

仙台圏の最新不動産事情2017・Spring編

『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』

宮城の住宅不動産レポート‘シーカーズアイ’発行

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1-1-8 第3青葉ビル8階

TEL022-393-7271 FAX022-393-7281

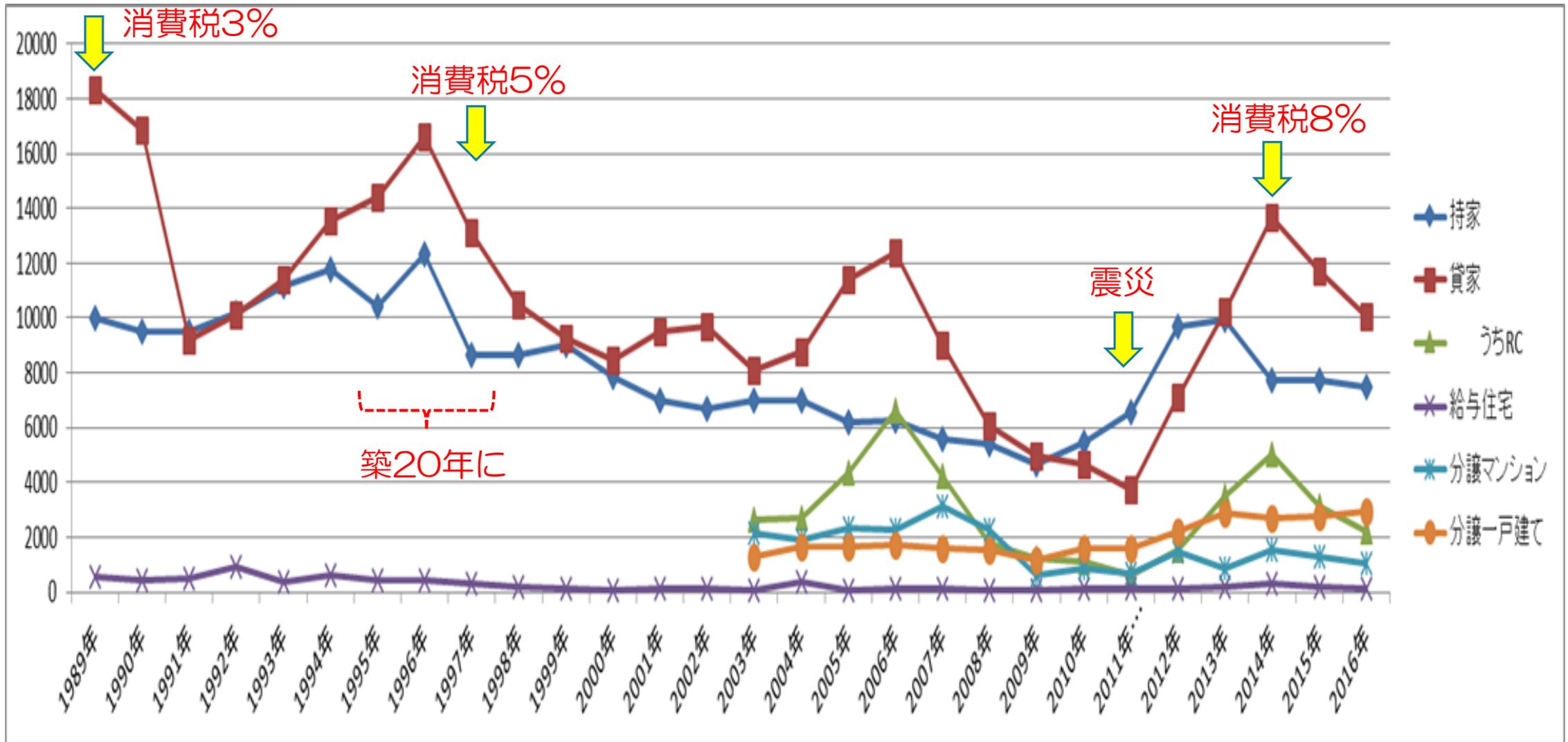
代表 佐々木 篤

1) 2016年及び2017年3月までの仙台圏の住宅・不動産市場を振り返る

震災による需要は減少する一方で、超低金利と東京・東北他県からの需要等により、2016年は概ね好調な成約数、入居率で推移、2017年1-3月期も各ジャンル概ね堅調な動き。

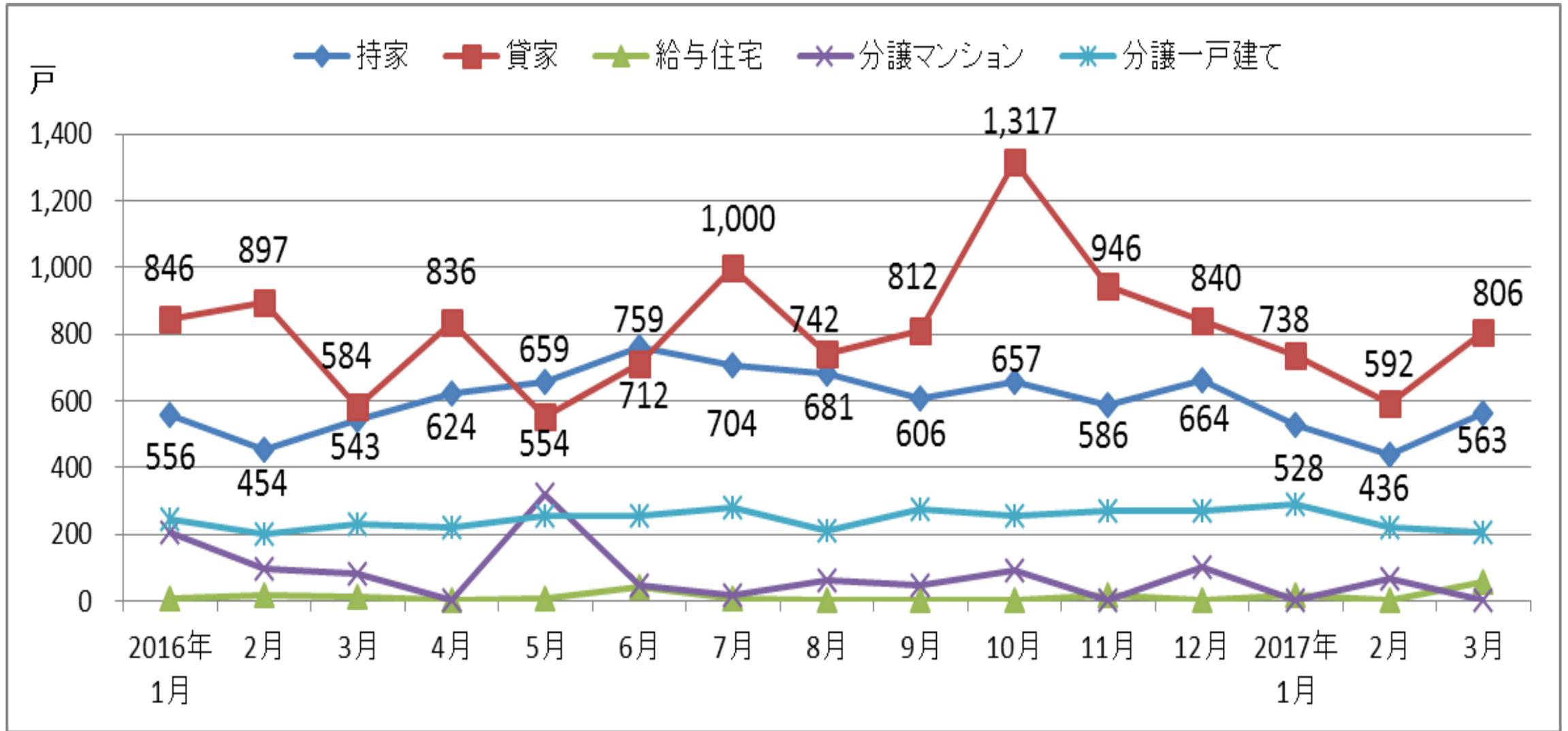
- 2016年新築着工数、持家は前年比横ばい震災前の1.5倍、賃貸は前年比約85%震災前の約2倍
- 復興公営住宅、防災集団移転用地は80%以上進捗、民間も含め復興需要分は概ね供給
- 流通売買成約件数は前年から若干増加、2008年以降で最多件数、高額物件の成約期間長期化
- 土地も探す注文住宅ユーザーと建売及び収益物件用地需要で、人気立地の地価上昇、物件不足
- 賃貸市場、入居率は下降傾向も3月は全体平均で90%台を維持、東西線影響及びエリア差が更に拡大、4月退去増加
- 好調が続く収益物件市場、東京圏、東北他県からの購入意欲が更に拡大

①年別新設住宅着工数（1989年～2016年）



※国交省.新設住宅着工統計より弊社作成

②月別新設住宅着工数（2016年1月～2017年3月）



※国交省.新設住宅着工統計より弊社作成

③復興住宅 2016年度までの完成状況

防災集団移転用地 7,940区画 約82%
 災害公営住宅 13,792戸 約86%

		2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	調整中	合計
北部エリア	民間住宅等用宅地		51	755	2,676	2,437	1,290	198		7,407
	災害公営住宅	20	641	1,419	2,588	3,390	1,365	100	241	9,764
仙台圏エリア	民間住宅等用宅地	73	108	989	96	229	212	65	0	1,772
	災害公営住宅	12	595	1,698	1,750	502	319	178	0	5,054
南部エリア	民間住宅等用宅地	12	109	281	114	10	0	0	0	526
	災害公営住宅	18	57	828	186	88	0	0	0	1,177
各年度計	民間住宅等用宅地	85	268	2,025	2,886	2,676	1,502	263	0	9,705
	進捗率	1%	4%	25%	54%	82%	97%	100%		100%
	災害公営住宅	50	1,293	3,945	4,524	3,980	1,684	278	241	15,995
	進捗率	0.3%	8%	33%	61%	86%	97%	98%		100%

