

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15回

令和6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
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. 空室 .....	18
問8. 物価高の影響 .....	21
問9. 特徴・補足事項・ご感想 .....	25
4. アンケート調査票 .....	29

## [ 1 ] アンケート調査の概要

### ①アンケート調査の概要

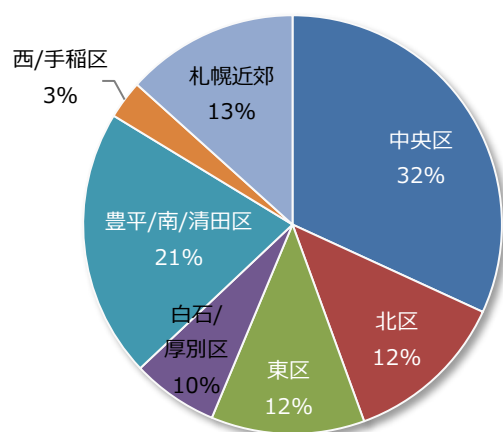
本調査は、(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部と(公社)北海道不動産鑑定士協会が共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、2023年5月1日時点から2023年11月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の2024年5月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行い、(公社)北海道不動産鑑定士協会がアンケート調査結果について取り纏めを行ったものである。

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。

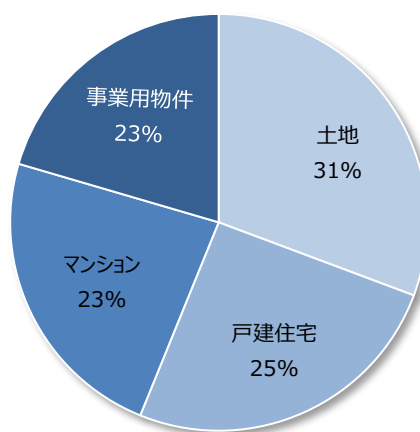
- 調査時点 : 2023年11月頃  
(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部が行ったアンケート実施日は若干異なる。
- 調査集計方法 : (公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部の両会員に対するアンケート調査を(公社)北海道不動産鑑定士協会が集計。（アンケート調査票の内容は巻末に記載）
- 配布数 : 875
- 有効回答数 : 140 （回収率 16.0%）  
(公社)北海道宅地建物取引業協会  
(公社)全日本不動産協会北海道本部
- 集計区分 : 北海道全体のうち札幌市及び札幌近郊に限定し、さらに札幌市を6区分した。他は、札幌近郊として、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

問1. 取扱件数が最も多いエリア



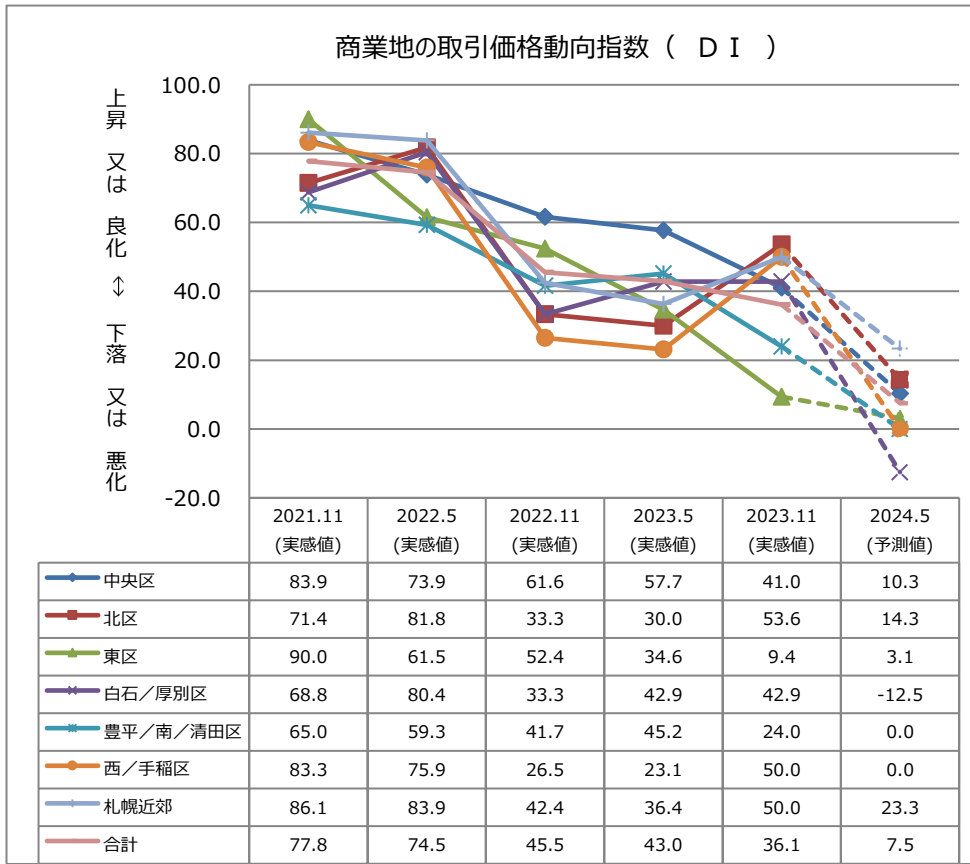
問2. 取扱対象（複数回答あり）



## [ 2 ] 第 1 1 回からの D I 推移

### 【地価】

#### ① 商業地の取引価格



#### (商業地の取引価格変動)

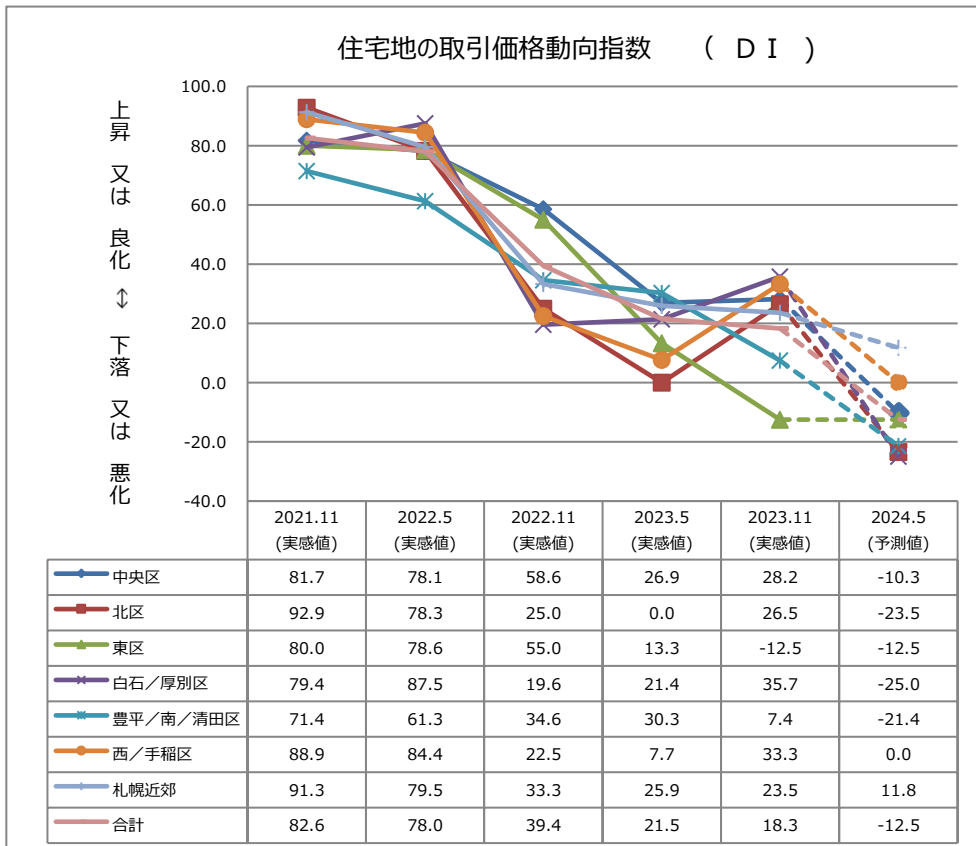
実感値としては、全ての地区で商業地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。実感値に各地区の差はみられるものの、全体的に上昇傾向となっている。

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、「西/手稲区」、「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「東区」であった。

なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では、「北区」、「東区」、「白石/厚別区」、「西/手稲区」の商業地の取引価格は下落するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では全地区の上昇となった。

半年後の予測としては、「白石/厚別区」では下落、「豊平/南/清田区」、「西/手稲区」では横ばい、他の地区では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（上昇を予測するとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」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、「東区」で下落となっているほかは、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。

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。全体的には上昇傾向となっている。

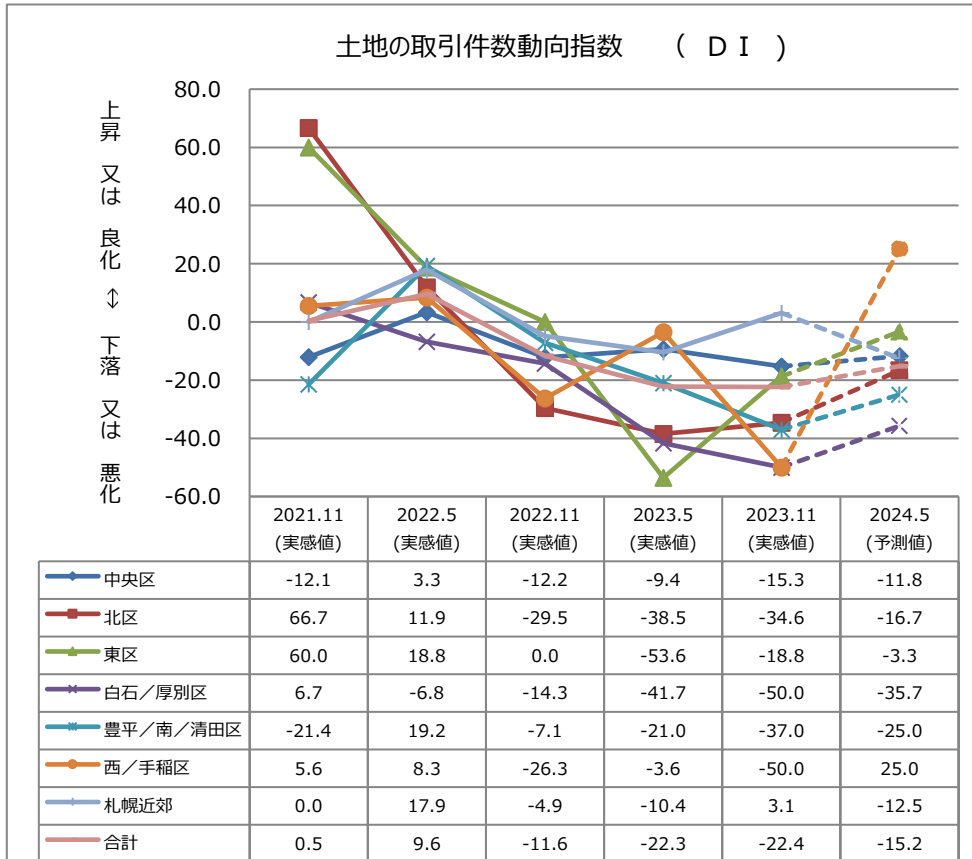
なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では、「中央区」、「豊平/南/清田区」をのぞく、全地区で住宅地の取引価格は下落するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では予測に反し、上昇が続いている。

半年後の予測としては、「札幌近郊」は上昇、「西/手稲区」は横ばいであるが、そのほかの地区は取引価格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

（下落を予測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】

### ①土地の取引件数



### (土地の取引件数変動)

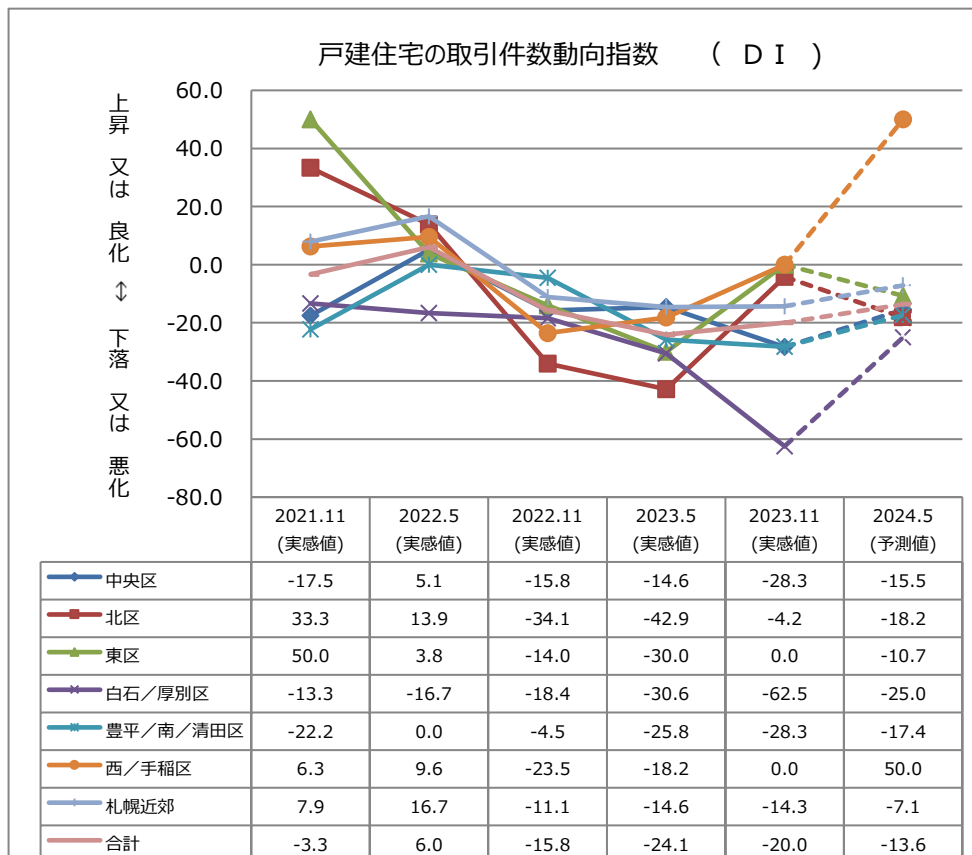
実感値としては土地の取引件数は、「札幌近郊」を除く全ての地区で減少という結果になった。

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」、「白石/厚別区」となっている。実感値に各地区の差はみられるものの、全体的に取引件数は減少傾向となっている。

なお、前回行われた『2023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」、「西/手稲区」、「札幌近郊」以外の地区で減少するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では、予測値との数値の差はあるものの、予測に近く、ほとんどの地区で減少という結果であった。

半年後の予測としては、2023年11月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「西/手稲区」で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)

