

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5回

平成31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
(1.アンケート調査の概要 問 1 主たる営業エリア、問 2 取扱業務対象)	
2 . 第4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 . 入居率	18
問 8 . 地域別の特徴・補足事項・ご感想	21
4 . アンケート調査票	24

[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、(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部と(公社)北海道不動産鑑定士協会が共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、2018年5月1日時点から2018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2019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、(公社)北海道不動産鑑定士協会がアンケート調査結果について取り纏め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「DI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 : 2018年11月頃

(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)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。

調査集計方法 : (公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)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)を(公社)北海道不動産鑑定士協会が集計。

(アンケート調査票の内容は巻末に記載)

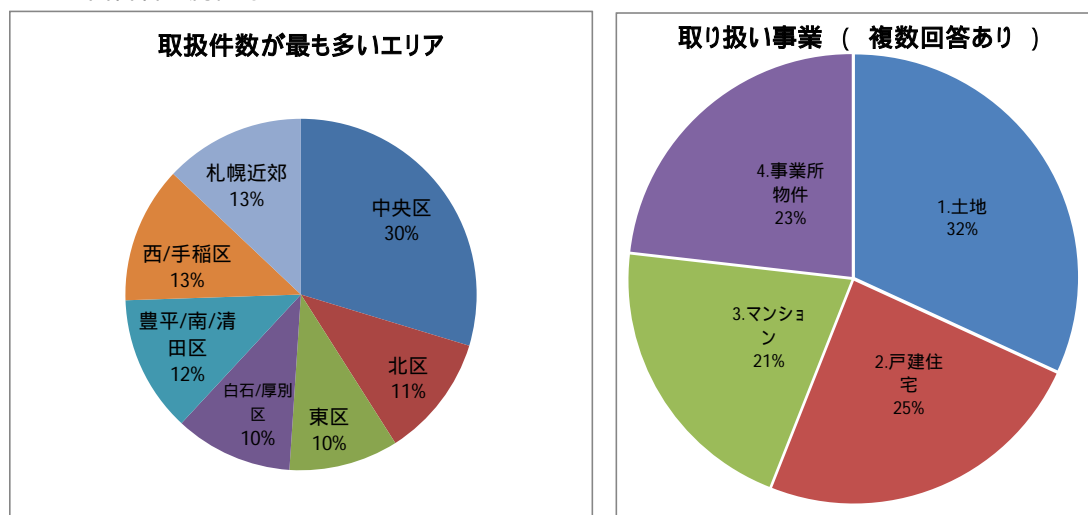
発送数 : 1,166

回答数 : 248 (回収率21.3%)

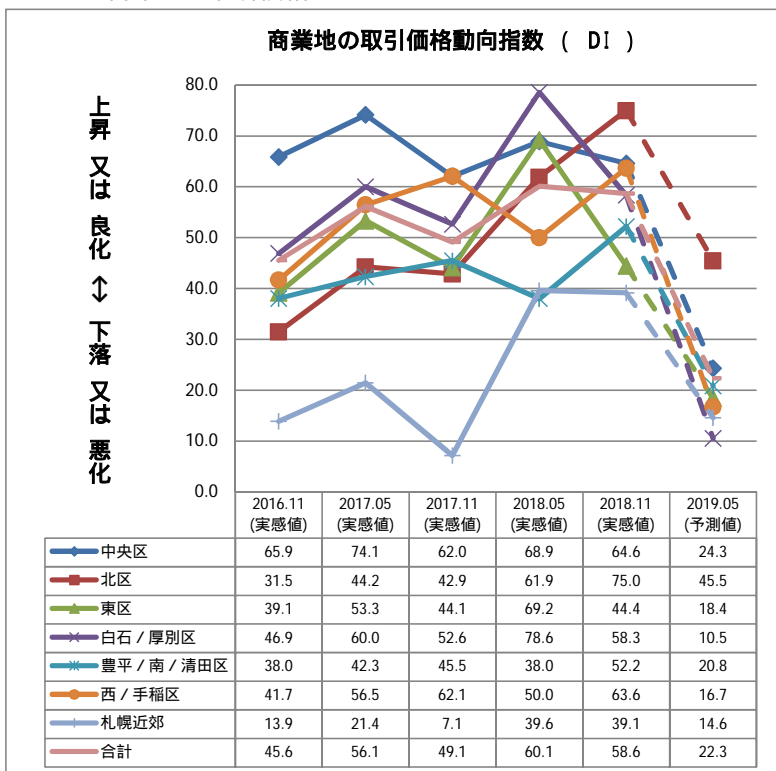
集計区分 : 北海道全体のうち札幌市及び札幌近郊に限定し、さらに札幌市を6区分した。他は、札幌近郊として、集計を行った。尚、札幌近郊とは、小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等である

その他 : 主たる営業エリアは最も取引件数の多いエリアです。また、その他エリア(L)は除いている。ただし、問8(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掲載した。

2. 回答者の属性等



[2] 第4回からのD I 推移
【土地取引価格】
商業地の取引価格



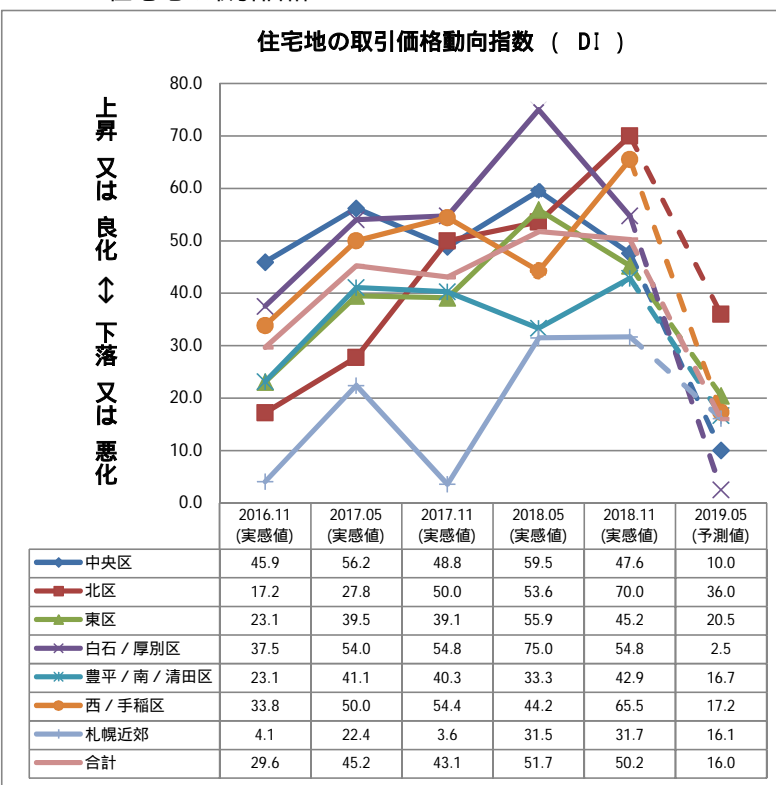
(商業地の取引価格変動)

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)地区は前回の白石/厚別区とは異なり「北区」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)地区は前回の豊平/南/清田区とは異なり「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「北区」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、前回の豊平/南/清田区とは異なり「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。

住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

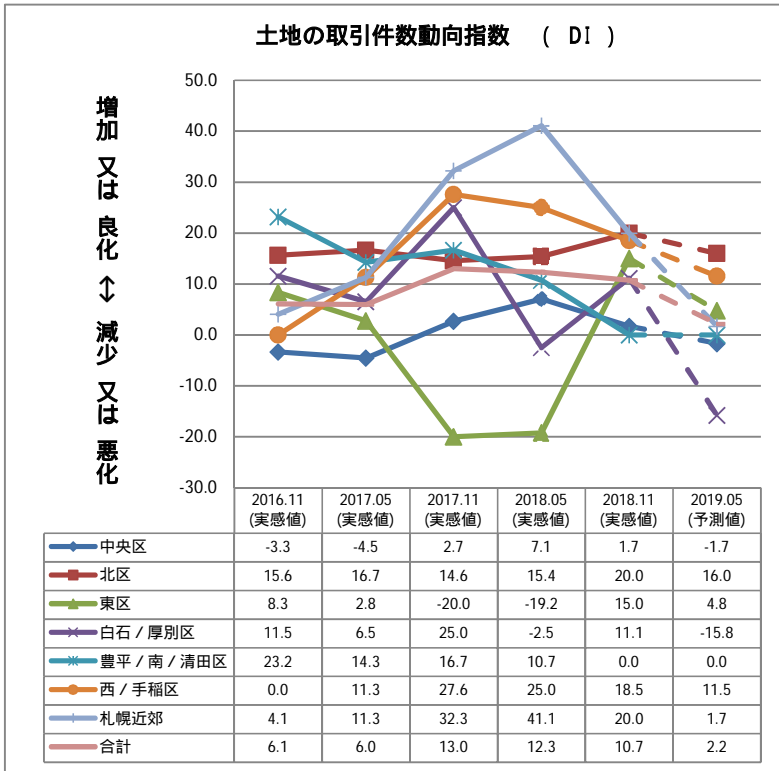
実感としては、前回と同様、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は前回の白石/厚別区とは異なり「北区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇しているとの回答が少なかった)地区は前回と同様に「札幌近郊」であった。

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「北区」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、前回の豊平/南/清田区とは異なり「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。

【取引件数の動向】

土地の取引件数

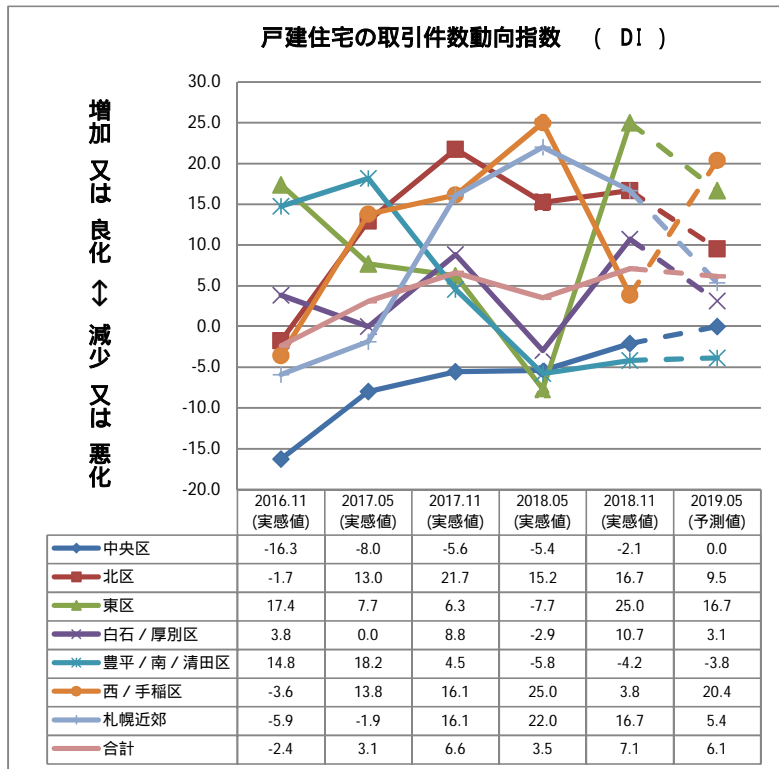


(土地の取引件数変動)

実感としては、「豊平/南/清田区」は横ばい、その他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」と「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「白石/厚別区」で土地の取引件数は減少するとの結果が得られ、「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区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「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。

