

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6回

令和元年9月

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

目	次
---	---

1. アンケート調査の概要	1
(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5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	25

## [1] アンケート調査の概要

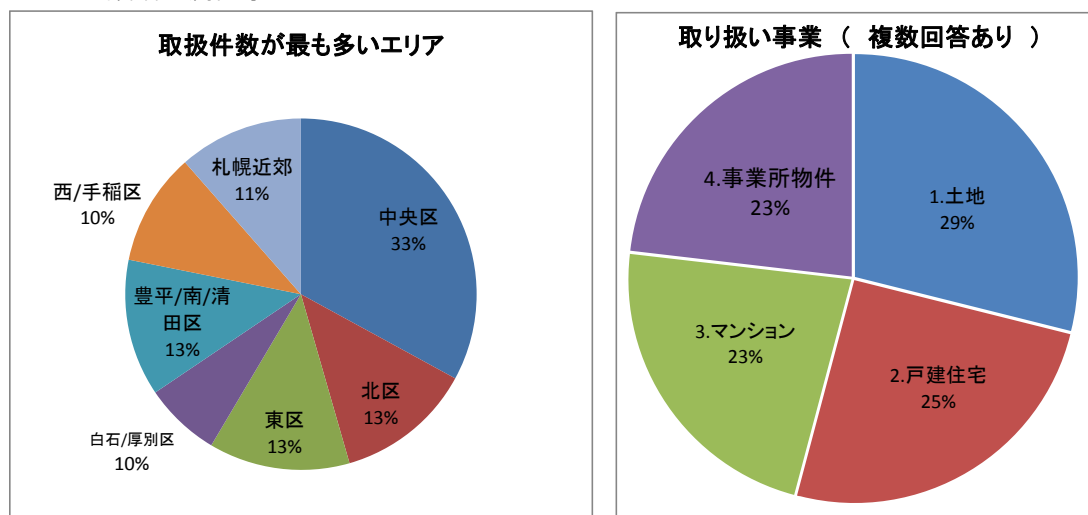
### 1. アンケート調査の概要

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11月1日時点から2019年5月1日時点(今回調査時点)までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の2019年11月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行い、(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「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 : 2019年5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 : 1,116
- 回答数 : 280 (回収率 25.1%)
- 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。

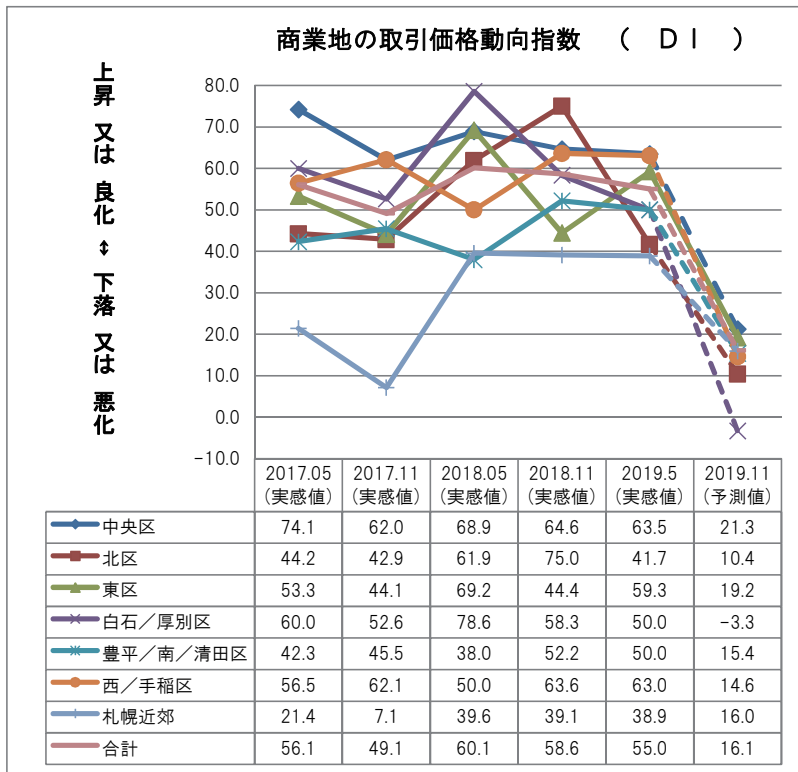
### 2. 回答者の属性等



[2] 第5回からのD I 推移

【土地取引価格】

①商業地の取引価格



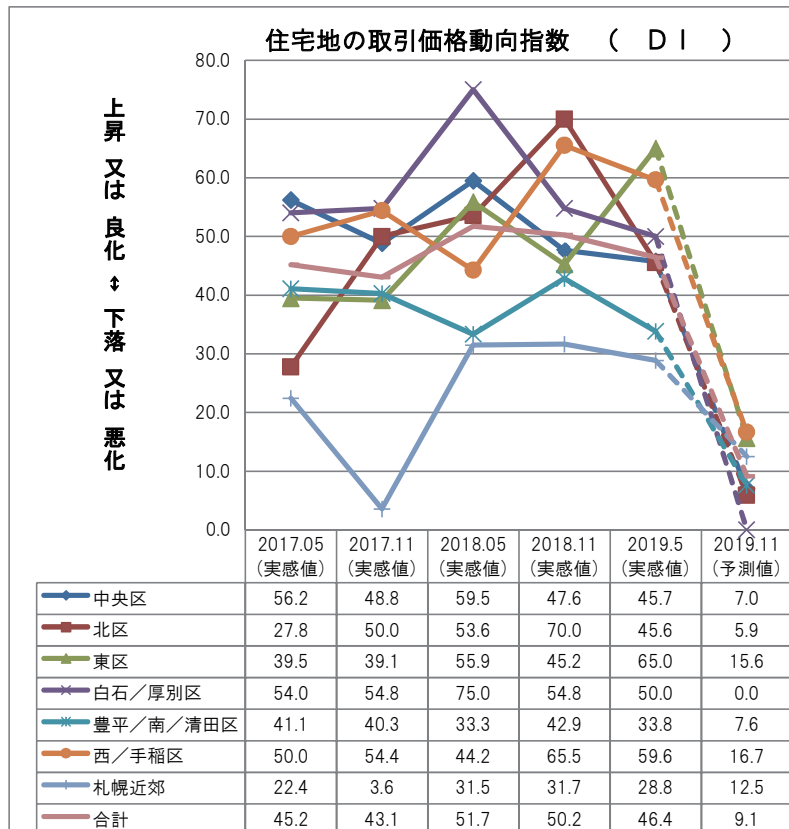
(商業地の取引価格変動)

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D I値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は前回の北区とは異なり「中央区」で、逆に、最もD I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)地区は前回と同じく「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、白石/厚別区以外の地区で地価は上昇するとの結果が得られ、白石/厚別区は下落するとの結果が得られた。最もD I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、前回の北区とは異なり「中央区」であった。

全ての地区で予測の方が実感よりD I値が低くなっており、今までの地価上昇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)

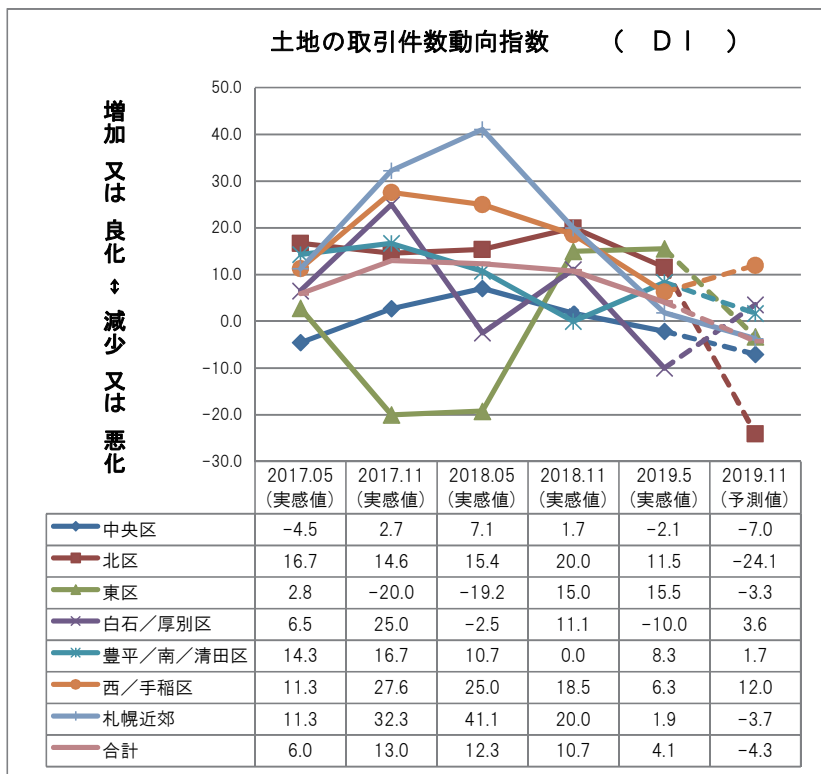
実感としては、前回と同様、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もD I値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は前回の北区とは異なり「東区」で、逆に、最もD I値のプラスが小さかった(上昇しているとの回答が少なかった)地区は前回と同様に「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、白石/厚別区以外の地区で地価は上昇するとの結果が得られ、白石/厚別区は横ばいとの結果が得られた。最もD I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、前回の北区とは異なり「西/手稲区」であった。

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

【取引件数の動向】

①土地の取引件数

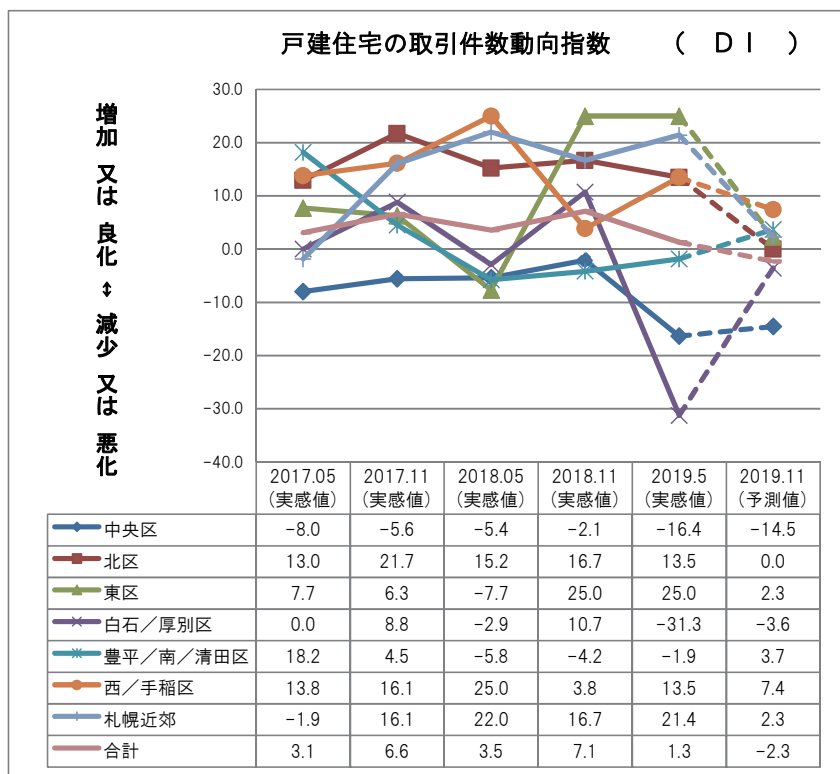


(土地の取引件数変動)

実感としては、「中央区」・「白石/厚別区」で土地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「白石/厚別区」であった。

半年後の予測としては、「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」で土地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「北区」であった。

