

賃貸マーケットレポート(札幌市編)

10区別の地域特性(ワールム)

「国勢調査」によると、札幌市10区における住宅に住む世帯総数(以下、世帯総数という。)は2010年に86.1万世帯となっています。

そのうち、共同住宅に居住する民営借家世帯(賃貸マンション居住世帯という。)は35.1万世帯で、世帯総数に対する割合40%となっています。

札幌市10区の世帯総数は、過去10年間(2000年～2010年)に12.6万世帯増加しました。

そのうち、賃貸マンション居住世帯は7.8万世帯で、増加した世帯総数に対し、62%を占めています。

2010年の世帯総数を世帯別にみると、「単独世帯」(34.7万世帯、世帯総数に対する割合39%)が最も多く、次いで「2人世帯」(25.5万世帯、同28%)の順となっています。

一方で、札幌市10区別にて同様のデータを検証すると…

① 人口動態

10区中、人口増加地域は8区。

② 借家世帯動態

10区中、賃貸マンション居住世帯増加地域は9区。

③ 世帯人数動態

10区中、1～3人世帯増加地域は10区、4人世帯増加地域は3区、5人～世帯増加地域は1区。

④ 年齢別動態

10区中、10代以下増加地域は6区、20～30代の同増加地域は0区、60代以上の同増加地域は10区。

⑤ 借家室数別動態

10区中、1室世帯増加地域は8区、2室世帯増加地域は9区、3室世帯増加地域は8区、1～3室世帯すべて増加地域は6区。

⑥ 借家空室動態(供給と需要動態)

10区中、札幌市平均より空室率が低い地域は6区。需要供給バランス改善地域は4区

ここからは、更に、**中央区**と**豊平区**を取り上げて**詳細検証**を進めて見ましょう。

※札幌市内において単身世帯比率の高い地区

① 人口動態（年齢別）・・・人口割合(40代以下)

	人口	平成12年10月現在	平成23年10月現在	
中央区	増加	64%	61%	※30～40代／60代以上増加が顕著(別表)
豊平区	増加	65%	59%	※20代激減、60代以上増加が顕著(別表)
札幌市	増加	65%	58%	

2地区ともに、札幌市と同様に**40代以下**の人口割合は**低下傾向**にありますが、**札幌市**と比較して、**40代以下**の人口割合が**高い地区**であることが解ります。

② 賃貸マンション居住世帯別動態

	借家比率	増加数	増加率
中央区	60%	2.6万世帯	169%
豊平区	58%	1.0万世帯	125%
札幌市	50%	7.8万世帯	128%

中央区は、**借家比率**／**増加率**ともに札幌市よりも高く、**賃貸マンション需要**が高く、**豊平区**は、**借家比率**が高い反面、増加率が札幌市よりも低く、同**需要**が**鈍化傾向**にあることが解ります。

③ 世帯別動態（借家）・・・世帯割合

	単身世帯	夫婦／両親子供世帯	
中央区	67%	28%	※単身世帯の増加が顕著(別表)
豊平区	60%	35%	※単身世帯の増加が顕著(別表)
札幌市	56%	39%	

2地区ともに、札幌市と比較して、**単身世帯割合**が高く、**夫婦／両親子供世帯割合**が**低い**地区であることが解ります。

④ 世帯主年齢と世帯分類（借家）・・・世帯割合

	世帯主年齢 34才以下	最多帯		
中央区	40%	25～34才	27%	※25～34才:単身世帯が突出(別表)
豊平区	39%	25～34才	24%	※～34才:単身世帯が突出(別表)
札幌市	34%	25～34才	23%	

2地区ともに、札幌市と比較して、**34才以下世帯割合**が**高い**ことが解ります。

⑤ 賃貸空室率動態（供給需要動態）

	空室率	民営借家戸数	貸家供給戸数	民営借家増数
中央区	22.8%	6.5万戸	1.1万戸	1.2万戸
豊平区	23.3%	5.5万戸	0.8万戸	0.3万戸
札幌市	21.3%	37.6万戸	5.4万戸	2.9万戸

