

仙台・宮城県の居住用不動産

各ジャンルの最新事情と今後の見通し

“経済の転換期を迎え、大きく分かれつつある居住用不動産”

2025年5月23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’ 2013年～通巻146号

株式会社シーカーズプランニング

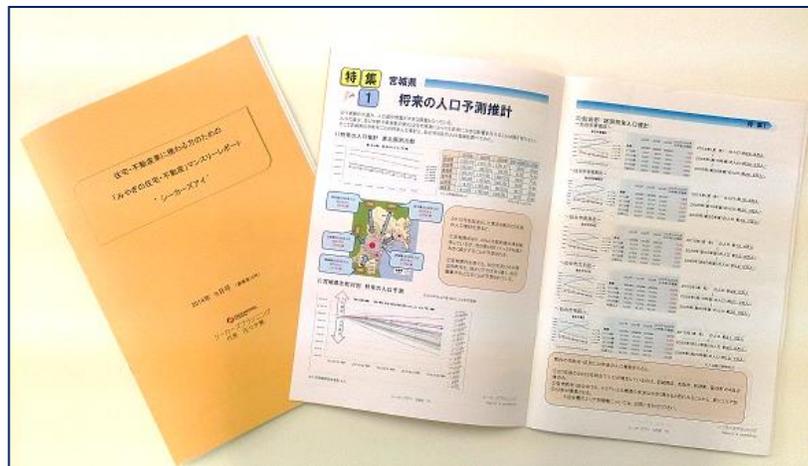
代表 佐々木 篤

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>

仙台圏居住用不動産市場動向

【1】各ジャンルの市場動向と変化

【2】不動産市場への影響要因



【1】各ジャンルの最新動向と変化

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



○ 2024年～25年1－3月の仙台圏不動産市場、動向の主なポイント

- 戸建て市場

新築建売住宅/新規着工数約10年ぶりに大幅減少

中古戸建/成約数増加

- マンション市場

新築、中古ともに価格上昇続く

新築着工数/低水準・中古成約数/高水準 の傾向が続く

- 賃貸市場

新規着工数は4年連続増加

今年繁忙期 中心部、新築物件などで募集賃料上昇エリアが拡大

- 居住用不動産の価格動向はエリアでの差が拡大

○仙台圏不動産市場 2025年の主な見通し

- 分譲住宅、注文住宅の新規着工数
建築費上昇の影響が継続すると思われる
- 中古市場、リフォーム市場
価格が上昇した新築の受け皿になり、堅調に推移すると思われる
- 金利上昇とインフレによる影響が強まる可能性が高いと思われる
- 事業用不動産
富裕層や法人による、節税と資産価値重視での取引が続くと思われる

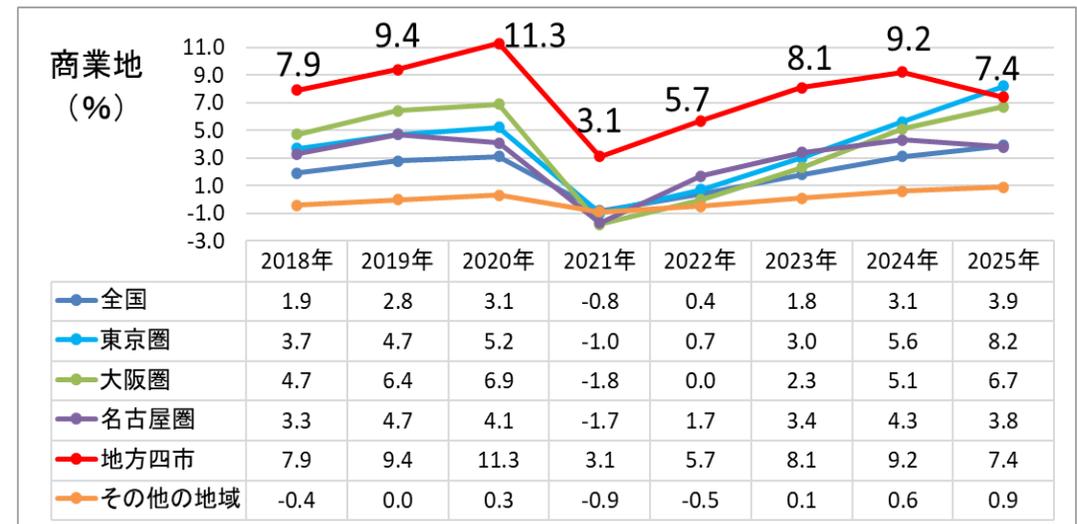
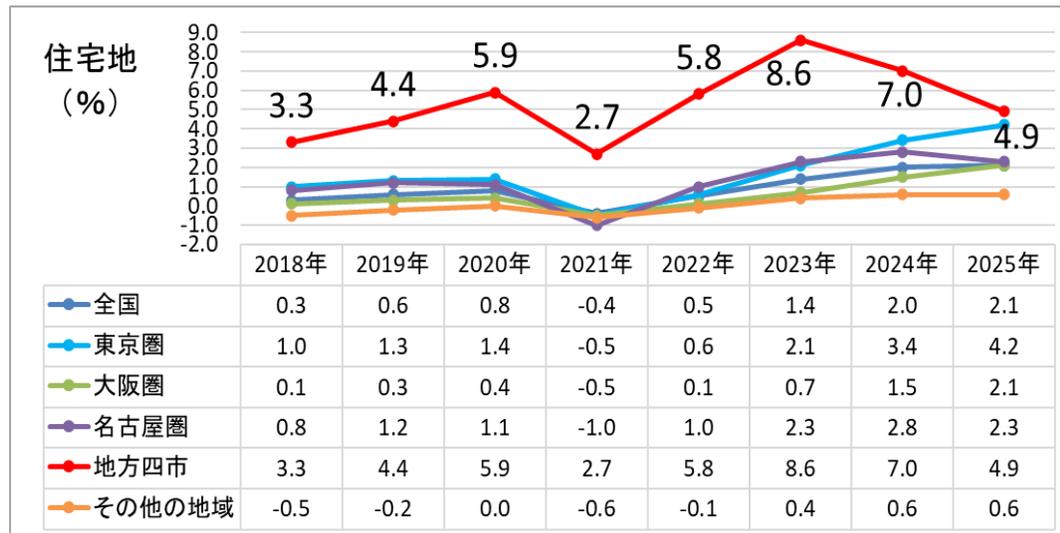
1) 公示地価と土地取引動向

【全国】2025年1月時点の公示地価

※国土交通省「令和7年地価公示」より弊社作成

- 全国平均／全用途平均 2.7%上昇、バブル崩壊後の1992年以降で最高の上昇率
- 全国的に、コロナ禍からの商業施設の需要回復、反動消費、インバウンド旅行者数の回復が地価に反映
- 地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）／全用途平均・住宅地・商業地とも上昇幅がやや縮小

《「全国、及び3大都市圏、地方四市、地方その他」の各平均変動率（2018年～2025年）》



【宮城県】2025年1月時点の公示地価

〔住宅地のポイント〕

◎平均変動率（前年比）

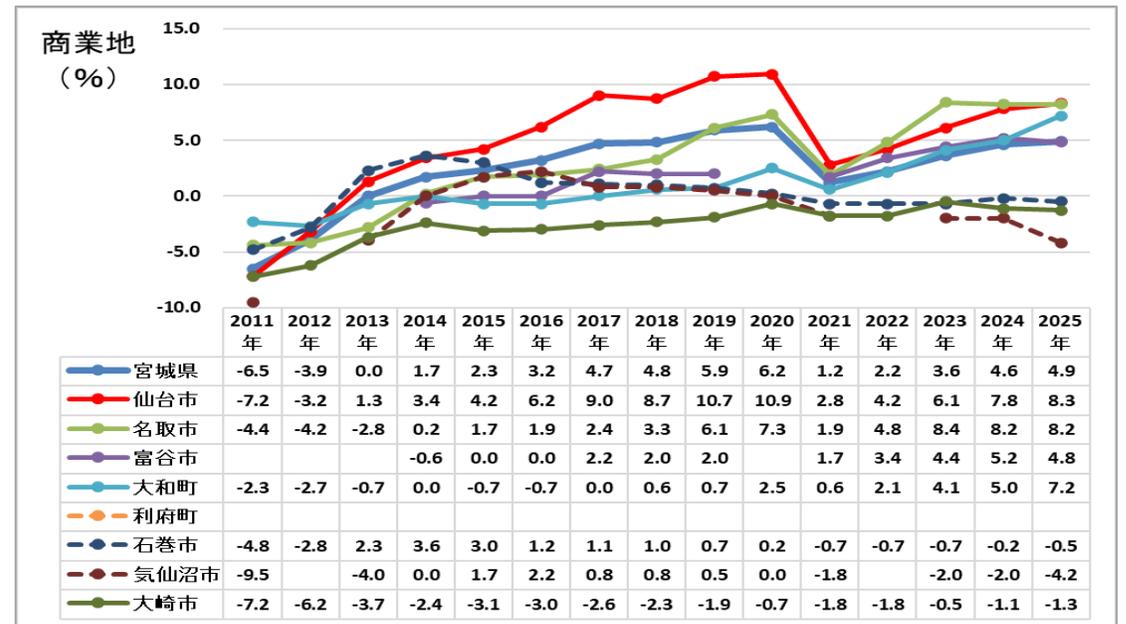
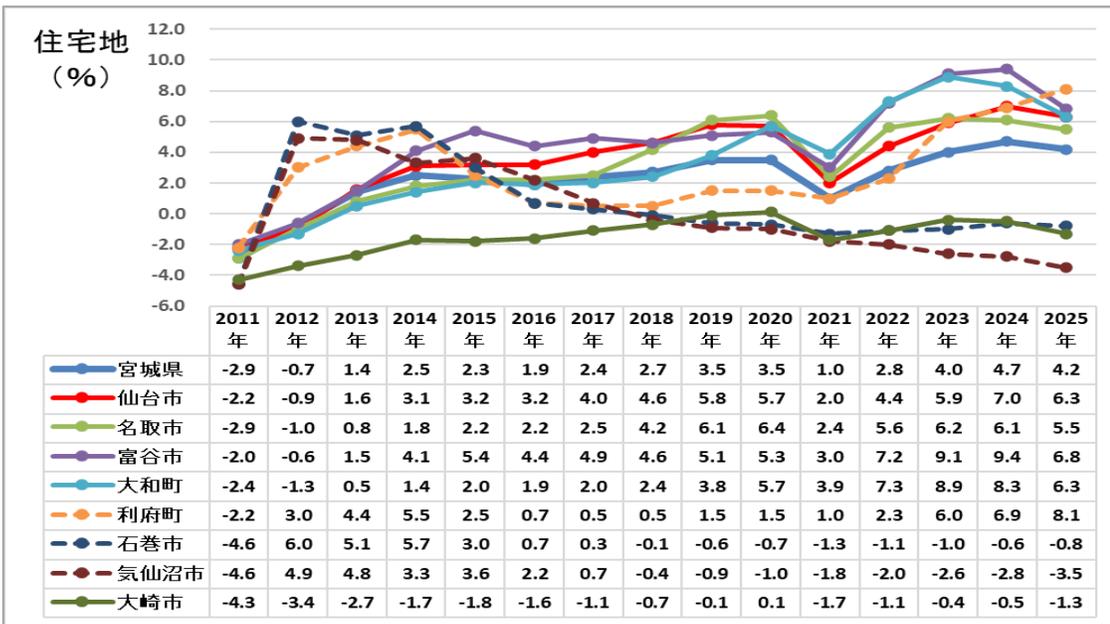
- ・ 県全体/4.2%、13年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ 仙台市/6.3%、13年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ 仙台市周辺市町村/5.6%、14年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ その他の市町/▲0.8%、10年連続下落、下落幅拡大

〔商業地のポイント〕

◎平均変動率（前年比）

- ・ 県全体/4.9%、12年連続上昇、上昇幅拡大
- ・ 仙台市/8.3%、13年連続上昇、上昇幅拡大
- ・ 仙台市周辺市町村/4.6%、11年連続上昇、上昇幅拡大
- ・ その他の市町/▲0.9%、前年に続き下落、下落幅拡大

《宮城県内の主要都市別 平均変動率（2011年～2025年）》



※仙台市周辺市町村/富谷市、大和町、大衡村、多賀城市、塩竈市、七ヶ浜町、利府町、名取市、岩沼市

〔住宅地のポイント〕

- 市町村別/利府町が8.1%で最も上昇

〔最高価格地点〕

仙台宮城野-38(小田原弓ノ町)の597,000円/㎡、
3年連続の最高価格地

〔上昇率1位地点〕

富谷-3(あけの平3丁目)、上昇率12.7%

〔商業地のポイント〕

- 市町村別/仙台市が8.3%で最も上昇

〔最高価格地点〕

仙台青葉5-1(中央1丁目)の4,750,000円/㎡で、
43年連続の最高価格地

〔上昇率1位地点〕

仙台若林5-1(新寺1丁目)、上昇率は16.8%

《宮城県の変動率〔上位〕順位表(上位10位)》

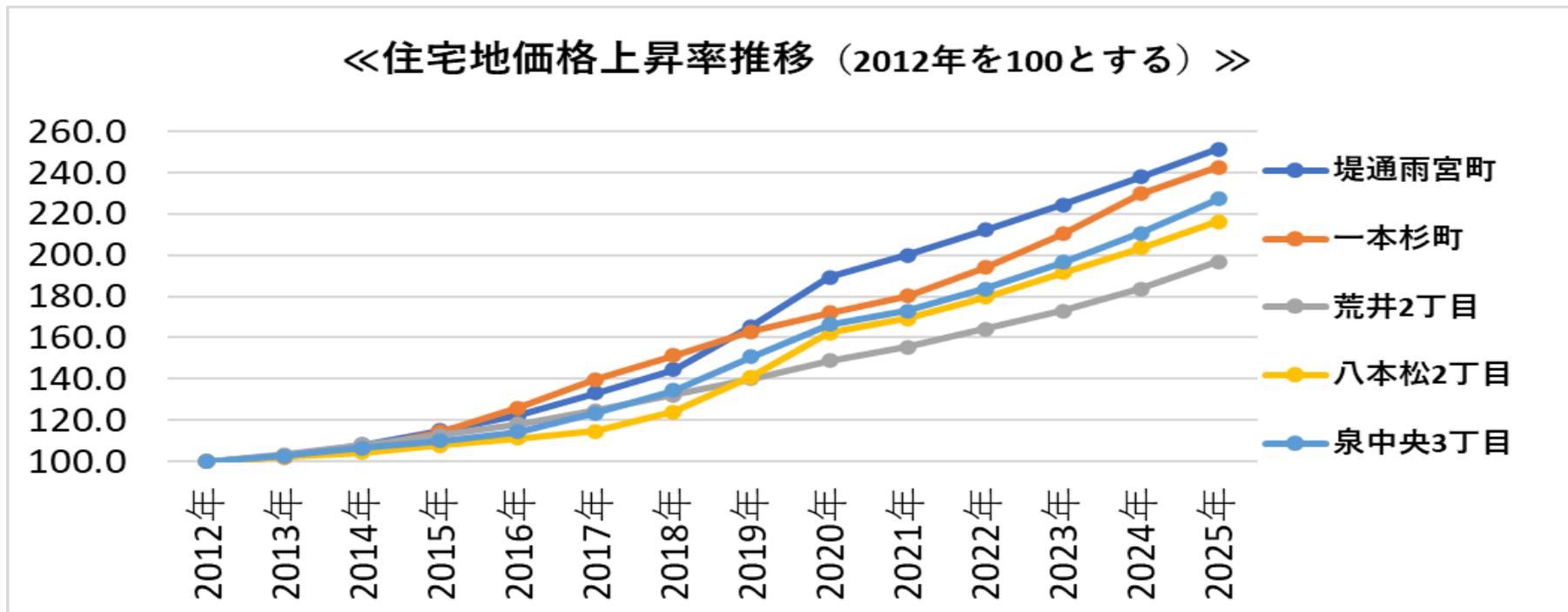
順位	住宅地		
	所在地	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	富谷市あけの平3-7-6	80,000	12.7
2	仙台市宮城野区清水沼3丁目114番6	134000	12.6
3	富谷市太子堂1-117-272	55,000	12.2
4	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102-16	597000	12.2
5	仙台市宮城野区原町4-4-10	109000	12.1
6	仙台市若林区霞目2-29-27	121,000	12.0
7	黒川郡大和町吉岡字西原9-11	35,200	11.7
8	仙台市泉区七北田字東裏148-4	143000	11.7
9	宮城郡利府町神谷沢字化粧坂10-38	67500	11.6
10	仙台市宮城野区宮城野1-17-11	340,000	11.5

順位	商業地		
	所在地	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	仙台市若林区新寺1-2-9	1,110,000	16.8
2	仙台市宮城野区榴岡4-5-13外	1,620,000	16.5
3	仙台市宮城野区宮城野1-20-7	330,000	15.8
4	仙台市青葉区春日町3-25	683,000	14.4
5	仙台市宮城野区鉄砲町東3-2	428,000	14.1
6	仙台市宮城野区二十人町300-7	1,110,000	14.1
7	仙台市若林区新寺3-10-9	350,000	14.0
8	仙台市若林区伊在2-2-8外	195,000	13.4
9	仙台市宮城野区鉄砲町中3-10外	770,000	13.2
10	仙台市宮城野区榴岡5-1-8	525,000	12.4

仙台市内の利便性の良い住宅地は約10年で約2倍水準に

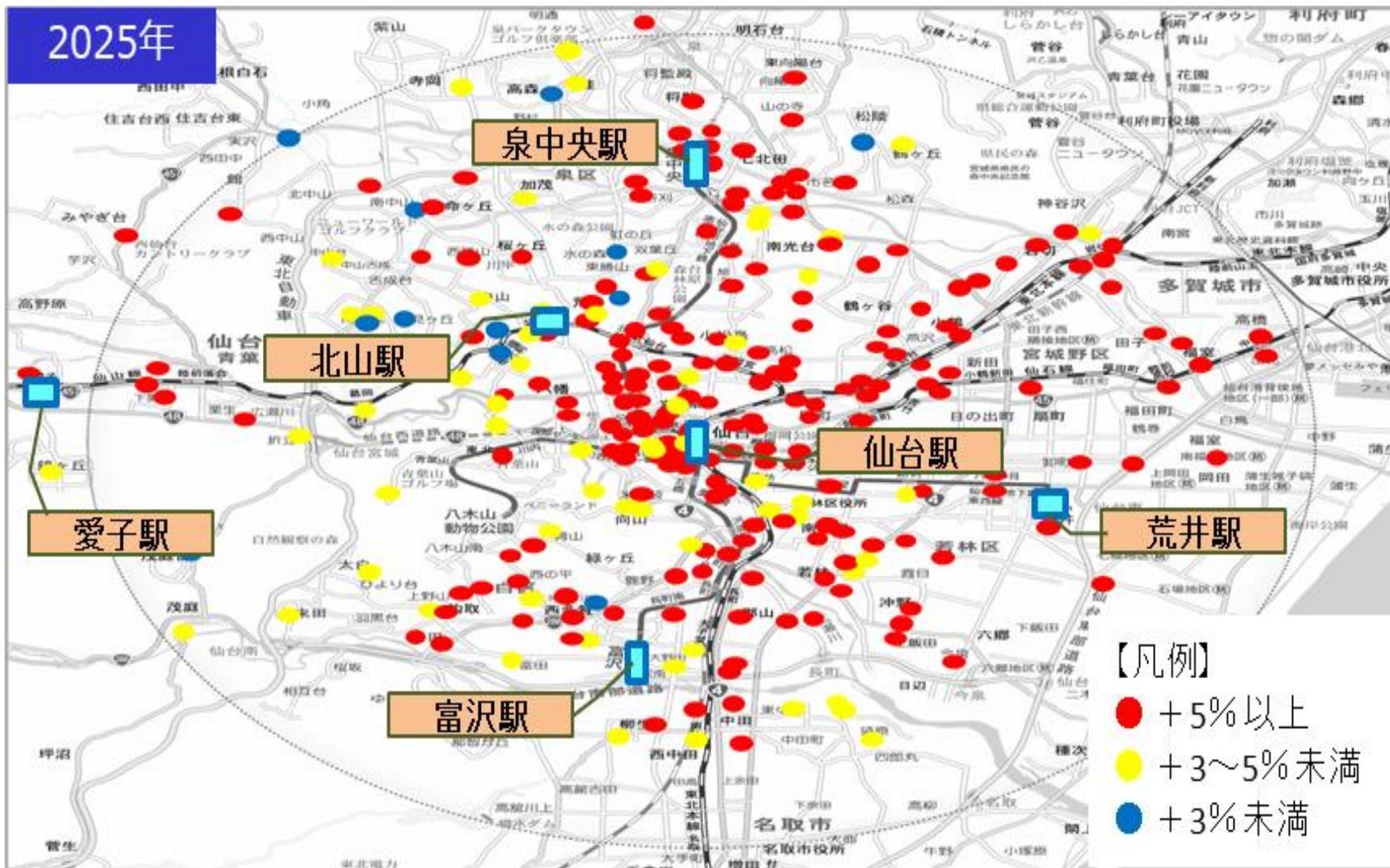
人口と世帯数の増加、都市部再開発などが大きな要因
建築費の上昇もあり総額は高水準が定着、各所に影響

