

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15回 長野県不動産市況DI調査～

2023年4月

公益社団法人長野県宅地建物取引業協会
一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

後援：長野県

目	次
---	---

[I]	調査方法	2p
[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	:	2023年4月
発送数	:	1,406業者
有効回答数	:	157業者 (11.2%)

5. DIの算出方法

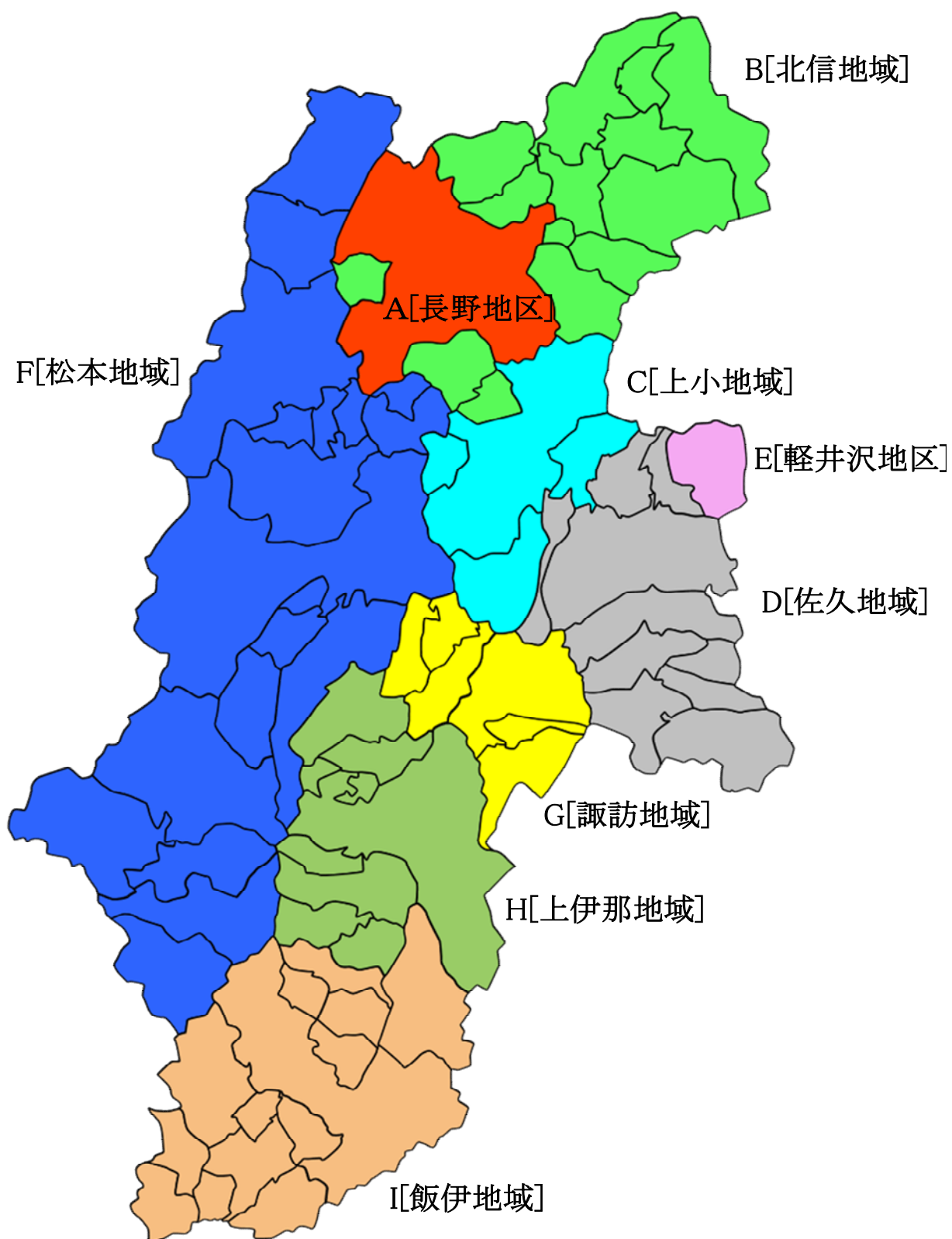
DIとは企業の業況感や設備、雇用人員の過不足等の判断を指標化したものである。
算出方法は、3個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計し、全回答数に対する構成比を算出した後、次式により算出する。

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

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
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（R5.4実施）

- ◆問1 県内における御社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）の主な営業地域について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（R5.4.1）の住宅取引地価は6ヵ月前（R4.10.1）と比較してどのように感じていますか？

① 上昇 ② 横ばい ③ 下落

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

① 上昇 ② 横ばい ③ 下落

- ◆問4 現在（R5.4.1）の住宅地取引件数は6ヵ月前（R4.10.1）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（R5.10.1）の住宅地取引件数は現在（R5.4.1）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10月 (前期実感値)	2023年4月 (現況実感値)	2023年10月 (予測値)	コメント
A. 長野地区	 + 21p	 + 38p	 + 38p	実感、次回予測ともにプラス。
B. 北信地域	 + 43p	 + 12p	 + 38p	実感はややプラスで、次回予測はプラスを見込む。
C. 上小地域	 ±0p	 ▲ 7p	 ▲ 20p	実感はやや横ばいであり、次回予測はややマイナスを見込む。
D. 佐久地域	 + 32p	 + 32p	 + 37p	実感、次回予測ともにプラス。
E. 軽井沢地区	 + 67p	 + 60p	 + 40p	実感、次回予測ともにプラス。
F. 松本地域	 + 8p	 + 11p	 + 7p	実感はややプラス、次回予測はやや横ばいを見込む。
G. 諏訪地域	 ▲ 22p	 ±0p	 ±0p	実感、次回予測ともに横ばいを見込む。
H. 上伊那地域	 ▲ 16p	 + 5p	 + 5p	実感、次回予測ともに横ばいを見込む。
I. 飯伊地域	 ▲ 33p	 ▲ 15p	 ▲ 8p	実感はややマイナスであるが、次回予測はやや横ばいを見込む。