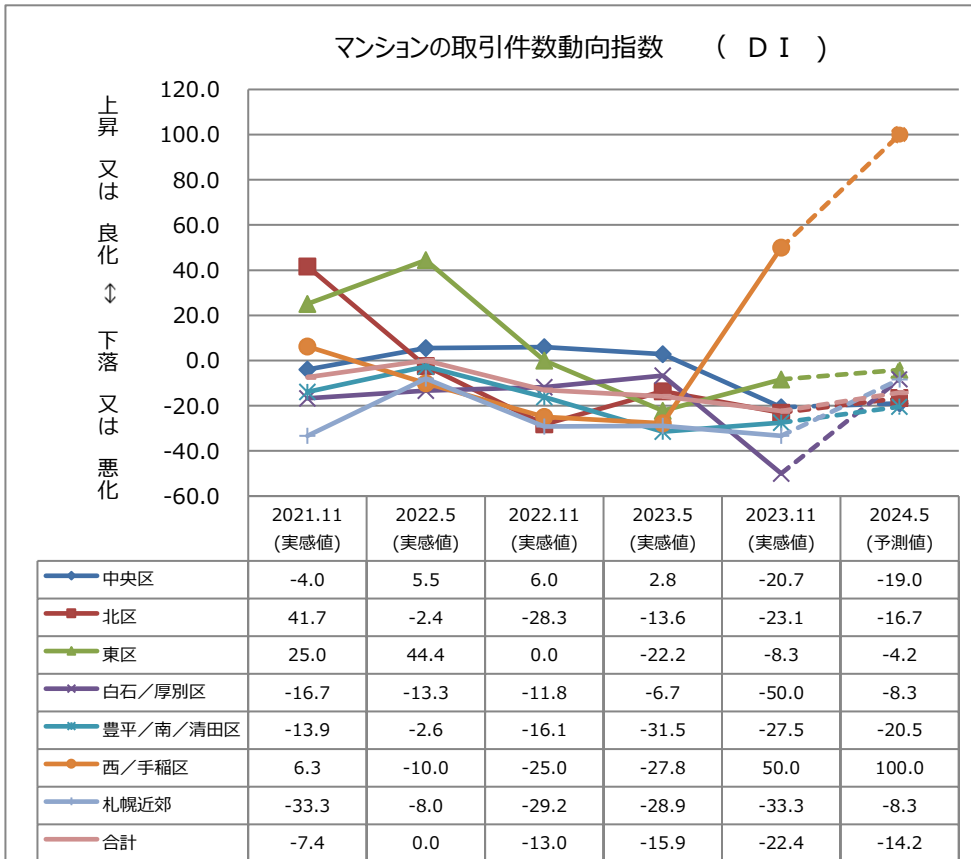
実感値としては戸建住宅の取引件数は、「東区」、「西/手稲区」で横ばいであるが、ほかの地区は減少という結果になった。

最もDI値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「白石/厚別区」で、続いて「中央区」、「豊平/南/清田区」となっている。

なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では、「西/手稲区」は横ばい、「札幌近郊」で増加、その他の地区で減少するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では予測値との数値の差はあるものの、ほとんどの地区で減少という結果であった。

半年後の予測としては、2023年11月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「西/手稲区」で増加、その他の地区では取引件数の減少が予測されている。

### ③マンションの取引件数



### (マンションの取引件数変動)

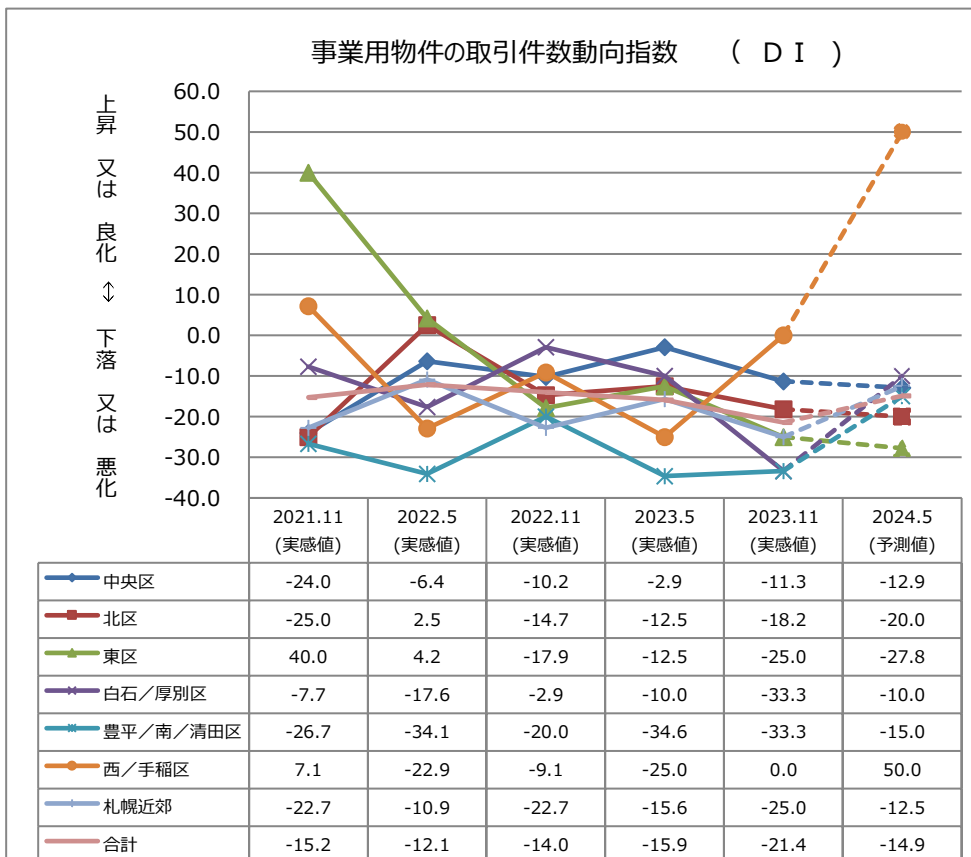
実感値としてはマンションの取引件数は、「西/手稲区」で増加し、その他の地区では減少という結果になった。

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、続いて「札幌近郊」、「豊平/南/清田区」、「中央区」となっている。

なお、前回行われた『2023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」は増加、「西/手稲区」で横ばい、その他の地区では減少との結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では、「西/手稲区」を除き、全地区で減少という結果であった。

半年後の予測としては、数値の幅はあるものの、2023年11月時点の実感値と同様の傾向となっている。

### 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、「西/手稲区」を除く全ての地区で減少という結果になった。

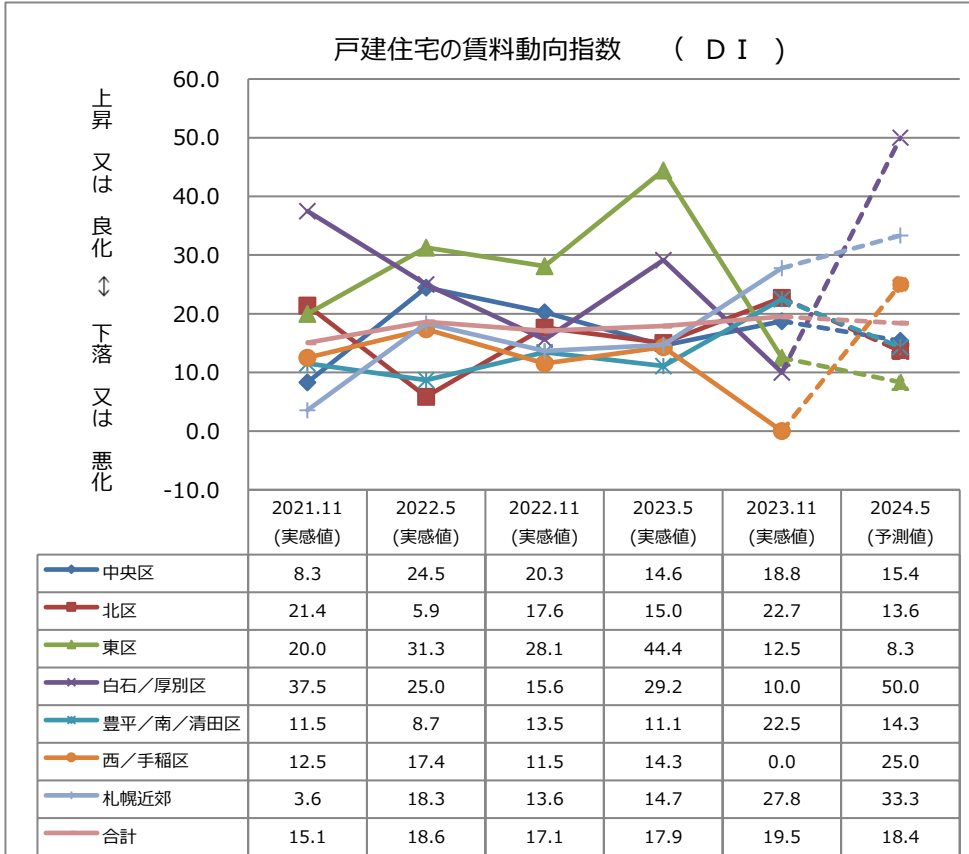
最もD I 値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」と「白石/厚別区」となった。

なお、前回行われた『2023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」は増加、「札幌近郊」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、2023年11月時点の実感値では、ほとんどの地区で減少しており、予測値に近い結果であった。

半年後の予測としては、2023年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「西/手稲区」は取引件数の増加が予測されている。

【賃料】

①戸建住宅の賃料



(戸建住宅の賃料変動)

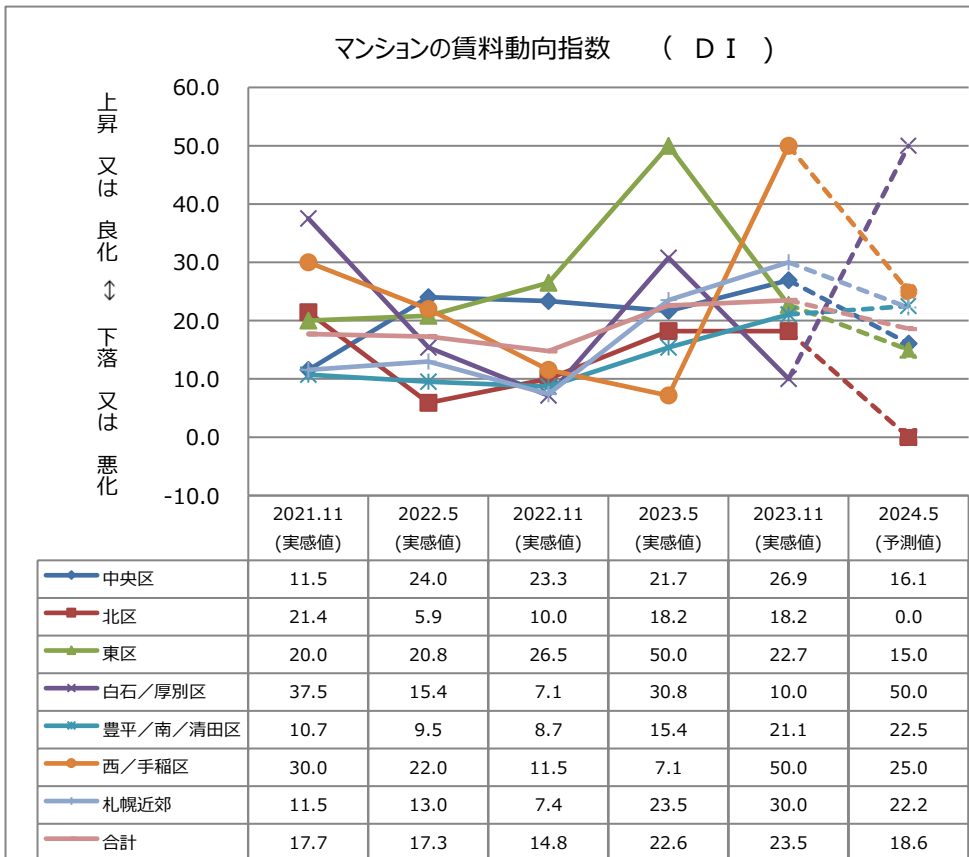
実感値としては、「西/手稲区」を除く、全ての地区で戸建住宅の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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、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「白石/厚別区」であった。

なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では、全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では概ね予測の通りの上昇となった。

半年後の予測としては、2023年11月時点の実感値と同様の傾向で全地区で賃料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)

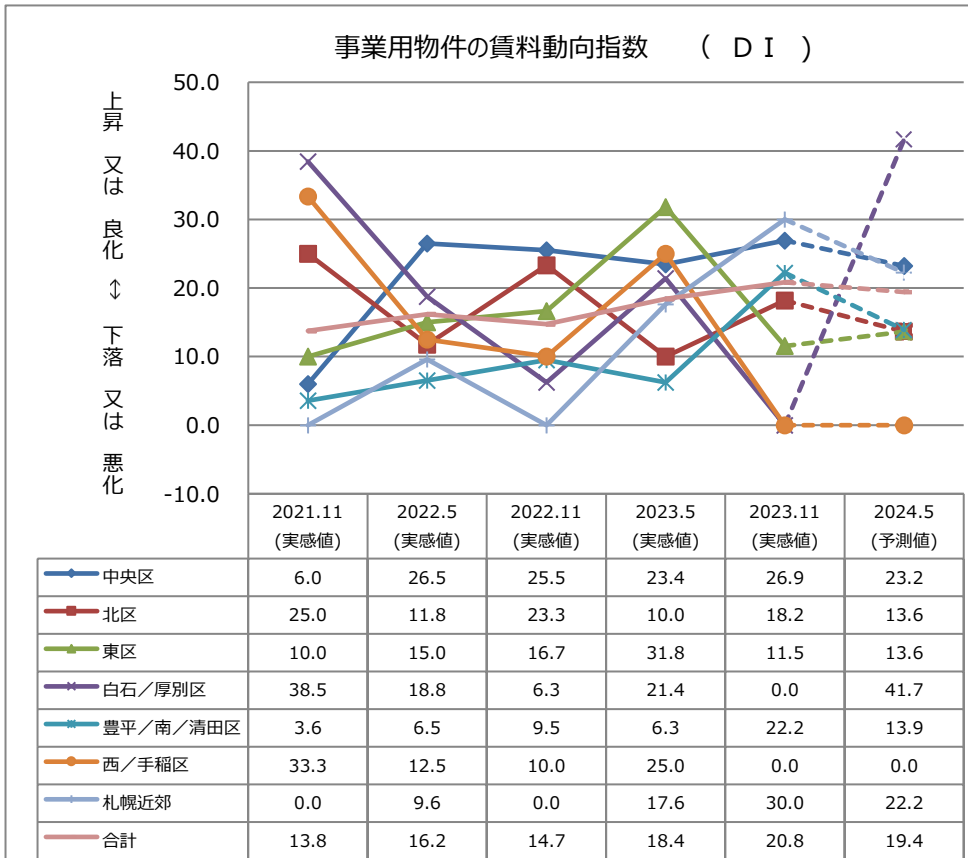
実感値としては、全ての地区でマンションの賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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「西/手稲区」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「白石/厚別区」であった。

なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では、全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では概ね予測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、2023年11月時点の実感値と同様の傾向で、「北区」の横ばい以外は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、事業用物件の賃料は、「白石/厚別区」、「西/手稲区」は横ばいであるが、その他の地区で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（上昇しているとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」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「東区」であった。

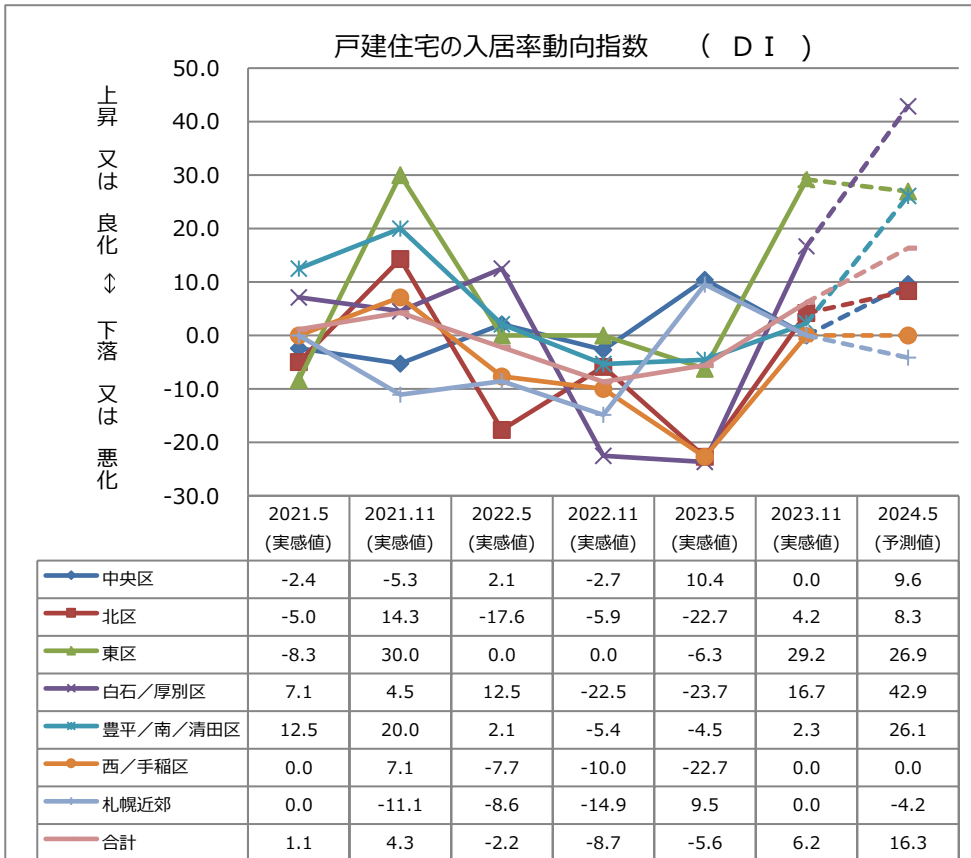
なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では概ね予測のとおりほとんどの地区で上昇となった。

