

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14回 長野県不動産市況DI調査～

2022年10月

公益社団法人長野県宅地建物取引業協会
一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

後援:長野県

目	次
---	---

[I]	調査方法	2p
[II]	地域区分図	3p
[III]	アンケート調査票	4p
[IV]	DI調査結果の概要	5p～10p
[V]	DI調査結果の推移(県内)	11p
[A ～ I]	長野市～飯伊地域	12p～29p

[I] 調査方法

1. 調査の目的

本調査は、県内不動産価格等の動向を調査し、指標化のうえ、県民等へ広く公表することにより、県内不動産市場に係る情報提供機能の強化及び透明性の向上、県内外の投資家や個人による不動産取引の活性化、不動産の有効活用の促進等を図ることを目的としている。

2. 調査の内容

本調査は、調査時点における過去半年間の不動産市場の推移に関する実感と、その後の半年間の予測について、公益社団法人長野県宅地建物取引業協会の会員にアンケート票をFAXにて送付して実施し、その結果をDIとして地域地区区分別に集計した。

3. 地域区分

本調査では次ページの通り、長野県を7地域2地区に区分した。

4. 今回調査の概要

実施時期	:	2022年10月
発送数	:	1,406業者
有効回答数	:	153業者 (10.9%)

5. DIの算出方法

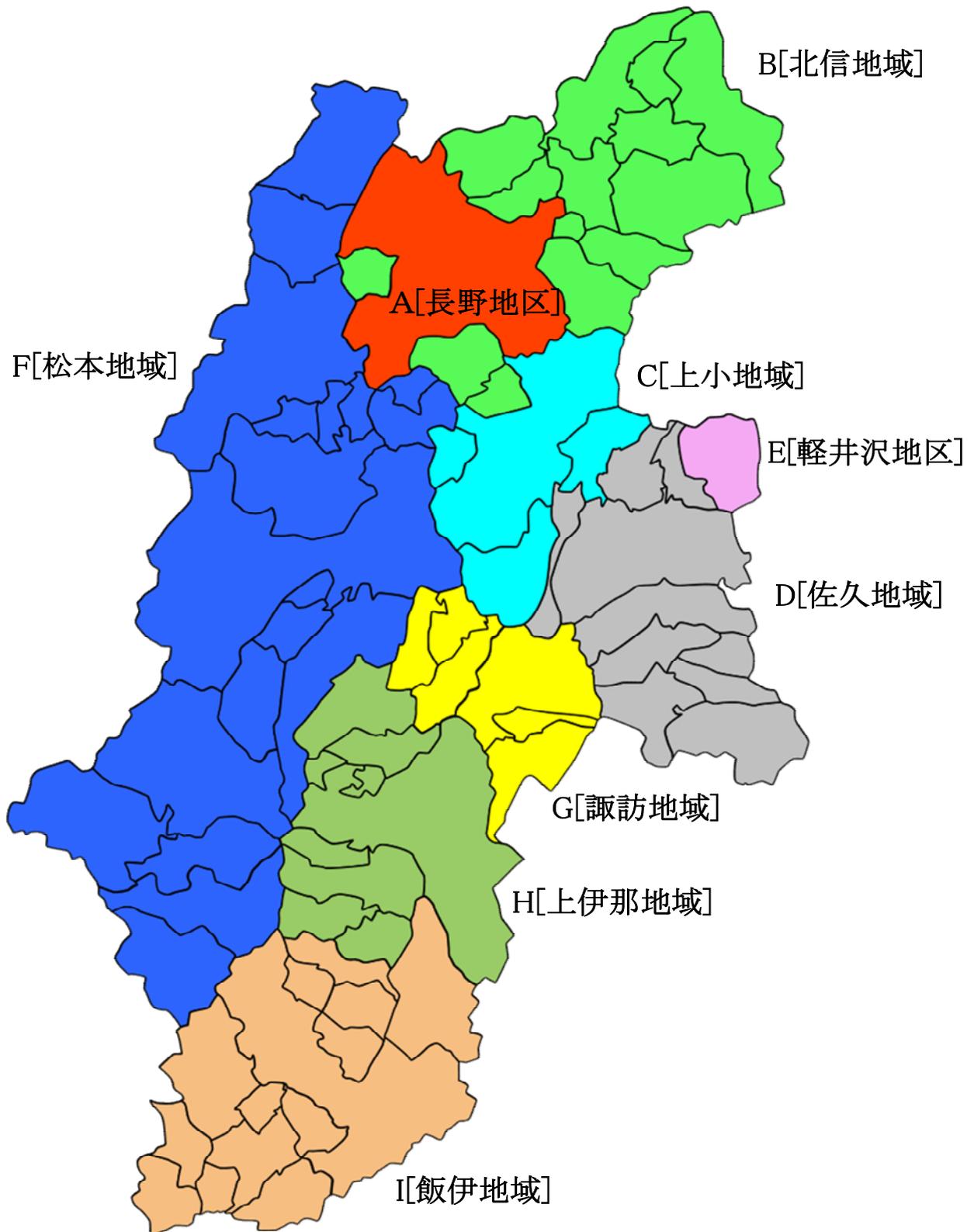
DIとは企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指標化したものである。
算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する構成比を算出した後、次式により算出する。

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

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。

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

[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（R4.10実施）

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

県北部：A 長野市、B 長野市以外の北信地域

県東部：C 上小地域（上田市、東御市、長和町）

D 佐久地域（佐久市、小諸市ほか）、E 軽井沢地区

県中部：F 松本・木曾・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（R4.10.1）の住宅取引地価は6ヵ月前（R4.4.1）と比較してどのように感じていますか？

