

仙台圏居住用不動産各ジャンルの最近の市場動向について

～2020年から今年前半の振り返りと、‘ウィズコロナ’の需要考察～

2021年5月28日

おかげさまで宮城の住宅不動産マンスリーレポート

‘シーカーズアイ’ 通巻98号

株式会社シーカーズプランニング

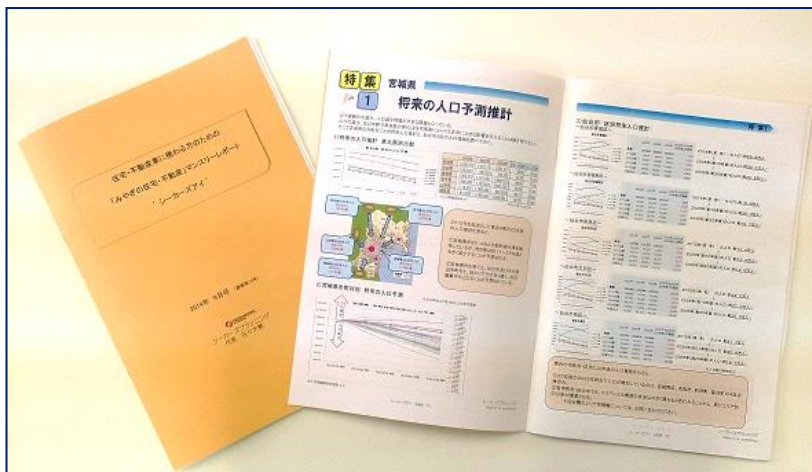
代表 佐々木 篤

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>

本年は、昨年からのコロナ禍から1年経過とともに、東日本大震災から10年の節目を迎えた年となりました。昨年から今年にかけての仙台圏の居住用住宅不動産市場は、コロナ禍で外出制限となった昨年3～5月は取引が低調となりましたが、在宅時間が長くなったことから住宅の価値が見直される機会になり、昨年夏以降は概ね好調と言ってよい動きが続いています。

また、首都圏・都心部一極集中への見直し機運が高まり、転出入の逆転現象にもつながり、仙台は東北の最大都市としての位置づけへの期待から、当面は人口増加見通しとなっています。

その一方で、高齢化や共働き世帯数の増加など、社会構造の変化から来る需要の変化は確実に起きており、立地、価格、商品企画等による成約状況の違いが明確になるとともに、コロナ禍での行動変容から、営業対応による成約状況の差も各ジャンルで見られています。

そうした社会構造の変化、行動変化は今後更に加速されることから、今回は、不動産に大きな影響を及ぼす各要因、①東日本大震災の動向影響、②社会動向変化、③コロナ禍影響の観点から考察しました。

【1】2020年から今年前半の仙台圏居住用不動産市場動向について

仙台圏居住用不動産のジャンル別最新動向

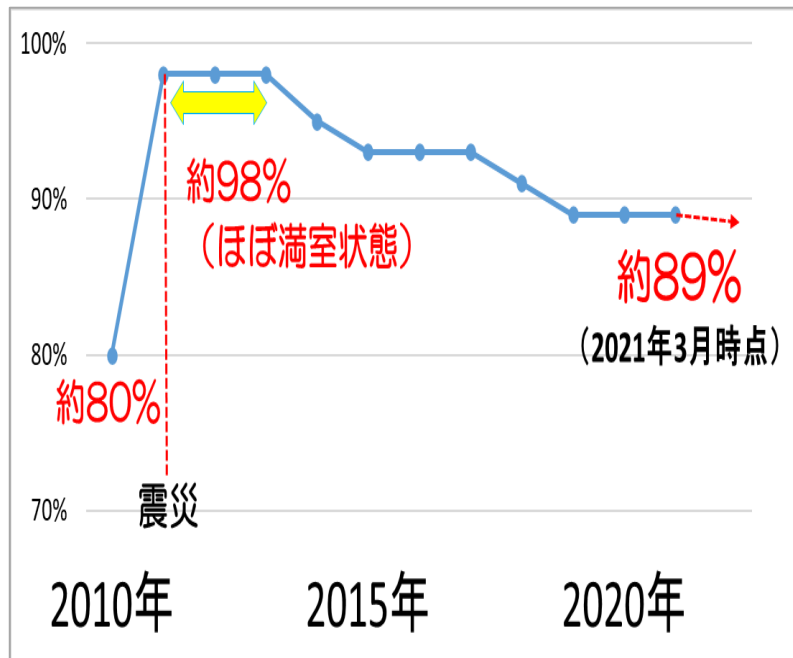
- ①賃貸市場
- ②売買市場（新築戸建て、中古戸建、中古マンション、土地）
- ③地価動向
- ④分譲マンション
- ⑤新築着工動向



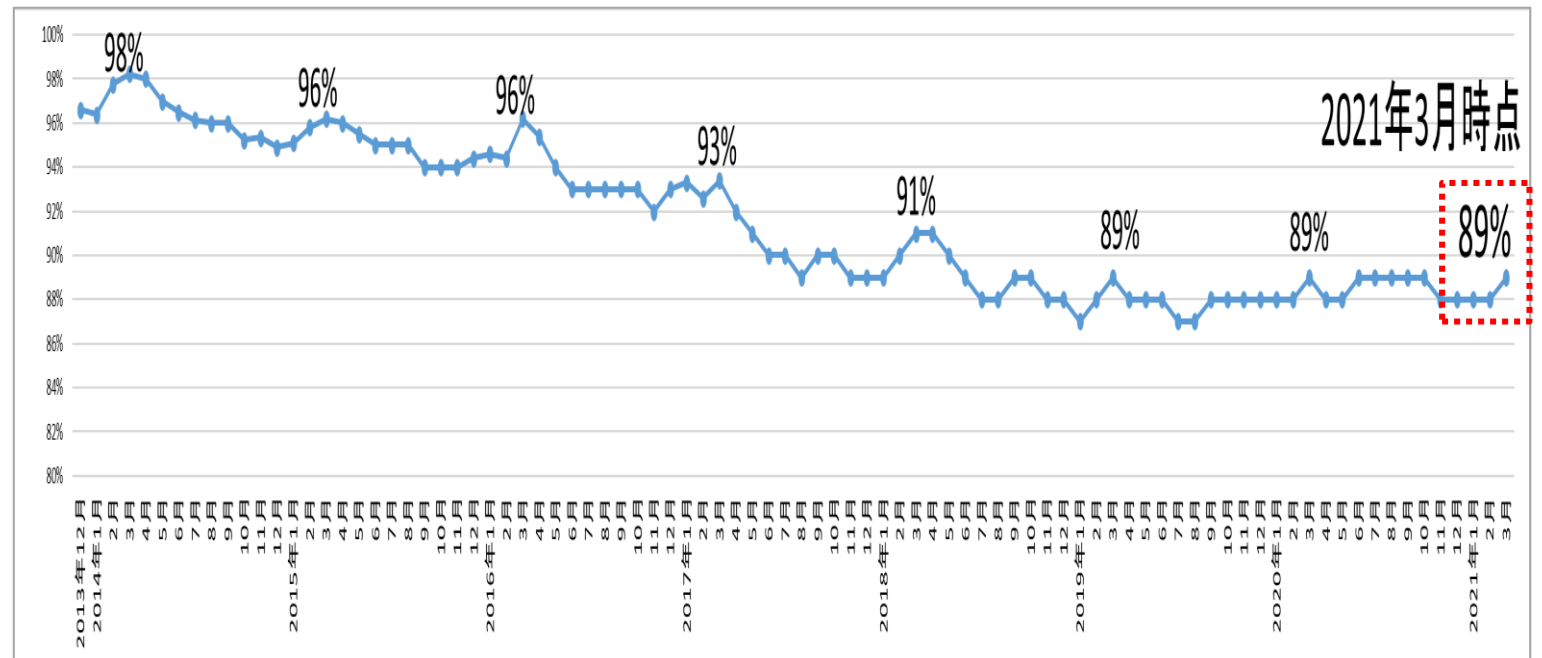
①賃貸市場動向

仙台市内の今春の賃貸シーズン動向 3月入居率は89%、3年間同水準維持
仙台市内の成約状況は概ね好調 中心部への集中傾向が強まる

《仙台市内 年別入居率推移（概略図）》



《仙台市内 月別入居率推移（2013年12月～2021年3月）》



※賃貸管理会社ヒアリングより弊社作成

繁忙期賃貸市場まとめ



■今春の賃貸シーズン動向のポイント

○全体の動きは概ね好調な動き、中には成約数過去最高の店舗も

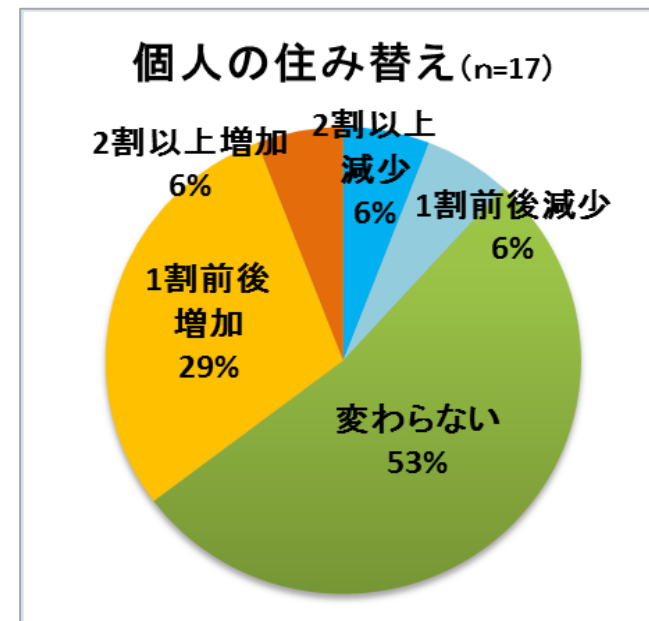
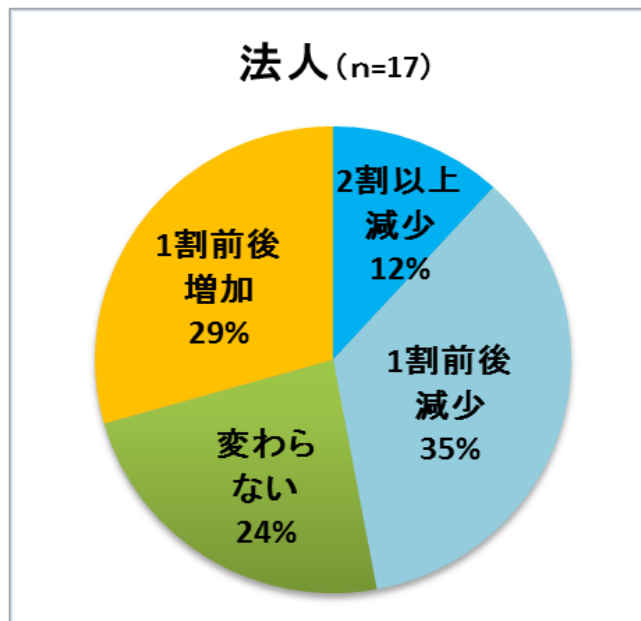
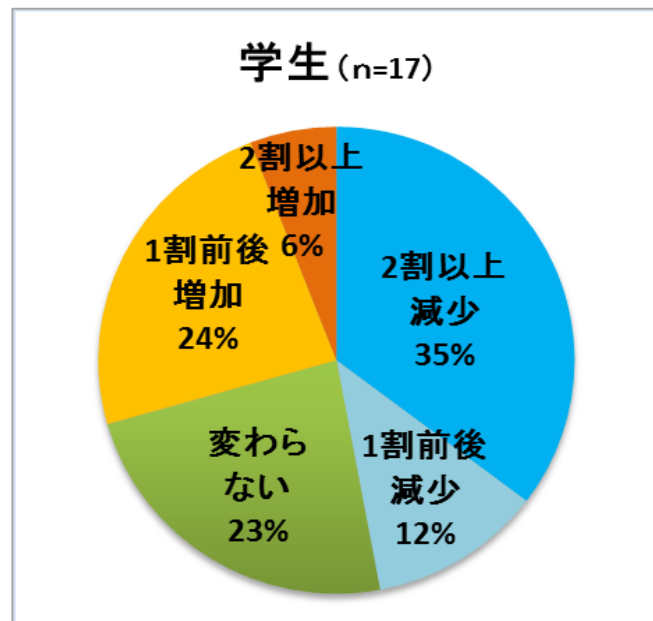
- 学生の動きは概ね例年並みに復活
昨年は新型コロナウイルスの影響で3月の成約件数が大きく減少し、
学生向け物件の空室率増加
- 法人は2月下旬から3月はほぼ例年通りの動き
3月下旬以降のコロナ感染急拡大の影響は、賃貸市場ではあまり見られる
ことなく繁忙期が終了
- 個人住み替えは横ばいから増加傾向
3月末の退去数は例年より少なく、入居率は前月より1ポイント上昇し
89%でシーズンが終了

* エリア、会社・店舗による差が拡大（管理会社アンケートより）

アンケートから見る今春の賃貸動向

Q) 前年の繁忙期と比べて、今年の繁忙期は「成約数」がどのように変化しましたか？

(有効回答数17店舗)



- 学生／「減少した（47%）」と答えた会社が「増加した（30%）」より多かった。
- 法人／「減少した（47%）」と答えた会社が「増加した（29%）」より多かった。
- 個人の住み替え／「変わらない（53%）」が最も多く、次いで「増加した（35%）」となった。

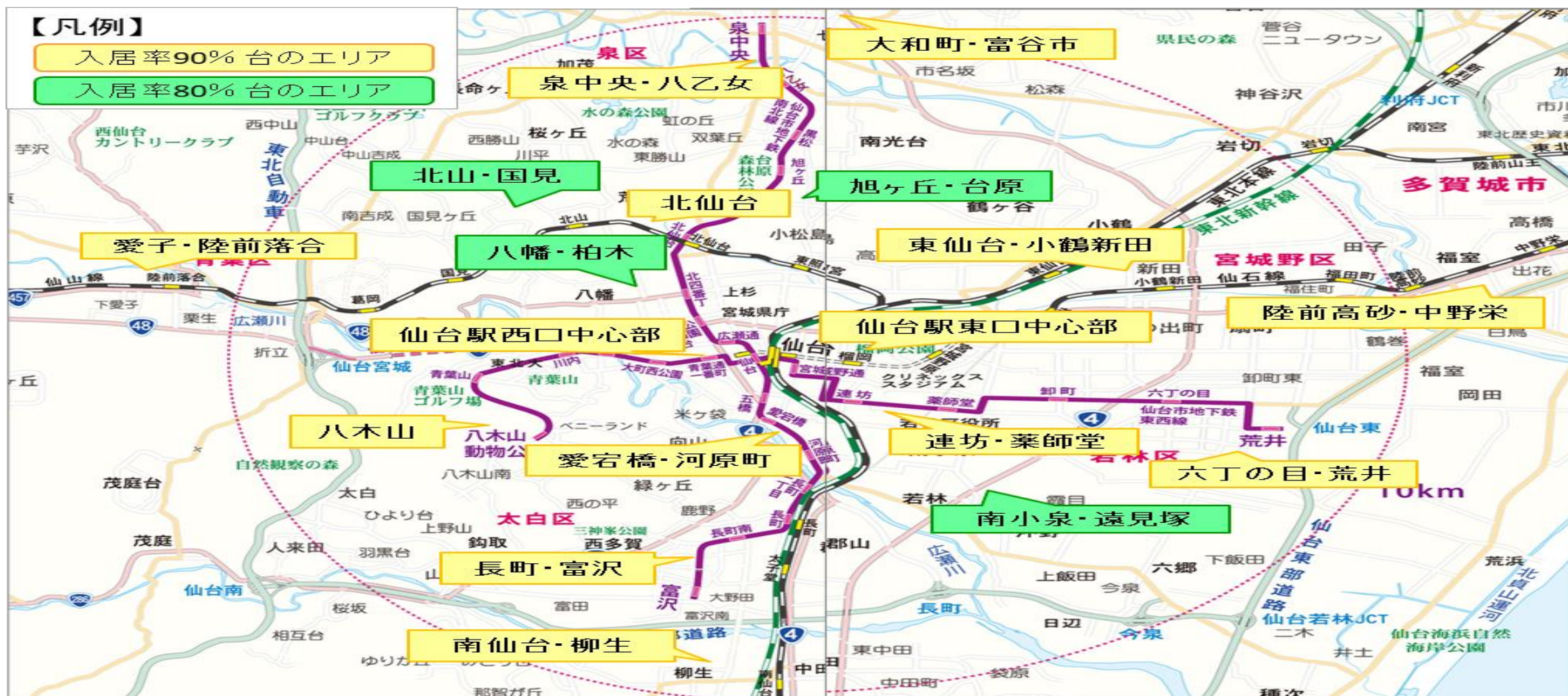
■ 繁忙期賃貸市場まとめ



■ 今春の賃貸シーズン動向のポイント

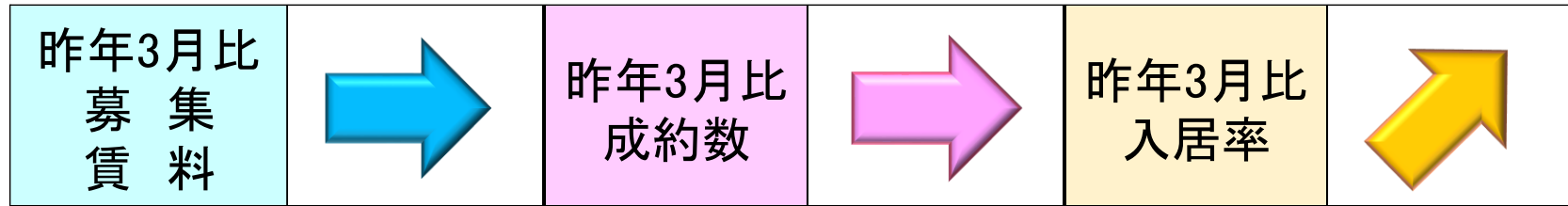
- 仙台駅西口・東口中心部、東西線沿線（主に東エリア）への集中傾向が強まる
特に、学生、法人に顕著
- これまで以上に入居者のエリア・物件選定の目線が厳しく
Wi-Fiの設置、宅配ボックスの設置、管理・清掃状態など、棟ごとでの差が拡大
築年の経過した物件で大きな差に、平成初期前後物件は特に対策が必要に
- オンライン内見、IT重説などの導入が成約率の差に
- 4月末退去物件は例年以上に増加

【今年3月時点の主なエリア別入居率】 弊社賃貸管理会社アンケート 対象18エリアより



※仙台市内20店舗の管理会社へヒアリングした速報値であり、各エリアの正確な入居率を表しているものではありません。

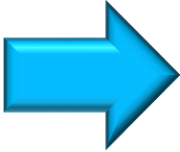
八幡・柏木エリア 【3月入居率／80%台後半】



単身物件は昨年少なかった学生の成約が増加の一方、法人の動きは減少した。築年が古い物件では賃料を1割程度下げるか、W i - F i 等の設備をプラスし賃料据え置きする、などの対応を行った物件では成約に繋がっており、退去も少なく、入居率は昨年より改善傾向となった。