戸建住宅の取引件数

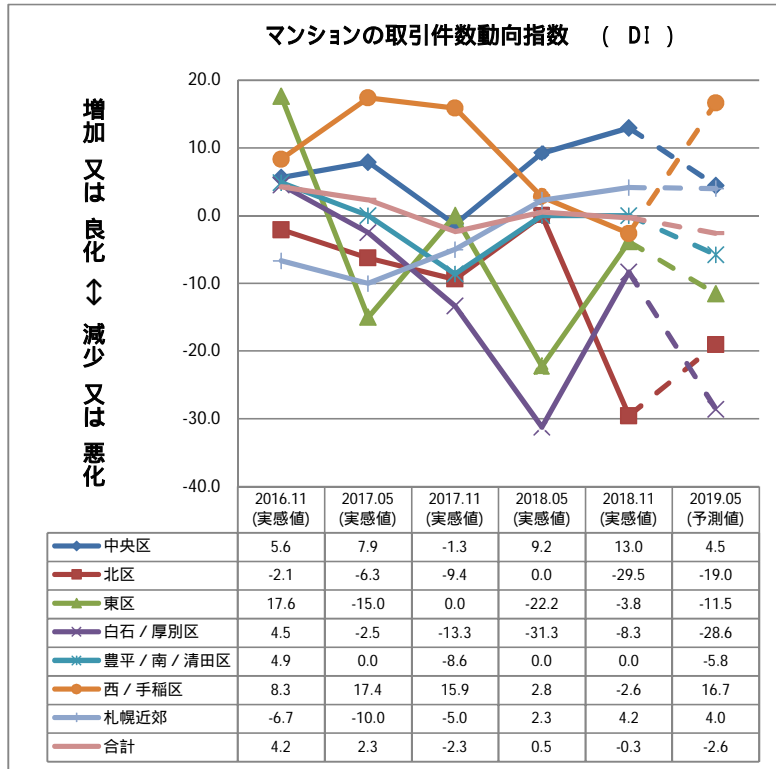


(戸建住宅の取引件数変動)

実感としては、「中央区」・「豊平/南/清田区」で戸建住宅の取引件数は減少し、その他の地区で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「東区」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/南/清田区」であった。

半年後の予測としては、「豊平/南/清田区」で戸建住宅の取引件数は減少し、「中央区」では横ばい、その他の地区で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。

マンションの取引件数

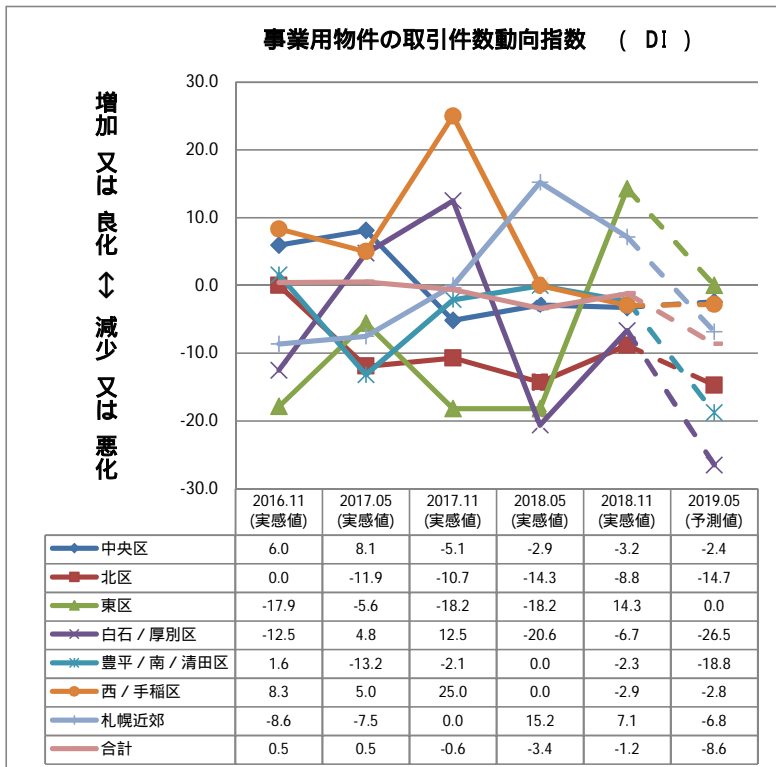


(マンションの取引件数変動)

実感としては、「中央区」・「札幌近郊」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、「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区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「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「北区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「西/手稲区」・「札幌近郊」でマンションの取引件数は増加するとの結果が得られ、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「白石/厚別区」であった。

事業用物件の取引件数



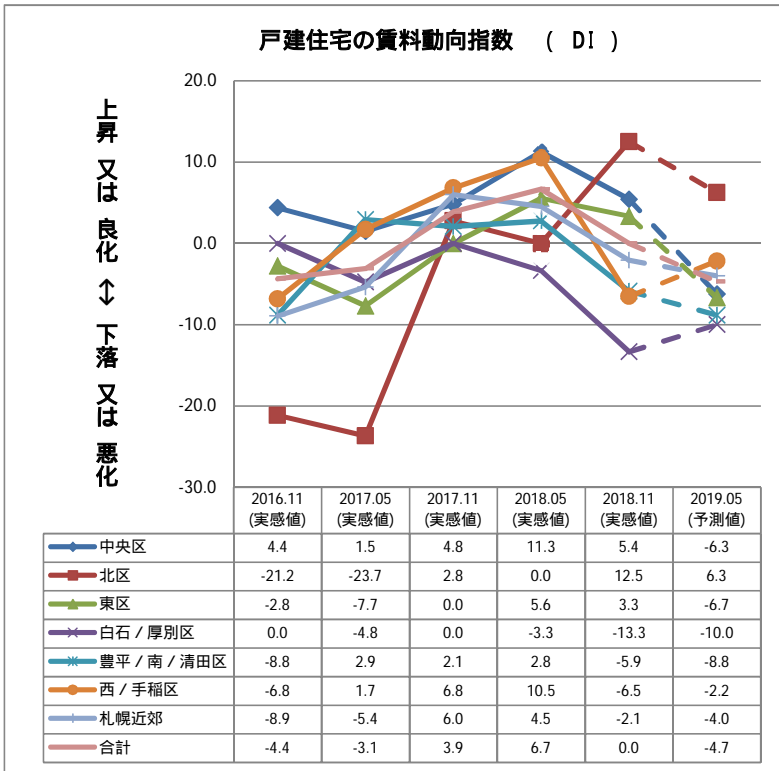
(事業用物件の取引件数変動)

実感としては、「東区」・「札幌近郊」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、その他の地区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「東区」で、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「北区」であった。

半年後の予測としては、「東区」で事業用物件の取引件数は横ばいとな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(減少するとの回答が多かった)地区は「白石/厚別区」であった。

【賃料の動向】

戸建住宅の賃料

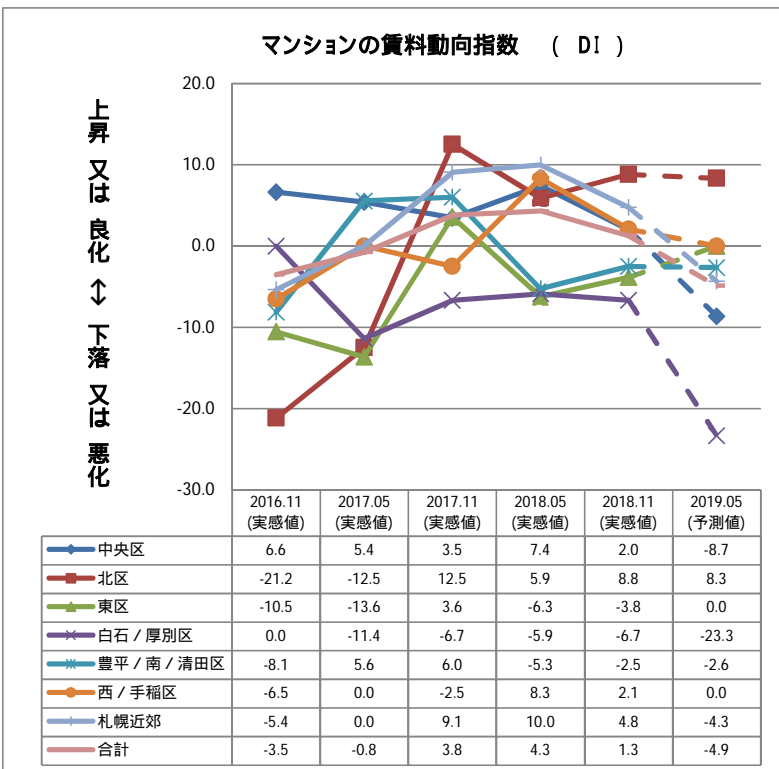


(戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「中央区」・「北区」・「東区」で戸建住宅の賃料は上昇しており、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「北区」で、逆に最もDI値がマイナス(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」で戸建住宅の賃料は上昇し、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「白石/厚別区」であった。

マンションの賃料

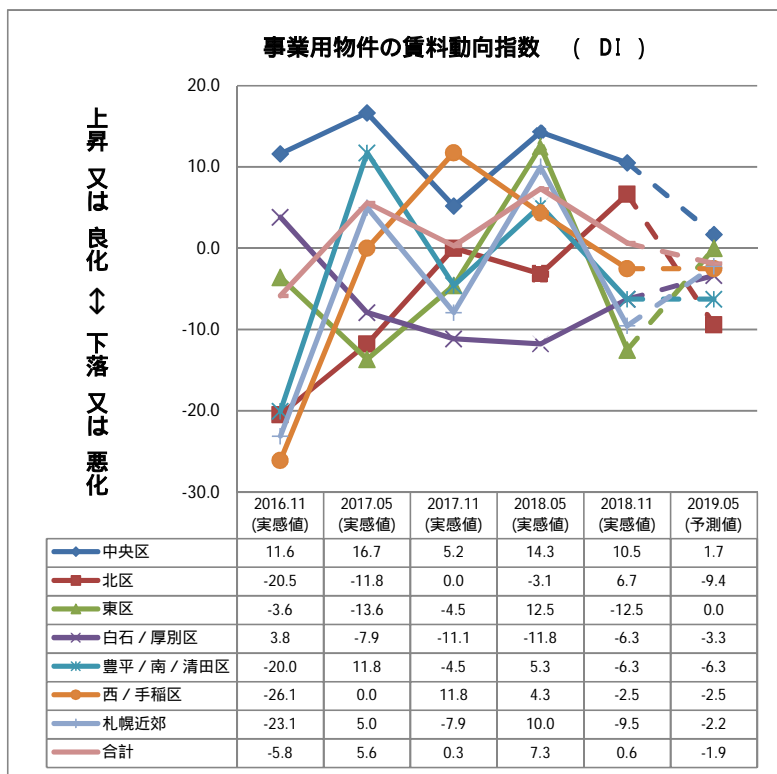


(マンションの賃料変動)

実感としては、「東区」・「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」でマンションの賃料は下落し、その他の地区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」のマンションの賃料が上昇し、「東区」・「西/手稲区」は横ばい、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「白石/厚別区」であった。

事業用物件の賃料



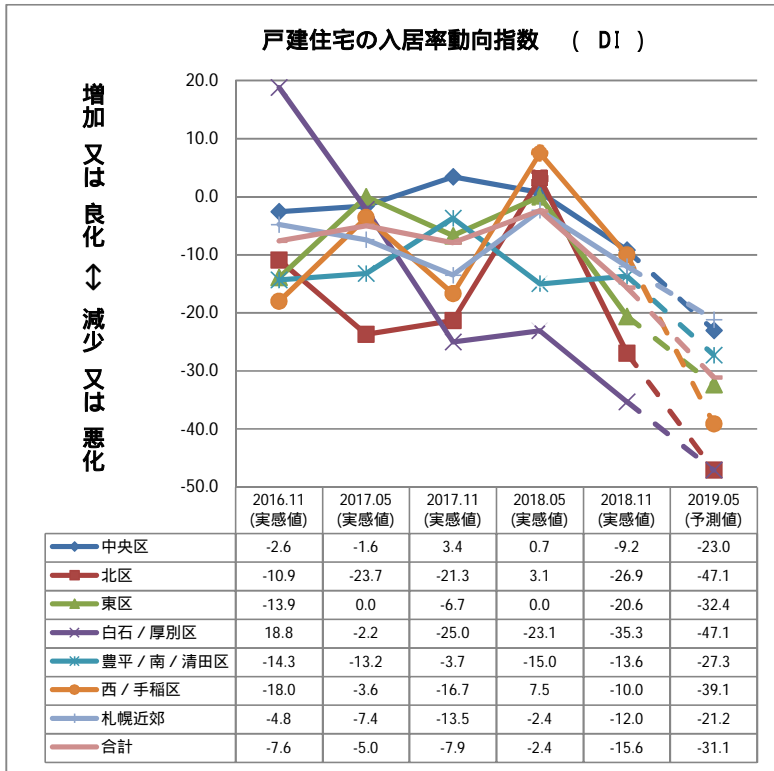
(事業用物件の賃料変動)

