

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12回

令和4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11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. 新型コロナウイルスの影響	21
問9. 地域別の特徴・補足事項・ご感想	28
4. アンケート調査票	35

[1] アンケート調査の概要

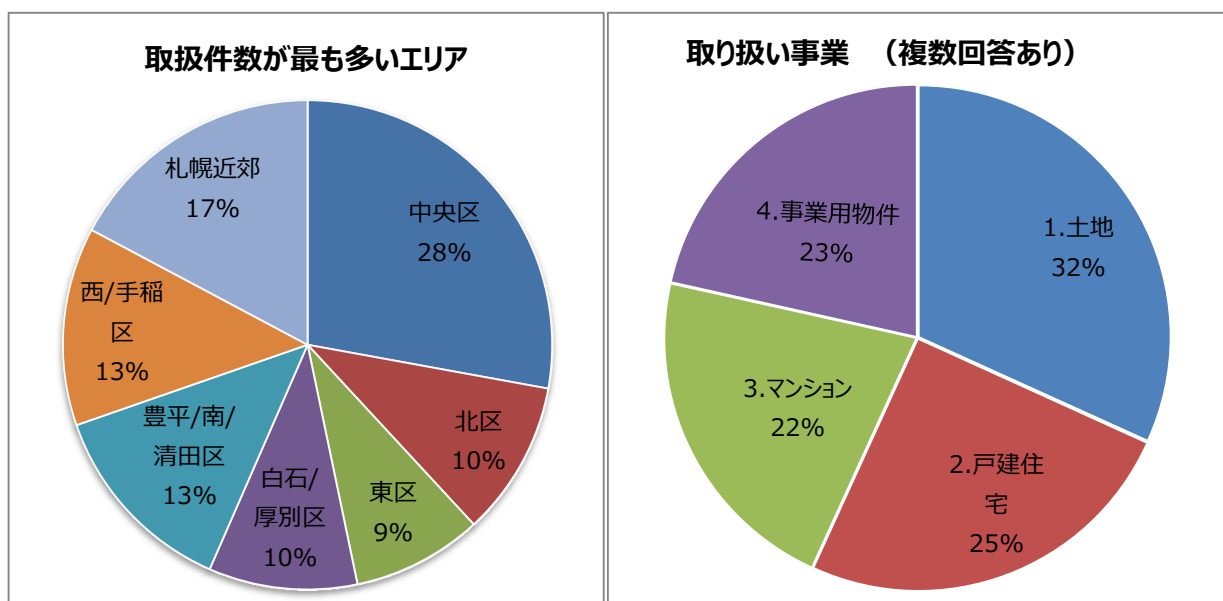
1. アンケート調査の概要

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、2021年11月1日時点から2022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2022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 I 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 : 2022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 : 1,492
- 回答数 : 250 （回収率 16.7%）
- 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 : 取引件数が最も多いエリアを主たる営業エリアとした。ただし、その他エリア（L）は除いている。また、問8・問9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。

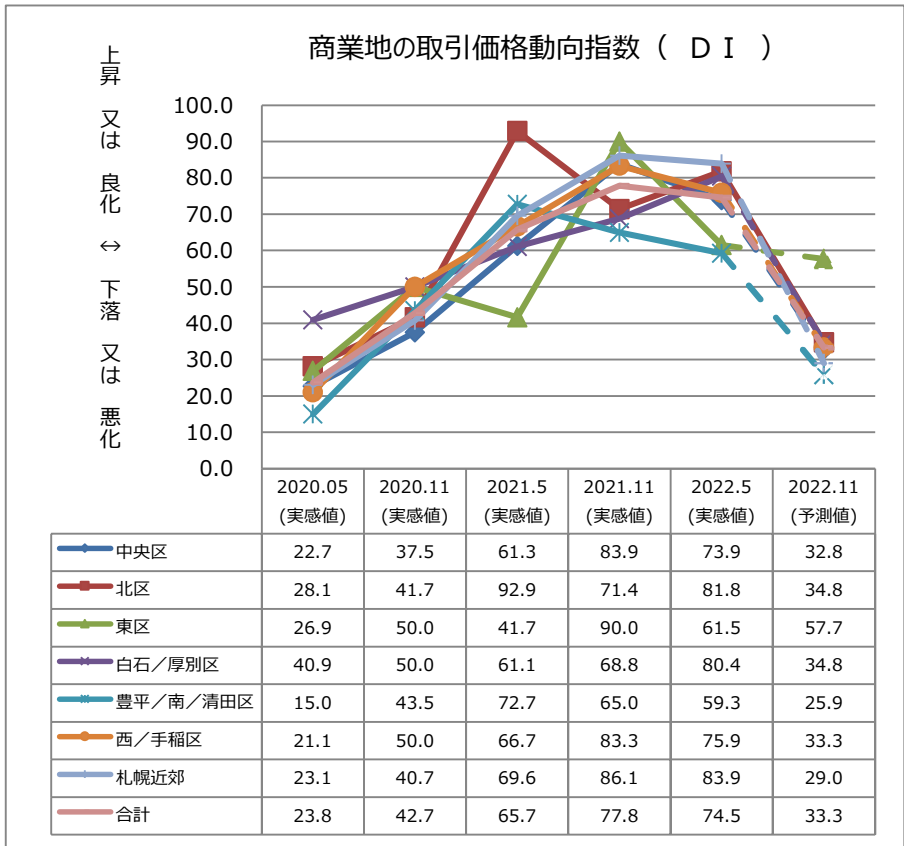
2. 回答者の属性等



[2] 第11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)

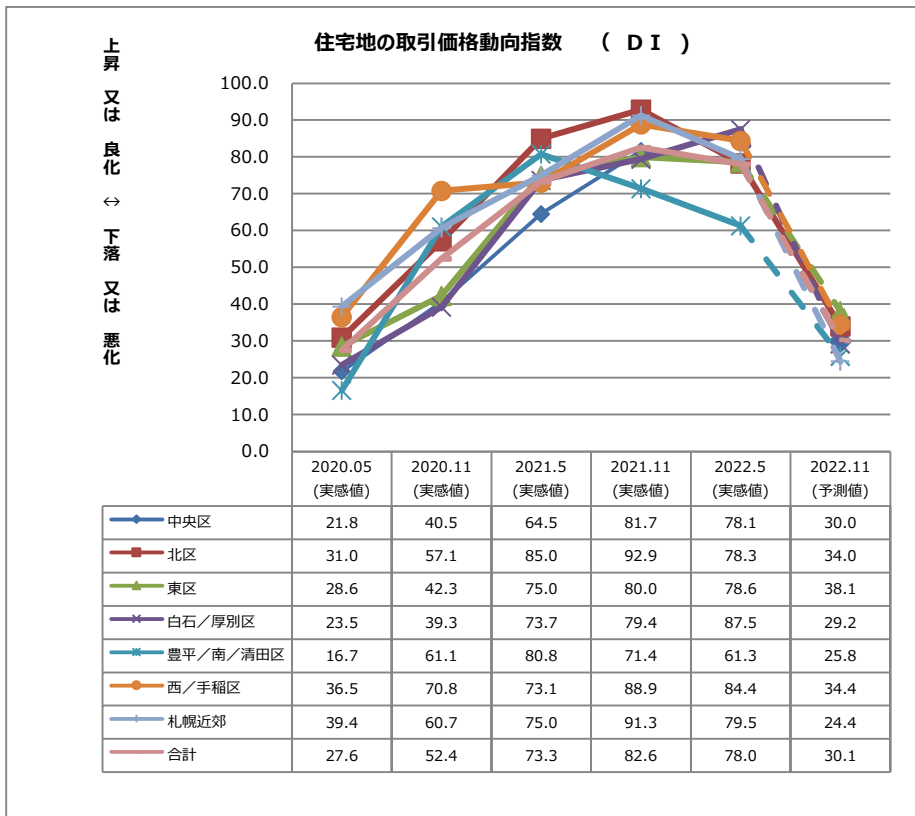
実感値としては、全ての地区で商業地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差は小さく、全体的な上昇傾向となっている。

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「札幌近郊」で、僅差で「北区」が続いている。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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、全地区で商業地の取引価格は上昇するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値でも表の通り全地区の上昇となった。

半年後の予測としては、全ての地区で商業地の取引価格は上昇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「東区」であった。

②住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

実感値としては、全ての地区で住宅地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差は小さく、全体的な上昇傾向となっている。

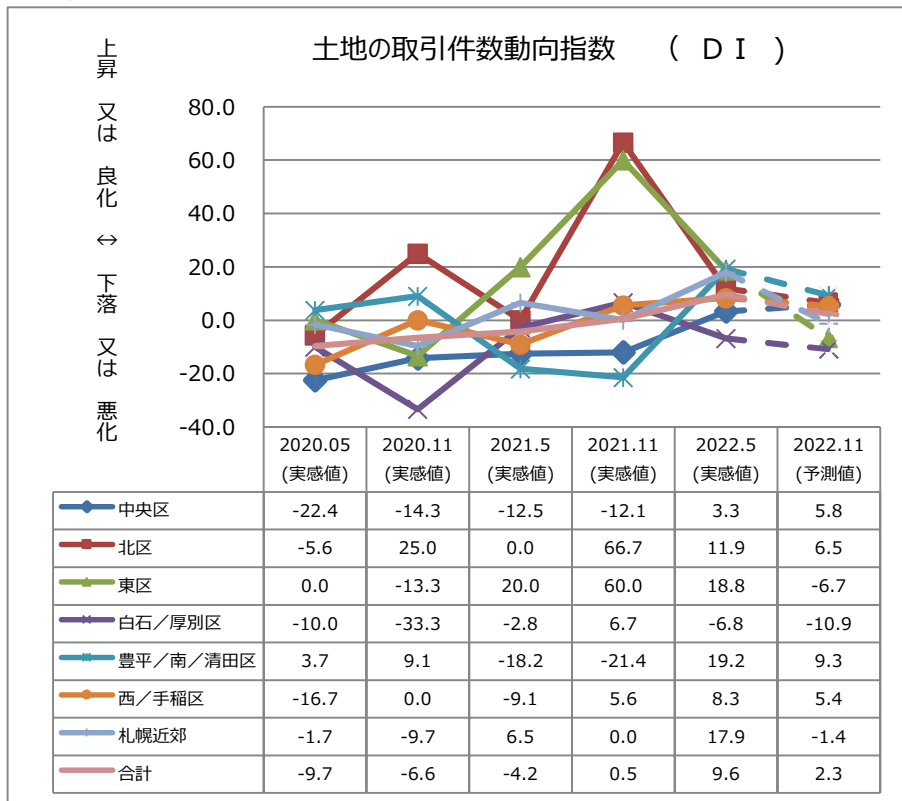
最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「白石/厚別区」で、僅差で「西/手稲区」が続いている。最もD I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、全地区で住宅地の取引価格は上昇するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値でも表の通り全地区の上昇となった。

半年後の予測としては、全ての地区で住宅地の取引価格は上昇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「東区」であった。

【取引件数の動向】

①土地の取引件数



(土地の取引件数変動)

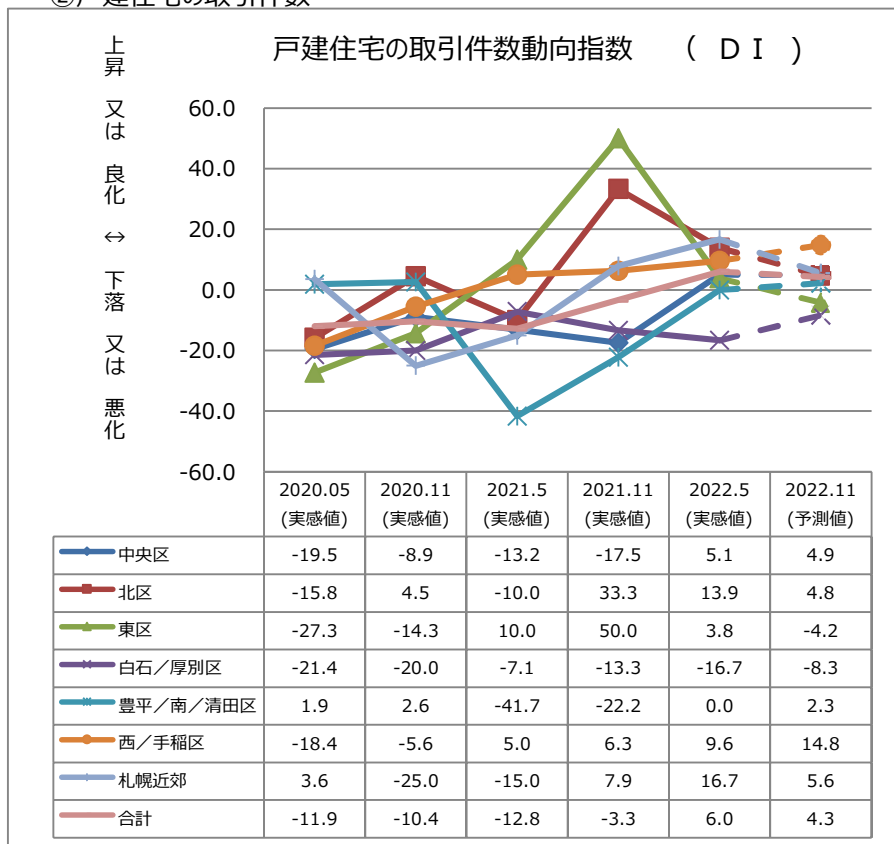
実感値としては土地の取引件数は、「白石/厚別区」は減少し、その他の地区では増加という結果になった。

最もD I 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「豊平/南/清田区」で、逆に、最もD I 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。

なお、前回は『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「中央区」・「北区」・「豊平/南/清田区」は減少、その他の地区で増加するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通りの結果であった。

半年後の予測としては、2022年5月時点の実感値と同様の傾向であるが、「北区」・「札幌近郊」は取引件数の減少が予測されている。

②戸建住宅の取引件数



(戸建住宅の取引件数変動)

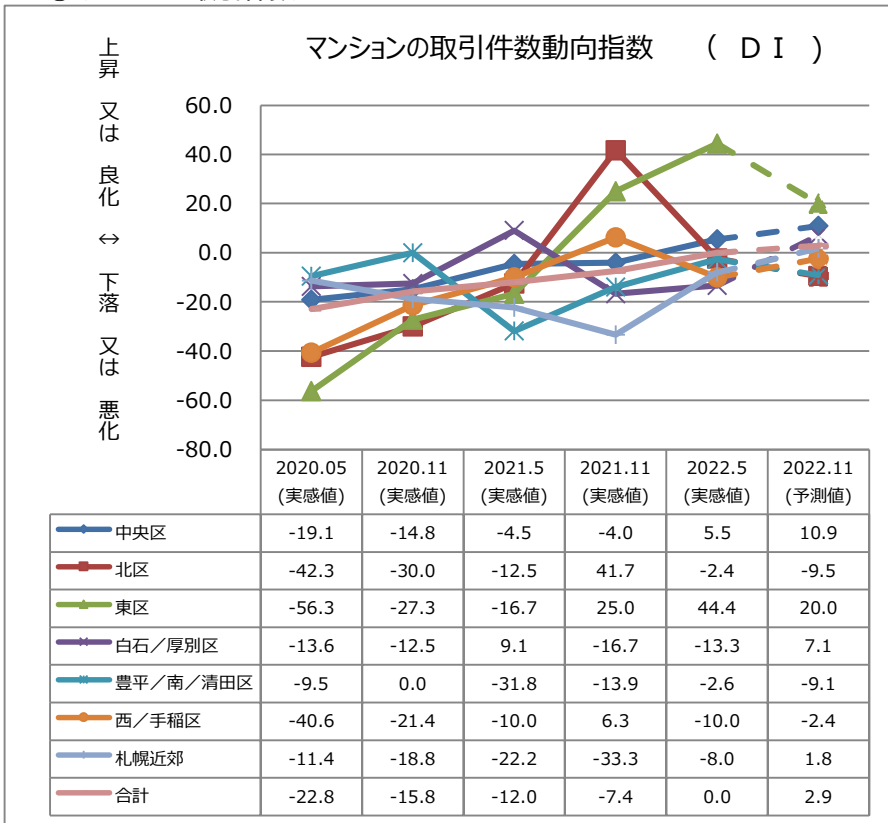
実感値としては戸建住宅の取引件数は、「白石/厚別区」は減少、「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区では増加という結果になった。

最もD I 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D I 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。

なお、前回は『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「中央区」・「豊平/南/清田区」は減少、「北区」・「白石/厚別区」は横ばい、その他の地区で増加するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通りの結果であった。

半年後の予測としては、2022年5月時点の実感値と同様の傾向であるが、「東区」は取引件数の減少、「豊平/南/清田区」は取引件数の増加が予測されている。

③マンションの取引件数



(マンションの取引件数変動)

