

第2部 『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』

2018年5月18日（金）

株式会社シーカーズプランニング

代表 佐々木 篤

■ 本日は話すこと

- 1) 仙台圏の住宅、不動産市場に影響を与える要因について
- 2) 2017年及び2018年3月までの仙台圏の住宅・不動産市場を振り返る
- 3) 今起きている変化、今後の住宅関連の動きのキーワード



1) 仙台圏の住宅、不動産市場に影響を与える 要因について



■ 仙台圏の住宅、不動産市場に大きな影響を与える4つの要因

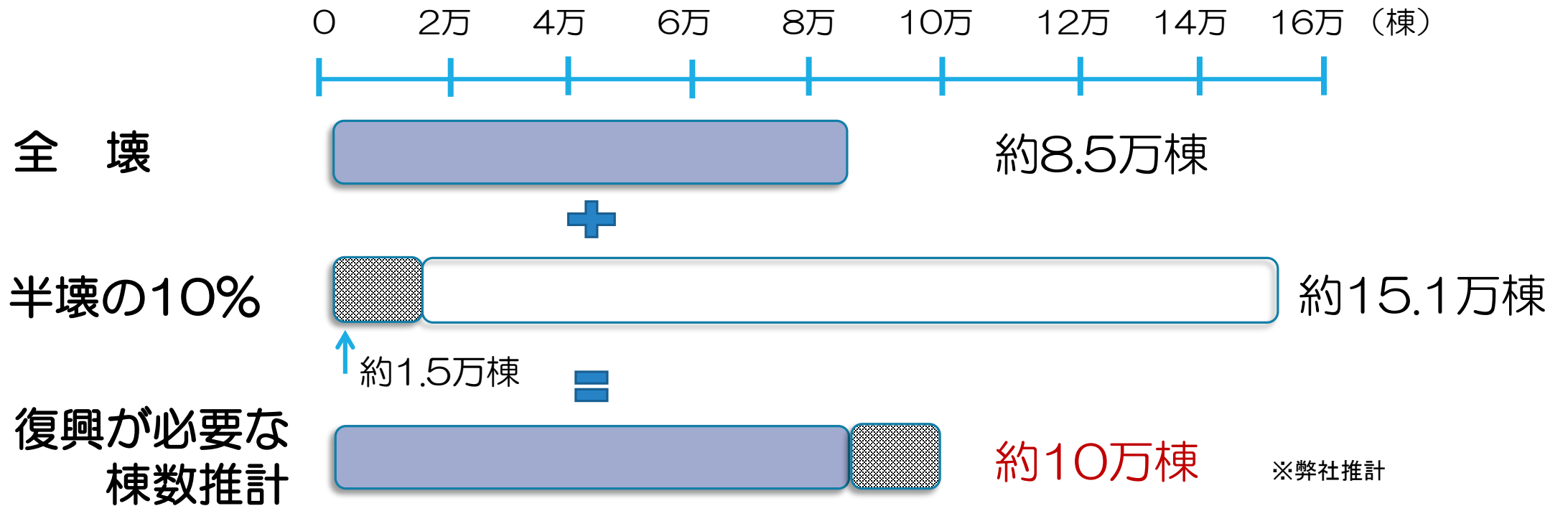
- ①復興需要による影響
- ②人口の増減、地域間移動、年齢構成の変化などによる影響
- ③企業・個人収益状況の変化、及び金利・融資動向による影響
- ④仙台圏の住宅、不動産市場の特徴



①復興需要による影響

震災による復興が必要な住宅需要数と進捗の推計（宮城県）

※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8.9万世帯

新築住宅・公営住宅・防災集団移転用地着工数計（2011～2017年度）

約17.8万戸

復興住宅 2017年度までの完成状況

防災集団移転用地 8,464区画 約95%
 災害公営住宅 15,073戸 約96%

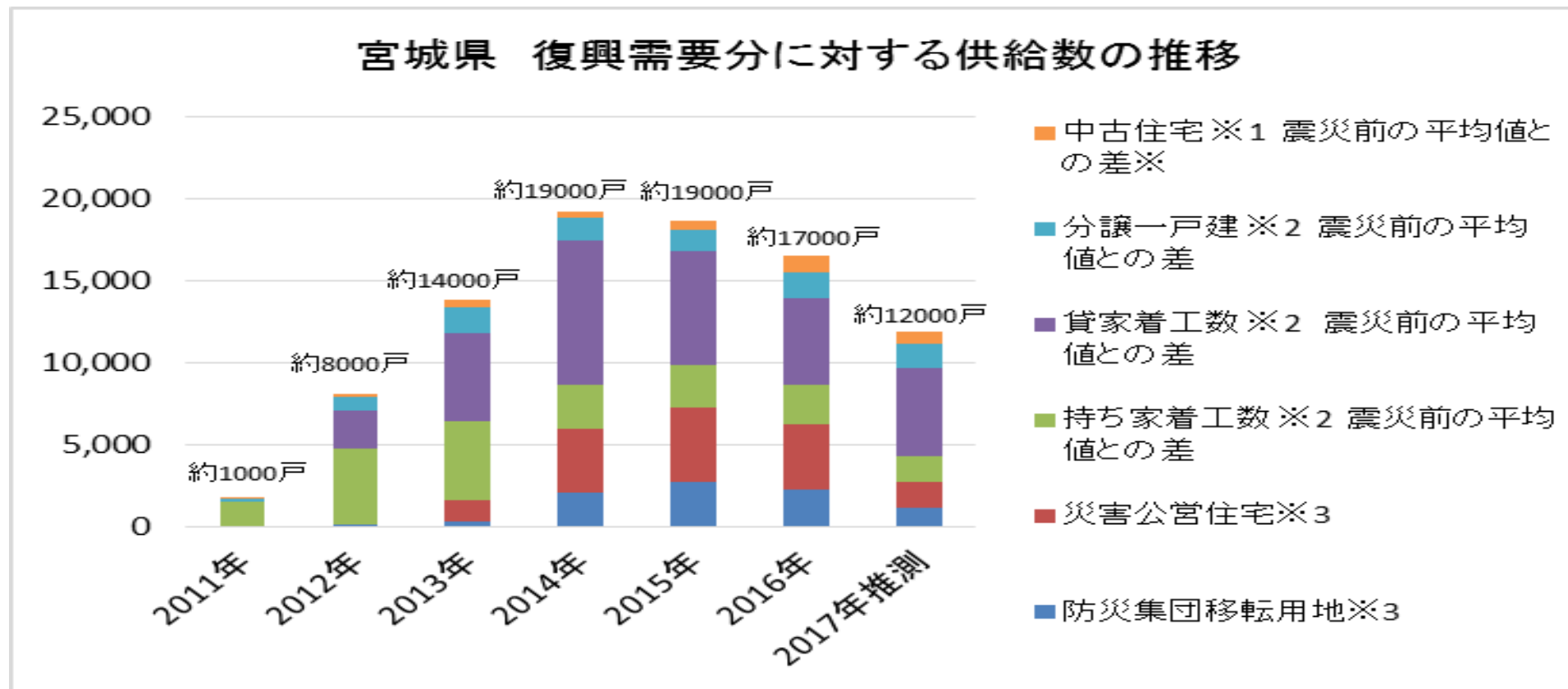
		2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	調整中	合計
主な北部エリア	民間住宅等用宅地	0	51	745	2,509	2,056	848	385	0	6,594
	災害公営住宅	20	583	1,206	2,523	3,358	1,334	290	244	9,558
仙台圏エリア	民間住宅等用宅地	73	108	989	95	211	246	100	0	1,822
	災害公営住宅	12	595	1,698	1,750	502	315	126	0	4,998
南部エリア	民間住宅等用宅地	12	109	281	121	10	0	0	0	533
	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	2,015	2,725	2,277	1,094	485	0	8,949
	進捗率	1%	4%	26%	57%	82%	95%	100%		100%
	災害公営住宅	50	1,235	3,732	4,459	3,948	1,649	416	244	15,733
	進捗率	0%	8%	32%	60%	85%	96%	98%	100%	100%

※復興庁「住まいの工程表」H28年9月末日現在」より弊社作成

宮城県 復興需要分と想定される供給数の推移2011～2017年

※震災直前期水準(2009・2010年平均値)を上回った供給・成約数

(弊社推計値)



震災前は年間約1.2万戸が年間着工数⇒ 約8万戸分は復興分として供給され、県全体の総数としては復興需要はほぼ終了した。
(6年間で約7.2万戸換算)

