

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10回

令和3年10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9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	25
4. アンケート調査票	29

## [ 1 ] アンケート調査の概要

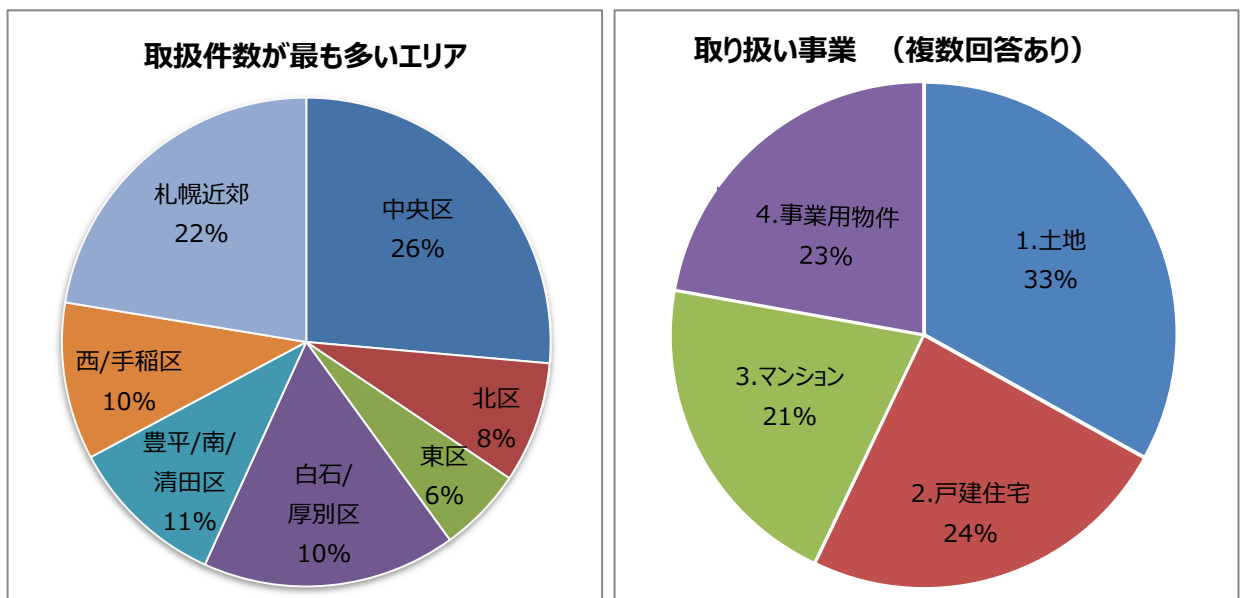
### 1. アンケート調査の概要

本調査は、(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部と(公社)北海道不動産鑑定士協会が共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、2020年11月1日時点から2021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2021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「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 : 2021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）
- 発送数 : 2,572
- 回答数 : 128 （回収率5.0%）
- 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。

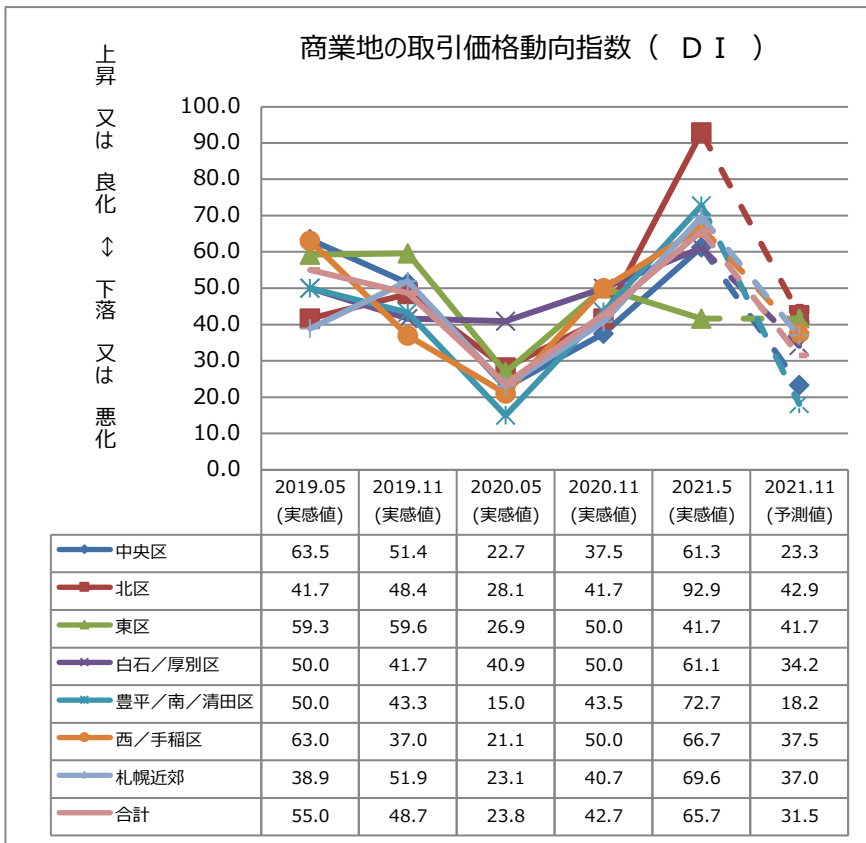
### 2. 回答者の属性等



[ 2 ] 第9回からのD I 推移

【土地取引価格】

①商業地の取引価格



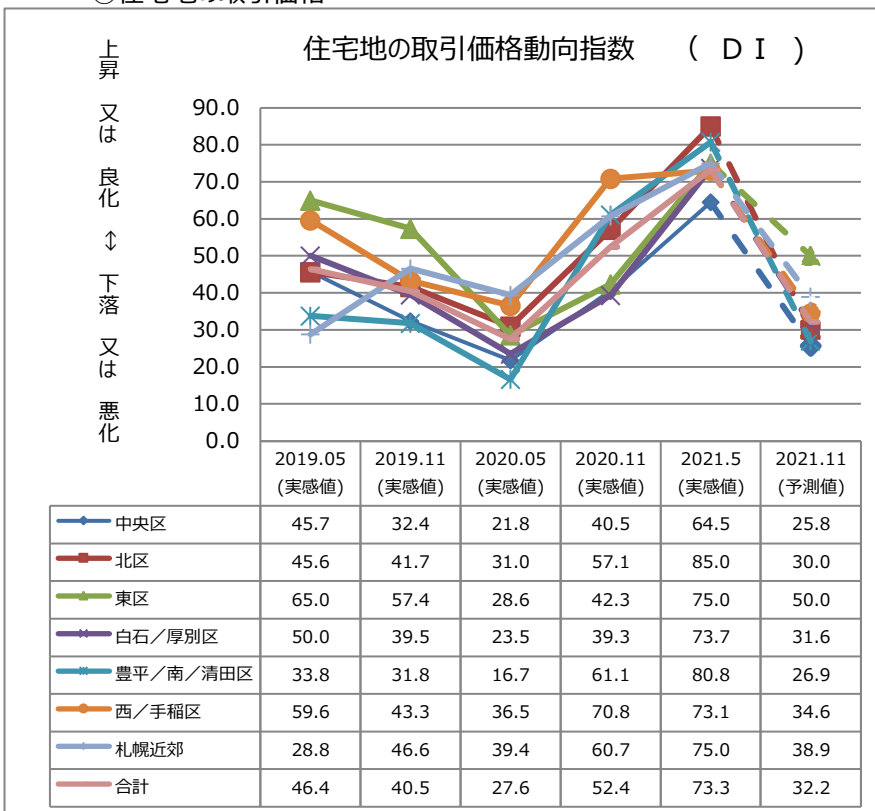
(商業地の取引価格変動)

実感としては、全ての地区で商業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「北区」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「東区」であった。

なお、前回は『2021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」・「西/手稲区」で商業地の取引価格は横ばい、その他の地区で商業地の取引価格は上昇するとの結果が得られていたが、2021年5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、全ての地区で商業地の取引価格は上昇するとの結果が得られた。最もD I 値がプラスとなった（上昇するとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

②住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

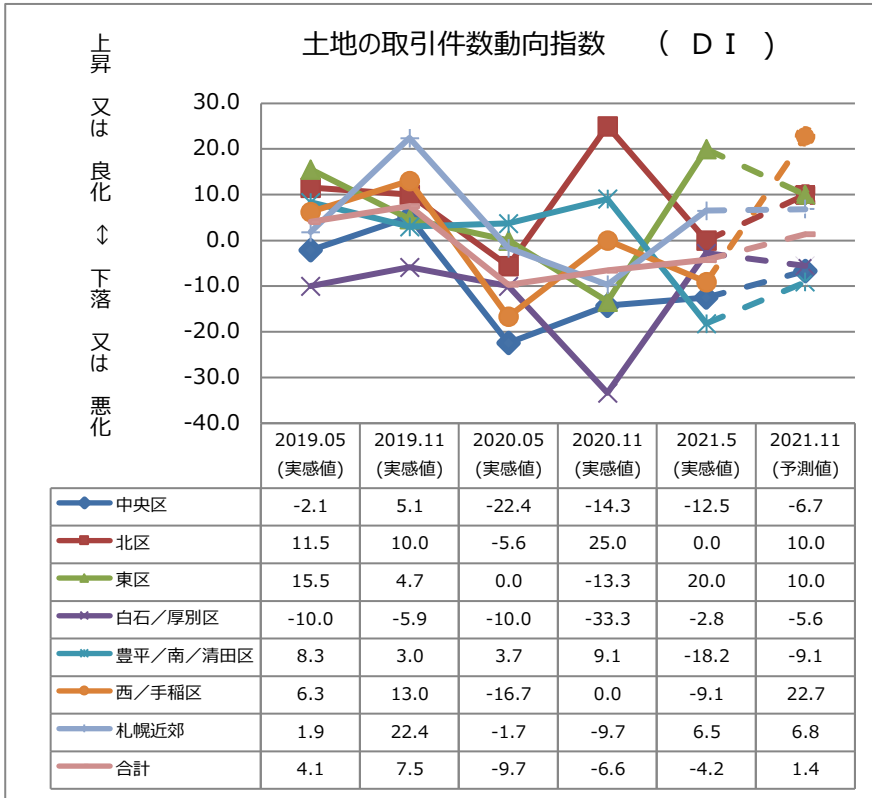
実感としては、全ての地区で住宅地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「北区」で、逆に、最もD I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「中央区」であった。

なお、前回は『2021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」で住宅地の取引価格は下落、その他の地区で住宅地の取引価格は上昇するとの結果が得られていたが、2021年5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、全ての地区で住宅地の取引価格は上昇するとの結果が得られた。最もD I 値がプラスとなった（上昇するとの回答が多かった）地区は「東区」であった。

## 【取引件数の動向】

### ①土地の取引件数



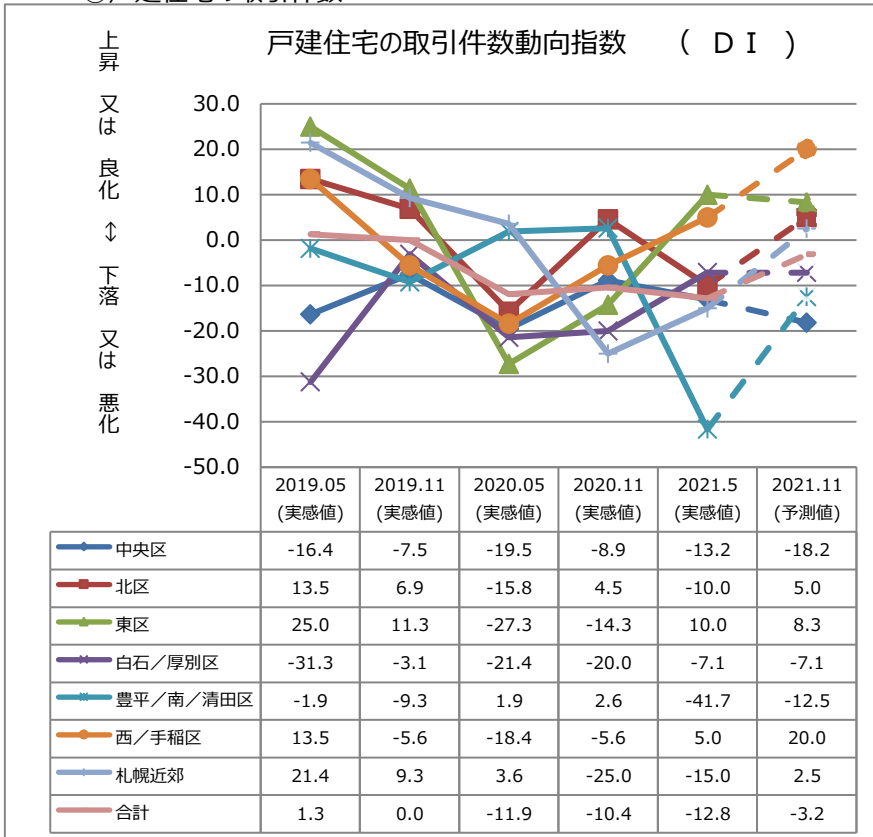
### (土地の取引件数変動)

実感としては、「東区」・「札幌近郊」で土地の取引件数は増加し、「北区」は横ばい、その他の地区で土地の取引件数は減少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（増加しているとの回答が多かった）地区は「東区」で、逆に、最もD I 値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2021年5月時点における不動産市場に関する予測』では「北区」・「東区」・「白石/厚別区」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ていたが、2021年5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」・「豊平/南/清田区」で土地の取引件数は減少し、その他の地区で土地の取引件数は増加するとの結果が得られた。最もD I 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D I 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「豊平/南/清田区」であった。

### ②戸建住宅の取引件数



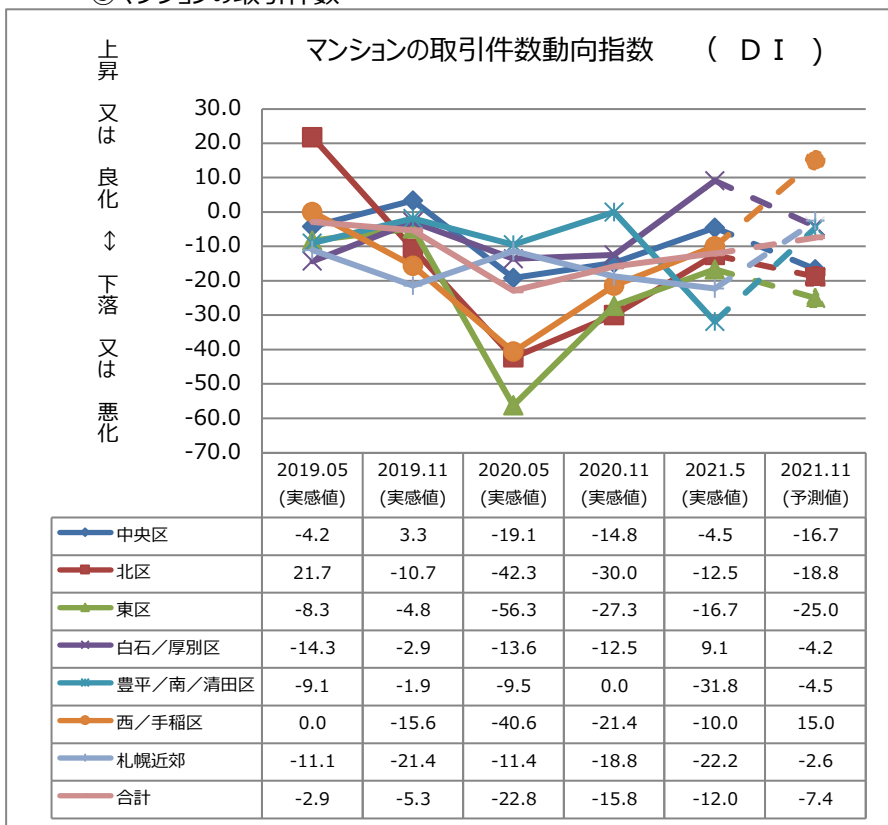
### (戸建住宅の取引件数変動)