① 上昇 ② 横ばい ③ 下落

- ◆問3 6ヵ月後（R5.4.1）の住宅取引地価は現在（R4.10.1）と比較してどうなると予想しますか？

① 上昇 ② 横ばい ③ 下落

- ◆問4 現在（R4.10.1）の住宅地取引件数は6ヵ月前（R4.4.1）と比較してどのように感じていますか？

① 増加 ② 横ばい ③ 減少

- ◆問5 6ヵ月後（R5.4.1）の住宅地取引件数は現在（R4.10.1）と比較してどうなると予想しますか？

① 増加 ② 横ばい ③ 減少

- ◆問6 問2から5の回答について、判断した理由があれば可能な範囲で記入ください

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

公益社団法人長野県宅地建物取引業協会

一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

[IV]DI調査結果の概要

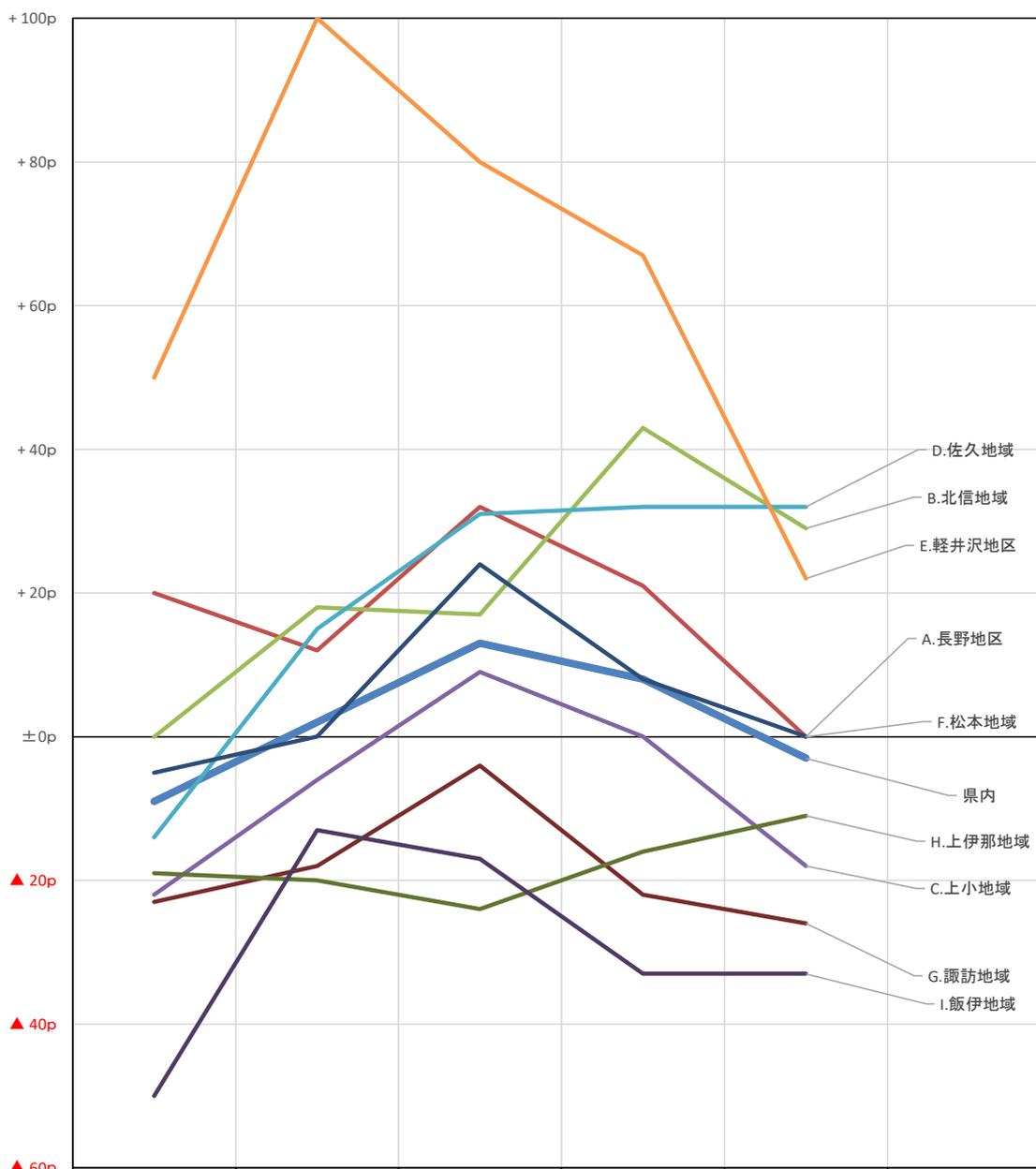
1. 調査概況 地域別住宅地価格動向

地域	2022年4月 (前期実感値)	2022年10月 (現況実感値)	2023年4月 (予測値)	コメント
A. 長野地区	 + 32p	 + 21p	 ±0p	実感はプラス、次回予測はややプラス。 今後は住宅市況の横ばいを見込む。
B. 北信地域	 + 17p	 + 43p	 + 29p	実感は大幅なプラスに改善だが次回予測はプラスを見込む。
C. 上小地域	 + 9p	 ±0p	 ▲ 18p	実感はややプラスであり、次回予測はややマイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
D. 佐久地域	 + 31p	 + 32p	 + 32p	実感は大幅なプラスであり、予測も大幅なプラスを見込む。
E. 軽井沢地区	 + 80p	 + 67p	 + 22p	実感は大幅なプラスであり、次回予測もプラス。今後、住宅市況の改善を見込む。
F. 松本地域	 + 24p	 + 8p	 ±0p	実感はややプラス、次回予測もややプラス。今後、住宅市況の横ばいを見込む。
G. 諏訪地域	 ▲ 4p	 ▲ 22p	 ▲ 26p	実感はややマイナスであり、次回予測もややマイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
H. 上伊那地域	 ▲ 24p	 ▲ 16p	 ▲ 11p	実感はややマイナスであり、次回予測もややマイナス。今後、住宅市況の悪化を見込む。
I. 飯伊地域	 ▲ 17p	 ▲ 33p	 ▲ 33p	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。

不動産DI地域別天気図

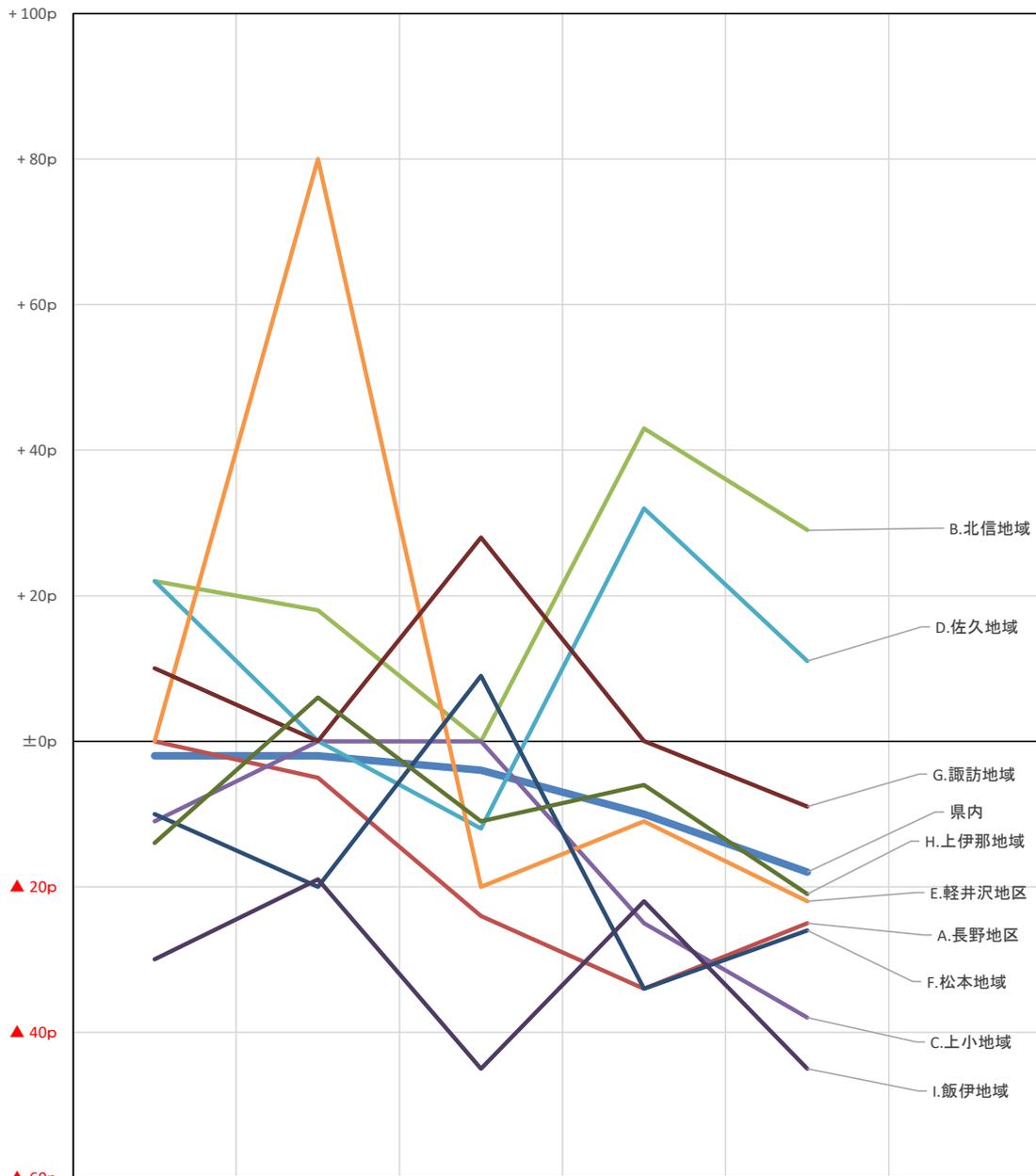


2. 住宅地価格DI値動向



	2021/4実感	2021/10実感	2022/4実感	2022/10実感	2023/4予測
県内	▲ 9p	+ 2p	+ 13p	+ 8p	▲ 3p
A.長野地区	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 21p	±0p
B.北信地域	±0p	+ 18p	+ 17p	+ 43p	+ 29p
C.上小地域	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	±0p	▲ 18p
D.佐久地域	▲ 14p	+ 15p	+ 31p	+ 32p	+ 32p
E.軽井沢地区	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 67p	+ 22p
F.松本地域	▲ 5p	±0p	+ 24p	+ 8p	±0p
G.諏訪地域	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 26p
H.上伊那地域	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 16p	▲ 11p
I.飯伊地域	▲ 60p	▲ 13p	▲ 17p	▲ 33p	▲ 33p

住宅地取引件数DI値動向



	2021/4実感	2021/10実感	2022/4実感	2022/10実感	2023/4予測
● 県内	▲ 2p	▲ 2p	▲ 4p	▲ 10p	▲ 18p
● A.長野地区	± 0p	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 25p
● B.北信地域	+ 22p	+ 18p	± 0p	+ 43p	+ 29p
● C.上小地域	▲ 11p	± 0p	± 0p	▲ 25p	▲ 38p
● D.佐久地域	+ 22p	± 0p	▲ 12p	+ 32p	+ 11p
● E.軽井沢地区	± 0p	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 22p
● F.松本地域	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 26p
● G.諏訪地域	+ 10p	± 0p	+ 28p	± 0p	▲ 9p
● H.上伊那地域	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 21p
● I.飯伊地域	▲ 30p	▲ 19p	▲ 45p	▲ 22p	▲ 45p

3. DI値推移

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測	
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	▲ 12p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 19p	▲ 9p	+ 2p	+ 13p	+ 8p	▲ 3p
		年平均	-	-	-	-	▲ 21p	▲ 4p	▲ 4p	+ 11p			
	A 長野	DI値	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 21p	±0p
		年平均	-	-	-	-	▲ 10p	+ 16p	+ 16p	+ 27p			
	B 北信	DI値	▲ 16p	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	±0p	+ 18p	+ 17p	+ 43p	+ 29p
		年平均	-	-	-	-	±0p	+ 9p	+ 30p				
	C 上小	DI値	±0p	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	±0p	▲ 18p
		年平均	-	-	-	-	▲ 35p	▲ 14p	+ 5p				
	D 佐久	DI値	▲ 26p	±0p	±0p	±0p	▲ 18p	±0p	▲ 14p	+ 15p	+ 31p	+ 32p	+ 32p
		年平均	-	-	-	-	▲ 9p	+ 1p	+ 32p				
	E 軽井沢	DI値	▲ 40p	±0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 67p	+ 22p
		年平均	-	-	-	-	+ 14p	+ 75p	+ 74p				
	F 松本	DI値	±0p	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	±0p	+ 24p	+ 8p	±0p
		年平均	-	-	-	-	▲ 18p	▲ 3p	+ 16p				
	G 諏訪	DI値	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 26p
		年平均	-	-	-	-	▲ 47p	▲ 21p	▲ 13p				
H 上伊那	DI値	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 16p	▲ 11p	
	年平均	-	-	-	-	▲ 37p	▲ 20p	▲ 20p					
I 飯伊	DI値	▲ 18p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 13p	▲ 17p	▲ 33p	▲ 33p	
	年平均	-	-	-	-	▲ 31p	▲ 32p	▲ 25p					