②人口の増減、地域間移動、年齢構成の変化などによる影響

東北6県の2015年から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

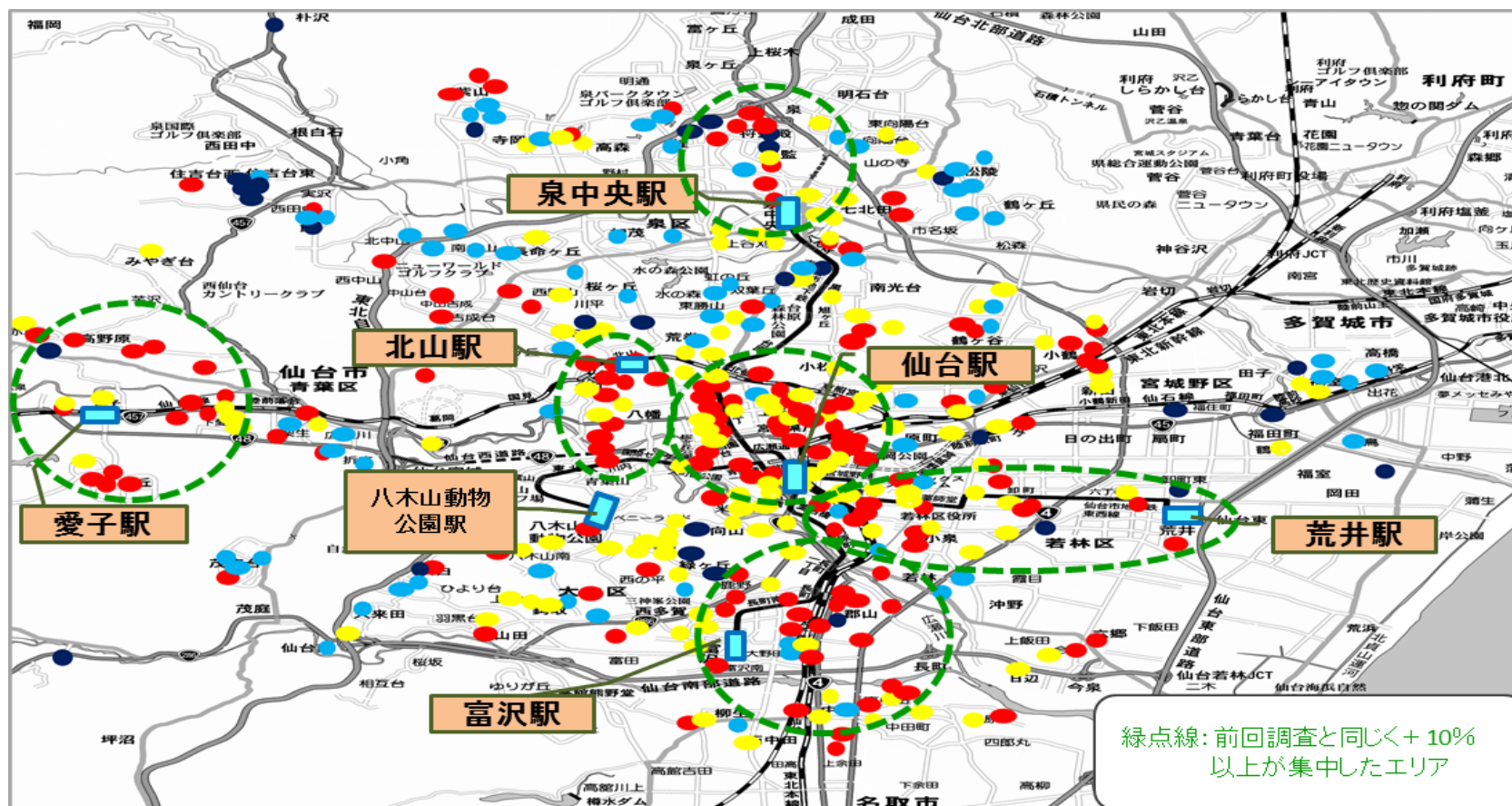
東京圏などへ
転出

- 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

仙台市 2011年4月→2018年1月の人口推移

交通・施設の利便性が高い&雇用のある地域に集中傾向

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



<泉中央エリア>

<中心部エリア>

<東西線エリア>

<愛子エリア>

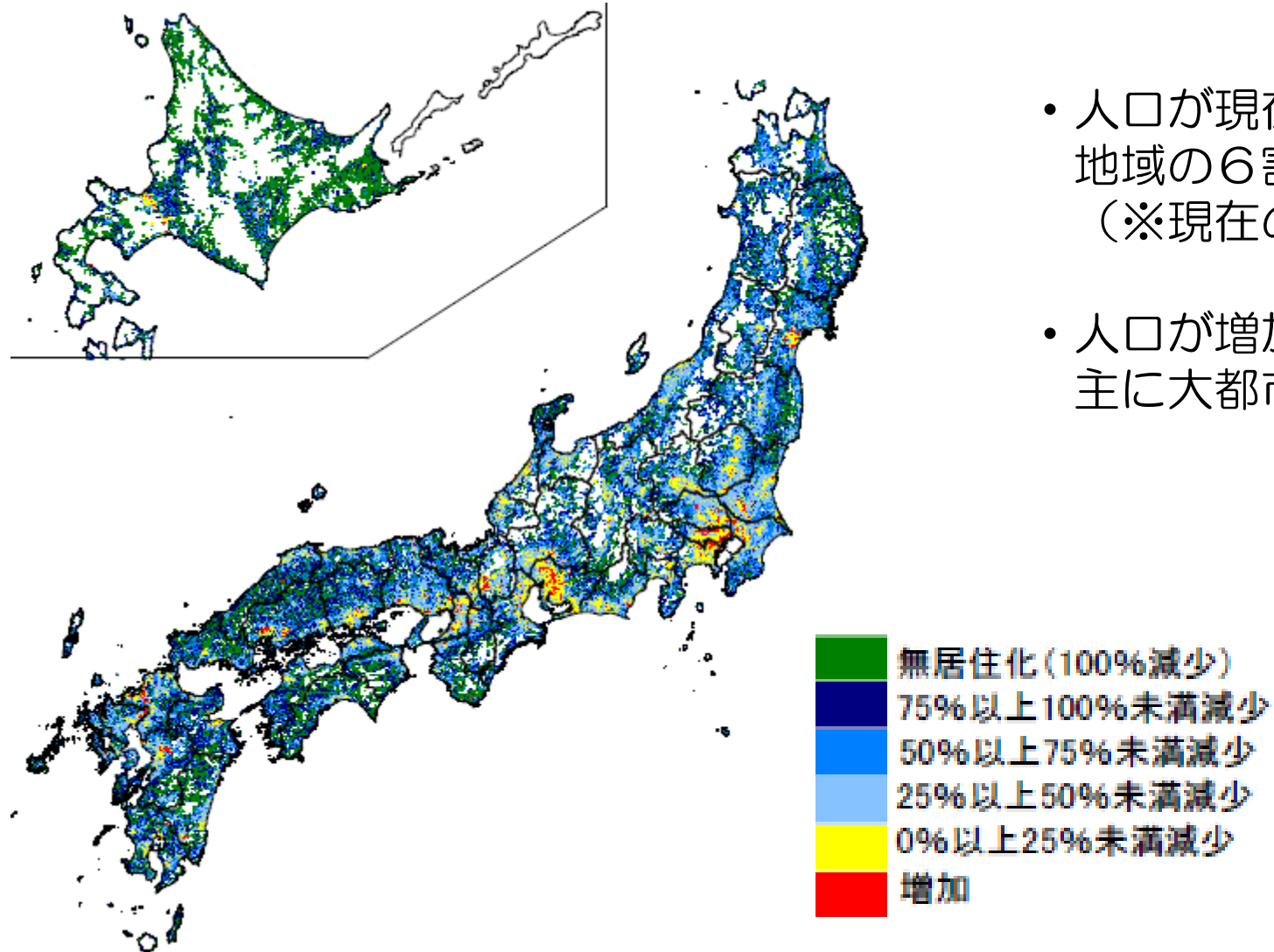
<八幡・北山エリア>

<長町・あすと長町エリア>

※2011年→2018年1月の町目別の人口増減率を算出（仙台市 住民基本台帳より弊社作成）

※2018年の人口が500人以上の地点を抽出

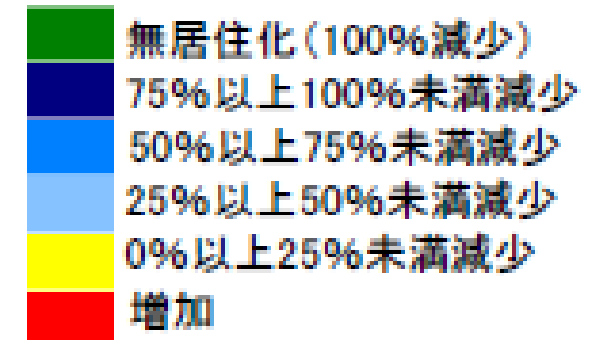
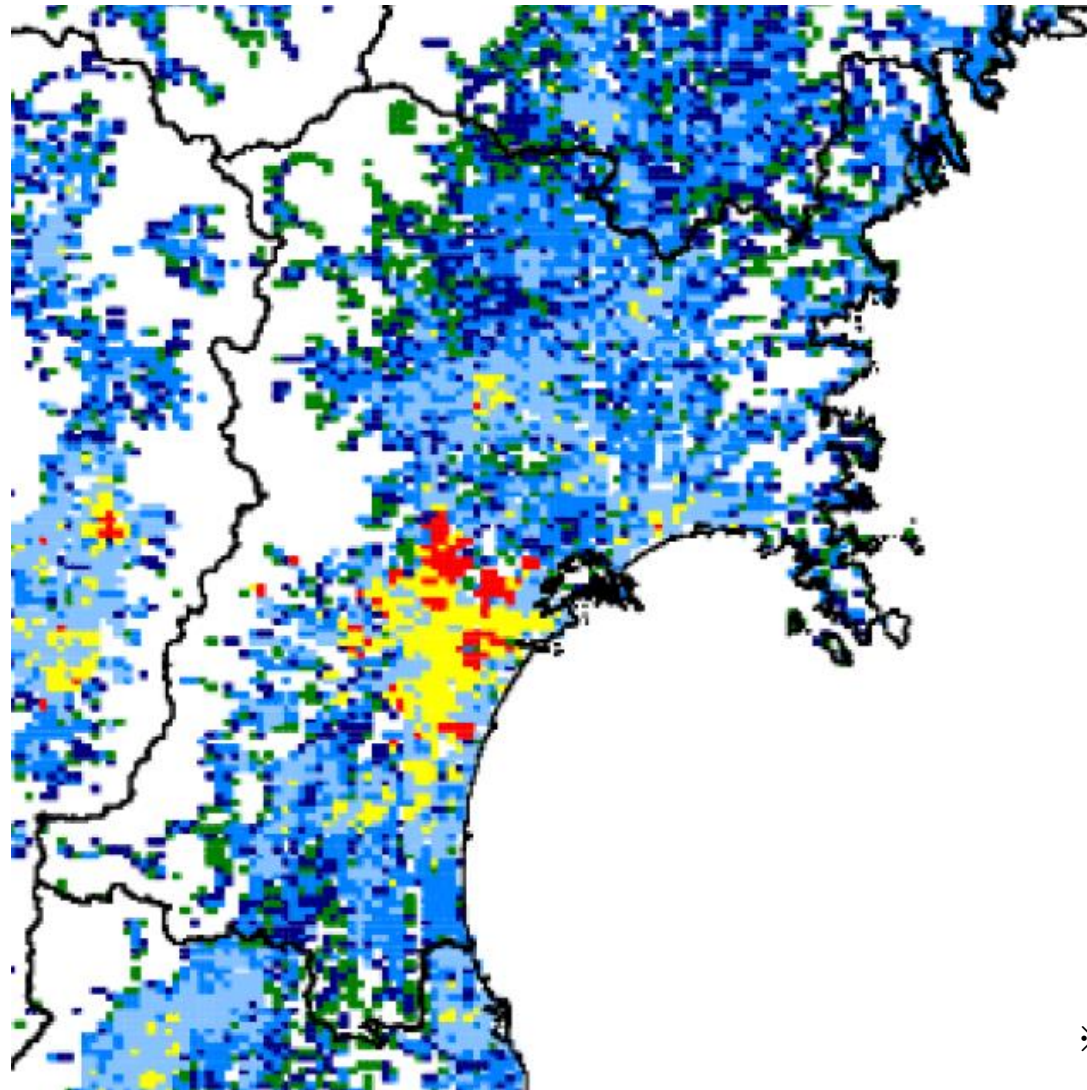
【全国】2050年の人口増減状況（2010年＝100）



