

第1部

『宮城圏の居住用不動産の 最新事情と今後の見通し』

2015年5月26日
株式会社シーカーズプランニング
代表取締役 佐々木 篤

1) 不動産各ジャンルの2014年及び 2015年1～4月の動き

◆総じて好調に推移した2015年春の不動産市場

- 「2014年まで」 & 「2015年1～3月」
の住宅着工数推移 ①②
- 高価格／少供給量で推移する新築マンション ③
- 中心部コンパクト戸建の成約が増加 ④
- 中古流通物件の成約数も好調に推移 ⑤
- 法人の動きが非常に活発化した賃貸市場 ⑥

2) 震災復興への公的住宅整備の動向

- 災害公営住宅の完成、入居がほぼ完了する仙台市⑦
- 震災時居住形態別の仮設住宅退去事由 ⑧
- 震災後の人口推移について ⑨⑩
- 地価動向の推移について ⑪～⑬



3) 今後の見通し

- 交通インフラなど大きく変わる2015年 ⑭
- 住宅需要数予測～8, 5万棟の再建方法と期間 ⑮
- 防災集団移転用地、今後約8千戸が北部沿岸エリアに集中整備⑯
- 新築マンションの2015年新規供給は
1200～1300戸見通し ⑰
- 中古リノベーションマンション需要は続く ⑱
- 賃貸入居率は、公的住宅整備とともにいよいよ低下 ⑲
- 20年後の人口、仙台集中も約5万人減少 ⑳
- 20年後の仙台圏エリア別人口増減予想図（弊社予測） ㉑
- 年代別人口増減予測～住宅需要にも大きな影響 ㉒
- 空き家問題対策とコンパクトシティ推進の動きとは ㉓

《仙台圏の住宅不動産市場の見立て方について》

仙台圏の住宅不動産市場は以下の3つの動きが
大きく影響する。

①全国共通の事象

- ・ 少子高齢化
- ・ 空き家問題
- ・ アベノミクス
- ・ 金融緩和と超低金利 など

②地方中核都市に起きる事象

- ・ 空き家問題（特にニュータウン問題）
- ・ 長期的人口トレンド／2035年▲5%
- ・ 同、生産年齢人口▲8万人
 など

《仙台圏の住宅不動産市場の見立て方について》

③震災／復興時の事象

- みなし仮設住宅化での満室→空室化
- 復興工事特需
- 災害公営住宅1. 5万戸順次竣工
- 防災集団移転用地1万区画

など

①

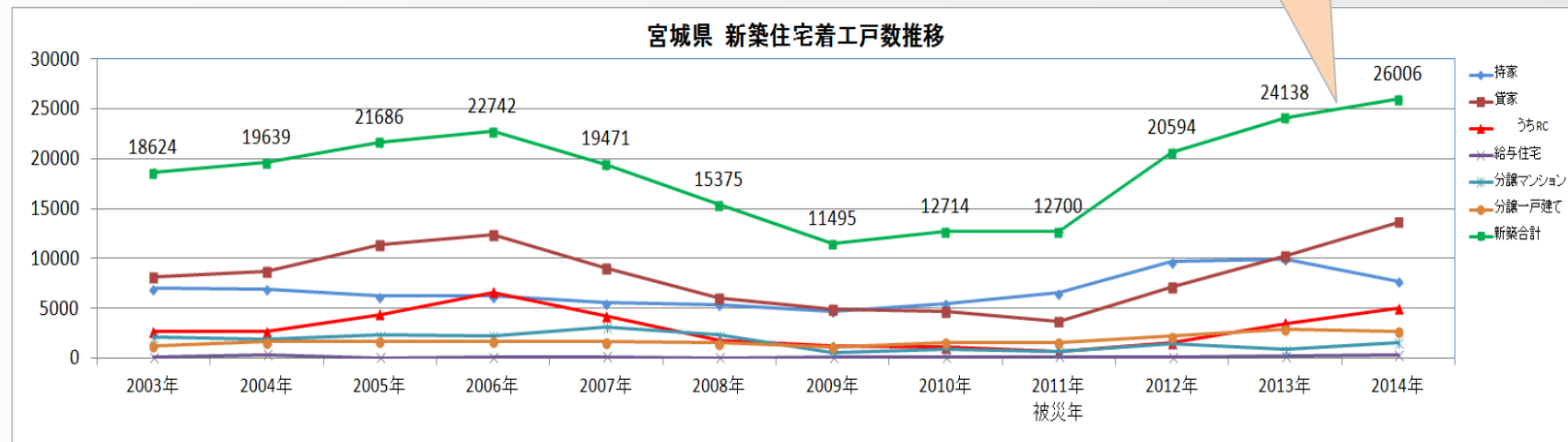


2014年新築住宅着工戸数は2万6000戸超。 前年比107.7%、リーマンショック前を上回る。 好調な貸家着工がけん引。

2014年の宮城県新築住宅の着工戸数は2万6006戸と前年を2000戸以上上回る戸数となった。持家は消費税増税の影響から前年比78.1%となったが、貸家の伸びが大きく、前年比133.5%の1万3674戸と1997年以来の1万3千戸超えとなった。民間の好調に加え、災害公営住宅着工が2013年以降本格化していることの影響が大きいと思われる。

新築住宅総数

＜宮城県 新築住宅着工数(建築確認申請数)年別推移＞



国交省.新設住宅着工統計

シーカーズアイ2月号より

②

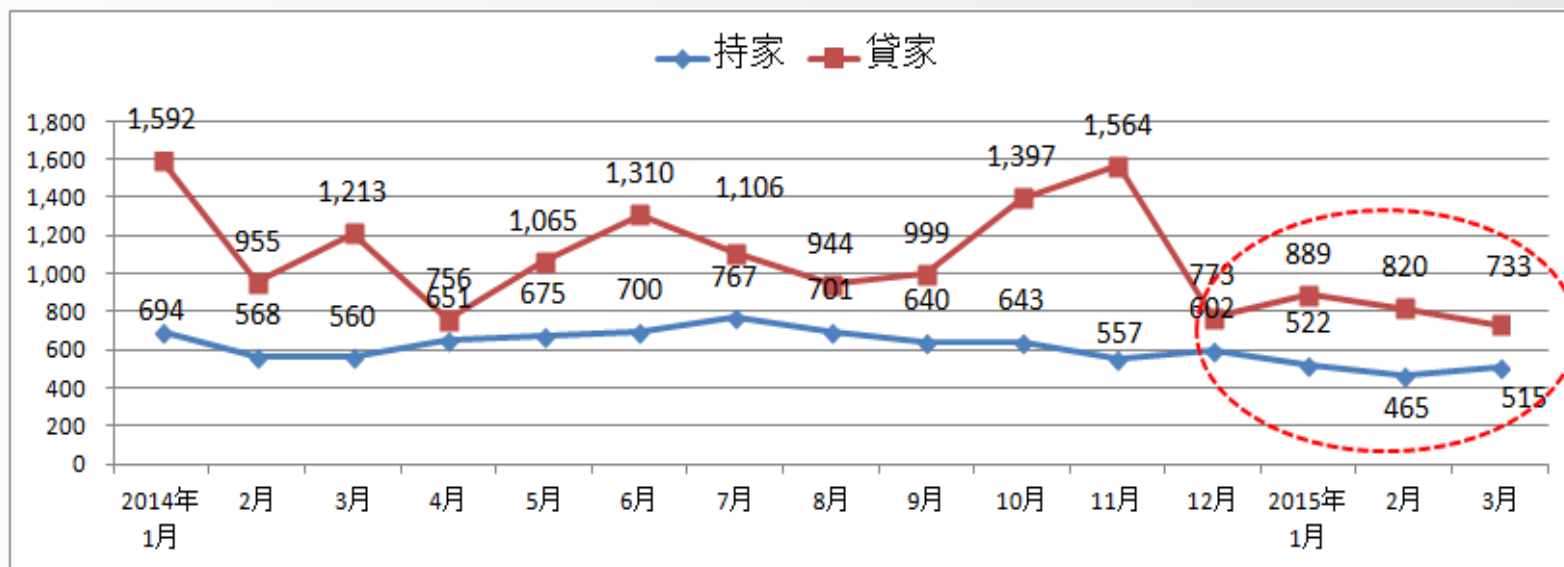


1-3月の持家及び貸家着工数、昨年比低水準で推移。 持家は年間6千戸、貸家は年間1万戸弱のペース。

3月の持家着工数は515戸と、1月以降ほぼ500戸前後で推移している。このペースでいくと年間約6千戸となり、2014年実績7758戸の約77%、震災前に近い水準となるが、後半からは防災集団移転用地での建築が活発化すると予測される。

一方、3月の貸家着工数は733戸と、こちらも1月以降700戸台～800戸台のほぼ同じ水準で推移している。これは年間1万戸弱のペースで、2014年実績13674戸の約70%だが、震災前の約2倍と高水準が続いている。

