

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8回

令和2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7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	27
4. アンケート調査票	31

[1] アンケート調査の概要

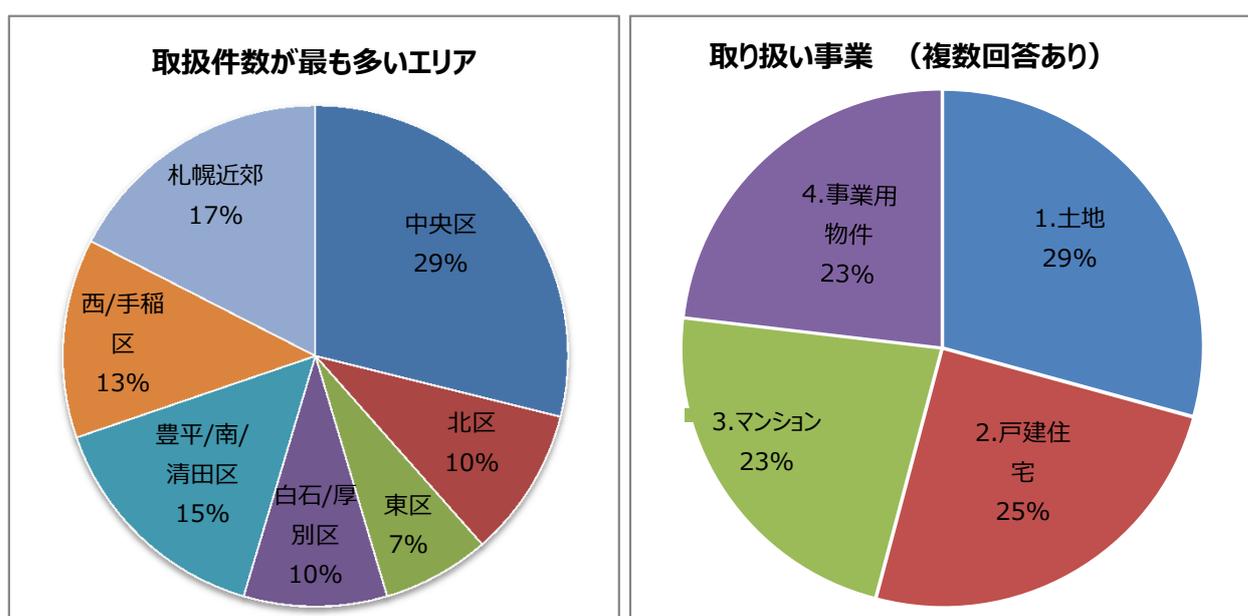
1. アンケート調査の概要

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、2019年11月1日時点から2020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2020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「DI調査」を参照）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

- 調査時点 : 2020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 : 841
- 回答数 : 232（回収率27.6%）
- 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・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。

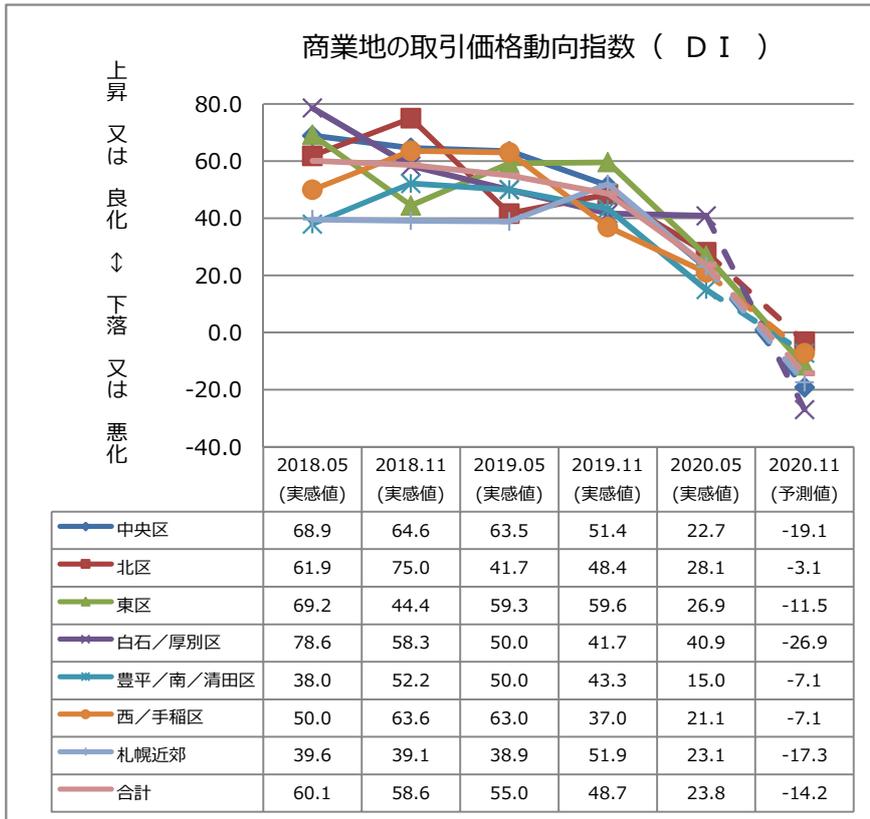
2. 回答者の属性等



[2] 第7回からのD I 推移

【土地取引価格】

①商業地の取引価格



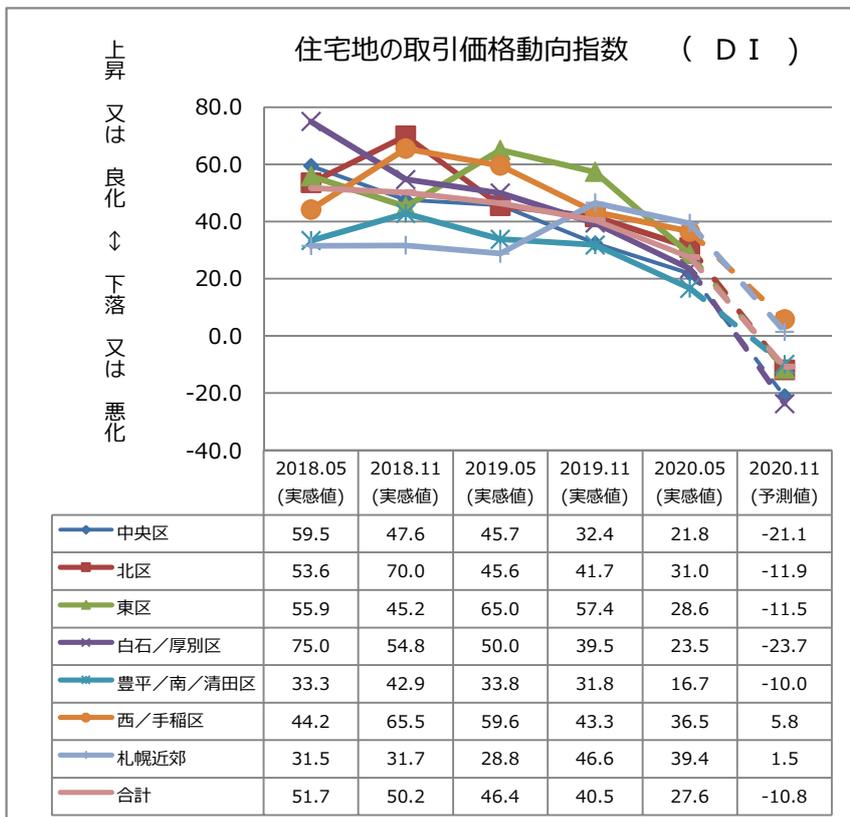
(商業地の取引価格変動)

実感としては、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「白石/厚別区」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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回は行われた2020年5月時点における不動産市場に関する予測では全ての地区で地価は上昇するとの結果が得られていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、全ての地区で地価は下落するとの結果が得られた。最もD I 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住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

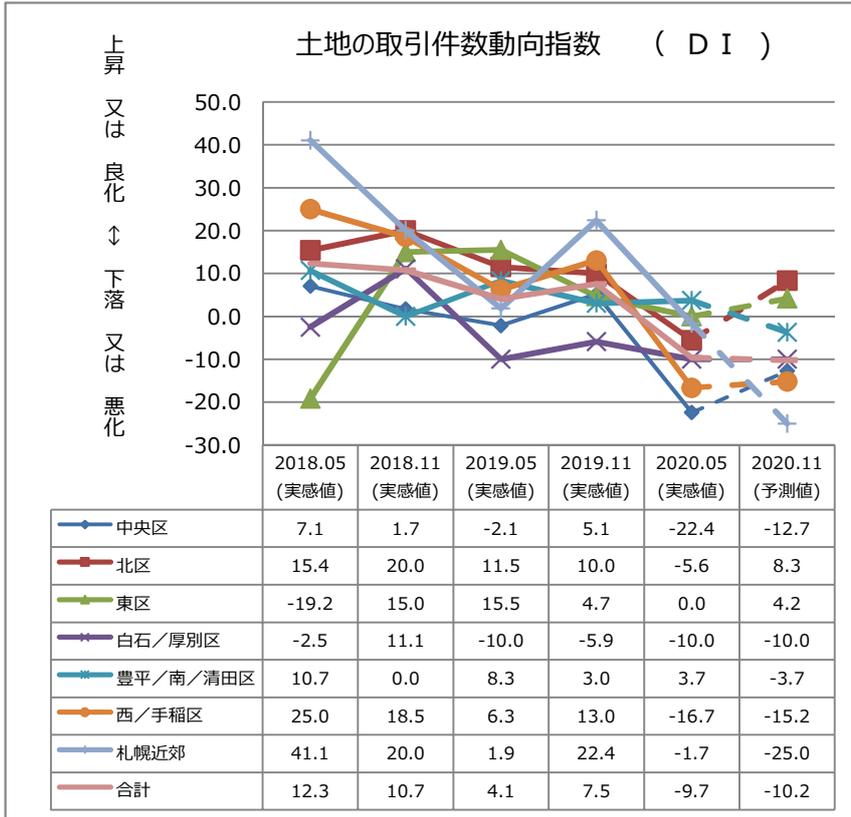
実感としては、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もD I 値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は「札幌近郊」で、逆に、最もD I 値のプラスが小さかった(上昇しているとの回答が少なかった)地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回は行われた2020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」で地価は下落、「白石/厚別区」で地価は横ばい、その他の地区で地価は上昇するとの結果が得られていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「西/手稲区」・「札幌近郊」で地価は上昇し、その他の地区で地価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「西/手稲区」であった。逆に最もD I 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。

【取引件数の動向】

①土地の取引件数



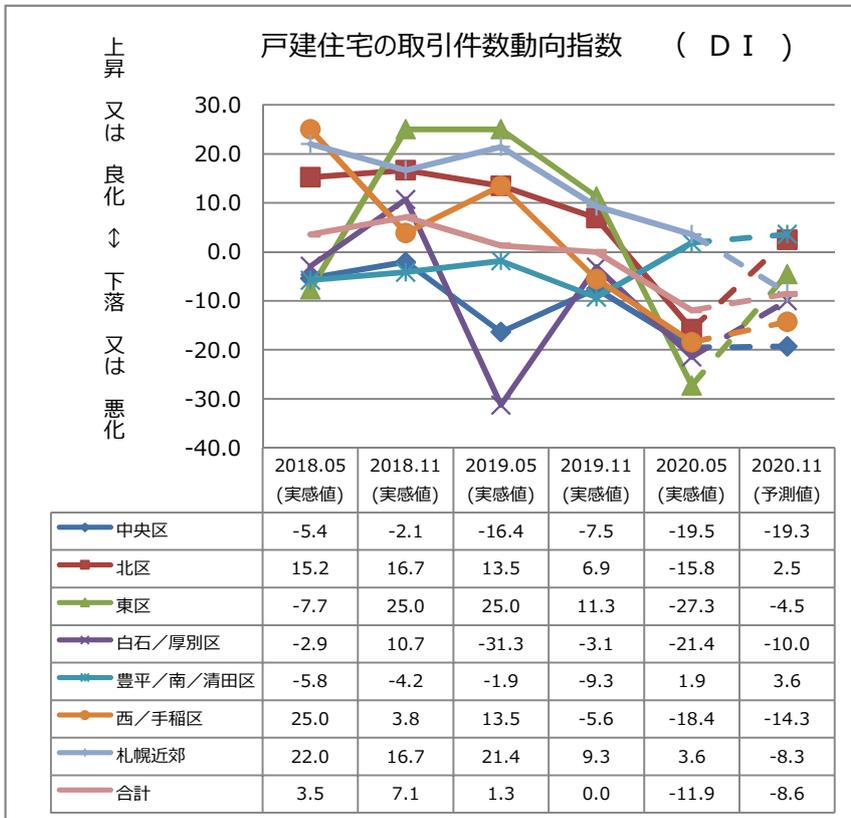
(土地の取引件数変動)

実感としては、「豊平/南/清田区」で土地の取引件数は増加し、「東区」は横ばい、その他の地区で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「中央区」であった。

なお、前回は行われた2020年5月時点における不動産市場に関する予測では「東区」・「白石/厚別区」・「西/手稲区」・「札幌近郊」で土地の取引件数は増加し、その他の地区で土地の取引件数は減少するとの結果が得られていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「北区」・「東区」で土地の取引件数は増加し、その他の地区で土地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「北区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった（減少するとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

②戸建住宅の取引件数



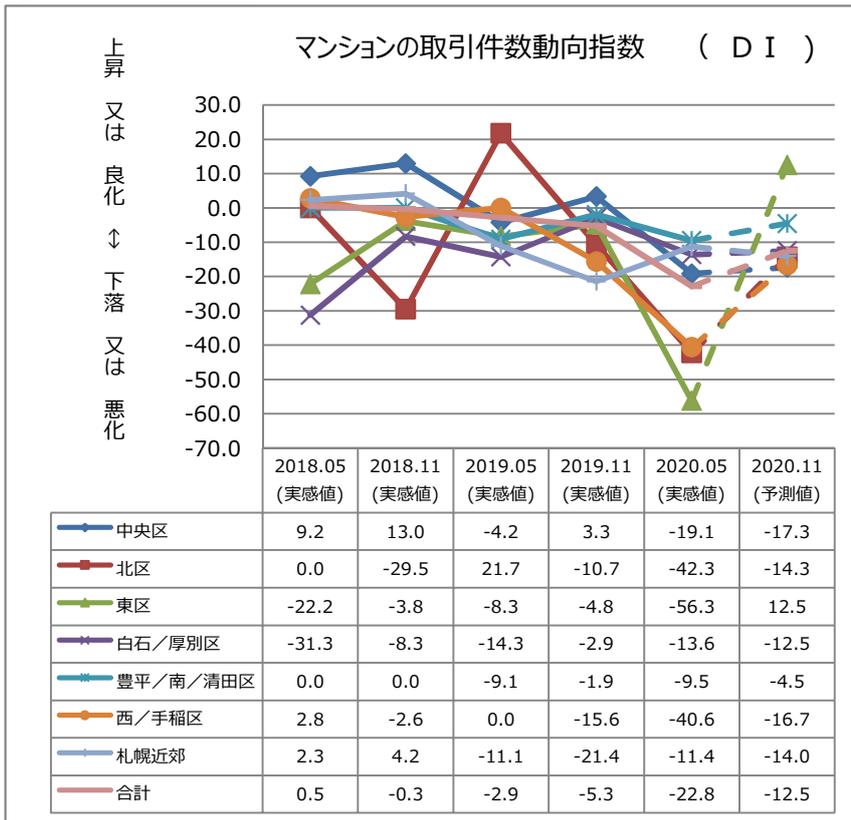
(戸建住宅の取引件数変動)

実感としては、「豊平/南/清田区」・「札幌近郊」で戸建住宅の取引件数は増加し、その他の地区で取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加しているとの回答が多かった）地区は「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。

なお、前回は行われた2020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」で戸建住宅の取引件数は減少し、その他の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ていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「北区」・「豊平/南/清田区」で戸建住宅の取引件数は増加し、その他の地区で戸建住宅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、「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「中央区」であった。

