

仙台市における 住宅事情等に関する現状分析

令和2年7月

仙台市 都市整備局 住宅政策課

= 目 次 =

(1) 人口、世帯の動向	1
(2) 住宅ストックの状況	12
(3) 住宅市場の動向	33
(4) 居住環境への意識	43

(1) 人口、世帯の動向

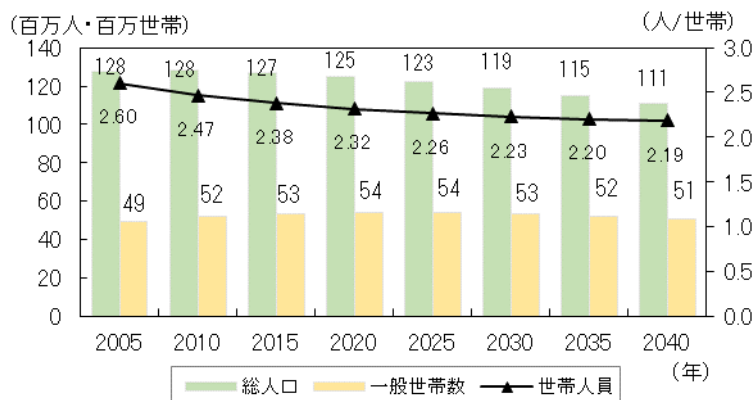
① 人口、世帯数の動向

1) 全国の人口、世帯数の現状と見通し

2015年現在全国の人口は127百万人であり、今後は減少に転じると予想される

2015年現在、全国の総人口は127百万人、総世帯数は53百万世帯であり、人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある。今後、総人口は減少が加速化、総世帯数は2025年までは増加が続き、その後は減少に転じると予測されている。

図 1-1 全国の総人口、総世帯数の現状と見通し



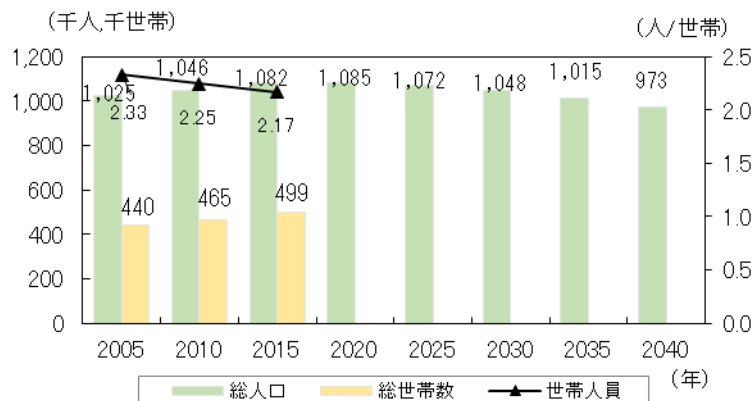
資料：2005～2015年は平成27年国勢調査（総務省）、2020～2040年は日本の将来人口推計（平成29年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

2) 仙台市の人口、世帯数の現状と見通し

2015年現在1,082千人で増加を続けているものの、今後は減少に転じると予想される

2015年現在、本市の総人口は1,082千人、総世帯数は499千世帯で、ともに増加を続けている。しかし人口は、近い将来、減少に転じるものと予想される。世帯当たりの人員は、2015年現在2.17人/世帯で、低下傾向が続いている。

図 1-2 仙台市の総人口、総世帯数の現状と見通し



資料：2005～2015年は平成27年国勢調査（総務省）、2020～2040年は日本の地域別将来人口推計（平成30年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

3) 人口分布の現状と見通し

人口分布の現状と見通しをみると、鉄道駅周辺は一定の人口が保たれるが郊外部は人口が減少

人口の現状と見通しを分布で見ると、2015～2045年にかけて地下鉄や仙石線の鉄道駅周辺では一定の人口が集積し続けるものの、郊外部では人口が減少することが予測される。

図1-3 2015年の人口分布（メッシュ）

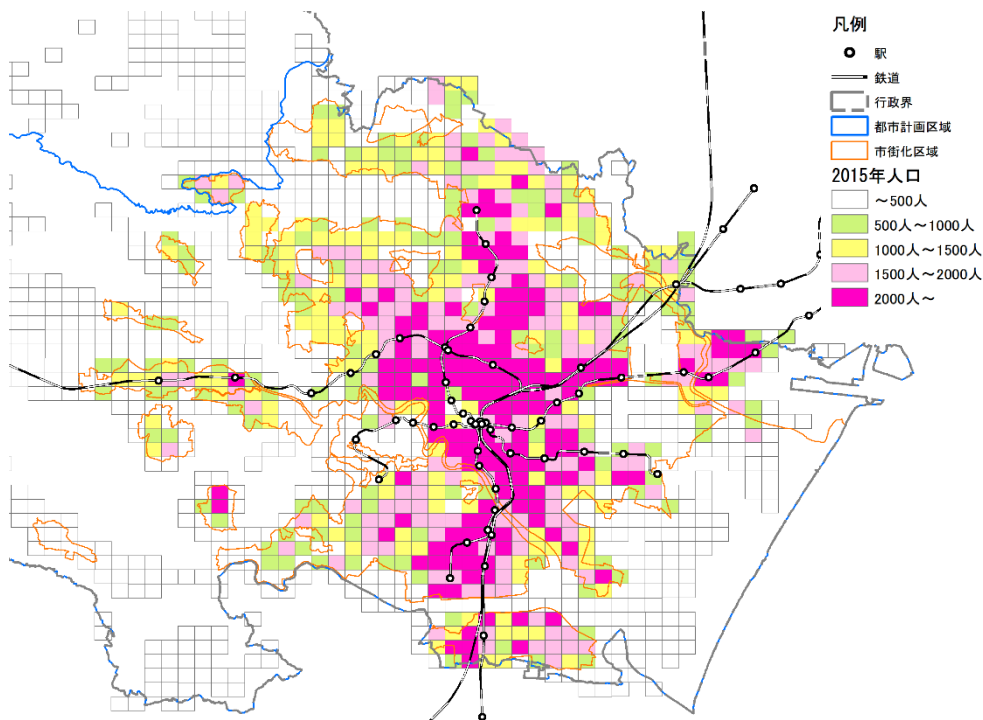
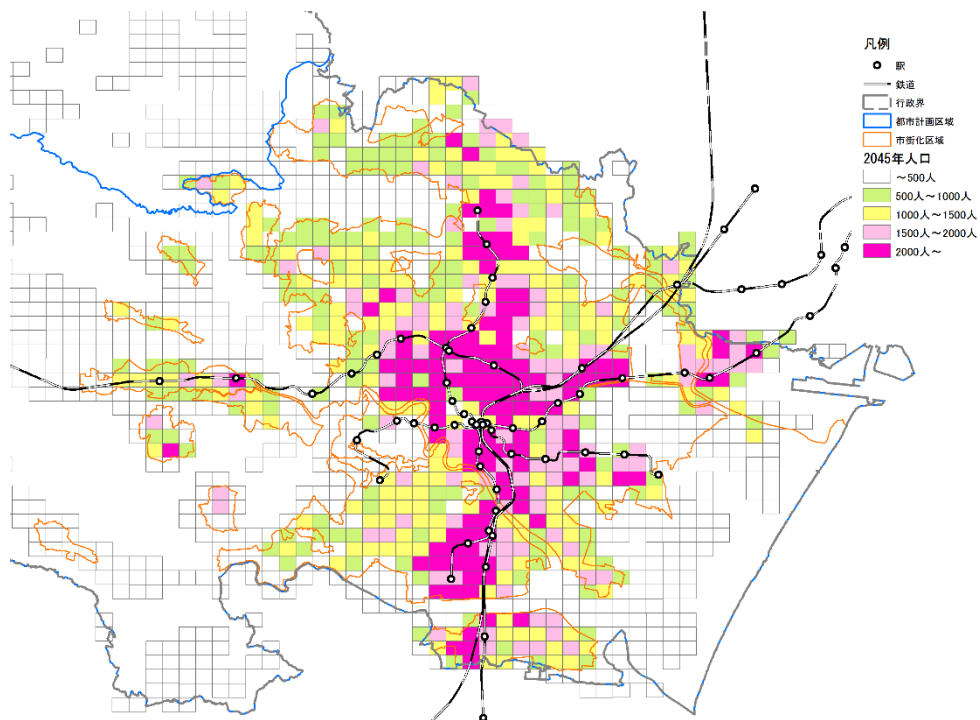


図1-4 2045年の人口分布（メッシュ）



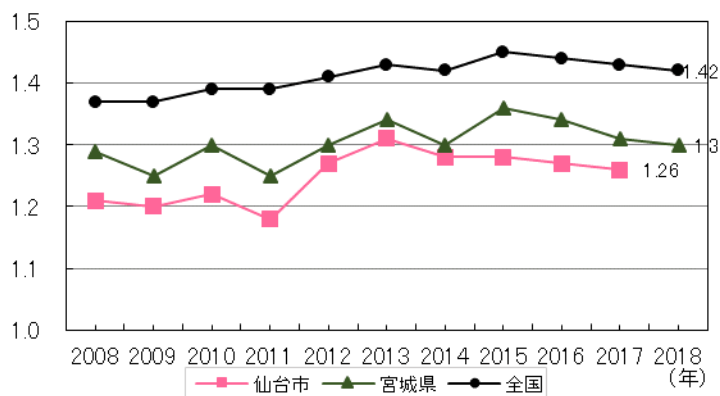
資料：2005～2015年は平成27年国勢調査（総務省）、2020～2045年は日本の地域別将来人口推計（平成30年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

4) 合計特殊出生率

2017年における合計特殊出生率は1.26で低下傾向にあり、全国や県平均と比べて低い水準

合計特殊出生率（一人の女性が出産可能とされる15歳から49歳までに産む子供の数の平均を示す指標）は、2017年現在で1.26となっている。全国や宮城県に比べ低い率となっており、全国や宮城県の2015年よりも早い2013年から低下傾向が続いている。

図1-5 合計特殊出生率の動向



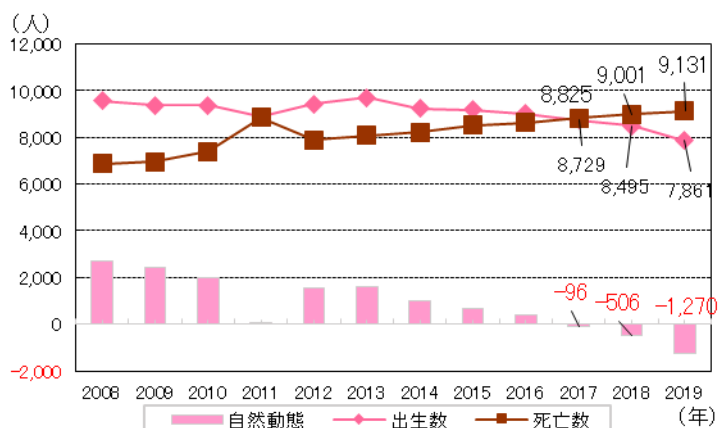
資料：仙台市資料

5) 自然動態

出生数が減少する一方、死亡数は増加傾向にあり、結果、自然動態は2017年から減少

出生数は2013年以降減少傾向にあり、2019年現在7,861人となっている。一方、死亡数は増加傾向にあり、2019年には9,131人となっている。この結果、2017年以降は死亡数が出生数を上回る数が増えており、2019年は1,270人の自然減となっている。

図 1-6 自然動態の動向



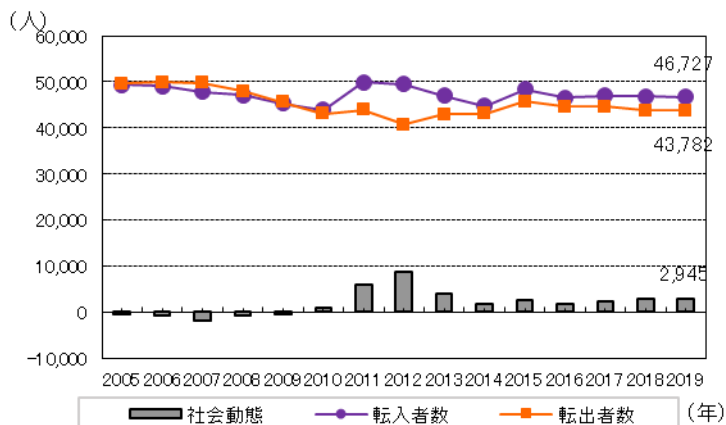
資料：住民基本台帳（仙台市）

6) 社会動態

2019年は約3,000人の転入超過で、2010年以降は転入超過が継続している

2009年までは転出者数が転入者数を上回る転出超過、2010年以降はその逆の転入超過が続いており、2019年は転入者数46,727人、転出者数43,782人で2,945人の社会増となっている。

図1-7 社会動態の動向

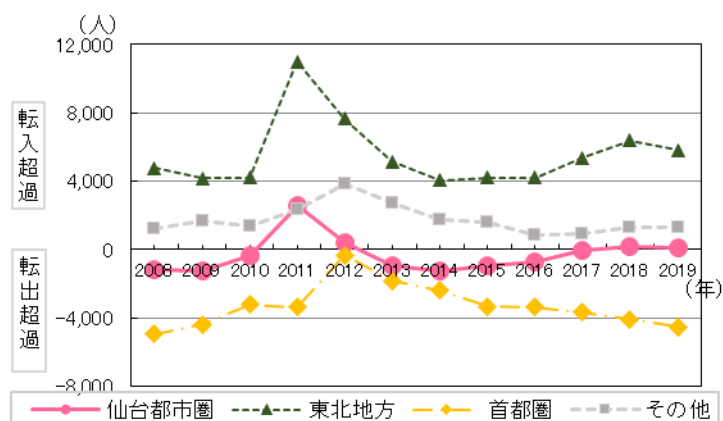


資料：住民基本台帳（仙台市）

東北地方（他県）からは転入超過が、一方、首都圏へは転出超過が続く

転出入の状況を市外との関係で見ると、首都圏へは転出超過の状態が続いている。一方で、東北地方からは転入超過が続いているが、このうちの仙台都市圏との関係だけを見ると、東日本大震災があった2011年と2012年以外は転出超過となっていたが、2018年、2019年はわずかながら転入超過となっている。