◀石巻市新渡波地区▶



◀石巻市新蛇田地区▶



◀気仙沼市鹿折地区▶



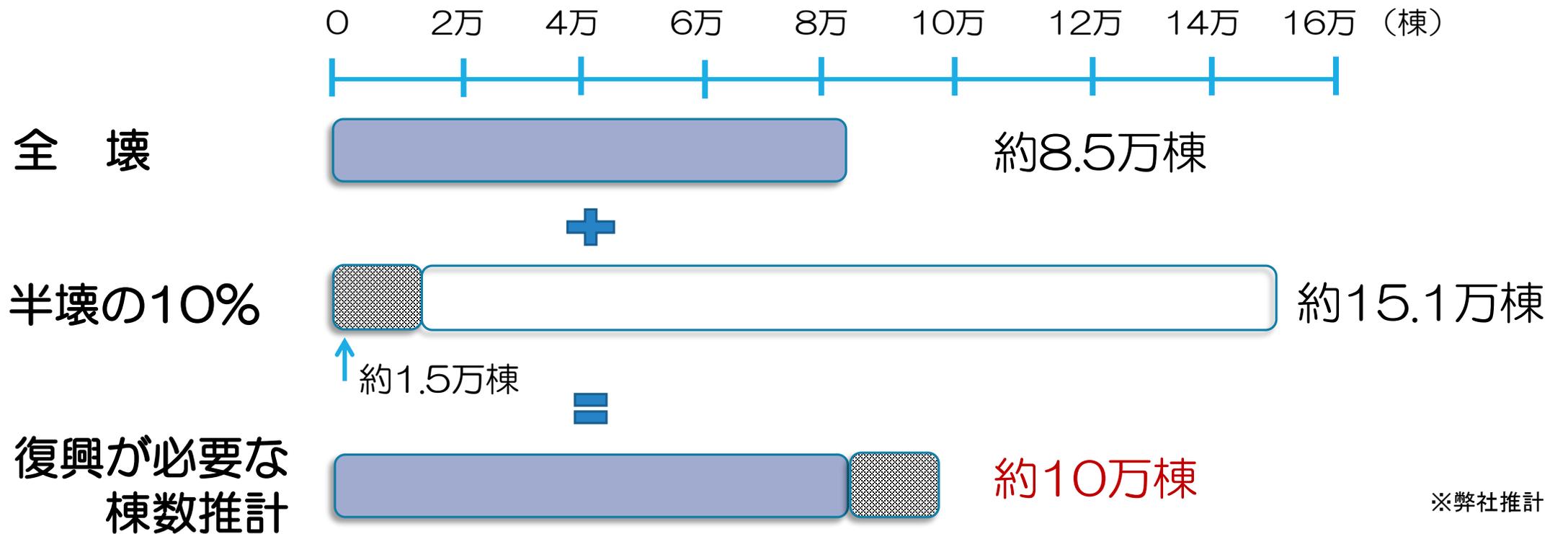
※復興庁「住まいの工程表」H28年9月末日現在」より弊社作成



撮影：2017年4月

④震災による宮城県の住宅需要数推計

※宮城県 住宅総数（平成25年） 93万2300戸

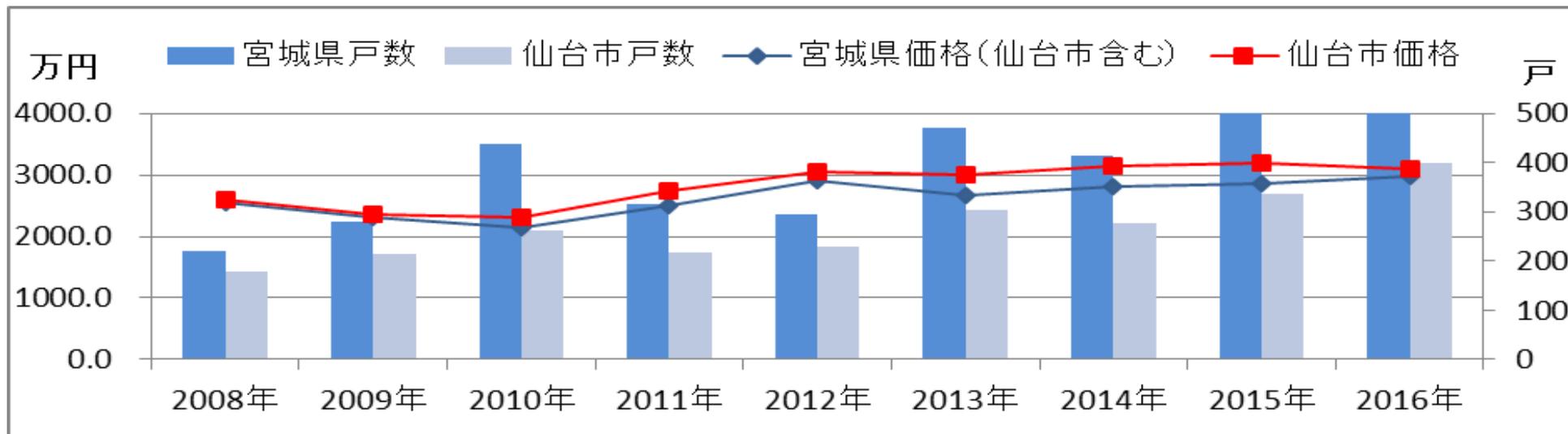


※宮城県発表 復興住宅需要数（2014年7月末時点「宮城県復興住宅計画」より） 約8.9世帯

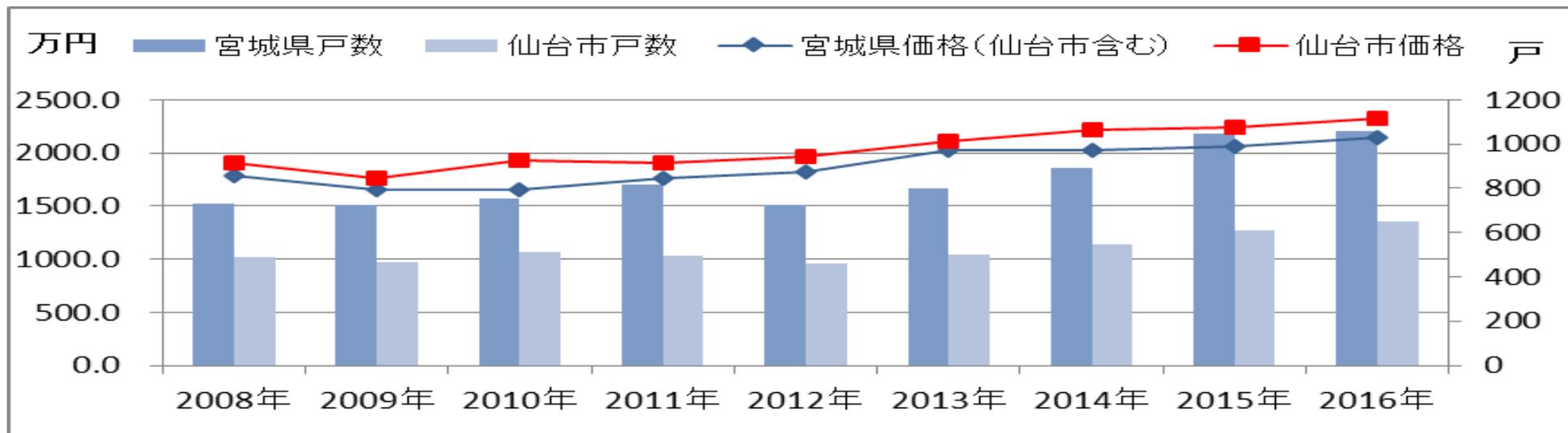
新築住宅・公営住宅・防災集団移転用地着工数計（2011～2016年度） 約15.4万戸

⑤新築・中古戸建 成約価格、戸数の年別推移

[新築戸建 (少棟)]

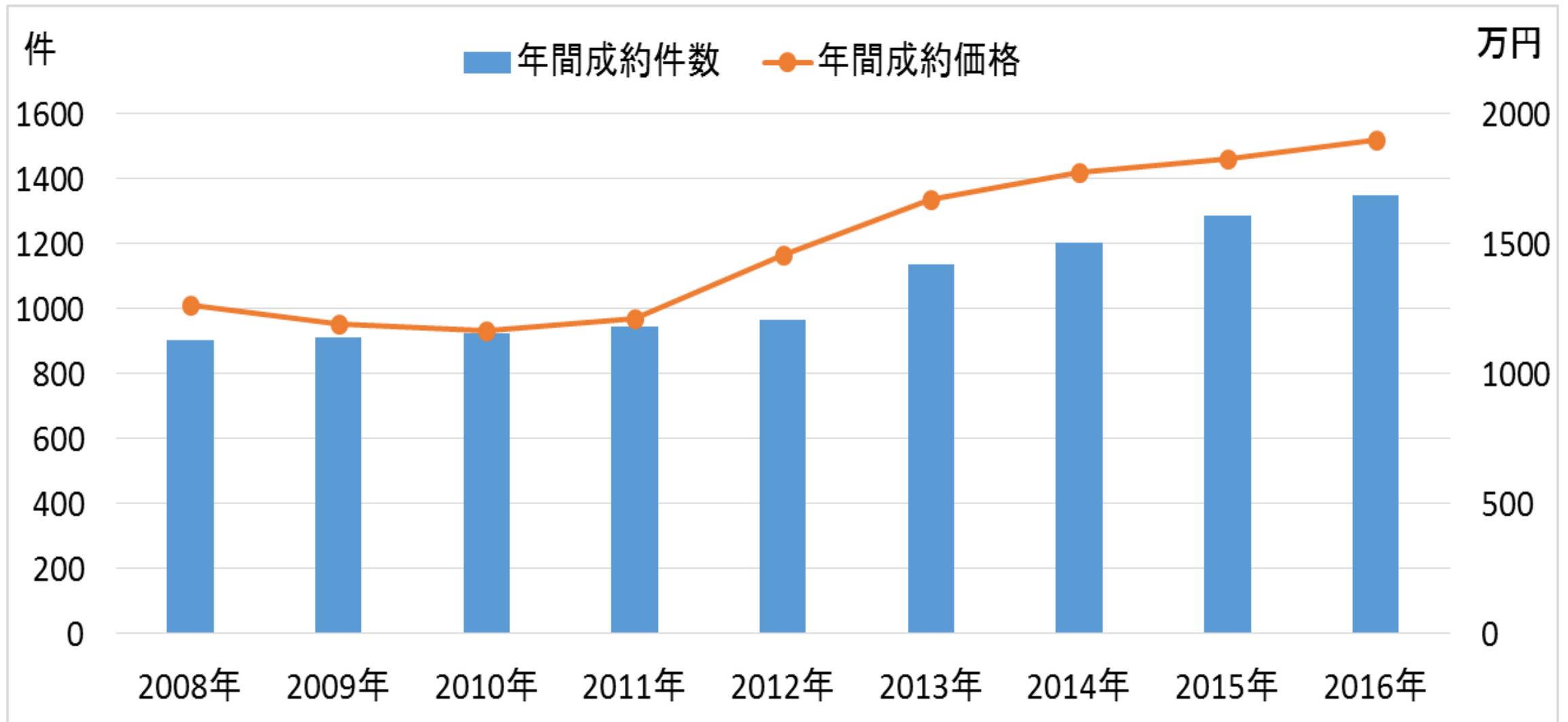


[中古戸建]



