

第1部

『仙台・宮城県の居住用不動産、各ジャンルの 最新動向と今後の見通し』

“インフレと金利上昇が続く経済、高齢化と地域格差が進む社会の不動産市場”

2026年5月22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’14年目 通巻157号

株式会社シーカーズプランニング

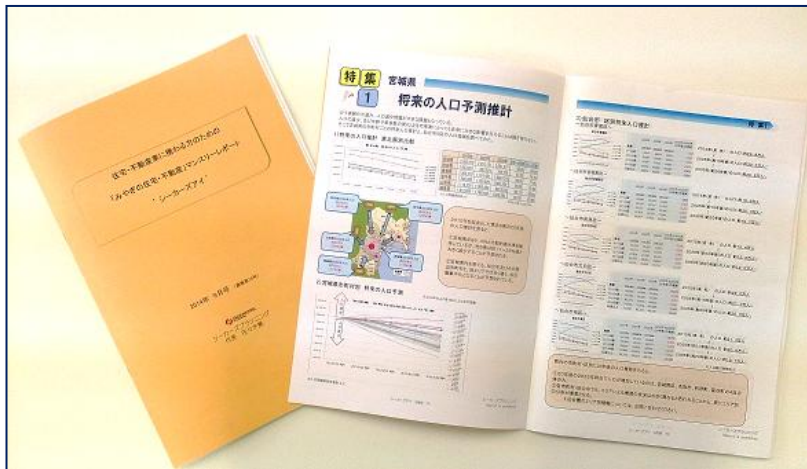
代表 佐々木 篤

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8 F

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データ
- 【2】 不動産市場への影響要因
- 【3】 最近の市場動向と今後の見立て



* 本講演の内容は掲載データ等の正確性・完全性を保証するものではありません。
講演者の私見も含まれておりますことをご了承願います。

【1】各ジャンルの市場動向データ

- 1) 公示地価と土地取引動向
- 2) 新築着工動向
- 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) 賃貸市場動向



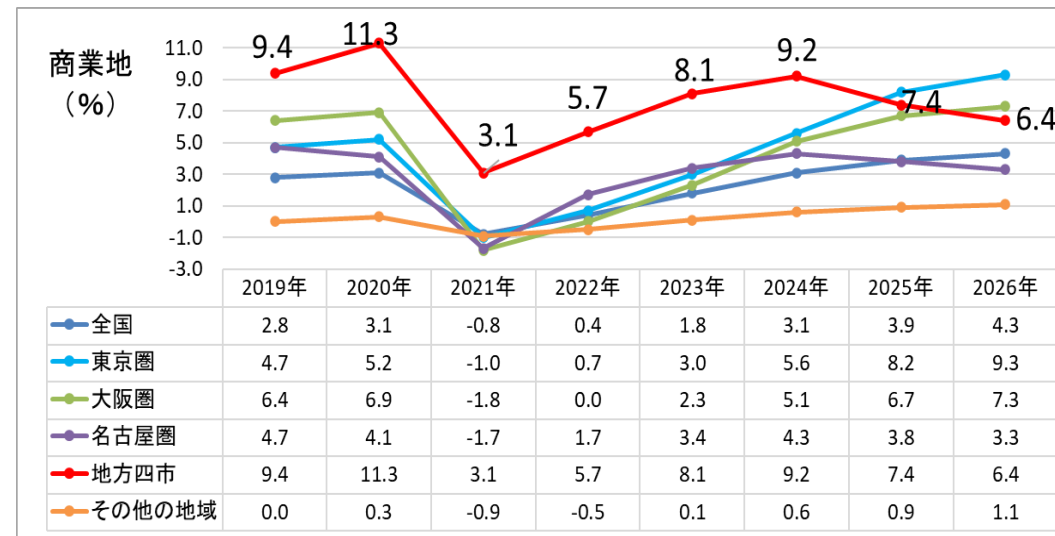
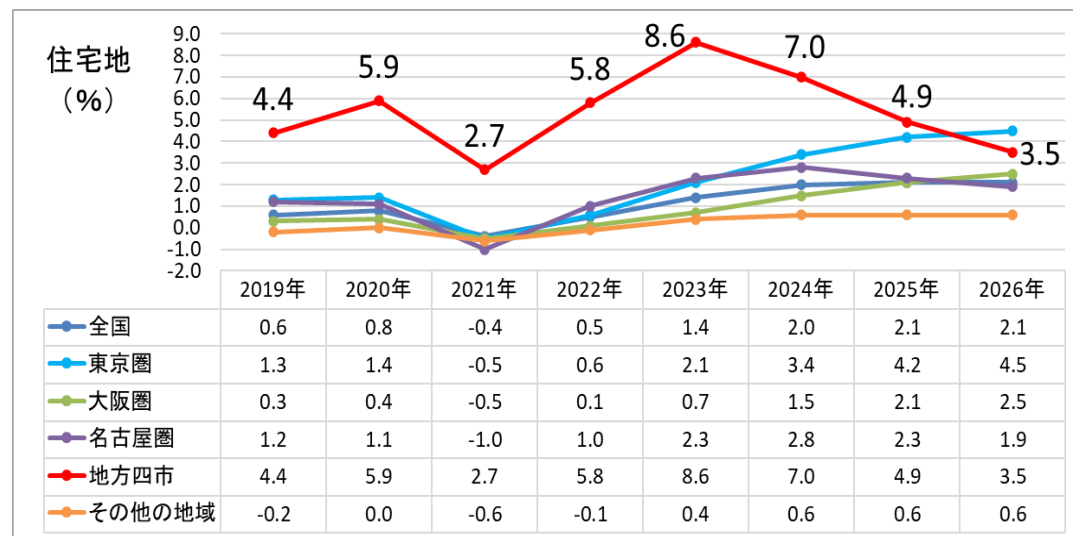
1) 公示地価と土地取引動向

【全国】2026年1月時点の公示地価

※国土交通省「令和8年地価公示」より弊社作成

- ・ 全国平均／全用途平均 2.8%上昇、5年連続上昇
- ・ 地方四市(札幌・仙台・広島・福岡)は、長らく圏域別の平均変動率トップを保ってきたが、商業地は昨年東京圏が逆転し、本年は住宅地でも逆転
- ・ 需要と資金がより厚みのある大都市圏へ再集中しつつある局面へ

« 「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（2019年～2026年） »



【宮城県】2026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）

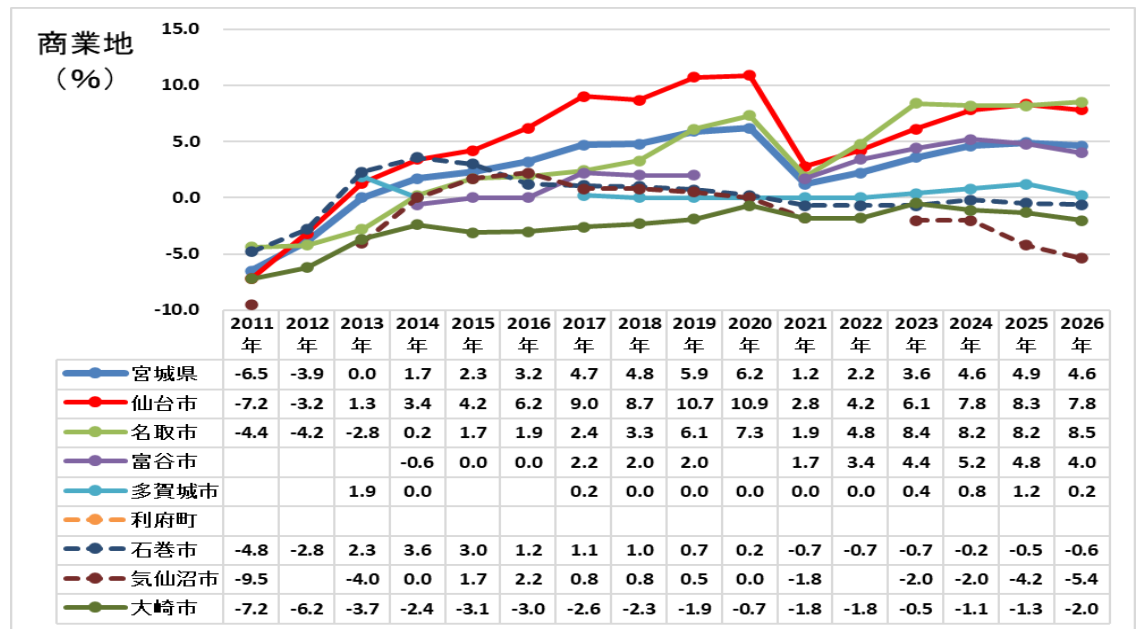
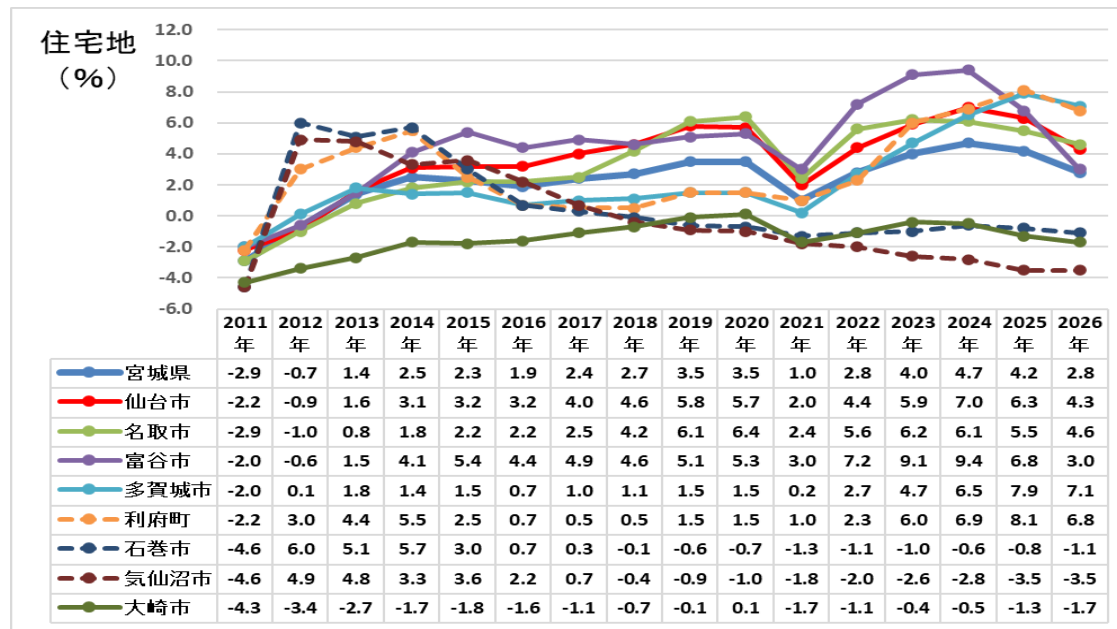
- ・ 県全体/2.8%、14年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ 仙台市/4.3%、14年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ 仙台市周辺市町村/4.1%、15年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ その他の市町/▲1.0%、11年連続下落、下落幅拡大

〔商業地のポイント〕

◎平均変動率（前年比）

- ・ 県全体/4.6%、13年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ 仙台市/7.8%、14年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ 仙台市周辺市町村/4.5%、12年連続上昇、上昇幅縮小
- ・ その他の市町/▲1.1%、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～2026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/多賀城市が7.1%で最も上昇

〔最高価格地点〕

仙台宮城野－38(小田原弓ノ町)の669,000円/㎡、
4年連続の最高価格地

〔上昇率1位地点〕

仙台宮城野－38(小田原弓ノ町)、上昇率12.1%

〔商業地のポイント〕

- ・市町村別/名取市が8.5%で最も上昇

〔最高価格地点〕

仙台青葉5－1(中央1丁目)の4,880,000円/㎡で、
44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15.3%

「宮城県の変動率〔上位〕順位表（上位10位）」

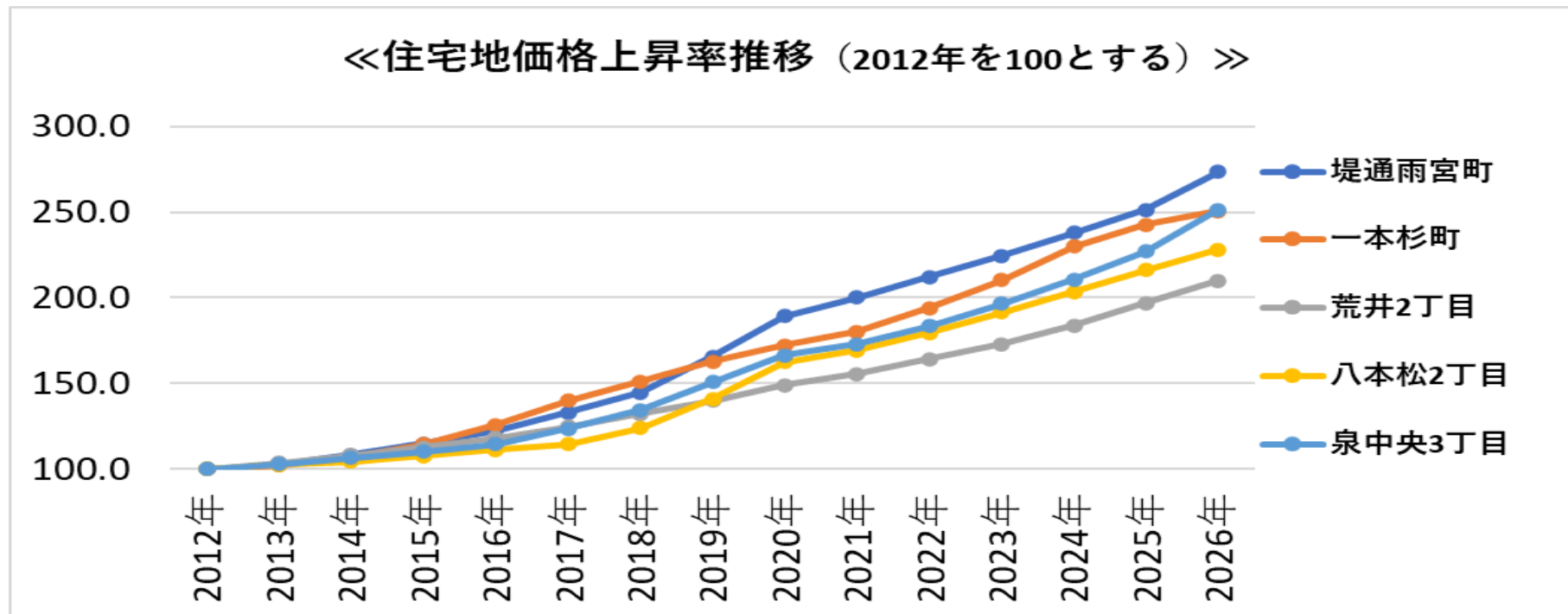
順位	住宅地		
	所在地	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	仙台市宮城野区小田原弓ノ町102-16	669,000	12.1
2	仙台市若林区霞目2-10-7	135,000	11.6
3	仙台市泉区泉中央3-27-12	352,000	10.7
4	仙台市青葉区高松3-16-17	102,000	10.0
5	仙台市青葉区中江2-21-3	132,000	10.0
6	多賀城市東田中1-13-14	111,000	9.9
7	宮城郡利府町神谷沢字化粧坂10-38	74,000	9.6
8	宮城郡利府町神谷沢字赤坂7-9外	64,100	9.6
9	多賀城市八幡2-14-9	98,000	9.1
10	仙台市宮城野区清水沼3-2-6	146,000	9.0

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1-2-26	1,280,000	15.3
2	仙台市若林区新寺3-10-36	403,000	15.1
3	仙台市青葉区中央2-6-19	1,220,000	15.1
4	仙台市青葉区国分町1-6-7	1,170,000	14.7
5	仙台市青葉区五橋1-1-17	1,280,000	14.3
6	仙台市若林区伊在2-2-8外	221,000	13.3
7	仙台市青葉区中央4-3-12	868,000	12.9
8	仙台市青葉区一番町1-6-20	1,110,000	12.7
9	仙台市宮城野区二十人町300-7	1,250,000	12.6
10	仙台市宮城野区榴岡4-5-22	1,820,000	12.3