<新築住宅着工数月別推移(持家・貸家)>



国交省.新設住宅着工統計

シーカーズアイ5月号より

③



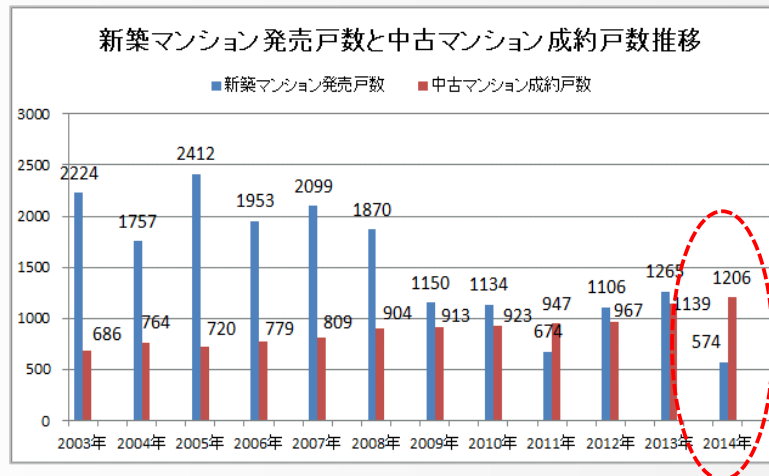
2014年新築マンション発売戸数は574戸。 中古マンション成約戸数は新築の倍以上の1206戸

2014年のマンション市場は、建築コストの高騰などから新築マンションの発売が減少し、574戸と調査開始以降最少の戸数となった。一方で、中古マンションは新築不足からの需要が強く成約戸数は1206戸と、新築マンション発売戸数の倍以上の高い水準で推移した。(レインズデータより)

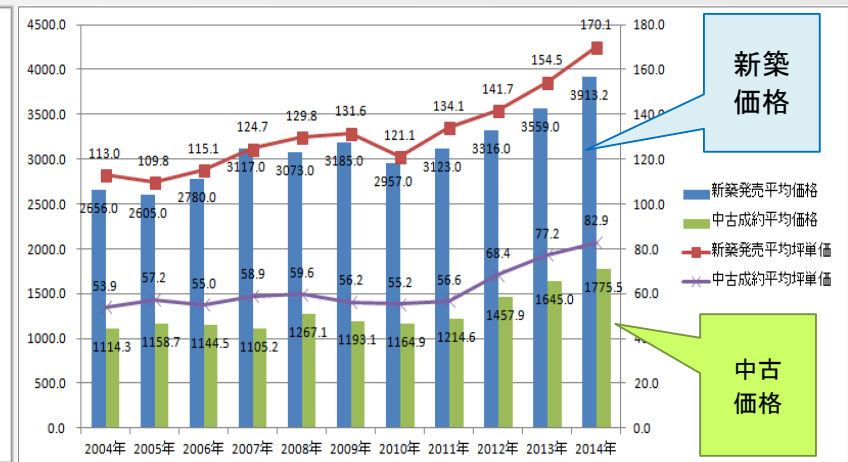
2015年は新築マンションの発売戸数は1000戸程度まで増加すると推測されるが、リーマンショック以前に比べるとまだ少ないペースであり、中古マンションの需要は続くと思われる。

新築マンションの品不足から価格は上昇傾向にあり、中古需要も高いことから今後も価格は高い水準が続くと推測される。

＜新築マンション発売戸数と中古マンション成約戸数推移＞



＜新築マンション発売戸数と建築確認申請戸数の推移＞



DGコミュニケーションズ及びレインズ成約データより試算

シーカーズアイ2月号より

④



仙台市内新築戸建、中心部及び近接市街地での コンパクトな土地物件の成約好調。 中古戸建は成約戸数増加、震災後の最多戸数を更新。

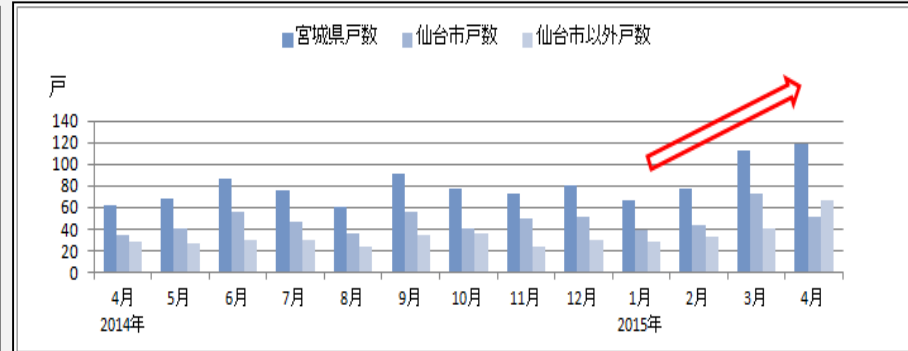
レインズデータによると、4月の仙台市内での新築戸建成約物件は、土地面積の平均が143.8㎡と狭小化が進んでいる。中でも、中心部及び近接する市街地での土地面積130㎡から140㎡の物件が多く成約しており、中心部でのコンパクト土地面積物件の好調さが窺える。

中古戸建は1月以降成約戸数が増加傾向にあり、特に3月4月は活発な取引状況となった。

＜新築戸建 4月成約物件概要＞

成約平均価格	宮城県	3148.4	万円
	仙台市	3383.9	万円
	仙台市以外	2496.2	万円
成約平均土地面積	宮城県	152.8	㎡
	仙台市	143.8	㎡
	仙台市以外	177.7	㎡
成約平均建物面積	宮城県	107.6	㎡
	仙台市	107.1	㎡
	仙台市以外	108.8	㎡

＜中古戸建成約戸数 月別推移＞



※レインズ成約データより試算

シーカーズアイ5月号より

⑤



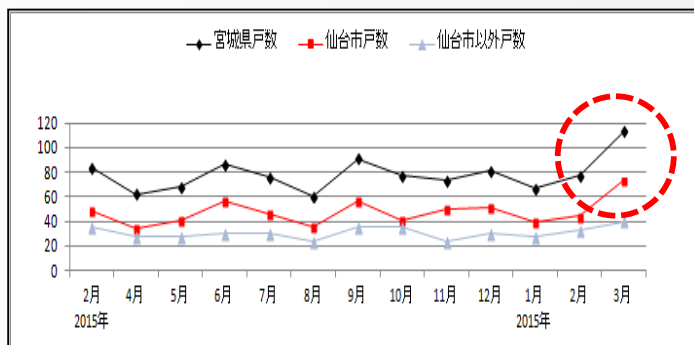
中古住宅取引活況。一戸建て、マンションとも 震災後最多の成約戸数(レインズ登録値)

中古住宅は、中古一戸建て・中古マンションともに今年1月から活発な取引状況が続いている。レインズでのデータで見ると、3月は共に震災後の最多成約戸数となった。

中古一戸建ては、中心部・好立地の人気が高い状態が続いている。郊外団地については築年の経過した物件は売却依頼は多いが、震災需要は落ち着き、価格調整によって成約が順次進んでいる状況となっている。

中古マンションは、新築の品不足から築年の新しい物件の需要は大変高く、高額での取引が多く見られる。また、築年が古い物件では、リフォーム・リノベ需要が高く、買取再販会社の需要も多い。新築の発売は今後も多くは予定されていないことから、活発な中古マンション需要は続くと思われる。

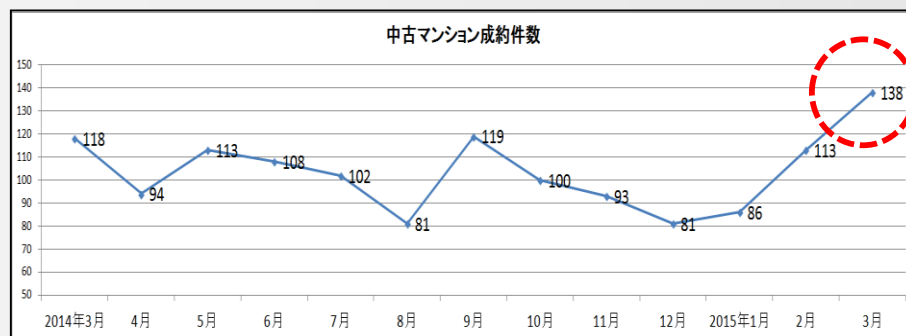
◆[月別推移] 中古戸建 成約戸数



レインズ成約データより試算

シーカーズアイ4月号より

◆[月別推移] 中古マンション 成約戸数



⑥



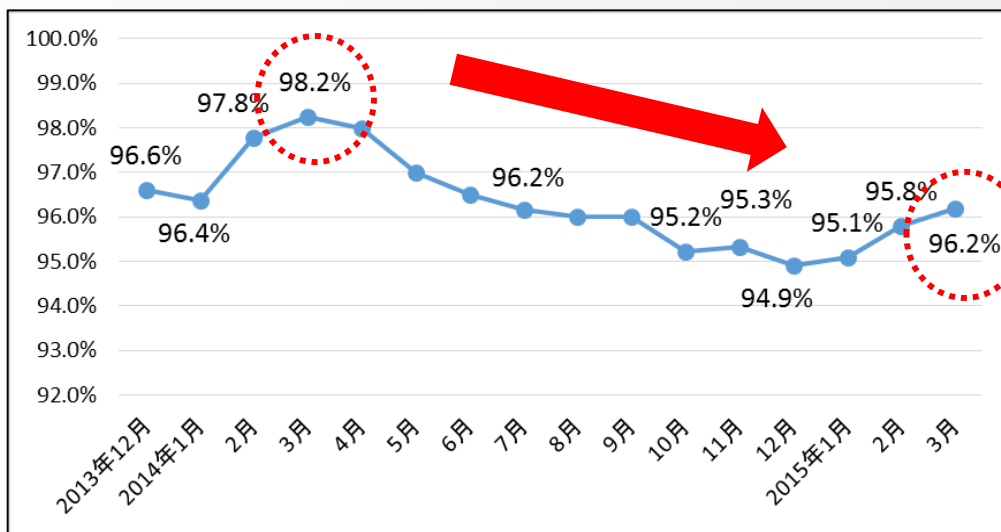
入居率は昨年より約2ポイントダウンの96.2%。 法人の動きが活発なシーズンに。

