

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13回

令和5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12回からのD I 推移	2
3. 設問ごとの回答内訳	
問3. 地価	9
問4. 取引件数	11
問5. 賃料	15
問6. 入居率	18
問8. 新型コロナウイルスの影響	21
問9. 地域別の特徴・補足事項・ご感想	28
4. アンケート調査票	35

[1] アンケート調査の概要

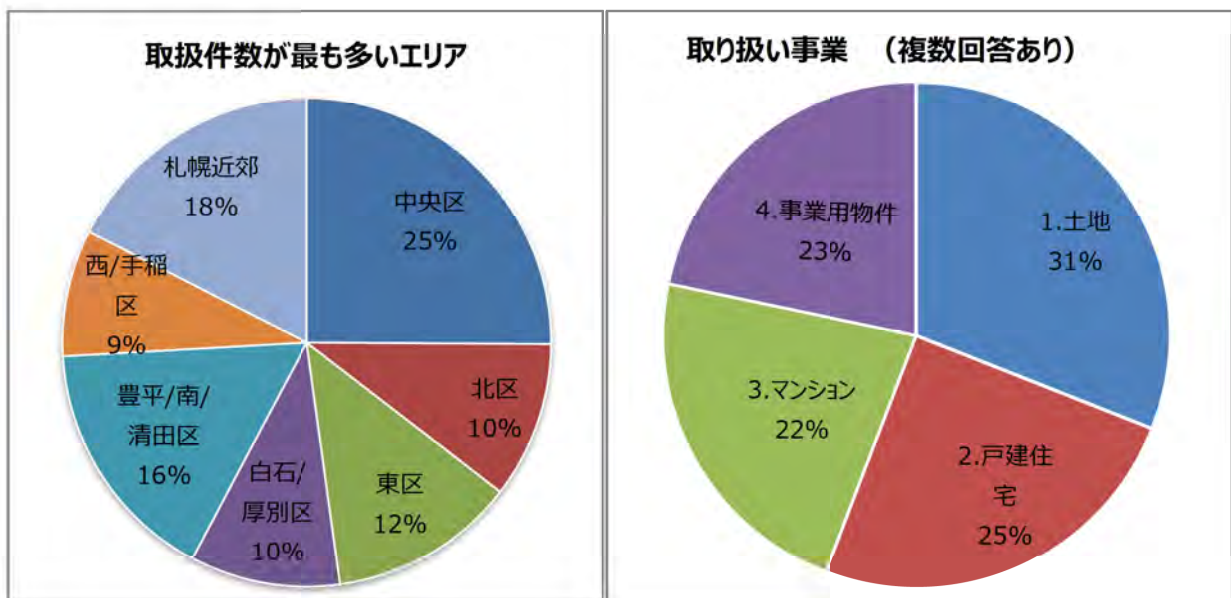
1. アンケート調査の概要

本調査は、(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部と(公社)北海道不動産鑑定士協会が共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、2022年5月1日時点から2022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2023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 : 2022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 : 911
- 回答数 : 268 （回収率29.4%）
- 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。

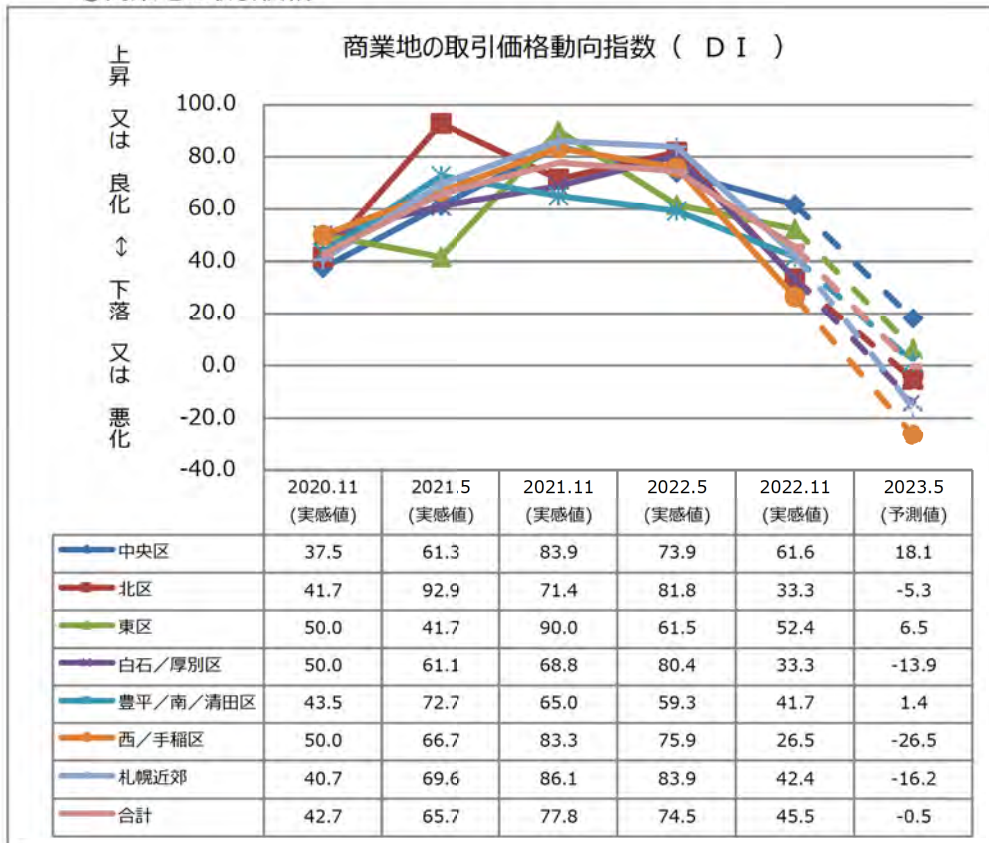
2. 回答者の属性等



[2] 第12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)

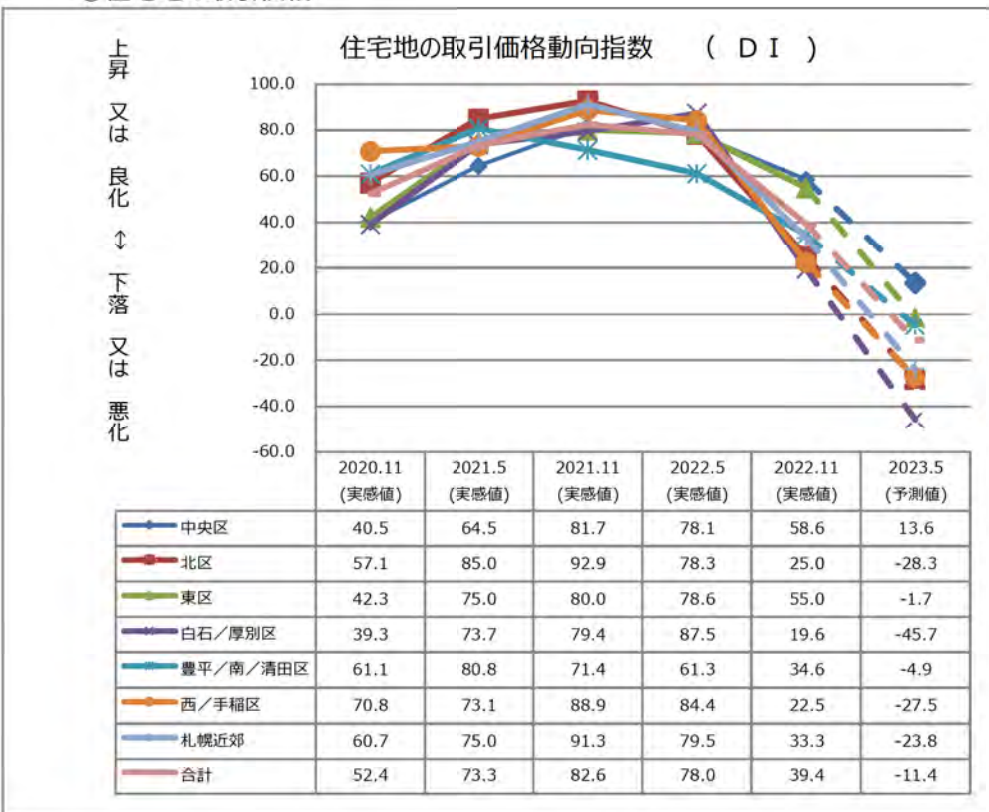
実感値としては、全ての地区で商業地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差は小さく、全体的な上昇傾向となっている。

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「中央区」で、「東区」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、前回は『2022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、2022年11月時点の実感値でも予測の通り全地区の上昇となった。

半年後の予測としては、「中央区」、「東区」、「豊平/南/清田区」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、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。

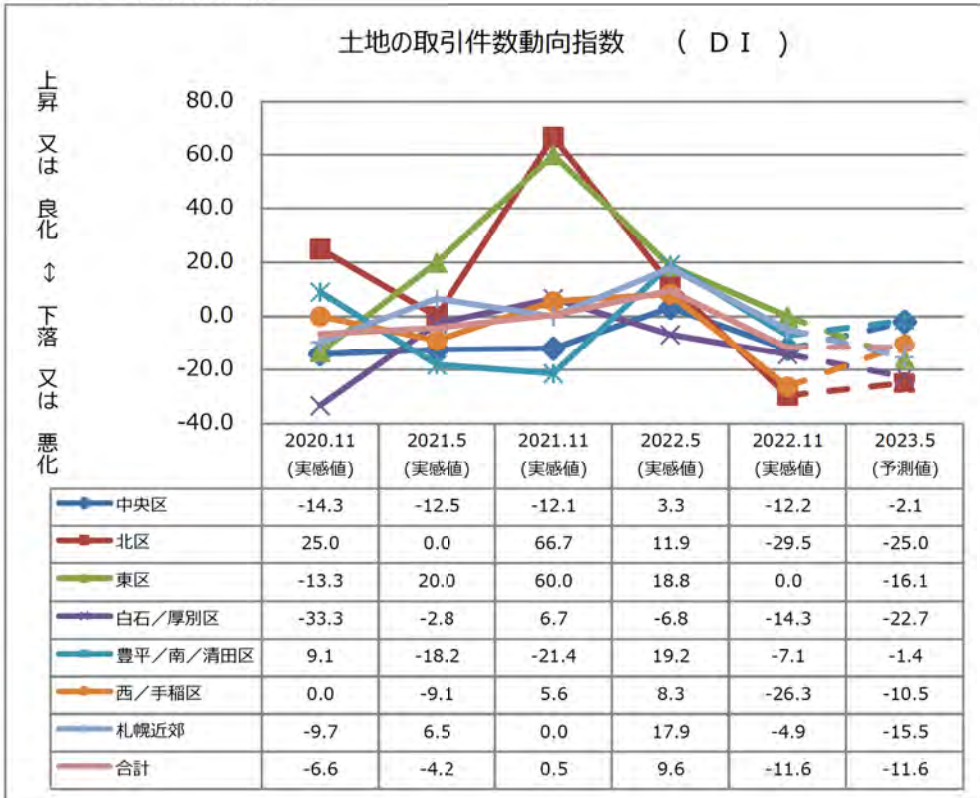
最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「中央区」で、僅差で「東区」が続いている。最もD I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「白石/厚別区」であった。

なお、前回は『2022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、2022年11月時点の実感値でも予測の通り全地区の上昇となった。

半年後の予測としては、「中央区」以外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 値がマイナスとなった（下落するとの回答が多かった）地区は「白石/厚別区」であった。

【取引件数の動向】

①土地の取引件数



(土地の取引件数変動)

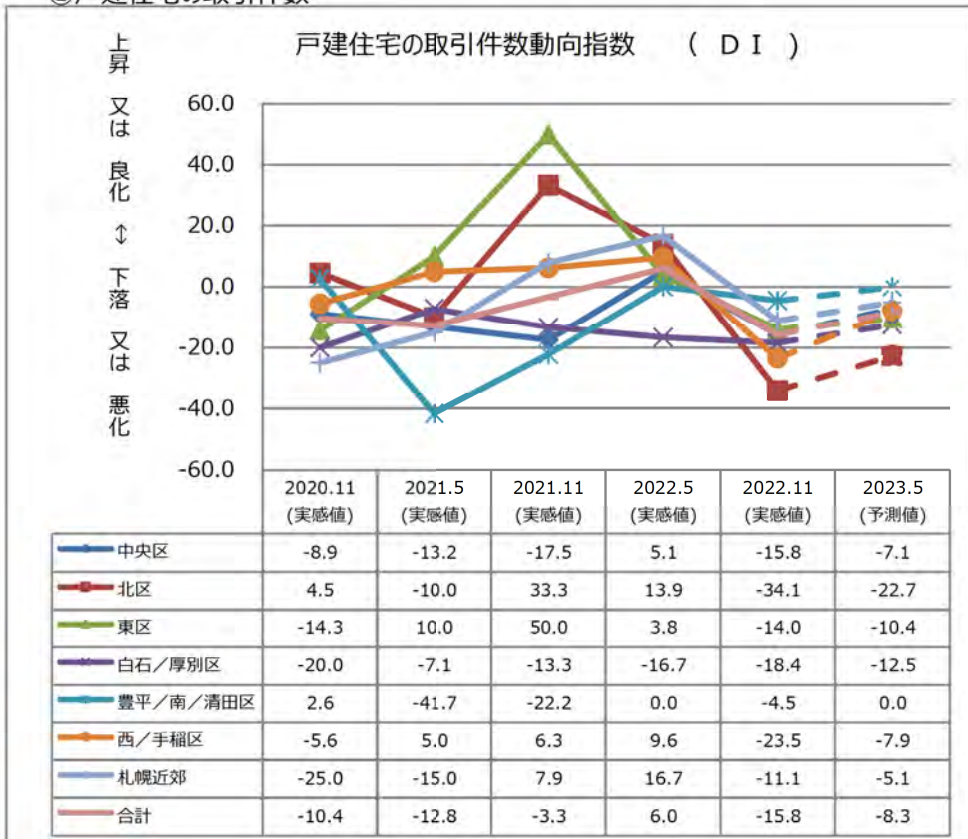
実感値としては土地の取引件数は、「東区」は横ばい、その他の地区では減少という結果になった。

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「北区」で、続いて「西/手稲区」となっている。

なお、前回は『2022年11月時点における不動産市場に関する予測』では、「東区」・「白石/厚別区」・「札幌近郊」は減少、その他の地区で増加するとの結果が得られていたが、2022年11月時点の実感値では表の通り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、2022年11月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、全地区で取引件数の減少が予測されている。

②戸建住宅の取引件数



(戸建住宅の取引件数変動)

実感値としては戸建住宅の取引件数は、全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「北区」で、続いて「西/手稲区」となっている。

なお、前回は『2022年11月時点における不動産市場に関する予測』では、「東区」・「白石/厚別区」は減少、その他の地区で増加するとの結果が得られていたが、2022年11月時点の実感値では表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、2022年11月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「豊平/南/清田区」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)

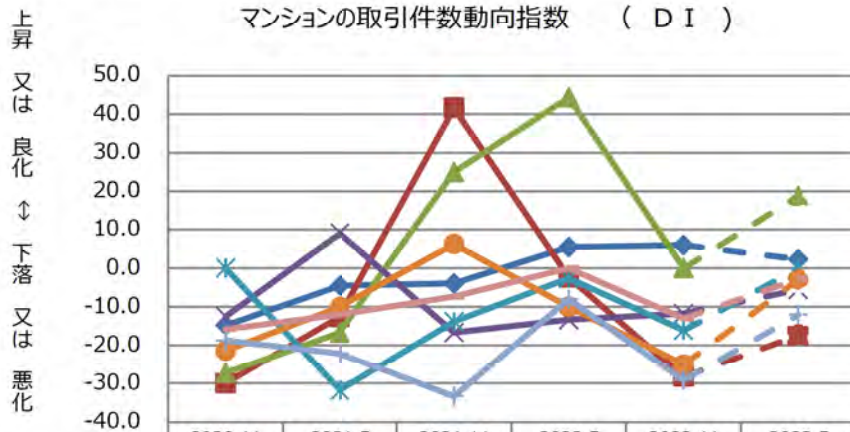
実感値としてはマンションの取引件数は、「中央区」で増加し、「東区」で横ばい、その他の地区では減少という結果になった。

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「中央区」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」、僅差で「北区」が続いている。

なお、前回行われた『2022年11月時点における不動産市場に関する予測』では、「北区」・「豊平/南/清田区」・「西手稲区」は減少、その他の地区では増加との結果が得られていたが、2022年11月時点の実感値では表の通り大半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、2022年11月時点の実感値と同様の傾向であるが、「東区」は取引件数の増加が予測されている。

マンションの取引件数動向指数 (D I)