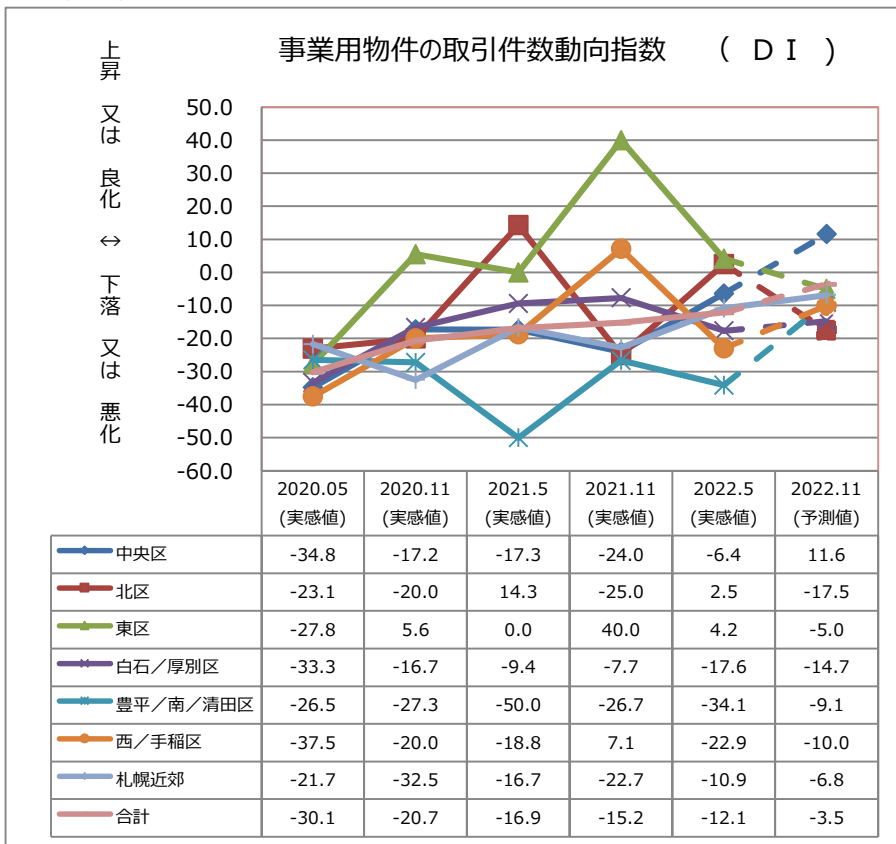
実感値としてはマンションの取引件数は、「中央区」・「東区」で増加し、その他の地区では減少という結果になった。

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。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「中央区」・「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」・「札幌近郊」は減少、その他の地区では増加との結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通りの結果であった。

半年後の予測としては、2022年5月時点の実感値と同様の傾向であるが、「札幌近郊」・「白石/厚別区」は取引件数の増加が予測されている。

④事業用物件の取引件数



(事業用物件の取引件数変動)

実感値としては事業用物件の取引件数は、「北区」・「東区」で増加し、その他の地区では減少という結果になった。

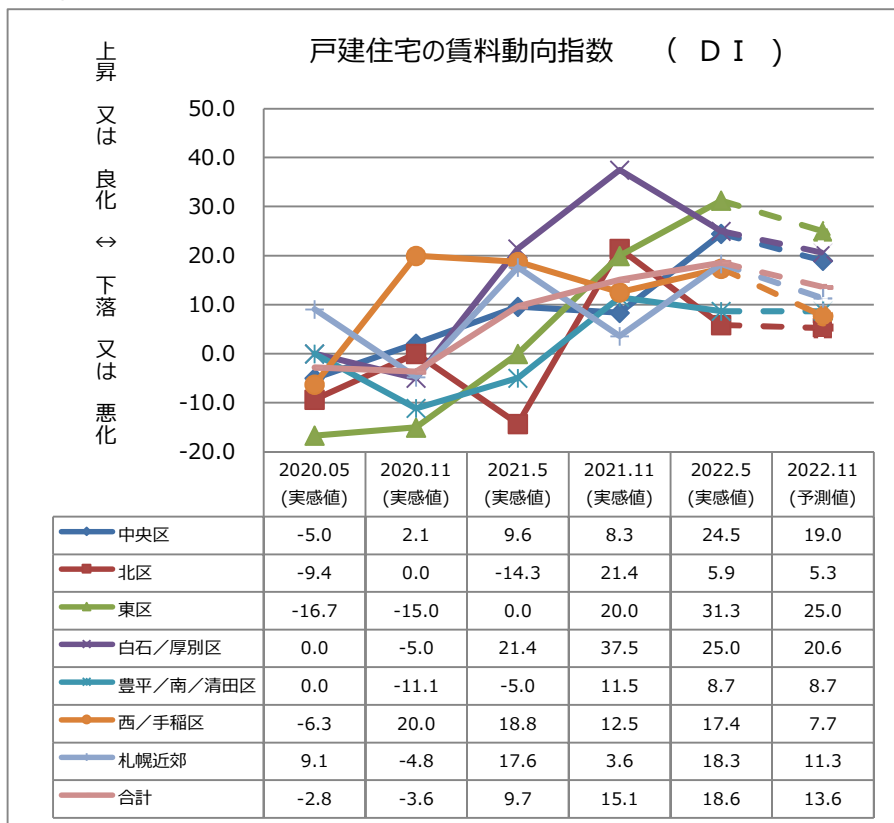
最もDI値がプラスとなった（増加しているとの回答が多かった）地区は「東区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「東区」・「西/手稲区」は増加、「白石/厚別区」は横ばい、その他の地区で減少するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通りの結果であった。

半年後の予測としては、2022年5月時点の実感値と同様の傾向であるが、「北区」・「東区」は取引件数の減少、「中央区」は取引件数の増加が予測されている。

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料



(戸建住宅の賃料変動)

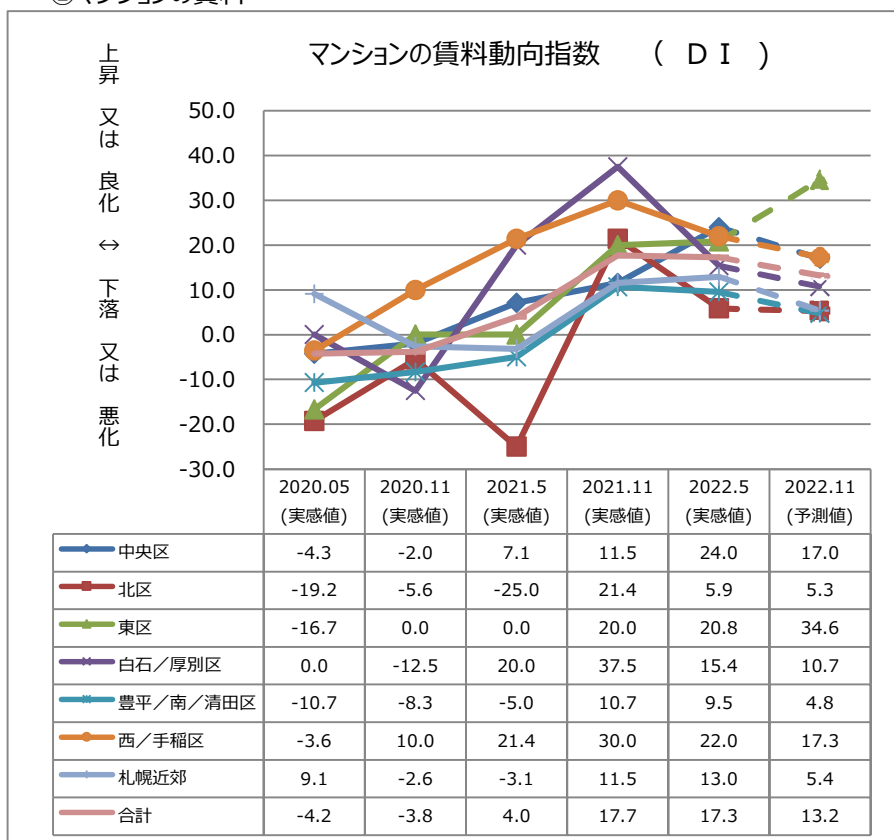
実感値としては、全ての地区で戸建住宅の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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「北区」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区で上昇するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通り全地区での上昇となった。

半年後の予測としては、2022年5月時点の実感値と同様に全地区での上昇が予測されている。

②マンションの賃料



(マンションの賃料変動)

実感値としては、全ての地区でマンションの賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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、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「北区」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「豊平/南/清田区」は下落、「札幌近郊」は横ばい、その他の地区は上昇するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通りの全地区での上昇となった。

半年後の予測としては、2022年5月時点の実感値と同様に全地区での上昇が予測されている。

③事業用物件の賃料

(事業用物件の賃料変動)

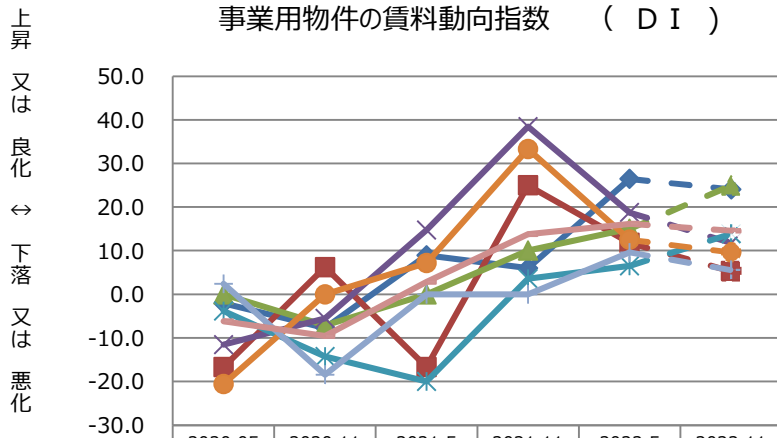
実感値としては、全ての地区で事業用物件の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

最もD I 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、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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では「豊平/南/清田区」・「札幌近郊」は下落、その他の地区で上昇するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の全地区で上昇となった。

半年後の予測としては、2022年5月時点の実感値と同様に全地区での上昇が予測されている。

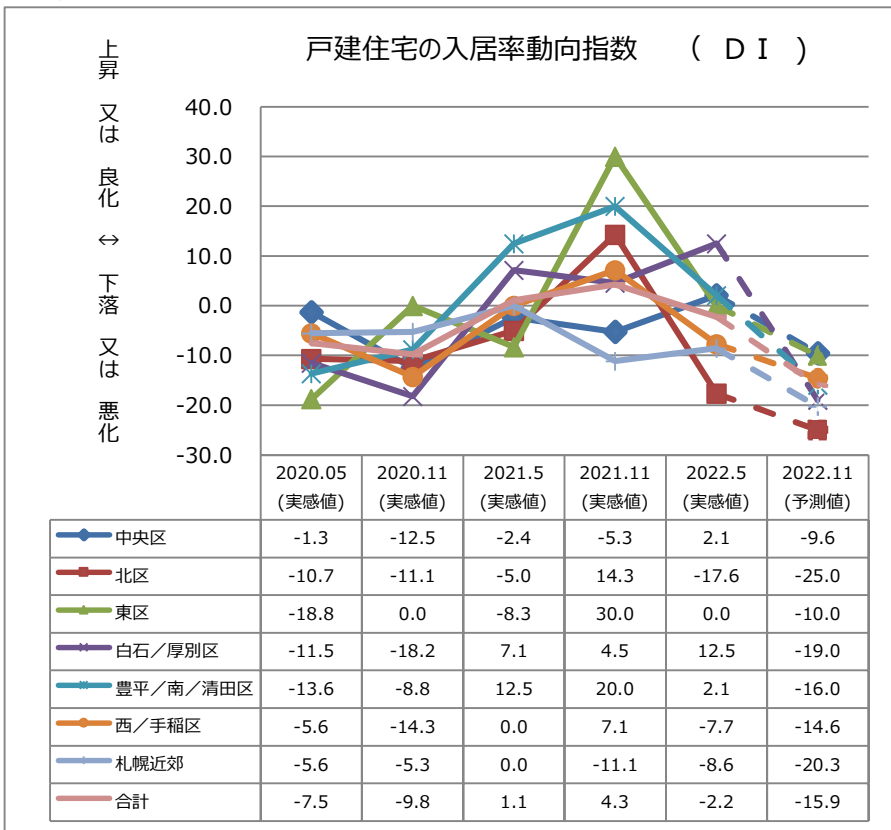
事業用物件の賃料動向指数 (D I)



	2020.05 (実感値)	2020.11 (実感値)	2021.5 (実感値)	2021.11 (実感値)	2022.5 (実感値)	2022.11 (予測値)
中央区	-2.1	-7.7	8.9	6.0	26.5	24.1
北区	-16.7	6.3	-16.7	25.0	11.8	5.3
東区	0.0	-7.1	0.0	10.0	15.0	25.0
白石/厚別区	-11.5	-5.6	14.7	38.5	18.8	11.8
豊平/南/清田区	-3.8	-14.3	-20.0	3.6	6.5	13.9
西/手稲区	-20.6	0.0	7.1	33.3	12.5	9.6
札幌近郊	2.4	-18.4	0.0	0.0	9.6	5.6
合計	-6.2	-9.6	2.8	13.8	16.2	14.6

【入居の動向】

①戸建住宅の入居率



(戸建住宅の入居率変動)

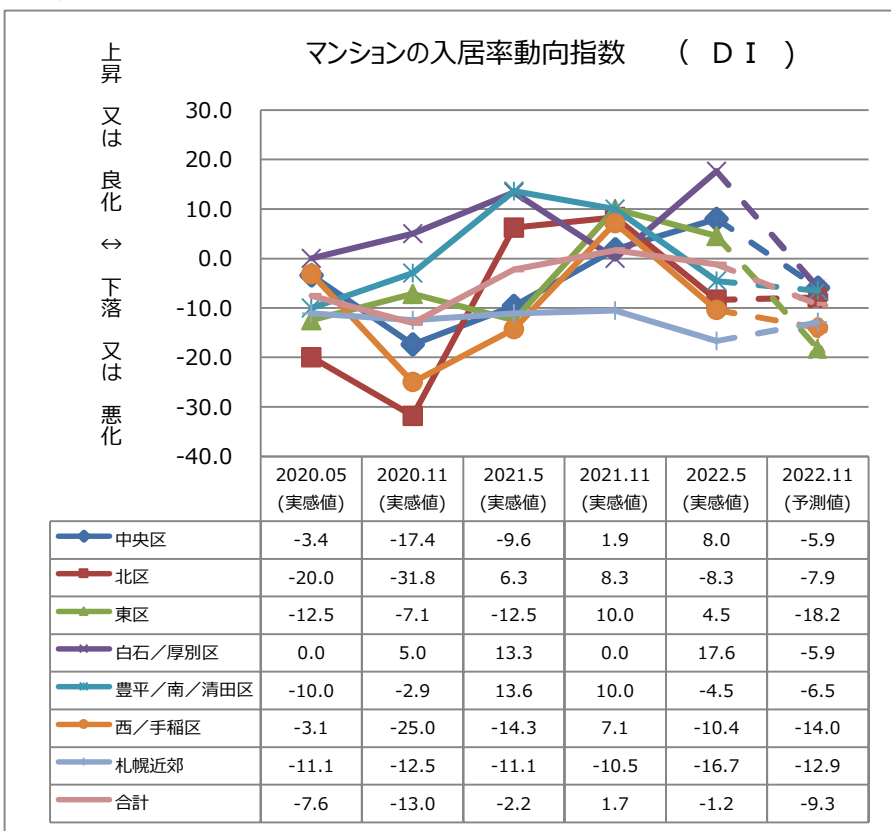
実感値としては戸建住宅の入居率は、「北区」・「西/手稲区」・「札幌近郊」で下落し、「東区」は横ばい、その他の地区では上昇という結果になった。

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「白石/厚別区」で、最もDI値がマイナスとなった(下落しているとの回答が多かった)地区は「北区」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」は上昇、その他の地区で下落するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通りの結果であった。

半年後の予測としては、全地区での下落が予測されている。

②マンションの入居率



(マンションの入居率変動)