実感としては、「東区」・「西/手稲区」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（増加しているとの回答が多かった）地区は「東区」で、逆に、最もD I 値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2021年5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ていたが、2021年5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」・「豊平/南/清田区」で戸建住宅の取引件数は減少し、その他の地区で戸建住宅の取引件数は増加するとの結果が得られた。最もD I 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D I 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「中央区」であった。

### ③マンションの取引件数



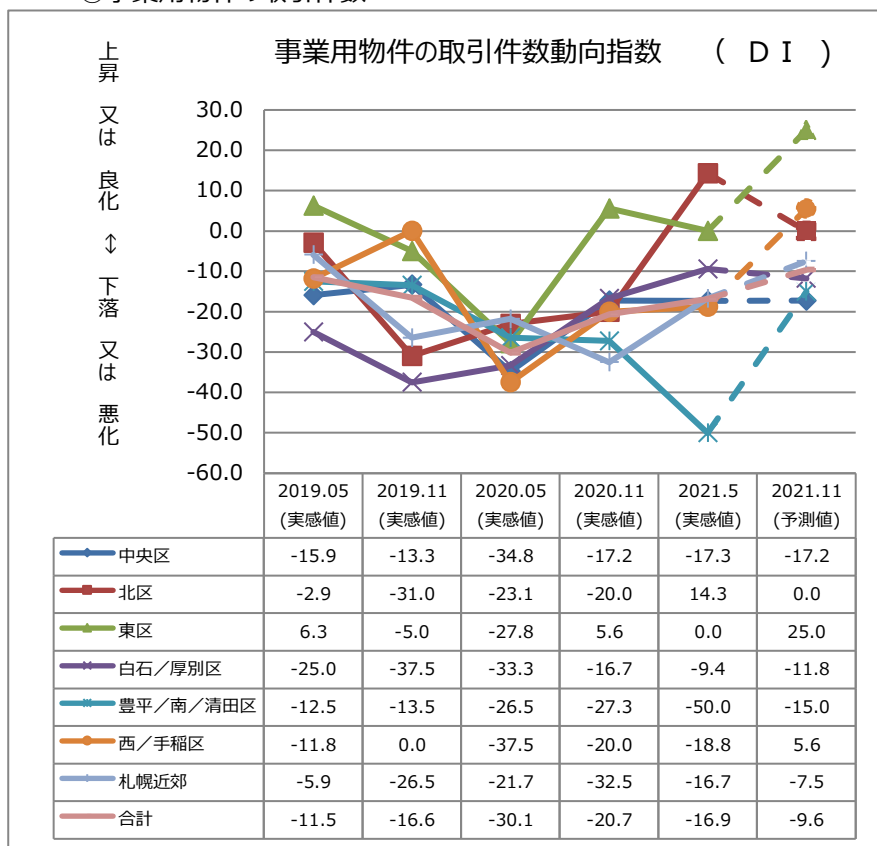
### (マンションの取引件数変動)

実感としては、「白石/厚別区」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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回は『2021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」・「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ていたが、2021年5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」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た。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「東区」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)

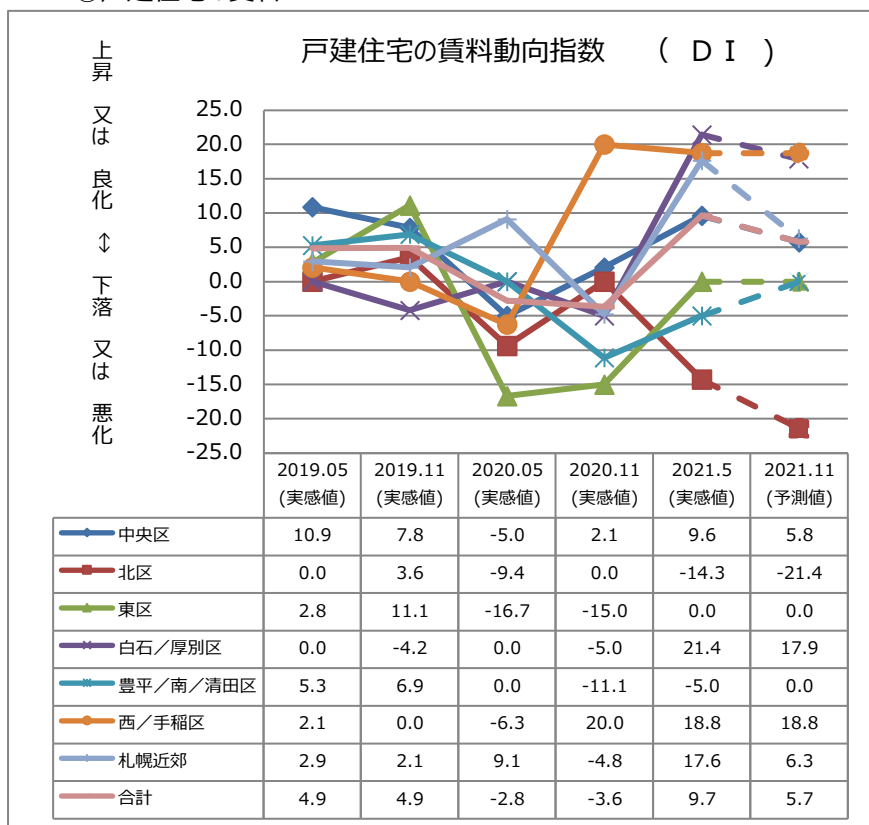
実感としては、「北区」で事業用物件の取引件数は増加し、「東区」は横ばい、その他の地区で事業用物件の取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回は『2021年5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ていたが、2021年5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」・「西/手稲区」で事業用物件の取引件数は増加し、「北区」は横ばい、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、「東区」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「中央区」であった。

## 【賃料の動向】

### ①戸建住宅の賃料



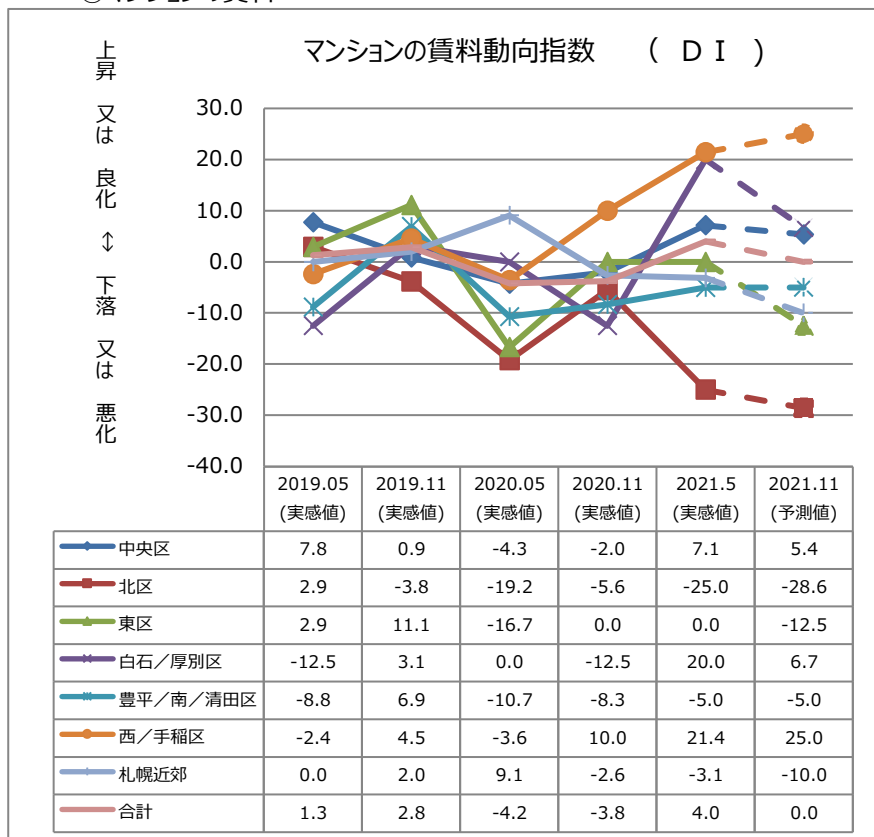
### (戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「北区」・「豊平/南/清田区」で戸建住宅の賃料は下落、「東区」は横ばい、その他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。最もDI値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「白石/厚別区」で、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「北区」であった。

なお、前回行われた『2021年5月時点における不動産市場に関する予測』では「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ていたが、2021年5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」で戸建住宅の賃料は下落し、「東区」・「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区で戸建住宅の賃料は上昇するとの結果が得られた。最もDI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、「西/手稲区」であった。

### ②マンションの賃料



### (マンションの賃料変動)

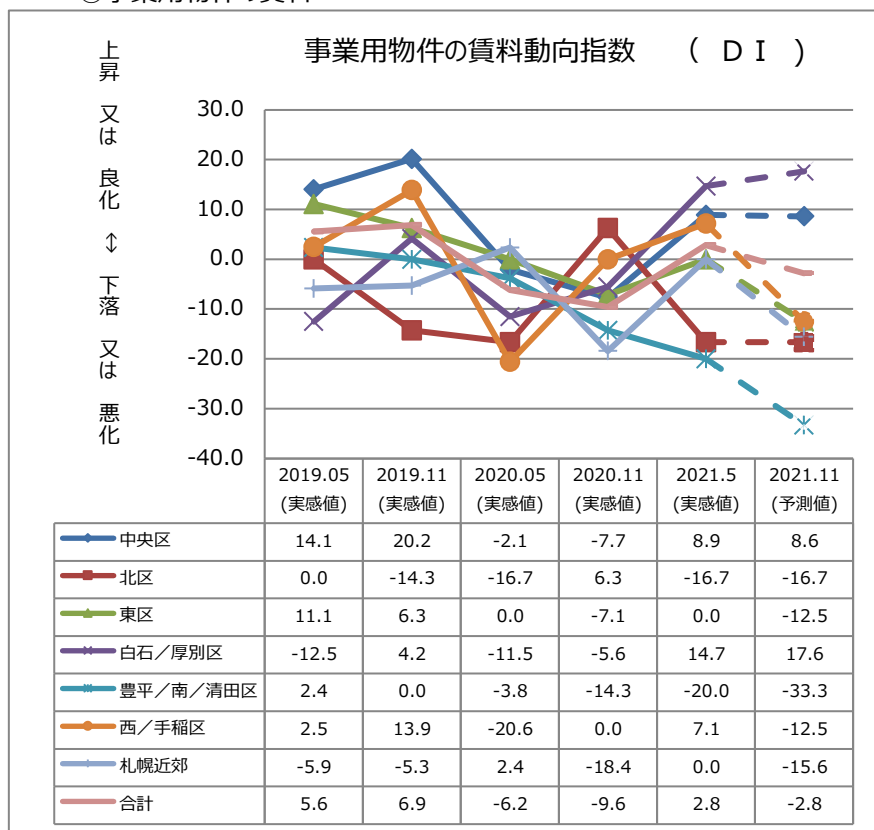
実感としては、「中央区」・「白石/厚別区」・「西/手稲区」でマンションの賃料は上昇し、「東区」は横ばい、その他の地区でマンションの賃料は下落しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「西/手稲区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった（下落しているとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

なお、前回行われた『2021年5月時点における不動産市場に関する予測』では「西/手稲区」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、2021年5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」・「西/手稲区」でマンションの賃料は上昇し、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値がプラスとなった（上昇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（下落するとの回答が多かった）地区は「北区」であった。



### ③事業用物件の賃料



### (事業用物件の賃料変動)

実感としては、「北区」・「豊平／南／清田区」で事業用物件の賃料は下落し、「東区」・「札幌近郊」は横ばい、その他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。最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「白石／厚別区」で、逆に、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「豊平／南／清田区」であった。

なお、前回は『2021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、2021年5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」で事業用物件の賃料は上昇し、その他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 値がプラスとなった（上昇するとの回答が多かった）地区は、「白石／厚別区」であった。逆に、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。

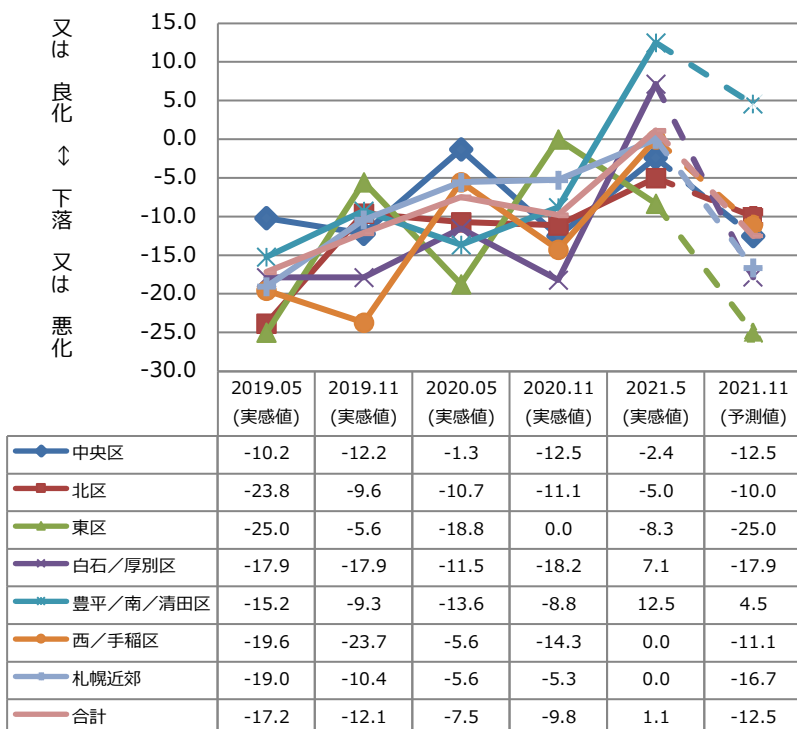


## 【入居の動向】

### ①戸建住宅の入居率

上昇  
又は  
良化  
↓  
下落  
又は  
悪化

戸建住宅の入居率動向指数 (DI)



