

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4回調査

平成30年10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3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	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

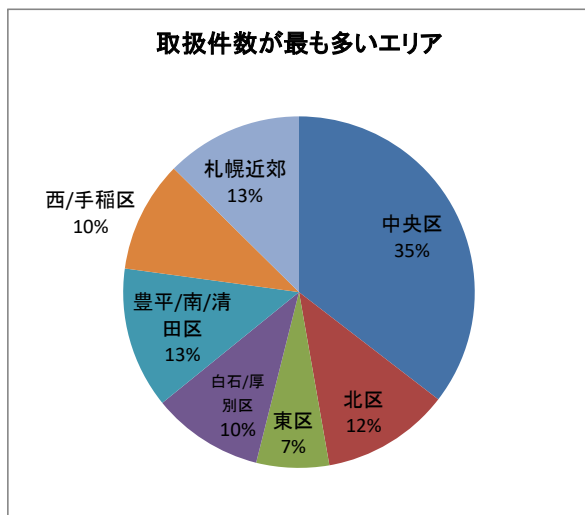
本調査は、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部とが共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、平成29年11月1日時点から平成30年5月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の平成30年11月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行い北海道不動産鑑定士協会がアンケート調査結果について取り纏めを行ったものである。

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。

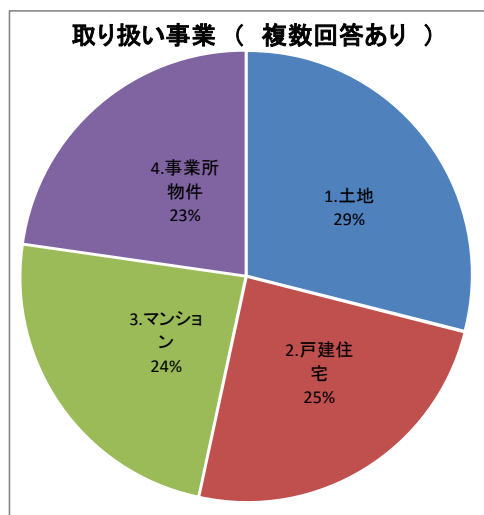
- 調査時点 : 平成30年5月頃
(公益社団法人北海道宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部が行ったアンケート実施日は若干異なる。)
- 調査方法 : 公益社団法人北海道宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部の両会員に対するアンケート調査（研修時のアンケート実施）
(アンケート調査票の内容は巻末に記載)
- 発送数 : 1,196
- 回答数 : 276 (回収率23.1%)
- 集計区分 : 北海道全体のうち札幌市及び札幌近郊に限定し、さらに札幌市を6区分した。他は、札幌近郊として、集計を行った。尚、札幌近郊とは、小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、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全て掲載した。なお、今回の調査結果は平成30年9月6日の北海道胆振東部地震の発生前にアンケート調査を行い集計されたものです。

※ 無断複製転載を禁じます。

問2. 回答者の属性



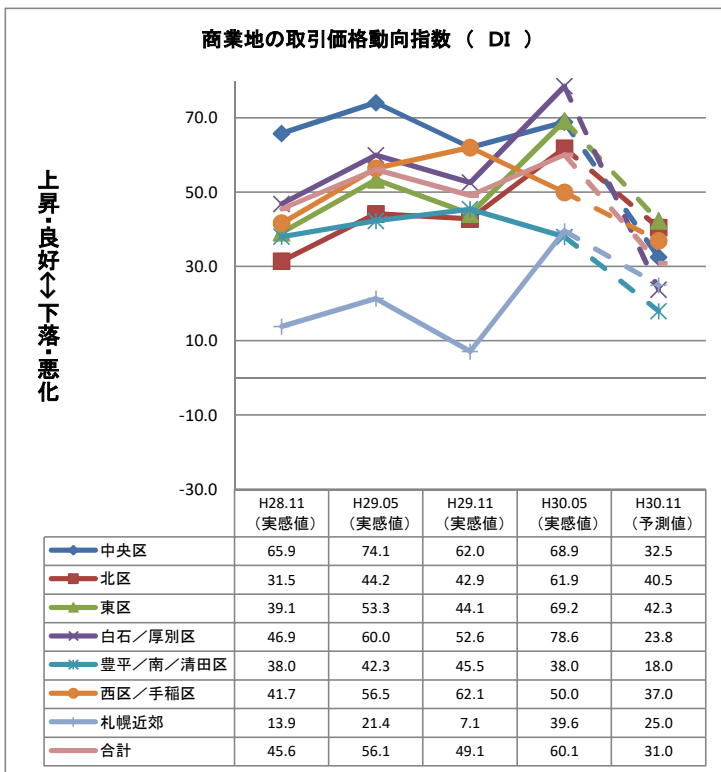
問3. 取り扱い事業



[2] 第3回からのDI推移

【土地取引価格】

①商業地の取引価格



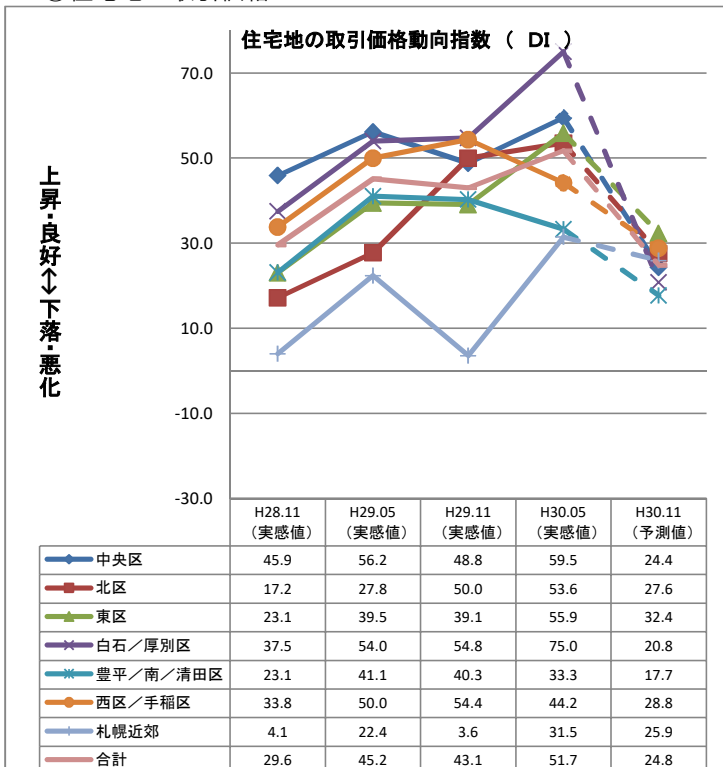
(商業地の取引価格変動)

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

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

②住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

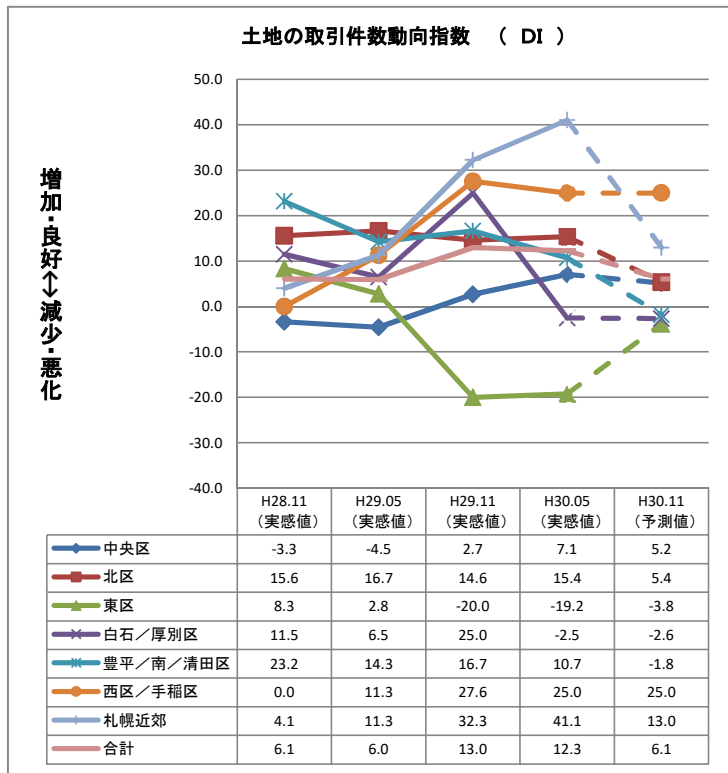
実感としては、前回と同様、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は前回と同様に「白石/厚別区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇しているとの回答が少なかった)地区は前回と同様に「札幌近郊」であった。

半年後の予測としては、全ての地区で地価は上昇するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は、前回の白石/厚別区とは異なり「東区」で、逆に、最もDI値のプラスが小さかった(上昇するとの回答が少なかった)地区は、前回の東区とは異なり「豊平/南/清田区」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】

①土地の取引件数

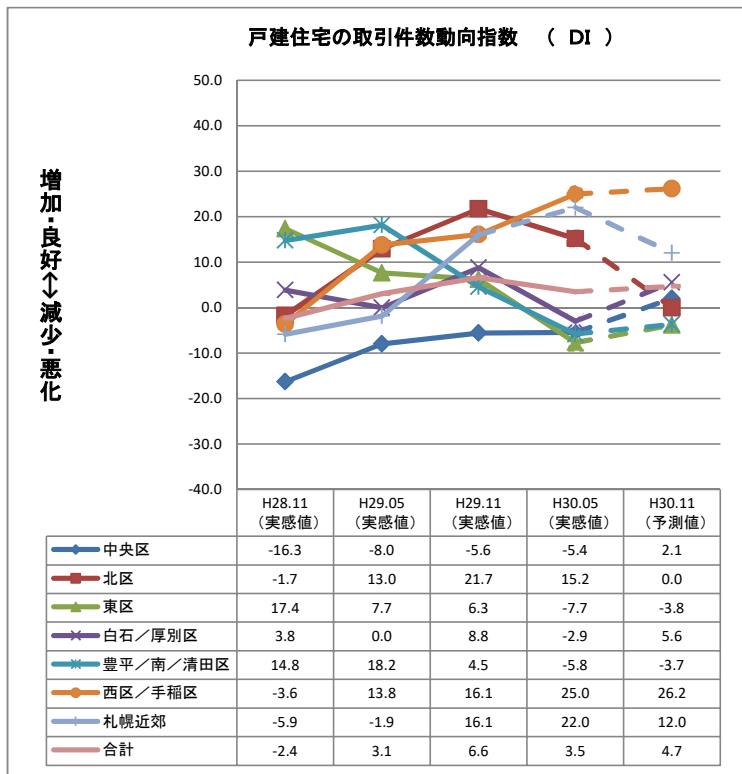


(土地の取引件数変動)

実感としては、「東区」・「白石/厚別区」を除いた地区で土地の取引件数は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「札幌近郊」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

半年後の予測としては、「東区」・「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」を除いた地区で、土地の取引件数は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった(減少するとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

