



不動産に関する支援 住まい探しのポイント



令和4年7月9日 楽園信州移住セミナー



公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会
〒380-0836 長野市南県町999-10 長野県不動産会館 3 F
TEL 026-226-5454



公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会

場 所



住所：長野県長野市南県町999-10 長野県不動産会館
長野県庁のすぐ向かい！ハトのマークが目印です！

基本情報

R4.6.28現在

■会員数：1,410社の不動産業が加入
➡長野県内の約80%がハトマークの宅建協会の会員不動産業者です。

特 徴

業界最大

全国並びに長野県内の不動産業界最大手のネットワークとスケールメリットを活かして多くの物件を提供することができます。

消費者保護

業者個々の資質向上と専門知識及び技能の修得を支援すべく各種研修事業の充実を図っています。また、会員業者とのトラブルへの対応として、無料相談を月に1回開催し、取引の安全性を担保しております。

公益性

- 毎年全国で約20万人が受験する宅建試験を実施しております。
- 長野県の楽園信州事業にも参加・協力しております。

PRポイント

- 長野県との共同に「楽園信州空き家バンク」を運営しております。
- 協会独自の不動産ポータルサイト「信州に住一むず」(<https://sumuz.jp/>)も運営しており、豊富な物件情報と移住に役立つ情報を提供しております。