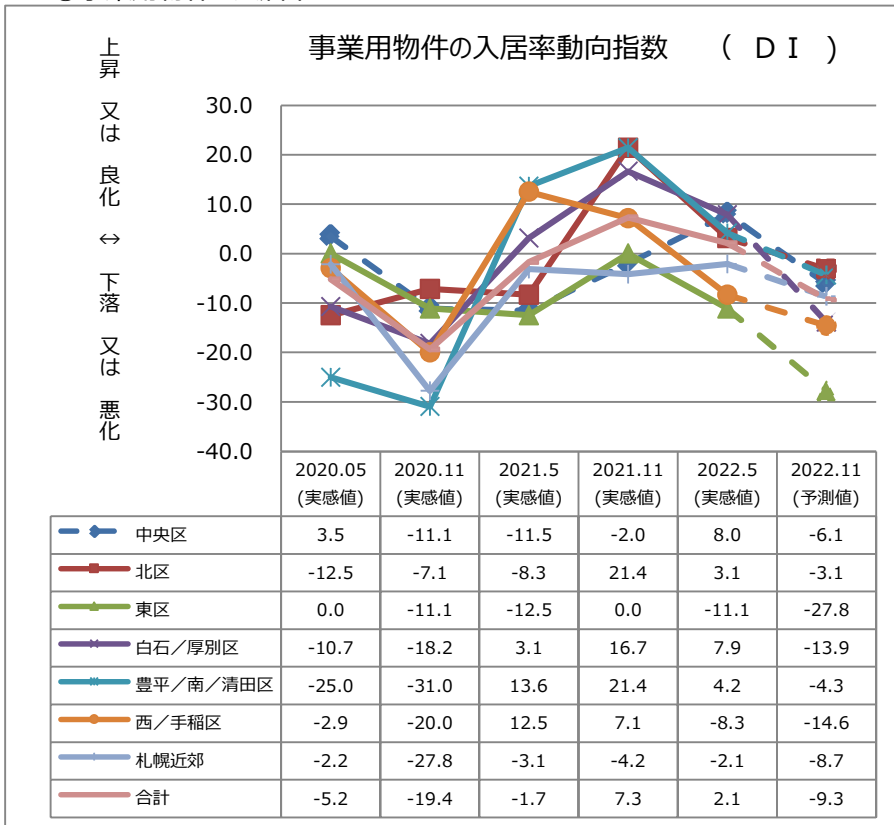
実感値としてはマンションの入居率は、「中央区」・「東区」・「白石/厚別区」で上昇し、その他の地区では下落という結果になった。

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「白石/厚別区」で、最もDI値がマイナスとなった(下落しているとの回答が多かった)地区は「札幌近郊」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「東区」・「豊平/南/清田区」は上昇、「北区」で横ばい、その他の地区で下落するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通りの結果であった。

半年後の予測としては、全地区での下落が予測されている。

③事業用物件の入居率



(事業用物件の入居率変動)

実感値としては事業用物件の入居率は、「東区」・「西/手稲区」・「札幌近郊」で下落し、その他の地区では上昇という結果になった。

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「中央区」で、最もD I 値がマイナスとなった（下落しているとの回答が多かった）地区は「東区」であった。

なお、前回行われた『2022年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「中央区」・「西/手稲区」・「札幌近郊」は下落、「東区」で横ばい、その他の地区で下落するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では表の通りの結果であった。

半年後の予測としては、全地区での下落が予測されている。

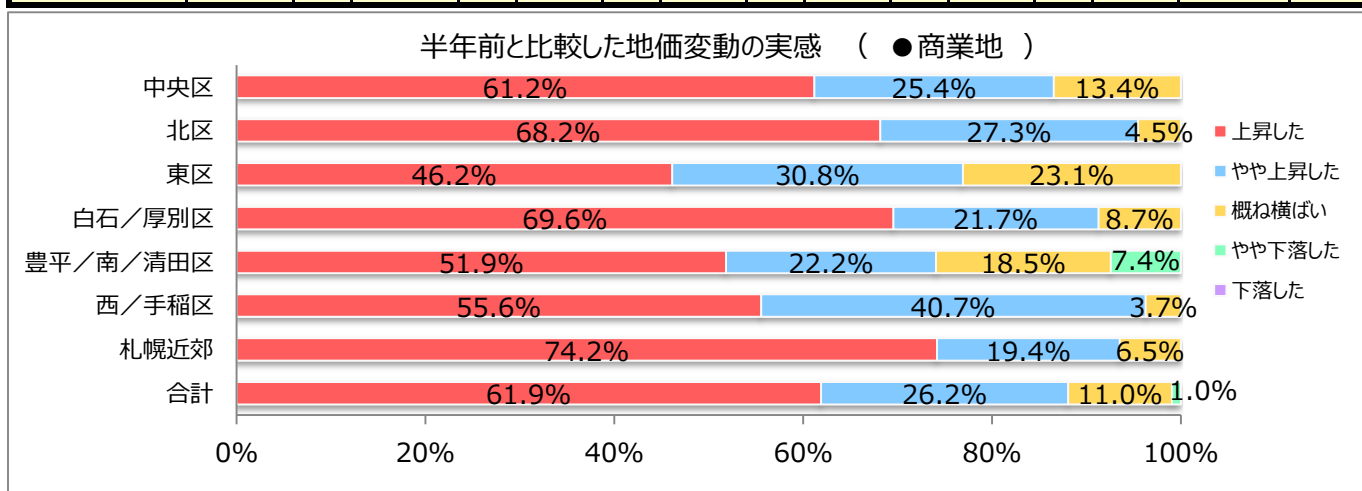
[3] 設問ごとの回答内訳

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

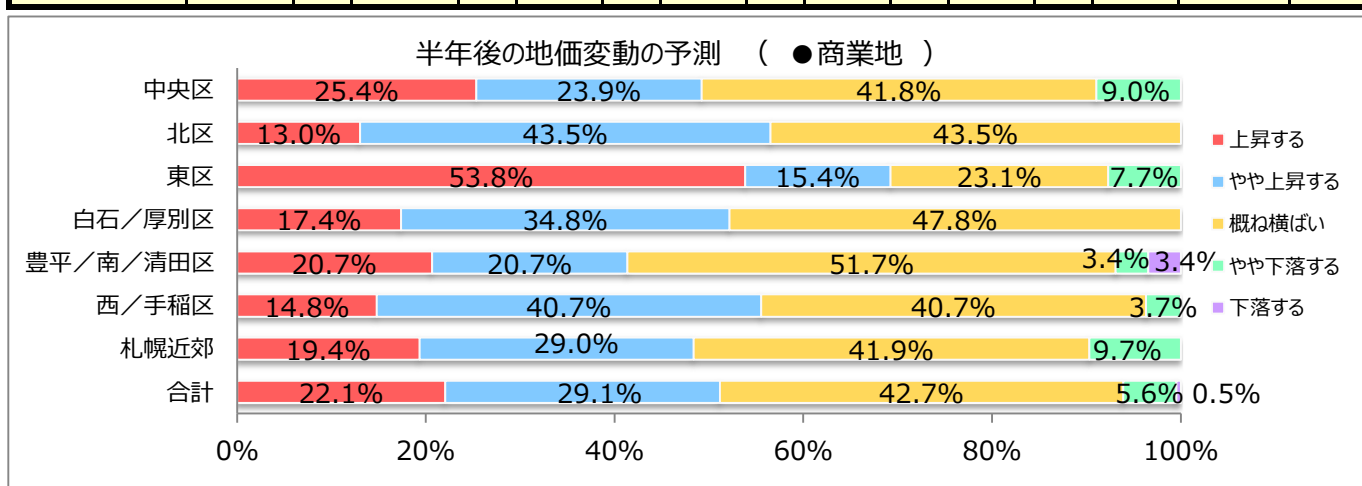
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

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	73.9	41	61.2%	17	25.4%	9	13.4%	0	0.0%	0	0.0%	67	100%	0	67
北区	81.8	15	68.2%	6	27.3%	1	4.5%	0	0.0%	0	0.0%	22	100%	1	23
東区	61.5	6	46.2%	4	30.8%	3	23.1%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	5	18
白石/厚別区	80.4	16	69.6%	5	21.7%	2	8.7%	0	0.0%	0	0.0%	23	100%	0	23
豊平/南/清田区	59.3	14	51.9%	6	22.2%	5	18.5%	2	7.4%	0	0.0%	27	100%	0	27
西/手稲区	75.9	15	55.6%	11	40.7%	1	3.7%	0	0.0%	0	0.0%	27	100%	2	29
札幌近郊	83.9	23	74.2%	6	19.4%	2	6.5%	0	0.0%	0	0.0%	31	100%	5	36
合計	74.5	130	61.9%	55	26.2%	23	11.0%	2	1.0%	0	0.0%	210	100%	13	223



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

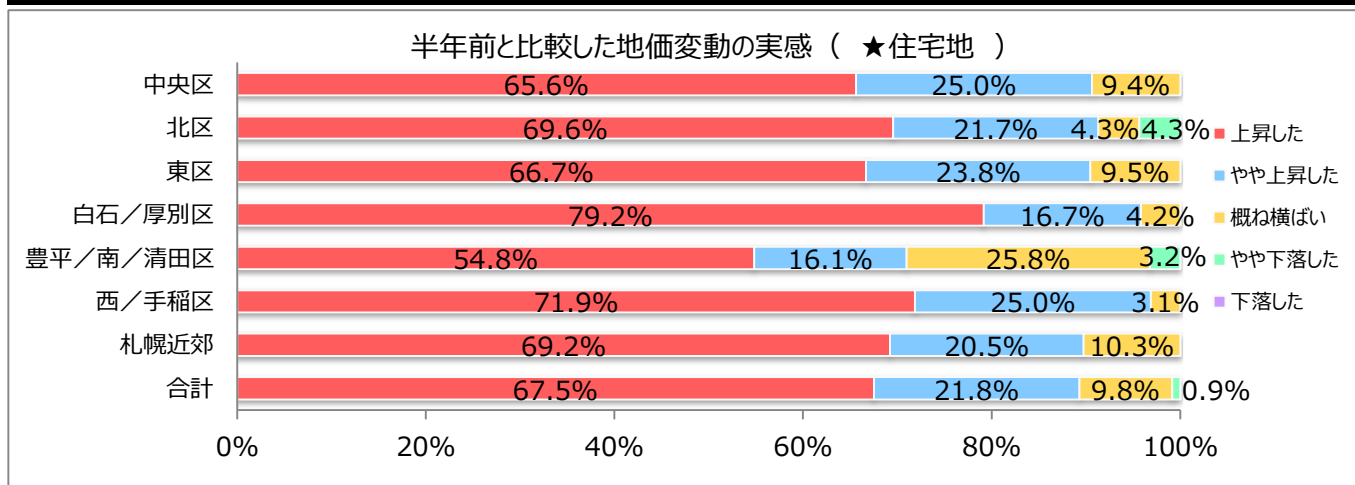
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計	わからない 無回答	合計	
中央区	32.8	17	25.4%	16	23.9%	28	41.8%	6	9.0%	0	0.0%	67	100%	0	67
北区	34.8	3	13.0%	10	43.5%	10	43.5%	0	0.0%	0	0.0%	23	100%	1	24
東区	57.7	7	53.8%	2	15.4%	3	23.1%	1	7.7%	0	0.0%	13	100%	5	18
白石/厚別区	34.8	4	17.4%	8	34.8%	11	47.8%	0	0.0%	0	0.0%	23	100%	0	23
豊平/南/清田区	25.9	6	20.7%	6	20.7%	15	51.7%	1	3.4%	1	3.4%	29	100%	0	29
西/手稲区	33.3	4	14.8%	11	40.7%	11	40.7%	1	3.7%	0	0.0%	27	100%	2	29
札幌近郊	29.0	6	19.4%	9	29.0%	13	41.9%	3	9.7%	0	0.0%	31	100%	5	36
合計	33.3	47	22.1%	62	29.1%	91	42.7%	12	5.6%	1	0.5%	213	100%	13	226



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

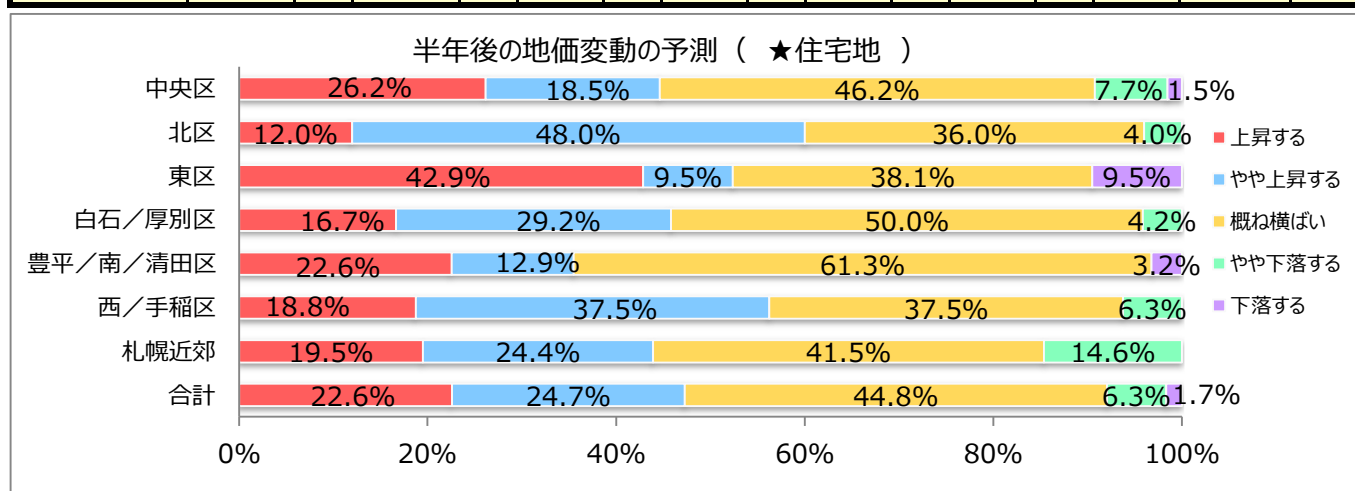
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

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
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
中央区	78.1	42	65.6%	16	25.0%	6	9.4%	0	0.0%	0	0.0%	64	100%	2	66
北区	78.3	16	69.6%	5	21.7%	1	4.3%	1	4.3%	0	0.0%	23	100%	1	24
東区	78.6	14	66.7%	5	23.8%	2	9.5%	0	0.0%	0	0.0%	21	100%	0	21
白石/厚別区	87.5	19	79.2%	4	16.7%	1	4.2%	0	0.0%	0	0.0%	24	100%	0	24
豊平/南/清田区	61.3	17	54.8%	5	16.1%	8	25.8%	1	3.2%	0	0.0%	31	100%	0	31
西/手稲区	84.4	23	71.9%	8	25.0%	1	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	32	100%	0	32
札幌近郊	79.5	27	69.2%	8	20.5%	4	10.3%	0	0.0%	0	0.0%	39	100%	2	41
合計	78.0	158	67.5%	51	21.8%	23	9.8%	2	0.9%	0	0.0%	234	100%	5	239



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
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
中央区	30.0	17	26.2%	12	18.5%	30	46.2%	5	7.7%	1	1.5%	65	100%	1	66
北区	34.0	3	12.0%	12	48.0%	9	36.0%	1	4.0%	0	0.0%	25	100%	0	25
東区	38.1	9	42.9%	2	9.5%	8	38.1%	0	0.0%	2	9.5%	21	100%	0	21
白石/厚別区	29.2	4	16.7%	7	29.2%	12	50.0%	1	4.2%	0	0.0%	24	100%	0	24
豊平/南/清田区	25.8	7	22.6%	4	12.9%	19	61.3%	0	0.0%	1	3.2%	31	100%	0	31
西/手稲区	34.4	6	18.8%	12	37.5%	12	37.5%	2	6.3%	0	0.0%	32	100%	0	32
札幌近郊	24.4	8	19.5%	10	24.4%	17	41.5%	6	14.6%	0	0.0%	41	100%	1	42
合計	30.1	54	22.6%	59	24.7%	107	44.8%	15	6.3%	4	1.7%	239	100%	2	241