昨年より、立地や募集賃料・築年などの条件が悪い物件は徐々に募集期間が長くなり、空室が目立ち始めた仙台市内の賃貸物件。

一時期の「震災バブル」と言われた高水準の入居率も、震災前の状況に少しずつ戻り始めているのを実感する管理会社・オーナーも少なくない。

4月上旬に実施した管理会社アンケートの集計結果でも、入居率は昨シーズンより約2ポイントダウンし、96.2%となった。

災害公営住宅は今年度で全戸完成・申込予定となり、それに伴ってみなし仮設からの退去が進むなど、今夏～秋以降は、潮目が変わる一年になるだろう。



この1年でじわじわと下落してきた入居率。今シーズンは法人の動きが活発だったが、昨年並みまで入居率を押し上げる結果とまではなかった。

《賃貸管理会社アンケート》
仙台市内14社（管理戸数合計48,195戸）
よりヒアリング
調査期間：2015年4月1日～14日

※シーカーズプランニング調べ

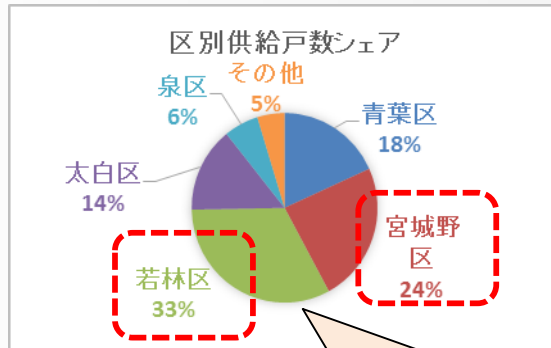
シーカーズアイ4月号より

⑦

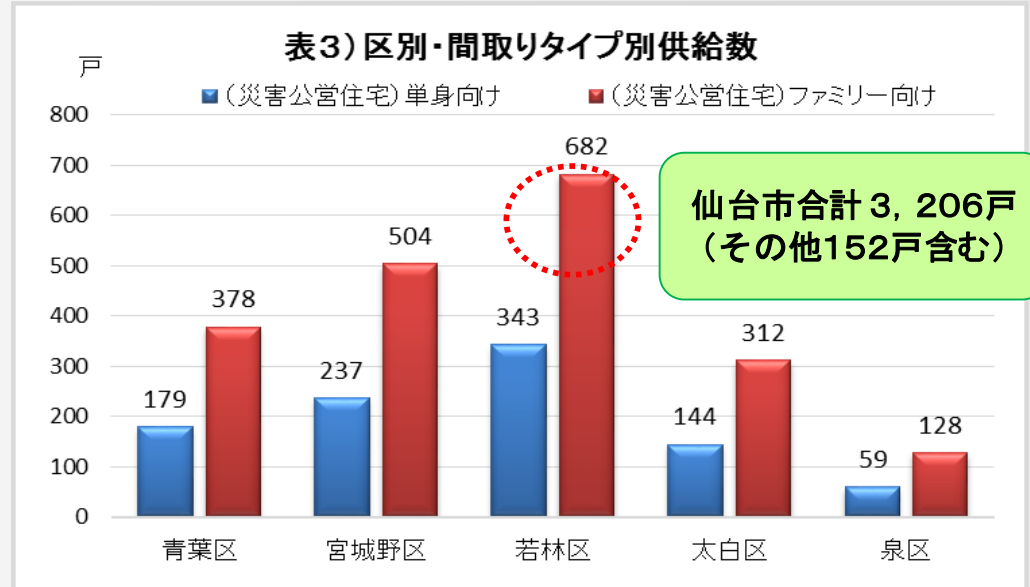


仙台市の災害公営住宅は2015年度で全戸完成。 供給エリアの約6割が宮城野区・若林区。

仙台市の災害公営住宅は2014～2015年度で1667戸（約52％）が完成予定となり、全3206戸の整備が完了する。供給エリアは約6割が宮城野区・若林区で、供給の間取りタイプは約7割がファミリータイプとなっている。その中でも若林区はファミリータイプが682戸と突出しており、供給エリアの偏りや供給過剰になっているエリアも見られるようになってきている。



被災エリアである若林区が33%、宮城野区が24%と他の3区と比べても割合が高くなっている。



※仙台市発表データより

シーカーズアイ3月号より

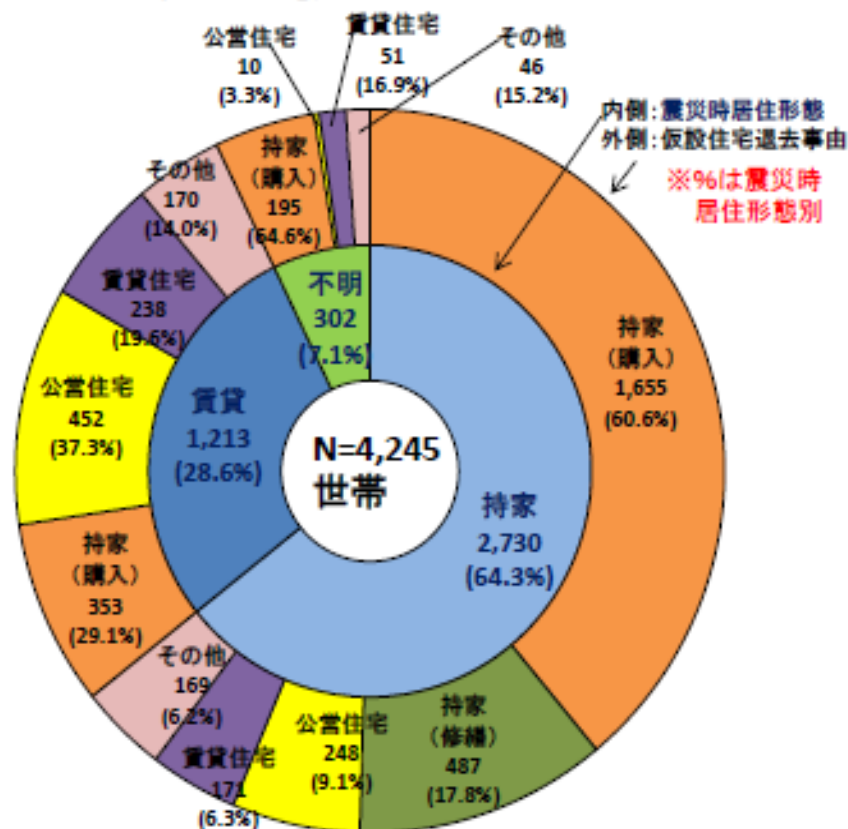
⑧

入居世帯の退去事由と震災時居住形態の推移

【震災時居住形態別の仮設住宅退去事由】

H26.12.1現在※仙台市で退去届を受付した分

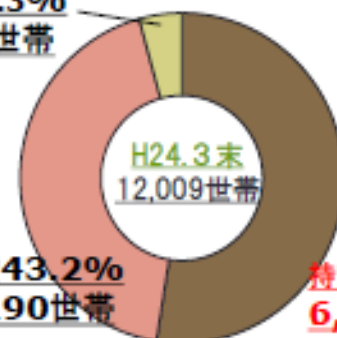
H26.12.1現在



【仮設住宅居住者の震災時居住形態の推移】

不明4.3%

511世帯



賃貸43.2%

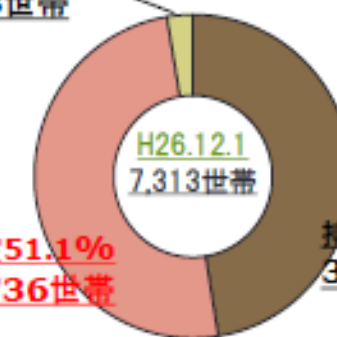
5,190世帯

持家52.5%

6,308世帯

不明2.5%

183世帯



賃貸51.1%

3,736世帯

持家46.4%

3,394世帯

仙台市HPより

⑨仙台市への人口集中

		総人口		人口増減
		2011年2月末日	2014年2月末日	
仙台市		1,016,049	1,040,247	24,198
沿岸部エリア	気仙沼市	74,247	67,995	-6,252
	南三陸町	17,666	14,503	-3,163
	女川町	10,016	7,330	-2,686
	石巻市	162,822	150,052	-12,770
	東松島市	43,142	40,104	-3,038
	松島町	15,377	15,008	-369
	塩釜市	57,337	55,890	-1,447
	利府町	34,843	35,993	1,150
	七ヶ浜町	20,855	19,745	-1,110
	多賀城市	62,780	61,909	-871
	名取市	73,229	73,785	556
	岩沼市	44,128	43,616	-512
	亘理町	35,585	33,882	-1,703
	山元町	16,695	13,331	-3,364
宮城県ALL		2,331,251	2,314,292	-16,959

住民基本台帳人口及び世帯数より(外国人含まず)



