%	佐久地域DI値	+ 0p
軽井沢地区	回答数	2件	6件	2件	10件	1件	11件
	割合	20%	60%	20%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	6件	20件	4件	30件	1件	31件
	割合	20%	67%	13%	100%	松本地域DI値	+ 7p
諏訪地域	回答数	6件	6件	4件	16件	1件	17件
	割合	38%	37%	25%	100%	諏訪地域DI値	+ 13p
上伊那地域	回答数	4件	9件	9件	22件	1件	23件
	割合	18%	41%	41%	100%	上伊那地域DI値	▲ 23p
飯伊地域	回答数	4件	6件	2件	12件	0件	12件
	割合	33%	50%	17%	100%	飯伊地域DI値	+ 16p
県計	回答数	32件	96件	41件	169件	7件	176件
	割合	19%	57%	24%	100%	県計DI値	▲ 5p



◇中古住宅取引件数D I 値の特徴

【実感】

上昇 4 地域地区、下降 4 地域地区、横ばい 1 地域と傾向が 2 分した。

長野地区は増加多数から減少多数へと大きく変化した。

上伊那、北信、上小は減少と感じる業者の割合がやや増えた。

一方、松本、佐久、軽井沢は大きく上昇し、プラスの域内に入ったことから取引件数は増加傾向にあることが窺える。

諏訪もやや上昇した。

飯伊は前回調査と同数値であるがプラスの域内にあり、取引が堅調であるものとする。

以上を反映し県計の D I 値はやや上昇し±0 に近づいた。

【予測】

