

東京カンテイ、全国の主要都市における分譲マンション賃貸マーケットのトレンドを分析

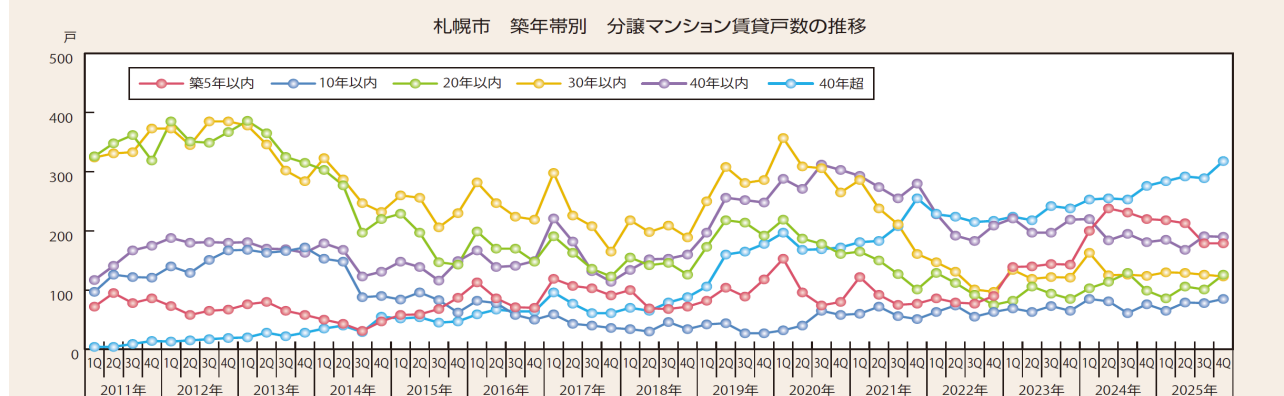
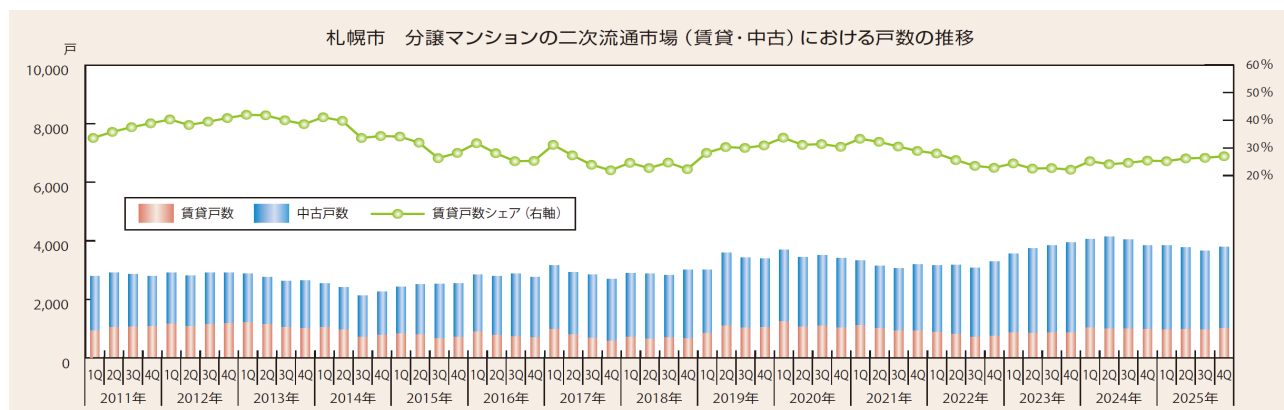
札幌市の分譲マンション賃貸料、アベノミクス以降で概ね 1.3 倍以上に