実感としては、「中央区」・「北区」の事業用物件の賃料は上昇し、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「中央区」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「東区」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、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。

【入居の動向】

戸建住宅の入居率

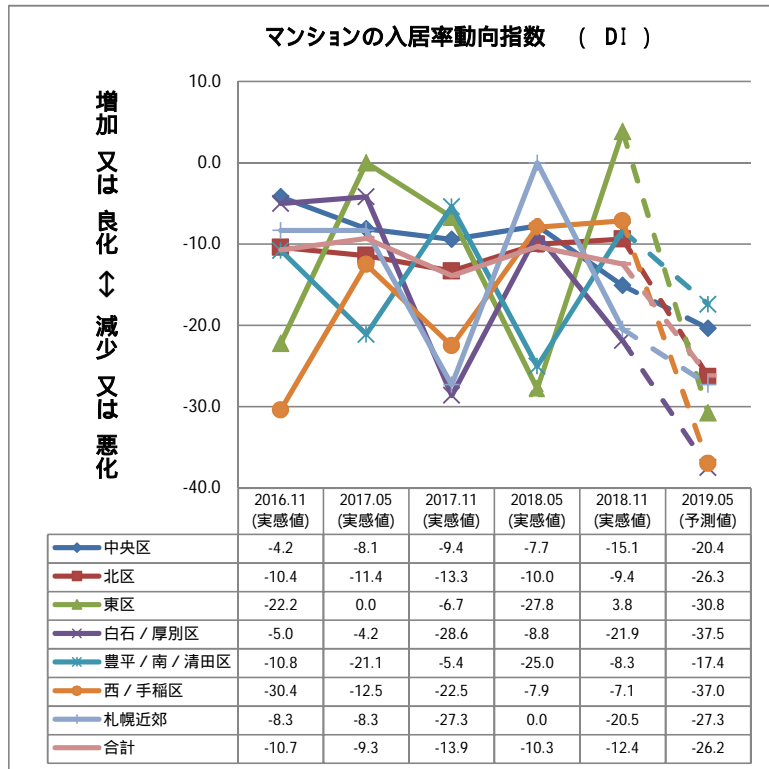


(戸建住宅の入居率変動)

実感としては、全ての地区の戸建住宅の入居率は減少(空室率の増加)しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が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、全ての地区で戸建住宅の入居率は減少(空室率は増加)するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が減少するとの回答が多かった)地区は「北区」・「白石/厚別区」であった。

マンションの入居率

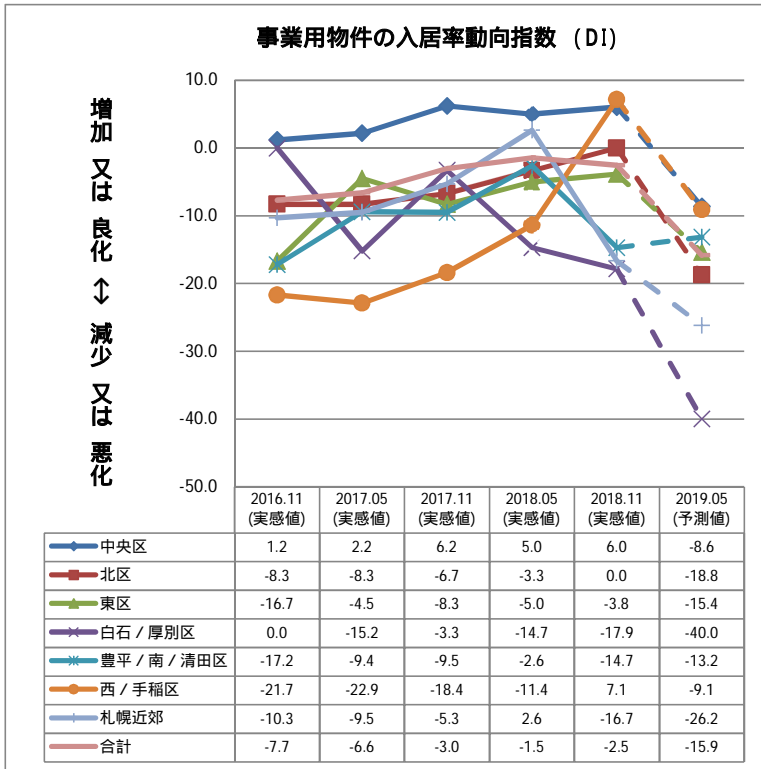


(マンションの入居率変動)

実感としては、「東区」はマンションの入居率は増加(空室は減少)しているとの結果が得られ、その他の地区の入居率は減少(空室は増加)しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が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、全ての地区でマンションの入居率は減少(空室は増加)するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が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。

事業用物件の入居率



(事業用物件の入居率変動)

実感としては、「中央区」・「西/手稲区」で事業用物件の入居率は増加(空室は減少)し、「北区」は横ばい、その他の地区の入居率は減少(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(入居率が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。逆に、最もDI値がマイナスとなった(入居率が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。

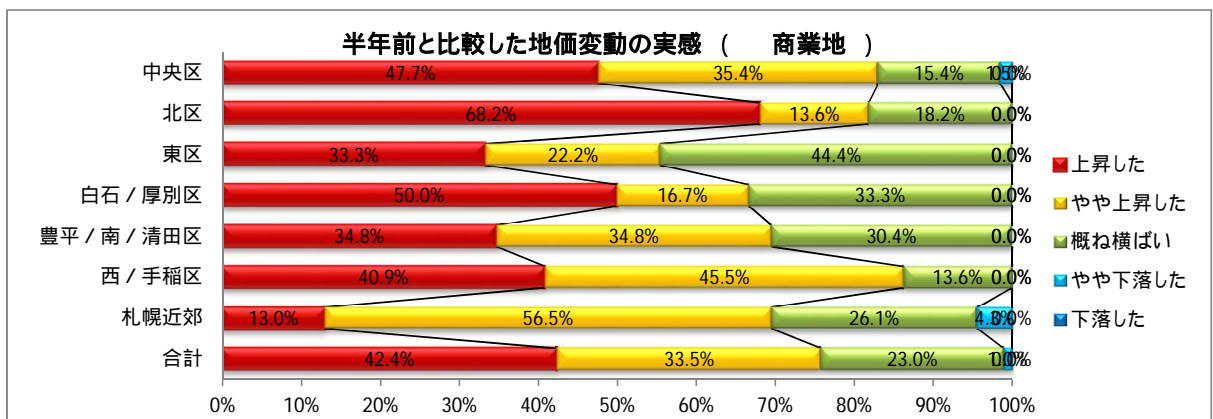
半年後の予測としては、全ての地区で事業用物件の入居率は減少(空室は増加)するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が減少するとの回答が多かった)地区は「白石/厚別区」であった。

[3] 設問ごとの回答内訳

問3. 土地取引価格(商業地 住宅地)

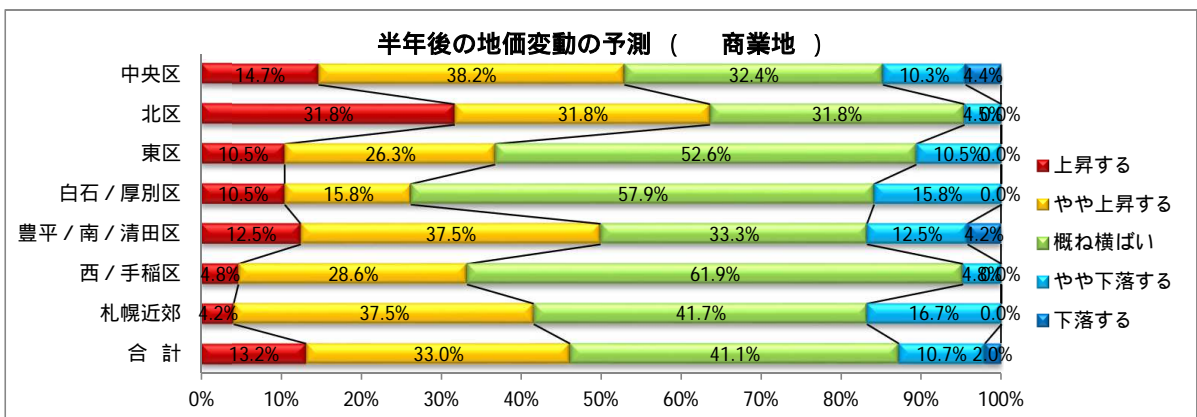
1) 商業地取引価格の変動の実感と予測
商業地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D!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	64.6	31	23	10	1	0	65	6	71
		47.7%	35.4%	15.4%	1.5%	0.0%	100.0%		
北区	75.0	15	3	4	0	0	22	5	27
		68.2%	13.6%	18.2%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	44.4	6	4	8	0	0	18	6	24
		33.3%	22.2%	44.4%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	58.3	9	3	6	0	0	18	8	26
		50.0%	16.7%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	52.2	8	8	7	0	0	23	7	30
		34.8%	34.8%	30.4%	0.0%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	63.6	9	10	3	0	0	22	8	30
		40.9%	45.5%	13.6%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	39.1	3	13	6	1	0	23	8	31
		13.0%	56.5%	26.1%	4.3%	0.0%	100.0%		
合計	58.6	81	64	44	2	0	191	48	239
		42.4%	33.5%	23.0%	1.0%	0.0%	100%		



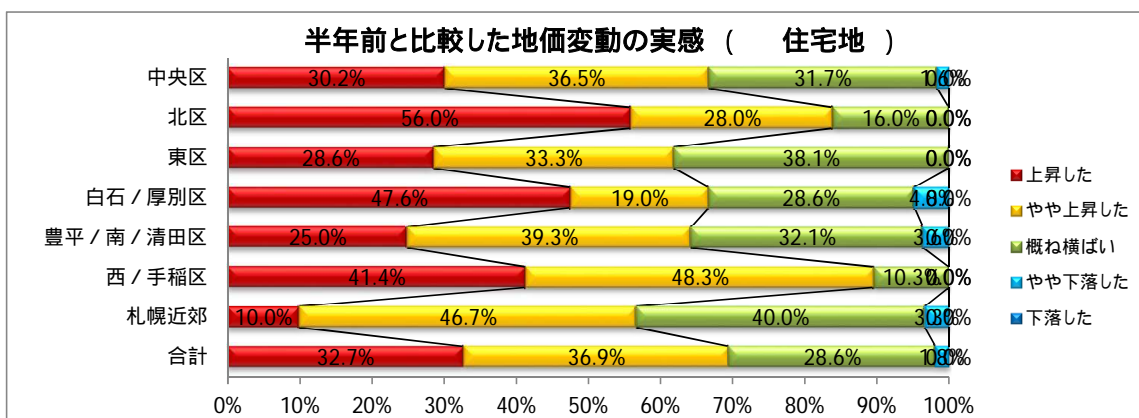
商業地 半年後の地価変動の予測

エリア	D!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	24.3	10	26	22	7	3	68	3	71
		14.7%	38.2%	32.4%	10.3%	4.4%	100.0%		
北区	45.5	7	7	7	1	0	22	5	27
		31.8%	31.8%	31.8%	4.5%	0.0%	100.0%		
東区	18.4	2	5	10	2	0	19	5	24
		10.5%	26.3%	52.6%	10.5%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	10.5	2	3	11	3	0	19	7	26
		10.5%	15.8%	57.9%	15.8%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	20.8	3	9	8	3	1	24	6	30
		12.5%	37.5%	33.3%	12.5%	4.2%	100.0%		
西/手稲区	16.7	1	6	13	1	0	21	9	30
		4.8%	28.6%	61.9%	4.8%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	14.6	1	9	10	4	0	24	7	31
		4.2%	37.5%	41.7%	16.7%	0.0%	100.0%		
合計	22.3	26	65	81	21	4	197	42	239
		13.2%	33.0%	41.1%	10.7%	2.0%	100%		