⑩仙台市内の人口

交通・施設の利便性が高い&雇用のある地域に集中傾向

◆震災後の人口動向

2011年→2014年の増加率
5つのエリアで人口増加の傾向

<泉中央エリア>

北部工業団地の雇用の影響大

<中心部エリア>

被災エリアからの移動、街中への住み替え

<東西線エリア>

東西線駅周辺の開発

<愛子エリア>

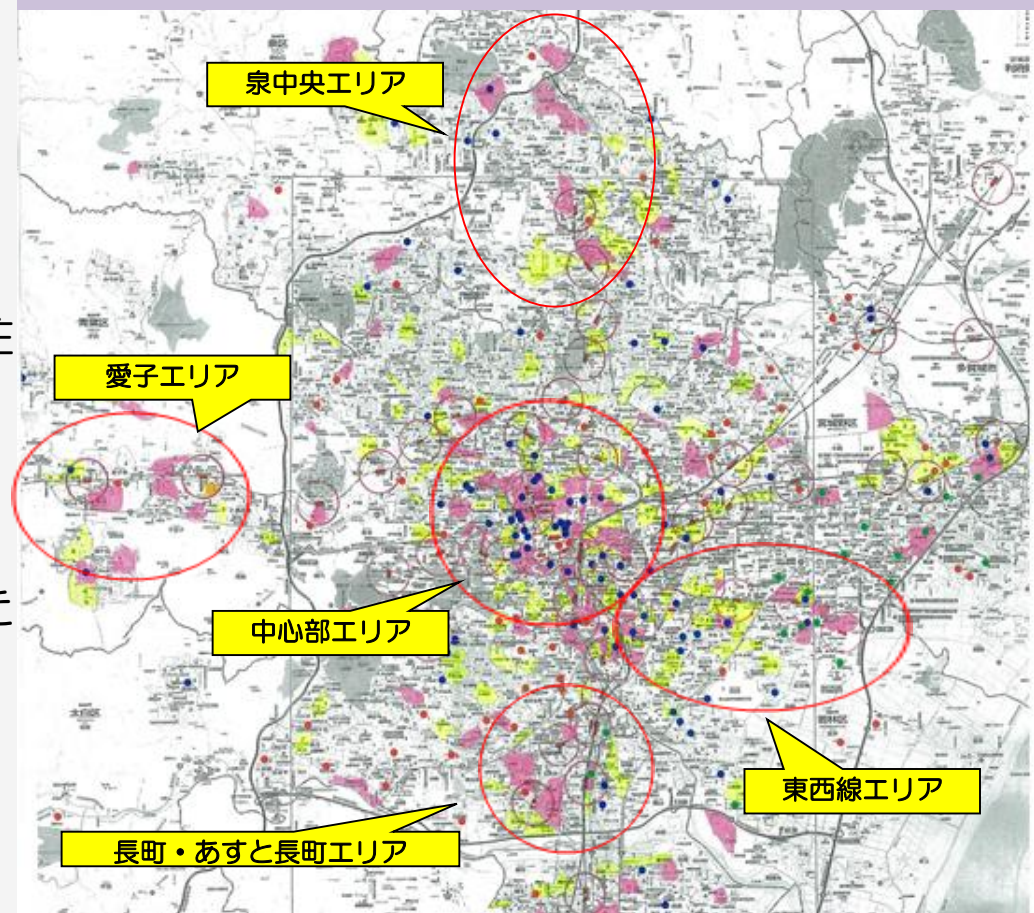
建売住宅の増加、被災の少なかったエリアへの住み替え

<長町・あすと長町エリア>

再開発による住宅の増加

※住民基本台帳データより

2014年仙台圏人口マップ



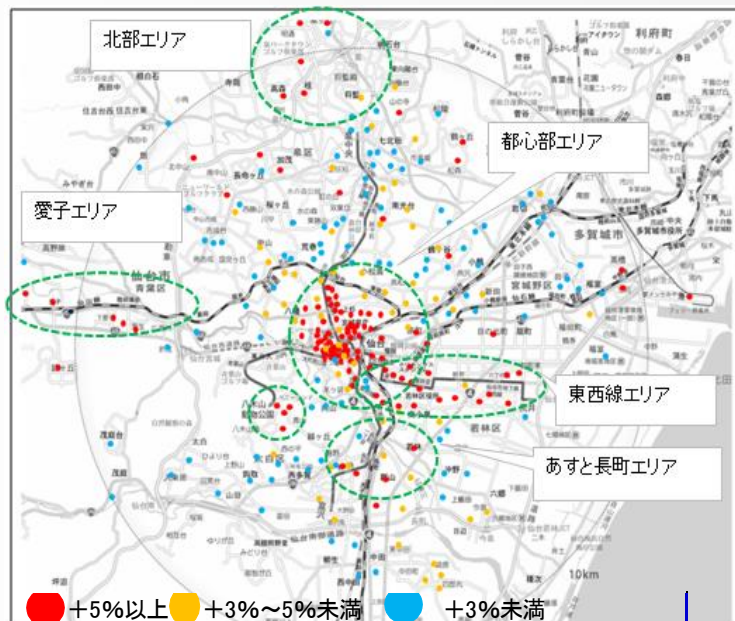
⑪



2015年地価公示、宮城県内の80%、仙台市内の96%が上昇。目立つ東西線沿線の上昇率。

2015年1月1日現在の地価公示が3月発表された。宮城県は2年連続で伸び率全国1位となった。特に人口が集まる仙台市及び隣接市町村では大多数の地点が上昇となった。一方で、内陸部などは下落している地点も多く見られた。また、昨年まで需要が高かった沿岸被災エリアは、引き続き需要があるものの伸び率は落ち着いてきている。

<2014年から2015年の地価変動率MAP>



<住宅地 変動率上位地点> (前年比)

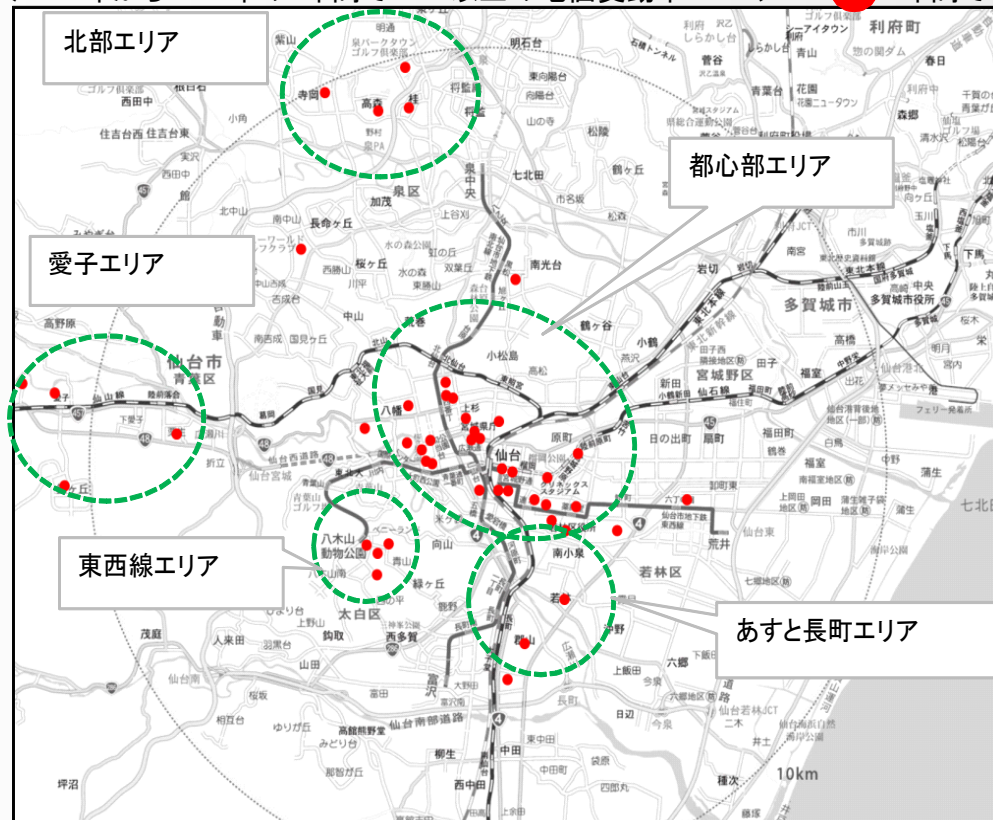
所在地	2015年1月 単位 円/㎡	変動率
太白区八木山本町1丁目12番9	85,500	9.6 %
若林区白萩町14-18	118,000	9.3 %
太白区松が丘18-5	77,400	9.0 %
青葉区小田原5-2-11	108,000	8.0 %
青葉区錦ヶ丘7-7-4	35,500	7.9 %
泉区寺岡1丁目18番26	72,700	7.7 %
若林区控木通67番4	113,000	7.6 %
若林区大和町3-1-25	106,000	7.3 %
太白区郡山6-3-27-1	81,500	7.2 %
青葉区愛子中央3-17-21	41,800	7.2 %

