

仙台圏居住用不動産各ジャンル、最近の市場動向

～2019年から今年前半の振り返りと、‘アフターコロナ’の需要考察～

2020年6月26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

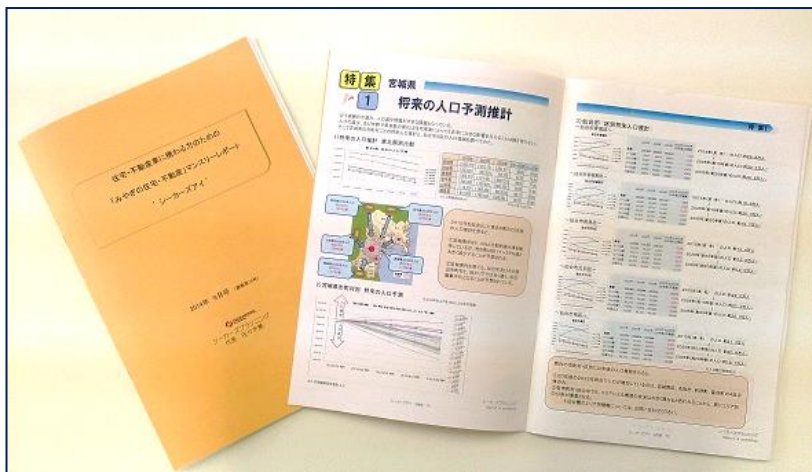
TEL（022）393-7271

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>

【1】 2019年から今年前半の仙台圏居住用不動産 市場動向、及び今後について



2019年は、2015年頃まで続いた東日本大震災の復興需要が終了して久しいことに加え、積極財政及び大胆な金融緩和政策を柱とするアベノミクス好景気に陰りが生じた影響が色濃く出たことにより、高価格帯など資産保有層を中心とする購入層の減少傾向が見られた。

また、高水準の成約件数が数年間続いたこと、及び超低金利政策が長期化したことによる様子見傾向もあり、標準的な価格帯においても、尚高水準ながら、取引件数の減少傾向が継続している。

一方で、高くなり過ぎた感のある東京圏などの大都市圏との対比での割安感、及び、東北地方では他の主要都市が30万人前後の規模である中で人口の増加が続く100万人超の政令指定都市であることに加え、交通基盤整備や中心部の再開発が進められていることへの期待から、仙台市内の事業用不動産需要は強含みの引合いが続き、地価動向等に反映される結果となった。

以上から、居住用住宅、不動産の取引成約件数推移では減少トレンドながら、都心部を中心に地価動向は強含みが継続という現象が見られたのが2019年であった。

2020年に入り、3月頃から新型コロナウイルスの影響は顕著に見られ、仙台圏の不動産市場でも4月の指標は大きなマイナスとなっている。今なおその渦中にあり、感染拡大の阻止状況によって展開は大きく異なると思われるが、感染が収まった後も、働き方や生活においては‘アフターコロナ’や‘ウィズコロナ’と呼ばれる、これまでと異なる価値観や生活様式の変化をもたらすと言われており、少なからず住宅不動産市場にも影響があることが想定される。

また、大きな社会経済ショック現象がほぼ10年単位で繰り返し起こり、その対応対策が急務となっている一方で、高齢化社会は徐々に進んでおり、相続件数の増加や、空き家件数の増加などは着実に進んでいる。

今後に向けては、人口推移予測などから、住宅団地によってはあと10年ほどで世帯数が大幅な減少に転じる可能性が指摘されており、これまでとは違う局面が到来する可能性が大きく、そうした現象、及び課題を解決することが、新たな事業機会の創出にもなると思われる。

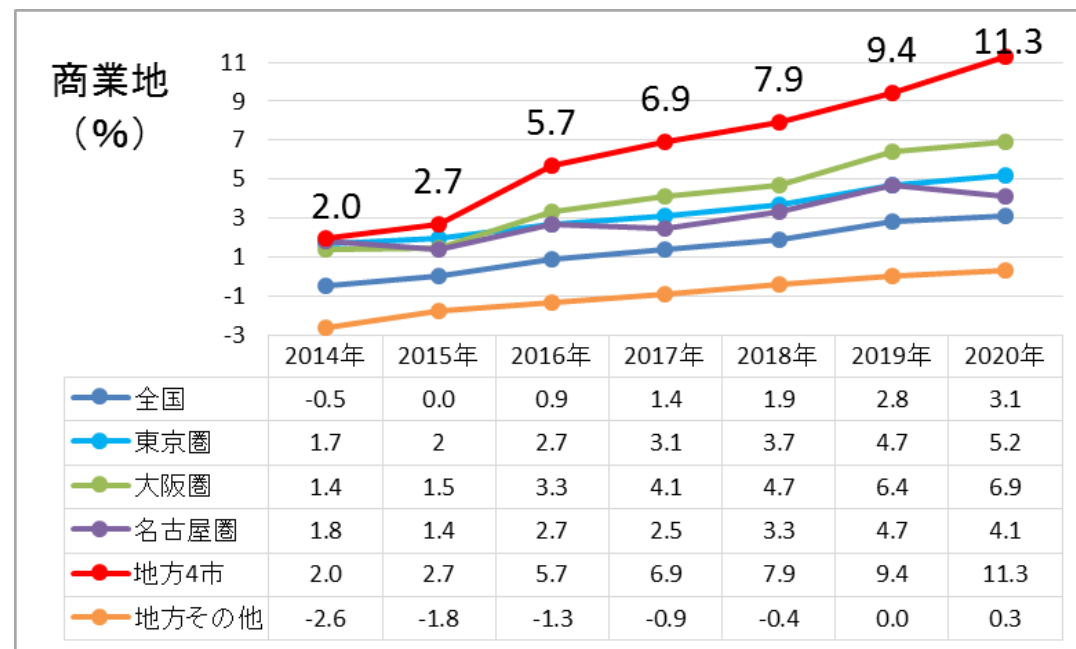
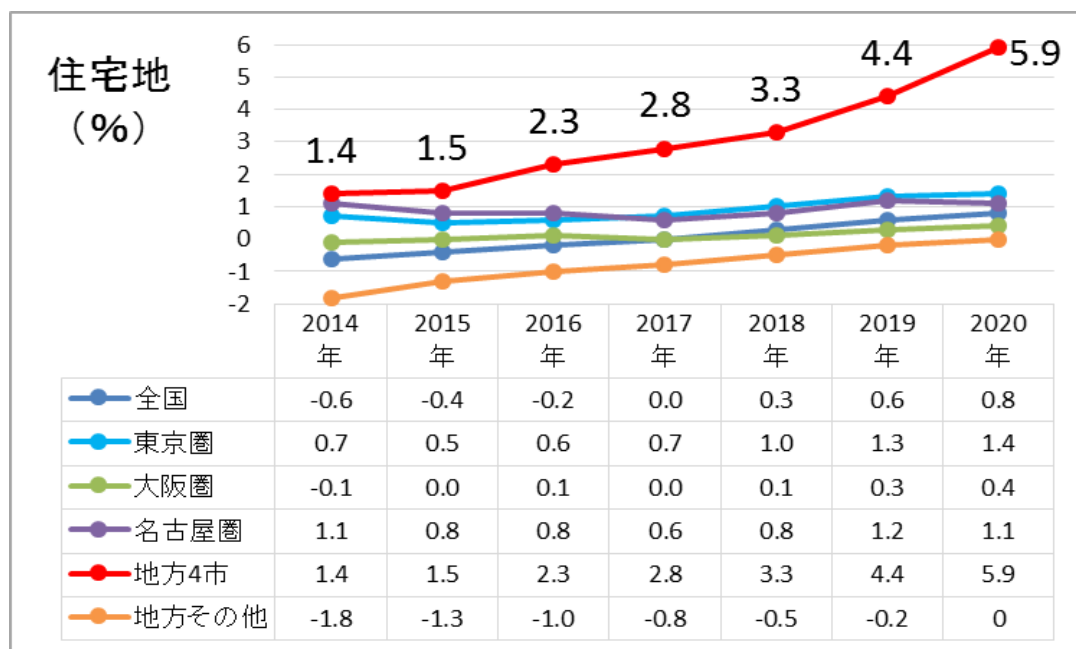
【2】各分野の状況



地価動向

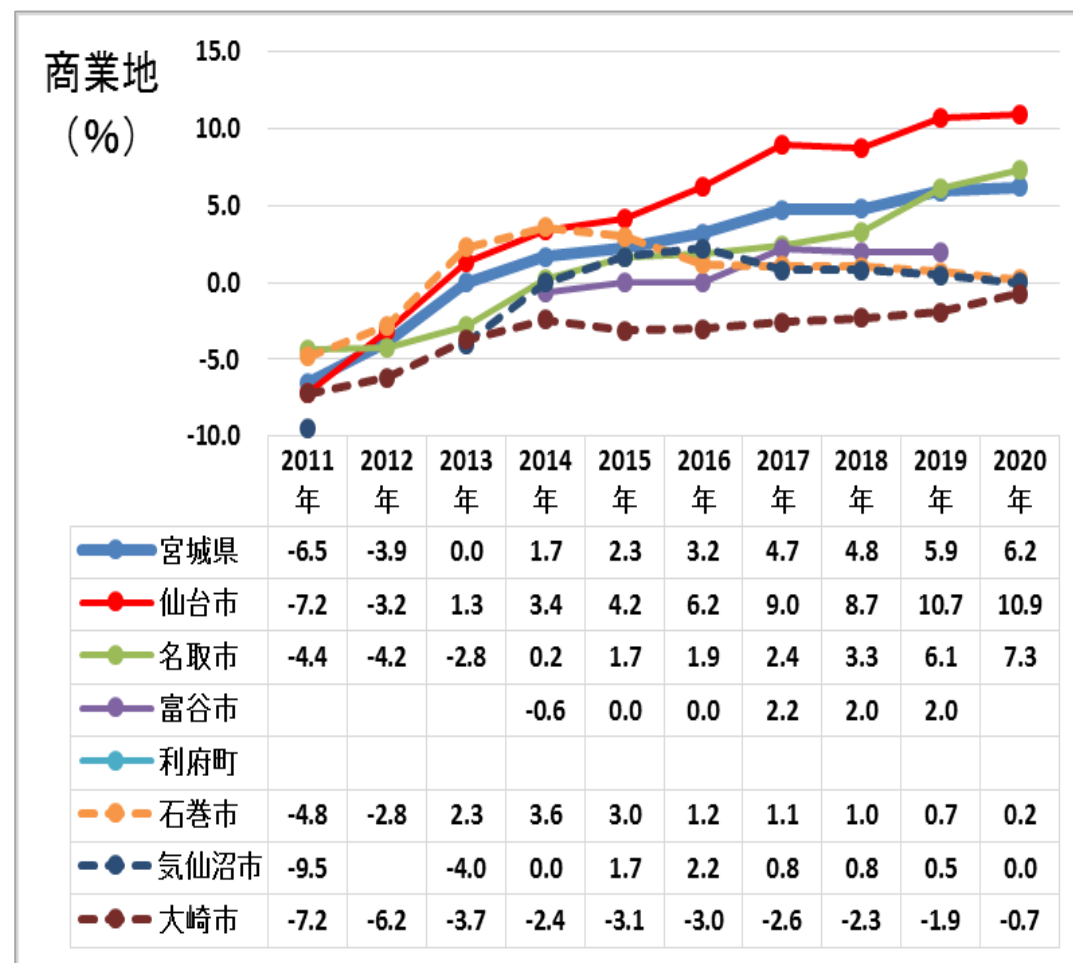
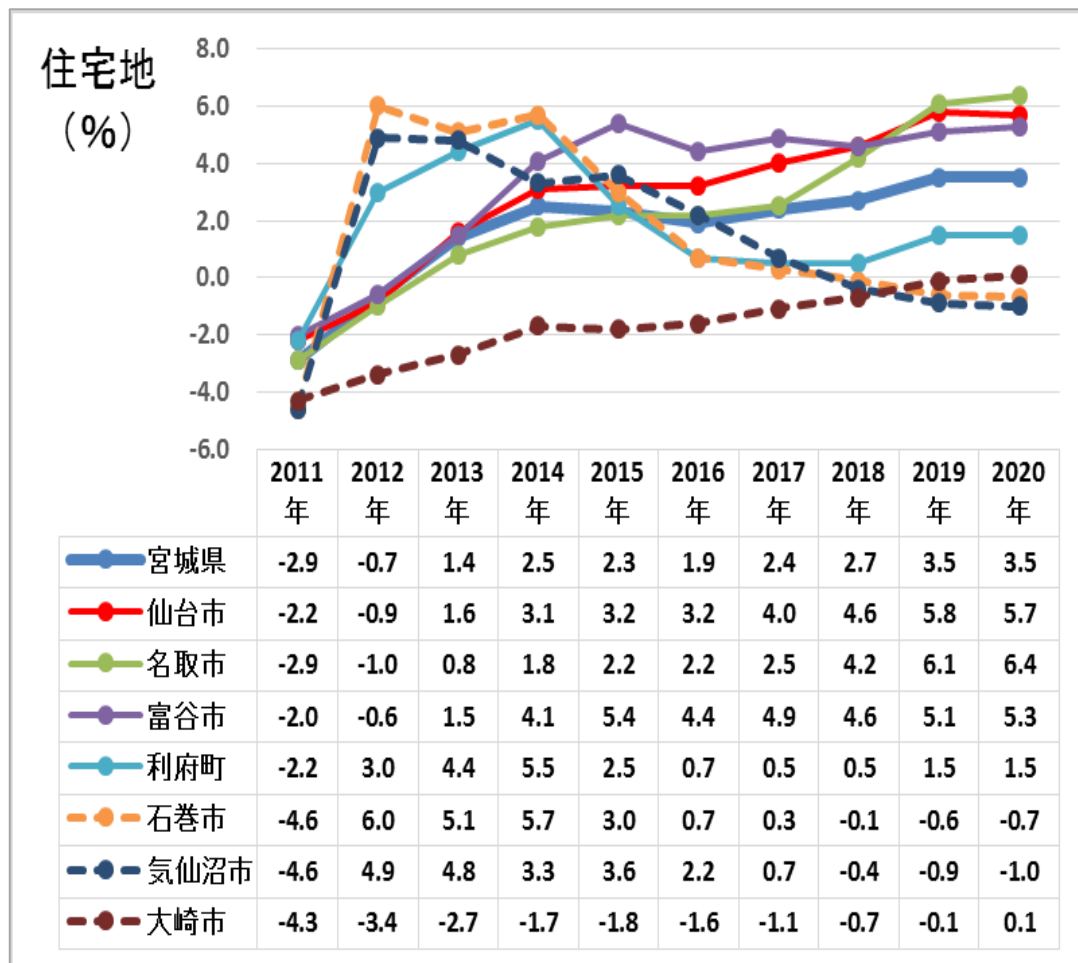
2020年の公示地価、地方4中枢都市の上昇率は更に高く
仙台都市圏がけん引し、宮城県の住宅地は全国2位の上昇率