②戸建住宅の取引件数



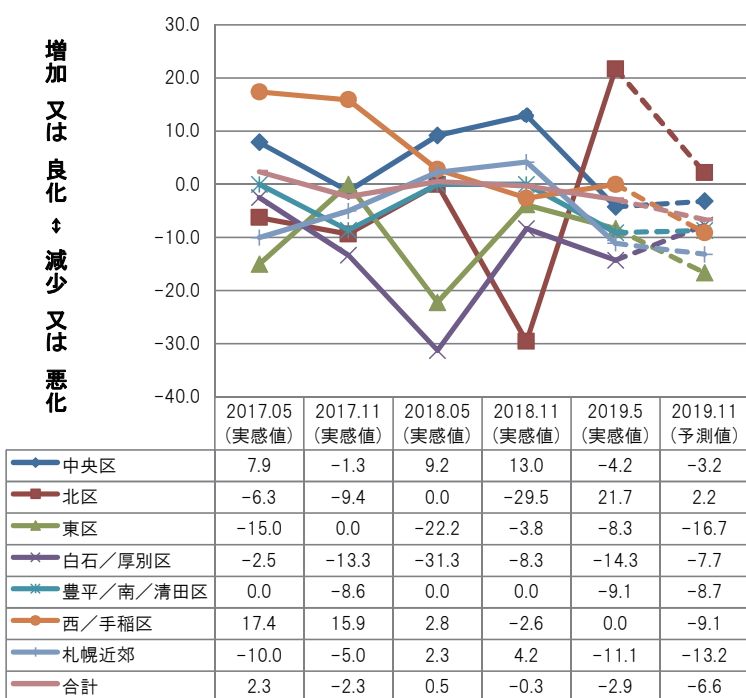
(戸建住宅の取引件数変動)

実感としては、「中央区」・「白石/厚別区」・「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「白石/厚別区」であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「白石/厚別区」で戸建住宅の取引件数は減少し、「北区」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。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「中央区」であった。

### ③ マンションの取引件数

マンションの取引件数動向指数 (DI)



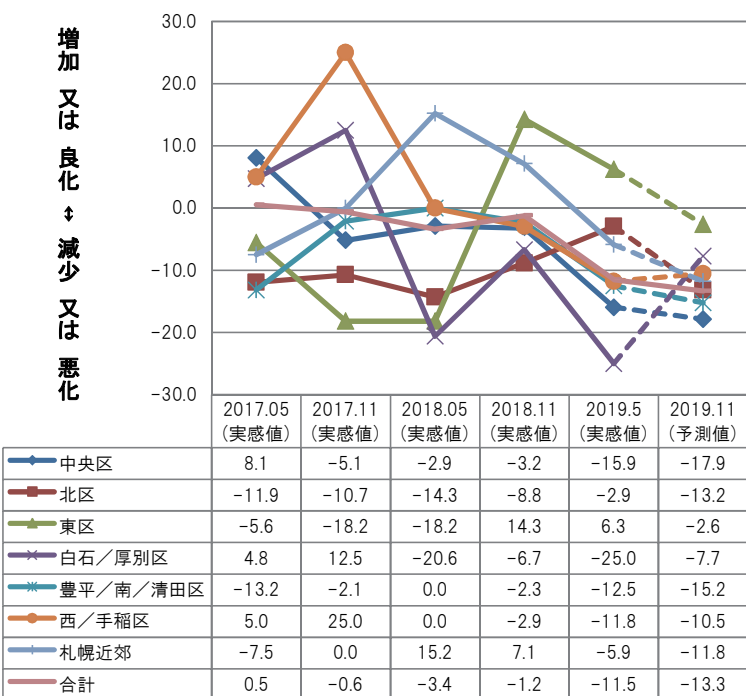
#### (マンションの取引件数変動)

実感としては、「北区」でマンションの取引件数は増加しているとの結果が得られ、「西/手稲区」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」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。

### ④ 事業用物件の取引件数

事業用物件の取引件数動向指数 (DI)



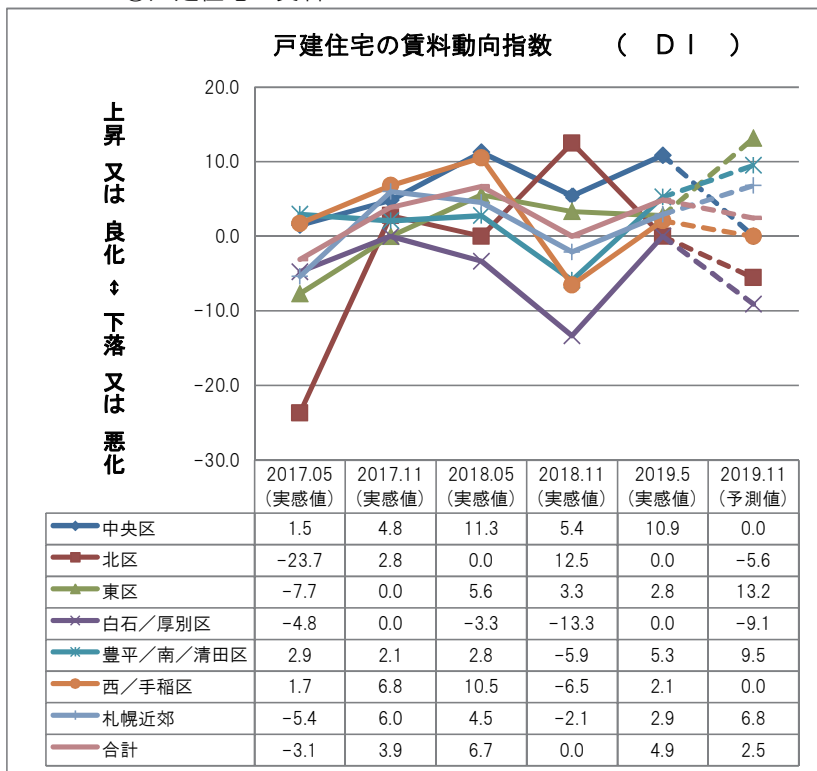
#### (事業用物件の取引件数変動)

実感としては、「東区」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、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、全ての地区で事業用物件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「中央区」であった。

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料

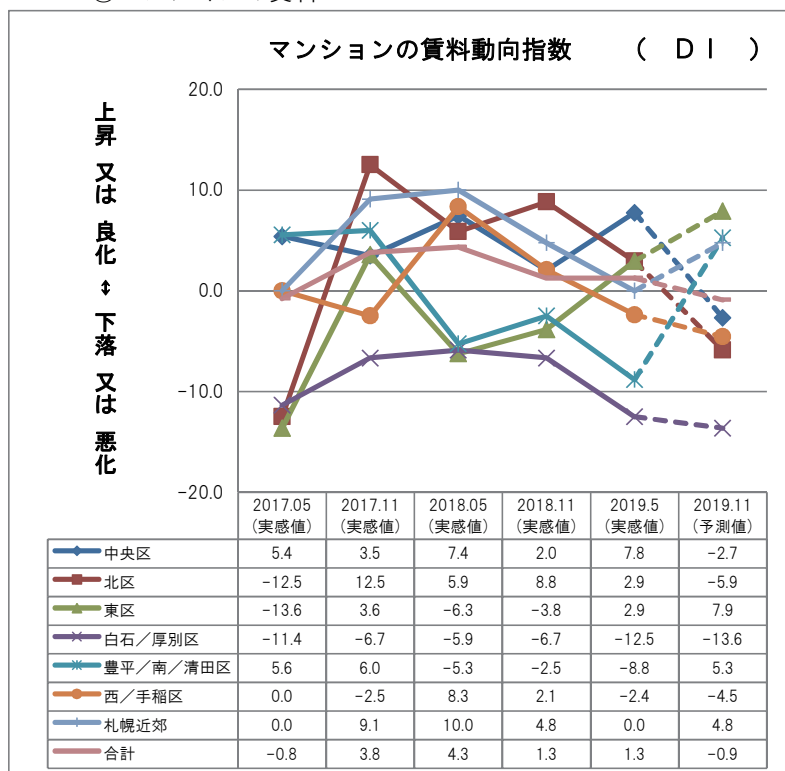


(戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「北区」・「白石/厚別区」で戸建住宅の賃料は横ばい、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「中央区」であった。

半年後の予測としては、「東区」・「豊平/南/清田区」・「札幌近郊」で戸建住宅の賃料は上昇し、「中央区」・「西/手稲区」は横ばい、「北区」・「白石/厚別区」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、「東区」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

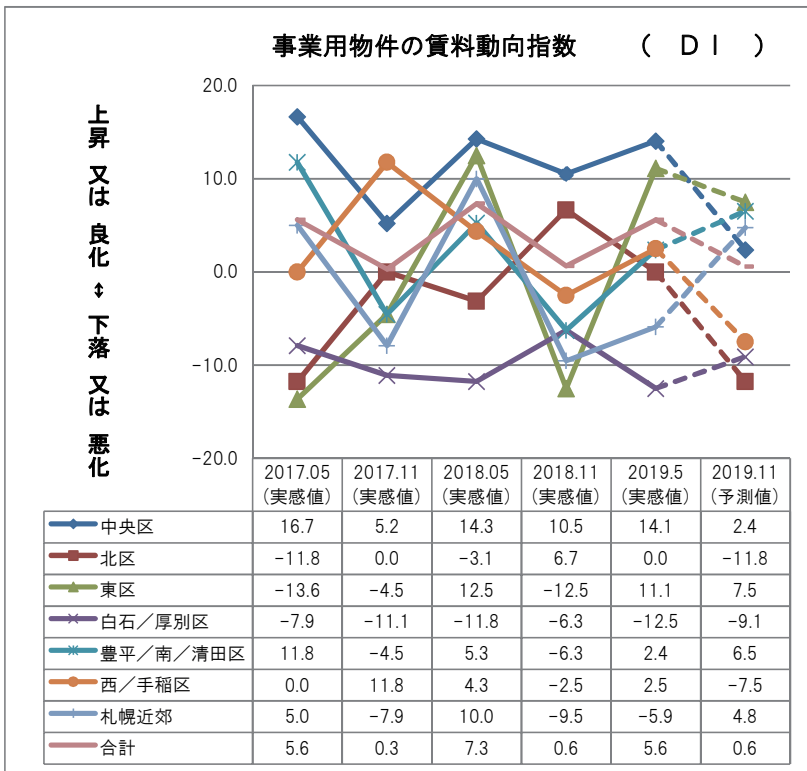


(マンションの賃料変動)

実感としては、「中央区」・「北区」・「東区」でマンションの賃料は上昇し、「札幌近郊」は横ばい、「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」で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「白石/厚別区」であった。

半年後の予測としては、「東区」・「豊平/南/清田区」・「札幌近郊」のマンションの賃料は上昇し、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値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は、「東区」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。

③事業用物件の賃料



(事業用物件の賃料変動)

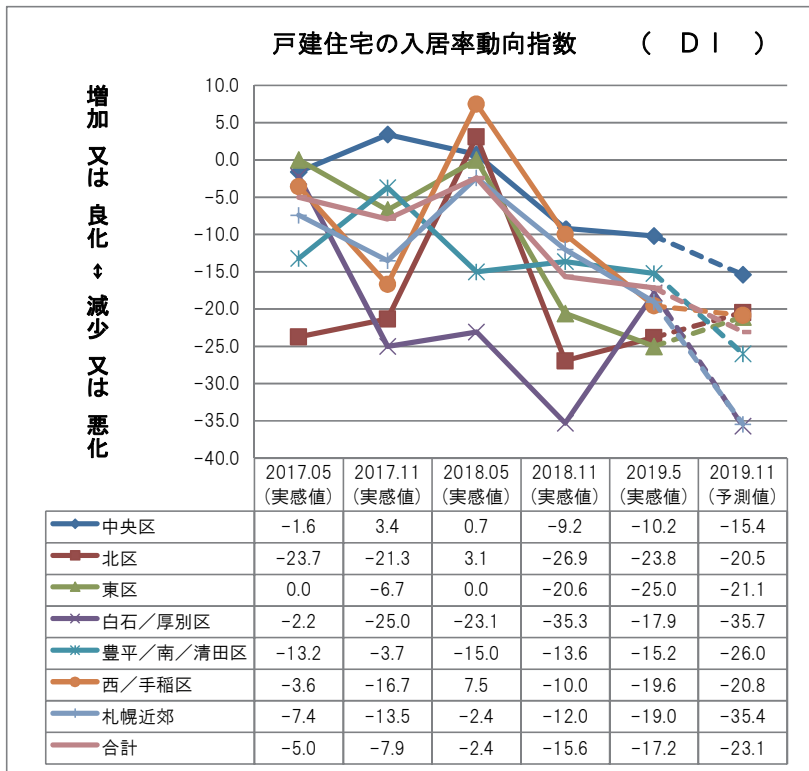
実感としては、「白石／厚別区」・「札幌近郊」の事業用物件の賃料は下落し、「北区」は横ばい、その他の地区の賃料は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は「中央区」であった。逆に、DI値が最も低かった(下落しているとの回答が多かった)地区は「白石／厚別区」であった。