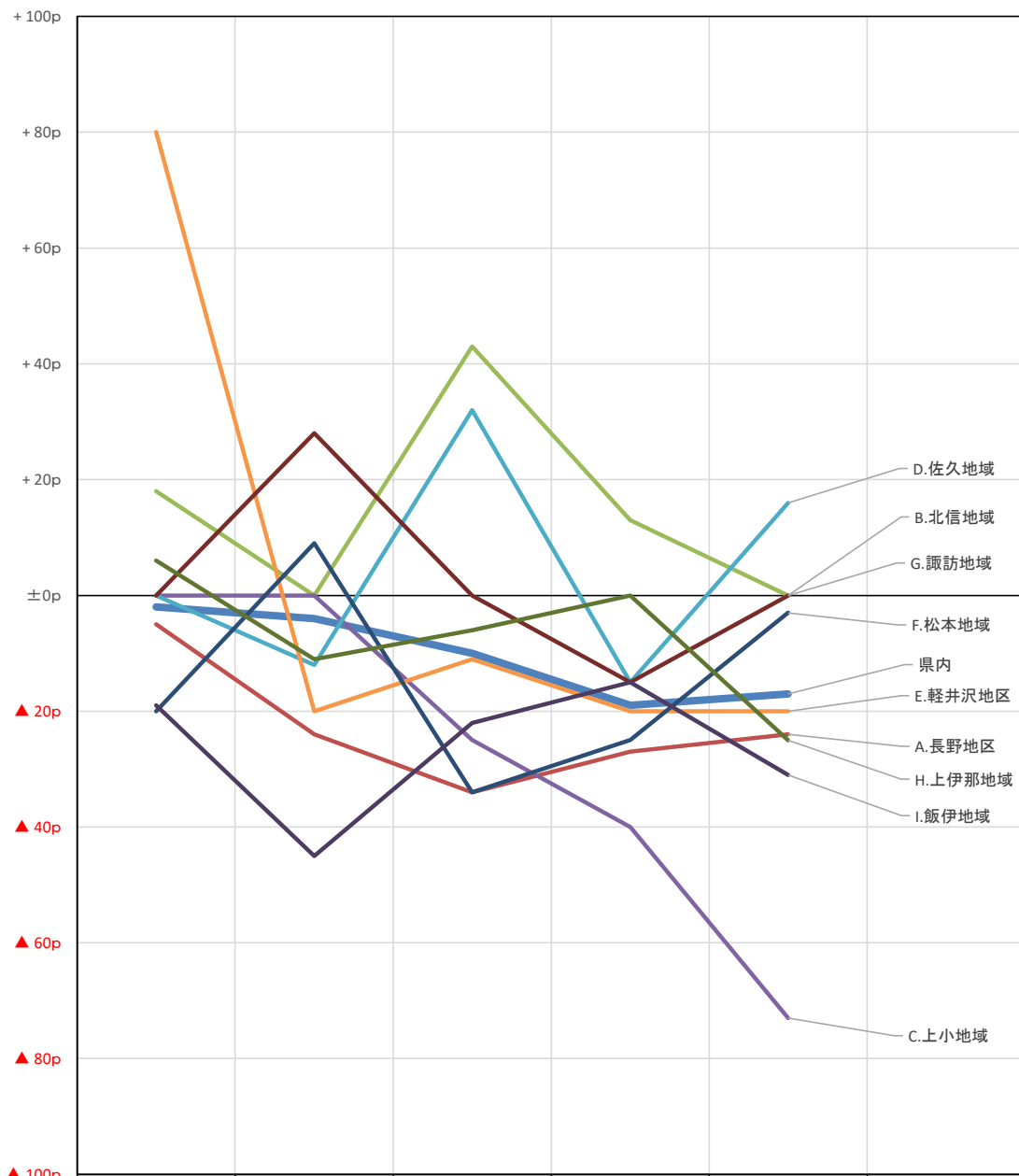
不動産DI地域別天気図



2. 住宅地価格DI値動向



住宅地取引件数DI値動向



	2021/10実感	2022/4実感	2022/10実感	2023/4実感	2023/10予測
県内	▲ 2p	▲ 4p	▲ 10p	▲ 19p	▲ 17p
A.長野地区	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 27p	▲ 24p
B.北信地域	+ 18p	±0p	+ 43p	+ 13p	±0p
C.上小地域	±0p	±0p	▲ 25p	▲ 40p	▲ 73p
D.佐久地域	±0p	▲ 12p	+ 32p	▲ 15p	+ 16p
E.軽井沢地区	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 20p	▲ 20p
F.松本地域	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 25p	▲ 3p
G.諏訪地域	±0p	+ 28p	±0p	▲ 15p	±0p
H.上伊那地域	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	±0p	▲ 25p
I.飯伊地域	▲ 19p	▲ 45p	▲ 22p	▲ 15p	▲ 31p

3. DI値推移

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測	
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	▲ 11p	▲ 6p	▲ 4p	▲ 22p	▲ 19p	▲ 9p	+ 2p	+ 13p	+ 8p	+ 14p	+ 14p
		年平均	-	-	-	-	▲ 14p	-	+ 8p	+ 11p	-	-	-
	A 長野	DI値	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 21p	+ 38p	+ 38p
		年平均	-	-	-	-	+ 6p	-	+ 22p	+ 30p	-	-	-
	B 北信	DI値	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	±0p	±0p	±0p	+ 18p	+ 17p	+ 43p	+ 12p	+ 38p
		年平均	-	-	-	-	±0p	-	+ 18p	+ 28p	-	-	-
	C 上小	DI値	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	±0p	▲ 7p	▲ 20p
		年平均	-	-	-	-	▲ 30p	-	+ 2p	▲ 4p	-	-	-
	D 佐久	DI値	±0p	±0p	±0p	▲ 18p	±0p	▲ 14p	+ 15p	+ 31p	+ 32p	+ 32p	+ 37p
		年平均	-	-	-	-	▲ 7p	-	+ 23p	+ 32p	-	-	-
	E 軽井沢	DI値	±0p	+ 15p	+ 12p	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 67p	+ 60p	+ 40p
		年平均	-	-	-	-	+ 59p	-	+ 90p	+ 64p	-	-	-
	F 松本	DI値	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	±0p	+ 24p	+ 8p	+ 11p	+ 7p
		年平均	-	-	-	-	▲ 16p	-	+ 12p	+ 10p	-	-	-
	G 諏訪	DI値	▲ 45p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 22p	±0p	±0p
		年平均	-	-	-	-	▲ 33p	-	▲ 11p	▲ 11p	-	-	-
	H 上伊那	DI値	▲ 35p	▲ 29p	▲ 17p	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 16p	+ 5p	+ 5p
		年平均	-	-	-	-	▲ 31p	-	▲ 22p	▲ 6p	-	-	-
I 飯伊	DI値	▲ 33p	▲ 15p	▲ 17p	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 13p	▲ 17p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 8p	
	年平均	-	-	-	-	▲ 42p	-	▲ 15p	▲ 24p	-	-	-	

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測	
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	▲ 4p	▲ 4p	▲ 9p	▲ 30p	▲ 14p	▲ 2p	▲ 2p	▲ 4p	▲ 10p	▲ 19p	▲ 17p
		年平均	-	-	-	-	▲ 8p	-	▲ 3p	▲ 15p	-	-	-
	A 長野	DI値	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	±0p	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 27p	▲ 24p
		年平均	-	-	-	-	▲ 18p	-	▲ 15p	▲ 31p	-	-	-
	B 北信	DI値	±0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 18p	±0p	+ 43p	+ 13p	±0p
		年平均	-	-	-	-	+ 7p	-	+ 9p	+ 28p	-	-	-
	C 上小	DI値	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	±0p	±0p	▲ 25p	▲ 40p	▲ 73p
		年平均	-	-	-	-	▲ 11p	-	±0p	▲ 33p	-	-	-
	D 佐久	DI値	+ 29p	±0p	+ 25p	▲ 12p	▲ 5p	+ 22p	±0p	▲ 12p	+ 32p	▲ 15p	+ 16p
		年平均	-	-	-	-	+ 9p	-	▲ 6p	+ 9p	-	-	-
	E 軽井沢	DI値	▲ 43p	▲ 57p	±0p	▲ 80p	+ 78p	±0p	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 20p	▲ 20p
		年平均	-	-	-	-	+ 39p	-	+ 30p	▲ 16p	-	-	-
	F 松本	DI値	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 25p	▲ 3p
		年平均	-	-	-	-	▲ 5p	-	▲ 6p	▲ 30p	-	-	-
	G 諏訪	DI値	▲ 5p	▲ 26p	▲ 17p	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	±0p	+ 28p	±0p	▲ 15p	±0p
		年平均	-	-	-	-	▲ 3p	-	+ 14p	▲ 8p	-	-	-
	H 上伊那	DI値	▲ 13p	+ 5p	▲ 12p	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	±0p	▲ 25p
		年平均	-	-	-	-	▲ 19p	-	▲ 3p	▲ 3p	-	-	-
I 飯伊	DI値	▲ 11p	±0p	▲ 25p	▲ 35p	▲ 42p	▲ 30p	▲ 19p	▲ 45p	▲ 22p	▲ 15p	▲ 31p	
	年平均	-	-	-	-	▲ 36p	-	▲ 32p	▲ 19p	-	-	-	

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在(2023.4.1)の住宅取引地価は6ヵ月前(2022.10.1)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	13件	14件	2件	29件	0件	29件
	割合	45%	48%	7%	100%	長野地区DI値	+ 38p
B.北信地域	回答数	2件	5件	1件	8件	0件	8件
	割合	25%	62%	13%	100%	北信地域DI値	+ 12p
C.上小地域	回答数	0件	14件	1件	15件	0件	15件
	割合	0%	93%	7%	100%	上小地域DI値	▲ 7p
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	2件	0件	5件	0件	5件
	割合	60%	40%	0%	100%	軽井沢地区DI値	+ 60p
F.松本地域	回答数	5件	21件	2件	28件	0件	28件
	割合	18%	75%	7%	100%	松本地域DI値	+ 11p
G.諏訪地域	回答数	2件	16件	2件	20件	0件	20件
	割合	10%	80%	10%	100%	諏訪地域DI値	±0p
H.上伊那地域	回答数	3件	15件	2件	20件	0件	20件
	割合	15%	75%	10%	100%	上伊那地域DI値	+ 5p
I.飯伊地域	回答数	0件	11件	2件	13件	0件	13件
	割合	0%	85%	15%	100%	飯伊地域DI値	▲ 15p
県計	回答数	34件	111件	12件	157件	0件	157件
	割合	22%	70%	8%	100%	県計DI値	+ 14p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後(2023.10.1)の住宅取引価格は現在(2023.4.1)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	13件	14件	2件	29件	0件	29件
	割合	45%	48%	7%	100%	長野地区DI値	+ 38p
B.北信地域	回答数	3件	5件	0件	8件	0件	8件
	割合	38%	62%	0%	100%	北信地域DI値	+ 38p
C.上小地域	回答数	1件	10件	4件	15件	0件	15件
	割合	7%	66%	27%	100%	上小地域DI値	▲ 20p
D.佐久地域	回答数	7件	12件	0件	19件	0件	19件
	割合	37%	63%	0%	100%	佐久地域DI値	+ 37p
E.軽井沢地区	回答数	3件	1件	1件	5件	0件	5件
	割合	60%	20%	20%	100%	軽井沢地区DI値	+ 40p
F.松本地域	回答数	5件	20件	3件	28件	0件	28件
	割合	18%	71%	11%	100%	松本地域DI値	+ 7p
G.諏訪地域	回答数	1件	18件	1件	20件	0件	20件
	割合	5%	90%	5%	100%	諏訪地域DI値	±0p
H.上伊那地域	回答数	1件	19件	0件	20件	0件	20件
	割合	5%	95%	0%	100%	上伊那地域DI値	+ 5p
I.飯伊地域	回答数	0件	12件	1件	13件	0件	13件
	割合	0%	92%	8%	100%	飯伊地域DI値	▲ 8p
県計	回答数	34件	111件	12件	157件	0件	157件
	割合	22%	70%	8%	100%	県計DI値	+ 14p