《住宅地価格上昇率推移（2012年を100とする）》



※国土交通省「地価公示」データより弊社作成

仙台市 2024年・2025年の対前年地価変動率MAP

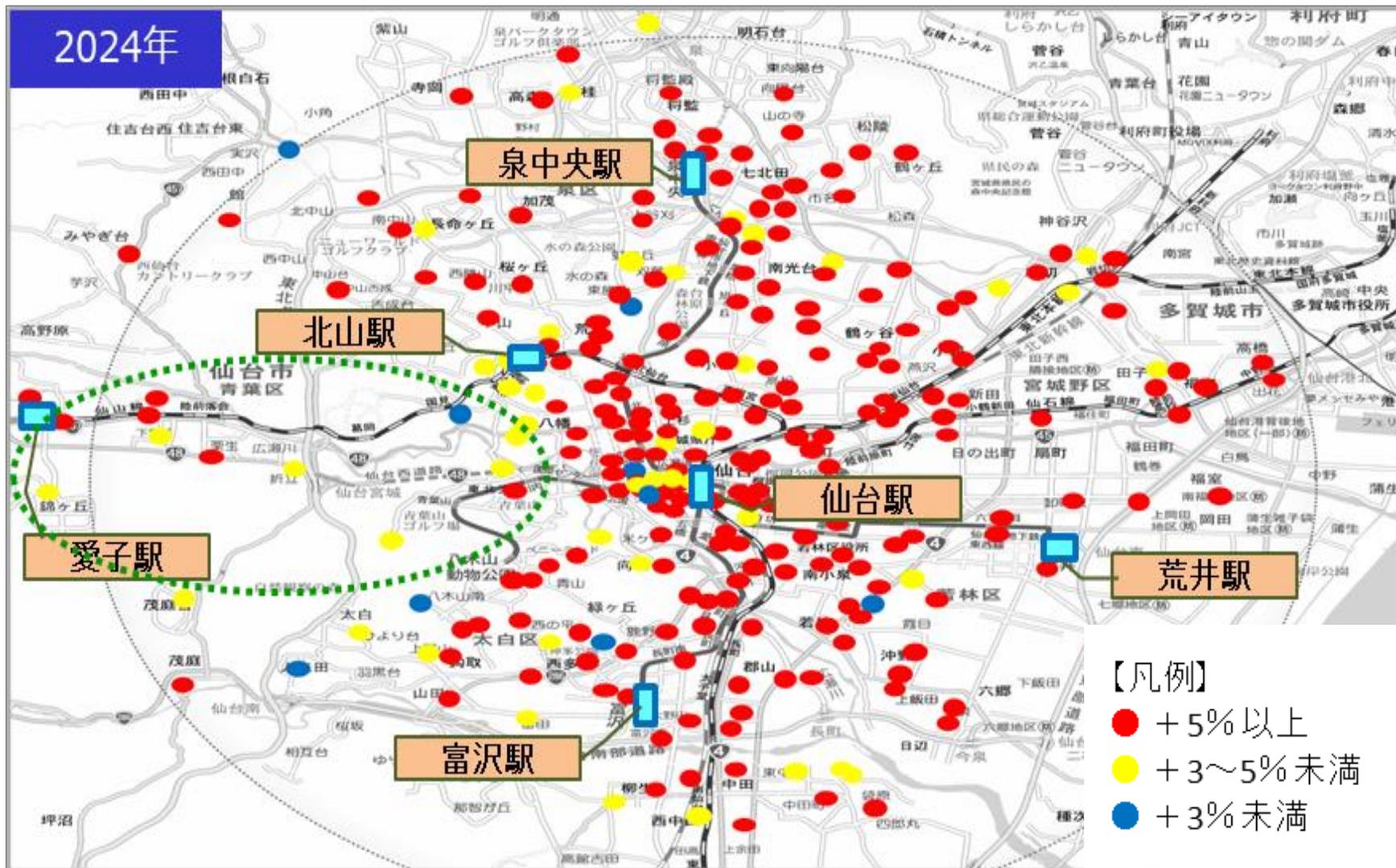


▶上昇率5%以上（赤プロット）地点の割合が大きく減少

▶3%未満（青プロット）の地点、3~5%未満（黄プロット）の地点は微増

※地図内のプロットはおおよそその目安です。
 ※国土交通省「地価公示」より弊社作成

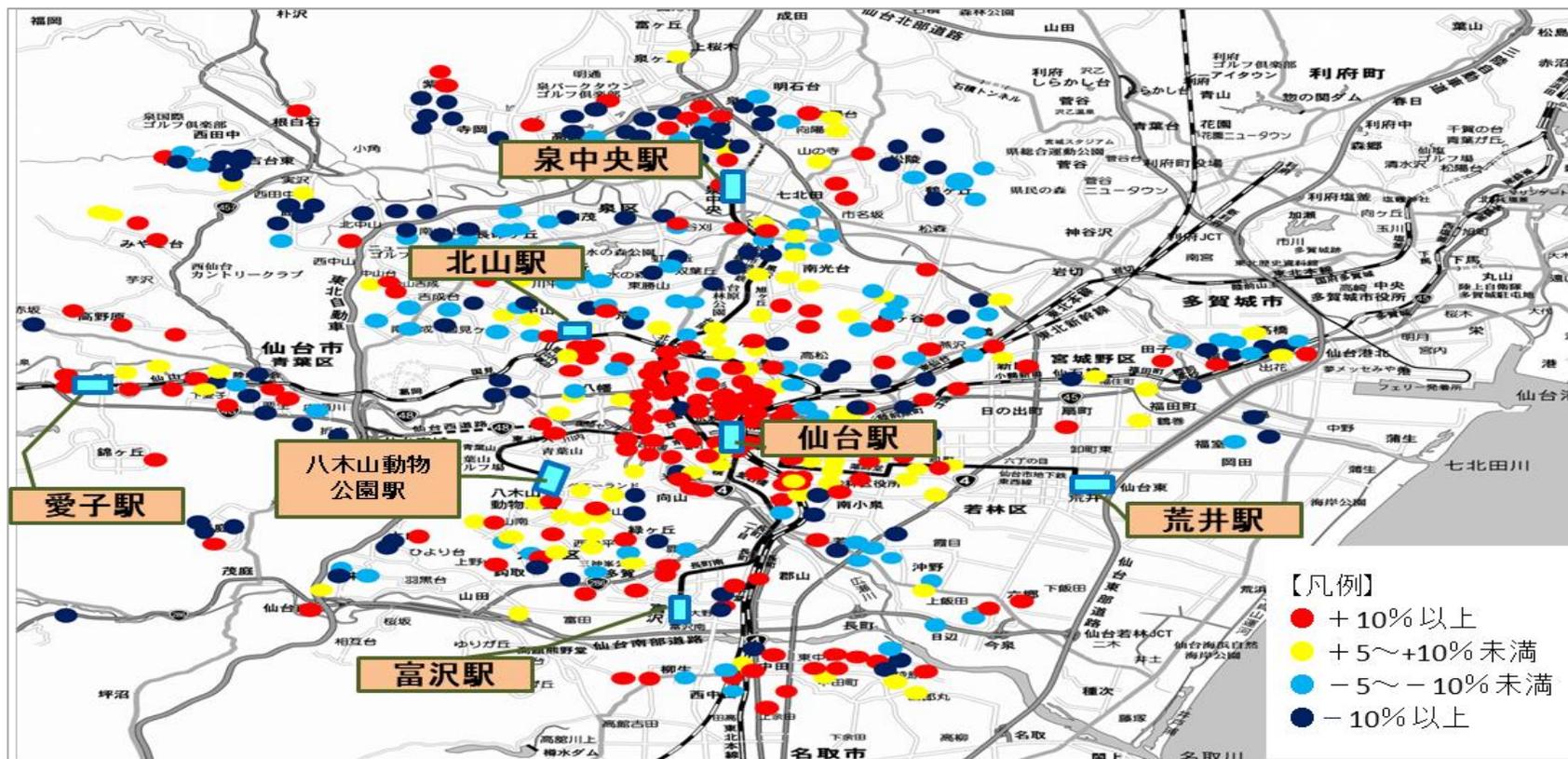
仙台市 2024年・2025年の対前年地価変動率MAP



※地図内のプロットはおおよその目安です。
 ※国土交通省「地価公示」より弊社作成

仙台市 2011年4月から2025年1月の人口増減MAP

2011年4月から2025年1月までの約14年間の人口増減傾向
仙台市中心部や地下鉄沿線、仙山線西部、仙台南部道路以南といった地域で+10%以上の増加（赤プロット）が引き続き多く見られる一方で、前年よりもその数はやや減少した。

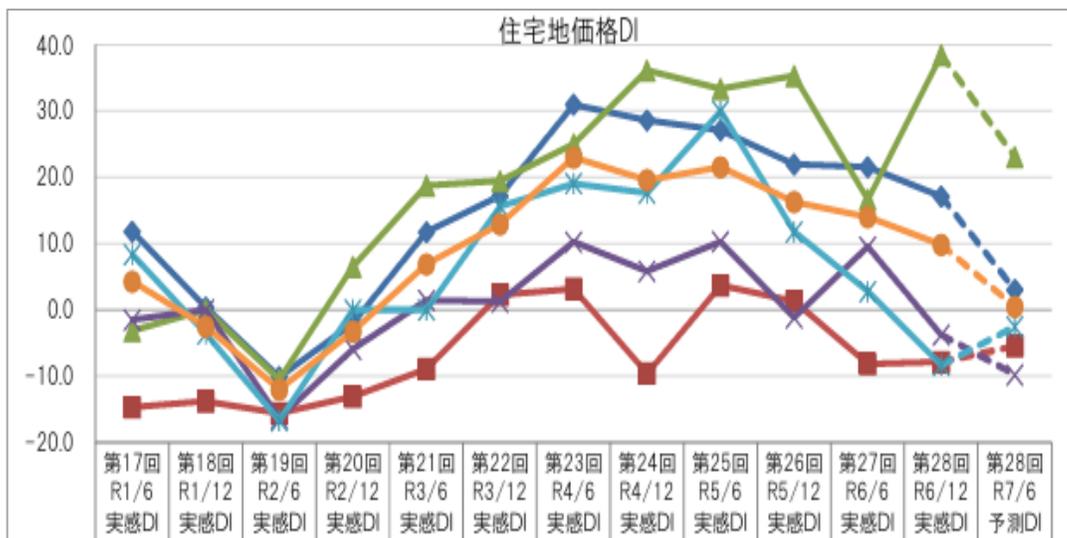


※2025年の人口が500人以上の地点を抽出 ※地図内のプロットはおおよその目安です ※仙台市「住民基本台帳」より弊社作成

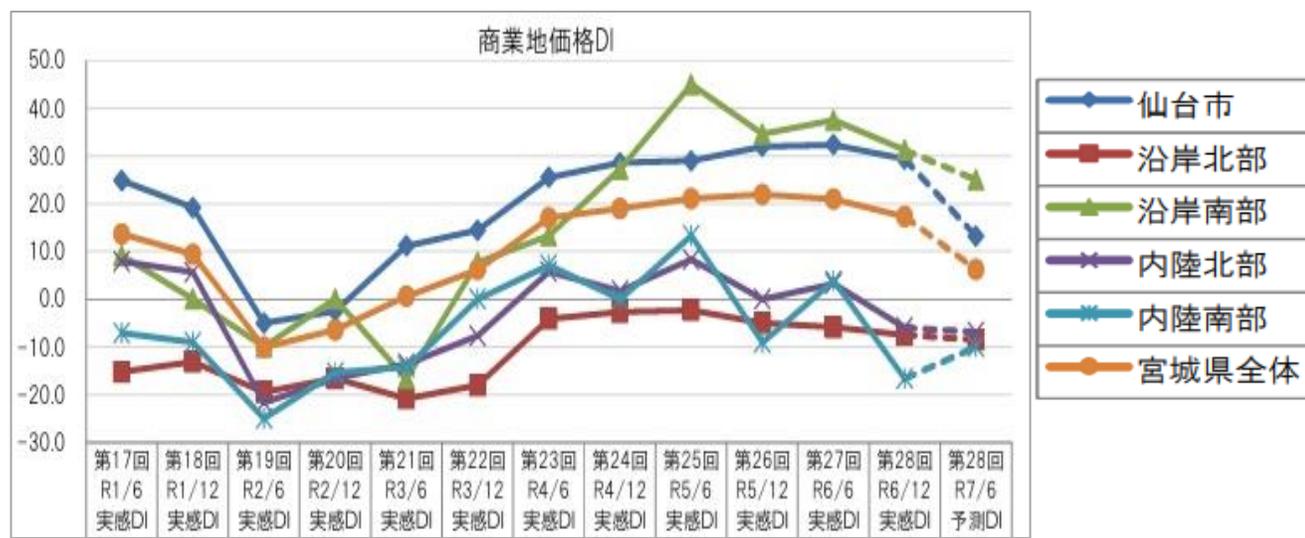
「宮城県内の不動産市況DI調査」 (第28回調査確定版・2024年12月時点)

令和6年12月時点の価格実感DIは、住宅地、商業地とも仙台市が牽引しプラス
 令和7年6月時点予測でも「上げ幅は縮小しながらも尚やや上昇」見立て
 アンケートコメントは、取得力との乖離感が増加、エリア差が更に拡大、など

《住宅地価格DI》



《商業地価格DI》



※宮城県不動産鑑定士協会「宮城県内の不動産市況DI調査」(第28回調査)より抜粋

仙台市の住宅地 2024年の成約及び取引価格動向の特徴

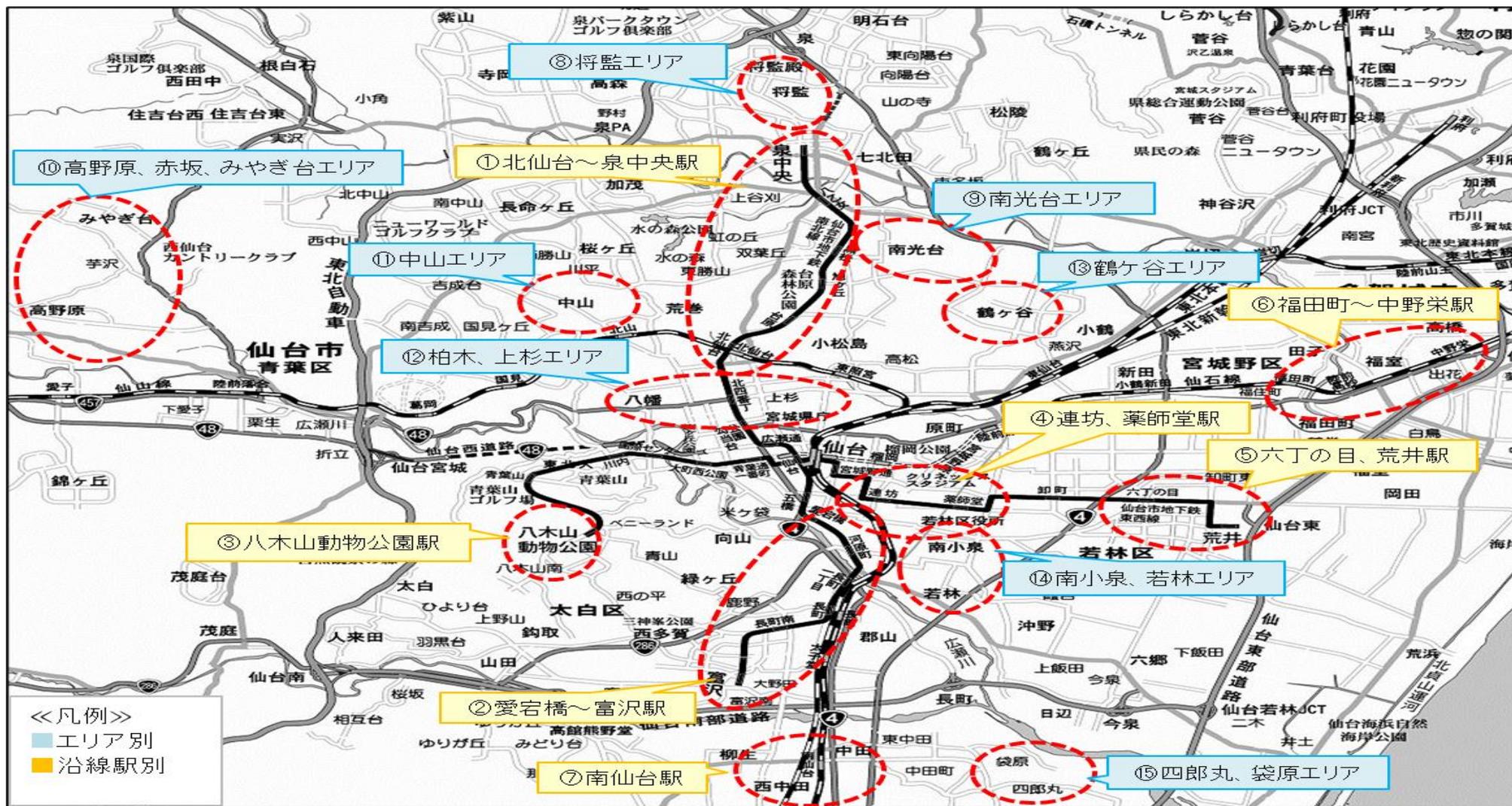
- 2024年は、価格が上昇したエリアで取引数の減少傾向が見られた
- 郊外エリアではそれまで上昇傾向だった価格が下落傾向に転じたエリアも見られ始める

①住宅地の土地価格動向はエリアで大きく分かれる

- a) 仙台駅徒歩圏や再開発など、価格上昇が続くエリア
- b) 東西線徒歩圏など利便性と環境整備が進むエリア
- c) 価格が上昇、天井感から取引が減少したエリア
- d) 足回りや買い物などの生活利便性に劣るエリア

