

札幌市と札幌近郊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2回調査

平成29年9月

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

目	次
---	---

1. アンケート調査の概要	1
(問1主たる営業エリア、問2取扱業務対象)	
2. 第一回からのD I 推移	2
3. 部門ごとの回答内訳	
問3. 地価	9
問4. 取引件数	11
問5. 賃料	15
問6. 空室	18
問7 地域別の特徴・補足事項・ご感想	21
3. アンケート調査票	26

## [1] アンケート調査の概要

### 1. アンケート調査の概要

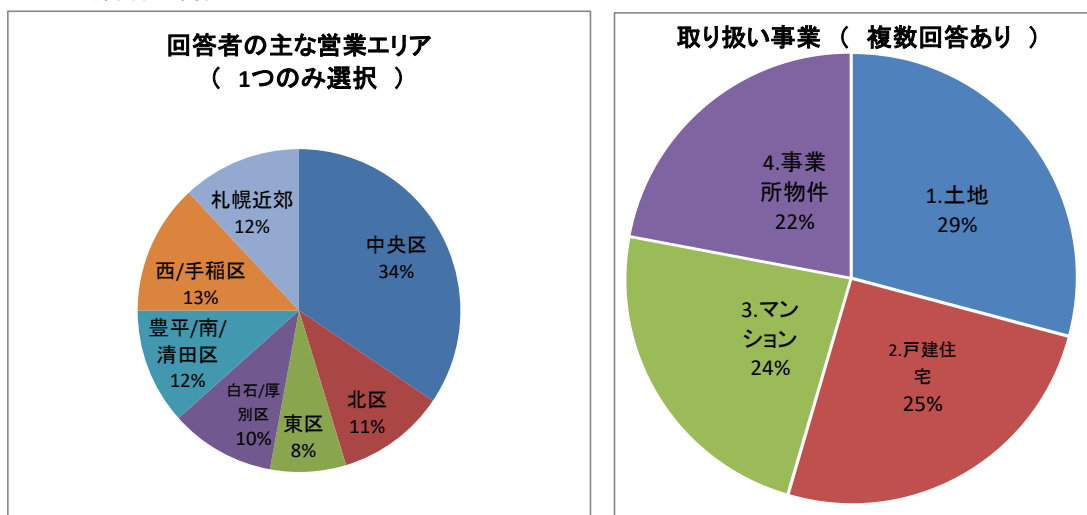
本調査は、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部とが共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、平成28年11月1日時点から平成29年5月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の平成29年11月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行ったものである。

なお、本調査はアンケート回答者の実感や予測を定性的に把握し指数化するものであり（後記「アンケート調査票」の「D1調査」を参照）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

- 調査時点 : 平成29年5月頃  
(公益社団法人北海道宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部が行ったアンケート実施日は若干異なる。)
- 調査方法 : 公益社団法人北海道宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部の両会員に対するアンケート調査（研修時のアンケート実施及びFAXによる）  
(アンケート調査票の内容は巻末に記載)
- 発送数 : 1,086
- 回答数 : 300 (回収率27.6%)
- 集計区分 : 北海道全体のうち札幌市及び札幌近郊に限定し、さらに札幌市を6区分した。他は、札幌近郊として、集計を行った。尚、札幌近郊とは、小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等である
- その他 : 主たる営業エリアを複数選択したアンケート回答については、集計から除いた。ただし、問7（感想）については、アンケート回答に記載のあったコメントを全て掲載した。

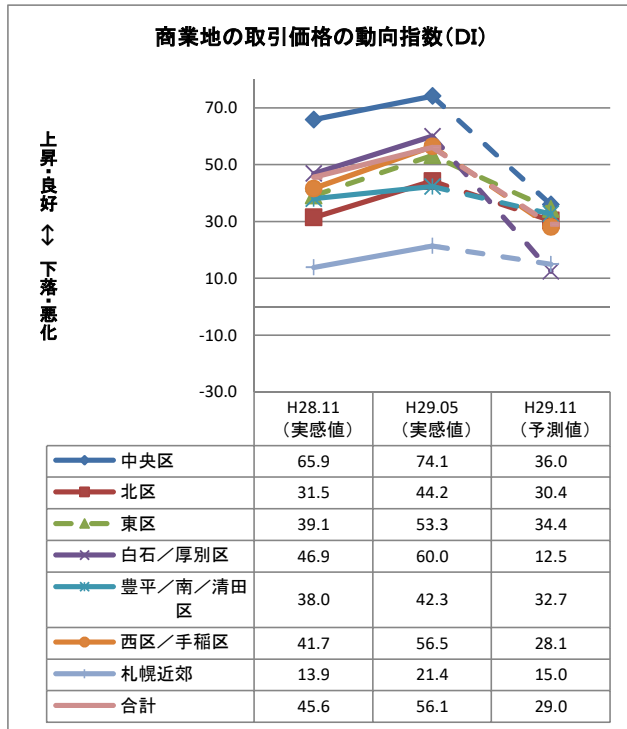
※ 無断複製転載を禁じます。

### 2. 回答者の属性



[2] 第一回からのDI推移  
【土地取引価格】

①商業地の取引価格



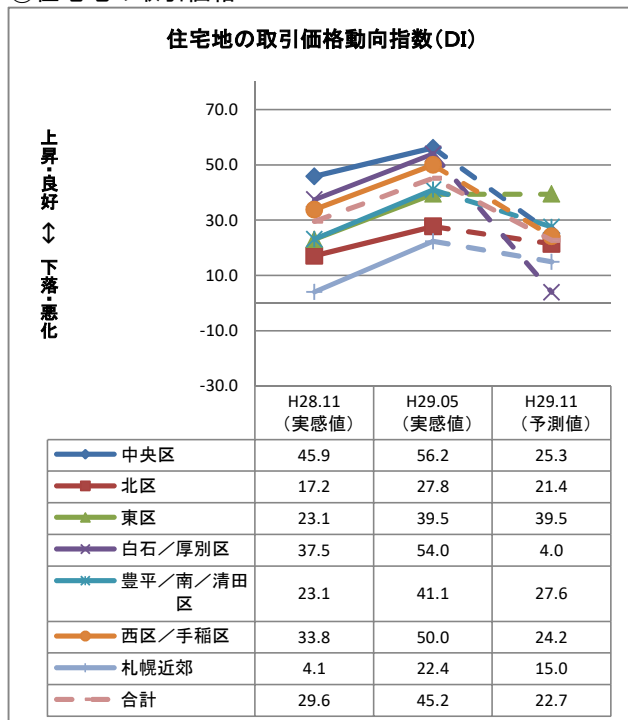
(商業地の取引価格変動)

実感としては、前回と同様、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は前回と同様に「中央区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇するとの回答が少なかった)地区は前回と同様に「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は前回と同様に「中央区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇するとの回答が少なかった)地区は前回と異なり「白石/厚別区」であった。

全ての地区で予測の方が実感よりDI値が低くなっており、今までの地価上昇の勢いに陰りがみられるという回答が多かったと考えられる。

②住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

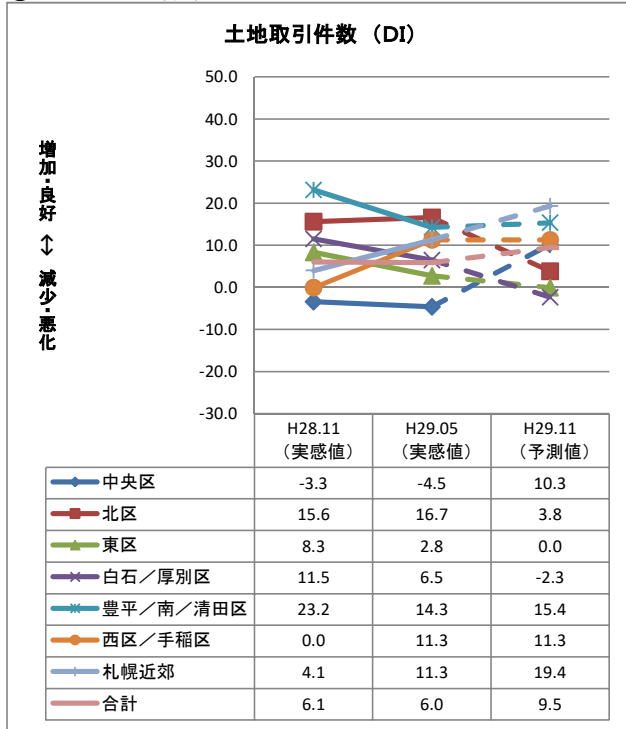
実感としては、前回と同様、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は前回と同様に「中央区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇するとの回答が少なかった)地区は前回と同様に「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は前回と異なり「東区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇するとの回答が少なかった)地区は前回と異なり「白石区・厚別区」であった。

東区を除く全ての地区で予測の方が実感よりDI値が低くなっており、今までの地価上昇の勢いに陰りがみられるという回答が多かったと考えられる。

【取引件数の動向】

①土地の取引件数



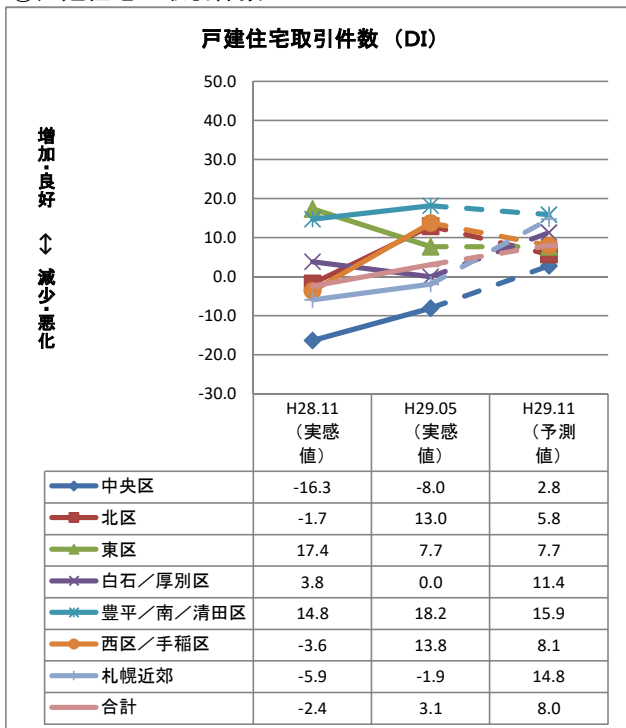
(土地の取引件数変動)

実感としては、「中央区」を除いた全ての地区で、土地の取引件数は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「北区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「中央区」であった。

半年後の予測としては、「白石区・厚別区」で土地の取引件数は減少するとの結果が得られた一方、その他の地区は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は「札幌近郊」であった。

「中央区」は土地の取引件数が減少していると実感しているが、半年後の予測としては増加に転じるという結果が得られた。

②戸建住宅の取引件数



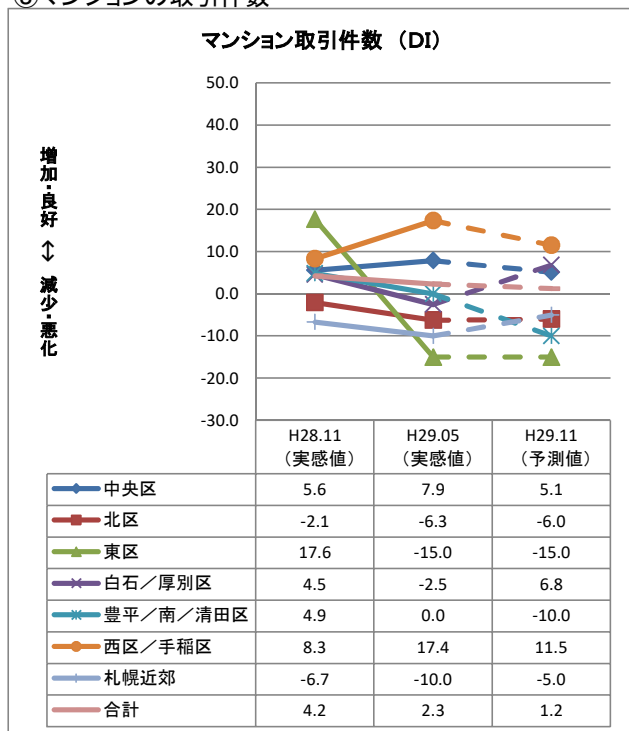
(戸建住宅の取引件数変動)

実感としては、「中央区」・「札幌近郊」・「白石区・厚別区」を除いた全ての地区で、戸建住宅の取引件数は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「豊平区・南区・清田区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「中央区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」を含めた全ての地区で、戸建住宅の取引件数は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は「豊平区・南区・清田区」であった。