中古坪単価は同じ築年帯であっても少なくとも 2.5 倍以上、一部では 3.4 倍近くも上昇

●分譲マンション賃貸戸数

札幌市における分譲マンション賃貸マーケットの戸数規模はかなり小さい。もちろん、マンションストック自体が少ないことも大きな要因ではあるが、人口規模に起因する居住ニーズの多寡や競合する割安な賃貸物件の存在(賃貸アパートや賃貸マンションなど)も多分に影響しているとみられる。そのため、他の主要都市が直近にかけて賃貸戸数を着実に増やしてきている中でも札幌市においては対象期間を通してほとんど戸数規模が拡大しておらず、むしろ時期によっては不動産インフレ局面入り以前の水準を下回ることもしばしばあった。

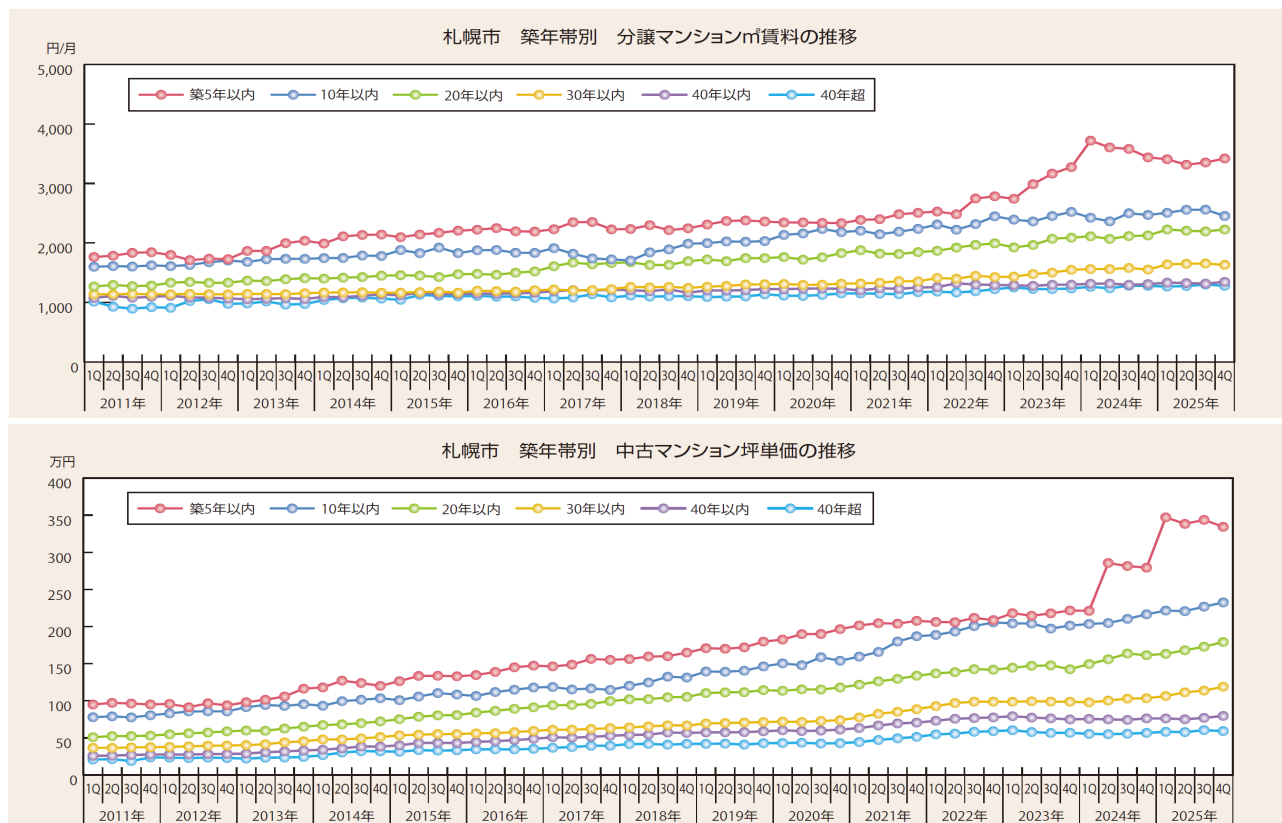
このような独特なトレンドについても賃貸戸数の推移を築年帯別で見ることで明らかとなる部分は多い。大規模金融緩和や海外からの投資マネーの流入を契機に、札幌市内の分譲マンションも投資ニーズの受け皿となっており、自分自身が北海道観光をする際の拠点として利活用するセカンドニーズや中長期に渡る運用とその後の売却を目的とした購入も盛んに行われていたと聞く。グラフを見る限りでも新築物件を含む「築5年以内」の賃貸戸数は対象期間に渡って一定以上の規模を維持しており、2023 年以降は顕著な増加も認められる。分譲マンション賃貸マーケットにおける構成を見てみると、直近では「築5年以内」「築40年以内」「築40年超」という両極端な築年帯が主流となっており、以前はかなり多くの物件が出回っていた「築20年以内」や「築30年以内」の賃貸戸数が著しく減少している。もちろん、マンションストックの構成次第では時期によって大きく変化することも十分あり得るわけだが、中古マンション市場における築年帯の構成を見てみると、「築30年以内」は「築40年超」に次いで多くを占めていることから当該のマンション自体が存在していないというわけでもない。昨今では札幌市においても住宅価格が高騰してきており、割安感が強いこれらの築古物件に対する購入ニーズも相応に高くなっている。さほど優位性が得られない賃貸として流通させるよりも高値での売却が期待できる中古市場に出す方が良いという物件オーナーの判断がデータにも色濃く反映されたものと推察される。