図1-8 社会動態の地域別動向



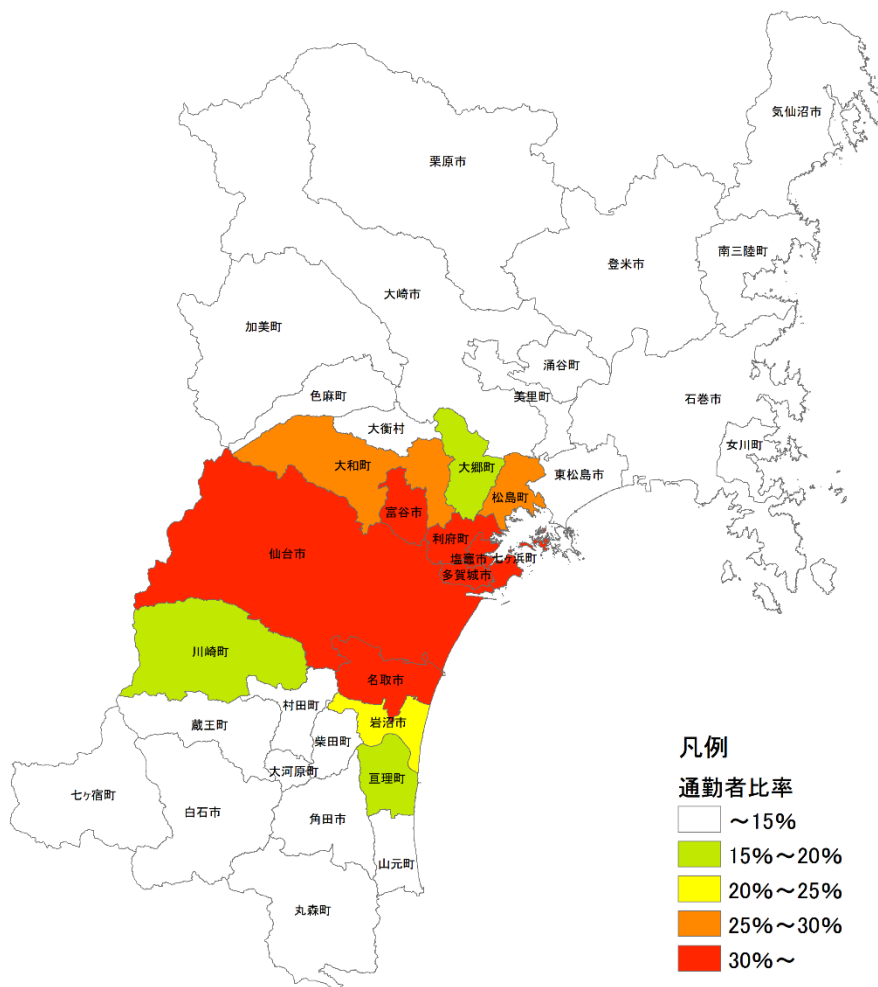
※その他は、東北や首都圏以外の県等や国外 資料：住民基本台帳（仙台市）

7) 通勤状況

本市に近接する市町からの通勤が多く、特に、富谷市、利府町、塩竈市、多賀城市、七ヶ浜町、名取市からの通勤が多い

2015年現在の市内通勤者の居住地別割合をみると、市内以外では富谷市、利府町、塩竈市、多賀城市、七ヶ浜町、名取市で30%を超えており、本市との結びつきが特に強い。このほか、岩沼市、大和町、大郷町、松島町、川崎町、亶理町も15%を超える状況にある。

図1-9 仙台市への通勤者比率



資料：平成27年国勢調査（総務省）

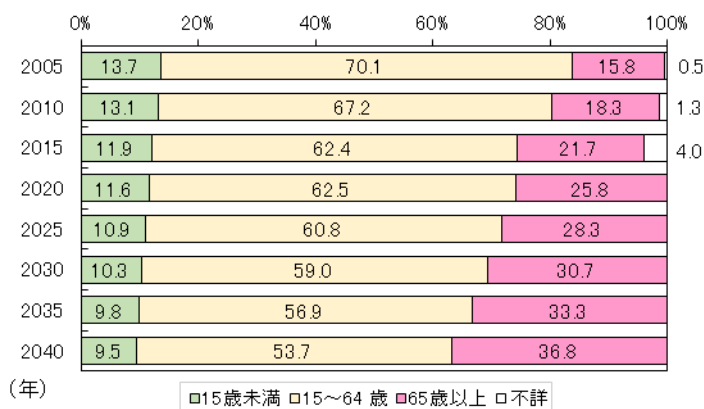
② 年齢別人口の動向

1) 年齢別人口構成の現状と見通し

2015年において、年少人口割合が11.9%、老年人口割合が21.7%で、少子高齢化が進行

2015年現在、年齢3区分別人口構成は、0～14歳以下の年少人口割合が11.9%、一方、65歳以上の老年人口割合が21.7%となっている。少子高齢化が進行しており、今後も年少人口割合は減少を続ける一方、老年人口割合は増加を続けることが予想されており、2040年には年少人口割合が9.5%、老年人口割合が36.8%になると予測されている。

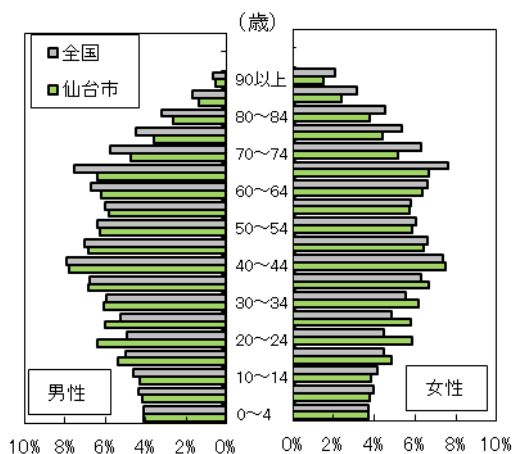
図1-10 年齢別人口構成の現状と見通し



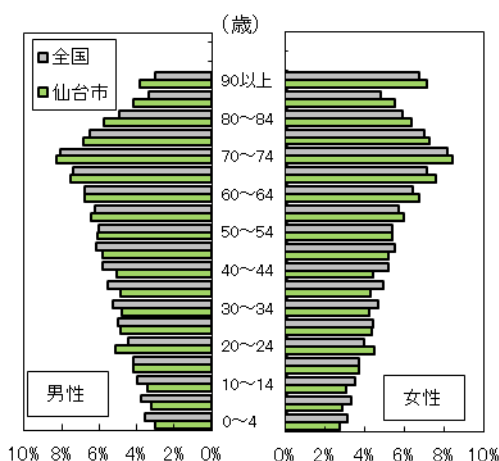
資料：2005～2015年は国勢調査（総務省）、2020～2040年は日本の地域別将来人口推計（平成30年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

2015年現在の5歳ごとの年齢階級別人口構成をみると、本市は10歳代後半から30歳代前半にかけての人口割合が全国平均を大きく上回っており、若年層が比較的多い。しかし、今後は少子高齢化が進行することで若年層が減少し、全国平均と変わらない水準になることが予測されている。

図1-11 仙台市及び全国の人口ピラミッド（2015年） 図1-12 仙台市及び全国の人口ピラミッド（2045年）



資料：平成27年国勢調査（総務省）



資料：日本の将来推計人口（平成29年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）、日本の地域別将来人口推計（平成30年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

2) 75歳以上人口分布の現状と見通し

75歳以上人口分布の現状と見通しをみると、鉄道駅周辺は急激に75歳以上人口が増加

後期高齢者である75歳以上の人口の現状と見通しを分布で見ると、2015年～2045年にかけて全体的に増加することが予測される。地下鉄や仙石線の鉄道駅周辺では郊外部よりも75歳以上の人口が急激に増加することが予測される。

図1-13 2015年の75歳以上人口分布（メッシュ）

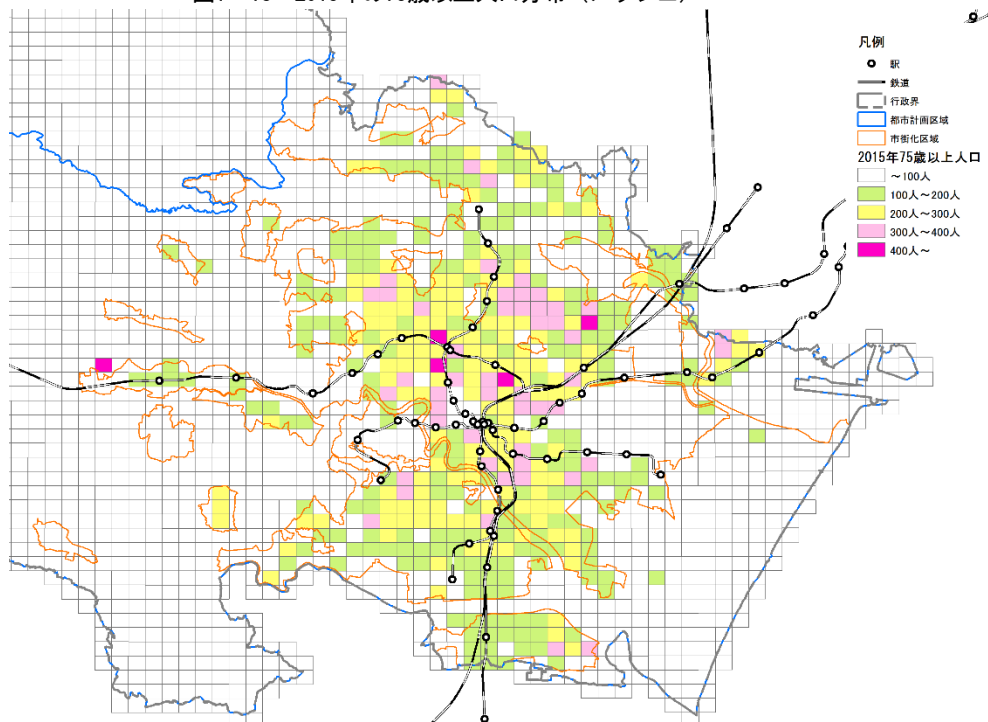
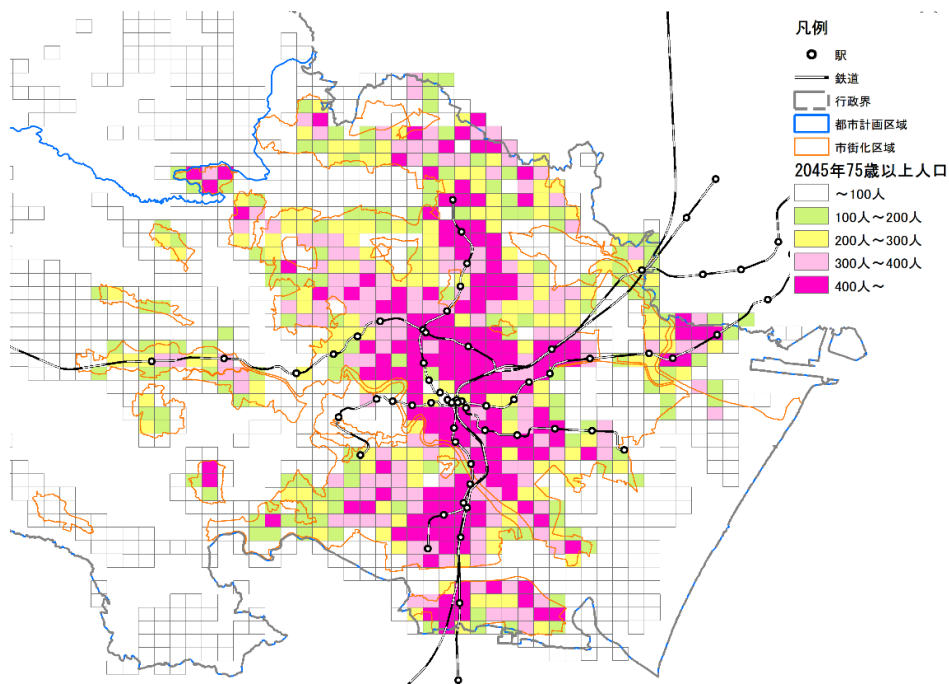


図1-14 2045年の75歳以上人口分布（メッシュ）



資料：2015年は国勢調査（総務省）、2045年は日本の地域別将来人口推計（平成30年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

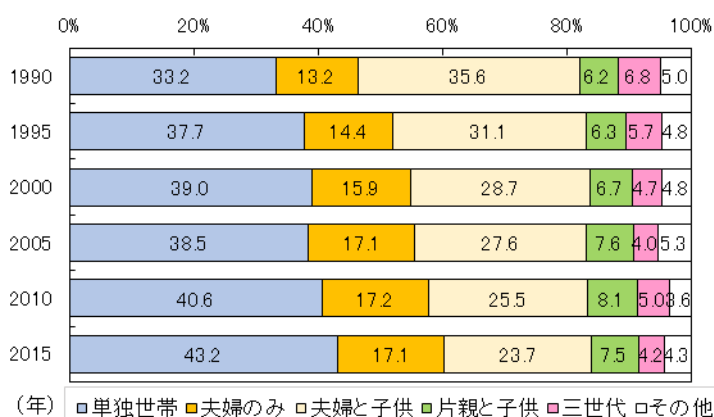
③ 世帯構造の動向

1) 家族類型別世帯数

最も多い世帯の型は単独世帯で、その比率は上昇傾向にあり、一方、核家族世帯の比率は低下傾向

2015年時点で、最も多いのは全世帯の43.2%を占める単独世帯で、増加傾向にある。全世帯の23.7%を占め次に多い夫婦と子供からなる世帯の比率は減少傾向にあり、夫婦と子供からなる世帯のほうが単独世帯よりも割合が高かった1990年以前と比べると世帯構造が大きく変化している。

図1-15 家族類型別世帯割合の動向



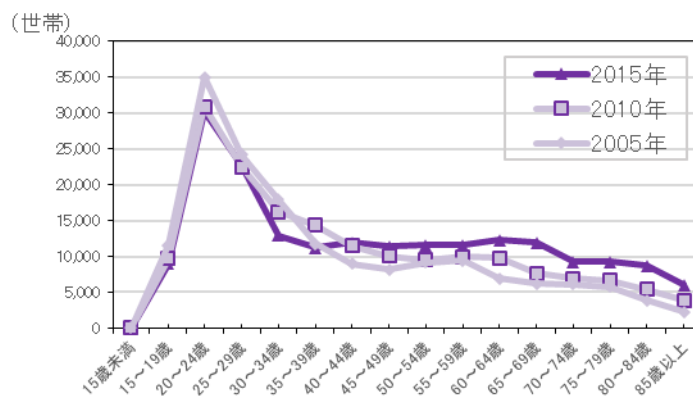
資料：平成27年国勢調査（総務省）

2) 単独世帯

単独世帯は20歳代が多いが、若い世代は減少傾向にあり、一方40歳以上は増加傾向

単独世帯を年齢別にみると、20歳代が最も多い。また2005年からの変化をみると、34歳以下の若い世帯が経年減少し、一方40歳以上の世帯が増加傾向となっている。

図1-16 単独世帯の動向



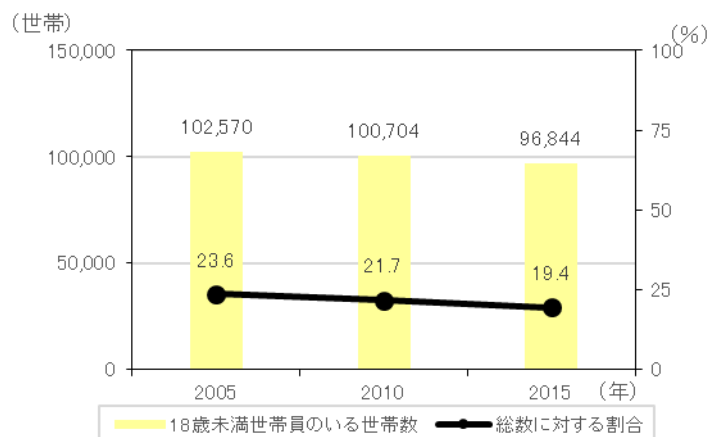
資料：平成27年国勢調査（総務省）

3) 子どものいる世帯

18歳未満の子どものいる世帯は、世帯数・割合とも減少している

2015年時点で、子どものいる世帯（18歳未満世帯員のいる世帯）は96,844世帯となっており、2005年以降約5,700世帯が減少し、一般世帯数総数に対する割合も減少している。