「中央区」・「札幌近郊」は戸建住宅の取引件数が減少していると実感しているが、半年後の予測としては増加に転じるという結果が得られた。

### ③ マンションの取引件数



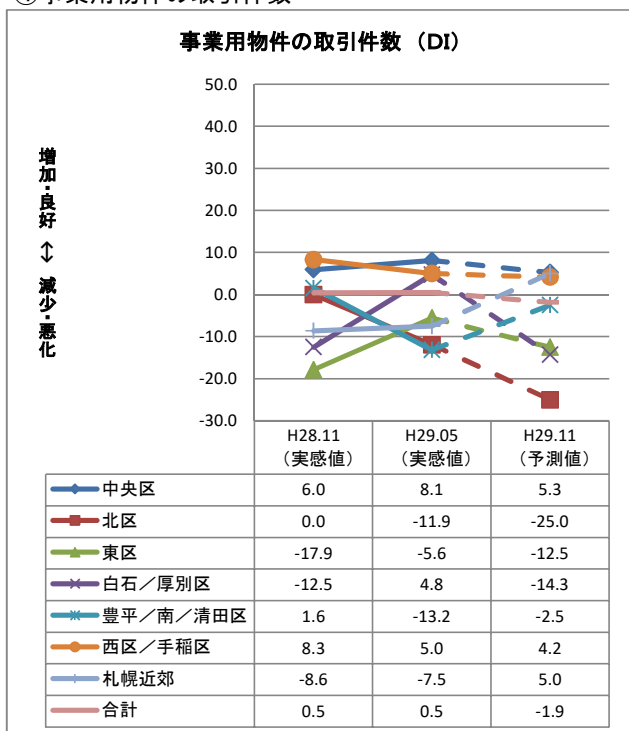
(マンションの取引件数変動)

実感としては、「中央区」・「西区・手稲区」でマンションの取引件数は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「西区・手稲区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

半年後の予測としては、「西区・手稲区」・「白石区・厚別区」・「中央区」でマンションの取引件数は増加するとの結果が得られた一方、その他の地区の取引件数は減少するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少する回答が多かった)地区は「東区」であった。

「白石区・厚別区」はマンションの取引件数が減少していると実感しているが、半年後の予測としては増加に転じるという結果が得られた。

### ④ 事業用物件の取引件数



(事業用物件の取引件数変動)

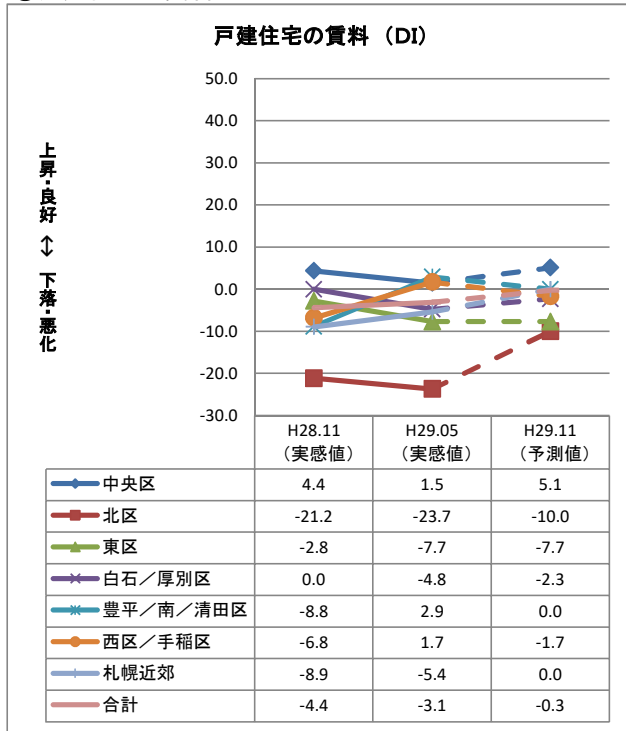
実感としては、「中央区」・「西区・手稲区」・「白石区・厚別区」で事業用物件の取引件数は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「中央区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「豊平区・南区・清田区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「西区・手稲区」・「札幌近郊」で事業用物件の取引件数は増加するとの結果が得られた一方、その他の地区の取引件数は減少するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少する回答が多かった)地区は「北区」であった。

「札幌近郊」は事業用物件の取引件数が減少していると実感しているが、半年後の予測としては増加に転じるという結果が得られた。逆に、「白石区・厚別区」は取引件数が増加していると実感しているが、半年後の予測としては減少に転じるという結果が得られた。

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料

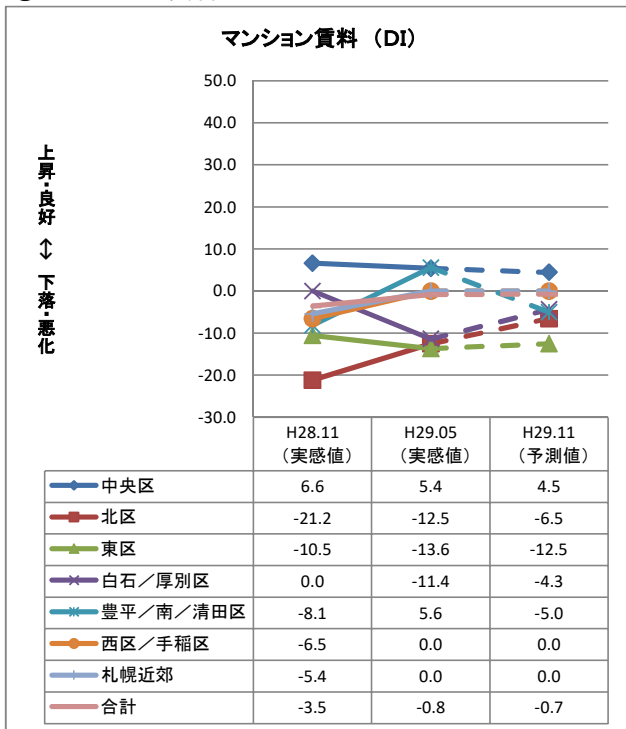


(戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「中央区」・「豊平区・南区・清田区」・「西区・手稲区」の戸建住宅の賃料は若干上昇する一方、その他の地区の賃料は下落しているとの結果が得られた。DI値が最も低かった(下落しているとの回答が多かった)地区は「北区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」の戸建住宅の賃料が若干上昇し、「豊平区・南区・清田区」・「札幌近郊」の賃料が横ばいで、その他の地区の賃料は下落するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少する回答が多かった)地区は「北区」であった。

②マンションの賃料

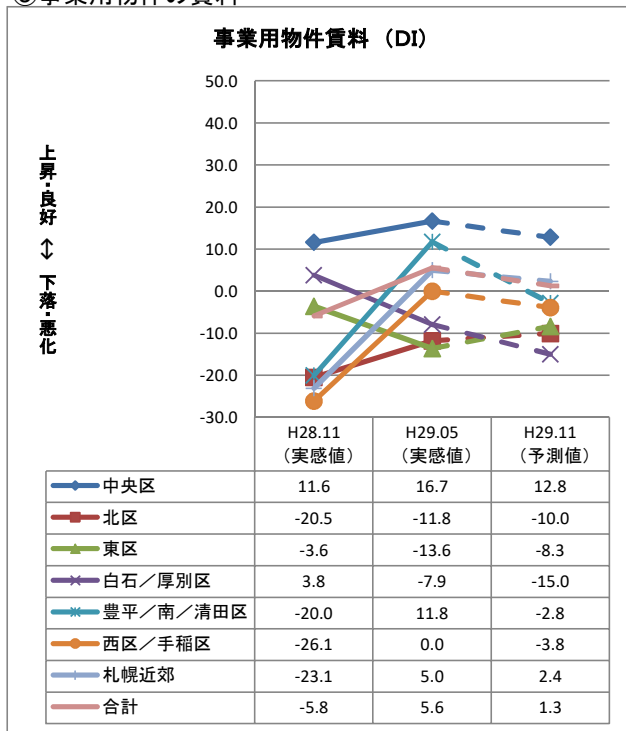


(マンションの賃料変動)

実感としては、「中央区」・「豊平区・南区・清田区」のマンションの賃料は若干上昇し、「西区・手稲区」・「札幌近郊」は横ばいで、その他の地区の賃料は下落しているとの結果が得られた。DI値が最も低かった(下落しているとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」のマンションの賃料が若干上昇し、「西区・手稲区」・「札幌近郊」の賃料が横ばいで、その他の地区の賃料は下落するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少する回答が多かった)地区は「東区」であった。

③事業用物件の賃料



(事業用物件の賃料変動)

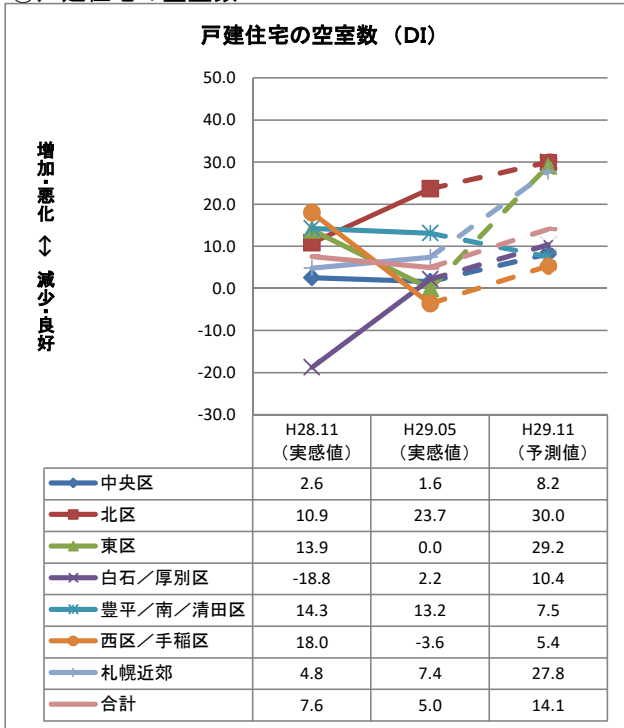
実感としては、「中央区」・「豊平区・南区・清田区」・「札幌近郊」の事業用物件の賃料は上昇し、「西区・手稲区」は横ばいで、その他の地区の賃料は下落しているとの結果が得られた。DI値が最も低かった(下落しているとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「札幌近郊」の事業用物件の賃料が上昇する一方、その他の地区の賃料は下落するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少する回答が多かった)地区は「白石区・厚別区」であった。



【空室の動向】

①戸建住宅の空室数

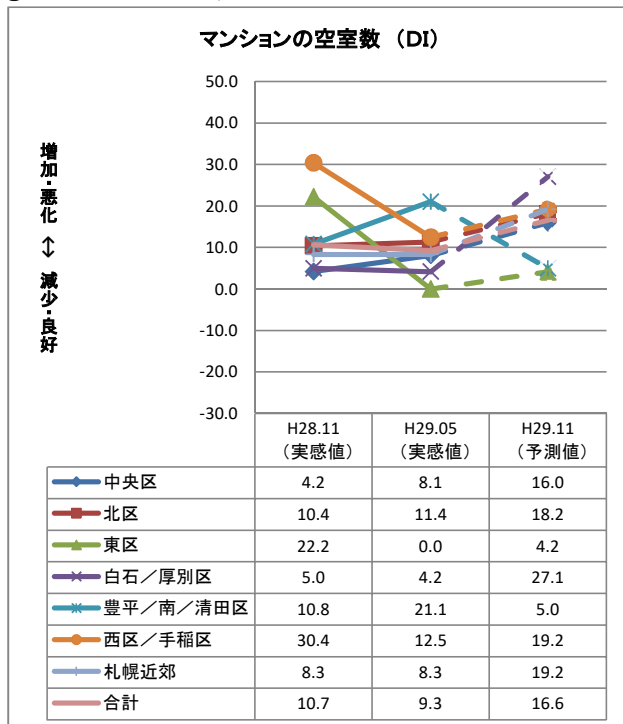


(戸建住宅の空室変動)

実感としては、「西区・手稲区」で戸建住宅の空室は減少し、「東区」で横ばいである他は、増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「北区」であった。

半年後の予測としては、全ての地区で戸建住宅の空室は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は「北区」であった。

②マンションの空室数

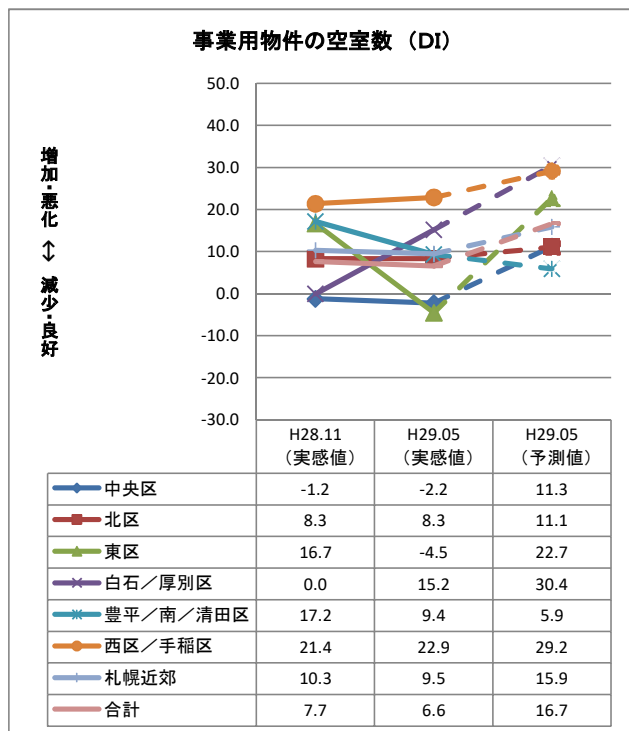


(マンションの空室変動)