③ マンションの取引件数



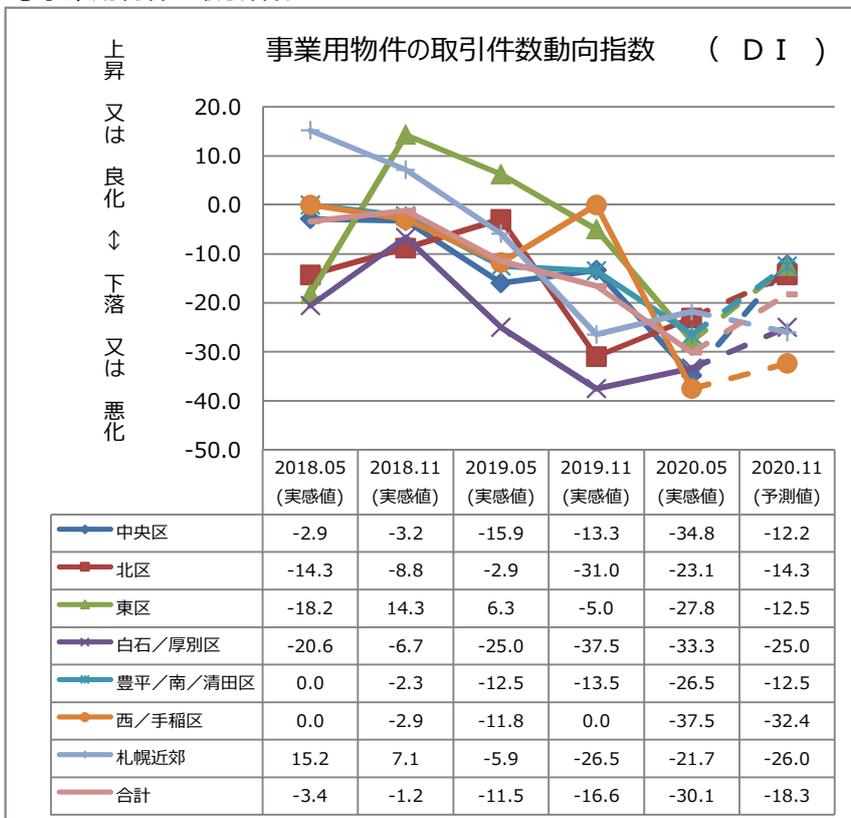
(マンションの取引件数変動)

実感としては、全ての地区でマンション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「東区」であった。

なお、前に行われた2020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」でマンションの取引件数は増加し、「西/手稲区」は横ばい、その他の地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ていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「東区」でマンションの取引件数は増加し、その他の地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。

④ 事業用物件の取引件数



(事業用物件の取引件数変動)

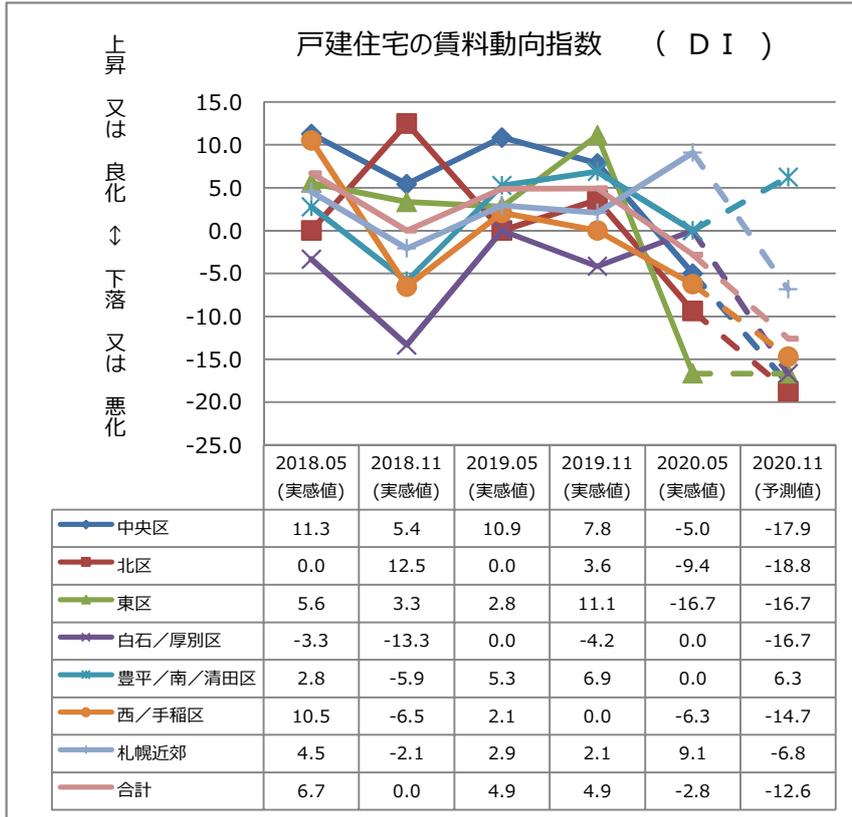
実感としては、全ての地区で事業用物件の取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」であった。

なお、前に行われた2020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」で事業用物件の取引件数は増加し、「西/手稲区」は横ばい、その他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ていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

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「西/手稲区」であった。

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料



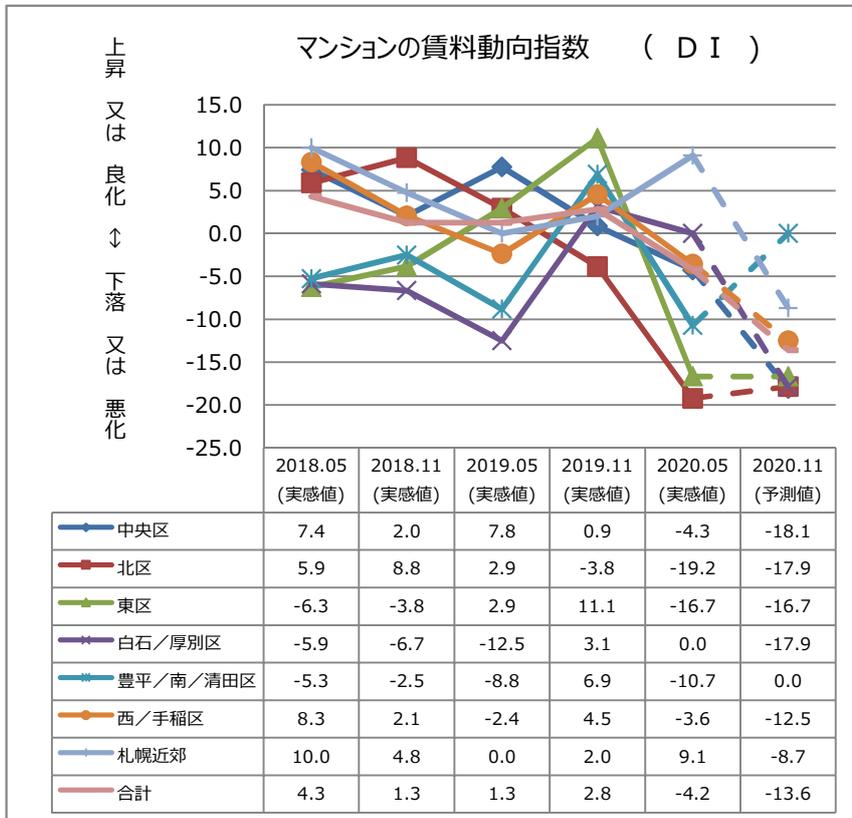
(戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「札幌近郊」で戸建住宅の賃料は上昇し、「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区で戸建住宅の賃料は下落しているとの結果が得られた。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「東区」であった。

なお、前回は行われた2020年5月時点における不動産市場に関する予測では「北区」で戸建住宅の賃料は下落し、「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」は横ばい、その他の地区で戸建住宅の賃料は上昇するとの結果が得られていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「豊平/南/清田区」で戸建住宅の賃料は上昇し、その他の地区で戸建住宅の賃料は下落するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（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



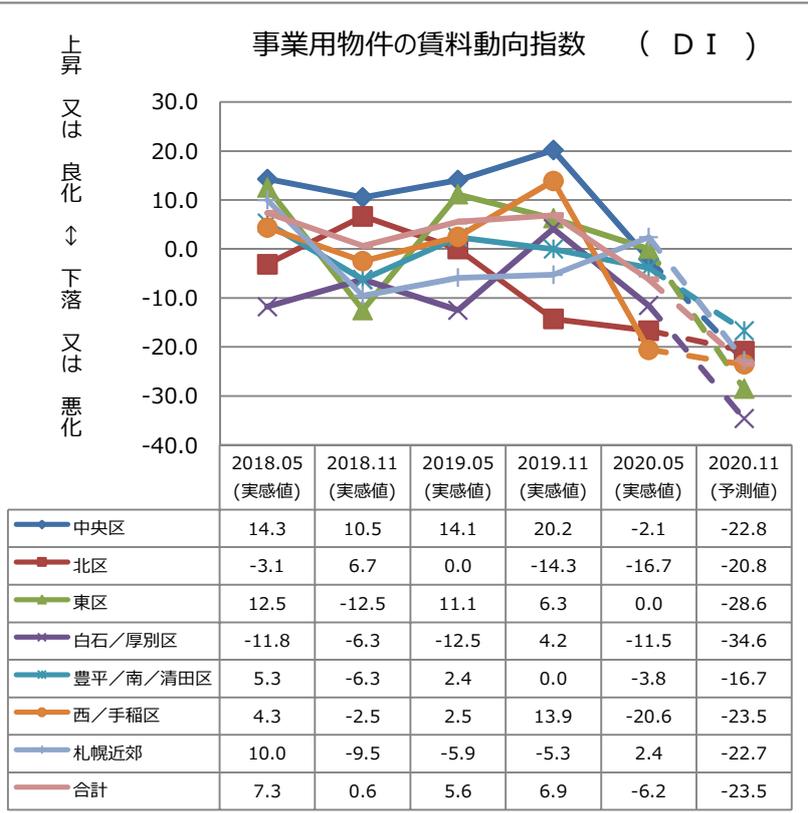
(マンションの賃料変動)

実感としては、「札幌近郊」でマンションの賃料は上昇し、「白石/厚別区」は横ばい、その他の地区でマンションの賃料は下落しているとの結果が得られた。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、前回は行われた2020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」・「西/手稲区」でマンションの賃料は横ばい、その他の地区でマンションの賃料は下落するとの結果が得られていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「豊平/南/清田区」のマンションの賃料は横ばい、その他の地区でマンションの賃料は下落するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（下落するとの回答が多かった）地区は「中央区」であった。

③事業用物件の賃料



(事業用物件の賃料変動)

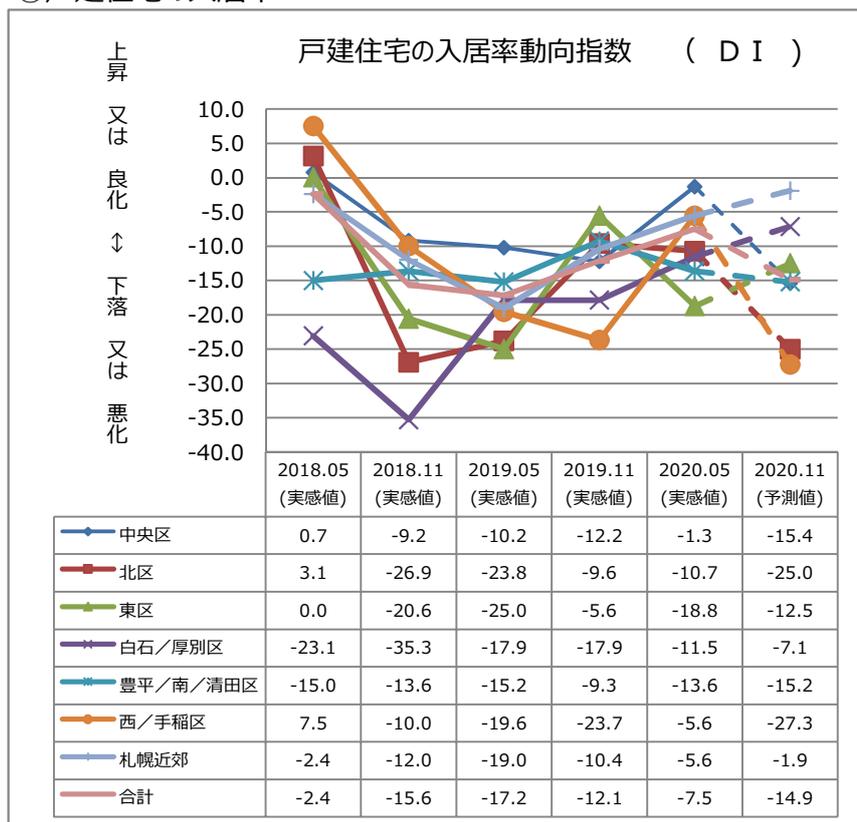
実感としては、「札幌近郊」で事業用物件の賃料は上昇し、「東区」は横ばい、その他の地区で事業用物件の賃料は下落しているとの結果が得られた。最も D I 値がマイナスとなった（下落しているとの回答が多かった）地区は「西/手稲区」であった。

なお、前回は行われた2020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」で事業用物件の賃料は上昇し、「札幌近郊」は横ばい、その他の地区で事業用物件の賃料は下落するとの結果が得られていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測は、全ての地区で事業用物件の賃料は下落するとの結果が得られた。最も D I 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戸建住宅の入居率



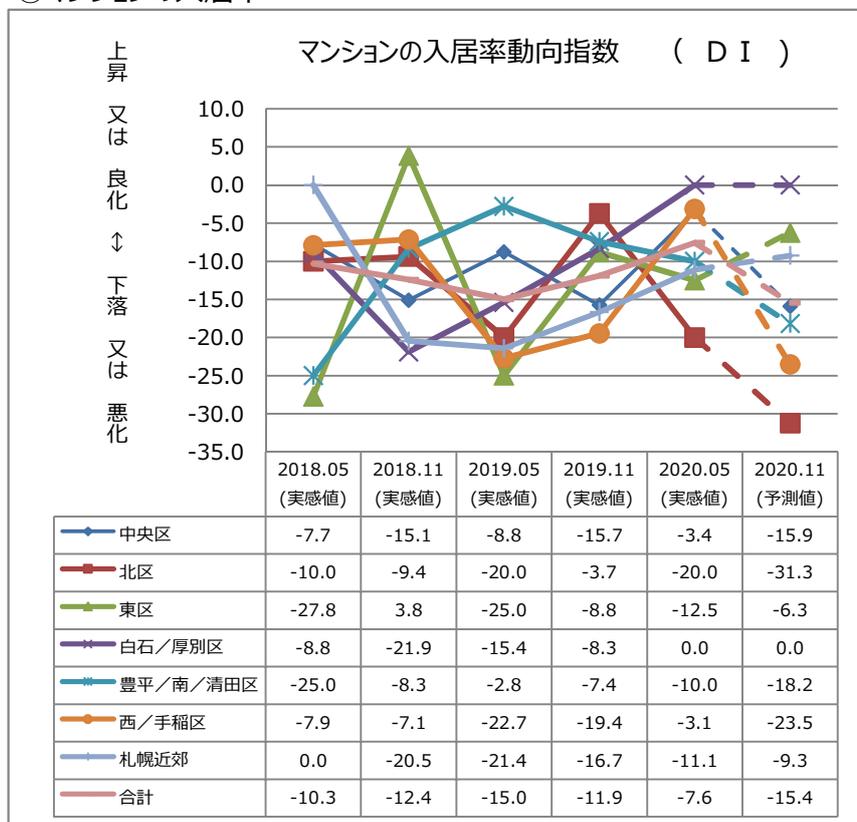
(戸建住宅の入居率変動)

実感としては、全ての地区で戸建住宅の入居率は減少(空室率は増加)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。

なお、前回は2020年5月時点における不動産市場に関する予測で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ていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