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在(2023.4.1)の住宅地取引件数は6ヵ月前(2022.10.1)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	4件	13件	12件	29件	0件	29件
	割合	14%	45%	41%	100%	長野地区DI値	▲ 27p
B.北信地域	回答数	3件	3件	2件	8件	0件	8件
	割合	38%	37%	25%	100%	北信地域DI値	+ 13p
C.上小地域	回答数	0件	9件	6件	15件	0件	15件
	割合	0%	60%	40%	100%	上小地域DI値	▲ 40p
D.佐久地域	回答数	2件	12件	5件	19件	0件	19件
	割合	11%	63%	26%	100%	佐久地域DI値	▲ 15p
E.軽井沢地区	回答数	1件	2件	2件	5件	0件	5件
	割合	20%	40%	40%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 20p
F.松本地域	回答数	1件	19件	8件	28件	0件	28件
	割合	4%	67%	29%	100%	松本地域DI値	▲ 25p
G.諏訪地域	回答数	1件	15件	4件	20件	0件	20件
	割合	5%	75%	20%	100%	諏訪地域DI値	▲ 15p
H.上伊那地域	回答数	6件	8件	6件	20件	0件	20件
	割合	30%	40%	30%	100%	上伊那地域DI値	±0p
I.飯伊地域	回答数	1件	9件	3件	13件	0件	13件
	割合	8%	69%	23%	100%	飯伊地域DI値	▲ 15p
県計	回答数	19件	90件	48件	157件	0件	157件
	割合	12%	57%	31%	100%	県計DI値	▲ 19p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後(2023.10.1)の住宅地取引件数は現在(2023.4.1)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	4件	14件	11件	29件	0件	29件
	割合	14%	48%	38%	100%	長野地区DI値	▲ 24p
B.北信地域	回答数	1件	6件	1件	8件	0件	8件
	割合	13%	74%	13%	100%	北信地域DI値	±0p
C.上小地域	回答数	1件	2件	12件	15件	0件	15件
	割合	7%	13%	80%	100%	上小地域DI値	▲ 73p
D.佐久地域	回答数	7件	8件	4件	19件	0件	19件
	割合	37%	42%	21%	100%	佐久地域DI値	+ 16p
E.軽井沢地区	回答数	1件	2件	2件	5件	0件	5件
	割合	20%	40%	40%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 20p
F.松本地域	回答数	3件	21件	4件	28件	0件	28件
	割合	11%	75%	14%	100%	松本地域DI値	▲ 3p
G.諏訪地域	回答数	3件	14件	3件	20件	0件	20件
	割合	15%	70%	15%	100%	諏訪地域DI値	±0p
H.上伊那地域	回答数	2件	11件	7件	20件	0件	20件
	割合	10%	55%	35%	100%	上伊那地域DI値	▲ 25p
I.飯伊地域	回答数	0件	9件	4件	13件	0件	13件
	割合	0%	69%	31%	100%	飯伊地域DI値	▲ 31p
県計	回答数	22件	87件	48件	157件	0件	157件
	割合	14%	55%	31%	100%	県計DI値	▲ 17p

[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(2022年10月以下同)は「前期+8p」、「今期+14p」となり、価格DI値が改善し、4期連続してDI値がプラスを示した。また、次期予測(2023年10月以下同)も「+14p」となり、市況の回復傾向が継続すると見込んでいる。

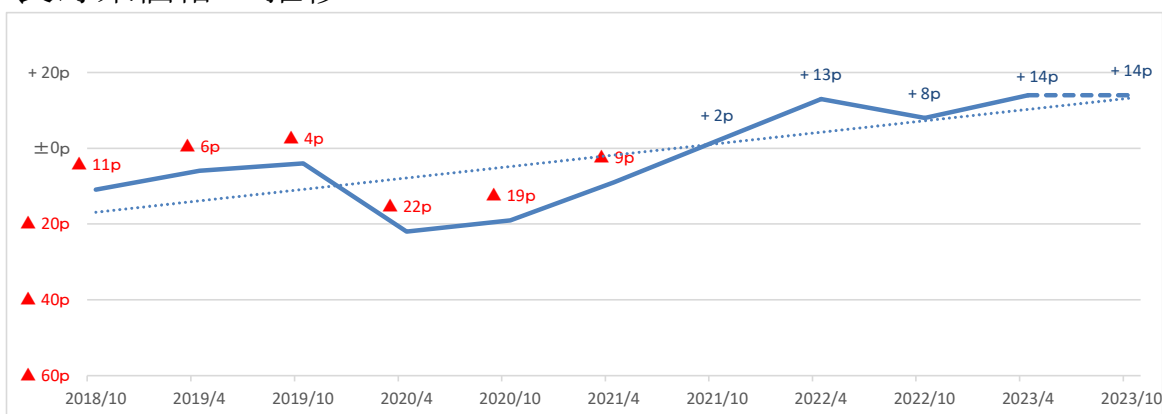
[住宅地取引件数について]
 県全体では前期調査は「前期▲10p」、「今期▲19p」となり、取引件数DI値は継続して下落した。次期予測も「▲17p」となっており、取引件数については減少が継続すると予測しているようである。

[総括]
 住宅地価格DI値は、4期連続してプラス圏にあり、市況の回復傾向がうかがえる。半年後の次期予測のDI値も今期と同水準のプラスポイントになっており、市況の更なる回復を予測している。新型コロナウイルス感染症がの5類へ移行したこともあり、景気の持ち直し傾向が続くものと思料される。一方、住宅地取引件数DI値はマイナス圏を継続しており、時期予測も同程度のマイナスであることから、取引件数については減少の傾向継続すると予測している。

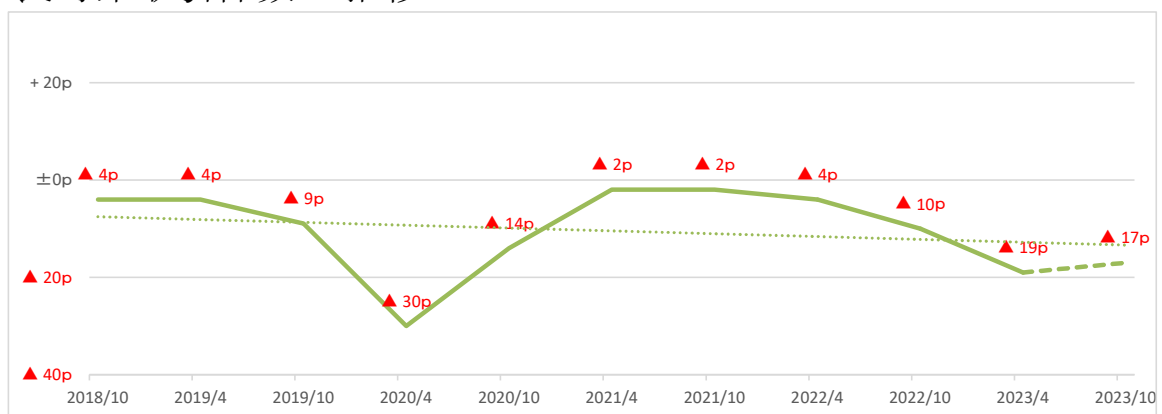
2. 長野県内の状況

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測
長野県 住宅地 DI値	価格DI	▲11p	▲6p	▲4p	▲22p	▲19p	▲9p	+2p	+13p	+8p	+14p	+14p
	取引件数DI	▲4p	▲4p	▲9p	▲30p	▲14p	▲2p	▲2p	▲4p	▲10p	▲19p	▲17p

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+21p」、「今期+38p」となり、引き続きプラスを維持した。地価判断は「上昇」の割合が大幅に増加し、「横ばい」「下落」の割合が減少であった。近年はDI値がプラス10以上で推移し、不動産市況は良好と実感している。また、次期予測は「前期±0p」、「今期+38p」とプラスとなり、市況の回復傾向が鮮明になっている状況がうかがえる。

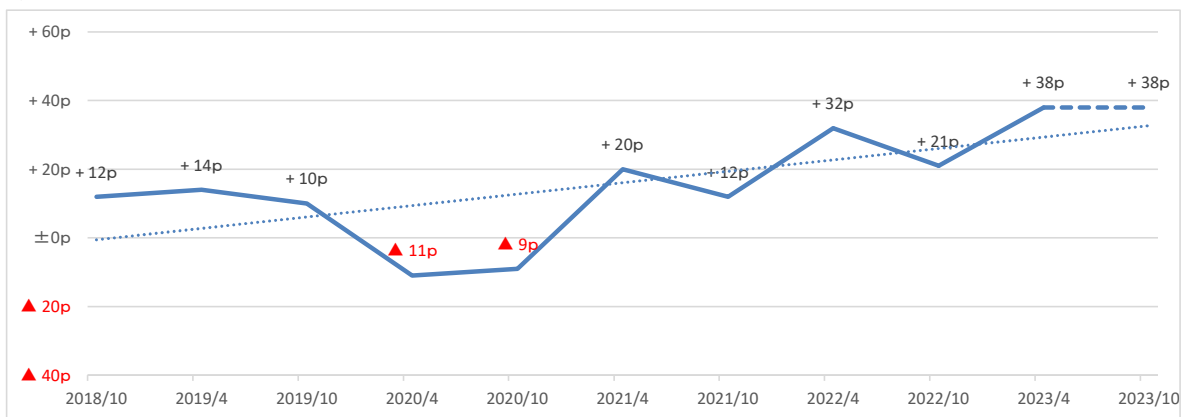
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲34p」、「今期▲27p」となり、DI値のマイナス幅は減少した。これは取引件数判断の「増加」の割合が増え、「減少」の割合が減ったことによる。4期連続のマイナスであり、今期はマイナス幅が減少しているものの、引き続き取引件数の減少傾向がうかがえる。また次期予測は「前期▲25p」、「今期▲24p」となり、前期に続いて、今期もマイナス傾向が続いている。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期同様プラス圏にあり、市況の回復傾向がうかがえる。半年後の次期予測のDI値も今期と同水準のプラスポイントになっており、市況の更なる回復を予測している。新型コロナウイルス感染症がの5類へ移行したこともあり、景気を持ち直し傾向が続くものと思料される。

