



不動産・住宅市場分析ニュース

～分譲戸建住宅をもう1棟売するために、今を知ろう～
名古屋から長野県を分析しました！

長野県版
特別1号
11-12月号

発行元：株式会社TSON テック事業部

〒450-0002 名古屋市中村区名駅三丁目22番8号大東海ビル2階 TEL.052-380-0875

不動産・住宅市場分析ニュースについて

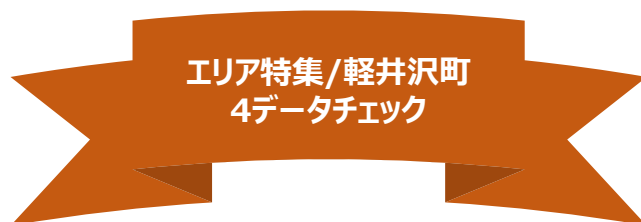
このレポートは(株) TSON テック事業部が不動産・住宅業界の市場分析レベル向上に貢献するために定期的に発行をしています。

長野県の皆様、こんにちは！ TSONは不動産・住宅の販売データを毎月1,200万件収集し市場分析、コンサルティングをしている会社です。TSON流のノウハウでは長野県はこんなふうに見えています、というレポートをお届けします。御社でもこんな分析をしてみたいというご希望がございましたら、ぜひ、お声をおかけ下さい。



目次

オススメデータ&調査ならこれ！ シリーズ1「住宅着工戸数」……………2-3
 経験、勘、度胸（KKD）に1つデータや調査を加えるなら！
 長野県の分譲住宅着工戸数……………4
 長野県 賃貸住宅動向……………5
 長野県、不動産投資物件動向……………6



 不動産・住宅市場分析ニュースが
YouTube配信始めました！

X | Q



エリア特集「軽井沢町」



1.分譲戸建（別荘）販売のバトルの現場……………7
 2.賃貸住宅動向……………8
 3.人口や地価動向もチェック……………9
 4.公示示価……………10-11



不動産鑑定士の知恵を味わおう！



オススメデータ & 調査ならこれ！

シリーズ1「住宅着工戸数」

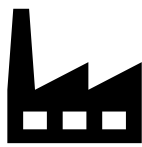
不動産・住宅業界は経験、勘、度胸（KKD）が重要なことはいまでもありません。でもDXはやりの今、これだけでは説得力に物足りなさがあるのも事実かと思えます。時代の変化の激しい時だからこそ、データや調査とつき合わざるを得ません。そんな時、前向きに1つ選ぶとすればどんなデータや調査が良いのかを毎回おすすめします。一回目は住宅着工戸数。大局観を持つためにはオススメですよ！



国土交通省の住宅着工戸数？ ご存じの方も多いと思いますが・・・

不動産・住宅業界を仕切っている国土交通省が毎月公表しています。ホームページで誰でも手軽に見ることができます。建築される住宅の動向を知るデータとしては、日本でほぼ唯一と言っても良いデータです。このデータは住宅の生産状況を示します。住宅の工事（＝生産）の数です。

しかし何戸売れたのか？分譲マンションや分譲一戸建の在庫はどのくらいなのか？について市場を細かく、かつ全体をリアルタイムに把握する公的データは実質的にはありません。残念！



= 住宅着工戸数

貸家、持家、分譲戸建、分譲マンションの意味を理解しよう・・・

住宅着工戸数には主に4種の住宅があります。どのような住宅なのかを知っておかないとこのデータを使いこなせません。

貸家はアパートや賃貸マンションのこと。地主やアパート経営の個人投資家、さらに個人だけでなく会社が所有する土地に賃貸マンションやアパートを建てる場合を含みます。契約後、3～6ヶ月後に着工することが多いので、**3～6ヶ月前の実際の需要（実需）を表現**しています。**バックミラーで後ろを見るような感じ**です。データで表現される数字、例えば貸家着工戸数1,000戸は棟ではなく戸数、つまりルーム数です。1,000ルームで1,000棟ではありませんのでくれぐれもご注意ください。

持家は主に注文戸建住宅のこと。住宅を欲しい人がハウスメーカーや住宅会社へ行って、あんな間取り、こんなデザインという具合に自由に注文します。それに対して会社側がどうですか？と提案してお互い合意して契約、さらに代金支払いがあり建築スタートです。契約の3～6ヶ月後に着工することが多いので、**3～6ヶ月前の実際の需要（実需）を表現**しています。貸家と同じように**バックミラーで後ろを見るような感じ**です。

分譲戸建住宅、分譲マンションはディベロッパーが数ヶ月～1年後の売上を確保するために先行投資で建築します。購入希望者が内見し、気に入ったら契約して代金を支払い、建物が引き渡されます。そのため、分譲の着工戸数は**市場の需要ではなくディベロッパーの売上目標**ということになります。一戸建住宅という点では持家（注文戸建住宅）と同じですが、完成物を購入する点で全く異なる商品です。

