

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11回

令和4年4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10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	26
4. アンケート調査票	32

[1] アンケート調査の概要

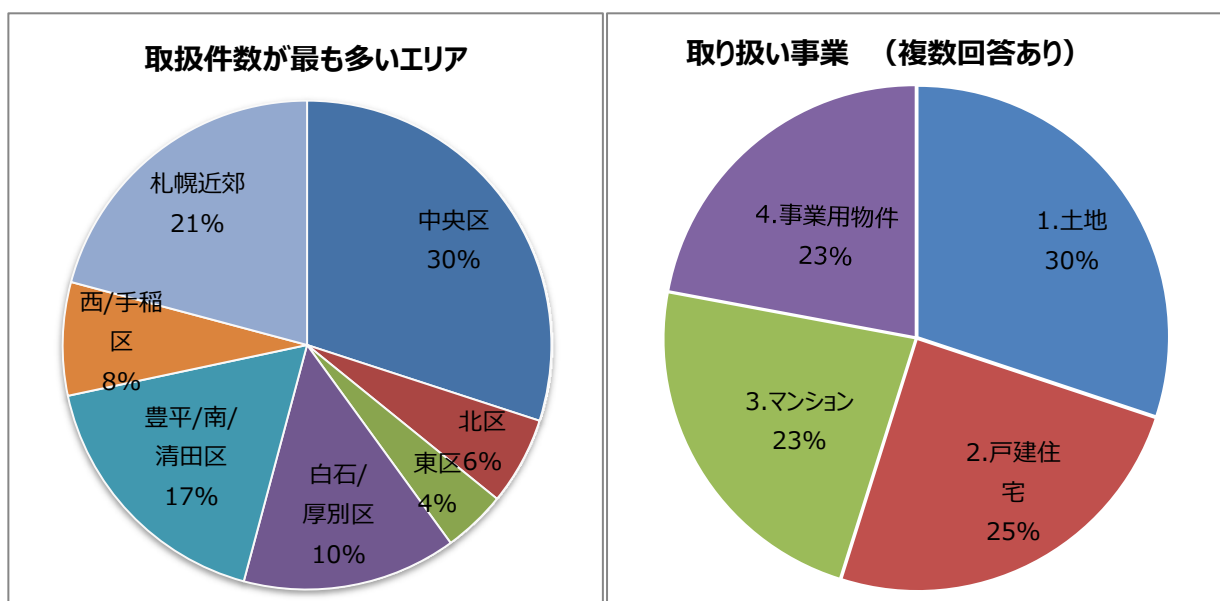
1. アンケート調査の概要

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5月1日時点から2021年11月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の2022年5月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行い、(公社)北海道不動産鑑定士協会がアンケート調査結果について取り纏めを行ったものである。

なお、本調査はアンケート回答者の実感や予測を定性的に把握し指数化するものであり（後記「アンケート調査票」の「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 : 2021年11月頃
(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部が行ったアンケート実施日は若干異なる。
- 調査集計方法 : (公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部の両会員に対するアンケート調査を(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 : 2,606
- 回答数 : 121 （回収率4.6%）
- 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 : 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。

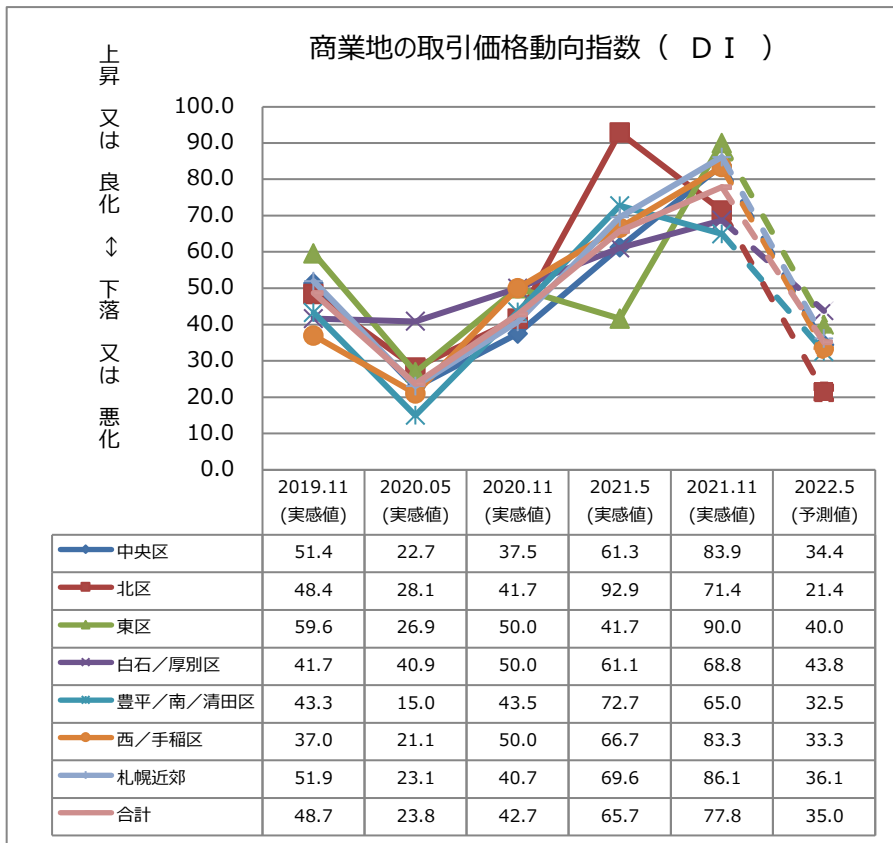
2. 回答者の属性等



[2] 第10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)

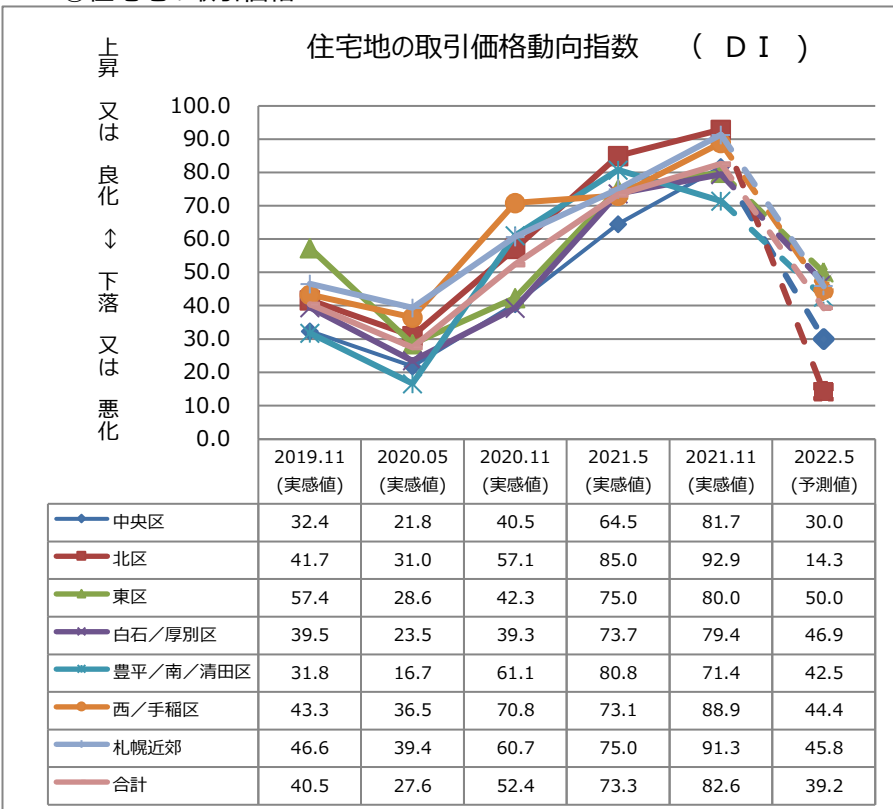
実感値としては、全ての地区で商業地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差は小さく、全体的な上昇傾向となっている。

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「東区」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『2021年11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、2021年11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「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。

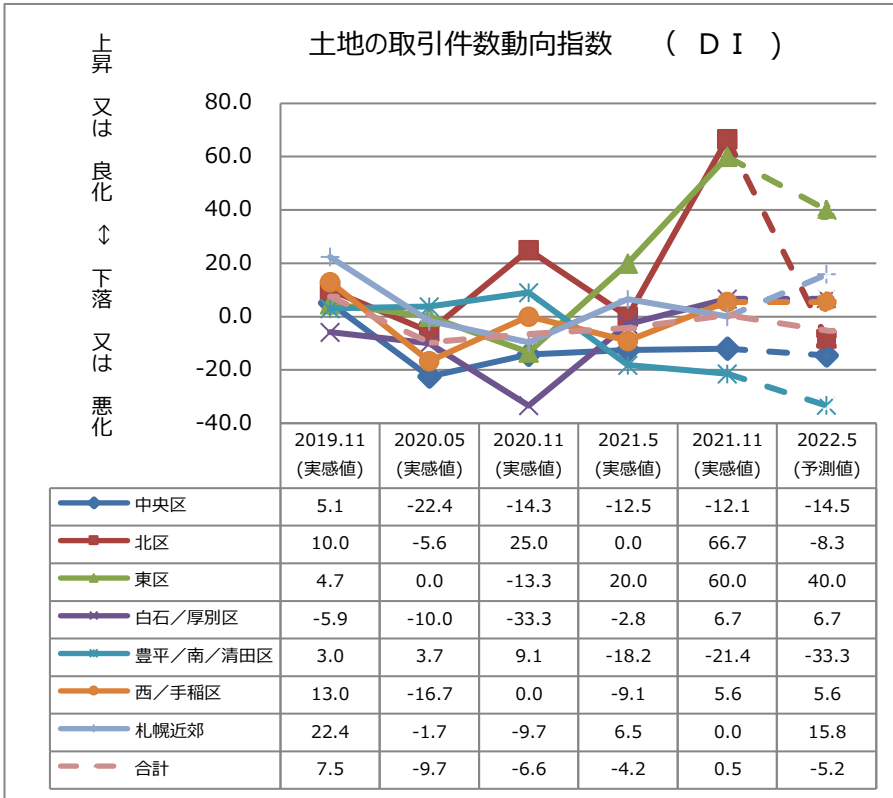
最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「北区」で、僅差で「札幌近郊」が続いている。最もD I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2021年11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、2021年11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)

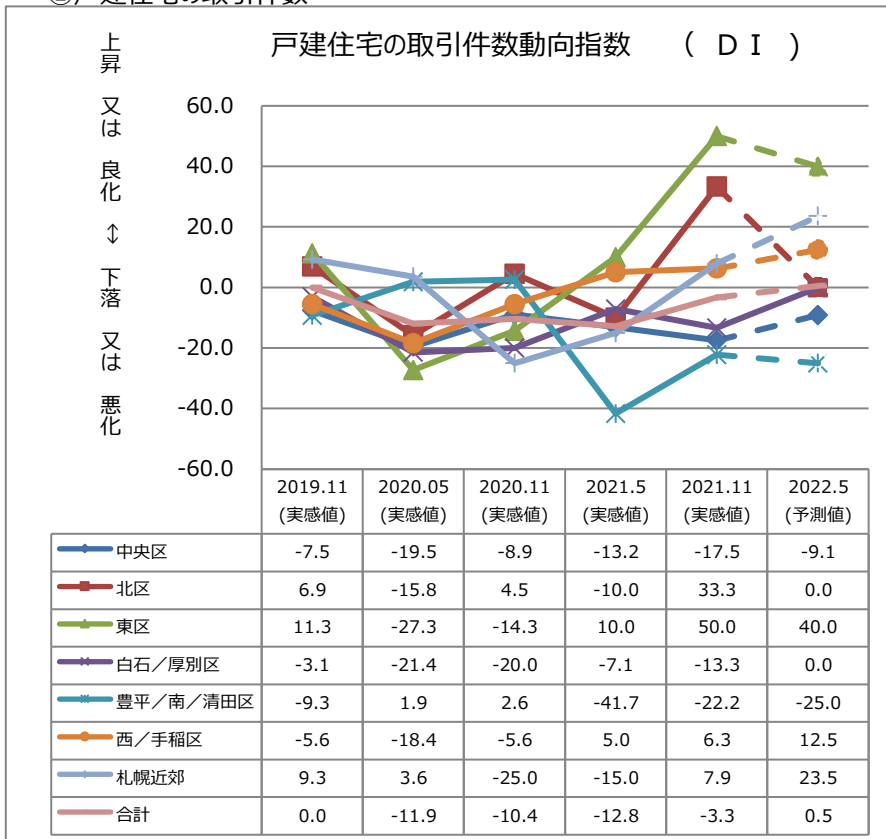
実感値としては土地の取引件数は、「中央区」・「豊平/南/清田区」は減少し、「札幌近郊」で横ばい、その他の地区では増加という結果になった。

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「北区」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『2021年11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」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、2021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、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「北区」は取引件数の減少、「札幌近郊」は取引件数の増加が予測されている。

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、「中央区」・「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」は減少、その他の地区では増加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『2021年11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」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、2021年11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、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「北区」・「白石/厚別区」は取引件数が横ばい傾向、「札幌近郊」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)

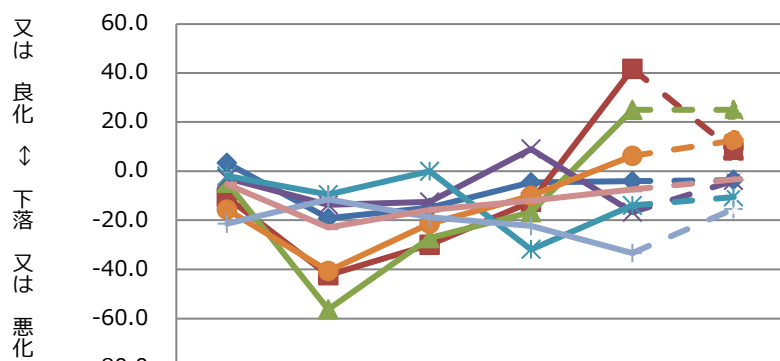
実感値としてはマンションの取引件数は、「北区」・「東区」・「西/手稲区」で増加し、その他の地区では減少という結果になった。

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「北区」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「札幌近郊」であった。

なお、前回行われた『2021年11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」・「東区」は減少、「西/手稲区」で増加、その他の地区で概ね横ばいとの結果が得られていたが、2021年11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、「北区」の増加値が小さくなっているほかは、2021年11月時点の実感値と同様の傾向である。

マンションの取引件数動向指数 (D I)



	2019.11 (実感値)	2020.05 (実感値)	2020.11 (実感値)	2021.5 (実感値)	2021.11 (実感値)	2022.5 (予測値)
中央区	3.3	-19.1	-14.8	-4.5	-4.0	-3.6
北区	-10.7	-42.3	-30.0	-12.5	41.7	8.3
東区	-4.8	-56.3	-27.3	-16.7	25.0	25.0
白石/厚別区	-2.9	-13.6	-12.5	9.1	-16.7	-3.8
豊平/南/清田区	-1.9	-9.5	0.0	-31.8	-13.9	-10.5
西/手稲区	-15.6	-40.6	-21.4	-10.0	6.3	12.5
札幌近郊	-21.4	-11.4	-18.8	-22.2	-33.3	-15.4
合計	-5.3	-22.8	-15.8	-12.0	-7.4	-3.3