### (戸建住宅の入居率変動)

実感としては、「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」で戸建住宅の入居率は増加（空室率は減少）し、「西/手稲区」・「札幌近郊」は横ばい、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値がプラスとなった（入居率が増加しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」で、逆に、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「東区」であった。

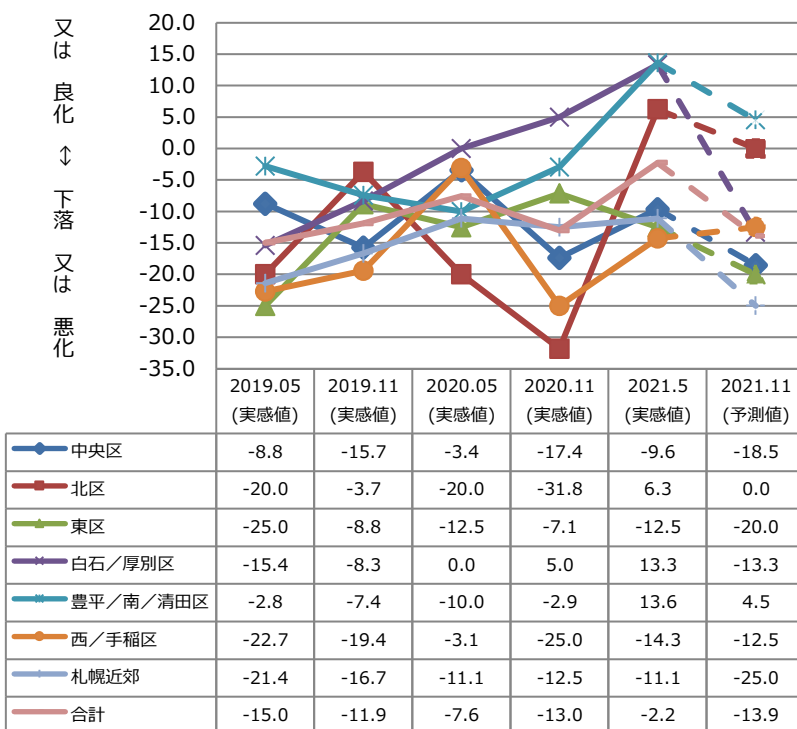
なお、前に行われた『2021年5月時点における不動産市場に関する予測』では「白石/厚別区」で戸建住宅の入居率は増加（空室率は減少）し、その他の地区で戸建住宅の入居率は減少（空室率は増加）するとの結果が得られていたが、2021年5月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

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「東区」であった。

### ②マンションの入居率

上昇  
又は  
良化  
↓  
下落  
又は  
悪化

マンションの入居率動向指数 (DI)



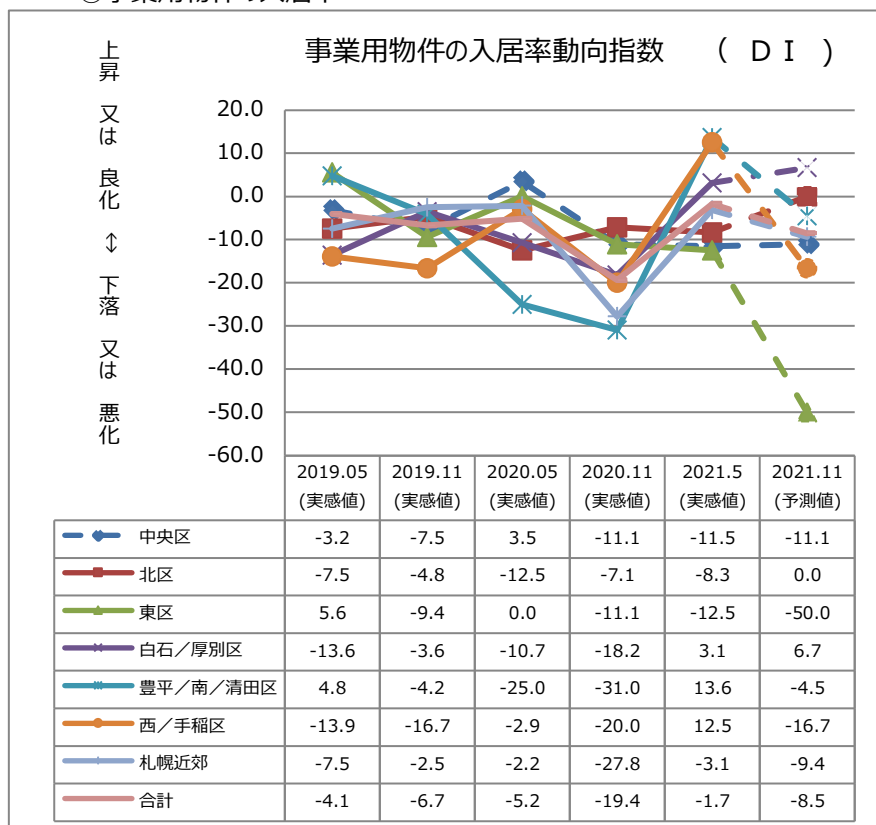
### (マンションの入居率変動)

実感としては、「北区」・「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」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値がプラスとなった（入居率が増加しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」で、逆に、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「西/手稲区」であった。

なお、前に行われた『2021年5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ていたが、2021年5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」でマンションの入居率は増加（空室率は減少）し、「北区」は横ばい、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「札幌近郊」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、「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」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）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（入居率が増加しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」で、逆に、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「東区」であった。

なお、前回は『2021年5月時点における不動産市場に関する予測』では「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（空室率の増加）するとの結果が得られていたが、2021年5月時点の実感値では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」で事業用物件の入居率は増加（空室率は減少）し、「北区」は横ばい、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「東区」であった。

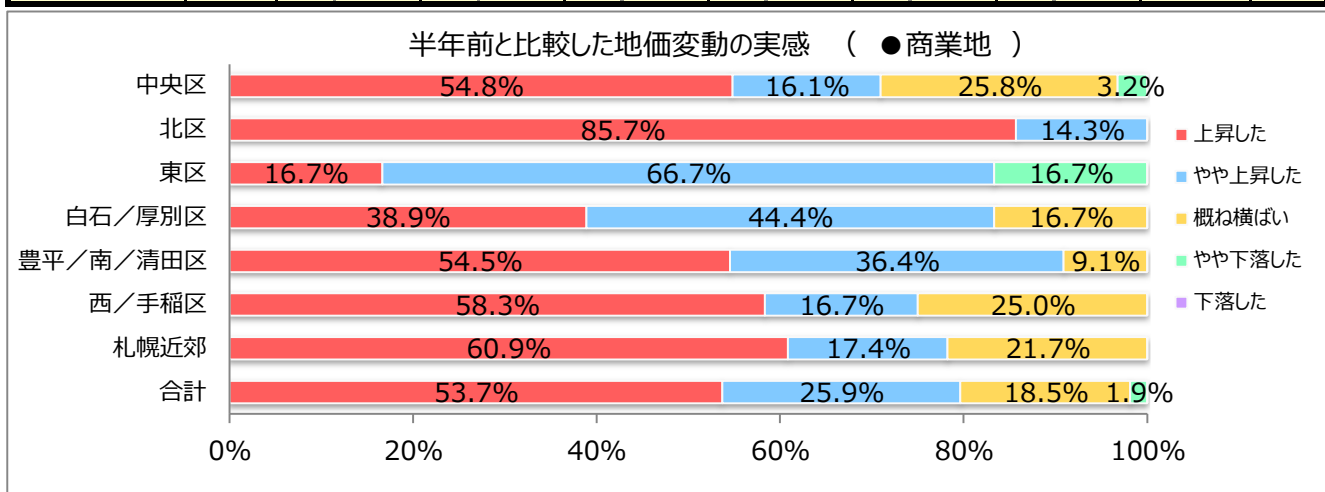
[ 3 ] 設問ごとの回答内訳

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

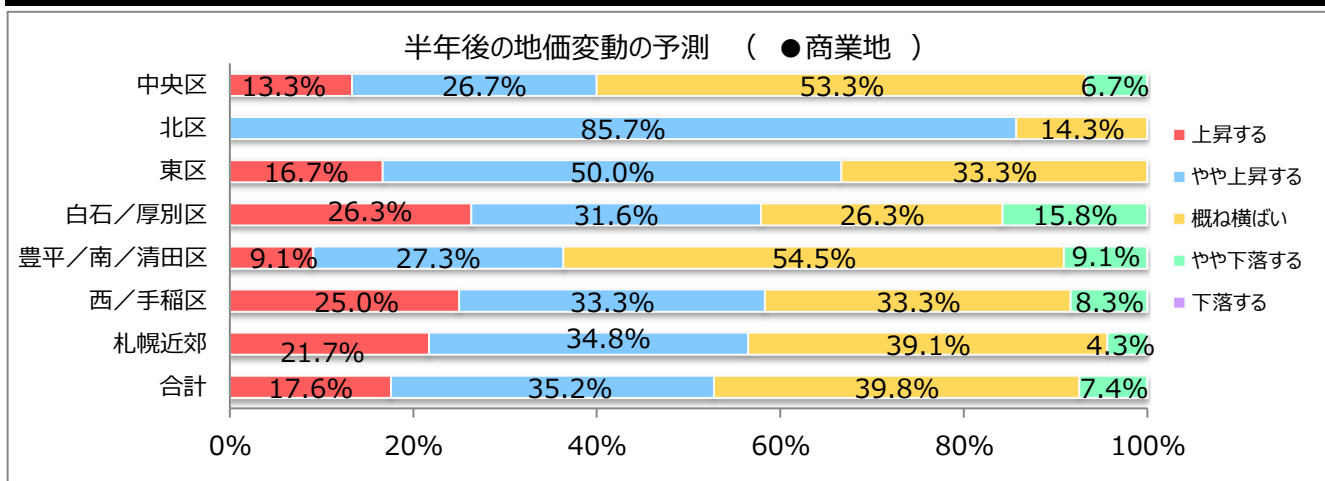
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

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	61.3	17 54.8%	5 16.1%	8 25.8%	1 3.2%	0 0.0%	31 100%	1	32
北区	92.9	6 85.7%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	1	8
東区	41.7	1 16.7%	4 66.7%	0 0.0%	1 16.7%	0 0.0%	6 100%	0	6
白石/厚別区	61.1	7 38.9%	8 44.4%	3 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	18 100%	2	20
豊平/南/清田区	72.7	6 54.5%	4 36.4%	1 9.1%	0 0.0%	0 0.0%	11 100%	1	12
西/手稲区	66.7	7 58.3%	2 16.7%	3 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100%	0	12
札幌近郊	69.6	14 60.9%	4 17.4%	5 21.7%	0 0.0%	0 0.0%	23 100%	2	25
合計	65.7	58 53.7%	28 25.9%	20 18.5%	2 1.9%	0 0.0%	108 100%	7	115



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

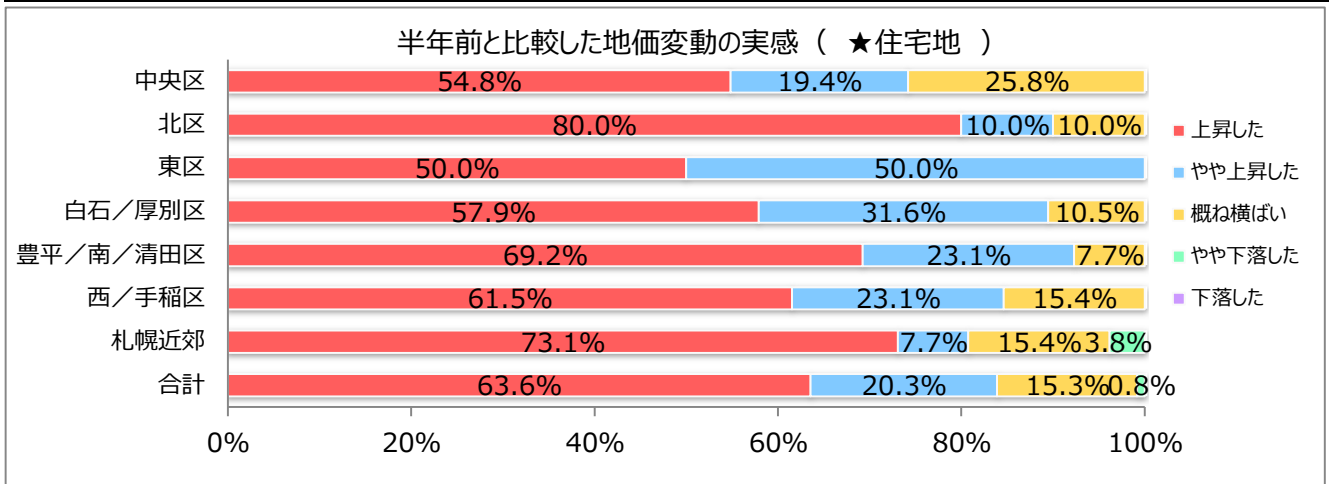
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	23.3	4 13.3%	8 26.7%	16 53.3%	2 6.7%	0 0.0%	30 100%	1	31
北区	42.9	0 0.0%	6 85.7%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	1	8
東区	41.7	1 16.7%	3 50.0%	2 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	0	6
白石/厚別区	34.2	5 26.3%	6 31.6%	5 26.3%	3 15.8%	0 0.0%	19 100%	2	21
豊平/南/清田区	18.2	1 9.1%	3 27.3%	6 54.5%	1 9.1%	0 0.0%	11 100%	1	12
西/手稲区	37.5	3 25.0%	4 33.3%	4 33.3%	1 8.3%	0 0.0%	12 100%	0	12
札幌近郊	37.0	5 21.7%	8 34.8%	9 39.1%	1 4.3%	0 0.0%	23 100%	2	25
合計	31.5	19 17.6%	38 35.2%	43 39.8%	8 7.4%	0 0.0%	108 100%	7	115