	2020.11 (実感値)	2021.5 (実感値)	2021.11 (実感値)	2022.5 (実感値)	2022.11 (実感値)	2023.5 (予測値)
中央区	-14.8	-4.5	-4.0	5.5	6.0	2.3
北区	-30.0	-12.5	41.7	-2.4	-28.3	-17.4
東区	-27.3	-16.7	25.0	44.4	0.0	18.8
白石/厚別区	-12.5	9.1	-16.7	-13.3	-11.8	-5.6
豊平/南/清田区	0.0	-31.8	-13.9	-2.6	-16.1	0.0
西/手稲区	-21.4	-10.0	6.3	-10.0	-25.0	-2.9
札幌近郊	-18.8	-22.2	-33.3	-8.0	-29.2	-12.1
合計	-15.8	-12.0	-7.4	0.0	-13.0	-2.8

④事業用物件の取引件数

(事業用物件の取引件数変動)

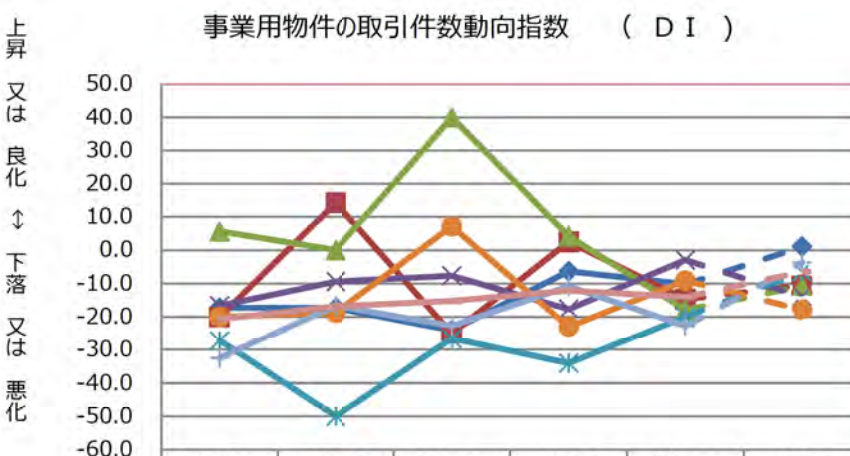
実感値としては事業用物件の取引件数は、全ての地区で減少という結果になった。

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「札幌近郊」で、僅差で「豊平/南/清田区」が続いている。

なお、前回行われた『2022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、その他の地区で減少するとの結果が得られていたが、2022年5月時点の実感値では予測値に近い結果であった。

半年後の予測としては、2022年11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。

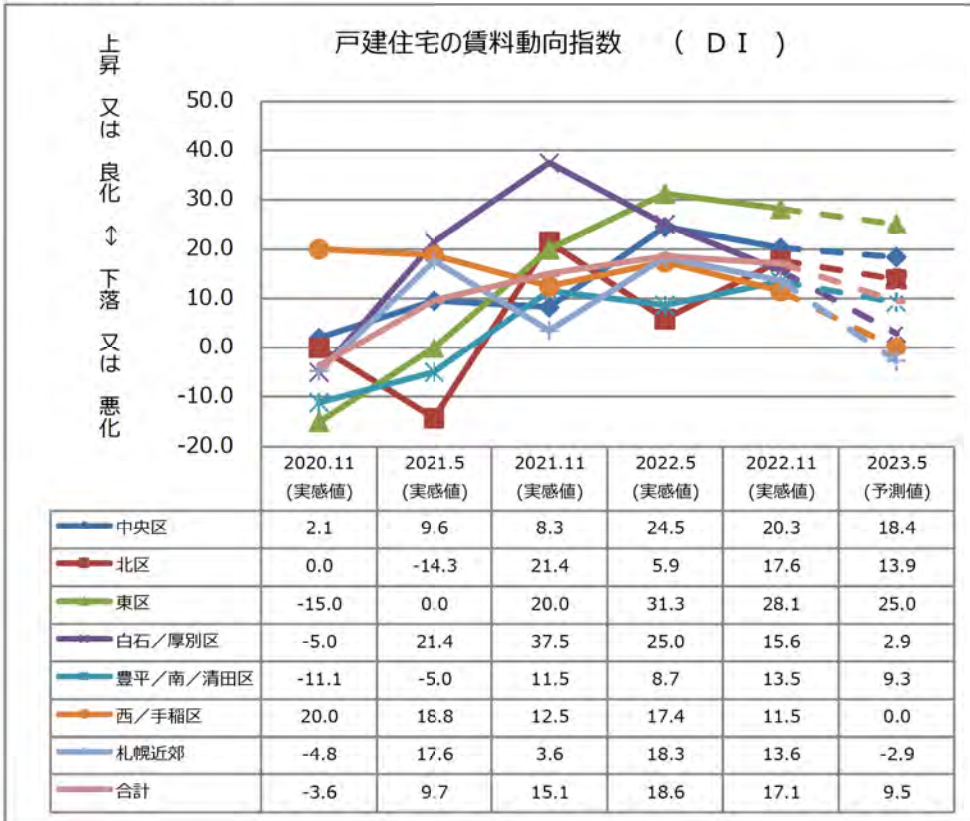
事業用物件の取引件数動向指数 (D I)



	2020.11 (実感値)	2021.5 (実感値)	2021.11 (実感値)	2022.5 (実感値)	2022.11 (実感値)	2023.5 (予測値)
中央区	-17.2	-17.3	-24.0	-6.4	-10.2	1.1
北区	-20.0	14.3	-25.0	2.5	-14.7	-10.5
東区	5.6	0.0	40.0	4.2	-17.9	-10.7
白石/厚別区	-16.7	-9.4	-7.7	-17.6	-2.9	-13.9
豊平/南/清田区	-27.3	-50.0	-26.7	-34.1	-20.0	-6.5
西/手稲区	-20.0	-18.8	7.1	-22.9	-9.1	-17.9
札幌近郊	-32.5	-16.7	-22.7	-10.9	-22.7	-3.7
合計	-20.7	-16.9	-15.2	-12.1	-14.0	-6.5

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料



(戸建住宅の賃料変動)

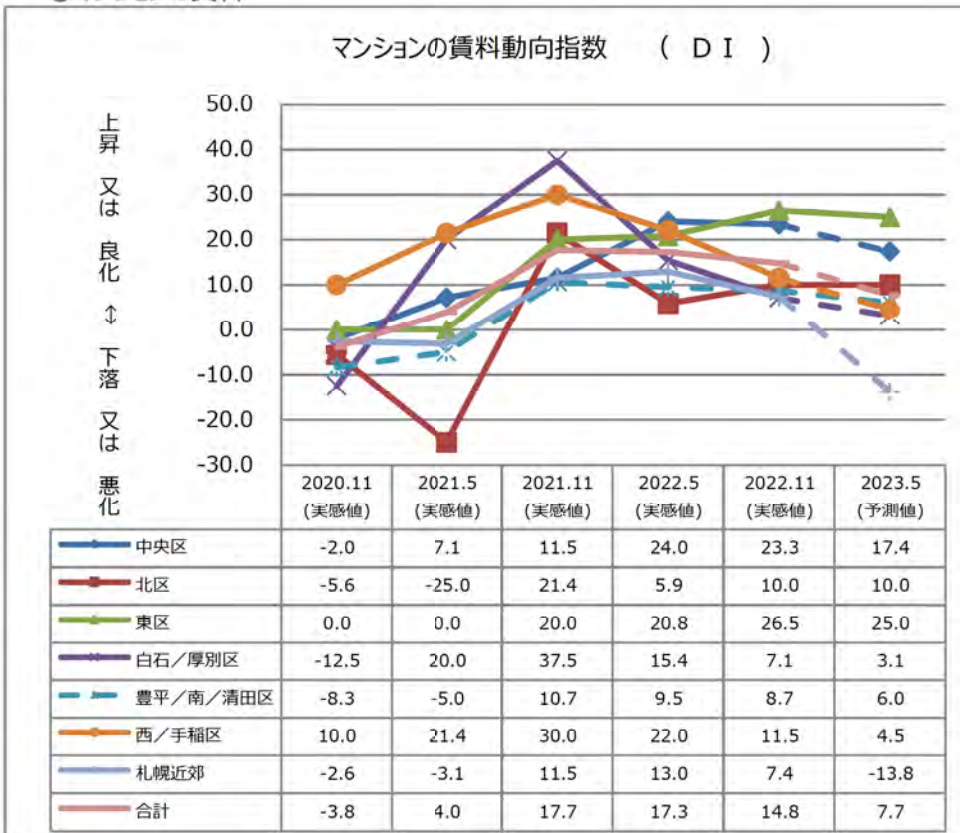
実感値としては、全ての地区で戸建住宅の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

最もDI値がプラスとなった（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、前回は『2022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、2022年11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、2022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」では横ばい、「札幌近郊」は賃料の下落が予測されている。

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「白石/厚別区」であった。

なお、前回は『2022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、2022年11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、2022年11月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「札幌近郊」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)

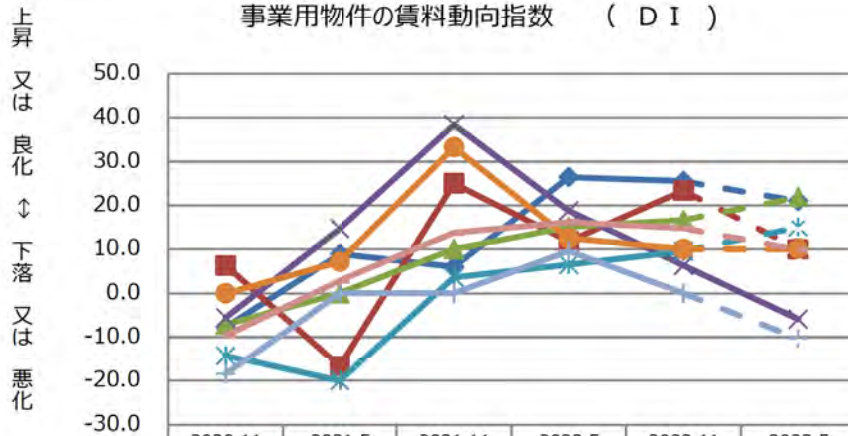
実感値としては、「札幌近郊」で横ばいであるほかは、全ての地区で事業用物件の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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「中央区」で、最もD I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は白石/厚別区であった。

なお、前回行われた『2022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、2022年11月時点の実感値では予測のとおり概ね全ての地区で上昇となった。

半年後の予測としては、2022年11月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「白石/厚別区」・「札幌近郊」は賃料の下落が予測されている。

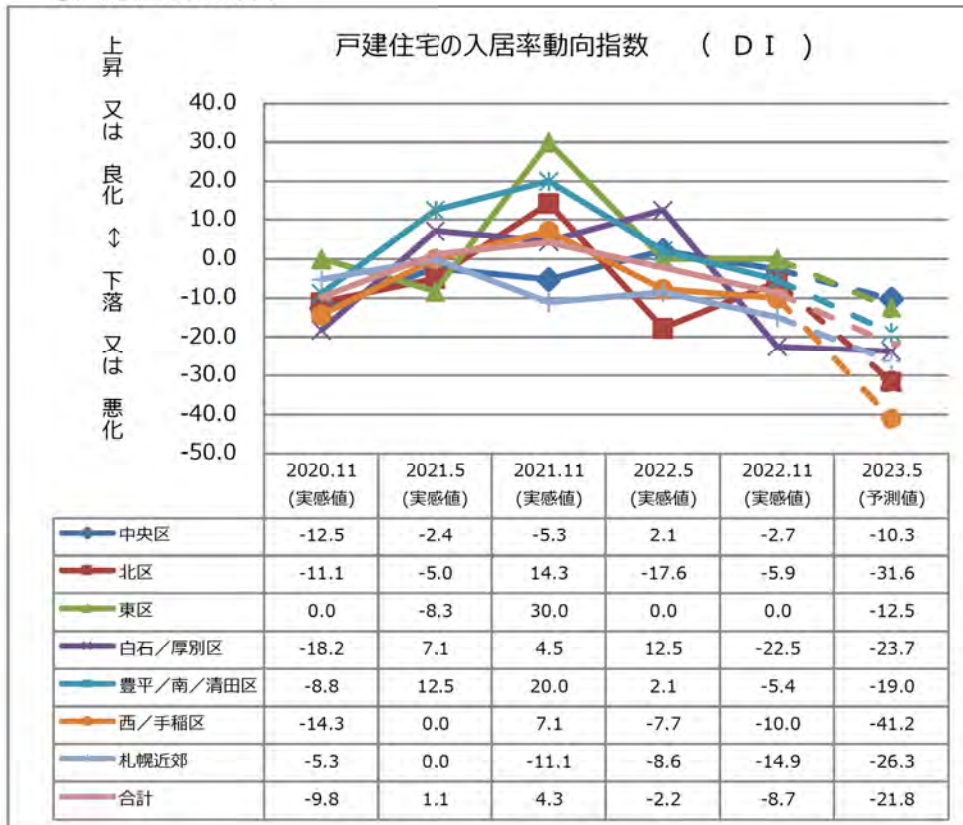
事業用物件の賃料動向指数 (D I)



	2020.11 (実感値)	2021.5 (実感値)	2021.11 (実感値)	2022.5 (実感値)	2022.11 (実感値)	2023.5 (予測値)
中央区	-7.7	8.9	6.0	26.5	25.5	21.0
北区	6.3	-16.7	25.0	11.8	23.3	10.0
東区	-7.1	0.0	10.0	15.0	16.7	21.9
白石/厚別区	-5.6	14.7	38.5	18.8	6.3	-5.9
豊平/南/清田区	-14.3	-20.0	3.6	6.5	9.5	15.0
西/手稲区	0.0	7.1	33.3	12.5	10.0	10.0
札幌近郊	-18.4	0.0	0.0	9.6	0.0	-10.3
合計	-9.6	2.8	13.8	16.2	14.7	9.9

【入居の動向】

①戸建住宅の入居率



(戸建住宅の入居率変動)

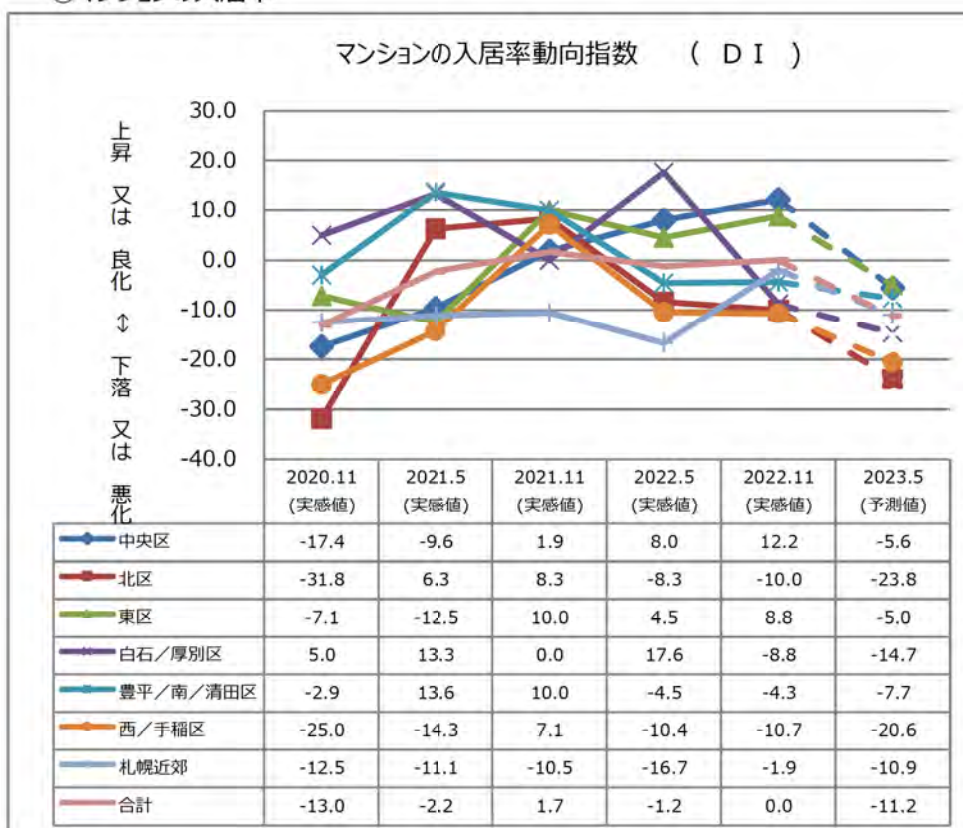
実感値としては戸建住宅の入居率は、「東区」は横ばい、その他の地区では下落という結果になった。

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

なお、前回行われた『2022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、2022年11月時点の実感値では概ね予測通りの結果であった。

半年後の予測としては、全地区での下落が予測されている。

②マンションの入居率



(マンションの入居率変動)