②建売住宅の仕入れ減少が郊外住宅地の地価に影響

*事業者へヒアリングした15エリア

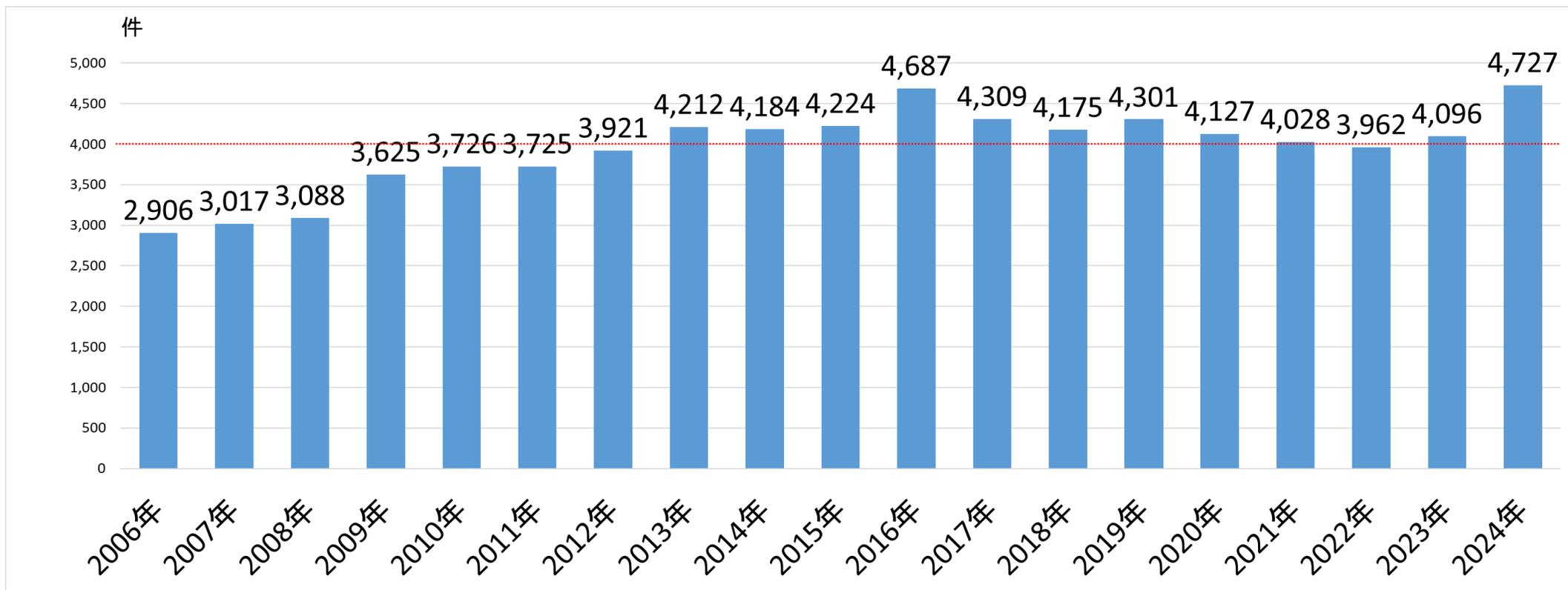


※沿線別/沿線各駅から徒歩6～20分以内の住宅地を対象

2) 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は2006年以降では2024年が最多に

《宮城県 中古住宅 所有権移転件数推移（2006年～2024年）》

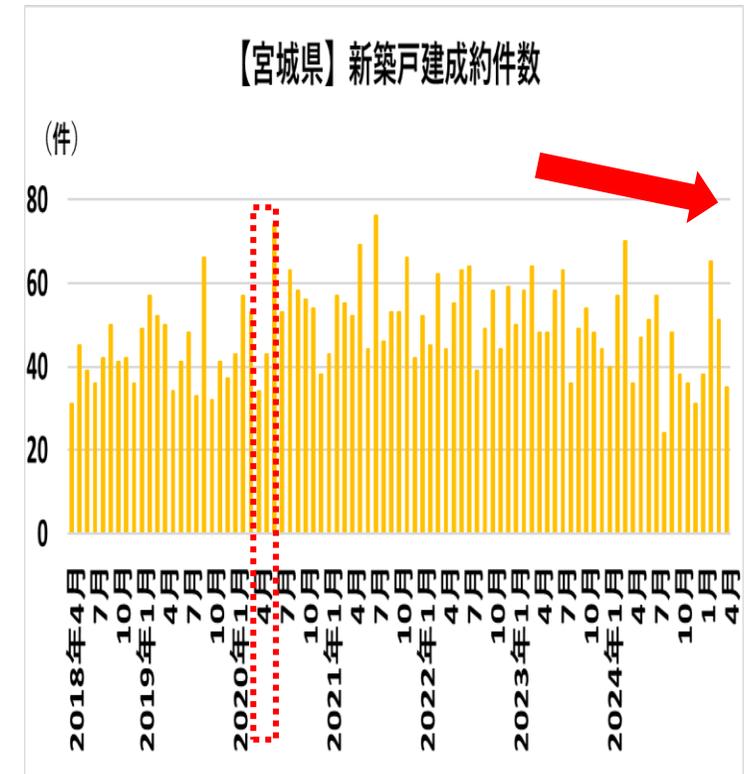
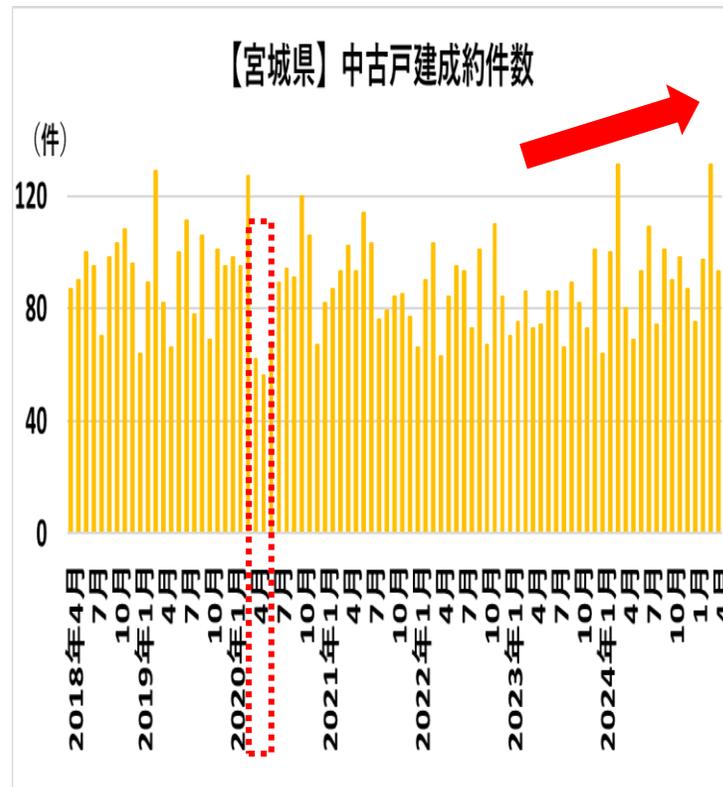
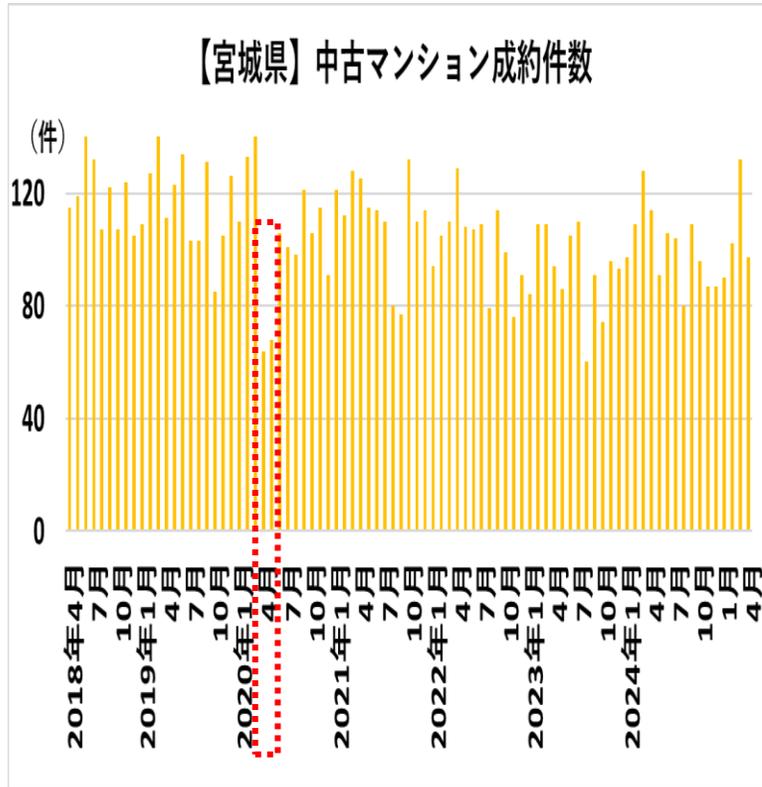


※法務局 売買による建物所有権移転登記申請件数より弊社作成

宮城県の流通市場（中古マンション・中古戸建・新築戸建）

- 建売住宅は在庫増加し成約数減少、減少エリアで中古戸建の成約数増加
- 中古マンションは堅調な成約数推移、中心部では投資目的の購入も増加

【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～2025年4月）

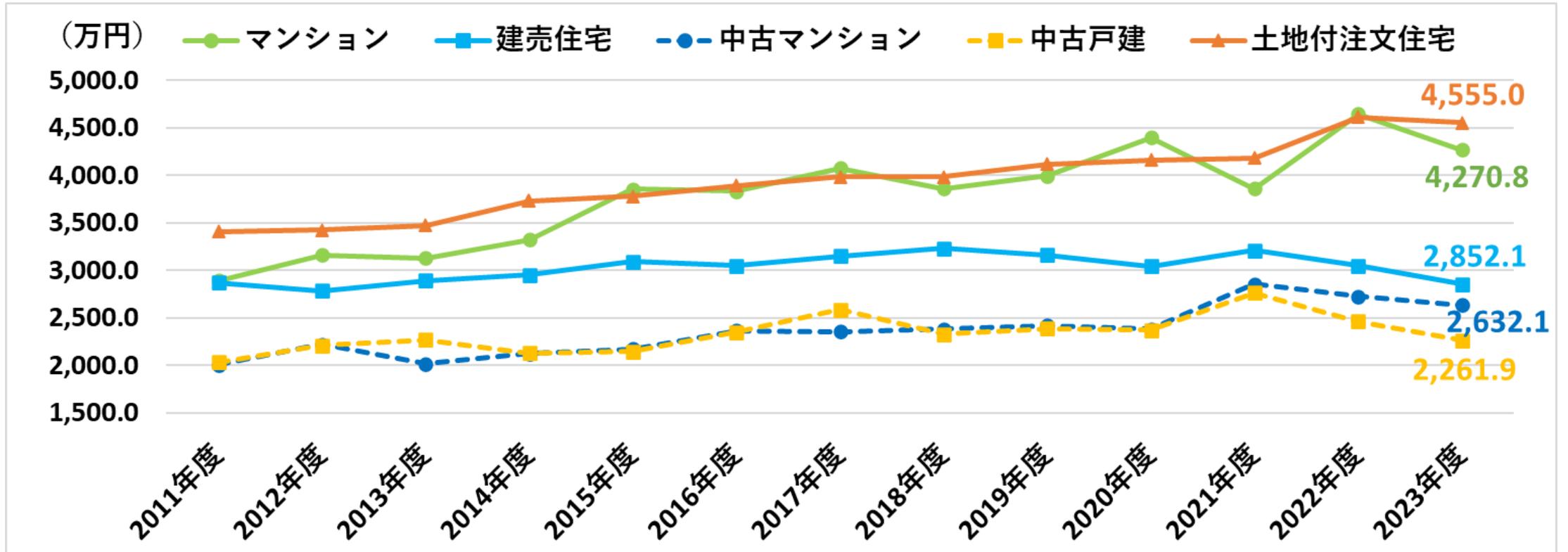


※東日本レイズより弊社作成 ※集計は2018年4月分より開始

宮城県 各ジャンルの住宅価格推移

上昇傾向が続いていたが、天井感が出始める

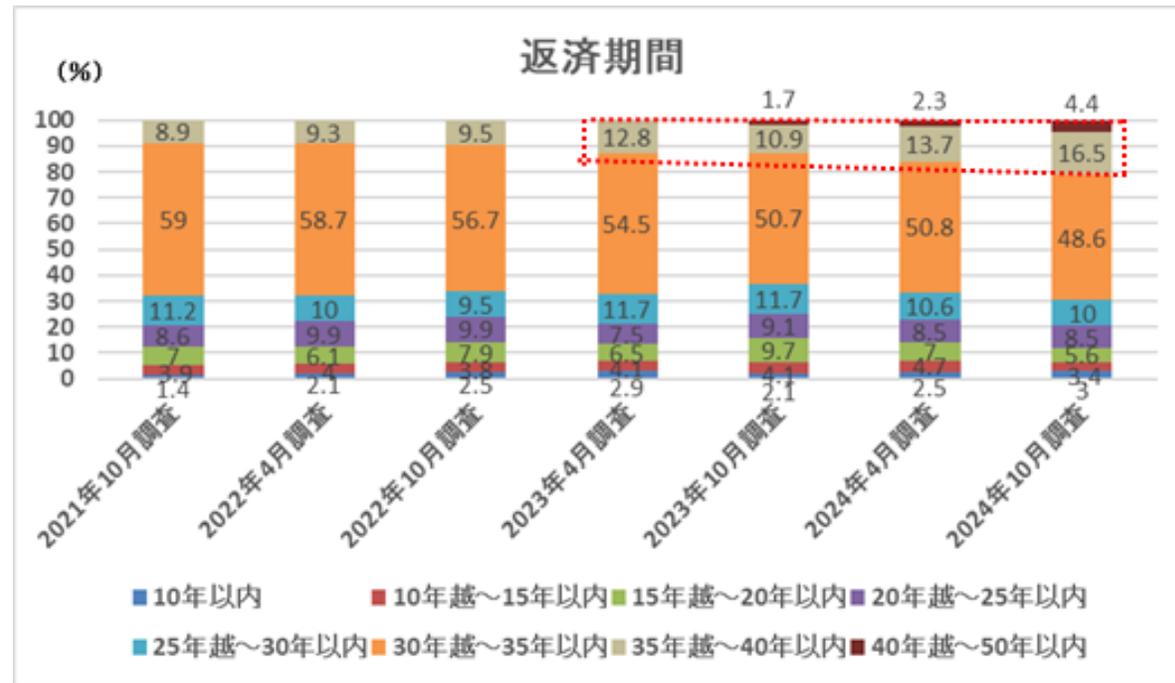
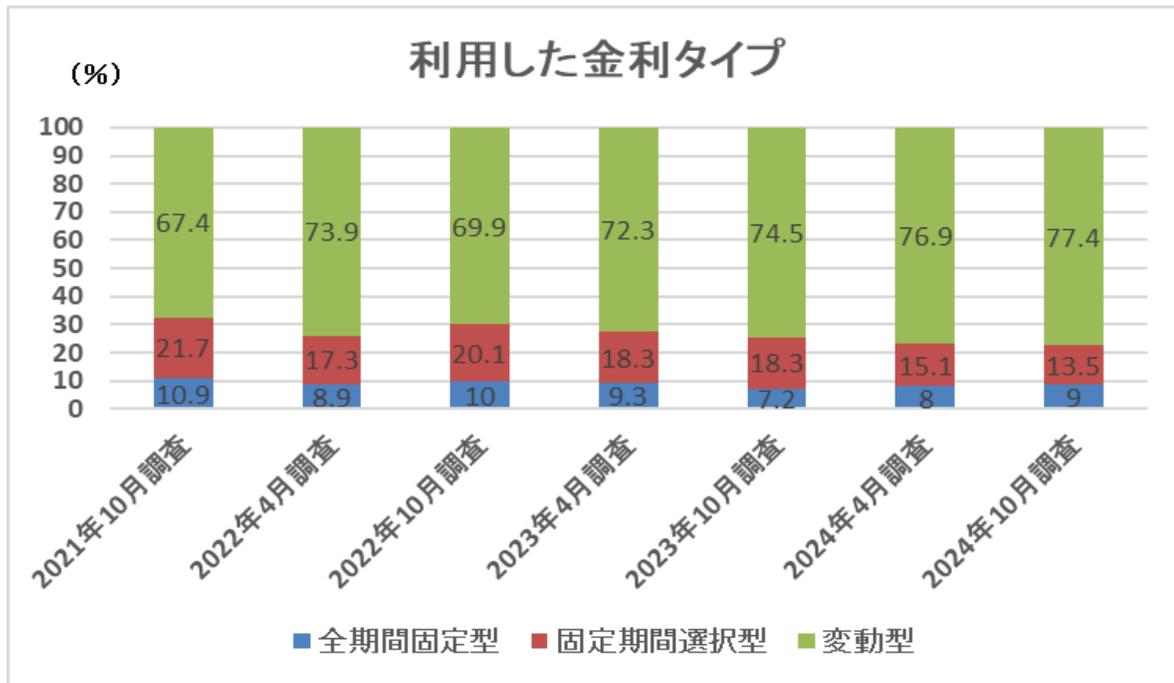
《宮城県各物件種別の平均購入価格》



※住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」より弊社作成

ローンの返済期間が長期化傾向

2023年4月調査からは、35年越～40年以内が全体の10%以上
 2023年10月調査以降は40年越～50年以内のローンを選択する方が増加
 住宅価格上昇、超低金利、企業の定年延長や再雇用で働く年数長期化など背景に