実感としては、「東区」の横ばいを除いた全ての地区で、マンションの空室は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「豊平区・南区・清田区」であった。

半年後の予測としては、全ての地区でマンションの空室は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は「白石区・厚別区」であった。

### ③事業用物件の空室数



(事業用物件の空室変動)  
 実感としては、「中央区」・「東区」を除いた全ての地区で、事業用物件の空室は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「西区・手稲区」であった。

半年後の予測としては、全ての地区で事業用物件の空室は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は「白石区・厚別区」であった。

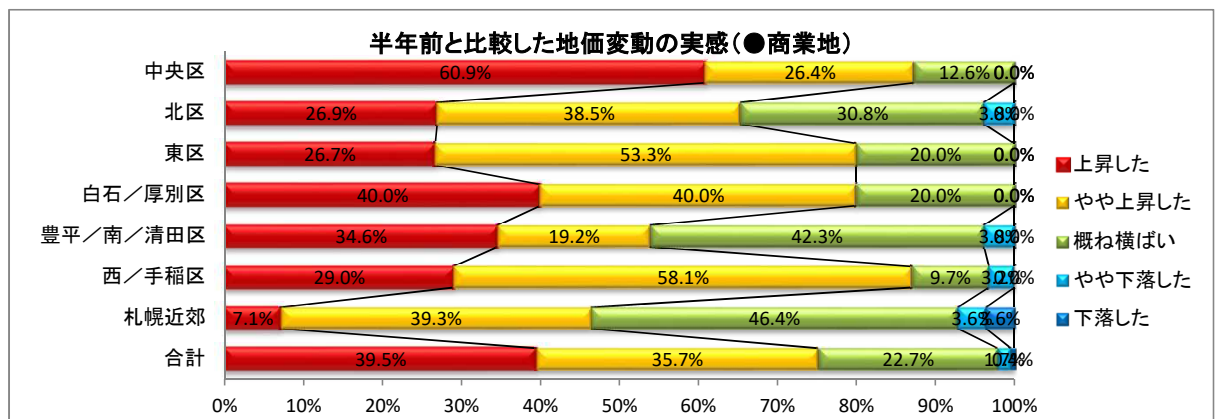
[3] 設問ごとの回答内訳

問3.①② 土地取引価格(●商業地・★住宅地)

1) ●商業地取引価格の変動の実感と予測

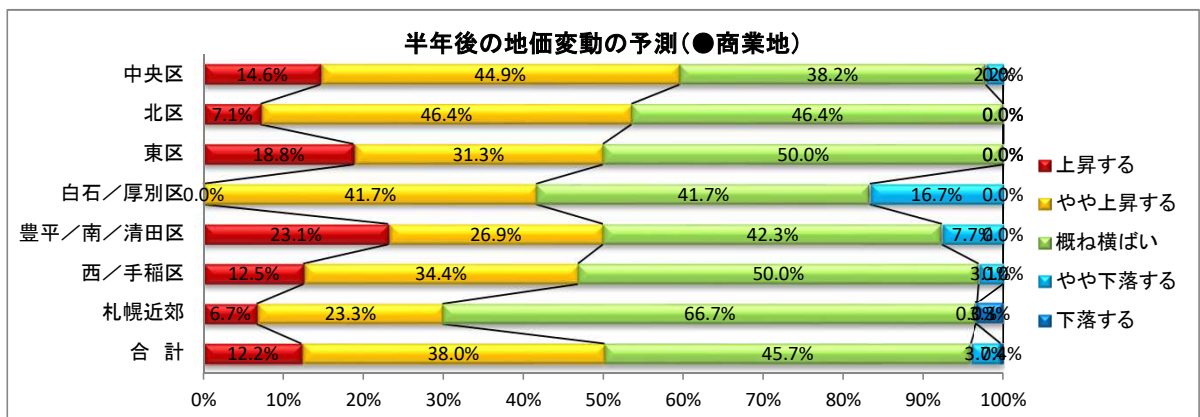
①●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	74.1	53	23	11	0	0	87	8	95
		60.9%	26.4%	12.6%	0.0%	0.0%	100.0%		
北区	44.2	7	10	8	1	0	26	4	30
		26.9%	38.5%	30.8%	3.8%	0.0%	100.0%		
東区	53.3	4	8	3	0	0	15	6	21
		26.7%	53.3%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	60.0	10	10	5	0	0	25	4	29
		40.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	42.3	9	5	11	1	0	26	6	32
		34.6%	19.2%	42.3%	3.8%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	56.5	9	18	3	1	0	31	5	36
		29.0%	58.1%	9.7%	3.2%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	21.4	2	11	13	1	1	28	5	33
		7.1%	39.3%	46.4%	3.6%	3.6%	100.0%		
合計	56.1	94	85	54	4	1	238	38	276
		39.5%	35.7%	22.7%	1.7%	0.4%	100%		



②●商業地 半年後の地価変動の予測

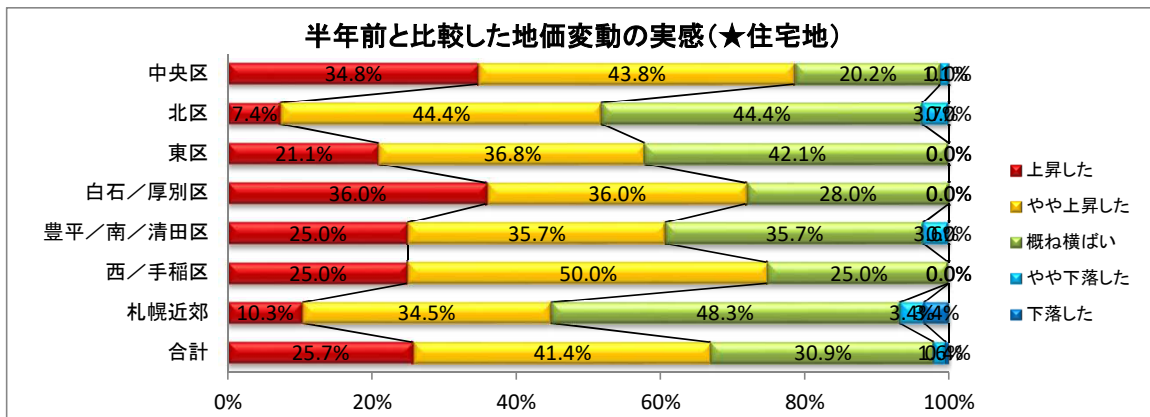
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	36.0	13	40	34	2	0	89	6	95
		14.6%	44.9%	38.2%	2.2%	0.0%	100.0%		
北区	30.4	2	13	13	0	0	28	2	30
		7.1%	46.4%	46.4%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	34.4	3	5	8	0	0	16	5	21
		18.8%	31.3%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	12.5	0	10	10	4	0	24	5	29
		0.0%	41.7%	41.7%	16.7%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	32.7	6	7	11	2	0	26	6	32
		23.1%	26.9%	42.3%	7.7%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	28.1	4	11	16	1	0	32	4	36
		12.5%	34.4%	50.0%	3.1%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	15.0	2	7	20	0	1	30	3	33
		6.7%	23.3%	66.7%	0.0%	3.3%	100.0%		
合計	29.0	30	93	112	9	1	245	31	276
		12.2%	38.0%	45.7%	3.7%	0.4%	100%		



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

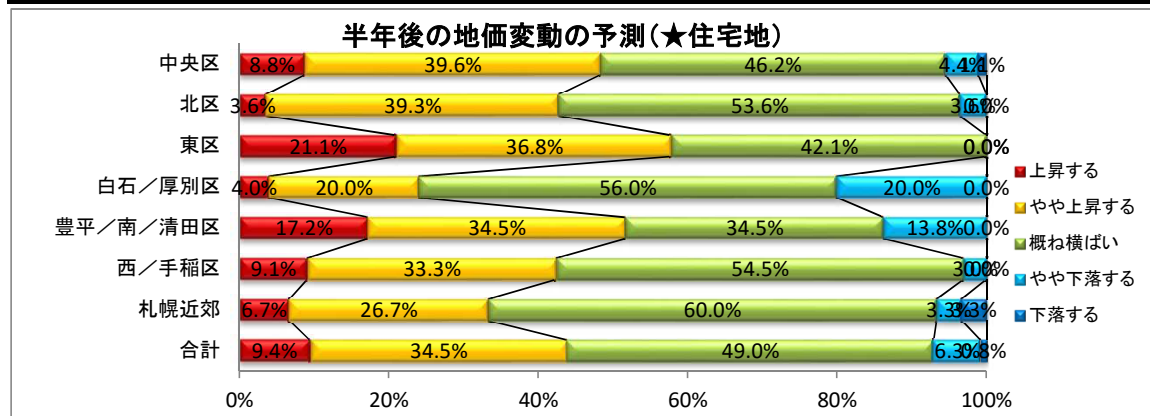
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	56.2	31	39	18	1	0	89	6	95
		34.8%	43.8%	20.2%	1.1%	0.0%	100.0%		
北区	27.8	2	12	12	1	0	27	3	30
		7.4%	44.4%	44.4%	3.7%	0.0%	100.0%		
東区	39.5	4	7	8	0	0	19	2	21
		21.1%	36.8%	42.1%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	54.0	9	9	7	0	0	25	4	29
		36.0%	36.0%	28.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	41.1	7	10	10	1	0	28	4	32
		25.0%	35.7%	35.7%	3.6%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	50.0	8	16	8	0	0	32	4	36
		25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	22.4	3	10	14	1	1	29	4	33
		10.3%	34.5%	48.3%	3.4%	3.4%	100.0%		
合計	45.2	64	103	77	4	1	249	27	276
		25.7%	41.4%	30.9%	1.6%	0.4%	100%		



②★住宅地 半年後の地価変動の予測

エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	25.3	8	36	42	4	1	91	4	95
		8.8%	39.6%	46.2%	4.4%	1.1%	100.0%		
北区	21.4	1	11	15	1	0	28	2	30
		3.6%	39.3%	53.6%	3.6%	0.0%	100.0%		
東区	39.5	4	7	8	0	0	19	2	21
		21.1%	36.8%	42.1%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	4.0	1	5	14	5	0	25	4	29
		4.0%	20.0%	56.0%	20.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	27.6	5	10	10	4	0	29	3	32
		17.2%	34.5%	34.5%	13.8%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	24.2	3	11	18	1	0	33	3	36
		9.1%	33.3%	54.5%	3.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	15.0	2	8	18	1	1	30	3	33
		6.7%	26.7%	60.0%	3.3%	3.3%	100.0%		
合計	22.7	24	88	125	16	2	255	21	276
		9.4%	34.5%	49.0%	6.3%	0.8%	100%		

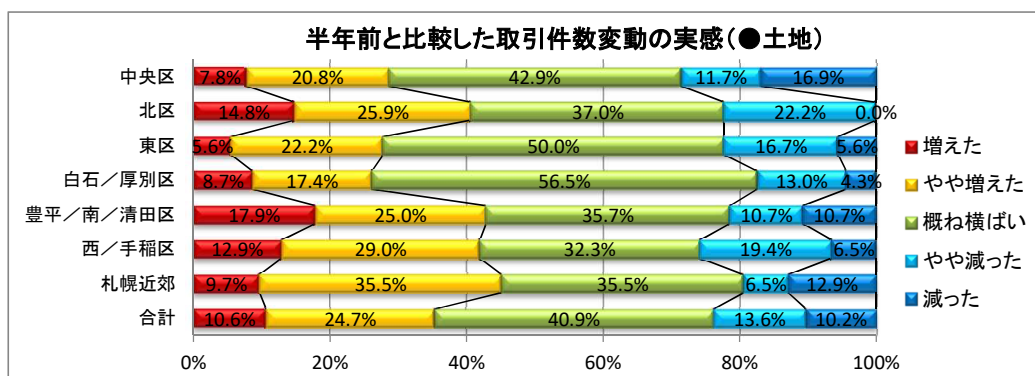


問4. ①② 取引件数変動(●土地、★戸建住宅、▲マンション、■事業用物件)の実感と予測

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

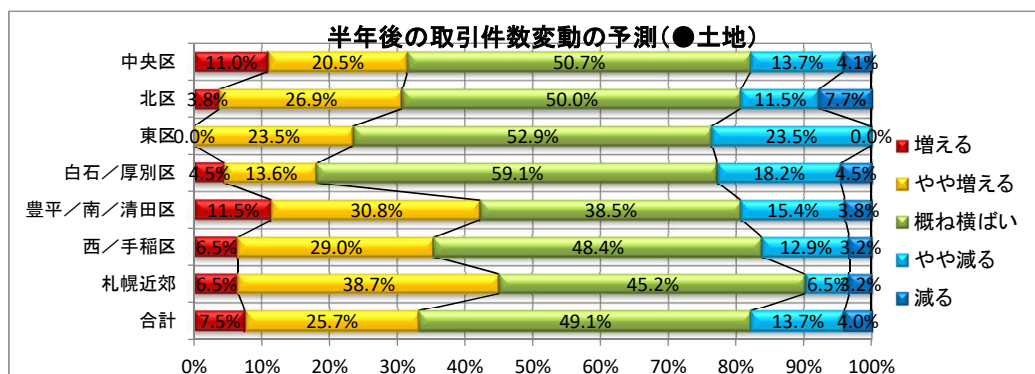
①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-4.5	6	16	33	9	13	77	18	95
		7.8%	20.8%	42.9%	11.7%	16.9%	100.0%		
北区	16.7	4	7	10	6	0	27	3	30
		14.8%	25.9%	37.0%	22.2%	0.0%	100.0%		
東区	2.8	1	4	9	3	1	18	3	21
		5.6%	22.2%	50.0%	16.7%	5.6%	100.0%		
白石/厚別区	6.5	2	4	13	3	1	23	6	29
		8.7%	17.4%	56.5%	13.0%	4.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	14.3	5	7	10	3	3	28	4	32
		17.9%	25.0%	35.7%	10.7%	10.7%	100.0%		
西/手稲区	11.3	4	9	10	6	2	31	5	36
		12.9%	29.0%	32.3%	19.4%	6.5%	100.0%		
札幌近郊	11.3	3	11	11	2	4	31	2	33
		9.7%	35.5%	35.5%	6.5%	12.9%	100.0%		
合計	6.0	25	58	96	32	24	235	41	276
		10.6%	24.7%	40.9%	13.6%	10.2%	100%		



