

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1回調査

平成29年5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
- 2. アンケート集計結果
 - 問 1. 主たる営業エリア、 問 2. 取扱の業務対象 . . . 2
 - 問 3. 地価 3
 - 問 4. 取引件数 6
 - 問 5. 賃料 12
 - 問 6. 空室 16
 - 問 7. 地域別の特徴・補足事項・ご感想 20
- 3. アンケート調査票 26

I. 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5月1日時点から平成28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29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い、それを踏まえて公益社団法人北海道不動産鑑定士協会がアンケート結果を集計し取り纏めたものである。

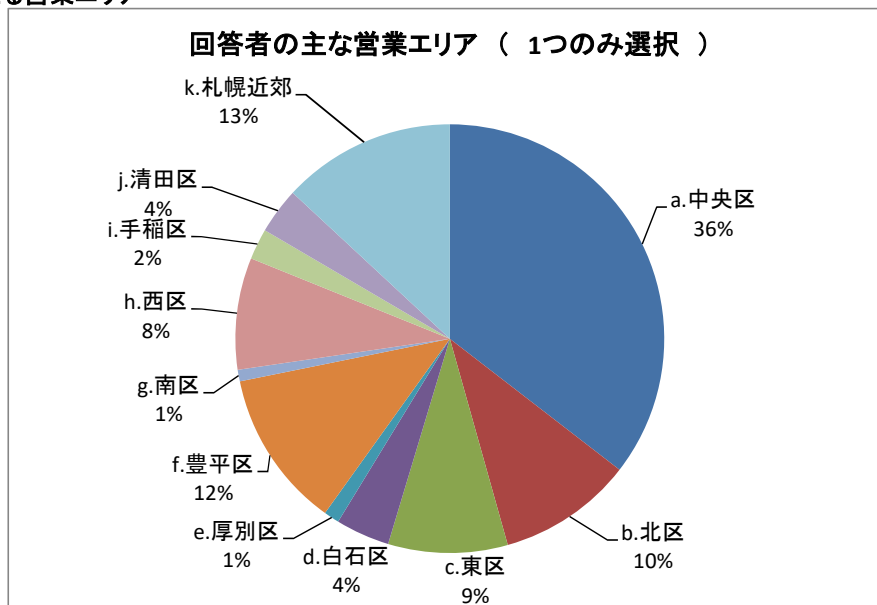
なお、本調査はアンケート回答者の実感や予測を定性的に把握し指数化するものであり（後記「アンケート調査票」の「D1調査」を参照）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

- 調査時点 : 平成28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 : 1,208
- 回答数 : 403 (回収率 33.4%)
- 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。

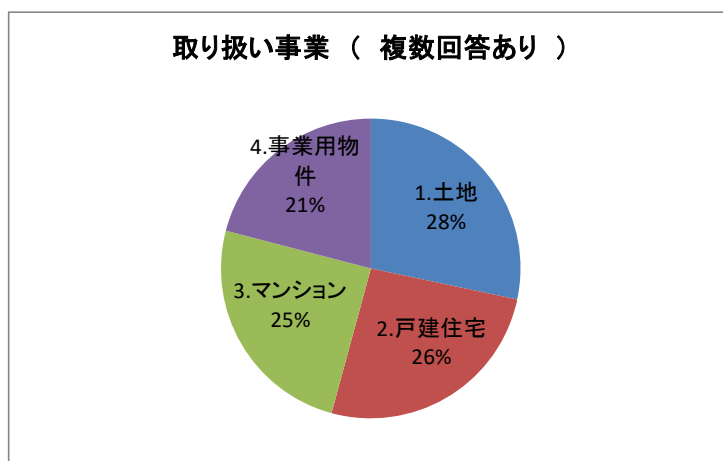
Ⅱ. アンケート集計結果

問1. 主たる営業エリア



地域	有効回答数
a.中央区	122
b.北区	35
c.東区	31
d.白石区	14
e.厚別区	4
f.豊平区	41
g.南区	3
h.西区	29
i.手稲区	8
j.清田区	12
k.札幌近郊	45
有効回答計	344

問2 取り扱いの業務

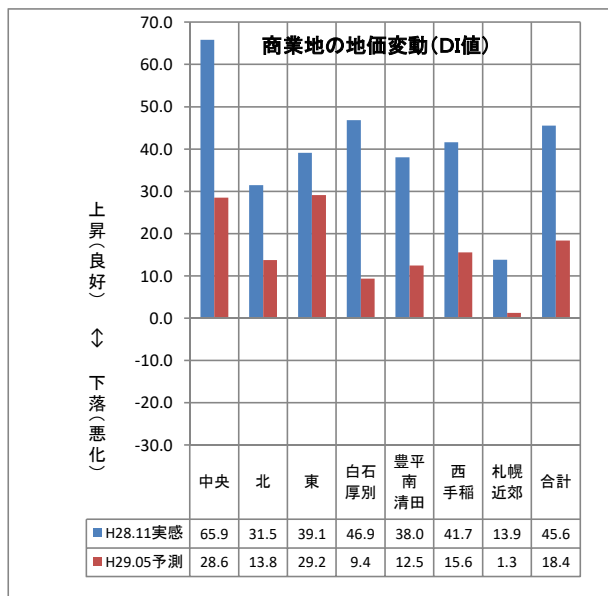


1.土地	253
2.戸建住宅	231
3.マンション	222
4.事業用物件	187
合計	893

問3.【地価】 変動の実感と予測

(1) ●商業地・★住宅地の地価動向

① ●商業地 地価動向指数(DI値)

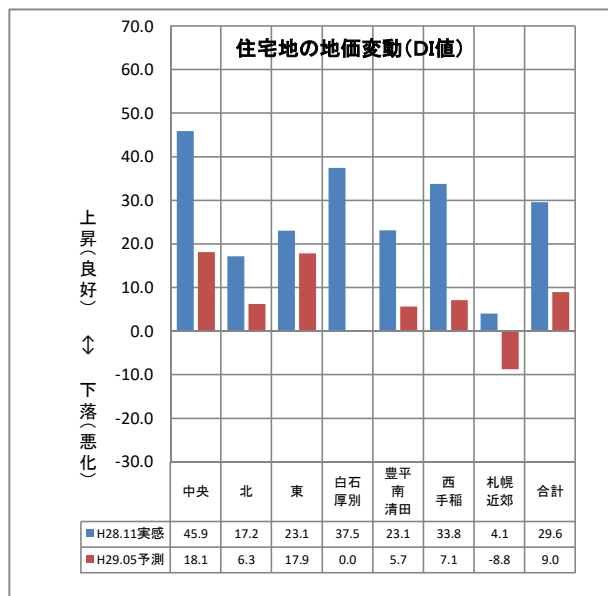


実感としては、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇方向の判断が強い)地区は「中央区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇方向の判断が弱い)地区は「札幌近郊」であった。

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(上昇方向の判断が強い)地区は「中央区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇方向の判断が弱い)地区は「札幌近郊」であった。

実感と予測ともに、同様の結果となったが、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、今迄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 地価動向指数(DI値)



実感としては、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(上昇方向の判断が強い)地区は「中央区」で、逆に最もDI値のプラスが小さかった(上昇方向の判断が弱い)地区は「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、「白石区・厚別区」と「札幌近郊」を除いた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(上昇方向の判断が強い)地区は「中央区」で、逆に、「札幌近郊」はDI値がマイナス(上昇方向の判断が弱い)となった。

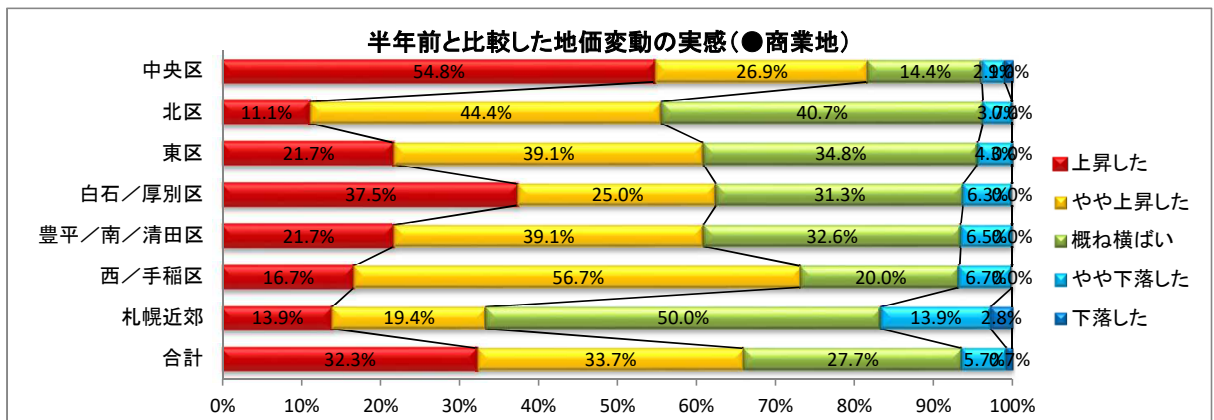
全ての地区で予測の方が実感よりDI値が低くなっており、今までの地価上昇の勢いに陰りがみられる、若しくは地価が横ばい乃至は下落に転じるという回答が多かったと考えられる。

(2)【地価】 ●商業地・★住宅地の地価変動の実感と予測

1) ●商業地の地価変動の実感と予測

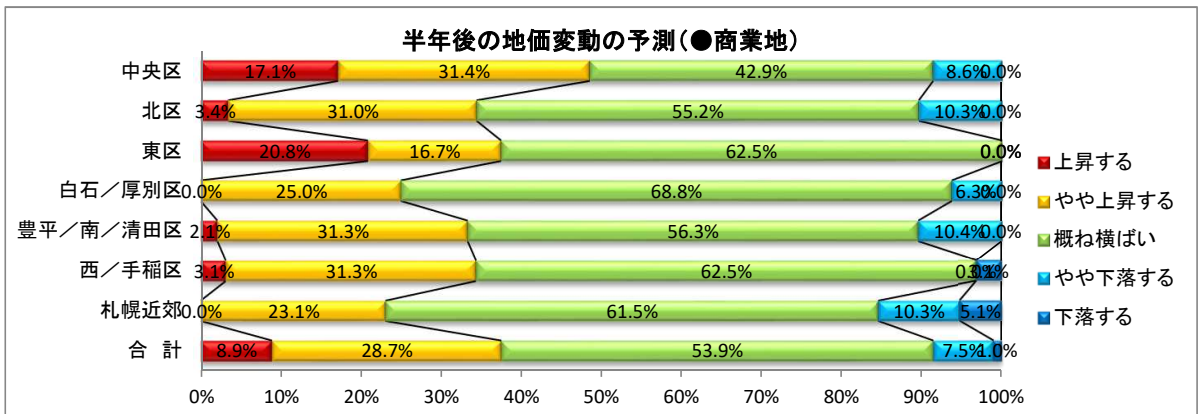
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

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	65.9	57	28	15	3	1	104	18	122
		54.8%	26.9%	14.4%	2.9%	1.0%	100.0%		
北区	31.5	3	12	11	1	0	27	8	35
		11.1%	44.4%	40.7%	3.7%	0.0%	100.0%		
東区	39.1	5	9	8	1	0	23	8	31
		21.7%	39.1%	34.8%	4.3%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	46.9	6	4	5	1	0	16	2	18
		37.5%	25.0%	31.3%	6.3%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	38.0	10	18	15	3	0	46	10	56
		21.7%	39.1%	32.6%	6.5%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	41.7	5	17	6	2	0	30	7	37
		16.7%	56.7%	20.0%	6.7%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	13.9	5	7	18	5	1	36	9	45
		13.9%	19.4%	50.0%	13.9%	2.8%	100.0%		
合計	45.6	91	95	78	16	2	282	62	344
		32.3%	33.7%	27.7%	5.7%	0.7%	100%		



