

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14回

令和5年11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13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. 物価高の影響	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	33

## [ 1 ] アンケート調査の概要

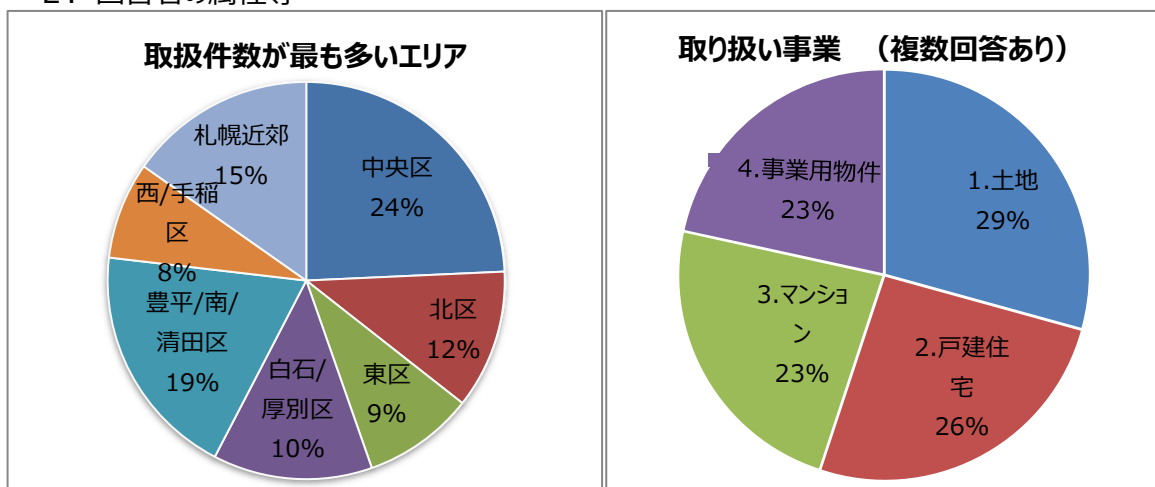
### 1. アンケート調査の概要

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、2022年11月1日時点から2023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2023年11月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行い、(公社)北海道不動産鑑定士協会がアンケート調査結果について取り纏めを行ったものである。

なお、本調査はアンケート回答者の実感や予測を定性的に把握し指数化するものであり（後記「アンケート調査票」の「D I 調査」を参照）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

- 調査時点 : 2023年5月頃  
(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部が行ったアンケート実施日は若干異なる。
- 調査集計方法 : (公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部の両会員に対するアンケート調査を(公社)北海道不動産鑑定士協会が集計。（アンケート調査票の内容は巻末に記載）
- 配布数 : 974
- 回答数 : 194 （回収率 19.9%）  
(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。

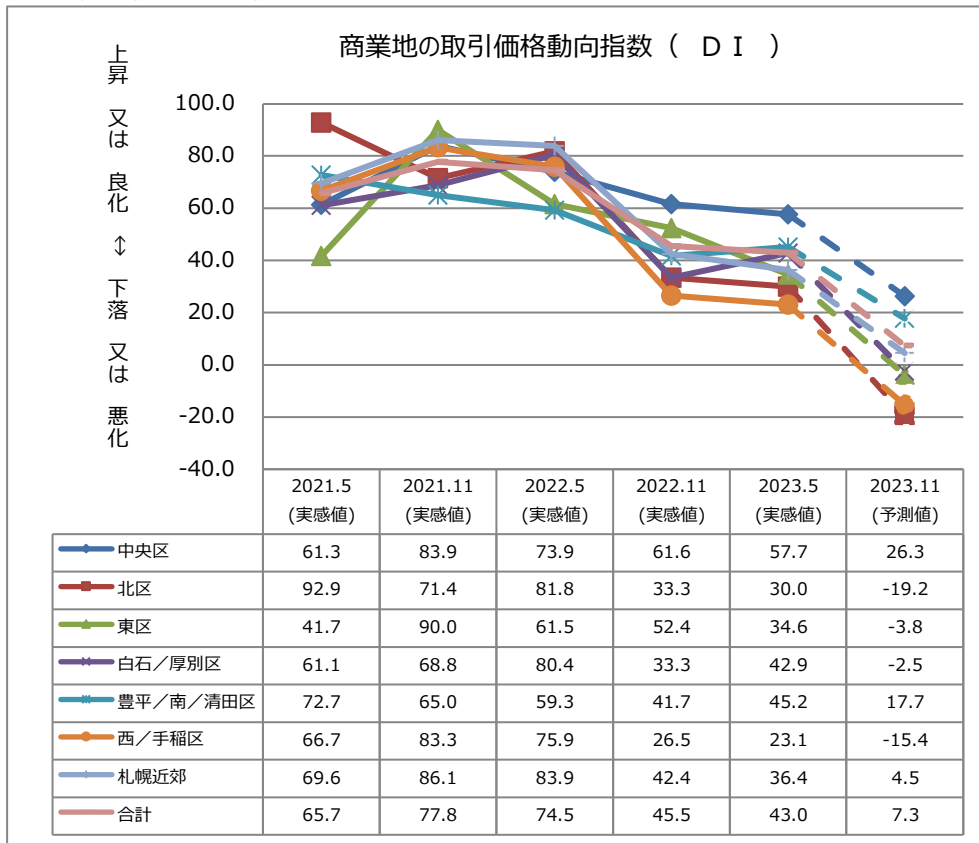
### 2. 回答者の属性等



## [ 2 ] 第13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)

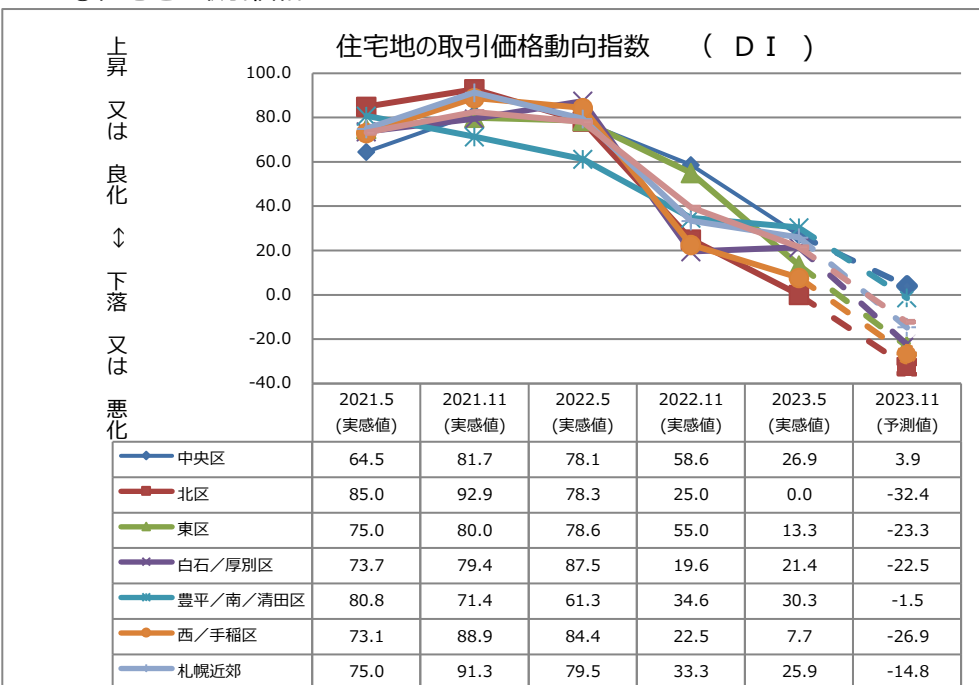
実感値としては、全ての地区で商業地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。実感値に各地区の差はみられるものの、全体的に上昇傾向となっている。

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「中央区」で、「豊平/南/清田区」が続いている。最もD I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「西/手稲区」であった。

なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「北区」、「白石/厚別区」、「西/手稲区」、「札幌近郊」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5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、「中央区」、「豊平/南/清田区」、「札幌近郊」では上昇、他の地区で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「中央区」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、「北区」で下落、「西/手稲区」で横ばい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。

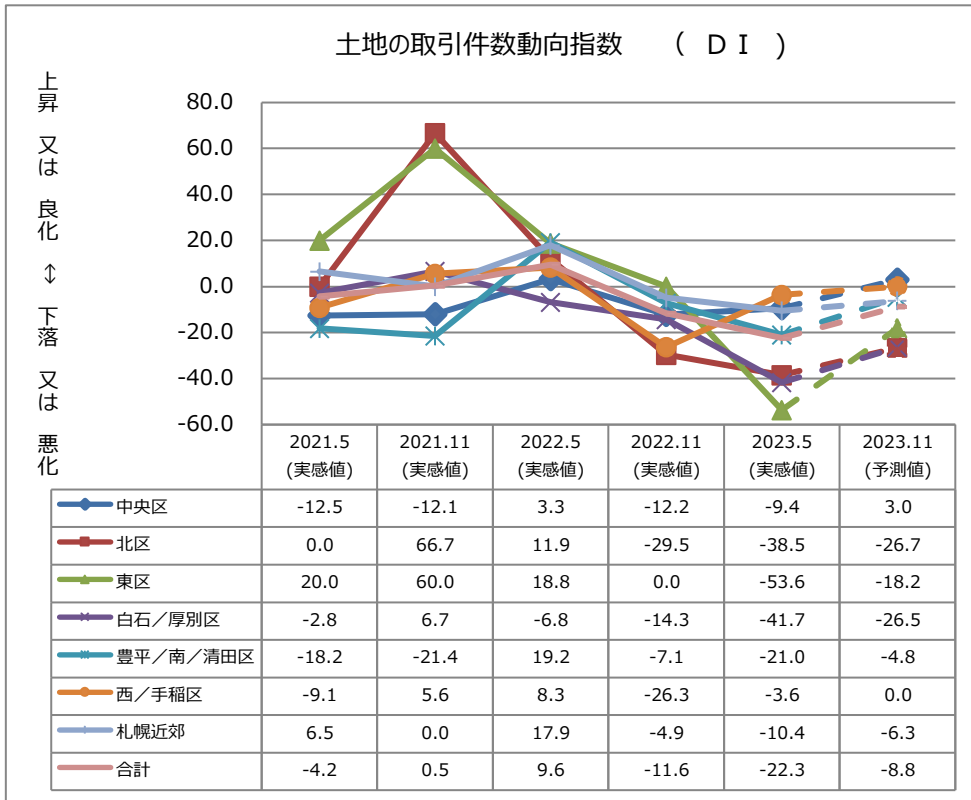
最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「中央区」で、僅差で「豊平/南/清田区」が続いている。全体的には上昇傾向となっている。

なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「中央区」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5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、「中央区」は上昇、「豊平/南/清田区」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「北区」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)

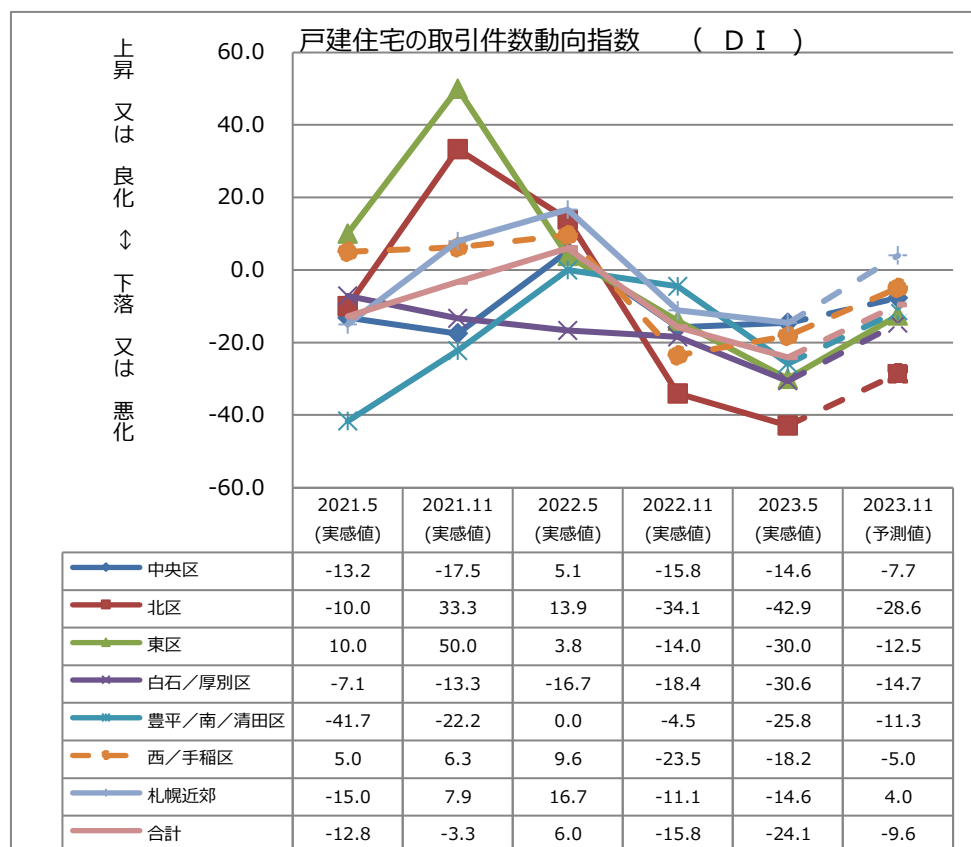
実感値としては土地の取引件数は、全ての地区で減少という結果になった。

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「東区」で、続いて「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、全ての地区で減少するとの結果が得られていたが、2023年5月時点の実感値では、予測値との数値の差はあるものの、予測の通り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、2023年5月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「中央区」、「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)

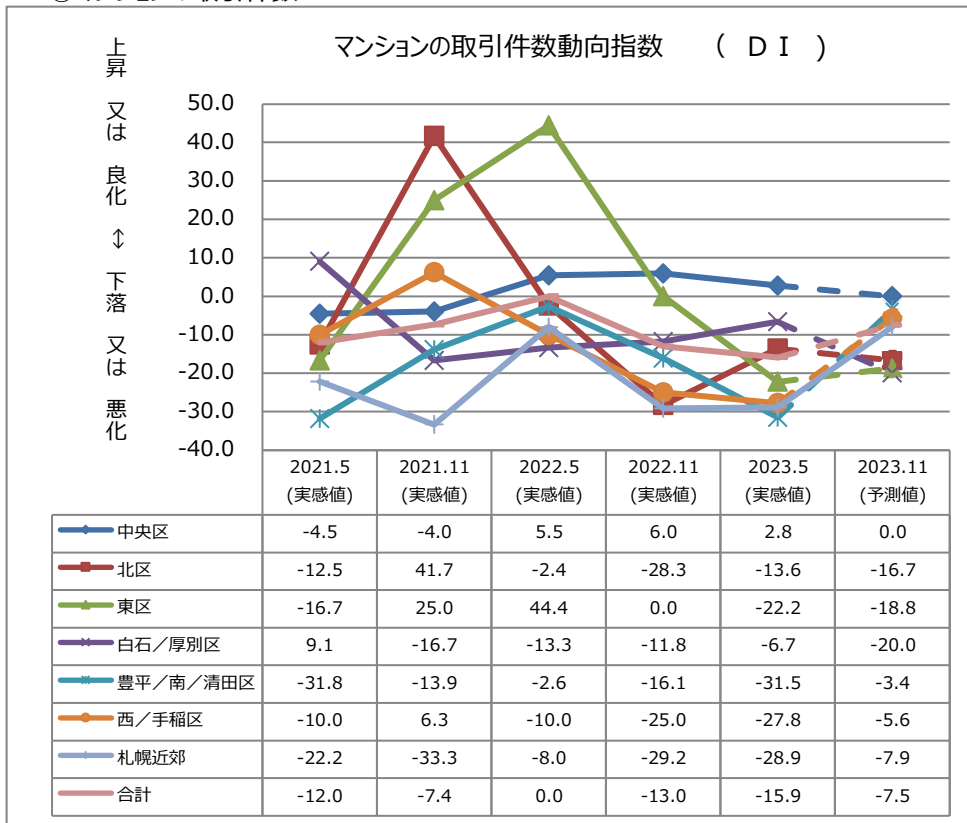
実感値としては戸建住宅の取引件数は、全地区で減少という結果になった。

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「北区」で、続いて「白石/厚別区」、僅差で「東区」が続いている。

なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区で減少するとの結果が得られていたが、2023年5月時点の実感値では予測値との数値の差はあるものの、概ね予測通り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、2023年5月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「札幌近郊」で微増、「西/手稲区」で横ばい、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)

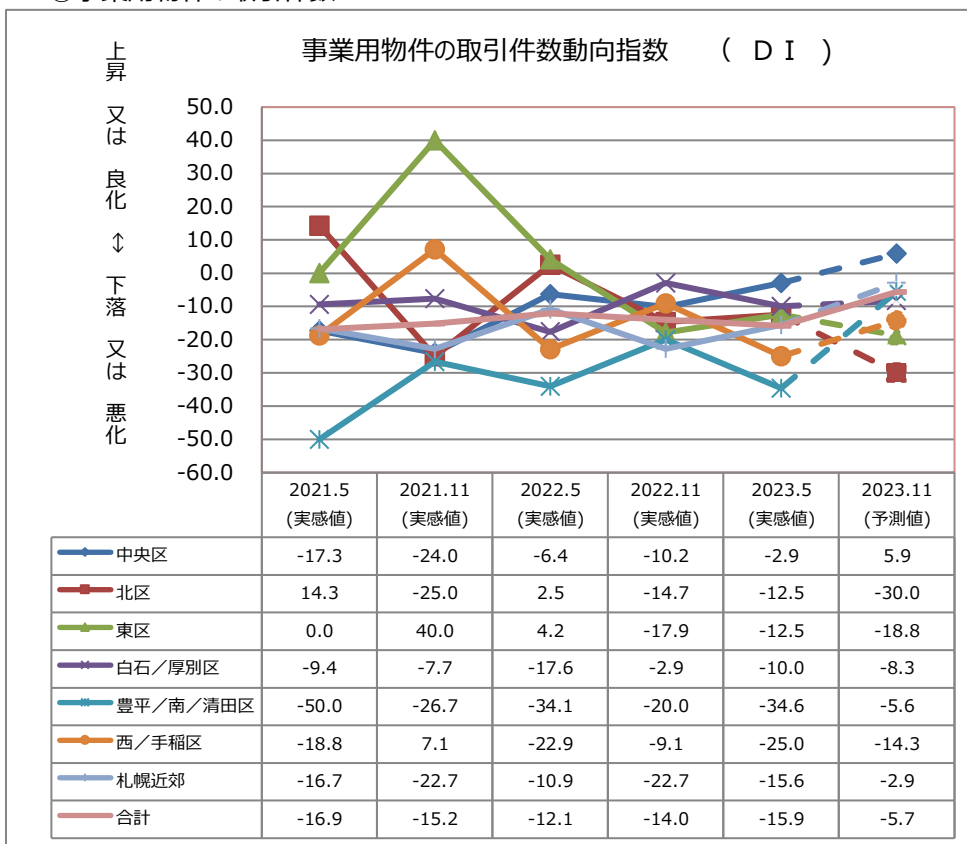
実感値としてはマンションの取引件数は、「中央区」で増加し、その他の地区では減少という結果になった。

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、「豊平/南/清田区」で、続いて「札幌近郊」、「西/手稲区」となっている。

なお、前回行われた『2023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」は増加、「豊平/南/清田区」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5月時点の実感値では予測値との数値の差はあるものの、概ね予測通り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、2023年5月時点の実感値と同様の傾向であるが、「西/手稲区」は横ばいと予測されている。

### ④ 事業用物件の取引件数



#### (事業用物件の取引件数変動)

実感値としては事業用物件の取引件数は、前回に引き続き全ての地区で減少という結果になった。

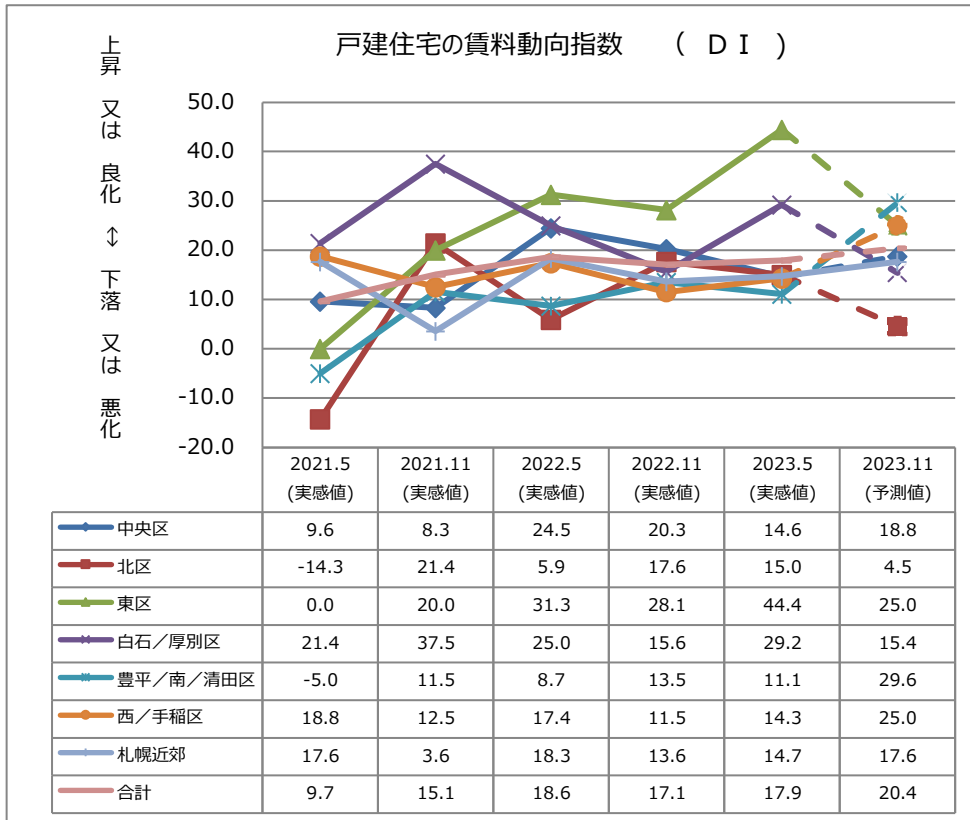
最もD I 値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」で、「西/手稲区」が続いている。

なお、前回行われた『2023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」は増加、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5月時点の実感値では、全て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5月時点の実感値と同様の傾向であるが、「中央区」は取引件数の増加が予測されている。

## 【賃料の動向】

### ①戸建住宅の賃料



### (戸建住宅の賃料変動)

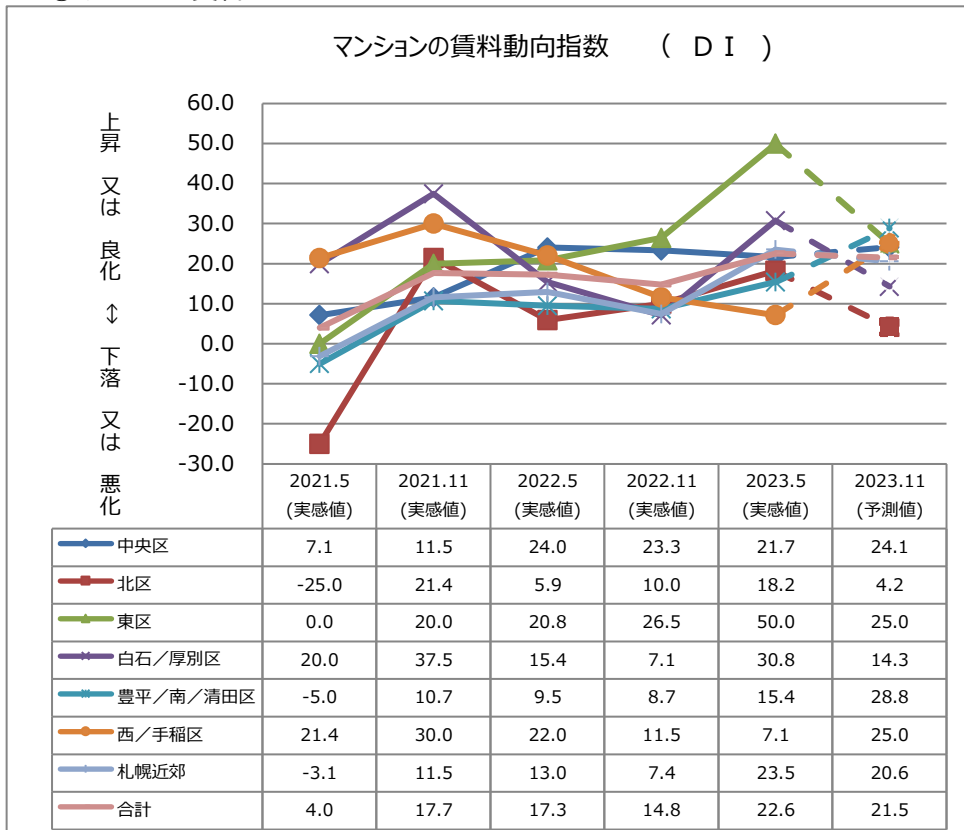
実感値としては、全ての地区で戸建住宅の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

最もDI値がプラスとなった（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「西/手稲区」であった。

なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では、全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2023年5月時点の実感値では予測の通り全地区での上昇となった。

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)

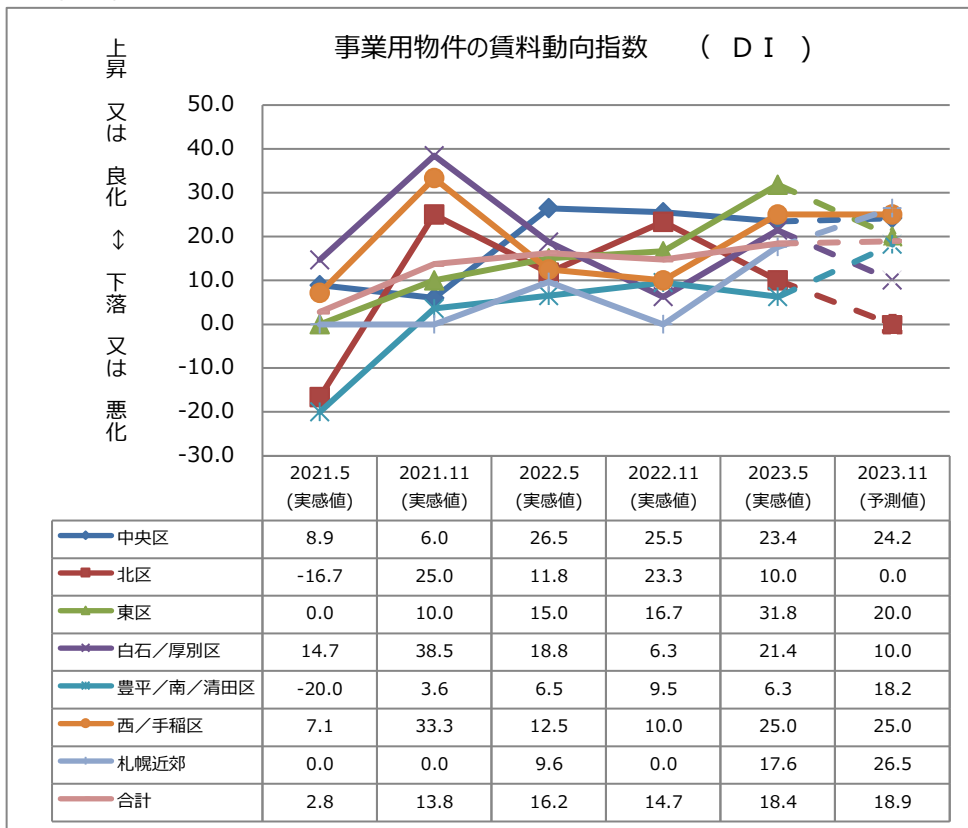
実感値としては、全ての地区でマンションの賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

最もDI値がプラスとなった（増加しているとの回答が多かった）地区は「東区」で、最もDI値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「西/手稲区」であった。

なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「札幌近郊」を除く全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2023年5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5月時点の実感値と同様の傾向で、全地区での上昇が予測されている。

### ③事業用物件の賃料



### (事業用物件の賃料変動)

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

最もD I 値がプラスとなった（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「北区」であった。

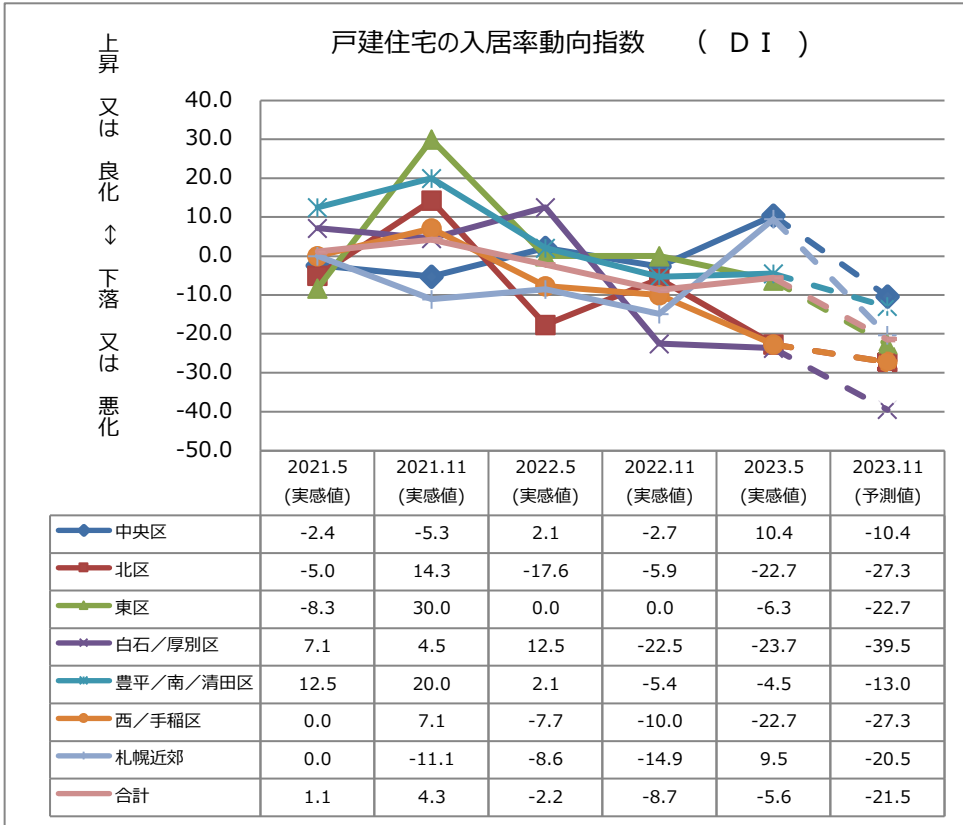
なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では「白石/厚別区」、「札幌近郊」を除く全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2023年5月時点の実感値では概ね予測のとおり全ての地区で上昇となった。

