

仙台・宮城県の居住用不動産の 最新事情と今後の見通しについて

2016年5月20日（金）

おかげ様で月刊誌「シーカーズアイ」は通巻38号

株式会社シーカーズプランニング

代表 佐々木 篤

《本日のポイント》

1) 仙台圏の居住用不動産の最新事情

- 新築、中古売買市場、注文住宅市場ともに、1-4月期は好調に推移
- 一段の超低金利が背景、消費支出額は抑制傾向、支払額が重要に
- 値ごろ感と利便性重視、小家族化からコンパクト化傾向は続く
- 1－3月期の賃貸市場、人口増加と異動の多さから全体では好調を維持
- 広がるエリアによる入居率の差
- 原則退去期限の近づくみなし仮設住宅と、ほぼ竣工した仙台圏の災害公営住宅
- 仙台駅周辺で進む開発と高水準が続く仙台市の地価動向

《本日のポイント》

2) 今後の見通し

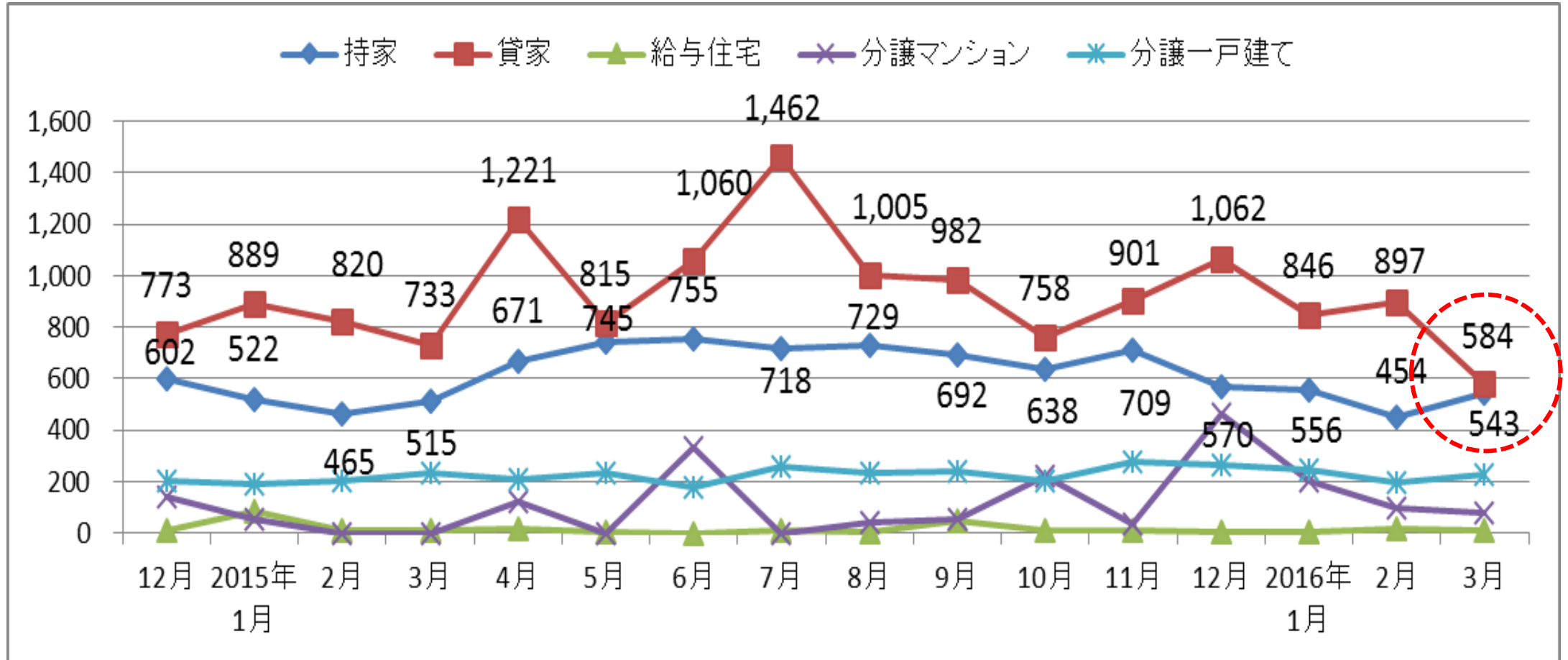
- 不動産の価格に最も強い影響を与える人口の今後の動き
- 継続する仙台圏への集中化傾向、中心部と郊外エリアの差拡大
- 団塊の世代が70代へ 健康寿命がテーマ シニアマーケットの活性化
- 仙台圏の既存住宅市場 大型団地と分譲マンションの市場規模



1) 2016年1～3月の市場動向



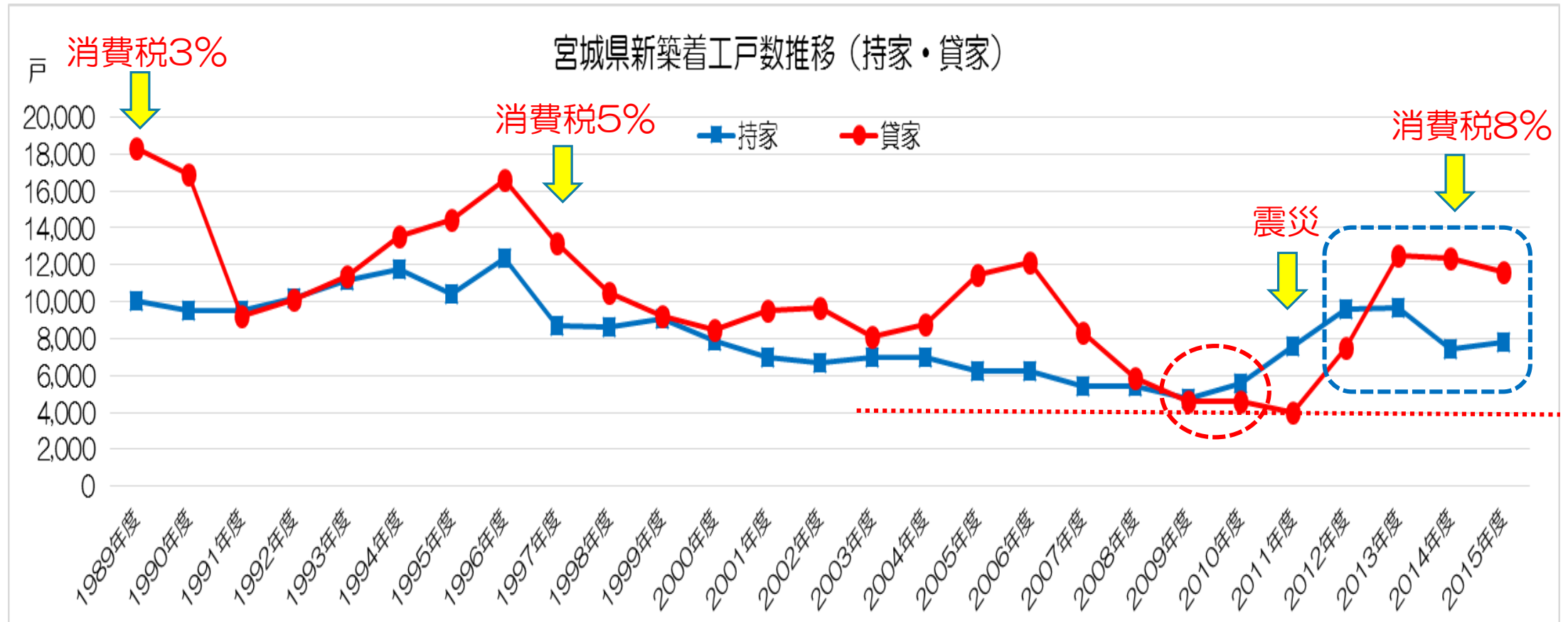
宮城県住宅着工数 月別推移 (2015年1月～2016年3月)