④事業用物件の取引件数

(事業用物件の取引件数変動)

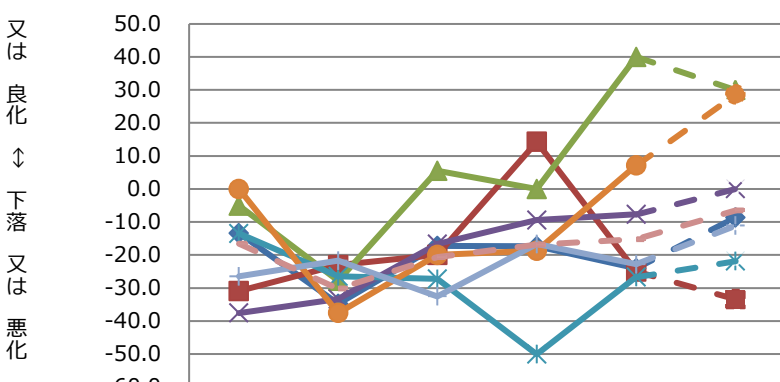
実感値としては事業用物件の取引件数は、「東区」・「西/手稲区」で増加し、その他の地区では減少という結果になった。

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「東区」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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2021年11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、「北区」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、2021年11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、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「白石/厚別区」は取引件数の横ばい傾向が予測されている。

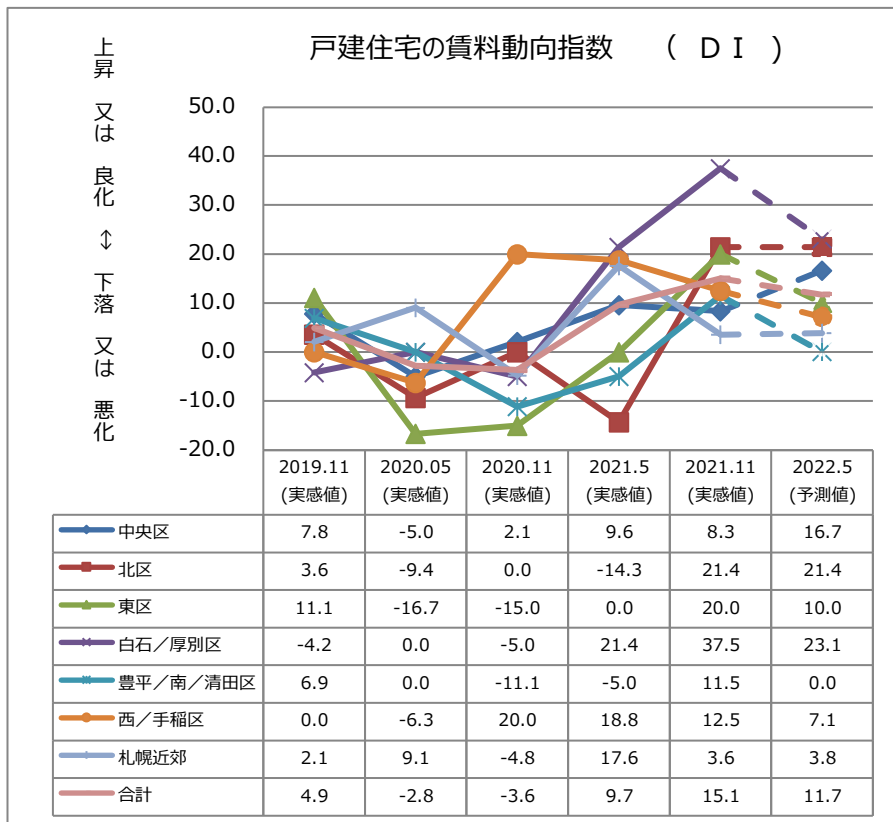
事業用物件の取引件数動向指数 (D I)



	2019.11 (実感値)	2020.05 (実感値)	2020.11 (実感値)	2021.5 (実感値)	2021.11 (実感値)	2022.5 (予測値)
中央区	-13.3	-34.8	-17.2	-17.3	-24.0	-8.6
北区	-31.0	-23.1	-20.0	14.3	-25.0	-33.3
東区	-5.0	-27.8	5.6	0.0	40.0	30.0
白石/厚別区	-37.5	-33.3	-16.7	-9.4	-7.7	0.0
豊平/南/清田区	-13.5	-26.5	-27.3	-50.0	-26.7	-21.9
西/手稲区	0.0	-37.5	-20.0	-18.8	7.1	28.6
札幌近郊	-26.5	-21.7	-32.5	-16.7	-22.7	-11.1
合計	-16.6	-30.1	-20.7	-16.9	-15.2	-6.5

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料



(戸建住宅の賃料変動)

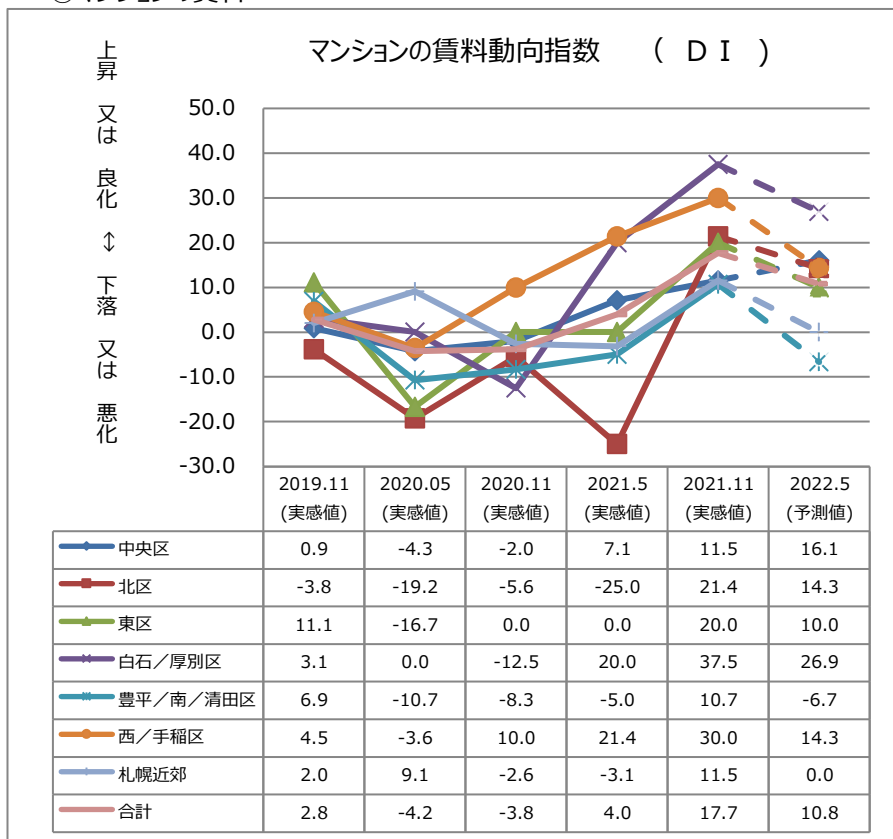
実感値としては、全ての地区で戸建住宅の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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「白石/厚別区」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「札幌近郊」であった。

なお、前回行われた『2021年11月時点における不動産市場に関する予測』では、「北区」は下落、「東区」・「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、2021年11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、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「豊平/南/清田区」は賃料の横ばい傾向が予測されている。

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「白石/厚別区」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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2021年11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」・「西/手稲区」は上昇、その他の地区は下落するとの結果が得られていたが、2021年11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、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「札幌近郊」では賃料の横ばい、「豊平/南/清田区」は賃料の下落が予測されている。

③事業用物件の賃料

(事業用物件の賃料変動)

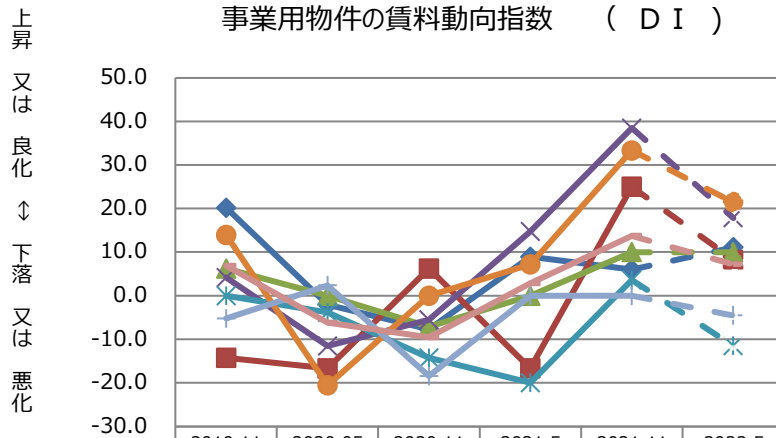
実感値としては、「札幌近郊」の横ばいを除き、全ての地区で事業用物件の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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「白石/厚別区」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「札幌近郊」であった。

なお、前回行われた『2021年11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」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、2021年11月時点の実感値では表の通りほとんどの地区で上昇となった。

半年後の予測としては、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「豊平/南/清田区」、「札幌近郊」は賃料の下落が予測されている。

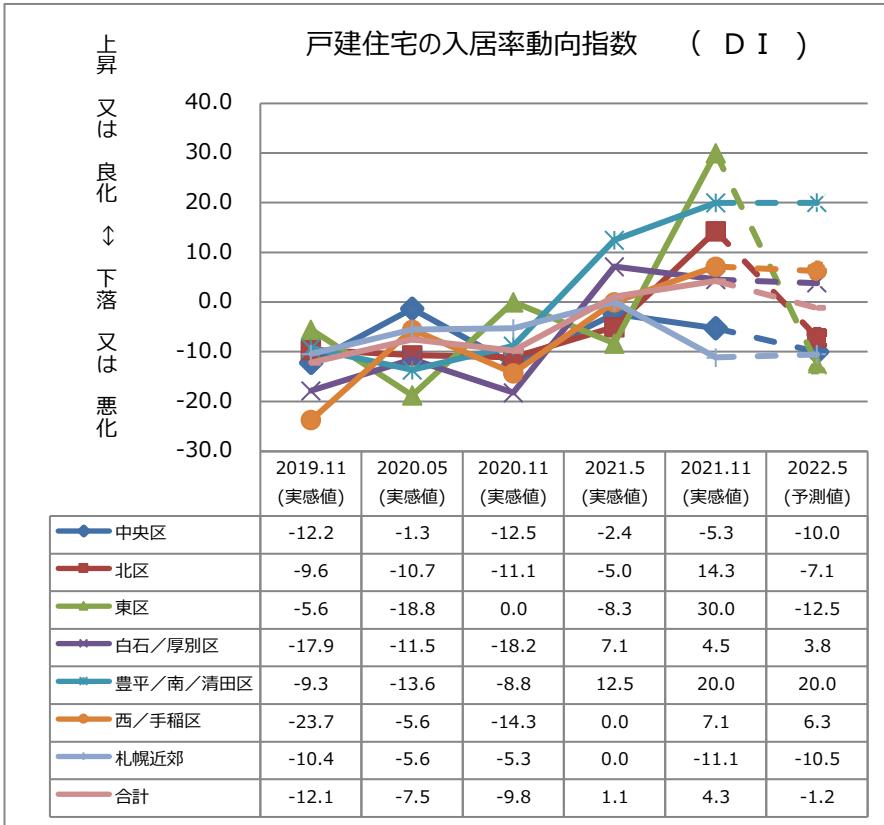
事業用物件の賃料動向指数 (D I)



	2019.11 (実感値)	2020.05 (実感値)	2020.11 (実感値)	2021.5 (実感値)	2021.11 (実感値)	2022.5 (予測値)
中央区	20.2	-2.1	-7.7	8.9	6.0	11.1
北区	-14.3	-16.7	6.3	-16.7	25.0	8.3
東区	6.3	0.0	-7.1	0.0	10.0	10.0
白石/厚別区	4.2	-11.5	-5.6	14.7	38.5	17.9
豊平/南/清田区	0.0	-3.8	-14.3	-20.0	3.6	-11.5
西/手稲区	13.9	-20.6	0.0	7.1	33.3	21.4
札幌近郊	-5.3	2.4	-18.4	0.0	0.0	-4.5
合計	6.9	-6.2	-9.6	2.8	13.8	7.2

【入居の動向】

①戸建住宅の入居率



(戸建住宅の入居率変動)

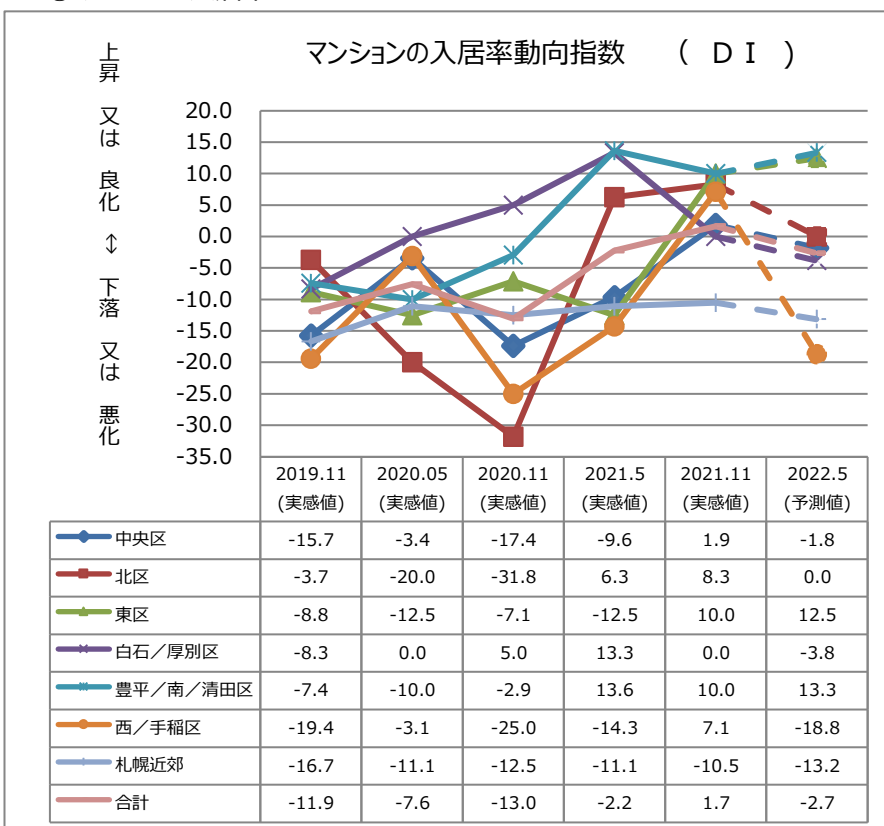
実感値としては戸建住宅の入居率は、「中央区」・「札幌近郊」で下落し、その他の地区では上昇という結果になった。

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「東区」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『2021年11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、2021年11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、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「北区」・「東区」は入居率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)

