

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

2022年5月13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109号

株式会社シーカーズプランニング

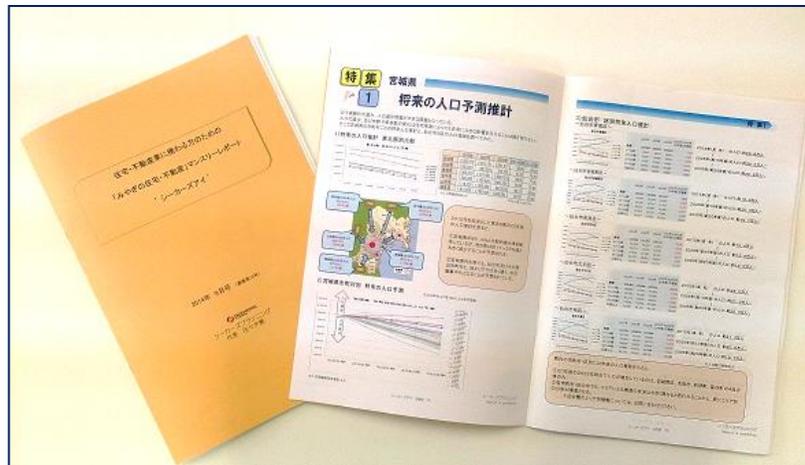
代表 佐々木 篤

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>

○ 2021年から2022年第1四半期の仙台圏居住用不動産市場

- 「旺盛な需要」と「融資環境」を背景に成約状況は好調継続、価格上昇傾向に
- 21年の賃貸繁忙期は、特に個人の住み替えが増加、法人も3月に動きが活発化

○ 最近の特徴的傾向

- 仙台圏の土地価格は上昇が継続、上昇エリアが郊外エリアに拡大
- 建築費の大幅な上昇が物件価格に反映

この2年間の傾向としては、「コロナ禍」は居住用不動産には追い風、事業用不動産には向かい風となり、昨年からはコスト上昇の影響が住宅不動産市場でも顕在化し始めています。

今後中長期的には、SDGsや脱炭素社会など、世界的規模での社会・経済影響、コンパクトシティ化、コロナ禍影響による働き方・暮らし方の変化、などの影響が強まると想定されます。

今年の本セミナーでは、

【1】 2021年から22年前半（第1四半期）の動向

【2】 仙台圏不動産市場への影響要因

2つの観点から考察しました。

【1】2021年から22年第1四半期の動向について

仙台圏居住用不動産のジャンル別最新動向

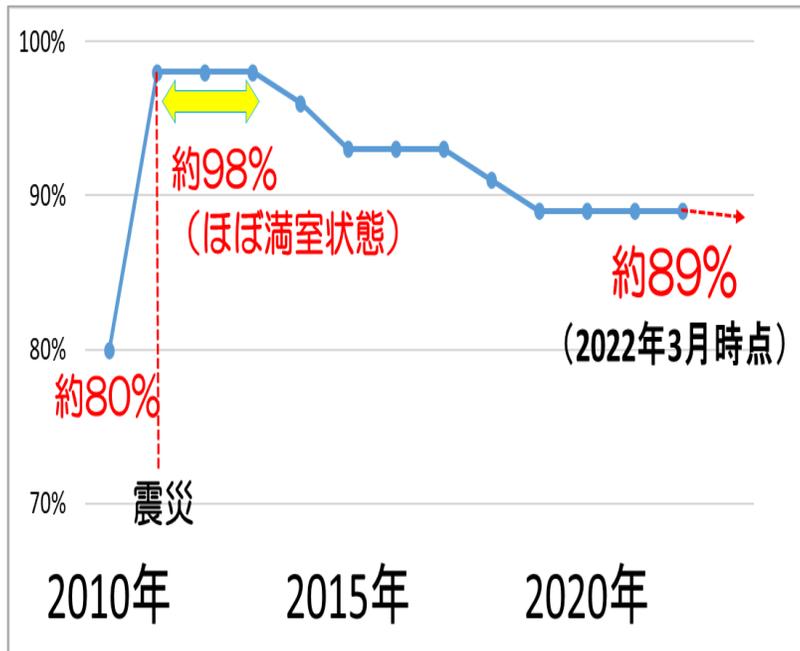
- ①賃貸市場
- ②地価動向、土地取引動向
- ③売買市場（新築戸建、中古戸建、中古マンション）
- ④分譲マンション
- ⑤新築着工動向



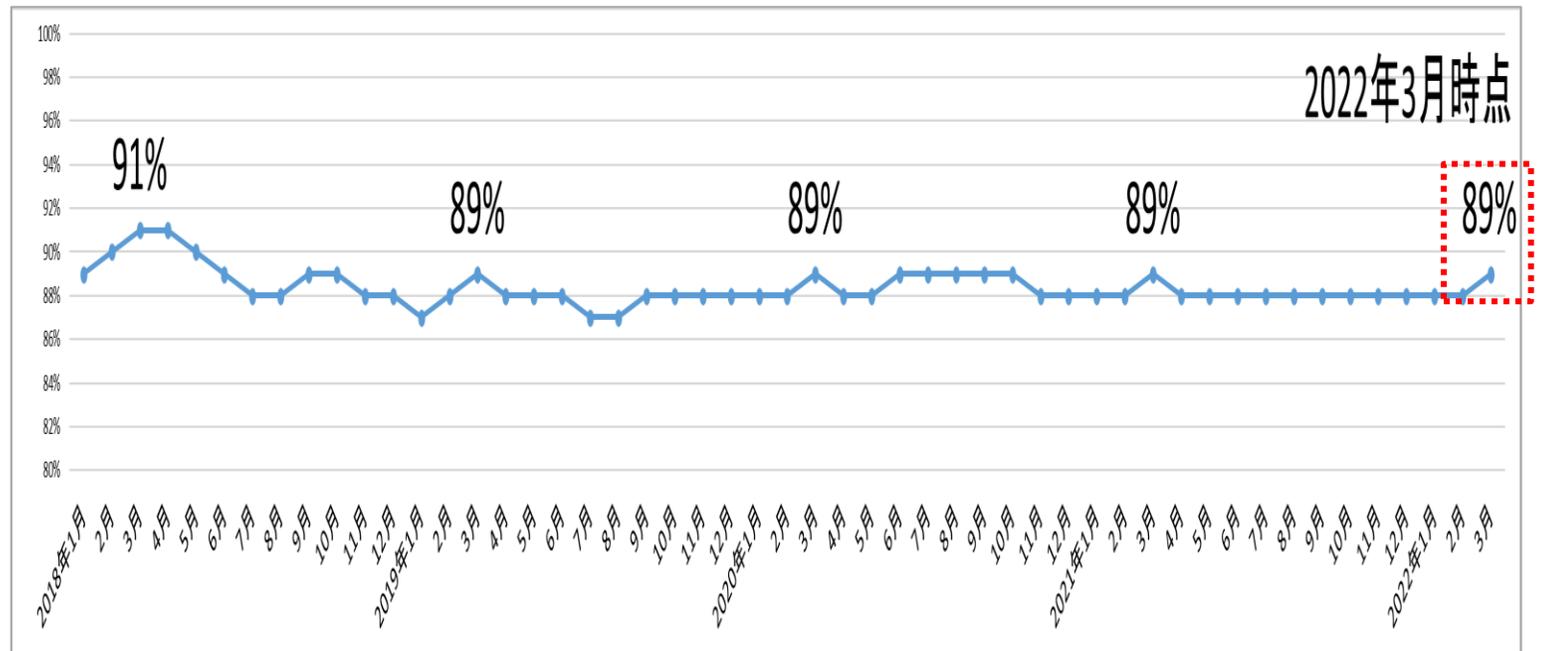
①賃貸市場

仙台市内の今春の賃貸シーズン動向 3月入居率は89%、4年間同水準
 個人の住み替えの動きが活発化 法人も後半活発化

《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～2022年3月）》



※賃貸管理会社ヒアリングより弊社作成

今年繁忙期の賃貸市場動向のポイント

○学生の動向

- ・新型コロナウイルスの影響で動きが鈍かった過去2年に比べ、対面・オンライン授業を併用する学校が増加し、例年並みの動きに戻ったとの声が増加
- ・東北学院大学五橋キャンパス開校へ在校生のキャンパス移動による住み替え増加

○個人の動向

- ・単身者の住み替えの動きが活発化
- ・仙台駅西口、東口中心部や地下鉄沿線の成約が増加傾向

○法人の動向

- ・コロナの影響で動き出しが2月中旬以降となったが、3月末時点では例年より増加
- ・単身者が多く、中心部や地下鉄沿線など交通利便性の高いエリアに集中する傾向

今年繁忙期の賃貸市場動向のポイント

○コロナ禍による部屋探しの変化

- ・ 人気設備の変化

テレワークやオンライン授業の普及により、インターネット無料の「当たり前」設備化や、プラス1部屋（もしくは広さ）志向が高まる

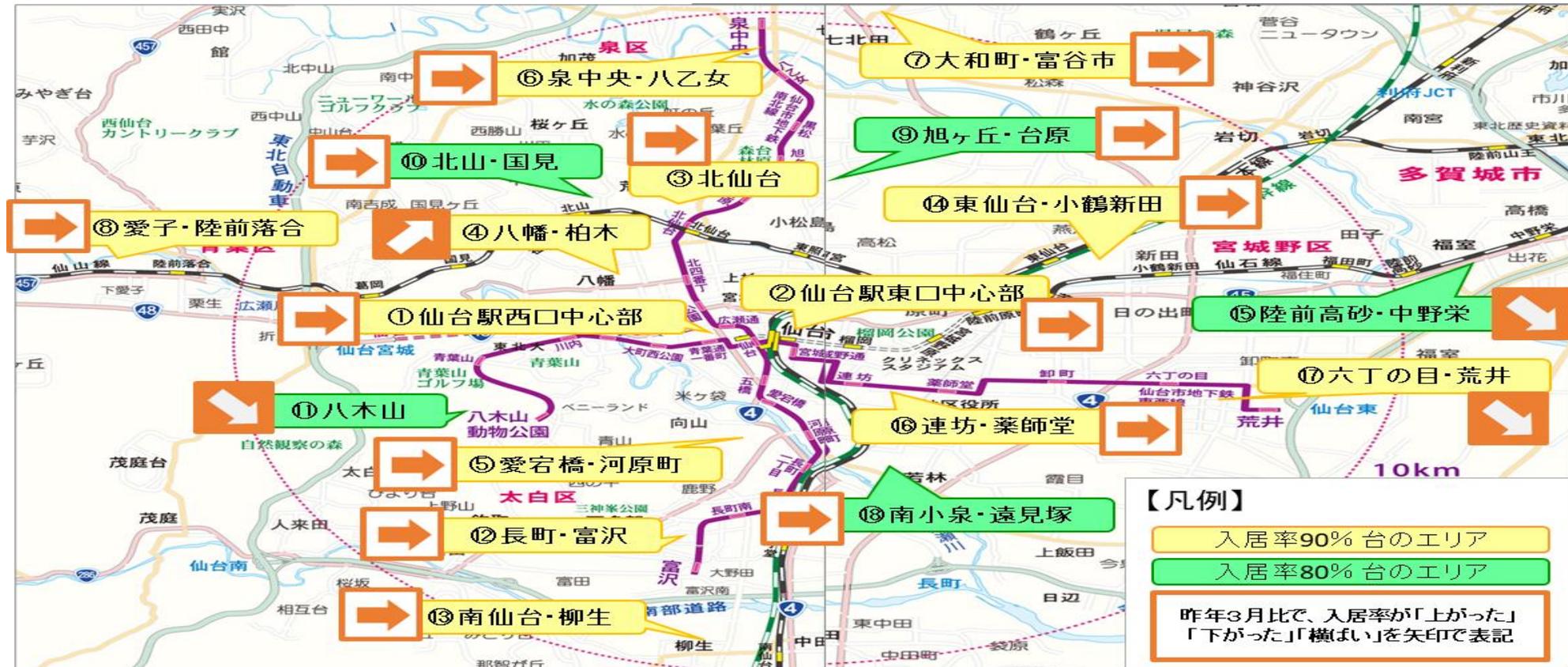
- ・ オンライン接客・内見、IT重説の導入が進む

主に県外の方からの学生、社会人の希望が多く、成約率は比較的高い傾向
電子化の流れなど時代の変化への対応、業務効率化の効果も

【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

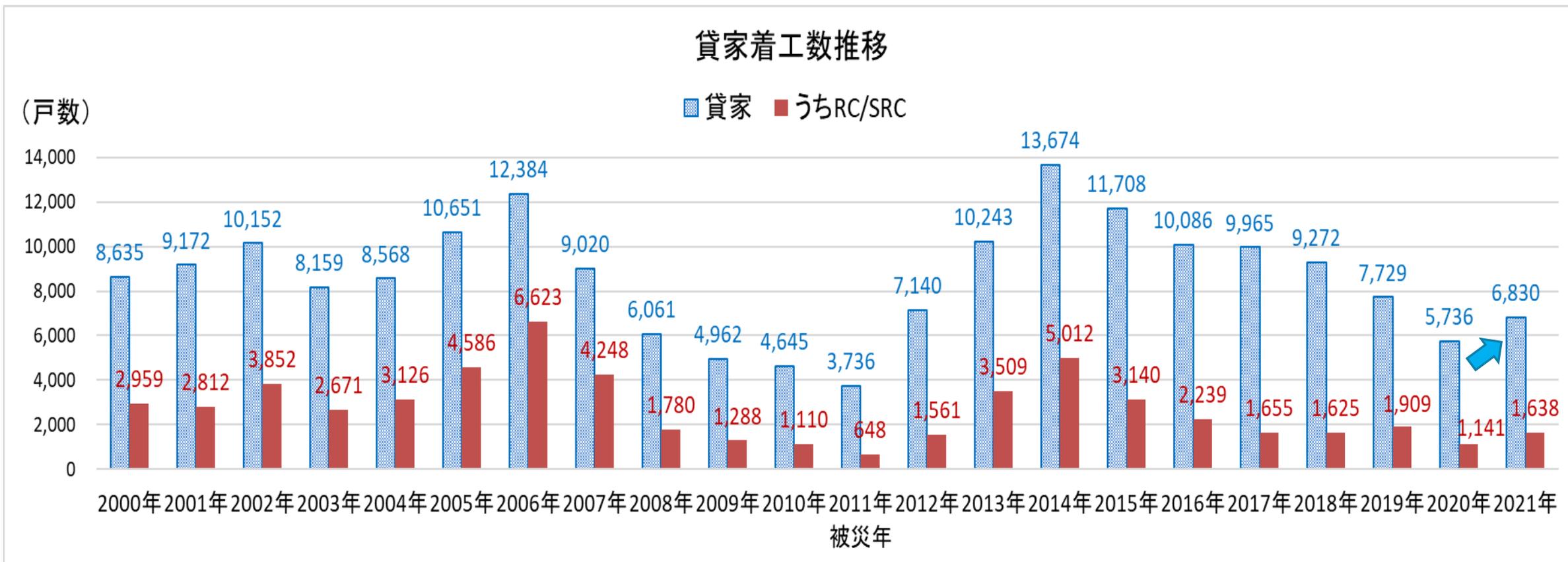
- 「八幡・柏木」エリアは入居率が前年比上昇、学生動向の活発化、設備更新などが背景に
- 入居率低下エリアは、主に「エリア内での供給増加」、「他エリアの影響」などが要因に