②戸建住宅の取引件数

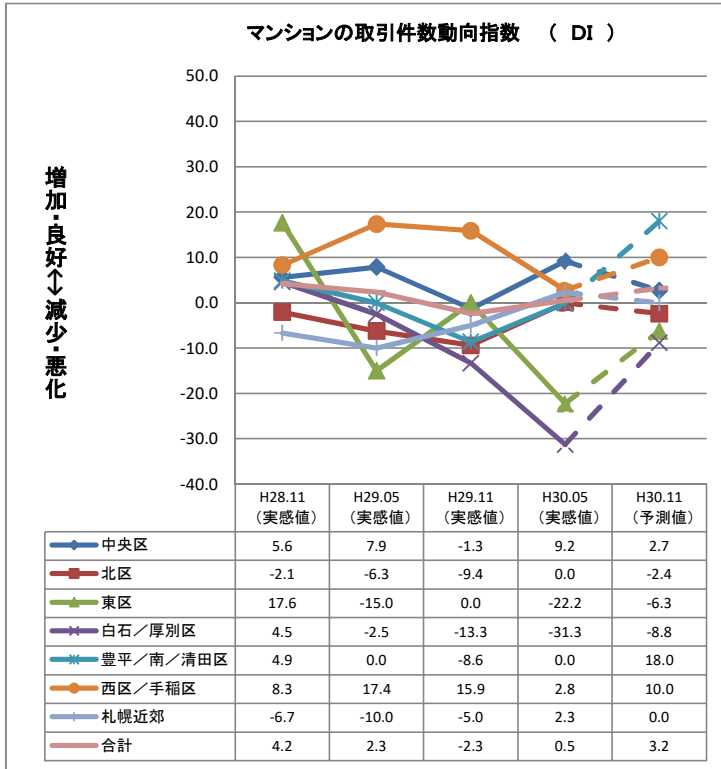


(戸建住宅の取引件数変動)

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

半年後の予測としては、「東区」・「豊平/南/清田区」を除いた地区で、戸建住宅の取引件数は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は、「西/手稲区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった(減少するとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

③ マンションの取引件数

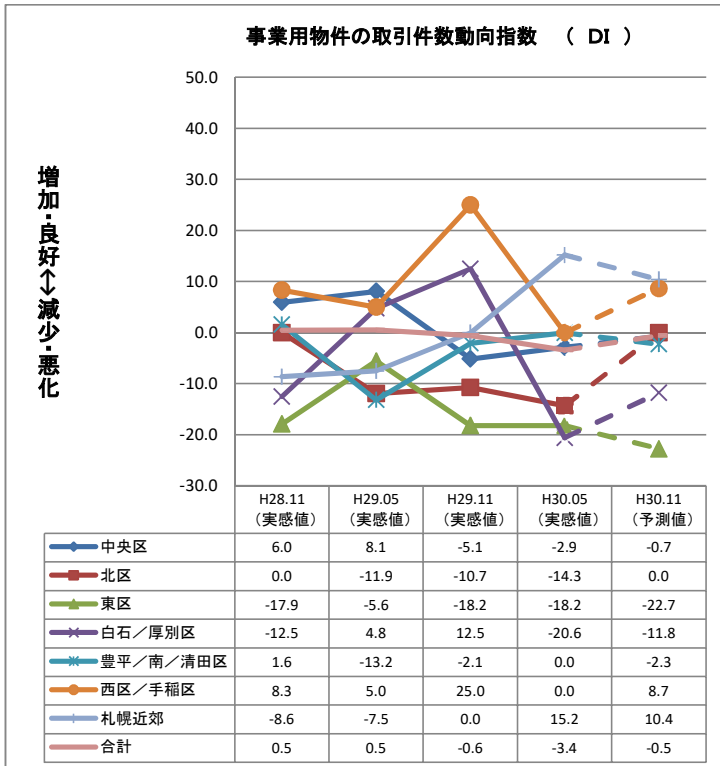


(マンションの取引件数変動)

実感としては、「北区」・「東区」・「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」を除いた地区でマンションの取引件数は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は「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「白石/厚別区」であった。

半年後の予測としては、「北区」・「東区」・「白石/厚別区」でマンションの取引件数は減少するとの結果が得られ、「札幌近郊」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、「豊平/南/清田区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった(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。

④ 事業用物件の取引件数



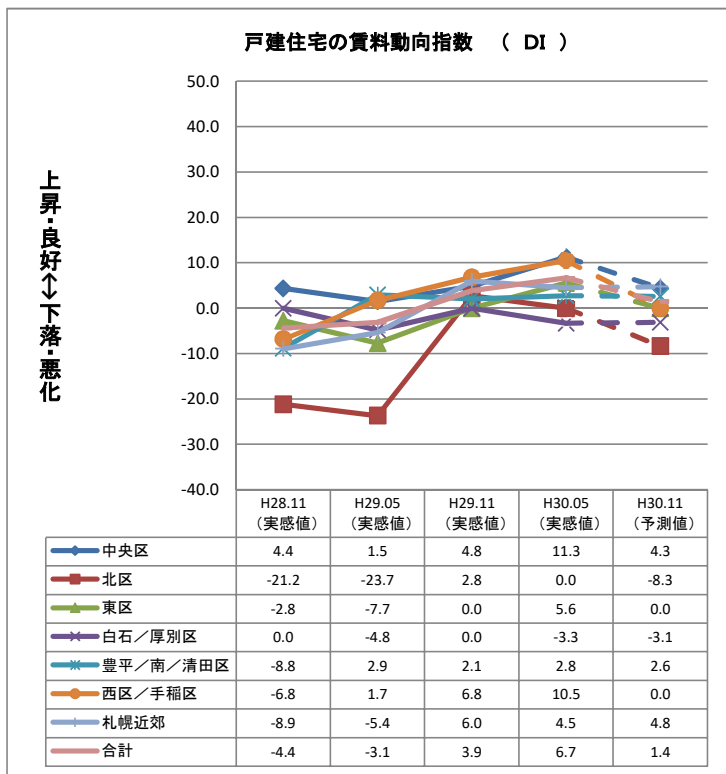
(事業用物件の取引件数変動)

実感としては、「札幌近郊」のみ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、「豊平/南/清田区」・「西区/手稲区」は横ばい、その他の地区の事業用物件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、「西/手稲区」・「札幌近郊」で事業用物件の取引件数は増加するとの結果が得られた一方、「北区」は横ばい、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「札幌近郊」であった。逆に、最もDI値がマイナスとなった(減少するとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料

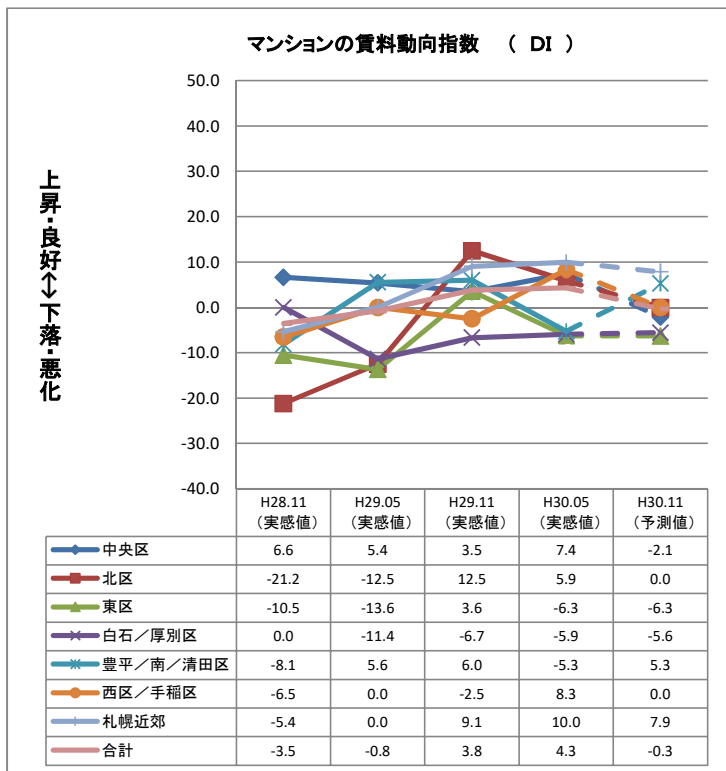


(戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「白石/厚別区」を除いた地区で戸建住宅の賃料は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は「中央区」であった。

半年後の予測としては、「北区」・「白石/厚別区」の戸建住宅の賃料が下落し、「東区」・「西区/手稲区」の賃料が横ばいで、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、「札幌近郊」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。

②マンションの賃料

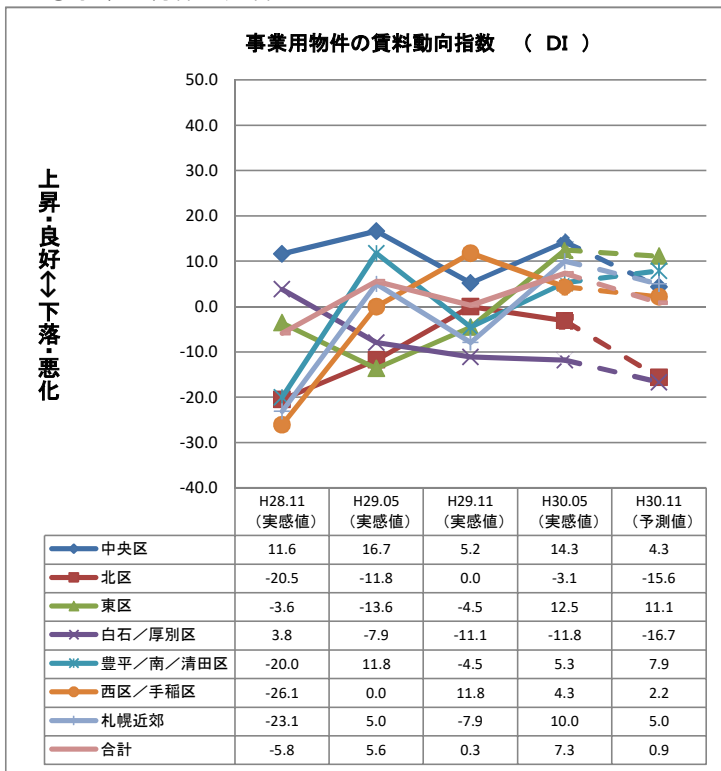


(マンションの賃料変動)

実感としては、「東区」・「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」を除いた地区でマンションの賃料は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は「札幌近郊」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」・「東区」・「白石/厚別区」のマンションの賃料が下落し、「北区」・「西区/手稲区」は横ばい、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「札幌近郊」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「東区」であった。

③事業用物件の賃料



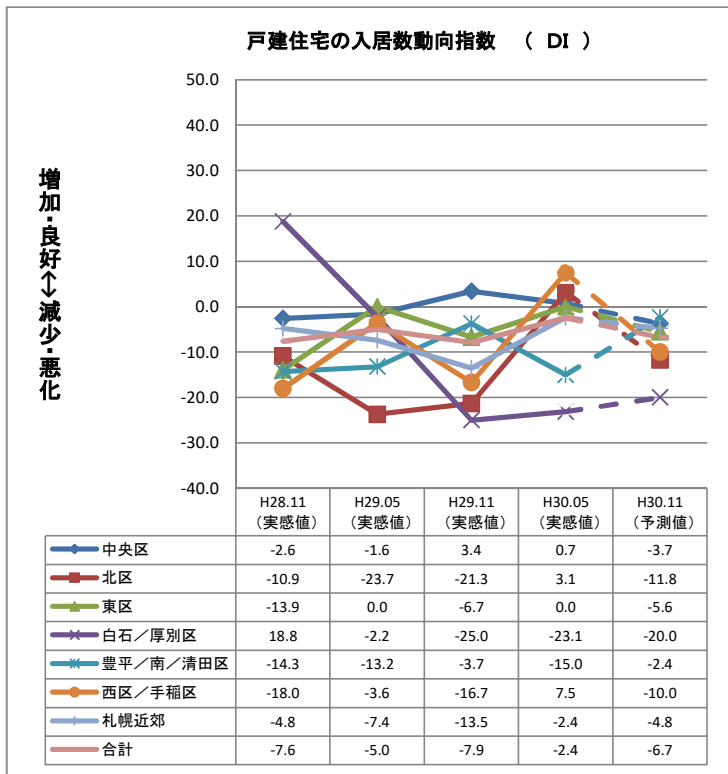
(事業用物件の賃料変動)

実感としては、「北区」・「白石／厚別区」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」の事業用物件の賃料が下落し、その他の地区の賃料は上昇するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は「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。