※レインズデータより

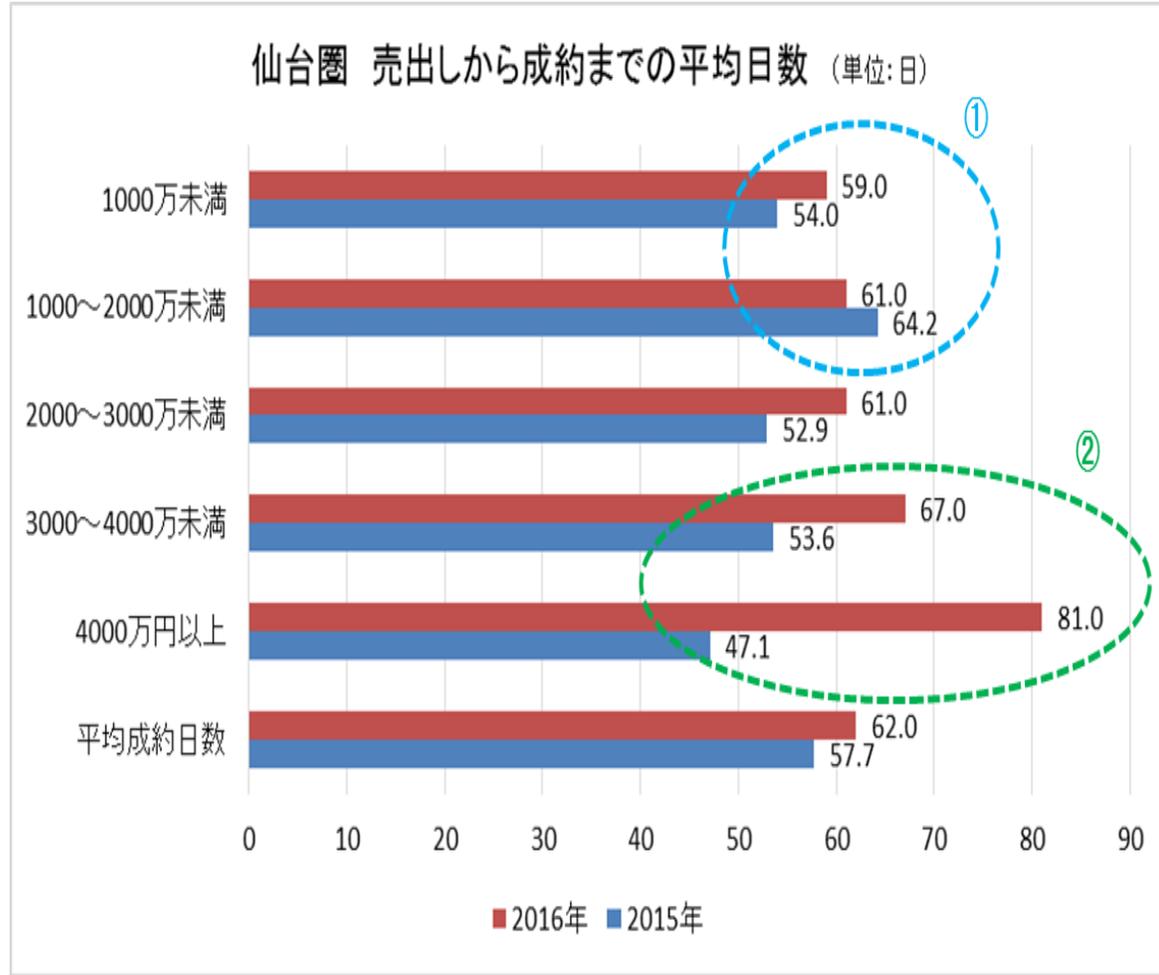
⑥中古マンション 成約価格、戸数の年別推移



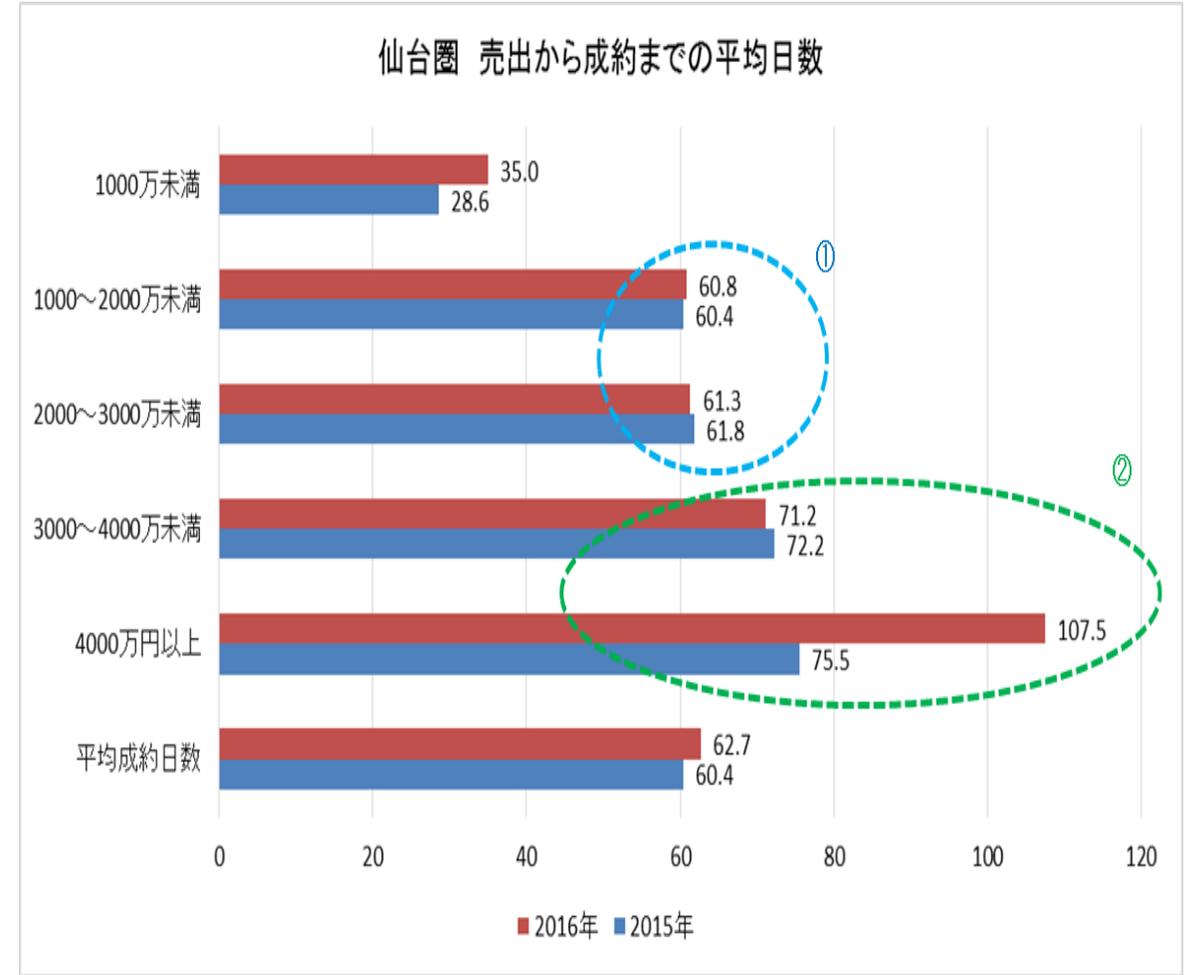
※レイズデータより

⑦価格帯別 売出しから成約までの平均日数比較

[中古マンション]

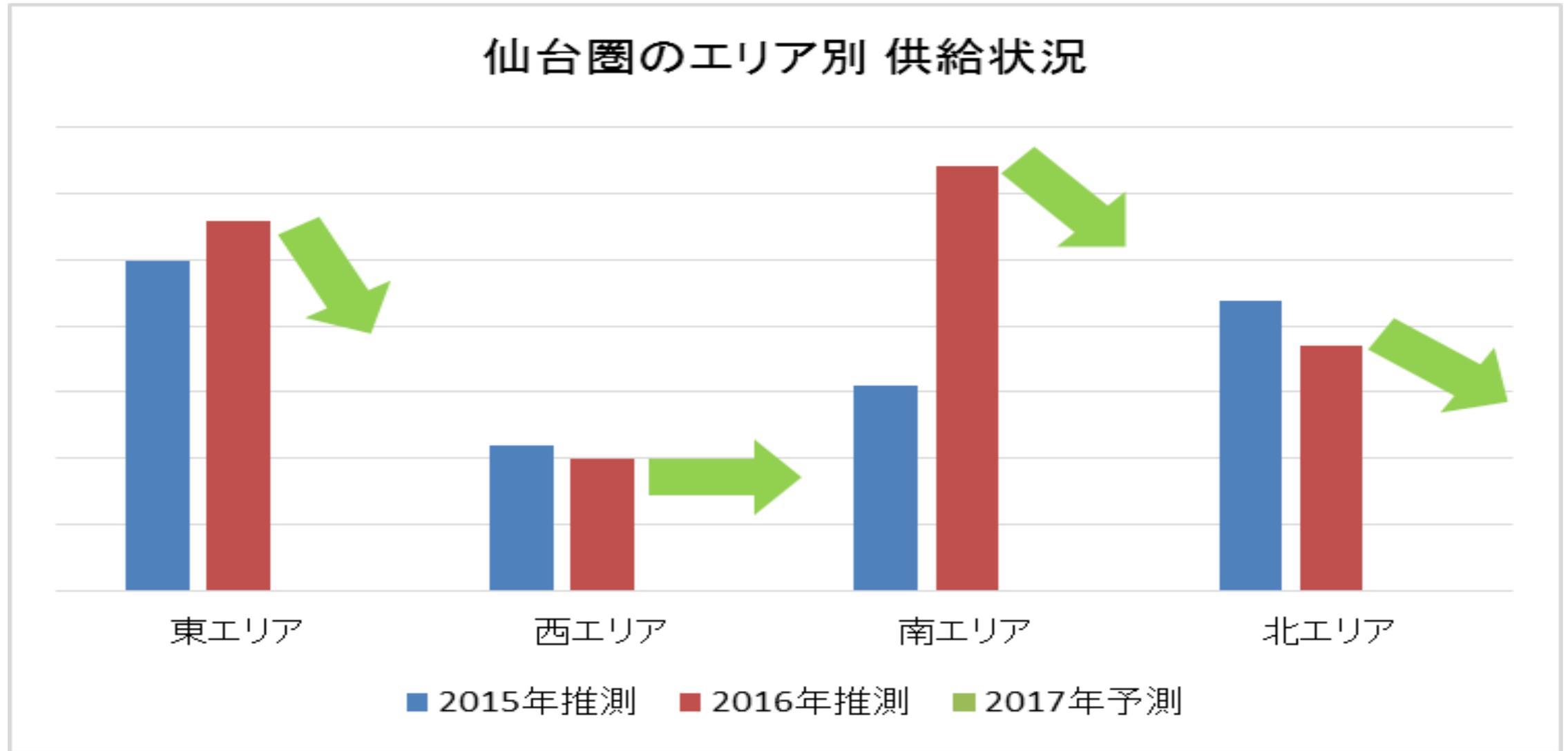


[中古戸建]