※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。

2021年の宮城県内賃貸住宅着工数 6年連続減少から反転 旺盛な投資需要、資金供給、仙台の人口増加、などが背景

《宮城県 貸家の着工数推移（2000年～2021年）》



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

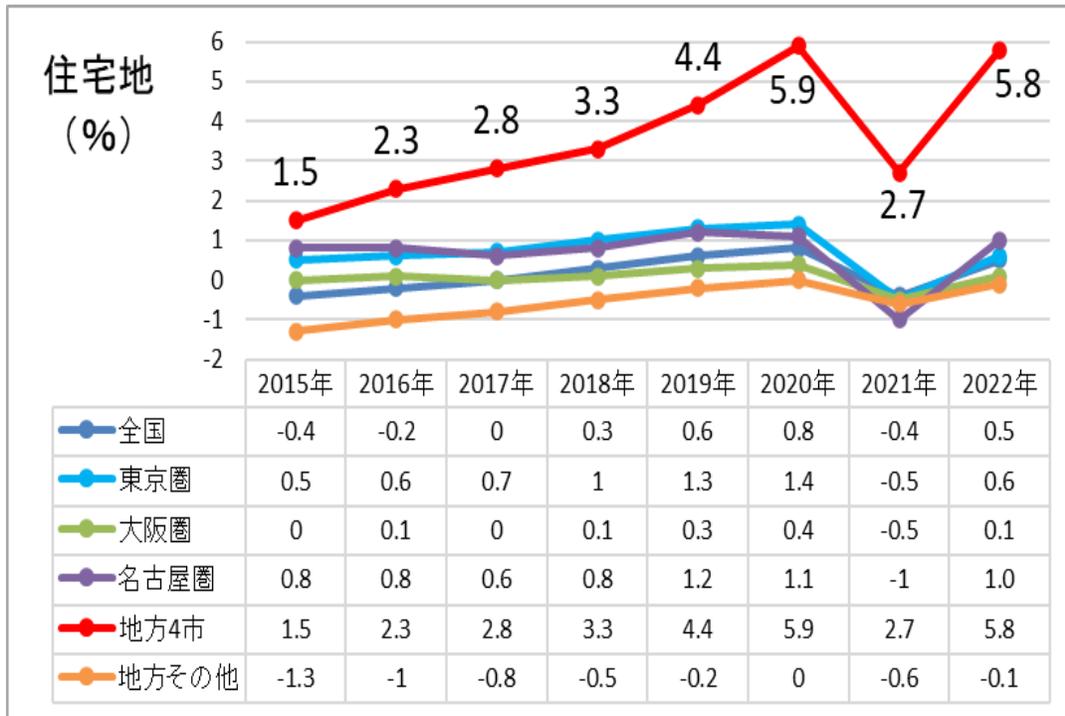
②地価動向、土地取引動向



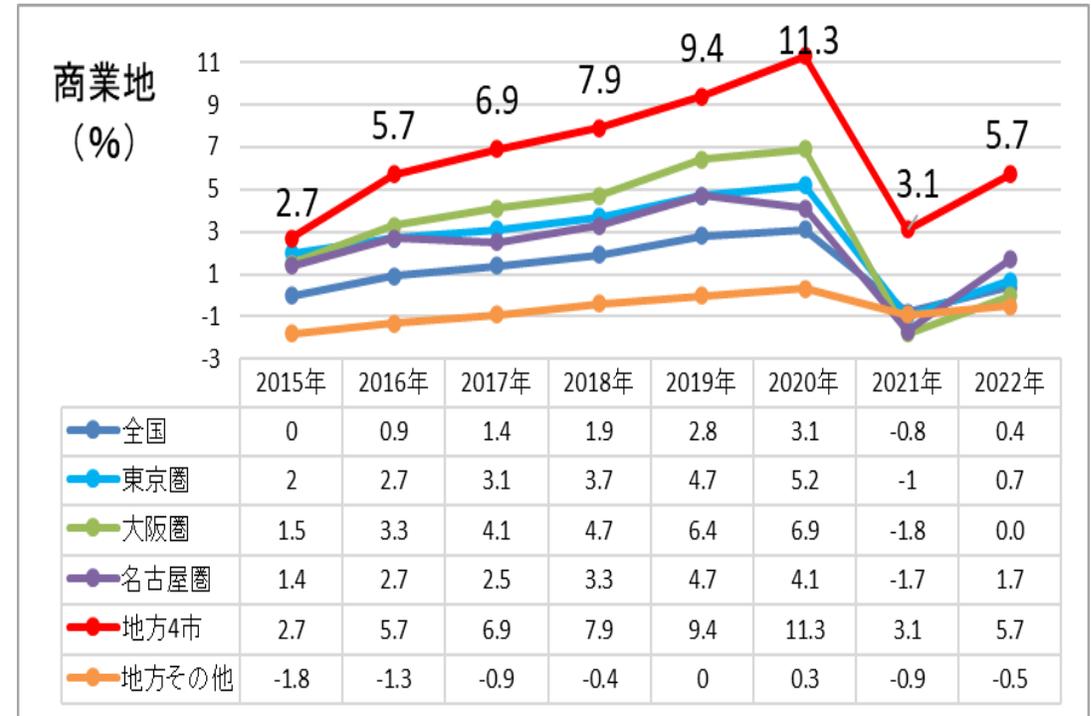
2022年の公示地価（1/1時点）

コロナ禍から2年ぶり反転、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(2015年～2022年)》



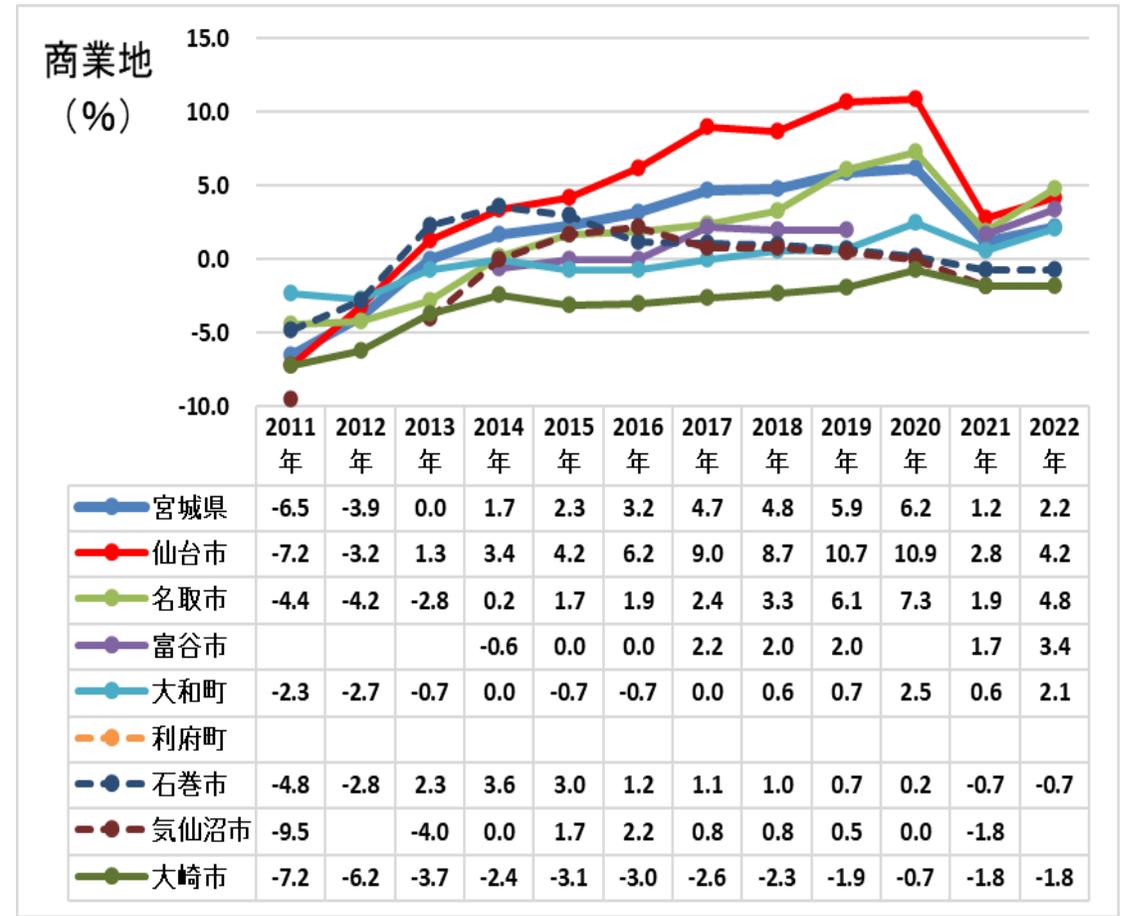
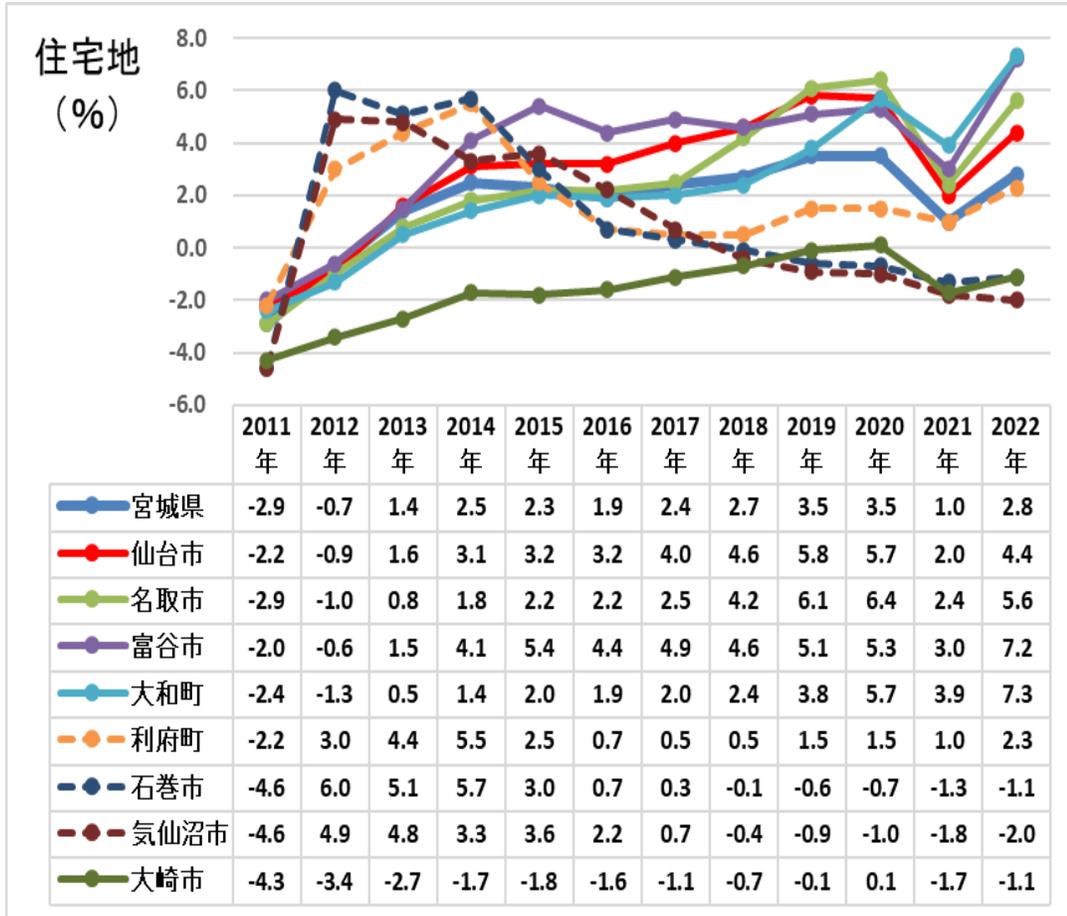
※地方4市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市



※国土交通省令和4年地価公示より弊社作成

宮城県は仙台都市圏がけん引、住宅地・商業地ともに全国3位の上昇率

《宮城県内の主要都市別 平均変動率推移(2011年～2022年)》



※国土交通省令和4年地価公示より弊社作成

今年の公示地価住宅地の特徴

- 市町村別の上昇率

1位 大和町7.3%、2位 富谷市7.2%、3位 名取市5.6%の順

- 上昇率上位地点の傾向

仙台市の北部に隣接する大和町、富谷市から仙台市西部住宅地、坪単価10万円台前後で、総額の求めやすいエリアが多数

- 従来から需要の強い、総額が張る住宅地エリアでは天井感も

《宮城県の住宅地変動率順位表（上位10位）》

順位	住宅地		
	所在地	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	富谷市ひより台2-5-10	47,500	13.1
2	富谷市太子堂1-20-21	37,800	12.8
3	大和町吉岡まほろば2-17-13	49,700	11.9
3	仙台市青葉区みやぎ台1-16-3	21,000	11.7
5	仙台市泉区泉ヶ丘4-4-8	67,000	11.7
6	仙台市青葉区赤坂3-5-4	30,000	11.1
7	富谷市日吉台3-6-9	59,500	10.4
8	富谷市東向陽台1-14-10	62,700	10.0
9	大和町もみじヶ丘1-21-5	58,300	10.0
10	仙台市太白区茂庭字大沢5-3	37,000	9.8

※国土交通省令和4年地価公示より弊社作成

今年の公示地価商業地の特徴



- 上昇率上位地点の傾向
仙台市内中心部の大通りに面していない、坪単価150万円から200万円前後の地点が多数
- マンション用地需要は変わらず旺盛
- 地元資本が購入するケースが多数
- 国分町などの繁華街が昨年に続き下落、仙台駅から離れているアーケード街なども下落傾向

≪宮城県の商業地変動率順位表（上位10位）≫

順位	商業地		
	所在地	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	仙台市青葉区春日町3-31	467,000	10.9
2	仙台市青葉区立町18-12	445,000	10.4
3	仙台市青葉区上杉2-4-21	750,000	8.7
4	仙台市青葉区五橋1-4-24	494,000	8.6
4	仙台市青葉区二日町8-6	575,000	8.5
6	仙台市青葉区一番町1-15-33	573,000	8.1
7	仙台市若林区卸町2-1-23	200,000	8.1
8	仙台市青葉区上杉2-9-21	495,000	8.1
9	仙台市青葉区通町2-17-6	245,000	7.9
10	仙台市若林区新寺1-2-9	700,000	7.7

