

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3回調査

平成30年2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. 第二回からのD I 推移	2
3. 設問ごとの回答内訳	
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
4. アンケート調査票	25

[1] アンケート調査の概要

1. アンケート調査の概要

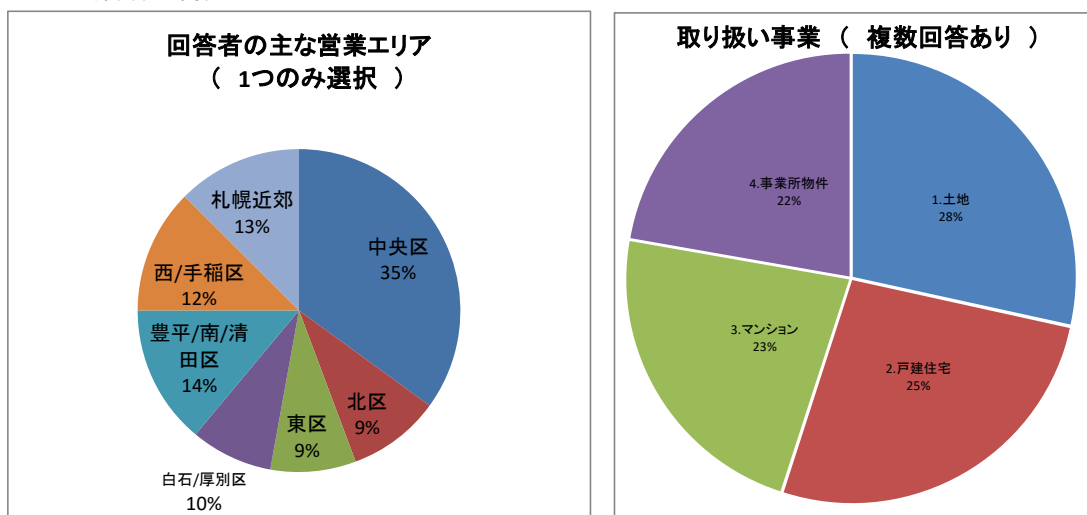
本調査は、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部とが共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、平成29年5月1日時点から平成29年11月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の平成30年5月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行ったものである。

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「D」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11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 : 1,078
- 回答数 : 310 (回収率28.8%)
- 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。

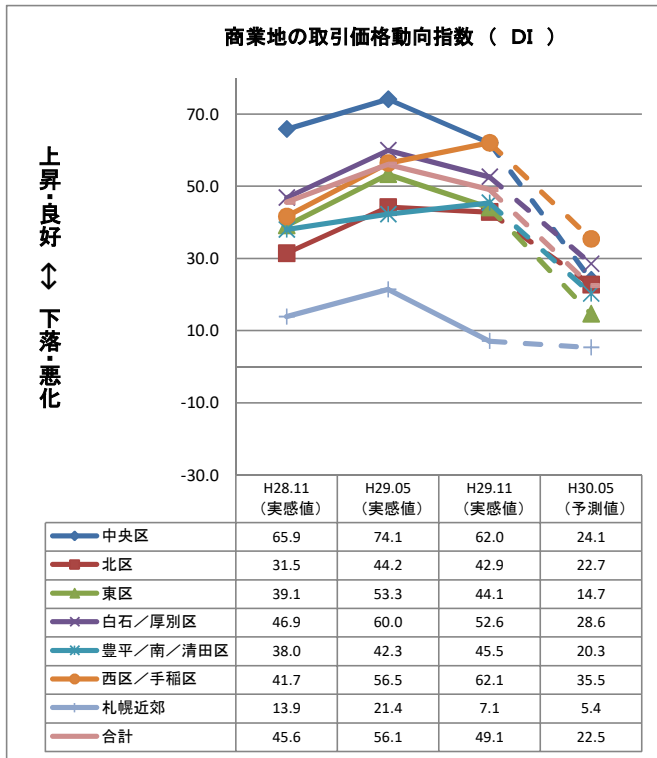
2. 回答者の属性



[2] 第二回からのDI推移

【土地取引価格】

①商業地の取引価格



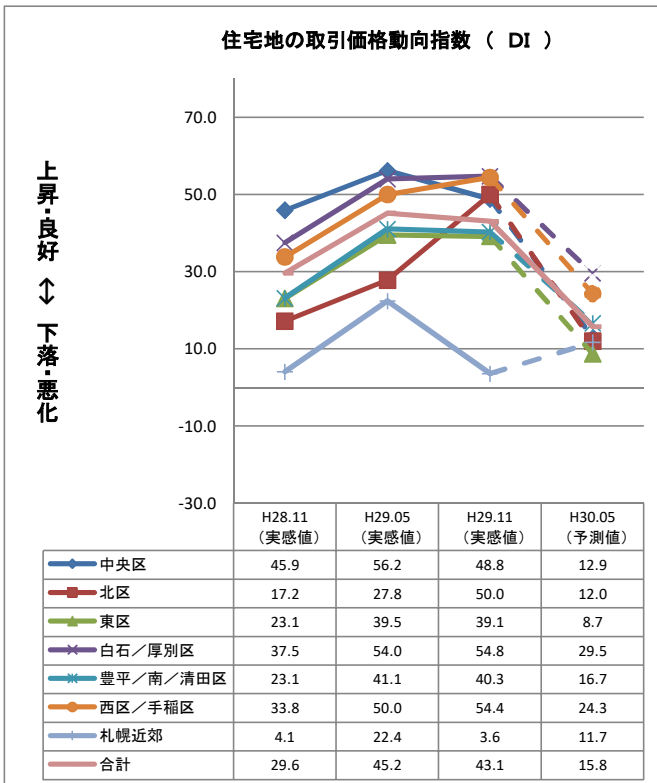
(商業地の取引価格変動)

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(上昇しているとの回答が多かった)地区は前回の中央区とは異なり「西/手稲区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇してい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す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、前回の中央区とは異なり「西/手稲区」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、前回の白石/厚別区とは異なり「札幌近郊」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)

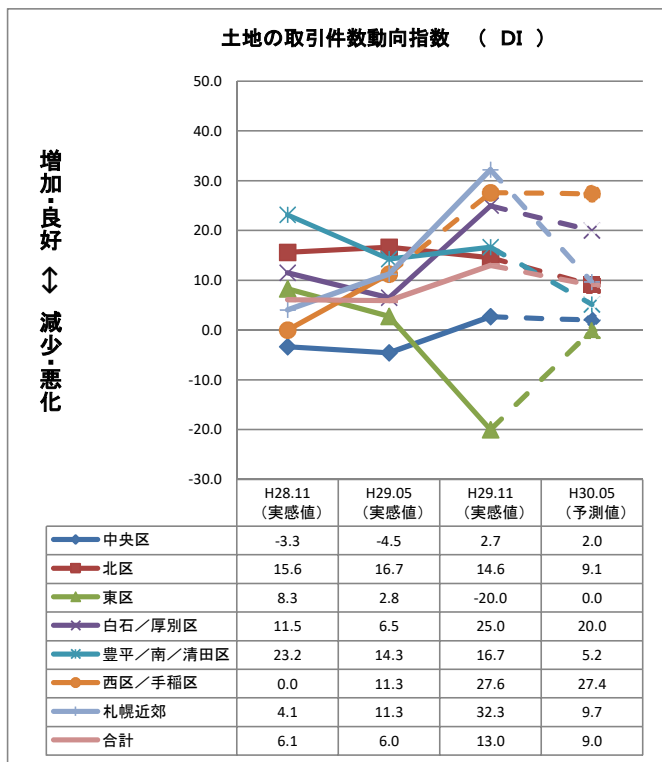
実感としては、前回と同様、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は前回の中央区とは異なり「白石/厚別区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇しているとの回答が少なかった)地区は前回と同様に「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、全ての地区で地価は上昇す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、前回の東区とは異なり「白石/厚別区」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、前回の白石/厚別区とは異なり「東区」であった。

札幌近郊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

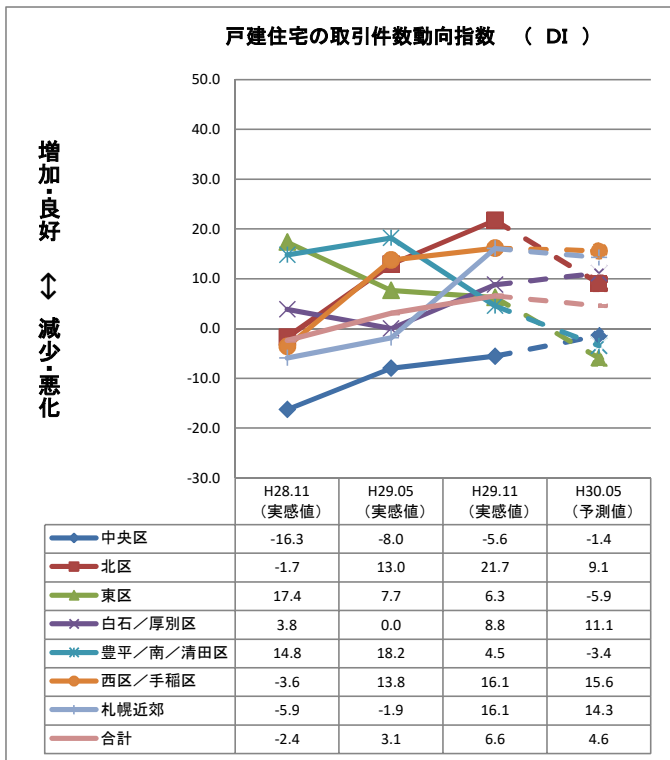


(土地の取引件数変動)

実感としては、「東区」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「札幌近郊」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、「東区」を除いた全ての地区で、土地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「西/手稲区」であった。

②戸建住宅の取引件数



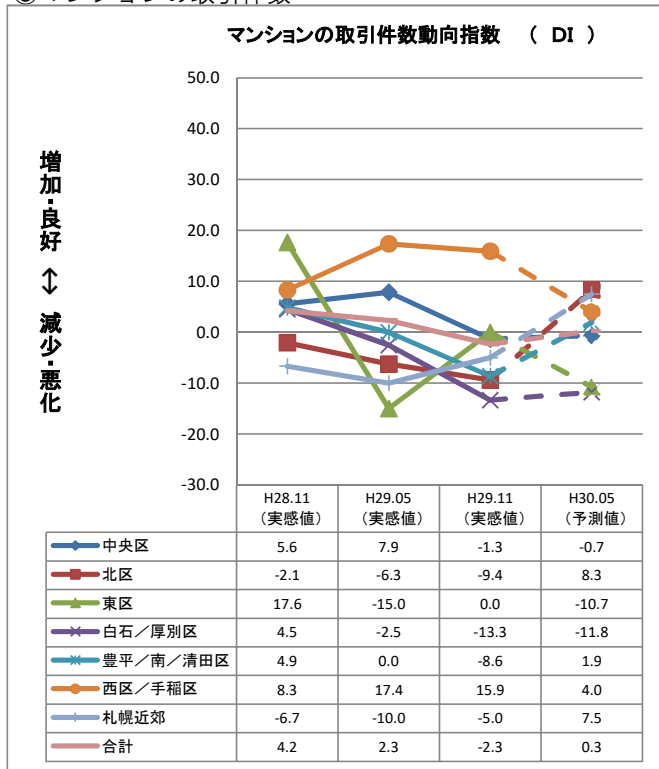
(戸建住宅の取引件数変動)