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

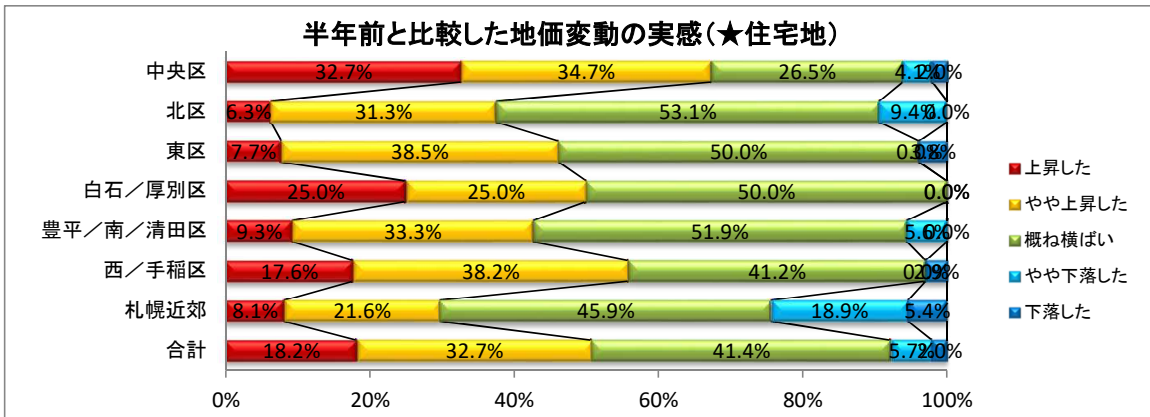
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	28.6	18	33	45	9	0	105	17	122
		17.1%	31.4%	42.9%	8.6%	0.0%	100.0%		
北区	13.8	1	9	16	3	0	29	6	35
		3.4%	31.0%	55.2%	10.3%	0.0%	100.0%		
東区	29.2	5	4	15	0	0	24	7	31
		20.8%	16.7%	62.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	9.4	0	4	11	1	0	16	2	18
		0.0%	25.0%	68.8%	6.3%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	12.5	1	15	27	5	0	48	8	56
		2.1%	31.3%	56.3%	10.4%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	15.6	1	10	20	0	1	32	5	37
		3.1%	31.3%	62.5%	0.0%	3.1%	100.0%		
札幌近郊	1.3	0	9	24	4	2	39	6	45
		0.0%	23.1%	61.5%	10.3%	5.1%	100.0%		
合計	18.4	26	84	158	22	3	293	51	344
		8.9%	28.7%	53.9%	7.5%	1.0%	100%		



2) ★住宅地 地価変動の実感と予測

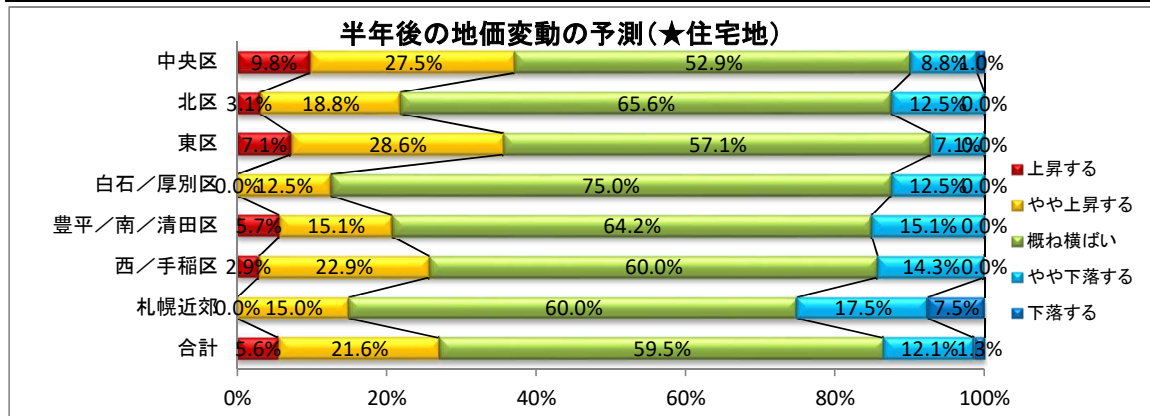
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

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	45.9	32	34	26	4	2	98	24	122
		32.7%	34.7%	26.5%	4.1%	2.0%	100.0%		
北区	17.2	2	10	17	3	0	32	3	35
		6.3%	31.3%	53.1%	9.4%	0.0%	100.0%		
東区	23.1	2	10	13	0	1	26	5	31
		7.7%	38.5%	50.0%	0.0%	3.8%	100.0%		
白石／厚別区	37.5	4	4	8	0	0	16	2	18
		25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	23.1	5	18	28	3	0	54	2	56
		9.3%	33.3%	51.9%	5.6%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	33.8	6	13	14	0	1	34	3	37
		17.6%	38.2%	41.2%	0.0%	2.9%	100.0%		
札幌近郊	4.1	3	8	17	7	2	37	8	45
		8.1%	21.6%	45.9%	18.9%	5.4%	100.0%		
合計	29.6	54	97	123	17	6	297	47	344
		18.2%	32.7%	41.4%	5.7%	2.0%	100%		



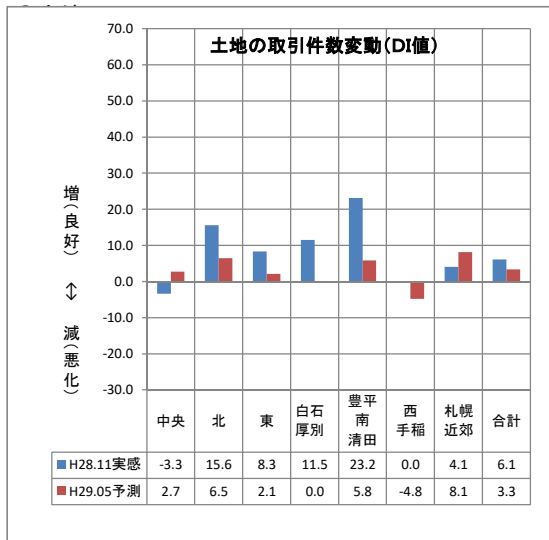
②★住宅地 半年後の地価変動の予測

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	18.1	10	28	54	9	1	102	20	122
		9.8%	27.5%	52.9%	8.8%	1.0%	100.0%		
北区	6.3	1	6	21	4	0	32	3	35
		3.1%	18.8%	65.6%	12.5%	0.0%	100.0%		
東区	17.9	2	8	16	2	0	28	3	31
		7.1%	28.6%	57.1%	7.1%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	0.0	0	2	12	2	0	16	2	18
		0.0%	12.5%	75.0%	12.5%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.7	3	8	34	8	0	53	3	56
		5.7%	15.1%	64.2%	15.1%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	7.1	1	8	21	5	0	35	2	37
		2.9%	22.9%	60.0%	14.3%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-8.8	0	6	24	7	3	40	5	45
		0.0%	15.0%	60.0%	17.5%	7.5%	100.0%		
合計	9.0	17	66	182	37	4	306	38	344
		5.6%	21.6%	59.5%	12.1%	1.3%	100%		



問4.【取引件数】変動の実感と予測

- (1) ●土地・★戸建住宅・▲マンション・■事業用物件の取引件数変動の動向
 ①●土地 取引件数動向指数(DI値)

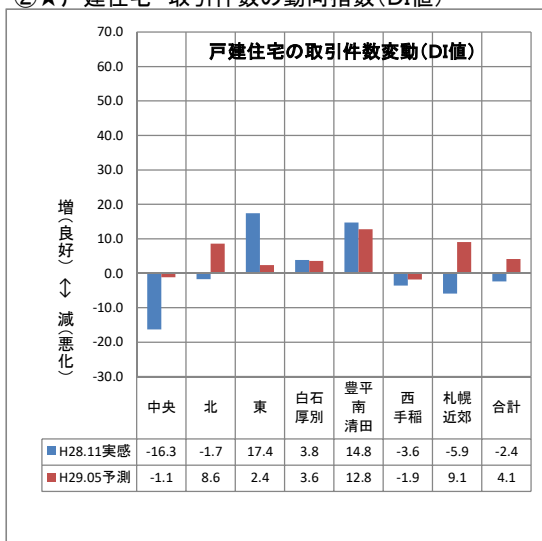


実感としては、「中央区」を除いた全ての地区で土地の取引件数は増加している乃至は横ばいとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加方向の判断が強い)地区は「豊平区・南区・清田区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(増加方向の判断が弱い)地区は「中央区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「北区」・「東区」・「豊平区・南区・清田区」・「札幌近郊」で土地の取引件数は増加するとの結果が得られた。一方、その他の地区は減少乃至は横ばいするとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加方向の判断が強い)地区は「札幌近郊」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(増加方向の判断が弱い)地区は「西区・手稲区」であった。

「豊平区・南区・清田区」の実感においてDI値が20を超えた他は、いずれのDI値も小幅であり、あまり大きな変動は認められないという結果となった。

②★戸建住宅 取引件数の動向指数(DI値)

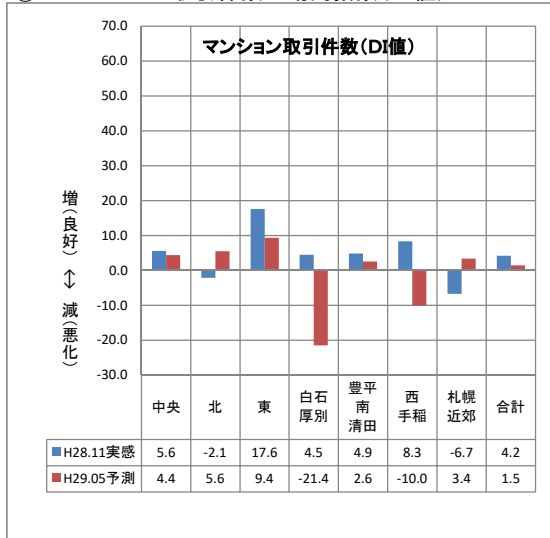


実感としては、「東区」・「豊平区・南区・清田区」を除いた地区で土地の取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加方向の判断が強い)地区は「東区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(増加方向の判断が弱い)地区は「中央区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「西区・手稲区」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(増加方向の判断が強い)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(増加方向の判断が弱い)地区は「西区・手稲区」であった。

実感・予測ともに、地区により異なる数値が算定される結果となった。

③▲マンション 取引件数の動向指数(DI値)

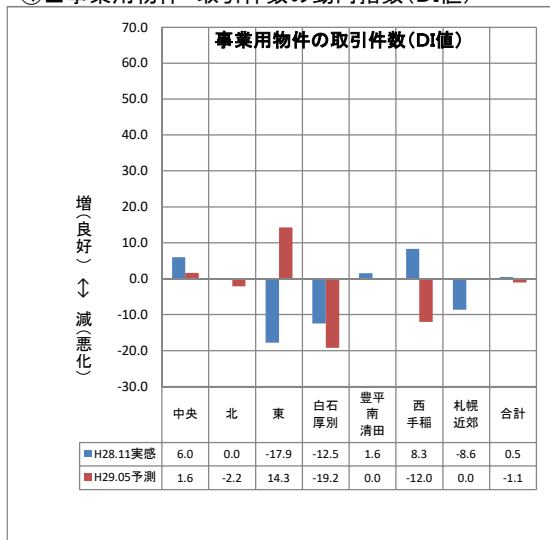


実感としては、「北区」・「札幌近郊」を除いた全ての地区でマンション取引件数は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加方向の判断が強い)地区は「東区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(増加方向の判断が弱い)地区は「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、「白石区・厚別区」・「西区・手稲区」でマンション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(増加方向の判断が強い)地区は「東区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(増加方向の判断が弱い)地区は「白石区・厚別区」であった。