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

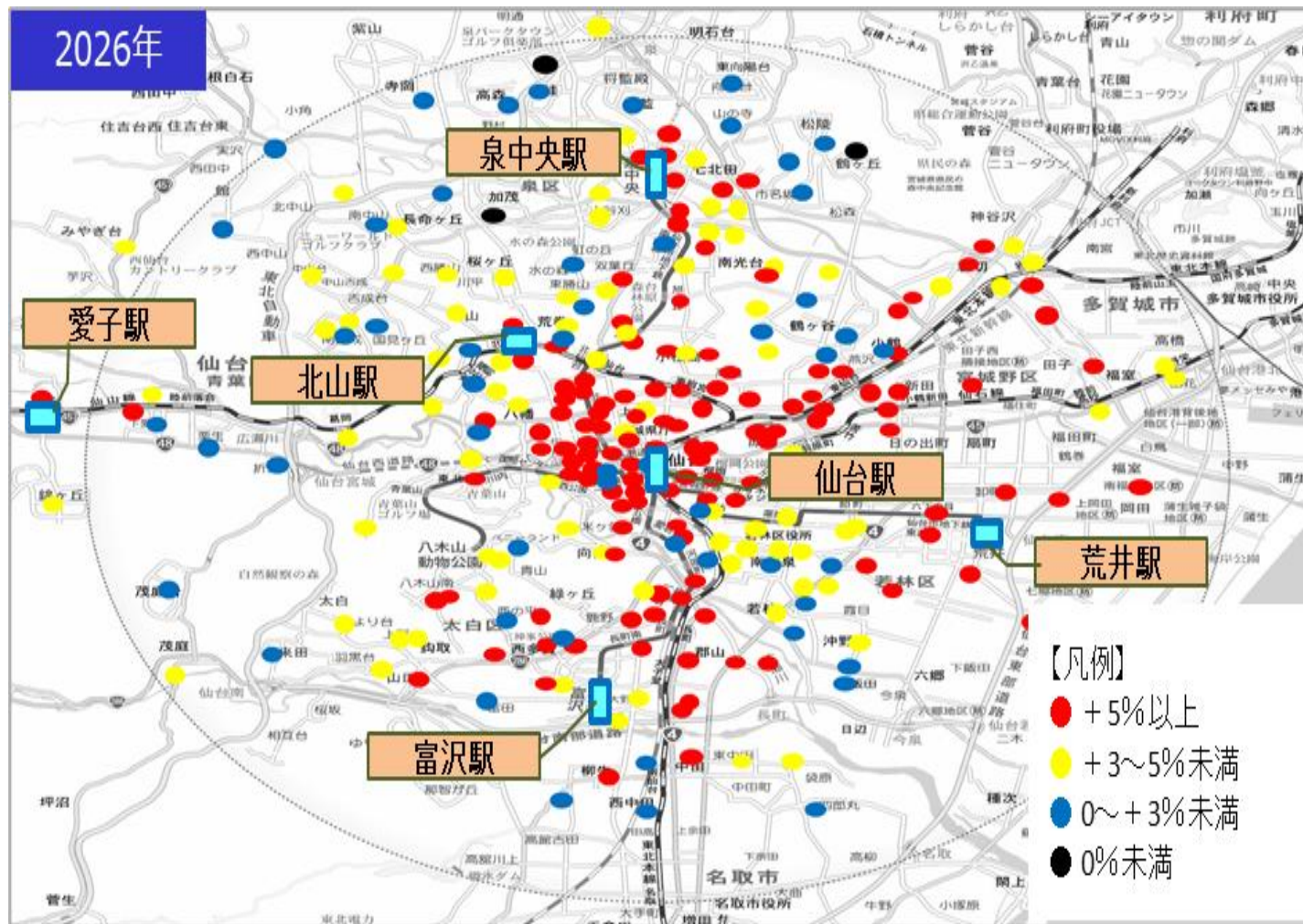
人口と世帯数の増加、沿線開発、都市部再開発などが上昇の要因に
建築費の上昇もあり総額は高水準が定着、“天井感”も

《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 2026年対前年地価変動率MAP (公示地価データより作成)



※地図内のプロットはおおよその目安です。

2025年1月から26年1月にかけての変動率

- ・ 赤（+5%以上）エリア⇒**減少**
- ・ 黄（+3~5%未満）、青エリア（0~+3%未満）⇒**増加**
- ・ 黒エリア(マイナス) ⇒**泉区で3地点**

前年と比べ、上昇率5%以上（赤プロット）地点の割合は、仙台市中心部においては大きく変わらないものの、その周辺部は3~5%未満(黄プロット)の比率が高まり、更に郊外に移るにつれて0~3%未満（青プロット）の地点の増加が目立つ結果となった。

泉区では3地点が黒プロット(マイナス地点)となった。

仙台市の住宅地 2025年の成約及び取引価格動向の傾向、特徴

a)一部のエリアを除いて、天井感が明確に

イオン上杉・荒井駅前など一部エリアを除き上昇は一段落。駅近・中心部は成約が早い傾向。

b) 建築費上昇が土地取得費に影響

建築費の高止まりで、アパート・マンション用地の収支が低下し、仕入価格の見直しが進む。

c)坪単価よりも、総額重視の傾向に

建物価格の上昇で総額重視の観点から土地価格と広さのバランスが良いエリアが選ばれる傾向。

d)数年前の“定番エリア”に戻る傾向

将監・南光台・鶴ヶ谷など、利便性が整った成熟した住宅地での取引が相対的に増加傾向。

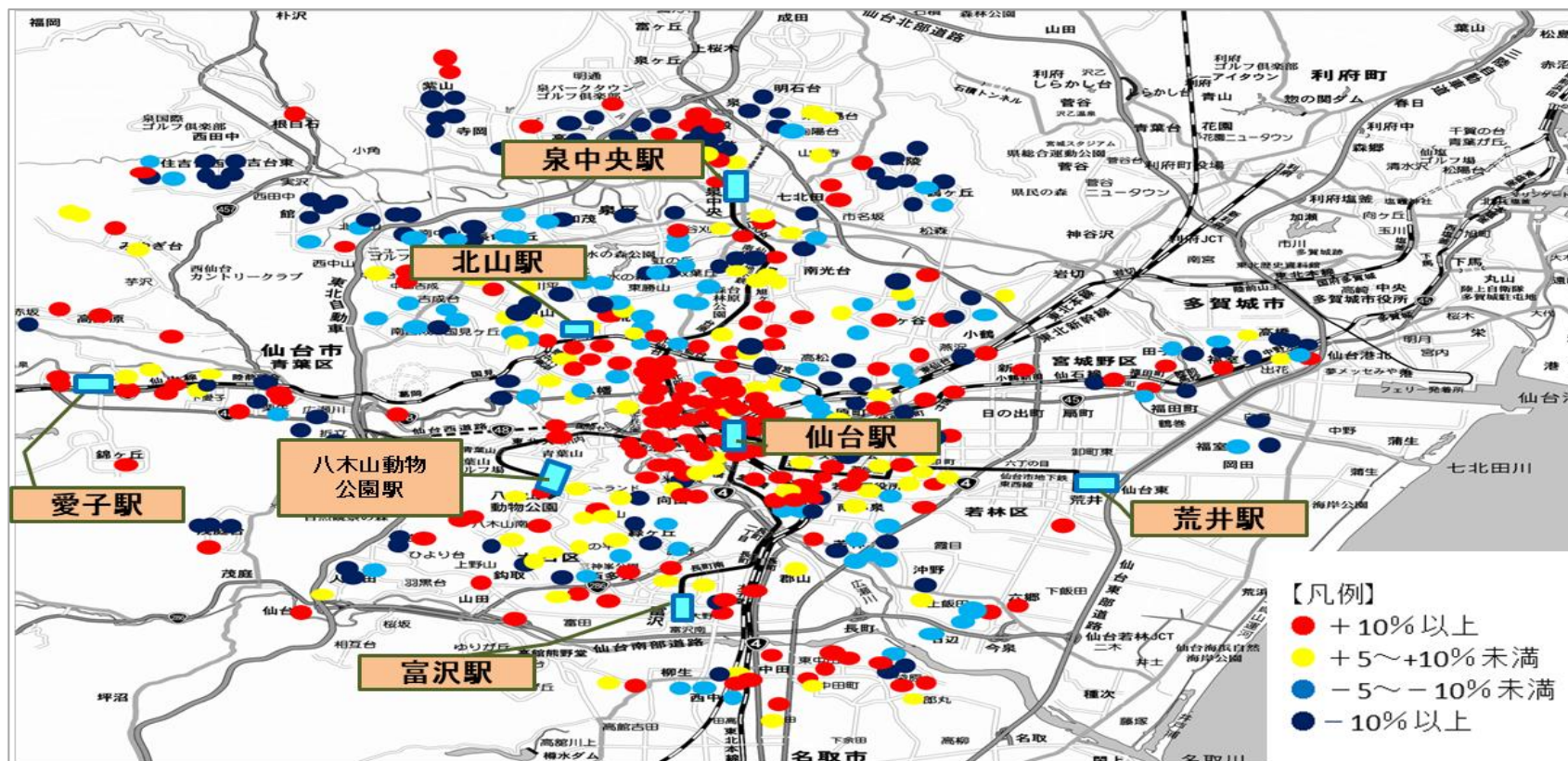
e)上昇した価格水準や金利が定着、との声も

利便性の高いエリアでは5～6千万円台の建売にも動きがあり、価格・金利の受容が進む。

仙台市 2011年4月から2026年1月の人口増減MAP

2011年4月から2026年1月までの約14年間の人口増減傾向

仙台市中心部、地下鉄沿線、仙山線西部、仙台南部道路以南などで+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。



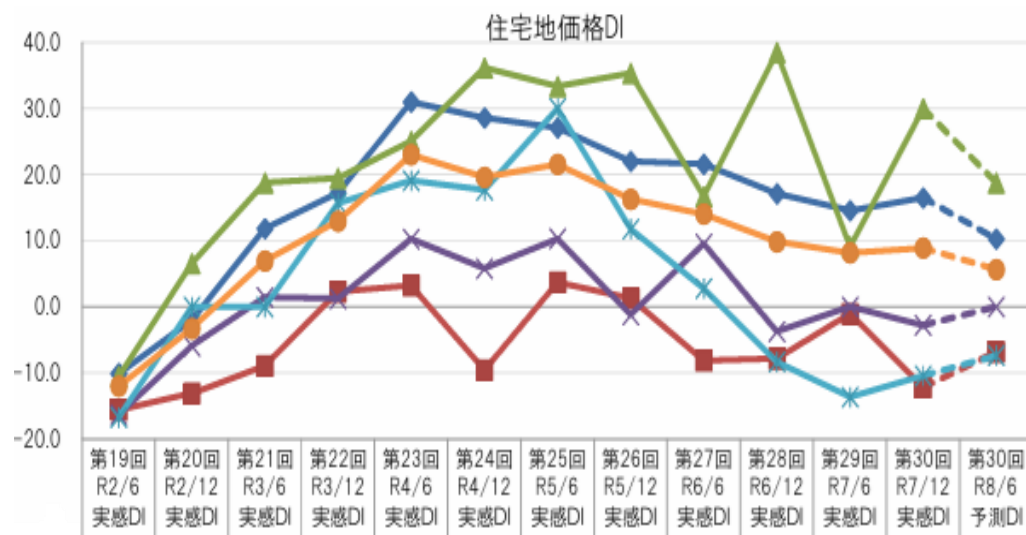
※2026年の人口が500人以上の地点を抽出 ※地図内のプロットはおおよその目安です ※仙台市「住民基本台帳」より弊社作成

「宮城県内の不動産市況DI調査」 (第30回調査暫定版・2025年12月時点)

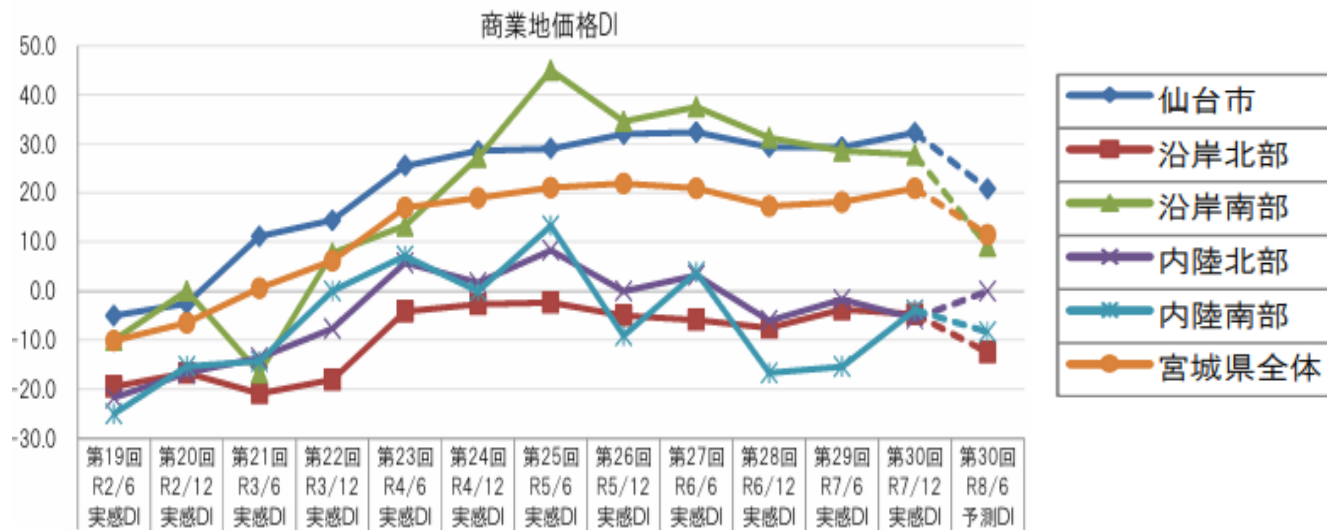
令和7年12月時点の価格実感DIは、住宅地、商業地とも仙台市・沿岸南部が牽引しプラスが続く

令和8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」の見立て

《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30回調査)より抜粋

2) 宮城県 新築着工動向

- 前年比 7 割～ 8 割台
分譲マンションは前年比約1/3へ

2025年1-12月累計

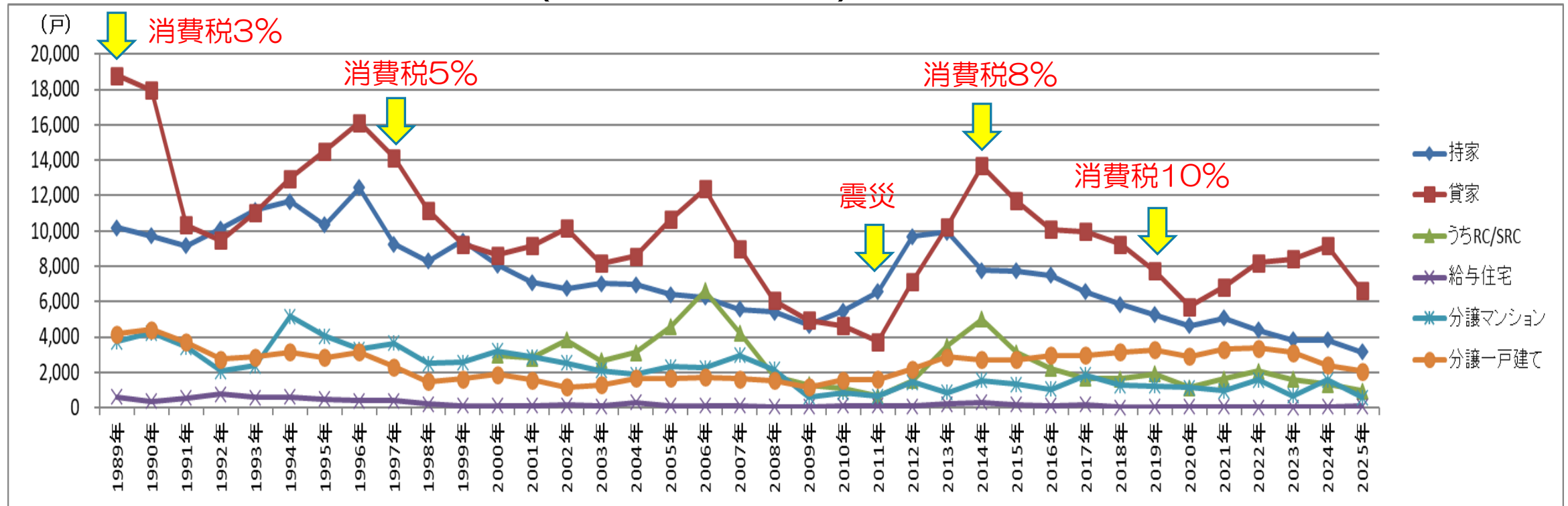
持家:3,169戸（前年同時期3,837戸、同比82.6%）

貸家:6,618戸（同9,175戸、同72.1%）

分譲一戸建て :2,063戸（同2,408戸、同85.7%）

分譲マンション:575戸（同1,578戸、同36.4%）

「宮城県年別新築住宅着工数推移(1989年～2025年)」



※国土交通省新設住宅着工統計より弊社作成

宮城県 2025年の新築着工動向 各分野の変化、ポイント

①持ち家 ～3千戸台が続く～

3,160戸と、平成以降で初の3千戸台となった2023・2024年を更に大幅に下回った。

②分譲一戸建て（建売住宅）～前々年比約1千戸減～

2,063戸と2年連続で大幅に減少、前々年より1千戸強の減少となった。

③分譲マンション ～前年比1/3へ大幅な減少～

2025年の着工数は575戸と、1,578戸だった前年の約 1/3へ大幅な減少となった。

④賃貸住宅 ～4年連続増加から大幅減に転じる～

前年の9,175戸から6,618戸へ、4年連続の増加から大幅に減少した。

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	前年比
①持家	5,863	5,265	4,631	5,091	4,394	3,849	3,837	3,160	↓
④貸家	9,272	7,729	5,736	6,830	8,218	8,413	9,175	6,618	↓
うちRC/SRC	1,625	1,909	1,141	1,638	2,087	1,600	1,333	963	↓
RC/SRC割合	17.5%	24.7%	19.9%	24.0%	25.4%	19.0%	14.5%	14.6%	→
③分譲マンション	1,270	1,232	1,130	964	1,566	668	1,578	575	↓
②分譲一戸建て	3,147	3,279	2,898	3,320	3,386	3,132	2,408	2,063	↓