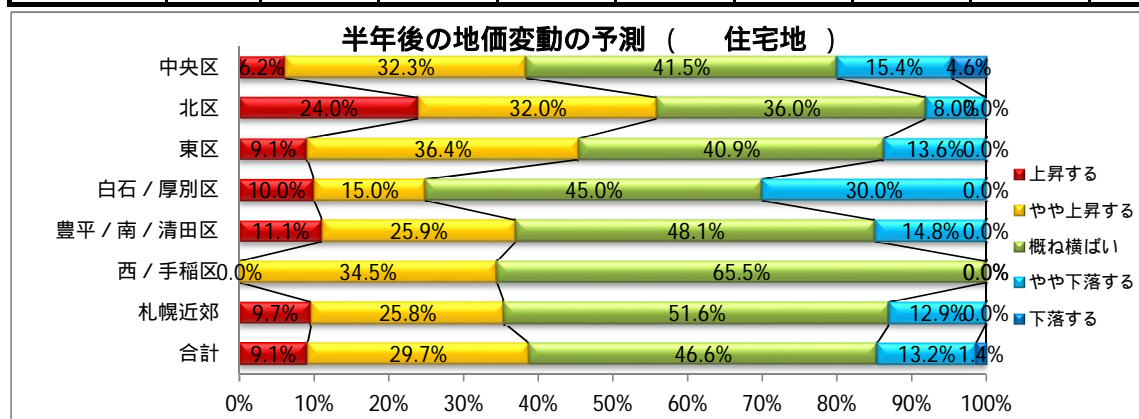
2) 住宅地取引価格変動の実感と予測
住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D1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	47.6	19	23	20	1	0	63	8	71
		30.2%	36.5%	31.7%	1.6%	0.0%	100.0%		
北区	70.0	14	7	4	0	0	25	2	27
		56.0%	28.0%	16.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	45.2	6	7	8	0	0	21	3	24
		28.6%	33.3%	38.1%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石 / 厚別区	54.8	10	4	6	1	0	21	5	26
		47.6%	19.0%	28.6%	4.8%	0.0%	100.0%		
豊平 / 南 / 清田区	42.9	7	11	9	1	0	28	2	30
		25.0%	39.3%	32.1%	3.6%	0.0%	100.0%		
西 / 手稲区	65.5	12	14	3	0	0	29	1	30
		41.4%	48.3%	10.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	31.7	3	14	12	1	0	30	1	31
		10.0%	46.7%	40.0%	3.3%	0.0%	100.0%		
合計	50.2	71	80	62	4	0	217	22	239
		32.7%	36.9%	28.6%	1.8%	0.0%	100%		



住宅地 半年後の地価変動の予測

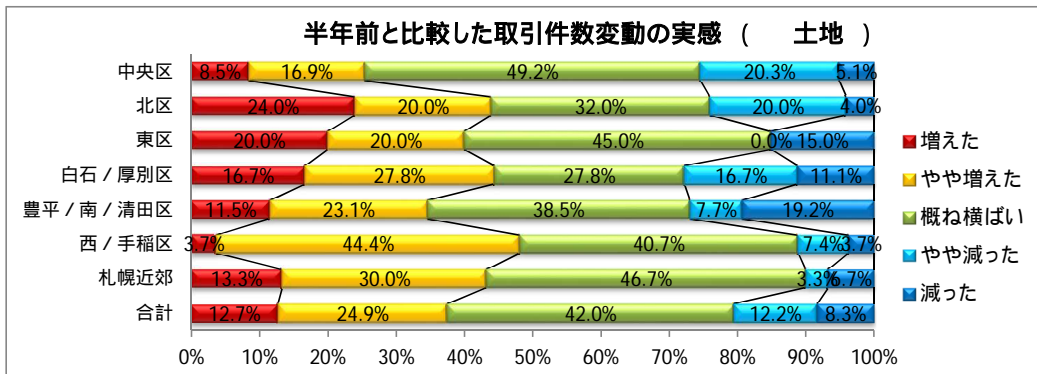
エリア	D1値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	10.0	4	21	27	10	3	65	6	71
		6.2%	32.3%	41.5%	15.4%	4.6%	100.0%		
北区	36.0	6	8	9	2	0	25	2	27
		24.0%	32.0%	36.0%	8.0%	0.0%	100.0%		
東区	20.5	2	8	9	3	0	22	2	24
		9.1%	36.4%	40.9%	13.6%	0.0%	100.0%		
白石 / 厚別区	2.5	2	3	9	6	0	20	6	26
		10.0%	15.0%	45.0%	30.0%	0.0%	100.0%		
豊平 / 南 / 清田区	16.7	3	7	13	4	0	27	3	30
		11.1%	25.9%	48.1%	14.8%	0.0%	100.0%		
西 / 手稲区	17.2	0	10	19	0	0	29	1	30
		0.0%	34.5%	65.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	16.1	3	8	16	4	0	31	0	31
		9.7%	25.8%	51.6%	12.9%	0.0%	100.0%		
合計	16.0	20	65	102	29	3	219	20	239
		9.1%	29.7%	46.6%	13.2%	1.4%	100%		



問4. 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

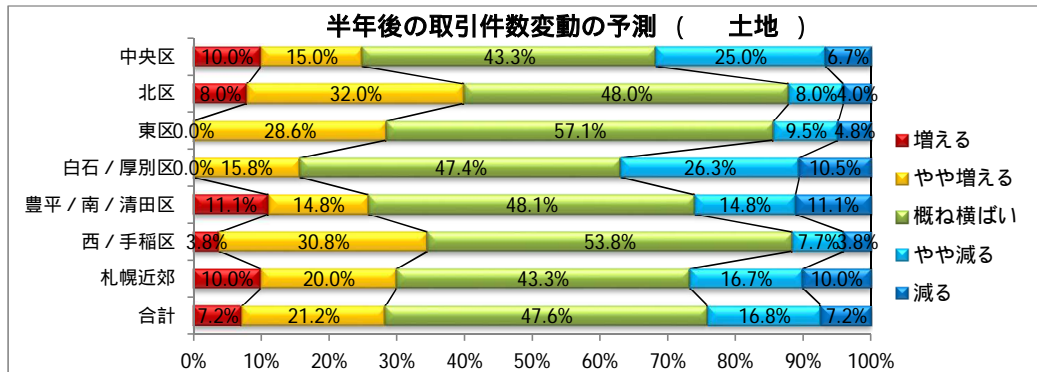
1) 土地 取引件数変動の実感と予測
土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D: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	1.7	5	10	29	12	3	59	12	71
		8.5%	16.9%	49.2%	20.3%	5.1%	100.0%		
北区	20.0	6	5	8	5	1	25	2	27
		24.0%	20.0%	32.0%	20.0%	4.0%	100.0%		
東区	15.0	4	4	9	0	3	20	4	24
		20.0%	20.0%	45.0%	0.0%	15.0%	100.0%		
白石/厚別区	11.1	3	5	5	3	2	18	8	26
		16.7%	27.8%	27.8%	16.7%	11.1%	100.0%		
豊平/南/清田区	0.0	3	6	10	2	5	26	4	30
		11.5%	23.1%	38.5%	7.7%	19.2%	100.0%		
西/手稲区	18.5	1	12	11	2	1	27	3	30
		3.7%	44.4%	40.7%	7.4%	3.7%	100.0%		
札幌近郊	20.0	4	9	14	1	2	30	1	31
		13.3%	30.0%	46.7%	3.3%	6.7%	100.0%		
合計	10.7	26	51	86	25	17	205	34	239
		12.7%	24.9%	42.0%	12.2%	8.3%	100%		



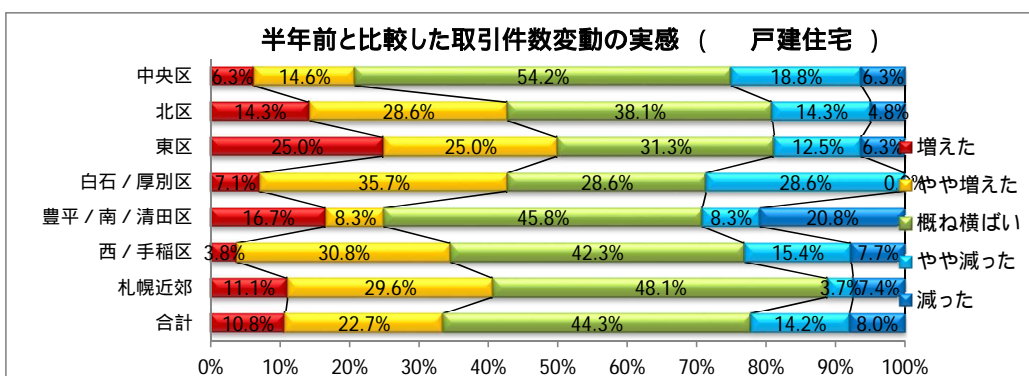
土地 半年後の取引件数変動の予測

エリア	D: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	-1.7	6	9	26	15	4	60	11	71
		10.0%	15.0%	43.3%	25.0%	6.7%	100.0%		
北区	16.0	2	8	12	2	1	25	2	27
		8.0%	32.0%	48.0%	8.0%	4.0%	100.0%		
東区	4.8	0	6	12	2	1	21	3	24
		0.0%	28.6%	57.1%	9.5%	4.8%	100.0%		
白石/厚別区	-15.8	0	3	9	5	2	19	7	26
		0.0%	15.8%	47.4%	26.3%	10.5%	100.0%		
豊平/南/清田区	0.0	3	4	13	4	3	27	3	30
		11.1%	14.8%	48.1%	14.8%	11.1%	100.0%		
西/手稲区	11.5	1	8	14	2	1	26	4	30
		3.8%	30.8%	53.8%	7.7%	3.8%	100.0%		
札幌近郊	1.7	3	6	13	5	3	30	1	31
		10.0%	20.0%	43.3%	16.7%	10.0%	100.0%		
合計	2.2	15	44	99	35	15	208	31	239
		7.2%	21.2%	47.6%	16.8%	7.2%	100%		



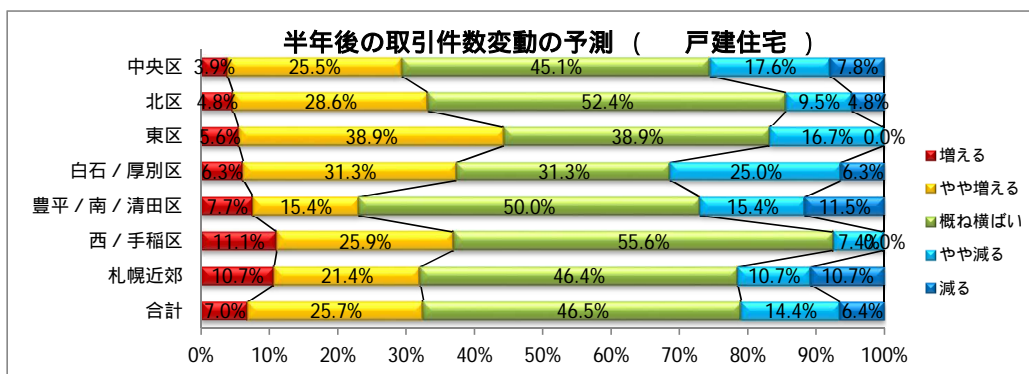
2) 戸建住宅の取引件数変動の実感と予測
 戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D: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	-2.1	3	7	26	9	3	48	23	71
		6.3%	14.6%	54.2%	18.8%	6.3%	100.0%		
北区	16.7	3	6	8	3	1	21	6	27
		14.3%	28.6%	38.1%	14.3%	4.8%	100.0%		
東区	25.0	4	4	5	2	1	16	8	24
		25.0%	25.0%	31.3%	12.5%	6.3%	100.0%		
白石/厚別区	10.7	1	5	4	4	0	14	12	26
		7.1%	35.7%	28.6%	28.6%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	-4.2	4	2	11	2	5	24	6	30
		16.7%	8.3%	45.8%	8.3%	20.8%	100.0%		
西/手稲区	3.8	1	8	11	4	2	26	4	30
		3.8%	30.8%	42.3%	15.4%	7.7%	100.0%		
札幌近郊	16.7	3	8	13	1	2	27	4	31
		11.1%	29.6%	48.1%	3.7%	7.4%	100.0%		
合計	7.1	19	40	78	25	14	176	63	239
		10.8%	22.7%	44.3%	14.2%	8.0%	100%		