実感・予測ともに、地区により異なる数値が算定される結果となった。

④■事業用物件 取引件数の動向指数(DI値)



実感としては、「東区」・「白石区・厚別区」・「札幌近郊」地区で事業用物件取引件数は減少しており、逆にその他の地区では横ばい乃至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(増加方向の判断が強い)地区は「西区・手稲区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(増加方向の判断が弱い)地区は「東区」であった。

半年後の予測としては、「北区」・「白石区・厚別区」・「西区・手稲区」で事業用物件取引件数は減少するとの結果が得られた一方、その他の地区は横ばい乃至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(増加方向の判断が強い)地区は「東区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(増加方向の判断が弱い)地区は「白石区・厚別区」であった。

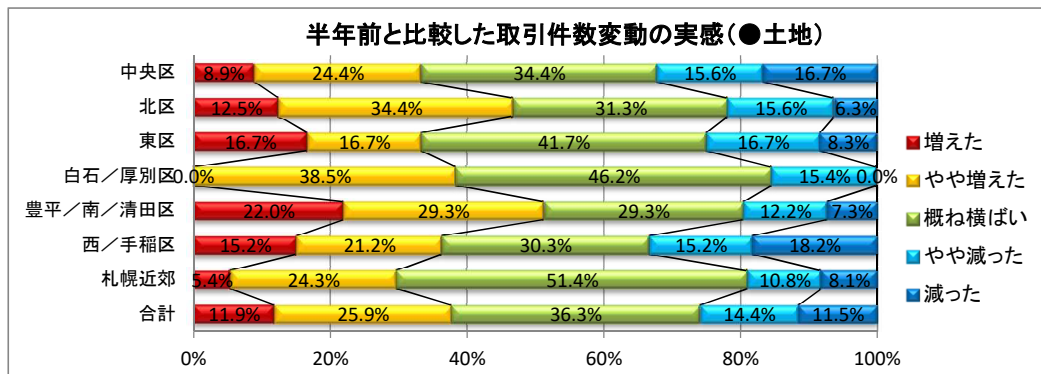
実感・予測ともに、地区により異なる数値が算定される結果となり、特に「東区」・「白石区・厚別区」・「西区・手稲区」は各々異なる傾向のDI値が求められた。

(2) ●土地・★戸建住宅・▲マンション・■事業用物件の取引件数変動の実感と予測

1) ●土地の変動の実感と変動の予測

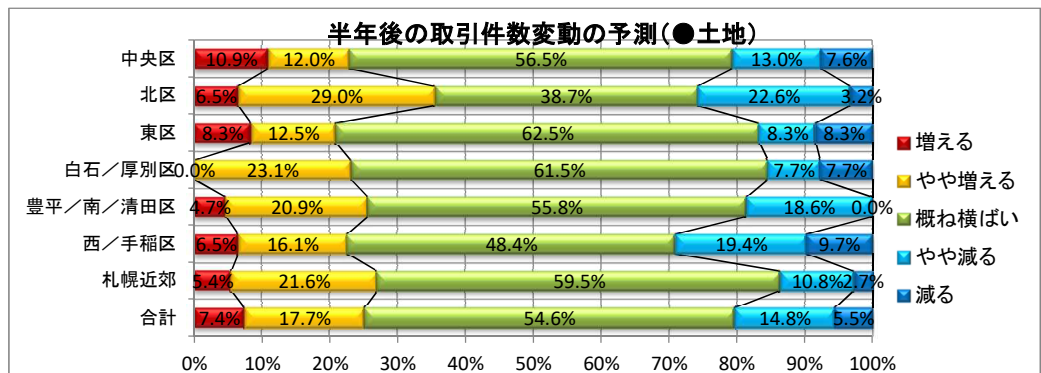
① ●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-3.3	8	22	31	14	15	90	32	122
		8.9%	24.4%	34.4%	15.6%	16.7%	100.0%		
北区	15.6	4	11	10	5	2	32	3	35
		12.5%	34.4%	31.3%	15.6%	6.3%	100.0%		
東区	8.3	4	4	10	4	2	24	7	31
		16.7%	16.7%	41.7%	16.7%	8.3%	100.0%		
白石/厚別区	11.5	0	5	6	2	0	13	5	18
		0.0%	38.5%	46.2%	15.4%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	23.2	9	12	12	5	3	41	15	56
		22.0%	29.3%	29.3%	12.2%	7.3%	100.0%		
西/手稲区	0.0	5	7	10	5	6	33	4	37
		15.2%	21.2%	30.3%	15.2%	18.2%	100.0%		
札幌近郊	4.1	2	9	19	4	3	37	8	45
		5.4%	24.3%	51.4%	10.8%	8.1%	100.0%		
合計	6.1	32	70	98	39	31	270	74	344
		11.9%	25.9%	36.3%	14.4%	11.5%	100%		



② ●土地 半年後の取引件数変動の予測

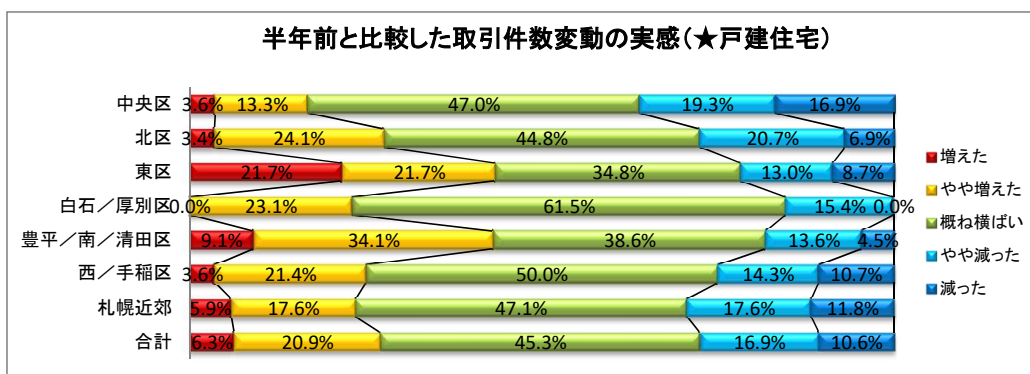
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	2.7	10	11	52	12	7	92	30	122
		10.9%	12.0%	56.5%	13.0%	7.6%	100.0%		
北区	6.5	2	9	12	7	1	31	4	35
		6.5%	29.0%	38.7%	22.6%	3.2%	100.0%		
東区	2.1	2	3	15	2	2	24	7	31
		8.3%	12.5%	62.5%	8.3%	8.3%	100.0%		
白石/厚別区	0.0	0	3	8	1	1	13	5	18
		0.0%	23.1%	61.5%	7.7%	7.7%	100.0%		
豊平/南/清田区	5.8	2	9	24	8	0	43	13	56
		4.7%	20.9%	55.8%	18.6%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	-4.8	2	5	15	6	3	31	6	37
		6.5%	16.1%	48.4%	19.4%	9.7%	100.0%		
札幌近郊	8.1	2	8	22	4	1	37	8	45
		5.4%	21.6%	59.5%	10.8%	2.7%	100.0%		
合計	3.3	20	48	148	40	15	271	73	344
		7.4%	17.7%	54.6%	14.8%	5.5%	100%		



2) ★戸建住宅 変動の実感と変動の予測

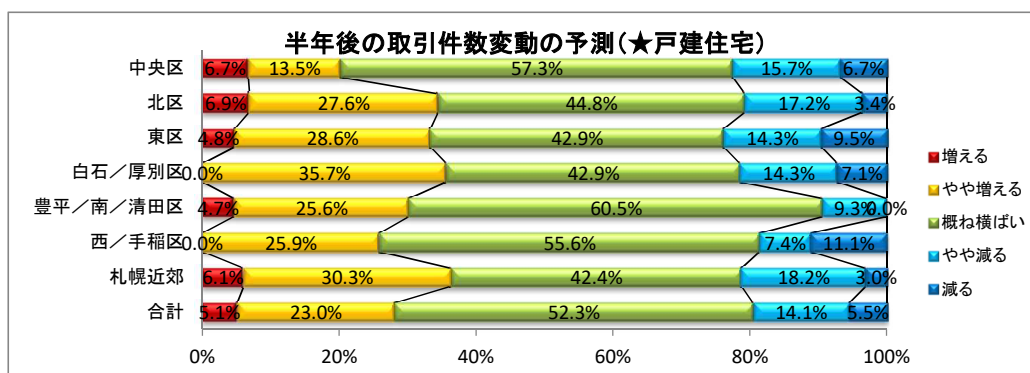
①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-16.3	3	11	39	16	14	83	39	122
		3.6%	13.3%	47.0%	19.3%	16.9%	100.0%		
北区	-1.7	1	7	13	6	2	29	6	35
		3.4%	24.1%	44.8%	20.7%	6.9%	100.0%		
東区	17.4	5	5	8	3	2	23	8	31
		21.7%	21.7%	34.8%	13.0%	8.7%	100.0%		
白石／厚別区	3.8	0	3	8	2	0	13	5	18
		0.0%	23.1%	61.5%	15.4%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	14.8	4	15	17	6	2	44	12	56
		9.1%	34.1%	38.6%	13.6%	4.5%	100.0%		
西／手稲区	-3.6	1	6	14	4	3	28	9	37
		3.6%	21.4%	50.0%	14.3%	10.7%	100.0%		
札幌近郊	-5.9	2	6	16	6	4	34	11	45
		5.9%	17.6%	47.1%	17.6%	11.8%	100.0%		
合計	-2.4	16	53	115	43	27	254	90	344
		6.3%	20.9%	45.3%	16.9%	10.6%	100%		



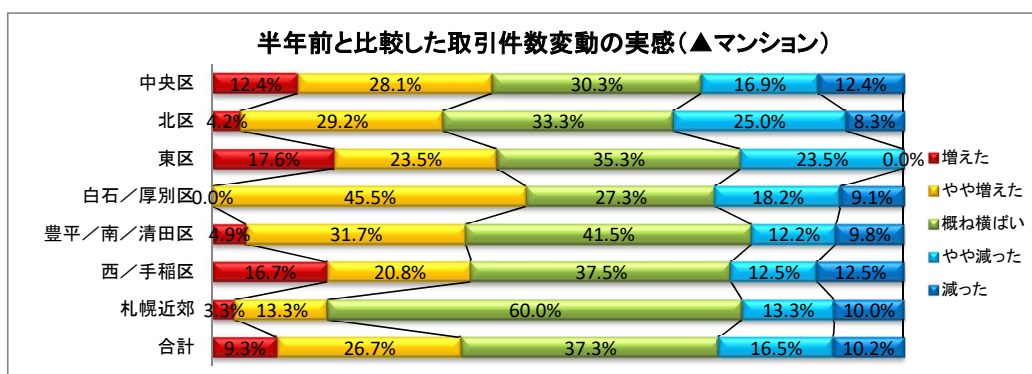
②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

