

第3章 仙台市の住宅市場

3-1. 住宅着工

3-2. 住み替え

3-3. 借家家賃

3-4. 分譲住宅費用

3-5. 住宅地価格

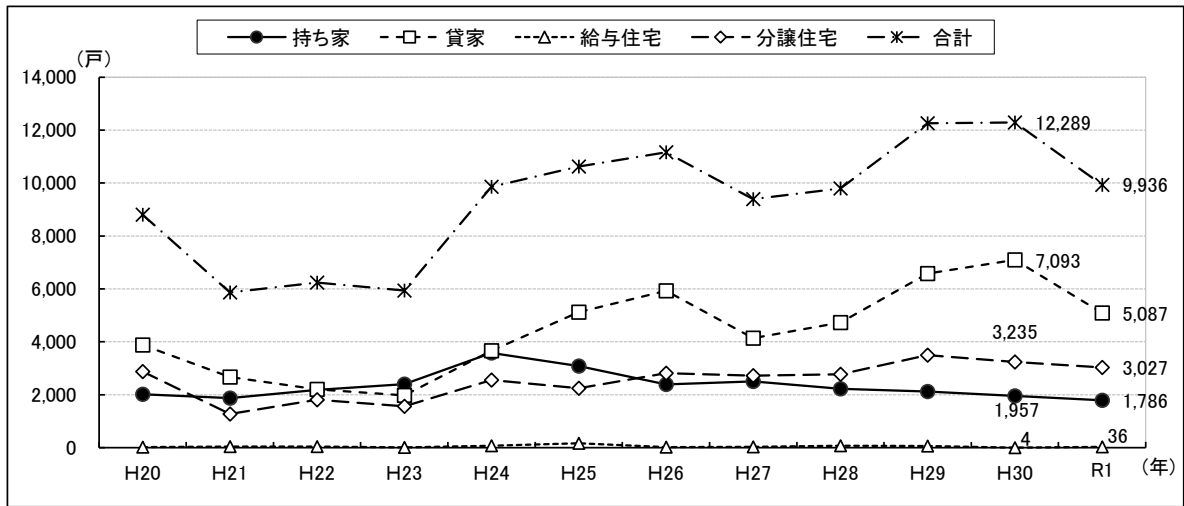
3-6. リフォーム

3-1. 住宅着工

令和元年の着工数は9,936戸で前年より減少

本市の住宅着工数は、東日本大震災後の平成24年から平成26は増加傾向にあり、平成27年に減少した。平成28年以降は再度増加に転じ、平成29年、30年の総着工数は12,000戸超であったが、令和元年は減少し、9,936戸であった。住宅着工数を所有の関係別で見ると、貸家（借家）は総着工数と同様の推移となっているが、持ち家は、平成24年をピークに減少し、近年は横ばいである。

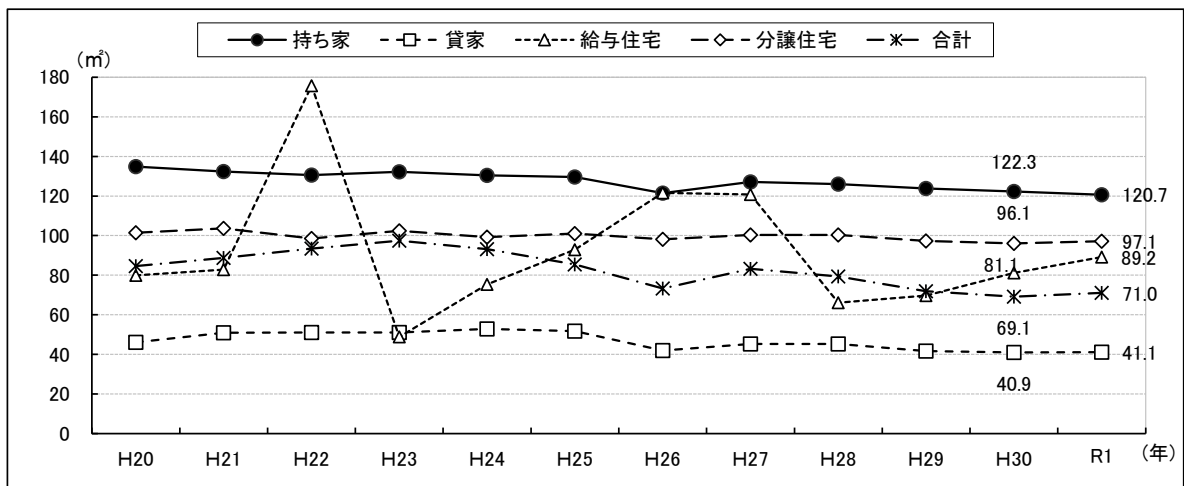
図3-1 所有の関係別新設住宅着工数の推移



資料：建築着工統計調査結果（国土交通省総合政策局）

持ち家の新設住宅の平均床面積は、概ね減少傾向であり、令和元年の平均床面積は120.7㎡となっている。貸家（借家）、分譲住宅の平均床面積は、横ばいで推移している。

図3-2 所有の関係別新設住宅の平均床面積の推移

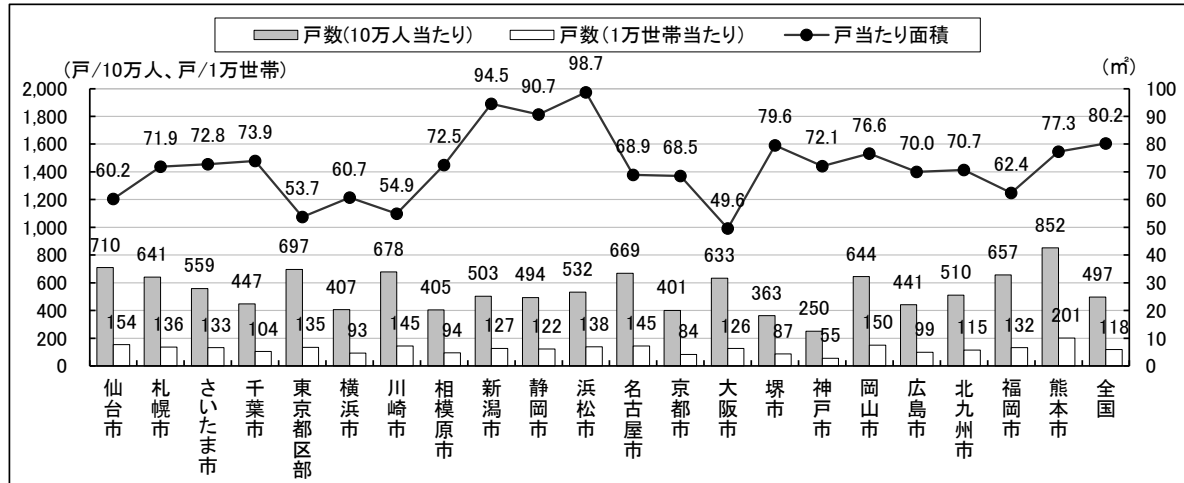


資料：建築着工統計調査結果（国土交通省総合政策局）

大都市の中で新設住宅着工数はやや多く、持ち家の平均床面積は広い

本市における令和元年の住宅着工数は、人口10万人当たり710戸、1万世帯当たり154戸で、大都市の中では熊本市に次いで2番目に高いが、戸当たり面積は60.2㎡で、大都市の中では4番目に低い。

