

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9回

令和3年3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8回からのD I 推移	2
3. 設問ごとの回答内訳	
問3. 地価	9
問4. 取引件数	11
問5. 賃料	15
問6. 入居率	18
問8. 新型コロナウイルスの影響	21
問9. 地域別の特徴・補足事項・ご感想	27
4. アンケート調査票	32

[1] アンケート調査の概要

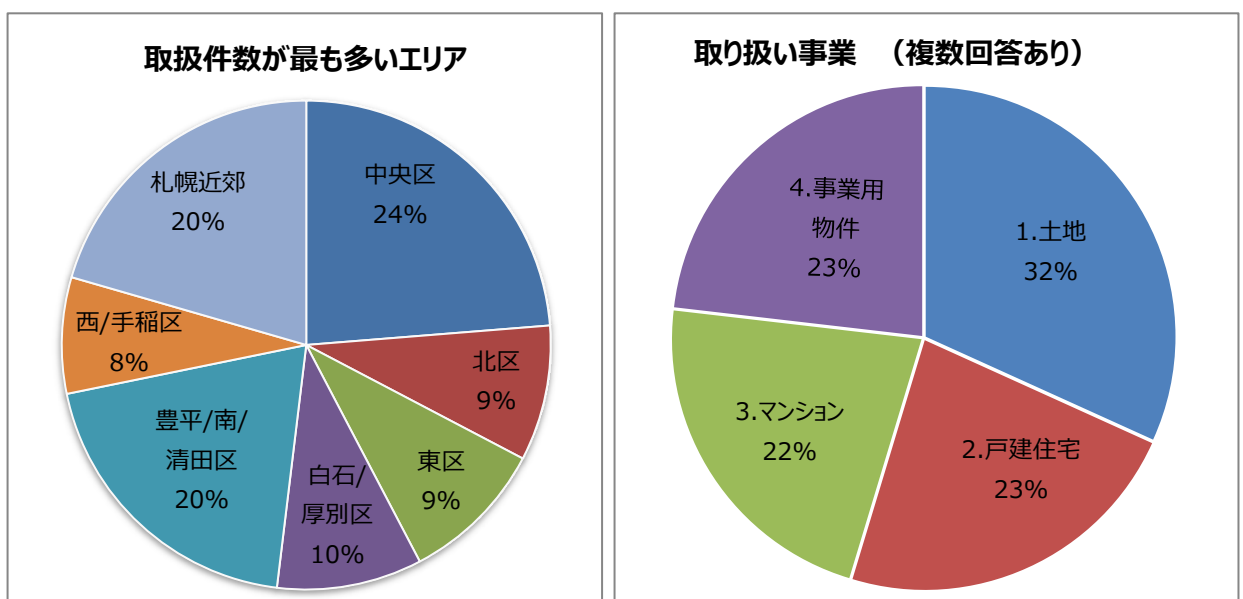
1. アンケート調査の概要

本調査は、(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部と(公社)北海道不動産鑑定士協会が共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、2020年5月1日時点から2020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2021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「DI調査」を参照）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

- 調査時点 : 2020年11月頃
(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部が行ったアンケート実施日は若干異なる。
- 調査集計方法 : (公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部の両会員に対するアンケート調査を(公社)北海道不動産鑑定士協会が集計。（アンケート調査票の内容は巻末に記載）
- 発送数 : 2,528
- 回答数 : 159 （回収率 6.3%）
- 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。

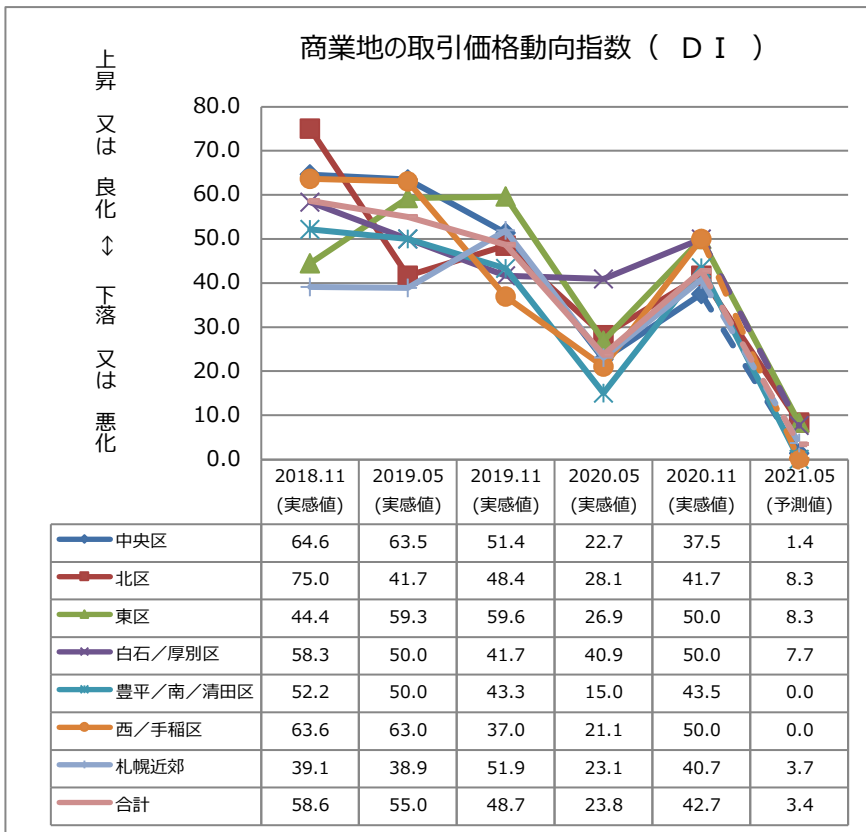
2. 回答者の属性等



[2] 第8回からのD I 推移

【土地取引価格】

①商業地の取引価格



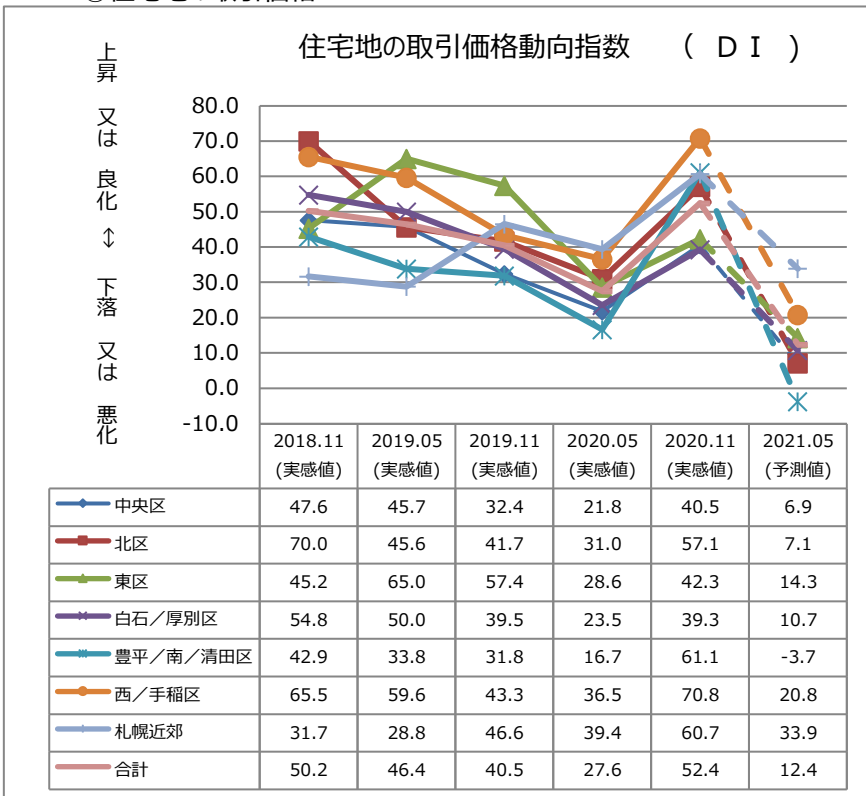
(商業地の取引価格変動)

実感としては、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「東区」・「白石/厚別区」・「西/手稲区」で、逆に、最もD I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「中央区」であった。

なお、前回行われた『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では全ての地区で地価は下落するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」で地価は横ばい、その他の地区で地価は上昇するとの結果が得られた。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「北区」・「東区」であった。

②住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

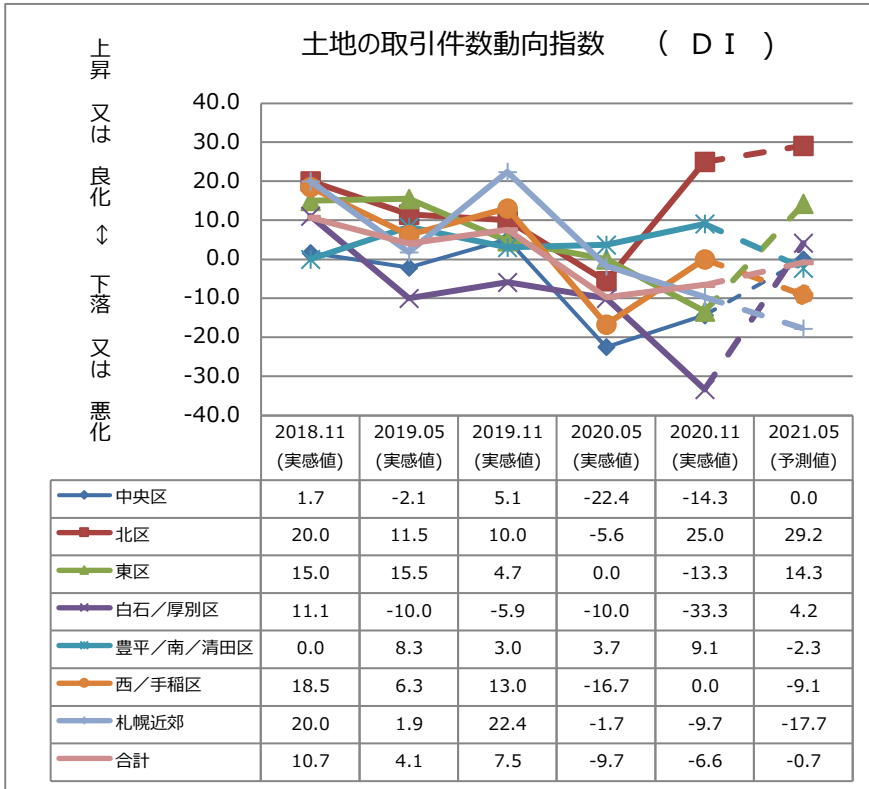
実感としては、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「西/手稲区」で、逆に、最もD I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「白石/厚別区」であった。

なお、前回行われた『2020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」・「札幌近郊」で地価は上昇、その他の地区で地価は下落するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「豊平/南/清田区」で地価は下落し、その他の地区で地価は上昇するとの結果が得られた。最もD I 値がプラスとなった（上昇するとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

【取引件数の動向】

①土地の取引件数



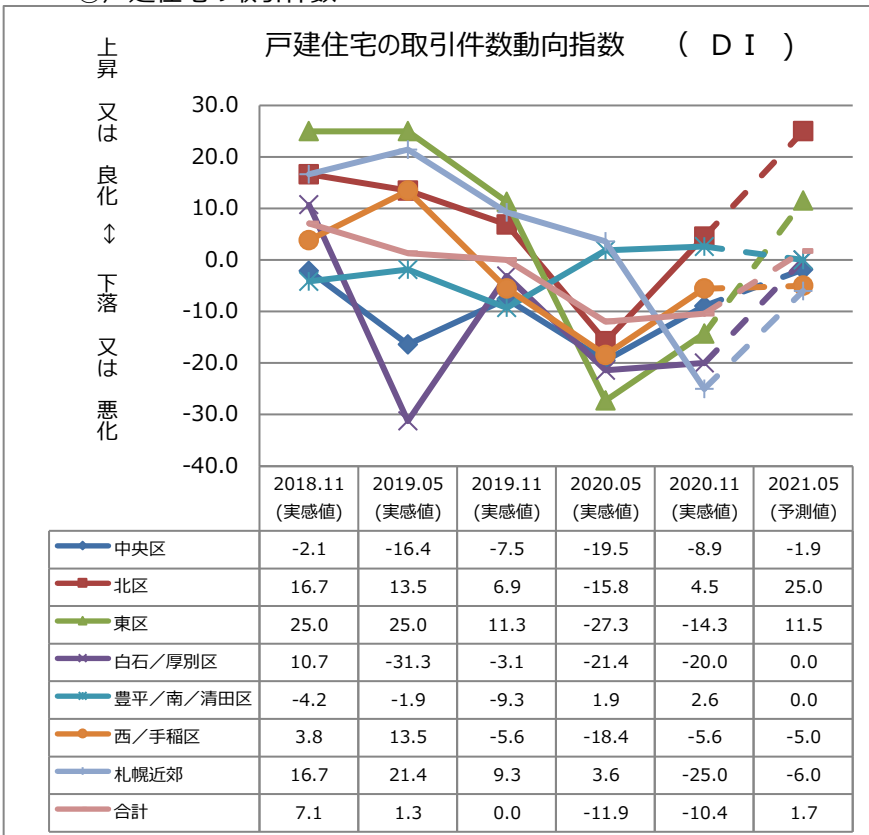
(土地の取引件数変動)

実感としては、「北区」・「豊平/南/清田区」で土地の取引件数は増加し、「西/手稲区」は横ばい、その他の地区で取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加しているとの回答が多かった）地区は「北区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「白石/厚別区」であった。

なお、前回行われた『2020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」で土地の取引件数は増加し、その他の地区で土地の取引件数は減少するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「北区」・「東区」・「白石/厚別区」で土地の取引件数は増加し、「中央区」は横ばい、その他の地区で土地の取引件数は減少するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加するとの回答が多かった）地区は「北区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった（減少するとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

②戸建住宅の取引件数



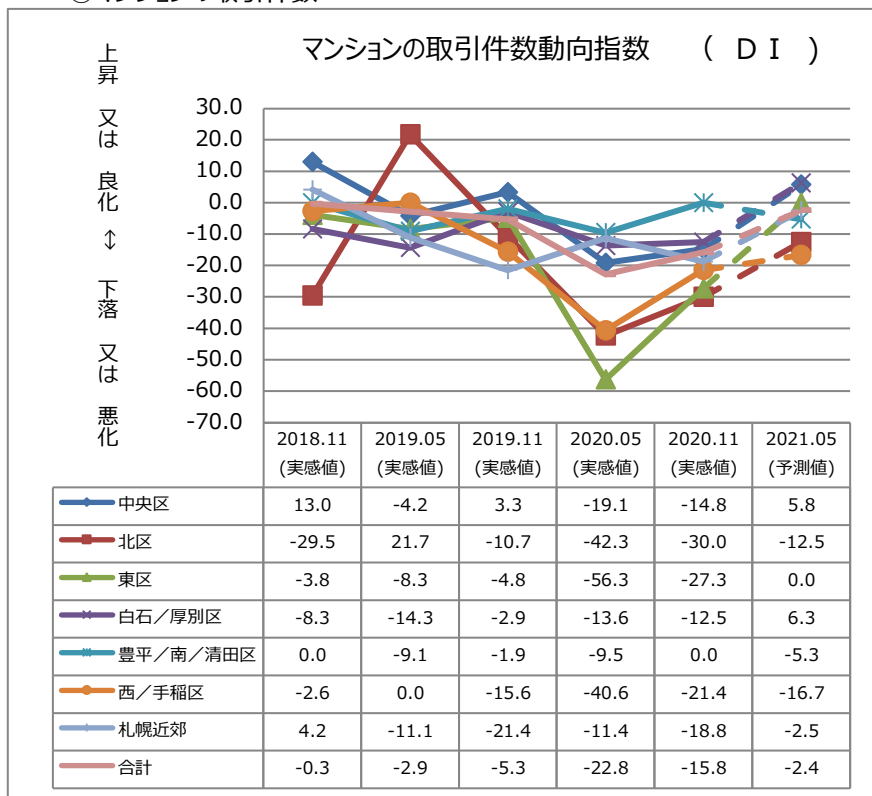
(戸建住宅の取引件数変動)