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

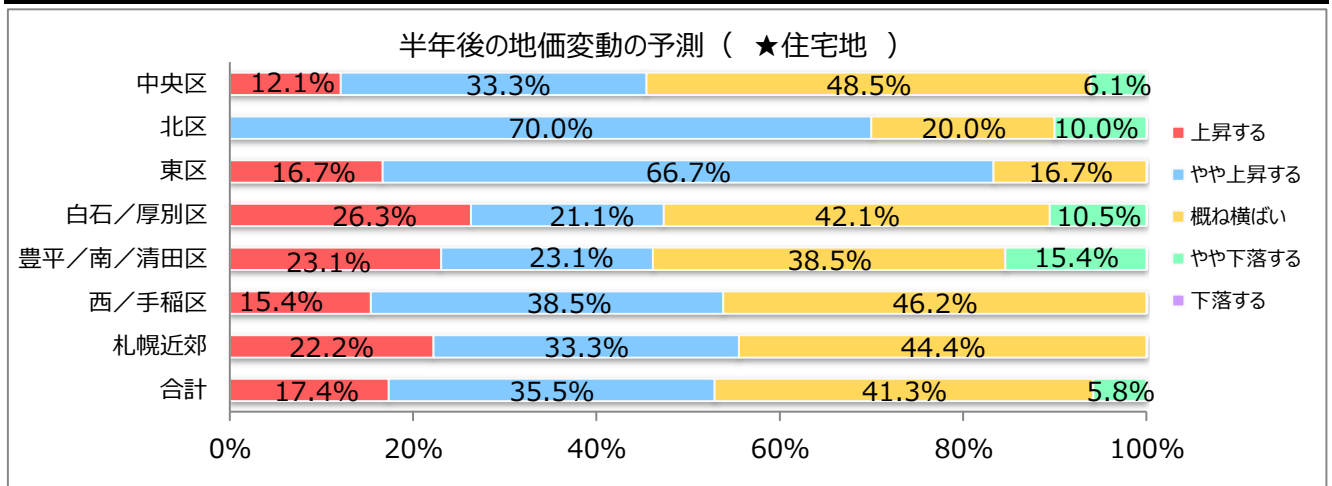
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

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	64.5	17 54.8%	6 19.4%	8 25.8%	0 0.0%	0 0.0%	31 100%	0	31
北区	85.0	8 80.0%	1 10.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	0	10
東区	75.0	3 50.0%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	0	6
白石/厚別区	73.7	11 57.9%	6 31.6%	2 10.5%	0 0.0%	0 0.0%	19 100%	2	21
豊平/南/清田区	80.8	9 69.2%	3 23.1%	1 7.7%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	0	13
西/手稲区	73.1	8 61.5%	3 23.1%	2 15.4%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	0	13
札幌近郊	75.0	19 73.1%	2 7.7%	4 15.4%	1 3.8%	0 0.0%	26 100%	1	27
合計	73.3	75 63.6%	24 20.3%	18 15.3%	1 0.8%	0 0.0%	118 100%	3	121



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	25.8	4 12.1%	11 33.3%	16 48.5%	2 6.1%	0 0.0%	33 100%	0	33
北区	30.0	0 0.0%	7 70.0%	2 20.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100%	0	10
東区	50.0	1 16.7%	4 66.7%	1 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	0	6
白石/厚別区	31.6	5 26.3%	4 21.1%	8 42.1%	2 10.5%	0 0.0%	19 100%	2	21
豊平/南/清田区	26.9	3 23.1%	3 23.1%	5 38.5%	2 15.4%	0 0.0%	13 100%	0	13
西/手稲区	34.6	2 15.4%	5 38.5%	6 46.2%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	0	13
札幌近郊	38.9	6 22.2%	9 33.3%	12 44.4%	0 0.0%	0 0.0%	27 100%	0	27
合計	32.2	21 17.4%	43 35.5%	50 41.3%	7 5.8%	0 0.0%	121 100%	2	123



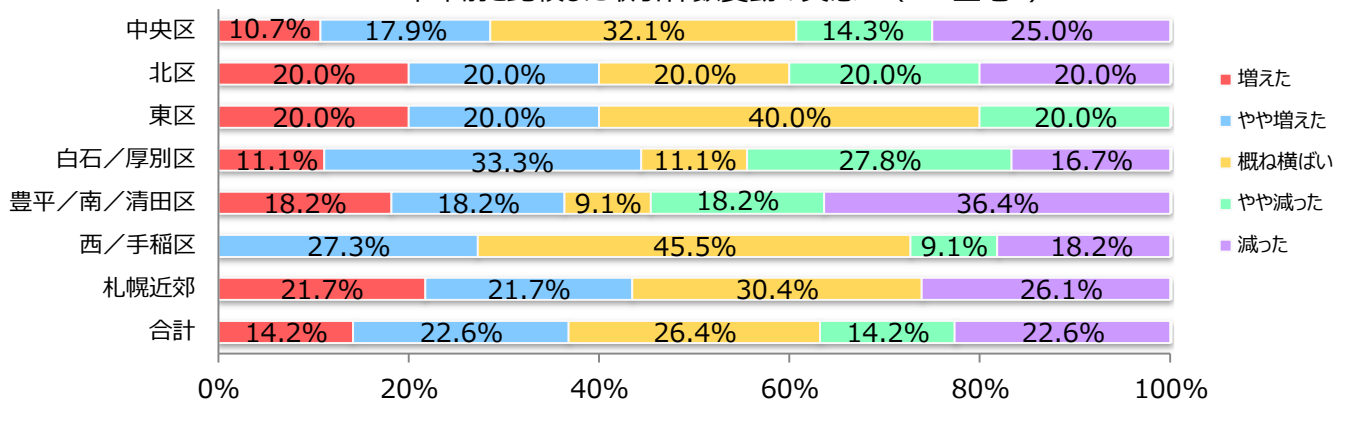
問4. ①② 取引件数変動（●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）の実感と予測

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	-12.5	3 10.7%	5 17.9%	9 32.1%	4 14.3%	7 25.0%	28 100%	2	30
北区	0.0	2 20.0%	2 20.0%	2 20.0%	2 20.0%	2 20.0%	10 100%	0	10
東区	20.0	1 20.0%	1 20.0%	2 40.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
白石/厚別区	-2.8	2 11.1%	6 33.3%	2 11.1%	5 27.8%	3 16.7%	18 100%	3	21
豊平/南/清田区	-18.2	2 18.2%	2 18.2%	1 9.1%	2 18.2%	4 36.4%	11 100%	0	11
西/手稲区	-9.1	0 0.0%	3 27.3%	5 45.5%	1 9.1%	2 18.2%	11 100%	0	11
札幌近郊	6.5	5 21.7%	5 21.7%	7 30.4%	0 0.0%	6 26.1%	23 100%	1	24
合計	-4.2	15 14.2%	24 22.6%	28 26.4%	15 14.2%	24 22.6%	106 100%	6	112

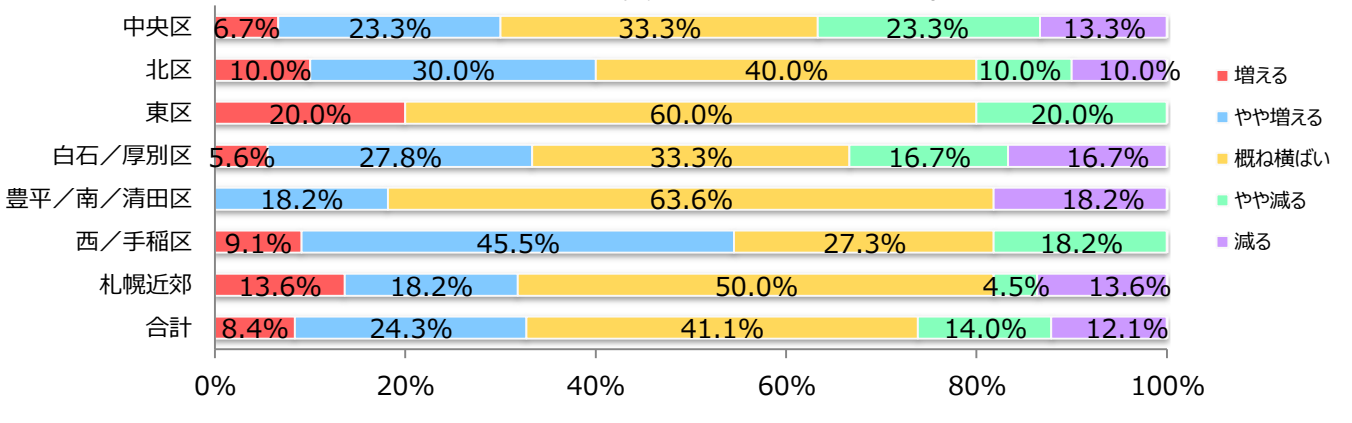
半年前と比較した取引件数変動の実感（●土地）



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	-6.7	2 6.7%	7 23.3%	10 33.3%	7 23.3%	4 13.3%	30 100%	1	31
北区	10.0	1 10.0%	3 30.0%	4 40.0%	1 10.0%	1 10.0%	10 100%	1	11
東区	10.0	1 20.0%	0 0.0%	3 60.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
白石/厚別区	-5.6	1 5.6%	5 27.8%	6 33.3%	3 16.7%	3 16.7%	18 100%	2	20
豊平/南/清田区	-9.1	0 0.0%	2 18.2%	7 63.6%	0 0.0%	2 18.2%	11 100%	1	12
西/手稲区	22.7	1 9.1%	5 45.5%	3 27.3%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	0	11
札幌近郊	6.8	3 13.6%	4 18.2%	11 50.0%	1 4.5%	3 13.6%	22 100%	2	24
合計	1.4	9 8.4%	26 24.3%	44 41.1%	15 14.0%	13 12.1%	107 100%	7	114

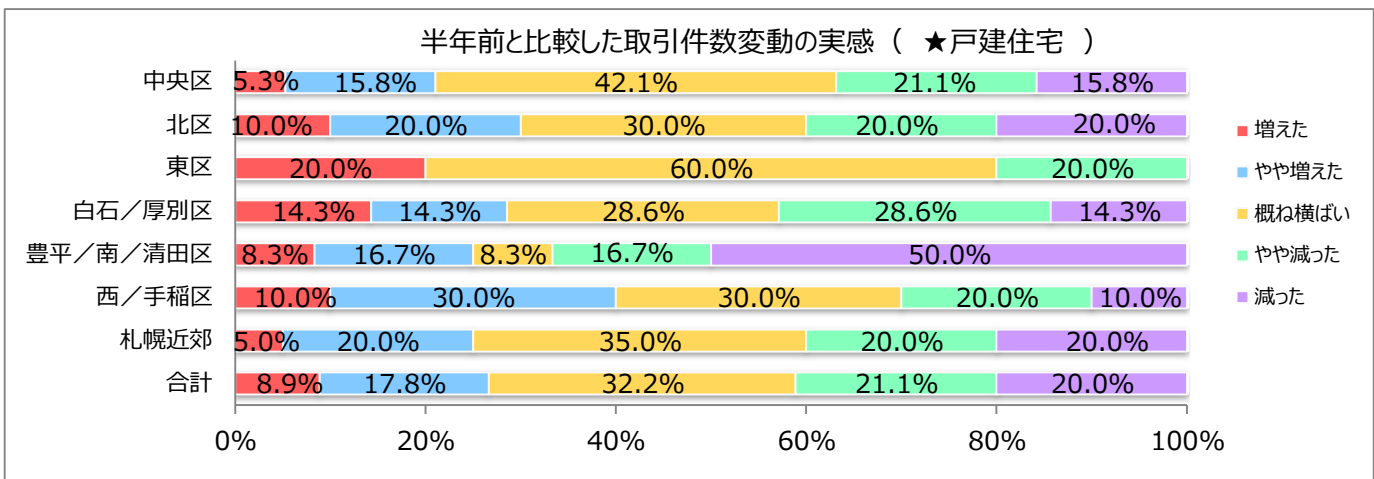
半年後の取引件数変動の予測（●土地）



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

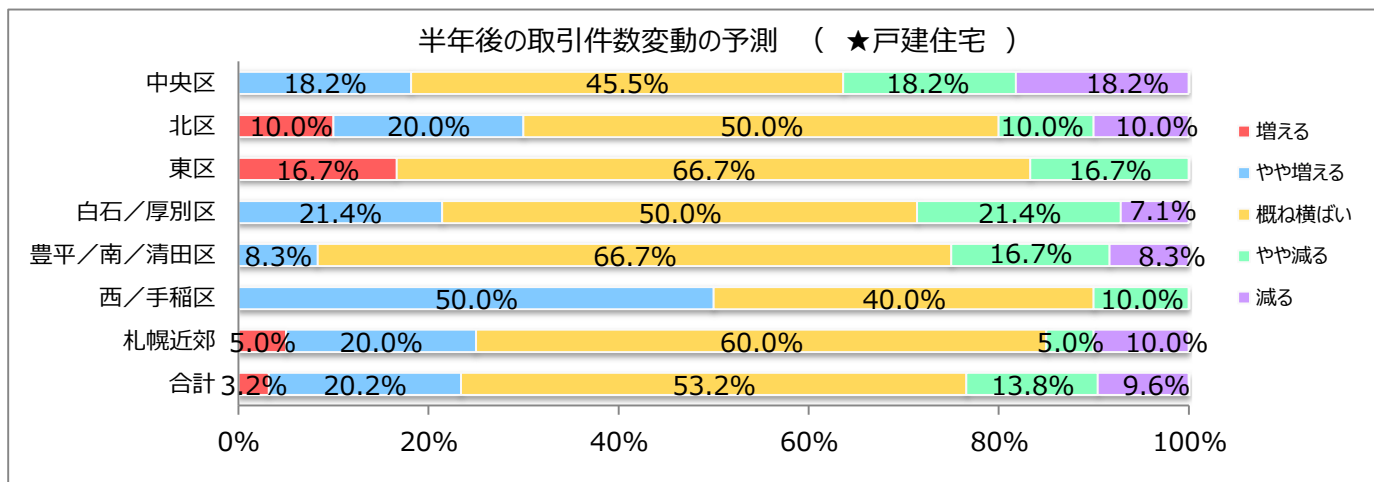
①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-13.2	1 5.3%	3 15.8%	8 42.1%	4 21.1%	3 15.8%	19 100%	2	21
北区	-10.0	1 10.0%	2 20.0%	3 30.0%	2 20.0%	2 20.0%	10 100%	0	10
東区	10.0	1 20.0%	0 0.0%	3 60.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100%	1	6
白石/厚別区	-7.1	2 14.3%	2 14.3%	4 28.6%	4 28.6%	2 14.3%	14 100%	5	19
豊平/南/清田区	-41.7	1 8.3%	2 16.7%	1 8.3%	2 16.7%	6 50.0%	12 100%	0	12
西/手稲区	5.0	1 10.0%	3 30.0%	3 30.0%	2 20.0%	1 10.0%	10 100%	0	10
札幌近郊	-15.0	1 5.0%	4 20.0%	7 35.0%	4 20.0%	4 20.0%	20 100%	3	23
合計	-12.8	8 8.9%	16 17.8%	29 32.2%	19 21.1%	18 20.0%	90 100%	11	101



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	-18.2	0 0.0%	4 18.2%	10 45.5%	4 18.2%	4 18.2%	22 100%	1	23
北区	5.0	1 10.0%	2 20.0%	5 50.0%	1 10.0%	1 10.0%	10 100%	0	10
東区	8.3	1 16.7%	0 0.0%	4 66.7%	1 16.7%	0 0.0%	6 100%	0	6
白石/厚別区	-7.1	0 0.0%	3 21.4%	7 50.0%	3 21.4%	1 7.1%	14 100%	5	19
豊平/南/清田区	-12.5	0 0.0%	1 8.3%	8 66.7%	2 16.7%	1 8.3%	12 100%	0	12
西/手稲区	20.0	0 0.0%	5 50.0%	4 40.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100%	1	11
札幌近郊	2.5	1 5.0%	4 20.0%	12 60.0%	1 5.0%	2 10.0%	20 100%	4	24
合計	-3.2	3 3.2%	19 20.2%	50 53.2%	13 13.8%	9 9.6%	94 100%	11	105