半年後の予測としては、2023年5月時点の実感値と同様の傾向で、「西/手稲区」を除く全地区で賃料の上昇が予測されている。



【空室】

①戸建住宅の入居率



(戸建住宅の入居率変動)

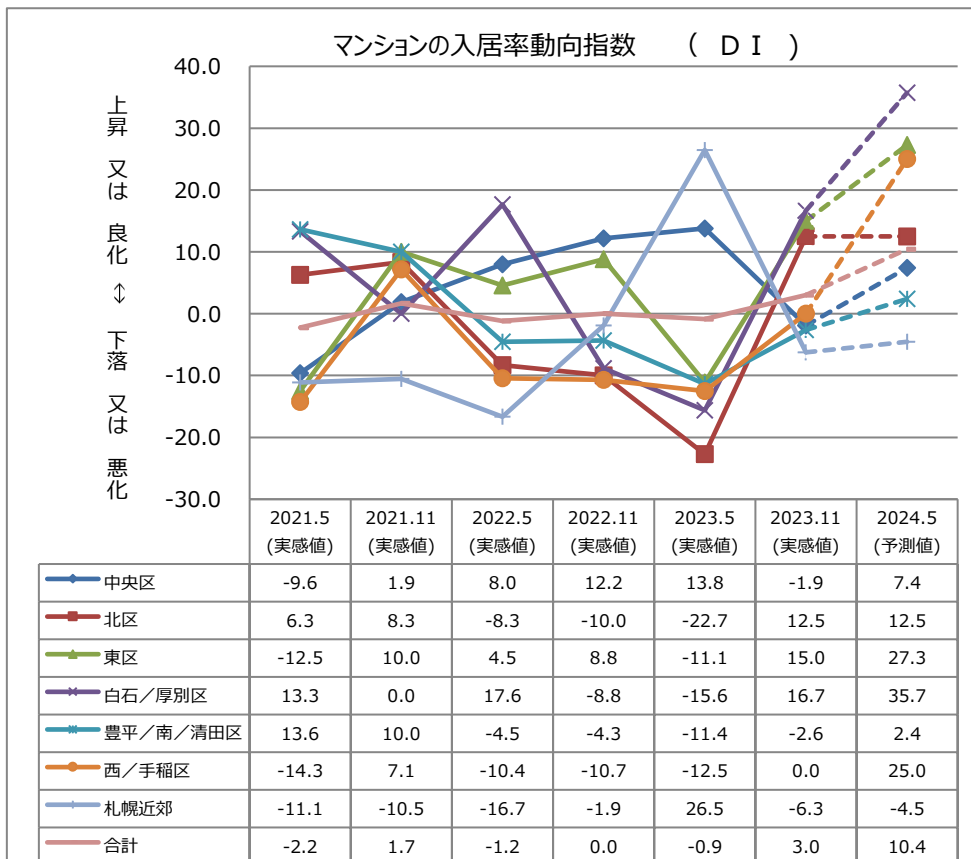
実感値としての戸建住宅の入居率は、「中央区」、「西/手稲区」、「札幌近郊」は横ばい、その他の地区では上昇という結果になった。

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「東区」で、続いて「白石/厚別区」、「北区」であった。

なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では、全ての地区で下落するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では、横ばい地区もみられるものの、予想に反し全体的には上昇傾向となった。

半年後の予測としては、「札幌近郊」は下落、「西/手稲区」は横ばいとなっているが、その他の地区では引き続き上昇が予測されている。

②マンションの入居率



(マンションの入居率変動)

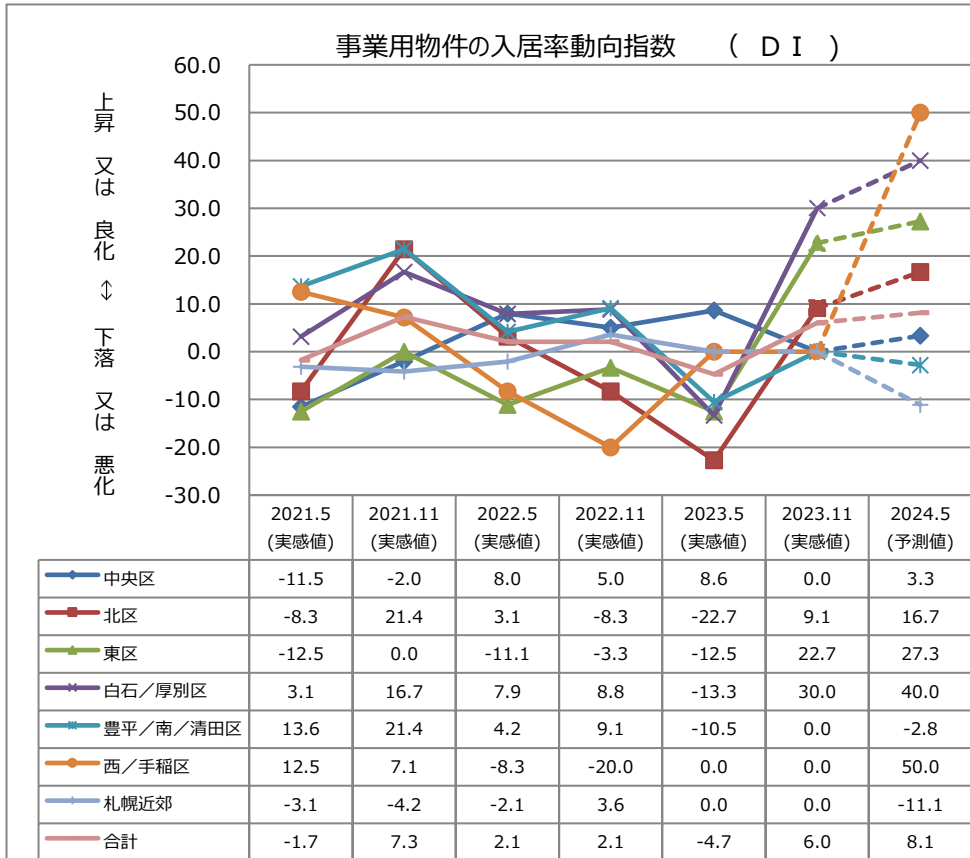
実感値としてはマンションの入居率は、「中央区」、「豊平/南/清田区」、「札幌近郊」で下落、「西/手稲区」横ばい、その他の地区では上昇という結果になった。

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「札幌近郊」となっている。

なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では、ほとんどの地区で下落するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では、予測に反し、上昇した地区が3地区あった。

半年後の予測としては、下落が予測される「札幌近郊」を除く全地区での上昇が予測されている。

### 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、「北区」、「東区」、「白石/厚別区」で上昇し、その他の地区では横ばい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「白石/厚別区」で、「東区」、「北区」と続いている。

なお、前回行われた『2023年11月時点における不動産市場に関する予測』では、ほとんどの地区で下落するとの結果が得られていたが、2023年11月時点の実感値では予測に反し、全体的には上昇傾向となっている。

半年後の予測としては、「豊平/南/清田区」、「札幌近郊」を除く地区での上昇が予測されている。

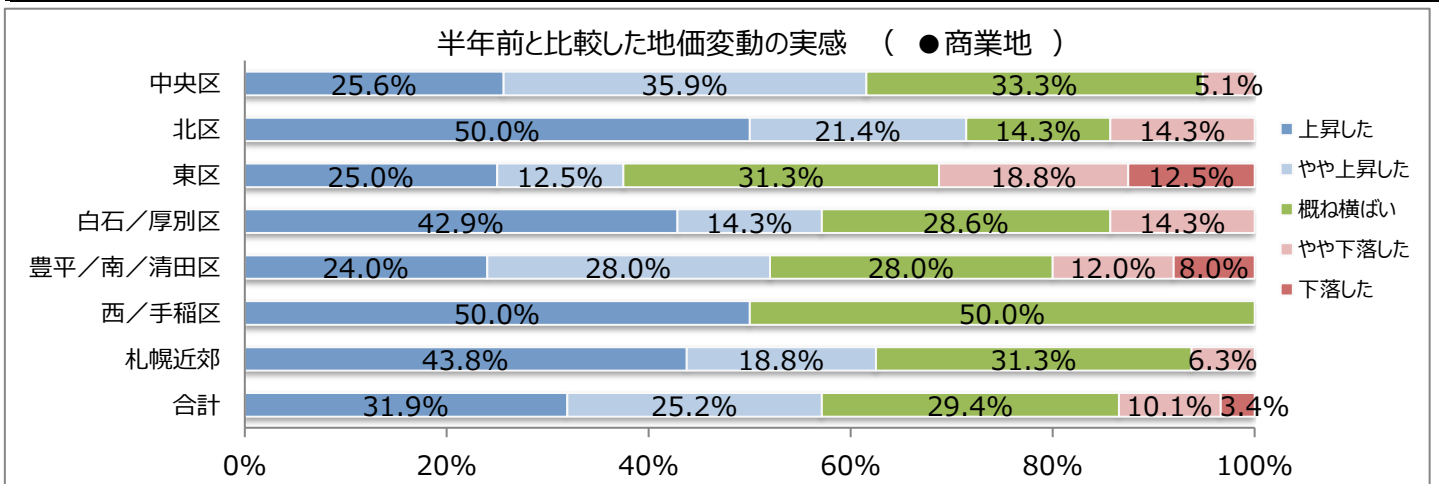
[ 3 ] 設問ごとの回答内訳

問3. 地価 ( ●商業地 ★住宅地 )

1) ●商業地取引価格の変動の実感と予測

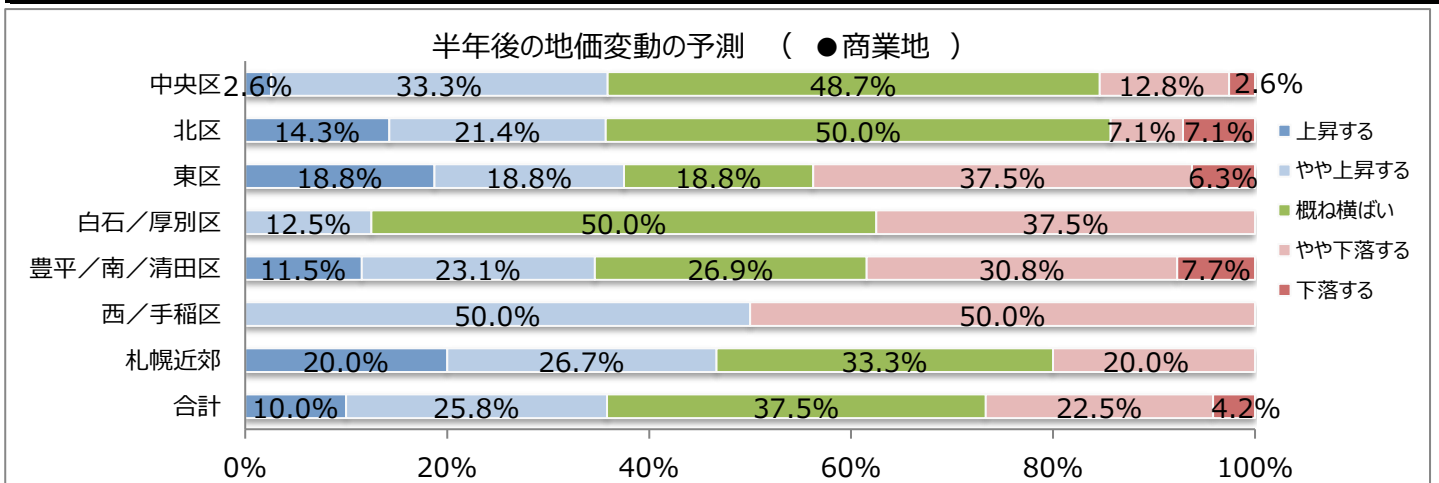
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

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	<b>41.0</b>	10 25.6%	14 35.9%	13 33.3%	2 5.1%	0 0.0%	39 100%	3	42
北区	<b>53.6</b>	7 50.0%	3 21.4%	2 14.3%	2 14.3%	0 0.0%	14 100%	1	15
東区	<b>9.4</b>	4 25.0%	2 12.5%	5 31.3%	3 18.8%	2 12.5%	16 100%	0	16
白石/厚別区	<b>42.9</b>	3 42.9%	1 14.3%	2 28.6%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	1	8
豊平/南/清田区	<b>24.0</b>	6 24.0%	7 28.0%	7 28.0%	3 12.0%	2 8.0%	25 100%	2	27
西/手稲区	<b>50.0</b>	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	1	3
札幌近郊	<b>50.0</b>	7 43.8%	3 18.8%	5 31.3%	1 6.3%	0 0.0%	16 100%	1	17
合計	<b>36.1</b>	38 31.9%	30 25.2%	35 29.4%	12 10.1%	4 3.4%	119 100%	9	128



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	<b>10.3</b>	1 2.6%	13 33.3%	19 48.7%	5 12.8%	1 2.6%	39 100%	3	42
北区	<b>14.3</b>	2 14.3%	3 21.4%	7 50.0%	1 7.1%	1 7.1%	14 100%	1	15
東区	<b>3.1</b>	3 18.8%	3 18.8%	3 18.8%	6 37.5%	1 6.3%	16 100%	0	16
白石/厚別区	<b>-12.5</b>	0 0.0%	1 12.5%	4 50.0%	3 37.5%	0 0.0%	8 100%	1	9
豊平/南/清田区	<b>0.0</b>	3 11.5%	6 23.1%	7 26.9%	8 30.8%	2 7.7%	26 100%	2	28
西/手稲区	<b>0.0</b>	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100%	1	3
札幌近郊	<b>23.3</b>	3 20.0%	4 26.7%	5 33.3%	3 20.0%	0 0.0%	15 100%	1	16
合計	<b>7.5</b>	12 10.0%	31 25.8%	45 37.5%	27 22.5%	5 4.2%	120 100%	9	129