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、全地区で賃料の上昇が予測されている。



## 【入居の動向】

### ①戸建住宅の入居率



### (戸建住宅の入居率変動)

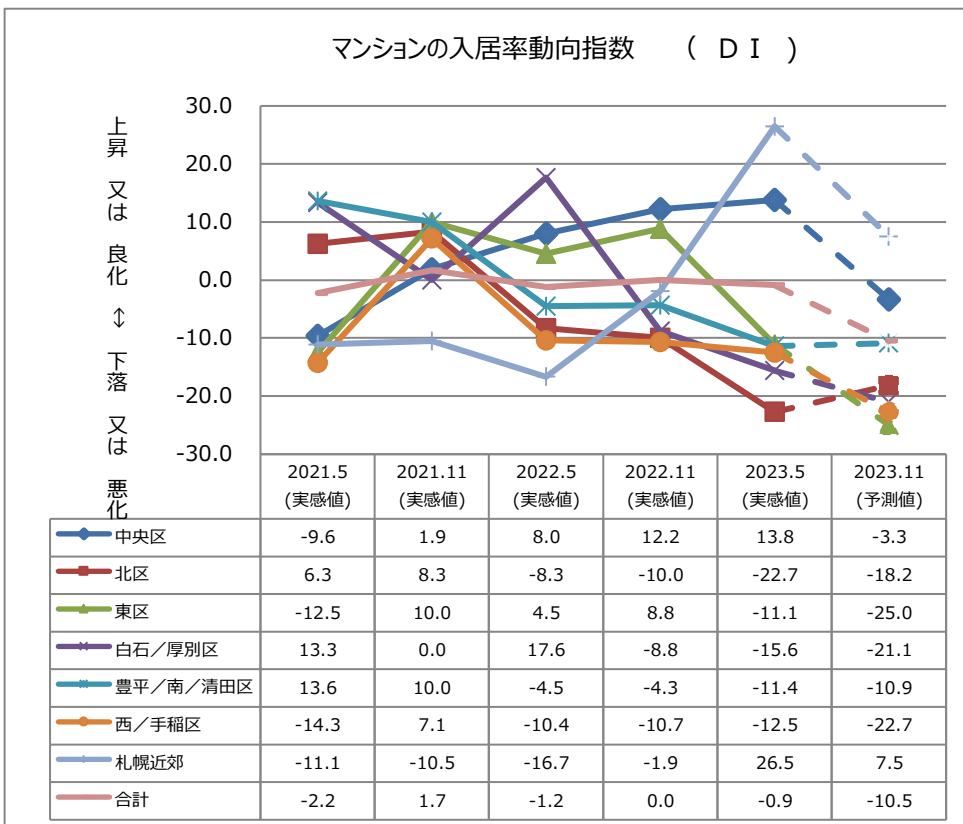
実感値としての戸建住宅の入居率は、「中央区」、「札幌近郊」は上昇、その他の地区では下落という結果になった。

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、続いて「白石/厚別区」、「北区」であった。

なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では、全ての地区で下落するとの結果が得られていたが、2023年5月時点の実感値では予測通り全地区の下落であった。

半年後の予測としては、引き続き全地区での下落が予測されている。

### ②マンションの入居率



### (マンションの入居率変動)

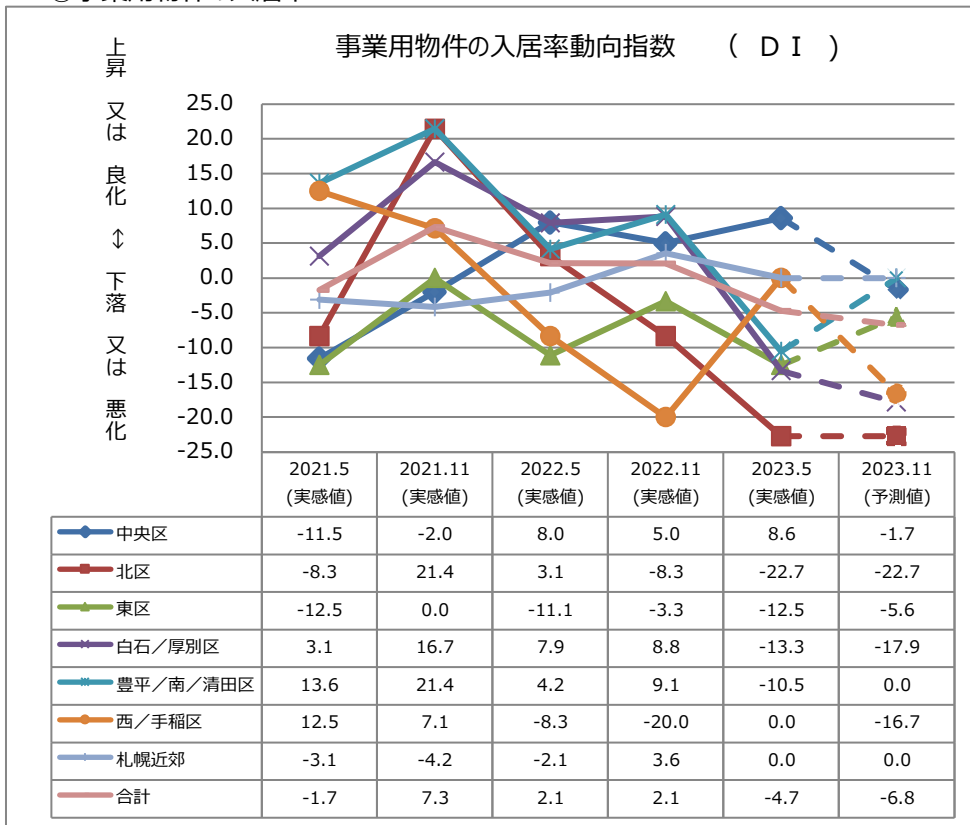
実感値としてはマンションの入居率は、「中央区」、「札幌近郊」で上昇し、その他の地区では下落という結果になった。

最も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「北区」で、「西/手稲区」、「白石/厚別区」と続いている。

なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では、全ての地区で下落するとの結果が得られていたが、2023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、横ばいが予測される「中央区」を除く全地区での下落が予測されている。

### ③事業用物件の入居率



### (事業用物件の入居率変動)

実感値としては事業用物件の入居率は、「中央区」、「札幌近郊」で上昇し、その他の地区では下落という結果になった。

最も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「北区」で、「白石/厚別区」、「東区」と続いている。

なお、前回行われた『2023年5月時点における不動産市場に関する予測』では、全ての地区で下落するとの結果が得られていたが、2023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、「中央区」、「札幌近郊」を除く全地区での下落が予測されている。

[ 3 ] 設問ごとの回答内訳

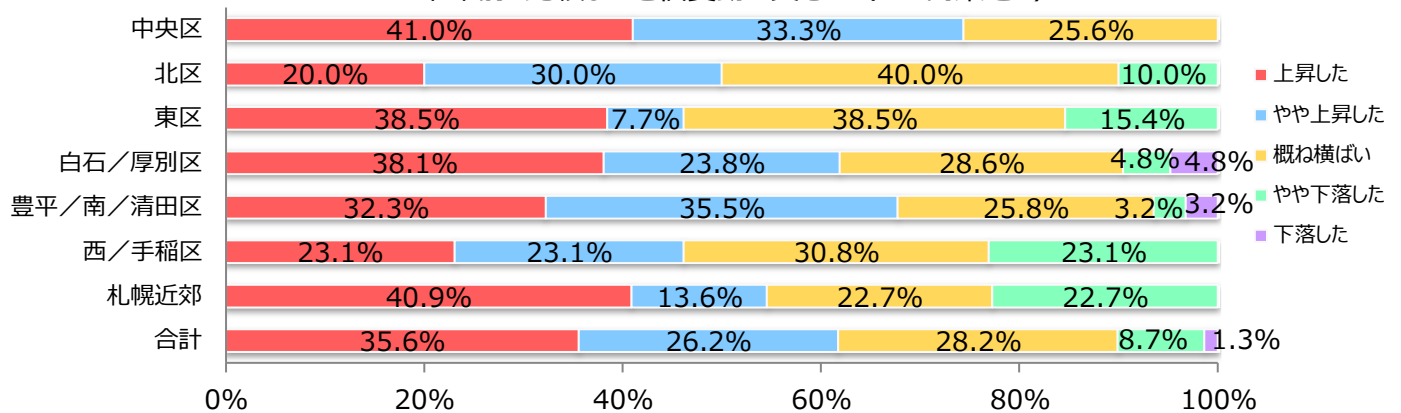
問3.①② 土地取引価格 ( ●商業地 ★住宅地 )

1) ●商業地取引価格の変動の実感と予測

① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D I 値	上昇した		やや上昇した		概ね横ばい		やや下落した		下落した		小計	わからない 無回答	合計	
中央区	<b>57.7</b>	16	41.0%	13	33.3%	10	25.6%	0	0.0%	0	0.0%	39	100%	4	43
北区	<b>30.0</b>	2	20.0%	3	30.0%	4	40.0%	1	10.0%	0	0.0%	10	100%	4	14
東区	<b>34.6</b>	5	38.5%	1	7.7%	5	38.5%	2	15.4%	0	0.0%	13	100%	0	13
白石/厚別区	<b>42.9</b>	8	38.1%	5	23.8%	6	28.6%	1	4.8%	1	4.8%	21	100%	1	22
豊平/南/清田区	<b>45.2</b>	10	32.3%	11	35.5%	8	25.8%	1	3.2%	1	3.2%	31	100%	1	32
西/手稲区	<b>23.1</b>	3	23.1%	3	23.1%	4	30.8%	3	23.1%	0	0.0%	13	100%	1	14
札幌近郊	<b>36.4</b>	9	40.9%	3	13.6%	5	22.7%	5	22.7%	0	0.0%	22	100%	3	25
合計	<b>43.0</b>	53	35.6%	39	26.2%	42	28.2%	13	8.7%	2	1.3%	149	100%	14	163

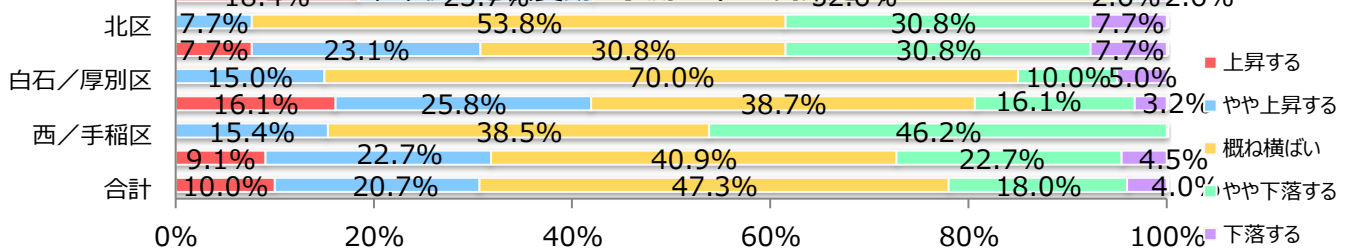
半年前と比較した地価変動の実感 ( ●商業地 )



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>26.3</b>	7	18.4%	9	23.7%	20	52.6%	1	2.6%	1	2.6%	38	100%	4	42
北区	<b>-19.2</b>	0	0.0%	1	7.7%	7	53.8%	4	30.8%	1	7.7%	13	100%	4	17
東区	<b>-3.8</b>	1	7.7%	3	23.1%	4	30.8%	4	30.8%	1	7.7%	13	100%	0	13
白石/厚別区	<b>-2.5</b>	0	0.0%	3	15.0%	14	70.0%	2	10.0%	1	5.0%	20	100%	1	21
豊平/南/清田区	<b>17.7</b>	5	16.1%	8	25.8%	12	38.7%	5	16.1%	1	3.2%	31	100%	1	32
西/手稲区	<b>-15.4</b>	0	0.0%	2	15.4%	5	38.5%	6	46.2%	0	0.0%	13	100%	1	14
札幌近郊	<b>4.5</b>	2	9.1%	5	22.7%	9	40.9%	5	22.7%	1	4.5%	22	100%	3	25
合計	<b>7.3</b>	15	10.0%	31	20.7%	71	47.3%	27	18.0%	6	4.0%	150	100%	14	164

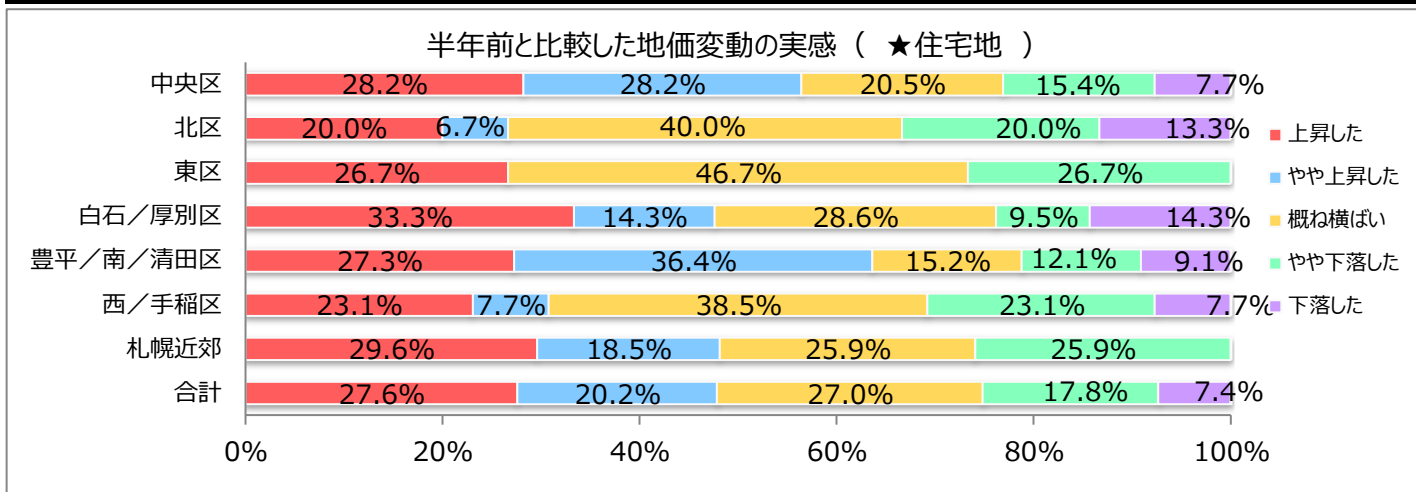
半年後の地価変動の予測 ( ●商業地 )



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

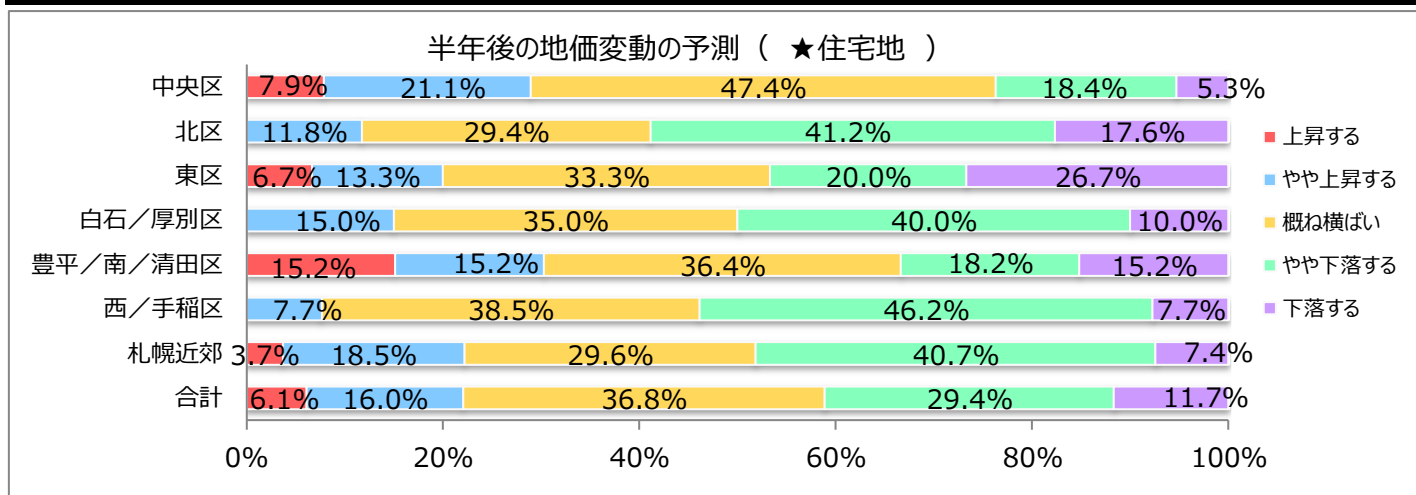
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