※住宅金融支援機構「住宅ローン利用者調査（2024年10月調査）」データより弊社作成

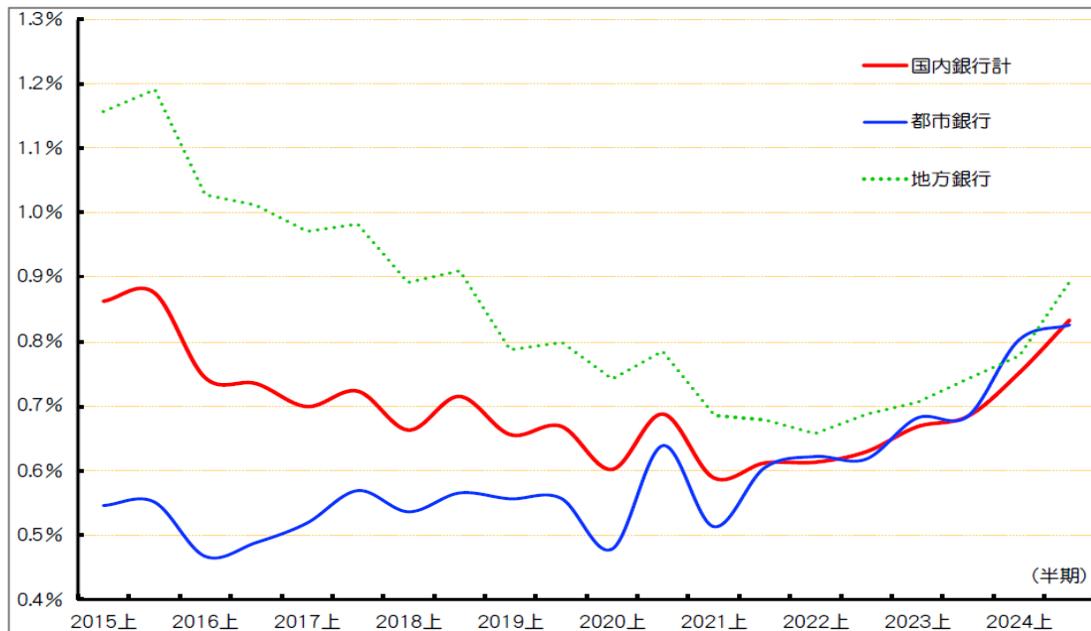
金利水準 今後の推移への注視が重要

- 「金利のある世界」へ
融資金利上昇傾向

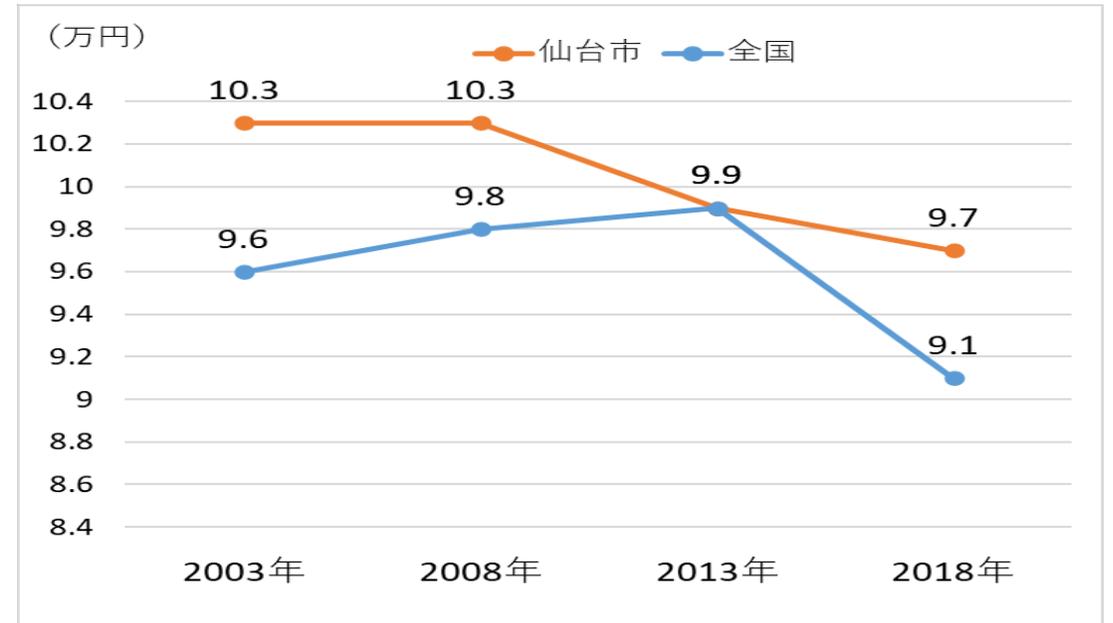
- 仙台市の住宅ローン
「月10万円前後」の平均返済額

《新規貸出金利の6カ月移動平均推移》

《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》



※日本銀行データより作成



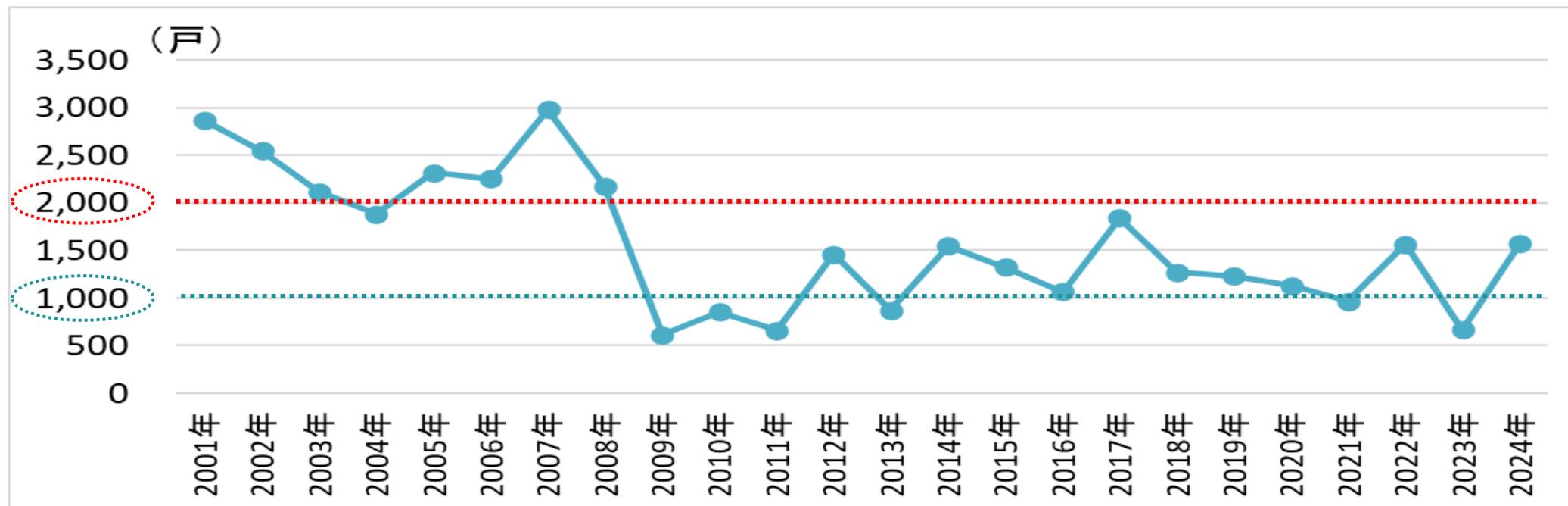
※仙台市住宅白書（令和3年3月）より弊社作成
 ※資料：2003年は住宅需要実態調査、2008年以降は住生活総合調査結果（国土交通省住宅局）

3) 仙台圏分譲マンション

年別新築マンション着工数推移

- コンセプト明確化 「都心部」「大型開発」「単身者向け」「郊外エリア」
- 建築コストが更に上昇、仕入れも難しく新規供給は限定的 1千戸前後を推移

《宮城県 分譲マンション年別新築住宅着工数推移(2001年~2024年)》



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

分譲マンション 仙台市内中心部に集中傾向

分譲中・販売予定の物件

《仙台圏 分譲マンション5月15日時点の物件一覧・仙台市主要エリアMAP》

	物件名	総戸数	竣工年月
1	青葉区 プラウド五橋	69	2026年2月
2	宮城野区 アドグランデ仙台福田町	48	2026年2月
3	青葉区 シティテラス上杉	336	2022年2月
4	青葉区 シエリア錦町一丁目	35	2022年9月
5	青葉区 シティタワー青葉通一番町	158	2023年12月
6	青葉区 シエリア仙台定禅寺通	50	2024年7月
7	青葉区 プラウド勾当台公園ディアージュ	62	2025年3月
8	青葉区 アルファステイツ仙台東照宮	84	2025年5月
9	青葉区 レーベン上杉ALBIO GARDEN	50	2025年9月
10	青葉区 レーベン木町通THE MAISON	70	2026年1月
11	青葉区 シエリア仙台五橋	116	2025年12月
12	青葉区 デュオヒルズ仙台一番町一丁目	79	2026年1月
13	青葉区 ブランシエラ仙台春日町	81	2026年2月
14	青葉区 パークホームズ仙台中央	180	2026年3月
15	宮城野区 ノブレス仙台	70	2026年1月
16	宮城野区 クレアホームズ フラン仙台 MID ARENA	63	2026年6月
17	宮城野区 仙台THE GRAND SKY	476	2027年9月
18	若林区 クレアホームズ仙台荒井駅前II	43	2025年1月
19	太白区 レーベン長町 THE GATE	70	2026年7月
20	泉区 ノブレス泉中央EAST	71	2026年1月
21	泉区 プラウド泉中央フロント	38	2026年1月
22	名取市 レーベン・グランデ美田園ONE FLAG	103	2026年2月
23	名取市 アルファステイツ名取大手町	69	2026年8月
	総戸数	2,421	



※各社HP等から（5/15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。

分譲マンションの価格推移

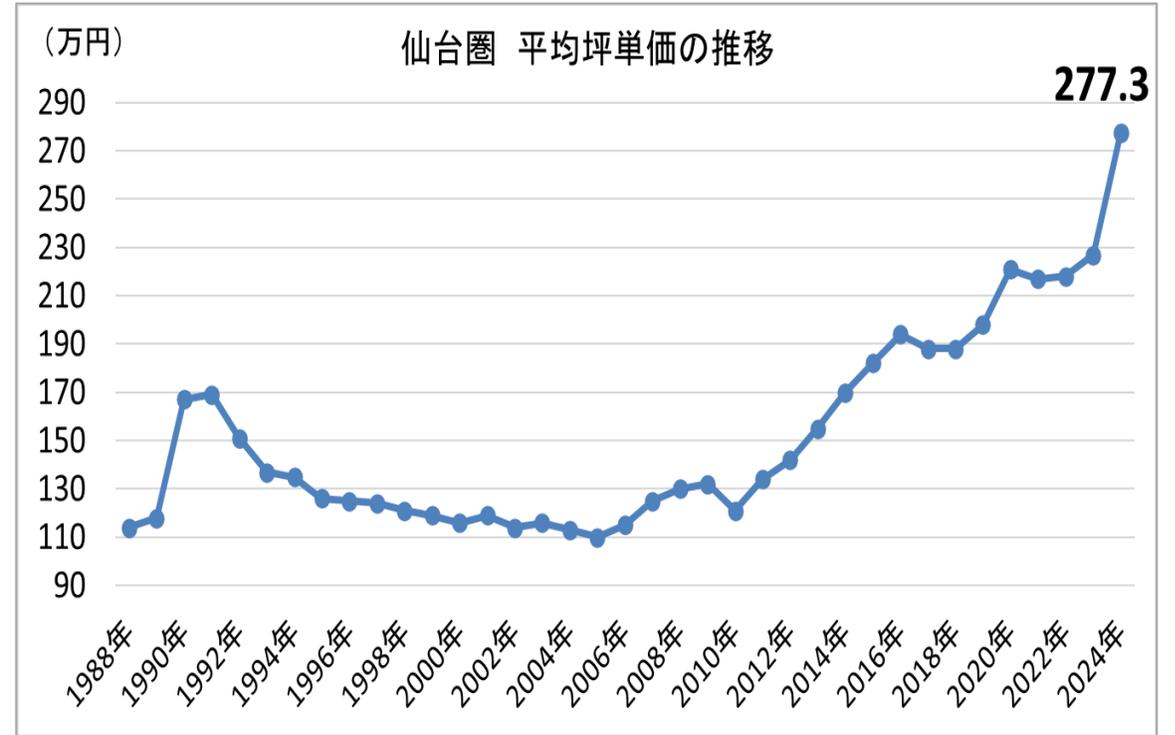
2024年の分譲マンション平均価格

仙台圏5826.8万円、仙台市6013.9万円へ（DGコミュニケーションズ調べ）

《平均価格の推移（1988～2024年）》



《平均坪単価の推移（1988～2024年）》

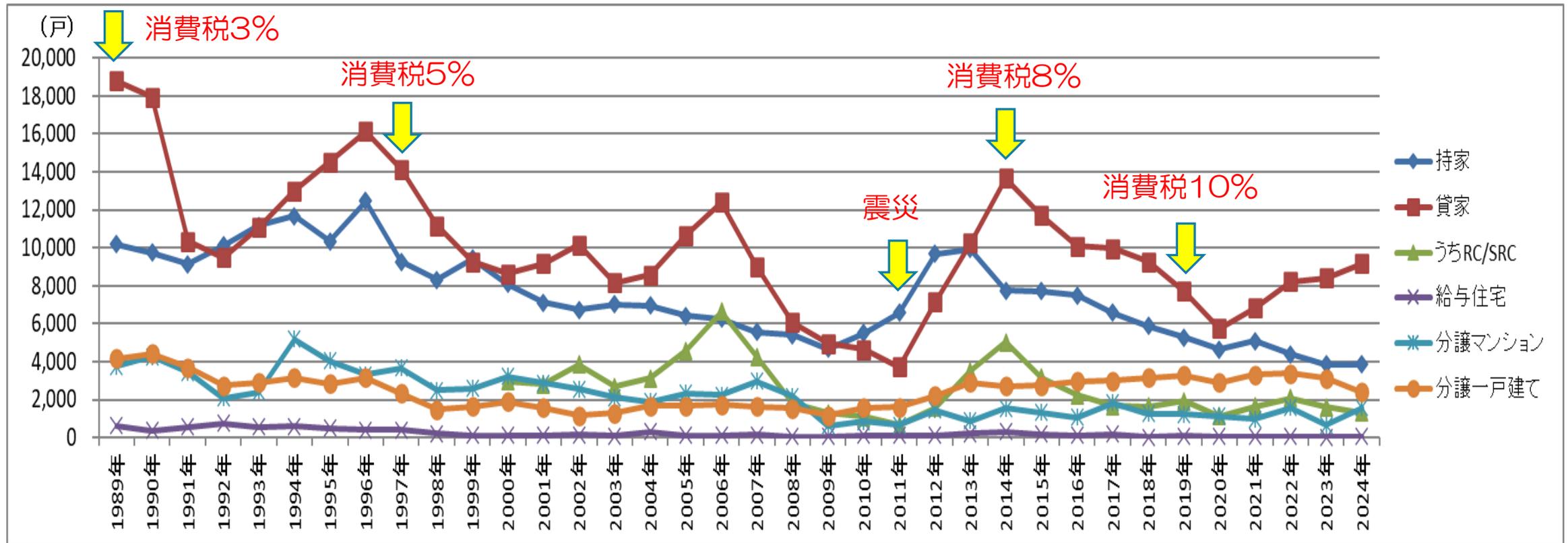


※株式会社DGコミュニケーションズデータより弊社作成

4) 宮城県 新築着工動向

- 持家（注文住宅）は減少傾向、建売住宅が大幅に減少
- 賃貸住宅は4年連続増加

《宮城県年別新築住宅着工数推移(1989年～2024年)》

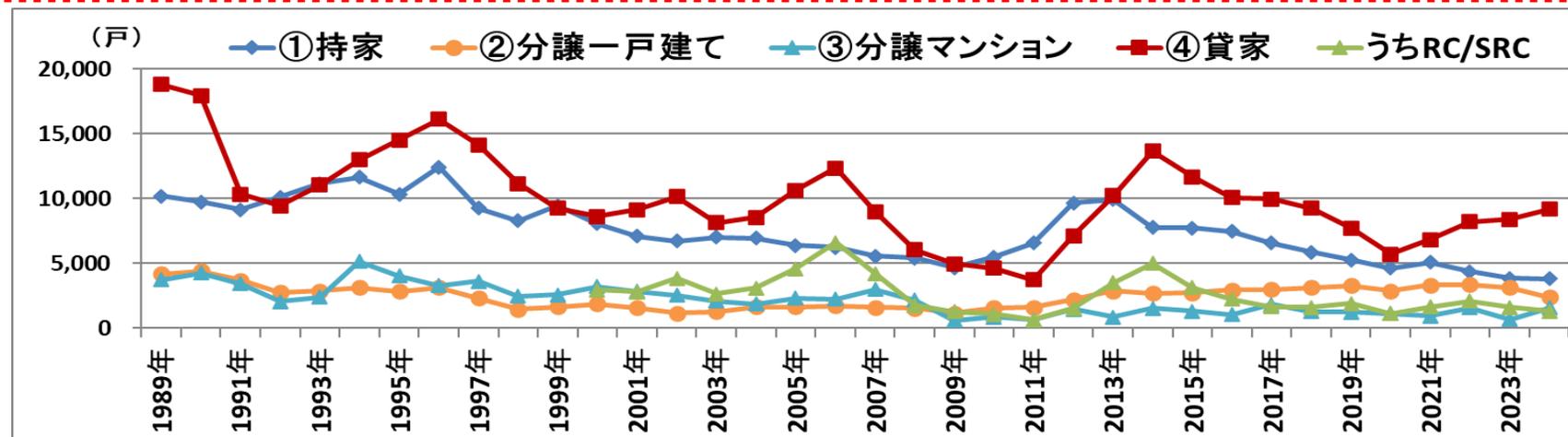


※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

- 2024年の建売住宅（分譲一戸建て）は2,408戸と、前年の3,132戸から大幅に減少

《宮城県年別新築住宅着工数推移(1989年～2024年)》

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	前年比
①持家	6,567	5,863	5,265	4,631	5,091	4,394	3,849	3,837	↓
④貸家	9,965	9,272	7,729	5,736	6,830	8,218	8,413	9,175	↑
うちRC/SRC	1,655	1,625	1,909	1,141	1,638	2,087	1,600	1,333	↓
RC/SRC割合	16.6%	17.5%	24.7%	19.9%	24.0%	25.4%	19.0%	14.5%	↓
③分譲マンション	1,841	1,270	1,232	1,130	964	1,566	668	1,578	↑
②分譲一戸建て	2,982	3,147	3,279	2,898	3,320	3,386	3,132	2,408	↓



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

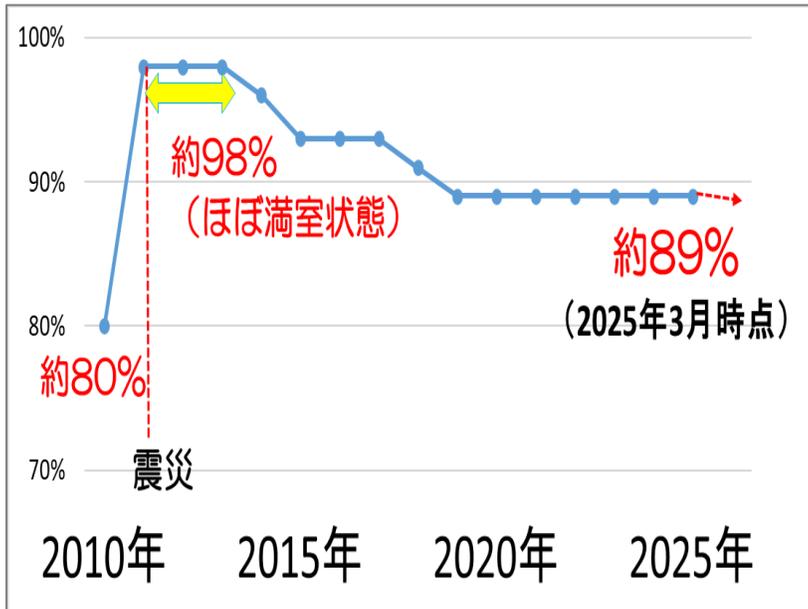
5) 2025年1-3月賃貸シーズン動向

2025年3月までの入居率推移

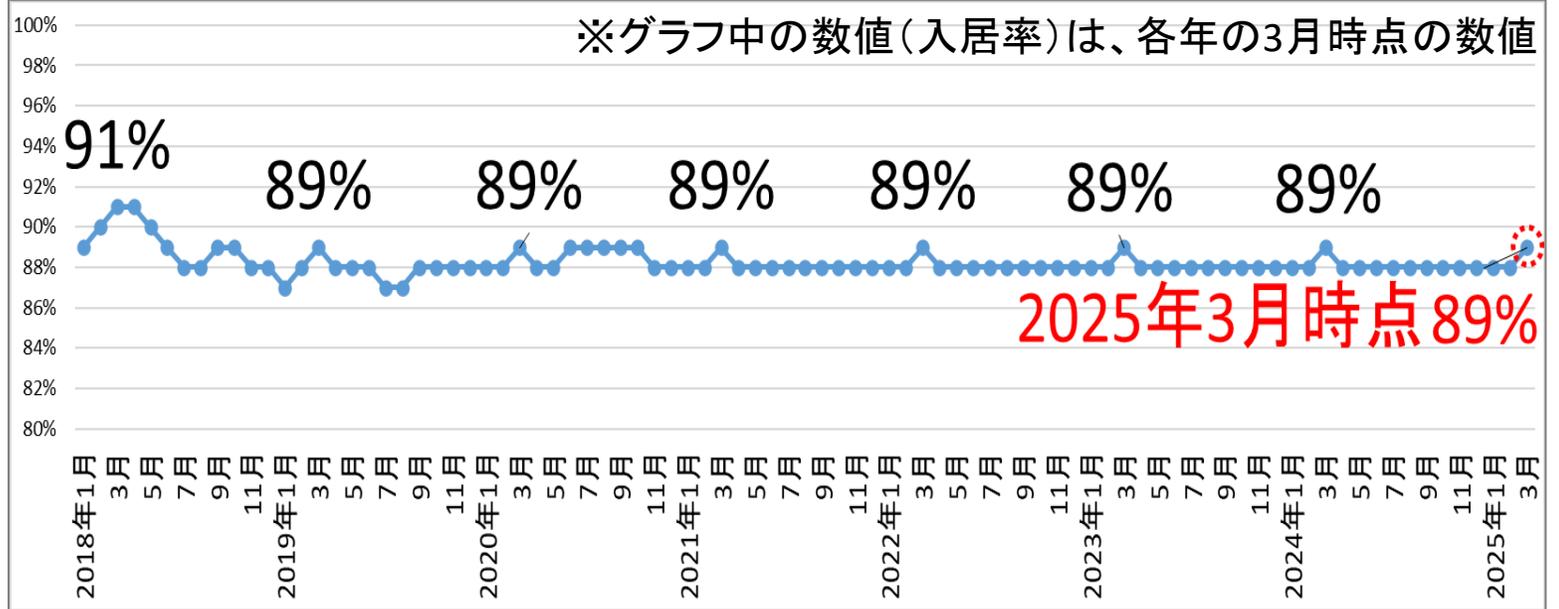
仙台市内の入居率 2025年3月89%

新築着工数3年連続で高水準、7年間同水準継続（人口と世帯数の増加が背景）

《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（2018年1月～2025年3月）》



※賃貸管理会社ヒアリングより弊社作成

今年繁忙期の特徴

①全体的には昨年につき、概ね活況なシーズンに

②募集賃料の上昇傾向、更に強まる

「新築物件／築年の浅い物件／入居率の高いエリア」の物件・エリアでは上昇傾向が続く
* 築年の経過した物件や設備面で不足のある物件では、募集賃料は横ばい、下落傾向も