※国土交通省令和4年地価公示より弊社作成

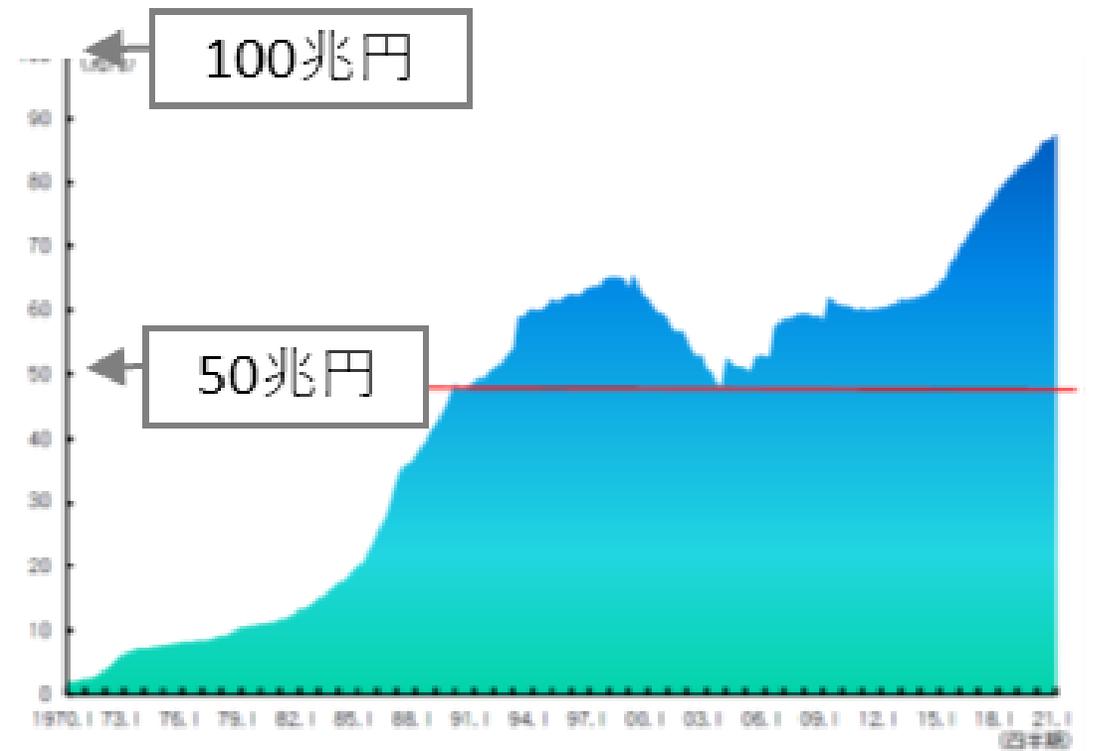
不動産向けの資金供給は高水準が継続

《J-REIT保有不動産額・
物件数の推移》



※（一社）不動産証券化HPより抜粋

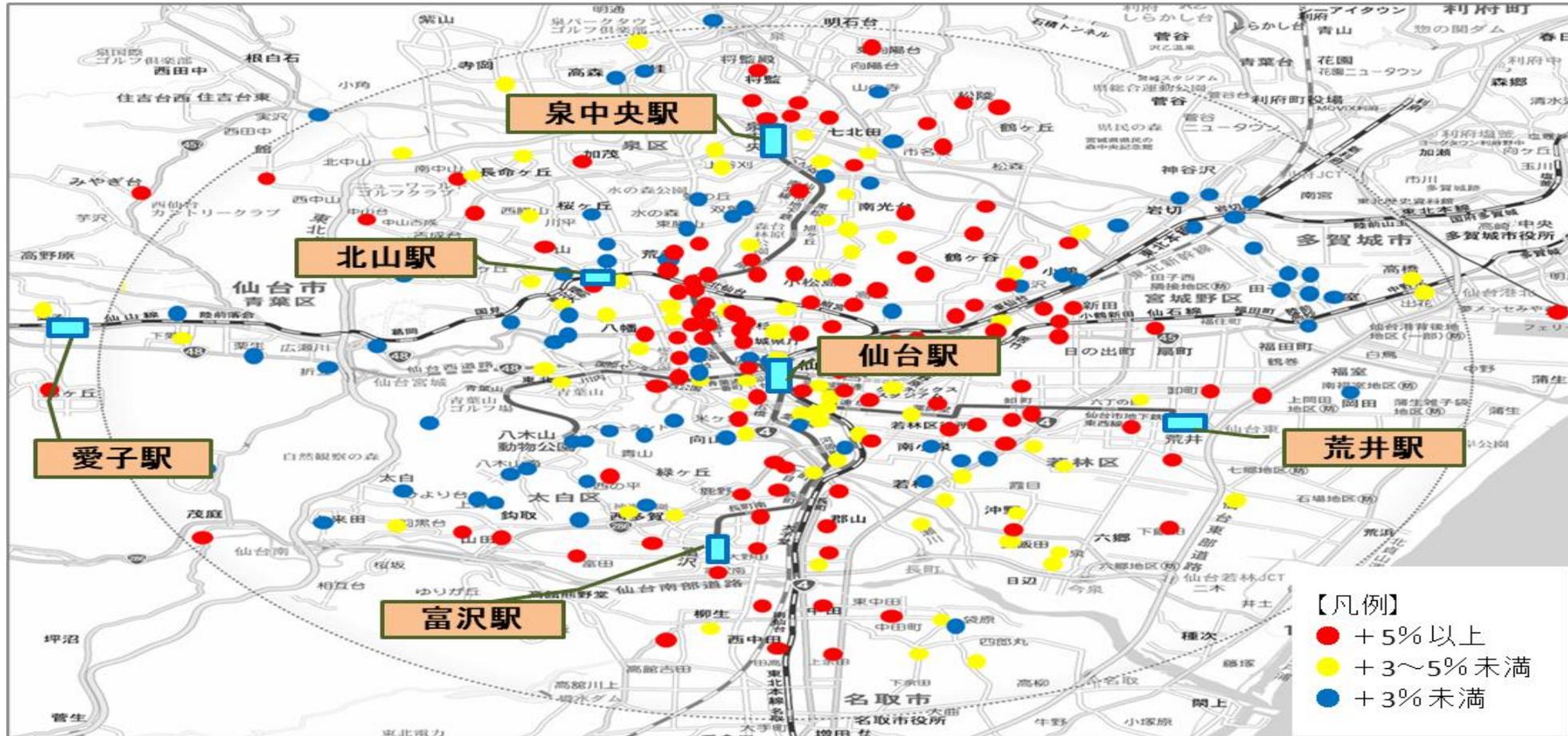
《【国内銀行】不動産業向け
貸出残高の推移》



※日銀データより

仙台市内の地価変動率分布

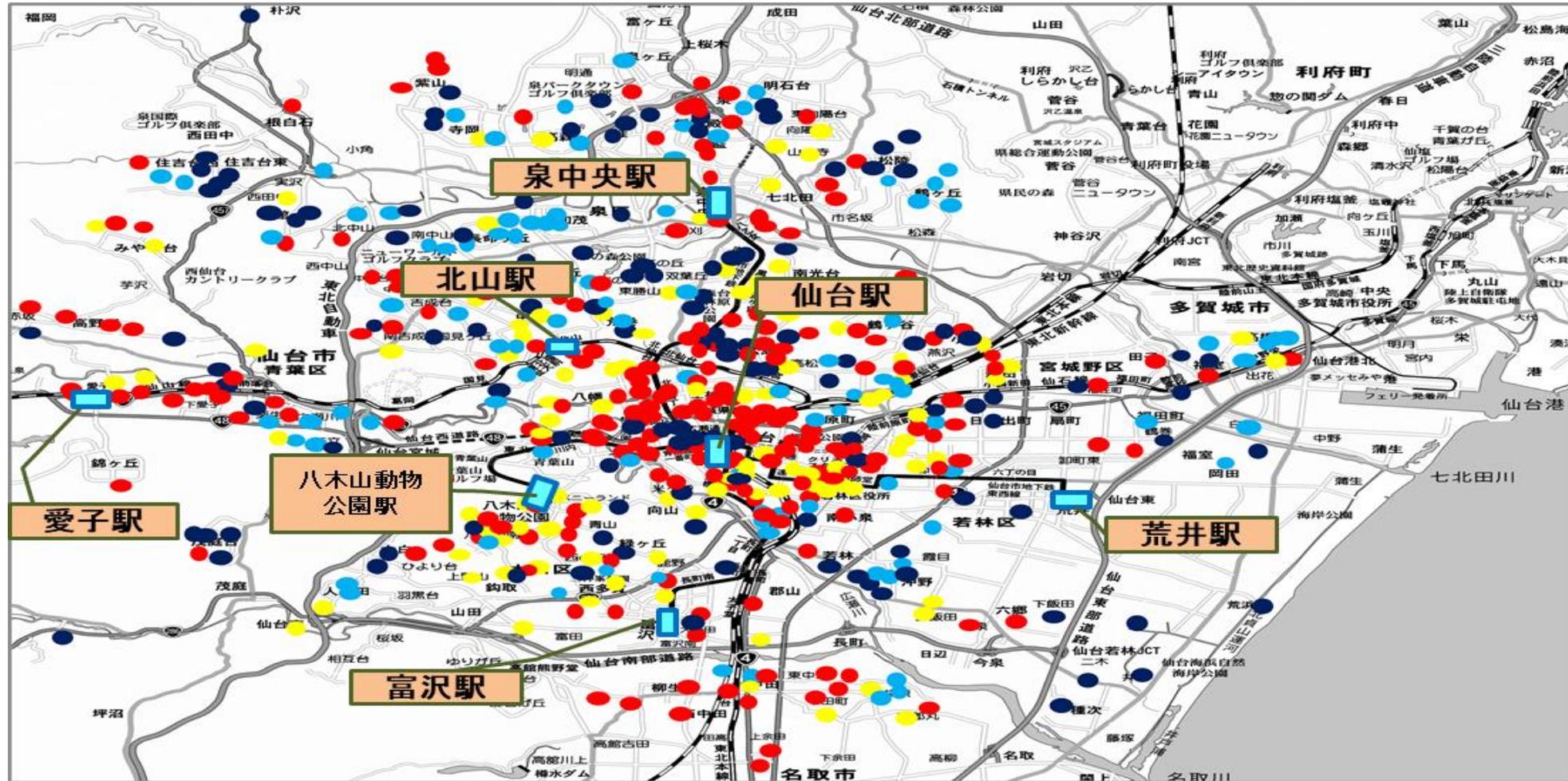
《仙台市 2021年から2022年の地価変動率MAP》



※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4年地価公示より弊社作成

参考 《2011年4月→2022年1月の仙台市人口増減MAP》



※2022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→2022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）

土地取引動向の特徴

仙台圏の人口増加と旺盛な住宅需要を背景に、特に建売用地、注文住宅用地として各事業者の購入が、更に加速している。

土地も探す注文住宅検討者比率が高いこともあり、仙台圏近郊部の土地需要は強い状況が続き、入手しにくい状況となっている。

最近の特徴

- 仙台圏の建売住宅用地取得が活発化したエリアでの上昇幅が顕著となっている。
(エリアによる価格差が拡大しつつある)
- 地下鉄東西線の影響による上昇エリアが広がる傾向にある。
- 建物価格（コスト）の上昇、取得可能額を勘案し、総額上昇抑制の観点から、特に中心部隣接エリアで、コンパクト化が更に進みつつある。

仙台市 「主要住宅地・駅別」

出現数の多い成約坪単価帯（住宅地価格） & エリア動向

〔表の見方〕

- ・ 2015年～2021年の取引件数及び状況の活発と思われる14エリアを対象
- ・ 各エリアの「主な成約坪単価帯」、及び成約数動向（2020年と2021年の差）は、レインズ成約データなどから、出現数の多い価格帯の土地売買事例をベースに、事業者へのヒアリングを元に弊社で推計した参考値。
- ・ エリア動向コメントは、2021年年間の動向について、事業者へのヒアリングを元に作成。

《沿線駅別》

①北仙台～泉中央駅（地下鉄南北線）※2018年までは台原～泉中央駅



エリア動向
地下鉄東西線の開業、及び長町方面の開発が進んだことから、地下鉄沿線希望者需要はかつてより分散化の傾向だが、徒歩圏、中でも泉中央駅では高水準の取引が続いている。南北線の北部エリアは急な坂道や擁壁などのエリアが多く、該当エリアの価格は従来とほぼ同じ水準で推移している。

②愛宕橋～富沢駅（地下鉄南北線）



エリア動向
長町エリア、富沢エリアでは、一般個人の住宅地需要に加え、通勤での転入者からの賃貸人気も高く、アパート投資需要から、一段と高い取引相場が形成されている。また、東北学院大学五橋キャンパス需要への期待から愛宕橋、若林エリアの取引も拡大。

③八木山動物公園駅(地下鉄東西線)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
		→
エリア 動向	八木山本町、松ヶ丘、八木山南など、開発から経年が進み流通活発化の中で、地下鉄東西線が開業、駅から徒歩近距離圏は相場の上昇が続いている。一方で、高低差が大きいことから、徒歩圏でも少し駅から遠くなると取引価格は大きく下がる傾向にある。	

④六丁の目、荒井駅(地下鉄東西線)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
		↘
エリア 動向	地下鉄東西線駅からの徒歩圏は、商業施設の充実及び新しい街並みが形成されていることから、住宅用地に加え、賃貸住宅の入居率も高く、賃貸アパート用地としても需要が多い。アパート分譲事業者の高水準での取引も多く聞かれている。	

《住所別》

⑤将監エリア(泉区)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
		↘
エリア 動向	近年コンパクト戸建て需要の好適地として需要の強い将監団地であるが、その中でも、泉中央に近い丁目のエリアでは、坪単価50万円前後の取引も成立するなど、更に取引が活発化している。	

⑥向陽台エリア(泉区)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
		→
エリア 動向	近年需要の強い仙台圏北部エリアの中でも、仙台市内の住宅団地であり、泉中央からの距離の近さから、コンパクト建売住宅の仕入れ、供給が増え、取引価格が上昇傾向。若い方の賑わいが増え、住宅地として活発になりつつある。	

⑦南光台エリア(泉区)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
エリア 動向	<p>バイパスへの新たなアクセス道路も開通し、地下鉄と車の両方の利便性に加え、団地内の商業施設等の大型施設が充実。団地内での賃貸からの住み替えもあり、取引件数は例年高水準が続いている。</p>	

⑧鶴ヶ谷エリア(宮城野区)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
エリア 動向	<p>コンパクト建売住宅の仕入れと供給が増加、昨年より高水準価格での土地取引が増加。団地内の商業施設が新しくなったことや、団地内の住民活動も盛んで、若い世代の流入につながっている。</p>	

⑨柏木、八幡エリア(青葉区) ※2016年までは柏木のみ

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
エリア 動向	<p>仙台市内中心部から西側に位置し、大学病院関係などの需要も強いエリア。近年の地下鉄東西線開通や、大型再開発からは離れたエリアだが、安定した価格水準と取引状況が続いている。</p>	

⑩上杉エリア(青葉区)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
エリア 動向	<p>近年は価格上昇傾向が続いているが、特に上杉1丁目、2丁目エリアでは、坪単価100～200万円での成約が多く、商業地は300万円前後の成約も聞かれる。その他エリアは80～130万位が多くなっている。</p>	

⑪高野原、赤坂、みやぎ台エリア(青葉区)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
エリア 動向	仙台市内の住宅地にあって求めやすい価格帯から需要が拡大し、今年の地価公示では、宮城県内の上昇率上位に。建物の広さや趣向を凝らす方の需要も強いエリア。	

⑫西の平、西多賀エリア(太白区)

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
エリア 動向	仙台市内の住宅地需要を背景に安定した需要はあるが、コンパクト建売住宅、及び賃貸住宅の事業者からの強い需要は見られず、前年並みからやや弱含みの取引状況となっている。	

⑬南小泉、若林エリア(若林区) ※2018年は南小泉のみ

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
エリア 動向	仙台市内東エリアの土地は希少性が高いこともあり、強い需要が続いている。隣接エリアの遠見塚エリアでも、地下鉄東西線卸町駅の開業の影響から取引相場は上昇傾向にある。	

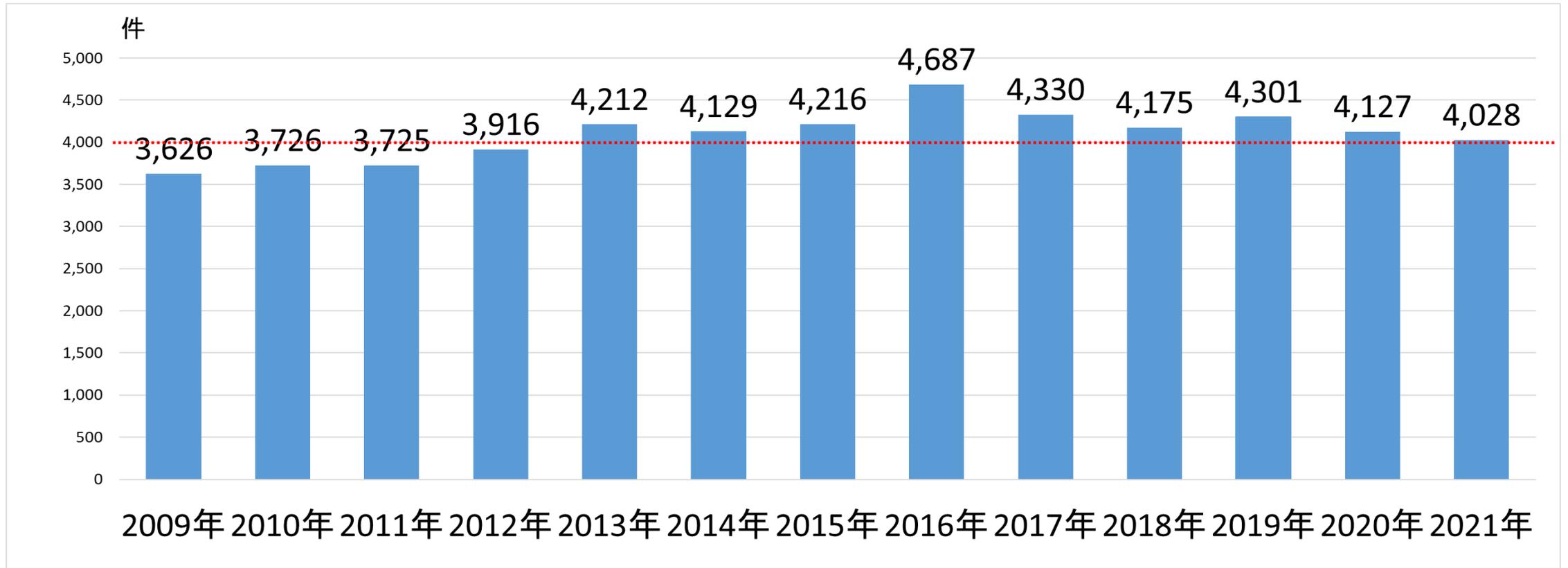
⑭上飯田、沖野エリア(若林区) ※沖野は2016年以降

主な成約 坪単価帯 (万円)	<p>2015年 2016年 2017年 2018年 2019年 2020年 2021年</p>	成約数 (20→21年)
エリア 動向	地下鉄東西線六丁の目、荒井駅の開業以降、駅周辺に商業施設が揃ったほか、周辺の住宅地開発が進み、当エリアも取引相場は上昇傾向。建売住宅の価格帯も上昇となっている。	

③売買市場（新築戸建、中古戸建、中古マンション）

中古住宅所有権移転件数 2016年にピーク、その後も高水準継続

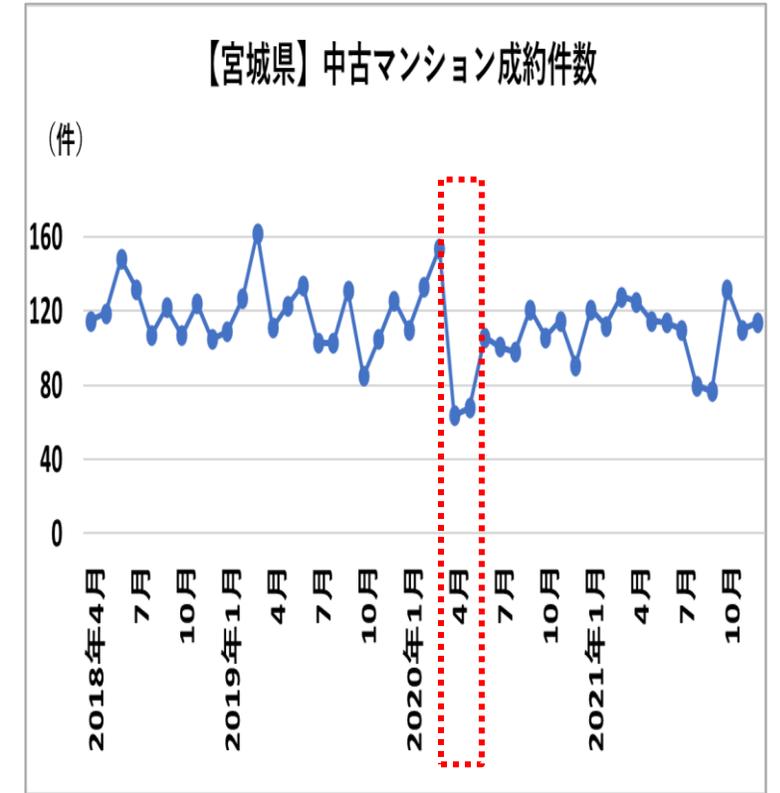
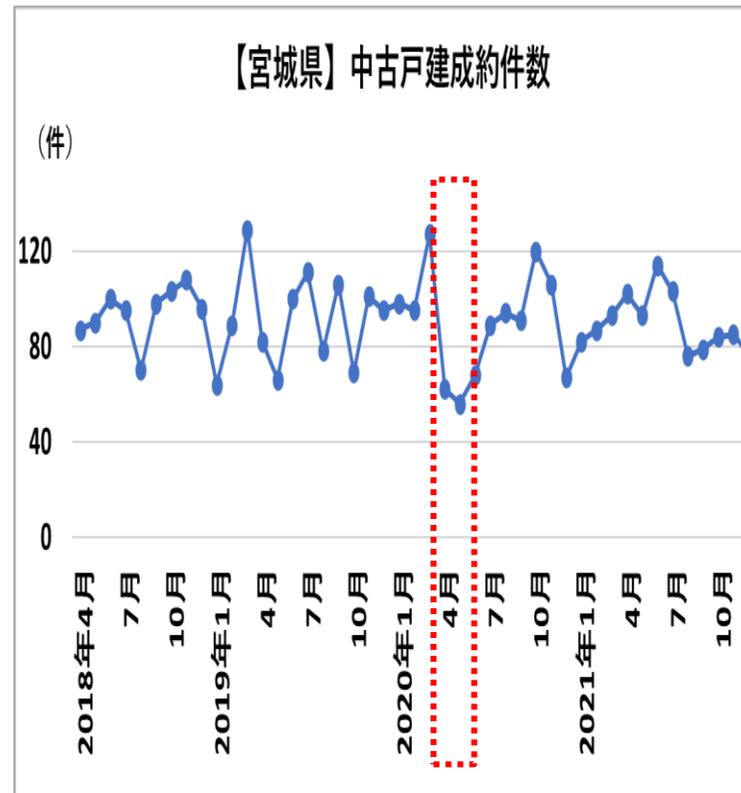
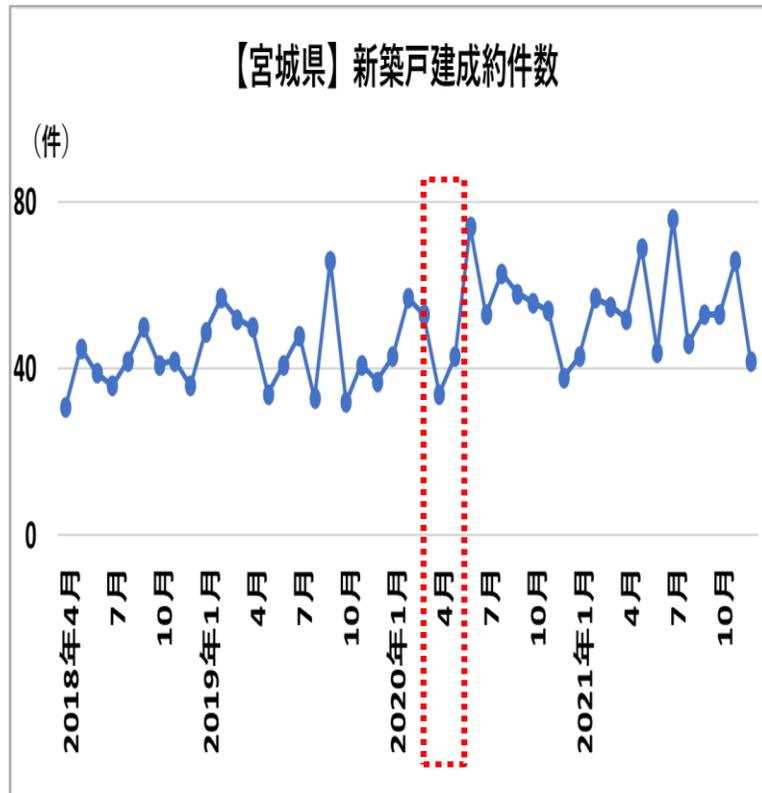
《宮城県 中古住宅 所有権移転件数推移（2009年～2021年）》