②●土地 半年後の取引件数変動の予測

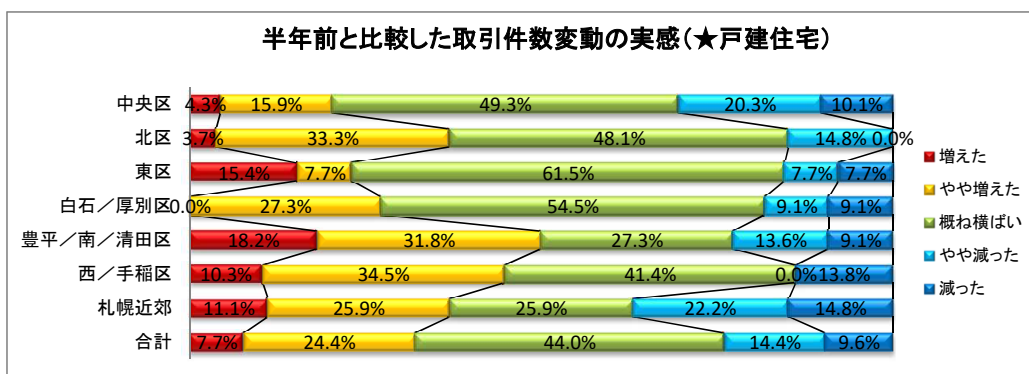
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	10.3	8	15	37	10	3	73	22	95
		11.0%	20.5%	50.7%	13.7%	4.1%	100.0%		
北区	3.8	1	7	13	3	2	26	4	30
		3.8%	26.9%	50.0%	11.5%	7.7%	100.0%		
東区	0.0	0	4	9	4	0	17	4	21
		0.0%	23.5%	52.9%	23.5%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-2.3	1	3	13	4	1	22	7	29
		4.5%	13.6%	59.1%	18.2%	4.5%	100.0%		
豊平/南/清田区	15.4	3	8	10	4	1	26	6	32
		11.5%	30.8%	38.5%	15.4%	3.8%	100.0%		
西/手稲区	11.3	2	9	15	4	1	31	5	36
		6.5%	29.0%	48.4%	12.9%	3.2%	100.0%		
札幌近郊	19.4	2	12	14	2	1	31	2	33
		6.5%	38.7%	45.2%	6.5%	3.2%	100.0%		
合計	9.5	17	58	111	31	9	226	50	276
		7.5%	25.7%	49.1%	13.7%	4.0%	100%		



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

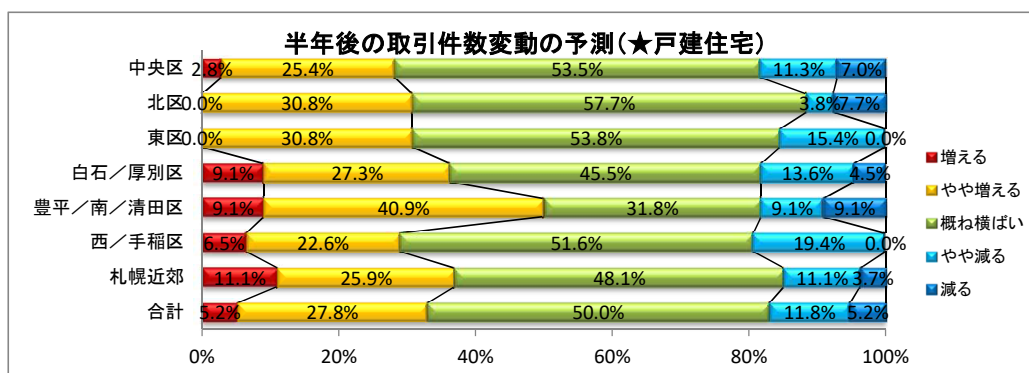
(1) ★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-8.0	3	11	34	14	7	69	26	95
		4.3%	15.9%	49.3%	20.3%	10.1%	100.0%		
北区	13.0	1	9	13	4	0	27	3	30
		3.7%	33.3%	48.1%	14.8%	0.0%	100.0%		
東区	7.7	2	1	8	1	1	13	8	21
		15.4%	7.7%	61.5%	7.7%	7.7%	100.0%		
白石/厚別区	0.0	0	6	12	2	2	22	7	29
		0.0%	27.3%	54.5%	9.1%	9.1%	100.0%		
豊平/南/清田区	18.2	4	7	6	3	2	22	10	32
		18.2%	31.8%	27.3%	13.6%	9.1%	100.0%		
西/手稲区	13.8	3	10	12	0	4	29	7	36
		10.3%	34.5%	41.4%	0.0%	13.8%	100.0%		
札幌近郊	-1.9	3	7	7	6	4	27	6	33
		11.1%	25.9%	25.9%	22.2%	14.8%	100.0%		
合計	3.1	16	51	92	30	20	209	67	276
		7.7%	24.4%	44.0%	14.4%	9.6%	100%		



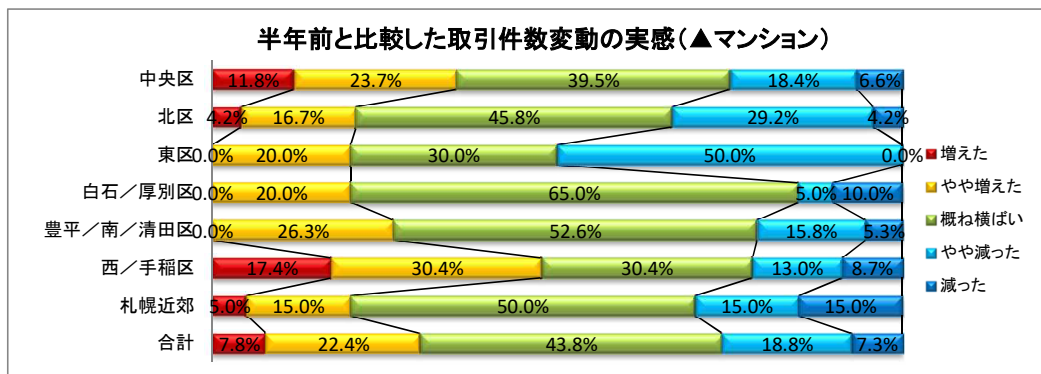
(2) ★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	2.8	2	18	38	8	5	71	24	95
		2.8%	25.4%	53.5%	11.3%	7.0%	100.0%		
北区	5.8	0	8	15	1	2	26	4	30
		0.0%	30.8%	57.7%	3.8%	7.7%	100.0%		
東区	7.7	0	4	7	2	0	13	8	21
		0.0%	30.8%	53.8%	15.4%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	11.4	2	6	10	3	1	22	7	29
		9.1%	27.3%	45.5%	13.6%	4.5%	100.0%		
豊平/南/清田区	15.9	2	9	7	2	2	22	10	32
		9.1%	40.9%	31.8%	9.1%	9.1%	100.0%		
西/手稲区	8.1	2	7	16	6	0	31	5	36
		6.5%	22.6%	51.6%	19.4%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	14.8	3	7	13	3	1	27	6	33
		11.1%	25.9%	48.1%	11.1%	3.7%	100.0%		
合計	8.0	11	59	106	25	11	212	64	276
		5.2%	27.8%	50.0%	11.8%	5.2%	100%		



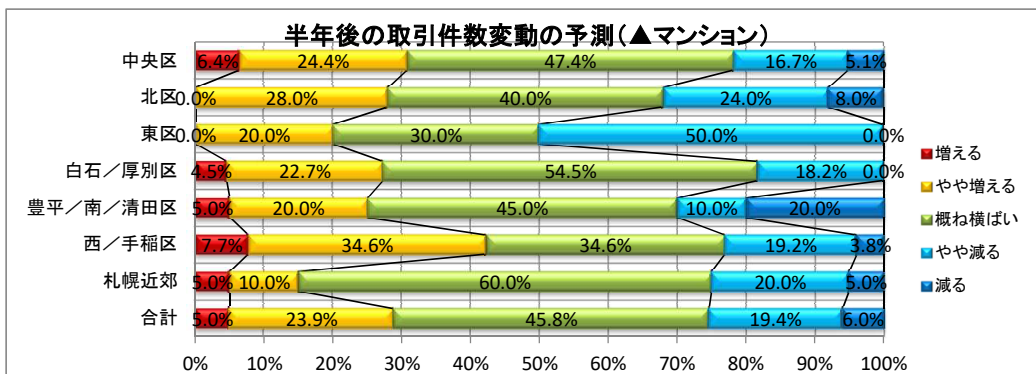
3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測  
 ① ▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	7.9	9	18	30	14	5	76	19	95
		11.8%	23.7%	39.5%	18.4%	6.6%	100.0%		
北区	-6.3	1	4	11	7	1	24	6	30
		4.2%	16.7%	45.8%	29.2%	4.2%	100.0%		
東区	-15.0	0	2	3	5	0	10	11	21
		0.0%	20.0%	30.0%	50.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-2.5	0	4	13	1	2	20	9	29
		0.0%	20.0%	65.0%	5.0%	10.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	0.0	0	5	10	3	1	19	13	32
		0.0%	26.3%	52.6%	15.8%	5.3%	100.0%		
西/手稲区	17.4	4	7	7	3	2	23	13	36
		17.4%	30.4%	30.4%	13.0%	8.7%	100.0%		
札幌近郊	-10.0	1	3	10	3	3	20	13	33
		5.0%	15.0%	50.0%	15.0%	15.0%	100.0%		
合計	2.3	15	43	84	36	14	192	84	276
		7.8%	22.4%	43.8%	18.8%	7.3%	100%		



② ▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

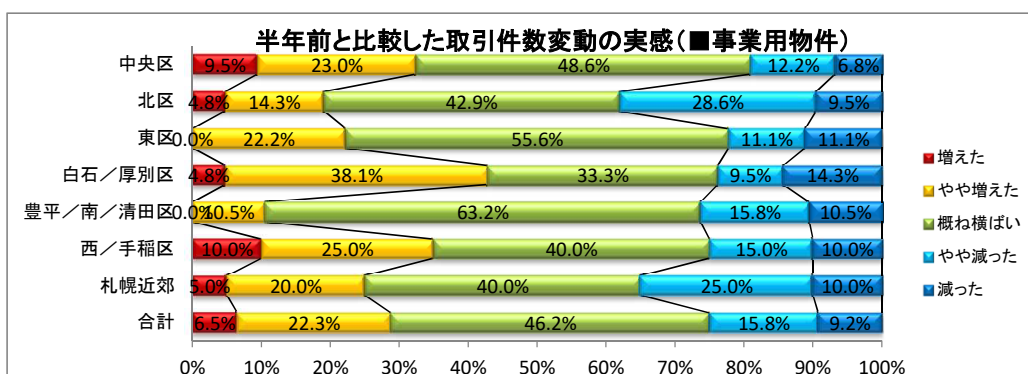
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	5.1	5	19	37	13	4	78	17	95
		6.4%	24.4%	47.4%	16.7%	5.1%	100.0%		
北区	-6.0	0	7	10	6	2	25	5	30
		0.0%	28.0%	40.0%	24.0%	8.0%	100.0%		
東区	-15.0	0	2	3	5	0	10	11	21
		0.0%	20.0%	30.0%	50.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	6.8	1	5	12	4	0	22	7	29
		4.5%	22.7%	54.5%	18.2%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	-10.0	1	4	9	2	4	20	12	32
		5.0%	20.0%	45.0%	10.0%	20.0%	100.0%		
西/手稲区	11.5	2	9	9	5	1	26	10	36
		7.7%	34.6%	34.6%	19.2%	3.8%	100.0%		
札幌近郊	-5.0	1	2	12	4	1	20	13	33
		5.0%	10.0%	60.0%	20.0%	5.0%	100.0%		
合計	1.2	10	48	92	39	12	201	75	276
		5.0%	23.9%	45.8%	19.4%	6.0%	100%		