※国交省H27年地価公示データ

シーカーズアイ4月号より

仙台市地価、2年間での変動率10%以上の上昇は 商業施設・生活施設・雇用施設の利便性の高いエリアに集中

＜2013年から2015年の2年間で10%以上の地価変動率MAP＞ ● 2年間で10%以上



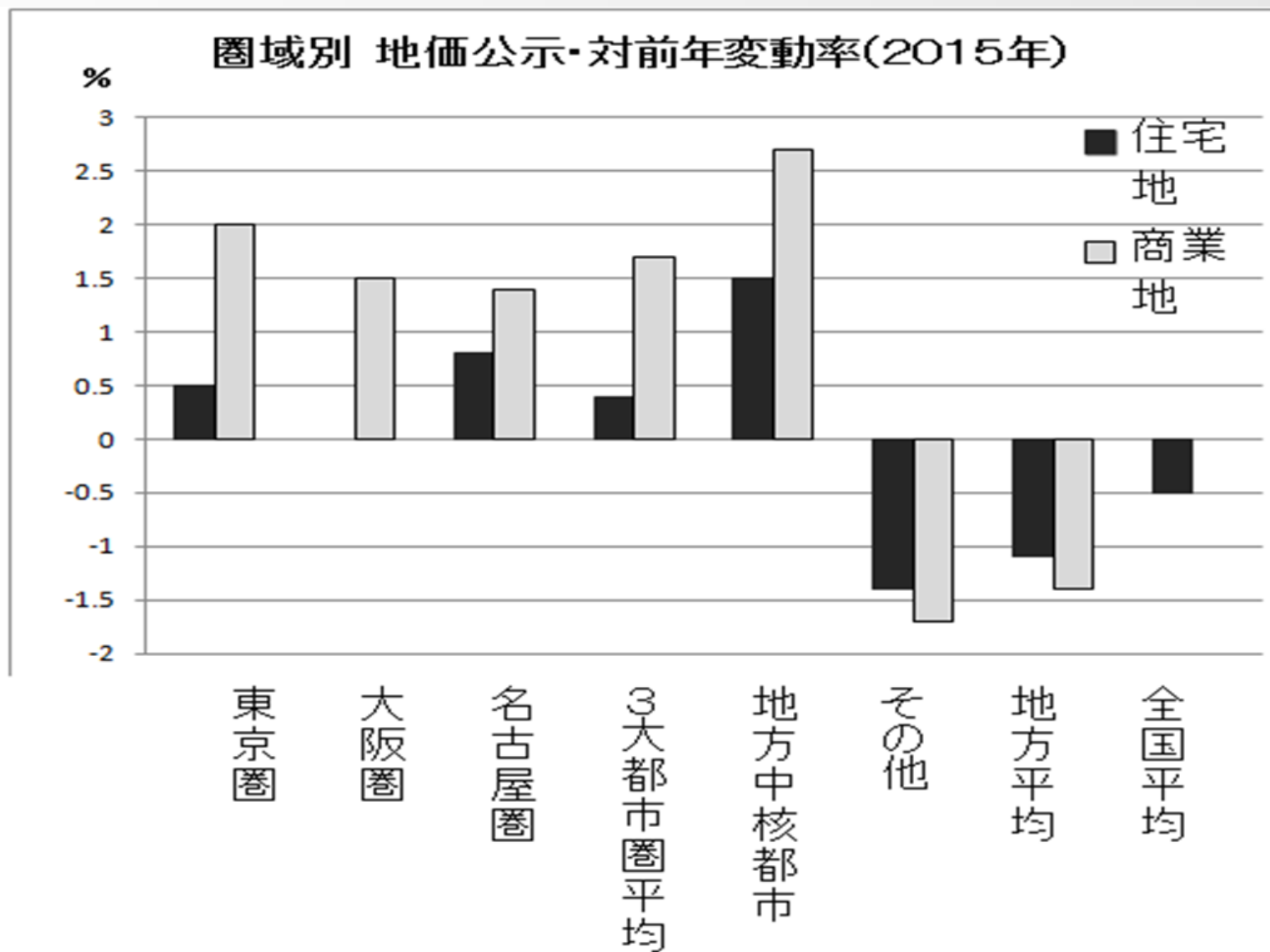
＜ポイント＞

・北部エリア、愛子エリア、都心部エリア、あすと長町エリア、東西線エリアでは、商業施設・生活施設・雇用施設など利便性が高く、人口集積効果の高いことから、2年間で10%以上の地価上昇となっている。

一方では、昨年まで上昇率の高かった4号線バイパス東側の沿岸部に近いエリア等は、変動率も落ち着いてきている。

国土交通省地価公示データよりシーカーズプランニングが作成
シーカーズアイ4月号より

⑬



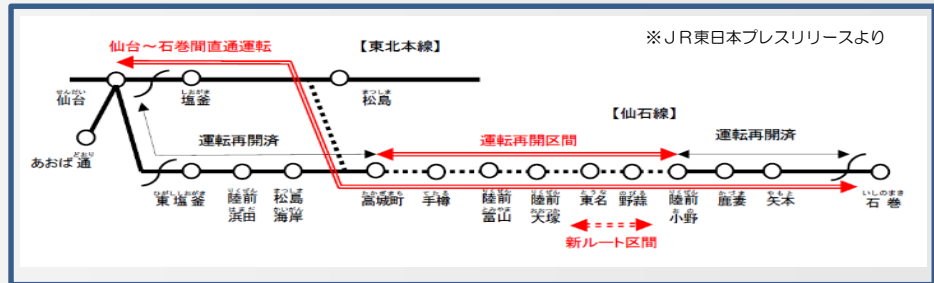
⑭2015年 主な開発等の予定

- 1月 相続税改正 (1日)
 - 2月
 - 3月
 - 4月
 - 5月 仙石線全線再開 (30日)
 - 6月
 - 7月 うみの杜水族館 開業
(高砂中央公園内)
 - 8月
 - 9月
 - 10月
 - 11月
 - 12月 地下鉄東西線開業 (6日予定)

～2015年度中～

- **仙台駅東口開発**（東西自由通路・商業施設）
※東西自由通路の幅員は現在の6m→16mに拡幅
- **災害公営住宅整備**（仙台圏 約93%入居可）

※「通町」災害公営住宅
・完工予定2014年度／造成予定戸数142戸



※地下鉄東西線「六丁の目」駅



※仙台駅東口開発

※「うみの杜水族館」



※「通町」災害公営住宅

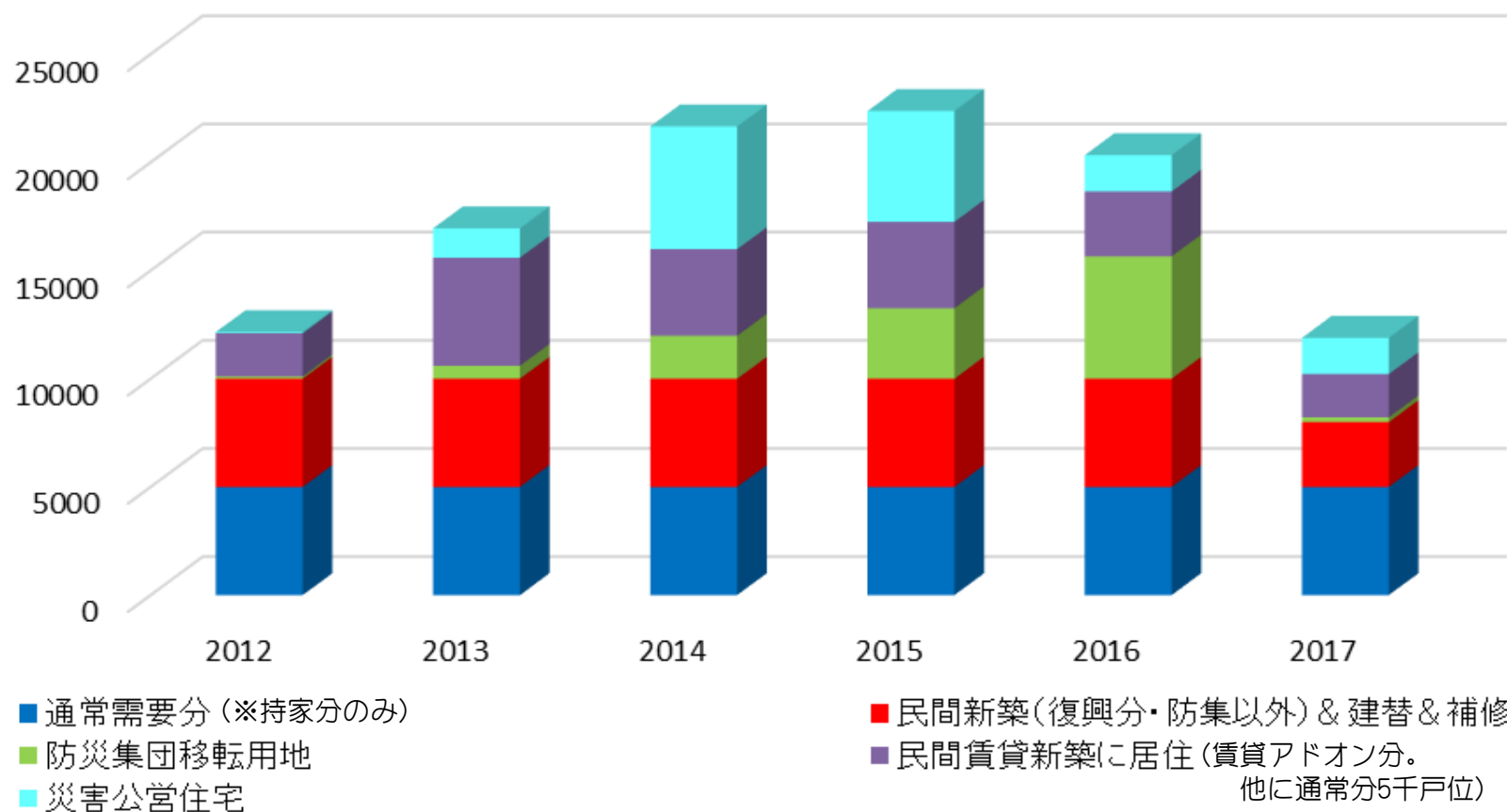


⑮宮城県住宅需要数予測

(弊社推計)