- 人口が現在の半分以下になる地点が居住地域の6割以上。
（※現在の居住地域は国土の約5割）
- 人口が増加する地点の割合は約2%で、主に大都市圏に分布。

※国土交通省「国土のグランドデザイン2050」
（平成26年7月）

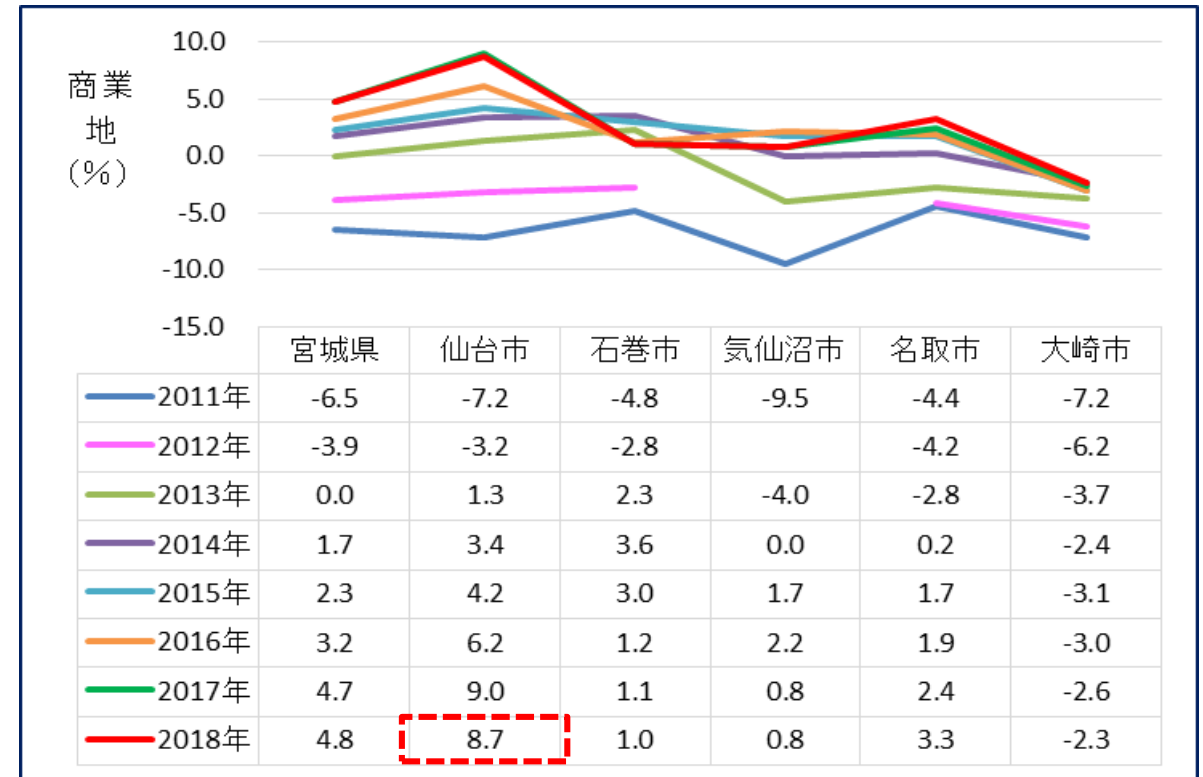
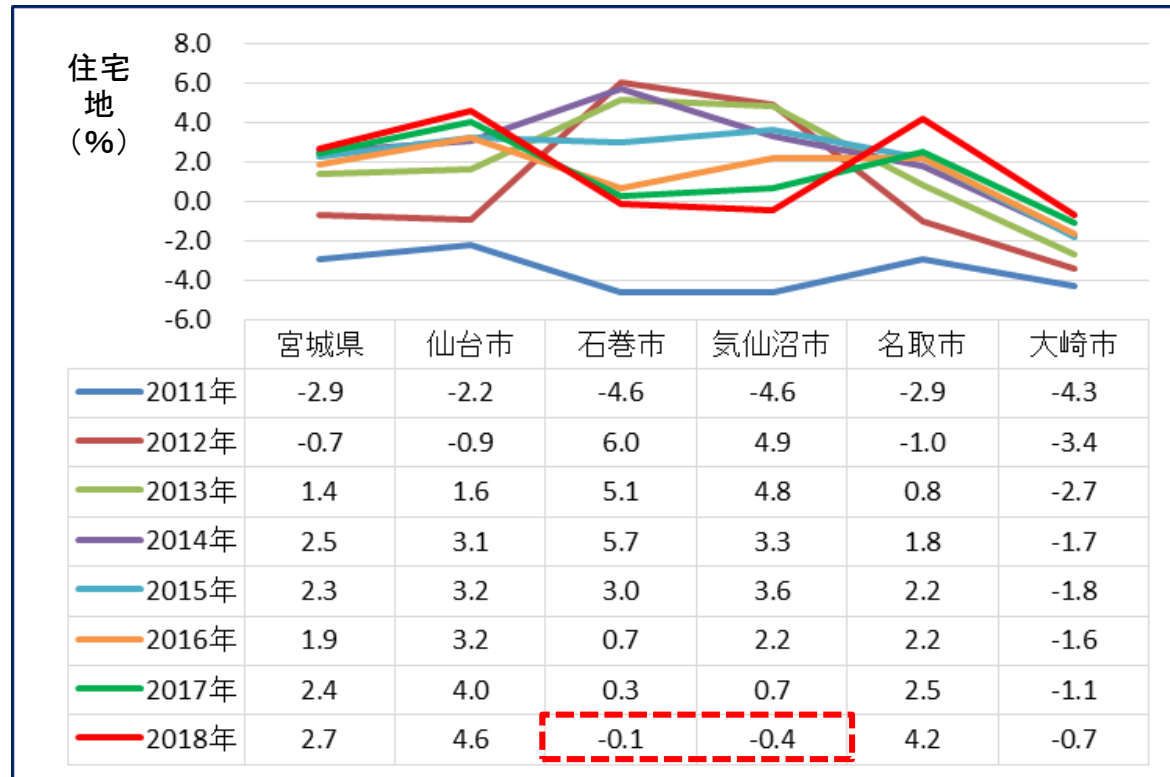
【宮城県】 2050年の人口増減状況（2010年＝100）



※国土交通省「国土のグランドデザイン2050」
(平成26年7月)

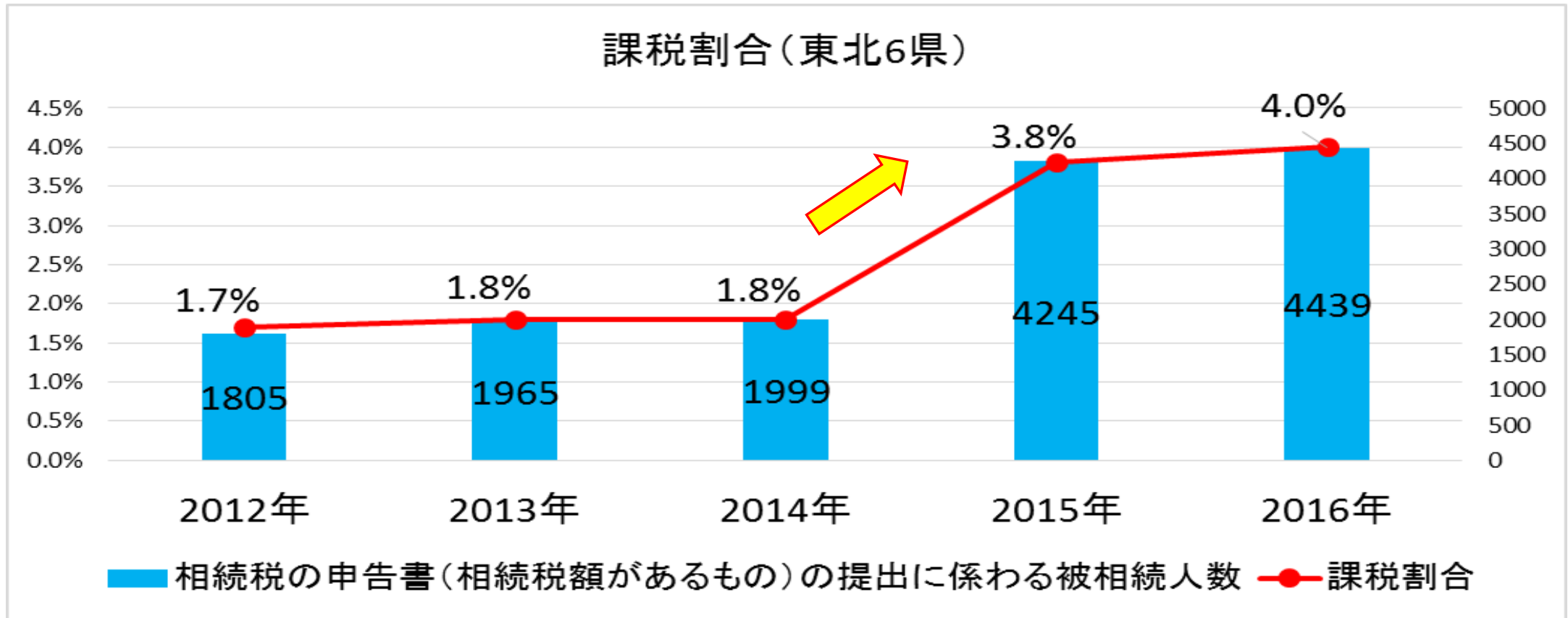
2018年公示地価 宮城県内の主要都市別 平均変動率

(2011年～2018年)



