

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18回 長野県不動産市況DI調査～

2024年11月

公益社団法人長野県宅地建物取引業協会
一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

後援:長野県

目	次
---	---

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

〔Ⅰ〕調査方法

1. 調査の目的

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

2. 調査の内容

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

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 ： 2024年10月
発送数 ： 1,282業者
有効回答数 ： 106業者（8.3%）

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。

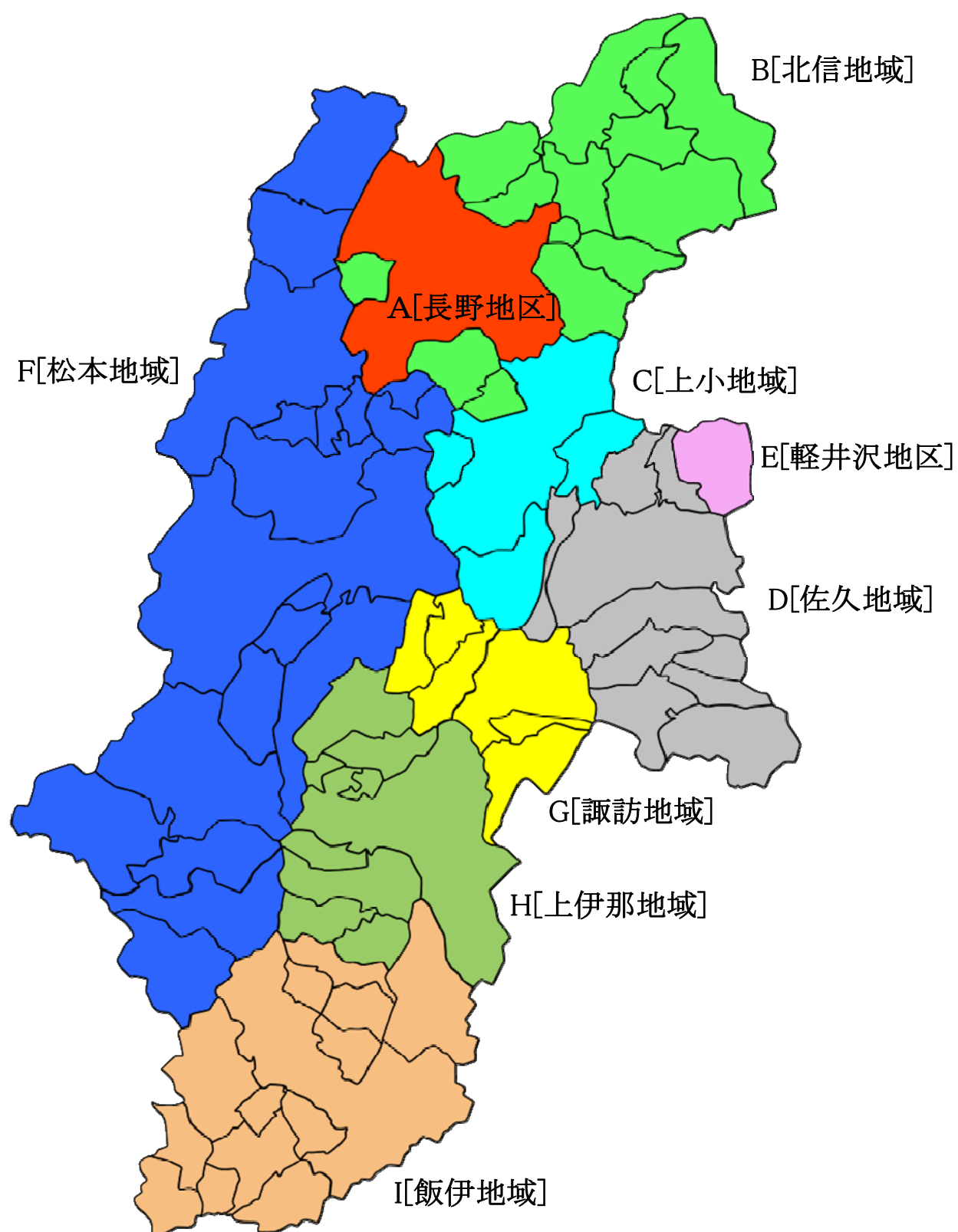
$$DI = (\text{第1選択肢の回答数構成比}) - (\text{第3選択肢の回答数構成比})$$

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（R6.10実施）

FAXまたはGoogleフォームにてご回答をお願いいたします。

FAX ▶ 026-225-5238
（長野県不動産鑑定士協会事務局）

QRコード ▶
（回答受付のGoogleフォームへ接続します）



- ◆問1 御社（支店・営業所の場合は当該支店・営業所）が主に営業活動している
県内市町村をご記入ください。（取扱件数の最も多い市町村をひとつ）

- ◆問2 問1の地域において、現在（R6.10.1）の住宅取引地価は6ヵ月前（R6.4.1）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 問1の地域において、6ヵ月後（R7.4.1）の住宅取引地価は現在（R6.10.1）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 問1の地域において、現在（R6.10.1）の住宅地取引件数は6ヵ月前（R6.4.1）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 問1の地域において、6ヵ月後（R7.4.1）の住宅地取引件数は現在（R6.10.1）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ご記入ください。

ご協力ありがとうございました。

公益社団法人長野県宅地建物取引業協会
一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

[IV]DI調査結果の概要

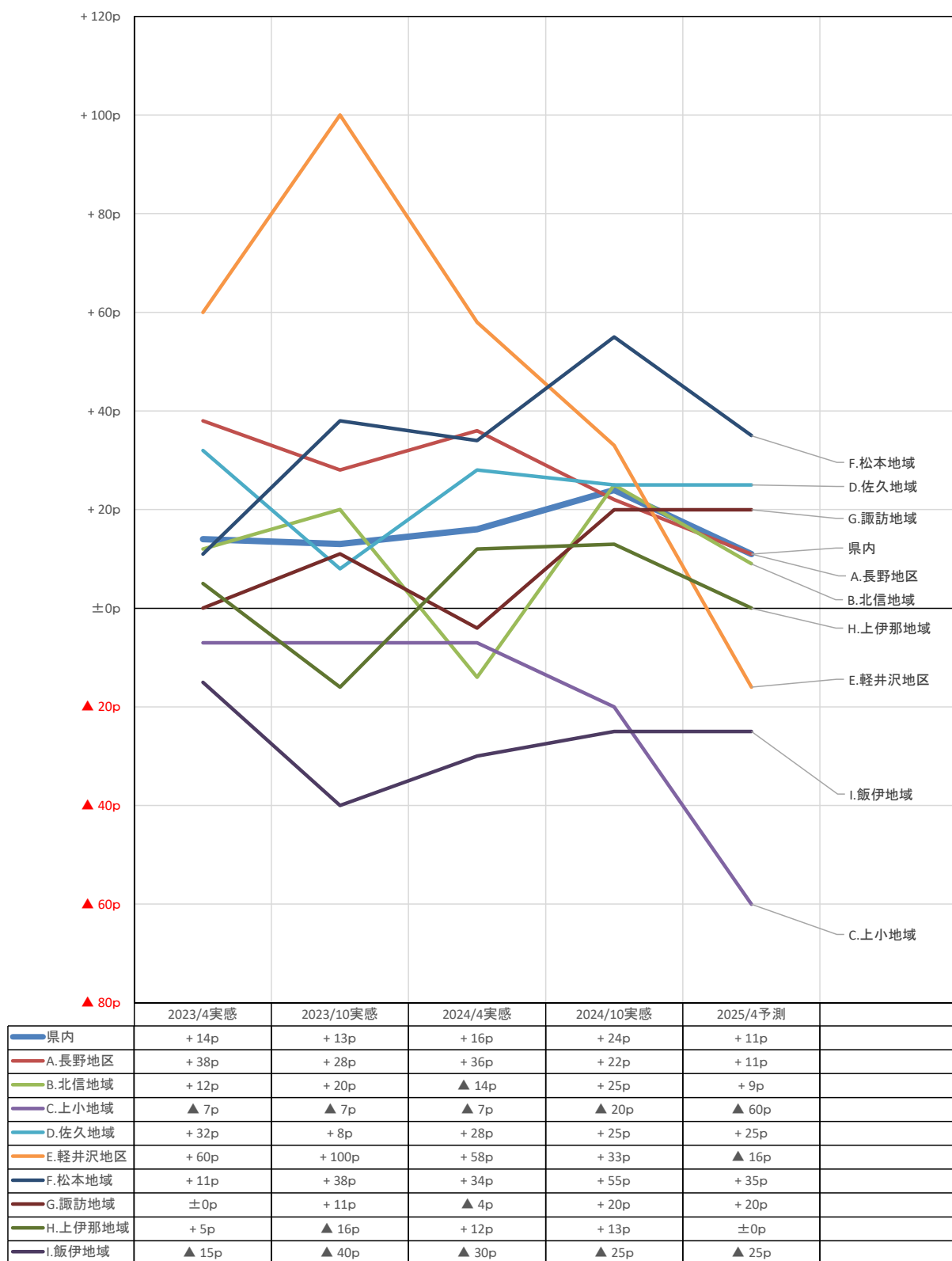
1. 調査概況 地域別住宅地価格動向

地域	2024年4月 (前期実感値)	2024年10月 (現況実感値)	2025年4月 (予測値)	コ メ ン ト
A. 長野地区				実感、次回予測ともにややプラス。
	+ 28p	+ 22p	+ 11p	
B. 北信地域				実感はややプラス、次回予測は横ばいを見込む。
	+ 20p	+ 25p	+ 9p	
C. 上小地域				実感はややマイナス、次回予測はマイナスを見込む。
	▲ 7p	▲ 20p	▲ 60p	
D. 佐久地域				実感、次回予測ともにややプラス。
	+ 8p	+ 25p	+ 25p	
E. 軽井沢地区				実感はプラス、次回予測はややマイナスを見込む。
	+ 100p	+ 33p	▲ 16p	
F. 松本地域				実感、次回予測ともにプラス。
	+ 38p	+ 55p	+ 35p	
G. 諏訪地域				実感、次回予測ともにややプラス。
	+ 11p	+ 20p	+ 20p	
H. 上伊那地域				実感はややプラス、次回予測は横ばいを見込む。
	▲ 16p	+ 13p	±0p	
I. 飯伊地域				実感、次回予測ともにマイナス。
	▲ 40p	▲ 25p	▲ 25p	