※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

宮城県の流通市場（新築戸建・中古戸建・中古マンション） コロナ禍で2020年4・5月に急減したが、高水準の成約数が継続

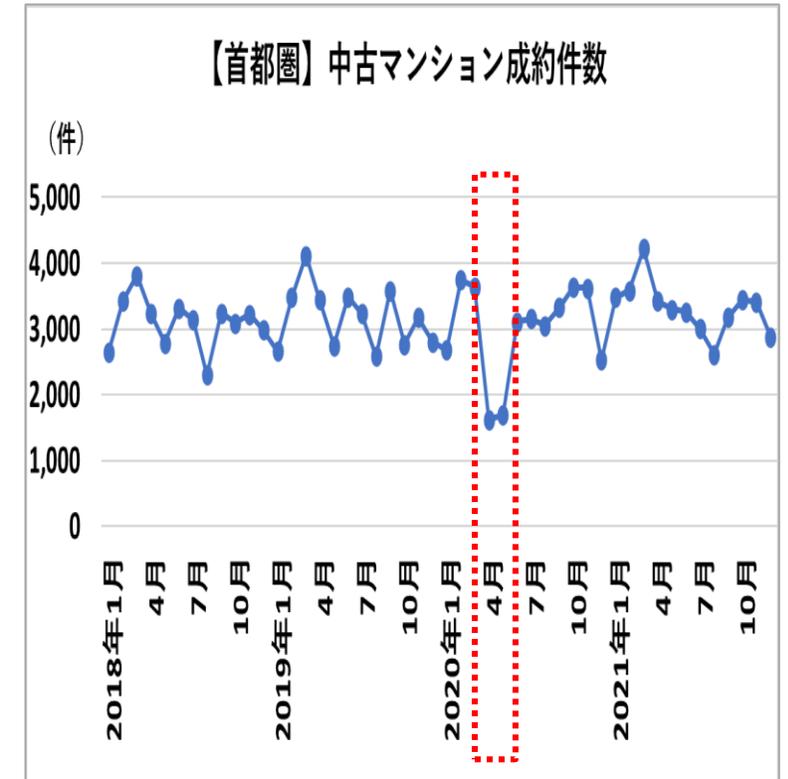
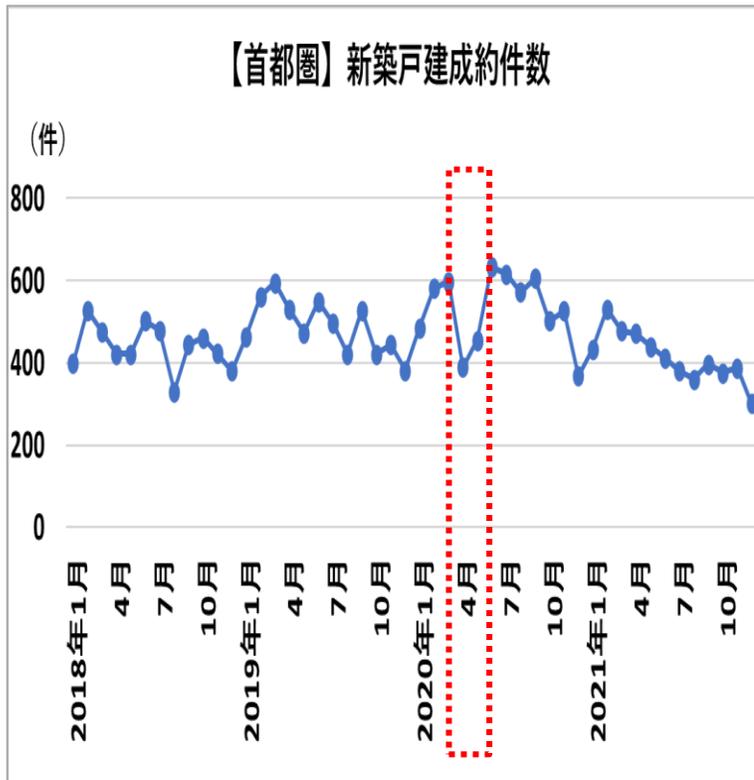
【宮城県】 新築戸建、中古戸建、中古マンションの成約件数推移（2018年4月～2021年比較）



※東日本レインズより弊社作成
 ※集計は2018年4月度分より開始

首都圏は在宅勤務が定着、駅から距離のある物件、郊外都市も好調に 用地取得の難易度が上昇し、新築戸建て減少傾向

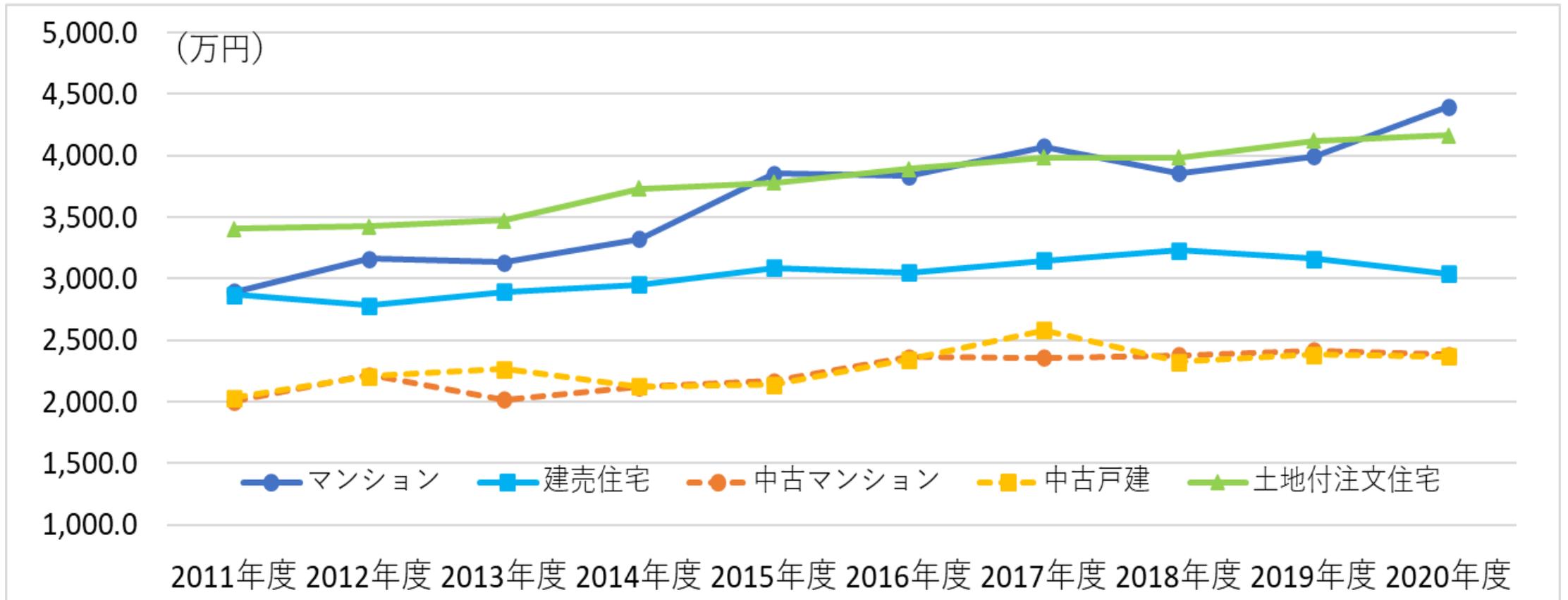
【首都圏（一都三県）】新築戸建、中古戸建、中古マンションの成約件数推移（2018年～2021年比較）



※東日本レイズより弊社作成
※一都三県：東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県

宮城県 各ジャンルの住宅価格推移 各分野ともに上昇傾向が継続

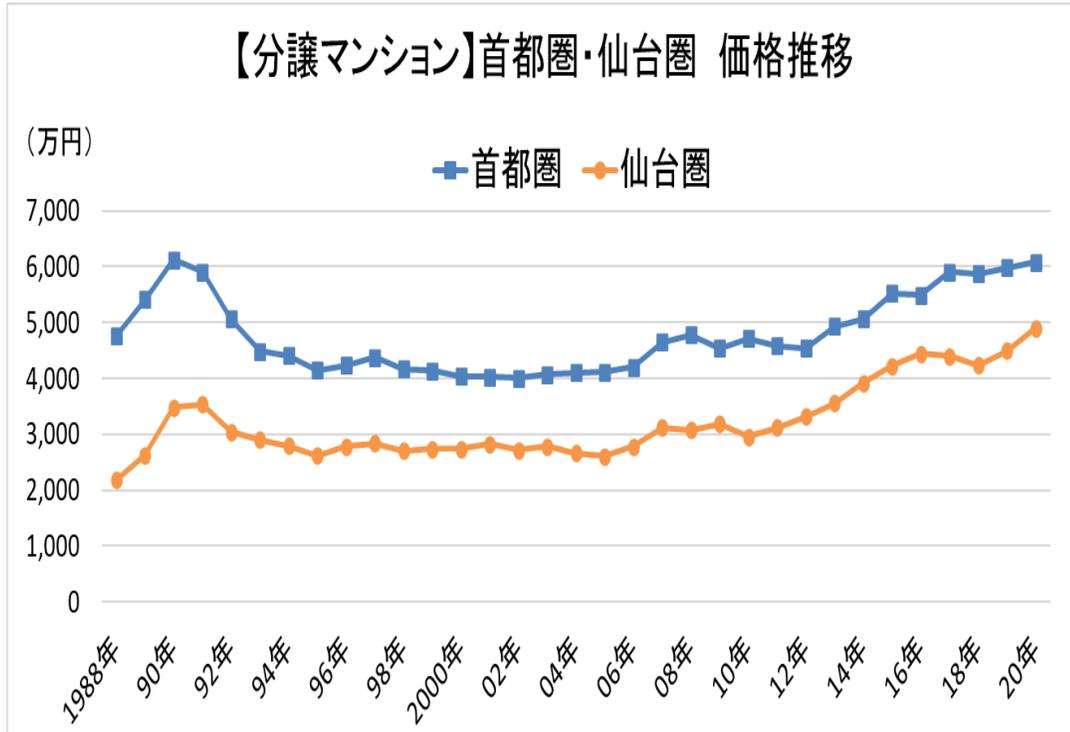
《宮城県各物件種別の平均購入価格》



※住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」より弊社作成

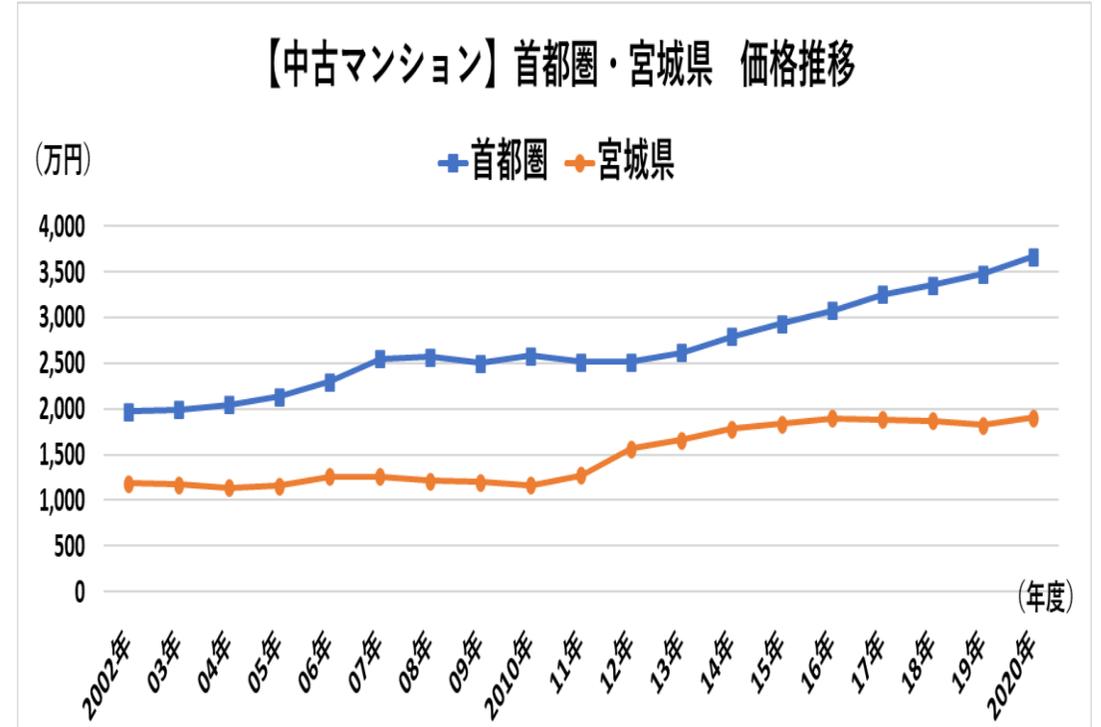
分譲マンション、中古マンション価格推移 首都圏、仙台圏ともに上昇傾向が続く

【分譲マンション】首都圏・仙台圏の動向



※仙台圏：仙台市・名取市・多賀城市・石巻市・塩釜市
 ※仙台圏データ／株式会社DGコミュニケーションズ調べ
 ※首都圏データ／株式会社不動産経済研究所調べ

【中古マンション】首都圏・宮城県の動向



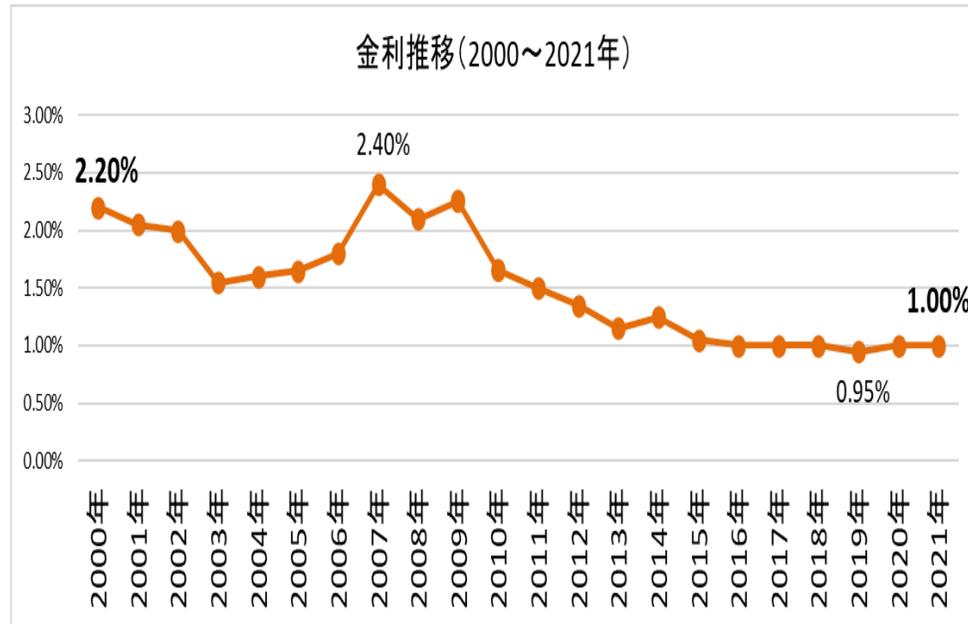
※東日本不動産流通機構データより弊社作成

価格の下支え要因となる金利水準 今後の推移への注視が重要

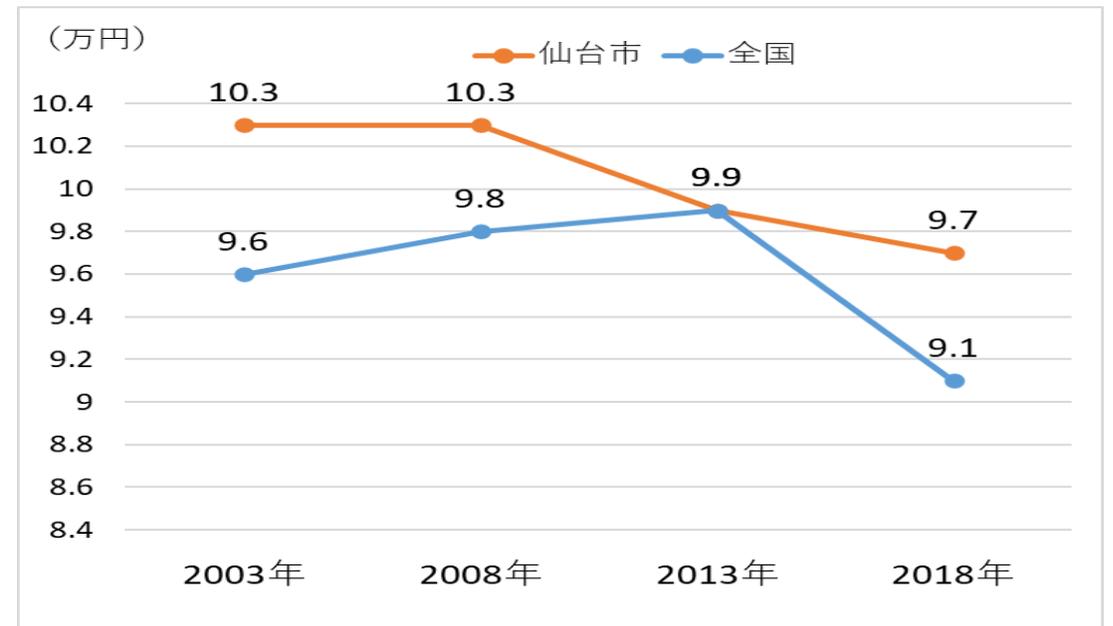
「1%未満の変動金利」利用が多数、「月10万円前後」の平均返済額

3千万円を35年元利均等払いで試算すると、1%で月約1.5万円の返済額の違いに返済額月10万円、35年元利均等払いで試算すると、1%で約500万円の借入可能額の違いに

《金利動向の推移（長期プライムレート）》 《仙台市1カ月当たりの平均ローン返済額（0円含まない）の動向》



※金利は日本銀行HP掲載の「長期プライムレート」の1月時点の金利を採用。
但し、1月記載のない年は、以下のものを掲載している。
⇒2010年3月、2012年3月、2013年2月、2016年2月、2017年7月