諏訪地域を除き中古住宅取引件数の今後の推移について減少を予測する業者の割合が増えている（または増加を予測する業者の割合が減っている）。

特に上小地域は下げ幅が大きく、多くの業者が今後取引件数の減少を予測していることが窺える。

飯伊、松本は下げたが依然プラスの域内あり、増加を予測する業者の割合が多い。

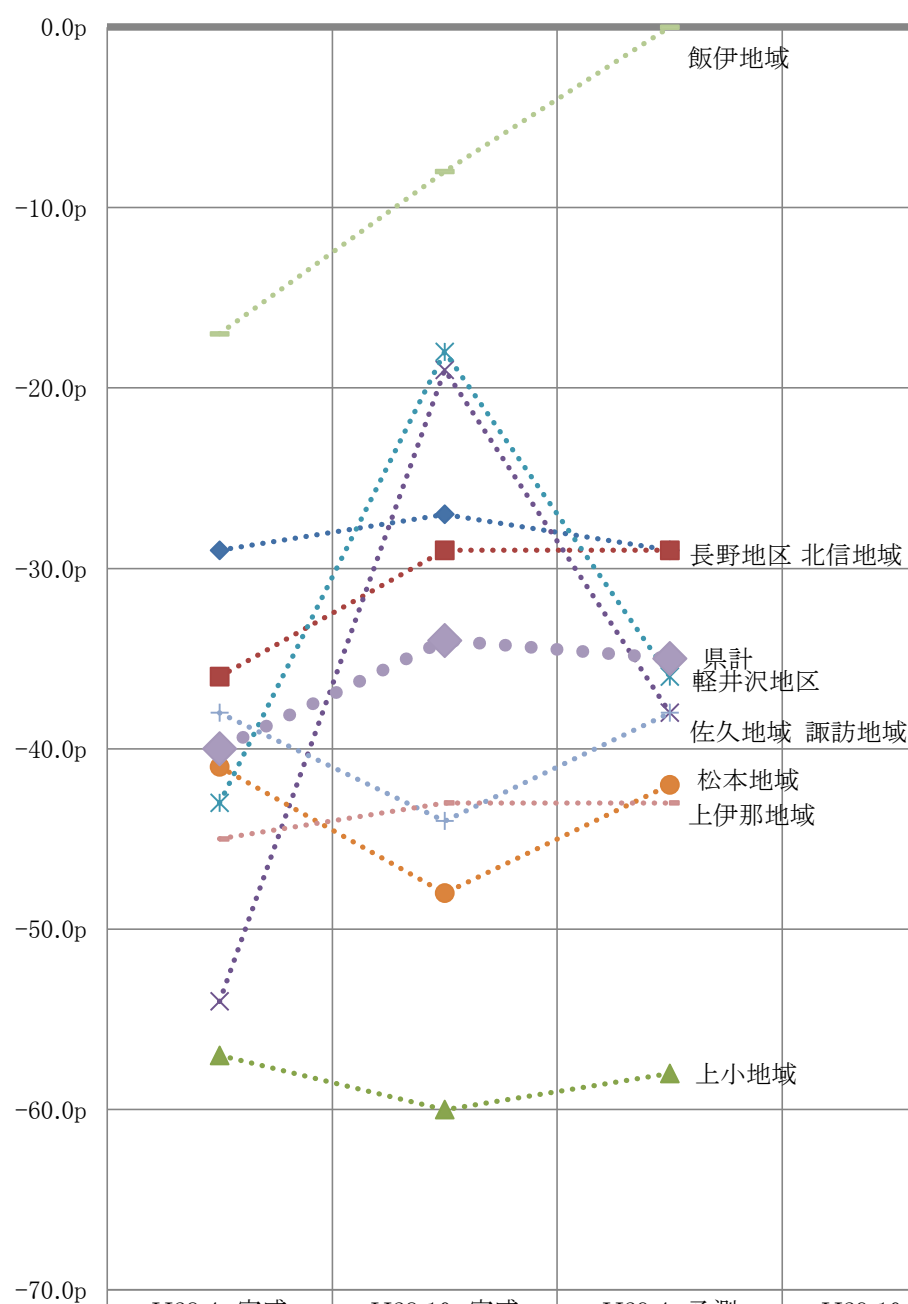
佐久、軽井沢は増加を予測する業者の割合と減少を予測する業者の割合が拮抗した。

一方、諏訪地域は大きく上昇しプラスの域内に入った。

上記を総合した結果、県計はやや下降した。

[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

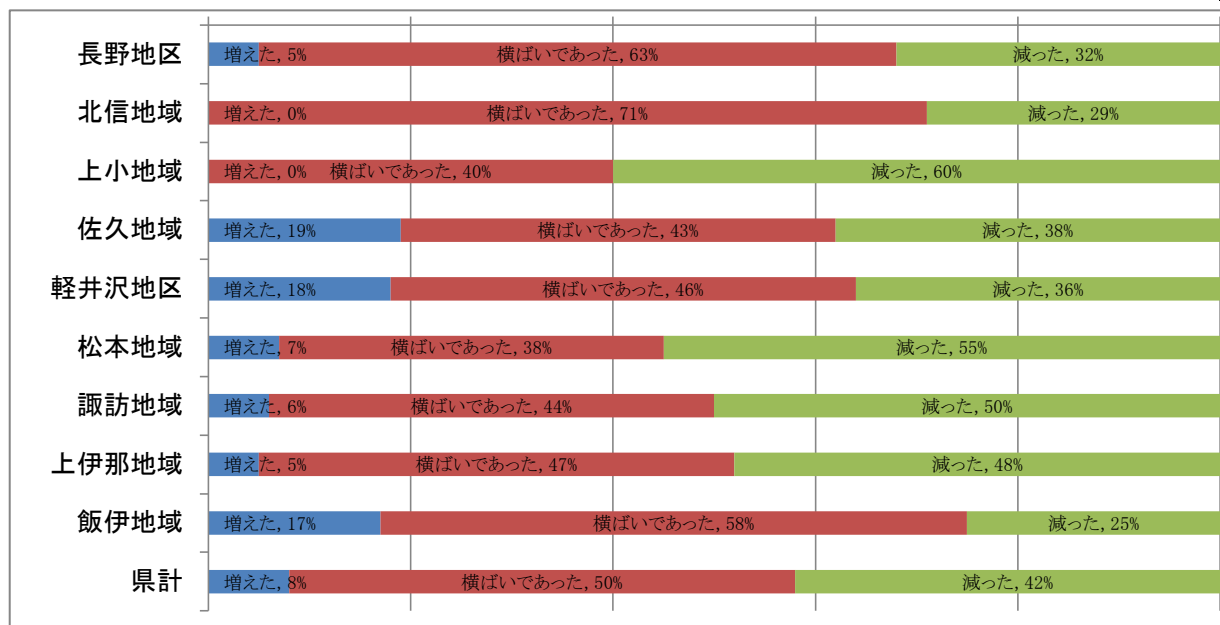


	H28.4 実感	H28.10 実感	H29.4 予測	H29.10 予測	H28.13 予測
長野地区	-29.0p	-27.0p	-29.0p		
北信地域	-36.0p	-29.0p	-29.0p		
上小地域	-57.0p	-60.0p	-58.0p		
佐久地域	-54.0p	-19.0p	-38.0p		
軽井沢地区	-43.0p	-18.0p	-36.0p		
松本地域	-41.0p	-48.0p	-42.0p		
諏訪地域	-38.0p	-44.0p	-38.0p		
上伊那地域	-45.0p	-43.0p	-43.0p		
飯伊地域	-17.0p	-8.0p	0.0p		
県計	-40.0p	-34.0p	-35.0p		