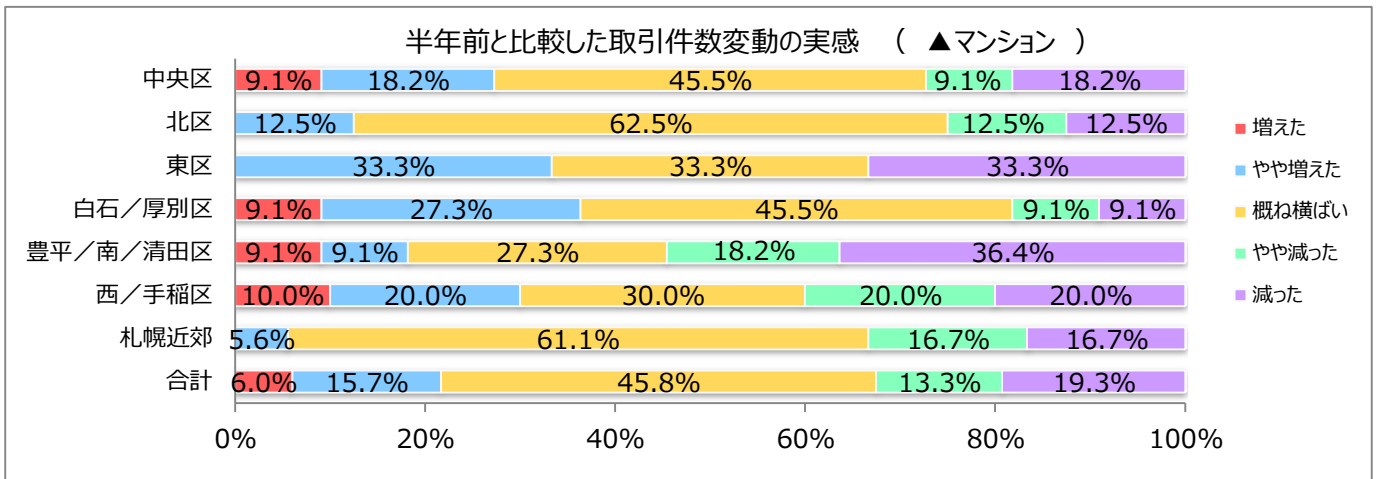




### 3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測

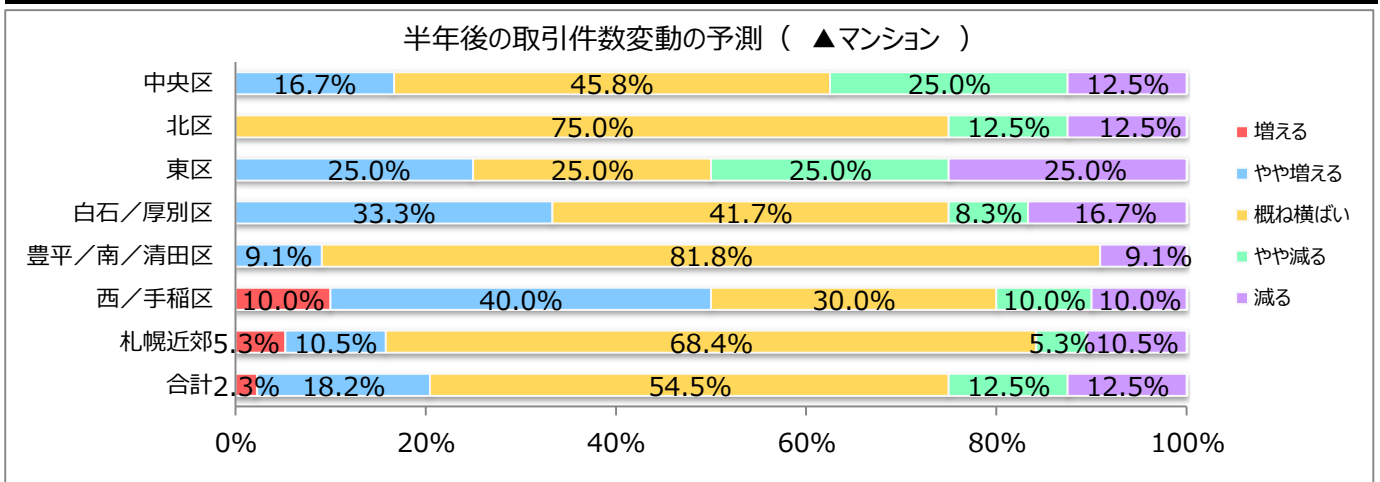
#### ①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-4.5	2 9.1%	4 18.2%	10 45.5%	2 9.1%	4 18.2%	22 100%	2	24
北区	-12.5	0 0.0%	1 12.5%	5 62.5%	1 12.5%	1 12.5%	8 100%	2	10
東区	-16.7	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	3 100%	2	5
白石/厚別区	9.1	1 9.1%	3 27.3%	5 45.5%	1 9.1%	1 9.1%	11 100%	6	17
豊平/南/清田区	-31.8	1 9.1%	1 9.1%	3 27.3%	2 18.2%	4 36.4%	11 100%	0	11
西/手稲区	-10.0	1 10.0%	2 20.0%	3 30.0%	2 20.0%	2 20.0%	10 100%	1	11
札幌近郊	-22.2	0 0.0%	1 5.6%	11 61.1%	3 16.7%	3 16.7%	18 100%	3	21
合計	-12.0	5 6.0%	13 15.7%	38 45.8%	11 13.3%	16 19.3%	83 100%	16	99



#### 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	-16.7	0 0.0%	4 16.7%	11 45.8%	6 25.0%	3 12.5%	24 100%	1	25
北区	-18.8	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	1 12.5%	1 12.5%	8 100%	1	9
東区	-25.0	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	4 100%	1	5
白石/厚別区	-4.2	0 0.0%	4 33.3%	5 41.7%	1 8.3%	2 16.7%	12 100%	6	18
豊平/南/清田区	-4.5	0 0.0%	1 9.1%	9 81.8%	0 0.0%	1 9.1%	11 100%	0	11
西/手稲区	15.0	1 10.0%	4 40.0%	3 30.0%	1 10.0%	1 10.0%	10 100%	1	11
札幌近郊	-2.6	1 5.3%	2 10.5%	13 68.4%	1 5.3%	2 10.5%	19 100%	4	23
合計	-7.4	2 2.3%	16 18.2%	48 54.5%	11 12.5%	11 12.5%	88 100%	14	102



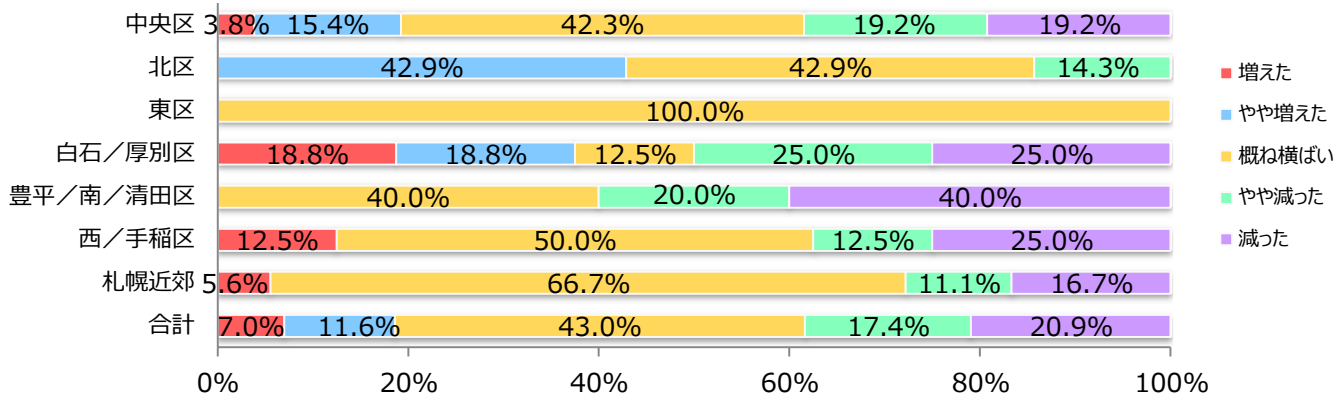


4) ■事業用物件 取扱い件数変動の実感と予測

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	-17.3	1 3.8%	4 15.4%	11 42.3%	5 19.2%	5 19.2%	26 100%	3	29
北区	14.3	0 0.0%	3 42.9%	3 42.9%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	3	10
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	4	5
白石/厚別区	-9.4	3 18.8%	3 18.8%	2 12.5%	4 25.0%	4 25.0%	16 100%	3	19
豊平/南/清田区	-50.0	0 0.0%	0 0.0%	4 40.0%	2 20.0%	4 40.0%	10 100%	1	11
西/手稲区	-18.8	1 12.5%	0 0.0%	4 50.0%	1 12.5%	2 25.0%	8 100%	3	11
札幌近郊	-16.7	1 5.6%	0 0.0%	12 66.7%	2 11.1%	3 16.7%	18 100%	5	23
合計	-16.9	6 7.0%	10 11.6%	37 43.0%	15 17.4%	18 20.9%	86 100%	22	108

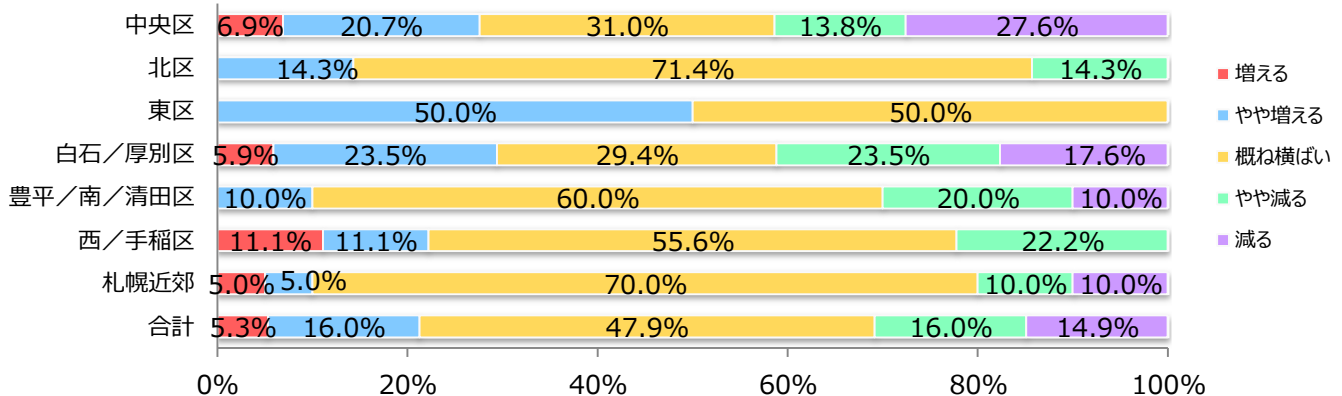
半年前と比較した取引件数変動の実感 ( ■事業用物件 )



② ■事業用物件 半年後の取引件数変動の予測

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-17.2	2 6.9%	6 20.7%	9 31.0%	4 13.8%	8 27.6%	29 100%	1	30
北区	0.0	0 0.0%	1 14.3%	5 71.4%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	2	9
東区	25.0	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	3	5
白石/厚別区	-11.8	1 5.9%	4 23.5%	5 29.4%	4 23.5%	3 17.6%	17 100%	2	19
豊平/南/清田区	-15.0	0 0.0%	1 10.0%	6 60.0%	2 20.0%	1 10.0%	10 100%	1	11
西/手稲区	5.6	1 11.1%	1 11.1%	5 55.6%	2 22.2%	0 0.0%	9 100%	3	12
札幌近郊	-7.5	1 5.0%	1 5.0%	14 70.0%	2 10.0%	2 10.0%	20 100%	4	24
合計	-9.6	5 5.3%	15 16.0%	45 47.9%	15 16.0%	14 14.9%	94 100%	16	110

半年後の取引件数変動の予測 ( ■事業用物件 )



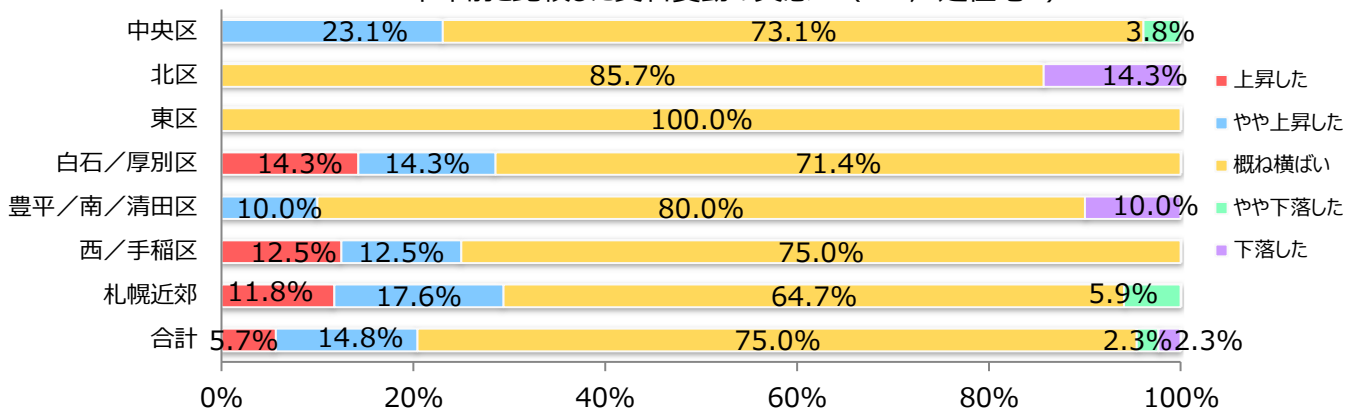
問5. 賃料 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ) 変動の実感および予測

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	9.6	0 0.0%	6 23.1%	19 73.1%	1 3.8%	0 0.0%	26 100%	2	28
北区	-14.3	0 0.0%	0 0.0%	6 85.7%	0 0.0%	1 14.3%	7 100%	3	10
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	1	7
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	-5.0	0 0.0%	1 10.0%	8 80.0%	0 0.0%	1 10.0%	10 100%	2	12
西/手稲区	18.8	1 12.5%	1 12.5%	6 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	4	12
札幌近郊	17.6	2 11.8%	3 17.6%	11 64.7%	1 5.9%	0 0.0%	17 100%	5	22
合計	9.7	5 5.7%	13 14.8%	66 75.0%	2 2.3%	2 2.3%	88 100%	22	110