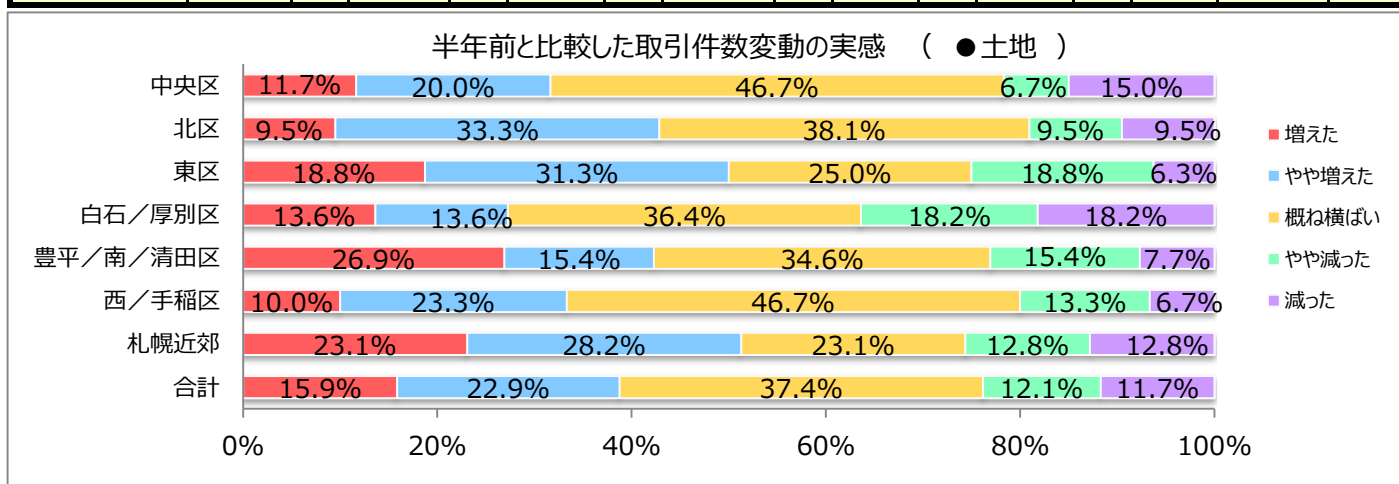


問4. ①② 取引件数変動 (●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

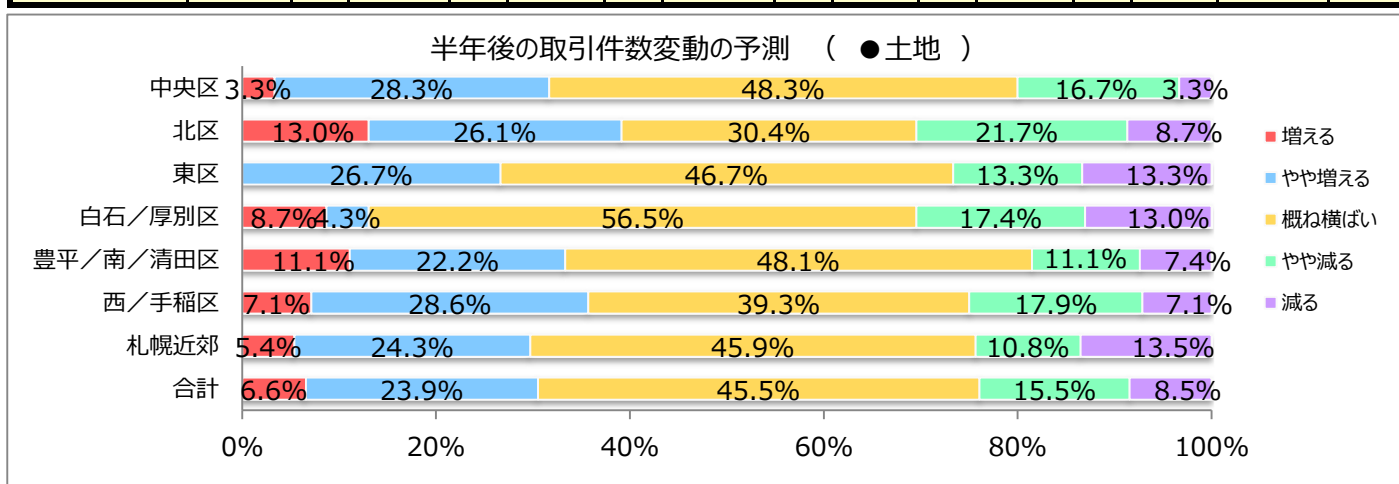
①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	3.3	7	11.7%	12	20.0%	28	46.7%	4	6.7%	9	15.0%	60	100%	6	66
北区	11.9	2	9.5%	7	33.3%	8	38.1%	2	9.5%	2	9.5%	21	100%	2	23
東区	18.8	3	18.8%	5	31.3%	4	25.0%	3	18.8%	1	6.3%	16	100%	2	18
白石/厚別区	-6.8	3	13.6%	3	13.6%	8	36.4%	4	18.2%	4	18.2%	22	100%	1	23
豊平/南/清田区	19.2	7	26.9%	4	15.4%	9	34.6%	4	15.4%	2	7.7%	26	100%	3	29
西/手稲区	8.3	3	10.0%	7	23.3%	14	46.7%	4	13.3%	2	6.7%	30	100%	2	32
札幌近郊	17.9	9	23.1%	11	28.2%	9	23.1%	5	12.8%	5	12.8%	39	100%	1	40
合計	9.6	34	15.9%	49	22.9%	80	37.4%	26	12.1%	25	11.7%	214	100%	17	231



②●土地 半年後の取引件数変動の予測

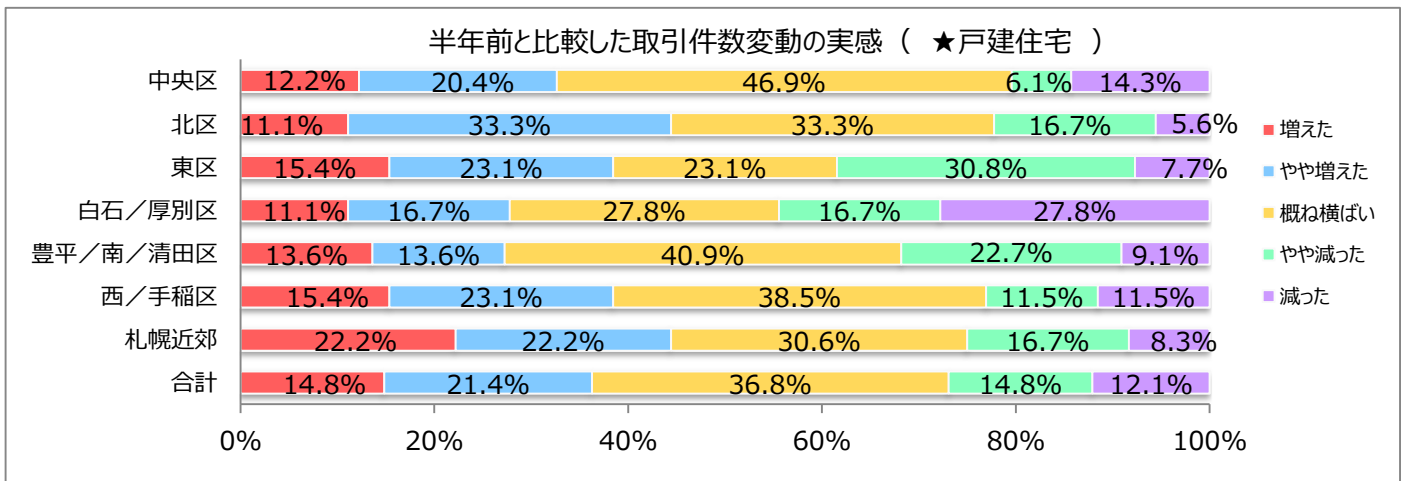
エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	5.8	2	3.3%	17	28.3%	29	48.3%	10	16.7%	2	3.3%	60	100%	0	60
北区	6.5	3	13.0%	6	26.1%	7	30.4%	5	21.7%	2	8.7%	23	100%	1	24
東区	-6.7	0	0.0%	4	26.7%	7	46.7%	2	13.3%	2	13.3%	15	100%	5	20
白石/厚別区	-10.9	2	8.7%	1	4.3%	13	56.5%	4	17.4%	3	13.0%	23	100%	0	23
豊平/南/清田区	9.3	3	11.1%	6	22.2%	13	48.1%	3	11.1%	2	7.4%	27	100%	0	27
西/手稲区	5.4	2	7.1%	8	28.6%	11	39.3%	5	17.9%	2	7.1%	28	100%	2	30
札幌近郊	-1.4	2	5.4%	9	24.3%	17	45.9%	4	10.8%	5	13.5%	37	100%	5	42
合計	2.3	14	6.6%	51	23.9%	97	45.5%	33	15.5%	18	8.5%	213	100%	13	226



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

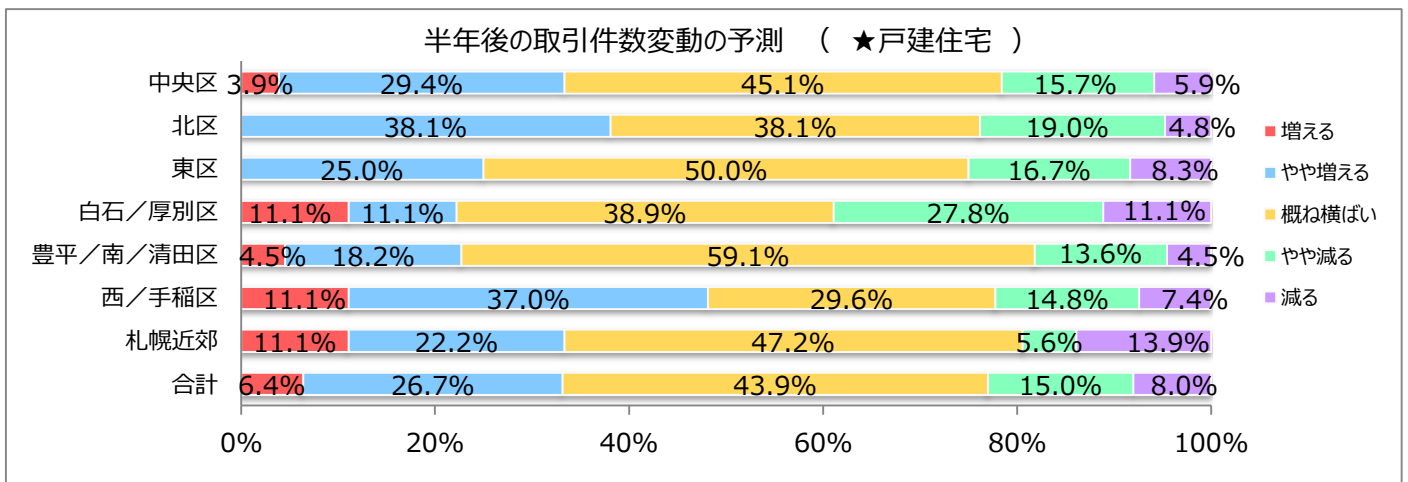
①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	5.1	6	12.2%	10	20.4%	23	46.9%	3	6.1%	7	14.3%	49	100%	11	60
北区	13.9	2	11.1%	6	33.3%	6	33.3%	3	16.7%	1	5.6%	18	100%	3	21
東区	3.8	2	15.4%	3	23.1%	3	23.1%	4	30.8%	1	7.7%	13	100%	3	16
白石/厚別区	-16.7	2	11.1%	3	16.7%	5	27.8%	3	16.7%	5	27.8%	18	100%	1	19
豊平/南/清田区	0.0	3	13.6%	3	13.6%	9	40.9%	5	22.7%	2	9.1%	22	100%	2	24
西/手稲区	9.6	4	15.4%	6	23.1%	10	38.5%	3	11.5%	3	11.5%	26	100%	2	28
札幌近郊	16.7	8	22.2%	8	22.2%	11	30.6%	6	16.7%	3	8.3%	36	100%	1	37
合計	6.0	27	14.8%	39	21.4%	67	36.8%	27	14.8%	22	12.1%	182	100%	23	205



②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

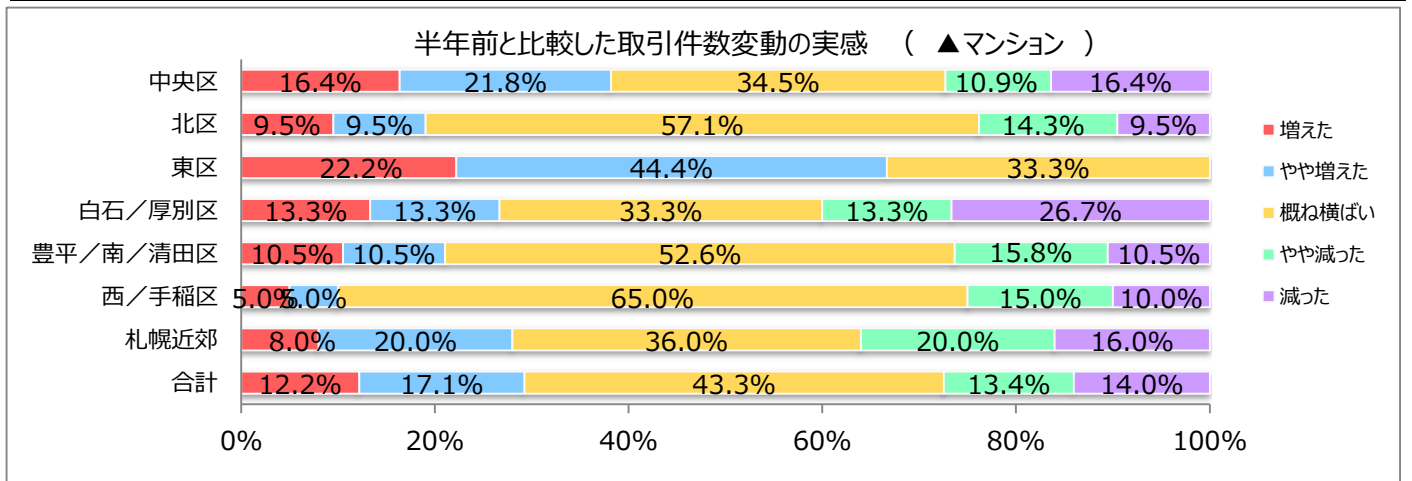
エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	4.9	2	3.9%	15	29.4%	23	45.1%	8	15.7%	3	5.9%	51	100%	8	59
北区	4.8	0	0.0%	8	38.1%	8	38.1%	4	19.0%	1	4.8%	21	100%	1	22
東区	-4.2	0	0.0%	3	25.0%	6	50.0%	2	16.7%	1	8.3%	12	100%	4	16
白石/厚別区	-8.3	2	11.1%	2	11.1%	7	38.9%	5	27.8%	2	11.1%	18	100%	1	19
豊平/南/清田区	2.3	1	4.5%	4	18.2%	13	59.1%	3	13.6%	1	4.5%	22	100%	3	25
西/手稲区	14.8	3	11.1%	10	37.0%	8	29.6%	4	14.8%	2	7.4%	27	100%	3	30
札幌近郊	5.6	4	11.1%	8	22.2%	17	47.2%	2	5.6%	5	13.9%	36	100%	2	38
合計	4.3	12	6.4%	50	26.7%	82	43.9%	28	15.0%	15	8.0%	187	100%	22	209



3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測

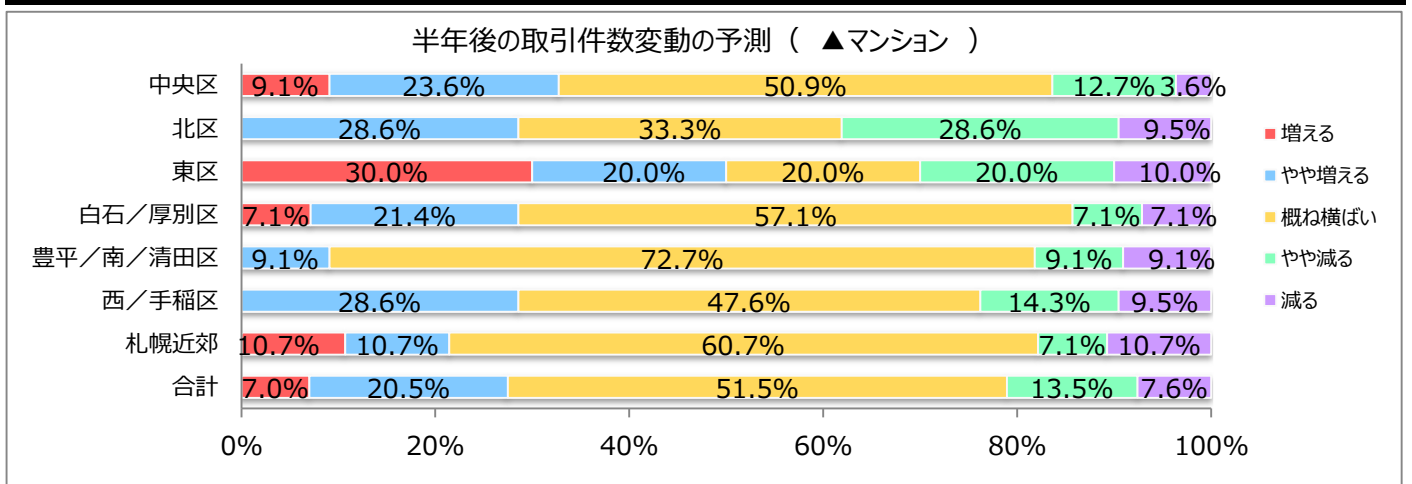
①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
中央区	5.5	9	16.4%	12	21.8%	19	34.5%	6	10.9%	9	16.4%	55	100%	6	61
北区	-2.4	2	9.5%	2	9.5%	12	57.1%	3	14.3%	2	9.5%	21	100%	0	21
東区	44.4	2	22.2%	4	44.4%	3	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	9	100%	8	17
白石/厚別区	-13.3	2	13.3%	2	13.3%	5	33.3%	2	13.3%	4	26.7%	15	100%	3	18
豊平/南/清田区	-2.6	2	10.5%	2	10.5%	10	52.6%	3	15.8%	2	10.5%	19	100%	6	25
西/手稲区	-10.0	1	5.0%	1	5.0%	13	65.0%	3	15.0%	2	10.0%	20	100%	4	24
札幌近郊	-8.0	2	8.0%	5	20.0%	9	36.0%	5	20.0%	4	16.0%	25	100%	8	33
合計	0.0	20	12.2%	28	17.1%	71	43.3%	22	13.4%	23	14.0%	164	100%	35	199