◇ 設問4[店舗・事務所の取引件数(実感)]

『 現在(H28.10.1)の取引件数は6ヶ月前(H28.4.1)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

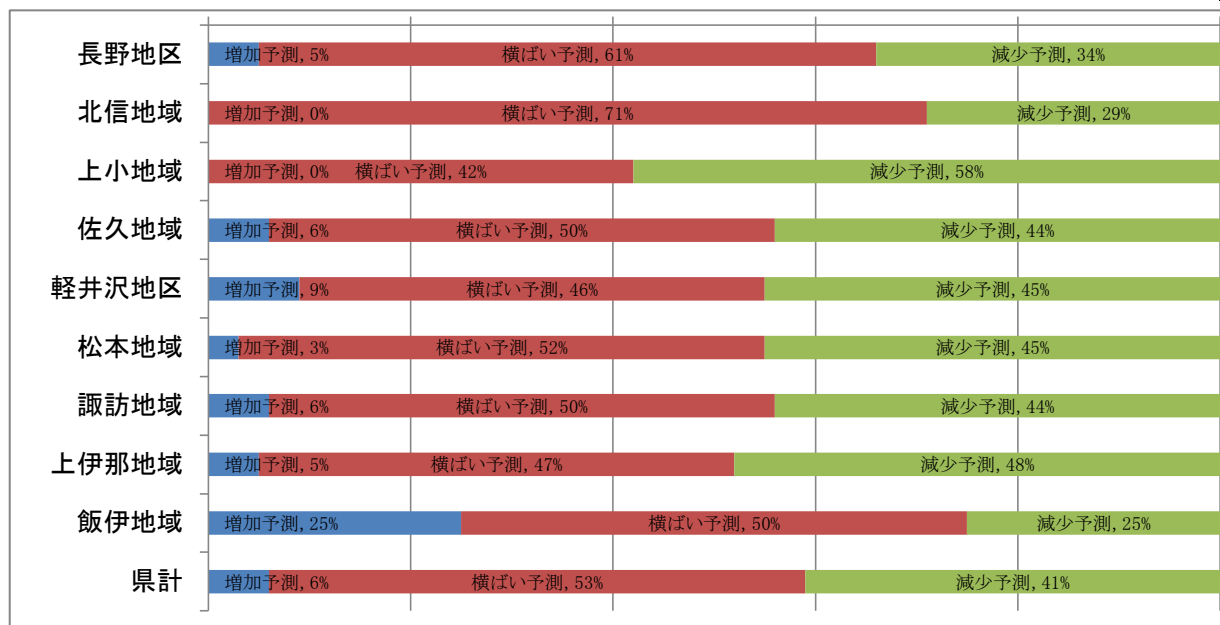
店舗・事務所の取引件数(実感)							
半年前から調査時点 までの取引件数動向(実感)		増えた	横ばいであった	減った	小計	取引無	合計
長野地区	回答数	2件	24件	12件	38件	5件	43件
	割合	5%	63%	32%	100%	長野地区DI値	▲ 27p
北信地域	回答数	0件	5件	2件	7件	1件	8件
	割合	0%	71%	29%	100%	北信地域DI値	▲ 29p
上小地域	回答数	0件	4件	6件	10件	4件	14件
	割合	0%	40%	60%	100%	上小地域DI値	▲ 60p
佐久地域	回答数	3件	7件	6件	16件	1件	17件
	割合	19%	43%	38%	100%	佐久地域DI値	▲ 19p
軽井沢地区	回答数	2件	5件	4件	11件	0件	11件
	割合	18%	46%	36%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 18p
松本地域	回答数	2件	11件	16件	29件	2件	31件
	割合	7%	38%	55%	100%	松本地域DI値	▲ 48p
諏訪地域	回答数	1件	7件	8件	16件	1件	17件
	割合	6%	44%	50%	100%	諏訪地域DI値	▲ 44p
上伊那地域	回答数	1件	10件	10件	21件	2件	23件
	割合	5%	47%	48%	100%	上伊那地域DI値	▲ 43p
飯伊地域	回答数	2件	7件	3件	12件	0件	12件
	割合	17%	58%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 8p
県計	回答数	13件	80件	67件	160件	16件	176件
	割合	8%	50%	42%	100%	県計DI値	▲ 34p



