

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16回

令和6年11月

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

# 目 次

1. アンケート調査の概要 .....	1
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. 空室 .....	18
問8. 物価高の影響 .....	21
問9. 特徴・補足事項・ご感想 .....	23
4. アンケート調査票 .....	25

## [ 1 ] アンケート調査の概要

### ①アンケート調査の概要

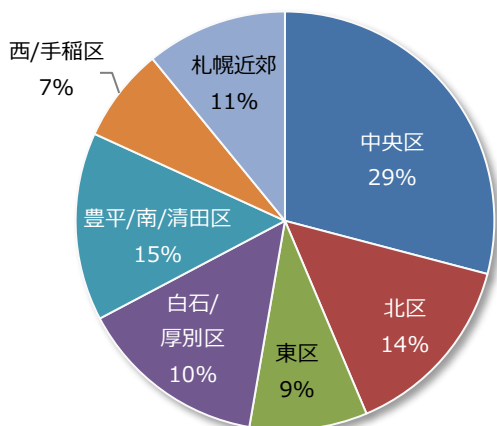
本調査は、(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部と(公社)北海道不動産鑑定士協会が共同で、北海道内のうち札幌市および札幌近郊における、2023年11月1日時点から2024年5月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の2024年11月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行い、(公社)北海道不動産鑑定士協会がアンケート調査結果について取り纏めを行ったものである。

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

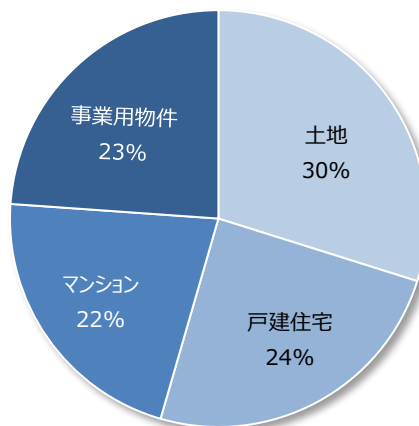
- 調査時点 : 令和6年5月1日  
(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部が行ったアンケート実施日は若干異なる。
- 調査集計方法 : (公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部の両会員に対するアンケート調査を(公社)北海道不動産鑑定士協会が集計。  
(アンケート調査票の内容は巻末に記載)
- 配布数 : 1,291
- 有効回答数 : 56 (回収率 4.3%)  
(公社)北海道宅地建物取引業協会  
(公社)全日本不動産協会北海道本部
- 集計区分 : 北海道全体のうち札幌市及び札幌近郊に限定し、さらに札幌市を6区分した。他は、札幌近郊として、集計を行った。  
なお、札幌近郊とは、小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等である。
- その他 : 取引件数が最も多いエリアを主たる営業エリアとした。  
ただし、その他エリア（L）は除いている。  
また、問8・問9については、アンケート回答に記載のあったコメントを掲載した。

### ②回答者の属性等

問1. 取扱件数が最も多いエリア

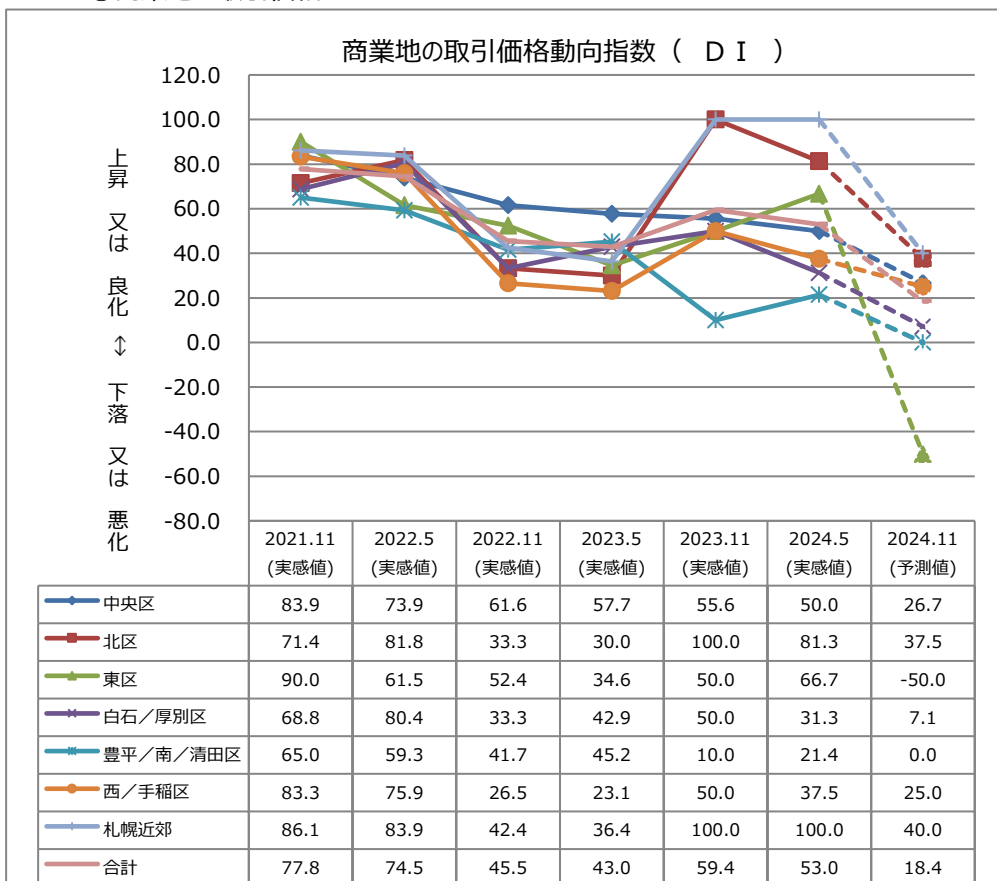


問2. 取扱対象（複数回答あり）



[2] 第11回からのD I 推移  
【地価】

①商業地の取引価格



(商業地の取引価格変動)

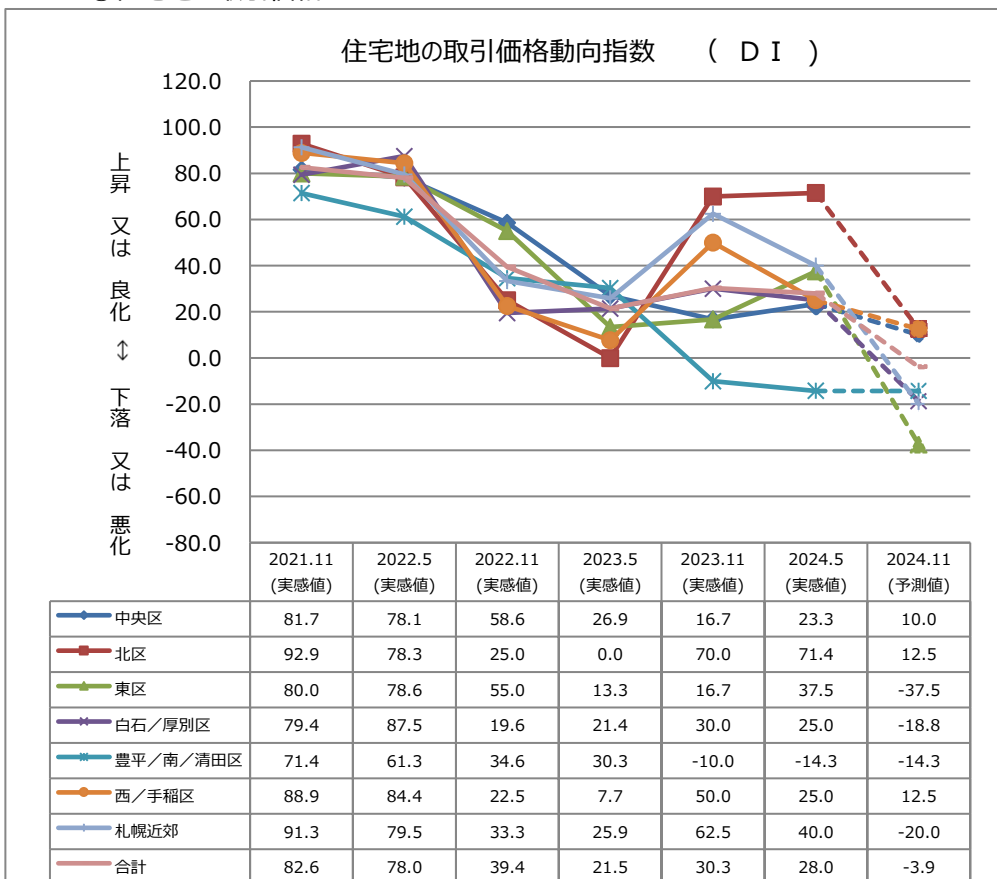
実感値としては、全ての地区で商業地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。実感値に各地区の差はみられるものの、全体的に上昇傾向となっている。

最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」で、「北区」、「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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回は『2024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」の商業地の取引価格のみ下落するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では、概ね予測通り全地区の上昇となった。

半年後の予測としては、「東区」では下落、「豊平/南/清田区」では横ばい、他の地区では取引価格は上昇するとの結果が得られた。最もD I 値がプラスとなった（上昇を予測するとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

②住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

実感値としては、「豊平/南/清田区」で下落となっているほかは、全ての地区で住宅地の取引価格は上昇しているとの結果が得られた。

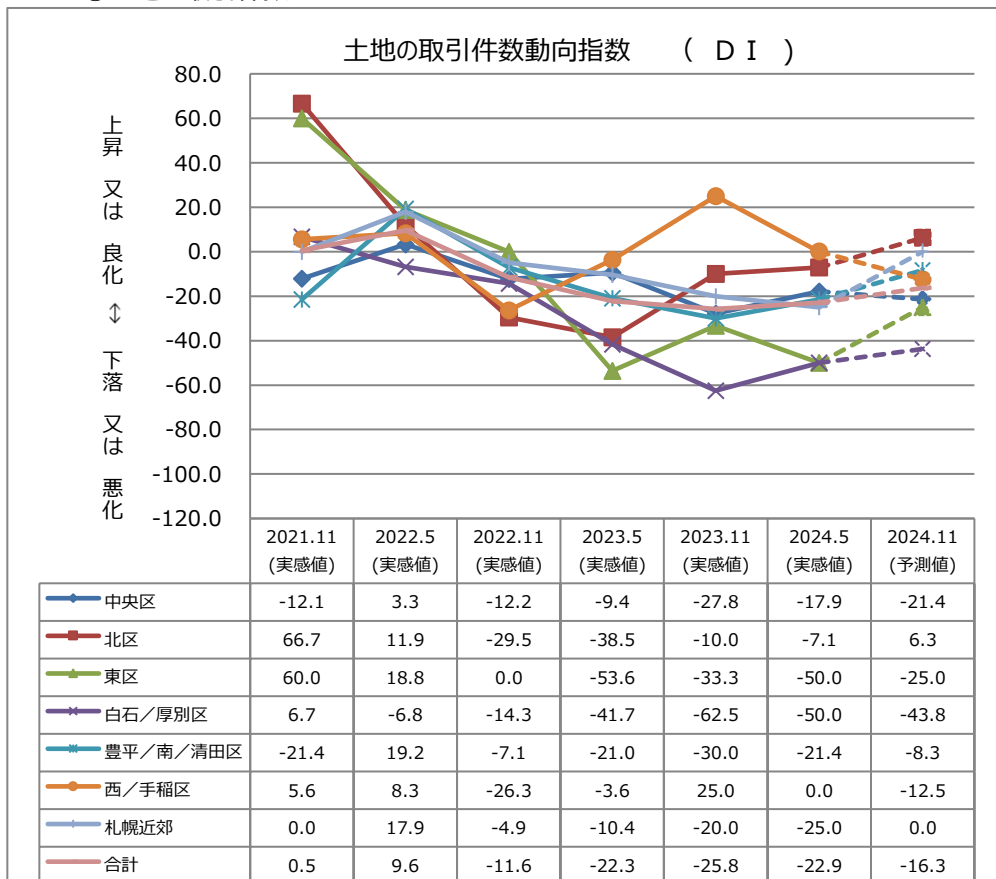
最もD I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「北区」で、「札幌近郊」、「東区」が続いている。全体的には上昇傾向となっている。

なお、前回は『2024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」をのぞく、全地区で住宅地の取引価格は下落するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では予測に反し、上昇が続いている。

半年後の予測としては、「中央区」、「北区」、「西/手稲区」は上昇であるが、そのほかの地区は取引価格は下落するとの結果が得られた。最もD I 値がマイナスとなった（下落を予測するとの回答が多かった）地区は「東区」であった。

## 【取引件数】

### ①土地の取引件数



### (土地の取引件数変動)

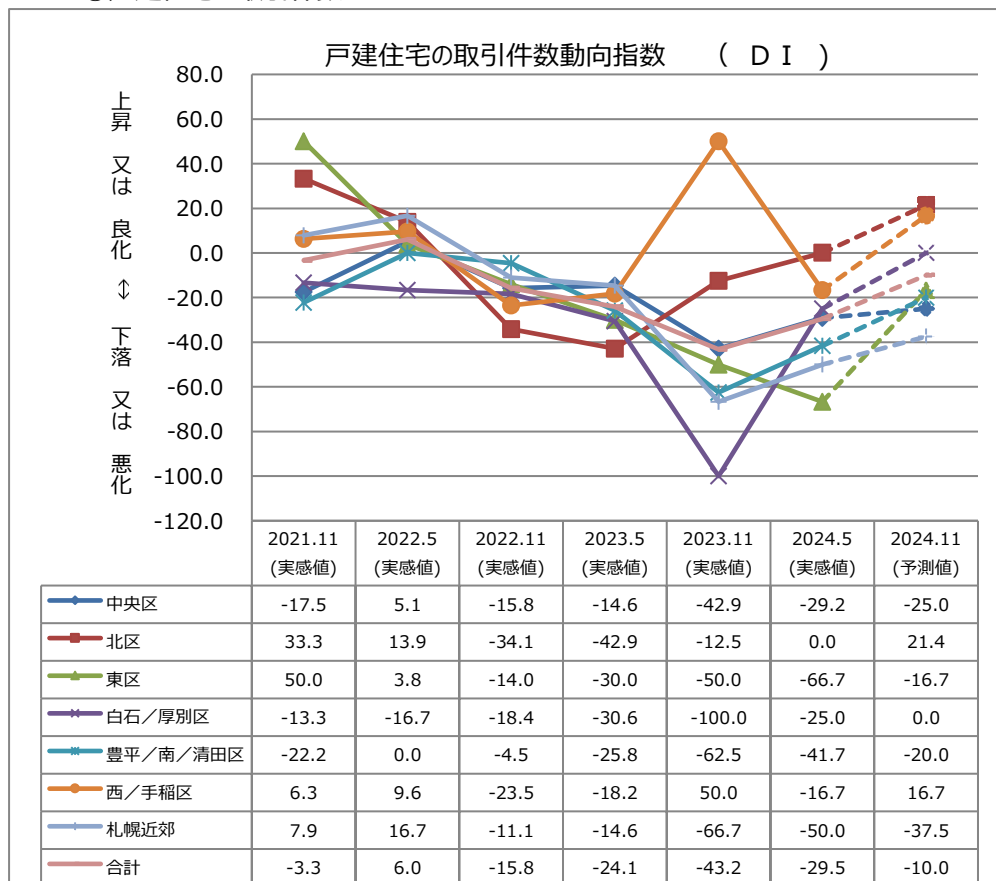
実感値としては土地の取引件数は、「西/手稲区」を除く全ての地区で減少という結果になった。