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>26.9</b>	11 28.2%	11 28.2%	8 20.5%	6 15.4%	3 7.7%	39 100%	3	42
北区	<b>0.0</b>	3 20.0%	1 6.7%	6 40.0%	3 20.0%	2 13.3%	15 100%	3	18
東区	<b>13.3</b>	4 26.7%	0 0.0%	7 46.7%	4 26.7%	0 0.0%	15 100%	0	15
白石/厚別区	<b>21.4</b>	7 33.3%	3 14.3%	6 28.6%	2 9.5%	3 14.3%	21 100%	1	22
豊平/南/清田区	<b>30.3</b>	9 27.3%	12 36.4%	5 15.2%	4 12.1%	3 9.1%	33 100%	0	33
西/手稲区	<b>7.7</b>	3 23.1%	1 7.7%	5 38.5%	3 23.1%	1 7.7%	13 100%	1	14
札幌近郊	<b>25.9</b>	8 29.6%	5 18.5%	7 25.9%	7 25.9%	0 0.0%	27 100%	0	27
合計	<b>21.5</b>	45 27.6%	33 20.2%	44 27.0%	29 17.8%	12 7.4%	163 100%	8	171



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>3.9</b>	3 7.9%	8 21.1%	18 47.4%	7 18.4%	2 5.3%	38 100%	4	42
北区	<b>-32.4</b>	0 0.0%	2 11.8%	5 29.4%	7 41.2%	3 17.6%	17 100%	2	19
東区	<b>-23.3</b>	1 6.7%	2 13.3%	5 33.3%	3 20.0%	4 26.7%	15 100%	0	15
白石/厚別区	<b>-22.5</b>	0 0.0%	3 15.0%	7 35.0%	8 40.0%	2 10.0%	20 100%	2	22
豊平/南/清田区	<b>-1.5</b>	5 15.2%	5 15.2%	12 36.4%	6 18.2%	5 15.2%	33 100%	0	33
西/手稲区	<b>-26.9</b>	0 0.0%	1 7.7%	5 38.5%	6 46.2%	1 7.7%	13 100%	1	14
札幌近郊	<b>-14.8</b>	1 3.7%	5 18.5%	8 29.6%	11 40.7%	2 7.4%	27 100%	0	27
合計	<b>-12.3</b>	10 6.1%	26 16.0%	60 36.8%	48 29.4%	19 11.7%	163 100%	9	172



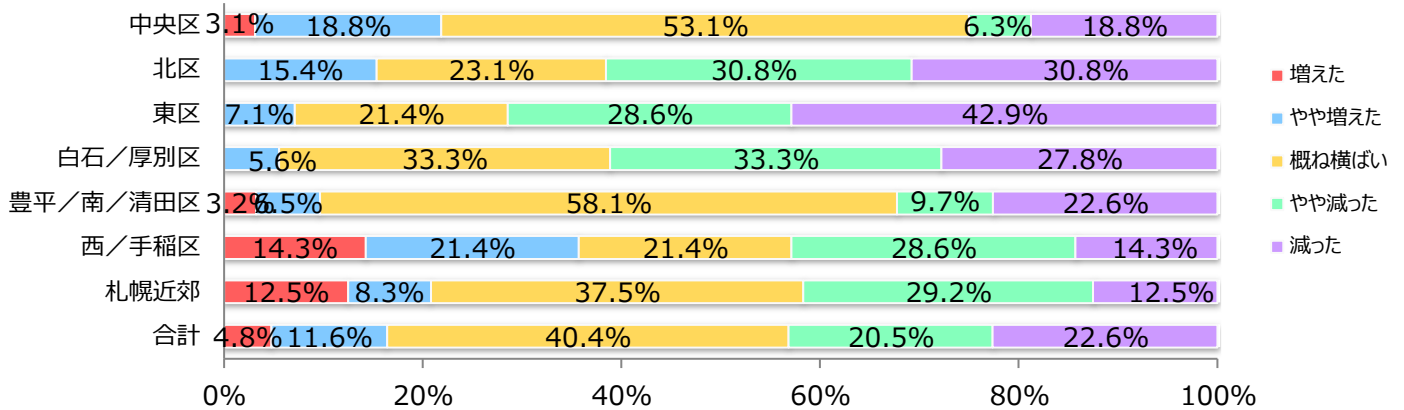
問4. ①② 取引件数変動 ( ●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ) の実感と予測

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	-9.4	1 3.1%	6 18.8%	17 53.1%	2 6.3%	6 18.8%	32 100%	9	41
北区	-38.5	0 0.0%	2 15.4%	3 23.1%	4 30.8%	4 30.8%	13 100%	4	17
東区	-53.6	0 0.0%	1 7.1%	3 21.4%	4 28.6%	6 42.9%	14 100%	1	15
白石/厚別区	-41.7	0 0.0%	1 5.6%	6 33.3%	6 33.3%	5 27.8%	18 100%	3	21
豊平/南/清田区	-21.0	1 3.2%	2 6.5%	18 58.1%	3 9.7%	7 22.6%	31 100%	1	32
西/手稲区	-3.6	2 14.3%	3 21.4%	3 21.4%	4 28.6%	2 14.3%	14 100%	0	14
札幌近郊	-10.4	3 12.5%	2 8.3%	9 37.5%	7 29.2%	3 12.5%	24 100%	2	26
合計	-22.3	7 4.8%	17 11.6%	59 40.4%	30 20.5%	33 22.6%	146 100%	20	166

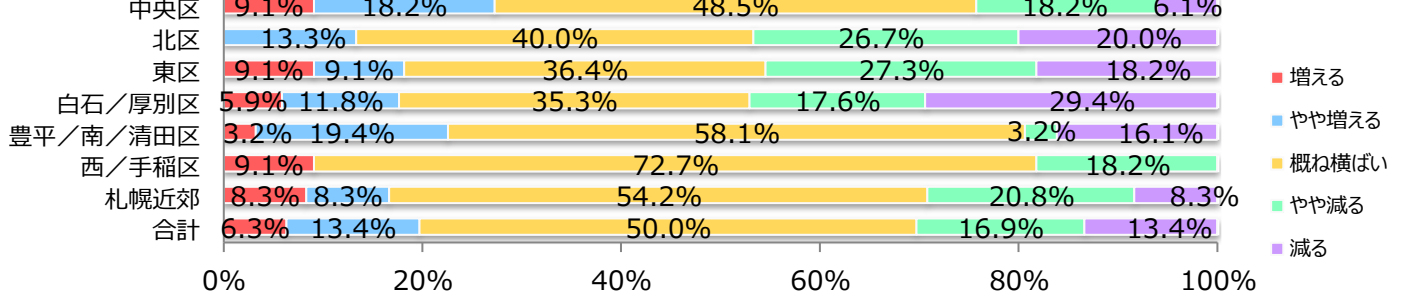
半年前と比較した取引件数変動の実感 ( ●土地 )



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	3.0	3 9.1%	6 18.2%	16 48.5%	6 18.2%	2 6.1%	33 100%	4	37
北区	-26.7	0 0.0%	2 13.3%	6 40.0%	4 26.7%	3 20.0%	15 100%	4	19
東区	-18.2	1 9.1%	1 9.1%	4 36.4%	3 27.3%	2 18.2%	11 100%	0	11
白石/厚別区	-26.5	1 5.9%	2 11.8%	6 35.3%	3 17.6%	5 29.4%	17 100%	1	18
豊平/南/清田区	-4.8	1 3.2%	6 19.4%	18 58.1%	1 3.2%	5 16.1%	31 100%	1	32
西/手稲区	0.0	1 9.1%	0 0.0%	8 72.7%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	1	12
札幌近郊	-6.3	2 8.3%	2 8.3%	13 54.2%	5 20.8%	2 8.3%	24 100%	3	27
合計	-8.8	9 6.3%	19 13.4%	71 50.0%	24 16.9%	19 13.4%	142 100%	14	156

半年後の取引件数変動の予測 ( ●土地 )

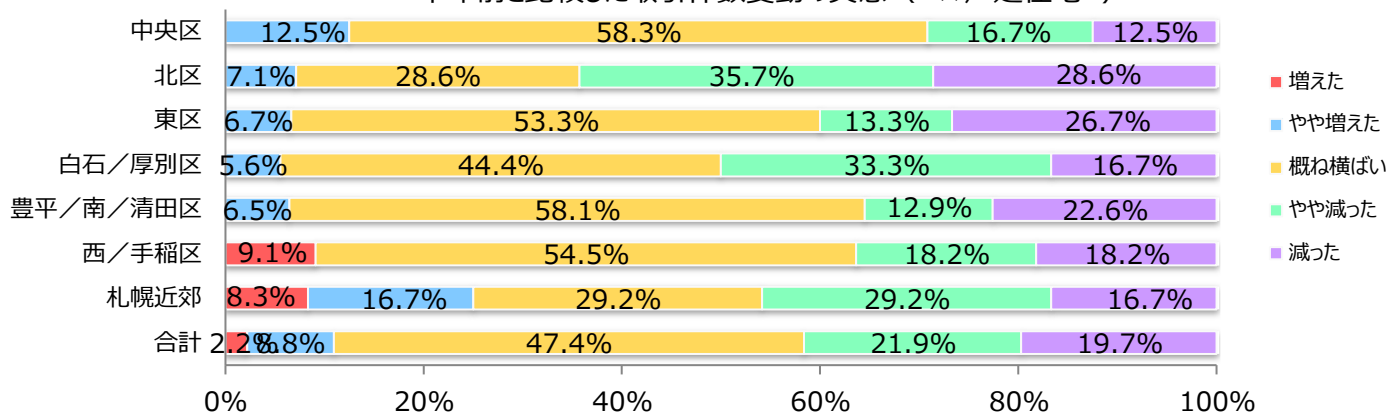


## 2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

### 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	-14.6	0	0.0%	3	12.5%	14	58.3%	4	16.7%	3	12.5%	24	100%	15	39
北区	-42.9	0	0.0%	1	7.1%	4	28.6%	5	35.7%	4	28.6%	14	100%	2	16
東区	-30.0	0	0.0%	1	6.7%	8	53.3%	2	13.3%	4	26.7%	15	100%	1	16
白石/厚別区	-30.6	0	0.0%	1	5.6%	8	44.4%	6	33.3%	3	16.7%	18	100%	3	21
豊平/南/清田区	-25.8	0	0.0%	2	6.5%	18	58.1%	4	12.9%	7	22.6%	31	100%	2	33
西/手稲区	-18.2	1	9.1%	0	0.0%	6	54.5%	2	18.2%	2	18.2%	11	100%	0	11
札幌近郊	-14.6	2	8.3%	4	16.7%	7	29.2%	7	29.2%	4	16.7%	24	100%	2	26
合計	-24.1	3	2.2%	12	8.8%	65	47.4%	30	21.9%	27	19.7%	137	100%	25	162

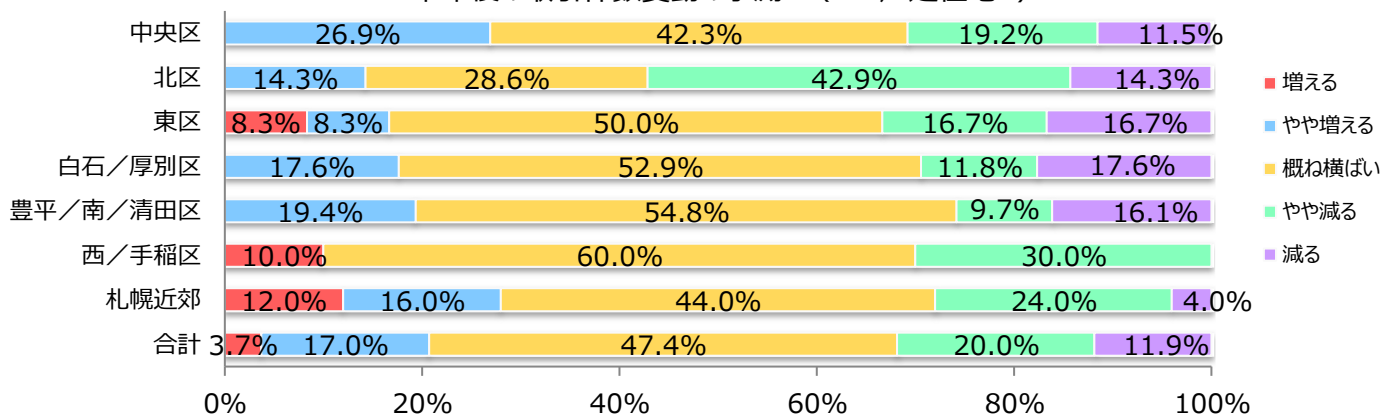
半年前と比較した取引件数変動の実感 ( ★戸建住宅 )



### 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	-7.7	0	0.0%	7	26.9%	11	42.3%	5	19.2%	3	11.5%	26	100%	13	39
北区	-28.6	0	0.0%	2	14.3%	4	28.6%	6	42.9%	2	14.3%	14	100%	2	16
東区	-12.5	1	8.3%	1	8.3%	6	50.0%	2	16.7%	2	16.7%	12	100%	1	13
白石/厚別区	-14.7	0	0.0%	3	17.6%	9	52.9%	2	11.8%	3	17.6%	17	100%	3	20
豊平/南/清田区	-11.3	0	0.0%	6	19.4%	17	54.8%	3	9.7%	5	16.1%	31	100%	2	33
西/手稲区	-5.0	1	10.0%	0	0.0%	6	60.0%	3	30.0%	0	0.0%	10	100%	1	11
札幌近郊	4.0	3	12.0%	4	16.0%	11	44.0%	6	24.0%	1	4.0%	25	100%	1	26
合計	-9.6	5	3.7%	23	17.0%	64	47.4%	27	20.0%	16	11.9%	135	100%	23	158

半年後の取引件数変動の予測 ( ★戸建住宅 )