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

なお、前回行われた『2020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」で戸建住宅の取引件数は増加し、その他の地区で戸建住宅の取引件数は減少するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「北区」・「東区」で戸建住宅の取引件数は増加し、「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区で戸建住宅の取引件数は減少するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加するとの回答が多かった）地区は、「北区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった（減少するとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

③マンションの取引件数



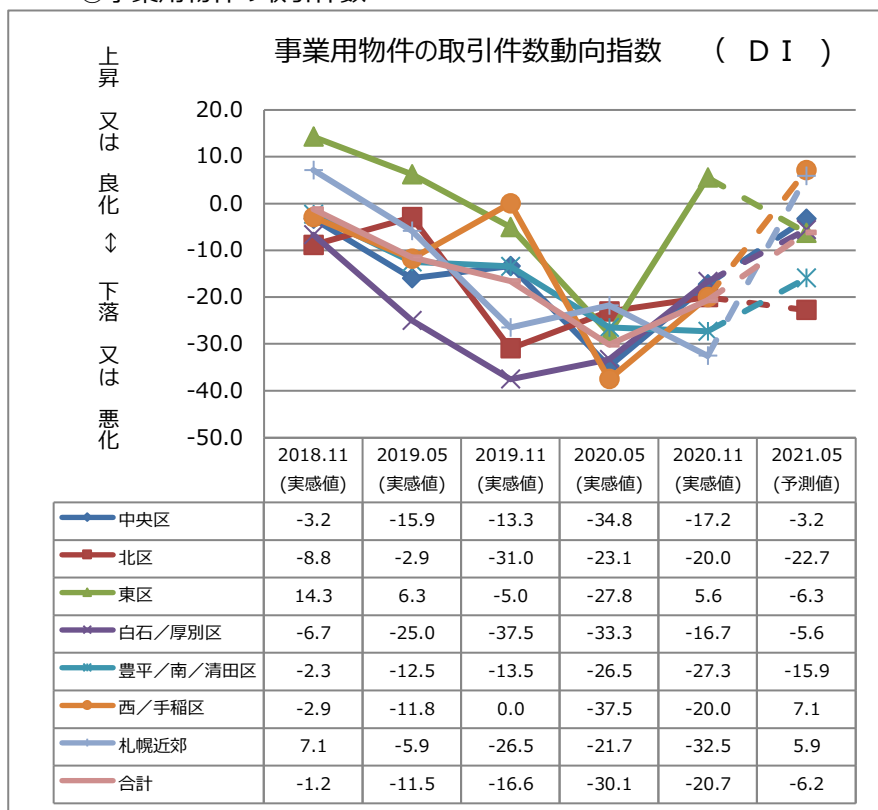
(マンションの取引件数変動)

実感としては、マンションの取引件数は「豊平/南/清田区」で横ばい、その他の地区でマンションの取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

なお、前回行われた『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では「東区」でマンションの取引件数は増加し、その他の地区でマンションの取引件数は減少するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「白石/厚別区」でマンションの取引件数は増加し、「東区」は横ばい、その他の地区でマンションの取引件数は減少するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加するとの回答が多かった）地区は、「白石/厚別区」であった。逆に、最もDI値がマイナスとなった（減少するとの回答が多かった）地区は「西/手稲区」であった。

④事業用物件の取引件数



(事業用物件の取引件数変動)

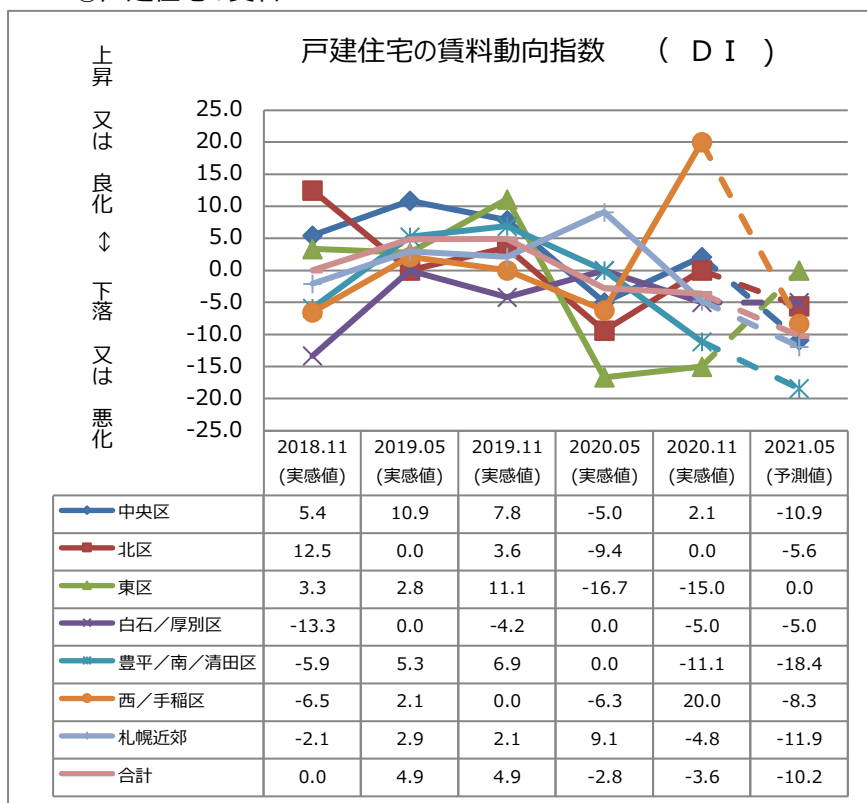
実感としては、「東区」で事業用物件の取引件数は増加し、その他の地区で事業用物件の取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

なお、前回行われた『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では全ての地区で事業用物件の取引件数は減少するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「西/手稲区」・「札幌近郊」で事業用物件の取引件数は増加し、その他の地区で事業用物件の取引件数は減少するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加するとの回答が多かった）地区は、「西/手稲区」であった。逆に、最もDI値がマイナスとなった（減少するとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料



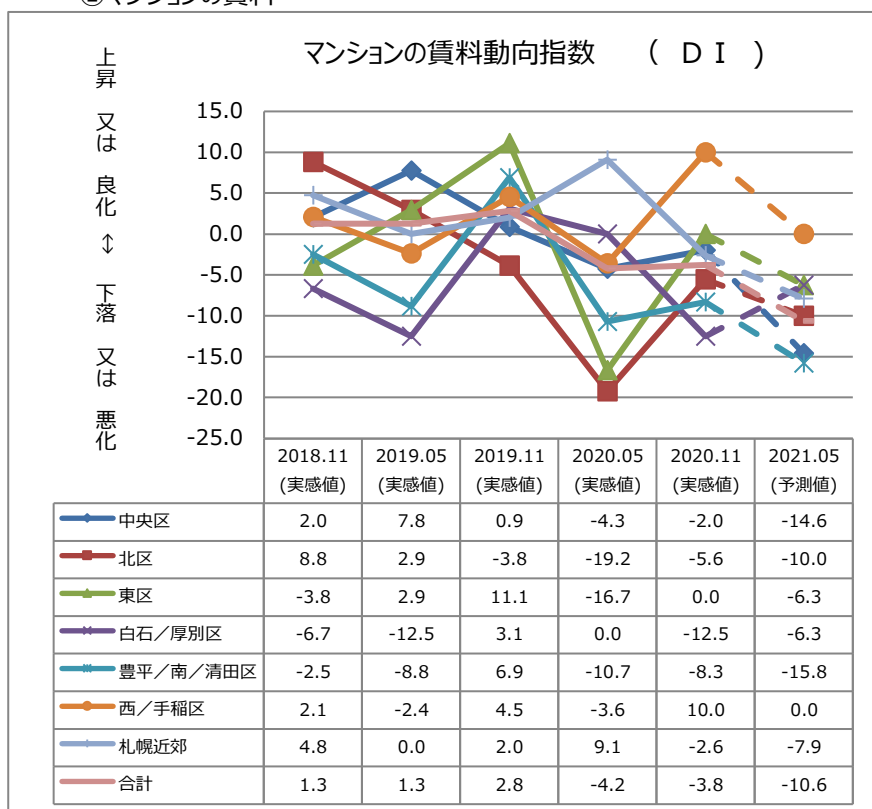
(戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「中央区」・「西/手稲区」で戸建住宅の賃料は上昇し、「北区」は横ばい、その他の地区で戸建住宅の賃料は下落しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった(下落しているとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

なお、前回行われた『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では「豊平/南/清田区」で戸建住宅の賃料は上昇し、その他の地区で戸建住宅の賃料は下落するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

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

②マンションの賃料



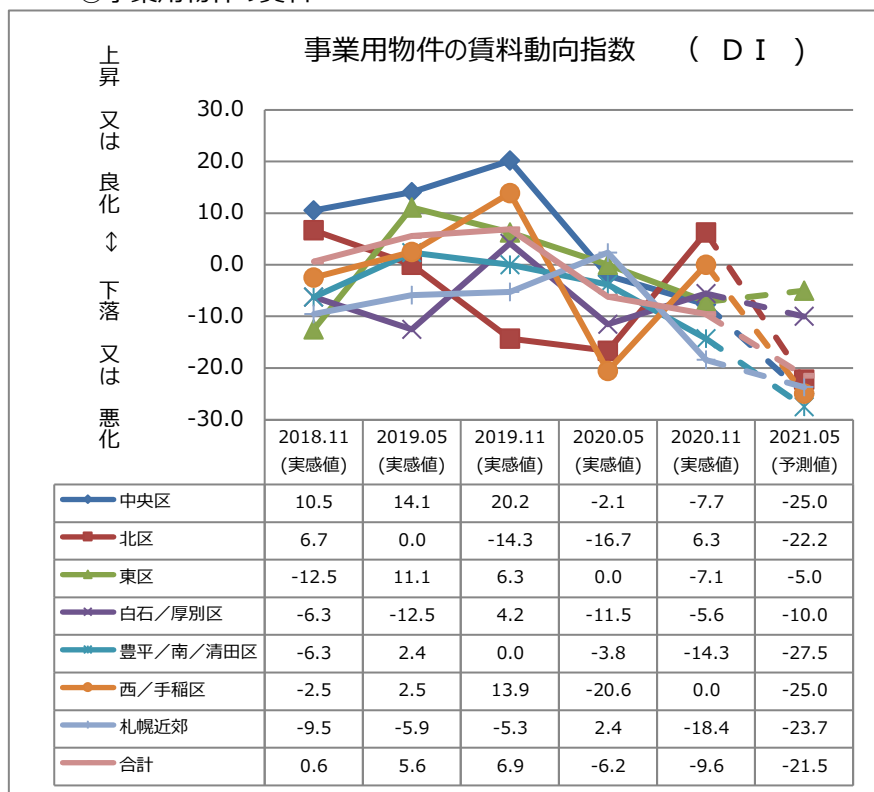
(マンションの賃料変動)

実感としては、「西/手稲区」でマンションの賃料は上昇し、「東区」は横ばい、その他の地区でマンションの賃料は下落しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(下落しているとの回答が多かった)地区は「白石/厚別区」であった。

なお、前回行われた『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では「豊平/南/清田区」でマンションの賃料は横ばい、その他の地区でマンションの賃料は下落するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

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

③事業用物件の賃料



(事業用物件の賃料変動)

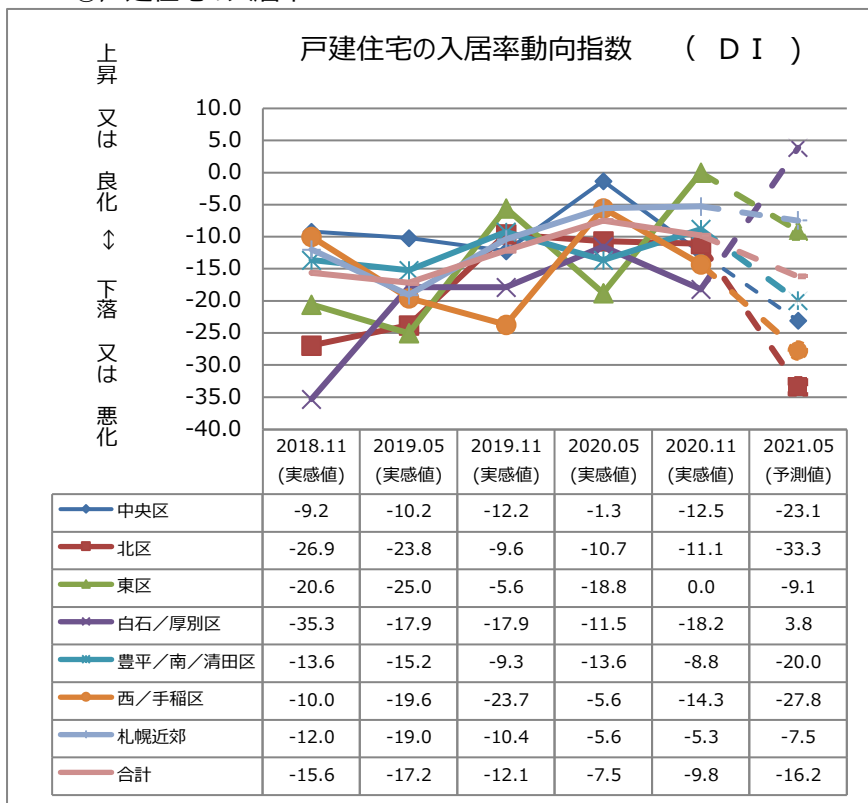
実感としては、「北区」で事業用物件の賃料は上昇し、「西/手稲区」は横ばい、その他の地区で事業用物件の賃料は下落しているとの結果が得られた。最も D I 値がマイナスとなった（下落しているとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

なお、前回行われた『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では全ての地区で事業用物件の賃料は下落するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測は、全ての地区で事業用物件の賃料は下落するとの結果が得られた。最も D I 値がマイナスとなった（下落するとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

【入居の動向】

①戸建住宅の入居率



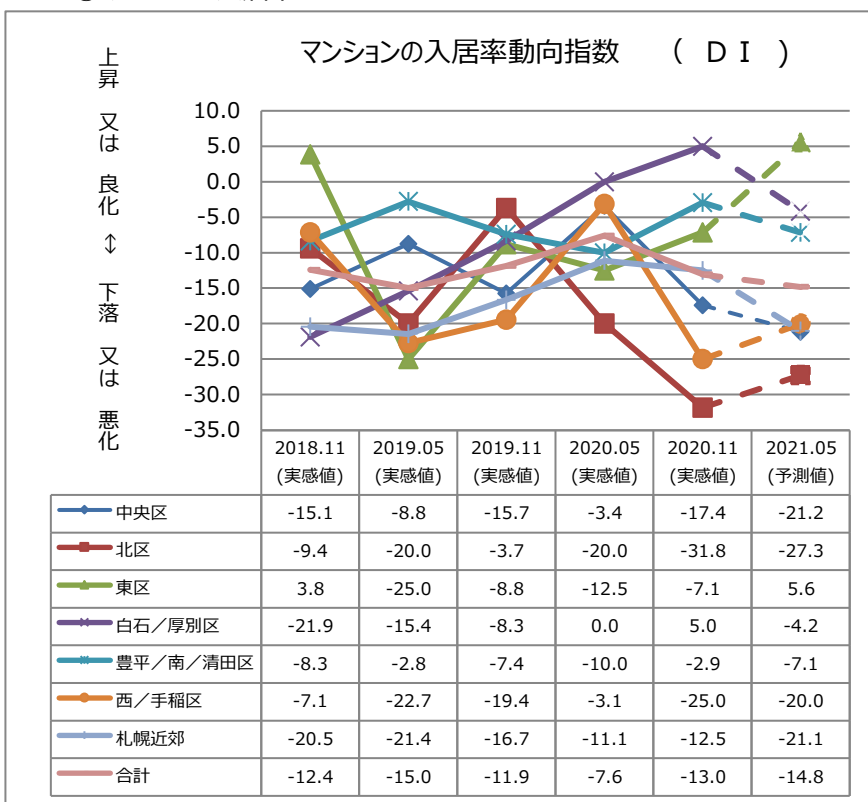
(戸建住宅の入居率変動)

実感としては、戸建住宅の入居率は「東区」で横ばい、その他の地区で戸建住宅の入居率は減少（空室率は増加）しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（入居率が減少しているとの回答が多かった）地区は「白石/厚別区」であった。