連坊・薬師堂エリア

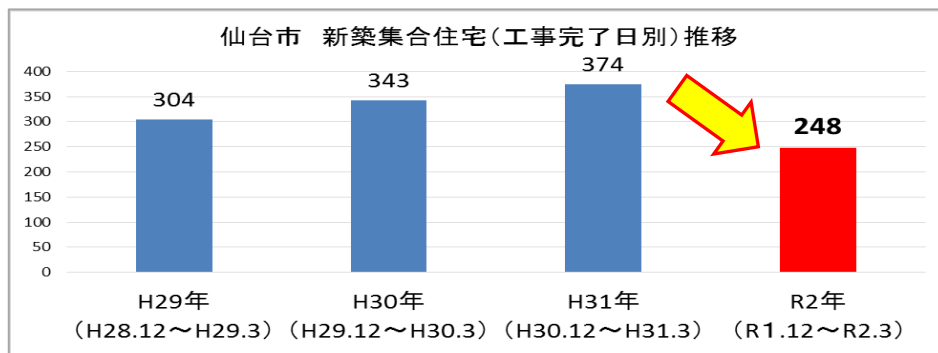
【3月入居率／90%台中盤】

昨年3月比 募集賃料		昨年3月比 成約数		昨年3月比 入居率	
---------------	---	--------------	---	--------------	---

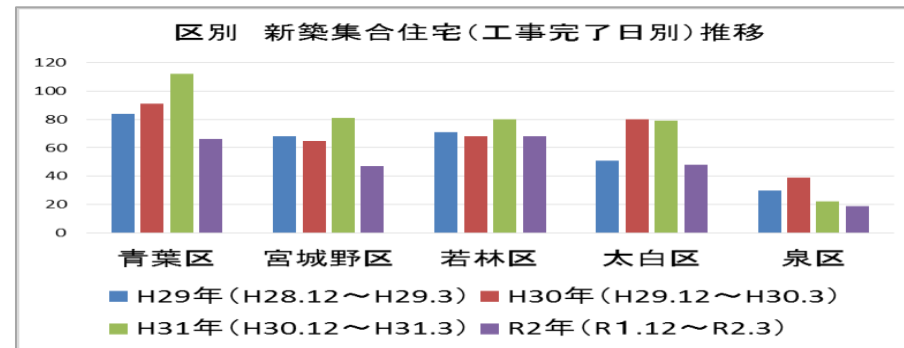
昨春は、新型コロナウイルスの影響で成約数が減少したが、今春は例年並みに戻ってきた。東北大、宮教大等の学生や、法人の異動により、各間取りタイプとも成約数は増加した。長期空室となった物件は、エリア内の周辺物件を見ながら、賃料調整・リフォーム・Wi-Fi無料等を早期に対応することにより成約に繋げている。周辺相場より高い新築は、全決には至りにくい。

ここ数年新築物件、特に中心部で大量供給が続いたことが競争激化の背景に

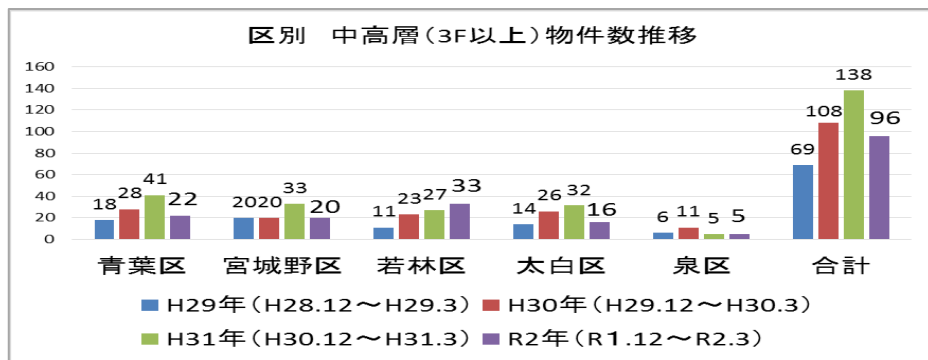
《新築集合住宅 工事完了日別棟数》



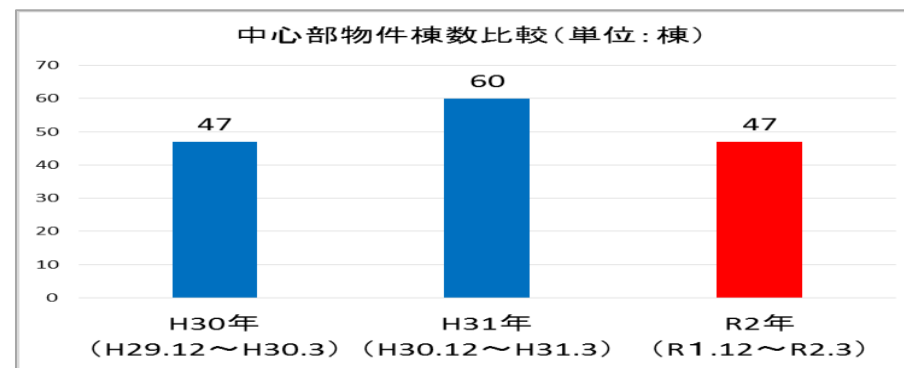
《区別 工事完了日別棟数推移》



《区別 中高層（3F以上）物件棟数比較》



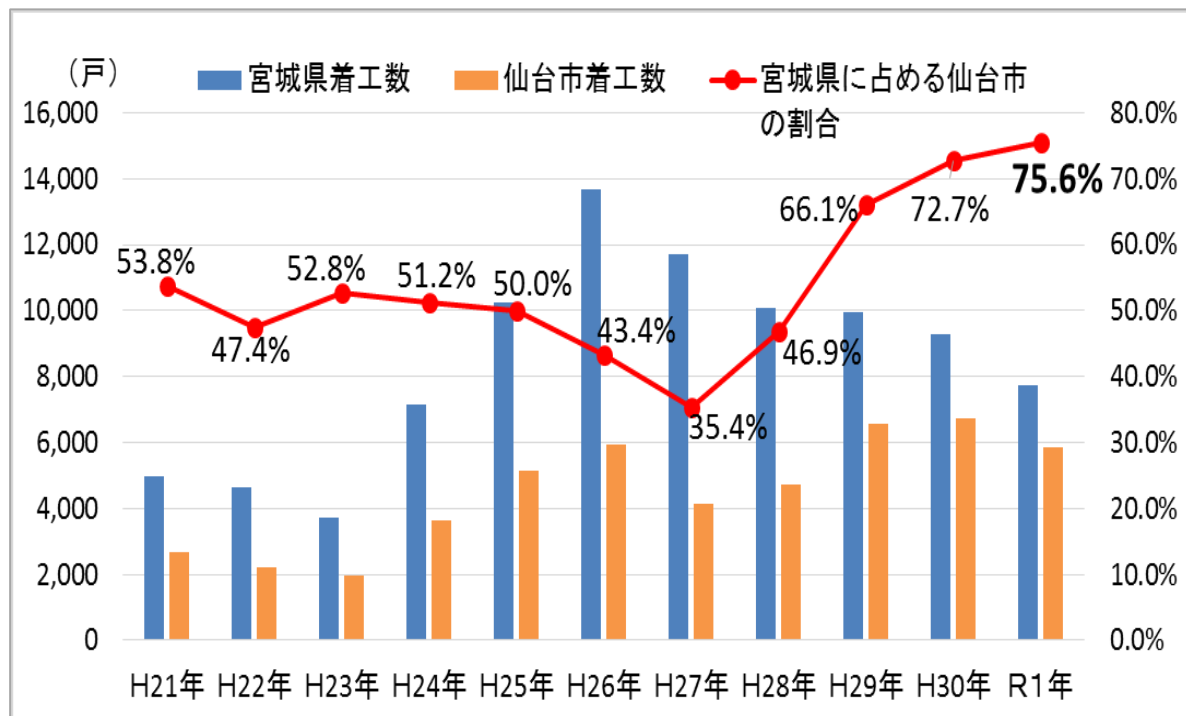
《仙台駅を中心に概ね2km圏内の物件棟数比較》



※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。

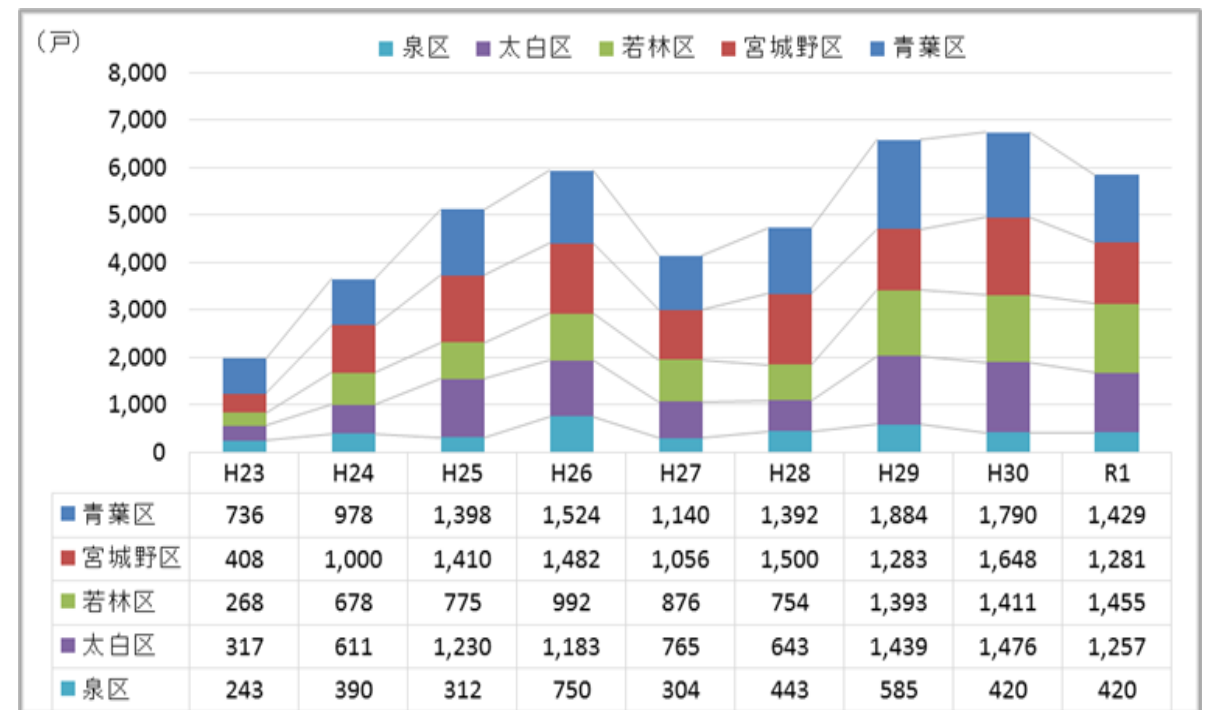
平成29年からは、宮城県内での仙台市内シェアが急増 新築は7割以上が仙台に集中へ

《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）》

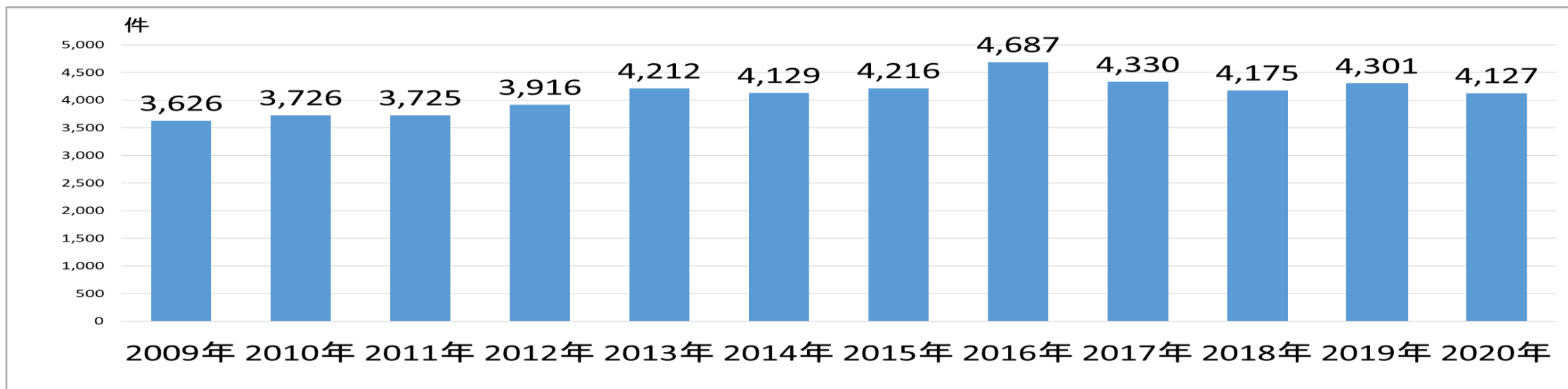


※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

②売買市場 ～流通物件成約動向

中古住宅成約件数2016年から17年にピーク、その後も高水準継続

《宮城県 中古住宅 所有権移転件数推移（09年～20年）》



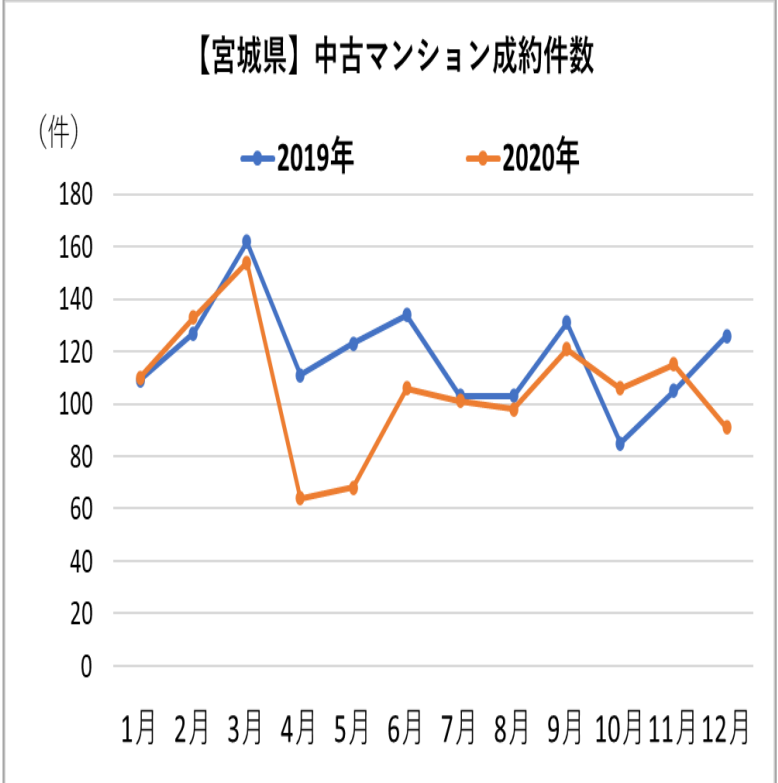
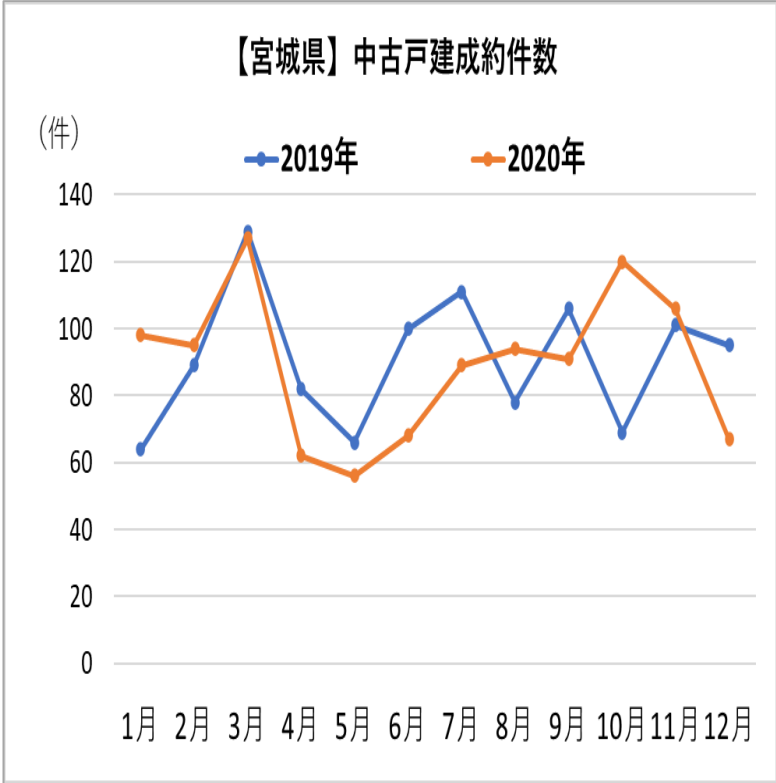
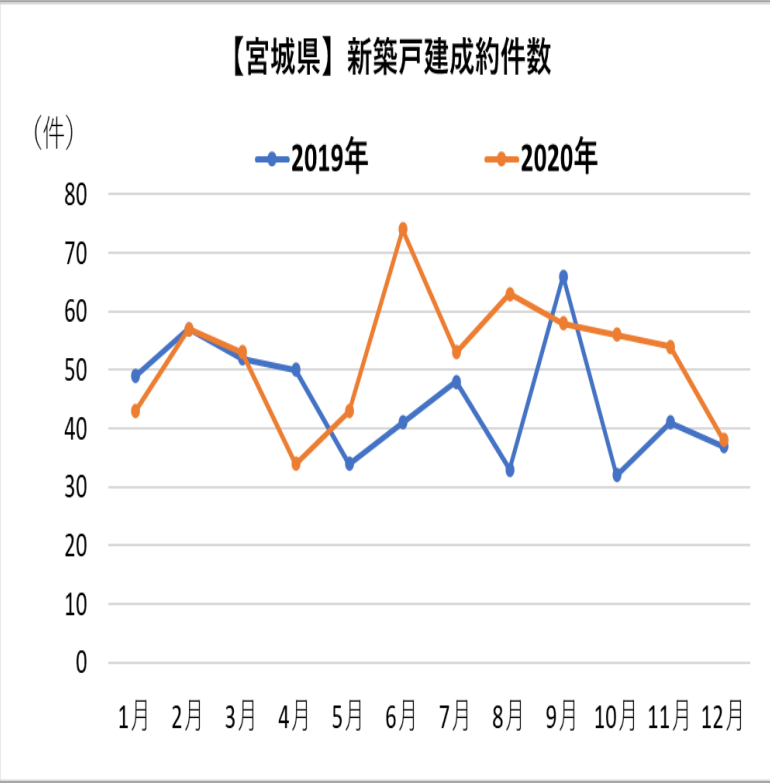
※法務局 売買による建物所有権移転登記申請件数より弊社作成

土地需要は強い状況が続き、成約数は2020年も増加が継続

- ・開発時期の早い大型団地の成約数が増加傾向
- ・コンパクトタイプの土地シェアが増加、成約単価もコンパクトタイプが高い傾向に
- ・利便性の良い立地、中心部ほど価格上昇傾向