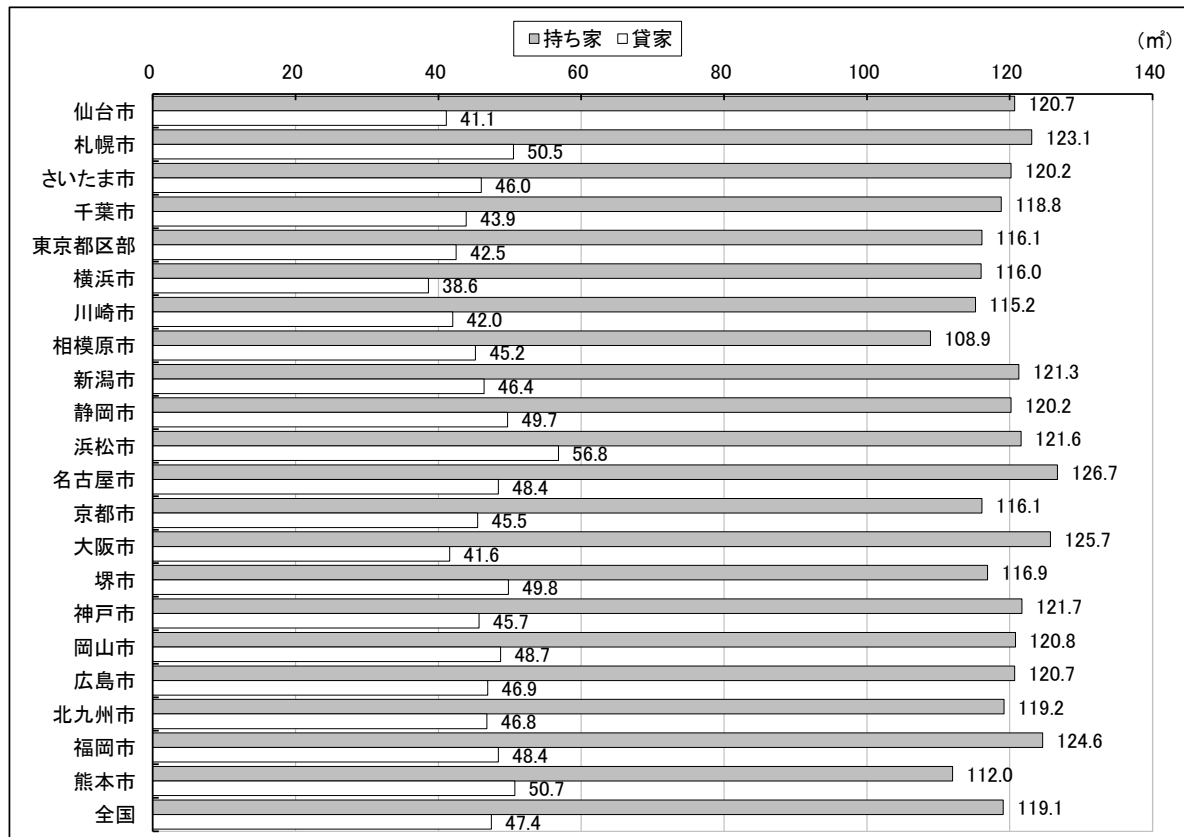
図3-3 人口10万人・1万世帯当たりの新設住宅着工数、新設住宅平均床面積の大都市比較（令和元年）



資料：建築着工統計調査結果（国土交通省総合政策局）、平成27年国勢調査結果（総務省統計局）

本市の着工住宅持ち家・借家別の平均面積は、持ち家は大都市の中では中位となっており、貸家は、大都市の中では横浜市に次いで2番目に狭い。

図3-4 持ち家・貸家別着工住宅の平均面積の大都市比較（令和元年）



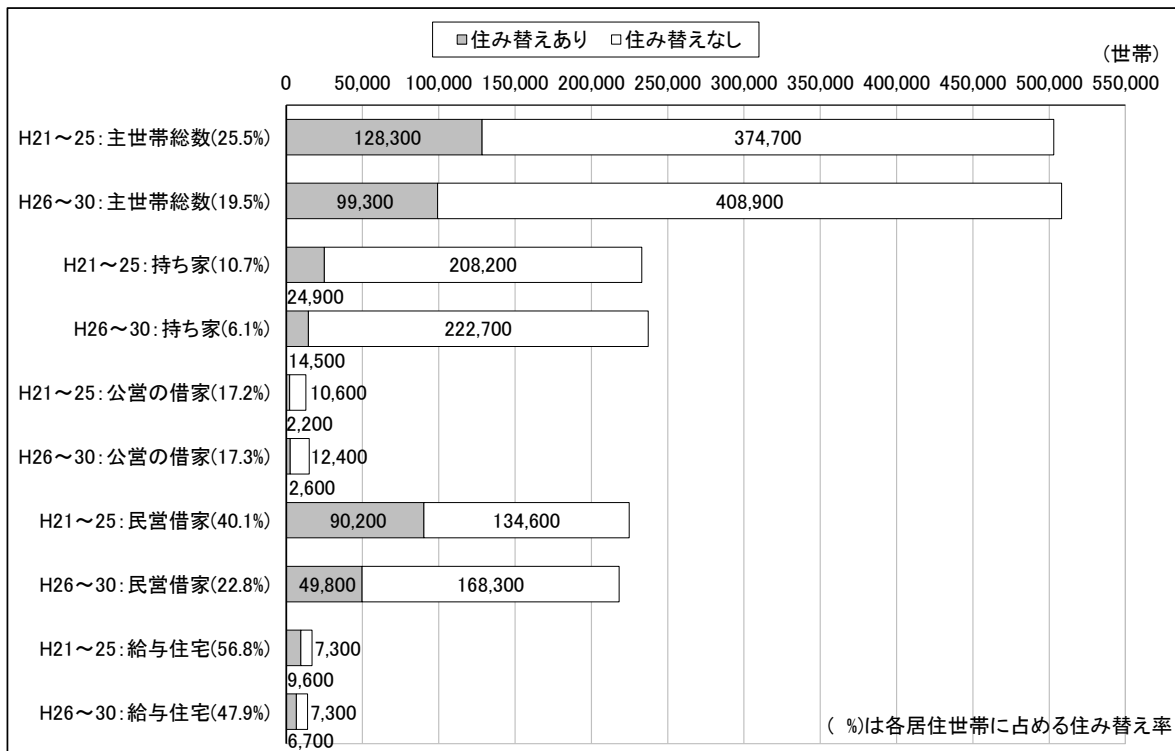
資料：建築着工統計調査結果（国土交通省総合政策局）

3-2. 住み替え

5年間で約20%の世帯が住み替え

平成26年から30年の5年間に住み替えた主世帯は99,300世帯で、全世帯の19.5%になっている。現住宅の所有の関係別にみると、持ち家世帯では約6.1%と低い割合になっているが、民営借家は約22.8%、給与住宅については47.9%の世帯が住み替えを行っている。なお、住み替え世帯の割合は、平成25年と比較して、公営の借家以外の項目で減少している。