4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

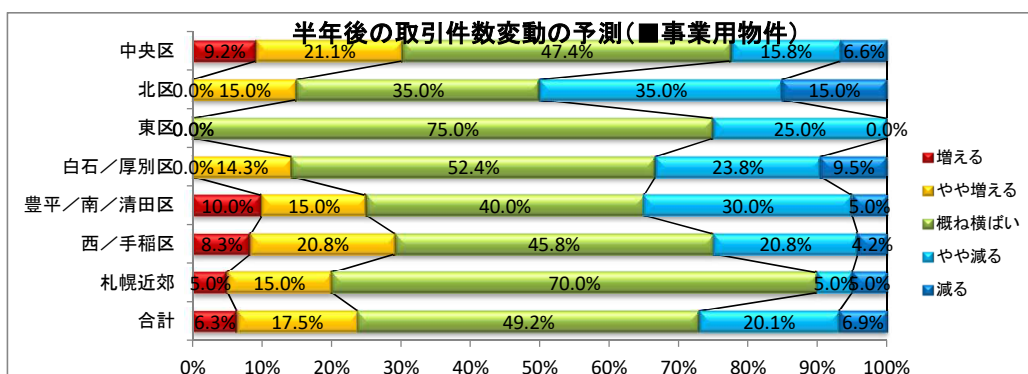
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	8.1	7	17	36	9	5	74	21	95
		9.5%	23.0%	48.6%	12.2%	6.8%	100.0%		
北区	-11.9	1	3	9	6	2	21	9	30
		4.8%	14.3%	42.9%	28.6%	9.5%	100.0%		
東区	-5.6	0	2	5	1	1	9	12	21
		0.0%	22.2%	55.6%	11.1%	11.1%	100.0%		
白石/厚別区	4.8	1	8	7	2	3	21	8	29
		4.8%	38.1%	33.3%	9.5%	14.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	-13.2	0	2	12	3	2	19	13	32
		0.0%	10.5%	63.2%	15.8%	10.5%	100.0%		
西/手稲区	5.0	2	5	8	3	2	20	16	36
		10.0%	25.0%	40.0%	15.0%	10.0%	100.0%		
札幌近郊	-7.5	1	4	8	5	2	20	13	33
		5.0%	20.0%	40.0%	25.0%	10.0%	100.0%		
合計	0.5	12	41	85	29	17	184	92	276
		6.5%	22.3%	46.2%	15.8%	9.2%	100%		



② ■事業用物件 半年後の取引件数変動の予測

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	5.3	7	16	36	12	5	76	19	95
		9.2%	21.1%	47.4%	15.8%	6.6%	100.0%		
北区	-25.0	0	3	7	7	3	20	10	30
		0.0%	15.0%	35.0%	35.0%	15.0%	100.0%		
東区	-12.5	0	0	6	2	0	8	13	21
		0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-14.3	0	3	11	5	2	21	8	29
		0.0%	14.3%	52.4%	23.8%	9.5%	100.0%		
豊平/南/清田区	-2.5	2	3	8	6	1	20	12	32
		10.0%	15.0%	40.0%	30.0%	5.0%	100.0%		
西/手稲区	4.2	2	5	11	5	1	24	12	36
		8.3%	20.8%	45.8%	20.8%	4.2%	100.0%		
札幌近郊	5.0	1	3	14	1	1	20	13	33
		5.0%	15.0%	70.0%	5.0%	5.0%	100.0%		
合計	-1.9	12	33	93	38	13	189	87	276
		6.3%	17.5%	49.2%	20.1%	6.9%	100%		



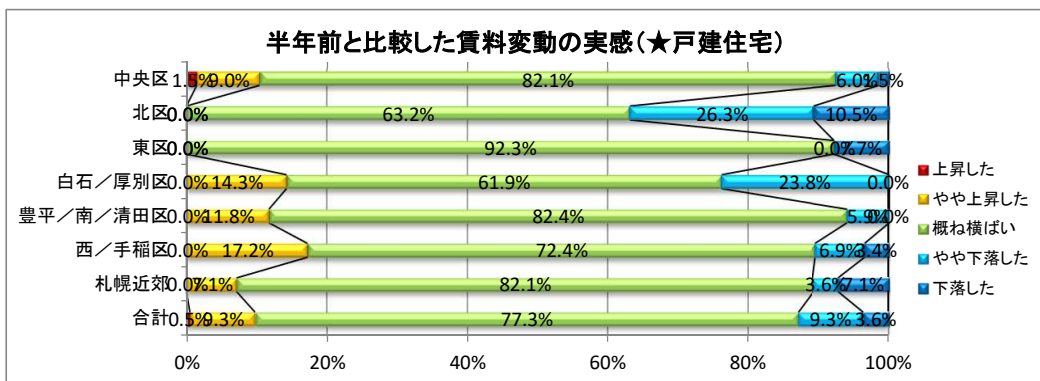


問5. 賃料(★戸建住宅・▲マンション・■事業用物件)変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

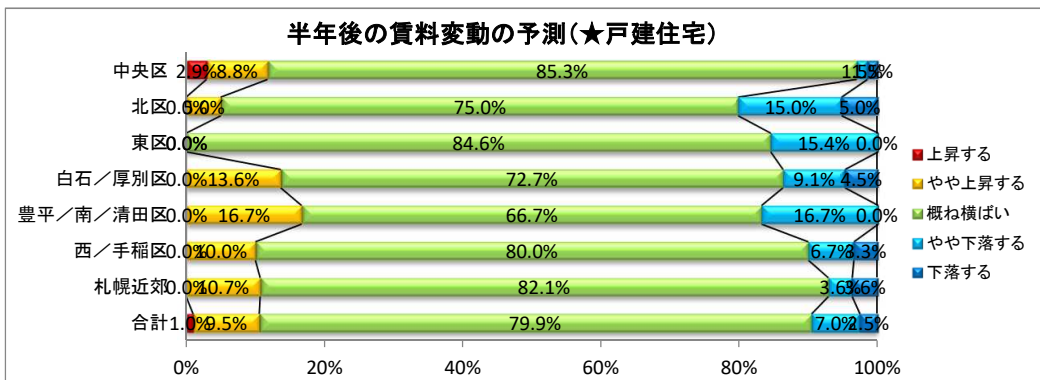
(1) ★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	1.5	1	6	55	4	1	67	28	95
		1.5%	9.0%	82.1%	6.0%	1.5%	100.0%		
北区	-23.7	0	0	12	5	2	19	11	30
		0.0%	0.0%	63.2%	26.3%	10.5%	100.0%		
東区	-7.7	0	0	12	0	1	13	8	21
		0.0%	0.0%	92.3%	0.0%	7.7%	100.0%		
白石／厚別区	-4.8	0	3	13	5	0	21	8	29
		0.0%	14.3%	61.9%	23.8%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	2.9	0	2	14	1	0	17	15	32
		0.0%	11.8%	82.4%	5.9%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	1.7	0	5	21	2	1	29	7	36
		0.0%	17.2%	72.4%	6.9%	3.4%	100.0%		
札幌近郊	-5.4	0	2	23	1	2	28	5	33
		0.0%	7.1%	82.1%	3.6%	7.1%	100.0%		
合計	-3.1	1	18	150	18	7	194	82	276
		0.5%	9.3%	77.3%	9.3%	3.6%	100%		



(2) ★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

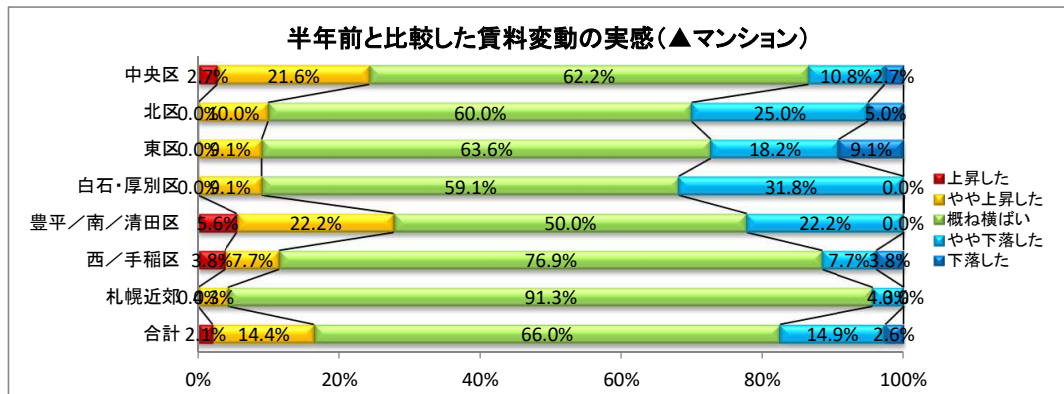
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	5.1	2	6	58	1	1	68	27	95
		2.9%	8.8%	85.3%	1.5%	1.5%	100.0%		
北区	-10.0	0	1	15	3	1	20	10	30
		0.0%	5.0%	75.0%	15.0%	5.0%	100.0%		
東区	-7.7	0	0	11	2	0	13	8	21
		0.0%	0.0%	84.6%	15.4%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-2.3	0	3	16	2	1	22	7	29
		0.0%	13.6%	72.7%	9.1%	4.5%	100.0%		
豊平／南／清田区	0.0	0	3	12	3	0	18	14	32
		0.0%	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-1.7	0	3	24	2	1	30	6	36
		0.0%	10.0%	80.0%	6.7%	3.3%	100.0%		
札幌近郊	0.0	0	3	23	1	1	28	5	33
		0.0%	10.7%	82.1%	3.6%	3.6%	100.0%		
合計	-0.3	2	19	159	14	5	199	77	276
		1.0%	9.5%	79.9%	7.0%	2.5%	100%		



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

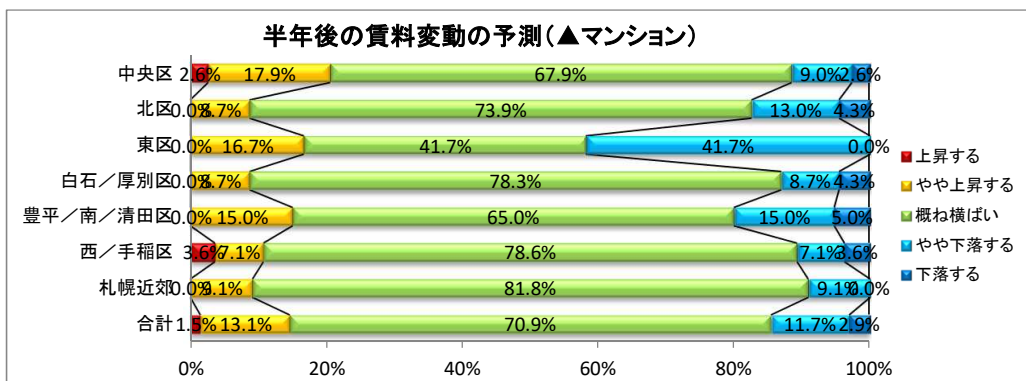
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	5.4	2	16	46	8	2	74	21	95
		2.7%	21.6%	62.2%	10.8%	2.7%	100.0%		
北区	-12.5	0	2	12	5	1	20	10	30
		0.0%	10.0%	60.0%	25.0%	5.0%	100.0%		
東区	-13.6	0	1	7	2	1	11	10	21
		0.0%	9.1%	63.6%	18.2%	9.1%	100.0%		
白石・厚別区	-11.4	0	2	13	7	0	22	7	29
		0.0%	9.1%	59.1%	31.8%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.6	1	4	9	4	0	18	14	32
		5.6%	22.2%	50.0%	22.2%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	0.0	1	2	20	2	1	26	10	36
		3.8%	7.7%	76.9%	7.7%	3.8%	100.0%		
札幌近郊	0.0	0	1	21	1	0	23	10	33
		0.0%	4.3%	91.3%	4.3%	0.0%	100.0%		
合計	-0.8	4	28	128	29	5	194	82	276
		2.1%	14.4%	66.0%	14.9%	2.6%	100%		