※国土交通省「新設住宅着工統計」より弊社作成

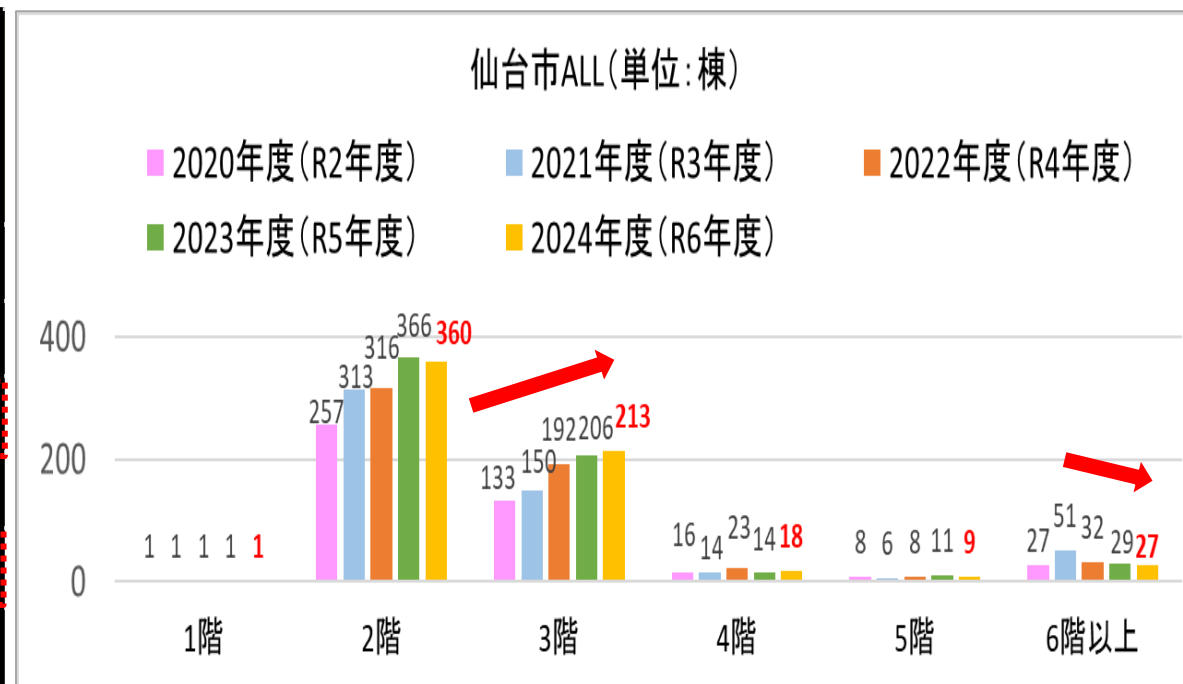
仙台市内賃貸住宅着工棟数の推移/2018年4月～25年3月分

- ・ 供給予定棟数は前年度からほぼ横ばい
- ・ 仙台市内、中心部や駅徒歩圏中心に着工数が増加傾向に
- ・ 2024年度で最も多い階建ては2階で全体の約6割、次いで3階が全体の約3割

《区別集合住宅 供給予定棟数比較（単位：棟数）》

	2020年度 (R2年度)	2021年度 (R3年度)	2022年度 (R4年度)	2023年度 (R5年度)	2024年度 (R6年度)	対 前年差 (棟数)	対 前年度 伸び率
青葉区	155	139	176	189	191	2	101.1%
宮城野区	83	110	106	116	114	-2	98.3%
若林区	77	125	108	90	108	18	120.0%
太白区	90	108	123	155	149	-6	96.1%
泉区	37	53	59	77	66	-11	85.7%
仙台市	442	535	572	627	628	1	100.2%

《階建て別棟数比較（単位：棟数）》

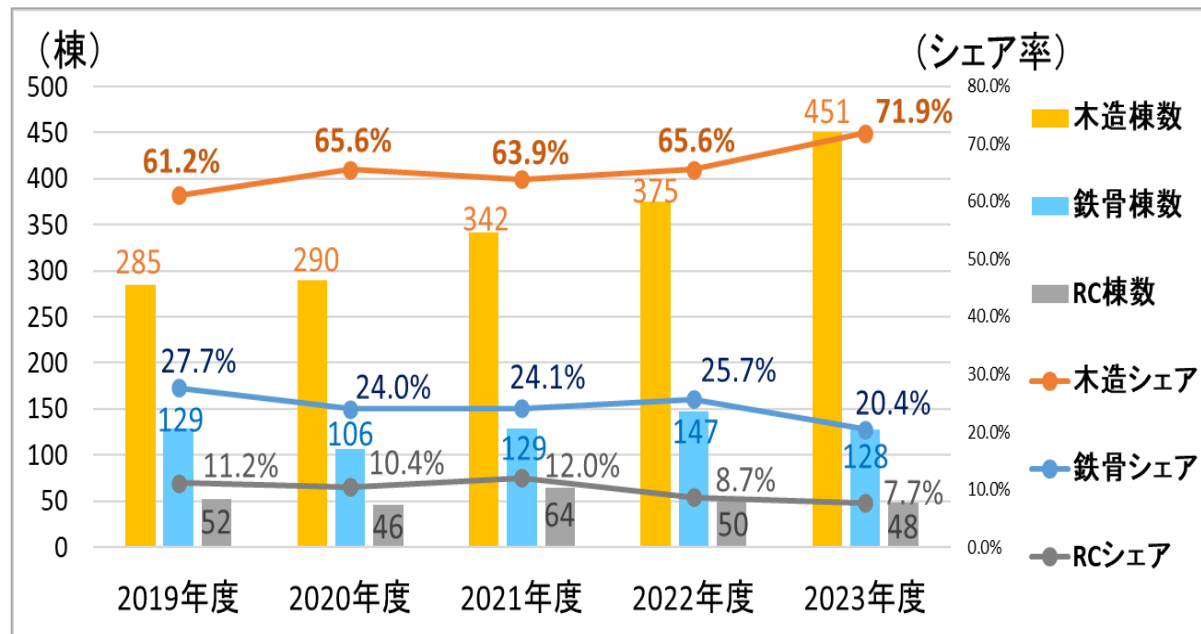


※2018年4月～2025年3月に建築確認済、25年8月上旬時点概要確認分

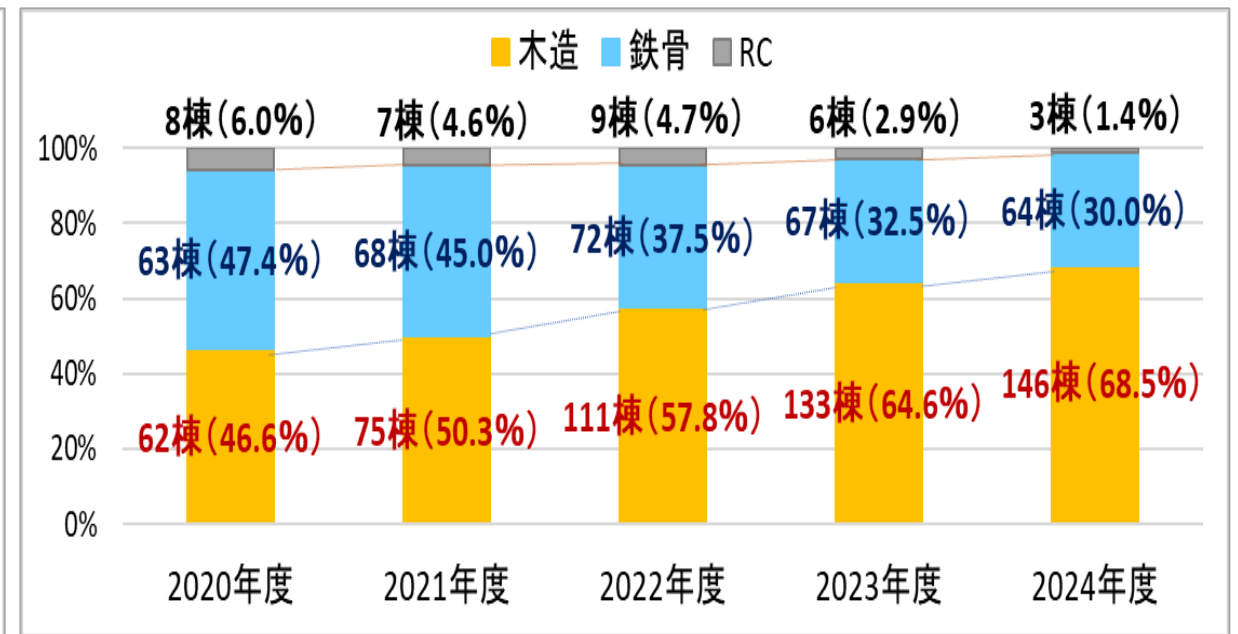
仙台市内新築集合住宅「構造別棟数・シェア率」「階建て別棟数比較」

- ・ 建築コスト上昇の影響などにより、鉄骨造と鉄筋コンクリート（RC）造減少
- ・ 木造は全体の7割超のシェアへ増加
- ・ 3階建ての木造は、2020年度の約2.4倍、24年度の構造別シェアで68.5%

《構造別 棟数・シェア率推移》



《3階建て構造内訳》

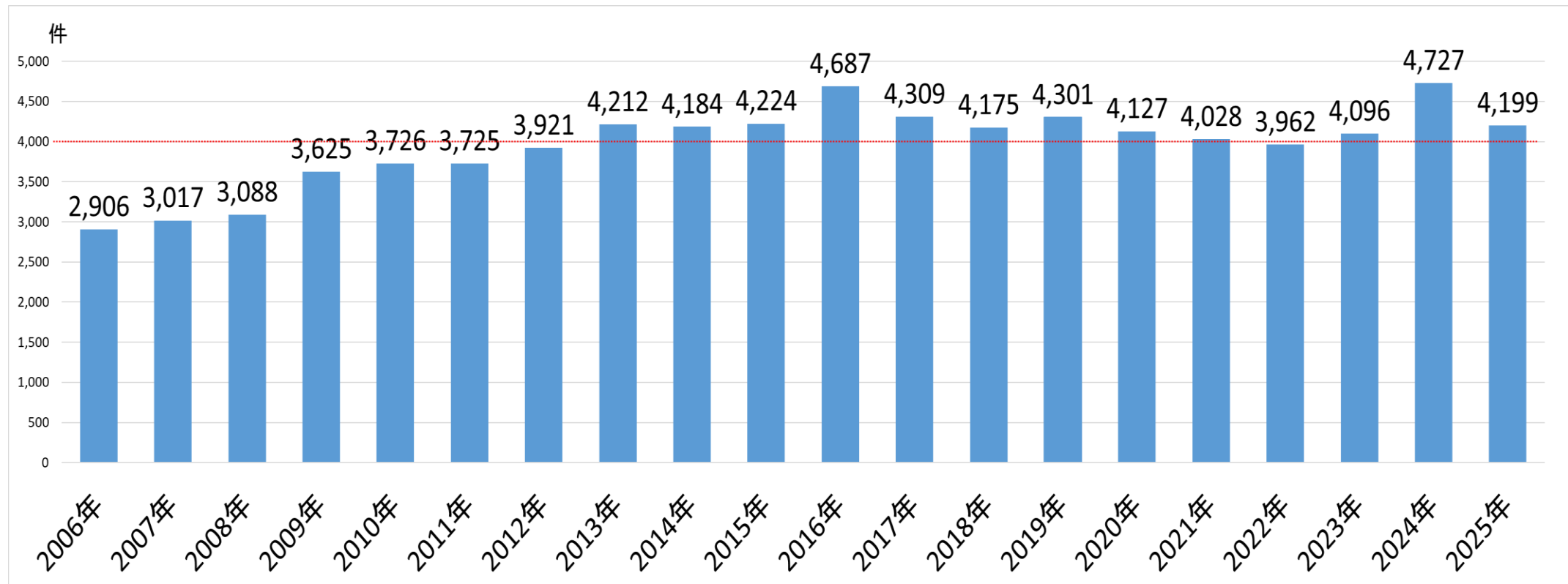


※2018年4月～2025年3月に建築確認済、25年8月上旬時点概要確認分

3) 売買市場（新築戸建、中古戸建、中古マンション）

2025年中古住宅所有権移転4,199件 2013年以降概ね4千件台

「宮城県 中古住宅 所有権移転件数推移（2006年～2025年）」

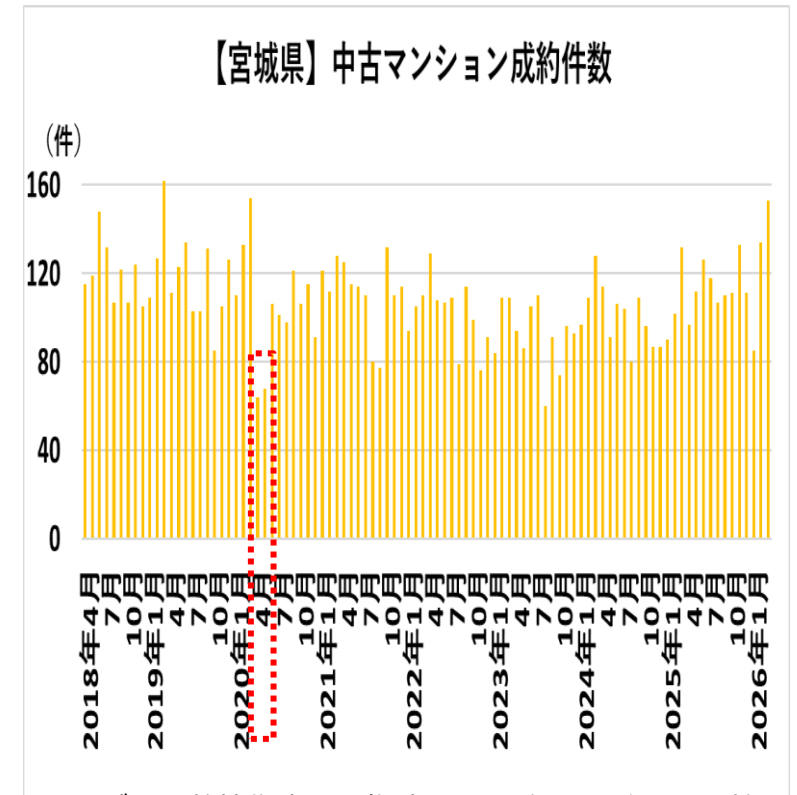
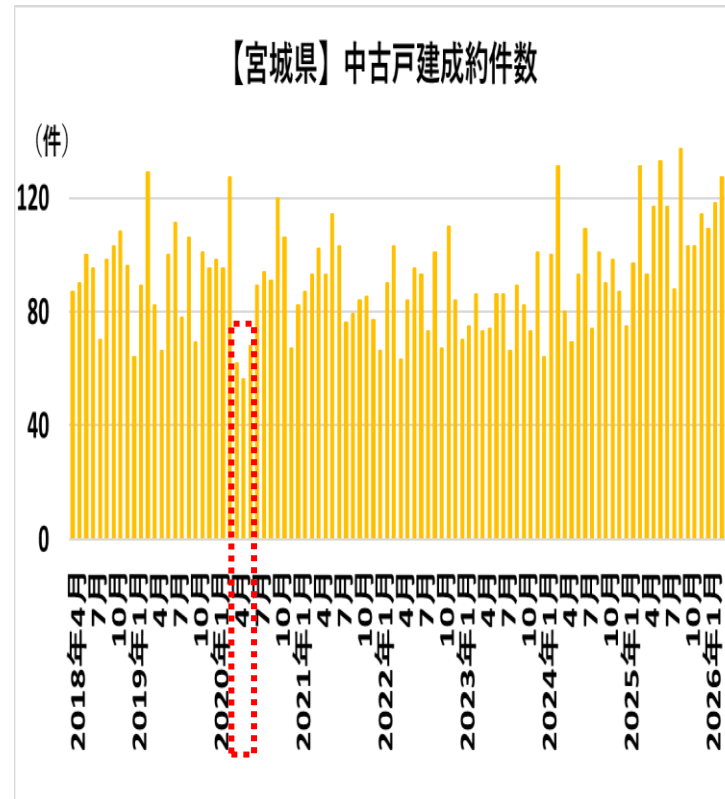
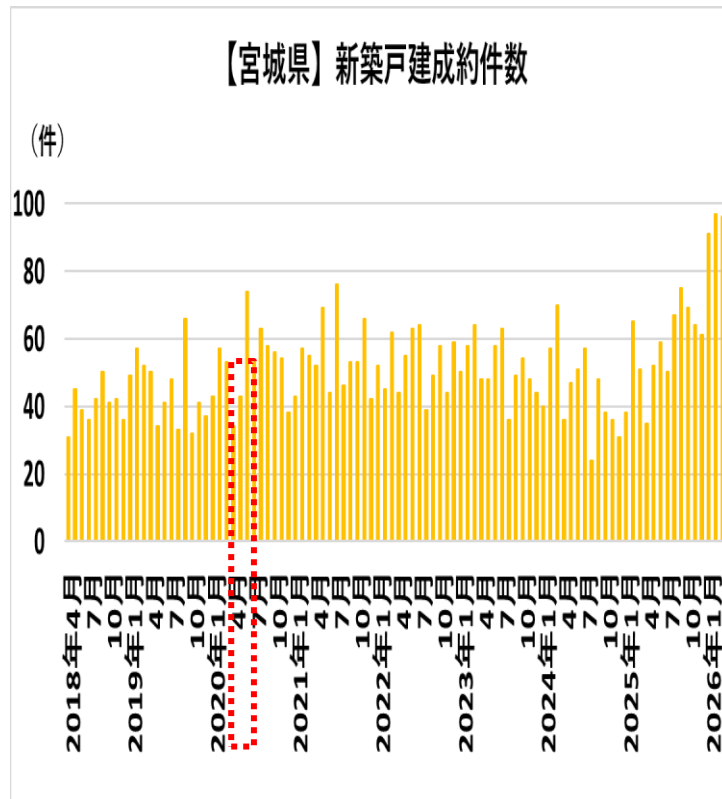