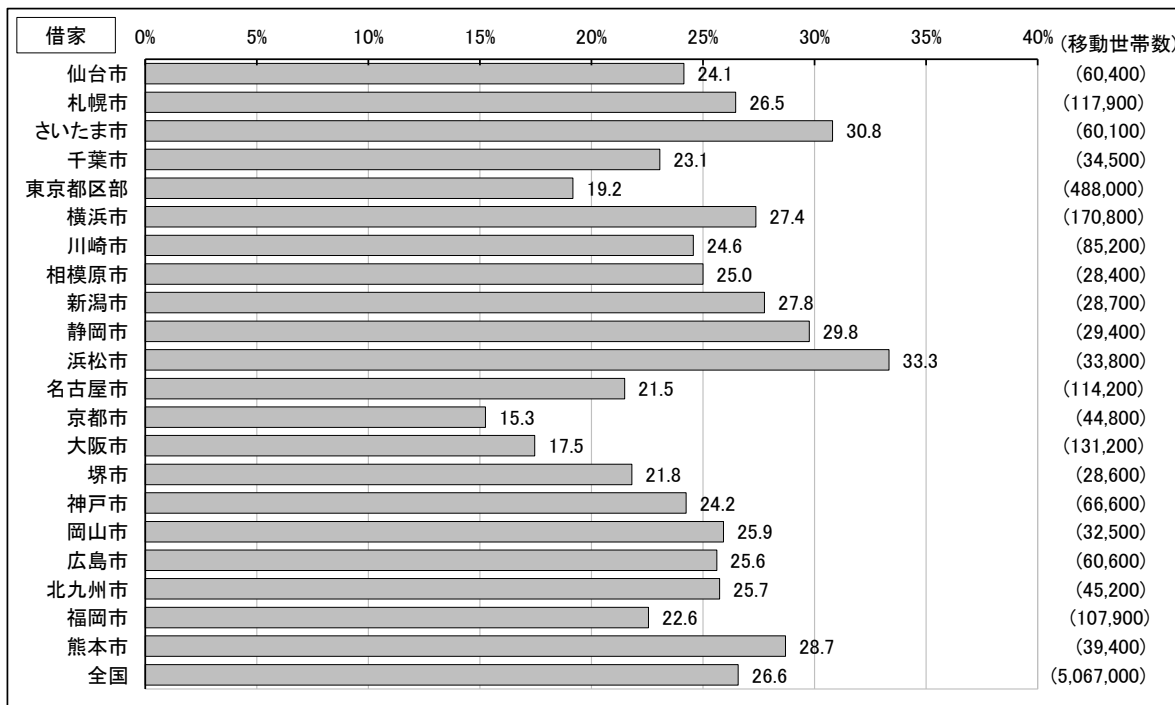
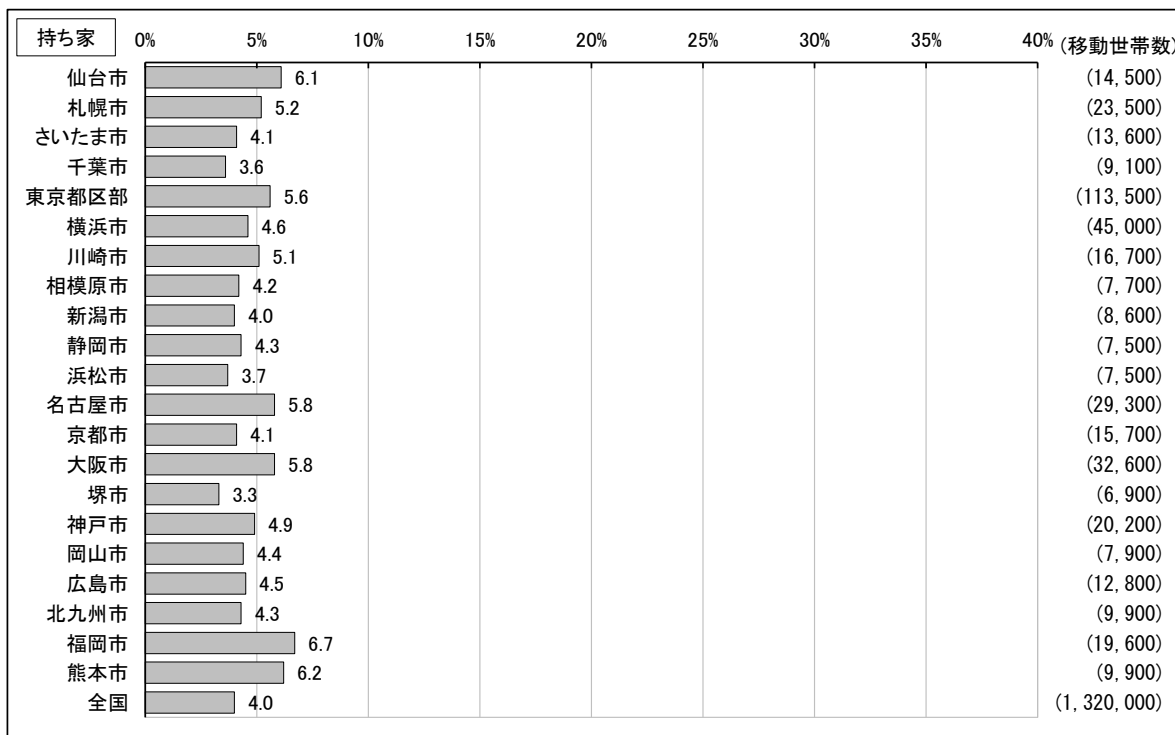
図3-5 最近5年間の現住宅への移動割合（平成21~25年及び平成26~30年）



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

平成26年から30年に住み替えた世帯の割合を見ると、持ち家に住む世帯の6.1%が住み替えた。全国と比較するとその割合は高く、大都市の中では3番目に高い。一方、借家世帯では24.1%が住み替えており、全国より低く、大都市の中では中位である。