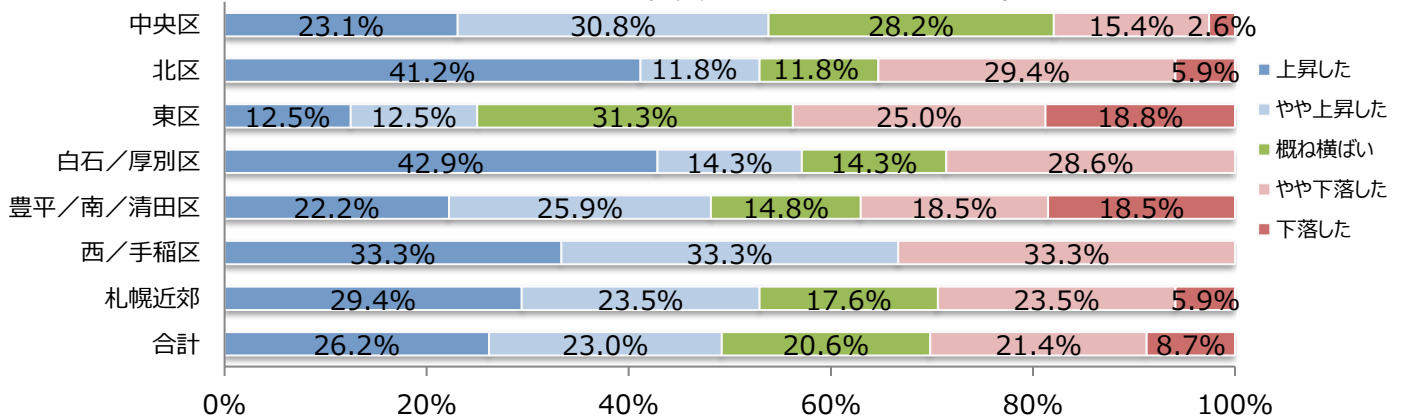


2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

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	<b>28.2</b>	9 23.1%	12 30.8%	11 28.2%	6 15.4%	1 2.6%	39 100%	3	42
北区	<b>26.5</b>	7 41.2%	2 11.8%	2 11.8%	5 29.4%	1 5.9%	17 100%	0	17
東区	<b>-12.5</b>	2 12.5%	2 12.5%	5 31.3%	4 25.0%	3 18.8%	16 100%	0	16
白石/厚別区	<b>35.7</b>	3 42.9%	1 14.3%	1 14.3%	2 28.6%	0 0.0%	7 100%	2	9
豊平/南/清田区	<b>7.4</b>	6 22.2%	7 25.9%	4 14.8%	5 18.5%	5 18.5%	27 100%	1	28
西/手稲区	<b>33.3</b>	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	3 100%	1	4
札幌近郊	<b>23.5</b>	5 29.4%	4 23.5%	3 17.6%	4 23.5%	1 5.9%	17 100%	0	17
合計	<b>18.3</b>	33 26.2%	29 23.0%	26 20.6%	27 21.4%	11 8.7%	126 100%	7	133

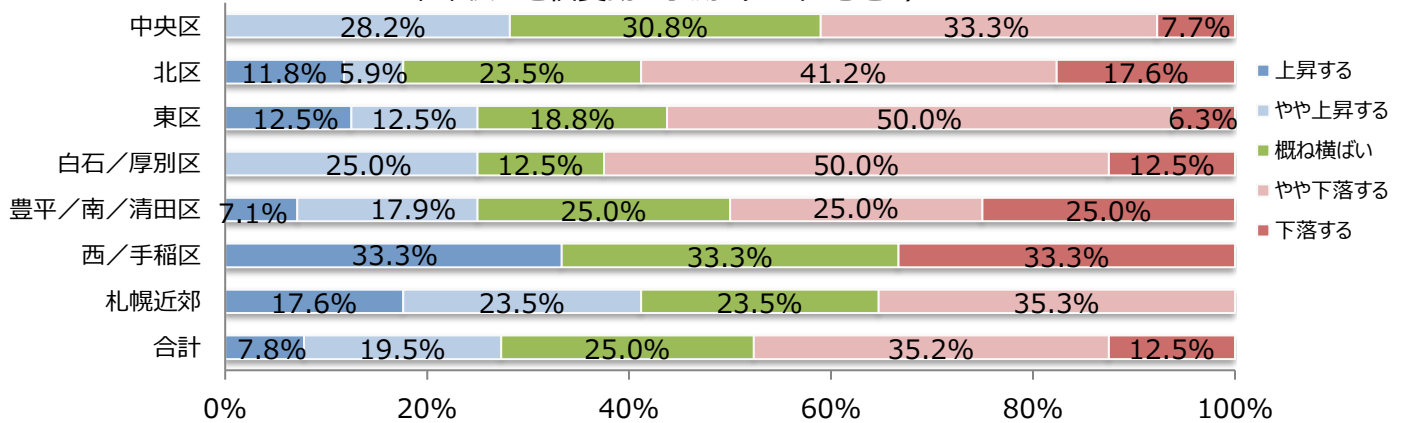
半年前と比較した地価変動の実感 ( ★住宅地 )



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	<b>-10.3</b>	0 0.0%	11 28.2%	12 30.8%	13 33.3%	3 7.7%	39 100%	3	42
北区	<b>-23.5</b>	2 11.8%	1 5.9%	4 23.5%	7 41.2%	3 17.6%	17 100%	0	17
東区	<b>-12.5</b>	2 12.5%	2 12.5%	3 18.8%	8 50.0%	1 6.3%	16 100%	0	16
白石/厚別区	<b>-25.0</b>	0 0.0%	2 25.0%	1 12.5%	4 50.0%	1 12.5%	8 100%	1	9
豊平/南/清田区	<b>-21.4</b>	2 7.1%	5 17.9%	7 25.0%	7 25.0%	7 25.0%	28 100%	0	28
西/手稲区	<b>0.0</b>	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	3 100%	1	4
札幌近郊	<b>11.8</b>	3 17.6%	4 23.5%	4 23.5%	6 35.3%	0 0.0%	17 100%	0	17
合計	<b>-12.5</b>	10 7.8%	25 19.5%	32 25.0%	45 35.2%	16 12.5%	128 100%	5	133

半年後の地価変動の予測 ( ★住宅地 )



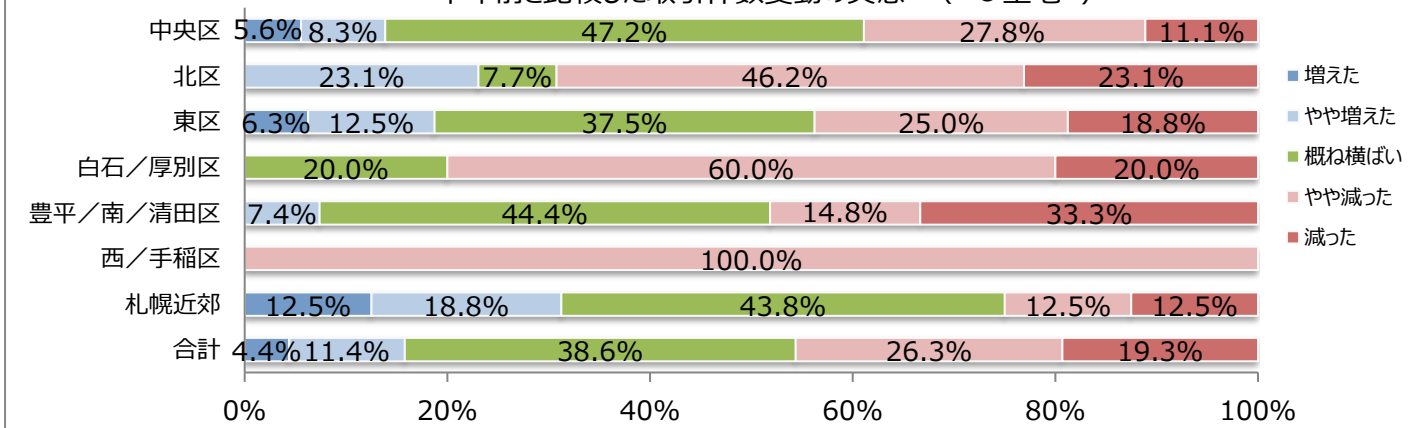
問4. 取引件数 ( ●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 )

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	-15.3	2	5.6%	3	8.3%	17	47.2%	10	27.8%	4	11.1%	36	100%	4	40
北区	-34.6	0	0.0%	3	23.1%	1	7.7%	6	46.2%	3	23.1%	13	100%	1	14
東区	-18.8	1	6.3%	2	12.5%	6	37.5%	4	25.0%	3	18.8%	16	100%	0	16
白石/厚別区	-50.0	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	5	100%	3	8
豊平/南/清田区	-37.0	0	0.0%	2	7.4%	12	44.4%	4	14.8%	9	33.3%	27	100%	1	28
西/手稲区	-50.0	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	1	100%	3	4
札幌近郊	3.1	2	12.5%	3	18.8%	7	43.8%	2	12.5%	2	12.5%	16	100%	0	16
合計	-22.4	5	4.4%	13	11.4%	44	38.6%	30	26.3%	22	19.3%	114	100%	12	126

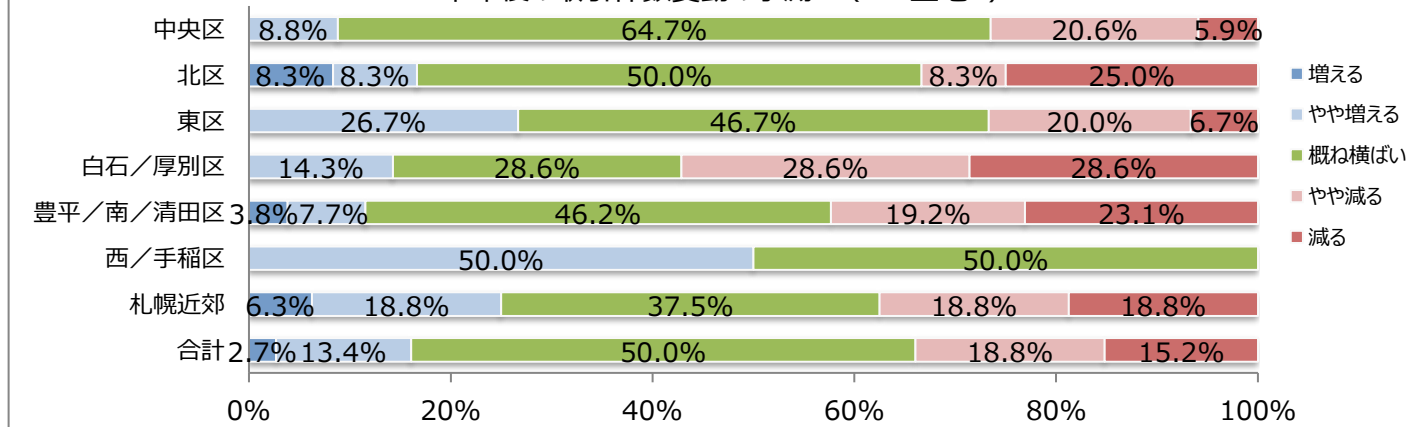
半年前と比較した取引件数変動の実感 ( ●土地 )



②●土地 半年後の取引件数変動の予測

エリア	DI値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計	わからない 無回答	合計	
中央区	-11.8	0	0.0%	3	8.8%	22	64.7%	7	20.6%	2	5.9%	34	100%	3	37
北区	-16.7	1	8.3%	1	8.3%	6	50.0%	1	8.3%	3	25.0%	12	100%	1	13
東区	-3.3	0	0.0%	4	26.7%	7	46.7%	3	20.0%	1	6.7%	15	100%	0	15
白石/厚別区	-35.7	0	0.0%	1	14.3%	2	28.6%	2	28.6%	2	28.6%	7	100%	1	8
豊平/南/清田区	-25.0	1	3.8%	2	7.7%	12	46.2%	5	19.2%	6	23.1%	26	100%	2	28
西/手稲区	25.0	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%	1	3
札幌近郊	-12.5	1	6.3%	3	18.8%	6	37.5%	3	18.8%	3	18.8%	16	100%	1	17
合計	-15.2	3	2.7%	15	13.4%	56	50.0%	21	18.8%	17	15.2%	112	100%	9	121

半年後の取引件数変動の予測 ( ●土地 )

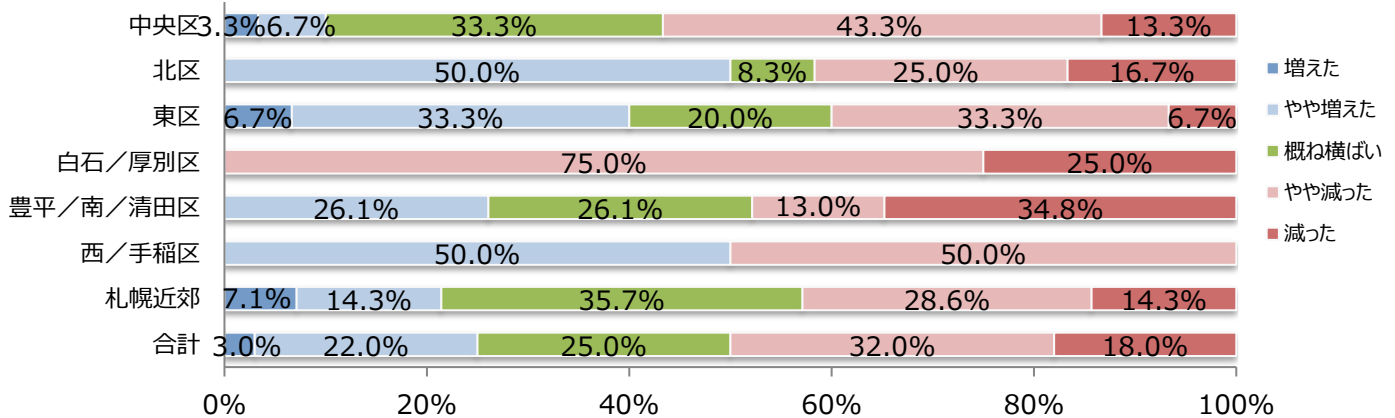


## 2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

### 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	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	<b>-28.3</b>	1 3.3%	2 6.7%	10 33.3%	13 43.3%	4 13.3%	30 100%	6	36
北区	<b>-4.2</b>	0 0.0%	6 50.0%	1 8.3%	3 25.0%	2 16.7%	12 100%	2	14
東区	<b>0.0</b>	1 6.7%	5 33.3%	3 20.0%	5 33.3%	1 6.7%	15 100%	0	15
白石/厚別区	<b>-62.5</b>	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	1 25.0%	4 100%	4	8
豊平/南/清田区	<b>-28.3</b>	0 0.0%	6 26.1%	6 26.1%	3 13.0%	8 34.8%	23 100%	4	27
西/手稲区	<b>0.0</b>	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100%	2	4
札幌近郊	<b>-14.3</b>	1 7.1%	2 14.3%	5 35.7%	4 28.6%	2 14.3%	14 100%	1	15
合計	<b>-20.0</b>	3 3.0%	22 22.0%	25 25.0%	32 32.0%	18 18.0%	100 100%	19	119

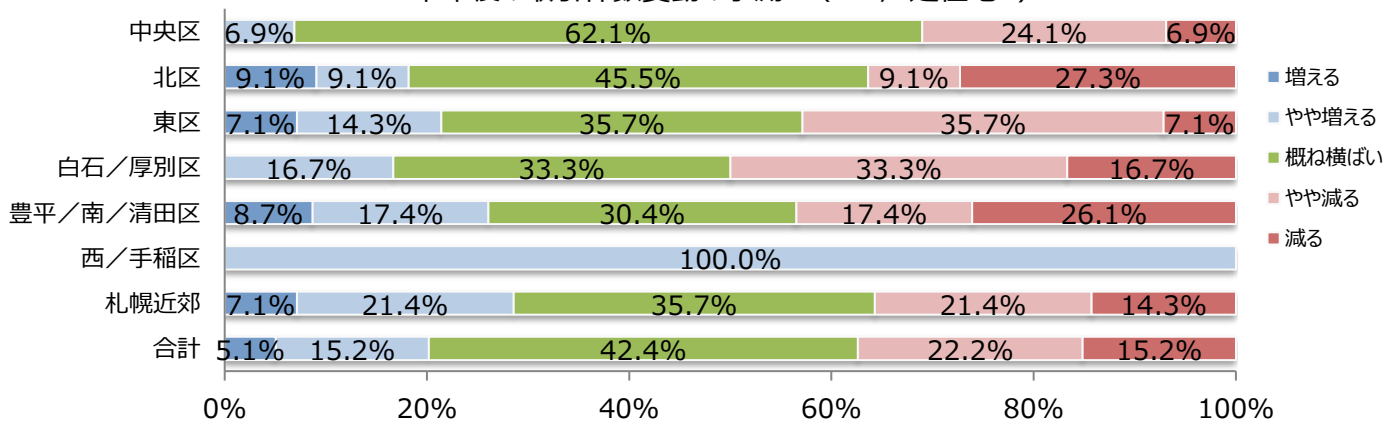
半年前と比較した取引件数変動の実感 ( ★戸建住宅 )