《全国、3大都市圏、地方4市、地方その他の平均変動率推移(2014年～2020年)》



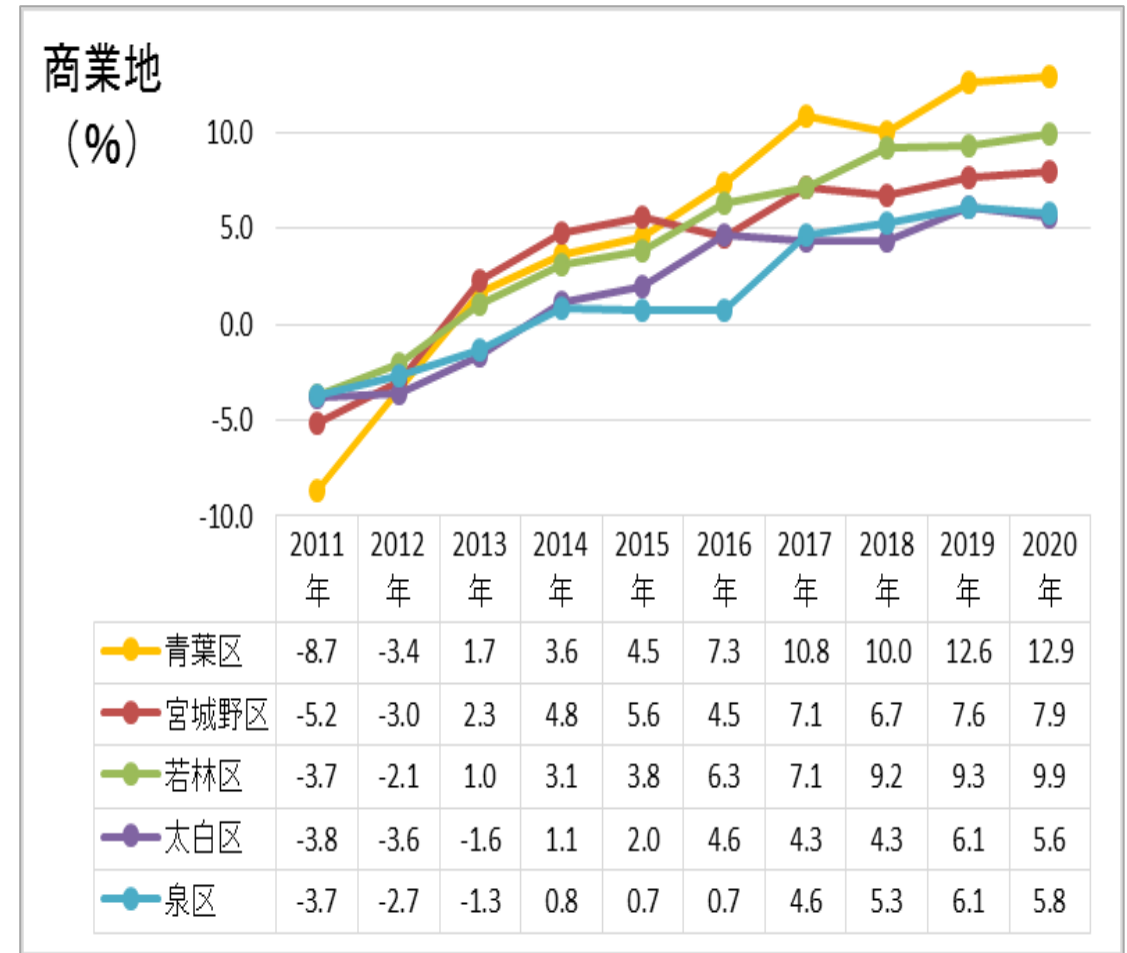
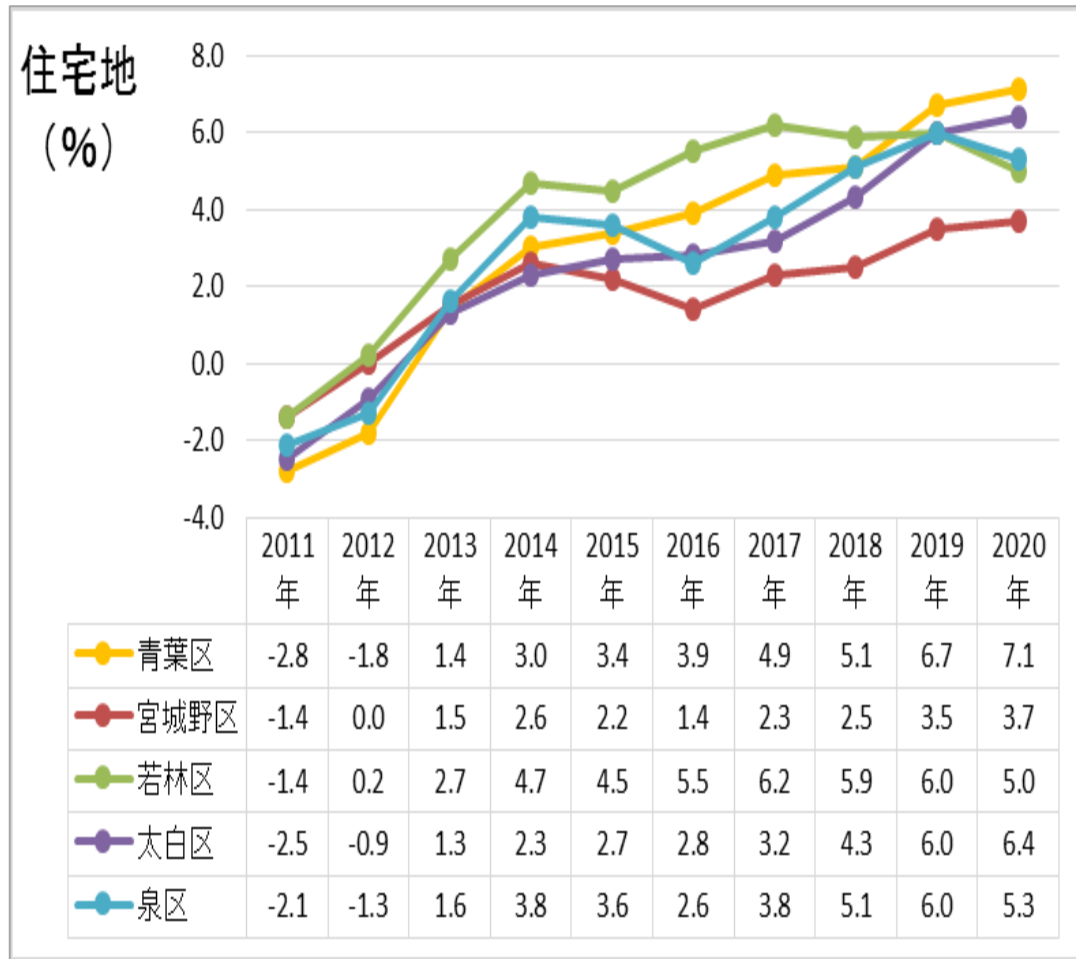
※国土交通省令和2年地価公示より弊社作成