図3-6 持ち家・借家別平成26~30年に移動した世帯の割合の大都市比較

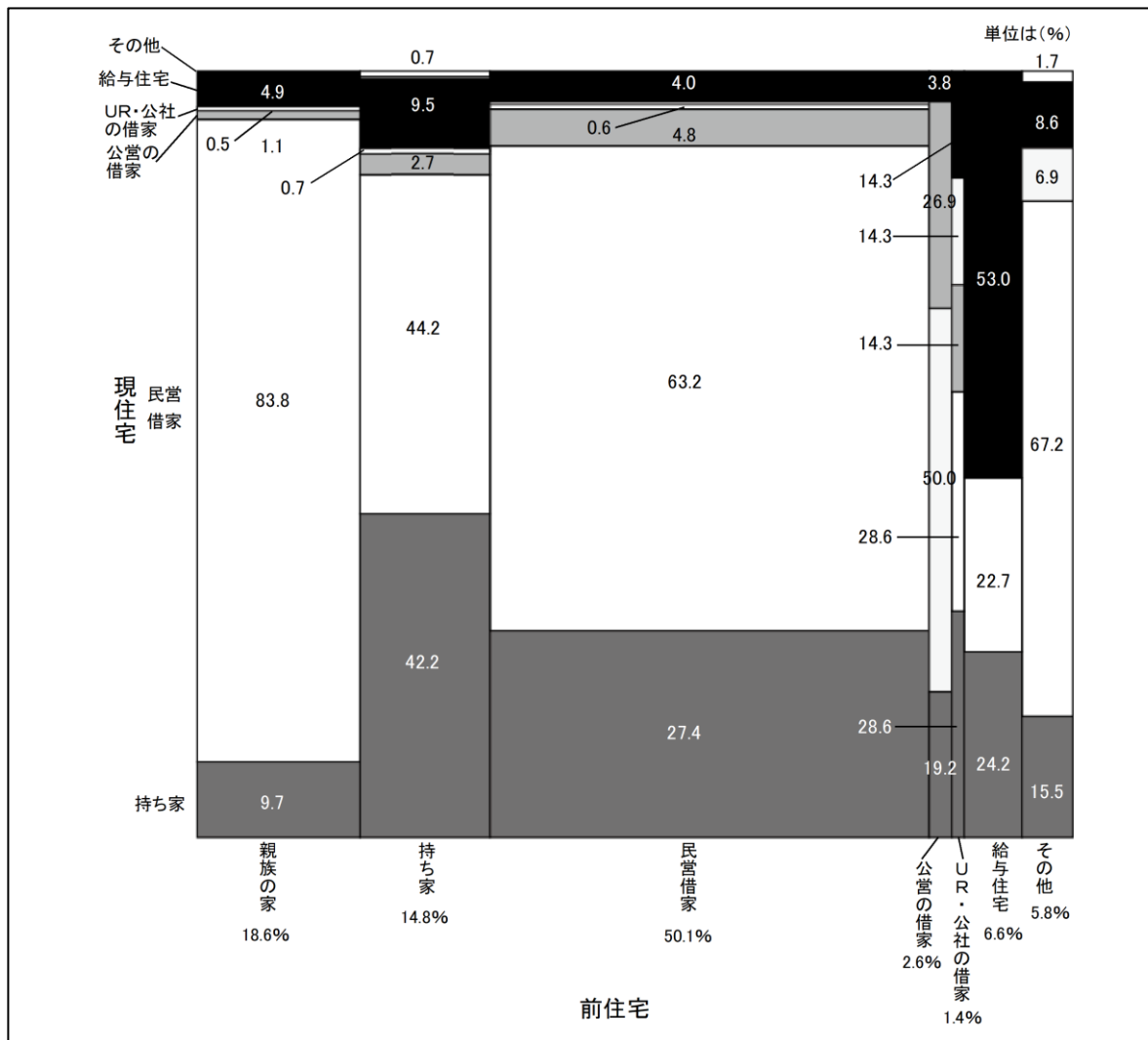


資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

移転前後の所有の関係別住み替え世帯を見ると、民営借家からの住み替えが全体の 50.1% を占め最も高い。親族の家からの住み替えも 18.6% と比較的高い。次いで持ち家 14.8%、給与住宅 6.6% となっている。