全壊等で自宅を失った方（8.5万棟～）の再建方法を想定

宮城県住宅需要数予測



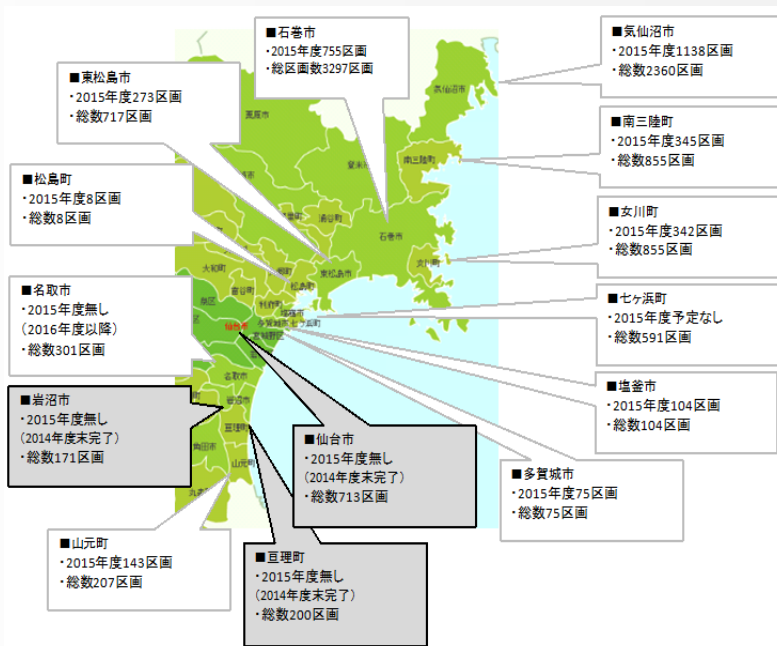


震災後4年。防災集団移転はエリアに進捗差。 2015年度以降は県北エリアで88.1%。

宮城県の防災集団移転用地の供給は2014年度に入り本格化しているが、2014年度末時点での工事完成率は約22%に留まっており、エリアによって造成工事の進捗に差が出ている。

仙台市や岩沼市、亶理町など、2014年度で完了する地域もある一方、県北地域は2015年度以降に約7000区画(88.1%)が予定されており、これからが本番となる。

<防災集団移転用地 2015年度供給予定>



<2015年度以降のエリア別供給予定区画数>

		H27年度	H28年度	H29年度	計	割合
北エリア	気仙沼市・南三陸町・石巻市・女川町・東松島市・松島町	2952	2637	1652	7241	88.1%
仙台圏	塩釜市・七ヶ浜町・多賀城市・仙台市・名取市	179	322	306	807	9.8%
南エリア	岩沼市・亶理町・山元町	143	32	0	175	2.1%
計		3274	2991	1958	8223	

※5月20時点で修正

※復興庁データより試算

シーカーズアイ3月号より

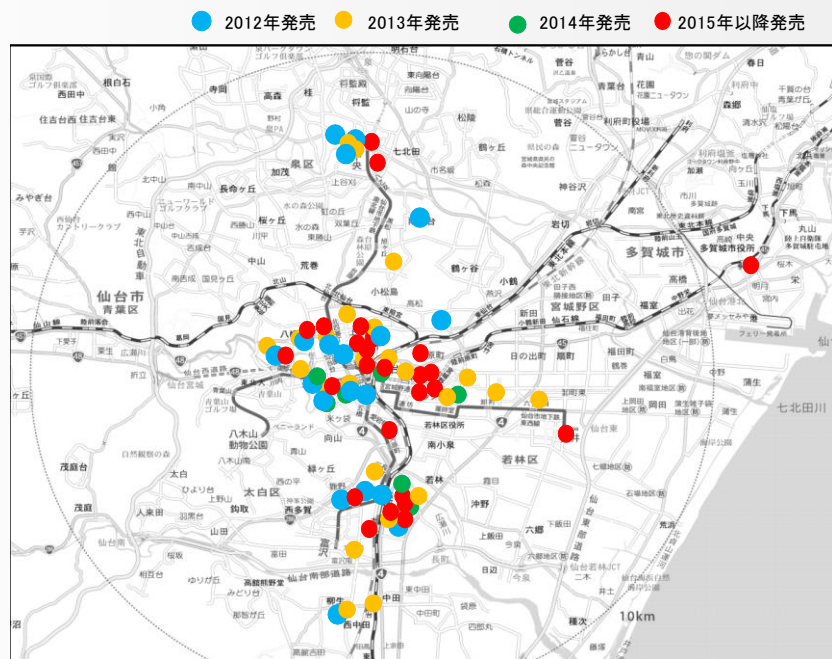


2015年発売予定の新築マンション、 都心、駅近傾向続く。 青葉区中心部、あすと長町に集中か。

新築マンション発売エリアは、2012年以降、都心・駅近に集中する傾向が続いており、関係者へのヒアリング調査によると、2015年も同様の傾向となるようだ。2015年は特に青葉区中心部及びあすと長町に集中し、年間で1200戸～1300戸程度の発売戸数になると予測される。