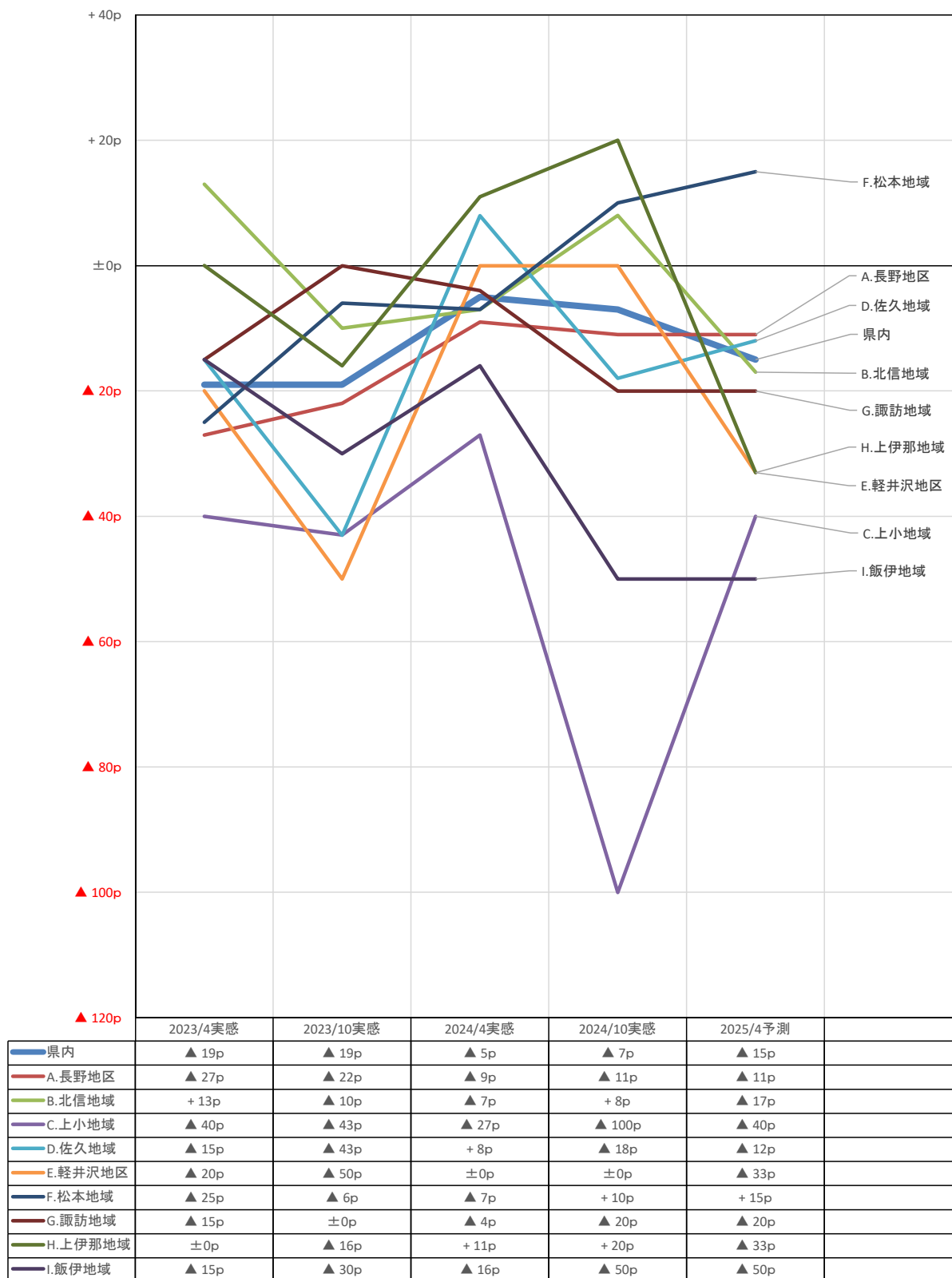
不動産DI地域別天気図



2. 住宅地価格DI値動向



住宅地取引件数DI値動向



3. DI値推移

			2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
住宅地 価格 DI値	県内	DI値	▲ 22p	▲ 19p	▲ 9p	+ 2p	+ 13p	+ 8p	+ 14p	+ 13p	+ 16p	+ 24p	+ 11p
		年平均	▲ 21p		▲ 4p		+ 11p		+ 14p		+ 20p		
	A 長野	DI値	▲ 11p	▲ 9p	+ 20p	+ 12p	+ 32p	+ 21p	+ 38p	+ 28p	+ 36p	+ 22p	+ 11p
		年平均	▲ 10p		+ 16p		+ 27p		+ 33p		+ 29p		
	B 北信	DI値	± 0p	± 0p	± 0p	+ 18p	+ 17p	+ 43p	+ 12p	+ 20p	▲ 14p	+ 25p	+ 9p
		年平均	± 0p		+ 9p		+ 30p		+ 16p		+ 6p		
	C 上小	DI値	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	± 0p	▲ 7p	▲ 7p	▲ 7p	▲ 20p	▲ 60p
		年平均	▲ 35p		▲ 14p		+ 5p		▲ 7p		▲ 14p		
	D 佐久	DI値	▲ 18p	± 0p	▲ 14p	+ 15p	+ 31p	+ 32p	+ 32p	+ 8p	+ 28p	+ 25p	+ 25p
		年平均	▲ 9p		+ 1p		+ 32p		+ 20p		+ 27p		
	E 軽井沢	DI値	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 67p	+ 60p	+ 100p	+ 58p	+ 33p	▲ 16p
		年平均	+ 14p		+ 75p		+ 74p		+ 80p		+ 46p		
	F 松本	DI値	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	± 0p	+ 24p	+ 8p	+ 11p	+ 38p	+ 34p	+ 55p	+ 35p
		年平均	▲ 18p		▲ 3p		+ 16p		+ 25p		+ 45p		
	G 諏訪	DI値	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 22p	± 0p	+ 11p	▲ 4p	+ 20p	+ 20p
		年平均	▲ 47p		▲ 21p		▲ 13p		+ 6p		+ 8p		
	H 上伊那	DI値	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 16p	+ 5p	▲ 16p	+ 12p	+ 13p	± 0p
		年平均	▲ 37p		▲ 20p		▲ 20p		▲ 6p		+ 13p		
	I 飯伊	DI値	▲ 29p	▲ 33p	▲ 50p	▲ 13p	▲ 17p	▲ 33p	▲ 15p	▲ 40p	▲ 30p	▲ 25p	▲ 25p
		年平均	▲ 31p		▲ 32p		▲ 25p		▲ 28p		▲ 28p		

			2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
住宅地 取引件数 DI値	県内	DI値	▲ 30p	▲ 14p	▲ 2p	▲ 2p	▲ 4p	▲ 10p	▲ 19p	▲ 19p	▲ 5p	▲ 7p	▲ 15p
		年平均	▲ 22p		▲ 2p		▲ 7p		▲ 19p		▲ 6p		
	A 長野	DI値	▲ 21p	▲ 36p	± 0p	▲ 5p	▲ 24p	▲ 34p	▲ 27p	▲ 22p	▲ 9p	▲ 11p	▲ 11p
		年平均	▲ 29p		▲ 3p		▲ 29p		▲ 25p		▲ 10p		
	B 北信	DI値	▲ 55p	▲ 9p	+ 22p	+ 18p	± 0p	+ 43p	+ 13p	▲ 10p	▲ 7p	+ 8p	▲ 17p
		年平均	▲ 32p		+ 20p		+ 22p		+ 2p		+ 0p		
	C 上小	DI値	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	± 0p	± 0p	▲ 25p	▲ 40p	▲ 43p	▲ 27p	▲ 100p	▲ 40p
		年平均	▲ 1p		▲ 6p		▲ 13p		▲ 42p		▲ 64p		
	D 佐久	DI値	▲ 12p	▲ 5p	+ 22p	± 0p	▲ 12p	+ 32p	▲ 15p	▲ 43p	+ 8p	▲ 18p	▲ 12p
		年平均	▲ 9p		+ 11p		+ 10p		▲ 29p		▲ 5p		
	E 軽井沢	DI値	▲ 80p	+ 78p	± 0p	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 20p	▲ 50p	± 0p	± 0p	▲ 33p
		年平均	▲ 1p		+ 40p		▲ 16p		▲ 35p		± 0p		
	F 松本	DI値	▲ 21p	± 0p	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 25p	▲ 6p	▲ 7p	+ 10p	+ 15p
		年平均	▲ 11p		▲ 15p		▲ 13p		▲ 16p		+ 2p		
	G 諏訪	DI値	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	± 0p	+ 28p	± 0p	▲ 15p	± 0p	▲ 4p	▲ 20p	▲ 20p
		年平均	▲ 33p		+ 5p		+ 14p		▲ 8p		▲ 12p		
	H 上伊那	DI値	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	± 0p	▲ 16p	+ 11p	+ 20p	▲ 33p
		年平均	▲ 29p		▲ 4p		▲ 9p		▲ 8p		+ 16p		
	I 飯伊	DI値	▲ 35p	▲ 42p	▲ 30p	▲ 19p	▲ 45p	▲ 22p	▲ 15p	▲ 30p	▲ 16p	▲ 50p	▲ 50p
		年平均	▲ 39p		▲ 25p		▲ 34p		▲ 23p		▲ 33p		

4. アンケート回答結果

◇ 設問2[住宅地価格(実感)]