○募集賃料が上昇したエリアは、18エリア中、9エリアへ拡大
隣接エリア（「柏木・八幡」「愛宕橋・河原町」「南仙台・柳生」）にも波及

○新築でも賃料設定が周辺相場より高い物件の中には、3月末時点で満室とならず苦戦しているものも見られる。
一方、早期に賃料や条件を調整した物件の成約は好調。出遅れた物件は空室が増加

③エリアや築年数による二極化がさらに進行

今年繁忙期の特徴

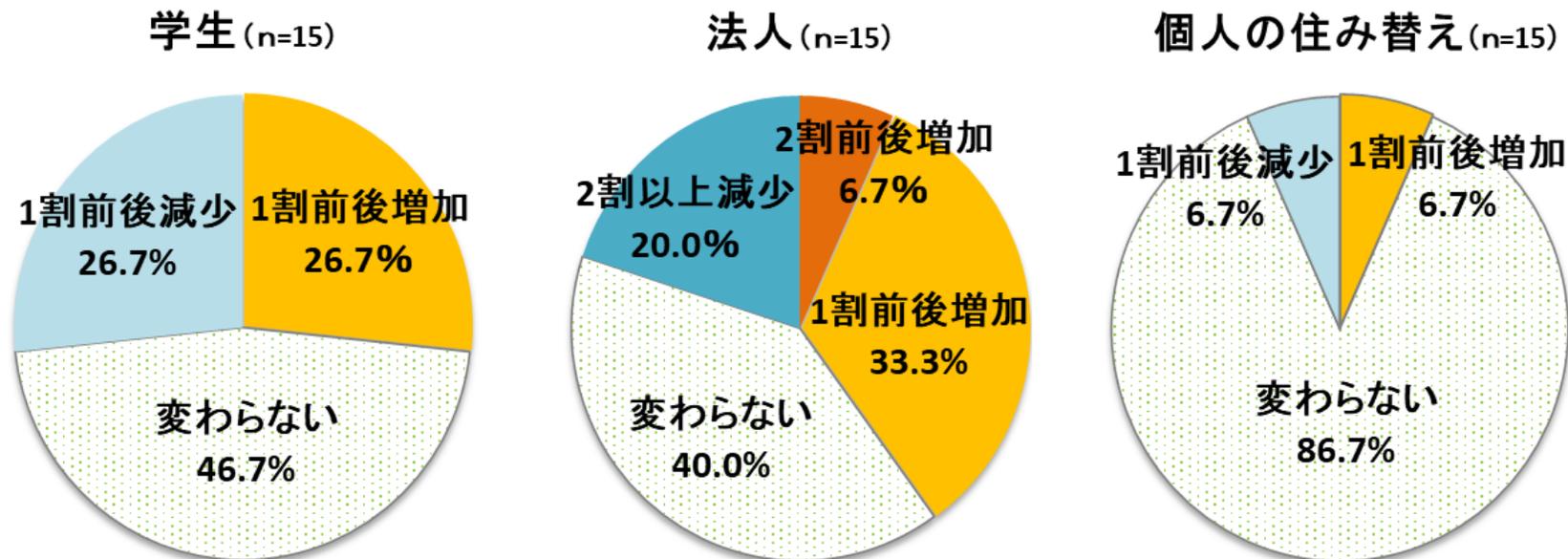
④ その他の傾向

- 募集賃料の上昇傾向、引越し費用や物価上昇を背景に、住み替えを控える動き
- 転居時期を4月以降にずらす動き⇒4月末退去物件が増加
- ハザードマップを確認する動きも増加



① 3月時点の部屋探しの動き ～属性別動向アンケート～

Q) 前年同時期（3月）と比べて、今年は「成約数」がどのように変化？（有効回答数15店舗）



○学生：約半数の46.7%の管理会社が「変わらない」と回答。増減は同数の26.7%。

○法人：40%が「増加」「変わらない」、20%が「減少した」と回答。

○個人の住み替え：86.7%が「変わらない」、増減は同数の6.7%としている。

※弊社賃貸管理会社アンケート（2025年4月16日～4月28日実施）より

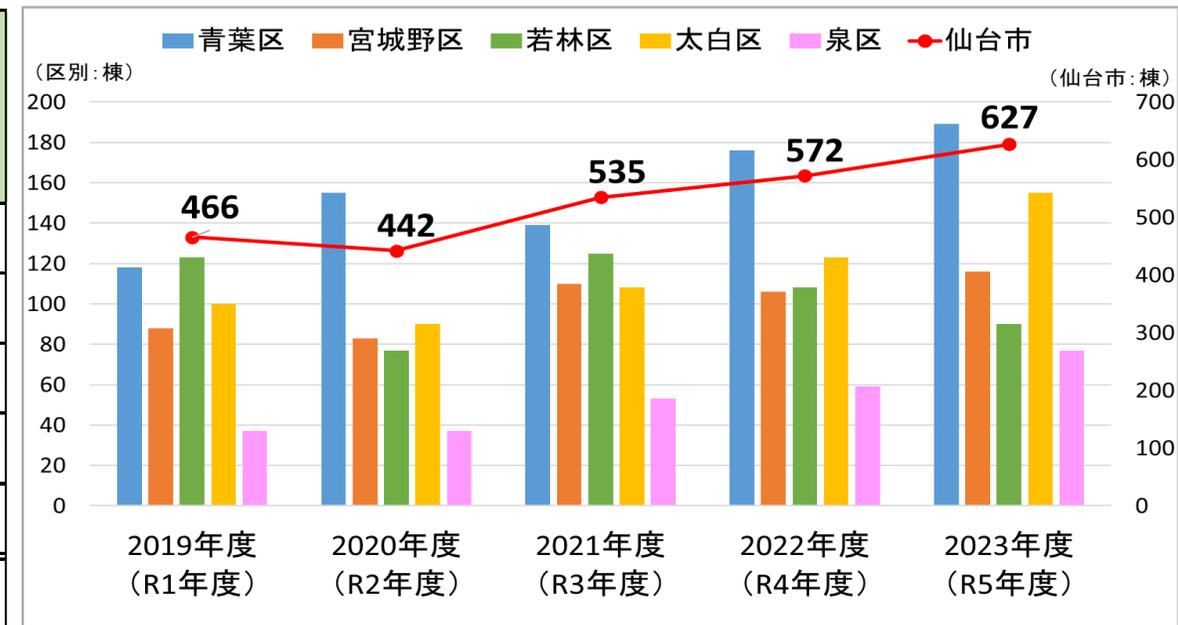
② 宮城県内賃貸住宅着工数

■ 仙台市内 区別の新築集合住宅 供給予定棟数

- 仙台市内、中心部や駅徒歩圏中心に着工数が3年連続で増加傾向に
- 対前年差 棟数で最も増加した区は「太白区」、前年度伸び率は「泉区」
「若林区」は2年連続減少

《 区別集合住宅 供給予定棟数比較（単位：棟数） 》

	2019年度 (R1年度)	2020年度 (R2年度)	2021年度 (R3年度)	2022年度 (R4年度)	2023年度 (R5年度)	対 前年差 (棟数)	対 前年度 伸び率
青葉区	118	155	139	176	189	13	107.4%
宮城野区	88	83	110	106	116	10	109.4%
若林区	123	77	125	108	90	-18	83.3%
太白区	100	90	108	123	155	32	126.0%
泉区	37	37	53	59	77	18	130.5%
仙台市	466	442	535	572	627	55	109.6%

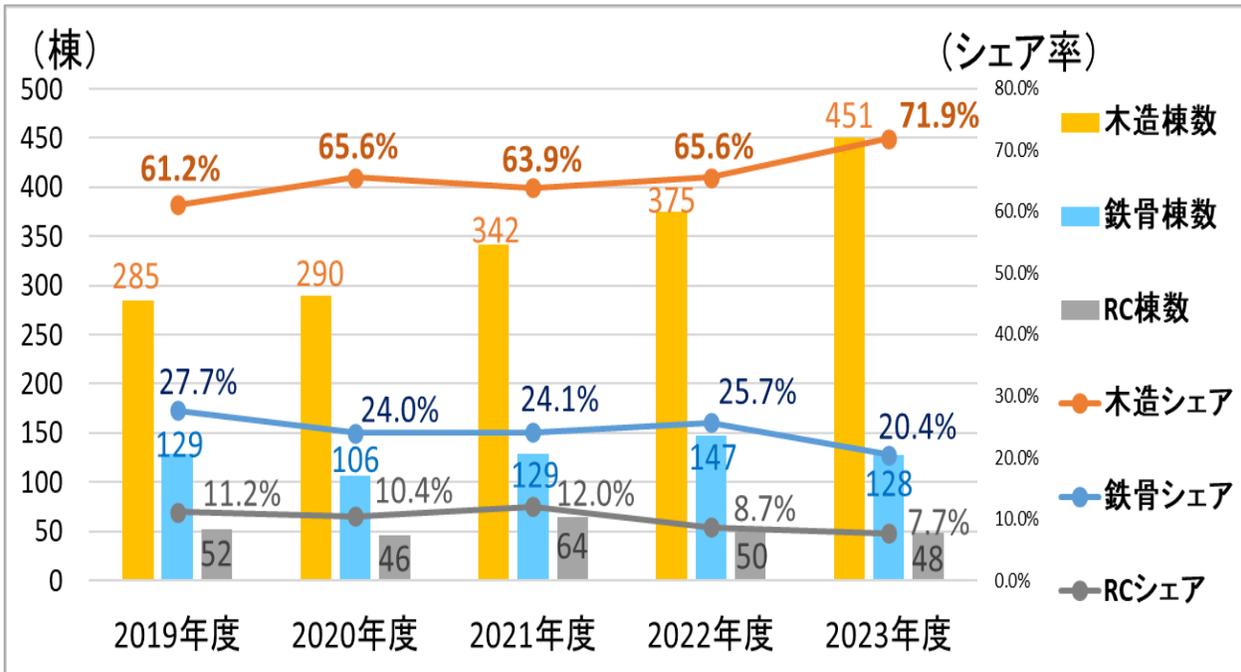


※2018年4月～2024年3月に建築確認済、24年7月上旬時点概要確認分

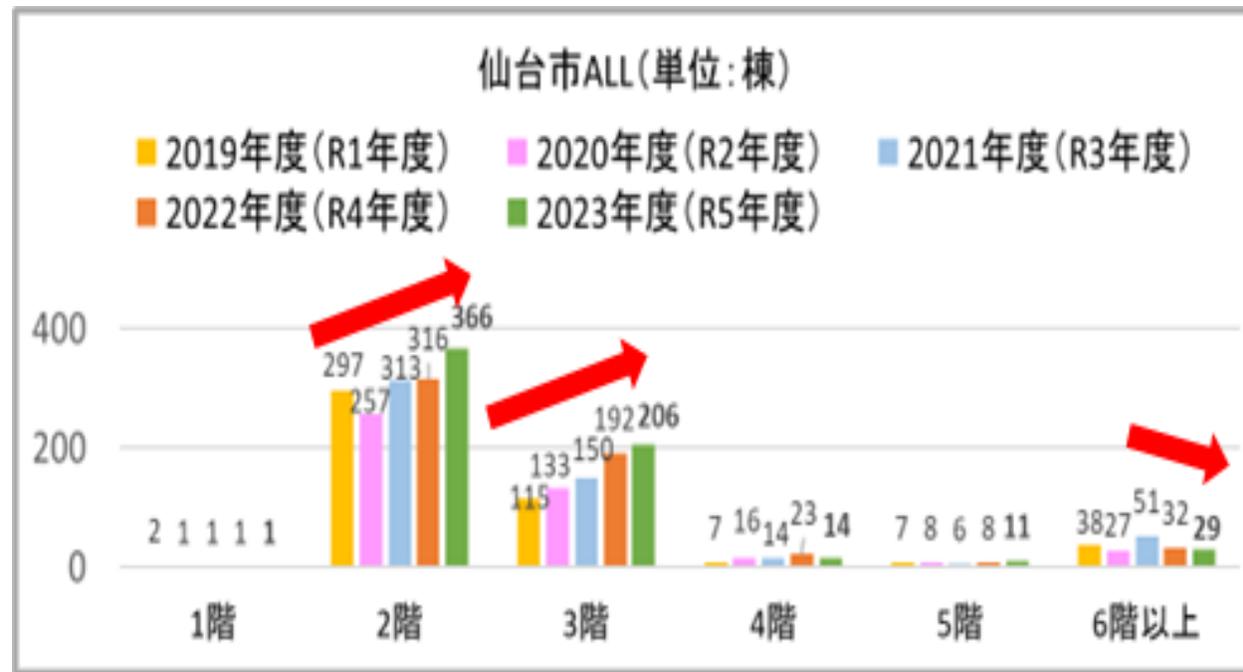
仙台市内新築集合住宅「構造別棟数・シェア率」「階建て別棟数比較」

- 鉄骨造と鉄筋コンクリート（RC）造は減少 建築コスト上昇の影響など
- 木造の棟数が大幅に増加 シェアも全体の7割超へ
- 階建て別 2階建てと3階が増加 6階以上は減少

《構造別 棟数・シェア率推移》



《階建て別棟数比較（単位：棟数）》



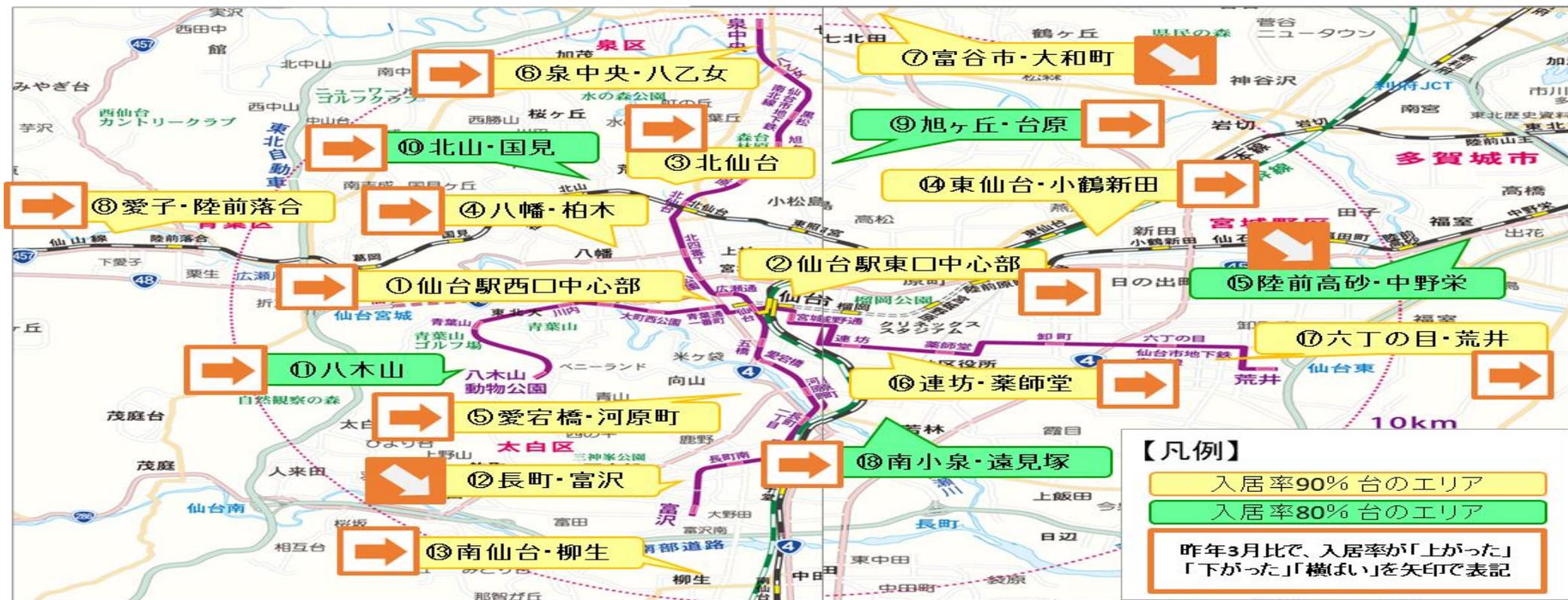
※2018年4月～2024年3月に建築確認済、24年7月上旬時点概要確認分

③エリア別の入居率と動向のポイント

弊社賃貸管理会社アンケート 対象18エリアより

2025年3月時点の主なエリア別入居率

⇒エリアごとに異なる動向

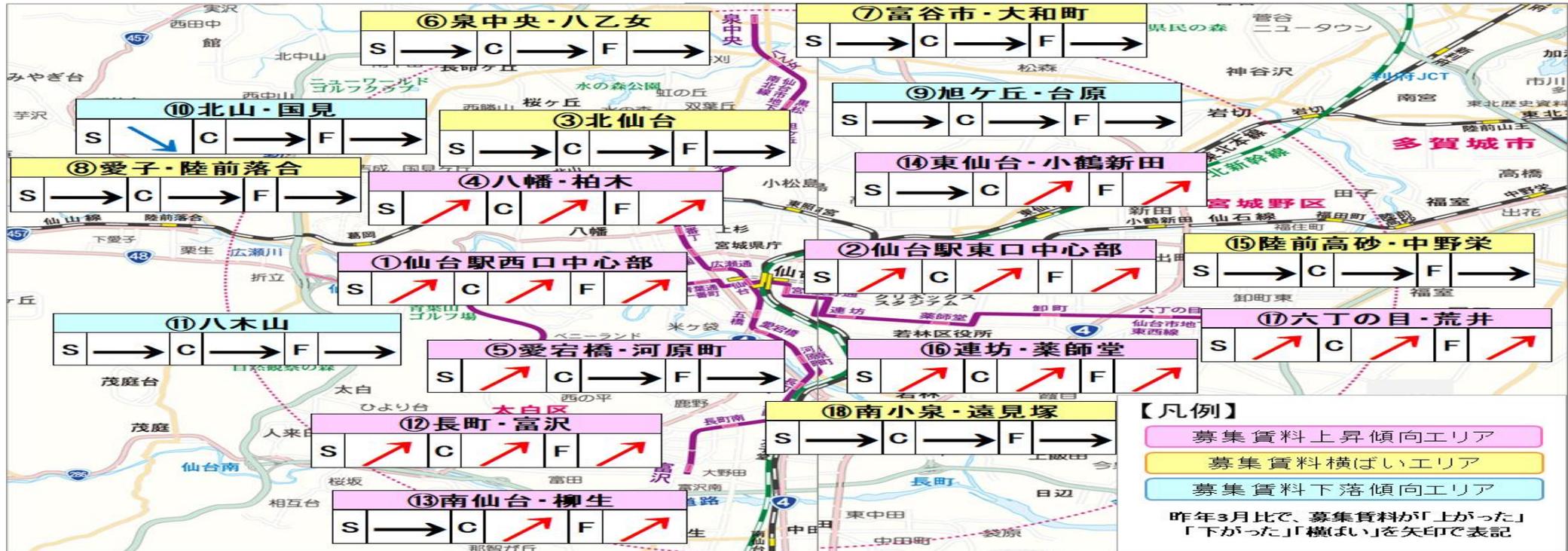


※仙台市内17店舗の管理会社へヒアリングした速報値であり、各エリアの正確な入居率を表しているものではありません。

④エリア別・間取り別の募集賃料・成約数動向のポイント

2025年3月時点の主なエリア別・間取り別「募集賃料マップ」

⇒募集賃料上昇がみられるエリアは、18エリア中9エリアへ拡大



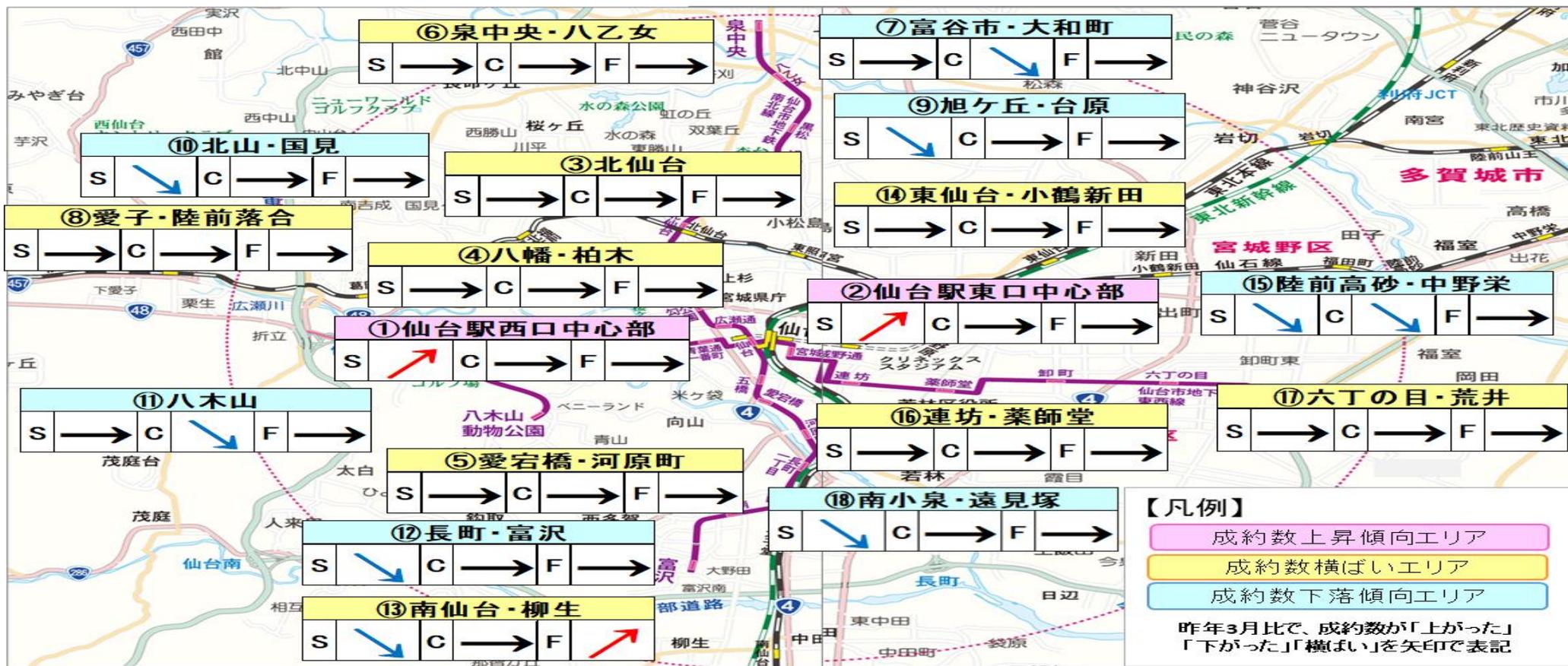
【表の見方】

※募集賃料/前年同月比の賃料を矢印で表記

※間取りタイプ/S=シングルタイプ、C=カップルタイプ、F=ファミリータイプ

※仙台市内17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、間取り別の正確な募集賃料を表しているものではありません