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

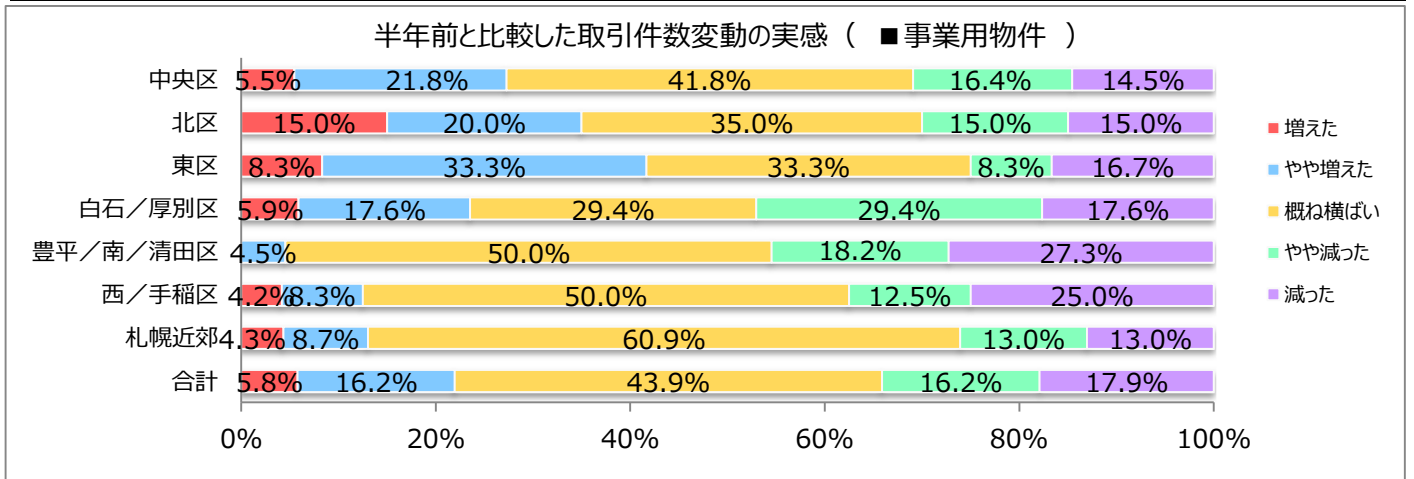
エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
中央区	10.9	5	9.1%	13	23.6%	28	50.9%	7	12.7%	2	3.6%	55	100%	6	61
北区	-9.5	0	0.0%	6	28.6%	7	33.3%	6	28.6%	2	9.5%	21	100%	0	21
東区	20.0	3	30.0%	2	20.0%	2	20.0%	2	20.0%	1	10.0%	10	100%	8	18
白石/厚別区	7.1	1	7.1%	3	21.4%	8	57.1%	1	7.1%	1	7.1%	14	100%	4	18
豊平/南/清田区	-9.1	0	0.0%	2	9.1%	16	72.7%	2	9.1%	2	9.1%	22	100%	5	27
西/手稲区	-2.4	0	0.0%	6	28.6%	10	47.6%	3	14.3%	2	9.5%	21	100%	5	26
札幌近郊	1.8	3	10.7%	3	10.7%	17	60.7%	2	7.1%	3	10.7%	28	100%	5	33
合計	2.9	12	7.0%	35	20.5%	88	51.5%	23	13.5%	13	7.6%	171	100%	33	204



4) ■事業用物件 取扱い件数変動の実感と予測

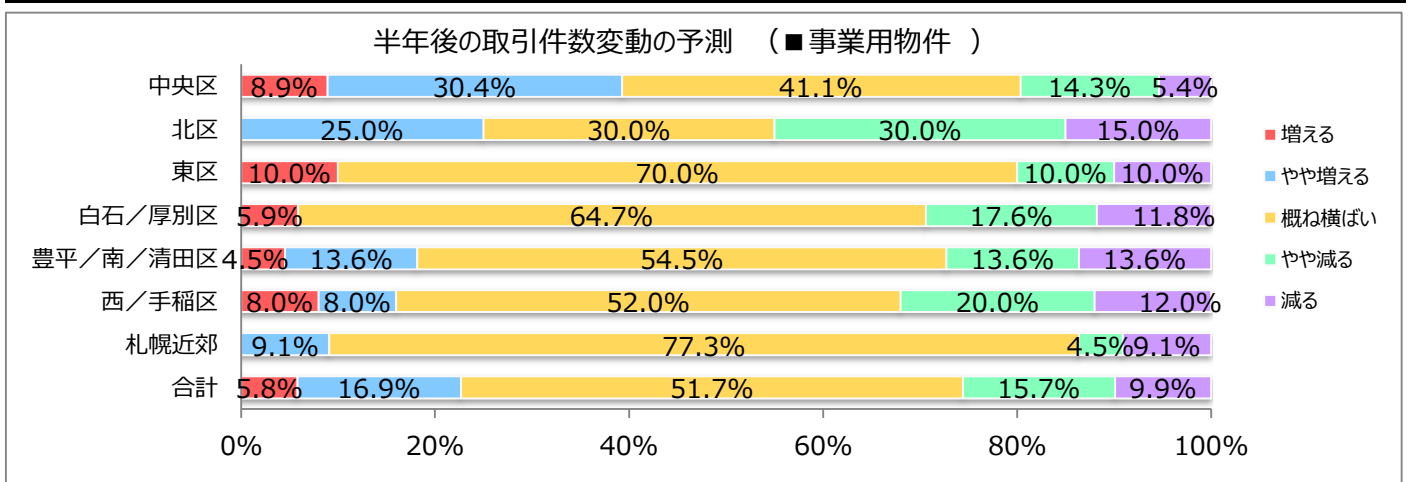
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-6.4	3	5.5%	12	21.8%	23	41.8%	9	16.4%	8	14.5%	55	100%	3	58
北区	2.5	3	15.0%	4	20.0%	7	35.0%	3	15.0%	3	15.0%	20	100%	1	21
東区	4.2	1	8.3%	4	33.3%	4	33.3%	1	8.3%	2	16.7%	12	100%	5	17
白石/厚別区	-17.6	1	5.9%	3	17.6%	5	29.4%	5	29.4%	3	17.6%	17	100%	3	20
豊平/南/清田区	-34.1	0	0.0%	1	4.5%	11	50.0%	4	18.2%	6	27.3%	22	100%	2	24
西/手稲区	-22.9	1	4.2%	2	8.3%	12	50.0%	3	12.5%	6	25.0%	24	100%	3	27
札幌近郊	-10.9	1	4.3%	2	8.7%	14	60.9%	3	13.0%	3	13.0%	23	100%	9	32
合計	-12.1	10	5.8%	28	16.2%	76	43.9%	28	16.2%	31	17.9%	173	100%	26	199



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	11.6	5	8.9%	17	30.4%	23	41.1%	8	14.3%	3	5.4%	56	100%	3	59
北区	-17.5	0	0.0%	5	25.0%	6	30.0%	6	30.0%	3	15.0%	20	100%	1	21
東区	-5.0	1	10.0%	0	0.0%	7	70.0%	1	10.0%	1	10.0%	10	100%	6	16
白石/厚別区	-14.7	1	5.9%	0	0.0%	11	64.7%	3	17.6%	2	11.8%	17	100%	3	20
豊平/南/清田区	-9.1	1	4.5%	3	13.6%	12	54.5%	3	13.6%	3	13.6%	22	100%	5	27
西/手稲区	-10.0	2	8.0%	2	8.0%	13	52.0%	5	20.0%	3	12.0%	25	100%	4	29
札幌近郊	-6.8	0	0.0%	2	9.1%	17	77.3%	1	4.5%	2	9.1%	22	100%	10	32
合計	-3.5	10	5.8%	29	16.9%	89	51.7%	27	15.7%	17	9.9%	172	100%	32	204

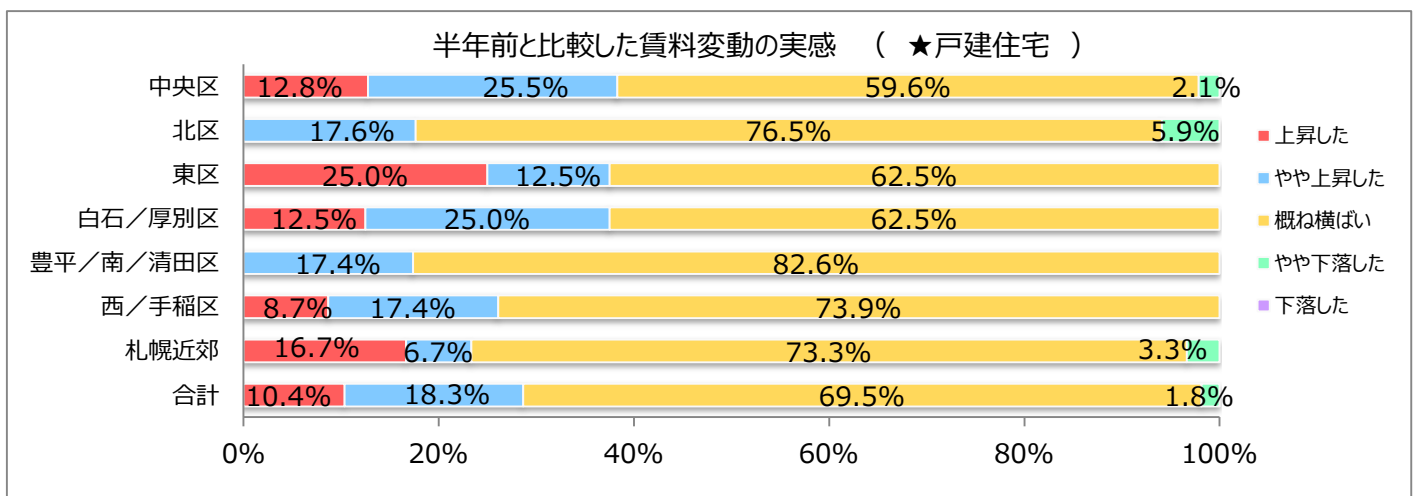


問5. 賃料 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) 変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

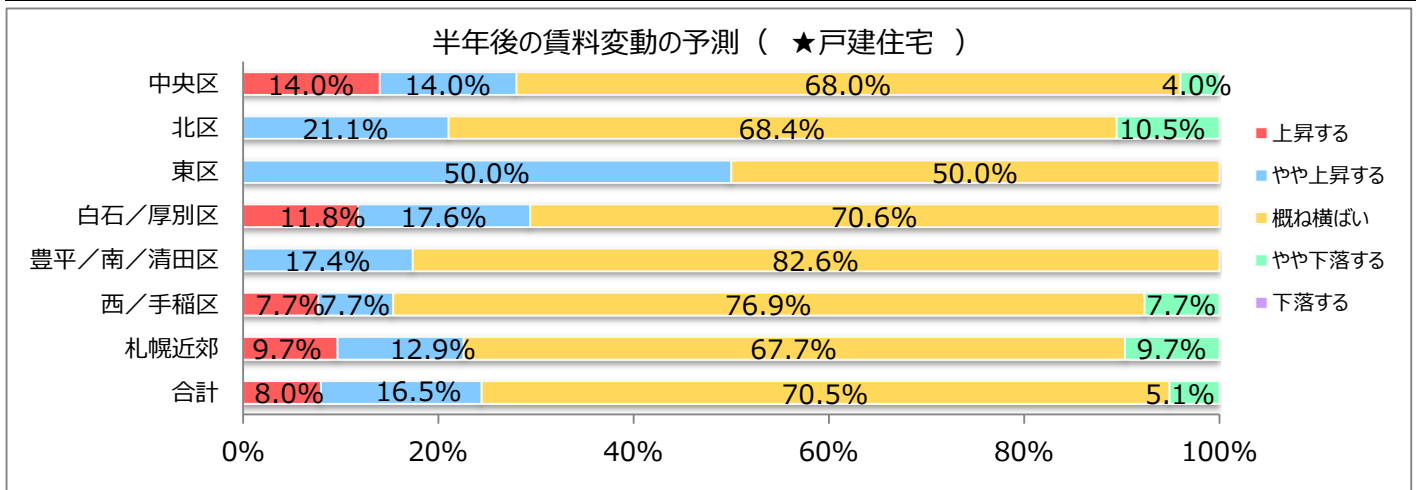
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

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	24.5	6	12.8%	12	25.5%	28	59.6%	1	2.1%	0	0.0%	47	100%	16	63
北区	5.9	0	0.0%	3	17.6%	13	76.5%	1	5.9%	0	0.0%	17	100%	4	21
東区	31.3	2	25.0%	1	12.5%	5	62.5%	0	0.0%	0	0.0%	8	100%	7	15
白石/厚別区	25.0	2	12.5%	4	25.0%	10	62.5%	0	0.0%	0	0.0%	16	100%	3	19
豊平/南/清田区	8.7	0	0.0%	4	17.4%	19	82.6%	0	0.0%	0	0.0%	23	100%	5	28
西/手稲区	17.4	2	8.7%	4	17.4%	17	73.9%	0	0.0%	0	0.0%	23	100%	7	30
札幌近郊	18.3	5	16.7%	2	6.7%	22	73.3%	1	3.3%	0	0.0%	30	100%	8	38
合計	18.6	17	10.4%	30	18.3%	114	69.5%	3	1.8%	0	0.0%	164	100%	50	214



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

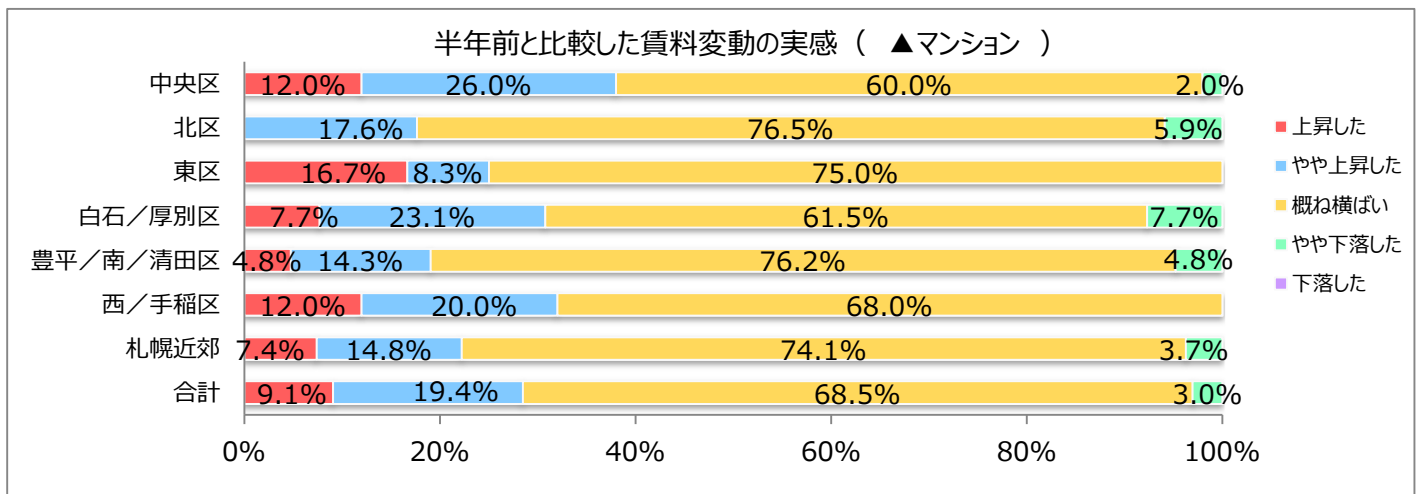
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計		わからない 無回答	合計
中央区	19.0	7	14.0%	7	14.0%	34	68.0%	2	4.0%	0	0.0%	50	100%	14	64
北区	5.3	0	0.0%	4	21.1%	13	68.4%	2	10.5%	0	0.0%	19	100%	2	21
東区	25.0	0	0.0%	5	50.0%	5	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%	6	16
白石/厚別区	20.6	2	11.8%	3	17.6%	12	70.6%	0	0.0%	0	0.0%	17	100%	2	19
豊平/南/清田区	8.7	0	0.0%	4	17.4%	19	82.6%	0	0.0%	0	0.0%	23	100%	5	28
西/手稲区	7.7	2	7.7%	2	7.7%	20	76.9%	2	7.7%	0	0.0%	26	100%	5	31
札幌近郊	11.3	3	9.7%	4	12.9%	21	67.7%	3	9.7%	0	0.0%	31	100%	7	38
合計	13.6	14	8.0%	29	16.5%	124	70.5%	9	5.1%	0	0.0%	176	100%	41	217