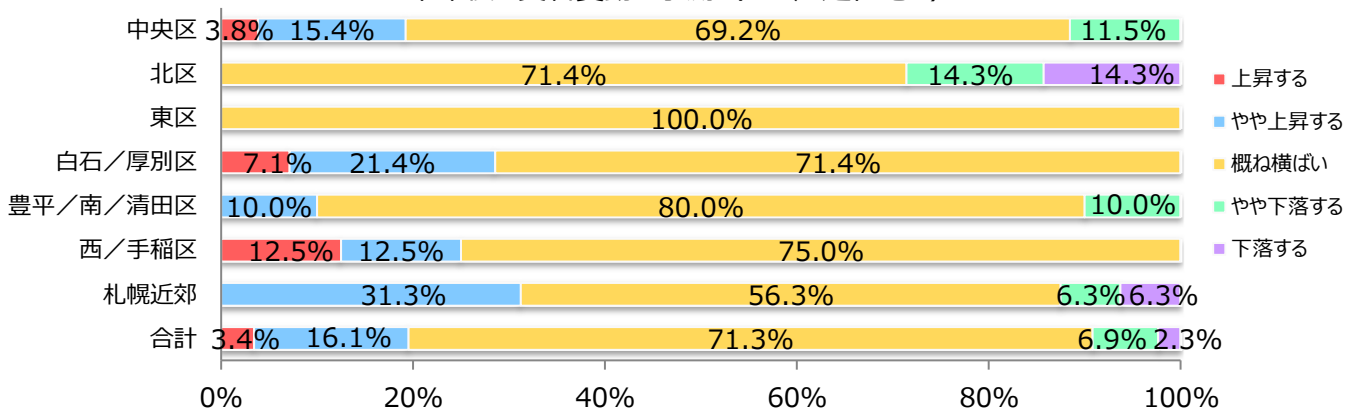
半年前と比較した賃料変動の実感 ( ★戸建住宅 )



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

エリア	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	5.8	1 3.8%	4 15.4%	18 69.2%	3 11.5%	0 0.0%	26 100%	2	28
北区	-21.4	0 0.0%	0 0.0%	5 71.4%	1 14.3%	1 14.3%	7 100%	3	10
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	1	7
白石/厚別区	17.9	1 7.1%	3 21.4%	10 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	14 100%	5	19
豊平/南/清田区	0.0	0 0.0%	1 10.0%	8 80.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100%	2	12
西/手稲区	18.8	1 12.5%	1 12.5%	6 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	4	12
札幌近郊	6.3	0 0.0%	5 31.3%	9 56.3%	1 6.3%	1 6.3%	16 100%	7	23
合計	5.7	3 3.4%	14 16.1%	62 71.3%	6 6.9%	2 2.3%	87 100%	24	111

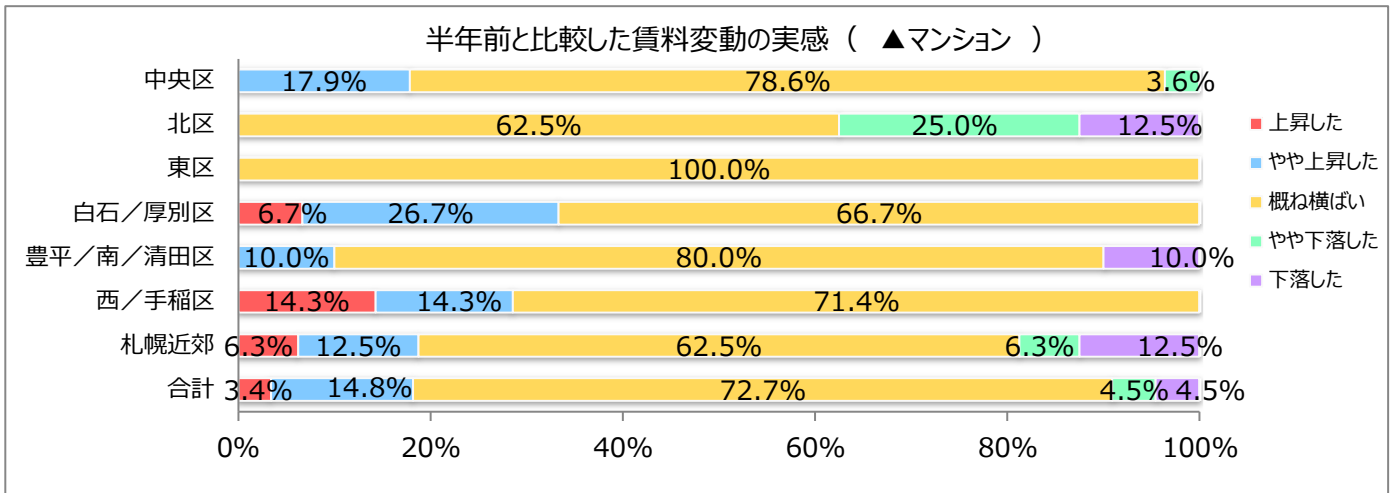
半年後の賃料変動の予測 ( ★戸建住宅 )



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

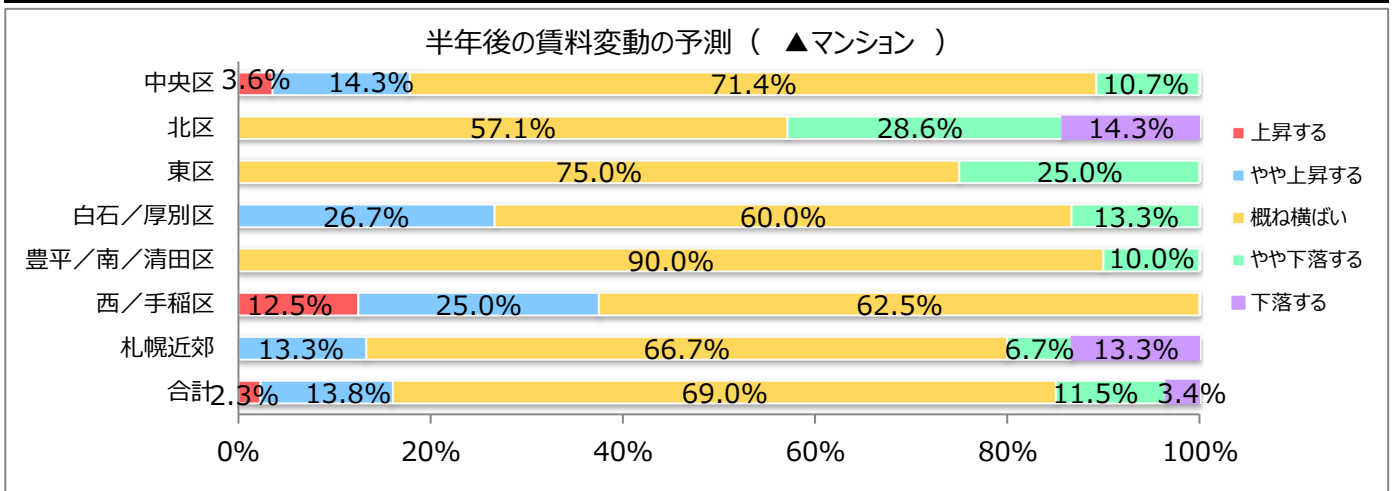
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	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	7.1	0 0.0%	5 17.9%	22 78.6%	1 3.6%	0 0.0%	28 100%	2	30
北区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	5 62.5%	2 25.0%	1 12.5%	8 100%	2	10
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100%	2	6
白石/厚別区	20.0	1 6.7%	4 26.7%	10 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	15 100%	4	19
豊平/南/清田区	-5.0	0 0.0%	1 10.0%	8 80.0%	0 0.0%	1 10.0%	10 100%	1	11
西/手稲区	21.4	1 14.3%	1 14.3%	5 71.4%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	5	12
札幌近郊	-3.1	1 6.3%	2 12.5%	10 62.5%	1 6.3%	2 12.5%	16 100%	5	21
合計	4.0	3 3.4%	13 14.8%	64 72.7%	4 4.5%	4 4.5%	88 100%	21	109



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

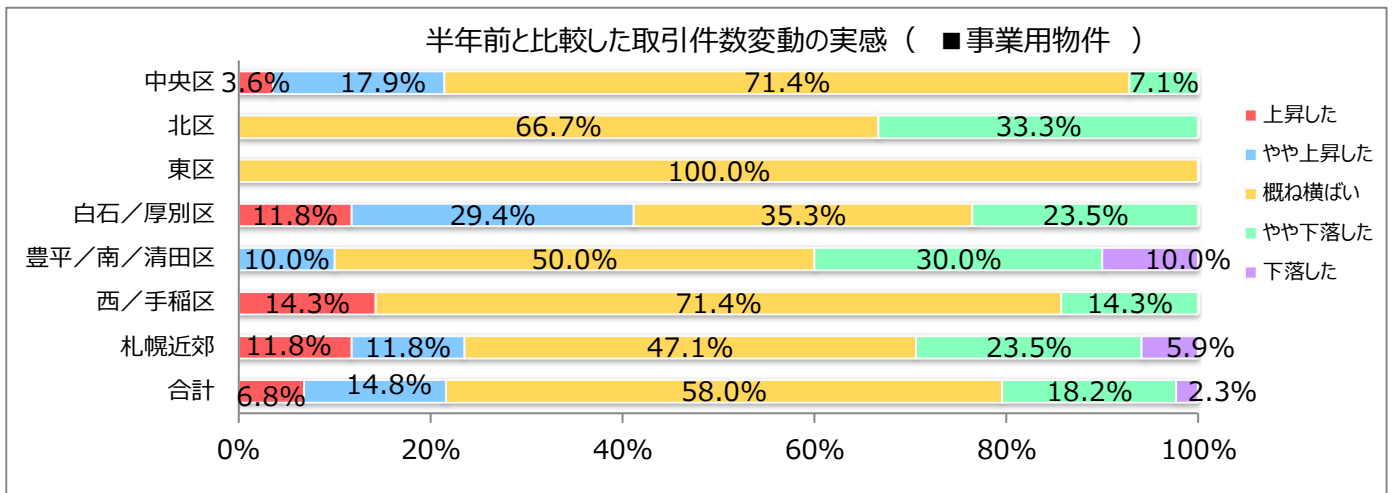
エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	5.4	1 3.6%	4 14.3%	20 71.4%	3 10.7%	0 0.0%	28 100%	2	30
北区	-28.6	0 0.0%	0 0.0%	4 57.1%	2 28.6%	1 14.3%	7 100%	3	10
東区	-12.5	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100%	2	6
白石/厚別区	6.7	0 0.0%	4 26.7%	9 60.0%	2 13.3%	0 0.0%	15 100%	4	19
豊平/南/清田区	-5.0	0 0.0%	0 0.0%	9 90.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100%	1	11
西/手稲区	25.0	1 12.5%	2 25.0%	5 62.5%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	4	12
札幌近郊	-10.0	0 0.0%	2 13.3%	10 66.7%	1 6.7%	2 13.3%	15 100%	6	21
合計	0.0	2 2.3%	12 13.8%	60 69.0%	10 11.5%	3 3.4%	87 100%	22	109



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

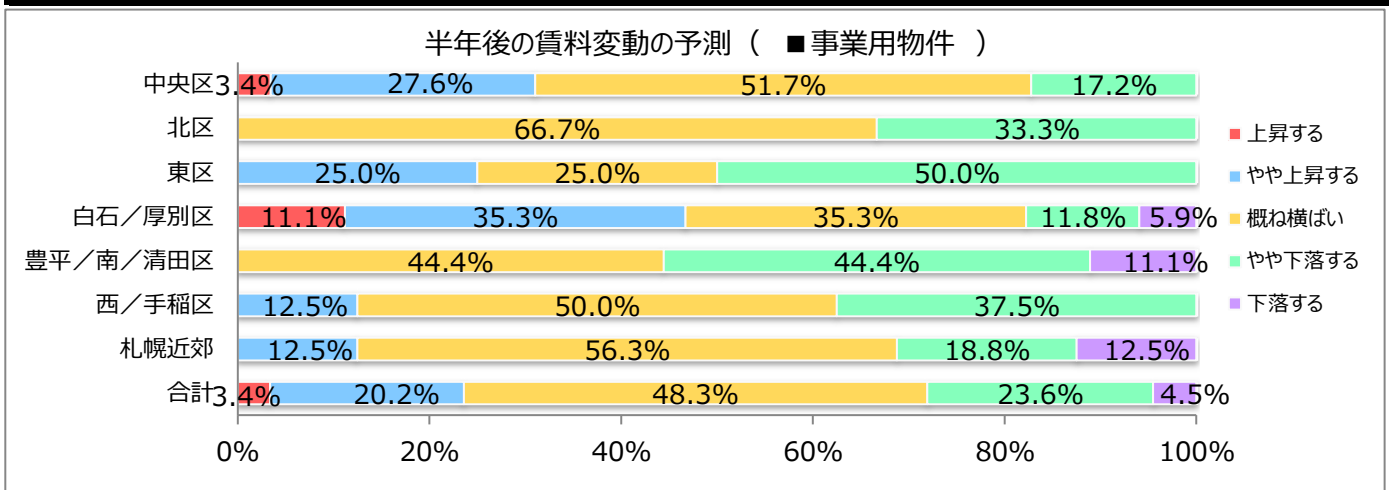
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>8.9</b>	1 3.6%	5 17.9%	20 71.4%	2 7.1%	0 0.0%	28 100%	2	30
北区	<b>-16.7</b>	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	2 33.3%	0 0.0%	6 100%	4	10
東区	<b>0.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	2	5
白石/厚別区	<b>14.7</b>	2 11.8%	5 29.4%	6 35.3%	4 23.5%	0 0.0%	17 100%	3	20
豊平/南/清田区	<b>-20.0</b>	0 0.0%	1 10.0%	5 50.0%	3 30.0%	1 10.0%	10 100%	1	11
西/手稲区	<b>7.1</b>	1 14.3%	0 0.0%	5 71.4%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	5	12
札幌近郊	<b>0.0</b>	2 11.8%	2 11.8%	8 47.1%	4 23.5%	1 5.9%	17 100%	5	22
合計	<b>2.8</b>	6 6.8%	13 14.8%	51 58.0%	16 18.2%	2 2.3%	88 100%	22	110



② ■事業用物件 半年後の賃料変動の予測

エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>8.6</b>	1 3.4%	8 27.6%	15 51.7%	5 17.2%	0 0.0%	29 100%	1	30
北区	<b>-16.7</b>	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	2 33.3%	0 0.0%	6 100%	4	10
東区	<b>-12.5</b>	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%	4 100%	1	5
白石/厚別区	<b>17.6</b>	2 11.8%	6 35.3%	6 35.3%	2 11.8%	1 5.9%	17 100%	3	20
豊平/南/清田区	<b>-33.3</b>	0 0.0%	0 0.0%	4 44.4%	4 44.4%	1 11.1%	9 100%	1	10
西/手稲区	<b>-12.5</b>	0 0.0%	1 12.5%	4 50.0%	3 37.5%	0 0.0%	8 100%	4	12
札幌近郊	<b>-15.6</b>	0 0.0%	2 12.5%	9 56.3%	3 18.8%	2 12.5%	16 100%	6	22
合計	<b>-2.8</b>	3 3.4%	18 20.2%	43 48.3%	21 23.6%	4 4.5%	89 100%	20	109