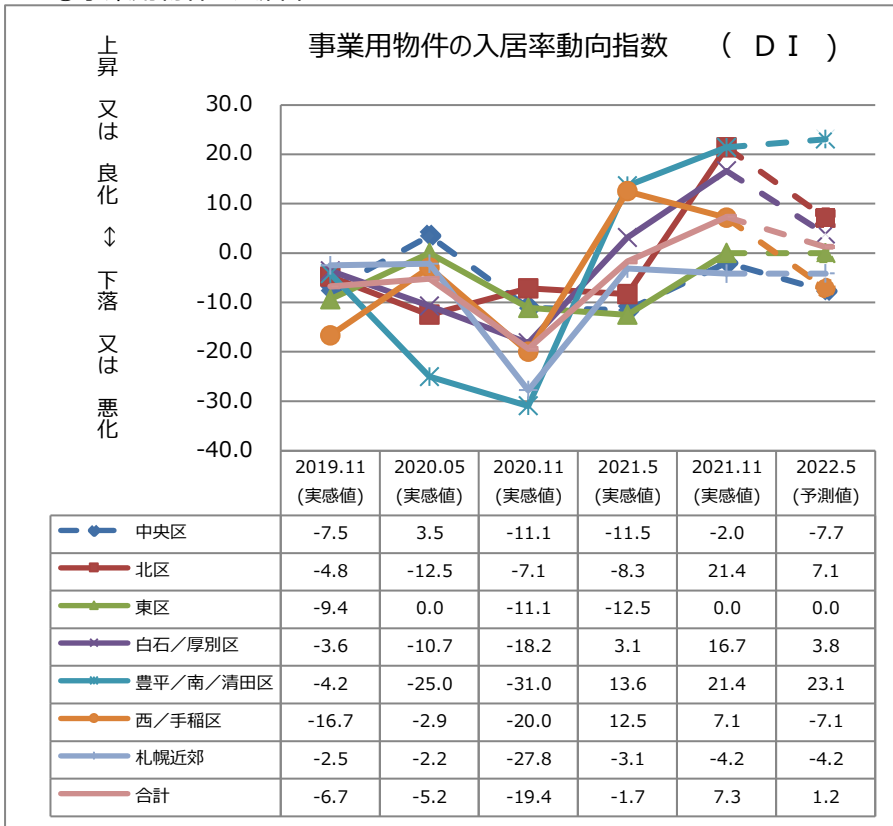
実感値としてはマンションの入居率は、「札幌近郊」で下落し、「白石/厚別区」で横ばい、その他の地区では上昇という結果になった。

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「東区」・「豊平/南/清田区」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『2021年11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、2021年11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、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「中央区」・「白石/厚別区」・「西/手稲区」では入居率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、「中央区」・「札幌近郊」で下落し、「東区」で横ばい、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「北区」・「豊平/南/清田区」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「札幌近郊」であった。

なお、前回行われた『2021年11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」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、2021年11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、2021年11月時点の実感値と同様の傾向であるが「西/手稲区」では入居率の下落が予測されている。

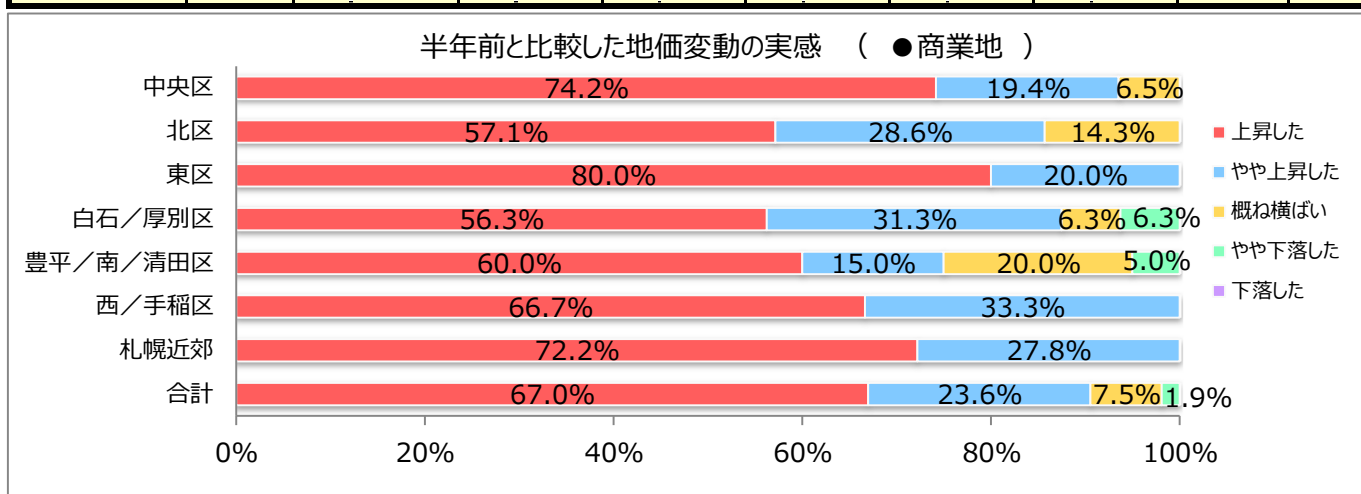
[3] 設問ごとの回答内訳

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

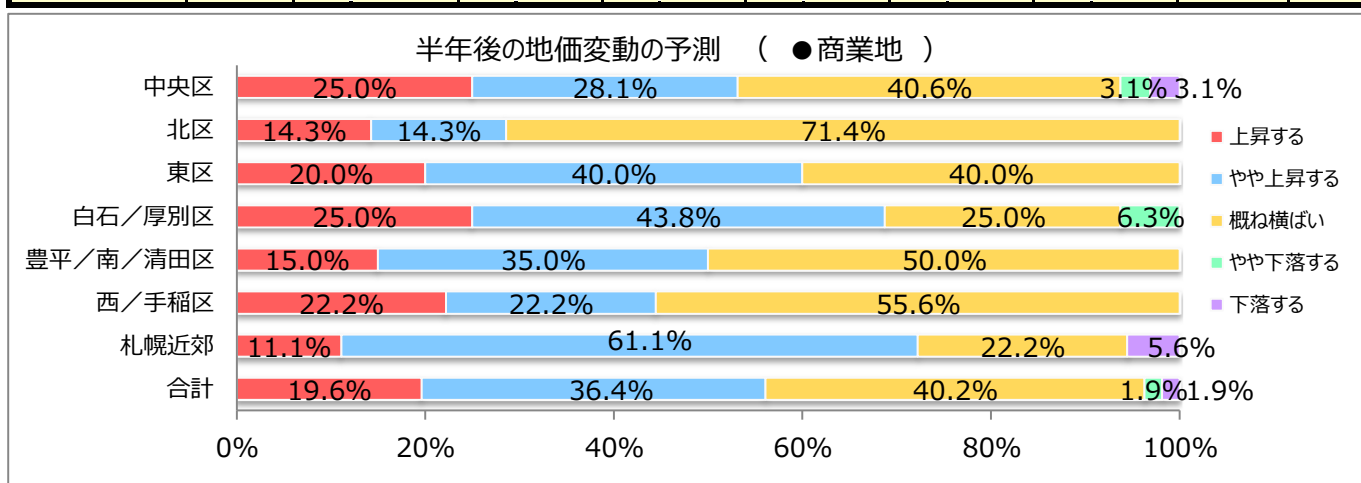
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

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	83.9	23 74.2%	6 19.4%	2 6.5%	0 0.0%	0 0.0%	31 100%	5	36
北区	71.4	4 57.1%	2 28.6%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	0	7
東区	90.0	4 80.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
白石/厚別区	68.8	9 56.3%	5 31.3%	1 6.3%	1 6.3%	0 0.0%	16 100%	0	16
豊平/南/清田区	65.0	12 60.0%	3 15.0%	4 20.0%	1 5.0%	0 0.0%	20 100%	1	21
西/手稲区	83.3	6 66.7%	3 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	9 100%	0	9
札幌近郊	86.1	13 72.2%	5 27.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100%	5	23
合計	77.8	71 67.0%	25 23.6%	8 7.5%	2 1.9%	0 0.0%	106 100%	11	117



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

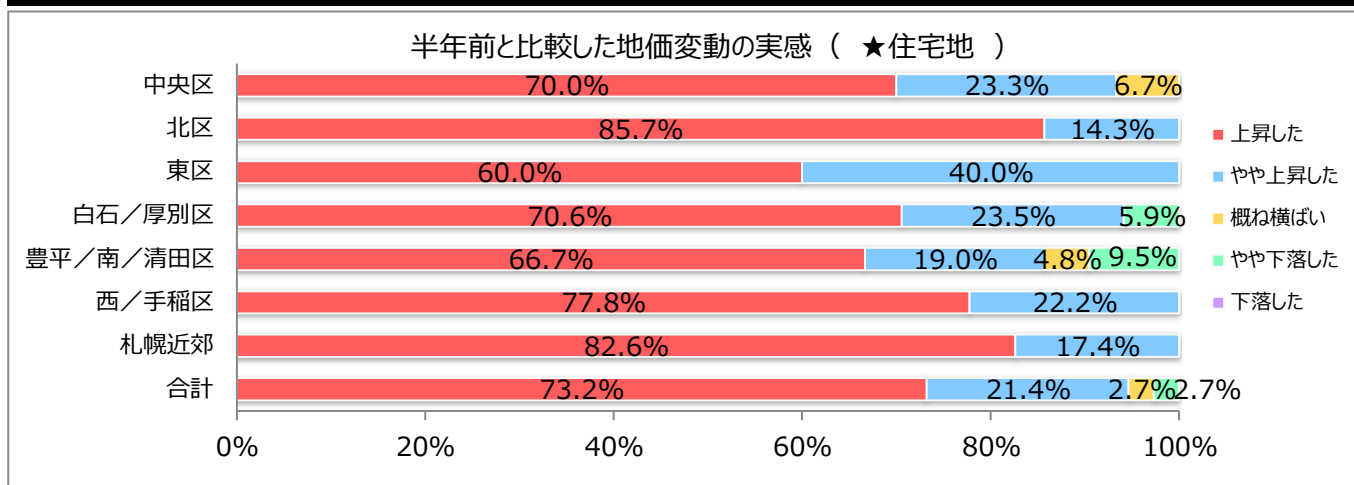
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	34.4	8 25.0%	9 28.1%	13 40.6%	1 3.1%	1 3.1%	32 100%	5	37
北区	21.4	1 14.3%	1 14.3%	5 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	0	7
東区	40.0	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
白石/厚別区	43.8	4 25.0%	7 43.8%	4 25.0%	1 6.3%	0 0.0%	16 100%	0	16
豊平/南/清田区	32.5	3 15.0%	7 35.0%	10 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100%	1	21
西/手稲区	33.3	2 22.2%	2 22.2%	5 55.6%	0 0.0%	0 0.0%	9 100%	0	9
札幌近郊	36.1	2 11.1%	11 61.1%	4 22.2%	0 0.0%	1 5.6%	18 100%	5	23
合計	35.0	21 19.6%	39 36.4%	43 40.2%	2 1.9%	2 1.9%	107 100%	11	118



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

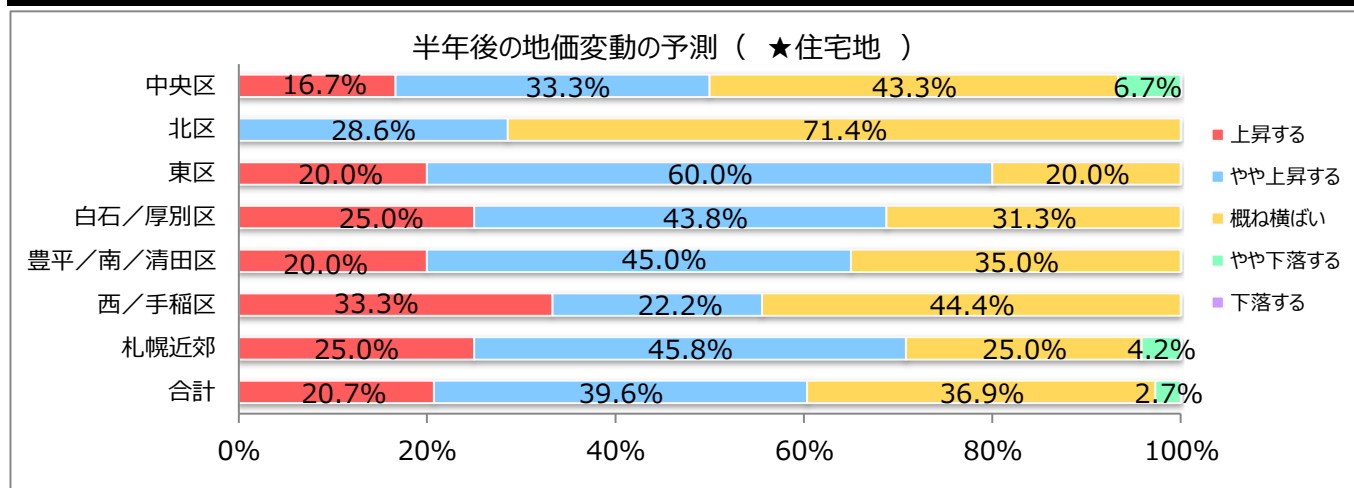
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D I 値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	81.7	21 70.0%	7 23.3%	2 6.7%	0 0.0%	0 0.0%	30 100%	3	33
北区	92.9	6 85.7%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	0	7
東区	80.0	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
白石/厚別区	79.4	12 70.6%	4 23.5%	0 0.0%	1 5.9%	0 0.0%	17 100%	0	17
豊平/南/清田区	71.4	14 66.7%	4 19.0%	1 4.8%	2 9.5%	0 0.0%	21 100%	0	21
西/手稲区	88.9	7 77.8%	2 22.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	9 100%	0	9
札幌近郊	91.3	19 82.6%	4 17.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	23 100%	2	25
合計	82.6	82 73.2%	24 21.4%	3 2.7%	3 2.7%	0 0.0%	112 100%	5	117



②★住宅地 半年後の地価変動の予測

エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	30.0	5 16.7%	10 33.3%	13 43.3%	2 6.7%	0 0.0%	30 100%	3	33
北区	14.3	0 0.0%	2 28.6%	5 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	0	7
東区	50.0	1 20.0%	3 60.0%	1 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
白石/厚別区	46.9	4 25.0%	7 43.8%	5 31.3%	0 0.0%	0 0.0%	16 100%	0	16
豊平/南/清田区	42.5	4 20.0%	9 45.0%	7 35.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100%	1	21
西/手稲区	44.4	3 33.3%	2 22.2%	4 44.4%	0 0.0%	0 0.0%	9 100%	0	9
札幌近郊	45.8	6 25.0%	11 45.8%	6 25.0%	1 4.2%	0 0.0%	24 100%	1	25
合計	39.2	23 20.7%	44 39.6%	41 36.9%	3 2.7%	0 0.0%	111 100%	5	116