図1-17 18歳未満世帯員のいる世帯の動向



資料：平成27年国勢調査（総務省）

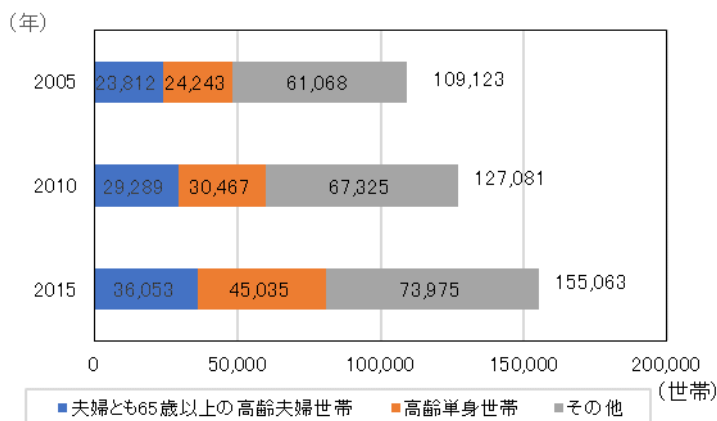
④ 住宅確保要配慮者の動向

1) 高齢者世帯

65歳以上の世帯員のいる世帯は増加しており、なかでも単身世帯の増加数が多い

2015年時点で、65歳以上の世帯員のいる世帯数は155,063世帯で増加傾向にある。中でも、全体の29.0%を占める高齢単身世帯の増加が多く、2015年の45,035世帯は、2005年の約1.9倍増となっている。

図1-18 65歳以上の高齢者がいる世帯数の動向



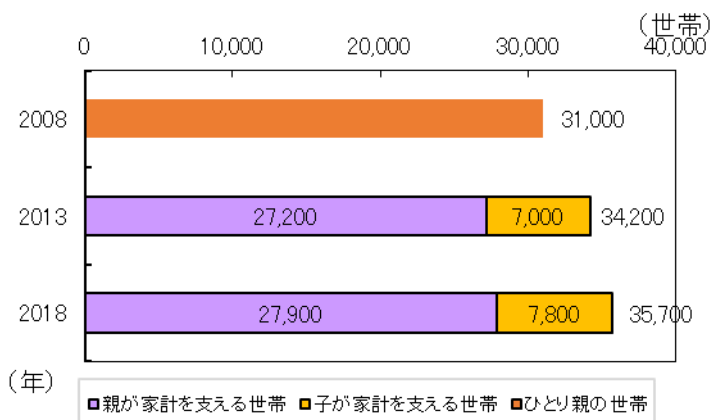
資料：平成27年国勢調査

2) ひとり親世帯

ひとり親世帯は親が家計を支える世帯も子が家計を支える世帯も増加

2018年において、ひとり親世帯の世帯数は35,700世帯で増加傾向にある。2013年に比べ、親が家計を支える世帯も子が家計を支える世帯も増加している。

図1-19 ひとり親世帯の世帯数の動向



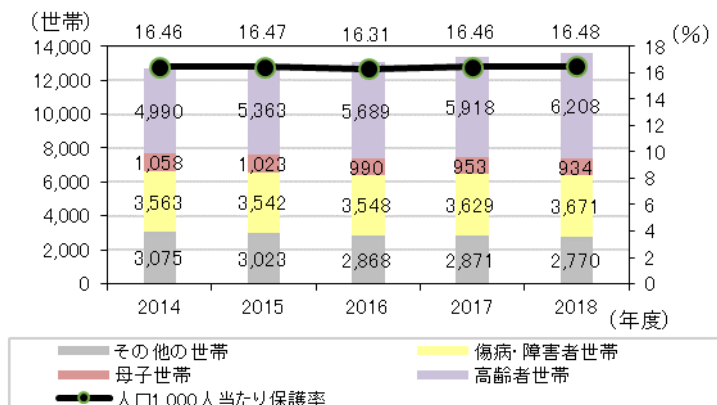
資料：住宅・土地統計調査(総務省)

3) 生活保護受給世帯

生活保護受給世帯は増加傾向にあり、2018年度では約13,600世帯

生活保護受給世帯数は、2018年現在で13,583世帯となっている。近年は増加傾向にあり、特に高齢者世帯の増加が顕著である。しかし、人口1,000人当たり保護率でみると、ほぼ横ばいで推移している。

図1-20 生活保護受給世帯・保護率の動向



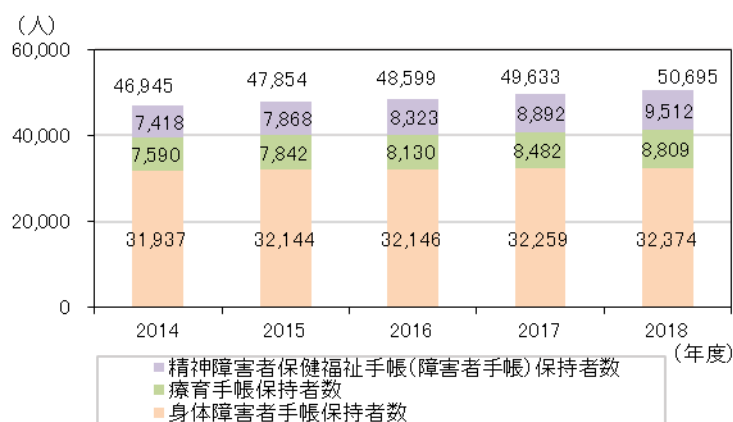
資料：仙台市資料

4) 障害者手帳保持者数

障害者手帳保持者数は増加傾向にあり、2018年度では約50,700世帯

障害者手帳保持者数は2018年度現在で50,695人となっており、近年、増加が続いている。

図1-21 障害者手帳保持者数の動向



資料：仙台市資料

(2) 住宅ストックの状況

① 住宅総数及び空き家数の動向

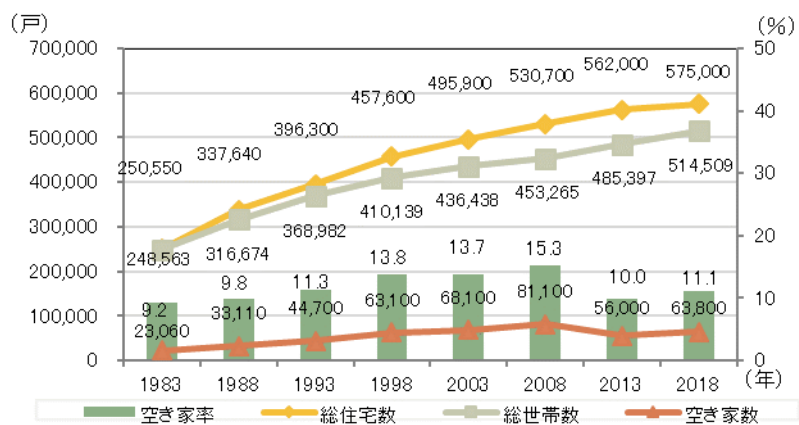
1) 住宅総数・空き家数

住宅総数は増加を続ける一方、空き家数・率は2013年に急減し、2018年に再び増加に転じた

2018年時点で、総住宅数は総世帯数を上回る575,000戸となっている。増加傾向が続いているが、近年伸び率は低下している。

このうちの空き家数は、2008年の81,100戸までは増加していたが、住宅も大きな被害を受けた2011年の東日本大震災の影響が大きい2013年には約3割減となる56,000戸になっている。その後再び増加に転じ、2018年現在で63,800戸、空き家率11.1%となっている。

図2-1 仙台市の住宅ストックの動向

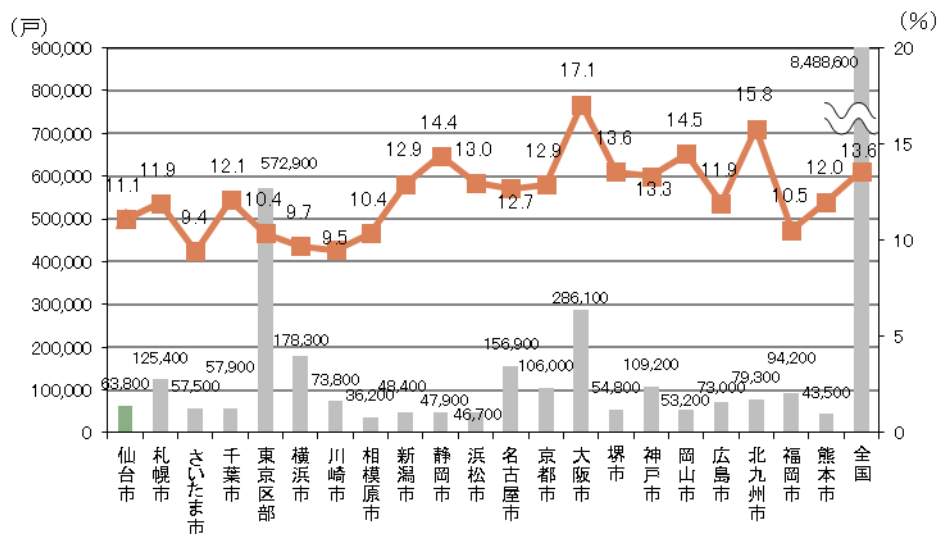


資料：総世帯数以外：住宅・土地統計調査（総務省）

総世帯数：仙台市資料（国勢調査結果を基に推計したもの）

空き家率11.1%は、全国値13.6%に比べると低く、大都市の中では7番目に低い割合となっている。

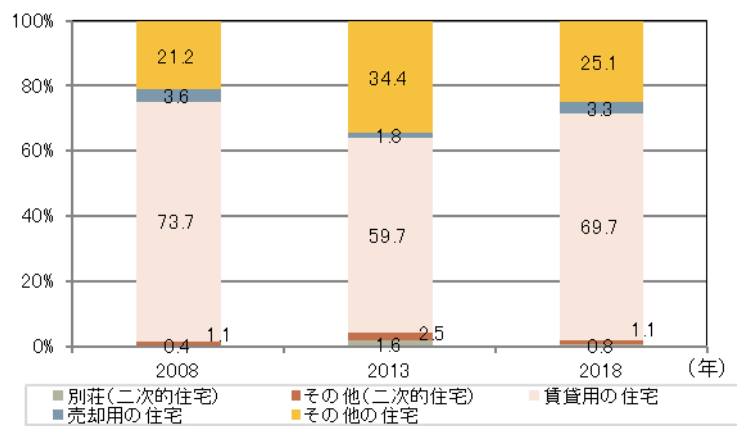
図2-2 空き家数、空き家率の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

空き家の内訳を種類別にみると、全体の69.7%を占める賃貸用の住宅が最も多く、2013年と比べ割合が高くなっている。

図2-3 仙台市の住宅ストックの動向



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

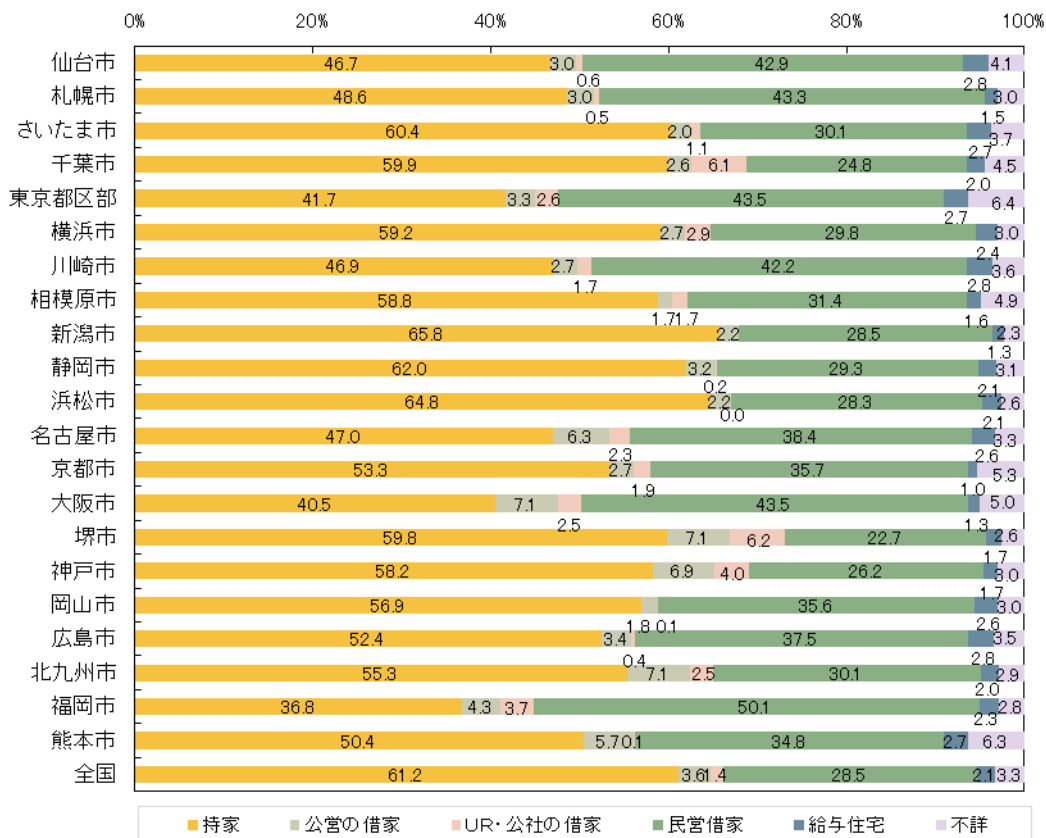
② 所有の関係別住宅数・居住世帯の動向

1) 所有の関係別住宅数

民営借家率は約43%で他の大都市に比べ比率が高い

所有の関係別割合をみると、最も高いのは全体の46.0%を占める持ち家であり、これに民営借家の42.9%が続いている。仙台市は全国や他の多くの大都市と比べ、持ち家の割合が低く、民営借家の割合が高い。

図2-4 所有の関係別住宅割合の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

持ち家：そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅
 公営の借家：都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で「給与住宅」でないもの。県営住宅など。
 都市再生機構（UR）・公社の借家：都市再生機構（UR）又は都道府県・市区町村の住宅供給公社・住宅協会などが所有又は管理する賃貸住宅で「給与住宅」でないもの。
 民営借家：「公営の借家」、「都市再生機構（UR）・公社の借家」又は「給与住宅」のいずれにも該当しない賃貸住宅
 給与住宅：勤務先の会社、官公庁等が所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」、「公務員住宅」など。