※レイズデータより弊社作成

⑧仙台圏 エリア別宅地の供給状況



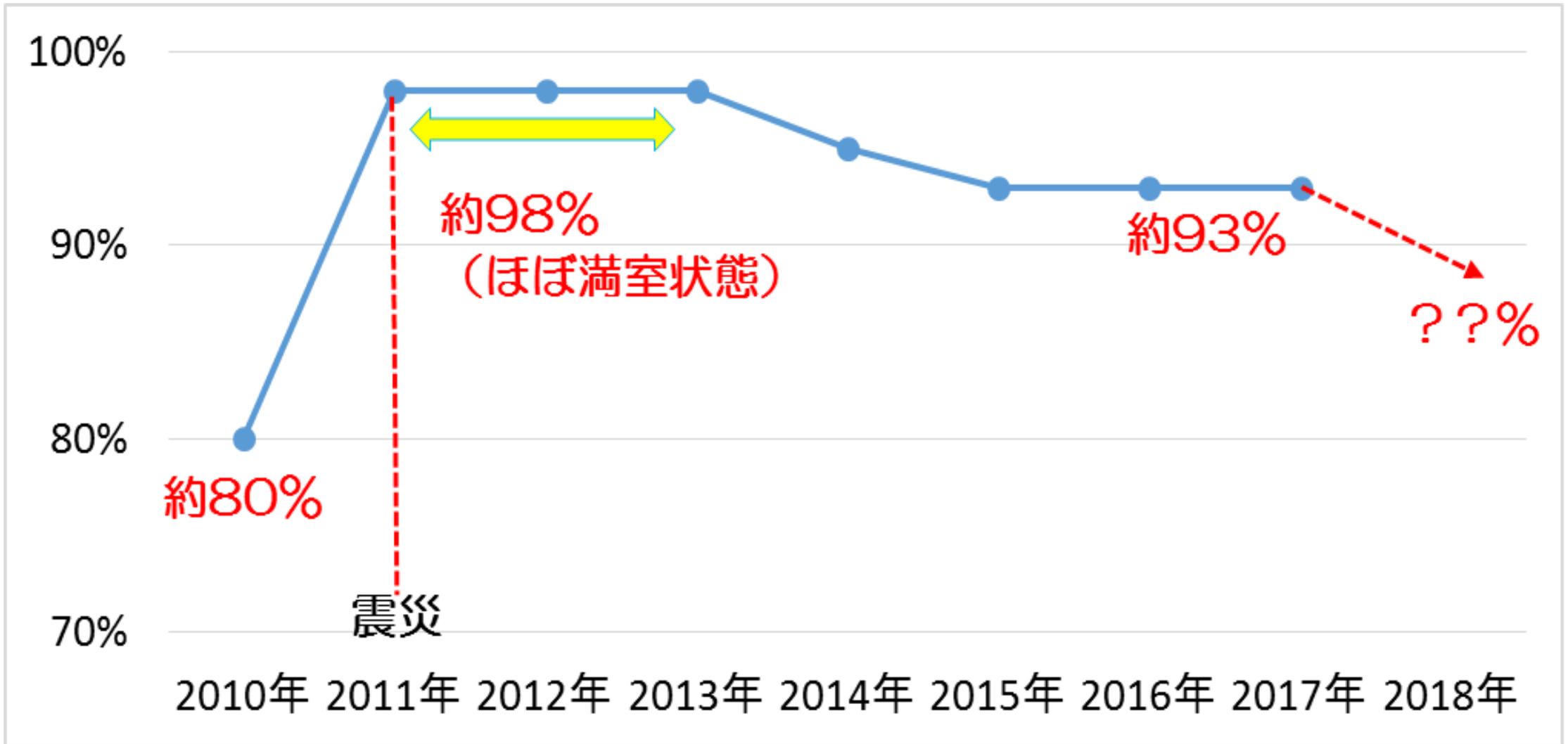
※弊社調べ

⑨仙台市 2016年主要エリアの住宅相場動向例

	駅名 (6～20分圏内)	2015年 平均坪単価	2016年 平均坪単価
地下鉄 南北線	台原～泉中央	20～40万円	25～45万円
	五橋～北仙台	50～100万円	50～100万円
	愛宕橋～富沢	30～60万円	30～65万円
地下鉄 東西線	八木山動物公園	18～35万円	25～35万円
	連坊	50～70万円	50～70万円
	薬師堂	50～70万円	50～70万円
	六丁の目・荒井	25～45万円	30～40万円
仙山線	愛子・落合	18～25万円	19～30万円
	東北福祉大前	25～35万円	25～35万円
	北山	15～30万円	20～28万円
	東照宮	20～40万円	30～50万円
仙石線	榴ヶ岡	60～100万円	70～110万円
	宮城野原	—	25～30万円
	陸前原ノ町	30～40万円	30～50万円
	福田町～陸前高砂	20～30万円	25～35万円
	中野栄	25～30万円	
東北本線	岩切	20～35万円	25～35万円
	東仙台	20～30万円	20～40万円
	太子堂	—	35～65万円
	南仙台	22～35万円	30～45万円

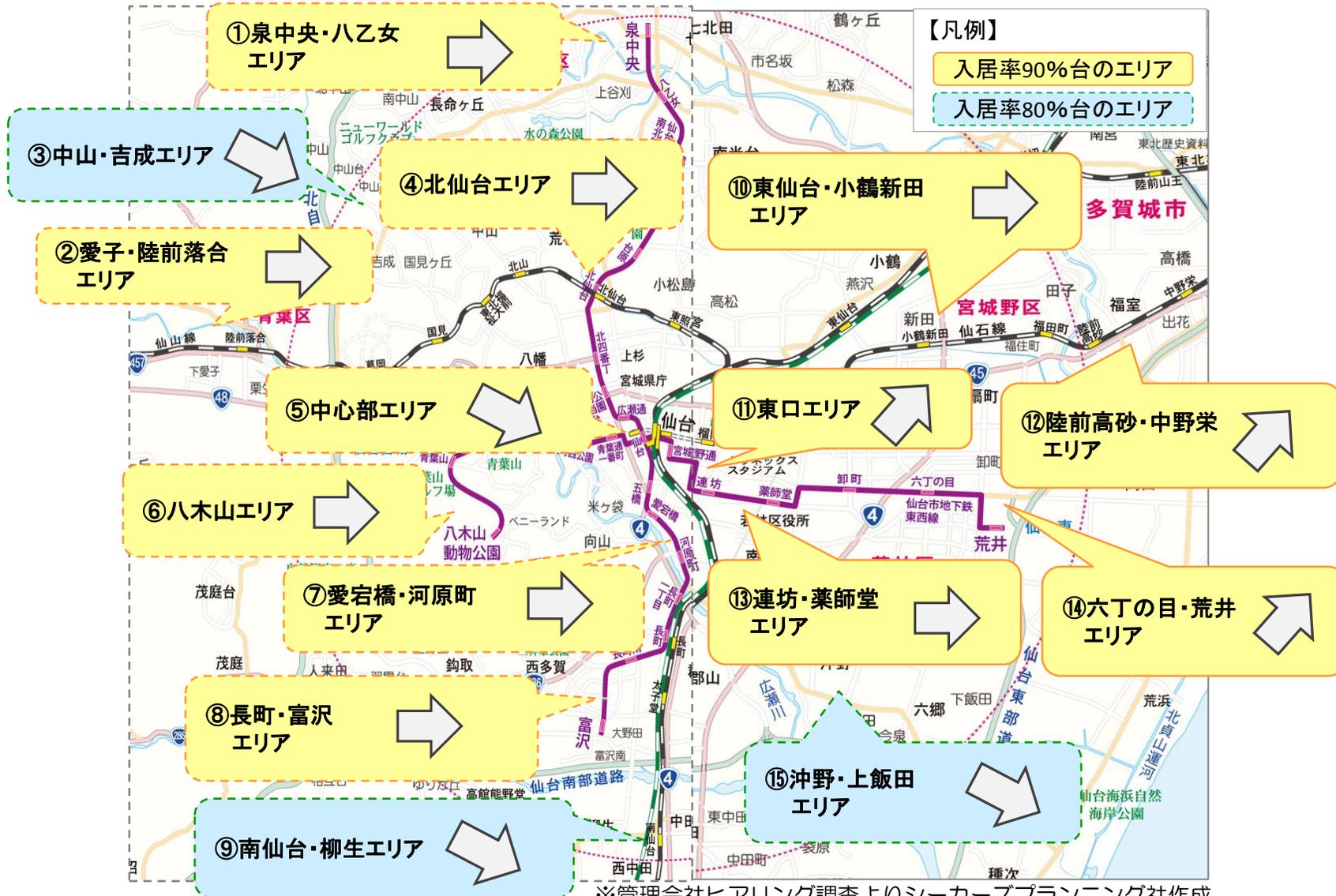
※レインズ・土地総合情報システムデータより弊社作成

⑩仙台圏の入居率推移（概念図）



※管理会社ヒアリング調査よりシーカーズプランニング社作成

⑪ 仙台市内のエリア別入居率と主な傾向 (2017年3月時点)



※矢印は、昨年3月に比べ成約数が「上がった・下がった・変わらなかった」を表している。

① 中心部・東口も賃料は高止まりしているものの、ファミリー物件は苦戦傾向。入居率は90%後半→中盤へ。

② 東北大生を中心とした学生の動きに変化。

③ 東西線沿線の人気続く。高入居率で物件不足もあり、周辺エリア(高砂等)も高入居率に。

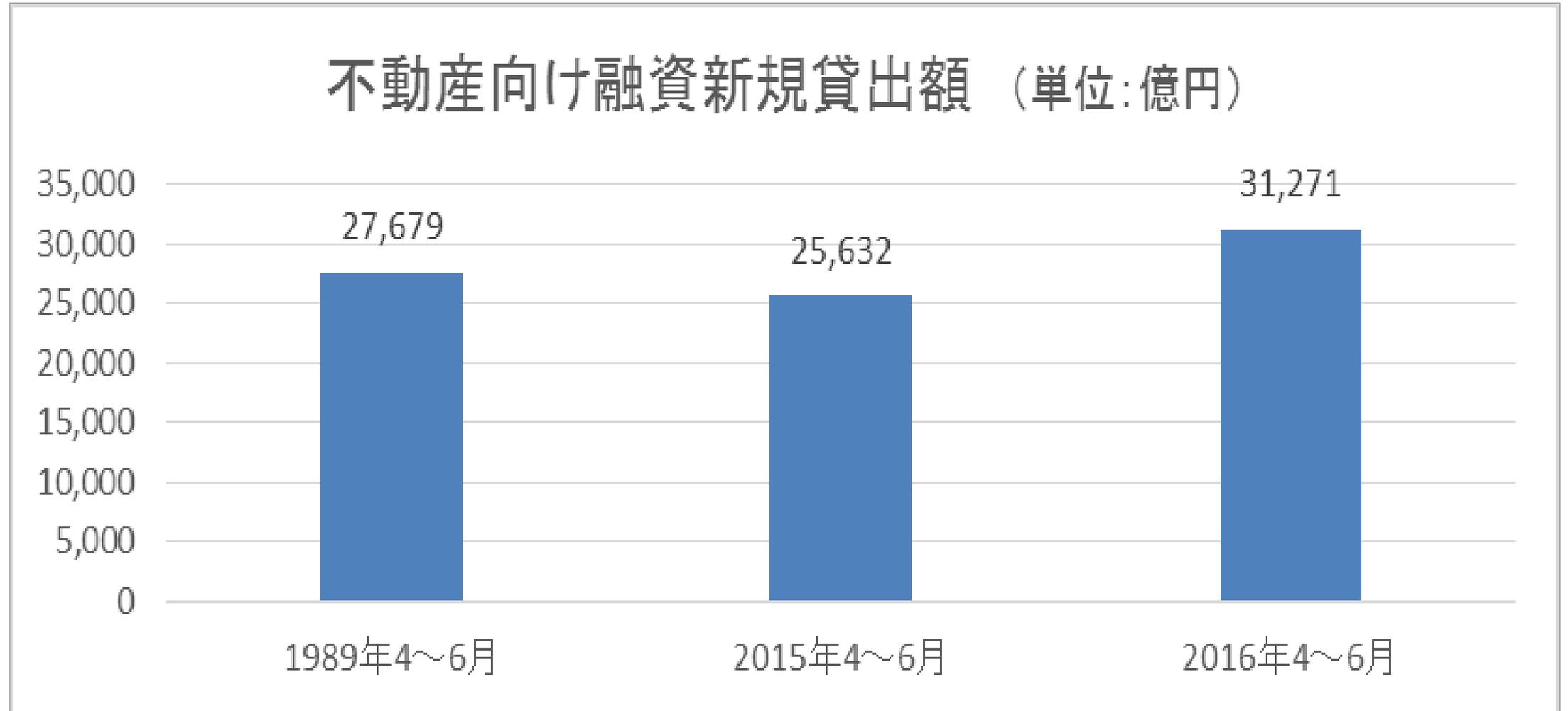
④ JR・地下鉄沿線でも初期費用やリフォーム等の早めの対応が出来た物件は入居率も高めに推移。

⑤ 同一エリア内でも、より希望条件が良いエリアに人気集中している傾向にある。

2) その他の住宅関連の動き

- 不動産向け融資金額が史上最高、相続税制改正とともに収益物件の需要を後押し
- 人口動向は、仙台圏、その中でも市内中心部や拠点エリアへの集中化傾向強まる
- 地価動向、地方4市、仙台市中心部商業地の上昇が顕著、東西線影響、地下鉄沿線が特に上昇
- 2015年相続税制改正、基礎控除額6掛けの影響大、広く課税へ申告件数は東北6県で2倍強
- 大型交通インフラ整備は2016年でひと段落、2017年以降は大型施設建設中心、線引き見直しも

⑫不動産向け融資金額が史上最高へ



※日本銀行調査より弊社作成

⑬東北6県及び北海道の20年後の人口推計



(単位：人)	2015年	2035年	15→35年
全 国	126,597,295	112,123,574	▲11%
北海道	5,361,296	4,462,042	▲17%
札幌市	1,933,122	1,784,989	▲8%
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