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

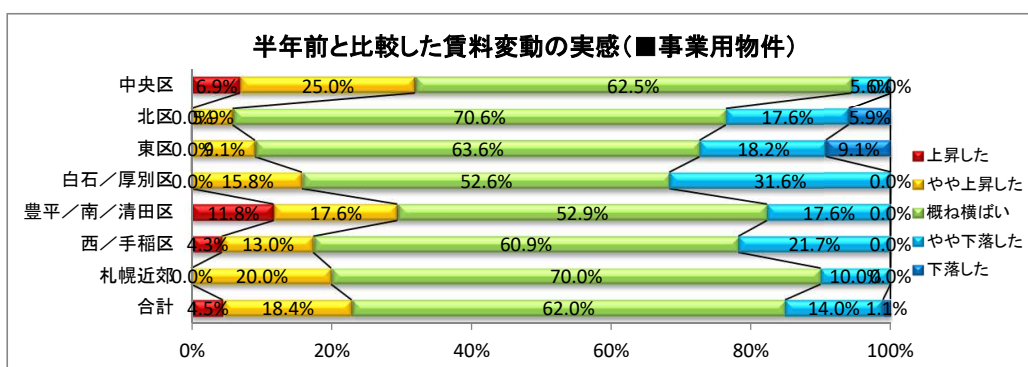
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	4.5	2	14	53	7	2	78	17	95
		2.6%	17.9%	67.9%	9.0%	2.6%	100.0%		
北区	-6.5	0	2	17	3	1	23	7	30
		0.0%	8.7%	73.9%	13.0%	4.3%	100.0%		
東区	-12.5	0	2	5	5	0	12	9	21
		0.0%	16.7%	41.7%	41.7%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-4.3	0	2	18	2	1	23	6	29
		0.0%	8.7%	78.3%	8.7%	4.3%	100.0%		
豊平／南／清田区	-5.0	0	3	13	3	1	20	12	32
		0.0%	15.0%	65.0%	15.0%	5.0%	100.0%		
西／手稲区	0.0	1	2	22	2	1	28	8	36
		3.6%	7.1%	78.6%	7.1%	3.6%	100.0%		
札幌近郊	0.0	0	2	18	2	0	22	11	33
		0.0%	9.1%	81.8%	9.1%	0.0%	100.0%		
合計	-0.7	3	27	146	24	6	206	70	276
		1.5%	13.1%	70.9%	11.7%	2.9%	100%		



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

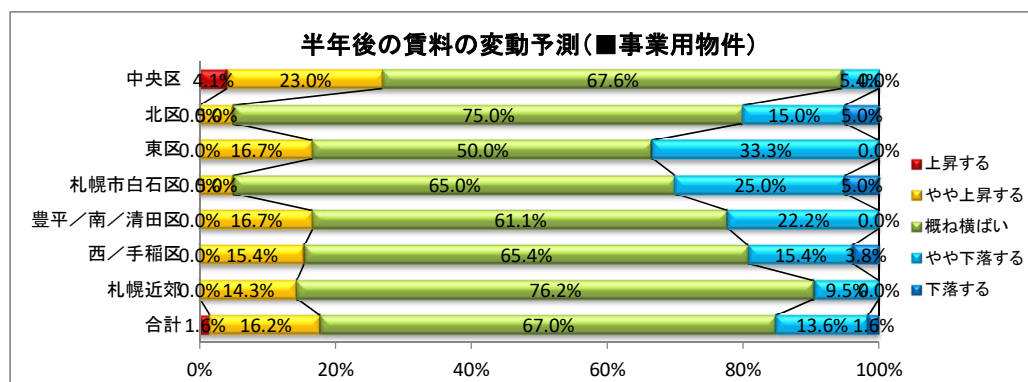
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	16.7	5	18	45	4	0	72	23	95
		6.9%	25.0%	62.5%	5.6%	0.0%	100.0%		
北区	-11.8	0	1	12	3	1	17	13	30
		0.0%	5.9%	70.6%	17.6%	5.9%	100.0%		
東区	-13.6	0	1	7	2	1	11	10	21
		0.0%	9.1%	63.6%	18.2%	9.1%	100.0%		
白石／厚別区	-7.9	0	3	10	6	0	19	10	29
		0.0%	15.8%	52.6%	31.6%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	11.8	2	3	9	3	0	17	15	32
		11.8%	17.6%	52.9%	17.6%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	0.0	1	3	14	5	0	23	13	36
		4.3%	13.0%	60.9%	21.7%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	5.0	0	4	14	2	0	20	13	33
		0.0%	20.0%	70.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
合計	5.6	8	33	111	25	2	179	97	276
		4.5%	18.4%	62.0%	14.0%	1.1%	100%		



② ■事業用物件 半年後の賃料変動の予測

エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	12.8	3	17	50	4	0	74	21	95
		4.1%	23.0%	67.6%	5.4%	0.0%	100.0%		
北区	-10.0	0	1	15	3	1	20	10	30
		0.0%	5.0%	75.0%	15.0%	5.0%	100.0%		
東区	-8.3	0	2	6	4	0	12	9	21
		0.0%	16.7%	50.0%	33.3%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-15.0	0	1	13	5	1	20	9	29
		0.0%	5.0%	65.0%	25.0%	5.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	-2.8	0	3	11	4	0	18	14	32
		0.0%	16.7%	61.1%	22.2%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-3.8	0	4	17	4	1	26	10	36
		0.0%	15.4%	65.4%	15.4%	3.8%	100.0%		
札幌近郊	2.4	0	3	16	2	0	21	12	33
		0.0%	14.3%	76.2%	9.5%	0.0%	100.0%		
合計	1.3	3	31	128	26	3	191	85	276
		1.6%	16.2%	67.0%	13.6%	1.6%	100%		

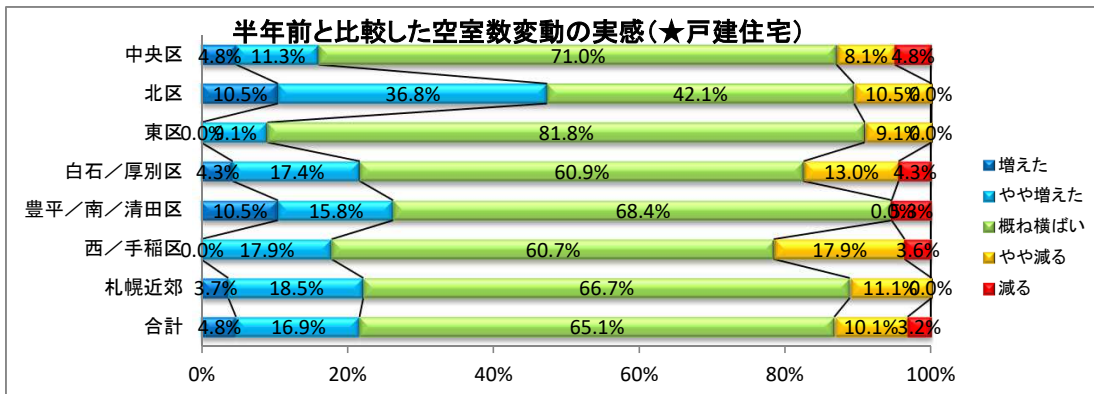


問6.①② 空室数変動(★戸建住宅、▲マンション、■事業用物件)の実感の予測

1)★戸建住宅 空室数変動の実感と予測

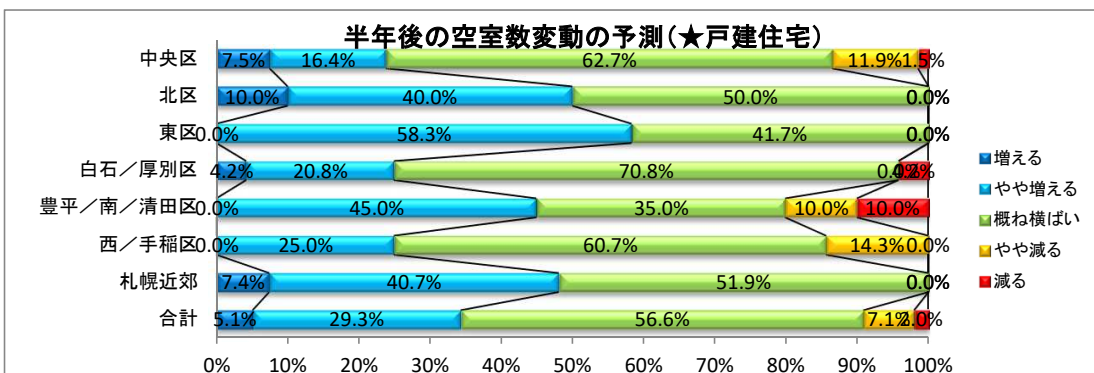
①★戸建住宅 半年前と比較した空室数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	1.6	3	7	44	5	3	62	33	95
		4.8%	11.3%	71.0%	8.1%	4.8%	100.0%		
北区	23.7	2	7	8	2	0	19	11	30
		10.5%	36.8%	42.1%	10.5%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	0	1	9	1	0	11	10	21
		0.0%	9.1%	81.8%	9.1%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	2.2	1	4	14	3	1	23	6	29
		4.3%	17.4%	60.9%	13.0%	4.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	13.2	2	3	13	0	1	19	13	32
		10.5%	15.8%	68.4%	0.0%	5.3%	100.0%		
西/手稲区	-3.6	0	5	17	5	1	28	8	36
		0.0%	17.9%	60.7%	17.9%	3.6%	100.0%		
札幌近郊	7.4	1	5	18	3	0	27	6	33
		3.7%	18.5%	66.7%	11.1%	0.0%	100.0%		
合計	5.0	9	32	123	19	6	189	87	276
		4.8%	16.9%	65.1%	10.1%	3.2%	100%		



②★戸建住宅 半年後の空室数変動の予測

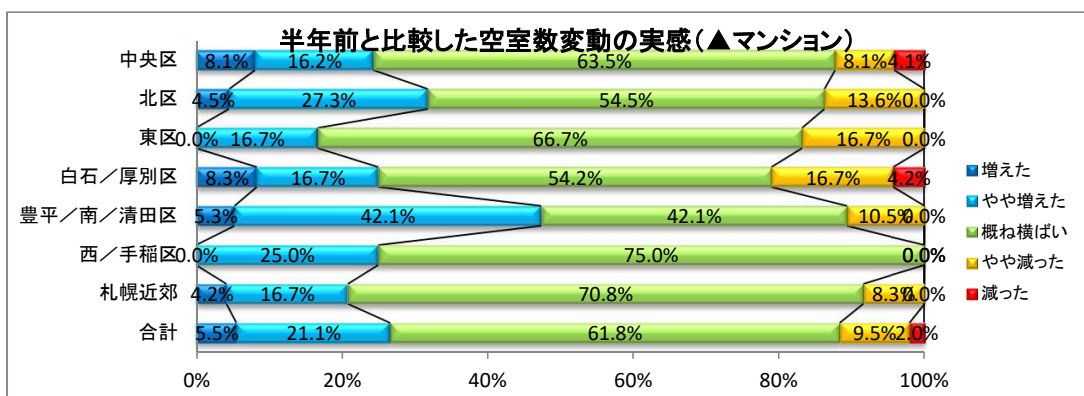
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	8.2	5	11	42	8	1	67	28	95
		7.5%	16.4%	62.7%	11.9%	1.5%	100.0%		
北区	30.0	2	8	10	0	0	20	10	30
		10.0%	40.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	29.2	0	7	5	0	0	12	9	21
		0.0%	58.3%	41.7%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	10.4	1	5	17	0	1	24	5	29
		4.2%	20.8%	70.8%	0.0%	4.2%	100.0%		
豊平/南/清田区	7.5	0	9	7	2	2	20	12	32
		0.0%	45.0%	35.0%	10.0%	10.0%	100.0%		
西/手稲区	5.4	0	7	17	4	0	28	8	36
		0.0%	25.0%	60.7%	14.3%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	27.8	2	11	14	0	0	27	6	33
		7.4%	40.7%	51.9%	0.0%	0.0%	100.0%		
合計	14.1	10	58	112	14	4	198	78	276
		5.1%	29.3%	56.6%	7.1%	2.0%	100%		



2) ▲マンション 空室数変動の実感と予測

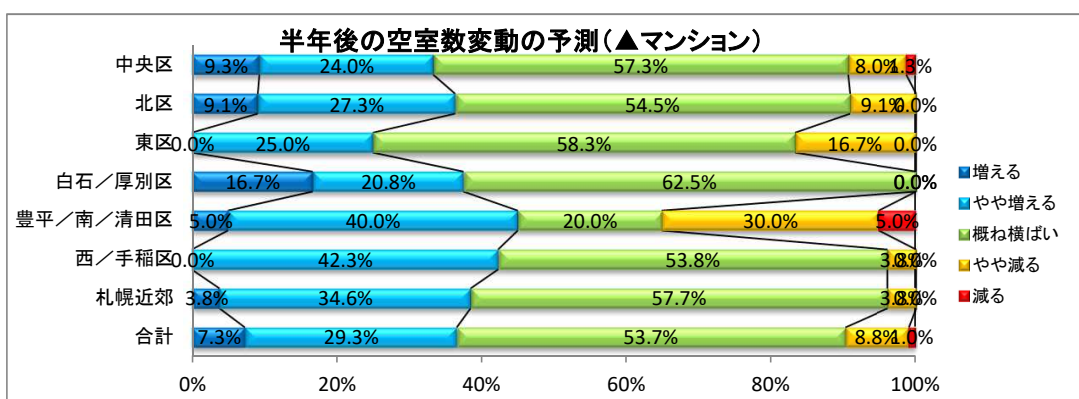
①▲マンション 半年前と比較した空室数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	8.1	6	12	47	6	3	74	21	95
		8.1%	16.2%	63.5%	8.1%	4.1%	100.0%		
北区	11.4	1	6	12	3	0	22	8	30
		4.5%	27.3%	54.5%	13.6%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	0	2	8	2	0	12	9	21
		0.0%	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	4.2	2	4	13	4	1	24	5	29
		8.3%	16.7%	54.2%	16.7%	4.2%	100.0%		
豊平／南／清田区	21.1	1	8	8	2	0	19	13	32
		5.3%	42.1%	42.1%	10.5%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	12.5	0	6	18	0	0	24	12	36
		0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	8.3	1	4	17	2	0	24	9	33
		4.2%	16.7%	70.8%	8.3%	0.0%	100.0%		
合計	9.3	11	42	123	19	4	199	77	276
		5.5%	21.1%	61.8%	9.5%	2.0%	100%		



