



## TOPICS

# 賃貸市場エリア分析

## 札幌市編

北海道の中心都市、札幌。人口197万人、総世帯数約97万世帯(2021年12月)を擁するこの大都市の賃貸市場の現状を紹介します。(出典・参考:全国賃貸住宅新聞)

■人口データ(2022年7月1日現在)

人口総数	197万4102人
男	91万9102人
女	105万5000人
人口密度(人/km <sup>2</sup> )	1761人
人口増減率	21年比-0.025%
平均世帯年収	約454万円

(出所)札幌市公表データを基に全国賃貸住宅新聞社で作成

●分譲、10年で価格1.5倍。家族世帯が賃貸流入し、2LDK以上貸す部屋なし。札幌市内の大手管理会社は、分譲マンションや戸建て

を購入してきたファミリー層が、2019年以降、賃貸市場に流入している傾向にあるといえます。

理由は土地値の高騰と資材価格の上昇。ここ10年で市内の分譲マンションの値段は3LDKで2000万円台だったものが約1.5倍の3000万円台に。そのため、2LDKで7~8万円、

### ■家賃相場(札幌市中央区)

ワンルーム	5万1400円
1K	4万4600円
1LDK	5万8300円
2DK	6万3300円
2LDK	9万円
3LDK	13万6600円

(出所) LIFULL「LIFULLHOME'S」

3LDKで8~9万円の賃貸のファミリー物件を選択する割合が、増加の傾向にあります。

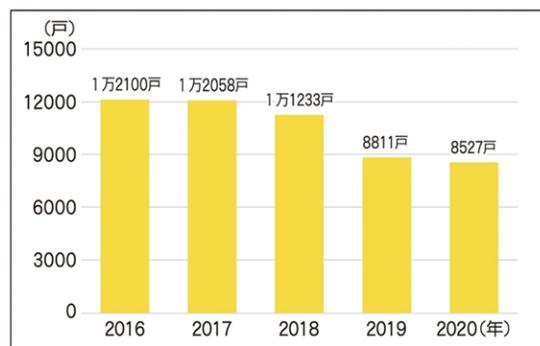
「現在、管理物件の約25%を占めるファミリー向け2DK~2LDK物件はほぼ満室。市内全体を見ても、2LDK以上の物件に余裕はない」(同社)と話します。

### ●ファミリー向け賃貸の需給バランスが崩れる傾向

札幌の賃貸マーケットは投資家系オーナーが多いという特徴を持ちます。このため、戸数を確保できる単身者向け住宅を所有するオーナーが多く、市場にファミリー向け物件が少ない現状にあり

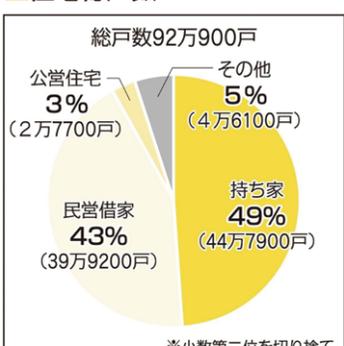
ます。供給が少ない中で、購入層であったファミリーの顧客が賃貸を選ぶ傾向にあり、

### ■賃貸住宅着工戸数



(出所)札幌市公表の「建築着工統計調査」を基に全国賃貸住宅新聞で作成

### ■住宅総戸数



(出所)総務省統計局のデータを基に全国賃貸住宅新聞で作成

11:00~21:00(LO 20:30)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337

17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636

11:00~21:00(LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

3店合同クーポン  
お食事の方、合計金額より  
**500円割引**  
1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料  
お一人様、1回1枚のご利用。  
有効期限22年9月30日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店  
**たいやき工房**  
本店 帯広市東3条南8丁目  
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



ハウストウニの宮  
レントウニの宮通



ハウストウ 白樺通



ハウストウ 帯広



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



(株)賃貸管理

ファミリー向け賃貸の需給バランスが崩れているとみられています。

●新築家賃設定控えめ。

結果、築浅物件の成約鈍る。

札幌市の地価は、13年ごろより高騰傾向にあり、新築物件の建築費は上昇の一途を辿ります。

その中で、一部のオーナーは、いわゆる「新築プレミアム」の設定家賃の引き上げではなく、家賃価格の維持で入居者獲得を優先するケースも出てきているとのこと。新築後短い期間で満室稼働させて賃料収入を確保したいと考えるからです。

一方で、新築が入居しやすい賃貸帯に設定されていることから、これまで家賃の価格差で新築に競合しなかった築10年未満の築浅物件の成約が鈍っているとも分析しています。

●高齢者入居に動き

2年で10%増加

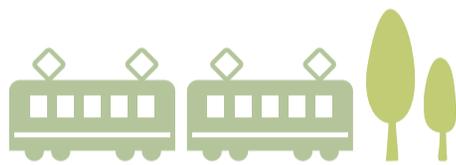
また、賃貸住宅に住む高齢入居者の割合が増加傾向にあるといえます。管理物件においては、ここ1〜2年で感