半年後の予測としては、「北区」・「白石／厚別区」・「西／手稲区」の事業用物件の賃料は下落し、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、「東区」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。



【入居の動向】

①戸建住宅の入居率

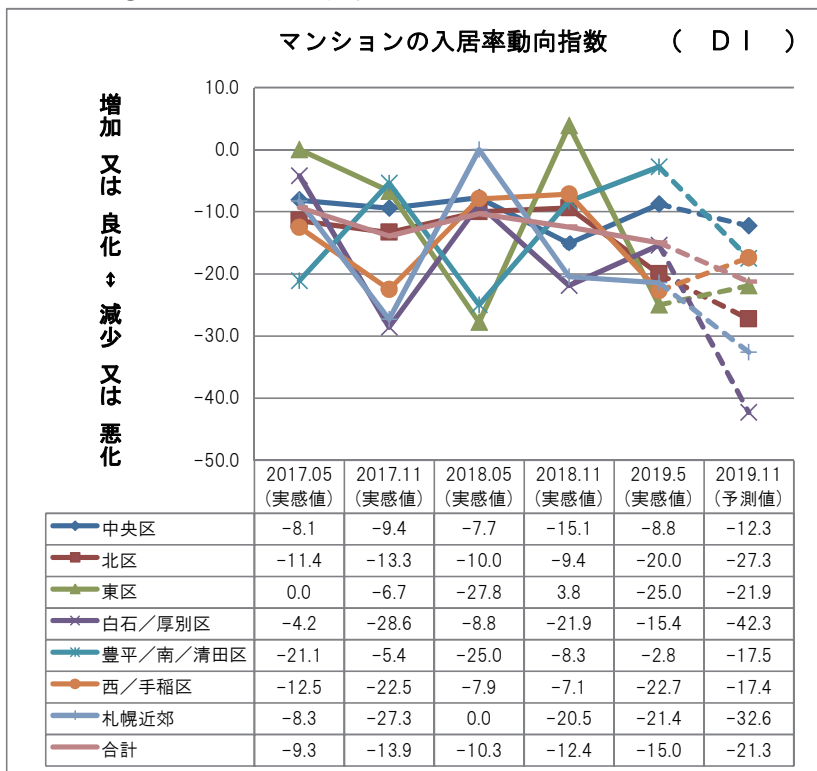


(戸建住宅の入居率変動)

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「東区」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「白石/厚別区」であった。

②マンションの入居率

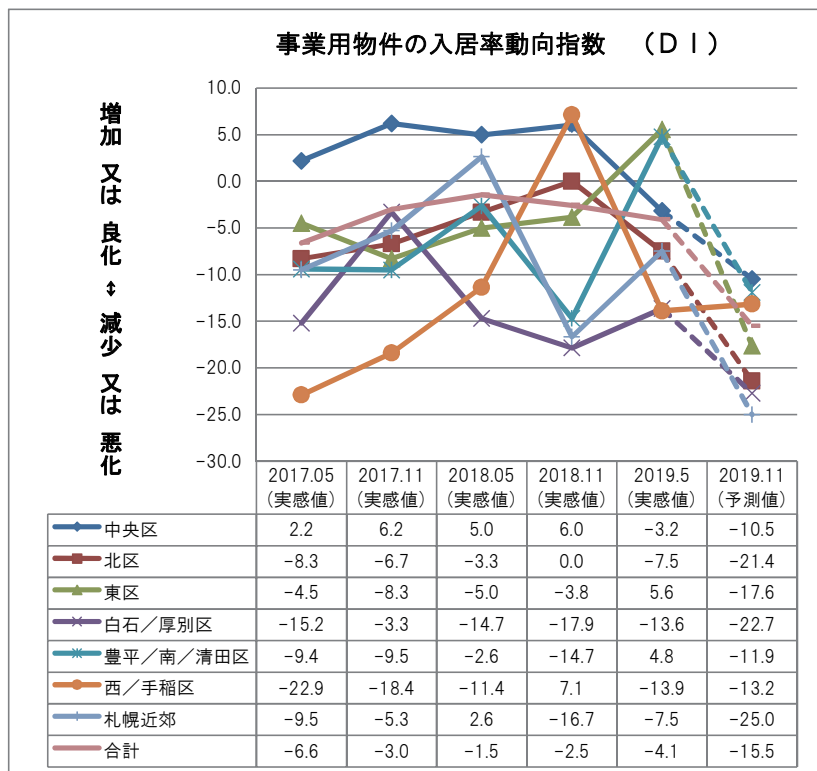


(マンションの入居率変動)

実感としては、全ての地区のマンションの入居率は減少(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「東区」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。

### ③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、「東区」・「豊平／南／清田区」で事業用物件の入居率は増加（空室は減少）し、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「東区」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「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「札幌近郊」であった。

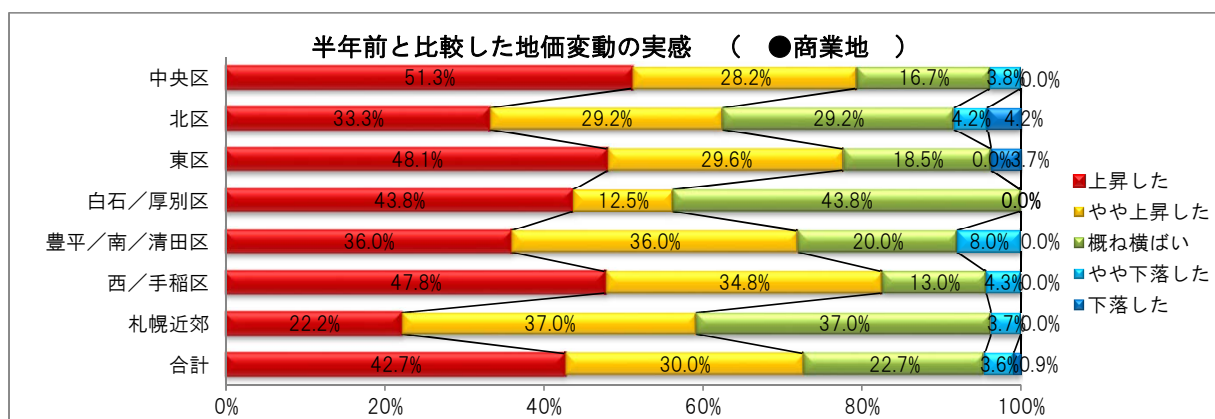
[3] 設問ごとの回答内訳

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

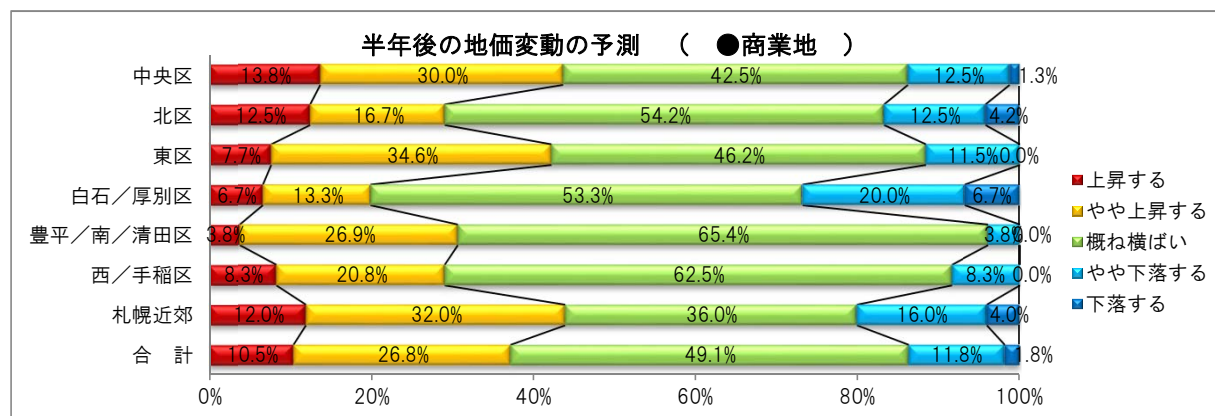
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D I 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	63.5	40 51.3%	22 28.2%	13 16.7%	3 3.8%	0 0.0%	78 100.0%	7	85
北区	41.7	8 33.3%	7 29.2%	7 29.2%	1 4.2%	1 4.2%	24 100.0%	2	26
東区	59.3	13 48.1%	8 29.6%	5 18.5%	0 0.0%	1 3.7%	27 100.0%	1	28
白石/厚別区	50.0	7 43.8%	2 12.5%	7 43.8%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	2	18
豊平/南/清田区	50.0	9 36.0%	9 36.0%	5 20.0%	2 8.0%	0 0.0%	25 100.0%	2	27
西/手稲区	63.0	11 47.8%	8 34.8%	3 13.0%	1 4.3%	0 0.0%	23 100.0%	0	23
札幌近郊	38.9	6 22.2%	10 37.0%	10 37.0%	1 3.7%	0 0.0%	27 100.0%	4	31
合計	55.0	94 42.7%	66 30.0%	50 22.7%	8 3.6%	2 0.9%	220 100%	18	238



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

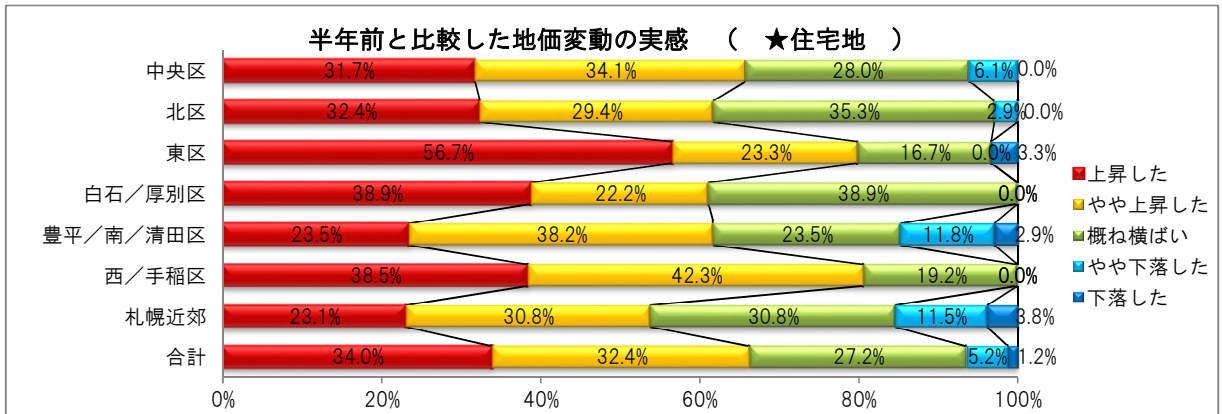
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	21.3	11 13.8%	24 30.0%	34 42.5%	10 12.5%	1 1.3%	80 100.0%	6	86
北区	10.4	3 12.5%	4 16.7%	13 54.2%	3 12.5%	1 4.2%	24 100.0%	2	26
東区	19.2	2 7.7%	9 34.6%	12 46.2%	3 11.5%	0 0.0%	26 100.0%	2	28
白石/厚別区	-3.3	1 6.7%	2 13.3%	8 53.3%	3 20.0%	1 6.7%	15 100.0%	2	17
豊平/南/清田区	15.4	1 3.8%	7 26.9%	17 65.4%	1 3.8%	0 0.0%	26 100.0%	2	28
西/手稲区	14.6	2 8.3%	5 20.8%	15 62.5%	2 8.3%	0 0.0%	24 100.0%	0	24
札幌近郊	16.0	3 12.0%	8 32.0%	9 36.0%	4 16.0%	1 4.0%	25 100.0%	4	29
合計	16.1	23 10.5%	59 26.8%	108 49.1%	26 11.8%	4 1.8%	220 100%	18	238