《宮城県内の主要都市別 平均変動率推移(2011年～2020年)》



※国土交通省令和2年地価公示より弊社作成

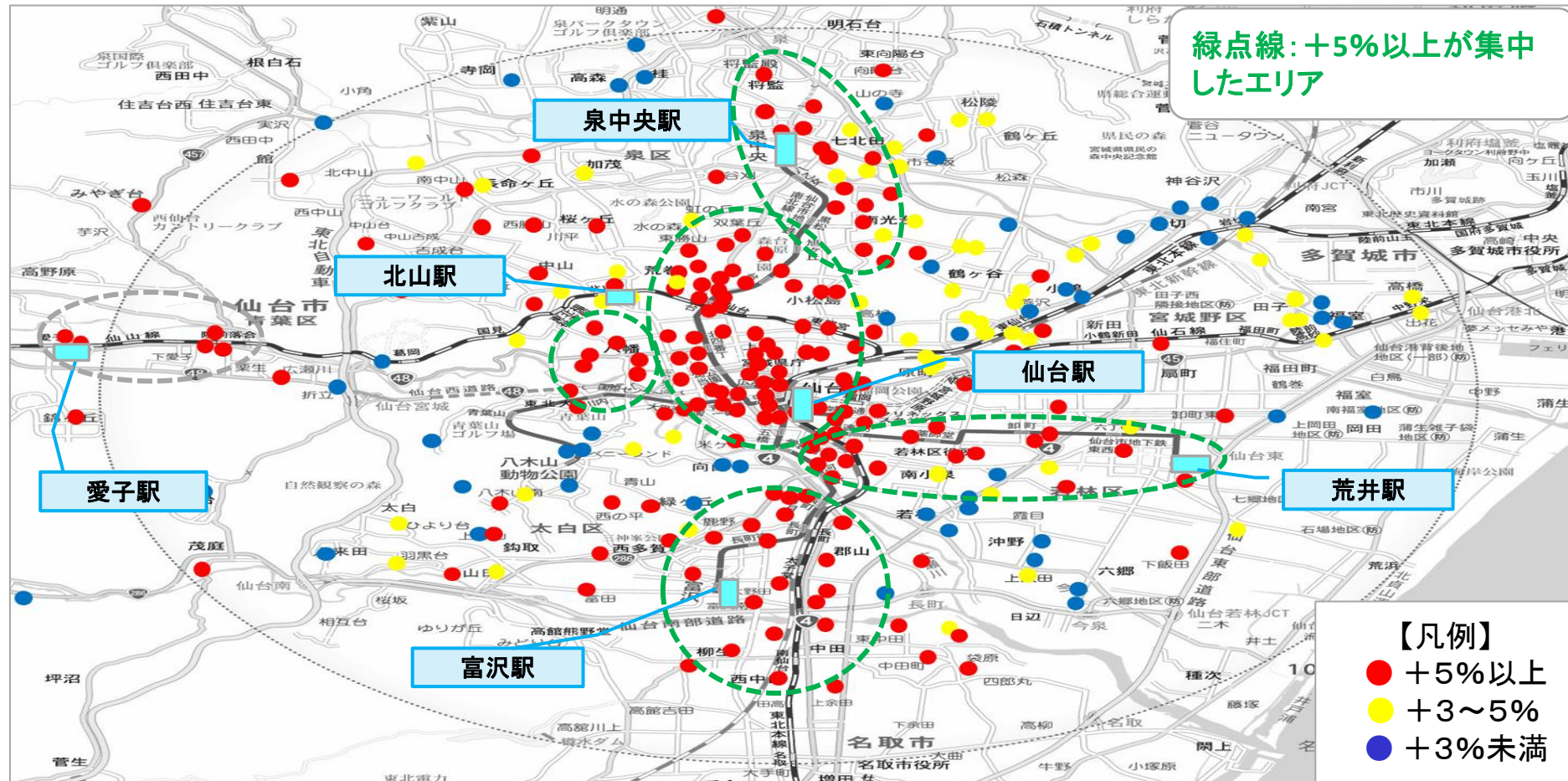
《仙台市 5区別 平均変動率推移(2011年～2020年)》



※国土交通省令和2年地価公示より弊社作成

仙台市内の地価上昇エリアは人口の増減と同じ傾向 中心部、泉中央、長町、東西線エリアなどで高い上昇率

《仙台市 2019年から2020年の地価変動率MAP》

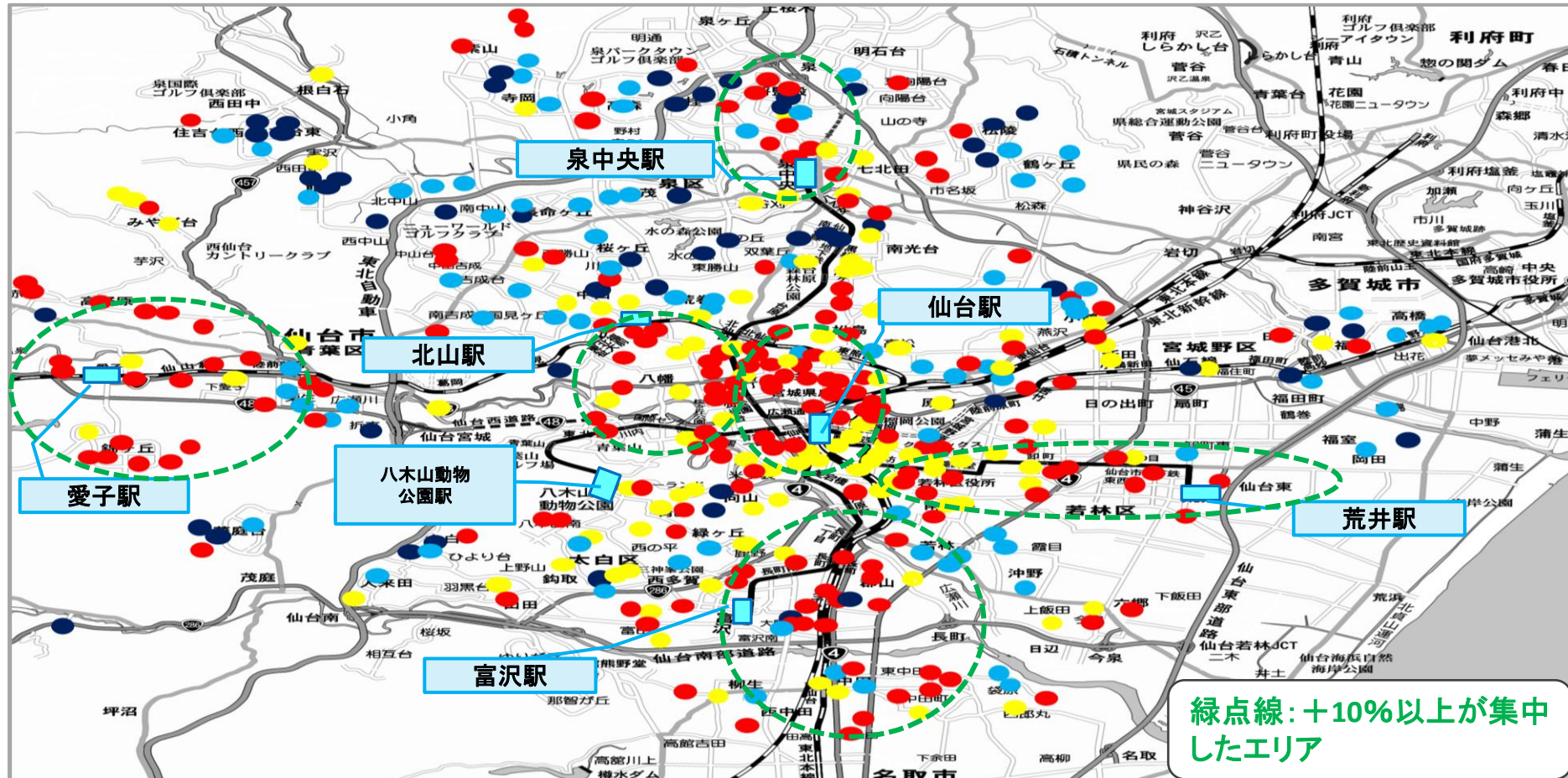


※地図内のプロットはおおよその目安です。

※国土交通省令和2年地価公示より弊社作成

《2011年4月→2020年1月の仙台市人口増減MAP》

《凡例》 ● +10%以上 ● +5%～+10%未満 ● -5～-10%未満 ● -10%以上

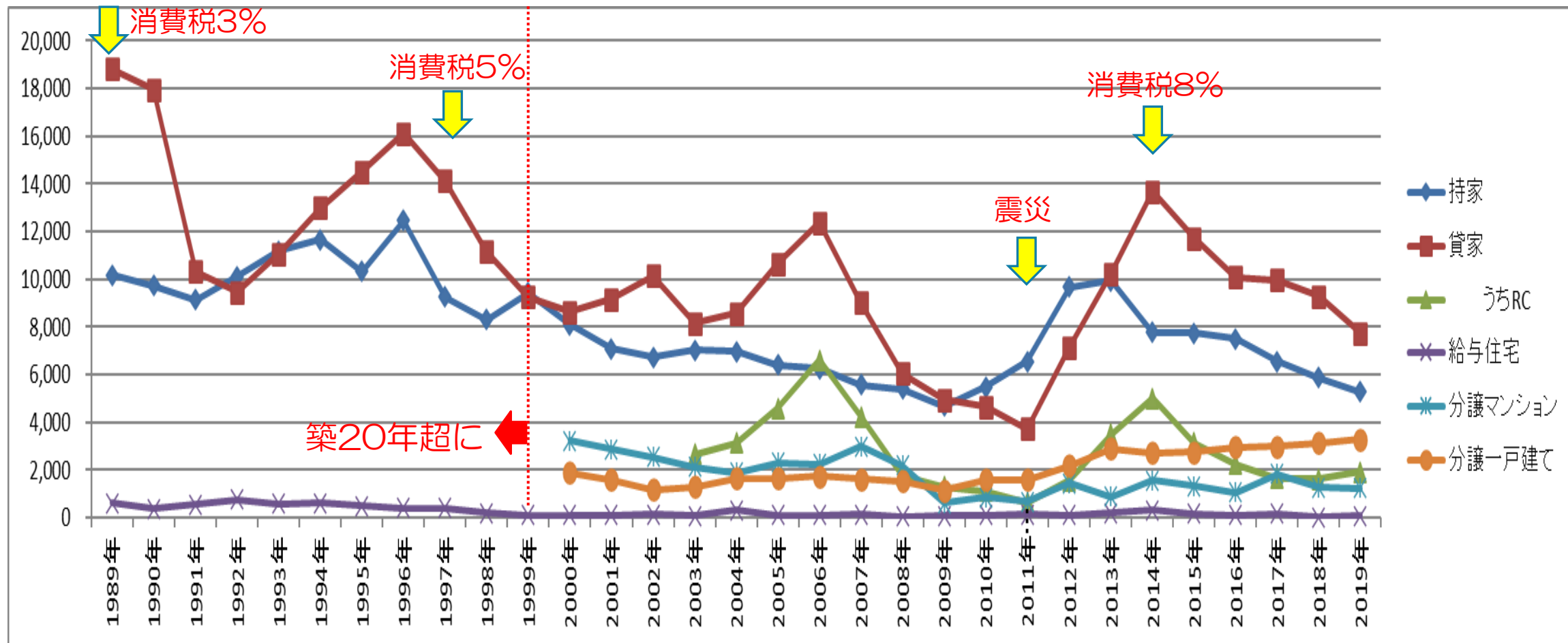


※2020年の人口が500人以上の地点を抽出
※地図内のプロットはおおよその目安です。

※2011年→2020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）

新築着工数

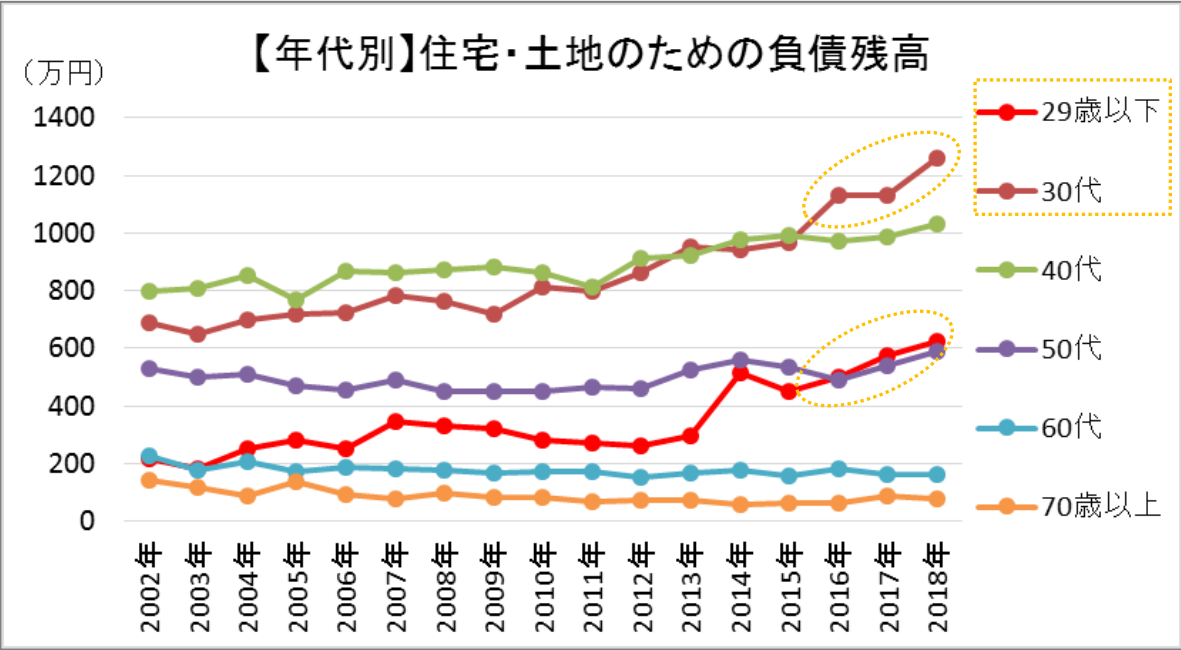
《宮城県年別新築住宅着工数推移(1989年～2019年)》



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

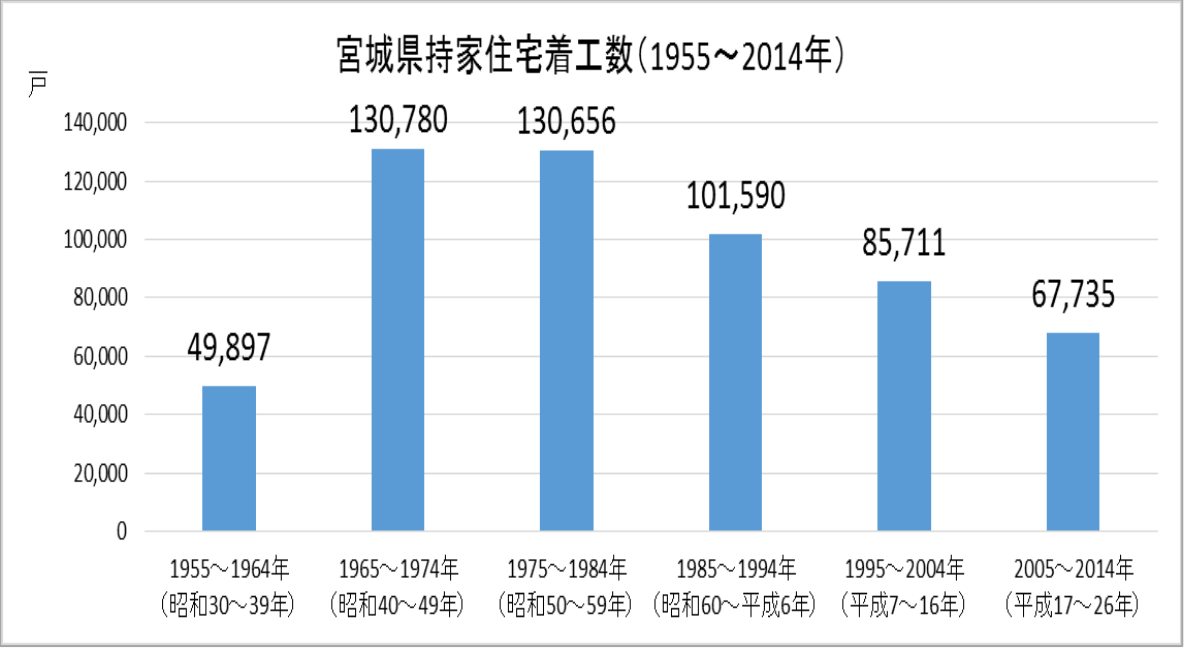
震災後の高水準から漸減が続き震災前と同水準に戻った持ち家着工数、
10年単位では40年前の半分水準

≪（年代別）住宅・土地のための負債残高≫



※総務省 家計調査報告（二人以上の世帯）より弊社作成

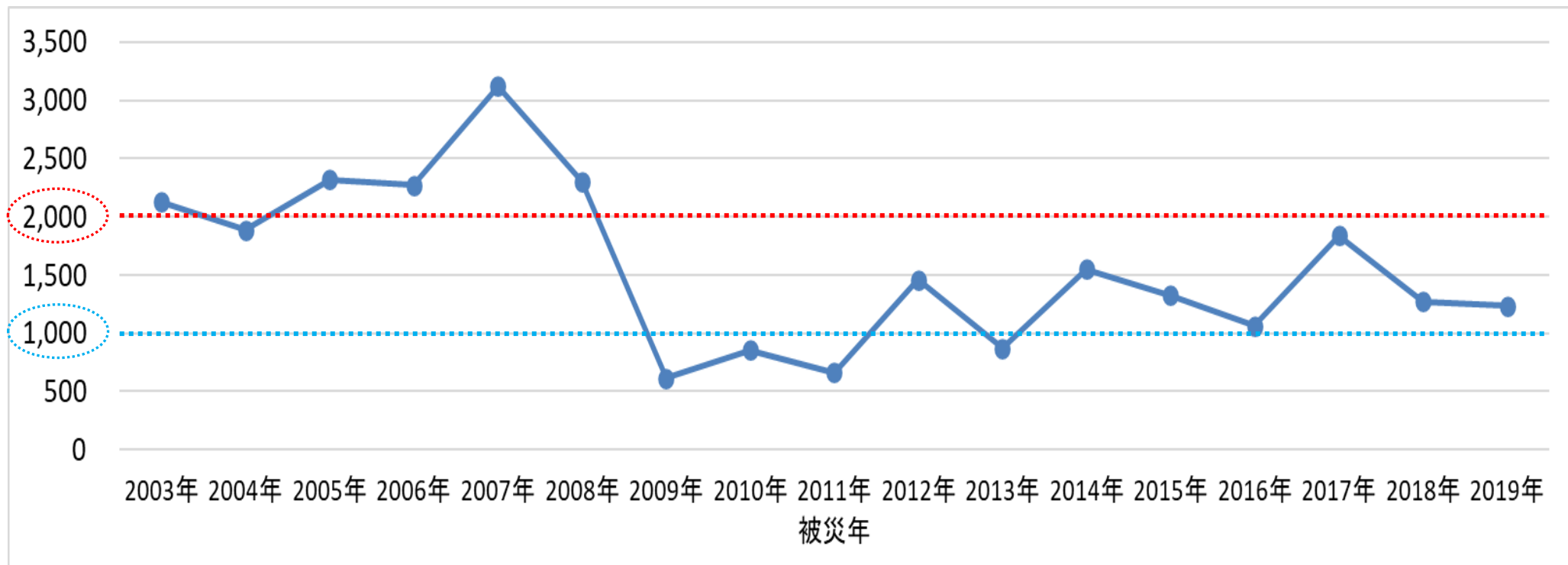
≪宮城県 10年単位での持家着工数推移（昭和30年代～）≫



※「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

1千戸強の水準が続く分譲マンション着工数、長年続いた2千戸水準の半分に
都心部大型開発案件、単身者向け、郊外、小規模都市と、コンセプトが明確化

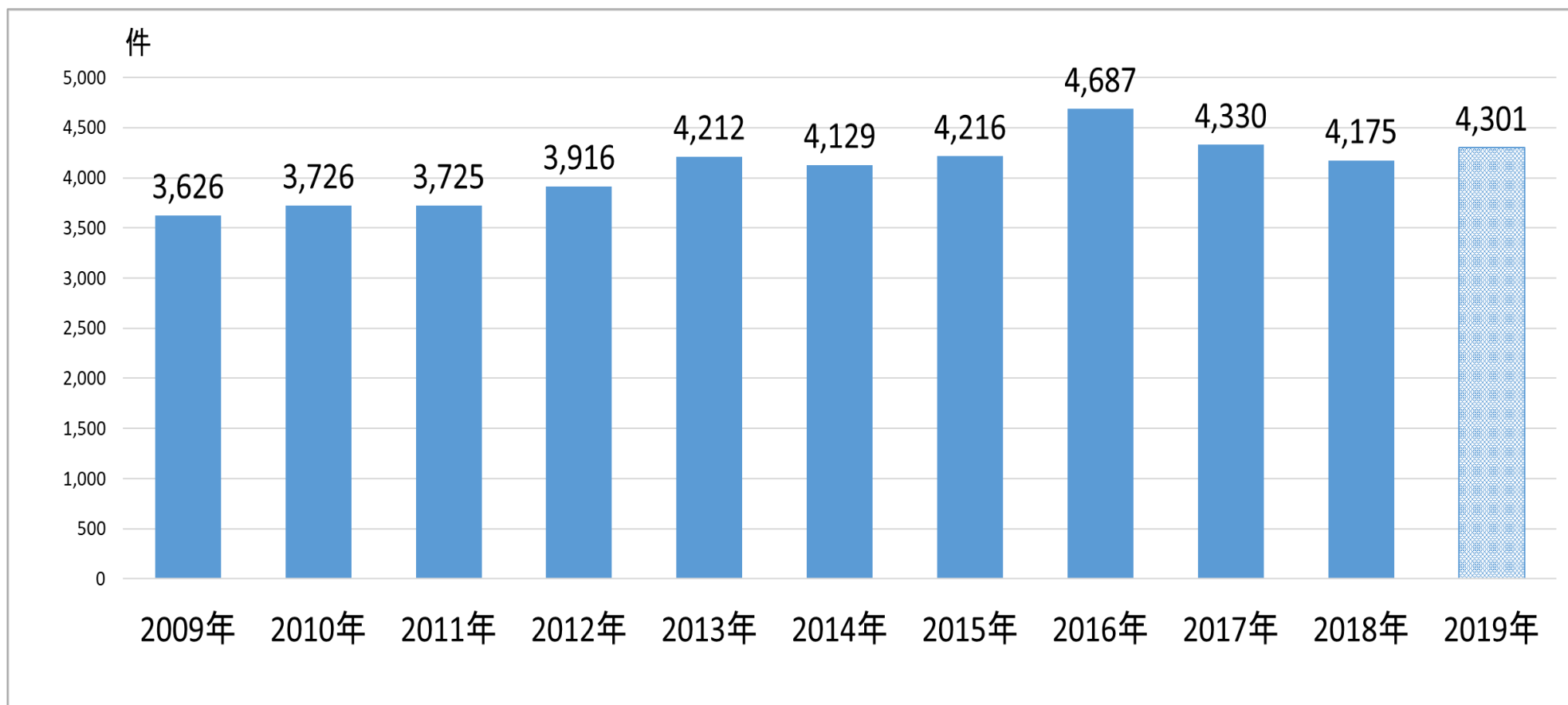
《宮城県 分譲マンション年別新築住宅着工数推移(2003年～2019年)》



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

流通物件成約動向 2016年から17年にピークを迎えた成約件数

《宮城県 中古住宅 所有権移転件数推移（09年～19年）》



※法務局 売買による建物所有権移転登記申請件数より弊社作成

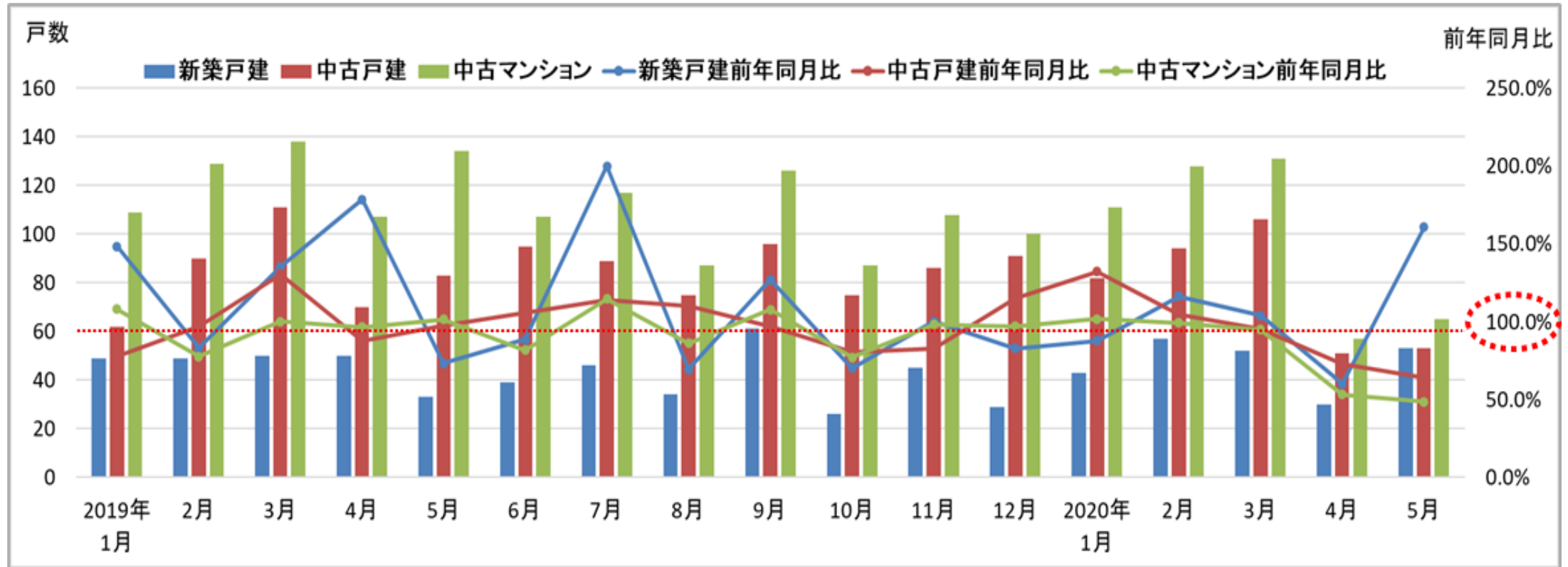
新型コロナウイルスの影響を大きく受けた2020年4月の中古物件成約動向 首都圏の中古マンション50%以上、戸建て40%以上減少、仙台圏も大幅減少

《首都圏レインズデータ》

		件数				m ² 単価(万円)			
中古マンション 成約件数 前年同月比 (2020年4月)	エリア	4月	前年同月比	5月	前年同月比	4月	前年同月比	5月	前年同月比
	東京23区	672	-54.4%	706	-38.9%	76.46	-1.6%	77.87	2.7%
	多摩	140	-59.2%	176	-31.5%	40.05	-2.9%	41.27	9.4%
	埼玉県	223	-40.8%	202	-37.5%	29.98	-3.8%	31.32	-3.6%
	横浜・川崎市	278	-53.7%	290	-40.2%	47.02	0.1%	45.78	-4.2%
	神奈川県他	112	-47.4%	117	-40.3%	29.06	-7.2%	29.22	1.1%
	千葉県	204	-52.7%	201	-39.5%	24.15	-11.3%	25.38	-8.4%
		件数				成約価格(万円)			
中古戸建 成約件数 前年同月比 (2020年4月)	エリア	4月	前年同月比	5月	前年同月比	4月	前年同月比	5月	前年同月比
	東京23区	84	-60.2%	91	-48.6%	4,801	-11.2%	4,964	-15.1%
	多摩	98	-35.9%	97	-26.0%	2,914	-5.9%	3,214	-2.3%
	埼玉県	147	-36.4%	177	-5.9%	1,882	-19.4%	1,945	-4.4%
	横浜・川崎市	106	-38.0%	129	-5.8%	3,648	-7.3%	3,150	-18.9%
	神奈川県他	101	-28.4%	97	-25.4%	2,308	-6.8%	2,752	2.0%
	千葉県	150	-43.6%	188	-13.4%	1,881	5.6%	1,584	-11.5%