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	-1.1	6	12	51	14	6	89	33	122
		6.7%	13.5%	57.3%	15.7%	6.7%	100.0%		
北区	8.6	2	8	13	5	1	29	6	35
		6.9%	27.6%	44.8%	17.2%	3.4%	100.0%		
東区	2.4	1	6	9	3	2	21	10	31
		4.8%	28.6%	42.9%	14.3%	9.5%	100.0%		
白石／厚別区	3.6	0	5	6	2	1	14	4	18
		0.0%	35.7%	42.9%	14.3%	7.1%	100.0%		
豊平／南／清田区	12.8	2	11	26	4	0	43	13	56
		4.7%	25.6%	60.5%	9.3%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-1.9	0	7	15	2	3	27	10	37
		0.0%	25.9%	55.6%	7.4%	11.1%	100.0%		
札幌近郊	9.1	2	10	14	6	1	33	12	45
		6.1%	30.3%	42.4%	18.2%	3.0%	100.0%		
合計	4.1	13	59	134	36	14	256	88	344
		5.1%	23.0%	52.3%	14.1%	5.5%	100%		



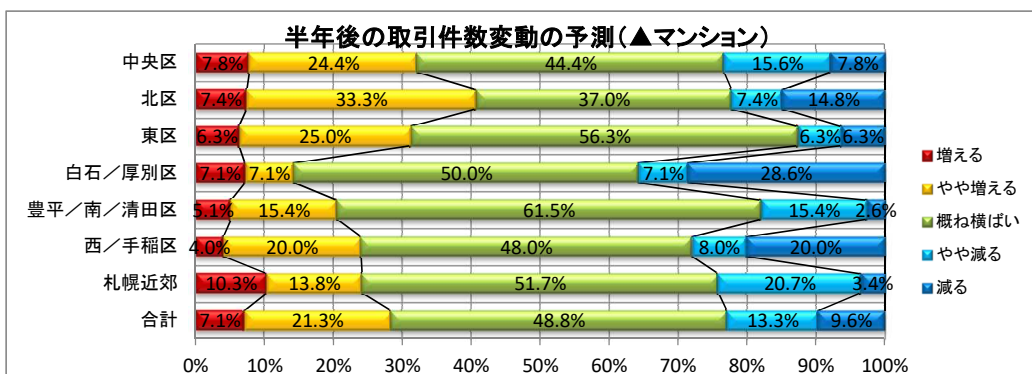
3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測
 ①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	5.6	11	25	27	15	11	89	33	122
		12.4%	28.1%	30.3%	16.9%	12.4%	100.0%		
北区	-2.1	1	7	8	6	2	24	11	35
		4.2%	29.2%	33.3%	25.0%	8.3%	100.0%		
東区	17.6	3	4	6	4	0	17	14	31
		17.6%	23.5%	35.3%	23.5%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	4.5	0	5	3	2	1	11	7	18
		0.0%	45.5%	27.3%	18.2%	9.1%	100.0%		
豊平/南/清田区	4.9	2	13	17	5	4	41	15	56
		4.9%	31.7%	41.5%	12.2%	9.8%	100.0%		
西/手稲区	8.3	4	5	9	3	3	24	13	37
		16.7%	20.8%	37.5%	12.5%	12.5%	100.0%		
札幌近郊	-6.7	1	4	18	4	3	30	15	45
		3.3%	13.3%	60.0%	13.3%	10.0%	100.0%		
合計	4.2	22	63	88	39	24	236	108	344
		9.3%	26.7%	37.3%	16.5%	10.2%	100%		



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

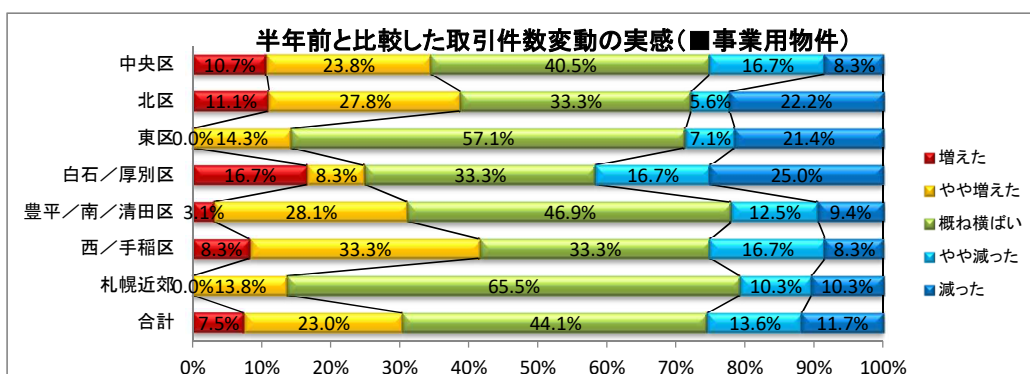
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	4.4	7	22	40	14	7	90	32	122
		7.8%	24.4%	44.4%	15.6%	7.8%	100.0%		
北区	5.6	2	9	10	2	4	27	8	35
		7.4%	33.3%	37.0%	7.4%	14.8%	100.0%		
東区	9.4	1	4	9	1	1	16	15	31
		6.3%	25.0%	56.3%	6.3%	6.3%	100.0%		
白石/厚別区	-21.4	1	1	7	1	4	14	4	18
		7.1%	7.1%	50.0%	7.1%	28.6%	100.0%		
豊平/南/清田区	2.6	2	6	24	6	1	39	17	56
		5.1%	15.4%	61.5%	15.4%	2.6%	100.0%		
西/手稲区	-10.0	1	5	12	2	5	25	12	37
		4.0%	20.0%	48.0%	8.0%	20.0%	100.0%		
札幌近郊	3.4	3	4	15	6	1	29	16	45
		10.3%	13.8%	51.7%	20.7%	3.4%	100.0%		
合計	1.5	17	51	117	32	23	240	104	344
		7.1%	21.3%	48.8%	13.3%	9.6%	100%		



4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

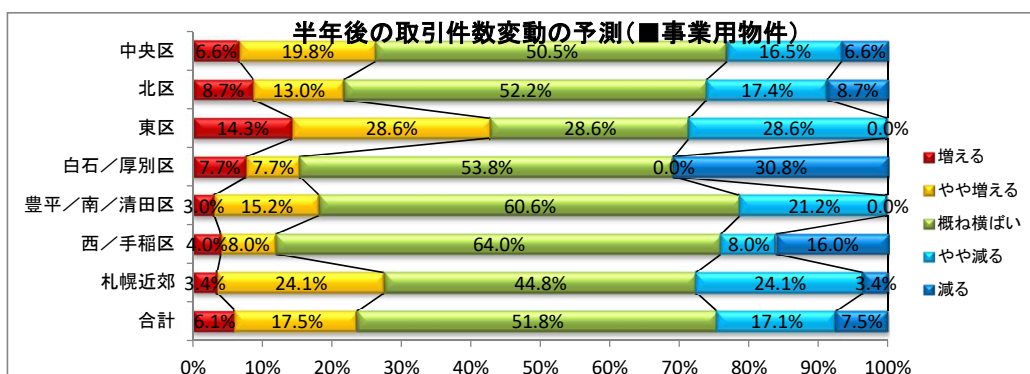
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	6.0	9	20	34	14	7	84	38	122
		10.7%	23.8%	40.5%	16.7%	8.3%	100.0%		
北区	0.0	2	5	6	1	4	18	17	35
		11.1%	27.8%	33.3%	5.6%	22.2%	100.0%		
東区	-17.9	0	2	8	1	3	14	17	31
		0.0%	14.3%	57.1%	7.1%	21.4%	100.0%		
白石/厚別区	-12.5	2	1	4	2	3	12	6	18
		16.7%	8.3%	33.3%	16.7%	25.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	1.6	1	9	15	4	3	32	24	56
		3.1%	28.1%	46.9%	12.5%	9.4%	100.0%		
西/手稲区	8.3	2	8	8	4	2	24	13	37
		8.3%	33.3%	33.3%	16.7%	8.3%	100.0%		
札幌近郊	-8.6	0	4	19	3	3	29	16	45
		0.0%	13.8%	65.5%	10.3%	10.3%	100.0%		
合計	0.5	16	49	94	29	25	213	131	344
		7.5%	23.0%	44.1%	13.6%	11.7%	100%		



② ■事業用物件 半年後の取引件数変動の予測

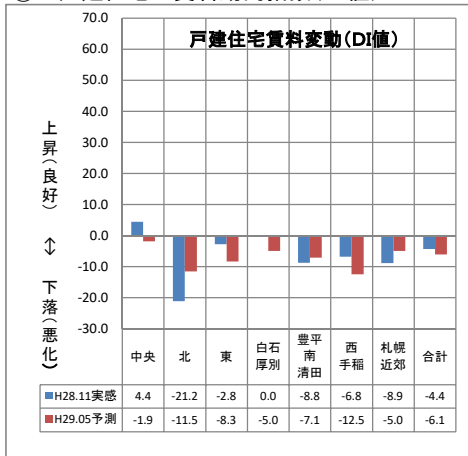
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	1.6	6	18	46	15	6	91	31	122
		6.6%	19.8%	50.5%	16.5%	6.6%	100.0%		
北区	-2.2	2	3	12	4	2	23	12	35
		8.7%	13.0%	52.2%	17.4%	8.7%	100.0%		
東区	14.3	2	4	4	4	0	14	17	31
		14.3%	28.6%	28.6%	28.6%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-19.2	1	1	7	0	4	13	5	18
		7.7%	7.7%	53.8%	0.0%	30.8%	100.0%		
豊平/南/清田区	0.0	1	5	20	7	0	33	23	56
		3.0%	15.2%	60.6%	21.2%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	-12.0	1	2	16	2	4	25	12	37
		4.0%	8.0%	64.0%	8.0%	16.0%	100.0%		
札幌近郊	0.0	1	7	13	7	1	29	16	45
		3.4%	24.1%	44.8%	24.1%	3.4%	100.0%		
合計	-1.1	14	40	118	39	17	228	116	344
		6.1%	17.5%	51.8%	17.1%	7.5%	100%		



問5.【賃料】 変動の実感と予測

(1)★戸建住宅・▲マンション・■事業用物件の賃料変動の動向

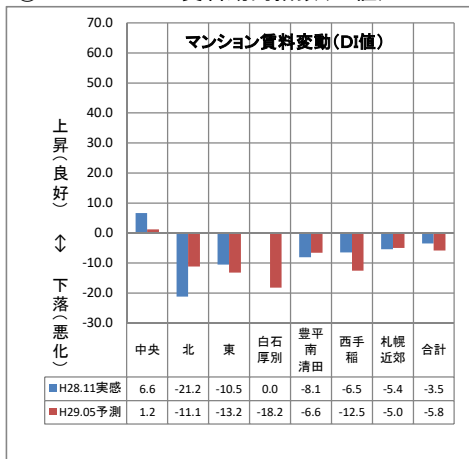
①★戸建住宅の賃料動向指数(DI値)



実感としては、「中央区」と「白石区・厚別区」を除いた全ての地区で戸建住宅の賃料は下落しているとの結果が得られた。DI値がプラスとなった(上昇方向の判断が強い)地区は「中央区」のみで、最もDI値が低かった(上昇方向の判断が弱い)地区は「北区」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賃料は下落するとの結果が得られた。最もDI値が低かった(上昇方向の判断が弱い)地区は「西区・手稲区」であった。

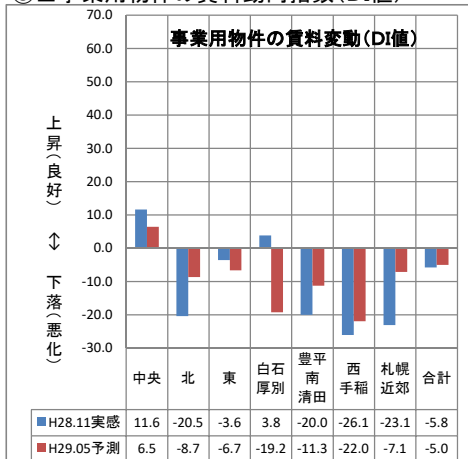
②▲マンションの賃料動向指数(DI値)