なお、前回は『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では全ての地区で戸建住宅の入居率は減少（空室率は増加）するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「白石/厚別区」で戸建住宅の入居率は増加（空室率は減少）し、その他の地区で戸建住宅の入居率は減少（空室率は増加）するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（入居率が減少するとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

②マンションの入居率



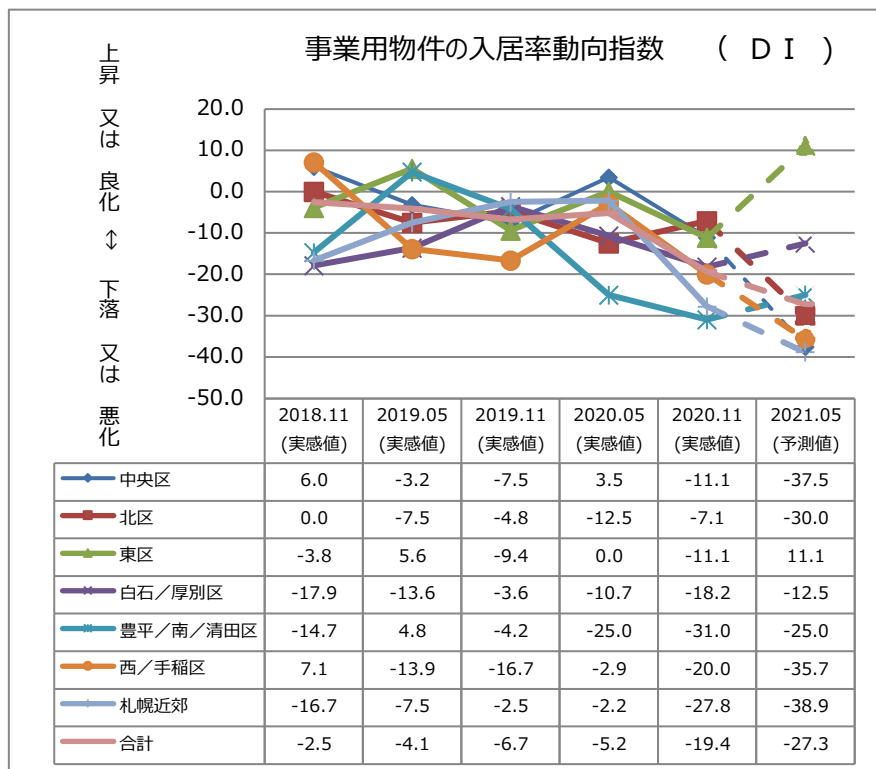
(マンションの入居率変動)

実感としては、「白石/厚別区」でマンションの入居率は増加（空室率は減少）し、その他の地区でマンションの入居率は減少（空室率は増加）しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（入居率が減少しているとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

なお、前回は『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では「白石/厚別区」でマンションの入居率が横ばい、その他の地区でマンションの入居率は減少（空室率は増加）するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「東区」でマンションの入居率は増加（空室率は減少）し、その他の地区でマンションの入居率は減少（空室率は増加）するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（入居率が減少するとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

③事業用物件の入居率



(事業用物件の入居率変動)

実感としては、全ての地区で事業用物件の入居率は減少（空室率は増加）しているとの結果が得られた。最もD I 値がマイナスとなった（入居率が減少しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2020年11月時点における不動産市場に関する予測』では全ての地区で事業用物件の入居率は減少（空室率の増加）するとの結果が得られていたが、2020年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「東区」で事業用物件の入居率は増加（空室率は減少）し、その他の地区で事業用物件の入居率は減少（空室率は増加）するとの結果が得られた。最もD I 値がマイナスとなった（入居率が減少するとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

[3] 設問ごとの回答内訳

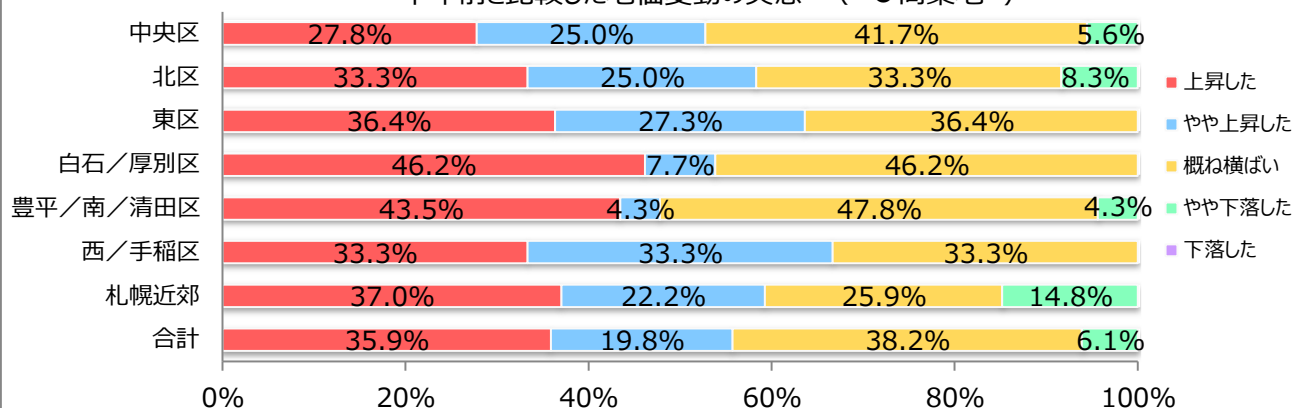
問3.①② 土地取引価格 (●商業地 ★住宅地)

1) ●商業地取引価格の変動の実感と予測

① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	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	37.5	10 27.8%	9 25.0%	15 41.7%	2 5.6%	0 0.0%	36 100%	0	36
北区	41.7	4 33.3%	3 25.0%	4 33.3%	1 8.3%	0 0.0%	12 100%	0	12
東区	50.0	4 36.4%	3 27.3%	4 36.4%	0 0.0%	0 0.0%	11 100%	1	12
白石/厚別区	50.0	6 46.2%	1 7.7%	6 46.2%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	0	13
豊平/南/清田区	43.5	10 43.5%	1 4.3%	11 47.8%	1 4.3%	0 0.0%	23 100%	3	26
西/手稲区	50.0	3 33.3%	3 33.3%	3 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	9 100%	1	10
札幌近郊	40.7	10 37.0%	6 22.2%	7 25.9%	4 14.8%	0 0.0%	27 100%	4	31
合計	42.7	47 35.9%	26 19.8%	50 38.2%	8 6.1%	0 0.0%	131 100%	9	140

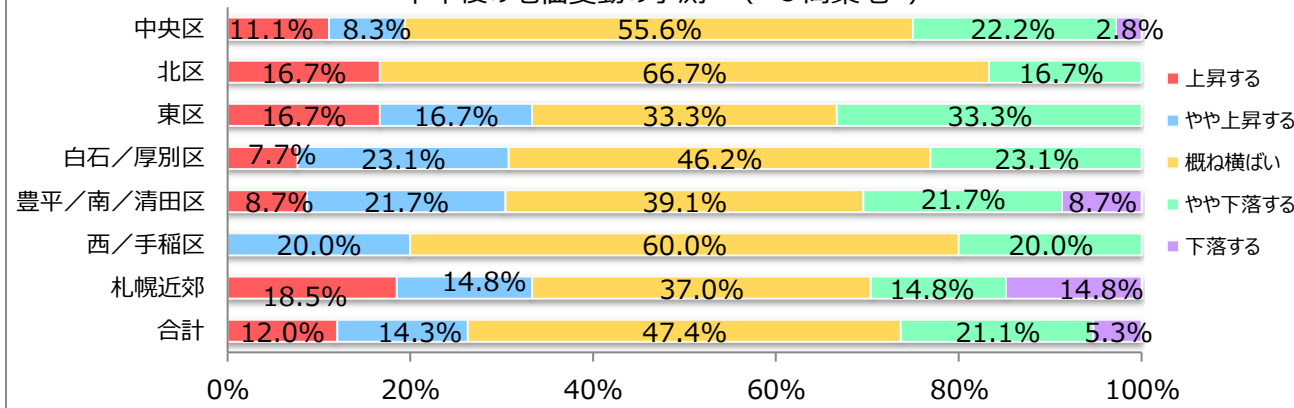
半年前と比較した地価変動の実感 (●商業地)



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

エリア	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	1.4	4 11.1%	3 8.3%	20 55.6%	8 22.2%	1 2.8%	36 100%	0	36
北区	8.3	2 16.7%	0 0.0%	8 66.7%	2 16.7%	0 0.0%	12 100%	0	12
東区	8.3	2 16.7%	2 16.7%	4 33.3%	4 33.3%	0 0.0%	12 100%	1	13
白石/厚別区	7.7	1 7.7%	3 23.1%	6 46.2%	3 23.1%	0 0.0%	13 100%	0	13
豊平/南/清田区	0.0	2 8.7%	5 21.7%	9 39.1%	5 21.7%	2 8.7%	23 100%	3	26
西/手稲区	0.0	0 0.0%	2 20.0%	6 60.0%	2 20.0%	0 0.0%	10 100%	1	11
札幌近郊	3.7	5 18.5%	4 14.8%	10 37.0%	4 14.8%	4 14.8%	27 100%	4	31
合計	3.4	16 12.0%	19 14.3%	63 47.4%	28 21.1%	7 5.3%	133 100%	9	142

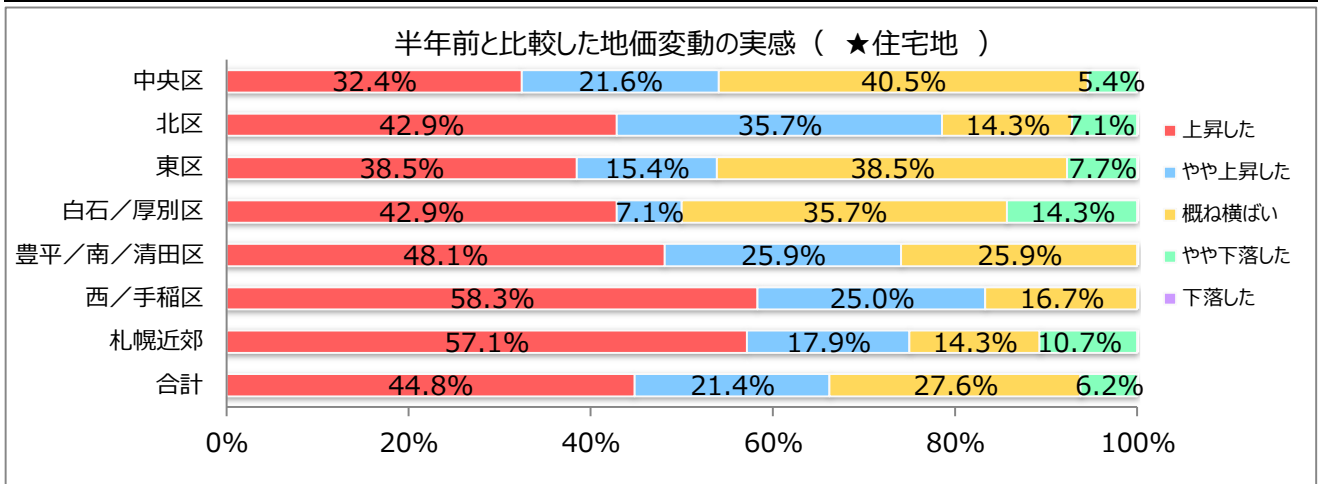
半年後の地価変動の予測 (●商業地)



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

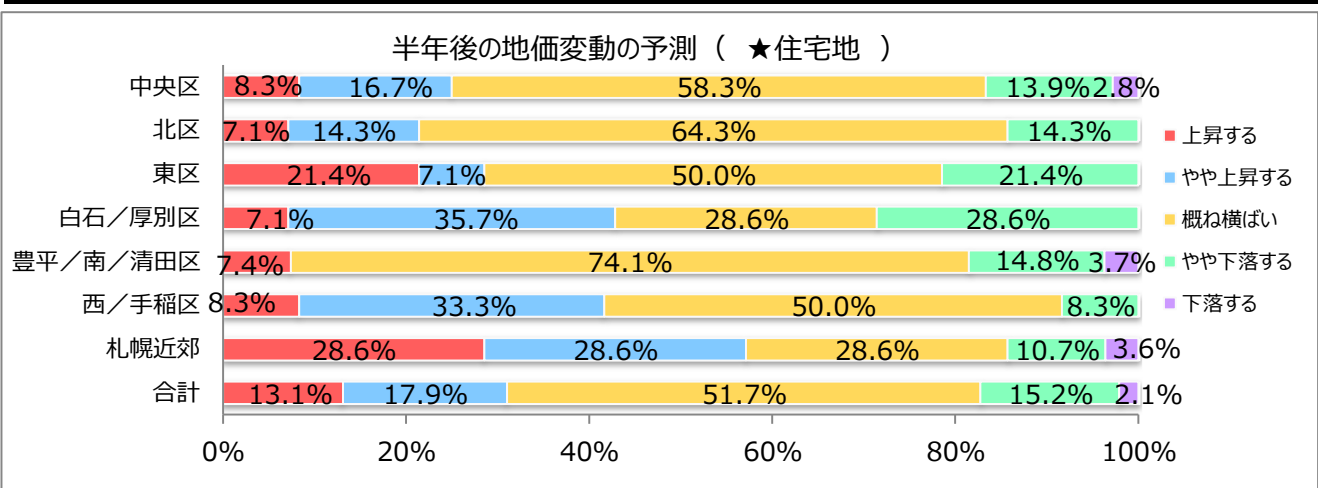
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

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	40.5	12 32.4%	8 21.6%	15 40.5%	2 5.4%	0 0.0%	37 100%	0	37
北区	57.1	6 42.9%	5 35.7%	2 14.3%	1 7.1%	0 0.0%	14 100%	0	14
東区	42.3	5 38.5%	2 15.4%	5 38.5%	1 7.7%	0 0.0%	13 100%	0	13
白石/厚別区	39.3	6 42.9%	1 7.1%	5 35.7%	2 14.3%	0 0.0%	14 100%	0	14
豊平/南/清田区	61.1	13 48.1%	7 25.9%	7 25.9%	0 0.0%	0 0.0%	27 100%	1	28
西/手稲区	70.8	7 58.3%	3 25.0%	2 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	12 100%	0	12
札幌近郊	60.7	16 57.1%	5 17.9%	4 14.3%	3 10.7%	0 0.0%	28 100%	1	29
合計	52.4	65 44.8%	31 21.4%	40 27.6%	9 6.2%	0 0.0%	145 100%	2	147



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	6.9	3 8.3%	6 16.7%	21 58.3%	5 13.9%	1 2.8%	36 100%	1	37
北区	7.1	1 7.1%	2 14.3%	9 64.3%	2 14.3%	0 0.0%	14 100%	0	14
東区	14.3	3 21.4%	1 7.1%	7 50.0%	3 21.4%	0 0.0%	14 100%	1	15
白石/厚別区	10.7	1 7.1%	5 35.7%	4 28.6%	4 28.6%	0 0.0%	14 100%	0	14
豊平/南/清田区	-3.7	2 7.4%	0 0.0%	20 74.1%	4 14.8%	1 3.7%	27 100%	1	28
西/手稲区	20.8	1 8.3%	4 33.3%	6 50.0%	1 8.3%	0 0.0%	12 100%	0	12
札幌近郊	33.9	8 28.6%	8 28.6%	8 28.6%	3 10.7%	1 3.6%	28 100%	1	29
合計	12.4	19 13.1%	26 17.9%	75 51.7%	22 15.2%	3 2.1%	145 100%	4	149