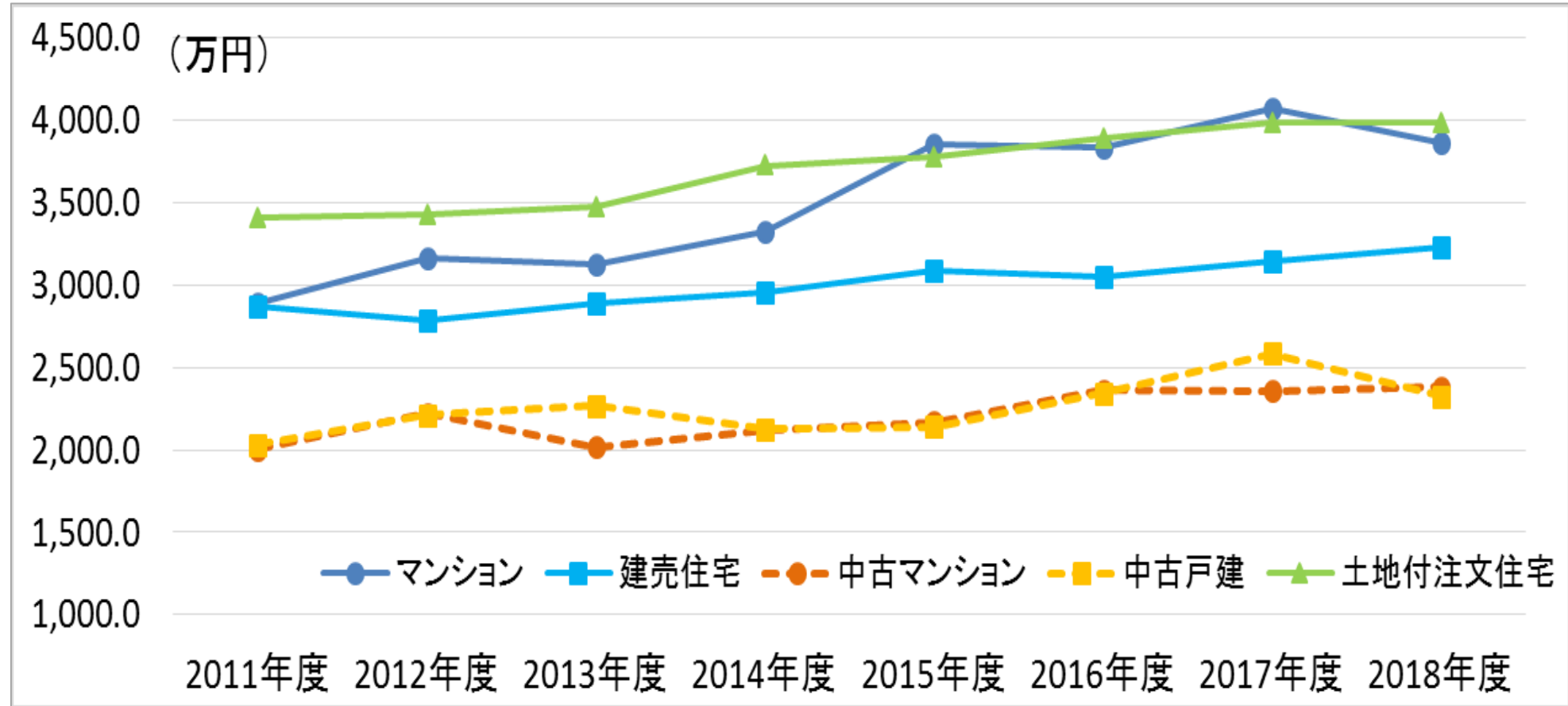
※東日本不動産流通機構データより弊社作成

《宮城県内の新築・中古成約状況》



※レインズデータより弊社作成

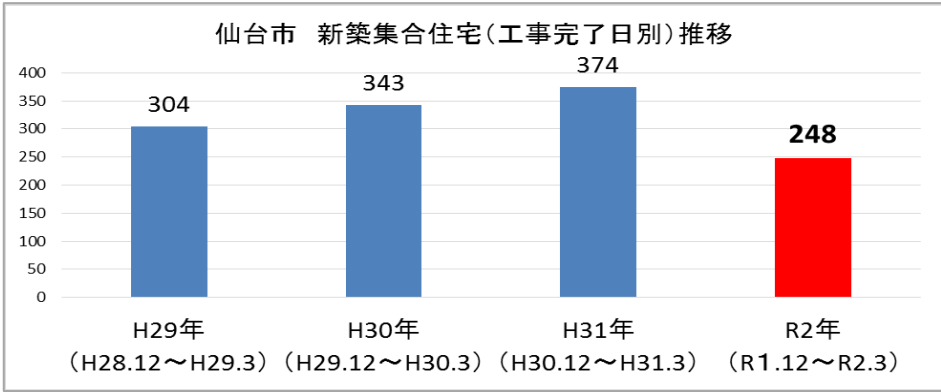
《宮城県 各物件種別の平均購入価格》



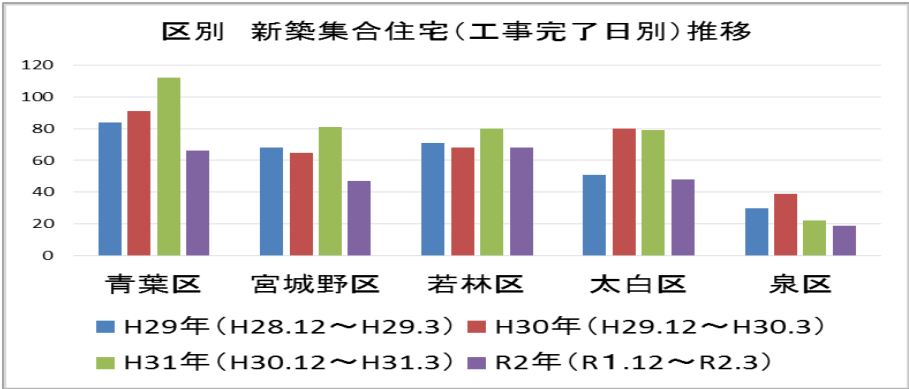
※住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」より弊社作成

仙台市の賃貸住宅着工数は昨年繁忙期がピーク、今年繁忙期は大幅減少へ 中心部、駅近く、中層階物件が増加

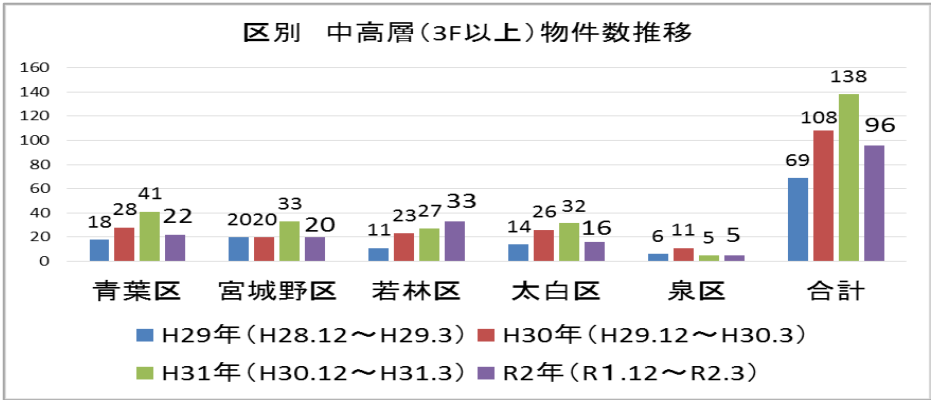
《新築集合住宅 工事完了日別棟数》



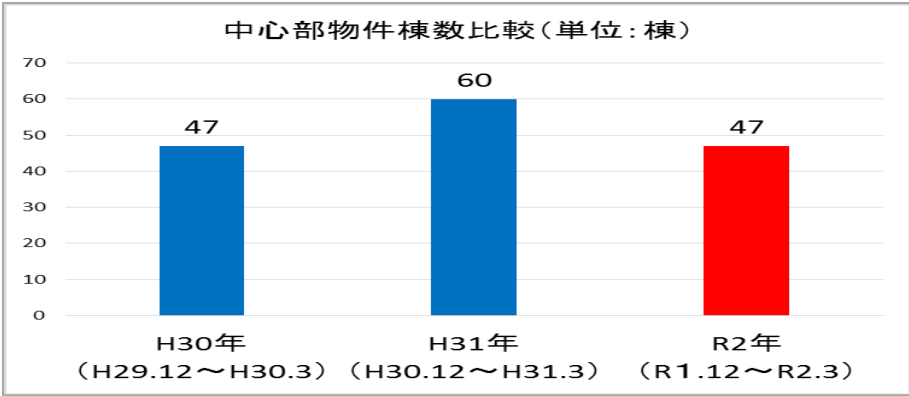
《区別 工事完了日別棟数推移》



《区別 中高層（3F以上）物件棟数比較》



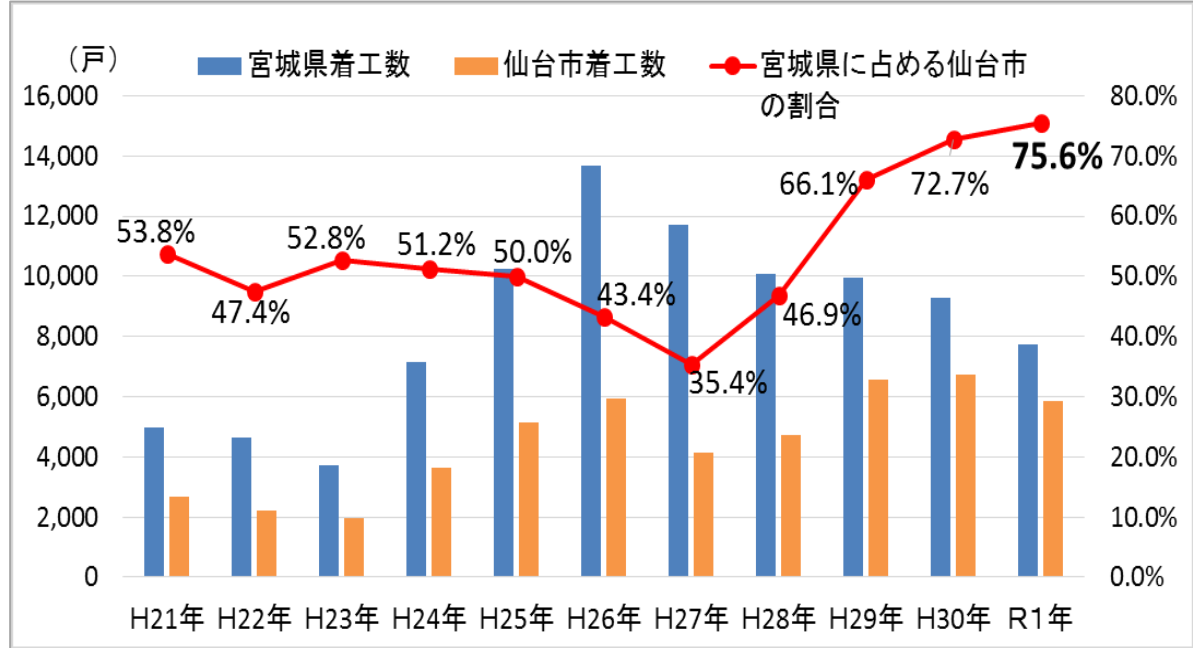
《仙台駅を中心に概ね2km圏内の物件棟数比較》



※仙台市の集合住宅建築確認済物件（一部分譲含む）の中で、繁忙期（12月～3月）に完成（工事完了）する物件が対象。
対象物件は平成28年1月～令和2年1月に建築確認済になったもので、令和2年1月下旬時点で概要が確認できた分です。

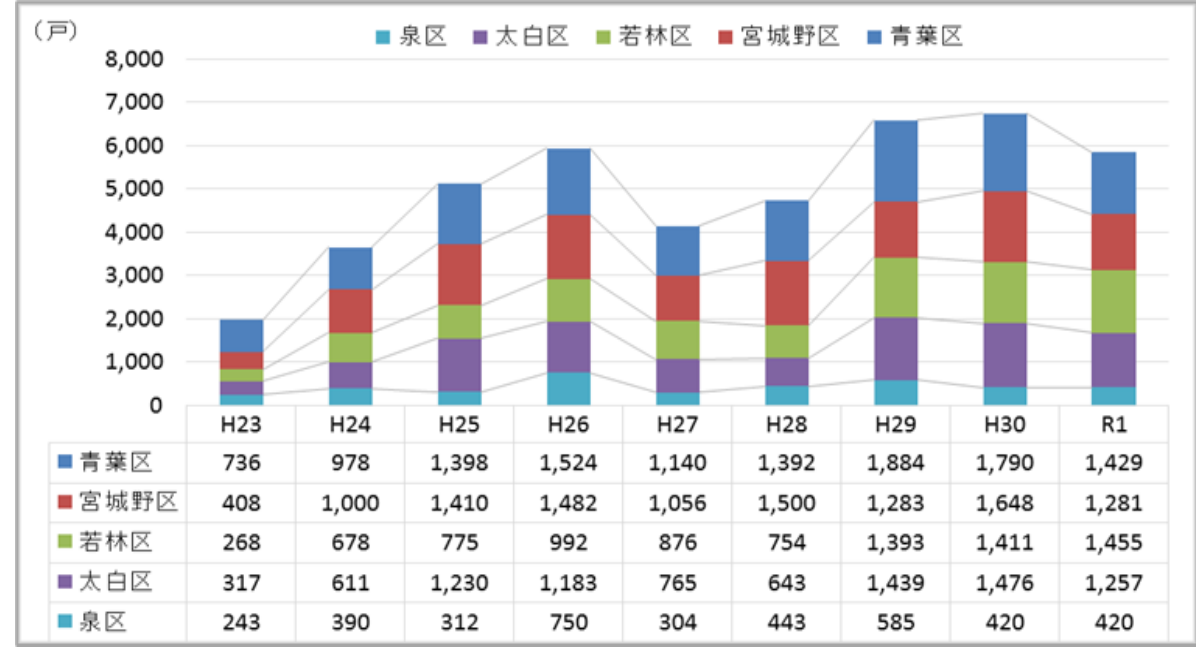
宮城県内での仙台市内シェアは7割超へ、中心部、駅近く、中層階物件が増加

＜＜宮城県・仙台市 貸家の着工数推移（H21年～R1年）＞＞



※宮城県HPより弊社作成

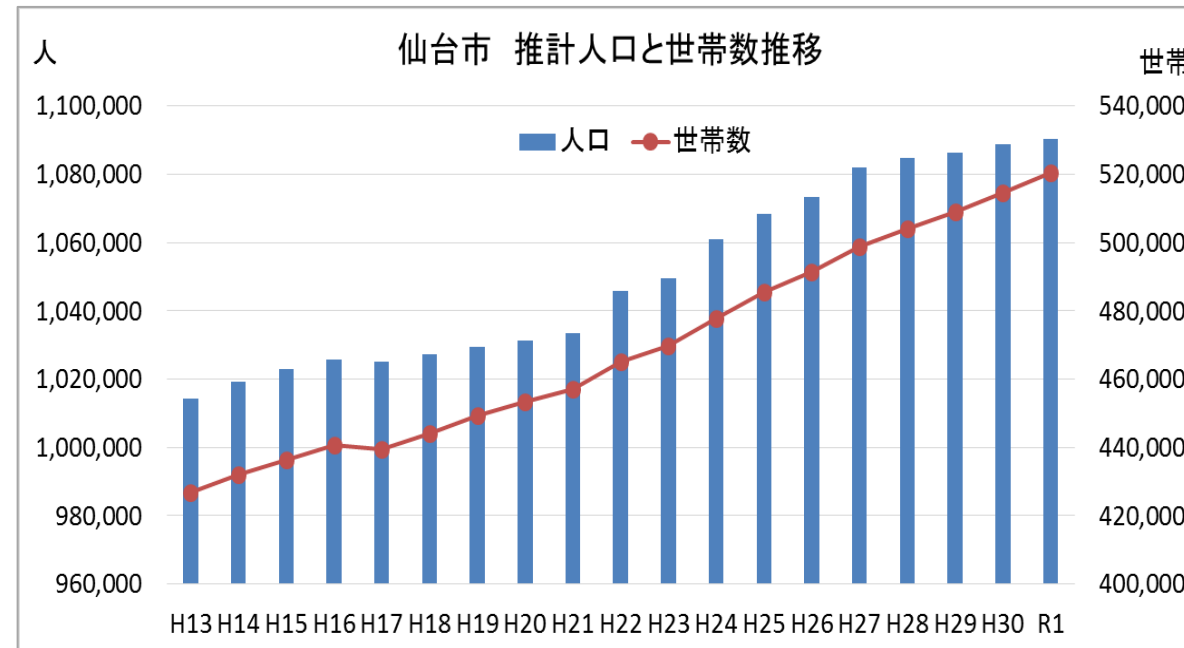
＜＜仙台市区別 貸家の着工数推移（H23年～R1年）＞＞



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

《仙台市 推計人口と世帯数推移》

仙台市	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
人口	1,014,268	1,019,124	1,023,042	1,025,714	1,025,098	1,027,329	1,029,595	1,031,163	1,033,515	1,045,986	1,049,493	1,060,877	1,068,511	1,073,242	1,082,159	1,084,674	1,086,377	1,088,669	1,090,263
世帯数	426,915	431,984	436,438	440,759	439,579	444,244	449,213	453,265	457,145	465,260	469,784	477,857	485,397	491,423	498,953	504,087	508,889	514,509	520,556
1世帯当たりの 人員数	2.38	2.36	2.34	2.33	2.33	2.31	2.29	2.27	2.26	2.25	2.23	2.22	2.20	2.18	2.17	2.15	2.13	2.12	2.09

