仙台圏、各ジャンルの2018年及び最近の不動産市場動向

～平成から令和へ、転換期を迎えた仙台圏の住宅不動産市場～

（資料編）

２０１９年５月１０日（金）
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
代表　佐々木　篤
TEL（０２２）３９３－７２７１

※本資料内データの無断転用はご遠慮下さい。

株式会社シーカーズプランニング　会社紹介

２０１２年３月　株式会社シーカーズプランニング設立。

株式会社リクルートで長く住宅情報事業部門に携わった経験から、宮城県の不動産市場調査を行い、住宅・不動産に携わる方向けの月刊レポート誌「シーカーズアイ」を発行。

講演会・勉強会講師、調査、コンサルティング、不動産有効活用提案、相続アドバイス等を行う。

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

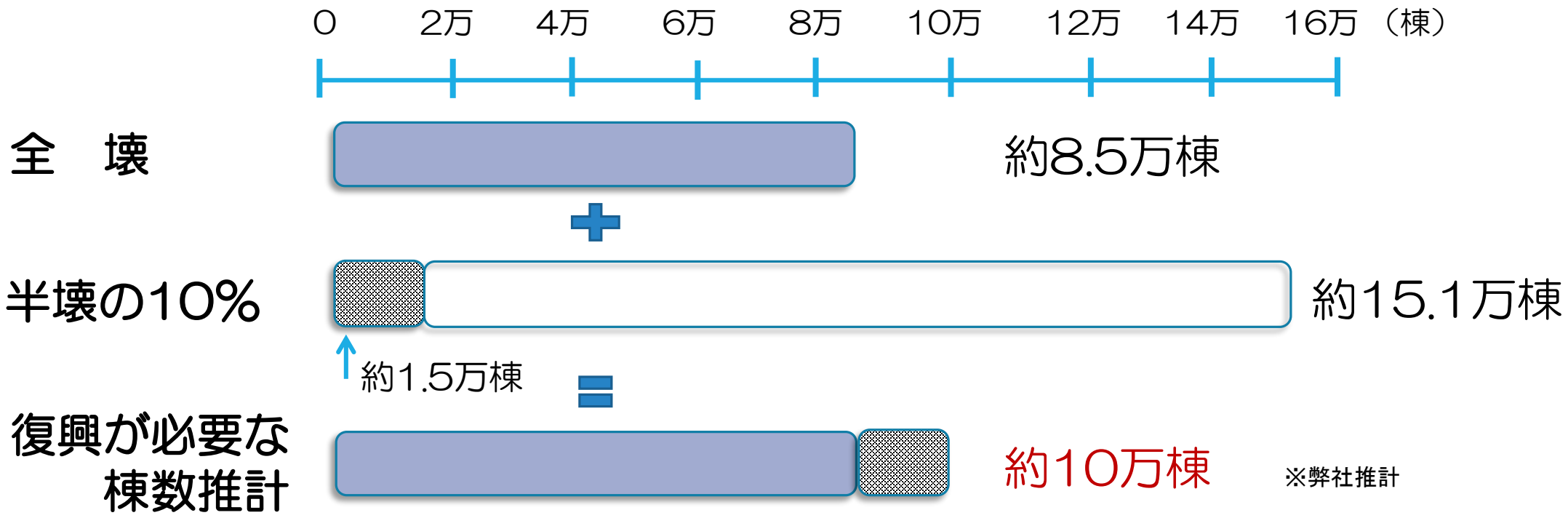
TEL（０２２）３９３－７２７１

FAX（０２２）３９３－７２８１

http://www.seekers-planning.com

震災による復興が必要な住宅需要数の推計（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

復興住宅　2018年度までの完成予定状況

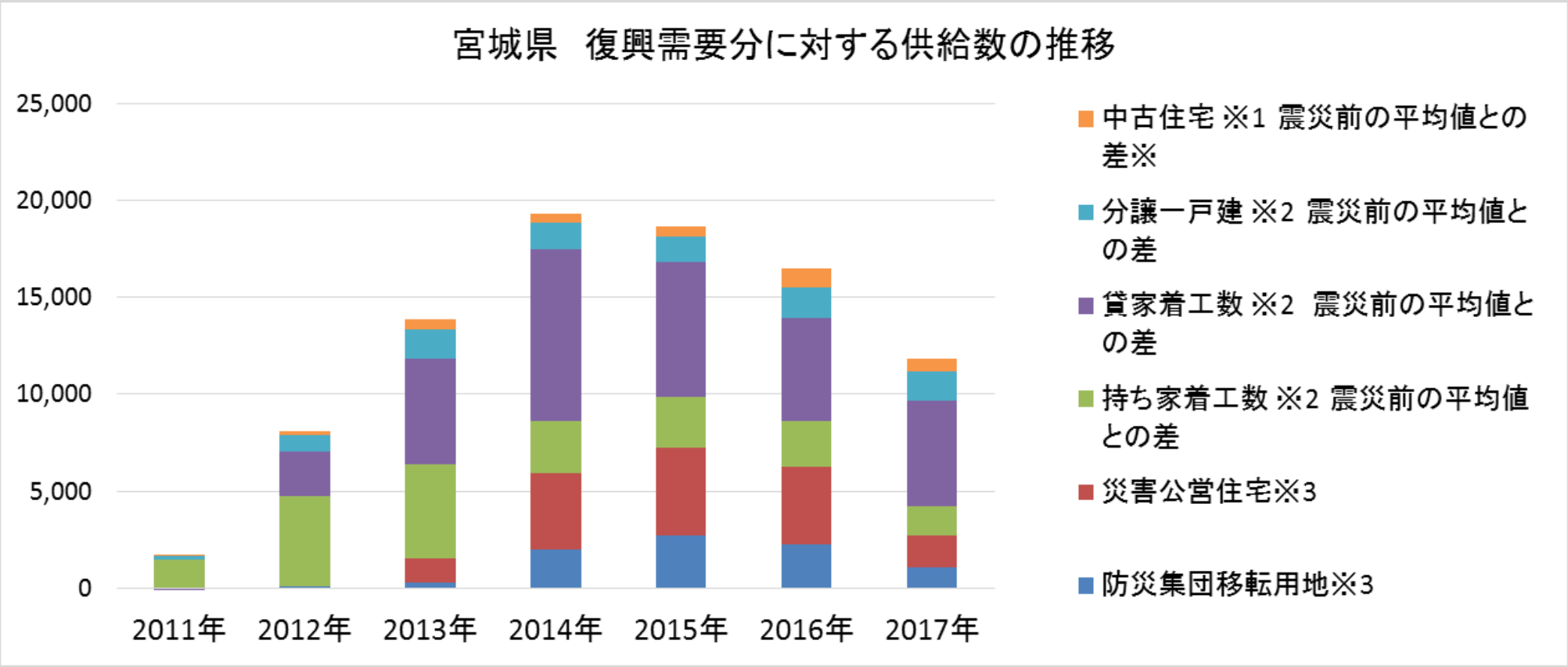
防災集団移転用地　8,858区画　約99.5%
災害公営住宅　15,463戸　100%

		2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	合計
主な北部エリア	民間住宅等用宅地	0	51	745	2,476	1,975	827	404	36	6,514
	災害公営住宅	20	583	1,206	2,523	3,358	1,316	287	0	9,293
仙台圏エリア	民間住宅等用宅地	73	108	992	95	222	209	145	6	1,850
	災害公営住宅	12	595	1,698	1,750	502	315	121	0	4,993
南部エリア	民間住宅等用宅地	12	109	281	124	10	0	0	0	536
	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	2,018	2,695	2,207	1,036	549	42	8,900
	進捗率	1.0%	4.0%	26.6%	56.9%	81.7%	93.4%	99.5%	100.0%	100%
	災害公営住宅	50	1,235	3,732	4,459	3,948	1,631	408	0	15,463
	進捗率	0.3%	8.3%	32.4%	61.3%	86.8%	97.4%	100.0%		100%