移住の取組

移住支援制度

- 地域や内容にマッチした不動産業者を紹介します。
- 不動産取引での疑問・質問にお答えいたします。

担当からのメッセージ

移住をしたら必須になる「住まい」の相談、そこから関連する「暮らし」の相談など、移住に関する幅広いご相談を承ります。

連 絡 先

【公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会 事務局】

電話：026-226-5454 長野県宅建協会公式サイト →

E-mail：taku.ken@nagano-takken.or.jp





県内 6 支部各支部の紹介

長野県内の6支部で地域に根ざした
宅地建物取引事業を展開しています。

長野支部

上田支部

佐久支部

中信支部

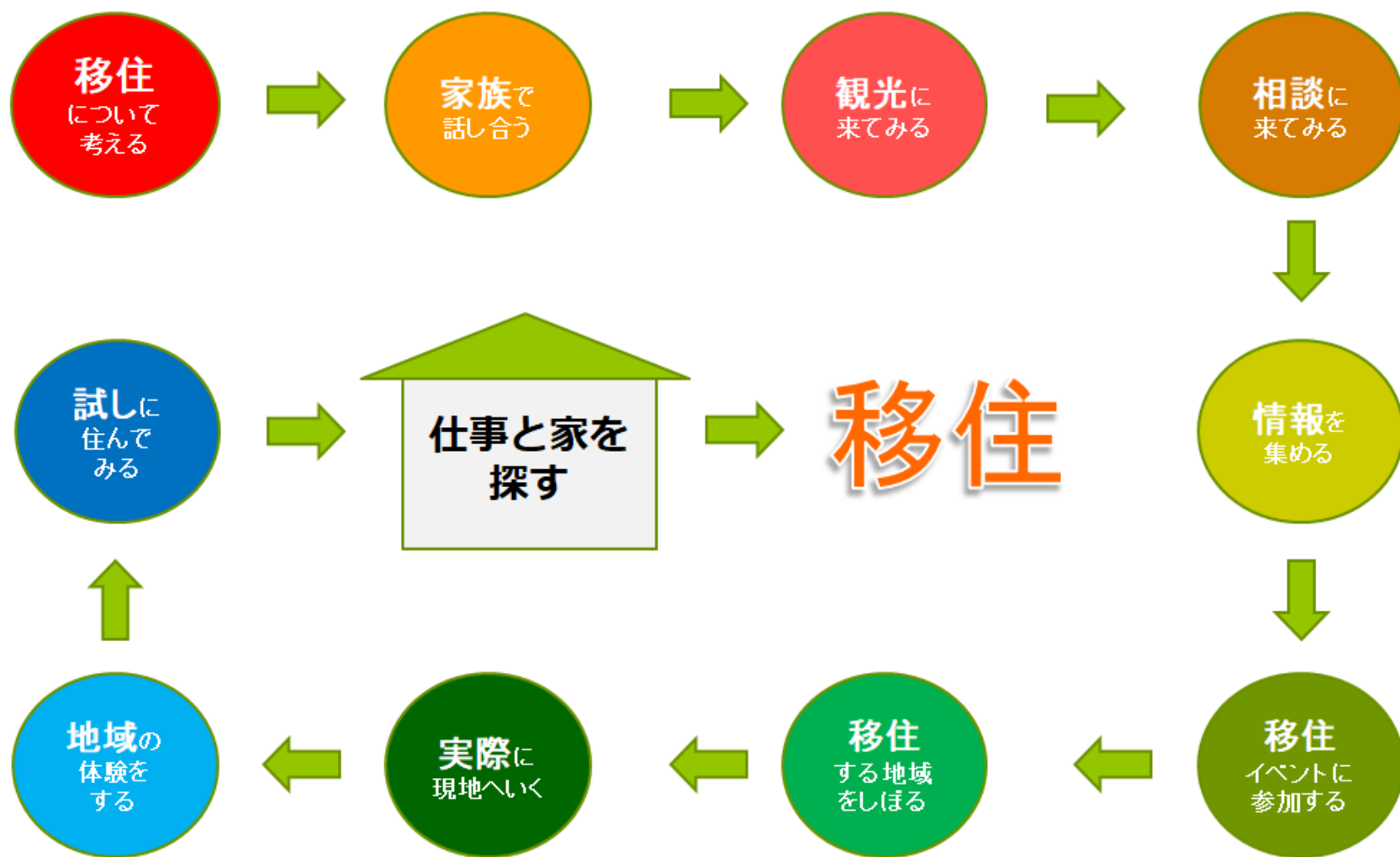
諏訪支部

南信支部



支部名	支部エリア内市町村
長野支部 ☎026-228-2130	中野市／飯山市／須坂市／長野市／下高井郡（山ノ内町、木島平村、野沢温泉村） 下水内郡栄村／上高井郡（高山村、小布施町）／上水内郡（信濃町、飯綱町、小川村）
上田支部 ☎0268-27-8743	千曲市／上田市／東御市／埴科郡坂城町／小県郡（長和町、青木村）
佐久支部 ☎0267-63-7777	小諸市／佐久市／北佐久郡（軽井沢町、御代田町、立科町） 南佐久郡（小海町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、佐久穂町）
中信支部 ☎0263-36-0354	松本市／塩尻市／安曇野市／大町市／東筑摩郡（麻績村、筑北村、生坂村、山形村、朝日村） 木曽郡（木曽町、上松町、南木曽町、木祖村、王滝村、大桑村） 北安曇郡（池田町、松川村、白馬村、小谷村）
諏訪支部 ☎0266-57-0502	諏訪市／岡谷市／茅野市／諏訪郡（下諏訪町、富士見町、原村）
南信支部 ☎0265-73-2887	伊那市／駒ヶ根市／飯田市／上伊那郡（辰野町、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村） 下伊那郡（松川町、高森町、阿南町、阿智村、平谷村、根羽村、下條村、売木村、天龍村 泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村）

物件探しは移住の最終段階



※ただし、必ずしも順番通りでなくてもよいです。

また、矢印通りだけではなく、一度戻ること場合によっては必要になります。

住まいの購入と賃貸の比較

住まいを買う VS 住まいを借りる

住まいを買う

メリット	デメリット
・資産性がある	・初期費用が掛かる
・住宅ローン完済後の住居費が税金と修繕費のみになる	・住宅ローンの支払いがあり、金利上昇や失業や倒産等へのリスクが大きい
・ペットが飼いやすくなる	・万が一の処分や住み替えが難しい
・団信に加入することができる	・経年により建物の価値が下がる
・自由に増改築ができる	・住まいのメンテナンスが必要 (修繕費用等のまとまった費用が必要)