【入居の動向】

①戸建住宅の入居数

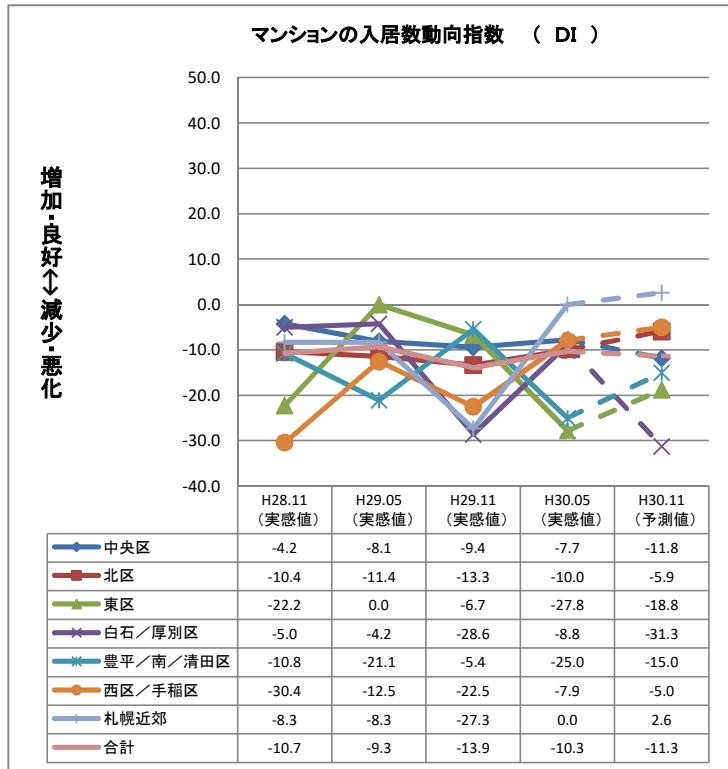


(戸建住宅の入居変動)

実感としては、「中央区」・「北区」・「西区/手稲区」の戸建住宅の入居数は増加(空室率の減少)し、「東区」は横ばい、その他の地区の戸建住宅の入居数は減少(空室率の増加)しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(入居数が増加しているとの回答が多かった)地区は「西区/手稲区」であった。逆に、最もDI値がマイナスとなった(入居数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数は減少(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(入居数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マンションの入居数

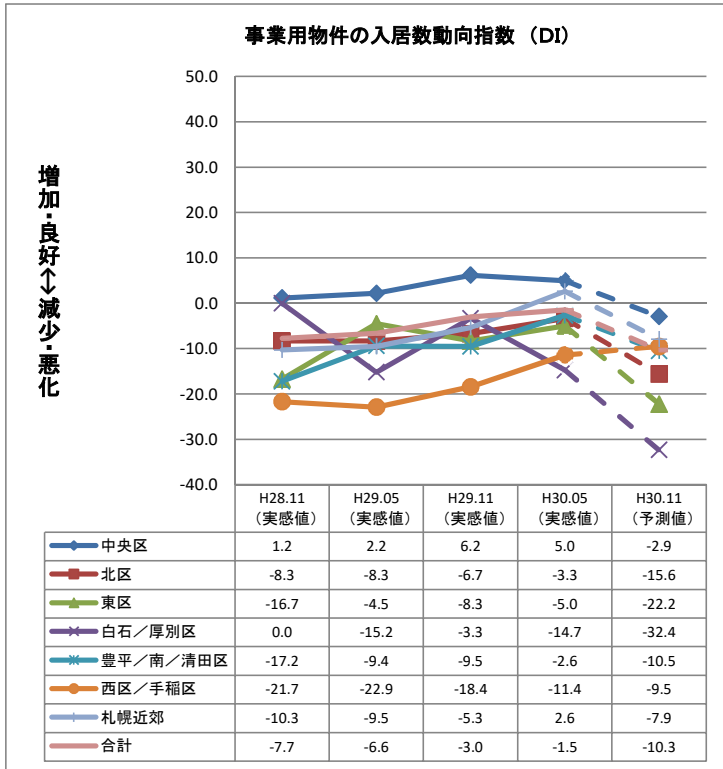


(マンションの入居変動)

実感としては、「札幌近郊」を除いた地区で、マンションの入居数は減少(空室は増加)しているとの結果が得られた。「札幌近郊」についても横ばいという結果であった。最もDI値がマイナスとなった(入居数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、「札幌近郊」を除いた地区でマンションの入居数の減少(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(入居数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事業用物件の入居数



(事業用物件の入居変動)

実感としては、「中央区」・「札幌近郊」を除いた地区で、事業用物件の入居数は減少(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(入居数が増加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、最もDI値がマイナスとなった(入居数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数は減少(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(入居数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。

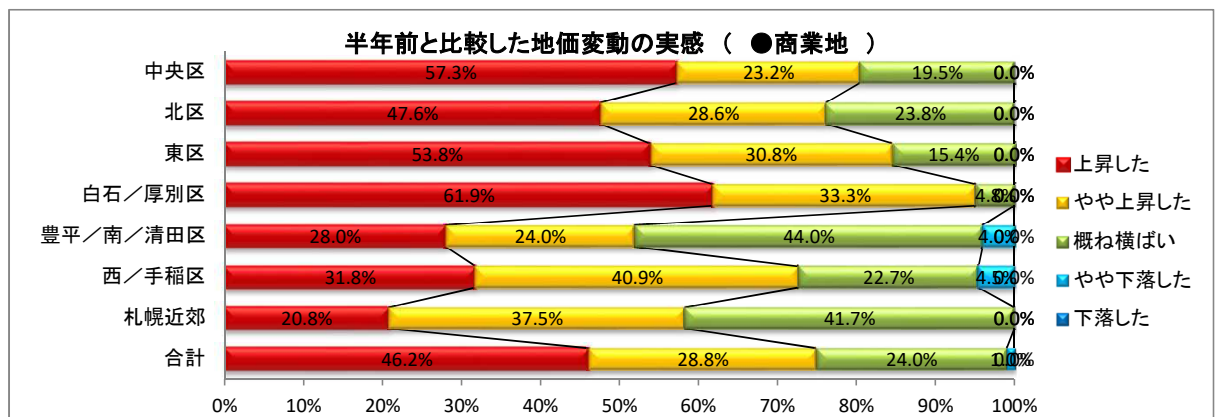
[3] 設問ごとの回答内訳

問3.①② 土地取引価格(●商業地 ★住宅地)

1) ●商業地取引価格の変動の実感と予測

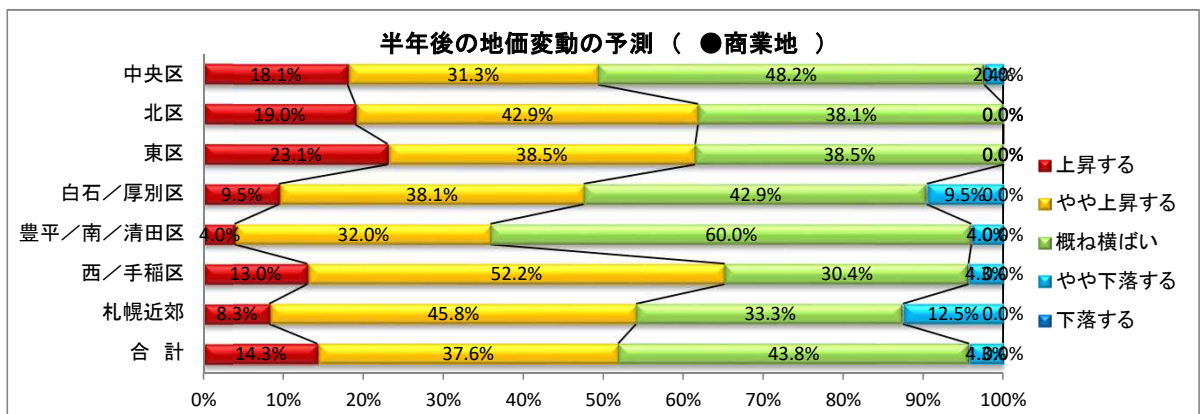
①●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	68.9	47	19	16	0	0	82	8	90
		57.3%	23.2%	19.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
北区	61.9	10	6	5	0	0	21	9	30
		47.6%	28.6%	23.8%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	69.2	7	4	2	0	0	13	4	17
		53.8%	30.8%	15.4%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	78.6	13	7	1	0	0	21	5	26
		61.9%	33.3%	4.8%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	38.0	7	6	11	1	0	25	8	33
		28.0%	24.0%	44.0%	4.0%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	50.0	7	9	5	1	0	22	4	26
		31.8%	40.9%	22.7%	4.5%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	39.6	5	9	10	0	0	24	8	32
		20.8%	37.5%	41.7%	0.0%	0.0%	100.0%		
合計	60.1	96	60	50	2	0	208	46	254
		46.2%	28.8%	24.0%	1.0%	0.0%	100%		



②●商業地 半年後の地価変動の予測

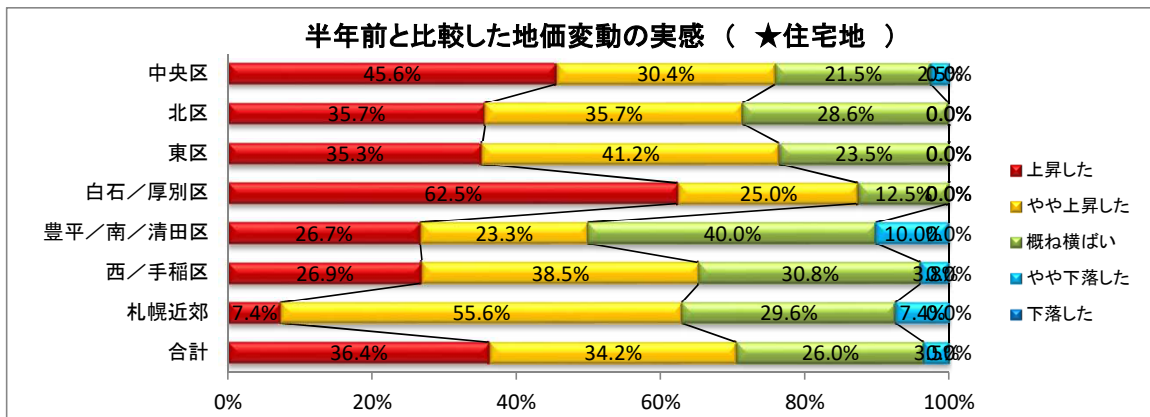
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	32.5	15	26	40	2	0	83	7	90
		18.1%	31.3%	48.2%	2.4%	0.0%	100.0%		
北区	40.5	4	9	8	0	0	21	9	30
		19.0%	42.9%	38.1%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	42.3	3	5	5	0	0	13	4	17
		23.1%	38.5%	38.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	23.8	2	8	9	2	0	21	5	26
		9.5%	38.1%	42.9%	9.5%	0.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	18.0	1	8	15	1	0	25	8	33
		4.0%	32.0%	60.0%	4.0%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	37.0	3	12	7	1	0	23	3	26
		13.0%	52.2%	30.4%	4.3%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	25.0	2	11	8	3	0	24	8	32
		8.3%	45.8%	33.3%	12.5%	0.0%	100.0%		
合計	31.0	30	79	92	9	0	210	44	254
		14.3%	37.6%	43.8%	4.3%	0.0%	100%		



