

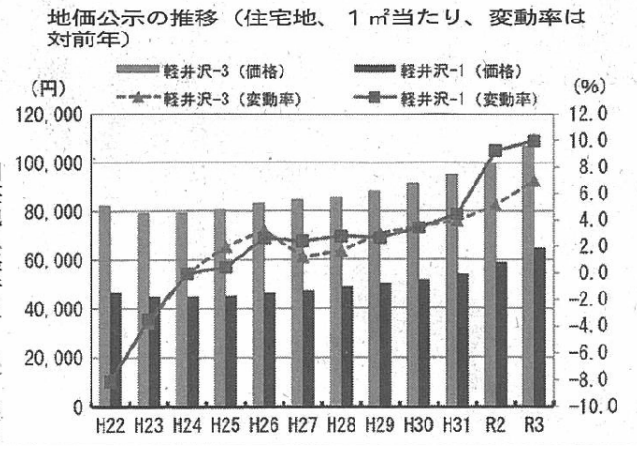
一般財団法人日本不動産研究所
ニューノーマル最前線
 不動産の「変」と「不変」
 第5回 長野県軽井沢町

口の大規模ショッピングモールをはじめとする商業施設など、首都圏在住者にとって高級別荘地として心ざわしいインフラが整備されていることが軽井沢の高い人気の要因である。土地の分譲等を行うに当たっては1区画1000㎡以上とすること、敷地内に存する樹木をできる限り残存させること等が条例で規制されており、これらの町の施策も居住環境・ブランドイメージの向上に寄与している。

ファミリー層の定住需要
 コロナ禍以降、将来的に軽井沢に別荘を持ちたいと考え

口の快適性を重視する傾向が出てきて、ファミリー層の移住目的での住宅需要が増大している。

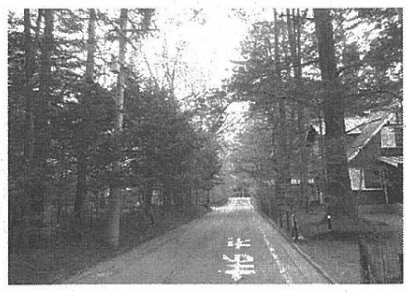
初回の緊急事態宣言発令時から不動産取引業者への問い合わせが多く、宣言解除後は取引数が増加し、全体として相場が上昇し、買



東京から好アクセスのリゾート地

変わる需要者、市場が活性化

長野県の東端で群馬県境に位置する軽井沢（北佐久郡軽井沢町）は、浅間山の南東斜面の標高900～1000m地点に広がる高原の町である。古くから信濃と関東を結ぶ交通の要衝で、江戸時代には五街道の一つである中山道の宿場町として栄えた。1886（明治19）年に英国聖公会宣教師により軽井沢が避暑地として好適であるとして内外著名人に紹介され、以降は日本を代表する避暑地として成長し、夏期人口は常住人口の10倍近くとなる。近年でもリゾートホテルの開業、億ションとなるリゾートマンションの建設計画、私立の幼小中一貫校の開校等の開発が進んでいる。



④恵まれた自然環境を持つ旧軽井沢の別荘地 ⑤軽井沢駅。東京から新幹線で1時間強。周囲には商業施設も整った



⑤軽井沢駅。東京から新幹線で1時間強。周囲には商業施設も整った

ていた富裕層が購入に積極的になり、旧来からの需要が増加しているが、特筆すべきは、旧来からの富裕層の別荘需要に加えて、新たにファミリー層をはじめとする定住需要が喚起された点である。これまでの定住需要はリタイア後の高齢者が中心であり、首都圏への新幹線通勤者は高額の通勤費がネックとなり一部にとどまったが、テレワークの普及により居住地に通勤等の交通利便性よりも環境等の快適性を重視する傾向が出てきて、ファミリー層の移住目的での住宅需要が増大している。

このようにコロナ下においては、需要が増加して裾野も広がってきているため、地価の上昇幅が拡大している。全国的に名産の高い旧軽井沢の別荘地（軽井沢-3）と旧軽井沢に次ぐブランドエリアである南ヶ丘の別荘地（軽井沢-1）における地価公示価格の推移をグラフで見ると、13（平成25）年以降の地価は上昇に転じており、直近の21（令和3）年1月における地価変動率は各々プラス7.0%、プラス10.0%と上昇幅が拡大している。コロナ禍で地価が下落に転じた地点も多い中、全国的に見ても大幅な上昇率となっている。ニューノーマル時代を見据えて一段と優位性が高まった軽井沢では、今後しばらく不動産市場の活況が続きそうだ。

（長野支所／不動産鑑定士・塚田栄二郎）