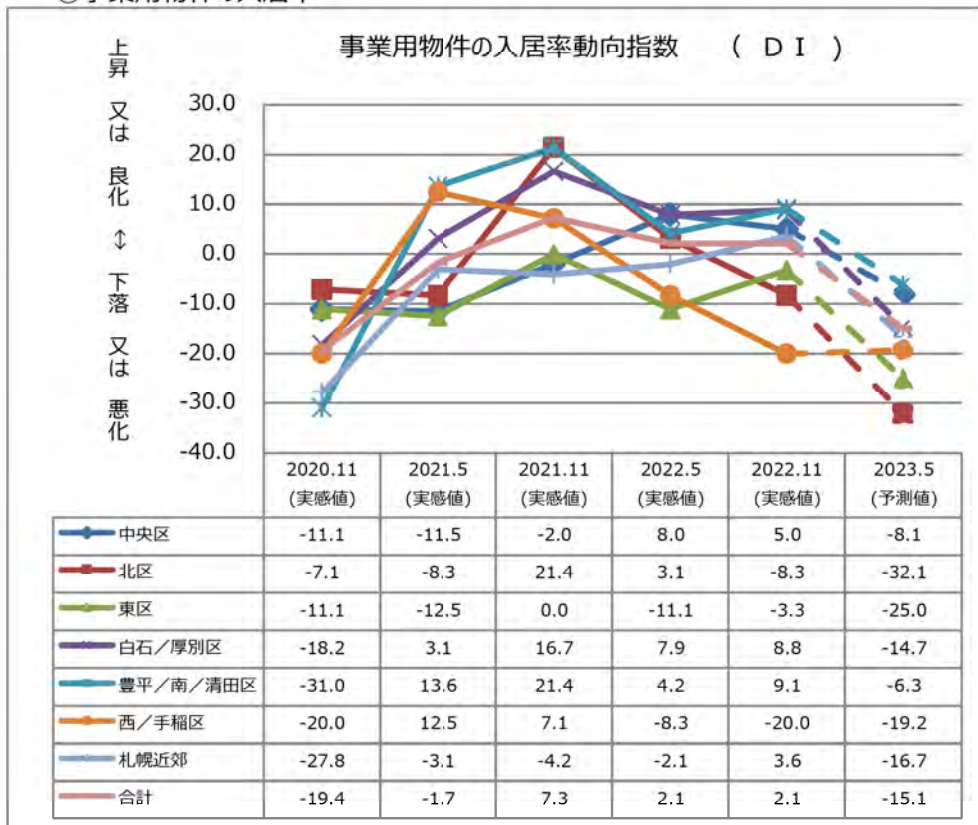
実感値としてはマンションの入居率は、「中央区」・「東区」で上昇し、その他の地区では下落という結果になった。

最もDI値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「中央区」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「西/手稲区」であった。

なお、前回行われた『2022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、2022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、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、「北区」・「東区」・「西/手稲区」で下落し、その他の地区では上昇という結果になった。

最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「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「西/手稲区」であった。

なお、前回行われた『2022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、2022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、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

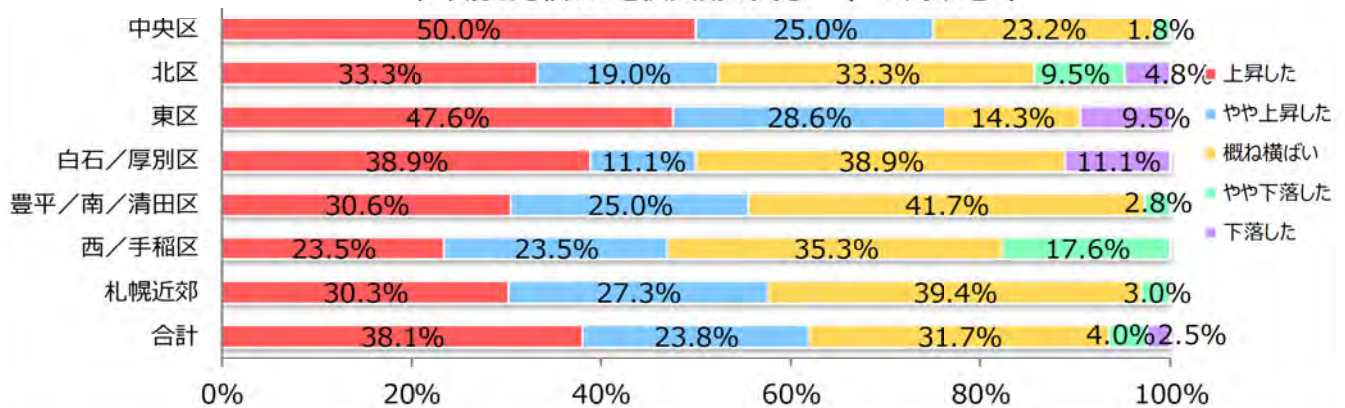
問3.①② 土地取引価格 (●商業地 ★住宅地)

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	61.6	28	50.0%	14	25.0%	13	23.2%	1	1.8%	0	0.0%	56	100%	4	60
北区	33.3	7	33.3%	4	19.0%	7	33.3%	2	9.5%	1	4.8%	21	100%	2	23
東区	52.4	10	47.6%	6	28.6%	3	14.3%	0	0.0%	2	9.5%	21	100%	7	28
白石/厚別区	33.3	7	38.9%	2	11.1%	7	38.9%	0	0.0%	2	11.1%	18	100%	4	22
豊平/南/清田区	41.7	11	30.6%	9	25.0%	15	41.7%	1	2.8%	0	0.0%	36	100%	1	37
西/手稲区	26.5	4	23.5%	4	23.5%	6	35.3%	3	17.6%	0	0.0%	17	100%	1	18
札幌近郊	42.4	10	30.3%	9	27.3%	13	39.4%	1	3.0%	0	0.0%	33	100%	7	40
合計	45.5	77	38.1%	48	23.8%	64	31.7%	8	4.0%	5	2.5%	202	100%	26	228

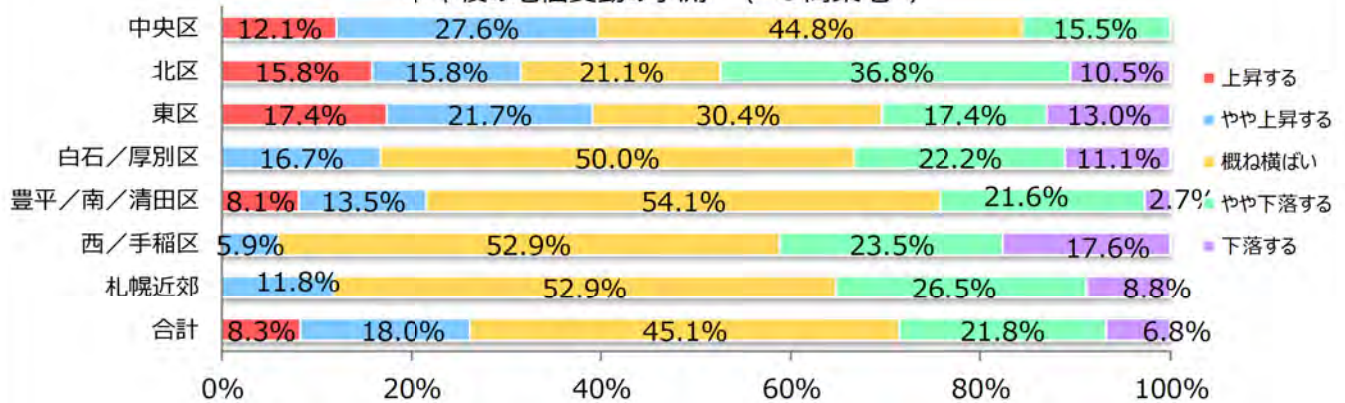
半年前と比較した地価変動の実感 (●商業地)



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	18.1	7	12.1%	16	27.6%	26	44.8%	9	15.5%	0	0.0%	58	100%	4	62
北区	-5.3	3	15.8%	3	15.8%	4	21.1%	7	36.8%	2	10.5%	19	100%	2	21
東区	6.5	4	17.4%	5	21.7%	7	30.4%	4	17.4%	3	13.0%	23	100%	7	30
白石/厚別区	-13.9	0	0.0%	3	16.7%	9	50.0%	4	22.2%	2	11.1%	18	100%	4	22
豊平/南/清田区	1.4	3	8.1%	5	13.5%	20	54.1%	8	21.6%	1	2.7%	37	100%	1	38
西/手稲区	-26.5	0	0.0%	1	5.9%	9	52.9%	4	23.5%	3	17.6%	17	100%	1	18
札幌近郊	-16.2	0	0.0%	4	11.8%	18	52.9%	9	26.5%	3	8.8%	34	100%	7	41
合計	-0.5	17	8.3%	37	18.0%	93	45.1%	45	21.8%	14	6.8%	206	100%	26	232

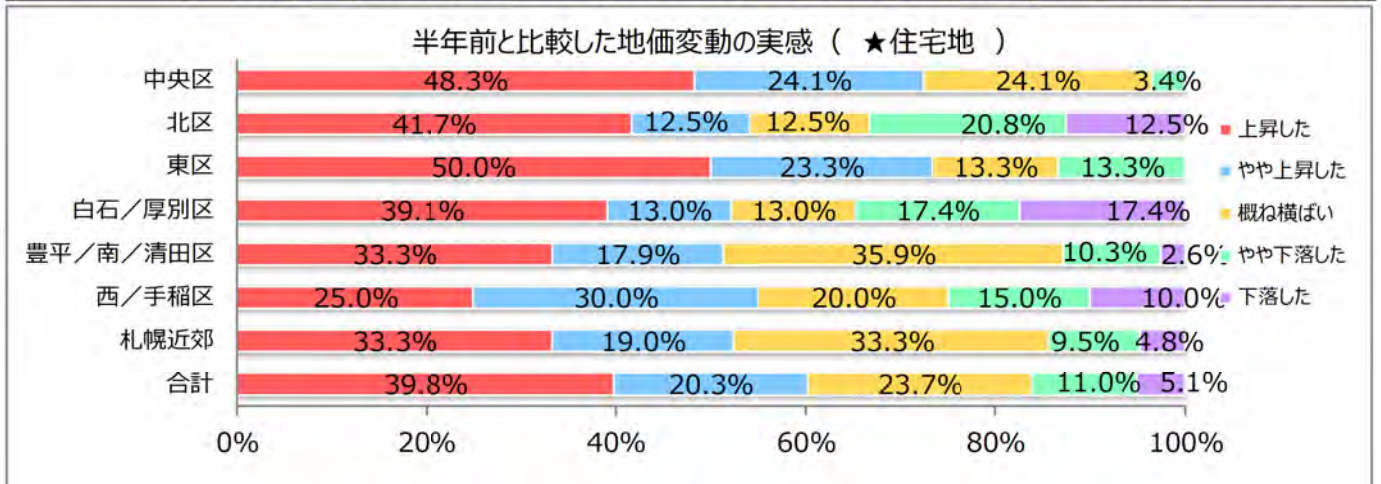
半年後の地価変動の予測 (●商業地)



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

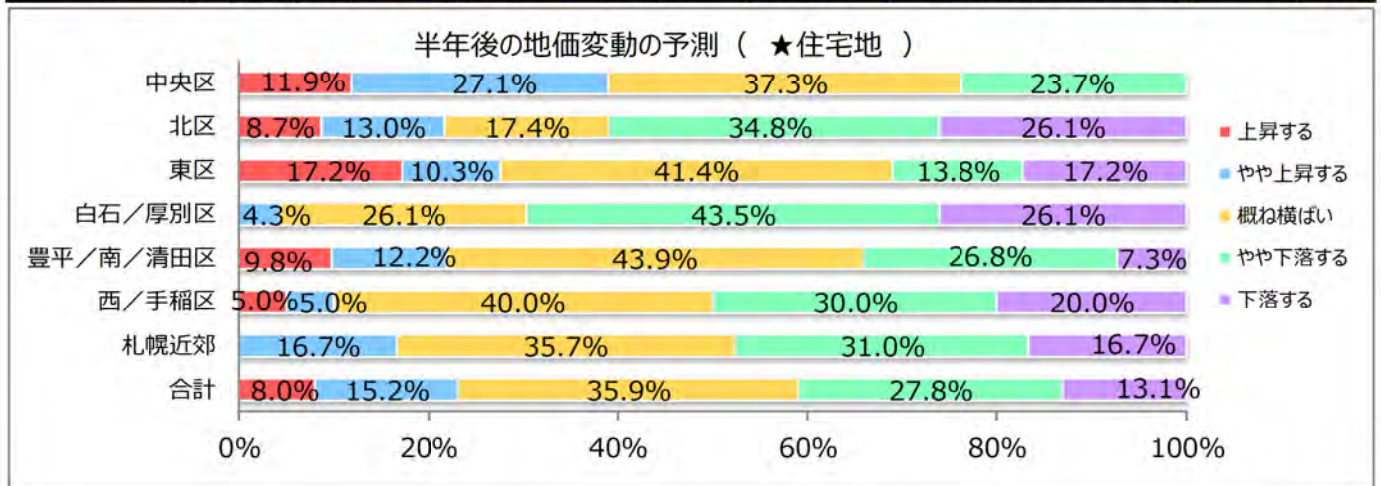
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	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	58.6	28	48.3%	14	24.1%	14	24.1%	2	3.4%	0	0.0%	58	100%	3	61
北区	25.0	10	41.7%	3	12.5%	3	12.5%	5	20.8%	3	12.5%	24	100%	2	26
東区	55.0	15	50.0%	7	23.3%	4	13.3%	4	13.3%	0	0.0%	30	100%	1	31
白石/厚別区	19.6	9	39.1%	3	13.0%	3	13.0%	4	17.4%	4	17.4%	23	100%	2	25
豊平/南/清田区	34.6	13	33.3%	7	17.9%	14	35.9%	4	10.3%	1	2.6%	39	100%	0	39
西/手稲区	22.5	5	25.0%	6	30.0%	4	20.0%	3	15.0%	2	10.0%	20	100%	1	21
札幌近郊	33.3	14	33.3%	8	19.0%	14	33.3%	4	9.5%	2	4.8%	42	100%	2	44
合計	39.4	94	39.8%	48	20.3%	56	23.7%	26	11.0%	12	5.1%	236	100%	11	247



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	13.6	7	11.9%	16	27.1%	22	37.3%	14	23.7%	0	0.0%	59	100%	2	61
北区	-28.3	2	8.7%	3	13.0%	4	17.4%	8	34.8%	6	26.1%	23	100%	3	26
東区	-1.7	5	17.2%	3	10.3%	12	41.4%	4	13.8%	5	17.2%	29	100%	1	30
白石/厚別区	-45.7	0	0.0%	1	4.3%	6	26.1%	10	43.5%	6	26.1%	23	100%	2	25
豊平/南/清田区	-4.9	4	9.8%	5	12.2%	18	43.9%	11	26.8%	3	7.3%	41	100%	0	41
西/手稲区	-27.5	1	5.0%	1	5.0%	8	40.0%	6	30.0%	4	20.0%	20	100%	1	21
札幌近郊	-23.8	0	0.0%	7	16.7%	15	35.7%	13	31.0%	7	16.7%	42	100%	2	44
合計	-11.4	19	8.0%	36	15.2%	85	35.9%	66	27.8%	31	13.1%	237	100%	11	248



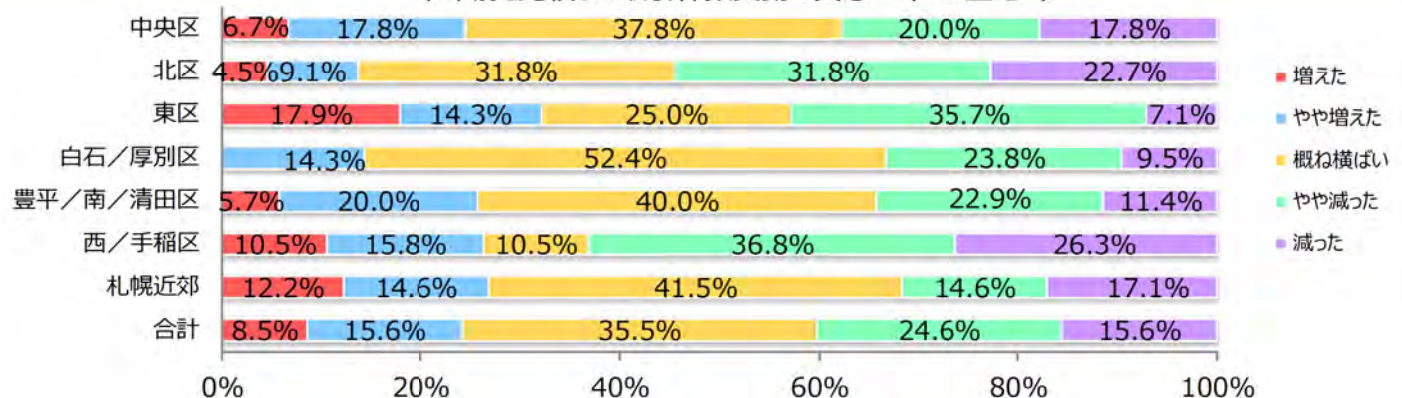
問4. ①② 取引件数変動 (●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

