

賃貸マーケットレポート

データで見る地方都市の市況(札幌市編)

前回のレポートにて札幌市10区における投資有効地区を4区に絞り込みました。

絞り込み4区

中央区・北区・東区・豊平区

中央区は、東部にJR札幌駅や大通公園を中心とする市街地があり、西部は円山・宮の森・大倉山地区などの低山地がある。JR函館本線や豊平川で北区・東区・豊平区などと隣接している。

北区は、早くから栄えた地区であり地下鉄南北線の開通に伴い更に発展し、札幌市10区で最も人口が多い。また、北海道大学を有する他、JR学園都市線沿いに住宅地化が進んでいる。

東区は、南西部が中央区と接し札幌市の市街地を形成、北東部は畑作地・工業地などが多い。また、区内にはショッピングモール等の商業施設も多く有する。

豊平区は、南北に長く居住地は中央区に近い北部に限られている。また、札幌ドームが区東部にある。

今回は、空室率や供給需要動態等と照らし合わせて、更にエリアを絞り込みます。

① 賃貸用空室率

4区において空室率指標(住宅総数に対する居住なし世帯:賃貸用の割合)を札幌市と比較すると、賃貸用空室率が札幌市:10.9%よりも高比率な地区は3区、低比率な地区は1区(最高13.7%・最低9.4%)に分類されます。

賃貸用空室率(高比率)	3区	中央区・東区・豊平区
賃貸用空室率(低比率)	1区	北区

次に、4区について民営借家・持家の増加率を検証していきましょう。

② 民営借家・持家増加率

4区において住宅の所有関係別世帯数指標(民営借家増加率)を検証すると、民営借家増加率が札幌市:108%よりも高比率な地区は1区、低比率な地区は3区(最高123%・最低104%)に分類されます。

民営借家増加率(高比率)	1区	中央区
民営借家増加率(低比率)	3区	北区・東区・豊平区

4区において住宅の所有関係別世帯数指標(持家増加率)を検証すると、
 持家増加率が札幌市:111%よりも**高比率**な地区は**1区**、**低比率**な地区は**3区**
 (最高113%・最低107%)に分類されます。

持家増加率(高比率) **1区** **北区**
持家増加率(低比率) **3区** **中央区・東区・豊平区**

	民営借家		持家	
	増加数	増加率	増加数	増加率
中央区	12.4千世帯	123%	4.1千世帯	110%
北区	4.0千世帯	108%	7.4千世帯	113%
東区	2.2千世帯	104%	4.7千世帯	111%
豊平区	3.7千世帯	107%	2.8千世帯	107%
		108%	※札幌市	111% ※札幌市

これらより、**北区・東区・豊平区**は札幌市と比較して**民営借家世帯の増加率が鈍化**している地区である事が解りました。

続いて、4区における増減率指標を検証してみましょう。

③ 増減率指標

4区において**増減率指標**(新築貸家供給数に対する**民営借家増加数の割合**)を検証すると、
 増減率指標が札幌市:53%よりも**高比率**な地区は**1区**、**低比率**な地区は**3区**
 (最高108%・最低30%)に分類されます。

増減率(高比率) **1区** **中央区**
増減率(低比率) **3区** **北区・東区・豊平区**

	新築貸家供給数	民営借家増加数	増減率指標
中央区	11.5千戸	12.4千戸	108%
北区	8.0千戸	4.0千戸	50%
東区	7.2千戸	2.2千戸	30%
豊平区	8.5千戸	3.7千戸	44%
			53% ※札幌市

これらより、**北区・東区・豊平区**は**供給過多**の状態にあり、**中央区**は**需要過多**の状態にあることが解ります。
 また、**中央区**の**新築貸家供給数**は平成18年を**ピーク**に**減少傾向**にあります。

各指標検証の結果

これらの結果から、中央区は空室率が高い反面、**民営借家数の増加が著しく、かつ、新築貸家供給数を上回る需要**(民営借家数増加)があり、中央区は空室率の低下が予見されます。

一方で、北区は空室率が低い反面、**民営借家数の増加が鈍化**傾向、かつ、**新築貸家供給数を下回る需要**に留まり、東区・豊平区は空室率が高く、**民営借家数の増加が鈍化**、かつ、**新築貸家供給数を下回る需要**に留まり、北区と東区と豊平区は空室率の上昇が予見されます。

これまで、札幌市10区について複合的な各指標に基づき比較検証を行ってきました。
その結果、不動産投資の対象と成り得る地区は1区に絞り込まれました。

不動産投資対象地区

1区

中央区

今回は、中央区における詳細指標を検証し、**最適用途**や**駅別**など更に**絞り込み**を行ってみましょう。

◆ 新築貸家供給数

国土交通省から発表される着工新設住宅数のうち、利用関係別に分類された指数。

「持家・貸家・分譲住宅等」の各指数があります。

◆ 民営借家数

総務省から発表される世帯数のうち、住宅の所有関係別に分類された指数。

「持家・公営借家・民営借家等」の各指数があります。

◆ 賃貸用空室率

総務省から発表される住宅総数のうち、居住の有無別に分類された指数。

居住なし世帯においては「賃貸用・売却用・別荘等」の各指数があります。

◆ 増減率

前述の各指標は発表される時期が異なる為、複数年における各指標を比較・検証する事により、空室率の動態(上昇・低下の予測)を割り出す事ができます。

本レポートは市場調査報告書における**一部指標**を抽出したものであり、
その他指標も併せて**検証**することにより**個別物件**の詳細**検証**も**可能**となります。

※市場調査報告書サンプルデータ添付

2012年10月号

皆様へ

各指標を区別に比較・検証することにより、地区ごとに違いがあることが「見える化」されましたでしょうか？

例えば、自動車を購入される際、各メーカーから配布されているパンフレット・雑誌・インターネット等から様々なデータを入手し、比較・検討された上で、購入する車種を決定されているかと思われます。

では、不動産投資・運用や土地活用においてはどうでしょうか？

不動産投資をお考えの方、土地活用をお考えの方、物件管理・入居斡旋をされている方、リノベーションやリフォームをご検討・ご提案される方、融資斡旋をされる方 など、お立場は違えど、どの程度、賃貸市場の市況を分析・把握されていますでしょうか？

現在、弊社では、**居住用賃貸市場の「見える化」**をすべく、本レポートの**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**を抽出し、地区概要を記載しております。

市場調査報告書とは・・・

各**詳細指標**の**動態**{**人口**／**借家世帯数**／**分類別世帯数**／**世帯主年齢**／**空室率**／**需要供給**／**室数&面積別**／**世帯年収分布**・**家賃分布**(面積別／室数別／年収別／年齢別／世帯分類別)}などが**記載**されており、**投資家様の投資判断**{**収益不動産購入**／**土地活用**／**保有不動産の運用**(家賃設定やリフォーム&リノベーション)等}**不動産業者様の収益物件補完資料**、**管理会社様の賃料査定**や**管理業務補完資料**、**金融機関様の融資補完資料**等として**ご活用頂いております**。

- ◆ 全国賃貸住宅新聞にコラム連載の「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**」を**無料にて配信中**です。

※**名古屋市**／**神戸市**／**福岡市**／**札幌市**／**東京23区**につき**配信中**

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: mr-sapporo@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)