※国交省.新設住宅着工統計

- 持家市場は昨年1～3月比微増 展示場来場者数堅調
- 賃貸市場は年間1万戸ペース続くが、3月は2年7ヵ月ぶりに5百戸台

宮城県持家／賃貸住宅着工数 年度別推移（1989年度～2015年度）



※国交省.新設住宅着工統計

- ・震災前は持家/賃貸ともに約5千戸前後の着工数
- ・震災後は約1万戸前後で推移、2012～2015年累計で約3.8万戸増

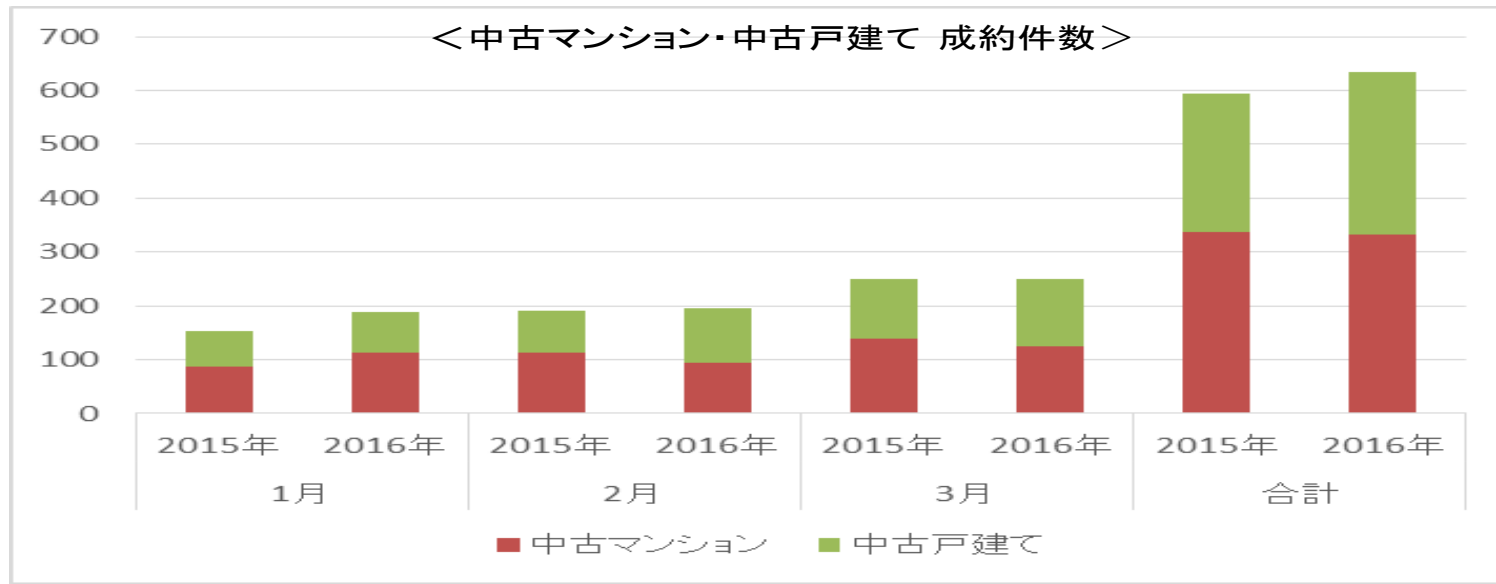
・中古市場の成約件数推移 ～シーカーズアイ2016年4月号より～



チェック3:2016年1-3月期 売買市場、賃貸市場とも好調な動き 売買は1-3月期 成約件数昨対比106.7% 賃貸は3月末入居率約96%と前年並みをキープ

レインズ成約データより、売買市場の2015年1-3月と2016年1-3月の合計成約件数を比較したところ、中古マンションが337件→333件、中古戸建てが257件→301件、合計594件→634件で昨対比は106.7%と好調に推移した。低金利による買いやすさが好調の要因との見方が多くなっている。

一方、賃貸は3月末時点での入居率は約96%と前月から2ポイント上昇し、昨年並みの水準で繁忙期を終了した。例年並みから例年以上の法人異動に加え、新社会人や新入生の動きも活発となり、最終的には昨年並みの入居率をキープしたという声が多かった。



※レインズ成約データより集計

・中古市場のエリア別特徴

～シーカーズアイ2016年2月号より～



チェック1:2015年中古住宅 年間成約数はマンション・戸建共に 対前年比増加。 中古マンション105.8%、中古戸建て116.2%。

2015年の仙台圏の中古住宅成約数は、年間では対前年比で中古マンション105.8%、中古戸建て116.2%となった。中古マンションの成約数は年間では前年比105.8%だったが、上半期109.7%⇒下半期101.6%と増加率は鈍化傾向となっている。中古戸建ての成約数は年間では前年比116.2%と高い水準であったが、同様に上半期128.3%⇒下半期104.9%と鈍化傾向となった。

＜2015年中古マンション エリア別成約戸数推移＞

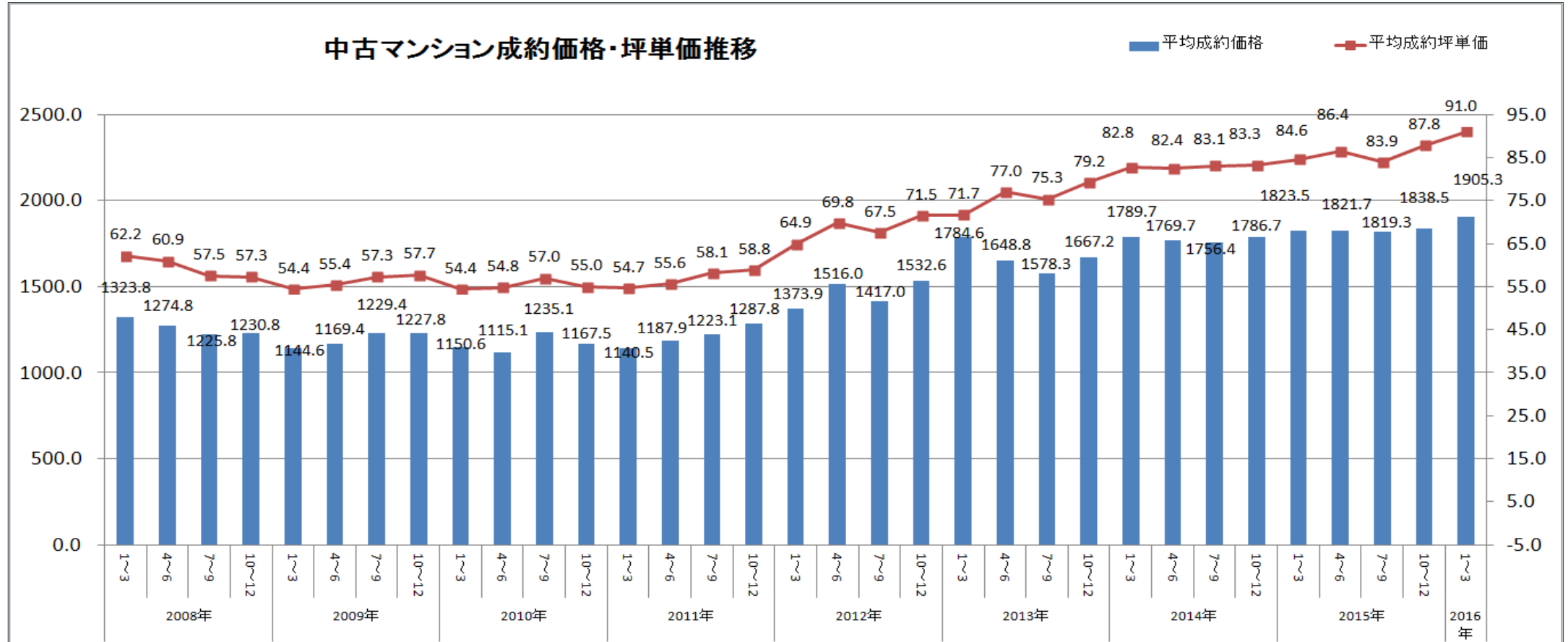
	上期 前年比	下期 前年比	ALL 前年比
青葉区	99.6%	102.4%	101.0%
太白区	114.8%	101.1%	108.4%
若林区	95.3%	88.1%	92.2%
宮城野区	134.6%	121.4%	128.5%
泉区	143.4%	110.0%	125.7%
その他	96.4%	67.6%	80.6%
計	109.7%	101.6%	105.8%

＜2015年中古戸建て エリア別成約戸数推移＞

	上期 前年比	下期 前年比	ALL 前年比
青葉区	103.5%	116.2%	109.4%
太白区	137.5%	74.2%	99.0%
若林区	207.7%	111.5%	143.6%
宮城野区	172.7%	107.7%	137.5%
泉区	100.9%	116.5%	107.6%
仙塩地区	200.0%	87.3%	133.3%
富谷町・大和町	76.5%	108.3%	92.9%
名取市	208.7%	130.8%	167.3%
計	128.3%	104.9%	116.2%