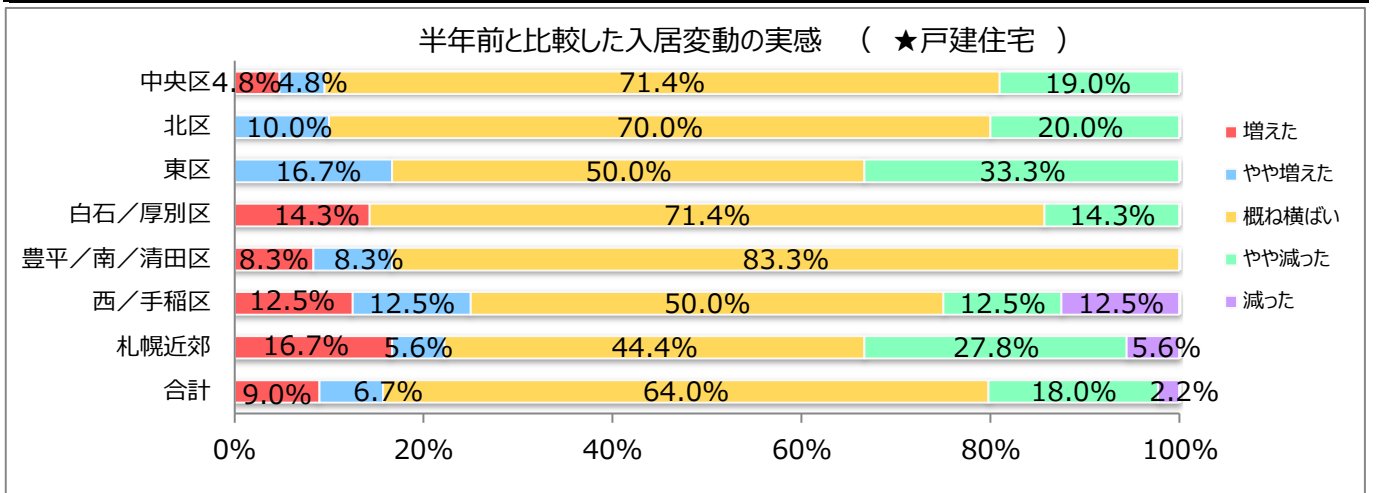


問6.①② 入居率変動 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 ) の実感と予測

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

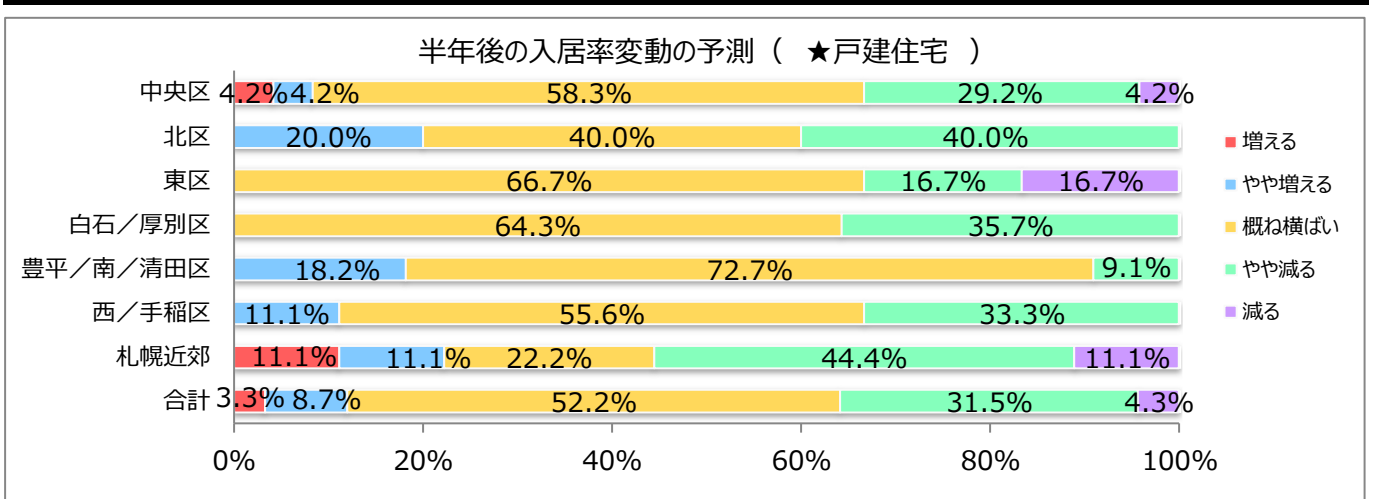
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	-2.4	1 4.8%	1 4.8%	15 71.4%	4 19.0%	0 0.0%	21 100%	4	25
北区	-5.0	0 0.0%	1 10.0%	7 70.0%	2 20.0%	0 0.0%	10 100%	0	10
東区	-8.3	0 0.0%	1 16.7%	3 50.0%	2 33.3%	0 0.0%	6 100%	1	7
白石/厚別区	7.1	2 14.3%	0 0.0%	10 71.4%	2 14.3%	0 0.0%	14 100%	3	17
豊平/南/清田区	12.5	1 8.3%	1 8.3%	10 83.3%	0 0.0%	0 0.0%	12 100%	1	13
西/手稲区	0.0	1 12.5%	1 12.5%	4 50.0%	1 12.5%	1 12.5%	8 100%	4	12
札幌近郊	0.0	3 16.7%	1 5.6%	8 44.4%	5 27.8%	1 5.6%	18 100%	5	23
合計	1.1	8 9.0%	6 6.7%	57 64.0%	16 18.0%	2 2.2%	89 100%	18	107



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)

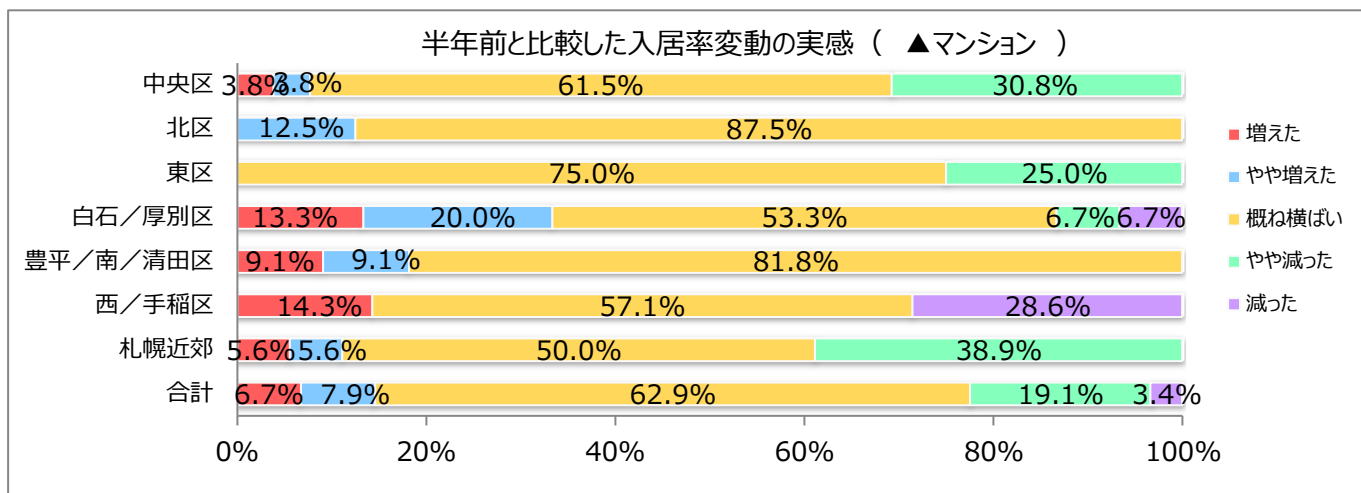
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-12.5	1 4.2%	1 4.2%	14 58.3%	7 29.2%	1 4.2%	24 100%	2	26
北区	-10.0	0 0.0%	2 20.0%	4 40.0%	4 40.0%	0 0.0%	10 100%	0	10
東区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	4 66.7%	1 16.7%	1 16.7%	6 100%	1	7
白石/厚別区	-17.9	0 0.0%	0 0.0%	9 64.3%	5 35.7%	0 0.0%	14 100%	3	17
豊平/南/清田区	4.5	0 0.0%	2 18.2%	8 72.7%	1 9.1%	0 0.0%	11 100%	2	13
西/手稲区	-11.1	0 0.0%	1 11.1%	5 55.6%	3 33.3%	0 0.0%	9 100%	3	12
札幌近郊	-16.7	2 11.1%	2 11.1%	4 22.2%	8 44.4%	2 11.1%	18 100%	5	23
合計	-12.5	3 3.3%	8 8.7%	48 52.2%	29 31.5%	4 4.3%	92 100%	16	108



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

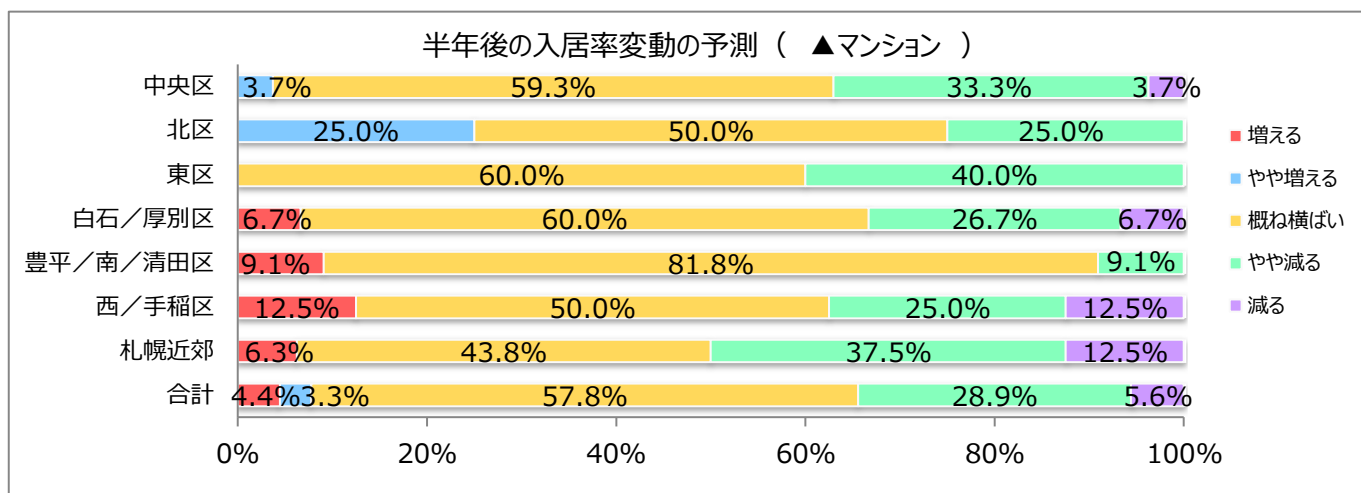
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

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	-9.6	1	3.8%	1	3.8%	16	61.5%	8	30.8%	0	0.0%	26	100%	1	27
北区	6.3	0	0.0%	1	12.5%	7	87.5%	0	0.0%	0	0.0%	8	100%	2	10
東区	-12.5	0	0.0%	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	2	6
白石/厚別区	13.3	2	13.3%	3	20.0%	8	53.3%	1	6.7%	1	6.7%	15	100%	2	17
豊平/南/清田区	13.6	1	9.1%	1	9.1%	9	81.8%	0	0.0%	0	0.0%	11	100%	1	12
西/手稲区	-14.3	1	14.3%	0	0.0%	4	57.1%	0	0.0%	2	28.6%	7	100%	3	10
札幌近郊	-11.1	1	5.6%	1	5.6%	9	50.0%	7	38.9%	0	0.0%	18	100%	4	22
合計	-2.2	6	6.7%	7	7.9%	56	62.9%	17	19.1%	3	3.4%	89	100%	15	104



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	-18.5	0	0.0%	1	3.7%	16	59.3%	9	33.3%	1	3.7%	27	100%	1	28
北区	0.0	0	0.0%	2	25.0%	4	50.0%	2	25.0%	0	0.0%	8	100%	2	10
東区	-20.0	0	0.0%	0	0.0%	3	60.0%	2	40.0%	0	0.0%	5	100%	1	6
白石/厚別区	-13.3	1	6.7%	0	0.0%	9	60.0%	4	26.7%	1	6.7%	15	100%	2	17
豊平/南/清田区	4.5	1	9.1%	0	0.0%	9	81.8%	1	9.1%	0	0.0%	11	100%	1	12
西/手稲区	-12.5	1	12.5%	0	0.0%	4	50.0%	2	25.0%	1	12.5%	8	100%	2	10
札幌近郊	-25.0	1	6.3%	0	0.0%	7	43.8%	6	37.5%	2	12.5%	16	100%	5	21
合計	-13.9	4	4.4%	3	3.3%	52	57.8%	26	28.9%	5	5.6%	90	100%	14	104