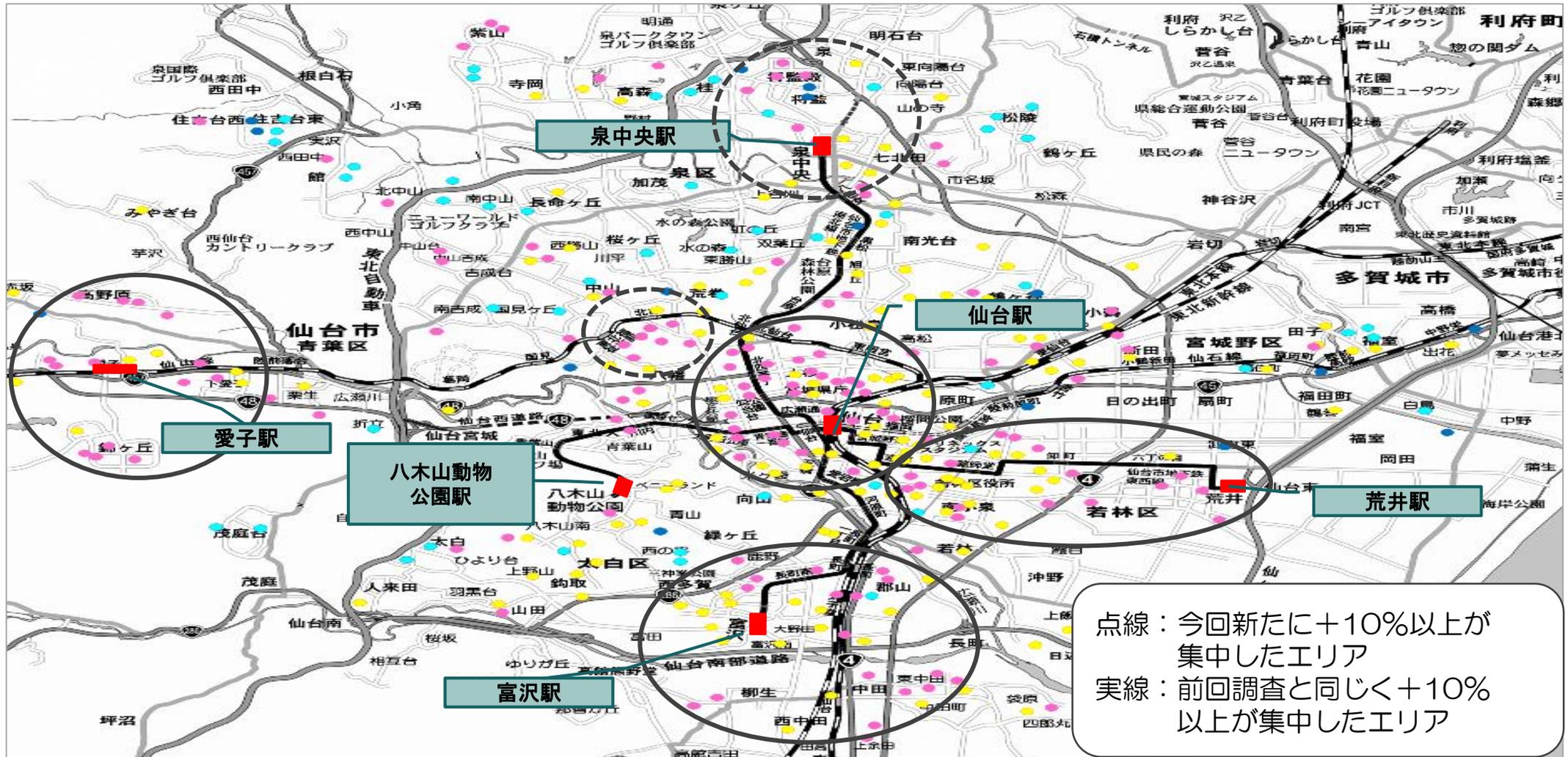
《人口減少割合》

北海道 : 約11%減少 (札幌市 : 約8%減少)
 東北5県 : 約20%減少
 宮城県 : 約10%減少 (仙台圏 : 約5%減少)

※人口は各地域の中核都市に集まる動きと共に仙台圏への集中化が予想され、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ふことが予想される。

⑭ 仙台市 2011年4月から2016年10月の人口増減マップ

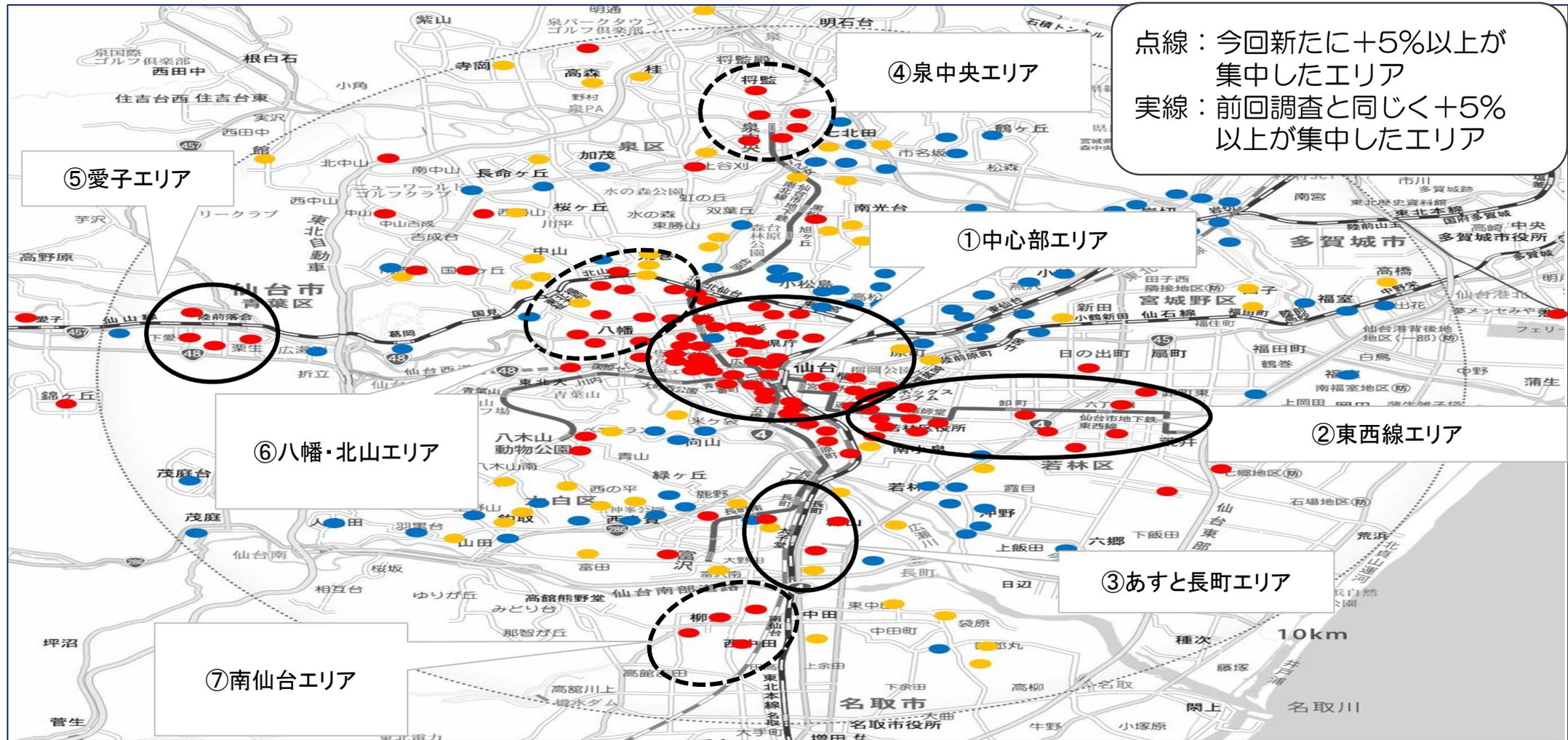
【凡例】 ● +10%以上 ● +5%~+10%未満 ● -5~-10%未満 ● -10%以上



※住民基本台帳データより弊社作成

⑮仙台市 2016年から2017年の地価変動率マップ

【凡例】 ● +5%以上 ● +3%~+5%未満 ● +3%未満

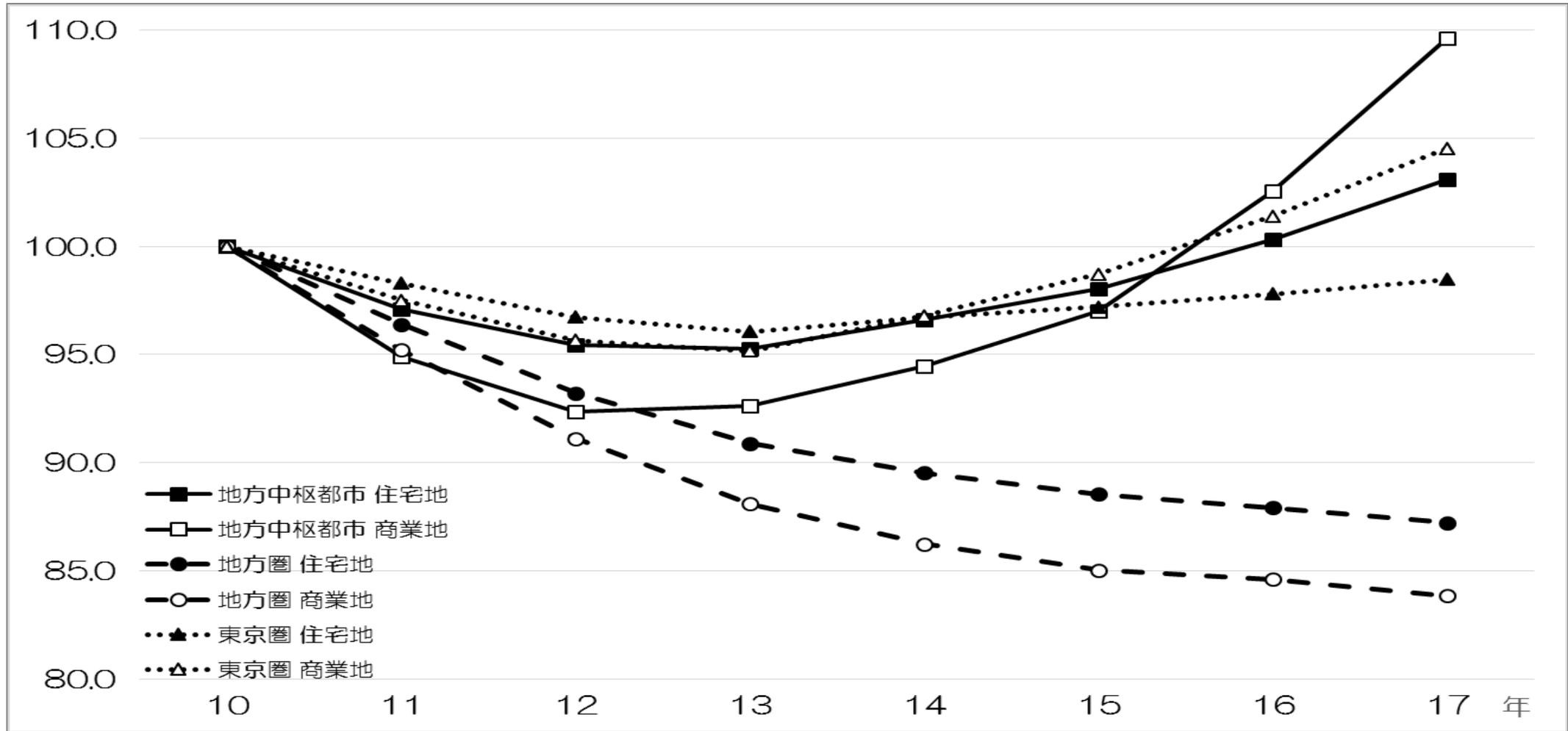


点線：今回新たに+5%以上が集中したエリア
 実線：前回調査と同じく+5%以上が集中したエリア

※国土交通省 公示地価データより弊社作成

⑩地方圏、地方中枢都市、東京圏の公示価格指数の推移

(2010年を100とする)