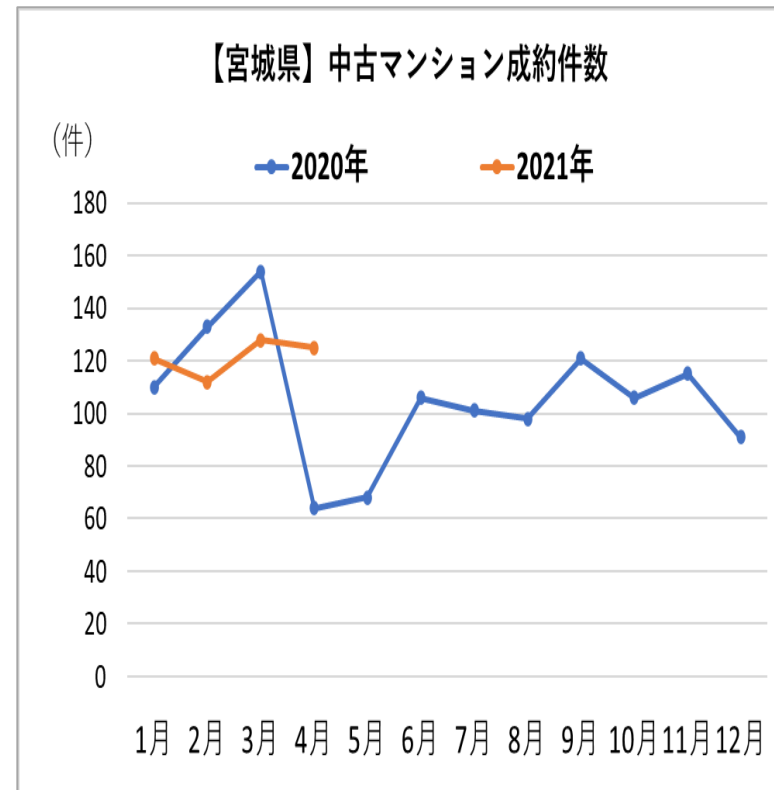
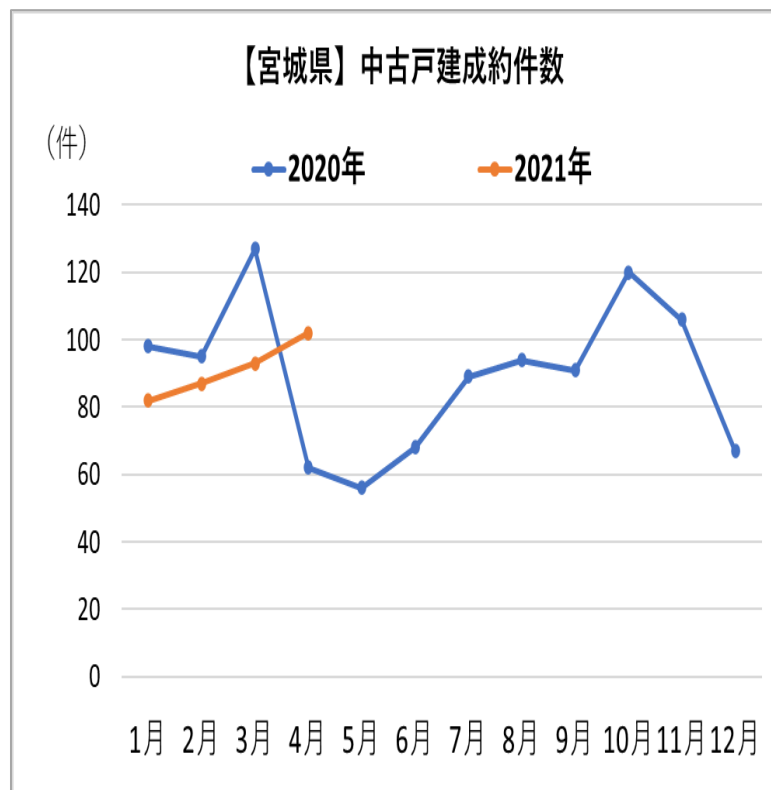
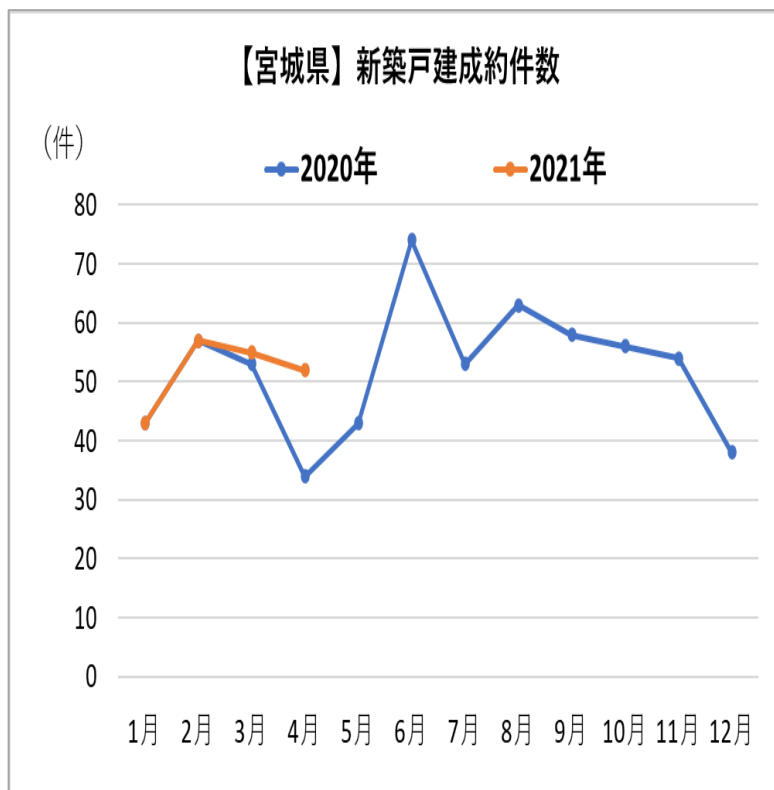
コロナ禍で昨年4・5月は大きく減少、その後は前年並みへ 新築戸建ては大きく上回る水準に

【宮城県】 2020年新築戸建て、中古戸建、中古マンションの成約件数推移（2019年・2020年比較）



※東日本レインズより弊社作成

【宮城県】2021年新築戸建て、中古戸建、中古マンションの成約件数推移（2020年・2021年比較）

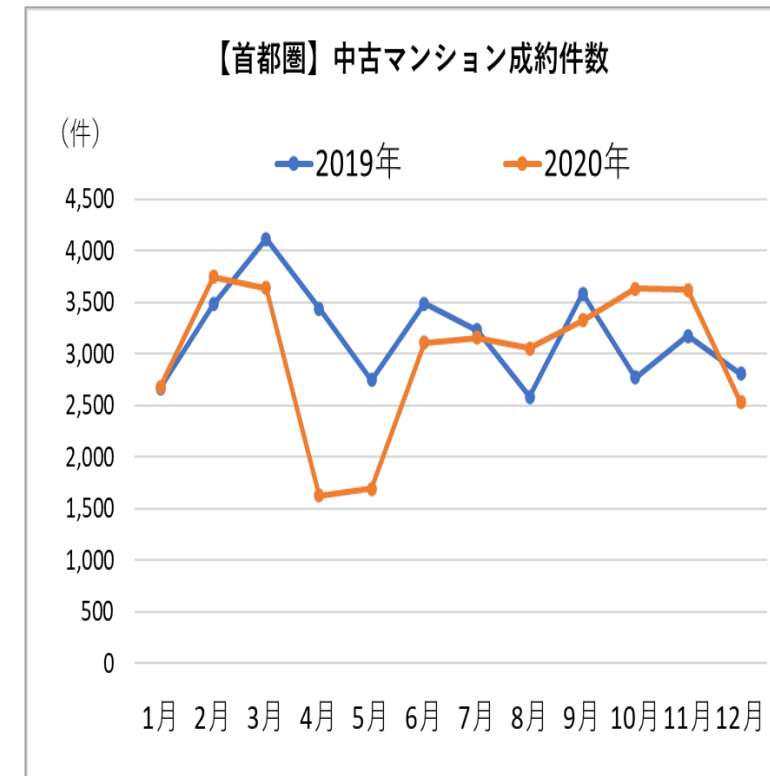
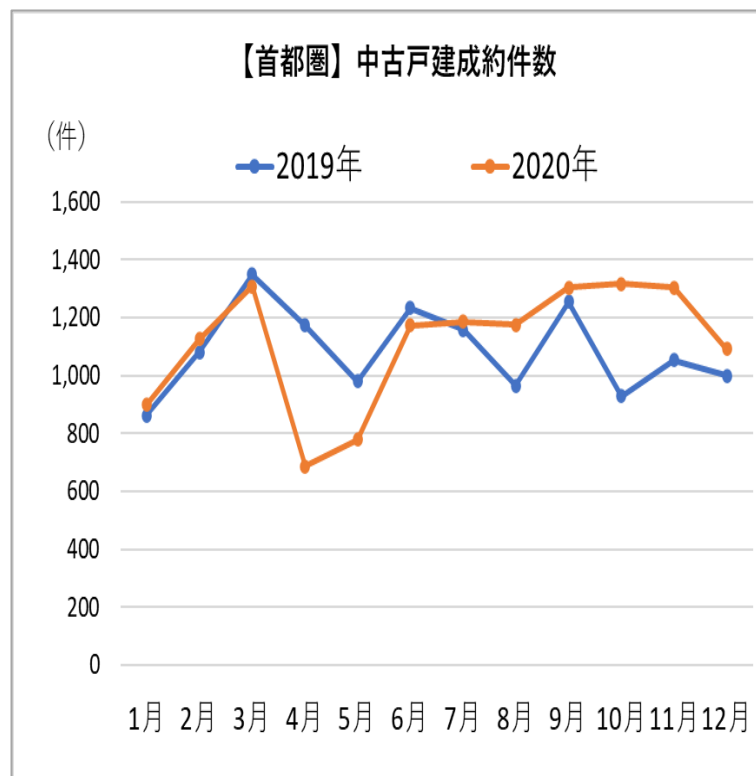
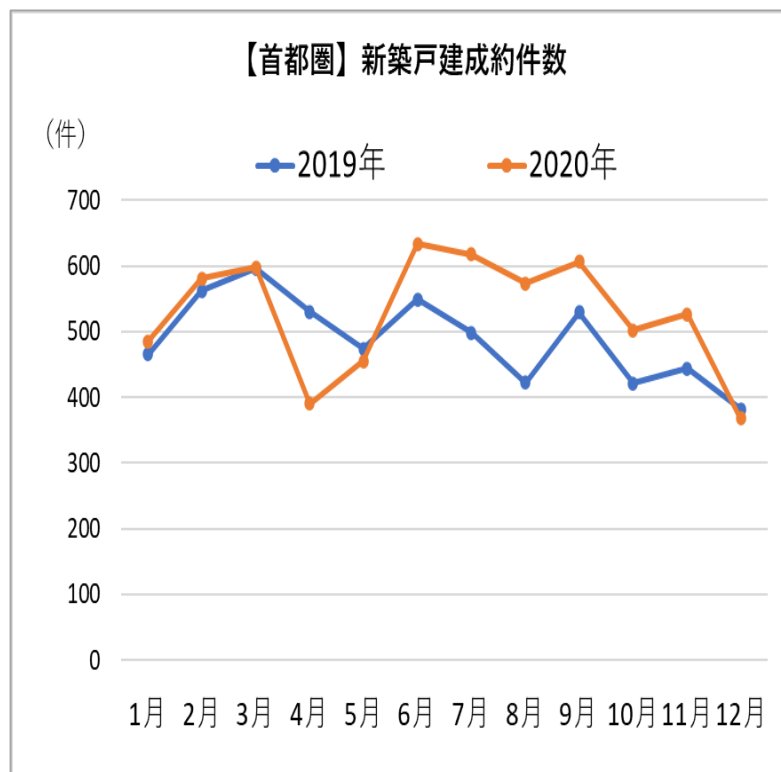


※東日本レインズより弊社作成

首都圏（一都三県）も同様に昨年6月以降回復、成約価格ほぼ横ばいで推移

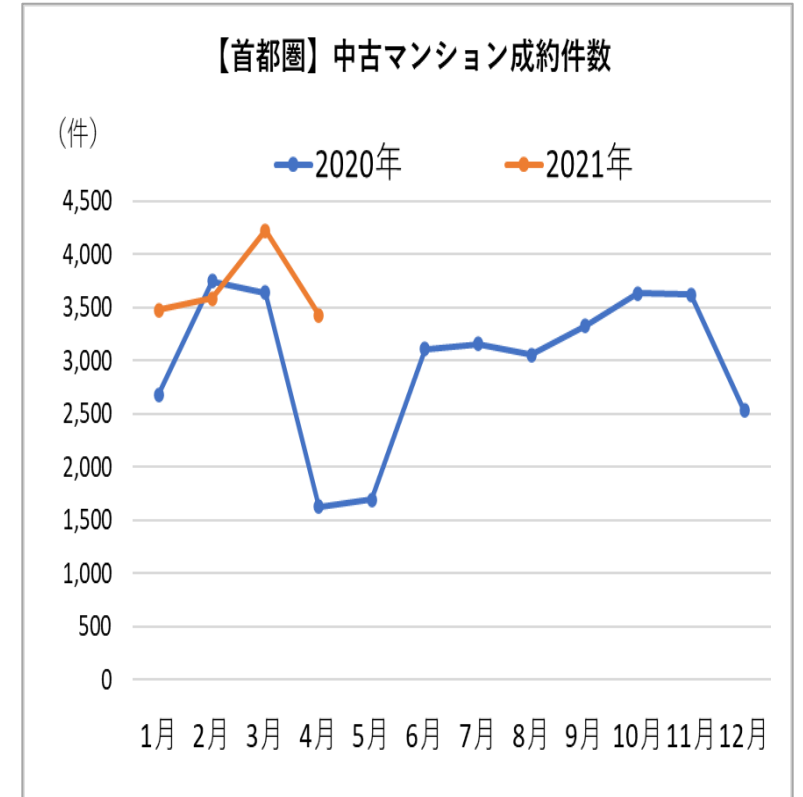
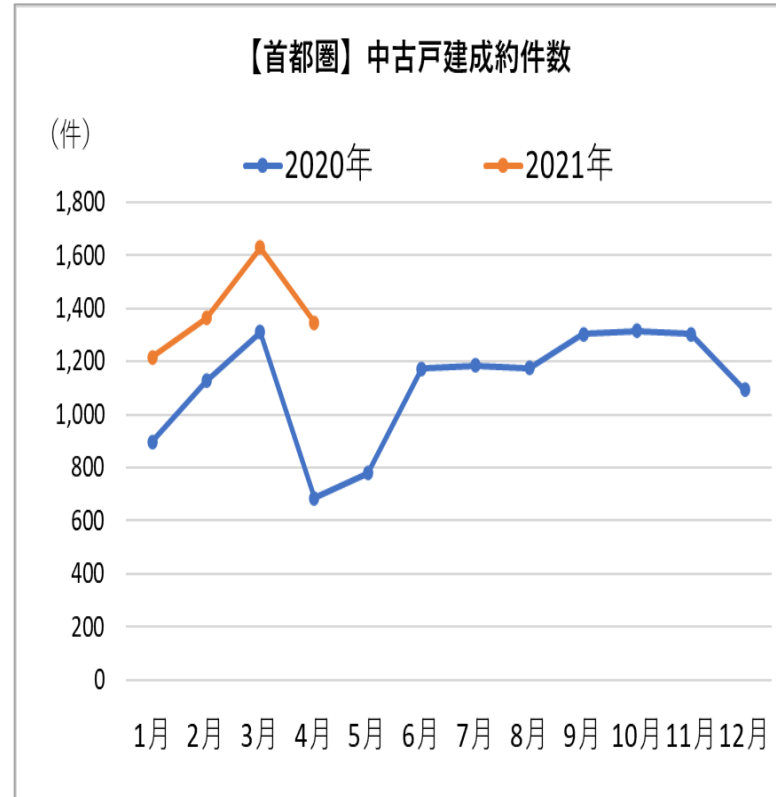
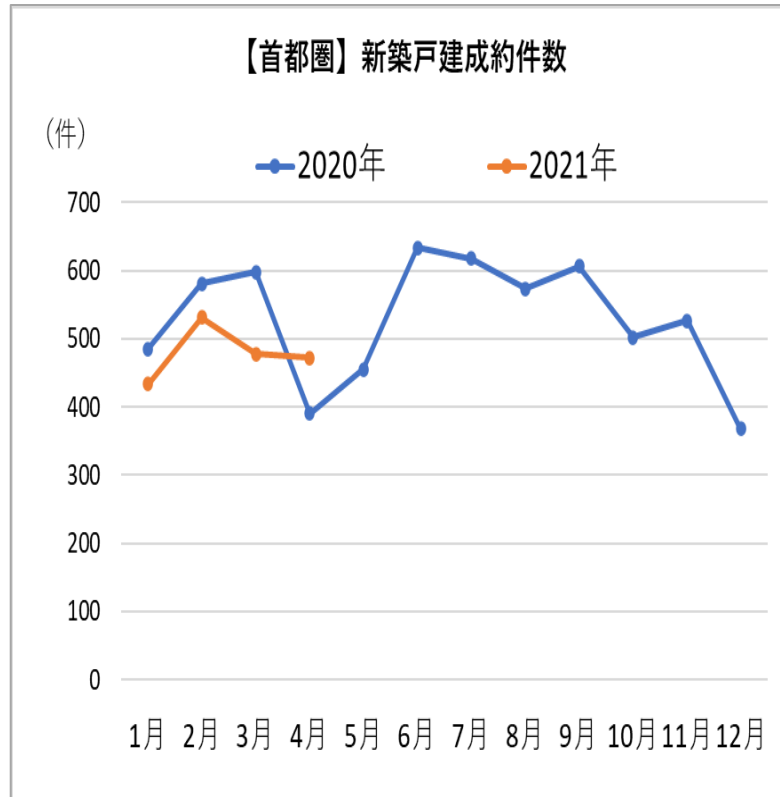
- ・ 郊外も都心部も好調 立地（将来資産性）重視派と価格重視派に二分化
- ・ 中古マンション価格は、新築の価格高騰から上昇傾向に