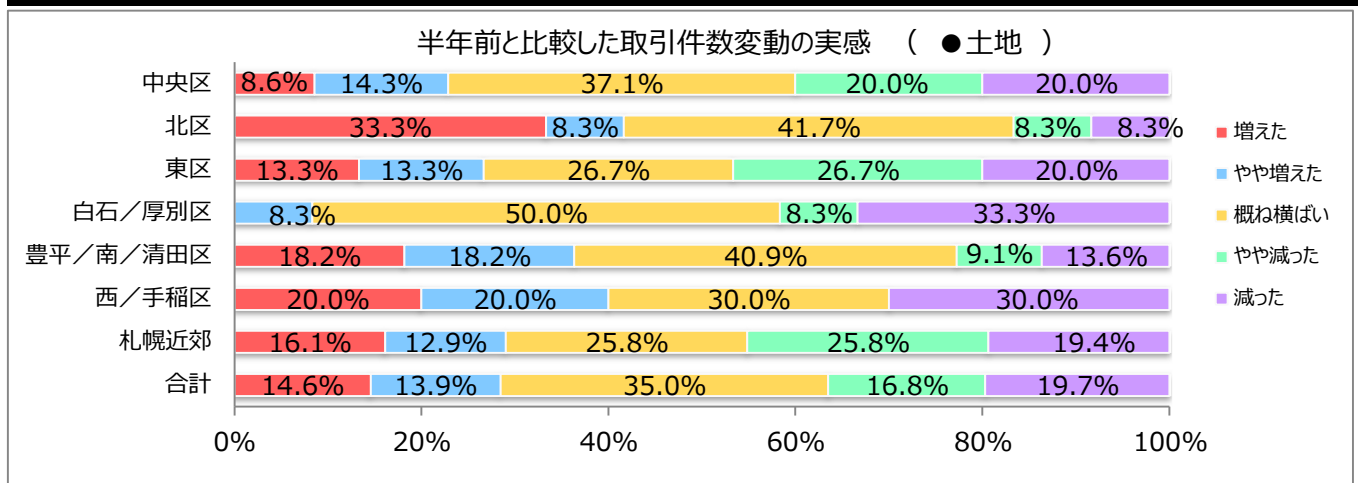


問4. ①② 取引件数変動 (●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

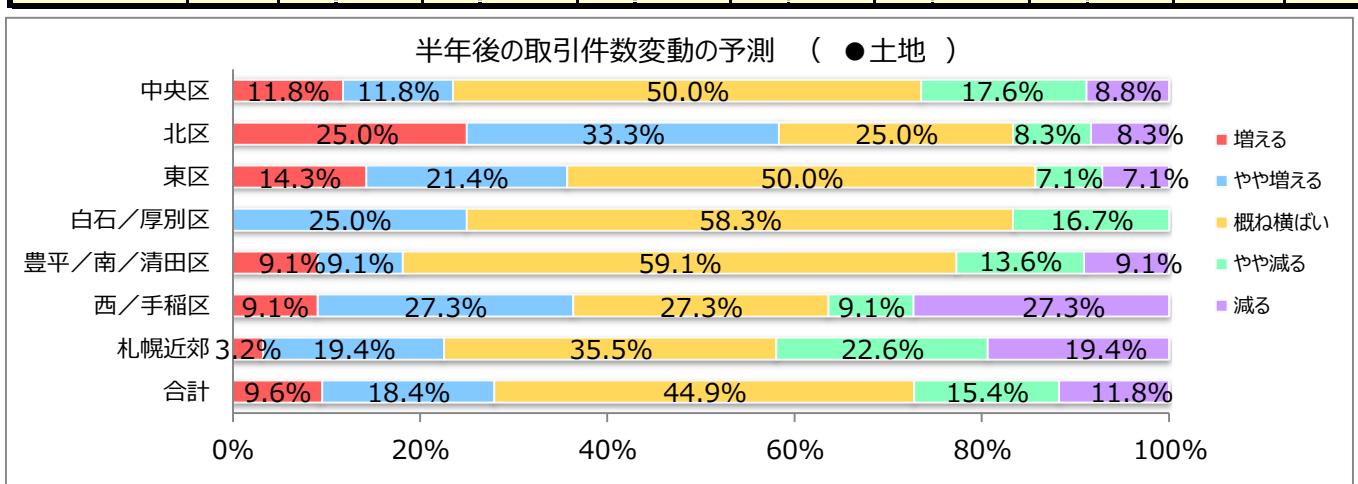
①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-14.3	3 8.6%	5 14.3%	13 37.1%	7 20.0%	7 20.0%	35 100%	2	37
北区	25.0	4 33.3%	1 8.3%	5 41.7%	1 8.3%	1 8.3%	12 100%	0	12
東区	-13.3	2 13.3%	2 13.3%	4 26.7%	4 26.7%	3 20.0%	15 100%	0	15
白石/厚別区	-33.3	0 0.0%	1 8.3%	6 50.0%	1 8.3%	4 33.3%	12 100%	1	13
豊平/南/清田区	9.1	4 18.2%	4 18.2%	9 40.9%	2 9.1%	3 13.6%	22 100%	2	24
西/手稲区	0.0	2 20.0%	2 20.0%	3 30.0%	0 0.0%	3 30.0%	10 100%	1	11
札幌近郊	-9.7	5 16.1%	4 12.9%	8 25.8%	8 25.8%	6 19.4%	31 100%	1	32
合計	-6.6	20 14.6%	19 13.9%	48 35.0%	23 16.8%	27 19.7%	137 100%	7	144



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	0.0	4 11.8%	4 11.8%	17 50.0%	6 17.6%	3 8.8%	34 100%	0	34
北区	29.2	3 25.0%	4 33.3%	3 25.0%	1 8.3%	1 8.3%	12 100%	0	12
東区	14.3	2 14.3%	3 21.4%	7 50.0%	1 7.1%	1 7.1%	14 100%	1	15
白石/厚別区	4.2	0 0.0%	3 25.0%	7 58.3%	2 16.7%	0 0.0%	12 100%	0	12
豊平/南/清田区	-2.3	2 9.1%	2 9.1%	13 59.1%	3 13.6%	2 9.1%	22 100%	3	25
西/手稲区	-9.1	1 9.1%	3 27.3%	3 27.3%	1 9.1%	3 27.3%	11 100%	1	12
札幌近郊	-17.7	1 3.2%	6 19.4%	11 35.5%	7 22.6%	6 19.4%	31 100%	4	35
合計	-0.7	13 9.6%	25 18.4%	61 44.9%	21 15.4%	16 11.8%	136 100%	9	145

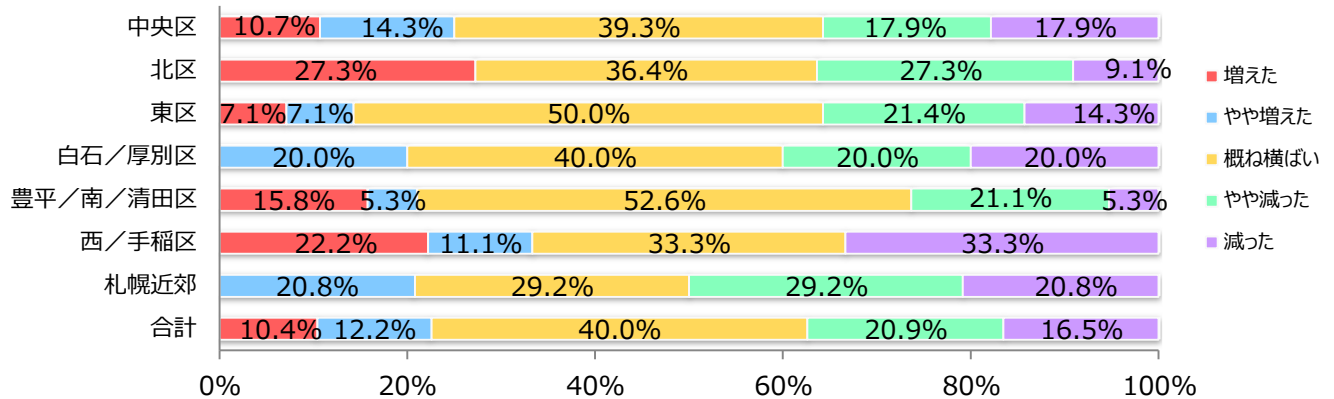


2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-8.9	3 10.7%	4 14.3%	11 39.3%	5 17.9%	5 17.9%	28 100%	6	34
北区	4.5	3 27.3%	0 0.0%	4 36.4%	3 27.3%	1 9.1%	11 100%	1	12
東区	-14.3	1 7.1%	1 7.1%	7 50.0%	3 21.4%	2 14.3%	14 100%	0	14
白石/厚別区	-20.0	0 0.0%	2 20.0%	4 40.0%	2 20.0%	2 20.0%	10 100%	1	11
豊平/南/清田区	2.6	3 15.8%	1 5.3%	10 52.6%	4 21.1%	1 5.3%	19 100%	2	21
西/手稲区	-5.6	2 22.2%	1 11.1%	3 33.3%	0 0.0%	3 33.3%	9 100%	1	10
札幌近郊	-25.0	0 0.0%	5 20.8%	7 29.2%	7 29.2%	5 20.8%	24 100%	2	26
合計	-10.4	12 10.4%	14 12.2%	46 40.0%	24 20.9%	19 16.5%	115 100%	13	128

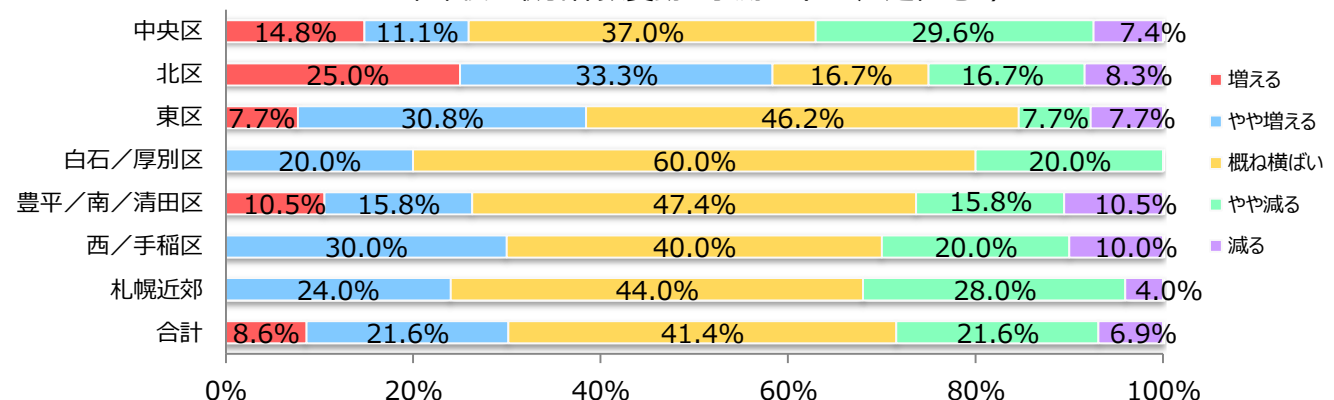
半年前と比較した取引件数変動の実感 (★戸建住宅)



②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

エリア	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	-1.9	4 14.8%	3 11.1%	10 37.0%	8 29.6%	2 7.4%	27 100%	7	34
北区	25.0	3 25.0%	4 33.3%	2 16.7%	2 16.7%	1 8.3%	12 100%	0	12
東区	11.5	1 7.7%	4 30.8%	6 46.2%	1 7.7%	1 7.7%	13 100%	0	13
白石/厚別区	0.0	0 0.0%	2 20.0%	6 60.0%	2 20.0%	0 0.0%	10 100%	1	11
豊平/南/清田区	0.0	2 10.5%	3 15.8%	9 47.4%	3 15.8%	2 10.5%	19 100%	2	21
西/手稲区	-5.0	0 0.0%	3 30.0%	4 40.0%	2 20.0%	1 10.0%	10 100%	0	10
札幌近郊	-6.0	0 0.0%	6 24.0%	11 44.0%	7 28.0%	1 4.0%	25 100%	2	27
合計	1.7	10 8.6%	25 21.6%	48 41.4%	25 21.6%	8 6.9%	116 100%	12	128

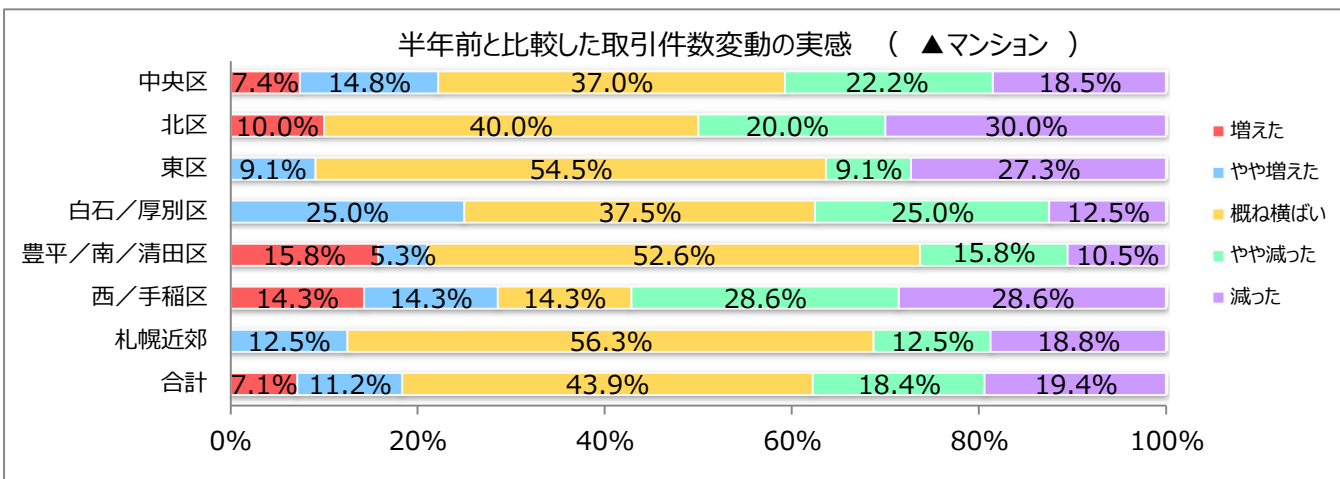
半年後の取引件数変動の予測 (★戸建住宅)



3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測

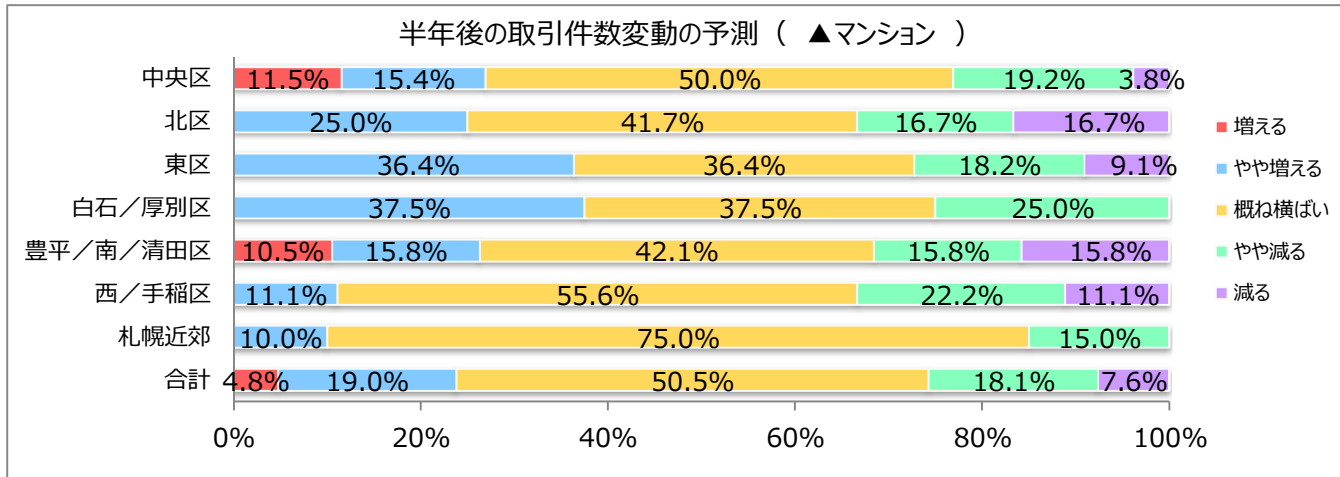
①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	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	-14.8	2 7.4%	4 14.8%	10 37.0%	6 22.2%	5 18.5%	27 100%	6	33
北区	-30.0	1 10.0%	0 0.0%	4 40.0%	2 20.0%	3 30.0%	10 100%	2	12
東区	-27.3	0 0.0%	1 9.1%	6 54.5%	1 9.1%	3 27.3%	11 100%	1	12
白石/厚別区	-12.5	0 0.0%	2 25.0%	3 37.5%	2 25.0%	1 12.5%	8 100%	1	9
豊平/南/清田区	0.0	3 15.8%	1 5.3%	10 52.6%	3 15.8%	2 10.5%	19 100%	1	20
西/手稲区	-21.4	1 14.3%	1 14.3%	1 14.3%	2 28.6%	2 28.6%	7 100%	3	10
札幌近郊	-18.8	0 0.0%	2 12.5%	9 56.3%	2 12.5%	3 18.8%	16 100%	7	23
合計	-15.8	7 7.1%	11 11.2%	43 43.9%	18 18.4%	19 19.4%	98 100%	21	119