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

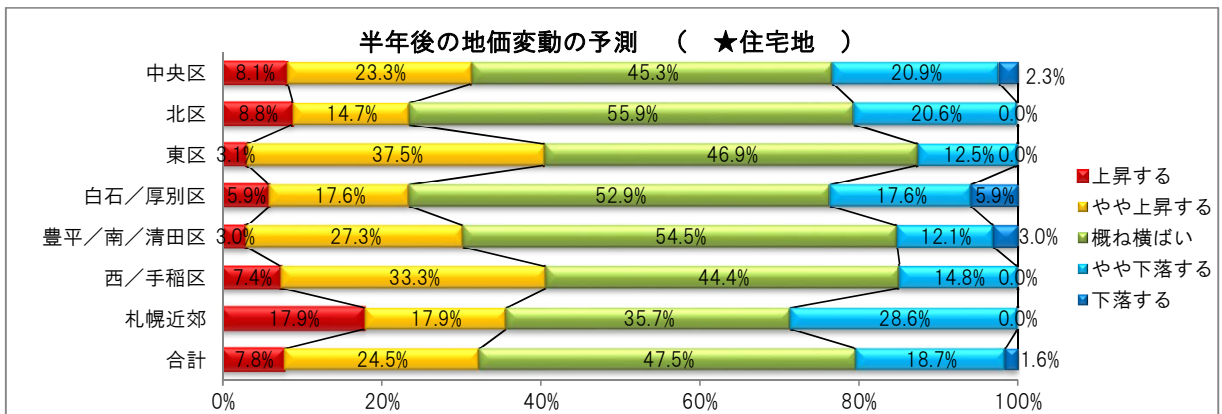
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D I 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	45.7	26 31.7%	28 34.1%	23 28.0%	5 6.1%	0 0.0%	82 100.0%	6	88
北区	45.6	11 32.4%	10 29.4%	12 35.3%	1 2.9%	0 0.0%	34 100.0%	0	34
東区	65.0	17 56.7%	7 23.3%	5 16.7%	0 0.0%	1 3.3%	30 100.0%	1	31
白石／厚別区	50.0	7 38.9%	4 22.2%	7 38.9%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	1	19
豊平／南／清田区	33.8	8 23.5%	13 38.2%	8 23.5%	4 11.8%	1 2.9%	34 100.0%	0	34
西／手稲区	59.6	10 38.5%	11 42.3%	5 19.2%	0 0.0%	0 0.0%	26 100.0%	0	26
札幌近郊	28.8	6 23.1%	8 30.8%	8 30.8%	3 11.5%	1 3.8%	26 100.0%	1	27
合計	46.4	85 34.0%	81 32.4%	68 27.2%	13 5.2%	3 1.2%	250 100%	9	259



②★住宅地 半年後の地価変動の予測

エリア	D I 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	7.0	7 8.1%	20 23.3%	39 45.3%	18 20.9%	2 2.3%	86 100.0%	3	89
北区	5.9	3 8.8%	5 14.7%	19 55.9%	7 20.6%	0 0.0%	34 100.0%	0	34
東区	15.6	1 3.1%	12 37.5%	15 46.9%	4 12.5%	0 0.0%	32 100.0%	1	33
白石／厚別区	0.0	1 5.9%	3 17.6%	9 52.9%	3 17.6%	1 5.9%	17 100.0%	2	19
豊平／南／清田区	7.6	1 3.0%	9 27.3%	18 54.5%	4 12.1%	1 3.0%	33 100.0%	1	34
西／手稲区	16.7	2 7.4%	9 33.3%	12 44.4%	4 14.8%	0 0.0%	27 100.0%	0	27
札幌近郊	12.5	5 17.9%	5 17.9%	10 35.7%	8 28.6%	0 0.0%	28 100.0%	1	29
合計	9.1	20 7.8%	63 24.5%	122 47.5%	48 18.7%	4 1.6%	257 100%	8	265

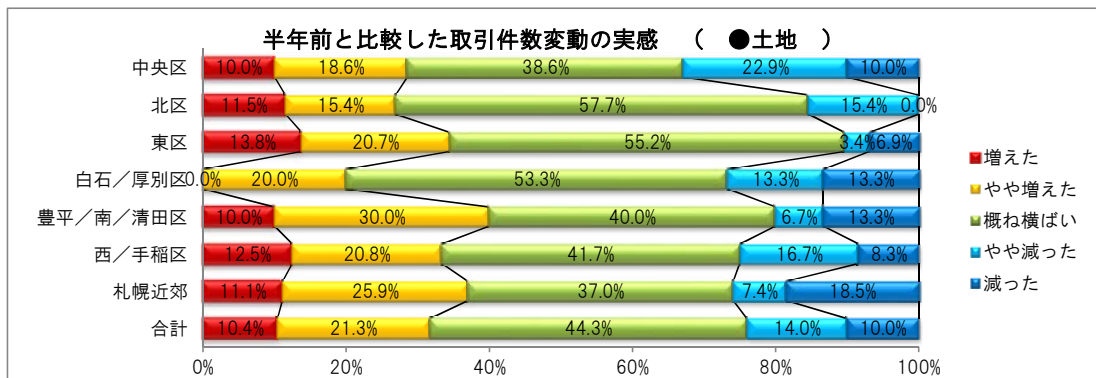


問4. ①② 取引件数変動 ( ●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ) の実感と予測

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

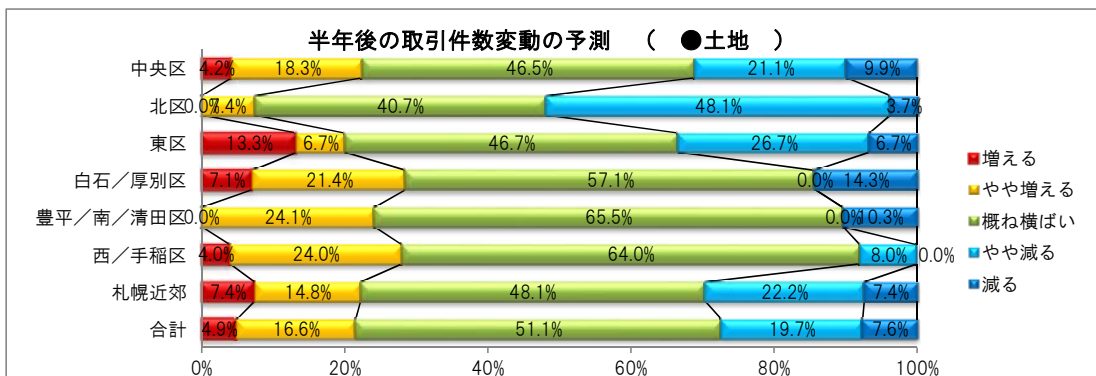
①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 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	7	13	27	16	7	70	7	77
		10.0%	18.6%	38.6%	22.9%	10.0%	100.0%		
北区	11.5	3	4	15	4	0	26	2	28
		11.5%	15.4%	57.7%	15.4%	0.0%	100.0%		
東区	15.5	4	6	16	1	2	29	2	31
		13.8%	20.7%	55.2%	3.4%	6.9%	100.0%		
白石/厚別区	-10.0	0	3	8	2	2	15	2	17
		0.0%	20.0%	53.3%	13.3%	13.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	8.3	3	9	12	2	4	30	2	32
		10.0%	30.0%	40.0%	6.7%	13.3%	100.0%		
西/手稲区	6.3	3	5	10	4	2	24	1	25
		12.5%	20.8%	41.7%	16.7%	8.3%	100.0%		
札幌近郊	1.9	3	7	10	2	5	27	3	30
		11.1%	25.9%	37.0%	7.4%	18.5%	100.0%		
合計	4.1	23	47	98	31	22	221	19	240
		10.4%	21.3%	44.3%	14.0%	10.0%	100%		



②●土地 半年後の取引件数変動の予測

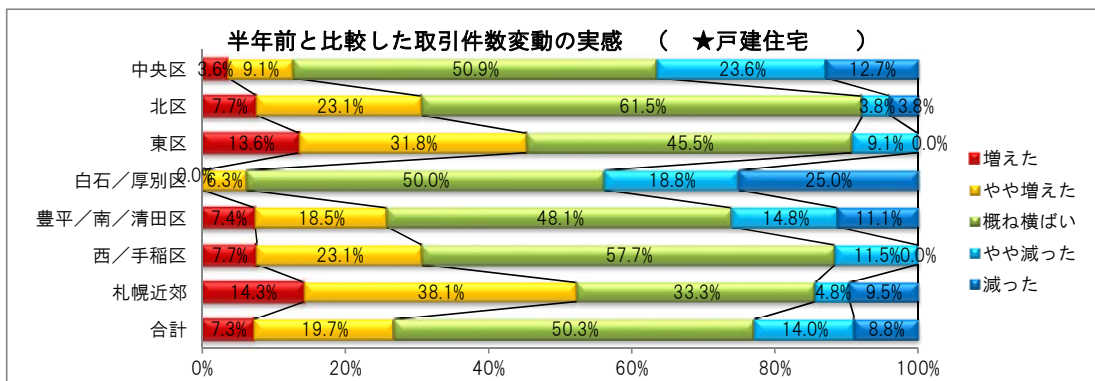
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-7.0	3	13	33	15	7	71	7	78
		4.2%	18.3%	46.5%	21.1%	9.9%	100.0%		
北区	-24.1	0	2	11	13	1	27	1	28
		0.0%	7.4%	40.7%	48.1%	3.7%	100.0%		
東区	-3.3	4	2	14	8	2	30	1	31
		13.3%	6.7%	46.7%	26.7%	6.7%	100.0%		
白石/厚別区	3.6	1	3	8	0	2	14	3	17
		7.1%	21.4%	57.1%	0.0%	14.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	1.7	0	7	19	0	3	29	3	32
		0.0%	24.1%	65.5%	0.0%	10.3%	100.0%		
西/手稲区	12.0	1	6	16	2	0	25	0	25
		4.0%	24.0%	64.0%	8.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-3.7	2	4	13	6	2	27	3	30
		7.4%	14.8%	48.1%	22.2%	7.4%	100.0%		
合計	-4.3	11	37	114	44	17	223	18	241
		4.9%	16.6%	51.1%	19.7%	7.6%	100%		



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

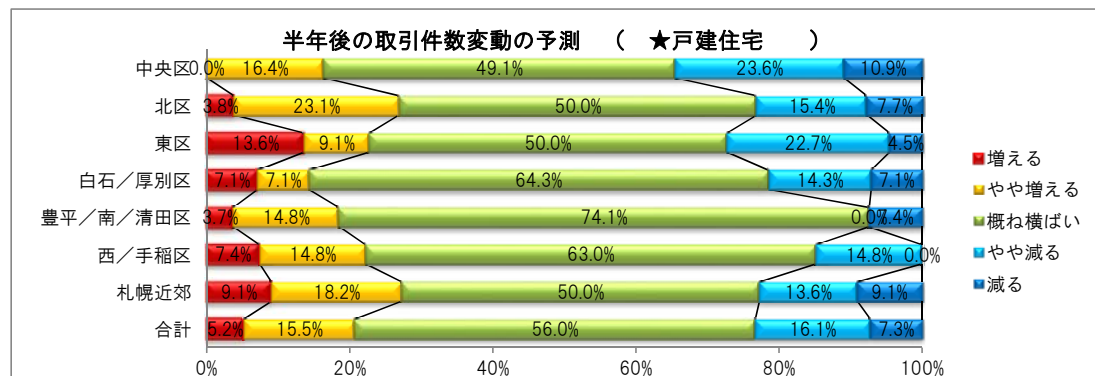
①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 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	-16.4	2 3.6%	5 9.1%	28 50.9%	13 23.6%	7 12.7%	55 100.0%	13	68
北区	13.5	2 7.7%	6 23.1%	16 61.5%	1 3.8%	1 3.8%	26 100.0%	1	27
東区	25.0	3 13.6%	7 31.8%	10 45.5%	2 9.1%	0 0.0%	22 100.0%	5	27
白石/厚別区	-31.3	0 0.0%	1 6.3%	8 50.0%	3 18.8%	4 25.0%	16 100.0%	2	18
豊平/南/清田区	-1.9	2 7.4%	5 18.5%	13 48.1%	4 14.8%	3 11.1%	27 100.0%	5	32
西/手稲区	13.5	2 7.7%	6 23.1%	15 57.7%	3 11.5%	0 0.0%	26 100.0%	1	27
札幌近郊	21.4	3 14.3%	8 38.1%	7 33.3%	1 4.8%	2 9.5%	21 100.0%	7	28
合計	1.3	14 7.3%	38 19.7%	97 50.3%	27 14.0%	17 8.8%	193 100%	34	227