【首都圏】2020年新築戸建て、中古戸建、中古マンションの成約件数推移（2019年・2020年比較）



※東日本レインズより弊社作成
※一都三県：東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県

【首都圏】2021年新築戸建て、中古戸建、中古マンションの成約件数推移（2020年・2021年比較）



※東日本レインズより弊社作成
 ※一都三県：東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県

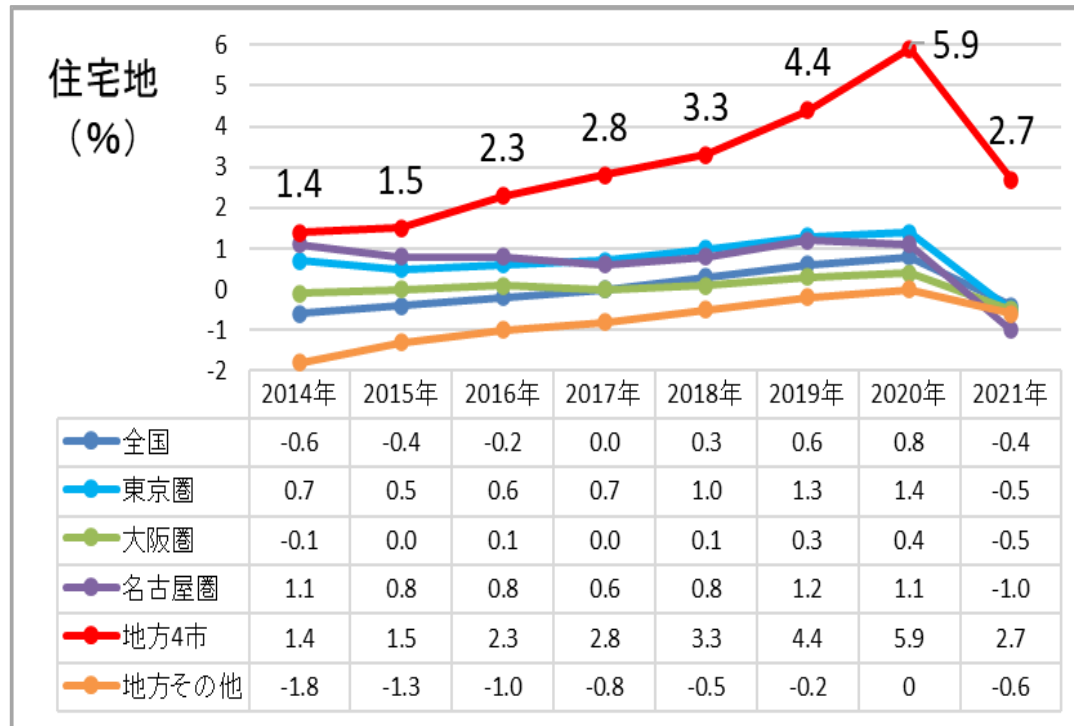
③地価動向



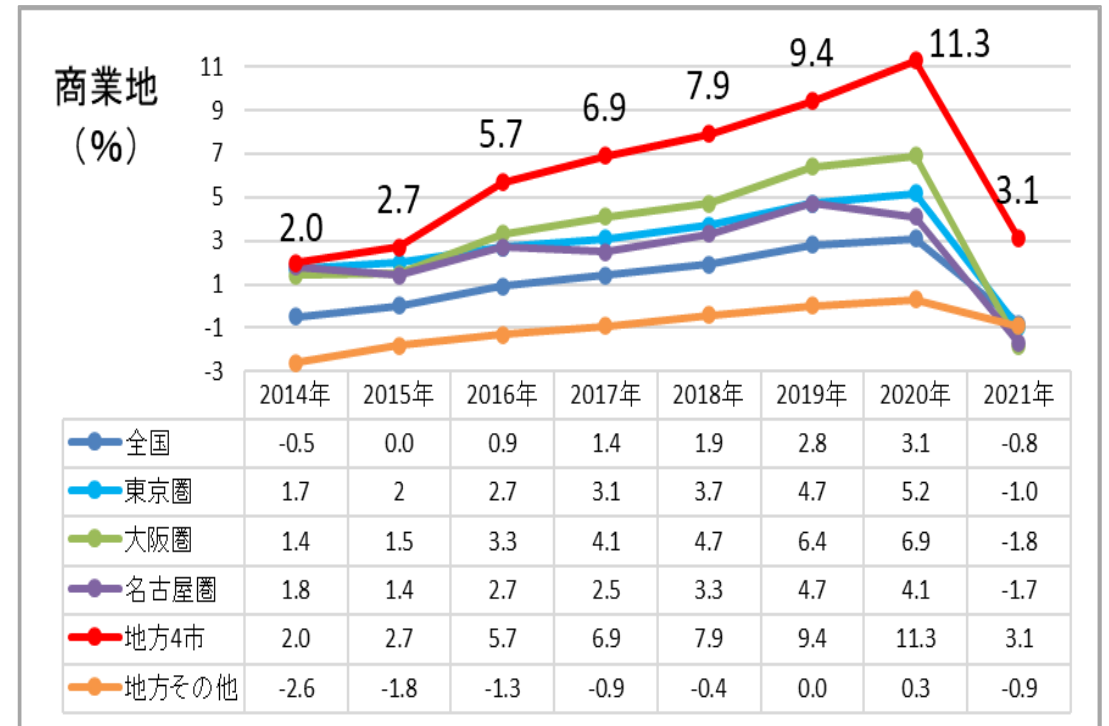
2021年の公示地価（1 / 1時点）

コロナ禍で全国平均5年ぶりの下落も地方4中枢都市の上昇率の高さ際立つ

《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～2021年)》



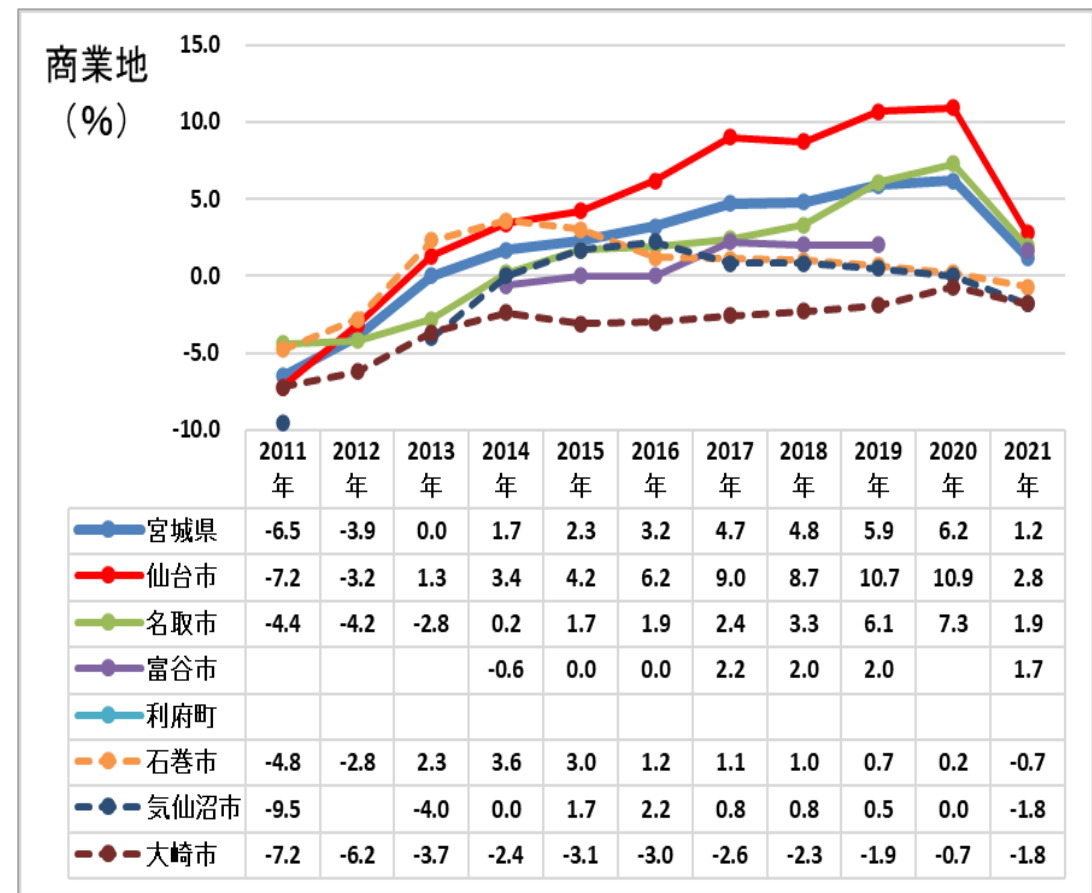
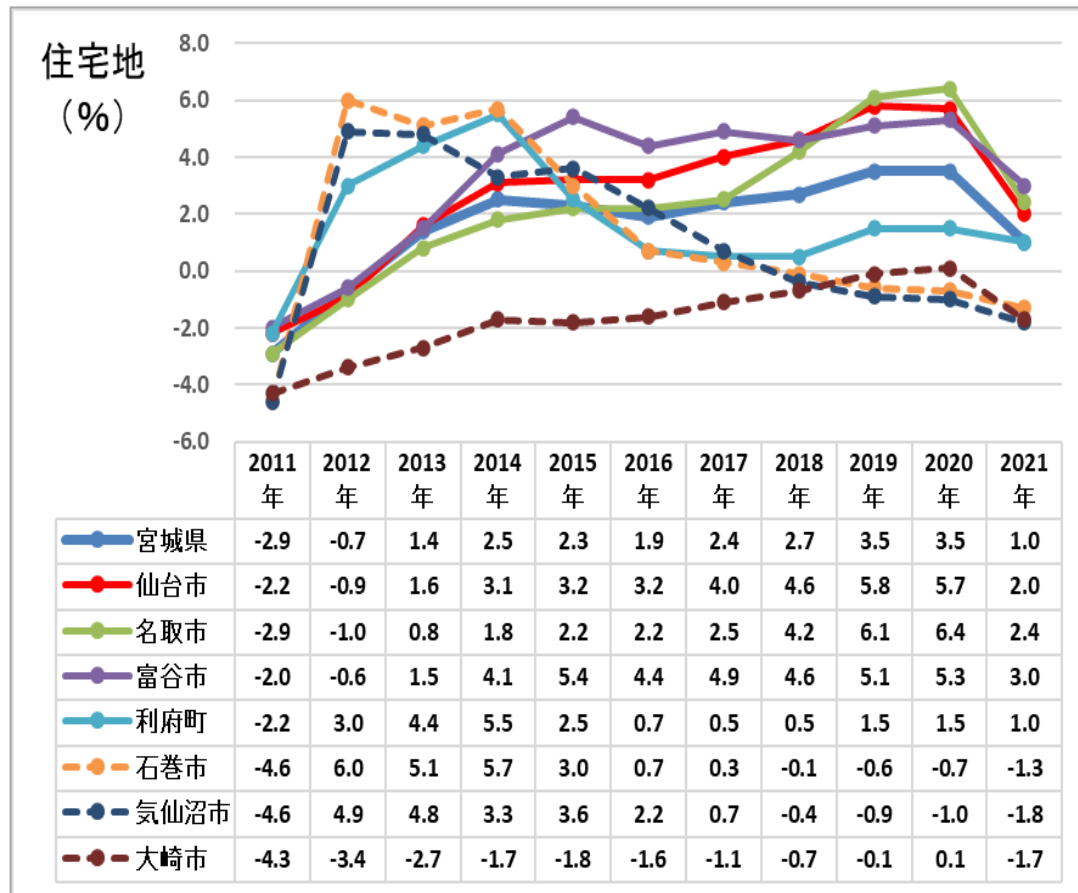
※地方4市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市



※国土交通省令和3年地価公示より弊社作成

宮城県は仙台都市圏がけん引、商業地全国2位、住宅地3位タイの上昇率

《宮城県内の主要都市別 平均変動率推移(2011年～2021年)》



※国土交通省令和2年地価公示より弊社作成

今年の公示地価に見る特徴

用途地域による違い



- ・工業用地で上昇地点が増加。宮城野区扇町で10%上昇など、都心部に近い工業地が上昇、コロナ禍でネット通販拡大による物流用地需要が背景。
- ・商業地では、中心部商業地、オフィス立地でのコロナ禍による地価影響は大きくは出しておらず、上昇率は低くなったものの依然上昇傾向。
- ・繁華街や中心部買い物エリアなどの商業地では、国分町2丁目▲5.1%や、一番町3丁目▲1.3%など、下落地点が増加。

順位	商業地		
	所在地	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	仙台市青葉区上杉2-9-21(日宝プロシード上杉)	458,000	7.8
2	仙台市青葉区本町2-14-26(保坂ビル)	670,000	6.5
3	仙台市若林区卸町2-1-23(きらやか銀行仙台卸町支店)	185,000	6.3
4	仙台市青葉区一番町1-15-33(財務コンサルティング&サービス)	530,000	6.0
5	仙台市若林区新寺1-2-26(小田急仙台東口ビル)	650,000	5.7
6	仙台市青葉区一番町2-1-1(仙台銀行ビル)	2,740,000	5.4
7	仙台市若林区荒町73-1(横山ハイツ)	258,000	5.3
8	仙台市若林区伊在2-2-8外(ユニクロ若林荒井店)	140,000	5.3
9	仙台市青葉区上杉3-3-20(UNT上杉ビル)	648,000	5.2
10	仙台市青葉区上杉1-11-2(日高ビル)	415,000	5.1

■ 今年の公示地価に見る特徴

仙台圏の住宅地

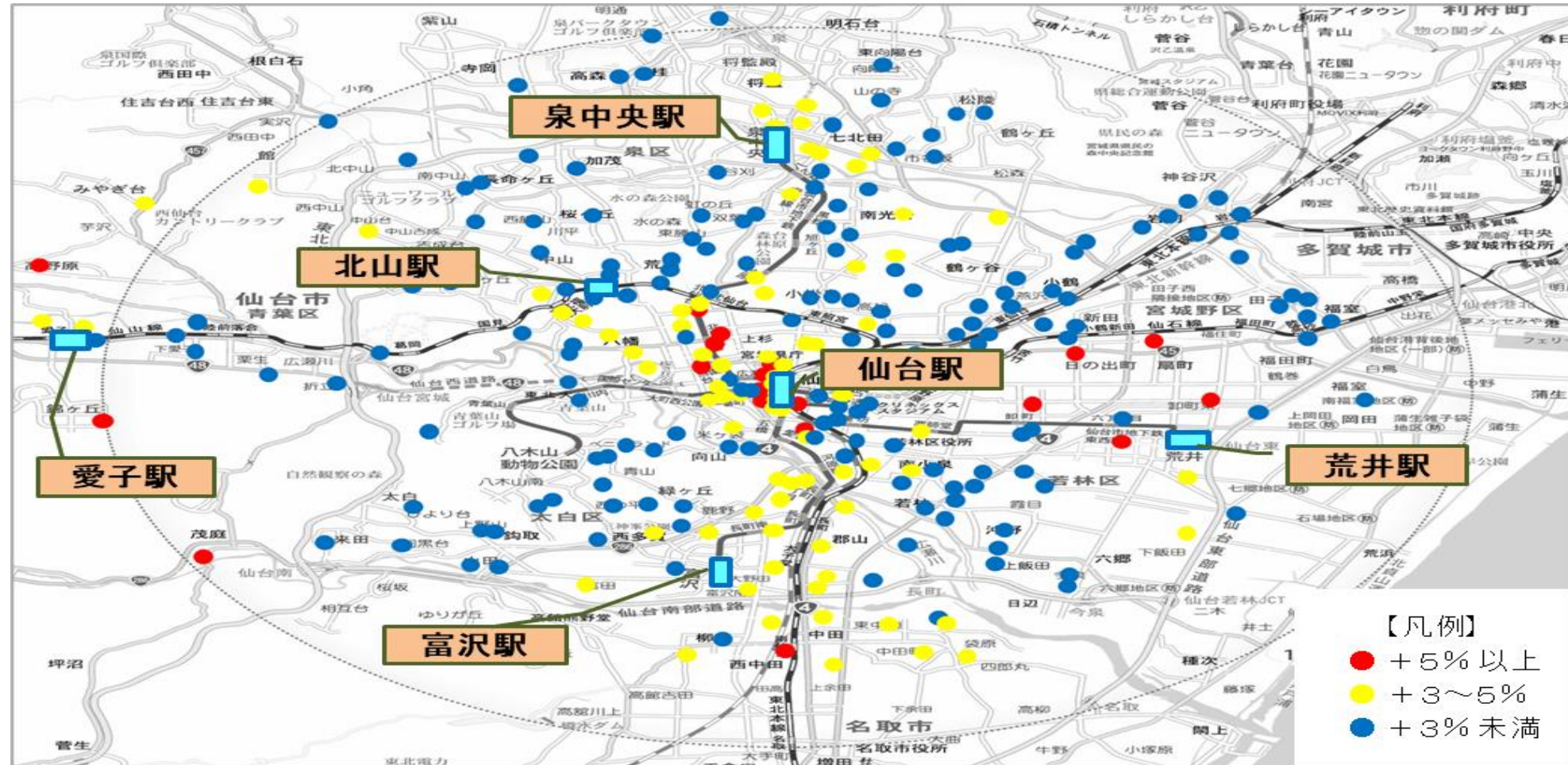
- ・ 錦町や上杉、長町など中心部、副都心駅徒歩圏の住宅地は上昇継続、富裕層などの強い購入意欲
- ・ 人気住宅団地では、数年の上昇から横ばいか下落に転じた地点増加。地価上昇が数年間続き総額が手が出にくいところまで上昇したことが大きな要因。特に2分割できない地区計画がある団地。
- ・ 経年が進み街全体が高齢化、新陳代謝が進んでいない住宅地でも下落傾向。
- ・ 郊外の総額が抑えられているエリアで上昇地点が増加。コロナ禍で更に持ち家志向が強まった一方で、将来見通しの不透明さから価格重視傾向。
- ・ 郊外大型商業施設開業や、中心部へのアクセス時間短縮エリアの需要拡大。

順位	住宅地		
	所在地	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	名取市手倉田字堰根706	81,500	5.8
2	名取市上余田字千刈田803-6	79,300	5.7
3	仙台市青葉区堤通雨宮町5-40	296,000	5.7
3	大和町吉岡まほろば2-17-13	44,400	5.7
5	大和町もみじヶ丘1-21-5	53,000	5.6
6	利府町中央2-5-3	67,000	5.5
7	大和町吉岡字西原9-11	23,200	5.5
8	仙台市太白区茂庭字大沢5-3	33,700	5.3
9	仙台市青葉区上杉6-6-20	248,000	5.1
10	富谷市日吉台3-6-9外	53,900	5.1

