

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1区に絞り込みました。

絞り込み1区

中央区

今回は、各種詳細動態と照らし合わせて、中央区における最適用途等を検証してみましよう。

◆ 借家居住世帯（最多帯）

中央区における借家居住世帯(最多帯)は以下記載の通りであり、借家世帯総数の約18%を占めます。

世帯分類	単身世帯
室数	1室
面積	30~49㎡
家賃	5~6万
世帯主年齢	25~34才
世帯主年収	300万未満

同地区における借家居住世帯(最多帯)をターゲットとすることが、汎用性があり安定収入を得られると思われませんが、反面、同じ指向から競合物件が多数存在する可能性もあり、また、顧客ニーズが変遷している可能性も否めません。

それでは、最多帯を認識の上で同地区の詳細動態を検証してみましよう。

① 世帯人数別動態

世帯人数別動態では、世帯増数:約1.5万世帯であり、そのうち単身世帯:約0.7万世帯、2人世帯:0.6万世帯が増数の大半を占める地域です。

② 借家(室数別)動態

借家世帯動態では、世帯増数:約1.1万世帯(持家世帯増数:約0.4万世帯)であり、借家ニーズが高く、借家室数別動態では、1室・2室・3室の世帯が増加しており、特に2室世帯増加が顕著な地域です。

これらより、中央区においては1室・2室・3室の世帯が増加していることが解ります。

次に、借家世帯における面積/家賃別の指標を検証してみましよう。

③ 借家（賃貸借面積別）動態

賃貸借面積別動態では、**149㎡以下**の世帯が**増加**しており、特に**30～49㎡**の世帯**増加**が**顕著**な地域です。

④ 家賃（賃貸借面積別）分布・・・最多帯

賃貸借面積別における**家賃分布（最多帯）**は、**29㎡以下：3～4万／30～39㎡：4～6万／40～49㎡：4～6万／50～59㎡：6～8万／60～69㎡：6～8万**であり、特に、**29㎡以下：3～4万／30～49㎡：5～6万**に居住する世帯が**多い**地域です。

⑤ 家賃（室数別）分布・・・最多帯

室数別における**家賃分布（最多帯）**は、**1室：2～4万／2室：4～6万**であり、また、**1室：2～4万／2室：4～6万／3室：6～8万**に居住する世帯**増加**が**顕著**な地域です。

これらより、**1室／～29㎡（2～4万）・30～49㎡（4～6万）、2室／40～49㎡（4～6万）**の世帯が**多い**ことが解ります。

次に、借家世帯における人口（年齢別）／世帯年収の指標を検証してみましょう。

⑥ 年代別人口動態

年代別人口動態では、**9才以下／10代／40代／50代／60代／70才以上**が**増加**しており、札幌市と比較して**20代／30代／40代**の人口割合が**高い**地域です。

⑦ 借家世帯分類（年齢別）動態

借家世帯分類別（年齢別）動態では、**単身世帯：25～44才／夫婦世帯：25～34才／両親子供世帯：25～44才**の世帯**増加**が**顕著**な地域です。

⑧ 借家世帯分類（世帯年収別）動態

借家世帯分類別（世帯年収別）動態では、**家賃2～4万世帯：年収～300万／家賃4～6万世帯：年収200～400万／家賃6～8万世帯：年収200～700万**の世帯**増加**が**顕著**な地域です。

これらより、**20～40代（単身&両親子供世帯）／20～30代（夫婦世帯）**の世帯が**多い**ことが解ります。
次に、借家世帯における物件（階層／築年別）の指標を検証してみましょう。

⑨ 借家世帯（階層別）動態

借家世帯階層別動態では、3～10階建て／3～10階に居住する世帯増加が顕著な地域です。

⑩ 借家世帯（築年別）分布・・・最多帯

築年別における借家世帯分布(最多帯)は、昭和56年～平成2年築の物件に居住する世帯。

次いで、平成13年～17年築の物件に居住する世帯が多い地域です。

⑪ 着工新設住宅戸数（貸家）動態

貸家における着工新設住宅戸数は、平成18年の約5800戸をピークに鈍化傾向にあり、

平成23年は約1600戸に留まっており、供給を上回る需要が見られる地域です。

これらより、鉄骨や鉄筋コンクリート造(中高層建物)の築20年超の物件への入居世帯が多いことが解ります。

各詳細動態検証の結果

中央区は札幌市と比較し単身世帯割合が高く、その比率は約67%を占めます。

またこの地区は、世帯主年齢～44才の世帯割合が高く、その比率は約61%となり、分類別では、
単身世帯:約63%／両親子供世帯:約60%と過半を占め、若中年世帯の比率が極めて高いです。