### ②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>-15.5</b>	0 0.0%	2 6.9%	18 62.1%	7 24.1%	2 6.9%	29 100%	7	36
北区	<b>-18.2</b>	1 9.1%	1 9.1%	5 45.5%	1 9.1%	3 27.3%	11 100%	3	14
東区	<b>-10.7</b>	1 7.1%	2 14.3%	5 35.7%	5 35.7%	1 7.1%	14 100%	1	15
白石/厚別区	<b>-25.0</b>	0 0.0%	1 16.7%	2 33.3%	2 33.3%	1 16.7%	6 100%	3	9
豊平/南/清田区	<b>-17.4</b>	2 8.7%	4 17.4%	7 30.4%	4 17.4%	6 26.1%	23 100%	4	27
西/手稲区	<b>50.0</b>	0 0.0%	2 100%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	2	4
札幌近郊	<b>-7.1</b>	1 7.1%	3 21.4%	5 35.7%	3 21.4%	2 14.3%	14 100%	1	15
合計	<b>-13.6</b>	5 5.1%	15 15.2%	42 42.4%	22 22.2%	15 15.2%	99 100%	21	120

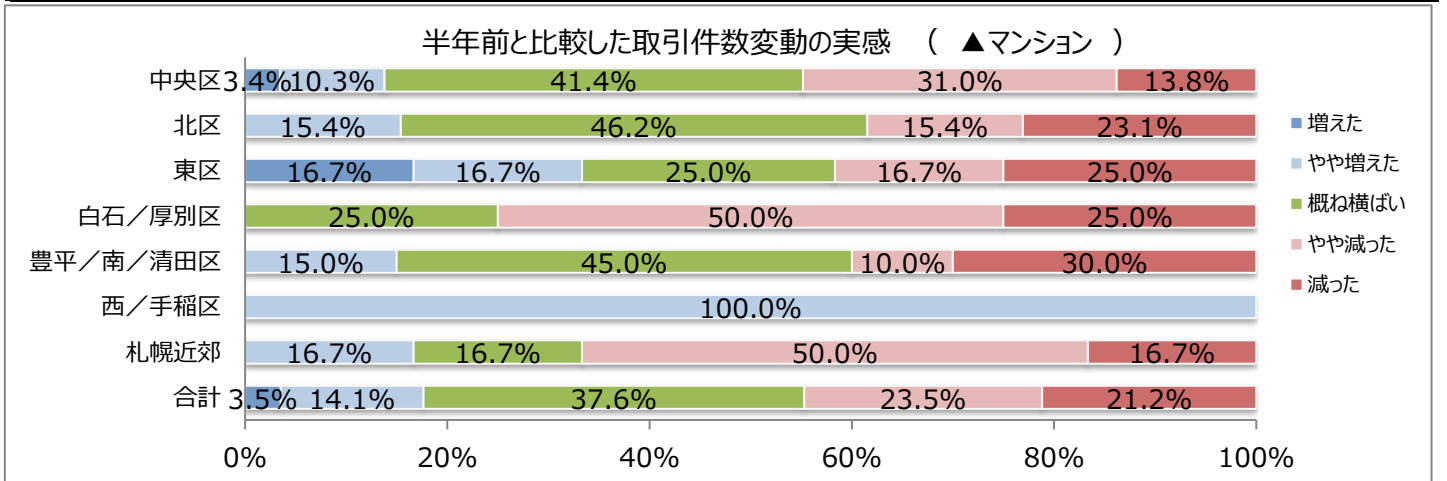
半年後の取引件数変動の予測 ( ★戸建住宅 )



### 3) ▲マンション 取扱い件数変動の実感と変動の予測

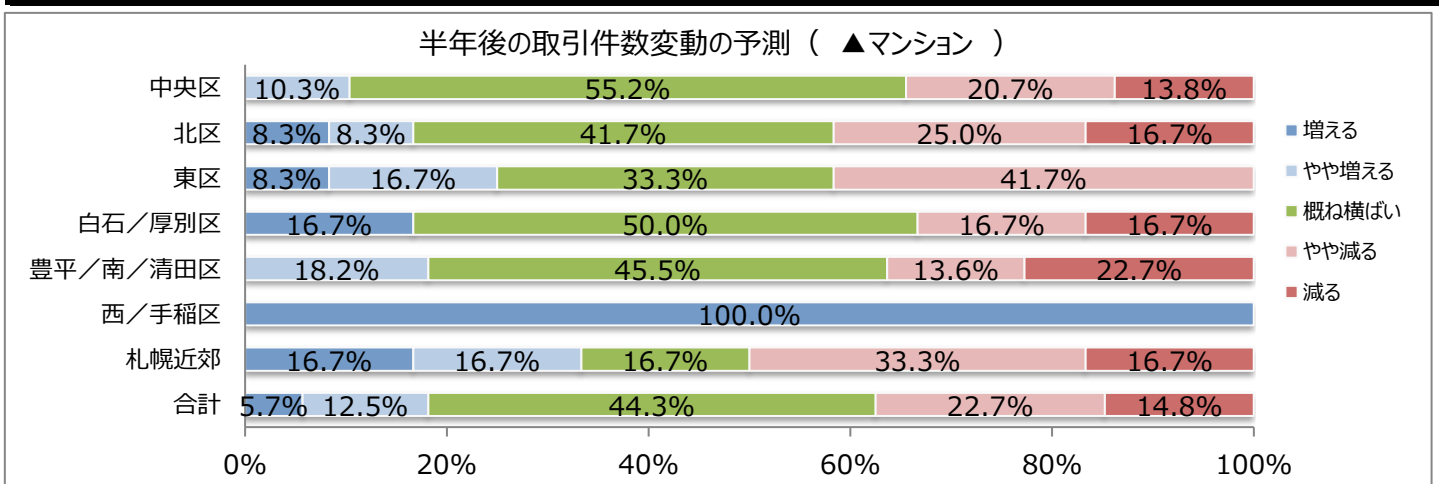
#### ①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	<b>-20.7</b>	1 3.4%	3 10.3%	12 41.4%	9 31.0%	4 13.8%	29 100%	6	35
北区	<b>-23.1</b>	0 0.0%	2 15.4%	6 46.2%	2 15.4%	3 23.1%	13 100%	1	14
東区	<b>-8.3</b>	2 16.7%	2 16.7%	3 25.0%	2 16.7%	3 25.0%	12 100%	3	15
白石/厚別区	<b>-50.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	4 100%	4	8
豊平/南/清田区	<b>-27.5</b>	0 0.0%	3 15.0%	9 45.0%	2 10.0%	6 30.0%	20 100%	6	26
西/手稲区	<b>50.0</b>	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
札幌近郊	<b>-33.3</b>	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	3 50.0%	1 16.7%	6 100%	4	10
合計	<b>-22.4</b>	3 3.5%	12 14.1%	32 37.6%	20 23.5%	18 21.2%	85 100%	26	111



#### 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	<b>-19.0</b>	0 0.0%	3 10.3%	16 55.2%	6 20.7%	4 13.8%	29 100%	7	36
北区	<b>-16.7</b>	1 8.3%	1 8.3%	5 41.7%	3 25.0%	2 16.7%	12 100%	2	14
東区	<b>-4.2</b>	1 8.3%	2 16.7%	4 33.3%	5 41.7%	0 0.0%	12 100%	3	15
白石/厚別区	<b>-8.3</b>	1 16.7%	0 0.0%	3 50.0%	1 16.7%	1 16.7%	6 100%	3	9
豊平/南/清田区	<b>-20.5</b>	0 0.0%	4 18.2%	10 45.5%	3 13.6%	5 22.7%	22 100%	5	27
西/手稲区	<b>100.0</b>	1 100%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
札幌近郊	<b>-8.3</b>	1 16.7%	1 16.7%	1 16.7%	2 33.3%	1 16.7%	6 100%	4	10
合計	<b>-14.2</b>	5 5.7%	11 12.5%	39 44.3%	20 22.7%	13 14.8%	88 100%	26	114

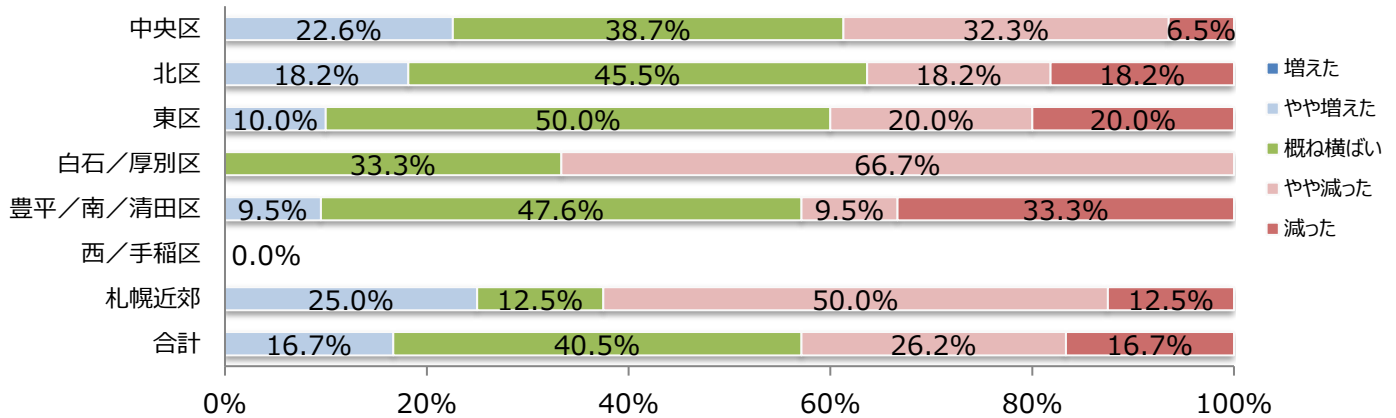


4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

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	-11.3	0 0.0%	7 22.6%	12 38.7%	10 32.3%	2 6.5%	31 100%	8	39
北区	-18.2	0 0.0%	2 18.2%	5 45.5%	2 18.2%	2 18.2%	11 100%	3	14
東区	-25.0	0 0.0%	1 10.0%	5 50.0%	2 20.0%	2 20.0%	10 100%	5	15
白石/厚別区	-33.3	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100%	5	8
豊平/南/清田区	-33.3	0 0.0%	2 9.5%	10 47.6%	2 9.5%	7 33.3%	21 100%	6	27
西/手稲区		0	0	0	0	0	0	2	2
札幌近郊	-25.0	0 0.0%	2 25.0%	1 12.5%	4 50.0%	1 12.5%	8 100%	4	12
合計	-21.4	0 0.0%	14 16.7%	34 40.5%	22 26.2%	14 16.7%	84 100%	33	117

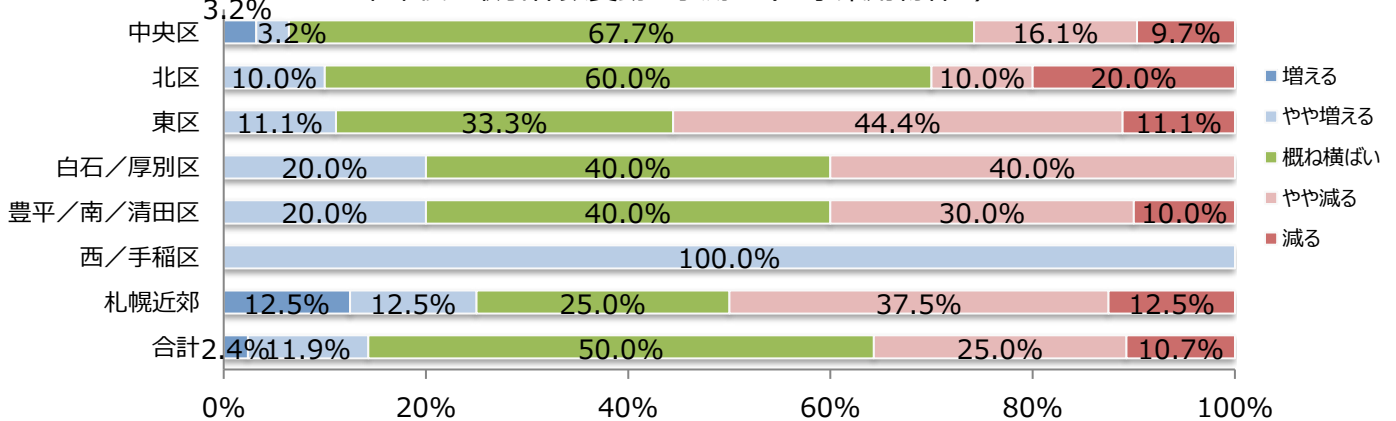
半年前と比較した取引件数変動の実感 ( ■事業用物件 )



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	-12.9	1 3.2%	1 3.2%	21 67.7%	5 16.1%	3 9.7%	31 100%	8	39
北区	-20.0	0 0.0%	1 10.0%	6 60.0%	1 10.0%	2 20.0%	10 100%	4	14
東区	-27.8	0 0.0%	1 11.1%	3 33.3%	4 44.4%	1 11.1%	9 100%	6	15
白石/厚別区	-10.0	0 0.0%	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
豊平/南/清田区	-15.0	0 0.0%	4 20.0%	8 40.0%	6 30.0%	2 10.0%	20 100%	6	26
西/手稲区	50.0	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	1	2
札幌近郊	-12.5	1 12.5%	1 12.5%	2 25.0%	3 37.5%	1 12.5%	8 100%	4	12
合計	-14.9	2 2.4%	10 11.9%	42 50.0%	21 25.0%	9 10.7%	84 100%	32	116

半年後の取引件数変動の予測 ( ■事業用物件 )



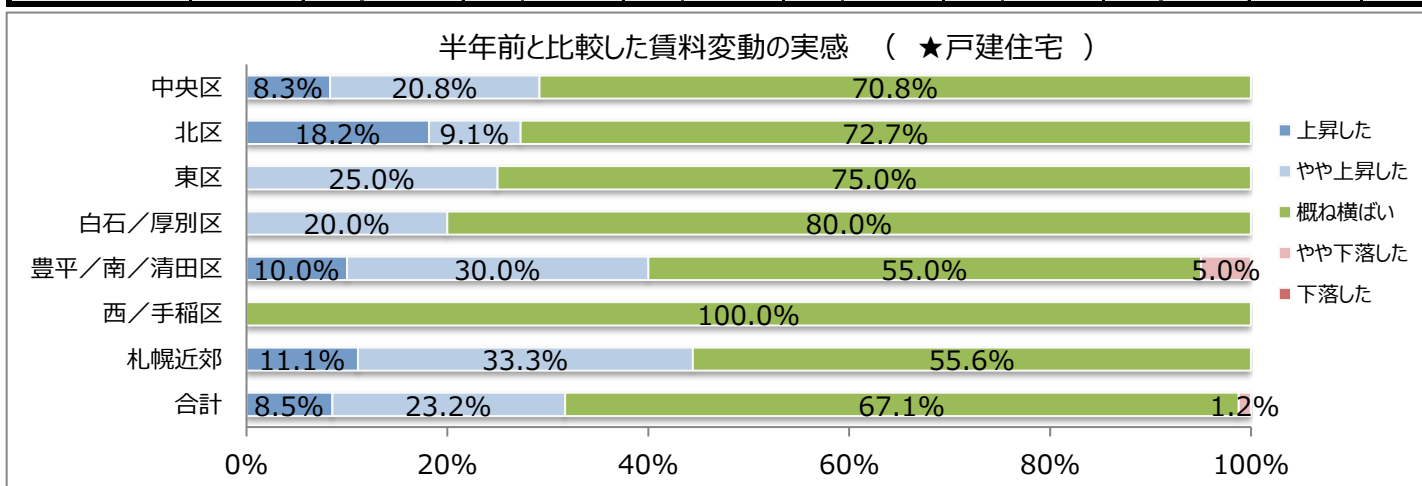


問5. 賃料 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 )