2025年3月時点の主なエリア別・間取り別「成約数動向マップ」



【表の見方】

※成約数/前年同月比の成約数を矢印で表記

※間取りタイプ/S=シングルタイプ、C=カップルタイプ、F=ファミリータイプ

※仙台市内17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、間取り別の正確な成約数動向を表しているものではありません

築年が浅い物件に問合せが集中、 築年数による二分化が強まる

築30年以上の賃貸物件が大幅増加 *平成元年（1989年）築物件が築36年に
平成初期（平成元年は36年前）年間1万戸以上着工が続いた

《宮城県 貸家の着工数推移（1989年～2024年）》



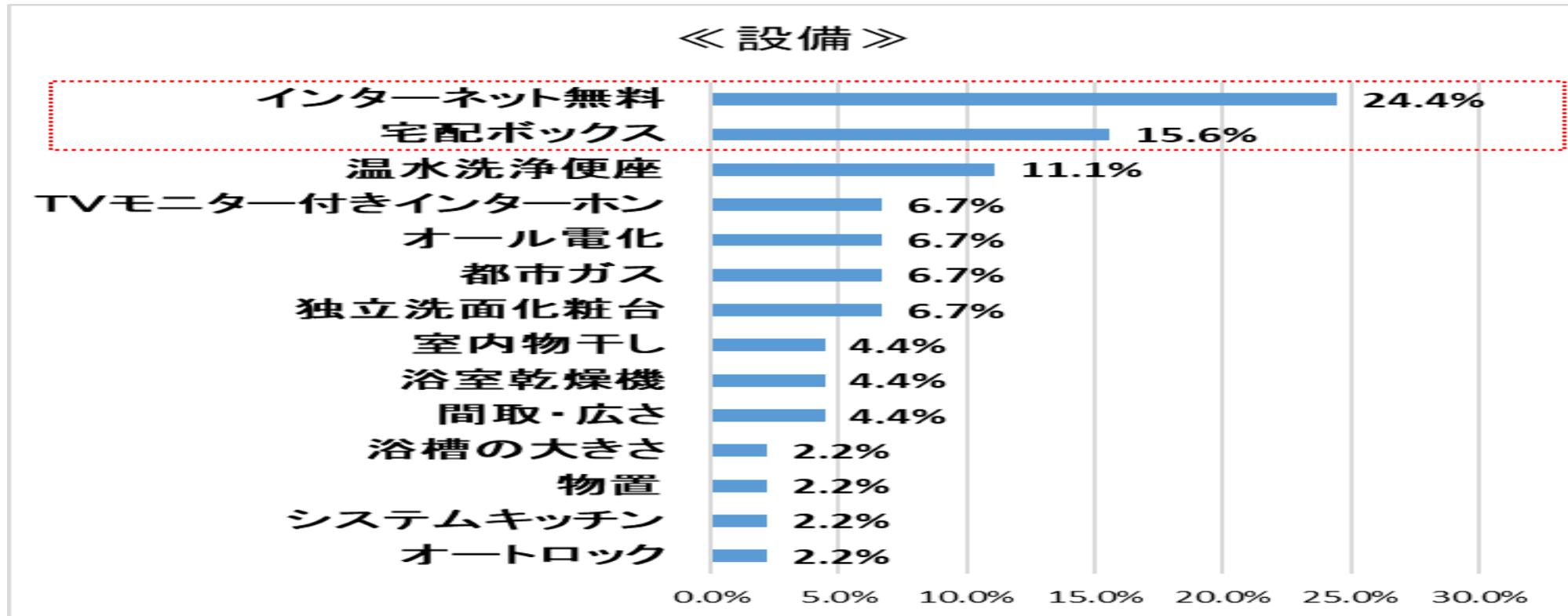
築20年以上の貸家件数（1989年～2004年の16年間）
190,509戸

※国土交通省「新設住宅着工統計」より弊社作成

「設備・仕様」ニーズへの対応

「ついていて当たり前」設備は時代とともに変化
コロナ禍以降「インターネット無料」、及び「宅配ボックス」が上位に

Q:入居者に求められる設備を、具体的にご記入ください（自由回答・回答の多い割合順）

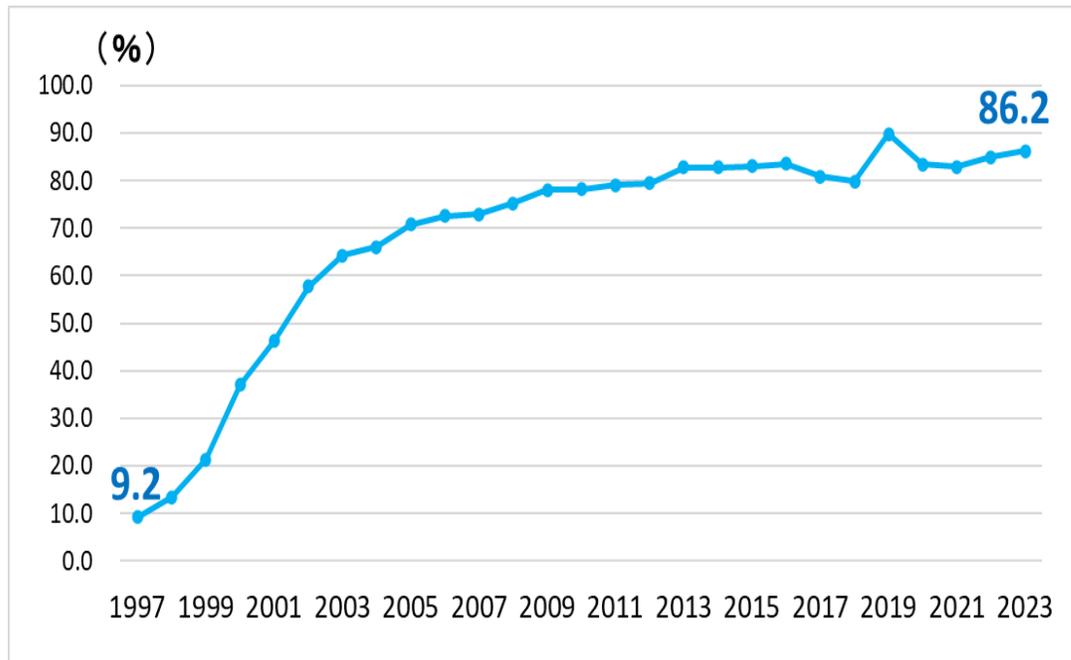


（弊社実施・賃貸管理会社アンケート／市内20店舗／2022年4月実施）

インターネット利用率、通販市場売上高調査（2023年）

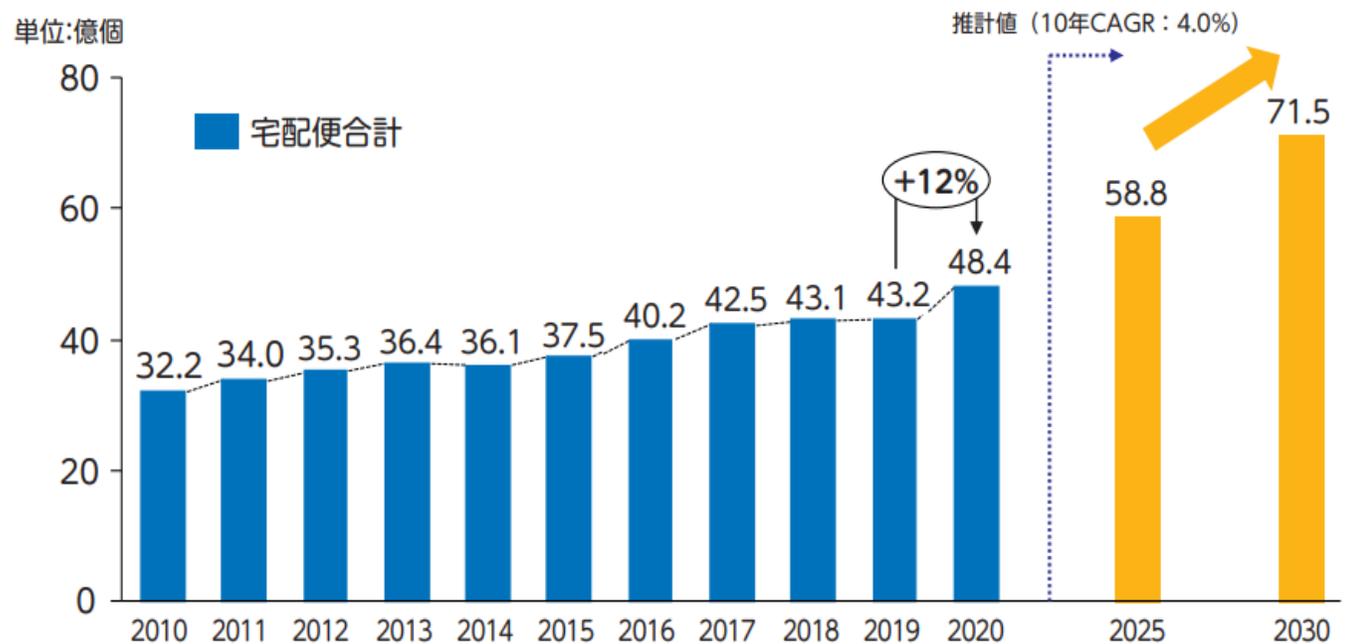
- 端末別のインターネット利用率（個人）
1位「スマートフォン」（72.9%）、2位「パソコン」（47.4%）
- 宅配便の取扱個数は、2020年から2030年の10年間で約1.5倍に増加

《インターネット利用率（個人）の推移》



※総務省「通信利用動向調査」より弊社作成

《宅配便の取扱個数の推移》



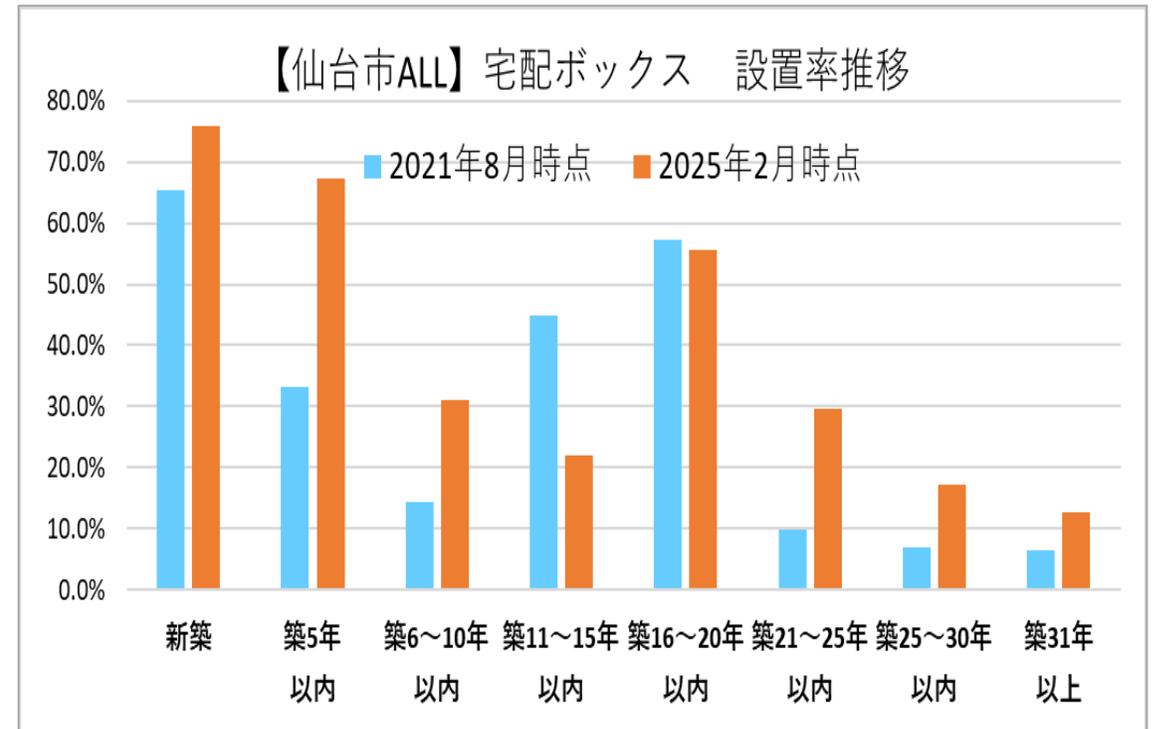
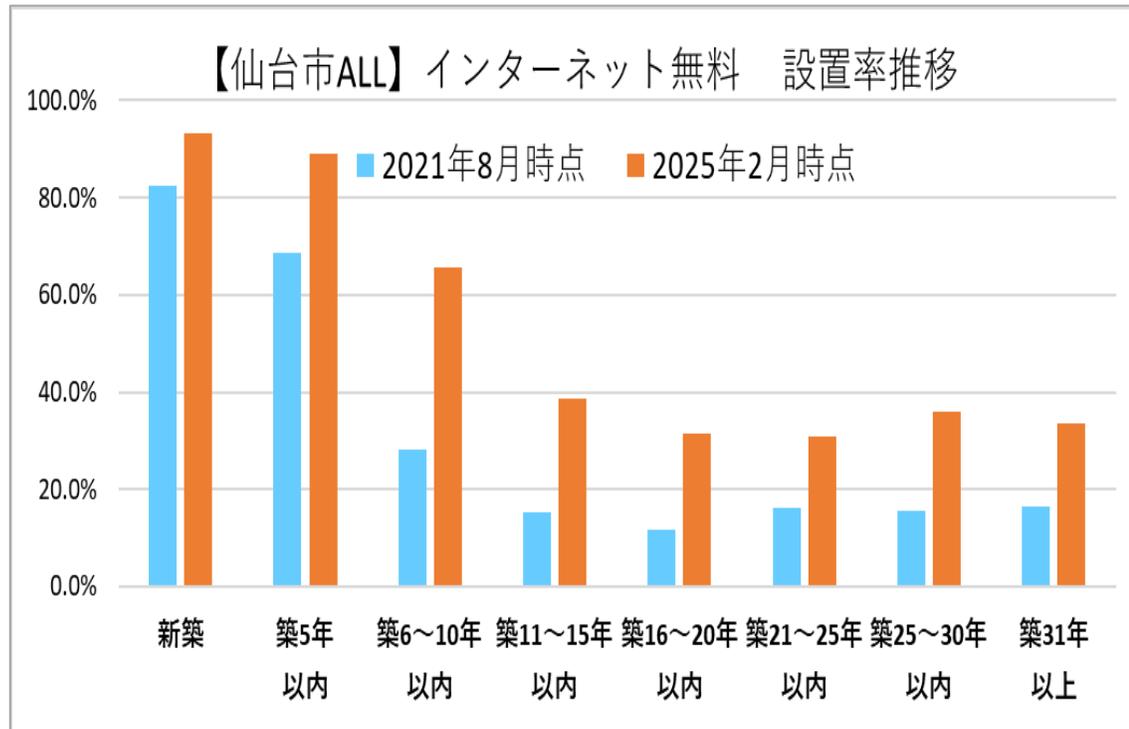
※国土交通省「R3年多様なライフスタイルをささえる
持続可能な宅配の実現に向けた手引き」より抜粋

※出所) 国土交通省「宅配便等取扱い個数の推移」をもとにNRI推計

仙台市 築年帯別設備設置率

(SUUMO掲載データ・2021年8月・2025年2月時点の募集物件比較)

- インターネット無料 築5年以内ではほぼ9割、全築年帯で増加傾向
- 宅配ボックス 新築・5年以内・16~20年が過半数、築年帯で大きな差、物件での設置場所等にも影響される



※ (株)リクルートSUUMOデータ (第二水曜日の物件を取得し算出) より弊社作成

「賃料」の動向と、ニーズへの対応

■ 仙台圏の賃貸管理会社に聞く、主な賃料上昇動向

◎新築物件・築年の浅い物件・入居率の高いエリアで上昇傾向

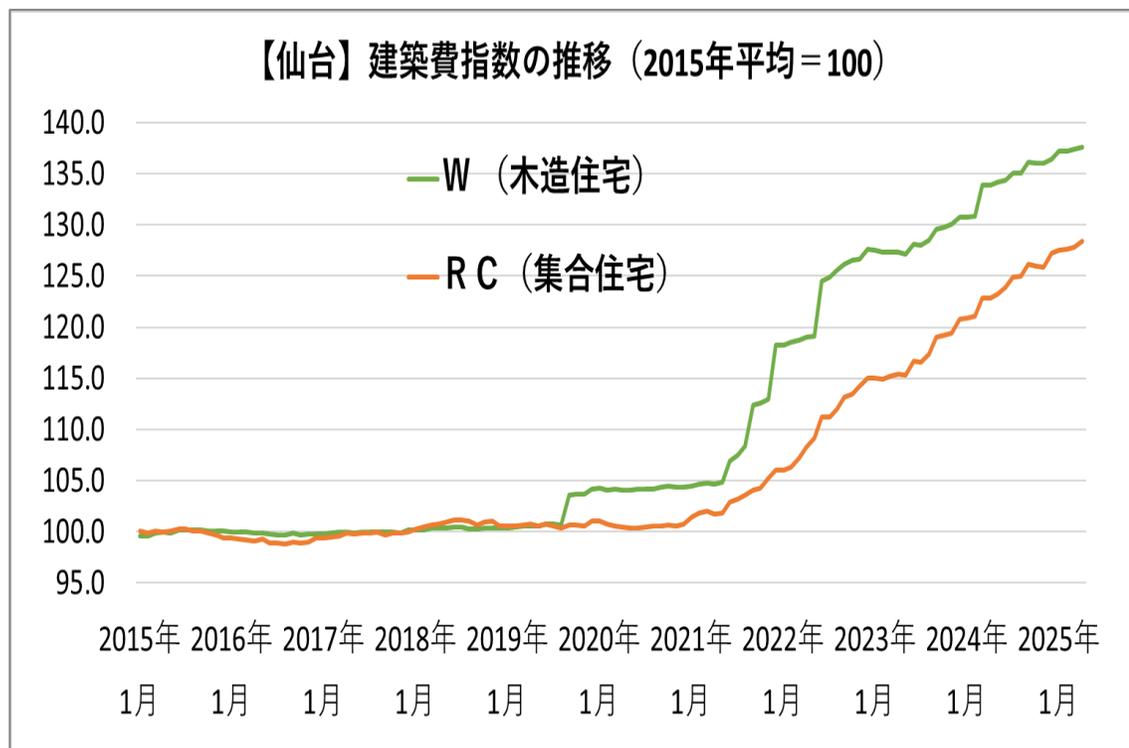
◎建築費が大幅に上昇する中、仙台駅西口・東口中心部での供給増や、地下鉄沿線を中心としたハウスメーカーの高額物件の供給増