2) 世帯主の年齢別主世帯数

持家は世帯主年齢60歳以上が過半である一方、借家は30歳未満が最も多いが、いずれも居住世帯主の高齢化が進んでいる

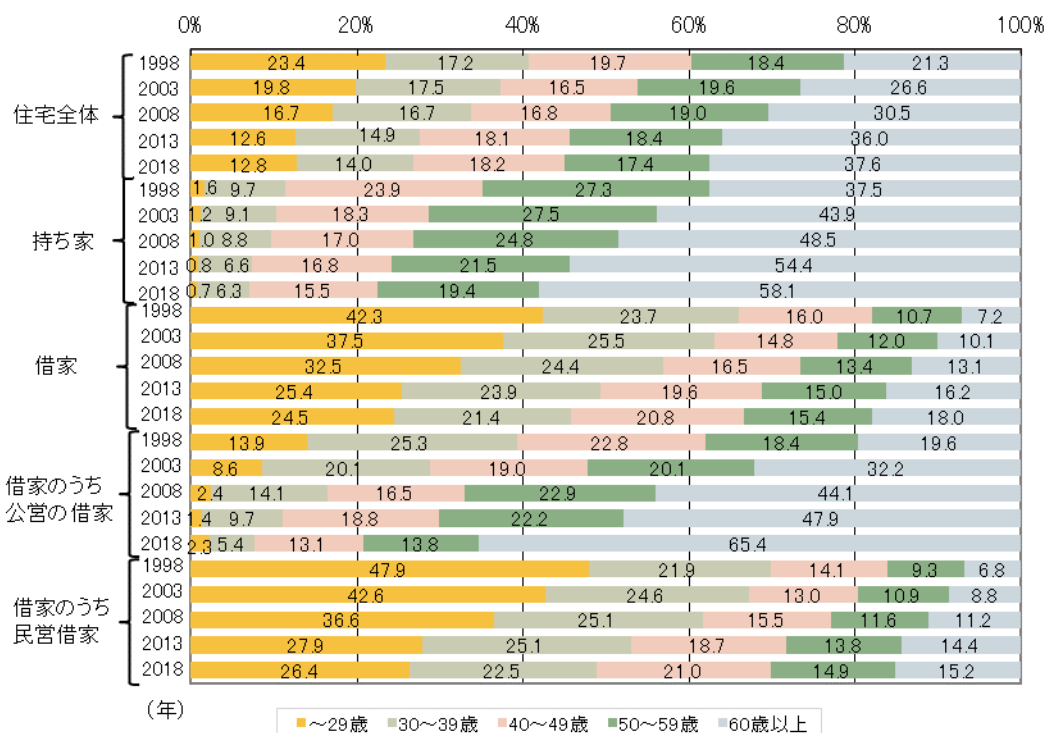
2018年時点で、世帯主の年齢別の主世帯数をみると、全体では60歳以上である世帯が37.6%を占め最も多い。

所有の関係別にみると、持ち家では60歳以上の世帯が58.1%と過半となっており、世帯主の年齢層が高い状況にある。

一方、借家では30歳未満の世帯が24.5%で最も多く、これに30歳代、40歳代が続いており、持ち家に比べ世帯主の年齢層が若い傾向にある。

ただ、持ち家、借家ともに年齢層が高い世帯主の割合が増え、年齢の若い世帯主の割合が減る傾向にあり、高齢化の進行が背景にあると考えられる。

図2-5 所有の関係別世帯主の年齢別主世帯数割合の動向



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

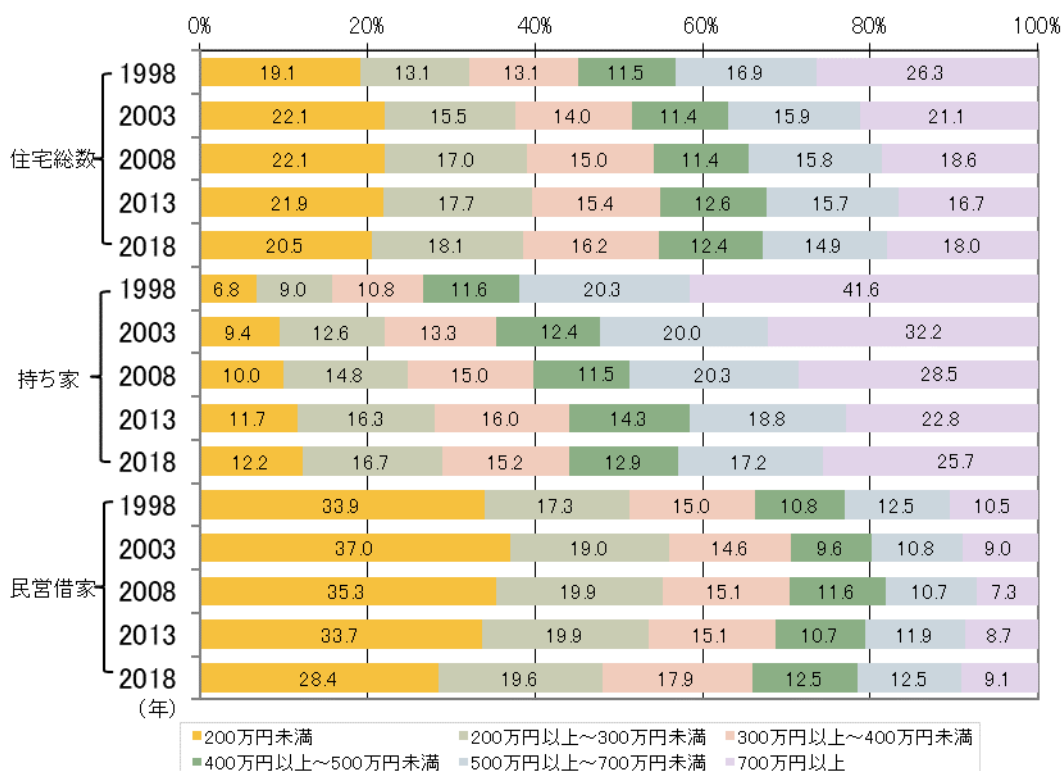
※全体値から「不詳」を除いて割合を算出

3) 世帯年収別主世帯数

2018年の持ち家では42.9%の世帯が年収500万円以上、民営借家では21.6%の世帯が年収500万円以上

年収別の世帯割合を所有の関係別にみると、民営借家では、200万円未満の世帯は28.4%と最も多く、400万円未満では60%を超えている。これに対して、持ち家では200万円未満の世帯は12.2%、400万円未満の世帯の合計は44.1%と低くなっており、700万円以上の25.7%が最も高い。

図2-6 所有関係別世帯年収別主世帯数割合の動向



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

※全体値から「不詳」を除いて割合を算出

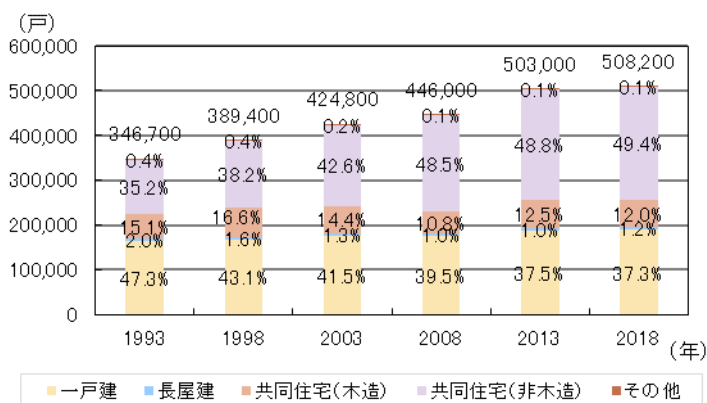
③ 建て方別住宅総数の動向

1) 建て方別住宅数

最も多いのは非木造共同住宅で全体の約半分を占めており増加傾向

2018年時点で、最も多いのは全体の49.4%を占める共同住宅（非木造）の250,900戸であり、全体の37.3%を占める一戸建の189,400戸が次に多い。住戸数はいずれも増加傾向にあるが、全体に占める割合で見ると共同住宅（非木造）は増加傾向、一戸建は減少傾向にあり、2003年以降共同住宅（非木造）が一戸建を上回る状況が続き、その差は広がっている。

図 2-7 建て方別住宅数の動向



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

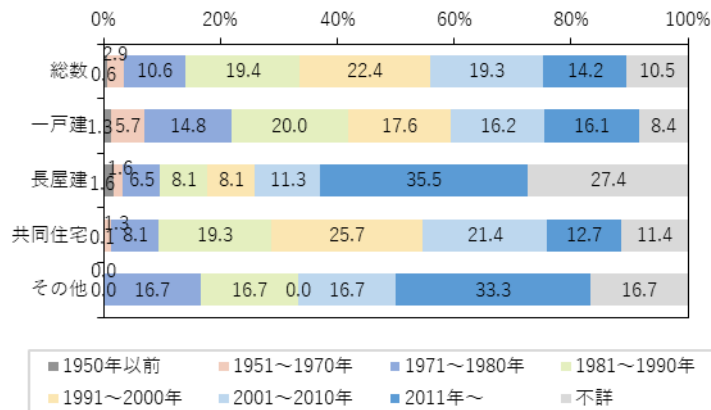
2) 建築の時期別住宅数

一戸建は1980年代が最も多く、共同住宅は1990年代の住宅が最も多い

2018時点で、建築の時期で最も多いのは全体の22.4%を占める1991～2000年で、新耐震基準が適用される前の1980年以前の割合は14.1%となっている。

建て方別にみると、最も多い共同住宅では25.7%を占める1991～2000年が最も多く、1980年以前の割合は9.5%となっている。次に多い一戸建では、17.6%を占める1981～1990年が最も多く、1980年以前の割合は21.8%となっている。

図 2-8 建て方別建築の時期別割合



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

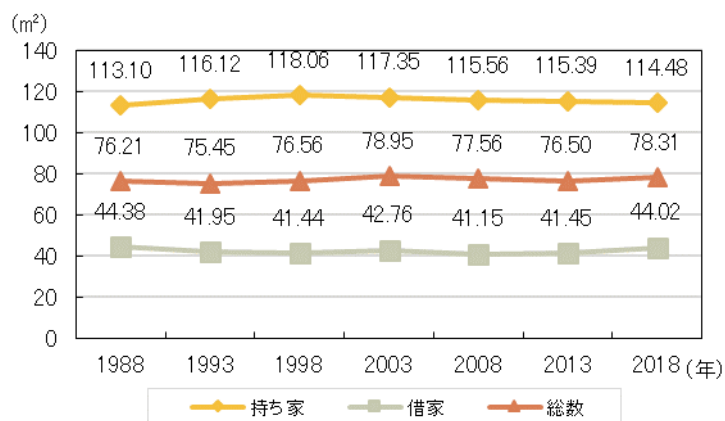
④ 住宅の規模の状況

1) 1住宅当たり延べ面積

2018年において、持ち家が114㎡、借家が44㎡で、横ばい傾向

2018年時点で、1住宅当たりの延べ面積は、持ち家が114.48㎡、借家が44.02㎡であり、総数でみると78.31㎡となっている。いずれも経年的にみて大きな変化はなく、ほぼ横ばいで推移している。

図2-9 所有の関係別1住宅当たり延べ面積の動向



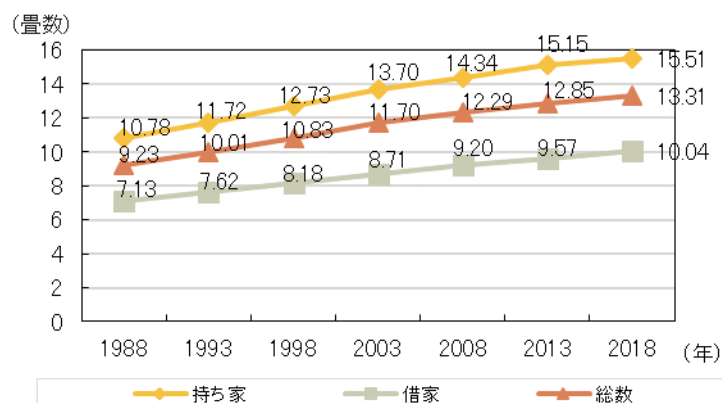
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

2) 1人当たり畳数

2018年の1人当たりの畳数は住宅全体で13.31畳/人で、持家・借家ともに空間的なゆとりは拡大傾向

2018年時点で、1人当たりの居住室の畳数は、総数でみると13.31畳、持ち家15.51畳、借家10.04畳であり、いずれも拡大傾向にある。

図2-10 1人当たり畳数の動向



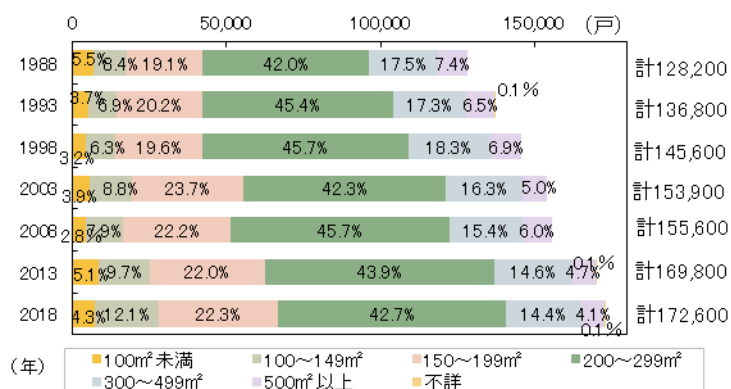
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

3) 一戸建て持ち家の敷地面積別住宅数

200㎡以上の比較的大きな敷地の比率は高い傾向にあるが、近年150㎡未満の敷地の比率が上昇している

2018年の一戸建て持ち家の敷地面積は、総数の42.7%を占める200～299㎡が最も多い。次に多い150～199㎡を含めた割合は65.0%となっており、経年的にみても150～299㎡の割合は60～70%で推移している。300㎡以上は、経年的に減少傾向である一方、150㎡未満は増加傾向となっている。