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

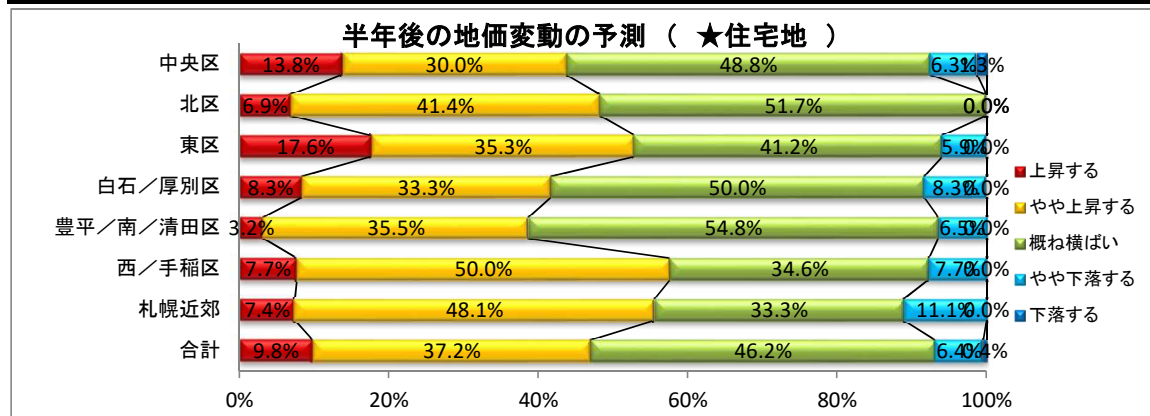
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	59.5	36	24	17	2	0	79	11	90
		45.6%	30.4%	21.5%	2.5%	0.0%	100.0%		
北区	53.6	10	10	8	0	0	28	2	30
		35.7%	35.7%	28.6%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	55.9	6	7	4	0	0	17	0	17
		35.3%	41.2%	23.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	75.0	15	6	3	0	0	24	2	26
		62.5%	25.0%	12.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	33.3	8	7	12	3	0	30	3	33
		26.7%	23.3%	40.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	44.2	7	10	8	1	0	26	0	26
		26.9%	38.5%	30.8%	3.8%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	31.5	2	15	8	2	0	27	5	32
		7.4%	55.6%	29.6%	7.4%	0.0%	100.0%		
合計	51.7	84	79	60	8	0	231	23	254
		36.4%	34.2%	26.0%	3.5%	0.0%	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	24.4	11	24	39	5	1	80	10	90
		13.8%	30.0%	48.8%	6.3%	1.3%	100.0%		
北区	27.6	2	12	15	0	0	29	1	30
		6.9%	41.4%	51.7%	0.0%	0.0%	100.0%		
東区	32.4	3	6	7	1	0	17	0	17
		17.6%	35.3%	41.2%	5.9%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	20.8	2	8	12	2	0	24	2	26
		8.3%	33.3%	50.0%	8.3%	0.0%	100.0%		
豊平／南／清田区	17.7	1	11	17	2	0	31	2	33
		3.2%	35.5%	54.8%	6.5%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	28.8	2	13	9	2	0	26	0	26
		7.7%	50.0%	34.6%	7.7%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	25.9	2	13	9	3	0	27	5	32
		7.4%	48.1%	33.3%	11.1%	0.0%	100.0%		
合計	24.8	23	87	108	15	1	234	20	254
		9.8%	37.2%	46.2%	6.4%	0.4%	100%		

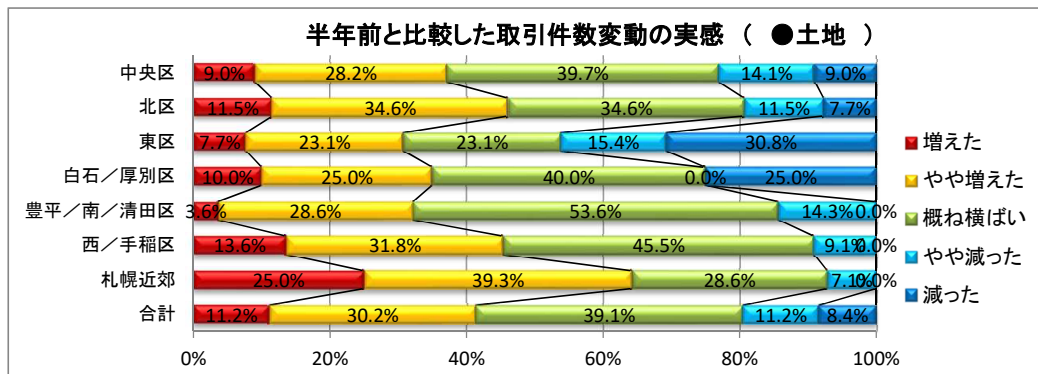


問4. ①② 取引件数変動（●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）の実感と予測

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

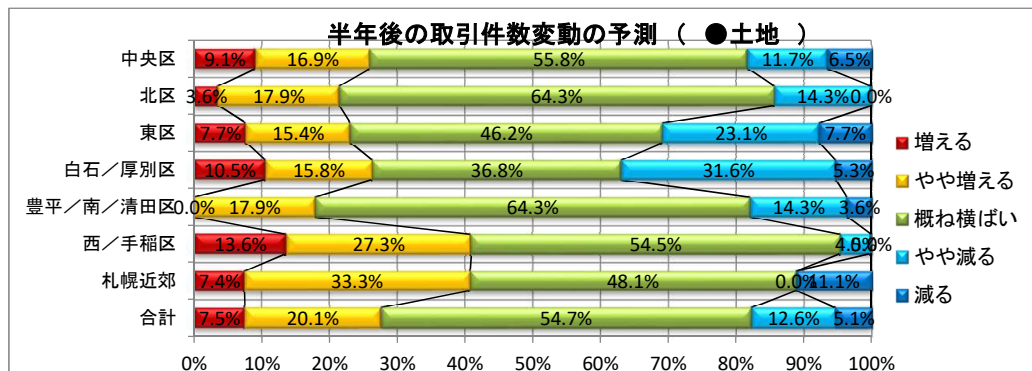
①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	7.1	7	22	31	11	7	78	12	90
		9.0%	28.2%	39.7%	14.1%	9.0%	100.0%		
北区	15.4	3	9	9	3	2	26	4	30
		11.5%	34.6%	34.6%	11.5%	7.7%	100.0%		
東区	-19.2	1	3	3	2	4	13	4	17
		7.7%	23.1%	23.1%	15.4%	30.8%	100.0%		
白石/厚別区	-2.5	2	5	8	0	5	20	6	26
		10.0%	25.0%	40.0%	0.0%	25.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	10.7	1	8	15	4	0	28	5	33
		3.6%	28.6%	53.6%	14.3%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	25.0	3	7	10	2	0	22	4	26
		13.6%	31.8%	45.5%	9.1%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	41.1	7	11	8	2	0	28	4	32
		25.0%	39.3%	28.6%	7.1%	0.0%	100.0%		
合計	12.3	24	65	84	24	18	215	39	254
		11.2%	30.2%	39.1%	11.2%	8.4%	100%		



②●土地 半年後の取引件数変動の予測

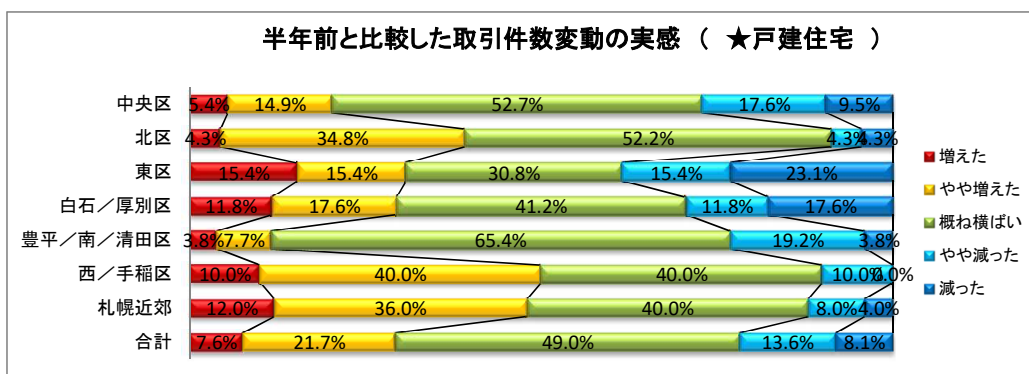
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	5.2	7	13	43	9	5	77	13	90
		9.1%	16.9%	55.8%	11.7%	6.5%	100.0%		
北区	5.4	1	5	18	4	0	28	2	30
		3.6%	17.9%	64.3%	14.3%	0.0%	100.0%		
東区	-3.8	1	2	6	3	1	13	4	17
		7.7%	15.4%	46.2%	23.1%	7.7%	100.0%		
白石/厚別区	-2.6	2	3	7	6	1	19	7	26
		10.5%	15.8%	36.8%	31.6%	5.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	-1.8	0	5	18	4	1	28	5	33
		0.0%	17.9%	64.3%	14.3%	3.6%	100.0%		
西/手稲区	25.0	3	6	12	1	0	22	4	26
		13.6%	27.3%	54.5%	4.5%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	13.0	2	9	13	0	3	27	5	32
		7.4%	33.3%	48.1%	0.0%	11.1%	100.0%		
合計	6.1	16	43	117	27	11	214	40	254
		7.5%	20.1%	54.7%	12.6%	5.1%	100%		



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

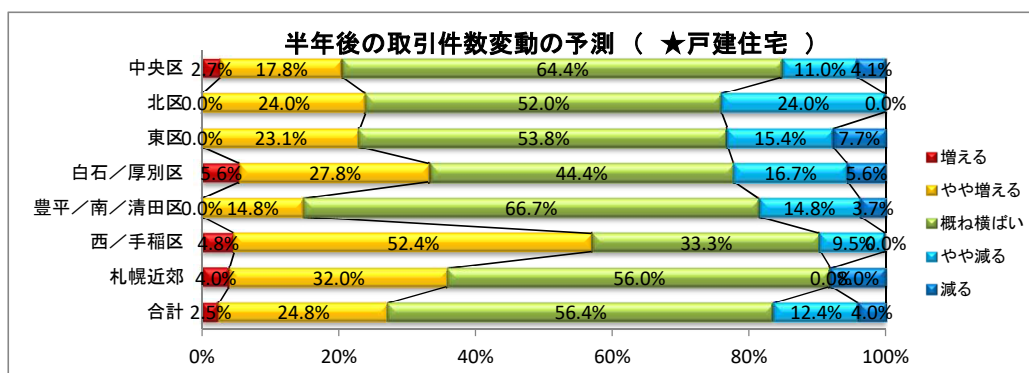
(1)★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-5.4	4	11	39	13	7	74	16	90
		5.4%	14.9%	52.7%	17.6%	9.5%	100.0%		
北区	15.2	1	8	12	1	1	23	7	30
		4.3%	34.8%	52.2%	4.3%	4.3%	100.0%		
東区	-7.7	2	2	4	2	3	13	4	17
		15.4%	15.4%	30.8%	15.4%	23.1%	100.0%		
白石／厚別区	-2.9	2	3	7	2	3	17	9	26
		11.8%	17.6%	41.2%	11.8%	17.6%	100.0%		
豊平／南／清田区	-5.8	1	2	17	5	1	26	7	33
		3.8%	7.7%	65.4%	19.2%	3.8%	100.0%		
西／手稲区	25.0	2	8	8	2	0	20	6	26
		10.0%	40.0%	40.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	22.0	3	9	10	2	1	25	7	32
		12.0%	36.0%	40.0%	8.0%	4.0%	100.0%		
合計	3.5	15	43	97	27	16	198	56	254
		7.6%	21.7%	49.0%	13.6%	8.1%	100%		