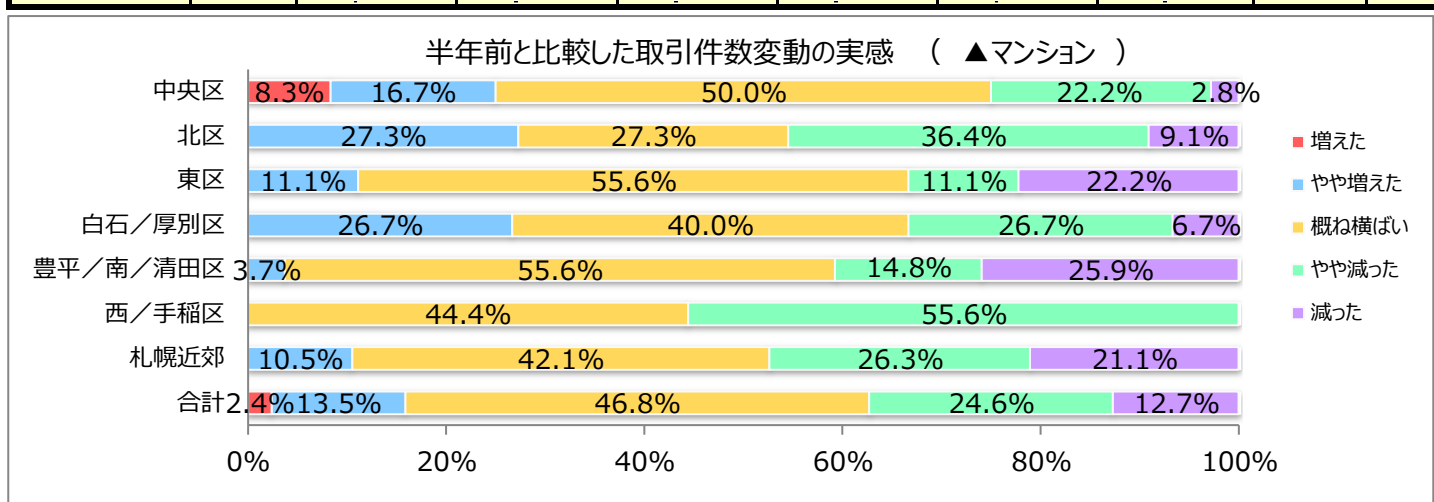




### 3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測

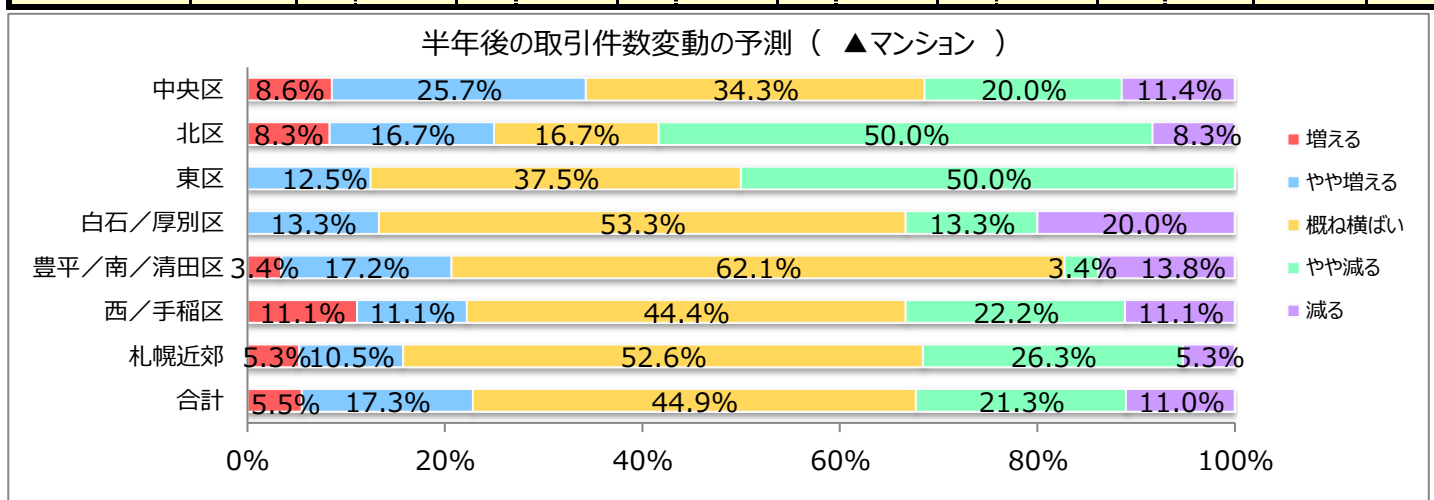
#### ①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	<b>2.8</b>	3 8.3%	6 16.7%	18 50.0%	8 22.2%	1 2.8%	36 100%	5	41
北区	<b>-13.6</b>	0 0.0%	3 27.3%	3 27.3%	4 36.4%	1 9.1%	11 100%	4	15
東区	<b>-22.2</b>	0 0.0%	1 11.1%	5 55.6%	1 11.1%	2 22.2%	9 100%	4	13
白石/厚別区	<b>-6.7</b>	0 0.0%	4 26.7%	6 40.0%	4 26.7%	1 6.7%	15 100%	5	20
豊平/南/清田区	<b>-31.5</b>	0 0.0%	1 3.7%	15 55.6%	4 14.8%	7 25.9%	27 100%	4	31
西/手稲区	<b>-27.8</b>	0 0.0%	0 0.0%	4 44.4%	5 55.6%	0 0.0%	9 100%	2	11
札幌近郊	<b>-28.9</b>	0 0.0%	2 10.5%	8 42.1%	5 26.3%	4 21.1%	19 100%	7	26
合計	<b>-15.9</b>	3 2.4%	17 13.5%	59 46.8%	31 24.6%	16 12.7%	126 100%	31	157



#### ②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

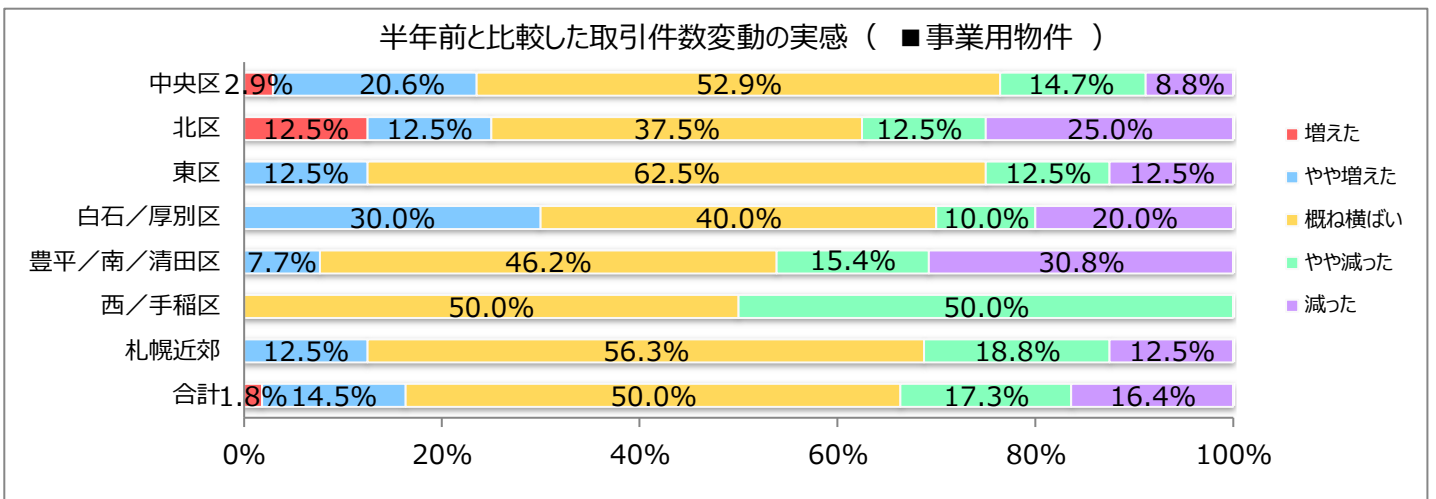
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>0.0</b>	3 8.6%	9 25.7%	12 34.3%	7 20.0%	4 11.4%	35 100%	6	41
北区	<b>-16.7</b>	1 8.3%	2 16.7%	2 16.7%	6 50.0%	1 8.3%	12 100%	3	15
東区	<b>-18.8</b>	0 0.0%	1 12.5%	3 37.5%	4 50.0%	0 0.0%	8 100%	4	12
白石/厚別区	<b>-20.0</b>	0 0.0%	2 13.3%	8 53.3%	2 13.3%	3 20.0%	15 100%	4	19
豊平/南/清田区	<b>-3.4</b>	1 3.4%	5 17.2%	18 62.1%	1 3.4%	4 13.8%	29 100%	2	31
西/手稲区	<b>-5.6</b>	1 11.1%	1 11.1%	4 44.4%	2 22.2%	1 11.1%	9 100%	2	11
札幌近郊	<b>-7.9</b>	1 5.3%	2 10.5%	10 52.6%	5 26.3%	1 5.3%	19 100%	7	26
合計	<b>-7.5</b>	7 5.5%	22 17.3%	57 44.9%	27 21.3%	14 11.0%	127 100%	28	155



#### 4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

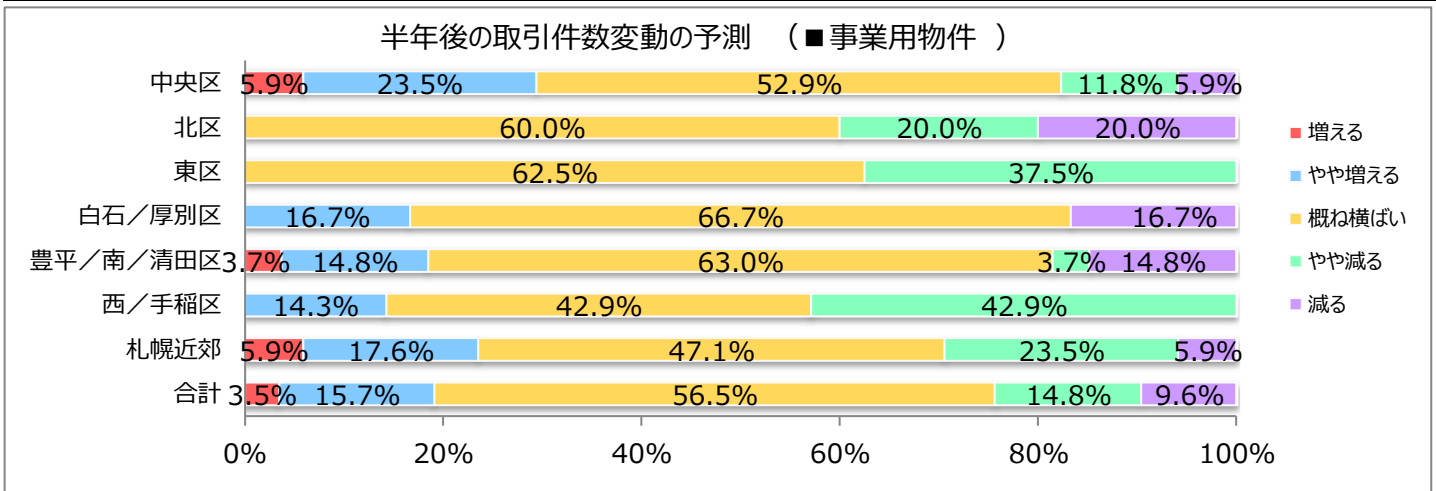
##### ① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-2.9	1 2.9%	7 20.6%	18 52.9%	5 14.7%	3 8.8%	34 100%	8	42
北区	-12.5	1 12.5%	1 12.5%	3 37.5%	1 12.5%	2 25.0%	8 100%	7	15
東区	-12.5	0 0.0%	1 12.5%	5 62.5%	1 12.5%	1 12.5%	8 100%	4	12
白石/厚別区	-10.0	0 0.0%	3 30.0%	4 40.0%	1 10.0%	2 20.0%	10 100%	11	21
豊平/南/清田区	-34.6	0 0.0%	2 7.7%	12 46.2%	4 15.4%	8 30.8%	26 100%	4	30
西/手稲区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	4 50.0%	4 50.0%	0 0.0%	8 100%	3	11
札幌近郊	-15.6	0 0.0%	2 12.5%	9 56.3%	3 18.8%	2 12.5%	16 100%	10	26
合計	-15.9	2 1.8%	16 14.5%	55 50.0%	19 17.3%	18 16.4%	110 100%	47	157



##### 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	5.9	2 5.9%	8 23.5%	18 52.9%	4 11.8%	2 5.9%	34 100%	8	42
北区	-30.0	0 0.0%	0 0.0%	6 60.0%	2 20.0%	2 20.0%	10 100%	4	14
東区	-18.8	0 0.0%	0 0.0%	5 62.5%	3 37.5%	0 0.0%	8 100%	4	12
白石/厚別区	-8.3	0 0.0%	2 16.7%	8 66.7%	0 0.0%	2 16.7%	12 100%	8	20
豊平/南/清田区	-5.6	1 3.7%	4 14.8%	17 63.0%	1 3.7%	4 14.8%	27 100%	3	30
西/手稲区	-14.3	0 0.0%	1 14.3%	3 42.9%	3 42.9%	0 0.0%	7 100%	4	11
札幌近郊	-2.9	1 5.9%	3 17.6%	8 47.1%	4 23.5%	1 5.9%	17 100%	9	26
合計	-5.7	4 3.5%	18 15.7%	65 56.5%	17 14.8%	11 9.6%	115 100%	40	155



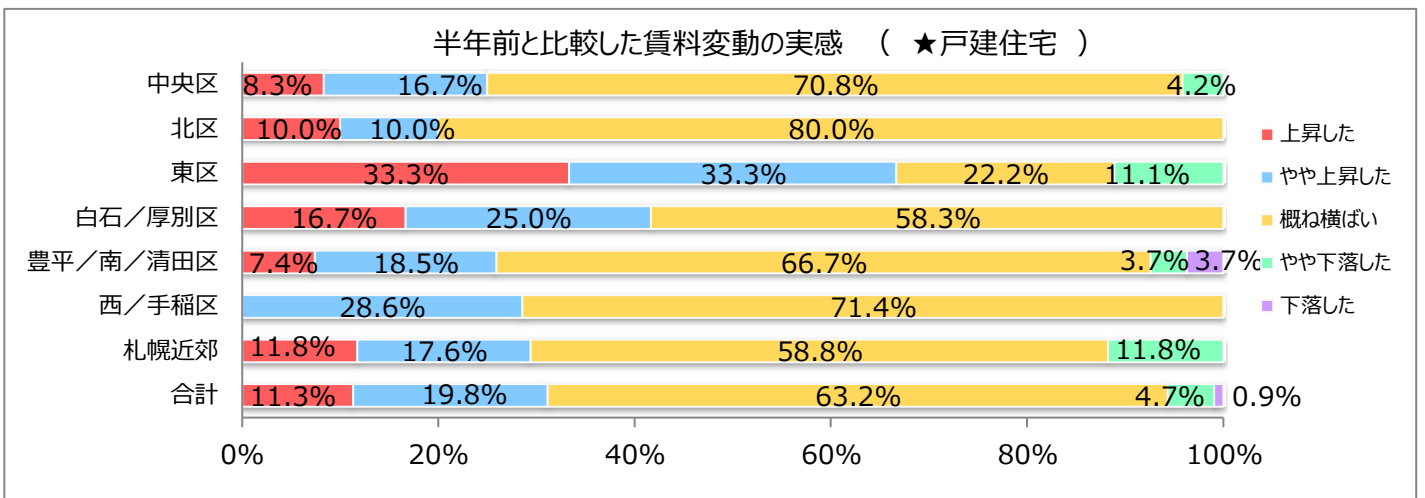


問5. 賃料 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ) 変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

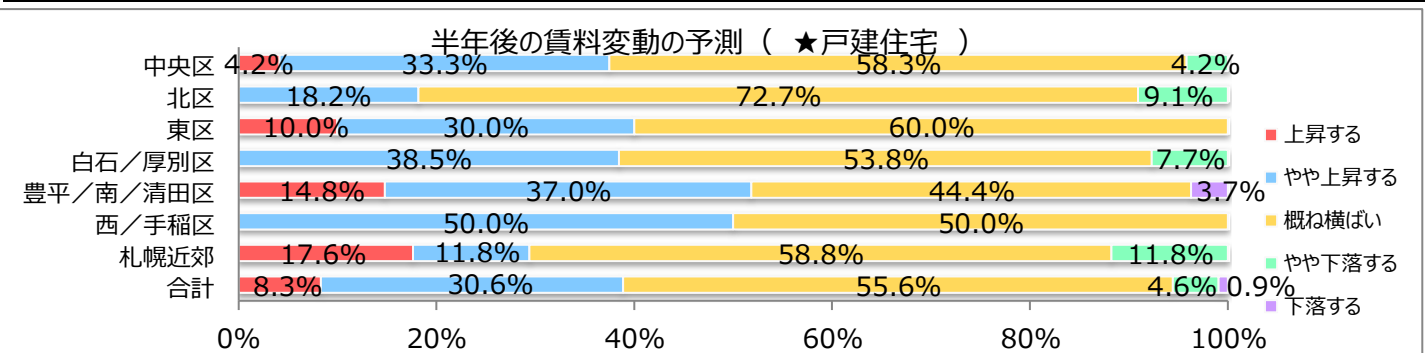
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