地方中枢都市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

※国土交通省「土地総合情報ライブラリー」より弊社作成

⑰地価公示データ

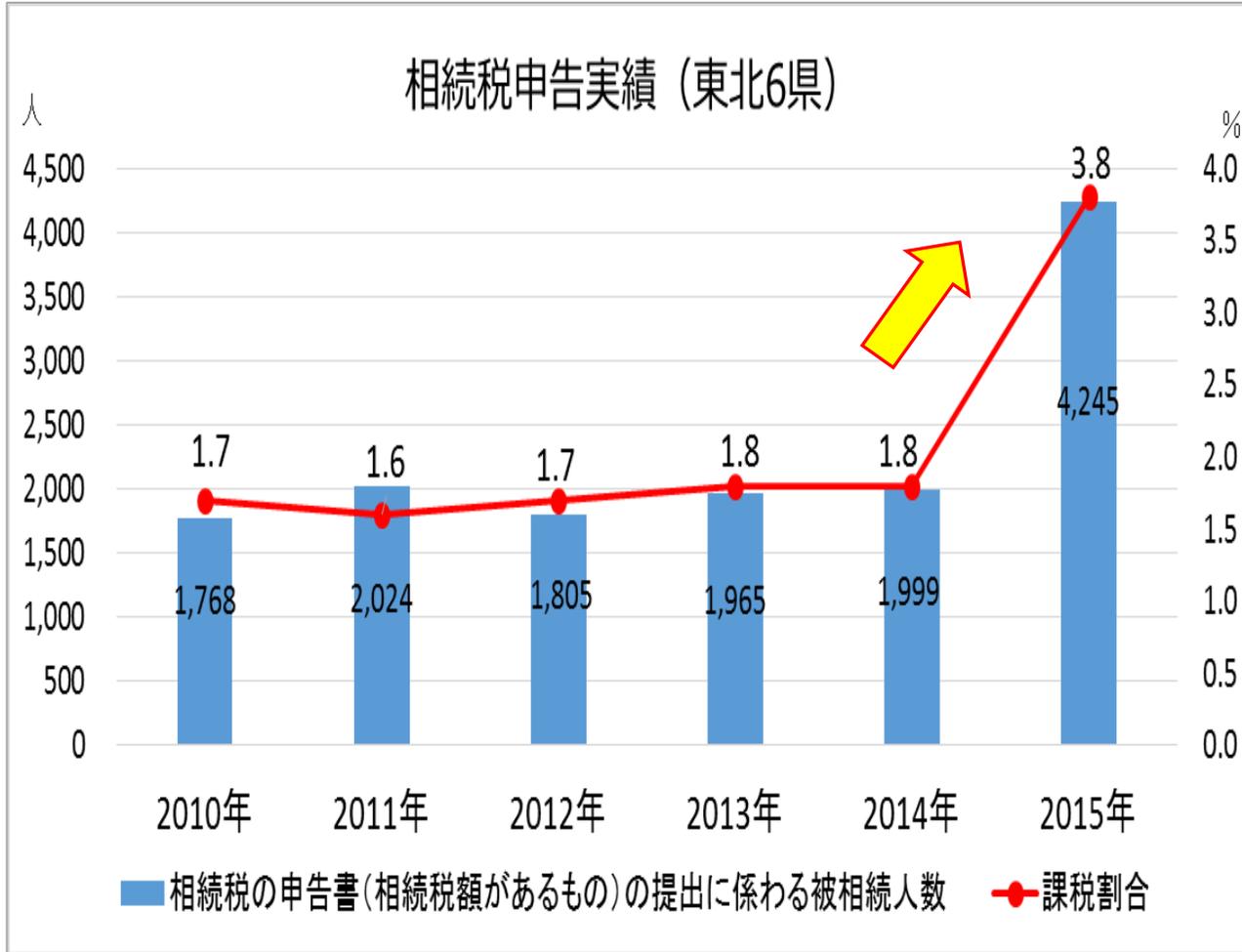
《宮城県の主な市の平均変動率 2015年～2017年》

	住宅地 変動率 (%)			商業地 変動率 (%)		
	2015年	2016年	2017年	2015年	2016年	2017年
青森県	-2.9	-1.9	-1.2	-3.1	-2.3	-1.4
岩手県	-0.4	-0.4	-0.4	-2.2	-1.7	-1.8
秋田県	-4.2	-3.5	-2.7	-5.0	-4.2	-3.2
山形県	-1.4	-0.8	-0.5	-2.2	-1.6	-1.4
福島県	2.9	2.9	2.1	0.8	0.9	0.8
宮城県	2.3	1.9	2.4	2.3	3.2	4.7
仙台市	3.2	3.2	4.0	4.2	6.2	9.0
石巻市	3.0	0.7	0.3	3.0	1.2	1.1
大崎市	-1.8	-1.6	-1.1	-3.1	-3.0	-2.6

※国土交通省「土地総合情報ライブラリー」データより弊社作成

⑱ 2015年相続税申告件数

【相続税申告実績（東北6県）】



※上記データ全ては仙台国税局データより弊社作成

【東北6県の相続税の申告書の提出に係わる被相続人数】

県名	2014年	2015年
宮城県	586	1,240
福島県	466	1,057
岩手県	310	597
山形県	271	530
青森県	228	493
秋田県	138	328

【1人あたりの課税価格】

2014年 1億7265万円 → 2015年 1億2583万円

①9 2016年までの主な開発動向

*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 (2016年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

*仙台パルコ2開業 (2016年7月1日)



※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)



※仙台パルコ2 (撮影：2016年7月)

②2017年以降の仙台圏の主な開発動向

◆元寺小路福室線
「宮城野橋」 通称X橋工区上り線
(仙台駅周辺)
2017年3月26日開通



※工事中の現地(撮影2017年1月)

◆仙台GIGS(ギグス)
(仙台市若林区荒井)
2017年5月3日開業



※建築中の現地(16年11月撮影)

◆ホテルメトロポリタン仙台イースト
(仙台駅東口)
2017年6月19日開業



※外観パース(JR東日本HPより)

◆NHK新仙台放送会館
(仙台市青葉区本町)
2017年5月建物完成
2018年1月運用開始



※建築中の外観(撮影2017年1月)

◆ヨドバシ仙台第1ビル
(仙台駅東口)
2018年10月開業予定



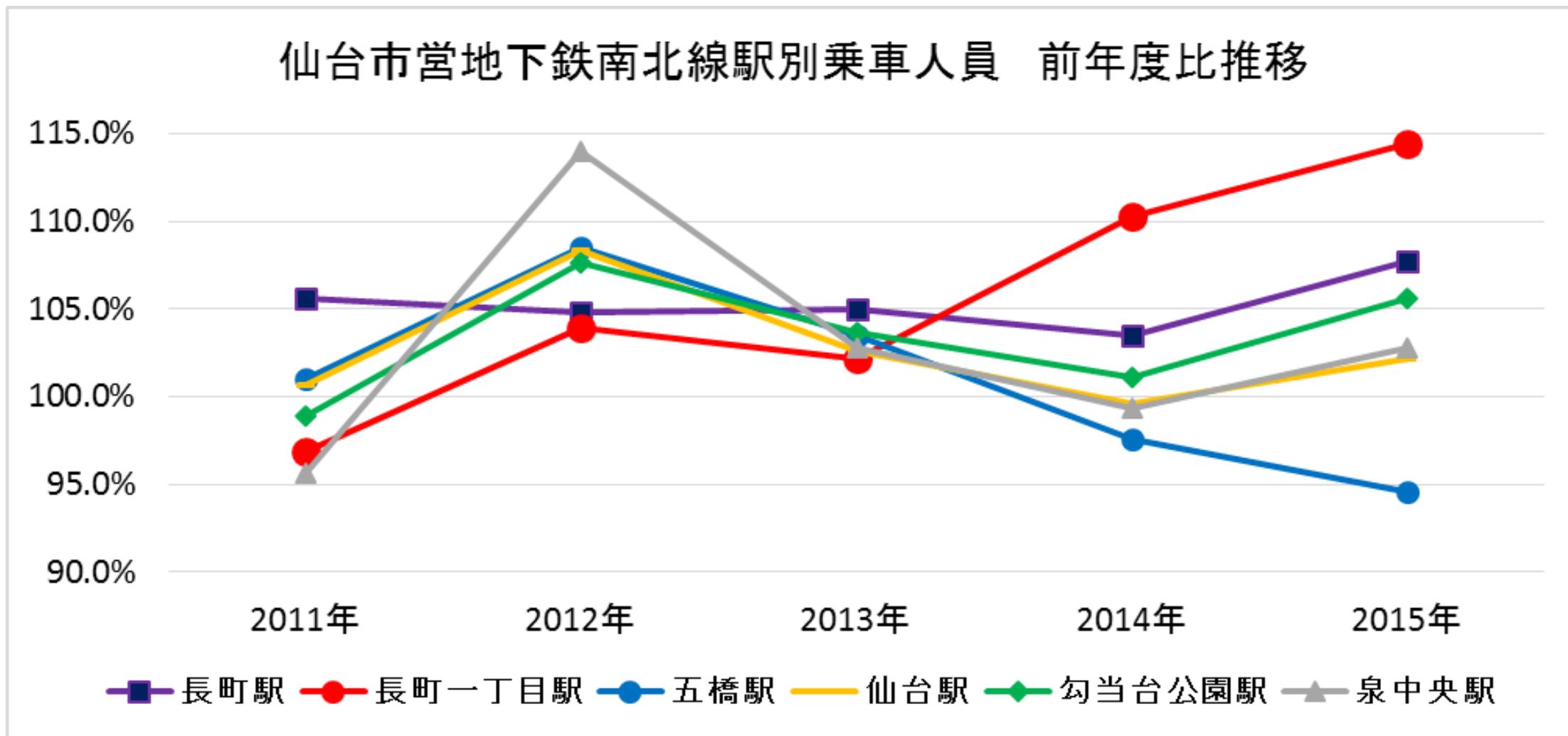
※建設予定地(撮影2017年1月)

進行中大型プロジェクト(時期・詳細は未確認)

- ◆利府・商業施設と住宅団地整備(利府町)
- ◆東北大雨宮キャンパス跡地(青葉区堤通雨宮町)