※レイنز成約データより集計

・中古マンション 高水準が続く成約価格と取引件数



※レインスデータより

- ・ 4月の成約価格、坪単価ともに弊社調査開始後で最高値更新
- ・ 4月の平均成約価格は2078.3万円、成約坪単価は96.8万円

・分譲マンション販売物件

《現在分譲中および販売予定の物件》



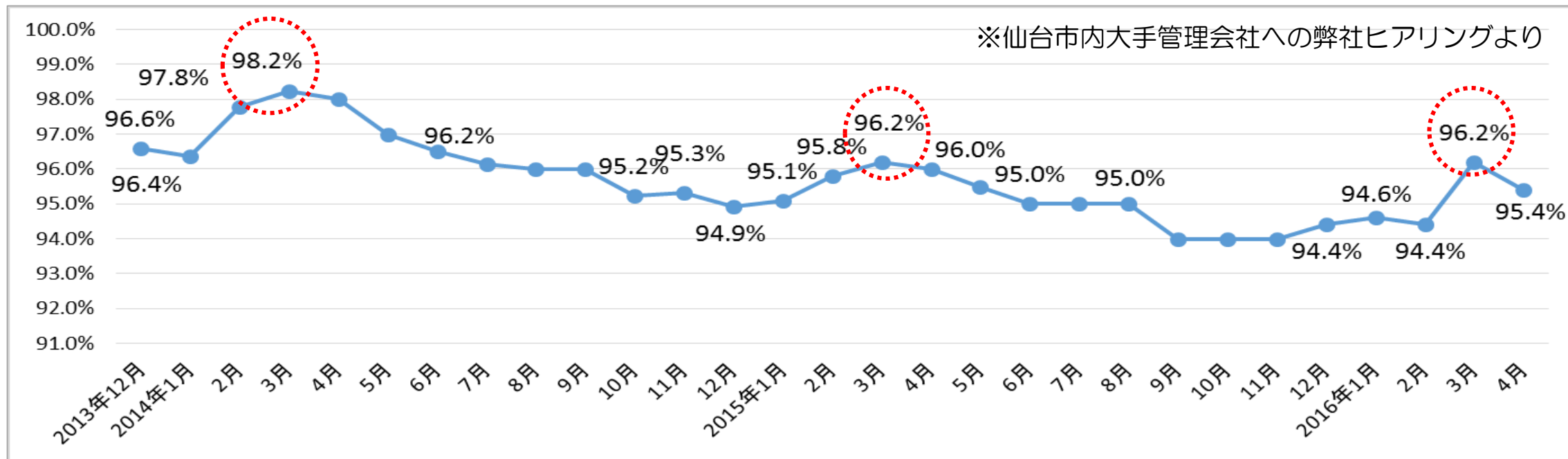
(5月12日時点で)

- ・ 26物件
- ・ 総戸数2,769戸

※各社HP等から（5/12時点）データをピックアップ

・賃貸市場 ～繁忙期（12月～3月）の仙台市内の状況～

《月別入居率推移》 昨年同水準の96.2%（3月） 中心部と郊外エリアの入居率に差



【学生】主に東北大生が地下鉄東西線「連坊」「薬師堂」周辺にシフトしたため、管理物件の有無で、増減が分かれる結果となった。

【単身者（社会人）・法人】約半数の会社が昨対UPと回答。単身者は、比較的安い賃料の東西線「薬師堂」周辺への住替えが目立った。法人の異動も復興需要の変化や好調な決算により活発だった。

・賃貸市場～エリアによる二極化進む～ シーカーズアイ2016年5月号より

弊社が4月下旬～5月上旬に実施した管理会社アンケートによると、3月の入居率は96.2%と昨年と同水準で終了した。

この繁忙期は地下鉄東西線開業もあり地下鉄沿線やJR沿線徒歩圏内の人気がより高まったシーズンであったと言えよう。また中心部や東口は堅調に推移しており、高い入居率をキープしている。

一方、地下鉄・JR駅より徒歩15分以上かかるエリア・バス便エリアについては、賃料を下げれば成約につながる物件と、賃料を下げても反響が入らない物件が混在し、入居率も80%台となっているエリアも見られる。

《好調なエリア例》 ※仙台市内の主な15エリアで動向ヒアリング

◆連坊・薬師堂エリア 【入居率98%】

	新 築	シングル	カップル	ファミリー	法 人
募 集 賃 料	➡	➡	➡	➡	➡
成約数	➡	➡	➡	➡	➡

◆六丁の目・荒井エリア 【入居率99%】

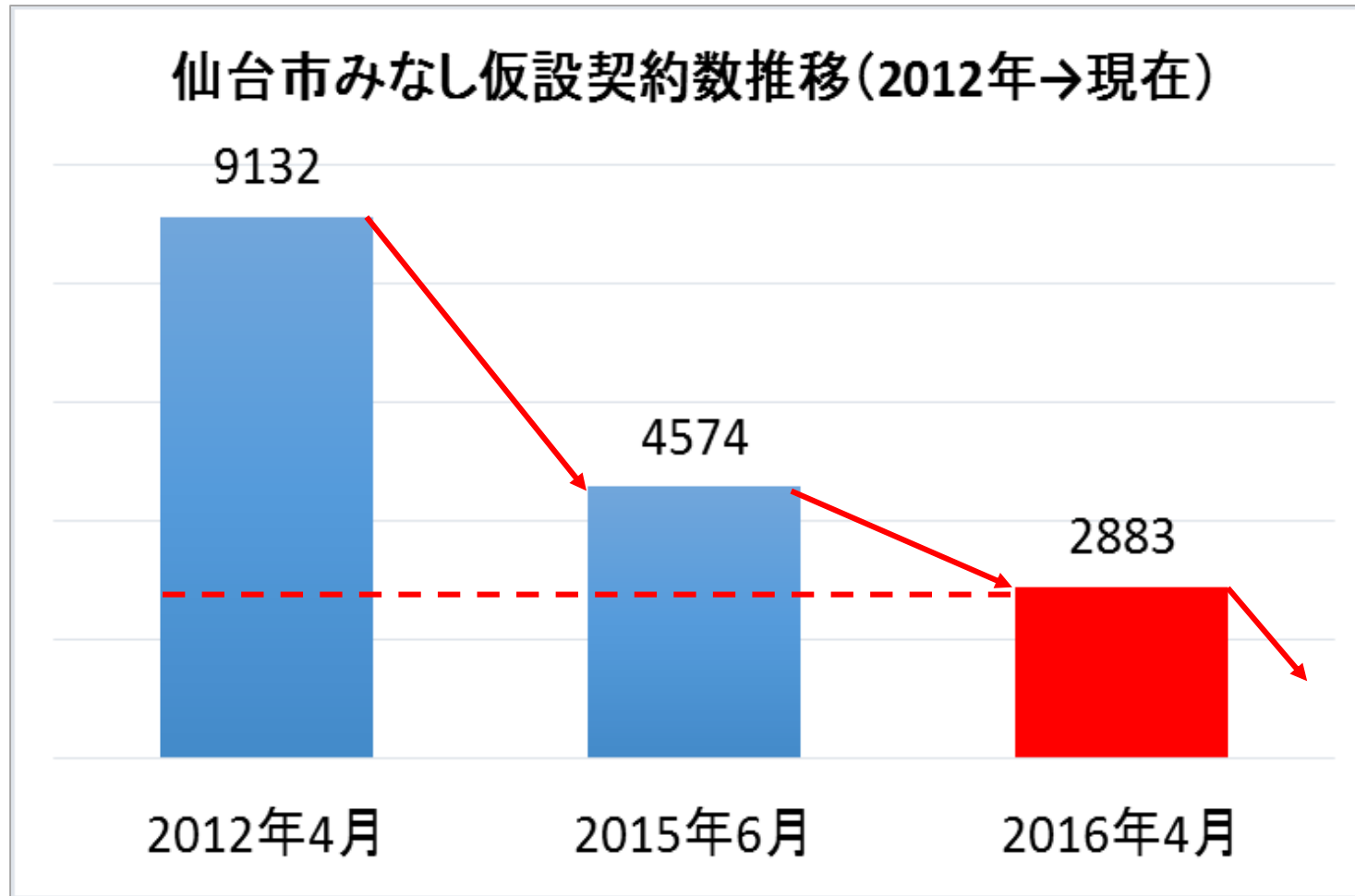
	新 築	シングル	カップル	ファミリー	法 人
募 集 賃 料	➡	➡	➡	➡	➡
成約数	➡	➡	➡	➡	➡

【表の見方】

※募集賃料／募集時に賃料を「上げた・下げた・変更しない」を矢印で表記。

※成約数／2月→3月で成約数が「増加した・減少した・横ばい」を矢印で表記。

- ・ 仙台市のみなし仮設契約状況 シーカーズアイ2016年5月号より
～4月末現在でピーク時の約7割が退去～



※宮城県ホームページより弊社作成

仙台市では3月末でみなし仮設住宅の供与期間が原則終了するため、繁忙期中もコンスタントに退去が続き、当初の約3割まで契約数は減少した。

今後は、個人契約への切替による継続居住・住替えによる入退去が進み2883件全てが空室になるわけではないが、いわゆる賃貸シーズンオフ期に大量の空室が増えることになるだろう。

