

北海道共同住宅ニュース

■発行
 一般社団法人北海道共同住宅協会
 〒064-0806
 札幌市中央区南6条西7丁目1番地3
 共同住宅会館内
 TEL (011)521-4561
 ■発行月/1. 7. 9月

■平成29年道内1～6月住宅別新設着工戸数

	平成27年 1～6月	平成28年 1～6月	平成29年 1月～6月	前年同期比
持家	4,695戸	4,904戸	5,007戸	2.1%
貸家	7,734	9,416	10,088	7.1
給与住宅	145	97	210	116.5
分譲住宅	1,735	1,703	1,873	10.0
合計	14,309	16,120	17,178	6.6
全国	440,607	455,604	473,206	3.9

道都札幌のおう盛な貸家需要を反映して賃貸マンションの建築が盛ん。写真右は札幌市北区で工事が進む大型物件



貸家は7%増(前年同期比)



平成29年上半年(1～6月)の道内新設住宅着工戸数がまとまった。それによると、上半期総着工戸数は1万7千78戸で、前年同期より6・6%の増加となった。昨年同様の増加に負うところが大きく、貸家は1万88戸で7・1%の伸び。前年の21・7%には及ばないが、戸数で見ると9千4百16戸から1万

平成29年上半年(6月)道内新設住宅着工

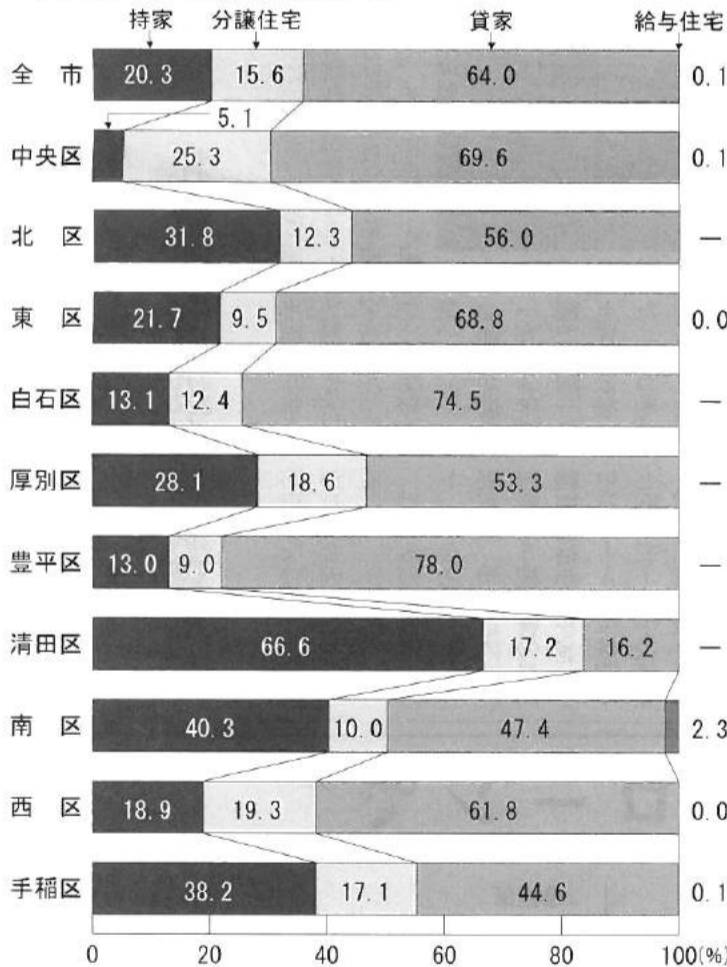
戸の増えに相対税率、住宅投資という側面は変わらないが、家賃収入を契約通り履行できないサブリース被害も影を落としているのかもしれない。貸家以外では、持家の大台に乗る増え方だ。相続税対策、住宅投資という側面は変わらないが、家賃収入を契約通り履行できないサブリース被害も影を落としているのかもしれない。