※開業情報は各社ホームページ及び報道より抜粋

②1市営地下鉄南北線 駅別乗車人員 前年度比推移



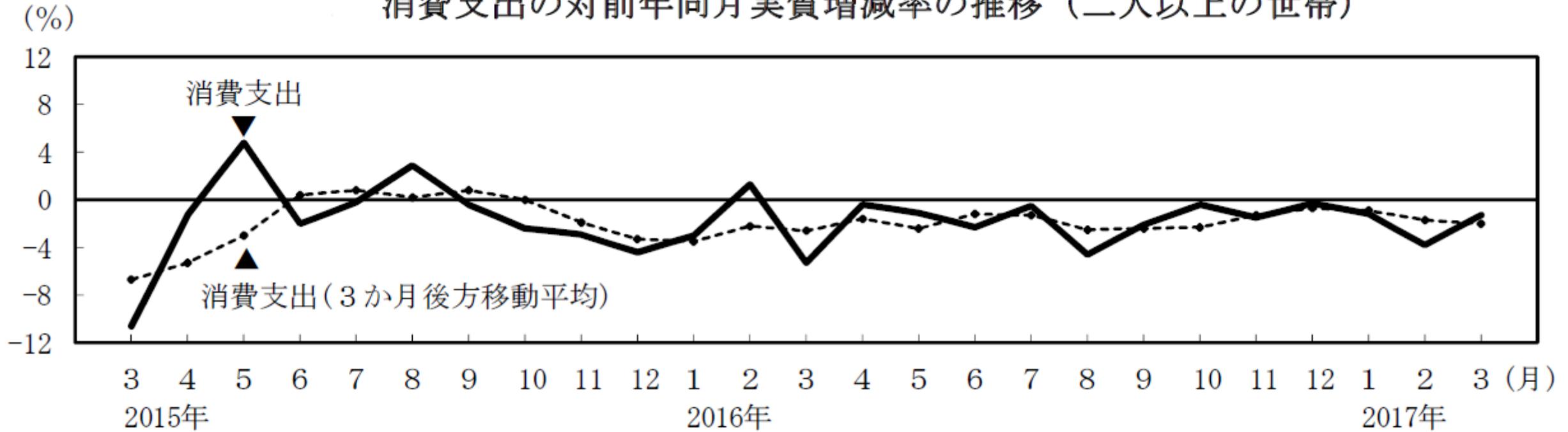
(仙台市地下鉄 駅別乗車人員の推移)より弊社作成

3) 今後の動向について

- 4月以降社会保障費関連の支出増加による家計消費支出影響、価格志向強まる動きへ
- 一部に動きの出てきた金利や変化が見え始めた融資基準、政治情勢も行動を促す要素に
- 相続税改正影響、空き家対策条例などにより、高齢者の保有する不動産への施策や動きが活発化
- 大型団地とマンションストックは仙台市内で約23万戸、築古既存住宅が大きな市場へ
- 仙台都市圏、東エリアでの開発と大型施設の新設や移転により、人の流れは今後変化へ

②家計調査報告（二人以上の世帯・2017年3月）

消費支出の対前年同月実質増減率の推移（二人以上の世帯）



	2016年											2017年		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
消費支出	-5.3	-0.4	-1.1	-2.3	-0.5	-4.6	-2.1	-0.4	-1.5	-0.3	-1.2	-3.8	-1.3	
消費支出(除く住居等*)	-4.3	0.4	-0.9	-0.4	-0.8	-3.1	-0.6	-0.1	-1.9	-1.5	0.3	-3.7	-1.9	

※総務省統計局より

②③空き家対策 ～高齢者の保有不動産への施策が活発化～



空き家対策、有効活用への動きが活発化

国交省の政策、東京都のモデル事業、神戸市のワンストップ相談窓口など

全国の空き家戸数が820万戸に達し、今後も増加が予想される中、国や地方自治体による空き家の利活用に向けた具体的な対策が活発化している。

東京都は11月に、空き家対策のモデル事業者を発表した。モデル事業の概略は、相続空き家等の所有者又は相続予定者に対して、利活用・適正管理の具体的な手法や経済的な試算等を含めた様々な情報の提供やアドバイスなどワンストップの相談業務を行い、その相談事例を取りまとめて東京都に報告するというものだ。

また国土交通省では、公営住宅の補完という位置付けで、空き家情報を登録し、低所得の高齢者や子育て世帯に広く提供する仕組みを作り、入居者への家賃補助(最大月額4万円を予定)や家賃上限額の設定、所有者に対する空き家改修費(上限200万円を予定)の支援などについて2017年度中の実施を目指している。

また、神戸市では、「すまいるネット」という名称で、空き家相談、中古物件のリノベーション促進、高齢者等の住まいに関する相談窓口を設けるなど、既存住宅の活用に向けた動きが全国的に活発化してきつつある。

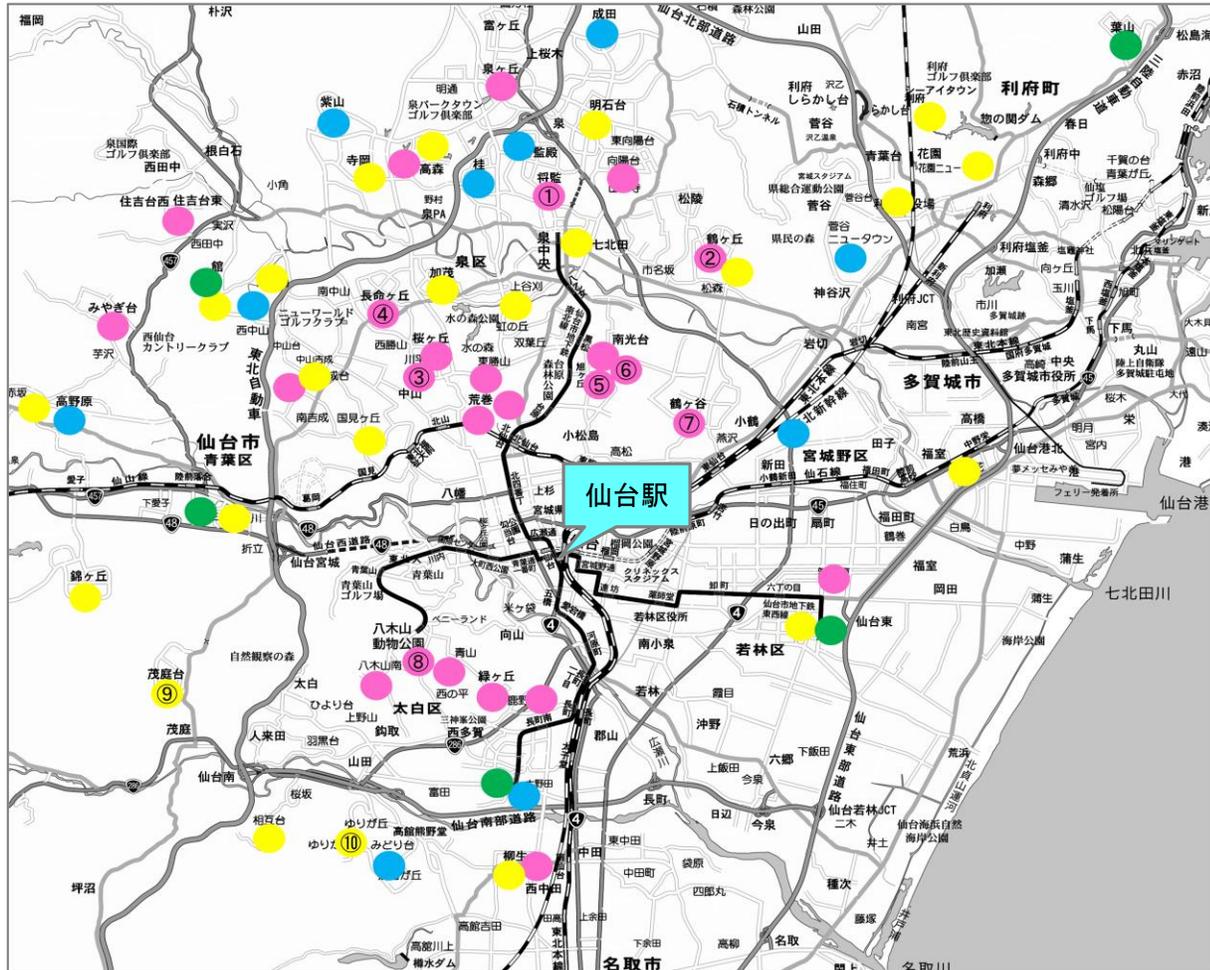


※「シーカーズアイ」2017年1月号より抜粋

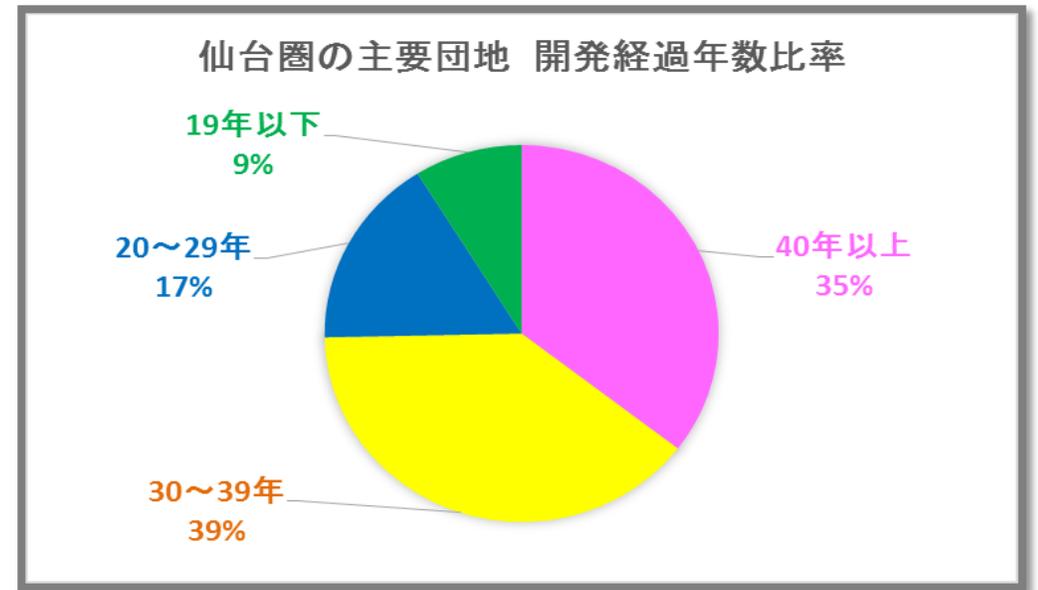
②4 仙台圏主要住宅団地の分布

～(国土交通省 土地総合情報ライブラリー) より弊社作成～

-
- 開発経過40年以上
-
- 開発経過30年～39年
-
- 開発経過20～29年
-
- 開発経過19年以下

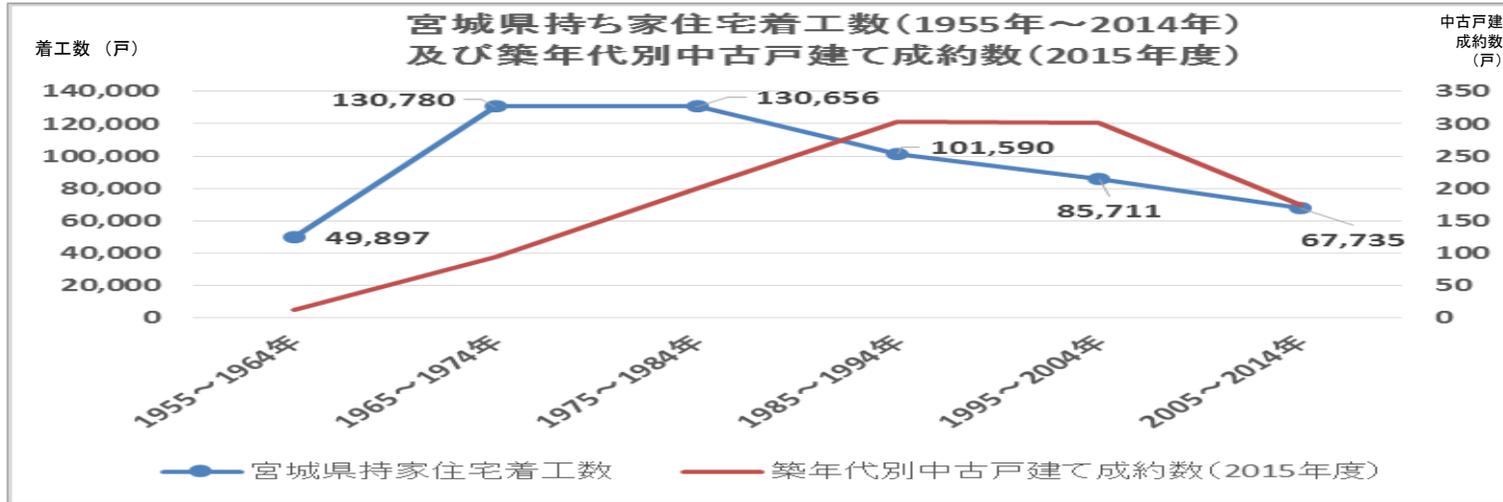


※1955年以降に着手された開発事業
 ※計画戸数1000戸以上又は、計画人口3000人以上の増加を計画した事業の内、16%以上である団地
 ※仙台圏（仙台市、名取市、富谷町、大和町、利府町、七ヶ浜町）79団地 14万7391区画
 うち地図プロットは66団地 12万7996区画分