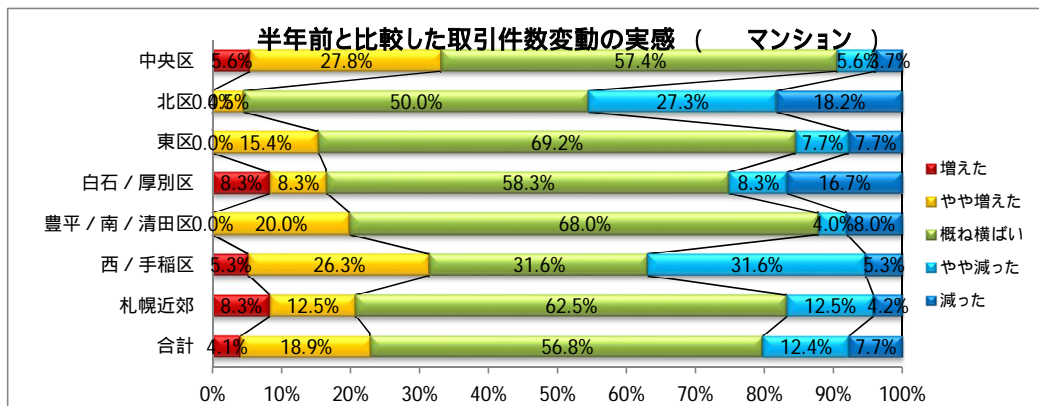
戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

エリア	D: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	0.0	2	13	23	9	4	51	20	71
		3.9%	25.5%	45.1%	17.6%	7.8%	100.0%		
北区	9.5	1	6	11	2	1	21	6	27
		4.8%	28.6%	52.4%	9.5%	4.8%	100.0%		
東区	16.7	1	7	7	3	0	18	6	24
		5.6%	38.9%	38.9%	16.7%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	3.1	1	5	5	4	1	16	10	26
		6.3%	31.3%	31.3%	25.0%	6.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	-3.8	2	4	13	4	3	26	4	30
		7.7%	15.4%	50.0%	15.4%	11.5%	100.0%		
西/手稲区	20.4	3	7	15	2	0	27	3	30
		11.1%	25.9%	55.6%	7.4%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	5.4	3	6	13	3	3	28	3	31
		10.7%	21.4%	46.4%	10.7%	10.7%	100.0%		
合計	6.1	13	48	87	27	12	187	52	239
		7.0%	25.7%	46.5%	14.4%	6.4%	100%		



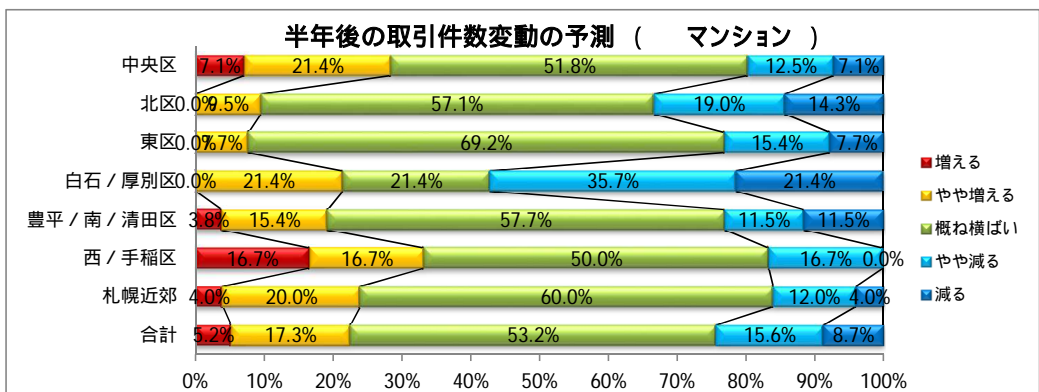
3) マンション 取扱い件数変動の実感と変動の予測
 マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D!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	13.0	3	15	31	3	2	54	17	71
		5.6%	27.8%	57.4%	5.6%	3.7%	100.0%		
北区	-29.5	0	1	11	6	4	22	5	27
		0.0%	4.5%	50.0%	27.3%	18.2%	100.0%		
東区	-3.8	0	2	9	1	1	13	11	24
		0.0%	15.4%	69.2%	7.7%	7.7%	100.0%		
白石/厚別区	-8.3	1	1	7	1	2	12	14	26
		8.3%	8.3%	58.3%	8.3%	16.7%	100.0%		
豊平/南/清田区	0.0	0	5	17	1	2	25	5	30
		0.0%	20.0%	68.0%	4.0%	8.0%	100.0%		
西/手稲区	-2.6	1	5	6	6	1	19	11	30
		5.3%	26.3%	31.6%	31.6%	5.3%	100.0%		
札幌近郊	4.2	2	3	15	3	1	24	7	31
		8.3%	12.5%	62.5%	12.5%	4.2%	100.0%		
合計	-0.3	7	32	96	21	13	169	70	239
		4.1%	18.9%	56.8%	12.4%	7.7%	100%		



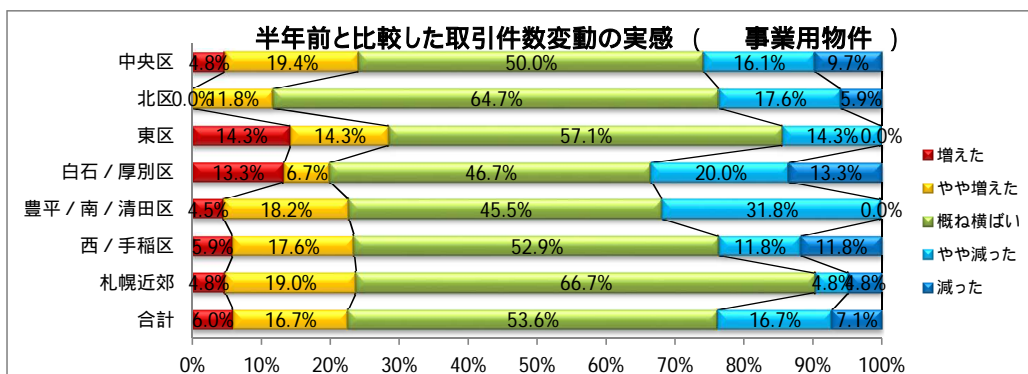
マンション 半年後の取引件数変動の予測

エリア	D!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	4.5	4	12	29	7	4	56	15	71
		7.1%	21.4%	51.8%	12.5%	7.1%	100.0%		
北区	-19.0	0	2	12	4	3	21	6	27
		0.0%	9.5%	57.1%	19.0%	14.3%	100.0%		
東区	-11.5	0	1	9	2	1	13	11	24
		0.0%	7.7%	69.2%	15.4%	7.7%	100.0%		
白石/厚別区	-28.6	0	3	3	5	3	14	12	26
		0.0%	21.4%	21.4%	35.7%	21.4%	100.0%		
豊平/南/清田区	-5.8	1	4	15	3	3	26	4	30
		3.8%	15.4%	57.7%	11.5%	11.5%	100.0%		
西/手稲区	16.7	3	3	9	3	0	18	12	30
		16.7%	16.7%	50.0%	16.7%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	4.0	1	5	15	3	1	25	6	31
		4.0%	20.0%	60.0%	12.0%	4.0%	100.0%		
合計	-2.6	9	30	92	27	15	173	66	239
		5.2%	17.3%	53.2%	15.6%	8.7%	100%		



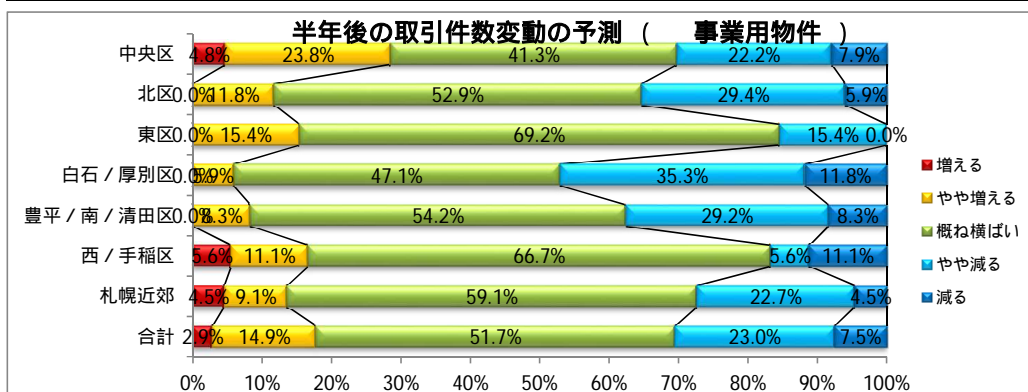
4) 事業用物件 取扱件数変動の実感と予測
 事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D1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	-3.2	3	12	31	10	6	62	9	71
		4.8%	19.4%	50.0%	16.1%	9.7%	100.0%		
北区	-8.8	0	2	11	3	1	17	10	27
		0.0%	11.8%	64.7%	17.6%	5.9%	100.0%		
東区	14.3	2	2	8	2	0	14	10	24
		14.3%	14.3%	57.1%	14.3%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-6.7	2	1	7	3	2	15	11	26
		13.3%	6.7%	46.7%	20.0%	13.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	-2.3	1	4	10	7	0	22	8	30
		4.5%	18.2%	45.5%	31.8%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	-2.9	1	3	9	2	2	17	13	30
		5.9%	17.6%	52.9%	11.8%	11.8%	100.0%		
札幌近郊	7.1	1	4	14	1	1	21	10	31
		4.8%	19.0%	66.7%	4.8%	4.8%	100.0%		
合計	-1.2	10	28	90	28	12	168	71	239
		6.0%	16.7%	53.6%	16.7%	7.1%	100%		



事業用物件 半年後の取引件数変動の予測

エリア	D1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	-2.4	3	15	26	14	5	63	8	71
		4.8%	23.8%	41.3%	22.2%	7.9%	100.0%		
北区	-14.7	0	2	9	5	1	17	10	27
		0.0%	11.8%	52.9%	29.4%	5.9%	100.0%		
東区	0.0	0	2	9	2	0	13	11	24
		0.0%	15.4%	69.2%	15.4%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-26.5	0	1	8	6	2	17	9	26
		0.0%	5.9%	47.1%	35.3%	11.8%	100.0%		
豊平/南/清田区	-18.8	0	2	13	7	2	24	6	30
		0.0%	8.3%	54.2%	29.2%	8.3%	100.0%		
西/手稲区	-2.8	1	2	12	1	2	18	12	30
		5.6%	11.1%	66.7%	5.6%	11.1%	100.0%		
札幌近郊	-6.8	1	2	13	5	1	22	9	31
		4.5%	9.1%	59.1%	22.7%	4.5%	100.0%		
合計	-8.6	5	26	90	40	13	174	65	239
		2.9%	14.9%	51.7%	23.0%	7.5%	100%		