地価変動率分布

上昇率は大幅に鈍化だが、人口増減と同傾向

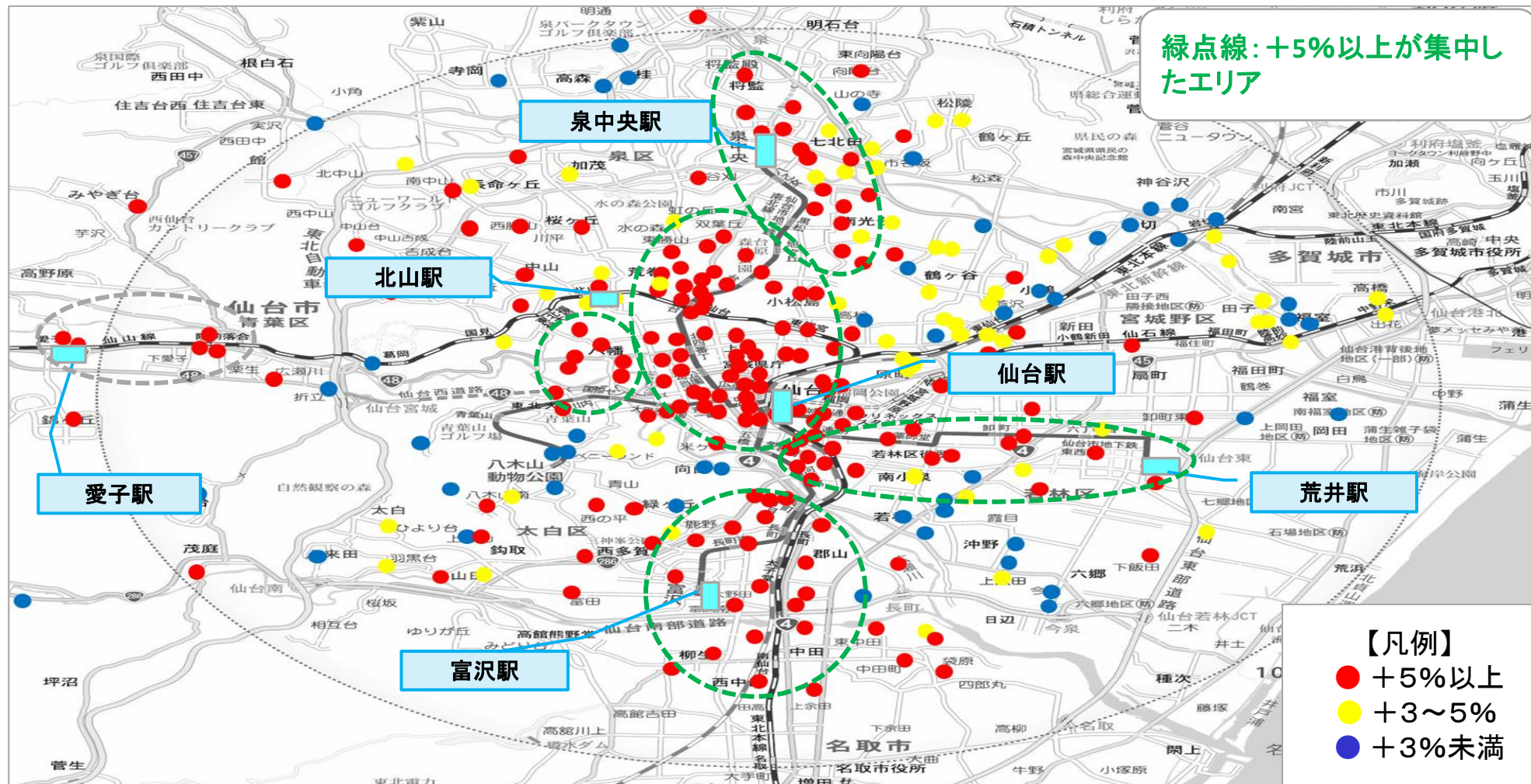
《仙台市 2020年から2021年の地価変動率MAP》



※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3年地価公示より弊社作成

参考 《仙台市 2019年から2020年の地価変動率MAP》

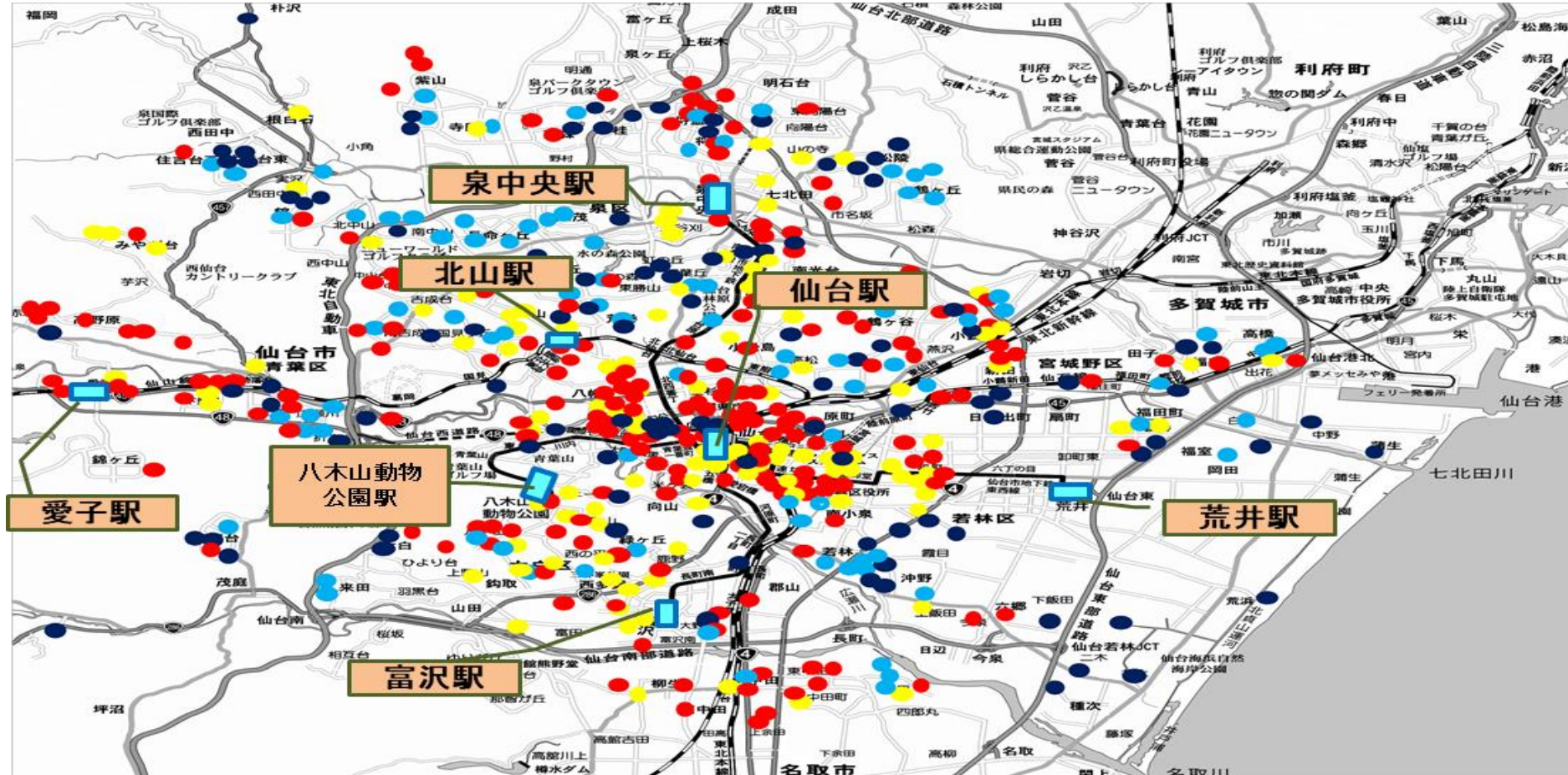


※地図内のプロットはおおよその目安です。

※国土交通省令和2年地価公示より弊社作成

参考 《2011年4月→2021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



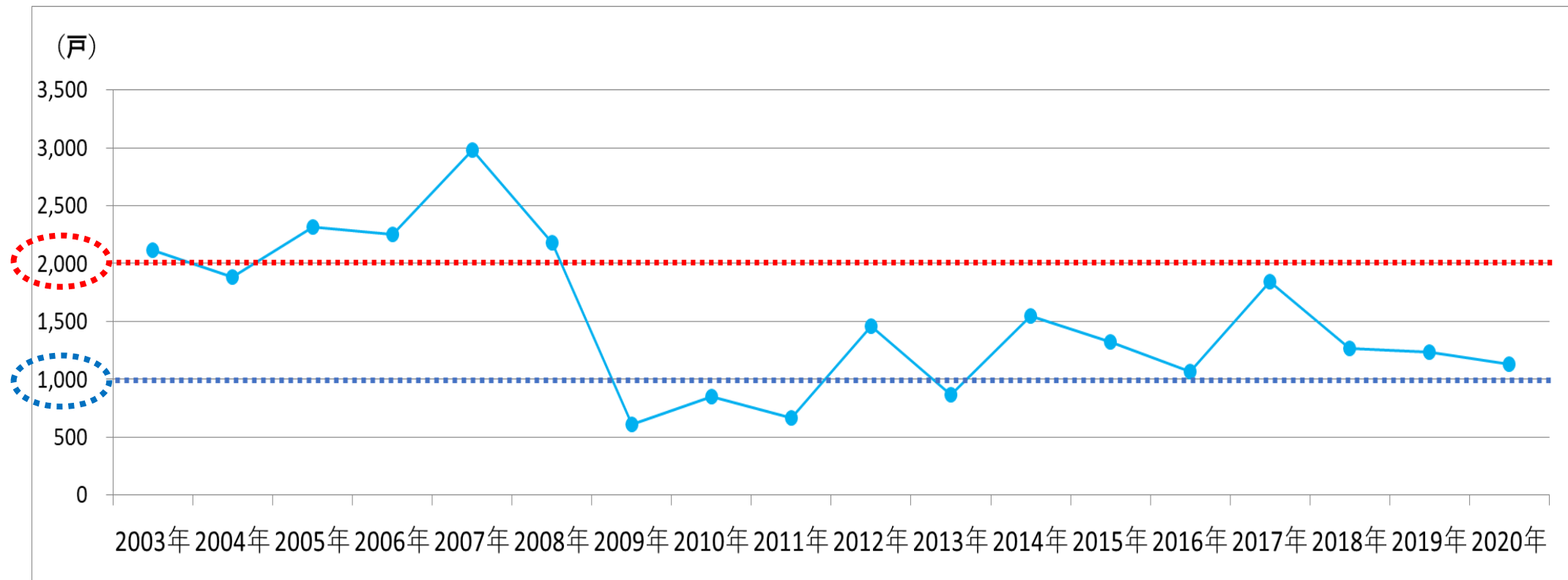
※2021年の人口が500人以上の地点を抽出
※地図内のプロットはおおよその目安です。

※2011年→2021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）

④分譲マンション ～2020年の仙台圏分譲マンション

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が増加、単身者向け、郊外、小規模都市、コンセプト明確化

《宮城県 分譲マンション年別新築住宅着工数推移(2003年～2020年)》

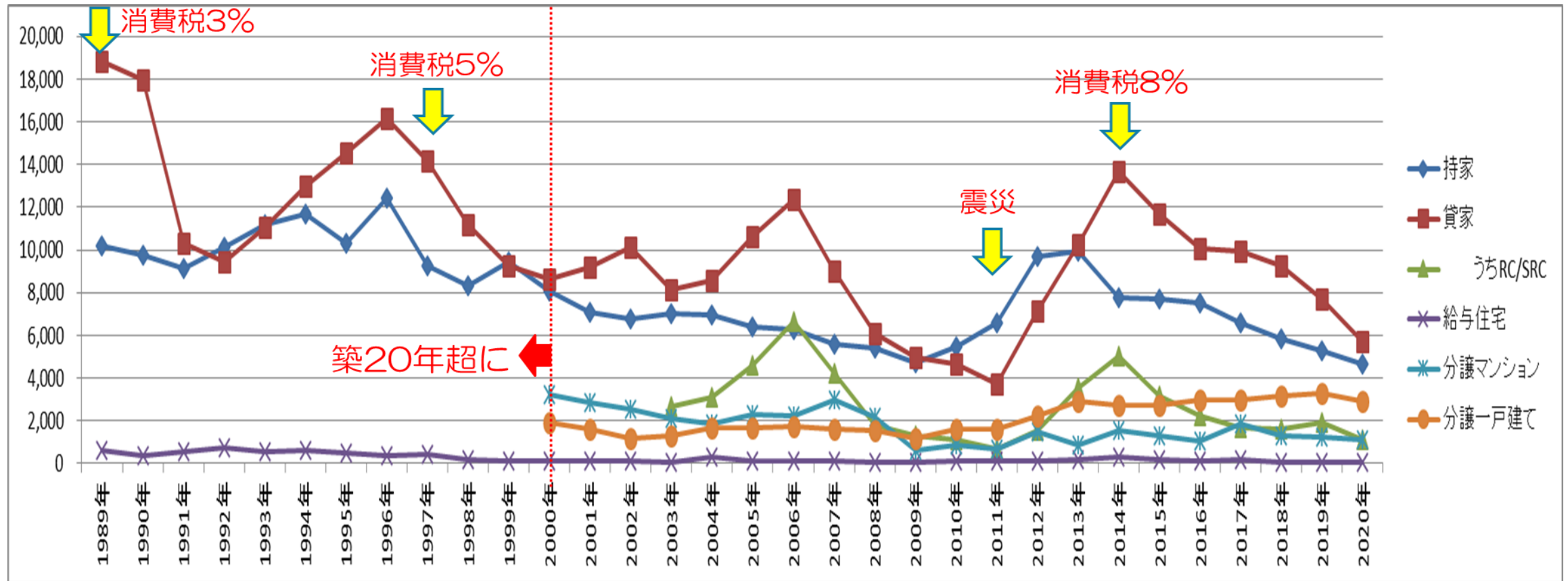


※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

⑤新築着工動向 ～新築着工数、関連指標の推移

持家は震災前水準、賃貸も震災前水準に近づく一方、建売は増加傾向が継続

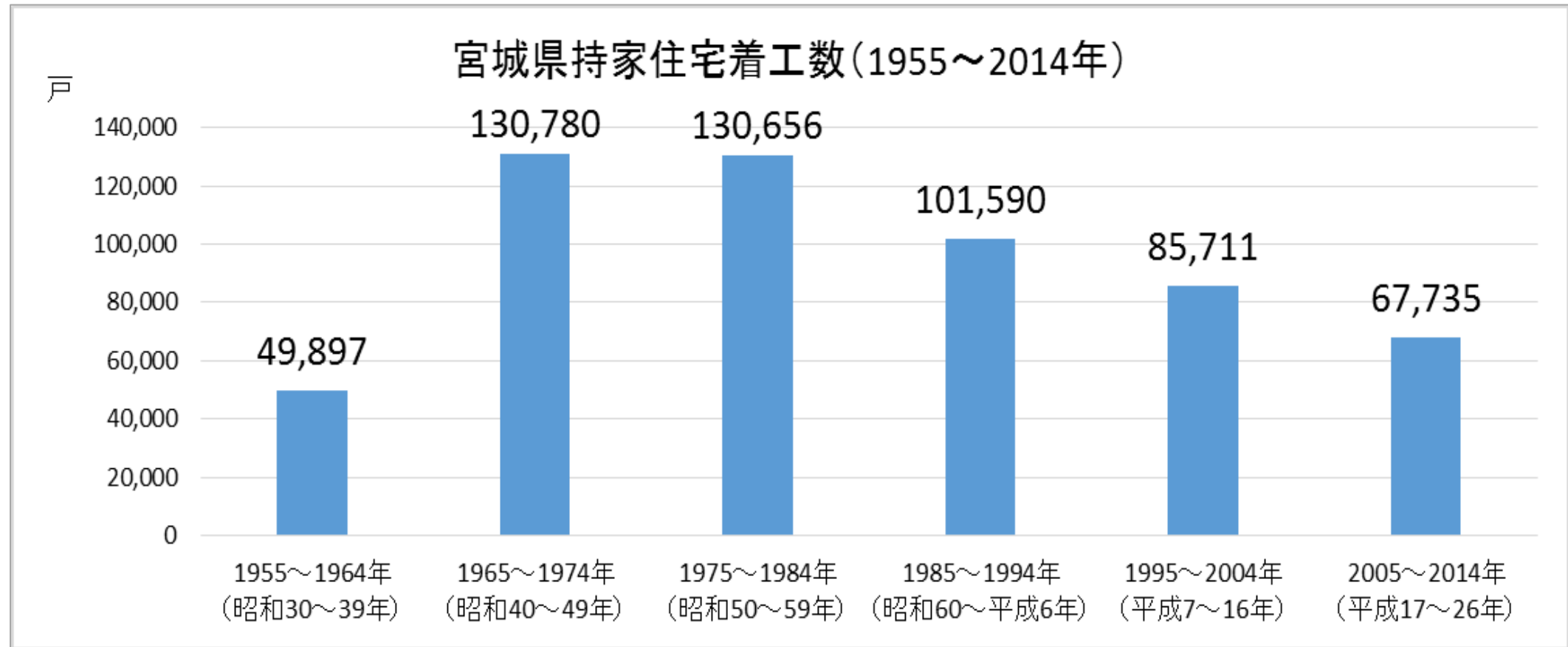
《宮城県年別新築住宅着工数推移(1989年～2020年)》



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

宮城県持家着工数 10年単位では漸減が継続 昭和45年から50年間で人口が2倍の時代から、人口減の時代へ

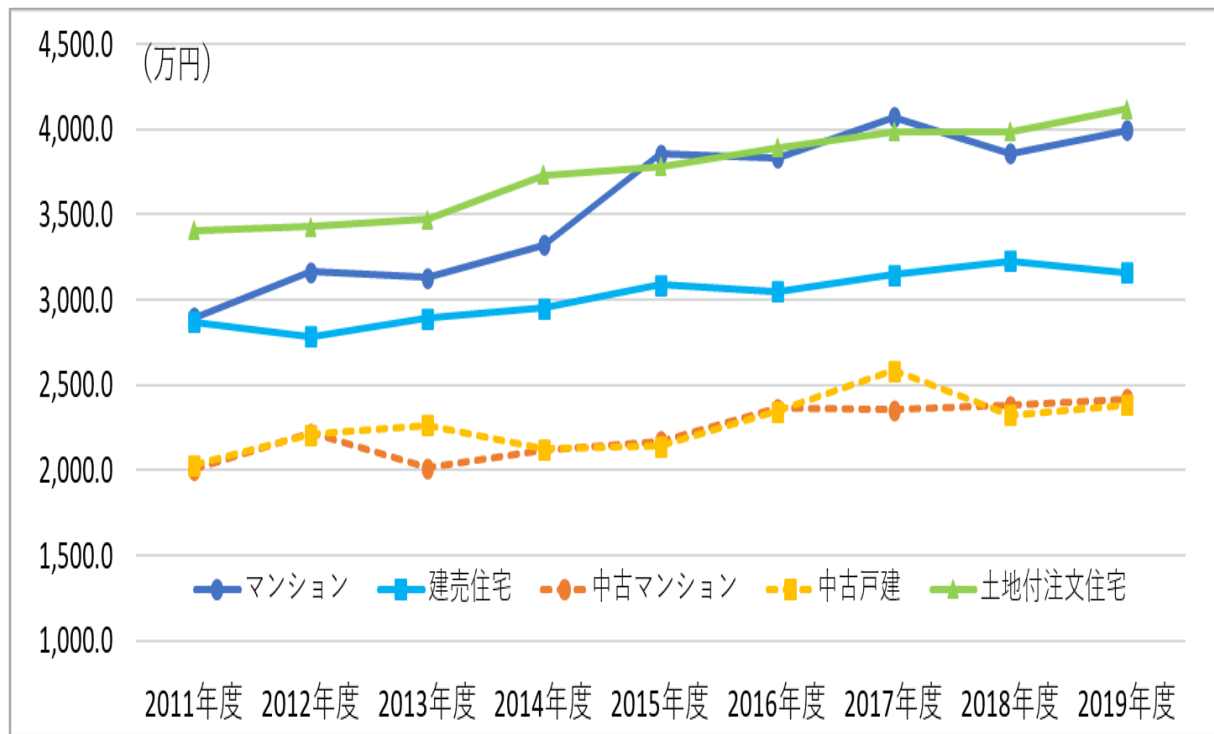
《宮城県 10年単位での持家着工数推移（昭和30年代～）》



※「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

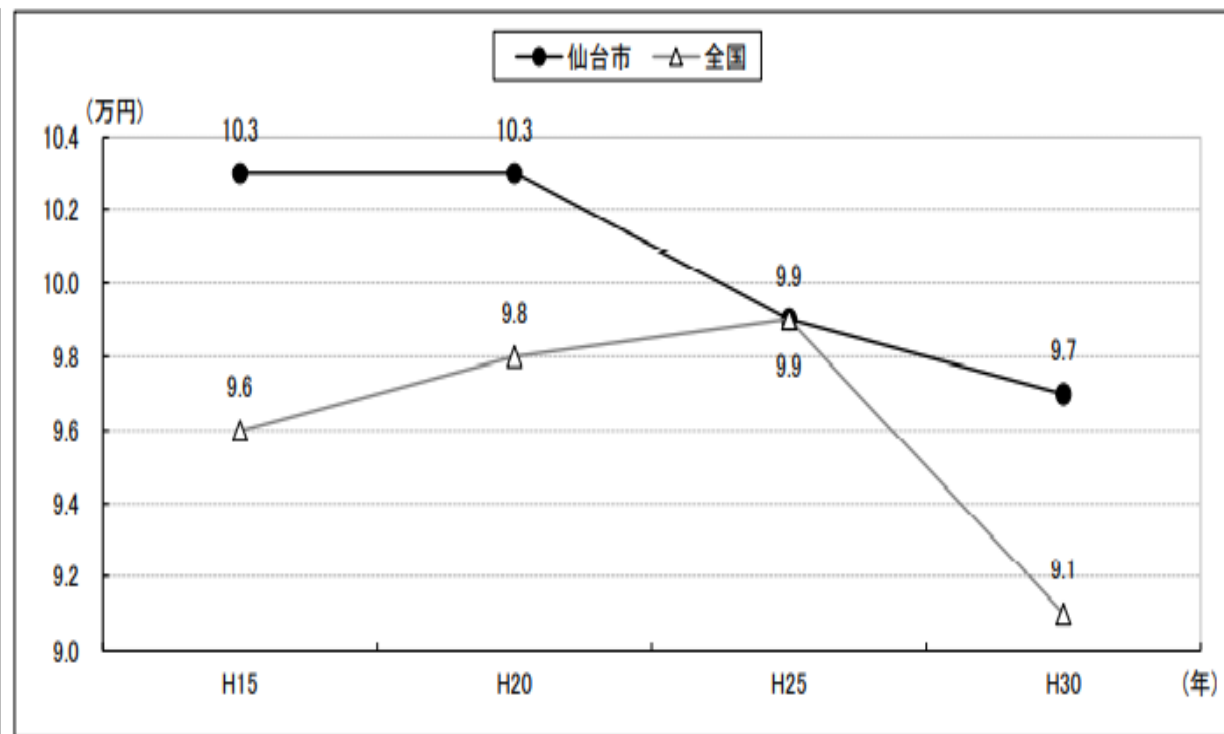
平均購入価格は各ジャンルとも震災以降は上昇傾向が継続 その一方で、ローン返済額は減少傾向