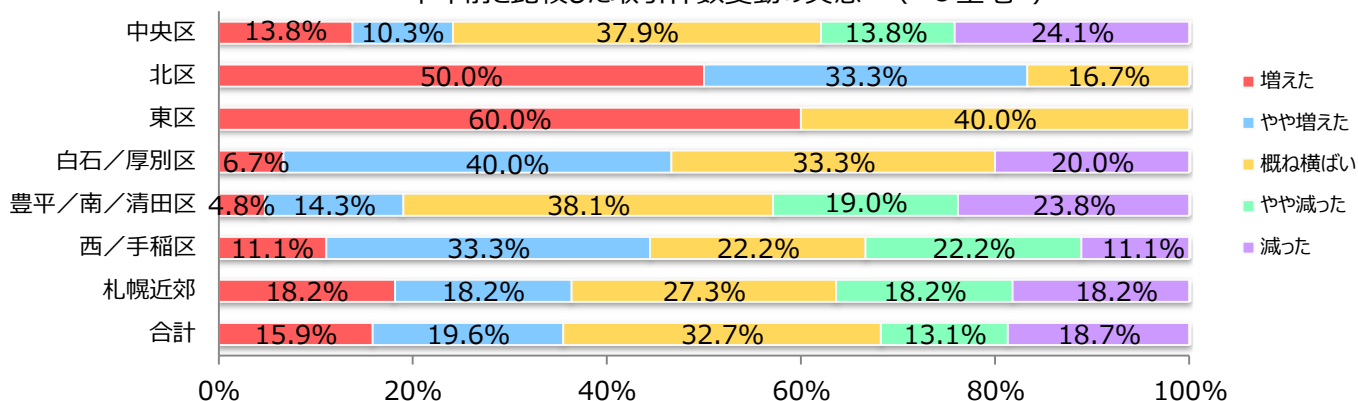
問4. ①② 取引件数変動 (●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

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	-12.1	4	13.8%	3	10.3%	11	37.9%	4	13.8%	7	24.1%	29	100%	5	34
北区	66.7	3	50.0%	2	33.3%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	1	7
東区	60.0	3	60.0%	0	0.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	6.7	1	6.7%	6	40.0%	5	33.3%	0	0.0%	3	20.0%	15	100%	0	15
豊平/南/清田区	-21.4	1	4.8%	3	14.3%	8	38.1%	4	19.0%	5	23.8%	21	100%	0	21
西/手稲区	5.6	1	11.1%	3	33.3%	2	22.2%	2	22.2%	1	11.1%	9	100%	0	9
札幌近郊	0.0	4	18.2%	4	18.2%	6	27.3%	4	18.2%	4	18.2%	22	100%	2	24
合計	0.5	17	15.9%	21	19.6%	35	32.7%	14	13.1%	20	18.7%	107	100%	8	115

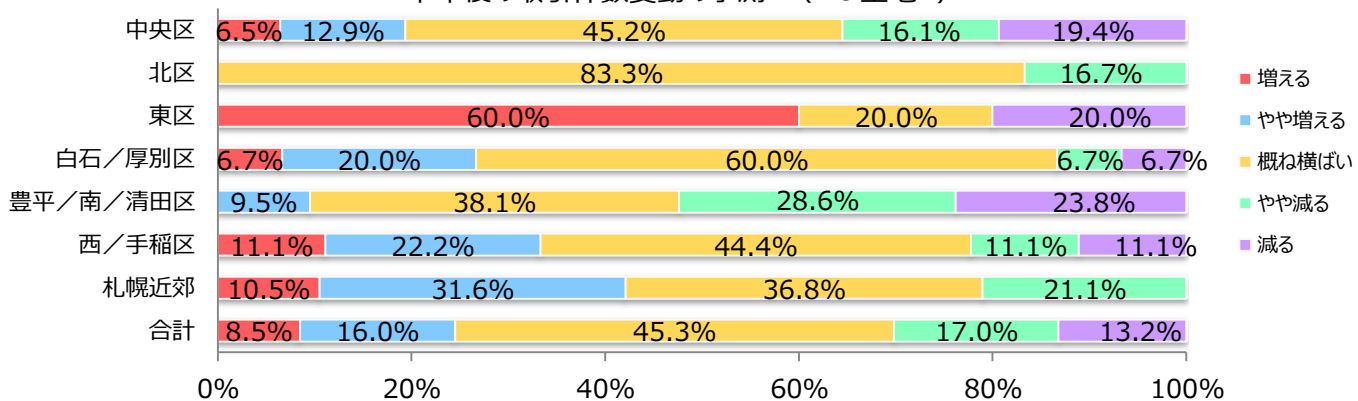
半年前と比較した取引件数変動の実感 (●土地)



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	-14.5	2	6.5%	4	12.9%	14	45.2%	5	16.1%	6	19.4%	31	100%	5	36
北区	-8.3	0	0.0%	0	0.0%	5	83.3%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	0	6
東区	40.0	3	60.0%	0	0.0%	1	20.0%	0	0.0%	1	20.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	6.7	1	6.7%	3	20.0%	9	60.0%	1	6.7%	1	6.7%	15	100%	0	15
豊平/南/清田区	-33.3	0	0.0%	2	9.5%	8	38.1%	6	28.6%	5	23.8%	21	100%	1	22
西/手稲区	5.6	1	11.1%	2	22.2%	4	44.4%	1	11.1%	1	11.1%	9	100%	0	9
札幌近郊	15.8	2	10.5%	6	31.6%	7	36.8%	4	21.1%	0	0.0%	19	100%	5	24
合計	-5.2	9	8.5%	17	16.0%	48	45.3%	18	17.0%	14	13.2%	106	100%	11	117

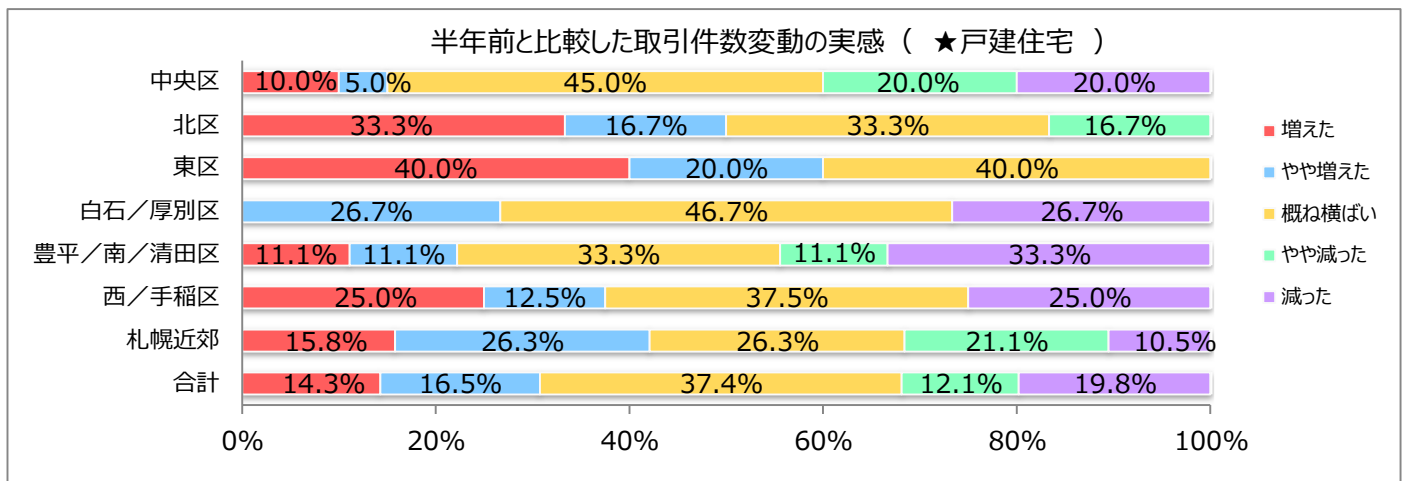
半年後の取引件数変動の予測 (●土地)



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

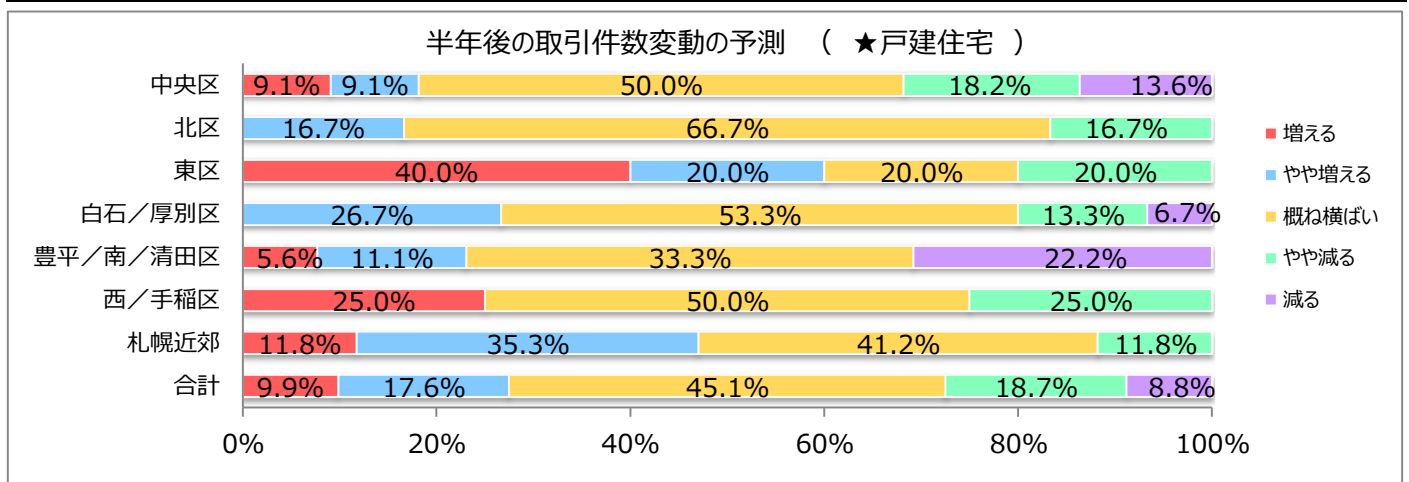
①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-17.5	2	10.0%	1	5.0%	9	45.0%	4	20.0%	4	20.0%	20	100%	9	29
北区	33.3	2	33.3%	1	16.7%	2	33.3%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	1	7
東区	50.0	2	40.0%	1	20.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	-13.3	0	0.0%	4	26.7%	7	46.7%	0	0.0%	4	26.7%	15	100%	1	16
豊平/南/清田区	-22.2	2	11.1%	2	11.1%	6	33.3%	2	11.1%	6	33.3%	18	100%	1	19
西/手稲区	6.3	2	25.0%	1	12.5%	3	37.5%	0	0.0%	2	25.0%	8	100%	0	8
札幌近郊	7.9	3	15.8%	5	26.3%	5	26.3%	4	21.1%	2	10.5%	19	100%	3	22
合計	-3.3	13	14.3%	15	16.5%	34	37.4%	11	12.1%	18	19.8%	91	100%	15	106



②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

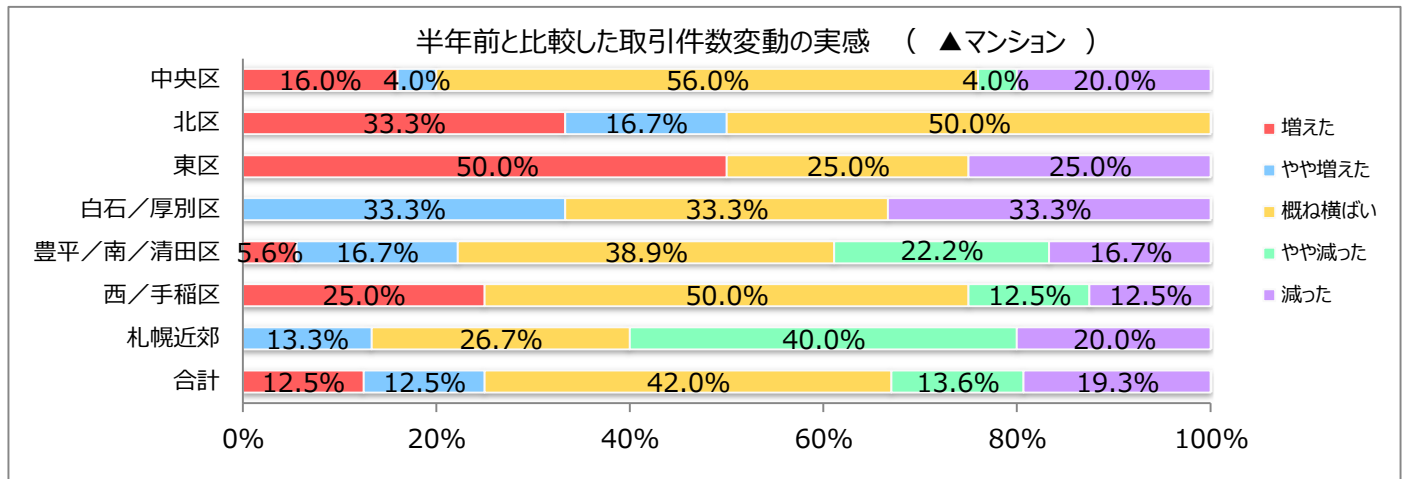
エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	-9.1	2	9.1%	2	9.1%	11	50.0%	4	18.2%	3	13.6%	22	100%	7	29
北区	0.0	0	0.0%	1	16.7%	4	66.7%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	1	7
東区	40.0	2	40.0%	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	0.0	0	0.0%	4	26.7%	8	53.3%	2	13.3%	1	6.7%	15	100%	1	16
豊平/南/清田区	-25.0	1	5.6%	2	11.1%	6	33.3%	5	27.8%	4	22.2%	18	100%	1	19
西/手稲区	12.5	2	25.0%	0	0.0%	4	50.0%	2	25.0%	0	0.0%	8	100%	0	8
札幌近郊	23.5	2	11.8%	6	35.3%	7	41.2%	2	11.8%	0	0.0%	17	100%	5	22
合計	0.5	9	9.9%	16	17.6%	41	45.1%	17	18.7%	8	8.8%	91	100%	15	106



3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測

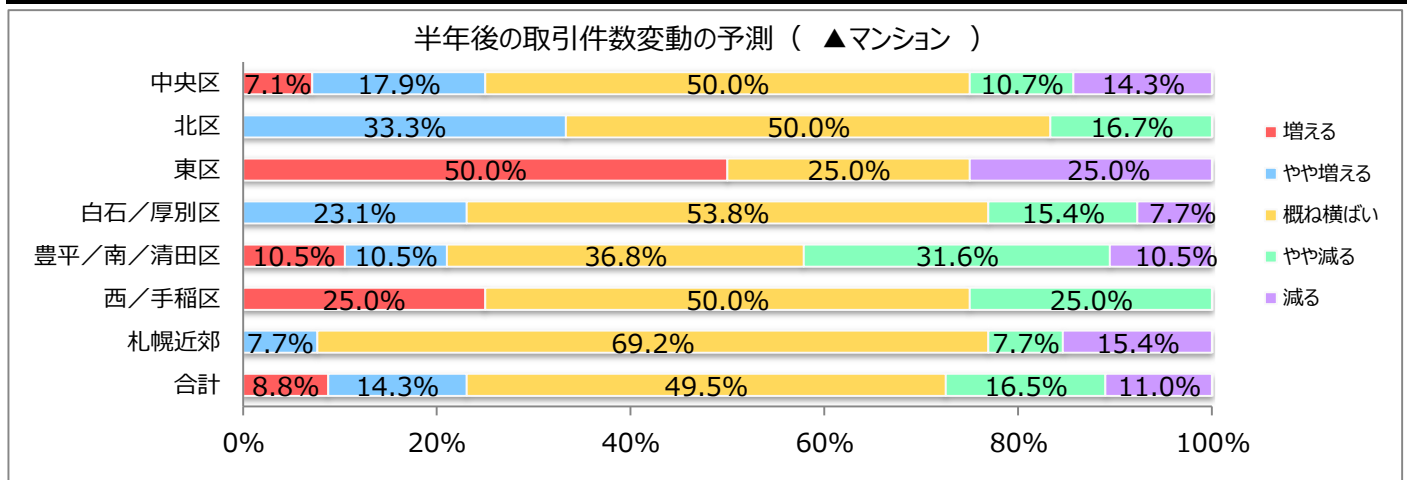
①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 値	増えた		やや増えた		概ね横ばい		やや減った		減った		小計		わからない 無回答	合計
中央区	-4.0	4	16.0%	1	4.0%	14	56.0%	1	4.0%	5	20.0%	25	100%	7	32
北区	41.7	2	33.3%	1	16.7%	3	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	1	7
東区	25.0	2	50.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	4	100%	1	5
白石/厚別区	-16.7	0	0.0%	4	33.3%	4	33.3%	0	0.0%	4	33.3%	12	100%	1	13
豊平/南/清田区	-13.9	1	5.6%	3	16.7%	7	38.9%	4	22.2%	3	16.7%	18	100%	2	20
西/手稲区	6.3	2	25.0%	0	0.0%	4	50.0%	1	12.5%	1	12.5%	8	100%	0	8
札幌近郊	-33.3	0	0.0%	2	13.3%	4	26.7%	6	40.0%	3	20.0%	15	100%	4	19
合計	-7.4	11	12.5%	11	12.5%	37	42.0%	12	13.6%	17	19.3%	88	100%	16	104