※復興庁「住まいの工程表」H30年9月末日現在」より弊社作成

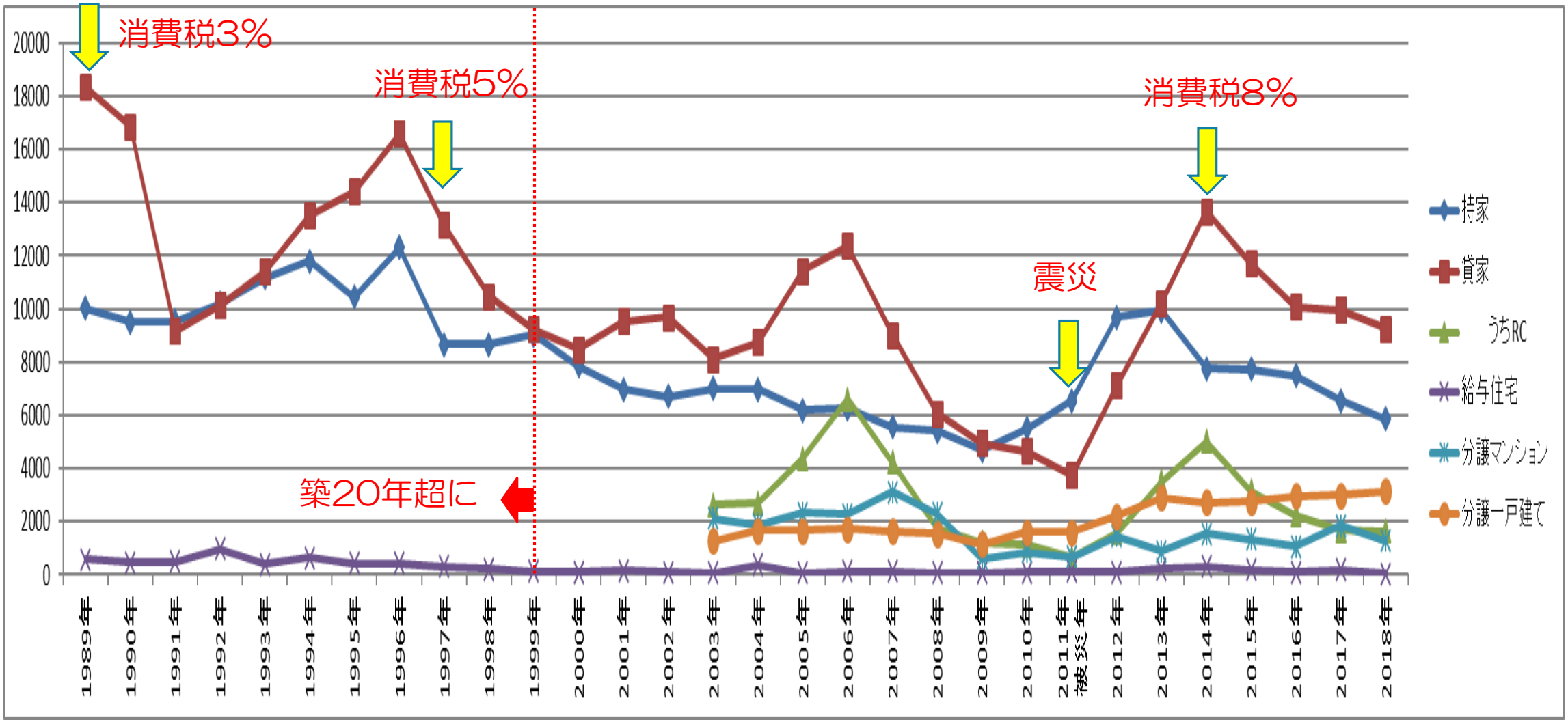
宮城県　復興需要分と想定される供給数の推移2011～2017年

※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）



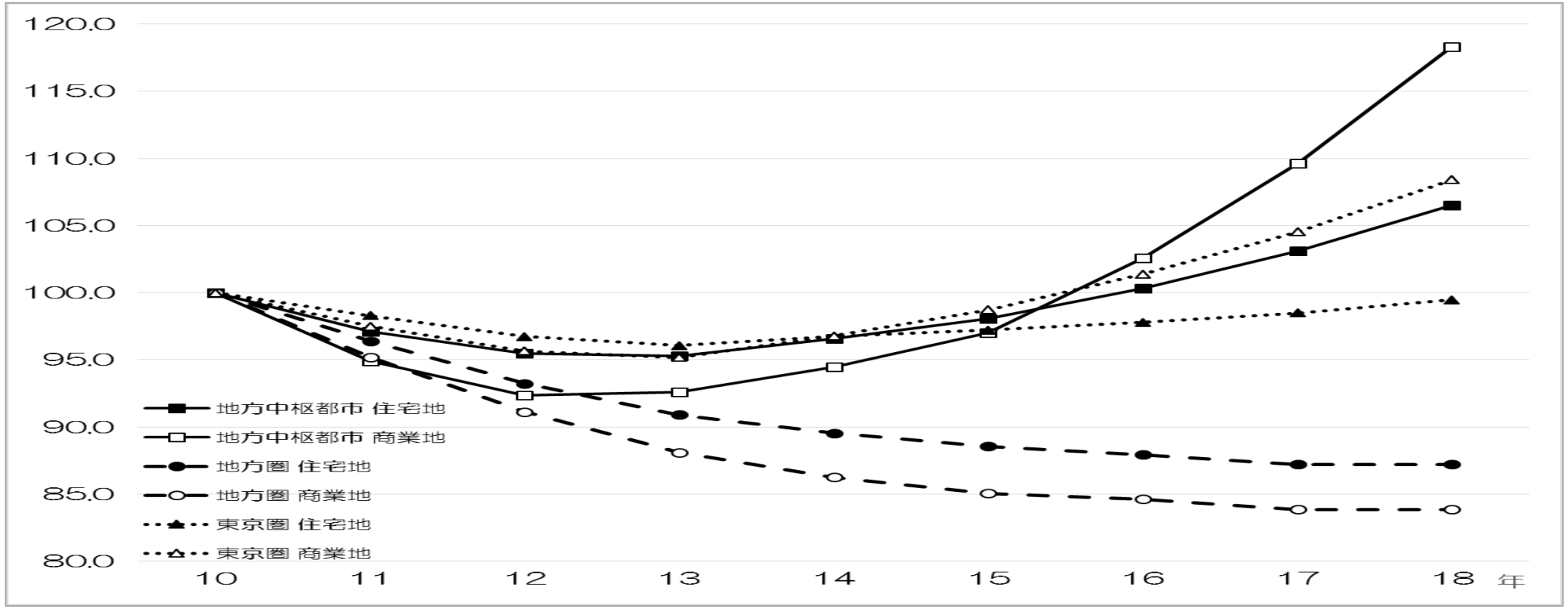
震災前は年間約1.2万戸が年間着工数⇒ 約８万戸分は復興分として供給され、県全体の総数としては復興需要はほぼ終了した。
（7年間で約8.4万戸換算）

宮城県　年別新設住宅着工数（1989年～2018年）



※国交省.新設住宅着工統計

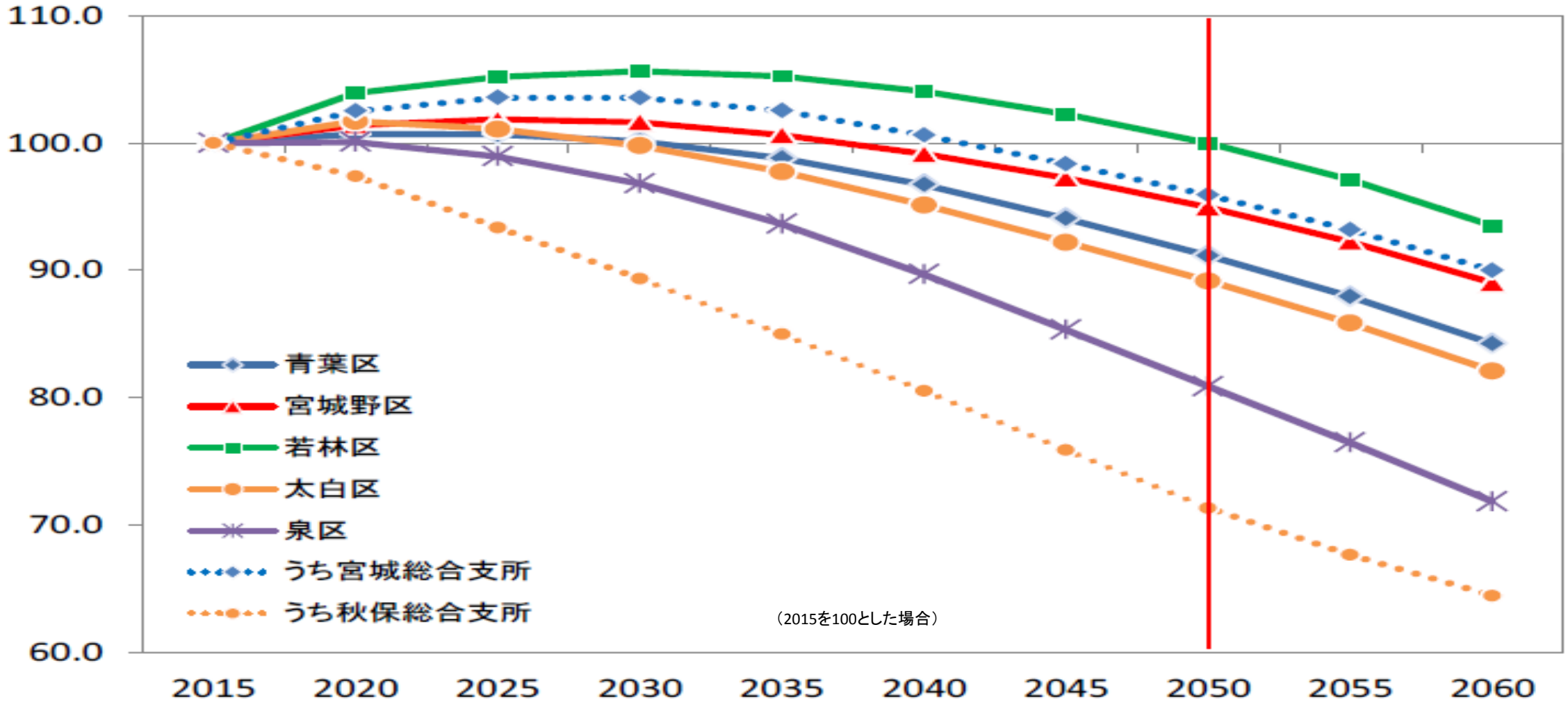
圏域別　公示地価指数の推移（2010年を100とする）



※国土交通省　2017年・2018年地価公示より　　※地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）

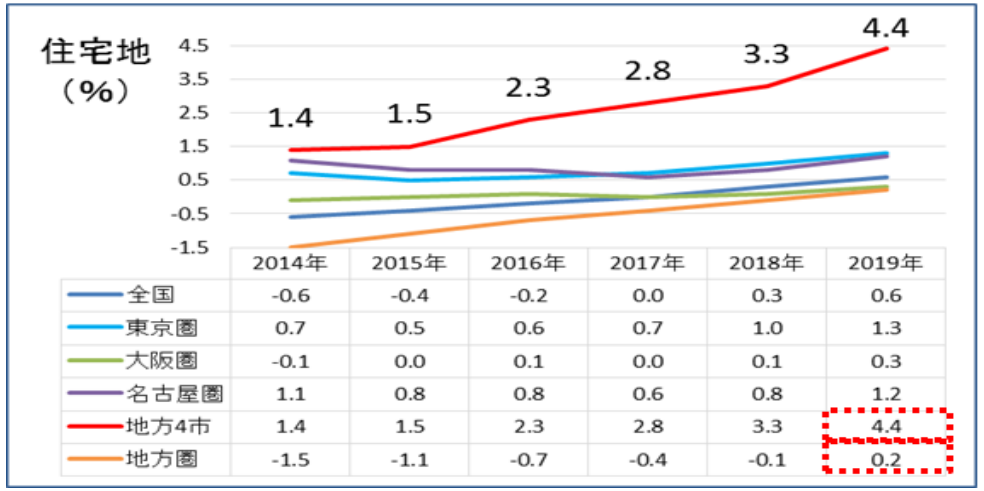
- ２０１６年以降は、地方中枢4都市の上昇率が顕著。
- 地方圏は低下、横ばいが続いている。
- 全国ではインバウンドの取り込み、再開発による地価への影響が拡大。

仙台市　各区・総合支所の人口増減率予測

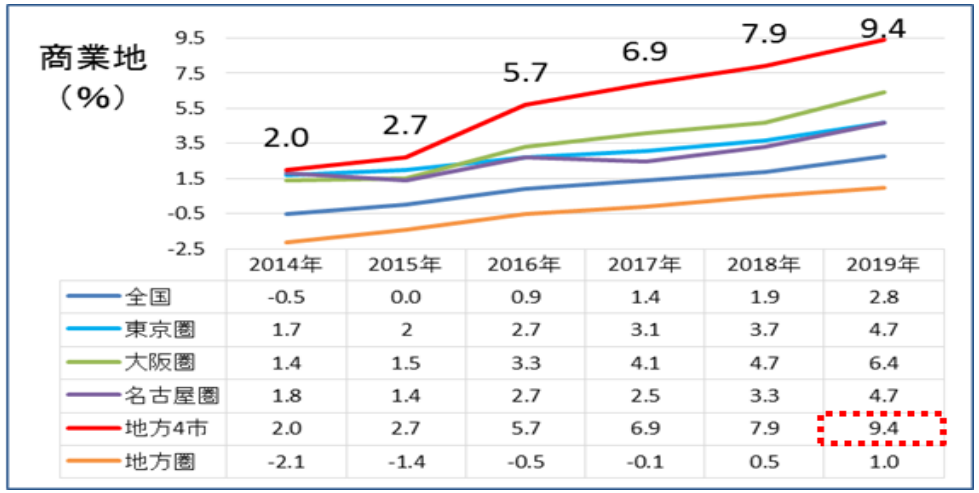


※出典：仙台市まちづくり政策局資料より

全国、3大都市圏、地方4市、地方圏の平均変動率(2014年～2019年)



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
全国	-0.6	-0.4	-0.2	0.0	0.3	0.6
東京圏	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3
大阪圏	-0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3
名古屋圏	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2
地方4市	1.4	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4
地方圏	-1.5	-1.1	-0.7	-0.4	-0.1	0.2



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
全国	-0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8
東京圏	1.7	2	2.7	3.1	3.7	4.7
大阪圏	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4
名古屋圏	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7
地方4市	2.0	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4
地方圏	-2.1	-1.4	-0.5	-0.1	0.5	1.0

≪全国の変動率上位順位表（上位10位）≫

順位	住宅地		
	所在地	公示価格（円／㎡）	変動率（%）
1	北海道虻田郡倶知安町字山田83-29	75,000	50.0
2	北海道虻田郡倶知安町北7条西4-1-33	22,500	32.4
3	沖縄県那覇市おもろまち3-6-11	351,000	30.0
4	北海道虻田郡倶知安町南3条東1-16-9外	36,000	28.6
5	愛知県名古屋市中区栄5-113外	720,000	26.1
6	沖縄県那覇市天久1-7-14	330,000	24.5
7	愛知県名古屋市中区上前津2-1208	522,000	24.3
8	愛知県名古屋市東区泉1-502	860,000	23.2
9	愛知県名古屋市中区丸の内3-801	800,000	23.1
10	愛知県名古屋市中区正木1-902-1	300,000	23.0

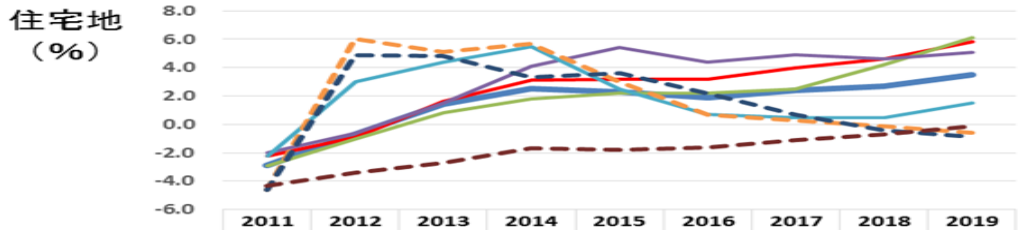
順位	商業地		
	所在地	公示価格（円／㎡）	変動率（%）
1	北海道虻田郡倶知安町南1条西1-40-1外	63,500	58.8
2	大阪府大阪市中央区日本橋1-16-4	1,200,000	44.4
3	大阪府大阪市北区茶屋町20-17	5,810,000	44.2
4	京都府京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277	2,800,000	43.6
5	大阪府大阪市北区芝田1-47-1外	4,500,000	42.9
6	沖縄県那覇市前島3-1-8外	460,000	42.4
7	京都府京都市下京区七条通間之町東入材木町481	823,000	39.5
8	京都府京都市東山区三条通大橋東入三町目35-7外	959,000	39.0
9	沖縄県那覇市久茂地3-1-1	1,400,000	38.6
10	大阪府大阪市淀川区宮原3-5-7外	1,700,000	38.2