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	14.6	2 8.3%	4 16.7%	17 70.8%	1 4.2%	0 0.0%	24 100%	16	40
北区	15.0	1 10.0%	1 10.0%	8 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	5	15
東区	44.4	3 33.3%	3 33.3%	2 22.2%	1 11.1%	0 0.0%	9 100%	4	13
白石/厚別区	29.2	2 16.7%	3 25.0%	7 58.3%	0 0.0%	0 0.0%	12 100%	6	18
豊平/南/清田区	11.1	2 7.4%	5 18.5%	18 66.7%	1 3.7%	1 3.7%	27 100%	5	32
西/手稲区	14.3	0 0.0%	2 28.6%	5 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	3	10
札幌近郊	14.7	2 11.8%	3 17.6%	10 58.8%	2 11.8%	0 0.0%	17 100%	9	26
合計	17.9	12 11.3%	21 19.8%	67 63.2%	5 4.7%	1 0.9%	106 100%	48	154



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	18.8	1 4.2%	8 33.3%	14 58.3%	1 4.2%	0 0.0%	24 100%	16	40
北区	4.5	0 0.0%	2 18.2%	8 72.7%	1 9.1%	0 0.0%	11 100%	4	15
東区	25.0	1 10.0%	3 30.0%	6 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	3	13
白石/厚別区	15.4	0 0.0%	5 38.5%	7 53.8%	1 7.7%	0 0.0%	13 100%	5	18
豊平/南/清田区	29.6	4 14.8%	10 37.0%	12 44.4%	0 0.0%	1 3.7%	27 100%	5	32
西/手稲区	25.0	0 0.0%	3 50.0%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	4	10
札幌近郊	17.6	3 17.6%	2 11.8%	10 58.8%	2 11.8%	0 0.0%	17 100%	9	26
合計	20.4	9 8.3%	33 30.6%	60 55.6%	5 4.6%	1 0.9%	108 100%	46	154

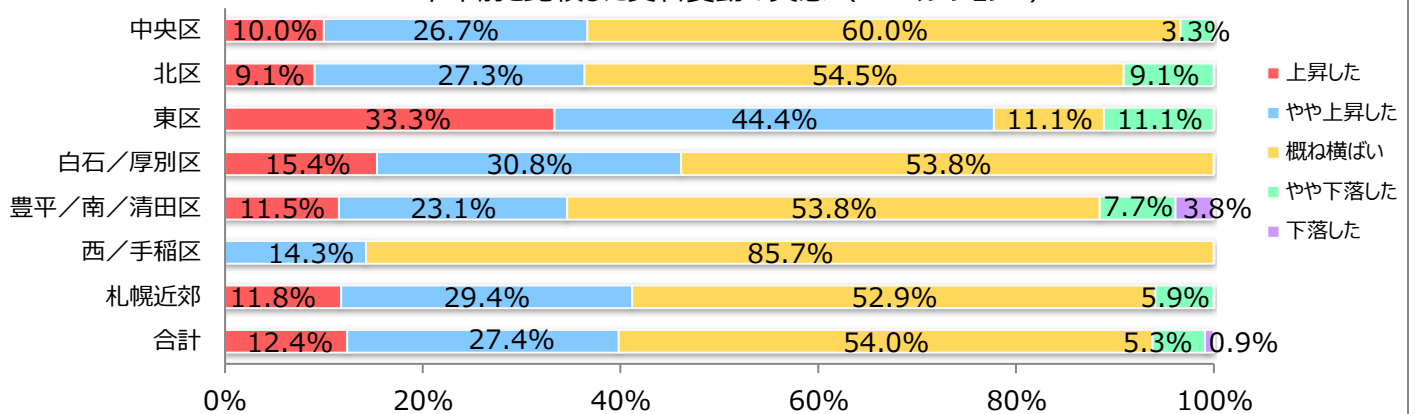


## 2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

### ①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>21.7</b>	3 10.0%	8 26.7%	18 60.0%	1 3.3%	0 0.0%	30 100%	11	41
北区	<b>18.2</b>	1 9.1%	3 27.3%	6 54.5%	1 9.1%	0 0.0%	11 100%	4	15
東区	<b>50.0</b>	3 33.3%	4 44.4%	1 11.1%	1 11.1%	0 0.0%	9 100%	4	13
白石/厚別区	<b>30.8</b>	2 15.4%	4 30.8%	7 53.8%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	5	18
豊平/南/清田区	<b>15.4</b>	3 11.5%	6 23.1%	14 53.8%	2 7.7%	1 3.8%	26 100%	5	31
西/手稲区	<b>7.1</b>	0 0.0%	1 14.3%	6 85.7%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	3	10
札幌近郊	<b>23.5</b>	2 11.8%	5 29.4%	9 52.9%	1 5.9%	0 0.0%	17 100%	9	26
合計	<b>22.6</b>	14 12.4%	31 27.4%	61 54.0%	6 5.3%	1 0.9%	113 100%	41	154

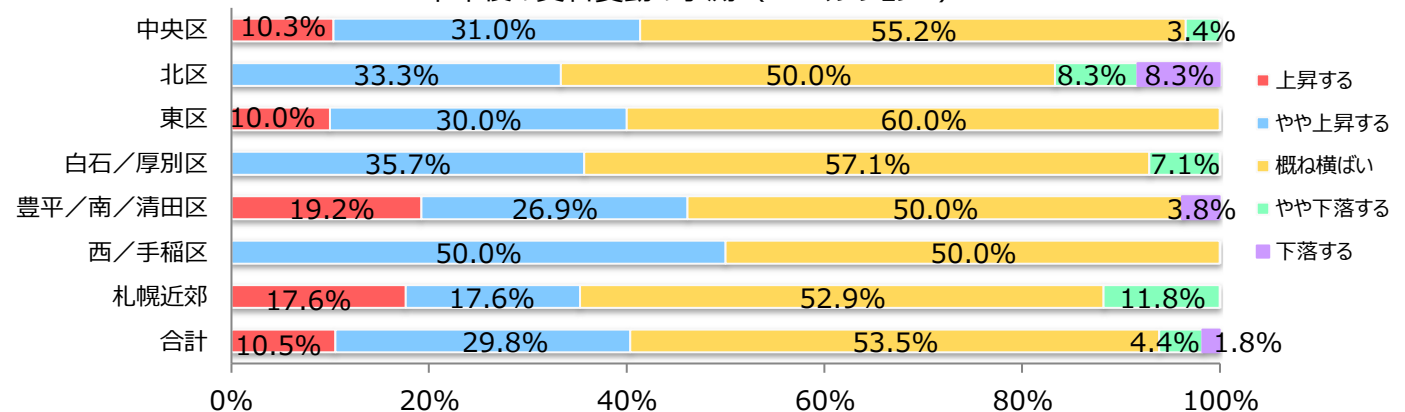
半年前と比較した賃料変動の実感 ( ▲マンション )



### ②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>24.1</b>	3 10.3%	9 31.0%	16 55.2%	1 3.4%	0 0.0%	29 100%	12	41
北区	<b>4.2</b>	0 0.0%	4 33.3%	6 50.0%	1 8.3%	1 8.3%	12 100%	3	15
東区	<b>25.0</b>	1 10.0%	3 30.0%	6 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	3	13
白石/厚別区	<b>14.3</b>	0 0.0%	5 35.7%	8 57.1%	1 7.1%	0 0.0%	14 100%	4	18
豊平/南/清田区	<b>28.8</b>	5 19.2%	7 26.9%	13 50.0%	0 0.0%	1 3.8%	26 100%	5	31
西/手稲区	<b>25.0</b>	0 0.0%	3 50.0%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	4	10
札幌近郊	<b>20.6</b>	3 17.6%	3 17.6%	9 52.9%	2 11.8%	0 0.0%	17 100%	9	26
合計	<b>21.5</b>	12 10.5%	34 29.8%	61 53.5%	5 4.4%	2 1.8%	114 100%	40	154

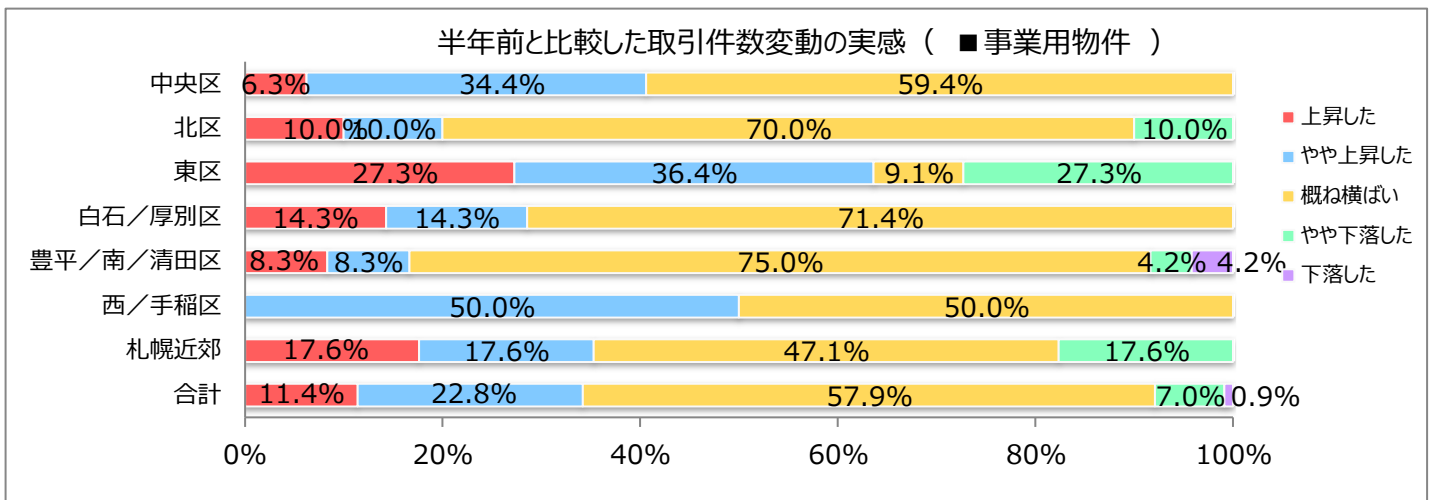
半年後の賃料変動の予測 ( ▲マンション )



### 3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

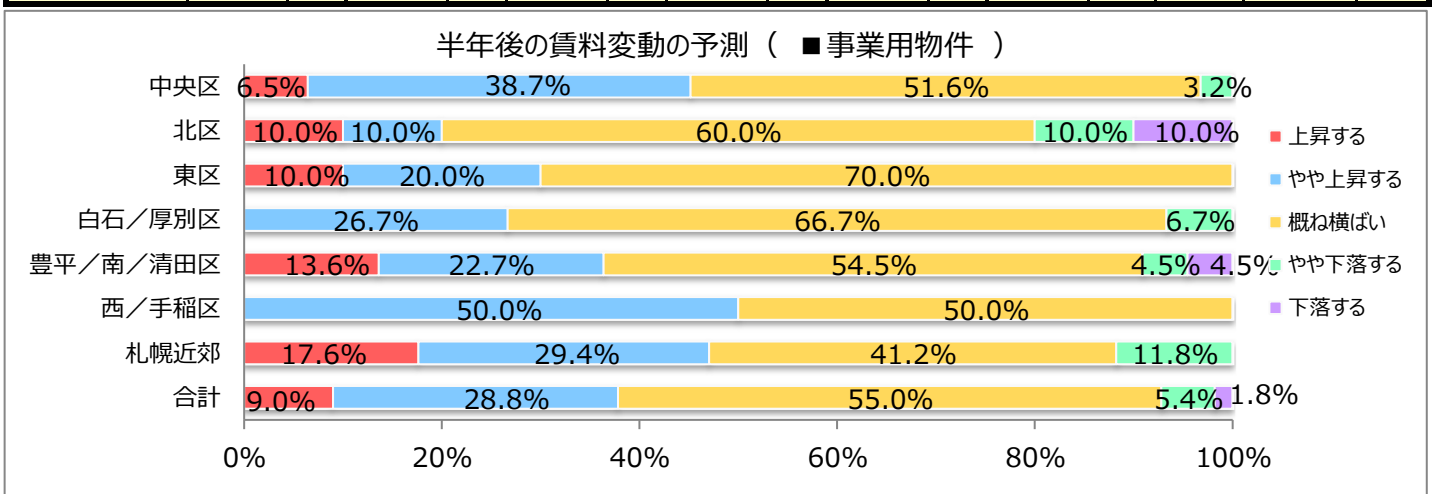
#### ① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	23.4	2 6.3%	11 34.4%	19 59.4%	0 0.0%	0 0.0%	32 100%	11	43
北区	10.0	1 10.0%	1 10.0%	7 70.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100%	4	14
東区	31.8	3 27.3%	4 36.4%	1 9.1%	3 27.3%	0 0.0%	11 100%	4	15
白石/厚別区	21.4	2 14.3%	2 14.3%	10 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	14 100%	5	19
豊平/南/清田区	6.3	2 8.3%	2 8.3%	18 75.0%	1 4.2%	1 4.2%	24 100%	6	30
西/手稲区	25.0	0 0.0%	3 50.0%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	4	10
札幌近郊	17.6	3 17.6%	3 17.6%	8 47.1%	3 17.6%	0 0.0%	17 100%	9	26
合計	18.4	13 11.4%	26 22.8%	66 57.9%	8 7.0%	1 0.9%	114 100%	43	157



#### 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	24.2	2 6.5%	12 38.7%	16 51.6%	1 3.2%	0 0.0%	31 100%	12	43
北区	0.0	1 10.0%	1 10.0%	6 60.0%	1 10.0%	1 10.0%	10 100%	4	14
東区	20.0	1 10.0%	2 20.0%	7 70.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	3	13
白石/厚別区	10.0	0 0.0%	4 26.7%	10 66.7%	1 6.7%	0 0.0%	15 100%	4	19
豊平/南/清田区	18.2	3 13.6%	5 22.7%	12 54.5%	1 4.5%	1 4.5%	22 100%	6	28
西/手稲区	25.0	0 0.0%	3 50.0%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	4	10
札幌近郊	26.5	3 17.6%	5 29.4%	7 41.2%	2 11.8%	0 0.0%	17 100%	9	26
合計	18.9	10 9.0%	32 28.8%	61 55.0%	6 5.4%	2 1.8%	111 100%	42	153



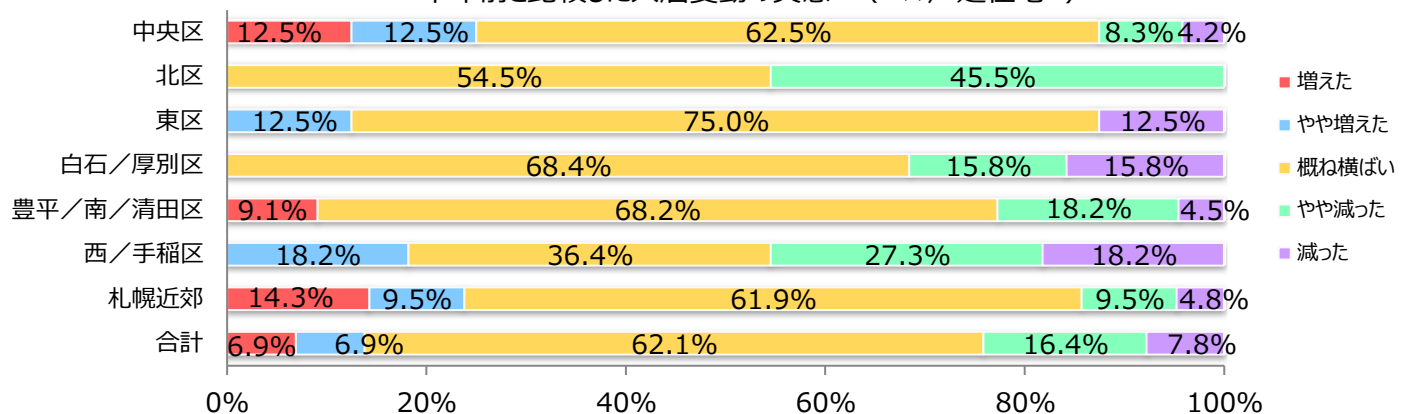
問6.①② 入居率変動 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ) の実感と予測