『 現在(2024.10.1)の住宅取引地価は6ヵ月前(2024.4.1)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	4件	14件	0件	18件	0件	18件
	割合	22%	78%	0%	100%	長野地区DI値	+ 22p
B.北信地域	回答数	3件	9件	0件	12件	0件	12件
	割合	25%	75%	0%	100%	北信地域DI値	+ 25p
C.上小地域	回答数	1件	2件	2件	5件	0件	5件
	割合	20%	40%	40%	100%	上小地域DI値	▲ 20p
D.佐久地域	回答数	4件	12件	0件	16件	0件	16件
	割合	25%	75%	0%	100%	佐久地域DI値	+ 25p
E.軽井沢地区	回答数	3件	2件	1件	6件	0件	6件
	割合	50%	33%	17%	100%	軽井沢地区DI値	+ 33p
F.松本地域	回答数	11件	9件	0件	20件	0件	20件
	割合	55%	45%	0%	100%	松本地域DI値	+ 55p
G.諏訪地域	回答数	2件	8件	0件	10件	0件	10件
	割合	20%	80%	0%	100%	諏訪地域DI値	+ 20p
H.上伊那地域	回答数	3件	11件	1件	15件	0件	15件
	割合	20%	73%	7%	100%	上伊那地域DI値	+ 13p
I.飯伊地域	回答数	0件	3件	1件	4件	0件	4件
	割合	0%	75%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 25p
県計	回答数	31件	70件	5件	106件	0件	106件
	割合	29%	66%	5%	100%	県計DI値	+ 24p

◇ 設問3[住宅地価格(予測)]

『 6ヵ月後(2025.4.1)の住宅取引価格は現在(2024.10.1)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	3件	14件	1件	18件	0件	18件
	割合	17%	77%	6%	100%	長野地区DI値	+ 11p
B.北信地域	回答数	2件	9件	1件	12件	0件	12件
	割合	17%	75%	8%	100%	北信地域DI値	+ 9p
C.上小地域	回答数	0件	2件	3件	5件	0件	5件
	割合	0%	40%	60%	100%	上小地域DI値	▲ 60p
D.佐久地域	回答数	5件	10件	1件	16件	0件	16件
	割合	31%	63%	6%	100%	佐久地域DI値	+ 25p
E.軽井沢地区	回答数	1件	3件	2件	6件	0件	6件
	割合	17%	50%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 16p
F.松本地域	回答数	7件	13件	0件	20件	0件	20件
	割合	35%	65%	0%	100%	松本地域DI値	+ 35p
G.諏訪地域	回答数	2件	8件	0件	10件	0件	10件
	割合	20%	80%	0%	100%	諏訪地域DI値	+ 20p
H.上伊那地域	回答数	3件	9件	3件	15件	0件	15件
	割合	20%	60%	20%	100%	上伊那地域DI値	± 0p
I.飯伊地域	回答数	0件	3件	1件	4件	0件	4件
	割合	0%	75%	25%	100%	飯伊地域DI値	▲ 25p
県計	回答数	23件	71件	12件	106件	0件	106件
	割合	22%	67%	11%	100%	県計DI値	+ 11p

◇ 設問4[住宅地取引件数(実感)]

『 現在(2024.10.1)の住宅地取引件数は6ヵ月前(2024.4.1)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	1件	14件	3件	18件	0件	18件
	割合	6%	77%	17%	100%	長野地区DI値	▲ 11p
B.北信地域	回答数	3件	7件	2件	12件	0件	12件
	割合	25%	58%	17%	100%	北信地域DI値	+ 8p
C.上小地域	回答数	0件	0件	5件	5件	0件	5件
	割合	0%	0%	100%	100%	上小地域DI値	▲ 100p
D.佐久地域	回答数	2件	9件	5件	16件	0件	16件
	割合	13%	56%	31%	100%	佐久地域DI値	▲ 18p
E.軽井沢地区	回答数	2件	2件	2件	6件	0件	6件
	割合	33%	34%	33%	100%	軽井沢地区DI値	± 0p
F.松本地域	回答数	5件	12件	3件	20件	0件	20件
	割合	25%	60%	15%	100%	松本地域DI値	+ 10p
G.諏訪地域	回答数	1件	6件	3件	10件	0件	10件
	割合	10%	60%	30%	100%	諏訪地域DI値	▲ 20p
H.上伊那地域	回答数	5件	8件	2件	15件	0件	15件
	割合	33%	54%	13%	100%	上伊那地域DI値	+ 20p
I.飯伊地域	回答数	1件	0件	3件	4件	0件	4件
	割合	25%	0%	75%	100%	飯伊地域DI値	▲ 50p
県計	回答数	20件	58件	28件	106件	0件	106件
	割合	19%	55%	26%	100%	県計DI値	▲ 7p

◇ 設問5[住宅地取引件数(予測)]

『 6ヵ月後(2025.4.1)の住宅地取引件数は現在(2024.10.1)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	0件	16件	2件	18件	0件	18件
	割合	0%	89%	11%	100%	長野地区DI値	▲ 11p
B.北信地域	回答数	0件	10件	2件	12件	0件	12件
	割合	0%	83%	17%	100%	北信地域DI値	▲ 17p
C.上小地域	回答数	0件	3件	2件	5件	0件	5件
	割合	0%	60%	40%	100%	上小地域DI値	▲ 40p
D.佐久地域	回答数	3件	8件	5件	16件	0件	16件
	割合	19%	50%	31%	100%	佐久地域DI値	▲ 12p
E.軽井沢地区	回答数	0件	4件	2件	6件	0件	6件
	割合	0%	67%	33%	100%	軽井沢地区DI値	▲ 33p
F.松本地域	回答数	6件	11件	3件	20件	0件	20件
	割合	30%	55%	15%	100%	松本地域DI値	+ 15p
G.諏訪地域	回答数	1件	6件	3件	10件	0件	10件
	割合	10%	60%	30%	100%	諏訪地域DI値	▲ 20p
H.上伊那地域	回答数	1件	8件	6件	15件	0件	15件
	割合	7%	53%	40%	100%	上伊那地域DI値	▲ 33p
I.飯伊地域	回答数	0件	2件	2件	4件	0件	4件
	割合	0%	50%	50%	100%	飯伊地域DI値	▲ 50p
県計	回答数	11件	68件	27件	106件	0件	106件
	割合	10%	65%	25%	100%	県計DI値	▲ 15p

[V]DI調査結果

県内

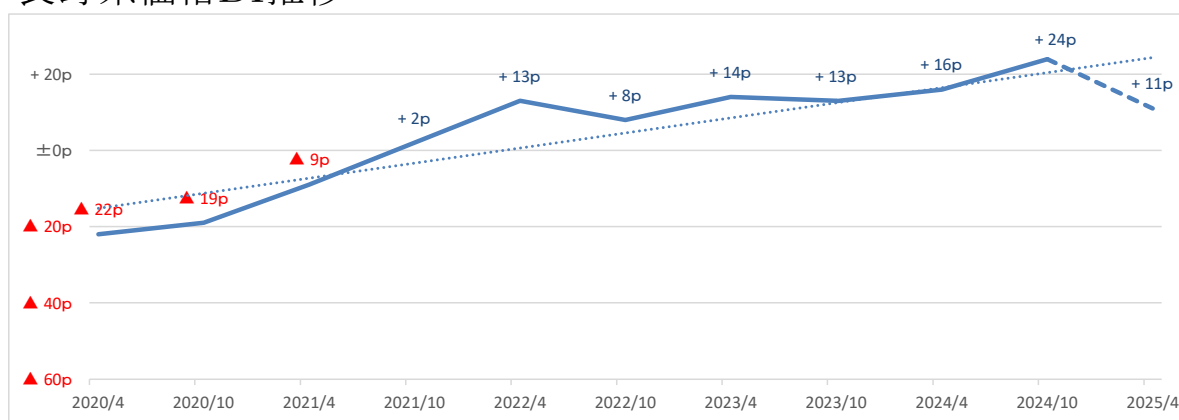
1. 県内の不動産市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 県全体では「前期+16p」、「今期+24p」となり、価格DI値の改善傾向が継続しており、7期連続してDI値がプラスを示した。また、次期予測も「+11p」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▲5p」、「今期▲7p」となり、取引件数DI値は継続して下落した。次期予測も「▲15p」となっており、取引件数については減少が継続すると予測している。 [総括] 住宅地価格DI値は、7期連続してプラス圏にあり、半年後の次期予測のDI値もプラスポイントになっていることから、住宅地価格は引き続き堅調に推移するとみている不動産業者が多いと思料される。一方、住宅地取引件数DI値はマイナス圏を継続しており、時期予測もマイナス幅拡大であることから、取引件数については減少傾向が継続すると予測している。												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

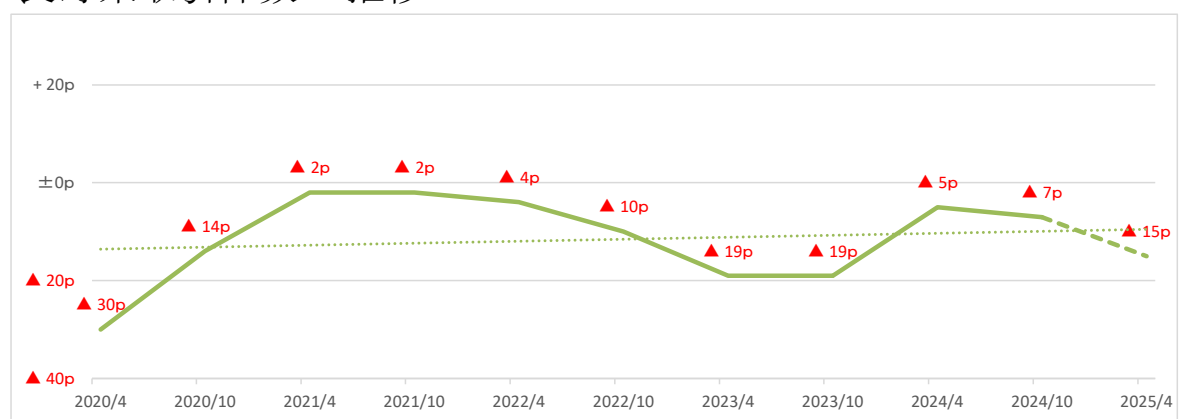
2. 長野県内の状況

		2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
長野県 住宅地 DI値	価格DI	▲ 22p	▲ 19p	▲ 9p	+ 2p	+ 13p	+ 8p	+ 14p	+ 13p	+ 16p	+ 24p	+ 11p
	取引件数DI	▲ 30p	▲ 14p	▲ 2p	▲ 2p	▲ 4p	▲ 10p	▲ 19p	▲ 19p	▲ 5p	▲ 7p	▲ 15p