※法務局 売買による建物所有権移転登記申請件数より弊社作成

宮城県の流通市場（新築戸建・中古戸建・中古マンション）

- ・ 流通市場は各ジャンルともに堅調な成約数で推移

【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～2026年3月）

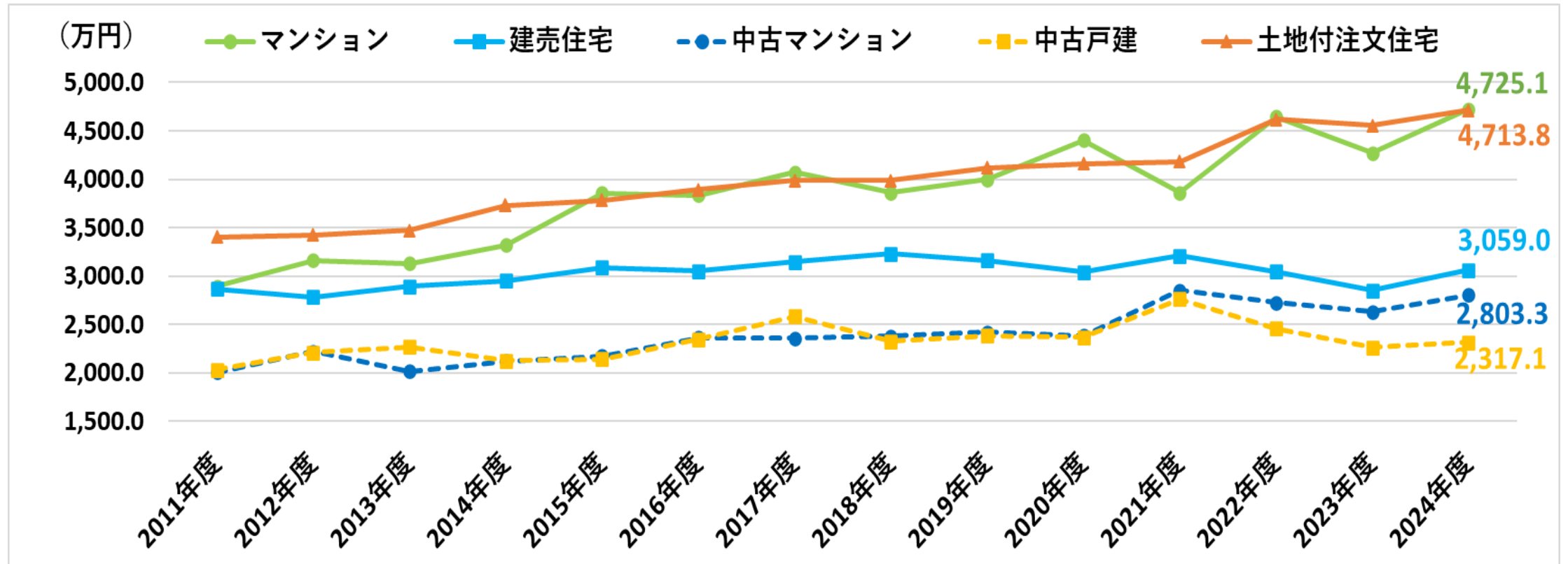


※東日本レインズより弊社作成 ※集計は2018年4月分より開始

宮城県 各ジャンルの住宅価格推移

価格は上昇傾向が続き、近年は高水準継続で推移

《宮城県各物件種別の平均購入価格》



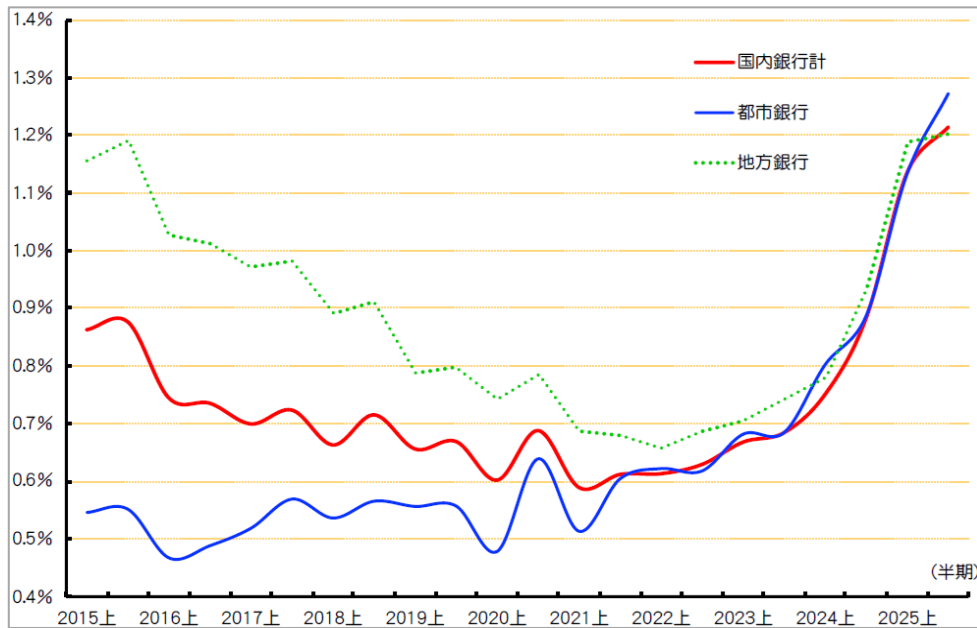
※住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」より弊社作成

金利上昇局面へ

「事業の見直し」「購入様子見」「総額志向」などの要因に

- ・新規貸出金利上昇、上昇幅拡大

《新規貸出金利の6カ月移動平均推移》

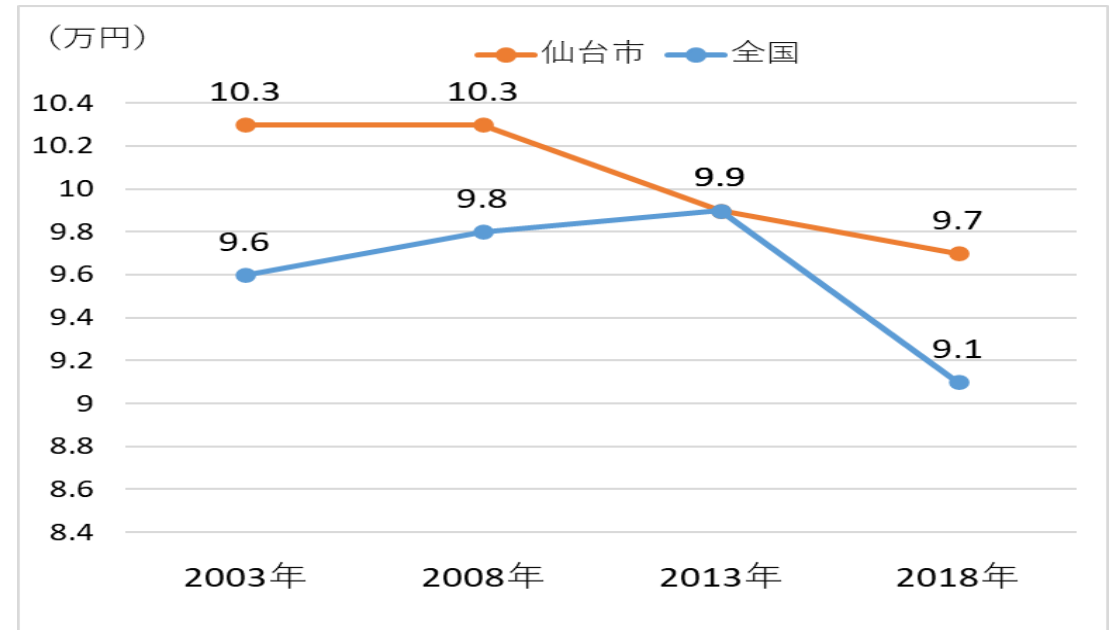


※日本銀行データより作成

- ・仙台市の住宅ローン

「月10万円前後」の平均返済額

《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》

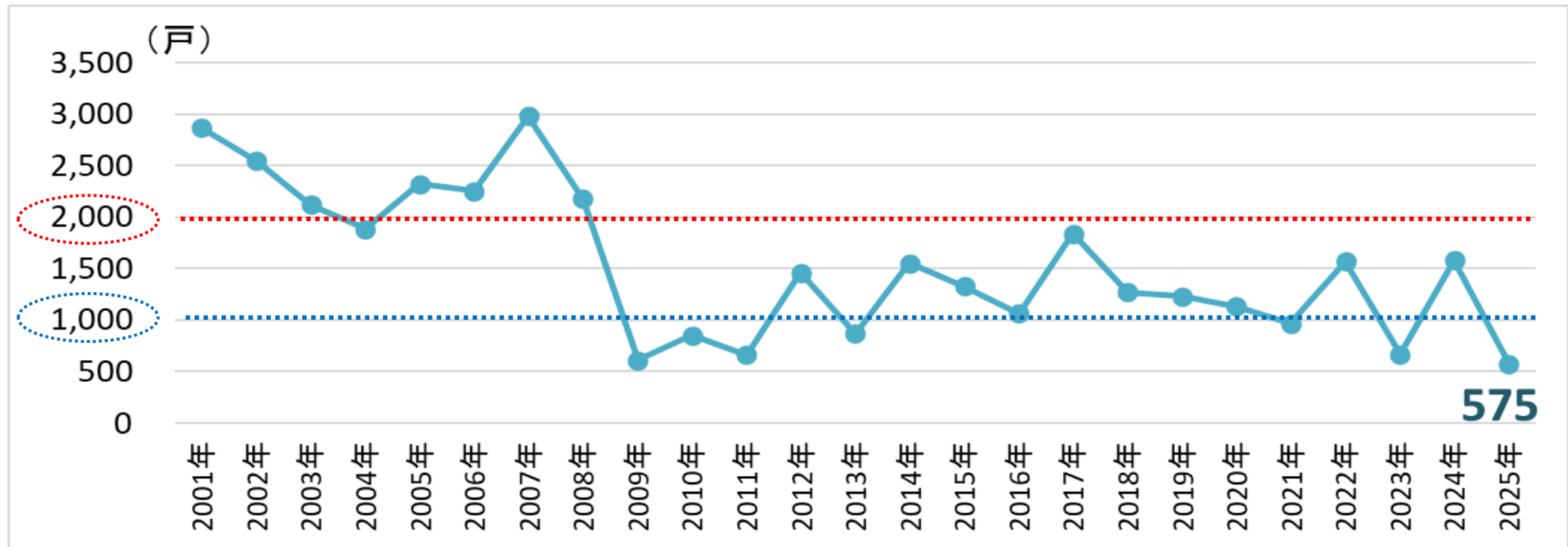


※仙台市住宅白書（令和3年3月）より弊社作成
※資料：2003年は住宅需要実態調査、2008年以降は住生活総合調査結果（国土交通省住宅局）

4) 仙台圏分譲マンション

- ・長く続いた年間2千戸から1千戸ペースへ、更に減少の可能性も
- ・コンセプト明確化 「都心部」「単身者・シニア向け」、一部「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(2001年～2025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、長町エリアに集中傾向

分譲中・販売予定の物件（5/8時点）

「仙台圏 分譲マンション5月8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 プレミスト北四番丁	103	2028年9月
2	青葉区 シティテラス上杉	336	2022年2月
3	青葉区 シティタワー青葉通一番町	158	2023年12月
4	青葉区 シエリア仙台定禅寺通	50	2024年7月
5	青葉区 プラウド勾当台公園ディアージュ	62	2025年3月
6	青葉区 シエリア仙台五橋	116	2025年12月
7	青葉区 デュオヒルズ仙台一番町一丁目	79	2026年1月
8	青葉区 ブランシエラ仙台春日町	81	2026年1月
9	青葉区 プラウド五橋	69	2026年2月
10	青葉区 パークホームズ仙台中央	180	2026年1月
11	青葉区 ザ・レーベン仙台定禅寺通 CAPITAL GATE TOWER	252	2028年12月
12	宮城野区 ノブレス仙台	70	2026年2月
13	宮城野区 アドグランデ仙台福田町	48	2026年2月
14	宮城野区 クレアホームズ フラン仙台 MID ARENA	63	2026年6月
15	宮城野区 仙台THE GRAND SKY	476	2027年9月
16	若林区 レジデンシャル仙台卸町	86	2027年9月
17	太白区 レーベン長町 THE GATE	70	2026年7月
18	太白区 ノブレス富沢	42	2026年9月
19	太白区 デュオヴェール仙台長町	60	2027年2月
20	太白区 クレアホームズ富沢公園	34	2027年2月
21	太白区 プラウド長町南コンフォート	85	2027年2月
22	太白区 ウェリス仙台長町南	107	2027年9月
23	泉区 ノブレス泉中央EAST	71	2026年1月
24	泉区 プラウド泉中央フロント	38	2026年1月
25	泉区 レーベン八乙女中央 BLAS	45	2027年1月
26	名取市 アルファステイツ名取大手町	69	2026年8月
	総戸数	2,850	



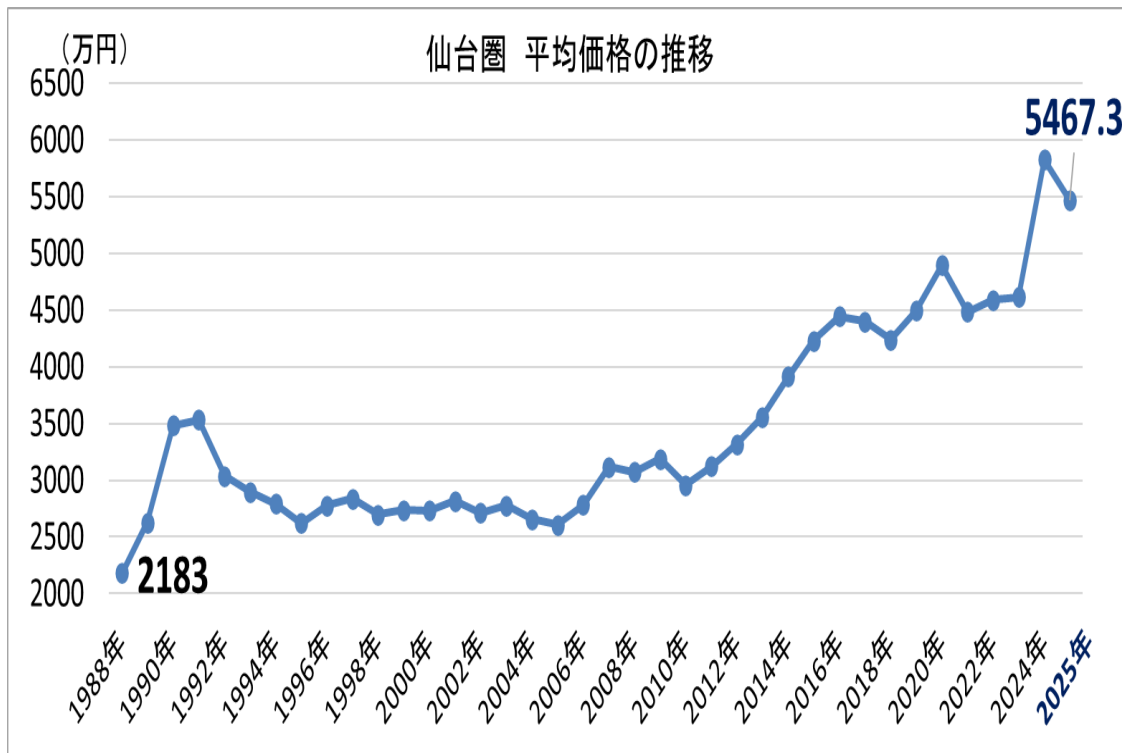
※各社HP等から（5/8時点）データをピックアップ。竣工年月は、一部入居年月となっています。

仙台圏分譲マンション 2025年 価格・専有面積動向

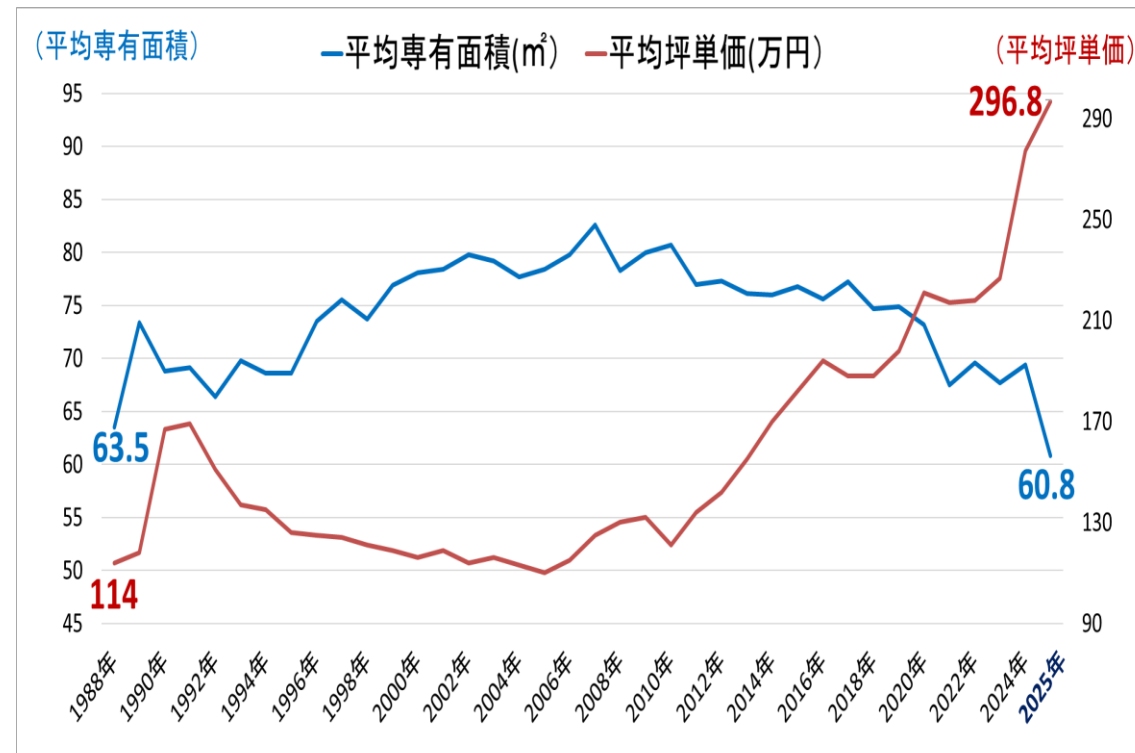
(DGコミュニケーションズデータより)