図2-11 一戸建て持ち家の敷地面積別住宅数の動向



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

⑤ 居住面積水準別世帯割合の動向

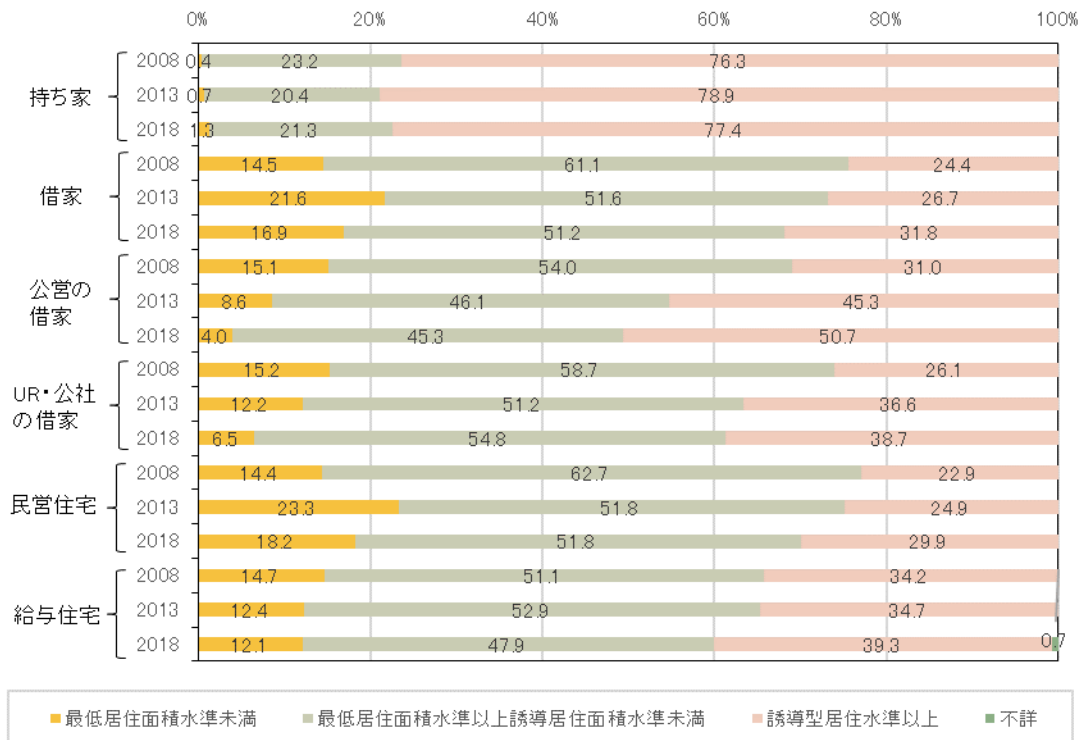
1) 所有の関係別

借家の最低居住面積水準未達世帯は約17%と高い傾向

2018年の最低居住面積水準未達の世帯割合は、持ち家1.3%に対して、借家は16.9%と高く、借家の中では民間借家の18.2%が最も高くなっている。

誘導居住面積以上の世帯割合は、持ち家77.4%、借家31.8%となっている。

図2-12 所有の関係別居住面積水準別世帯割合の動向



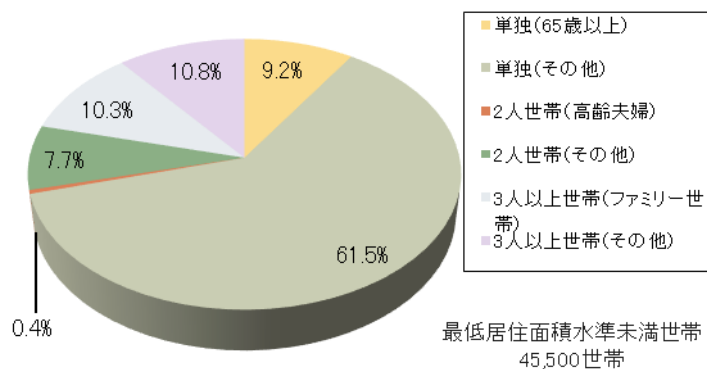
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

2) 世帯の家族類型別

最低居住面積水準未満世帯の約6割は65歳未満の単身世帯で、ファミリー世帯も全体の約1割を占める

2018年における最低居住面積水準未満世帯を家族類型別で見ると、最も割合が高いのは65歳未満の単身で61.5%を占めている。また、ファミリー世帯も全体の10.3%を占めている。

図2-13 最低居住面積水準未満世帯の家族類型別内訳



注) ファミリー世帯とは、世帯人員が三人以上で、夫婦と18歳未満の者からなる世帯

資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

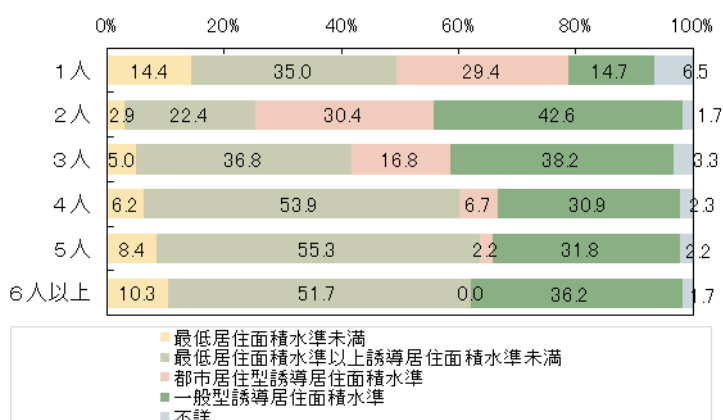
3) 世帯人員別

誘導居住面積水準以上の世帯比率は2人世帯で最も高く、世帯人員が増えるに従ってその割合が低下

世帯人員別にみると、最低居住面積水準未満世帯割合は1人世帯の14.4%が最も高くなっている。2人以上の世帯では世帯人員が多くなるのに合わせて割合が高くなっている。

誘導居住面積水準以上の世帯割合は、2人世帯の73.0%が最も高く、5人世帯の34.0%が最も低い。

図2-14 世帯人員別居住面積水準別世帯割合



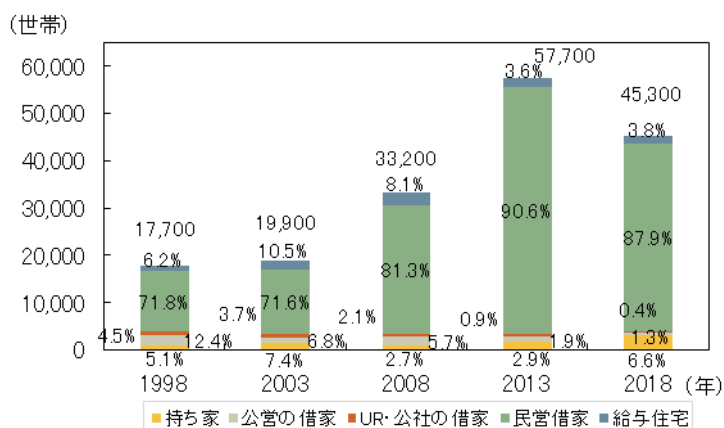
資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

4) 所有の関係別最低居住面積水準未満世帯数の動向

民営借家の最低居住面積水準未満の世帯数は2013年まで増加傾向にあったが2018年に減少

1998年以降、最低居住面積水準未満世帯は、2013年まで増加傾向にあったが、2018年には減少し、民営借家についても減少している。

図2-15 所有の関係別最低居住面積水準未満世帯数の動向



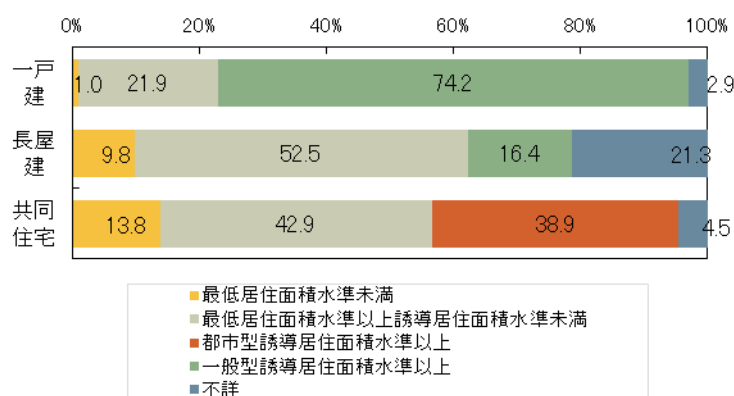
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

5) 建て方別

一戸建では誘導居住面積水準以上の世帯割合が約74%、共同住宅では最低居住面積水準未満の世帯割合が約14%

2018年時点で、最低居住面積水準未満の世帯割合は、一戸建1.0%、長屋建9.8%、共同住宅13.8%、誘導居住面積水準以上の世帯割合は、一戸建74.2%、長屋建16.4%、共同住宅38.9%となっている。

図2-16 建て方別居住面積水準別世帯割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

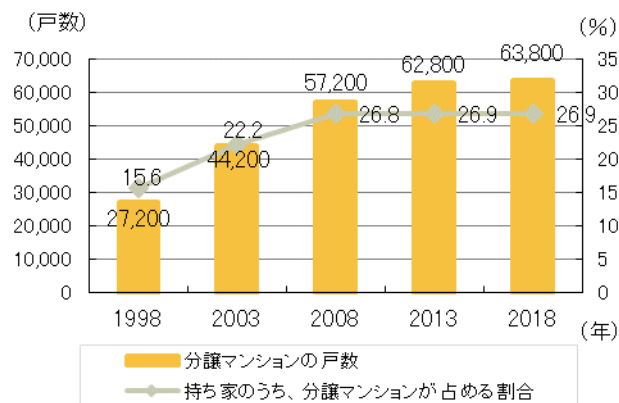
⑥ 分譲マンションのストック、管理状況

1) 分譲マンションに居住する世帯

2018年の市内の分譲マンションは63,800戸で、持ち家全体の約27%を占め、増加傾向にある

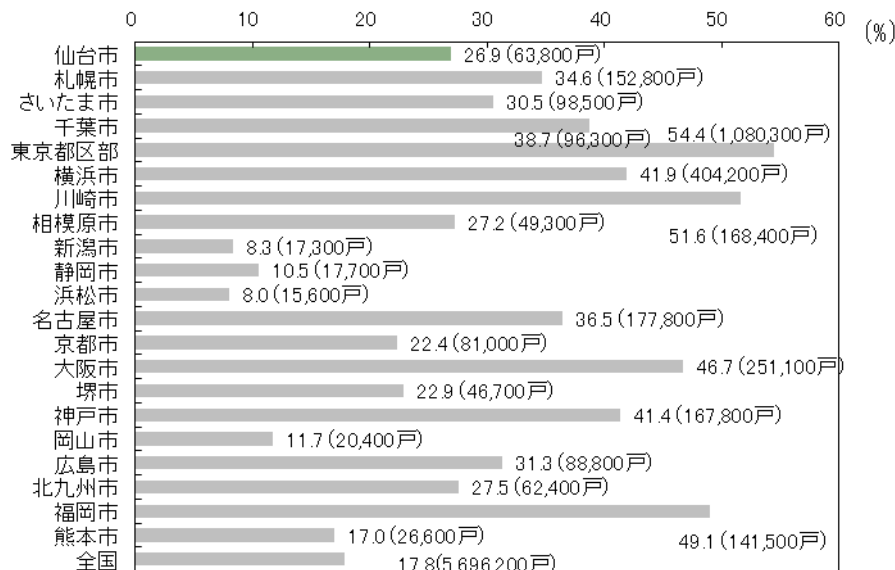
2018年時点で、共同住宅の持ち家（以下、「分譲マンション」という。）は63,800戸で、持ち家全体に占める割合は26.9%となっている。近年、戸数は増加傾向にあるが、持ち家全体に占める割合は26.9%となっている。全国と比較すると高いが、他の大都市と比較すると中位となっている。

図2-17 分譲マンションの戸数



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図2-18 分譲マンションの持ち家に占める割合の大都市比較



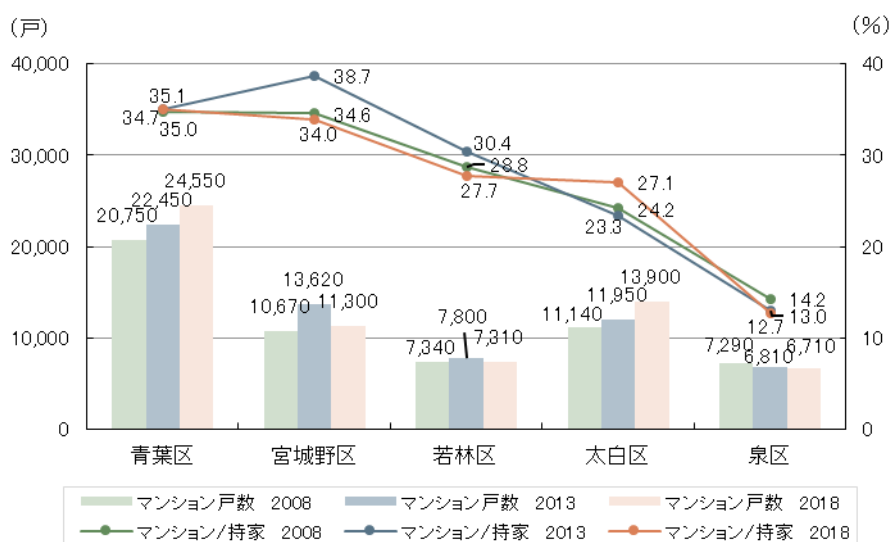
資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

青葉区と太白区で分譲マンションの戸数は増加しており、持家に対する比率は太白区で上昇している

区別で見ると、2018年時点で分譲マンションは24,550戸の青葉区が最も多く、6,710戸の泉区が最も少ない。持ち家全体に占める割合でも、青葉区が最も高く、泉区が最も低い。

推移をみると、青葉区と太白区において増加しており、持ち家全体に占める割合は青葉区ではほぼ横ばい、太白区では増加となっている。宮城野区、若林区、泉区では、増減はあるものの戸数はほぼ横ばいであり、持ち家全体に占める割合は減少している。

図2-19 各区の分譲マンション戸数、持ち家のうち分譲マンションが占める割合の動向



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

2) 分譲マンションにおける修繕積立制度の有無、長期修繕計画作成の有無

ほとんどの分譲マンションでは管理組合による運営がされているが、管理組合がないなど、管理運営に課題を有するマンションが一定程度存在する

2016年度に実施した調査において、分譲マンションの管理運営状況について、「管理組合がない」マンションが13棟、「総会を開催したことがない」が10棟、「役員会・理事会を開催したことがない」が7棟、「管理規約がない」が4棟、「管理費を集めていない、または月5,000円以下/戸」が51棟であるなど、管理運営に課題を有するマンションが存在することがわかった。

図2-20 管理組合の有無、総会や役員・理事会の開催状況、管理規約の有無、管理費1戸当たりの平均金額

【管理組合等の有無】		
回 答	回答数	割合
ある	1,304	93.2%
ない	13	0.9%
建 旧耐震	6	
築 新耐震25年以上	2	
年 新耐震25年未満	5	
不明・未記入	82	5.9%
計	1,399	

【総会の開催】		
回 答	回答数	割合
開催している	1,217	97.8%
開催したことがない	10	0.8%
不明	14	1.1%
未記入	3	0.2%
計	1,244	

【役員・理事会の開催状況】		
回 答	回答数	割合
開催している	1,213	97.5%
毎月開催	277	22.3%
隔月開催	410	33.0%
不定期	526	42.3%
開催したことがない	7	0.6%
不明	17	1.4%
未記入	7	0.6%
計	1,244	

【管理規約の有無】		
回 答	回答数	割合
ある	1,218	97.9%
ない	4	0.3%
不明	19	1.5%
未記入	3	0.2%
計	1,244	

【管理費の1戸当たり平均月額】		
回 答	回答数	割合
管理費は5千円より多い	1,090	87.6%
建 旧耐震	162	
築 新耐震25年以上	192	
年 新耐震25年未満	736	
管理費は5千円以下	48	3.9%
建 旧耐震	19	
築 新耐震25年以上	6	
年 新耐震25年未満	23	
集めていない	3	0.2%
建 旧耐震	0	
築 新耐震25年以上	1	
年 新耐震25年未満	2	
不明	103	8.3%
計	1,244	