・災害公営住宅 市町により進捗差 シーカーズアイ2016年3月号より



チェック2: 宮城県内の災害公営住宅完成率 2月末時点で54.4% 市町により進捗に差

震災後整備が進む災害公営住宅は、2月末時点で完成率54.4%と半数を超えたが、エリアによって進捗状況に大きな差が出ている。エリア別にみると、内陸エリアと沿岸南エリアは90%以上と高い完成率だが、高台移転工事やかさ上げ工事が伴う沿岸北エリアは40%と他エリアに比べて低くなっている。

＜宮城県内の災害公営住宅入居状況（2016年2月末時点）＞

	計画戸数	工事着手		完成		入居	
		戸数	進捗率	戸数	進捗率	戸数	計画戸数に対する入居率
沿岸北	9,297	7,126	76.6%	3,722	40.0%	3,475	37.4%
内陸	360	360	100.0%	336	93.3%	286	79.4%
仙台圏	5,083	4,455	87.6%	3,541	69.7%	3,357	66.0%
沿岸南	1,177	1,089	92.5%	1,060	90.1%	965	82.0%
計	15,917	13,030	81.9%	8,659	54.4%	8,083	50.8%

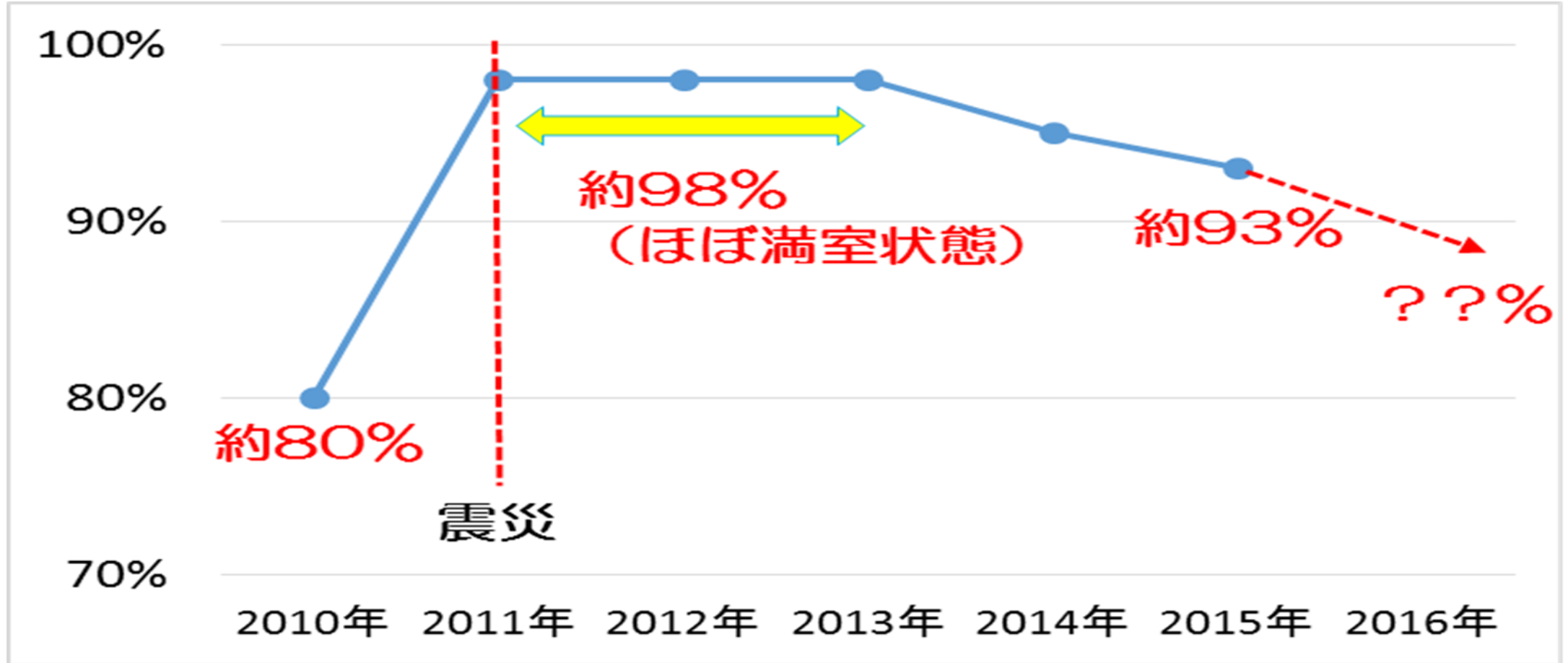


＜気仙沼市鹿折地区＞

災害公営住宅287戸、防災集団移転宅地626区画が計画されている地区。かさ上げ工事などの為工事の進捗は他エリアに比べて遅く、災害公営住宅の完成は2016年度中、防災集団移転宅地は2017年度となっている。（4月撮影）

※宮城県ホームページより

- 賃貸 ～仙台圏の入居率推移（概略）～



- 震災後ほぼ満室となったが、徐々に空室率増加中
- 法人需要の強い中心部と、郊外エリアで二極化が進む

- 震災後の3大交通インフラ整備は2015年度に集中して完成
～すべてが‘仙台駅’関連～

*仙石線全線開通（2015年5月30日）

*東西線開業（2015年12月6日）



*仙台駅東口開発（3月18日）

東西自由通路・エスパル東館

～東西自由通路の幅員は現在の6m→16mに拡幅



※地下鉄東西線荒井駅（撮影：2015年12月）



※仙台駅東西自由通路（撮影：2016年3月18日）

• 地価公示データ

《宮城県の主な市の平均変動率 2014年～2016年》

	住宅地			商業地		
	2014年 変動率	2015年 変動率	2016年 変動率	2014年 変動率	2015年 変動率	2016年 変動率
宮城県全体	+2.5%	+2.3%	+1.9%	+1.7%	+2.3%	+3.2%
仙台市	+3.1%	+3.2%	+3.2%	+3.4%	+4.2%	+6.2%
石巻市	+5.7%	+3.0%	+0.7%	+3.6%	+3.0%	+1.2%
大崎市	−1.7%	−1.8%	−1.6%	−2.4%	−3.1%	−3.0%