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	-3.6	2	7.1%	5	17.9%	14	50.0%	3	10.7%	4	14.3%	28	100%	4	32
北区	8.3	0	0.0%	2	33.3%	3	50.0%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	1	7
東区	25.0	2	50.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	4	100%	1	5
白石/厚別区	-3.8	0	0.0%	3	23.1%	7	53.8%	2	15.4%	1	7.7%	13	100%	1	14
豊平/南/清田区	-10.5	2	10.5%	2	10.5%	7	36.8%	6	31.6%	2	10.5%	19	100%	1	20
西/手稲区	12.5	2	25.0%	0	0.0%	4	50.0%	2	25.0%	0	0.0%	8	100%	0	8
札幌近郊	-15.4	0	0.0%	1	7.7%	9	69.2%	1	7.7%	2	15.4%	13	100%	6	19
合計	-3.3	8	8.8%	13	14.3%	45	49.5%	15	16.5%	10	11.0%	91	100%	14	105

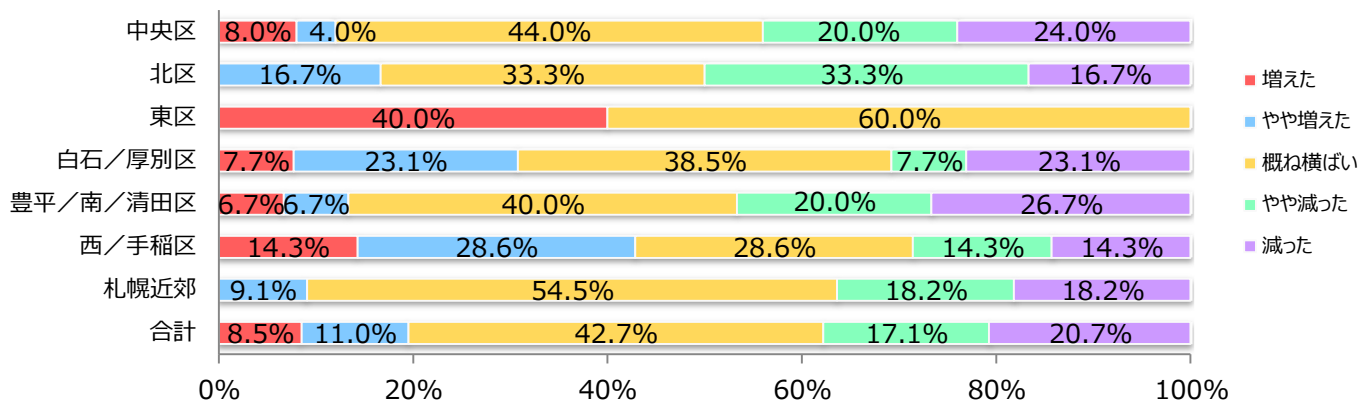


4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

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	-24.0	2	8.0%	1	4.0%	11	44.0%	5	20.0%	6	24.0%	25	100%	8	33
北区	-25.0	0	0.0%	1	16.7%	2	33.3%	2	33.3%	1	16.7%	6	100%	1	7
東区	40.0	2	40.0%	0	0.0%	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	-7.7	1	7.7%	3	23.1%	5	38.5%	1	7.7%	3	23.1%	13	100%	1	14
豊平/南/清田区	-26.7	1	6.7%	1	6.7%	6	40.0%	3	20.0%	4	26.7%	15	100%	1	16
西/手稲区	7.1	1	14.3%	2	28.6%	2	28.6%	1	14.3%	1	14.3%	7	100%	2	9
札幌近郊	-22.7	0	0.0%	1	9.1%	6	54.5%	2	18.2%	2	18.2%	11	100%	8	19
合計	-15.2	7	8.5%	9	11.0%	35	42.7%	14	17.1%	17	20.7%	82	100%	21	103

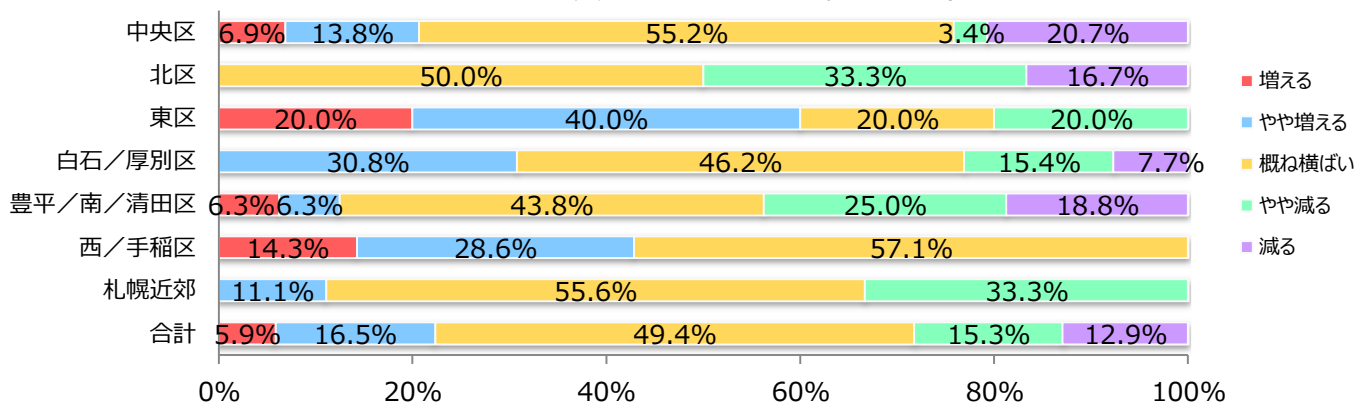
半年前と比較した取引件数変動の実感 (■事業用物件)



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	-8.6	2	6.9%	4	13.8%	16	55.2%	1	3.4%	6	20.7%	29	100%	4	33
北区	-33.3	0	0.0%	0	0.0%	3	50.0%	2	33.3%	1	16.7%	6	100%	1	7
東区	30.0	1	20.0%	2	40.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	0.0	0	0.0%	4	30.8%	6	46.2%	2	15.4%	1	7.7%	13	100%	1	14
豊平/南/清田区	-21.9	1	6.3%	1	6.3%	7	43.8%	4	25.0%	3	18.8%	16	100%	1	17
西/手稲区	28.6	1	14.3%	2	28.6%	4	57.1%	0	0.0%	0	0.0%	7	100%	2	9
札幌近郊	-11.1	0	0.0%	1	11.1%	5	55.6%	3	33.3%	0	0.0%	9	100%	10	19
合計	-6.5	5	5.9%	14	16.5%	42	49.4%	13	15.3%	11	12.9%	85	100%	19	104

半年後の取引件数変動の予測 (■事業用物件)

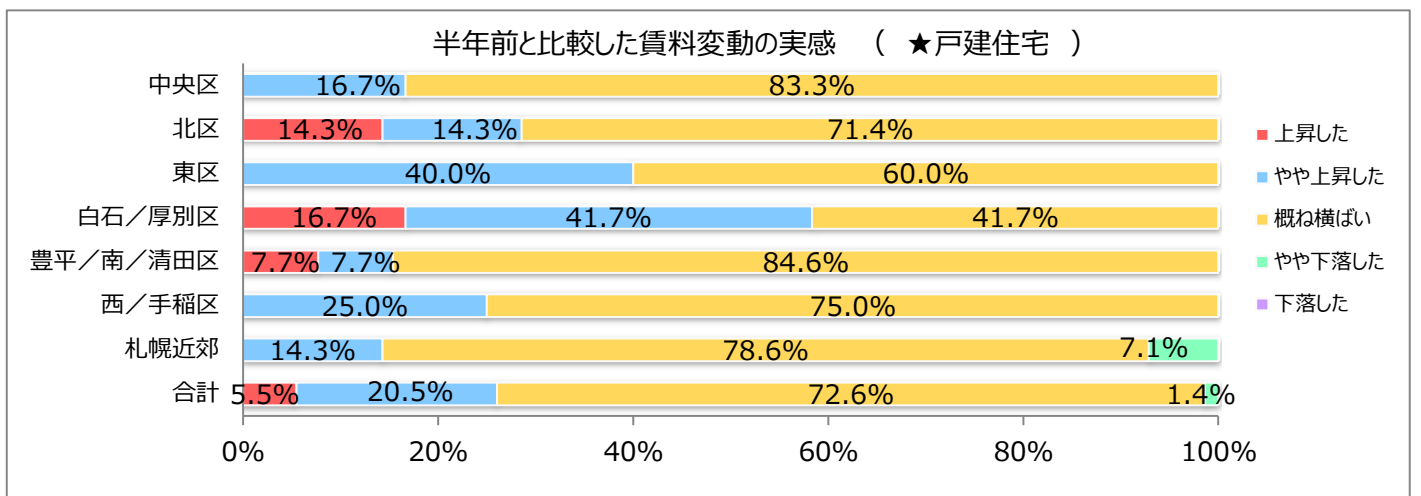


問5. 賃料 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) 変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

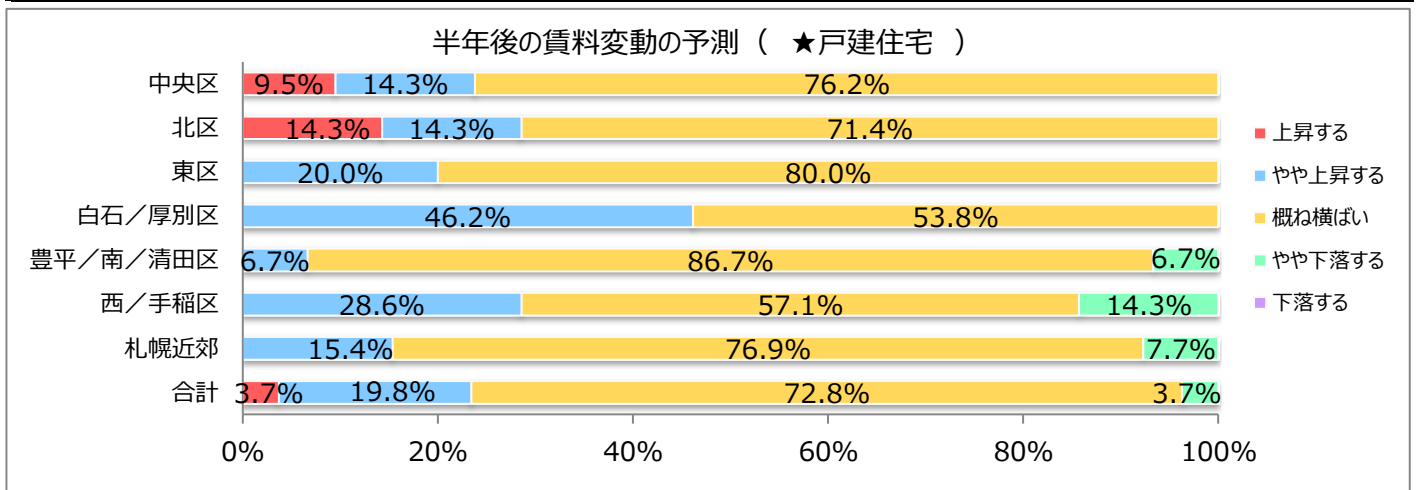
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

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	8.3	0	0.0%	3	16.7%	15	83.3%	0	0.0%	0	0.0%	18	100%	11	29
北区	21.4	1	14.3%	1	14.3%	5	71.4%	0	0.0%	0	0.0%	7	100%	0	7
東区	20.0	0	0.0%	2	40.0%	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	37.5	2	16.7%	5	41.7%	5	41.7%	0	0.0%	0	0.0%	12	100%	2	14
豊平/南/清田区	11.5	1	7.7%	1	7.7%	11	84.6%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	5	18
西/手稲区	12.5	0	0.0%	1	25.0%	3	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	4	8
札幌近郊	3.6	0	0.0%	2	14.3%	11	78.6%	1	7.1%	0	0.0%	14	100%	9	23
合計	15.1	4	5.5%	15	20.5%	53	72.6%	1	1.4%	0	0.0%	73	100%	31	104



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

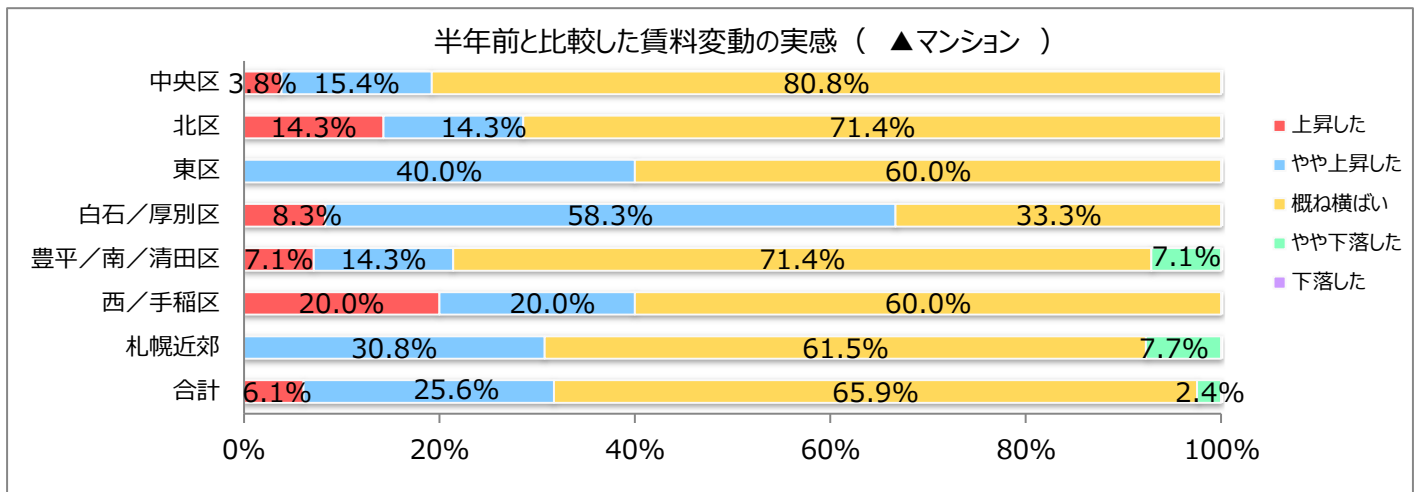
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計		わからない 無回答	合計
中央区	16.7	2	9.5%	3	14.3%	16	76.2%	0	0.0%	0	0.0%	21	100%	8	29
北区	21.4	1	14.3%	1	14.3%	5	71.4%	0	0.0%	0	0.0%	7	100%	0	7
東区	10.0	0	0.0%	1	20.0%	4	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	23.1	0	0.0%	6	46.2%	7	53.8%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	2	15
豊平/南/清田区	0.0	0	0.0%	1	6.7%	13	86.7%	1	6.7%	0	0.0%	15	100%	3	18
西/手稲区	7.1	0	0.0%	2	28.6%	4	57.1%	1	14.3%	0	0.0%	7	100%	1	8
札幌近郊	3.8	0	0.0%	2	15.4%	10	76.9%	1	7.7%	0	0.0%	13	100%	10	23
合計	11.7	3	3.7%	16	19.8%	59	72.8%	3	3.7%	0	0.0%	81	100%	24	105