実感としては、「中央区」と「白石区・厚別区」を除いた全ての地区でマンションの賃料は下落しているとの結果が得られた。DI値がプラスとなった(上昇方向の判断が強い)地区は「中央区」のみで、最もDI値がマイナスとなった(上昇方向の判断が弱い)地区は北区であった。

半年後の予測としては、「中央区」を除いた全ての地区でマンション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(上昇方向の判断が弱い)地区は「白石区・厚別区」であった。

③■事業用物件の賃料動向指数(DI値)



実感としては、「中央区」と「白石区・厚別区」を除いた全ての地区で事業用物件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(上昇方向の判断が強い)地区は「中央区」で、逆に、最もDI値がマイナス(上昇方向の判断が弱い)地区は「西区・手稲区」であった。

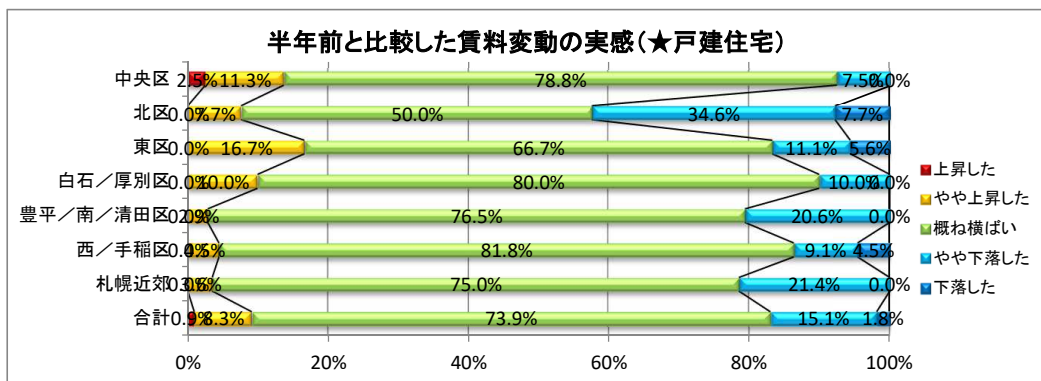
半年後の予測としては、「中央区」を除いた全ての地区で事業用物件の賃料は下落するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(上昇方向の判断が弱い)地区は「西区・手稲区」であった。

(2) ★戸建住宅・▲マンション・■事業用物件の賃料変動の実感および予測

1) ★戸建住宅の変動の実感と変動の予測

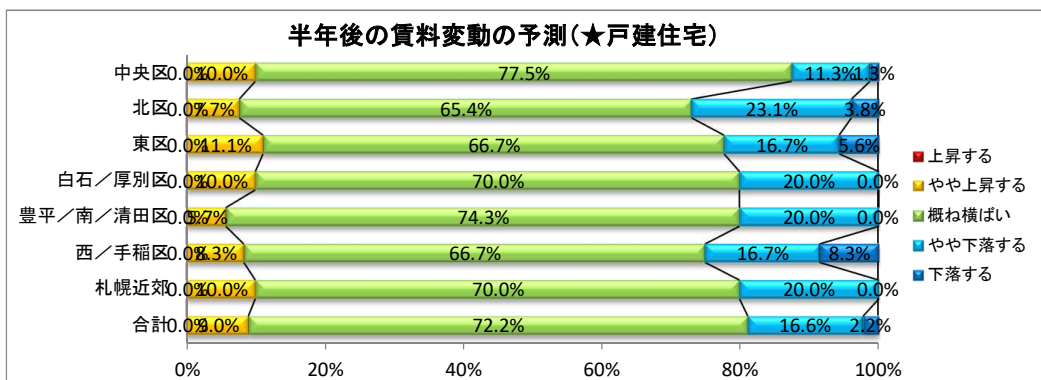
(1) ★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

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	4.4	2	9	63	6	0	80	42	122
		2.5%	11.3%	78.8%	7.5%	0.0%	100.0%		
北区	-21.2	0	2	13	9	2	26	9	35
		0.0%	7.7%	50.0%	34.6%	7.7%	100.0%		
東区	-2.8	0	3	12	2	1	18	13	31
		0.0%	16.7%	66.7%	11.1%	5.6%	100.0%		
白石／厚別区	0.0	0	1	8	1	0	10	8	18
		0.0%	10.0%	80.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	-8.8	0	1	26	7	0	34	22	56
		0.0%	2.9%	76.5%	20.6%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-6.8	0	1	18	2	1	22	15	37
		0.0%	4.5%	81.8%	9.1%	4.5%	100.0%		
札幌近郊	-8.9	0	1	21	6	0	28	17	45
		0.0%	3.6%	75.0%	21.4%	0.0%	100.0%		
合計	-4.4	2	18	161	33	4	218	126	344
		0.9%	8.3%	73.9%	15.1%	1.8%	100%		



(2) ★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

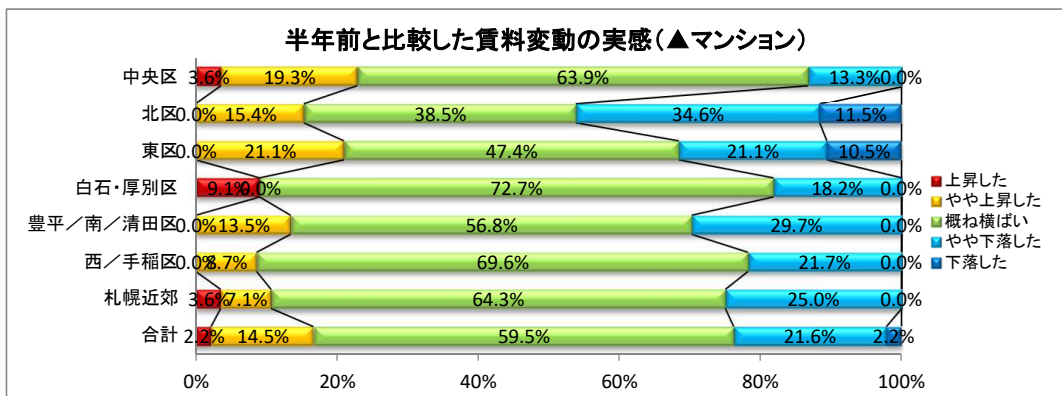
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-1.9	0	8	62	9	1	80	42	122
		0.0%	10.0%	77.5%	11.3%	1.3%	100.0%		
北区	-11.5	0	2	17	6	1	26	9	35
		0.0%	7.7%	65.4%	23.1%	3.8%	100.0%		
東区	-8.3	0	2	12	3	1	18	13	31
		0.0%	11.1%	66.7%	16.7%	5.6%	100.0%		
白石／厚別区	-5.0	0	1	7	2	0	10	8	18
		0.0%	10.0%	70.0%	20.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	-7.1	0	2	26	7	0	35	21	56
		0.0%	5.7%	74.3%	20.0%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-12.5	0	2	16	4	2	24	13	37
		0.0%	8.3%	66.7%	16.7%	8.3%	100.0%		
札幌近郊	-5.0	0	3	21	6	0	30	15	45
		0.0%	10.0%	70.0%	20.0%	0.0%	100.0%		
合計	-6.1	0	20	161	37	5	223	121	344
		0.0%	9.0%	72.2%	16.6%	2.2%	100%		



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

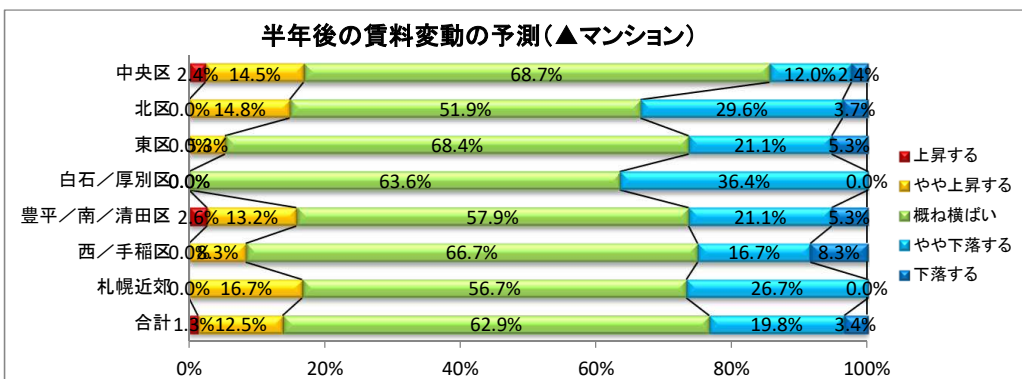
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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	6.6	3	16	53	11	0	83	39	122
		3.6%	19.3%	63.9%	13.3%	0.0%	100.0%		
北区	-21.2	0	4	10	9	3	26	9	35
		0.0%	15.4%	38.5%	34.6%	11.5%	100.0%		
東区	-10.5	0	4	9	4	2	19	12	31
		0.0%	21.1%	47.4%	21.1%	10.5%	100.0%		
白石・厚別区	0.0	1	0	8	2	0	11	7	18
		9.1%	0.0%	72.7%	18.2%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	-8.1	0	5	21	11	0	37	19	56
		0.0%	13.5%	56.8%	29.7%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-6.5	0	2	16	5	0	23	14	37
		0.0%	8.7%	69.6%	21.7%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-5.4	1	2	18	7	0	28	17	45
		3.6%	7.1%	64.3%	25.0%	0.0%	100.0%		
合計	-3.5	5	33	135	49	5	227	117	344
		2.2%	14.5%	59.5%	21.6%	2.2%	100%		



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

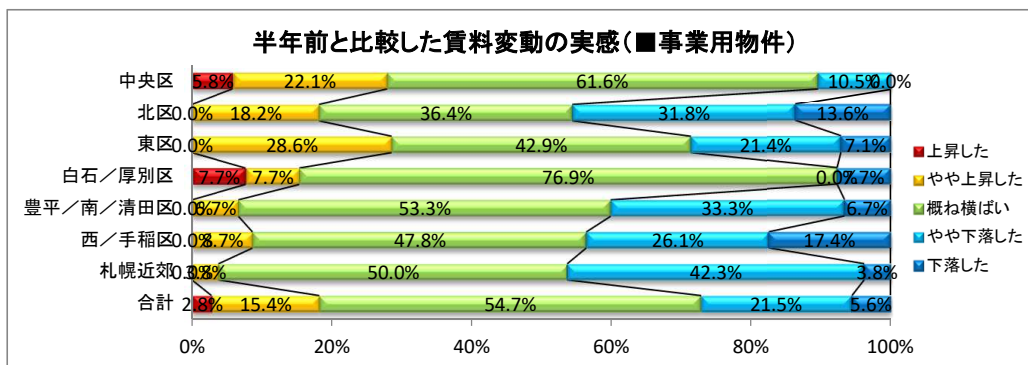
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	1.2	2	12	57	10	2	83	39	122
		2.4%	14.5%	68.7%	12.0%	2.4%	100.0%		
北区	-11.1	0	4	14	8	1	27	8	35
		0.0%	14.8%	51.9%	29.6%	3.7%	100.0%		
東区	-13.2	0	1	13	4	1	19	12	31
		0.0%	5.3%	68.4%	21.1%	5.3%	100.0%		
白石／厚別区	-18.2	0	0	7	4	0	11	7	18
		0.0%	0.0%	63.6%	36.4%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	-6.6	1	5	22	8	2	38	18	56
		2.6%	13.2%	57.9%	21.1%	5.3%	100.0%		
西／手稲区	-12.5	0	2	16	4	2	24	13	37
		0.0%	8.3%	66.7%	16.7%	8.3%	100.0%		
札幌近郊	-5.0	0	5	17	8	0	30	15	45
		0.0%	16.7%	56.7%	26.7%	0.0%	100.0%		
合計	-5.8	3	29	146	46	8	232	112	344
		1.3%	12.5%	62.9%	19.8%	3.4%	100%		