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

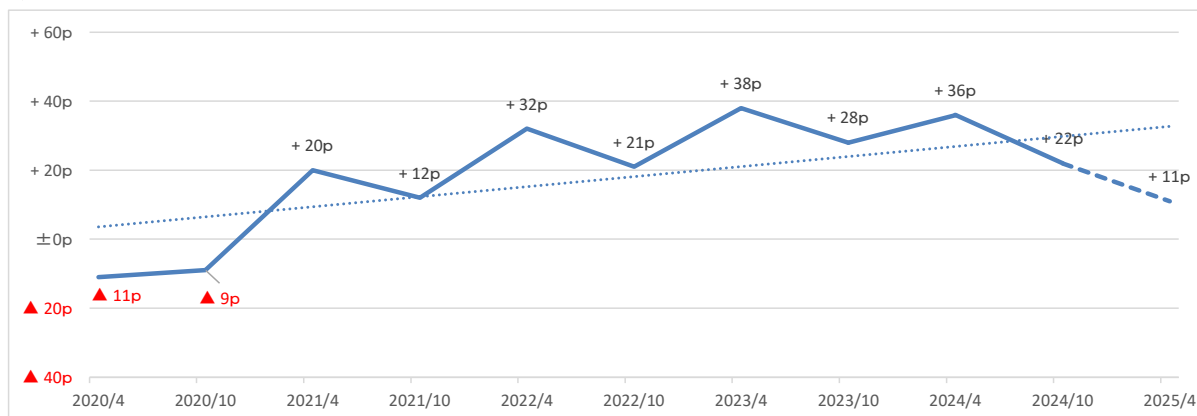
1. 地区の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地区内調査ではDI値が「前期+36p」、「今期+22p」となり、引き続きプラスを維持した。近年はDI値がプラス20以上で推移しているが、地価判断は「上昇」の割合が減少し、「横ばい」の割合が増加したことにより、DI値のプラス幅は小さくなった。次期予測は「前期+27p」、「今期+11p」であり、DI値はプラスであるが、「上昇」予測が減少したことにより、DI値は小さくなった。地価について前期より弱気の判断がみられる。 [住宅地取引件数について] 地区内調査では「前期▲9p」、「今期▲11p」となり、DI値はほぼ横ばいであるが、「増加」実感は減少し、「横ばい」実感が増加した。7期連続のマイナスであり、3期連続マイナス幅が減少し、今期はほぼ横ばいとなった。また次期予測は「前期▲18p」、「今期▲11p」となり、前期に続いて今期もマイナス傾向が続いている。「増加」予測が減少し、「横ばい」予測が増加した。 [総括] 住宅地価格DI値は、今期実感及び半年後の次期予測のプラス幅は小さくなった。「上昇」判断の割合が減少し、「横ばい」判断の割合が増加しており、地価の見方がやや弱くなっていることがうかがわれる。物価上昇、建築資材の高騰による影響が反映していることが考えられる。住宅地取引件数のDI値は、今期、次期について変動幅が小さくなった。												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

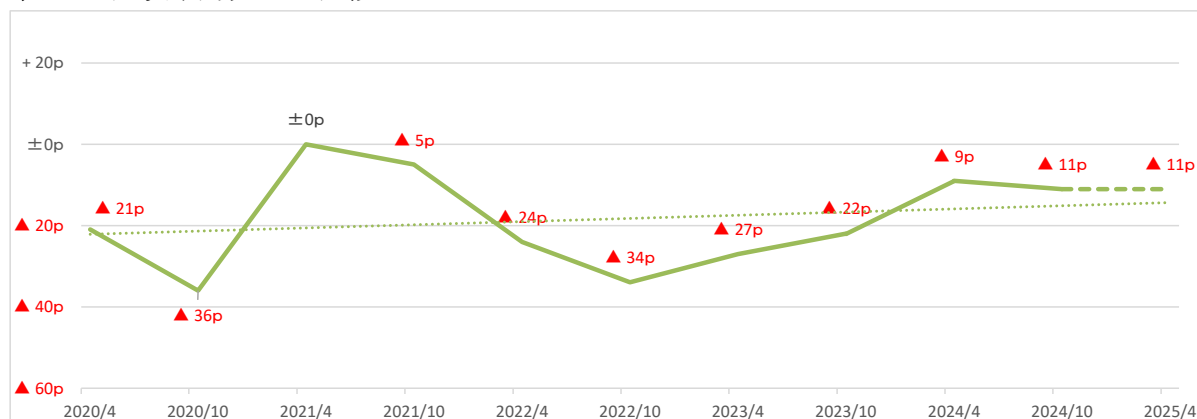
2. 地区の状況

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

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

- ・ 今後予定される分譲マンションとしては、アルファスマート西和田(69戸、R6.1竣工予定)、ボレスター長野プライティア(114戸、R6.7竣工予定)、ゲートマークス長野(33戸、R6.10竣工予定)、デュオヒルズ長野権堂(112戸、R7.2竣工予定)などがあり、供給戸数は依然として多いが、将来の供給過多を見込んでディベロッパーの用地取得は慎重な姿勢へと変化している。
- ・ 長野駅善光寺口側で、中央通り沿いの商業施設「アゲイン」跡地は、291戸規模の分譲マンション、1階部分が店舗となる模様。完成は当初予定より1年以上遅れ2027年12月見込み。
- ・ 南長野末広町の「長野駅前B-1地区市街地再開発準備組合」による再開発事業が、2024年3月、市から都市計画決定を受けた。低層部に商業施設、高層部に共同住宅が入る延床面積35,000㎡の再開発ビルを計画。2029年度の完成が想定される。
- ・ 長野市が北長池のエムウェーブの南側に開発を計画している産業用地に、新光電気工業など5社が進出予定であることが分かった。産業用地は広さ11.4ha、造成工事は26年1月完了見通しで、進出企業は27年度にも操業開始できそう。
- ・ ドーミーインなどのビジネスホテルを運営する共立メンテナンスが、2023年12月長野市中心市街地の権堂アーケード沿いの土地約1,500㎡をホテル建設予定地として取得。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 市内でも利便性の良い場所は上昇傾向にあるが利便性の悪いエリアは今後、人口減少に伴い下落していく事と予想され、トータルで横ばいと判断。
- ・ 物価及び建築資材が高騰を続けているので、大きな上昇の変化は少ない。
- ・ 住宅需要が冷え込んでいる。
- ・ 物価があがり、住宅取得の動きが冷え込んでいる。

[V-B]

北 信 地 域 の 状 況 [長野市を除く]

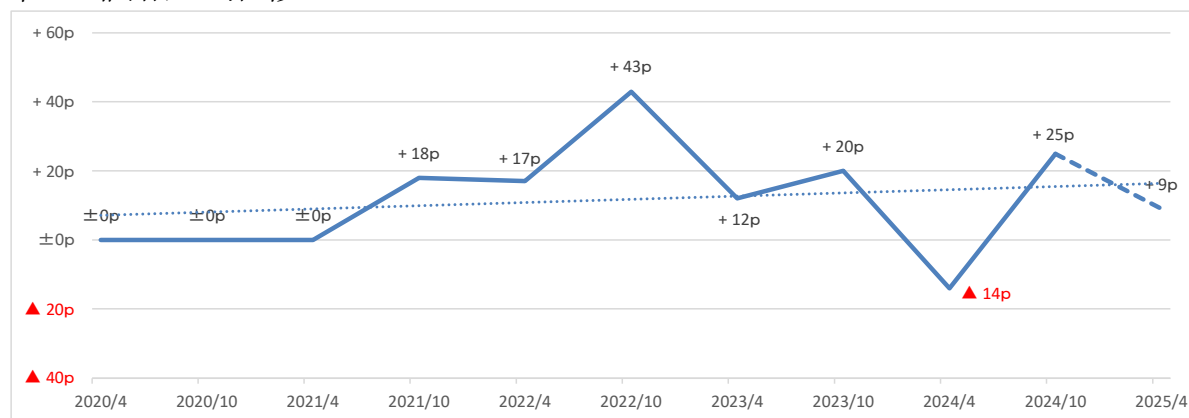
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]											
地区内調査ではDI値は「前期▲14p」、「今期+25p」とプラスに転じている。「上昇」実感が増加し、「下落」実感が減少した影響が大きい。2021年10月からはDI値は概ね+10p～+20pで推移している(2022年10月、2024年4月を除く)。地価は「横ばい」実感、「上昇」実感の割合が大きい状態で推移している。次期予測では「前期+7p」、「今期+9p」となり、DI値はほぼ横ばいで推移している。											
[住宅地取引件数について]											
地区内調査ではDI値は「前期▲7p」、「今期+8p」となり、マイナスからプラスに転じた。取引件数の「減少」実感が減少した影響が大きい。また、次期予測においては「前期▲29p」、「今期▲17p」となっており、マイナス幅が小さくなった。これは「横ばい」予測が増え、「減少」予測が減少した影響が大きい。											
[総括]											
住宅地価格DI値、住宅地取引件数DI値とも、前回のマイナスから今回はプラスに転じた。今回は住宅地価格の「下落」実感が減少し、住宅地取引件数の「減少」実感が減少した影響で、DI値は上向きになった。前回アンケート調査では、建設資材や金利上昇により購入意欲の減退を理由にあげる不動産業者がみられた。											