- ・ 平均坪単価296.8万円、前年同期比19.5万円アップ 過去最高値更新
- ・ 専有面積は60.8㎡ 前年同期比8.6㎡ダウン 調査開始以来最小値

《平均価格の推移》



《平均坪単価・平均専有面積の推移》



※株式会社DGコミュニケーションズデータより弊社作成

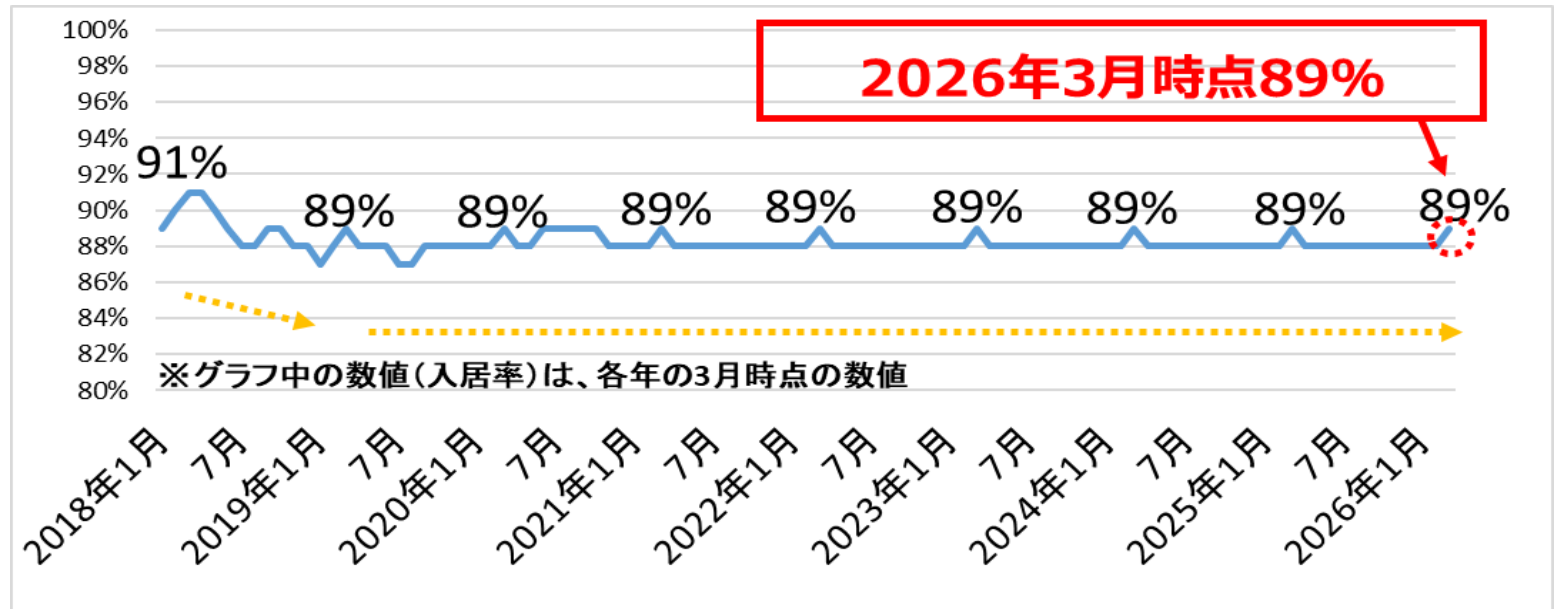
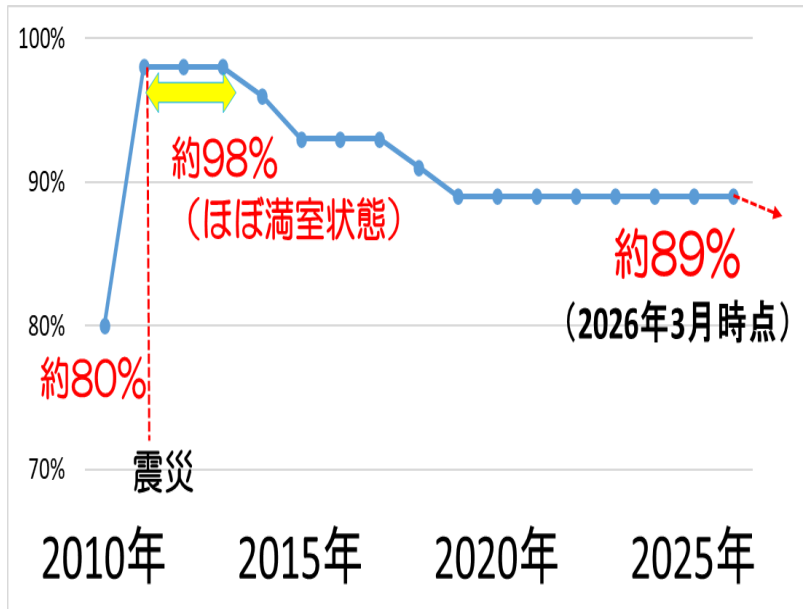
5) 賃貸市場動向 ～2026年賃貸シーズン動向まとめ～

2026年3月までの入居率推移

仙台市内の入居率 2026年3月89%

新築着工数高水準でも、人口と世帯数の増加を背景に8年間同水準が続く

《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～2026年3月）》

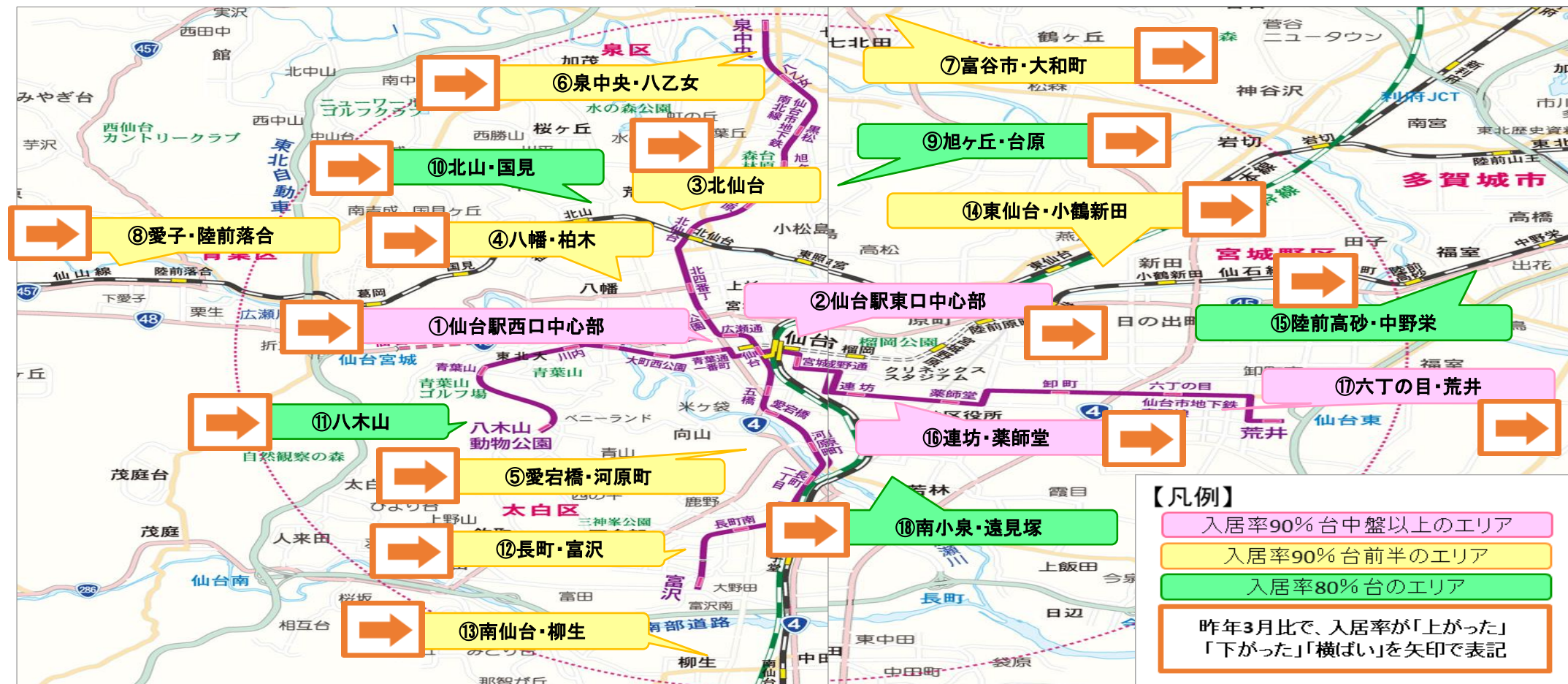


※賃貸管理会社ヒアリングより弊社作成

2026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

⇒入居率は全18エリアとも、前年同期比横ばいで推移



※仙台市内19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。

今年の賃貸シーズンの特徴

入居率安定も、新築物件の供給増と賃料上昇により成約までの長期化が進行、減速の兆しが見られたシーズン

①概ね活況なシーズン、総額の範囲で中心部志向強く

～学生は減少、法人・個人の住み替えは三分化の傾向～

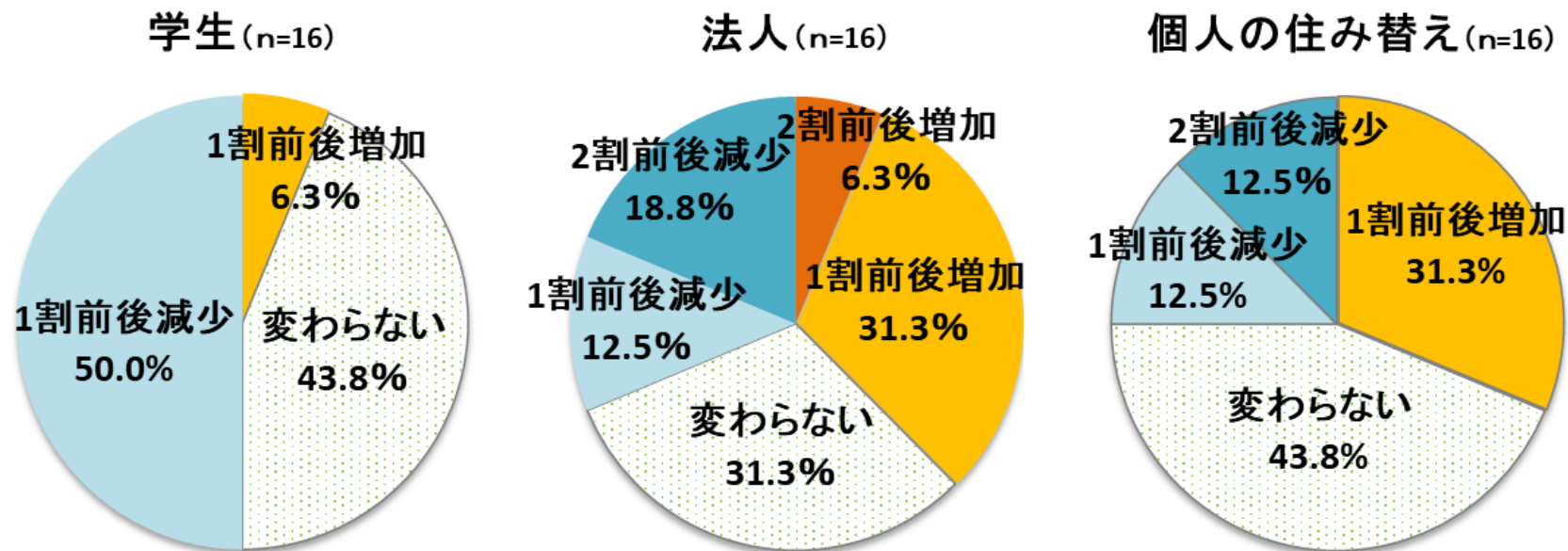
【学生】 交通費分を賃料に充当し、中心部など利便性の高いエリアを求める傾向
オートロック・防犯カメラや食事付など安全・利便性を重視する傾向

【法人】 中心部への集中がさらに強まる
賃料上昇の影響で通常は1LDKを希望する法人でも、規定内賃料に収めるため1Kタイプの契約が増加

【個人の住み替え】 単身・カップルともに堅調に推移
賃料差が小さい場合、より中心部へ流入する傾向が続く

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（1月）と比べて、今年は「成約数」がどのように変化？（有効回答数16店舗）



- ・ 学生：「減少」50%、「変わらない」43.8%、「増加」6.3%
- ・ 法人：「増加」37.6%、「変わらない」31.3%、「減少」31.3%
- ・ 個人の住み替え：「変わらない」43.8%、「増加」31.3%、「減少」25.0%

※弊社賃貸管理会社アンケート（2026年4月16日～4月28日実施）より

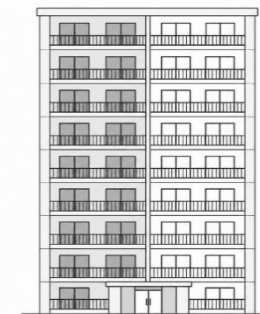
⑧仙台市中心部に話題性のある大型物件が多数供給

- ・ 2026年3月までに竣工した仙台駅西・東口中心部の新築物件の入居率：約53%

(*) 10階建、総戸数30戸以上の10物件を抽出。4月中旬時点の弊社ヒアリング等による

供給が集中したことに加え、建築費や資材の高騰により賃料が昨年以上に高水準化し、成約率は低めで推移

賃料を予算額以内に抑えるため、「新築→既存」「面積が狭いタイプ」へのシフトが強まったとの声も



◎エリアや築年数による二極化がさらに進行、成約動向に変化の兆しも

- ・ 仙台駅東西中心部や地下鉄・JR沿線など、利便性の高いエリアへの集中傾向がさらに強まった
 - ・ 築30年以上の物件、設備面で今の標準的な需要に不足のある物件では、募集賃料は横ばい、もしくは下げないと決まらない傾向が強まった
 - ・ 人気エリアでも新築供給の増加と賃料上昇の影響により、成約までの期間は長期化し、立地・賃料・築年による選別が一層進んだ
- * 「六丁の目・荒井」「連坊・薬師堂」といった人気エリアでも反響・成約が減少傾向となるなど、これまでとは違う『変化の兆し』が見られた