3) 事業用物件 変動の実感と予測

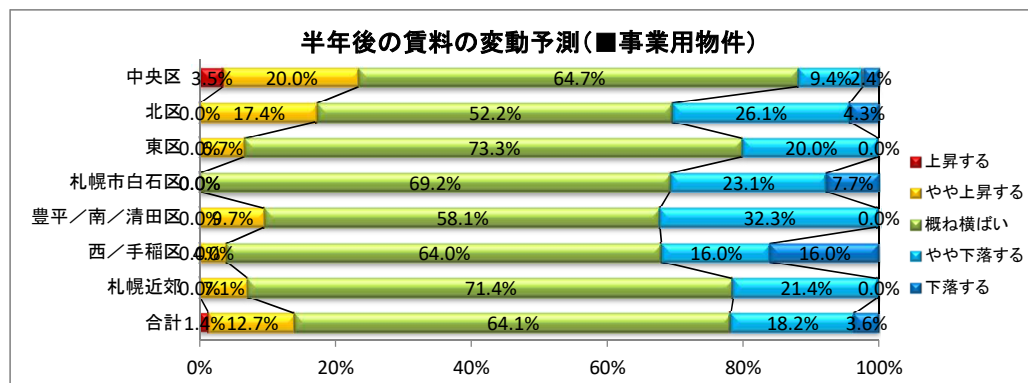
① 事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	11.6	5	19	53	9	0	86	36	122
		5.8%	22.1%	61.6%	10.5%	0.0%	100.0%		
北区	-20.5	0	4	8	7	3	22	13	35
		0.0%	18.2%	36.4%	31.8%	13.6%	100.0%		
東区	-3.6	0	4	6	3	1	14	17	31
		0.0%	28.6%	42.9%	21.4%	7.1%	100.0%		
白石/厚別区	3.8	1	1	10	0	1	13	5	18
		7.7%	7.7%	76.9%	0.0%	7.7%	100.0%		
豊平/南/清田区	-20.0	0	2	16	10	2	30	26	56
		0.0%	6.7%	53.3%	33.3%	6.7%	100.0%		
西/手稲区	-26.1	0	2	11	6	4	23	14	37
		0.0%	8.7%	47.8%	26.1%	17.4%	100.0%		
札幌近郊	-23.1	0	1	13	11	1	26	19	45
		0.0%	3.8%	50.0%	42.3%	3.8%	100.0%		
合計	-5.8	6	33	117	46	12	214	130	344
		2.8%	15.4%	54.7%	21.5%	5.6%	100%		



② 事業用物件 半年後の賃料変動の予測

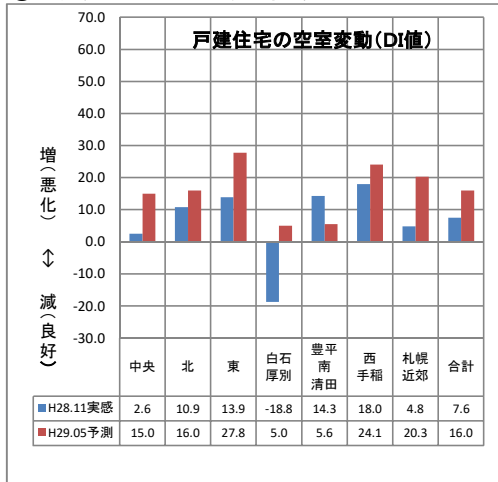
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	6.5	3	17	55	8	2	85	37	122
		3.5%	20.0%	64.7%	9.4%	2.4%	100.0%		
北区	-8.7	0	4	12	6	1	23	12	35
		0.0%	17.4%	52.2%	26.1%	4.3%	100.0%		
東区	-6.7	0	1	11	3	0	15	16	31
		0.0%	6.7%	73.3%	20.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-19.2	0	0	9	3	1	13	5	18
		0.0%	0.0%	69.2%	23.1%	7.7%	100.0%		
豊平/南/清田区	-11.3	0	3	18	10	0	31	25	56
		0.0%	9.7%	58.1%	32.3%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	-22.0	0	1	16	4	4	25	12	37
		0.0%	4.0%	64.0%	16.0%	16.0%	100.0%		
札幌近郊	-7.1	0	2	20	6	0	28	17	45
		0.0%	7.1%	71.4%	21.4%	0.0%	100.0%		
合計	-5.0	3	28	141	40	8	220	124	344
		1.4%	12.7%	64.1%	18.2%	3.6%	100%		



問6. 【空室】 変動の実感と予測

(1) ★戸建住宅・▲マンション・■事業用住宅の空室変動の動向

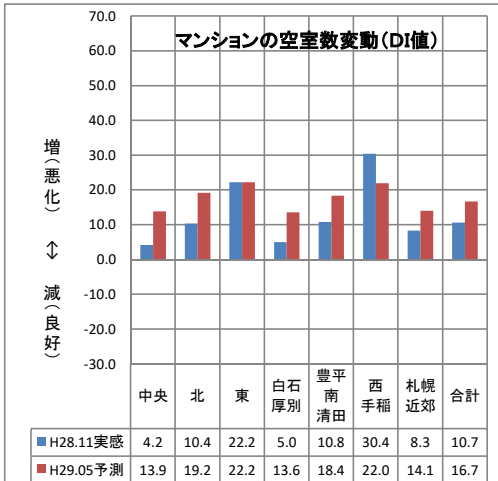
①★戸建住宅 空室動向指数(DI値)



実感としては、「白石区・厚別区」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(増加方向の判断が強い)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(増加方向の判断が強い)地区は「東区」であった。

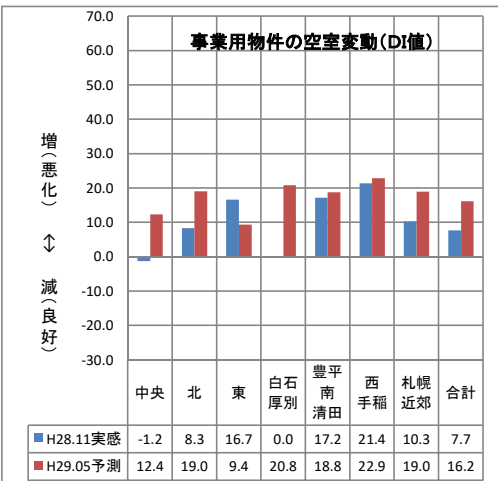
②▲マンション 空室動向指数(DI値)



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(増加方向の判断が強い)地区は「西区・手稲区」であった。

半年後の予測としては、実感と同じく、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(増加方向の判断が強い)地区は「東区」であった。

③■事業用物件 空室動向指数(DI値)



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(増加方向の判断が強い)地区は「西区・手稲区」であった。

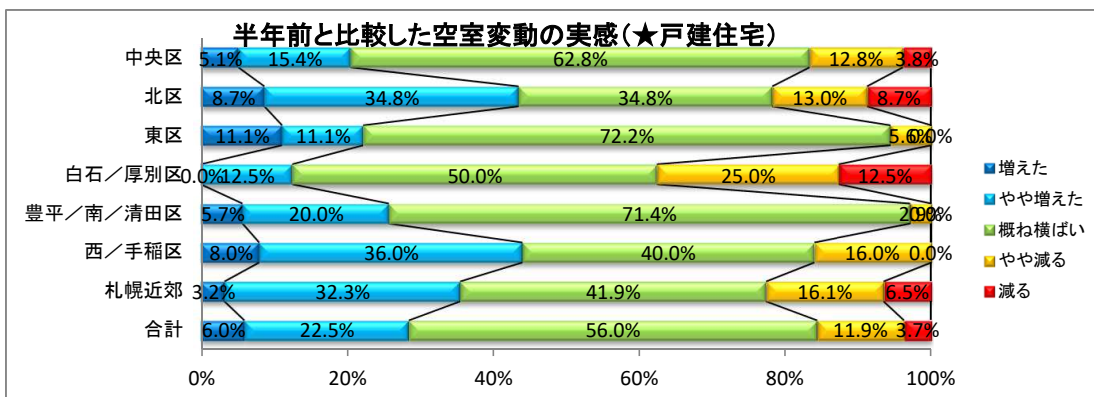
半年後の予測としては、全ての地区で事業用物件の空室は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加方向の判断が強い)地区は「西区・手稲区」であった。

(2)★戸建住宅・▲マンション・■事業用物件の空室変動の実感と予測

1)★戸建住宅 空室変動の実感と予測

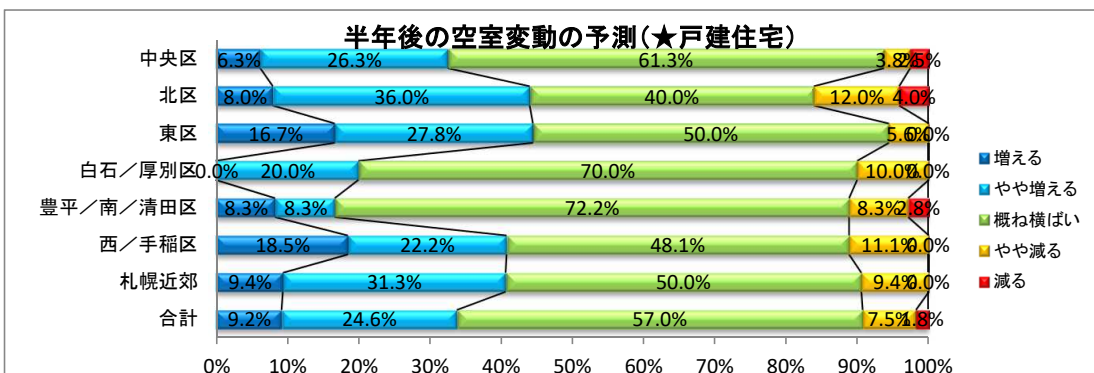
①★戸建住宅 半年前と比較した空室変動の実感

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	2.6	4	12	49	10	3	78	44	122
		5.1%	15.4%	62.8%	12.8%	3.8%	100.0%		
北区	10.9	2	8	8	3	2	23	12	35
		8.7%	34.8%	34.8%	13.0%	8.7%	100.0%		
東区	13.9	2	2	13	1	0	18	13	31
		11.1%	11.1%	72.2%	5.6%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-18.8	0	1	4	2	1	8	10	18
		0.0%	12.5%	50.0%	25.0%	12.5%	100.0%		
豊平／南／清田区	14.3	2	7	25	1	0	35	21	56
		5.7%	20.0%	71.4%	2.9%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	18.0	2	9	10	4	0	25	12	37
		8.0%	36.0%	40.0%	16.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	4.8	1	10	13	5	2	31	14	45
		3.2%	32.3%	41.9%	16.1%	6.5%	100.0%		
合計	7.6	13	49	122	26	8	218	126	344
		6.0%	22.5%	56.0%	11.9%	3.7%	100%		



