

東京カンテイ 札幌市「新築・中古マンション市場をデータ・現地調査から分析」発表

札幌市 10 年間で新築坪単価は+64.7%の 266.5 万円、中古坪単価は+102.1%の 151.6 万円

北海道特有の“ロードヒーティング”や“セントラルヒーティング”などの設備が特徴

●データで見る札幌市の特徴

【新築マンションの価格動向】

2024 年に札幌市で供給された新築マンションの平均坪単価は 266.5 万円で、直近 10 年間の最高値となっている。坪単価の上昇率は 5 年間で+40.3%、10 年間では+64.7%と直近にかけて価格水準が大きく上昇していることが確認できる。中央区や北区において、大手デベロッパーのタワーマンションや高級レジデンスが多く供給されたことで、2021 年を境に価格が急激に上昇している。

【中古マンションの価格動向】

2024 年に札幌市で流通した中古マンション（築 11 年～20 年）の平均坪単価は 151.6 万円で新築マンションと同様に直近 10 年間の最高値となっている。坪単価の上昇率は 5 年間で+31.5%、10 年間では+102.1%であり、10 年間の上昇率は新築を大きく上回った。供給規模が縮小し、高額化に拍車がかかる新築マンションの受け皿として中古マンションの人气が高まり、連れ高の様相を呈している。

【札幌市各区の特徴】

中央区

札幌駅をはじめ、大通駅や中島公園駅、円山公園駅といった主な新築マンション供給先を有しており、新築マンション価格も概ね右肩上がりで推移している。特に商業エリアの中心である大通駅や高級住宅地を擁する円山公園駅などの良好な立地に新規供給される年には価格が大きく跳ね上がることも珍しくはない。

北区・東区

北区と東区はここ数年、地下鉄沿線駅において分譲マンションの建設が活発である。札幌駅の徒歩圏内に大規模マンションが供給された年では中央区を上回る価格となっており、特に北区では 2021 年に供給された「ONE 札幌ステーションタワー」の影響で新築マンション平均価格は 1 億円を超える水準となっている。

札幌市 新築マンション供給戸数（分譲年ベース）

エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
札幌市	中央区	869	670	701	548	676	866	569	769	453	327
	北区	90	204	63	178	143	65	244	335	148	81
	東区	136	103	120	118	212	184	119	171	383	250
	白石区	65	37	152	121	144	42		157	15	31
	豊平区	127	103	133	297	60	163	174	574	139	234
	南区	57		28				42	75	35	61
	西区	136	258	275	376	112	104	272	159	56	90
	厚別区	158		78			88	222	117	55	37
	手稲区		43	63	1		67	65	23		
	1,638	1,418	1,613	1,639	1,347	1,579	1,707	2,380	1,284	1,111	

札幌市 新築マンションの価格動向（分譲年ベース）

単位：万円

エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中央区	平均価格	4,490	4,282	4,699	4,527	4,112	4,062	5,237	5,878	5,031	5,835
	坪単価	182.5	190.6	197.1	193.8	203.1	203.6	253.3	279.0	244.6	294.5
北区	平均価格	3,688	3,873	2,662	3,396	2,798	—	10,278	7,331	4,881	3,764
	坪単価	160.0	168.3	141.7	183.6	203.3	—	398.7	339.0	260.4	263.2
東区	平均価格	3,343	3,351	3,400	3,582	4,709	3,736	4,127	3,831	4,444	5,183
	坪単価	141.1	138.2	138.8	155.8	204.1	162.9	194.7	188.5	214.2	271.7
白石区	平均価格	3,464	3,150	3,433	3,682	3,600	3,228	—	4,305	4,895	—
	坪単価	133.5	131.0	155.6	170.6	160.4	167.5	—	180.3	181.3	—
豊平区	平均価格	3,352	3,372	3,264	3,238	3,716	3,030	3,790	3,887	3,798	4,587
	坪単価	135.9	132.3	152.9	160.1	171.3	189.7	175.9	189.0	191.9	226.9
南区	平均価格	2,731	—	3,111	—	—	—	3,374	4,024	4,507	—
	坪単価	111.3	—	145.7	—	—	—	165.8	201.1	224.8	—
西区	平均価格	3,026	3,392	3,445	3,598	3,559	3,672	3,646	3,697	4,714	5,322
	坪単価	120.9	145.5	151.5	153.5	162.4	184.5	173.6	179.9	231.3	258.2
厚別区	平均価格	3,767	—	3,317	—	—	3,916	5,357	4,596	4,358	4,759
	坪単価	153.7	—	146.6	—	—	154.4	232.5	212.5	217.8	243.2
手稲区	平均価格	—	2,989	3,097	3,020	—	2,986	3,146	3,417	—	—
	坪単価	—	122.4	125.6	120.3	—	166.3	166.3	168.0	—	—
札幌市	平均価格	3,968	3,859	3,912	3,821	3,948	3,830	5,370	5,091	4,743	5,119
	坪単価	161.8	167.5	169.1	171.9	193.9	190.0	241.2	241.1	234.3	266.5