覚的に同層の入居率が10%増加しているとか。

この需要の高まりを受け21年に高齢者入居の基準を65歳から70歳に引き上げた管理会社もあります。「パートナーが亡くなったことをきっかけに、戸建てを売却するなどの引っ越しが見受けられます。加えて豪雪地帯である札幌市は、持ち家では冬の除雪作業の負担が大きいため、引っ越し理由の一つでしょう。」(大手管理会社)

賃貸仲介の商習慣

敷金	0~1カ月
礼金	0カ月
仲介手数料	0~1カ月

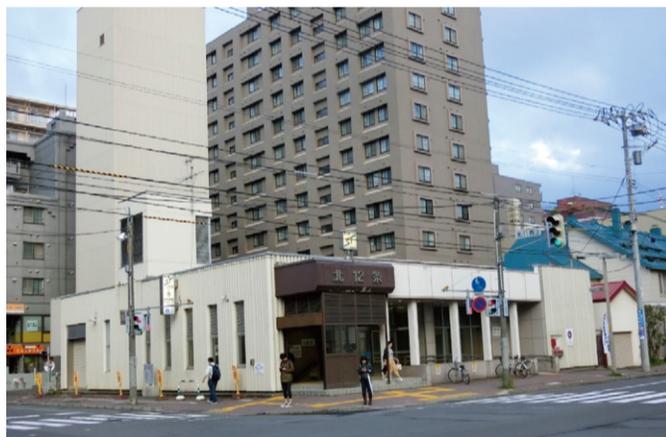


●オンライン授業影響

目立つ学生街の空室

地域の賃貸住宅ポータルサイトを運営する会社では「市内の賃貸市場の動きが鈍い」と話しています。理由の一つに、学生の引っ越し需要の低下を挙げています。コロナ下

によるオンライン授業の導入で、北海道大学の学生需要が高かった市営地下鉄南北線北18条駅・北12条駅を最寄り駅とする物件の稼働率が低迷。「両駅の物件については、これまで満室だった物件が肌感覚で1割強程度の空室が増加している」とコメントしています。



●20代人気業種の企業誘致促進、まちづくりによって生まれ変わる札幌

札幌市では、2030年度の北海道新幹線新函館北斗〜札幌間の開通に併せ、市内の再開発が行われています。その中で、企業誘致を促進しており、特にIT企業やアニ

メ・ゲームなどのコンテンツ制作企業の誘致に注力。札幌市の担当者は「市が抱える課題の一つが、若者の転出率の高さ。20〜24歳の特に理系男性の市外流出が多く、この層に人気のIT系企業などを誘致することで、地元定着による流出減を図りたい」と話します。

●若者の地元定着＝賃貸住宅需要増。

若者の地元定着は、彼らの住居の確保も併せて必須となってきました。「特に転出減のターゲットとしている20代前半の層は、単身者が多いため、企業オフィスが多く立ち並ぶ中心エリアへのアクセスが良い賃貸住宅需要が見込まれるだろう」と業界関係者はみています。

●今後も札幌市の賃貸市場に注目

札幌市の企業誘致の取り組みは「札幌市まちづくり戦略ビジョン」として10年計画で始動中。すでに22年度も15社の企業誘致が見込められるとのこと。ファミリー・高齢者層の生