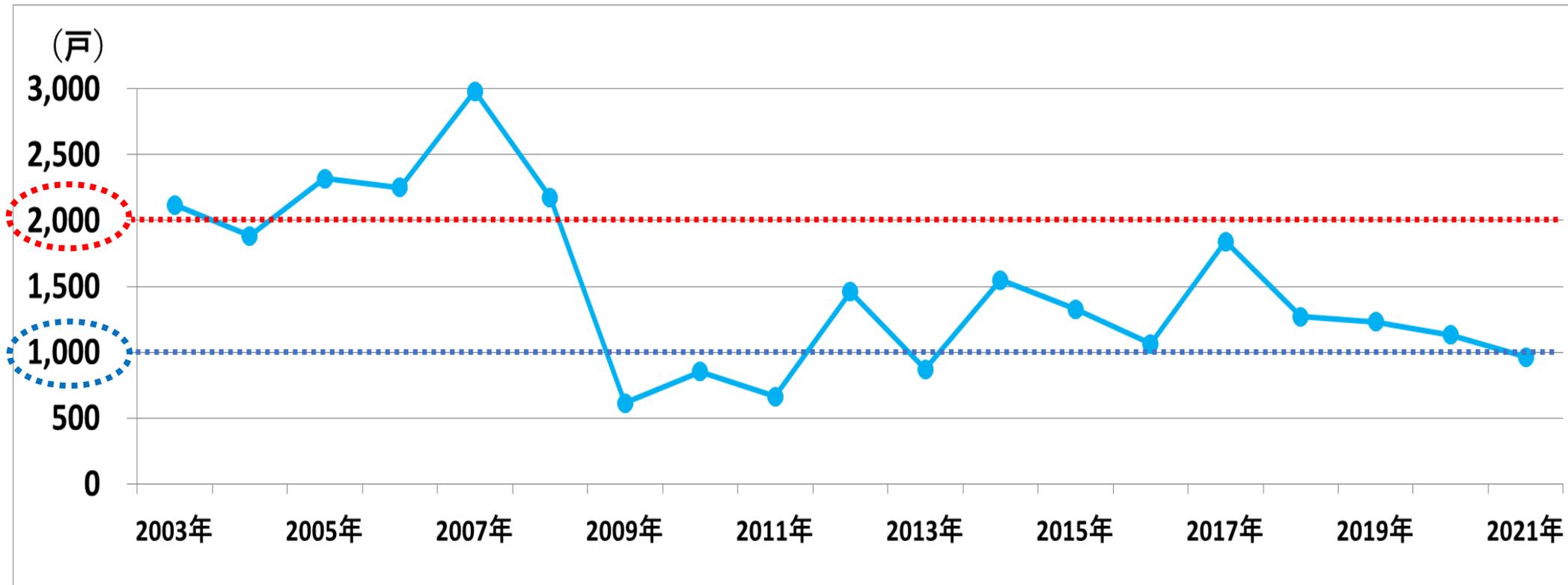


※仙台市住宅白書（令和3年3月）より弊社作成
※資料：2003年は住宅需要実態調査、2008年以降は住生活総合調査結果（国土交通省住宅局）

④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
コンセプトが明確化 都心部大型開発、単身者向け、郊外エリア

《宮城県 分譲マンション年別新築住宅着工数推移(2003年～2021年)》



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

分譲中および販売予定の物件は24物件、総戸数は2,790戸（4/12時点） 郊外タイプの供給が増加傾向、好調な販売状況

《仙台圏 分譲マンション4月時点の物件一覧・仙台市主要エリアMAP》

		物件名	総戸数	竣工年月
1	青葉区	(仮称)レーベン上杉五丁目PROJECT	50	2023年2月
2	宮城野区	クリアホームズフラン榴岡公園	40	2023年9月
3	若林区	ライオンズ仙台五橋	90	2024年2月
4	青葉区	プライドタワー仙台勾当台通	95	2020年2月
5	青葉区	ライオンズ台原フォレストフォート	87	2020年9月
6	青葉区	プライドタワー仙台晩翠通サウス	99	2021年2月
7	青葉区	シエリアタワー仙台青葉通	90	2021年3月
8	青葉区	シティハウス堤通雨宮町	204	2021年11月
9	青葉区	シティテラス上杉	336	2022年1月
10	青葉区	THE LEBEN 上杉三丁目	53	2022年1月
11	青葉区	プライドタワー仙台晩翠通セントラル	258	2022年2月
12	青葉区	プレミスト仙台西公園	92	2022年2月
13	青葉区	プライド上杉三丁目 ディアージュ	35	2022年2月
14	青葉区	パークリュクス仙台西公園	40	2022年11月
15	青葉区	プライドタワー本町二丁目	89	2023年2月
16	青葉区	レジデンシャル青葉広瀬川	203	2023年7月
17	青葉区	パークホームズ北仙台	140	2023年8月
18	青葉区	シティタワー青葉通一番町	158	2023年12月
19	宮城野区	ネベル仙台 Plaisir	43	2023年1月
20	宮城野区	アルファスマート中野栄	64	2023年9月
21	若林区	サーパス薬師堂	62	2022年1月
22	若林区	パークホームズ仙台卸町	286	2023年2月
23	太白区	アドグランデ南仙台ステーションマークス	95	2022年3月
24	太白区	ノブレス富沢WEST	81	2023年3月

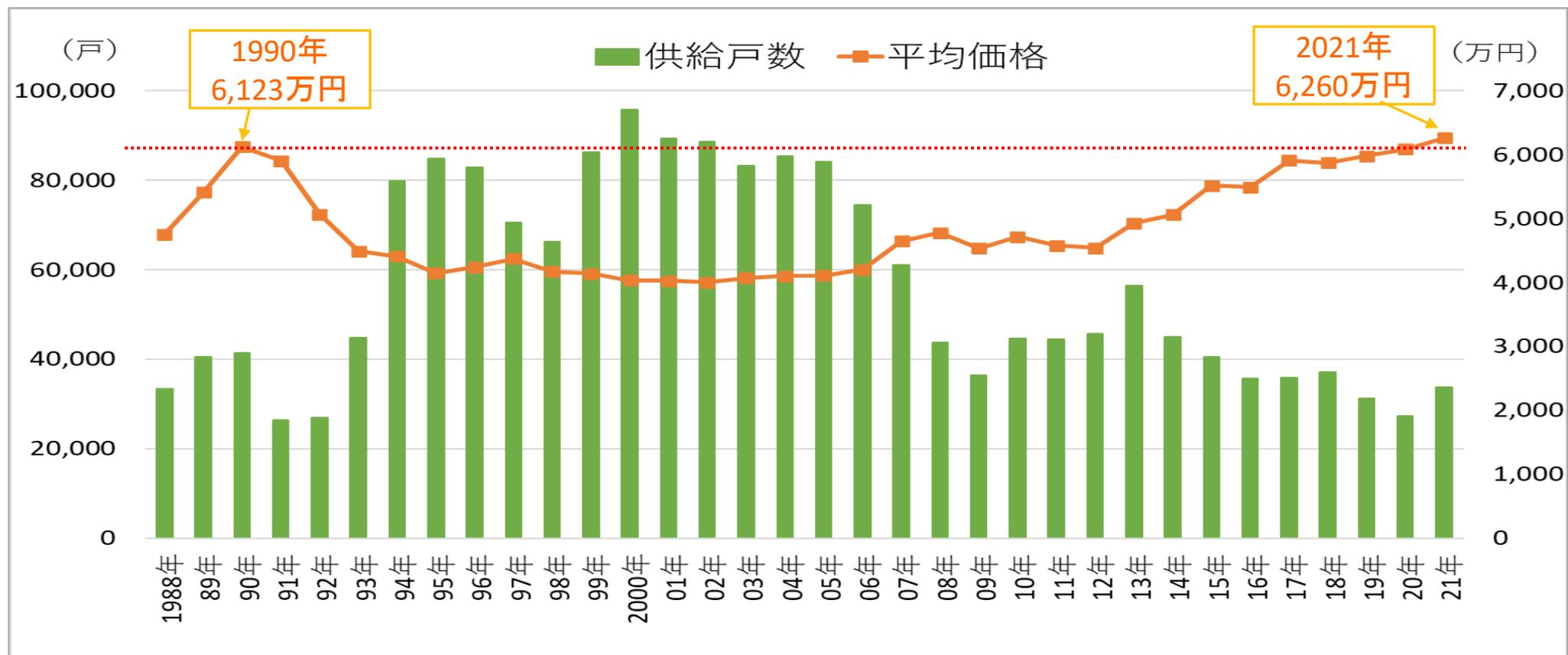


※各社HP等から（4/12時点）データをピックアップ。竣工年月は、一部入居年月となっています。

首都圏分譲マンションの価格推移

2021年の平均価格は6,260万円と、平成バブル期を越える水準に

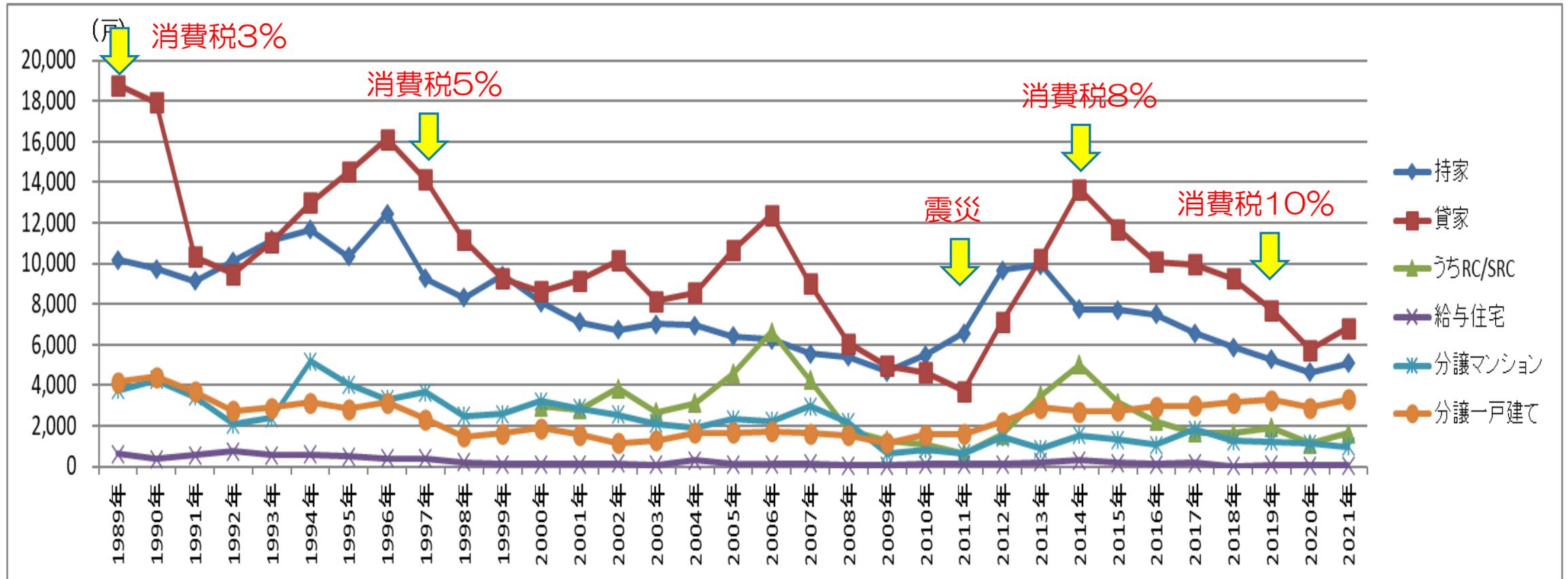
《首都圏 平均価格・供給戸数推移（1988年～2021年）》



※株式会社不動産経済研究所データより弊社作成

⑤新築着工動向

2021年は持家・賃貸ともに減少傾向から反転
 分譲戸建て（建売住宅）は増加傾向が続き、注文住宅着工数に近づく
 ≪宮城県年別新築住宅着工数推移(1989年～2021年)≫



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

【2】 仙台圏不動産市場への影響要因

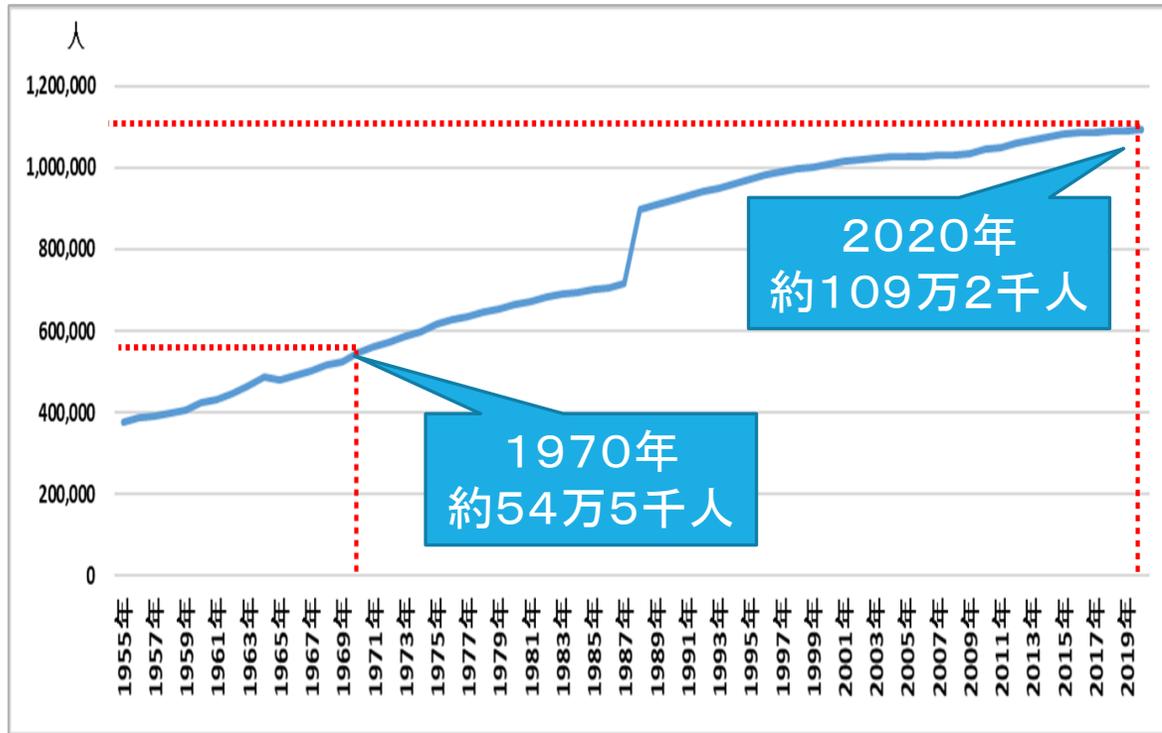
- ①仙台市の人口 約50年間で倍増、2028年まで増加見込み
- ②倍増した人口の受け皿となった「大型団地（1千区画超）」
- ③「分譲マンション」 都市型住居として、人口増加の受け皿に
- ④住宅市場に大きく影響を及ぼした、この10年間の開発の動向
- ⑤暮らし方の変化