実感としては、「中央区」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「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、「中央区」・「東区」・「豊平/南/清田区」を除いた全ての地区で、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、「西/手稲区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった(減少するとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

「東区」・「豊平/南/清田区」は戸建住宅の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。

③ マンションの取引件数



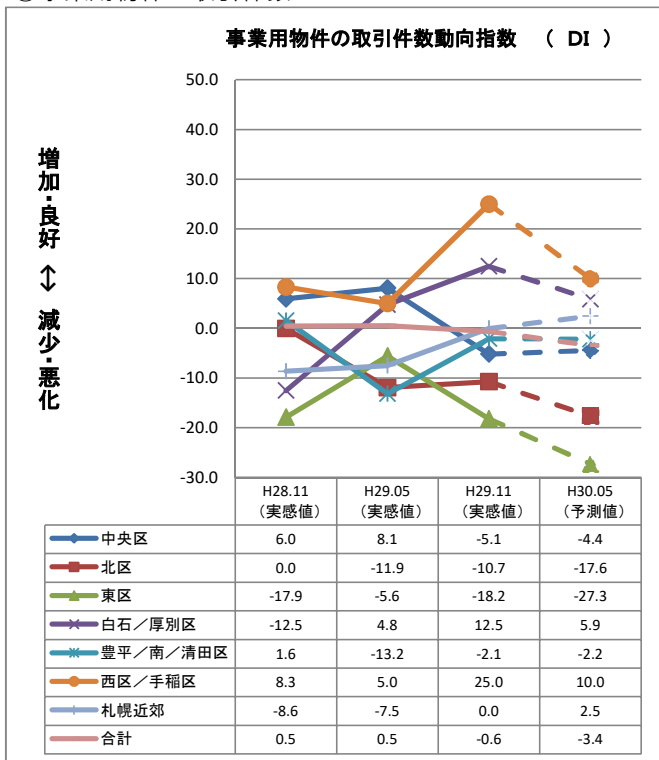
(マンションの取引件数変動)

実感としては、「西/手稲区」・「東区」を除いた全ての地区でマンションの取引件数は減少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/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「白石/厚別区」であった。

半年後の予測としては、「北区」・「札幌近郊」・「西/手稲区」・「豊平/南/清田区」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。逆に最もDI値がマイナスとなった(減少するとの回答が多かった)地区は「白石/厚別区」であった。

「北区」・「豊平/南/清田区」・「札幌近郊」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



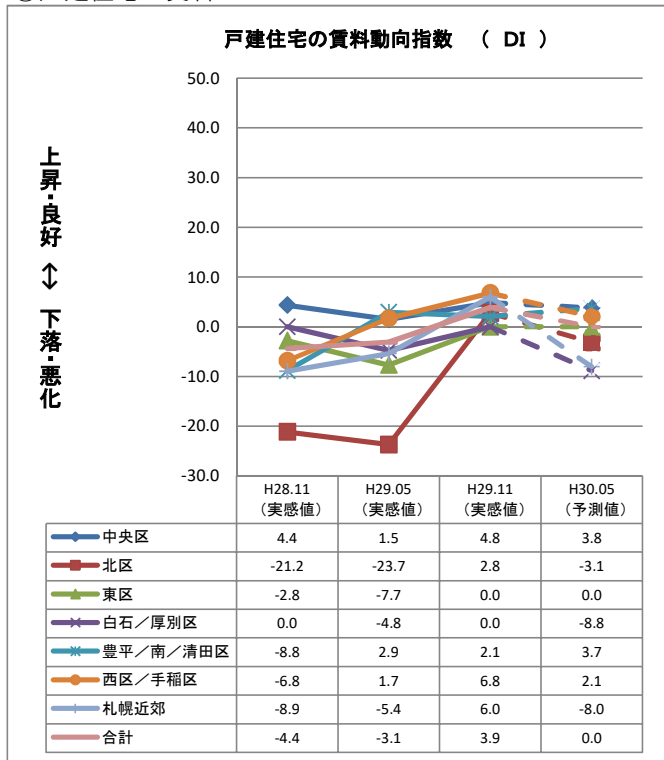
(事業用物件の取引件数変動)

実感としては、「西/手稲区」・「白石/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「西/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/手稲区」・「白石/厚別区」・「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値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」であった。逆に、最もDI値がマイナスとなった(減少するとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料

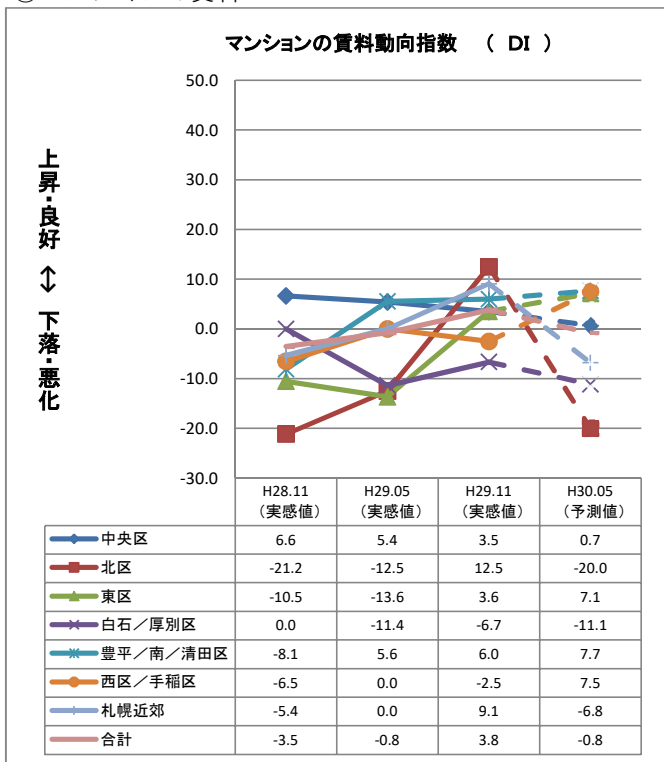


(戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「東区」・「白石/厚別区」を除いた全ての地区で戸建住宅の賃料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(上昇しているとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」の戸建住宅の賃料が上昇し「東区」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値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は、「中央区」であった。逆に、最もDI値がマイナスとなった(下落するとの回答が多かった)地区は「白石/厚別区」であった。

②マンションの賃料

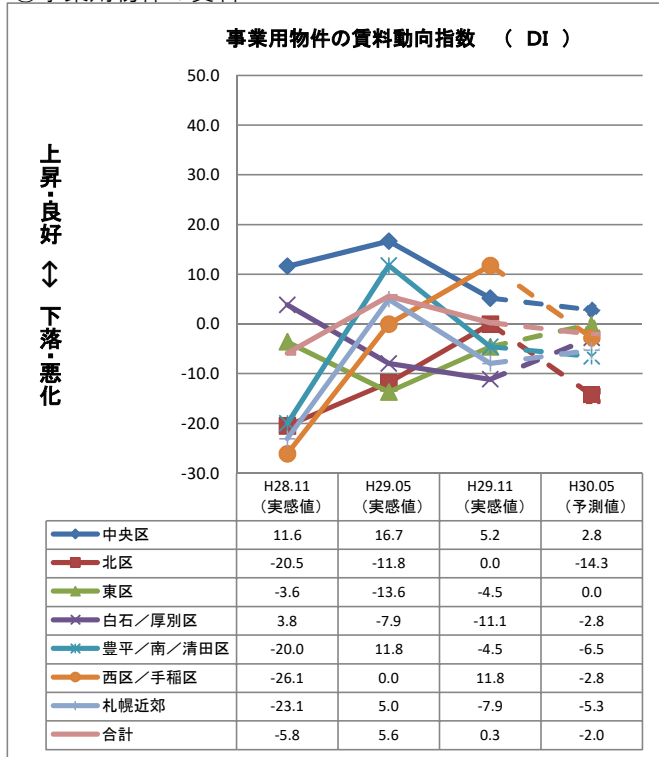


(マンションの賃料変動)

実感としては、「白石/厚別区」・「西/手稲区」を除いた全ての地区でマンションの賃料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(上昇しているとの回答が多かった)地区は「北区」であった。逆に、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「白石/厚別区」であった。

半年後の予測としては、「北区」・「白石/厚別区」・「札幌近郊」のマンションの賃料が下落し、その他の地区の賃料は上昇す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「豊平/南/清田区」であった。逆に、最もDI値がマイナスとなった(下落するとの回答が多かった)地区は「北区」であった。

③事業用物件の賃料



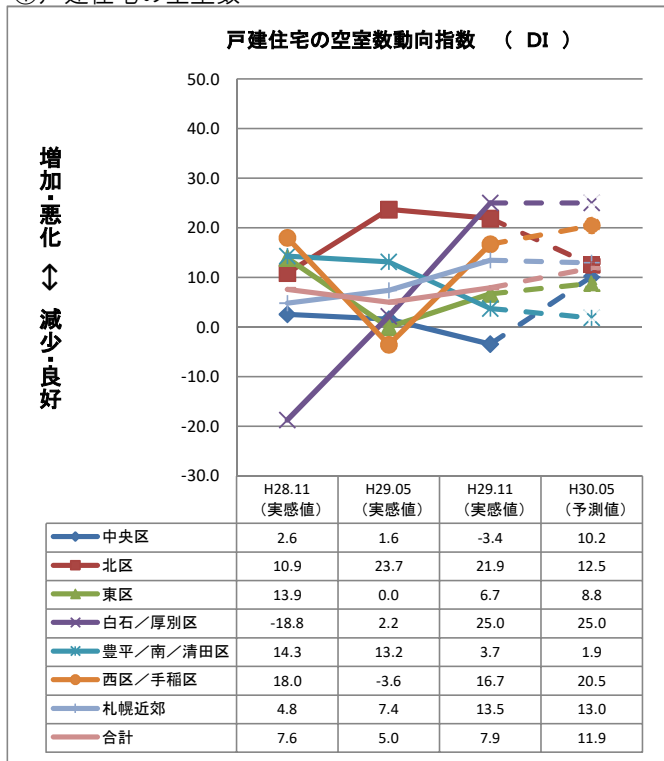
(事業用物件の賃料変動)

実感としては、「西／手稲区」・「中央区」の事業用物件の賃料は上昇し、「北区」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。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は「西／手稲区」であった。逆に、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「白石／厚別区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」の事業用物件の賃料が上昇し、「東区」は横ばいで、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(下落するとの回答が多かった)地区は「北区」であった。

【空室の動向】

①戸建住宅の空室数

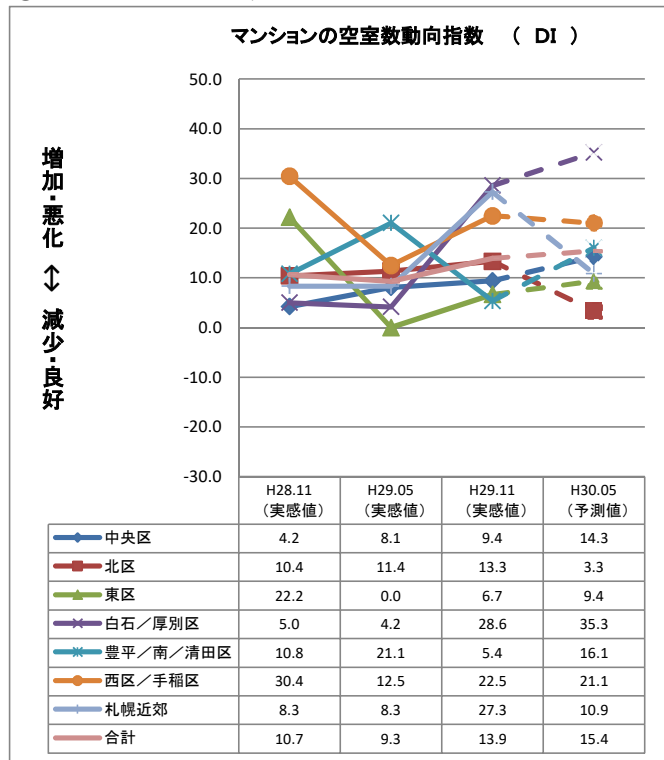


(戸建住宅の空室変動)