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「西/手稲区」であった。

②マンションの入居率



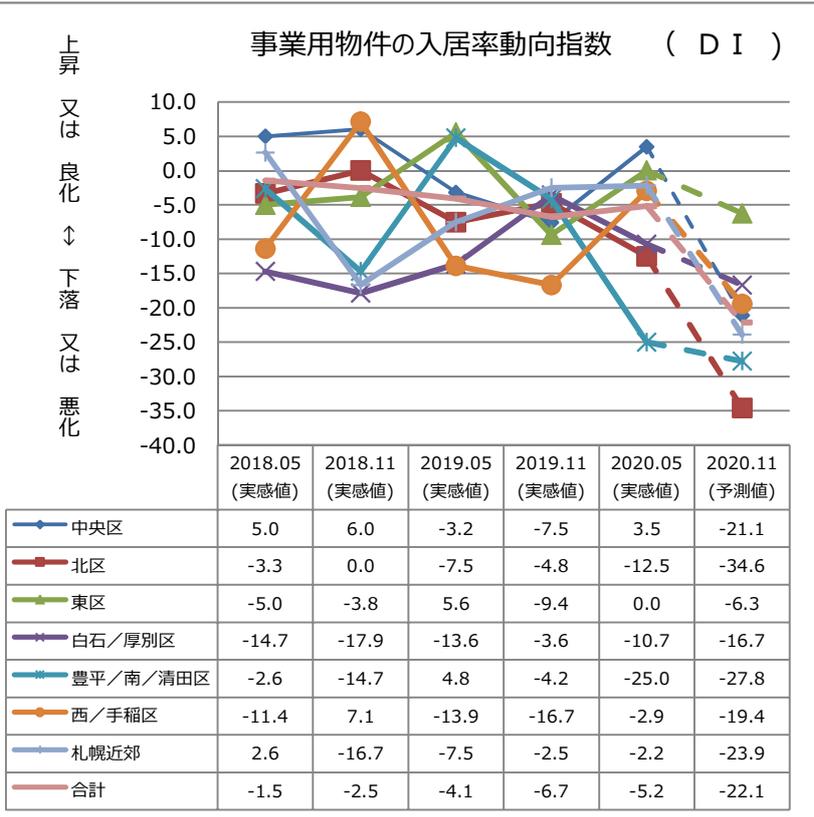
(マンションの入居率変動)

実感としては、「白石/厚別区」でマンションの入居率は横ばい、その他の地区でマンションの入居率は減少(空室率は増加)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「北区」であった。

なお、前回は2020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」でマンションの入居率は増加(空室率は減少)し、その他の地区でマンションの入居率は減少(空室率は増加)するとの結果が得られていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「白石/厚別区」でマンションの入居率は横ばい、その他の地区でマンションの入居率は減少(空室率は増加)するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が減少するとの回答が多かった)地区は「北区」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、「中央区」で事業用物件の入居率は増加（空室率は減少）し、「東区」は横ばい、その他の地区で事業用物件の入居率は減少（空室率は増加）しているとの結果が得られた。最も D I 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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前に行われた2020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」で事業用物件の入居率は増加（空室率は減少）し、「北区」・「札幌近郊」は横ばい、その他の地区で事業用物件の入居率は減少（空室率の増加）するとの結果が得られていたが、2020年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

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（空室率は増加）するとの結果が得られた。最も D I 値がマイナスとなった（入居率が減少するとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

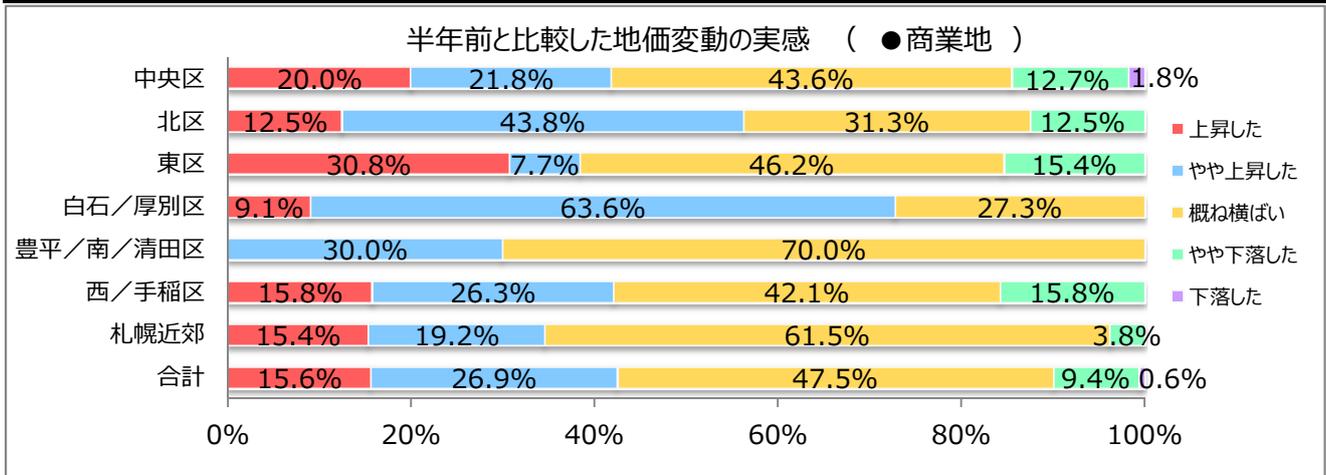
[3] 設問ごとの回答内訳

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

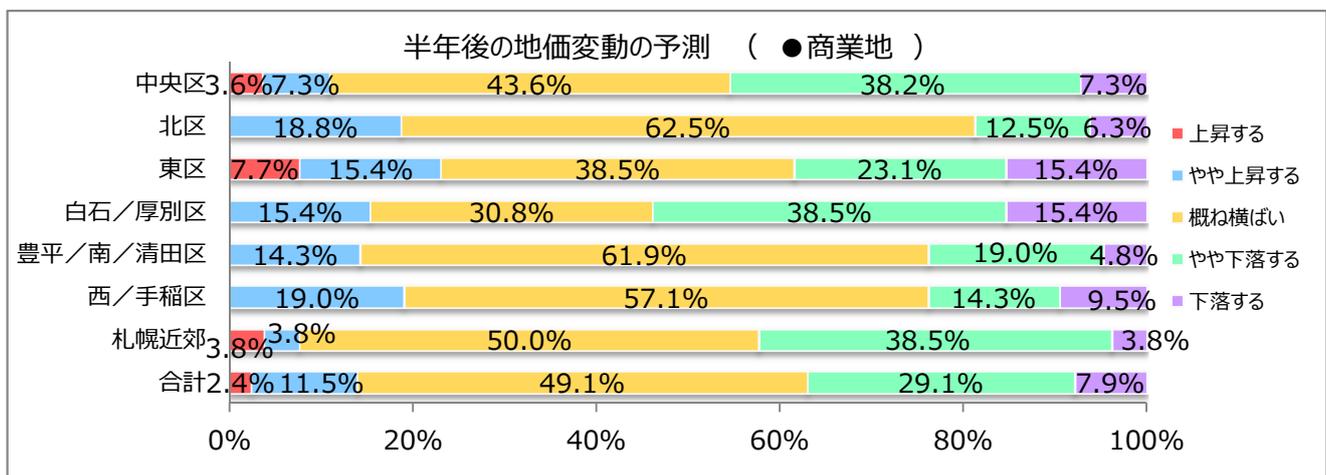
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

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	22.7	11 : 20.0%	12 : 21.8%	24 : 43.6%	7 : 12.7%	1 : 1.8%	55 : 100%	6	61
北区	28.1	2 : 12.5%	7 : 43.8%	5 : 31.3%	2 : 12.5%	0 : 0.0%	16 : 100%	1	17
東区	26.9	4 : 30.8%	1 : 7.7%	6 : 46.2%	2 : 15.4%	0 : 0.0%	13 : 100%	0	13
白石/厚別区	40.9	1 : 9.1%	7 : 63.6%	3 : 27.3%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	11 : 100%	5	16
豊平/南/清田区	15.0	0 : 0.0%	6 : 30.0%	14 : 70.0%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	20 : 100%	8	28
西/手稲区	21.1	3 : 15.8%	5 : 26.3%	8 : 42.1%	3 : 15.8%	0 : 0.0%	19 : 100%	4	23
札幌近郊	23.1	4 : 15.4%	5 : 19.2%	16 : 61.5%	1 : 3.8%	0 : 0.0%	26 : 100%	6	32
合計	23.8	25 : 15.6%	43 : 26.9%	76 : 47.5%	15 : 9.4%	1 : 0.6%	160 : 100%	30	190



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

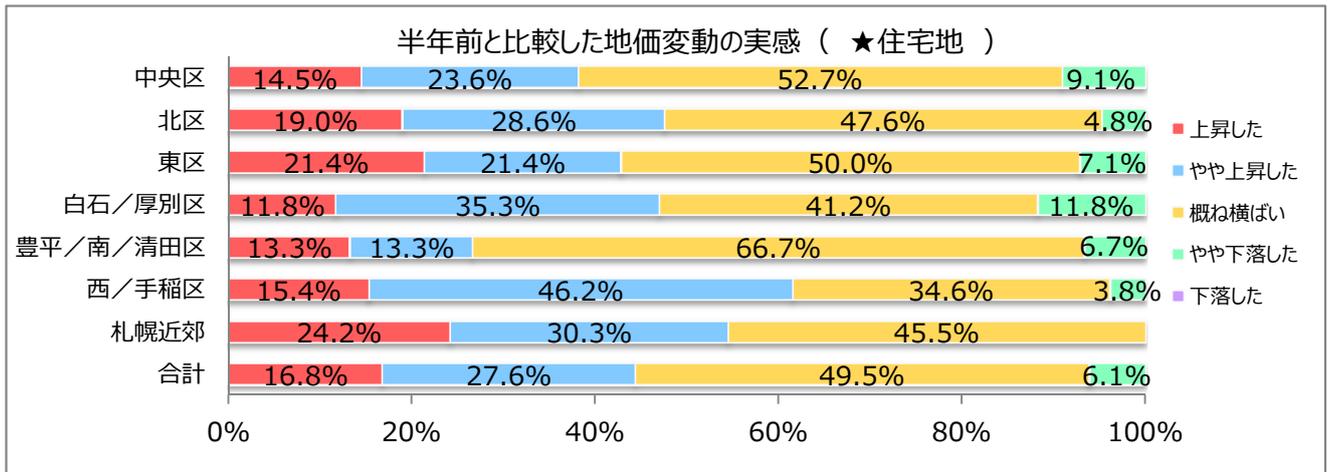
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-19.1	2 : 3.6%	4 : 7.3%	24 : 43.6%	21 : 38.2%	4 : 7.3%	55 : 100%	6	61
北区	-3.1	0 : 0.0%	3 : 18.8%	10 : 62.5%	2 : 12.5%	1 : 6.3%	16 : 100%	1	17
東区	-11.5	1 : 7.7%	2 : 15.4%	5 : 38.5%	3 : 23.1%	2 : 15.4%	13 : 100%	0	13
白石/厚別区	-26.9	0 : 0.0%	2 : 15.4%	4 : 30.8%	5 : 38.5%	2 : 15.4%	13 : 100%	5	18
豊平/南/清田区	-7.1	0 : 0.0%	3 : 14.3%	13 : 61.9%	4 : 19.0%	1 : 4.8%	21 : 100%	8	29
西/手稲区	-7.1	0 : 0.0%	4 : 19.0%	12 : 57.1%	3 : 14.3%	2 : 9.5%	21 : 100%	4	25
札幌近郊	-17.3	1 : 3.8%	1 : 3.8%	13 : 50.0%	10 : 38.5%	1 : 3.8%	26 : 100%	6	32
合計	-14.2	4 : 2.4%	19 : 11.5%	81 : 49.1%	48 : 29.1%	13 : 7.9%	165 : 100%	30	195



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

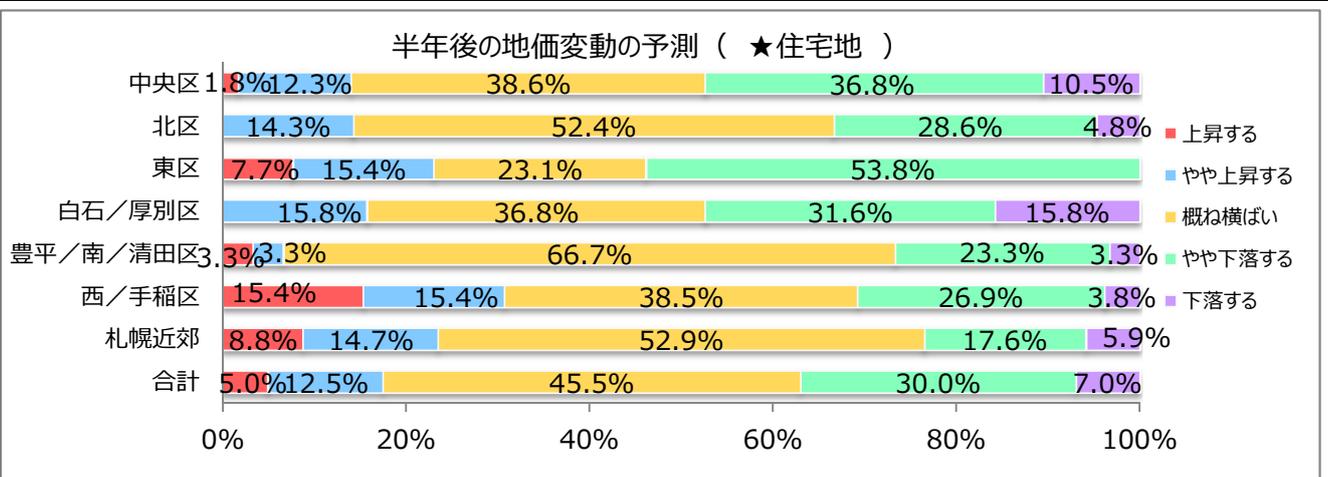
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

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	21.8	8 : 14.5%	13 : 23.6%	29 : 52.7%	5 : 9.1%	0 : 0.0%	55 : 100%	6	61
北区	31.0	4 : 19.0%	6 : 28.6%	10 : 47.6%	1 : 4.8%	0 : 0.0%	21 : 100%	0	21
東区	28.6	3 : 21.4%	3 : 21.4%	7 : 50.0%	1 : 7.1%	0 : 0.0%	14 : 100%	0	14
白石/厚別区	23.5	2 : 11.8%	6 : 35.3%	7 : 41.2%	2 : 11.8%	0 : 0.0%	17 : 100%	3	20
豊平/南/清田区	16.7	4 : 13.3%	4 : 13.3%	20 : 66.7%	2 : 6.7%	0 : 0.0%	30 : 100%	1	31
西/手稲区	36.5	4 : 15.4%	12 : 46.2%	9 : 34.6%	1 : 3.8%	0 : 0.0%	26 : 100%	2	28
札幌近郊	39.4	8 : 24.2%	10 : 30.3%	15 : 45.5%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	33 : 100%	4	37
合計	27.6	33 : 16.8%	54 : 27.6%	97 : 49.5%	12 : 6.1%	0 : 0.0%	196 : 100%	16	212



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	-21.1	1 : 1.8%	7 : 12.3%	22 : 38.6%	21 : 36.8%	6 : 10.5%	57 : 100%	5	62
北区	-11.9	0 : 0.0%	3 : 14.3%	11 : 52.4%	6 : 28.6%	1 : 4.8%	21 : 100%	0	21
東区	-11.5	1 : 7.7%	2 : 15.4%	3 : 23.1%	7 : 53.8%	0 : 0.0%	13 : 100%	2	15
白石/厚別区	-23.7	0 : 0.0%	3 : 15.8%	7 : 36.8%	6 : 31.6%	3 : 15.8%	19 : 100%	1	20
豊平/南/清田区	-10.0	1 : 3.3%	1 : 3.3%	20 : 66.7%	7 : 23.3%	1 : 3.3%	30 : 100%	2	32
西/手稲区	5.8	4 : 15.4%	4 : 15.4%	10 : 38.5%	7 : 26.9%	1 : 3.8%	26 : 100%	1	27
札幌近郊	1.5	3 : 8.8%	5 : 14.7%	18 : 52.9%	6 : 17.6%	2 : 5.9%	34 : 100%	3	37
合計	-10.8	10 : 5.0%	25 : 12.5%	91 : 45.5%	60 : 30.0%	14 : 7.0%	200 : 100%	14	214