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

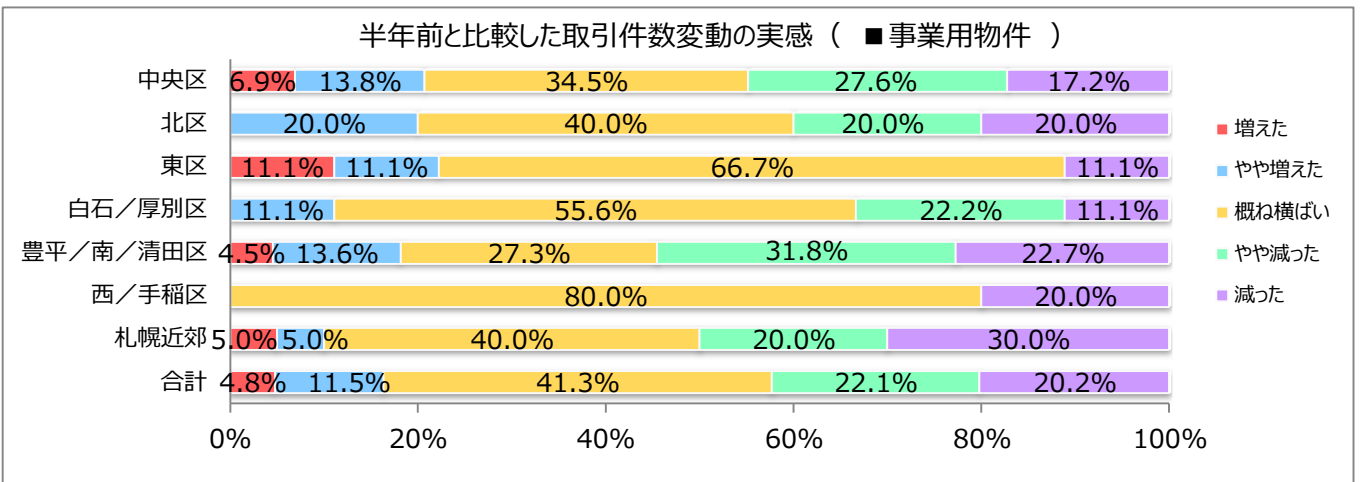
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	5.8	3 11.5%	4 15.4%	13 50.0%	5 19.2%	1 3.8%	26 100%	7	33
北区	-12.5	0 0.0%	3 25.0%	5 41.7%	2 16.7%	2 16.7%	12 100%	1	13
東区	0.0	0 0.0%	4 36.4%	4 36.4%	2 18.2%	1 9.1%	11 100%	1	12
白石/厚別区	6.3	0 0.0%	3 37.5%	3 37.5%	2 25.0%	0 0.0%	8 100%	2	10
豊平/南/清田区	-5.3	2 10.5%	3 15.8%	8 42.1%	3 15.8%	3 15.8%	19 100%	1	20
西/手稲区	-16.7	0 0.0%	1 11.1%	5 55.6%	2 22.2%	1 11.1%	9 100%	1	10
札幌近郊	-2.5	0 0.0%	2 10.0%	15 75.0%	3 15.0%	0 0.0%	20 100%	4	24
合計	-2.4	5 4.8%	20 19.0%	53 50.5%	19 18.1%	8 7.6%	105 100%	17	122



4) ■事業用物件 取扱い件数変動の実感と予測

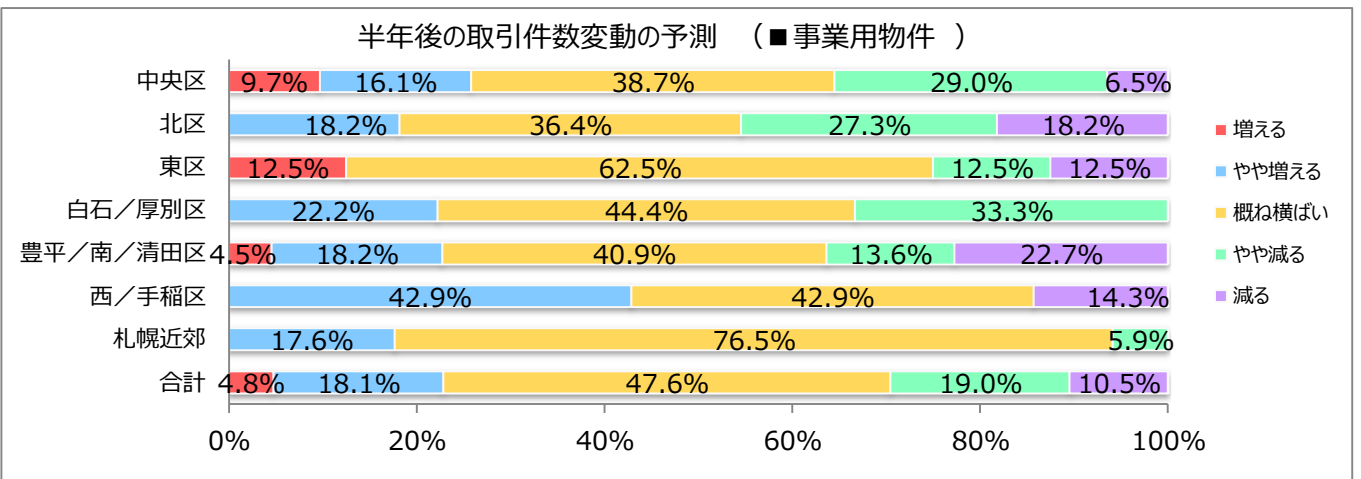
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-17.2	2 6.9%	4 13.8%	10 34.5%	8 27.6%	5 17.2%	29 100%	5	34
北区	-20.0	0 0.0%	2 20.0%	4 40.0%	2 20.0%	2 20.0%	10 100%	3	13
東区	5.6	1 11.1%	1 11.1%	6 66.7%	0 0.0%	1 11.1%	9 100%	4	13
白石/厚別区	-16.7	0 0.0%	1 11.1%	5 55.6%	2 22.2%	1 11.1%	9 100%	2	11
豊平/南/清田区	-27.3	1 4.5%	3 13.6%	6 27.3%	7 31.8%	5 22.7%	22 100%	2	24
西/手稲区	-20.0	0 0.0%	0 0.0%	4 80.0%	0 0.0%	1 20.0%	5 100%	5	10
札幌近郊	-32.5	1 5.0%	1 5.0%	8 40.0%	4 20.0%	6 30.0%	20 100%	7	27
合計	-20.7	5 4.8%	12 11.5%	43 41.3%	23 22.1%	21 20.2%	104 100%	28	132



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	-3.2	3 9.7%	5 16.1%	12 38.7%	9 29.0%	2 6.5%	31 100%	4	35
北区	-22.7	0 0.0%	2 18.2%	4 36.4%	3 27.3%	2 18.2%	11 100%	2	13
東区	-6.3	1 12.5%	0 0.0%	5 62.5%	1 12.5%	1 12.5%	8 100%	5	13
白石/厚別区	-5.6	0 0.0%	2 22.2%	4 44.4%	3 33.3%	0 0.0%	9 100%	3	12
豊平/南/清田区	-15.9	1 4.5%	4 18.2%	9 40.9%	3 13.6%	5 22.7%	22 100%	2	24
西/手稲区	7.1	0 0.0%	3 42.9%	3 42.9%	0 0.0%	1 14.3%	7 100%	3	10
札幌近郊	5.9	0 0.0%	3 17.6%	13 76.5%	1 5.9%	0 0.0%	17 100%	10	27
合計	-6.2	5 4.8%	19 18.1%	50 47.6%	20 19.0%	11 10.5%	105 100%	29	134



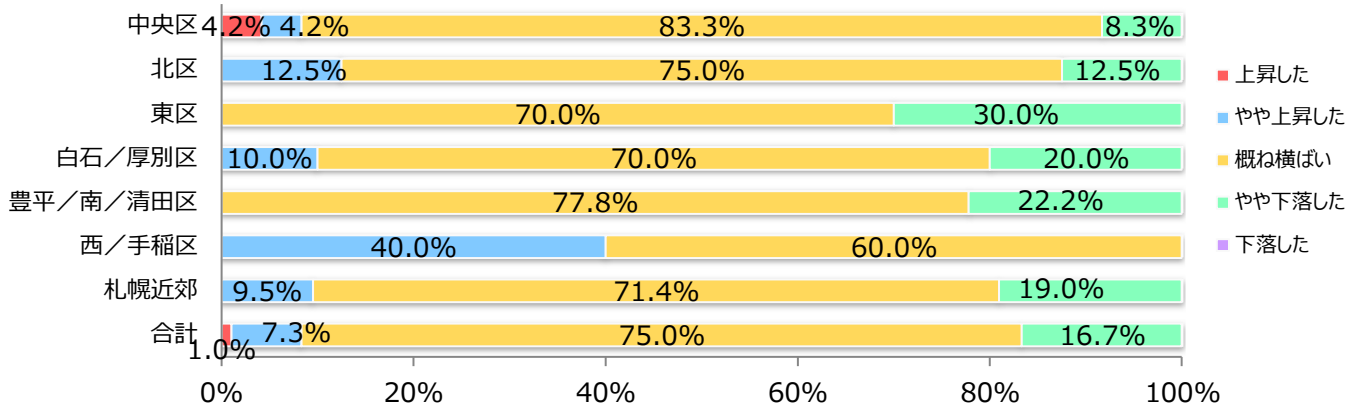
問5. 賃料 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) 変動の実感および予測

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	2.1	1 4.2%	1 4.2%	20 83.3%	2 8.3%	0 0.0%	24 100%	9	33
北区	0.0	0 0.0%	1 12.5%	6 75.0%	1 12.5%	0 0.0%	8 100%	4	12
東区	-15.0	0 0.0%	0 0.0%	7 70.0%	3 30.0%	0 0.0%	10 100%	3	13
白石/厚別区	-5.0	0 0.0%	1 10.0%	7 70.0%	2 20.0%	0 0.0%	10 100%	2	12
豊平/南/清田区	-11.1	0 0.0%	0 0.0%	14 77.8%	4 22.2%	0 0.0%	18 100%	5	23
西/手稲区	20.0	0 0.0%	2 40.0%	3 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	5	10
札幌近郊	-4.8	0 0.0%	2 9.5%	15 71.4%	4 19.0%	0 0.0%	21 100%	7	28
合計	-3.6	1 1.0%	7 7.3%	72 75.0%	16 16.7%	0 0.0%	96 100%	35	131

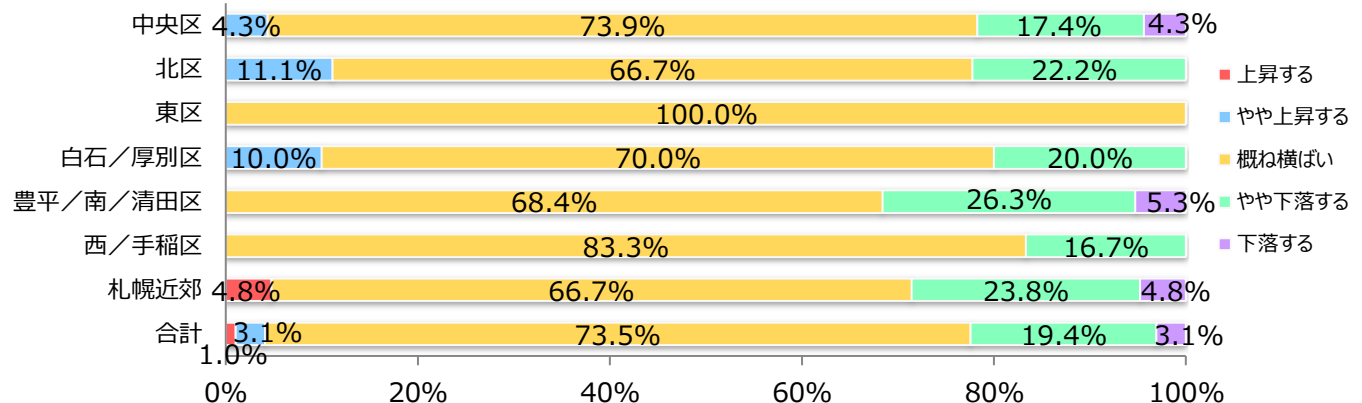
半年前と比較した賃料変動の実感 (★戸建住宅)



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	-10.9	0 0.0%	1 4.3%	17 73.9%	4 17.4%	1 4.3%	23 100%	10	33
北区	-5.6	0 0.0%	1 11.1%	6 66.7%	2 22.2%	0 0.0%	9 100%	3	12
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	3	13
白石/厚別区	-5.0	0 0.0%	1 10.0%	7 70.0%	2 20.0%	0 0.0%	10 100%	2	12
豊平/南/清田区	-18.4	0 0.0%	0 0.0%	13 68.4%	5 26.3%	1 5.3%	19 100%	4	23
西/手稲区	-8.3	0 0.0%	0 0.0%	5 83.3%	1 16.7%	0 0.0%	6 100%	4	10
札幌近郊	-11.9	1 4.8%	0 0.0%	14 66.7%	5 23.8%	1 4.8%	21 100%	7	28
合計	-10.2	1 1.0%	3 3.1%	72 73.5%	19 19.4%	3 3.1%	98 100%	33	131

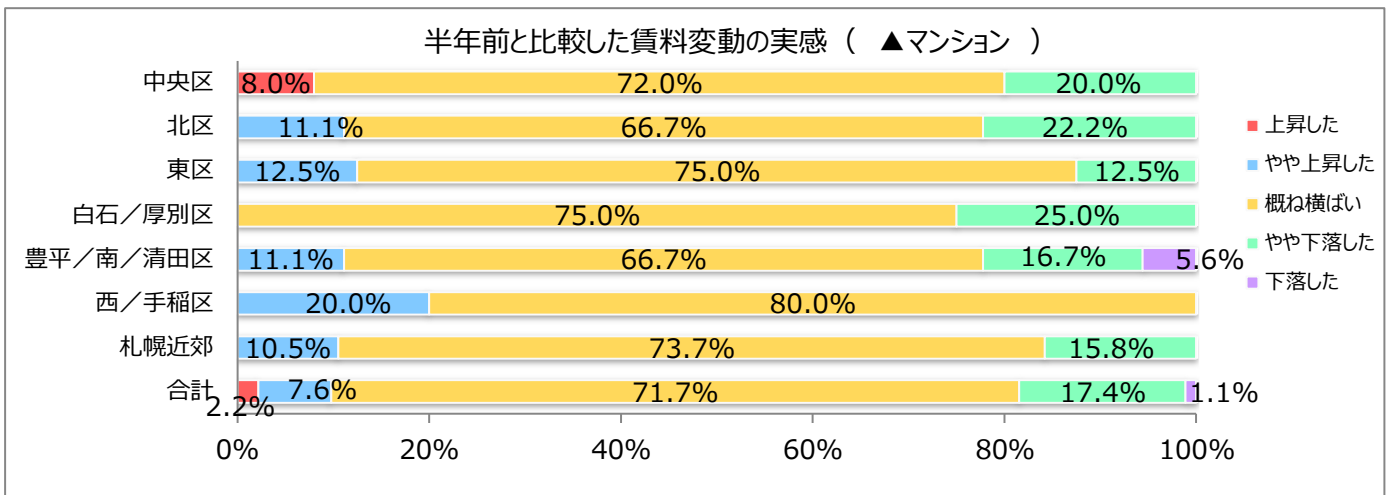
半年後の賃料変動の予測 (★戸建住宅)