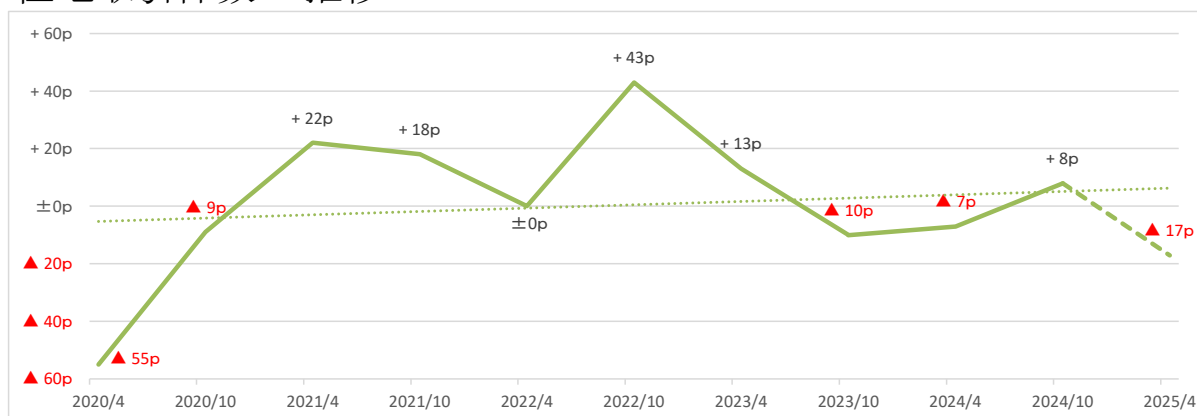
2. 地域の状況

		2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	±0p	±0p	±0p	+18p	+17p	+43p	+12p	+20p	▲14p	+25p	+9p
	住宅取引件数	▲55p	▲9p	+22p	+18p	±0p	+43p	+13p	▲10p	▲7p	+8p	▲17p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・ 上信越自動車道「須坂長野東」J.C.北側で進められている約25.3haの開発地(観光集客施設用地)にイオンモールが開業予定。敷地面積は約15.8haの県内最大規模で、2025年秋の開業を予定している。そのほかホテル(ルートインジャパン)やホームセンタームサシ等が開業予定。開発地の西側から北西に延びる新アクセス道路1.3kmが2024年4月開通。
- ・ 信州中野駅前にホテルルートインGrand中野小布施が2023年6月に開業。ルートイン総客室数166室、無料駐車場100台、男女別天然温泉大浴場を完備。
- ・ 野沢温泉スキー場の2023-2024年の延利用客数は343千人で、前年比▲2.3%の減少となった。新型コロナの収束により外国人を含めた観光客の回復は見られるが、12月、1月の雪不足の影響が大きい。
- ・ 上信越自動車道の坂城インターチェンジ(IC)～更埴ジャンクション間に「屋代スマートインターチェンジ(仮称)」を設置することが2023年9月に決定。
- ・ 飯山市は、斑尾高原を含むエリアで外資系ファンドが開発を進めていることなどを念頭に、外国企業や外国人による大規模な土地買収や開発へのルールづくりを進めるため、地元の観光関係者と協議を重ね、条例化や法整備を検討していく模様。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 市内において特定の場所ではあるが、新築の物件がどんどん建てられている。旧市街地も含め勢いがある。飯山地域からの移築が増えている。
- ・ デフレ脱却により売却価格を少しずつ引き上げる努力をしているが、結局売れ残ってしまうため、地方においては地価上昇の地域格差が生じている状況。
- ・ 月によって波はあるものの、全体的にはほぼ変化がないと思われる。
- ・ 物件の問合せ、契約状況などなどの変化が感じられない。
- ・ 住宅ローンの金利が上がったため。

[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▲7p」、「今期▲20p」とマイナス値が大きくなった。これは「横ばい」実感が減少し、「下落」実感の割合が増加した影響が大きい。次期予測DI値では「前期▲7p」、「今期▲60p」とマイナス値が大幅に大きくなったが、これは「上昇」予測がなくなり、「下落」予測の割合が増加した影響が大きい。

[住宅地取引件数について]

地区内調査では「前期▲27p」、「今期▲100p」とマイナス値が最大となった。これはすべての回答が「減少」実感となったことによる。5期連続マイナスが続いている。次期予測についても「前期▲46p」、「今期▲40p」と依然として高いマイナス値となっている。「増加」予測はゼロであった。

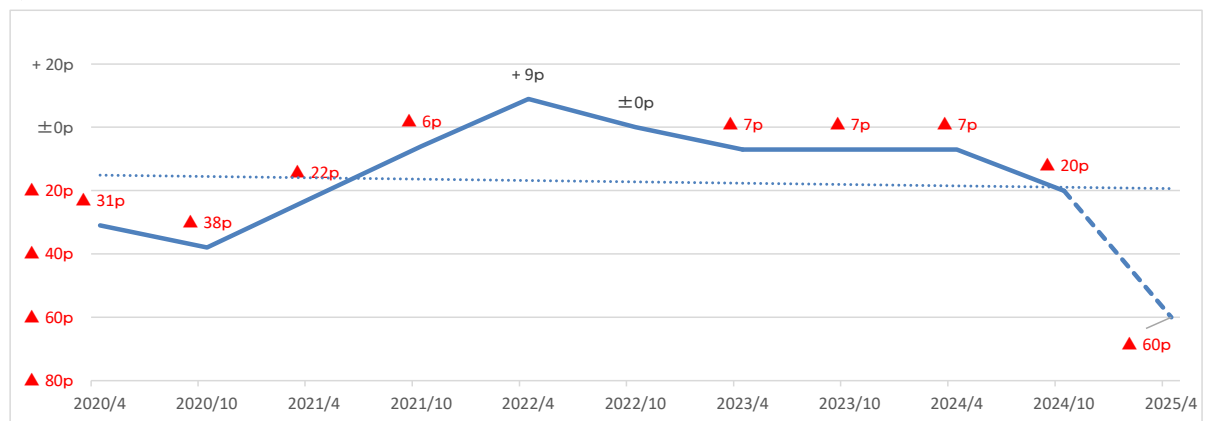
[総括]

住宅地価格DI値は、今期は前期に比べマイナス値が大きくなり、次期予測もマイナス値は大幅に高くなった。住宅地取引件数DI値は今期のマイナス値が最大となり、来期も高いマイナス値となった。アンケート意見では、住宅建築資材の高騰により住宅着工件数が減少し、住宅需要が減退し、取引の減少となっているとのことである。

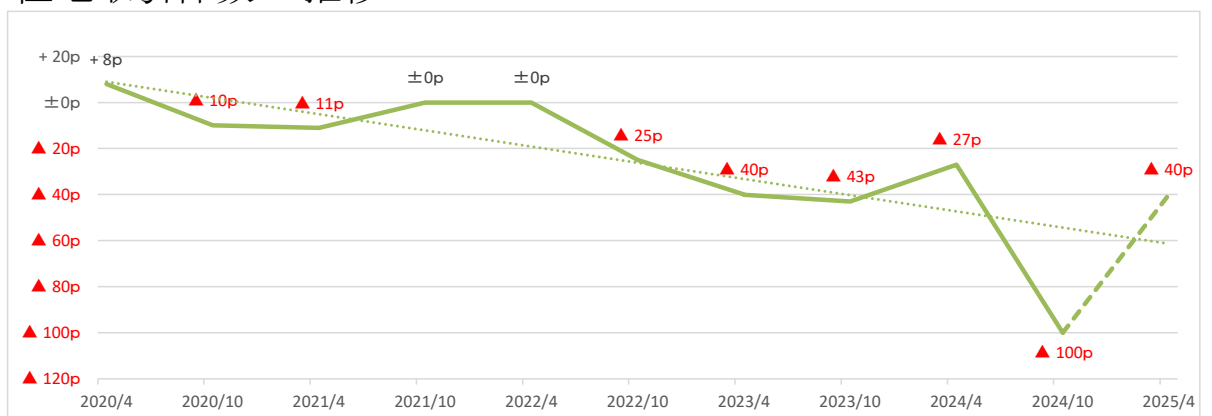
2. 地域の状況

		2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 31p	▲ 38p	▲ 22p	▲ 6p	+ 9p	±0p	▲ 7p	▲ 7p	▲ 7p	▲ 20p	▲ 60p
	住宅取引件数	+ 8p	▲ 10p	▲ 11p	±0p	±0p	▲ 25p	▲ 40p	▲ 43p	▲ 27p	▲ 100p	▲ 40p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・ 上田市の「上田アリオ」からイトーヨーカ堂が25年1月に撤退予定。25年2月に食品スーパー「ロピア」などを展開する「OIC」グループに事業を引き継ぐ予定。
- ・ タカラレーベンは上田市海野町商店街の一角に建設された「レーベン上田中央GALLDEA」（総戸数60戸）における店舗で、上田市・上田商工会議所・上田市商店会連合会と連携、協力し、インキュベーション・ショップを運営開始。
- ・ 上田市において国道18号上田バイパスの延伸として国分～東御市本海野区間で延長4.1kmの整備を進めている。
- ・ 上田市は芳田にある市民の森公園の再整備に乗り出す方針。約60haに宿泊施設やキャンプ場、スポーツ施設が点在しており、老朽化と利用低迷が課題になっている。パークPFIなどの手法も視野に、民間企業からアイデアを募る。
- ・ 上田市の上田女子短期大が2025年度から男女共学化し、名称を上田短期大に変更する予定。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 建築費が高くなりすぎて、住宅着工件数が減少し、土地が売れない。
- ・ 住宅資材の高騰により、住宅の需要が落ちてきていると感じる。
- ・ 新築住宅の建築コストが上昇しすぎている。2階建てで坪80～100万の単価となり、30坪の住宅を建てようとしたとき土地を抜かして2400～3000万かかる。平均的な年収の人だと手が出なくなってきたと感じる。

[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+28p」、「今期+25p」で、高いプラス値が続いている。次期予測DI値でも「前期+28p」、「今期+25p」と高いプラス値が続いている。これは実感、予測とも「上昇」判断が高く、「下落」判断が低いこと又はゼロであることによる。不動産市況は概ね良好であることがうかがわれる。