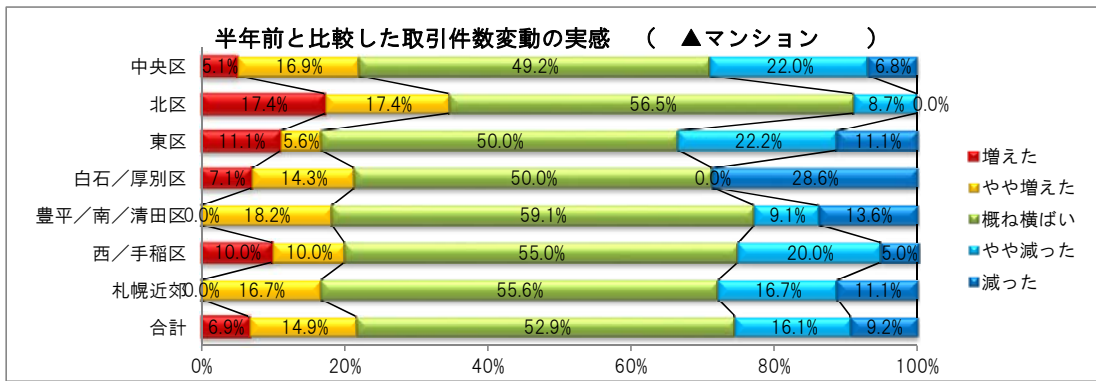
②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

エリア	D I 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	-14.5	0 0.0%	9 16.4%	27 49.1%	13 23.6%	6 10.9%	55 100.0%	15	70
北区	0.0	1 3.8%	6 23.1%	13 50.0%	4 15.4%	2 7.7%	26 100.0%	1	27
東区	2.3	3 13.6%	2 9.1%	11 50.0%	5 22.7%	1 4.5%	22 100.0%	5	27
白石/厚別区	-3.6	1 7.1%	1 7.1%	9 64.3%	2 14.3%	1 7.1%	14 100.0%	4	18
豊平/南/清田区	3.7	1 3.7%	4 14.8%	20 74.1%	0 0.0%	2 7.4%	27 100.0%	5	32
西/手稲区	7.4	2 7.4%	4 14.8%	17 63.0%	4 14.8%	0 0.0%	27 100.0%	0	27
札幌近郊	2.3	2 9.1%	4 18.2%	11 50.0%	3 13.6%	2 9.1%	22 100.0%	6	28
合計	-2.3	10 5.2%	30 15.5%	108 56.0%	31 16.1%	14 7.3%	193 100%	36	229



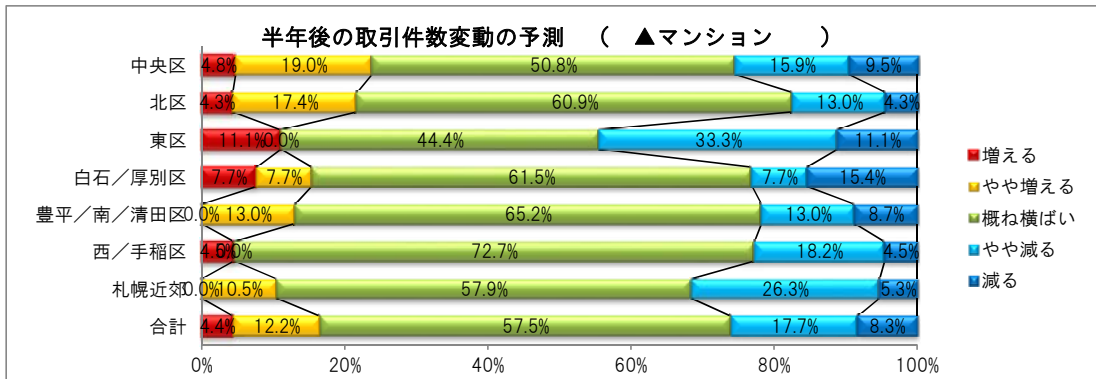
3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測  
 ①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 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	3	10	29	13	4	59	10	69
		5.1%	16.9%	49.2%	22.0%	6.8%	100.0%		
北区	21.7	4	4	13	2	0	23	4	27
		17.4%	17.4%	56.5%	8.7%	0.0%	100.0%		
東区	-8.3	2	1	9	4	2	18	8	26
		11.1%	5.6%	50.0%	22.2%	11.1%	100.0%		
白石/厚別区	-14.3	1	2	7	0	4	14	3	17
		7.1%	14.3%	50.0%	0.0%	28.6%	100.0%		
豊平/南/清田区	-9.1	0	4	13	2	3	22	8	30
		0.0%	18.2%	59.1%	9.1%	13.6%	100.0%		
西/手稲区	0.0	2	2	11	4	1	20	3	23
		10.0%	10.0%	55.0%	20.0%	5.0%	100.0%		
札幌近郊	-11.1	0	3	10	3	2	18	10	28
		0.0%	16.7%	55.6%	16.7%	11.1%	100.0%		
合計	-2.9	12	26	92	28	16	174	46	220
		6.9%	14.9%	52.9%	16.1%	9.2%	100%		



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

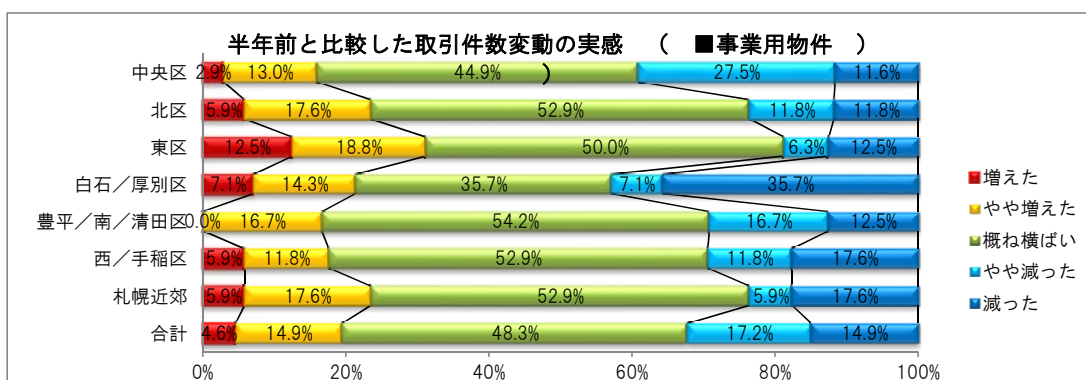
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-3.2	3	12	32	10	6	63	9	72
		4.8%	19.0%	50.8%	15.9%	9.5%	100.0%		
北区	2.2	1	4	14	3	1	23	4	27
		4.3%	17.4%	60.9%	13.0%	4.3%	100.0%		
東区	-16.7	2	0	8	6	2	18	7	25
		11.1%	0.0%	44.4%	33.3%	11.1%	100.0%		
白石/厚別区	-7.7	1	1	8	1	2	13	4	17
		7.7%	7.7%	61.5%	7.7%	15.4%	100.0%		
豊平/南/清田区	-8.7	0	3	15	3	2	23	7	30
		0.0%	13.0%	65.2%	13.0%	8.7%	100.0%		
西/手稲区	-9.1	1	0	16	4	1	22	1	23
		4.5%	0.0%	72.7%	18.2%	4.5%	100.0%		
札幌近郊	-13.2	0	2	11	5	1	19	9	28
		0.0%	10.5%	57.9%	26.3%	5.3%	100.0%		
合計	-6.6	8	22	104	32	15	181	41	222
		4.4%	12.2%	57.5%	17.7%	8.3%	100%		



4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

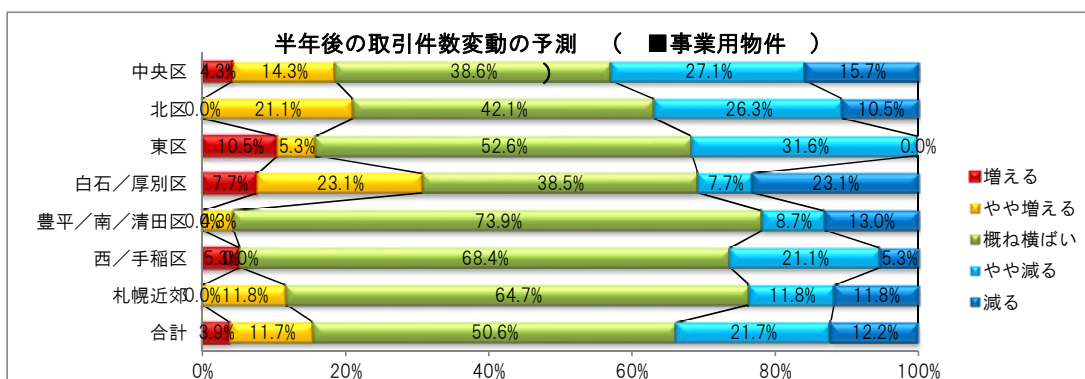
①■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 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	-15.9	2	9	31	19	8	69	9	78
		2.9%	13.0%	44.9%	27.5%	11.6%	100.0%		
北区	-2.9	1	3	9	2	2	17	6	23
		5.9%	17.6%	52.9%	11.8%	11.8%	100.0%		
東区	6.3	2	3	8	1	2	16	7	23
		12.5%	18.8%	50.0%	6.3%	12.5%	100.0%		
白石/厚別区	-25.0	1	2	5	1	5	14	3	17
		7.1%	14.3%	35.7%	7.1%	35.7%	100.0%		
豊平/南/清田区	-12.5	0	4	13	4	3	24	7	31
		0.0%	16.7%	54.2%	16.7%	12.5%	100.0%		
西/手稲区	-11.8	1	2	9	2	3	17	3	20
		5.9%	11.8%	52.9%	11.8%	17.6%	100.0%		
札幌近郊	-5.9	1	3	9	1	3	17	10	27
		5.9%	17.6%	52.9%	5.9%	17.6%	100.0%		
合計	-11.5	8	26	84	30	26	174	45	219
		4.6%	14.9%	48.3%	17.2%	14.9%	100%		



②■事業用物件 半年後の取引件数変動の予測

エリア	D I 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	-17.9	3	10	27	19	11	70	9	79
		4.3%	14.3%	38.6%	27.1%	15.7%	100.0%		
北区	-13.2	0	4	8	5	2	19	3	22
		0.0%	21.1%	42.1%	26.3%	10.5%	100.0%		
東区	-2.6	2	1	10	6	0	19	6	25
		10.5%	5.3%	52.6%	31.6%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-7.7	1	3	5	1	3	13	4	17
		7.7%	23.1%	38.5%	7.7%	23.1%	100.0%		
豊平/南/清田区	-15.2	0	1	17	2	3	23	8	31
		0.0%	4.3%	73.9%	8.7%	13.0%	100.0%		
西/手稲区	-10.5	1	0	13	4	1	19	2	21
		5.3%	0.0%	68.4%	21.1%	5.3%	100.0%		
札幌近郊	-11.8	0	2	11	2	2	17	10	27
		0.0%	11.8%	64.7%	11.8%	11.8%	100.0%		
合計	-13.3	7	21	91	39	22	180	42	222
		3.9%	11.7%	50.6%	21.7%	12.2%	100%		