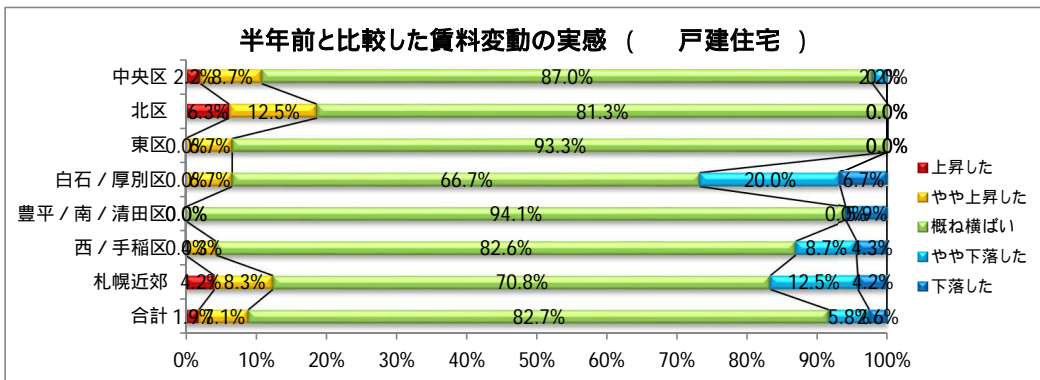


問5.賃料（ 戸建住宅 マンション 事業用物件 ）変動の実感および予測

1) 戸建住宅 賃料変動の実感と予測

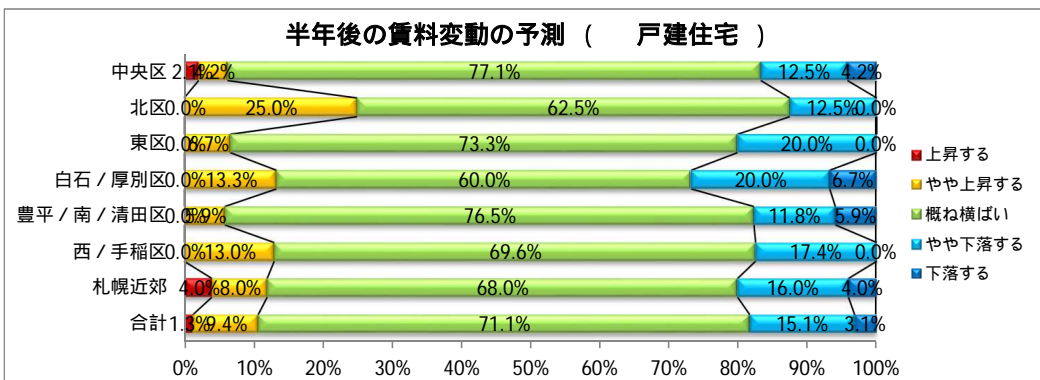
戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

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	5.4	1	4	40	1	0	46	25	71
		2.2%	8.7%	87.0%	2.2%	0.0%	100.0%		
北区	12.5	1	2	13	0	0	16	11	27
		6.3%	12.5%	81.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	3.3	0	1	14	0	0	15	9	24
		0.0%	6.7%	93.3%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-13.3	0	1	10	3	1	15	11	26
		0.0%	6.7%	66.7%	20.0%	6.7%	100.0%		
豊平/南/清田区	-5.9	0	0	16	0	1	17	13	30
		0.0%	0.0%	94.1%	0.0%	5.9%	100.0%		
西/手稲区	-6.5	0	1	19	2	1	23	7	30
		0.0%	4.3%	82.6%	8.7%	4.3%	100.0%		
札幌近郊	-2.1	1	2	17	3	1	24	7	31
		4.2%	8.3%	70.8%	12.5%	4.2%	100.0%		
合計	0.0	3	11	129	9	4	156	83	239
		1.9%	7.1%	82.7%	5.8%	2.6%	100%		



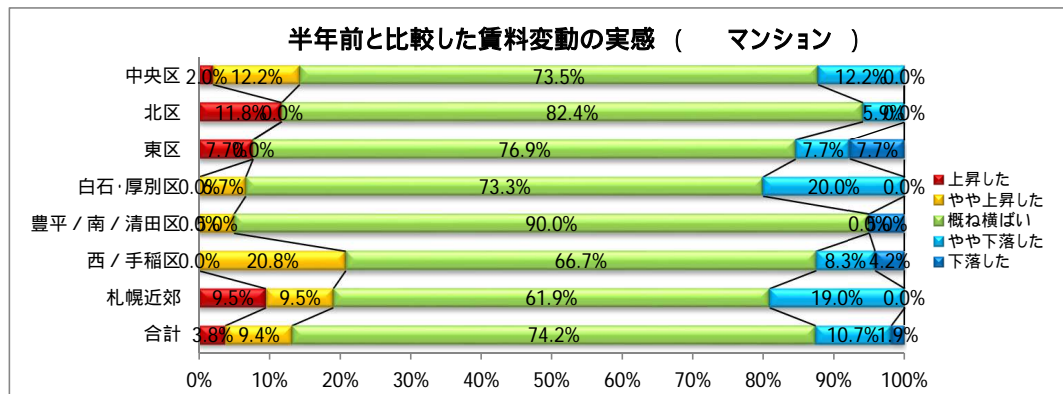
戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

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	-6.3	1	2	37	6	2	48	23	71
		2.1%	4.2%	77.1%	12.5%	4.2%	100.0%		
北区	6.3	0	4	10	2	0	16	11	27
		0.0%	25.0%	62.5%	12.5%	0.0%	100.0%		
東区	-6.7	0	1	11	3	0	15	9	24
		0.0%	6.7%	73.3%	20.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-10.0	0	2	9	3	1	15	11	26
		0.0%	13.3%	60.0%	20.0%	6.7%	100.0%		
豊平/南/清田区	-8.8	0	1	13	2	1	17	13	30
		0.0%	5.9%	76.5%	11.8%	5.9%	100.0%		
西/手稲区	-2.2	0	3	16	4	0	23	7	30
		0.0%	13.0%	69.6%	17.4%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-4.0	1	2	17	4	1	25	6	31
		4.0%	8.0%	68.0%	16.0%	4.0%	100.0%		
合計	-4.7	2	15	113	24	5	159	80	239
		1.3%	9.4%	71.1%	15.1%	3.1%	100%		



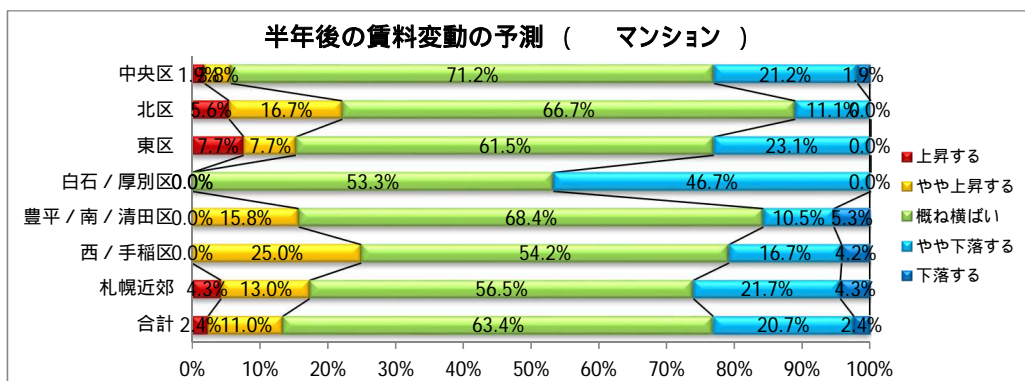
2) マンション 賃料変動の実感と予測
 マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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	2.0	1	6	36	6	0	49	22	71
		2.0%	12.2%	73.5%	12.2%	0.0%	100.0%		
北区	8.8	2	0	14	1	0	17	10	27
		11.8%	0.0%	82.4%	5.9%	0.0%	100.0%		
東区	-3.8	1	0	10	1	1	13	11	24
		7.7%	0.0%	76.9%	7.7%	7.7%	100.0%		
白石・厚別区	-6.7	0	1	11	3	0	15	11	26
		0.0%	6.7%	73.3%	20.0%	0.0%	100.0%		
豊平 / 南 / 清田区	-2.5	0	1	18	0	1	20	10	30
		0.0%	5.0%	90.0%	0.0%	5.0%	100.0%		
西 / 手稲区	2.1	0	5	16	2	1	24	6	30
		0.0%	20.8%	66.7%	8.3%	4.2%	100.0%		
札幌近郊	4.8	2	2	13	4	0	21	10	31
		9.5%	9.5%	61.9%	19.0%	0.0%	100.0%		
合計	1.3	6	15	118	17	3	159	80	239
		3.8%	9.4%	74.2%	10.7%	1.9%	100%		



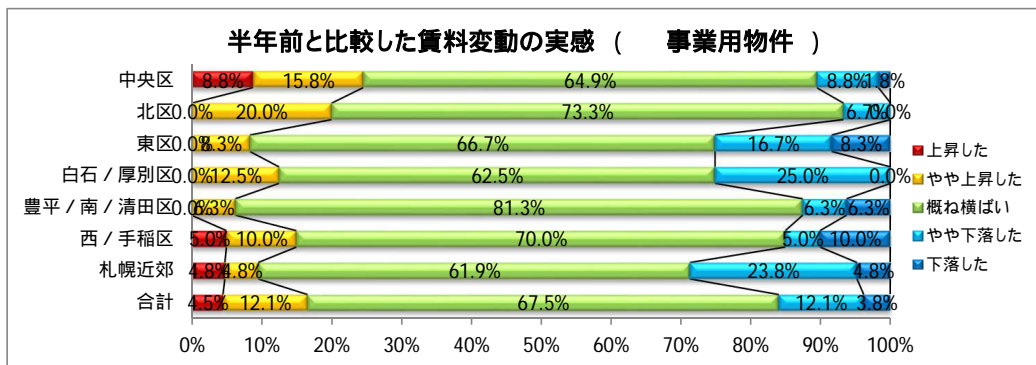
マンション 半年後の賃料変動の予測

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	-8.7	1	2	37	11	1	52	19	71
		1.9%	3.8%	71.2%	21.2%	1.9%	100.0%		
北区	8.3	1	3	12	2	0	18	9	27
		5.6%	16.7%	66.7%	11.1%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	1	1	8	3	0	13	11	24
		7.7%	7.7%	61.5%	23.1%	0.0%	100.0%		
白石 / 厚別区	-23.3	0	0	8	7	0	15	11	26
		0.0%	0.0%	53.3%	46.7%	0.0%	100.0%		
豊平 / 南 / 清田区	-2.6	0	3	13	2	1	19	11	30
		0.0%	15.8%	68.4%	10.5%	5.3%	100.0%		
西 / 手稲区	0.0	0	6	13	4	1	24	6	30
		0.0%	25.0%	54.2%	16.7%	4.2%	100.0%		
札幌近郊	-4.3	1	3	13	5	1	23	8	31
		4.3%	13.0%	56.5%	21.7%	4.3%	100.0%		
合計	-4.9	4	18	104	34	4	164	75	239
		2.4%	11.0%	63.4%	20.7%	2.4%	100%		



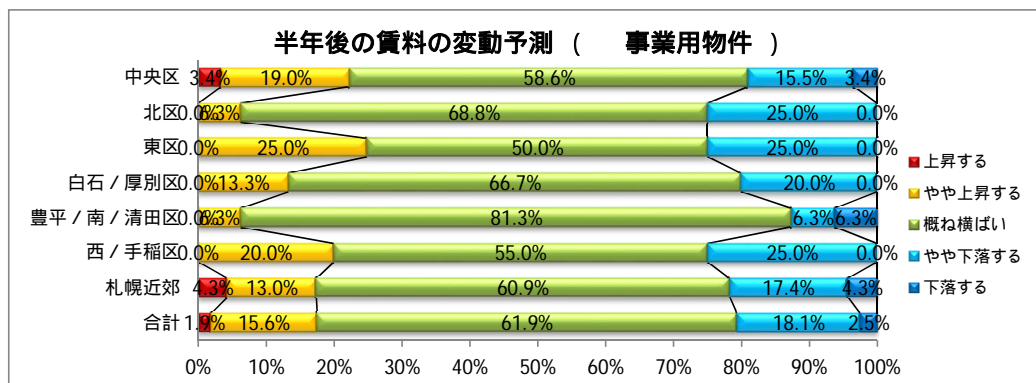
3) 事業用物件 賃料変動の実感と予測
事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	10.5	5	9	37	5	1	57	14	71
		8.8%	15.8%	64.9%	8.8%	1.8%	100.0%		
北区	6.7	0	3	11	1	0	15	12	27
		0.0%	20.0%	73.3%	6.7%	0.0%	100.0%		
東区	-12.5	0	1	8	2	1	12	12	24
		0.0%	8.3%	66.7%	16.7%	8.3%	100.0%		
白石 / 厚別区	-6.3	0	2	10	4	0	16	10	26
		0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	0.0%	100.0%		
豊平 / 南 / 清田区	-6.3	0	1	13	1	1	16	14	30
		0.0%	6.3%	81.3%	6.3%	6.3%	100.0%		
西 / 手稲区	-2.5	1	2	14	1	2	20	10	30
		5.0%	10.0%	70.0%	5.0%	10.0%	100.0%		
札幌近郊	-9.5	1	1	13	5	1	21	10	31
		4.8%	4.8%	61.9%	23.8%	4.8%	100.0%		
合計	0.6	7	19	106	19	6	157	82	239
		4.5%	12.1%	67.5%	12.1%	3.8%	100%		