②▲マンション 半年後の空室数変動の予測

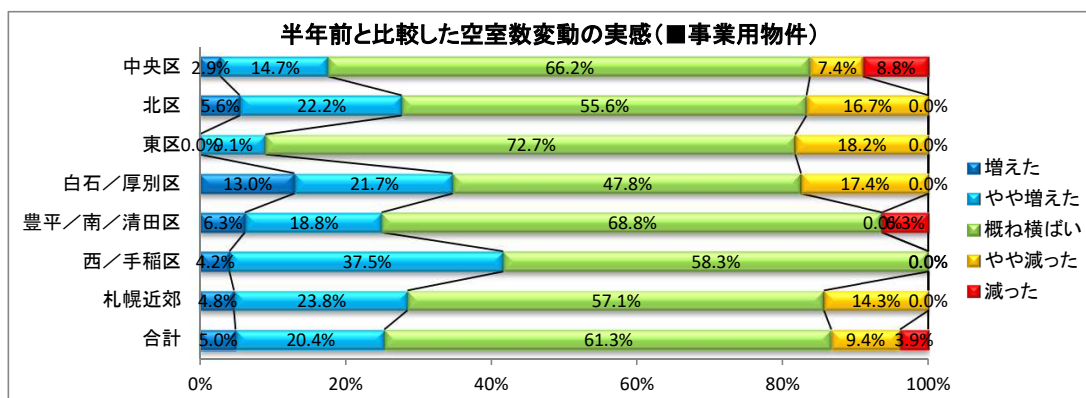
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	16.0	7	18	43	6	1	75	20	95
		9.3%	24.0%	57.3%	8.0%	1.3%	100.0%		
北区	18.2	2	6	12	2	0	22	8	30
		9.1%	27.3%	54.5%	9.1%	0.0%	100.0%		
東区	4.2	0	3	7	2	0	12	9	21
		0.0%	25.0%	58.3%	16.7%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	27.1	4	5	15	0	0	24	5	29
		16.7%	20.8%	62.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.0	1	8	4	6	1	20	12	32
		5.0%	40.0%	20.0%	30.0%	5.0%	100.0%		
西／手稲区	19.2	0	11	14	1	0	26	10	36
		0.0%	42.3%	53.8%	3.8%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	19.2	1	9	15	1	0	26	7	33
		3.8%	34.6%	57.7%	3.8%	0.0%	100.0%		
合計	16.6	15	60	110	18	2	205	71	276
		7.3%	29.3%	53.7%	8.8%	1.0%	100%		



3) ■事業用物件 空室数変動の実感と予測

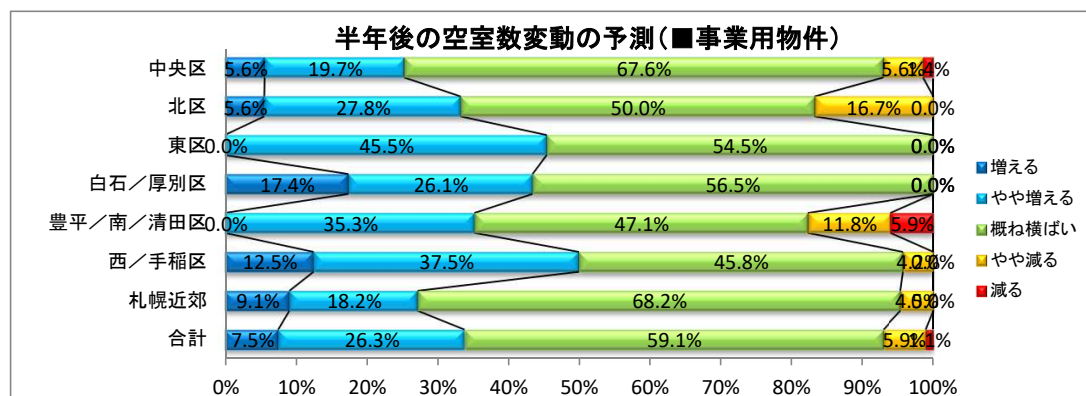
① ■事業用物件 半年前と比較した空室数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-2.2	2	10	45	5	6	68	27	95
		2.9%	14.7%	66.2%	7.4%	8.8%	100.0%		
北区	8.3	1	4	10	3	0	18	12	30
		5.6%	22.2%	55.6%	16.7%	0.0%	100.0%		
東区	-4.5	0	1	8	2	0	11	10	21
		0.0%	9.1%	72.7%	18.2%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	15.2	3	5	11	4	0	23	6	29
		13.0%	21.7%	47.8%	17.4%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	9.4	1	3	11	0	1	16	16	32
		6.3%	18.8%	68.8%	0.0%	6.3%	100.0%		
西／手稲区	22.9	1	9	14	0	0	24	12	36
		4.2%	37.5%	58.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	9.5	1	5	12	3	0	21	12	33
		4.8%	23.8%	57.1%	14.3%	0.0%	100.0%		
合計	6.6	9	37	111	17	7	181	95	276
		5.0%	20.4%	61.3%	9.4%	3.9%	100%		



② ■事業用物件 半年後の空室数変動の予測

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	11.3	4	14	48	4	1	71	24	95
		5.6%	19.7%	67.6%	5.6%	1.4%	100.0%		
北区	11.1	1	5	9	3	0	18	12	30
		5.6%	27.8%	50.0%	16.7%	0.0%	100.0%		
東区	22.7	0	5	6	0	0	11	10	21
		0.0%	45.5%	54.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	30.4	4	6	13	0	0	23	6	29
		17.4%	26.1%	56.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.9	0	6	8	2	1	17	15	32
		0.0%	35.3%	47.1%	11.8%	5.9%	100.0%		
西／手稲区	29.2	3	9	11	1	0	24	12	36
		12.5%	37.5%	45.8%	4.2%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	15.9	2	4	15	1	0	22	11	33
		9.1%	18.2%	68.2%	4.5%	0.0%	100.0%		
合計	16.7	14	49	110	11	2	186	90	276
		7.5%	26.3%	59.1%	5.9%	1.1%	100%		



問7. 最近1年間の不動産市場で特徴的な事、補足など、率直なご感想をお聞かせください。

◎札幌市中央区

- 土地の問い合わせが多くなっている
- マンションの価格が上昇している
- 反響としては土地⇒戸建て⇒マンションの順に多い
  
- 交通便の良い場所
- 最近では地質の質問もあります
- 住宅は環境の問い合わせがあることが多い
  
- 収益物件(MS、アパート)の買取業者の問合せがきわめて多い
- 中央区円山地区は、賃貸MSの建築が旺盛だ。賃料の弱含みで推移。
- 新築物件はエアコンを常備するなど、差別化が進み、古い物件の稼働率は落ちてきている。
  
- 収益物件 中心部は表面 7% 実質 6%～5%
  
- 平成初期(元年～8年)の一棟売アパートの売却依頼が多い
  
- 札幌市内の収益物件が不足する中RC造利回り10%以上の賃マン、アパートの引き合いが多い
- 札幌市以外の旭川市、帯広市等の収益物件の引き合いが増加→札幌市内の別件が不足しているため地方へ
  
- 貸家住宅(新築)の過剰供給による空室の増加(相続税評価、課税限度額引下げによる節税目的の貸家住宅の増加は市場経済による需給の形式が歪められている異常な状態が放置されている)
  
- リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い
- 収益物件は、1億から3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。ただし、10年以内の築浅物件、駅から徒歩10分以内に限られる。W造よりRC造の収益物件の方が引合いが多い
- 土地に関しては、物件が少なく首都圏からの引き合いが活発。中古マンションにおいても同様に再販業者からの引合いが活発。いずれも物件が少ない状態。中央区の土地は高すぎるので、割安な土地を物色している。
  
- 事業用(収益物件)の利回りが低下している。築20～30年で8%以下、駅徒歩10分前後の立地
  
- 土地、古屋付土地の問合せが増えた。
- マンションが高額すぎるため、土地購入→戸建建築が増えてきた。
- 高齢の方の、1,000万円以下のマンション取引数が増えてきた
  
- 収益物件価額の高騰と金融機関の締め付けにより、潮目を迎えそうだと感じます。
  
- ハウスメーカーの土地取得が積極的
- 収益物件情報が少なく、利回りの低い物件は売りにくくなってきた。利回り 7%台が
- 物件の内容によって明暗がついてきた。
- 時間貸し駐車場に参入する企業が増えている。空き家の解体が増えている気がする。
- 相変わらず 4階建てマンションの建築が盛ん。
  
- リノベ再販業者からの古家購入申込が多い
  
- 賃貸マンション企画会社は、今後厳しくなると考えられます
  
- 収益物件の売が少ない。あっても利回りが表面7～8%の状況
- 中古MSは地区(円山、大通地区)によっても売価が上昇
- 事業用物件は、道外からの購入ニーズが高まってきていることが、道内購入ニーズも高めている。
  
- 収益物件に関しては、東京方面から第三者転売も落ち着いてはきたものの、満室利回りは 7%台と低下した

- 中古マンションの売価案件が減少した。
- 土地マンションとも価格が高騰している。
- 築年数が30～40年以上の物件をリノベーションして販売されている物件が増えた。
- 事業用物件においては中央区札幌駅～南3条、札幌駅前通り沿い西3丁目～4丁目にかけての1から2階、事業用物件の坪単価が3～4万と高騰している。インバウンド需要にともないドラッグストア、免税店の出店は活発だが、先々の通しは不明な分だけ市場の変化不安を感じる。中心部は最高坪単価の制限等の行政の規制も必要であるように思う。
- 不動産業者の買取金額が、相場価格と変わらない(エリアによる)
- 中古住宅+リフォームの考え方が一般的になった
- 相場が交通機関沿線は上がっている(高い)が少し落ち着いてきた。
- 事業用物件の問い合わせが多い(物件が少ない)
- 駐車場スペース利用の問い合わせが多かった
- 収益物件、土地(MS用地)を求める客が多い。ただ、利回りの低下、地価上昇に伴い、高い物件の動きはにぶい。(収支があわない)
- 事業用物件に関しては、札幌中心地付近で引き合いが多く、空室率低下に伴い、賃料が上昇する傾向がある。

#### ◎札幌市北区

- 戸建用地の注文が多い
- 賃貸の件：あいかかわらず4階建てRCマンション業の建設ラッシュが続いている。このまま造り続けられたら、部屋が相当あまり、家賃も場所によっては、下がり続けるでしょう。また、賃貸仲介会社の広告料という名の手数料は、払わなければならない、2か月プラスアルファ(1か月)の三ヶ月は入っている。なお、大家に対して足元を見て家賃発生をサービスさせて家賃も引下げさせている。これの賃貸の部屋のダブつきが原因で今後もますます続くでしょう。
- 収益物件の買収業者から引き合いが多い。但し、物件は皆無だ
- 高齢者所有物件の仕事に関する事故事例が多いが、あいまいな意思表示に問題が多い。
- 一戸建新耐震基準建物の物件が少なくなっている
- 収益物件のRC造の問い合わせが多い。特に首都圏の業者より、1億～3億円位、利回り8%以上と再販業者より中古マンション(特に地下鉄沿線)。3LDK～の引き合いが多いが、物件が少ない状態。
- 空き家が多いにもかかわらず、売り出される土地が少ない。
- 土地に関しては、戸建用地・事業用土地の引き合いが活発
- 収益物件買取会社からの問合せが非常に多い
- 中古住宅・中古MSの売却が多い
- 地下鉄近くの土地の価格の上昇
- 首都圏からの問合せがまだ続いている
- 物件情報が入ってこない
- 利回りから考えると価格が高い
- 売れない土地が増えて格差が出る
- RC一棟売り、3億位までのがないか、業者から1月で2から3件電話が入る
- 2,000万から2,500万の北18条までの3L、分譲が無いかわり2～3件問合せがある。
- 立ち退き屋が、1～2年かけてきれいにした土地の分譲可能な現場が周辺に年1～2件出ている