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

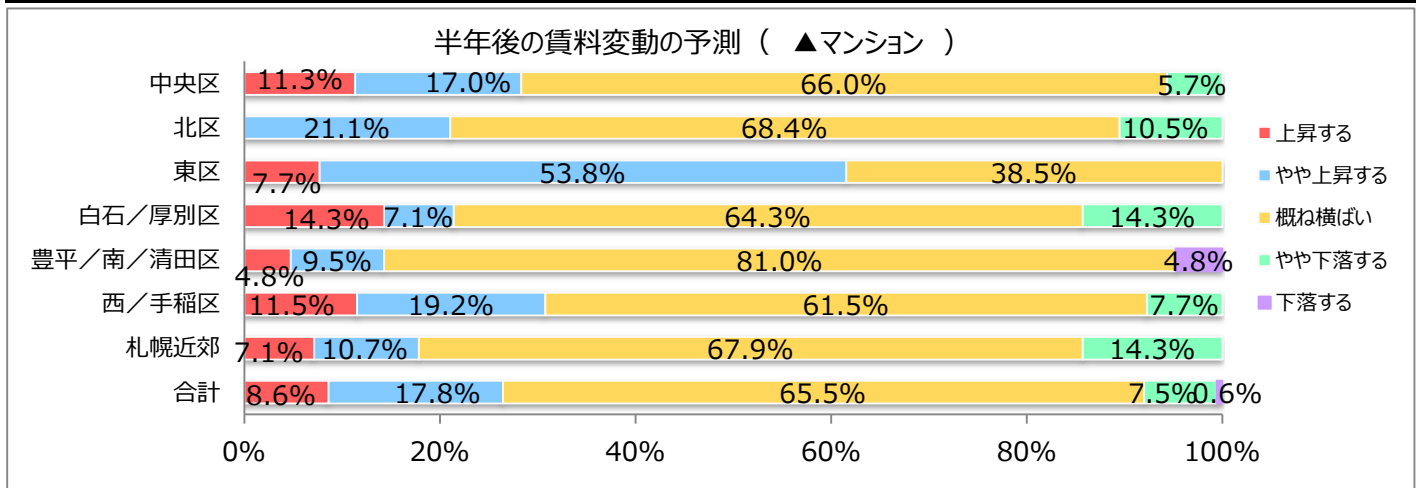
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
中央区	24.0	6	12.0%	13	26.0%	30	60.0%	1	2.0%	0	0.0%	50	100%	13	63
北区	5.9	0	0.0%	3	17.6%	13	76.5%	1	5.9%	0	0.0%	17	100%	4	21
東区	20.8	2	16.7%	1	8.3%	9	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	100%	6	18
白石/厚別区	15.4	1	7.7%	3	23.1%	8	61.5%	1	7.7%	0	0.0%	13	100%	4	17
豊平/南/清田区	9.5	1	4.8%	3	14.3%	16	76.2%	1	4.8%	0	0.0%	21	100%	7	28
西/手稲区	22.0	3	12.0%	5	20.0%	17	68.0%	0	0.0%	0	0.0%	25	100%	6	31
札幌近郊	13.0	2	7.4%	4	14.8%	20	74.1%	1	3.7%	0	0.0%	27	100%	8	35
合計	17.3	15	9.1%	32	19.4%	113	68.5%	5	3.0%	0	0.0%	165	100%	48	213



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

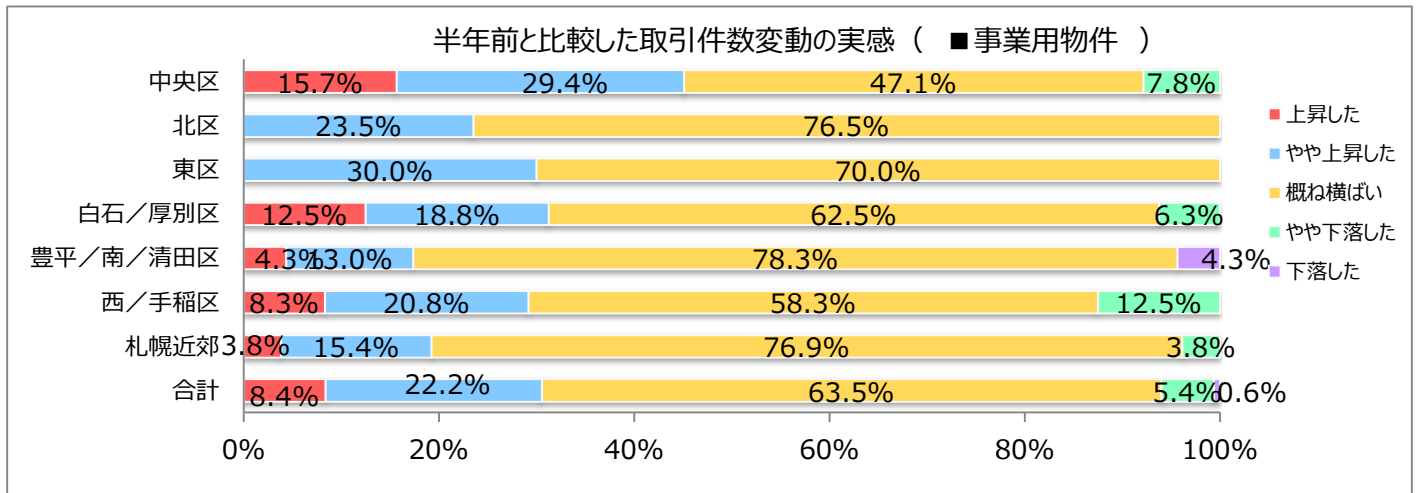
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計		わからない 無回答	合計
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
中央区	17.0	6	11.3%	9	17.0%	35	66.0%	3	5.7%	0	0.0%	53	100%	11	64
北区	5.3	0	0.0%	4	21.1%	13	68.4%	2	10.5%	0	0.0%	19	100%	2	21
東区	34.6	1	7.7%	7	53.8%	5	38.5%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	5	18
白石/厚別区	10.7	2	14.3%	1	7.1%	9	64.3%	2	14.3%	0	0.0%	14	100%	2	16
豊平/南/清田区	4.8	1	4.8%	2	9.5%	17	81.0%	0	0.0%	1	4.8%	21	100%	7	28
西/手稲区	17.3	3	11.5%	5	19.2%	16	61.5%	2	7.7%	0	0.0%	26	100%	4	30
札幌近郊	5.4	2	7.1%	3	10.7%	19	67.9%	4	14.3%	0	0.0%	28	100%	7	35
合計	13.2	15	8.6%	31	17.8%	114	65.5%	13	7.5%	1	0.6%	174	100%	38	212



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

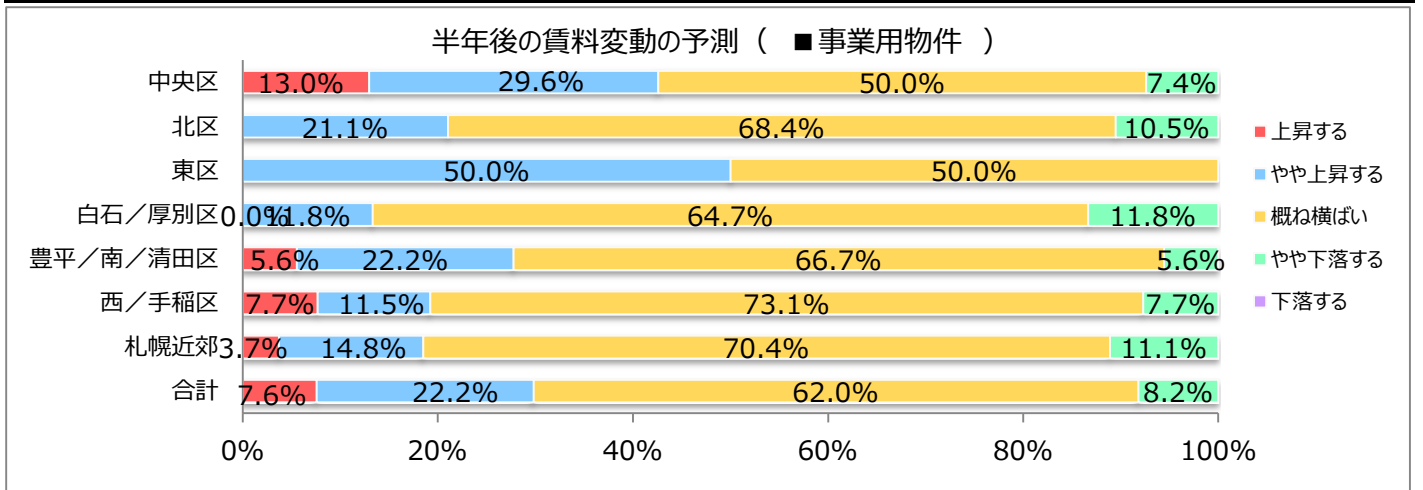
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	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
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
中央区	26.5	8	15.7%	15	29.4%	24	47.1%	4	7.8%	0	0.0%	51	100%	10	61
北区	11.8	0	0.0%	4	23.5%	13	76.5%	0	0.0%	0	0.0%	17	100%	5	22
東区	15.0	0	0.0%	3	30.0%	7	70.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%	6	16
白石/厚別区	18.8	2	12.5%	3	18.8%	10	62.5%	1	6.3%	0	0.0%	16	100%	4	20
豊平/南/清田区	6.5	1	4.3%	3	13.0%	18	78.3%	0	0.0%	1	4.3%	23	100%	5	28
西/手稲区	12.5	2	8.3%	5	20.8%	14	58.3%	3	12.5%	0	0.0%	24	100%	5	29
札幌近郊	9.6	1	3.8%	4	15.4%	20	76.9%	1	3.8%	0	0.0%	26	100%	8	34
合計	16.2	14	8.4%	37	22.2%	106	63.5%	9	5.4%	1	0.6%	167	100%	43	210



② ■事業用物件 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
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
中央区	24.1	7	13.0%	16	29.6%	27	50.0%	4	7.4%	0	0.0%	54	100%	7	61
北区	5.3	0	0.0%	4	21.1%	13	68.4%	2	10.5%	0	0.0%	19	100%	2	21
東区	25.0	0	0.0%	5	50.0%	5	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%	6	16
白石/厚別区	11.8	2	11.8%	2	11.8%	11	64.7%	2	11.8%	0	0.0%	17	100%	2	19
豊平/南/清田区	13.9	1	5.6%	4	22.2%	12	66.7%	1	5.6%	0	0.0%	18	100%	4	22
西/手稲区	9.6	2	7.7%	3	11.5%	19	73.1%	2	7.7%	0	0.0%	26	100%	4	30
札幌近郊	5.6	1	3.7%	4	14.8%	19	70.4%	3	11.1%	0	0.0%	27	100%	7	34
合計	14.6	13	7.6%	38	22.2%	106	62.0%	14	8.2%	0	0.0%	171	100%	32	203

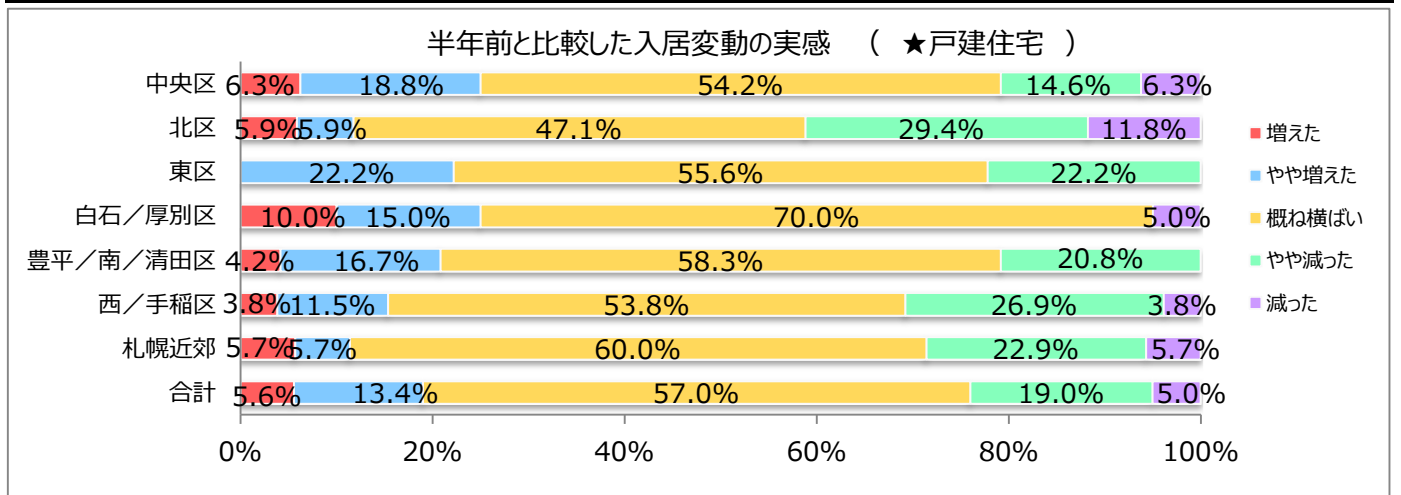


問6.①② 入居率変動 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

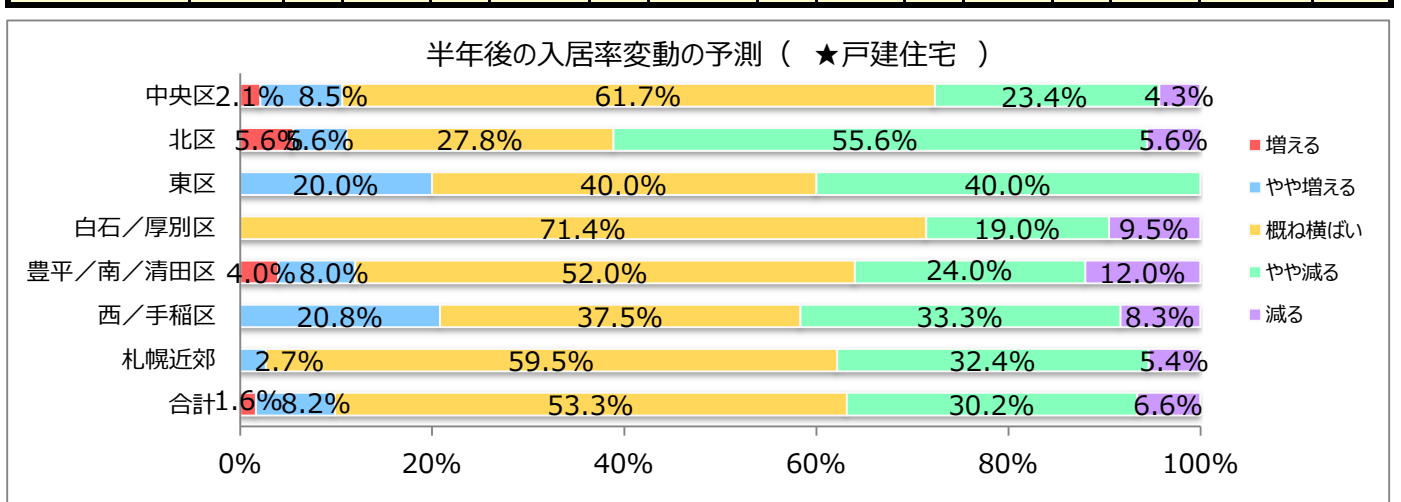
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	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	3	6.3%	9	18.8%	26	54.2%	7	14.6%	3	6.3%	48	100%	13	61
北区	-17.6	1	5.9%	1	5.9%	8	47.1%	5	29.4%	2	11.8%	17	100%	3	20
東区	0.0	0	0.0%	2	22.2%	5	55.6%	2	22.2%	0	0.0%	9	100%	8	17
白石/厚別区	12.5	2	10.0%	3	15.0%	14	70.0%	0	0.0%	1	5.0%	20	100%	0	20
豊平/南/清田区	2.1	1	4.2%	4	16.7%	14	58.3%	5	20.8%	0	0.0%	24	100%	4	28
西/手稲区	-7.7	1	3.8%	3	11.5%	14	53.8%	7	26.9%	1	3.8%	26	100%	6	32
札幌近郊	-8.6	2	5.7%	2	5.7%	21	60.0%	8	22.9%	2	5.7%	35	100%	3	38
合計	-2.2	10	5.6%	24	13.4%	102	57.0%	34	19.0%	9	5.0%	179	100%	37	216



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)

