

長野県・軽井沢町の別荘需要に変化

～定住目的で地価上昇エリアも～

日本不動産研究所 長野支所
不動産鑑定士 郷間 智吏

1. 軽井沢町の変遷

長野県軽井沢町は長野と群馬の県境に位置し、浅間山の南東斜面標高 900～1,000m付近に広がる観光・避暑地です。江戸時代には中山道・碓氷峠から続く 3 つの宿場・浅間根腰の三宿（軽井沢・沓掛・追分）が形成された宿場町でしたが、明治 21 年にイギリス人宣教師 A・C・ショーが初めて別荘を建てたことをきっかけに宿場町から現在の別荘等が多く建ち並ぶ避暑地へと変化していきました。



「A・C・ショー記念礼拝堂」

昭和 47（'72）年には町独自の条例として「軽井沢町自然保護対策要綱」を定め、低層建築物を基調とした自然と景観に十分配慮した町づくりを進め、現在では、約 15,000 戸の別荘、約 400 戸の保養所が存する日本を代表する高原のリゾート地、国際親善文化観光都市とし

て発展を遂げ、国内外に広く知られるようになりました。明治時代から大正時代にかけて営業を開始した三笠ホテル、万平ホテル、星野温泉、別荘開発の進捗に伴って発展してきた旧軽銀座商店街、首都圏を中心に多くの買い物客が訪れる軽井沢駅前のアウトレットモール等多くの観光・レジャー施設地が点在する町内は、多くの観光客が訪れ、各所で賑わいを見せています。



「星野リゾート・トンボの湯」



「旧軽銀座商店街」



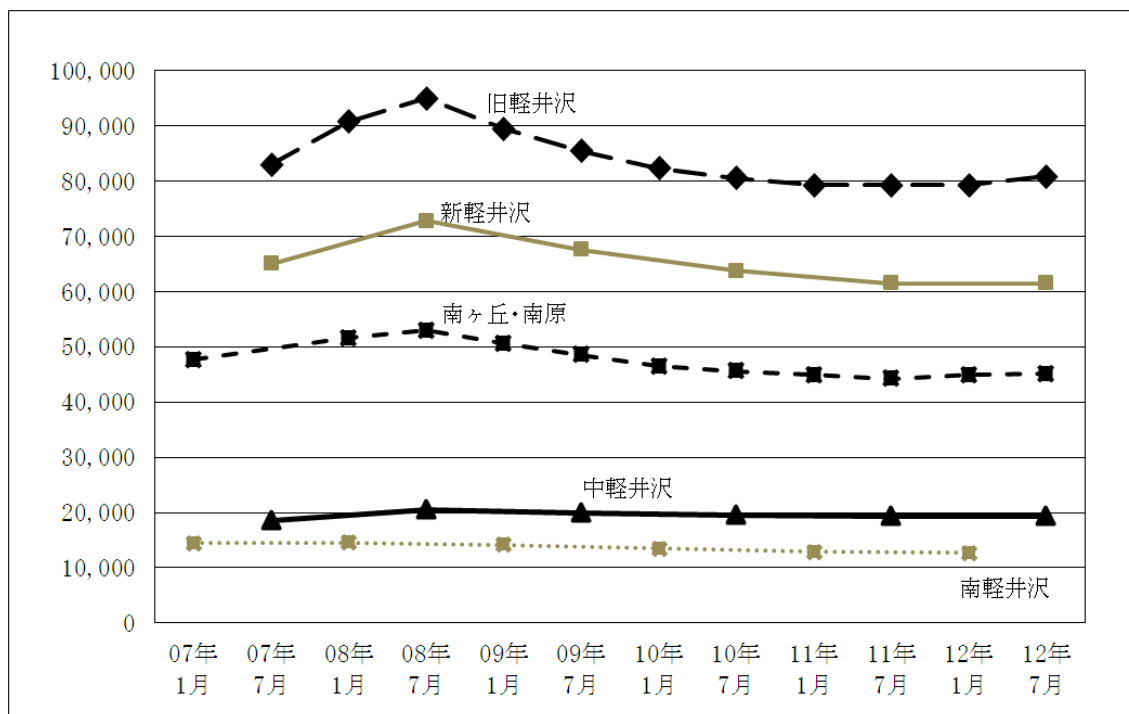
「軽井沢・アウトレットモール」

2. 東日本大震災後の需要の変化

震災前の別荘市場は、平成19(’07)年夏のサブプライム住宅ローン問題以降急速に縮小し、その後、平成22(’10)年春頃からは景気が若干上向いたこともあり、取引件数はやや増加しました。平成23(’11)年3月に発生した東日本大震災後は、低・中所得者層もいざというときの避難所・家族との集合場所を確保する目的や計画停電及び放射性物質の影響を避けるための移住目的で低価格の中古別荘を購入する等、別荘需要に変化が生じました。

3. 震災後の地価の反転

軽井沢町の別荘地は、避暑地軽井沢を代表する「旧軽井沢エリア」、軽井沢駅付近の「新軽井沢エリア」、しなの鉄道中軽井沢駅北側の「中軽井沢エリア」、傾斜が多い「南軽井沢エリア」、平坦な「南ヶ丘・南原エリア」に分けられ、各エリアの地価公示標準地・地価調査基準地の推移は下記のとおりです。震災前(平成23(’11)年1月)は全てのエリアで地価は下落傾向でしたが、震災後(平成23(’11)年7月)では「旧軽井沢エリア」で横ばい、平成24(’12)年1月には「南ヶ丘・南原エリア」で上昇しています。「南ヶ丘・南原エリア」は地勢が平坦であることから定住目的で購入する需要者も多く、また、「旧軽井沢エリア」「新軽井沢エリア」と比較して割安感があり、震災後の需要者層及び需要目的の変化も影響して地価が反転上昇したと考えられます。



「エリアごとの地価の推移 (2007年から2012年)」

4. 軽井沢町の今後

上記のとおり一部のエリアで地価は上昇していますが、立地条件の劣る別荘地では依然売り物件が多い状態が続いており、立地の優劣による二極化が進んでいます。特に、平成26(’14)年度中には土砂災害防止法による区域の指定が予定されており、当該指定の地価への影響について今後注視する必要があります。