〔住宅地取引件数について〕

地区内調査では「前期+8p」、「今期▲18p」となり、マイナスに転じた。「増加」実感が減少し、「減少」実感が増加したことによる。次期予測は「前期+8p」、「今期▲12p」となりマイナスに転じた。これは「増加」予測が減少し、「減少」予測割合が増加したことによる。

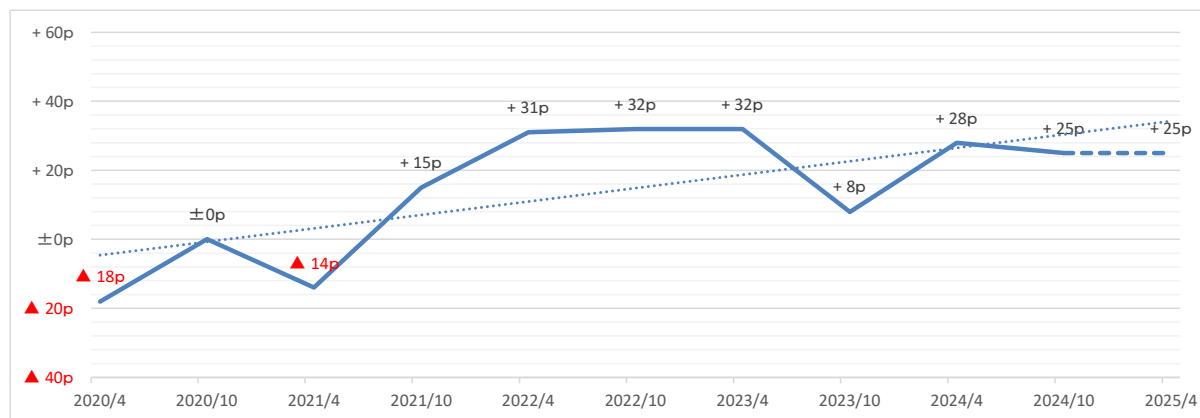
〔総括〕

住宅地価格DI値は、7期連続でプラス判断が維持されている。2022年4月からプラス30前後で推移している(2022年10月を除く)。佐久地域は、新幹線「佐久平」駅周辺地域を中心に、県外からの移住者もみられ、不動産需要が相対的優位な地域であることがうかがわれる。

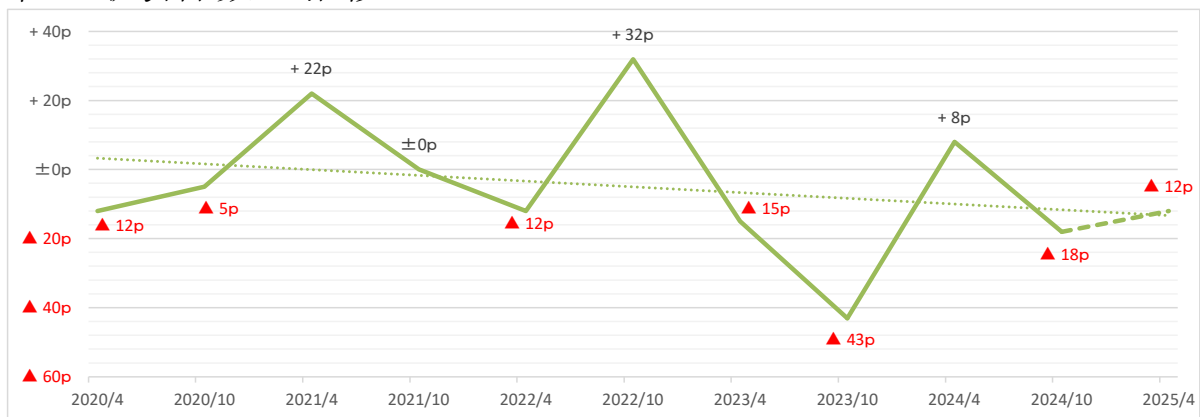
2. 地域の状況

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

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

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

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・物件も少ないが、価格も高止まり、価格上がり、取引も増えるとは思えない。
- ・問合せ数が増えている。
- ・移住者の取引が多く、地元民の取引が減少傾向にある。
- ・地域により下落しているところもあり、一概には判断できない。
- ・コロナが落ち着いて県外からの移住熱が下がったため。

[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+58p」、「今期+33p」となり、プラス値は低下している。8期連続でプラス50を上回っていたが、今期は下回った。これは「上昇」実感が減少し、「下落」実感が前期はゼロであったが、今期はみられたことによる。次期予測DI値は「前期+50p」、「今期▲16p」となり、マイナス値に転じた。これは「上昇」予測が減少し、「下落」予測が前期はゼロであったが、今期は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±0p」、「今期±0p」と横ばいとなった。これは取引件数の「横ばい」実感は減少したが、「増加」「減少」実感の割合が同じであったことによる。次期予測は「前期▲17p」、「今期▲33p」とマイナス値が高くなった。これは、「増加」予測が減少し、「減少」予測が増加したことによる。

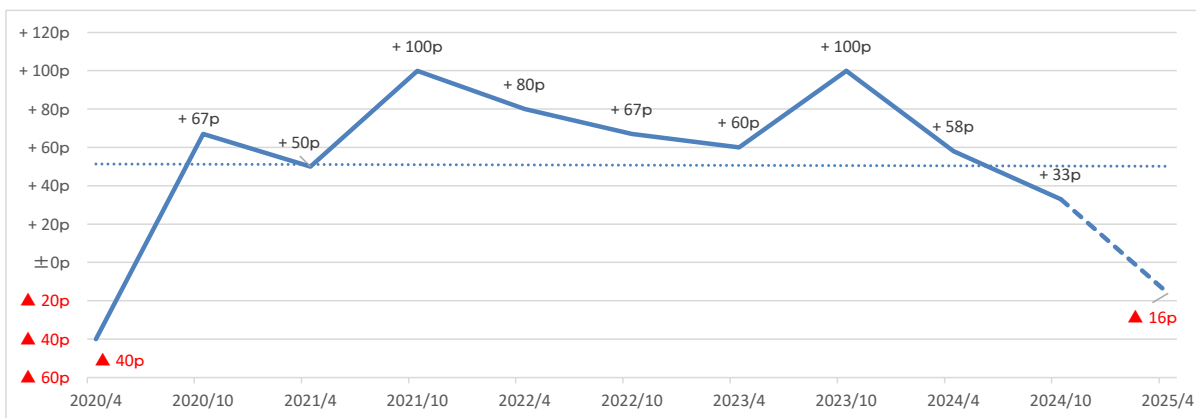
[総括]

住宅地価格はプラス実感が低下しており、次期予測はマイナスとなっている。価格が高くなりピークに近いという見方が出てきた。取引件数は今期横ばい、次期予測はマイナスとなった。軽井沢は東京圏内から通える高級避暑地という位置付けにあり、旧軽井沢の高級別荘地を中心に需要が底堅い。しかし価格がだいぶ高くなったことや、売物件が少なく、取引件数の少ないことが、DI調査結果に現れていると考えられる。

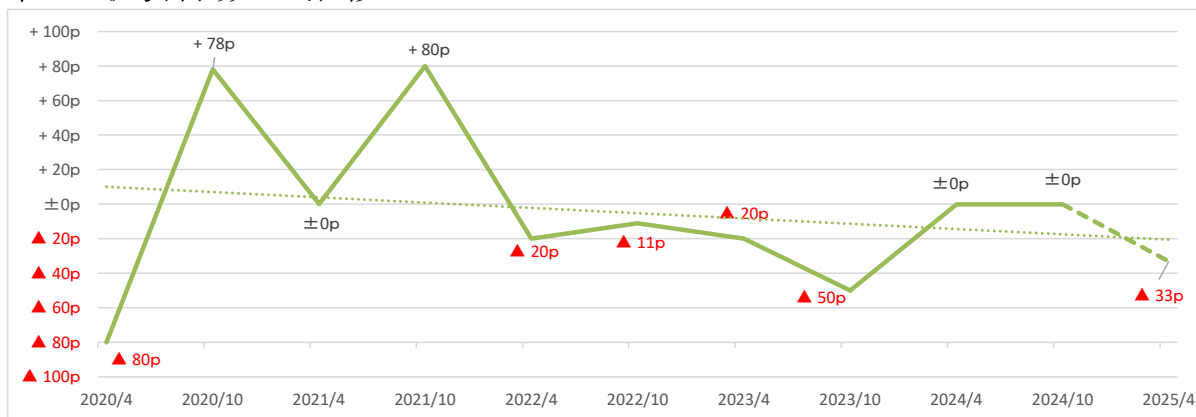
2. 地区の状況

		2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
町 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 40p	+ 67p	+ 50p	+ 100p	+ 80p	+ 67p	+ 60p	+ 100p	+ 58p	+ 33p	▲ 16p
	住宅取引件数	▲ 80p	+ 78p	±0p	+ 80p	▲ 20p	▲ 11p	▲ 20p	▲ 50p	±0p	±0p	▲ 33p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地区内 主なトピック

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

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 売物件が少なく、良好な物件は成約までの期間が短くなっている。

[V-F]