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	-12.2	3	6.7%	8	17.8%	17	37.8%	9	20.0%	8	17.8%	45	100%	11	56
北区	-29.5	1	4.5%	2	9.1%	7	31.8%	7	31.8%	5	22.7%	22	100%	1	23
東区	0.0	5	17.9%	4	14.3%	7	25.0%	10	35.7%	2	7.1%	28	100%	2	30
白石/厚別区	-14.3	0	0.0%	3	14.3%	11	52.4%	5	23.8%	2	9.5%	21	100%	4	25
豊平/南/清田区	-7.1	2	5.7%	7	20.0%	14	40.0%	8	22.9%	4	11.4%	35	100%	4	39
西/手稲区	-26.3	2	10.5%	3	15.8%	2	10.5%	7	36.8%	5	26.3%	19	100%	2	21
札幌近郊	-4.9	5	12.2%	6	14.6%	17	41.5%	6	14.6%	7	17.1%	41	100%	3	44
合計	-11.6	18	8.5%	33	15.6%	75	35.5%	52	24.6%	33	15.6%	211	100%	27	238

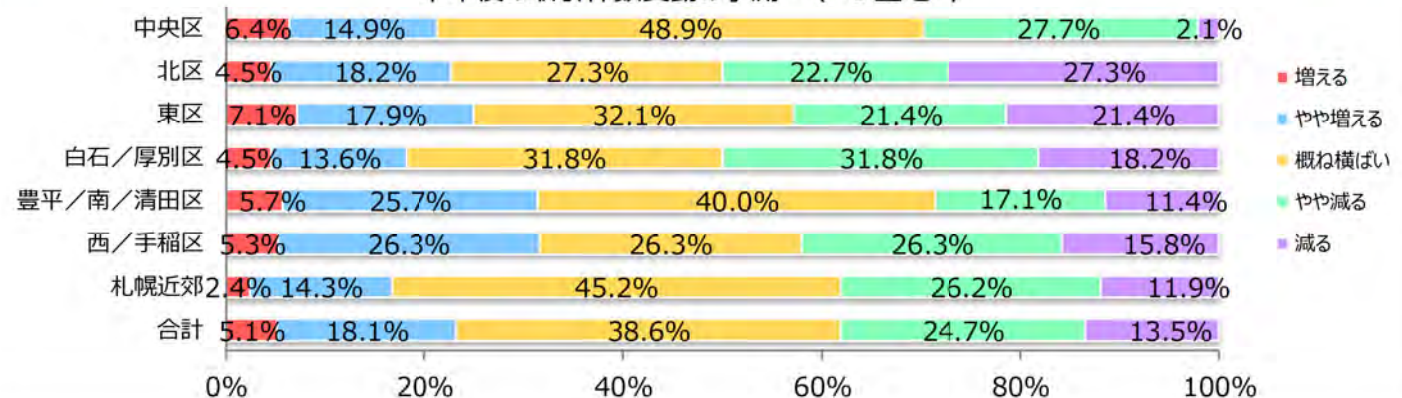
半年前と比較した取引件数変動の実感 (●土地)



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	-2.1	3	6.4%	7	14.9%	23	48.9%	13	27.7%	1	2.1%	47	100%	4	51
北区	-25.0	1	4.5%	4	18.2%	6	27.3%	5	22.7%	6	27.3%	22	100%	2	24
東区	-16.1	2	7.1%	5	17.9%	9	32.1%	6	21.4%	6	21.4%	28	100%	7	35
白石/厚別区	-22.7	1	4.5%	3	13.6%	7	31.8%	7	31.8%	4	18.2%	22	100%	4	26
豊平/南/清田区	-1.4	2	5.7%	9	25.7%	14	40.0%	6	17.1%	4	11.4%	35	100%	1	36
西/手稲区	-10.5	1	5.3%	5	26.3%	5	26.3%	5	26.3%	3	15.8%	19	100%	1	20
札幌近郊	-15.5	1	2.4%	6	14.3%	19	45.2%	11	26.2%	5	11.9%	42	100%	7	49
合計	-11.6	11	5.1%	39	18.1%	83	38.6%	53	24.7%	29	13.5%	215	100%	26	241

半年後の取引件数変動の予測 (●土地)

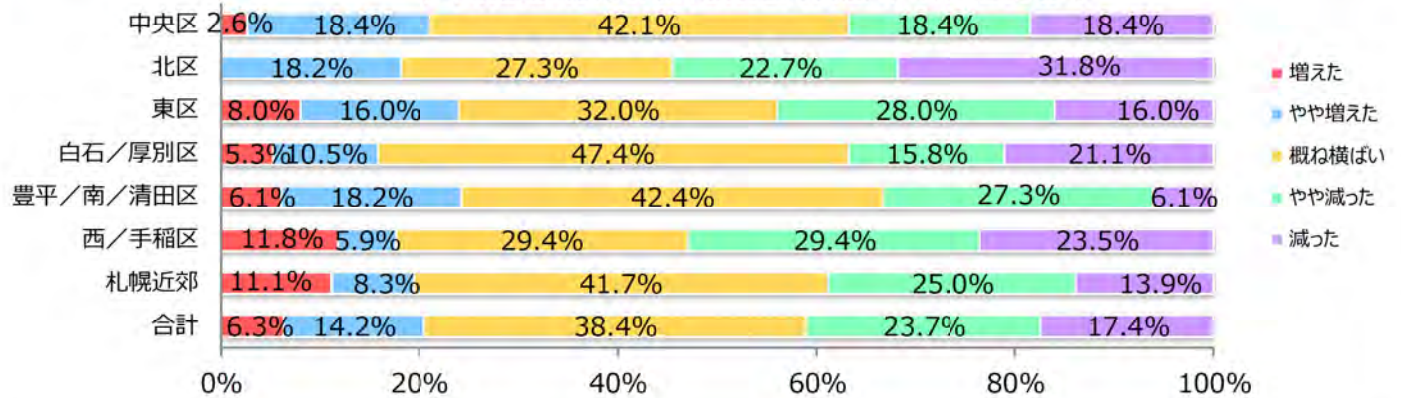


2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

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	-15.8	1	2.6%	7	18.4%	16	42.1%	7	18.4%	7	18.4%	38	100%	13	51
北区	-34.1	0	0.0%	4	18.2%	6	27.3%	5	22.7%	7	31.8%	22	100%	1	23
東区	-14.0	2	8.0%	4	16.0%	8	32.0%	7	28.0%	4	16.0%	25	100%	3	28
白石/厚別区	-18.4	1	5.3%	2	10.5%	9	47.4%	3	15.8%	4	21.1%	19	100%	5	24
豊平/南/清田区	-4.5	2	6.1%	6	18.2%	14	42.4%	9	27.3%	2	6.1%	33	100%	5	38
西/手稲区	-23.5	2	11.8%	1	5.9%	5	29.4%	5	29.4%	4	23.5%	17	100%	3	20
札幌近郊	-11.1	4	11.1%	3	8.3%	15	41.7%	9	25.0%	5	13.9%	36	100%	4	40
合計	-15.8	12	6.3%	27	14.2%	73	38.4%	45	23.7%	33	17.4%	190	100%	34	224

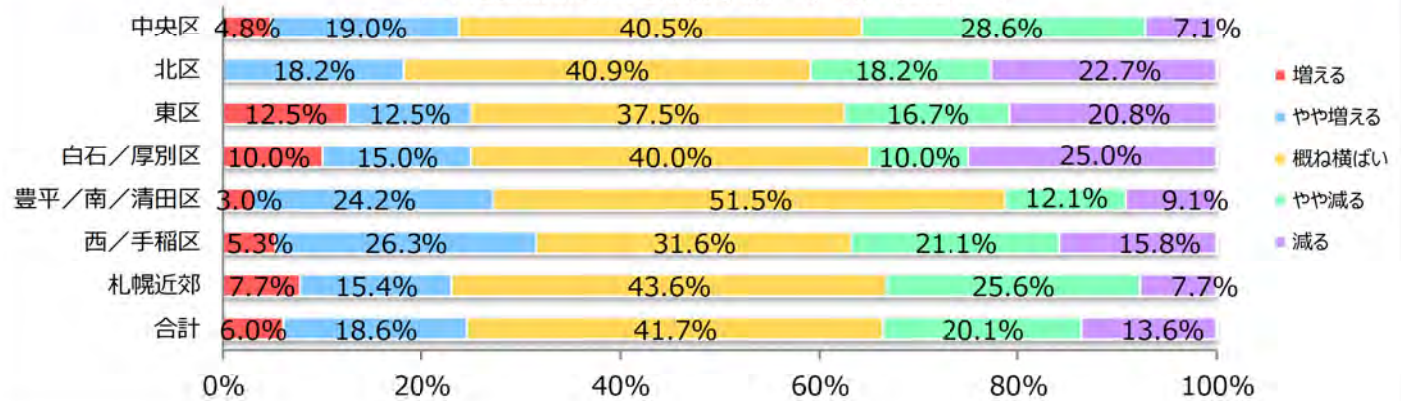
半年前と比較した取引件数変動の実感 (★戸建住宅)



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	-7.1	2	4.8%	8	19.0%	17	40.5%	12	28.6%	3	7.1%	42	100%	9	51
北区	-22.7	0	0.0%	4	18.2%	9	40.9%	4	18.2%	5	22.7%	22	100%	2	24
東区	-10.4	3	12.5%	3	12.5%	9	37.5%	4	16.7%	5	20.8%	24	100%	4	28
白石/厚別区	-12.5	2	10.0%	3	15.0%	8	40.0%	2	10.0%	5	25.0%	20	100%	4	24
豊平/南/清田区	0.0	1	3.0%	8	24.2%	17	51.5%	4	12.1%	3	9.1%	33	100%	4	37
西/手稲区	-7.9	1	5.3%	5	26.3%	6	31.6%	4	21.1%	3	15.8%	19	100%	2	21
札幌近郊	-5.1	3	7.7%	6	15.4%	17	43.6%	10	25.6%	3	7.7%	39	100%	2	41
合計	-8.3	12	6.0%	37	18.6%	83	41.7%	40	20.1%	27	13.6%	199	100%	27	226

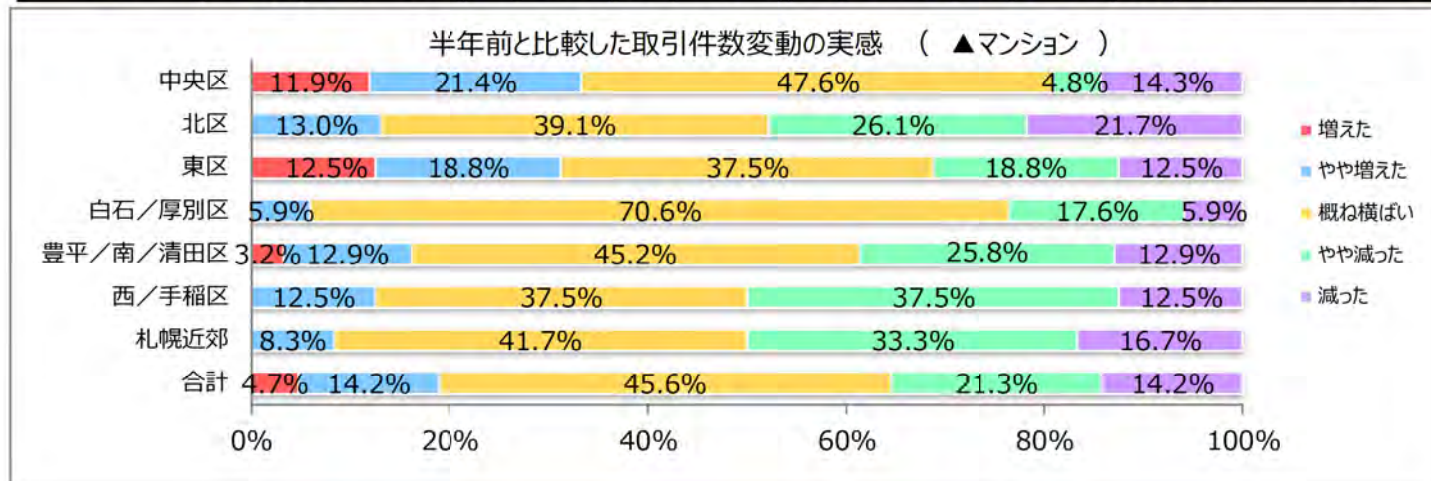
半年後の取引件数変動の予測 (★戸建住宅)



3) ▲マンション 取扱い件数変動の実感と変動の予測

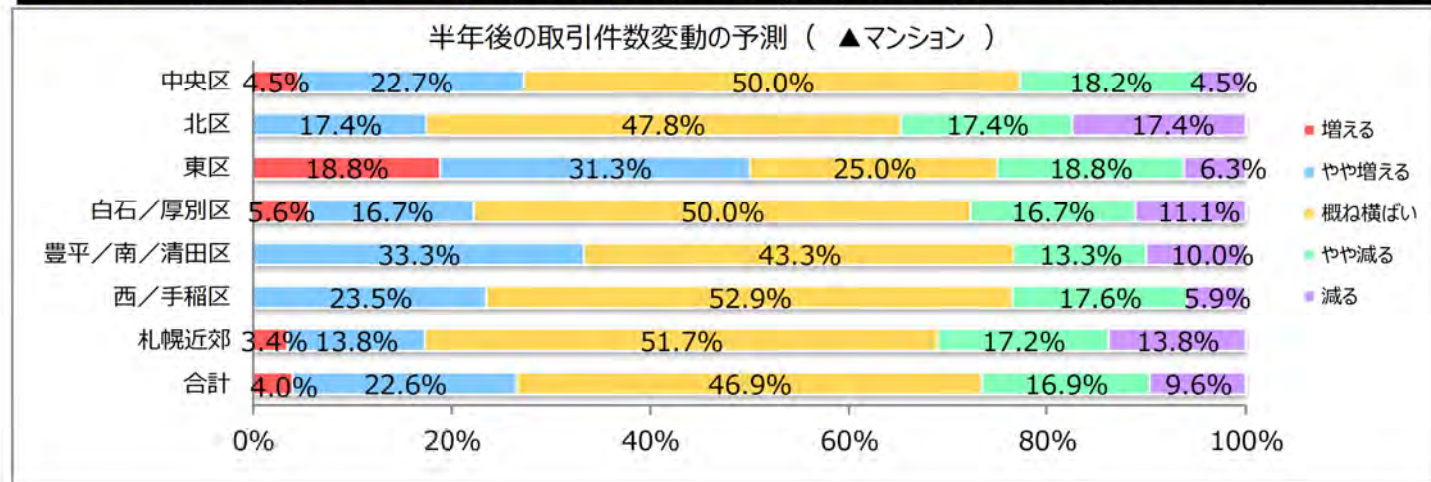
①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	6.0	5	11.9%	9	21.4%	20	47.6%	2	4.8%	6	14.3%	42	100%	11	53
北区	-28.3	0	0.0%	3	13.0%	9	39.1%	6	26.1%	5	21.7%	23	100%	2	25
東区	0.0	2	12.5%	3	18.8%	6	37.5%	3	18.8%	2	12.5%	16	100%	10	26
白石/厚別区	-11.8	0	0.0%	1	5.9%	12	70.6%	3	17.6%	1	5.9%	17	100%	5	22
豊平/南/清田区	-16.1	1	3.2%	4	12.9%	14	45.2%	8	25.8%	4	12.9%	31	100%	7	38
西/手稲区	-25.0	0	0.0%	2	12.5%	6	37.5%	6	37.5%	2	12.5%	16	100%	3	19
札幌近郊	-29.2	0	0.0%	2	8.3%	10	41.7%	8	33.3%	4	16.7%	24	100%	11	35
合計	-13.0	8	4.7%	24	14.2%	77	45.6%	36	21.3%	24	14.2%	169	100%	49	218



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	2.3	2	4.5%	10	22.7%	22	50.0%	8	18.2%	2	4.5%	44	100%	9	53
北区	-17.4	0	0.0%	4	17.4%	11	47.8%	4	17.4%	4	17.4%	23	100%	3	26
東区	18.8	3	18.8%	5	31.3%	4	25.0%	3	18.8%	1	6.3%	16	100%	10	26
白石/厚別区	-5.6	1	5.6%	3	16.7%	9	50.0%	3	16.7%	2	11.1%	18	100%	4	22
豊平/南/清田区	0.0	0	0.0%	10	33.3%	13	43.3%	4	13.3%	3	10.0%	30	100%	7	37
西/手稲区	-2.9	0	0.0%	4	23.5%	9	52.9%	3	17.6%	1	5.9%	17	100%	2	19
札幌近郊	-12.1	1	3.4%	4	13.8%	15	51.7%	5	17.2%	4	13.8%	29	100%	7	36
合計	-2.8	7	4.0%	40	22.6%	83	46.9%	30	16.9%	17	9.6%	177	100%	42	219