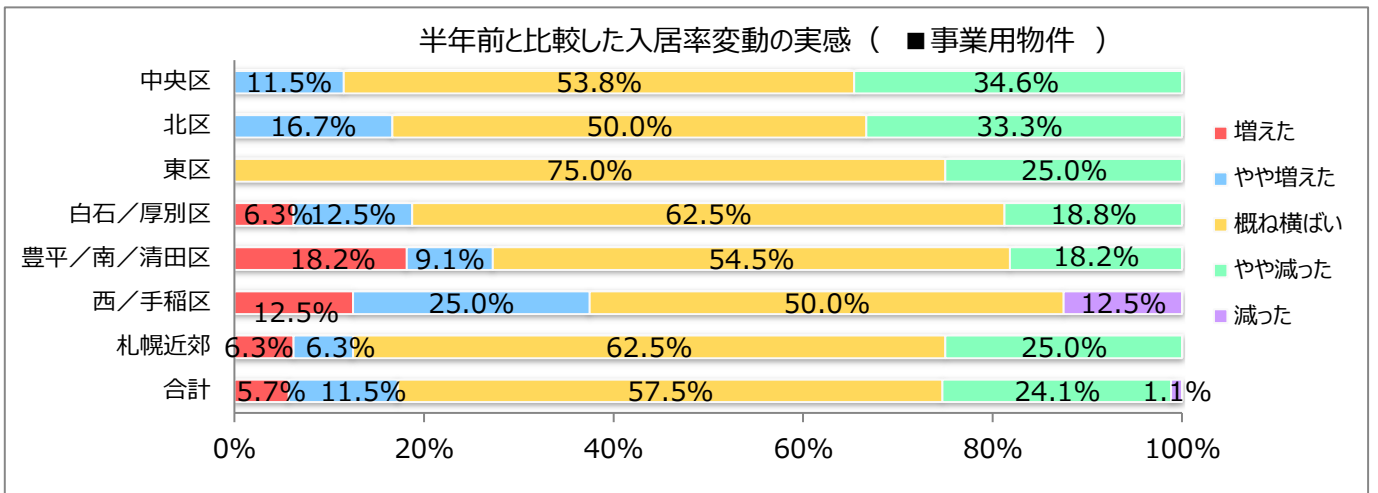




3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

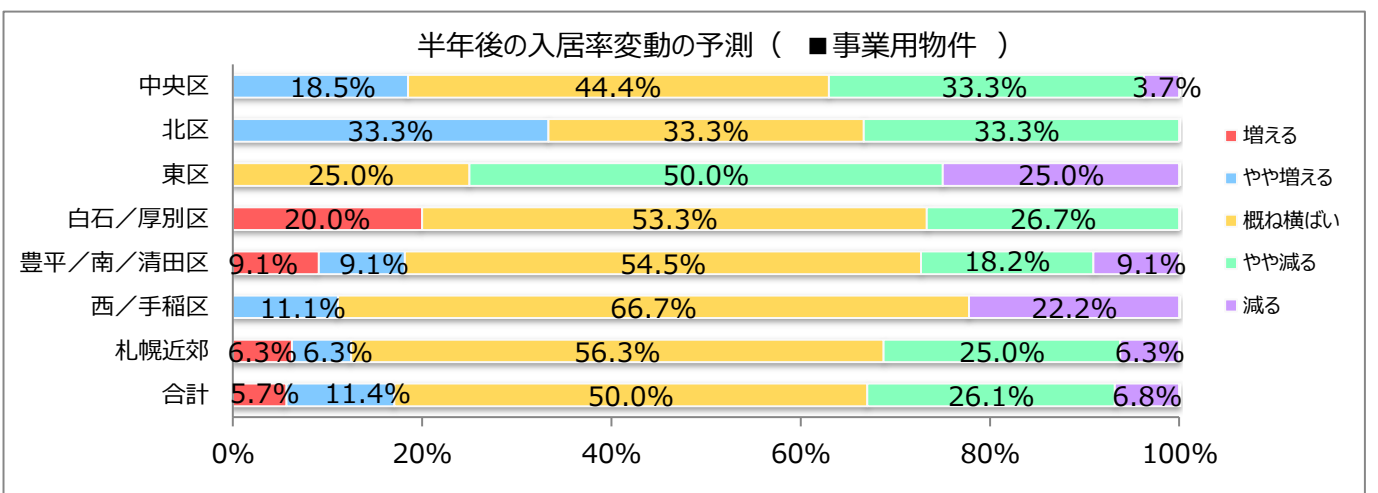
①■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

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	-11.5	0	0.0%	3	11.5%	14	53.8%	9	34.6%	0	0.0%	26	100%	2	28
北区	-8.3	0	0.0%	1	16.7%	3	50.0%	2	33.3%	0	0.0%	6	100%	4	10
東区	-12.5	0	0.0%	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	1	5
白石/厚別区	3.1	1	6.3%	2	12.5%	10	62.5%	3	18.8%	0	0.0%	16	100%	2	18
豊平/南/清田区	13.6	2	18.2%	1	9.1%	6	54.5%	2	18.2%	0	0.0%	11	100%	1	12
西/手稲区	12.5	1	12.5%	2	25.0%	4	50.0%	0	0.0%	1	12.5%	8	100%	3	11
札幌近郊	-3.1	1	6.3%	1	6.3%	10	62.5%	4	25.0%	0	0.0%	16	100%	6	22
合計	-1.7	5	5.7%	10	11.5%	50	57.5%	21	24.1%	1	1.1%	87	100%	19	106



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	-11.1	0	0.0%	5	18.5%	12	44.4%	9	33.3%	1	3.7%	27	100%	1	28
北区	0.0	0	0.0%	2	33.3%	2	33.3%	2	33.3%	0	0.0%	6	100%	4	10
東区	-50.0	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	2	50.0%	1	25.0%	4	100%	1	5
白石/厚別区	6.7	3	20.0%	0	0.0%	8	53.3%	4	26.7%	0	0.0%	15	100%	3	18
豊平/南/清田区	-4.5	1	9.1%	1	9.1%	6	54.5%	2	18.2%	1	9.1%	11	100%	1	12
西/手稲区	-16.7	0	0.0%	1	11.1%	6	66.7%	0	0.0%	2	22.2%	9	100%	2	11
札幌近郊	-9.4	1	6.3%	1	6.3%	9	56.3%	4	25.0%	1	6.3%	16	100%	6	22
合計	-8.5	5	5.7%	10	11.4%	44	50.0%	23	26.1%	6	6.8%	88	100%	18	106





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

**◎札幌市中央区**

- 戸建て、マンションの購入需要が高まっているのに合わせて価格が高騰している
- 影響なし
- 横ばいが続く
- 新型コロナウイルスの影響は今後1年程度続くと思う
- 新型コロナウイルスの影響なのか、問い合わせの数は少なくなっております
- 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
- 無人ホテルの売買を扱っているが、新規感染者数が増えてきた5月初旬より問い合わせがほぼ無くなった
- 住宅系はあまり変化なし
- すすきの飲食店舗ではコロナによる売上減少がダメージとして積み上がってきている
- 特に影響なし
- 特に影響はありません
- 来客数、取引数共に減った
- すすきのエリアの資料の下落。しかし土地の価格は上昇
- 価格が上昇している
- 取引価格が1割程度上がり、取引件数は1割程度減っている
- 空室は給付金により横ばい
- 影響なし
- 少しずつではあるが価格は落ちてきている。逆に他区が上っているイメージ
- 小型区分物件は売り急いでいる
- 全体的に価格上昇傾向
- 新型コロナウイルスの影響は18か月程度続く
- 高価格の戸建住宅、マンションの買付の情報が増えている（実際は手が届かないが・・・）

### ◎札幌市北区

- 新型コロナウイルスの影響は個人的には2022年12月くらいまで出ると思う
- 取引件数が減っている
- 土地価格は値上がりした。昨年は取引件数は減ったが今年は増えた
- 取引件数は減っておらず、又、ハウスメーカーさん等の買い注文は増えている。当面は続きそうと思う
- 特に影響なし
- 新型コロナウイルスの影響は来春まで続くと思う
- 土地はじりじりと上昇が続いています

### ◎札幌市東区

- 取引件数についてあまり変わらない
- 住宅系はあまり変化なし
- 新型コロナウイルスの影響で戸建住宅の問い合わせや施工依頼がくるようになった
- 土地価格は1.5倍くらいになっている
- 新規需要が高まり土地は高騰している
- 取引物件は決まるまでに時間がかかるようになったと思われる
- ウッドショックで木が入手できない（新型コロナウイルスの影響）
- 庭を切り売りしているのが目立つ
- お客様も考える時間が多くなった（在宅勤務、テレワークの影響か？）
- 新型コロナウイルスの影響はまだ2年以上は続くものと考えられる

### ◎札幌市白石区

- 特に影響は出ていない
- 全く影響なし
- 新型コロナウイルスの影響は、今後2年程度続き、立地条件によっては、価格下落物件も出てくると思われる（高止まりは、今のように続かない）
- 特に影響なし
- 特に影響なし
- 新型コロナウイルスでの影響はない
- 特に影響なし
- 住宅地、戸建は変わらず高止まりするが賃貸マンションや分譲マンションについては価格下落、取引件数は下落する
- 特に影響ありません

## ◎札幌市厚別区（コメントなし）

### ◎札幌市豊平区

- 事業系（店舗）は空室増加
- マイホームを購入する若者が増えているが、土地価格の上昇もあり無理をしてマイホームを手に入れる若者が目立つ
- 変わらない
- 新型コロナウイルスの影響はまだ1年は続く

### ◎札幌市南区

- 特に影響なし
- 取引物件はかなり減った、価格は大幅に上がっている
- 影響なし

### ◎札幌市西区

- 事業用物件に関する新型コロナウイルスの影響は2～3年程度は続くのではないかと
- 土地価格UPしている
- 在宅ワークが増えているためか、実需の動きが活発化しているように感じます
- 個人の飲食店は退去があったが代わりにテイクアウトの店が増えてきている
- 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と
- 売物件の減少
- 新型コロナウイルスの感染拡大が落ち着けば実需の動きも弱まり価格も落ち着くのではないのでしょうか

### ◎札幌市手稲区

- 特に戸建の需要が高まり、地下鉄・JR駅徒歩圏の土地価格が上昇し、土地不足が続いている。またその影響は郊外にも及んでいる
- 区内の小樽寄りのエリア、北区と東区の中央区から離れたエリアの買取案件が増えている

### ◎札幌市清田区

- 新型コロナウイルスの影響はなく、価格は上昇している
- 清田区近隣の土地の価格が上っている

### ◎札幌近郊

- 江別市内の取引価格がここ2～3年で20～30%上昇している
- 取引価格の上昇が想定されることで他社と競合するケースが増加すると思われる
- 江別市文京台では件数が減っている
- 恵庭市では春から動きは順調で最近では希な動きかと思われ、取引数も増えました。
  - 戸建住宅（中古）、売土地等
- 千歳市、恵庭市では物件不足により、価格は上昇基調にある。新型コロナウイルスによる影響は少ない
- 北広島市の場合、日ハムファイターズの球場建設という特殊事情があり、不動産物件の不足が生じています
- 特に影響になし（取引件数が少ないため）
- 千歳市は土地上昇中。1年は続く
- 千歳駅周辺のみ価格高騰
- 特に変わりはない
- あまり影響はありません
- 亡くなる人が増えているのか、相続がらみの売買が続いている
- 新型コロナウイルスの影響はいつまで続くかわからないので、その都度対応するしかない状況です
- 利益が微減
- 大きな影響はない
- 影響なし
- 取引が延びている（新型コロナウイルスの終息まで）
- 小ぶりな店舗に人気が出てる気がします
- 特に影響ありません
- 賃貸では、法人契約の打ち切り等で空室が目立つようになった。異動控えもあり賃貸市場ではコロナの影響は大きい

### ◎その他の地域

- 売買においては新型コロナウイルスの影響はない

## 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
- 仕入れ価格、販売価格ともに高騰している
- 横ばいながら、需要はありタイムリーな物件が少ない
- 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
- 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
- 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。
- 土地の購入希望客が多いが、供給が引き続き少ない状態が続いている
- 事業用地の供給が不足している
- 価格の高止まりが続いており、買取目線と合わない物件が多くなっている
- 戸建住宅は全般的に絶好調のようだ
- 利回りの良い物件が出てこない
- 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
- 区分の小型物件が売り急いでいる
- 高くても地下鉄等の近い物件の引合が多い（物件は無い）

### ◎札幌市北区

- 密を避ける傾向が1年以上続いており、リゾート物件のPVと反響が去年から増加しています。  
● ここ2年～5年は需要が見込めると認識しています
- 中古住宅、土地の問い合わせが多い
- 土地に関しては物件が少ない状態
- 中古住宅の問い合わせが多い
- 売却物件の価格査定が高つけすぎているように思える
- 土地（住宅用地）の引合が強い
- 再販業者からの引合いが活発
- 土地に関する問い合わせが減っている
- 現実の売買は高止まりになると思う

### ◎ 札幌市東区

- ウッドショック等、建物価格の変動が大きい
- 相変わらず戸建住宅の土地不足と空家物件のリフォームが難しい
- 中古マンションのリフォーム・再販に力を入れたい

### ◎ 札幌市白石区

- 中古マンション、戸建などの実需案件が動いている
- 土地・建物の売却希望額が高止まりの傾向が続いており、実体経済に合っていない  
(個人所得と銀行融資の兼ね合いに不満)
- 立ち退きに関する影響が増加
- 中古住宅が高い
- 当社所有のアパート、マンション物件で購入希望者の業者様からの問い合わせが数件あった
- 住宅用地の注文が多い
- 住宅用地、戸建の取引金額がバブル後最高にある
- 築5～10年位のマンションを簡単なリフォームをして新築同様の価格帯で販売している
- 事業用案件も活発で売物件が少ない
- 再販業者の仕入競争による価格のチキンレース。いずれ業者が赤字を引くのが目に見えている
- 新築価格上昇の為、購入者が限定され、売れ残りが多いと聞いています  
(中古物件も上記のように価格が上っているので販売に苦戦している)

### ◎ 札幌市厚別区 (コメントなし)

### ◎ 札幌市豊平区

- 住宅用地は品薄状態の為、引合いが活発
- 土地購入のお客が多い
- 他社の査定額が異常に高く市場価格が乱れている
- 戸建購入のお客が多い

### ◎ 札幌市南区

- 小規模買取業者が増えた
- 収益物件を求める客は多い

### ◎ 札幌市西区

- 土地の問い合わせが多い
- RC4階建の物件が近所に2棟できる。最近はそんな物件ばかりが目につく
- 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

### ◎ 札幌市手稲区

- 建売住宅が売れている
- 新築ハウスメーカーからの問い合わせが多い。
- 土地が少なく土地+建物で売り出したら土地目的での引合が活発な感じがします
- 土地価格は高止まりしており、依然数が少ない
- 住宅購入者の判断スピードが早まっており、営業社員にとっても効率が良い
- 用地取得が生命線

### ◎ 札幌市清田区

- リフォーム会社買取に参加してきて仕入れが厳しい
- 収益物件は立地重視になった
- 土地は相変わらず売物が少ない。中古物件は高くなり仕入れが大変です



## ◎札幌近郊

- 土地の買取が増加すると思われる
- 土地は買いが多く、売手が少ない
- リフォーム+中古住宅の問い合わせが多い
- コロナ禍の中でも想定外に取引が活発でしたが需要を先食いした感があります。  
● 今後は下方に修正されるのではと思っています
- 住宅地を求める照会が多い
- 売地を求める顧客は多いが物件が少なく、高い
- 土地の需要が多いが物件数が少ないのとボールパークの影響で市内全域がかなり上昇している。  
● 特に土地は出たらすぐに決まってしまう（価格が高くて）
- 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。
- リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い
- リフォーム物件が多い
- リフォームの問い合わせが多い
- 戸建ニーズが強い
- 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
- 土地は当面不足
- 物件がなくなってきている
- 収益物件は1億～3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い
- 住宅は中古市場も活況。土地を探す人も多いが高い
- 平屋への需要が高まりつつある
- 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R C造の引合いが多い。
- 新築物件も多い（土地がなければ）
- 新規造成地もなく、個別に出る土地は高くても買うしかない状況です
- 各地物件不足
- エアコン付きは売買・賃貸ともにポイントが高い
- 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

## ◎その他の地域

- 土地の価格が上がってきている
- 中古マンション売却物件が増加
- 外国人投資家が減少し、取引が少ない
- マンションは価格が高いため、需給のバランスが崩れ在庫増が続いている

## D I 調査

### 1. D I 調査

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

### 2. 調査方法（例）

#### ① 5者択一

（例）

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

#### 計算方法

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

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

※以下の「現時点」とは、2021年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      | ★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。

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 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。