資料：「平成 28 年度仙台市分譲マンション管理実態調査」（仙台市）

※平成 28 年度仙台市分譲マンション管理実態調査

市内すべての分譲マンションを対象として、マンションの管理運営及び建物等の状況について、アンケート調査及び聞き取り調査、建物等調査を実施。

3) 分譲マンションにおける長期修繕計画作成・修繕積立金の状況

大規模修繕工事に関して「長期修繕計画がない」、「修繕積立金を集めていない」など、維持管理に課題を有するマンションが一定程度存在する

2016年度に実施した調査において、「長期修繕計画がない」マンションが77棟、長期修繕計画に基づく大規模修繕工事を執行するための「修繕積立金を集めていない、または月5,000円以下/戸」が79棟であるなど、維持管理に課題を有するマンションが存在することがわかった。

図2-21 修繕積立金制度と長期修繕計画作成の有無

【長期修繕計画の有無】

回 答	回答数	割合
ある	1,101	88.5%
ない	77	6.2%
不明	55	4.4%
未記入	11	0.9%
計	1,244	

【修繕積立金の1戸当たり平均月額】

回 答	回答数	割合
積立金は5千円より多い	1,052	84.6%
建 旧耐震	146	
築 新耐震25年以上	183	
年 新耐震25年未満	723	
積立金は5千円以下	74	5.9%
建 旧耐震	29	
築 新耐震25年以上	13	
年 新耐震25年未満	32	
集めていない	5	0.4%
建 旧耐震	2	
築 新耐震25年以上	0	
年 新耐震25年未満	3	
不明	113	9.1%
計	1,244	

資料：「平成 28 年度仙台市分譲マンション管理実態調査」（仙台市）

⑦ 公営住宅ストックの状況

1) 公営住宅の管理戸数

2019年度末時点で、市内の公営住宅（市営及び県営住宅）は計107団地・16,536戸

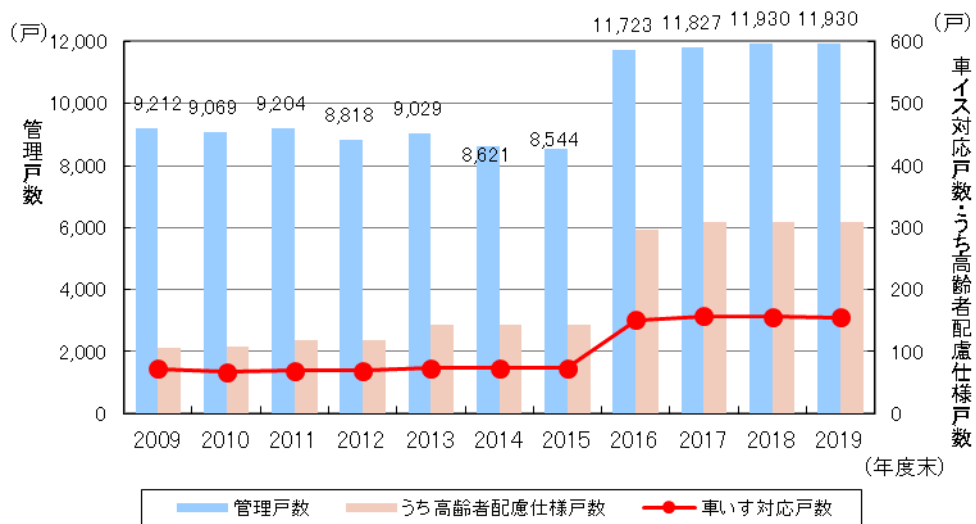
2019年度末時点で、市内の公営住宅は、市営住宅が75団地・11,930戸、県営住宅が32団地・4,606戸の計107団地・16,536戸となっている。

表2-1 公営住宅の区別団地数及び管理戸数（2019年度末時点）

	公営住宅団地数（団地）			公営住宅管理戸数（戸）			公営住宅管理戸数比率		
	市営住宅	県営住宅	計	市営住宅	県営住宅	計	市営住宅	県営住宅	計
青葉区	12	8	20	1,405	1,356	2,761	8.5%	8.2%	16.7%
宮城野区	22	6	28	5,147	563	5,710	31.1%	3.4%	34.5%
若林区	24	3	27	1,376	230	1,606	8.3%	1.4%	9.7%
太白区	14	1	15	3,689	168	3,857	22.3%	1.0%	23.3%
泉区	3	14	17	313	2,289	2,602	1.9%	13.8%	15.7%
仙台市計	75	32	107	11,930	4,606	16,536	72.1%	27.9%	100.0%

資料：仙台市資料、宮城県ホームページ

図2-22 市営住宅管理戸数、高齢者仕様等の動向



資料：仙台市資料

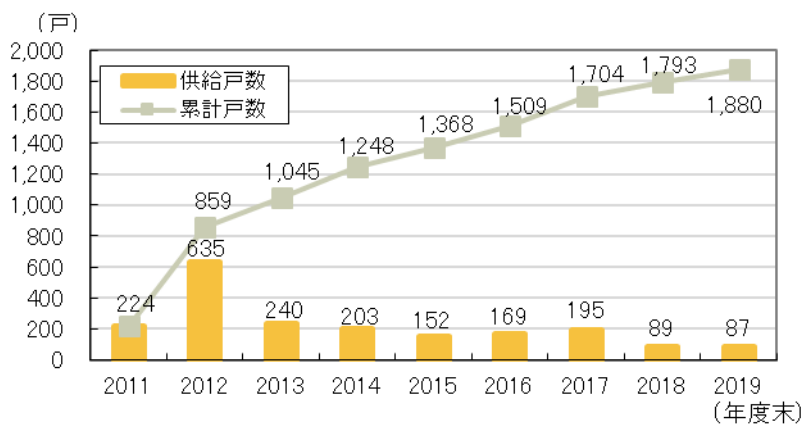
⑧ 高齢者向け賃貸住宅の状況

1) サービス付き高齢者向け住宅の動向

2019年度末時点で、サービス付き高齢者向け住宅の管理戸数は計1,880戸

サービス付き高齢者向け住宅の累計戸数は2019年度末時点で1,880戸となっている。供給戸数の推移をみると、2012年の635戸をピークとして、その後は減少傾向にある。

図2-23 サービス付き高齢者向け住宅の動向



※サービス付き高齢者向け住宅とは、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する民間の賃貸住宅である。平成23年10月の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により新設され、市内の住宅については本市で登録実施。

資料：仙台市資料

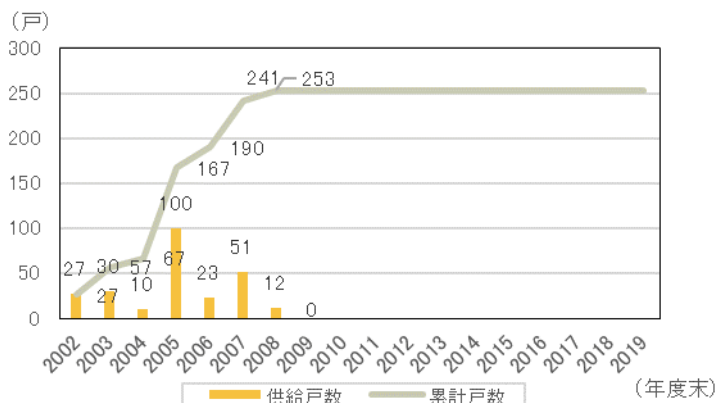
2) 高齢者向け優良賃貸住宅の動向

2019年度末時点で、高齢者向け優良賃貸住宅の管理戸数は253戸

高齢者向け優良賃貸住宅は、2019年度末時点で253戸ある。

2000年の制度開始後、本市での初供給は2002年のグッドライフ長町であり、以降2008年まで毎年新規供給が続いていた。

図2-24 高齢者向け優良賃貸住宅の供給戸数の動向



資料：仙台市資料

※高齢者向け優良賃貸住宅は、2000年度より開始された制度で、高齢者世帯に低廉な家賃で良質な住宅の供給を促進するため、民間の優良賃貸住宅を20年間「公的住宅」として本市が認定し、建設費及び家賃の一部を補助するもの。平成23年10月の関係法令改正に伴い制度が廃止され、現在は既に認定済みの住宅のみ家賃補助を継続して実施。

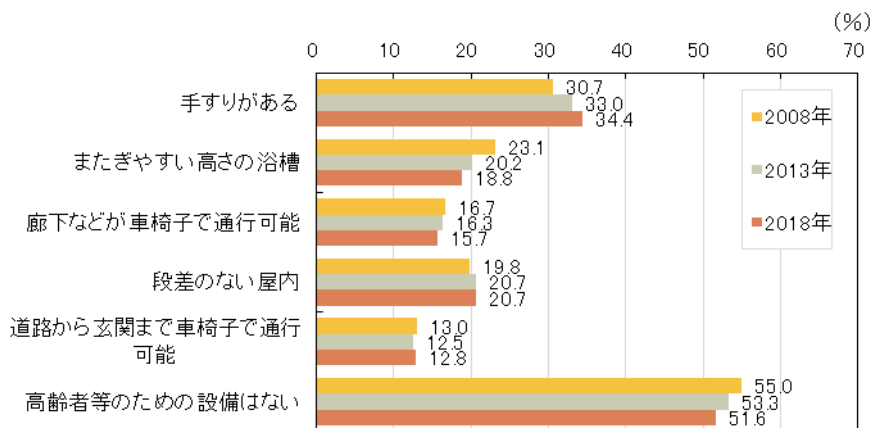
⑨ 高齢者等のための設備状況

1) 高齢者等のための設備を備えた住宅

高齢者等のための設備のない住宅の割合は約52%で5年前より減少

2018年時点で、高齢者等のための設備のある住宅の割合は44.3%、同設備のない住宅の割合は51.6%であり、設備のある住宅の割合は2008年と比べて上昇している。これは、手すりがある住宅や段差のない住宅が増えたことが大きな要因になっていると考えられる。

図2-25 高齢者等のための設備を備えた住宅の割合



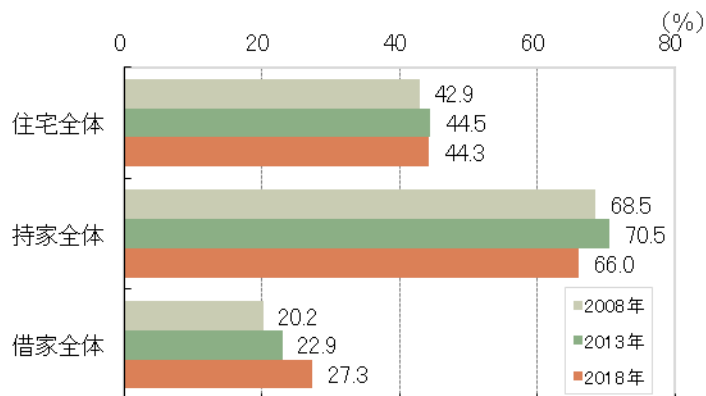
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

2) 所有関係別の状況

持ち家の約66%、借家の約27%が高齢者等のための設備を備えた住宅であり、借家については経年増加傾向

2018年時点の高齢者等のための設備のある住宅の割合を所有関係別で見ると、持ち家では66.0%であるのに対して、借家は27.3%であり、格差がみられる。ただし、2008年と比較すると、持ち家で若干減少しているのに対し、借家は増加している。

図2-26 所有関係別バリアフリー住宅（高齢者のための設備のある住宅）の割合



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

※ 高齢者等のための設備のある住宅とは…

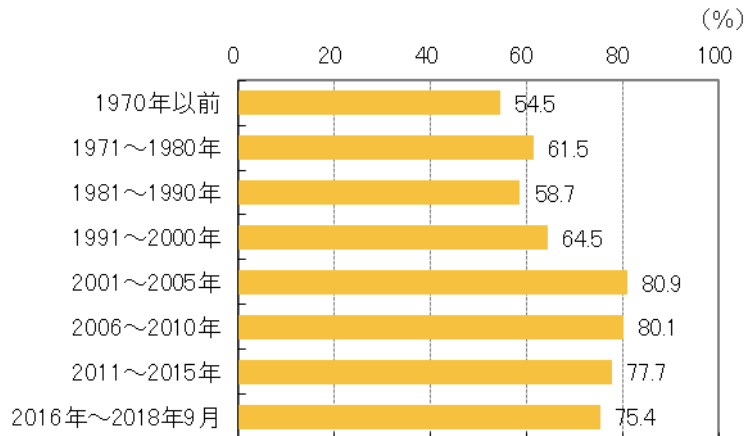
「手すり、またぎやすい高さの浴槽、廊下などの幅が車椅子で通行可能、段差のない屋内、通路から玄関まで車椅子で通行可能」のいずれか又は全てを備えた住宅。

3) 建築時期別の状況

2001年以降に建てられた住宅は70%以上と、高い比率であるが、建築年が若い住宅ほど低下傾向

2018年時点で、持ち家の高齢者等のための設備がある住宅割合を建築時期別にみると、最も低い1970年以前でも54.5%と半数を超えている。しかし、最も高い2001年の80.9%からは時期が新しくほど割合は減少しており、最も新しい2016年～2018年9月の割合は75.4%となっている。

図2-27 持ち家の建築時期別高齢者等のための設備のある割合



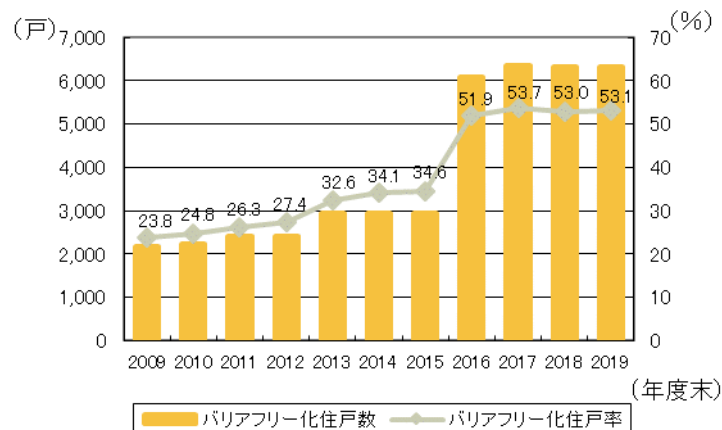
資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

4) 市営住宅のバリアフリー化

2019年度末時点で、市営住宅のバリアフリー化住戸は6,324戸で、戸数・バリアフリー化率ともに増加・上昇傾向

2019年度末時点で、市営住宅のバリアフリー化住戸は計6,324戸で、市営住宅全体の53.1%を占めている。2011年に発生した東日本大震災の復興公営住宅の整備を受け、2016年以降は特に大きく増加した。