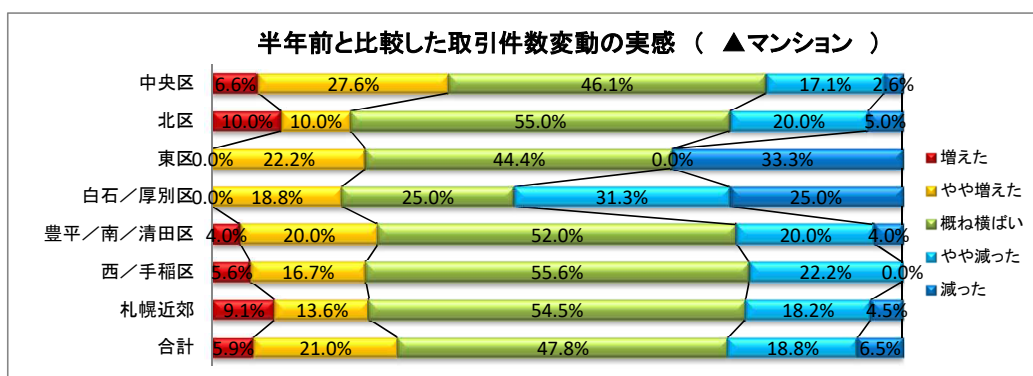
(2)★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	2.1	2	13	47	8	3	73	17	90
		2.7%	17.8%	64.4%	11.0%	4.1%	100.0%		
北区	0.0	0	6	13	6	0	25	5	30
		0.0%	24.0%	52.0%	24.0%	0.0%	100.0%		
東区	-3.8	0	3	7	2	1	13	4	17
		0.0%	23.1%	53.8%	15.4%	7.7%	100.0%		
白石／厚別区	5.6	1	5	8	3	1	18	8	26
		5.6%	27.8%	44.4%	16.7%	5.6%	100.0%		
豊平／南／清田区	-3.7	0	4	18	4	1	27	6	33
		0.0%	14.8%	66.7%	14.8%	3.7%	100.0%		
西／手稲区	26.2	1	11	7	2	0	21	5	26
		4.8%	52.4%	33.3%	9.5%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	12.0	1	8	14	0	2	25	7	32
		4.0%	32.0%	56.0%	0.0%	8.0%	100.0%		
合計	4.7	5	50	114	25	8	202	52	254
		2.5%	24.8%	56.4%	12.4%	4.0%	100%		



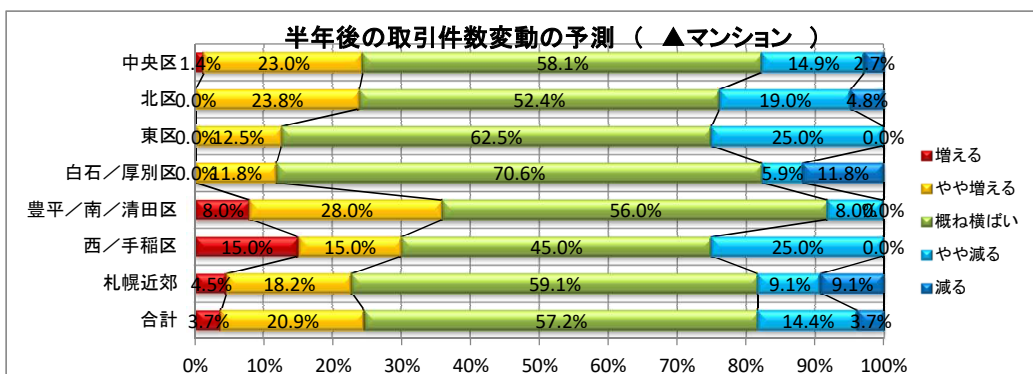
3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測
 ①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	9.2	5	21	35	13	2	76	14	90
		6.6%	27.6%	46.1%	17.1%	2.6%	100.0%		
北区	0.0	2	2	11	4	1	20	10	30
		10.0%	10.0%	55.0%	20.0%	5.0%	100.0%		
東区	-22.2	0	2	4	0	3	9	8	17
		0.0%	22.2%	44.4%	0.0%	33.3%	100.0%		
白石/厚別区	-31.3	0	3	4	5	4	16	10	26
		0.0%	18.8%	25.0%	31.3%	25.0%	100.0%		
豊平/南/清田区	0.0	1	5	13	5	1	25	8	33
		4.0%	20.0%	52.0%	20.0%	4.0%	100.0%		
西/手稲区	2.8	1	3	10	4	0	18	8	26
		5.6%	16.7%	55.6%	22.2%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	2.3	2	3	12	4	1	22	10	32
		9.1%	13.6%	54.5%	18.2%	4.5%	100.0%		
合計	0.5	11	39	89	35	12	186	68	254
		5.9%	21.0%	47.8%	18.8%	6.5%	100%		



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

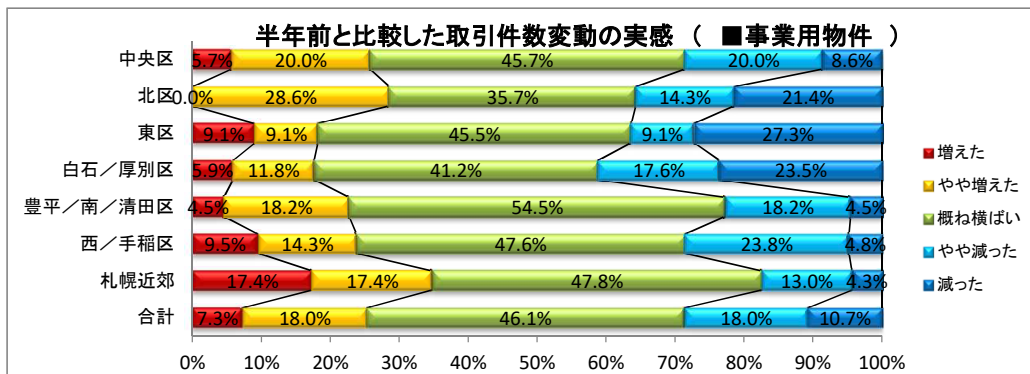
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	2.7	1	17	43	11	2	74	16	90
		1.4%	23.0%	58.1%	14.9%	2.7%	100.0%		
北区	-2.4	0	5	11	4	1	21	9	30
		0.0%	23.8%	52.4%	19.0%	4.8%	100.0%		
東区	-6.3	0	1	5	2	0	8	9	17
		0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-8.8	0	2	12	1	2	17	9	26
		0.0%	11.8%	70.6%	5.9%	11.8%	100.0%		
豊平/南/清田区	18.0	2	7	14	2	0	25	8	33
		8.0%	28.0%	56.0%	8.0%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	10.0	3	3	9	5	0	20	6	26
		15.0%	15.0%	45.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	0.0	1	4	13	2	2	22	10	32
		4.5%	18.2%	59.1%	9.1%	9.1%	100.0%		
合計	3.2	7	39	107	27	7	187	67	254
		3.7%	20.9%	57.2%	14.4%	3.7%	100%		



4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

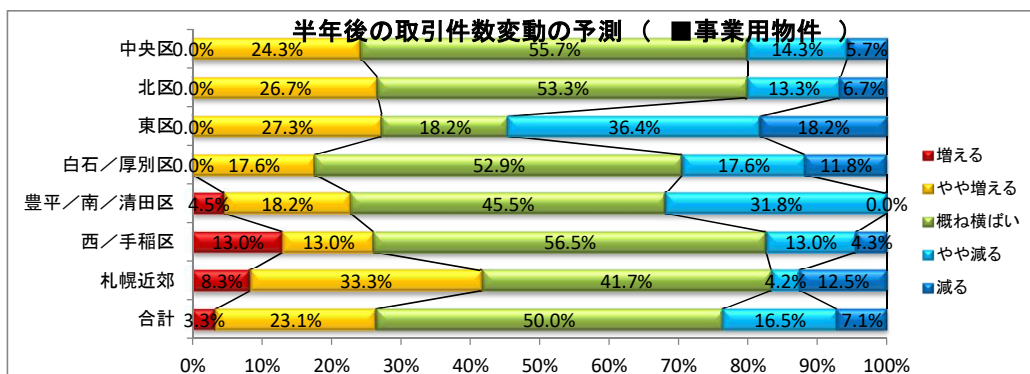
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-2.9	4	14	32	14	6	70	20	90
		5.7%	20.0%	45.7%	20.0%	8.6%	100.0%		
北区	-14.3	0	4	5	2	3	14	16	30
		0.0%	28.6%	35.7%	14.3%	21.4%	100.0%		
東区	-18.2	1	1	5	1	3	11	6	17
		9.1%	9.1%	45.5%	9.1%	27.3%	100.0%		
白石/厚別区	-20.6	1	2	7	3	4	17	9	26
		5.9%	11.8%	41.2%	17.6%	23.5%	100.0%		
豊平/南/清田区	0.0	1	4	12	4	1	22	11	33
		4.5%	18.2%	54.5%	18.2%	4.5%	100.0%		
西/手稲区	0.0	2	3	10	5	1	21	5	26
		9.5%	14.3%	47.6%	23.8%	4.8%	100.0%		
札幌近郊	15.2	4	4	11	3	1	23	9	32
		17.4%	17.4%	47.8%	13.0%	4.3%	100.0%		
合計	-3.4	13	32	82	32	19	178	76	254
		7.3%	18.0%	46.1%	18.0%	10.7%	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	-0.7	0	17	39	10	4	70	20	90
		0.0%	24.3%	55.7%	14.3%	5.7%	100.0%		
北区	0.0	0	4	8	2	1	15	15	30
		0.0%	26.7%	53.3%	13.3%	6.7%	100.0%		
東区	-22.7	0	3	2	4	2	11	6	17
		0.0%	27.3%	18.2%	36.4%	18.2%	100.0%		
白石/厚別区	-11.8	0	3	9	3	2	17	9	26
		0.0%	17.6%	52.9%	17.6%	11.8%	100.0%		
豊平/南/清田区	-2.3	1	4	10	7	0	22	11	33
		4.5%	18.2%	45.5%	31.8%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	8.7	3	3	13	3	1	23	3	26
		13.0%	13.0%	56.5%	13.0%	4.3%	100.0%		
札幌近郊	10.4	2	8	10	1	3	24	8	32
		8.3%	33.3%	41.7%	4.2%	12.5%	100.0%		
合計	-0.5	6	42	91	30	13	182	72	254
		3.3%	23.1%	50.0%	16.5%	7.1%	100%		

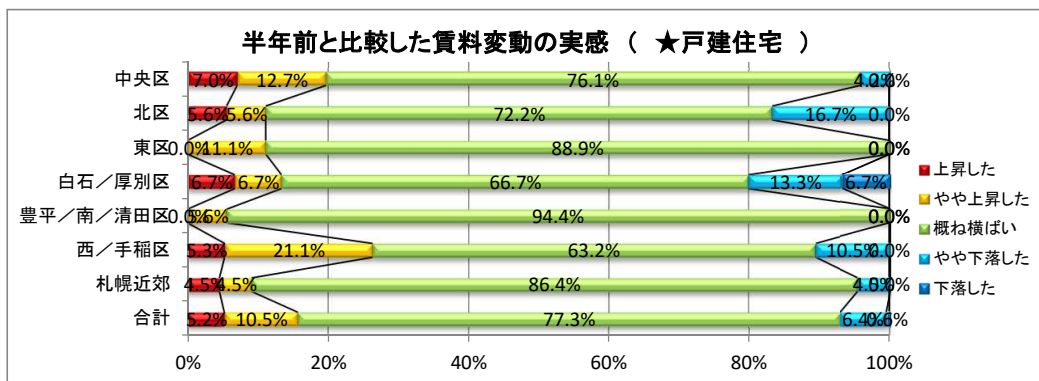


問5. 賃料 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) 変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