背景：築30年以上の賃貸物件が大幅増加、築年数での二分化強まる

- ・平成1・2年は約1.8万戸、平成8年前後には年間1.5万戸前後の着工数
- ・設備の競争力、競合の多さから、空室対策の重要性高まる

≪宮城県 貸家の着工数推移（1989年～2025年）≫



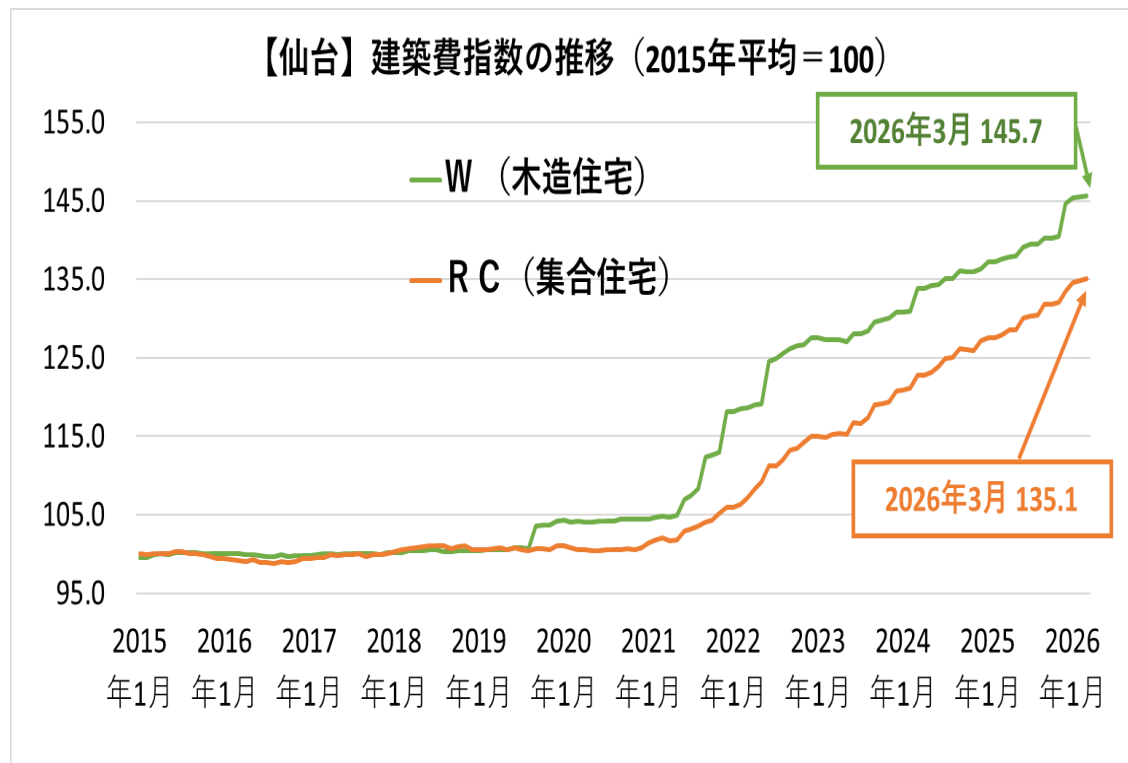
築20年以上の貸家件数（1989年～2006年の17年間）
213,544戸

※国土交通省「新設住宅着工統計」より弊社作成

建築費大幅に上昇 賃料全体平均上昇へ

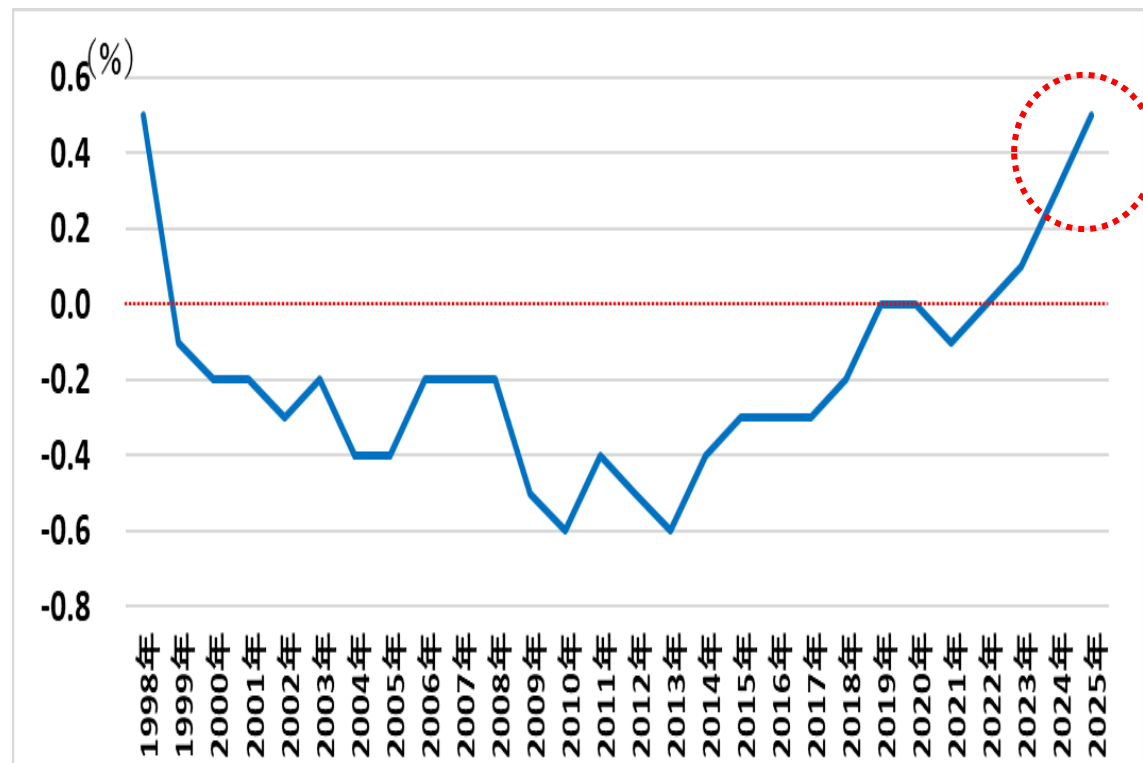
物価上昇、建築費上昇を背景に
民営家賃の指数(全国) は、2025年に前年比0.5%上昇、3年連続のプラス

《【仙台】 建築費指数推移 (2015年1月～26年3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

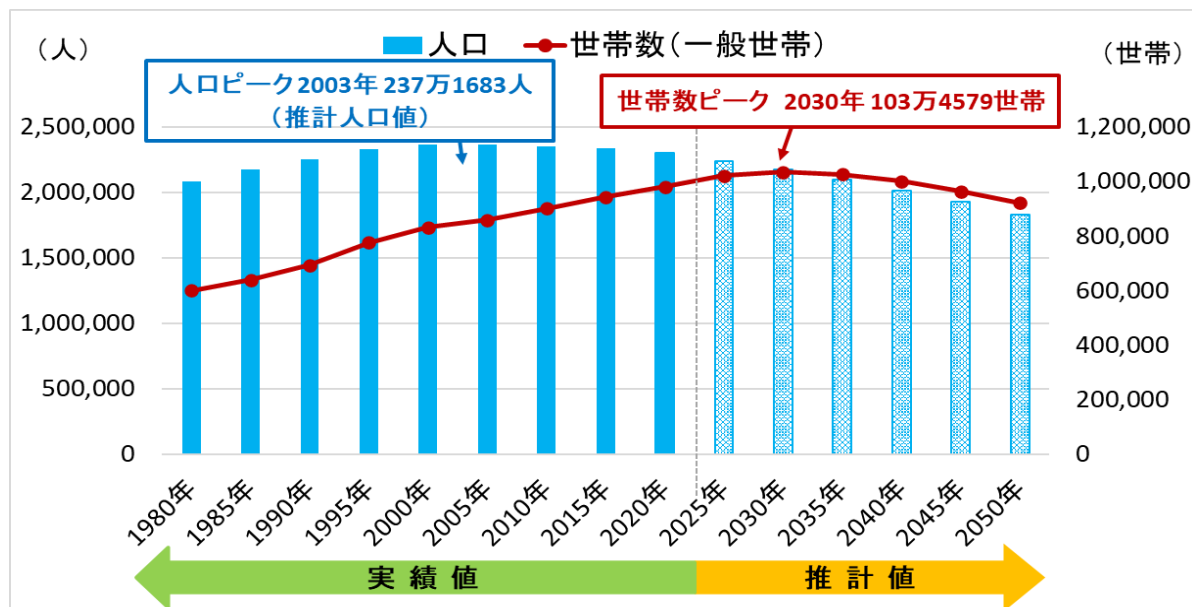
- ① 宮城県・仙台市の人口推移と将来人口推計
- ② 世帯当たり平均人員数
- ③ 世帯の家族類型と単独世帯年齢構成
- ④ 開発の動向



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≫

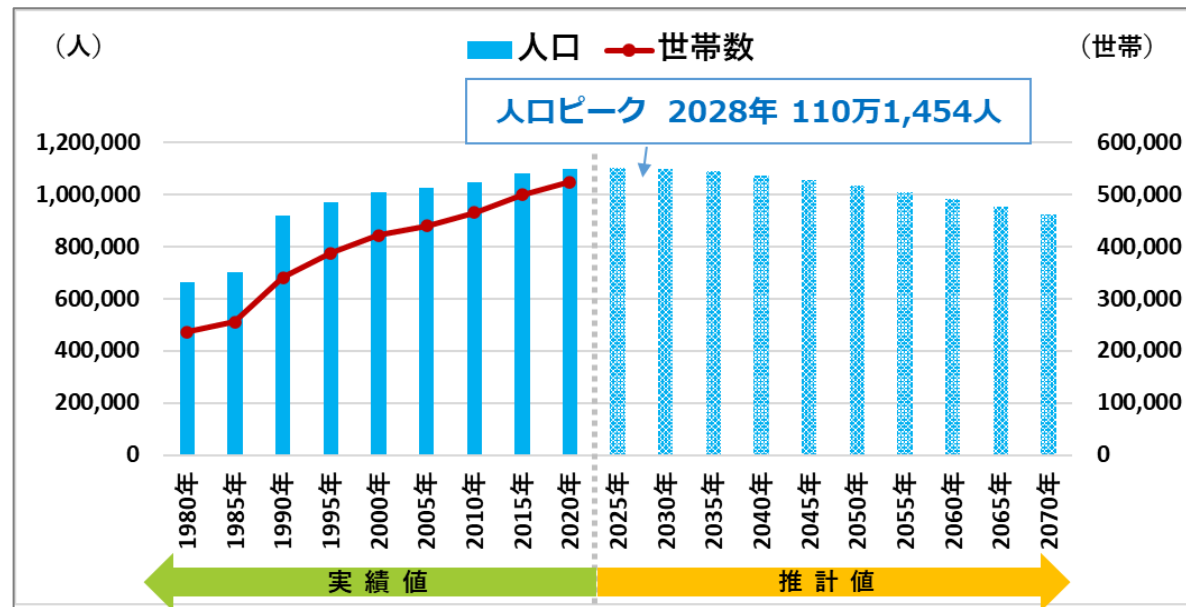


※1985年～2020年は国勢調査による実績値

※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

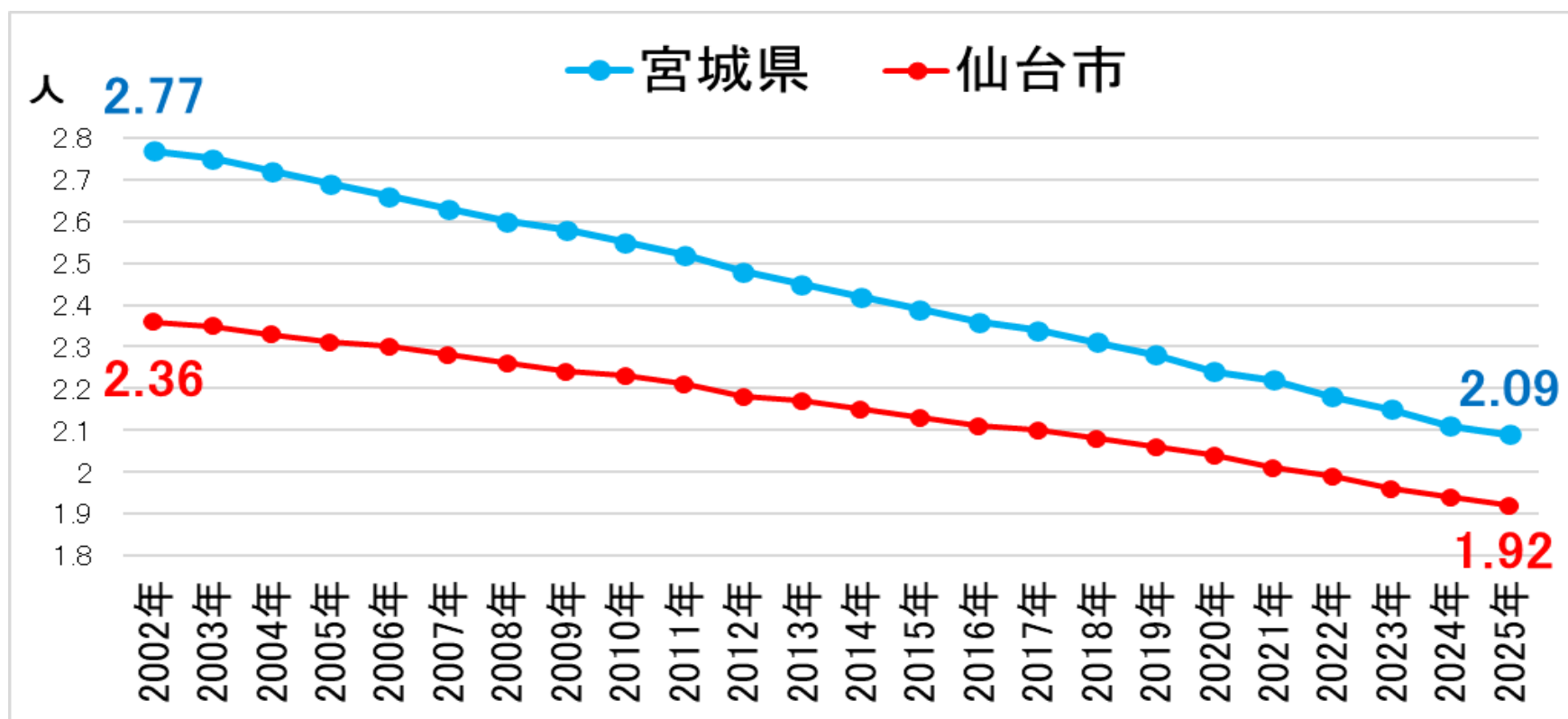
※2000年～2020年は国勢調査値による実績値

※2020年国勢調査に基づく仙台市の将来人口推計

② 世帯当たり平均人員数

仙台市世帯当たりの平均人員数 減少が続き1.92人に
世帯数増加の要因 住宅需要へも影響

«宮城県・仙台市 一世帯当たりの人員数（2002年～25年）»

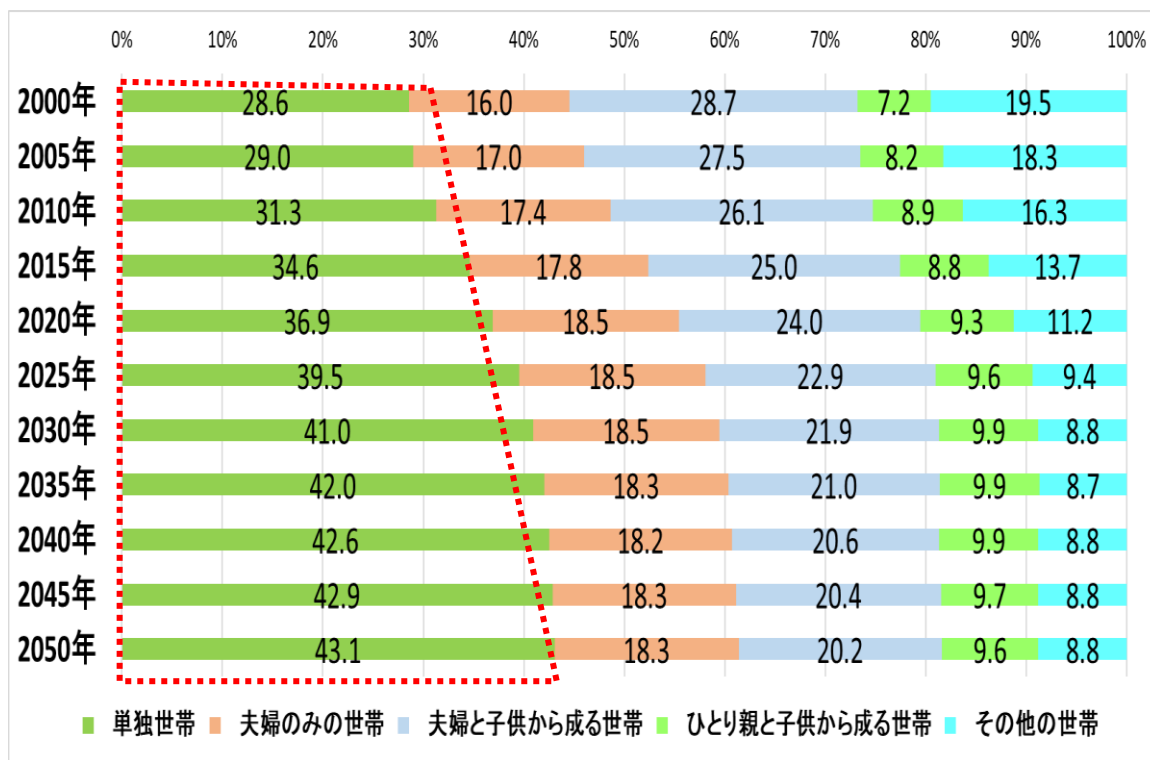


※各年12月末日現在の住民基本台帳人口を世帯数で割った数値。弊社にて算出・作成

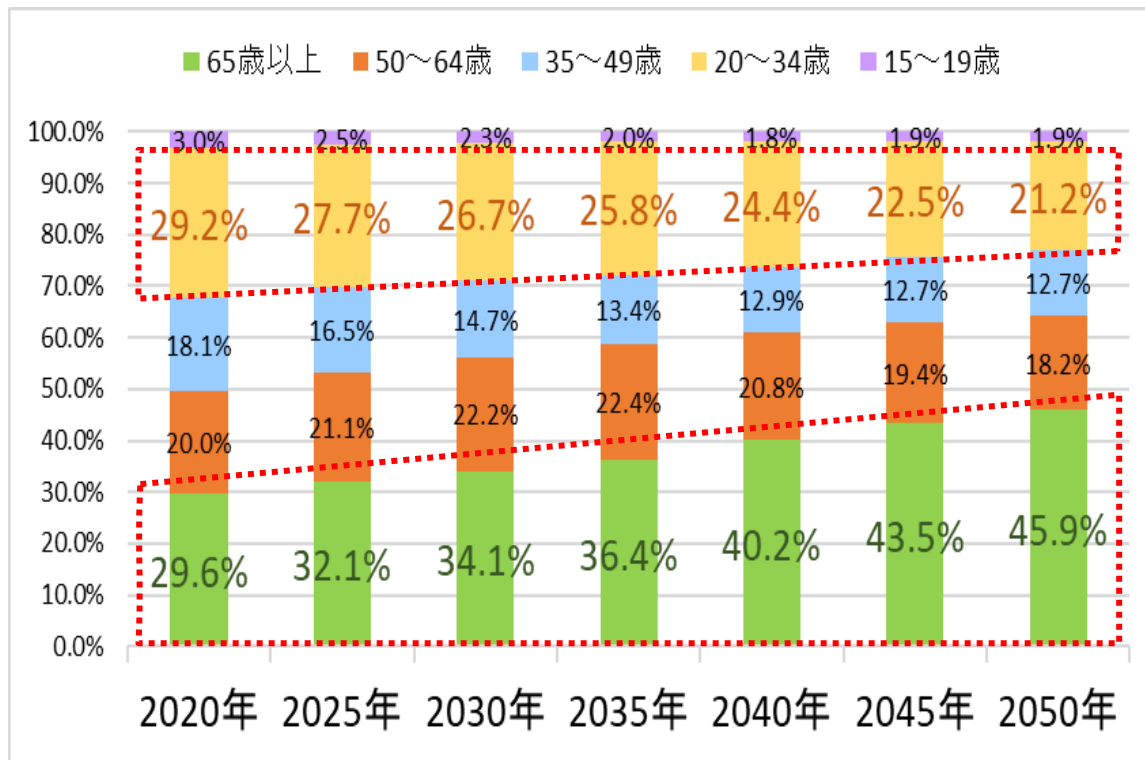
③ 世帯の家族類型と単独世帯年齢構成

- ・宮城県 一人暮らし世帯増加、年齢別では65歳以上が増加、若年世帯が減少
- ・世帯構成変化が住宅需要変化へ、平屋戸建てや分譲マンション単身向け増加など

「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

④ 開発の動向

《2010年代の開発動向、経済税制等の動向》 ～交通網整備と区画整理が住宅市場に影響～

- 交通軸
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
- 区画整理、住宅や商業施設など大型開発
富沢、長町、仙台駅東口、荒井・田子等
街並みの変化、人口増加へ
- 2012年からアベノミクス開始
潤沢な資金供給等、不動産市場活発化
- 2015年相続税制改正
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) 仙台南の杜水族館開業(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