価格動向については、都心部や人気エリアが多いことから引き続き高い水準での供給となりそうだ。

<2012年～2014年発売済み新規マンション &2015年以降発売予定物件マップ>



<2015年に発売が予測される戸数>

区	戸数
青葉区	400～600
宮城野区	300～400
若林区	100～150
太白区	300～500
泉区	50～100

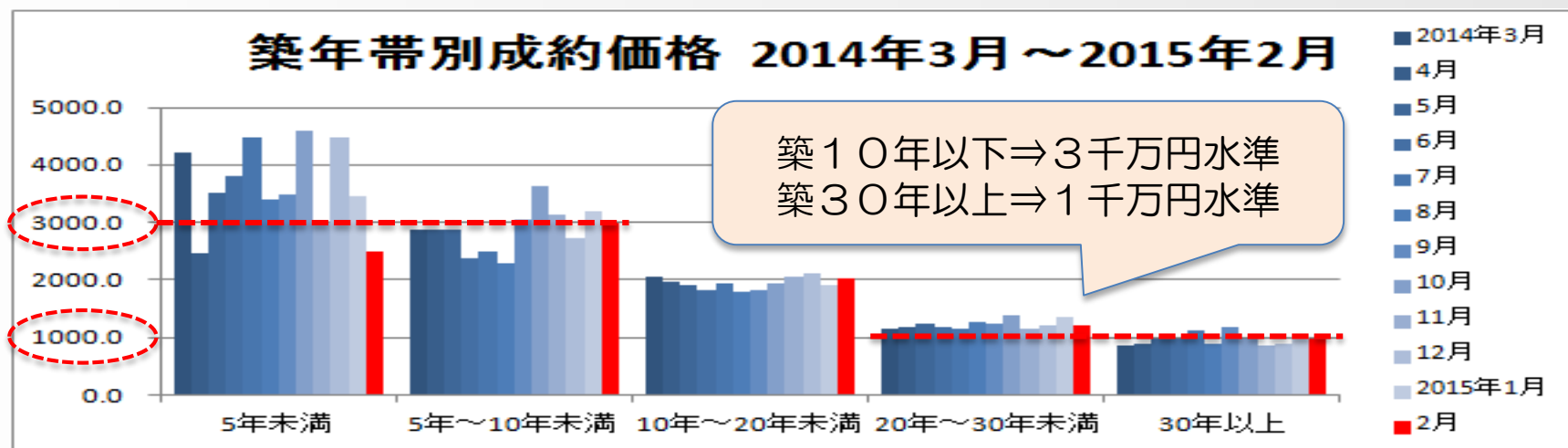
※戸数はヒアリング情報からの推測であり実際と異なる場合があります。

※マップのプロットの位置はおおよその目安であり、正確な位置を示すものではありません。また、全ての物件を網羅しているものではありません。

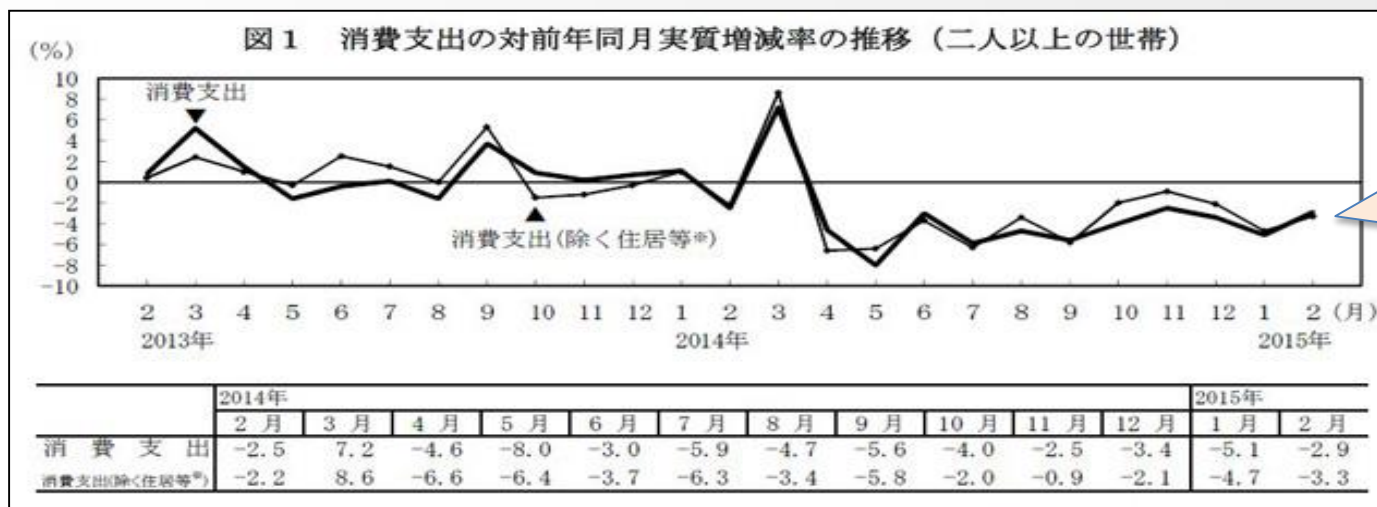
※シーカーズプランニング作成

シーカーズアイ5月号より

⑱持家市場～リノベーションマンションの増加～



※レインズ成約データより

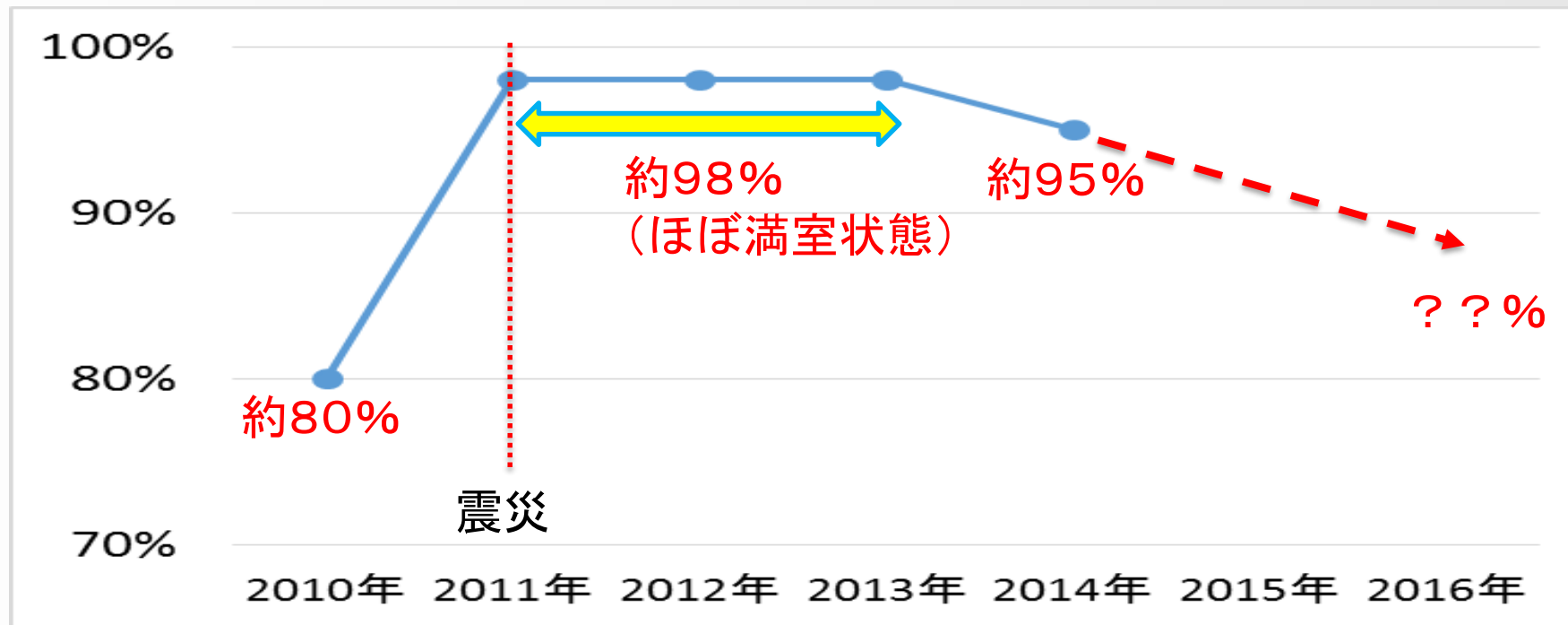


消費支出
前年同月比
2.9%減少
(2月)

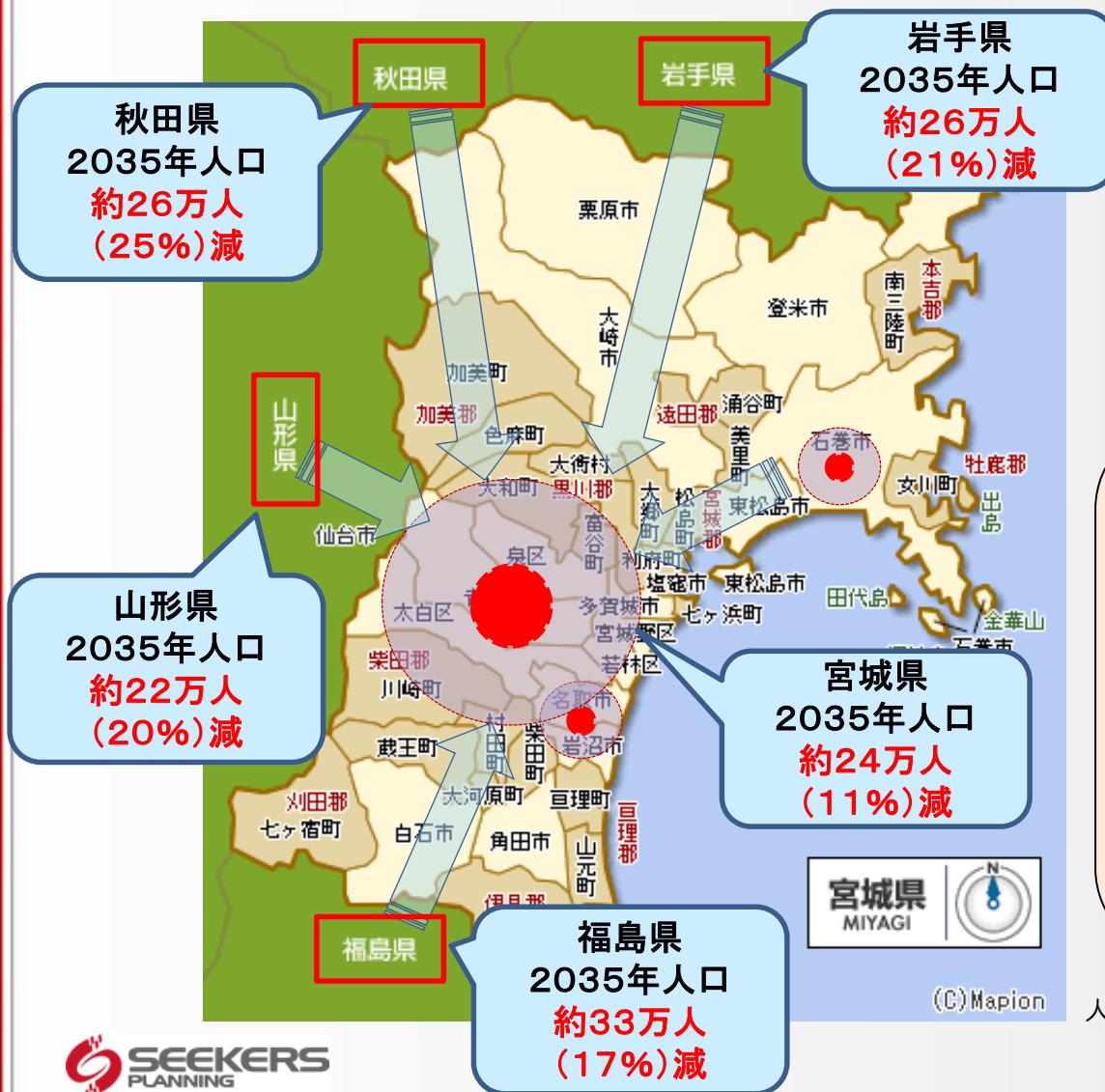
※総務省統計局「家計調査報告(二人以上の世帯)」より

⑪賃貸市場 ～入居率推移～

仙台市：震災前は20%近い空室が震災後満室となり、現在約95%。
復興公営住宅、防災集団移転用地の完成等に伴い10%位に戻り
その後は人口推移とともに緩やかに空室が増えると思われる。
郊外地域：中長期的には人口減とともに空室が増え続ける。