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

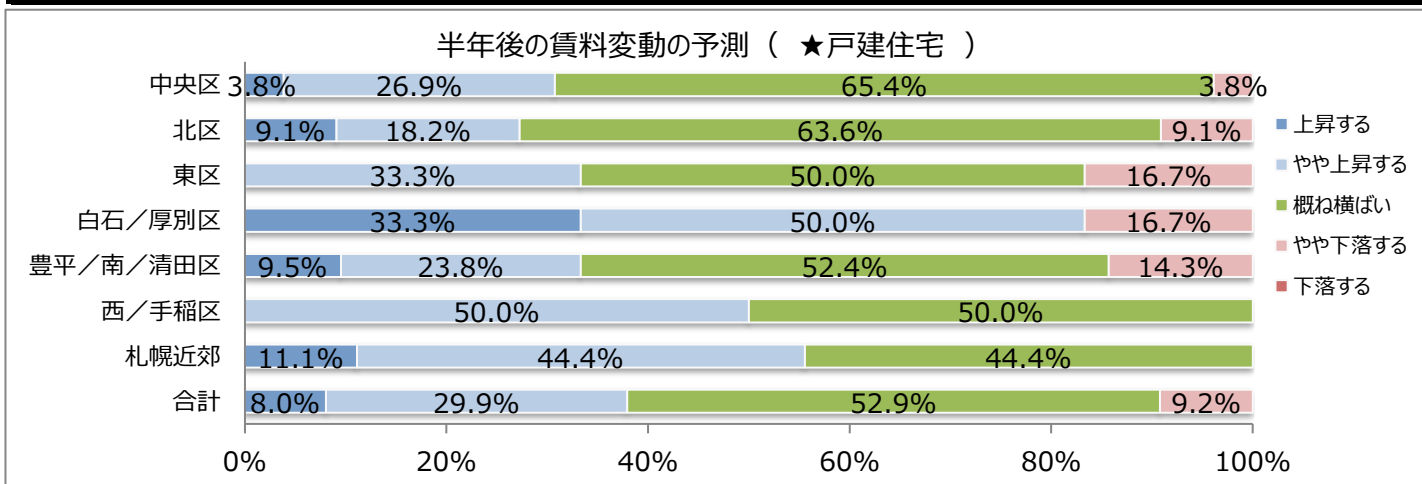
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

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	<b>18.8</b>	2	8.3%	5	20.8%	17	70.8%	0	0.0%	0	0.0%	24	100%	15	39
北区	<b>22.7</b>	2	18.2%	1	9.1%	8	72.7%	0	0.0%	0	0.0%	11	100%	2	13
東区	<b>12.5</b>	0	0.0%	3	25.0%	9	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	12	100%	3	15
白石/厚別区	<b>10.0</b>	0	0.0%	1	20.0%	4	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>22.5</b>	2	10.0%	6	30.0%	11	55.0%	1	5.0%	0	0.0%	20	100%	6	26
西/手稲区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	2	3
札幌近郊	<b>27.8</b>	1	11.1%	3	33.3%	5	55.6%	0	0.0%	0	0.0%	9	100%	5	14
合計	<b>19.5</b>	7	8.5%	19	23.2%	55	67.1%	1	1.2%	0	0.0%	82	100%	36	118



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

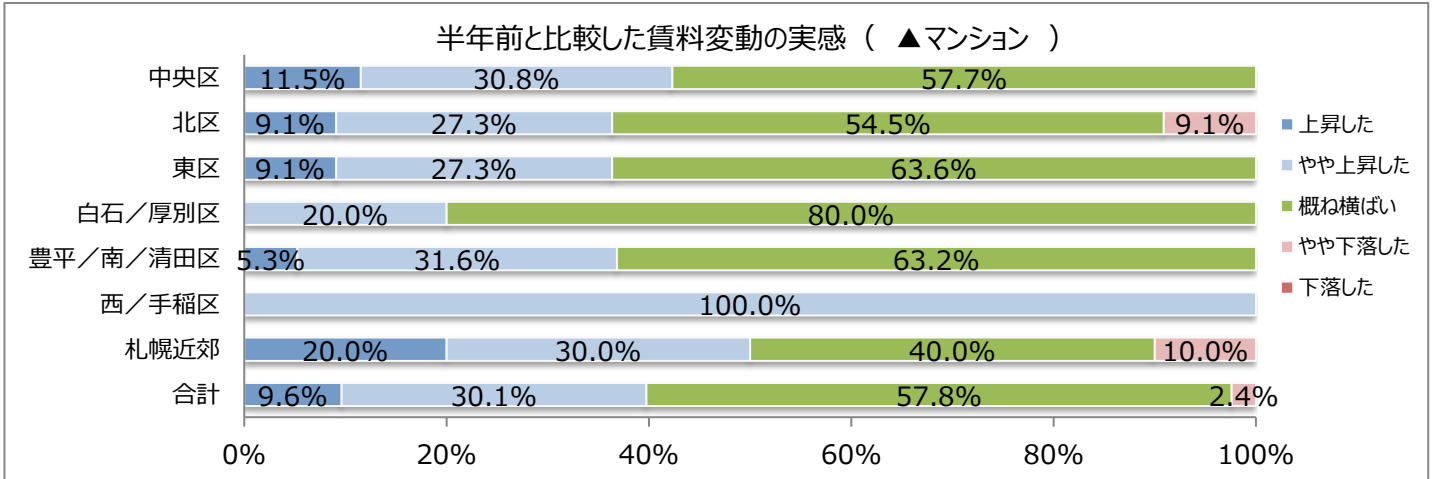
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計		わからない 無回答	合計
中央区	<b>15.4</b>	1	3.8%	7	26.9%	17	65.4%	1	3.8%	0	0.0%	26	100%	13	39
北区	<b>13.6</b>	1	9.1%	2	18.2%	7	63.6%	1	9.1%	0	0.0%	11	100%	2	13
東区	<b>8.3</b>	0	0.0%	4	33.3%	6	50.0%	2	16.7%	0	0.0%	12	100%	3	15
白石/厚別区	<b>50.0</b>	2	33.3%	3	50.0%	0	0.0%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	2	8
豊平/南/清田区	<b>14.3</b>	2	9.5%	5	23.8%	11	52.4%	3	14.3%	0	0.0%	21	100%	5	26
西/手稲区	<b>25.0</b>	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%	1	3
札幌近郊	<b>33.3</b>	1	11.1%	4	44.4%	4	44.4%	0	0.0%	0	0.0%	9	100%	6	15
合計	<b>18.4</b>	7	8.0%	26	29.9%	46	52.9%	8	9.2%	0	0.0%	87	100%	32	119



## 2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

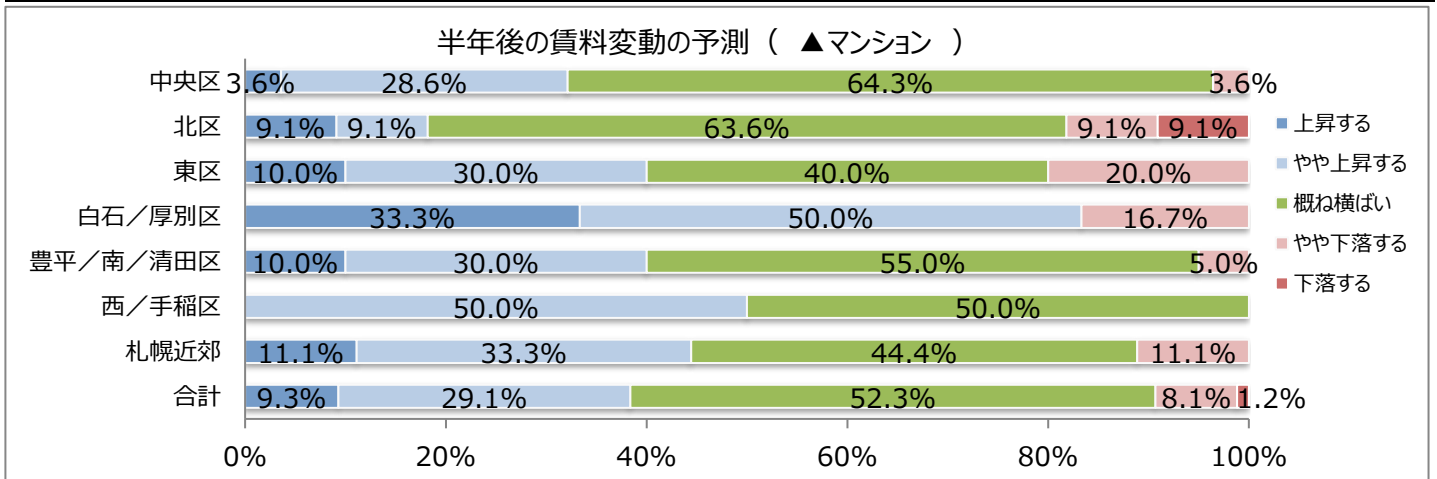
### ①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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	<b>26.9</b>	3	11.5%	8	30.8%	15	57.7%	0	0.0%	0	0.0%	26	100%	10	36
北区	<b>18.2</b>	1	9.1%	3	27.3%	6	54.5%	1	9.1%	0	0.0%	11	100%	2	13
東区	<b>22.7</b>	1	9.1%	3	27.3%	7	63.6%	0	0.0%	0	0.0%	11	100%	3	14
白石/厚別区	<b>10.0</b>	0	0.0%	1	20.0%	4	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>21.1</b>	1	5.3%	6	31.6%	12	63.2%	0	0.0%	0	0.0%	19	100%	7	26
西/手稲区	<b>50.0</b>	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	2	3
札幌近郊	<b>30.0</b>	2	20.0%	3	30.0%	4	40.0%	1	10.0%	0	0.0%	10	100%	4	14
合計	<b>23.5</b>	8	9.6%	25	30.1%	48	57.8%	2	2.4%	0	0.0%	83	100%	31	114



### ②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

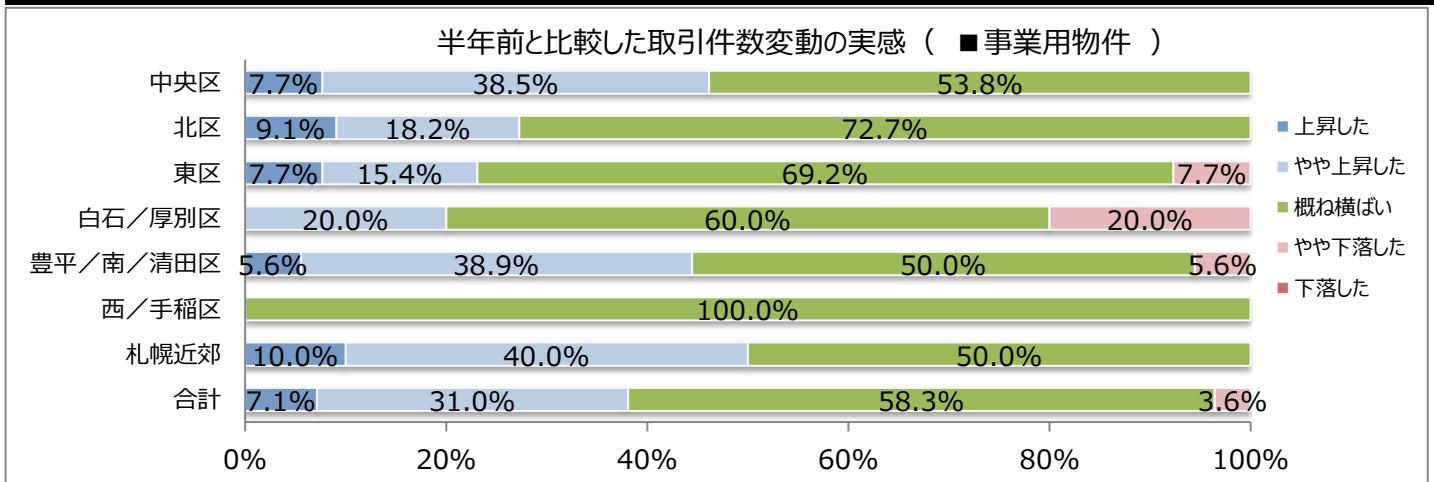
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計	わからない 無回答	合計	
中央区	<b>16.1</b>	1	3.6%	8	28.6%	18	64.3%	1	3.6%	0	0.0%	28	100%	8	36
北区	<b>0.0</b>	1	9.1%	1	9.1%	7	63.6%	1	9.1%	1	9.1%	11	100%	2	13
東区	<b>15.0</b>	1	10.0%	3	30.0%	4	40.0%	2	20.0%	0	0.0%	10	100%	4	14
白石/厚別区	<b>50.0</b>	2	33.3%	3	50.0%	0	0.0%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	2	8
豊平/南/清田区	<b>22.5</b>	2	10.0%	6	30.0%	11	55.0%	1	5.0%	0	0.0%	20	100%	6	26
西/手稲区	<b>25.0</b>	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%	1	3
札幌近郊	<b>22.2</b>	1	11.1%	3	33.3%	4	44.4%	1	11.1%	0	0.0%	9	100%	5	14
合計	<b>18.6</b>	8	9.3%	25	29.1%	45	52.3%	7	8.1%	1	1.2%	86	100%	28	114



### 3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

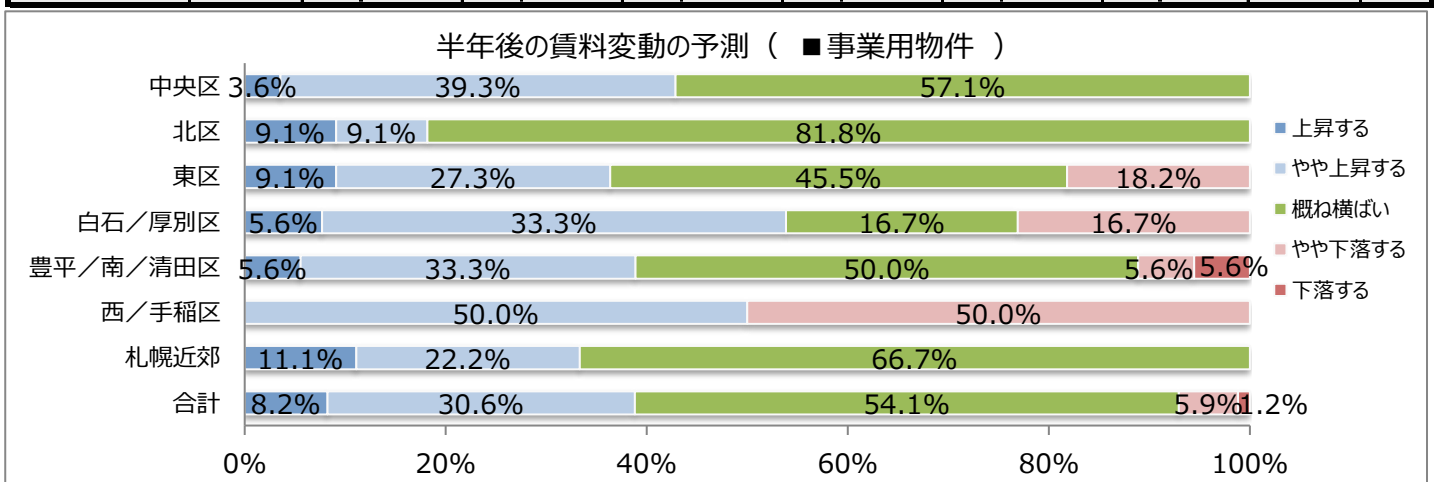
#### ① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	<b>26.9</b>	2	7.7%	10	38.5%	14	53.8%	0	0.0%	0	0.0%	26	100%	10	36
北区	<b>18.2</b>	1	9.1%	2	18.2%	8	72.7%	0	0.0%	0	0.0%	11	100%	3	14
東区	<b>11.5</b>	1	7.7%	2	15.4%	9	69.2%	1	7.7%	0	0.0%	13	100%	3	16
白石/厚別区	<b>0.0</b>	0	0.0%	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>22.2</b>	1	5.6%	7	38.9%	9	50.0%	1	5.6%	0	0.0%	18	100%	8	26
西/手稲区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	2	3
札幌近郊	<b>30.0</b>	1	10.0%	4	40.0%	5	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%	4	14
合計	<b>20.8</b>	6	7.1%	26	31.0%	49	58.3%	3	3.6%	0	0.0%	84	100%	33	117