松 本 地 域 の 状 況

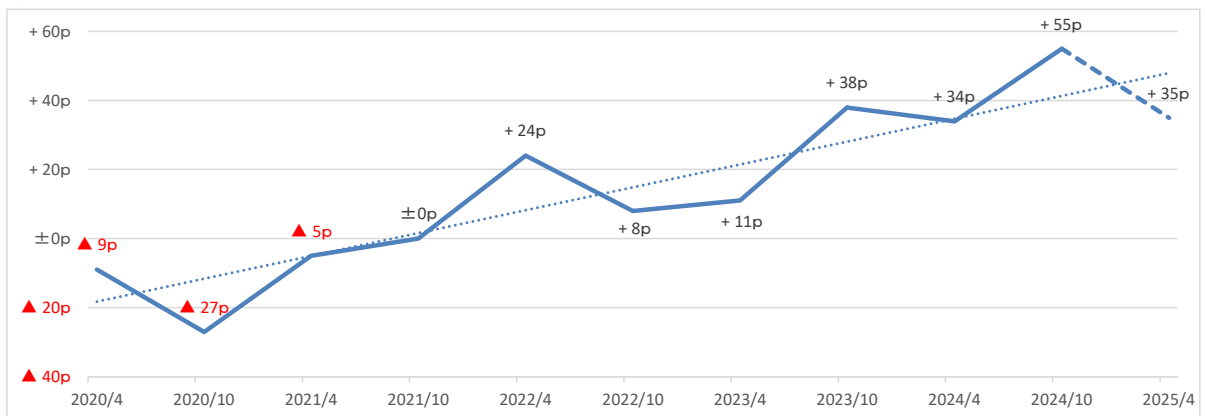
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地域内調査は「前期+34p」、「今期+55p」となり上昇を維持している。なお次期予測も「+35p」となっており、住宅地価格の見通しについて前向きな回答が多かった。												
[住宅地取引件数について] 市内調査は「前期▲7p」、「今期+10p」となり、取引件数DI値は5期ぶりに増加に転じた。なお次期予測は「+15p」となっており、今後の見通しについても、増加を予測している声が多かった。												
[総括] 住宅地価格及び住宅地取引件数ともにプラス圏にあり、半年後の次期予測においても維持されている。アンケート回答にあるように空家の活用について課題はあるが、地域内不動産業者が不動産市況を前向きに捉えている結果と思料される。												

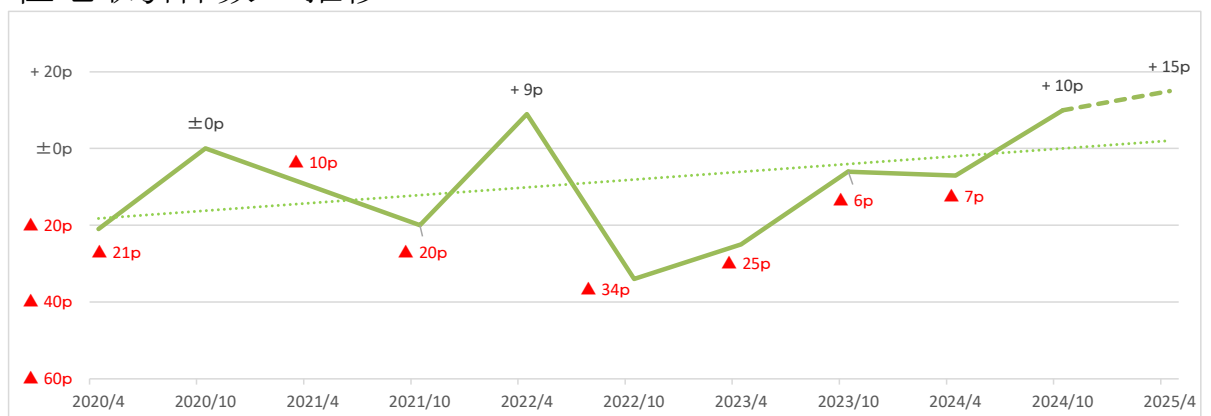
2. 地域の状況

		2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 9p	▲ 27p	▲ 5p	±0p	+ 24p	+ 8p	+ 11p	+ 38p	+ 34p	+ 55p	+ 35p
	住宅取引件数	▲ 21p	±0p	▲ 10p	▲ 20p	+ 9p	▲ 34p	▲ 25p	▲ 6p	▲ 7p	+ 10p	+ 15p

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】八十二銀行と長野銀行の合併に向けた店舗の統廃合が順次進んでおり、閉鎖した店舗が増加しつつある。なぎさライフサイト定期借地契約満了に伴い、新店舗建築中。
- ・【安曇野市】北穂高地区で新たな産業団地が計画中。また、三郷地区で新たな商業施設の計画がある。
- ・【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、新たな工業団地及び住宅団地を造成する「野村桔梗ヶ原土地区画整理事業」が進行中である。
- ・住宅地価格は比較的堅調であるが、郊外等の利便性に劣る地域では需要は弱く二極化している。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・空家件数は多いが、活用が進んでいない。

[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+20p」となり、地域内の住宅地価格の改善傾向を示している。次期予測も「+20p」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格について前向きな予測をしている。

[住宅地取引件数について]

地域内調査は「前期▲4p」、「今期▲20p」となり、取引件数が減少傾向にあることを示している。次期予測も「▲20p」となっており、今後取引件数は減少傾向にある予測が多かった。

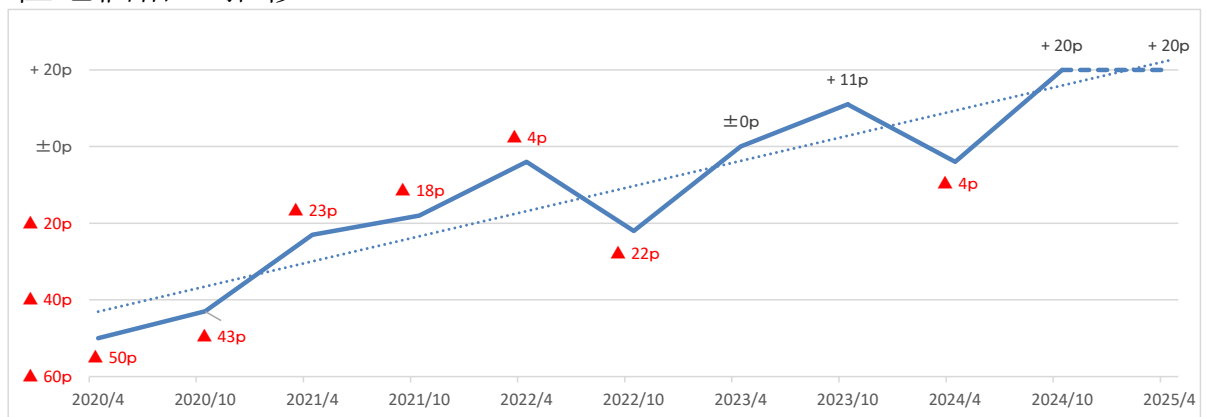
[総括]

住宅地価格の半年後の次期予測DI値は前回調査時の「±0p」より増加している。アンケート調査では利上げ、資材高騰等があっても、各ハウスメーカーは知恵を絞り、厳しい状況を努力で補っているとの声がある。

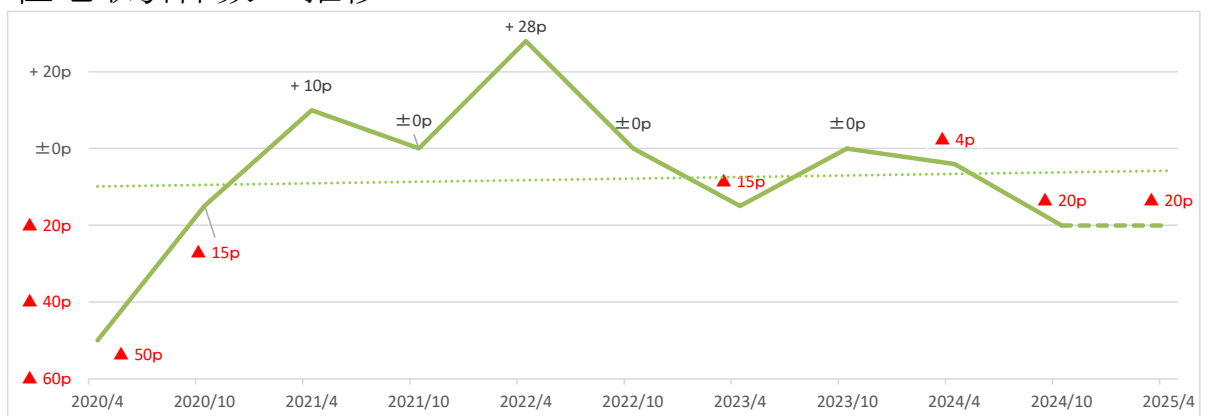
2. 地域の状況

		2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 50p	▲ 43p	▲ 23p	▲ 18p	▲ 4p	▲ 22p	±0p	+ 11p	▲ 4p	+ 20p	+ 20p
	住宅取引件数	▲ 50p	▲ 15p	+ 10p	±0p	+ 28p	±0p	▲ 15p	±0p	▲ 4p	▲ 20p	▲ 20p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・ 下諏訪町で旧イオン諏訪店の新店舗が2025年にオープンする予定。
- ・ 茅野市で半導体製造メーカーのディスコが、長野第二工場を建設予定。
- ・ 岡谷市の湊地区におけるスマートインターチェンジ開発は当初予定より遅れ2025年夏頃になる予定。
- ・ 富士見町では井戸尻考古館の移転計画があり、2029年秋の新館開館を目指している。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 造成地については造成費用の上昇に伴い上昇傾向にある。
- ・ 賃貸物件が少ない。(オーナーの売却志向が強い?)
- ・ 一部上昇エリアもあるものの 横ばいと予想。
- ・ 利上げ、資材値上がり等の材料があっても、各ハウスメーカーは知恵を絞り、営業をする。厳しい状況を努力で補っている。

[V-H]