●分譲マンションm賃料

伸び悩みを見せる分譲マンション賃貸戸数とは対照的に、分譲マンションm賃料に関しては取り上げた他の主要都市と同様に不動産インフレ局面における水準の押し上がりを確認することができる。特定の物件によるバイアスが少ない「築10年以内」を見てみると、対象期間に渡って緩やかな上昇基調で推移しており、2019年の第2四半期に初めて2千円台に達して同年の第4四半期時点では2,030.7円/月と当時までの最高値を更新していた。2013年の第1四半期を100とした場合の指数は120.8で、これはアベノミクスが始まって以降で賃料水準が2割押し上がっていたことを意味している。また、同時期における他の築年帯についても見てみると、「築5年以内」は126.5、「築20年以内」は127.6、「築30年以内」は114.2、「築40年以内」は116.1、「築40年超」は115.6で、札幌市においても築年数が比較的古い物件での上昇度合いに後れが生じていた。一方、中古マンション坪単価の指数は2015年の第3四半期までに全ての築年帯で120ポイントを超えており、2019年の第4四半期時点では前出した分譲マンション賃料の数値を40～90ポイントも上回っていた。

コロナ禍当初には感染を避けるために都市圏から地方圏に転入する動きが強まり、またテレワークの普及によって物価や住宅価格が割安で交通利便性も良好な地方中枢都市に移住するケースも増えていたが、それらの動きによって札幌市の賃料水準が大幅に上昇するまでには至らなかったようだ。「築10年以内」は2020年以降も2千円台で推移していき、2023年を境に四半期ベースで2千円台の半ばを示すことも増えてきている。2025年の第4四半期における分譲マンションm賃料指数(2013年の第1四半期を100とした場合)を見てみると、「築5年以内」は183.2、「築10年以内」は145.9、「築20年以内」は162.8、「築30年以内」は142.7、「築40年以内」は127.5、「築40年超」は130.2で、築30年までの賃料水準はアベノミクス以降で1.4倍以上まで上昇していたことになる。なお、「築5年以内」の指数が突出しているのは札幌市中心部で供給された大規模タワーマンションの高層階に位置する住戸から高額な賃料事例が数多く発生したためである。一方、中古マンション坪単価の指数は2019年の第1四半期までに全ての築年帯で150ポイントを超えており、2025年の第4四半期時点で「築5年以内」は340.8、「築10年以内」は254.4、「築20年以内」は299.2、「築30年以内」は295.0、「築40年以内」は275.4、「築40年超」は267.9と、同じ築年帯であってもアベノミクス以降で少なくとも2.5倍以上、一部では3.4倍近くも上昇している。