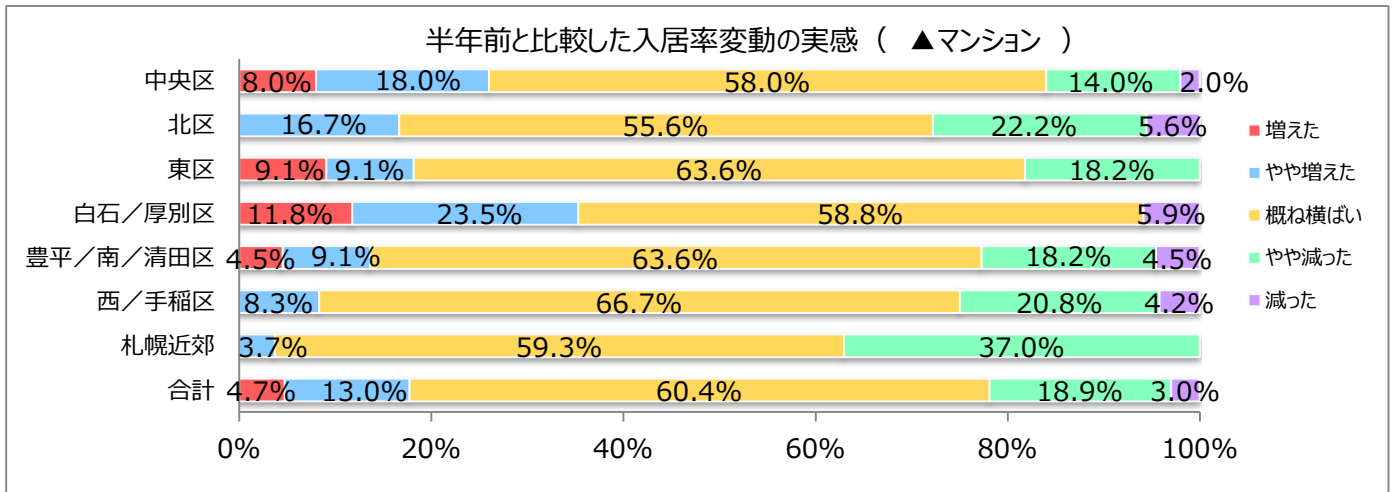
エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	-9.6	1	2.1%	4	8.5%	29	61.7%	11	23.4%	2	4.3%	47	100%	14	61
北区	-25.0	1	5.6%	1	5.6%	5	27.8%	10	55.6%	1	5.6%	18	100%	2	20
東区	-10.0	0	0.0%	2	20.0%	4	40.0%	4	40.0%	0	0.0%	10	100%	7	17
白石/厚別区	-19.0	0	0.0%	0	0.0%	15	71.4%	4	19.0%	2	9.5%	21	100%	1	22
豊平/南/清田区	-16.0	1	4.0%	2	8.0%	13	52.0%	6	24.0%	3	12.0%	25	100%	3	28
西/手稲区	-14.6	0	0.0%	5	20.8%	9	37.5%	8	33.3%	2	8.3%	24	100%	7	31
札幌近郊	-20.3	0	0.0%	1	2.7%	22	59.5%	12	32.4%	2	5.4%	37	100%	3	40
合計	-15.9	3	1.6%	15	8.2%	97	53.3%	55	30.2%	12	6.6%	182	100%	37	219



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

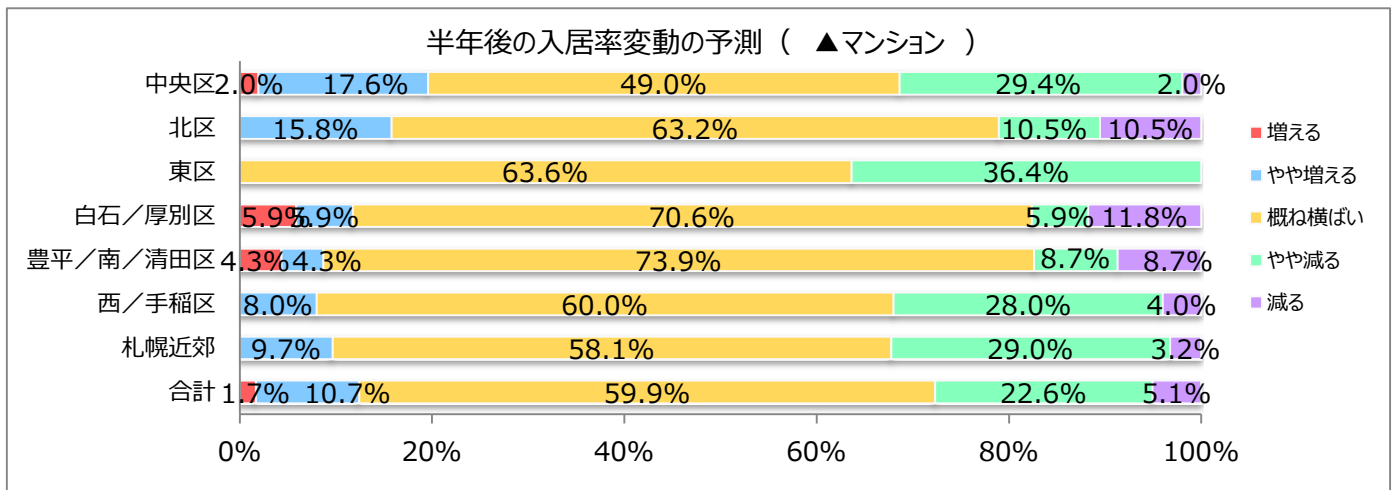
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

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	8.0	4	8.0%	9	18.0%	29	58.0%	7	14.0%	1	2.0%	50	100%	13	63
北区	-8.3	0	0.0%	3	16.7%	10	55.6%	4	22.2%	1	5.6%	18	100%	3	21
東区	4.5	1	9.1%	1	9.1%	7	63.6%	2	18.2%	0	0.0%	11	100%	8	19
白石/厚別区	17.6	2	11.8%	4	23.5%	10	58.8%	0	0.0%	1	5.9%	17	100%	2	19
豊平/南/清田区	-4.5	1	4.5%	2	9.1%	14	63.6%	4	18.2%	1	4.5%	22	100%	5	27
西/手稲区	-10.4	0	0.0%	2	8.3%	16	66.7%	5	20.8%	1	4.2%	24	100%	6	30
札幌近郊	-16.7	0	0.0%	1	3.7%	16	59.3%	10	37.0%	0	0.0%	27	100%	8	35
合計	-1.2	8	4.7%	22	13.0%	102	60.4%	32	18.9%	5	3.0%	169	100%	45	214



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)

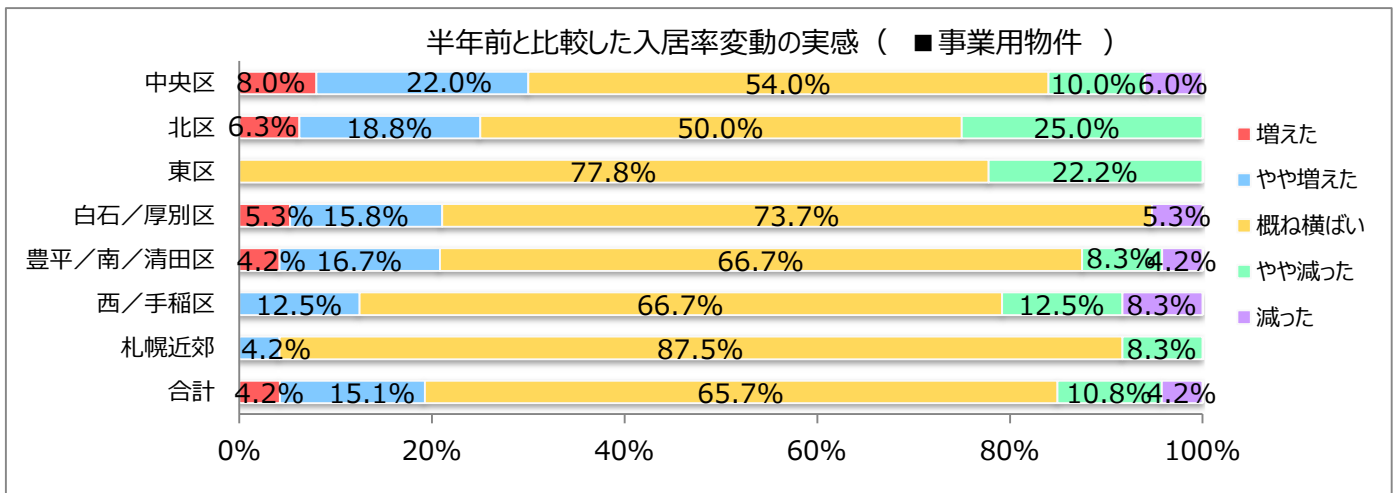
エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	-5.9	1	2.0%	9	17.6%	25	49.0%	15	29.4%	1	2.0%	51	100%	11	62
北区	-7.9	0	0.0%	3	15.8%	12	63.2%	2	10.5%	2	10.5%	19	100%	2	21
東区	-18.2	0	0.0%	0	0.0%	7	63.6%	4	36.4%	0	0.0%	11	100%	8	19
白石/厚別区	-5.9	1	5.9%	1	5.9%	12	70.6%	1	5.9%	2	11.8%	17	100%	3	20
豊平/南/清田区	-6.5	1	4.3%	1	4.3%	17	73.9%	2	8.7%	2	8.7%	23	100%	4	27
西/手稲区	-14.0	0	0.0%	2	8.0%	15	60.0%	7	28.0%	1	4.0%	25	100%	7	32
札幌近郊	-12.9	0	0.0%	3	9.7%	18	58.1%	9	29.0%	1	3.2%	31	100%	5	36
合計	-9.3	3	1.7%	19	10.7%	106	59.9%	40	22.6%	9	5.1%	177	100%	40	217



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

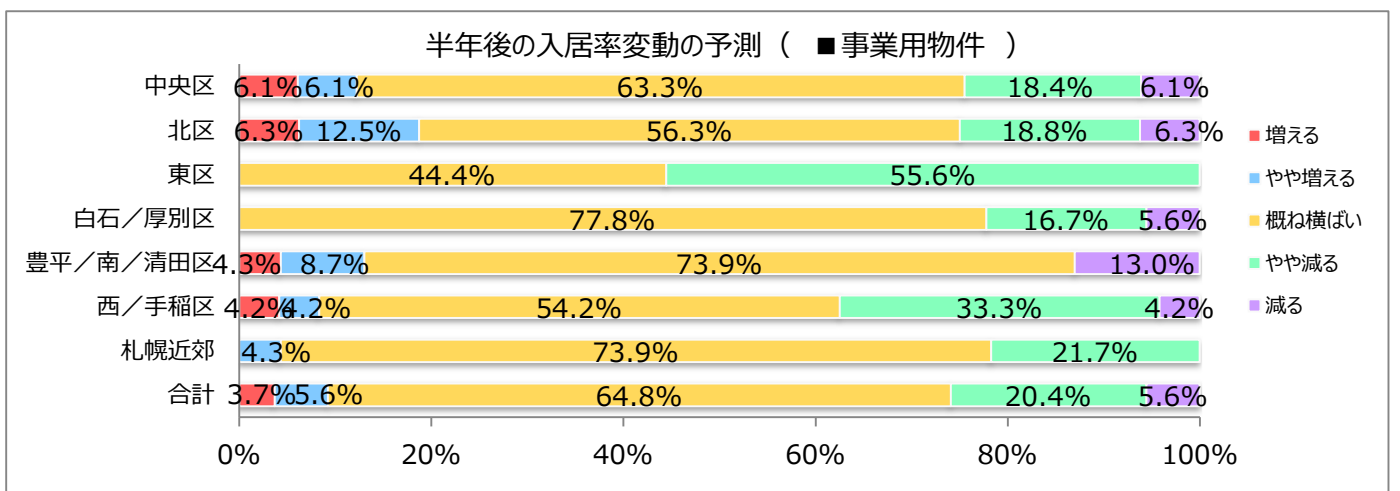
①■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	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	8.0	4	8.0%	11	22.0%	27	54.0%	5	10.0%	3	6.0%	50	100%	11	61
北区	3.1	1	6.3%	3	18.8%	8	50.0%	4	25.0%	0	0.0%	16	100%	5	21
東区	-11.1	0	0.0%	0	0.0%	7	77.8%	2	22.2%	0	0.0%	9	100%	7	16
白石/厚別区	7.9	1	5.3%	3	15.8%	14	73.7%	0	0.0%	1	5.3%	19	100%	2	21
豊平/南/清田区	4.2	1	4.2%	4	16.7%	16	66.7%	2	8.3%	1	4.2%	24	100%	3	27
西/手稲区	-8.3	0	0.0%	3	12.5%	16	66.7%	3	12.5%	2	8.3%	24	100%	7	31
札幌近郊	-2.1	0	0.0%	1	4.2%	21	87.5%	2	8.3%	0	0.0%	24	100%	10	34
合計	2.1	7	4.2%	25	15.1%	109	65.7%	18	10.8%	7	4.2%	166	100%	45	211



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	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	-6.1	3	6.1%	3	6.1%	31	63.3%	9	18.4%	3	6.1%	49	100%	11	60
北区	-3.1	1	6.3%	2	12.5%	9	56.3%	3	18.8%	1	6.3%	16	100%	3	19
東区	-27.8	0	0.0%	0	0.0%	4	44.4%	5	55.6%	0	0.0%	9	100%	7	16
白石/厚別区	-13.9	0	0.0%	0	0.0%	14	77.8%	3	16.7%	1	5.6%	18	100%	3	21
豊平/南/清田区	-4.3	1	4.3%	2	8.7%	17	73.9%	0	0.0%	3	13.0%	23	100%	4	27
西/手稲区	-14.6	1	4.2%	1	4.2%	13	54.2%	8	33.3%	1	4.2%	24	100%	7	31
札幌近郊	-8.7	0	0.0%	1	4.3%	17	73.9%	5	21.7%	0	0.0%	23	100%	12	35
合計	-9.3	6	3.7%	9	5.6%	105	64.8%	33	20.4%	9	5.6%	162	100%	47	209



問8. 新型コロナウイルスの感染拡大により、貴社営業エリアの不動産市場(取引価格、取引件数等)にどのような影響が出ていますか？

◎ 札幌市中央区

- 特に影響なし
- 現在はあまり影響が出ていない
- 新型コロナウイルスの影響は12か月（1年）程度は続くのではないかと
事業用が主なため、打合せする機会が減っている。具体化するために時間が必要になっているが、事業計画の見直し（先送り）も見受けられる
- 地下鉄沿線で上昇（1～3割）
- 札幌市全体では取引価格が2～3割上がり取引件数も3割増えている
- 札幌市内では南区の一部を除き最低でも10%以上上昇している。
- 札幌市内、札幌近郊ともに価格上昇が見られます
- アジアから不動産の現地調査に来られなかったことにより減はある
- 影響なし
- コロナの影響はあまり感じないが価格の高騰、取引件数の減少はあります
- 札幌市中央区では取引価格が上っている
- 札幌市中央区内での事業用地買物件の取り扱いが減少傾向
- 中央区内のビル建替えにより物件数（テナント）が少なくなり需要が増えたがエリア変更も出た
- リモートワークが増え、家にお金をかける人が増えて取引件数がやや増えた取引件数がやや増えた傾向にある
- 買取価格が高くなり再販価格上昇による販売減
- 新型コロナウイルスの影響は当初よりも安定している
- 取引価格は過熱すぎ、収支合わない設定価格もみられる
- 市内で売買金額が上っており活発に動いたが年末ぐらいから動きが止まるのではないかと、場所によっては地価が上昇しすぎではないかと、新型コロナはまだまだ続く5年程度。
- 取引価格や件数も下がり減ってしまった
- 影響なし
- 札幌中心に地価が高騰しているが一部の富裕層にターゲットを絞っているように見受けられるため、一般市民の取引が減少している
- 札幌市北区では売却物件が少なくなっている。地価も上がり相対的に価格が上昇し購入に慎重になってしまっている。この傾向はしばらく（3年程度）続くのではないだろうか

- 中央区では取引価格が上昇しており、売り買いとも慎重に様子見状況にある
- 戸建住宅用地の購入を希望するハウスメーカーが多く土地の価格は上昇している
- 分からない
- 札幌市内の土地取引は順調で今後も若干の上昇傾向が続くと思われる
- 新型コロナウイルスは不動産売買にはあまり影響がないと感じます
- 価格は上がり取引は減ったと思う
- 顧客、仕入れ等の大多数は紹介案件が多いためコロナの影響はほとんどございません
- 賃貸物件の入居率が下がっています
- 売物件の相続が増えていると感じている
- 波がある
- 問い合わせ、内覧件数が減少
- 取引価格は上がり、件数は減った。
- 今年になって例年通りまたは少し上昇したように感じる
- 案件の取得が困難になった。
- 取り扱い件数については住宅関連が土地、中古住宅、中古MSを含め全般的に上昇している
- 飲食店事業のテナント減
- 事業用地（建物付きを含む）については面積の大小に係わらず求材が多いが売物件少なく価格が上昇している