実感としては、「中央区」を除いた全ての地区で、戸建住宅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「白石/厚別区」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「白石/厚別区」であった。

②マンションの空室数

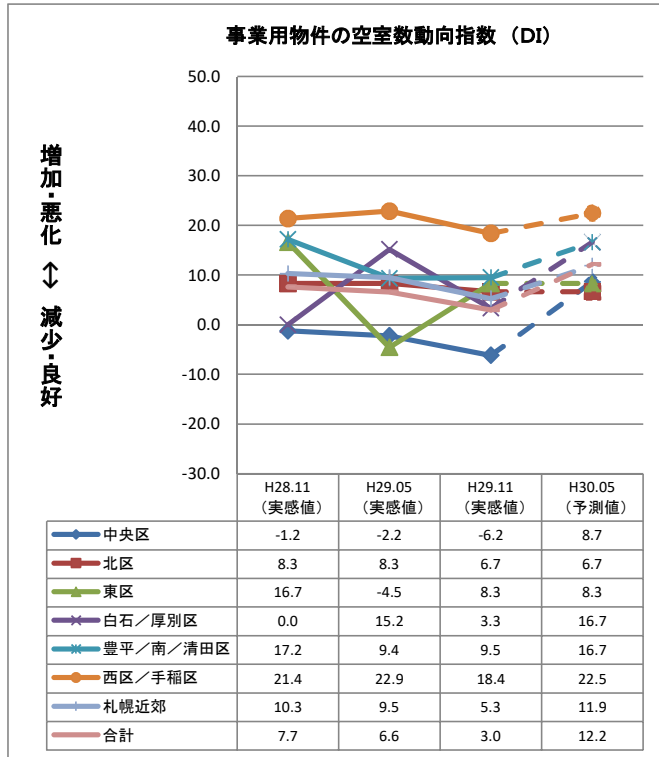


(マンションの空室変動)

実感としては、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「白石/厚別区」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/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」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/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「西/手稲区」であった。

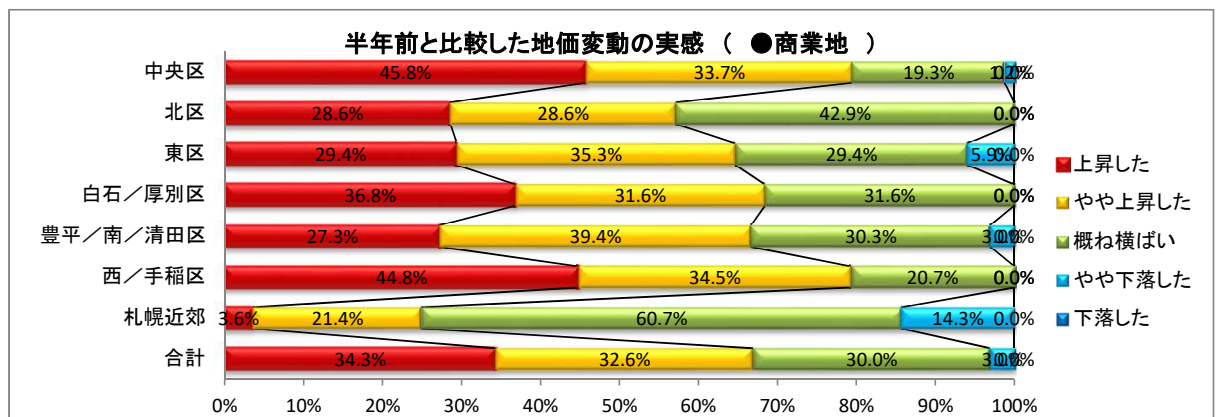
[3] 設問ごとの回答内訳

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

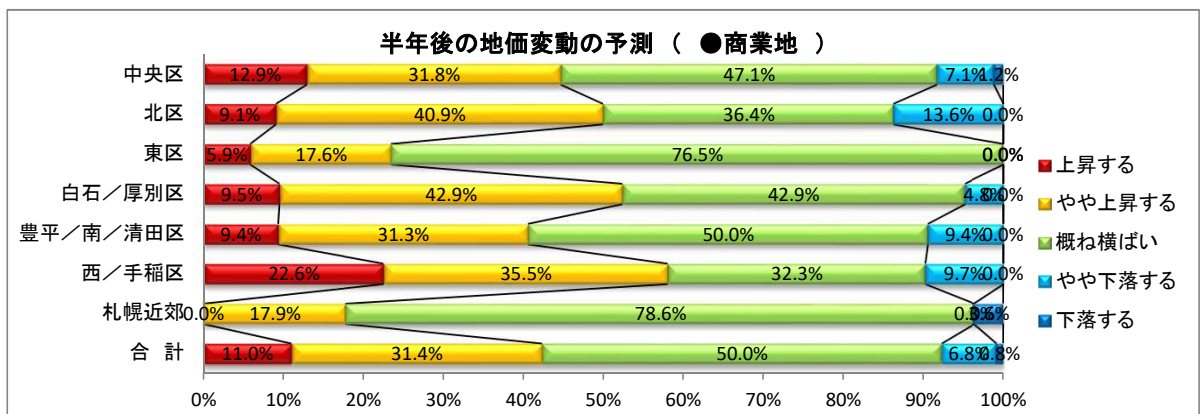
①●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

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	62.0	38	28	16	1	0	83	15	98
		45.8%	33.7%	19.3%	1.2%	0.0%	100.0%		
北区	42.9	6	6	9	0	0	21	5	26
		28.6%	28.6%	42.9%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	44.1	5	6	5	1	0	17	7	24
		29.4%	35.3%	29.4%	5.9%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	52.6	7	6	6	0	0	19	4	23
		36.8%	31.6%	31.6%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	45.5	9	13	10	1	0	33	6	39
		27.3%	39.4%	30.3%	3.0%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	62.1	13	10	6	0	0	29	6	35
		44.8%	34.5%	20.7%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	7.1	1	6	17	4	0	28	7	35
		3.6%	21.4%	60.7%	14.3%	0.0%	100.0%		
合計	49.1	79	75	69	7	0	230	50	280
		34.3%	32.6%	30.0%	3.0%	0.0%	100%		



②●商業地 半年後の地価変動の予測

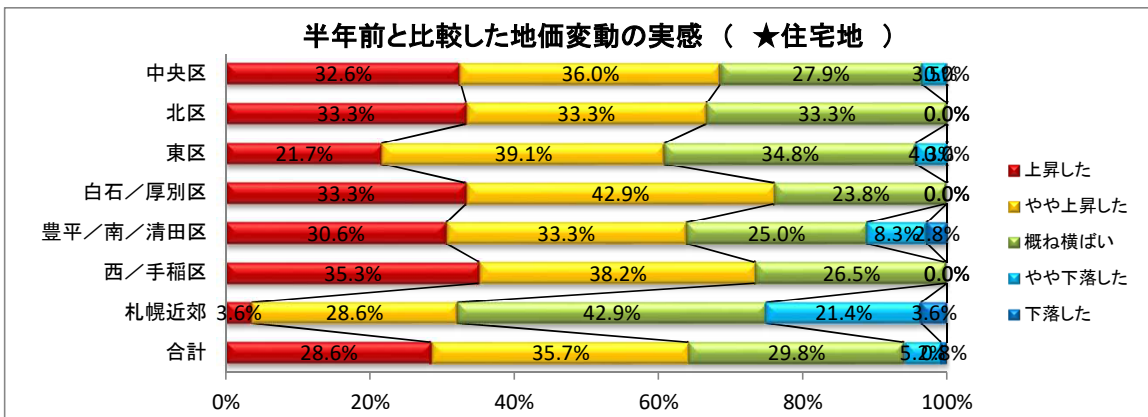
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	24.1	11	27	40	6	1	85	13	98
		12.9%	31.8%	47.1%	7.1%	1.2%	100.0%		
北区	22.7	2	9	8	3	0	22	4	26
		9.1%	40.9%	36.4%	13.6%	0.0%	100.0%		
東区	14.7	1	3	13	0	0	17	7	24
		5.9%	17.6%	76.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	28.6	2	9	9	1	0	21	2	23
		9.5%	42.9%	42.9%	4.8%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	20.3	3	10	16	3	0	32	7	39
		9.4%	31.3%	50.0%	9.4%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	35.5	7	11	10	3	0	31	4	35
		22.6%	35.5%	32.3%	9.7%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	5.4	0	5	22	0	1	28	7	35
		0.0%	17.9%	78.6%	0.0%	3.6%	100.0%		
合計	22.5	26	74	118	16	2	236	44	280
		11.0%	31.4%	50.0%	6.8%	0.8%	100%		



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

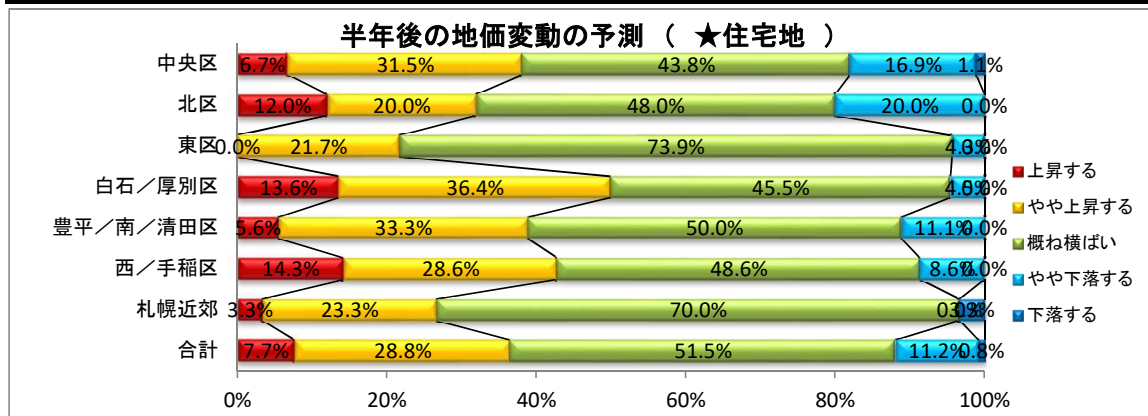
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