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	1.7	2	11	34	9	2	58	13	71
		3.4%	19.0%	58.6%	15.5%	3.4%	100.0%		
北区	-9.4	0	1	11	4	0	16	11	27
		0.0%	6.3%	68.8%	25.0%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	0	3	6	3	0	12	12	24
		0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
白石 / 厚別区	-3.3	0	2	10	3	0	15	11	26
		0.0%	13.3%	66.7%	20.0%	0.0%	100.0%		
豊平 / 南 / 清田区	-6.3	0	1	13	1	1	16	14	30
		0.0%	6.3%	81.3%	6.3%	6.3%	100.0%		
西 / 手稲区	-2.5	0	4	11	5	0	20	10	30
		0.0%	20.0%	55.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-2.2	1	3	14	4	1	23	8	31
		4.3%	13.0%	60.9%	17.4%	4.3%	100.0%		
合計	-1.9	3	25	99	29	4	160	79	239
		1.9%	15.6%	61.9%	18.1%	2.5%	100%		

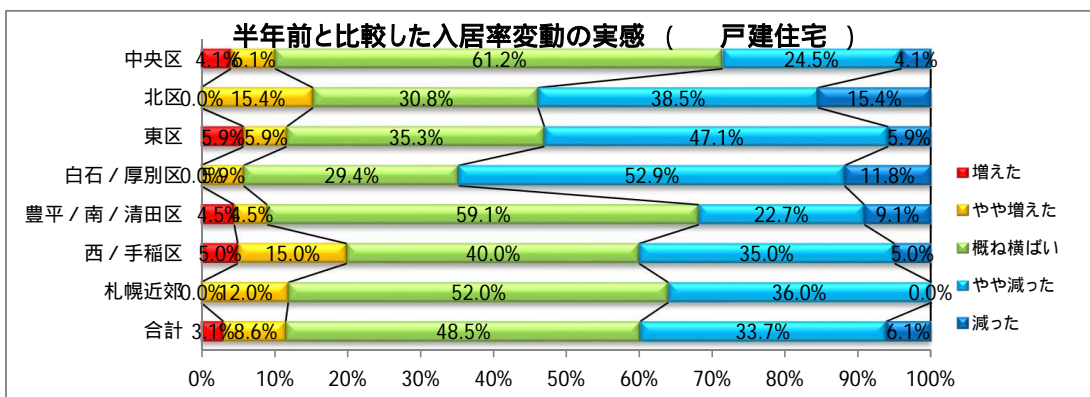


問6. 入居率変動 (戸建住宅 マンション 事業用物件) の実感と予測

1) 戸建住宅 入居率変動の実感と予測

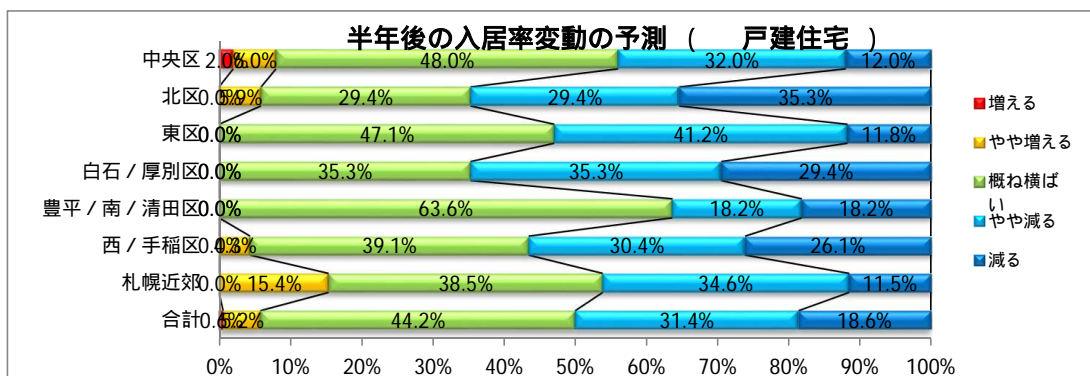
戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加 = 空室率の減少)

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	-9.2	2	3	30	12	2	49	22	71
		4.1%	6.1%	61.2%	24.5%	4.1%	100.0%		
北区	-26.9	0	2	4	5	2	13	14	27
		0.0%	15.4%	30.8%	38.5%	15.4%	100.0%		
東区	-20.6	1	1	6	8	1	17	7	24
		5.9%	5.9%	35.3%	47.1%	5.9%	100.0%		
白石 / 厚別区	-35.3	0	1	5	9	2	17	9	26
		0.0%	5.9%	29.4%	52.9%	11.8%	100.0%		
豊平 / 南 / 清田区	-13.6	1	1	13	5	2	22	8	30
		4.5%	4.5%	59.1%	22.7%	9.1%	100.0%		
西 / 手稲区	-10.0	1	3	8	7	1	20	10	30
		5.0%	15.0%	40.0%	35.0%	5.0%	100.0%		
札幌近郊	-12.0	0	3	13	9	0	25	4	29
		0.0%	12.0%	52.0%	36.0%	0.0%	100.0%		
合計	-15.6	5	14	79	55	10	163	74	237
		3.1%	8.6%	48.5%	33.7%	6.1%	100%		



戸建住宅 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加 = 空室率の減少)

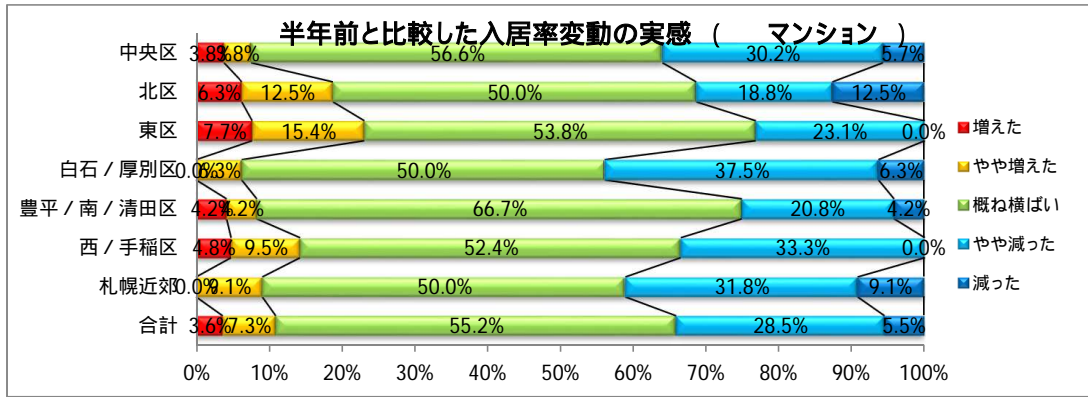
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-23.0	1	3	24	16	6	50	21	71
		2.0%	6.0%	48.0%	32.0%	12.0%	100.0%		
北区	-47.1	0	1	5	5	6	17	10	27
		0.0%	5.9%	29.4%	29.4%	35.3%	100.0%		
東区	-32.4	0	0	8	7	2	17	7	24
		0.0%	0.0%	47.1%	41.2%	11.8%	100.0%		
白石 / 厚別区	-47.1	0	0	6	6	5	17	9	26
		0.0%	0.0%	35.3%	35.3%	29.4%	100.0%		
豊平 / 南 / 清田区	-27.3	0	0	14	4	4	22	8	30
		0.0%	0.0%	63.6%	18.2%	18.2%	100.0%		
西 / 手稲区	-39.1	0	1	9	7	6	23	7	30
		0.0%	4.3%	39.1%	30.4%	26.1%	100.0%		
札幌近郊	-21.2	0	4	10	9	3	26	5	31
		0.0%	15.4%	38.5%	34.6%	11.5%	100.0%		
合計	-31.1	1	9	76	54	32	172	67	239
		0.6%	5.2%	44.2%	31.4%	18.6%	100%		



2) マンション 入居率変動の実感と予測

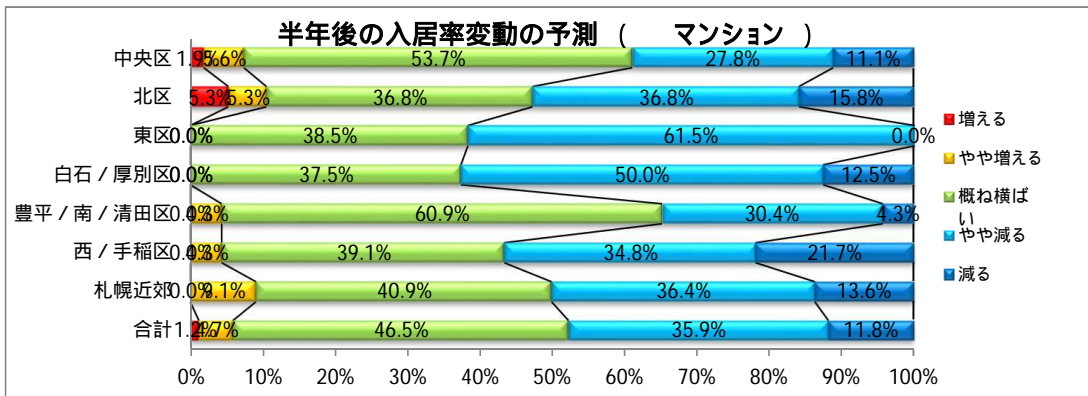
マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加 = 空室率の減少)

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	-15.1	2	2	30	16	3	53	18	71
		3.8%	3.8%	56.6%	30.2%	5.7%	100.0%		
北区	-9.4	1	2	8	3	2	16	11	27
		6.3%	12.5%	50.0%	18.8%	12.5%	100.0%		
東区	3.8	1	2	7	3	0	13	11	24
		7.7%	15.4%	53.8%	23.1%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-21.9	0	1	8	6	1	16	10	26
		0.0%	6.3%	50.0%	37.5%	6.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	-8.3	1	1	16	5	1	24	6	30
		4.2%	4.2%	66.7%	20.8%	4.2%	100.0%		
西/手稲区	-7.1	1	2	11	7	0	21	9	30
		4.8%	9.5%	52.4%	33.3%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-20.5	0	2	11	7	2	22	9	31
		0.0%	9.1%	50.0%	31.8%	9.1%	100.0%		
合計	-12.4	6	12	91	47	9	165	74	239
		3.6%	7.3%	55.2%	28.5%	5.5%	100%		



マンション 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加 = 空室率の減少)