住まいを借りる

メリット	デメリット
・初期費用が少ない	・資産が残らない
・住み替えがしやすいことで、ライフサイクルに対応しやすい	・老後の住居費負担が大きくなる
・修繕費や税金が掛からない	・防音性が低い物件がある
・住み替えると最新の住宅設備が使える	・駐車場代や管理・共益費の支払いがある
・天災等に見舞われた時のリスクが少ない	・高齢者の貸し渋りがある

基本的に移住後におすすめの住まいスタイルは・・・

柔軟なライフサイクルに適応できる

「住まいを借りる」

になりますが・・・

ただし、ライフスタイルや価値観は人それぞれになります
まずは長野県に移住してどのような暮らしをしていきたいのかイメージし、
家族やパートナーとそのイメージを共有していくことを優先してください

長野県内の主な賃料相場

地方	市町村	1DK	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK
北信	長野市	3.67(29)	4.92(18)	5.53(27)	7.92(6)	7.56(2)
	飯山市	3.13(2)	5.04(1)	5.62(0)	—	5.50(0)
東信	上田市	3.79(6)	3.74(3)	5.97(8)	6.67(0)	6.52(1)
	佐久市	3.19(4)	4.35(3)	5.23(6)	7.82(0)	—
中信	松本市	4.18(4)	5.53(5)	6.83(5)	8.62(4)	6.07(0)
	安曇野市	3.88(1)	5.08(5)	6.08(2)	—	6.95(0)
	茅野市	4.90(0)	5.50(1)	4.65(0)	6.80(0)	—
南信	駒ヶ根市	3.12(0)	4.33(3)	5.32(2)	5.87(0)	0.00(0)
	飯田市	4.01(5)	4.55(2)	5.46(6)	—	—

賃貸アパート・マンション・一戸建ての平均賃料を間取り別に算出しています。(単位：万円)

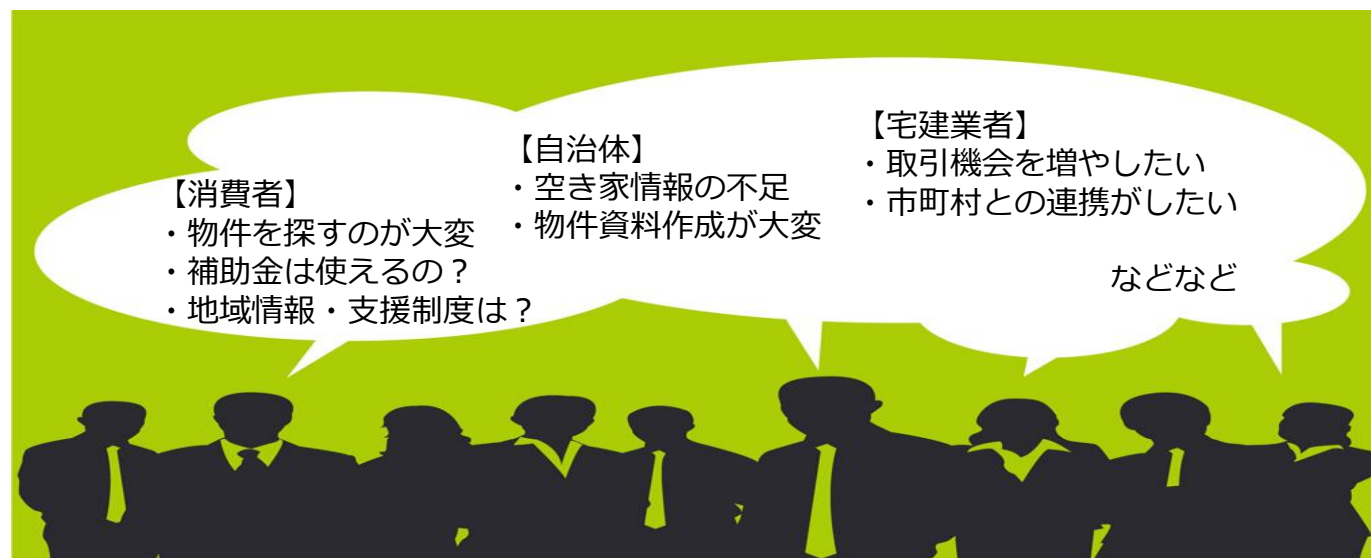
※ () 内は徒歩10分以内の平均登録件数(単位：件) 算出は「信州に住一むず」より