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	48.8	28	31	24	3	0	86	12	98
		32.6%	36.0%	27.9%	3.5%	0.0%	100.0%		
北区	50.0	8	8	8	0	0	24	2	26
		33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	39.1	5	9	8	1	0	23	1	24
		21.7%	39.1%	34.8%	4.3%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	54.8	7	9	5	0	0	21	2	23
		33.3%	42.9%	23.8%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	40.3	11	12	9	3	1	36	3	39
		30.6%	33.3%	25.0%	8.3%	2.8%	100.0%		
西／手稲区	54.4	12	13	9	0	0	34	1	35
		35.3%	38.2%	26.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	3.6	1	8	12	6	1	28	7	35
		3.6%	28.6%	42.9%	21.4%	3.6%	100.0%		
合計	43.1	72	90	75	13	2	252	28	280
		28.6%	35.7%	29.8%	5.2%	0.8%	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	12.9	6	28	39	15	1	89	9	98
		6.7%	31.5%	43.8%	16.9%	1.1%	100.0%		
北区	12.0	3	5	12	5	0	25	1	26
		12.0%	20.0%	48.0%	20.0%	0.0%	100.0%		
東区	8.7	0	5	17	1	0	23	1	24
		0.0%	21.7%	73.9%	4.3%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	29.5	3	8	10	1	0	22	1	23
		13.6%	36.4%	45.5%	4.5%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	16.7	2	12	18	4	0	36	3	39
		5.6%	33.3%	50.0%	11.1%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	24.3	5	10	17	3	0	35	0	35
		14.3%	28.6%	48.6%	8.6%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	11.7	1	7	21	0	1	30	5	35
		3.3%	23.3%	70.0%	0.0%	3.3%	100.0%		
合計	15.8	20	75	134	29	2	260	20	280
		7.7%	28.8%	51.5%	11.2%	0.8%	100%		

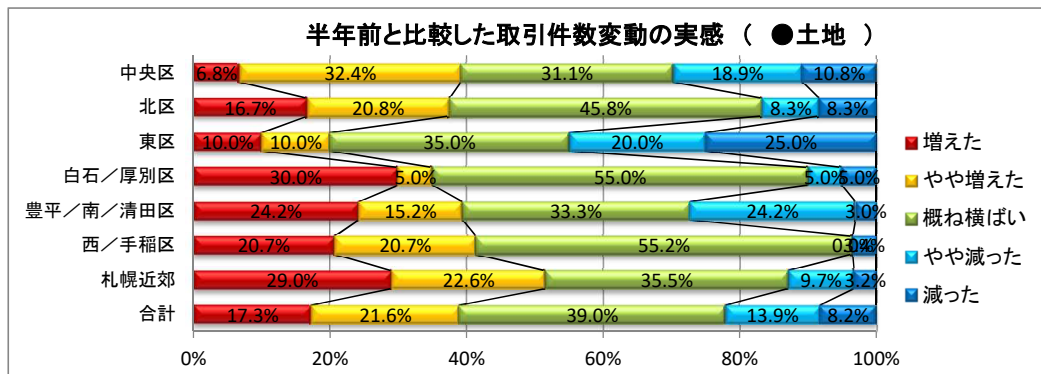


問4. ①② 取引件数変動（ ●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ） の実感と予測

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

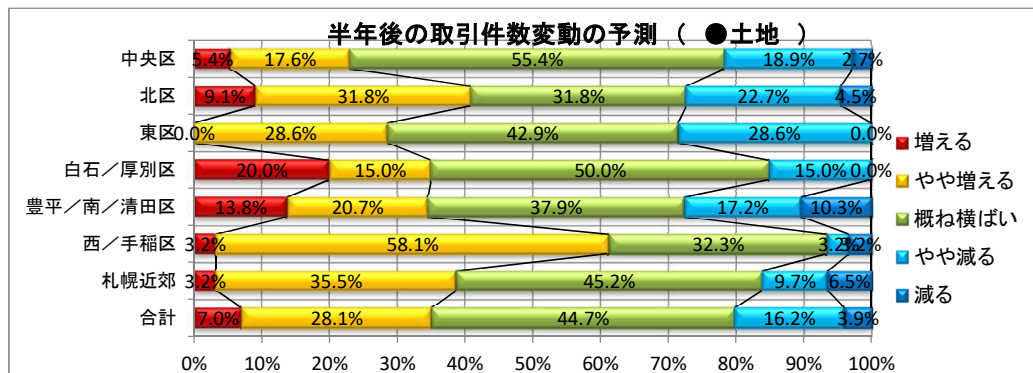
①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	2.7	5	24	23	14	8	74	24	98
		6.8%	32.4%	31.1%	18.9%	10.8%	100.0%		
北区	14.6	4	5	11	2	2	24	2	26
		16.7%	20.8%	45.8%	8.3%	8.3%	100.0%		
東区	-20.0	2	2	7	4	5	20	4	24
		10.0%	10.0%	35.0%	20.0%	25.0%	100.0%		
白石／厚別区	25.0	6	1	11	1	1	20	3	23
		30.0%	5.0%	55.0%	5.0%	5.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	16.7	8	5	11	8	1	33	6	39
		24.2%	15.2%	33.3%	24.2%	3.0%	100.0%		
西／手稲区	27.6	6	6	16	0	1	29	6	35
		20.7%	20.7%	55.2%	0.0%	3.4%	100.0%		
札幌近郊	32.3	9	7	11	3	1	31	4	35
		29.0%	22.6%	35.5%	9.7%	3.2%	100.0%		
合計	13.0	40	50	90	32	19	231	49	280
		17.3%	21.6%	39.0%	13.9%	8.2%	100%		



②●土地 半年後の取引件数変動の予測

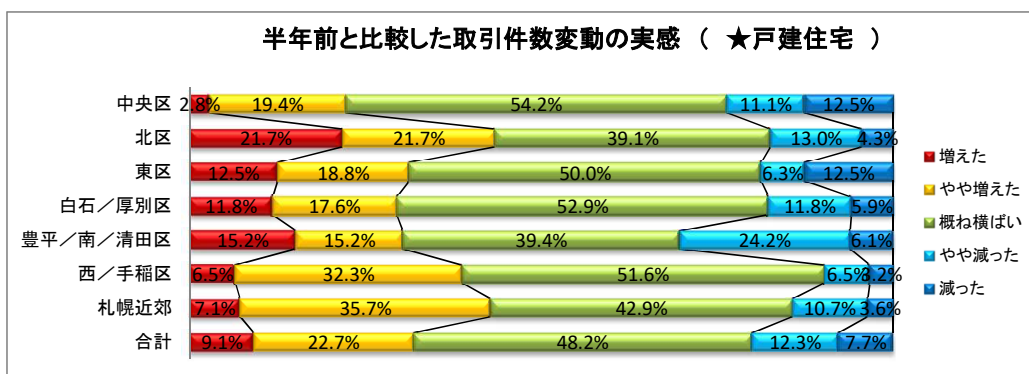
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	2.0	4	13	41	14	2	74	24	98
		5.4%	17.6%	55.4%	18.9%	2.7%	100.0%		
北区	9.1	2	7	7	5	1	22	4	26
		9.1%	31.8%	31.8%	22.7%	4.5%	100.0%		
東区	0.0	0	6	9	6	0	21	3	24
		0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	20.0	4	3	10	3	0	20	3	23
		20.0%	15.0%	50.0%	15.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.2	4	6	11	5	3	29	10	39
		13.8%	20.7%	37.9%	17.2%	10.3%	100.0%		
西／手稲区	27.4	1	18	10	1	1	31	4	35
		3.2%	58.1%	32.3%	3.2%	3.2%	100.0%		
札幌近郊	9.7	1	11	14	3	2	31	4	35
		3.2%	35.5%	45.2%	9.7%	6.5%	100.0%		
合計	9.0	16	64	102	37	9	228	52	280
		7.0%	28.1%	44.7%	16.2%	3.9%	100%		



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

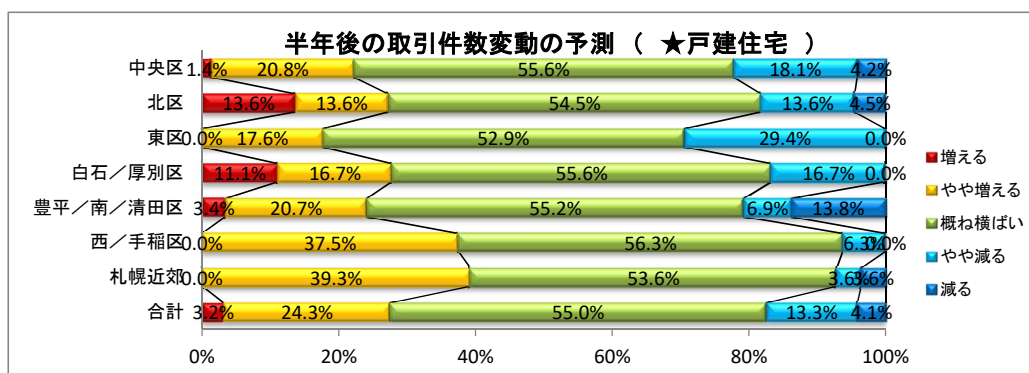
(1)★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-5.6	2	14	39	8	9	72	26	98
		2.8%	19.4%	54.2%	11.1%	12.5%	100.0%		
北区	21.7	5	5	9	3	1	23	3	26
		21.7%	21.7%	39.1%	13.0%	4.3%	100.0%		
東区	6.3	2	3	8	1	2	16	8	24
		12.5%	18.8%	50.0%	6.3%	12.5%	100.0%		
白石／厚別区	8.8	2	3	9	2	1	17	6	23
		11.8%	17.6%	52.9%	11.8%	5.9%	100.0%		
豊平／南／清田区	4.5	5	5	13	8	2	33	6	39
		15.2%	15.2%	39.4%	24.2%	6.1%	100.0%		
西／手稲区	16.1	2	10	16	2	1	31	4	35
		6.5%	32.3%	51.6%	6.5%	3.2%	100.0%		
札幌近郊	16.1	2	10	12	3	1	28	7	35
		7.1%	35.7%	42.9%	10.7%	3.6%	100.0%		
合計	6.6	20	50	106	27	17	220	60	280
		9.1%	22.7%	48.2%	12.3%	7.7%	100%		



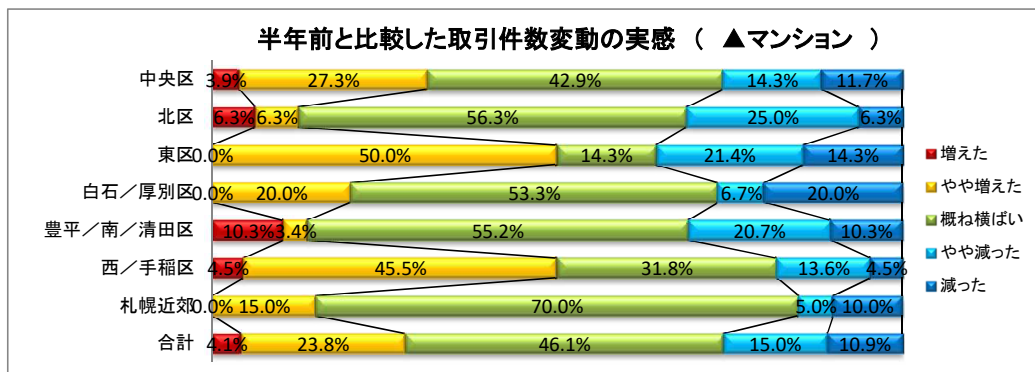
(2)★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

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	-1.4	1	15	40	13	3	72	26	98
		1.4%	20.8%	55.6%	18.1%	4.2%	100.0%		
北区	9.1	3	3	12	3	1	22	4	26
		13.6%	13.6%	54.5%	13.6%	4.5%	100.0%		
東区	-5.9	0	3	9	5	0	17	7	24
		0.0%	17.6%	52.9%	29.4%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	11.1	2	3	10	3	0	18	5	23
		11.1%	16.7%	55.6%	16.7%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	-3.4	1	6	16	2	4	29	10	39
		3.4%	20.7%	55.2%	6.9%	13.8%	100.0%		
西／手稲区	15.6	0	12	18	2	0	32	3	35
		0.0%	37.5%	56.3%	6.3%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	14.3	0	11	15	1	1	28	7	35
		0.0%	39.3%	53.6%	3.6%	3.6%	100.0%		
合計	4.6	7	53	120	29	9	218	62	280
		3.2%	24.3%	55.0%	13.3%	4.1%	100%		