貸家64%、持家20%

札幌市28年中の新設住宅着工

平成28年「建築着工統計調査」から札幌市まちづくり政策局企画課がこのほど、札幌市についての概要をまとめたので、その中から貸家についてのデータを拾ってみた。札幌市の28年中の新設住宅着工戸数は1万8千9百16戸で、その内の貸家は1万2千2百戸と全体の64%を占めている。持家の20・3%を大きく上回っており、市内の住宅供給に貸家の役割の大きさがうかがえる。

■区別新設住宅着工戸数の利用関係別割合(平成28年中・札幌市の概要から)



暦年でも平成23年53・1%以降、59・3%、56・0%、60・3%、61・7%といった推移で、概ね60%の水準を維持している。分譲マンションの適地不足、高値が話題になっていることも多いが、実は度々分譲マンションの割合が上がる。

貸家建築がはるかに上回っているのだ。貸家の着工戸数を区別でみると、①中央区2千7百24戸②豊平区2千2百22戸③東区千6百40戸④白石区千5百20戸⑤西区千4百5戸⑥北区千3百36戸とここまですべて千戸以上。それぞれ各区における割合では①豊平区78・0%②白石区74・5%③中央区69・6%④東区68・8%⑤西区61・8%⑥北区56・0%などとなっている。

もっと素敵な街づくり

～不動産のことなら藤井ビルへ～

マンション・店舗・事務所の賃貸、不動産の売買、仲介、管理、営繕工事、駐車場経営、損害保険 他

北海道知事免許 石狩(14) 第612号

Fujii 株式会社 藤井ビル

札幌市中央区大通西11丁目4番地
 TEL 011-221-3939

時代のニーズに対応した安定経営を!

- アパート・マンションの総合管理
- アパート・マンションの仲介
- アパート・マンションの企画
- 不動産の斡旋・売買



宅建業北海道知事石狩(3)6580号/一級建築士事務所(石)5311号
 アパート・マンション経営のことなら

(有)ウェイクアップ

札幌市中央区南9条西4丁目6-3 Tel(011)512-3312 Fax(011)512-0253

賃貸住宅 動向調査

間取り、部屋数優先 情報収集は「業者から」1位

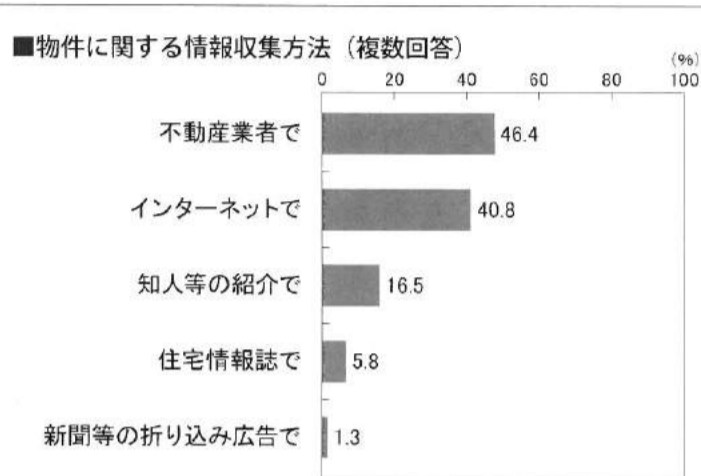
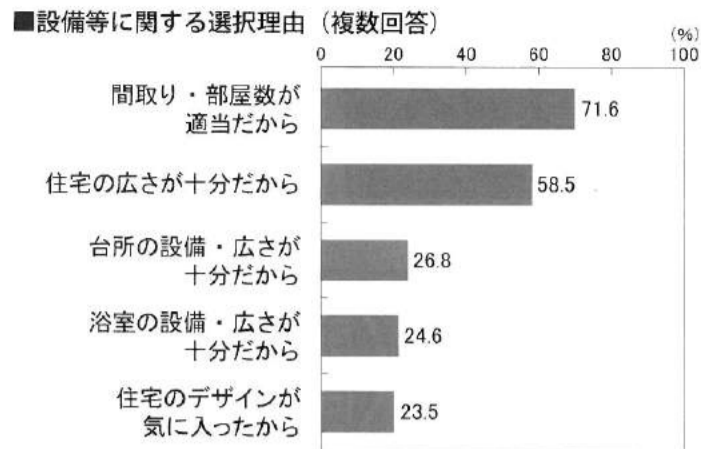
国土交通省の「平成28年度住宅市場動向調査」がこのほどまとまった。毎年行われるものだが、民間賃貸住宅については、住宅の選択理由や情報の収集方法、困った経験などに、特に新しい傾向は見られなかった。本州大都市圏での調査だが、本道でも参考になると思われるので調査結果の一部を掲載しよう。