※分譲戸建住宅≠持家（注文戸建住宅）





実際に住宅着工戸数を見てみましょう！何がどうわかるのか？

国交省の新設住宅着工戸数の資料から簡単な資料を作ってみました。
着工にともなう建物の総面積も公開されているので一戸当りの面積も出しました。

新設住宅着工戸数2023年、2024年の6月比較

| 前年同月比較 | 住宅着工戸数 | | | 1戸当り面積 | |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2023.6 | 2024.6 | | 2024.6 | 昨年比 |
| 総数※ | 7.1万戸 | 6.6万戸 | ▲6.7% | 78㎡ | ▲9.6% |
| 契約先行 | | | | | |
| 貸家 | 3.0万戸 | 2.8万戸 | ▲6.2% | 48㎡ | ▲8.8% |
| 持家 | 2.0万戸 | 1.9万戸 | ▲5.6% | 113㎡ | ▲6.7% |
| 投資先行 | | | | | |
| 分譲戸建 | 1.1万戸 | 1万戸 | ▲13.8% | 102㎡ | ▲13.9% |
| 分譲マンション | 0.84万戸 | 0.82万戸 | ▲2.1% | 69㎡ | ▲13.9% |

※総数は給与住宅含む。

※国土交通省 住宅 都道府県別着工戸数 より T S O N にて作成

https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html

1年前との比較では着工戸数は総数で減少しました。又、一戸当りの面積も総数で減少しました。特に分譲戸建、分譲マンションは13%を超える減少です。インフレの中で、面積を小さくして価格上昇を少しでも抑えたいデベロッパーの切実な気持ちが現れています。

| 年比較 | 総数※ | 貸家 | 持家 | 分譲戸建 | 分譲マンション | 1戸当り面積※ |
|--------|------|------|------|------|---------|---------|
| 東日本大震災 | | | | | | |
| 2011年 | 82万戸 | 28万戸 | 30万戸 | 11万戸 | 11万戸 | 90㎡ |
| 2023年 | 81万戸 | 34万戸 | 22万戸 | 13万戸 | 10万戸 | 78㎡ |

※総数は給与住宅を含みます。1戸当り面積は給与住宅を含みません。

※統計で見る 日本「住宅着工統計 年次 3 利用関係別 時系列」より T S O N にて作成

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600120&tstat=000001016966&cycle=/&tclass1=000001048390&tclass2val=0>

実は東日本大震災の3年前になりますが2008年はリーマンショックでした。実際に影響が大きかったのは2009年です。2008年は総数は109万戸でしたが2009年は78万戸まで落ち込み、東日本大震災の時はその回復途上でした。

その2011年の82万戸と比べて2023年は81万戸となり、1万戸少なくなっています。持家の減り方は急激です。分譲マンションも減少しましたが、貸家と分譲戸建のみが増加です。

分譲戸建の着工戸数は増加していますが、分譲戸建は先行投資なので、デベロッパーが市場縮小とインフレの中、なんとか売上確保のために目標を高く設定していることは想像できます。

一方、貸家が増えています。住宅購入を先送りした層が、少しでも良い賃貸住宅に住み替える傾向が出ていると考えられます。賃料も上昇中なので貸家には追い風が吹いています。

住宅着工戸数を見るだけでも、追い風の市場（貸家）、手堅い市場（分譲マンション）、低迷する市場（持家、分譲戸建）と市場の多様性が良くわかります。データを1つ選ぶなら着工戸数はいかがでしょうか？
オススメですよ。国交省のホームページをぜひ御覧ください。



データ・チェック 最新（9月）の「住宅着工戸数」を見よう！

住宅着工戸数は住宅の供給数を表している公的データで、毎月、国土交通省から発表されます。住宅の種類には主に貸家（賃貸マンション・アパート）、持家（注文住宅）、分譲戸建住宅、分譲マンションの4種類があります。市場が拡大しているのか、縮小しているのかがわかります。