◎市内中心部の分譲価格5～6千万円台の分譲マンションが、賃貸で20万円前後で募集も

賃料上昇への影響要因 建築費大幅に上昇

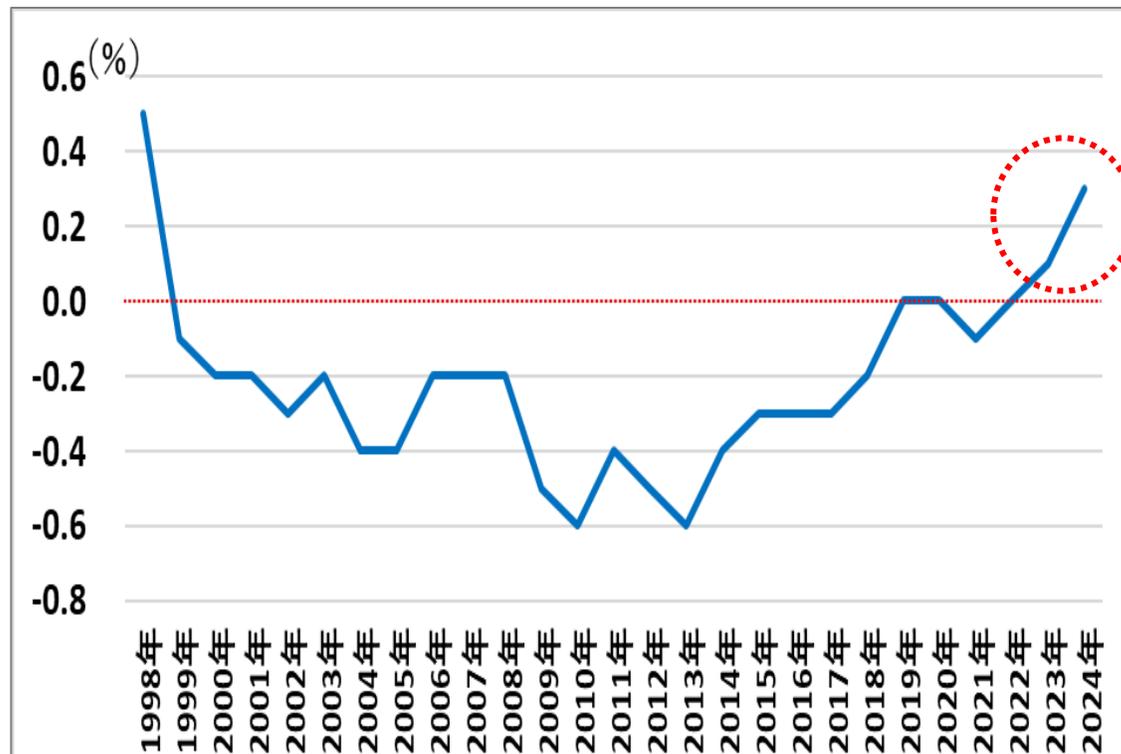
物価上昇を背景に、消費者物価指数で賃貸住宅の家賃を示す民営家賃の指数(全国)は、2025年に前年比0.3%上昇し、2年連続のプラスとなった。

《【仙台】 建築費指数推移 (2015年1月~25年4月) 》



※ (一財) 建設物価調査会データより弊社作成

《全国 民営家賃指数 前年比推移》

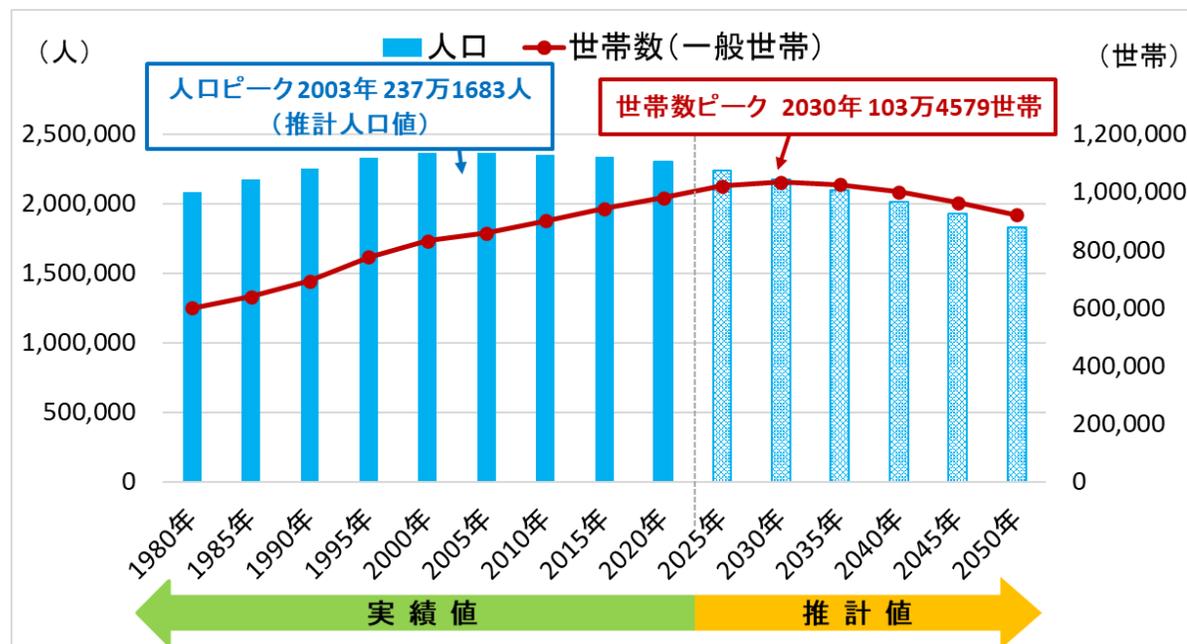


※総務省「消費者物価指数(2020年基準)」より弊社作成

【2】不動産市場への影響要因①～宮城県・仙台市の人口推移と将来人口推計～

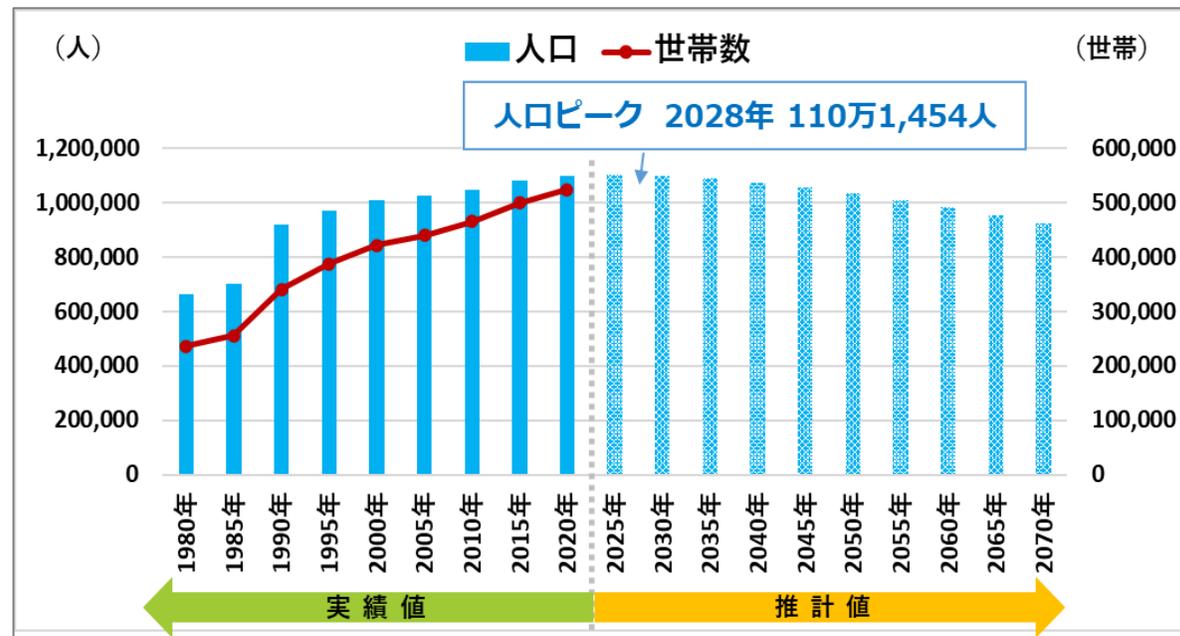
- 宮城県の世帯数は、2030年（103万4579世帯）まで増加見込み
- 仙台市の世帯数は、人口増加を上回る増加トレンド

《宮城県の人口推移と世帯数の将来推計》



※1985年～2020年は国勢調査による実績値
 ※2025年～2050年は国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)』(2024年推計)より弊社作成
 ※一般世帯とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者社会施設の入所者、自衛隊の営舎内、艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯以外の世帯をいう。

《仙台市の将来人口推計と世帯数推移》

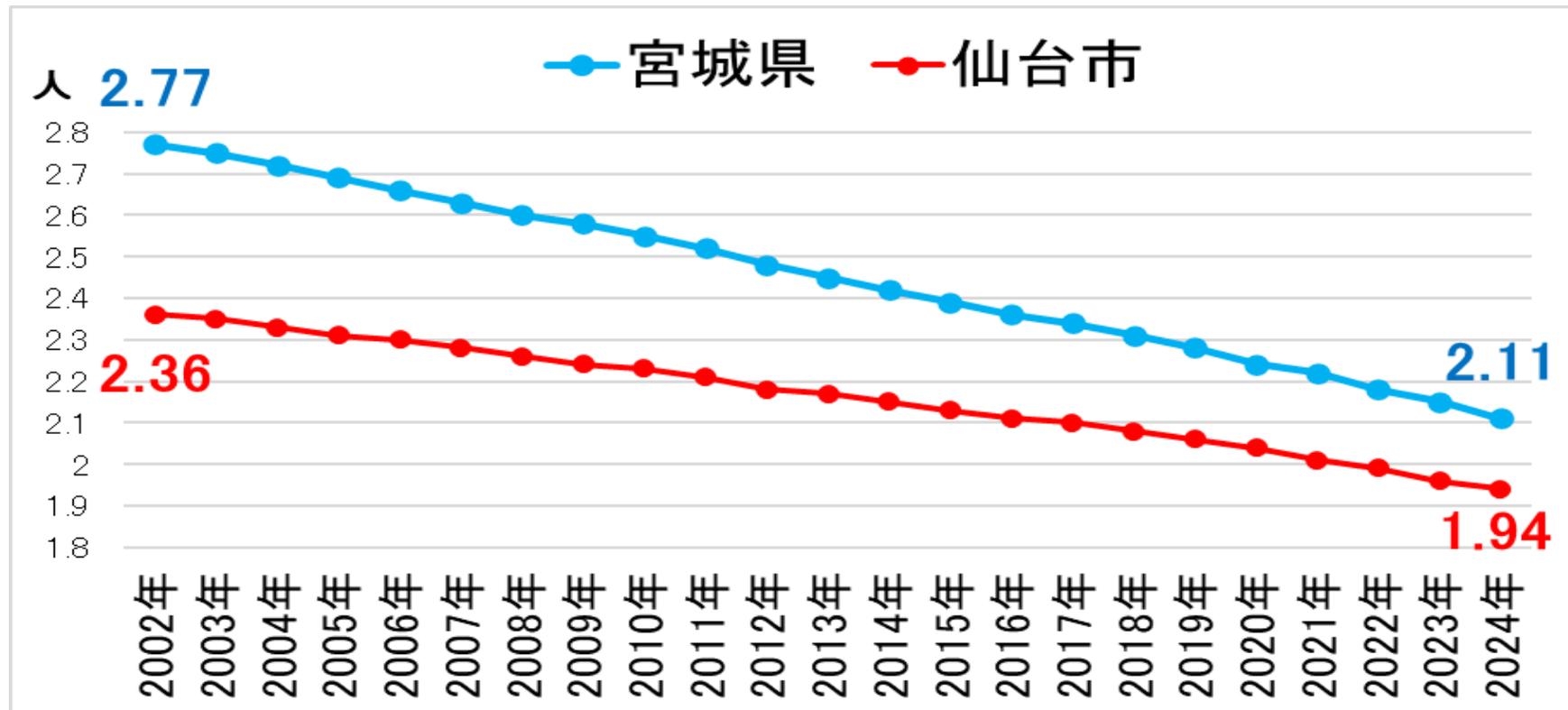


※仙台市将来人口推計(2022年3月推計)より弊社作成
 ※2000年～2020年は国勢調査値による実績値
 ※2020年国勢調査に基づく仙台市の将来人口推計

不動産市場への影響要因② ～世帯当たり平均人員数～

仙台市の世帯当たりの平均人員数減少が続き1.94人に 世帯数増加に影響

《宮城県・仙台市 一世帯当たりの人員数（2002年～24年）》

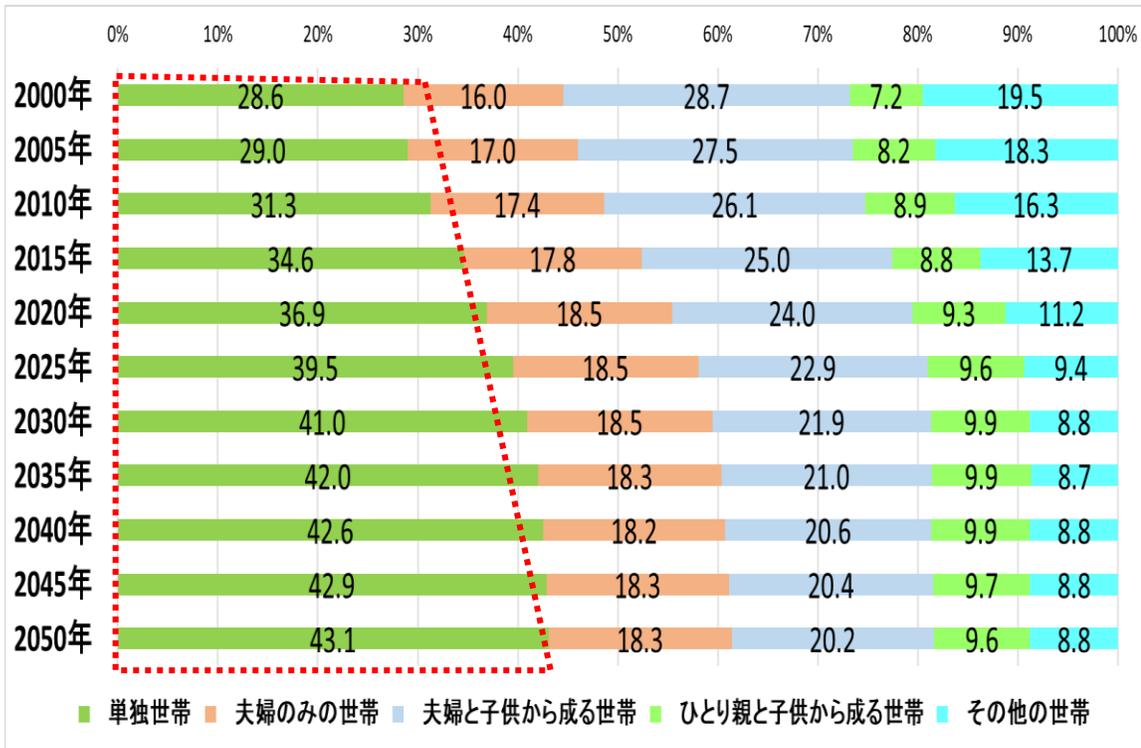


※各年12月末日現在の住民基本台帳人口を世帯数で割った数値。弊社にて算出・作成

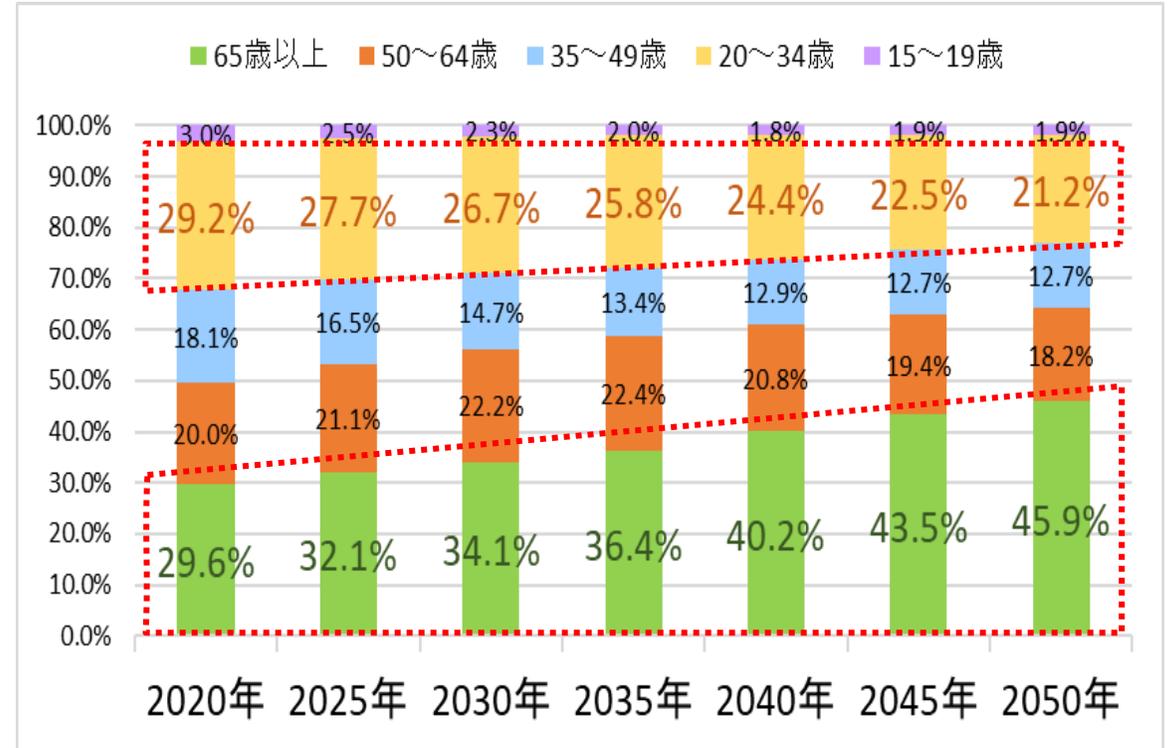
不動産市場への影響要因③～世帯の家族類型と単独世帯年齢構成～

- 宮城県の一人暮らし世帯増加。年齢別では65歳以上が増加し、若年世帯が減少
- 世帯構成の変化とともに需要が変化、分譲マンションでも单身向け増加

≪宮城県 世帯の家族類型（2000年～2050年）≫



≪宮城県 単独世帯の年齢帯別構成（2000年～2050年）≫



※人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2024年推計）より弊社作成

不動産市場への影響要因④ ～開発の動向～

《住宅市場に大きく影響を及ぼした、2010年代の開発動向、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
- 富沢、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、価格上昇
- 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