上伊那地域の状況

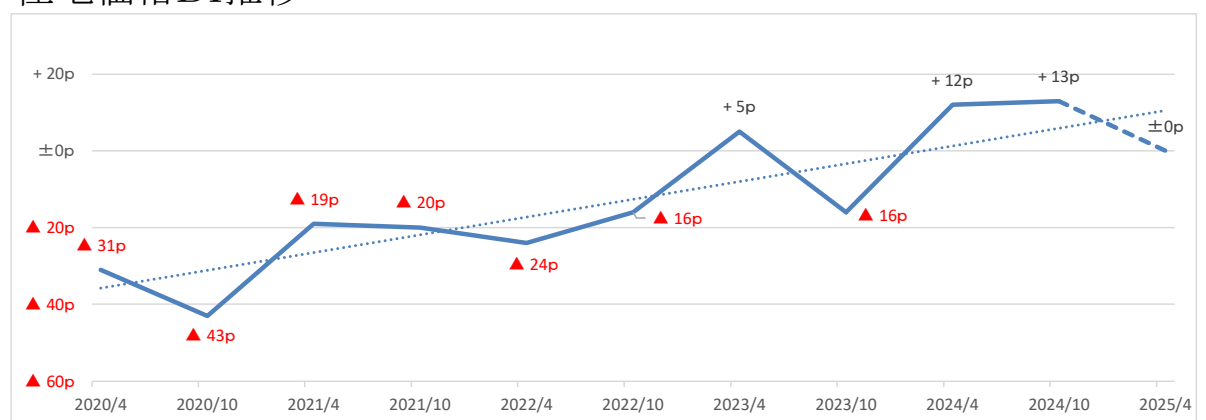
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について] 地域内調査は「前期+12p」、「今期+13p」となり、プラス水準を維持した。なお、次期予測は「前期±0p」、「今期±0p」と変わらず、将来の住宅地価格については、引き続き慎重にみている地域不動産業者が多いと考えられる。 [住宅地取引件数について] 地域内調査は「前期+11p」、「今期+20p」となり、取引件数は増加しているとの意見が多かった。一方、次期予測は「▲33p」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] 住宅地価格・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。アンケート結果では、建築費の高騰により予算が上っており、地価も安いところを求める動きがみられるとの声がある。											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

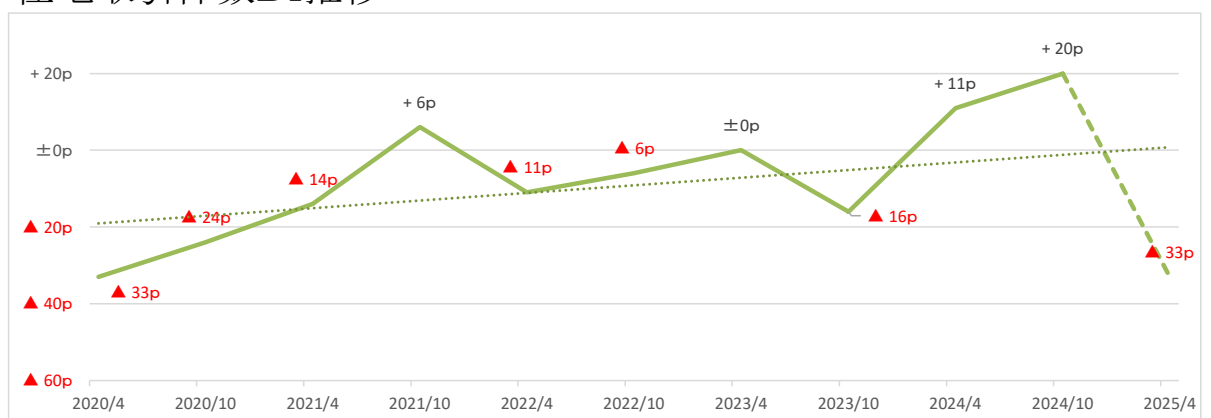
2. 地域の状況

		2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲ 31p	▲ 43p	▲ 19p	▲ 20p	▲ 24p	▲ 16p	+ 5p	▲ 16p	+ 12p	+ 13p	±0p
	住宅取引件数	▲ 33p	▲ 24p	▲ 14p	+ 6p	▲ 11p	▲ 6p	±0p	▲ 16p	+ 11p	+ 20p	▲ 33p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・ 伸和コントロールズは、長野県伊那市に新工場を建設した。新工場は、2021年4月に操業を開始し、産業用ロボットのコントローラーなどの製造を行っている。生産能力を大幅に増強し、国内外の需要に対応できるようになった。
- ・ 伊那市西町のアピタ伊那店がメガドンキに業態転換し(2021年6月)、客が増えている。
- ・ 伊那バイパスと伊南バイパスをつなぐ国道153号伊駒アルプスロードが、令和2年度事業化され、開通に向けて動き出している。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・ 周りを見てもおひとりでお住まいの方多く、いずれこも空き家になるというところが多いし、相続した方が困って売却される方が多いと感じるため。
- ・ 造成費、建築費の高騰で不動産価格が上昇している。賃上げの影響もあり現在は件数が増加しているが、現在は息切れの感じがする。
- ・ 造成費、建築費の上昇により単価が上がっている。
- ・ 建築費の高騰により予算が上がっており、地価も安いところを求める動きがみられる。
- ・ 住宅着工数が少なくなっているなので、土地の需要も減ると予測。

[V-I]

飯伊地域の状況

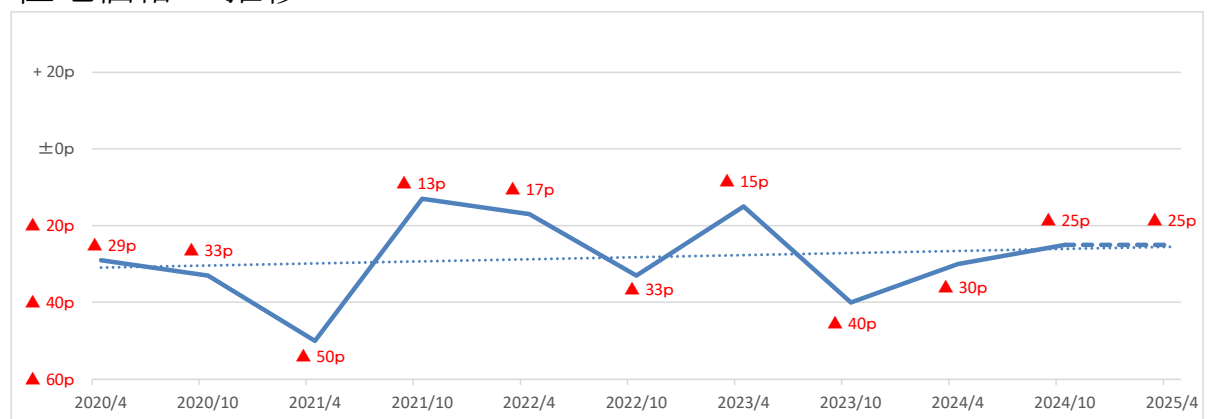
1. 地域の市況及びDI値動向

[住宅地価格について]	
地域内調査は「前期▲30p」、「今期▲25p」となり、住宅市況は引き続きマイナス圏にある。次期予測は「前期▲8p」から「今期▲25p」と悪化傾向にあり、地域不動産業者は住宅地価格について下落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▲16p」、「今期▲50p」となり、マイナス幅が大きく増加した。次期予測も「▲50p」となっており、今後も取引件数は低調に推移する傾向を予測している声が多い。	
[総括]	
リニア中央新幹線事業等への期待感はあるが、DI値は住宅地価格、住宅地取引件数ともに厳しい状況が続いている。	

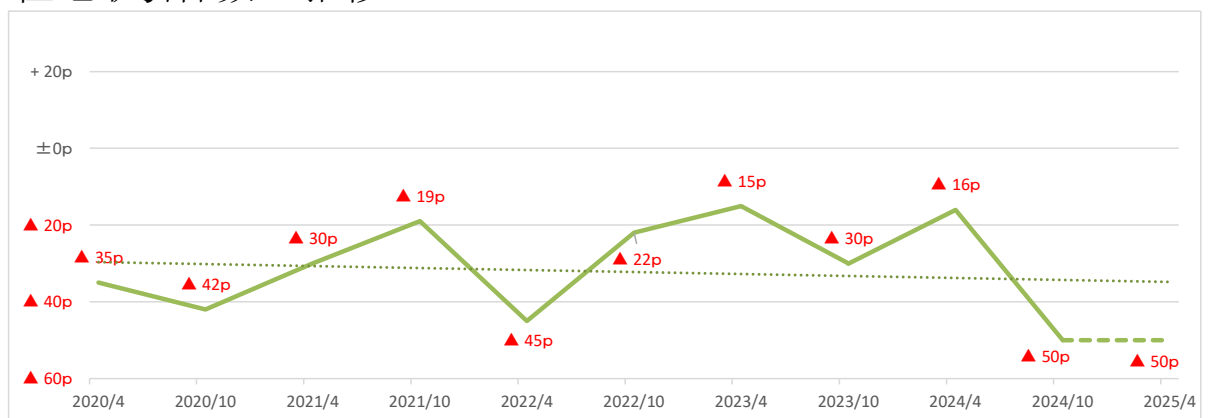
2. 地域の状況

		2020/4	2020/10	2021/4	2021/10	2022/4	2022/10	2023/4	2023/10	2024/4	2024/10	2025/4予測
地域 住宅地 DI値	住宅価格	▲29p	▲33p	▲50p	▲13p	▲17p	▲33p	▲15p	▲40p	▲30p	▲25p	▲25p
	住宅取引件数	▲35p	▲42p	▲30p	▲19p	▲45p	▲22p	▲15p	▲30p	▲16p	▲50p	▲50p

3. 住宅価格DI推移



4. 住宅取引件数DI推移



5. 地域内 主なトピック

- ・リニア新幹線、長野県中間駅が飯田市上郷飯沼地区に設置される予定。周辺においても道路等整備計画が進行中。工事の遅れにより東京ー名古屋間の開業は少なくとも2034年以降になる見込み。
- ・飯田市を起点とし愛知県東部を経由し静岡県浜松市(新東名浜松いなさJCT)に至る三遠南信自動車道の整備が進められており、2019年11月三遠南信道・天龍峡ー龍江IC間が開通している。
- ・JR飯田駅前にあった旧「ピアゴ飯田駅前店」は2018年9月末に閉店していたが、地元企業が取得し2022年5月に「丘の上結いスクエア」としてリニューアルオープンした。

6. 各不動産業者の意見等

アンケート回答の判断理由

- ・リニア中央新幹線の開業の遅れの影響が出てくる。

発行者

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

〒380-0936

長野県長野市岡田町124-1 (株)長水建設会館2階

TEL 026-225-5228

FAX 026-225-5238

URL <https://www.nrknet.org>

※無断複製転載を禁じます。