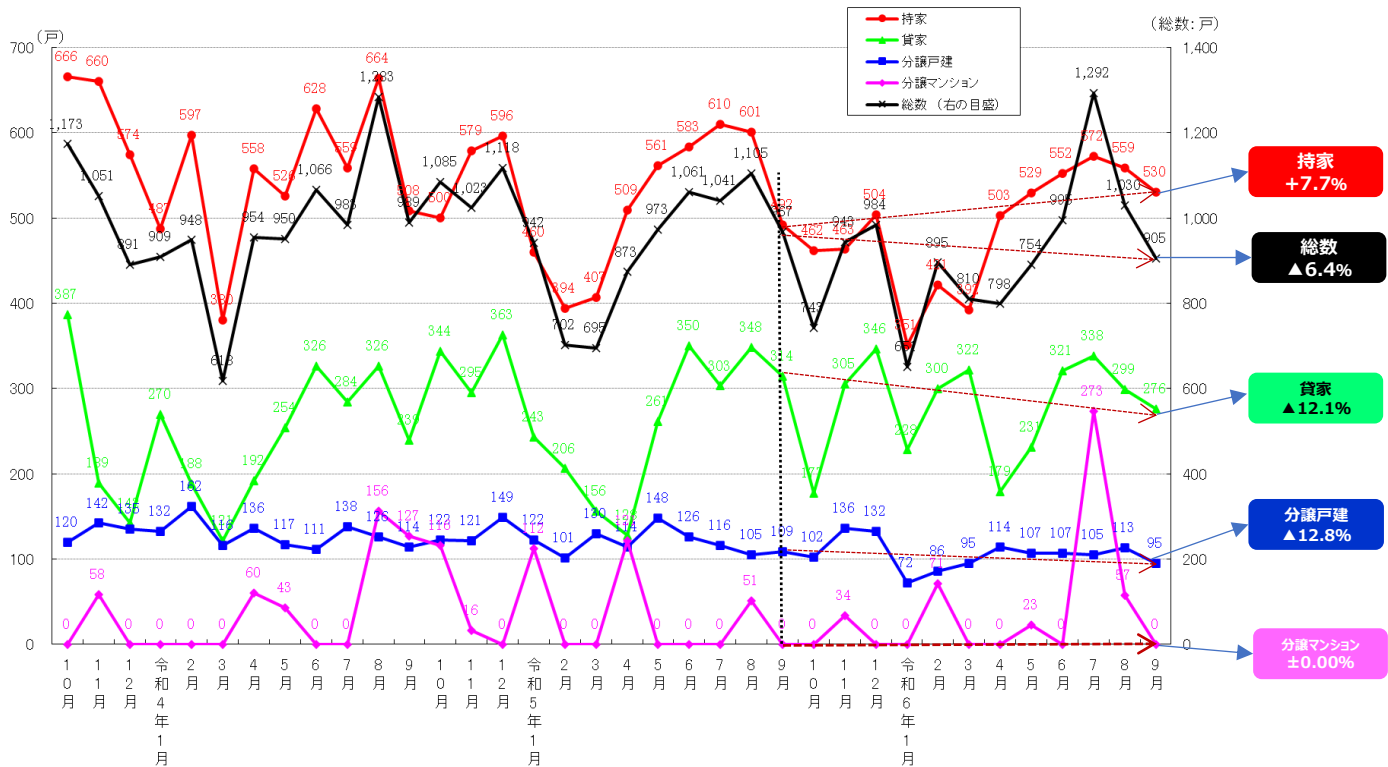
長野県の2024年9月の住宅着工戸数はこんな状況！



昨年9月と比べると、持家（注文住宅）は+7.7%で増加しました。これは中間層以上がしっかりしているからと考えられ、持家市場の底堅さを示しています。

一方で貸家は12.1%減少、分譲戸建は12.8%減少しました。分譲マンションは1年前と同じくゼロでした。分譲マンションは7月に大幅に増加した反動と考えられます。総数では6.4%減少しました。市場全体が縮小しています。

長野県の住宅着工グラフ 令和6年9月版



9月は持家（注文住宅）以外は低調でした。持家は底堅く推移しています。

👉 今回のイチオシ 長野県の賃貸住宅の賃料動向はどうなっているのでしょうか？

日本はデフレから一転してインフレへと大きく変化しました。物価上昇の中でも最も遅れて上昇すると言われている賃貸住宅賃料は遅行指数と言われていますが、長野県では今年どのように変化したでしょうか。2023年10月と2024年10月を比較しました。