宮城県は住宅地2位、商業地5位の上昇率。仙台市がけん引、沿岸部は下降局面へ。全国ではインバウンドの取り込み、再開発による地価への影響が拡大。

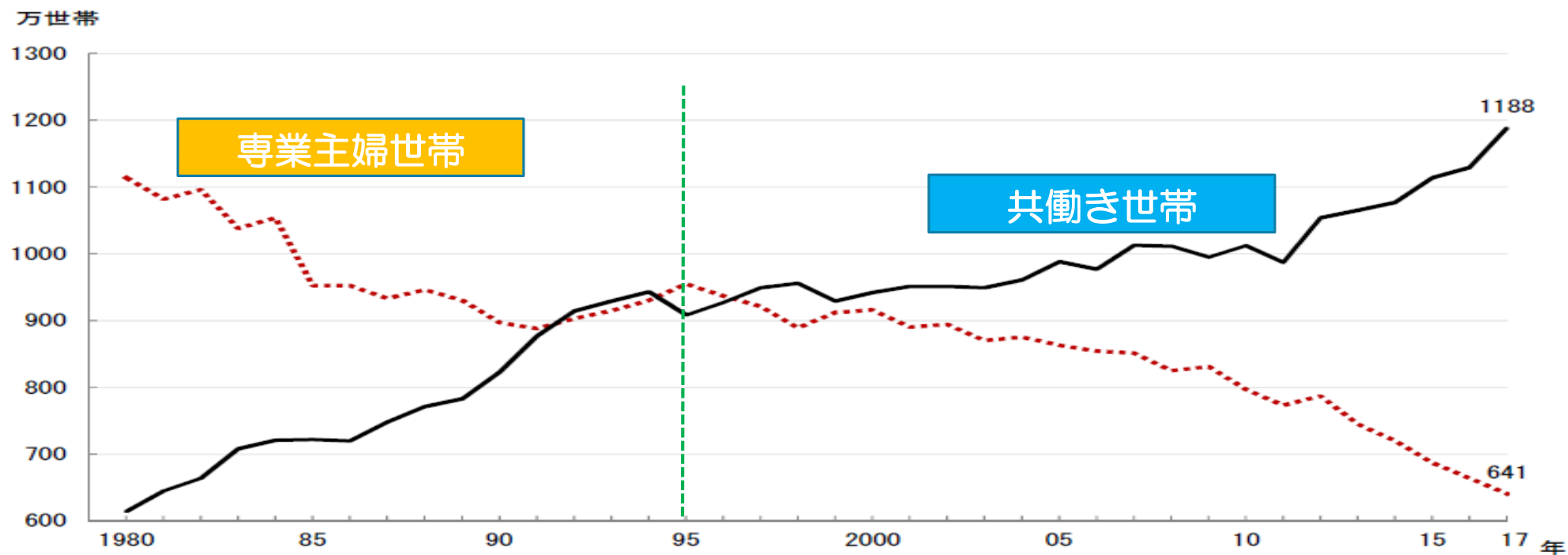
相続税申告実績（東北6県）



※仙台国税局データより弊社作成

改正2年目、前年比倍増の初年度から更に納税件数増加。
不動産売却及び収益物件需要を後押し。

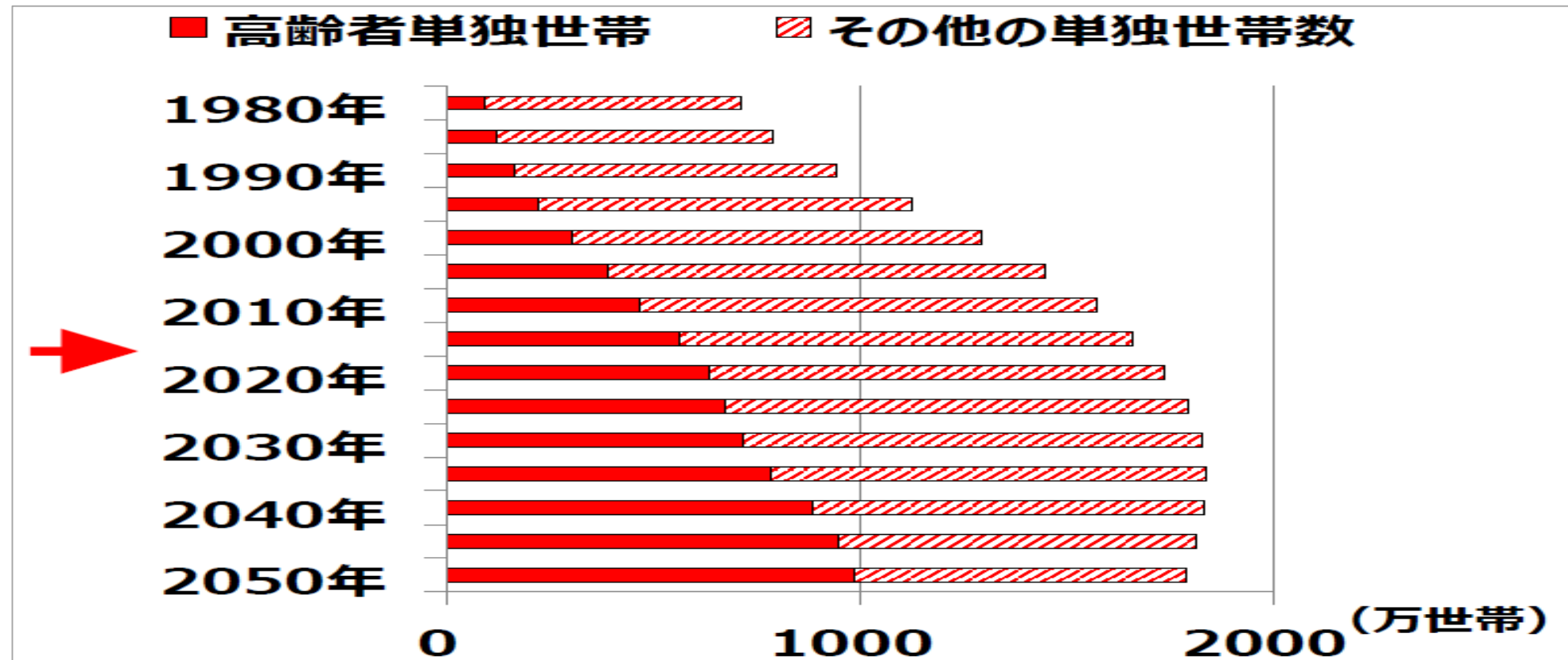
専業主婦世帯・共働き世帯数推移（1980年～2017年）



※出典：厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」、総務省「労働力調査特別調査」、総務省「労働力調査（詳細集計）」
注1）「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。注2）「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。注3）2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

共働き世帯の増加が、住宅需要に立地などで大きな影響。

日本の単身世帯別推移



※出典：独立行政法人 国立社会保障 人口問題研究所より

高齢者の単身世帯が増加傾向。
人気間取や設備、立地などに影響。

入居者に人気のある設備 2017年（単身編）



この設備が無ければ入居が決まらないランキング		
1位	室内洗濯機置き場	前回ランク外
2位	T Vモニター付きインターホン	前回1位
3位	独立洗面化粧台	前回2位
	洗浄機能付き便座	前回3位
5位	インターネット無料	前回4位
6位	エントランスのオートロック	前回6位
7位	備え付け照明	前回5位
8位	宅配ボックス	前回ランク外
9位	ガスコンロ	前回7位
10位	浴室換気乾燥機	前回ランク外

この設備があれば相場より家賃が高くても決まるランキング		
1位	インターネット無料	前回1位
2位	エントランスのオートロック	前回2位
3位	宅配ボックス	前回8位
4位	ホームセキュリティ	前回5位
5位	ウォークインクローゼット	前回4位
	浴室換気乾燥機	前回4位
7位	T Vモニター付きインターホン	前回ランク外
	独立洗面化粧台	前回6位
9位	防犯カメラ	前回9位
	システムキッチン	前回ランク外

※「シーカーズアイ」12月号抜粋 全国賃貸住宅新聞（2017年調査）より弊社作成

入居者に人気のある設備 2017年（ファミリー編）



この設備が無ければ入居が決まらないランキング			
1位	追い焚き機能	前回2位	↑
2位	独立洗面化粧台	前回1位	↓
3位	室内洗濯機置き場	前回ランク外	↑
4位	TVモニター付きインターホン	前回3位	↓
5位	洗浄機能付き便座	前回4位	↓
6位	システムキッチン	前回5位	↓
7位	ガスコンロ	前回7位	→
8位	エントランスのオートロック	前回6位	↓
9位	インターネット無料	前回9位	→
10位	エレベーター	前回10位	→