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測	
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	▲ 1p	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p	▲ 30p	▲ 14p	▲ 2p	▲ 2p	▲ 4p	▲ 10p	▲ 18p
		年平均	-	-	-	-	▲ 22p	▲ 2p	▲ 7p				
	A 長野	DI値	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	±0p	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 25p
		年平均	-	-	-	-	▲ 29p	▲ 3p	▲ 29p				
	B 北信	DI値	+ 16p	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 18p	±0p	+ 43p	+ 29p
		年平均	-	-	-	-	▲ 32p	+ 20p	+ 22p				
	C 上小	DI値	+ 8p	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	±0p	±0p	▲ 25p	▲ 38p
		年平均	-	-	-	-	▲ 1p	▲ 6p	▲ 13p				
	D 佐久	DI値	±0p	+ 29p	±0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 5p	+ 22p	±0p	▲ 12p	+ 32p	+ 11p
		年平均	-	-	-	-	▲ 9p	+ 11p	+ 10p				
	E 軽井沢	DI値	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	±0p	▲ 80p	+ 78p	±0p	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 22p
		年平均	-	-	-	-	▲ 1p	+ 40p	▲ 16p				
	F 松本	DI値	▲ 4p	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 26p
		年平均	-	-	-	-	▲ 11p	▲ 15p	▲ 13p				
	G 諏訪	DI値	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	±0p	+ 28p	±0p	▲ 9p
		年平均	-	-	-	-	▲ 33p	+ 5p	+ 14p				
H 上伊那	DI値	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 21p	
	年平均	-	-	-	-	▲ 29p	▲ 4p	▲ 9p					
I 飯伊	DI値	+ 9p	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 30p	▲ 19p	▲ 45p	▲ 22p	▲ 45p	
	年平均	-	-	-	-	▲ 39p	▲ 25p	▲ 34p					

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在(2022.10.1)の住宅取引地価は6ヵ月前(2022.4.1)と比較してどのように感じていますか? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

住宅地の地価(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇	横ばい	下落	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	7件	15件	2件	24件	0件	24件
	割合	29%	63%	8%	100%	長野地区DI値	+ 21p
B.北信地域	回答数	3件	4件	0件	7件	0件	7件
	割合	43%	57%	0%	100%	北信地域DI値	+ 43p
C.上小地域	回答数	3件	10件	3件	16件	0件	16件
	割合	19%	62%	19%	100%	上小地域DI値	±0p
D.佐久地域	回答数	7件	11件	1件	19件	0件	19件
	割合	37%	58%	5%	100%	佐久地域DI値	+ 32p
E.軽井沢地区	回答数	6件	3件	0件	9件	0件	9件
	割合	67%	33%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 67p
F.松本地域	回答数	5件	19件	3件	27件	0件	27件
	割合	19%	70%	11%	100%	松本地域DI値	+ 8p
G.諏訪地域	回答数	1件	16件	6件	23件	0件	23件
	割合	4%	70%	26%	100%	諏訪地域DI値	▲ 22p
H.上伊那地域	回答数	1件	14件	4件	19件	0件	19件
	割合	5%	74%	21%	100%	上伊那地域DI値	▲ 16p
I.飯伊地域	回答数	0件	6件	3件	9件	0件	9件
	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p
県計	回答数	33件	98件	22件	153件	0件	153件
	割合	22%	64%	14%	100%	県計DI値	+ 8p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後(2023.4.1)の住宅取引価格は現在(2022.10.1)と比較してどうなると予測しますか? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

住宅地の地価(予測)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		上昇	横ばい	下落	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	5件	14件	5件	24件	0件	24件
	割合	21%	58%	21%	100%	長野地区DI値	±0p
B.北信地域	回答数	2件	5件	0件	7件	0件	7件
	割合	29%	71%	0%	100%	北信地域DI値	+ 29p
C.上小地域	回答数	2件	9件	5件	16件	0件	16件
	割合	13%	56%	31%	100%	上小地域DI値	▲ 18p
D.佐久地域	回答数	6件	13件	0件	19件	0件	19件
	割合	32%	68%	0%	100%	佐久地域DI値	+ 32p
E.軽井沢地区	回答数	3件	5件	1件	9件	0件	9件
	割合	33%	56%	11%	100%	軽井沢地区DI値	+ 22p
F.松本地域	回答数	7件	13件	7件	27件	0件	27件
	割合	26%	48%	26%	100%	松本地域DI値	±0p
G.諏訪地域	回答数	2件	13件	8件	23件	0件	23件
	割合	9%	56%	35%	100%	諏訪地域DI値	▲ 26p
H.上伊那地域	回答数	1件	15件	3件	19件	0件	19件
	割合	5%	79%	16%	100%	上伊那地域DI値	▲ 11p
I.飯伊地域	回答数	0件	6件	3件	9件	0件	9件
	割合	0%	67%	33%	100%	飯伊地域DI値	▲ 33p
県計	回答数	28件	93件	32件	153件	0件	153件
	割合	18%	61%	21%	100%	県計DI値	▲ 3p

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在(2022.10.1)の住宅地取引件数は6ヵ月前(2022.4.1)と比較してどのように感じていますか? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

住宅地取引件数(実感)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		増加	横ばい	減少	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	2件	12件	10件	24件	0件	24件
	割合	8%	50%	42%	100%	長野地区DI値	▲ 34p
B.北信地域	回答数	4件	2件	1件	7件	0件	7件
	割合	57%	29%	14%	100%	北信地域DI値	+ 43p
C.上小地域	回答数	3件	6件	7件	16件	0件	16件
	割合	19%	37%	44%	100%	上小地域DI値	▲ 25p
D.佐久地域	回答数	7件	11件	1件	19件	0件	19件
	割合	37%	58%	5%	100%	佐久地域DI値	+ 32p
E.軽井沢地区	回答数	2件	4件	3件	9件	0件	9件
	割合	22%	45%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 11p
F.松本地域	回答数	2件	14件	11件	27件	0件	27件
	割合	7%	52%	41%	100%	松本地域DI値	▲ 34p
G.諏訪地域	回答数	5件	13件	5件	23件	0件	23件
	割合	22%	56%	22%	100%	諏訪地域DI値	± 0p
H.上伊那地域	回答数	5件	8件	6件	19件	0件	19件
	割合	26%	42%	32%	100%	上伊那地域DI値	▲ 6p
I.飯伊地域	回答数	2件	3件	4件	9件	0件	9件
	割合	22%	34%	44%	100%	飯伊地域DI値	▲ 22p
県計	回答数	32件	73件	48件	153件	0件	153件
	割合	21%	48%	31%	100%	県計DI値	▲ 10p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後(2023.4.1)の住宅地取引件数は現在(2022.10.1)と比較してどうなると予測しますか? 』の設問に対する回答結果は下記の通り

住宅地取引件数(予測)							
半年前から調査時点までの地価動向(実感)		増加	横ばい	減少	計	回答無	回収数
A.長野地区	回答数	2件	14件	8件	24件	0件	24件
	割合	8%	59%	33%	100%	長野地区DI値	▲ 25p
B.北信地域	回答数	3件	3件	1件	7件	0件	7件
	割合	43%	43%	14%	100%	北信地域DI値	+ 29p
C.上小地域	回答数	1件	8件	7件	16件	0件	16件
	割合	6%	50%	44%	100%	上小地域DI値	▲ 38p
D.佐久地域	回答数	7件	7件	5件	19件	0件	19件
	割合	37%	37%	26%	100%	佐久地域DI値	+ 11p
E.軽井沢地区	回答数	1件	5件	3件	9件	0件	9件
	割合	11%	56%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 22p
F.松本地域	回答数	3件	14件	10件	27件	0件	27件
	割合	11%	52%	37%	100%	松本地域DI値	▲ 26p
G.諏訪地域	回答数	3件	15件	5件	23件	0件	23件
	割合	13%	65%	22%	100%	諏訪地域DI値	▲ 9p
H.上伊那地域	回答数	2件	11件	6件	19件	0件	19件
	割合	11%	57%	32%	100%	上伊那地域DI値	▲ 21p
I.飯伊地域	回答数	1件	3件	5件	9件	0件	9件
	割合	11%	33%	56%	100%	飯伊地域DI値	▲ 45p
県計	回答数	23件	80件	50件	153件	0件	153件
	割合	15%	52%	33%	100%	県計DI値	▲ 18p

[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。

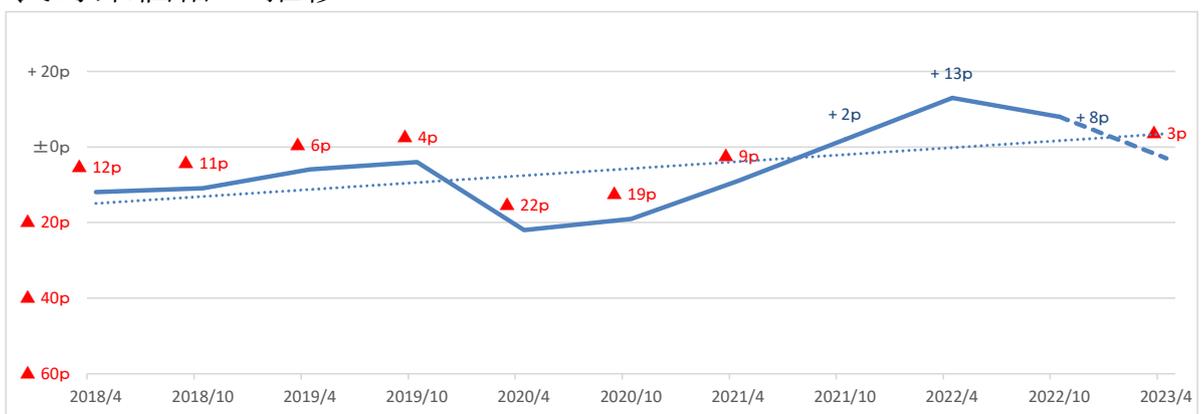
[住宅地取引件数について]
 県全体では前期調査は「前期▲2p」、「今期▲4p」となり、取引件数DI値は継続して下落したものの、今期調査DI値もその下落の程度は緩やかである。次期予測も「前期▲13p」だったのに対して「今期▲9p」となっており、取引件数減少も緩やかになるものと予測しているようである。

[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イルスの市況の悪化を脱却しつつあることを示しているものと推察される。なお不動産業者意見によればコロナ禍による不動産市況への悪影響はすでに過ぎ去っており、一方でウッドショックによる不動産の買い控えを心配する声が多数聞かれている。各地域地区毎のグラフ推移に目を向ければ、軽井沢地区・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