長野県 市及び主な町別（19市16町）賃料動向 2023年10月×2024年10月 ※賃料増減0%以上にマーキングをしています。

| 市区町村 | 賃貸 | | | | | | | | |
|----------|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 平均賃料及び2023年10月と2024年10月の増減割合 | | | | | | | | |
| | ワンルーム | | | 2LDK | | | 3LDK | | |
| | 2023.10 | 2024.10 | 増減 | 2023.10 | 2024.10 | 増減 | 2023.10 | 2024.10 | 増減 |
| | (万円) | (万円) | (%) | (万円) | (万円) | (%) | (万円) | (万円) | (%) |
| 長野市 | 4.7 | 4.8 | 2.1% | 7.1 | 6.7 | -5.6% | 8.5 | 8.5 | 0.0% |
| 松本市 | 5.4 | 5.4 | 0.0% | 7.2 | 7.6 | 5.6% | 9 | 8.8 | -2.2% |
| 上田市 | 4.8 | 4.4 | -8.3% | 6.1 | 6.3 | 3.3% | 10.7 | 9.6 | -10.3% |
| 岡谷市 | 4.9 | 4.1 | -16.3% | 6.7 | 6.7 | 0.0% | 6.8 | 6.9 | 1.5% |
| 飯田市 | 4.4 | 4.8 | 9.1% | 6.1 | 6 | -1.6% | 8.2 | 7.2 | -12.2% |
| 諏訪市 | 5.3 | 3.9 | -26.4% | 6.2 | 7 | 12.9% | 6.6 | 10.2 | 54.5% |
| 須坂市 | 4.5 | 0 | -100.0% | 6.9 | 6.6 | -4.3% | 7.1 | 0 | -100.0% |
| 小諸市 | 3.9 | 3.6 | -7.7% | 6.4 | 5.9 | -7.8% | 7.2 | 6.6 | -8.3% |
| 伊那市 | 5.3 | 3 | -43.4% | 6.3 | 6.2 | -1.6% | 8.5 | 5.6 | -34.1% |
| 駒ヶ根市 | 3.6 | 3.7 | 2.8% | 6.2 | 6 | -3.2% | 6.3 | 0 | -100.0% |
| 中野市 | 3.5 | 2.9 | -17.1% | 6.2 | 6 | -3.2% | 0 | 6 | |
| 大町市 | 0 | 5.9 | | 6.6 | 6.6 | 0.0% | 0 | 7 | |
| 飯山市 | 5.9 | 0 | -100.0% | 0 | 5.8 | | 0 | 0 | |
| 茅野市 | 4.3 | 2.1 | -51.2% | 7 | 6.7 | -4.3% | 8.4 | 0 | -100.0% |
| 塩尻市 | 5.5 | 5.5 | 0.0% | 6.6 | 6.5 | -1.5% | 7.8 | 8.3 | 6.4% |
| 佐久市 | 4.6 | 4.4 | -4.3% | 6.7 | 6.2 | -7.5% | 14.4 | 8.6 | -40.3% |
| 千曲市 | 3.6 | 3.4 | -5.6% | 6 | 5.4 | -10.0% | 5.1 | 5.5 | 7.8% |
| 東御市 | 0 | 0 | | 6.1 | 6.1 | 0.0% | 12 | 0 | -100.0% |
| 安曇野市 | 4.1 | 4.3 | 4.9% | 6.5 | 6.4 | -1.5% | 7.7 | 11.9 | 54.5% |
| 南佐久郡小海町 | 0 | 3.8 | | 0 | 4.8 | | 7 | 7.3 | 4.3% |
| 北佐久郡軽井沢町 | 10.4 | 43.2 | 315.4% | 32.2 | 62.2 | 93.2% | 39.2 | 71.2 | 81.6% |
| 北佐久郡御代田町 | 4.4 | 7.5 | 70.5% | 8.1 | 6.8 | -16.0% | 16.3 | 0 | -100.0% |
| 諏訪郡下諏訪町 | 3 | 0 | -100.0% | 6.5 | 6.2 | -4.6% | 6.5 | 6.5 | 0.0% |
| 諏訪郡富士見町 | 3.3 | 3.5 | 6.1% | 0 | 6.5 | | 0 | 0 | |
| 上伊那郡辰野町 | 3 | 3 | 0.0% | 5.9 | 5.6 | -5.1% | 11 | 7.5 | -31.8% |
| 上伊那郡箕輪町 | 3.3 | 3.7 | 12.1% | 6.6 | 6.2 | -6.1% | 6.7 | 6 | -10.4% |
| 上伊那郡飯島町 | 0 | 3.8 | | 5.8 | 5.7 | -1.7% | 0 | 0 | |
| 下伊那郡松川町 | 4.1 | 0 | -100.0% | 6.4 | 0 | -100.0% | 6.4 | 0 | -100.0% |
| 下伊那郡高森町 | 0 | 0 | | 6.7 | 10.3 | 53.7% | 8.6 | 0 | -100.0% |
| 北安曇郡池田町 | 0 | 0 | | 5.9 | 6.2 | 5.1% | 0 | 0 | |
| 埴科郡坂城町 | 3.9 | 0 | -100.0% | 6.2 | 5.1 | -17.7% | 8 | 0 | -100.0% |
| 上高井郡小布施町 | 12 | 0 | -100.0% | 6 | 5.6 | -6.7% | 0 | 0 | |
| 下高井郡山ノ内町 | 0 | 0 | | 6.5 | 0 | -100.0% | 0 | 0 | |
| 上水内郡信濃町 | 0 | 0 | | 0 | 9.3 | | 0 | 0 | |
| 上水内郡飯綱町 | 0 | 0 | | 5 | 5.5 | 10.0% | 0 | 0 | |