- 全国的に地方中核都市で高い上昇率
- 仙台市の人口は1 0 8万人超に、予測以上の増加（2月発表の国勢調査）

2) 今後の動き



・ 中心部への集約が進む宮城県の人口、今後の推移

※10%以上増加を赤で表示

◆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>

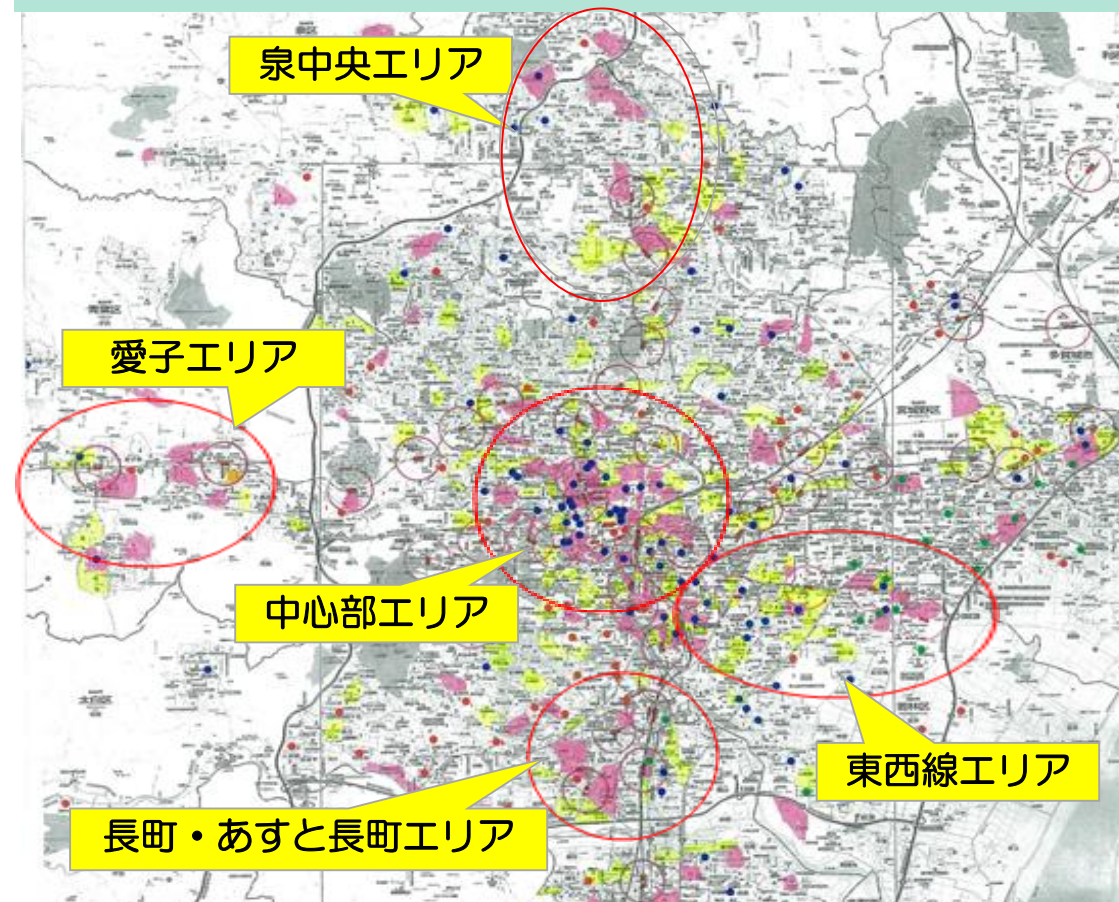
建売住宅の増加、被災の少なかったエリア
への住み替え

<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弊社作成

2014年仙台圏人口マップ

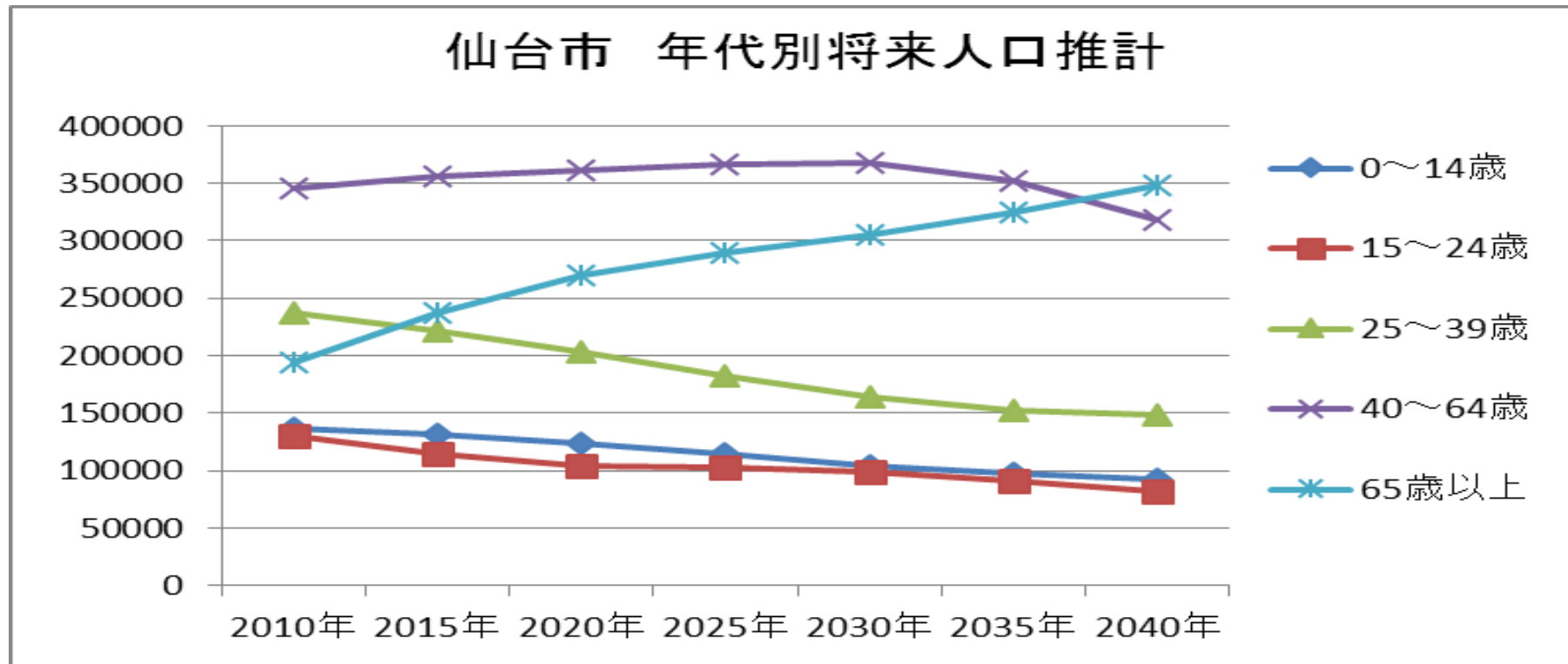


利便性が高い&雇用のある地域に集中傾向 キーワードは ‘医・職・住’

• 仙台市の人口と将来人口推計

◆2015年国勢調査：108万2,185人（前回2010年調査より+3万6199人）

◆年代別将来人口推計（2010年～2035年）



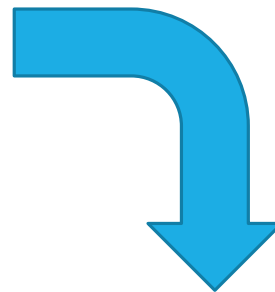
※人口問題研究所より

・東北6県の20年後の人口推計



	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%

※人口問題研究所



東京圏などへ
転出

- ・各県とも20年で約2割減少する予測
- ・各地域の中核都市に集まる傾向、中でも仙台圏へ一極集中傾向

・コンパクトシティ化推進への政策

◎「都市再生特別措置法等の一部改正」～国交省～

立地適正化計画（市町村）の作成

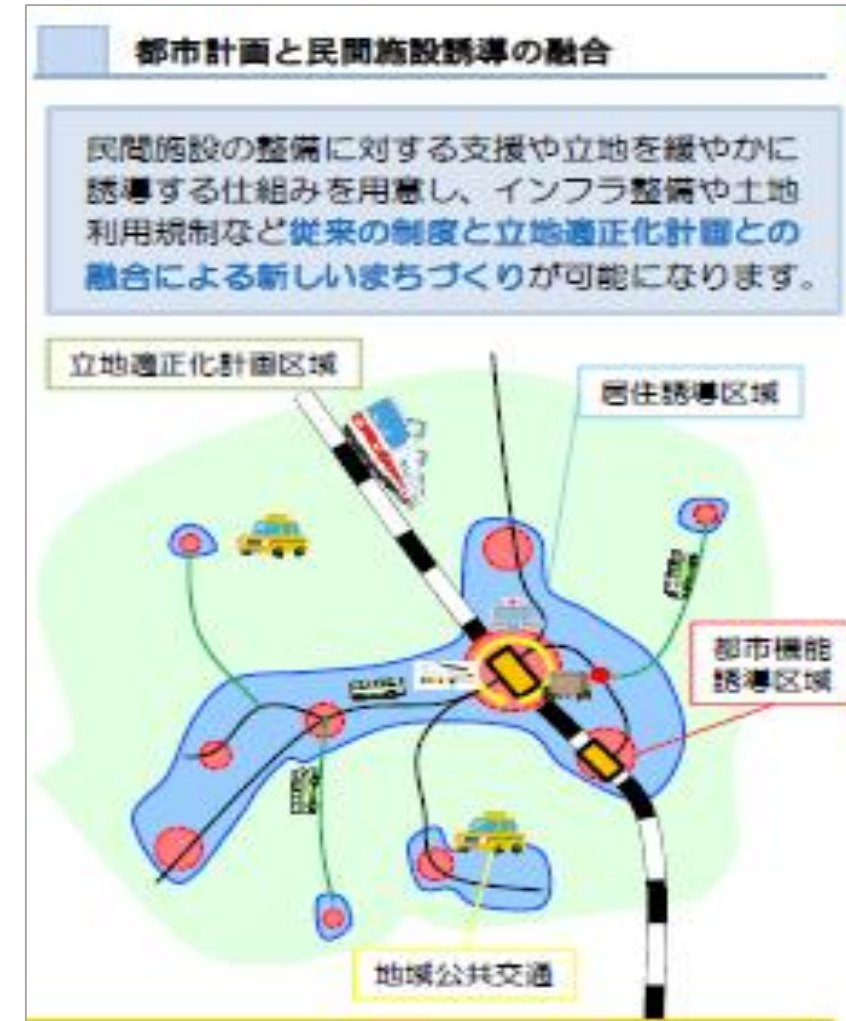
●都市機能誘導区域

- ・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～開発許可制も～
- ・公共交通を軸とするまちづくり