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
長野県 住宅地 DI値	価格DI	▲12p	▲11p	▲6p	▲4p	▲22p	▲19p	▲9p	+2p	+13p	+8p	▲3p
	取引件数DI	▲1p	▲4p	▲4p	▲9p	▲30p	▲14p	▲2p	▲2p	▲4p	▲10p	▲18p

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+32p」、「今期+21p」となり、引き続きプラスを維持した。地価判断は「上昇」の割合が減少し、「下落」判断の割合が増加した。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。しかし、次期予測は「前期+12p」、「今期±0p」とプラスとなり、市況の停滞を予測する結果となった。

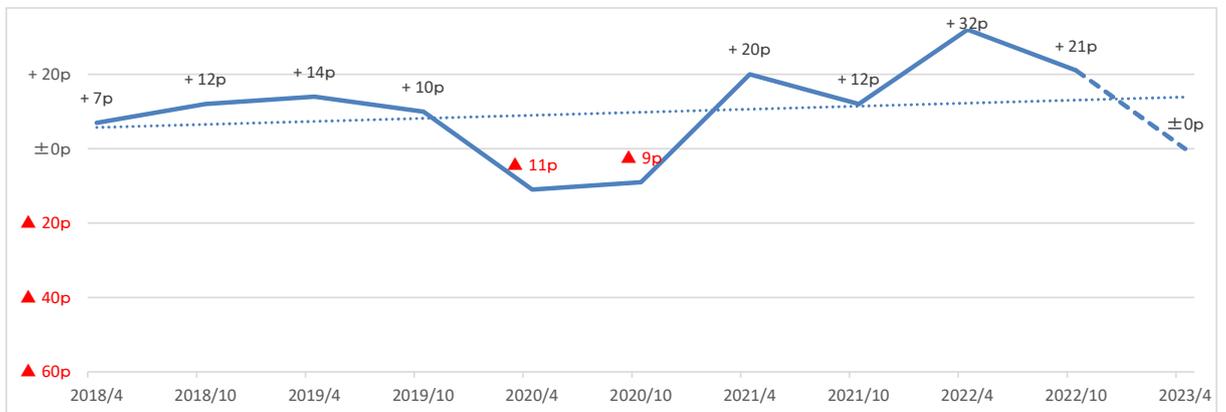
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲24p」、「今期▲34p」となり、DI値は減少した。これは取引件数判断の「増加」の割合は増えたものの、「減少」の割合がそれ以上に増加したことによる。2期連続でマイナス幅が増加しており、取引件数の低下傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲16p」、「今期▲25p」となり、前期に続いて、今期もマイナス幅が拡大している。

[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。一方、半年後の次期予測のDI値はプラスマイナスゼロポイントになっており、市況の停滞を予測している。新型コロナウイルス感染症、円安、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は、人口が更に減少していることもあり、地価は引き続き下落傾向にある。

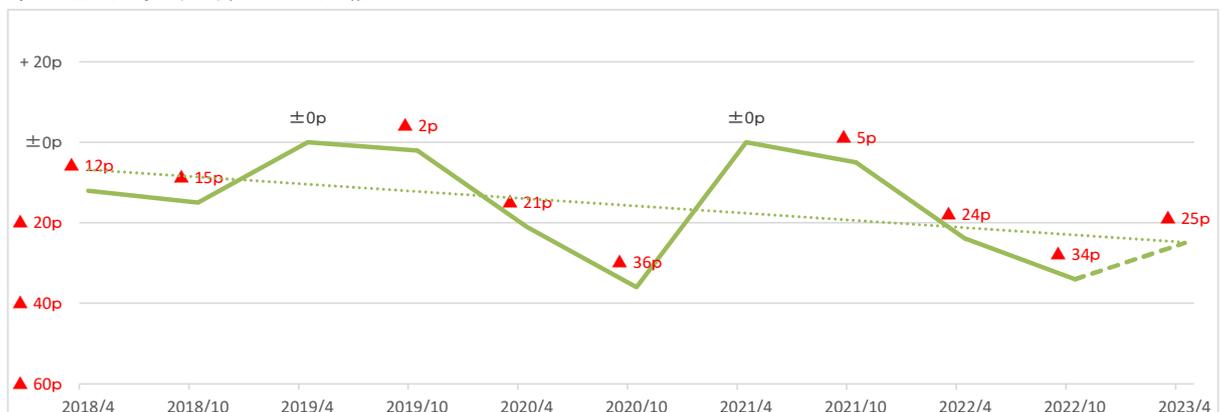
2. 地区の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
市 住宅地 DI値	住宅価格	+ 7p	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 21p	±0p
	住宅取引件数	▲ 12p	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	±0p	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 25p

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

- ・2022年4月28日ケーズデンキ長野西和田店がオープン。
- ・長野駅東口で建築中のビジネスホテルは、(仮称)東横INN長野駅前として2023年3月にオープン予定。
- ・権堂地区の「イトーヨーカドー長野店」が2020年6月に閉店した後は、建物所有者が大規模な改修工事を行い、地下1階に生鮮食料品、1階にホームセンター、2階にテナントが入る複合商業施設「綿半スーパーセンター権堂店」として2022年9月30日にオープン。
- ・エムウェーブ南側の農地約11haに新しい産業団地の開発計画が浮上している。
- ・中央通り沿いの大型商業施設「アゲイン」の土地建物を大手不動産会社が取得し、共同住宅や商業施設として開発予定。長野駅前末広町交差点北側の約6,000㎡について、市街地再開発事業の計画がある。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・物件の引き合いの数と件数で横ばいと判断。
- ・コロナ禍が少しずつ減少傾向になれば、取引件数も少しずつ増えるとも期待するが、6か月ぐらいではまだ難しいかと思われる。
- ・田舎物件はほとんど動かない。街中エリアの人気エリアは動きが早い。全体的に横ばいと判断。
- ・建築資材等の高騰による影響が徐々に出てくるのではないかと思われる。
- ・建築資材の高騰により、住宅価格が上昇、買い控えの現象が起きると考えられる。
- ・住宅資材の値上がり分をすべて、販売価格に転嫁できるかどうか。
- ・建築費の高騰。流通物件が少ない。景気後退の懸念。
- ・判断が難しい。
- ・資材の高騰等による建築費の高止まり及び住宅ローンの金利上昇への不安。
- ・建築資材やその他の物価、エネルギー価格の上昇が続きそうな気配のため、新築住宅など購買意欲の減少が予想されるため。
- ・建築メーカー等の購買力が引き続き顕著。

[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+17p」、「今期+43p」と上昇を維持している。3期連続、プラス10を上回っており不動産市況が回復傾向にあることがうかがえる。次期予測でも「前期▲33p」、「今期+29p」となり、市況の回復を予測している声が増えている。

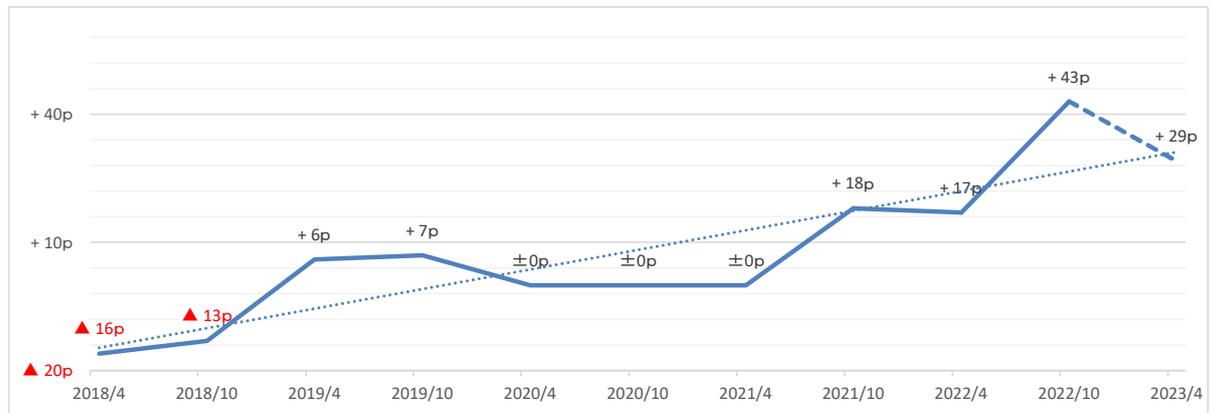
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期±0p」、「今期+43p」となり、DI値が大幅に改善された。これは、取引件数判断の「増加」の割合が大幅に増加したことによるものであり、市況の回復傾向がうかがえる。また、次期予測においても「前期▲41p」、「今期+29p」とプラスに転じている。これは「増加」「横ばい」判断が増加し、「減少」判断が減少したことによる。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期同様、上昇判断が多かった。半年後の次期予測でも、前回から一転プラスに転じており、市況の回復を予測している声が増加している。但し、利便性の高い地域は地価上昇の傾向にあるが、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、地価下落の傾向が続いている。