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

なお、前回行われた『2024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」以外の地区で減少するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では、予測値との数値の差はあるものの、予測に近く、ほとんどの地区で減少という結果であった。

半年後の予測としては、2024年5月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「北区」で取引件数の増加が予測されている。

### ②戸建住宅の取引件数



### (戸建住宅の取引件数変動)

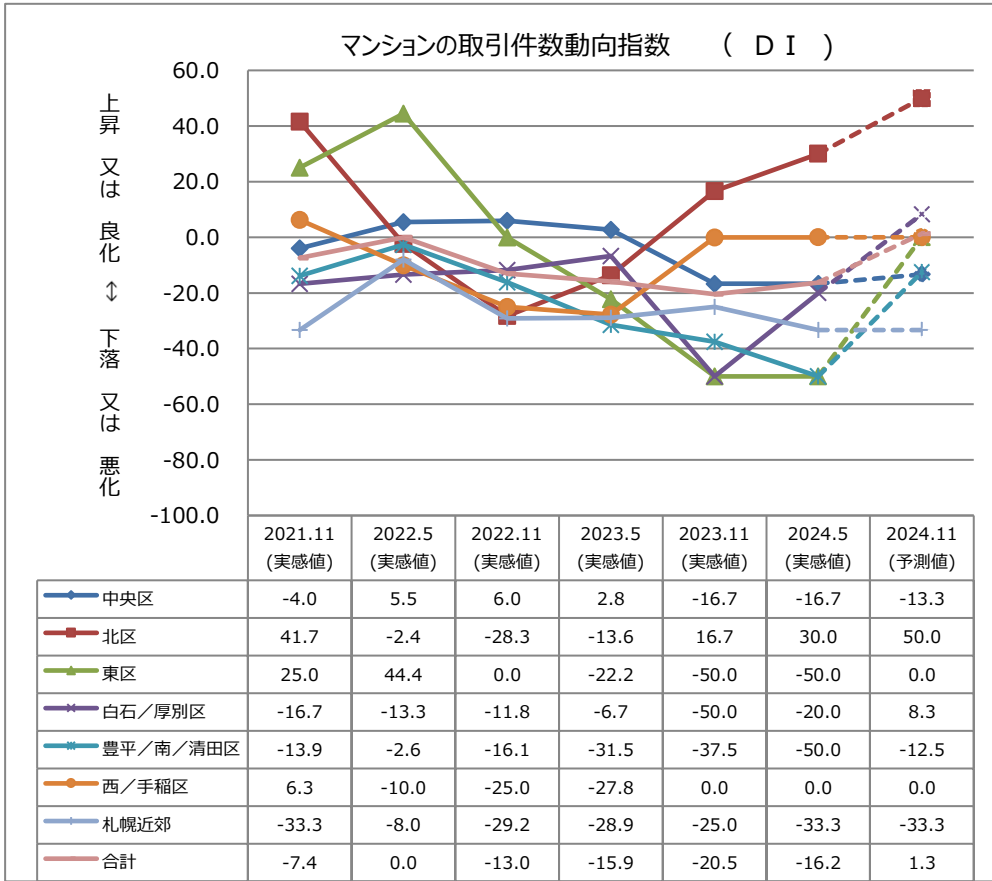
実感値としては戸建住宅の取引件数は、「北区」で横ばいであるが、ほかの地区は減少という結果になった。

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

なお、前回行われた『2024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」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、2024年5月時点の実感値では予測値との数値の差はあるものの、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、2024年5月時点の実感値と概ね同様の傾向であるが、「北区」、「西/手稲区」で増加、「白石/厚別区」で横ばいで、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)

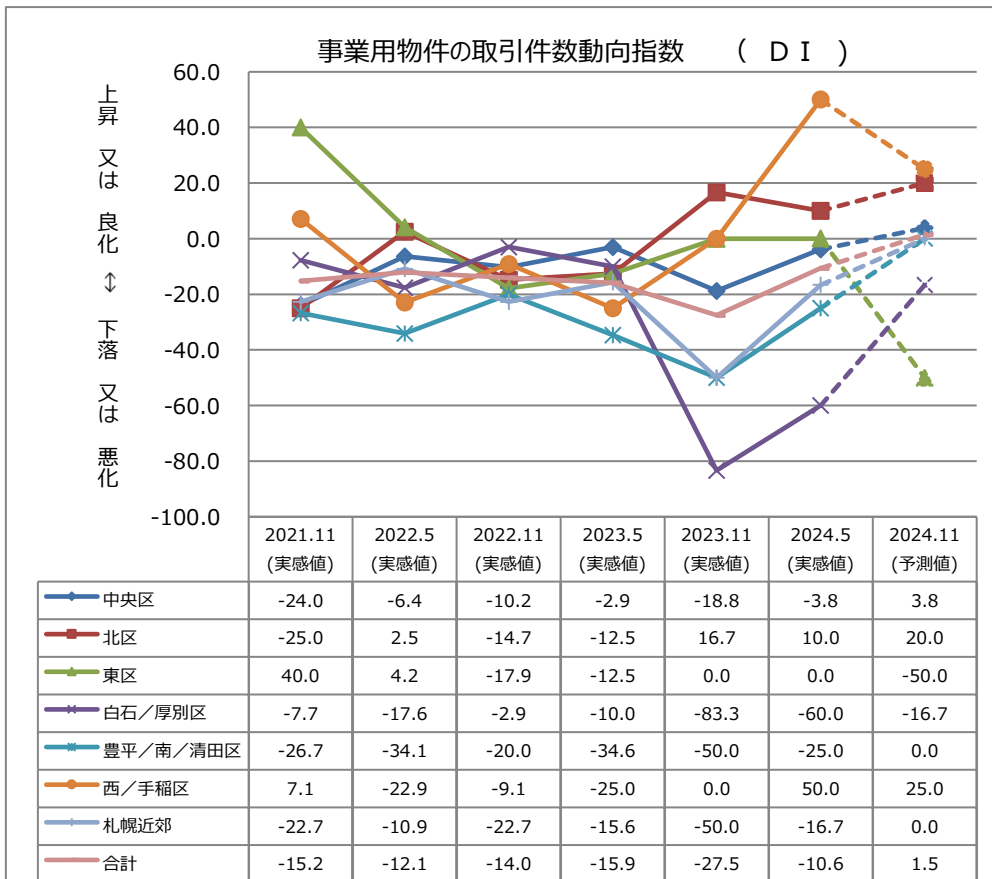
実感値としてはマンションの取引件数は、「北区」で増加し、「西/手稲区」で横ばい、その他の地区では減少という結果になった。

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、「東区」、「豊平/南/清田区」となっている。

なお、前回は『2024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」で増加、その他の地区では減少との結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では、「北区」の増加を除き、概ね予測通りの結果であった。

半年後の予測としては、「北区」、「白石/厚別区」で増加、「東区」、「西/手稲区」で横ばいで、その他の地区では取引件数の減少が予測されている。

### ④事業用物件の取引件数



(事業用物件の取引件数変動)

実感値としては事業用物件の取引件数は、「北区」、「西/手稲区」で増加、「東区」で横ばい、その他の地区は減少という結果になった。

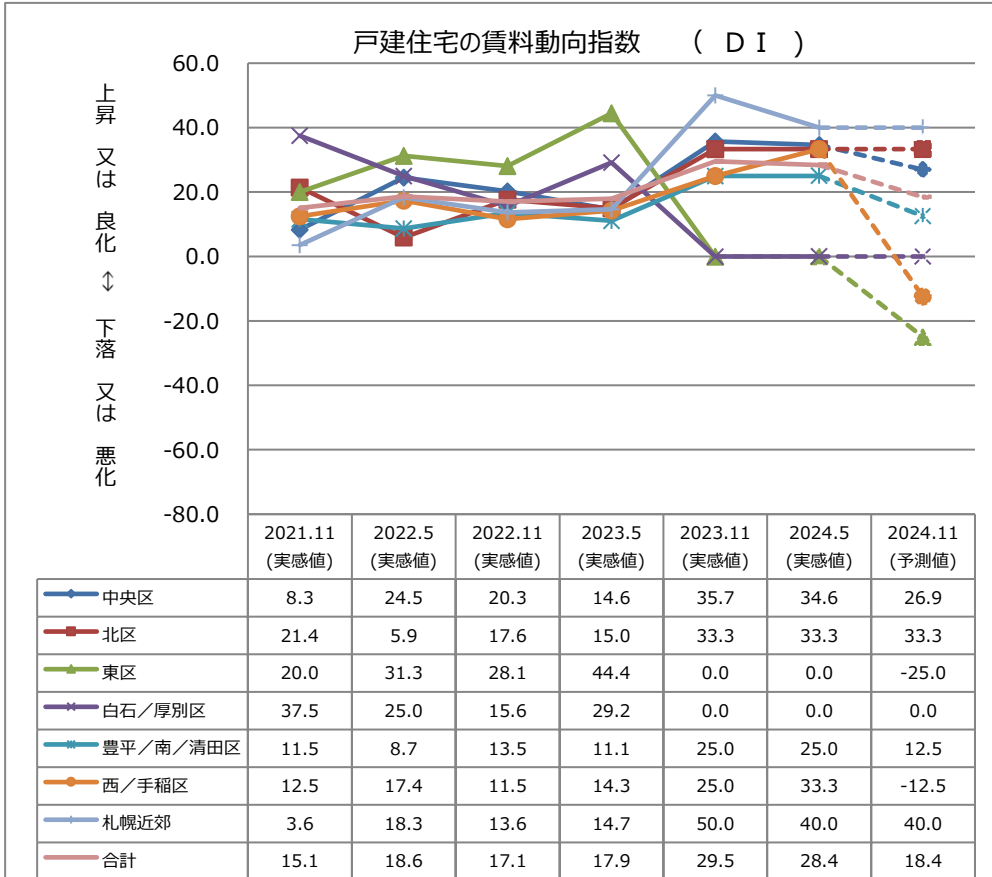
最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「白石/厚別区」、最もDI値がプラスとなった(増加しているとの回答が多かった)地区は、「西/手稲区」となった。

なお、前回は『2024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」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、2024年5月時点の実感値では、減少している地区が多く、予測値に近い結果であった。

半年後の予測としては、2024年5月時点の実感値と異なり取引件数の増加や横ばいの地区が増えている。

【賃料】

①戸建住宅の賃料



(戸建住宅の賃料変動)

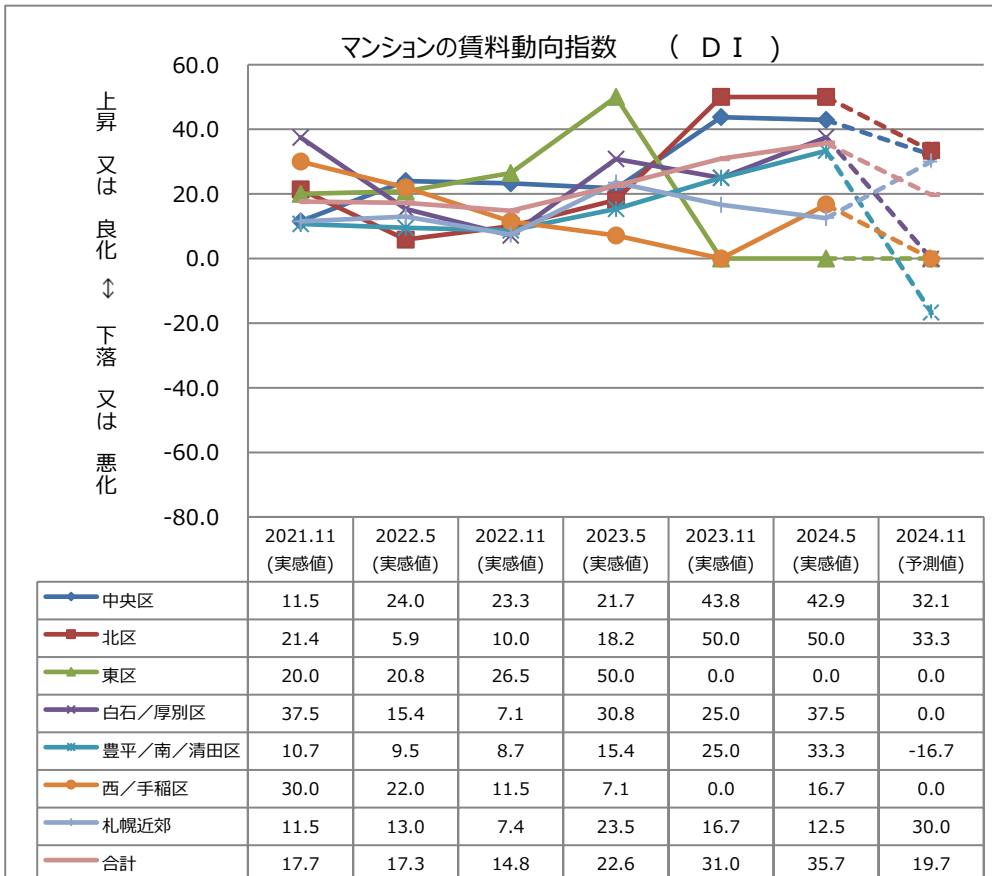
実感値としては、「東区」、「白石/厚別区」の横ばいを除き、全ての地区で戸建住宅の賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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「札幌近郊」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「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回行われた『2024年5月時点における不動産市場に関する予測』では、全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では概ね予測の通りの上昇となった。

半年後の予測としては、「東区」、「西/手稲区」で賃料の下落が予測されているほかは、全体的には賃料の上昇が予測されている。

②マンションの賃料



(マンションの賃料変動)

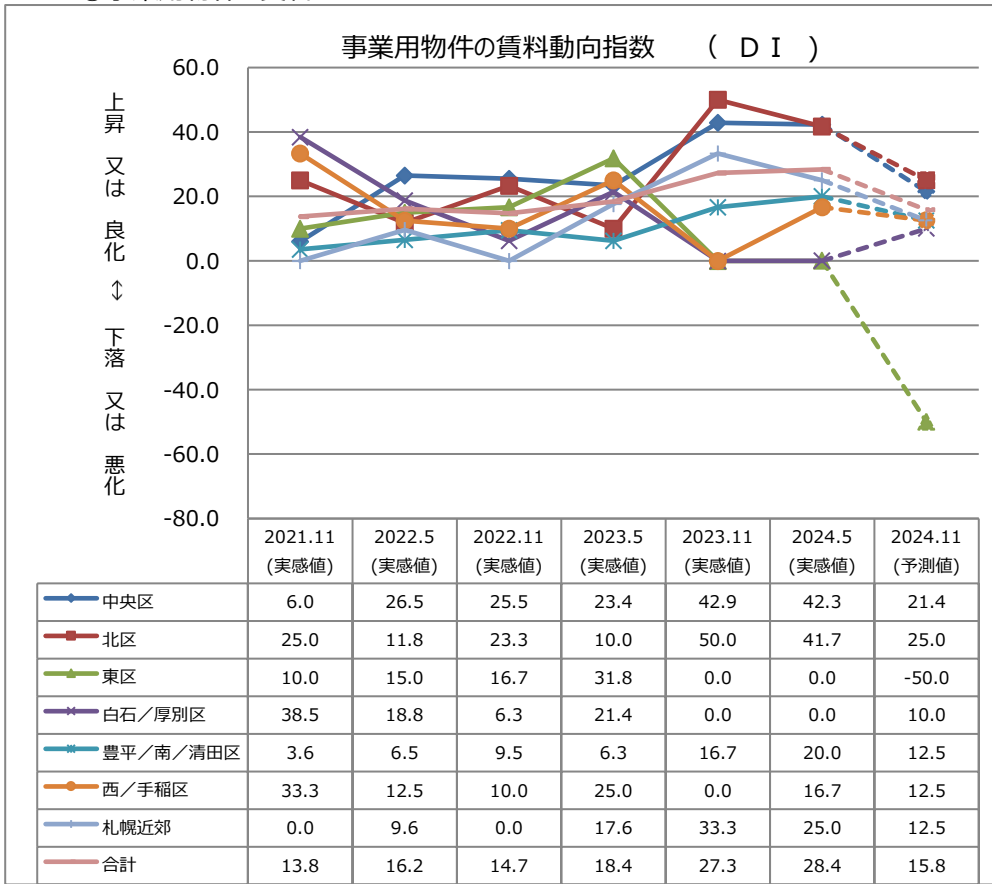
実感値としては、「東区」の横ばいを除き、全ての地区でマンションの賃料は上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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「北区」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「札幌近郊」であった。