札幌市 分譲マンション㎡賃料&中古マンション坪単価の推移

四半期		分譲マンション㎡賃料 (円/月)							中古マンション坪単価 (万円)						
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超	
2011年	1Q	1,764.0	1,599.9	1,268.0	1,137.6	1,077.9	1,013.6	1,270.5	95.0	77.9	51.0	36.7	25.9	20.9	46.9
	2Q	1,785.3	1,611.3	1,294.1	1,137.7	1,109.2	929.1	1,301.1	97.2	79.0	52.4	36.6	26.1	21.3	46.7
	3Q	1,834.3	1,603.3	1,274.1	1,144.2	1,080.5	894.8	1,278.6	96.3	77.6	52.5	37.2	27.1	18.8	46.3
	4Q	1,843.8	1,624.2	1,283.9	1,138.0	1,095.1	921.3	1,281.0	95.1	80.5	53.0	37.5	27.6	23.7	46.0
2012年	1Q	1,798.8	1,610.3	1,332.4	1,138.2	1,110.6	910.1	1,292.6	95.8	83.0	54.8	37.9	27.7	23.4	47.4
	2Q	1,712.2	1,630.1	1,344.7	1,144.2	1,083.2	1,025.5	1,286.4	91.3	85.6	56.2	38.6	27.6	22.8	47.4
	3Q	1,734.8	1,676.6	1,329.1	1,139.1	1,081.9	1,054.3	1,291.0	96.6	85.8	57.2	39.5	28.2	23.4	48.9
	4Q	1,727.9	1,704.1	1,332.2	1,135.5	1,066.1	976.8	1,296.9	93.9	85.7	58.8	39.7	28.3	22.9	48.9
2013年	1Q	1,866.1	1,681.3	1,367.2	1,143.6	1,055.6	983.2	1,319.3	98.1	91.4	59.9	40.3	28.9	22.1	50.4
	2Q	1,866.1	1,725.7	1,360.1	1,142.3	1,062.4	1,016.6	1,329.3	101.4	94.3	59.6	41.5	30.7	23.3	50.7
	3Q	1,997.1	1,732.9	1,390.1	1,139.8	1,073.3	965.0	1,350.0	105.8	93.1	62.6	44.0	31.8	23.6	51.4
	4Q	2,036.4	1,733.2	1,408.4	1,155.9	1,057.9	973.5	1,360.6	116.3	95.4	65.0	45.5	33.0	24.3	55.0
2014年	1Q	1,990.2	1,745.0	1,400.4	1,166.9	1,094.2	1,042.2	1,342.3	118.0	93.3	67.3	48.0	34.1	26.7	56.6
	2Q	2,111.3	1,748.1	1,416.5	1,168.0	1,089.7	1,071.2	1,353.1	127.1	99.5	68.3	47.9	36.0	30.3	58.0
	3Q	2,134.4	1,788.6	1,427.3	1,171.8	1,112.6	1,081.0	1,346.0	123.9	101.3	69.8	49.3	38.4	32.1	58.6
	4Q	2,140.5	1,781.3	1,449.5	1,162.9	1,134.5	1,064.6	1,363.6	120.1	103.4	72.2	51.2	38.3	31.9	59.4
2015年	1Q	2,097.1	1,880.0	1,456.8	1,166.0	1,122.0	1,045.0	1,367.9	126.4	100.8	75.2	53.4	40.0	31.4	61.4
	2Q	2,142.4	1,828.6	1,451.3	1,174.6	1,163.8	1,128.4	1,387.3	133.5	105.7	78.5	54.3	43.2	33.5	64.0
	3Q	2,169.6	1,921.8	1,427.4	1,182.4	1,142.4	1,110.9	1,418.0	133.7	110.4	80.4	55.2	43.4	32.9	63.8
