《北海道の住宅不動産業界のオピニオンリーダー》 2023年（令和5年） 7月1日号 第1097号

北海道住宅産業新聞

発行所 株式会社北海道住宅産業新聞社 〒060-0001 札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館4階 TEL 011（641）4714 www.hkdhousing.info

今号の主要記事

・2面…パーフェクトパートナーが学生デザインコンペ
・3面…道住都協 高山壽雄理事長に聞く
・12面…最新石油機器特集

室蘭 高額帯の宅造好調

室蘭市宮の森町の宅地造成地区「ゆめみの星　宮の森」の商談が好調だ。1区画あたり200～300㎡で900万円前後、建物を合わせると4000万円程度の価格設定だが、富裕層を中心に順調な滑り出しを見せる。一方、室蘭市の新築住宅着工はここ3年減少。人口半減と現役世代の流出が主な要因だ。流通は売買ともに活況だが、相続で不動産を手放して室蘭を離れる人も増え、今後の衰退が懸念される。賃貸は同市独特の環境の下、コロナ前の8割程度まで回復した。

「ゆめみの星　宮の森」

高級住宅地が人気

宮の森町3丁目1の旧知利別小跡地の約1万6500㎡を、住まいのウチイケ、内池建設、川田建設工業、宇佐美建設による共同企業体（JV）が開発・販売する。現在は造成工事の真っ最中で、11月から建築条件付き分譲地45区画を販売開始。総額は3億円に上る見込みだ。

主な購買層は市内や近郊に住む30～50代の高所得者世帯だ。同地区には24年4月に私立保育園が移転予定で、子育て層にも訴求する。住まいのウチイケ（室蘭）の内池秀光社長は、すでに自社販売予定区画の6割で商談が成立したと明かした。

宮の森町はMEGAドン・キホーテ室蘭中島店、モルエ中島などの商業施設が集積する。モルエ中島では今秋スターバックスの初出店を控えており、東町の弥生ショッピングセンターからユニクロも移転予定だ。飲食店が軒を連ねる中島地区にも行きやすく市内でも利便性の高い地域として知られる。〝坂の街室蘭〟では珍しい平地の分譲という点も注目を集めた。内池社長は同地域でこの規模の宅造はあまりないとし「良い場所にできた新しいまちという部分が魅力につながったのでは」と推測する。

一方、市内全域に目を向けると新築住宅着工数はここ3年減少。22年は前年度比38％減の233件だった。大きな要因は人口減少だ。同市人口は1970年の16万2059人をピークに下がり続けており、ことし5月末時点では7万7381人だった。特に生産年齢人口の割合が低く子育て世代が少ないことや、近年の資材高で新築価格が高騰したのも着工減に影響した。

相続売却が活況

流通は売却案件が活況だ。同市や登別、伊達などで売買仲介を手掛ける業者は、コロナ禍以降、相続に関する売却相談が増えたと明かす。「資材高騰で、新築戸建に手が出ない層からの購入相談も多い。今は需給バランスが取れている」。ただ物件売却をきっかけに室蘭を離れる人がさらに増え、地域の衰退につながりそうだと憂慮した。

賃貸入居率90％

別の不動産業者は、賃貸もコロナ前の水準に戻りつつあると胸をなで下ろす。入居率の平均は90％程度で「新築は竣工前に満室になるケースがほとんど。高経年物件や利便性の低い場所でも入居付けに苦労しないのが室蘭の特徴」。

家賃は人気の中島地区で1LDK5万5000円から6万円程度、市内平均では4万9700円（常口アトム調べ）。同条件で苫小牧市の平均家賃は3万6900円、千歳市は4万8300円（同）であることを鑑みると、地方都市にしてはやや高めの相場となる。

10％以上の利回りを確保する物件も多く、道外のプロ大家からの問い合わせも少なくない。一方で、地元意識の高さから市場に出回る前に売買成立するケースが大半で「外部からの参入には時間が掛かるのが難点」とした。

造成工事が進行している「ゆめみの里　宮の森」

市内新築着工、3年連続減

賃貸市況

入居率・家賃水準は高く