図2-28 市営住宅のバリアフリー化の動向



資料：仙台市資料

※ 市営住宅のバリアフリー化住宅とは…高齢者配慮仕様の住宅や車いす対応の住宅。

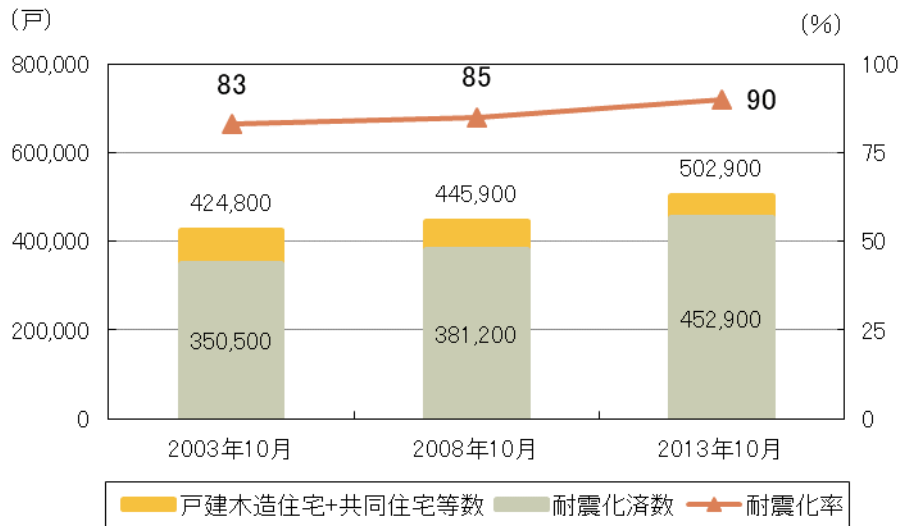
⑩ 耐震化等に関する状況

1) 仙台市における住宅耐震化の取り組み状況

2013年10月時点で戸建て木造住宅の耐震化率は上昇傾向

2013年10月時点の木造戸建及び共同住宅等502,900戸のうち、約9割にあたる452,900戸が耐震化済みであり、その割合は経年上昇している。

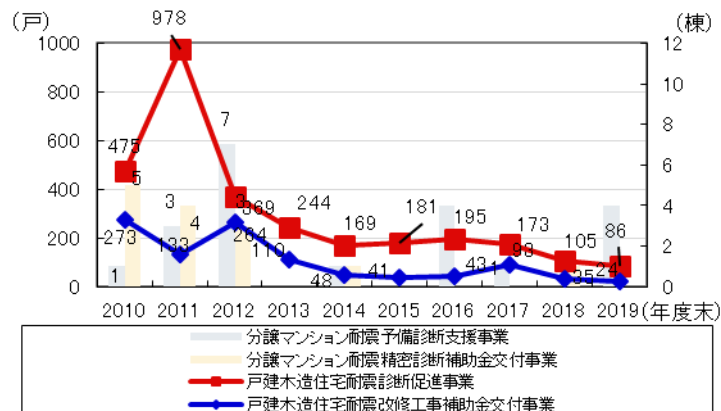
図2-29 耐震化状況(推計)



資料：仙台市資料

2010～2019年度の10年間に於いて、本市では2,975戸の戸建て木造住宅で耐震診断促進事業を実施し、この事業において耐震改修工事が必要と判断された住宅に対し、耐震改修工事補助金交付事業を実施（実績1,064戸）した。また、分譲マンションでは21棟で耐震予備診断支援事業を、14棟で耐震精密診断補助金交付事業を実施した。

図2-30 耐震診断・改修等の事業実績の動向



資料：仙台市資料

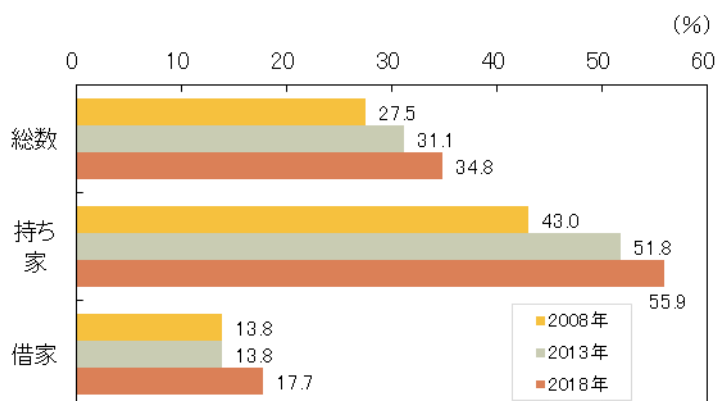
⑪ 省エネに関する状況

1) 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率

2018年における一定の省エネ対策を講じている住宅の比率は全体の約35%で持ち家、借家ともその比率は上昇傾向

一定の省エネルギー対策（全て又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用）を講じている住宅の割合は総数では34.8%で、所有関係別で見ると、持ち家55.9%、借家17.7%となっており、2013年と比較するといずれの割合も増加している。

図2-31 一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

※一定の省エネルギー対策とは…

全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること。

資料：全国住生活基本計画（平成28年）

(3) 住宅市場の動向

① 新築住宅の着工数の動向

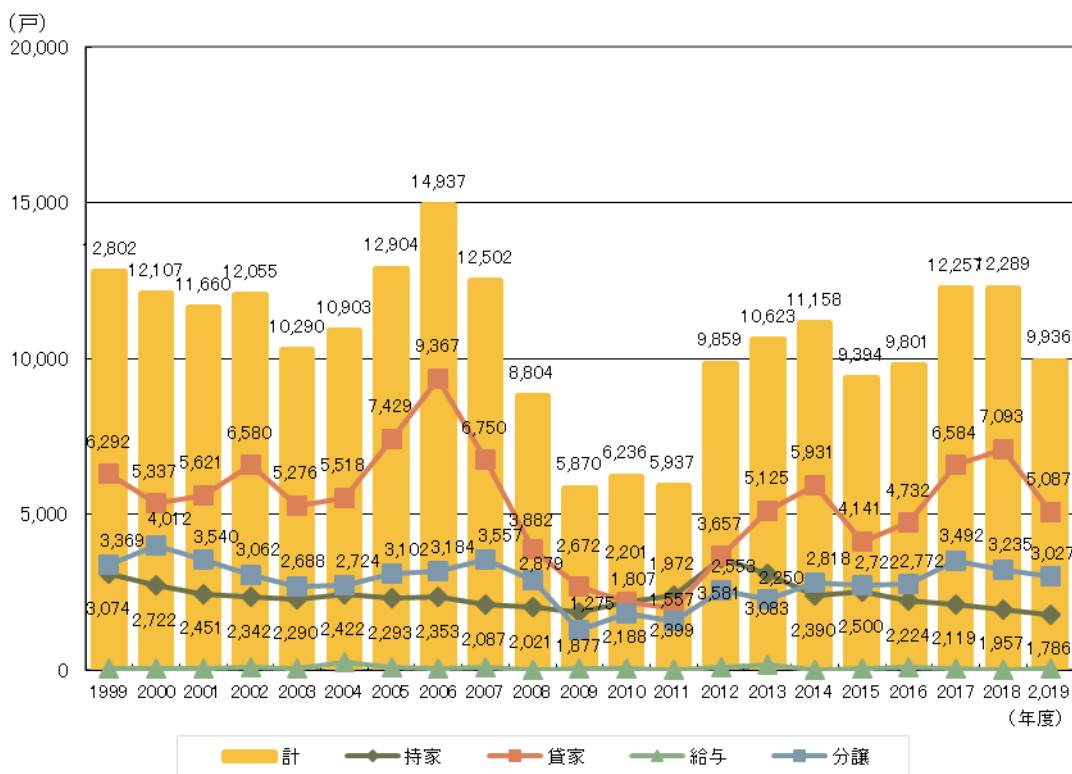
1) 所有関係別新設住宅着工数

2019年度の着工数は9,936戸で、所有関係別では貸家が5,087戸で最も多い

2019年度の住宅着工数は計9,936戸で、所有関係別でみると貸家が5,087戸（全体の51.2%）で最も多く、これに分譲住宅の3,027戸（同30.5%）、持家の1,786戸（同18.0%）が続いている。

20年間の実績をみると、最多は2006年度の14,937戸、最少は2009年度の5,870戸となっているが、概ね9千戸台～1万2千戸台の間で推移している。

図3-1 所有関係別新設住宅着工数の動向



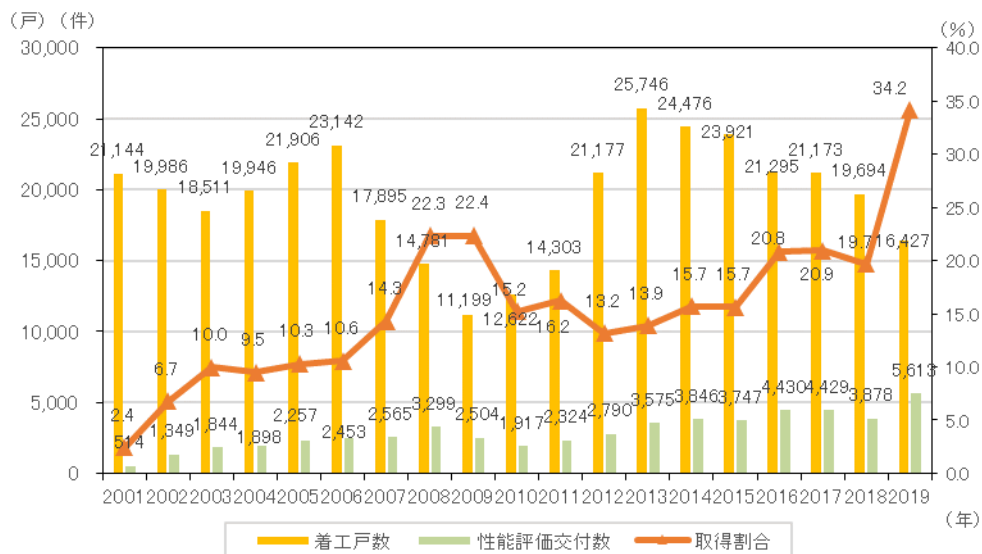
資料：住宅着工統計（国土交通省）

2) 建設住宅の性能評価取得件数

性能評価取得件数・取得比率は2008年にかけて増加、その後取得比率は約13%～21%で推移していたが、2019年で34.2%と増加

2019年の建設住宅性能評価取得件数は5,613戸、取得割合は34.2%である。推移をみると、2001年から2008年にかけて、その取得件数・取得割合はともに増加傾向にあり、取得割合は2008年、2009年の約22%まで増加した。その後減少し約13%～21%で推移していたが、2019年は最も高い34.2%に増加している。

図3-2 建設住宅の性能評価取得件数（宮城県）



資料：建築着工統計（国土交通省）

都道府県別 住宅性能評価書交付状況（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）

※ 住宅性能評価とは…

住宅の品質確保の促進や、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るために、住宅の性能に関する表示基準を設け、評価する制度。

【根拠法】「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成11年法律第81号）

② 持ち家取得や借家にかかる費用の状況

1) 持ち家購入の平均像

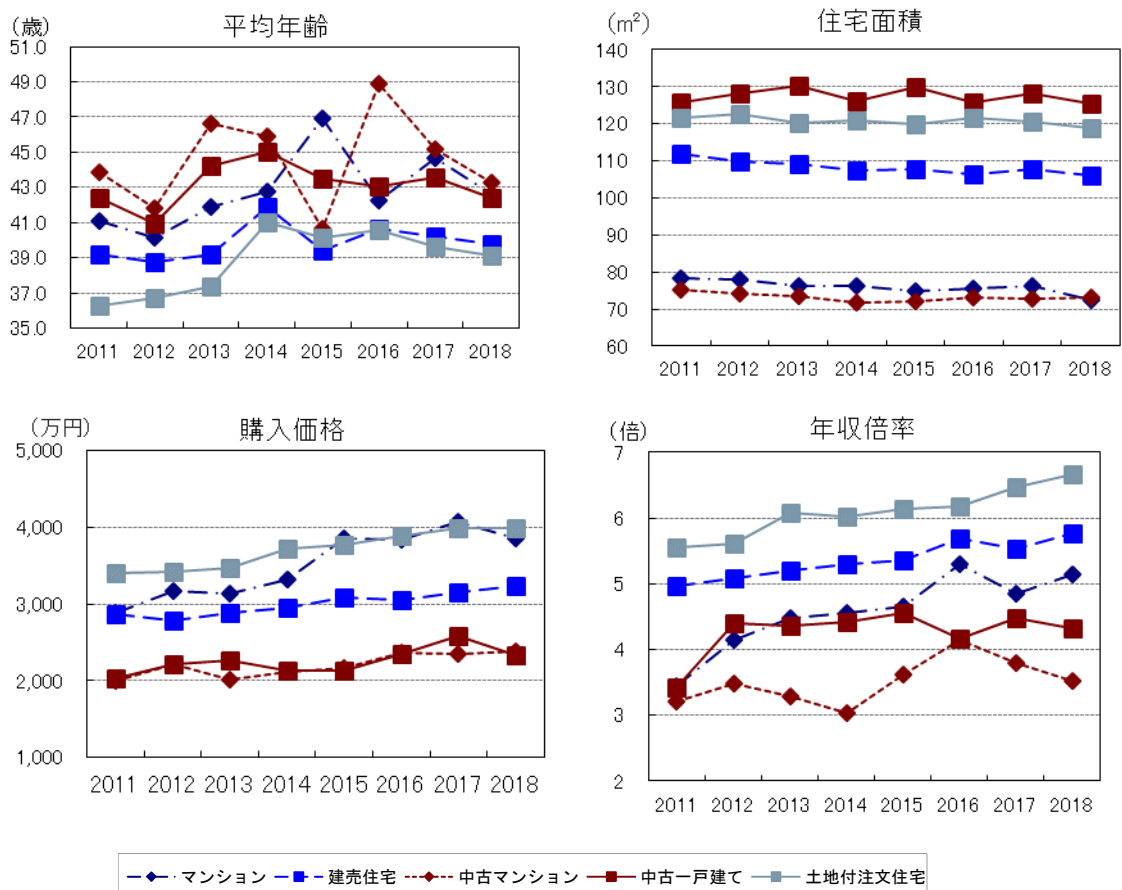
購入住宅の住宅面積が縮小する一方、購入価格・年収倍率が上昇しており持ち家取得における経済的な厳しさが増している

宮城県における持ち家取得の動きについて、購入者の平均年齢で見ると、建売住宅、注文住宅（土地付）の取得は40歳弱、マンション、中古マンション、中古一戸建ては43歳前後となっており、建売住宅、注文住宅（土地付）の購入者層は他に比べ若い。マンション購入者の平均年齢は上昇傾向にあるが、その他は横ばい傾向である。