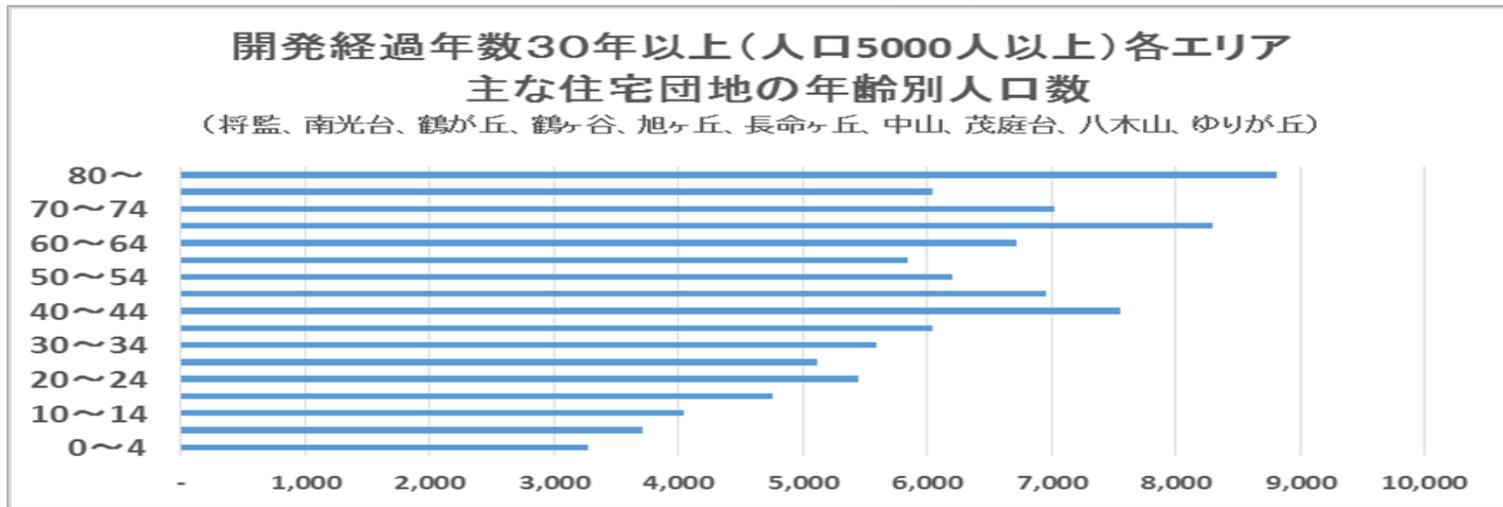
※「シーカーズアイ」2016年7月号より抜粋

②⑤ 開発経過30年以上の住宅団地が大きな市場へ



※建築統計年報・レイズデータより弊社作成

宮城県の持ち家住宅着工数は60年間で56万6369戸と年間平均1万戸弱のペース。着工数の多かった1965年～1984年の20年間で26万1436戸が建築され、現在は建築後32年～51年経過しており、今後建て替え、リフォーム・リノベーション、相続などの大きな需要が推測される。



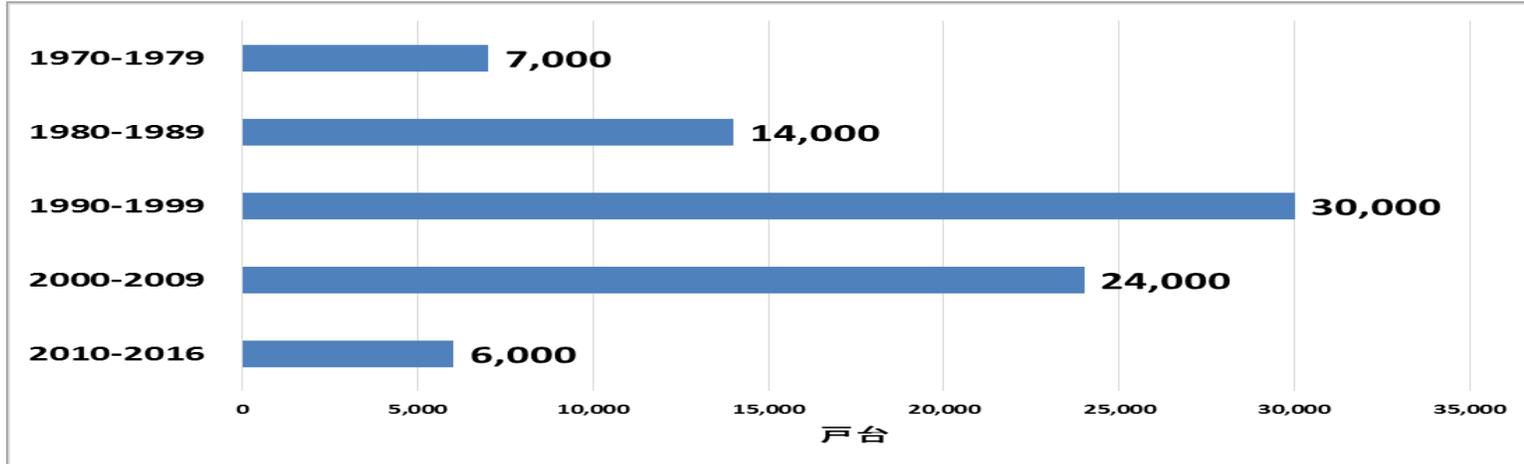
※「シーカーズアイ」2016年7月号より抜粋

※住民基本台帳より弊社作成

仙台市内の高齢化率22.2%に対して開発30年以上の主な住宅団地の高齢化率は平均29.7%と開発経過年数と比例して住民の高齢化が進んでいる。

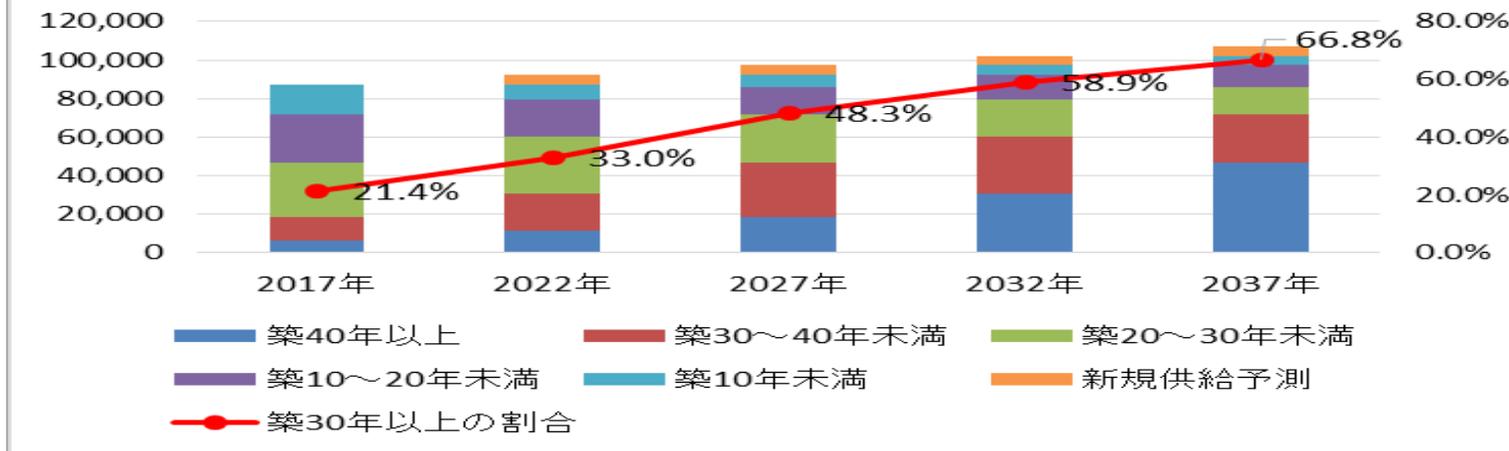
②⑥ 仙台圏の分譲マンションストック市場

《仙台圏 分譲マンションストック戸数の年代別推計》



現在の仙台圏分譲マンションストック数は約8万戸程度、約17万人が居住していると推定。
 築20年を超えるマンションは約4.7万戸。このうち築30年を超えるものが、約1.8万戸あり、築30年以上のマンションは今後更に増加し、20年後の2037年にはマンションストック数の約66.8%になると推測され、大規模修繕やリノベーションなどの需要が増加すると思われる。

仙台圏 築年帯別分譲マンションストックと築30年以上の割合の推移



《グラフ上段》

*1970年以降に竣工した分譲マンションについて各種サイト・レイズ等より弊社にて推計。
 *仙台圏（仙台市、名取市、富谷市、多賀城市、塩釜市、岩沼市、大和町、利府町、七ヶ浜町、松島町、柴田町）。

《グラフ下段》

*仙台圏の想定ストック数は2017年以降年間約1,000戸増加として想定。
 ※区別の2017年以降の竣工数予測は近年の竣工数及び関係者のヒアリングを参考に算出した弊社推測値。

※「シーカーズアイ」2017年1月号より抜粋

②⑦東西線東エリアでの人口増加



仙台市営地下鉄東西線沿線（東エリア）の人口、郊外で顕著に増加

2015年12月に開業した仙台市営地下鉄東西線東エリア沿線の人口の推移をみたところ、2010年から2016年での比較では、沿線全体で世帯数が119.5%、人口では114.0%と仙台市の平均を大きく上回る結果となっている。中でも荒井エリアでは、世帯数が3,457世帯から5,533世帯へ160.1%、同じく人口は9,169人から13,386人と146.0%の大幅な伸びとなっている。他にも伸び率の大きなエリアは、土地区画整理事業があったエリアや、災害公営住宅が建設されたエリアで大幅な伸びとなっていることから、震災復興での人口増加が大きな要因と言えそうだ。

加えて最近では、六丁の目エリア、荒井エリアでは震災後にクロスモール荒井が開業した他、幹線道路沿いには商業施設の建設が目立っており、今後は住宅建設の本格化にも注目したいところだ。

《東西線沿線（東エリア）主なエリアの世帯数・人口推移 2010年→2016年》

住所	世帯数			人口		
	2010年10月 世帯数	2016年10月 世帯数	増減率	2010年10月 人口	2016年10月 人口	増減率
六丁の目エリア	2,256	2,679	118.8%	5,094	5,707	112.0%
荒井エリア	3,457	5,533	160.1%	9,169	13,386	146.0%
東西線東エリア合計	21,638	25,847	119.5%	47,262	53,896	114.0%

※仙台市「町名別年齢（各歳）別住民基本台帳人口」（各年10月データ）より弊社作成



※「シーカーズアイ」2017年3月号より抜粋

②⑧東西線東エリアの今後の開発予定

*仙台東道路構想（自動車専用道路）

*「（仮称）イオン仙台卸町ショッピングセンター」建築

（2018年9月下旬完成予定）

《（仮称）イオン仙台卸町ショッピングセンター予定地》（撮影2017年5月）



*市街化調整区域の見直し

岩切地区・長喜城東地区・田子西隣接地区