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

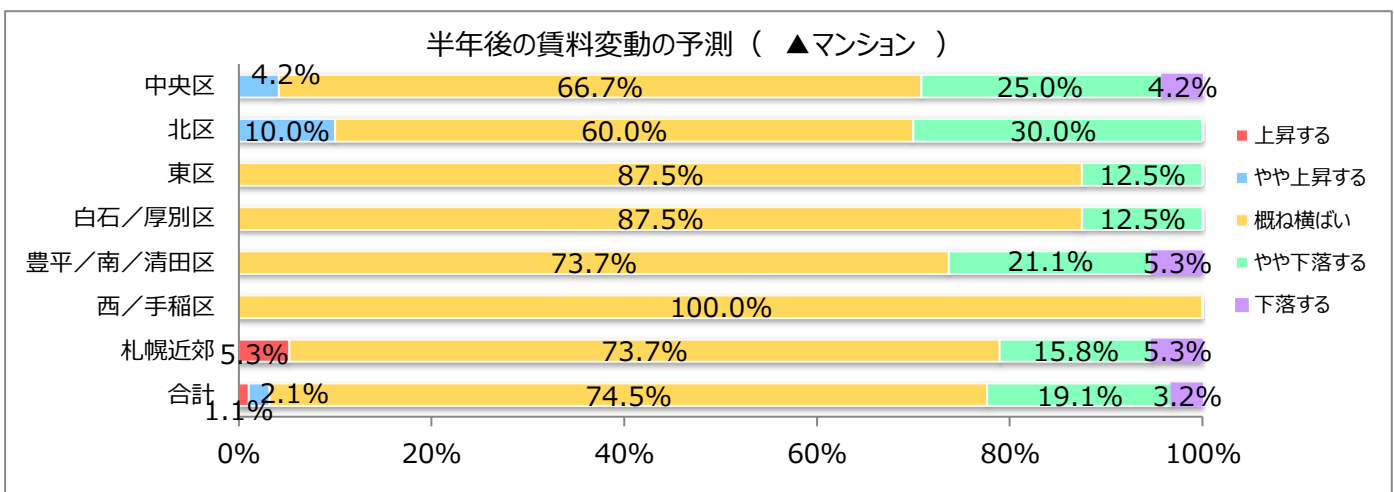
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

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	-2.0	2 8.0%	0 0.0%	18 72.0%	5 20.0%	0 0.0%	25 100%	8	33
北区	-5.6	0 0.0%	1 11.1%	6 66.7%	2 22.2%	0 0.0%	9 100%	3	12
東区	0.0	0 0.0%	1 12.5%	6 75.0%	1 12.5%	0 0.0%	8 100%	3	11
白石/厚別区	-12.5	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	2 25.0%	0 0.0%	8 100%	2	10
豊平/南/清田区	-8.3	0 0.0%	2 11.1%	12 66.7%	3 16.7%	1 5.6%	18 100%	4	22
西/手稲区	10.0	0 0.0%	1 20.0%	4 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	5	10
札幌近郊	-2.6	0 0.0%	2 10.5%	14 73.7%	3 15.8%	0 0.0%	19 100%	7	26
合計	-3.8	2 2.2%	7 7.6%	66 71.7%	16 17.4%	1 1.1%	92 100%	32	124



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

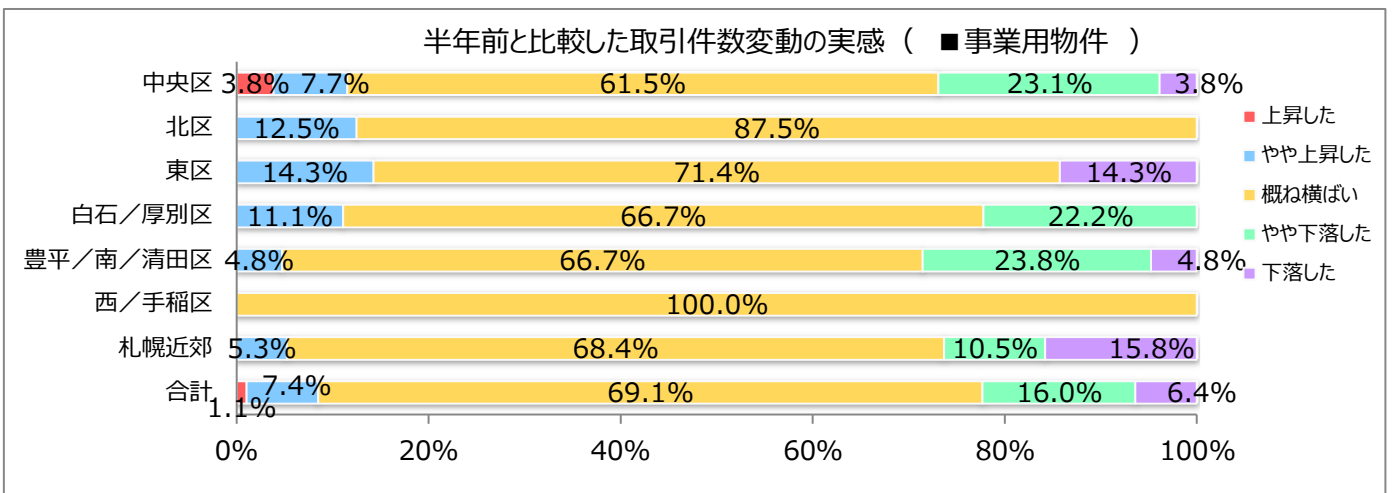
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-14.6	0 0.0%	1 4.2%	16 66.7%	6 25.0%	1 4.2%	24 100%	9	33
北区	-10.0	0 0.0%	1 10.0%	6 60.0%	3 30.0%	0 0.0%	10 100%	2	12
東区	-6.3	0 0.0%	0 0.0%	7 87.5%	1 12.5%	0 0.0%	8 100%	3	11
白石/厚別区	-6.3	0 0.0%	0 0.0%	7 87.5%	1 12.5%	0 0.0%	8 100%	2	10
豊平/南/清田区	-15.8	0 0.0%	0 0.0%	14 73.7%	4 21.1%	1 5.3%	19 100%	3	22
西/手稲区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	4	10
札幌近郊	-7.9	1 5.3%	0 0.0%	14 73.7%	3 15.8%	1 5.3%	19 100%	7	26
合計	-10.6	1 1.1%	2 2.1%	70 74.5%	18 19.1%	3 3.2%	94 100%	30	124



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

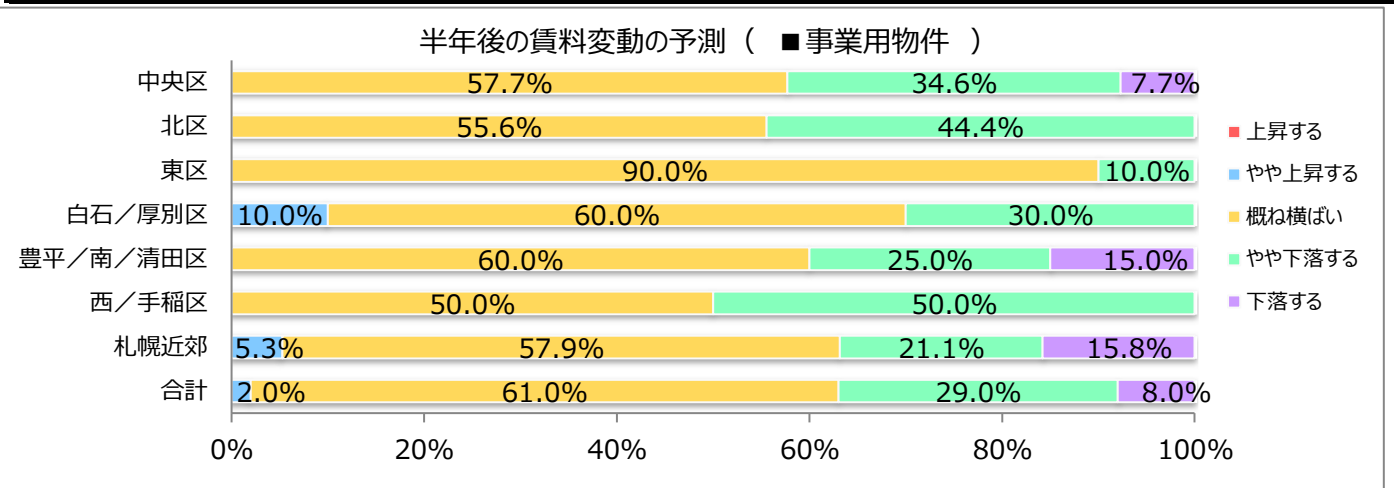
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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	-7.7	1 3.8%	2 7.7%	16 61.5%	6 23.1%	1 3.8%	26 100%	8	34
北区	6.3	0 0.0%	1 12.5%	7 87.5%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	5	13
東区	-7.1	0 0.0%	1 14.3%	5 71.4%	0 0.0%	1 14.3%	7 100%	3	10
白石/厚別区	-5.6	0 0.0%	1 11.1%	6 66.7%	2 22.2%	0 0.0%	9 100%	3	12
豊平/南/清田区	-14.3	0 0.0%	1 4.8%	14 66.7%	5 23.8%	1 4.8%	21 100%	4	25
西/手稲区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100%	6	10
札幌近郊	-18.4	0 0.0%	1 5.3%	13 68.4%	2 10.5%	3 15.8%	19 100%	9	28
合計	-9.6	1 1.1%	7 7.4%	65 69.1%	15 16.0%	6 6.4%	94 100%	38	132



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	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	15 57.7%	9 34.6%	2 7.7%	26 100%	8	34
北区	-22.2	0 0.0%	0 0.0%	5 55.6%	4 44.4%	0 0.0%	9 100%	4	13
東区	-5.0	0 0.0%	0 0.0%	9 90.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100%	3	13
白石/厚別区	-10.0	0 0.0%	1 10.0%	6 60.0%	3 30.0%	0 0.0%	10 100%	2	12
豊平/南/清田区	-27.5	0 0.0%	0 0.0%	12 60.0%	5 25.0%	3 15.0%	20 100%	3	23
西/手稲区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	3 50.0%	3 50.0%	0 0.0%	6 100%	4	10
札幌近郊	-23.7	0 0.0%	1 5.3%	11 57.9%	4 21.1%	3 15.8%	19 100%	9	28
合計	-21.5	0 0.0%	2 2.0%	61 61.0%	29 29.0%	8 8.0%	100 100%	33	133

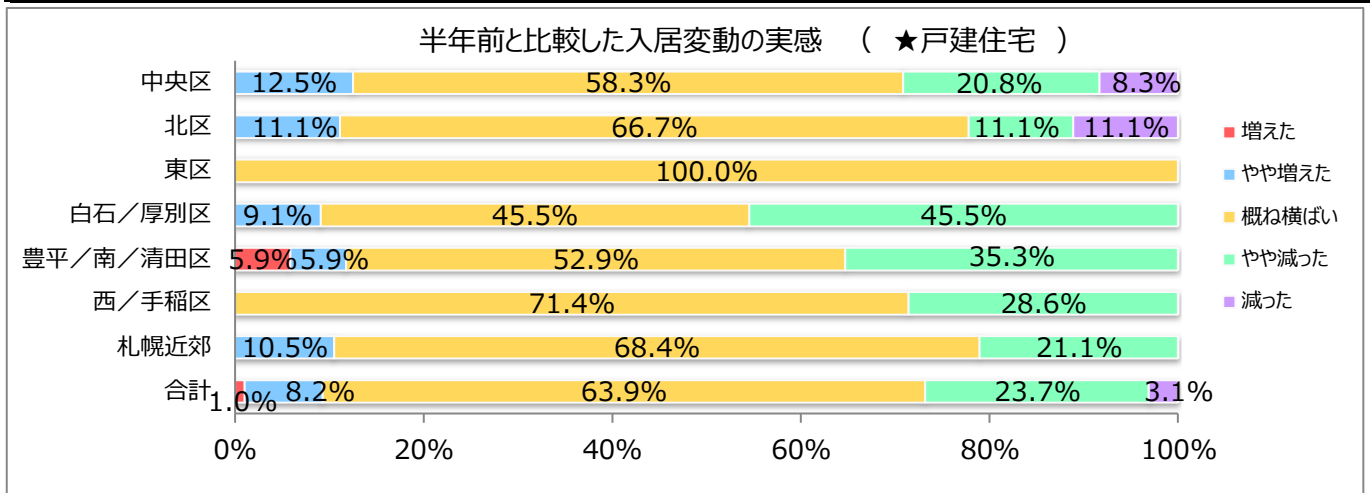


問6.①② 入居率変動 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

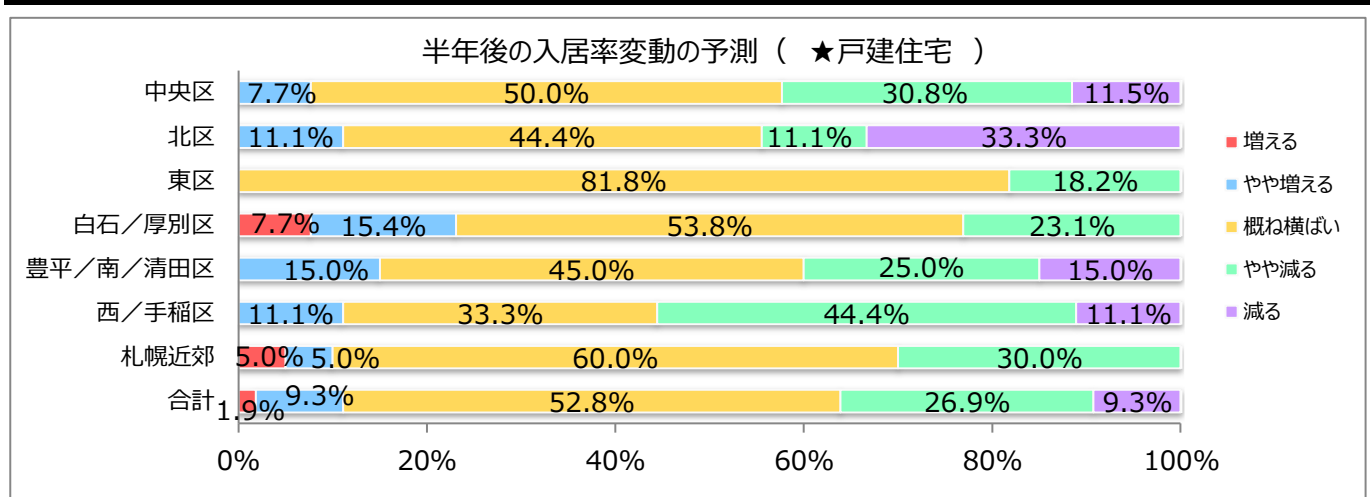
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-12.5	0 0.0%	3 12.5%	14 58.3%	5 20.8%	2 8.3%	24 100%	10	34
北区	-11.1	0 0.0%	1 11.1%	6 66.7%	1 11.1%	1 11.1%	9 100%	3	12
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	2	12
白石/厚別区	-18.2	0 0.0%	1 9.1%	5 45.5%	5 45.5%	0 0.0%	11 100%	3	14
豊平/南/清田区	-8.8	1 5.9%	1 5.9%	9 52.9%	6 35.3%	0 0.0%	17 100%	6	23
西/手稲区	-14.3	0 0.0%	0 0.0%	5 71.4%	2 28.6%	0 0.0%	7 100%	4	11
札幌近郊	-5.3	0 0.0%	2 10.5%	13 68.4%	4 21.1%	0 0.0%	19 100%	7	26
合計	-9.8	1 1.0%	8 8.2%	62 63.9%	23 23.7%	3 3.1%	97 100%	35	132



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)