※国土交通省　2019年地価公示より弊社作成

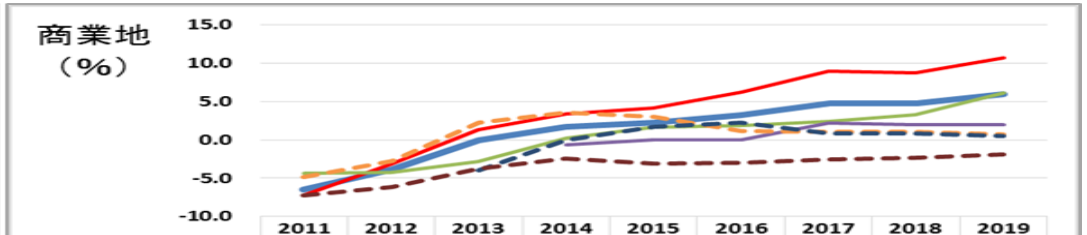
宮城県の平均地価と変動率

≪宮城県内の主要都市別 平均変動率(2011年～2019年)≫

※国土交通省　2019年地価公示より弊社作成

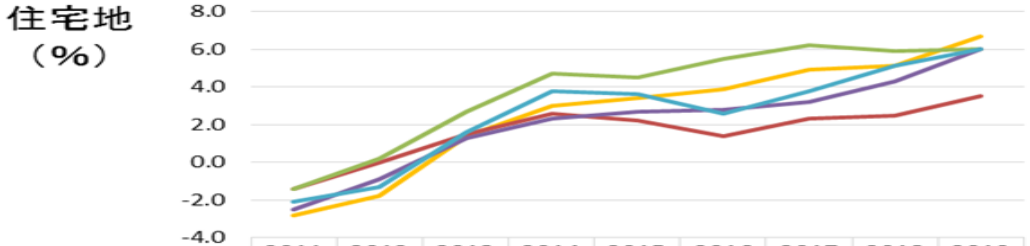


	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
宮城県	-2.9	-0.7	1.4	2.5	2.3	1.9	2.4	2.7	3.5
仙台市	-2.2	-0.9	1.6	3.1	3.2	3.2	4.0	4.6	5.8
名取市	-2.9	-1.0	0.8	1.8	2.2	2.2	2.5	4.2	6.1
富谷市	-2.0	-0.6	1.5	4.1	5.4	4.4	4.9	4.6	5.1
利府町	-2.2	3.0	4.4	5.5	2.5	0.7	0.5	0.5	1.5
石巻市	-4.6	6.0	5.1	5.7	3.0	0.7	0.3	-0.1	-0.6
気仙沼市	-4.6	4.9	4.8	3.3	3.6	2.2	0.7	-0.4	-0.9
大崎市	-4.3	-3.4	-2.7	-1.7	-1.8	-1.6	-1.1	-0.7	-0.1

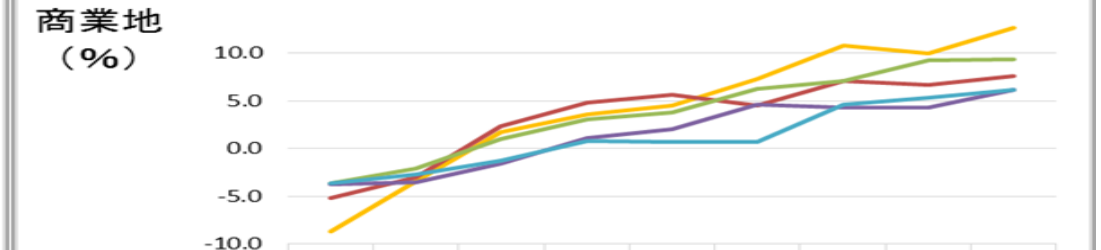


	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
宮城県	-6.5	-3.9	0.0	1.7	2.3	3.2	4.7	4.8	5.9
仙台市	-7.2	-3.2	1.3	3.4	4.2	6.2	9.0	8.7	10.7
名取市	-4.4	-4.2	-2.8	0.2	1.7	1.9	2.4	3.3	6.1
富谷市				-0.6	0.0	0.0	2.2	2.0	2.0
利府町									
石巻市	-4.8	-2.8	2.3	3.6	3.0	1.2	1.1	1.0	0.7
気仙沼市	-9.5		-4.0	0.0	1.7	2.2	0.8	0.8	0.5
大崎市	-7.2	-6.2	-3.7	-2.4	-3.1	-3.0	-2.6	-2.3	-1.9

≪仙台市　5区別 平均変動率(2011年～2019年)≫



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
青葉区	-2.8	-1.8	1.4	3.0	3.4	3.9	4.9	5.1	6.7
宮城野区	-1.4	0.0	1.5	2.6	2.2	1.4	2.3	2.5	3.5
若林区	-1.4	0.2	2.7	4.7	4.5	5.5	6.2	5.9	6.0
太白区	-2.5	-0.9	1.3	2.3	2.7	2.8	3.2	4.3	6.0
泉区	-2.1	-1.3	1.6	3.8	3.6	2.6	3.8	5.1	6.0

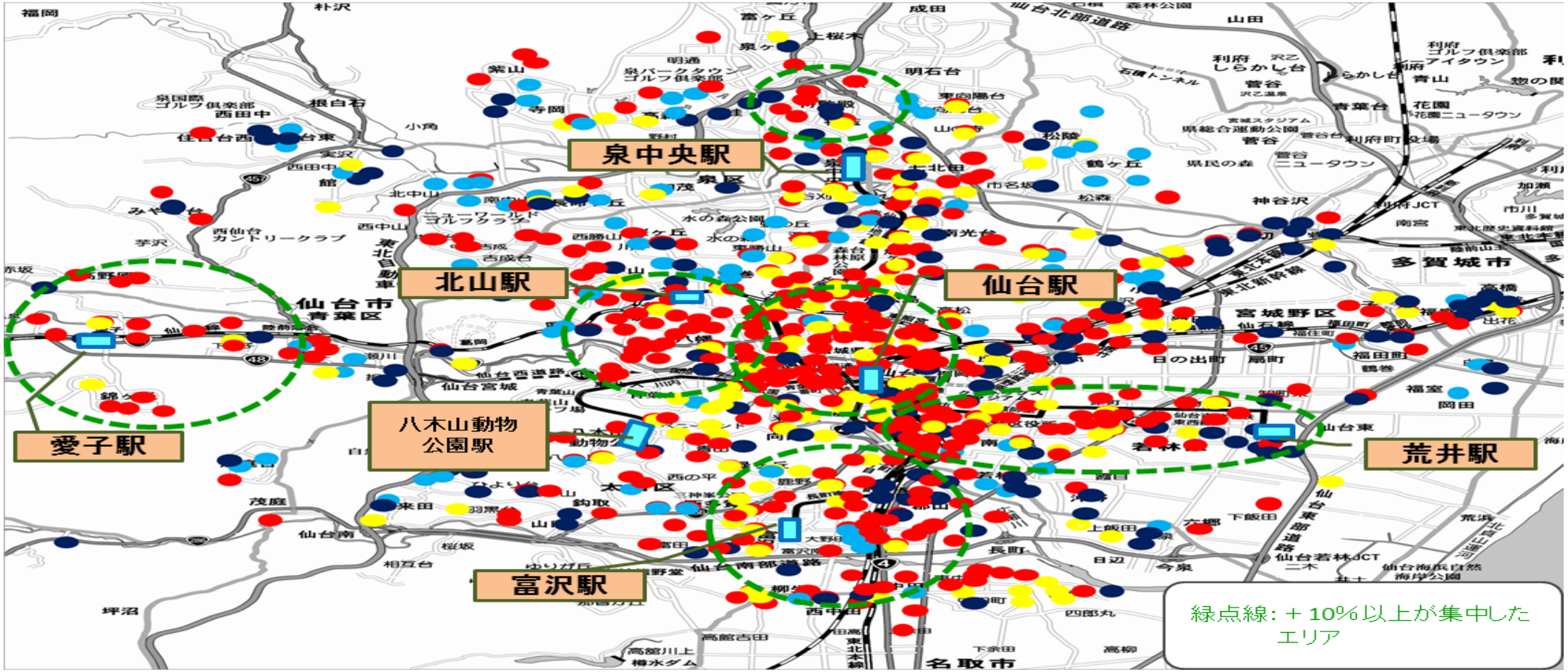


	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
青葉区	-8.7	-3.4	1.7	3.6	4.5	7.3	10.8	10.0	12.6
宮城野区	-5.2	-3.0	2.3	4.8	5.6	4.5	7.1	6.7	7.6
若林区	-3.7	-2.1	1.0	3.1	3.8	6.3	7.1	9.2	9.3
太白区	-3.8	-3.6	-1.6	1.1	2.0	4.6	4.3	4.3	6.1
泉区	-3.7	-2.7	-1.3	0.8	0.7	0.7	4.6	5.3	6.1

2011年4月→2019年1月の仙台市人口増減MAP

※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）

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



※2019年の人口が500人以上の地点を抽出　※地図内のプロットはおおよその目安です。

仙台圏　2018年以降の主な開発動向一覧

◆2015～17年は地下鉄東西線開通、仙台駅周辺の開発など、交通インフラを中心に整備。
◆2018年以降は、大型商業施設、工場・大学移転などが多数計画

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9月	イオンスタイル仙台卸町
2018年10月	東北大学青葉山新キャンパス　学生寄宿舎「ユニバーシティ・ハウス青葉山」（752室）入居
2019年秋以降	東北大学雨宮キャンパス跡地　大型商業施設・医療施設
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）

※トヨタ自動車東日本　東富士工場から大衡村・岩手県金ヶ崎町へ移転（20年まで1,100人）
※次世代型放射光施設　東北大青葉山新キャンパスに整備（23年度の運用開始）

※左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。

NHK仙台放送局外観
（撮影：2018年3月）

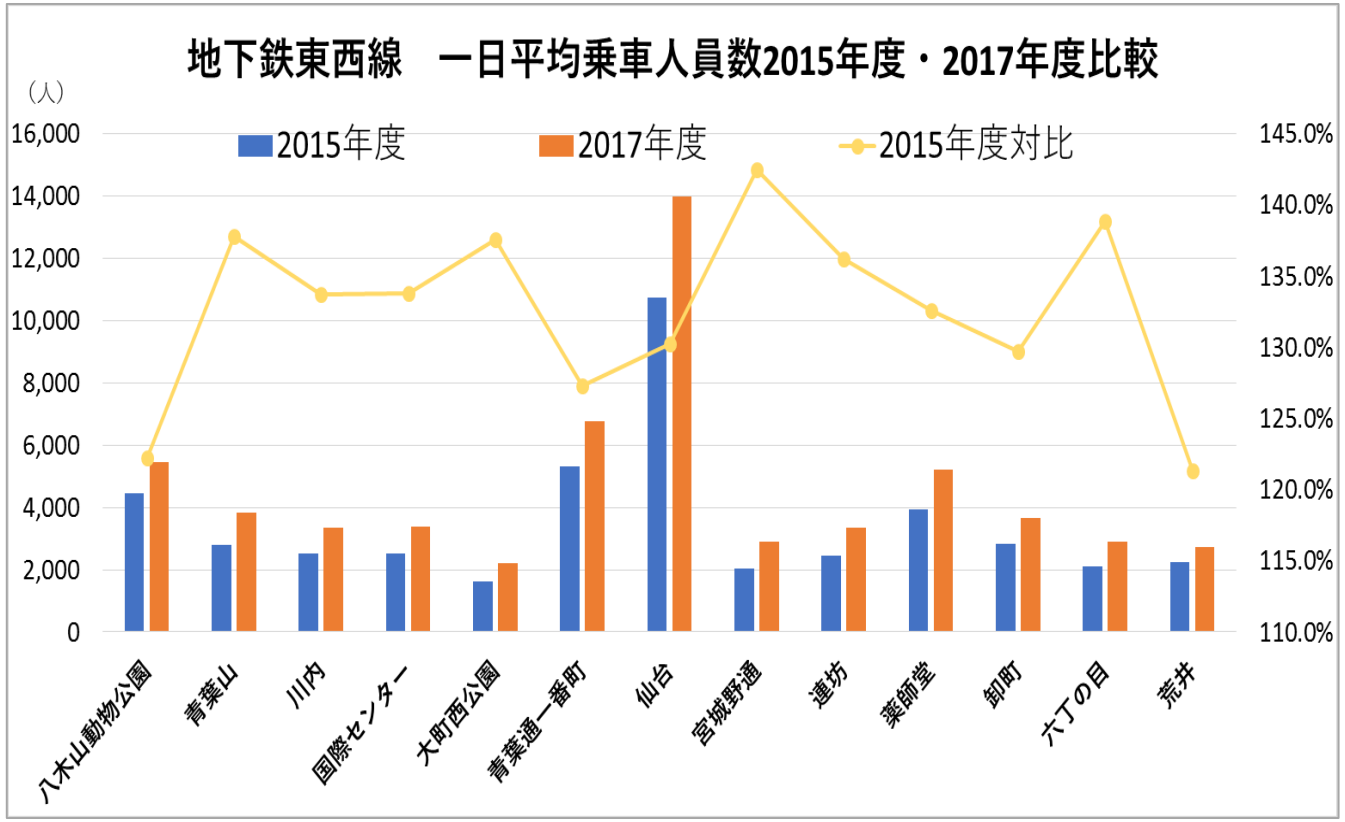
イオンスタイル卸町外観
（撮影：2018年11月）

ユニバーシティ・ハウス青葉山外観
（撮影：2018年11月）

東北学院大学五橋キャンパス予定地
（撮影：2018年3月）

東西線沿線の開発（交通網の整備・区画整理・大型商業施設など）

≪地下鉄東西線開通（2015年12月6日開業）≫



※仙台市交通局データより弊社作成

≪主な区画整理事業≫

仙台駅東第2／あすと長町／田子西／荒井東・西・南／富沢駅西

※仙台駅東第2

※あすと長町

※富沢駅西

※荒井西（なないろの里）

※仙台駅東第2、あすと長町、富沢駅西／2019年4月撮影
※荒井西／2018年12月撮影

地下鉄東西線　主な駅の地価推移

駅名	地価（円／㎡）		
	2010年	2018年	変動率
八木山動物公園	60,300	90,600	50.2%
川内	69,700	81,800	17.4%
連坊	122,000	188,000	54.1%
薬師堂	99,500	159,000	59.8%
卸町	93,300	144,000	54.3%
六丁の目	90,800	121,000	33.3%
荒井	-	-	-