※ TSONデータよりTSONにて作成

ワンルームで0%以上の市町は11あります。(31.4%)
増減幅は0~315.4%です。

2LDKで0%以上は10あります。(28.5%)
増減幅は0~93.2%です。

3LDKで0%以上は9あります。(25.7%)
増減幅は0~81.6%です。

軽井沢町はワンルーム、2LDK、3LDK共に驚異的な賃料上昇が見られ、御代田町もワンルームでは追随します。

チェックポイント

- ・3割前後の市町で賃料上昇が見られます。
- ・軽井沢町、次いで御代田町の賃料増加が驚異的です。インバウンド関連と考えられます。

👉 今回のイチオシ 長野県の投資物件動向はどうなっているのでしょうか？

2024年10月に販売されていた長野県市区町別の不動産投資物件一覧

※ TSON収集データにてTSONにて作成

| | 一棟アパート | | 一棟マンション | | 区分マンション | | その他 | |
|------|--------|----|---------|----|---------|----|-------|-------------|
| | 築年数 | 件数 | 平均利回り | 件数 | 平均利回り | 件数 | 平均利回り | 戸建※、別荘※、土地等 |
| 長野市 | 3 | 1 | 5 | 0 | - | 0 | - | - |
| | 14 | 1 | - | 0 | - | 0 | - | - |
| | 20 | 1 | - | 0 | - | 0 | - | - |
| | 31 | 0 | - | 0 | - | 1 | 16.2 | 0 |
| 松本市 | 49 | 0 | - | 0 | - | 1 | 16.2 | 0 |
| 上田市 | 21 | 1 | 7 | 0 | - | 0 | - | - |
| | 31 | 2 | 9.2 | 0 | - | 0 | - | - |
| 小諸市 | 11 | 1 | 9 | 0 | - | 0 | - | - |
| 伊那市 | 40 | 1 | 20.1 | 0 | - | 0 | - | - |
| 佐久市 | 34 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1 |
| | 27 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1 |
| 安曇野市 | 29 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1 |
| | 1 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 2 |
| 軽井沢町 | 2 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1 |
| | 4 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1 |
| | 6 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1 |
| | 9 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 3 |
| | 12 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1※ |
| | 15 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1※ |
| | 25 | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 1※ |
| | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 19 |
| 飯綱町 | 22 | 1 | 7.8 | 0 | - | 0 | - | 0 |
| | 27 | 1 | 7.7 | 0 | - | 0 | - | 0 |

長野県の2024年10月に販売中であった不動産投資物件では1棟アパートは長野市、上田市、小諸市、伊那市に見られ、確認できる平均利回りは5~20.1%です。

区分マンションは長野市、松本市に見られ、確認できる平均利回りは松本市の16.2%です。

1棟マンションは見当たりませんでした。戸建※（別荘※）は軽井沢町に見られます。軽井沢町では別荘用の土地も多く販売されています。

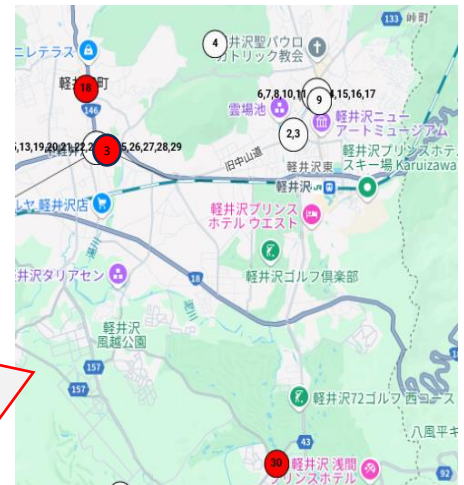
長野市の投資物件マッピング



● 部分は1棟アパート物件（①②③）、区分マンション物件（④）です。詳細は下記の通りです。

| No. | 物件種別 | 価格 | 表面利回り | 築年 | 戸数 | 建物構造 |
|-----|---------|-----------|-------|-----|-----|---------------------|
| 1 | 一棟アパート | 3,100万円 | 未定 | 14年 | 3戸 | 木造 |
| 2 | 一棟アパート | 1億1,000万円 | 5.00% | 3年 | 6戸 | 軽量鉄骨造 |
| 3 | 一棟アパート | 3,600万円 | 未定 | 20年 | 2戸 | 軽量鉄骨造 |
| 4 | 区分マンション | 498万円 | 未定 | 31年 | 37戸 | SRC (鉄骨鉄筋コンクリート) |

軽井沢町の投資物件マッピング



● 部分は戸建（別荘）で、白抜き○は土地販売部分です。別荘用の土地ということでしょう。価格、築年は下記のとおりです。

| No. | 物件種別 | 価格 | 表面利回り | 築年 |
|-----|------|-----------|-------|-----|
| 3 | 戸建賃貸 | 1億1,800万円 | 未定 | 15年 |
| 18 | 戸建賃貸 | 5,980万円 | 未定 | 12年 |
| 30 | 戸建賃貸 | 5,500万円 | 未定 | 25年 |

今回は軽井沢町を特集します。TSONのデータでここまでわかります。



データ・チェック1 分譲住宅（別荘）販売のバトルの現場

8～10月に販売中であった分譲戸建（別荘）の価格と立地はこんな状況！

ビルダー（分譲会社）が関心を持っているエリアは国道18号線（中山道）、しなの鉄道沿いの①エリア、国道146号線沿いの②エリア、三笠通りの③エリアに集中しています。