◇ 設問5 店舗・事務所の取引件数(予測)]

『6ヶ月後(H29.4.1)の取引件数は現在(H28.10.1)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	25件	14件	41件	2件	43件
	割合	5%	61%	34%	100%	長野地区DI値	▲ 29p
北信地域	回答数	0件	5件	2件	7件	1件	8件
	割合	0%	71%	29%	100%	北信地域DI値	▲ 29p
上小地域	回答数	0件	5件	7件	12件	2件	14件
	割合	0%	42%	58%	100%	上小地域DI値	▲ 58p
佐久地域	回答数	1件	8件	7件	16件	1件	17件
	割合	6%	50%	44%	100%	佐久地域DI値	▲ 38p
軽井沢地区	回答数	1件	5件	5件	11件	0件	11件
	割合	9%	46%	45%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 36p
松本地域	回答数	1件	15件	13件	29件	2件	31件
	割合	3%	52%	45%	100%	松本地域DI値	▲ 42p
諏訪地域	回答数	1件	8件	7件	16件	1件	17件
	割合	6%	50%	44%	100%	諏訪地域DI値	▲ 38p
上伊那地域	回答数	1件	10件	10件	21件	2件	23件
	割合	5%	47%	48%	100%	上伊那地域DI値	▲ 43p
飯伊地域	回答数	3件	6件	3件	12件	0件	12件
	割合	25%	50%	25%	100%	飯伊地域DI値	+ 0p
県計	回答数	10件	87件	68件	165件	11件	176件
	割合	6%	53%	41%	100%	県計DI値	▲ 35p