●民間賃貸住宅の選択理由 「家賃が適切だったから」が55.7%で最も多く、続いて「住宅の環境が良かったから」が47.7%、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから」が34.0%となっている。

●物件に関する情報収集方法 「民間賃貸住宅入居世帯における物件情報収集方法は、「不動産業者で」が46.4%で最も多く、「インターネット」で40.8%、「知人等の紹介」で16.5%、「住宅情報誌」で5.8%、「新聞等の折り込み広告」で1.3%となっている。

●家賃などの契約内容 28年度のトップを挙げておくと、月額家賃が一番多いのは5万円(7.5万円未満)の43.2%。平均月額家賃は7万6千4百8円。平均月額共益費4千5百20円。敷金/保証金の月数2か月ちようど52.0%。仲介手数料あり58.8%。更新料なし53.6%。

●貸賃住宅にして困った理由 「敷金・礼金などの金銭負担」51.5%、「近隣住民の迷惑行為」39.2%、「家主・管理会社の対応」31.4%、「連帯保証人の確保」24.7%、「修繕費用の不明朗な請求」25.6%などとなっている。



2017年道内30税務署管内の最高路線価格 ※1㎡当たり、単位は千円、変動率は%、▲はマイナス

Table with 5 columns: Rank, Name, Location, Price, and Change Rate. Top entry: Rank 1, Sapporo, 3680 yen, 17.9% increase.



今年も1位、札幌駅南口前の通り。札幌市では再開発事業やマンション建設が進む一方、3年連続で全国一の上昇率となった。

道内路線価

2年連続して上昇

札幌都心は投資意欲衰えず

国税庁がこのほど今年1月1日現在の路線価(1平方メートル)を発表した。それによると道内平均は昨年より0.9%値上がりし、2年連続の上昇となった。札幌市では再開発事業やマンション建設が進む一方、3年連続で全国一の上昇率となった。

道内各税務署管内のトップを並べたのが上表だが、10位以内には石狩管内5税務署の最高路線価格が顔を並べている。1〜3位は昨年と同じで1位中央区北5西3道道札幌停車場線通りの3百68万円、2位北区北7西4北口西通りの99万円、3位中央区南1西11石山通りの41万円となっている。

札幌市以外では5位の旭川市宮下通7の20万円が昨年と変わらず。6位に倶知安町山田が昨年より77%もの上昇率、17万円でランクインしている。このほか主要都市では函館市本町が14万5千円、小樽市堺町が13万5千円、帯広市西2南9が8万3千円で10位以内に入っているが、人口減少の悩みを抱える地方都市とは今後も差が開くばかりだろう。

“資産運用はアパートローンで”

- (お取り扱い条件) ●お使いみち 1. アパートの新築・購入資金 2. 中古アパートの購入資金... ●お借入期間 25年以内... ●お借入利率 取支計画や担保評価額、お申込する金融機関とのお取引状況によって、個別の交渉が可能です。

『アパートの新築を検討している』『入居率アップのためリフォームをしたい』『お借入利率(毎月の返済額)の見直しを考えている』こんな時は→組合事務局へご連絡を!

お問い合わせは 協会事務局まで TEL:011-521-4561