住み替え先としても民営借家の割合が最も高く、民営借家が住み替えの中心的役割を果たしているといえる。

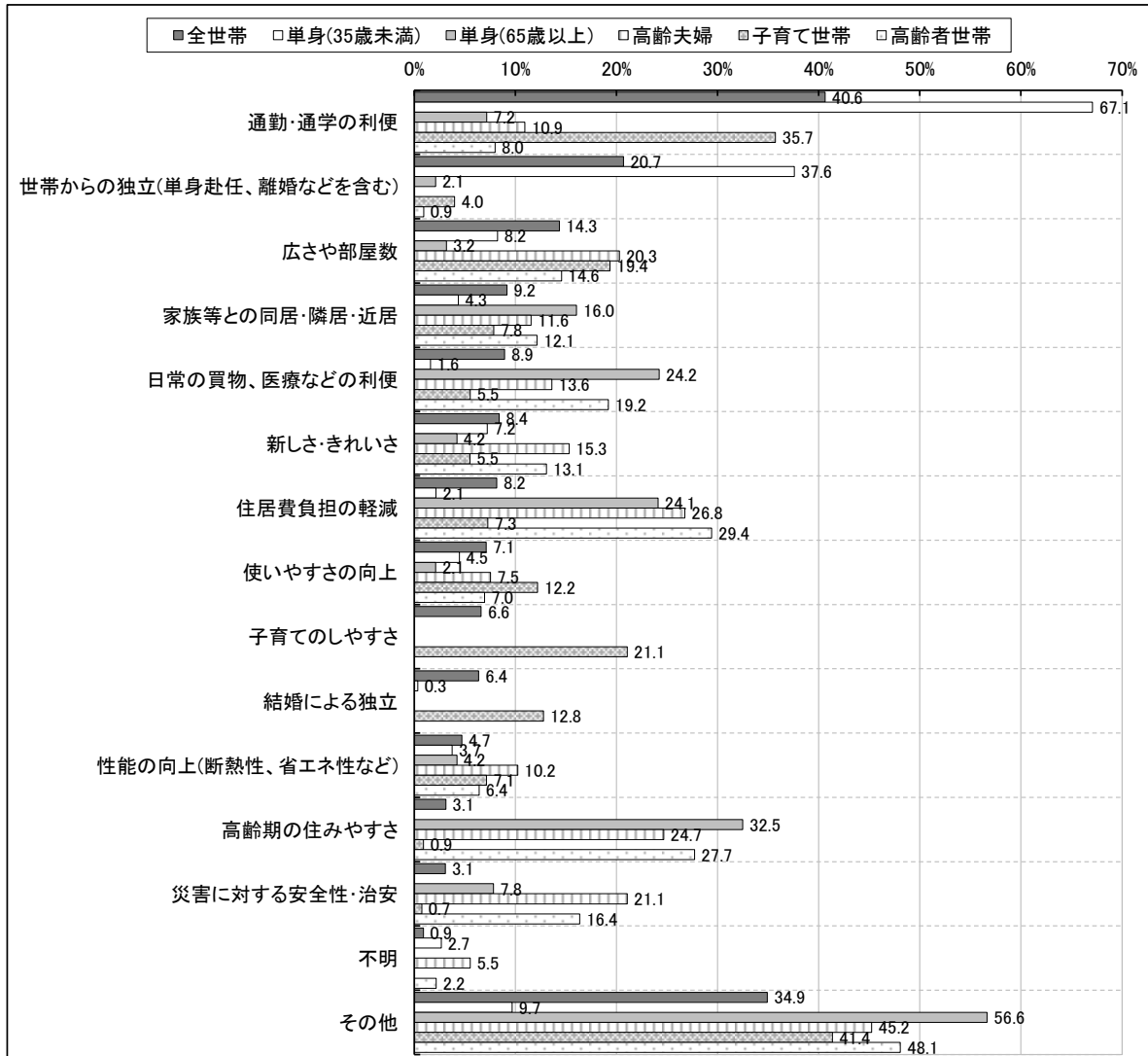
図3-7 移転前後の住宅タイプ



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

住み替え・改善の目的を世帯の型別に見ると、全世帯と単身(35歳未満)、子育て世帯では、「通勤・通学の利便」の割合が最も高い。単身(65歳以上)では、「高齢期の住みやすさ」の割合が最も高い一方で、高齢夫婦及び高齢者世帯では、「住居費負担の軽減」の割合が最も高くなっている。

図3-8 住み替えの目的(世帯別)

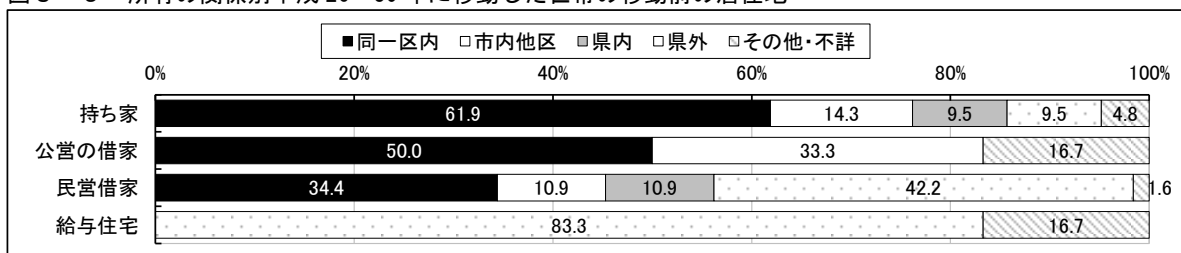


資料：平成30年住生活総合調査結果(国土交通省住宅局)

※高齢者世帯：家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯

現在の住宅の所有の関係別に移動前の居住地を見ると、持ち家と公営の借家では約75%以上が従前から市内に居住していた世帯であり、特に同一区内での移動の割合が約50%以上となっている。民営借家では、市内の移動の割合が約45%程度で、他県からの移動が多くなっている。

図3-9 所有の関係別平成26~30年に移動した世帯の移動前の居住地

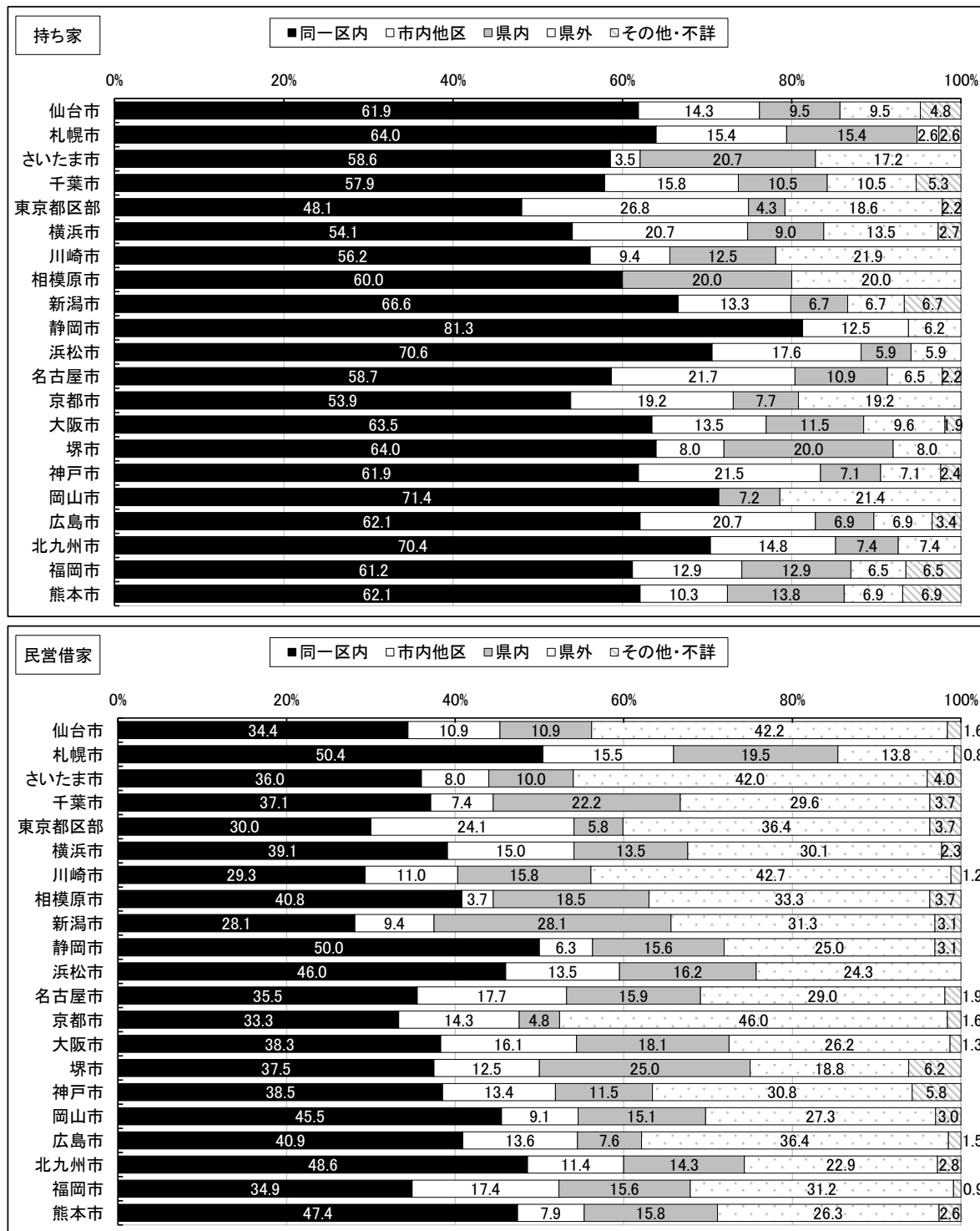


資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

第3章 仙台市の住宅市場

移動前の居住地について他の大都市と比較してみると、持ち家では他の大都市と同様に同一区内の移動の割合が最も高く、大都市の中では中位となっている。また、県外からの移動の割合を見ると、大都市の中で中位である。民営借家の同一区内の移動の割合は、大都市の中で5番目に低い。また県外からの移動の割合が最も高く、大都市の中では3番目に高い。