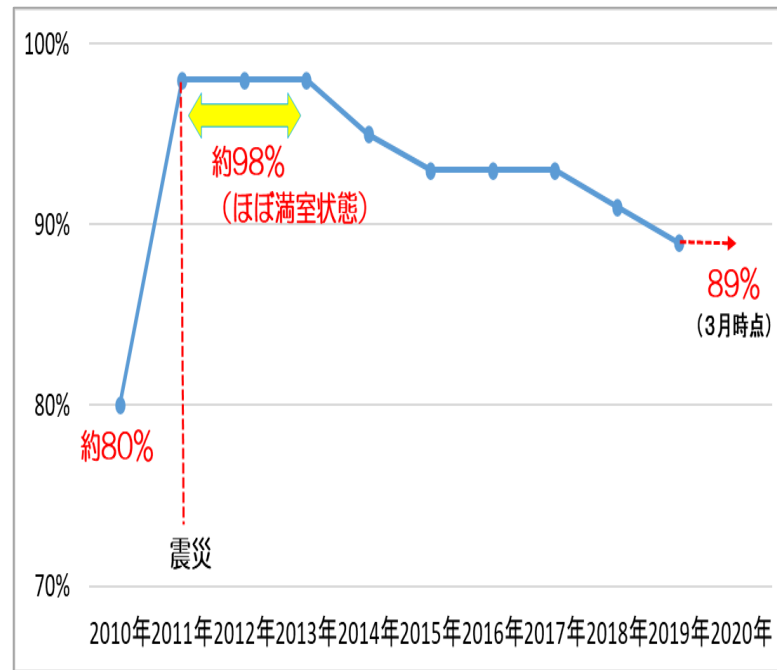


※仙台市HPより（推計人口・各年10月時点）弊社作成

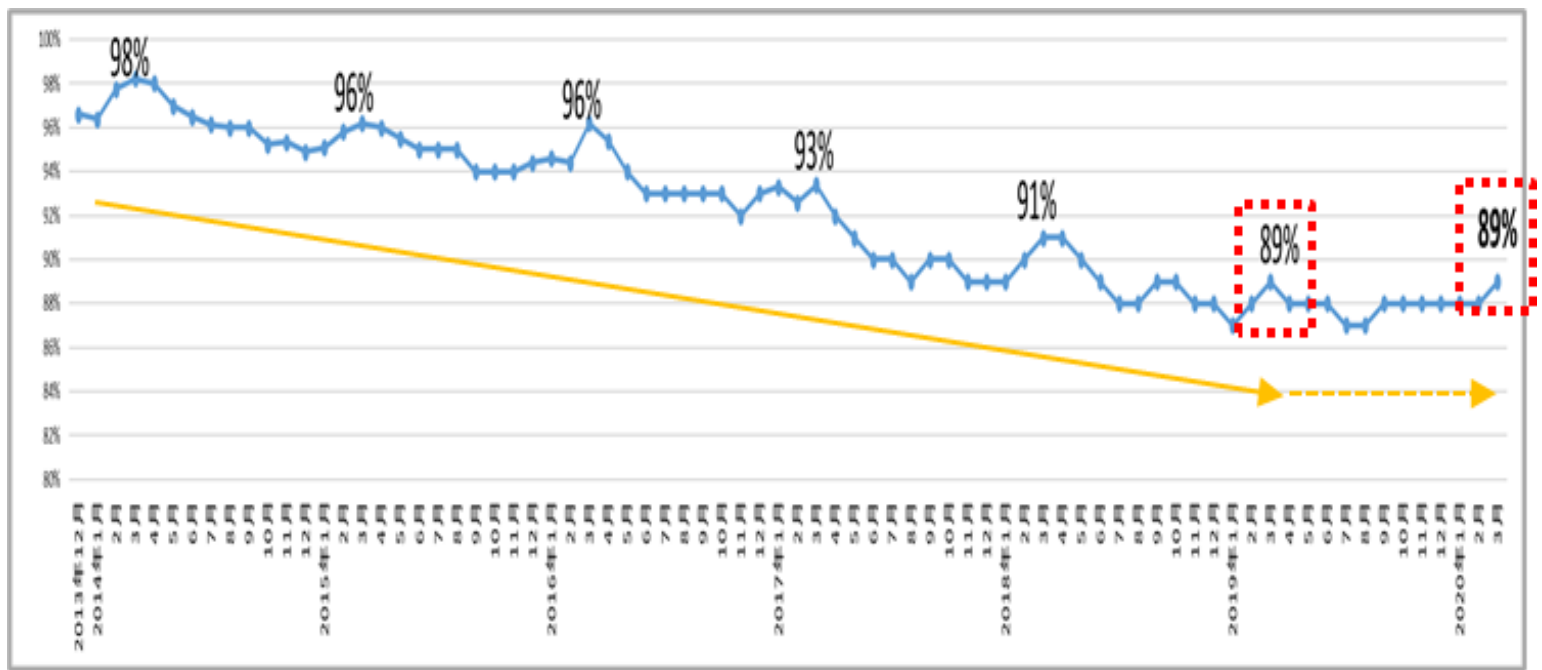
賃貸市場動向

仙台市内の入居率、今年の繁忙期は昨年同時期とほぼ同水準
法人好調、住み替えと新入学生の動きはコロナ影響で減少へ

《仙台市内 年別入居率推移》



《仙台市内 月別入居率推移 (2013年12月～2020年3月)》



※賃貸管理会社ヒアリングより弊社作成

《賃貸管理会社アンケートから見る、今年の賃貸シーズン4つの傾向》

- 法人は、通勤や出張等に伴う利便性の重視で、より中心部傾向に。
- 数年続いた新築物件の大量供給により競争が激しくなり、リフォームや募集条件調整などをタイムリーに行えるかが成約の鍵に。
- 例年よりネットの反響数は増加したにも関わらず、来店に繋げることが難しい、との声も多く今後の課題に。
- テレワークや、大学ではオンライン講義が始まることから、Wi-Fi無料の入居者ニーズが今後はさらに高まるとの見方が強く。

※賃貸管理会社アンケート：仙台市内20店舗（管理戸数合計40,610戸）よりヒアリング

調査期間：2020年4月16日～4月30日

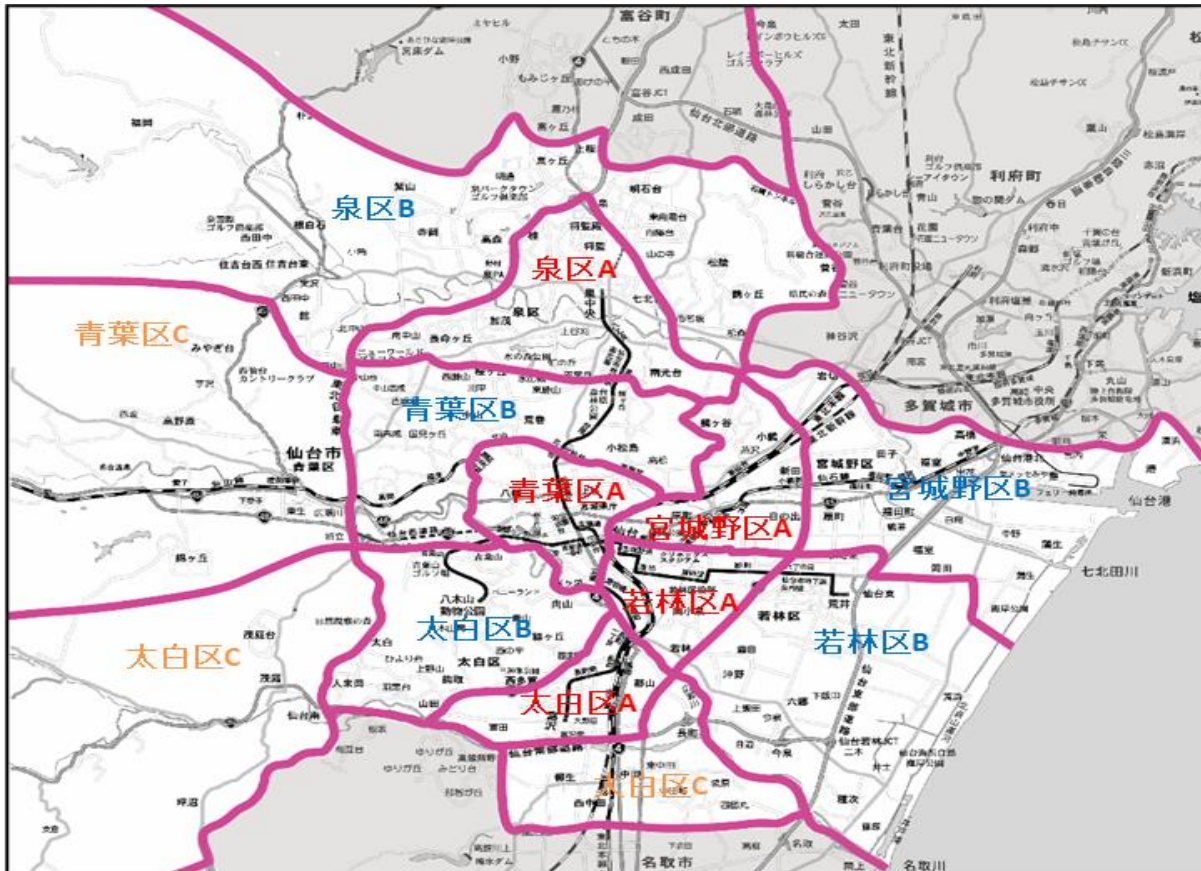
【3】 仙台圏の住宅不動産に影響を与える要因と、 今後の変化、動向について



人口動向

全体では増加も、エリアや開発で大きく異なる仙台市内の人口増減傾向

《仙台市 区別・エリア別の人口推移（1989年～2019年：5年毎）》

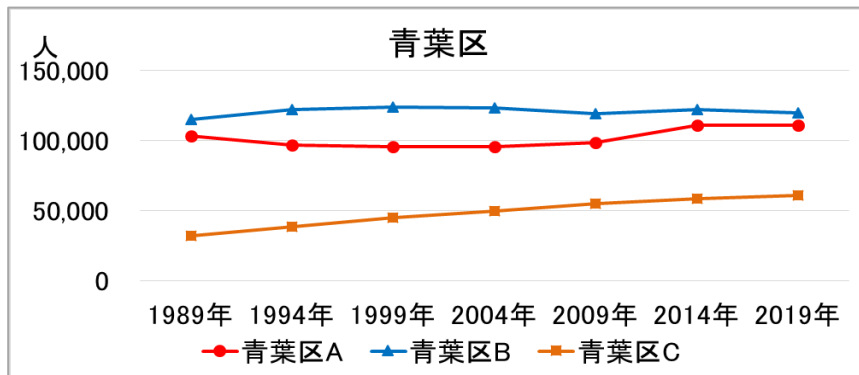


※凡例

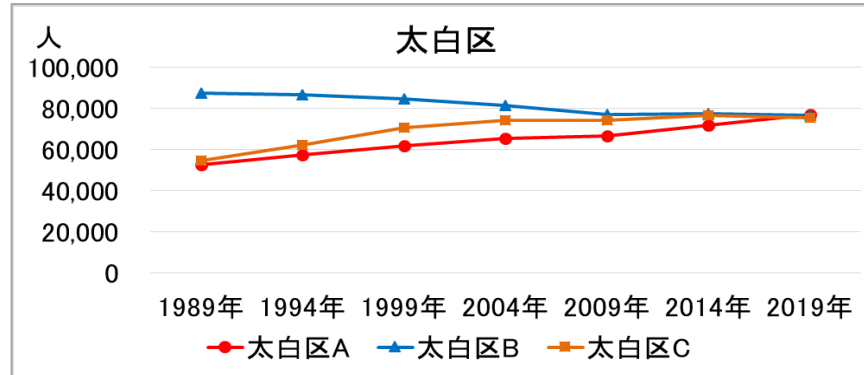
- 青葉区A : 中心部エリア(仙山線北仙台駅以南～八幡町～太白区・若林区境界まで)
- 青葉区B : 東北自動車道東側～青葉区Aを除くエリア
- 青葉区C : 東北自動車道西側エリア
- 宮城野区A : 国道4号線バイパスより西側エリア
- 宮城野区B : 国道4号線バイパスより東側エリア
- 若林区A : 国道4号線バイパスより西側エリア
- 若林区B : 国道4号線バイパスより東側エリア
- 太白区A : 国道286号線～南部道路～国道4号線バイパス西側エリア
- 太白区B : 国道286号線～東北自動車道
- 太白区C : 太白区A、B以外のエリア
- 泉区A : 東北自動車道東側～国道4号線バイパス西側のエリア
- 泉区B : 泉区A以外のエリア

※仙台市「町名別年齢（各歳）別住民基本台帳」（各年10月時点人口）より算出。

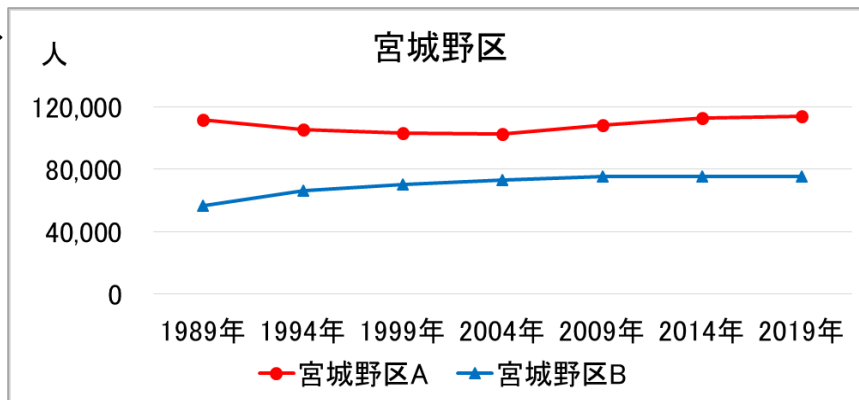
《青葉区》



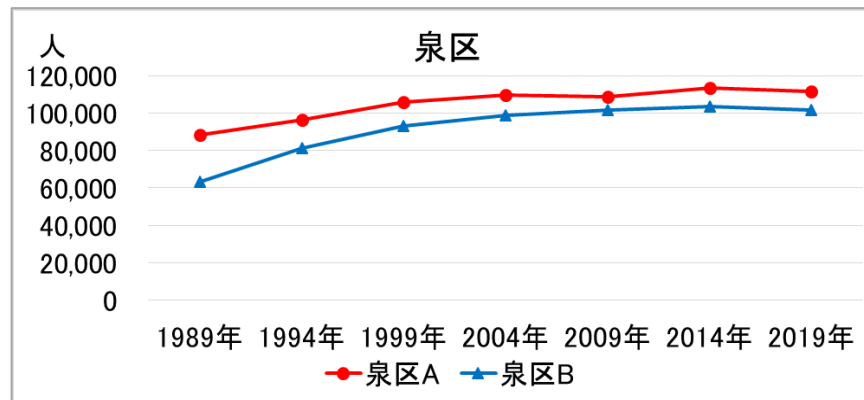
《太白区》



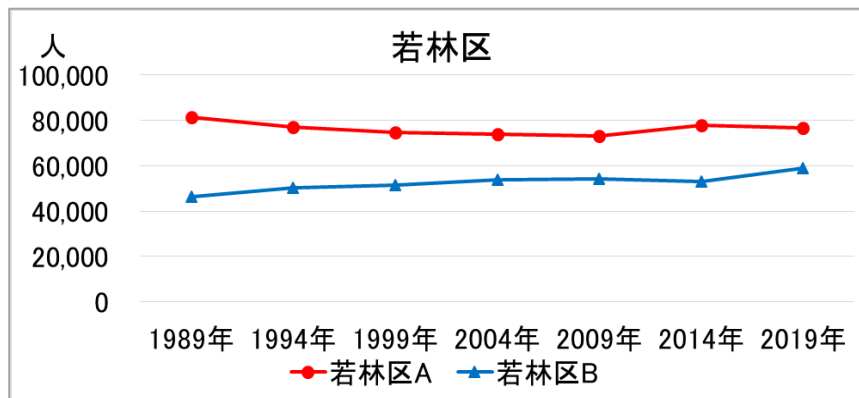
《宮城野区》



《泉区》



《若林区》



≪区画整理地内の人口推移≫

エリア名	人口(人)		人口増減率
	2010年	2018年	
荒井	7,998	12,870	160.9%
富沢駅西	489	2,064	422.1%
田子西	61	1,796	2944.3%

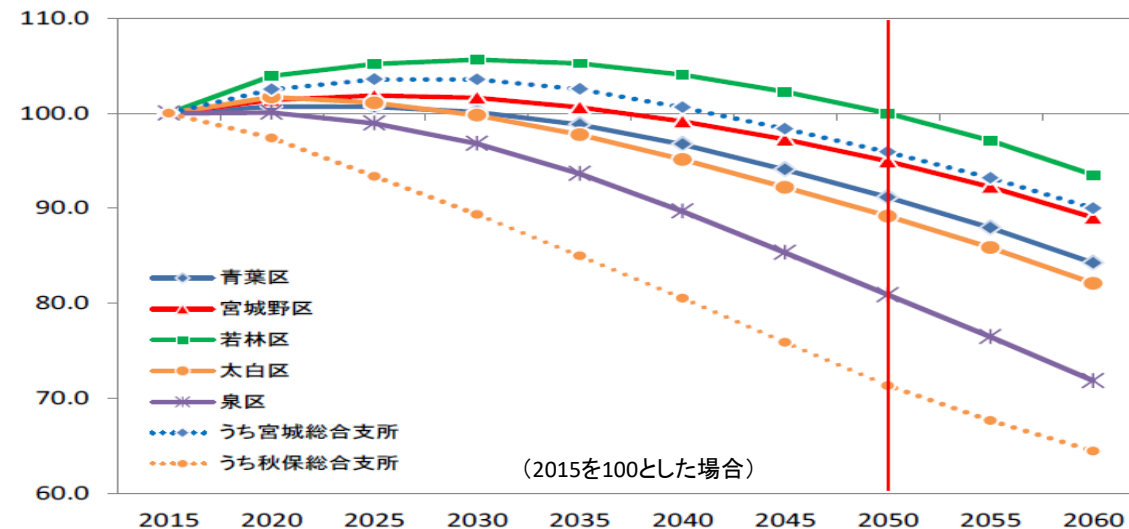
※仙台市「町名別年齢（各歳）別住民基本台帳」
（各年10月時点人口）より算出。

≪東西線沿線の人口推移≫

駅名	人口(人)		
	2010年	2018年	人口増減率
八木山動物公園	7,255	7,593	104.7%
川内	2,065	2,356	114.1%
連坊	11,757	12,229	104.0%
薬師堂	11,490	11,795	102.7%
卸町	9,152	10,203	111.5%
六丁の目	10,372	13,423	129.4%
荒井	7,998	12,870	160.9%