②★戸建住宅 半年後の空室変動の予測

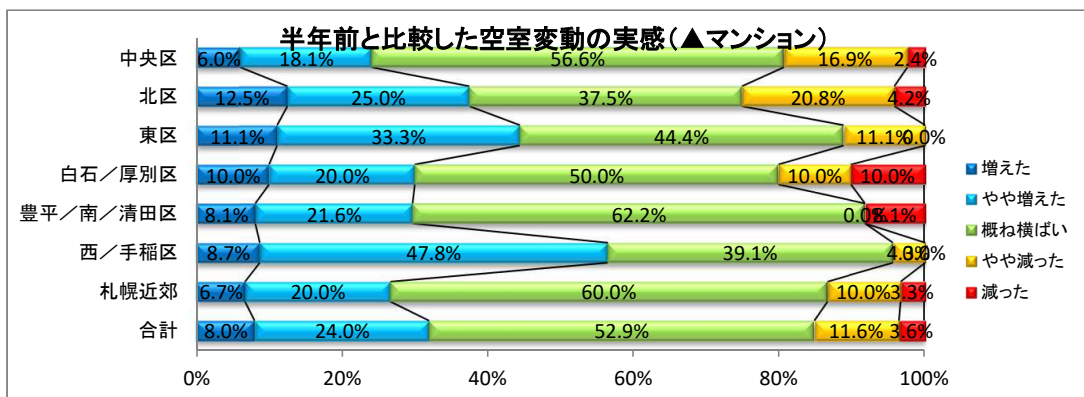
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	15.0	5	21	49	3	2	80	42	122
		6.3%	26.3%	61.3%	3.8%	2.5%	100.0%		
北区	16.0	2	9	10	3	1	25	10	35
		8.0%	36.0%	40.0%	12.0%	4.0%	100.0%		
東区	27.8	3	5	9	1	0	18	13	31
		16.7%	27.8%	50.0%	5.6%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	5.0	0	2	7	1	0	10	8	18
		0.0%	20.0%	70.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.6	3	3	26	3	1	36	20	56
		8.3%	8.3%	72.2%	8.3%	2.8%	100.0%		
西／手稲区	24.1	5	6	13	3	0	27	10	37
		18.5%	22.2%	48.1%	11.1%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	20.3	3	10	16	3	0	32	13	45
		9.4%	31.3%	50.0%	9.4%	0.0%	100.0%		
合計	16.0	21	56	130	17	4	228	116	344
		9.2%	24.6%	57.0%	7.5%	1.8%	100%		



2) ▲マンション 空室変動の実感と予測

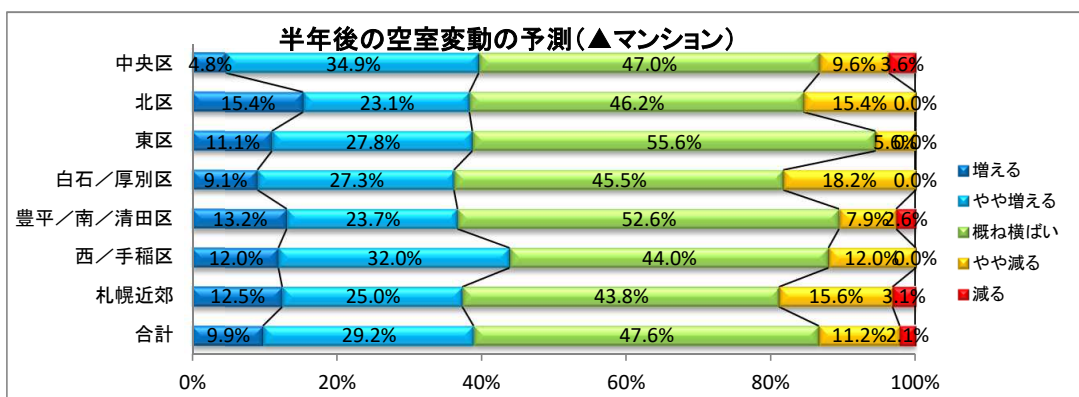
①▲マンション 半年前と比較した空室変動の実感

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	4.2	5	15	47	14	2	83	39	122
		6.0%	18.1%	56.6%	16.9%	2.4%	100.0%		
北区	10.4	3	6	9	5	1	24	11	35
		12.5%	25.0%	37.5%	20.8%	4.2%	100.0%		
東区	22.2	2	6	8	2	0	18	13	31
		11.1%	33.3%	44.4%	11.1%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	5.0	1	2	5	1	1	10	8	18
		10.0%	20.0%	50.0%	10.0%	10.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	10.8	3	8	23	0	3	37	19	56
		8.1%	21.6%	62.2%	0.0%	8.1%	100.0%		
西／手稲区	30.4	2	11	9	1	0	23	14	37
		8.7%	47.8%	39.1%	4.3%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	8.3	2	6	18	3	1	30	15	45
		6.7%	20.0%	60.0%	10.0%	3.3%	100.0%		
合計	10.7	18	54	119	26	8	225	119	344
		8.0%	24.0%	52.9%	11.6%	3.6%	100%		



②▲マンション 半年後の空室変動の予測

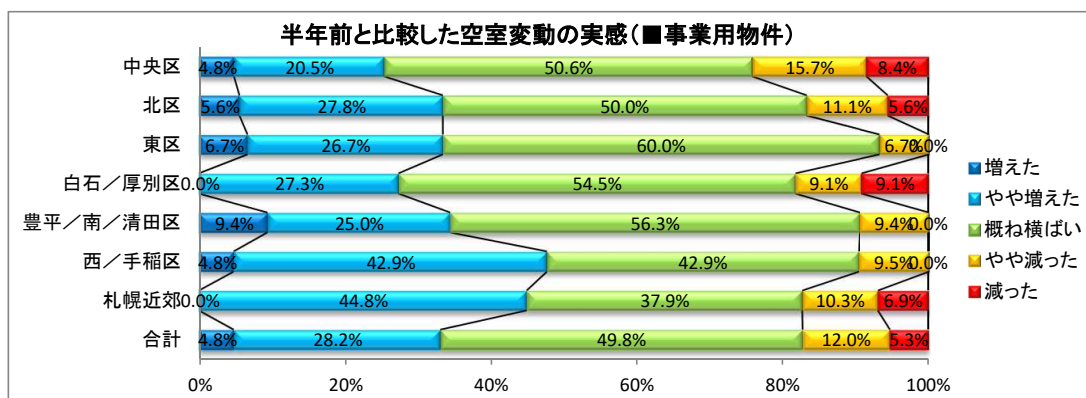
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	13.9	4	29	39	8	3	83	39	122
		4.8%	34.9%	47.0%	9.6%	3.6%	100.0%		
北区	19.2	4	6	12	4	0	26	9	35
		15.4%	23.1%	46.2%	15.4%	0.0%	100.0%		
東区	22.2	2	5	10	1	0	18	13	31
		11.1%	27.8%	55.6%	5.6%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	13.6	1	3	5	2	0	11	7	18
		9.1%	27.3%	45.5%	18.2%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	18.4	5	9	20	3	1	38	18	56
		13.2%	23.7%	52.6%	7.9%	2.6%	100.0%		
西／手稲区	22.0	3	8	11	3	0	25	12	37
		12.0%	32.0%	44.0%	12.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	14.1	4	8	14	5	1	32	13	45
		12.5%	25.0%	43.8%	15.6%	3.1%	100.0%		
合計	16.7	23	68	111	26	5	233	111	344
		9.9%	29.2%	47.6%	11.2%	2.1%	100%		



2) ■事業用物件 空室変動の実感と予測

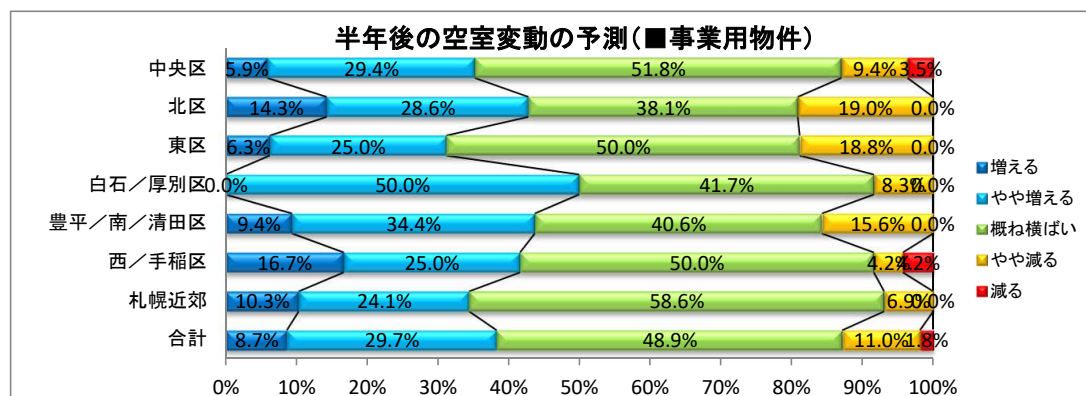
① ■事業用物件 半年前と比較した空室変動の実感

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	-1.2	4	17	42	13	7	83	39	122
		4.8%	20.5%	50.6%	15.7%	8.4%	100.0%		
北区	8.3	1	5	9	2	1	18	17	35
		5.6%	27.8%	50.0%	11.1%	5.6%	100.0%		
東区	16.7	1	4	9	1	0	15	16	31
		6.7%	26.7%	60.0%	6.7%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	0.0	0	3	6	1	1	11	7	18
		0.0%	27.3%	54.5%	9.1%	9.1%	100.0%		
豊平/南/清田区	17.2	3	8	18	3	0	32	24	56
		9.4%	25.0%	56.3%	9.4%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	21.4	1	9	9	2	0	21	16	37
		4.8%	42.9%	42.9%	9.5%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	10.3	0	13	11	3	2	29	16	45
		0.0%	44.8%	37.9%	10.3%	6.9%	100.0%		
合計	7.7	10	59	104	25	11	209	135	344
		4.8%	28.2%	49.8%	12.0%	5.3%	100%		



② ■事業用物件 半年後の空室変動の予測

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	12.4	5	25	44	8	3	85	37	122
		5.9%	29.4%	51.8%	9.4%	3.5%	100.0%		
北区	19.0	3	6	8	4	0	21	14	35
		14.3%	28.6%	38.1%	19.0%	0.0%	100.0%		
東区	9.4	1	4	8	3	0	16	15	31
		6.3%	25.0%	50.0%	18.8%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	20.8	0	6	5	1	0	12	6	18
		0.0%	50.0%	41.7%	8.3%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	18.8	3	11	13	5	0	32	24	56
		9.4%	34.4%	40.6%	15.6%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	22.9	4	6	12	1	1	24	13	37
		16.7%	25.0%	50.0%	4.2%	4.2%	100.0%		
札幌近郊	19.0	3	7	17	2	0	29	16	45
		10.3%	24.1%	58.6%	6.9%	0.0%	100.0%		
合計	16.2	19	65	107	24	4	219	125	344
		8.7%	29.7%	48.9%	11.0%	1.8%	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