《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 1ヶ月当たりの平均ローン返済額推移》



※仙台市「住宅白書」（令和3年3月）より抜粋
資料：平成15年は住宅需要実施調査、平成20年以降は住生活総合調査結果（国土交通省住宅局）

【2】 東日本大震災から10年の推移と社会の変化、 コロナ禍による変化とウィズコロナ時代

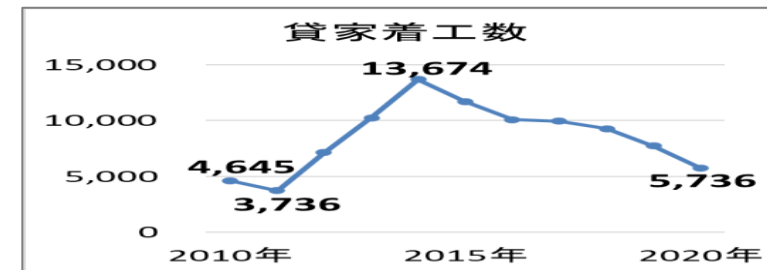
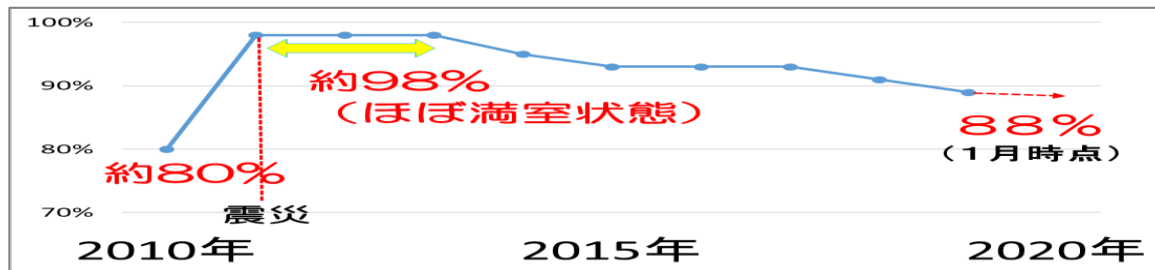
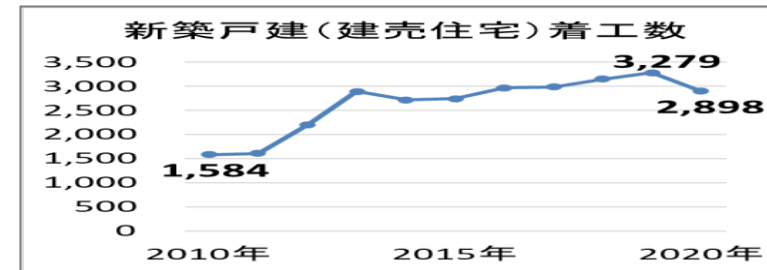
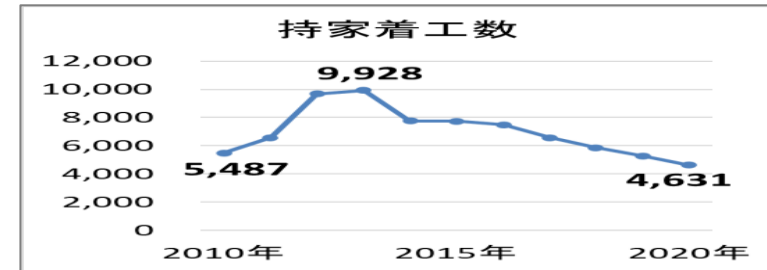
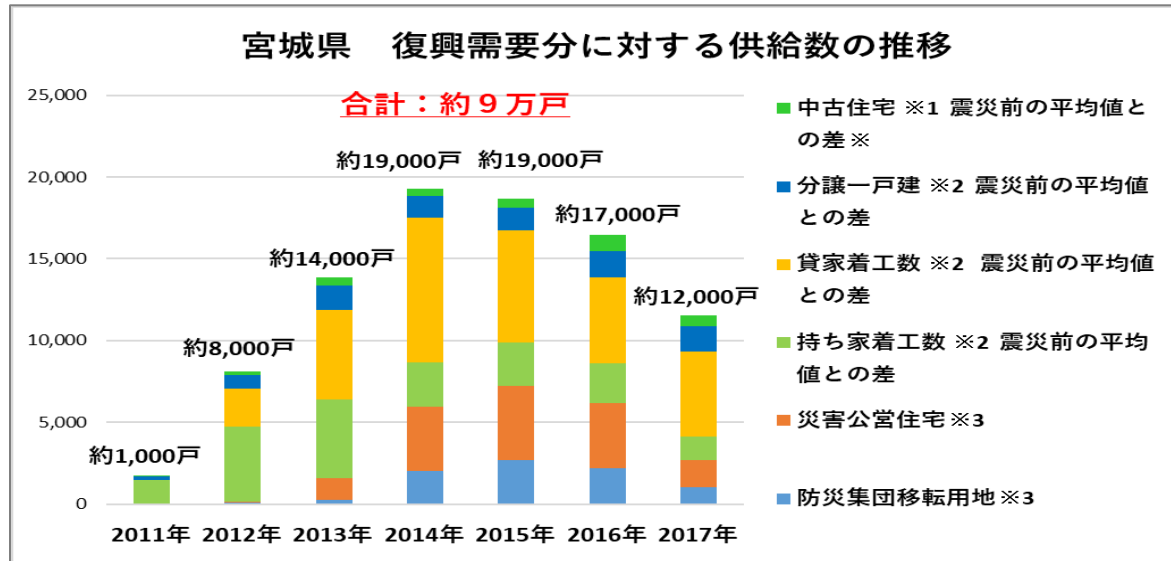


①東日本大震災から10年の推移

《着工数、成約数等の主要指標推移》

東日本大震災による住宅復興需要分は2017年までにほぼ供給

持ち家着工数と賃貸着工数はほぼ震災前水準に戻る一方建売着工数は増加、賃貸入居率は尚高水準

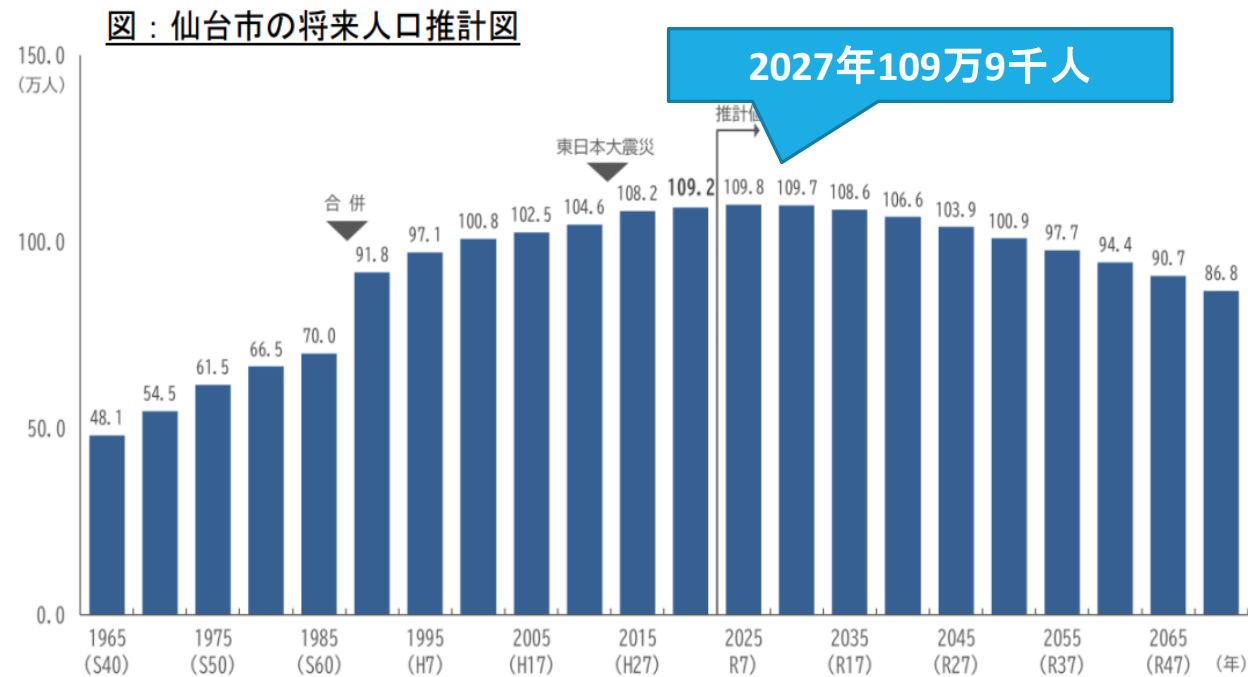


《主な開発動向、経済税制等の動向》

- 交通軸では2015年度の仙石線全線再開、地下鉄東西線開業、仙台駅東西自由通路整備が大きな影響
- 長町、仙台駅東口、荒井・田子等で区画整理、住宅や商業施設など大型開発、街並みの変化、人口増加へ
- 2012年からアベノミクスが開始、潤沢な資金供給等から不動産市場が活発化
- 2015年には相続税制改正が行われ、相続対策による不動産の建築や売買が活発化

	主な開発動向など	経済・税制の動向
2010年度 (H22年度)	ウェスティンホテル仙台開業(8月) 東北新幹線全線開通(新青森駅開業)(12月)	
2011年度 (H23年度)	※東日本大震災(3月)	
2012年度 (H24年度)	土地区画整理事業: あすと長町(換地処分6月) 土地区画整理事業: 荒井南(10月事業開始) 土地区画整理事業: 荒井西(11月事業開始)	第二次安倍内閣発足 経済政策「アベノミクス」スタート(12月)
2013年度 (H25年度)	土地区画整理事業: 富沢駅西(8月事業開始) 仙台北部道路全線開通(12月)	相続税改正(14年1月) ・二世帯住宅への適用緩和 子や孫への教育資金の非課税措置(4月)
2014年度 (H26年度)	イケア仙台(あすと長町)開業(7月) 仙台市立病院、あすと長町に移転(11月) 常磐自動車道全線開通(15年3月)	消費税8%へ引き上げ(4月) すまいの給付金(4月) すまいの復興給付金(4月) 相続税・贈与税 税制改正(15年1月) ・基礎控除額6割 など
2015年度 (H27年度)	仙石線全線再開(5月) 仙台商みの杜水族館開業(7月) 土地区画整理事業: 仙台駅東第2(換地処分9月) 地下鉄東西線開通(12月) 仙台駅東西自由通路整備(16年3月) エスパル東館開業(16年3月)	日銀 マイナス金利導入(16年1月) マイナンバー制度開始(16年1月)
2016年度 (H28年度)	コストコ富谷倉庫店開業(4月) ドン・キホーテ仙台駅西口本店開業(6月) バルコ2開業(7月) クロスモール仙台荒井開業(9月) 土地区画整理事業: 田子西(換地処分10月) セルパテラス開業(11月) 元寺小路福室線「宮城野橋」 通称X橋工区上り線開通(17年3月)	電力自由化(4月)
2017年度 (H29年度)	メトロポリタンイースト開業(6月) 土地区画整理事業: 荒井東(換地処分9月) アクロスプラザ富沢西開業(11月) NHK新仙台放送会館運用開始(18年1月)	新たな住宅セーフティネット制度(10月)
2018年度 (H30年度)	イオンスタイル仙台卸町開業(9月) ユニバーシティハウス青葉山開館(東北大学生寮)(10月)	住宅宿泊事業法(民泊新法)(6月)
2019年度 (令和元年度)	イオンモール名取増床(4月) 新仙台医療センター開院(5月) JR常磐線全線再開(20年3月)	次世代住宅ポイント制度(4月) 働き方改革関連法(4月) 改正相続法(7月) ・遺産分割前の払戻し制度の創設 等 消費税10%へ引き上げ(10月)
2020年度 (令和2年度)	仙台イーストゲートビル開業(21年2月) イオンモール新利府南館開業(21年3月) 三陸沿岸道路 宮城県内全通(21年3月)	改正民法「賃貸借に関する規定」(4月) ・住宅設備故障時の家賃減額 等

《仙台市人口予測と、主な開発による人口推移》



出典：2015（H27）年までは「国勢調査結果（総務省統計局）」、2020（R2）年は10月1日時点の推計人口、2025年以降は仙台市まちづくり政策局資料。

注：2020（R2）年10月1日時点の推計人口をもとに、コーホート要因法により本市が独自に推計。合計特殊出生率及び社会移動率については、過去の傾向を勘案し、それぞれ1.26で一定で推移、および年1.13%ずつ減少するものと仮定。

※出典元：仙台市総合計画審議会 第11回仙台市総合計画審議会資料より抜粋

《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》

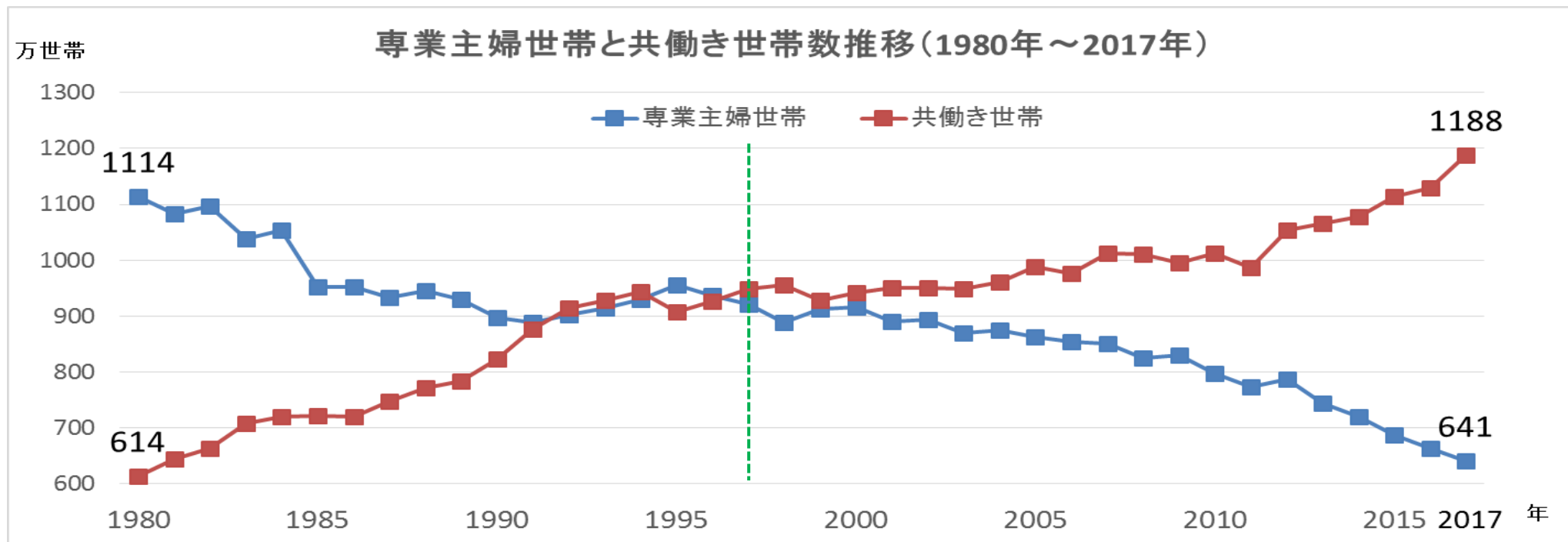
駅名	人口(人)		
	2010年	2018年	人口増減率
八木山動物公園	7,255	7,593	104.7%
川内	2,065	2,356	114.1%
連坊	11,757	12,229	104.0%
薬師堂	11,490	11,795	102.7%
卸町	9,152	10,203	111.5%
六丁の目	10,372	13,423	129.4%
荒井	7,998	12,870	160.9%