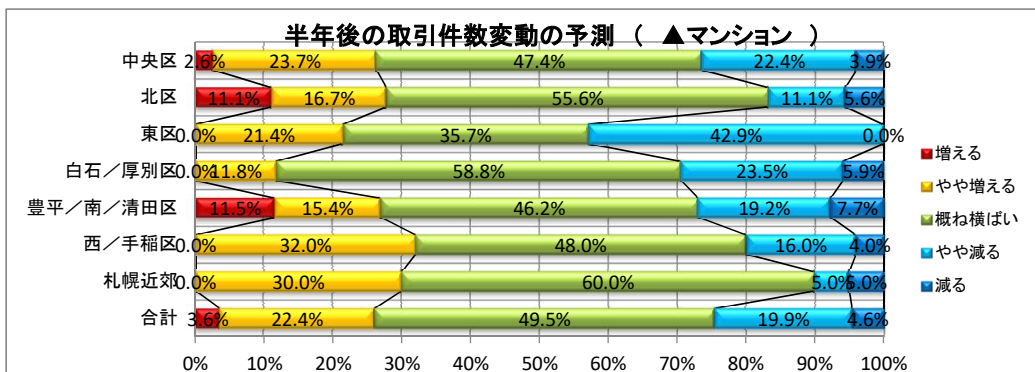
3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測
 ①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-1.3	3	21	33	11	9	77	21	98
		3.9%	27.3%	42.9%	14.3%	11.7%	100.0%		
北区	-9.4	1	1	9	4	1	16	10	26
		6.3%	6.3%	56.3%	25.0%	6.3%	100.0%		
東区	0.0	0	7	2	3	2	14	10	24
		0.0%	50.0%	14.3%	21.4%	14.3%	100.0%		
白石/厚別区	-13.3	0	3	8	1	3	15	8	23
		0.0%	20.0%	53.3%	6.7%	20.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	-8.6	3	1	16	6	3	29	10	39
		10.3%	3.4%	55.2%	20.7%	10.3%	100.0%		
西/手稲区	15.9	1	10	7	3	1	22	13	35
		4.5%	45.5%	31.8%	13.6%	4.5%	100.0%		
札幌近郊	-5.0	0	3	14	1	2	20	15	35
		0.0%	15.0%	70.0%	5.0%	10.0%	100.0%		
合計	-2.3	8	46	89	29	21	193	87	280
		4.1%	23.8%	46.1%	15.0%	10.9%	100%		



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

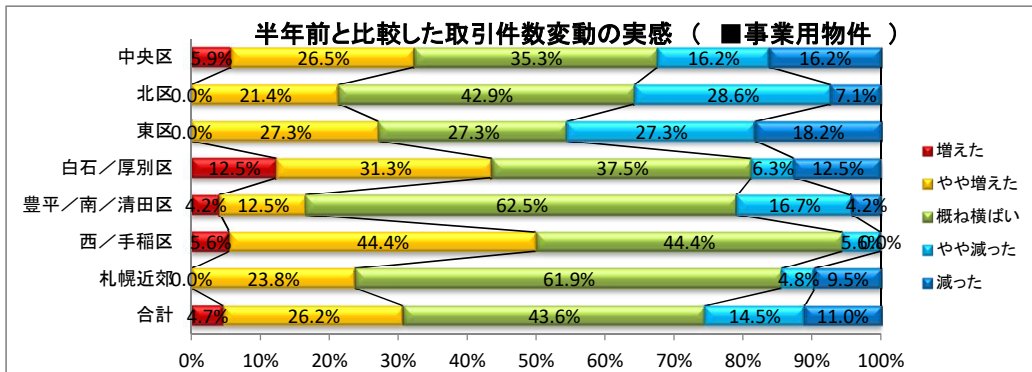
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-0.7	2	18	36	17	3	76	22	98
		2.6%	23.7%	47.4%	22.4%	3.9%	100.0%		
北区	8.3	2	3	10	2	1	18	8	26
		11.1%	16.7%	55.6%	11.1%	5.6%	100.0%		
東区	-10.7	0	3	5	6	0	14	10	24
		0.0%	21.4%	35.7%	42.9%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-11.8	0	2	10	4	1	17	6	23
		0.0%	11.8%	58.8%	23.5%	5.9%	100.0%		
豊平/南/清田区	1.9	3	4	12	5	2	26	13	39
		11.5%	15.4%	46.2%	19.2%	7.7%	100.0%		
西/手稲区	4.0	0	8	12	4	1	25	10	35
		0.0%	32.0%	48.0%	16.0%	4.0%	100.0%		
札幌近郊	7.5	0	6	12	1	1	20	15	35
		0.0%	30.0%	60.0%	5.0%	5.0%	100.0%		
合計	0.3	7	44	97	39	9	196	84	280
		3.6%	22.4%	49.5%	19.9%	4.6%	100%		



4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

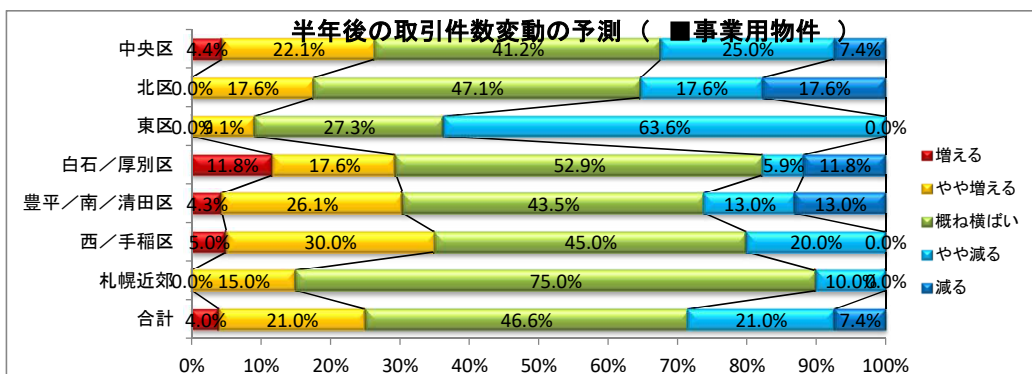
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-5.1	4	18	24	11	11	68	30	98
		5.9%	26.5%	35.3%	16.2%	16.2%	100.0%		
北区	-10.7	0	3	6	4	1	14	12	26
		0.0%	21.4%	42.9%	28.6%	7.1%	100.0%		
東区	-18.2	0	3	3	3	2	11	13	24
		0.0%	27.3%	27.3%	27.3%	18.2%	100.0%		
白石/厚別区	12.5	2	5	6	1	2	16	7	23
		12.5%	31.3%	37.5%	6.3%	12.5%	100.0%		
豊平/南/清田区	-2.1	1	3	15	4	1	24	15	39
		4.2%	12.5%	62.5%	16.7%	4.2%	100.0%		
西/手稲区	25.0	1	8	8	1	0	18	17	35
		5.6%	44.4%	44.4%	5.6%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	0.0	0	5	13	1	2	21	14	35
		0.0%	23.8%	61.9%	4.8%	9.5%	100.0%		
合計	-0.6	8	45	75	25	19	172	108	280
		4.7%	26.2%	43.6%	14.5%	11.0%	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	-4.4	3	15	28	17	5	68	30	98
		4.4%	22.1%	41.2%	25.0%	7.4%	100.0%		
北区	-17.6	0	3	8	3	3	17	9	26
		0.0%	17.6%	47.1%	17.6%	17.6%	100.0%		
東区	-27.3	0	1	3	7	0	11	13	24
		0.0%	9.1%	27.3%	63.6%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	5.9	2	3	9	1	2	17	6	23
		11.8%	17.6%	52.9%	5.9%	11.8%	100.0%		
豊平/南/清田区	-2.2	1	6	10	3	3	23	16	39
		4.3%	26.1%	43.5%	13.0%	13.0%	100.0%		
西/手稲区	10.0	1	6	9	4	0	20	15	35
		5.0%	30.0%	45.0%	20.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	2.5	0	3	15	2	0	20	15	35
		0.0%	15.0%	75.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
合計	-3.4	7	37	82	37	13	176	104	280
		4.0%	21.0%	46.6%	21.0%	7.4%	100%		

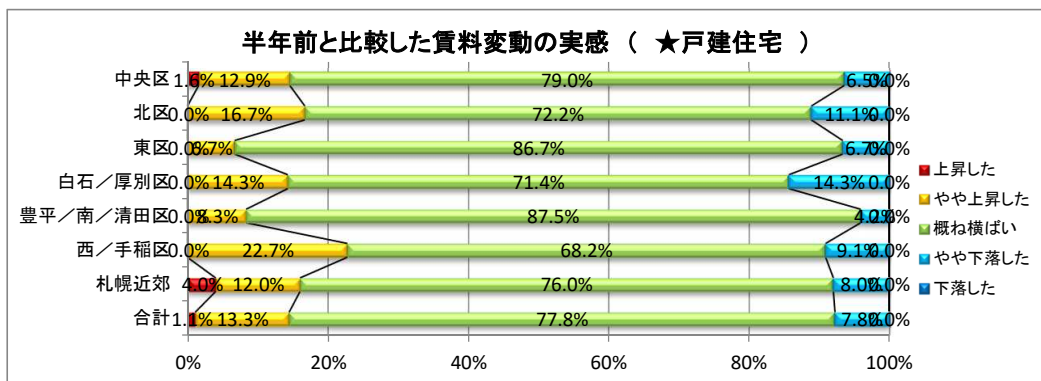


問5. 賃料（★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

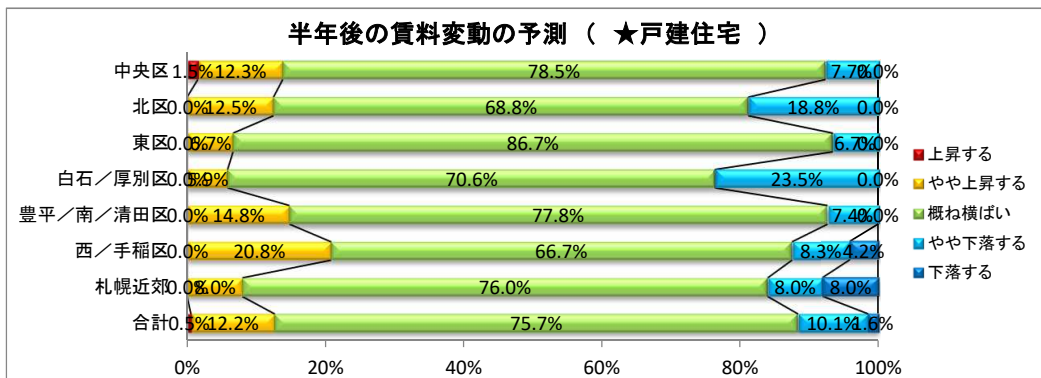
(1)★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