※2018年公示地価より、沿線駅10～20分圏内の調査地点を抽出。荒井は近隣の標準地が無いため未掲載。用途は住宅地。弊社作成。

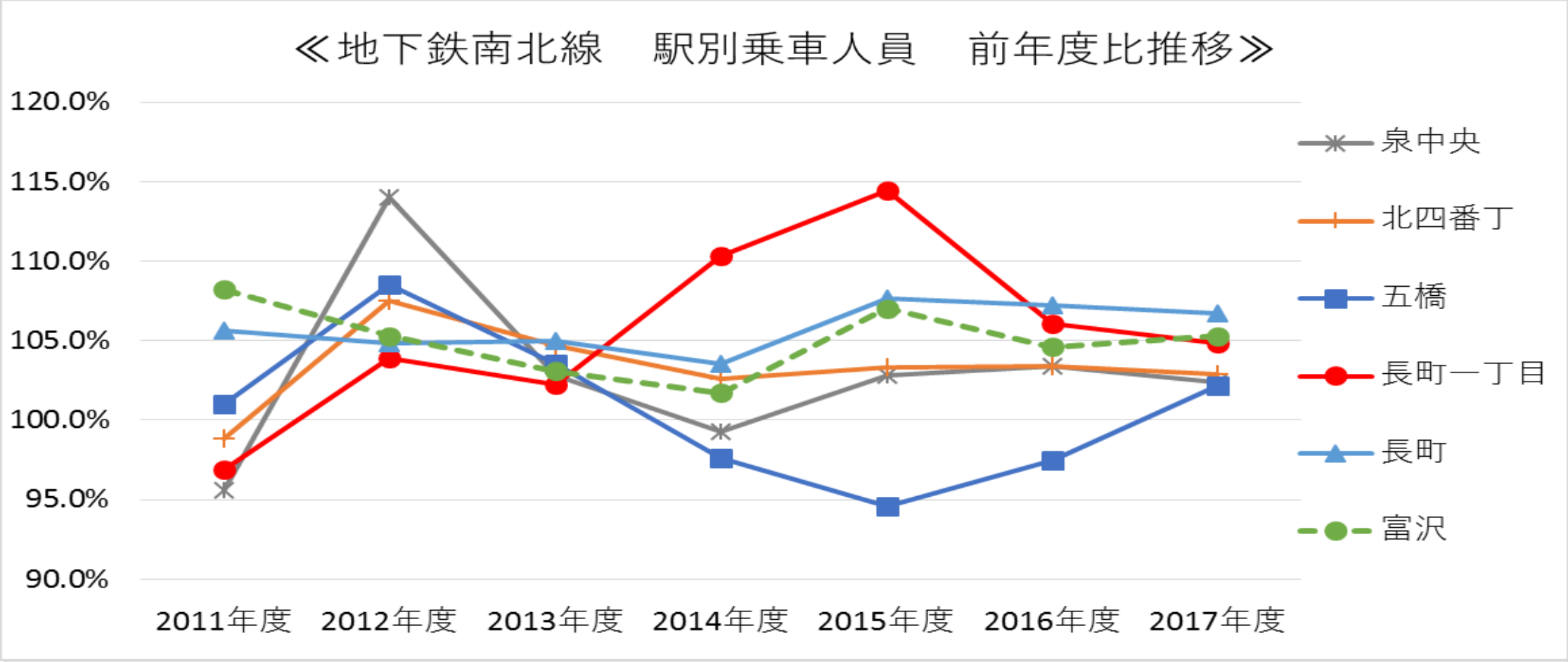
東西線沿線の駅は震災前より概ね5割前後上昇

地下鉄東西線　主な駅の人口推移

駅名	人口（人）		
	2010年	2018年	変動率
八木山動物公園	7,255	7,593	4.7%
川内	2,065	2,356	14.1%
連坊	11,757	12,229	4.0%
薬師堂	11,490	11,795	2.7%
卸町	9,152	10,203	11.5%
六丁の目	10,372	13,423	29.4%
荒井	7,998	12,870	60.9%

※仙台市「町名別年齢（各歳）別住民基本台帳」。駅より徒歩圏（10～20分）目安の町名で抽出し弊社にて算出（六丁の目・荒井駅は土地区画整理地含む）。各年10月時点人口。

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

- 大型商業施設や医療施設の開設、移転が大きく影響。

仙台市営地下鉄南北線　各駅徒歩5分圏内の標準地等の評価結果

≪仙台市営地下鉄南北線の各駅から概ね徒歩5分圏内の標準地等の評価結果≫

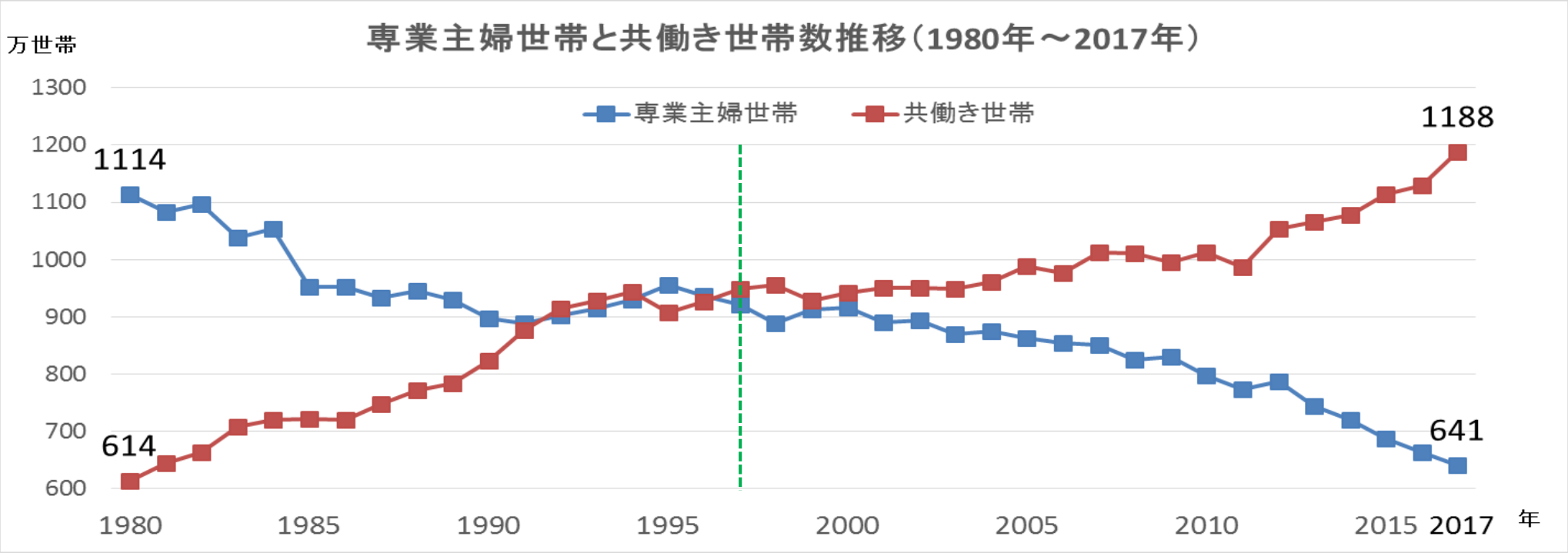
NO	駅名	番号		価格	変動率
1	五橋駅	県	5−11	322,000円／㎡	15.0%
2	広瀬通駅	公	5−22	1,680,000円／㎡	14.3%
3	北四番丁駅	公	5−40	320,000円／㎡	13.1%
4	仙台駅	公	5−1	3,170,000円／㎡	12.4%
5	長町一丁目駅	県	5−1	205,000円／㎡	11.4%
6	長町駅	県	5−2	196,000円／㎡	11.4%
7	長町南駅	県	5−7	276,000円／㎡	10.0%
8	河原町駅	公	5−2	169,000円／㎡	9.7%
9	泉中央駅	公	18	170,000円／㎡	9.0%
10	愛宕橋駅	公	5−4	265,000円／㎡	8.2%
11	勾当台公園駅	県	5−3	1,720,000円／㎡	7.5%
12	黒松駅	公	4	94,000円／㎡	7.1%
13	富沢駅	県	3	156,000円／㎡	6.8%
14	八乙女駅	公	30	105,000円／㎡	5.5%
15	旭ヶ丘駅	公	9	96,200円／㎡	4.0%
16	北仙台駅	公	46	111,000円／㎡	2.8%
17	台原駅	公	11	99,000円／㎡	2.6%