これに加え、前述の通り、近年も若中年世帯の増加が著しく、かつ、借家世帯比率は増加傾向にあり、ワンルーム&ファミリーともに、賃貸(居住用)需要が見込まれる地区です。

また、この地区における借家世帯の世帯年収は札幌市と比較し200～300万／700万～の世帯割合が高く、高級物件ニーズも見込まれる地区です。

この地区における新築供給総数は減少傾向にありますが、既存物件(1室:30㎡台／2室:50㎡台)、
新築供給(1室:30㎡台／2室:50㎡台)が極めて多く、1室&2室タイプの同面積帯における
設備・仕様での差別化を図ることは難しい状況にあります。

また、近年では1室:40㎡台／2室:60㎡台の新築供給も増加傾向にあります。

一方で、3室タイプでは既存物件(70㎡台)／新築供給(60㎡台)が多いですが、3室世帯総数は増加しており、
3室:60㎡台の需給バランスは1室&2室タイプと比較し安定していると言えます。

これらから、中央区における最適用途は60㎡台／3室タイプであると言えます。

言い換えれば、3LDK(LDK15帖+6帖×3)目安となり、家賃は6～8万に設定することが望ましく、

入居者ターゲットは20～40代となります。

また、構造別では、鉄骨や鉄筋コンクリート造(中高層建物)が望ましいでしょう。

なお、鉄道駅別乗車人員等の動態も含め、注目のエリアは「桑園/苗穂/バスセンター前/円山公園」周辺となります。

※新築による物件取得時期としても適しています。

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11月号

皆様へ

各種詳細動態を比較・検証することにより、地区の最適用途や入居者ターゲットが「見える化」されましたでしょうか？

前回レポートにて、中央区は札幌市の投資有効地区である旨をお伝え致しました。

しかし、中央区に所在する賃貸マンション・アパートであればどのような物件であっても良い訳ではありません。

前述の通り、この地区は借家世帯総数が増加、若中年層世帯が増加しており、1室・2室・3室世帯が増加。ワンルーム&ファミリーともに、賃貸(居住用)需要が見込まれる地区です。

しかしながら、面積帯によっては1室・2室タイプの既存物件は極めて多い状態にあります。

また、室数や面積帯のみならず、構造や階層・築年数にも一定の範囲にニーズがあります。

収益不動産を取得・運営するにあたり、安定稼働が見込まれる物件が望ましいことは周知の通りです。

築古物件においては競合物件との差別化を明確としなければ安定稼働は見込み難い状況となります。

不動産は、名前のごとく、動かす事が出来ない資産です。

反面、賃貸市場は変化します。

動かさない不動産を取得・運用するにあたり、一時点の市場情報のみを取得・把握していれば足り得るでしょうか？

また、変化する市場変動要素を把握しておく事は不要でしょうか？

インターネットや雑誌等から、現時点の空室物件情報を知ることは容易になりました。

市場情報として競合物件と成り得る空室物件情報を得ることも確かに有効でしょう。

また、近隣仲介店より情報を得ることも必要不可欠でしょう。

しかし、成約物件情報を知ることは如何でしょうか？

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、賃貸居住用市場の成約物件情報を把握されていますでしょうか？

本レポートは・・・

各種統計等からどの様な入居者がどの様な物件にどの様な賃貸借条件で入居しているかを割り出したものです。言い換えれば、成約物件情報を知り得るレポートとなり、その情報を取り纏めた資料が市場調査報告書となります。

例えば、賃料下落は収益悪化に直結し、不動産投資運用に多大な影響を及ぼすことはご認識の通りです。成約物件の地区特性（築年別借家世帯分布や家賃分布等）を知り得れば、賃料下落リスクを予測・コントロールし、安定的な収益確保に繋げることも可能ではないでしょうか。

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。

市場調査報告書の発行は、1部（約30ページ）：3万円～（税別）承っております。

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。

※市場調査報告書：目次データ添付

- ◆ 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）