◇店舗・事務所取引件数D I 値の特徴

【実感】

全地域地区がマイナスの域内にあるが、6 地域地区が上昇し 3 地域が下降した。

佐久、軽井沢は大きく上昇したが依然マイナスの域内にある。

飯伊、長野、北信、上伊那はやや上昇した。

一方、諏訪、松本、上小は下降した。

以上を反映し県計のD I 値はやや上昇した。

地域地区により動きにバラツキはあるが、店舗・事務所の取引は低調である
と考える。

【予測】

軽井沢、佐久は大きく下降した。実感値が大幅に上昇したため、その反動の可能性はある。

長野地区はやや下げたが、前回調査から安定的に推移している。

一方、飯伊、諏訪、松本、上小はやや上昇し、飯伊を除き前回調査の実感値にほぼ戻った。

飯伊は調査ごとに上昇し、増加を予測する業者の割合と減少を予測する業者の割合が拮抗した。

北信、上伊那は実感値と同数値となり、現状が継続する可能性が高い。

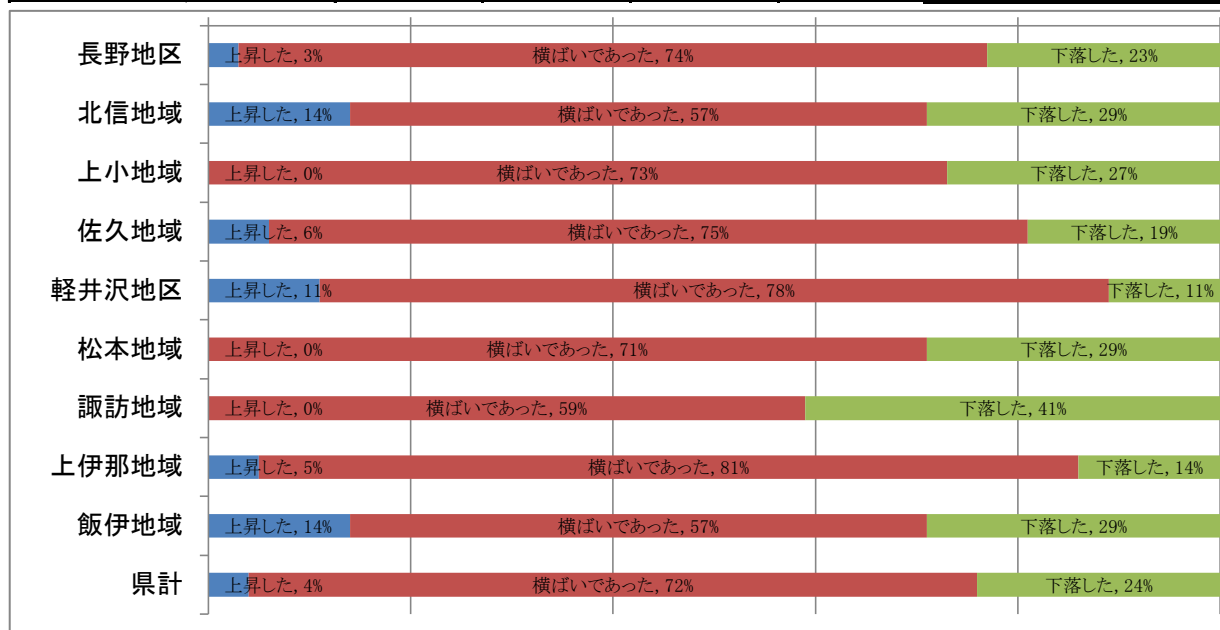
上記を総合した結果、県計はやや下降した。

[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(H28.10.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H28.4.1)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	30件	9件	40件	3件	43件
	割合	3%	74%	23%	100%	長野地区DI値	▲ 20p
北信地域	回答数	1件	4件	2件	7件	1件	8件
	割合	14%	57%	29%	100%	北信地域DI値	▲ 15p
上小地域	回答数	0件	8件	3件	11件	3件	14件
	割合	0%	73%	27%	100%	上小地域DI値	▲ 27p
佐久地域	回答数	1件	12件	3件	16件	1件	17件
	割合	6%	75%	19%	100%	佐久地域DI値	▲ 13p
軽井沢地区	回答数	1件	7件	1件	9件	2件	11件
	割合	11%	78%	11%	100%	軽井沢地区DI値	+ 0p
松本地域	回答数	0件	22件	9件	31件	0件	31件
	割合	0%	71%	29%	100%	松本地域DI値	▲ 29p
諏訪地域	回答数	0件	10件	7件	17件	0件	17件
	割合	0%	59%	41%	100%	諏訪地域DI値	▲ 41p
上伊那地域	回答数	1件	18件	3件	22件	1件	23件
	割合	5%	81%	14%	100%	上伊那地域DI値	▲ 9p
飯伊地域	回答数	1件	4件	2件	7件	5件	12件
	割合	14%	57%	29%	100%	飯伊地域DI値	▲ 15p
県計	回答数	6件	115件	39件	160件	16件	176件
	割合	4%	72%	24%	100%	県計DI値	▲ 20p



◇ 設問6[商業系の新規賃料の動向(実感)]

『 現在(H28.10.1)の税抜賃料は6ヶ月前(H28.4.1)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

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	0件	21件	19件	40件	3件	43件
	割合	0%	52%	48%	100%	長野地区DI値	▲ 48p
北信地域	回答数	0件	5件	2件	7件	1件	8件
	割合	0%	71%	29%	100%	北信地域DI値	▲ 29p
上小地域	回答数	0件	7件	3件	10件	4件	14件
	割合	0%	70%	30%	100%	上小地域DI値	▲ 30p
佐久地域	回答数	0件	9件	6件	15件	2件	17件
	割合	0%	60%	40%	100%	佐久地域DI値	▲ 40p
軽井沢地区	回答数	1件	8件	0件	9件	2件	11件
	割合	11%	89%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 11p
松本地域	回答数	0件	18件	10件	28件	3件	31件
	割合	0%	64%	36%	100%	松本地域DI値	▲ 36p
諏訪地域	回答数	0件	8件	9件	17件	0件	17件
	割合	0%	47%	53%	100%	諏訪地域DI値	▲ 53p
上伊那地域	回答数	1件	14件	6件	21件	2件	23件
	割合	5%	66%	29%	100%	上伊那地域DI値	▲ 24p
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	3件	99件	57件	159件	17件	176件
	割合	2%	62%	36%	100%	県計DI値	▲ 34p