※ひえぬき不動産鑑定投資顧問資料より弊社作成

*2018年公示地価、地価調査の標準地のうち、各駅から概ね5分圏内の評価結果を抜粋

中心部の再開発エリアが高い上昇率となっている。

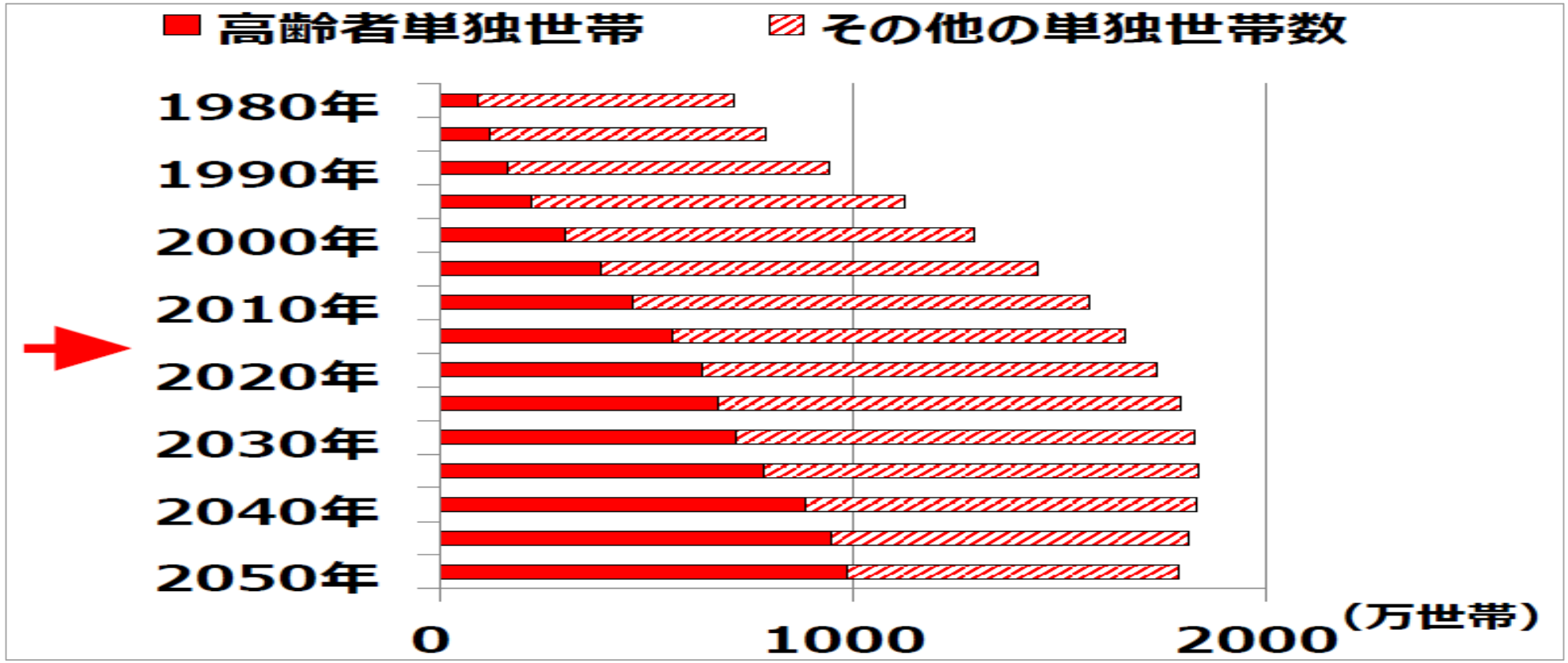
専業主婦世帯・共働き世帯数推移（1980年～2017年）



※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。

専業主婦世帯：共働き世帯数は、約40年で２：１から１：２に。
住宅需要にも、立地重視、「時短設備」重視など、不動産選びや価格に大きな影響。

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

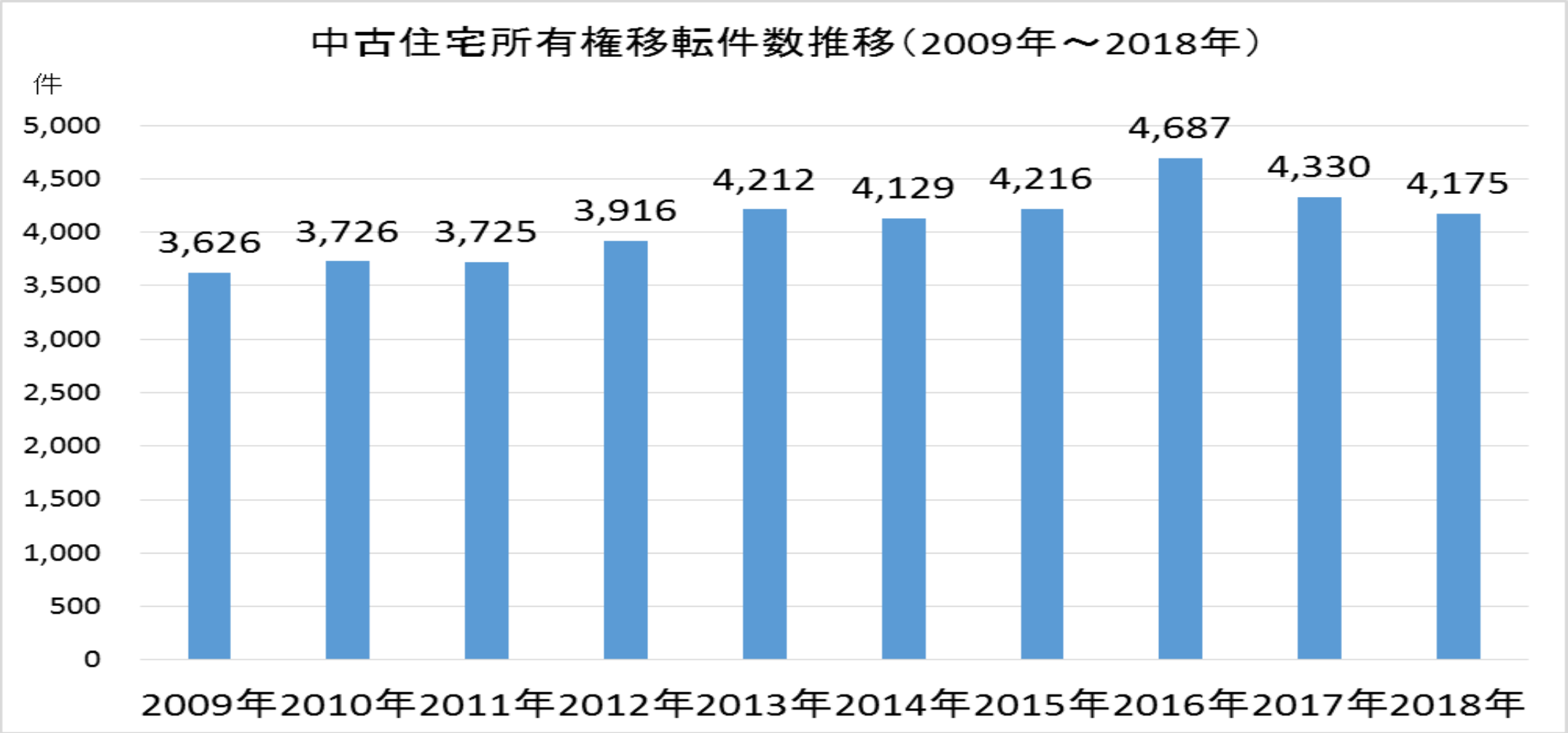
高齢者の単身世帯が増加。
若者とは違う間取や設備、立地などの需要。

宮城県　年別新設住宅着工数（2006年～2018年）

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 被災年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
持家	6,245	5,561	5,409	4,689	5,487	6,564	9,685	9,928	7,758	7,729	7,493	6,567	5,863
貸家	12,384	9,020	6,061	4,962	4,645	3,736	7,140	10,243	13,674	11,708	10,086	9,965	9,272
うちRC/SRC	6,609	4,241	1,761	1,213	1,110	648	1,561	3,509	5,008	3,140	2,239	1,655	1,625
給与住宅	113	134	55	69	108	130	106	205	309	175	110	173	27
分譲マンション	2,269	3,123	2,305	613	854	663	1,460	869	1,550	1,326	1,065	1,841	1,270
分譲一戸建て	1,731	1,633	1,545	1,162	1,620	1,607	2,203	2,893	2,715	2,738	2,962	2,982	3,147
年計	22,742	19,471	15,375	11,495	12,714	12,700	20,594	24,138	26,006	23,676	21,716	21,528	19,579
中古住宅　※				3,626	3,726	3,725	3,916	4,212	4,129	4,216	4,687	4,330	4,175
全体合計				15,121	16,440	16,425	24,510	28,350	30,135	27,892	26,403	25,858	23,754

※国交省.新設住宅着工統計※中古住宅は売買による建物所有権移転登記申請件数

宮城県　中古住宅所有権移転件数推移（2009年～2018年）



※法務省　売買による建物所有権移転登記申請件数より弊社作成

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。実需向け住宅の取引件数、価格の最大下支え要因に。
賃料8～10万円台が多いファミリータイプの賃貸市場にも影響。

仙台市内の主な住宅地　出現頻度の多い取引価格帯推移

～ 地下鉄・JR地下鉄沿線　2015－2018年比較 ～

≪地下鉄・JR沿線≫

沿線	駅名（6～20分圏内）	主な坪単価帯			
		2015年	2016年	2017年	2018年
地下鉄南北線	泉中央～台原	20～40万円	25～45万円	25～50万円	30～60万円
	北仙台～五橋	50～100万円	50～100万円	50～150万円	50～150万円
	愛宕橋～富沢	30～60万円	30～65万円	35～70万円	40～90万円
地下鉄東西線	八木山動物公園	18～35万円	25～35万円	18～35万円	18～40万円
	薬師堂	50～70万円	50～70万円	40～60万円	50～70万円
	六丁の目・荒井	25～45万円	30～40万円	35～40万円	40～60万円
仙山線	愛子・落合	18～25万円	19～30万円	22～35万円	20～32万円
仙石線	榴ヶ岡、宮城野原、陸前原ノ町	30～100万円	25～110万円	30～130万円	30～150万円
	福田町、陸前高砂、中野栄	20～30万円	25～35万円	30～40万円	30～50万円
東北本線	東仙台・岩切	20～35万円	20～40万円	20～40万円	25～40万円
東北本線	太子堂、南仙台（2014年は南仙台のみ）	22～35万円	30～65万円	30～70万円	40～80万円

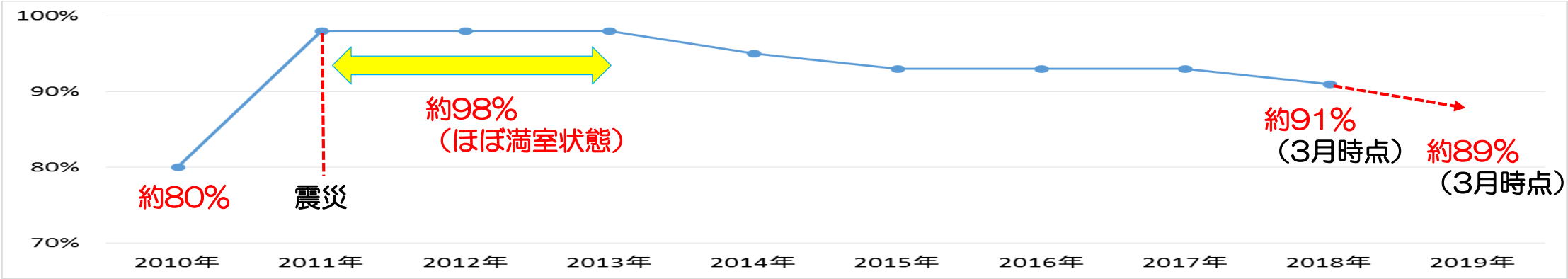
≪その他住宅地≫

仙台市	エリア	主な坪単価帯			
		2015年	2016年	2017年	2018年
青葉区	柏木、上杉（2014年は柏木のみ）	55～110万円	60～110万円	60～130万円	60～130万円
青葉区	中山	15～25万円	18～25万円	17～25万円	17～28万円
宮城野区	鶴ヶ谷	20～25万円	20～35万円	20～35万円	20～35万円
泉区	南光台	20～30万円	25～35万円	22～38万円	22～38万円
泉区	将監	24～30万円	25～35万円	30～35万円	35～45万円
若林区	南小泉	25～30万円	30～35万円	30～40万円	40～50万円
若林区	大和町	35～45万円	50～60万円	40～60万円	40～70万円
太白区	向山	―	15～20万円	15～28万円	15～40万円
太白区	八木山本町	25～30万円	28～32万円	25～35万円	25～40万円

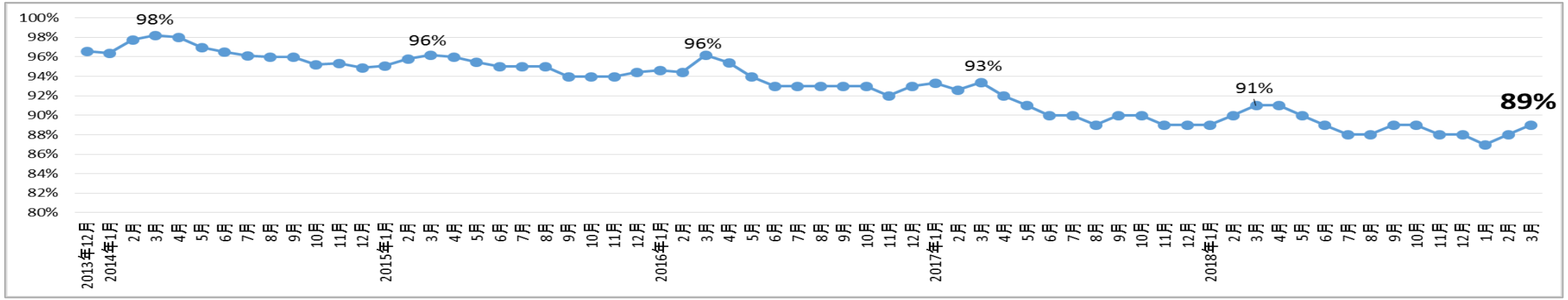
仙台圏　対象エリア60ヶ所の内、20エリアを抜粋
国土交通省「土地総合情報システム」の取引事例価格及び、宮城県内での土地売買事例などをベースに事業者ヒアリングを元に弊社作成（2019年3月）。