長野県内の主な土地・建物相場

地方	市町村	【土地】 価格(万円)	【土地】 面積(m ²)	【建物】 価格(万円)	【建物】 面積(m ²)	【建物】 築年数(年)
北信	長野市	1209.14	388.31	2200.84	107.3	15
	千曲市	744.74	301.24	1910.17	123.56	16
東信	上田市	745.73	349.58	1664.82	118.7	24
	佐久市	981.01	447.32	1686.46	112.22	23
中信	松本市	1173.51	300.78	2532.07	127.85	21
	諏訪市	978.91	276.64	1513.35	91.63	22
	茅野市	747.57	399.58	1388.88	101.72	26
南信	駒ヶ根市	516.43	397.19	1637.37	142.41	31
	飯田市	828.98	272.84	1695.82	132.25	30

【土地】・【建物】の各項目については平均値になります。 算出は「信州に住一むず」より

楽園信州空き家バンクについて



※新型コロナウイルス感染防止として、内覧をご希望の方は、物件を掲載している各市町村並びに宅建業者にあらかじめお問い合わせください。

540物件 公開中 (R4.6.28)	
中古住宅	454件
貸 家	31件
貸店舗	55件

寒冷地住宅の特徴について



灯油タンクと凍結防止帯



節電対策



樹脂サッシ

- ①灯油を利用する住宅も多く、外付けのタンクをよく見かけます。
- ②冬場（11月頃～4月頃）は凍結防止帯（ヒーター）を利用して管の凍結・破損を防ぎます。
※節電対策も忘れずに
- ③断熱・結露防止には樹脂サッシ＆複層ガラスがおすすめ。
夏は室内への太陽光の入射を抑え、冬は光を通し保温効果もあります。

よくいただく質問の一部

古民家は
ありますか？



- ① **古民家の定義は人それぞれ！** 正直タイミング次第。
- ② **耐震・改修工事に新築物件以上の費用がかかることもある。**
- ③ **耐震・改修しないと住宅ローンが組めない場合もある。**

2 地域居住で
気を付ける
ことは？



- ① **単純に複数の不動産を所有・管理するので、費用がかかる。**（交通費も含め）
- ② 貸家・アパート・購入した家等、どの場合も**不在になる期間が多く、大家・近隣の方に理解が得難い。**
草木が迷惑、不在のため防犯上心配等トラブルも多い。
大家・近所の理解と周知は必須！！
- ③ もともと利用方法が近いため、別荘地も検討にいれる。

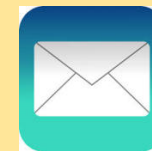
ペットも一緒に住める
賃貸はありますか？



- ① **家主が住んでいた家を貸すことが多く、想い入れが強い。**
建物が傷むのを敬遠・近所からの苦情を気にする。
貸家やアパート用で建築したもので古い物件は**割り切っている**
- ② **入居が決まりにくい・古く修繕がかかる物件などを「ペット相談可」とすることが一般的に多い。**
- ③ ペット相談可として掲載していなくても、**交渉の余地がある物件も中にはある。**

①不動産会社に行く前に・・・

- ・ 事前連絡（簡単な個人情報・どんな暮らしを希望するか）
- ・ 来店日時の予約。



②セミナーは人とのつながりの場

- ・ 多くの担当者と話しをしてみてください。
- 「顔見知り」になるメリットがたくさんあります。
- ・ 今日会った担当者のお名前・日時などはメモに残しておきましょう。



我々宅建協会一同、皆様の希望の移住先が決まりますよう
精いっぱいご協力いたしますので、よろしくお願いいたします。