この設備があれば相場より家賃が高くても決まるランキング			
1位	インターネット無料	前回1位	→
2位	エントランスのオートロック	前回3位	↑
3位	追い焚き機能	前回2位	↓
4位	宅配ボックス	前回ランク外	↑
5位	システムキッチン	前回5位	→
6位	ホームセキュリティ	前回4位	↓
7位	浴室換気乾燥機	前回6位	↓
8位	ガレージ	前回ランク外	↑
9位	ウォークインクローゼット	前回7位	↓
10位	エコキュート（電気）	前回ランク外	↑

※「シーカーズアイ」12月号抜粋 全国賃貸住宅新聞（2017年調査）より弊社作成

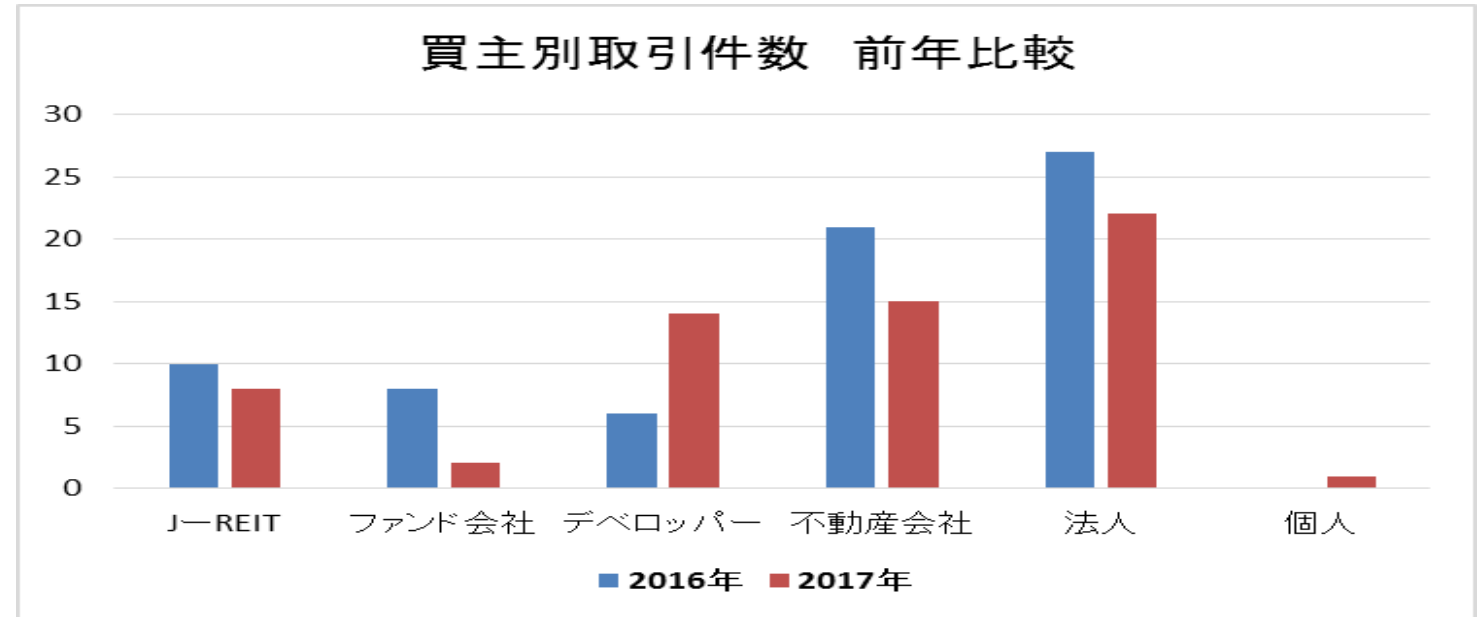
③企業・個人収益状況の変化、及び金利・融資動向による影響

収益物件市場 ～デベロッパーの仕入れが目立った2017年～

◆買主別 取引件数（2016年・2017年比）

種類	2016年	2017年	伸び率
J-REIT	10	8	80.0%
ファンド会社	8	2	25.0%
デベロッパー	6	14	233.3%
不動産会社	21	15	71.4%
法人	27	22	81.5%
個人	0	1	—
計	72	62	86.1%