賃貸市場　～仙台圏の入居率推移～

≪震災前からの推移（概念図）≫



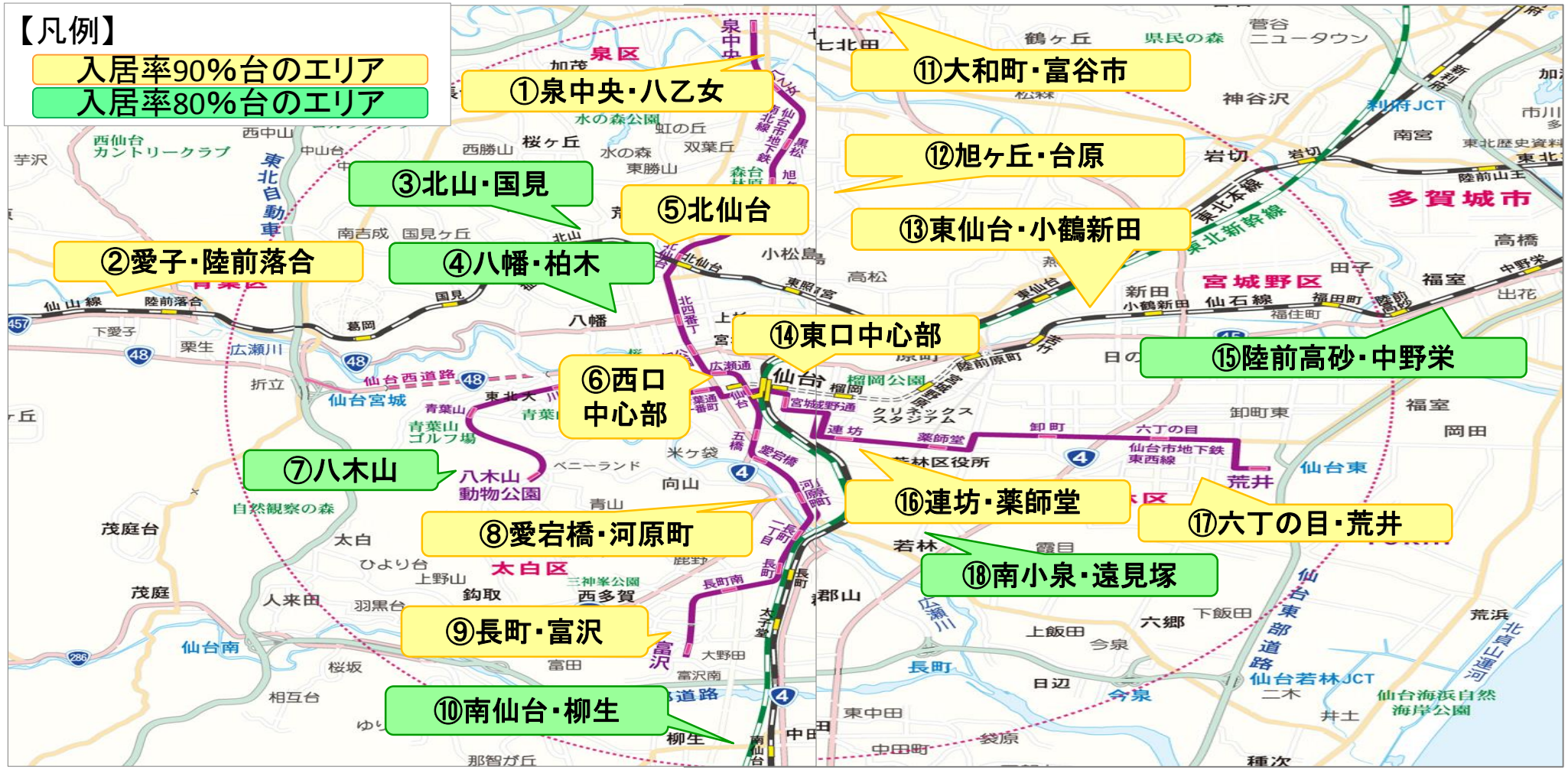
≪2014年以降の月別推移≫



※管理会社ヒアリング調査より弊社作成

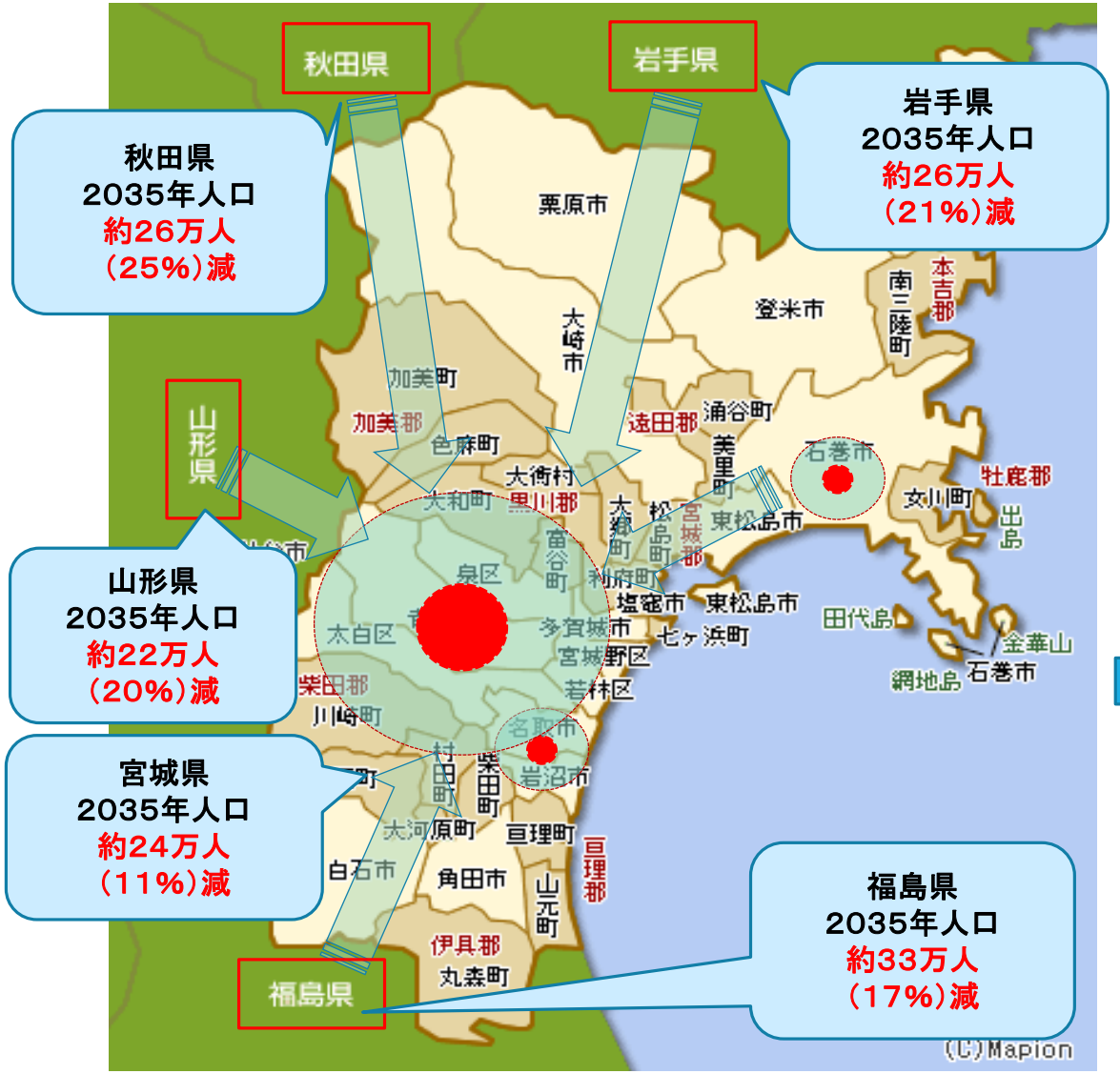
※市場全体より若干高めの傾向となっています

賃貸管理会社アンケート　対象18エリア　（2019年1月）



東西線開通による影響は、広範囲に及んでいる。

東北6県の2015年から20年後の人口推計



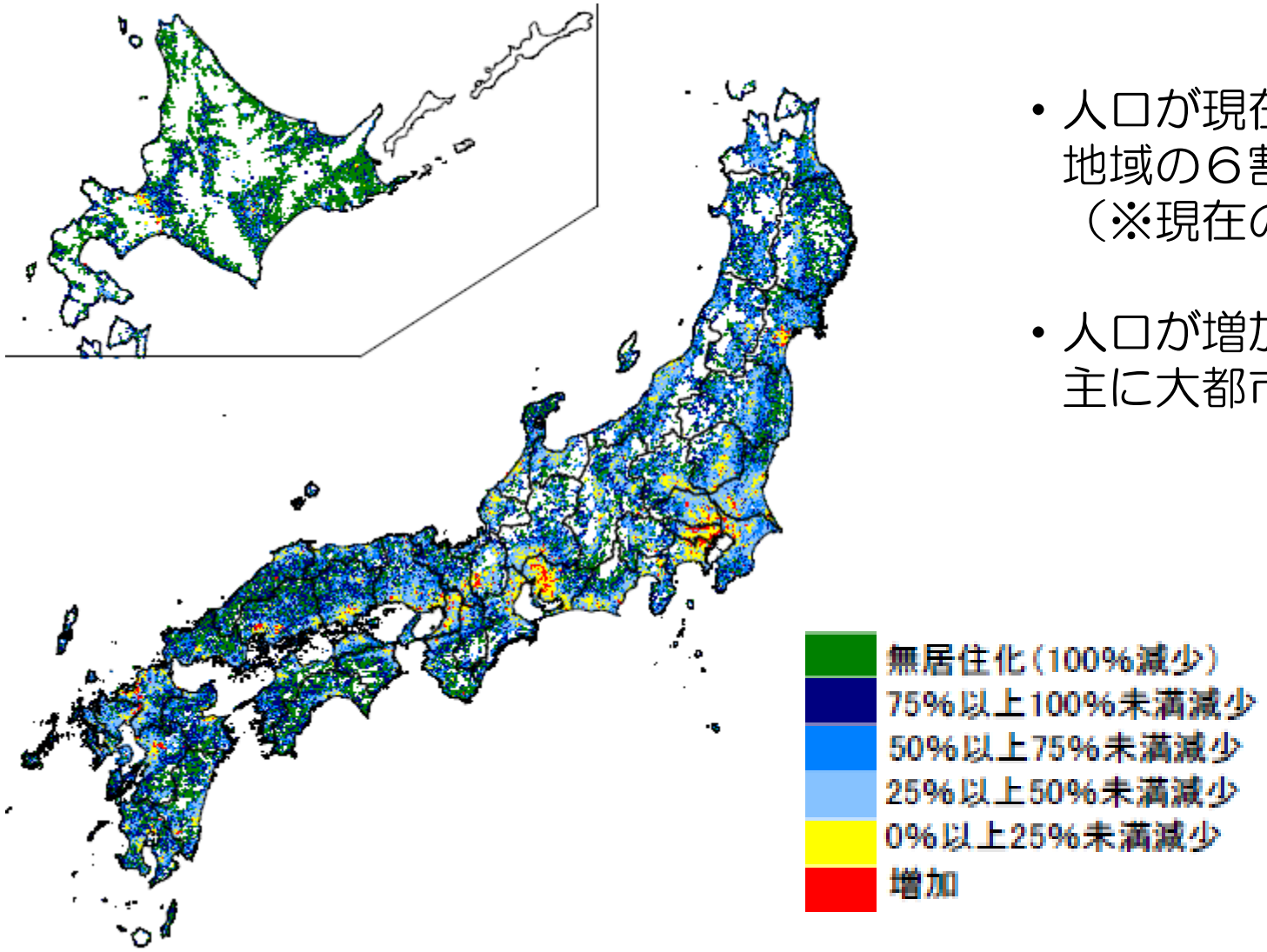
	2015年	2035年	15→35年
宮城県	2,305,578	2,061,971	▲11%
仙台圏	1,306,376	1,247,323	▲ 5%
仙台圏以外	999,202	814,648	▲18%
秋田県	1,023,051	763,356	▲25%
青森県	1,305,510	1,008,724	▲23%
岩手県	1,266,388	1,005,329	▲21%
山形県	1,116,236	892,934	▲20%
福島県	1,912,609	1,586,584	▲17%