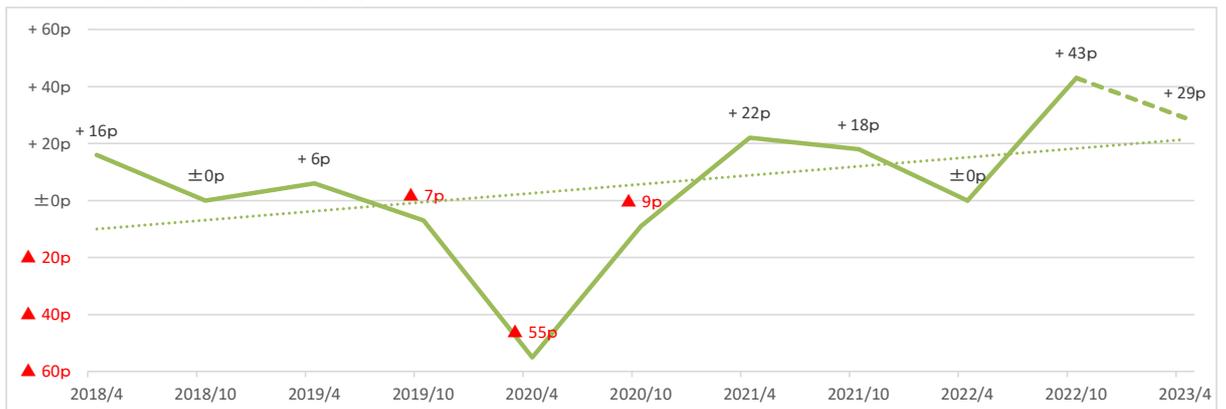
2. 地域の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲16p	▲13p	+6p	+7p	±0p	±0p	±0p	+18p	+17p	+43p	+29p
	住宅取引件数	+16p	±0p	+6p	▲7p	▲55p	▲9p	+22p	+18p	±0p	+43p	+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

- ・須坂長野東IC北側の開発について、観光集客施設用地にイオンモール・ルートインジャパン・アークランドサカモトの出店及びものづくり産業施設用地にオリオン機械・鈴木の進出を正式に発表。イオンモールは2022年度中に建築工事に着手し、2024年春の開店を目指している。
- ・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、建設工事が始まっており、2023年4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)。
- ・野沢温泉の観光客利用者数(2021年4月～2022年3月末)は4,734百人で前年比21.9%の大幅な減少となった。
- ・千曲市更埴インター近くの雨宮地区で約14.4haの新産業団地の造成が2022年8月に完了し、民間が分譲販売を行っている。
- ・飯山市の飯山駅前市有地でのホテル事業誘致について、商工会議所会員グループが最優先交渉権者に選ばれ、新会社「飯山ホテル(株)」を設立。2022年3月に事業用定期借地権契約が締結されたが、建築資材の高騰、調達難により当初計画より1年遅れ、2023年夏着工、2025年春完成の予定。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・今後もさらに空き家が増えると予想する。
- ・ウッドショック等で建築が進んでいない。物価上昇。
- ・8月以降の取引件数が伸びている。各ポータルサイトからの反響が買い売りともに増加している。また、地価についても各ポータルサイトにおいて上昇傾向にあり、断片的ではあるが、売り手市場の傾向と判断する。

[V-C]

上小地域の状況

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]
 地区内調査ではDI値が「前期+9p」、「今期±0p」と2期前まで長く続いたマイナスに戻ることはなかったが、次期予測DI値では「前期±0p」、「今期▲18p」となっており、住宅価格の見通しについては下落を予測している声が多かった。

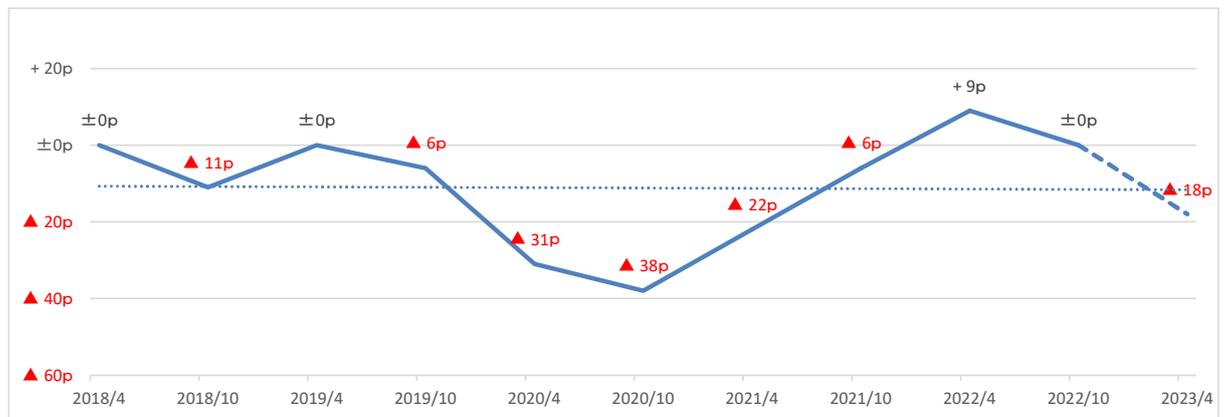
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期±0p」、「今期▲25p」とマイナス圏になり、取引件数は減少しているとの意見が多かった。これは「増加」「横ばい」判断が減少し、「減少」判断が増加したことによる。また次期予測も「前期▲45p」、「今期▲38p」と依然としてマイナス圏にあるが減少割合が縮小している。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期では改善傾向が見られたものの、今期はプラス幅が減少し、半年後の次期予測でもマイナスに転じることとなった。これは景気の持ち直し傾向があるものの、アンケート結果において建築資材高騰に関連するコメントが多く、不動産業者が引き続き市況を慎重に見ている結果と思考される。

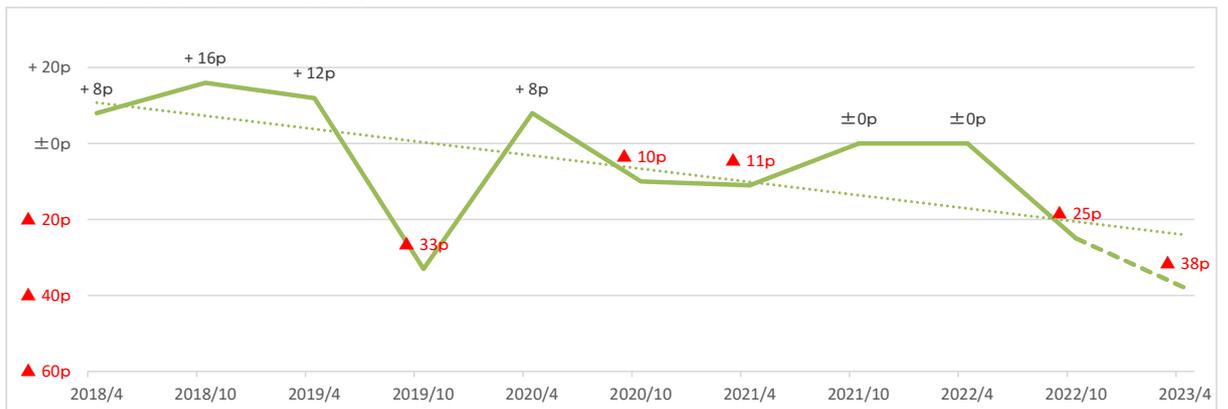
2. 地域の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	±0p	▲11p	±0p	▲6p	▲31p	▲38p	▲22p	▲6p	+9p	±0p	▲18p
	住宅取引件数	+8p	+16p	+12p	▲33p	+8p	▲10p	▲11p	±0p	±0p	▲25p	▲38p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・ 上田市において業務スーパー上田秋和店が2022年2月オープン。
- ・ 上田市において2009年3月に開通した国道18号上田バイパスの延伸として、国分～東御市本海野区間(4.1km)で用地取得を進めているが、交渉難航等により用地取得完了は2024年度となる見込。
- ・ 上田市役所新庁舎が2021年3月、南庁舎耐震補強・改修工事が2022年3月完成。駐車場整備は2023年3月完成予定。
- ・ 上田市神畑の県道上田丸子線沿いに綿半スーパーセンターが2022年8月オープン。敷地面積約33,000㎡、売り場面積約6,000㎡。
- ・ 長和町では持続可能な町を創るための将来目標として、2022年度から2026年度までの第二次長和町長期総合計画後期基本計画を2022年3月に策定した。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 解体費用の高騰(アスベストなどの基準が厳しく、届出義務化)。地価が上がらない地域では、土木造成に掛かる費用の高騰(特に砕石、生コンが高い)により造成ができなくなっている。
- ・ 地価ではなく建築材費が下がらないように思う。
- ・ 建築費の高騰により、建築を躊躇したり、あきらめるお客様がいる。
- ・ 造成地が売れ残るリスクが出ている。
- ・ 住宅建設費の高騰によるしわ寄せへの懸念。

[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+31p」、「今期+32p」となり、プラス幅がやや拡大した。これは前期同様「上昇」判断の割合が増加したことによる。また、次期予測DI値は「前期+7p」、「今期+32p」と大幅に改善した。これも「上昇」予測が増加したことによる。

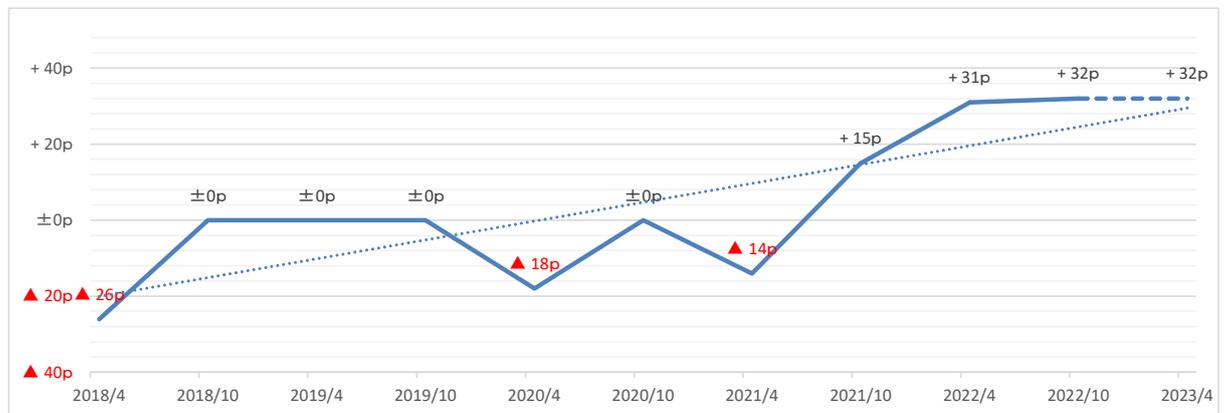
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲12p」、「今期+32p」となり、DI値はプラスに転じた。これは取引件数判断の「減少」が大幅に減少したことによる。次期予測は「前期+6p」、「今期+11p」となり引き続きプラスで予測している。これは「減少」判断は増加したものの、それ以上に「増加」判断が増加したことによる。