※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。

≪仙台市 各区・総合支所の人口増減率予測≫

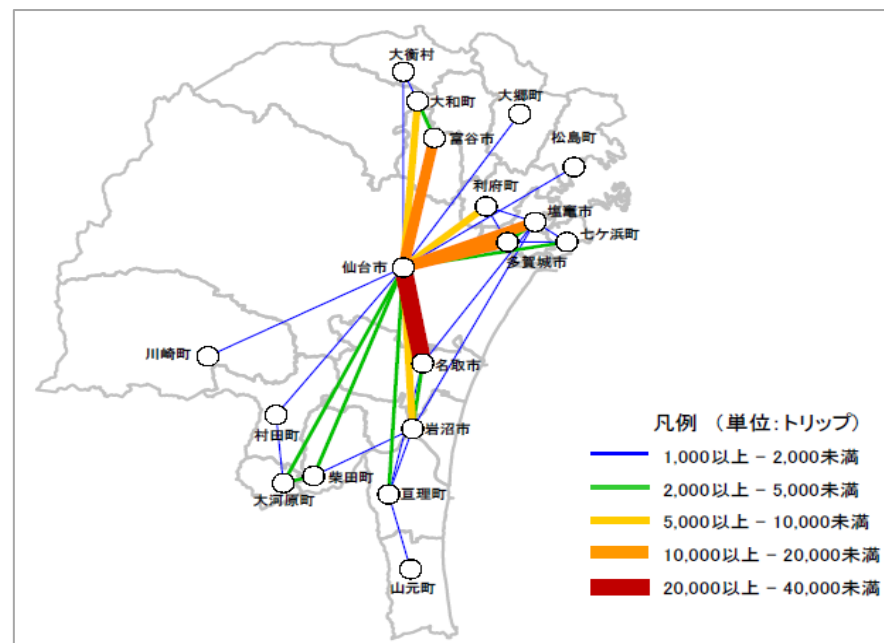


※出典：仙台市まちづくり政策局資料より

地域間移動の変化

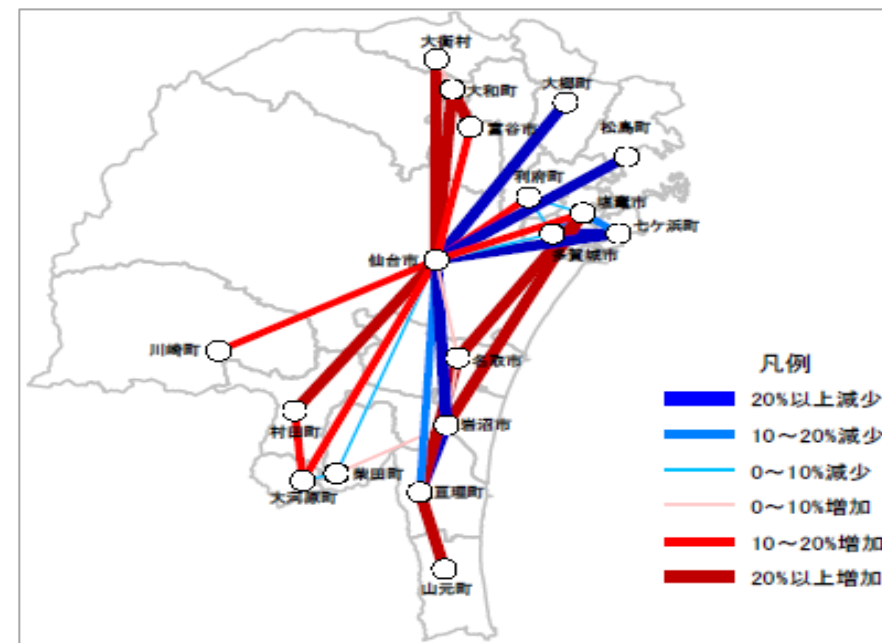
増加する仙台⇄北部工業団地間、沿岸部の南北移動も増加

《仙台都市圏：平日通勤目的の市町村間トリップ数》



※全手段対象 ※1,000 トリップ未満は非表示
※2,800 トリップ以下は精度保証以下のため参考扱い

《平日・通勤目的：市町村間前回調査に対するトリップ増減率》



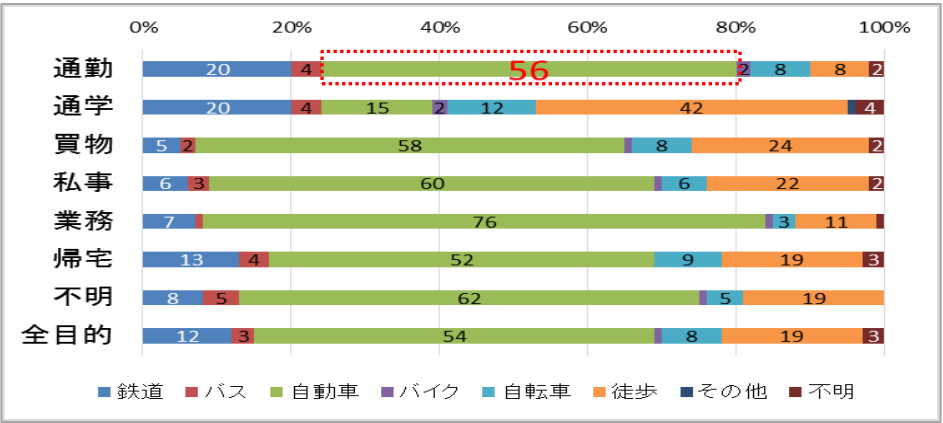
※第5回(平日)のトリップ数が1,000 以上の市町村間を対象に表示
※出典：仙台市 第5回仙台都市圏パーソントリップ調査より

※パーソントリップ調査とは

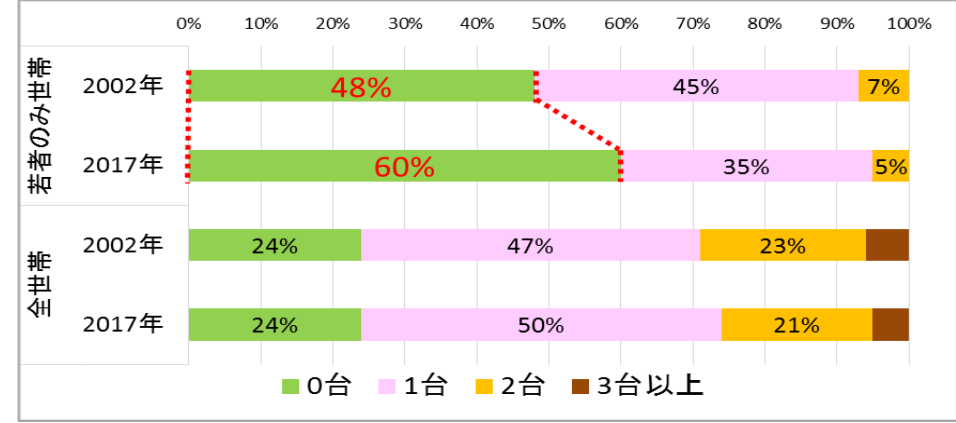
宮城県と仙台市が、2017年度に共同実施した仙台都市圏の人の移動実態を把握するためのアンケートで、ある1日を対象に、「どのような人が」、「いつ」、「どこからどこへ」、「どのような目的で」、「どのような交通手段で」移動しているのか調べるもの。ある目的をもった、出発地から目的地までの移動を「1トリップ」と数える。途中で交通手段が変わっても1トリップと数える。

若年層の自動車保有は大きく減少、依然として自動車移動が多いシニア層
通勤手段は自動車が過半数、転居希望エリアは地下鉄沿線が多数に

《仙台都市圏 平日の目的種別代表交通手段》

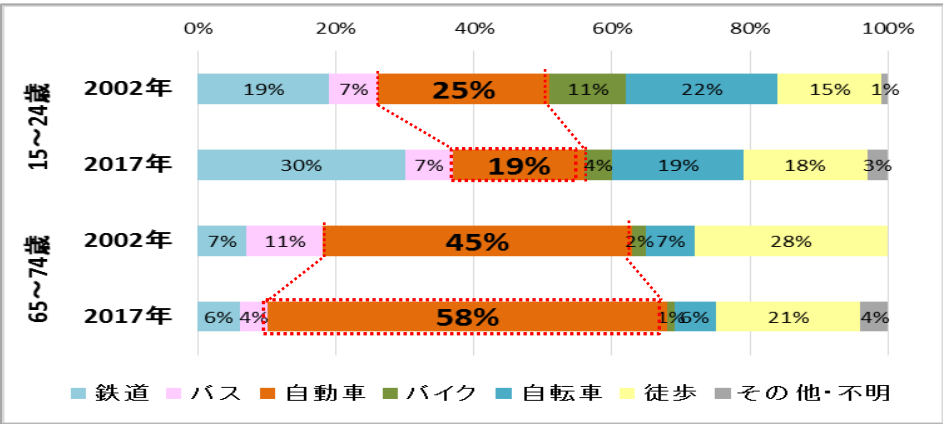


《仙台市 世帯別自動車保有割合》



※仙台市居住者（29歳以下の世帯）と仙台市居住者（全世帯）による集計

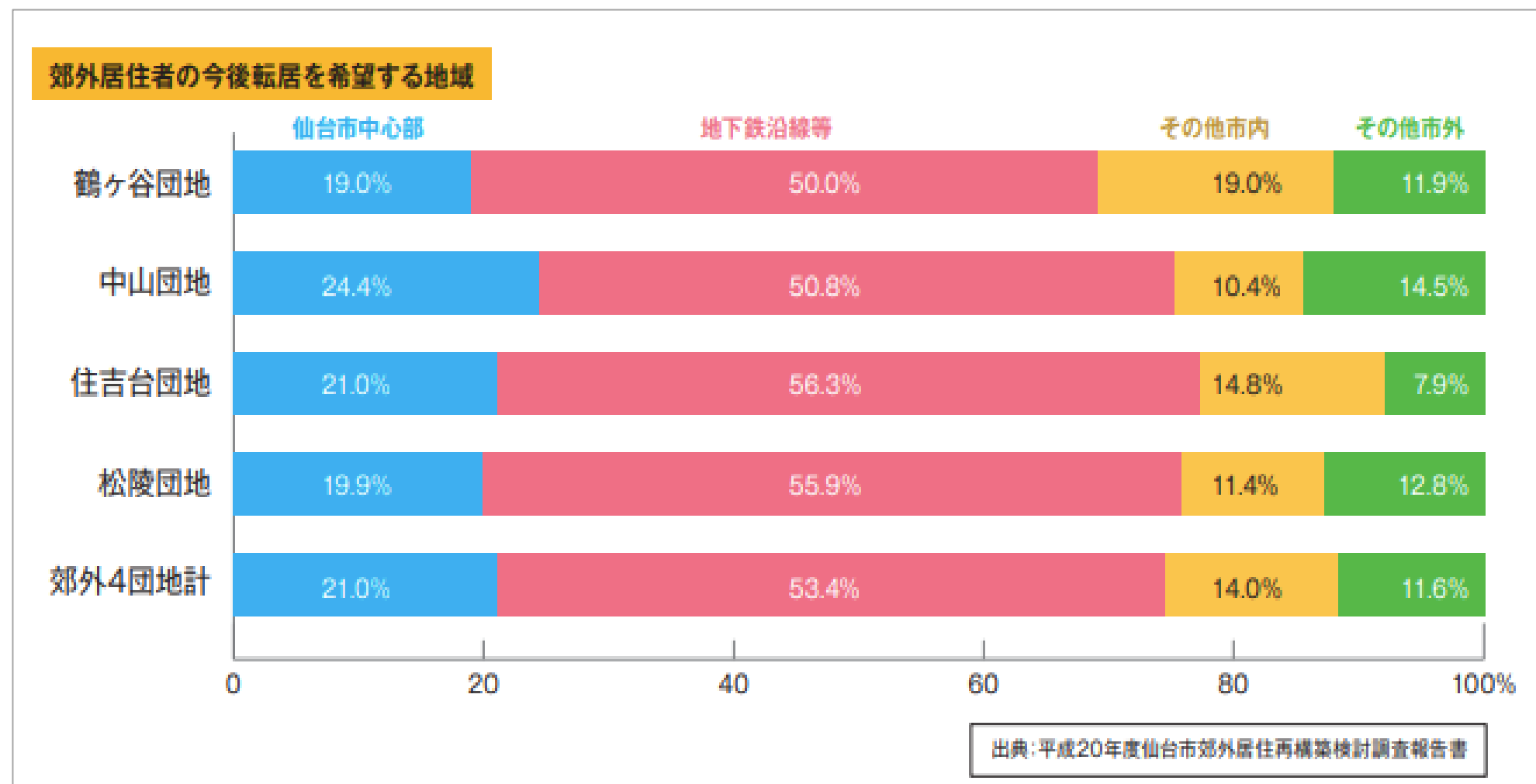
《仙台市 年齢別移動交通手段》



※仙台市における発生集中交通量（平日）の集計によるもの
※「自動車」は運転・同乗・運転不明の合算

※出典：仙台市 第5回仙台都市圏パーソントリップ調査より

《仙台市 郊外居住者が今後転居を希望する地域》



※仙台市「平成25年度仙台市住生活基本計画」より

■ 仙台市内の開発は交通インフラ整備から都心再開発へ 仙台市内中心部再開発、大型施設誘致などの予定が続く

《主な開発・開業予定》

《主な開発・開業予定》

- 2020年冬 イオンモール利府新棟（仮称）
- 2020年度冬 仙台駅東口オフィス（JR東日本・「EKITUZI」跡地）
- 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）
- 2023年6月 NTT東日本「仙台中央ビル」（仙台市青葉区）
- 2023年度 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）
- 2024年度 仙台厚生病院移転（東北大雨宮キャンパス跡地）
- ※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）
- ※東北大学雨宮キャンパス跡地 大型商業施設・医療施設

《土地区画整理地・施行予定の地区》

- ◎六丁の目元町・六丁目地区 ◎長喜城東地区

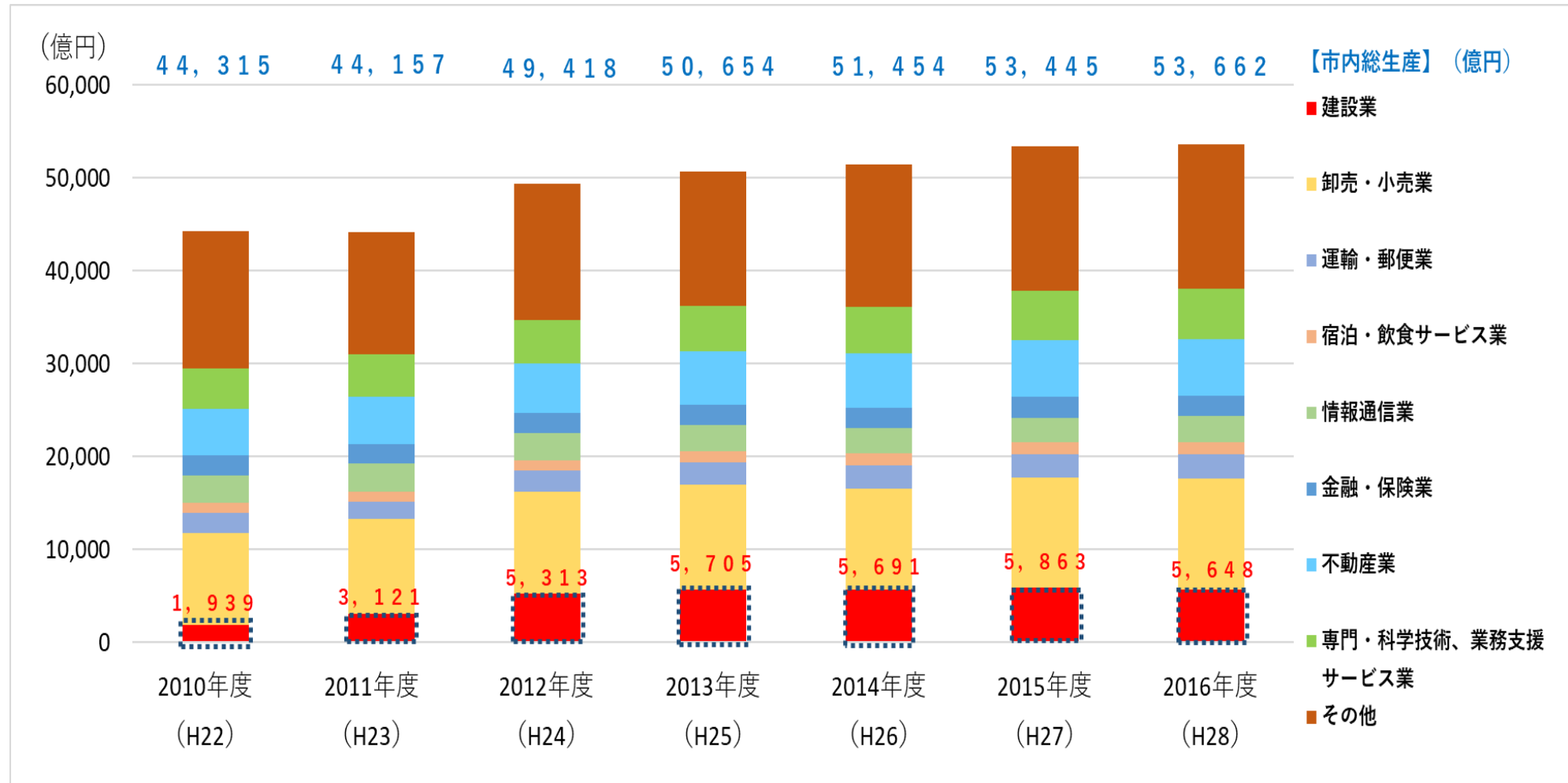


東北学院大学五橋キャンパス予定地
（撮影：2018年3月）



NTT東日本仙台中央ビル
再開発予定地（撮影：2019年9月）

≪経済活動別 仙台市内総生産の推移≫

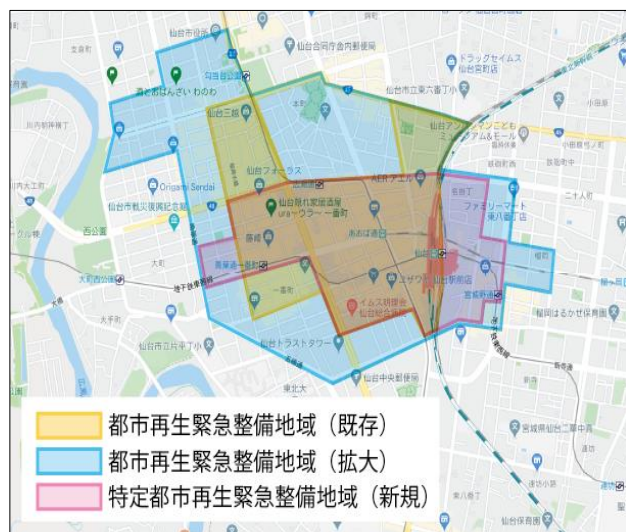


※資料 仙台市 市民局生活安全安心部広聴統計課「平成28年度仙台市の市民経済計算」(令和元年8月公表)より弊社作成

せんだい都心再構築プロジェクト・第一弾施策

- 1、「仙台市都心部建替促進助成金制度」の創設＋企業誘致体制の強化と助成制度の拡充
- 2、「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和
- 3、「仙台市市街地再開発事業補助制度」の拡充
- 4、駐車場附置義務条例等の改正＋大店立地法における駐車台数の見直し