※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。

②社会動向の変化

共働き世帯数の増加が続き、専業主婦世帯の2倍に
通勤、買い物、子育てがしやすい立地や設備がより重要に

《専業主婦世帯・共働き世帯数推移（1980年～2017年）》

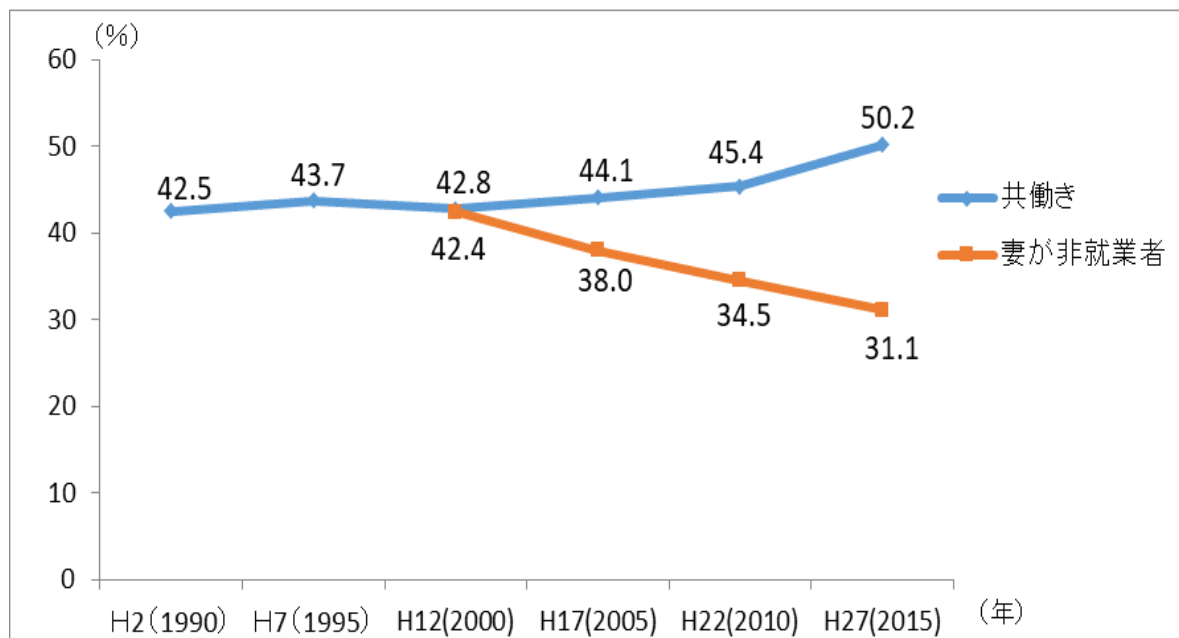


※出典：厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」、総務省「労働力調査特別調査」、総務省「労働力調査（詳細集計）」
注1）「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。注2）「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。注3）2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

世帯動向

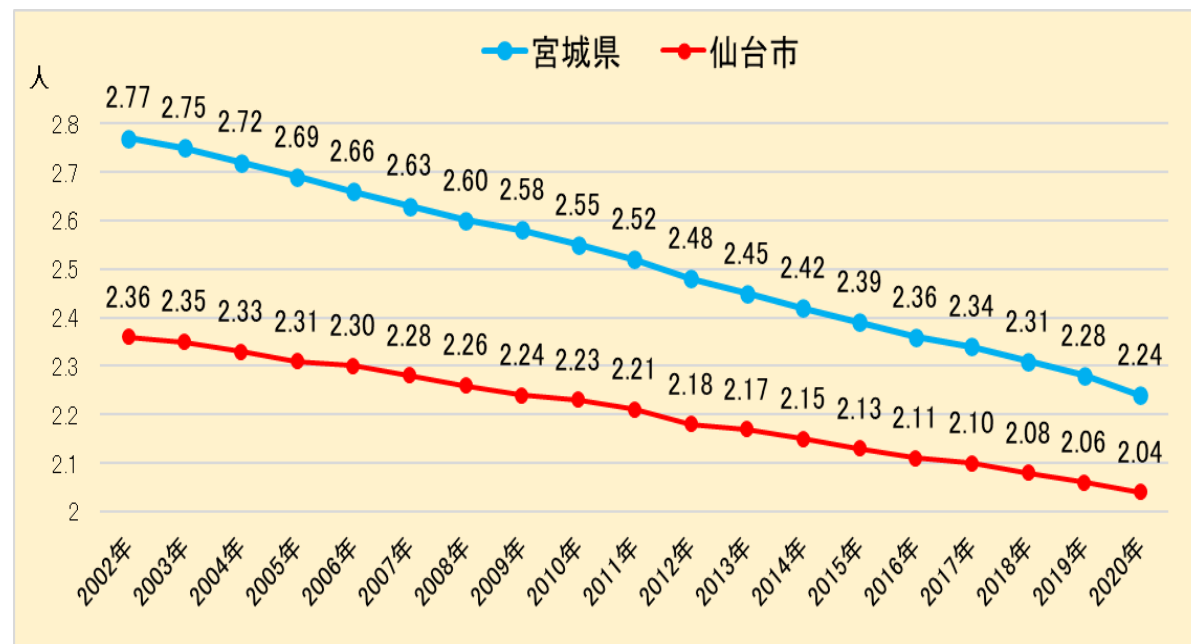
仙台市内でも進む共働き世帯、減少する世帯当たり平均人員数

《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～2020年)》

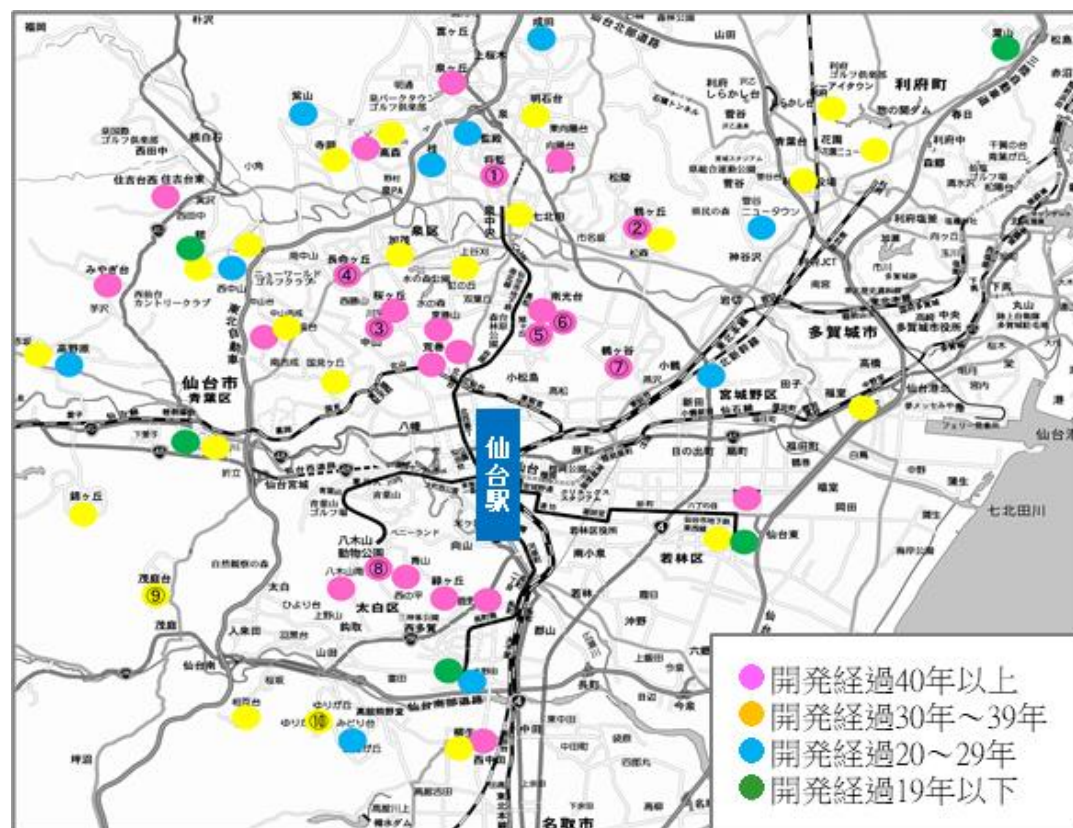


※各年12月末日現在の住民基本台帳より弊社作成

住宅ストック数

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

《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

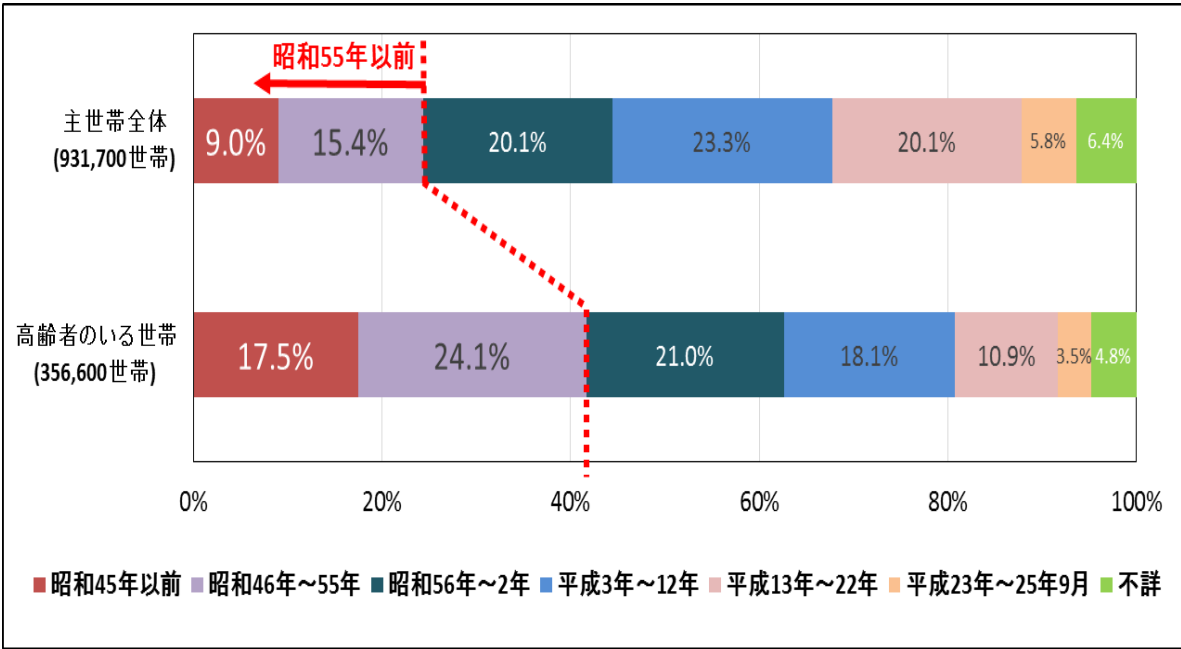
※計画戸数1000戸以上又は、計画人口3000人以上の増加を計画した事業の内、16ha以上である団地

※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

高齢者世帯の4割強は昭和55年以前に建築 高齢者夫婦世帯の約9割が持ち家

《宮城県の高齢者世帯の住宅の建築時期》

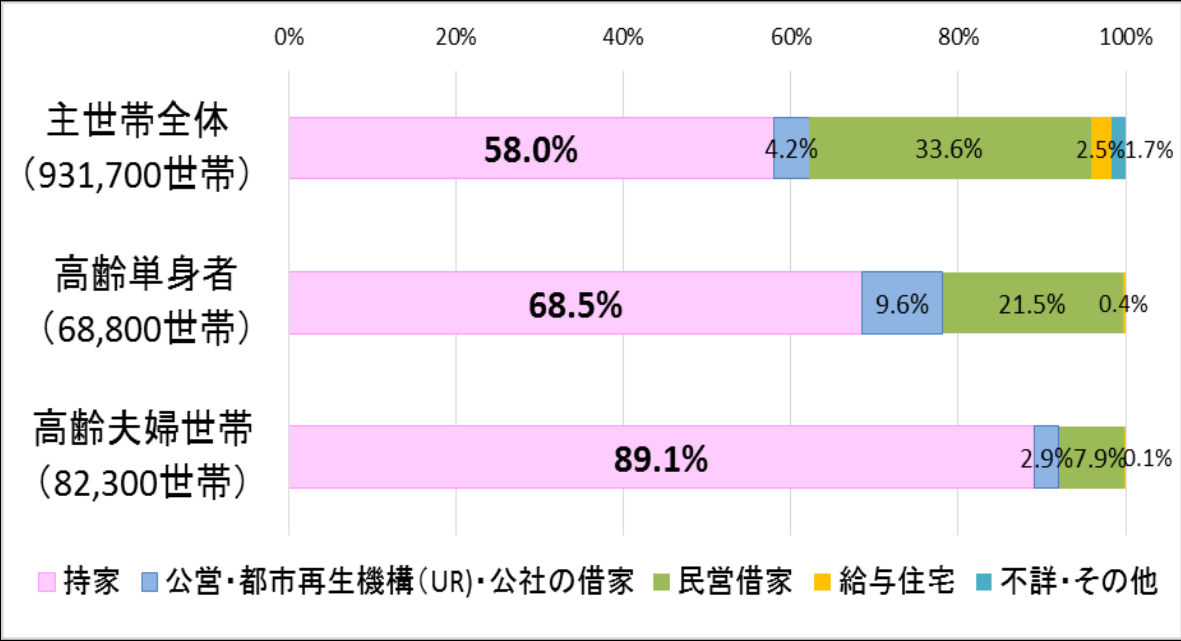
～高齢者世帯の住宅は昭和55年以前に建てたものが4割強



※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



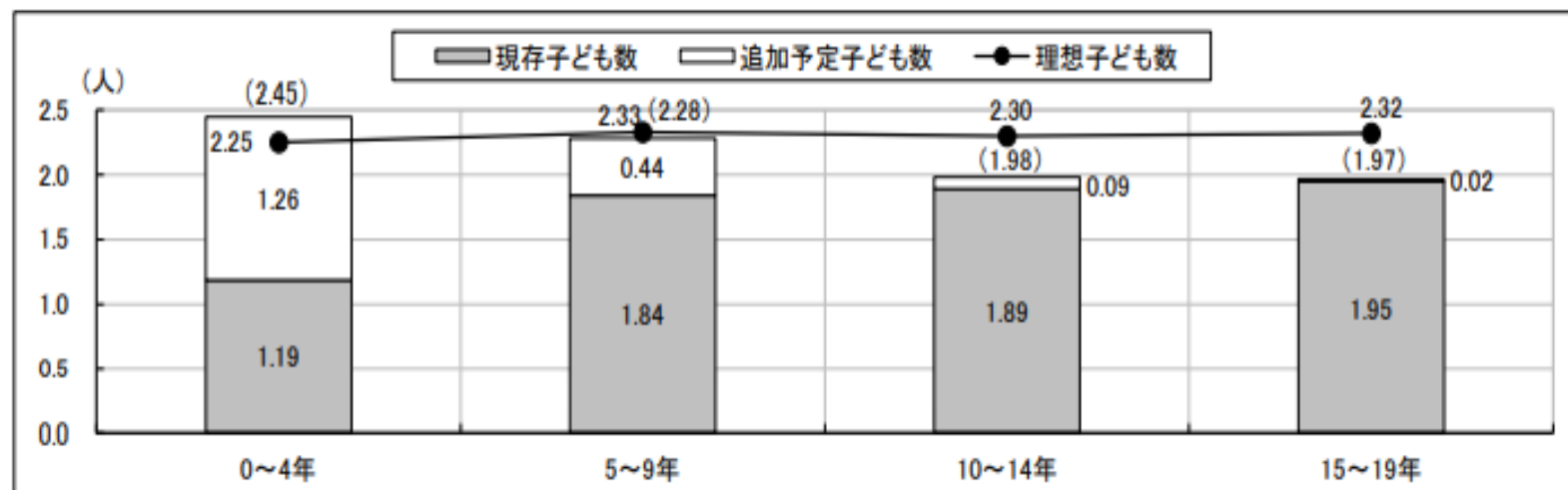
※宮城県土木部住宅課「高齢期の住まい方」（2019年3月）より抜粋
（平成25年住宅・土地統計調査より）

社会動向の変化による需要考察 ～仙台市住宅白書より

a) 子育て層

- 理想とする子どもの人数が約2、3人に対し、現存、追加予定子ども数は徐々に減少し2人弱へ
その理由の1位は、「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」

《結婚持続期間別平均理想子ども数と平均予定子ども数（全国値）》



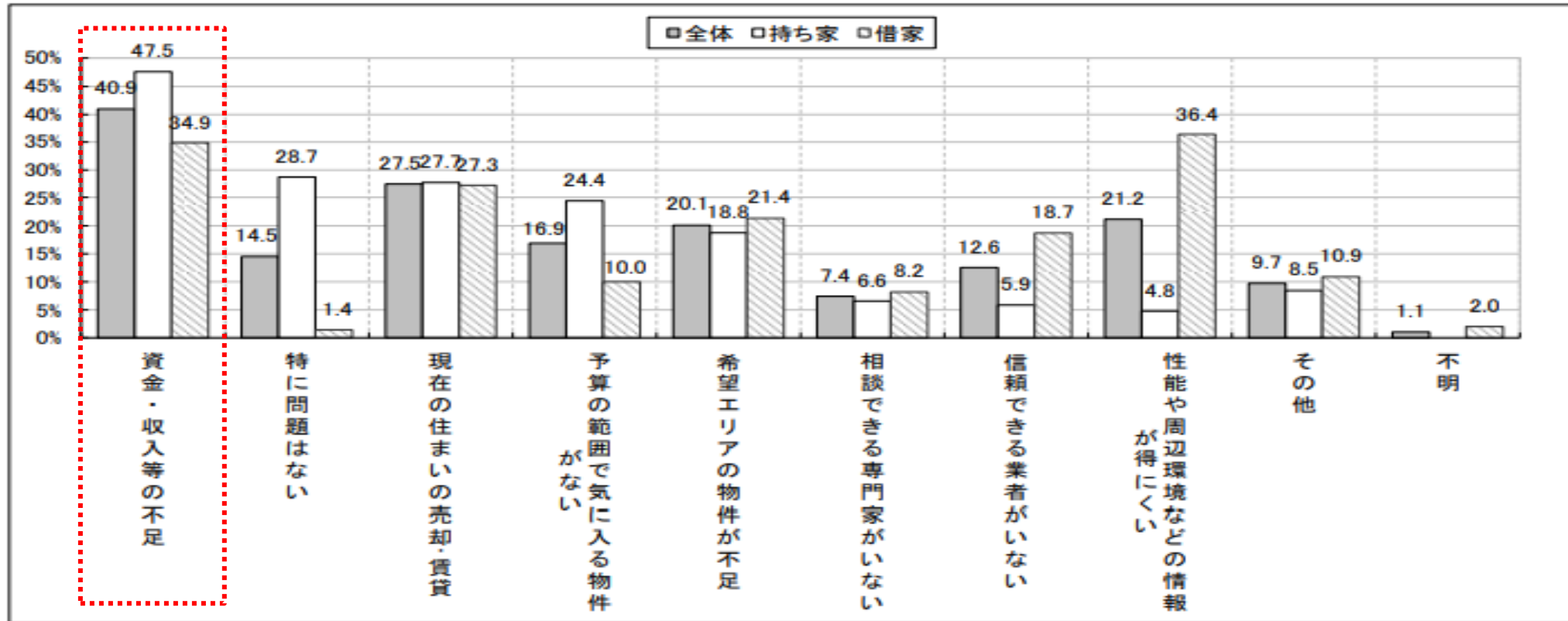
※仙台市「住宅白書」（令和3年3月）より抜粋

※資料：第15回出生動向基本調査(2015年／国立社会保障・人口問題研究所)