図3-10 平成26~30年に移動した世帯の移動前の居住地の大都市比較



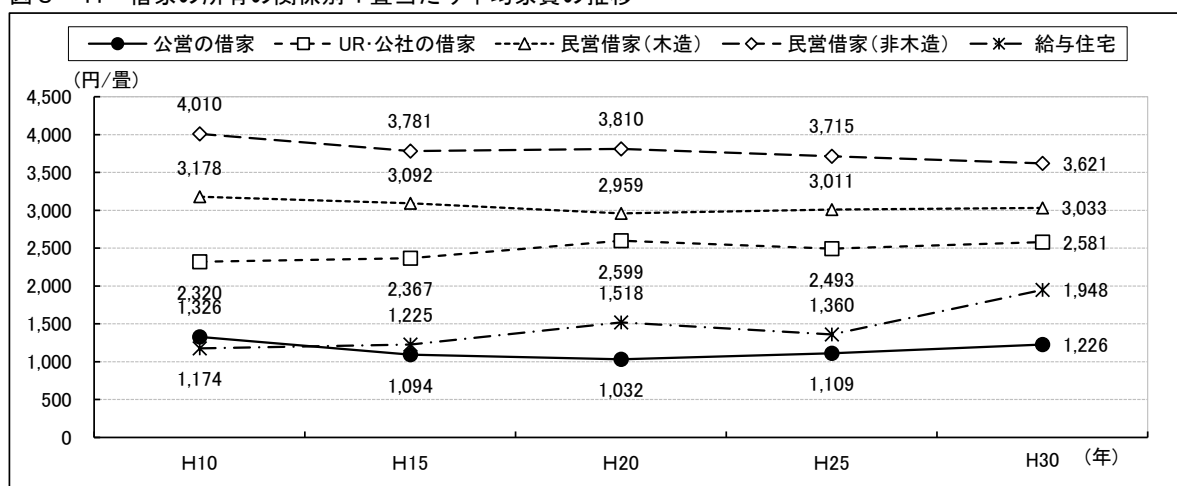
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

3-3. 借家家賃

民間借家の家賃は大都市の中で中位

平成30年の借家の1畳当たりの平均家賃を見ると、平成25年よりも安くなっているのは民間借家（非木造）のみとなっている。この他、特に大きく上昇している給与住宅以外は、上昇幅は少なくほぼ横ばいとなっている。

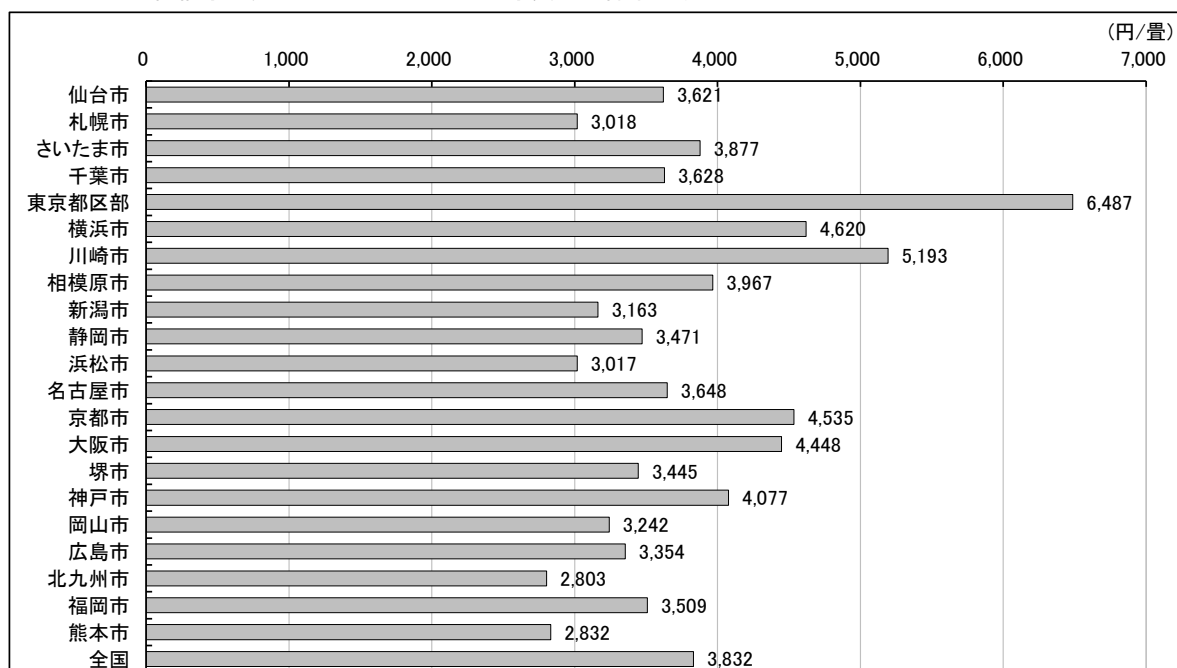
図3-11 借家の所有の関係別1畳当たり平均家賃の推移



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

民間借家（非木造）1畳当たりの平均家賃は、全国平均よりも211円安く、東京都や横浜市と比較すると、1,000円～3,000円程度安い。大都市全体の中では中位となっている。

図3-12 民間借家（非木造）1畳当たり平均家賃の大都市比較

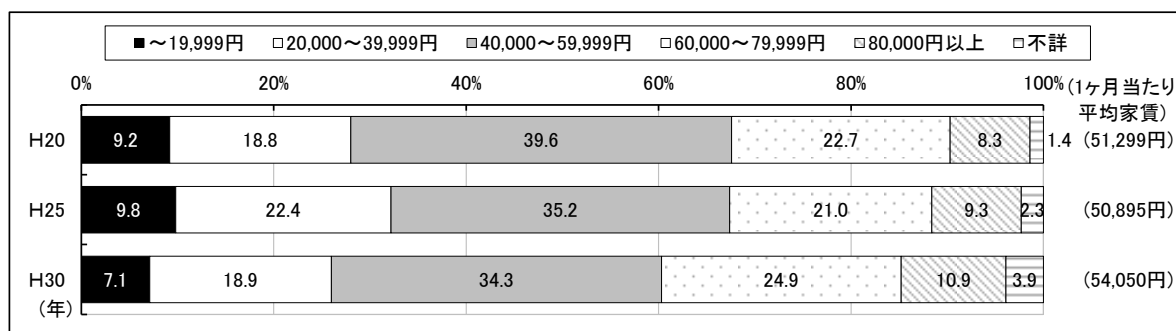


資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

第3章 仙台市の住宅市場

1ヶ月当たり家賃価格別世帯数の割合を見ると、40,000～59,999円が34.3%を占めており、近年は減少傾向にある。また19,999円以下の割合は7.1%となり、平成25年より減少した。