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	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>10.4</b>	3	12.5%	3	12.5%	15	62.5%	2	8.3%	1	4.2%	24	100%	14	38
北区	<b>-22.7</b>	0	0.0%	0	0.0%	6	54.5%	5	45.5%	0	0.0%	11	100%	4	15
東区	<b>-6.3</b>	0	0.0%	1	12.5%	6	75.0%	0	0.0%	1	12.5%	8	100%	5	13
白石/厚別区	<b>-23.7</b>	0	0.0%	0	0.0%	13	68.4%	3	15.8%	3	15.8%	19	100%	2	21
豊平/南/清田区	<b>-4.5</b>	2	9.1%	0	0.0%	15	68.2%	4	18.2%	1	4.5%	22	100%	7	29
西/手稲区	<b>-22.7</b>	0	0.0%	2	18.2%	4	36.4%	3	27.3%	2	18.2%	11	100%	1	12
札幌近郊	<b>9.5</b>	3	14.3%	2	9.5%	13	61.9%	2	9.5%	1	4.8%	21	100%	5	26
合計	<b>-5.6</b>	8	6.9%	8	6.9%	72	62.1%	19	16.4%	9	7.8%	116	100%	38	154

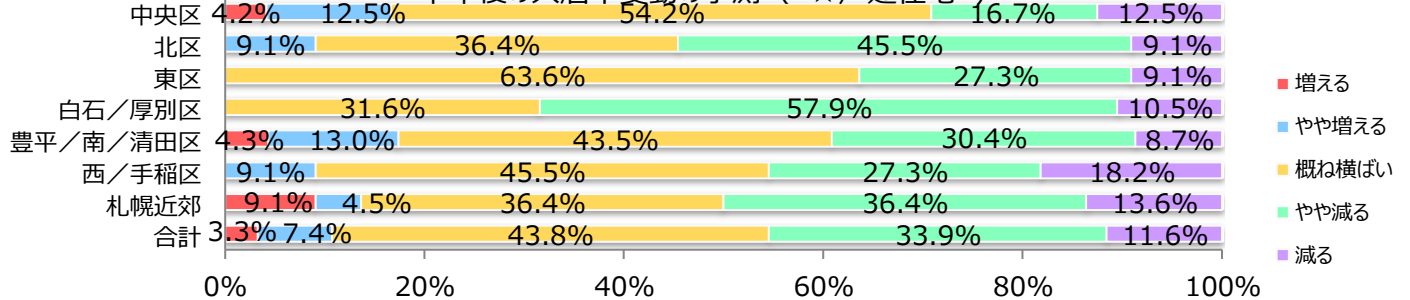
半年前と比較した入居変動の実感 ( ★戸建住宅 )



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	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>-10.4</b>	1	4.2%	3	12.5%	13	54.2%	4	16.7%	3	12.5%	24	100%	14	38
北区	<b>-27.3</b>	0	0.0%	1	9.1%	4	36.4%	5	45.5%	1	9.1%	11	100%	4	15
東区	<b>-22.7</b>	0	0.0%	0	0.0%	7	63.6%	3	27.3%	1	9.1%	11	100%	2	13
白石/厚別区	<b>-39.5</b>	0	0.0%	0	0.0%	6	31.6%	11	57.9%	2	10.5%	19	100%	3	22
豊平/南/清田区	<b>-13.0</b>	1	4.3%	3	13.0%	10	43.5%	7	30.4%	2	8.7%	23	100%	6	29
西/手稲区	<b>-27.3</b>	0	0.0%	1	9.1%	5	45.5%	3	27.3%	2	18.2%	11	100%	1	12
札幌近郊	<b>-20.5</b>	2	9.1%	1	4.5%	8	36.4%	8	36.4%	3	13.6%	22	100%	3	25
合計	<b>-21.5</b>	4	3.3%	9	7.4%	53	43.8%	41	33.9%	14	11.6%	121	100%	33	154

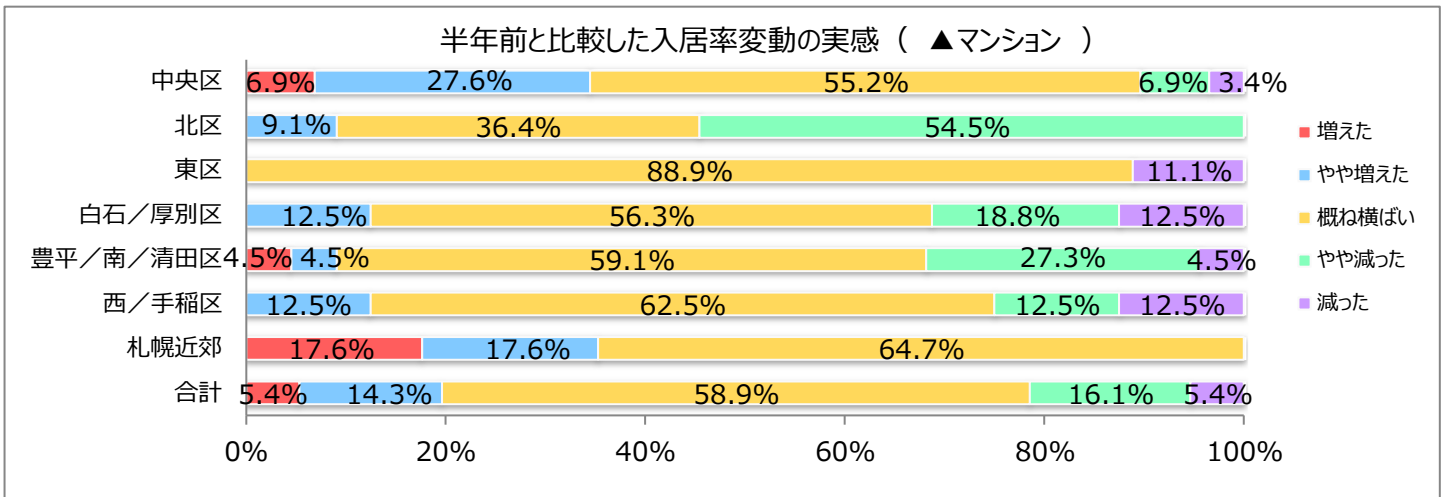
半年後の入居率変動の予測 ( ★戸建住宅 )



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

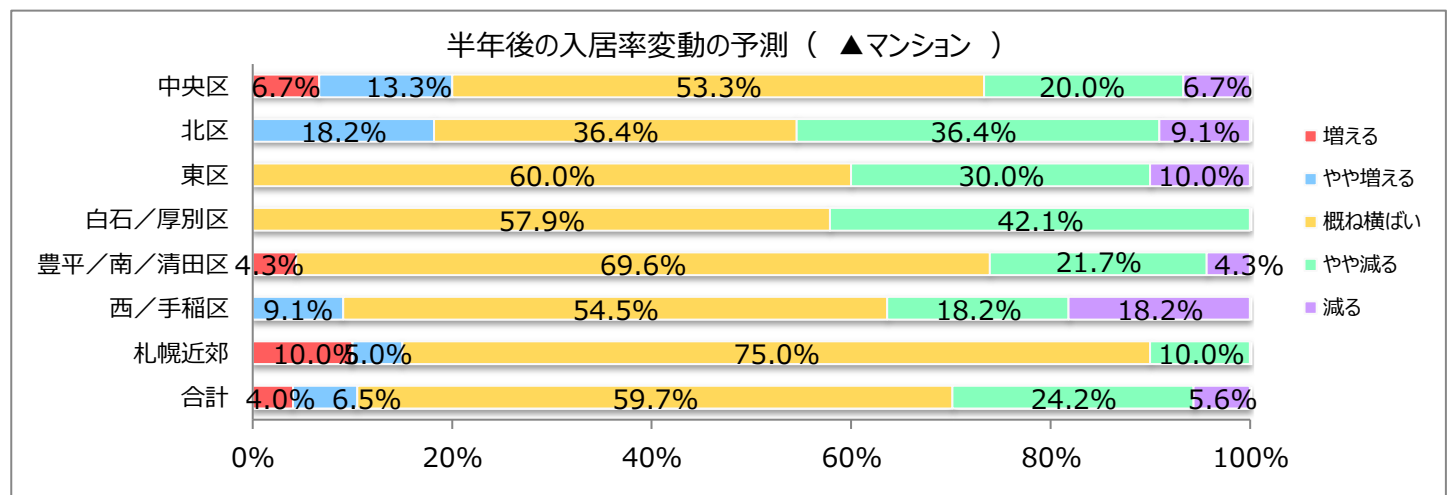
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	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	13.8	2 6.9%	8 27.6%	16 55.2%	2 6.9%	1 3.4%	29 100%	11	40
北区	-22.7	0 0.0%	1 9.1%	4 36.4%	6 54.5%	0 0.0%	11 100%	4	15
東区	-11.1	0 0.0%	0 0.0%	8 88.9%	0 0.0%	1 11.1%	9 100%	4	13
白石/厚別区	-15.6	0 0.0%	2 12.5%	9 56.3%	3 18.8%	2 12.5%	16 100%	4	20
豊平/南/清田区	-11.4	1 4.5%	1 4.5%	13 59.1%	6 27.3%	1 4.5%	22 100%	7	29
西/手稲区	-12.5	0 0.0%	1 12.5%	5 62.5%	1 12.5%	1 12.5%	8 100%	3	11
札幌近郊	26.5	3 17.6%	3 17.6%	11 64.7%	0 0.0%	0 0.0%	17 100%	9	26
合計	-0.9	6 5.4%	16 14.3%	66 58.9%	18 16.1%	6 5.4%	112 100%	42	154



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)

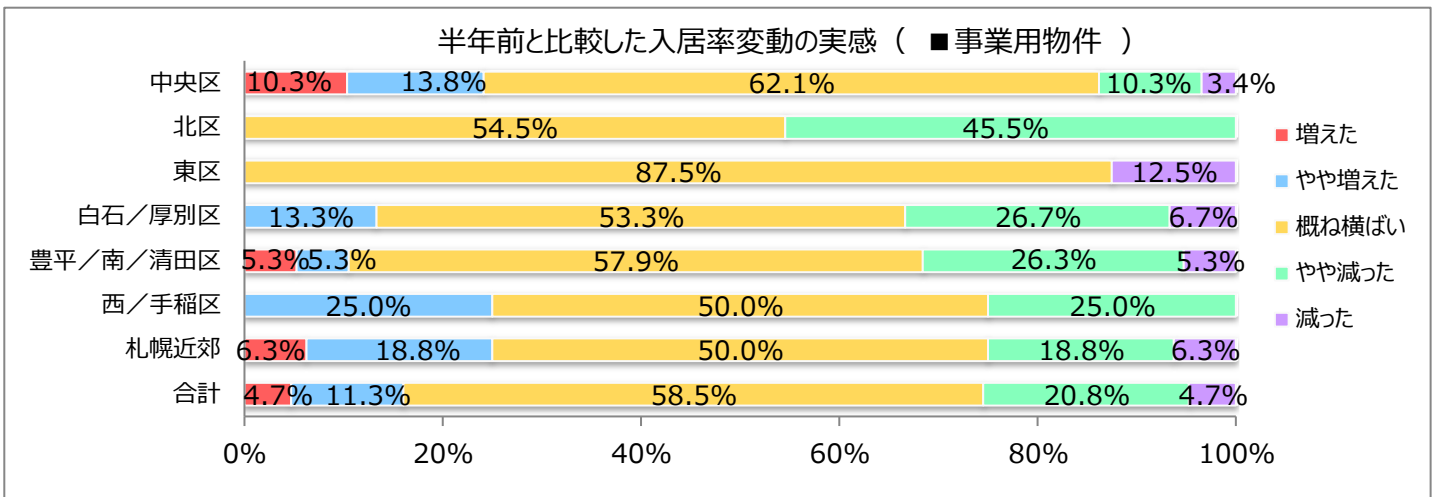
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-3.3	2 6.7%	4 13.3%	16 53.3%	6 20.0%	2 6.7%	30 100%	10	40
北区	-18.2	0 0.0%	2 18.2%	4 36.4%	4 36.4%	1 9.1%	11 100%	4	15
東区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	6 60.0%	3 30.0%	1 10.0%	10 100%	3	13
白石/厚別区	-21.1	0 0.0%	0 0.0%	11 57.9%	8 42.1%	0 0.0%	19 100%	2	21
豊平/南/清田区	-10.9	1 4.3%	0 0.0%	16 69.6%	5 21.7%	1 4.3%	23 100%	5	28
西/手稲区	-22.7	0 0.0%	1 9.1%	6 54.5%	2 18.2%	2 18.2%	11 100%	1	12
札幌近郊	7.5	2 10.0%	1 5.0%	15 75.0%	2 10.0%	0 0.0%	20 100%	6	26
合計	-10.5	5 4.0%	8 6.5%	74 59.7%	30 24.2%	7 5.6%	124 100%	31	155



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

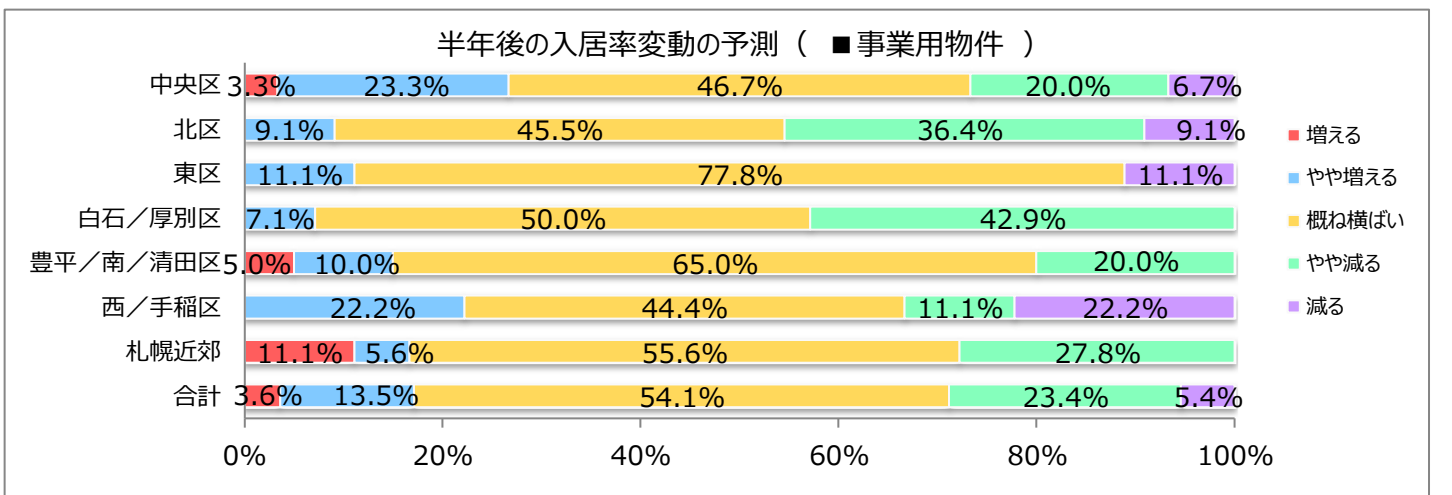
① ■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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>8.6</b>	3	10.3%	4	13.8%	18	62.1%	3	10.3%	1	3.4%	29	100%	13	42
北区	<b>-22.7</b>	0	0.0%	0	0.0%	6	54.5%	5	45.5%	0	0.0%	11	100%	3	14
東区	<b>-12.5</b>	0	0.0%	0	0.0%	7	87.5%	0	0.0%	1	12.5%	8	100%	5	13
白石/厚別区	<b>-13.3</b>	0	0.0%	2	13.3%	8	53.3%	4	26.7%	1	6.7%	15	100%	6	21
豊平/南/清田区	<b>-10.5</b>	1	5.3%	1	5.3%	11	57.9%	5	26.3%	1	5.3%	19	100%	9	28
西/手稲区	<b>0.0</b>	0	0.0%	2	25.0%	4	50.0%	2	25.0%	0	0.0%	8	100%	3	11
札幌近郊	<b>0.0</b>	1	6.3%	3	18.8%	8	50.0%	3	18.8%	1	6.3%	16	100%	10	26
合計	<b>-4.7</b>	5	4.7%	12	11.3%	62	58.5%	22	20.8%	5	4.7%	106	100%	49	155