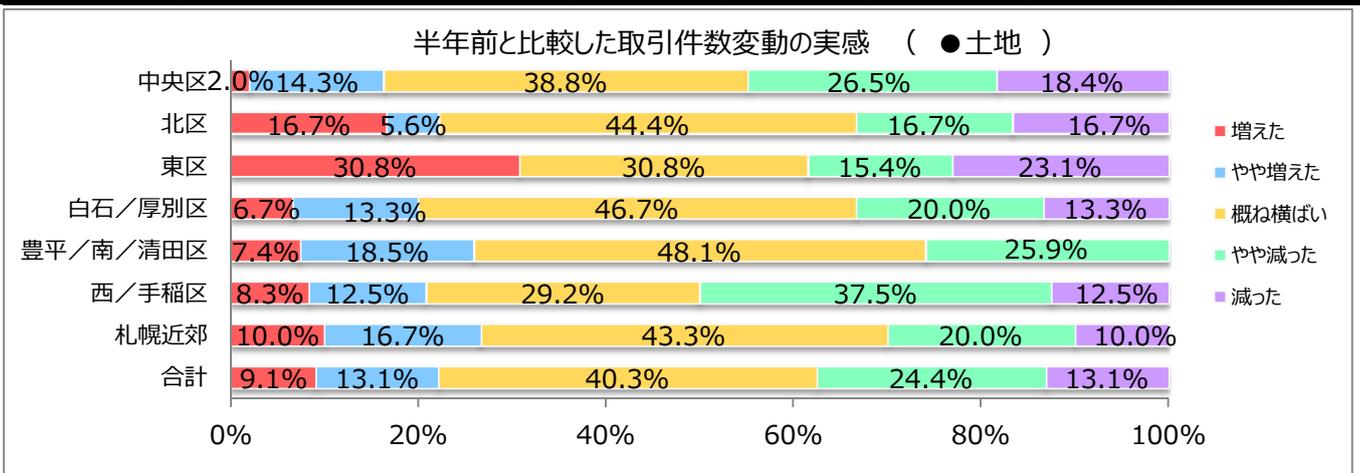


問4. ①② 取引件数変動（●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）の実感と予測

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

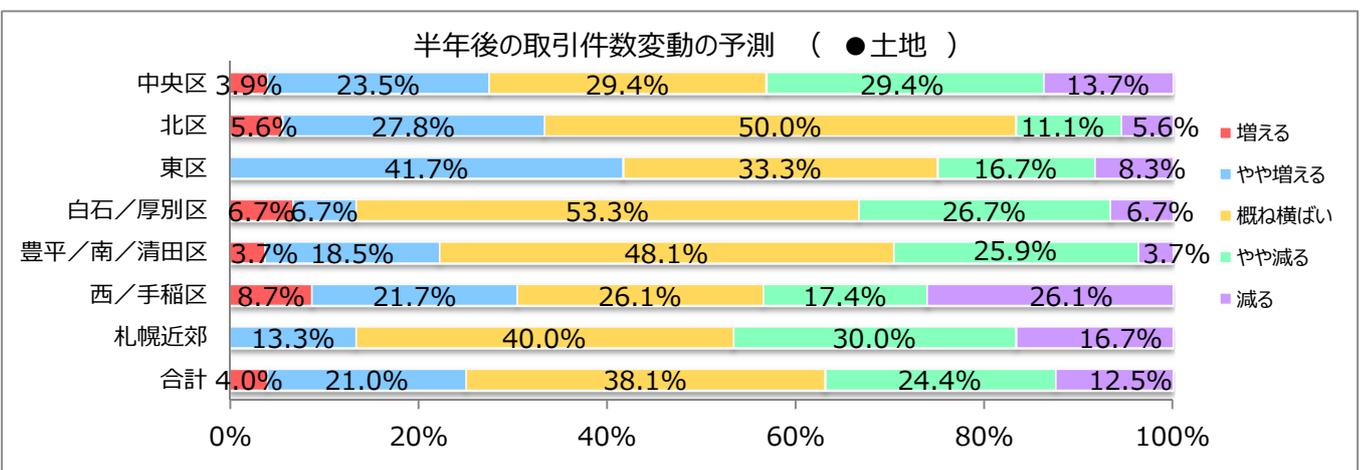
①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-22.4	1 : 2.0%	7 : 14.3%	19 : 38.8%	13 : 26.5%	9 : 18.4%	49 : 100%	7	56
北区	-5.6	3 : 16.7%	1 : 5.6%	8 : 44.4%	3 : 16.7%	3 : 16.7%	18 : 100%	0	18
東区	0.0	4 : 30.8%	0 : 0.0%	4 : 30.8%	2 : 15.4%	3 : 23.1%	13 : 100%	1	14
白石/厚別区	-10.0	1 : 6.7%	2 : 13.3%	7 : 46.7%	3 : 20.0%	2 : 13.3%	15 : 100%	1	16
豊平/南/清田区	3.7	2 : 7.4%	5 : 18.5%	13 : 48.1%	7 : 25.9%	0 : 0.0%	27 : 100%	3	30
西/手稲区	-16.7	2 : 8.3%	3 : 12.5%	7 : 29.2%	9 : 37.5%	3 : 12.5%	24 : 100%	2	26
札幌近郊	-1.7	3 : 10.0%	5 : 16.7%	13 : 43.3%	6 : 20.0%	3 : 10.0%	30 : 100%	3	33
合計	-9.7	16 : 9.1%	23 : 13.1%	71 : 40.3%	43 : 24.4%	23 : 13.1%	176 : 100%	17	193



②●土地 半年後の取引件数変動の予測

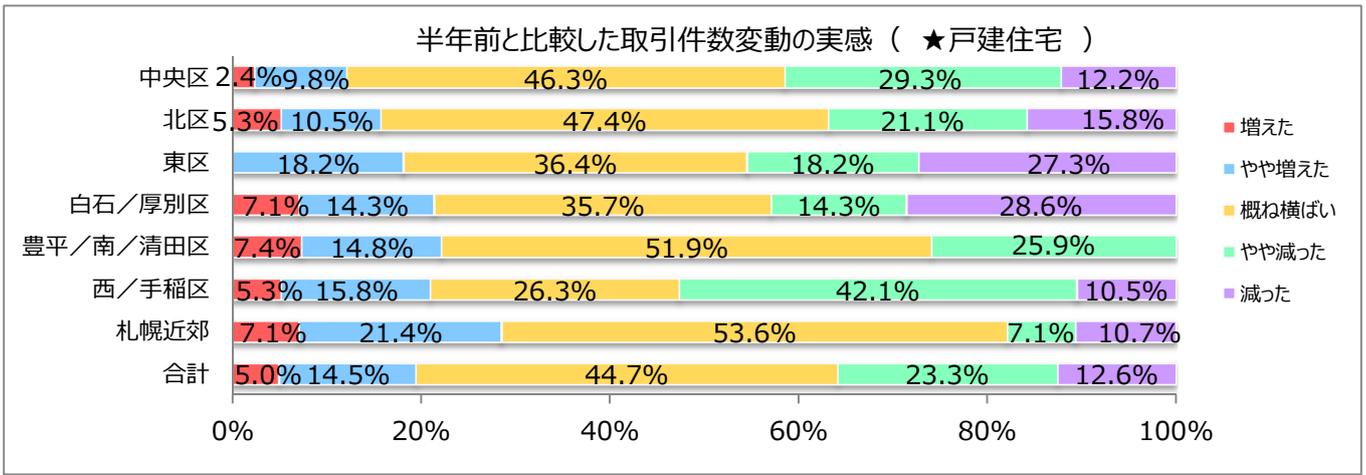
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-12.7	2 : 3.9%	12 : 23.5%	15 : 29.4%	15 : 29.4%	7 : 13.7%	51 : 100%	6	57
北区	8.3	1 : 5.6%	5 : 27.8%	9 : 50.0%	2 : 11.1%	1 : 5.6%	18 : 100%	1	19
東区	4.2	0 : 0.0%	5 : 41.7%	4 : 33.3%	2 : 16.7%	1 : 8.3%	12 : 100%	0	12
白石/厚別区	-10.0	1 : 6.7%	1 : 6.7%	8 : 53.3%	4 : 26.7%	1 : 6.7%	15 : 100%	5	20
豊平/南/清田区	-3.7	1 : 3.7%	5 : 18.5%	13 : 48.1%	7 : 25.9%	1 : 3.7%	27 : 100%	8	35
西/手稲区	-15.2	2 : 8.7%	5 : 21.7%	6 : 26.1%	4 : 17.4%	6 : 26.1%	23 : 100%	4	27
札幌近郊	-25.0	0 : 0.0%	4 : 13.3%	12 : 40.0%	9 : 30.0%	5 : 16.7%	30 : 100%	6	36
合計	-10.2	7 : 4.0%	37 : 21.0%	67 : 38.1%	43 : 24.4%	22 : 12.5%	176 : 100%	30	206



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

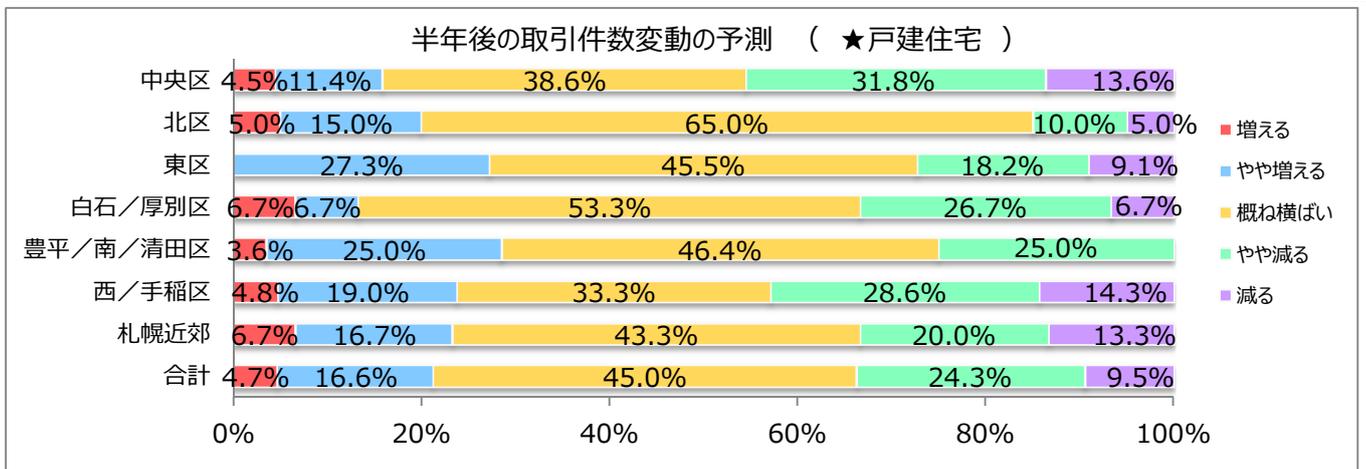
①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-19.5	1 : 2.4%	4 : 9.8%	19 : 46.3%	12 : 29.3%	5 : 12.2%	41 : 100%	9	50
北区	-15.8	1 : 5.3%	2 : 10.5%	9 : 47.4%	4 : 21.1%	3 : 15.8%	19 : 100%	0	19
東区	-27.3	0 : 0.0%	2 : 18.2%	4 : 36.4%	2 : 18.2%	3 : 27.3%	11 : 100%	2	13
白石/厚別区	-21.4	1 : 7.1%	2 : 14.3%	5 : 35.7%	2 : 14.3%	4 : 28.6%	14 : 100%	3	17
豊平/南/清田区	1.9	2 : 7.4%	4 : 14.8%	14 : 51.9%	7 : 25.9%	0 : 0.0%	27 : 100%	2	29
西/手稲区	-18.4	1 : 5.3%	3 : 15.8%	5 : 26.3%	8 : 42.1%	2 : 10.5%	19 : 100%	4	23
札幌近郊	3.6	2 : 7.1%	6 : 21.4%	15 : 53.6%	2 : 7.1%	3 : 10.7%	28 : 100%	4	32
合計	-11.9	8 : 5.0%	23 : 14.5%	71 : 44.7%	37 : 23.3%	20 : 12.6%	159 : 100%	24	183



②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

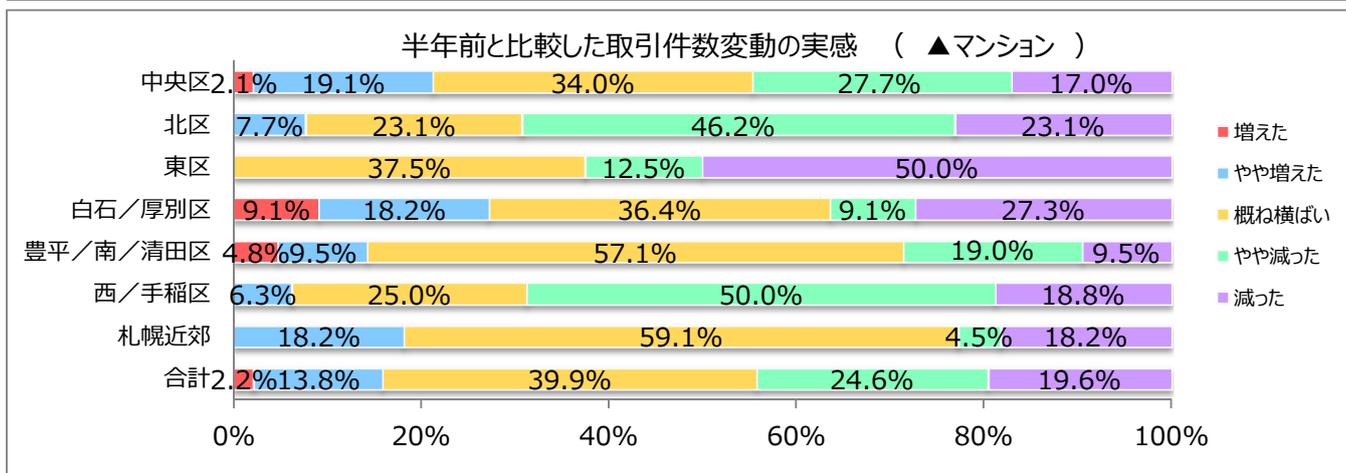
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-19.3	2 : 4.5%	5 : 11.4%	17 : 38.6%	14 : 31.8%	6 : 13.6%	44 : 100%	7	51
北区	2.5	1 : 5.0%	3 : 15.0%	13 : 65.0%	2 : 10.0%	1 : 5.0%	20 : 100%	0	20
東区	-4.5	0 : 0.0%	3 : 27.3%	5 : 45.5%	2 : 18.2%	1 : 9.1%	11 : 100%	3	14
白石/厚別区	-10.0	1 : 6.7%	1 : 6.7%	8 : 53.3%	4 : 26.7%	1 : 6.7%	15 : 100%	2	17
豊平/南/清田区	3.6	1 : 3.6%	7 : 25.0%	13 : 46.4%	7 : 25.0%	0 : 0.0%	28 : 100%	2	30
西/手稲区	-14.3	1 : 4.8%	4 : 19.0%	7 : 33.3%	6 : 28.6%	3 : 14.3%	21 : 100%	2	23
札幌近郊	-8.3	2 : 6.7%	5 : 16.7%	13 : 43.3%	6 : 20.0%	4 : 13.3%	30 : 100%	3	33
合計	-8.6	8 : 4.7%	28 : 16.6%	76 : 45.0%	41 : 24.3%	16 : 9.5%	169 : 100%	19	188