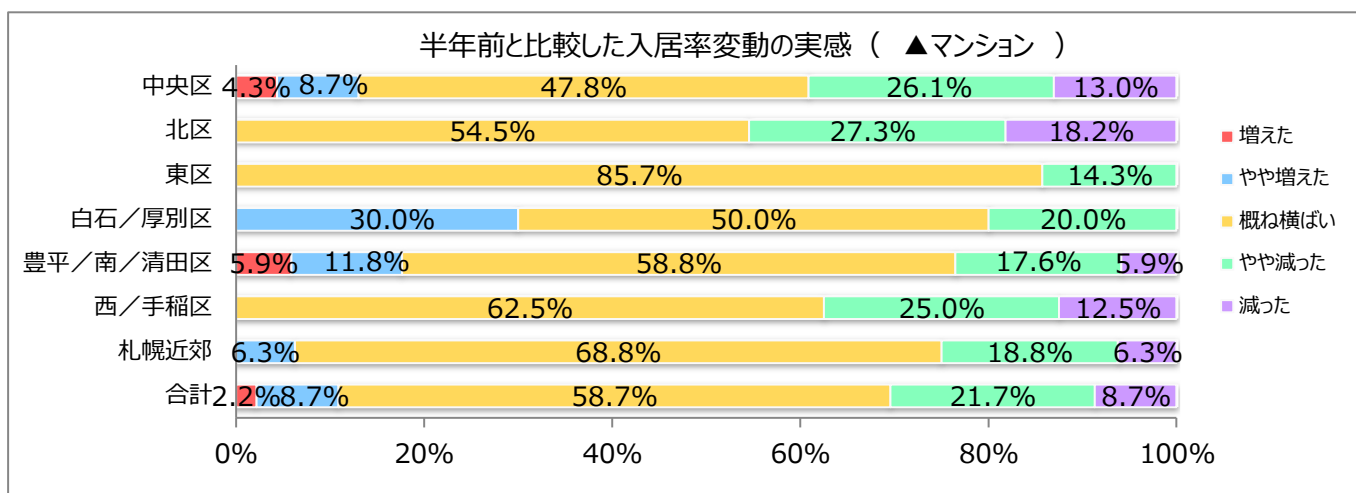
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-23.1	0 0.0%	2 7.7%	13 50.0%	8 30.8%	3 11.5%	26 100%	8	34
北区	-33.3	0 0.0%	1 11.1%	4 44.4%	1 11.1%	3 33.3%	9 100%	3	12
東区	-9.1	0 0.0%	0 0.0%	9 81.8%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	2	13
白石/厚別区	3.8	1 7.7%	2 15.4%	7 53.8%	3 23.1%	0 0.0%	13 100%	1	14
豊平/南/清田区	-20.0	0 0.0%	3 15.0%	9 45.0%	5 25.0%	3 15.0%	20 100%	3	23
西/手稲区	-27.8	0 0.0%	1 11.1%	3 33.3%	4 44.4%	1 11.1%	9 100%	2	11
札幌近郊	-7.5	1 5.0%	1 5.0%	12 60.0%	6 30.0%	0 0.0%	20 100%	7	27
合計	-16.2	2 1.9%	10 9.3%	57 52.8%	29 26.9%	10 9.3%	108 100%	26	134



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

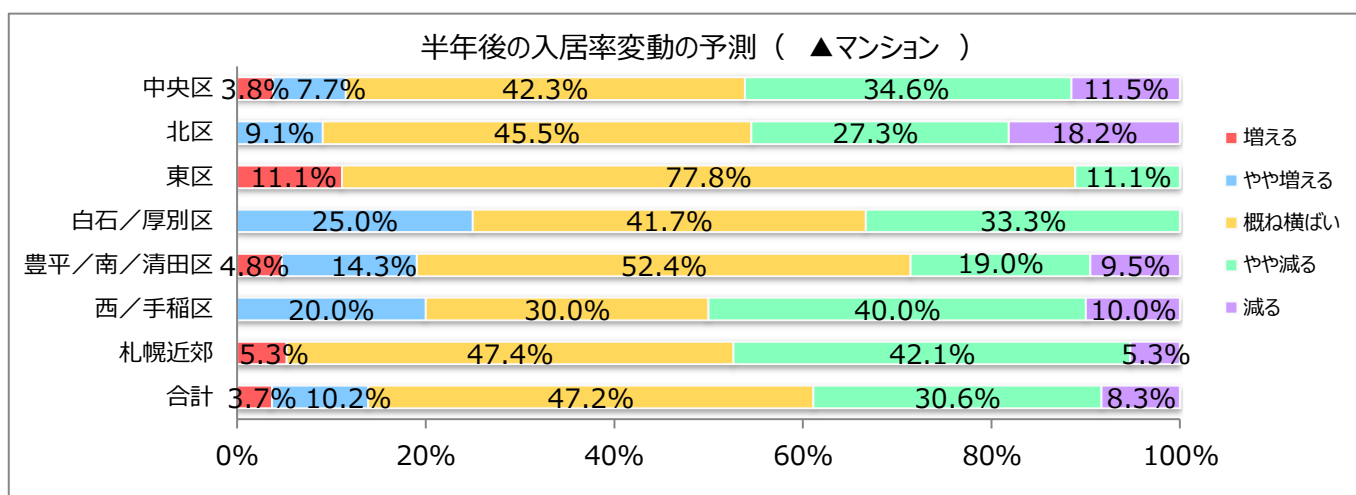
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

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	-17.4	1 4.3%	2 8.7%	11 47.8%	6 26.1%	3 13.0%	23 100%	10	33
北区	-31.8	0 0.0%	0 0.0%	6 54.5%	3 27.3%	2 18.2%	11 100%	2	13
東区	-7.1	0 0.0%	0 0.0%	6 85.7%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	3	10
白石/厚別区	5.0	0 0.0%	3 30.0%	5 50.0%	2 20.0%	0 0.0%	10 100%	2	12
豊平/南/清田区	-2.9	1 5.9%	2 11.8%	10 58.8%	3 17.6%	1 5.9%	17 100%	6	23
西/手稲区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	5 62.5%	2 25.0%	1 12.5%	8 100%	3	11
札幌近郊	-12.5	0 0.0%	1 6.3%	11 68.8%	3 18.8%	1 6.3%	16 100%	8	24
合計	-13.0	2 2.2%	8 8.7%	54 58.7%	20 21.7%	8 8.7%	92 100%	34	126



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)

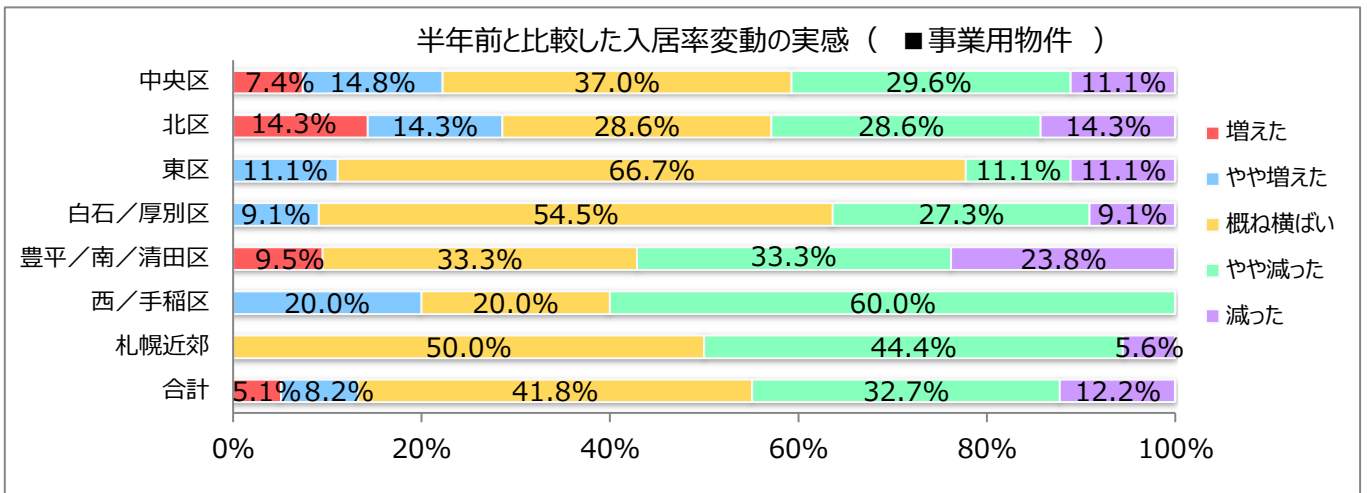
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-21.2	1 3.8%	2 7.7%	11 42.3%	9 34.6%	3 11.5%	26 100%	7	33
北区	-27.3	0 0.0%	1 9.1%	5 45.5%	3 27.3%	2 18.2%	11 100%	2	13
東区	5.6	1 11.1%	0 0.0%	7 77.8%	1 11.1%	0 0.0%	9 100%	2	11
白石/厚別区	-4.2	0 0.0%	3 25.0%	5 41.7%	4 33.3%	0 0.0%	12 100%	0	12
豊平/南/清田区	-7.1	1 4.8%	3 14.3%	11 52.4%	4 19.0%	2 9.5%	21 100%	2	23
西/手稲区	-20.0	0 0.0%	2 20.0%	3 30.0%	4 40.0%	1 10.0%	10 100%	1	11
札幌近郊	-21.1	1 5.3%	0 0.0%	9 47.4%	8 42.1%	1 5.3%	19 100%	7	26
合計	-14.8	4 3.7%	11 10.2%	51 47.2%	33 30.6%	9 8.3%	108 100%	21	129



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

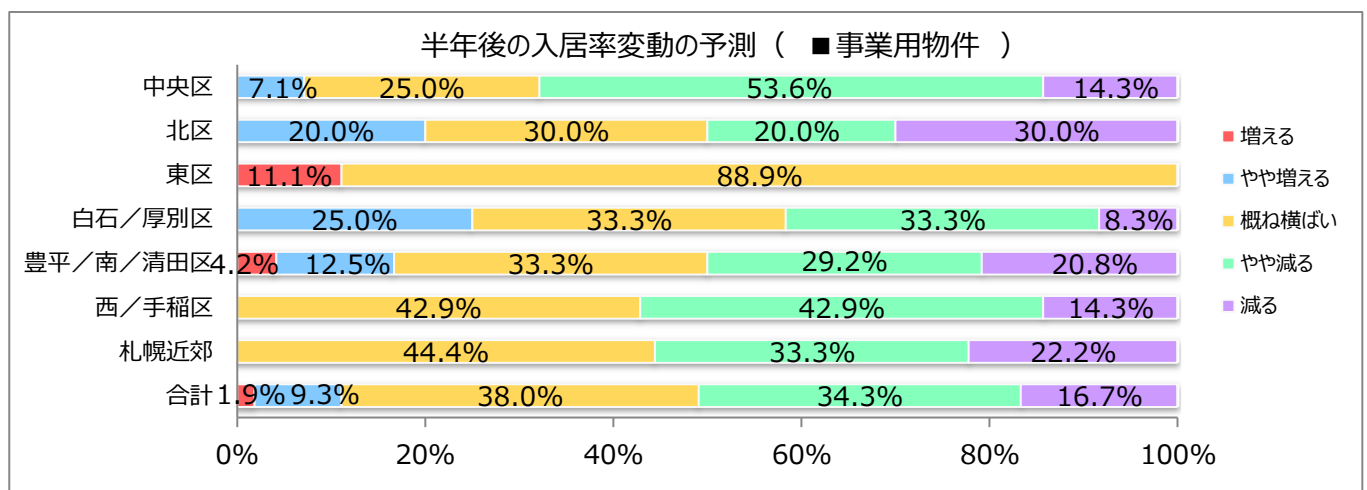
①■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-11.1	2 7.4%	4 14.8%	10 37.0%	8 29.6%	3 11.1%	27 100%	8	35
北区	-7.1	1 14.3%	1 14.3%	2 28.6%	2 28.6%	1 14.3%	7 100%	5	12
東区	-11.1	0 0.0%	1 11.1%	6 66.7%	1 11.1%	1 11.1%	9 100%	3	12
白石/厚別区	-18.2	0 0.0%	1 9.1%	6 54.5%	3 27.3%	1 9.1%	11 100%	2	13
豊平/南/清田区	-31.0	2 9.5%	0 0.0%	7 33.3%	7 33.3%	5 23.8%	21 100%	5	26
西/手稲区	-20.0	0 0.0%	1 20.0%	1 20.0%	3 60.0%	0 0.0%	5 100%	6	11
札幌近郊	-27.8	0 0.0%	0 0.0%	9 50.0%	8 44.4%	1 5.6%	18 100%	10	28
合計	-19.4	5 5.1%	8 8.2%	41 41.8%	32 32.7%	12 12.2%	98 100%	39	137



②■事業用物件 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-37.5	0 0.0%	2 7.1%	7 25.0%	15 53.6%	4 14.3%	28 100%	7	35
北区	-30.0	0 0.0%	2 20.0%	3 30.0%	2 20.0%	3 30.0%	10 100%	3	13
東区	11.1	1 11.1%	0 0.0%	8 88.9%	0 0.0%	0 0.0%	9 100%	3	12
白石/厚別区	-12.5	0 0.0%	3 25.0%	4 33.3%	4 33.3%	1 8.3%	12 100%	1	13
豊平/南/清田区	-25.0	1 4.2%	3 12.5%	8 33.3%	7 29.2%	5 20.8%	24 100%	2	26
西/手稲区	-35.7	0 0.0%	0 0.0%	3 42.9%	3 42.9%	1 14.3%	7 100%	4	11
札幌近郊	-38.9	0 0.0%	0 0.0%	8 44.4%	6 33.3%	4 22.2%	18 100%	10	28
合計	-27.3	2 1.9%	10 9.3%	41 38.0%	37 34.3%	18 16.7%	108 100%	30	138



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

- 事業用物件で、売り急いでいると思われる物件が出てきている
- 新型コロナウイルスの影響は3年程度は続くのではないか
- 札幌市中心部のオフィス・店舗の新規賃料が、出し値は変わらないが決まり値で大分下がっている印象
- 販売価格の高止まり傾向がある
- 4月～6月の売買契約は40%ダウン
- 飲食店舗の空きが増えている
- 物件が無い
- 新型コロナウイルスの影響が2年は続くのではないか
- 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
- 飲食物件（特に路面50坪以上）の賃貸問い合わせ（中央区）が減少
- 今後、住宅ローンを使用しているお客からの具体的な相談が増える見込み
- 不要な買取により価格が上昇傾向にある（物件が少なくなっている）
- 問い合わせ・案内件数が減少
- 取引価格・件数ともに若干ですが減少傾向にあり、この影響は来年末まで続くと思う
- インバウンドが期待出来ない限り中央区中心部の物件所有者が手放す可能性があり、賃料がダウンする可能性も残っている
- 不況に備えて仕入れを減らしている
- 取引価格は横ばい。取引件数は2～3割程度減
- コロナによって商談件数が減っている（東京の顧客が多いため）。コロナよりも土地の高騰、銀行の貸し渋りの方が影響大
- 売買は概ね横ばいだが賃貸件数が減っていくことはある
- 売却予定時期の延期が目立つ
- 賃貸仲介は、5月以外増加（前年より）
- 事業用物件の売買情報が減少
- 新型コロナウイルスの影響は1年は続くと思う
- 不動産流通量が減少している
- 売却予定者に対する積極的な営業の見直しをしている

◎札幌市北区

- 取引価格が1割程度上がっている
- 価格が高止まりしており、物件数も少ない
- 法人需要が減退し、取引件数は激減している
- 2019年と比較して土地・戸建ての仲介件数が増加し、区分の仲介件数が減少した
- 新型コロナウイルスの影響は1～2年程度は続くのではないかと
- 特に変わらず
- 新型コロナウイルスによる影響は不動産売買の方は少なかったと思う
- 新型コロナウイルスの影響は今後3年程度続くのではないかと
- 特に影響なし
- リモートワークが増え、又、在宅時間も増えていることが影響しているのか賃貸から購入への動きが増えている
- 賃貸仲介件数が少ないのは、新型コロナウイルスの影響かどうかは不明である
- 新型コロナウイルスの影響は2年程度続くと見ている。それに伴い事業用地価格は2割程度下がるだろう
- 全国的な顧客のニーズの変化（集合住宅→郊外一戸建）の影響を受けた形となっている
- 賃貸については来店客減少により、古めのリニューアル物件が決まらなかった傾向があると思える（ネット等で来る客は築年数を元に問い合わせがあるので、来店した客を振替えるリニューアル物件は弱かったと思う）
- 売却の依頼が減少している