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

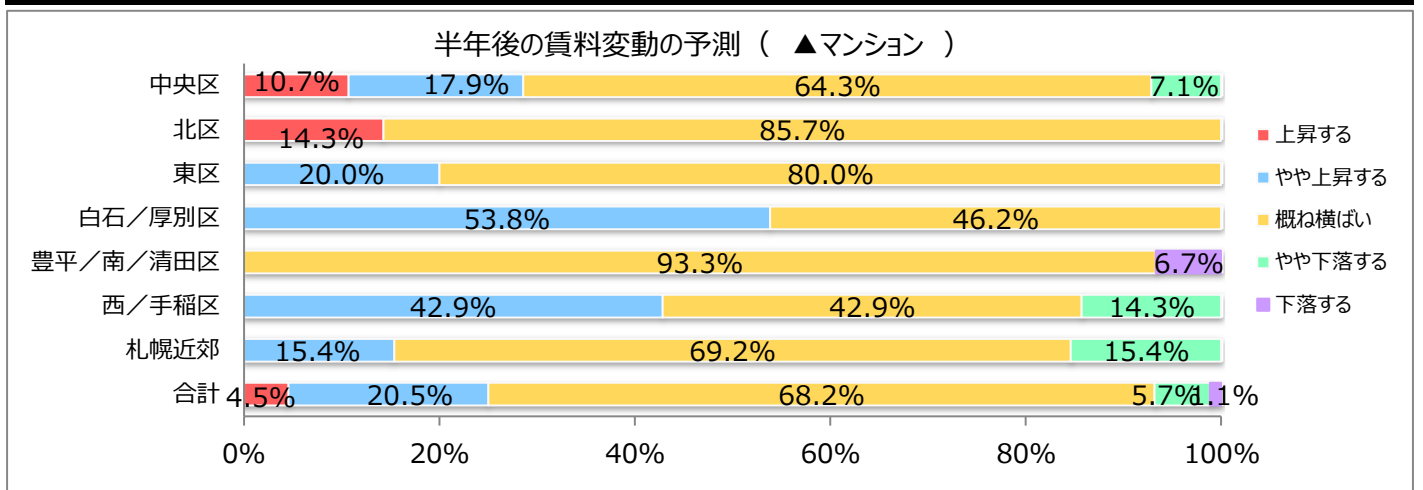
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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	11.5	1	3.8%	4	15.4%	21	80.8%	0	0.0%	0	0.0%	26	100%	7	33
北区	21.4	1	14.3%	1	14.3%	5	71.4%	0	0.0%	0	0.0%	7	100%	0	7
東区	20.0	0	0.0%	2	40.0%	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	37.5	1	8.3%	7	58.3%	4	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	12	100%	2	14
豊平/南/清田区	10.7	1	7.1%	2	14.3%	10	71.4%	1	7.1%	0	0.0%	14	100%	3	17
西/手稲区	30.0	1	20.0%	1	20.0%	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	3	8
札幌近郊	11.5	0	0.0%	4	30.8%	8	61.5%	1	7.7%	0	0.0%	13	100%	10	23
合計	17.7	5	6.1%	21	25.6%	54	65.9%	2	2.4%	0	0.0%	82	100%	25	107



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

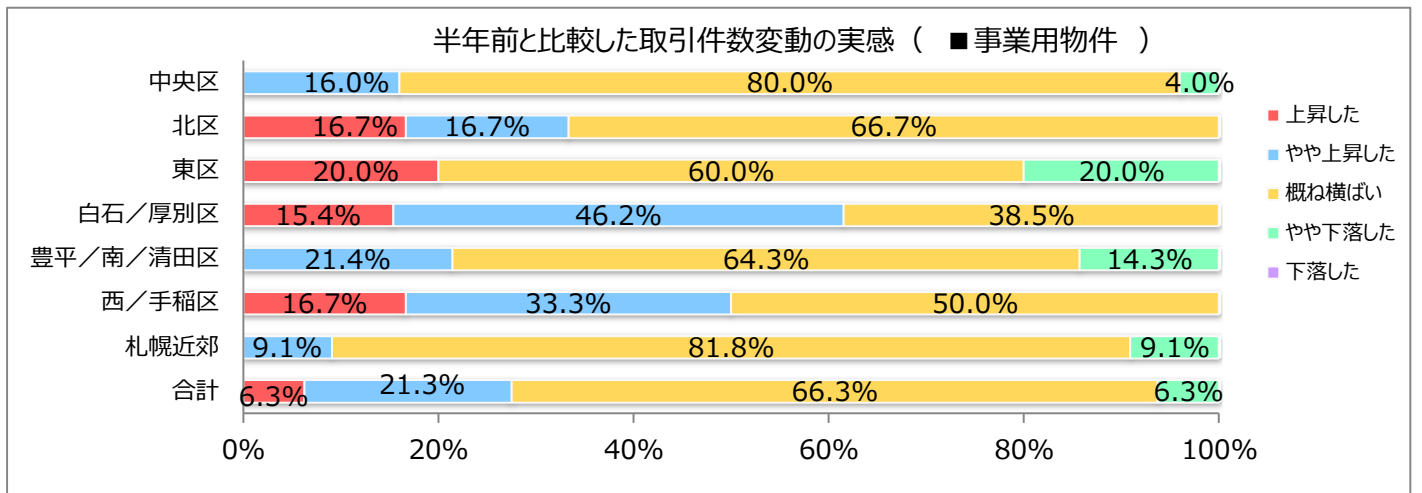
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計		わからない 無回答	合計
中央区	16.1	3	10.7%	5	17.9%	18	64.3%	2	7.1%	0	0.0%	28	100%	5	33
北区	14.3	1	14.3%	0	0.0%	6	85.7%	0	0.0%	0	0.0%	7	100%	0	7
東区	10.0	0	0.0%	1	20.0%	4	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	26.9	0	0.0%	7	53.8%	6	46.2%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	2	15
豊平/南/清田区	-6.7	0	0.0%	0	0.0%	14	93.3%	0	0.0%	1	6.7%	15	100%	2	17
西/手稲区	14.3	0	0.0%	3	42.9%	3	42.9%	1	14.3%	0	0.0%	7	100%	1	8
札幌近郊	0.0	0	0.0%	2	15.4%	9	69.2%	2	15.4%	0	0.0%	13	100%	10	23
合計	10.8	4	4.5%	18	20.5%	60	68.2%	5	5.7%	1	1.1%	88	100%	20	108



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

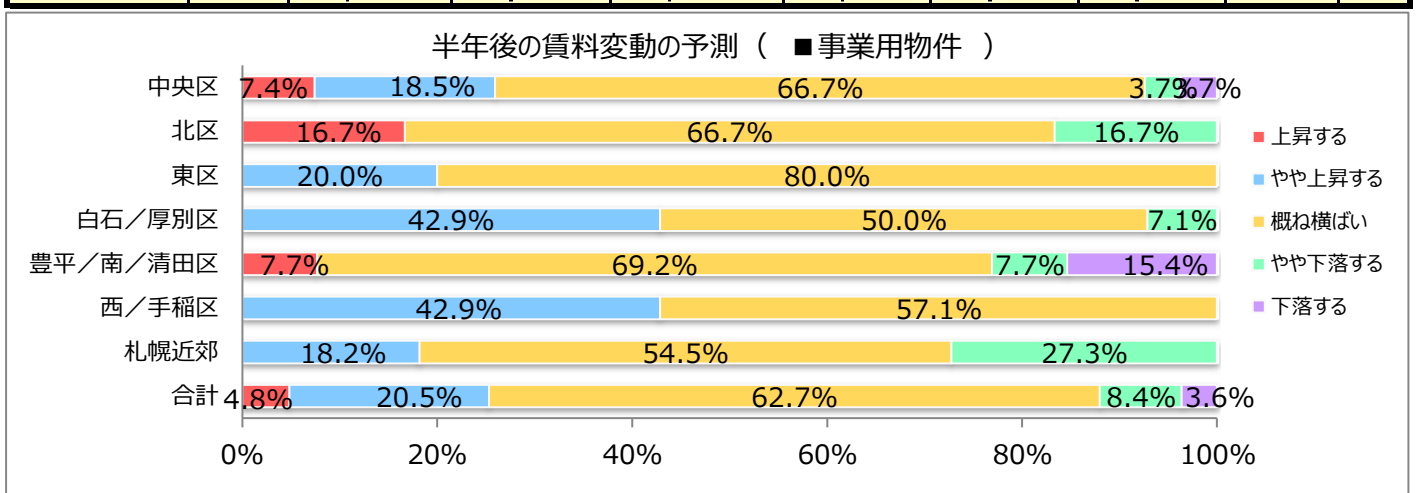
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	6.0	0	0.0%	4	16.0%	20	80.0%	1	4.0%	0	0.0%	25	100%	8	33
北区	25.0	1	16.7%	1	16.7%	4	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	1	7
東区	10.0	1	20.0%	0	0.0%	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	1	6
白石/厚別区	38.5	2	15.4%	6	46.2%	5	38.5%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	1	14
豊平/南/清田区	3.6	0	0.0%	3	21.4%	9	64.3%	2	14.3%	0	0.0%	14	100%	3	17
西/手稲区	33.3	1	16.7%	2	33.3%	3	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	2	8
札幌近郊	0.0	0	0.0%	1	9.1%	9	81.8%	1	9.1%	0	0.0%	11	100%	10	21
合計	13.8	5	6.3%	17	21.3%	53	66.3%	5	6.3%	0	0.0%	80	100%	26	106



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	11.1	2	7.4%	5	18.5%	18	66.7%	1	3.7%	1	3.7%	27	100%	6	33
北区	8.3	1	16.7%	0	0.0%	4	66.7%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	1	7
東区	10.0	0	0.0%	1	20.0%	4	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	17.9	0	0.0%	6	42.9%	7	50.0%	1	7.1%	0	0.0%	14	100%	1	15
豊平/南/清田区	-11.5	1	7.7%	0	0.0%	9	69.2%	1	7.7%	2	15.4%	13	100%	2	15
西/手稲区	21.4	0	0.0%	3	42.9%	4	57.1%	0	0.0%	0	0.0%	7	100%	1	8
札幌近郊	-4.5	0	0.0%	2	18.2%	6	54.5%	3	27.3%	0	0.0%	11	100%	10	21
合計	7.2	4	4.8%	17	20.5%	52	62.7%	7	8.4%	3	3.6%	83	100%	21	104

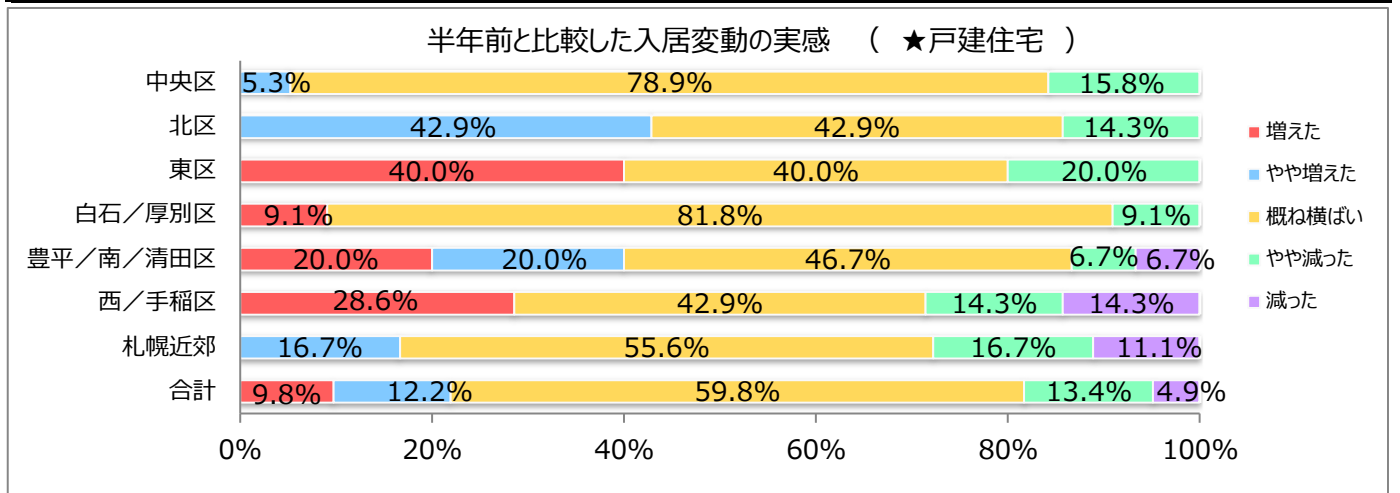


問6.①② 入居率変動 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

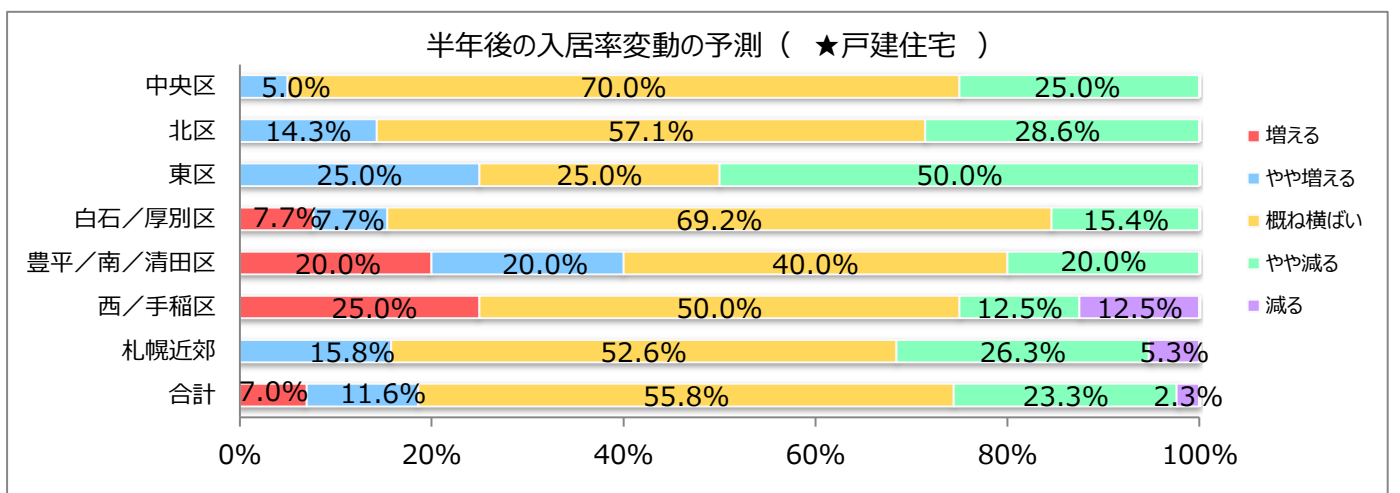
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	-5.3	0	0.0%	1	5.3%	15	78.9%	3	15.8%	0	0.0%	19	100%	9	28
北区	14.3	0	0.0%	3	42.9%	3	42.9%	1	14.3%	0	0.0%	7	100%	0	7
東区	30.0	2	40.0%	0	0.0%	2	40.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	0	5
白石/厚別区	4.5	1	9.1%	0	0.0%	9	81.8%	1	9.1%	0	0.0%	11	100%	3	14
豊平/南/清田区	20.0	3	20.0%	3	20.0%	7	46.7%	1	6.7%	1	6.7%	15	100%	4	19
西/手稲区	7.1	2	28.6%	0	0.0%	3	42.9%	1	14.3%	1	14.3%	7	100%	1	8
札幌近郊	-11.1	0	0.0%	3	16.7%	10	55.6%	3	16.7%	2	11.1%	18	100%	5	23
合計	4.3	8	9.8%	10	12.2%	49	59.8%	11	13.4%	4	4.9%	82	100%	22	104