	4Q	2,206.2	1,830.1	1,473.7	1,165.6	1,143.3	1,102.5	1,401.7	133.0	108.4	80.7	55.1	43.1	33.3	63.2
2016年	1Q	2,222.5	1,877.1	1,480.1	1,197.7	1,149.3	1,110.8	1,435.5	134.6	106.5	84.1	56.2	44.6	34.6	64.9
	2Q	2,249.6	1,881.7	1,465.1	1,191.2	1,146.8	1,097.1	1,418.6	138.9	111.8	86.5	56.4	45.6	34.6	66.1
	3Q	2,195.2	1,835.0	1,501.3	1,182.6	1,154.7	1,100.5	1,395.1	145.1	114.9	89.2	57.8	47.0	34.5	65.7
	4Q	2,190.7	1,833.6	1,521.2	1,205.8	1,163.4	1,077.5	1,395.1	147.4	117.9	91.2	59.4	48.8	35.2	68.1
2017年	1Q	2,230.6	1,912.4	1,608.9	1,218.6	1,191.0	1,066.9	1,437.4	146.3	118.6	94.0	60.9	50.9	36.7	69.6
	2Q	2,347.9	1,818.4	1,670.8	1,202.5	1,207.1	1,082.8	1,474.4	148.7	115.2	94.3	61.0	50.2	37.6	70.4
	3Q	2,351.7	1,740.2	1,640.5	1,208.3	1,200.7	1,136.1	1,491.3	156.4	116.6	95.8	62.1	51.4	39.4	71.2
	4Q	2,227.9	1,724.0	1,661.6	1,224.7	1,215.6	1,084.5	1,484.7	155.1	114.6	99.6	63.1	52.9	39.4	71.8
2018年	1Q	2,234.1	1,704.9	1,674.6	1,262.2	1,205.0	1,115.6	1,484.8	156.2	120.2	102.0	64.2	54.0	41.7	73.4
	2Q	2,298.5	1,841.7	1,629.2	1,253.7	1,192.2	1,098.5	1,442.1	159.6	124.6	102.1	65.5	54.4	41.9	73.5
	3Q	2,215.0	1,891.4	1,630.5	1,262.7	1,218.3	1,104.9	1,445.4	160.0	132.4	104.7	66.9	57.3	40.9	75.5
	4Q	2,246.1	1,987.5	1,694.0	1,245.1	1,165.1	1,105.7	1,437.6	164.9	131.3	105.2	66.7	56.7	42.0	74.5
2019年	1Q	2,309.4	1,996.6	1,721.4	1,265.3	1,203.4	1,091.5	1,459.0	170.8	139.4	110.4	69.4	57.4	42.0	77.7
	2Q	2,368.6	2,025.8	1,693.8	1,277.9	1,200.8	1,096.5	1,450.6	170.1	139.1	111.3	70.0	57.5	42.3	79.2
	3Q	2,377.9	2,019.9	1,745.3	1,301.6	1,207.6	1,101.6	1,450.9	172.0	140.5	111.6	70.7	57.8	41.0	77.8
	4Q	2,359.7	2,030.7	1,744.5	1,305.9	1,225.6	1,136.5	1,475.6	179.7	146.3	114.3	71.4	58.8	42.8	78.2
2020年	1Q	2,343.6	2,134.9	1,763.3	1,310.9	1,223.6	1,115.7	1,487.3	182.5	150.4	113.5	72.0	60.2	43.1	78.7
	2Q	2,344.9	2,159.2	1,719.7	1,295.2	1,232.2	1,109.9	1,450.7	189.8	147.9	115.4	71.5	59.2	43.5	77.9
	3Q	2,337.1	2,233.6	1,758.8	1,298.6	1,236.3	1,127.0	1,453.6	190.0	158.7	115.2	72.8	59.8	42.4	79.5
	4Q	2,332.8	2,182.4	1,829.1	1,316.1	1,227.9	1,152.2	1,469.4	196.5	154.0	117.9	73.9	61.2	42.9	80.0