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	4.8	1	8	49	4	0	62	36	98
		1.6%	12.9%	79.0%	6.5%	0.0%	100.0%		
北区	2.8	0	3	13	2	0	18	8	26
		0.0%	16.7%	72.2%	11.1%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	0	1	13	1	0	15	9	24
		0.0%	6.7%	86.7%	6.7%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	0.0	0	2	10	2	0	14	9	23
		0.0%	14.3%	71.4%	14.3%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	2.1	0	2	21	1	0	24	15	39
		0.0%	8.3%	87.5%	4.2%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	6.8	0	5	15	2	0	22	13	35
		0.0%	22.7%	68.2%	9.1%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	6.0	1	3	19	2	0	25	10	35
		4.0%	12.0%	76.0%	8.0%	0.0%	100.0%		
合計	3.9	2	24	140	14	0	180	100	280
		1.1%	13.3%	77.8%	7.8%	0.0%	100%		



(2)★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

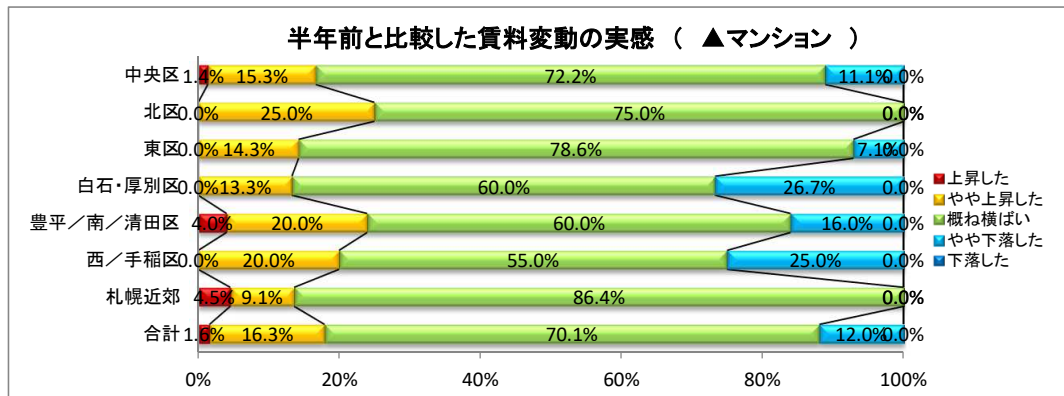
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	3.8	1	8	51	5	0	65	33	98
		1.5%	12.3%	78.5%	7.7%	0.0%	100.0%		
北区	-3.1	0	2	11	3	0	16	10	26
		0.0%	12.5%	68.8%	18.8%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	0	1	13	1	0	15	9	24
		0.0%	6.7%	86.7%	6.7%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-8.8	0	1	12	4	0	17	6	23
		0.0%	5.9%	70.6%	23.5%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	3.7	0	4	21	2	0	27	12	39
		0.0%	14.8%	77.8%	7.4%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	2.1	0	5	16	2	1	24	11	35
		0.0%	20.8%	66.7%	8.3%	4.2%	100.0%		
札幌近郊	-8.0	0	2	19	2	2	25	10	35
		0.0%	8.0%	76.0%	8.0%	8.0%	100.0%		
合計	0.0	1	23	143	19	3	189	91	280
		0.5%	12.2%	75.7%	10.1%	1.6%	100%		



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

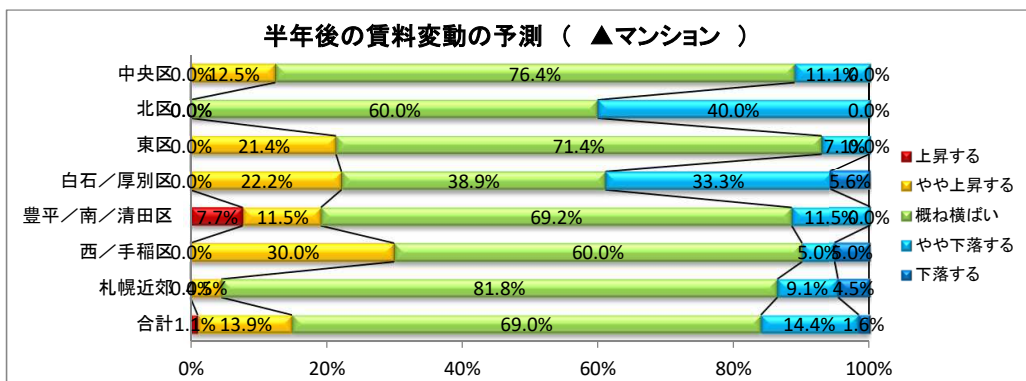
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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	3.5	1	11	52	8	0	72	26	98
		1.4%	15.3%	72.2%	11.1%	0.0%	100.0%		
北区	12.5	0	4	12	0	0	16	10	26
		0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	3.6	0	2	11	1	0	14	10	24
		0.0%	14.3%	78.6%	7.1%	0.0%	100.0%		
白石・厚別区	-6.7	0	2	9	4	0	15	8	23
		0.0%	13.3%	60.0%	26.7%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	6.0	1	5	15	4	0	25	14	39
		4.0%	20.0%	60.0%	16.0%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-2.5	0	4	11	5	0	20	15	35
		0.0%	20.0%	55.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	9.1	1	2	19	0	0	22	13	35
		4.5%	9.1%	86.4%	0.0%	0.0%	100.0%		
合計	3.8	3	30	129	22	0	184	96	280
		1.6%	16.3%	70.1%	12.0%	0.0%	100%		



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

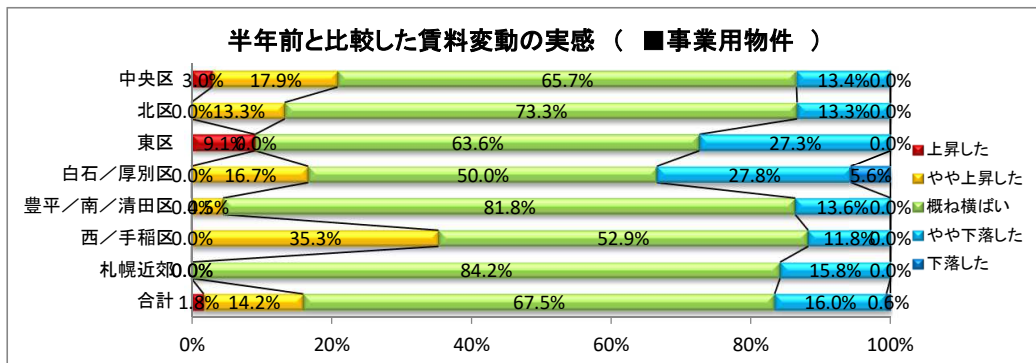
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	0.7	0	9	55	8	0	72	26	98
		0.0%	12.5%	76.4%	11.1%	0.0%	100.0%		
北区	-20.0	0	0	9	6	0	15	11	26
		0.0%	0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	100.0%		
東区	7.1	0	3	10	1	0	14	10	24
		0.0%	21.4%	71.4%	7.1%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-11.1	0	4	7	6	1	18	5	23
		0.0%	22.2%	38.9%	33.3%	5.6%	100.0%		
豊平／南／清田区	7.7	2	3	18	3	0	26	13	39
		7.7%	11.5%	69.2%	11.5%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	7.5	0	6	12	1	1	20	15	35
		0.0%	30.0%	60.0%	5.0%	5.0%	100.0%		
札幌近郊	-6.8	0	1	18	2	1	22	13	35
		0.0%	4.5%	81.8%	9.1%	4.5%	100.0%		
合計	-0.8	2	26	129	27	3	187	93	280
		1.1%	13.9%	69.0%	14.4%	1.6%	100%		



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

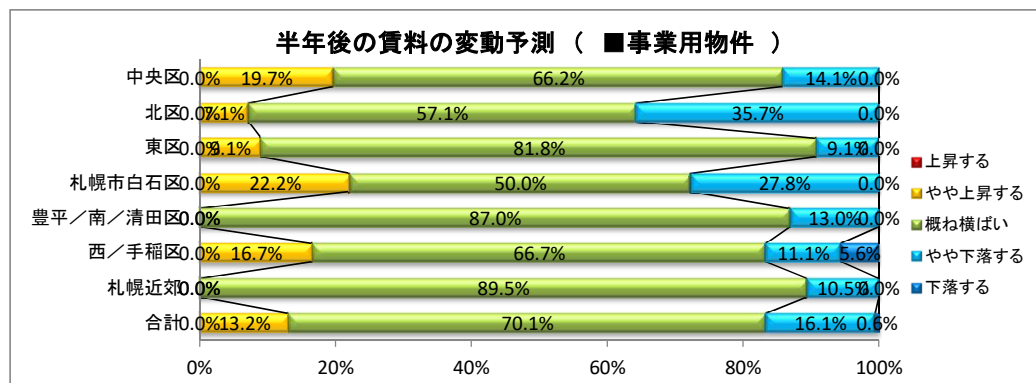
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	5.2	2	12	44	9	0	67	31	98
		3.0%	17.9%	65.7%	13.4%	0.0%	100.0%		
北区	0.0	0	2	11	2	0	15	11	26
		0.0%	13.3%	73.3%	13.3%	0.0%	100.0%		
東区	-4.5	1	0	7	3	0	11	13	24
		9.1%	0.0%	63.6%	27.3%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-11.1	0	3	9	5	1	18	5	23
		0.0%	16.7%	50.0%	27.8%	5.6%	100.0%		
豊平／南／清田区	-4.5	0	1	18	3	0	22	17	39
		0.0%	4.5%	81.8%	13.6%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	11.8	0	6	9	2	0	17	18	35
		0.0%	35.3%	52.9%	11.8%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-7.9	0	0	16	3	0	19	16	35
		0.0%	0.0%	84.2%	15.8%	0.0%	100.0%		
合計	0.3	3	24	114	27	1	169	111	280
		1.8%	14.2%	67.5%	16.0%	0.6%	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	2.8	0	14	47	10	0	71	27	98
		0.0%	19.7%	66.2%	14.1%	0.0%	100.0%		
北区	-14.3	0	1	8	5	0	14	12	26
		0.0%	7.1%	57.1%	35.7%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	0	1	9	1	0	11	13	24
		0.0%	9.1%	81.8%	9.1%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-2.8	0	4	9	5	0	18	5	23
		0.0%	22.2%	50.0%	27.8%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	-6.5	0	0	20	3	0	23	16	39
		0.0%	0.0%	87.0%	13.0%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-2.8	0	3	12	2	1	18	17	35
		0.0%	16.7%	66.7%	11.1%	5.6%	100.0%		
札幌近郊	-5.3	0	0	17	2	0	19	16	35
		0.0%	0.0%	89.5%	10.5%	0.0%	100.0%		
合計	-2.0	0	23	122	28	1	174	106	280
		0.0%	13.2%	70.1%	16.1%	0.6%	100%		