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>-1.7</b>	1	3.3%	7	23.3%	14	46.7%	6	20.0%	2	6.7%	30	100%	12	42
北区	<b>-22.7</b>	0	0.0%	1	9.1%	5	45.5%	4	36.4%	1	9.1%	11	100%	3	14
東区	<b>-5.6</b>	0	0.0%	1	11.1%	7	77.8%	0	0.0%	1	11.1%	9	100%	4	13
白石/厚別区	<b>-17.9</b>	0	0.0%	1	7.1%	7	50.0%	6	42.9%	0	0.0%	14	100%	7	21
豊平/南/清田区	<b>0.0</b>	1	5.0%	2	10.0%	13	65.0%	4	20.0%	0	0.0%	20	100%	7	27
西/手稲区	<b>-16.7</b>	0	0.0%	2	22.2%	4	44.4%	1	11.1%	2	22.2%	9	100%	3	12
札幌近郊	<b>0.0</b>	2	11.1%	1	5.6%	10	55.6%	5	27.8%	0	0.0%	18	100%	8	26
合計	<b>-6.8</b>	4	3.6%	15	13.5%	60	54.1%	26	23.4%	6	5.4%	111	100%	44	155



## 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

- 札幌市中央区では新築の着工件数が大幅減となっている
- 価格が上がることにより取引件数が減る可能性あり
- 札幌市各所にて新築の着工件数が増加しており、新築時にただちに埋まらない物件もあるように思う（不動産価格上昇による家賃の値上げの影響では？）
- 大きな影響なし
- 札幌全域物件高はリフォームや新築に影響あります
- 特に無し
- 札幌市内全てコストの上昇により着工が延期等の影響が出ている
- 高止まりしている
- 土地、建材、人件費が値上がりしすぎて新築戸建てが打撃
- 建築コスト大幅増による新築マンション減少
- 修繕費等の維持コストは高騰しているが、店舗・住宅の賃料は値上げしていない箇所が多く見受けられる（契約中の物件）。このまま進むと損益にも影響し倒産する企業が増加しそう（大手企業を除く）
- 物価高で売買取引に影響はないですが、インフレの影響なのか土地代・マンション代が高くなっている。今後は少し下がると思います
- 生活費も高騰し増税もあり若い世代が持ち家を持てなくなった
- 札幌市の場合、建築費と賃借料のバランスが崩れてきている。新築物件よりも中古物件の方が需要が高まると考える
- 不動産価格の上昇
- 取引価格上昇、取引件数減少
- 新築ビル、マンションの賃料が高値設定であることから、既存物件の賃料も値上がり傾向にある



## ◎ 札幌市北区

- 取引価格の下落基調見直し
- 取引件数が大幅に減少
- 新築の企画相談が少なくなった
- 建売ハウスメーカーが苦戦している
- エネルギーコストの上昇によって引っ越しを検討する人が一時的に減少するかと思いきや、賃貸はコロナ後から普通の流れに戻りつつあり、賃貸の動きは良いですが反面戸建の購入希望が激減しています
- 買取金額が下がっているため、なかなか買取ができない
- 物価高の影響はあと1年は続く予想
- ほとんど影響は感じられず概ね変化はない
- 建築資材の値上がりでリフォーム工事に多大に影響を受けている。尚、これにエネルギーコストの上昇で更に営業に影響を受けている。何らかの対策が必要ではないだろうか
- 建築コストが上がり、土地価格の下落が見られる
- 土地も建物も価格が上がり過ぎて、一般客では中々買えない
- 取り壊し販売する際の価格上昇
- 粗利益を減らしている
- 古い住宅のリフォームも取引件数に下落が見られる
- 市内全般建築コストアップにより一、二割程度価格上昇したと思います。着工数に変動はありませんが成約には時間がかかっています

## ◎ 札幌市東区

- コスト上昇により着工数が減少気味
- 郊外の住宅用地は価格が落ち着いてはきたが、上がりすぎて建築費も上がったため、新築物件を購入することは困難となっている
- 着工数大幅減（札幌市内全域）
- 在庫数増加（札幌市内全域）
- 価格上昇（札幌市内全域）



### ◎ 札幌市白石区

- 土地・建物の値上がり幅を家賃の上げ幅に差があり、投資物件の収支に悪影響が出ている。数年は続くと思う

### ◎ 札幌市厚別区

- 厚別区では取引価格が20%程度上がった。取引件数は10%程度減っている
- 札幌市厚別区では土地の成約が昨年の秋口から減っている
- 厚別区では新築は30%程度減っている
- 物価高の影響は2年程度は続くのではないかと考えている

### ◎ 札幌市豊平区

- 新築戸建てが全く売れていない

### ◎ 札幌市南区

- オール電化住宅をガス・灯油に切り替える事で販促している
- ソーラーパネルの老朽化に伴う交代の必要性を売主がなかなか理解してくれず逆に価格上乘せを希望するケースが増えた
- 各社どこでも買取を行っている為、市場全体が荒れてきている様を感じる
- 札幌市南区においては住宅地価格は下落している

### ◎ 札幌市西区

- 地価の上昇と建築コストの上昇により、ハウスメーカー特に戸建の会社の動きが鈍くなっている
- 物価高の影響は3年程度は続くのではないかと懸念
- 建築コストの上昇により土地の取引価格が1～2割程度下がっている
- 決断が非常に遅くなってきた感じがします
- ただ多少利益を削ってでも取りに来る場合もあるので、土地取引件数はそこまで減ることはないのではないかと懸念

### ◎ 札幌市手稲区

- 住宅着工数が減少するため土地の売物件が残り、価格は下落する

### ◎ 札幌市清田区

## ◎ 札幌近郊

- 物件価格が上り（特に新築戸建）購入したくても出来ない方が多くなった印象
- 千歳市では取引価格が上昇
- 恵庭市を中心に営業しております。土地取引価格がここ数年でかなり上昇しました。それと同時に物価高が重なり新築住宅の受注が減っていると思います。
- 中古戸建の希望が多い
- 恵庭市では取引価格が2割～3割上がり、取引件数は売物が増えたが成約が減った（価格の上昇）
- 札幌市内の着工棟数が減っている
- 特になし。儲かっています
- 厚別区及び近郊の土地取引が主であるが全てにおいてコスト増により売れ行き（土地）が鈍くなっていると感じる。そのため在庫が減ることなく増加傾向に見える需要供給のバランスを保つには在庫の価格の適正化が必要になると思うが、半年～1年程かかると考えている
- 道内全体的に建築費の上昇があったがこれからも数年は続くのではないかと
- 建材の値上がりによる新築住宅価格の高騰から中古住宅価格も上昇し、やや買い控えが続いている印象を受ける
- 千歳市では新築の着工件数が大幅減（一戸建て）
- 新築住宅のコストが4000万以上がざらな状況となります。土地が売れづらい状況です。
- 在庫物件が増えている。来年春までこの状態が続くと思う
- 千歳市ではラピタスの影響により土地価格が上昇すると思われる。またアパート物件が増大すると思われる
- 買い控えが増えたせいか集客が減っている

## ◎その他の地域

- 更地にするための解体費用高騰により、土地価格が上った
- 宅地取引の減少（3割程度の減り）（新築住宅工事契約の減少のため）
- 市場の状況がよくない
- 新築住宅の住宅価格が上っている為、新築を建てるお客様のローンが年収的に厳しくなり、中古住宅を購入しているケースが多い。その為中古住宅の価格が上っている
- 二極化する
- 店舗関係の扱いが多いが、建築費のUPから出店については当面空店舗を中心に出店したいという企業が増えた様に思います
- エリアから撤退する企業も出ており取引数が増えていない
- 商業施設の建築費が大幅に上がり新築物件が大幅に減っている。収益物件（新築）も壊滅的となっている
- 新築時の資材高騰
- 減っていると思われる。今後も続くと思われる
- 札幌市北区、手稲区では建築費の上昇により土地の流通は停滞している
- 建築費用高騰のため、新築住宅価格が上った
- 空家（築40年前後の中古住宅）の売買仲介依頼の増加
- 物価上昇の影響が出ているのでは
- 住宅受注や建築テナント受注の引合が少なく、施工先減少に苦労しているようです

## 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
- 不動産投資先が限定される
- エネルギーや土地、建築費などすべてが高くなっており、北海道の一般人がマンションや戸建が買いつらくなっている
- 売り情報が少ない
- 年収500万程度のサラリーマン、公務員は市内に新築を買えない。ローン審査で落ちる。共働きでないと厳しい
- 建築費の高騰、サービス業の人員不足等の影響で先行きは不透明である
- 全ての材料、地代が値上がりしていて一般的にはサラリーマン世帯では購入出来なくなってきている（合算にてのローンでやっと）といった印象があります
- この物件高騰に伴い、契約中の賃料交渉を臨機応変にできる仕組みを考えないと大家の需要がなくなり、不動産業界全体の低下につながると思う
- 資金面で潤沢なところがさらに増える
- 今の生活も大変なのに家を買っている時期ではないという意見あり
- 大手会社へ集中しているのでは
- 売手がまだ高値で売れると思っている→在庫多
- 査定が根拠のないオークションにより売れない→在庫多
- 事業用で定期的な賃料改定を目的とした定期借家契約が増えている
- 住民地流通性鈍化
- 居住用マンションが高くて買えず賃貸に流れている

## ◎札幌市北区

- 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
- 土地建物の値上がりによって少し動きが落ちていた取引がまた活発化してきた印象です
- ここ数年、不動産仲介の大手3社が土地の値段を上げさせている。近辺の売買事例を無視しているのでは
- ここ半年ぐらい前から新築住宅のお客様はパワーカップルの方々しか見なくなりました。奥様はパートというお客様がいなくなりました。銀行で4,000万の事前審査をパスしたというお客様が二組いらっしゃいましたが、お二方とも土地代は300万までと言われ、1組は石狩市で150万の土地を購入されました。500万から1,500万位の市内の土地はなかなか動くことは考えにくいと思われれます。住宅を建てるコストがかなり上昇しているのでしょう
- 半年前に入社したばかりのため分かりません
- 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
- 分譲マンションが異常に高額となってきているがもっとそのマンション生活がどういったものであるか等啓蒙すべきと思う
- 全体的な高齢化進んでいる中で、所有物件を売却し次の住まいのステップに移行されていると思われれます。札幌は更に多雪地帯で高齢者によるダブルステップ移行が急がれます。このダブル的な移行についての国策の対策が必要ではないだろうか。不動産の宅建協会の力量が試されます
- 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
- 昨年春の不動産バブル崩壊から価格がいつから落ち着き、また下落が始まって転がり落ちていく様が予測されます
- 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
- 一戸建てメインでやってますが予算に限りあるお客様はあきらめムード、予算のあるお客様は注文住宅志向が強く建売住宅はより一層の仕様・間取り・場所・価格など見直しが必要です

### ◎ 札幌市東区

- 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
- 補助金もなくなり購入しづらい状況です
- 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

### ◎ 札幌市白石区

- 投資用物件も厳しい（新築）

### ◎ 札幌市厚別区

- 売物件の供給過多の状況が昨年の秋口位から続いている

### ◎ 札幌市豊平区

- 新築住宅の着工数が減ったことによる土地取引が減った
- 高く売れると思いついでいる売り手と安く買いたい買い手、仲介の立場はこのギャップの埋め合わせが課題
- 長期において成約のできなかった物件までも成約できている
- 売却物件の少なさを感じる

### ◎ 札幌市南区

- 価格高騰で実際地元民が買える価格帯ではなくなっている。この状況はまさにバブル最終期やリーマン直前と同じ。コロナ対策で金融支援で不動産業者の多くが買取を優和行うも既に市場では淘汰が始まっていて、今年秋以降倒産等が増える。（金融機関の支援融資の回収激化、買取優先で販売力・仲介力が各社下がっている）

### ◎ 札幌市西区

- 売主の売却希望額と不動産業者の査定額との間の差が広がっている。業者は不景気や市場の後退を感じているが、一般売主としてはまだまだ地価も上がっていることからミスマッチが起きている
- 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いる印象がある
- 土地の取引における在庫物件が非常に多い
- （超）低価格帯と（超）高価格帯への二極化が進んでいるように感じる。貧富の差の二極化に連動しているように思う

### ◎ 札幌市手稲区

- 物件が多くなってきているが購入者が減少してきている
- 市場の冷え込み

### ◎ 札幌市清田区



## ◎札幌近郊

- 千歳市では土地価格が上昇しかつ建築機械、設備高により公務員が多い市ではなかなか新築に手が出せない状況である
- 1000万～2000万代の中古住宅がすぐ売れる、新築が高すぎるため。
- 大きな敷地の住宅地ではなく、安く狭小の宅地が希望される
- 新築注文住宅が建てることのできない層が増え、戸建・メゾネット・3LDKの賃貸需要が増えている
- 建築会社からの土地の問い合わせが激減して土地が売れない
- 場所によって値段が少なくなってきた
- 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いる印象がある
- 千歳市の不動産上昇の期待値が高く収益物件用の土地に需要が増えている
- 土地流通がやや鈍い
- 賃料を70,000円→80,000円でも成約する
- 価格が上昇して土地購入については購入希望者が様子見の様相
- ラビダス進出の影響で、売主が強気で価格が下がらない
- 新築価格が上昇した影響で中古住宅の動きが良い
- 建物の価格が上昇していることもあり、新築住宅と中古住宅を比較されるお客様が増えている

## ◎その他の地域

- 新築住宅工事・宅地売買取引の減少が著しいが既存住宅のリフォーム・修繕の相談件数は増加している
- 低価格帯の売買が多いようです
- 新築を建てる方が非常に少なく、必然的に土地が売れなくなっている（価格が下がっても）
- 地方は過疎化が進む
- コロナが落ち着いてきて、再進出を検討する法人、新規出店を検討する個人の飲食店・大手飲食チェーン等も出てきているが全体としては札幌以外の地方土地は取引がサイズダウンしている状況
- マンション小売りが高すぎる
- 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いる印象がある
- 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いる印象がある。そのため1600万以上の土地の流通が停滞していると思われる
- オール電化住宅の方からのガス化改修や光熱費カットの住宅相談の増加（電気代高騰の為）
- 外国人向けが多すぎて日本人が買えない状態
- 若年層の収入で住宅ローンの借入が難しくなっている上、建築材料の価格上昇でますます持ち家・定住が難しくなる
- テナント物件がだけかもしれないが、本気で買う気が無いような気がすることがあります

# 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. 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。