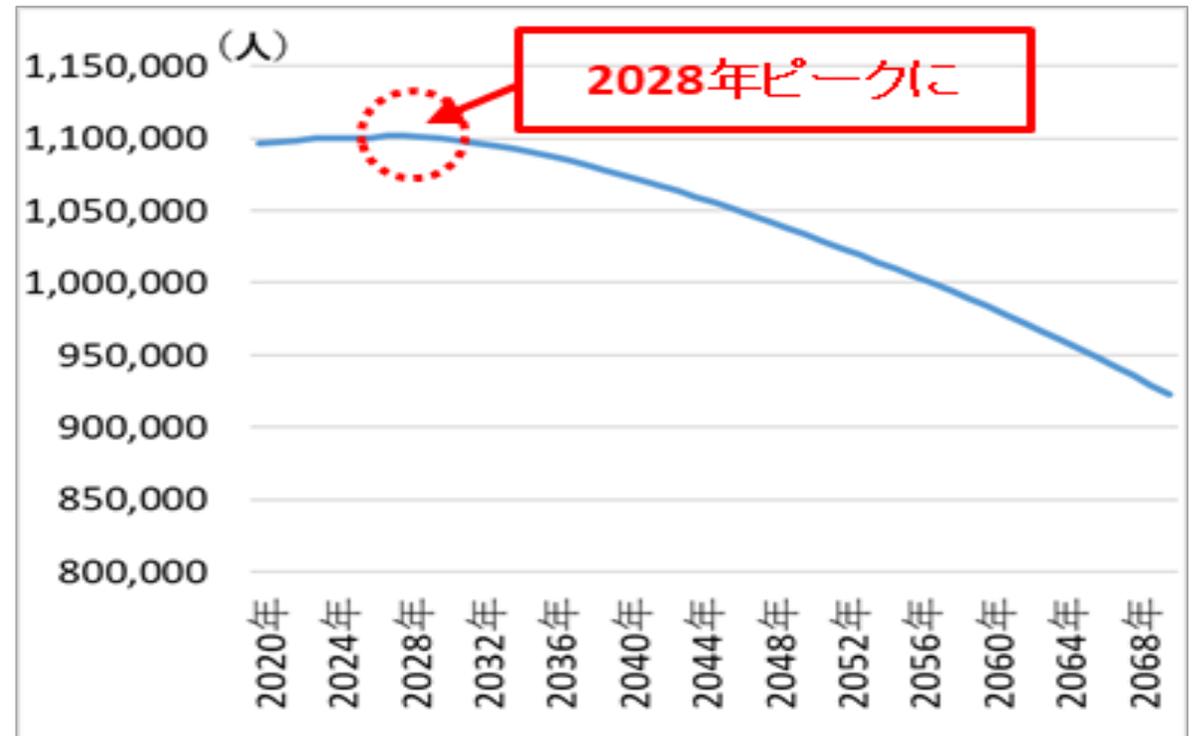
①仙台市の人口

■ 仙台市の人口は、約50年間で倍増、
全体では2028年まで増加見込み、その後減少へ向かう

《仙台市の人口推移》



《2020年国勢調査に基づく仙台市の将来人口推計》



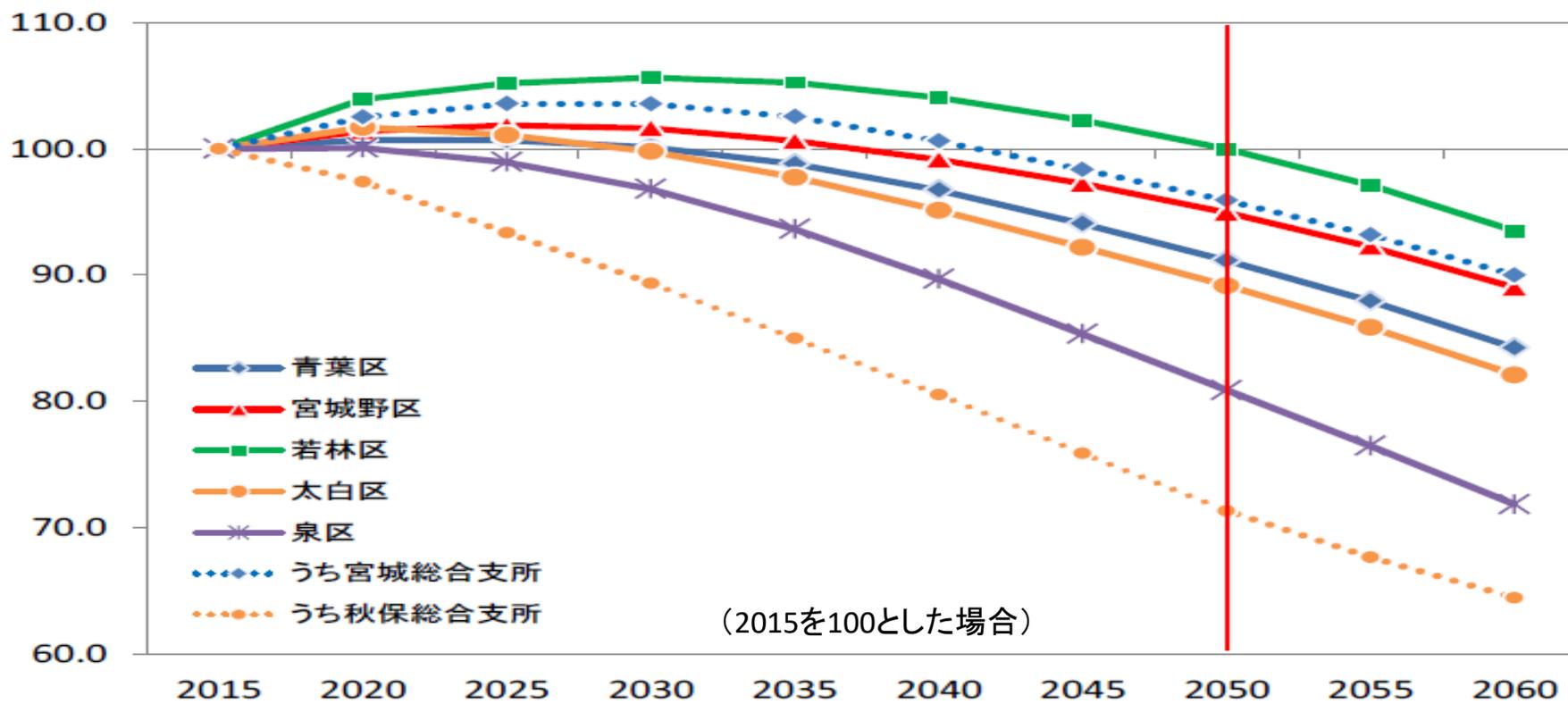
※仙台市統計書より弊社作成
※1955～2015年までの5年毎の数値は国勢調査、その他は推計人口（各年10月1日時点）
※1988年は泉市、秋保町の編入のため、人口が増加

※仙台市HP「将来人口推計（2022年3月推計）」より作成

仙台市 区ごとに異なる人口推移予測

東西線開業や新たな区画整理地が多い東エリアは増加が続く
昭和期に団地開発が多かった西部方面は早めに減少へ、の予測

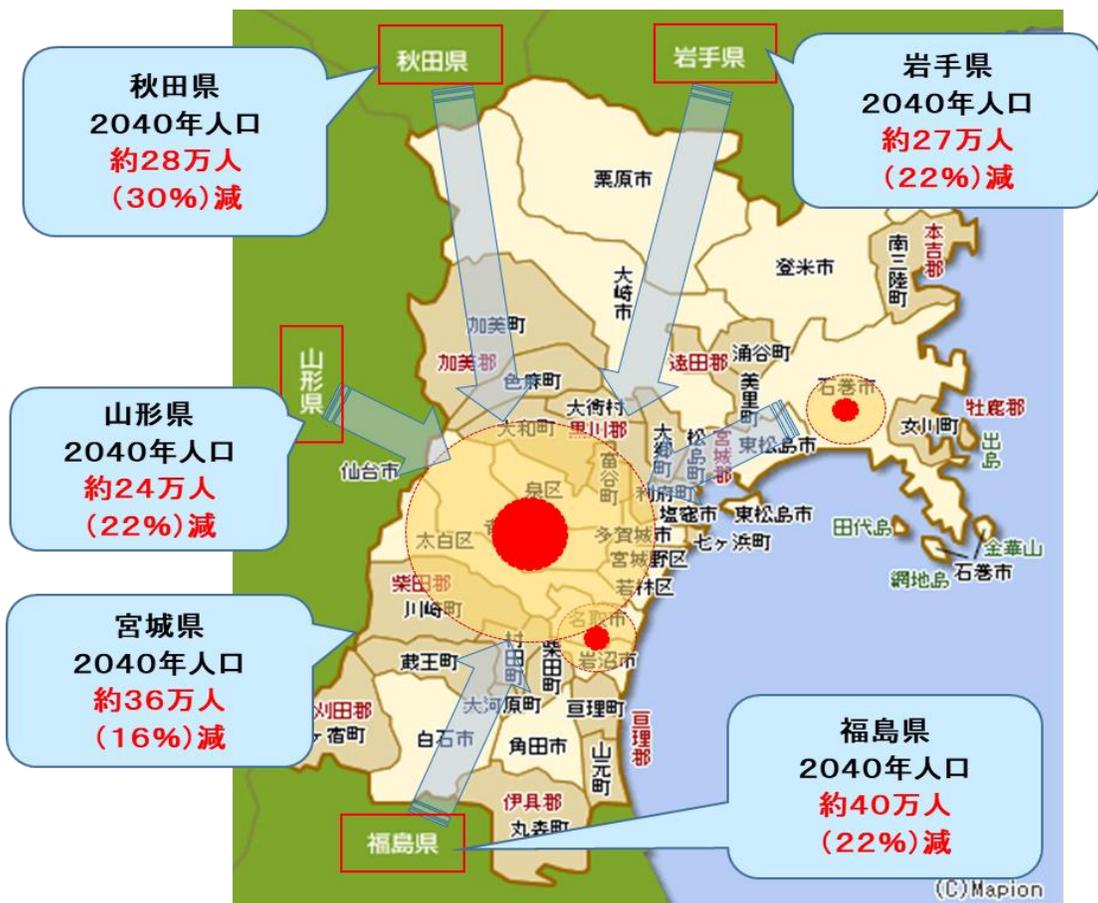
《仙台市 各区・総合支所の人口増減率予測》



※出典：仙台市まちづくり政策局資料より

東北全体の人口予測

東北各県、宮城県仙台都市圏外は、約2割前後人口減少の予測
 仙台都市圏は約10%減少予測、人口シェア（集中度）は高まる



	2020年	2040年	20→40年
宮城県	2,296,113	1,933,258	▲15.8%
仙台圏	1,330,427	1,189,767	▲10.6%
仙台圏以外	965,686	743,491	▲23.0%
青森県	1,235,971	908,974	▲26.5%
秋田県	955,838	672,617	▲29.6%
岩手県	1,224,194	957,788	▲21.8%
山形県	1,072,473	833,844	▲22.3%
福島県	1,827,632	1,426,392	▲22.0%

※国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年推計）より弊社作成

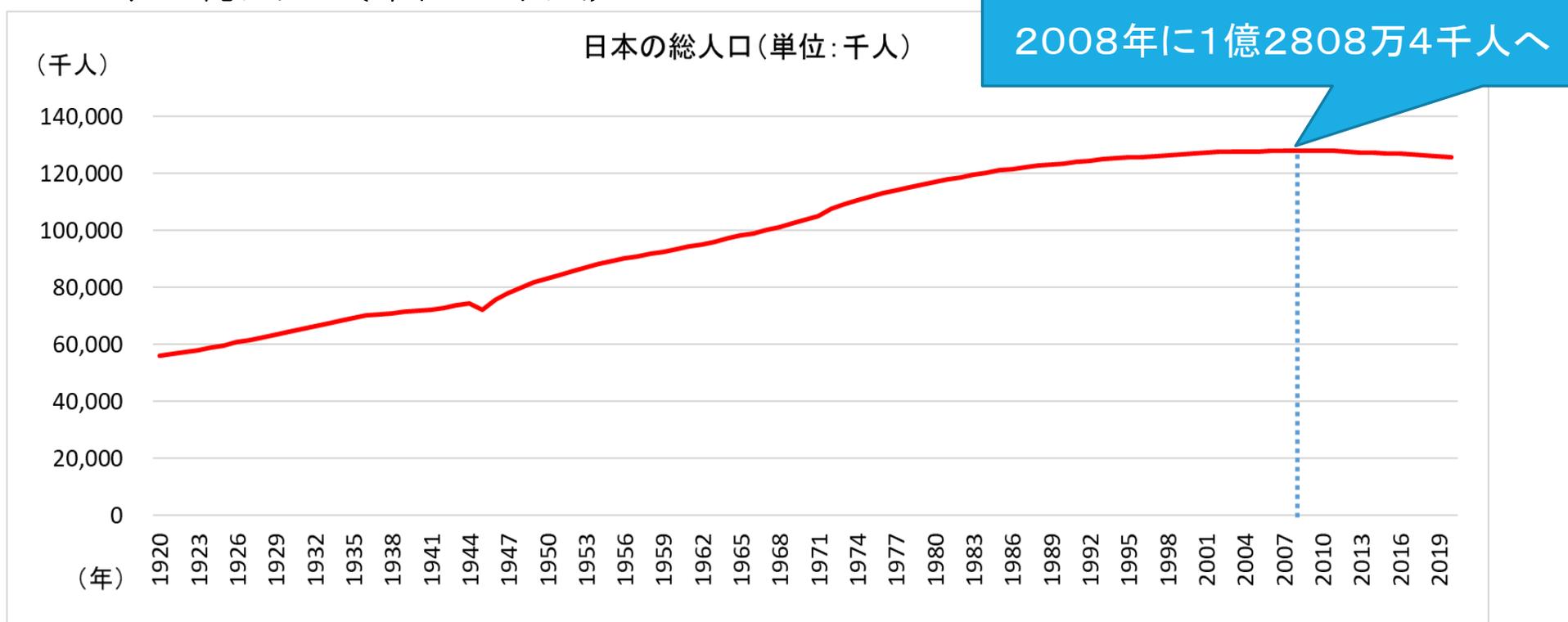
各地域の中核都市に集まる傾向、中でも仙台圏へ一極集中傾向

「東京圏などへの転出」という課題も

(参考-1) 日本の人口

日本の人口はこの100年間で6千万人弱から1億2800万人へ100年で2倍に、そして2008年にピークを迎えた

《日本の総人口（単位：千人）》

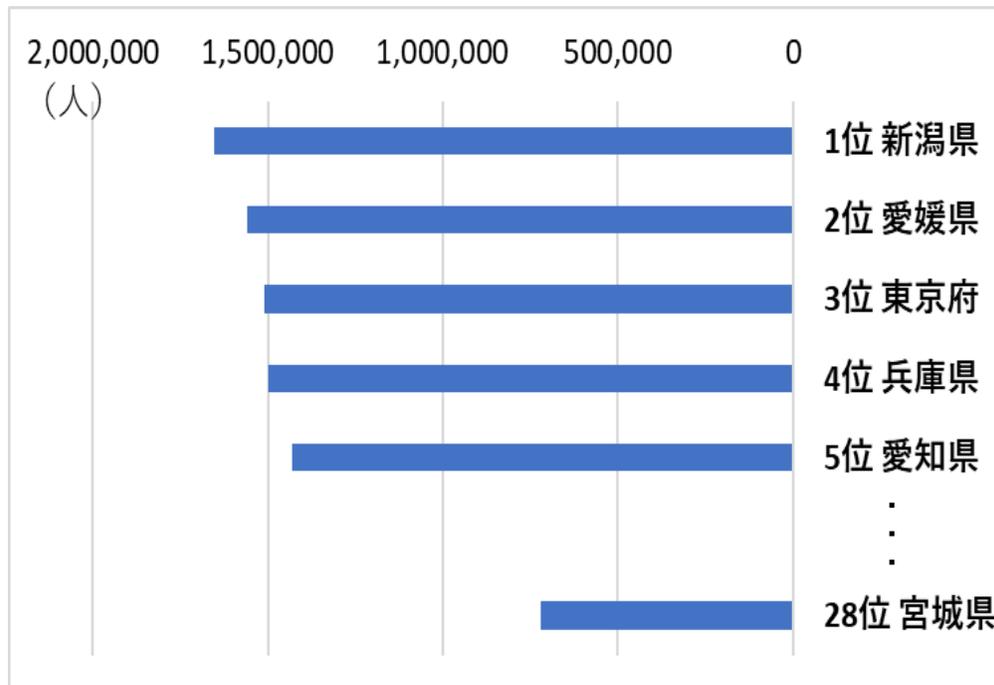


※総務省統計局データ（各年10月1日現在）より弊社作成
※昭和20年～46年は沖縄県を含まない

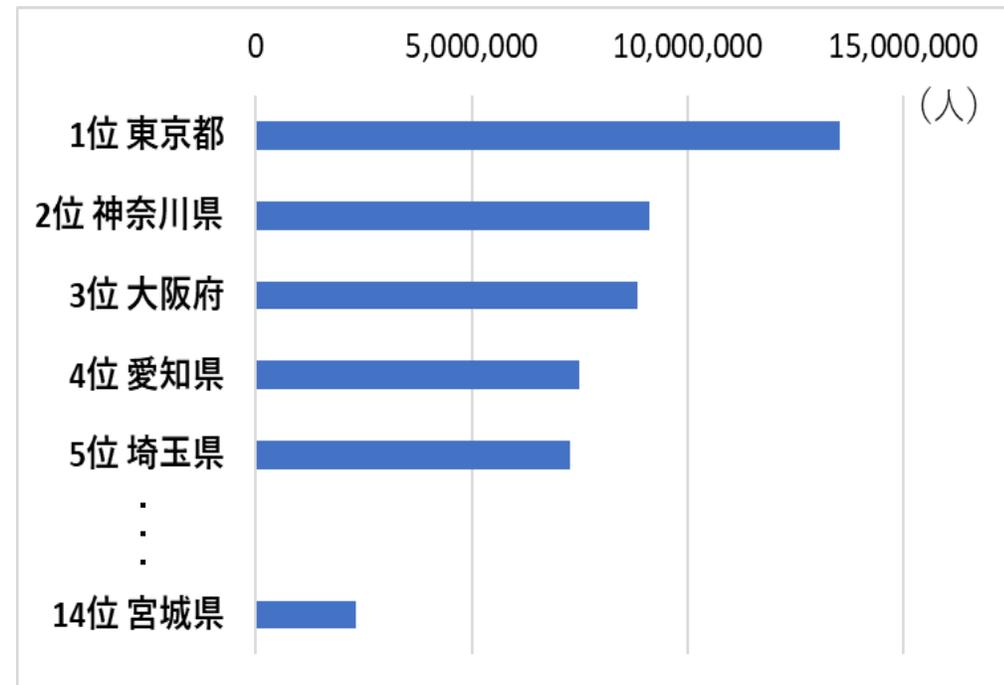
100年で日本はGDP2位（今は3位）の経済大国へ、戦後の農業国から工業国への大転換は、都道府県別の人口分布も大きく変えた。