なお、前回行われた『2024年5月時点における不動産市場に関する予測』では、「北区」を除く全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では概ね予測の通り、全体的な上昇となった。

半年後の予測としては、下落や横ばいの地区が増えており、上昇トレンドの弱まりが予測されている。

### ③事業用物件の賃料



### (事業用物件の賃料変動)

実感値としては、事業用物件の賃料は、「東区」、「白石/厚別区」は横ばいであるが、その他の地区では上昇しているとの結果が得られた。実感値の各地区の差はややあるものの、全体的な上昇傾向となっている。

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

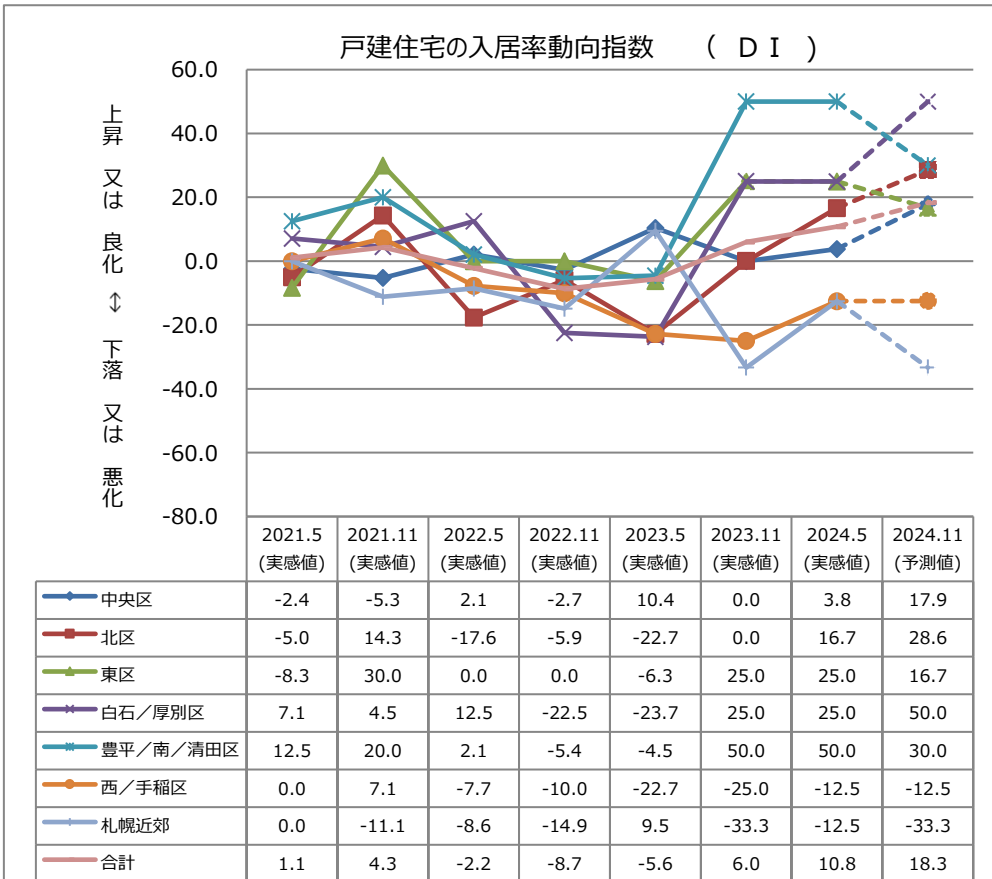
なお、前回行われた『2024年5月時点における不動産市場に関する予測』では「西/手稲区」を除く、全ての地区で上昇するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では概ね予測のとおりほとんどの地区で上昇となった。

半年後の予測としては、2024年5月時点の実感値と同様の傾向で、「東区」を除く全地区で賃料の上昇が予測されている。



【空室】

①戸建住宅の入居率



(戸建住宅の入居率変動)

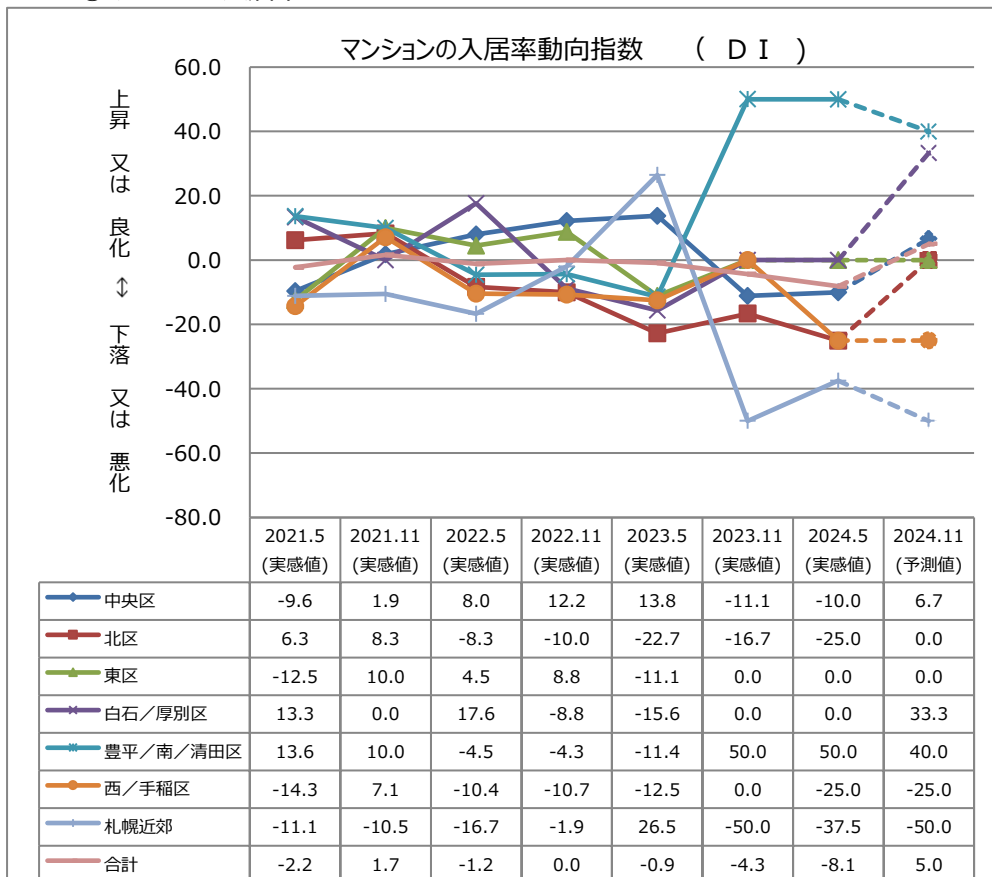
実感値としての戸建住宅の入居率は、「西/手稲区」、「札幌近郊」は下落、その他の地区では上昇という結果になった。

最もDI値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」で、続いて「白石/厚別区」、「東区」であった。

なお、前回行われた『2024年5月時点における不動産市場に関する予測』では、大半の地区で上昇するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では概ね予測のとおりほとんどの地区で上昇となった。

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

②マンションの入居率



(マンションの入居率変動)

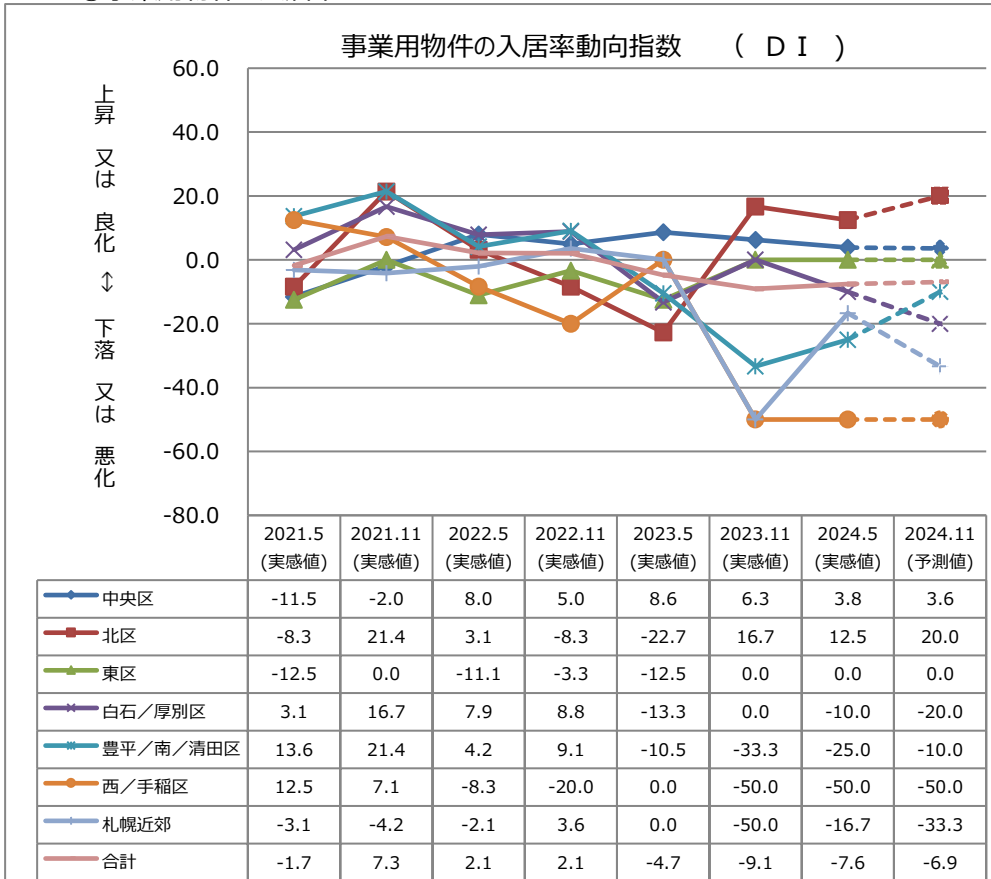
実感値としてはマンションの入居率は、「豊平/南/清田区」で上昇、「東区」、「白石/厚別区」横ばい、その他の地区では下落という結果になった。

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「札幌近郊」で、最もDI値のマイナスが小さかった（下落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『2024年5月時点における不動産市場に関する予測』では、ほとんどの地区で上昇するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では、予測に反し、上昇した地区が1地区あった。

半年後の予測としては、上昇、横ばい、下落が混在しており、地区により傾向の違いがみられる。

### ③事業用物件の入居率



### (事業用物件の入居率変動)

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

最もD I 値がマイナスとなった(下落しているとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」、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」となった。

なお、前回行われた『2024年5月時点における不動産市場に関する予測』では、ほとんどの地区で上昇するとの結果が得られていたが、2024年5月時点の実感値では予測に反し、全体的には下落傾向となっている。

半年後の予測としては、2024年5月時点の実感値と同様、「中央区」、「北区」で上昇、「東区」で横ばい、その他の地区では下落が予想されている。

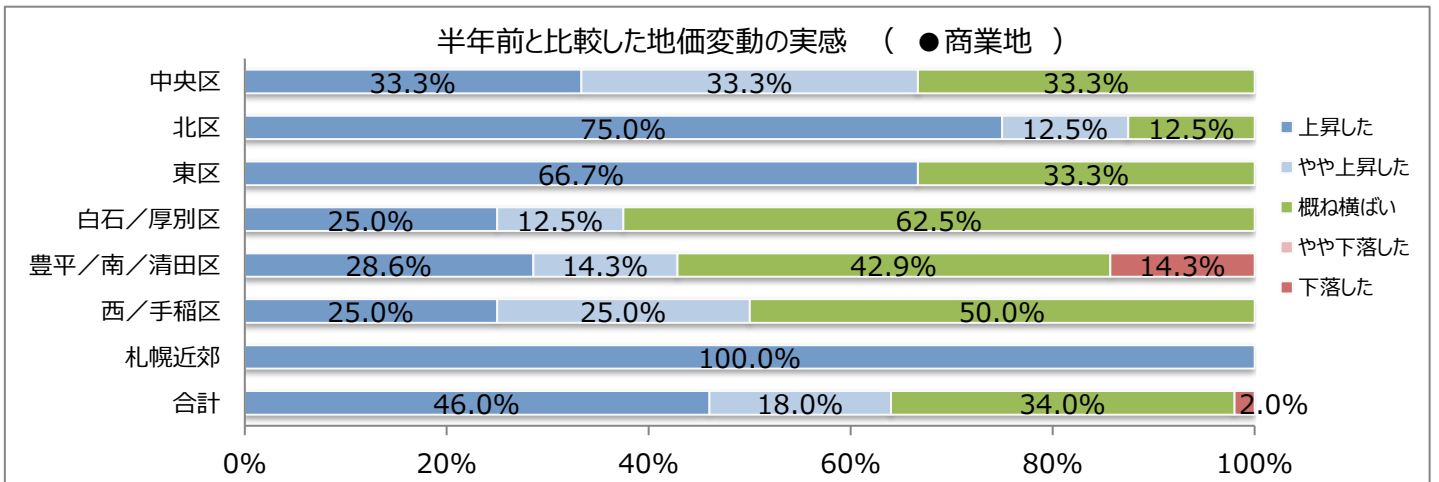
[ 3 ] 設問ごとの回答内訳

問3. 地価 ( ●商業地 ★住宅地 )