仙台市内中心部再開発、大型施設誘致などの予定が続く2020年代

	商業施設・公共施設等
2021年度 (R3年度)	JCHO仙台病院移転 (5月)
2022年度 (R4年度)	仙台徳洲会病院移転 (4月) アクアイグニス仙台 (4月)
2023年度 (R5年度)	東北学院大学五橋キャンパス供用開始 (4月) 仙臺緑彩館 (4月) ヨドバシ仙台第1ビル (6月) NTT東日本 仙台中央ビル (11月)
2024年度 (R6年度)	仙台厚生病院移転 (5月) 次世代放射光施設「ナノテラス」 (24年度)
2025年度 (R7年度)	東京エレクトロン新開発棟 (黒川郡大和町・春竣工) イオンモール仙台上杉 (東北大学雨宮キャンパス跡地・秋開業) 店舗棟/地上4階建 ・ 駐車場棟/地上6階建
2026年度 (R8年度)	泉区役所新庁舎利用開始
2028年度 (R10年度)	仙台市役所新本庁舎利用開始

※各施設ホームページや報道を元に作成



▲ヨドバシ仙台第1ビル
2023年6月弊社撮影



▲東北学院大学五橋キャンパス
(23年4月弊社撮影)



イオンモール仙台上杉▶
(完成予想図)



◀仙台市役所新本庁舎南東面
(完成予想図)

【現在の不動産市場の位置（私見）】

○日本の不動産は、ひとくくりでは語れない時代になった

地価は、「大都市部」、「地方中核都市部」、「その他地方エリア」で違う動き

①経済活動や人口が集中する東京都心（特に港区や湾岸エリア）及び他大都市エリア

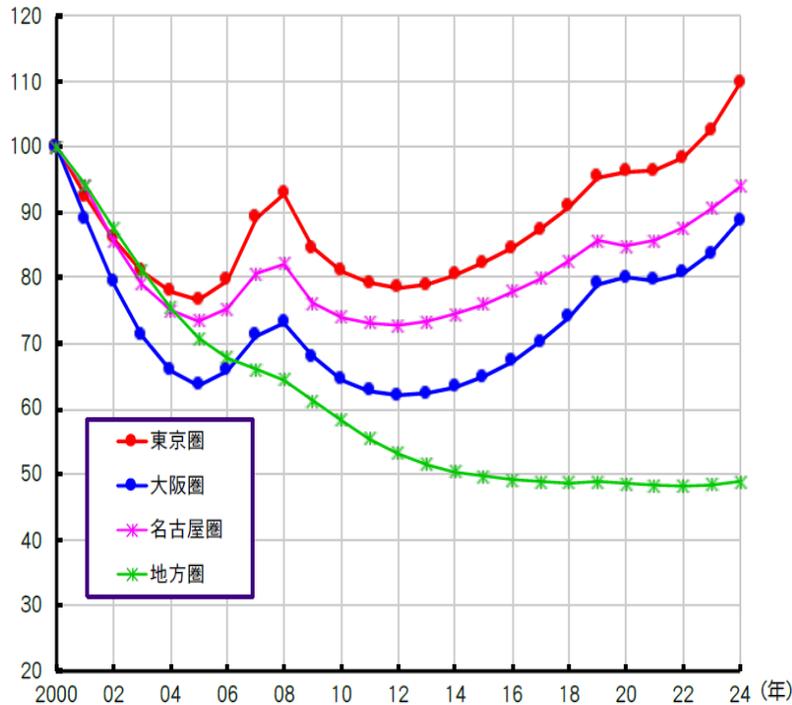
②周辺エリアから人口を集めて人口増加や横ばいが続く、各地域の中心エリア

③人口減少が続く、多くの地方エリア

人口が集まる都市部、中でも都心再開発エリアは特に高い上昇が続いている

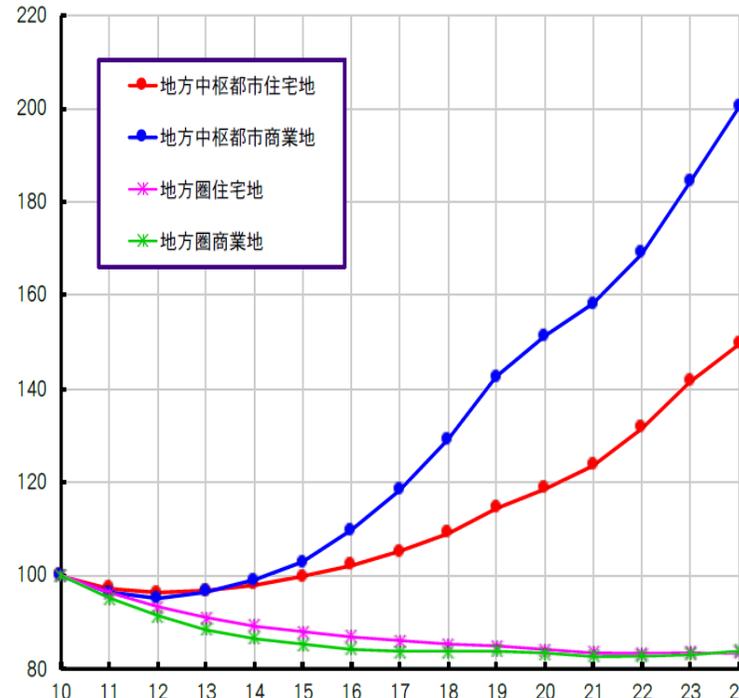
• 基準地価、路線価のエリア別地価動向
 「大都市部」、「地方中核都市部」、「その他の地方エリア」で大きく違う動き

《【商業地】基準地価指数の推移》
 (2000年を100とする)



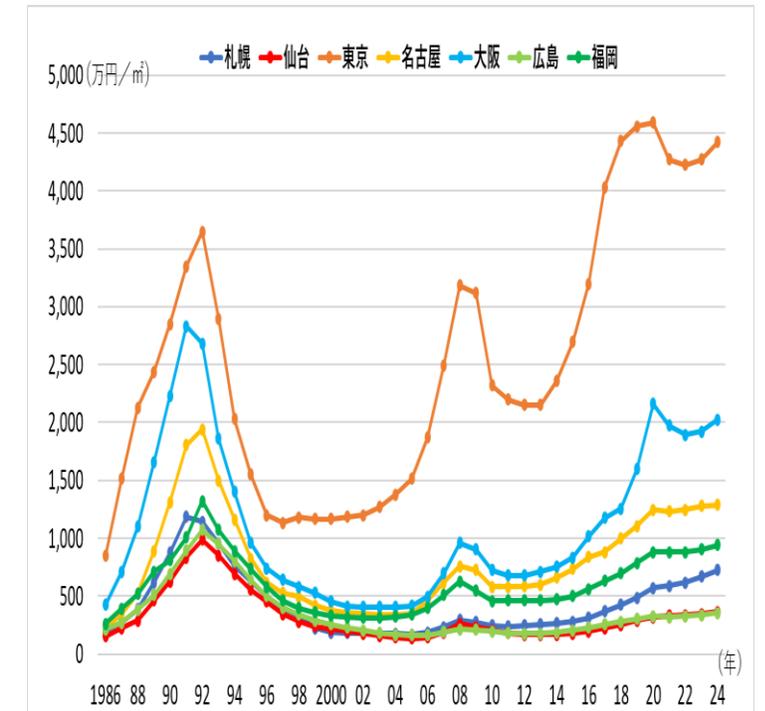
※国土交通省「都道府県地価調査」データより

《【地方圏・地方中核都市】
 基準地価指数の推移》
 (2000年を100とする)



※国土交通省「都道府県地価調査」データより
 ※地方中核都市/札幌市・仙台市・広島市・福岡市

《都道府県庁所在地・最高路線価の推移》



※国税庁「最高路線価」データより

【現在の不動産市場の位置と、今後の流れ（私見）】

○価格（価値）の比較対象が異なる時代に

- 東京都心は世界主要都市との比較から、海外からも投資資金が流入
- （仙台など）地方中核都市は同規模都市間で比較

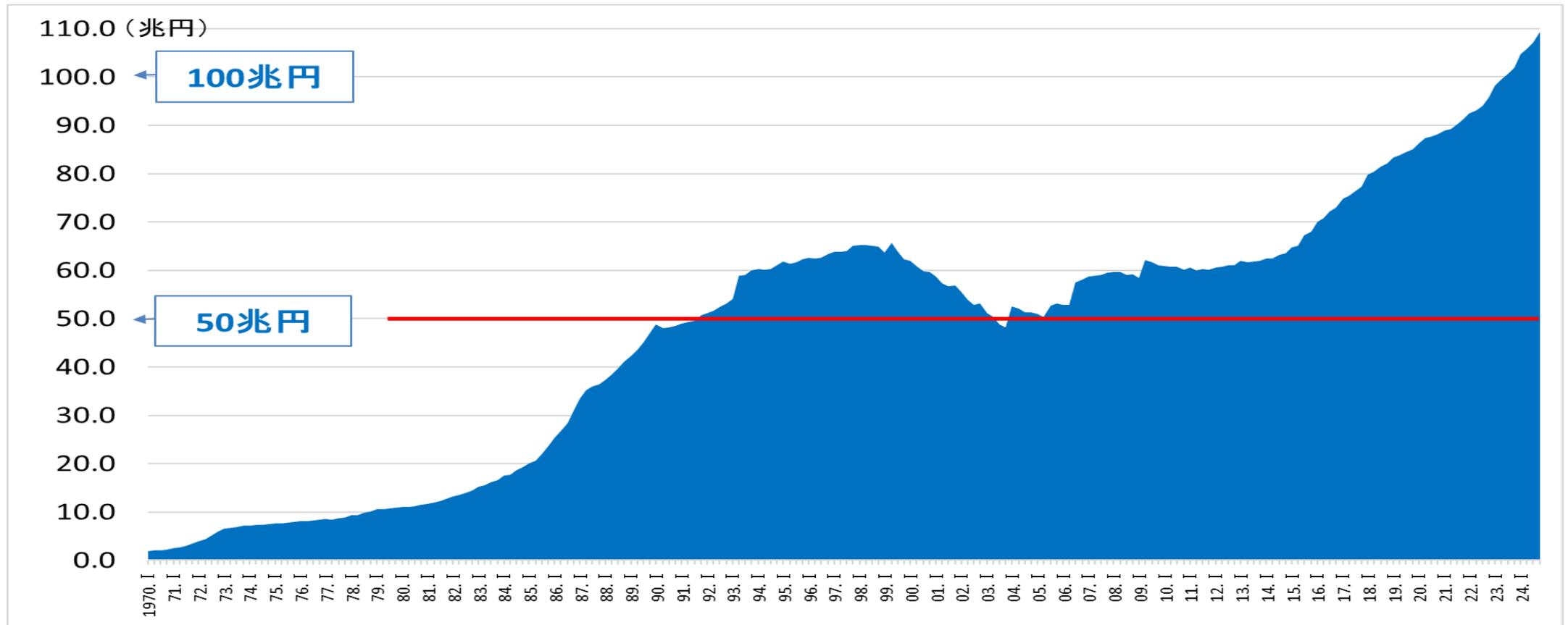
○不動産の価格動向も、エリア・取得目的で価格動向が分かれつつある

- 資産価値（上昇期待）と節税目的で購入する不動産
- 自己居住目的で、価格の割安感や支払い可能額で判断し、購入する不動産
- 買い手、利用者が見つけにくい不動産

不動産業向け貸出残高

- 「平成バブル期」の約2倍水準

《【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弊社にて作成

空き家対策各制度と申請状況、活用状況

近年空き家問題が深刻化、空き家対策の制度が次々に施行
空き家の課題解決型ビジネス、事業者が増加

法制度名	概 略	申請件数や利用状況
空家等対策特別措置法 2015年5月26日施行	空き家の調査⇒特定空き家に指定⇒助言・指導⇒勧告（固定資産税等の住宅用地特例除外）⇒命令（違反すると50万円以下の過料）⇒戒告（行政代執行法）	2015年～2023年における措置状況 （R6年3月31日時点・国土交通省） 助言・指導：全国3万9,180件、宮城県234件 [行政+略式+緊急]代執行：全国728件、宮城県3件（うち仙台市2件）
自筆証書遺言書 保管制度 2020年7月10日施行	自筆証書遺言を作成した本人が法務局（本局・支局等）に遺言の保管を申請することができる制度。手数料は保管年数等にかかわらず、1通3,900円。	2020年7月～2024年8月における遺言書保管制度の利用状況（累計・法務省） 遺言書保管申請数：全国80,994件
「3000万円の 特別控除」の改正 2023年度税制改正	昭和56年5月までに建築されたものが対象。今回の改正で、適用期間を4年間延長するとともに、購入者が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充された。	2016年～2023年における確認書交付実績（R6年3月31日時点・国土交通省） 全国7万7,357件、宮城県1,448件
相続土地国庫帰属法 2023年4月27日施行	相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることができる。 解体費、10年分の土地管理費用相当額が必要、その他条件あり。	2025年3月31日現在 申請件数：3,580件（田畑：1,374件、宅地：1,244件、山林：560件、その他：402件） 帰属件数：1,486件 却下件数：55件・不承認件数：54件
「管理不全空き家」 制度の導入 2023年12月13日施行	「特定空家（そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態）」に加えて「管理不全空家（窓や壁が破損している等、管理が不十分な状態）」も市区町村からの指導・勧告の対象となり、それに従わずに勧告を受けると固定資産税等の軽減措置（住宅用地特例）が受けられなくなる。	（2015年～2024年3月31日までの累計・国土交通省） 管理不全空家等の件数：全国1,220件、宮城県16件 特定空家等の件数：全国24,435件、宮城県128件 除却や修繕等がなされた空き家の件数：全国192,540件、宮城県2,303件
相続登記義務化 2024年4月1日施行	相続により（遺言含む）不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。また、遺産分割協議の成立により、不動産を取得した相続人は、遺産分割協議が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記の申請をしなければならない。正当な理由がなく申請をしなかった場合は、10万円以下の過料。	

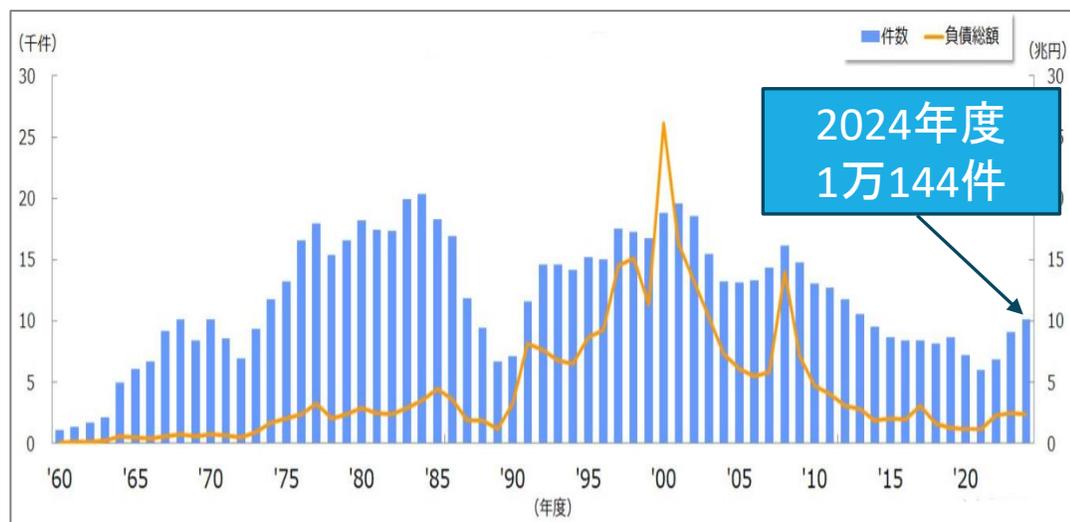
※各ホームページより弊社にて作成

○個人も法人も大相続時代、所有者が大きく変わる時代へ

- 企業：中小企業はコロナ禍以降、社数の減少に拍車がかかる
物価上昇、人手不足など、コロナ融資返済も重荷、倒産件数が増加傾向
承継者不足、時代（需要）の変化、廃業やM&Aが進む
今後は更に人手不足へ、人材確保難から集約化が進む予測に

休廃業・解散件数 6万2,695件
2000年調査開始以来、過去最多

《全国 企業倒産件数 年度推移（1960～2024年度）》



※東京商工リサーチ「全国企業倒産状況」より抜粋

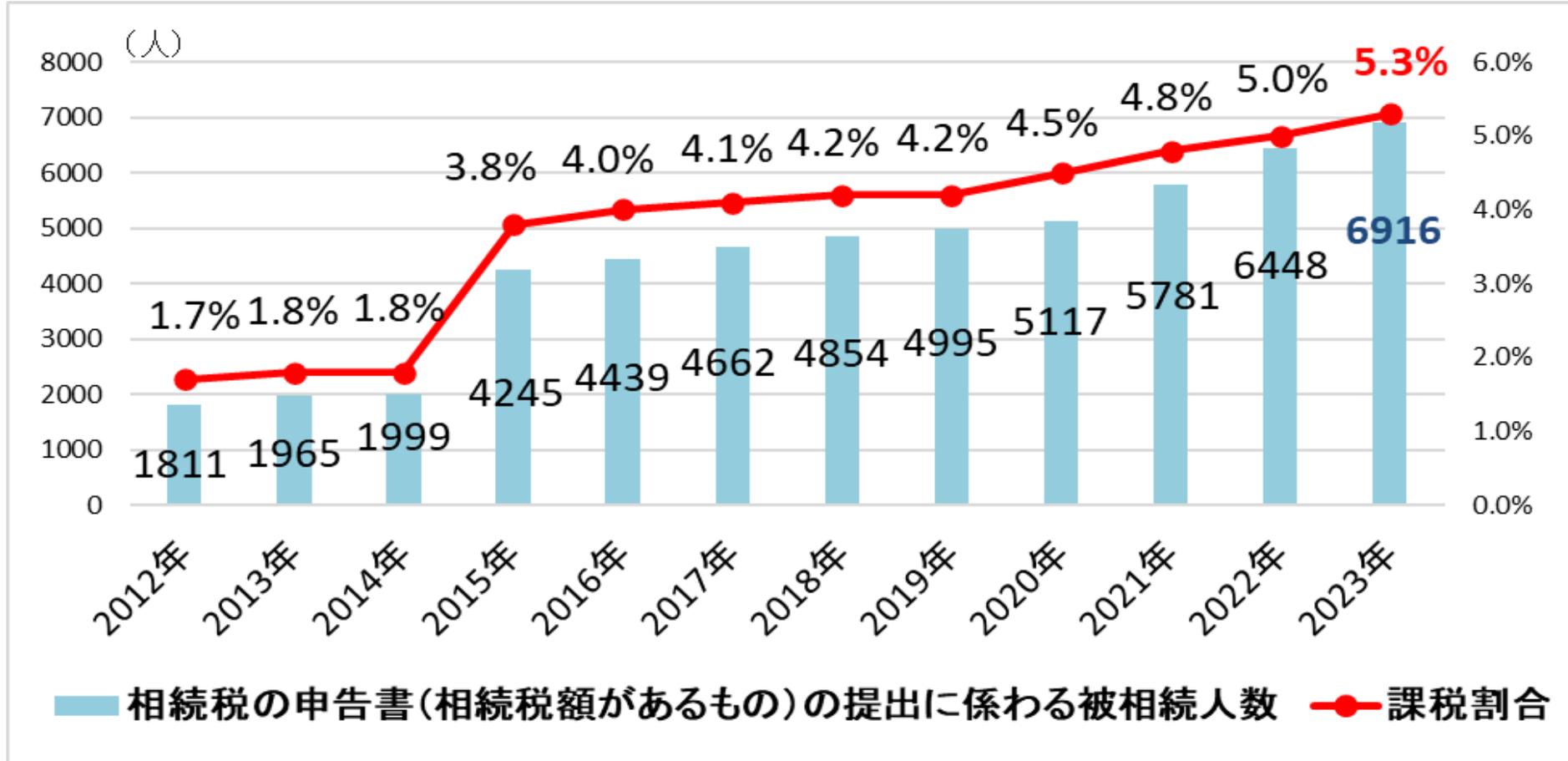
《全国 休廃業・解散件数の推移（2013～2024年）》



※東京商工リサーチ『「休廃業・解散」企業 動向調査』（2025.1）より抜粋

- 個人：相続の増加、所有不動産の整理などで、売却が増加

《相続税申告実績（東北6県全体）》



※国税局ホームページより弊社にて作成