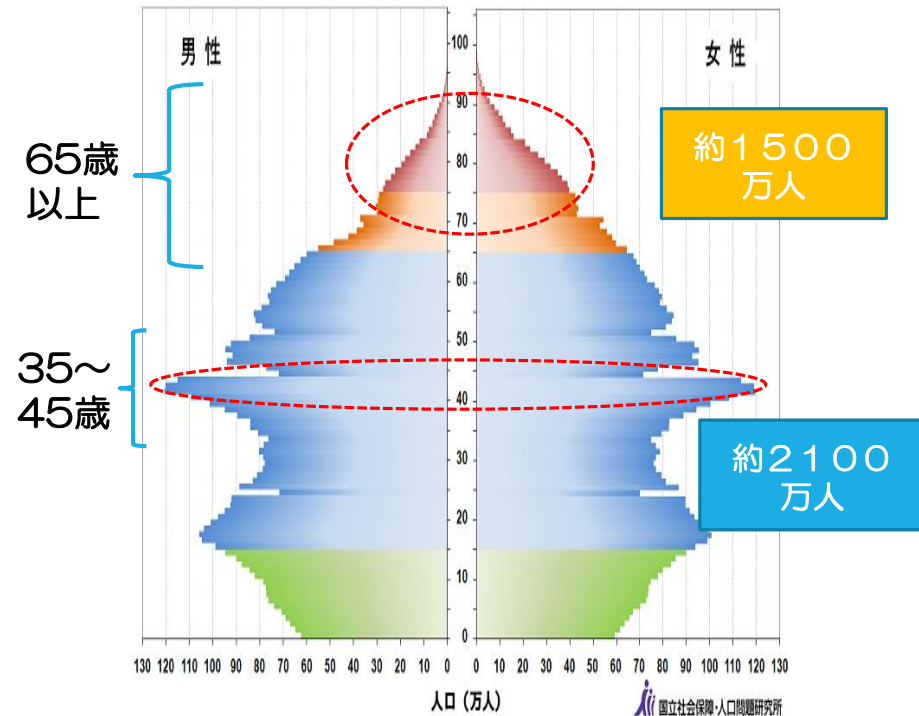
⇒明確な‘線引き’が進む



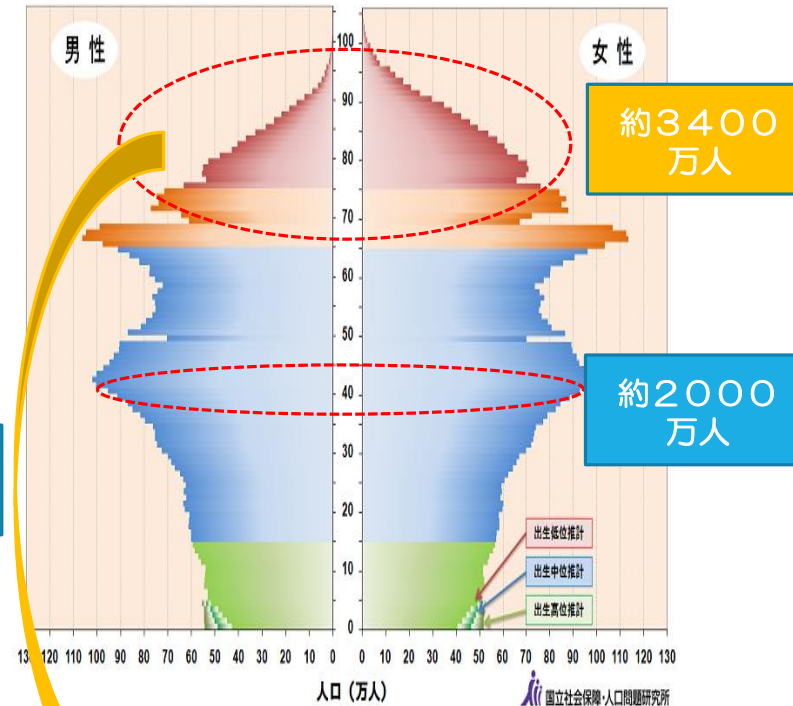
※国交省HPより

・シニア市場 ～全国の年代別人口ピラミッド～

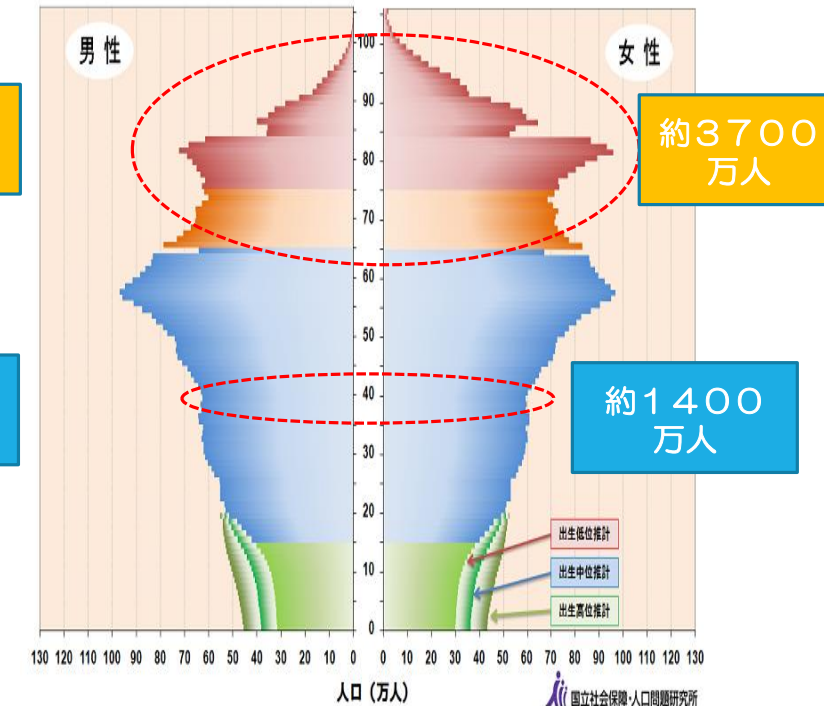
《1990年》



《2015年》



《2030年》



※国立社会保障・人口問題研究所ホームページより (<http://www.ipss.go.jp/>)

1990年：総務省統計局推計人口、2015年以降：人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」をもとに弊社作成