※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

【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）

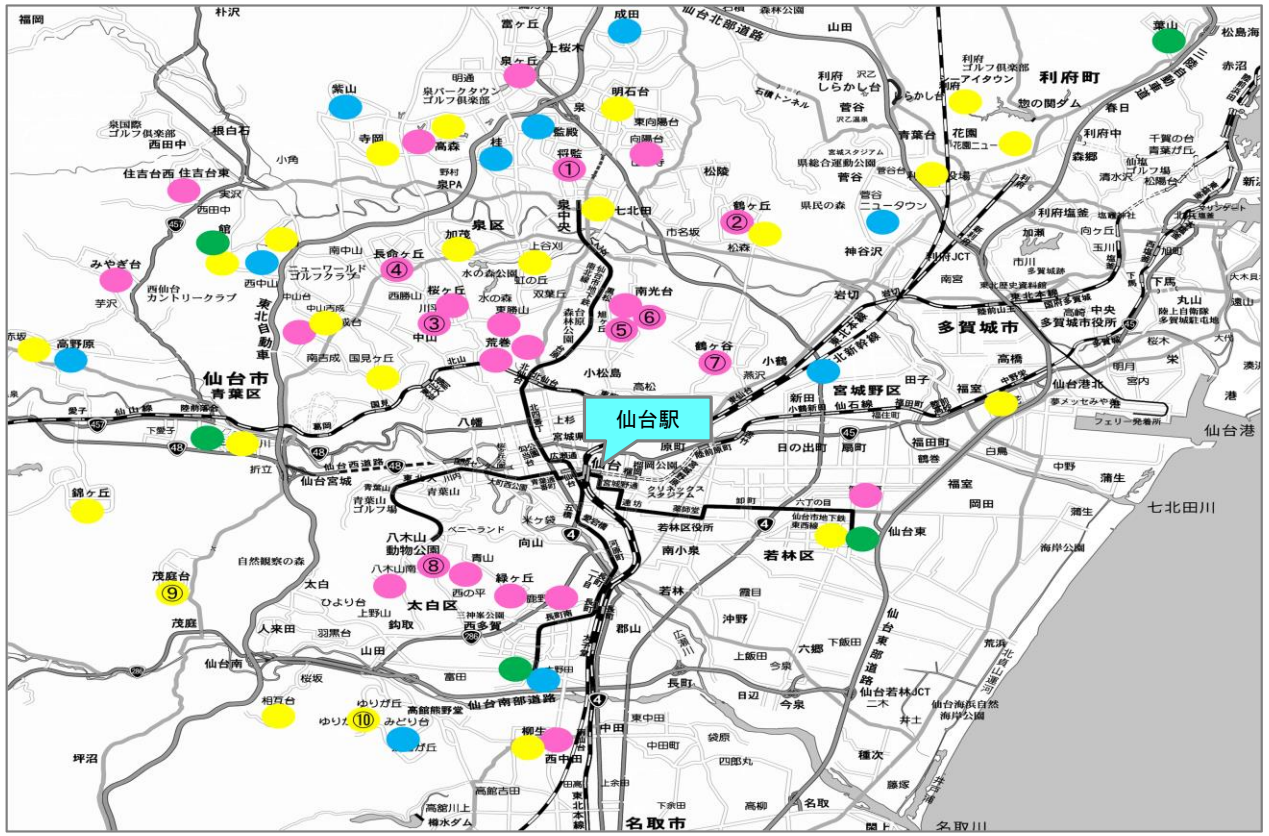
- 人口が増加する地点の割合は約2%で、主に大都市圏に分布。

※国土交通省「国土のグランドデザイン２０５０」（平成26年7月）

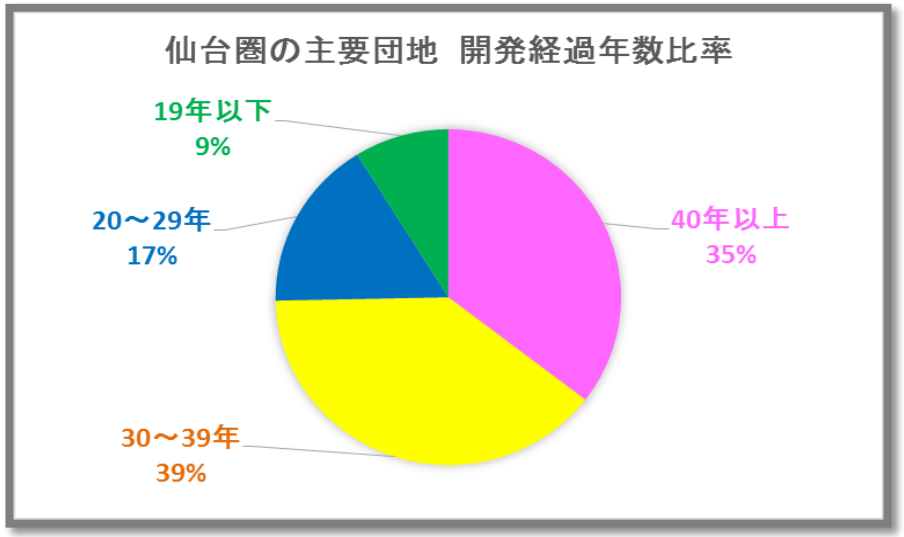
仙台圏主要住宅団地の分布

～国土交通省 土地総合情報ライブラリーより2016年7月弊社作成～

● 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ﾍｸﾀｰﾙ以上である団地
※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



大型団地内からの売却依頼数は高水準で推移、更に増加へ。
相続や高齢化に伴い、売却し住み替え、の方が増加。

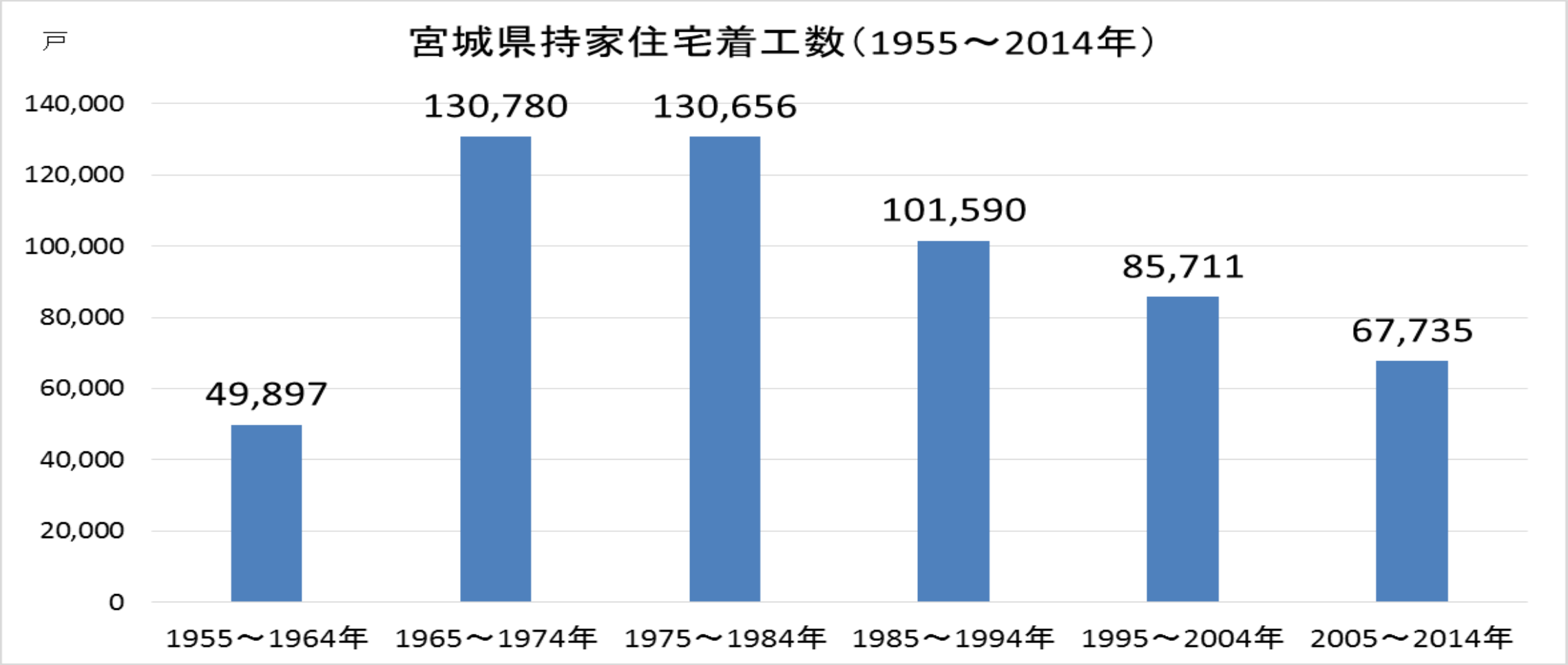
東北6県　建替え率データ

≪東北6県の新設住宅着工戸数に占める再建築戸数の割合≫

県名	再建築率
秋田県	18.30%
山形県	18.30%
青森県	13.30%
福島県	9.20%
宮城県	8.90%
岩手県	7.10%
全国平均	10.50%

※国土交通省「住宅着工統計による再建築状況の概要（平成２９年度分）」より弊社作成

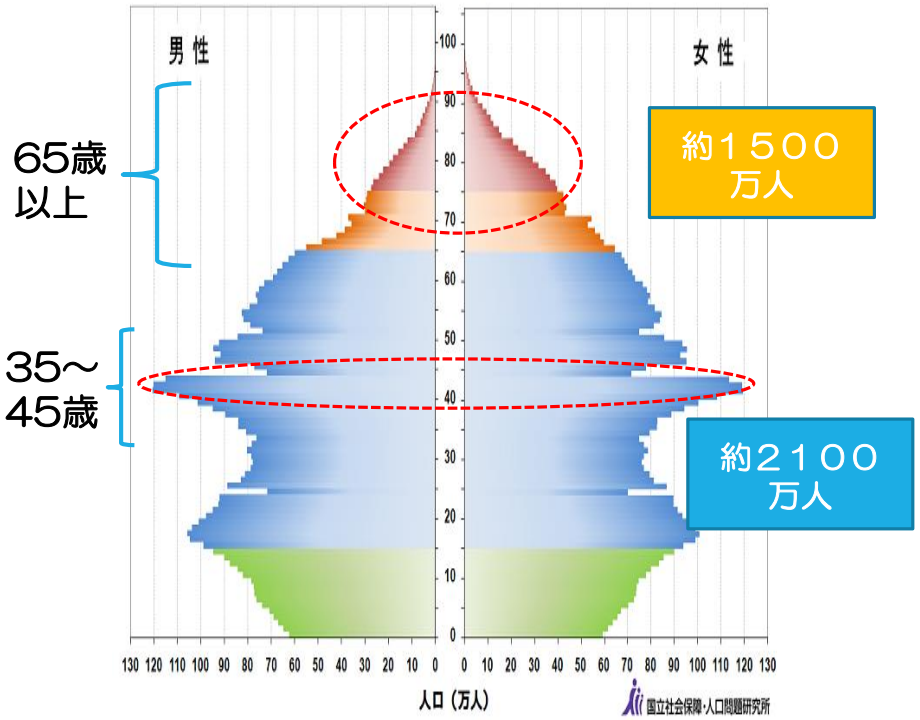
宮城県持家住宅着工数推移（1955年～2014年）



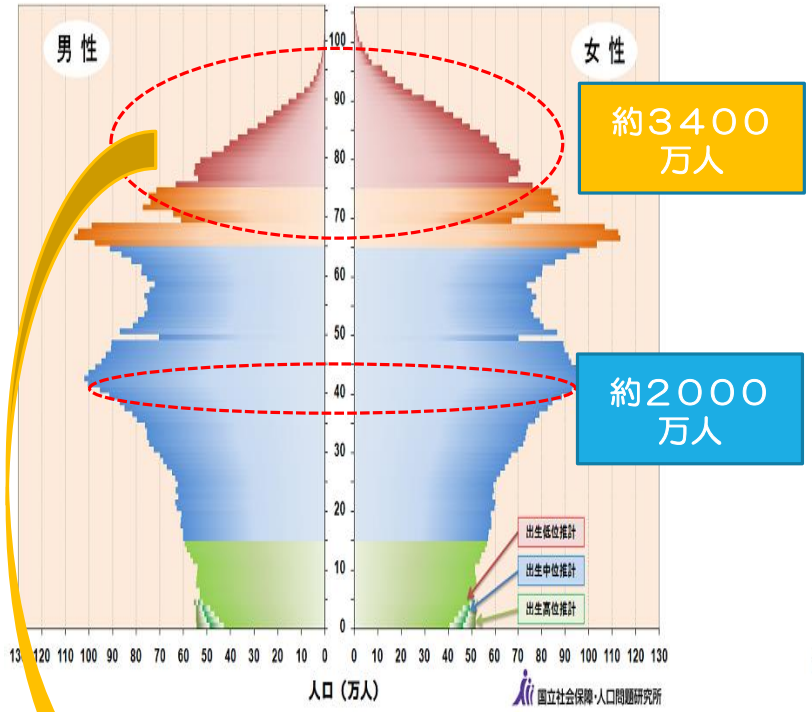
※着工数（建築統計年報 着工住宅新設利用関係別府県別総計表1955～2014年)より 弊社作成