中央区は、札幌市と比較し、空室率が高い反面、供給を上回る借家増加（需要）があり、豊平区は、空室率が高く、供給を下回る需要に留まっていることが解ります。

⑥ 専有面積と室数分布（借家）・・・世帯割合

	専有面積 49㎡以下	1室
中央区	75%	20%
豊平区	73%	17%
札幌市	68%	16%

2地区ともに、札幌市と比較して、49㎡以下／1室世帯割合が高いことが解ります。

⑦ 専有面積と家賃最多帯（借家）

	29㎡以下		30～49㎡		
	家賃	割合	家賃	割合	
中央区	3～4万	43%	5～6万	36%	※別表
豊平区	3～4万	36%	4～5万	33%	※別表
札幌市	3～4万	40%	5～6万	30%	※別表
	50～69㎡		70～99㎡		
	家賃	割合	家賃	割合	
中央区	7～8万	27%	9～10万	15%	※別表
豊平区	6～7万	34%	7～8万	21%	※別表
札幌市	6～7万	34%	6～7万	21%	※別表

中央区は、一定の価格帯に局所的であり、特に～29㎡：家賃3～4万／30～49㎡：家賃5～6万、豊平区は、分散的であり、～29㎡：家賃3～4万／30～49㎡：家賃4～5万の世帯が多いことが解ります。

各指標検証の結果

2地区ともに、中若年層世代(40代以下)が多く、単身世帯(特に25～34才)／49㎡以下／1室の世帯が多いことが解りました。しかし・・・

賃貸マーケットレポート(札幌市編)

10区別の地域特性(ファミリー)

「国勢調査」によると、札幌市10区における住宅に住む世帯総数(以下、世帯総数という。)は2010年に86.1万世帯となっています。

そのうち、共同住宅に居住する民営借家世帯(賃貸マンション居住世帯という。)は35.1万世帯で、世帯総数に対する割合40%となっています。

札幌市10区の世帯総数は、過去10年間(2000年～2010年)に12.6万世帯増加しました。

そのうち、賃貸マンション居住世帯は7.8万世帯で、増加した世帯総数に対し、62%を占めています。

2010年の世帯総数を世帯別にみると、「単身世帯」(34.7万世帯、世帯総数に対する割合39%)が最も多く、次いで「2人世帯」(25.5万世帯、同28%)の順となっています。

一方で、札幌市10区別にて同様のデータを検証すると…

① 人口動態

10区中、人口増加地域は8区。

② 借家世帯動態

10区中、賃貸マンション居住世帯増加地域は9区。

③ 世帯人数動態

10区中、1～3人世帯増加地域は10区、4人世帯増加地域は3区、5人～世帯増加地域は1区。

④ 年齢別動態

10区中、10代以下増加地域は6区、20～30代の同増加地域は0区、60代以上の同増加地域は10区。

⑤ 借家室数別動態

10区中、1室世帯増加地域は8区、2室世帯増加地域は9区、3室世帯増加地域は8区、1～3室世帯すべて増加地域は6区。

⑥ 借家空室動態(供給と需要動態)

10区中、札幌市平均より空室率が低い地域は6区。需要供給バランス改善地域は4区

ここからは、更に、**西区と厚別区**を取り上げて**詳細検証**を進めて見ましょう。

※札幌市内においてファミリー世帯比率の高い地区

① 人口動態（年齢別）・・・人口割合(40代以下)

	人口	平成12年10月現在	平成23年10月現在	
西区	増加	64%	57%	※20代激減、60代～増加が顕著(別表)
厚別区	増加	66%	54%	※～20代激減、60代～増加が顕著(別表)
札幌市	増加	65%	58%	

2地区ともに、札幌市と同様に**40代以下**の人口割合は**低下傾向**にあり、**札幌市と比較**して、**40代以下**の人口割合が**低い地区**であることが解ります。

② 賃貸マンション居住世帯別動態

	借家比率	増加数	増加率
西区	47%	9.2千世帯	135%
厚別区	46%	2.6千世帯	126%
札幌市	50%	78.4千世帯	128%

西区は、借家比率が**低い反面**、**増加率**が札幌市よりも**高く**、**賃貸マンション需要**が**高く**、**厚別区**は、**借家比率／増加率**ともに札幌市より**低く**、**同需要**が**鈍化傾向**にあることが解ります。

③ 世帯別動態（借家）・・・世帯割合

	単身世帯	夫婦／両親子供世帯	
西区	50%	45%	※単身／2人世帯の増加が顕著(別表)
厚別区	44%	52%	※単身／2人世帯の増加が顕著(別表)
札幌市	56%	39%	