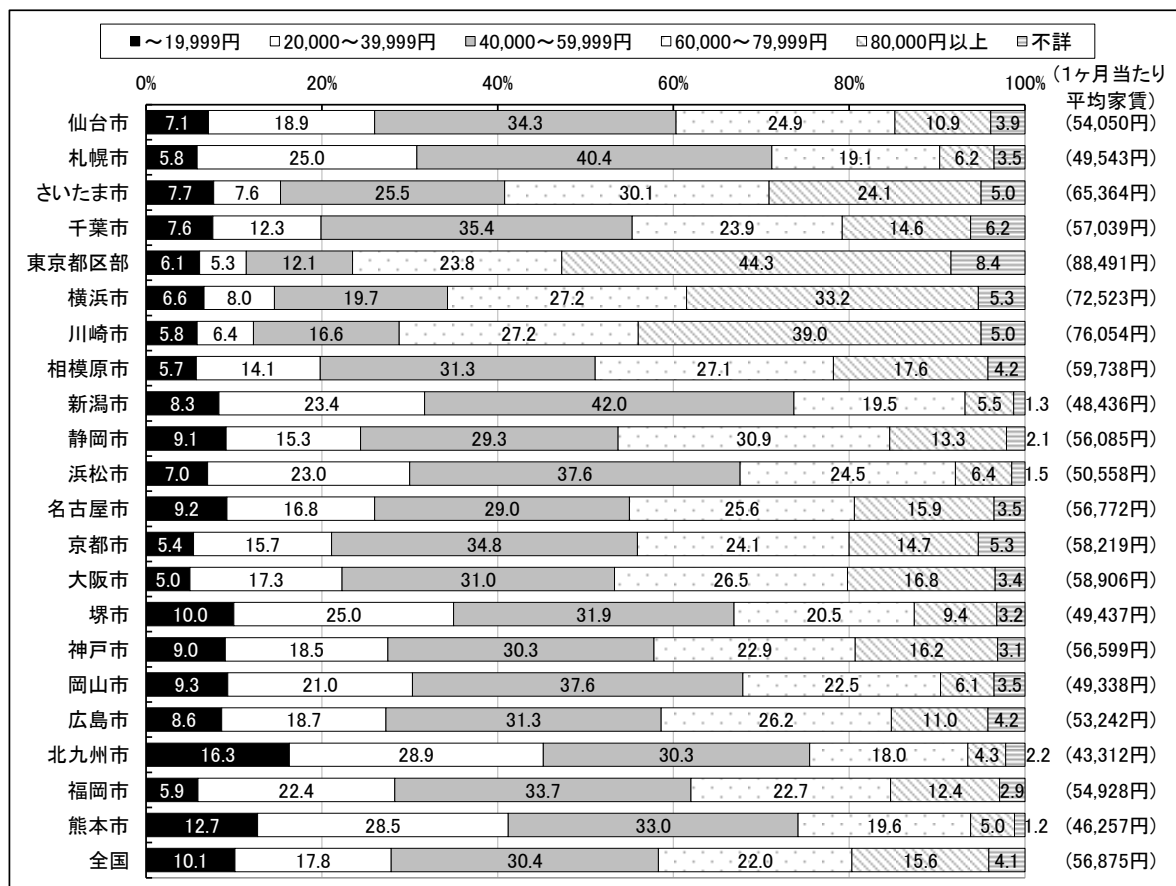
図3-13 1ヶ月当たり家賃価格帯別借家世帯数の割合



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

大都市の中では、平均家賃は9番目に低く中位であるが、全国平均よりは低くなっている。19,999円以下と80,000円以上の割合は、どちらも全国平均よりも低くなっており、大都市の中ではそれぞれ10番目、8番目に低くなっている。

図3-14 1ヶ月当たり家賃価格帯別借家世帯数の割合の大都市比較



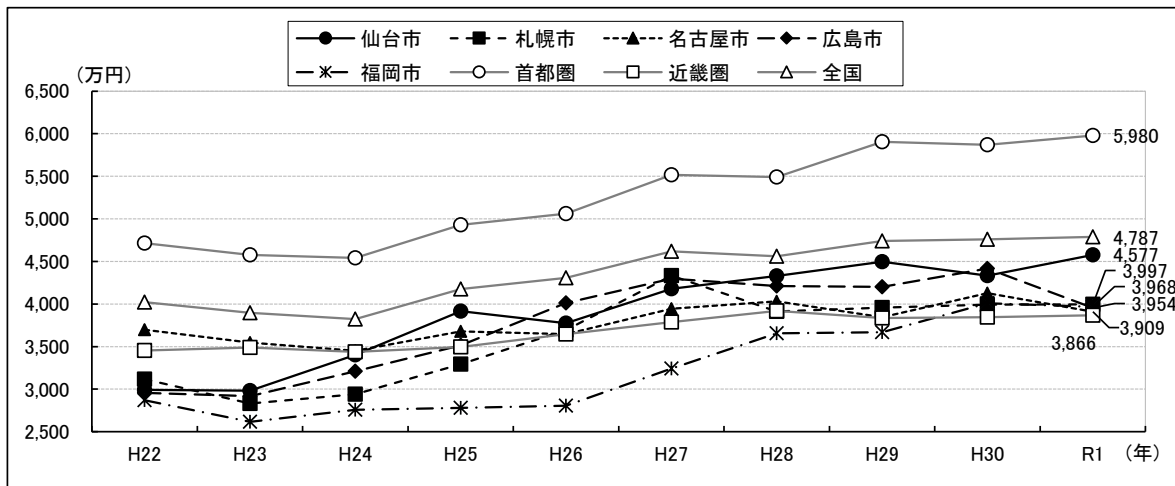
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

3-4. 分譲住宅費用

マンション平均価格は上昇、ローン返済額は減少

マンション平均価格の推移を見ると、本市のマンション価格は、平成23年以降、平成26年、30年に減少したものの上昇しており、令和元年には4,577万円となっている。また、全国平均と比較してマンション平均価格は200万円ほど低い。