1) ●商業地取引価格の変動の実感と予測

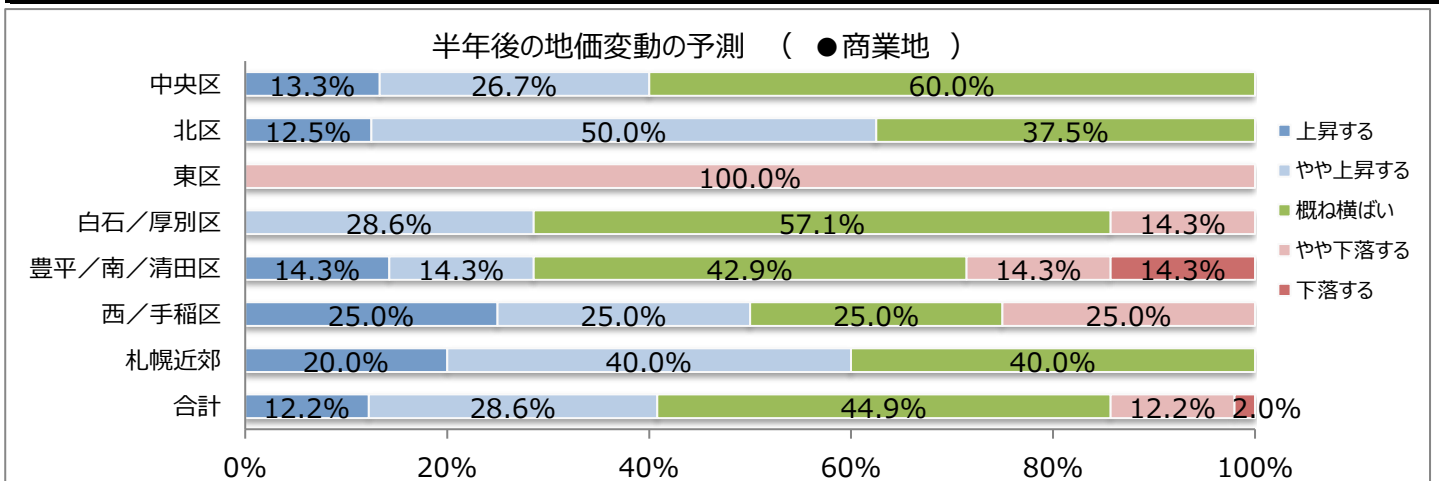
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D I 値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>50.0</b>	5 33.3%	5 33.3%	5 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	15 100%	0	15
北区	<b>81.3</b>	6 75.0%	1 12.5%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	0	8
東区	<b>66.7</b>	2 66.7%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	1	4
白石/厚別区	<b>31.3</b>	2 25.0%	1 12.5%	5 62.5%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	0	8
豊平/南/清田区	<b>21.4</b>	2 28.6%	1 14.3%	3 42.9%	0 0.0%	1 14.3%	7 100%	1	8
西/手稲区	<b>37.5</b>	1 25.0%	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100%	0	4
札幌近郊	<b>100.0</b>	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	1	6
合計	<b>53.0</b>	23 46.0%	9 18.0%	17 34.0%	0 0.0%	1 2.0%	50 100%	3	53



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

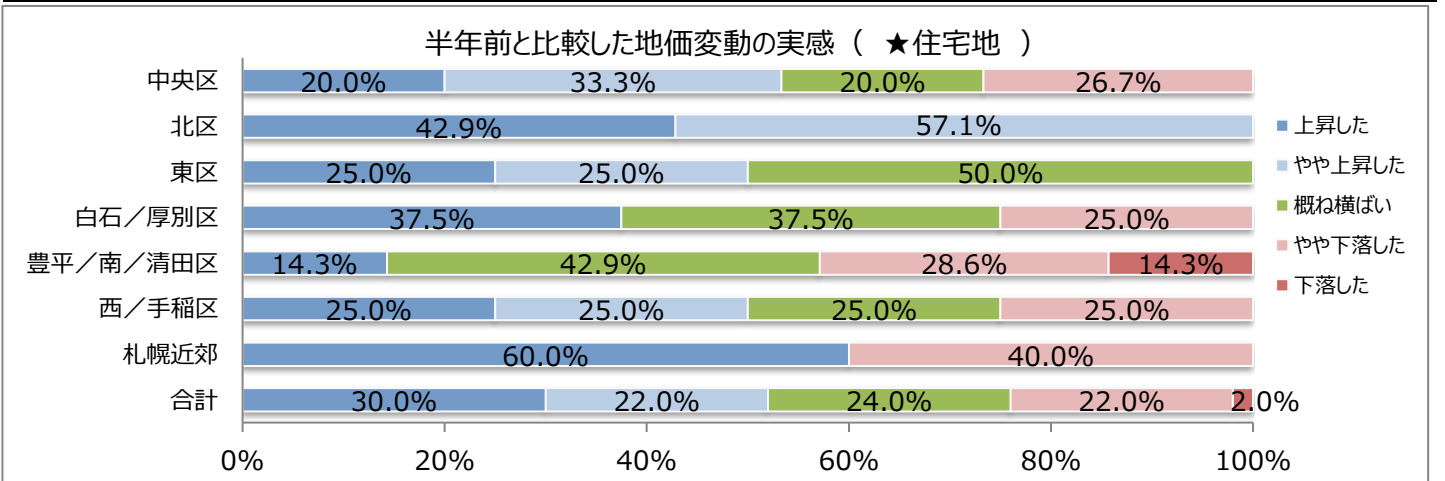
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>26.7</b>	2 13.3%	4 26.7%	9 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	15 100%	0	15
北区	<b>37.5</b>	1 12.5%	4 50.0%	3 37.5%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	0	8
東区	<b>-50.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	0 0.0%	3 100%	1	4
白石/厚別区	<b>7.1</b>	0 0.0%	2 28.6%	4 57.1%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	0	7
豊平/南/清田区	<b>0.0</b>	1 14.3%	1 14.3%	3 42.9%	1 14.3%	1 14.3%	7 100%	1	8
西/手稲区	<b>25.0</b>	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100%	0	4
札幌近郊	<b>40.0</b>	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	1	6
合計	<b>18.4</b>	6 12.2%	14 28.6%	22 44.9%	6 12.2%	1 2.0%	49 100%	3	52



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

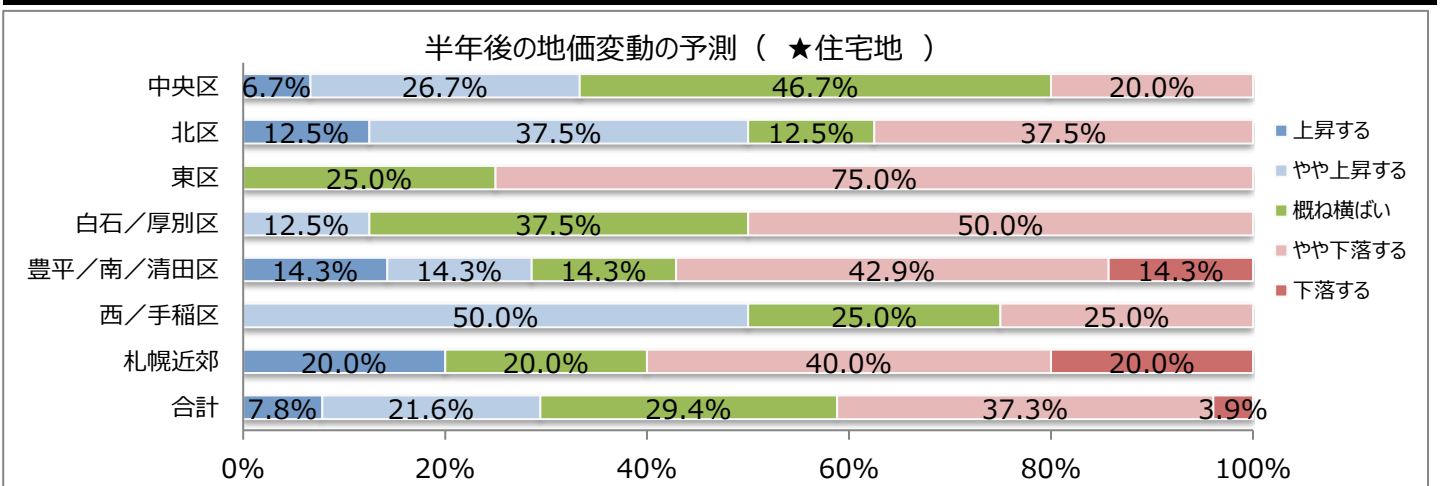
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	DI値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>23.3</b>	3 20.0%	5 33.3%	3 20.0%	4 26.7%	0 0.0%	15 100%	1	16
北区	<b>71.4</b>	3 42.9%	4 57.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	0	7
東区	<b>37.5</b>	1 25.0%	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100%	1	5
白石/厚別区	<b>25.0</b>	3 37.5%	0 0.0%	3 37.5%	2 25.0%	0 0.0%	8 100%	0	8
豊平/南/清田区	<b>-14.3</b>	1 14.3%	0 0.0%	3 42.9%	2 28.6%	1 14.3%	7 100%	1	8
西/手稲区	<b>25.0</b>	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100%	0	4
札幌近郊	<b>40.0</b>	3 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 40.0%	0 0.0%	5 100%	0	5
合計	<b>28.0</b>	15 30.0%	11 22.0%	12 24.0%	11 22.0%	1 2.0%	50 100%	3	53



②★住宅地 半年後の地価変動の予測

エリア	DI値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>10.0</b>	1 6.7%	4 26.7%	7 46.7%	3 20.0%	0 0.0%	15 100%	0	15
北区	<b>12.5</b>	1 12.5%	3 37.5%	1 12.5%	3 37.5%	0 0.0%	8 100%	0	8
東区	<b>-37.5</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%	4 100%	1	5
白石/厚別区	<b>-18.8</b>	0 0.0%	1 12.5%	3 37.5%	4 50.0%	0 0.0%	8 100%	0	8
豊平/南/清田区	<b>-14.3</b>	1 14.3%	1 14.3%	1 14.3%	3 42.9%	1 14.3%	7 100%	1	8
西/手稲区	<b>12.5</b>	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100%	0	4
札幌近郊	<b>-20.0</b>	1 20.0%	0 0.0%	1 20.0%	2 40.0%	1 20.0%	5 100%	0	5
合計	<b>-3.9</b>	4 7.8%	11 21.6%	15 29.4%	19 37.3%	2 3.9%	51 100%	2	53



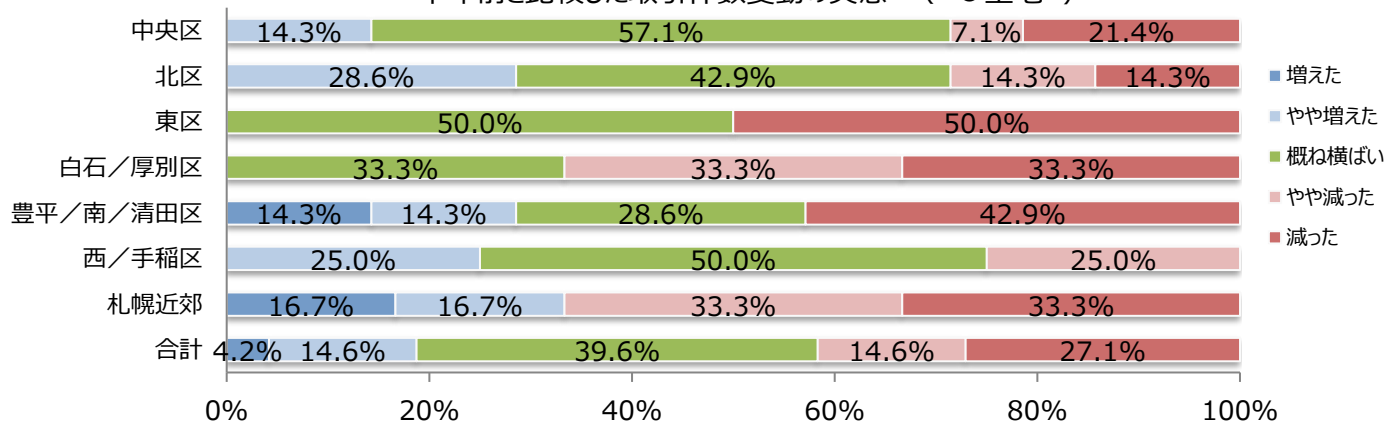
問4. 取引件数 ( ●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 )

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた		やや増えた		概ね横ばい		やや減った		減った		小計	わからない 無回答	合計	
中央区	-17.9	0	0.0%	2	14.3%	8	57.1%	1	7.1%	3	21.4%	14	100%	2	16
北区	-7.1	0	0.0%	2	28.6%	3	42.9%	1	14.3%	1	14.3%	7	100%	1	8
東区	-50.0	0	0.0%	0	0.0%	2	50.0%	0	0.0%	2	50.0%	4	100%	1	5
白石/厚別区	-50.0	0	0.0%	0	0.0%	2	33.3%	2	33.3%	2	33.3%	6	100%	2	8
豊平/南/清田区	-21.4	1	14.3%	1	14.3%	2	28.6%	0	0.0%	3	42.9%	7	100%	1	8
西/手稲区	0.0	0	0.0%	1	25.0%	2	50.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	0	4
札幌近郊	-25.0	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	2	33.3%	2	33.3%	6	100%	0	6
合計	-22.9	2	4.2%	7	14.6%	19	39.6%	7	14.6%	13	27.1%	48	100%	7	55

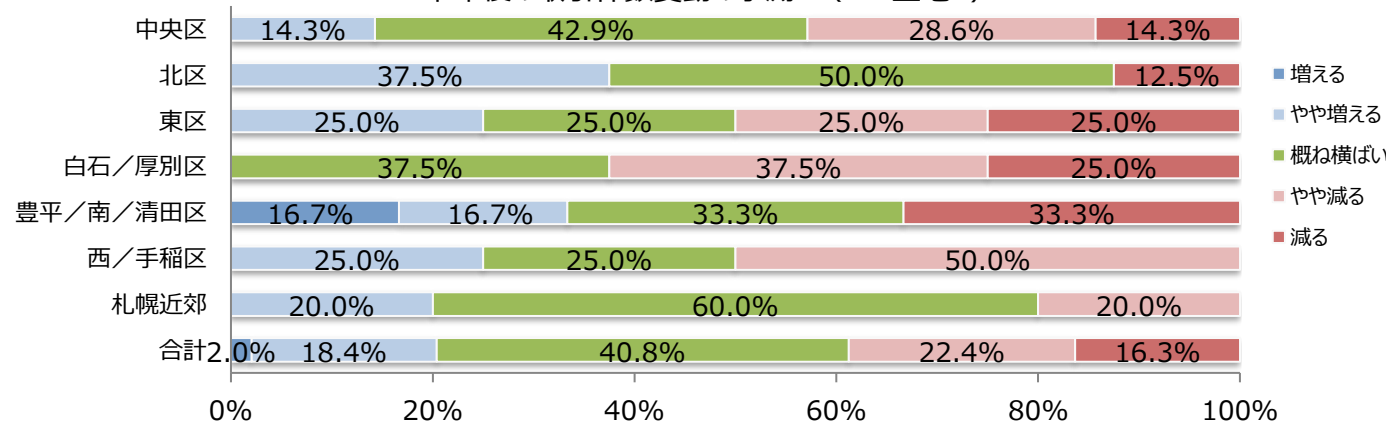
半年前と比較した取引件数変動の実感 ( ●土地 )



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	-21.4	0	0.0%	2	14.3%	6	42.9%	4	28.6%	2	14.3%	14	100%	0	14
北区	6.3	0	0.0%	3	37.5%	4	50.0%	0	0.0%	1	12.5%	8	100%	0	8
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	-43.8	0	0.0%	0	0.0%	3	37.5%	3	37.5%	2	25.0%	8	100%	0	8
豊平/南/清田区	-8.3	1	16.7%	1	16.7%	2	33.3%	0	0.0%	2	33.3%	6	100%	1	7
西/手稲区	-12.5	0	0.0%	1	25.0%	1	25.0%	2	50.0%	0	0.0%	4	100%	0	4
札幌近郊	0.0	0	0.0%	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	1	6
合計	-16.3	1	2.0%	9	18.4%	20	40.8%	11	22.4%	8	16.3%	49	100%	3	52

半年後の取引件数変動の予測 ( ●土地 )