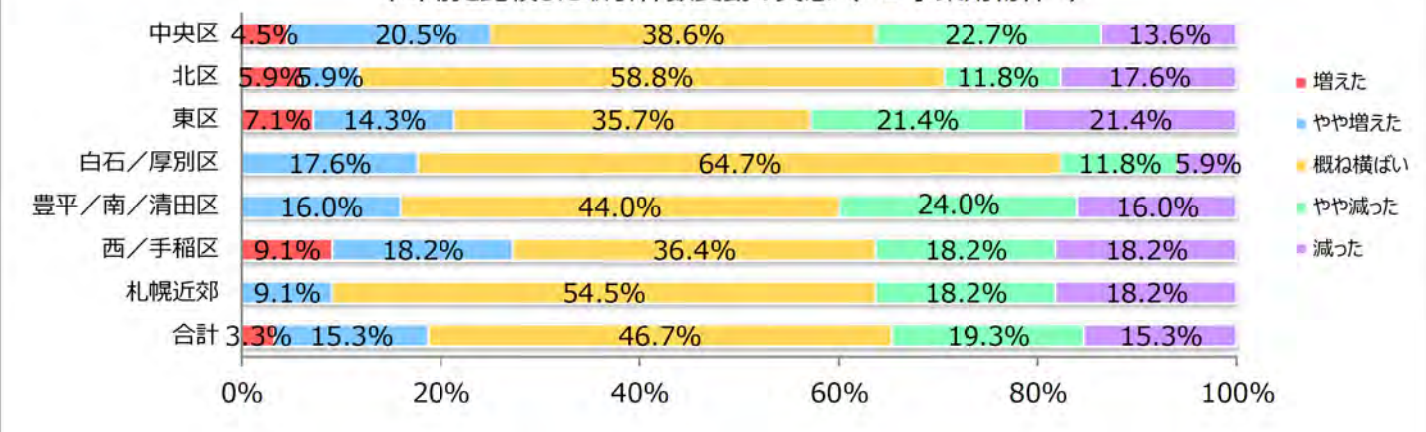


4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

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	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	-10.2	2	4.5%	9	20.5%	17	38.6%	10	22.7%	6	13.6%	44	100%	11	55
北区	-14.7	1	5.9%	1	5.9%	10	58.8%	2	11.8%	3	17.6%	17	100%	5	22
東区	-17.9	1	7.1%	2	14.3%	5	35.7%	3	21.4%	3	21.4%	14	100%	11	25
白石/厚別区	-2.9	0	0.0%	3	17.6%	11	64.7%	2	11.8%	1	5.9%	17	100%	7	24
豊平/南/清田区	-20.0	0	0.0%	4	16.0%	11	44.0%	6	24.0%	4	16.0%	25	100%	12	37
西/手稲区	-9.1	1	9.1%	2	18.2%	4	36.4%	2	18.2%	2	18.2%	11	100%	8	19
札幌近郊	-22.7	0	0.0%	2	9.1%	12	54.5%	4	18.2%	4	18.2%	22	100%	15	37
合計	-14.0	5	3.3%	23	15.3%	70	46.7%	29	19.3%	23	15.3%	150	100%	69	219

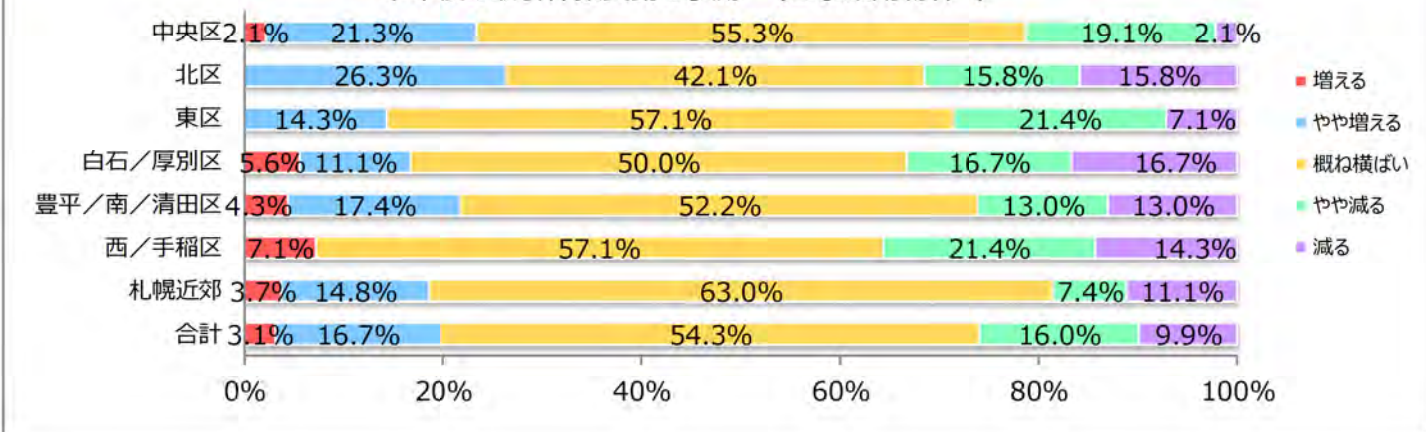
半年前と比較した取引件数変動の実感 (■事業用物件)



② ■事業用物件 半年後の取引件数変動の予測

エリア	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	1.1	1	2.1%	10	21.3%	26	55.3%	9	19.1%	1	2.1%	47	100%	9	56
北区	-10.5	0	0.0%	5	26.3%	8	42.1%	3	15.8%	3	15.8%	19	100%	4	23
東区	-10.7	0	0.0%	2	14.3%	8	57.1%	3	21.4%	1	7.1%	14	100%	11	25
白石/厚別区	-13.9	1	5.6%	2	11.1%	9	50.0%	3	16.7%	3	16.7%	18	100%	6	24
豊平/南/清田区	-6.5	1	4.3%	4	17.4%	12	52.2%	3	13.0%	3	13.0%	23	100%	13	36
西/手稲区	-17.9	1	7.1%	0	0.0%	8	57.1%	3	21.4%	2	14.3%	14	100%	5	19
札幌近郊	-3.7	1	3.7%	4	14.8%	17	63.0%	2	7.4%	3	11.1%	27	100%	11	38
合計	-6.5	5	3.1%	27	16.7%	88	54.3%	26	16.0%	16	9.9%	162	100%	59	221

半年後の取引件数変動の予測 (■事業用物件)

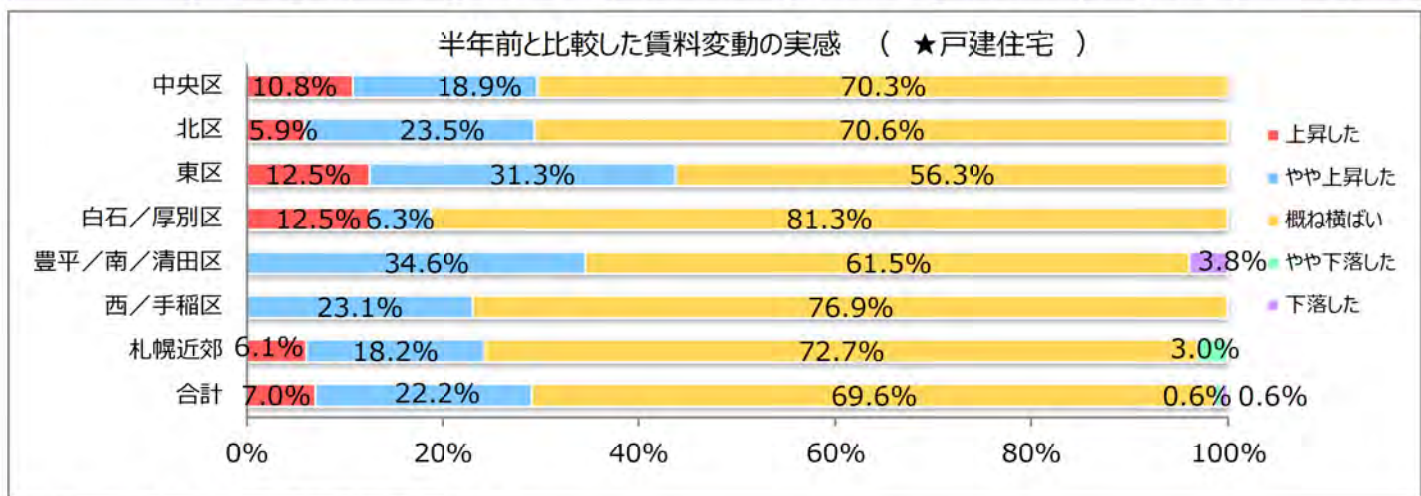


問5. 賃料 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) 変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

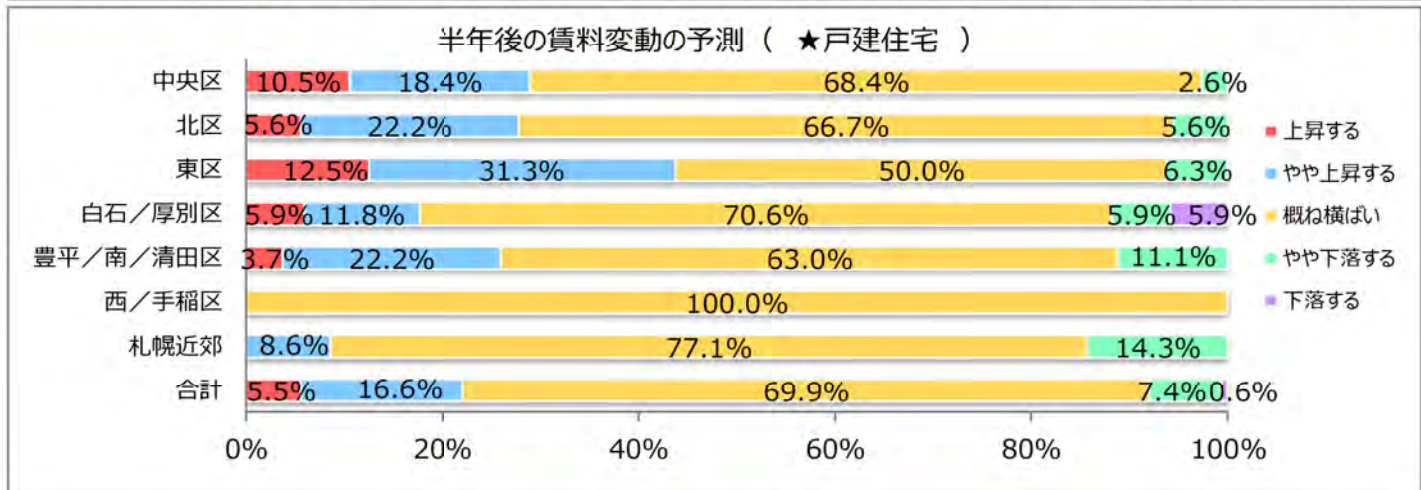
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	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	20.3	4 10.8%	7 18.9%	26 70.3%	0 0.0%	0 0.0%	37 100%	14	51
北区	17.6	1 5.9%	4 23.5%	12 70.6%	0 0.0%	0 0.0%	17 100%	7	24
東区	28.1	2 12.5%	5 31.3%	9 56.3%	0 0.0%	0 0.0%	16 100%	8	24
白石/厚別区	15.6	2 12.5%	1 6.3%	13 81.3%	0 0.0%	0 0.0%	16 100%	7	23
豊平/南/清田区	13.5	0 0.0%	9 34.6%	16 61.5%	0 0.0%	1 3.8%	26 100%	7	33
西/手稲区	11.5	0 0.0%	3 23.1%	10 76.9%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	4	17
札幌近郊	13.6	2 6.1%	6 18.2%	24 72.7%	1 3.0%	0 0.0%	33 100%	9	42
合計	17.1	11 7.0%	35 22.2%	110 69.6%	1 0.6%	1 0.6%	158 100%	56	214



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

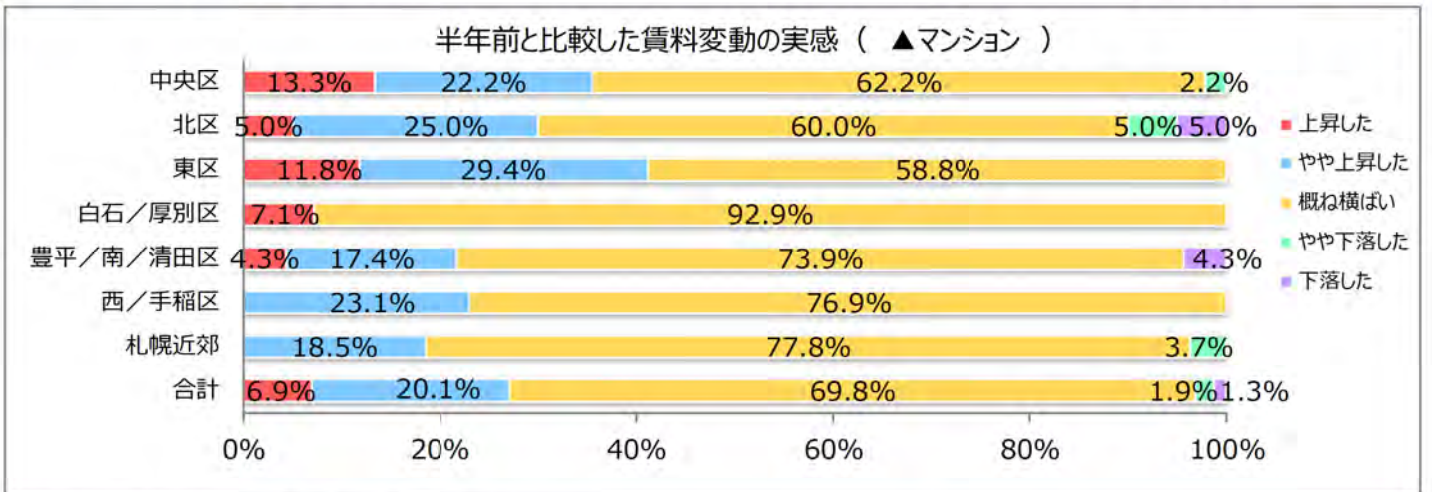
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	18.4	4 10.5%	7 18.4%	26 68.4%	1 2.6%	0 0.0%	38 100%	13	51
北区	13.9	1 5.6%	4 22.2%	12 66.7%	1 5.6%	0 0.0%	18 100%	6	24
東区	25.0	2 12.5%	5 31.3%	8 50.0%	1 6.3%	0 0.0%	16 100%	9	25
白石/厚別区	2.9	1 5.9%	2 11.8%	12 70.6%	1 5.9%	1 5.9%	17 100%	6	23
豊平/南/清田区	9.3	1 3.7%	6 22.2%	17 63.0%	3 11.1%	0 0.0%	27 100%	6	33
西/手稲区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100%	5	17
札幌近郊	-2.9	0 0.0%	3 8.6%	27 77.1%	5 14.3%	0 0.0%	35 100%	7	42
合計	9.5	9 5.5%	27 16.6%	114 69.9%	12 7.4%	1 0.6%	163 100%	52	215