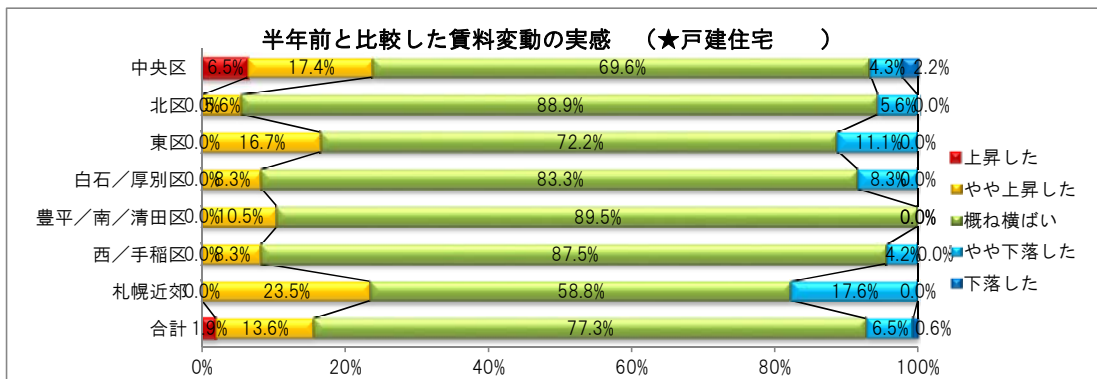


問5. 賃料 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ) 変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

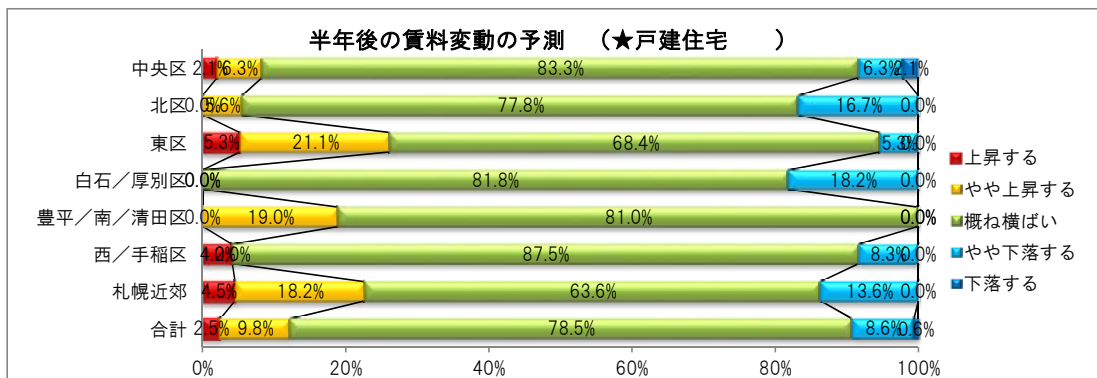
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	D I 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	10.9	3	8	32	2	1	46	17	63
		6.5%	17.4%	69.6%	4.3%	2.2%	100.0%		
北区	0.0	0	1	16	1	0	18	8	26
		0.0%	5.6%	88.9%	5.6%	0.0%	100.0%		
東区	2.8	0	3	13	2	0	18	7	25
		0.0%	16.7%	72.2%	11.1%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	0.0	0	1	10	1	0	12	5	17
		0.0%	8.3%	83.3%	8.3%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	5.3	0	2	17	0	0	19	11	30
		0.0%	10.5%	89.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	2.1	0	2	21	1	0	24	2	26
		0.0%	8.3%	87.5%	4.2%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	2.9	0	4	10	3	0	17	11	28
		0.0%	23.5%	58.8%	17.6%	0.0%	100.0%		
合計	4.9	3	21	119	10	1	154	61	215
		1.9%	13.6%	77.3%	6.5%	0.6%	100%		



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

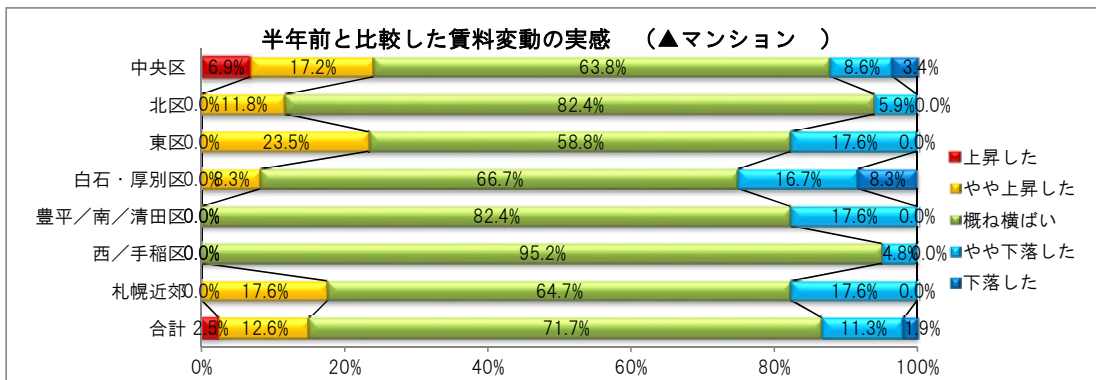
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	0.0	1	3	40	3	1	48	17	65
		2.1%	6.3%	83.3%	6.3%	2.1%	100.0%		
北区	-5.6	0	1	14	3	0	18	9	27
		0.0%	5.6%	77.8%	16.7%	0.0%	100.0%		
東区	13.2	1	4	13	1	0	19	6	25
		5.3%	21.1%	68.4%	5.3%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-9.1	0	0	9	2	0	11	6	17
		0.0%	0.0%	81.8%	18.2%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	9.5	0	4	17	0	0	21	9	30
		0.0%	19.0%	81.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	0.0	1	0	21	2	0	24	2	26
		4.2%	0.0%	87.5%	8.3%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	6.8	1	4	14	3	0	22	7	29
		4.5%	18.2%	63.6%	13.6%	0.0%	100.0%		
合計	2.5	4	16	128	14	1	163	56	219
		2.5%	9.8%	78.5%	8.6%	0.6%	100%		



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

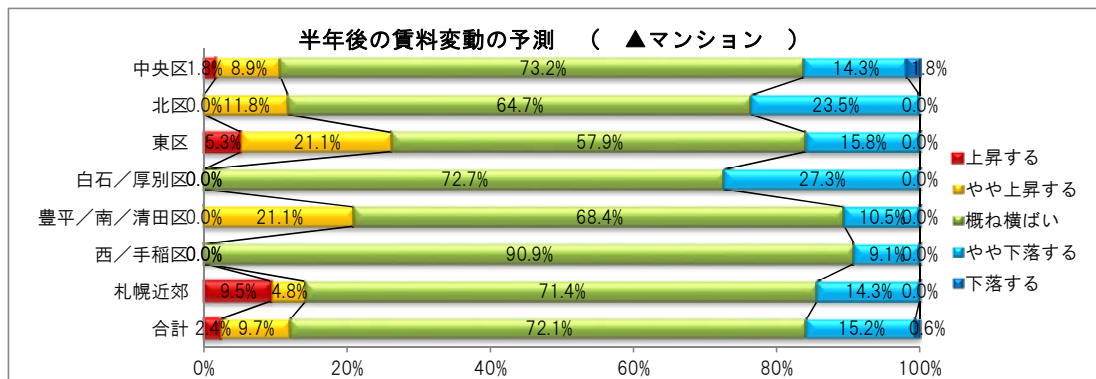
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	D I 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	7.8	4	10	37	5	2	58	11	69
		6.9%	17.2%	63.8%	8.6%	3.4%	100.0%		
北区	2.9	0	2	14	1	0	17	8	25
		0.0%	11.8%	82.4%	5.9%	0.0%	100.0%		
東区	2.9	0	4	10	3	0	17	8	25
		0.0%	23.5%	58.8%	17.6%	0.0%	100.0%		
白石・厚別区	-12.5	0	1	8	2	1	12	5	17
		0.0%	8.3%	66.7%	16.7%	8.3%	100.0%		
豊平／南／清田区	-8.8	0	0	14	3	0	17	12	29
		0.0%	0.0%	82.4%	17.6%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-2.4	0	0	20	1	0	21	3	24
		0.0%	0.0%	95.2%	4.8%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	0.0	0	3	11	3	0	17	11	28
		0.0%	17.6%	64.7%	17.6%	0.0%	100.0%		
合計	1.3	4	20	114	18	3	159	58	217
		2.5%	12.6%	71.7%	11.3%	1.9%	100%		



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

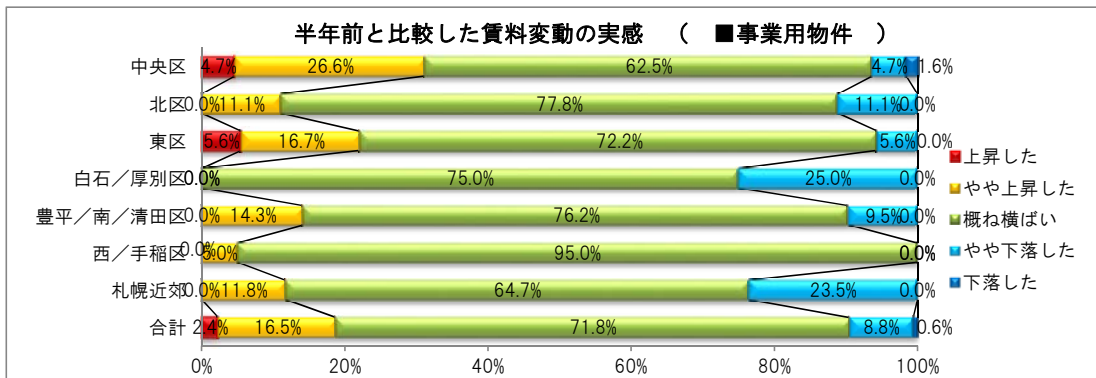
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-2.7	1	5	41	8	1	56	13	69
		1.8%	8.9%	73.2%	14.3%	1.8%	100.0%		
北区	-5.9	0	2	11	4	0	17	8	25
		0.0%	11.8%	64.7%	23.5%	0.0%	100.0%		
東区	7.9	1	4	11	3	0	19	6	25
		5.3%	21.1%	57.9%	15.8%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-13.6	0	0	8	3	0	11	6	17
		0.0%	0.0%	72.7%	27.3%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.3	0	4	13	2	0	19	10	29
		0.0%	21.1%	68.4%	10.5%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	-4.5	0	0	20	2	0	22	3	25
		0.0%	0.0%	90.9%	9.1%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	4.8	2	1	15	3	0	21	8	29
		9.5%	4.8%	71.4%	14.3%	0.0%	100.0%		
合計	-0.9	4	16	119	25	1	165	54	219
		2.4%	9.7%	72.1%	15.2%	0.6%	100%		