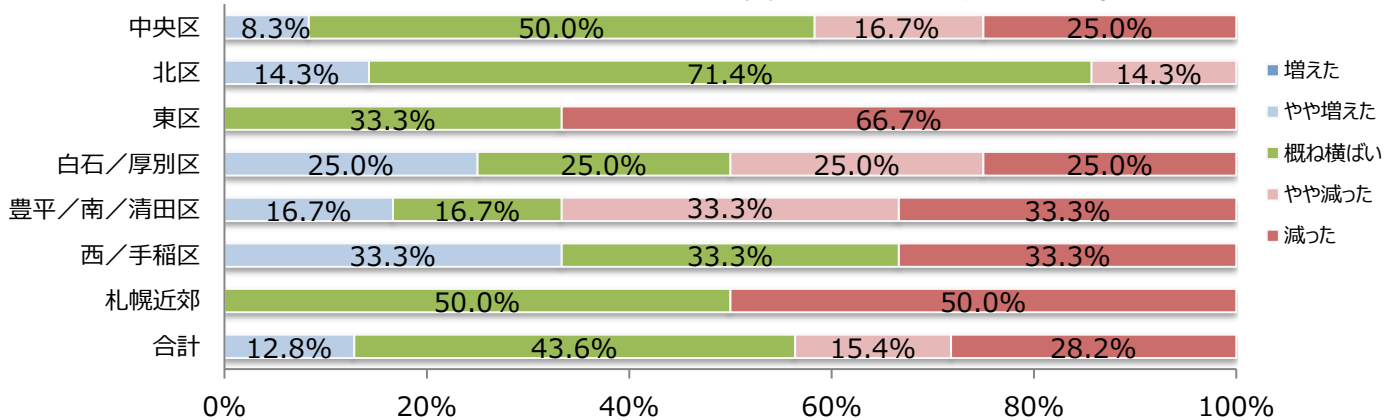


## 2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

### ①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>-29.2</b>	0 0.0%	1 8.3%	6 50.0%	2 16.7%	3 25.0%	12 100%	3	15
北区	<b>0.0</b>	0 0.0%	1 14.3%	5 71.4%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	1	8
東区	<b>-66.7</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	2 66.7%	3 100%	1	4
白石/厚別区	<b>-25.0</b>	0 0.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	1 25.0%	4 100%	2	6
豊平/南/清田区	<b>-41.7</b>	0 0.0%	1 16.7%	1 16.7%	2 33.3%	2 33.3%	6 100%	2	8
西/手稲区	<b>-16.7</b>	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	3 100%	0	3
札幌近郊	<b>-50.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	2 50.0%	4 100%	1	5
合計	<b>-29.5</b>	0 0.0%	5 12.8%	17 43.6%	6 15.4%	11 28.2%	39 100%	10	49

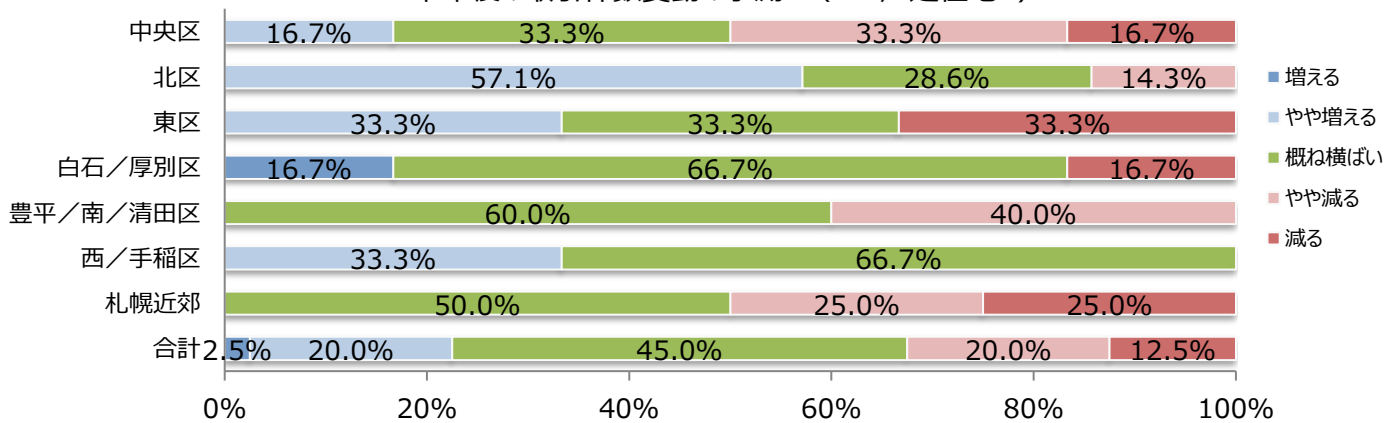
半年前と比較した取引件数変動の実感 (★戸建住宅)



### ②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>-25.0</b>	0 0.0%	2 16.7%	4 33.3%	4 33.3%	2 16.7%	12 100%	3	15
北区	<b>21.4</b>	0 0.0%	4 57.1%	2 28.6%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	1	8
東区	<b>-16.7</b>	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	3 100%	1	4
白石/厚別区	<b>0.0</b>	1 16.7%	0 0.0%	4 66.7%	0 0.0%	1 16.7%	6 100%	0	6
豊平/南/清田区	<b>-20.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
西/手稲区	<b>16.7</b>	0 0.0%	1 33%	2 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	0	3
札幌近郊	<b>-37.5</b>	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	4 100%	1	5
合計	<b>-10.0</b>	1 2.5%	8 20.0%	18 45.0%	8 20.0%	5 12.5%	40 100%	9	49

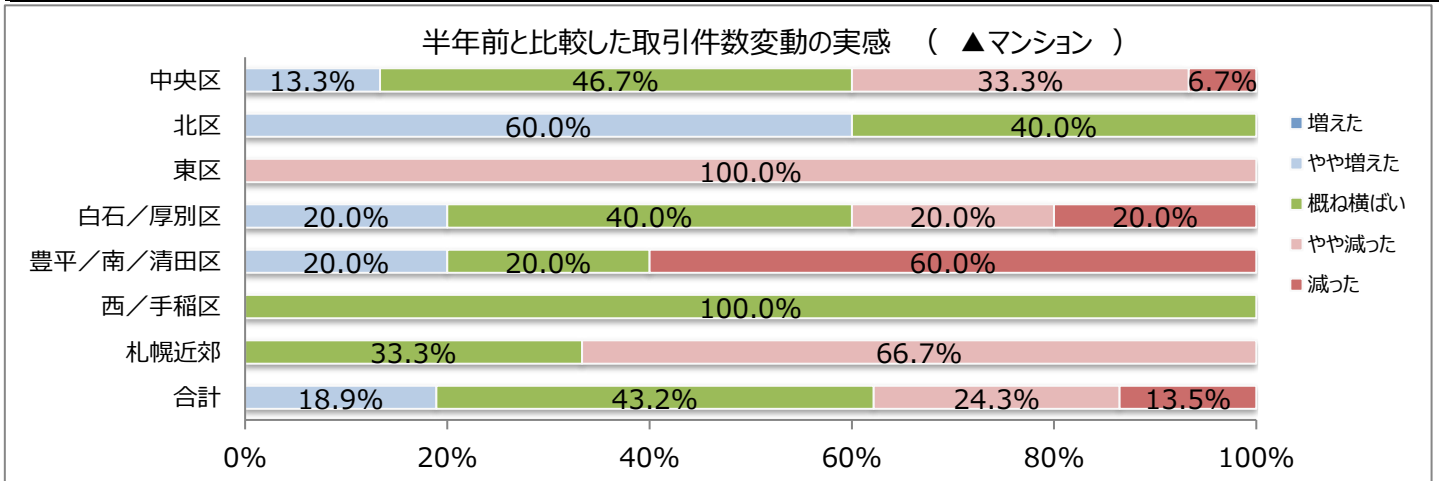
半年後の取引件数変動の予測 (★戸建住宅)



### 3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測

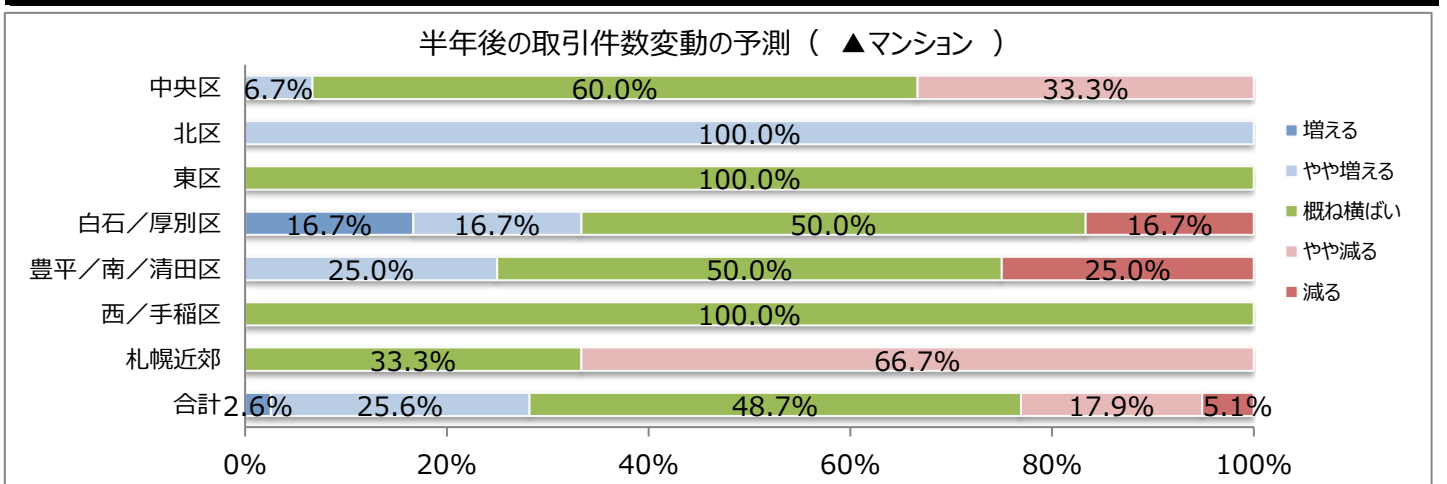
#### ①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

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	-16.7	0 0.0%	2 13.3%	7 46.7%	5 33.3%	1 6.7%	15 100%	0	15
北区	30.0	0 0.0%	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
東区	-50.0	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	1 100%	2	3
白石/厚別区	-20.0	0 0.0%	1 20.0%	2 40.0%	1 20.0%	1 20.0%	5 100%	1	6
豊平/南/清田区	-50.0	0 0.0%	1 20.0%	1 20.0%	0 0.0%	3 60.0%	5 100%	3	8
西/手稲区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	0	3
札幌近郊	-33.3	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100%	1	4
合計	-16.2	0 0.0%	7 18.9%	16 43.2%	9 24.3%	5 13.5%	37 100%	10	47



#### 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	-13.3	0 0.0%	1 6.7%	9 60.0%	5 33.3%	0 0.0%	15 100%	0	15
北区	50.0	0 0.0%	7 100%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	1	8
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
白石/厚別区	8.3	1 16.7%	1 16.7%	3 50.0%	0 0.0%	1 16.7%	6 100%	0	6
豊平/南/清田区	-12.5	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	0 0.0%	1 25.0%	4 100%	4	8
西/手稲区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	0	3
札幌近郊	-33.3	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	2 66.7%	0 0.0%	3 100%	2	5
合計	1.3	1 2.6%	10 25.6%	19 48.7%	7 17.9%	2 5.1%	39 100%	9	48

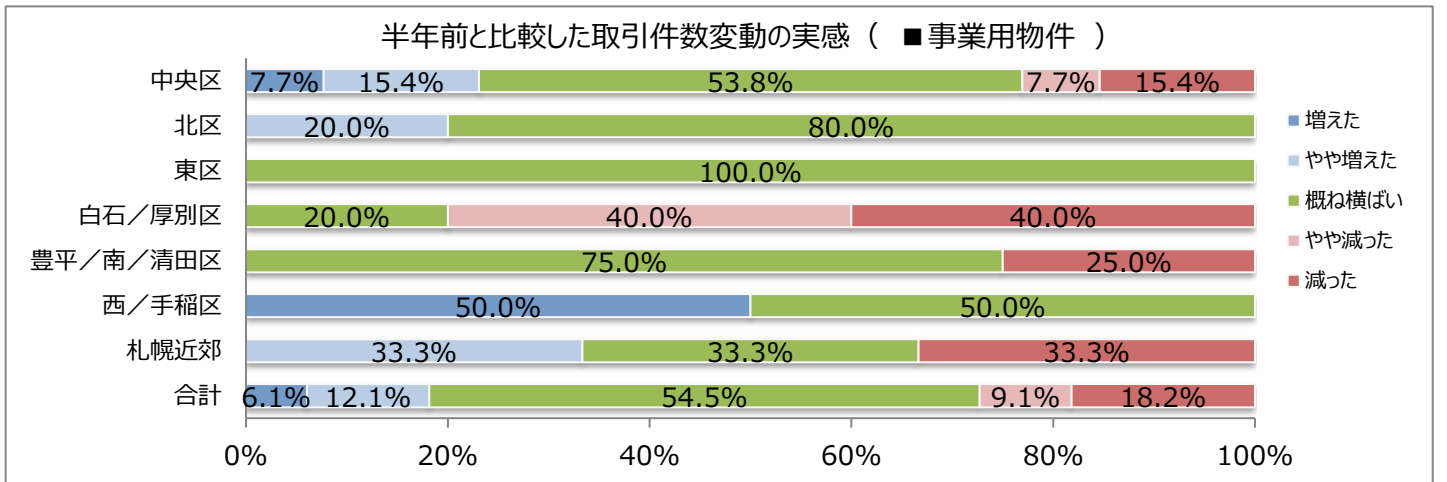




4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

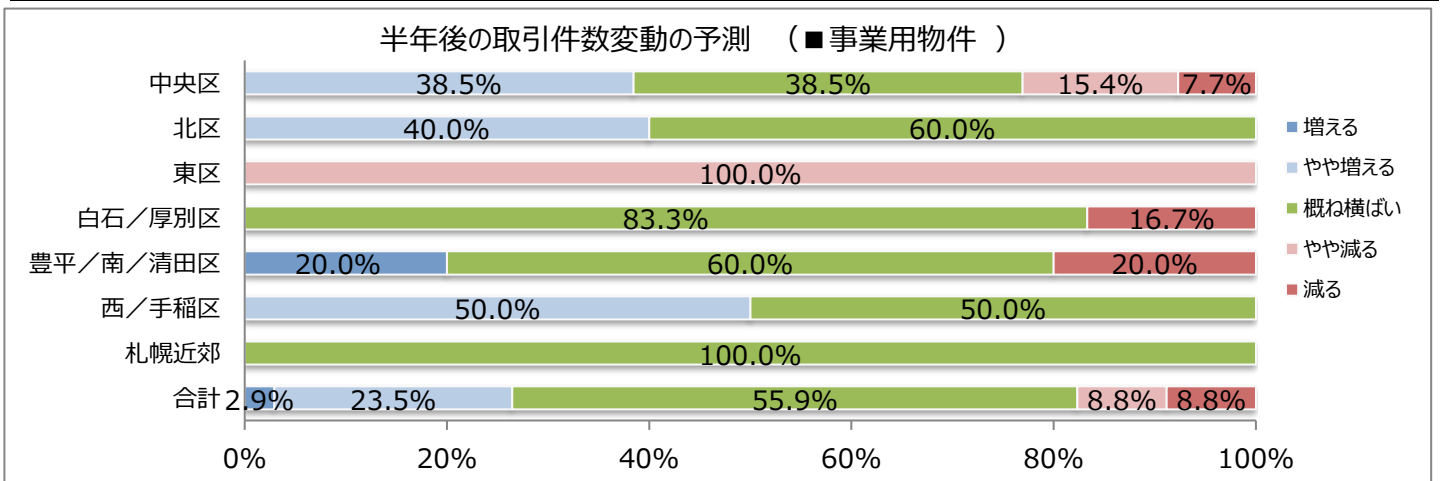
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-3.8	1 7.7%	2 15.4%	7 53.8%	1 7.7%	2 15.4%	13 100%	3	16
北区	10.0	0 0.0%	1 20.0%	4 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
白石/厚別区	-60.0	0 0.0%	0 0.0%	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%	5 100%	2	7
豊平/南/清田区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%	4 100%	3	7
西/手稲区	50.0	1 50.0%	0 0.0%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	1	3
札幌近郊	-16.7	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	3 100%	2	5
合計	-10.6	2 6.1%	4 12.1%	18 54.5%	3 9.1%	6 18.2%	33 100%	16	49