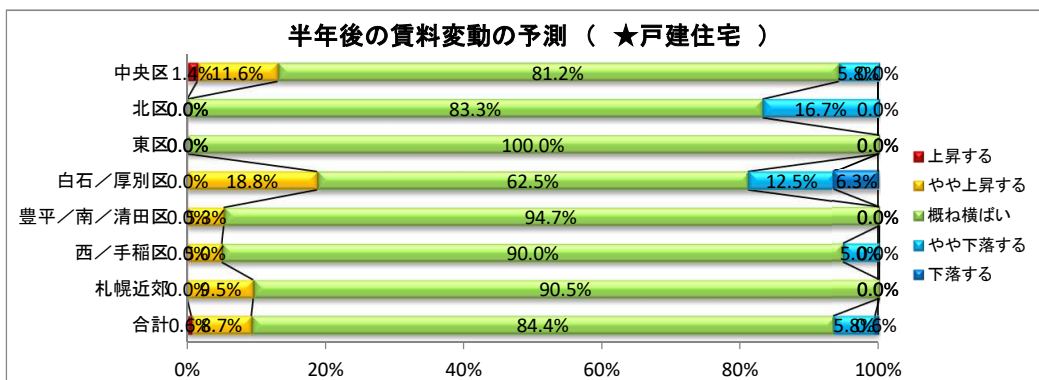
(1) ★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	11.3	5	9	54	3	0	71	19	90
		7.0%	12.7%	76.1%	4.2%	0.0%	100.0%		
北区	0.0	1	1	13	3	0	18	12	30
		5.6%	5.6%	72.2%	16.7%	0.0%	100.0%		
東区	5.6	0	1	8	0	0	9	8	17
		0.0%	11.1%	88.9%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-3.3	1	1	10	2	1	15	11	26
		6.7%	6.7%	66.7%	13.3%	6.7%	100.0%		
豊平／南／清田区	2.8	0	1	17	0	0	18	15	33
		0.0%	5.6%	94.4%	0.0%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	10.5	1	4	12	2	0	19	7	26
		5.3%	21.1%	63.2%	10.5%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	4.5	1	1	19	1	0	22	10	32
		4.5%	4.5%	86.4%	4.5%	0.0%	100.0%		
合計	6.7	9	18	133	11	1	172	82	254
		5.2%	10.5%	77.3%	6.4%	0.6%	100%		



(2) ★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

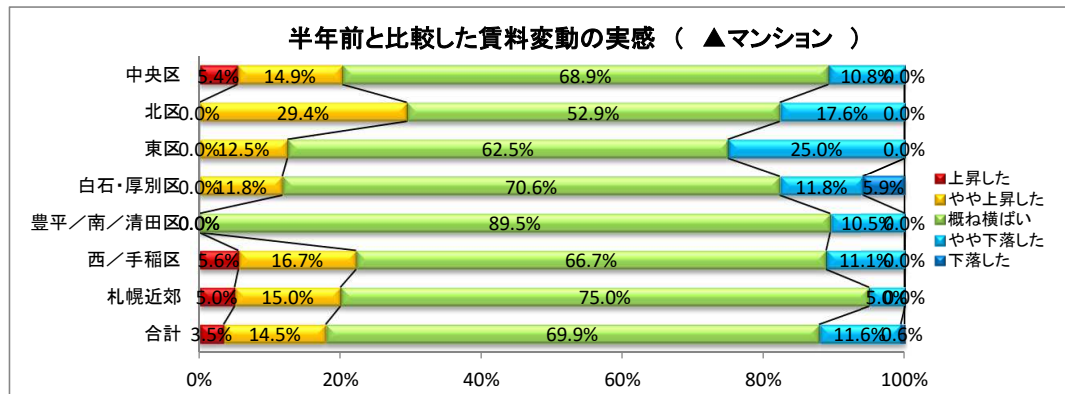
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	4.3	1	8	56	4	0	69	21	90
		1.4%	11.6%	81.2%	5.8%	0.0%	100.0%		
北区	-8.3	0	0	15	3	0	18	12	30
		0.0%	0.0%	83.3%	16.7%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	0	0	10	0	0	10	7	17
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-3.1	0	3	10	2	1	16	10	26
		0.0%	18.8%	62.5%	12.5%	6.3%	100.0%		
豊平／南／清田区	2.6	0	1	18	0	0	19	14	33
		0.0%	5.3%	94.7%	0.0%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	0.0	0	1	18	1	0	20	6	26
		0.0%	5.0%	90.0%	5.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	4.8	0	2	19	0	0	21	11	32
		0.0%	9.5%	90.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
合計	1.4	1	15	146	10	1	173	81	254
		0.6%	8.7%	84.4%	5.8%	0.6%	100%		



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

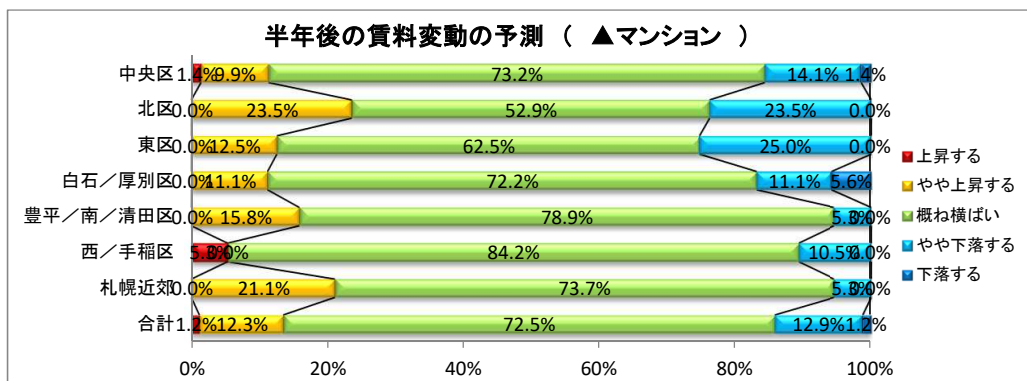
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	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	7.4	4	11	51	8	0	74	16	90
		5.4%	14.9%	68.9%	10.8%	0.0%	100.0%		
北区	5.9	0	5	9	3	0	17	13	30
		0.0%	29.4%	52.9%	17.6%	0.0%	100.0%		
東区	-6.3	0	1	5	2	0	8	9	17
		0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	0.0%	100.0%		
白石・厚別区	-5.9	0	2	12	2	1	17	9	26
		0.0%	11.8%	70.6%	11.8%	5.9%	100.0%		
豊平／南／清田区	-5.3	0	0	17	2	0	19	14	33
		0.0%	0.0%	89.5%	10.5%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	8.3	1	3	12	2	0	18	8	26
		5.6%	16.7%	66.7%	11.1%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	10.0	1	3	15	1	0	20	12	32
		5.0%	15.0%	75.0%	5.0%	0.0%	100.0%		
合計	4.3	6	25	121	20	1	173	81	254
		3.5%	14.5%	69.9%	11.6%	0.6%	100%		



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

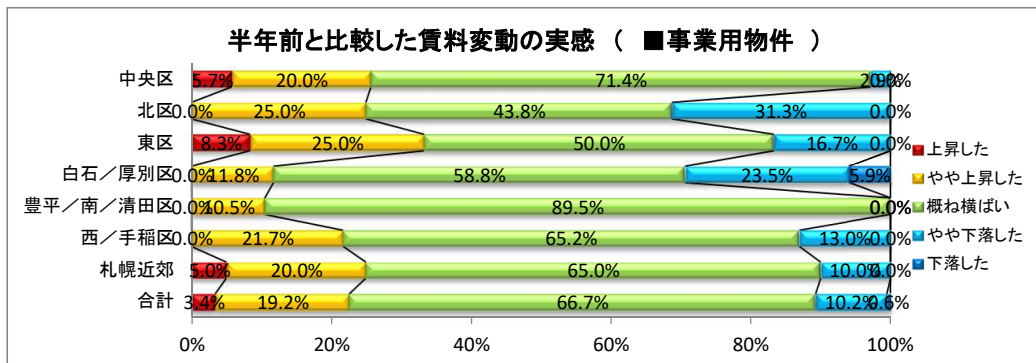
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-2.1	1	7	52	10	1	71	19	90
		1.4%	9.9%	73.2%	14.1%	1.4%	100.0%		
北区	0.0	0	4	9	4	0	17	13	30
		0.0%	23.5%	52.9%	23.5%	0.0%	100.0%		
東区	-6.3	0	1	5	2	0	8	9	17
		0.0%	12.5%	62.5%	25.0%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-5.6	0	2	13	2	1	18	8	26
		0.0%	11.1%	72.2%	11.1%	5.6%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.3	0	3	15	1	0	19	14	33
		0.0%	15.8%	78.9%	5.3%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	0.0	1	0	16	2	0	19	7	26
		5.3%	0.0%	84.2%	10.5%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	7.9	0	4	14	1	0	19	13	32
		0.0%	21.1%	73.7%	5.3%	0.0%	100.0%		
合計	-0.3	2	21	124	22	2	171	83	254
		1.2%	12.3%	72.5%	12.9%	1.2%	100%		



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

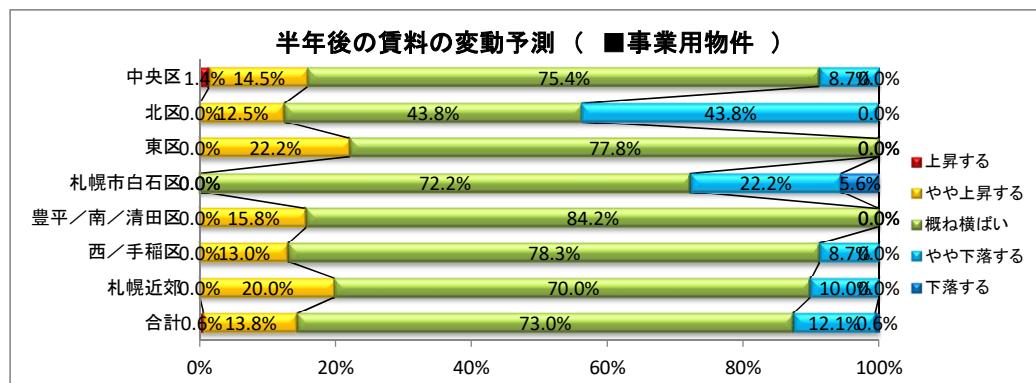
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	14.3	4	14	50	2	0	70	20	90
		5.7%	20.0%	71.4%	2.9%	0.0%	100.0%		
北区	-3.1	0	4	7	5	0	16	14	30
		0.0%	25.0%	43.8%	31.3%	0.0%	100.0%		
東区	12.5	1	3	6	2	0	12	5	17
		8.3%	25.0%	50.0%	16.7%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-11.8	0	2	10	4	1	17	9	26
		0.0%	11.8%	58.8%	23.5%	5.9%	100.0%		
豊平／南／清田区	5.3	0	2	17	0	0	19	14	33
		0.0%	10.5%	89.5%	0.0%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	4.3	0	5	15	3	0	23	3	26
		0.0%	21.7%	65.2%	13.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	10.0	1	4	13	2	0	20	12	32
		5.0%	20.0%	65.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
合計	7.3	6	34	118	18	1	177	77	254
		3.4%	19.2%	66.7%	10.2%	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	4.3	1	10	52	6	0	69	21	90
		1.4%	14.5%	75.4%	8.7%	0.0%	100.0%		
北区	-15.6	0	2	7	7	0	16	14	30
		0.0%	12.5%	43.8%	43.8%	0.0%	100.0%		
東区	11.1	0	2	7	0	0	9	8	17
		0.0%	22.2%	77.8%	0.0%	0.0%	100.0%		
白石／厚別区	-16.7	0	0	13	4	1	18	8	26
		0.0%	0.0%	72.2%	22.2%	5.6%	100.0%		
豊平／南／清田区	7.9	0	3	16	0	0	19	14	33
		0.0%	15.8%	84.2%	0.0%	0.0%	100.0%		
西／手稲区	2.2	0	3	18	2	0	23	3	26
		0.0%	13.0%	78.3%	8.7%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	5.0	0	4	14	2	0	20	12	32
		0.0%	20.0%	70.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
合計	0.9	1	24	127	21	1	174	80	254
		0.6%	13.8%	73.0%	12.1%	0.6%	100%		