#### 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	<b>23.2</b>	1	3.6%	11	39.3%	16	57.1%	0	0.0%	0	0.0%	28	100%	8	36
北区	<b>13.6</b>	1	9.1%	1	9.1%	9	81.8%	0	0.0%	0	0.0%	11	100%	3	14
東区	<b>13.6</b>	1	9.1%	3	27.3%	5	45.5%	2	18.2%	0	0.0%	11	100%	4	15
白石/厚別区	<b>41.7</b>	2	33.3%	2	33.3%	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	2	8
豊平/南/清田区	<b>13.9</b>	1	5.6%	6	33.3%	9	50.0%	1	5.6%	1	5.6%	18	100%	8	26
西/手稲区	<b>0.0</b>	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	2	100%	1	3
札幌近郊	<b>22.2</b>	1	11.1%	2	22.2%	6	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	9	100%	5	14
合計	<b>19.4</b>	7	8.2%	26	30.6%	46	54.1%	5	5.9%	1	1.2%	85	100%	31	116

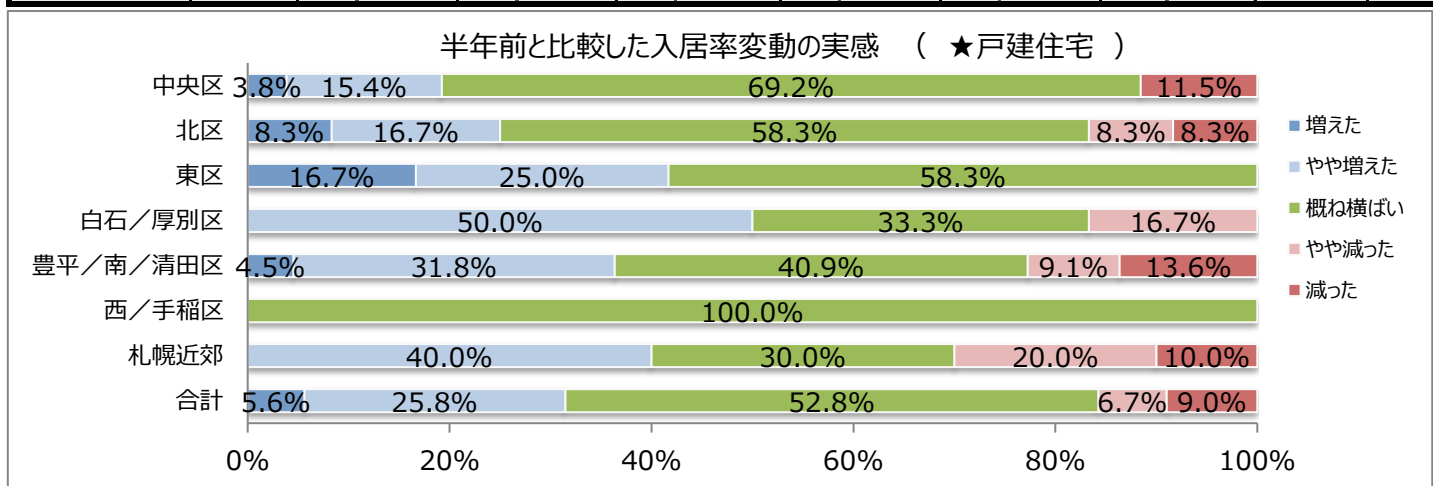


問6. 空室 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 )

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

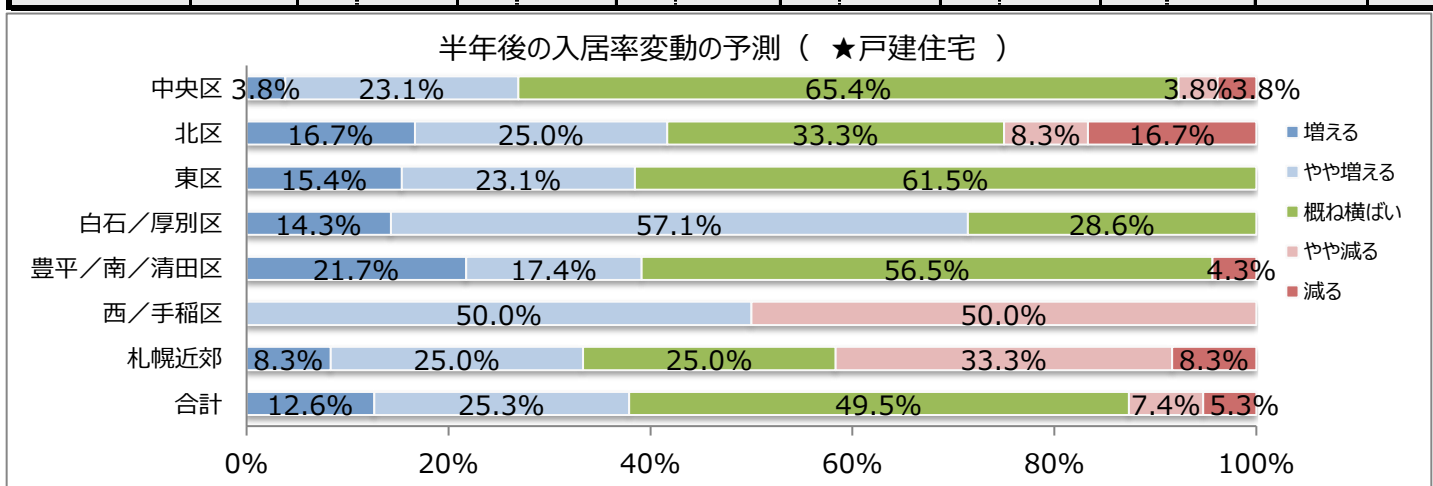
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

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	<b>0.0</b>	1 3.8%	4 15.4%	18 69.2%	0 0.0%	3 11.5%	26 100%	14	40
北区	<b>4.2</b>	1 8.3%	2 16.7%	7 58.3%	1 8.3%	1 8.3%	12 100%	2	14
東区	<b>29.2</b>	2 16.7%	3 25.0%	7 58.3%	0 0.0%	0 0.0%	12 100%	3	15
白石/厚別区	<b>16.7</b>	0 0.0%	3 50.0%	2 33.3%	1 16.7%	0 0.0%	6 100%	2	8
豊平/南/清田区	<b>2.3</b>	1 4.5%	7 31.8%	9 40.9%	2 9.1%	3 13.6%	22 100%	5	27
西/手稲区	<b>0.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
札幌近郊	<b>0.0</b>	0 0.0%	4 40.0%	3 30.0%	2 20.0%	1 10.0%	10 100%	4	14
合計	<b>6.2</b>	5 5.6%	23 25.8%	47 52.8%	6 6.7%	8 9.0%	89 100%	32	121



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)

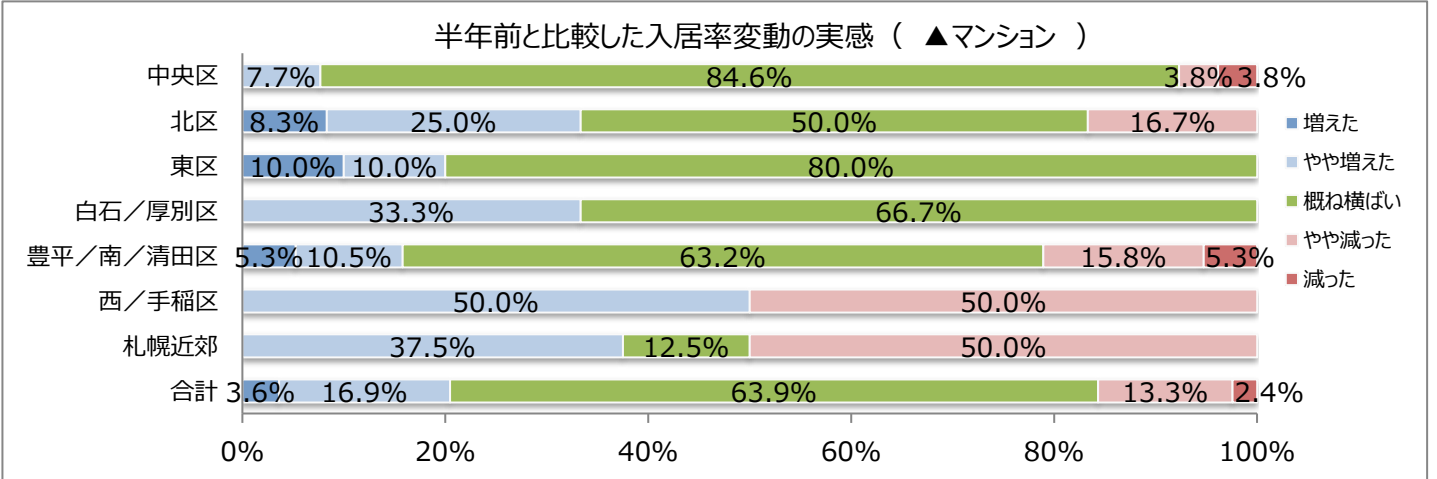
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>9.6</b>	1 3.8%	6 23.1%	17 65.4%	1 3.8%	1 3.8%	26 100%	14	40
北区	<b>8.3</b>	2 16.7%	3 25.0%	4 33.3%	1 8.3%	2 16.7%	12 100%	2	14
東区	<b>26.9</b>	2 15.4%	3 23.1%	8 61.5%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	2	15
白石/厚別区	<b>42.9</b>	1 14.3%	4 57.1%	2 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	1	8
豊平/南/清田区	<b>26.1</b>	5 21.7%	4 17.4%	13 56.5%	0 0.0%	1 4.3%	23 100%	4	27
西/手稲区	<b>0.0</b>	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100%	1	3
札幌近郊	<b>-4.2</b>	1 8.3%	3 25.0%	3 25.0%	4 33.3%	1 8.3%	12 100%	2	14
合計	<b>16.3</b>	12 12.6%	24 25.3%	47 49.5%	7 7.4%	5 5.3%	95 100%	26	121



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

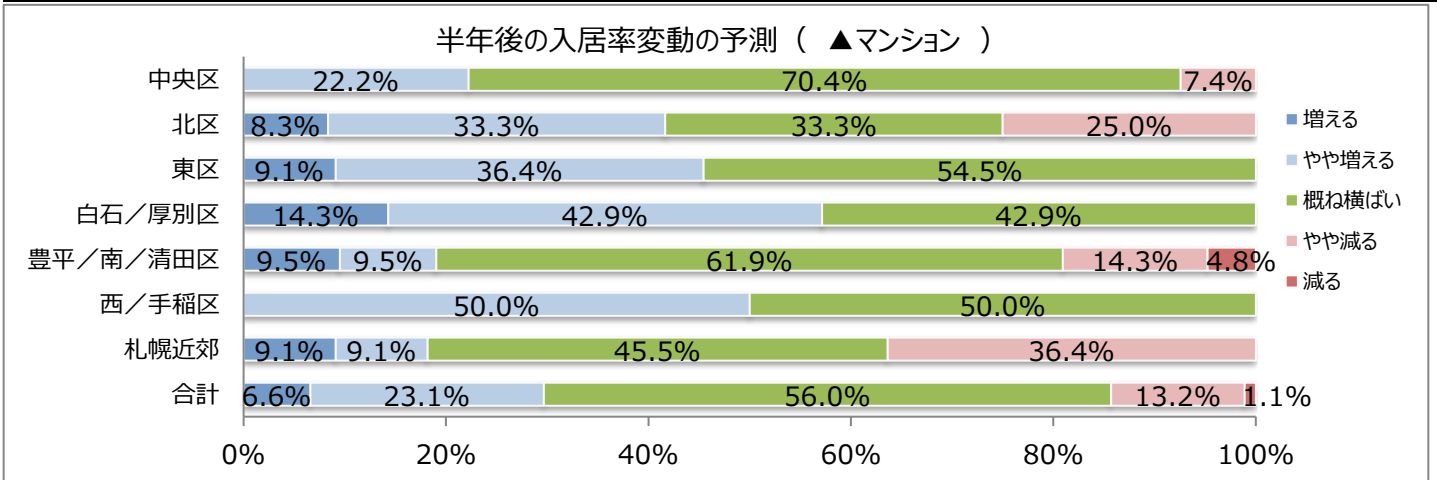
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加 = 空室率の減少)

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	0 0.0%	2 7.7%	22 84.6%	1 3.8%	1 3.8%	26 100%	11	37
北区	12.5	1 8.3%	3 25.0%	6 50.0%	2 16.7%	0 0.0%	12 100%	3	15
東区	15.0	1 10.0%	1 10.0%	8 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	4	14
白石/厚別区	16.7	0 0.0%	2 33.3%	4 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	2	8
豊平/南/清田区	-2.6	1 5.3%	2 10.5%	12 63.2%	3 15.8%	1 5.3%	19 100%	8	27
西/手稲区	0.0	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100%	1	3
札幌近郊	-6.3	0 0.0%	3 37.5%	1 12.5%	4 50.0%	0 0.0%	8 100%	5	13
合計	3.0	3 3.6%	14 16.9%	53 63.9%	11 13.3%	2 2.4%	83 100%	34	117



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)

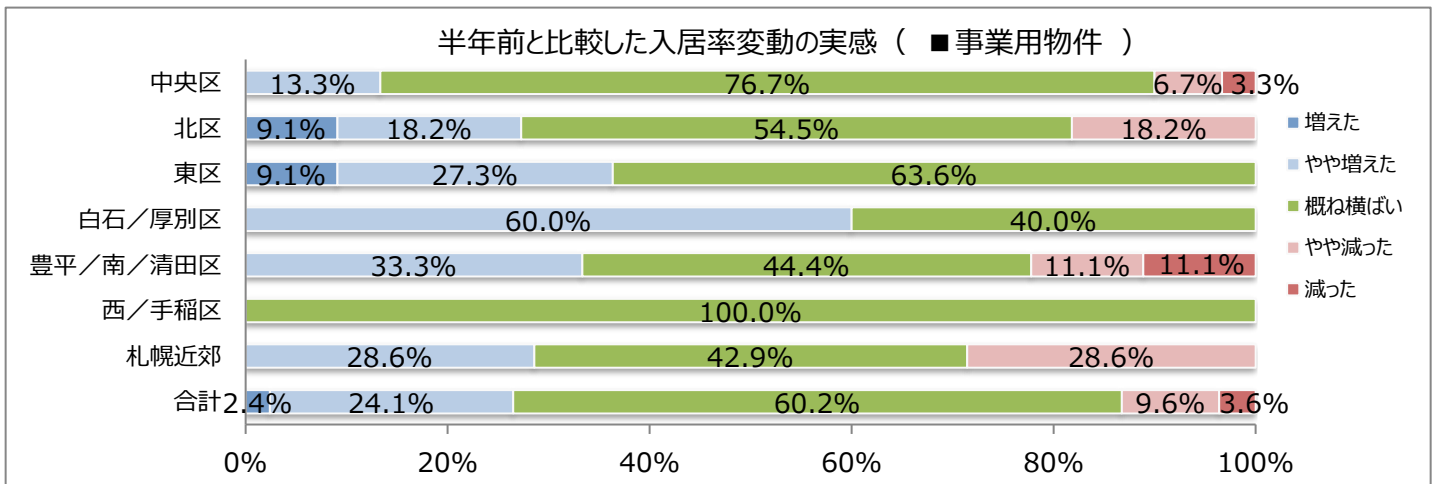
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	7.4	0 0.0%	6 22.2%	19 70.4%	2 7.4%	0 0.0%	27 100%	10	37
北区	12.5	1 8.3%	4 33.3%	4 33.3%	3 25.0%	0 0.0%	12 100%	3	15
東区	27.3	1 9.1%	4 36.4%	6 54.5%	0 0.0%	0 0.0%	11 100%	3	14
白石/厚別区	35.7	1 14.3%	3 42.9%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	1	8
豊平/南/清田区	2.4	2 9.5%	2 9.5%	13 61.9%	3 14.3%	1 4.8%	21 100%	6	27
西/手稲区	25.0	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	1	3
札幌近郊	-4.5	1 9.1%	1 9.1%	5 45.5%	4 36.4%	0 0.0%	11 100%	3	14
合計	10.4	6 6.6%	21 23.1%	51 56.0%	12 13.2%	1 1.1%	91 100%	27	118