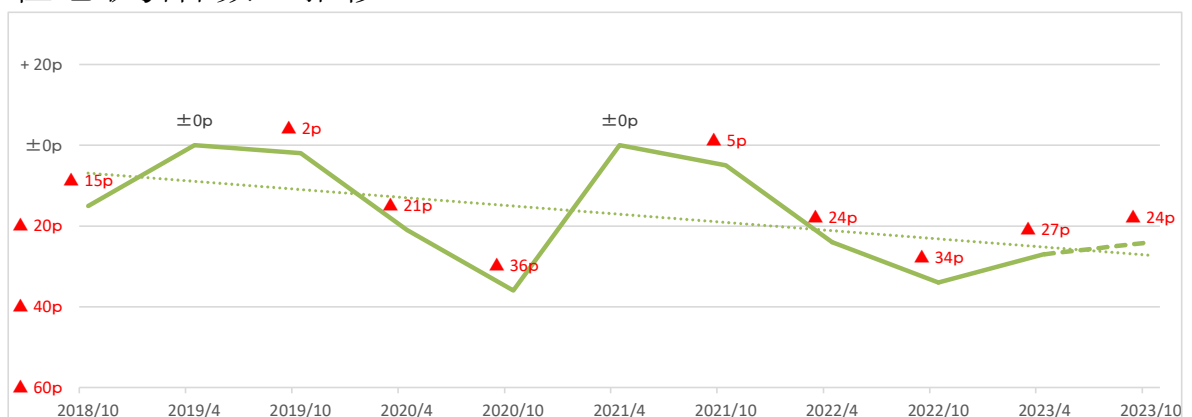
2. 地区の状況

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測
市 住宅地 DI値	住宅価格	+ 12p	+ 14p	+ 10p	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 21p	+ 38p	+ 38p
	住宅取引件数	▲ 15p	±0p	▲ 2p	▲ 21p	▲ 36p	±0p	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 27p	▲ 24p

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

- ・長野駅東口の駅前ホテルコートランドが2023年4月1日オープン。ホテル「相鉄フレッサイン長野駅東口」が3月末で営業を終え、地元資本の新会社グローバルホテルサービス(長野市)が運営する。東口では他に、昨年営業終了した旧ホテルメルパルク長野を菓子製造販売のシャトレーゼホールディングス(甲府市)が取得し、ホテル事業を引き継ぐ計画
- ・長野駅に近い西友石堂店は、地上14階の店舗付きマンションに建て替えて2021年6月に完成。2022年4月ケーズデンキ長野西和田店がオープン。
- ・権堂地区にあるイトヨーカドー長野店が、2020年6月7日に閉店した。建物所有者は建物を地下1階・地上2階に減築し、屋上に駐車場を新設するなどの大規模な改修工事を行い、2022年6月に商業施設(綿半スーパーセンター権堂店)として営業再開。
- ・日本IBMと長野県、長野市は、地域のDX推進などを進める拠点「IBM地域DXセンター」の立地協定を締結。2023年9月長野市中御所岡田町の日本IBM事務所を改装して、開設する。
- ・東横イン(東京)の「東横INN長野駅東口」が2023年3月31日に開業。家族連れやグループ向けのトリプルルームなどを備える。コロナの感染対策で営業を休止していたホテルリブマックスPREMIUM長野駅前は2023年6月に営業再開。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・物件が少ない。物資の値上がりで新築の数が減っている。景気が悪いと感じる。
- ・住宅の建築が減少していると感じる。
- ・売物件が多く出回っており、価格が安くなっている。経済情勢の不安で購入が少ない。
- ・物件化できるものが少ない。
- ・住宅地の供給量が足りていない。
- ・金額が上昇している分、なかなかお客様が買い控える傾向がある。
- ・中古住宅が増えており、住宅地が上昇に転ずるには時間がかかると思われる。
- ・エネルギー価格と物価高が影響しつつあると思われ、取引件数は減少していくと予測。
- ・住宅ローンの低金利が継続。
- ・コロナ以前に少しずつ戻ると思われるが、速度は遅く当面は現状維持と予測。
- ・問い合わせが増加している。案件が増加している。

[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値が「前期+43p」、「今期+12p」と上昇を維持している。プラス幅は減少したものの、前期同様、プラス10以上とな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+29p」、「今期+38p」となり、市況の回復を予測している声が増えている。

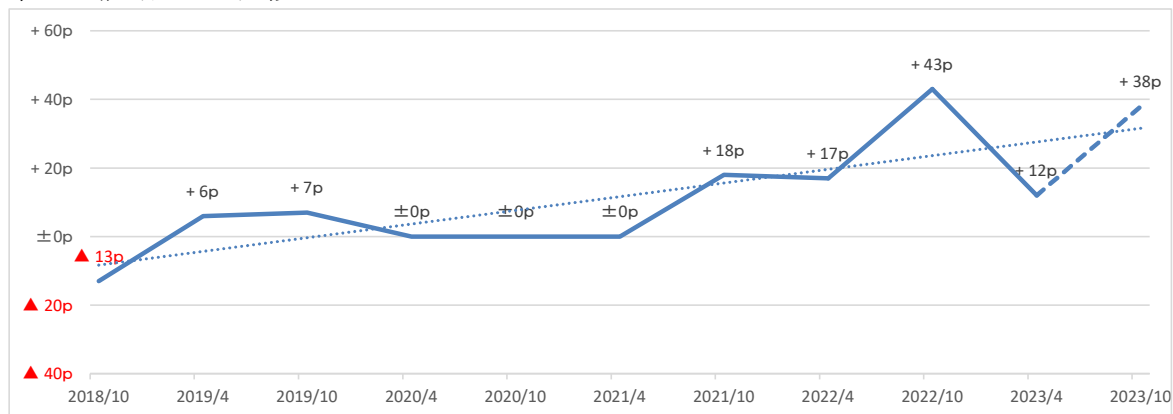
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期+43p」、「今期+13p」となり、DI値が引き続きプラス10以上となっている。増加の割合が減少しているのは、取引件数の「減少」の割合が増加したことによるものである。また、次期予測においては「前期+29p」、「今期±0p」となっているが、これは「増加」が減少し、「横ばい」が増加したことによる。

[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、上昇の割合が増加しており、市況の更なる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。

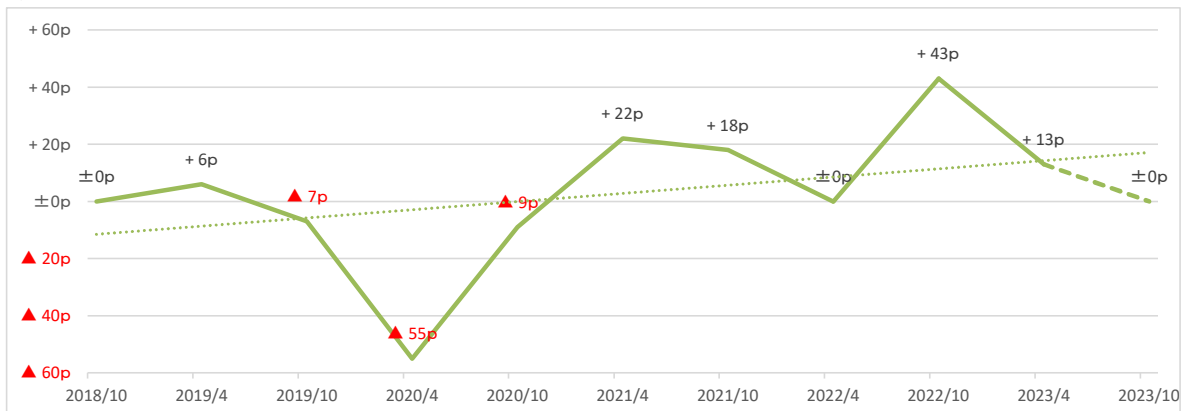
2. 地域の状況

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 13p	+ 6p	+ 7p	± 0p	± 0p	± 0p	+ 18p	+ 17p	+ 43p	+ 12p	+ 38p
	住宅取引件数	± 0p	+ 6p	▲ 7p	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 18p	± 0p	+ 43p	+ 13p	± 0p

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

- ・須坂市において、須坂東IC北側の農振農用地区域内に地域未来投資促進法を適用し、大型商業施設の誘致及び一体開発を計画。2024年以降にイオンモールが北信地域で最大級の商業施設を開業する予定。
- ・信州中野駅前にルートインホテルズによるビジネスホテルが進出する計画は、2022年4月建設工事が始まり、2023年6月14日オープン予定(ルートイングランティア中野小布施・客室166)である。
- ・野沢温泉スキー場は、の2021～2022年入込数は前年より増加。新型コロナウイルス感染症が5類に移行したこともあり、インバウンドを含め今後更なる増加が見込まれる。
- ・国土交通省は2022年9月、千曲市の屋代スマートインターチェンジ(仮称)の準備段階調査に着手すると発表。近隣の雨宮産業団地では新たな企業の拠点建設が進む。
- ・飯山市は飯山駅前市有地に宿泊施設を誘致するために実施したプロポーザルの審査結果を発表した。企画提案事業者が提案したホテルは地上7階建てで客室は62室。1階は飲食テナントも入って面積は660㎡、2階は露天風呂付き浴場等である。2022年3月、飯山市と事業者が土地の賃貸借契約(期間20年・10年間は土地の賃料を免除)を結んだが、着工時期は現時点で未定。