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

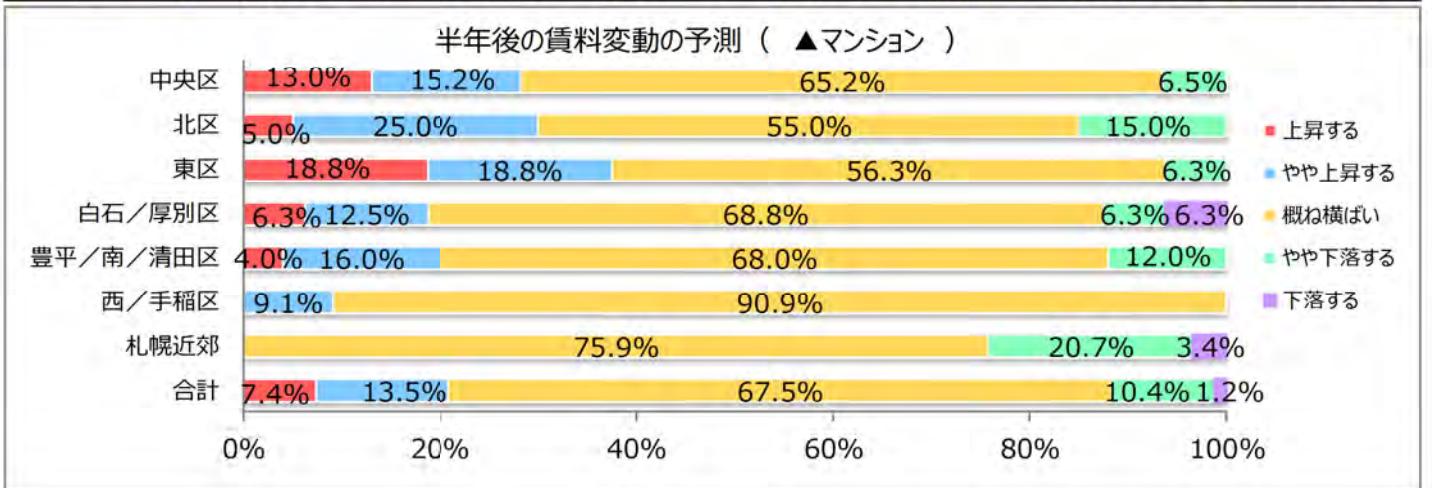
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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	23.3	6	13.3%	10	22.2%	28	62.2%	1	2.2%	0	0.0%	45	100%	10	55
北区	10.0	1	5.0%	5	25.0%	12	60.0%	1	5.0%	1	5.0%	20	100%	5	25
東区	26.5	2	11.8%	5	29.4%	10	58.8%	0	0.0%	0	0.0%	17	100%	8	25
白石/厚別区	7.1	1	7.1%	0	0.0%	13	92.9%	0	0.0%	0	0.0%	14	100%	7	21
豊平/南/清田区	8.7	1	4.3%	4	17.4%	17	73.9%	0	0.0%	1	4.3%	23	100%	10	33
西/手稲区	11.5	0	0.0%	3	23.1%	10	76.9%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	4	17
札幌近郊	7.4	0	0.0%	5	18.5%	21	77.8%	1	3.7%	0	0.0%	27	100%	12	39
合計	14.8	11	6.9%	32	20.1%	111	69.8%	3	1.9%	2	1.3%	159	100%	56	215



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

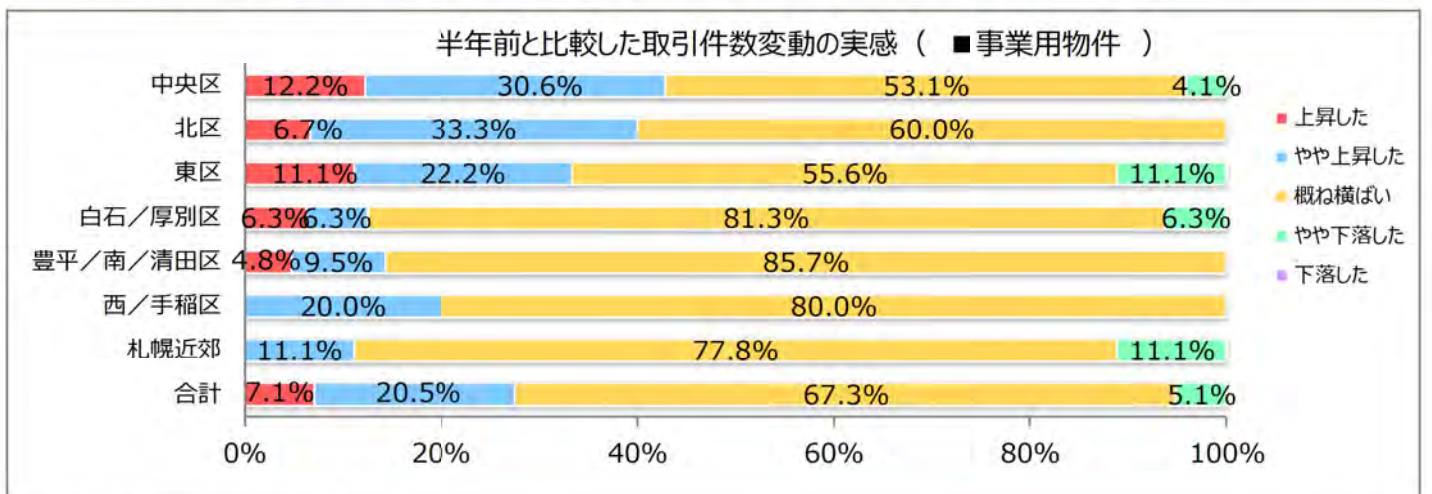
エリア	DI値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計		わからない 無回答	合計
中央区	17.4	6	13.0%	7	15.2%	30	65.2%	3	6.5%	0	0.0%	46	100%	9	55
北区	10.0	1	5.0%	5	25.0%	11	55.0%	3	15.0%	0	0.0%	20	100%	5	25
東区	25.0	3	18.8%	3	18.8%	9	56.3%	1	6.3%	0	0.0%	16	100%	9	25
白石/厚別区	3.1	1	6.3%	2	12.5%	11	68.8%	1	6.3%	1	6.3%	16	100%	5	21
豊平/南/清田区	6.0	1	4.0%	4	16.0%	17	68.0%	3	12.0%	0	0.0%	25	100%	8	33
西/手稲区	4.5	0	0.0%	1	9.1%	10	90.9%	0	0.0%	0	0.0%	11	100%	6	17
札幌近郊	-13.8	0	0.0%	0	0.0%	22	75.9%	6	20.7%	1	3.4%	29	100%	10	39
合計	7.7	12	7.4%	22	13.5%	110	67.5%	17	10.4%	2	1.2%	163	100%	52	215



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

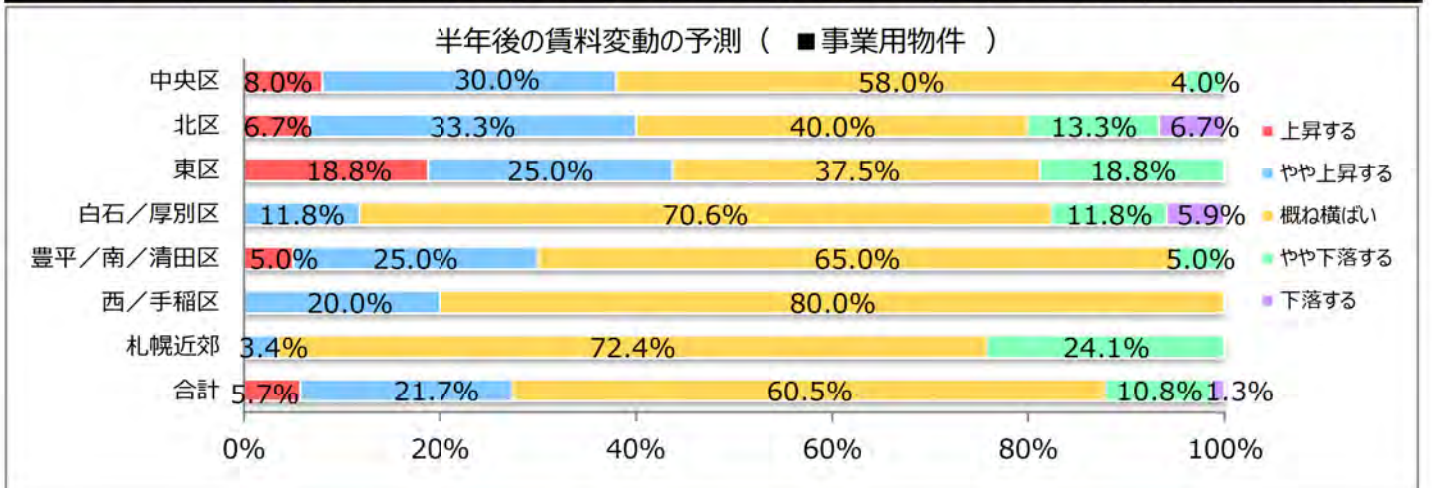
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	25.5	6	12.2%	15	30.6%	26	53.1%	2	4.1%	0	0.0%	49	100%	8	57
北区	23.3	1	6.7%	5	33.3%	9	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	15	100%	8	23
東区	16.7	2	11.1%	4	22.2%	10	55.6%	2	11.1%	0	0.0%	18	100%	10	28
白石/厚別区	6.3	1	6.3%	1	6.3%	13	81.3%	1	6.3%	0	0.0%	16	100%	6	22
豊平/南/清田区	9.5	1	4.8%	2	9.5%	18	85.7%	0	0.0%	0	0.0%	21	100%	12	33
西/手稲区	10.0	0	0.0%	2	20.0%	8	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%	6	16
札幌近郊	0.0	0	0.0%	3	11.1%	21	77.8%	3	11.1%	0	0.0%	27	100%	12	39
合計	14.7	11	7.1%	32	20.5%	105	67.3%	8	5.1%	0	0.0%	156	100%	62	218



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	21.0	4	8.0%	15	30.0%	29	58.0%	2	4.0%	0	0.0%	50	100%	7	57
北区	10.0	1	6.7%	5	33.3%	6	40.0%	2	13.3%	1	6.7%	15	100%	7	22
東区	21.9	3	18.8%	4	25.0%	6	37.5%	3	18.8%	0	0.0%	16	100%	10	26
白石/厚別区	-5.9	0	0.0%	2	11.8%	12	70.6%	2	11.8%	1	5.9%	17	100%	5	22
豊平/南/清田区	15.0	1	5.0%	5	25.0%	13	65.0%	1	5.0%	0	0.0%	20	100%	8	28
西/手稲区	10.0	0	0.0%	2	20.0%	8	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	100%	6	16
札幌近郊	-10.3	0	0.0%	1	3.4%	21	72.4%	7	24.1%	0	0.0%	29	100%	10	39
合計	9.9	9	5.7%	34	21.7%	95	60.5%	17	10.8%	2	1.3%	157	100%	53	210

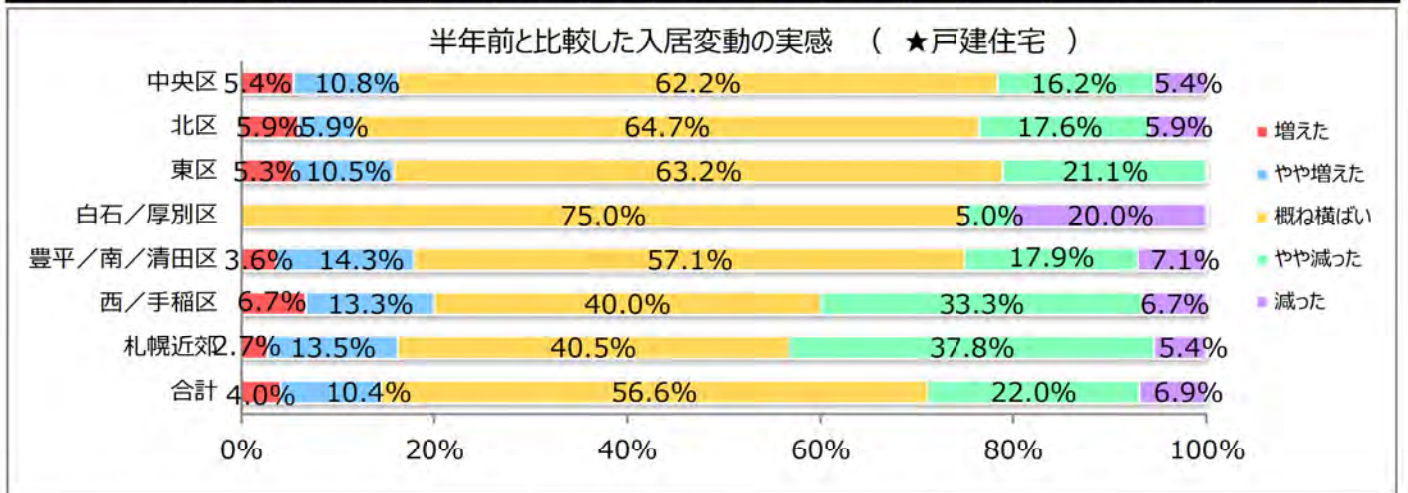


問6.①② 入居率変動 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

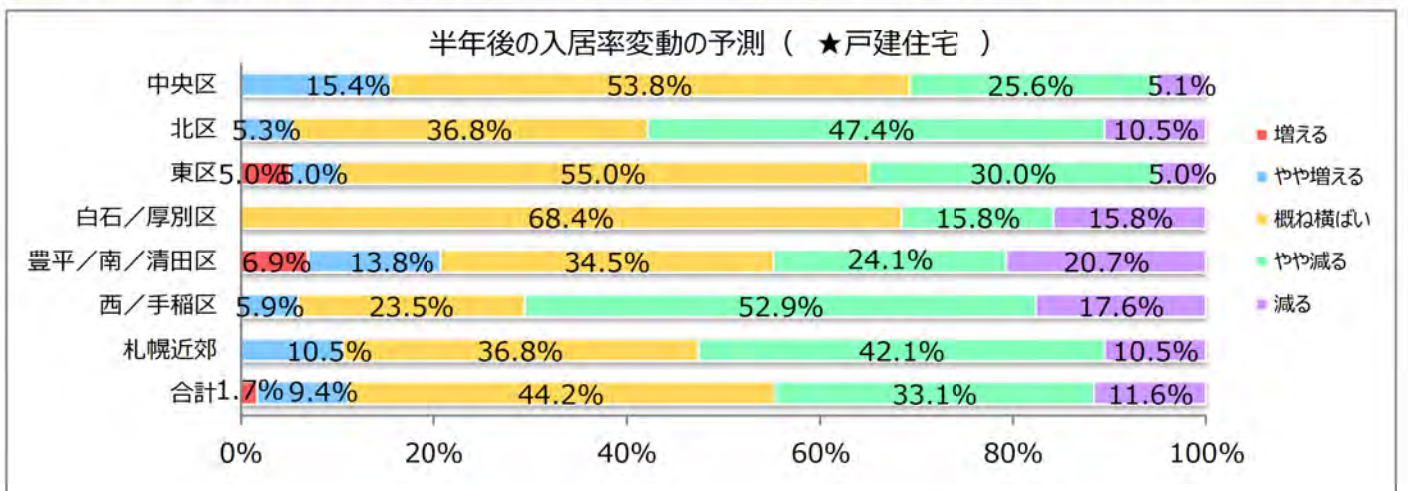
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	-2.7	2	5.4%	4	10.8%	23	62.2%	6	16.2%	2	5.4%	37	100%	16	53
北区	-5.9	1	5.9%	1	5.9%	11	64.7%	3	17.6%	1	5.9%	17	100%	6	23
東区	0.0	1	5.3%	2	10.5%	12	63.2%	4	21.1%	0	0.0%	19	100%	7	26
白石/厚別区	-22.5	0	0.0%	0	0.0%	15	75.0%	1	5.0%	4	20.0%	20	100%	4	24
豊平/南/清田区	-5.4	1	3.6%	4	14.3%	16	57.1%	5	17.9%	2	7.1%	28	100%	7	35
西/手稲区	-10.0	1	6.7%	2	13.3%	6	40.0%	5	33.3%	1	6.7%	15	100%	4	19
札幌近郊	-14.9	1	2.7%	5	13.5%	15	40.5%	14	37.8%	2	5.4%	37	100%	3	40
合計	-8.7	7	4.0%	18	10.4%	98	56.6%	38	22.0%	12	6.9%	173	100%	47	220



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)

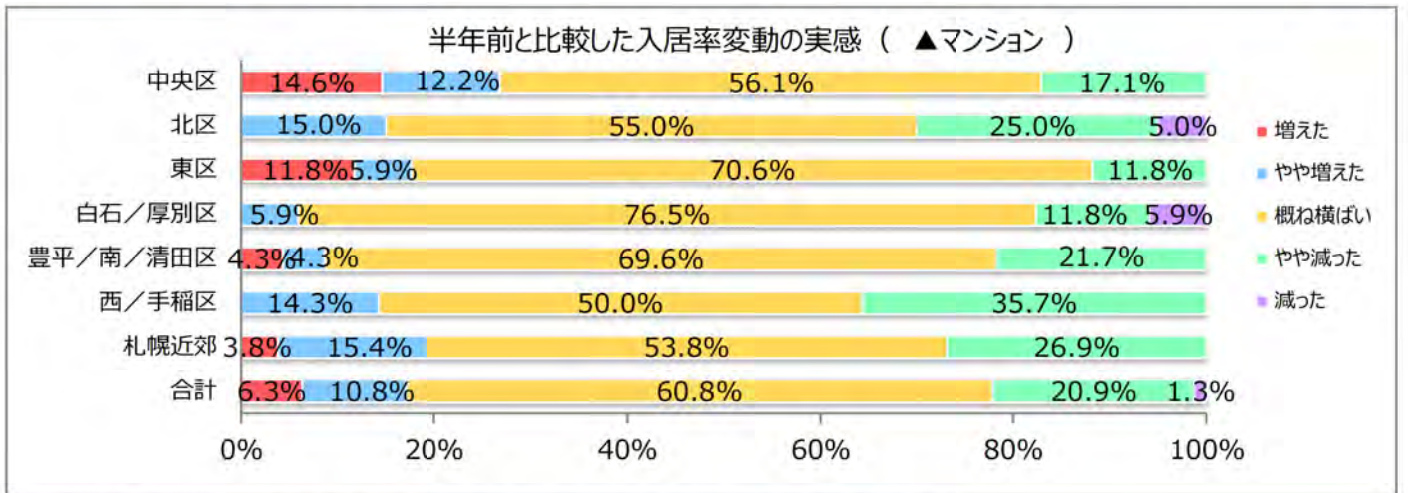
エリア	DI値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	-10.3	0	0.0%	6	15.4%	21	53.8%	10	25.6%	2	5.1%	39	100%	14	53
北区	-31.6	0	0.0%	1	5.3%	7	36.8%	9	47.4%	2	10.5%	19	100%	4	23
東区	-12.5	1	5.0%	1	5.0%	11	55.0%	6	30.0%	1	5.0%	20	100%	6	26
白石/厚別区	-23.7	0	0.0%	0	0.0%	13	68.4%	3	15.8%	3	15.8%	19	100%	4	23
豊平/南/清田区	-19.0	2	6.9%	4	13.8%	10	34.5%	7	24.1%	6	20.7%	29	100%	6	35
西/手稲区	-41.2	0	0.0%	1	5.9%	4	23.5%	9	52.9%	3	17.6%	17	100%	3	20
札幌近郊	-26.3	0	0.0%	4	10.5%	14	36.8%	16	42.1%	4	10.5%	38	100%	3	41
合計	-21.8	3	1.7%	17	9.4%	80	44.2%	60	33.1%	21	11.6%	181	100%	40	221