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

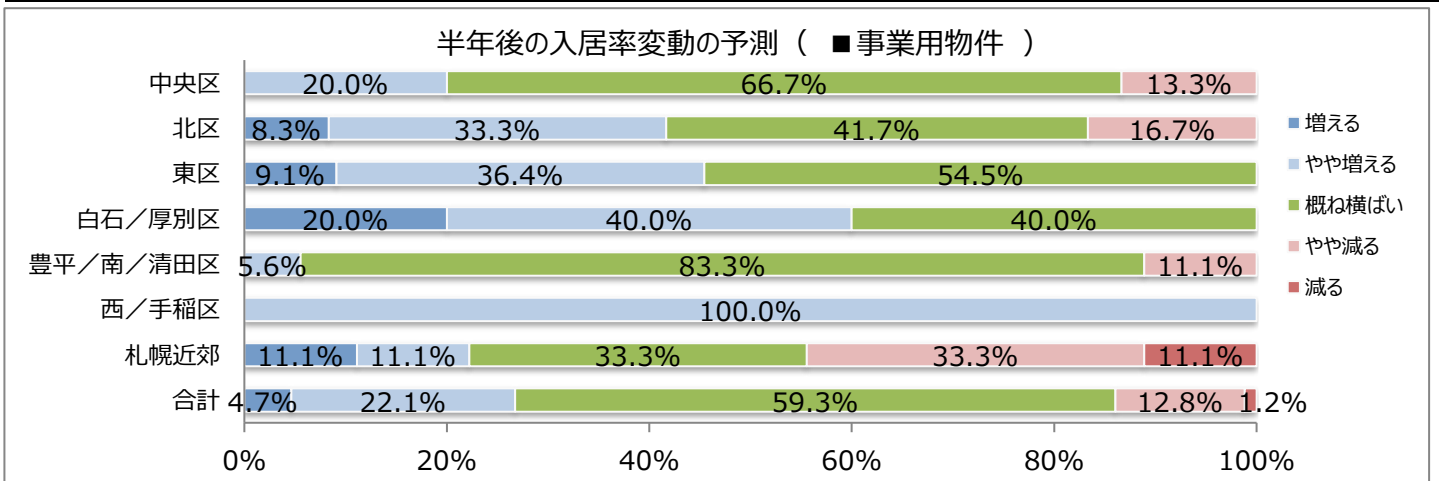
① ■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加 = 空室率の減少)

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	<b>0.0</b>	0 0.0%	4 13.3%	23 76.7%	2 6.7%	1 3.3%	30 100%	7	37
北区	<b>9.1</b>	1 9.1%	2 18.2%	6 54.5%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	4	15
東区	<b>22.7</b>	1 9.1%	3 27.3%	7 63.6%	0 0.0%	0 0.0%	11 100%	4	15
白石/厚別区	<b>30.0</b>	0 0.0%	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>0.0</b>	0 0.0%	6 33.3%	8 44.4%	2 11.1%	2 11.1%	18 100%	9	27
西/手稲区	<b>0.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
札幌近郊	<b>0.0</b>	0 0.0%	2 28.6%	3 42.9%	2 28.6%	0 0.0%	7 100%	5	12
合計	<b>6.0</b>	2 2.4%	20 24.1%	50 60.2%	8 9.6%	3 3.6%	83 100%	34	117



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	<b>3.3</b>	0 0.0%	6 20.0%	20 66.7%	4 13.3%	0 0.0%	30 100%	7	37
北区	<b>16.7</b>	1 8.3%	4 33.3%	5 41.7%	2 16.7%	0 0.0%	12 100%	3	15
東区	<b>27.3</b>	1 9.1%	4 36.4%	6 54.5%	0 0.0%	0 0.0%	11 100%	4	15
白石/厚別区	<b>40.0</b>	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>-2.8</b>	0 0.0%	1 5.6%	15 83.3%	2 11.1%	0 0.0%	18 100%	7	25
西/手稲区	<b>50.0</b>	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
札幌近郊	<b>-11.1</b>	1 11.1%	1 11.1%	3 33.3%	3 33.3%	1 11.1%	9 100%	3	12
合計	<b>8.1</b>	4 4.7%	19 22.1%	51 59.3%	11 12.8%	1 1.2%	86 100%	29	115



**問8. 建築価格やエネルギーコストの上昇など物価高により、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**

- マンションの価格が下がっている
- 札幌市内全域で土地の価格がコロナ前の平均2～3倍以上で売買価格(査定)が行われている
- 事業用地の需要は一定数あるものの住宅地等は需要が減り取引も減っている。高値の土地も売れ残りはじめているので今後下がっていくであろう
- 需要に見合わない高値の取引が増えすぎている傾向に消費者が嫌気をさすのは時間の問題
- 昨年と比べて取引件数が大幅に減少した
- 建築費が上がり、購入者が減っている
- 今のところ変わらない
- 札幌市中央区では取引価格が5%程度上がり、取引件数も10%程度減っている
- 物価高の影響は12カ月（1年）程度は続くのではないかと
- あまり変化は無い
- 札幌市中央区では購入見込客が減っている
- 人件費についても上昇している
- 札幌市全区で新築着工件数が減っている
- 建売住宅の価格が下がっている（在庫が多い為）
- 成約件数の減少
- 駐車場の燃料費が高騰。価格転化が出来ず収益性に影響が予想されます
- 建築価格の上昇により土地の価格の下落が予想される
- 買い控え
- 建築費が高い
- 成約件数の減少

### ◎ 札幌市北区

- 普通に生活するだけでも物価高の影響が出ており、貯蓄が作れない上に、建物建築コストが上昇していて新築・建売が全然売れていません。その分、貸家の反響が6月から良くなっています。ガソリンの補助金が切れる事に伴い、ガソリン単価の上昇に比例して、売買への反響がみるみる減っていきました
- まだ高値は続きそうだ
- 札幌市北区では取引価格が1～1.5割程度上がり、取引件数も3割程度減っている
- 札幌市北区では新築の着工件数が大幅減となっている
- 物価高の影響は1,2年程度は続くのではないか
- 新築賃貸マンションの賃料が高く、オススメしづらい
- 建築・リフォームコストが上がり、本体（土地・中古戸建等）の価格を下げなければ成約にならない！
- 建築費高騰により事業控えている
- コロナ時代に土地価格が上昇しすぎ昨年夏頃より現在に至るまで売り土地物件がものすごく増えている。値下げ再販も多い。近郊も同様
- 修繕費等のコスト上昇

### ◎ 札幌市東区

- 都市ガス敷設エリアが人気
- 事業用建物の管理が中心であるが、最近新築された建物の建築コストはやはり上昇しており、納期についても人出不足の影響か、延びた物件もあった
- 札幌市では取引価格が3～5割程度上がり、取引件数も3～4割程度減っている
- 札幌市では新築の着工件数が大幅減となっている
- 物価高の影響は3～5年程度は続くのではないか
- 土地が中々売れない
- 建物価格の上昇

### ◎ 札幌市白石区

- 資材の高騰により確実に賃貸・売買の賃料が上がっている（新・中古いずれも）
- 金利（長期）1%以上にならざるを得ない（日銀金利政策転換）で業界の消費マインドは確実に落ち込むと予想される

### ◎ 札幌市厚別区

- 札幌市厚別区では土地の流通が動きにくい状況となり市場在庫がかなりだぶついている



### ◎ 札幌市豊平区

- 建設費高騰のため、着工件数は今後も減少する
- 戸建（注文・分譲）の土地が非常に動きづらい状況です
- 新築が大幅に減った
- 賃料の増額が増えた
- 予定していた計画が延期されてしまった
- 利益が圧迫されております
- 取引価格に大きな影響があります。

### ◎ 札幌市南区

- 全体的に取引減っている。投資の減少
- 取引価格、件数ともに減る
- 札幌市東区では、建売価格が4,000万前後、高いもので4,000万中間くらいの価格となり在庫が増加している。→業者は買取りをストップしている、もしくは以前のような価格で購入できない
- 買取り、転売業者が価格をつり上げているが、購入層には高すぎて買う気がしないと収入と合っていない

### ◎ 札幌市西区

- 建築コストの上昇により、中高層マンションが建てられなくなった

### ◎ 札幌市手稲区

### ◎ 札幌市清田区

- 札幌市清田区では取引価格が20%上がり取引件数も10%増えている
- 販売価格が上昇した

### ◎札幌近郊

- 物価高の影響は今後当面続くのではないか
- 千歳上がっている。市内住宅地の大きい所は決まらない
- 物価高の影響及びラピダス進出によりますます高騰化になる
- 特に影響は出ていない
- 建売やアパート建築が減っている
- 高騰している

### ◎その他の地域

- リフォーム費用の上昇
- <北見市>2割5分上がり着工数も2割5分減。
- <北見市>若い人の申し出が（建売・新築住宅）少なくなってきた。これらは5年程度続くのでは。ただし公共工事が増えている（宮繕）
- 地方、交通の便が悪い所は取引件数が減っている

**問9．最近半年間の不動産市場で特徴的な事、補足など、率直な感想をお聞かせください。**

**◎札幌市中央区**

- 中古リフォーム済マンションの価格が下がってきてます
- 札幌市の所得水準には見合わない土地値が付けられている。住宅も事業用も外国人投資家に買い漁られる可能性がある。不動産事業者は手数料商売で一時的にうるおうかもしれないが、長期的にはデメリットの方が多くなるので、早めに土地価格を適正に戻すべきだと感じる。今、外国人投資家が狙っているのは物流倉庫の他、倉庫建設用地等、物流に関わるもの。
- 分譲マンション用地の仕入も高値が続きデベロッパーへの売却が進んでいない
- 物件価格が高く、動きがにぶい
- ラピダスの進出により、期待感から強気な売り手が多くみられる
- 新築戸建住宅においては、買い手の勢いはなく、過剰在庫が多くみられる状態にある
- 土地建物総額で既に一般サラリーマン世帯で住宅を新築できる価格帯ではなくなっている印象がある
- 全般的に高止まりで流通性が減っている
- 来年には地価は落ち着いてくると思う
- 買い手の減少と強気な売り手のミスマッチ（一般売主において）
- 買い手自体が減っている印象
- 現在、繁忙期に入っているが、問い合わせ・案内がない
- 不動産業者の購入の大幅減、在庫のだぶつきが見受けられる
- 土地や高額物件の買い控えが見られる
- 価格の高止まり
- ハウスメーカー等による住宅用地取得の激減
- 売り出しが高く、値下げが多い

### ◎札幌市北区

- 新築戸建住宅においては、買い手の勢いはなく、過剰在庫が多くみられる状態にある
- 土地建物総額で既に一般サラリーマン世帯で住宅を新築できる価格帯ではなくなってきている印象がある
- 新築の建売が損切り価格で300～500万位値下げするとすぐ売れていきますが、新築が高いため、中古にシフトしてくるかと思いきや、購入をあきらめてしまうエンドユーザーを散見するような下半期になっています
- 建築コストが高止まり、建売についても在庫過多
- 建築用地が全く売れない！
- ラピダスの進出により、札幌市清田区、北広島市方面で大型土地の需要が多く出ている
- 賃貸の空室が増えている
- 建築費アップにより、住宅・マンション購入できない人が増えてきた
- 不動産の取引も減っている
- 分譲マンションの建築費140万/坪とのことで、新築物件少ない
- 分譲マンションの面積が狭くなり、以前の3LDKが4LDKの面積になっている
- 建物原価が20%程UPし、土地も上がったため、かなりの分譲住宅は損切りして成約している。400万以上の値引きでハウスメーカーも大変だ。土地はもっと安くすべき
- 土地売買価格の下落、金利上昇

### ◎札幌市東区

- 札幌市東区の建売価格について3,000万後半～4,000万前半。3,000万前半の建売はすぐに申込が2～3件入りました
- 新築より手頃な中古物件へ
- 土地建物総額で既に一般サラリーマン世帯で住宅を新築できる価格帯ではなくなってきている印象があると特に感じる
- 土地建物総額で既に一般サラリーマン世帯で住宅を新築できる価格帯ではなくなってきている印象がある。5,000万円も6,000万円でも普通のサラリーマンで家は買えなくなってきている
- 工事費用が上昇して商談が進まない

### ◎札幌市白石区

- 売主が高く売れると思っている
- 白石区の40～30年落ちの中古物件でもあり得ない価格（強気すぎる）で売り出しているのには、驚く以上に笑えた

### ◎札幌市厚別区

- 建売住宅が値下げして販売している状況になっているため、中古住宅の価格設定に影響がでている

### ◎札幌市豊平区

- 札幌市豊平区エリアでは西岡の査定依頼が集中しています
- 大手不動産会社の新聞折込みが多いため、長短期客とも大手不動産会社との競合が非常に多くなっている
- 今、年齢の関係上、活動は少ないのでわからないのが現状です
- 土地価格の上昇により分筆可能な土地に引き合い（成約）が多い
- 全般的に高騰が続いていたが少し落ち着いてきた
- 建築費高騰に伴い、新規事業計画の大幅な見直しの必要が出てきていると感じます

### ◎札幌市南区

- ラピダスの進出により、期待感から強気な売り手が多くみられる
- 土地が売れづらくなっている印象がある
- 資金計画が厳しいお客様が多くなっている
- 新築戸建住宅においては、買い手の勢いはなく、過剰在庫多くみられる状態にあると特に感じる
- 土地建物総額で既に一般サラリーマン世帯で住宅を新築できる価格帯ではなくなっている印象があると特に感じる

### ◎札幌市西区

- お客様の問い合わせが少ないのと、契約まで時間がかかる方が多くなった

### ◎札幌市手稲区

### ◎札幌市清田区

- 土地の市況がかなり悪い

### ◎札幌近郊

- 北広島の地価が急上昇（日ハム、医療大の関係）
- 千歳市で地価が急上昇しており、売情報も減っていると聞きます
- 千歳市の売物件に注目している
- 新築が減り、土地が売れていない
- 新築戸建住宅においては、買い手の勢いはなく、過剰在庫が多くみられる状態にある
- 土地建物総額で既に一般サラリーマン世帯で住宅を新築できる価格帯ではなくなっている印象がある
- 建売は売れない、郊外の土地が売れている
- 土地の値上がりで、強気の売り手が事業用物件の流通をさまたげている
- ラピダスの進出により、期待感から強気な売り手が多くみられる
- 事業用地を探して欲しいという要望が多く寄せられている
- 特に札幌市内の住宅取得する物件の住宅ローンが審査が通らない
- 緩やかに下がってきている印象

### ◎その他の地域

- 全体的に価格の上昇にエンドユーザーの購入力が追いついていない。今後も更なる買い渋りが出ると思っている
- 問8<北見市>の関連ですが、賃貸のファミリー向き、借家を増やそうと思いました
- とにかく高い

# 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、令和5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□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. 建築価格やエネルギーコストの上昇など物価高により、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●割程度上がり、取引件数も●割程度減っている。  
②札幌市●区では新築の着工件数が大幅減となっている。  
③物価高の影響は●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マンション+リフォームの問い合わせが多く、希望の価格帯も2500万円位と幅が狭い。  
②コロナ下での様々な規制が緩和されるにつれて今まで動けなかった売り手が急速に売却を開始して市場での売物件数は増加した。しかしすでに買い手の勢いは収まってきていてここ半年間で一気に市場は在庫過多となっている。  
③土地単価、建築単価ともに既に一般サラリーマン世帯で住宅を新築できる価格帯ではなくなってきている印象がある。

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。