■都市再生緊急整備地域拡大



■仙台市条例 駐車場台数緩和



■岩切物流拠点構想 市街化区域に編入



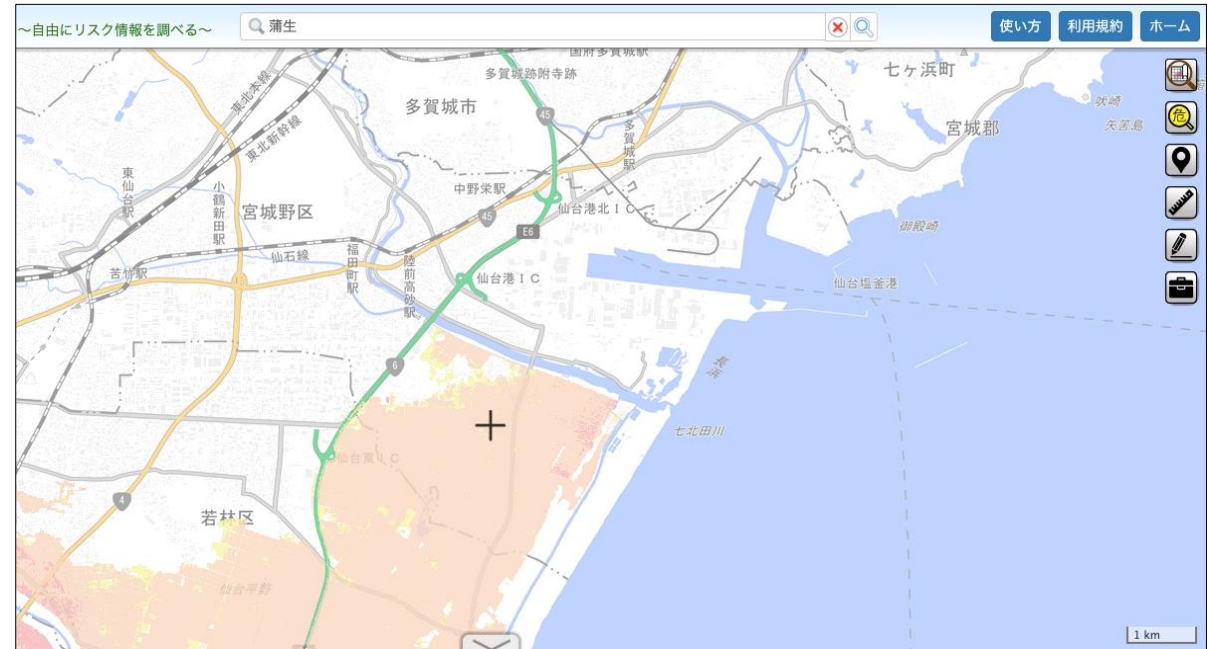
※仙台市HP参照

大規模災害が全国的に増加、台風や水害などの被害拡大 購入者、部屋探しの方は、立地の安全性をより吟味へ、ハザードマップの活用も

《津波避難エリア表示例》



《浸水被害エリア表示例》

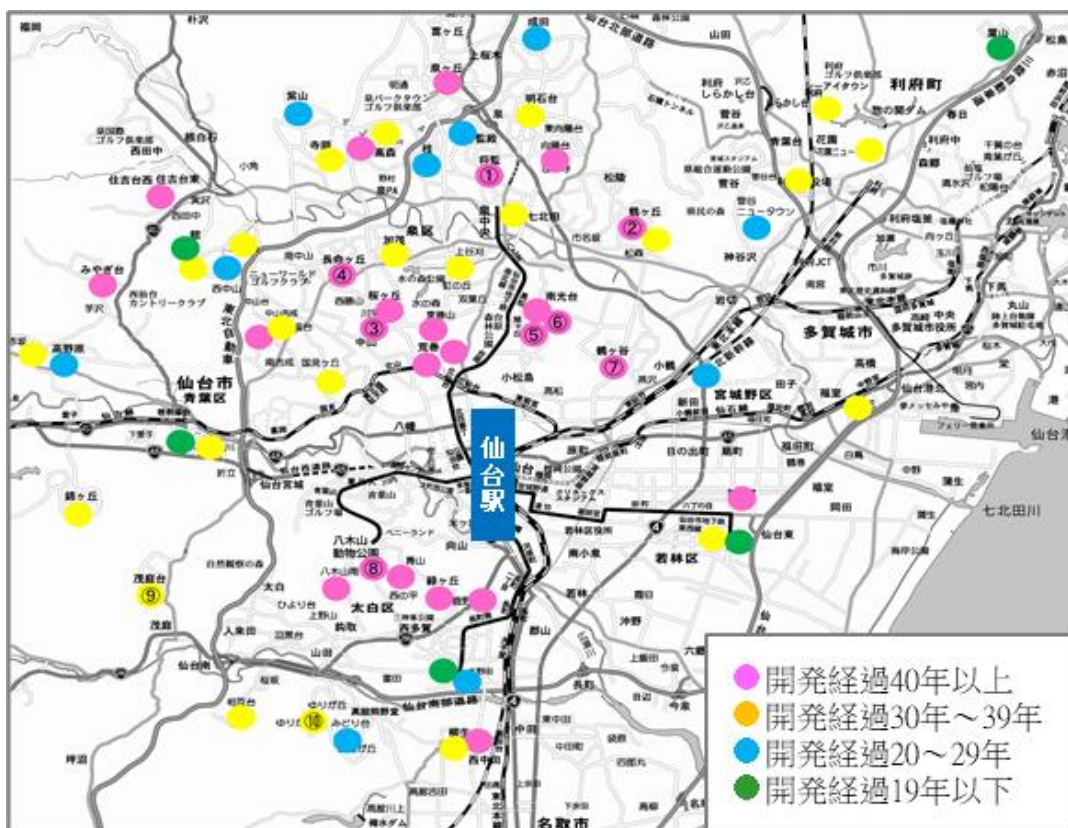


※出典元：国土交通省「重ねるハザードマップ」

開発、住宅ストック

建て替え、売却期が近づく仙台圏の大型住宅団地、79団地14万区画超高齢者世帯の4割強は昭和55年以前に建築

《仙台圏主要住宅団地の分布》



【開発経過年別の団地数と計画戸数合計】

	団地数	計画戸数合計
開発経過40年以上	37団地	83,596
開発経過30～39年	26団地	42,168
開発経過20～29年	12団地	14,842
開発経過19年以下	4団地	6,800

※マップ／国土交通省「全国のニュータウンリスト」（H25年度作成）参照
尚、経過年別集計は同データH30年度版を使用している為、マップデータと15区画差異有（H30年度版を2019年8月に集計）。

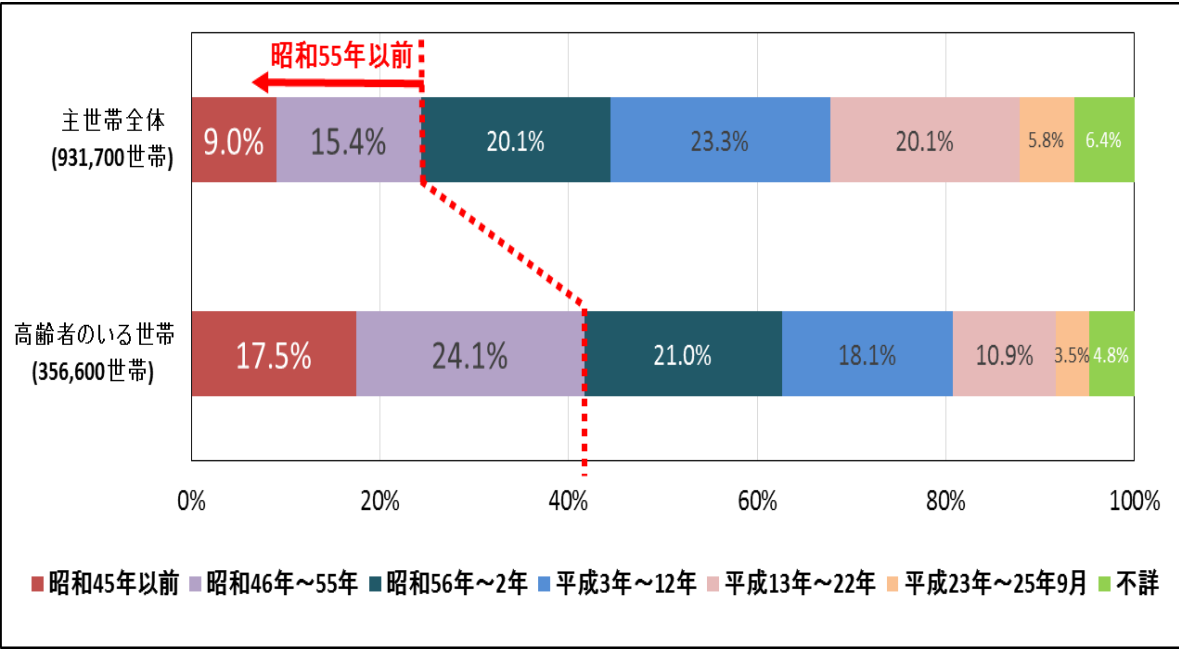
※1955年以降に着手された開発事業

※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、16ha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区画のうち地図プロットは66団地12万7996区画分