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)

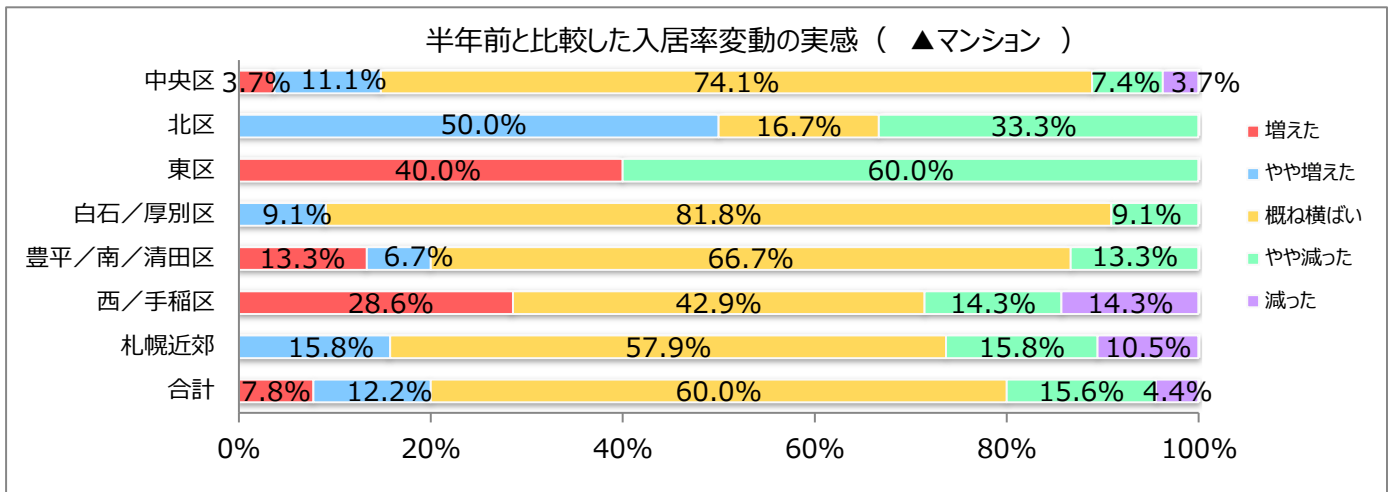
エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	-10.0	0	0.0%	1	5.0%	14	70.0%	5	25.0%	0	0.0%	20	100%	8	28
北区	-7.1	0	0.0%	1	14.3%	4	57.1%	2	28.6%	0	0.0%	7	100%	0	7
東区	-12.5	0	0.0%	1	25.0%	1	25.0%	2	50.0%	0	0.0%	4	100%	1	5
白石/厚別区	3.8	1	7.7%	1	7.7%	9	69.2%	2	15.4%	0	0.0%	13	100%	3	16
豊平/南/清田区	20.0	3	20.0%	3	20.0%	6	40.0%	3	20.0%	0	0.0%	15	100%	4	19
西/手稲区	6.3	2	25.0%	0	0.0%	4	50.0%	1	12.5%	1	12.5%	8	100%	0	8
札幌近郊	-10.5	0	0.0%	3	15.8%	10	52.6%	5	26.3%	1	5.3%	19	100%	4	23
合計	-1.2	6	7.0%	10	11.6%	48	55.8%	20	23.3%	2	2.3%	86	100%	20	106



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

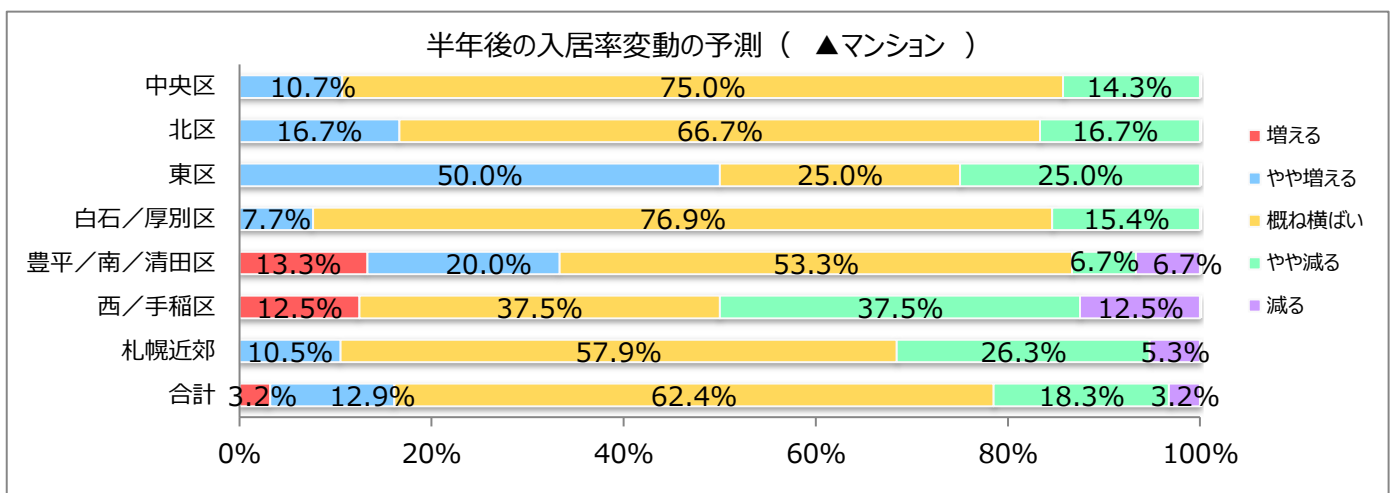
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

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	1.9	1 3.7%	3 11.1%	20 74.1%	2 7.4%	1 3.7%	27 100%	5	32
北区	8.3	0 0.0%	3 50.0%	1 16.7%	2 33.3%	0 0.0%	6 100%	1	7
東区	10.0	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 60.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
白石/厚別区	0.0	0 0.0%	1 9.1%	9 81.8%	1 9.1%	0 0.0%	11 100%	3	14
豊平/南/清田区	10.0	2 13.3%	1 6.7%	10 66.7%	2 13.3%	0 0.0%	15 100%	3	18
西/手稲区	7.1	2 28.6%	0 0.0%	3 42.9%	1 14.3%	1 14.3%	7 100%	1	8
札幌近郊	-10.5	0 0.0%	3 15.8%	11 57.9%	3 15.8%	2 10.5%	19 100%	4	23
合計	1.7	7 7.8%	11 12.2%	54 60.0%	14 15.6%	4 4.4%	90 100%	17	107



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)

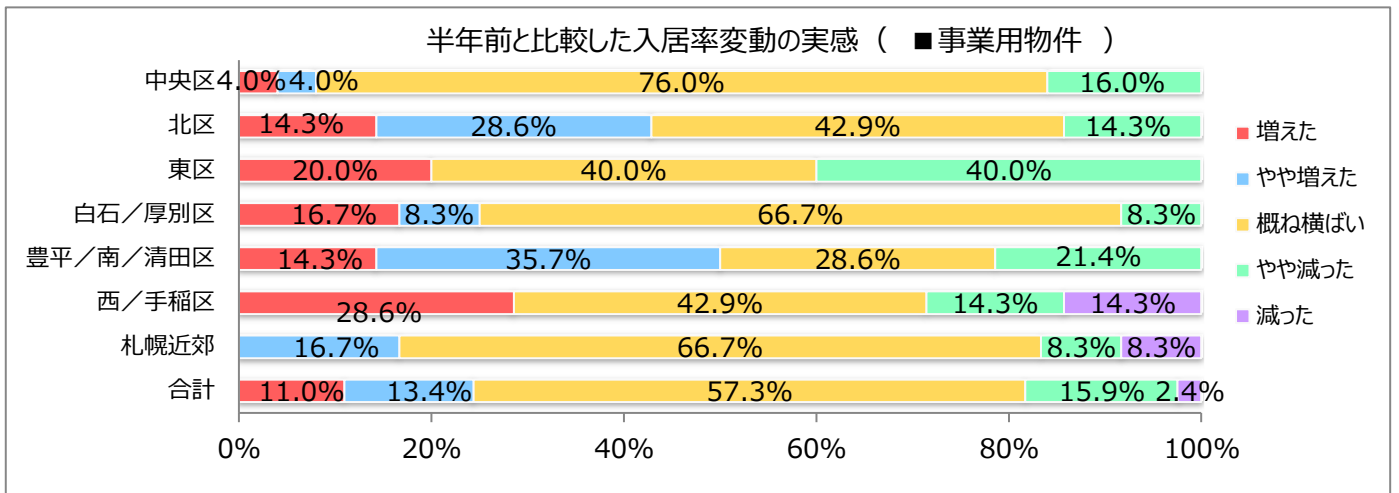
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-1.8	0 0.0%	3 10.7%	21 75.0%	4 14.3%	0 0.0%	28 100%	4	32
北区	0.0	0 0.0%	1 16.7%	4 66.7%	1 16.7%	0 0.0%	6 100%	1	7
東区	12.5	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100%	1	5
白石/厚別区	-3.8	0 0.0%	1 7.7%	10 76.9%	2 15.4%	0 0.0%	13 100%	3	16
豊平/南/清田区	13.3	2 13.3%	3 20.0%	8 53.3%	1 6.7%	1 6.7%	15 100%	3	18
西/手稲区	-18.8	1 12.5%	0 0.0%	3 37.5%	3 37.5%	1 12.5%	8 100%	0	8
札幌近郊	-13.2	0 0.0%	2 10.5%	11 57.9%	5 26.3%	1 5.3%	19 100%	4	23
合計	-2.7	3 3.2%	12 12.9%	58 62.4%	17 18.3%	3 3.2%	93 100%	16	109



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

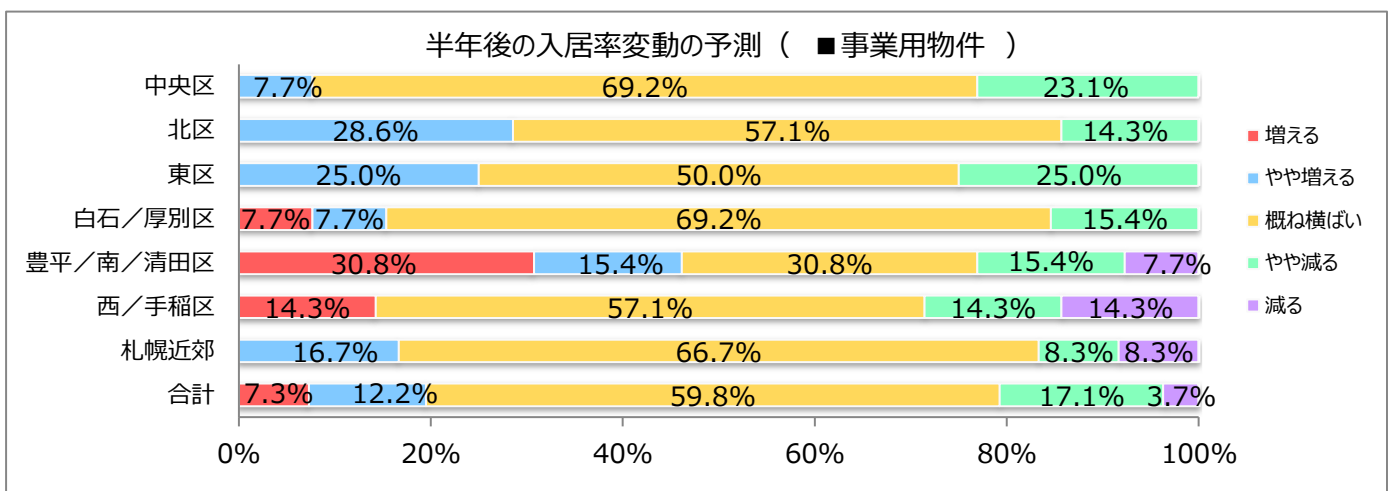
①■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	-2.0	1 4.0%	1 4.0%	19 76.0%	4 16.0%	0 0.0%	25 100%	7	32
北区	21.4	1 14.3%	2 28.6%	3 42.9%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	0	7
東区	0.0	1 20.0%	0 0.0%	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
白石/厚別区	16.7	2 16.7%	1 8.3%	8 66.7%	1 8.3%	0 0.0%	12 100%	2	14
豊平/南/清田区	21.4	2 14.3%	5 35.7%	4 28.6%	3 21.4%	0 0.0%	14 100%	3	17
西/手稲区	7.1	2 28.6%	0 0.0%	3 42.9%	1 14.3%	1 14.3%	7 100%	1	8
札幌近郊	-4.2	0 0.0%	2 16.7%	8 66.7%	1 8.3%	1 8.3%	12 100%	9	21
合計	7.3	9 11.0%	11 13.4%	47 57.3%	13 15.9%	2 2.4%	82 100%	22	104



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	-7.7	0 0.0%	2 7.7%	18 69.2%	6 23.1%	0 0.0%	26 100%	6	32
北区	7.1	0 0.0%	2 28.6%	4 57.1%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	0	7
東区	0.0	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100%	1	5
白石/厚別区	3.8	1 7.7%	1 7.7%	9 69.2%	2 15.4%	0 0.0%	13 100%	3	16
豊平/南/清田区	23.1	4 30.8%	2 15.4%	4 30.8%	2 15.4%	1 7.7%	13 100%	4	17
西/手稲区	-7.1	1 14.3%	0 0.0%	4 57.1%	1 14.3%	1 14.3%	7 100%	1	8
札幌近郊	-4.2	0 0.0%	2 16.7%	8 66.7%	1 8.3%	1 8.3%	12 100%	9	21
合計	1.2	6 7.3%	10 12.2%	49 59.8%	14 17.1%	3 3.7%	82 100%	24	106