価格は③エリアが3億円以上の物件、②エリアが1億円前後が目立ちます。



高価格分譲物件（別荘）は③エリア> ②エリア> ①エリアの順に供給されています。
②エリア（三笠通り沿い）には億単位の物件が目立ちます。

分譲戸建住宅の購入世帯は、その前は貸家（賃貸マンション、アパート）に住んでいたはず。周辺の家賃は住宅ローン返済額や分譲戸建住宅の価格設定の参考になります。近隣に貸家があるかどうか？家賃はどのくらいか？を常にチェックすることは重要です。分譲戸建住宅の価格設定や販売方向を決めるうえで押さえるべき情報です。



データ・チェック2 分譲戸建市場だけでなく賃貸市場も調べよう！

軽井沢町を賃料10万円以上×50㎡以上（ファミリータイプ）でチェックすると・・・



<面積>

- ~30㎡
- 30~50㎡
- 50~70㎡
- 70~90㎡
- 90~110㎡
- 110~130㎡
- 130㎡~

50㎡以上の夫婦のみ世帯向け、夫婦と子供世帯向けの賃貸住宅を選択していることを示しています。

<賃料>

- ~4万円
- 4~7万円
- 7~10万円
- 10~13万円
- 13~16万円
- 16万円~

賃料10万円以上を選択したことを示します。

ファミリー向け賃貸住宅は前頁の分譲住宅が供給されている①②③エリアに加えて④エリア（軽井沢駅周辺）に分布しています。特に④エリアに集中が見られます。賃料が10万円以上/月ですが築15年以上の築古が多いエリアです。賃料の高さ、築古は住宅購入への動機付けになるでしょう。



近隣の賃貸マンションやアパートの部屋タイプや賃料データをチェックすると分譲戸建住宅の価格設定や販売方針が立てやすくなります。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計は、2030年にどこに人が多く移り住んでいるのかを示します。公示地価は毎年1月1日の地価を不動産鑑定士が評価したものです。エリアチェックに役立ちます。

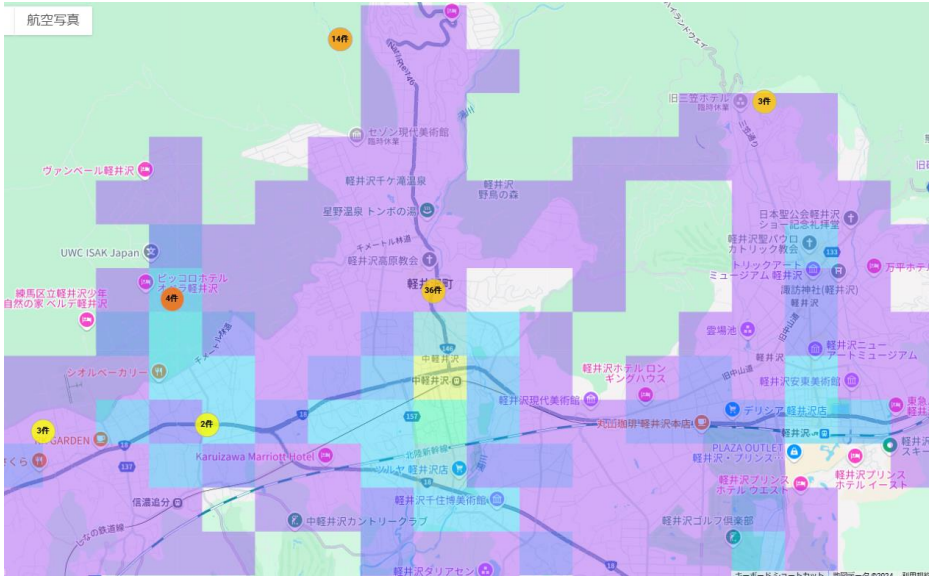


データ・チェック3 人口や地価動向もチェック！

2030年500mメッシュ別将来推計人口データを表示

低 1~ 100~ 200~ 300~ 400~ 500~ 600~ 700~ 800~ 900~ 1,000~ 高 1,000 ▼

出典：総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年1月推計）」および「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」

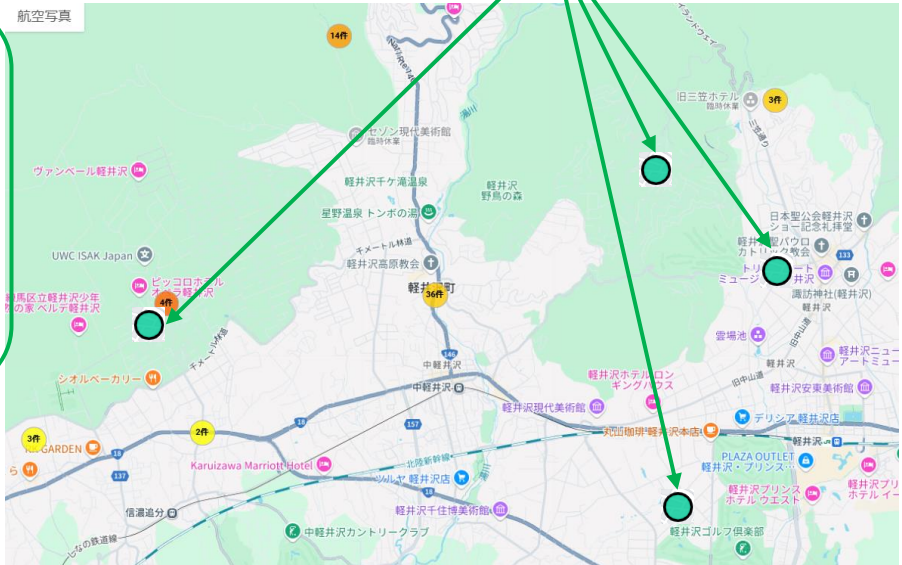


2030年将来人口を表示 (500mメッシュ(四角形))