団塊の世代（1947～1949年生）が常に戦後の‘新消費’を創造してきた。
＊新しい価値観・文化の担い手
＊1歳あたり約220万人の消費パワー

『団塊の世代』が終の棲家考えたとき、
新たな住宅需要が生まれる

・住宅すごろくと健康寿命

95歳
90歳
85歳
80歳
75歳
70歳
65歳
60歳
55歳
50歳
45歳
40歳
35歳
30歳
25歳
20歳
15歳
10歳
5歳
0歳

《人生90年》

シニア仕様の住宅

《人生70年》

(子供2人) 庭付一戸建て・マンション購入

(結婚) 賃貸

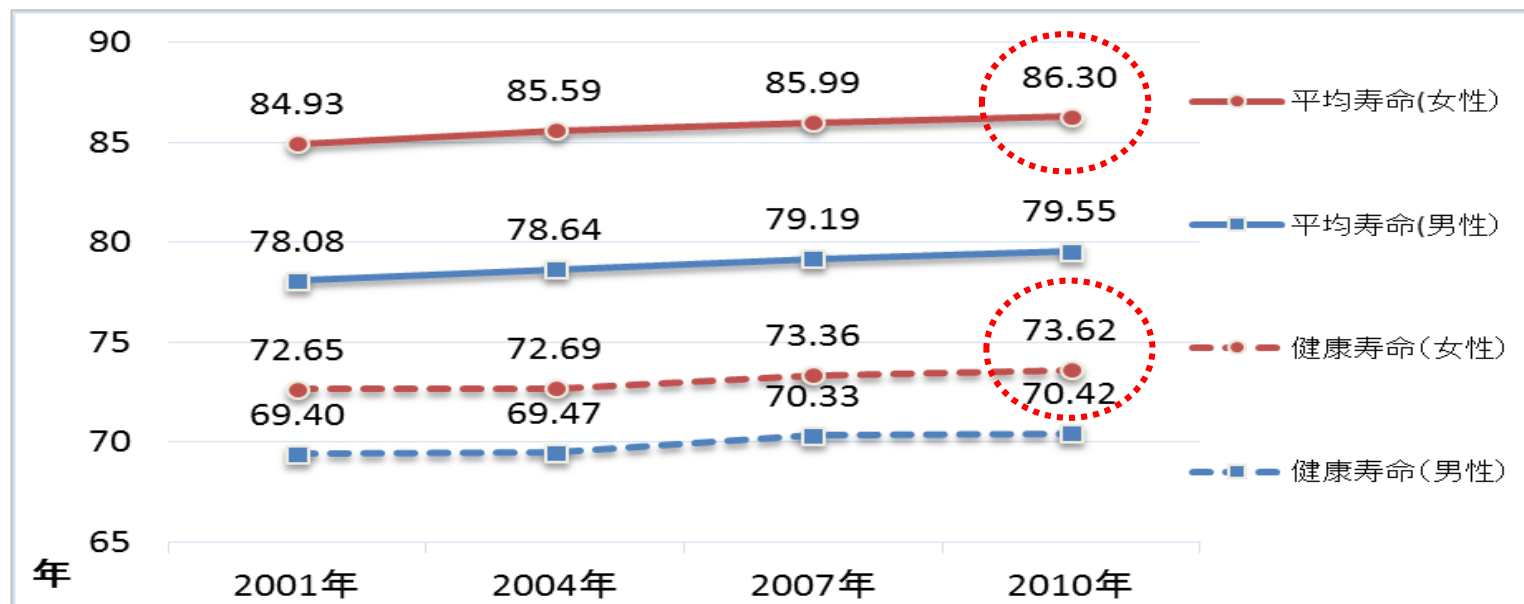
(独身・社会人) 賃貸

両親と同居

【一般的なイメージ図】

人生90年時代に突入し‘シニアに優しい住宅’という新たな需要が発生

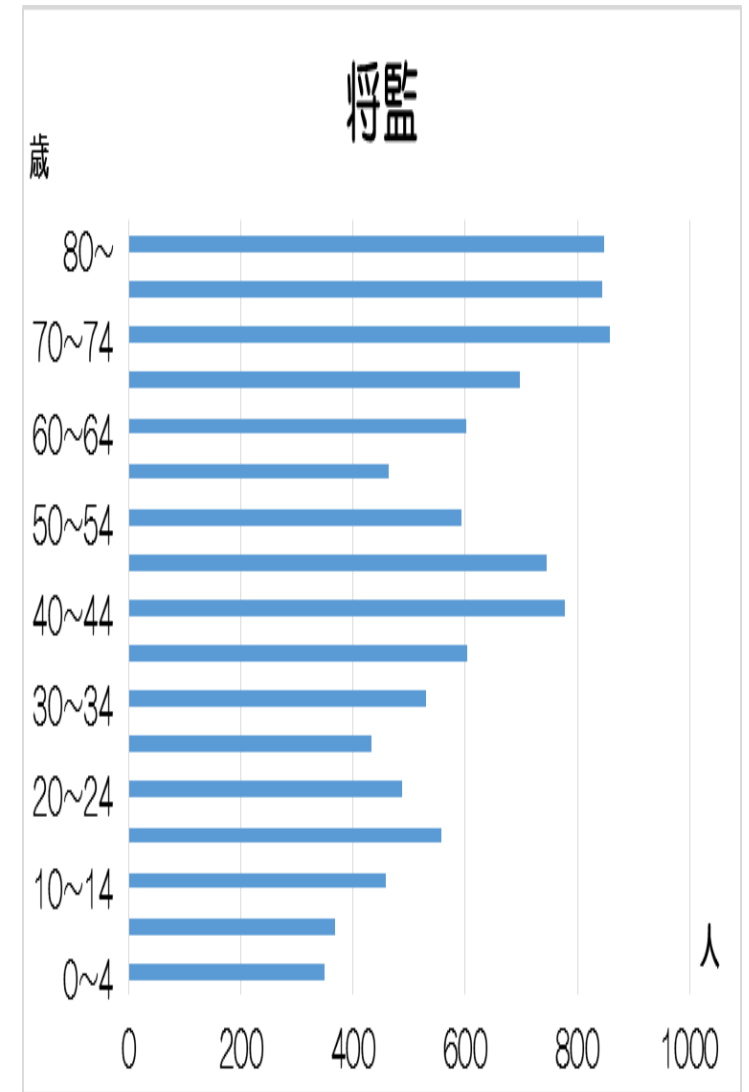
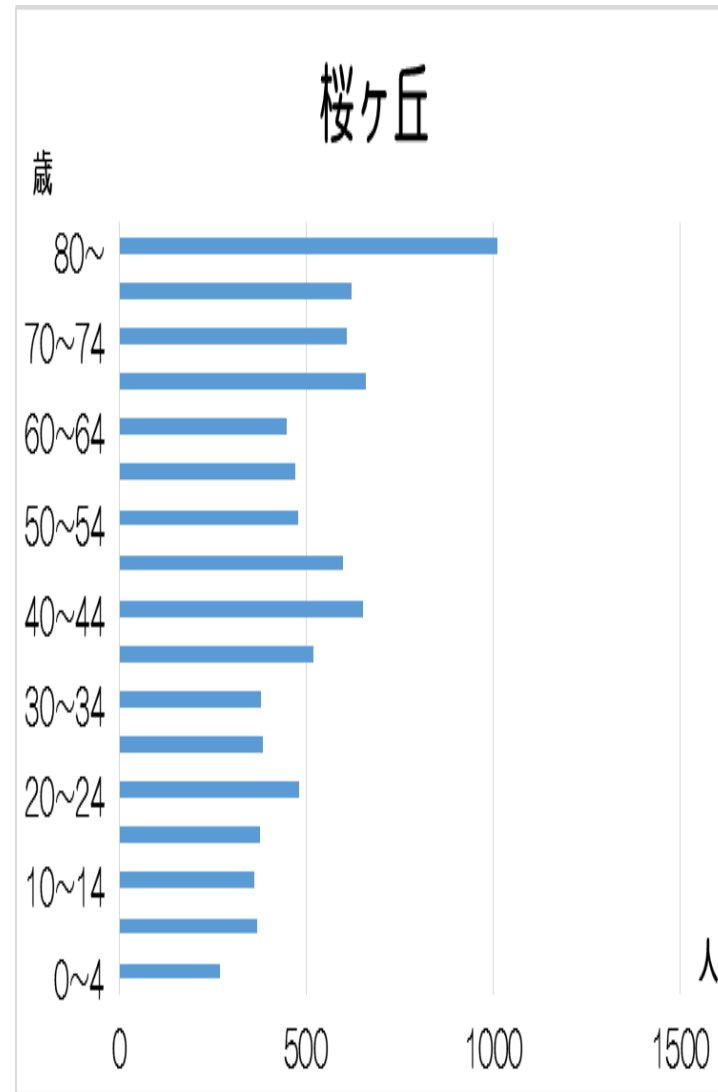
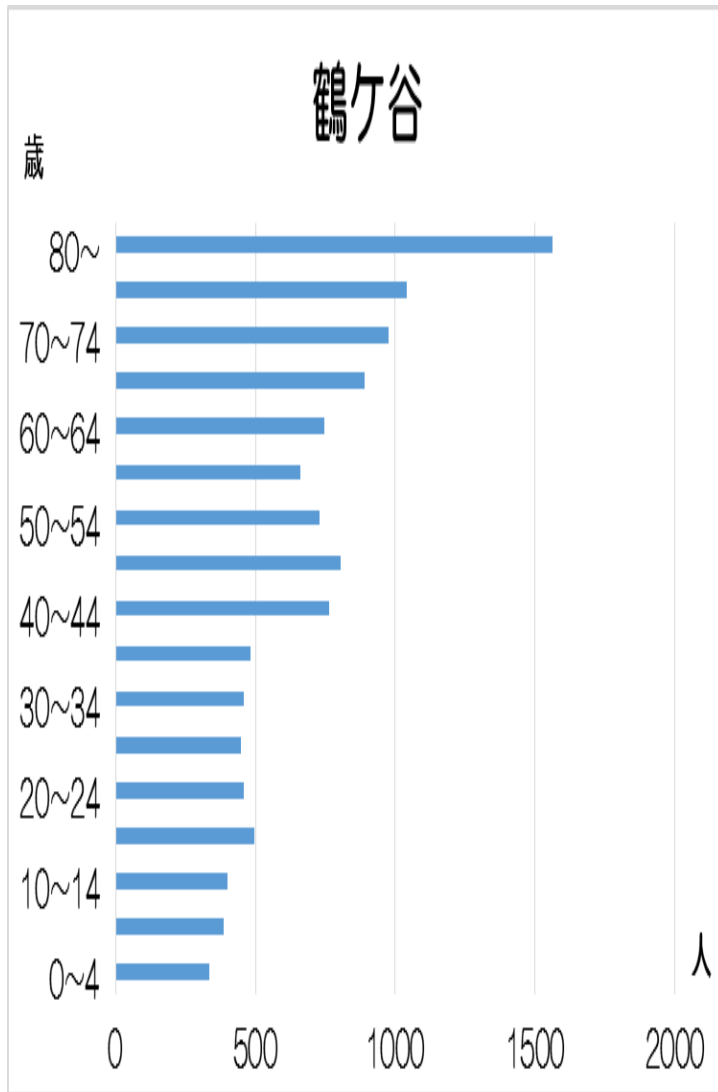
《日本人の平均寿命と健康寿命の推移》