◎札幌市東区

- 影響なし
- 客と直接会うことができない
- 不明
- 相談件数が減少しているので取引も少ない
- 現状ホテル用地、ホテル等宿泊施設以外に影響は無い。
- 売却の依頼が減少している
- 土地が多く売れている
- 新型コロナウイルスの収束はワクチンの接種状況によると思うが、一般の方が接種できるようになるには一年以上かかると思う。その間エンドユーザーの動きは鈍く価格・物件数ともに上昇するとは思えない
- 今のところまだわからない
- 新型コロナウイルスの影響は1～2年程度は続くのではないか
- 新型コロナウイルスの影響は24か月（2年）程度は続くのではないか
- 新型コロナウイルスの影響は来年も続くと思われる
- オープンハウスの来場者が少ない
- 任意売却が全くない
- 6か月から1年後、全体的に取引件数が減っていく、単価が下がるとされる
- 新築は売れるが中古の動きは悪い
- 人に会うことに警戒している不動産の所有者になかなか会えないので新規の物件収集が進まない
- 案内がキャンセルになる
- 1000万円台の投資物件の問い合わせ、戸建ての賃貸の問い合わせが多い

◎札幌市白石区

- 売主、買主とも面談が非常に少ない
- 取引件数が減少している
- 新型コロナウイルスの影響は2～3年続くのではないか
- 空事業物件の増加がみられる
- 取引件数等減っている状況
- 今後の見通しが見えないので賃貸から購入して月々の支払額をおさえない、又は資産を持っておきたいといったお客様が増えた
- 取引の件数は減少するが需要は根強い
- 事業用の土地・倉庫（飲食店以外）を主に扱っているため影響はほぼありません
- 倉庫・ファミリー向け物件は需要が高まっている一方、飲食店・学習塾・単身向け物件の空室率は高まりつつある

◎札幌市厚別区

- 大きな影響なし

◎札幌市豊平区

- 巣籠もり傾向で売物件が少なく中古物件（マンション・住宅）の価格が上昇傾向になっています
- 飲食店用のテナントの空きが増え続けている
- 影響は出ていない
- 売買（個人）の取引件数が増えた価格に関しては横ばい。
- とにかく不況
- 売りに出る物件が高すぎて購入希望者が二の足を踏むことが増えてきている
- 事業用不動産の取引の買い控えが続く
- 取引数が1年ほど微減すると考えています
- 来場が減少している
- 土地取引価格は依然として高止まり。新型コロナウイルスの影響はない
- 将来予測がたたない
- 変化なし
- 特に変わりなし
- 新型コロナウイルスの影響は1～2年続くと思われる
- 実需向け物件では特に変化なし
- 市外の僻地では売り急ぐ物件もあり、新型コロナウイルスの影響は良くも悪くも2年間は続くと思う

◎札幌市南区

- 一般的に取引価格は横ばいかやや上昇している
- 特に変化はない
- 場所・物件によって足早の物もあるが動かない物の方が多い
- 新型コロナウイルスの影響はあと半年は続くと思う、又、業界もかなり変動するのでは

◎札幌市西区

- 地価上昇が2年前程に比べて1.5～2倍になっている
- 不動産業者との面談の機会が減り、情報交換ができていない。
- 取引価格が2割程度上がり、取引件数は2割程度減っている
- 地価が急速に上昇している
- 取引価格は1割程度上がり、取引件数が2割程度減っている
- 取引数、問い合わせ数に影響が出ている（減っている）
- 実績が少なく不明
- 営業活動が停滞している
- 売り急いでいる物件は見当たらない
- 新型コロナウイルスの影響は年内続きそう
- 新型コロナウイルスの影響は半年程度は続くと思われる
- 取引価格は横ばい。取引件数は2～3割程度減

◎札幌市手稲区

- 影響は特に出していない
- 新型コロナウイルスの影響はあまり感じない。特に土地の売れ行きが良い（価格・件数）ともに
- 戸建・マンションは動きが鈍くなった

◎札幌市清田区

- 取引価格（特に土地が）10%ぐらい上がっていたが、新型コロナウイルスの影響で下がることが予想される。また取引件数は2割程度減っている。
- 計画の一時停止などがあった
- 市場は土地不足のため、仕入れ単価が上昇

◎札幌近郊

- 特別な影響は出ていない。それよりも空地や空家が少なく流通できる物件がない
- 1年間程度、売物件はやや増、買主は減少傾向
- 特別な影響はないと思われる
- 良い方向に影響あり
- 全く影響なし
- 非接触での売却相談が増えていると感じる
- 恵庭市においてはほぼ影響はない
- 千歳では新型コロナウイルスによる取引件数の減少は見られない。しかしながら空港関連企業の方の住宅案件は落ち込むと予想している
- 売物件はやや増、買主は減少傾向
- 新型コロナウイルス関連融資により宅建業者の買取再販が増加し、物件価格は上昇し続けている
- 千歳地区に於いては自衛隊員の購入者が多いが、現状、見学会等への参加人数が極端に少なくなっており、コロナ禍の影響と思われる
- 新型コロナウイルスの影響はそれほど感じていない
- 江別市大麻地区での宅地価格には、特に今のところ変動はない
- 事業用物件の取引価格に影響し地価全体の値下がりが始まると思う
- 取引件数は5割程度減っている
- 北広島市では新型コロナウイルスの影響で法人関係の賃貸が減った
- 千歳・恵庭では取引価格が5割程度上がり、取引件数も減っている
- リモートワークが増えるのであれば、悪い影響ばかりではないと期待している
- 新型コロナウイルスの影響は1年程度は続くのではないかと
- 石狩市、花川、樽川、取引価格UP、取引件数も上がっている。全体的には新型コロナウイルスの影響はそれ程無い
- 影響なし
- 居住用物件に関しては影響はさほど感じない。売出物件が少ないことから取引価格が上昇していると思う
- 影響なし
- 新型コロナウイルスの影響は2年程度は続くと思われる
- 予想不明、価格が下落傾向にある
- 新型コロナウイルスの影響で打ち合わせが長期化している。新規造成地等も無いので取引も減っている

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

◎札幌市中央区

- 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
- 収益物件は変わらず低利回りで物件数が少ない
- 不動産の動きは活発化が期待されるが2年後には下落予想であり、売却者は年内10月までが多くなると思慮する
- 収益物件は1億～3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。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
- 消去法的に賃貸マンションへの需要が強くなっている
- 戸建メーカーからの土地の引き合いが多い
- 収益物件に対しての融資に関して、金融機関の対応がより厳しくなっている
- 住宅用地の需要が意外と多いと感じる
- 物件登録件数が新型コロナウイルスの感染拡大の影響で例年よりかなり少なく、その分販売価格が高止まり傾向になっている感じがする
- 1億円以上の価格の取引が30%ダウン
- 土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引き合いが活発。中古マンションにおいても同様に再販業者からの引き合いが活発。いずれも物件が少ない状態。
- 収益物件（レジデンス）は変わらず引き合いがある
- ビルドスクラップが崩壊し従来の市場が変容する
- 売却相談が増えた
- 中古マンションの価格が上昇傾向
- 中古リフォームマンション及び戸建ての需要は変わらず多くあると思いますが、価格的には頭打ちの状況が数年続くと思う
- 収益物件で8%以上の利回り物件には買主は興味を示す
- 今後、不況になるので不動産が売りに出るから状況をしっかり確認したい
- 収益マンション、アパートを求めている方が多いが、銀行が難色を示している
- 土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引き合いが活発。中古マンションにおいても同様に再販業者からの引き合いが活発。いずれも物件が少ない状態
- 特に木造3000万円台の引き合いが多い
- 注文住宅の需要が強いと思われる
- 閑静な住宅街が特に人気で値も下がらない
- 首都圏の大型案件のお客様に対して新型コロナウイルスの感染拡大の影響で折衝を控えざるを得ない
- 賃貸仲介は、画像・動画を見ての契約が5%～15%増えた（月によって差がある）
- これまで来なかった大手不動産会社やビルダーからの問い合わせが増えた
- 中古住宅の査定基準・耐用年数に対する認識にばらつきが大きい
- 建売業者の土地仕込みが積極的な印象
- 収益不動産の引き合いも強いが金融機関の融資が消極的
- マンションに限り右肩上がりの傾向は無くなった

◎札幌市北区

- 住宅地では市場在庫が少なく価格は上昇傾向にある。このあたりで頭打ちを感じる
- 需要減退にもかかわらず、収益物件の利回りは相変わらず低いままである
- 緊急事態宣言による2020年前半の市況不透明感によりエンドの媒介査定依頼が減少した
- 土地・戸建・マンションについては再販業者からの引き合いが活発。いずれも物件が少ない状態
- 土地も中古住宅も物件が減ってきている
- リフォーム済マンション物件の問い合わせが多いが、仕入れについては競合が激しく高値の仕入れになりつつある
- リノベーションの問い合わせが増えている
- 土地価格も高騰が続いており、いずれ在庫倒れが発生するのではないかと
- 市況ニーズの変化により土地・戸建仲介の件数が増加した（購入意欲が増加した2020年後半）。反動増なのか需要の先食いなのかは不明

◎札幌市東区

- 地下鉄駅近くなど交通便の良い場所の需要が集中していて客側も業者側も物件が少なく探している
- 住宅用地、戸建ての価格がバブル以降過去最高
- 収益物件の利回りが低いまま
- 収益物件の問い合わせはあるが物件が少ない
- 収益物件は1億～3億円くらい、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。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
- 収益物件は5千万円～2億円くらい利回り10%以上を求める顧客が相変わらず多い
- いずれも物件が少ない状態
- 土地売買は好調

◎札幌市白石区

- 収益物件（1億円以下）を求める顧客が多い
- あまり変化がない
- 収益物件を探している顧客はいるが、コロナ禍で更に価格が下がる物件が出てくるのでは・・・と動きが鈍い
- リフォーム済住宅が高い
- 土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引き合いが活発。中古マンションにおいても同様に再販業者からの引き合いが活発。いずれも物件が少ない状態
- リフォーム住宅の今後（10年先）購入住宅がどのようになるのか不安（老朽化等）

◎札幌市厚別区

◎札幌市豊平区

- 中古物件の問い合わせが多い
- 戸建ての新築需要は変わらず、土地の購入希望者も多いが物件が少ない状態が続いている
- マンション用地が少ない
- 収益物件の全体数が少なく、高くても成約となる
- 売側も買側も時間をかけるので、タイミングがわからない状況がしばらく続く
- 事業用地に関して買主希望価格と売主売却希望価格にまだまだ乖離が見られる
- 建売の新規参入が増えていると思う
- 土地取引価格は依然として高止まり。新型コロナウイルスの影響はない
- 顧客の動きが少ない
- 収益物件の購入希望が多いが、融資が厳しいため成約になかなか至らない
- 個人で購入するお客様が増えた
- 2000万円以下の土地の成約が異常に早い
- 土地価格は高止まり感がある
- 収益物件は価格がまだ強気

◎札幌市南区

- 土地を最小に分割し割高にして売買しているのが目立ちます。街自体を刻んでいるような感じで圧迫感がある
- ユーザーが物件に求める要求が高く、なかなかはまらない
- 住宅用地、区分所有の実需が多い
- 土地相場が駅から〇分で〇万円ではなく、土地価格1500万以下だから安いといった様な感じで面積の大小により相場が乱高下している
- 物件自体が少ない
- 投資物件の利回りが下がり気味
- 銀行融資基準の見直しやリーマンショック級の事件が相場下落につながると思う。1年～2年後？
- 良い物件は高くてもすぐに決まる

◎札幌市西区

- 建売住宅の問い合わせが多く、売り出しから成約までの期間が短い
- 仲介物件をレインズ登録するとすぐ買い取り業者から引き合いがくる
- 土地に関しては物件が少ない状況が続いている
- 全体的に取り扱い物件が減少している
- 不動産取引の態様が変化していると思う
- 地下鉄徒歩圏内の土地は相場より1～2割高くても成約になっている
- 収益物件が減少していることから利回り10%以下でも引き合い等は増えている
- 土地に関しては非常に公開物件が減少している事から建売業者・建築会社等の営業が強く、個人・一般の消費者まで情報が回らず苦慮していると思われる

◎札幌市手稲区

- 中古住宅の売却や問い合わせが依然多い
- 戸建・マンションの問い合わせが減少した
- 土地の売れ方が異常。広告出したその日に多数の申し込みが入る。価格も高く売れる
- 2500万円以上の物件（戸建・マンション・土地）は問い合わせが来ない

◎札幌市清田区

- 土地は売り出しが少ないが需要が高いため、かなり高額でも決まってしまうのが現状。そのため相場が変わっている
- 一般に出回らない状況での不動産取引が増加している
- 土地が無い

◎札幌近郊

- 市場の物件（土地・建物）が減少しており、価格が高くなってきている
- 土地に関しては物件が少なく札幌圏からの引き合いが活発
- 千歳・恵庭での土地不足問題
- 零細仲介業者の情報量の減少による廃業が多発している
- 建売業者による土地購入意欲が強い
- コロナ禍の前は札幌圏のホテル不足でホテル用地あるいは民泊等の施設を探してる方がいたが、現在は観光事業の先行き不透明で控えているようだ
- 土地に関してハウスメーカーからの問い合わせが活発になってきた
- 土地に関しては物件が少なく建築業者からの引き合いが活発
- 1年くらい前から予定して建てた建売住宅が完売した
- 江別地区（大麻・野幌）で宅地価格が上昇していたが、札幌の地価が下がらなければ高値安定となると思う
- テナント仲介がますます難しくなった
- 新築と古家で家賃の二極化が進んでいるように感じる。生活格差を感じる。
- 新規造成地含め建築条件付き宅地が多く、フリーの売地が殆ど無い状態
- 他の業務から不動産事業に参入した方が複数いる
- 土地に関しては、物件が少なく価格の上昇傾向が続いている
- リフォームの問い合わせが多くなっている
- リフォーム済住宅が高値でも軒並み売れている一方、リフォームが必要な物件は動きが悪い
- 札幌市内の地価が上昇したが、それにつられて近郊の地価の上昇が著しい
- 過去2～3年土地価格の下落と銀行金利の低水準により少し住宅需要が活発になり、その後コロナ禍に見舞われ、先行不透明となっている
- 中古住宅の引き合いが活発
- 土地価格が上昇している
- 千歳空港の減便などで経済が冷えている
- 土地の価格上昇により仕入れができない状況
- 家賃相場が低くなっているので、事業用物件の捌きに時間が掛かっている
- フリーの土地を購入したくても、高騰していて出来ない状態
- SNSを活用した不動産事業が増加すると思われる
- 首都圏での土地不足の為、石狩市での土地需要が多くなっている模様
- マンションの問い合わせが少なく、土地・戸建ての需要が高まっている
- 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

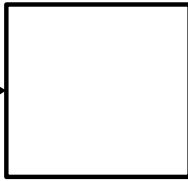
$$D I = \{(a \times 2) + (b \times 1) + (d \times -1) + (e \times -2)\} \div 2 \div (a + b + c + d + e) \times 100$$

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、2020年11月1日時点となります。

問1. 貴社で取扱件数が最も多いエリアはどちらですか？

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



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

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

- 1. 土地 2. 戸建住宅 3. マンション 4. 事業用物件

問3. 【地価】

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

- | | |
|-----------|-----------|
| ●商業地 | ★住宅地 |
| 1. 上昇した | 1. 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 |
| 4. やや下落した | 4. やや下落した |
| 5. 下落した | 5. 下落した |
| 6. わからない | 6. わからない |

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 | ★住宅地 |
| 1. 上昇する | 1. 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 |
| 4. やや下落する | 4. やや下落する |
| 5. 下落する | 5. 下落する |
| 6. わからない | 6. わからない |

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と。

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

(例) ①リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い。

②収益物件は1億~3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。

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

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

.

.

.

以上で、質問は終了です。ご協力いただき、ありがとうございました。

[発行者]

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

会長 伊藤 一三

〒060-0001

札幌市中央区北1条西17丁目1番地 北海道不動産会館

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

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

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

本部長 横山 鷹史

〒064-0804

札幌市中央区南4条西6丁目11番地2 全日ビル2階

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

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

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

会長 増村 哲史

〒060-0001

札幌市中央区北1条西3丁目3番地 STV時計台通ビル1階

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

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

※ 無断複製転載を禁じます。