3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測

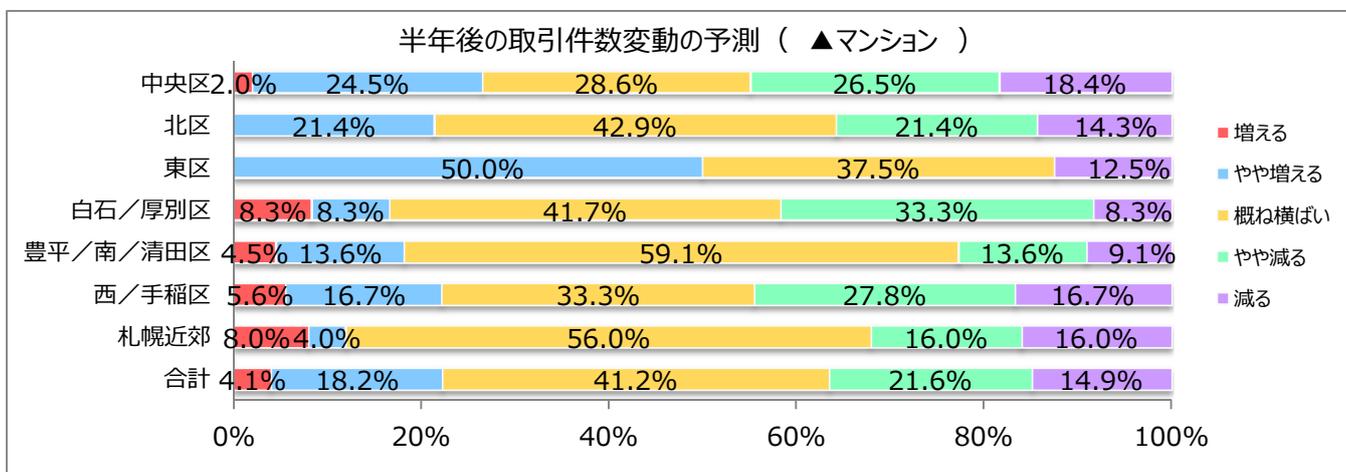
①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-19.1	1 : 2.1%	9 : 19.1%	16 : 34.0%	13 : 27.7%	8 : 17.0%	47 : 100%	8	55
北区	-42.3	0 : 0.0%	1 : 7.7%	3 : 23.1%	6 : 46.2%	3 : 23.1%	13 : 100%	2	15
東区	-56.3	0 : 0.0%	0 : 0.0%	3 : 37.5%	1 : 12.5%	4 : 50.0%	8 : 100%	5	13
白石/厚別区	-13.6	1 : 9.1%	2 : 18.2%	4 : 36.4%	1 : 9.1%	3 : 27.3%	11 : 100%	5	16
豊平/南/清田区	-9.5	1 : 4.8%	2 : 9.5%	12 : 57.1%	4 : 19.0%	2 : 9.5%	21 : 100%	7	28
西/手稲区	-40.6	0 : 0.0%	1 : 6.3%	4 : 25.0%	8 : 50.0%	3 : 18.8%	16 : 100%	6	22
札幌近郊	-11.4	0 : 0.0%	4 : 18.2%	13 : 59.1%	1 : 4.5%	4 : 18.2%	22 : 100%	7	29
合計	-22.8	3 : 2.2%	19 : 13.8%	55 : 39.9%	34 : 24.6%	27 : 19.6%	138 : 100%	40	178



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

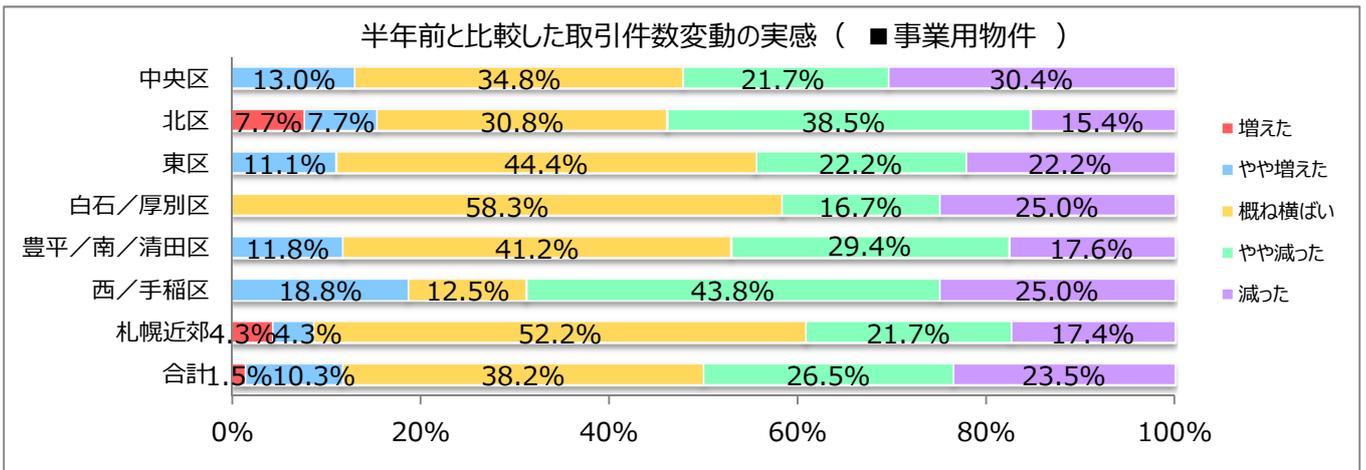
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-17.3	1 : 2.0%	12 : 24.5%	14 : 28.6%	13 : 26.5%	9 : 18.4%	49 : 100%	7	56
北区	-14.3	0 : 0.0%	3 : 21.4%	6 : 42.9%	3 : 21.4%	2 : 14.3%	14 : 100%	2	16
東区	12.5	0 : 0.0%	4 : 50.0%	3 : 37.5%	0 : 0.0%	1 : 12.5%	8 : 100%	6	14
白石/厚別区	-12.5	1 : 8.3%	1 : 8.3%	5 : 41.7%	4 : 33.3%	1 : 8.3%	12 : 100%	5	17
豊平/南/清田区	-4.5	1 : 4.5%	3 : 13.6%	13 : 59.1%	3 : 13.6%	2 : 9.1%	22 : 100%	7	29
西/手稲区	-16.7	1 : 5.6%	3 : 16.7%	6 : 33.3%	5 : 27.8%	3 : 16.7%	18 : 100%	3	21
札幌近郊	-14.0	2 : 8.0%	1 : 4.0%	14 : 56.0%	4 : 16.0%	4 : 16.0%	25 : 100%	4	29
合計	-12.5	6 : 4.1%	27 : 18.2%	61 : 41.2%	32 : 21.6%	22 : 14.9%	148 : 100%	34	182



4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

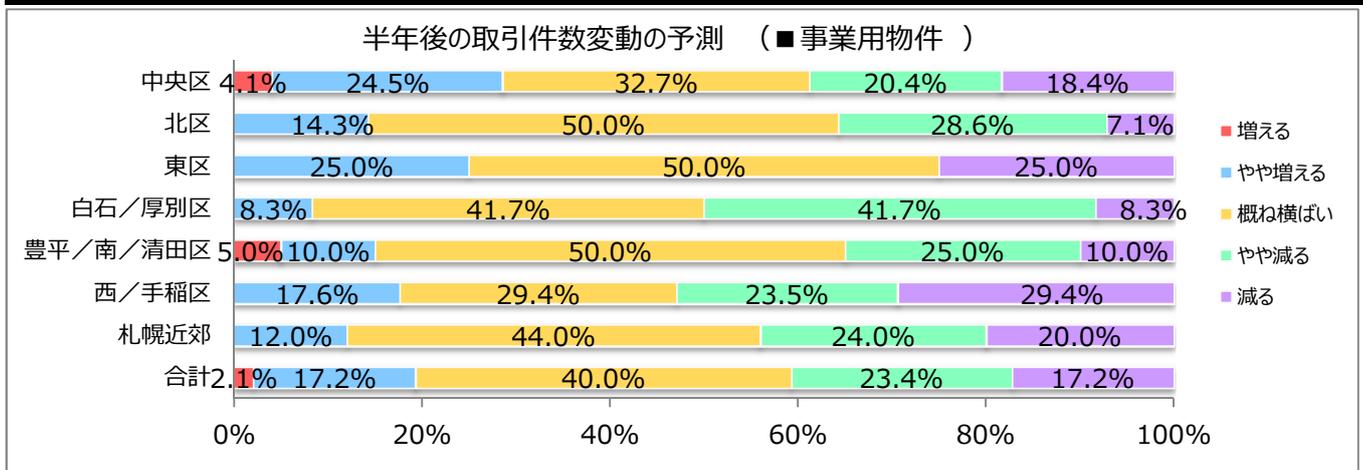
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-34.8	0 : 0.0%	6 : 13.0%	16 : 34.8%	10 : 21.7%	14 : 30.4%	46 : 100%	8	54
北区	-23.1	1 : 7.7%	1 : 7.7%	4 : 30.8%	5 : 38.5%	2 : 15.4%	13 : 100%	1	14
東区	-27.8	0 : 0.0%	1 : 11.1%	4 : 44.4%	2 : 22.2%	2 : 22.2%	9 : 100%	3	12
白石/厚別区	-33.3	0 : 0.0%	0 : 0.0%	7 : 58.3%	2 : 16.7%	3 : 25.0%	12 : 100%	4	16
豊平/南/清田区	-26.5	0 : 0.0%	2 : 11.8%	7 : 41.2%	5 : 29.4%	3 : 17.6%	17 : 100%	10	27
西/手稲区	-37.5	0 : 0.0%	3 : 18.8%	2 : 12.5%	7 : 43.8%	4 : 25.0%	16 : 100%	6	22
札幌近郊	-21.7	1 : 4.3%	1 : 4.3%	12 : 52.2%	5 : 21.7%	4 : 17.4%	23 : 100%	8	31
合計	-30.1	2 : 1.5%	14 : 10.3%	52 : 38.2%	36 : 26.5%	32 : 23.5%	136 : 100%	40	176



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	-12.2	2 : 4.1%	12 : 24.5%	16 : 32.7%	10 : 20.4%	9 : 18.4%	49 : 100%	5	54
北区	-14.3	0 : 0.0%	2 : 14.3%	7 : 50.0%	4 : 28.6%	1 : 7.1%	14 : 100%	1	15
東区	-12.5	0 : 0.0%	2 : 25.0%	4 : 50.0%	0 : 0.0%	2 : 25.0%	8 : 100%	5	13
白石/厚別区	-25.0	0 : 0.0%	1 : 8.3%	5 : 41.7%	5 : 41.7%	1 : 8.3%	12 : 100%	5	17
豊平/南/清田区	-12.5	1 : 5.0%	2 : 10.0%	10 : 50.0%	5 : 25.0%	2 : 10.0%	20 : 100%	8	28
西/手稲区	-32.4	0 : 0.0%	3 : 17.6%	5 : 29.4%	4 : 23.5%	5 : 29.4%	17 : 100%	4	21
札幌近郊	-26.0	0 : 0.0%	3 : 12.0%	11 : 44.0%	6 : 24.0%	5 : 20.0%	25 : 100%	6	31
合計	-18.3	3 : 2.1%	25 : 17.2%	58 : 40.0%	34 : 23.4%	25 : 17.2%	145 : 100%	34	179

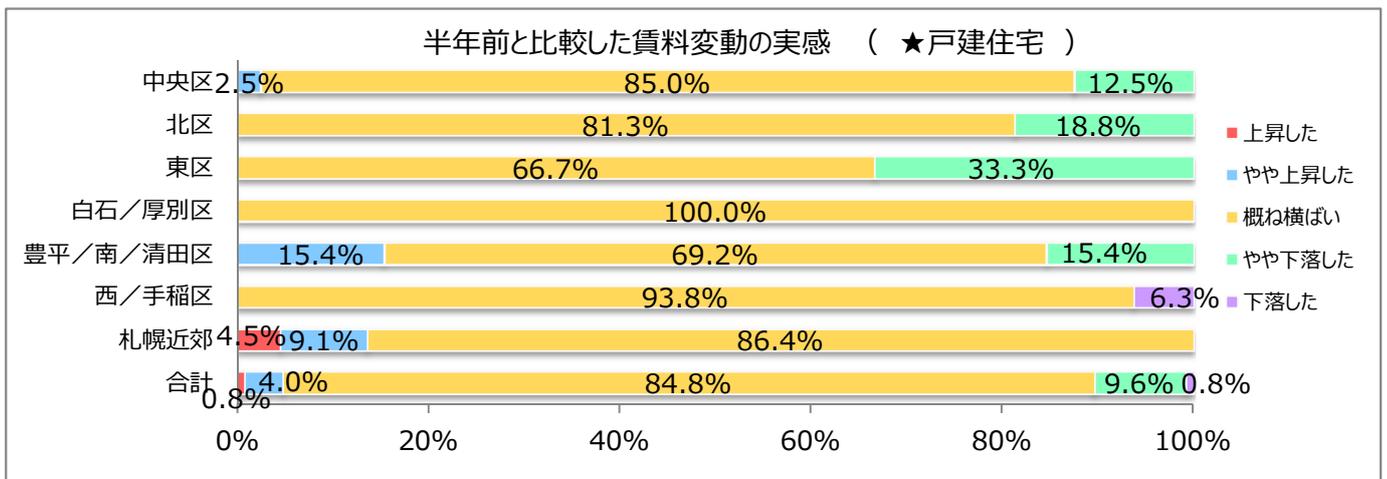


問5. 賃料（★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

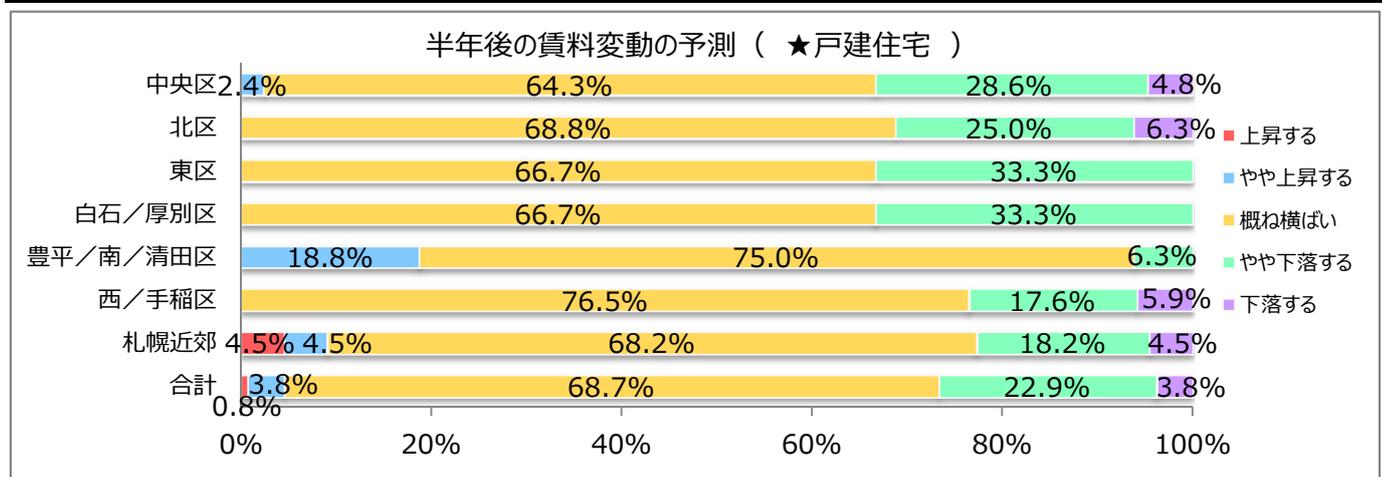
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

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	-5.0	0 : 0.0%	1 : 2.5%	34 : 85.0%	5 : 12.5%	0 : 0.0%	40 : 100%	11	51
北区	-9.4	0 : 0.0%	0 : 0.0%	13 : 81.3%	3 : 18.8%	0 : 0.0%	16 : 100%	1	17
東区	-16.7	0 : 0.0%	0 : 0.0%	4 : 66.7%	2 : 33.3%	0 : 0.0%	6 : 100%	6	12
白石/厚別区	0.0	0 : 0.0%	0 : 0.0%	12 : 100.0%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	12 : 100%	4	16
豊平/南/清田区	0.0	0 : 0.0%	2 : 15.4%	9 : 69.2%	2 : 15.4%	0 : 0.0%	13 : 100%	13	26
西/手稲区	-6.3	0 : 0.0%	0 : 0.0%	15 : 93.8%	0 : 0.0%	1 : 6.3%	16 : 100%	7	23
札幌近郊	9.1	1 : 4.5%	2 : 9.1%	19 : 86.4%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	22 : 100%	12	34
合計	-2.8	1 : 0.8%	5 : 4.0%	106 : 84.8%	12 : 9.6%	1 : 0.8%	125 : 100%	54	179