2021年	1Q	2,386.9	2,205.5	1,878.0	1,320.1	1,204.1	1,152.1	1,510.6	201.5	159.5	121.7	77.6	63.3	44.4	82.8
	2Q	2,399.0	2,145.9	1,819.9	1,331.7	1,238.6	1,148.4	1,501.2	204.5	165.8	126.2	82.4	66.7	47.2	85.1
	3Q	2,482.3	2,190.1	1,814.4	1,359.3	1,230.2	1,138.4	1,477.0	203.9	179.8	129.5	85.2	69.5	49.4	88.0
	4Q	2,506.1	2,236.8	1,847.2	1,354.9	1,251.3	1,173.9	1,471.8	207.7	187.0	133.8	88.7	70.6	51.4	90.8
2022年	1Q	2,527.3	2,309.3	1,867.7	1,410.7	1,257.6	1,182.2	1,551.8	206.2	188.7	136.8	92.8	73.1	54.7	93.0
	2Q	2,481.7	2,222.6	1,921.9	1,399.1	1,320.7	1,167.2	1,569.1	205.8	193.3	138.6	97.0	75.8	55.7	95.6
	3Q	2,746.4	2,316.6	1,967.1	1,447.0	1,302.6	1,188.2	1,604.2	211.7	200.6	142.6	98.8	76.7	58.2	97.2
	4Q	2,783.6	2,447.2	1,992.9	1,426.8	1,293.3	1,223.6	1,635.7	208.7	205.6	141.9	98.8	77.6	59.0	95.9
2023年	1Q	2,741.2	2,391.0	1,925.0	1,434.7	1,289.2	1,252.4	1,681.9	218.0	204.2	144.5	98.7	79.2	60.3	97.0
	2Q	2,987.3	2,361.4	1,965.4	1,477.1	1,280.0	1,227.2	1,744.7	214.5	204.1	147.1	99.3	77.4	57.9	96.7
	3Q	3,164.6	2,452.7	2,070.4	1,501.5	1,297.9	1,223.7	1,794.0	217.8	197.3	147.7	99.0	76.3	56.7	96.0
	4Q	3,273.7	2,521.0	2,088.9	1,548.6	1,298.3	1,236.0	1,808.8	221.6	201.3	142.5	98.7	74.9	56.9	95.5
2024年	1Q	3,718.8	2,423.8	2,110.8	1,561.9	1,315.0	1,262.7	1,983.0	221.2	203.5	149.5	97.9	75.6	55.4	95.8
	2Q	3,603.8	2,362.6	2,068.7	1,560.5	1,317.2	1,238.6	2,044.3	285.6	204.7	155.9	100.3	74.9	54.9	99.3
	3Q	3,579.7	2,498.9	2,114.9	1,579.7	1,296.5	1,280.5	2,038.2	281.5	210.3	163.6	102.9	74.3	55.6	98.9
	4Q	3,437.0	2,469.8	2,125.8	1,552.6	1,308.8	1,278.7	1,984.3	279.3	216.5	161.4	103.4	76.3	56.8	99.9
2025年	1Q	3,406.1	2,506.5	2,225.6	1,639.9	1,333.0	1,267.8	1,980.1	347.1	221.5	163.2	106.4	76.2	58.2	108.6
	2Q	3,314.0	2,556.9	2,205.6	1,649.9	1,325.7	1,276.2	1,975.5	338.3	220.7	168.0	111.4	75.1	57.8	110.0
	3Q	3,351.6	2,559.5	2,194.0	1,654.8	1,317.0	1,300.5	1,926.4	343.7	226.8	172.8	113.7	77.0	60.4	112.5
	4Q	3,419.1	2,453.1	2,225.9	1,632.0	1,345.7	1,280.5	1,924.2	334.3	232.5	179.2	118.9	79.6	59.2	113.1