※各施設ホームページや報道を元に作成

仙台圏 今後開発予定の商業・公共施設等と状況

※各施設ホームページや報道を元に作成

2025年度 (令和7年度)	・東京エレクトロン宮城 新開発棟竣工（4月） ・イオンモール仙台上杉（10月） ・ホテルメトロポリタンベース仙台（26年春頃） ・読売仙台ビル&新伝馬町中央通りビル建替プロジェクト（旧イオン仙台店跡地）：25年解体開始～29年完成予定
2026年度 (令和8年度)	・泉区役所建て替え事業（2026年度中供用開始）
2027年度 (令和9年度)	・東京エレクトロン宮城 生産新棟（2027年夏竣工予定） ・定禅寺通再整備（2027年度末までに完了予定）
2028年度 (令和10年度)	・仙台市役所本庁舎（2028年供用予定） ・宮城県民会館（2028年度中開館予定） ・仙台第一生命ビルディング建替計画（2028年竣工予定）
2029年度 (令和11年度)	・一番町三丁目七番地区（電力ビル一帯）： 北街区（24階棟）竣工目標（29年9月）、 南街区（35階棟）竣工目標（35年頃）など長期計画が継続
2031年度 (令和13年度)	・音楽ホール・震災メモリアル複合施設（2031年度開館予定）
時期未定	・旧さくら野百貨店跡地：ツインタワー再開発計画が建設費高騰等により白紙化（解体は27年度まで継続） ・EDEN（仙台ホテル&GSビル）跡地：オリックスによる再開発計画が数年単位で延期見込み



◀仙台市役所新本庁舎南東面
(完成予想図・仙台市ホームページより)



(仮称)仙台市青葉区一番町三丁目七番地区
再開発計画（電力ビル）建て替え▶
(完成予想図・仙台ホームページより)



◀仙台駅前のさくら野、エデン跡地

【3】現在の不動産市場と今後の見立て

- ・現在の不動産市場の位置
- ・不動産市場の今後の流れ
- ・2026年以降の仙台圏不動産市場、動向の主なポイント



【現在の不動産市場の位置（私見）】

○日本の不動産は、「エリアで大きく分かれる時代」になった

①「上昇が続く大都市圏」

経済活動と人口が集中する 東京都心・再開発エリア（例：港区・湾岸等）
および他大都市の中心部

②「横ばい前後の地方中核都市圏」

周辺から人口・機能を集め、人口増加または横ばいが続く、各地域の中心エリア

③「下落が続くその他地方エリア」

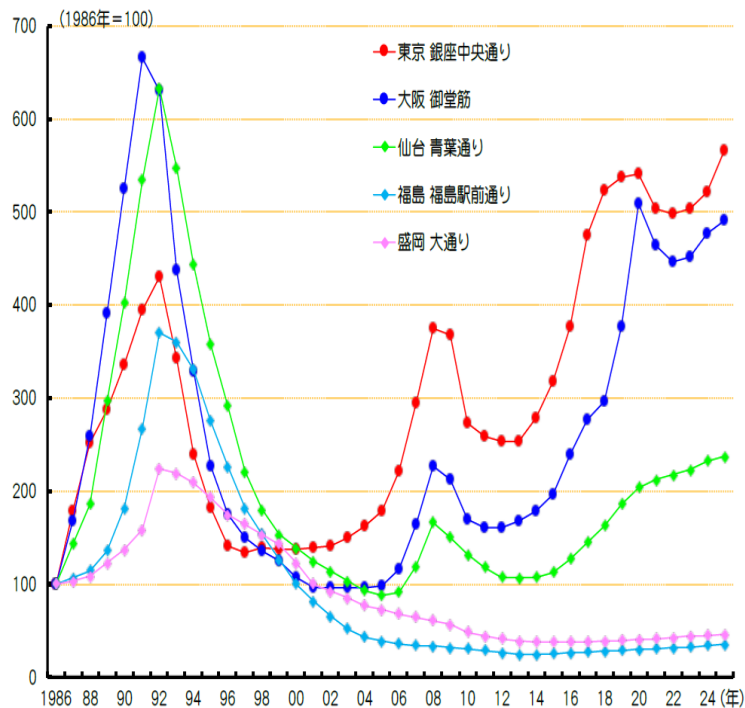
人口減少が続く、多くの地方エリア

開発、地価、賃料等の差が拡大。中でも都心再開発エリアは、国内外から需要（居住・投資・事業）と期待（再開発・利便性向上）が集まり、大幅な上昇が続いている。

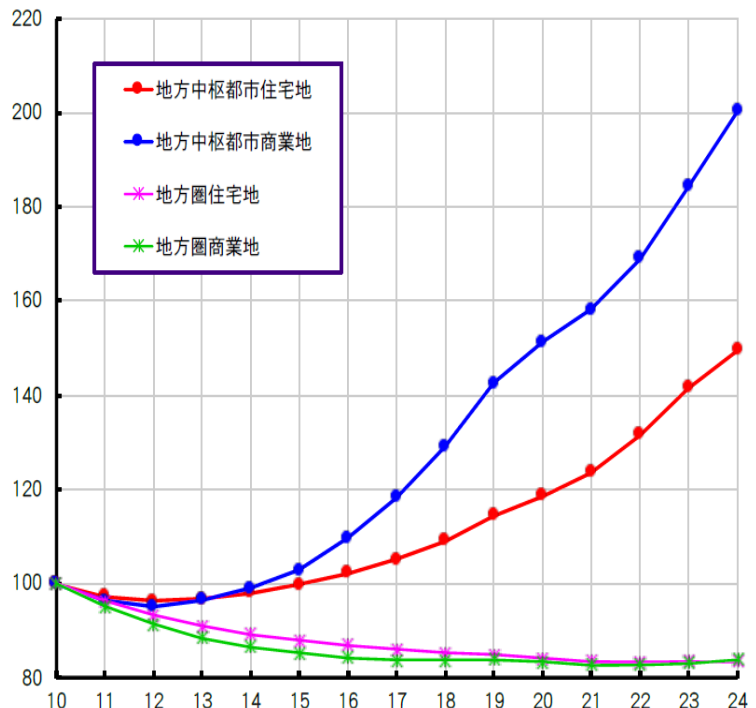
基準地価、路線価のエリア別地価動向

「大都市部」、「地方中核都市部」、「その他の地方エリア」で全く違う動きに

「都道府県庁所在地・最高路線価指数の推移」(1986年を100とする)
【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)

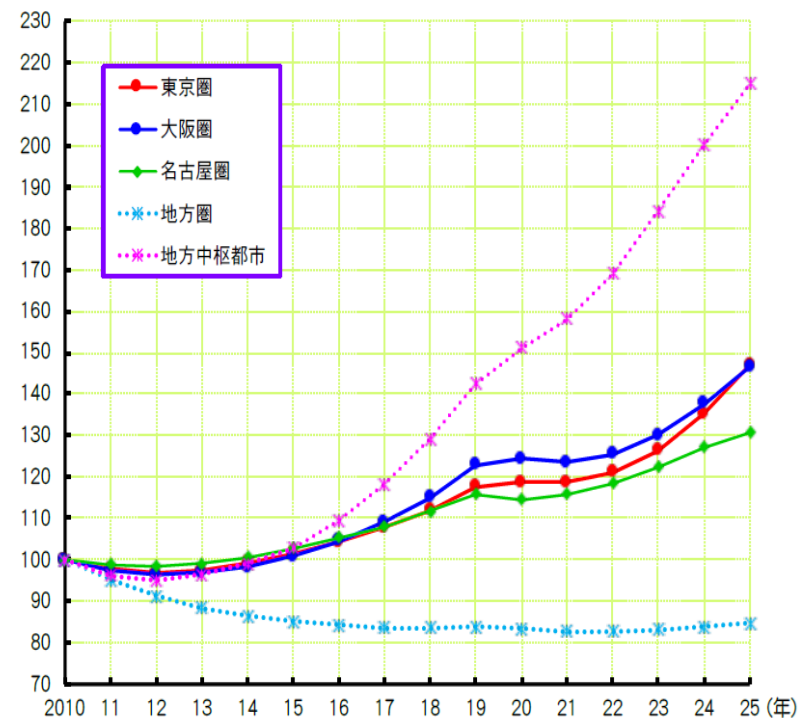


※国税庁「最高路線価」データより



※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

「【商業地】基準地価指数の推移」(2010年を100とする)



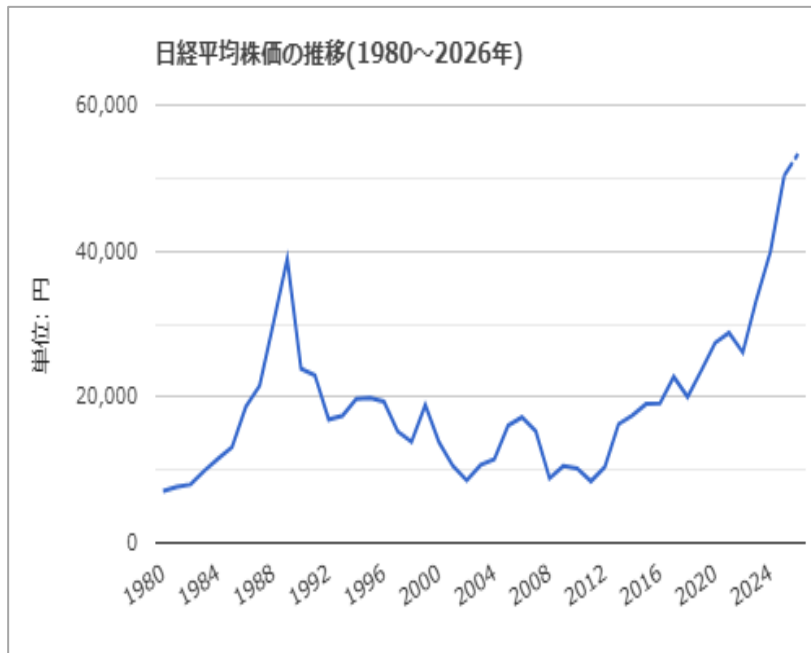
※国土交通省「都道府県地価調査」より
(地方中核都市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市)

背景：二極化、集中化が進む経済

- 株価の上昇局面が続いている
- 企業業績は企業規模間格差、業界間格差などが拡大している
- 高額消費の拡大と、消費の節約志向が同時に起きている
- 預貯金から運用へのシフト、金や不動産向けなどに資金が向かっている
 - 高額消費を支えている要因のひとつが株式等の配当
 - かつて家計の金融収入では最大だった預貯金の利息収入額を大きく上回る
- 人口は東京への集中が続いている
- インバウンド需要、東京～大阪・京都間などへの集中傾向が続いている

株価/1年で3万円台から 6万円台へ上昇

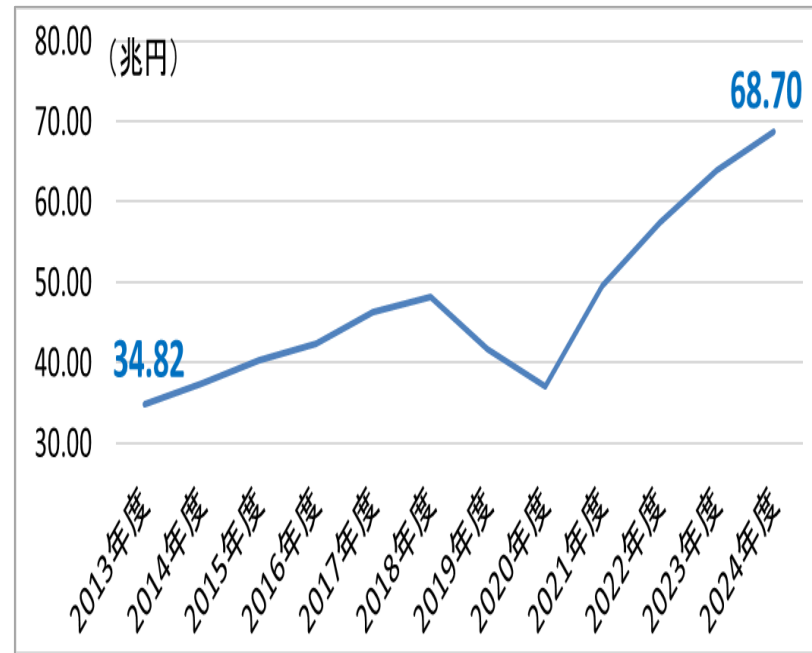
《日経平均株価推移》
(1980～2026年)



※世界経済のネタ帳より抜粋
※各年は12月の終値 ※2026年は最新月の終値

最高益を更新が続く 上場企業利益

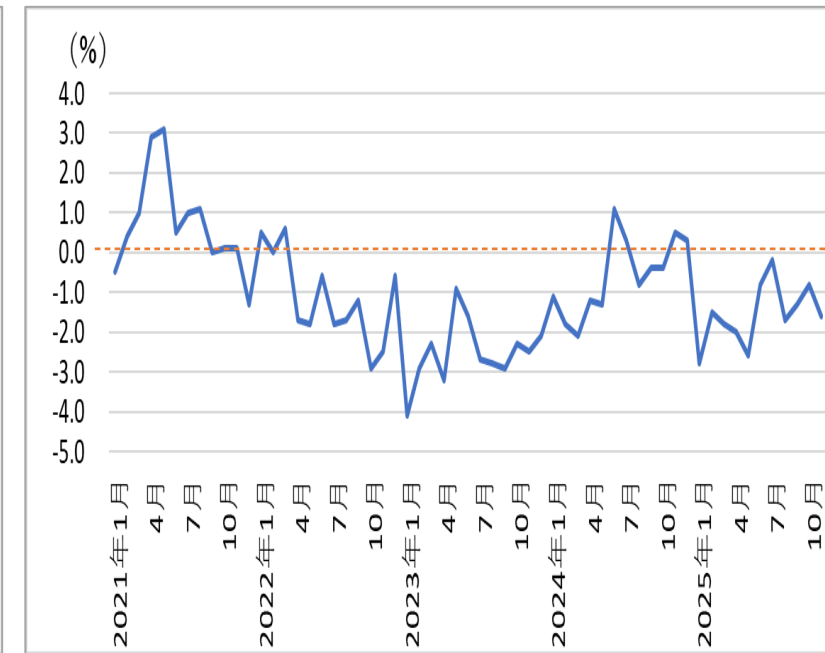
《経常利益推移》
(2013～24年)



※財務省「法人企業統計調査」より弊社作成
※資本金10億円以上の法人の数値を抽出
※金融業、保険業は含まれていない

減少が続く実質賃金

《全国 実質賃金 前年比推移》
(2021年1月～25年12月)



※厚生労働省「毎月勤労統計調査」より弊社作成
※事業所規模5人以上
※注：実質賃金は、名目賃金指数を消費者物価指数
(持家の帰属家賃を除く総合)で除して算出

上昇が続くエンゲル係数

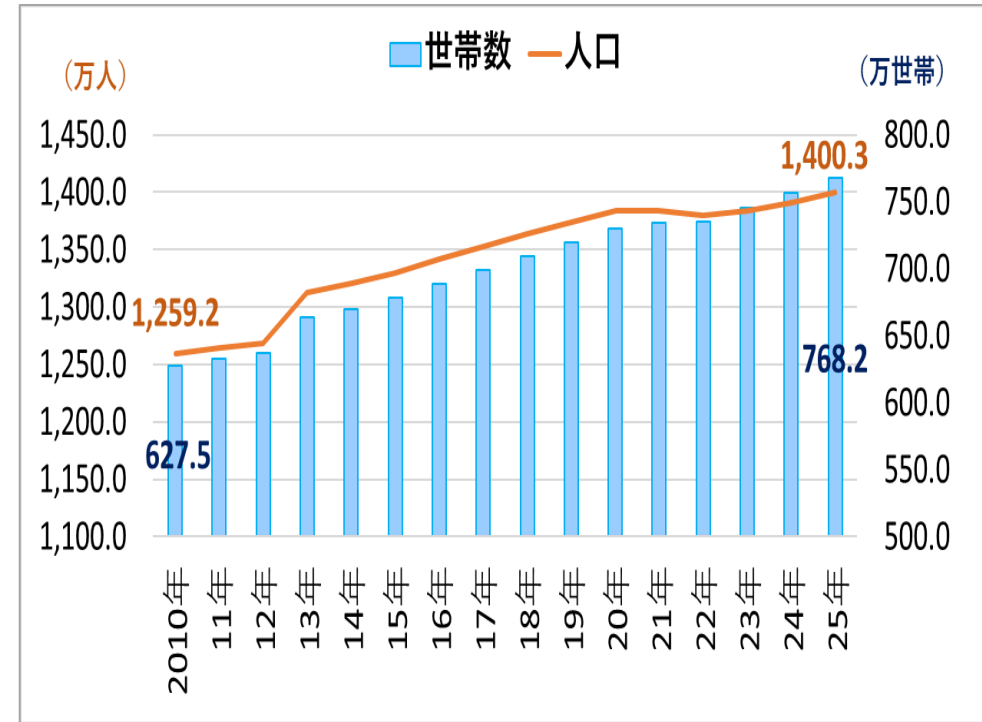
「エンゲル係数の推移」
(2001年～25年)



※総務省「家計調査（家計収支編）」より（2人以上の世帯）

1400万人を超えた東京都の人口

「東京都 人口・世帯数推移」
(2010～2025年)