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

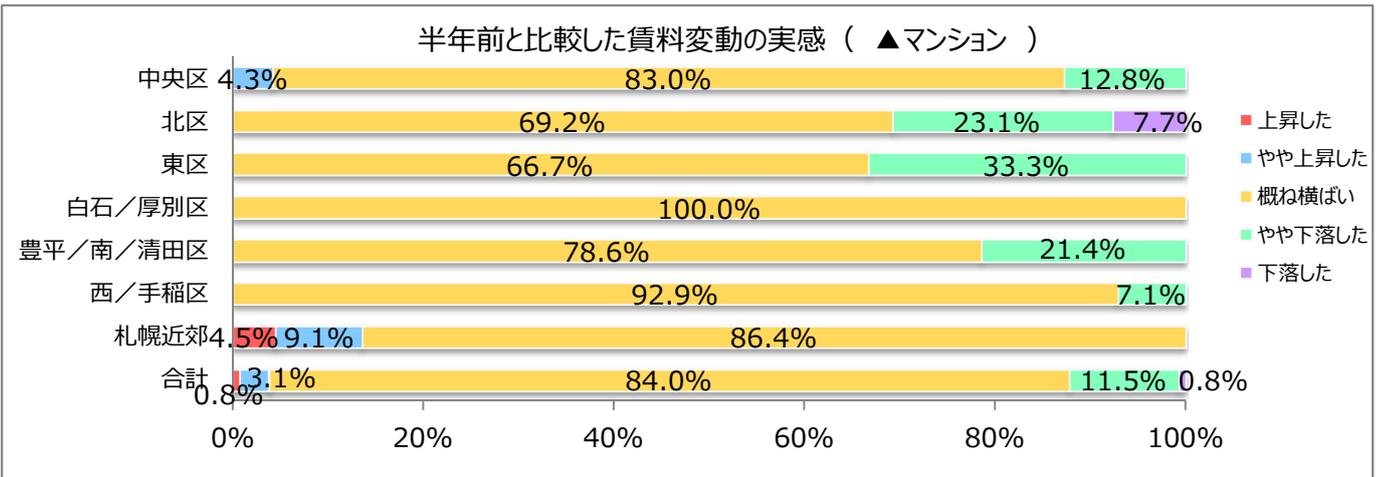
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-17.9	0 : 0.0%	1 : 2.4%	27 : 64.3%	12 : 28.6%	2 : 4.8%	42 : 100%	9	51
北区	-18.8	0 : 0.0%	0 : 0.0%	11 : 68.8%	4 : 25.0%	1 : 6.3%	16 : 100%	1	17
東区	-16.7	0 : 0.0%	0 : 0.0%	4 : 66.7%	2 : 33.3%	0 : 0.0%	6 : 100%	7	13
白石/厚別区	-16.7	0 : 0.0%	0 : 0.0%	8 : 66.7%	4 : 33.3%	0 : 0.0%	12 : 100%	4	16
豊平/南/清田区	6.3	0 : 0.0%	3 : 18.8%	12 : 75.0%	1 : 6.3%	0 : 0.0%	16 : 100%	10	26
西/手稲区	-14.7	0 : 0.0%	0 : 0.0%	13 : 76.5%	3 : 17.6%	1 : 5.9%	17 : 100%	6	23
札幌近郊	-6.8	1 : 4.5%	1 : 4.5%	15 : 68.2%	4 : 18.2%	1 : 4.5%	22 : 100%	12	34
合計	-12.6	1 : 0.8%	5 : 3.8%	90 : 68.7%	30 : 22.9%	5 : 3.8%	131 : 100%	49	180



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

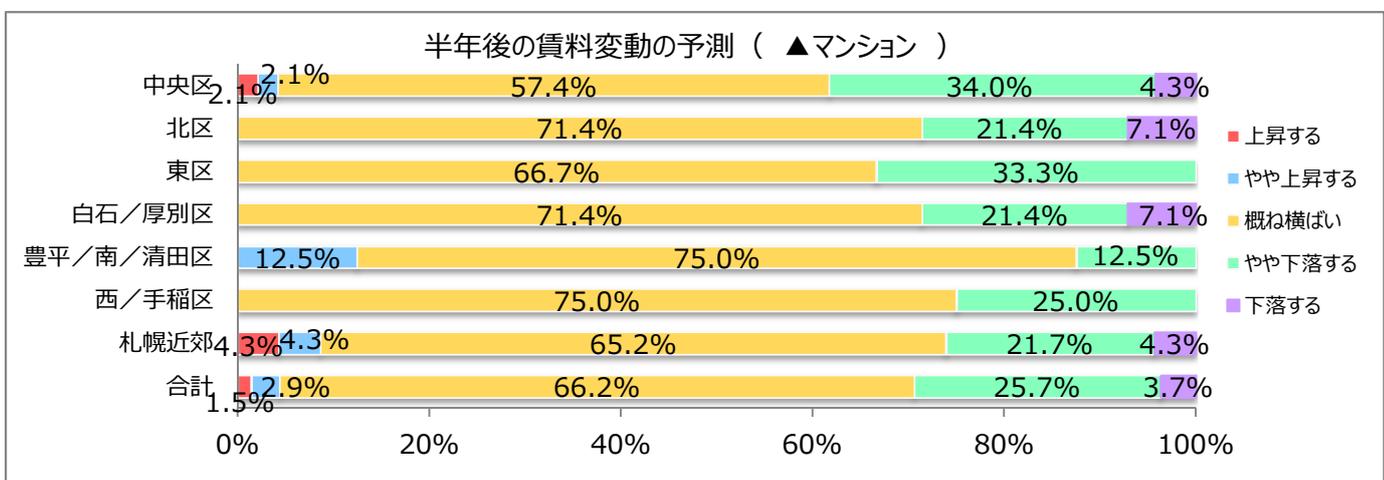
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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	-4.3	0 : 0.0%	2 : 4.3%	39 : 83.0%	6 : 12.8%	0 : 0.0%	47 : 100%	8	55
北区	-19.2	0 : 0.0%	0 : 0.0%	9 : 69.2%	3 : 23.1%	1 : 7.7%	13 : 100%	3	16
東区	-16.7	0 : 0.0%	0 : 0.0%	4 : 66.7%	2 : 33.3%	0 : 0.0%	6 : 100%	6	12
白石/厚別区	0.0	0 : 0.0%	0 : 0.0%	15 : 100.0%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	15 : 100%	3	18
豊平/南/清田区	-10.7	0 : 0.0%	0 : 0.0%	11 : 78.6%	3 : 21.4%	0 : 0.0%	14 : 100%	12	26
西/手稲区	-3.6	0 : 0.0%	0 : 0.0%	13 : 92.9%	1 : 7.1%	0 : 0.0%	14 : 100%	8	22
札幌近郊	9.1	1 : 4.5%	2 : 9.1%	19 : 86.4%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	22 : 100%	9	31
合計	-4.2	1 : 0.8%	4 : 3.1%	110 : 84.0%	15 : 11.5%	1 : 0.8%	131 : 100%	49	180



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

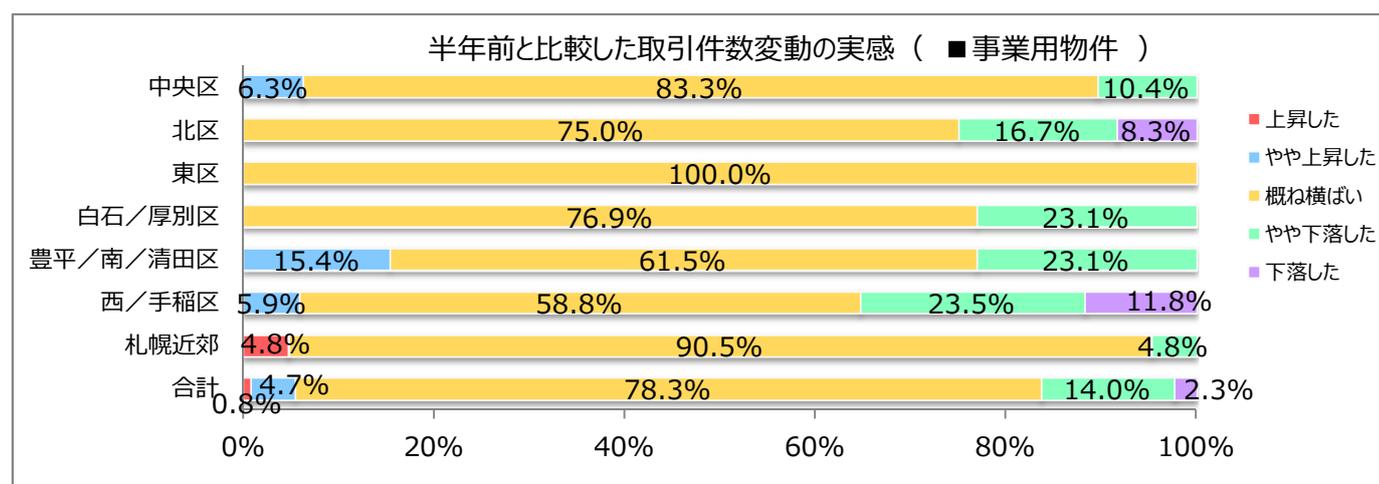
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-18.1	1 : 2.1%	1 : 2.1%	27 : 57.4%	16 : 34.0%	2 : 4.3%	47 : 100%	8	55
北区	-17.9	0 : 0.0%	0 : 0.0%	10 : 71.4%	3 : 21.4%	1 : 7.1%	14 : 100%	3	17
東区	-16.7	0 : 0.0%	0 : 0.0%	4 : 66.7%	2 : 33.3%	0 : 0.0%	6 : 100%	7	13
白石/厚別区	-17.9	0 : 0.0%	0 : 0.0%	10 : 71.4%	3 : 21.4%	1 : 7.1%	14 : 100%	4	18
豊平/南/清田区	0.0	0 : 0.0%	2 : 12.5%	12 : 75.0%	2 : 12.5%	0 : 0.0%	16 : 100%	10	26
西/手稲区	-12.5	0 : 0.0%	0 : 0.0%	12 : 75.0%	4 : 25.0%	0 : 0.0%	16 : 100%	6	22
札幌近郊	-8.7	1 : 4.3%	1 : 4.3%	15 : 65.2%	5 : 21.7%	1 : 4.3%	23 : 100%	8	31
合計	-13.6	2 : 1.5%	4 : 2.9%	90 : 66.2%	35 : 25.7%	5 : 3.7%	136 : 100%	46	182



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

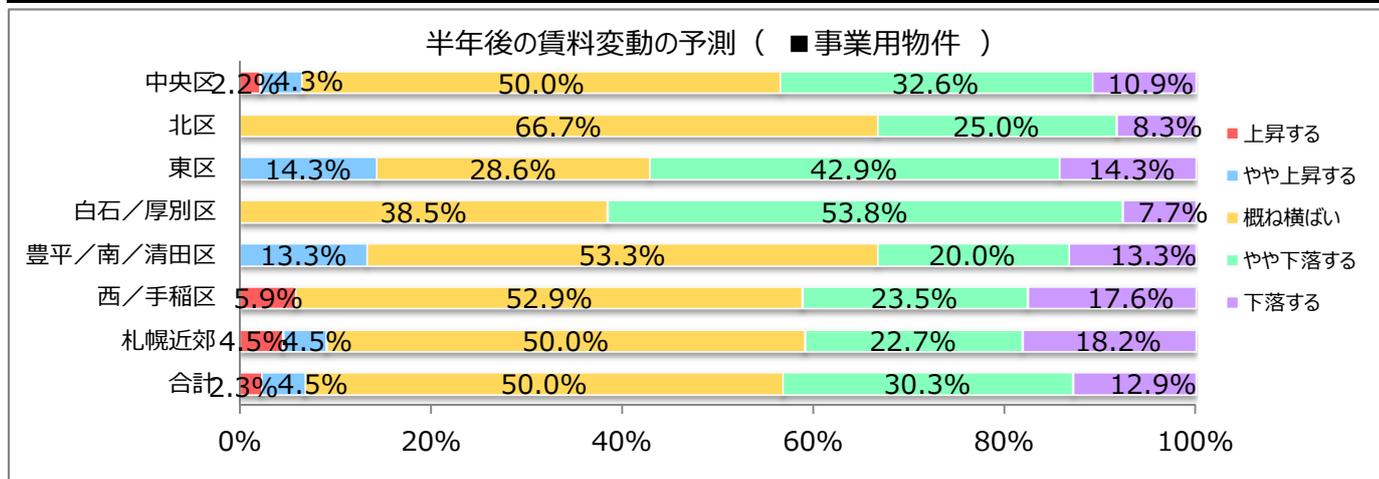
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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
中央区	-2.1	0 : 0.0%	3 : 6.3%	40 : 83.3%	5 : 10.4%	0 : 0.0%	48 : 100%	4	52
北区	-16.7	0 : 0.0%	0 : 0.0%	9 : 75.0%	2 : 16.7%	1 : 8.3%	12 : 100%	3	15
東区	0.0	0 : 0.0%	0 : 0.0%	5 : 100.0%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	5 : 100%	6	11
白石/厚別区	-11.5	0 : 0.0%	0 : 0.0%	10 : 76.9%	3 : 23.1%	0 : 0.0%	13 : 100%	4	17
豊平/南/清田区	-3.8	0 : 0.0%	2 : 15.4%	8 : 61.5%	3 : 23.1%	0 : 0.0%	13 : 100%	14	27
西/手稲区	-20.6	0 : 0.0%	1 : 5.9%	10 : 58.8%	4 : 23.5%	2 : 11.8%	17 : 100%	7	24
札幌近郊	2.4	1 : 4.8%	0 : 0.0%	19 : 90.5%	1 : 4.8%	0 : 0.0%	21 : 100%	11	32
合計	-6.2	1 : 0.8%	6 : 4.7%	101 : 78.3%	18 : 14.0%	3 : 2.3%	129 : 100%	49	178



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
中央区	-22.8	1 : 2.2%	2 : 4.3%	23 : 50.0%	15 : 32.6%	5 : 10.9%	46 : 100%	5	51
北区	-20.8	0 : 0.0%	0 : 0.0%	8 : 66.7%	3 : 25.0%	1 : 8.3%	12 : 100%	3	15
東区	-28.6	0 : 0.0%	1 : 14.3%	2 : 28.6%	3 : 42.9%	1 : 14.3%	7 : 100%	7	14
白石/厚別区	-34.6	0 : 0.0%	0 : 0.0%	5 : 38.5%	7 : 53.8%	1 : 7.7%	13 : 100%	4	17
豊平/南/清田区	-16.7	0 : 0.0%	2 : 13.3%	8 : 53.3%	3 : 20.0%	2 : 13.3%	15 : 100%	11	26
西/手稲区	-23.5	1 : 5.9%	0 : 0.0%	9 : 52.9%	4 : 23.5%	3 : 17.6%	17 : 100%	7	24
札幌近郊	-22.7	1 : 4.5%	1 : 4.5%	11 : 50.0%	5 : 22.7%	4 : 18.2%	22 : 100%	10	32
合計	-23.5	3 : 2.3%	6 : 4.5%	66 : 50.0%	40 : 30.3%	17 : 12.9%	132 : 100%	47	179