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、成約が多くなった。
- ・コロナ禍の中、取引が沈滞気味だった。
- ・顧客の要望する土地取引について、住宅地の供給が難しい。
- ・長野市内での分譲地の販売が少ないので、長野市隣接市内への流入が多い。しかし一時的なものと思われます。
- ・一極集中の傾向があり、要望する土地がなかなか手に入らず、良好な分譲地が供給できずにいる。

[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±0p」、「今期▲7p」と3期前まで長く続いたマイナスに再び戻ることになった。次期予測DI値では「前期▲18p」、「今期▲20p」となっており、住宅価格の見通しについては引き続き下落を予測している声が多かった。

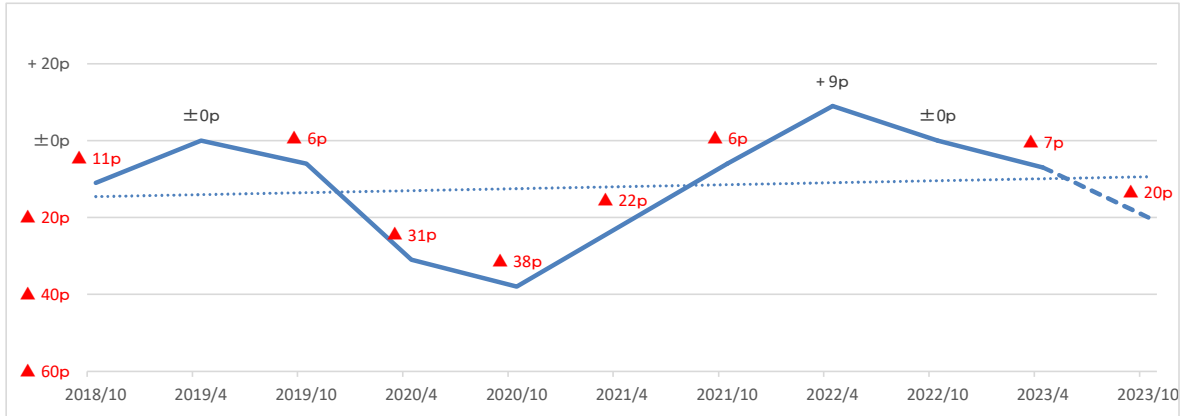
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲25p」、「今期▲40p」とマイナス幅が拡大した。これは「増加」判断が減少し、「減少」判断が増加したことによる。なお、今期「増加」と判断する回答はなかった。また次期予測については「前期▲38p」、「今期▲73p」と依然としてマイナス圏で、かつ「減少」割合が増加している。

[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、今期は再びマイナスに転じ、半年後の次期予測でもマイナス割合が増加することとなった。これはアンケート結果において物価高、エネルギー高に関連するコメントが多くみられる事からも、不動産業者が引き続き市況を慎重に見ている結果と思料される。

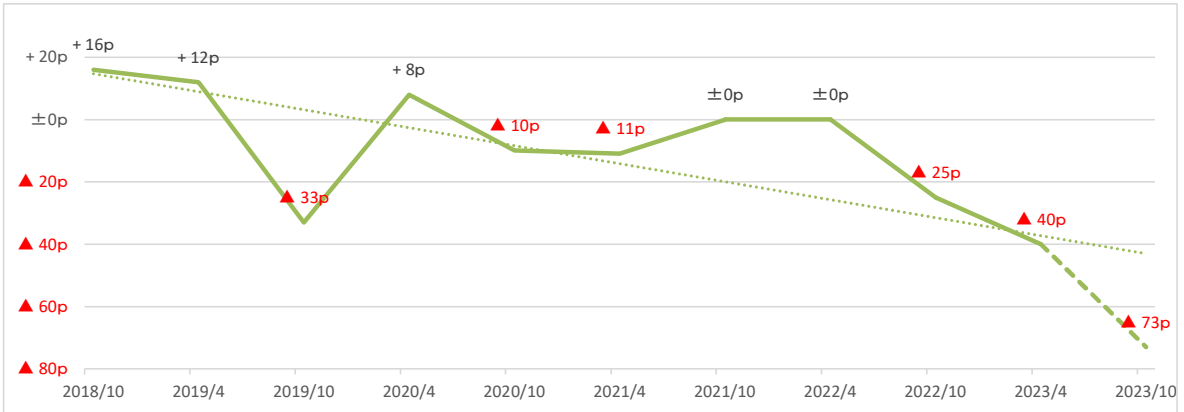
2. 地域の状況

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 11p	±0p	▲ 6p	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	±0p	▲ 7p	▲ 20p
	住宅取引件数	+ 16p	+ 12p	▲ 33p	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	±0p	±0p	▲ 25p	▲ 40p	▲ 73p

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

- ・業務スーパー上田秋和店が2022年2月10日オープン(長野県上田市)。上田市において2009年3月頃に国道18号上田バイパスが開通したほか、その延伸として国分～東御市本海野区間で用地買収が進んでおり、この区間全体では2023年度の供用を見込んでいる。
- ・タカラレーベン西日本は、上田市中央二丁目に分譲マンション「レーベン上田中央GALLDEA」を建設中。総戸数60戸。竣工予定は2023年11月。
- ・上田市役所新庁舎が2021年3月完成。主要地方道長野上田線が拡幅工事中で計画幅員16mとなる予定。
- ・上田市神畑の県道沿いに「綿半スーパーセンター上田店」が2022年8月4日オープン。敷地面積約33000㎡、店舗面積約5645㎡。
- ・H&M イオンスタイル上田店が2023年4月20日オープン。売り場面積約850平方メートル。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・コロナ感染症が終息できそうだから。
- ・住宅展示場、モデルハウスを持つ建設会社やハウスメーカー営業マンが来客が激減したと言っている。
- ・物価高、エネルギー高により、住宅需要客はいるが、買い控えしている状況がうかがえる。今まで動いていた価格帯の物件の動きが鈍化しているように思える。首都圏ではベースアップなどと言っているが、地方ではなかなか給与アップにつながる要因がなく、ますます不動産の動きが鈍くなるのではと懸念している。
- ・物価高のため、住宅価格が上昇している。来客数が減少している。
- ・景気後退感。リモートワークが減少している。
- ・金利が上昇し、動きが鈍い。
- ・受託建設の材料費の値上がりがどこまで続くか心配。

[V-D]

佐久地域の状況 [軽井沢町を除く]

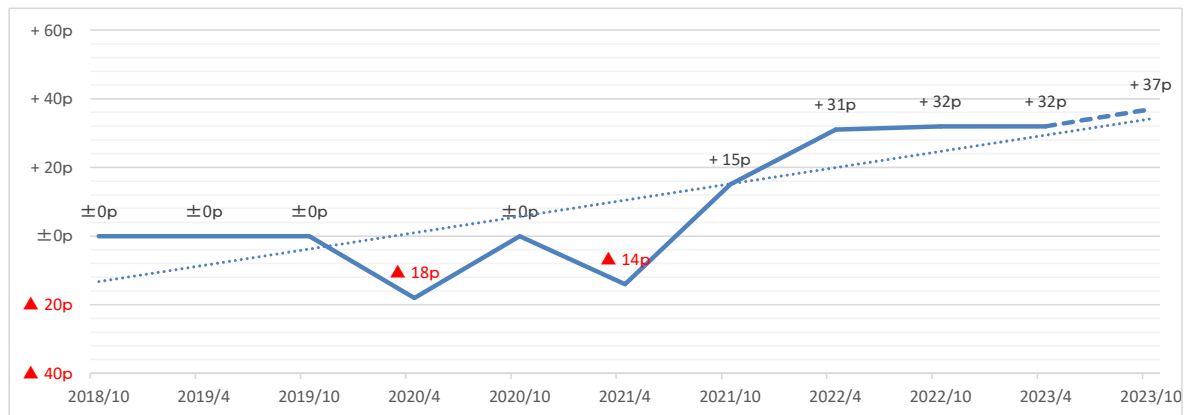
1. 地域の市況及びDI値動向

<p>[住宅地価格について] 地区内調査ではDI値が「前期+32p」、「今期+32p」で、横ばいとなった。これは「上昇」判断の割合減少、「横ばい」判断の割合増加、「下落」判断の割合減少という組み合わせによるものである。また、次期予測DI値は「前期+32p」、「今期+37p」と「上昇」予測が増加した。また前記同様、「下落」を予測する回答はなかった。</p>	
<p>[住宅地取引件数について] 地区内調査では「前期+32p」、「今期▲15p」となり、DI値が再びマイナスに転じた。これは取引件数判断の「増加」が大幅に減少したことによる。次期予測は「前期+11p」、「今期+16p」となりプラス判断の割合が増加している。これは「減少」判断が減ったことによる。</p>	
<p>[総括] 住宅価格は横ばい、取引件数はマイナスであるものの、半年後の次期予測においては、いずれも前期比プラス幅が拡大している。アンケートでも見られるように、県外からの顧客購買欲が上昇していることが要因であると思われる。</p>	