②020年後の人口推計 ～東北県別～



	2015年	2035年	15→35年
宮城県	2,305,578	2,061,971	▲11%
仙台圏	1,306,376	1,247,323	▲5%
仙台圏以外	999,202	814,648	▲18%
秋田県	1,023,051	763,356	▲25%
青森県	1,305,510	1,008,724	▲23%
岩手県	1,266,388	1,005,329	▲21%
山形県	1,116,236	892,934	▲20%
福島県	1,912,609	1,586,584	▲17%

《人口減少割合》

東北5県：約20%減少

宮城県：約10%減少

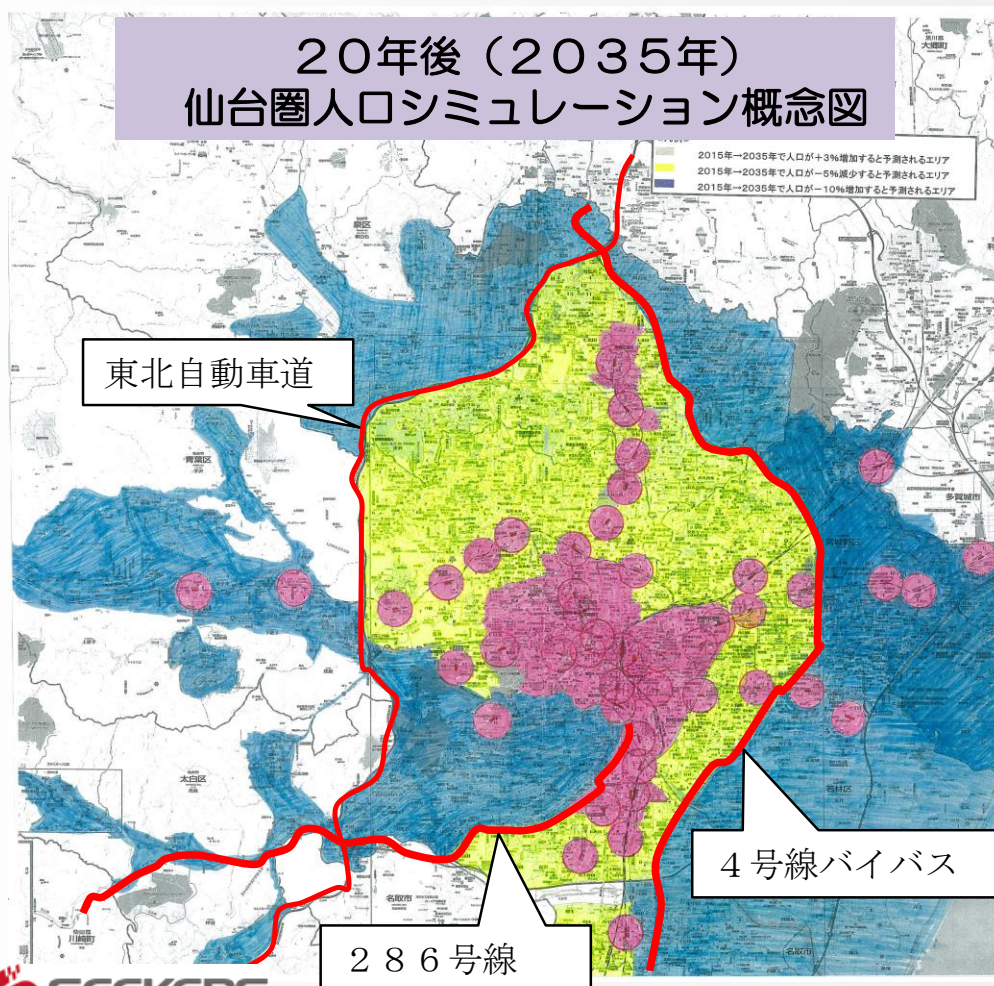
仙台圏：約5%減少

※仙台市（約106万→約101万）及びその周辺市町村と、他エリアでは全く違う、仙台圏集中化となることが予想される。

人口問題研究所データ

②1 20年後の人口増減概念図 ～弊社推計～

人口問題研究所の将来推測データに基づき、震災以降の人口動向と、交通の利便性から人口増減シミュレーションを行った。



<中心部、駅近エリア>

●で表示（＋3％増加予測）

- ・仙台市都心部
- ・泉中央駅、八乙女駅周辺
- ・長町駅周辺、あすと長町
- ・JR、地下鉄駅徒歩5分以内

<中間エリア>

●で表示（－5％減少予測）

- ・北は将監まで
- ・西は東北自動車道まで
286号線まで
- ・東は4号線バイパスまで
名取川以南は旧4号線まで

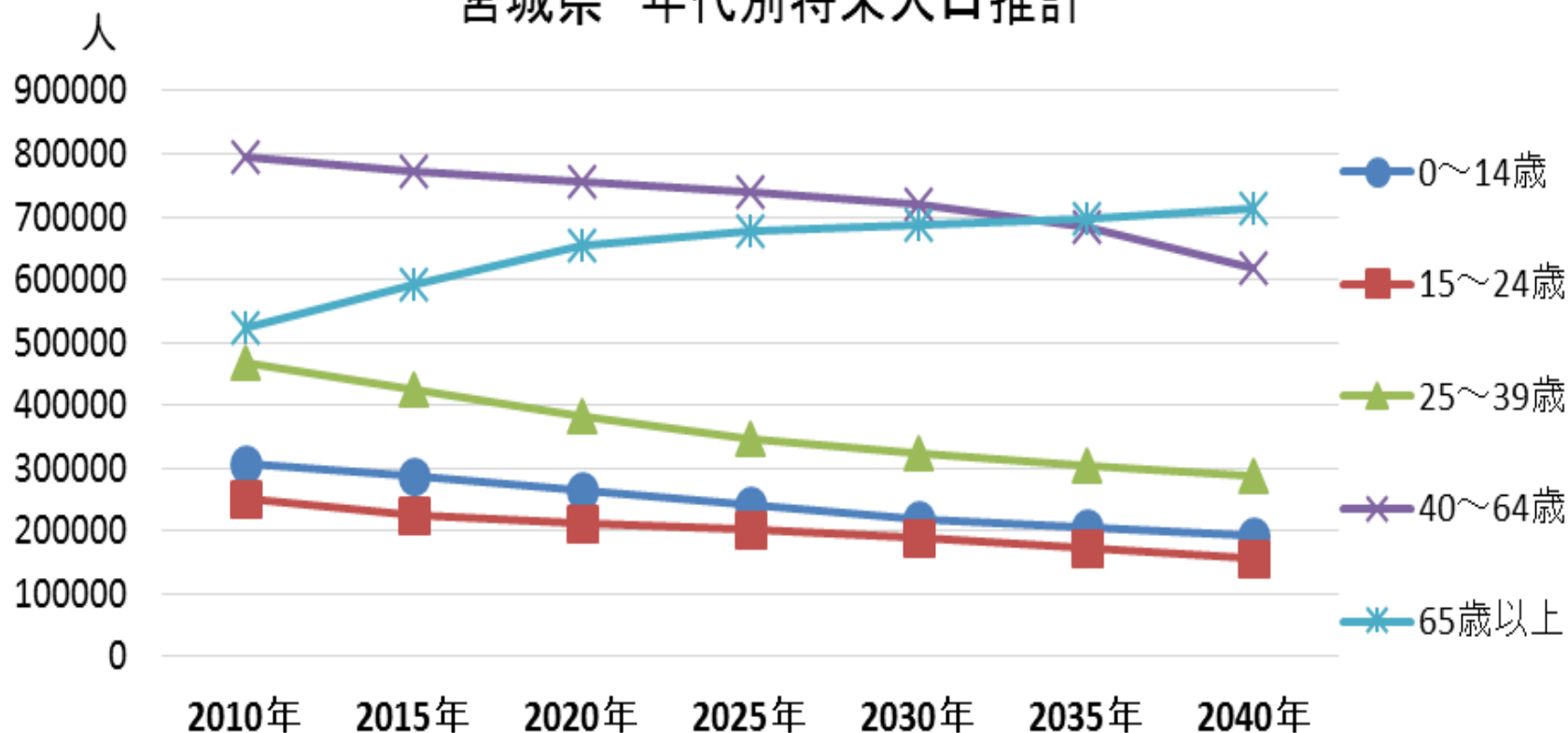
<郊外エリア>

●で表示（－10％減少予測）

②②若年労働人口が大幅に減少、

全国・全産業に影響大

宮城県 年代別将来人口推計



※人口問題研究所

②③ 「空き家対策特別措置法」 5月全面施行

＊全国の空家数 約820万戸、
内、問題含みの空家318万戸

- 市町村が対策計画を策定、国が財政的支援
- 固定資産税課税情報での空き家所有者特定が可能に
⇒特定が格段に進むと予測
- 指導、勧告、命令、代執行（費用は所有者負担）
- 勧告対象空き家/固定資産税の住宅特例から除外
⇒売却促進、メンテナンスの動機づけに

②④コンパクトシティ化推進

◎「都市再生特別措置法等の一部改正」

立地適正化計画（市町村）の作成

●都市機能誘導区域

- ・ 税制優遇、容積率緩和等実施
- ・ 歩いて暮らせる街づくり
- ・ 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

●居住誘導区域

- ・ 区域内における居住環境の向上
 - ・ 区域外居住の緩やかなコントロール
 - ・ 公共交通を軸とするまちづくり
- ⇒明確な‘線引き’が進む