[総括]
 住宅価格、取引件数ともにプラスとなり、半年後の次期予測において前期比プラス幅も拡大している。アンケートでもあるように需要が供給を上回っており、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。

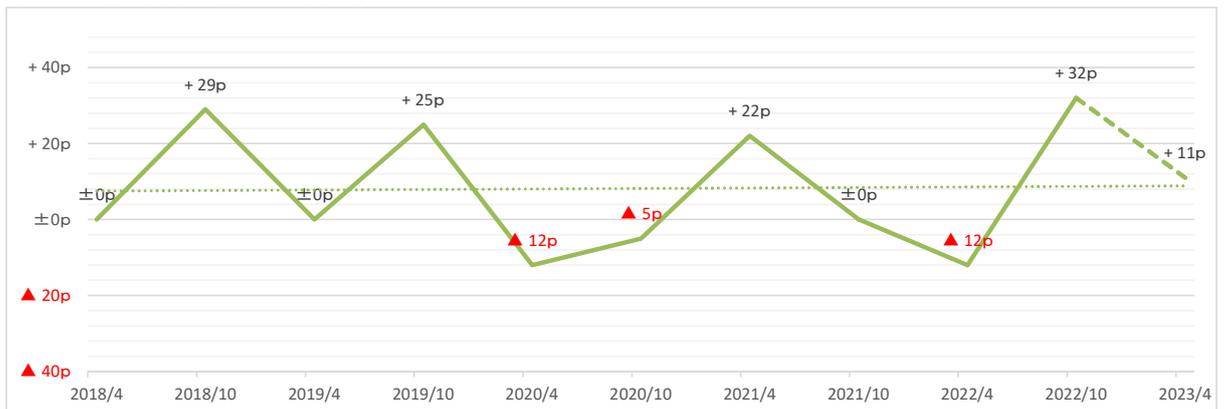
2. 地域の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 26p	±0p	±0p	±0p	▲ 18p	±0p	▲ 14p	+ 15p	+ 31p	+ 32p	+ 32p
	住宅取引件数	±0p	+ 29p	±0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 5p	+ 22p	±0p	▲ 12p	+ 32p	+ 11p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・佐久平駅南土地区画整理事業が施行中であり、2022年9月に「カインズホーム」、「フォレストモール」(スーパー、書店等9店舗)がオープン。同地区には全国チェーンのビジネスホテルの進出も予定されている。
- ・「ワークマン女子」と「WORKMAN Shoes」との大型複合店が「カインズ佐久平店」の敷地内に長野県初出店。2022年10月オープン。
- ・佐久インター至近の幹線沿いに商業施設「フレスポ佐久インター」が2022年7月グランドオープン。テナントは全13店舗。
- ・小諸市御影の蔦屋書店は佐久平駅南土地区画整理事業地に移転し、その跡に佐久市から西松屋が出店。2022年10月オープン。
- ・小海町はJR小海駅前の商業施設「アルル」の無償譲渡を所有する組合から受ける方針。「アルル」は1987年にオープンした売り場面積約970㎡の平家建てで、現在はスーパー、薬局等5店が営業している。近年は人口減少とともに佐久平を中心とした町外大型施設への顧客流出により利用客が減少していた。町は地域活性化のため今後の利用方法を検討する。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・軽井沢は地価高騰のため、御代田町の需要が増加している。
- ・新しい佐久平駅南側地域の開発。
- ・住宅地の需要は多いが、物件が少ない。
- ・問い合わせが明らかに減少している。
- ・需要と供給のバランスで地価が上昇、ウッドショックにより原価アップで売価を上げざるを得ないため、着工は減少。
- ・消費税を10%に上げてからの景気後退が響いている。(コロナ、ウクライナ情勢より影響大)消費減税が必須の政策と考える。
- ・場所が良ければ、需要はある。

[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+80p」、「今期+67p」となり5期連続でプラス50を上回った。しかし次期予測DI値は「前期+60p」、「今期+22p」と引き続きプラスではあるものの市況の若干の停滞を見込んでいる。これは「横ばい」の回答が増加し、前記にはなかった「下落」の判断が一部みられたことによる。

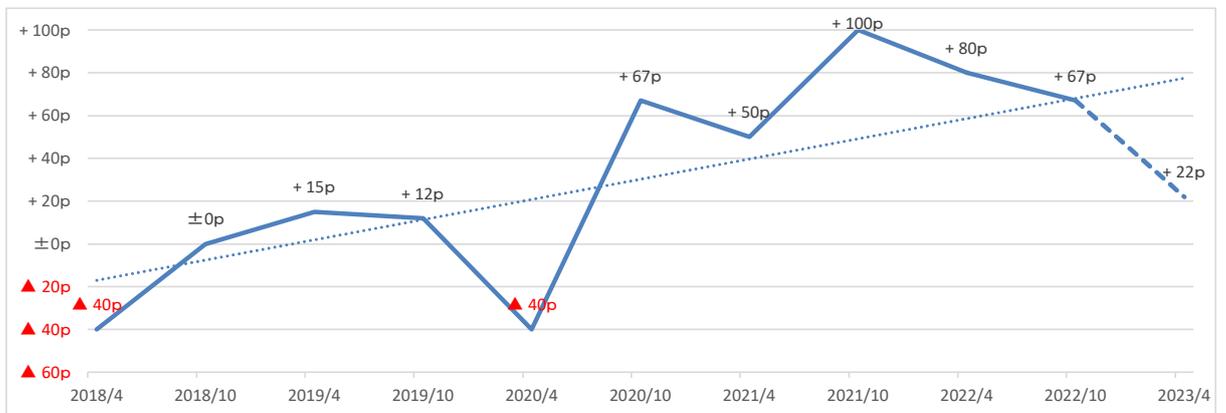
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲20p」、「今期▲11p」となり、引き続きマイナス圏ではあるが、やや改善した。これは取引件数判断の「増加」「横ばい」判断が増加し、「減少」判断が縮小したことによる。また、次期予測は「前期+20p」、「今期▲22p」となり今期はマイナスに転じている。これは「増加」が減少し、「横ばい」「減少」判断が増加したことによる。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期同様好調であるが、半年後の次期予測では、市況の若干の停滞を予測している。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、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増大していることもあり、引き続き上昇傾向は続くと思料される。

2. 地区の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 40p	± 0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 67p	+ 22p
	住宅取引件数	▲ 20p	▲ 43p	▲ 57p	± 0p	▲ 80p	+ 78p	± 0p	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 22p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地区内 主なトピック

- ・2016年に軽井沢マリオットホテル、ルグラン旧軽井沢、2017年にルシアン旧軽井沢レジャーリゾート旧軽井沢、2018年に東急ハーヴェストクラブ軽井沢&VIALA・ルグラン軽井沢ホテル&リゾートが開店し、さらに軽井沢駅から約2kmの位置にある「ホテルインディゴ軽井沢」が2022年2月に開業(全155室)するなどホテル開発は継続している。
- ・カトープレジャーグループが軽井沢銀座通り沿いにコンドミニアム型ホテルの建設を計画。
- ・旧軽井沢地域の愛宕、二手橋周辺、陣場釜の沢、新渡戸通りの4地区の計約24ヘクタールにおいて、2022年に地権者らが県景観条例に基づく景観育成住民協定を締結。強制力はないが自主的なルールを定めている。
- ・塩沢湖の整備、2020年4月開校した風越学園等の影響により、南軽井沢の人气が高まっている。
- ・新型コロナの影響により別荘地を中心に住宅地の需要減が懸念されたが、二拠点生活を志向する需要者の増大などにより、住宅需要は好調を継続。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・軽井沢の住宅地取引価格は2年前の2倍になったが、今後は価格も件数も横ばいになると思われる。
- ・市場に出ている住宅地の数の減少により、販売価格の上昇が見られる。そのことにより、売地の数自体が少ないので、取引件数が減少している。
- ・取引件数、売買単価の上昇。
- ・軽井沢のリゾート需要が一段落した感がある。引き続き、引き合いはあるものの、物件そのものが出払った感がある。しかし、この秋から手持ちの土地・建物を売却する方もあり、横ばいと予想する。

[V-F]

松本等地域の状況

1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]
 地域内調査は「前期+24p」、「今期+8p」となり、地域内の住宅市況の改善傾向は鈍化した。また、次期予測も「±0p」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。

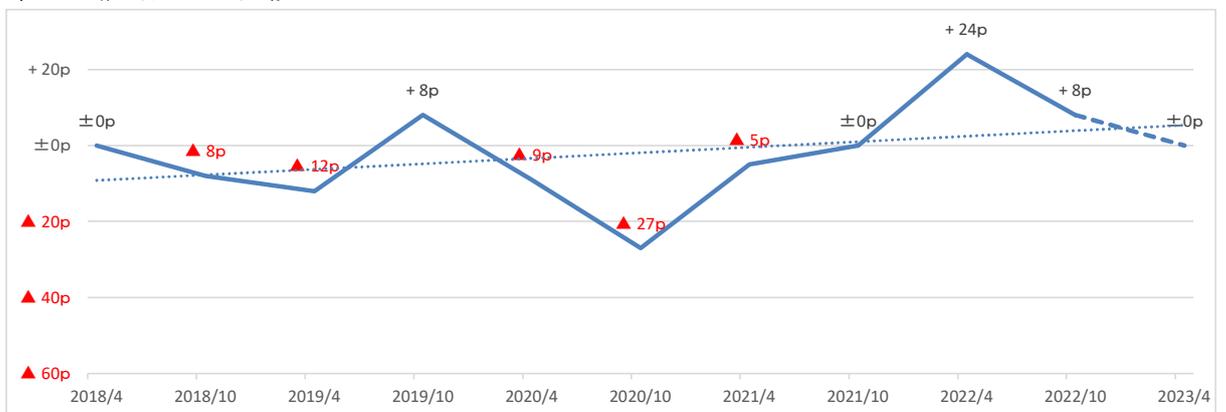
[住宅地取引件数について]
 市内調査は「前期-9p」、「今期▲34p」となり、取引件数は減少したものと実感している。また、次期予測も「▲26p」となっており、今後も取引件数は低調に推移するとの回答が多かった。