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

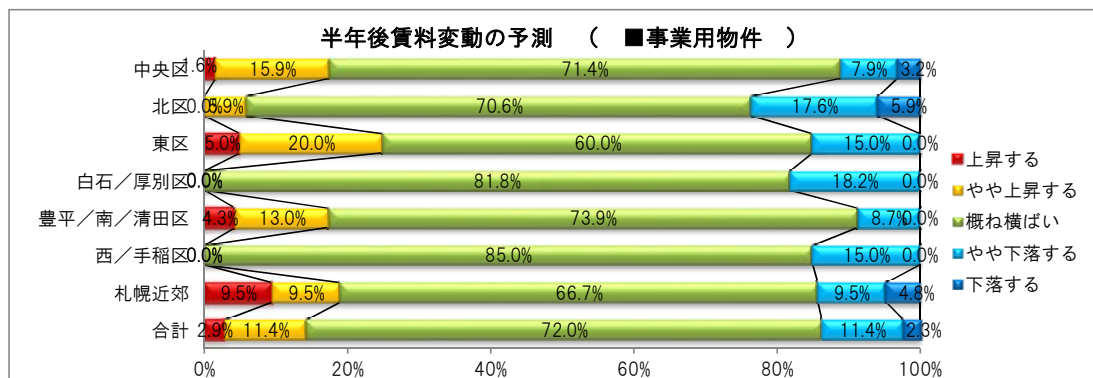
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	14.1	3	17	40	3	1	64	11	75
		4.7%	26.6%	62.5%	4.7%	1.6%	100.0%		
北区	0.0	0	2	14	2	0	18	6	24
		0.0%	11.1%	77.8%	11.1%	0.0%	100.0%		
東区	11.1	1	3	13	1	0	18	6	24
		5.6%	16.7%	72.2%	5.6%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-12.5	0	0	9	3	0	12	5	17
		0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	2.4	0	3	16	2	0	21	9	30
		0.0%	14.3%	76.2%	9.5%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	2.5	0	1	19	0	0	20	2	22
		0.0%	5.0%	95.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-5.9	0	2	11	4	0	17	10	27
		0.0%	11.8%	64.7%	23.5%	0.0%	100.0%		
合計	5.6	4	28	122	15	1	170	49	219
		2.4%	16.5%	71.8%	8.8%	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	2.4	1	10	45	5	2	63	13	76
		1.6%	15.9%	71.4%	7.9%	3.2%	100.0%		
北区	-11.8	0	1	12	3	1	17	7	24
		0.0%	5.9%	70.6%	17.6%	5.9%	100.0%		
東区	7.5	1	4	12	3	0	20	4	24
		5.0%	20.0%	60.0%	15.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-9.1	0	0	9	2	0	11	6	17
		0.0%	0.0%	81.8%	18.2%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	6.5	1	3	17	2	0	23	7	30
		4.3%	13.0%	73.9%	8.7%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	-7.5	0	0	17	3	0	20	2	22
		0.0%	0.0%	85.0%	15.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	4.8	2	2	14	2	1	21	8	29
		9.5%	9.5%	66.7%	9.5%	4.8%	100.0%		
合計	0.6	5	20	126	20	4	175	47	222
		2.9%	11.4%	72.0%	11.4%	2.3%	100%		

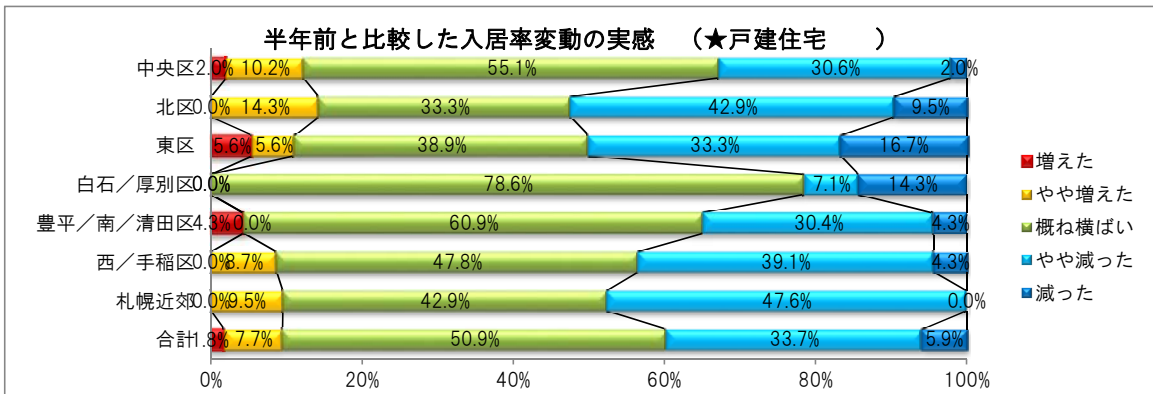


問6.①② 入居率変動 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ) の実感と予測

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

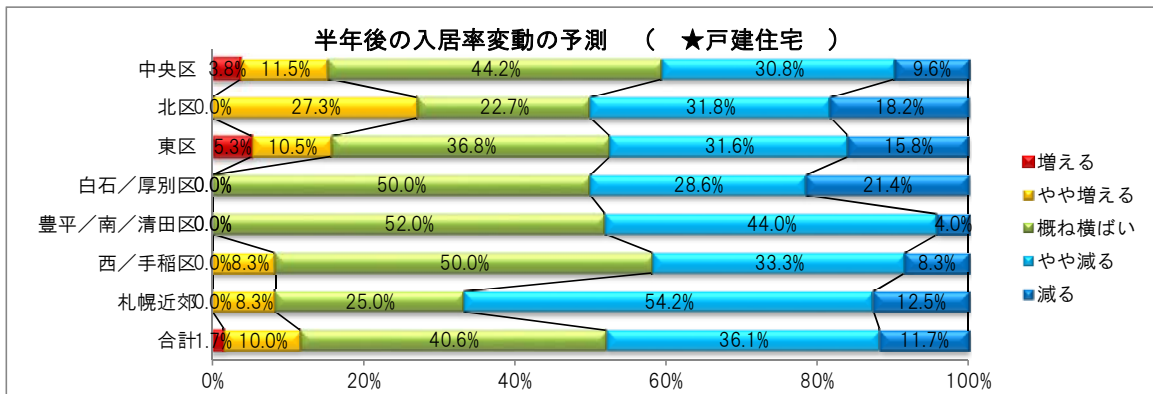
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	-10.2	1 2.0%	5 10.2%	27 55.1%	15 30.6%	1 2.0%	49 100.0%	16	65
北区	-23.8	0 0.0%	3 14.3%	7 33.3%	9 42.9%	2 9.5%	21 100.0%	6	27
東区	-25.0	1 5.6%	1 5.6%	7 38.9%	6 33.3%	3 16.7%	18 100.0%	7	25
白石/厚別区	-17.9	0 0.0%	0 0.0%	11 78.6%	1 7.1%	2 14.3%	14 100.0%	4	18
豊平/南/清田区	-15.2	1 4.3%	0 0.0%	14 60.9%	7 30.4%	1 4.3%	23 100.0%	9	32
西/手稲区	-19.6	0 0.0%	2 8.7%	11 47.8%	9 39.1%	1 4.3%	23 100.0%	1	24
札幌近郊	-19.0	0 0.0%	2 9.5%	9 42.9%	10 47.6%	0 0.0%	21 100.0%	7	28
合計	-17.2	3 1.8%	13 7.7%	86 50.9%	57 33.7%	10 5.9%	169 100%	50	219



②★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)

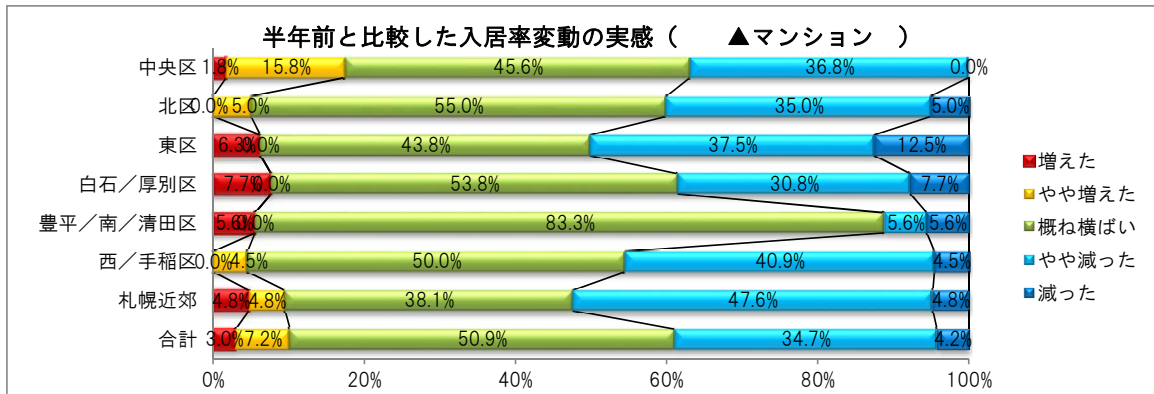
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-15.4	2 3.8%	6 11.5%	23 44.2%	16 30.8%	5 9.6%	52 100.0%	16	68
北区	-20.5	0 0.0%	6 27.3%	5 22.7%	7 31.8%	4 18.2%	22 100.0%	6	28
東区	-21.1	1 5.3%	2 10.5%	7 36.8%	6 31.6%	3 15.8%	19 100.0%	6	25
白石/厚別区	-35.7	0 0.0%	0 0.0%	7 50.0%	4 28.6%	3 21.4%	14 100.0%	4	18
豊平/南/清田区	-26.0	0 0.0%	0 0.0%	13 52.0%	11 44.0%	1 4.0%	25 100.0%	7	32
西/手稲区	-20.8	0 0.0%	2 8.3%	12 50.0%	8 33.3%	2 8.3%	24 100.0%	1	25
札幌近郊	-35.4	0 0.0%	2 8.3%	6 25.0%	13 54.2%	3 12.5%	24 100.0%	5	29
合計	-23.1	3 1.7%	18 10.0%	73 40.6%	65 36.1%	21 11.7%	180 100%	45	225



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

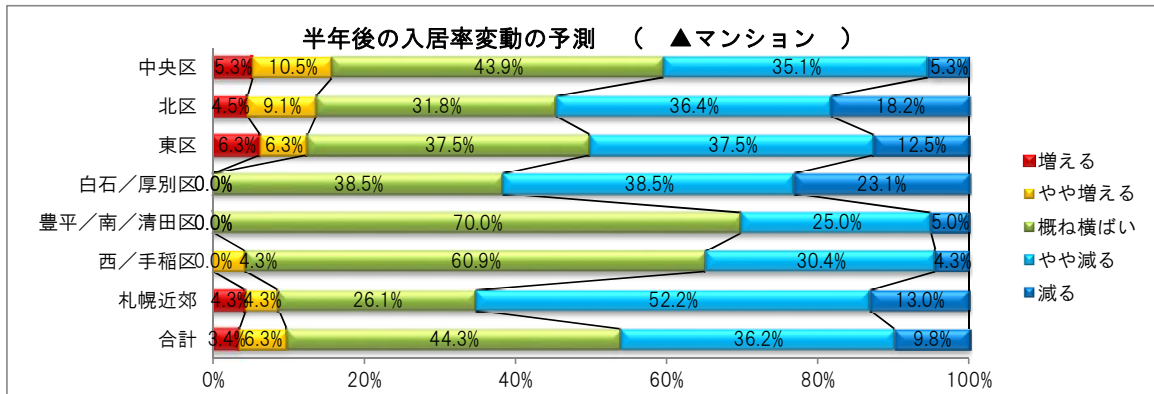
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-8.8	1 1.8%	9 15.8%	26 45.6%	21 36.8%	0 0.0%	57 100.0%	14	71
北区	-20.0	0 0.0%	1 5.0%	11 55.0%	7 35.0%	1 5.0%	20 100.0%	7	27
東区	-25.0	1 6.3%	0 0.0%	7 43.8%	6 37.5%	2 12.5%	16 100.0%	9	25
白石/厚別区	-15.4	1 7.7%	0 0.0%	7 53.8%	4 30.8%	1 7.7%	13 100.0%	3	16
豊平/南/清田区	-2.8	1 5.6%	0 0.0%	15 83.3%	1 5.6%	1 5.6%	18 100.0%	12	30
西/手稲区	-22.7	0 0.0%	1 4.5%	11 50.0%	9 40.9%	1 4.5%	22 100.0%	2	24
札幌近郊	-21.4	1 4.8%	1 4.8%	8 38.1%	10 47.6%	1 4.8%	21 100.0%	9	30
合計	-15.0	5 3.0%	12 7.2%	85 50.9%	58 34.7%	7 4.2%	167 100%	56	223



②▲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)