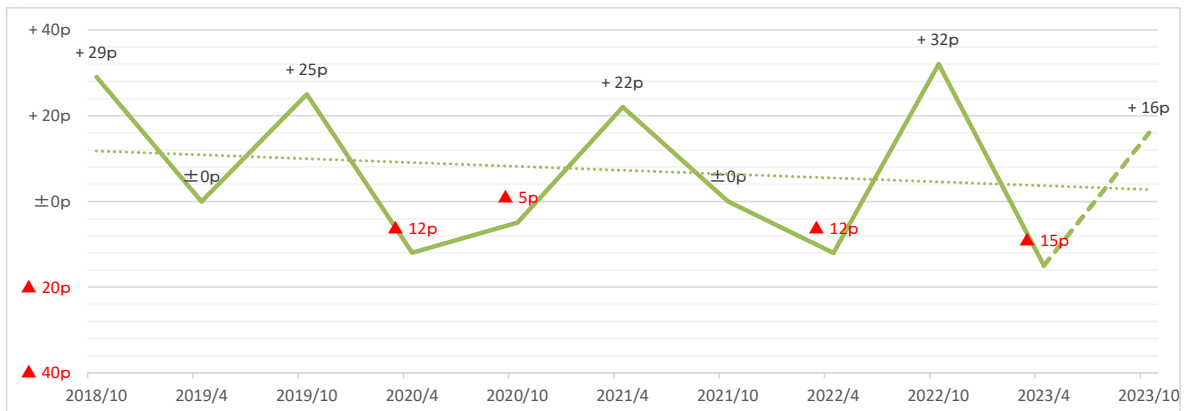
2. 地域の状況

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	±0p	±0p	±0p	▲18p	±0p	▲14p	+15p	+31p	+32p	+32p	+37p
	住宅取引件数	+29p	±0p	+25p	▲12p	▲5p	+22p	±0p	▲12p	+32p	▲15p	+16p

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(マリモ・60戸)、ルートインGrand佐久平駅南(2025年3月予定。194室)。
- ・佐久市は、中込商店街のにぎわいづくりに向けて計画する複合型公共施設「サングリモ中込」の改修案をまとめた。現在は2階にある図書館を1階に移転して充実。移転後の図書館の隣には、休憩や飲食ができ、外の商店街とつながる形の「オープンスペース」とする方針だ。2024年度から工事を進め、2025年度をめどにオープンする方向で考えている。
- ・小諸市において2015年9月に新庁舎及びこもろプラザが開庁し、当該開庁に合わせて2017年12月に小諸厚生総合病院が当該新庁舎隣に移転。複合型中心拠点誘導施設整備構想(福祉施設、市コミュニティバスターミナル、スーパーマーケット、公共駐車場を複合化した施設整備)が公表され、新複合施設「こもテラス」が2021年8月開業している。
- ・佐久地域において中部横断自動車道の佐久南IC～佐久穂高原ICまでが2018年4月に開通。農産物販路拡大・観光の活性化が期待される。軽井沢町及び御代田町は近年の高速交通網の発展により北陸や首都圏、中京圏とのアクセス性にも優れ、テレワークや北陸新幹線佐久平駅を起点に沿線上の都市部へ新幹線通勤をする人も増えるなど移住・定住先として注目されている。
- ・100円ショップ「ダイソー」を展開する大創産業はサステナビリティと環境問題を意識した商品が特徴の「Standard Products」をイオンモール佐久平店に2023年5月県内初出店する。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・原価上昇、エネルギー価格上昇、金利上昇の三重苦。
新築住宅は断熱等級4以上の義務化が2025年より始まるため、建築単価が上昇すると思われる。
- ・資材の値上がりで住宅建築の減少が見込まれることから、住宅取引も減少に向かうと見込まれる。
- ・県外からの顧客の購買力は上昇、地元の顧客の購買力は減少。
- ・住宅ローン金利が低いことや長期返済ができることから、今が最も住宅を求めやすいときだと考える。自己資金がなくても住宅が建てられるので、20代で家を建てる人も出てきている。そうした中であって、これからは住宅着工件数は減少するのではないかと予測。

[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+67p」、「今期+60p」となり6期連続でプラス50を上回った。さらに次期予測DI値は「前期+22p」、「今期+40p」となっており、住宅価格の見通しについては引き続き上昇を予測している声が多かった。

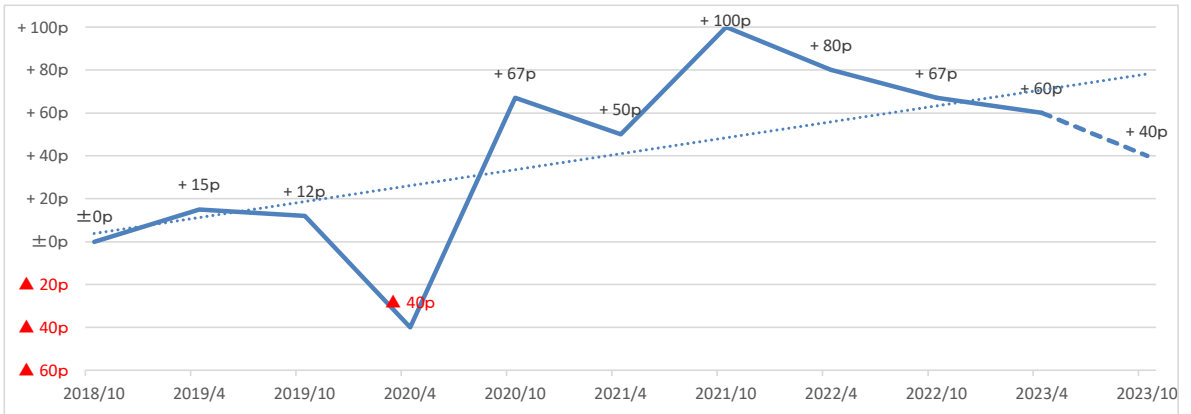
[住宅地取引件数について]
 地区内調査では「前期▲11p」、「今期▲20p」と引き続きマイナス圏であり、マイナス割合も拡大している。これは取引件数の「増加」判断の割合が減少し、「減少」判断の割合が増加したことによる。また、次期予測は「前期▲22p」、「今期▲20p」となり、引き続きマイナスであるものの、マイナス幅は縮小している。これは「増加」判断割合が増えたことによる。

[総括]
 住宅地価格DI値は、前期は半年後の次期予測で市況の若干の停滞を予測していたが、今期は再び上昇判断が増加している。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、働き方改革により移住・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。

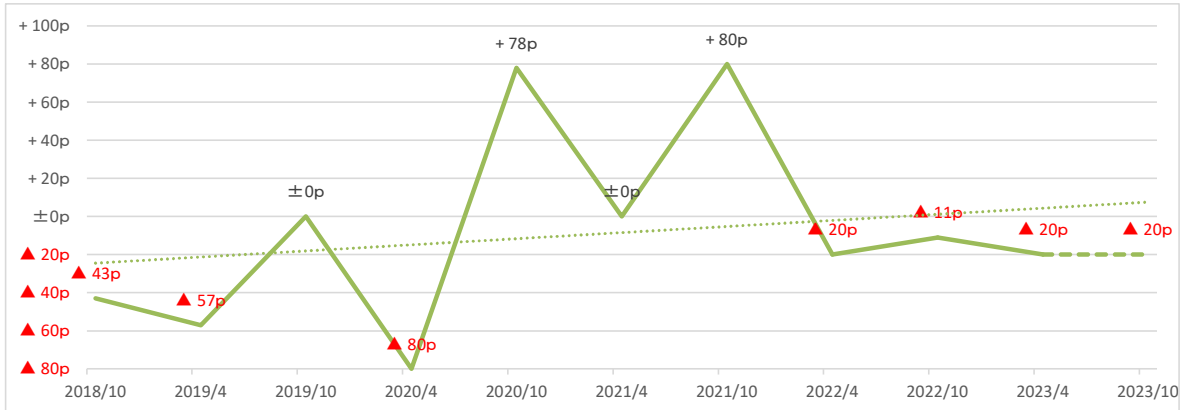
2. 地区の状況

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	±0p	+15p	+12p	▲40p	+67p	+50p	+100p	+80p	+67p	+60p	+40p
	住宅取引件数	▲43p	▲57p	±0p	▲80p	+78p	±0p	+80p	▲20p	▲11p	▲20p	▲20p

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

- ・ 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(全155室)」が2022年2月17日開業、軽井沢町にカトーブレジャーグループによる高級旅館「ふふ」2軒(全44室)が2023年冬開業予定、更にルートイングループによるグランヴィリオホテル軽井沢が2024年頃開業予定など、ホテル建設は続いている。
- ・ 軽井沢地区において、軽井沢駅南口に存する軽井沢プリンスショッピングプラザが増床オープンを重ね、店舗数は240店に達している。
- ・ 塩沢湖の整備、2020年4月開校した風越学園等の影響により、南軽井沢の人气が高まっている。
- ・ 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、移住目的の需要急増により売り物件が払底するほどの好調を継続。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 特になし

[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±8p」、「今期+11」となり、地域内の住宅市況の改善傾向を示している。なお次期予測は「+7p」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。