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

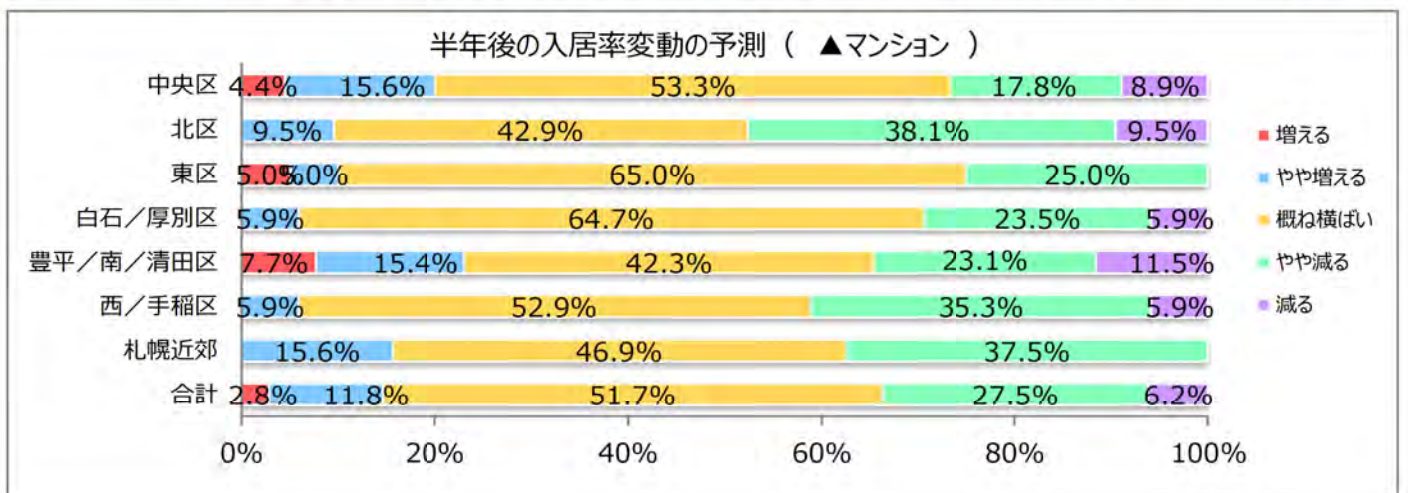
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	12.2	6	14.6%	5	12.2%	23	56.1%	7	17.1%	0	0.0%	41	100%	13	54
北区	-10.0	0	0.0%	3	15.0%	11	55.0%	5	25.0%	1	5.0%	20	100%	5	25
東区	8.8	2	11.8%	1	5.9%	12	70.6%	2	11.8%	0	0.0%	17	100%	9	26
白石/厚別区	-8.8	0	0.0%	1	5.9%	13	76.5%	2	11.8%	1	5.9%	17	100%	6	23
豊平/南/清田区	-4.3	1	4.3%	1	4.3%	16	69.6%	5	21.7%	0	0.0%	23	100%	10	33
西/手稲区	-10.7	0	0.0%	2	14.3%	7	50.0%	5	35.7%	0	0.0%	14	100%	5	19
札幌近郊	-1.9	1	3.8%	4	15.4%	14	53.8%	7	26.9%	0	0.0%	26	100%	12	38
合計	0.0	10	6.3%	17	10.8%	96	60.8%	33	20.9%	2	1.3%	158	100%	60	218



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)

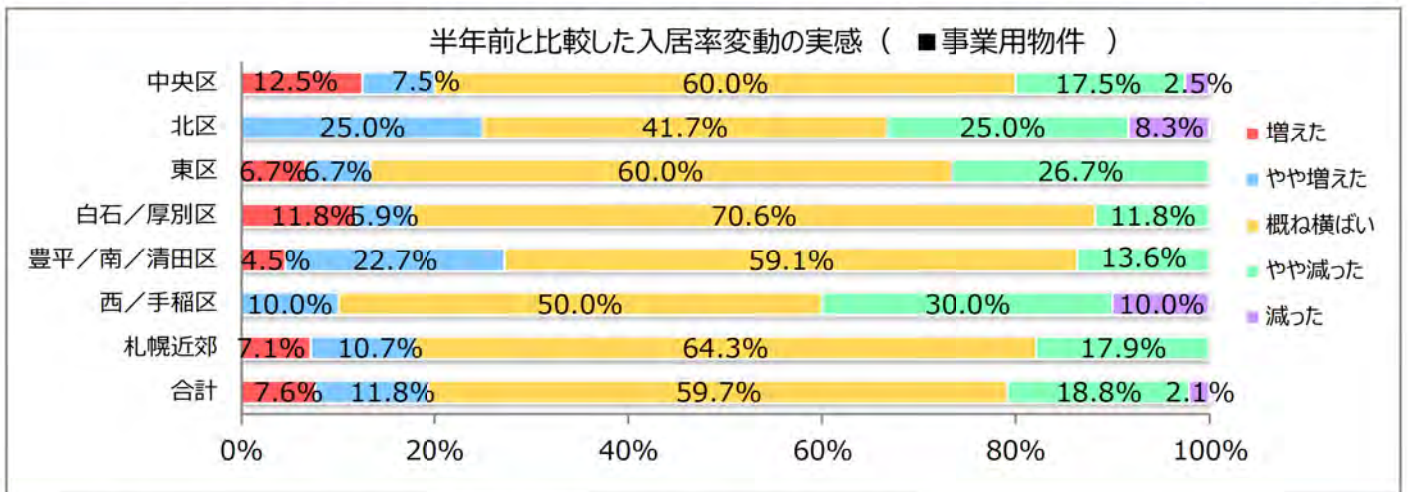
エリア	DI値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	-5.6	2	4.4%	7	15.6%	24	53.3%	8	17.8%	4	8.9%	45	100%	10	55
北区	-23.8	0	0.0%	2	9.5%	9	42.9%	8	38.1%	2	9.5%	21	100%	4	25
東区	-5.0	1	5.0%	1	5.0%	13	65.0%	5	25.0%	0	0.0%	20	100%	6	26
白石/厚別区	-14.7	0	0.0%	1	5.9%	11	64.7%	4	23.5%	1	5.9%	17	100%	5	22
豊平/南/清田区	-7.7	2	7.7%	4	15.4%	11	42.3%	6	23.1%	3	11.5%	26	100%	7	33
西/手稲区	-20.6	0	0.0%	1	5.9%	9	52.9%	6	35.3%	1	5.9%	17	100%	3	20
札幌近郊	-10.9	0	0.0%	5	15.6%	15	46.9%	12	37.5%	0	0.0%	32	100%	6	38
合計	-11.2	5	2.8%	21	11.8%	92	51.7%	49	27.5%	11	6.2%	178	100%	41	219



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

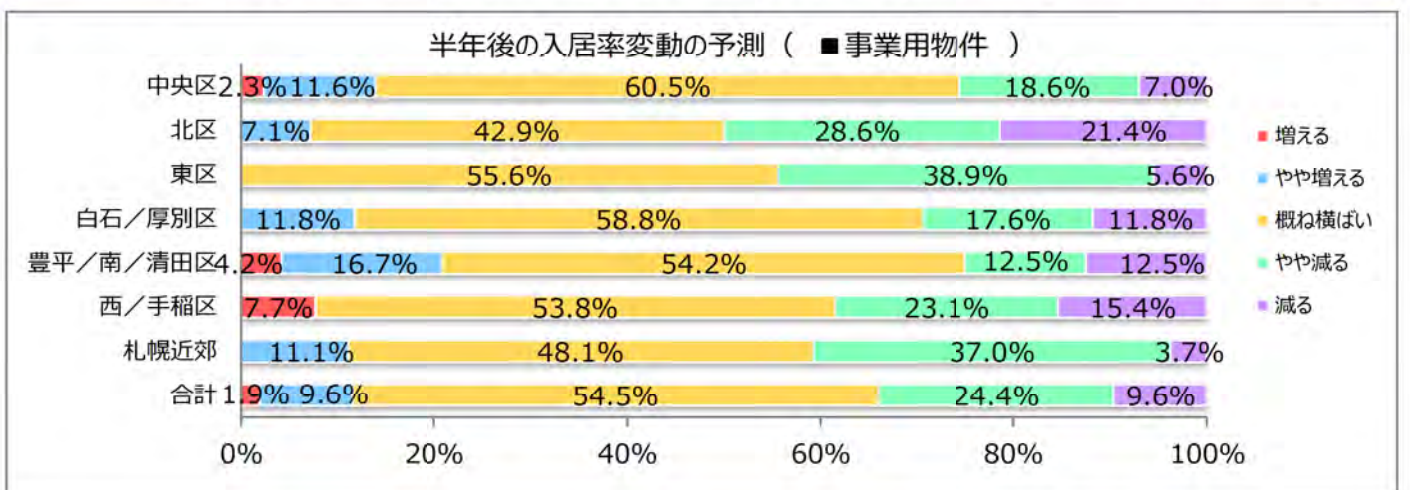
①■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	5.0	5	12.5%	3	7.5%	24	60.0%	7	17.5%	1	2.5%	40	100%	14	54
北区	-8.3	0	0.0%	3	25.0%	5	41.7%	3	25.0%	1	8.3%	12	100%	10	22
東区	-3.3	1	6.7%	1	6.7%	9	60.0%	4	26.7%	0	0.0%	15	100%	10	25
白石/厚別区	8.8	2	11.8%	1	5.9%	12	70.6%	2	11.8%	0	0.0%	17	100%	7	24
豊平/南/清田区	9.1	1	4.5%	5	22.7%	13	59.1%	3	13.6%	0	0.0%	22	100%	10	32
西/手稲区	-20.0	0	0.0%	1	10.0%	5	50.0%	3	30.0%	1	10.0%	10	100%	8	18
札幌近郊	3.6	2	7.1%	3	10.7%	18	64.3%	5	17.9%	0	0.0%	28	100%	11	39
合計	2.1	11	7.6%	17	11.8%	86	59.7%	27	18.8%	3	2.1%	144	100%	70	214



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	-8.1	1	2.3%	5	11.6%	26	60.5%	8	18.6%	3	7.0%	43	100%	12	55
北区	-32.1	0	0.0%	1	7.1%	6	42.9%	4	28.6%	3	21.4%	14	100%	8	22
東区	-25.0	0	0.0%	0	0.0%	10	55.6%	7	38.9%	1	5.6%	18	100%	8	26
白石/厚別区	-14.7	0	0.0%	2	11.8%	10	58.8%	3	17.6%	2	11.8%	17	100%	6	23
豊平/南/清田区	-6.3	1	4.2%	4	16.7%	13	54.2%	3	12.5%	3	12.5%	24	100%	9	33
西/手稲区	-19.2	1	7.7%	0	0.0%	7	53.8%	3	23.1%	2	15.4%	13	100%	6	19
札幌近郊	-16.7	0	0.0%	3	11.1%	13	48.1%	10	37.0%	1	3.7%	27	100%	12	39
合計	-15.1	3	1.9%	15	9.6%	85	54.5%	38	24.4%	15	9.6%	156	100%	61	217



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

- 物件が意外と高い
- 新型コロナウイルスの影響は6か月程度は続くのではないかと
- 札幌市内では感染拡大により取引価格が2割程度下がったが、ここに来て拡大が収束傾向となり価格が以前の価格を上回るまで上昇している（特に分譲マンション）
- 取引価格は上昇が続いており、取引件数は横ばいの状態である
- 新築戸建については企業がコロナの影響を受けた先は収入があがらず若年層で新築にまで至っていない
- ニーズとして広めの部屋を探す人が増えており、古めの分譲マンションが人気傾向がある
- コロナによる影響はあまり出ていない
- コロナ禍が長引いたことにより価値観が大幅に変わってしまった状況。新たな価値観を生み出す必要がある
- わかりません
- 特に影響はない
- コロナでお客様の件数が減り、業種によって差が出ている
- 特になし
- 土地が上がり建材値上げで取引件数が減っている
- 札幌市中央区では価格が上昇している
- 特に影響を感じない
- 影響は特になし
- 特になし
- よく分かりません
- コロナの影響はない
- 買いたい人が手が届かない価格になってきている
- 年収アップが難しい2～3年であったと思います
- 流通量はしばらくの間増えないのではないかとと思われる

- 価格上昇を期待する所有者が多く、また投機的な購入も目立ってきている
- 波がある
- 問い合わせ、内覧件数が減少
- 取引価格は上がり、件数は減った
- 今年になって例年通りまたは少し上昇したように感じる
- 案件の取得が困難になった
- 特に影響なし
- さほど影響はない

◎ 札幌市北区

- 全般的に取引価格が上昇し、取引件数は減少している
- 来場者、見学者が減ったため在庫が5割増えた
- 土地の売り急ぎが増える
- 特に影響なし
- 取引件数の減少
- 札幌市内全体では価格が上がり過ぎており購入できない方も出ております
- コロナウイルスの影響により、物件の詳細を知りたくとも電話・インターネットでの問い合わせしかできず、物件の実体像がわかりにくい
- 北区、取引価格2～3割下がり件数も同じ程度減った。住宅地が明確に見られる
- 仲介業者の動きがにぶい様子、空室増加
- 中古マンションの値下げ
- 失業による賃料未納、収益低下
- 特になし
- 取引件数が伸びない

◎札幌市東区

- 市内全般が営業エリアですが土地価格が高止まりの状況でしたが、一般ユーザーの所得が上がっていない為、少し土地価格が下がってきていると感じます
- 昨年までは良かったが今年に入り減っている
- 全く動きがよくない
- 札幌市内全区においてコロナの影響はない
- 賃貸市場はコロナの影響があまりなかった
- 特に影響なし
- 物件所有者への訪問が限られ依頼件数が減った
- 直接の営業ができない
- 賃貸物件の新築家賃が大幅に高くなっている
- 特に変わらず
- 特段の影響はないかと考えます
- 変わらない
- 需要増
- 特に変わらない
- 取引金額、件数ともに実質減少

◎札幌市白石区

- コロナの影響はすでに感じられない
- 特になし
- 売買の取引件数が増加しています
- 札幌市では地下鉄エリア以外は3割程度下がり、地下鉄5分圏内は2割程度上がると思います
- コロナによる影響は特になし
- 物価上昇によりリフォーム費用がかさみ、仕入れが難しくなっている

◎札幌市厚別区

- 札幌市内全域で地下鉄近くは取引価格は20%程度上昇しているが、取引までの時間がかかる（面談・打ち合わせに）ケースが多かった
- テレワークが増えて家を買うお客様が増えた
- 土地の取引価格がこの半年くらいから下がり始めている
- コロナの影響で企業の倒産が増えると思う。それによって空家空室が増加すると思う
- 近郊に戸建を買う層が増えた

◎札幌市豊平区

- 訪問件数が減った
- 新型コロナウイルスの影響は12か月程度は続くのではないかと
- 急いで売る方増加（豊平区）
- あまり実感がない
- 全く影響なし
- 特になし
- 新型コロナは引き続き継続していくと考えており経済の停滞も続くと思っています
- コロナウイルス感染拡大初期に比べて取引価格（販売価格）が2割上がっている

◎札幌市南区

- 取引件数は減っている
- コロナウイルスによる影響はあまりない
- コロナは最早関係ないです
- 高額物件は依然として多いが売り急ぎの価格値下げ物件が増えている