・2024年8-10月販売中分譲物件（P.7）と2030年将来人口推計を重ねると、軽井沢町は別荘地、避暑地なので人口はあまり増加しないようです。高級住宅地、高級別荘地のブランドが今後も維持されるエリアといえるでしょう。

公示地価・基準地価の表示 2024年 公示地価 2023年 基準地価

凡例) ○：公示地価 △：基準地価 対前年変動率 ■：上昇 ■：変化なし ■：下降
出典：国土交通省 令和6年地価公示、令和5年都道府県地位調査



今年1月1日の公示地価を表示
・2024年の公示地価は上昇を示す●マークのみが表示されます。

・高級住宅地、別荘地として底堅く地価上昇中のエリアです。

人口や地価動向を同時に見ると、公示地価は上昇中で、2030年に向けても高級住宅地、高級別荘地としての良好な環境を維持し続けると考えられます。



公示地価は全国の不動産鑑定士が毎年1月1日現在の不動産を評価したものです。全国約**26,000** **地点**について鑑定評価書を作成しています。コメントは非常に参考になります。不動産鑑定士がずばりと指摘するコメントは、読み応え抜群。市場関係者必見です。**オモシロイですよ！！**



データ・チェック4 不動産鑑定士の知恵を味わおう

令和6年公示地価 前年上昇率ベスト3はどこなところでしょうか？

上昇率ベスト3をならべてみました。
不動産鑑定士の鑑定評価書コメントをチェックしましょう。

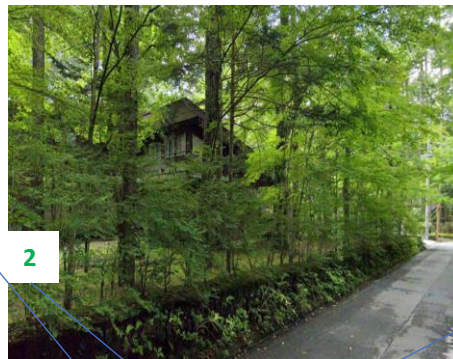
一字一句を
味わって読
みましょう。

軽井沢町 令和6年公示地価 前年上昇率ベスト3

| 標準値 番号 | 住所 | 令和6年 対前年 変動率 | 鑑定評価書（抜粋） |
|-----------|-------------------------------------|--------------------|---|
| 1 | 長野県 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字長倉往還南原1052番142 | 13.1% | <p>●市場特性/同一需給圏は南ヶ丘、南原と称される一円を中心に軽井沢駅から2～3km内外の平坦地に及ぶ。需要者は首都圏の法人及び富裕層に属する個人であり、地元の買手は転売を目的とした業者に限定される。近隣地域周辺は人気が高く、首都圏からの厚い有効需要に支えられて地価上昇が続いており、散発的に相場を離れた高値取引が見られる。取引の規模は1000㎡強が多いが、地積、単価ともバラツキが大きく、需要の中心となるような価格帯は把握できない。</p> <p>●地域要因/近隣地域の利用状況に特に変化はない。南ヶ丘、南原一円の人気は高く、<u>首都圏富裕層の需要が厚い。</u></p> <p>(不動産鑑定士 宮本 吉豊)</p> |
| 2 | 長野県 北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字上御原308番11外 | 12.0% | <p>●市場特性/近隣地域は旧軽井沢の町内随一の別荘地域である。同一需給圏は町内の高級別荘地域を中心に関東甲信越の別荘地域を含む圏域。需要者は首都圏を中心とする法人及び個人の富裕層である。金融危機以降需給関係は逆転し、一時需要は減少した。平成24年頃より回復傾向が顕著となり、近年はリモート需要も加わり、有効需要は旺盛であるが供給は少ない。取引規模は2千㎡～1万㎡程度、総額が2億～10億円程度と分布幅が大きく、<u>中心価格帯は把握し難い。</u></p> <p>●地域要因/全国的にも著名な別荘地として旺盛な需要。優良物件への需要増に加え、<u>リモート需要</u>も加わり依然として地価上昇が継続している。(不動産鑑定士 久保田 修二)</p> |
| 3 | 長野県 北佐久郡軽井沢町大字長倉字大日向5612番8 | 8.3% | <p>●市場特性/同一需給圏は浅間山南東麓で大日向・借宿地区を中心に周辺を含む別荘地域及び住・別混在地域。需要者の中心は首都圏等の所得水準の比較的高い個人、会社経営者等である。浅間山南東麓で自然環境が良く、かつ、地域南側を町道浅間幹線が横断し利便性が良いため、当該町道周辺は別荘分譲等が比較的活発に行われており、移住者も増加傾向であり、当該地域及び周辺の需要は比較的堅調である。需要の中心となる価格帯は取引価格が様々であるため把握し難い。</p> <p>●地域要因/借宿周辺から追分地区は近年、人気を高めており、別荘目的に加え、移住目的の需要も増加傾向で需要は比較的堅調に推移している。</p> <p>(不動産鑑定士 西入 悦雄)</p> |