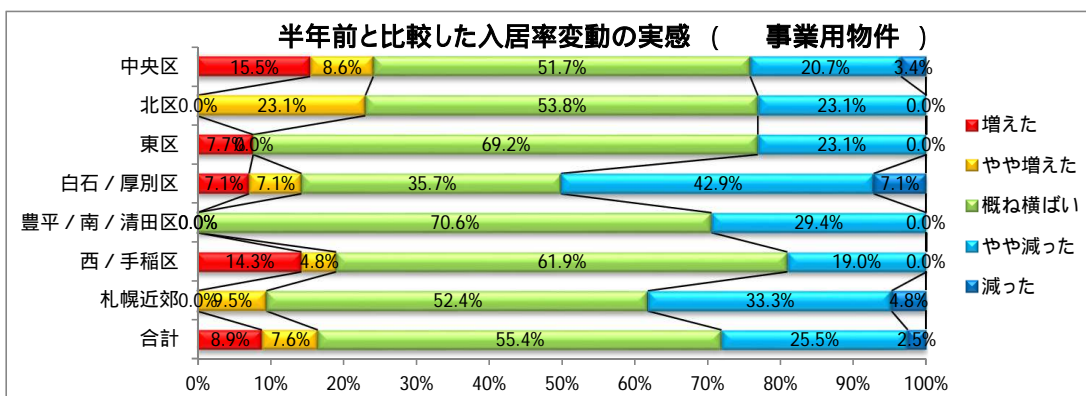
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-20.4	1	3	29	15	6	54	17	71
		1.9%	5.6%	53.7%	27.8%	11.1%	100.0%		
北区	-26.3	1	1	7	7	3	19	8	27
		5.3%	5.3%	36.8%	36.8%	15.8%	100.0%		
東区	-30.8	0	0	5	8	0	13	11	24
		0.0%	0.0%	38.5%	61.5%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-37.5	0	0	6	8	2	16	10	26
		0.0%	0.0%	37.5%	50.0%	12.5%	100.0%		
豊平/南/清田区	-17.4	0	1	14	7	1	23	7	30
		0.0%	4.3%	60.9%	30.4%	4.3%	100.0%		
西/手稲区	-37.0	0	1	9	8	5	23	7	30
		0.0%	4.3%	39.1%	34.8%	21.7%	100.0%		
札幌近郊	-27.3	0	2	9	8	3	22	9	31
		0.0%	9.1%	40.9%	36.4%	13.6%	100.0%		
合計	-26.2	2	8	79	61	20	170	69	239
		1.2%	4.7%	46.5%	35.9%	11.8%	100%		



3) 事業用物件 入居率変動の実感と予測

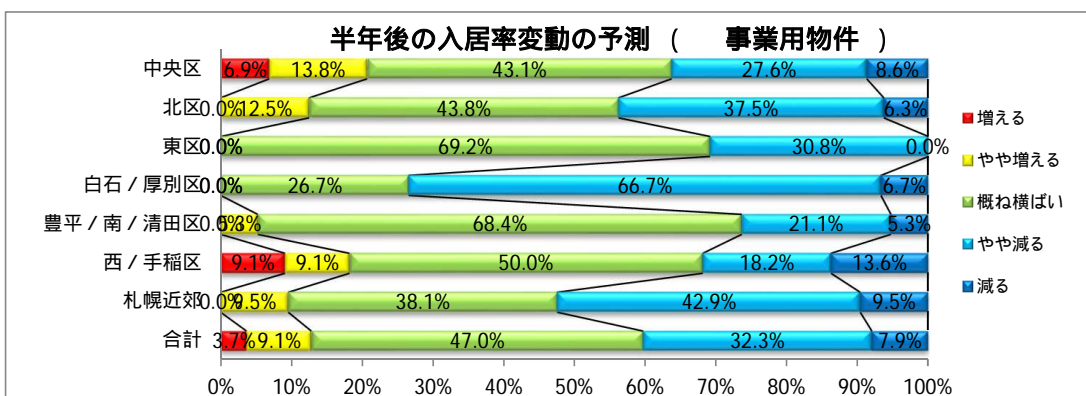
事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加 = 空室率の減少)

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 15.5%	5 8.6%	30 51.7%	12 20.7%	2 3.4%	58 100.0%	13	71
北区	0.0	0 0.0%	3 23.1%	7 53.8%	3 23.1%	0 0.0%	13 100.0%	14	27
東区	-3.8	1 7.7%	0 0.0%	9 69.2%	3 23.1%	0 0.0%	13 100.0%	11	24
白石/厚別区	-17.9	1 7.1%	1 7.1%	5 35.7%	6 42.9%	1 7.1%	14 100.0%	12	26
豊平/南/清田区	-14.7	0 0.0%	0 0.0%	12 70.6%	5 29.4%	0 0.0%	17 100.0%	13	30
西/手稲区	7.1	3 14.3%	1 4.8%	13 61.9%	4 19.0%	0 0.0%	21 100.0%	9	30
札幌近郊	-16.7	0 0.0%	2 9.5%	11 52.4%	7 33.3%	1 4.8%	21 100.0%	10	31
合計	-2.5	14 8.9%	12 7.6%	87 55.4%	40 25.5%	4 2.5%	157 100%	82	239



事業用物件 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加 = 空室率の減少)

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	-8.6	4 6.9%	8 13.8%	25 43.1%	16 27.6%	5 8.6%	58 100.0%	13	71
北区	-18.8	0 0.0%	2 12.5%	7 43.8%	6 37.5%	1 6.3%	16 100.0%	11	27
東区	-15.4	0 0.0%	0 0.0%	9 69.2%	4 30.8%	0 0.0%	13 100.0%	11	24
白石/厚別区	-40.0	0 0.0%	0 0.0%	4 26.7%	10 66.7%	1 6.7%	15 100.0%	11	26
豊平/南/清田区	-13.2	0 0.0%	1 5.3%	13 68.4%	4 21.1%	1 5.3%	19 100.0%	11	30
西/手稲区	-9.1	2 9.1%	2 9.1%	11 50.0%	4 18.2%	3 13.6%	22 100.0%	8	30
札幌近郊	-26.2	0 0.0%	2 9.5%	8 38.1%	9 42.9%	2 9.5%	21 100.0%	10	31
合計	-15.9	6 3.7%	15 9.1%	77 47.0%	53 32.3%	13 7.9%	164 100%	75	239



問8．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

中古物件（特に分譲マンションの一室）の売買が多い。

物件が少ない。
物件が高くなってきている。

土地については物件が出てこない。

もういい加減バブルは終わり、下落に転じる。

地下鉄、JR駅近傍の引合いが多い。少々離れると苦戦。

札幌駅周辺の物件問合せは相変わらず多い。

都心部の地価上昇は異常な感じです。この影響か郊外の事業団地も値上がり傾向を感じます。

土地・戸建の問合せ依頼が増えた。
収益物件は、1億円以上の物件の動きが激減した。
収益物件に対する融資が厳しい。

いずれも物件が少ない状態が続くそう。

中央区中心部のホテル用地の引き合いが活発。

不動産ファンドが買うような大型物件は堅調、サラリーマン大家が買うような物件は弱含みとなっている。

収益物件情報が激減。

中央区内の中古マンションの価格が上昇。

中央区等では需要があるが供給は少なく客だまりの傾向が見られる。
道外のお客様が増加しており、分譲マンションの価格が上がっていて購入が難しい状況にある。

本州企業が中心部での事業用地を探している。

賃貸マンションの空室の増加は、相続税などを軽減するために、入居率を低くしてでも建築するという経済メカニズムに反した事が要因。

事業用物件に対しての需要が高い（ここ10年程度動かなかった事業用地が昨年からは動き始めている（売買成約となっている））。
住宅用地の需要が高い（消費税の関係もあるか）。指し値なく売手希望価格で素早く成約となっている例が多い。

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引き合い活発。いずれも物件が少ない状態。

マンションは弱含み。
土地情報が少ない。

収益物件の融資が鈍化している。さらに悪化しそう。
中心部の賃貸空き家が減った。

再販物件を求める声が多い。

中央区その他地下鉄徒歩圏の物件で、値付けが高い物件が決まらなくなっている感じがします。

収益物件の融資が通りずらく激減。反面、5億円以上の物件を求めている方から何件か探せと問合せがあるが、そんな物件が無い状態。格差を感じます。

札幌市北区

地下鉄徒歩圏の土地価格改善。上昇傾向にあり。

9月に地震はあったが、11月に入ると市場も落ち着きを見せ始め、地震前と同じレベルで土地・建物取引が活発になってきています。

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は、同様の再販業者からの引き合いが活発。いずれも物件情報が少ない状態。

住宅地の希望者からの問合せが多いが、価格が合わないケースが多くなってきている。収益物件業者からの問合せも多いが、駅から徒歩圏内の物件が無い。

札幌市東区

土地物件の減少および価格の高騰。
中古マンションの価格上昇。
首都圏の買取業者の札幌への進出が多くみられる。

地下鉄もしくはJR駅から10分くらいの新築希望が多い。

売主の高齢化が目立つ、業務上は、これに伴う十分な注意が従来以上に求められる。

土地が高すぎる。

札幌市白石区

現状渡し取引（住居系）より、リフォーム済物件の成約が多くなってきている。
収益物件では地下鉄駅まで徒歩10分以内でないと売りづらい。
買取業者（土地・建物）の買い取り価格が上昇している（5～10%）。
中古マンション在庫が残り気味。バブルは終わっている（来年以降さらに下落）。

金融機関の融資の締め付けが厳しく、事業用の利回りは上がる（価格が下がる）傾向にある。

実需のマンション、戸建、新築用土地の流通が停滞している。
事業用の物件は、まだ根強い需要がある。

札幌市厚別区

地震後、ネットや電話での問い合わせが少なくなった。
消費税の関係か、土地・戸建を探している人が増えた。
収益物件を購入したい人はいるが販売価格と利回りが合わないうちに、銀行融資が厳しくなり、収益物件の動きが鈍くなってきている。

建売業者、ハウスメーカーからの素地の引き合いが多い。
事業用地、投資物件の引き合いが多い。
駅前物件の値上がりが顕著である。

札幌市豊平区

物件情報が少ない。
取引物件においても裁判等難しいものが多い。

融資が通らない方が増えた。

中古物件の価格上昇。再販物件の価格上昇。

札幌市南区

利回りやや上昇。
金融機関の貸し付けがやや厳しめ（事業用のみ）。
東京方面のいわゆる「サンタメ業者」が4月以降おとなしい。

中古物件の問合せが多い。

札幌市西区

住宅用地の引合いが活発であるも、物件が少ない。
坪単価が一割近く上がっている。

需要が変わらないのに、中古マンションの販売価格が相変わらず高騰し続けている。
事業物件の問合せが、少なくなってきている。

札幌市内の流通物件が大変少なく、戸建ての商談が進まない。

従前の新築MS/APの大量供給に加え、民泊からの転用と思われる供給の増加により賃貸の空室は増加傾向である。

500～1000万円台戸建用地の問合せが多い。

土地価格、中古マンション価格の高止まり。

札幌市手稲区

買主の希望物件が偏ってきた。同じ物件に引き合いが集中していると思われます。
売却速度が物件によって、かなり違いが出てきて特徴があります。
そのあたりの調査が重要になってきていると思われます。

土地価格が高くなっている。

札幌市清田区

老健施設用の問合せが増えている。

札幌近郊

土地が手に入りにくい（競合激化のため）。

土地は物件が少なく、価格の安い物件から売れる。

塗装工事の見積もり依頼が多いような気がする。

新しいマンションの稼働は良いが、中古マンションは一度空くとなかなか入居してこない状況です
駅近の土地物件が少なく、あればすぐに引き合いあり。

中古住宅を買うときにリフォームをして住むケースが多い。

リフォーム+中古住宅の問合せが依然多い。

その他

売地、売家の数が非常に少なくなっている。

融資が厳しくなってきたが、土地、建物の値下がり幅は少ない、利回りも良くない。

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)

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

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

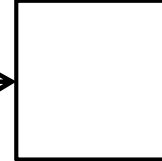
D I がゼロを超えると、回答者は市況を前向き(上昇傾向)に考えているといえる。一方、D I がゼロを下回っていれば、回答者は市況を後向き(下落傾向)に考えているといえる。また、回答者全員が「上昇」と答えるとD I は100となり、回答者全員が「下落」と答えるとD I は-100となり、理論上のD I の幅は±100の範囲となる。

別紙 解答用紙（問1～8まであります。ご協力をよろしくお願い致します。）

以下の「現時点」とは、2018年11月1日時点となります。

問1. 貴社で取扱件数が最も多いエリアはどちらですか？

1つだけ 選択して、右の に記号を記載してください。
(2つ以上選択すると無効となります)



- 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】

貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「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 |

貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「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】

貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点における「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

貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「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】

貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「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

貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「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】

貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「空き家」又は「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

貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「空き家」又は「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. 貴社の営業エリアはどちらですか？(複数回答可)

- 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8. 最近半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) 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1億～3億円位、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、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引き合いが多い。
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。

- ・
- ・
- ・
- ・
- ・
- ・

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 聰

〒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。