- ▶ 約130年前は、1位新潟県、2位愛媛県
平成27年は、当時3位だった東京が1位、2位は神奈川県

《明治20年（1887年）》



《平成27年（2015年）》

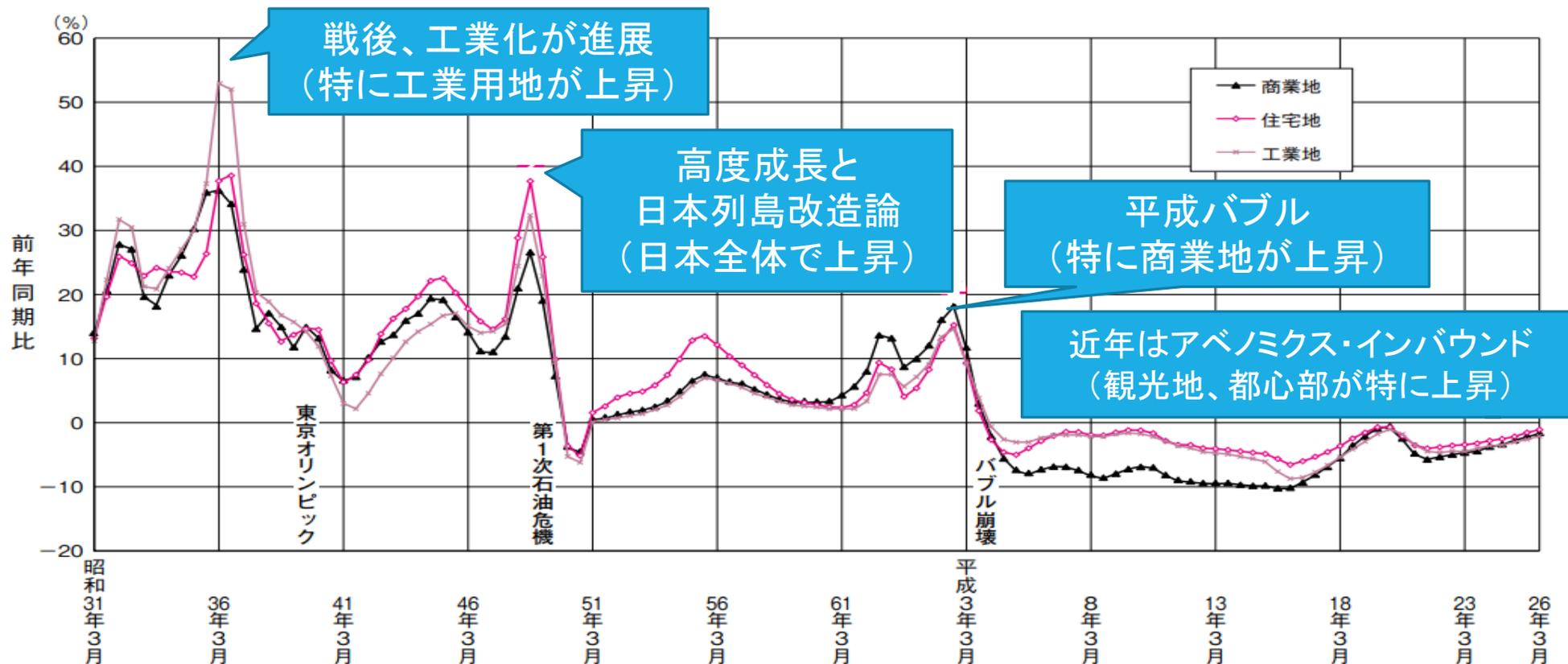


※明治20年：内務省「日本帝国民籍戸口表」現住人口 ※平成27年：総務省統計局「国勢調査」常住人口

(参考-2) 戦後の日本の地価動向

経済成長や経済変動に伴って、必要とされる不動産（分野）が大きく上昇

《全国市街地価格指数》



※（一財）日本不動産研究所「地価に見る日本の今」より抜粋

②倍増した人口の受け皿となった「大型団地（1千区画超）」

■ 仙台圏 大型団地（1千区画超）の区画数

仙台は人口に占める大型団地の開発区画数（世帯数）が、全国でも多い都市
*人口は全国の約1%、一都三県の約4%

仙台圏 / 79ヶ所 約14万7400区画（約4.7%）

全国 / 2022ヶ所 約313万7500区画

*一都三県 / 598ヶ所 約107万7500区画

※国土交通省「全国のニュータウンリスト（平成30年度作成）」より算出

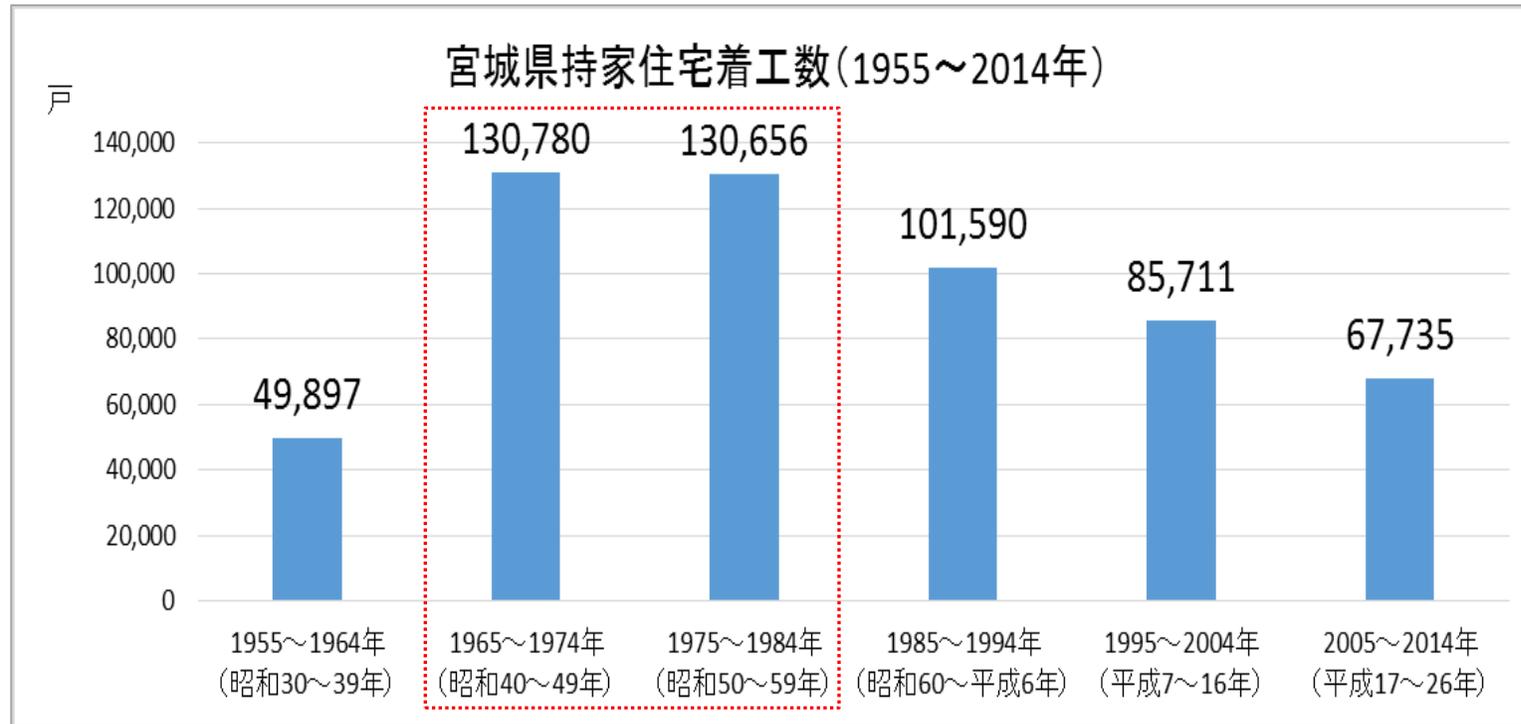
※1955年以降に着手された開発事業

※計画戸数1,000戸以上又は、計画人口3,000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

宮城県の持ち家着工数の推移

昭和40・50年代は今の約2倍の着工数が20年間続いた
大型団地を中心に膨大な数の築40年、50年前後の住宅ストックが形成
⇒現在の活発な不動産流通、建売用地のベースに

《宮城県 10年単位での持ち家着工数推移（昭和30年代～）》



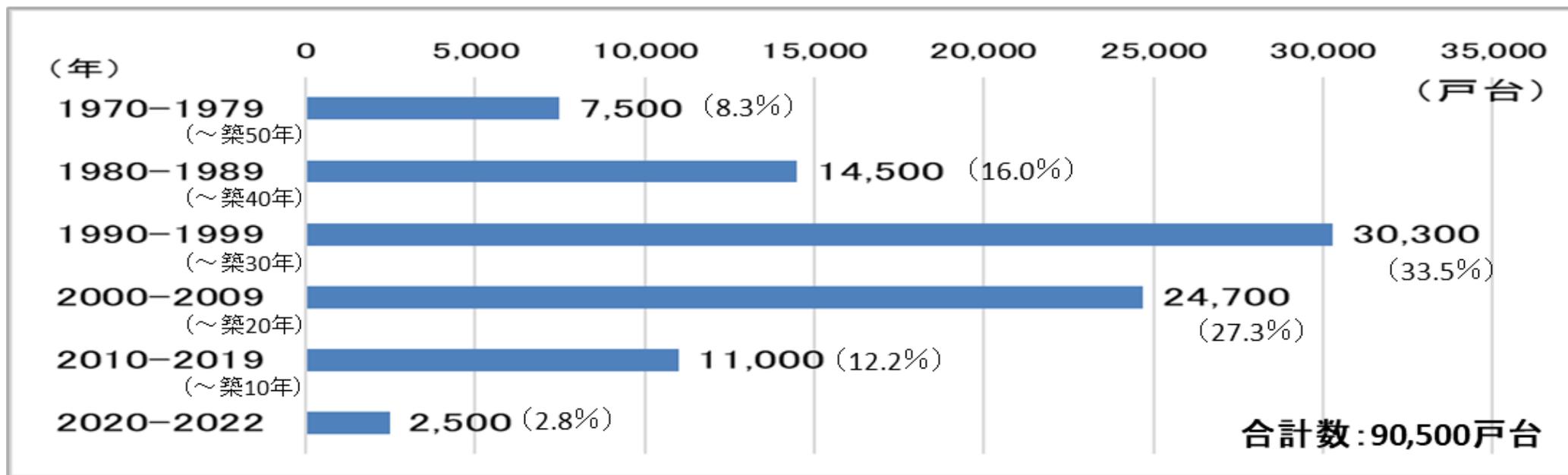
※「建築統計年報 着工住宅新設利用関係別府県別総計表1955～2014年」より弊社作成

③ 「分譲マンション」 都市型住居として、人口増加の受け皿に

昭和40年代に分譲マンションが登場、定着

分譲マンションストック数、仙台圏約9万戸、全国約665.5万戸 (2019年末時点・国土交通省推計)

《仙台圏の分譲マンションストック戸数の竣工年代別推計》

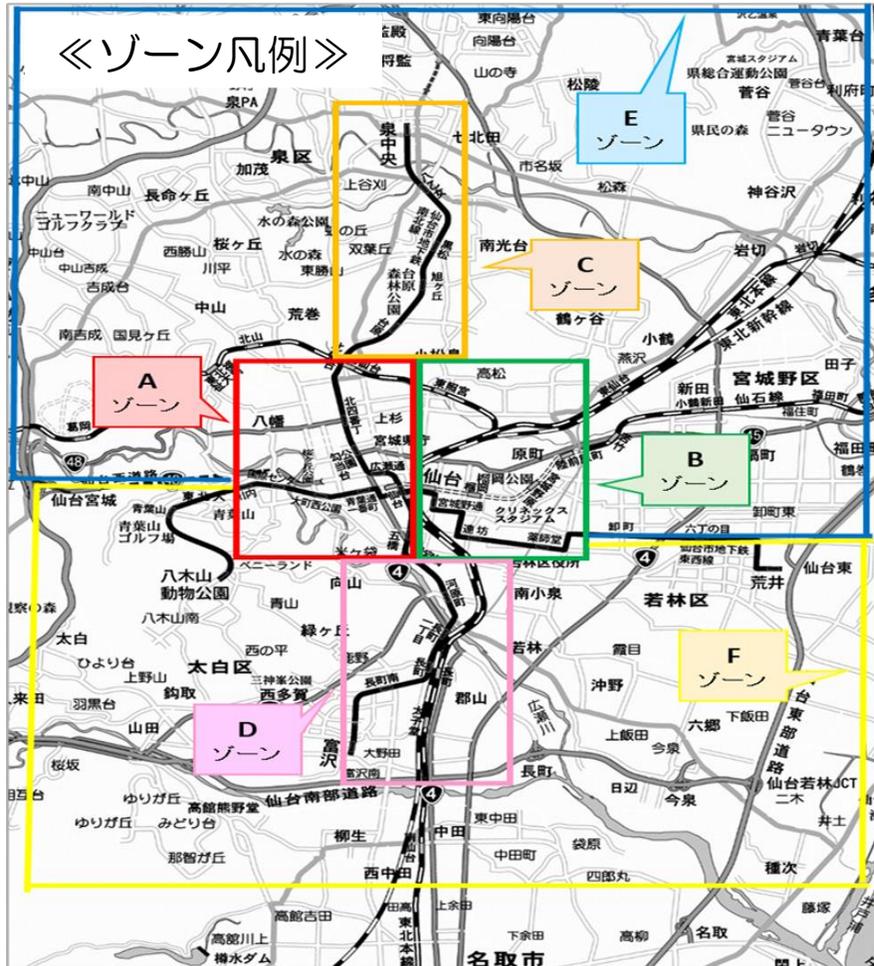


※1970年以降に竣工した(予定を含む)分譲マンションについて各種データ・レインズ等より弊社にて推計
※仙台圏(仙台市、名取市、富谷市、多賀城市、塩釜市、岩沼市、大和町、利府町、七ヶ浜町、松島町、柴田町)
※2020年以降の戸数は、新規販売予定分として公表されているマンションを含めた
※分譲マンションストック戸数は、百戸台(切り捨て)で表記をしており、実数とは異なります

仙台圏 エリア別の分譲マンションストック数 (2020年12月時点)

築40年以上はAゾーン（西口中心部）が多数

徐々に広域化し、南北線（平成初期）、東西線（2015年）などが大きく影響



	主な対象エリア	戸数
Aゾーン	仙台駅西口 中心部エリア	27,167
Bゾーン	仙台駅東口 中心部エリア	10,834
Cゾーン	地下鉄南北線 北エリア	7,821
Dゾーン	地下鉄南北線 南エリア	15,584
Eゾーン	その他 北エリア	12,036
Fゾーン	その他 南エリア	8,917
	合計	82,359

《築年数》	Aゾーン	Bゾーン	Cゾーン	Dゾーン	Eゾーン	Fゾーン
築40年以上	115	25	3	23	7	15
築30～40年未満	106	40	24	58	42	39
築20～30年未満	112	40	79	84	119	74
築10～20年未満	95	40	32	53	47	30
築10年未満	55	20	13	25	7	11
合計	483	165	151	243	222	169

※築10年未満には、完成予定分含む

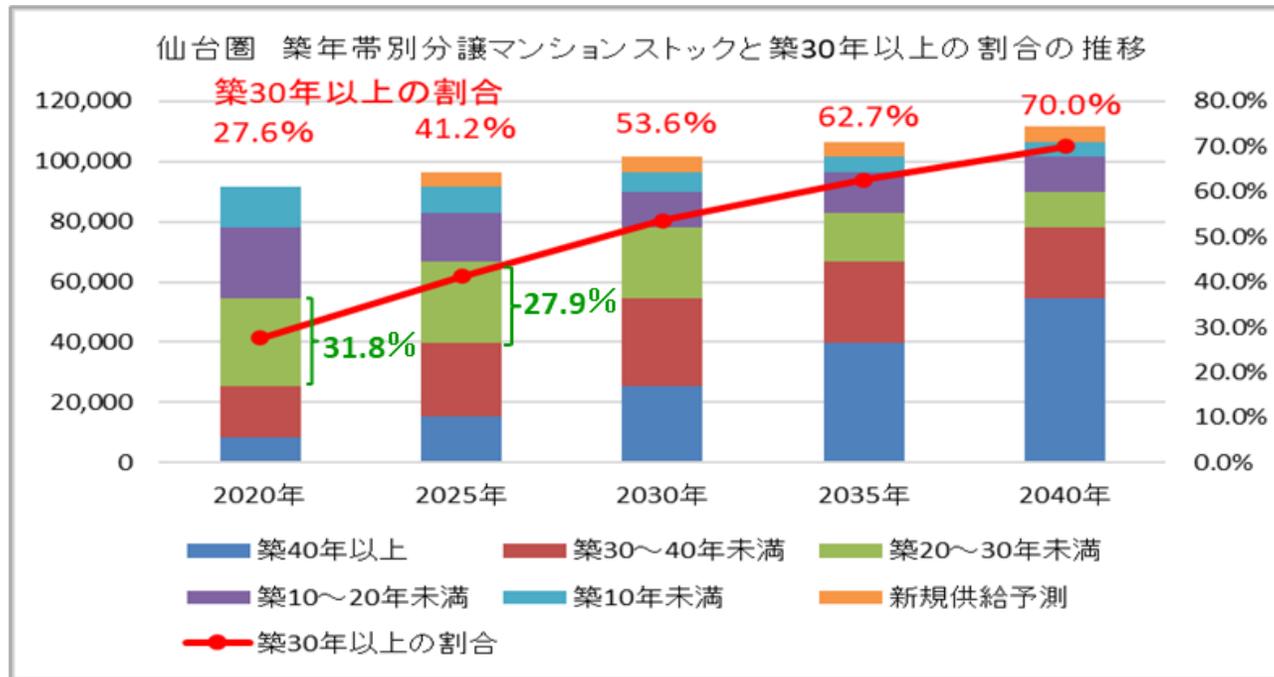
《戸数》	Aゾーン	Bゾーン	Cゾーン	Dゾーン	Eゾーン	Fゾーン	合計
築40年以上	5,071	1,486	168	1,384	292	1,017	9,418
築30～40年未満	5,754	2,204	965	2,812	2,294	2,011	16,040
築20～30年未満	4,994	2,088	4,350	4,555	5,790	3,848	25,625
築10～20年未満	6,483	3,288	1,680	3,150	3,178	1,326	19,105
築10年未満	4,865	1,768	658	3,683	482	715	12,171
合計	27,167	10,834	7,821	15,584	12,036	8,917	82,359

※各ゾーンの中の戸数は上記マップの町目ごとに分類し弊社集計。

仙台市分譲マンション、各区築年帯別ストック戸数の推移予測

築30年以上物件は、2030年には5割を超え、40年には7割に
 最多の築年帯（10年単位）は築20～30年から40年には築40年以上が最多に

《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》



《仙台圏》
 現在の仙台圏分譲マンションストック数は約9万戸と推計。
 築20年を超えるマンションは約5.2万戸、築30年を超えるものは約2.2万戸。
 最も多い築年帯割合を見ると、2020年時点では築20～30年未満で31.8%。2025年も築20～30年未満で27.9%だが、2035年では、築40年以上が最も多くなると予測される。