※アセットブレインズ仙台ネットワーク調べ



東京圏、東北他県からの購入意欲は強く、利回り目線の低下へ。
デベロッパーの仕入れが目立った2017年、用途は多様化傾向。

金利による支払額の違い例（目安）

例） 3000万円を35年間、下記の金利・元利均等払いで借りた場合の返済額
（※但し別途諸費用等については含まれておりません）

《この30年間でのおよその金利推移（1985年頃→現在）》

5.5%
16万1104円

3.0%
11万5455円

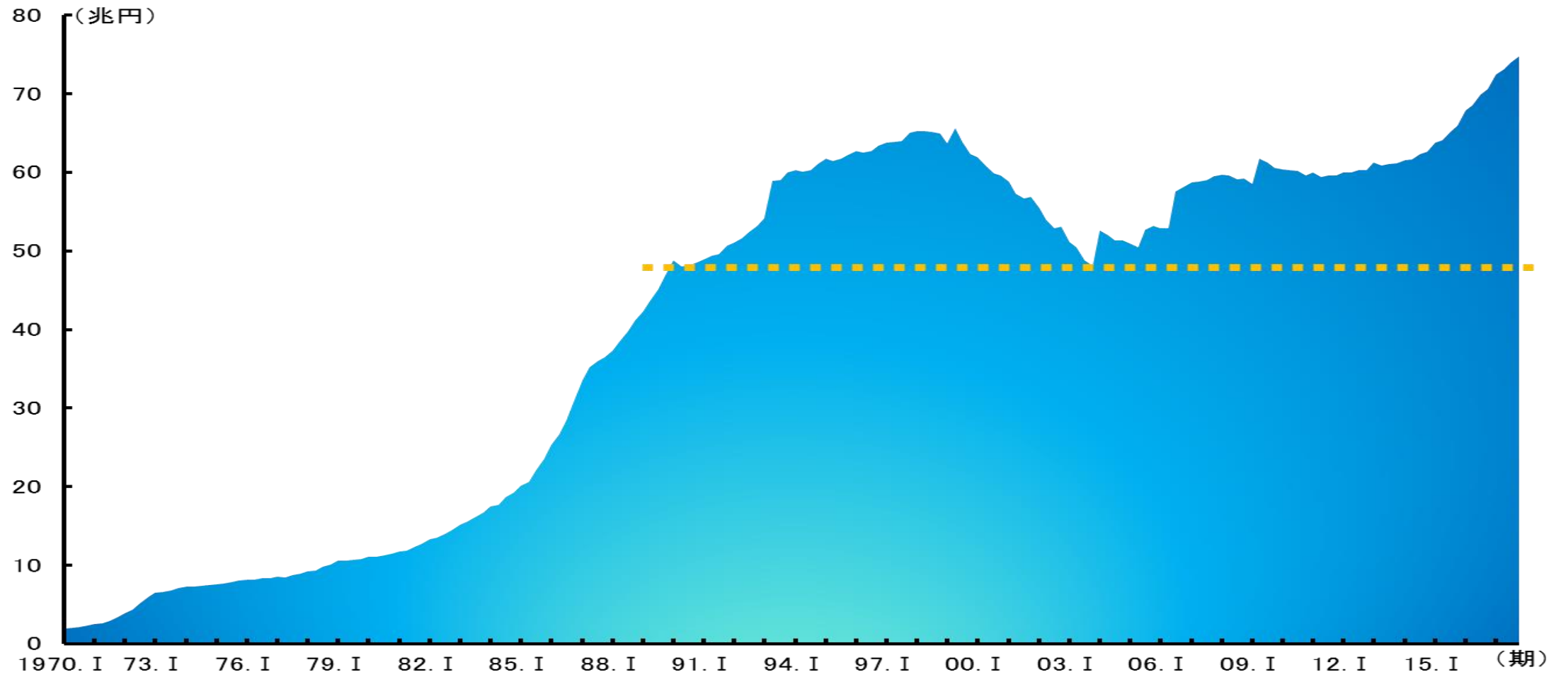
1.0%
8万4685円

※1. 0%と3. 0%の差、
3万770円は借入れ額
約1千万円に相当

金利3%と1%で約3割の支払額の違い。
ファミリータイプの賃貸市場にも影響へ。

不動産融資 ～高水準の融資が継続～

《国内銀行 不動産業向け貸出残高の推移》



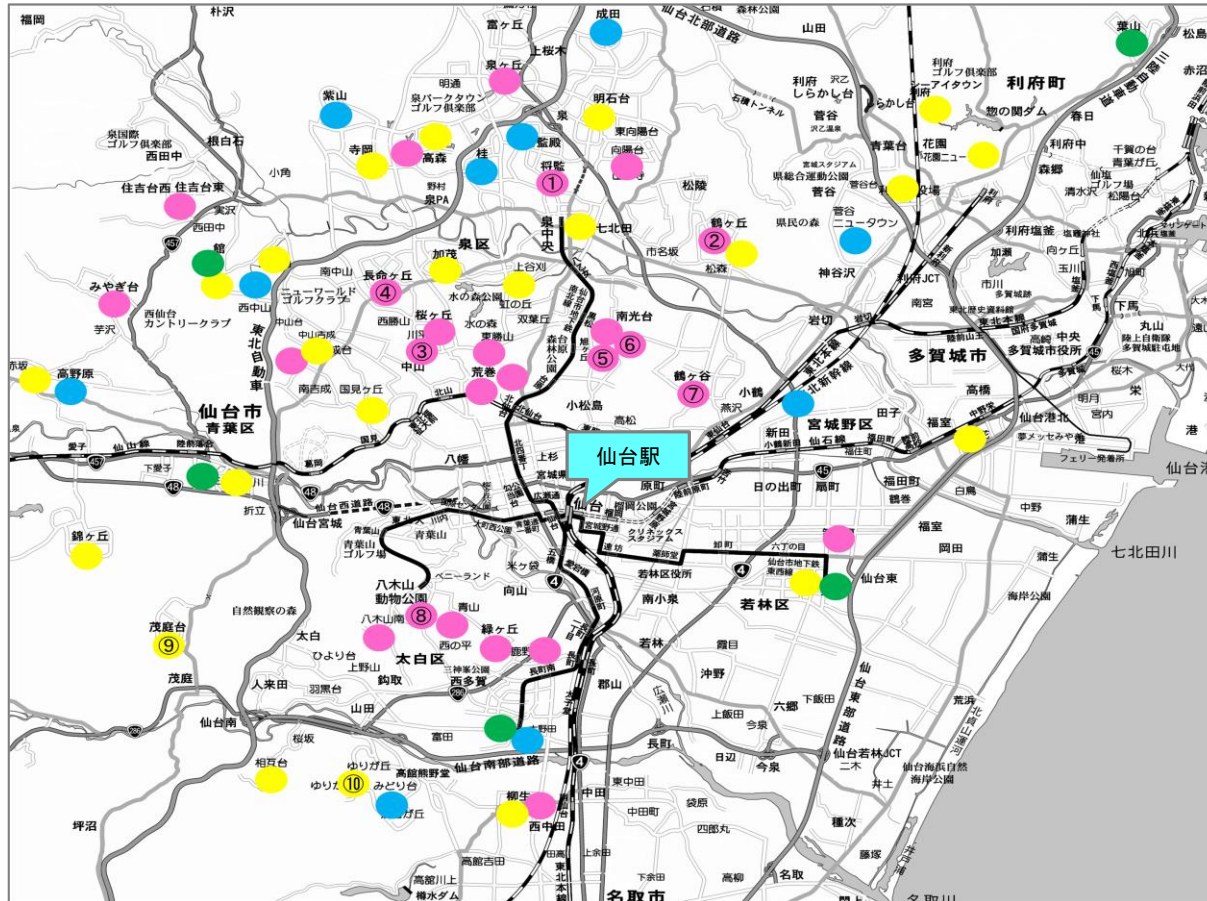
※日本銀行データより

④仙台圏の住宅、不動産市場の特徴

仙台圏主要住宅団地の分布

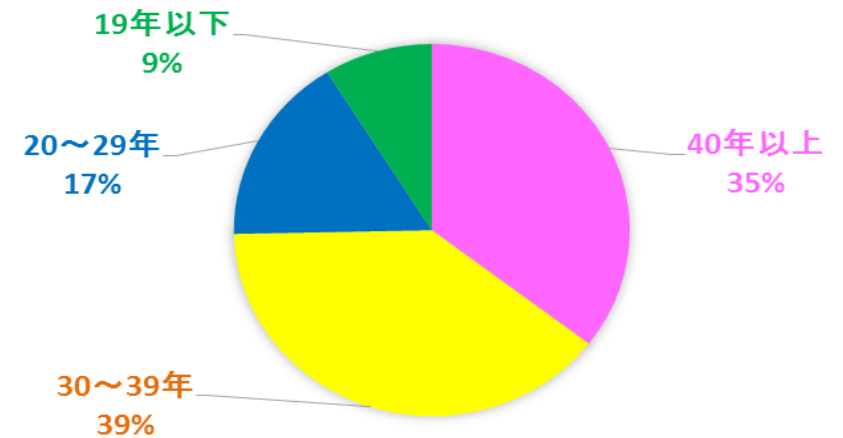
～(国土交通省 土地総合情報ライブラリー) より弊社作成～

● 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



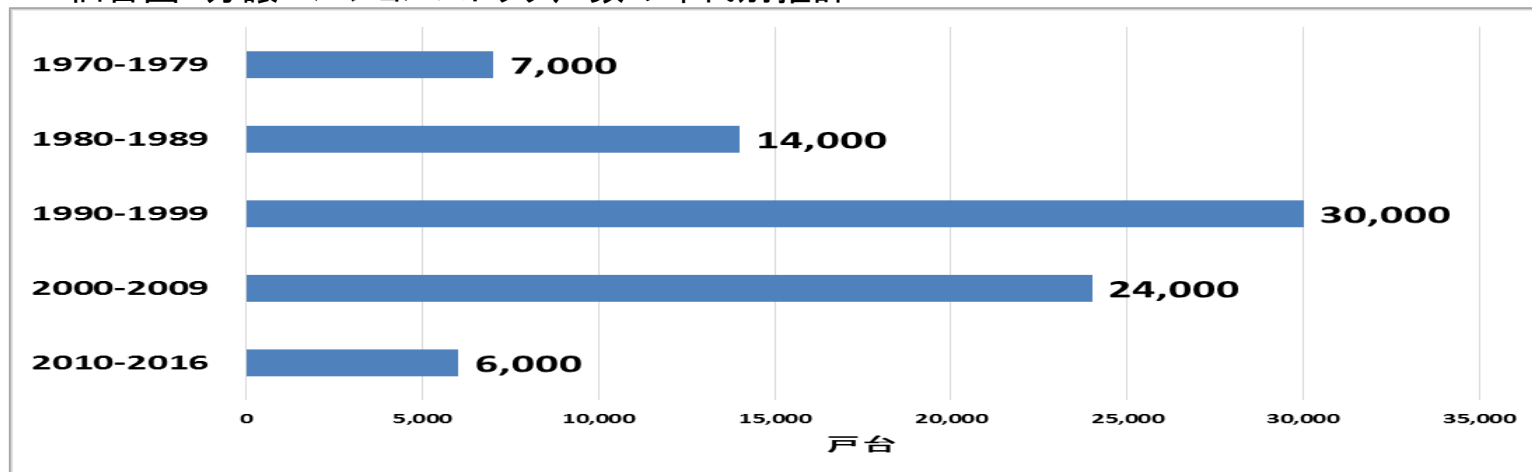
※1955年以降に着手された開発事業
※計画戸数1000戸以上又は、計画人口3000人以上
の増加を計画した事業の内、16%以上である団地
※仙台圏（仙台市、名取市、富谷町、大和町、利府町、
七ヶ浜町）79団地 14万7391区画
うち地図プロットは66団地 12万7996区画分

仙台圏の主要団地 開発経過年数比率



仙台圏の分譲マンションストック市場

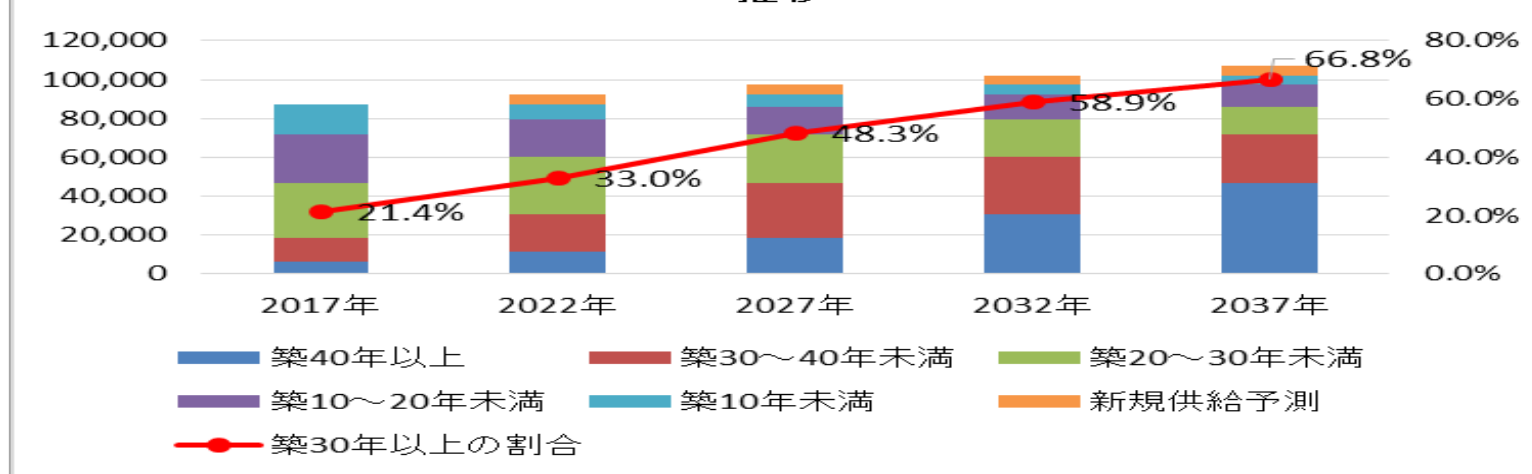
《仙台圏 分譲マンションストック戸数の年代別推計》



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、約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。また、仙台圏の分譲マンションの賃貸化率は約25%と全国トップの割合となっている。