[総括]
 アンケート調査では、前回調査に比べて住宅価格の改善は鈍化し、取引件数も2期ぶりにマイナスに転じた。住宅用資材全般の値上がりが著しく、このコスト上昇を需要者側に転嫁できるのかはまだ見通せず、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。

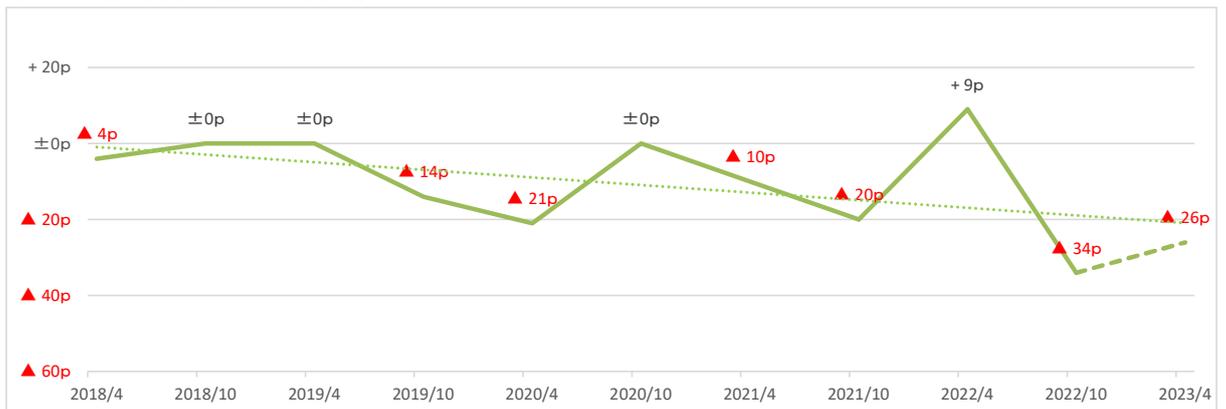
2. 地域の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	±0p	▲8p	▲12p	+8p	▲9p	▲27p	▲5p	±0p	+24p	+8p	±0p
	住宅取引件数	▲4p	±0p	±0p	▲14p	▲21p	±0p	▲10p	▲20p	+9p	▲34p	▲26p

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】白板地区の大手電機メーカー事業所の跡地はブロック区分され、入札により開発事業者を選定する予定。
- ・【安曇野市】安曇野インター至近でショッピングセンター「あづみ野インターパーク」が開業。「穂高ショッピングパーク」には県下最大規模となる「無印良品」が出店予定。
- ・【塩尻市】広丘野村地区の角前工業団地南側を市街化区域に編入し、新たな工業団地を造成する「野村桔梗ヶ原土地区画整理事業」が進行中。国道19号の4車線化計画において、高出交差点から金塚交差点間の約3.3kmの拡幅が新たに事業化され、事業着手している。
- ・商業地は駅前商業地と路線商業地で二分される。駅前商業地は飲食、宿泊業を中心にコロナ禍の影響が残るものの、一方で路線商業地はカーディーラー等の引き合いが多く、需要は強い。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ハウスメーカーの土地仕入れが顕著に見受けられる。
- ・建築条件付き土地の増加。
- ・当面、景気が良くなる要素がなく、土地はこれ以上下落することが無理となっていると思う。(特別な所を除き)
- ・造成費の高騰。住宅メーカーの買取。
- ・住宅建築の資材等の高騰や、遅延が著しいうえに、物価高、給料等の上昇ストップもあり、住宅地確保までの余裕が生じてこないと感じている。
- ・日銀・黒田総裁が辞任後、間違いなく金利が上がる。そこに反応している方々が、今あせって探していて、それにメーカーが乗じている感がある。金利が上がったら、住宅業界は間違いなく凍りつくと思う。
- ・金利上昇。住宅取得希望者の減少。
- ・後継者不足のせいか、農地の売りが多い。空き家が増えた。
- ・コロナの影響から抜け出せていない。
- ・物価の高騰のため。
- ・地価が上がる要素がない。
- ・物価の急上昇による買い控えが出る懸念。

[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▲4p」、「今期▲22p」となり、住宅市況の改善は鈍化した。また、次期予測が「▲26p」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。

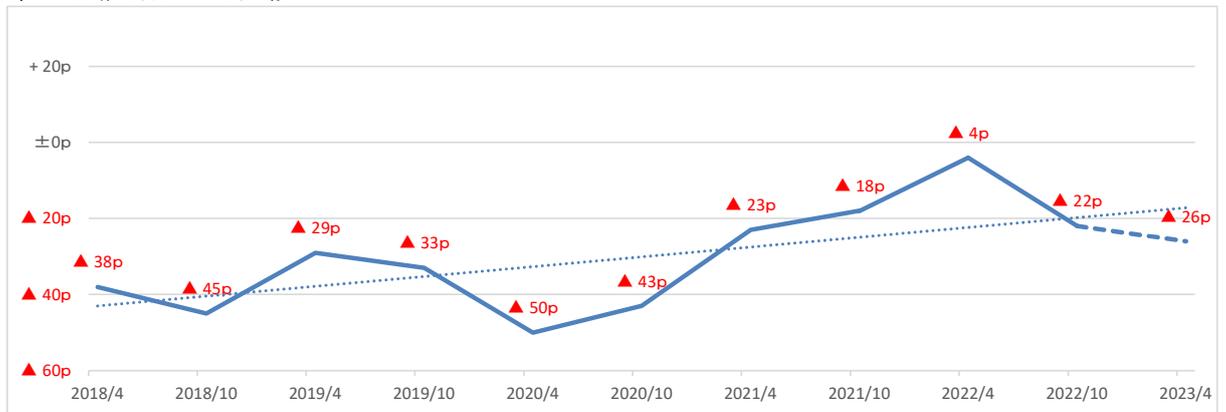
[住宅地取引件数について]
 地域内調査は「前期+28p」、「今期±0p」となり、取引件数は横ばいであることを示している。次期予測は「▲9p」となっており、今後は取引件数はやや減少するとの予測が多かった。

[総括]
 住宅価格・取引件数ともに改善傾向は鈍化した。前期に見られた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に一服感があるとともに、物価高を背景とした先行き不安を反映した結果と思料される。

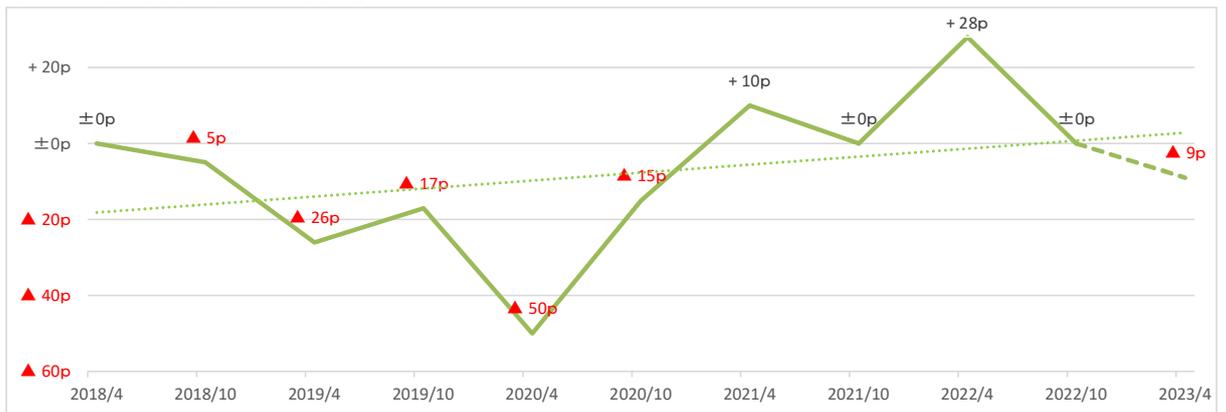
2. 地域の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 38p	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 26p
	住宅取引件数	±0p	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	±0p	+ 28p	±0p	▲ 9p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・【諏訪市】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】宮川地区で宮川土地区画整理事業が行われており、電線の地中化が進められた、また、国道20号バイパスの改良工事が進行している。
- ・【岡谷市】国道20号下諏訪岡谷線のバイパス事業が進捗中。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・問い合わせが少なくなっている。
- ・ハウスメーカーが来春の受注減を嘆いている。
- ・物価高による造成費の上昇分を土地価格に転嫁せざるを得ない状況。
- ・件数、金額ともに増加。移住目的が多い。
- ・コロナの影響が大との判断。
- ・ウッドショックの影響を加味して判断。
- ・コロナの影響で取引件数は減少している気もするが、コロナの影響で人が流動化もしているので、特段価格に影響はないと思う。
- ・岸田内閣が、安倍元総理の国葬、内閣改造、統一教会等、コロナ禍の中しっかりしていないので、経済も落ち込み不動産取引も減少すると思う。

[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▲24p」、「今期▲16p」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「▲11p」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。