前年上昇率ベスト3の地点の周辺風景はこんな感じ！

※下記地図の番号は価格上昇率の順番を示します。



※あなたの街の土地ランキング
http://www.tikara.jp/rank/ranking_map.cgi?MOD=0&tidata8_2=&tidata4_2=&tidata5_2=&tidata27_2=&tidata8=20&tidata4=20321&tidata5=0&tidata27=&sort_sel=4

鑑定評価書コメントとエリアの風景写真からわかること

- ①別荘地としての環境と風格を持っているエリアです。
- ②道が広く、坂道が少なく良好な住環境となっています。
- ③新幹線駅に近く、交通利便性、買い物利便性が良好です。今後も高級住宅地、高級別荘地として大いに期待できます。



いかがでしたか！



長野県 特別第1号いかがでしたか？長野県のデータを収集して分析を試みました。

着工戸数は総数では減少していましたが、持家（注文住宅）が増加中なのは、中間層以上がしっかりしているからと考えられ、市場の底堅さを感じられます。

賃貸住宅でもインフレの影響と住宅購入を先送りしている層がちょっと良い賃貸へ移り住むということも重なり、賃料の上昇が見られます。貸家事業には追い風です。エリア的には軽井沢町の状況にはびっくりです。賃料の上昇に加えて、分譲住宅（別荘）の価格には驚きました。

ライフスタイルの多様化、デフレからインフレへの流れ等々によりターゲット市場も多様化しています。今後、ますますデータを元に、半径2-3キロメートルのマイクロ商圈をどう読むかに事業の成否がかかってくることは間違いないでしょう。マイクロ商圈は一様ではありません。それぞれ異なるのです。情報がますます重要となるでしょう。



長野県版 特別1号ポイント



・もう1棟売るために、分譲、賃貸のデータを幅広く集めましょう。

・集めた情報をターゲットエリアに集中させ、多角的に読み込みましょう。

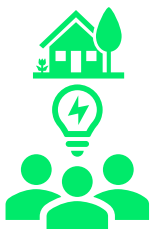
時代が大きく変わろうとしている今だからこそ、こまめにデータを集めてエリアの住環境についての仮説を大胆に立てましょう。大局観、戦術的な目配りが必要となっているのです。



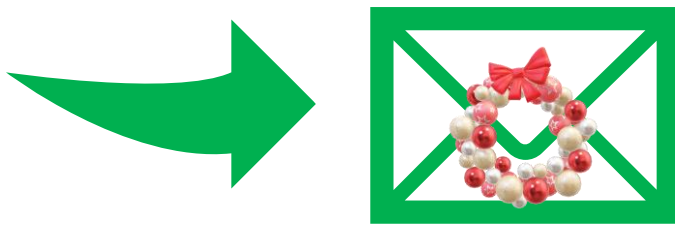
編集部よりお知らせ

■今回初めてTSONのデータを使用して長野県を特集しました。もちろん、他の役立つ分析方法も多数ございます。ぜひご相談下さい。すぐにお伺いさせていただきます。

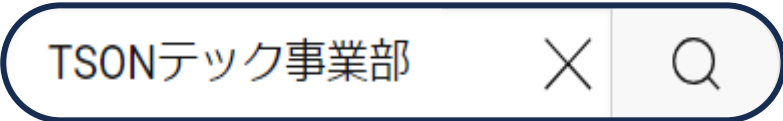
又、内容に関するお問合せ、取り上げてほしいテーマ等がございましたら、下記までお気軽にご連絡下さい。（編集長：小間幸一）



株式会社TSON テック事業部 住宅AIデータ室
〒450-0002 名古屋市中村区名駅三丁目22番8号 大東海ビル2階
TEL052-380-0875



不動産・住宅市場分析ニュースが YouTube配信始めました！



毎月、1~2回配信予定です。

不動産・住宅業界の業務に、なにか1つデータや調査を加えてより合理的にするには何が良いのかをご案内します。

DXなどと大げさなことではなく、できることから1つずつ始めませんか？ご期待ください。

チャンネル登録、高評価、コメントよろしくお願いします！

お問い合わせ先
株式会社TSON テック事業部
〒450-0002 名古屋市中村区名駅三丁目22番8号 大東海ビル 2階
TEL052-380-0875