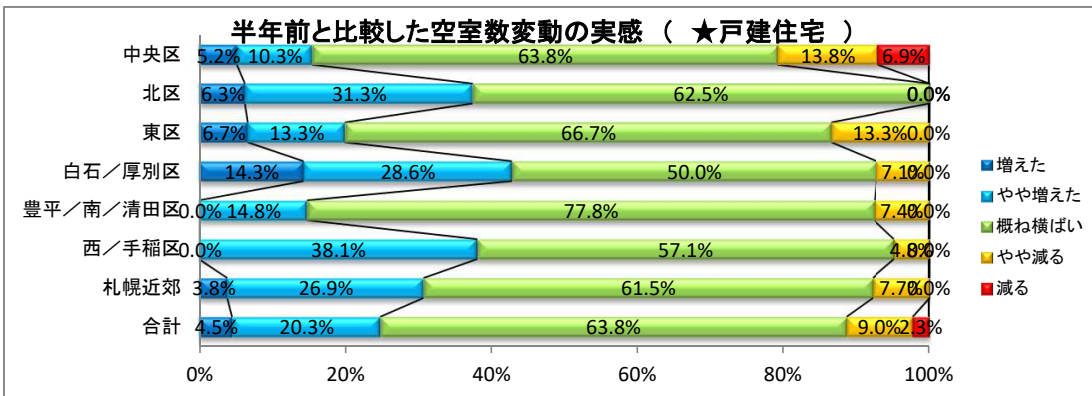


問6.①② 空室数変動（★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）の実感と予測

1)★戸建住宅 空室数変動の実感と予測

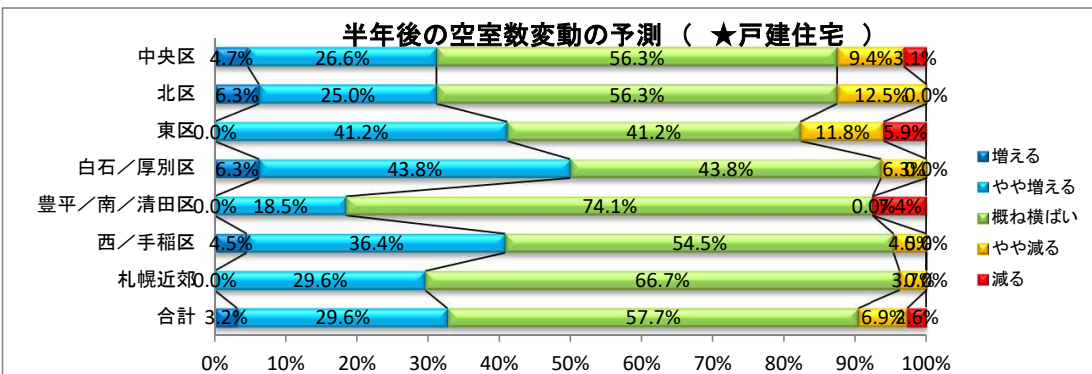
①★戸建住宅 半年前と比較した空室数変動の実感

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	-3.4	3	6	37	8	4	58	40	98
		5.2%	10.3%	63.8%	13.8%	6.9%	100.0%		
北区	21.9	1	5	10	0	0	16	10	26
		6.3%	31.3%	62.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	6.7	1	2	10	2	0	15	9	24
		6.7%	13.3%	66.7%	13.3%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	25.0	2	4	7	1	0	14	9	23
		14.3%	28.6%	50.0%	7.1%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	3.7	0	4	21	2	0	27	12	39
		0.0%	14.8%	77.8%	7.4%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	16.7	0	8	12	1	0	21	14	35
		0.0%	38.1%	57.1%	4.8%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	13.5	1	7	16	2	0	26	9	35
		3.8%	26.9%	61.5%	7.7%	0.0%	100.0%		
合計	7.9	8	36	113	16	4	177	103	280
		4.5%	20.3%	63.8%	9.0%	2.3%	100%		



②★戸建住宅 半年後の空室数変動の予測

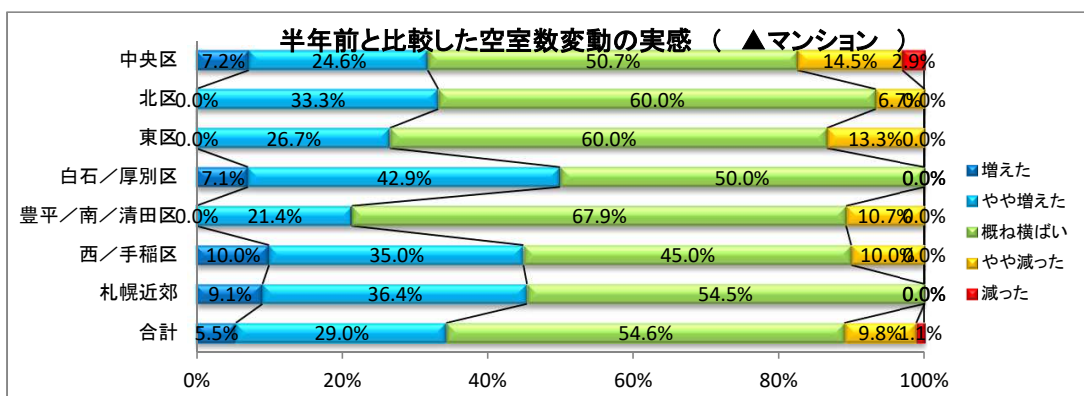
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	10.2	3	17	36	6	2	64	34	98
		4.7%	26.6%	56.3%	9.4%	3.1%	100.0%		
北区	12.5	1	4	9	2	0	16	10	26
		6.3%	25.0%	56.3%	12.5%	0.0%	100.0%		
東区	8.8	0	7	7	2	1	17	7	24
		0.0%	41.2%	41.2%	11.8%	5.9%	100.0%		
白石/厚別区	25.0	1	7	7	1	0	16	7	23
		6.3%	43.8%	43.8%	6.3%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	1.9	0	5	20	0	2	27	12	39
		0.0%	18.5%	74.1%	0.0%	7.4%	100.0%		
西/手稲区	20.5	1	8	12	1	0	22	13	35
		4.5%	36.4%	54.5%	4.5%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	13.0	0	8	18	1	0	27	8	35
		0.0%	29.6%	66.7%	3.7%	0.0%	100.0%		
合計	11.9	6	56	109	13	5	189	91	280
		3.2%	29.6%	57.7%	6.9%	2.6%	100%		



2) ▲マンション 空室数変動の実感と予測

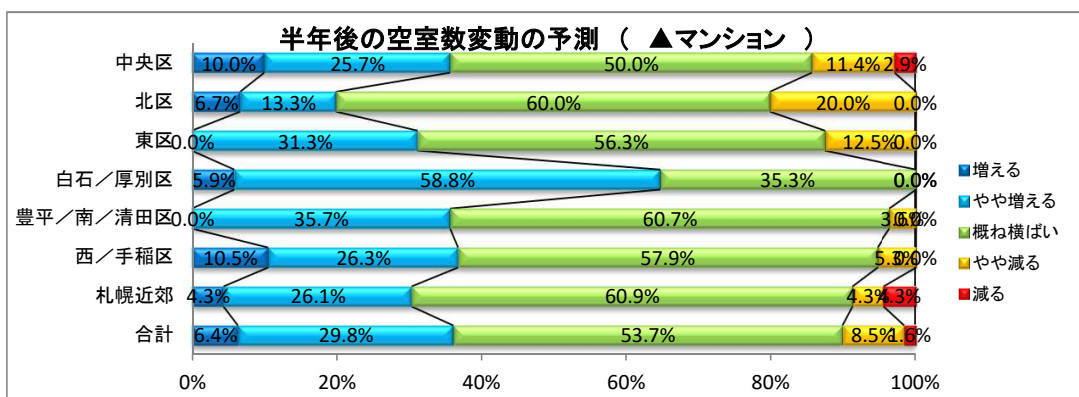
①▲マンション 半年前と比較した空室数変動の実感

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	9.4	5	17	35	10	2	69	29	98
		7.2%	24.6%	50.7%	14.5%	2.9%	100.0%		
北区	13.3	0	5	9	1	0	15	11	26
		0.0%	33.3%	60.0%	6.7%	0.0%	100.0%		
東区	6.7	0	4	9	2	0	15	9	24
		0.0%	26.7%	60.0%	13.3%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	28.6	1	6	7	0	0	14	9	23
		7.1%	42.9%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.4	0	6	19	3	0	28	11	39
		0.0%	21.4%	67.9%	10.7%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	22.5	2	7	9	2	0	20	15	35
		10.0%	35.0%	45.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	27.3	2	8	12	0	0	22	13	35
		9.1%	36.4%	54.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
合計	13.9	10	53	100	18	2	183	97	280
		5.5%	29.0%	54.6%	9.8%	1.1%	100%		



②▲マンション 半年後の空室数変動の予測

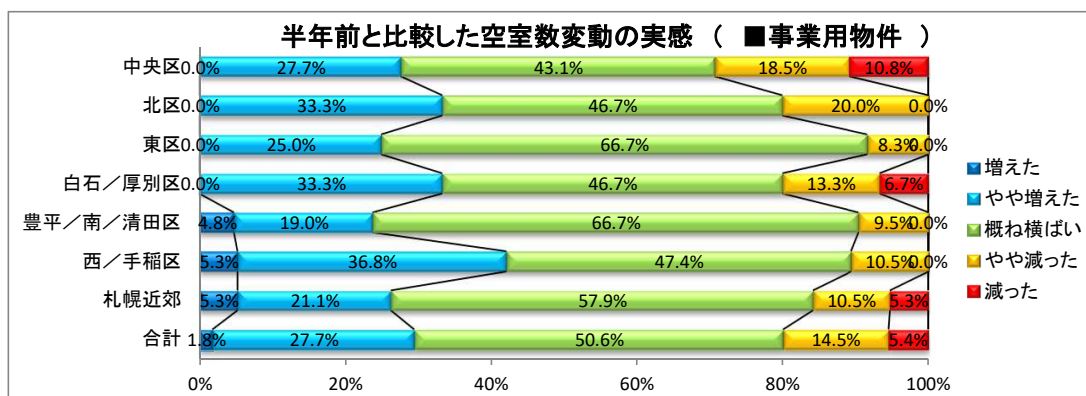
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	14.3	7	18	35	8	2	70	28	98
		10.0%	25.7%	50.0%	11.4%	2.9%	100.0%		
北区	3.3	1	2	9	3	0	15	11	26
		6.7%	13.3%	60.0%	20.0%	0.0%	100.0%		
東区	9.4	0	5	9	2	0	16	8	24
		0.0%	31.3%	56.3%	12.5%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	35.3	1	10	6	0	0	17	6	23
		5.9%	58.8%	35.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	16.1	0	10	17	1	0	28	11	39
		0.0%	35.7%	60.7%	3.6%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	21.1	2	5	11	1	0	19	16	35
		10.5%	26.3%	57.9%	5.3%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	10.9	1	6	14	1	1	23	12	35
		4.3%	26.1%	60.9%	4.3%	4.3%	100.0%		
合計	15.4	12	56	101	16	3	188	92	280
		6.4%	29.8%	53.7%	8.5%	1.6%	100%		



