

東京カンテイ「東北地方・北海道の不動産市場徹底研究」発表

札幌市の新築マンションは市中心部に供給集中 中古マンションは中心部から外周部にエリアがシフト
 中心地は新築マンションでは「札幌」～「琴似」間に集中傾向、中古マンションは南北線南方面にも広がる

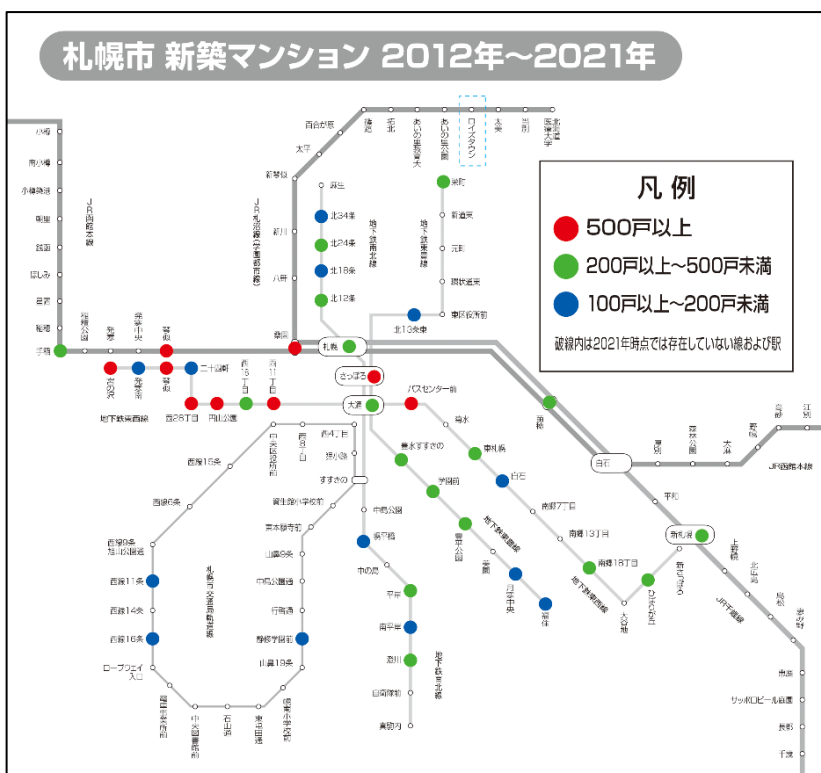
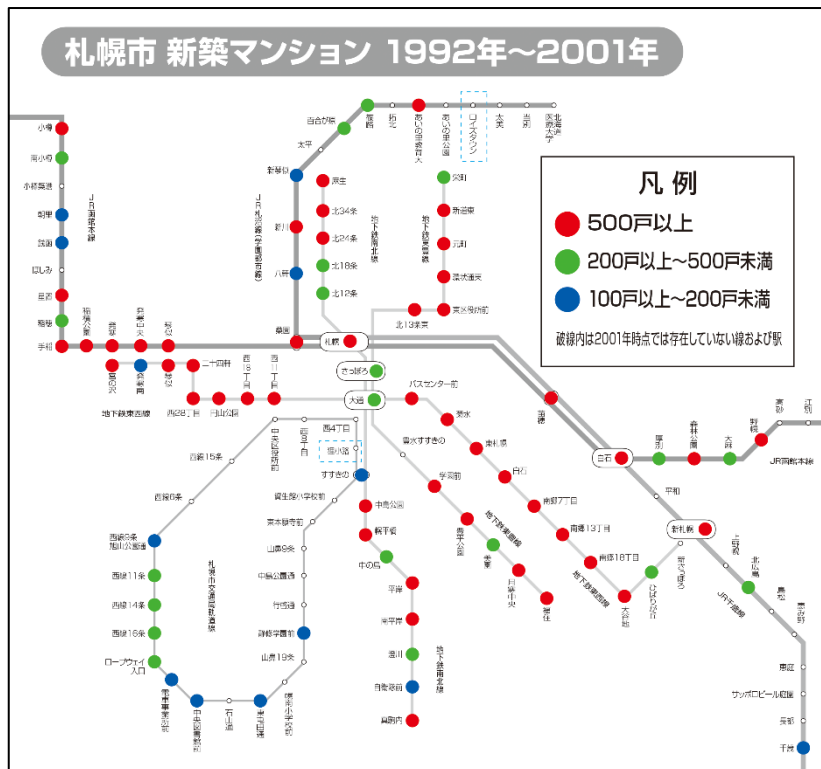
新築マンション 札幌市周辺の駅別分譲戸数分布(1992年～2001年と2012年～2021年の比較)

●1992年～2001年

500戸以上供給があった駅が48駅、1,000戸以上も20駅におよび、地下鉄3路線を中心に多くのマンション供給がなされている。これらはいずれもさらに郊外へ向かうバスとの結節点となっている駅勢圏が広い駅であることから、バス便物件の供給も多かったことが窺える。1990年代以降増発や新駅設置によって利便性が大きく向上したJR沿線での供給も多く、また、「小樽」、「南小樽」、「朝里」とドットが続く小樽市内をはじめ、函館本線「野幌」(江別市)、千歳線「北広島」(北広島市)、「千歳」(千歳市)など、札幌市外でも多くの供給が見られたのもこの時期である。

●2012年～2021年

500戸超が9駅で、新築マンションの供給減少が分布にも表れる。とはいえ、北海道庁2km圏内の「札幌」、「円山公園」、「バスセンター前」で合計3,124戸の供給がなされており、札幌市中心部では活発な供給が続いている。反面、札幌市外でドットのある駅は急激に減少しているのがわかる。この時期は、地下鉄沿線であっても供給が全くされなかった駅が、南北線「真駒内」、「自衛隊前」、「中の島」、東西線「南郷7丁目」、「南郷13丁目」、東豊線「東区役所前」など複数で見られるようになった。札幌市の外周部のエリアへの供給が徐々に減少しており、再開発が進む札幌駅周辺での新規分譲の集中が顕著になってきているのがこの年代の特徴である。今後は北広島市での再開発の影響も出てくると見られる。



中古マンション 札幌市周辺の駅別流通事例数分布(2010年と2021年単年での比較)

●2010年(単年)

地下鉄沿線を中心にドットが集中し、赤ドットの駅は地下鉄南北線「真駒内」が最多となっており、東西線「西28丁目」、「円山公園」の3駅が500事例以上の流通がある。以下は東豊線「福住」、東西線「西18丁目」、地下鉄「琴似」と続くが、地下鉄・バスの結節点か、「大通」周辺の地下鉄沿線駅に集中するという構図となっており、必ずしも「札幌」が流通の中心になっていない。「札幌」も青色のドットで、この時代はJR沿線を含む外周駅が中古マンション流通の中心である。

●2021年(単年)

赤ドットの駅は10駅にも及ぶ。ドットの付いた駅も64駅と大きく増加している。特に南北線は全駅、東西線も2駅を除く全駅、東豊線も3駅を除く全駅でドットが付いており、中でも東西線「西11丁目」～「西28丁目」は4駅連続で赤ドットが並び、地下鉄沿線の流通が活発に行われている様子が見て取れる。流通事例数トップは南北線「真駒内」で1,000件を突破している。次いで東西線「西28丁目」、「円山公園」と続く。トップの「真駒内」を除いて北海道庁2km圏内で占められる結果となり、都心部へのシフトが明確に表れている。1992年～2011年でJR「琴似」と地下鉄「琴似」で合計4,433件の新築分譲があり、新築マンションの大量供給が一定の時間差をおいて中古流通市場に流通したと考えられる。