## ◎札幌市東区

- 最近 東京、大阪方面の同業者より、1棟収益物件の買収情報が頻繁に入っています
- 収益物件3,000万～5億円位を求める顧客が増加している。ただし利回りが、半年前は9%程度のもので10%以上となっている。RC造も相変わらず多いが木造を求める問い合わせが増加
- 相続を念頭においた対策への問合せが増加した
- 土地不足が深刻
- 戸建て用地、マンション用地、事業用地は不足
- 賃貸戸建、アパート築年の古い物件は空き室が増える
- 海外から(特にアジア圏)の取引が増加→外国人オーナー増加(トラブルも増加)
- 古い家屋付きの土地が多い。解体して新築を建てる
- インスペクションに関する質問が見受けられる
- 駅近物件の需要が益々増える
- 解体がとても多い。
- 中古アパートを取り壊し、新しいアパートを建築する所が多い
- 中古マンション(リノベーション用)の問い合わせが多い
- リノベーション用の中古住宅の問い合わせも依然として多いがなかなか顧客ニーズと一致しない

## ◎札幌市白石区

- 首都圏等からの話～ DC SRC造りAP(中古)、利回り10%～最近では9%で買い取る照会が多い(毎回)
- 土地の引き合いが多いが、物件が少ない
- 3,4年前より年々売出し価格が上昇している。
- 中古マンションの取引が減ってきた
- リゾートマンションを買う外国人が増えた
- 地下鉄徒歩10分以内のアパート・MS用土地のニーズが多い。坪当たり40万円程度(白石区・東区・北区)で取引があった。(80坪～110坪)
- 収益物件の売在庫、売見込みが減った
- 収益物件につき、利回り7%前後の市況となっている。
- 通常、資産形成が無理な利回りとなっているが、買希望が多く物件が動いている状況
- 土地の供給情報が少なく、庭先取引も含め価格が高騰しているため、分譲業者(住宅、マンション、賃マン)にとっては商品化がしづらくなっている。
- 収益物件は木造アパートは耐久年数が過ぎていても、利回りが悪くても、駅から徒歩10分以内近くに買い物をするお店があったりと環境が良ければ、高値で取引されている

## ◎札幌市厚別区

- 土地価格の上昇、建築条件は土地の増加

### ◎札幌市豊平区

- 収益物件の問合せが多い
- 土砂災害警戒区域(川の氾濫)
- フラット35Sの問合せ
- 新築MSの価格高騰の影響か、新築MS、新築戸建、中古MS、中古戸建において、ニーズを  
りきれずに長期間検討を続けるエンドユーザーが増加している
- 収益物件が、低利回りでも売れてきた状況が一段落して、反響が集まる物件と来ない物件の  
差が激しくなっている。
- JR圏内のマンションの株単価が上がった
- 外国人の需要が増えた
- 流通物件の流動性が高くなった
- 地下鉄徒歩圏の事業用土地を求める顧客が多い
- 収益物件は本州の業者からのニーズは相変わらず強い。融資の雰囲気弱くなってきているの  
で、収益物件価格が落ち着いてくるよう感じ、今後は下がってくるのではないかと。
- 東京方面より、毎日ように収益物件の問い合わせが多く売買金額も〇〇億希望とのFAXあり。
- 中古住宅の問合せが多い

### ◎札幌市南区

- 売り物件が少ない
- 地下鉄、徒歩圏内物件に集中している
- 研修の内容が分かりにくいいため、参加が義務になっているが、意味がない気がします。もう少し  
伝える努力とそれができないのであれば、冊子の内容のレイアウトや説明文改良したほうが良  
いと思います。
- 東京方面からマンション用地や中古マンションの買い取りのFAXが良く入るようになった
- 土地および中古住宅の査定依頼が多い
- 中間省略(第三者のための売買)を目的とした収益案件の紹介依頼が多い。最近の利回りは  
9%以上が多い感じがする。

### ◎札幌市西区

- 周辺地域の土地取引が活発
- 中古マンションの問合せが多くなる
- 土地に関しては、物件がすくなく、アパート業者、ハウスメーカーからの引き合いが活発
- 地下鉄徒歩圏内(10~20分)の需要問合せが依然多い
- 老夫婦が家を手放す事例が増えている
- 収益物件は利回り7%以上、1億前後の引き合いが活発(10年以内)
- 土地の売り物件が少ない為か、売買の坪単価にバラツキがみられる
- 買付を入れても、条件の良い後位のお客様にまわされることがある。

### ◎札幌市手稲区

- 中古MSは高値安定
- 新築MSは売行き不調
- 収益物件については、売買のニーズのアンマッチがつづく。
- 土地については値上げの要因が見つからないが、これ以上の値上がりはあり得ないと思う

### ◎札幌市清田区

- 買取後、再販売が難しい
- 賃貸物件の賃料が上げられない
- 土地の物件数(流通物件)が減少している(市場でも動きが早い)
- 新造成地など価格が上昇していく(戸建て用地)
- 駅徒歩圏の物件は価格が高いため、駅までアクセスしやすい物件の要望が増え、価格上昇も考えられる。

### ◎札幌近郊

- 問い合わせは少し多くなってきたが、それに合う物件がない
- 平成以降の建物でリフォーム済物件に動きが多い
- 流通、物流用地へ内地企業のアプローチ
- 首都圏からの収益物件についての問合せが多い
- 造成用土地が少ない。坪単価が高くなっている。
- 売却物件が少ない
- 地下鉄5分圏内の収益物件の問合せは多い。現状売却物件は非常に少なく品薄状態が続いている。
- 土地の価格上昇が激しすぎる
- 年のいった、(80才)以上の方が多く問い合わせがある
- 空地、空家は確実に増加しているが、相続登録未了、登記記録した記載の所有者の住所変更により、真の所有者に接触することができず、結果的に有効活用できない案件が増加している。
- 中古マンション+リフォーム多い
- 2000～5000万円。11%以上収益の問合せ多い
- 価格の安い物件に問い合わせが多い(中古住宅)

### ◎その他

- 住宅用地が本当に少ない。売りに出してもすぐ売れる。価格も高い
- 収益物件の銀行の担保評価が厳しいようだ
- 中古マンションが高くなりすぎて、動きがやや鈍いようだ。
- JR・地下鉄駅、徒歩圏のリフォーム物件(MS)の問合せが多い。
- 土地も上記に類し、狭くても25～30坪住宅用の問合せが多い。

## D I 調査

### 1. D I 調査

D I とは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。

### 2. 調査方法（例）

#### ① 5者択一

（例）

- a. 上昇した
- b. やや上昇した
- c. 概ね横ばい
- d. やや下落した
- e. 下落した

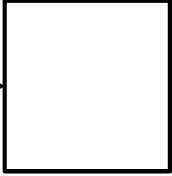
計算方法

$$D I = \{(a \times 2) + (b \times 1) + (d \times -1) + (e \times -2)\} \div 2 \div (a + b + c + d + e) \times 100$$

## [アンケート調査票]

別紙 解答用紙（問1～7まであります。ご協力をよろしくお願いいたします。）

問1. 貴社の主たる営業エリアはどちらですか？

1つだけ 選択して、右の口に記号を記載してください。 → 

- a. 中央区      b. 北区      c. 東区      d. 白石区      e. 厚別区  
f. 豊平区      g. 南区      h. 西区      i. 手稲区      j. 清田区  
k. 札幌近郊（小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等）  
l. その他の地域

問2. 貴社のお取り扱いの業務対象について、当てはまる番号全てに○をつけてください。

1. 土地              2. 戸建住宅              3. マンション              4. 事業用物件

問3. 【地価】

① 半年前と比べて、現時点における営業エリア内の「地価」はどう変動しましたか？  
当てはまる番号に○をつけてください。（以下、同じ）

●商業地

1. 上昇した  
2. やや上昇した  
3. 概ね横ばい  
4. やや下落した  
5. 下落した  
6. わからない

★住宅地

1. 上昇した  
2. やや上昇した  
3. 概ね横ばい  
4. やや下落した  
5. 下落した  
6. わからない

② 現時点から半年後の、営業エリア内の「地価」はどう変動すると予測しますか？

●商業地

1. 上昇する  
2. やや上昇する  
3. 概ね横ばい  
4. やや下落する  
5. 下落する  
6. わからない

★住宅地

1. 上昇する  
2. やや上昇する  
3. 概ね横ばい  
4. やや下落する  
5. 下落する  
6. わからない

以下、続けてご回答ください。

## [アンケート調査票]

### 問4.【取引件数】

①半年前と比べて、現時点における営業エリア内の「取引件数」はどう変動しましたか？

- | ●土地      | ★戸建住宅    | ▲マンション   | ■事業用物件   |
|----------|----------|----------|----------|
| 1. 増えた   | 1. 増えた   | 1. 増えた   | 1. 増えた   |
| 2. やや増えた | 2. やや増えた | 2. やや増えた | 2. やや増えた |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減った | 4. やや減った | 4. やや減った | 4. やや減った |
| 5. 減った   | 5. 減った   | 5. 減った   | 5. 減った   |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

②現時点から半年後の、営業エリア内の「取引件数」はどう変動すると予測しますか？

- | ●土地      | ★戸建住宅    | ▲マンション   | ■事業用物件   |
|----------|----------|----------|----------|
| 1. 増える   | 1. 増える   | 1. 増える   | 1. 増える   |
| 2. やや増える | 2. やや増える | 2. やや増える | 2. やや増える |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減る  | 4. やや減る  | 4. やや減る  | 4. やや減る  |
| 5. 減る    | 5. 減る    | 5. 減る    | 5. 減る    |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

### 問5.【賃料】

①半年前と比べて、現時点における営業エリア内の「賃料」はどう変動しましたか？

- | ★戸建住宅     | ▲マンション    | ■事業用物件    |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 上昇した   | 1. 上昇した   | 1. 上昇した   |
| 2. やや上昇した | 2. やや上昇した | 2. やや上昇した |
| 3. 概ね横ばい  | 3. 概ね横ばい  | 3. 概ね横ばい  |
| 4. やや下落した | 4. やや下落した | 4. やや下落した |
| 5. 下落した   | 5. 下落した   | 5. 下落した   |
| 6. わからない  | 6. わからない  | 6. わからない  |

## [アンケート調査票]

②現時点から半年後の、営業エリア内の「賃料」はどう変動すると予測しますか？

- | ★戸建住宅     | ▲マンション    | ■事業用物件    |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 上昇する   | 1. 上昇する   | 1. 上昇する   |
| 2. やや上昇する | 2. やや上昇する | 2. やや上昇する |
| 3. 概ね横ばい  | 3. 概ね横ばい  | 3. 概ね横ばい  |
| 4. やや下落する | 4. やや下落する | 4. やや下落する |
| 5. 下落する   | 5. 下落する   | 5. 下落する   |
| 6. わからない  | 6. わからない  | 6. わからない  |

問6.【空室】

①半年前と比べて、現時点における営業エリア内の「空室」はどう変動しましたか？

- | ★戸建住宅    | ▲マンション   | ■事業用物件   |
|----------|----------|----------|
| 1. 増えた   | 1. 増えた   | 1. 増えた   |
| 2. やや増えた | 2. やや増えた | 2. やや増えた |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減った | 4. やや減った | 4. やや減った |
| 5. 減った   | 5. 減った   | 5. 減った   |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

②現時点から半年後の、営業エリア内の「空室」はどう変動すると予測しますか？

- | ★戸建住宅    | ▲マンション   | ■事業用物件   |
|----------|----------|----------|
| 1. 増える   | 1. 増える   | 1. 増える   |
| 2. やや増える | 2. やや増える | 2. やや増える |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減る  | 4. やや減る  | 4. やや減る  |
| 5. 減る    | 5. 減る    | 5. 減る    |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

問7. 最近1年間の不動産市場で特徴的な事、補足など、率直なご感想をお聞かせください。

- (例) ①リフォーム+中古住宅の問い合わせが増加している。現実的に、中古住宅購入後にユーザーがリフォームを行うよりは、リフォーム済物件の方が成約できる件数が増えている。
- ②1億~3億円位の収益物件を求める顧客が多い。ただし、10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内に限られる。
- ③土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引合いが活発。中古マンションにおいても、同様に再販業者からの引合いが活発。いずれも物件が少ない状態。
- ④土砂災害警戒区域等の指定についての問い合わせが多い。 など
- ・
- ・
- ・
- ・
- ・

以上で、質問は終了です。ご協力いただき、ありがとうございました。

---

## [発行者]

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

会長 朝野 邦夫

〒060-0001

札幌市中央区北1条西17丁目1番地 北海道不動産会館

TEL : 011-642-4422 / FAX : 011-621-7855

URL : <http://www.takken.ne.jp/>

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

本部長 横山 鷹史

〒064-0804

札幌市中央区南4条西6丁目11番地2 全日ビル2階

TEL : 011-232-0550 / FAX : 011-232-0552

URL : <http://hokkaido.zennichi.or.jp/>

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

会長 木野村 英六

〒060-0001

札幌市中央区北1条西3丁目3番地 STV時計台通ビル1階

TEL : 011-222-8145 / FAX : 011-222-8146

URL : <http://www.harea.or.jp/>

※ 無断複製転載を禁じます。