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**

- 特になし
- 不動産市場には影響は出ない
- コロナにより賃貸物件の退去がない
- 札幌市全体で地下鉄沿線の地価が上昇している
- 新型コロナウイルスの影響は2年程度は続くと思われる
- 特に影響は感じていない
- 新型コロナウイルスの悪影響は全く出ていない
- 取引価格は高値維持傾向。物件数が少なくなっている
- 昨年よりテナントの動きが活発になっていると感じます
- 特に変化は感じられない
- 特に影響なし
- 建築資材の高騰
- 新型コロナウイルスの影響は1年程度は続くのではないかと
- 特になし
- コロナウイルスの影響はコロナ融資による金余りで事業用物件の物件不足及び価格の上昇（高止まり）がしばらく続くのではないかと
- 札幌市中央区内では売り急ぎの物件は見当たらない
- 特に変わらず
- 全体的に情報が減少し、取引価格は上昇し取引件数は減っている
- 店舗の小規模化
- 札幌市取引価格が上がり、取引物件が少なくなっている
- 特に影響はありません
- 明らかに新型コロナウイルスと思われる要因で影響は出ていません
- 中央区では取引価格が高止まりしている
- 今後ある程度で価格が下がってくるのではないかとと思う
- 中央区では2年程度の影響が続く、その後はインフレとの関係で価格はわからない
- リフォーム費用上昇

◎ 札幌市北区

- 新型コロナウイルスの影響は1年程度は続くのではない
- 価格は上昇したがコロナが原因ではない
- 経済不況となり取引件数や取引価格が2割程度落ち込むことが懸念される
- 賃貸には特に影響はないように思います
- リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い
- 新型コロナウイルスの影響は1年程度続く
- 北区、件数は横ばい

◎ 札幌市東区

- 札幌市全体取引価格が上昇
- 市内の地下鉄・JR近は価格が高く取引されている
- 特別大きな影響はない
- ほとんどコロナの影響は受けていない

◎ 札幌市白石区

- 出てないと思う
- 特に影響なし
- 取引件数の減少、取引価格の値上がり
- 全市的に土地価格が上昇し、建売業者が高額で購入し流通件数が減少している
- 札幌市内地下鉄・JR駅徒歩10分圏内の土地は1年前より1.3～1.5倍になっている
- 建築資材の高騰や半導体の影響が大きく出てくると思います。今は様子見ながら販売計画を立てる必要がある
- 札幌市郊外の住宅用地で坪20万円以下の土地がなかなかない
- 新型コロナの影響は4、5年続くと思う。不動産取引及び不動産業への影響はあまり感じない

◎ 札幌市厚別区

- 特に影響は感じていません

◎ 札幌市豊平区

- 取り扱いは減少しているが、金額は高く扱いつらくなっている
- コロナで在宅ワークが増え音（子供達の）問題での苦情が増え若者の戸建需要が高く土地がものすごい高い金額で取引される
- コロナの影響は半年は続くと思われる（治療薬次第）
- 土地の上昇は高止まりで推移している。高騰している割に供給が少ない（手放す人が少ない）需要はあるので好条件の土地は高値でも売れる印象
- 札幌市内全域で分譲MS価格上昇したが一部地域を除き頭打ち、コロナの影響はほぼなく売り急いでいる感もない
- 大きな影響はありません
- 都度判断、ケースバイケース
- 土地価格の上昇により戸建分譲地の仕入が難しくなっている
- お客様とのアポイントが取りづらい
- 居住用の取引件数は増加しているが収益物件の融資審査が厳しくなっている
- 札幌市豊平区では取引価格が1割程度下がり、取引件数も2割位減っている
- 少しだが管理物件が増えている
- 銀行の若者への融資が活発で通常多い35年ローンがほぼなく40年ローンが多くなった様な気がする
- 材料費の高騰で建築単価が高く、土地代も高いので収益物件の利回りが1%ほど低下、つられて中古物件も値上がりが続いている
- 売却側は強気感強く、不動産については影響なし。但し賃貸、テナントについては影響あり
- 札幌市豊平区では売物件が少ない
- コロナの影響は1～2年続くと思う

◎ 札幌市南区

- 緊急事態宣言が出た際には新規流通物件（売買）数が2～3割減る印象だが、宣言解除後には回復する傾向が繰り返された
- 投資希望者が増加
- 郊外の戸建住宅用地の需要は増えている
- しかし販売価格がUPLし利回りDown
- ミスマッチが多い

◎ 札幌市西区

- 札幌市西区の住宅用土地は3割～4割値上がりしている。ただし地下鉄、JRなど最寄駅から徒歩20分以内
- 札幌市西区住宅地については10～15%程度価格上昇し、売却物件も少なくなっている
- 特になし
- 地主のマインドが下がっている
- 影響は軽微
- 売物は徐々に減ってくると思われ、逆に価格は上がっていくと思われる
- コロナウイルスの影響はまだまだ読めない

◎ 札幌市手稲区

- お互いに対面営業を遠慮する事による悪影響がある
- 札幌市内全般、特に北区・東区・南区・手稲区の取引件数、引合が増えている
- 札幌近郊（江別・恵庭・北広島）方面に札幌市内所在の不動産会社が進出しすぎて不当な坪単価引き上げ等、悪影響を及ぼしている
- ありえない価格で中古物件を買い取りされるので迷惑している

◎ 札幌市清田区

- コロナの影響が大きいのは清田区で高齢者の住み替えが減少したため特に売土地が不足している
- 土地売買主流の為、今の所影響は少ないが今後所有物件の扱いによっては変動あり
- 反対に住宅購入希望者がテレワークの理由から増加し、市場に出ている土地の希少性が高まったため、この2年間で20～30%程度取引価格が上昇している（解体費用の高騰も要因となっている）
- 取引件数は減少にあると思われる
- この状況は今年も続きそうに感じる

◎札幌近郊

- 賃貸物件（学生マンション、アパート）の解約
- 需要（売土地）はあるが供給が間に合わない状況です
- 売物件がない。取引件数も減っている
- コロナの影響で件数は少ないと思われる。これが続く限り数が増えるのは難しいと思われ、ものが少ないがうえに価格が下がらないと思われる
- 開業間もないのでよくわからない
- コロナで面談ができず、売却を進められない物件が増える
- わかりません
- 反響が非常に減った
- 特にかわらない
- わかりません
- 特になし
- 全エリア影響あまりなし
- 特にかわりなし
- 2LDK～3LDK（AP.MS）のファミリー物件に動きがない（転勤等）
- 売物件が少ないので物件が出れば即売却の状況
- 千歳、恵庭では物件数（土地）が少なく、価格も1.5倍～2倍は上昇、取引件数も少なくなっている
- コロナウイルスによりWebでの情報が重視され今までの営業スタイルを変える必要がある
- 取引件数が減ってきている
- 収束の見通しはつかない
- コロナウイルスの影響はまだまだ読めない完成拡大の影響は少ない。ただし飲食店舗管理物件については今後大きな影響が出ると予想する
- 建築費値上がりしている
- 現在所有者の家賃引き上げ協力、前年までの緊急事態の補償金で現状維持を保っている
- コロナの影響で思うような営業ができていない

◎その他の地域

- 別になし

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

- 土地の物件が少ない
- 目先に囚われすぎた市場でバブル期崩壊直前のようだ
- 半年後は変化なし
- 解体費含め建築資材も高騰しており、新築関係は足踏な状況が続くと思われる
- 建築資材が高いので利回りがあわず、新築を建てるオーナーが少なくなるとされる
- 宅地の物件数が少ない
- 賃貸マンションの取引が活発化している
- 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造の引合が多い
- リフォームニーズ増加
- 土地の価格が下がらず物件数が少ない
- 土地に関しては物件が少なくハウスメーカー、工務店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が活発。いずれも物件が少ない状態
- 中古住宅、中古MSの物件不足、価格の上昇が続いた
- 収益物件の買いニーズは変わらないが、土地・建築単価の高騰により下がることはないので別の組み立てが必要
- 材料の価格が上り、事業計画が立てづらくなっている
- 収益物件は1億～3億円くらい、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い
- 売物がない
- 中古物件数が少なく価格も高いためリフォーム物件が人気である
- 住宅用地不足
- 中古MSの市場価格の上昇、物件が少ない
- 半導体不足による竣工遅れ
- コロナ後のインフレとの関係で2年～3年後に価格に大きな変動があると思う（土地は下がる可能性がある）
- 1年後は不明、金利上昇が注意
- 戸建用地が不足しているようだ
- 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。
- 札幌市中央区円山、西28丁目のMSの価格が高い

- 高利回り（8%以上）の収益物件の不足
- 工事費の上昇と工事工期の遅れ（半導体要因）
- 収益物件に対する融資が厳しくなった

◎ 札幌市北区

- 50～60坪の宅地の需要が多くて売り物が枯渇している
- 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
- 郊外の新築需要が相変わらず強い
- 土地の値上がりが続く売と買のニーズが合わない
- 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
- 物件が少なくなっている

◎ 札幌市東区

- 売却の物件が少なく強気な価格で売却できている
- MSのリフォーム再販価格が上昇している
- 土地の値付けがひどい、相場はもうなくなっている
- 収益は本州からの客がほとんど

◎ 札幌市白石区

- 収益物件で1億円以下の需要が多い
- レインズなどに出てる物件が少なく高い
- 土地の出物が少ない
- 特になし
- 土地、建築費の値上がりで利回りの低い物件ばかり
- 解体費の上昇
- 収益1棟物の利回り（新築）7%以下の時代が来そう

◎札幌市厚別区

- 中古住宅の需要の高まりに伴って土地価格の上昇があったが、高止まりしているのではないかと思います

◎札幌市豊平区

- 取引が減少して引合が少なくなり人の出入りもなくなり話もなくなっている
- 地下鉄10分以内、5分以内、1.5億以内利回り9%以上RCが多い
- 住宅用地の需要はほとんどのエリアで強い（平坦地）
- 新築収益物件は利回り7%が目標になってきている
- 中古MS、リフォーム、再販、良
- 土地の売買が多く価格が著しく上がっている。また価格も右肩上がりである。しかし売物は少ない状況である。ゆえに今後も価格の上昇が続くであろう
- 収益の購入意欲が高いと思料、ただしファイナンスがネック
- 駅近物件の分譲地が少なくなっている。以前（2～3年前）は駅近10分圏内の戸建分譲地で4000万円以下が多かったが、今は4000万円を超えてくるのが普通になっている
- 土地を探しているお客様がいるが土地がない
- 事業系では退店多く、新規出店がほとんどない
- 中古住宅、リフォーム、新築土地探しが増えた
- 新築戸建の価格上昇に伴い、中古戸建の価格も強い設定が多い
- 木造も木材高騰で建築単価が高いので、新築は収益物件は下火。
- 収益物件、1～2億 良。利回り6～8%
- 収益物件は売物出てきてるが利回り合わず売れない
- 土地も高いので狭い土地で高さを稼ぐRC造が主。
- 住宅地高値取引 良、狭小住宅 良
- 土地は不足気味で価格上昇している
- 利回り合わないので、古い木造物件を土地目当てで購入する件が増えている
- ここにきてホテル買い強し

◎ 札幌市南区

- MSが異常
- 住宅用地価格上昇に伴い、建売住宅の床面積が減少傾向。80～90㎡3LDKの物件も少なくない（2～3年前までは駅徒歩圏好立地以外は4LDKがほとんどだったが郊外エリアでも3LDKが多くなってきている）
- 少額からでも投資を始めたい方が増えている
- 中古MSは相変わらず再販価格が高い（業者が価格を釣り上げている）しかし売却出来てなくストックが増えている
- ミソもクソも一緒になってファミリー型、ワンルーム型とも価格が高いMSばかりである。査定をきちっとできる業者がいない

◎ 札幌市西区

- 住宅用地はハウスメーカーからの引合が強く、一般顧客への広告掲載前に成約している
- 住宅地の価格は、豊平区、西区に限らず南区を除きほぼ全面に単価上昇してきている
- 戸建て住宅、土地の価格が高止まりしている
- 高い土地でも求める客はいる
- 事業用地が品薄
- 売物件の全体的な供給不足とそれに伴う価格上昇が見受けられる
- 住宅資材も価格高騰しているが住宅着工ニーズは依然高い
- ちょっとしたミニバブル状態でどこではじけるのかと思っている

◎ 札幌市手稲区

- 互いに対面営業を遠慮することによる悪影響がある
- 東京都内の不動産会社から広告掲載する前の中古物件情報提供依頼のTELが時折来ます
- 低金利、金融緩和の政策継続により、不動産投資物件の売れ行き的好調が続いている。そのため売り主が売り出し価格を強気に設定し買主が様子見との状況で平行線をたどる物件が増えており、今後物件の相場が適正になるまでにはある程度の期間を要すると思います
- 競売物件の落札価格が異常なほど上昇している

◎ 札幌市清田区

- 新築希望者が増加し、土地購入費用が上りさらにウッドショックで建築資材の高騰により建築費も10%程上昇。
- 宅地開発主としており、完成宅地は全てハウスメーカーに売却している為、一般ユーザーとの接点はほとんどない
- 以前は4000～5000万円で新築できてたが、最近では5000万円を超えるケースも珍しくない。それに伴って住宅ローンの借入額も大幅に増えているため、世帯年収が700万円以上の共働き家庭が中心になっている
- ハウスメーカー各社の販売用持ち物件が今のところ少なく需要に対応できてない様子で、札幌市内及び近郊の土地では即取得希望が高いのが現状
- 全体的に自己資金の支出割合が低く、ローンへの依存度が高いため、将来返済困難や離婚した時は破綻により任意売却が多くなる懸念がある

◎ 札幌近郊

- 特にありません
- 収益物件（中古）の需要は増えています
- 土地が異常に高騰している
- 土地価格、建物価格、リフォーム価格など全ての価格が上昇しているが、給与は上がっていないため買える人がいなくなるのではないかと正直に思います
- 大手の抱え込み
- リフォーム需要及び金銭的な理由から中古住宅+リフォームで購入する方や買取再販業者が非常に増えてきている
- 土地の需要が高止まりし、地価が上昇する
- 売買の査定が根拠のない価格競争になっている
- 全体的に物件数が少ない
- 札幌市よりも近郊の中古住宅の問い合わせが多い
- 地価が上昇している
- 札幌の不動産が高すぎるという声が多い
- リフォーム問い合わせが多い
- 若い人の中古住宅希望が多くなった
- 市有地でも民有地でも土地の価格が上昇し、建築費用（資材等）の上昇、解体費の上昇と全てが上昇している状況で消費者の購入意欲の状況も気になるところ
- 札幌市内では予算が合わず、札幌近郊を計画地とする事が増えている
- リフォーム工事は多くなっている
- 土地が高い
- 住宅用土地物件が少なくほとんどが建築条件付きである

- 物件の在庫が少なく売り手市場な状態
- 建築条件付きの土地が多い
- 収益物件は1億前後、利回り10%位を求める人が多い
- 収益物件の利回りは低くなっている
- 新築も問い合わせが多い
- 定年後の農地付住宅も増えています
- 売物件の物件数を増やす努力をしたいと考える
- 建物も高い
- 事業用物件のニーズは札幌駅周辺に集中している。すすきのは下落傾向
- 地方から札幌市内へMS引っ越しも相変わらず多い

◎ **その他の地域**

- 特になし

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、2021年11月1日時点となります。

問1. 貴社で取扱件数が最も多いエリアはどちらですか？

1つだけ 選択して、右の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。