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	3.8	0 0.0%	5 38.5%	5 38.5%	2 15.4%	1 7.7%	13 100%	3	16
北区	20.0	0 0.0%	2 40.0%	3 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
東区	-50.0	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	0 0.0%	1 100%	2	3
白石/厚別区	-16.7	0 0.0%	0 0.0%	5 83.3%	0 0.0%	1 16.7%	6 100%	1	7
豊平/南/清田区	0.0	1 20.0%	0 0.0%	3 60.0%	0 0.0%	1 20.0%	5 100%	3	8
西/手稲区	25.0	0 0.0%	1 50%	1 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	1	3
札幌近郊	0.0	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	3	5
合計	1.5	1 2.9%	8 23.5%	19 55.9%	3 8.8%	3 8.8%	34 100%	16	50



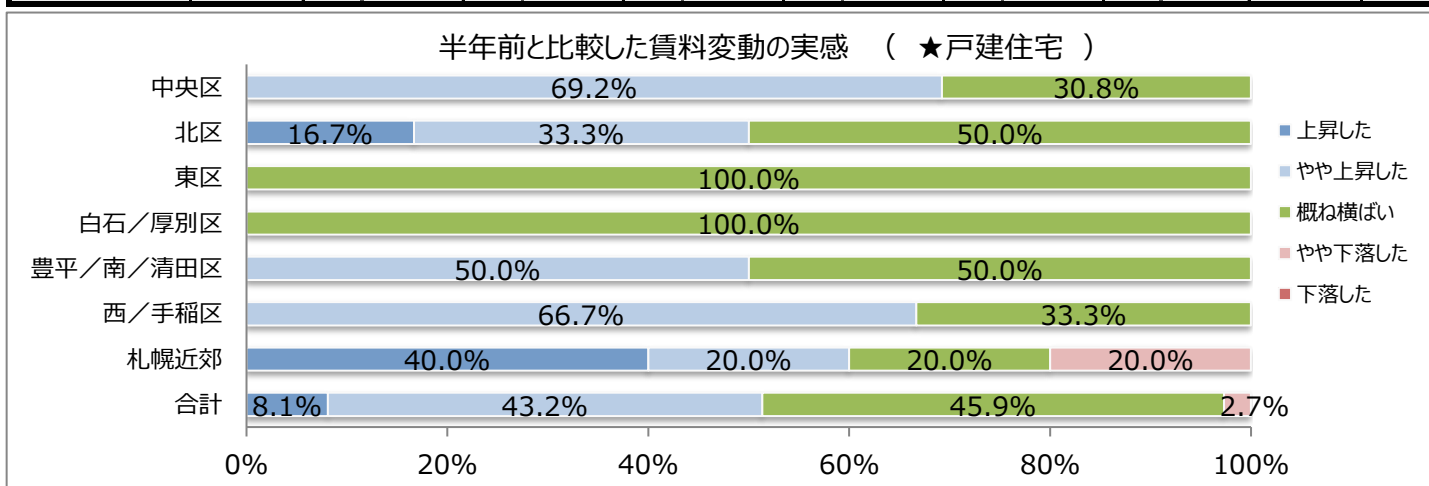


問5. 賃料 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 )

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

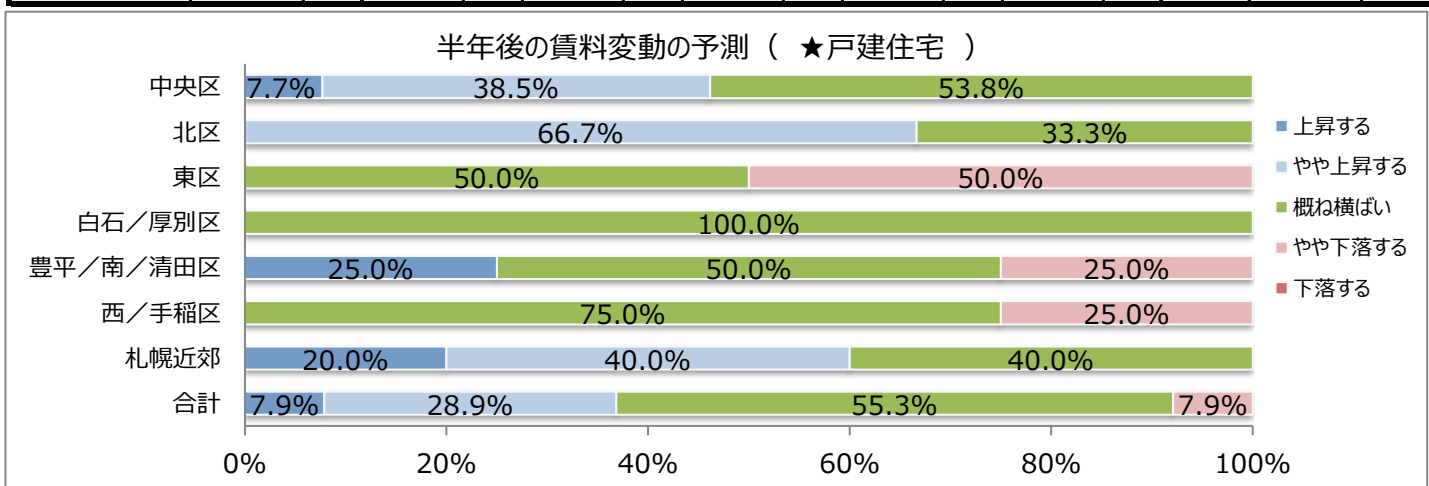
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	D I 値	上昇した		やや上昇した		概ね横ばい		やや下落した		下落した		小計	わからない 無回答	合計	
中央区	<b>34.6</b>	0	0.0%	9	69.2%	4	30.8%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	2	15
北区	<b>33.3</b>	1	16.7%	2	33.3%	3	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	2	8
東区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	2	100%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%	2	4
白石/厚別区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	3	7
豊平/南/清田区	<b>25.0</b>	0	0.0%	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	4	8
西/手稲区	<b>33.3</b>	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	3	100%	1	4
札幌近郊	<b>40.0</b>	2	40.0%	1	20.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	1	6
合計	<b>28.4</b>	3	8.1%	16	43.2%	17	45.9%	1	2.7%	0	0.0%	37	100%	15	52



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

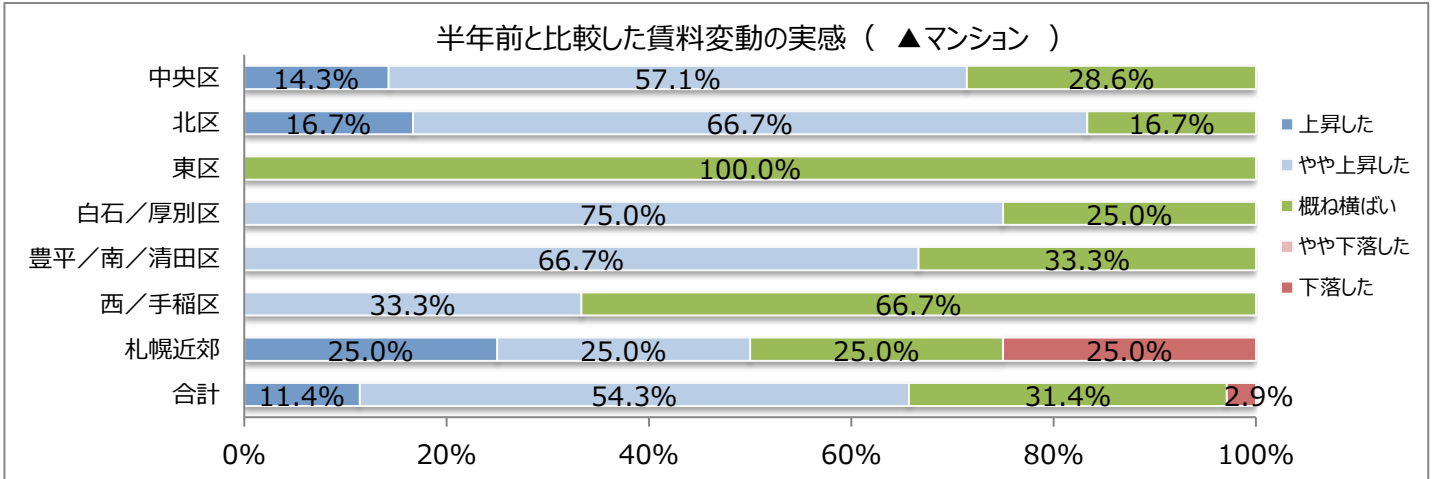
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計	わからない 無回答	合計	
中央区	<b>26.9</b>	1	7.7%	5	38.5%	7	53.8%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	2	15
北区	<b>33.3</b>	0	0.0%	4	66.7%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	2	8
東区	<b>-25.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	2	100%	2	4
白石/厚別区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	3	7
豊平/南/清田区	<b>12.5</b>	1	25.0%	0	0.0%	2	50.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	4	8
西/手稲区	<b>-12.5</b>	0	0.0%	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	0	4
札幌近郊	<b>40.0</b>	1	20.0%	2	40.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	1	6
合計	<b>18.4</b>	3	7.9%	11	28.9%	21	55.3%	3	7.9%	0	0.0%	38	100%	14	52



## 2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

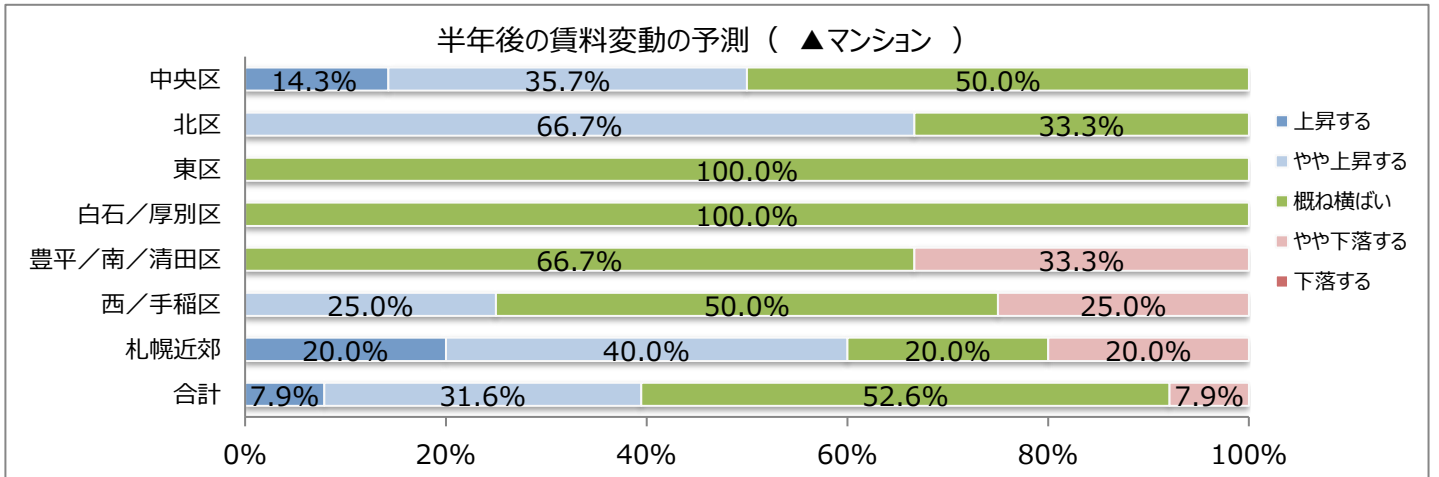
### ①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	D I 値	上昇した		やや上昇した		概ね横ばい		やや下落した		下落した		小計		わからない 無回答	合計
中央区	<b>42.9</b>	2	14.3%	8	57.1%	4	28.6%	0	0.0%	0	0.0%	14	100%	1	15
北区	<b>50.0</b>	1	16.7%	4	66.7%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	2	8
東区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	2	3
白石/厚別区	<b>37.5</b>	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	3	7
豊平/南/清田区	<b>33.3</b>	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	3	100%	5	8
西/手稲区	<b>16.7</b>	0	0.0%	1	33.3%	2	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	3	100%	1	4
札幌近郊	<b>12.5</b>	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	4	100%	2	6
合計	<b>35.7</b>	4	11.4%	19	54.3%	11	31.4%	0	0.0%	1	2.9%	35	100%	16	51



### ②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

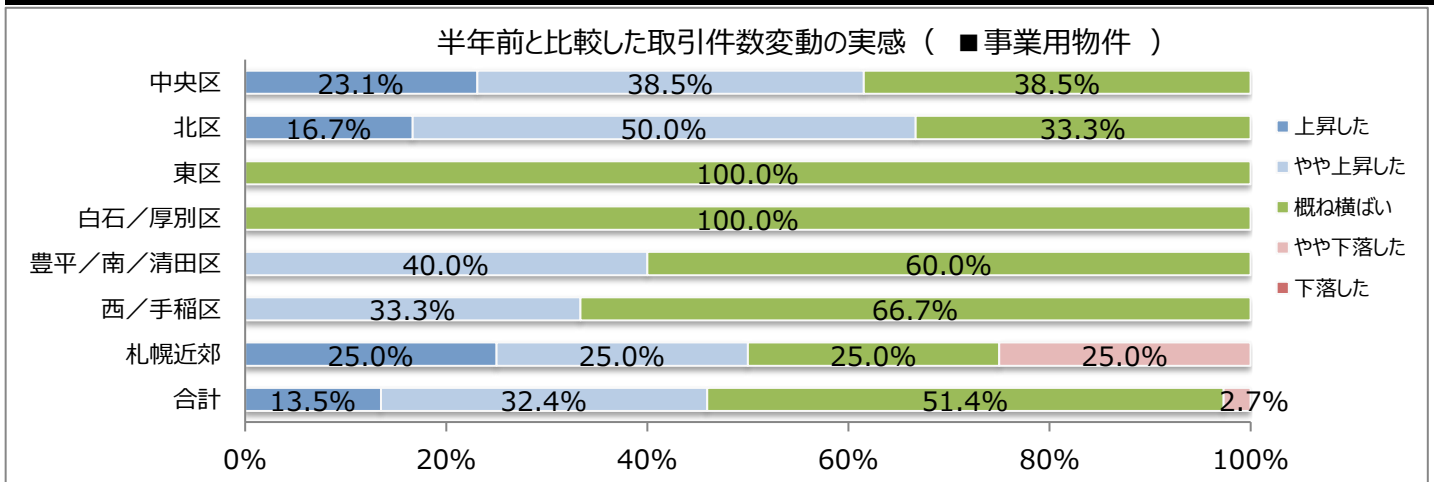
エリア	D I 値	上昇する		やや上昇する		概ね横ばい		やや下落する		下落する		小計		わからない 無回答	合計
中央区	<b>32.1</b>	2	14.3%	5	35.7%	7	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	100%	1	15
北区	<b>33.3</b>	0	0.0%	4	66.7%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	2	8
東区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	2	3
白石/厚別区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	2	7
豊平/南/清田区	<b>-16.7</b>	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	0	0.0%	3	100%	5	8
西/手稲区	<b>0.0</b>	0	0.0%	1	25.0%	2	50.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	0	4
札幌近郊	<b>30.0</b>	1	20.0%	2	40.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	1	6
合計	<b>19.7</b>	3	7.9%	12	31.6%	20	52.6%	3	7.9%	0	0.0%	38	100%	13	51