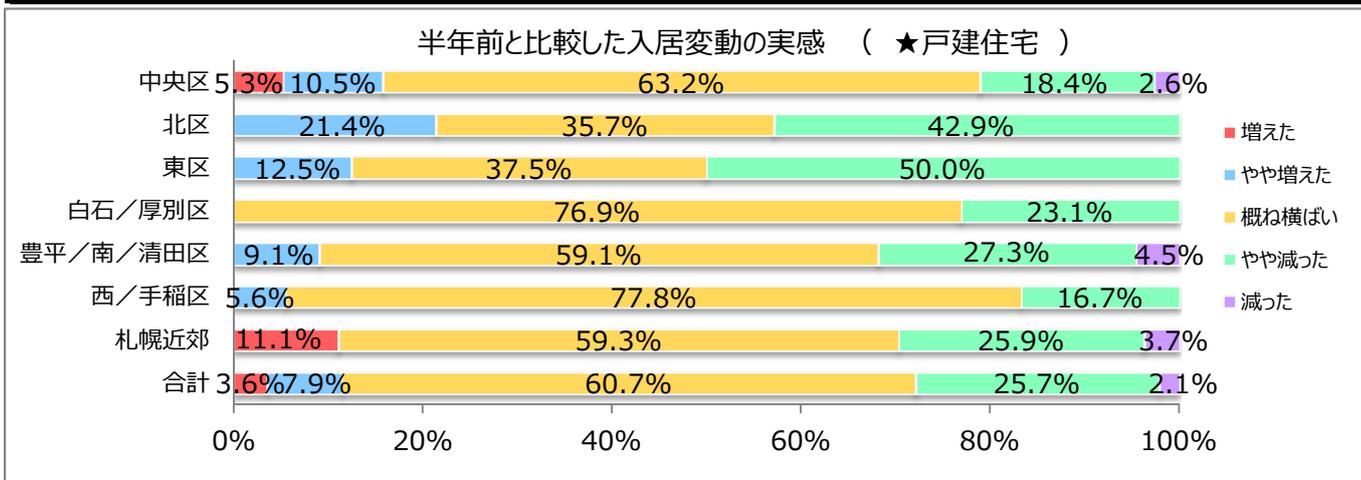


問6.①② 入居率変動 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

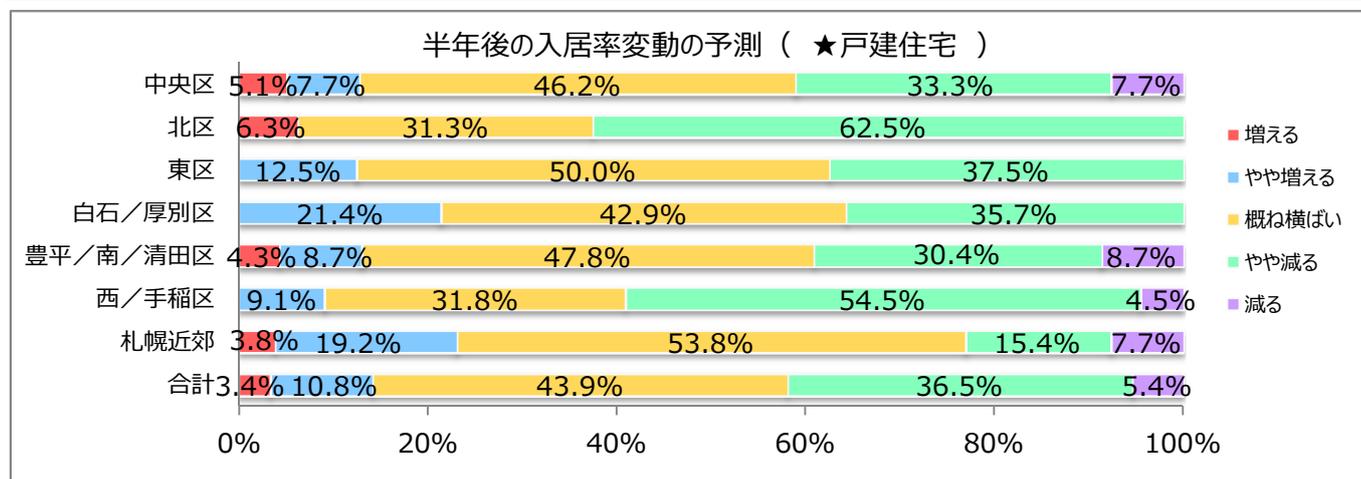
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	-1.3	2 : 5.3%	4 : 10.5%	24 : 63.2%	7 : 18.4%	1 : 2.6%	38 : 100%	12	50
北区	-10.7	0 : 0.0%	3 : 21.4%	5 : 35.7%	6 : 42.9%	0 : 0.0%	14 : 100%	3	17
東区	-18.8	0 : 0.0%	1 : 12.5%	3 : 37.5%	4 : 50.0%	0 : 0.0%	8 : 100%	5	13
白石/厚別区	-11.5	0 : 0.0%	0 : 0.0%	10 : 76.9%	3 : 23.1%	0 : 0.0%	13 : 100%	5	18
豊平/南/清田区	-13.6	0 : 0.0%	2 : 9.1%	13 : 59.1%	6 : 27.3%	1 : 4.5%	22 : 100%	6	28
西/手稲区	-5.6	0 : 0.0%	1 : 5.6%	14 : 77.8%	3 : 16.7%	0 : 0.0%	18 : 100%	6	24
札幌近郊	-5.6	3 : 11.1%	0 : 0.0%	16 : 59.3%	7 : 25.9%	1 : 3.7%	27 : 100%	6	33
合計	-7.5	5 : 3.6%	11 : 7.9%	85 : 60.7%	36 : 25.7%	3 : 2.1%	140 : 100%	43	183



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)

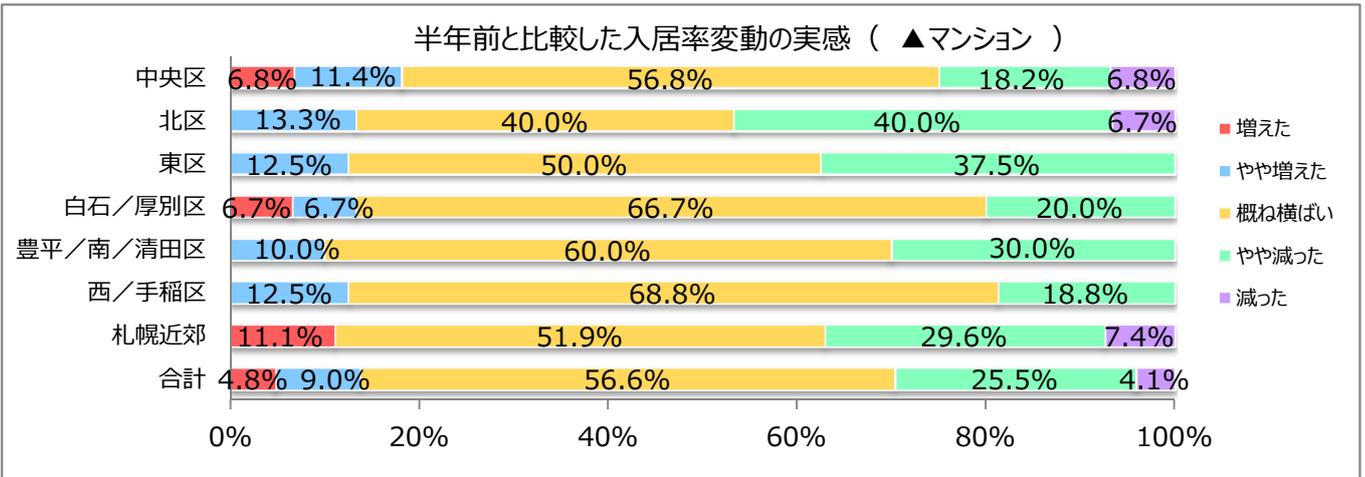
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-15.4	2 : 5.1%	3 : 7.7%	18 : 46.2%	13 : 33.3%	3 : 7.7%	39 : 100%	12	51
北区	-25.0	1 : 6.3%	0 : 0.0%	5 : 31.3%	10 : 62.5%	0 : 0.0%	16 : 100%	1	17
東区	-12.5	0 : 0.0%	1 : 12.5%	4 : 50.0%	3 : 37.5%	0 : 0.0%	8 : 100%	6	14
白石/厚別区	-7.1	0 : 0.0%	3 : 21.4%	6 : 42.9%	5 : 35.7%	0 : 0.0%	14 : 100%	4	18
豊平/南/清田区	-15.2	1 : 4.3%	2 : 8.7%	11 : 47.8%	7 : 30.4%	2 : 8.7%	23 : 100%	5	28
西/手稲区	-27.3	0 : 0.0%	2 : 9.1%	7 : 31.8%	12 : 54.5%	1 : 4.5%	22 : 100%	3	25
札幌近郊	-1.9	1 : 3.8%	5 : 19.2%	14 : 53.8%	4 : 15.4%	2 : 7.7%	26 : 100%	7	33
合計	-14.9	5 : 3.4%	16 : 10.8%	65 : 43.9%	54 : 36.5%	8 : 5.4%	148 : 100%	38	186



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

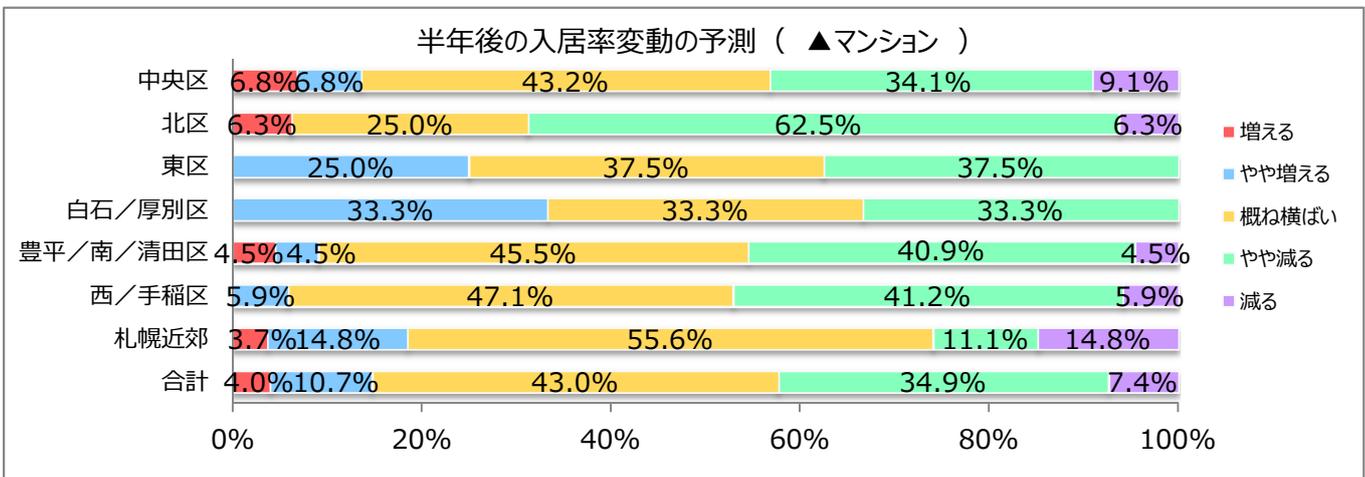
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

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	-3.4	3 : 6.8%	5 : 11.4%	25 : 56.8%	8 : 18.2%	3 : 6.8%	44 : 100%	8	52
北区	-20.0	0 : 0.0%	2 : 13.3%	6 : 40.0%	6 : 40.0%	1 : 6.7%	15 : 100%	2	17
東区	-12.5	0 : 0.0%	1 : 12.5%	4 : 50.0%	3 : 37.5%	0 : 0.0%	8 : 100%	5	13
白石/厚別区	0.0	1 : 6.7%	1 : 6.7%	10 : 66.7%	3 : 20.0%	0 : 0.0%	15 : 100%	4	19
豊平/南/清田区	-10.0	0 : 0.0%	2 : 10.0%	12 : 60.0%	6 : 30.0%	0 : 0.0%	20 : 100%	8	28
西/手稲区	-3.1	0 : 0.0%	2 : 12.5%	11 : 68.8%	3 : 18.8%	0 : 0.0%	16 : 100%	6	22
札幌近郊	-11.1	3 : 11.1%	0 : 0.0%	14 : 51.9%	8 : 29.6%	2 : 7.4%	27 : 100%	4	31
合計	-7.6	7 : 4.8%	13 : 9.0%	82 : 56.6%	37 : 25.5%	6 : 4.1%	145 : 100%	37	182



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)

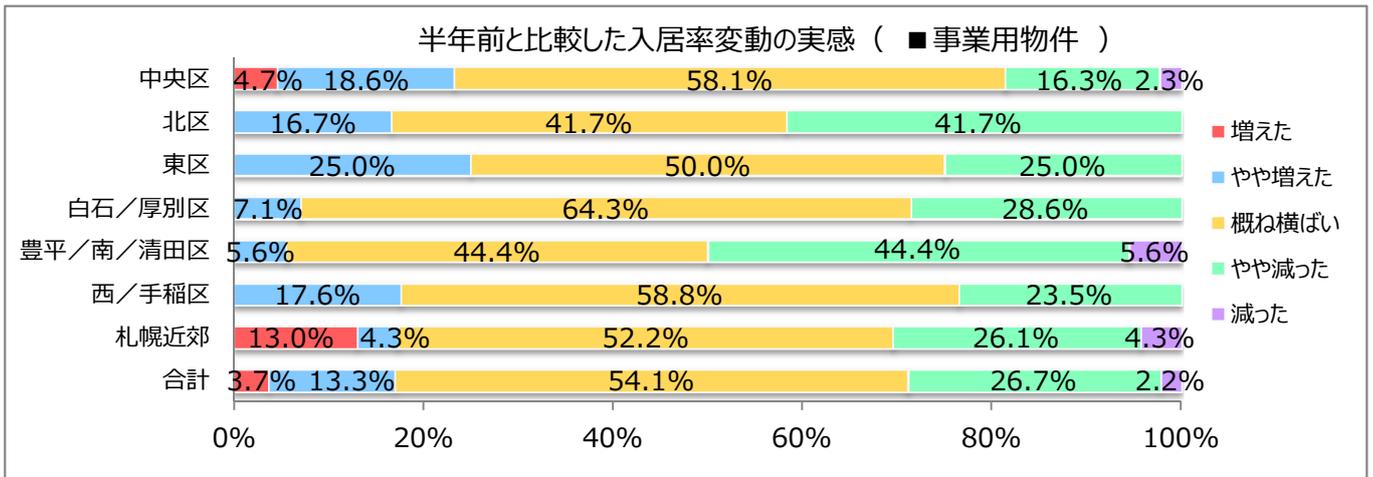
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-15.9	3 : 6.8%	3 : 6.8%	19 : 43.2%	15 : 34.1%	4 : 9.1%	44 : 100%	9	53
北区	-31.3	1 : 6.3%	0 : 0.0%	4 : 25.0%	10 : 62.5%	1 : 6.3%	16 : 100%	1	17
東区	-6.3	0 : 0.0%	2 : 25.0%	3 : 37.5%	3 : 37.5%	0 : 0.0%	8 : 100%	6	14
白石/厚別区	0.0	0 : 0.0%	5 : 33.3%	5 : 33.3%	5 : 33.3%	0 : 0.0%	15 : 100%	4	19
豊平/南/清田区	-18.2	1 : 4.5%	1 : 4.5%	10 : 45.5%	9 : 40.9%	1 : 4.5%	22 : 100%	6	28
西/手稲区	-23.5	0 : 0.0%	1 : 5.9%	8 : 47.1%	7 : 41.2%	1 : 5.9%	17 : 100%	4	21
札幌近郊	-9.3	1 : 3.7%	4 : 14.8%	15 : 55.6%	3 : 11.1%	4 : 14.8%	27 : 100%	4	31
合計	-15.4	6 : 4.0%	16 : 10.7%	64 : 43.0%	52 : 34.9%	11 : 7.4%	149 : 100%	34	183