※2014年版厚生労働白書

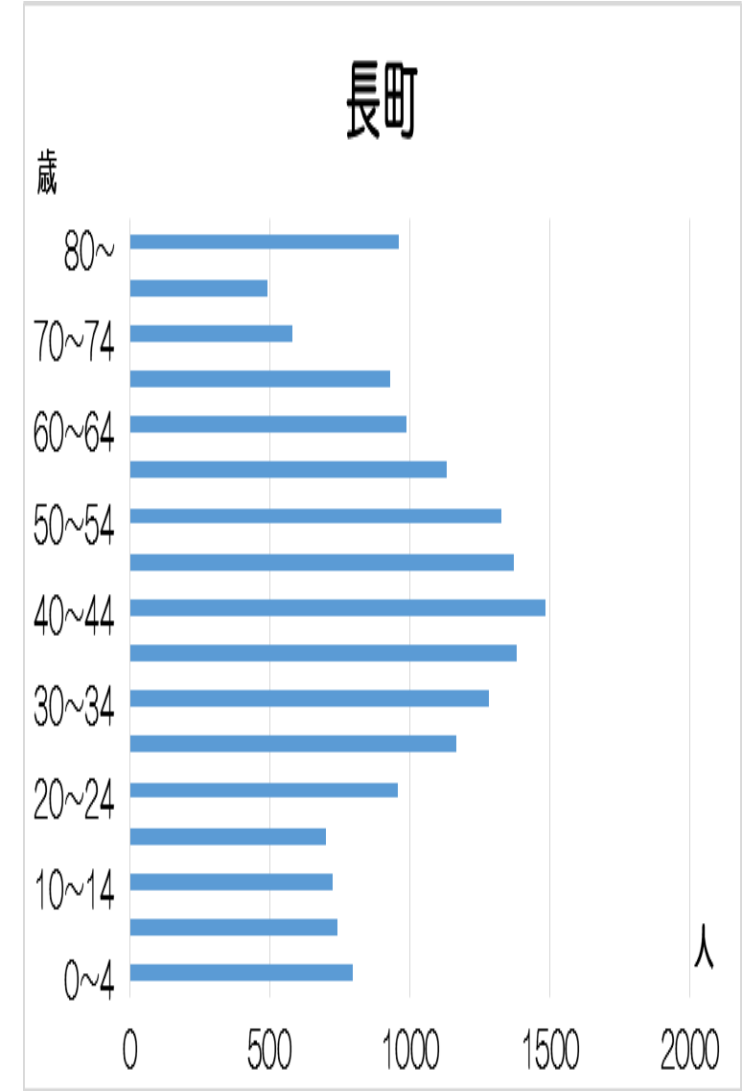
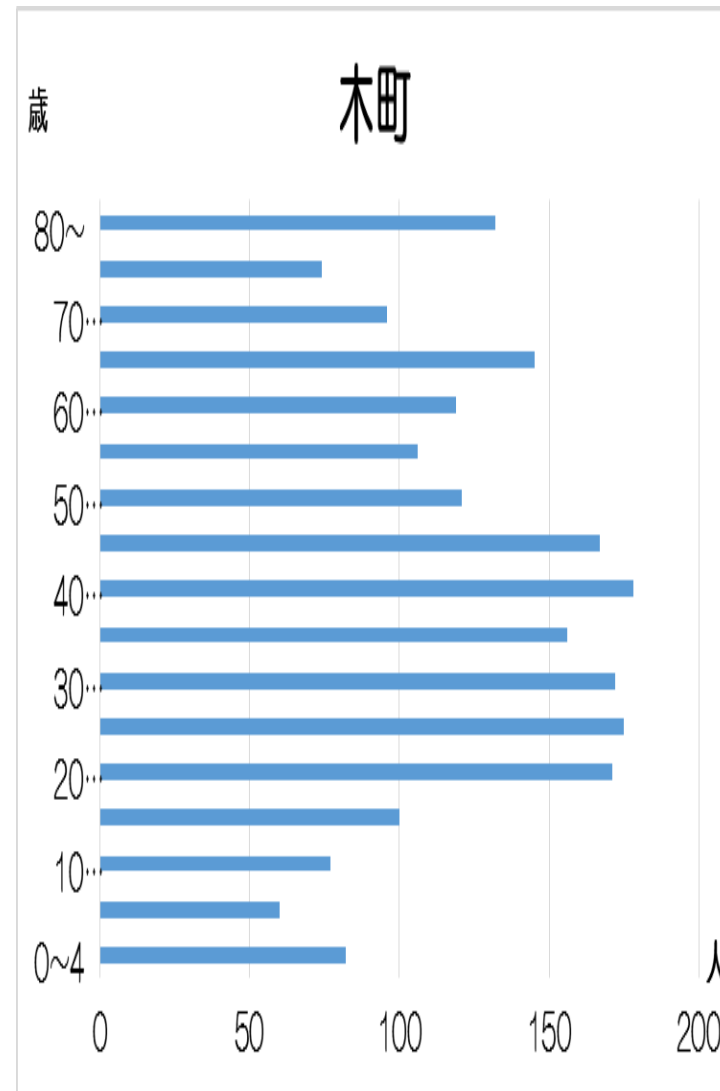
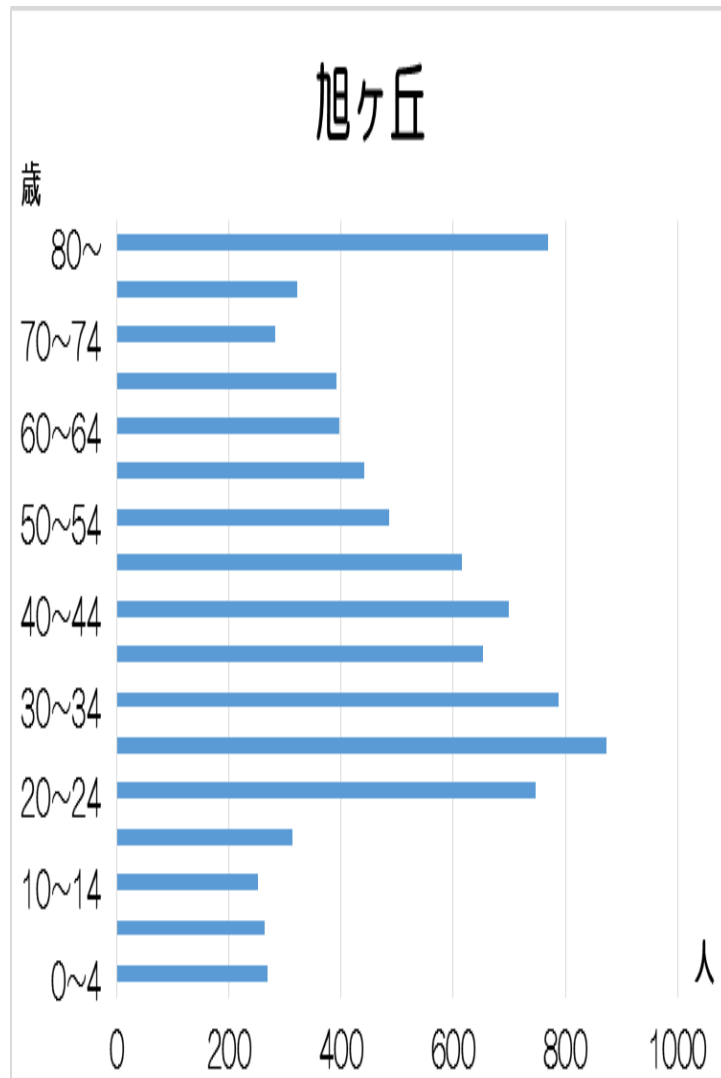
女性で約13年、平均寿命と健康寿命の差がある

・ 仙台市内 主要エリアの年齢別人口（2016年4月）



※仙台市市民局地域政策部広聴統計課「住民基本台帳人口」より

・ 仙台市内 主要エリアの年齢別人口（2016年4月）



※仙台市市民局地域政策部広聴統計課「住民基本台帳人口」より

・仙台圏の大型団地と、仙台圏の分譲マンションストック

《仙台圏の大型団地》

～概ね1千区画以上の団地が対象～

市 町	計画戸数
仙台市	113,730
青葉区	28,556
宮城野区	8,478
若林区	4,860
太白区	15,812
泉区	56,024
富谷町・仙台市	2,674
富谷町	8,439
名取市	12,794
利府町	2,996
大和町	1,007
大和・富谷町	4,151
七ヶ浜町	1,600
合 計	147,391

※国土交通省「土地総合情報ライブラリー」（2013年度）より

※仙台圏：仙台市、多賀城市、塩釜市、七ヶ浜町、利府町、名取市、岩沼市、富谷町、大和町

《仙台圏の分譲マンションストック》

- ・仙台圏の分譲マンション供給戸数（弊社推計）

約8万2千戸

うち 築30年以上 約1.5万戸
 築20年以上 約4万戸

大型団地もマンションも昭和40年代から活発に供給、築40年超の住替え・リフォーム・建替え需要拡大へ

ご清聴誠にありがとうございました



株式会社シーカーズプランニング

〒980-0804

仙台市青葉区大町1丁目1-8 第3青葉ビル8F

TEL (022) 393-7271

FAX (022) 303-7281

<http://www.seekers-planning.com>

※本資料内データの無断転用はご遠慮下さい。