### 3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

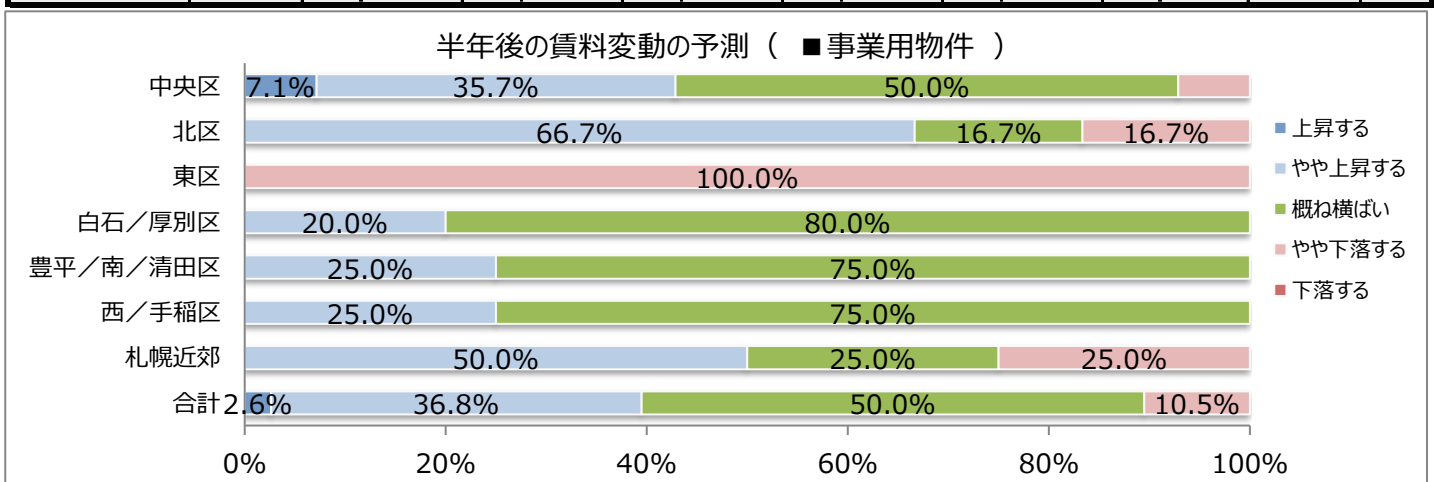
#### ① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

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>42.3</b>	3	23.1%	5	38.5%	5	38.5%	0	0.0%	0	0.0%	13	100%	3	16
北区	<b>41.7</b>	1	16.7%	3	50.0%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	6	100%	2	8
東区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	2	3
白石/厚別区	<b>0.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>20.0</b>	0	0.0%	2	40.0%	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	3	8
西/手稲区	<b>16.7</b>	0	0.0%	1	33.3%	2	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	3	100%	1	4
札幌近郊	<b>25.0</b>	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	2	6
合計	<b>28.4</b>	5	13.5%	12	32.4%	19	51.4%	1	2.7%	0	0.0%	37	100%	16	53



#### 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>21.4</b>	1	7.1%	5	35.7%	7	50.0%	1	7.1%	0	0.0%	14	100%	2	16
北区	<b>25.0</b>	0	0.0%	4	66.7%	1	16.7%	1	16.7%	0	0.0%	6	100%	2	8
東区	<b>-50.0</b>	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100%	0	0.0%	1	100%	2	3
白石/厚別区	<b>10.0</b>	0	0.0%	1	20.0%	4	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>12.5</b>	0	0.0%	1	25.0%	3	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	3	7
西/手稲区	<b>12.5</b>	0	0.0%	1	25.0%	3	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	0	4
札幌近郊	<b>12.5</b>	0	0.0%	2	50.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	2	6
合計	<b>15.8</b>	1	2.6%	14	36.8%	19	50.0%	4	10.5%	0	0.0%	38	100%	14	52

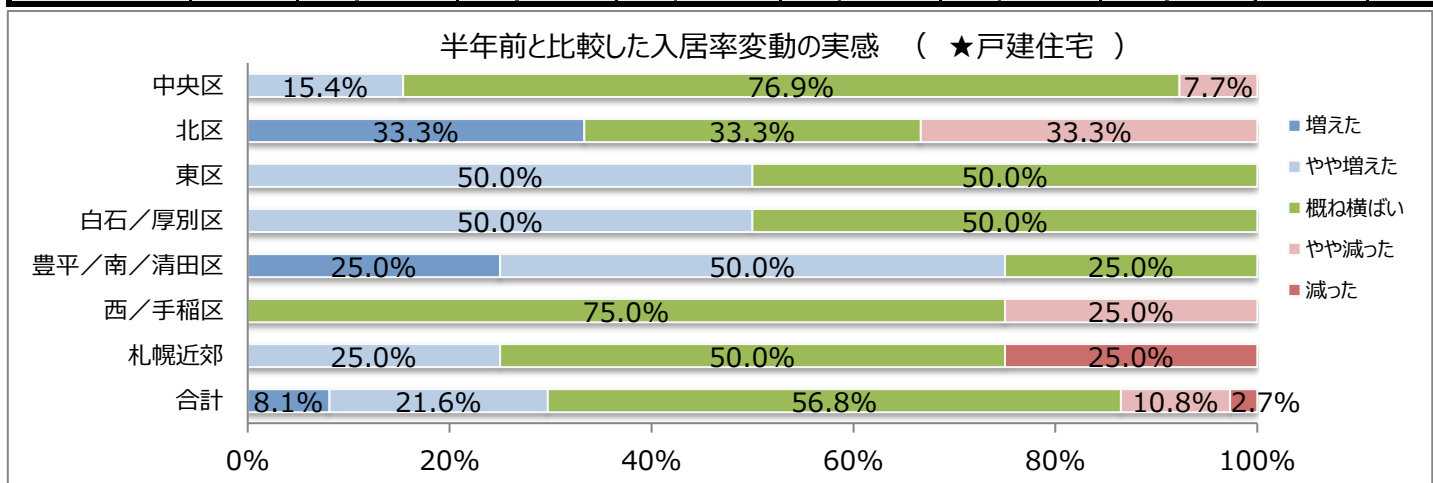


問6. 空室 ( ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件 )

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

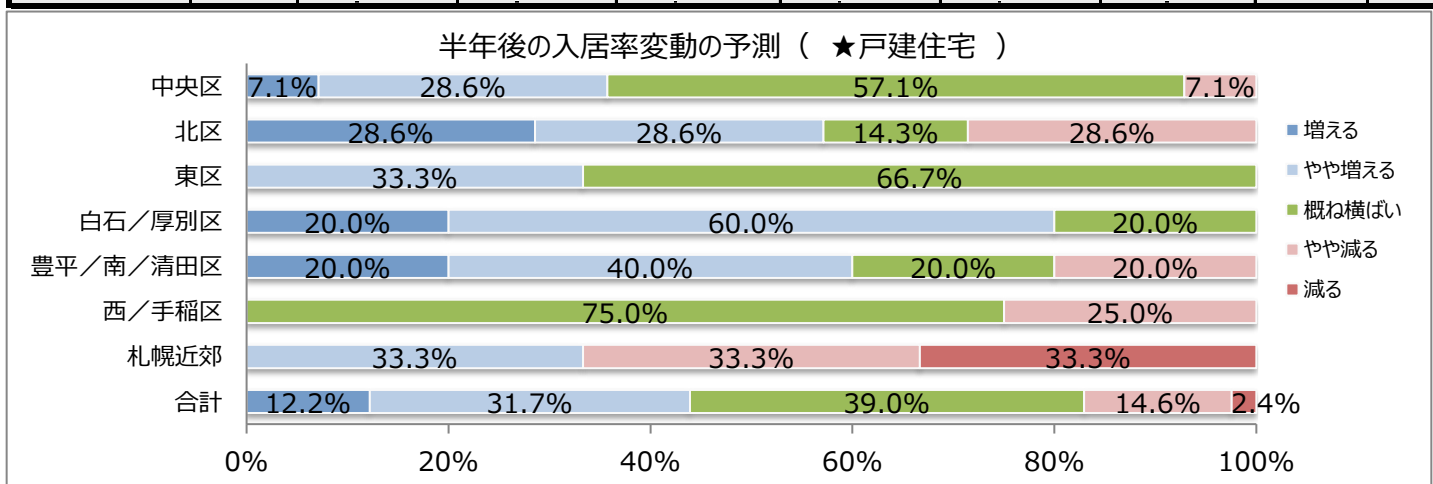
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	D I 値	増えた		やや増えた		概ね横ばい		やや減った		減った		小計		わからない 無回答	合計
中央区	<b>3.8</b>	0	0.0%	2	15.4%	10	76.9%	1	7.7%	0	0.0%	13	100%	2	15
北区	<b>16.7</b>	2	33.3%	0	0.0%	2	33.3%	2	33.3%	0	0.0%	6	100%	2	8
東区	<b>25.0</b>	0	0.0%	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100%	2	4
白石/厚別区	<b>25.0</b>	0	0.0%	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	2	6
豊平/南/清田区	<b>50.0</b>	1	25.0%	2	50.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100%	4	8
西/手稲区	<b>-12.5</b>	0	0.0%	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	0	4
札幌近郊	<b>-12.5</b>	0	0.0%	1	25.0%	2	50.0%	0	0.0%	1	25.0%	4	100%	2	6
合計	<b>10.8</b>	3	8.1%	8	21.6%	21	56.8%	4	10.8%	1	2.7%	37	100%	14	51



②★戸建住宅 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加=空室率の減少)

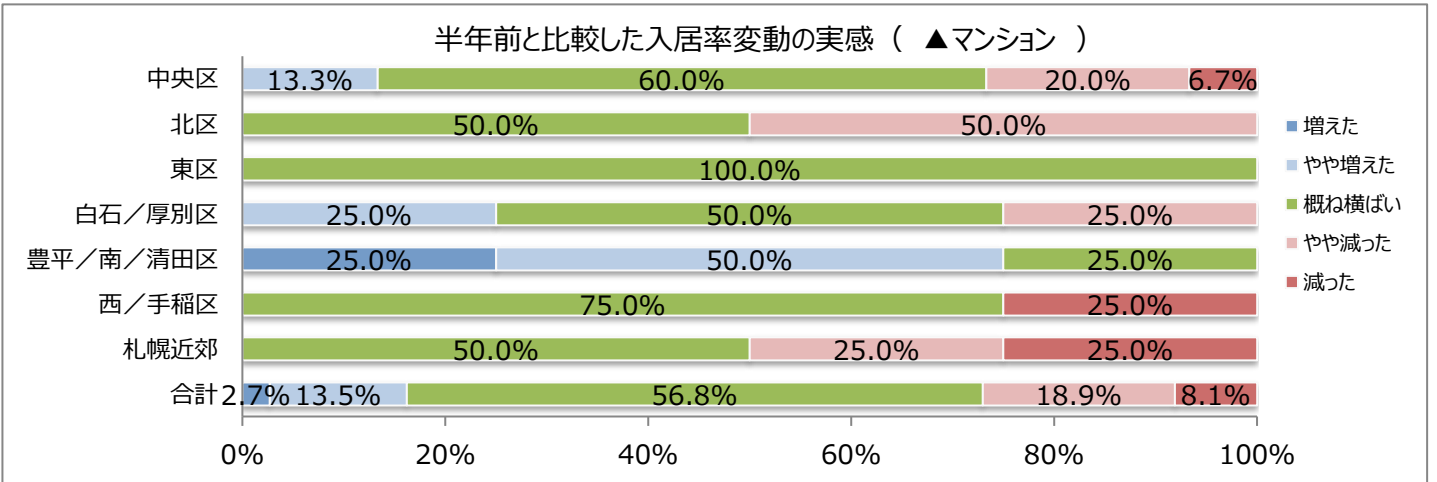
エリア	D I 値	増える		やや増える		概ね横ばい		やや減る		減る		小計		わからない 無回答	合計
中央区	<b>17.9</b>	1	7.1%	4	28.6%	8	57.1%	1	7.1%	0	0.0%	14	100%	1	15
北区	<b>28.6</b>	2	28.6%	2	28.6%	1	14.3%	2	28.6%	0	0.0%	7	100%	1	8
東区	<b>16.7</b>	0	0.0%	1	33.3%	2	66.7%	0	0.0%	0	0.0%	3	100%	1	4
白石/厚別区	<b>50.0</b>	1	20.0%	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	100%	1	6
豊平/南/清田区	<b>30.0</b>	1	20.0%	2	40.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	5	100%	3	8
西/手稲区	<b>-12.5</b>	0	0.0%	0	0.0%	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	4	100%	0	4
札幌近郊	<b>-33.3</b>	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	1	33.3%	1	33.3%	3	100%	3	6
合計	<b>18.3</b>	5	12.2%	13	31.7%	16	39.0%	6	14.6%	1	2.4%	41	100%	10	51



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

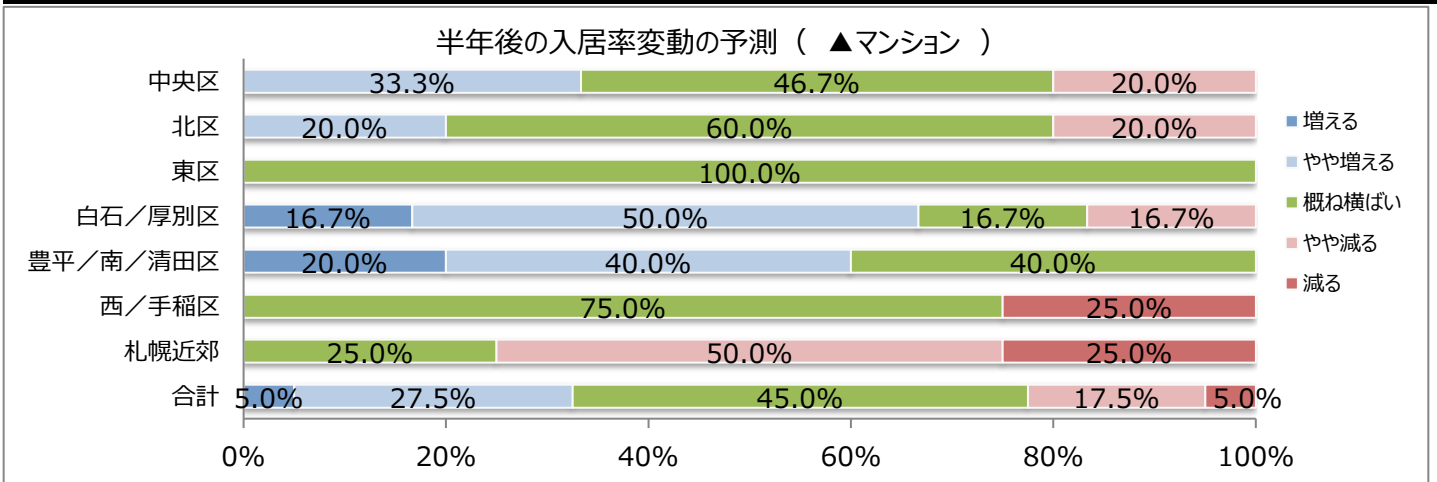
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加 = 空室率の減少)