活ニーズ、学生の教育環境、さらにダイナミックな都市計画と連動する札幌市の不動産市場。そのトレンド、動向を今後も注目したいですね。



不動産情報

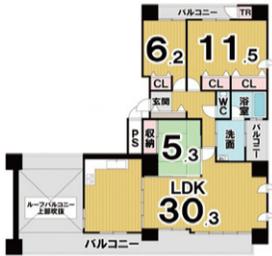
中古住宅

- POINT① ▶10階建最上階・景観良好
- POINT② ▶全居室収納あり
- POINT③ ▶約30帖のLDK



帯広市西1条南14丁目

延床面積:113.75㎡(壁芯)  
 宅地 2003年(平成15年)9月築  
 JR根室本線 帯広駅 徒歩5分  
 光南小学校 / 翔陽中学校



価格 2,980万円

▲詳しくはハウストゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市 横山ハイツ

利回り  
16.3%

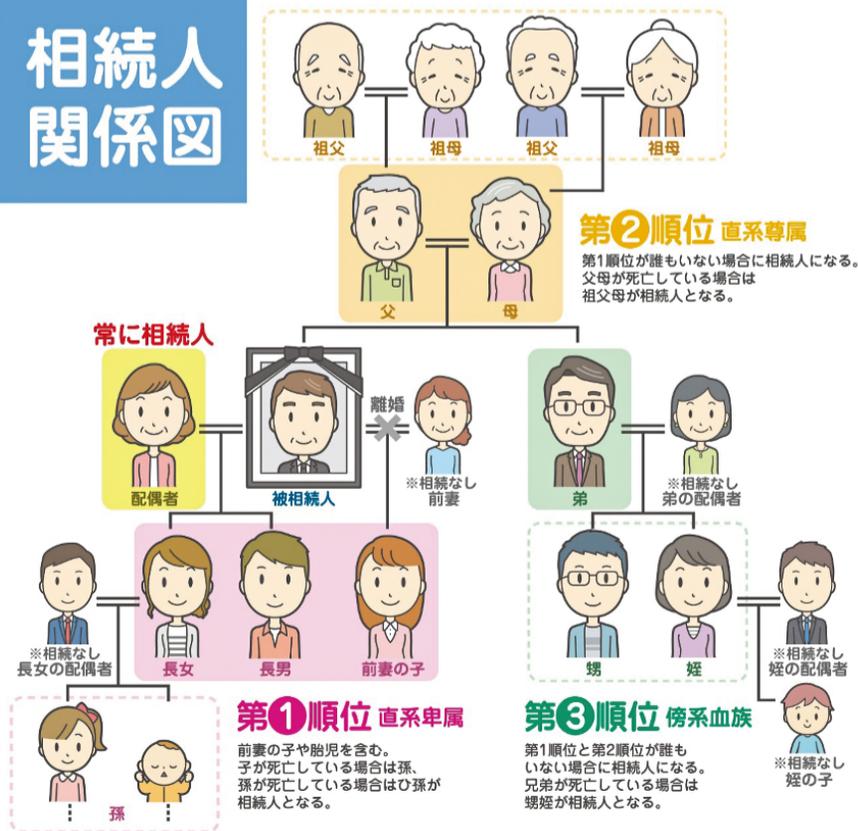
戸数:4戸  
 築年数:39年  
 構造:木造  
 土地面積:79.86坪



売却済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!

相続人関係図



「相続・税制」一問一答Q&A

子供、両親、兄弟がいない場合、おじ・おばは相続人になれるの?

Q 質問

この度甥が亡くなりましたが、甥は独身であったため、配偶者も子供もいません。また一人っ子のため兄弟もおらず、両親も先に亡くなっています。この場合、おじ・おばである私たちは相続人になれるのでしょうか?



A 回答

おじ・おばは相続人にはなれません。

解説

ご相談のケースでは法定相続人に該当する方がいないため、亡くなった方の財産は国庫に帰属することになります。法定相続人の範囲は民法で定められており、配偶者及び血族が相続人となりますが、残念ながらおじ・おばはこの相続人の範囲に含まれておりません。

遺言書が必要

したがって、亡くなった方に親族がいたとしても、法定相続人に該当しなければ、原則亡くなった方の財産は国庫に帰属することになります。おじ・おばが財産を相続しようとするならば、生前に遺言書を記載しておいてもらう必要があります。

出典/ネオスタ税務会計事務所 税務Q&A(二部抜粋)

おすすめのお店



ボリューム満点のメニューが豊富でお腹いっぱい!

カフェ飯屋ひっさん家

☎0155-67-6127

帯広市西11条南29丁目8-2

営業時間:月~水・金・土/11:00~15:00,17:30~22:00

日/11:00~15:00,17:30~21:00

定休日:木曜日



住みながらその家を売却できる  
ハウズリースバツグ

再度購入もできます

充実した日々を過ごしています。7月4日から勤務しています。前職では、公務員の職業演奏家としてサクソフォンを演奏する仕事をしておりましたが、新しいスキルと知識を身に付けたいと思い立ち、不動産業界に飛び込みました。岩手県釜石市の出身で、前職の関係で帯広市に降り立ちました。結婚と子ども

佐々木 匠

ハウズドゥ帯広

の誕生を機に、市内に居を構えました。

まだまだ分からない事も多く不安もありますが、新しい人生が始まってワクワクしています。1日も早く戦力になれるよう、精一杯頑張ります。



若い社員が多い職場です

スタッフ紹介 このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介しています。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

第70回勝毎花火大会

2022年  
8月14日

地元帯広で開催される『勝毎花火大会』。3年ぶりの開催となりました。

ひとつずつ、コロナ前の状況に戻っていくことに明るい未来を願いながら、夜空に映える花火に夏を感じてきました。

元氣も頂きました。お盆中は、花火大会、夏祭りですっかり充電。さあ、秋の商戦、さらに「アパマンショップ音更店」オープンに備えて、ギアをもう1段上げていきます!



敷金  
礼金

保証料

24時間  
管理料

仲介  
手数料

鍵交換費  
防災用品

**全部  
ゼロ!**

家賃とクラブ会費  
だけで住める!

# ゼロ 賃貸

**アパマンショップ  
帯広南店**

帯広市西5条南28丁目3-1

☎(0155) 66-6123

仲介 ■北海道知事十勝(4)第642号

**(有)帯広ドットコム**

[www.obihiroshi.com](http://www.obihiroshi.com)

社団法人不動産協会  
財団法人不動産流通機構  
社団法人保証協会

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367	株式会社福井不動産ドットコム	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	有限会社帯広ドットコム			ハウズドゥ二の宮		
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	株式会社レントバンク	福井市幾代2丁目1413	☎0776-50-6217
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	レントドゥ二の宮通	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-27-6577
	ドットコム不動産株式会社			株式会社賃貸管理	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウズドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	株式会社シェアリングINN	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウズドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833	株式会社ダッシュ		