札幌市 中古マンションの価格動向（流通年ベース、築 11 年～20 年）

単位：万円

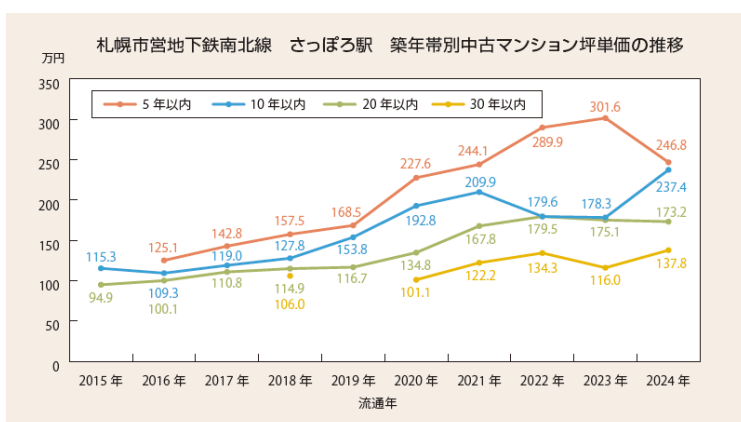
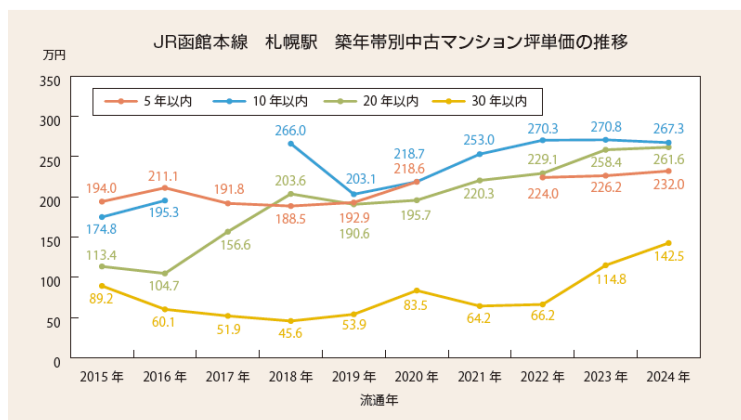
	エリア名	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中央区	平均価格	2,340	2,685	2,861	2,934	3,210	3,404	3,704	4,083	4,273	4,739
	坪単価	86.7	96.9	103.6	104.6	116.6	123.8	134.5	148.5	156.6	174.6
北区	平均価格	1,782	1,872	2,159	3,321	3,947	3,951	4,514	5,890	5,202	5,730
	坪単価	70.1	74.2	78.0	139.7	172.5	173.9	195.6	216.7	201.1	238.1
東区	平均価格	1,841	2,029	2,340	2,682	2,631	2,674	2,968	3,048	2,991	3,189
	坪単価	72.1	75.9	84.7	90.7	92.9	96.0	106.9	116.3	121.3	120.4
白石区	平均価格	1,760	2,028	2,191	2,537	2,588	2,766	3,177	3,310	3,348	3,335
	坪単価	68.9	76.6	78.6	88.9	93.8	104.5	113.7	122.3	126.9	123.3
豊平区	平均価格	1,983	2,022	2,194	2,399	2,617	2,715	2,987	3,156	3,216	3,203
	坪単価	74.4	74.5	81.4	91.1	95.3	99.2	111.9	117.4	118.5	119.1
南区	平均価格	1,649	1,657	1,884	2,487	2,488	2,714	2,693	3,207	2,852	2,897
	坪単価	65.4	62.8	68.7	87.2	85.8	92.8	92.3	110.9	106.4	108.0
西区	平均価格	1,803	2,122	2,411	2,688	2,803	3,035	3,169	3,331	3,624	3,365
	坪単価	69.0	77.9	87.4	95.5	100.4	107.0	112.0	120.2	127.8	118.6
厚別区	平均価格	1,745	1,817	2,030	2,391	2,493	2,699	3,002	3,269	3,321	3,344
	坪単価	65.8	68.5	75.8	87.2	91.9	99.1	107.0	125.6	122.4	120.4
手稲区	平均価格	1,451	1,502	1,453	2,310	2,398	2,791	2,799	2,597	2,534	2,683
	坪単価	56.5	57.0	54.5	84.9	79.2	94.6	115.1	104.3	90.8	102.3
清田区	平均価格	1,323	1,436	1,628	1,666	1,811	2,248	2,153	2,986	3,034	2,642
	坪単価	53.2	56.4	61.8	63.0	63.6	76.0	75.8	103.9	109.2	91.9
札幌市	平均価格	1,975	2,257	2,494	2,780	2,981	3,127	3,414	3,751	3,814	4,067
	坪単価	75.0	83.1	90.7	100.9	110.0	115.3	125.9	138.0	141.6	151.6