2地区ともに、札幌市と比較して、**単身世帯割合**が**低く**、**夫婦／両親子供世帯割合**が**高い**地区であることが解ります。

④ 世帯主年齢と世帯分類（借家）・・・世帯割合

	世帯主年齢 44才以下	最多帯	
西区	54%	35～44才 24%	※35～44才：両親子供世帯が突出(別表) 25～34才・65才：単身世帯も多い
厚別区	44%	35～44才 23%	※35～44才：両親子供世帯が突出(別表) 65才～：単身世帯も多い
札幌市	55%	25～34才 23%	

2地区ともに、札幌市と比較して、**44才以下**世帯割合が**低い**ことが解ります。

⑤ 賃貸空室率動態（供給需要動態）

	空室率	民営借家戸数	貸家供給戸数	民営借家増数
西区	16.6%	3.9万戸	5.1千戸	3.0千戸
厚別区	12.9%	1.4万戸	2.4千戸	1.4千戸
札幌市	21.3%	37.6万戸	54.4千戸	29.2千戸

2地区ともに、札幌市と比較して、空室率が低い反面、供給を下回る借家増加(需要)に留まっていることが解ります。

⑥ 専有面積と室数分布（借家）・・・世帯割合

	専有面積 29㎡以下	1室	2室	3室
西区	21%	12%	25%	37%
厚別区	22%	7%	19%	43%
札幌市	29%	16%	29%	33%

2地区ともに、札幌市と比較して、29㎡以下／1・2室世帯割合が低く、3室世帯割合が高いことが解ります。

⑦ 専有面積と家賃最多帯（借家）

	29㎡以下		30～49㎡		
西区	3～4万	44%	4～5万	29%	※別表
厚別区	4～5万	45%	5～6万	41%	※別表
札幌市	3～4万	40%	5～6万	30%	※別表
	50～69㎡		70～99㎡		
西区	6～7万	34%	6～7万	25%	※別表
厚別区	6～7万	41%	8～9万	19%	※別表
札幌市	6～7万	34%	6～7万	21%	※別表

西区は、札幌市と同等の家賃帯であり、50～69㎡:家賃6～7万／70～99㎡:家賃6～7万、厚別区は、50～69㎡:家賃6～7万／70～99㎡:家賃8～11万(別表)の世帯が多いことが解ります。

各指標検証の結果

2地区ともに、中若年層世代(40代以下)が少なく、夫婦・両親子供世帯(特に35～44才)／3室の世帯が多いことが解りました。しかし・・・

西区については、賃貸マンション需要が高い反面、供給過多によりバランスが悪化、厚別区については、需要が鈍化しバランスも悪化傾向にあることも解りました。
※当然ながら各地区における家賃相場にも違いがあります。

本レポート冒頭に記載した通り、札幌市全体では人口&賃貸マンション居住世帯が増加しています。少子高齢化・核家族化が進むこの時勢、漠然と・・・单身もしくは2人世帯用の需要を見込んだ不動産投資や入居募集・リフォーム・リノベーション等を行われていることも多いのではないのでしょうか？これは、限られた情報しかない居住用賃貸市場においては仕方ないことだと思います。

しかし、前述の通り、実際には、地区ごとに違いがあります。

また、札幌市は、他政令指定都市と比較して、各指標に悪い一面が見受けられます。その一面は、各指標を10区別に比較・検証することで、より鮮明な違いとなって表れます。札幌市は、各区別の詳細指標を特に注視した上で投資・運用判断すべき地域と言えます。

現在、弊社では、居住用賃貸市場の「見える化」をすべく、下記レポートの無料配信を開始し、市場調査報告書の作成・発行をおこない、皆様の不動産投資・運用の一助となる様、努めております。
※本レポートは市場調査報告書より一部指標を抽出・掲載しております。

- ◆ 全国賃貸住宅新聞にコラム連載中の「数字で見る地方都市(投資観測)」(名古屋市編)と同様の形式にて「データで見る地方都市の市況(札幌市編)」を無料にて配信中です。
ご希望の方は、弊社ホームページ:<http://acicorp-group.com>より御申し込み下さい。

お問合せ先 株式会社エーシーアイ
名古屋市中区栄3丁目2番3号 名古屋日興証券ビル4階
TEL: (052) 269-8474 Email: info@acicorp-group.com
※各種コンサルティング(不動産投資分析・土地活用分析・市場調査)