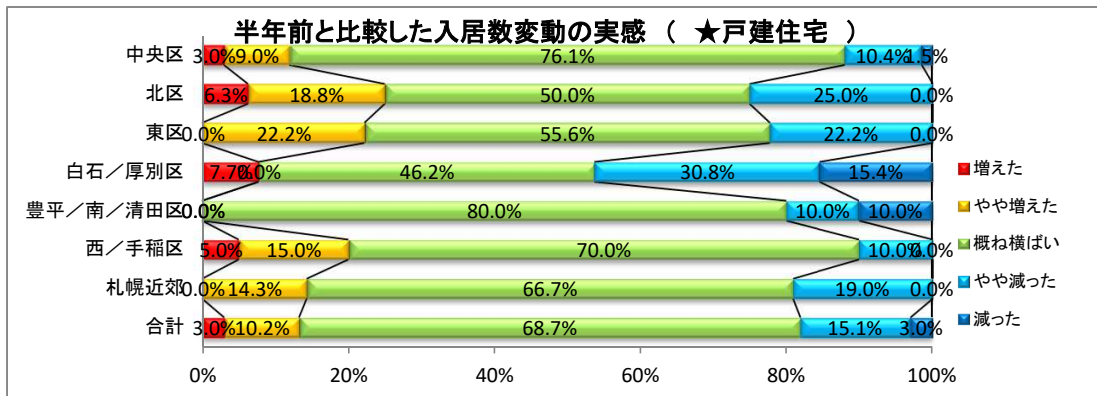


問6.①② 入居数変動（★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）の実感と予測

1)★戸建住宅 入居数変動の実感と予測

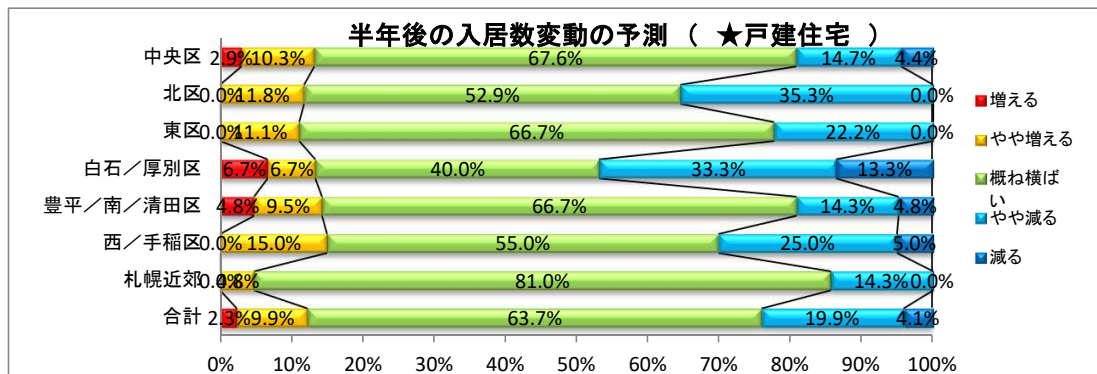
①★戸建住宅 半年前と比較した入居数変動の実感(入居数減少=空室率の増加)

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	0.7	2	6	51	7	1	67	23	90
		3.0%	9.0%	76.1%	10.4%	1.5%	100.0%		
北区	3.1	1	3	8	4	0	16	14	30
		6.3%	18.8%	50.0%	25.0%	0.0%	100.0%		
東区	0.0	0	2	5	2	0	9	8	17
		0.0%	22.2%	55.6%	22.2%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-23.1	1	0	6	4	2	13	13	26
		7.7%	0.0%	46.2%	30.8%	15.4%	100.0%		
豊平/南/清田区	-15.0	0	0	16	2	2	20	13	33
		0.0%	0.0%	80.0%	10.0%	10.0%	100.0%		
西/手稲区	7.5	1	3	14	2	0	20	6	26
		5.0%	15.0%	70.0%	10.0%	0.0%	100.0%		
札幌近郊	-2.4	0	3	14	4	0	21	11	32
		0.0%	14.3%	66.7%	19.0%	0.0%	100.0%		
合計	-2.4	5	17	114	25	5	166	88	254
		3.0%	10.2%	68.7%	15.1%	3.0%	100%		



②★戸建住宅 半年後の入居数変動の予測(入居数減少=空室率の増加)

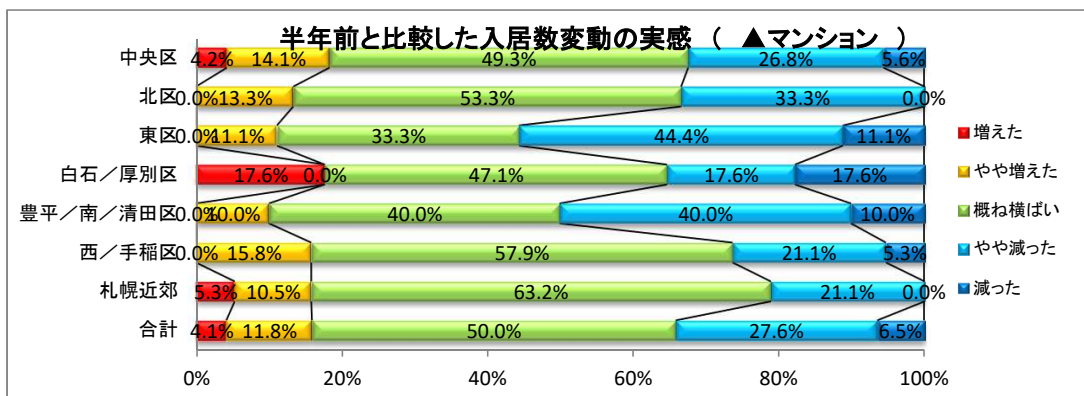
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-3.7	2	7	46	10	3	68	22	90
		2.9%	10.3%	67.6%	14.7%	4.4%	100.0%		
北区	-11.8	0	2	9	6	0	17	13	30
		0.0%	11.8%	52.9%	35.3%	0.0%	100.0%		
東区	-5.6	0	1	6	2	0	9	8	17
		0.0%	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%	100.0%		
白石/厚別区	-20.0	1	1	6	5	2	15	11	26
		6.7%	6.7%	40.0%	33.3%	13.3%	100.0%		
豊平/南/清田区	-2.4	1	2	14	3	1	21	12	33
		4.8%	9.5%	66.7%	14.3%	4.8%	100.0%		
西/手稲区	-10.0	0	3	11	5	1	20	6	26
		0.0%	15.0%	55.0%	25.0%	5.0%	100.0%		
札幌近郊	-4.8	0	1	17	3	0	21	11	32
		0.0%	4.8%	81.0%	14.3%	0.0%	100.0%		
合計	-6.7	4	17	109	34	7	171	83	254
		2.3%	9.9%	63.7%	19.9%	4.1%	100%		



2) ▲マンション 入居数変動の実感と予測

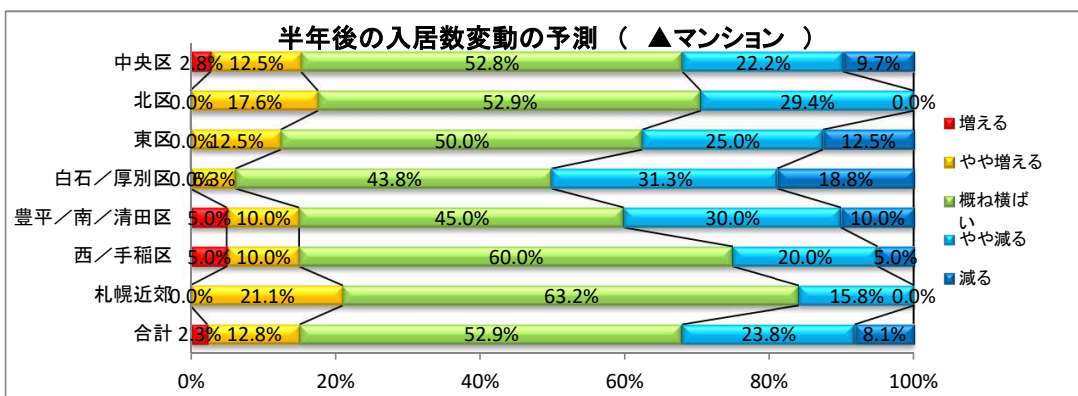
①▲マンション 半年前と比較した入居数変動の実感(入居数の減少=空室の増加)

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-7.7	3	10	35	19	4	71	19	90
		4.2%	14.1%	49.3%	26.8%	5.6%	100.0%		
北区	-10.0	0	2	8	5	0	15	15	30
		0.0%	13.3%	53.3%	33.3%	0.0%	100.0%		
東区	-27.8	0	1	3	4	1	9	8	17
		0.0%	11.1%	33.3%	44.4%	11.1%	100.0%		
白石/厚別区	-8.8	3	0	8	3	3	17	9	26
		17.6%	0.0%	47.1%	17.6%	17.6%	100.0%		
豊平/南/清田区	-25.0	0	2	8	8	2	20	13	33
		0.0%	10.0%	40.0%	40.0%	10.0%	100.0%		
西/手稲区	-7.9	0	3	11	4	1	19	7	26
		0.0%	15.8%	57.9%	21.1%	5.3%	100.0%		
札幌近郊	0.0	1	2	12	4	0	19	13	32
		5.3%	10.5%	63.2%	21.1%	0.0%	100.0%		
合計	-10.3	7	20	85	47	11	170	84	254
		4.1%	11.8%	50.0%	27.6%	6.5%	100%		



②▲マンション 半年後の入居数変動の予測(入居数減少=空室率の増加)

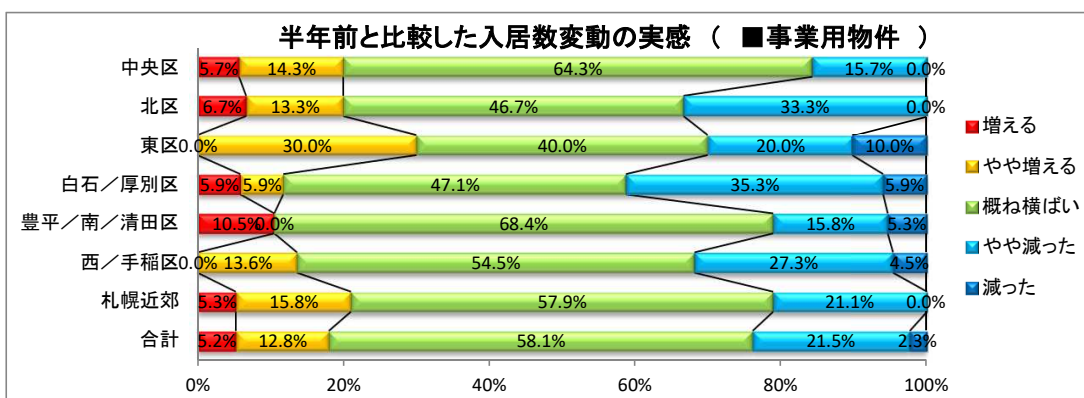
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-11.8	2	9	38	16	7	72	18	90
		2.8%	12.5%	52.8%	22.2%	9.7%	100.0%		
北区	-5.9	0	3	9	5	0	17	13	30
		0.0%	17.6%	52.9%	29.4%	0.0%	100.0%		
東区	-18.8	0	1	4	2	1	8	9	17
		0.0%	12.5%	50.0%	25.0%	12.5%	100.0%		
白石/厚別区	-31.3	0	1	7	5	3	16	10	26
		0.0%	6.3%	43.8%	31.3%	18.8%	100.0%		
豊平/南/清田区	-15.0	1	2	9	6	2	20	13	33
		5.0%	10.0%	45.0%	30.0%	10.0%	100.0%		
西/手稲区	-5.0	1	2	12	4	1	20	6	26
		5.0%	10.0%	60.0%	20.0%	5.0%	100.0%		
札幌近郊	2.6	0	4	12	3	0	19	13	32
		0.0%	21.1%	63.2%	15.8%	0.0%	100.0%		
合計	-11.3	4	22	91	41	14	172	82	254
		2.3%	12.8%	52.9%	23.8%	8.1%	100%		