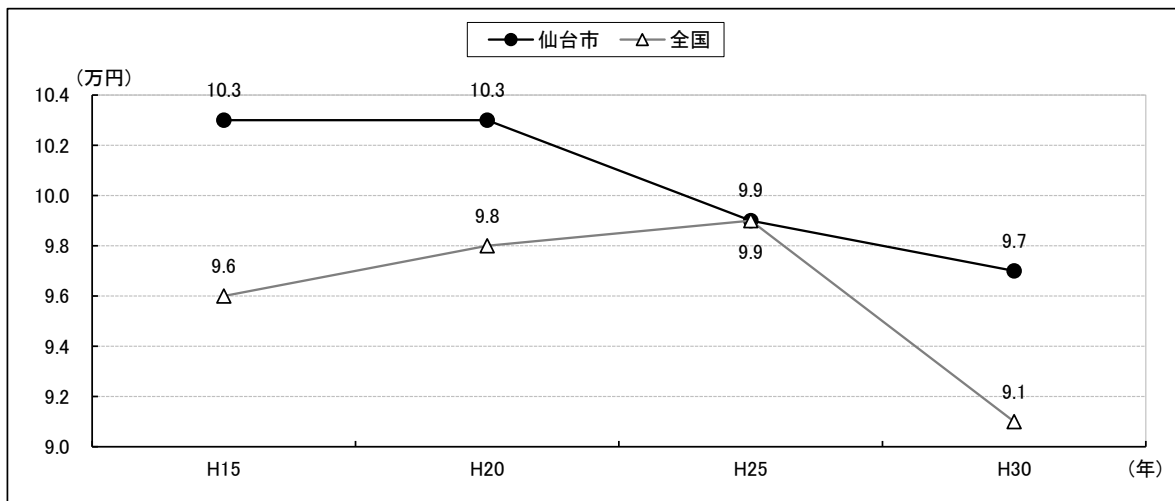
図3-15 マンション平均価格の推移



資料：全国マンション市場動向

本市の1ヶ月当たりの戸建てを含めた平均ローン返済額は、9.7万円となっており、平成25年の調査時よりも約2,000円下がったが、全国平均と比較すると約6,000円高くなっている。

図3-16 1ヶ月当たりの平均ローン返済額(0円含まない)の推移



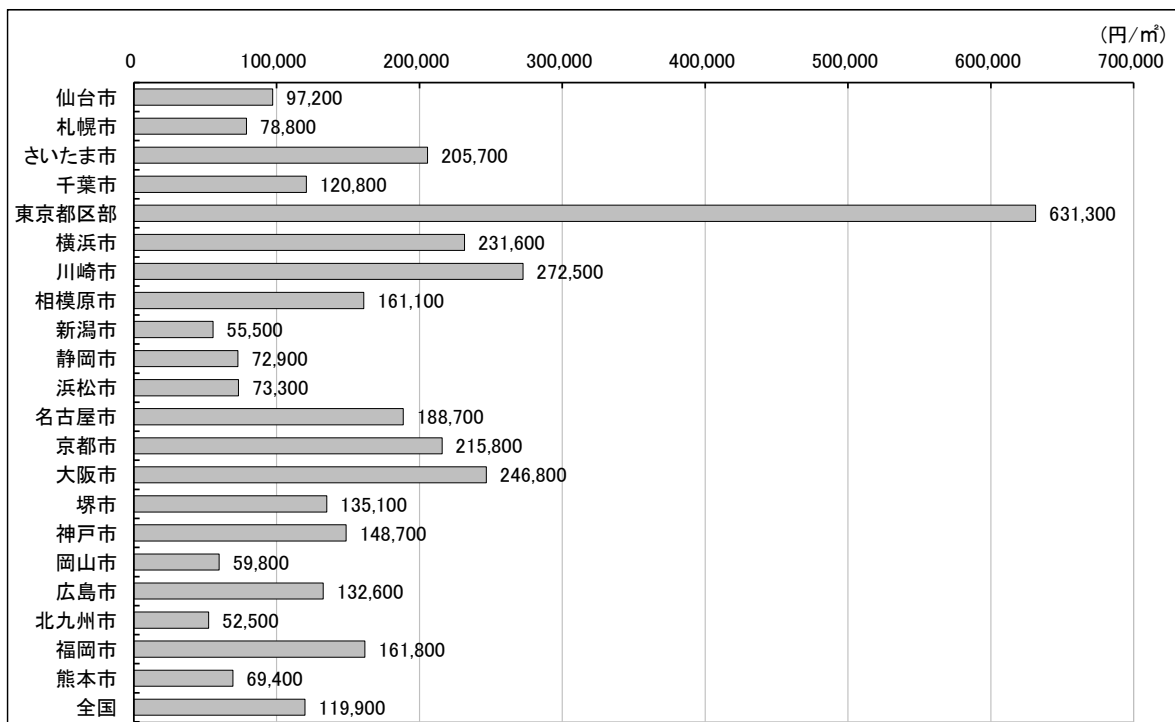
資料：平成15年は住宅需要実態調査、平成20年以降は住生活総合調査結果(国土交通省住宅局)

3-5. 住宅地価格

住宅地価格は低水準

本市の住宅地の平均価格は、平成30年時点で97,200円/㎡であり、大都市の中では8番目に低い。また、最も高い住宅地価格は、東京都区部の631,300円/㎡となっており、政令市の中で最も高い住宅地価格は、川崎市の272,500円/㎡となっている。

図3-17 住宅地の平均価格の大都市比較（平成30年）



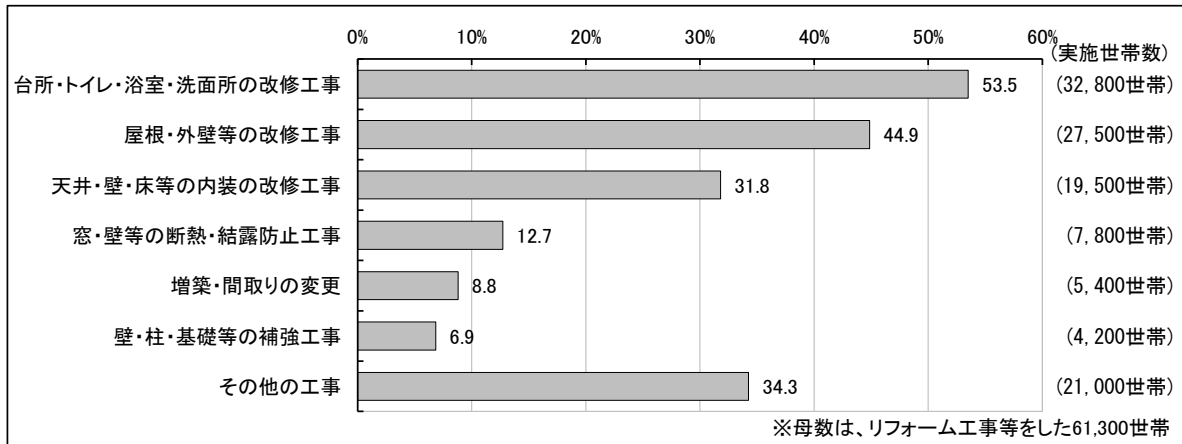
資料：地価公示（国土交通省土地・建設産業局）

3-6. リフォーム

リフォームの内容は「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が5割

平成 26 年から平成 30 年までにリフォームを実施した持ち家世帯は、61,300 世帯である。そのうち、最も多く見られたのが、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事であり、約 5 割が実施している。次いで、屋根・外壁等の改修工事が多い。

図 3-18 住宅リフォームの工事内容（平成 26 年～30 年） ※複数回答



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)