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

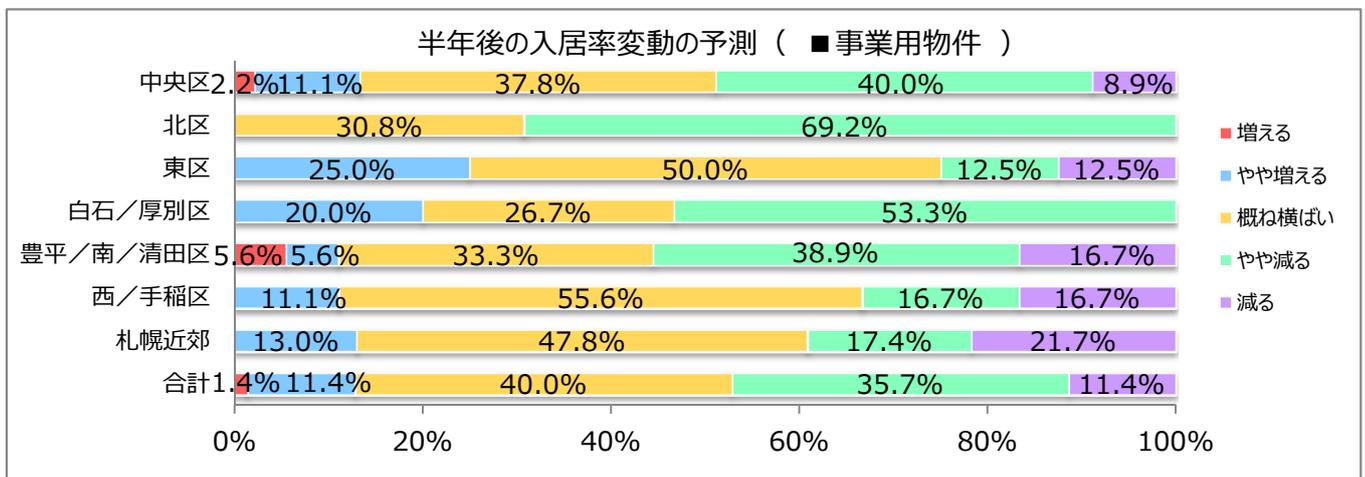
①■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	3.5	2 : 4.7%	8 : 18.6%	25 : 58.1%	7 : 16.3%	1 : 2.3%	43 : 100%	8	51
北区	-12.5	0 : 0.0%	2 : 16.7%	5 : 41.7%	5 : 41.7%	0 : 0.0%	12 : 100%	3	15
東区	0.0	0 : 0.0%	2 : 25.0%	4 : 50.0%	2 : 25.0%	0 : 0.0%	8 : 100%	5	13
白石/厚別区	-10.7	0 : 0.0%	1 : 7.1%	9 : 64.3%	4 : 28.6%	0 : 0.0%	14 : 100%	4	18
豊平/南/清田区	-25.0	0 : 0.0%	1 : 5.6%	8 : 44.4%	8 : 44.4%	1 : 5.6%	18 : 100%	10	28
西/手稲区	-2.9	0 : 0.0%	3 : 17.6%	10 : 58.8%	4 : 23.5%	0 : 0.0%	17 : 100%	5	22
札幌近郊	-2.2	3 : 13.0%	1 : 4.3%	12 : 52.2%	6 : 26.1%	1 : 4.3%	23 : 100%	9	32
合計	-5.2	5 : 3.7%	18 : 13.3%	73 : 54.1%	36 : 26.7%	3 : 2.2%	135 : 100%	44	179



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	-21.1	1 : 2.2%	5 : 11.1%	17 : 37.8%	18 : 40.0%	4 : 8.9%	45 : 100%	6	51
北区	-34.6	0 : 0.0%	0 : 0.0%	4 : 30.8%	9 : 69.2%	0 : 0.0%	13 : 100%	2	15
東区	-6.3	0 : 0.0%	2 : 25.0%	4 : 50.0%	1 : 12.5%	1 : 12.5%	8 : 100%	6	14
白石/厚別区	-16.7	0 : 0.0%	3 : 20.0%	4 : 26.7%	8 : 53.3%	0 : 0.0%	15 : 100%	3	18
豊平/南/清田区	-27.8	1 : 5.6%	1 : 5.6%	6 : 33.3%	7 : 38.9%	3 : 16.7%	18 : 100%	10	28
西/手稲区	-19.4	0 : 0.0%	2 : 11.1%	10 : 55.6%	3 : 16.7%	3 : 16.7%	18 : 100%	4	22
札幌近郊	-23.9	0 : 0.0%	3 : 13.0%	11 : 47.8%	4 : 17.4%	5 : 21.7%	23 : 100%	9	32
合計	-22.1	2 : 1.4%	16 : 11.4%	56 : 40.0%	50 : 35.7%	16 : 11.4%	140 : 100%	40	180



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

イベント関連業種の事業撤退など企業数の減少

事業用資産の買い控え、様子見が目立つ

市内の売買に関してはコロナの影響は見受けられない

キャンセル又は保留が数件ありました

客からの反響数が減っている

売り手はコロナ以前の価格水準、買い手はコロナの影響を見込んだ価格水準であるため、マッチングが難しくしばらくは双方様子見となるのではないかと

思ったより不動産価格は下がっていない

飲食店舗の空が増えてきた

高齢者の不動産売却等で引越し先予定の介護施設のクラスターの発生による悪いイメージ等で売却保留延期が発生しております

小ぶりな案件や大型案件が動いており、中間的な価格層は動きが鈍い

これからが心配

まだ影響はみられない

投資意欲が減退している

事業用不動産を購入する際一旦見送るケースがあった

札幌市中心部は店舗の閉店が多くなり、借り手が少なくなる

取引価格はかわらず、取引件数は少し減っている

取引件数の2割減

今のところ大きな影響なし

特になし

新型コロナウイルスの影響は終息の見えない状況が続くようであれば1~2年程度続くと思われる

少し下がる

新型コロナウイルスの影響は12か月(1年)は続くと思っております

事業用建物は特に値は下がっていない

事業用賃貸借物件については移転・新規進出企業は減少すると思われる

繁忙期である3月~4月の取引件数が減って以降、横ばいが続いており、コロナが来年も影響するものと見て取引件数も金額も少しずつ減るものと予想される

2021年までやや減

札幌市中央区の取引価格が1割程度下がり取引件数が1～2割減っている

特になし

事業用物件の契約更新が期待不可

今は表出ししていないがやがて家賃滞納が増え、オーナーの収益が下がり売却物件が増加する

様子を見られる方が多く、動きが止まっている

コロナの影響は今後ジワジワ出てきて長期化すると予想する

資金力のある人じゃないと融資付けが難しい

土地も賃貸も値下がり傾向になる

テレワーク等の影響から都市部オフィスは空き傾向が出てくるのではないかと

再募集の際、賃料ダウンの不安が残る

札幌市中央区はタワーマンションの売り出しが増えてたと思う（5月・6月）

◎札幌市北区

少し減ったが、これからは動いてくると思う

北区の全体の不動産市場の影響は分からないが、自社の分は売り上げが大幅減（↓90%ダウン/対前年比）となっており、流動性が悪化した。価格は50～60坪の住宅用地は未だ品薄感が強く値段は横ばい。高額物件は需要が蒸発したので全く売れない。

契約済み案件の着工延期

特に影響なし

商業ビル系の取引延期（様子見）

コロナの影響で見学件数が減った

収益物件（飲食）建築が減っている

分譲住宅の価格を下げた

ワクチンなどできない限り好転しないと考える

賃貸物件の問合せが増した

◎札幌市東区

今の所具体的には出てないが、これからも続くようであれば影響が出ると思う

札幌市東区では取引価格はあまり変化ないが取引件数は2割程度減っている

新型コロナウイルスの影響は1～2年程度続くと思われる

わからない

特になし

不明

新型コロナウイルスの影響は6か月程度続くと思われる

◎札幌市白石区

特になし

賃貸の空室の発生と減額の要望

最近アパート用地が多く出てきている

売り急ぎ物件がかなり少ない印象

新型コロナウイルスの影響は18か月程度続くのではないかと

賃料の減額要求が多い

特になし

取引件数は減少傾向にある

変わらず

宅地については品薄が続いている

価格はまだ現状維持のようだが下がっていく流れになるとと思われる

◎札幌市厚別区

◎札幌市豊平区

2,000万円超えのマンションが売れていない

収益物件はさほど変わってなく今年は変わらないと予想している

豊平区では全体として取引価格、件数ともに3割減

コロナ禍による影響は1年は続くと考え

市場のマインドが冷え込んでいるが秋～冬にかけての感染状況が見通せずどう対応して良いか対策の立てようがないのが厳しい

取引件数の減少を想定

収益物件の売買で銀行融資の条件が厳しく、成約件数が減っている状態がもう少し続くと思う

◎札幌市南区

札幌市南区では売り物件が少なくなり今後3～6か月の取引件数が減るのではないかと考えている

売はやや減り、買いはしばらく控えられようとする

戸建、マンションの売買が人の移動の妨げによりマインドが落ち込むと思われる

販売したいとの要望が減少している

◎札幌市清田区

不動産売買の数は減るが実需は残ると考えられる（当方に定量化するほどの実績はありませんので）

札幌市清田区では取引価格は5%程度下がり、取引件数も20%減った

コロナ時は取引件数9割減だったが7月に入り少しずつもとに戻りつつあります

特に変わらない

札幌市清田区では取引価格、件数とも通常通りに戻ってきていると感じるが、今後は価格は下がっていくと思われる

賃貸の退去はこれから秋にかけて増加すると思われる

◎札幌市西区

賃貸物件の問合せが増した

建売住宅の価格でダンピングを大きくしている業者が増えている

物件の所有者との面談が難しくなった。(徐々に回復しつつある)

コロナの影響で不動産価格は下がると思われ3年間は難しい取引になると思う

老人ホームに入居された方の空き家売る仕事をメインに行ってまいりましたが、新型コロナにより老人ホーム入居が延期又は中止となり仕事が減りました

コロナで地価が上がることは無い。従って売物件が増加

中古マンションの売物件の成約率が減っていると思う

古家一軒家の売り急ぎ物件が増えているのではないかと

札幌市西区では取引価格が2割ぐらい上がり、取引件数は50%以下に下がった

◎札幌市手稲区

影響なし(出ていない)

特に変わらない

事業用物件の値下げ依頼は落ち着いてきたが下落傾向は年内は続く

ローンの返済苦による売却が増えると考えられる

アパート等の投資物件はローン付けが難航していることが要因で縮小傾向

特になし

土地(住宅用)は物件の供給が少なく単価の上昇がみられる、但し人気の有無の差は拡大している

コロナの影響でマンションから戸建への転居が目立っていると感じる

中古マンションは地元民が買える価格を超えていて不良在庫が増え倒産する不動産業者が増えると思われる

◎札幌近郊

売買の取引に関しては、増えているように感じます。

札幌市内近郊では取引価格、取引件数とも減ると思われる

商談延期が数件起きている

変わらない

恵庭市では取引価格は概ね横ばいだが、戸建て住宅の売れ残りが発生してくるのではないかと

取引件数が減っている。しばらく続くのではないかと

5割程度減る

新型コロナウイルスの影響は2年半程度は続くのではないかと

価格の安い土地をハウスメーカー経由で成約している

特になし

もう少ししたら売物件（土地・建物）が増えるのでは

問い合わせは変わらないが現地案内が減っている

緊急事態宣言が解除され、ようやく客先の動きが出てきている

取引は増えており特に変化はない

商談機会が減少

3月4月は反響減少したが5月以降回復して6月では前年度に対して2割程度成約が増加した

コロナの影響はあまり感じない（ただ来社よりTELが多い）

事業用物件はやはり銀行の貸し渋りでよくない

賃貸に関しては、かなりの減少（約5割）になっています。

コロナの影響でメーカー展示場等も入場が予約の制限されており支障が発生している

自粛解除後に冷やかしの様な問い合わせが多い

夏までは成約が増えるの見込んでいる

◎その他

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

長期的投資に慎重となる

5,000万以下の収益物件で利回り10%以上築20年以内（前後）の需要が引き続きある 地下鉄・JR・徒歩10分前後

未相続の空き家が増加しているように思う

物件情報がとにかく少ない

コロナの影響もあり不動産価格が下がってきていると感じる

収益物件の融資が滞っている

賃貸マンション建設用地等の値付けの高い物件は全く売買取引が止まっている感じですが

件数等に若干影響は出ているがこれからが価格下落局面になってくると思います

倒産・事業閉鎖による事業用不動産が増えてきた

取引が減少し売上げが上げづらくなる

1000万前後の物件、問い合わせが増えている

1～3億円程度の収益物件、利回りは8%以上が多いが築浅10分以内は特になく、RC造の利回り重視が多い

問合せ自体が減った

事業用売買物件（土地）の価格上昇を感じる

事業運送は増加する

デベロッパーの水面下での先行土地所得が増加している印象

売却物件が予想より増加していない

値下がりしたら買いたいという意見が多い

所有不動産の現金化を考える機会が増えている

売買価格が事業計画に見合う価格に下がってくると売買取引が活発になると思います

コロナの影響でまだまだ先が見えない

恐らく様子見の方が多く思うように思われる

今後の動きに注視したい

中央区、特に中心部のホテル用物件に関して、売買再検討が多く出る傾向と思う

◎ 札幌市北区

利回り中心

戸建売却案件が多数

相続関係が多い

リフォームを計画している客が増えた

外国人案件の減少

商業物件の客が減った（宿泊施設など）

◎ 札幌市東区

今後、不動産の取引についてどういう報告なのか心配である

4月から不動産に関する問い合わせが減少している

◎ 札幌市白石区

宅地については品薄で価格は高止まりしている

収益物件は金融庁の融資厳格化、コロナによる影響で価格が安くなるのを富裕層が待っている

戸建需要が多い

アパート用地が表に出始めるものの宅地不足解消までとはいたっていない

◎ 札幌市厚別区

◎ 札幌市豊平区

収益物件で10%以上の希望が多くある。現状6%～8%くらいまでの売物件が多くあり、成約に時間がかかっている

収益物件はまわり（金融機関や買い手）は値下がりを予測しているが実際あまり変動がない

コロナの影響で土地の動きが悪い

全ての面でコロナ禍の影響が大きい

（賃貸）在宅時間が長くなったことに伴い近隣との騒音苦情が発生した

弊社は20棟未満の注文住宅会社です。もともとの棟数が少ない為さほど目に見える影響はございません

土地に関しては10坪以下、もしくは大型の土地が多く、買主の希望の広さ価格にマッチしづらい

賃貸の空室はコロナの影響があまりない（テナント以外）

売りに時間がかかっている

（賃貸）コロナの影響により収入が減少したことによって家賃の減額相談が発生した

◎ 札幌市南区

銀行融資がザルになってきた

中古住宅については、リフォーム後の物件が早く決まる傾向にある

売りたいお客様が一定数いるもののまだ踏み出せない方が多い

新築共同住宅用地の需要は以前として多い

土地については、求めるところが少なく高くなってきているので売り物が少ない感じです

新築希望でも土地が無い方が以前から多かったがさらに増えた

近商エリアだと相変わらず高値で取引されていると思われる（坪50～80万）

◎ 札幌市清田区

コロナ後は、高額物件への引合いが減っている

土地は価格帯（低額）については活発に動いている

◎ 札幌市西区

価格が高いマンションは売りづらい

収益物件のニーズが多いが売物件が出づらい状況である

20年以上の賃貸MSの空室が多くなり、借入金に影響する。売りが多くなる

しばらくは不動産価格が下落していくと思われる

分譲マンションの増設で賃貸オーナーが減る

◎ 札幌市手稲区

建売が増えている

◎札幌近郊

土地の物件数が少なく、売り出すとすぐに売れる。

土地の販売件数が減っている

昭和56年以前の物件が多く見られる、経費がかかるのでは。

造成できる土地が札幌市内を中心に年々少なくなっている。その為JR駅であれば江別・千歳等の土地も価格が少しずつ上がっている

物流配送センター向け大規模用地の取得希望が増加している

土地に関しては、物件が少なく苦労している

戸建については、低価格帯物件の動きが活発・好立地の高額帯物件は不調

土地（上物付きも含め）物件が少ない

事業用物件の取引自体がほとんどない

戸建の動きが悪く物件数は多いが流通しない

価格が高止まり

マンションは好立地物件の相場が上昇に対して郊外のマンションは動きが悪い

中古マンション・土地の価格が高くなった

人気エリアが片寄っている

◎その他

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、2020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 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 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。