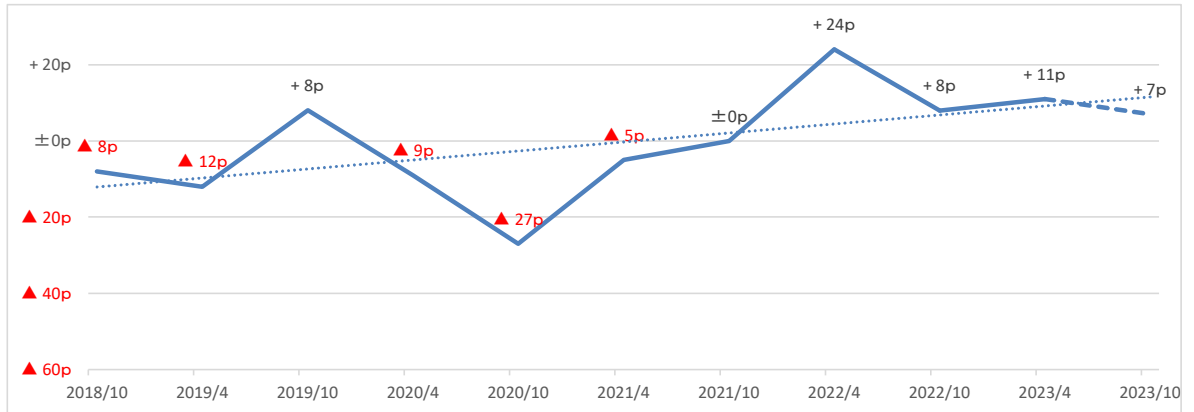
[住宅地取引件数について]
 市内調査は「前期▲34p」、「今期▲25p」となり、取引件数が増加したものと実感している。なお次期予測は「▲3p」となっており、今後、取引件数は増加するとの回答が多かった。

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

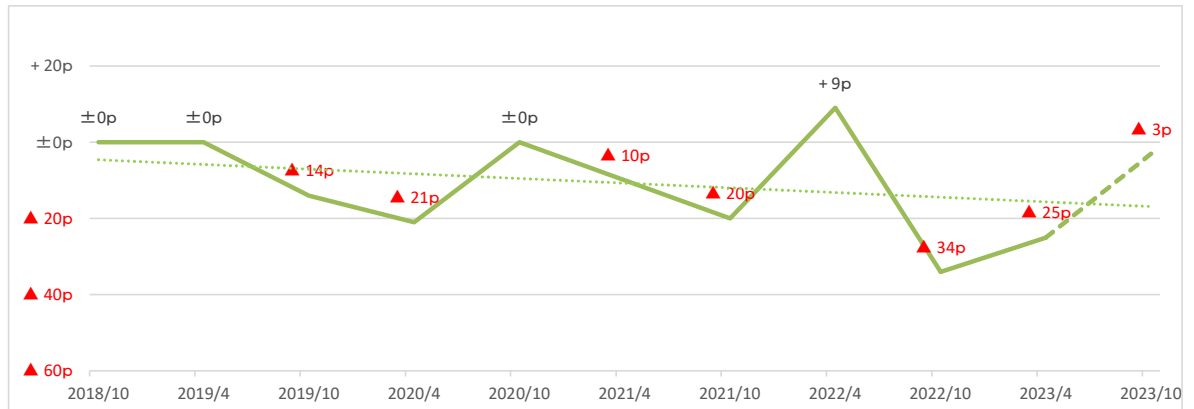
2. 地域の状況

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 8p	▲ 12p	+ 8p	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	±0p	+ 24p	+ 8p	+ 11p	+ 7p
	住宅取引件数	±0p	±0p	▲ 14p	▲ 21p	±0p	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 25p	▲ 3p

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】2月に松本パルコの閉店(2025年2月末)が発表された。
- ・【安曇野市】昨年安曇野インター至近でショッピングセンター開業、国道147号沿いにツルヤ、無印食品出店。
- ・住宅地価格は比較的堅調、住宅ローン控除等の政策が下支え。
- ・【塩尻市】塩尻市では塩尻駅北土地区画整理事業が進行中であり住宅地の分譲が開始されている。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・問い合わせが増加している。
- ・少子高齢化のため。
- ・金利動向次第と思われます。
- ・世帯数減少の傾向、住宅ローンの金利上昇など、不動産の市況としては不安要素が多く、取引件数の増加は難しいと判断しています。

[V-G]

諏訪地域の状況

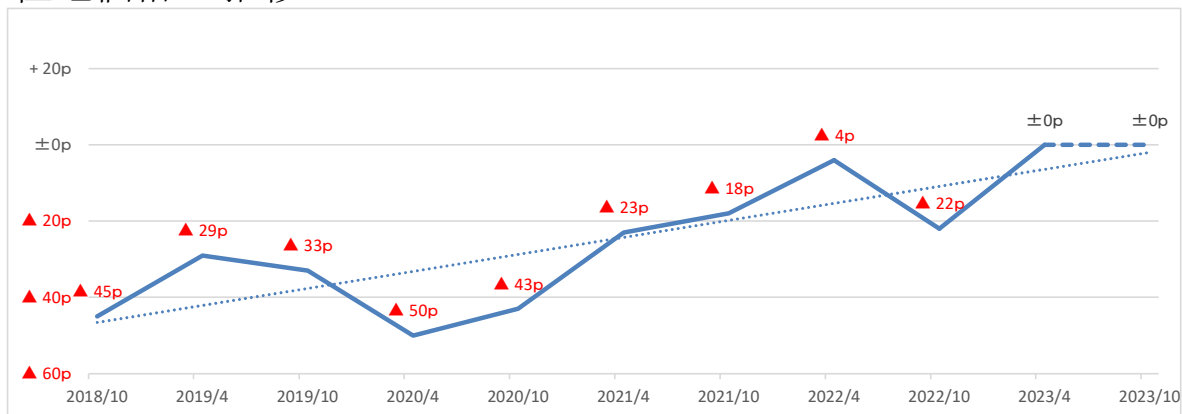
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]	
地域内調査は「前期▲22p」、「今期±0p」となり、住宅市況の改善を示している。次期予測が「±0p」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について現状の水準で推移すると予測している声が多い。	
[住宅地取引件数について]	
地域内調査は「前期±0p」、「今期▲15p」となり、取引件数が減少傾向にあることを示している。但し次期予測は「±0p」となっており、今後取引件数は堅調に推移するとの予測が多かった。	
[総括]	
住宅価格は改善傾向を示している。都心からの移住者の住宅需要・別荘地でのリモートワーク需要の結果と思料される。	

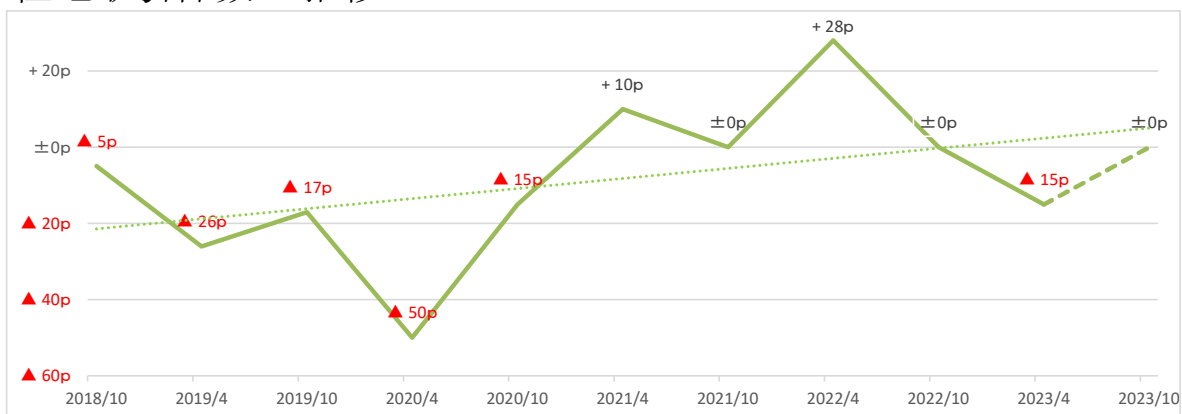
2. 地域の状況

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

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

- ・諏訪市で2020年11月末に家電量販店大手ノジマが新規店舗をオープン。
- ・茅野市で2020年3月末にツルヤ茅野店が開店。
- ・JR岡谷駅前の商業ビル「ララオカヤ」施設を今後、廃止，取り壊す予定。今後の利用については未定である。
- ・2018年3月に「日本ビスコ」が岡谷長地柴宮のオリンパス旧岡谷事業所跡地を本社工場用地として取得。2022年の完成を目指す。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・来客数が明らかに増加しつつある。
- ・新型コロナが感染症法上2類から5類へ引き下げられることにより、行動範囲が広がることが予測され、コロナ期間中にあった地方への移住や別荘の需要が減少していくことが考えられる。
- ・住宅地の供給不足と建築費の高止まりが見られる。
- ・空き家バンク等で移住を考えてる人が多いですが、転職等でローンがくめずに諦める人が多い、そこをクリアできれば取引も増加すると思います。

[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▲16p」、「今期+5p」となり、調査開始以来初めてプラス水準に景況が回復した。なお次期予測も「+5p」となり、地域不動産業者は将来の住宅地価格について現状のまま推移すると予測をしている声が多い。