※東京都総務局統計部「住民基本台帳による東京都の世帯と人口
(各年1月1日現在)」より弊社作成

今の経済や社会状況への影響要因

■今の経済や社会状況には、以下の背景が大きく影響

- 経済構造の変化と政策
- 人口構造と地理的变化（都市部集約）
- 不動産価格上昇に対する政策

■今後の影響要因

- 個人も法人も大相続時代、不動産の所有者が大きく変わる時代
- 世界と日本の経済構造、日本の人口構造、企業の世代交代期などの「構造転換」
「新たな成長路線」へ「構造転換」を進める今の政策路線、傾向は続く見込み

経済構造の変化と政策：デフレ（格差是正）から、新たな成長路線へ

昭和の日本の産業構造は、戦後、工業国に大きく転換

「平成のデフレ30年」を経て、「新たな成長路線」を目指している

- ・【昭和～高度経済成長期】復興需要・特需、人口増加などを背景に、輸出主導の成長

「加工貿易（型）」（資源・原料を輸入→国内で加工→工業製品を輸出）

⇒世界有数の黒字国となり円高が進む一方、人口と国内需要はピークアウト局面へ

- ・【平成バブル後】生産拠点の海外移転が進む一方、バブル崩壊後は長期の低成長・デフレ圧力

⇒その間、海外は経済成長（キャッチアップ、人口増加＝需要増）を背景に相対的に伸長

平成は政権交代や短命政権もあり、政策の連続性が弱まった

- ・【平成後半から令和】「新たな成長路線」へ、多面的な収益拡大へのシフトを進めている
輸出 「円安は輸出採算を下支え／供給網リスク等を背景に“国内回帰・分散”が一部で進行」
国内企業「既存企業の生産性向上（磨き上げと集約）、賃金上昇へシフト」
外貨獲得「海外事業へシフト」「インバウンド収入と、農業製品等の輸出」
資産収益「（海外資産を含む）資産活用での収益拡大」
- ・【現在の政策路線】大胆な金融緩和＋財政出動＋成長戦略による「新たな成長路線」
2012年 アベノミクス ＊世界の多くも同様の路線
2026年 現政権も、基本は“成長と物価・賃金の好循環”を志向する路線

人口構造と地理的变化（都市部集約）

- ・ 日本国内で人口の都市間移動が進む 「20世紀は都市化の時代、21世紀は大都市化の時代」 とも
大都市圏の人口：増加、地方中核都市：横ばい～やや増加、多くの地方：減少
東京の人口：約1千4百万人超へ
- ・ 経済も、大都市部ほど大企業が多く、就業人口が大都市に集中する構造が続く
特に、東京都心各区は平均収入も高い傾向
- ・ コンパクトシティ化、「集住（拠点へ集約）」を目指す政策
立地適正化計画 全国 650都市（市町村）で作成・公表済み（令和7年12月31日時点）
（狙い：インフラ維持コストの抑制、行政サービスの効率化 等）

不動産価格上昇に対する政策

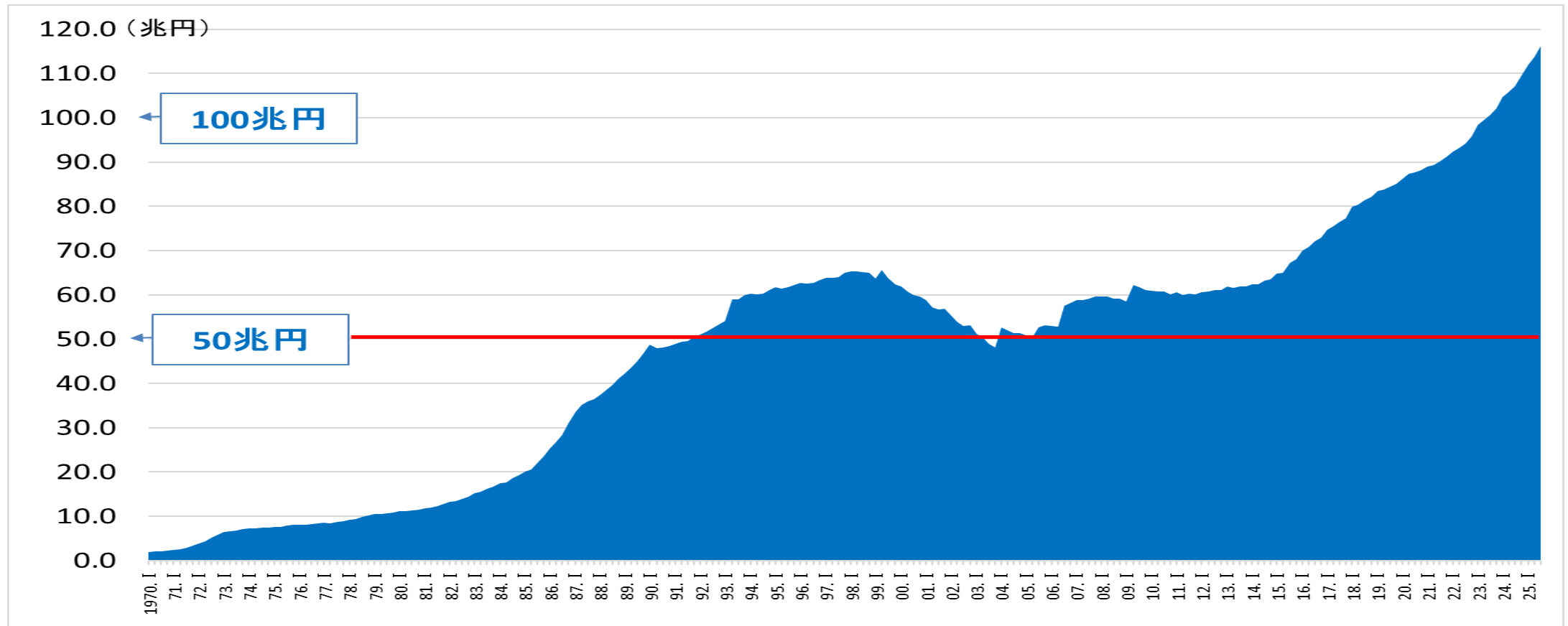
- ・ 平成：「地価高騰の抑え込み」が当時の最優先課題
急激な引き締めが景気悪化を深刻化させた面も⇒“過度な地価高騰対策”への警戒感が残る
「金融引締め（公定歩合引上げ）」「融資総量規制」「土地譲渡益課税強化（短期譲渡重課）」
「土地基本法」「国土利用計画法による土地取引規制（監視区域・届出）」
「地価税」「土地関連税制強化（不動産取得税・登録免許税など）」
- ・ 令和（現時点）：景気・所得環境を下支えしつつ、購入支援策を厚く
「超長期融資」「（商品・審査運用の工夫による）借入余地の拡大」
「住宅ローン減税対象拡大」「残価設定型住宅ローン」

金利は段階的に正常化（ソフトランディング）を志向
事業用融資金利は上昇しやすく、住宅ローン金利は比較的緩やかに上昇する局面へ

不動産業向け貸出残高

「平成バブル期」の約2倍超の水準 大都市部の再開発、都心部に多く投入

«【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

個人も法人も大相続時代、不動産の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
承継時機到来、承継者不足、人手不足、時代（需要）の変化への対応

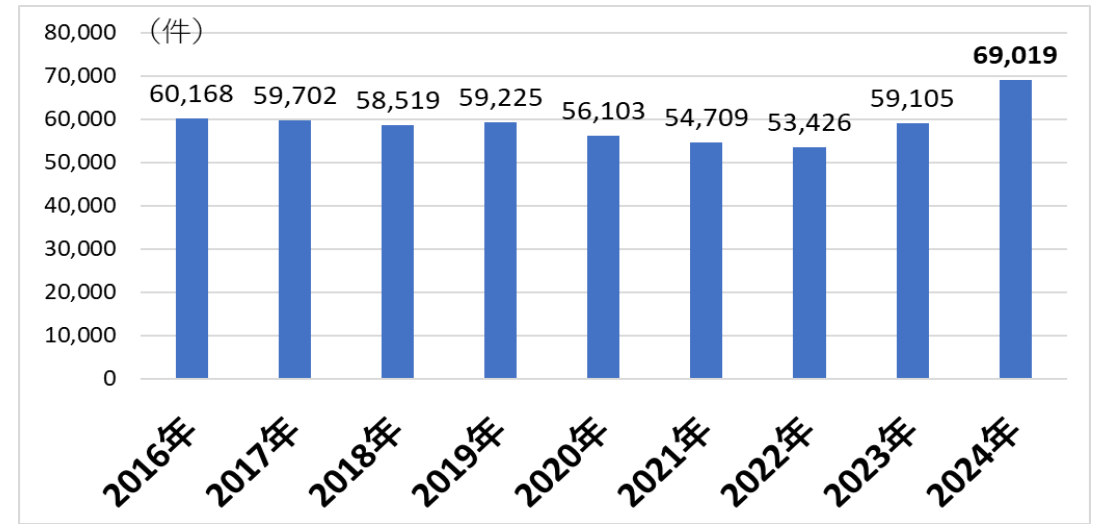
廃業やM&Aは更に進み、保有不動産の整理、活用の需要が高まっている

《全国 企業倒産件数 年次推移（1960～2025年）》



※東京商工リサーチ「全国企業倒産状況」より抜粋

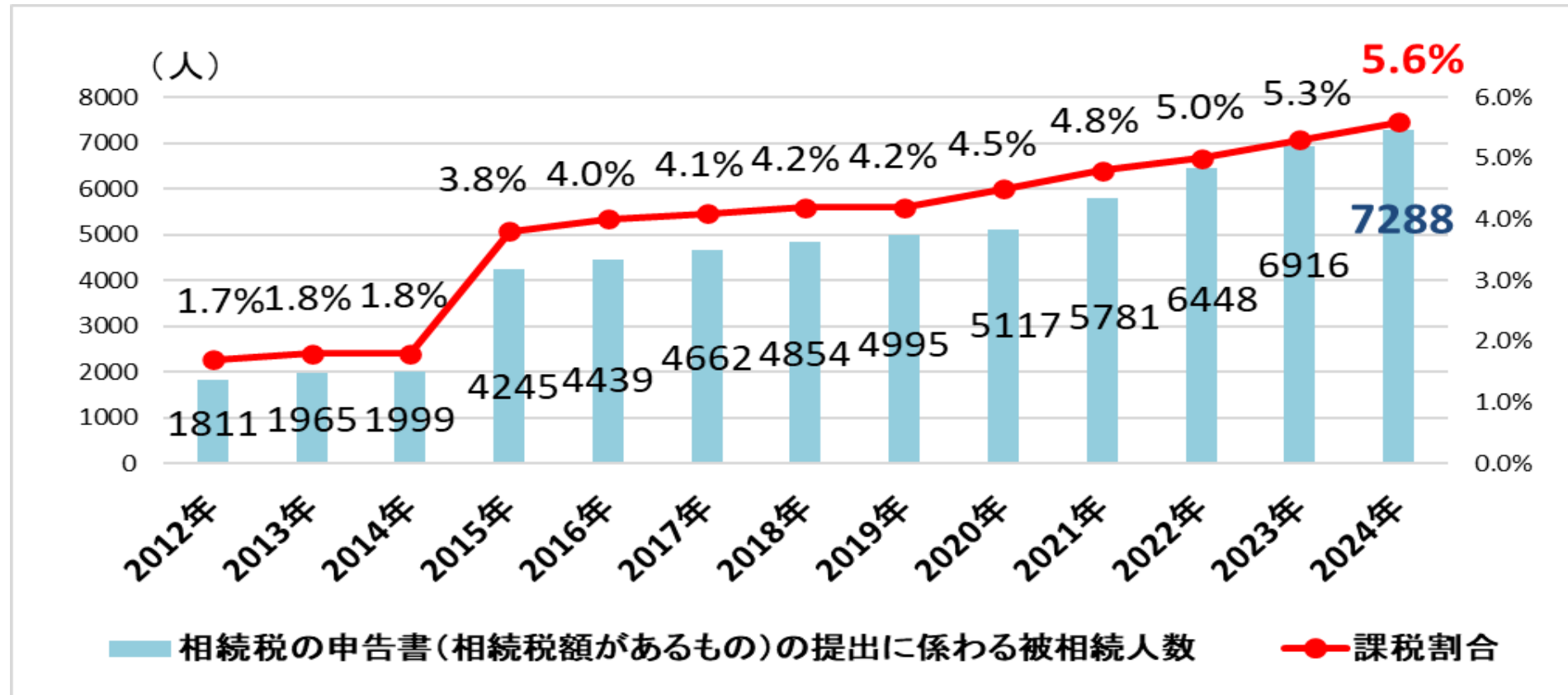
《全国 休廃業・解散件数の推移（2016～2024年）》



※中小企業庁「2025年版中小企業白書」（出典元:帝国データバンクデータ）より弊社作成

- ・ 個人：相続の増加、所有不動産の整理などで売却が増加
所有不動産の整理、売却の需要が高まっている

《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

空き家対策各制度と申請状況、活用状況

空き家 ここ数年で増加防止の制度整備 & 活用する事業者が多数出現

法制度名	概 略	申請件数や利用状況
空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 2023年12月13日施行	空家等対策特別措置法は、空き家の適正管理と活用を進めるため自治体の実態調査し、特定空家等へ助言・指導、勧告、命令、代執行まで行える仕組み。改正法（2023/12/13施行）で「管理不全空家」を新設し、勧告で住宅用地特例（固定資産税軽減）を除外できる等、早期是正を強化した。	改正法以降の2023～2024年度における措置状況 （R7年3月31日時点・国土交通省） ●管理不全空家等／指導3,211件、勧告378件 ●特定空家等／助言・指導：全国8,304件（宮城県63件） ●勧告：全国1,143件（宮城県8件） ●命令：全国176件（宮城県1件） ●[行政＋略式＋緊急]代執行：全国293件(宮城県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～2025年11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109,608 件
相続した空き家等の譲渡所得「3000万円の特別控除」の改正 2023年度税制改正	相続空き家等を相続後3年以内に売却すると譲渡益から最大3000万円控除。改正で期限は2027/12/31まで延長、譲渡後の解体等も可、相続人3人以上は上限2000万円。	2016年～2024年における確認書交付実績 （R7年3月31日時点・国土交通省）：全国9万3,897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11月30日現在(法務省) ●申請件数：4,712件 （田畑：1,813件、宅地：1,646件、山林：735件 他） ●帰属件数：2,240件 ●却下件数：75件 ●不承認件数：74件 ●取り下げ件数：828件
相続登記義務化 2024年4月1日施行	相続で不動産を取得したと知った日から3年以内に名義変更申請が必要。正当な理由なく怠ると10万円以下の過料。分割協議が未了なら「相続人申告登記」で期限内に申し、成立後に本登記へ。過去の相続も対象で猶予は2027年3月31日まで。義務化後、登記件数は増加基調が続いている。	

※各ホームページより弊社にて作成

【不動産市場の今後の流れ（私見）】

○不動産の価格動向はエリア・取得目的で大きく分かれ、各需要者の変化で変動

- ・資産価値（上昇期待）と節税目的で購入する不動産/希少性、将来価値、節税効果
- ・自己居住目的で収入の範囲内で購入する不動産/支払い可能額、利便性、品質
- ・買い手、利用者が少ない（ほとんどいない）不動産/価格、新たな活用方法

○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 「まだ割安」との見方から投資資金が流入
- ・地方中核都市は同規模都市間で比較 「札幌・仙台・広島・福岡」など

【2026年以降の仙台圏不動産市場、動向の主なポイント（私見）】

○仙台圏不動産市場 2026年の主な見通し

- ・ 仙台圏の住宅需要総数/世帯数と人口増加に伴い概ね堅調が続く
- ・ 新築市場/不動産価格と建築費上昇、購買層を絞りながら市場総額を保つ流れ
- ・ 中古市場/購入可能価格から伸びる需要、応える価値提供次第で異なる伸び幅

○仙台圏の住宅不動産市場 エリア別の今後10年間の力ギを握る視点

- ・ 中心部/中核都市としての期待に応える魅力、人が集まる魅力創造の成否
- ・ 鉄道沿線/都市計画に沿った分散型都市の拡大、魅力形成
- ・ 郊外大型団地/開発から約半世紀、約14万区画の流通、魅力の活性化

ジャンル	主な見立て・可能性	変動要因と可能性
【1】地価動向	●都心・商業地は天井を探りながら緩やかに上昇、郊外住宅地は横ばいながら、二極化、地点差が拡大 ●建築費高騰が続くと、地価抑制、開発遅延が強まる可能性	●金利が低いと、利便性の高い郊外の地価は持ち直す可能性 ●金利が高まり景気鈍化につながると、下落地点が増加
【2】新築市場 (持ち家・建売・分譲マンション)	●建築費の高止まりが続くことが予想され、エリア・戸数の絞り込みが続くとともに、「特別な価値提供」等で高所得帯に対応する商品が増加	●実質所得が上がると全体の需要回復へ ●金利・建築費が上昇すると、全体が縮小する可能性
【3】中古流通 (戸建・マンション)	●割安感のある中古需要(成約数)増加傾向は継続する一方で、物件や管理状態は物件ごとの差が大きく、納得できる商品化や購買促進策がより鍵となる	●賃料の上昇傾向が強まると、更なる需要増加へ ●金利が上昇すると、高価格帯は成約数減少へ
【4】賃貸市場 (着工数・入居率など)	●全体としては需要堅調だが、供給増により徐々に空室増加傾向 ●エリアによっては入居率が90%台から80%台になるなどもありうる	●住宅価格が上昇すると、賃貸の需要増加 ●供給増加により、エリアの選別傾向はより強まる可能性
【5】事業用市場 (オフィス等)	●新築ビル竣工予定は少なく、大型再開発も大きな進展は見られない予定 ●空室率は横ばいが続くと想定	●金利の動向によって売買取引が減少する可能性 ●相続による売買は、さらに増える可能性