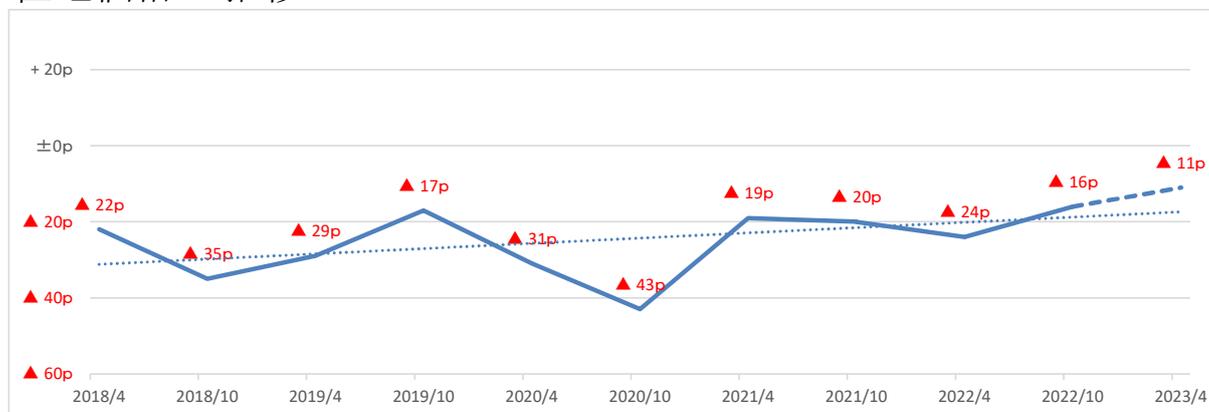
[住宅地取引件数について]
 地域内調査は「前期▲11p」、「今期▲6p」となり、住宅市況は依然弱く、引き続き住宅取引件数の減少を実感している。さらに、次期予測は「予測▲21p」となっており、減少に落ち込むとの予測が多い結果となった。

[総括]
 住宅価格・取引件数ともに前回調査に比べると改善傾向がみられた。但し、住宅取引件数の次期予測については悲観的な声が多く、地域の不動産市況の回復にはもう少し時間がかかる見込み。

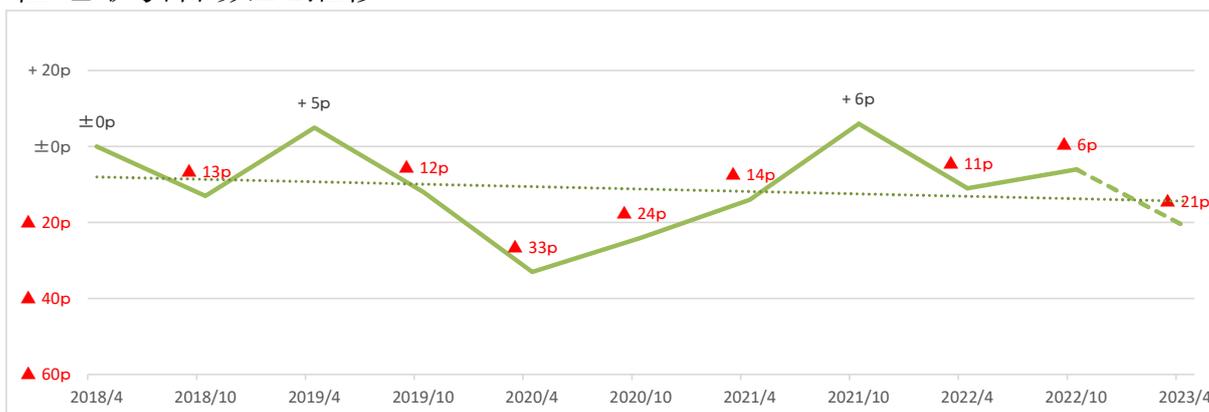
2. 地域の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 22p	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 16p	▲ 11p
	住宅取引件数	±0p	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	▲ 21p

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

- ・ 大規模店舗の出退店は見られない。
- ・ 伊那市道南環状線の開通によりナイスロード周辺では慢性的な渋滞が発生している。
- ・ 一般国道153号の交通混雑の解消、円滑な走行性のため、バイパス事業が進行中。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 新築価格の上昇により、土地価格を抑え予算内に収める傾向がある。
- ・ 中古の流通が多くなると思う。
- ・ コロナ・ウクライナ紛争の影響により、復調までに2～3年かかると思う。それに伴う、物価上昇が消費を抑えるため、今年より来年がマイナス基調になると思う。
- ・ 一次土地取得の引き合い、中古住宅の問い合わせが、僅かだが増加してきた。
- ・ 好転を待っている状況。
- ・ 少子高齢化と失われた30余年の景気低速の影響が大きく寄与している。
- ・ 建物の原材料費がアップして、価格が高くなるので、土地は上げられないと思う。

[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▲17p」、「今期▲33p」となり、住宅価格はマイナスと回答する傾向が強くなった。また次期予測も「▲33p」となっており、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。

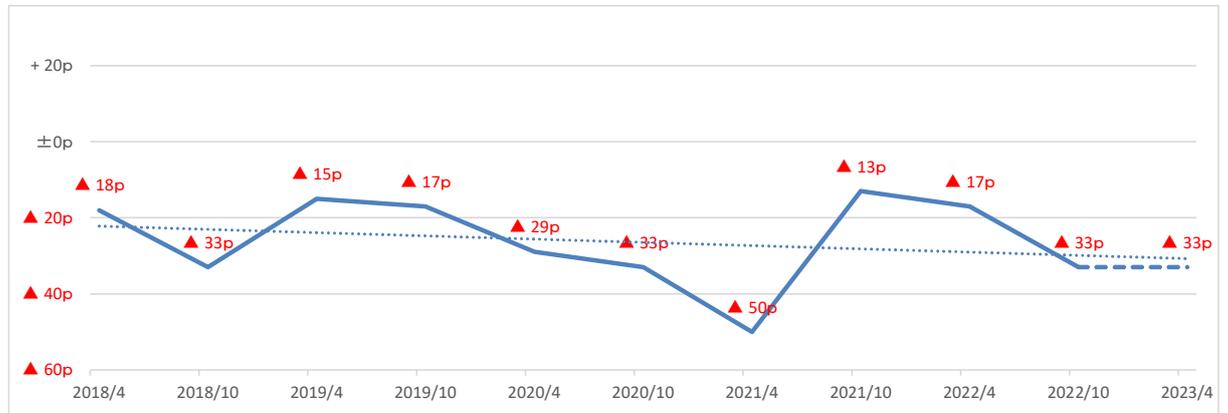
[住宅地取引件数について]
 地域内調査は「前期▲45p」、「今期▲22p」となり、取引件数はマイナス回答はやや減少した。但し、次期予測は「▲45p」となっており、今後も低調に推移する傾向を予測している。

[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。

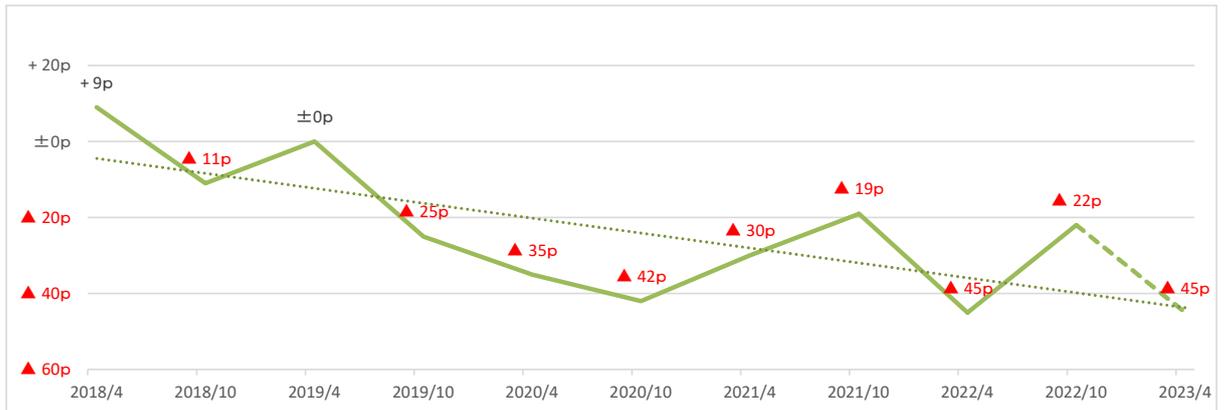
2. 地域の状況

		2018/4	2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲18p	▲33p	▲15p	▲17p	▲29p	▲33p	▲50p	▲13p	▲17p	▲33p	▲33p
	住宅取引件数	+9p	▲11p	±0p	▲25p	▲35p	▲42p	▲30p	▲19p	▲45p	▲22p	▲45p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・2027年開業を目指すリニア新幹線で長野県中間駅が飯田市上郷飯沼地区に設置される予定。周辺においても道路等整備計画が進行中であるが静岡工区の「水」や、工事で大量に出る「土」をめぐる問題などが山積し、開業の遅れが現実味を帯びている。
- ・JR飯田駅前にあった旧「ピアゴ飯田駅前店」は平成30年9月に閉店していたが、地元企業が取得し、令和4年5月に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、店舗テナント等も入居している。
- ・旧市街地は小規模飲食店が多く、もともと商業の停滞が深刻な状態に加え、長引く新型コロナウイルスの影響が追い打ちとなり、店舗閉店等による空室が増えている状況である。

6. 各不動産業者の意見等

新型コロナウイルス感染者拡大による地価への影響について

- ・リニアの影響が予想ほどない為。
- ・値下げが強い。引き合いが少ない。
- ・飯田地区はリニア関連工事の建物移転があるため、宅地取引は多くなっている。
- ・新築住宅の高騰、遅延で中古住宅の取引が動き出した。

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。