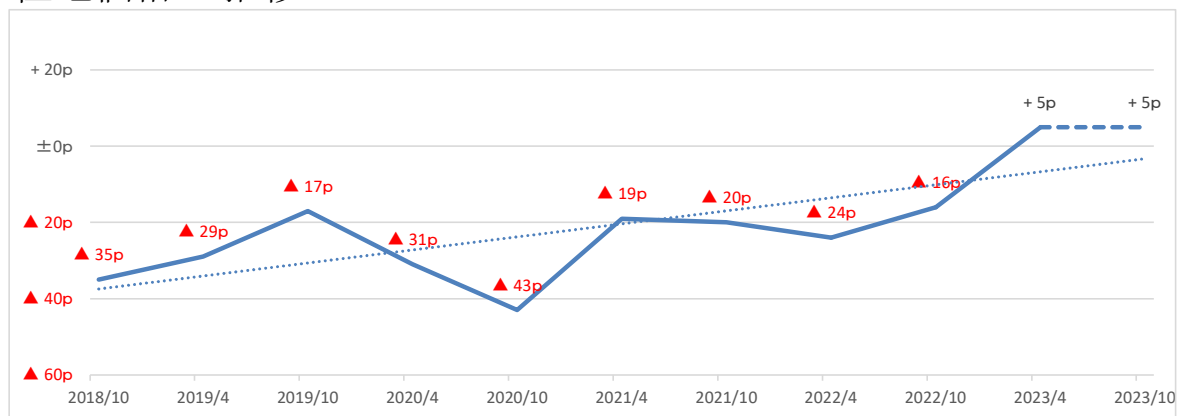
[住宅地取引件数について]
 地域内調査は「前期▲6p」、「今期±0p」となり、取引件数は増加しているとの意見が多かった。但し次期予測は「予測▲25p」となっており、将来の取引件数は減少するとの予測結果となった。

[総括]
 住宅価格・取引件数ともに前回調査から改善している傾向がみられた。しかし次回以降は厳しい見方の声もあり、都心からの移住者からの住宅需要・別荘地でのリモートワーク需要等による問い合わせ増により今後に期待を寄せている。

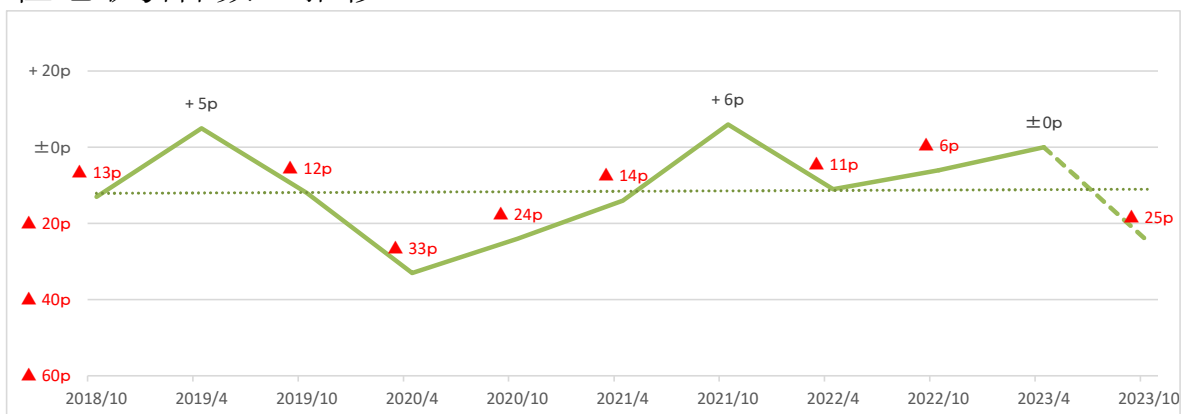
2. 地域の状況

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

- ・ 伸和コントロールズは長野県伊那市の新工場。
- ・ 伊那市では市道南環状線も事業が進んでいる。
- ・ 平成30年11月に国道153号伊南バイパスが全面開通し、さらに伊那バイパスの延伸事業も進捗中である。路線沿いには大型店舗等の出店が散見される。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 2023年3月頃より引き合いが増えている。
契約物件も多いが、2023年6月頃には落ち着いてくる予想。
物件数が少ないため、坪単価も少し上がっている。
- ・ 長期間売れない土地が徐々に値引きしている物件がある。
購入者の予算が厳しくなったと感じる。
ハザードマップの警戒区域内の物件は避けられるようになり、なかなか売れない。
- ・ 中古住宅の価格が上昇傾向である。
- ・ 問い合わせ、取引件数にあまり変化を感じない。
- ・ 物価上昇が徐々に受け入れられ、住宅にも目が向いていくと考える。
- ・ 相続等で不要の住宅を処分したいとお客様が多く、結果として物件価格が下がっている。
- ・ 来客人数が減少している。
- ・ 少子高齢化。

[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▲33p」、「今期▲15p」となり、住宅市況は引き続きマイナス圏にあるものの改善傾向がみられた。また次期予測は「▲8p」となり、地域不動産業者は住宅地価格について改善傾向にあることを予測している。

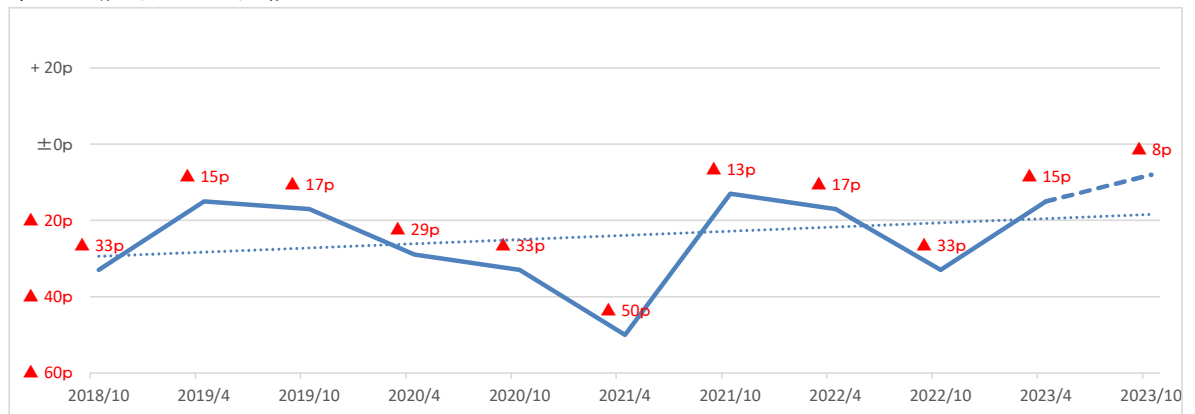
[住宅地取引件数について]
 地域内調査は「前期▲22p」、「今期▲15p」となり、取引件数は増加したと実感している。但し次期予測は「▲31p」となっており、今後取引件数が低調に推移する傾向を予測している声が多い。

[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す結果となった。

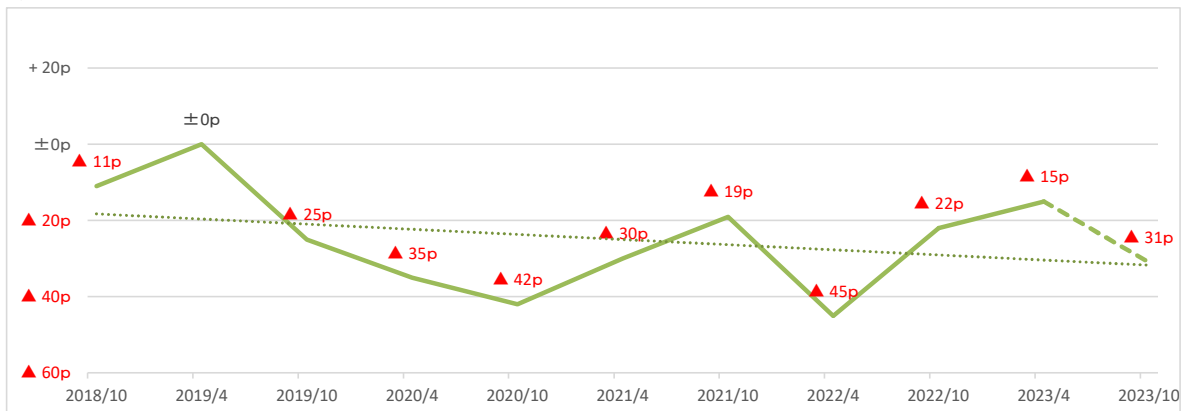
2. 地域の状況

		2018/10	2019/4	2019/10	2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲33p	▲15p	▲17p	▲29p	▲33p	▲50p	▲13p	▲17p	▲33p	▲15p	▲8p
	住宅取引件数	▲11p	±0p	▲25p	▲35p	▲42p	▲30p	▲19p	▲45p	▲22p	▲15p	▲31p

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。
- ・2019年11月に飯田駅前に存したスーパー「ピアゴ飯田駅前店」の後利用を巡り、吉川建設(同市)が土地と建物を取得したことが判明。
- ・飯田市を起点とし愛知県東部を經由し静岡県浜松市(新東名浜松いなさJCT)に至る三遠南信自動車道の整備が進められており、2019年11月三遠南信道・天龍峡―龍江IC間が開通している。

6. 各不動産業者の意見等

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

- ・資材高騰のより住宅着工数が減少している。
- ・成約件数に大きな変化がない。
- ・リニア関連の代替地の動きがまだあるように思う。
- ・住宅の建築コストが上昇しているから。

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。