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。

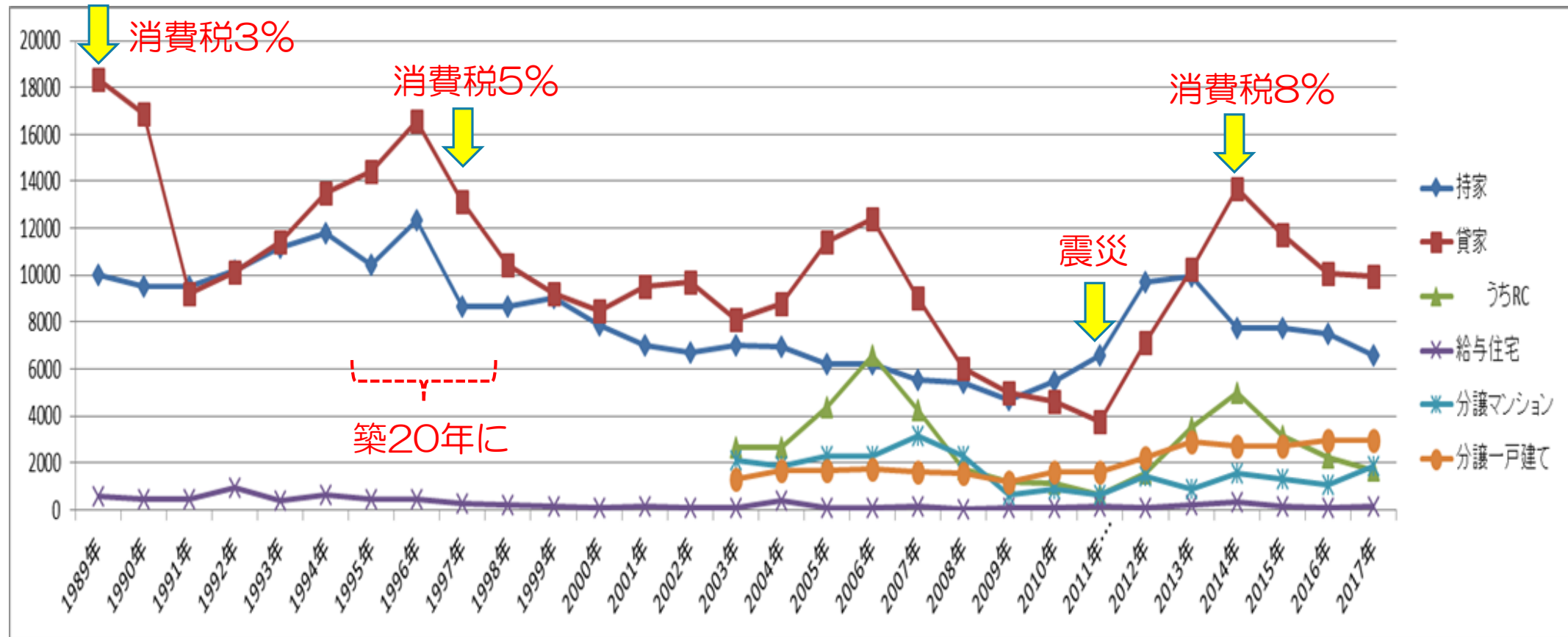
※区別の2017年以降の竣工数予測は近年の竣工数及び関係者のヒアリングを参考に算出した弊社推測値。

※「シーカーズアイ」2017年1月号より抜粋

2) 2017年及び2018年3月までの 仙台圏の住宅・不動産市場を振り返る



年別新設住宅着工数（1989年～2017年）

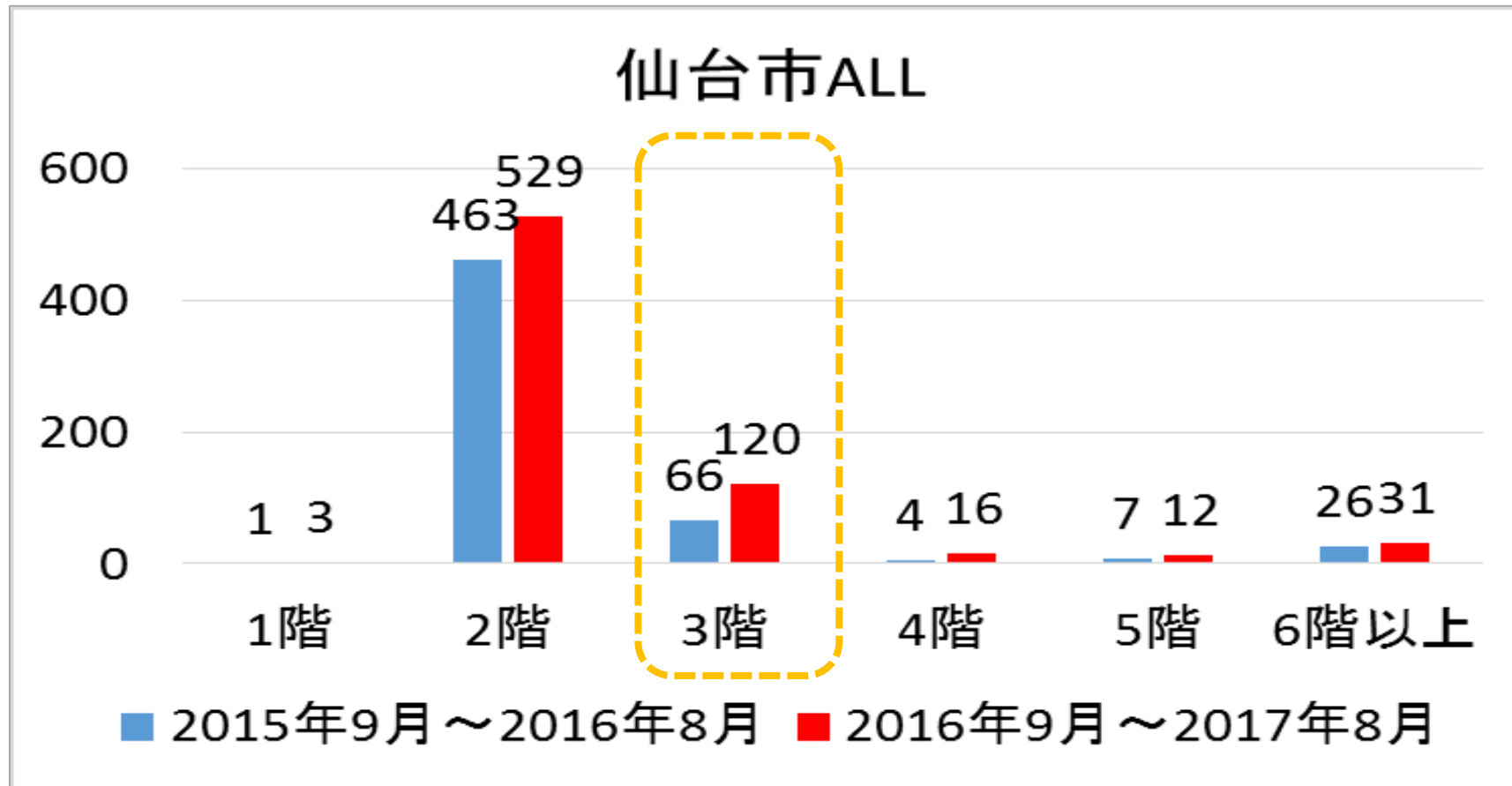


※国交省.新設住宅着工統計

持家は6567戸と、震災前の約1.3倍水準まで減少も震災前より依然高水準。
賃貸は9965戸と、震災前の約2倍の高水準が継続。

■ 階建て別の新築集合住宅棟数

(2015年9月～2016年8月／2016年9月～2017年8月)

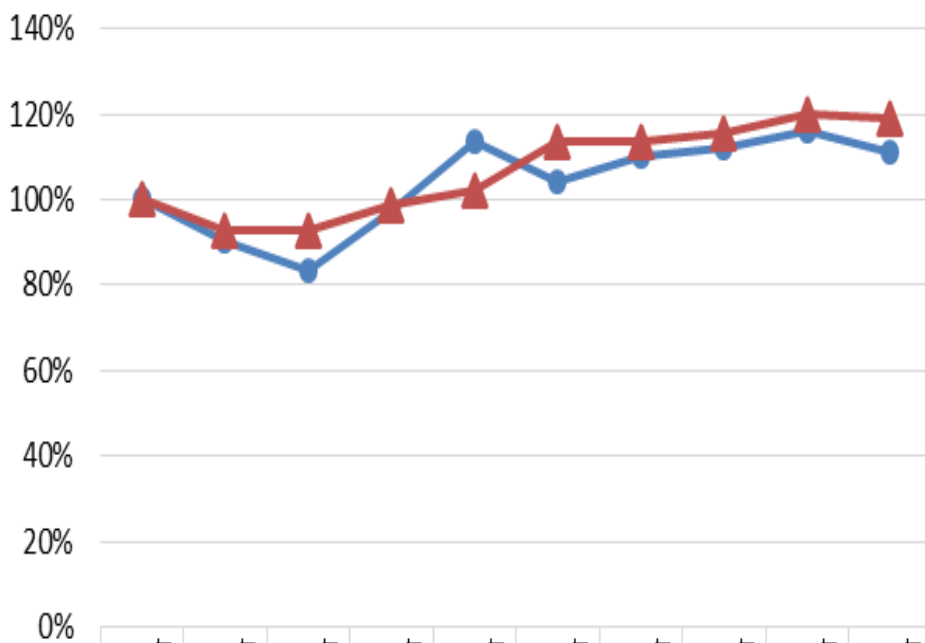


仙台市全域では3階建てが120棟、約2倍の増加。（弊社調査）

宮城県新築少棟戸建て・中古戸建て

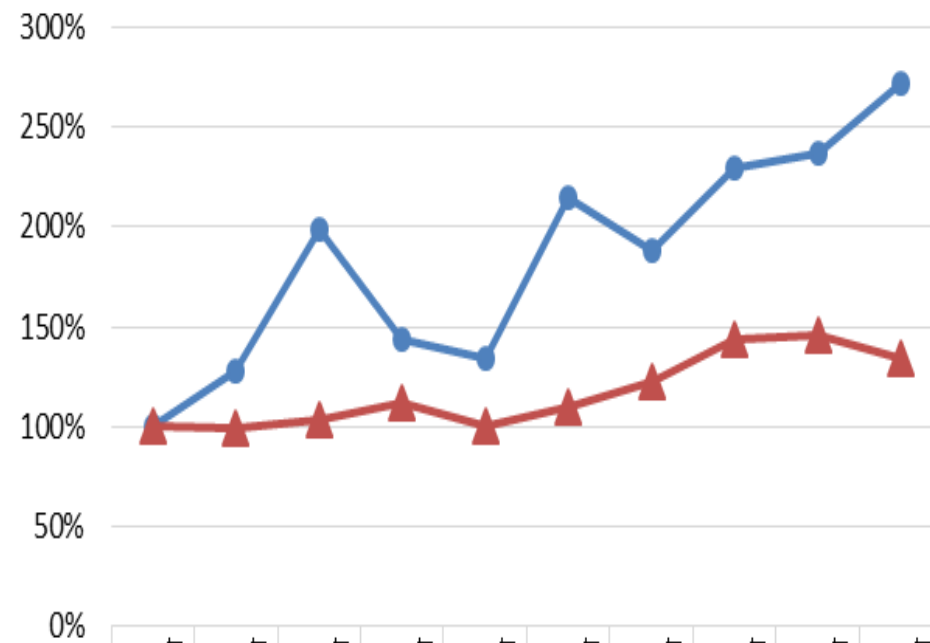
～2008年比 平均成約価格及び、成約件数伸び率推移～

平均成約価格伸び率推移 2008年比



	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
新築少棟戸建て	100%	90.4%	83.3%	97.2%	113.8%	104.1%	110.1%	112.1%	116.1%	111.2%
中古戸建て	100%	93.1%	92.8%	98.7%	102.3%	113.5%	113.5%	115.7%	120.0%	119.0%