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	-10.0	0 0.0%	2 13.3%	9 60.0%	3 20.0%	1 6.7%	15 100%	0	15
北区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	2 50.0%	0 0.0%	4 100%	4	8
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100%	1	3
白石/厚別区	0.0	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100%	3	7
豊平/南/清田区	50.0	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100%	4	8
西/手稲区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%	4 100%	0	4
札幌近郊	-37.5	0 0.0%	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	1 25.0%	4 100%	2	6
合計	-8.1	1 2.7%	5 13.5%	21 56.8%	7 18.9%	3 8.1%	37 100%	14	51



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)

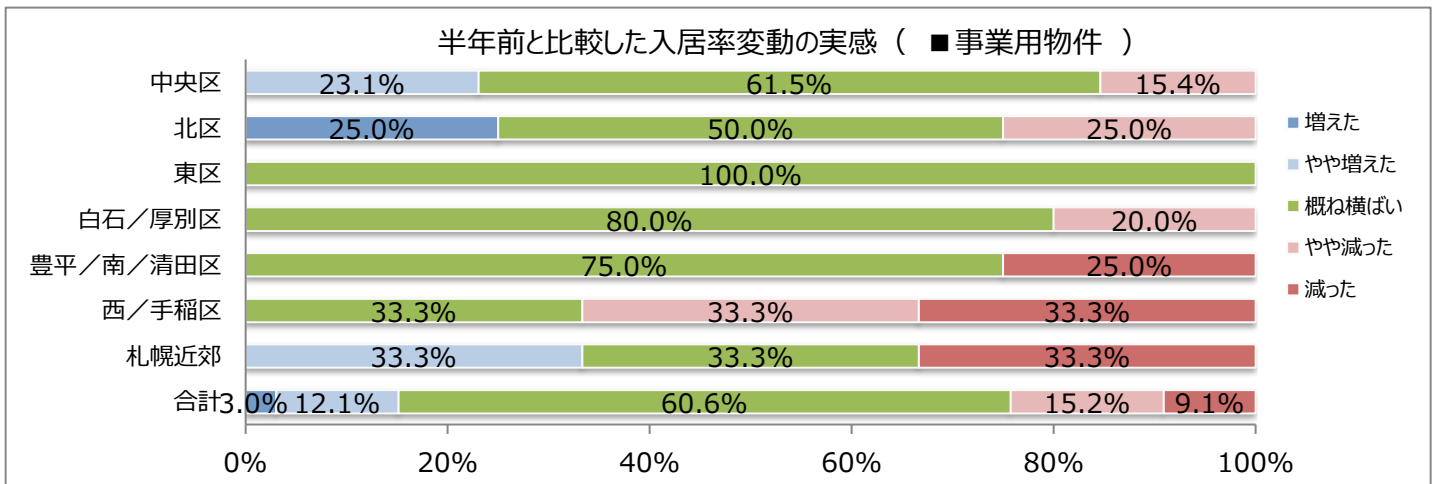
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	6.7	0 0.0%	5 33.3%	7 46.7%	3 20.0%	0 0.0%	15 100%	0	15
北区	0.0	0 0.0%	1 20.0%	3 60.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
東区	0.0	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
白石/厚別区	33.3	1 16.7%	3 50.0%	1 16.7%	1 16.7%	0 0.0%	6 100%	1	7
豊平/南/清田区	40.0	1 20.0%	2 40.0%	2 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
西/手稲区	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%	4 100%	0	4
札幌近郊	-50.0	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	2 50.0%	1 25.0%	4 100%	2	6
合計	5.0	2 5.0%	11 27.5%	18 45.0%	7 17.5%	2 5.0%	40 100%	11	51



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

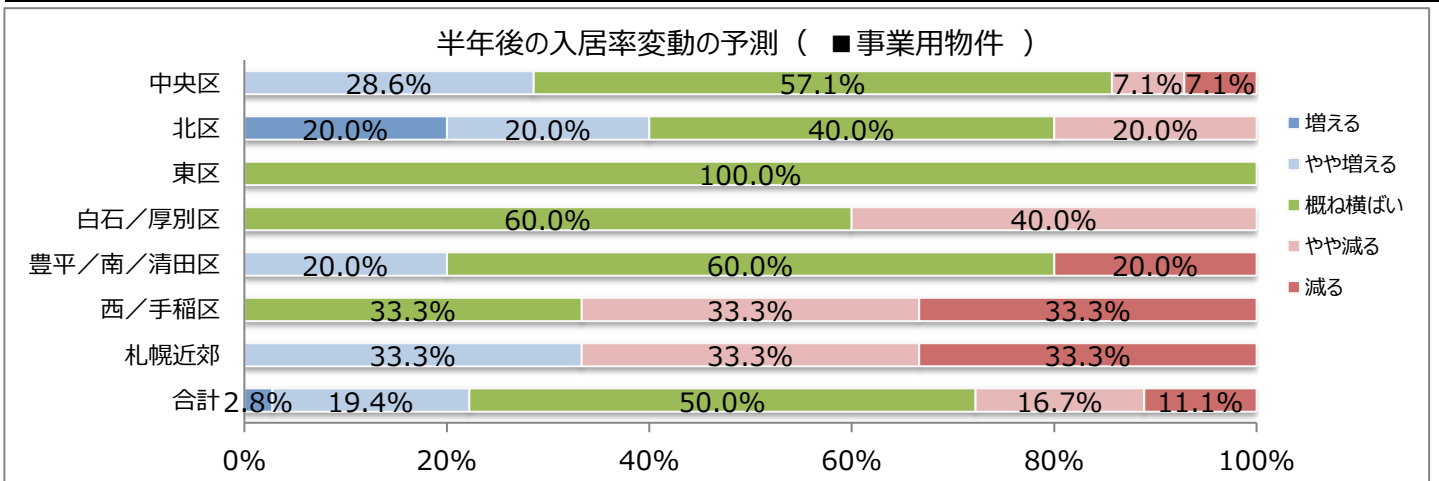
① ■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加 = 空室率の減少)

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>3.8</b>	0 0.0%	3 23.1%	8 61.5%	2 15.4%	0 0.0%	13 100%	3	16
北区	<b>12.5</b>	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	1 25.0%	0 0.0%	4 100%	4	8
東区	<b>0.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
白石/厚別区	<b>-10.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	4 80.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>-25.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%	4 100%	4	8
西/手稲区	<b>-50.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	3 100%	1	4
札幌近郊	<b>-16.7</b>	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	3 100%	3	6
合計	<b>-7.6</b>	1 3.0%	4 12.1%	20 60.6%	5 15.2%	3 9.1%	33 100%	20	53



② ■事業用物件 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加 = 空室率の減少)

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	<b>3.6</b>	0 0.0%	4 28.6%	8 57.1%	1 7.1%	1 7.1%	14 100%	2	16
北区	<b>20.0</b>	1 20.0%	1 20.0%	2 40.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
東区	<b>0.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100%	2	3
白石/厚別区	<b>-20.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	3 60.0%	2 40.0%	0 0.0%	5 100%	3	8
豊平/南/清田区	<b>-10.0</b>	0 0.0%	1 20.0%	3 60.0%	0 0.0%	1 20.0%	5 100%	3	8
西/手稲区	<b>-50.0</b>	0 0.0%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	1 33.3%	3 100%	1	4
札幌近郊	<b>-33.3</b>	0 0.0%	1 33.3%	0 0.0%	1 33.3%	1 33.3%	3 100%	3	6
合計	<b>-6.9</b>	1 2.8%	7 19.4%	18 50.0%	6 16.7%	4 11.1%	36 100%	17	53



**問8. 建築価格やエネルギーコストの上昇など物価高により、貴社営業エリアの不動産市場（取引価格、取引件数等）にどのような影響が出ていますか？**

**◎札幌市中央区**

- 分譲マンション販売価格上昇、賃貸オフィス物件・賃貸店舗物件賃料上昇。
- 物価高により、賃料と札幌市の事業者規模（売上高等）がミスマッチしてきている。賃料が高いため、建築費が下がらないと手が出せない状況がくると考える（オーナー、企業両方）。
- 新築の数字が合わない為、供給が減っている。
- 建築価格の上昇の影響は、価格が横ばいまたは下落していかないと、今後も続くと考えます。
- 取引価格、取引件数共に微減。
- 大規模改修工事等を前倒しされて実施する方が増えた。
- 家賃がどうしても低く設定できない。
- ガス貸与の禁止も今後影響が出そう。

**◎札幌市北区**

- 市内全域で資材高騰により建築戸数が減少している。
- オール電化は売れなくなっている。
- 札幌市では新築の着工件数が大幅減となっている。
- 下落傾向で取引は、より慎重に。
- 新築の供給数減少に影響があり、中古物件の価格上昇が起きています。

**◎札幌市東区**

- 販売価格の上昇等により、子育て世代にあたる中間層のユーザーの動きが悪いと思う。

**◎札幌市白石区**

- 白石区では建築コストが上がった分が土地の価格にリンクされて下落方向にある（商業地を除く住宅地）。
- 札幌市白石区、豊平区で取引件数が相当数減っている。
- リフォーム事業による資材の高騰化により、提案できる内容が変わってきている。

### ◎ 札幌市厚別区

—

### ◎ 札幌市豊平区

- 札幌市豊平区は取引価格が10～20%の値上がり。
- 札幌市豊平区では新築の着工件数が大幅減となっている。
- 物価高の影響は1年間は続くと思います。

### ◎ 札幌市南区

—

### ◎ 札幌市西区

- 土地の問い合わせが減った。
- 今のところ目立った影響は受けていませんが、ZEH基準などの変化で建築コストが上がり土地値が下がると思います。

### ◎ 札幌市手稲区

- リフォーム予算が合わず、物件の手直しが厳しい状況。

### ◎ 札幌市清田区

- 札幌市清田区では事業用地の確保が難しくなっている。
- 住宅地は取引価格も下がり、件数も減っている。

### ◎ 札幌近郊

- 千歳市では土地取引価格が30%は上がった感があり、また、物価高騰により建築コストも概ね30%は上昇した。新築（土地・建物）で4,000万円以上となるケースも多く、購入層が限られてしまっている。
- 千歳市、恵庭市ではラピダス計画の影響により、賃貸供給が不足していてAP建築が急ピッチで進んでいるため、1、2年は札幌近郊の土地価格上昇が進んでいますが、バブルなので下落するのではと見ています。

### ◎ その他の地域

- 修繕費の高騰。



## 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

- 市街化調整区域の積極的な活用をしないと、札幌市は廃れていく一方。北広島みたいに何事にもチャレンジし、宅地化推進をしていく等、札幌市の活性を期待します。市街化調整区域の宅地化等を行い、今の土地価格を落ち着かせてほしい。
- 中古物件の値上がりから高く売れると売主が強気な事が増えている。
- 中古住宅の価格上昇が見られる。
- ラピダスの進出により土地価格上昇が見られたが、実際にラピダスが動き出した時の現状とのズレを心配し、二の足を踏むケースが見られる。
- どこまで、いつまで価格上昇が続くのかユーザーが不安になっている。
- 新築住宅はパワーカップルでないと手が届かない価格になっている。
- デベロッパー等が購入した土地での事業化が即できない場面が見受けられ、1～2年時限貸し、駐車場での一時利用されているケースがある。

### ◎札幌市北区

- 建売り供給過剰。
- 金利動向に注視しています。金利上昇が短期間で実施される場合には、不動産価格の下落が考えられます。

### ◎札幌市東区

- 千歳地区だけに限らず日本人以外の買い手が増えているが、仲介の立場である方々はその事に違和感を感じないのでしょうか？売ればOKですか？国土保護・保全を検討してほしいです。
- 高齢者の住み替えが増加している。
- 新築の動きは悪いがリフォームは例年と比べてもそれほど悪くはないと思う。

### ◎札幌市白石区

- 土地の取引スピードが下がってきている。金融機関の事業資金借入れ金利が上がってきている。
- 中古物件にて価格1,500万円以下の物件にのみ反響があります。
- 物件の価格は以前として高い水準で、なおかつ、資材の高騰が進んでるので、中古住宅だと予算内に工事しきれない案件が増えてきている。

### ◎ 札幌市厚別区

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

### ◎ 札幌市豊平区

- 札幌市内は中央区を中心に高層住宅の建築と商業地の立替えの話題が多くなり、個人の住宅は郊外に移り、中間地の住宅地がどう移るのか。価格、環境、教育地の商業化の問題によって、人口移動が重なると思います。
- 新築戸建住宅においては、買い手の勢いはなく、過剰在庫が多くみられる状態にある。

### ◎ 札幌市南区

—

### ◎ 札幌市西区

- 大型物件（土地）の売地が少なくなった。
- マンションの流通価格が、売却できないため少しずつ下がり始めた。
- 実需の売買は減り収益物件の取引は増える為、単純な査定が意味を成さず、売り方やコンサルティングが重要になってきていると思います。

### ◎ 札幌市手稲区

- 低価格物件は早期に売却が見込めるが高価格物件は所得格差で動きが鈍く感じる。

### ◎ 札幌市清田区

- 買い手の全件数が減っており、2L尺取得層が増えた。

### ◎ 札幌近郊

- 新築住宅（土地・建物とも）の価格上昇が、買い手の検討範疇を越えてしまっているため、中古住宅購入ヘシフトしている。
- ラピダスの進出により千歳の土地価格が異常値になっており、駅前付近が坪単価200万円になっている。
- 恵庭市でも戸建と土地の融資総額が5,000万円を超えているケースが、今年に入ってから引き渡し等で多く見受けられる。

# 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

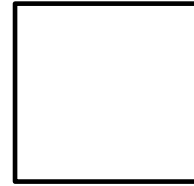
$$D I = \{(a \times 2) + (b \times 1) + (d \times -1) + (e \times -2)\} \div 2 \div (a + b + c + d + e) \times 100$$

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、令和6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□に記号を記載してください。→  
(2つ以上選択すると無効となります)



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

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

1. 土地            2. 戸建住宅            3. マンション            4. 事業用物件

問3. 【地価】

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

●商業地

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

★住宅地

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

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

●商業地

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

★住宅地

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

以下、続けてご回答ください。

問4.【取引件数】

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

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

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

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

問5.【賃料】

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

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

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

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

問6.【空室】

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

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

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

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

問7. 貴社の営業エリアはどちらですか？(複数回答可)

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

問8. 建築価格やエネルギーコストの上昇など物価高により、貴社営業エリアの不動産市場(取引価格、取引件数等)にどのような影響が出ていますか？

- (例) ①札幌市●区では取引価格が●割程度上がり、取引件数も●割程度減っている。  
②札幌市●区では新築の着工件数が大幅減となっている。  
③物価高の影響は●ヶ月(●年)程度は続くのではないか。

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

- (例) ①ラピダスの進出により、期待感から強気な売り手が多くみられる。  
②新築戸建住宅においては、買い手の勢いはなく、過剰在庫が多くみられる状態にある。  
③土地建物総額で既に一般サラリーマン世帯で住宅を新築できる価格帯ではなくなってきている印象がある。  
④金利上昇リスクから固定金利を選ぶ人がでてきた。

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。