◎札幌市北区

- 取引件数も減っている
- 札幌市全体では取引価格が2割下がり取引件数も2割程度減っている
- 札幌市内、近郊で取扱件数は減少しているがすべて成約する
- 土地の値段について、札幌で地下鉄、JR近くの物件は値上がりして郊外は下っていない。ただし人気のないところは下っている
- コロナウイルスの影響、大雪の影響で出だしが遅れているように感じる
- 特になし
- 影響なし
- 激減
- 特段変化ありません

- 特に影響は出ておらず、地価上昇により逆に取引が活発になっている
 売物件は全般的に増えており近い将来供給過多に陥ると推察される。現在、大手業者の悪影響で売買価格の高騰
- が続いているが需給のバランスが崩れて近い将来売買価格の下落を引き起こし、多くの不動産を抱えている大手業者が大変厳しい状況に陥るのでは？
- 今の所なし
- コロナウイルスの影響は半年程度続く
- 特にありません
- 特になし
- 札幌市北区では地域により差が出てきている。札幌駅エリアや地下鉄南北線エリアは変わらず好調だが、それ以外のエリアでは既に取り引価格の下落が見られる

● ◎札幌市東区

- 買主様が多く、売主様が不足している状態が続いています
- 事業用物件においては土地の価格より建築費の高騰の影響が大きい
- 情報の絶対数の減少
- 物件の出は少なく売主が強気で価格がかなり上昇している
- 土地値の高止まり、資材の高騰により新築住宅の販売が厳しくなると思われる
- リフォーム工事が増えている
- 土地は物件が少ない
- 価格が高くなりすぎていると感じ、今後一般消費者は買えなくなってくるのでは無いかと考えております。
- マンションや戸建ての価格上昇が顕著
- 原材料の高騰
- 特になし

◎札幌市白石区

- 特にありません
- 新型コロナウイルスの影響は今後1年程度は続くのではないかと
- それほど影響はない
- 2022.6月以降、買い控えが発生している
- 物価上昇によりリフォーム費用がかさみ、仕入が難しくなっている。

◎ 札幌市厚別区

- 厚別区ではコロナの影響はあまり受けておらず市場は動いている状況

◎ 札幌市豊平区

- 新型コロナウイルスの影響はあまりない。
- 札幌市でも新型コロナウイルスの感染拡大により取引件数、取引価格が1割程度下がると思われる
- 札幌市全体の土地価格が高騰している
- 出ている
- 戸建住宅の需要が高まり土地価格が急騰した
- 取引件数に影響なし
- なし
- 札幌市豊平区では新型コロナウイルスの影響はありません。※感染により契約が延期になることは多発
- 特に影響なし
- 時間がかかっている
- 土地、建物の価格上昇
- 取引件数が極端に低くなることはないと予測している
- ハウスメーカーが土地取得に注力し建売住宅が増加、注文住宅が減少した
- マンションは高額（2500万円～）物件の在庫数が増加、動きが鈍化傾向

◎ 札幌市南区

- わかりません
- 特になし
- 物価高、材料、什器の値上がり、品不足で住宅の価格が高くなり、消費者マインド低下。取引件数の減少が起こるのではないか（コロナとは関係ないか？）
- 地価が上がり、融資に影響が出ている
- リフォーム物件に関しましてリフォーム工事の材料高騰により価格が上昇し、取引件数が減少してきています（又は価格を抑える）

◎ 札幌市西区

- 特に顧客との“面談”にこれからも気を遣う形となる
- 事業用が引き続き厳しい状況となっている
- 土地の在庫が減少している
- 札幌市では売り急いでいると思われる物件が出てきている
- 札幌市西区では取引価格が高騰しておりエリアによっては坪単価がプラス10～20万円になっても既成約になっている。利便性の良いエリアは需要が供給をはるかに上回っている状況が続いている
- 新型コロナウイルスの影響はあまり感じていません
- ウイルスによりお客様がすぐには動かなくなった
- ここ数年土地の価格が上昇しており、高止まりの状態が続いているが今後は徐々に土地価格も下がってくると思います
- 新型コロナウイルスの影響は2年程度続くのではないかと思う
- 札幌市西区では、オープンハウス等の集客が減少、又は問い合わせ等も減少傾向です
- 審査が厳しくなった
- 価格は影響なく上昇。売買件数は増加、賃貸は横這い。
- 特に影響なし
- 中古MSの在庫が減少している
- 価格に関しては全体的に物件が減ってきているので10～30%アップとなっている
- 買取販売、仲介に関し、取得出来れば制約も早く他同業者との競争は厳しいですが入手できれば良い状況かと考えます

◎ 札幌市手稲区

- 変わらず相続案件が増えている
- コロナ後の開業のため不明
- 取引価格は上昇したが取引件数は減少した。
- 札幌市手稲区では昨年に比べて売りたい方が増えており売出し物件が多くなってきた

◎ 札幌市清田区

- 札幌市では売り急いでいると思われる物件が出てきている
- 札幌市及び近郊では取引価格は上がっているが件数は鈍化傾向にあると思う

◎ 札幌近郊

- 特になし
- 新型コロナの影響はほぼないと思われる
- 影響はあまり出ていない
- 不動産競売の落札価格高騰により仕入れ件数が激減
- 戸建用地の値上がりが困っている
- 札幌市及び近郊で値上がりが続いている。
- 恵庭市島松では取引価格が1.5倍程度上がっている
- 余り影響が出ていないと思われる
- コロナは関係なく問い合わせは来ています。そして市場は高くなっています
- コロナウイルスの影響は感じません
- 戸建（中古・新築共）の需要増の為、取引価格の上昇が激しい
- 特になし
- 業歴が浅いのでわかりません
- あまり感じません
- 土地について価格上昇と減少により、宅地の分筆化により30～40坪クラスの物件が多くなってきている
- なし
- 需要減少
- 石狩は取引価格は2021年をピークに下落傾向
- 特にございません
- テナント（事業用店舗）主に飲食店舗への影響が続いている。客足が戻らない状況は数か月続くと思われる。コロナ感染者の状況によると思われる
- あまり影響は無い
- 特に変化していない。
- 取引件数が減少し、売価が上がっている

- コロナの影響だけではないが、価格はかなり上がっているが、上がりすぎて件数はやや減っていると思われます。
- 賃貸では景気悪化による退去、賃料未払い等の影響が出始めている
- 造成費用もコンクリート等値上がりしている
- 取引件数に関しては不明
- 取引件数は微増
- 新コロナの影響は初年度のみ。悪い方向で影響ありその後はなし

◎ その他の地域

- 札幌市近郊及び遠方の需要が増えると考え（増えたと実感している）
- コロナもあるがロシアの影響が大であり物価の上昇による景気の減少が見られる
- 新型コロナウイルス感染が縮小された段階で事業をスタートさせるのではなく、1年前から不動産の買いにより積極的な建設工事を行い、コロナ明けと同時に収容できる動きがある

問9. 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。

◎札幌市中央区

- 収益物件が高止まりしている
- 売物件（収益物件、土地）が少ない状態
- 海外からの投資案件の問い合わせ増えてきている
- 事業用の大型案件（特に土地）が少なく今後も苦戦すると思われる
- 取引物件がやや増えてきたように感じる（+1～2割）
- 収益物件については従前より利回りが下がっている
- 買取、転売業者の求材が多く、また高値での買取が見受けられる
- 物件数が不足している
- なし
- 地価高騰の歯止めが止まらない
- なし
- 収益物件建築を目的とした土地取引が減少している
- 中央区をはじめとして戸建住宅用地の引合が札幌市内で活発
- 内装費の増額と廃棄費が高くなりテナント利用する人が減った
- 買取価格が高い
- 物価高の影響で物件価格が高騰しているが取引件数はやや減っている。（コスト的に合う価格ではない）
- リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い
- 資材高騰の為、賃貸アパート・マンションの利回りが合わず提案が出来ない、解体費用が高い
- 価格が上ってきている
- 住宅用の土地価格が少し下落している
- 市街化調整区域の購入要望が多い。しかし農地法により取引が難しい状況。土地主としても何とかしてほしい声をいただく
- 利回りが5%でも需要がある。以前は見向きもされなかった。
- 土地中古住宅を探している方が多い一方、マンションは高値となり止まっている感もあり
- 収益物件の売却に関してもハウスメーカーが土地取得を目的に動いている
- 再販業者の営業が積極的。高額な買取査定が出ている

- 更地が多くなった
- お客様に合う物件がない
- 大手不動産仲介会社の査定額が高いため、相場がくずれている傾向がある
- 活況である
- 実需向け需要は価格上昇により流通性が減少
- 特に無し。
- 郊外から土地価格が上がりすぎて、動きが鈍くなってきているように感じる。
- 地価が高騰し、査定が難しくなっている。
- 売物件が少ない 価格が高い
- マイホーム建築、建売用地目的の土地取引は増加している
- 収益物件の利回りでは収支が合わない
- 中心部の取引が下がっている様子
- 価格が上り過ぎて成約にならない
- 土地は無いに等しい。同業者でも大変らしい
- 売り手市場がまだまだ強気
- 札幌の近郊地区の土地が上昇している

◎札幌市北区

- 物件が少ない
- リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い
- 木造アパート、2～3000万円くらいの問い合わせが多い
- マンションで新築物件は高だけでなく、狭いので中古を購入してリフォーム代（新規交換）をかけて買う人が多くなってきた感じがする
- 経済の影響次第だと思う
- 土地に関して価格上昇が止まったように感じる
- 土地については物件が少なく価格も上昇
- 住宅用土地について、不便な場所でも引合が多い
- 不動産購入時の金融機関の融資審査が厳しいと感ずる。間違いなく短期での売買可能な物件（土地/家屋）に対しても審査ハネたりされるケースが散見される。
- 区分投資物の問い合わせが非常に多い。しかし物件が少ないため価格が高止まりしている

- 今の所なし
- 売主が強気な傾向にあります
- 路線価格が想定以上に上がった
- 東京の業者にだまされて購入したものを持ち込まれることが多い

◎ 札幌市東区

- 今年に入り件数が増えています
- 新型コロナウイルスの影響は12か月（1年）程度は続くのではないかと
- ネット問い合わせ、見学会来場ともに減っているが、コロナの為に地価高騰の為に定かではない
- かなり価格が上昇した
- 戸建住宅を専門に扱っている会社ですが、コロナの影響というより宅地の高騰や建材等の値上げによる土地建物の高騰や宅地不足でお客様の動きが例年と比べると非常に悪くなっています
- 特に影響なし
- 特に変わらず
- 特段の影響はないかと考えます。
- 変わらない
- 需要増
- 特に変わらない

◎ 札幌市白石区

- 駅近物件と郊外物件（特に中古物件）での売出し価格差がますます広がっているため、レインズ掲載の郊外物件の取り扱いも減っている
- 高齢化に伴い土地の売却相談が増えてきている
- 半導体不足による影響により新築物件の引き渡しの遅れ等による資金回収の遅れが取引の遅延になり、企業の運転資金に影響が出てきているように感じる
- 建売用地が高くなりすぎて手が出せない
- 新築住宅が高くなってきたので中古を購入してリフォームするお客様が増えてきている
- 新築も価格が上昇しているが中古も同様上昇
- 特にありません
- 賃貸アパマンの土地が少ない状態

- 地価の高騰
- オープンハウスの来場者が減っている
- 土地の価格が上がり過ぎている。
- 建売の新築住宅も高くなりすぎてどうなるのか
- 金利は5～10年固定が増えている

◎ 札幌市厚別区

- 土地については建築業者が積極的に購入している

◎ 札幌市豊平区

- 道都圏業者から収益物件、区分所有ともに買取要望が多い
- 新築物件が高止まりしている為、中古物件が値上がりしているがこれは長く続かないのではないかとやがて下落すると思われる
- MSの値上がりにより買取再販業者の仕入値も強気な価格になっている
- 横ばい
- 土地の急騰が収まり始め、在庫数が増加。価格が落ち着き始めるか
- リフォームの問い合わせ大
- 収益物件は1～3億位、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、駅からの徒歩10分以内、W造よりRC造の引合が多い
- 札幌市場 空室が少ない。物件が足りない
- 電気代高騰による倒産が増えそう

◎ 札幌市南区

- 札幌市内は空地が手薄になっており造成（宅地）の用地に関しては札幌市郊外に広まってきている
- 不明
- 中古マンションの販売価格が異常値を推移している
- 土地の高騰不足
- 中古戸建の需要が以前より高くなった
- 相続による物件の管理は問い合わせが多くなっていると思います
- 販売価格だけが高騰しているが売却は進んでいない

◎ 札幌市西区

- 土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引合が活発。中古マンションにおいても、同様に再販業者からの引合が活発。いずれも物件が少ない状態
- 居住用・事業用ともに建物の新築に目が行きづらい状況となり、リニューアル・リフォームを中心とした動きとなっている
- 収益物件は取引によっては6～7%の利回りでも取引されている
- 住宅地価上昇。札幌市内全体
- 特になし
- 以前として関東からの収益物件の引合が多い
- 土地の引合は変わらず多いが、何でも売れるという状況は変わってきているようです
- ナショナルチェーンの出店業者からの賃貸土地のニーズが低い
- 価格全体が上がり過ぎて動きが鈍くなった感あり、秋ぐらいまでは動かないかも。価格が下がるかも
- 売却物件が価格が上昇しており再販業者からの問い合わせは多くあるが物件が少ない
- 建築資材の高騰や入手期間が長くなっていることから、リフォーム販売や新築等、建築関係の仕事を押さえ、土地での販売に注力しています
- 道外からの問い合わせが増えた
- 高止まりがどのくらい続くのか、また急落することになるのか不安。
- アパートローンについては、現況、実質的に信用金庫・信用組合しか前向きでないため、今後、信用金庫・信用組合の融資姿勢が悪化すると、一棟収益の流通が急激に悪化するリスクがある
- 土地の大きさ、エリア、価格はシビアに見られているようです
- 売あぐねているものも見られるようになってきた

◎ 札幌市手稲区

- 1次取得者層の動きが読めない（土地・建物価格アップによる）
- 地方の中古戸建の増加
- 販売物件の問合せが少なくなった。

◎ 札幌市清田区

- 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3000万円以内の物件を求める顧客が増えている

◎札幌近郊

- 土地は物件が少なく、しばらくはこの状況が続くと思われる
- 土地に関しては物件が少なく札幌市からの引合が活発
- 1年前より全体的に価格が上っているにもかかわらず不動産（戸建）の反響が多い
- 売主が強気となっており、相場よりも高く募集してほしいとの依頼が多い（北広島・恵庭・千歳・江別）
- 特になし
- 新築建売が増えている（江別市）中古戸建より安い
- 土地相場上昇が続いている（JR駅まで徒歩圏内）
- リフォームは順調
- 札幌市内の高騰により近郊の物件の引合が増え、価格も上昇中である
- 販売土地が減少
- 札幌の地価上昇等により周辺地域の流入傾向が強まっている
- 供給過剰
- 土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引合が活発
- 土地の問い合わせが依然と建築業者から多い
- 取り扱い物件の減少、大手集中。
- 先が読みづらい。
- 土地の価格が高い
- 正直、高くなりすぎて、買いたい人が買えない状況になりつつあります。需給を考えると、今後はいつ下がってもおかしくない状況だと思います。
- 収益物件は供給が多く空室率が高くなっていると思われる
- 在庫増加
- 売土地があれば即決で決まるほど物件が少ない

◎その他の地域

- リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い
- 道外の物をあつかっているが中小の会社はFAXすらもっていない会社が多いです。若い人が入りづらい状況になっている
- 収益居住用問わず、土地・建物の供給バランスが悪い（供給数が少ない）
- 特定の地域の地価等の値上がりが見られる
- リフォーム依頼の増加
- 地価の上昇に乗っかり、予想（相場）以上の金額にて取引されている事例が増加した
- 地方は相変わらず安値横ばいである
- 新築工事件数の減少
- 2000万円前後の土地、建物の引合い件数の増加

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。

※以下の「現時点」とは、2022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。

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 |

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. 新型コロナウイルスの感染拡大により、貴社営業エリアの不動産市場(取引価格、取引件数等)にどのような影響が出ていますか？

- (例) ①札幌市●区では取引価格が●割程度下がり、取引件数も●割程度減っている。
②札幌市●区では売り急いでいると思われる物件が出てきている。
③新型コロナウイルスの影響は●ヶ月(●年)程度は続くのではないか。

問9. 最近半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。

(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 伊藤 一三

〒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 村上 功英

〒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。