3) ■事業用物件 入居数変動の実感と予測

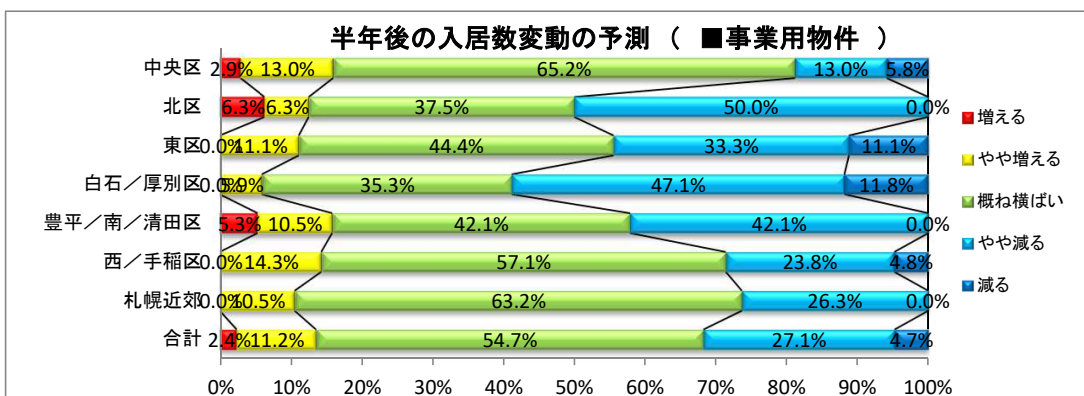
① ■事業用物件 半年前と比較した入居数変動の実感(入居数減少=空室率の増加)

エリア	DI値	増える	やや増える	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	5.0	4	10	45	11	0	70	20	90
		5.7%	14.3%	64.3%	15.7%	0.0%	100.0%		
北区	-3.3	1	2	7	5	0	15	15	30
		6.7%	13.3%	46.7%	33.3%	0.0%	100.0%		
東区	-5.0	0	3	4	2	1	10	7	17
		0.0%	30.0%	40.0%	20.0%	10.0%	100.0%		
白石/厚別区	-14.7	1	1	8	6	1	17	9	26
		5.9%	5.9%	47.1%	35.3%	5.9%	100.0%		
豊平/南/清田区	-2.6	2	0	13	3	1	19	14	33
		10.5%	0.0%	68.4%	15.8%	5.3%	100.0%		
西/手稲区	-11.4	0	3	12	6	1	22	4	26
		0.0%	13.6%	54.5%	27.3%	4.5%	100.0%		
札幌近郊	2.6	1	3	11	4	0	19	13	32
		5.3%	15.8%	57.9%	21.1%	0.0%	100.0%		
合計	-1.5	9	22	100	37	4	172	82	254
		5.2%	12.8%	58.1%	21.5%	2.3%	100%		



② ■事業用物件 半年後の入居数変動の予測(入居数減少=空室率の増加)

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	-2.9	2	9	45	9	4	69	21	90
		2.9%	13.0%	65.2%	13.0%	5.8%	100.0%		
北区	-15.6	1	1	6	8	0	16	14	30
		6.3%	6.3%	37.5%	50.0%	0.0%	100.0%		
東区	-22.2	0	1	4	3	1	9	8	17
		0.0%	11.1%	44.4%	33.3%	11.1%	100.0%		
白石/厚別区	-32.4	0	1	6	8	2	17	9	26
		0.0%	5.9%	35.3%	47.1%	11.8%	100.0%		
豊平/南/清田区	-10.5	1	2	8	8	0	19	14	33
		5.3%	10.5%	42.1%	42.1%	0.0%	100.0%		
西/手稲区	-9.5	0	3	12	5	1	21	5	26
		0.0%	14.3%	57.1%	23.8%	4.8%	100.0%		
札幌近郊	-7.9	0	2	12	5	0	19	13	32
		0.0%	10.5%	63.2%	26.3%	0.0%	100.0%		
合計	-10.3	4	19	93	46	8	170	84	254
		2.4%	11.2%	54.7%	27.1%	4.7%	100%		



問8. 最近1年間の不動産市場で特徴的な事、補足など、率直な感想をお聞かせください。

◎札幌市中央区

- 収益物件への銀行融資審査が、厳しくなったと感じます
- 売却物件の仕入れが難しい
- 中心街は再開発ラッシュのため、地価は上昇傾向。一方郊外は中心部回帰のため、下落傾向
- 土地・戸建を希望する顧客が増えてきたが流通が少ない。
- マンションの引合いが少なくなってきた
- 他社動向を見ていると相場より大幅に価格プラスして販売スタートし、売れずに大幅な価格変更がなされている。 → 相場が上がってはいない。
- リフォーム再販住宅の間合せのみ
- 土地・建物等の物件が減る
- 収益物件の供給過剰
- 個人富裕層が購入するような収益賃貸マンションについては、融資の引き締めにより、価格が下がり始めた
- 収益物件は1億～3億位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し、10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引合いが多い
- 来年の消費税アップをにらみ、ハウスメーカーが土地取得に積極的。利便性の良い土地については値上がり傾向
- 住宅用地の間合せが依然多い
- 銀行融資が「スルガ」の件以降厳しくなった
- 収益物件の間合せが多い。
- 土地物件少ない
- リフォーム+中古住宅の間合せが依然多い
- 収益物件は1億～3億位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し、10年以内の築浅、駅から徒歩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
- 札幌市内、市外ともに大小を問わず土地の売却調査が多い
- 賃貸MSが過剰なのに、新築物件優遇政策（相続税、固定資産税無）が継続されている。日本中に空き家があふれ、取り壊し費用と土地代で賄えない地方もある。住宅建設業界大手が政治的な圧力をかけているのが原因である。
- 消費者物価を下げているのは家賃である。電化製品は技術更新の影響で参考にならない。
- 中央区、特に啓明中学校エリアの引合いが多く、物件が少ない為多少値段が張っても、購入に向かう方が多い
- 中央区内宅地（公共交通機関沿線 徒歩10分以内）価格は高止まりが続いている
- 収益物件の売却数の減少
- 収益物件の融資が厳しくなった
- 全体的に高止まりしている
- 民泊が合法化されたことで、アパートや中古戸建の民泊利用の購入・依頼が増えた
- 民泊可能な賃貸住宅の借手が増えた

- マンション購入希望が減少した
- 土地・建物の購入希望が増加した
- 3,000万円以上のマンションが売れなくなってきた
- 事業用物件の融資が、特に地銀で厳しくなった
- 事業用賃貸物件の空室は極端に減少致します。（一部店舗系物件をのぞき）進出企業が増加した場合、賃料相場の上昇があり得るかもしれません。
- 価格がかなりシビアになってきた
- 収益物件の売上の低減
- 戸建住宅（空家）の増
- 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造の引き合いが多い。
- 収益物件の融資が厳しい

◎札幌市北区

- 賃貸MSの一棟売物件が多くみられるが、賃貸戸数と人々の減少に適さない環境にあることから、空室が増えていくことの心配を考えている
- 土地の需要が上がっている
- 中古住宅の問合せも増えていると感じる
- 各物件の引き合いが多く申込書を入れる状況にはならない。
- 土地・マンションの物件数が全体的に少なくなってきている
- 中古住宅・中古マンションのリフォームをしていない物件が少なく、お客様が好きなようにプランができなくて悩んでいます。
- 札幌駅北口あたりは首都圏からの引き合いは多いが、利回りは7%以上はない。
- 土地を探しているハウスメーカーが増えた
- 収益物件の問い合わせが一時より減少している
- 賃貸市場としては去年より2～3%入居率が下落している様に見える
- 同業者からの買取増。
- 中古物件が少ない
- 築30年以内の1億から3億のRCレジデンス収益物件が無いか、無いかと毎月、関連の業者から2～3件、telが入るのが、ここ5年位続いている。

◎札幌市東区

- 売土地が極端に少なく、価格はプチバブル化
- 中古MS+リフォームの依頼が多い
- 良い中古MSが少なくなってきた
- 収益物件は1億～3億位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い
- 実需住宅用地の高値取引と仕入れ不足
- リフォーム+中古住宅の問合せが依然多い
- 相変わらず物件情報がレインズに登録されていない。（一部宅建協会役員をされている会社もある）
- 最近物件の囲い込みと思われる会社が多々みうけられる。（協会として注意すべきである）

◎札幌市白石区

- 収益物件は1億～3億位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引合いが多い
- 土地について購入希望者が増加している
- 取引物件減少している
- 中古住宅の希望は減少している
- 土地価格が上昇しすぎ、一般住宅用地として企画しにくい状況
- 全体に不動産業者が買い取るケースが多い---価格アップしている。不動産業者が買い取るため一般市場に出回ってこない。
- 土地が高い
- アパートの利回りが下がってきた。中古住宅も少し高いと思う

◎札幌市厚別区

- 土地 媒介～引渡までの流れが早い（申込が早い）
- 収益物件を購入したい人がいても銀行が貸してくれなくなっている。
- 1億以上の収益物件は、道外のお客様からの問合せが多い

◎札幌市豊平区

- 賃貸MSの受注が多い
- 収益物件は1億～3億位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引合いが多い
- 土地は引合いが多く、やや高いと思っても成約するケースが多い。
- マンションが高く成約まで時間がかかる
- 家を購入したことによる退去が多い
- 土地・戸建の動きが活発
- 収益事業物件の利回りが緩やかに上昇傾向である
- 収益物件の融資が厳しい
- 中古MSの売り出し価格の上昇

◎札幌市南区

- 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造の引合いが多い

◎札幌市西区

- 住宅用地の需要が高い
- 中古住宅（八軒、西野等）で需要が高い
- 収益物件に対する銀行融資が厳しい
- 土地の需要が多い
- 賃貸アパート（収益物件）の売却希望が増えた
- バブルは続かないもういい加減値下がりすると思う
- 収益物件は1億～3億位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず顧客が多い。但し、10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引合いが多い

◎札幌市手稲区

- 戸建建設用地の問合せが増えた
- 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、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。

◎札幌市清田区

- 利回り売り物件の件数が減り、利回りも平均6%台に下がった
- 土地、マンション（価格が上昇しているが、売り出し数が少ない為）、件数的には横ばい
- 土地の問合せが多い

◎札幌近郊

- 中古リノベーション物件が多くなってきている
- リフォーム+中古住宅の問合せが依然多い
- 千歳駅周辺は地価が上昇している
- 千歳では賃貸物件の新築が多い
- 収益物件の反響が多い
- 収益物件は1億~1.5億、道外含めて融資がつきにくい
- 土地・既存住宅とも流通できる物件が少ないと感じている
- 既存住宅のインスペクションの問題はまだ理解が少ない。よって不安な物件は解体して更地で販売を考えるケースが増えている
- 消費税アップについてお問い合わせが増えている
- 土地が無く、戸建が厳しい
- 民泊物件の問合せが増えた
- 利回り10%以上の問合せが増えた
- 土地を購入し新築したいという問い合わせが急増
- リフォームを実施しても件数・量共に減っている（高齢化か？）
- 土地に関しては、駅近等の物件は少なくなっている
- 消費税の10%は建物の売却時には負担が大きく、意志決定の足を引っ張る要因としては小さく無いだろう
- 減税対策とのバランスは崩れてはならないと思う。
- 土地の引合いが多いが、戸建用地もマンション用地も価格が合わない高い物件が増えた

◎その他

- 中古市場が拡大している

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。

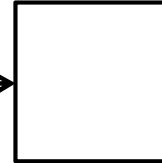
[アンケート調査票]

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、平成30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 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。