b) シニア世代の住宅需要の増加

- ・ 高齢者世帯の住み替えの課題トップは「資金・収入等の不足」

《持ち家・借家への住み替え上の課題（高齢者世帯）》



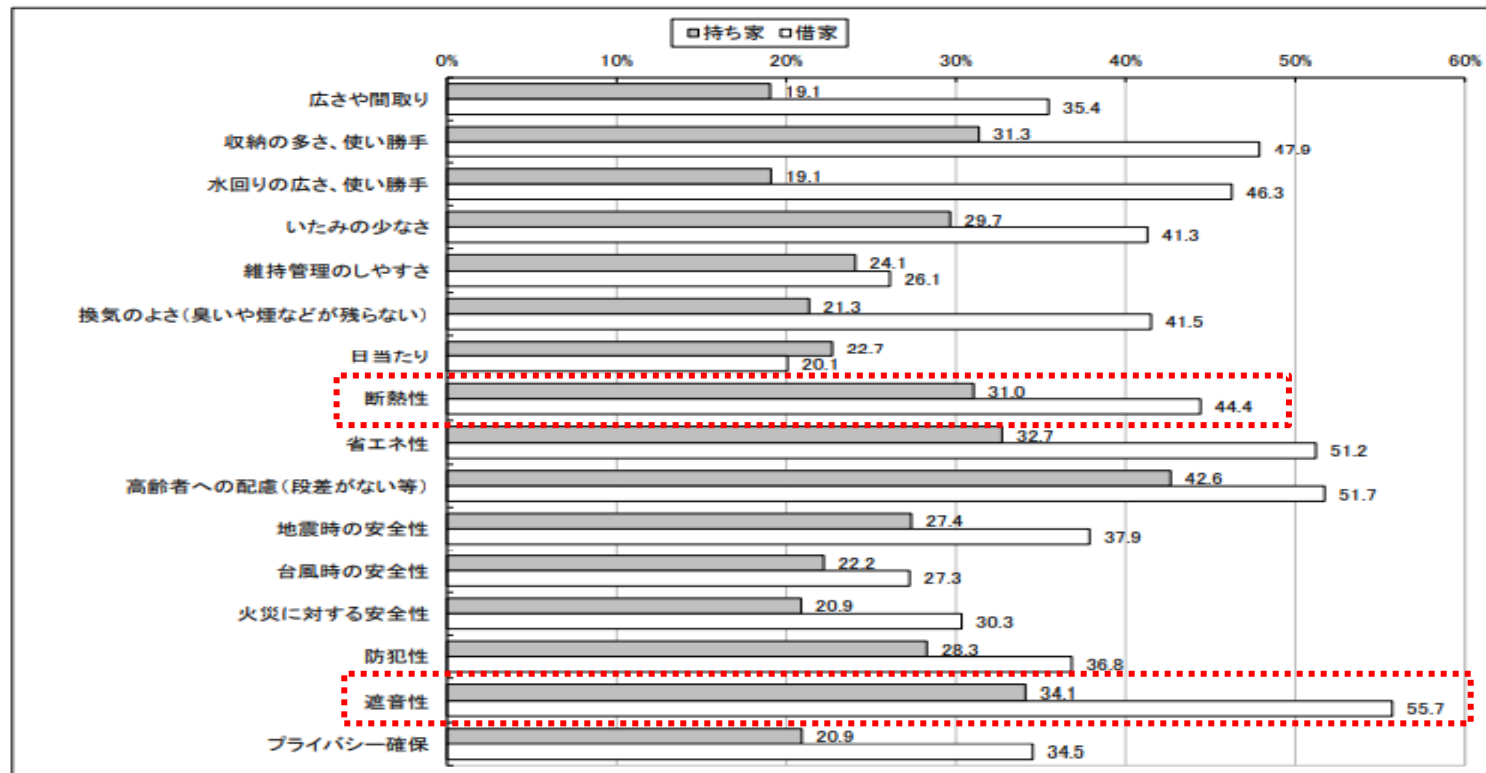
※仙台市「住宅白書」（令和3年3月）より抜粋

※資料：平成30年仙台市住生活総合調査結果(仙台市)

c) 住宅の不満足要素

- ・持ち家世帯は「高齢者等への配慮」
- ・賃貸世帯は、「遮音性」、「省エネ性」

《持ち家・借家別 住宅の各要素に対する不満度》 ※複数回答

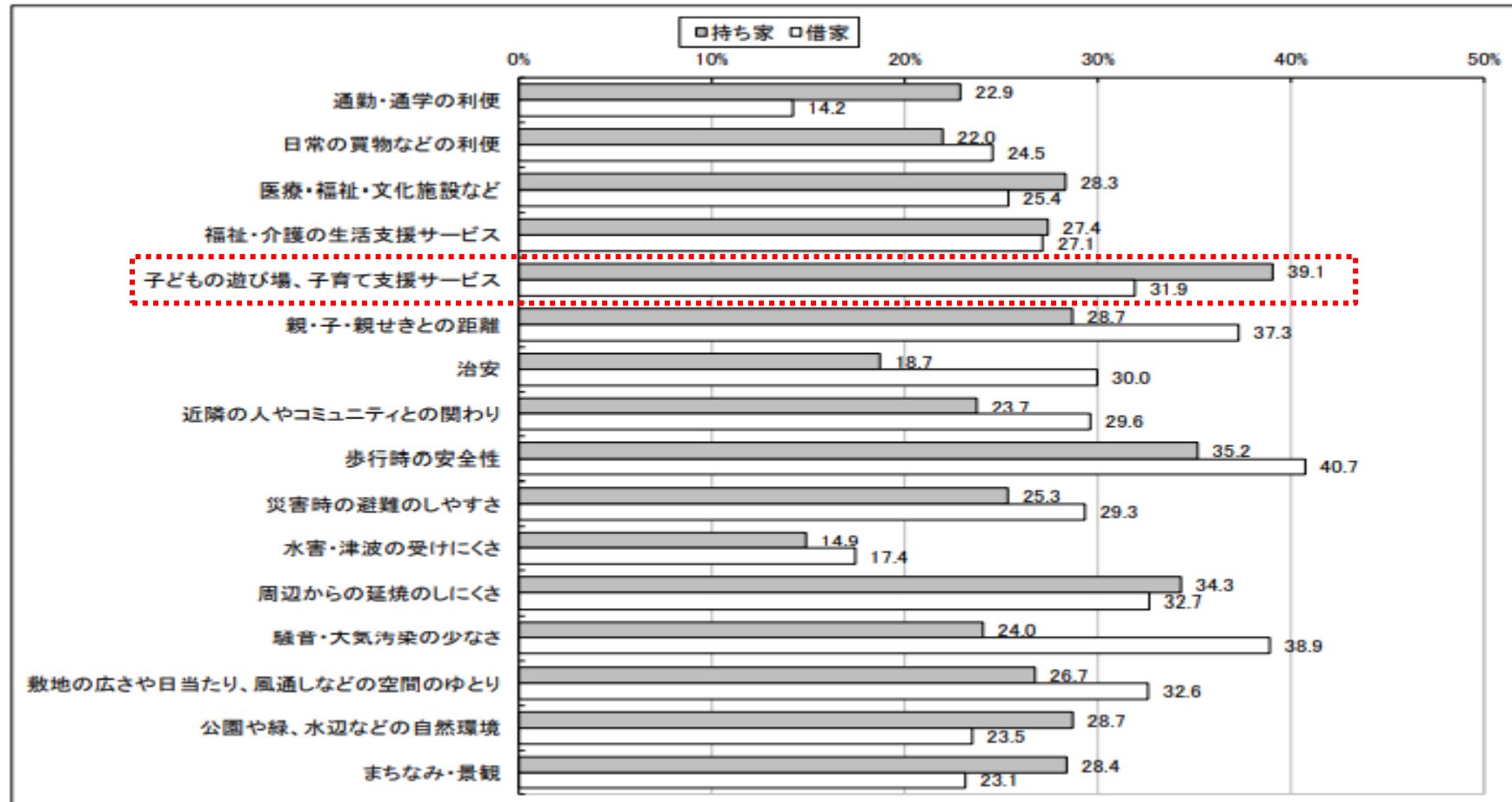


※仙台市「住宅白書」(令和3年3月)より抜粋

※資料:平成30年仙台市住生活総合調査結果(仙台市)

- ・持ち家世帯は、子育て関連

《持ち家・借家別 居住環境の各要素に対する不満度》 ※複数回答

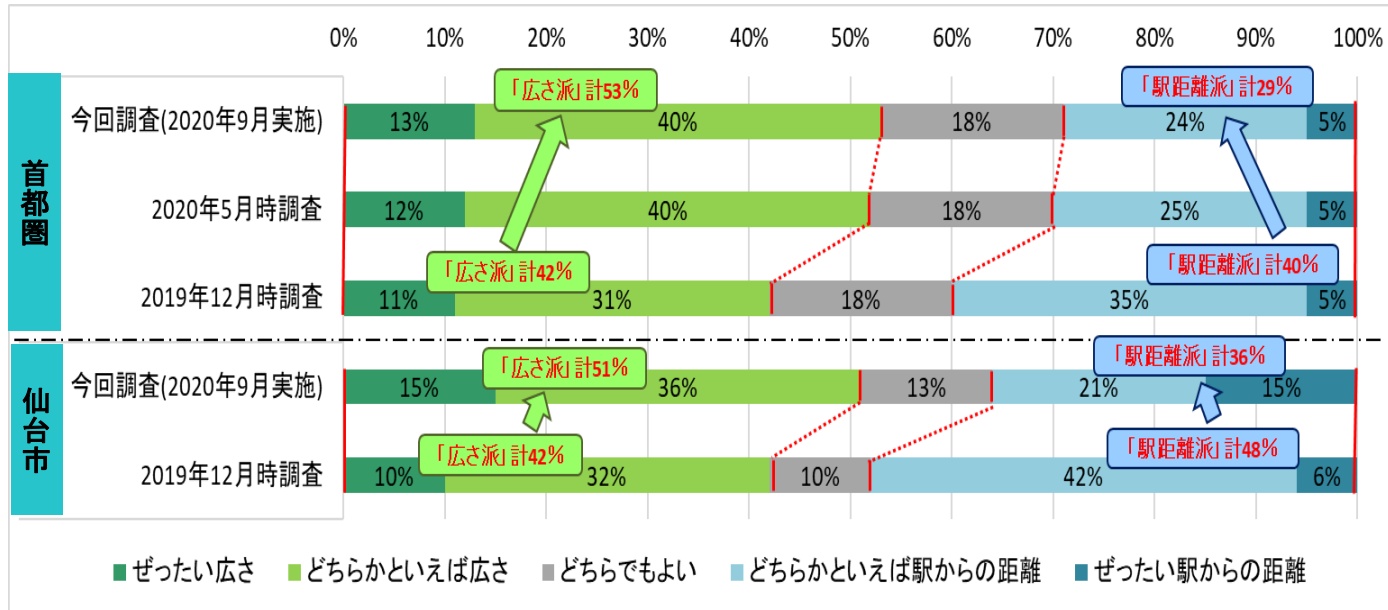


※仙台市「住宅白書」（令和3年3月）より抜粋
 ※資料：平成30年仙台市住生活総合調査結果(仙台市)

③コロナ禍による住宅への影響

「個室需要」など、住まいへのニーズが変化、購入増加へ

《広さ・駅距離の重視意向》



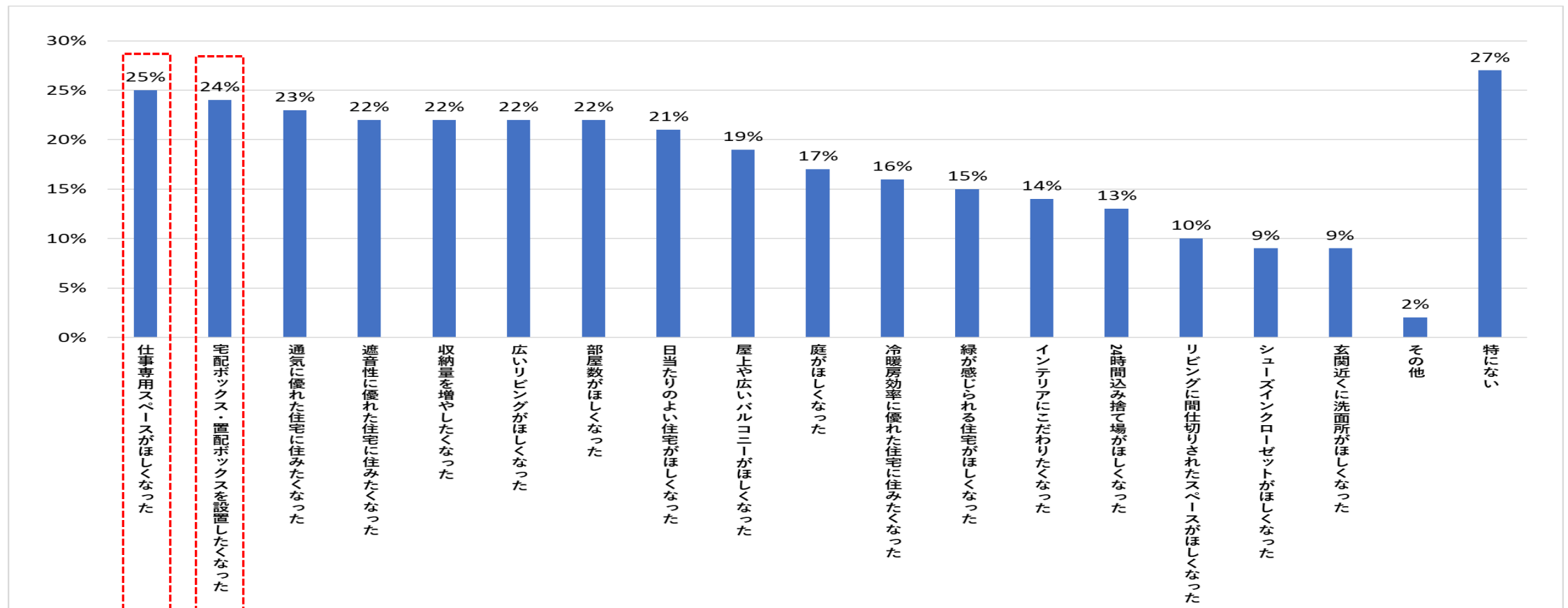
《コロナ拡大による住宅に求める条件の変化》

項目	首都圏			仙台市
	今回調査	5月時調査	差分	
仕事専用スペースがほしくなった	28%	25%	3ポイント	18%
通信環境の良い家に住みたくなった	27%	※	※	8%
換気性能に優れた住宅に住みたくなった	24%	※	※	23%
日当たりのよい住宅がほしくなった	23%	21%	2ポイント	11%
省エネ性(冷暖房効率に優れた)住宅に住みたくなった	23%	16%	7ポイント	16%
通風に優れた住宅に住みたくなった	22%	23%	-1ポイント	20%
部屋数がほしくなった	22%	22%	0ポイント	20%
広いリビングがほしくなった	21%	22%	-1ポイント	7%
遮音性に優れた住宅に住みたくなった	21%	22%	-1ポイント	11%
宅配ボックス・置配ボックスを設置したくなった	20%	24%	-4ポイント	20%
屋上や広いバルコニーがほしくなった	20%	19%	1ポイント	8%
収納量を増やしたくなった	19%	22%	-3ポイント	18%
緑が感じられる住宅がほしくなった	18%	15%	3ポイント	5%
庭が欲しくなった	15%	17%	-2ポイント	8%
24時間ゴミ捨て場がほしくなった	12%	13%	-1ポイント	10%
インテリアにこだわりたい	12%	14%	-2ポイント	11%
玄関近くに洗面所がほしくなった	12%	9%	3ポイント	8%
リビングに間仕切りされたスペースがほしくなった	10%	10%	0ポイント	7%
シューズインクローゼットがほしくなった	7%	9%	-2ポイント	3%
その他	2%	2%	0ポイント	2%
特になし	22%	27%	-5ポイント	31%

※(株)リクルート住まいカンパニー「第2回コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査」より弊社作成調査方法やサンプル数等の詳細は、同社ホームページの調査報告書参照。

《コロナ拡大による住宅に求める条件の変化（複数回答）》 サンプル数569

仕事スペース、宅配ボックス、通気、遮音性などが重視へ



※株式会社リクルート住まいカンパニー「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査（首都圏）」
※調査期間 2020年5月17日(日)～5月21日(木)

在宅時間が長くなり、居住性の確保が重要に

昨年4月以降、騒音や通信速度についてのクレームが増加

* 騒音

⇒隣や上下階での騒ぎ声や足音など



* インターネットの速度が遅い、つながらない

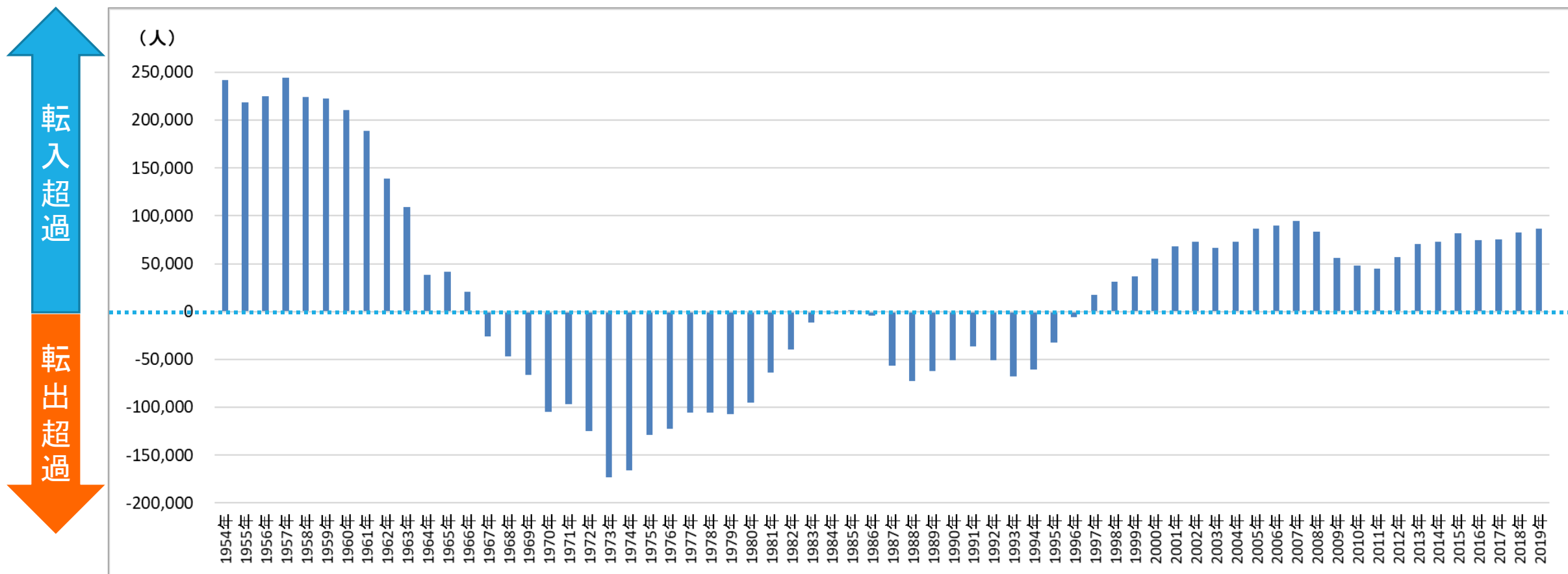
⇒オンライン会議、授業などで動画が
固まってしまふ、など



東京への転入超過のストップ、地方回帰志向の高まり



東京都 転出入超過数推移（1954年～2019年）



※東京都住民基本台帳人口移動報告より弊社作成
※上記データは、住民基本台帳人口における日本人人口の転入出超過数

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。