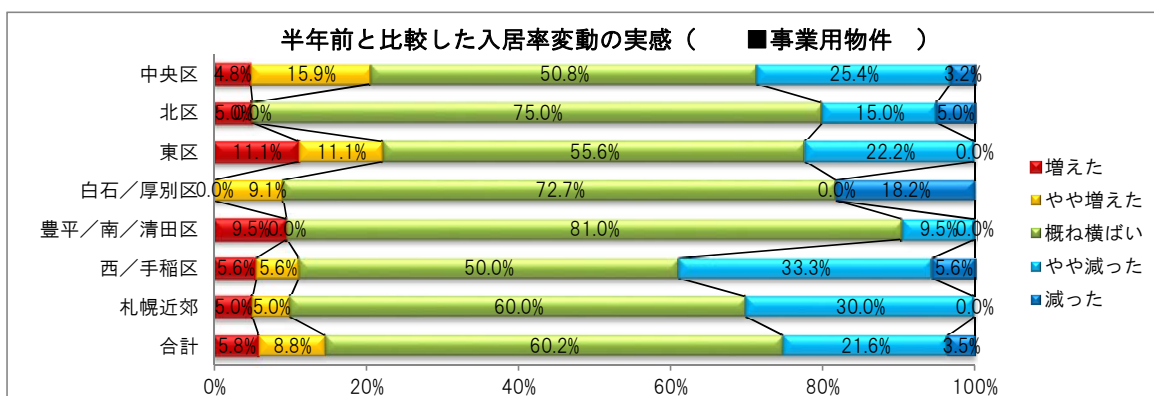
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-12.3	3 5.3%	6 10.5%	25 43.9%	20 35.1%	3 5.3%	57 100.0%	15	72
北区	-27.3	1 4.5%	2 9.1%	7 31.8%	8 36.4%	4 18.2%	22 100.0%	6	28
東区	-21.9	1 6.3%	1 6.3%	6 37.5%	6 37.5%	2 12.5%	16 100.0%	8	24
白石/厚別区	-42.3	0 0.0%	0 0.0%	5 38.5%	5 38.5%	3 23.1%	13 100.0%	4	17
豊平/南/清田区	-17.5	0 0.0%	0 0.0%	14 70.0%	5 25.0%	1 5.0%	20 100.0%	10	30
西/手稲区	-17.4	0 0.0%	1 4.3%	14 60.9%	7 30.4%	1 4.3%	23 100.0%	1	24
札幌近郊	-32.6	1 4.3%	1 4.3%	6 26.1%	12 52.2%	3 13.0%	23 100.0%	6	29
合計	-21.3	6 3.4%	11 6.3%	77 44.3%	63 36.2%	17 9.8%	174 100%	50	224



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

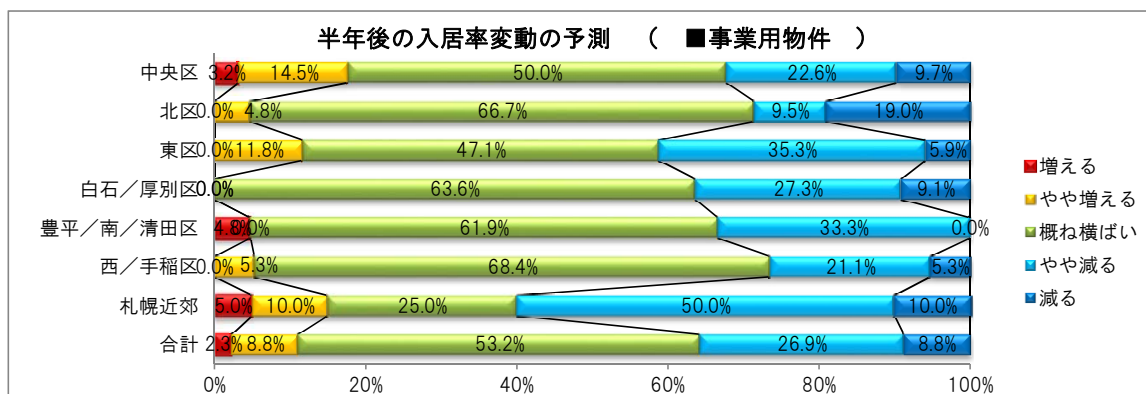
① ■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

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	-3.2	3	10	32	16	2	63	12	75
		4.8%	15.9%	50.8%	25.4%	3.2%	100.0%		
北区	-7.5	1	0	15	3	1	20	4	24
		5.0%	0.0%	75.0%	15.0%	5.0%	100.0%		
東区	5.6	2	2	10	4	0	18	7	25
		11.1%	11.1%	55.6%	22.2%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-13.6	0	1	8	0	2	11	6	17
		0.0%	9.1%	72.7%	0.0%	18.2%	100.0%		
豊平/南/清田区	4.8	2	0	17	2	0	21	10	31
		9.5%	0.0%	81.0%	9.5%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	-13.9	1	1	9	6	1	18	2	20
		5.6%	5.6%	50.0%	33.3%	5.6%	100.0%		
札幌近郊	-7.5	1	1	12	6	0	20	9	29
		5.0%	5.0%	60.0%	30.0%	0.0%	100.0%		
合計	-4.1	10	15	103	37	6	171	50	221
		5.8%	8.8%	60.2%	21.6%	3.5%	100%		



② ■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	-10.5	2	9	31	14	6	62	14	76
		3.2%	14.5%	50.0%	22.6%	9.7%	100.0%		
北区	-21.4	0	1	14	2	4	21	4	25
		0.0%	4.8%	66.7%	9.5%	19.0%	100.0%		
東区	-17.6	0	2	8	6	1	17	6	23
		0.0%	11.8%	47.1%	35.3%	5.9%	100.0%		
白石/厚別区	-22.7	0	0	7	3	1	11	6	17
		0.0%	0.0%	63.6%	27.3%	9.1%	100.0%		
豊平/南/清田区	-11.9	1	0	13	7	0	21	10	31
		4.8%	0.0%	61.9%	33.3%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	-13.2	0	1	13	4	1	19	1	20
		0.0%	5.3%	68.4%	21.1%	5.3%	100.0%		
札幌近郊	-25.0	1	2	5	10	2	20	8	28
		5.0%	10.0%	25.0%	50.0%	10.0%	100.0%		
合計	-15.5	4	15	91	46	15	171	49	220
		2.3%	8.8%	53.2%	26.9%	8.8%	100%		



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

- 地価と建築費が上昇している。利回りに影響が出る。
- 街中での地価が高過ぎて余程良い場所でなければ売れなくなってきている。
- 中央区の収益物件で、古いアパートは表面利回り12%前後では動かず、利回りが高くなってきている。
- リフォーム+中古住宅の問合せが多いが、買取業者が多く、市場ではリフォーム済の再販物件が多く、そのため市場の相場も上がっていると感じている（再販物件の価格が高騰しているため）。
- オフィスビルと土地の売物件が少ないことから、売物件が出てきたときに引合いが殺到する。
- 収益物件は1億円未満の価格帯を求める顧客が多い。
- 収益物件に対する融資状況は厳しい。
- 中央区の物件が少なく、高くなっている。
- 金融機関の融資が厳しい。
- 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。
- 実需による土地・建物の取引が少なく投資目的の内容が多い。
- とにかく物件が出ない、少ない。
- 消費税の駆け込みの影響が特に土地売買で出ております。
- 土地に関しては、物件が少なく首都圏等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。
- 土地の価格、建物の価格、工事金額等全てが高騰してなかなか厳しい状況。
- 収益物件は利回り10%台も売り物として出てきている（資料等で目にすることが多くなった気がする）。ファイナンスの状況が変化して審査に時間がかかり、自己資金等の話も言われている。
- 収益物件の取引が減ってきた。条件が厳しくなってきた。
- 3千万円未満の木造アパートを求める顧客が増えてきた。
- 新築マンションが高い。
- リフォームマンションの売れ行きが悪い。
- 適正な価格で取引がされていない。
- 全体的に価格が高止まりの為動きが無い。
- 賃料については空室が増え、供給過多だと思う。
- 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。
- 第三者のためにする契約が減少したようだ。

### ◎札幌市北区

- 高齢者施設入居者からの地方の所有不動産の売却依頼が多かった。
- 戸建ての買客が増えた。希望価格は1,300～1,500万円。
- 分譲用土地が少ない。
- 売却希望が増加している（高齢所有者）。
- 中古マンションが高い。

### ◎札幌市東区

- リフォームの問合せが多い。
- 首都圏からの収益物件の問合せが減った。
- 建築用の土地が少なく価格が高止まりしている。
- 土地価格が客のニーズに合っていない。
- 大きな面積の土地購入を要望されるが、物件が無い。
- 中古MS、中古住宅の購入希望はあるが、札幌市内物件の80%位が既にリフォーム済みで販売しているため、自分の思う間取り変更・リフォーム等が出来ず諦める方が多い。
- 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。
- 建売住宅の市場価格、3千万円程度にならず、事業として合わない。

### ◎札幌市白石区

- 金融機関の収益物件に対する融資が厳しく、今年は殆ど成約になっていない。
- 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き合いが活発。いずれも物件が少ない状態。
- 売却価格が強気の売主が増加傾向のため、買取業者が手を出しづらい。
- 収益物件向け融資が正常化に向かっている。
- 利回り8%以上を求める顧客が多い、RC造が望ましいが価格の折り合いが難しい。
- 住宅他の引合いが多い。
- 賃貸に関しては初期費用安めの入居が多いが、変わらず駅近の物件が人気がある。

### ◎札幌市厚別区

- 価格が下がり始めており、買取→再販の高額物件が市場に余ってきている。



### ◎札幌市豊平区

- 売却査定と買取査定が一緒に依頼されたりする。
- 細かなリフォーム依頼が多い。
- 値段がまだ高い。
- 新築建売物件が増えて好調。
- 相場を大きく超えた価格設定が目立つ。
- 土地価格の上昇が顕著。
- 収益物件で高利回り（10%）の要求が多くなってきている。
- 収益物件の顧客は変わらず多いが、融資が厳しく当初の自己資金では足りない事例が増えてきたため、今後収益向け土地価格は微減していくと思われます。
- 賃貸物件においては、EV、利便性、且つ賃料の条件がとてもシビアになってきている。
- 札幌中心地から福住エリア迄は平均取引（成約）坪単価が@1.1倍になっている。

### ◎札幌市清田区

- 清田区の一部地域で中古住宅の成約率が悪くなっている（値下げしても即決にならない）。

### ◎札幌市西区

- リフォーム+中古住宅の問合せが依然多い。
- 土地に関しては利便性の良い土地の上昇傾向が激しい。場所によりバブル並みとなっている。
- 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。
- 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。

### ◎札幌市手稲区

- 駐車場の問合せが多い。

## ◎札幌近郊

- 駅近の空地が無いので供給出来ない。
- 江別市は数年に一度大きな土地（住宅地）の造成があり、郊外なので若い人が新築物件を購入しやすい。
- 収益物件の融資不承認事例が続いている。
- 物件数が少なく、物件取得時に競合となり価格が非常に高くなる傾向がある。
- 住宅地が少なく土地の価格が上昇している。
- 空家や残置物の処分の相談が多い。
- 札幌市からの問合せが60%を越えた。
- 駅近の便利な所は少々価格が高く、近隣の環境も見た目が美しくはないので売行きが悪い。
- 中古住宅でもリフォーム済物件が人気である。
- 札幌市内（白石区・東区・厚別区）在住者が「土地が高い」又は「土地が出てこない」等の理由から江別市内（大麻エリア）へスライドしてきている。

## ◎その他

- 事業用物件の高額物件の取扱が激減した（1億円～）。
- ニセコ周辺は相変わらず外国人の買いや売りも多いが、最近、日本の大手会社が土地購入し、進出を考えている風な動きが見られる。
- 収益物件の利回りが良くなった一方でファイナンスが厳しい。
- 高額なマンションの取扱が減少した（3,000万円～）。
- 名古屋・大阪・福岡のホテルが売れない（供給過剰）。
- 低額な取り扱いが増加した（～2,000万円）。
- 札幌市においてもホテルが過剰気味になってきている。

## 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

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

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。

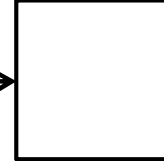
[ アンケート調査票 ]

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、2019年5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、右の口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】

①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

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

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 |

②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】

①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  |

②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】

①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 |

②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) ①リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い。  
②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。  
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。

・  
・  
・  
・  
・  
・

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 増村 哲史

〒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。