※区別2020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

⇒中古マンションの売買件数が新築を大きく上回る時代になる可能性が高い

④住宅市場に大きく影響を及ぼした、この10年間の開発の動向

- ▶ 交通機関の整備では、特に2015年度が転換期
 - 地下鉄東西線開業
 - 仙台駅東西自由通路整備
 - 仙石線全線開通



※仙台駅東西自由通路



※地下鉄東西線荒井駅

仙台市 主な区画整理地及び東西線沿線の人口推移

長町、仙台駅東口、荒井・田子等の各エリアで区画整理事業
 大型商業地、住宅開発が進み、街並みが変わり、人口増加
 住宅地の価格相場、人気度の相対的変化が進む

《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

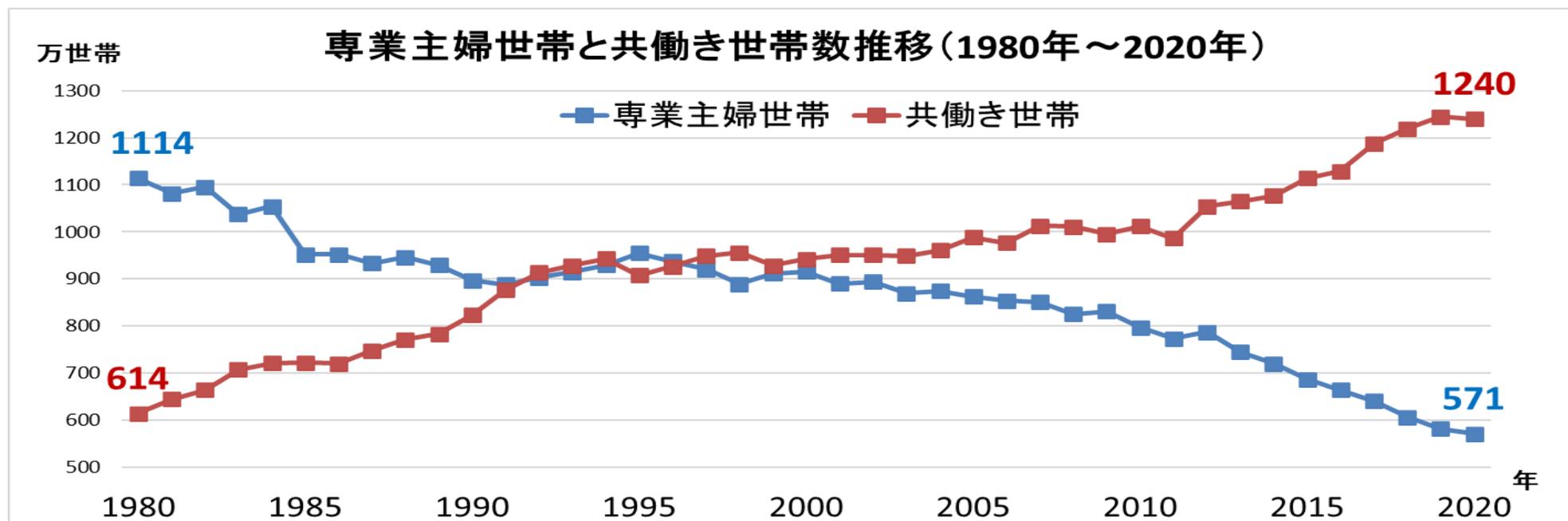
	主な開発動向など	経済・税制の動向
2010年度 (H22年度)	ウェスティンホテル仙台開業(8月) 東北新幹線全線開通(新青森駅開業)(12月)	
2011年度 (H23年度)	※東日本大震災(3月)	
2012年度 (H24年度)	土地区画整理事業:あすと長町(換地処分6月) 土地区画整理事業:荒井南(10月事業開始) 土地区画整理事業:荒井西(11月事業開始)	第二次安倍内閣発足 経済政策「アベノミクス」スタート(12月)
2013年度 (H25年度)	土地区画整理事業:富沢駅西(8月事業開始) 仙台北部道路全線開通(12月)	相続税改正(14年1月) ・二世帯住宅への適用緩和 子や孫へ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) 仙台うみの杜水族館開業(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) パルコ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) セルバテラス開業(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

⑤暮らし方の変化

40年で共働き世帯数が専業主婦世帯の2倍に増加

通勤、買い物、子育てがしやすい住まい（立地や設備）重視へ

《専業主婦世帯・共働き世帯数推移（1980年～2020年）》



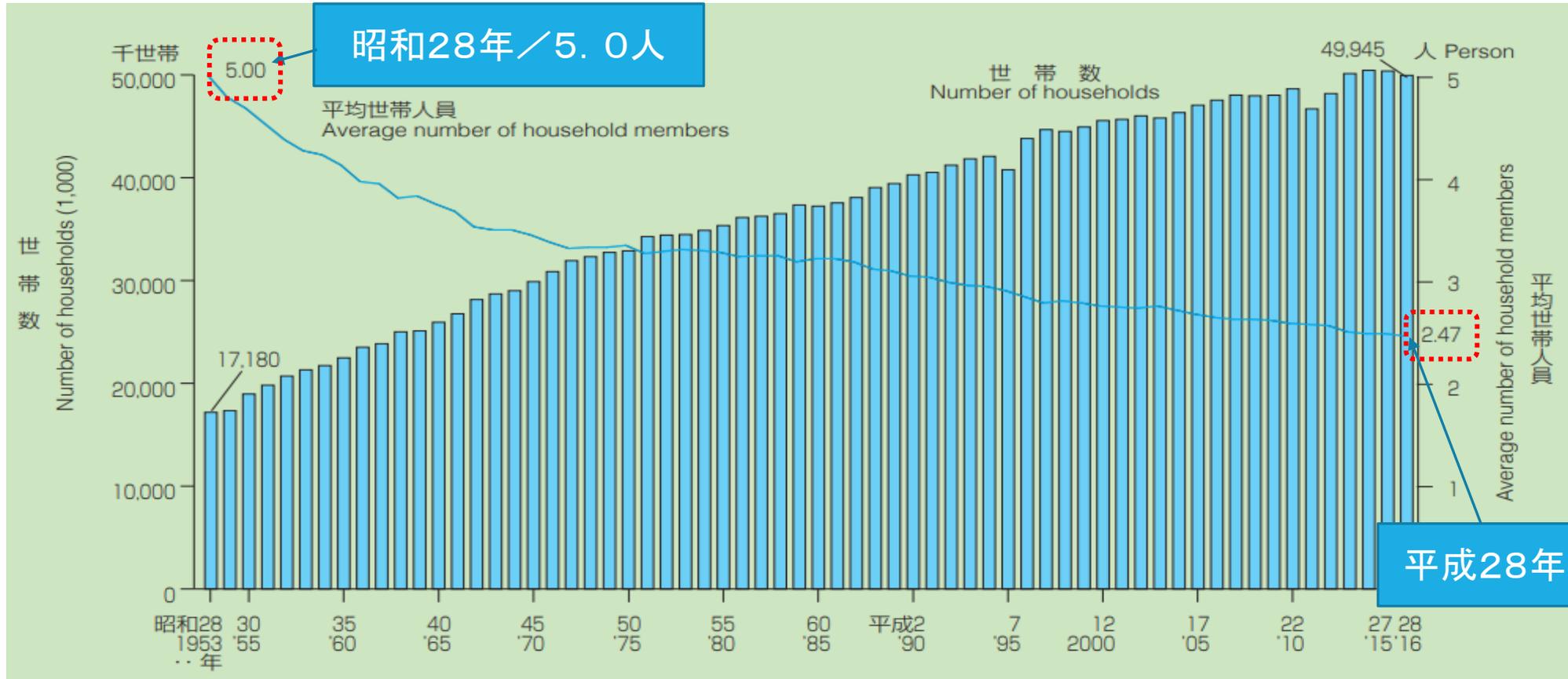
※出典：厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」、総務省「労働力調査特別調査」、総務省「労働力調査（詳細集計）」

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。

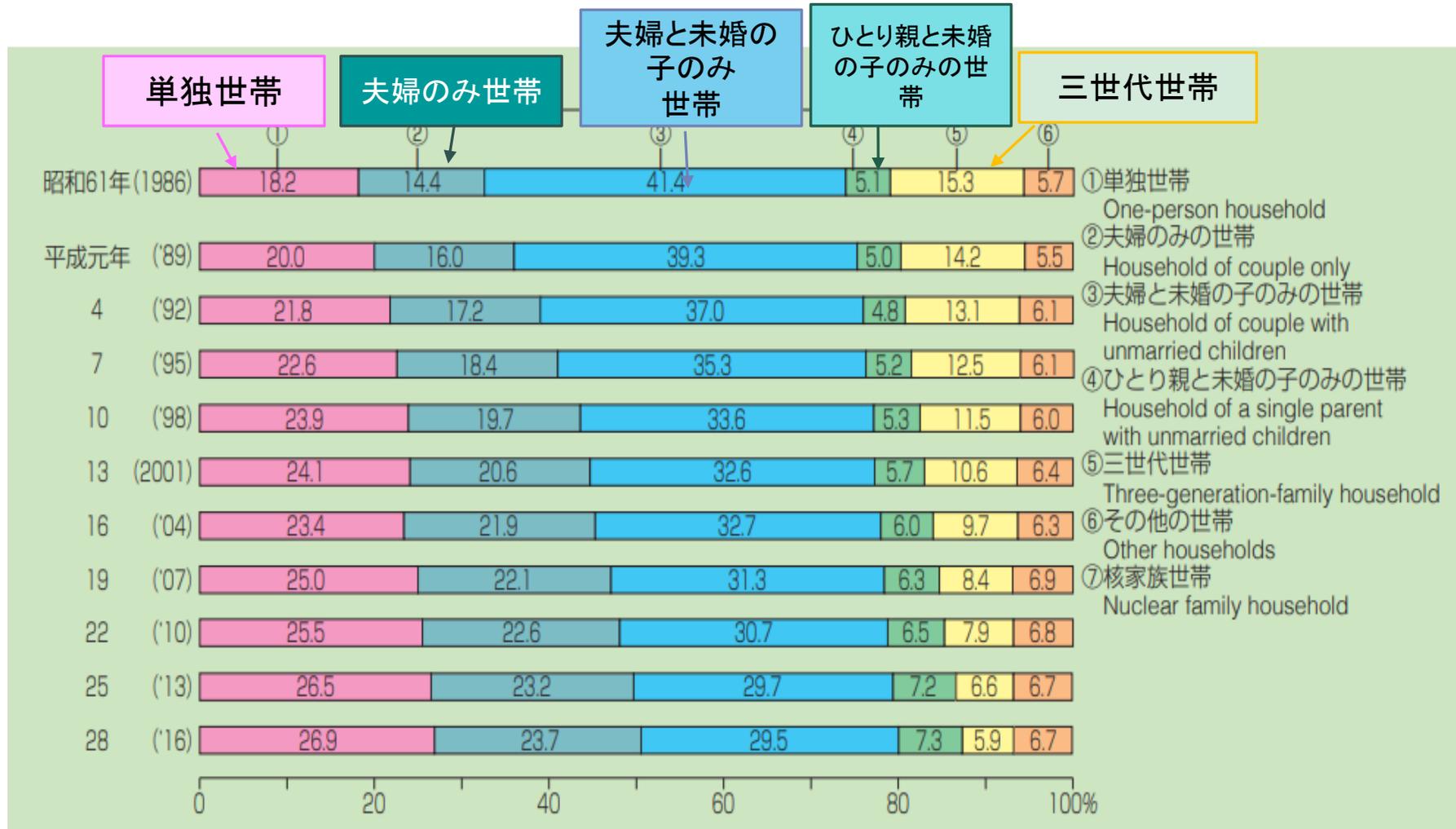
世帯当たりの人員数 約5人から約2.5人に

「大家族」から「核家族（ファミリー）」、そして「小家族」へ変化



※厚生労働省政策統括官「グラフで見る世帯の状況」より抜粋

「単独世帯」、「夫婦のみ」、「親と子」など、 多様な家族構成の、少人数世帯が多い時代へ移行

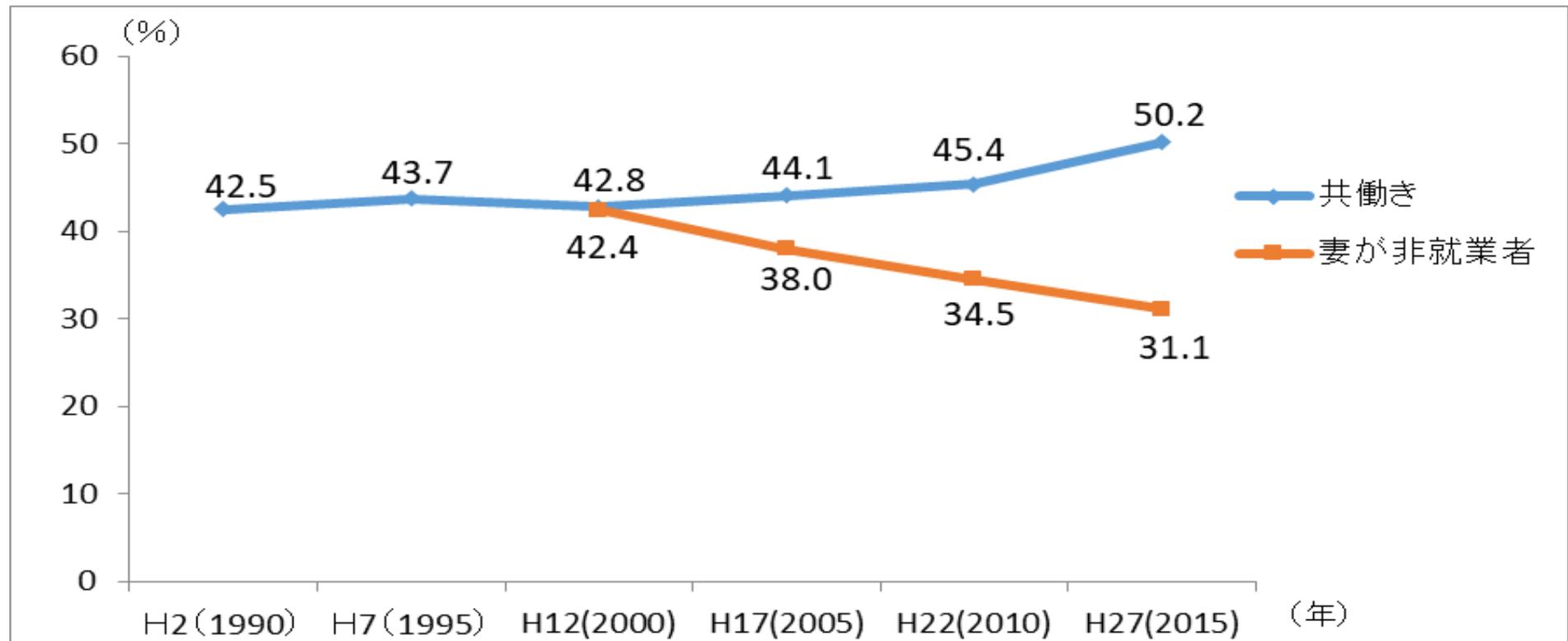


※厚生労働省政策統括官「グラフで見る世帯の状況」より抜粋

仙台市内でも共働き世帯の増加が続く

子供がいる夫婦の共働き率は2015年に過半数に

《子供がいる夫婦の共働き率と妻が非就業者のグラフ》

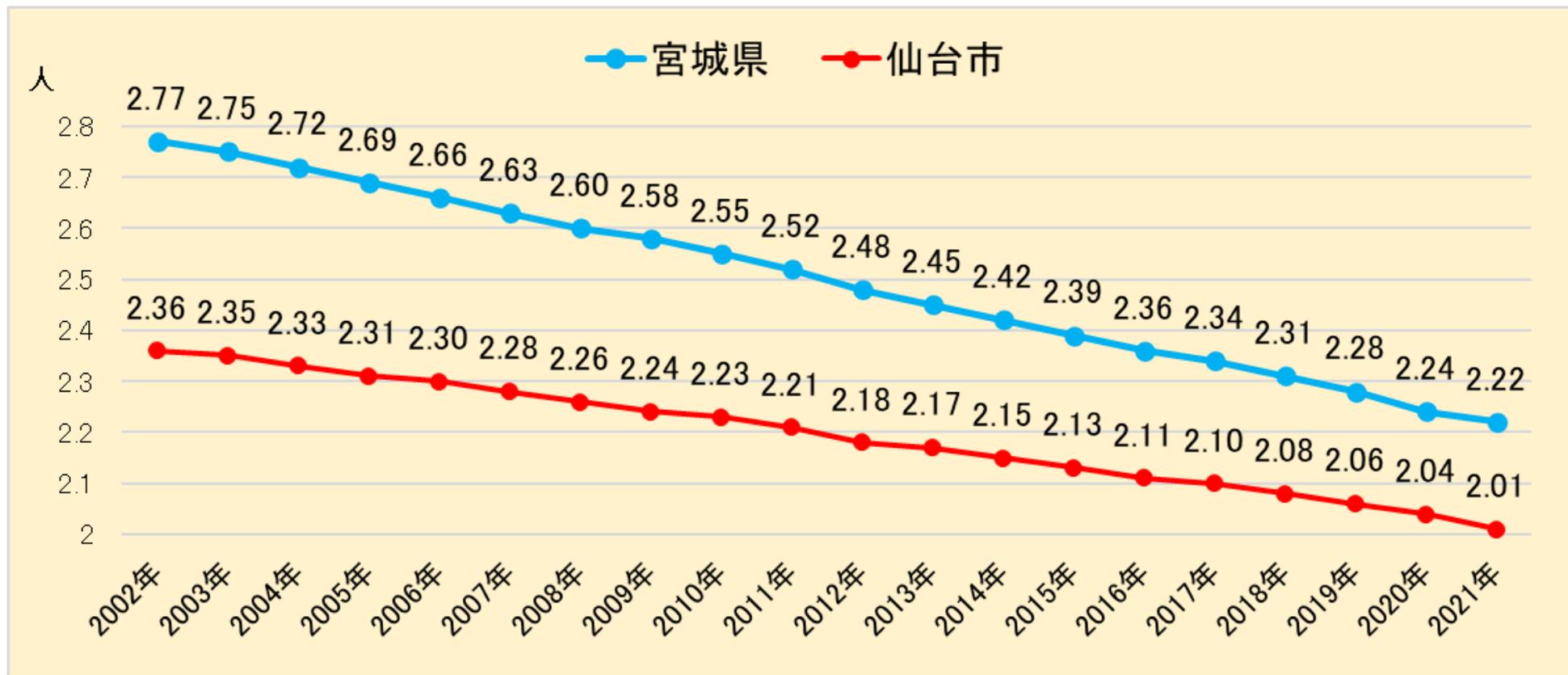


※共働き率：仙台市の現状に関する基礎データ集（H30.10月・国勢調査参照）「子供がいる夫婦の共働き率」より弊社作成
※妻が非就業者：国勢調査より弊社作成

宮城県でも減少が続く世帯当たり平均人員数

間取りに変化、分譲マンションでも单身向け物件の増加へ

《宮城県・仙台市 一世帯当たりの人員数（2002年～2021年）》



※各年12月末日現在の住民基本台帳より弊社作成

▶今の日本の不動産は、100年で2倍に増加した人口、世界2位への急激な高度経済成長時代の工業化からサービス業化への変化、都市部への人口集中などの影響を受けてきました。

▶都市部の人口急増という需要に対して、大型団地、分譲マンション、賃貸住宅などが昭和40・50年代に多数着工、膨大なストックを形成するに至りました。

▶日本全体の人口は2008年にピークから減少の一方で、仙台市の人口は2028年まで増加の予測。

全国各地で、「集住」や「コンパクトシティ」化の流れにあり、地価動向に大きな影響を及ぼしています。

▶暮らし方や家族構成、そして価値観も大きく変化してきました。今回のコロナ禍による、働き方と暮らし方の変化も住宅需要に大きな影響を及ぼしています。

▶住宅ストックの利活用、新しい暮らし方に対応した住まいやまちづくり、持続可能な時代への対応などの需要が、今後高まると思われます。

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。