◎札幌市西区

- 変わらない
- 特になし
- 特に影響はないです
- 取引件数が1割程度減っている
- 特に影響なし

◎札幌市手稲区

- 新築建売が早期売却が難しい
- 特に変わらず
- 変わらず
- 今のところない
- コロナによる戸建の需要は増えたように思う
- 値段の上昇は影響を感じない
- 取引価格は上昇したが取引件数は減少した

◎札幌市清田区

- あまり変化ない
- 札幌市清田区では取引価格（成約価格）が半年前と比べ、2割程度下がりました
- コロナ禍において清田区では売り手側は比較的高齢の方が多いため、外出を控え遠方の子供と会えない状況が続き、市場での売り出し件数が20%以上減少した。買い手側は賃貸住宅の自宅で過ごす時間が長くなり、手狭であることが家で仕事がしづらいことなどから、持ち家（特に注文住宅）志向が高まり土地の購入希望が急増した。しかし市場の売土地物件が少なかったため取り合いの状況になり一気に地価が上昇（20%～50%）した
- 客足がほとんどなく開店休業状態
- なし

◎ 札幌近郊

- 札幌市近郊都市では、札幌市内の地価上昇の影響を受け地価上昇が続いていたが、その地価上昇も滞りを見せ始めた
- 取引件数に変化はないように感じます
- 変化なし
- コロナの影響はそれほど無い
- 影響はさほど出ていない
- 大きな影響はない
- 特に変化なし
- 現在はあまり影響が出ていない
- 特に影響なし
- 営業はなかなかリモートという訳にはいかないなので、どうしても対面での営業することが減じた
- 新型コロナウイルスに関係なく2020～2022年の土地価格は上昇したが、建築コストが上がったことで（他の要因も含めて）土地価格は横ばいから下落に転じ始めている
- コロナウイルスはあまり影響がないように思われる
- 案件情報を引き出しにくくなっている
- 団塊の世代が一線から退きその次に入る世代がチラホラという感じなのでコロナより経済の停滞の割合が大きい
- 特に変化していない
- 取引件数が減少し、売価が上がっている
- コロナの影響だけではないが、価格はかなり上がっているが上がりすぎて件数はやや減っていると思われます
- 特にありませんでした
- 特にない
- 賃貸の学生が減った。売買の地価が大幅に上昇した
- 取引件数は、減少していくと予想いたします

◎その他の地域

- 特に出していません
- 取引件数はやや減少するものの破産案件、後見人、相続等に関する売買等が増加しつつある
- 土地・建物購入しても利益が出ない
- 戸建件数が減っている
- 流通市場が少なくなっている
- 取引価格、件数に大きな影響はなし
- 新型コロナウイルスの影響は12か月程度は続くのではないかと
- コロナの影響はあまり感じていない
- 同業者間の査定が重なり合うので価格が上昇する

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

◎札幌市中央区

- 物件件数が減少
- 収益物件は1億～3億位、利回り7%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造の引合いが多い
- 価格上昇を期待し所有者が強気
- 宅地価格について希望価格での売却でスムーズであったが昨今値交渉がきつくなってきた
- 新築との賃料差が建築費高騰に伴い大きくなっている
- 売物件（収益物件、土地）が少ない状態
- 土地・建築資材の高騰により投資意欲の低下が顕著。賃貸で一時しのぎの動きが目立っている
- 特にありません
- 売買投資家により金額が高くなり、賃貸条件は人件費、資材が高くなり賃料も高くなってきている
- 建売が売れていない
- 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造の引合いが多い
- 収益物件（築浅）の問い合わせがあるが物件情報が少ない
- 買取再販業者の在庫が増えている
- 収益物件の在庫がほぼ皆無。あっても利回りが7%以下
- 土地・建物価格高騰により利回りが低くなっている
- 売れてないとよく聞く
- 利用目的ではなく投機的な購入が目立ってきている
- 投資物件の数が増えたと感じる
- 事業用賃貸は集客も物件も増えてきている
- 一般消費者が購入出来ないくらい高くなった
- 割高に感じる（買取価格が高い）
- 市街化調整区域の土地を有効活用したいとの問い合わせが急増している
- 安くしなければ売れないだろう

- 活況である
- 実需向け需要は価格上昇により流通性が減少
- 特に無し
- 郊外から土地価格が上り過ぎて、動きが鈍くなってきているように感じる
- 地価が高騰し、査定が難しくなっている
- 売物件が少ない、価格が高い
- 建築費の高騰により土地が売れなくなってきた
- 住宅メーカーの不振から不動産取引は減少している

◎ 札幌市北区

- 属性の良い購入層が少ない
- 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
- 該当物件がないので感想はない
- 建築費増加
- 不動産価格がなかなか下がらない
- 中古市場活発化
- 路線価の価格が想定以上に上がった
- 高額土地の成約が遅くなっている。又は動かない
- 特になし
- リフォーム工事が増えている
- 価格が高くなり過ぎていると感じ、今後一般消費者は買えなくなってくるのではないかと考えております
- マンションや戸建ての価格上昇が顕著
- 原材料の高騰
- 特になし
- 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
- 土地は物件が少ない

◎札幌市東区

- 大手仲介業者の専任媒介取得優先で価格が上っている気がする。高い価格で売れた事例がベースになってしまい売主も適正価格を納得しない状況だと思います
- 地価が上がりすぎて全く動きなし
- 土地・戸建・マンション共、買取業者が多く参入しており、価格の上昇があるものの在庫も増えているようだ
- 郊外（札幌）の土地は高止まりして今後下がりそう
- 住宅用地の取得が相変わらず忙しい
- 土地・収益物件が少なく価格が上昇している
- 土地や建築費の高騰によって去年より確実に動きが鈍い
- 買い控え
- 土地の価格が値下がり始めている
- 住宅地価格の上昇が異常
- 建売業者が土地を買えない状態が続いている
- 新築物件の工事代は安くなる要素がない
- 物件が少ない（住宅地）
- 賃貸物件で立地の良い築10年前後は家賃を値上げできる（やり方によるが成功例多く有）
- 地下鉄徒歩圏の土地がない

◎札幌市白石区

- 半年前、一年前の事例も使って査定すると価格が高すぎて引合がない
- 特になし
- 土地の値段が下がりました
- 車離れが多くなりレンタルの人が増える
- そのうち下がりそうです
- 土地の値上がりが著しかったが最近少し落ち着いた感じがする
- オール電化住宅が売れない（電気代高騰の為）
- 雪問題でJR離れがある
- 土地、中古の売出物件（在庫）が増えた
- 土地の価格が上り過ぎている

◎札幌市厚別区

- 中古マンション・中古住宅の問い合わせが少なくなっている
- なかなか売れないことが増えてきた
- 建築業者からの土地問い合わせが減ってきている状況
- ハウスメーカーの土地購入意欲が継続するか不安
- 土地に関してはハウスメーカーの在庫増で仕入れ控えが多く戸建住宅の下落が始まっていると思う
- 土地値に関しても横ばいから下方となるケースが増えつつある

◎札幌市豊平区

- 即入居できる物件の問い合わせが多い
- 中古MS+リフォームの問い合わせが多くなってきている
- 新築建売が在庫過多に見える
- リフォーム代の値上げにより買取が厳しくなっている
- 特になし
- 建築資材の高騰により建築工事の減少、不動産売買は停滞すると思われる
- 駅徒歩圏内物件の土地価格が上昇傾向だったのが、ここ最近下落傾向が見られる
- 高額土地の動きがにぶい
- 物件の販売価格が上ったことで戸建住宅は引合数が極端に減った
- 売需要が多く買いが動いていないように見える

◎札幌市南区

- マンション価格（新築・中古共）高すぎる。誰を対象に売却しているのか？北海道の平均年収でも買う事（ローンが組めない）
- 令和4年7月以降、戸建住宅用地の価格下落傾向
- リフォーム案件が増加中。土地価格と建築単価上昇が一因か
- 築古RCのワンルーム売買が低迷。需給が悪い
- 市内中心部の事業案件は活況です

◎札幌市西区

- 土地が高くて売れない
- 価格が極端に高くない（相場に比較）物件の動きは良いと思います
- アパートローンについては、現況、実質的に信用金庫・信用組合しか前向きでないため、今後信用金庫・信用組合の融資姿勢が悪化すると一等収益の流通が急激に悪化するリスクがある

◎札幌市手稲区

- 中古物件を求める人は多くなっている
- 利回りが合わないが事業をやるしかない
- 廃屋の問い合わせが多い
- 物件が少し増え価格は横ばい
- 戸建新築物件の問い合わせ激減
- 販売物件の問い合わせが少なくなった

◎札幌市清田区

- 中古MS、中古住宅購入後のリフォーム工事が多い
- 中古戸建等よりもマンション+リフォームの問い合わせが多く、希望の価格帯も2500万円位と価格帯の幅が狭い
- 今年の春ごろまでは土地・戸建てとも売りに出ると高めの価格でもすぐに成約になっていたが、徐々に買い手の数や予算額が減ってきた。
- 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

◎札幌近郊

- 価格（地価・物価）が上がりすぎて取引数が減少した。しばらく続く可能性あり（下がらなければ）
- 札幌市内土地・建物・MS等高くなり過ぎた
- 築40年以上の戸建やアパートを売却する計画を立て始めてる人が増えている
- 特に無し
- 土地に関して特に造成地の販売価格が上り続けてきたがR4.11月以降売れなくなってきて値下げしている業者も出てきている
- 市内、近郊の土地は特に本州大手の不動産会社が値段を上げさせているのでは？売主に夢を見させて値下げに入る
- 土地代金の上昇は止まるだけでなく下落始めている（完全に潮目が変わった）
- 新築のための土地情報のもとめ、中古のリノベーションは以前より少ない
- 本州からの問い合わせ多い

- 2022年夏頃から動きが悪い。2023年1～2月全く動いている感じがしない
- アナログ情報が集まりにくくなった
- 売れ残り気味のリノベマンションが値下がりしそう
- 先が読みづらい
- 土地の価格が高い
- 正直、高くなりすぎて買いたい人が買えない状況になりつつあります。需給を考えると今後はいつ下がってもおかしくない状況だと思います
- 特にない
- 地価・建設費の高騰により新築物件よりも中古+リフォームの需要が増えるかと予想します。戸建、マンション問わず

◎その他の地域

- リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い
- 中古住宅の取り扱い件数が増えてきています
- 終活、後見人、相続等に関する売買案件が増加しつつあり、これからはコロナの影響を受けた破産案件つまり破産つまり破産管財物件の任売が増えるかと思えます
- 不動産業の税金が高すぎる
- 収益物件の利回りが10%以上を求めるお客様が多い
- 査定・買取の依頼が減ってきている
- 空家の解体費が高騰している部分もあり、一部が土地の価格に影響している
- 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。中古マンションにとっても、同様の再販業者からの引合が活発。いずれも物件が少ない状態

D I 調査

1. D I 調査

D Iとは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。

2. 調査方法（例）

① 5者択一

（例）

- a. 上昇した
- b. やや上昇した
- c. 概ね横ばい
- d. やや下落した
- e. 下落した

計算方法

$$D I = \{(a \times 2) + (b \times 1) + (d \times -1) + (e \times -2)\} \div 2 \div (a + b + c + d + e) \times 100$$

D Iがゼロを超えると、回答者は市況を前向き(上昇傾向)に考えているといえる。一方、D Iがゼロを下回っていれば、回答者は市況を後向き(下落傾向)に考えているといえる。また、回答者全員が「上昇」と答えるとD Iは100となり、回答者全員が「下落」と答えるとD Iは-100となり、理論上のD Iの幅は±100の範囲となる。

※以下の「現時点」とは、2022年5月1日時点となります。

問1. 貴社で取扱件数が最も多いエリアはどちらですか？

1つだけ 選択して、右の口に記号を記載してください。
(2つ以上選択すると無効となります)

- A. 中央区 B. 北区 C. 東区 D. 白石区 E. 厚別区
F. 豊平区 G. 南区 H. 西区 I. 手稲区 J. 清田区
K. 札幌近郊（小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等）
L. その他の地域

問2. 貴社のお取り扱いの業務対象について、当てはまる番号全てに○をつけてください。

1. 土地 2. 戸建住宅 3. マンション 4. 事業用物件

問3.【地価】

①貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「地価」はどう変動しましたか？
当てはまる番号に○をつけてください。(以下、同じ)

●商業地

1. 上昇した
2. やや上昇した
3. 概ね横ばい
4. やや下落した
5. 下落した
6. わからない

★住宅地

1. 上昇した
2. やや上昇した
3. 概ね横ばい
4. やや下落した
5. 下落した
6. わからない

②貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「地価」はどう変動すると予測しますか？

●商業地

1. 上昇する
2. やや上昇する
3. 概ね横ばい
4. やや下落する
5. 下落する
6. わからない

★住宅地

1. 上昇する
2. やや上昇する
3. 概ね横ばい
4. やや下落する
5. 下落する
6. わからない

以下、続けてご回答ください。

問4.【取引件数】

①貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点における「取引件数」はどう変動しましたか？

- | ●土地 | ★戸建住宅 | ▲マンション | ■事業用物件 |
|----------|----------|----------|----------|
| 1. 増えた | 1. 増えた | 1. 増えた | 1. 増えた |
| 2. やや増えた | 2. やや増えた | 2. やや増えた | 2. やや増えた |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減った | 4. やや減った | 4. やや減った | 4. やや減った |
| 5. 減った | 5. 減った | 5. 減った | 5. 減った |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

②貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「取引件数」はどう変動すると予測しますか？

- | ●土地 | ★戸建住宅 | ▲マンション | ■事業用物件 |
|----------|----------|----------|----------|
| 1. 増える | 1. 増える | 1. 増える | 1. 増える |
| 2. やや増える | 2. やや増える | 2. やや増える | 2. やや増える |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減る | 4. やや減る | 4. やや減る | 4. やや減る |
| 5. 減る | 5. 減る | 5. 減る | 5. 減る |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

問5.【賃料】

①貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「賃料」はどう変動しましたか？

- | ★戸建住宅 | ▲マンション | ■事業用物件 |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 上昇した | 1. 上昇した | 1. 上昇した |
| 2. やや上昇した | 2. やや上昇した | 2. やや上昇した |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや下落した | 4. やや下落した | 4. やや下落した |
| 5. 下落した | 5. 下落した | 5. 下落した |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

②貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「賃料」はどう変動すると予測しますか？

- | ★戸建住宅 | ▲マンション | ■事業用物件 |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 上昇する | 1. 上昇する | 1. 上昇する |
| 2. やや上昇する | 2. やや上昇する | 2. やや上昇する |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや下落する | 4. やや下落する | 4. やや下落する |
| 5. 下落する | 5. 下落する | 5. 下落する |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

問6.【空室】

①貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「空き家」又は「空室」はどう変動しましたか？

- | ★戸建住宅 | ▲マンション | ■事業用物件 |
|----------|----------|----------|
| 1. 増えた | 1. 増えた | 1. 増えた |
| 2. やや増えた | 2. やや増えた | 2. やや増えた |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減った | 4. やや減った | 4. やや減った |
| 5. 減った | 5. 減った | 5. 減った |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

②貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「空き家」又は「空室」はどう変動すると予測しますか？

- | ★戸建住宅 | ▲マンション | ■事業用物件 |
|----------|----------|----------|
| 1. 増える | 1. 増える | 1. 増える |
| 2. やや増える | 2. やや増える | 2. やや増える |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減る | 4. やや減る | 4. やや減る |
| 5. 減る | 5. 減る | 5. 減る |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

問7. 貴社の営業エリアはどちらですか？(複数回答可)

- A. 中央区 B. 北区 C. 東区 D. 白石区 E. 厚別区
F. 豊平区 G. 南区 H. 西区 I. 手稲区 J. 清田区
K. 札幌近郊（小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等）
L. その他の地域

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

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

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

(例) ①リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い。

②収益物件は1億～3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。

但し、10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引き合いが多い。

③土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引合いが活発。中古マンションにおいても、同様に再販業者からの引合いが活発。いずれも物件が少ない状態。

.

.

.

以上で、質問は終了です。ご協力いただき、ありがとうございました。

[発行者]

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

会長 伊藤 一三

〒060-0001

札幌市中央区北1条西17丁目1番地 北海道不動産会館

TEL : 011-642-4422 / FAX : 011-621-7855

URL : <http://www.takken.ne.jp/>

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

本部長 横山 鷹史

〒064-0804

札幌市中央区南4条西6丁目11番地2 全日ビル2階

TEL : 011-232-0550 / FAX : 011-232-0552

URL : <http://hokkaido.zennichi.or.jp/>

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

会長 村上 功英

〒060-0001

札幌市中央区北1条西3丁目3番地 STV時計台通ビル1階

TEL : 011-222-8145 / FAX : 011-222-8146

URL : <http://www.harea.or.jp/>

※ 無断複製転載を禁じます。