※「—」はデータ収集対象外、赤字は事例数が 10 件未満を意味する

●現地調査で見る札幌市の特徴

【札幌駅への期待の変化】

札幌駅やさっぽろ駅を最寄駅とするマンション群は横に長い楕円形を描いている。南に少し離れると大通駅が、北に少し離れると北 12 条駅があることが理由である。札幌駅のグラフは築 20 年以内まで坪 250 万円前後で安定しており、小さく価格上昇している。特徴の 1 つは、築 30 年以内のグラフが数年で急上昇している点である。2003 年に駅周辺で多くの施設が誕生しており、2000 年代前半のマンションが多い。もう 1 つは築 5 年と築 10 年・20 年での逆転である。「ONE 札幌ステーションタワー」(2023 年竣工)はさっぽろ駅を最寄駅としているためこのグラフには入っておらず、他のタワーマンションは築 10 年を超えている。しばらくこの傾向は同一ではないかと考えられる。さっぽろ駅のグラフでは築 5 年以内の伸び率が高い印象を受ける。これは「シティタワー札幌」(2019 年竣工)がグラフの波を作っていると予測できる。当物件は創成川の東側に立地し、新たに開業を控えている北海道新幹線駅から徒歩 3 分以内という利便性が期待できる物件となっている。北海道新幹線は 2039 年春に全線開業を予定しているが、早く竣工した物件はその時には築 30 年を超えていることが気がかりである。この延期発表が 2025 年春だったため、それ以後の価格動向に対しても影響はあると考えられる。



【北海道特有の設備 & 仕様】

北海道のマンションで最も特徴的な設備としてロードヒーティングが挙げられる。名前の通り道路を温める融雪設備で、ガスやボイラーなどを燃料にアスファルトの下にヒーターが埋設されている。車路のみならずエントランス前や物件前の歩道にまで敷設されていることがあり、居住不便の解消に一役立っている。これがあることにより重労働な雪かきが必要ない。一戸建て住宅に住むとなれば、雪運び(いわゆるママさんダンプ)

北海道特有のマンション設備&仕様

設備	目的
ロードヒーティング	主に自動車車路の融雪のために使用。約 97.5%の物件で採用。物件によってはエントランスアプローチ、物件前歩道に敷設される。
セントラルヒーティング	暖房システムの方式、戸建てで多く使われるがマンションでも使うことも多い。ボイラーで温水を作って各部屋設置のヒーターへ送る。幅広く暖房が必要な北海道ではこれが最も効率的とされている。
ファンコンベクター	セントラルヒーティングから送られた温風送風機。ファンヒーターと違い、熱源が外にあることが特徴。熱源を蓄えることもでき、近年はどこにでも置ける移動式が主流。
内廊下	外廊下では吹雪が廊下に入るため。現地調査の物件では外廊下は皆無だった。これに付随して風除室も標準的に設置されている。
エレベーター基数	内廊下に付随してエレベーター基数を増やしがち。プライバシー性が高くなる。一方、管理費も高くなる傾向にある。
断熱サッシ	寒冷対策は必須で、古くから二重サッシ物件が多い。良質な物件では単層ながら断熱性の高いサッシの採用も見られる。
エアコンがない	標準搭載は近年になってから。2000 年代でも未設置物件が多い。設置率は一般家庭で約 60%、公立学校に至っては 19%との話もある。
駅直結マンション	主要駅から地下通路や渡り廊下などを通じて雪の影響を受けずに入れる物件が多い。中には 4 つの商業施設を跨いで徒歩 5 分でマンションに着くものもある。

を使って毎日のように作業が必要である。そう思うと、雪かきが大変になったシニア層へのマンション販売が多く見込めるのかもしれない。反対に暑さ対策にも目を向けると、2000 年代の竣工物件まではエアコンの設置がなく、設置用の穴(スリーブ)のみならず室外機の置き場すらない物件が多いことがわかった。