成約件数伸び率推移 2008年比



	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
新築少棟戸建て	100%	127.7%	198.6%	143.6%	134.5%	214.5%	187.7%	230.0%	236.8%	272.3%
中古戸建て	100%	99.5%	103.7%	111.9%	99.7%	109.3%	122.1%	143.6%	145.4%	133.9%

※レインズデータより

住宅地土地相場 ～2017年度仙台圏 地下鉄・JR地下鉄沿線 2016年度比較～

《地下鉄・JR沿線》

沿線	駅名(6～20分)圏内	2016年	2017年	変化
地下鉄 南北線	台原～泉中央	25～45万円	25～50万円	
	北仙台～五橋	50～100万円	50～150万円	
	愛宕橋～富沢	30～65万円	35～70万円	
仙山線	愛子、落合	19～30万円	22～35万円	
仙石線	榴ヶ岡、宮城野原、陸前原ノ町	25～110万円	30～130万円	
	福田町、陸前高砂、中野栄	25～35万円	30～40万円	
JR東北本線	太子堂、南仙台	30～65万円	30～70万円	
地下鉄 東西線	八木山動物公園	25～35万円	18～35万円	
	六丁の目、荒井	30～40万円	35～40万円	

《その他住宅地》

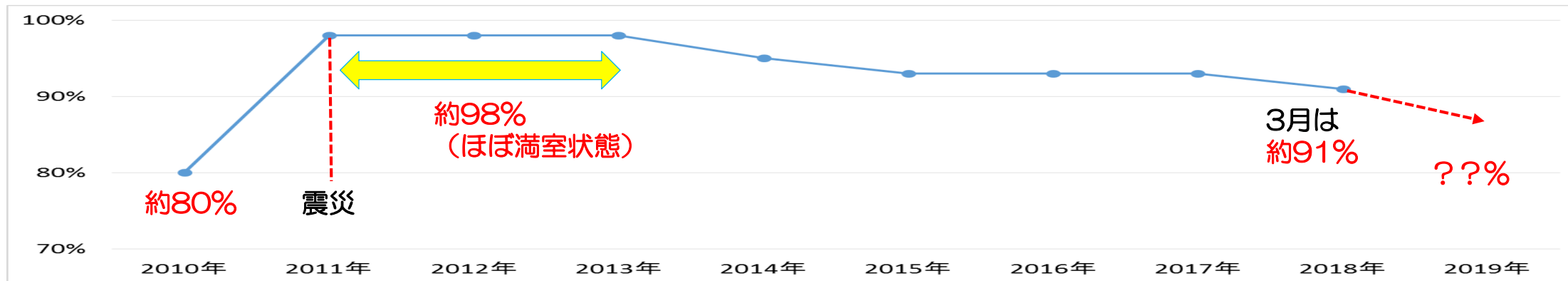
仙台市	エリア	2016年	2017年	変化
青葉区	柏木、上杉	60～110万円	60～130万円	
青葉区	高野原、赤坂、みやぎ台	4～8万円	4～9万円	
泉区	南光台	25～35万円	22～38万円	
若林区	南小泉、若林	30～35万円	30～40万円	
太白区	西の平、西多賀	15～30万円	20～30万円	

仙台圏 対象エリア58ヶ所の内、14エリアを抜粋

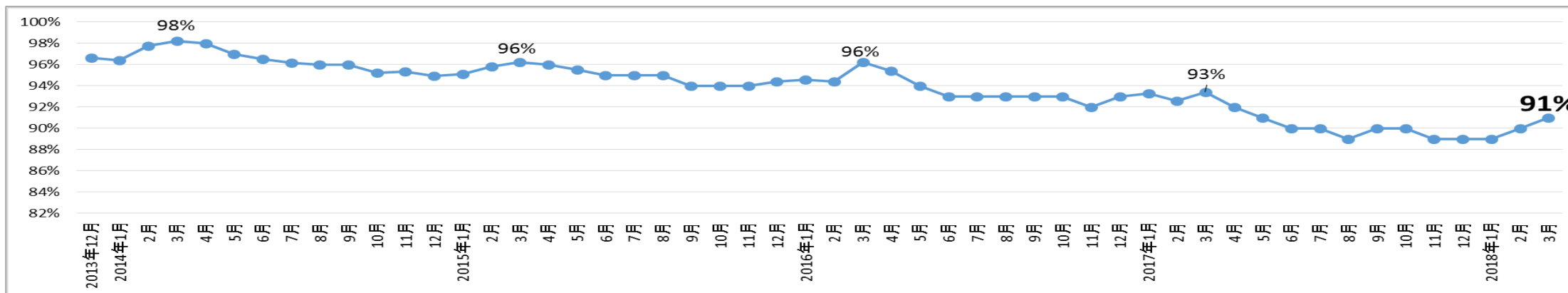
国土交通省「土地総合情報システム」の取引事例価格及び、宮城県内での土地売買事例などをベースに事業者ヒアリングを元に作成。

賃貸市場 ～仙台圏の入居率推移～

《震災前からの推移（概念図）》



《2014年以降の月別推移》



※管理会社ヒアリング調査より作成
※市場全体より若干高めの傾向となっています

賃貸市場 ～賃貸管理会社アンケート結果より～

- ①賃料は、対象18エリア中、中心部や地下鉄沿線の5エリアを除き震災前の水準へ。
- ② ‘定番’ の人気エリアでも空室増加。
- ③賃貸の新築物件供給及び、物件購入者による退去で入居率に影響。



【管理会社アンケート】

3月時点でのエリアごとの募集賃料・対前年比の成約件数、並びに震災前との賃料の変化（実感値）比較を賃貸管理会社各社にヒアリングし賃貸動向を調査。仙台市内20店舗の管理会社へヒアリングした速報値。

賃貸市場 ～今後に向けての対策事例～

- ◆ポイント１：「このエリアは大丈夫」は見直しが必要。毎年入居者の動向も変わるため、新築物件動向や空室率・賃料相場・設備設置状況を把握し、早めに賃料変更や設備の改修を行う必要あり。
- ◆ポイント２：退去理由をヒアリングするとともに、入居中に不具合があったか？などや、不満に感じていたことなどをアンケート調査してみるのも一つの方法。
- ◆ポイント３：競合となる売買のマンションや戸建てなどの広告内容をチラシ等でチェック。最新の設備や、気付かなかつたアピールポイントを知ることにより、物件購入に負けない魅力づくりの方法を検討する材料になる。
⇒退去させない魅力づくりが大切に

3) 今起きている変化、今後の住宅関連の動きのキーワード



①仙台圏 2017年11月以降の開発動向一覧

- ◆2018年以降は、大型商業施設、大型寮などが多数計画
- ◆人気立地、土地相場に影響

2017年11月	フォレストモール仙台茂庭店
2017年11月	アクロスプラザ富沢西店
2018年2月	NHK仙台放送局新会館
2018年4月	三越 富沢店
2018年4月	SPORTS LINK CITY FUN-TE
2018年6月	ドン・キホーテ仙台西口駅前
2018年10月	東北大学青葉山新キャンパス 学生寄宿舍 「ユニバーシティ・ハウス青葉山」（752室）入居
2018年秋	イオンスタイル仙台卸町（仮称）
2019年秋	東北大学雨宮キャンパス跡地「イオンモール」（名称未定）
2020年	イオンモール利府新棟（仮称）
2021年後半	ヨドバシ仙台第1ビル
2023年4月	東北学院大学五橋キャンパス供用開始予定（仙台市立病院跡地）



NHK仙台放送局外観
(撮影: 2018年3月)



ドン・キホーテ建設中の外観
(撮影: 2018年3月)



堤通雨宮町のイオンモール建設予定地
(撮影: 2018年3月)



東北学院大学五橋キャンパス予定地
(撮影: 2018年3月)

※上記計画は各社ホームページ、もしくは報道より抜粋したものです。 年月の表記は開業予定時期です。

②賃貸市場 ～入居率対策と永住できる住まいが重要に～

- ◆物件評価→対策立案の流れが重要に
- ◆特に郊外立地物件と築20年以上物件の魅力づくり
- ◆急速に進む、IoTなど住宅設備の進化への対応
- ◆高齢者の賃貸住宅入居対策と、永住型賃貸物件需要への対応



③持家市場 ～省エネ性、流動性のある市場づくりへの流れが強まっていく～

- ◆ZEHなど、100年住める家へ、高性能化が進む
- ◆インスペクション説明義務化、安心R住宅制度化など
中古住宅流通への対応



④街の活性化への動き

- ◆大型団地は、団地毎の人口と流動性の違いが拡大へ
 - ・立地（交通利便性）
 - ・生活インフラ（買い物、学校など）
 - ・コミュニティ（助け合い、楽しい場づくりなど）
- ◆若い人の流入しやすさ（コスト、子育て支援など）
- ◆高齢者が必要とする住まいへの対応
 - ・相談機能&借上げ、買取り、空き家管理など



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) 393-7281

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

※本資料内データの無断転用はご遠慮下さい。