- ・賃貸マンションが多すぎる(相続税対策が時代不適合)
- ・収益物件の需要が強い
- ・適正価格の物件が少ない
- ・一棟新築マンションも中古も同程度の利回りとなっている。
利回りの低い状況が続いている(売手市場)
- ・賃金(給与)に比べ家賃の負担が大きい、取引が高価格帯と低価格帯に分かれてきた。
売買において仲介手数料が3%の部分で、物件価額の上限が定められていない。一定額以上は段階的に手数料率を引き下げ、取引の活性化が計られるよう望む
- ・本州からの顧客が「津波浸水地域」や「津波ハザードマップ」を気にして売買が進まないケースが複数あった。(函館などの海岸市町村)
- ・土地・建物の共有で家族間・親族間のトラブルが多くなっている。(安易な贈与(子供・孫)が問題)
- ・ハウスメーカー中心に低価格(600万～800万円)の土地取引が多くなっている
- ・東京等関東圏からの収益物件の買い取り業者からの問い合わせが急増している
- ・首都圏からの問い合わせが活発
- ・札幌市内中心にマンションがどんどん建築されて、価格も上昇している状態で、新しく建築されたマンションでもすんなり入居されなくなっていくのではないか。
- ・2億～3億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。
- ・事業用賃貸物件の賃料の格差(空室の格差)が立地によって大きく差が出ているように思われる。
- ・郊外の土地の問い合わせ、購入希望が増えた。
マンション購入の希望価格が下がった。
事業用物件では利回り6～7%は見向きもされない。
- ・築20年前後の中古マンション(中央区)の購入(需要)が減少。
価格帯が高く推移したままで現在にて、価格下げが発生している。
- ・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ほうが成約できる件数が増えている。
- ・土地の価格が上がりすぎている。
金融機関、融資、金利の下落
- ・2億～3億円位の収益物件を求める顧客が多い。
- ・東京の不動産業者から電話やFAXにより「収益物件を買いたい」という営業が増えている
- ・投資用一棟物件には首都圏の業者、ユーザーからの問い合わせが多い
- ・東京の不動産業者から電話やFAXにより「収益物件を買いたい」という営業が増えている
- ・投資用一棟物件には首都圏の業者、ユーザーからの問い合わせが多い

- ・MSの中古在庫が増加しているにもかかわらず販売価格が高騰している(異常な価格体系)
首都圏からの収益物件の問い合わせが少し沈静化した
光発電、風力発電の土地の問い合わせが増えている
- ・商業地で中心部の価格が上がり、物件不足となる。
郊外では広い土地が、求められる
- ・現在よりも利便性が高い場所の売買が増えるが、逆のケースは残る傾向にある。(理由として、
人口が中心部に集中傾向である)
- ・賃貸について、新築の家賃相場がかなり下がり(決まらない)。築10～15年位の物件の方が高いという状況が起こっている、全体的に空多い。
- ・就労者および年金者の所得が減る現象に合わせた、不動産業者としてどうしているか、どう対応していくかが大きな課題。
- ・事業用兼住宅の問い合わせが増えた。
中古マンションの価格が跳ね上がっている。
関東の投資家の方、S造以上で利回り10%以上のニーズが多い。
- ・地元投資家の利回り目線が元利回りと合わず取引減
一部不動産会社の抱え込みにより、情報が枯渇している。
- ・建売用地の希望が多い。
戸建て、マンションともリフォーム済みの方が動きがある。
- ・南区、中央区の土地(売)が無い。
- ・マンションの価格が上がりすぎ高止まりしている。売主は強気だが流通は鈍化している。
郊外の戸建ては、家主の不在により供給が多いものの、人気は低く在庫がだぶつく傾向がある。
- ・中間省略登記が増えている印象(東京からの買い取り)。ただし、利回り10%以上の鉄物(RC・鉄骨)のみで木造収益物件は売れないにも関わらず強気の利回りは8～9%が多い気がします。
- ・3,000万～7,000万円の収入額が多い(築10年程度)
- ・事業用物件の土地が少ない為か価格の上昇がみられる。
- ・収益物件を求めると、希望する利回りのある物件が少ない。
自己資金をいれて購入する客が少なくなっている。
- ・1億～3億位の収益物件をを求める顧客が多い。ただし、10年以内の築浅、駅から10分以内に限られる。
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き合いが活発。いずれも物件が少ない状態。
- ・リフォーム物件は少なく高くても設備等すべて変えてあるほうが売れていると思う。

◎札幌市北区

- ・土壌汚染・アスベスト・土砂災害等以前にもまして注意を要する様になりました。
- ・地下鉄沿線のマンションを求められるお客様が多いが、それに見合う物件が少ない。
首都圏からRCの一棟売物件の問い合わせが結構多い、どれも紹介物件が少ない。
- ・既存マンション価格の高止まりが続出しており、買い控えを感じる。
- ・築古物件の売却相談が増えている。

- ・中古マンションの希望者が増加している。
- ・物件情報が少ない。
- ・交通の便が悪く動きが鈍い
- ・あいかわらず首都圏業者の引き合いが多いが、物件を吟味している。
- ・中古住宅購入のお客様は、水回りは最低リフォームしたいお客様が多い。
詳しいお客様が増加している(免税まで)
- ・設備投資が伸びない、よって不動産業界も芳しくない。
内部留保ばかり増やして社員にその効果が繁栄されない。
非正規社員1200万人(36%)の収入等、雇用条件、仕組、環境が変わらないと経済の好循環にならない。
- ・1億～3億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分に限られる。
日本海側の都市計画区域外の土地に風力発電の問い合わせが増加した(本州から)
- ・住宅地の希望面積が50坪以内の方が多くなってきている。1000万円以上の物件売れにくい。
中古住宅をリフォームしての再販の問い合わせが多くなってきている。
本州業者からの収益物件の問い合わせが多い。

◎札幌市東区

- ・5～20億の収益物件のニーズが高い
- ・1億～3億円位から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。
- ・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き合いが活発。いずれも物件が少ない状態。
- ・土地、中古物件ともに物件数が少ない。
- ・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、中古住宅購入後にユーザーがリフォーム済物件の方が成約できる物件が増えている。
- ・売地がとにかく少ない。
- ・地下鉄圏は少々高くして中古物件(住宅)は動きが良い。それに伴ったリフォームが良いのでは。
- ・リノベーション住宅の関心がある方が目立って来た。今後、法的整備を重ね、満足度の高い物件をつくり、業績拡大に見込める。
- ・インターネットに売土地が出ても、建築業者が買い取るため、一般の方が買い入れできない。
- ・買取業者が増え、リフォーム前の価格が上昇している。

◎札幌市白石区

- ・中国人による需要・投機的な買いが目立った。
- ・マンションの価格がとにかく高い
- ・買取再販が多くなっている。
- ・収益物件を(RC)購入希望者が多い。
収益物件(木造)の購入希望者はたいてい担保が足りなく、満額(金額に近い金額)の融資を受けにくく、断られるケースが多い。

- ・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行うよりは、リフォーム済物件のほうが成約できる件数が増えている。・・・非常にそう思う。リフォームしていない状態で、素人がみてもどのようにリフォームしていいのか。
 - ・1億～3億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以内に限られる。・・・預入利息が低い為、預金するより、場所が良く程度の良い物を求めている。
 - ・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き合いが活発。いずれも物件が少ない状態。・・・場所によっては、引き合いが多いところと少ないところがある。
 - ・土砂災害警戒区域内の指定についての問い合わせが多い・・・自然災害ですごい被害を受けている報道で、一般人でも心配になっている。
- ・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行うよりは、リフォーム済物件のほうが成約できる件数が増えている。

◎札幌市厚別区

- ・都心の土地が高止まりしている

◎札幌市豊平区

- ・新築住宅用地の問い合わせが増えた。
- ・リノベーション目的の中古住宅が増えた。
- ・中古住宅でリフォーム済となっているが、木造の骨組や下地材をそのまま利用していたため、消費者からの回収依頼が増えている。
- ・土砂災害警戒区域の指定により所有していた土地が建築できないことを相談される。国または市でしっかり説明を行ってほしい。
- ・実績が少ないため特になし。
- ・土地、中古住宅の購入希望者がいるが、条件の価格・間取り・手数料の意見(希望)が多く成立しない。
- ・リフォーム物件が売れやすい(マンション1200万円～1300万円、戸建て1500万円～1600万円)
- ・収益物件については、ここ1年で利回りが下がっている(価格が上がっているが)が、成約事例が少なく、価格算定が難しい。
- ・古くなった(土地・住宅)を売る売り主様が増えてきている。
- ・北海道の投資物件(ワンルーム等)は、すぐ売れている。東京方面の投資家は、物件を見ないで買ってしまう。

◎札幌市南区

- ・人の減少が続くが、一部エリア(定山溪地区)の従業員用(単身者)の賃貸物件は老朽化し不足気味である。
- ・5千万円～4億円位の収益物件を求める顧客が多い(ほとんどは東京の業者)
- ・200坪以上のマンション用地の引き合いが多くある。

◎札幌市西区

- ・収益物件については中古市場は7%台が当たり前になってきた。
- ・住宅用地については指し値が効かなくなってきた(申込者多数のため)よって価格が実質、上昇傾向にある。
- ・工場・倉庫・駐車場用地(2000坪程度)の問い合わせが多い。
- ・認知の人に関する取引が増えた。
- ・以前より思っていましたが、賃貸業者の質の低さが目立ちます。何の勉強もしていないため質の悪さが目立つ(取引主任者といえども変わらない)
- ・中古マンションの価格上昇と在庫の不足状況が改善してきており今後価格が下がってきそう。
- ・新築一戸建ての建築業者だが、駅近などの人気のある土地の流通量が少なく、用地取得が困難。郊外では売と買で温度差が感じられる。
- ・札幌市内は、二極化している①駅、②スーパー、③大型病院 徒歩10分以内は人気。他は全て下落。
- ・AP一棟買いの需要が活発、よって特に地下鉄駅の近郊の土地値がバブル状況。
- ・サービス付き高齢者住宅等の用地の需要が増えた。

◎札幌市手稲区

- ・中古住宅が増え価格も上昇
- ・今年度から更地売買取引増加(中古物件減少のため)

◎札幌市清田区

- ・瑕疵保険の充実を期待している。
- ・業者買取のリフォーム済物件が増えている。
- ・マンション価格上昇が継続中
- ・入居希望者の単価が従来より低くなったと感じます。
- ・高齢者の売却のお世話が増えている。時間をかけて、マニュアル作成が必要と思う。(親族とのトラブルを未然に防ぐためにも)
- ・首都圏からの収益問い合わせが多い。

◎札幌近郊

- ・土地に関して広さを希望する人が少なく、50坪～60坪の希望者が多くなってきている。
- ・RC収益を含む東京の横文字会社の問い合わせ多数。
- ・中国系富裕層の別荘問い合わせも安易な客が多い。
- ・ハザードマップを気にされる方がふえた。
- ・素地を購入し造成しているが、非常に住宅用地の土地が出てこないために出てきてもいわくつきかとても高い(末端価格の様な素地価格)
- ・駅徒歩圏に賃貸から買い物ゾーン徒歩圏の賃貸物件が人気上昇してきた。
- ・中古住宅の物件数が少ないからであればすぐ売れる。
- ・収益物件の利回りが下がってきているが、これ以上は下がらないと思う。

- ・千歳駅周辺(10分以内)では、売買賃貸とも上昇しているが、他の地域(特に郊外)では、逆に下落している。
- ・高齢化により、土地・建物を手放す傾向がますます多くなる。戸建て住宅からマンションに住み替が多くなり、取引等が多くなる。
- ・相続物件の中古住宅が増えた。
- ・物件があがりづらくなっている。
- ・駅近に人気がある。
- ・リフォーム済み物件の方が成約が早い
- ・本州業者より一棟売り物件の問い合わせが多い。
- ・エリアによって地価の変動が顕著→駅周辺等利便性の良い場所は↑、郊外は↓。それで別に路線等に対する成約価格の比率に格差が出ている。
- ・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、リフォーム済み物件の成約できる件数が増えている。

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 ○ を付けてください。

- 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

中央区、北区、東区、白石区・厚別区、豊平区・南区・清田区、西区・手稲区、札幌近郊

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 細井 正喜

〒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。