＜宮城県の高齢者世帯の住宅の建築時期＞

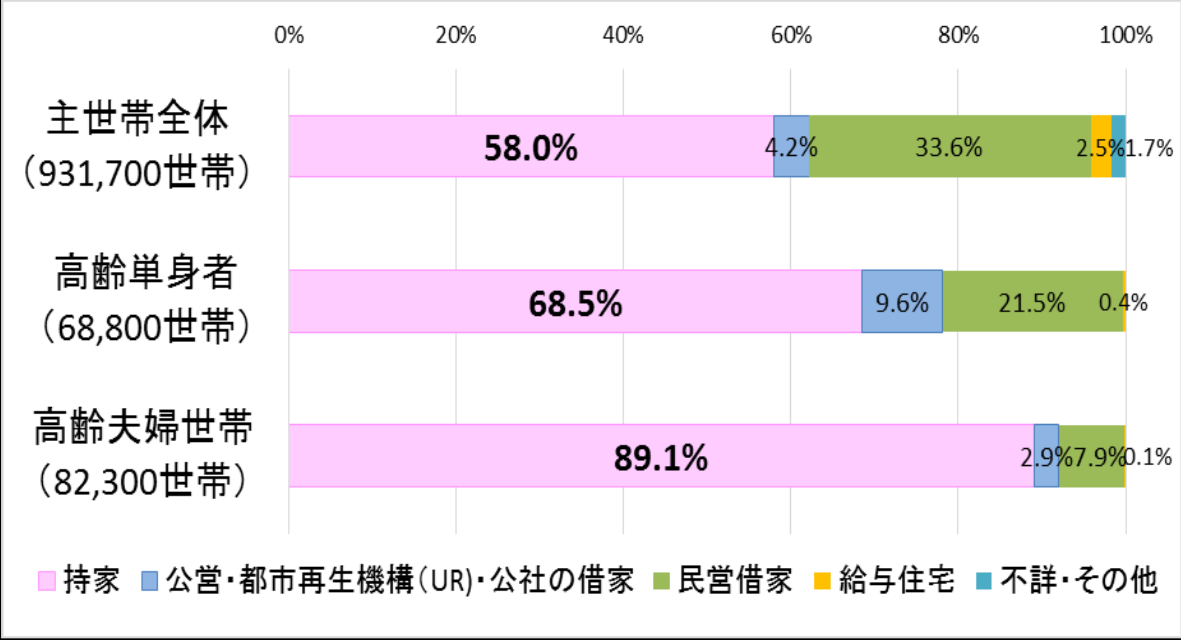
～高齢者世帯の住宅は昭和55年以前に建てたものが4割強



※資料:平成25年住宅・土地統計調査より弊社作成

＜宮城県 住宅の所有関係＞

～高齢者世帯は持家が多く、高齢者夫婦世帯では約9割

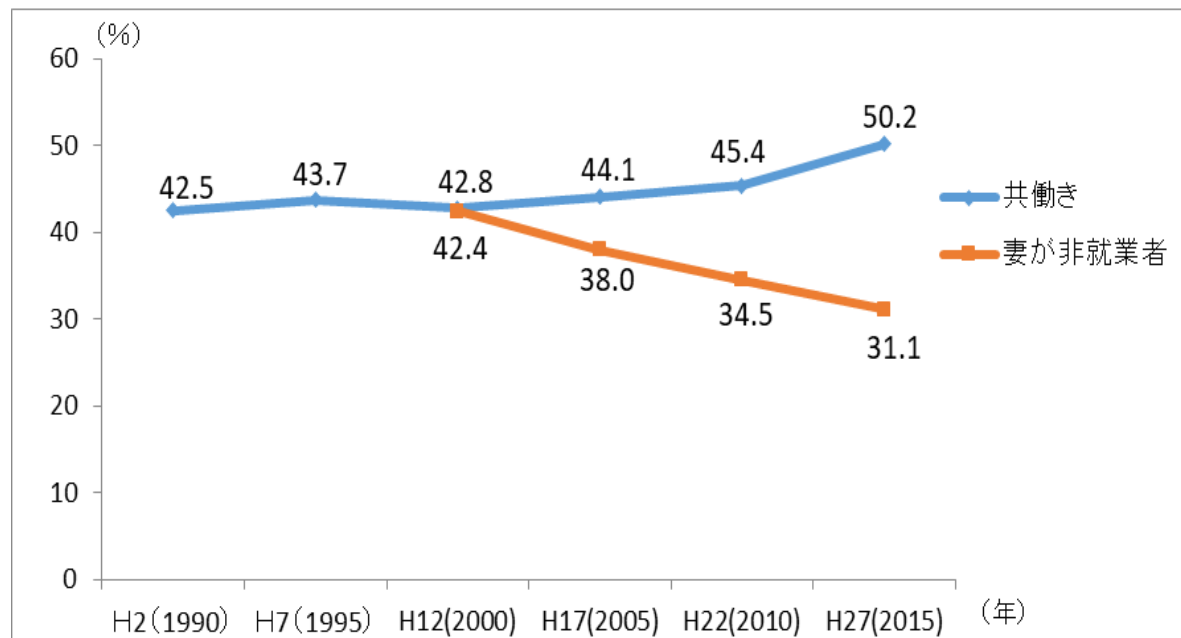


※宮城県土木部住宅課「高齢期の住まい方」（2019年3月）より抜粋
（平成25年住宅・土地統計調査より）

世帯動向、相続動向

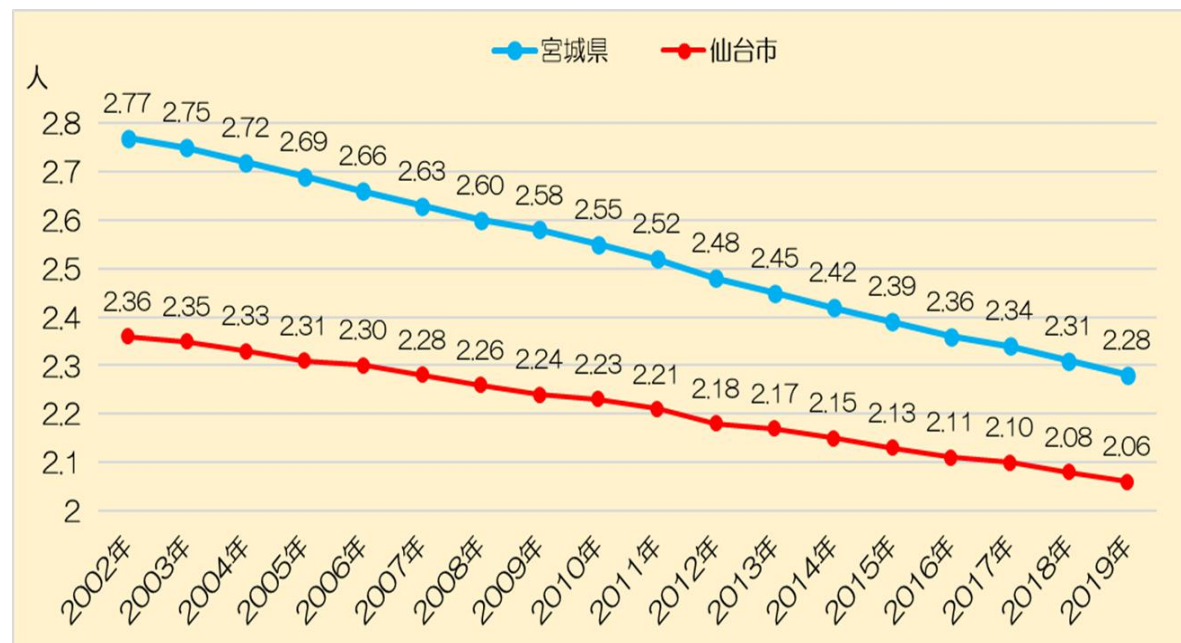
仙台市内でも進む共働き世帯、減少する世帯当たり平均人員数

《子供がいる夫婦の共働き率と妻が非就業者のグラフ》



※共働き率：仙台市の現状に関する基礎データ集（H30.10月・国勢調査参照）
「子供がいる夫婦の共働き率」より弊社作成
※妻が非就業者：国勢調査より弊社作成

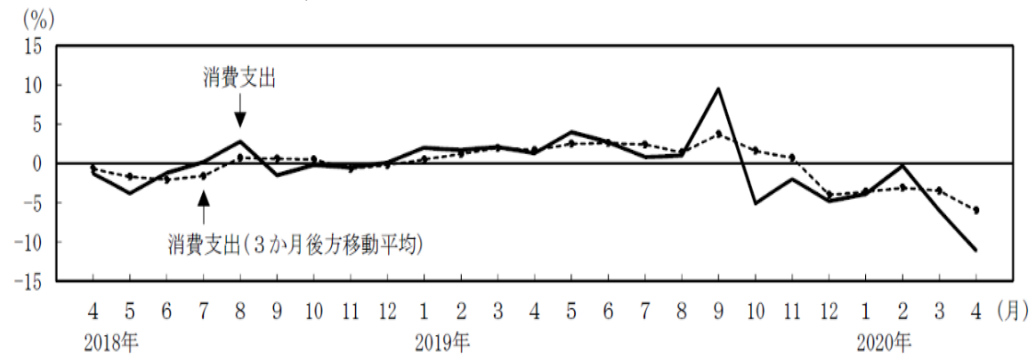
《宮城県・仙台市 一世帯当たりの人員数
(2002年～2019年)》



※各年12月末日現在の住民基本台帳より弊社作成

今後の住宅需要に大きな影響要因となる可処分所得と雇用状況

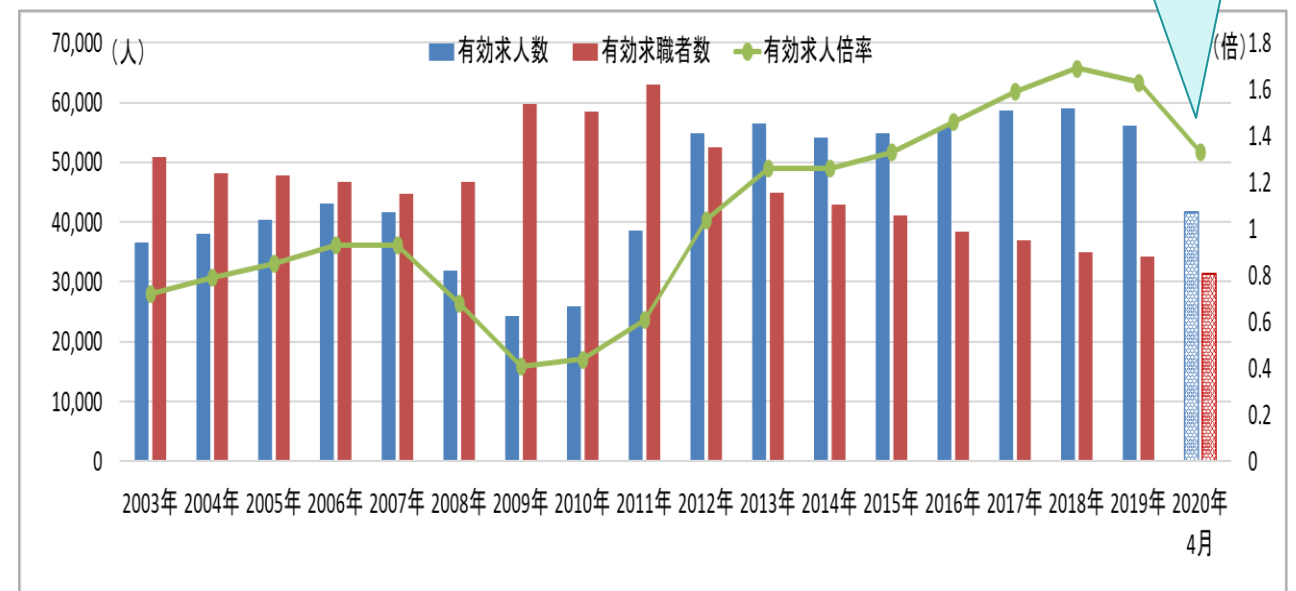
《消費支出の対前年同月実質増減率の推移》
(二人以上の世帯)



注1 3か月後方移動平均は、さう勢的な動向を見るため、当月を含む直近3か月間の金額を平均した値である。
 2 2018年及び2019年(ゴシック体)は変動調整値。変動調整値の詳細は統計局ホームページに掲載している。
 【URL】<https://www.stat.go.jp/data/kakei/longtime/index.html#hendo>

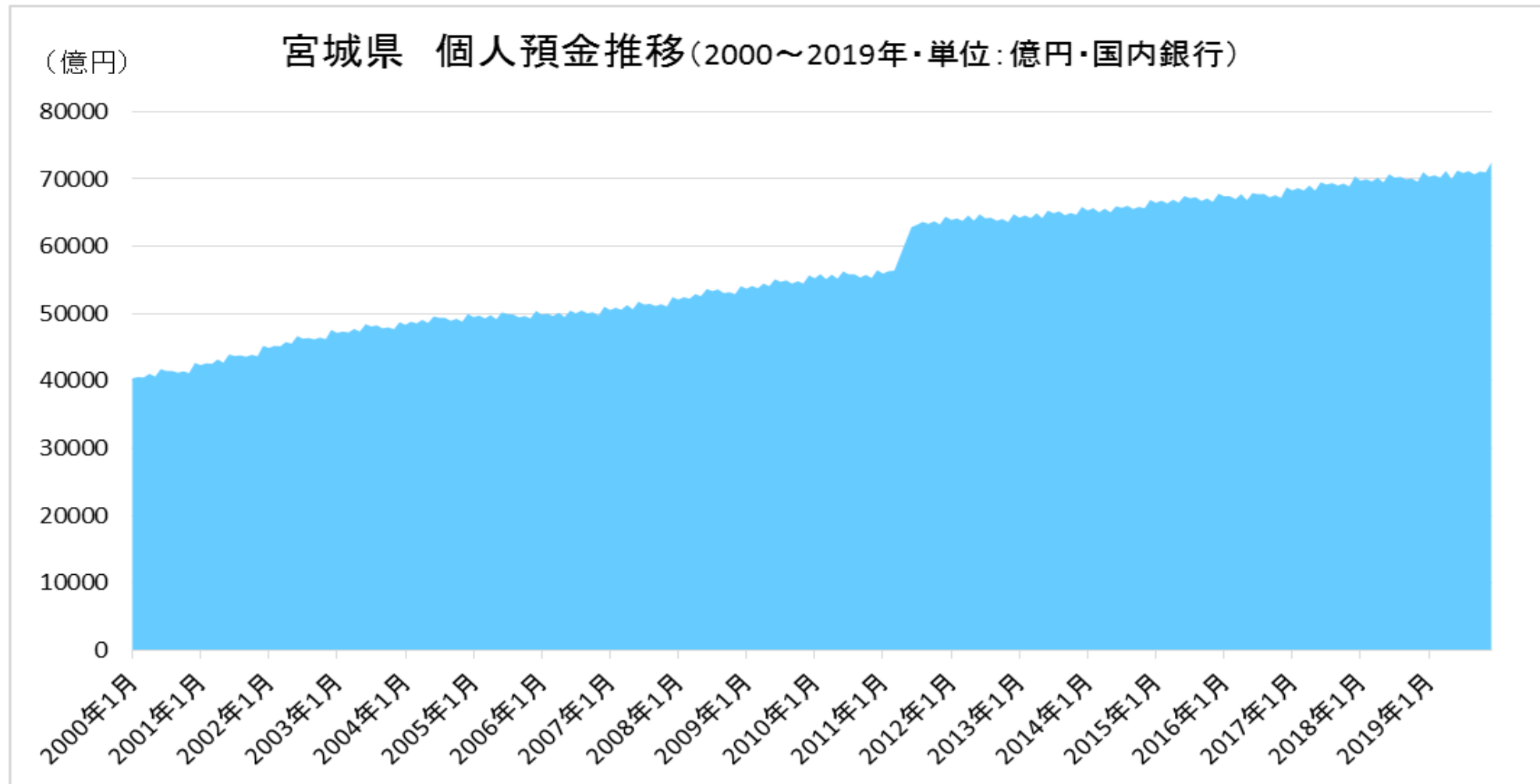
※総務省「家計調査報告(2020年4月分)」より

《宮城県 有効求人倍率(2003~2020年4月)》



※宮城労働局 宮城県一般職業紹介状況より弊社作成
(2019年までは年間平均値、2020年は4月単月の数値)

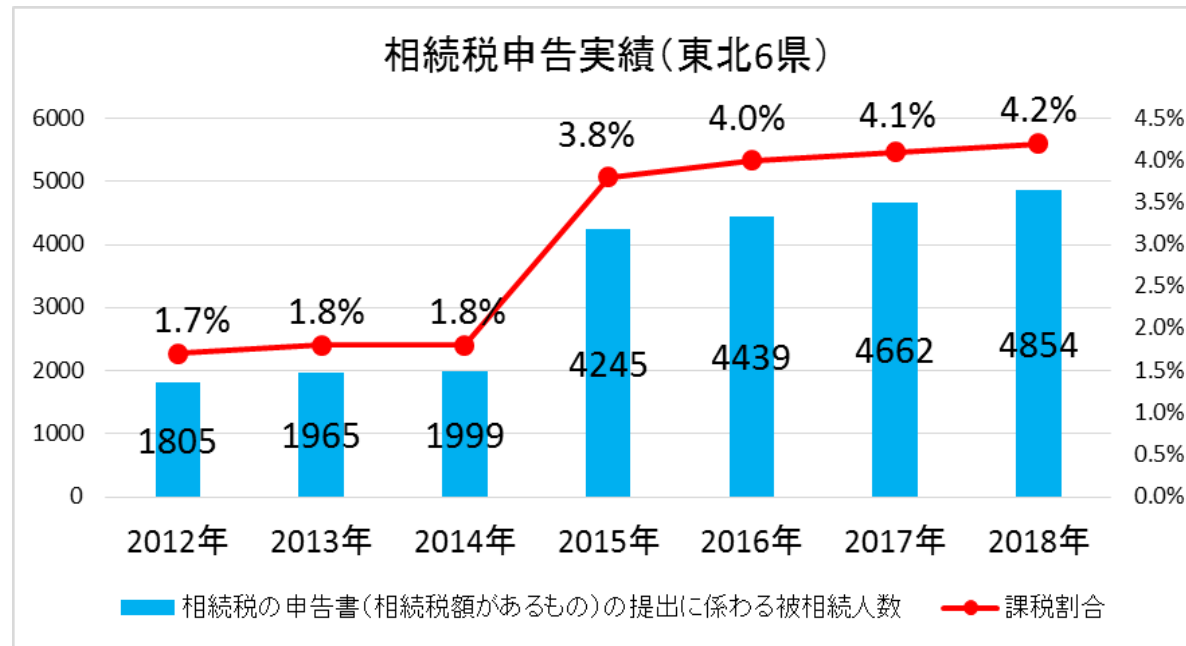
《宮城県 個人預金の推移（2000～2019年）～国内銀行～》（単位：億円）



※日本銀行「都道府県別預金・現金・貸出金」より弊社作成

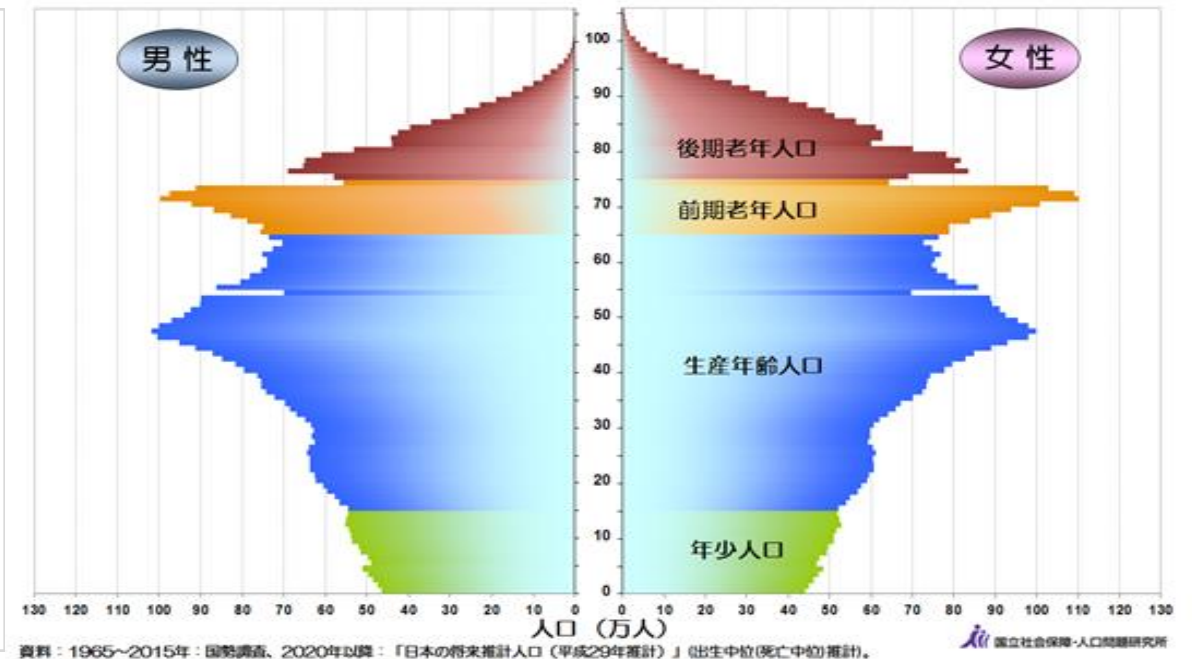
相続税制改正後増加した相続税申告件数、東北6県でも2倍超に

《相続税申告実績（東北6県）》



※仙台国税局ホームページより弊社作成

《2020年 全国人口予測ピラミッド》



※出典：国立社会保障・人口問題研究所

揉めないため、活用するためには、‘前始末’が重要な「不動産の終活」 持ち家高齢世帯の資金手当て活用が期待されるリバースモーゲージ

※「不動産の終活を考える」

「不動産の終活」を考えるセミナー
In仙台

『不動産の終活』を考える
～不動産所有者としての責任を果たすために～

令和2年2月22日

一般社団法人不動産終活支援機構
代表理事 齊藤 正志

※「60歳からの住宅ローン【リ・バース60】商品概要と利用状況」

60歳からの住宅ローン
【リ・バース60】

一般社団法人不動産終活支援機構
「不動産の終活」を考えるセミナー

独立行政法人住宅金融支援機構
東北支店地域営業グループ長 木口 寛

令和2年2月

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

照会先
住宅金融支援機構東北支店
地域営業グループ
電話 022-227-5030

※2020年2月22日（土）（一社）不動産終活支援機構宮城県支部主催「『不動産の終活』を考えるセミナー」より
第1部：同機構代表理事 齊藤正志氏「不動産の終活を考える」、第2部：独立行政法人住宅金融支援機構東北支店地域営業グループ長 木口 寛氏による講演

アフターコロナの住宅、不動産影響の可能性

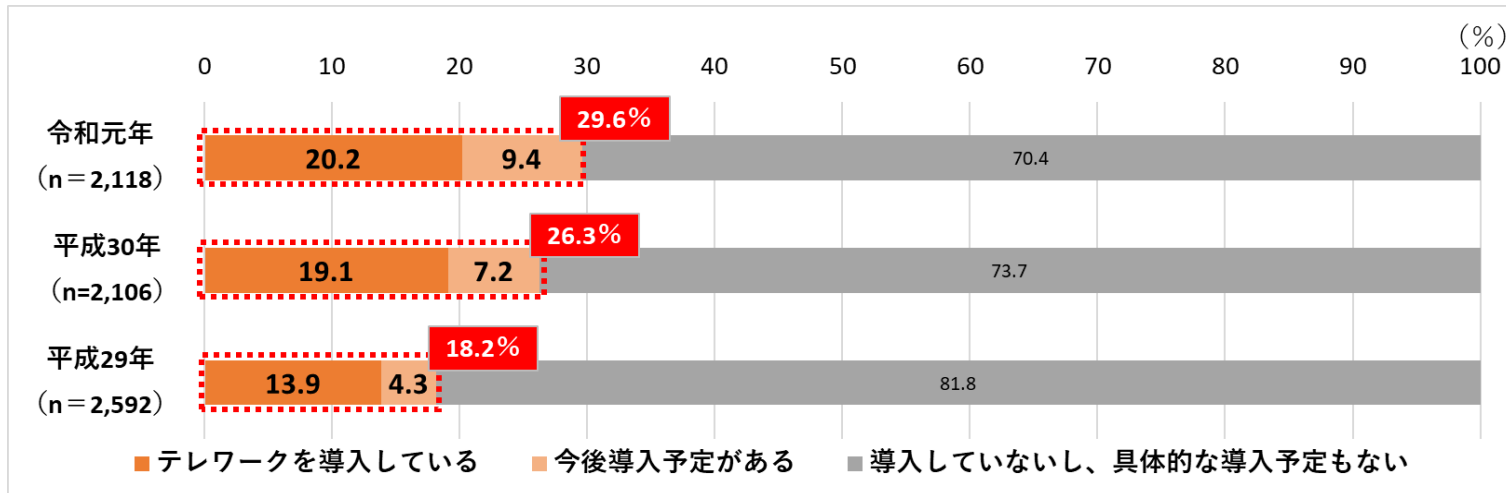
○在宅勤務、リモートワークの進展、定着

⇒住宅は、狭くても近い物件人気から、環境重視、仕事部屋のある住宅ヘシフトの可能性

⇒オフィス市場は、必要面積の縮小、1人あたり面積拡大、移動拠点型オフィス、リモート対応などヘシフトの可能性

《テレワーク導入状況（企業）》

※調査時点は、新型コロナウイルス感染拡大前の令和元年9月末



※総務省 令和元年通信利用動向調査より弊社作成

○Uターン転職、地元就職の増加

⇒東京都心部の不動産価格への影響、地方の住宅需要拡大の可能性

○生活スタイルや家族構成の見直し、換金需要増加など

⇒売却物件の増加、買い替え需要の増加

○収入源の確保需要、支出抑制、貯蓄志向の増加など

⇒収益物件への関心、低価格帯需要の増加、自宅を担保に活用の増加

○商店街需要の変化、ネット通販の拡大加速、高齢化に伴う事業見直し

⇒事業用物件の収益性見直し、売却の増加、中心部店舗から住宅への転用など