全国の年代別人口ピラミッド

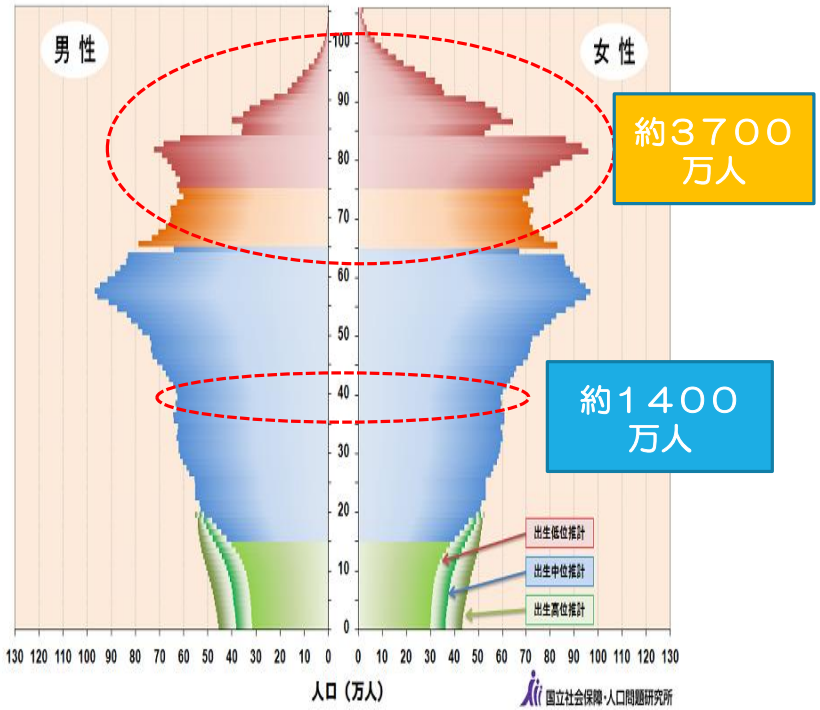
≪１９９０年≫



≪２０１５年≫



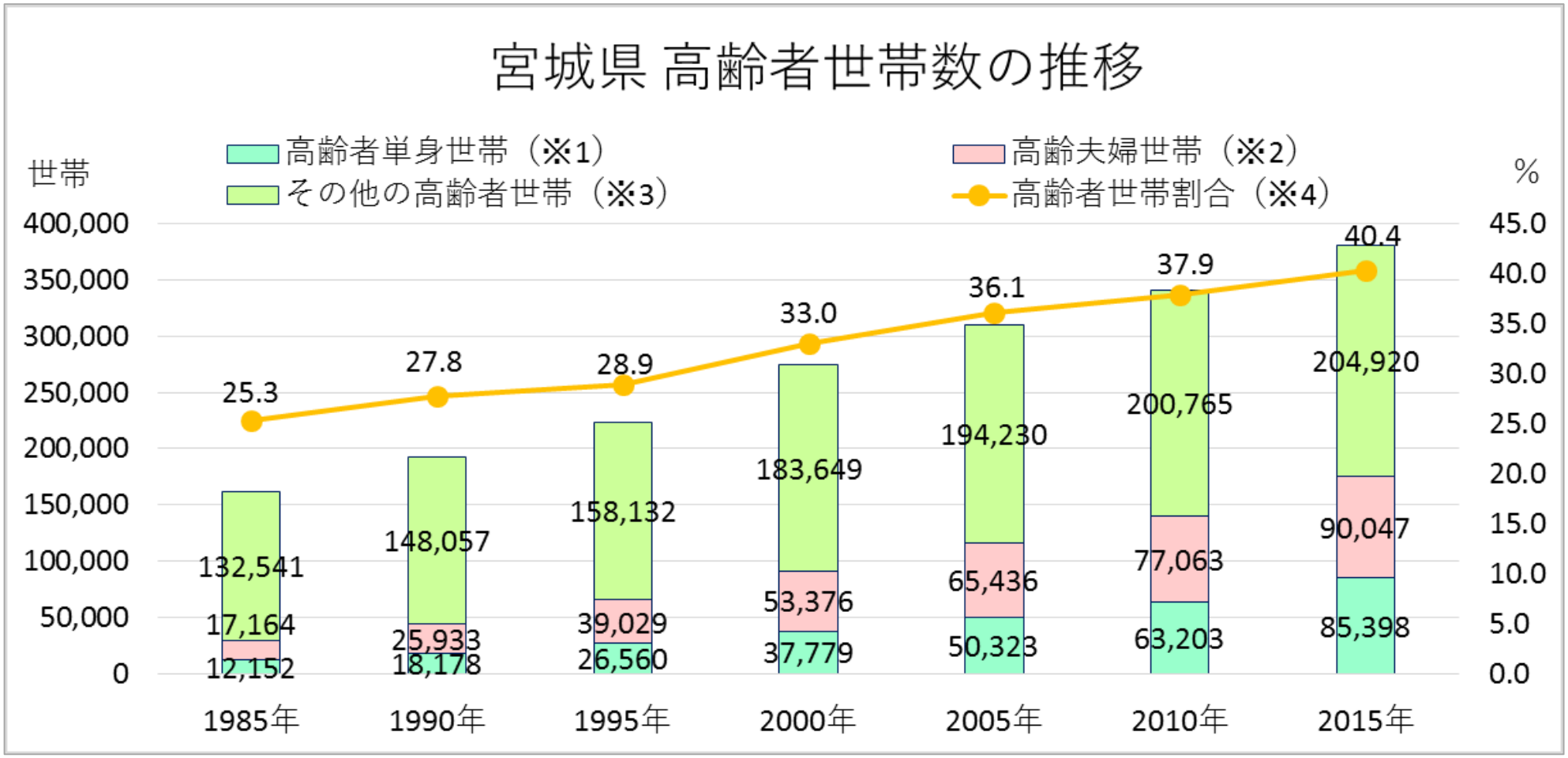
≪２０３０年≫



※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

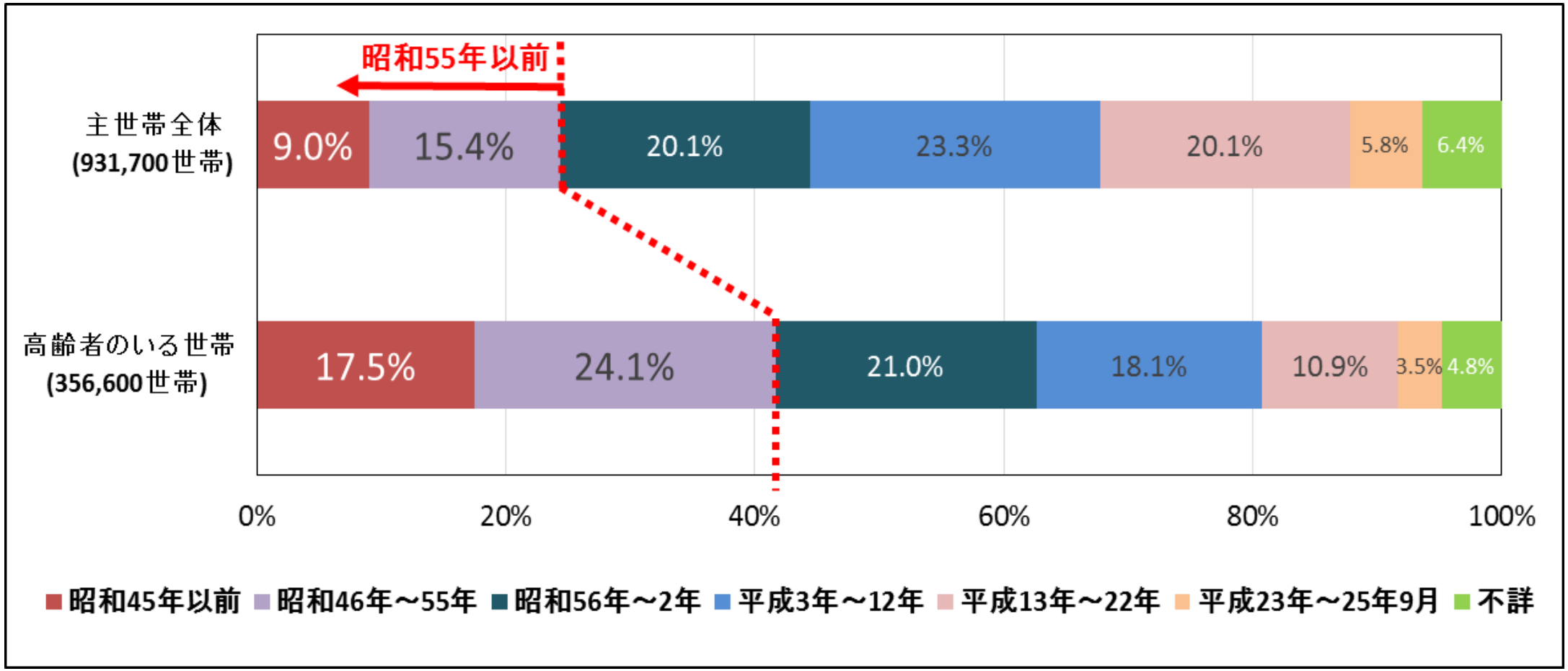
『団塊の世代』（1947～1949年生）が売却、リフォームを検討する年齢に。

宮城県　高齢者世帯数の推移



※1）65歳以上の単身世帯　　※2）夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯
※3）65歳以上世帯員がいる世帯のうち、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯以外の世帯
※4）一般世帯総数に占める高齢者世帯総数の割合　　※出典／国勢調査より弊社作成

宮城県の高齢者世帯の住宅の建築時期



※出典：平成25年住宅・土地統計調査より弊社作成

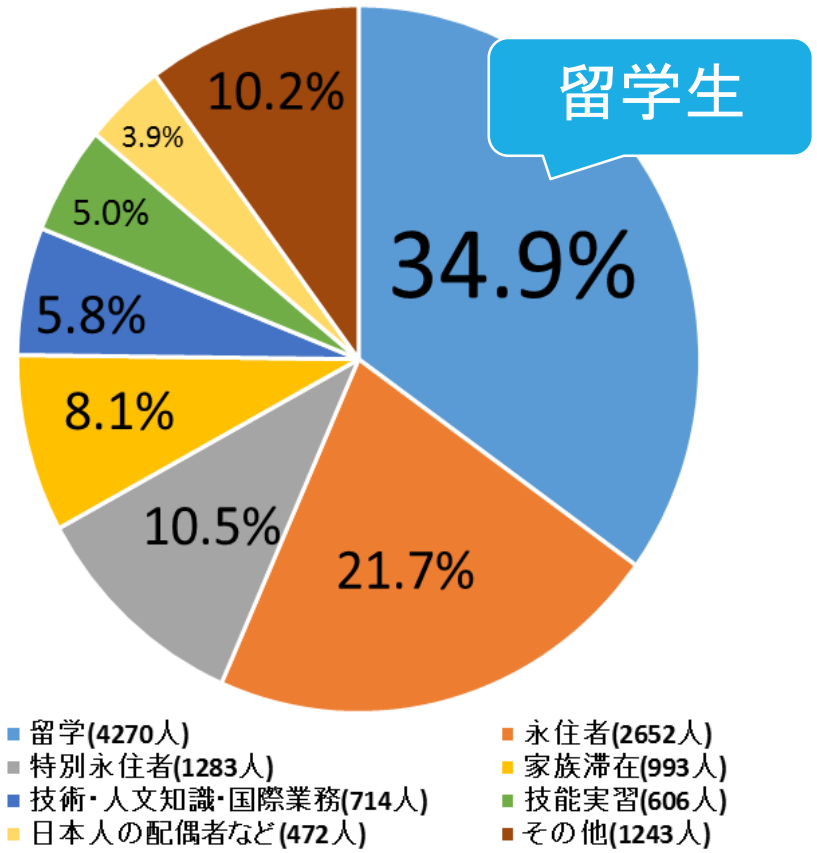
インバウンド及び外国人居住者の動向

【2018年　東北各県の外国人延べ宿泊者数】

	延べ宿泊者数(人)	対前年伸び率	伸び率全国順位
青森	289,750	19%	15位
岩手	234,750	28%	6位
宮城	344,420	37%	1位
秋田	100,560	6%	30位
山形	124,660	27%	7位
福島	120,250	25%	8位
東北	1,214,390	26%	―

※国交省東北運輸局まとめ。速報値
※従業員数10人以上の施設における延べ宿泊者数

【仙台市の外国人の在留資格別割合】



※仙台市交流企画課の統計を基に作成(2018年4月現在)