3) ■事業用物件 空室数変動の実感と予測

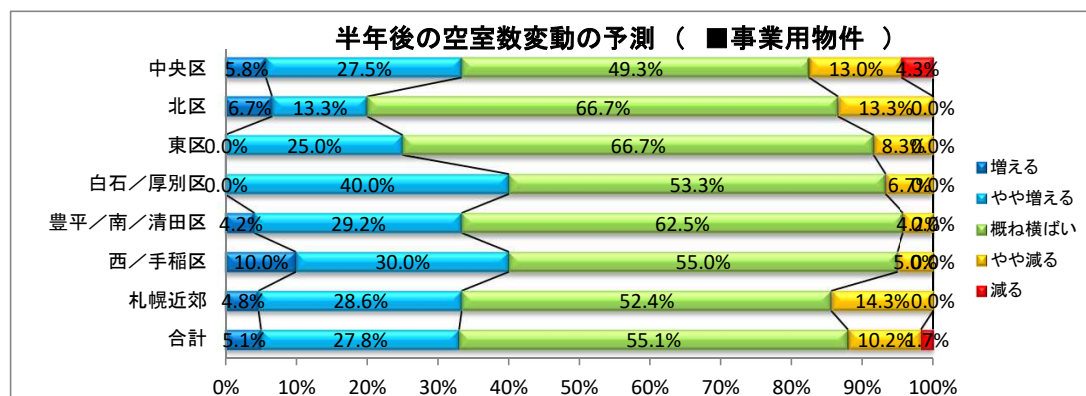
①■事業用物件 半年前と比較した空室数変動の実感

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	-6.2	0	18	28	12	7	65	33	98
		0.0%	27.7%	43.1%	18.5%	10.8%	100.0%		
北区	6.7	0	5	7	3	0	15	11	26
		0.0%	33.3%	46.7%	20.0%	0.0%	100.0%		
東区	8.3	0	3	8	1	0	12	12	24
		0.0%	25.0%	66.7%	8.3%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	3.3	0	5	7	2	1	15	8	23
		0.0%	33.3%	46.7%	13.3%	6.7%	100.0%		
豊平／南／清田区	9.5	1	4	14	2	0	21	18	39
		4.8%	19.0%	66.7%	9.5%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	18.4	1	7	9	2	0	19	16	35
		5.3%	36.8%	47.4%	10.5%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	5.3	1	4	11	2	1	19	16	35
		5.3%	21.1%	57.9%	10.5%	5.3%	100.0%		
合計	3.0	3	46	84	24	9	166	114	280
		1.8%	27.7%	50.6%	14.5%	5.4%	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	8.7	4	19	34	9	3	69	29	98
		5.8%	27.5%	49.3%	13.0%	4.3%	100.0%		
北区	6.7	1	2	10	2	0	15	11	26
		6.7%	13.3%	66.7%	13.3%	0.0%	100.0%		
東区	8.3	0	3	8	1	0	12	12	24
		0.0%	25.0%	66.7%	8.3%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	16.7	0	6	8	1	0	15	8	23
		0.0%	40.0%	53.3%	6.7%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	16.7	1	7	15	1	0	24	15	39
		4.2%	29.2%	62.5%	4.2%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	22.5	2	6	11	1	0	20	15	35
		10.0%	30.0%	55.0%	5.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	11.9	1	6	11	3	0	21	14	35
		4.8%	28.6%	52.4%	14.3%	0.0%	100.0%		
合計	12.2	9	49	97	18	3	176	104	280
		5.1%	27.8%	55.1%	10.2%	1.7%	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

- 土地が高い
- 相変わらず一棟買取（首都圏）の問合せが多い
- マンション（中古）を探している間にもどんどん価格が上昇していると感じる
- 収益物件の顧客が多い
- 築年数が経過したマンションを購入し、リノベーションするお客様が増えている
- マンションが高すぎるので、土地・戸建へ買客が流れている。道外・海外の買客も、札幌以外の都市へ動いている。周りの情報が多すぎて、売主もまだ高値で動いていると考えている。
- 収益物件は、1億～3億位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し、10年以内の築浅、駅から10分以内に限られる。W造よりRC造の収益物件の方が引き合いが多い。
- 直近は、RC 6%くらいの収益も増えた。
- 収益物件の引合いや成約が増えている。
- 道外業者から収益物件についての購入依頼が依然として多い。
- 高い査定評価を提出し、媒介を締結する法人がある。
- 不動産登録機構上に交渉中と長く掲載しているものがある。
- 本州の不動産業界より、一棟売り物件の問い合わせが多い。
- 売り手の強気と買主のニーズが大きい（ギャップ）
- 中古マンションの引合いが多い。
- 一括査定サイト経由で売却する際に値付けが異常に高騰する。
- 囲い込みや両手取引をしないと買付を受けない業者が多い。
- 土地の物件が非常に少ない。
- マンションの価格が高い。
- 中央区円山地区の中古マンションで築15～20、20～の販売が値下がりしてきている。（地下鉄徒歩圏10分～5分以内）
- 賃貸MS及び戸建て住宅の供給過剰が家賃低落を招いている → 消費者物価の低下 → GDPの伸び率マイナスへ
- 事業用賃貸物件について札幌中心部のオフィスだけが、やや上昇しているが、それ以外のエリアは賃料が下がる傾向にあります。
- 収益物件の利回り（表面）は、築年にかかわらず8～9%が圧倒的に多い。
- 中古戸建住宅は、売買について足が速い（中古マンションも同様）
- 事業用土地について、今年がピークの需要と思われる。
- 道路図をネットで取得できる様にしてください。
- 中央区の土地は高い
- H29春 土地動き有、9月頃より動き止まる。

◎札幌市北区

- 賃貸物件の既存空室賃料は下落傾向にある。家賃引下げ交渉は日常的に行われている。
- 貸主にとっての賃貸借経営は、年数経過と共に悪化し、仲介業者に気を使って募集していかねばならない。

- 空室対策
- 新築不況
- 土地あれば活況

- 土地（社宅）は不足気味
- 中古マンションは需要がまだ続く

- 地下鉄徒歩圏の200坪以上の土地だけはすごいスピード且つ高額で売れましたが、5～6年に1回位しか出ていません。

- 不良債権の物件の任売件数が減少し、売却物件数がかなり減少している。
- 買取業者が増加し、古い築年月の物件も高額で販売しており、現実の査定がむずかしい。

- 首都圏よりRCの1棟売りマンション（事業用物件）の間合せが多い。

- 収益物件の間合せが多い。駅近物件の希望が多くなった。

- 住宅用地の間合せ増

◎札幌市東区

- マンションは価格が上がっている。
- 戸建ては土地が上がっている。

- 収益物件のオーナーが強気の金額が多い。
- 中古物件の買取も少し高くないと売のをやめる売り主が多い。

- 1000万円以下の住宅地がほとんど無くなっている。
- レインズで登録されるとすぐ買付となる物件が多い、登録までの間に（選任、専属の場合5～7日）買主が見つかったケースが多いのではないかと。

- 収益物件の利回りが、8%以上を求める顧客が、10%以上をケースが増えた。条件等に変化はないが、金融機関の査定が厳しくなってきたように感じられる。

◎札幌市白石区

- 収益物件の金融機関の融資が厳しくなっている。（自己資金）

- 新築物件（建売）が売れてきていると思います。

- ハウスメーカーからの土地の供給を望まれている

- 業者で買取が増えたため、個人の仲介が減っていると思う。

- インターチェンジ至近事業用の物件の引き合いが多い。物件が非常にすくない状況。
- 倉庫物件の引き合いも多い（上記いずれも売物件）

- フラット35の適合住宅かどうかの検査項目と今回のインスペクションの点検項目の範囲はどうか？ また、その点検できる会社、技術者の登録も同じであれば、非常にわかりやすい。

◎札幌市厚別区

- 収益物件は、1億～3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し10年以内の築浅、駅から10分以内に限られる。W造よりRC造の収益物件の方が引き合いが多い。

◎札幌市豊平区

- 戸建建売は3,500万円超えだと動きが鈍い。
- 売り物件が少ない。
- 北海道外の業者より収益物件の問合せが多い。RC希望
- 売買について首都圏からの問合せが多くなっている。
- リフォーム済物件の成約率が高い
- 収益物件 半年前と同じ位の利回り価格では売れない。
- 土地に関して、首都圏より毎日のようにFAXがくる。（億単価にて）
- 買取アパート収益物件の問合せが多い。
- 収益物件の買取が依然多い。
- 土地の取引の価格（坪単価）がかなり上がってきている。
- S造、RC造の収益物件の問合せが依然と多い
- リフォーム中古住宅の問合せはわりとあるがそれほど売れない。

◎札幌市南区

- 戸建ての住宅の希望があるが、価格の面で検討が多い。

◎札幌市西区

- 土地不足からの価格の上昇が顕著にみられる。
- 建築会社の土地購入が活発である。
- マンション等一棟買取りの問合せが首都圏から数多くある。
- 希望土地、場所と販売金額がなかなか合わない（高すぎる等）
- 分譲マンションの新築値により中古も未だに引っ張られている（価格）
- 主に地下鉄付近など利便性の良い物は、賃貸マンション建設等に引っ張られ価格は上昇している。
- 地域（中央区外のもの）のマンション建築が増加してくることは間違いない。
- 好立地の空き地は、バブル期に法人が購入していたものが多く、今も尚、当時の価格には全く届いていない。よって土地価格は、今後も上昇していくと思われる。（バブル期まではいかないものの）損切ベース迄+10万円以上は必要のため。
- 地下鉄宮の沢駅周辺の土地価格が異常に高騰している（イオン付近）

◎札幌市手稲区

- JR手稲駅より徒歩15分以内との条件の付く宅地の問合せが多い。
- これまで下手稲通の事業用地の照会が多かったが、二十四軒通、石狩手稲線の問合せが増えている。

◎札幌市清田区

- 売土地、建物が少なく、エンドユーザーもその点を実感している（完成前でも問合せが多い）
- 流通地の数が減った。
- 地下鉄徒歩圏内の土地需要が高く、値段も高めで推移している。

◎札幌近郊

- 札幌市内の住宅に供する土地が少なくなっている。そのため、地価は上昇している。ハウスメーカーは非常に土地確保に苦勞している。空室対策を早く進めて少しでも解消して欲しい。
- 中古住宅の良い物が少ない。（希望者は多いが）
- 価格の安い物件に問い合わせが多い。
- 中古物件の数が少なく、販売されるとすぐに決まることが多い。
- 近辺は、築年数が古い物件が多いので購入後リフォームすることが多い。
- 利便の良い宅地が少ないのはいえるが、実際に空地がある場合も多いが、売買物件なのか不明のため、困った。（調査すればよいのだが）
- 駅裏の住所地（徒歩10分以内）の売買価格が上がっている。
- RC造の賃貸物件（売買）の問合せが多い
- 中古住宅の引合いがいまだに多い
- 土地の問合せが多くなっている。
- まとめて購入する業者が多くなっている。
- 平成31年10月の消費税以後の動向次第、2020年（平成32年）のオリンピック景気動向、それ以外は上昇の見通しが少ない、憲法改正はマイナスに働く。
- 空地を買い取る住宅会社が増えている。
- 収益物件は、1億～3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し、10年以内の築浅、駅から10分以内に限られる。W造よりRC造の収益物件の方が引き合いが多い。
- 中古住宅+リフォーム、新築の為の土地が売れている。
- 江別市 仲介事業は不振
- 多少古くても安い物件に問い合わせが多い
- 土地の引合いがとつても増えた

◎その他

- 相変わらずMS価格が高い。⇒在庫は増えている（売れていない）
- 収益物件の問合せが、いまだに東京の業者から、FAX、電話等の問合せがある。残っている在庫品は、売れない在庫が多くなっている。
- 部屋の空き部分が少ない。
- 東京方面からの収益物件の問合せが多すぎる。
- 事業用物件（AP）については、今年の春から金融庁の引き締め、融資が通らなくなっているため、今後価格が下がっていくと思います。

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。）

※以下の「現時点」とは、平成29年11月1日時点となります。

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

★住宅地

- | | |
|-----------|-----------|
| 1. 上昇した | 1. 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 |
| 4. やや下落した | 4. やや下落した |
| 5. 下落した | 5. 下落した |
| 6. わからない | 6. わからない |

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

★住宅地

- | | |
|-----------|-----------|
| 1. 上昇する | 1. 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 |
| 4. やや下落する | 4. やや下落する |
| 5. 下落する | 5. 下落する |
| 6. わからない | 6. わからない |

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 |

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 |

[アンケート調査票]

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 廣田 聡

〒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。