また、住宅の購入価格は、建て方及び新築・中古にかかわらず上昇傾向にある。購入価格が上昇している一方、住宅の面積はやや縮小傾向にある。

一方、住宅購入費の年収倍率は、全体的に上昇傾向にあり、持ち家取得における経済的な厳しさが増している。

図3-3 持ち家取得の平均像の動向（宮城県）



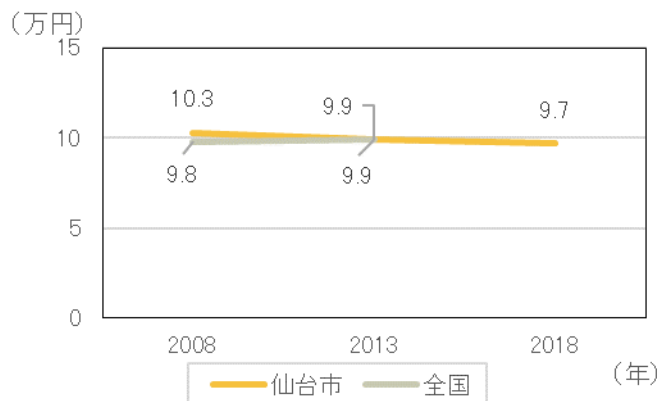
資料：フラット35利用者調査（住宅金融支援機構）

2) 一ヶ月あたりの平均ローン返済額の動向

2018年の平均ローン返済額は9.7万円/月で2013年とほぼ同額

2018年の仙台市民一ヶ月当たりの平均ローン返済額(0円含まない)は9.7万円/月で、2008年から大きく変わらない。

図3-4 一ヶ月当たりの平均ローン返済額(0円含まない)の動向



※2018年の全国の数値は0円含むの値しかないため空欄

資料：住生活総合調査（2008、2013、2018）（国土交通省）、住生活総合調査拡大調査（2018）（仙台市）

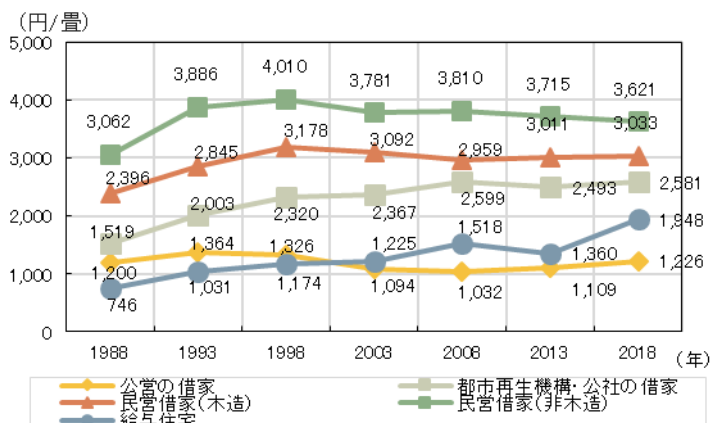
3) 借家の所有関係別一畳当たり家賃

1998年から2008年にかけて借家の一畳当たりの平均家賃は、民営借家では低下傾向

2018年時点で一畳当たりの平均家賃が最も高いのは民営借家（非木造）の3,621円/畳であり、これに民営借家（木造）の3,033円/畳が続いている。1998年以降、借家の一畳当たりの平均家賃は低下傾向にある。

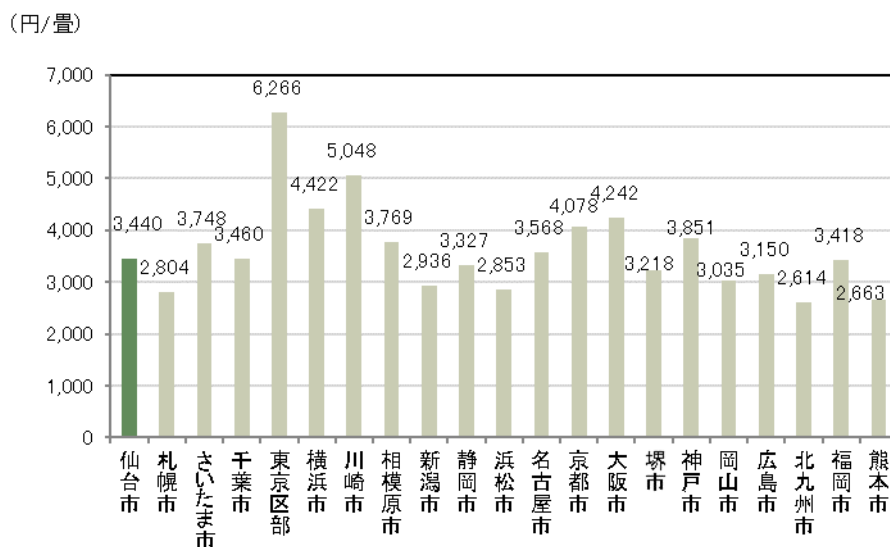
一畳当たり平均家賃は、関東圏、中部圏、近畿圏以外の大都市の中では高い傾向にある。

図3-5 借家の所有関係別一畳当たり平均家賃の動向



資料：住宅・土地統計調査(総務省)

図3-6 民営借家の一畳当たり平均家賃の大都市比較



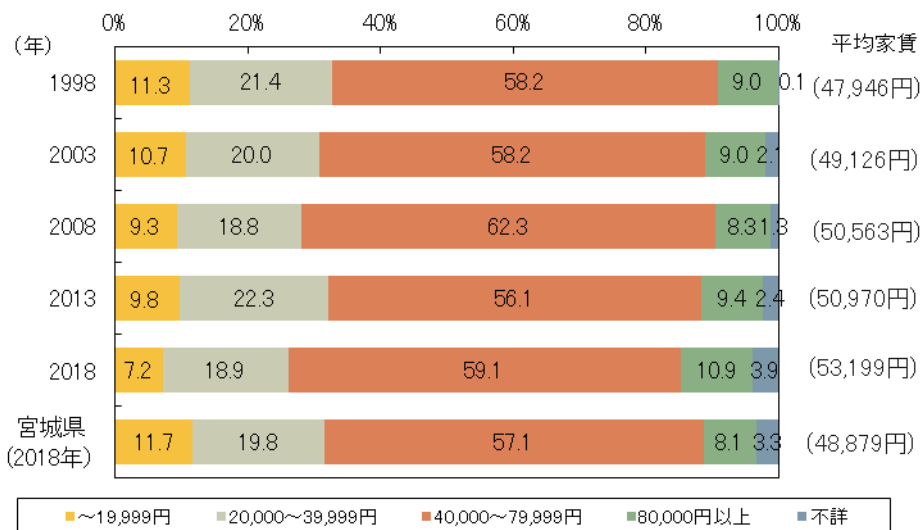
資料：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

4) 一ヶ月あたり家賃価格帯別借家世帯数

2018年における借家の平均家賃は53,199円で、家賃4～8万円/月の世帯が借家全体の59.1%を占める

2018年時点で、一ヶ月あたり平均家賃は53,199円で推移をみると増加傾向にある。借家世帯を家賃価格帯別で見ると、最も多いのは40,000～79,999円/月で、借家全体の59.1%を占めている。

図3-7 一ヶ月当たり家賃価格帯別借家世帯数



資料：住宅・土地統計調査(総務省)

③ リフォームに関する状況

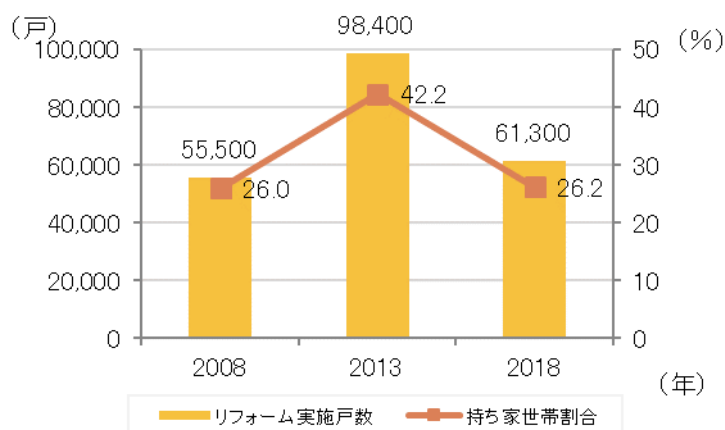
1) 住宅リフォームの有無及び工事内容

2014年～2018年間に市全体で61,300戸、持ち家住宅全体の26.0%がリフォームを実施しており、東日本大震災前の2004年～2008年と同水準

2014年～2018年までにリフォームを実施した持ち家住宅数は全体の26.2%に当たる61,300戸で2009年～2013年の42.2%から大幅に低下しているが、2009年～2013年は、東日本大震災の復旧・復興に伴い、一時的に急増したためと推察され、2009年～2013年時の26.0%と同水準に戻っている。

2014年～2018年間にリフォームが最も多く実施された場所は、台所・トイレ等で、リフォームを実施した住宅の53.5%である。次いで、屋根・外壁等（リフォームを実施した住宅の44.9%）、内装（同31.8%）となっており、経年に伴う維持管理上のリフォームが多かったといえる。

図3-8 持ち家全体に占めるリフォーム実施戸数の比率



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

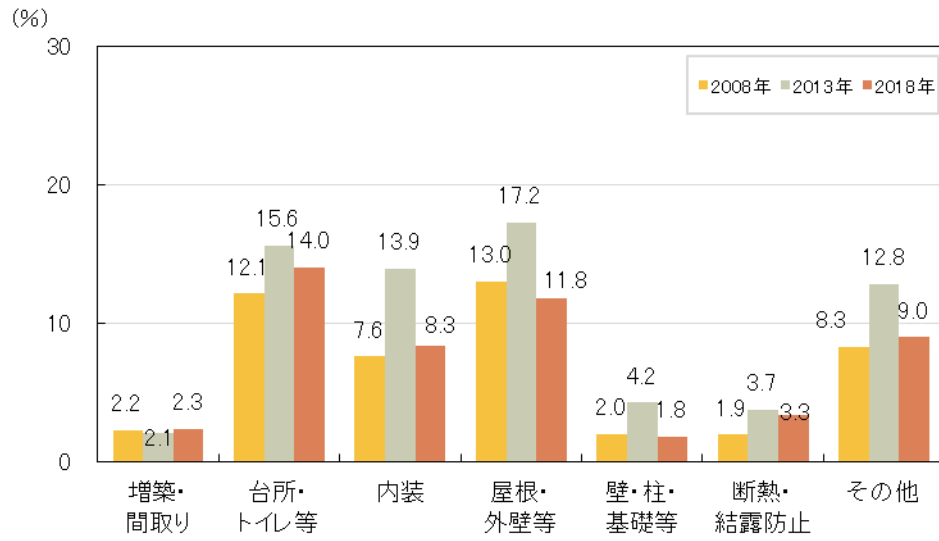
表3-1 住宅リフォームの有無及び工事内容（2014年～2018年）

	増改築した住宅数	増改築の場所別住宅数						
		増築・間取り	台所・トイレ等	内装	屋根・外壁等	壁・柱・基礎等	断熱・結露防止	その他
住宅数（戸）	61,300	5,400	32,800	19,500	27,500	4,200	7,800	21,000
増改築した住宅における比率	-	8.8%	53.5%	31.8%	44.9%	6.9%	12.7%	34.3%

注）上表中段は持ち家住宅数全体（233,900世帯）で、上表下段は増改築した住宅（61,300世帯）で、上段の住宅数を除した値

資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

図3-9 リフォーム実施場所別の持ち家住宅全体に占める比率



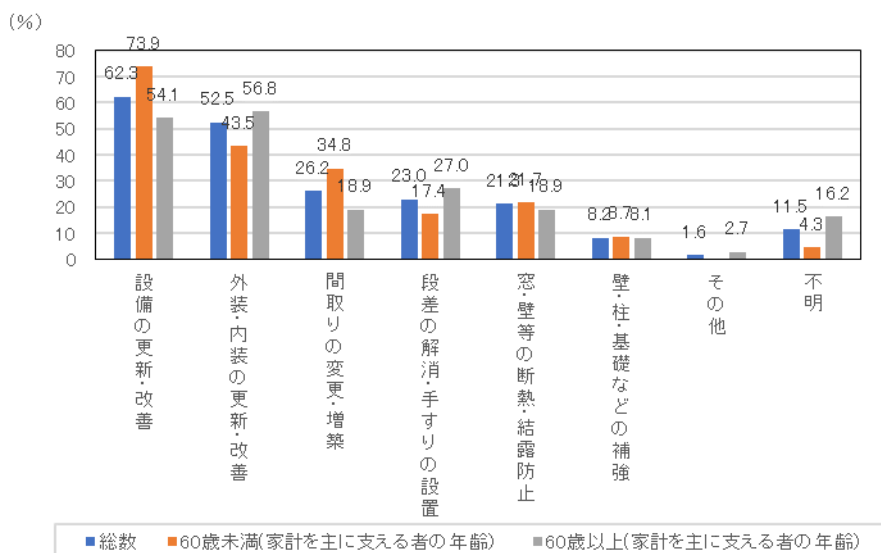
資料：住宅・土地統計調査(総務省)

2) 今後予定しているリフォームの内容

設備の更新・改善が最も多く、次いで外装・内装の更新・改善が多い。

2018年時点で、今後予定しているリフォームの内容(今後の改善意向のある世帯)は、「設備の更新・改善」「外装・内装の更新・改善」の順に多かった。家計を主に支える者の年齢で見ても60歳未満、60歳以上ともに上位2項目は全体と同じだが、60歳以上では順位が異なり、「外装・内装の更新・改善」が最上位となっている。

図3-10 今後予定しているリフォームの内容(今後の改善意向のある世帯)



※本設問は複数回答あり

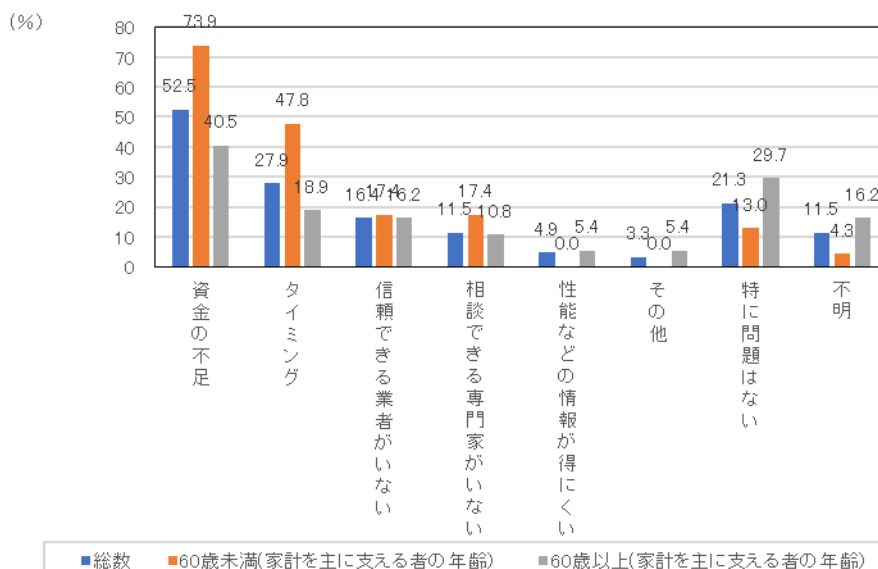
資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

3) リフォーム上の課題

資金の不足が最も多く、次いでタイミングが多い。

2018年時点で、リフォーム上の課題（今後の改善意向のある世帯）は、「資金の不足」「タイミング」の順に多くあげられている。

図3-11 リフォーム上の課題(今後の改善意向のある世帯)



※本設問は複数回答あり

資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

④ 既存住宅流通の動向

1) 中古住宅の購入状況

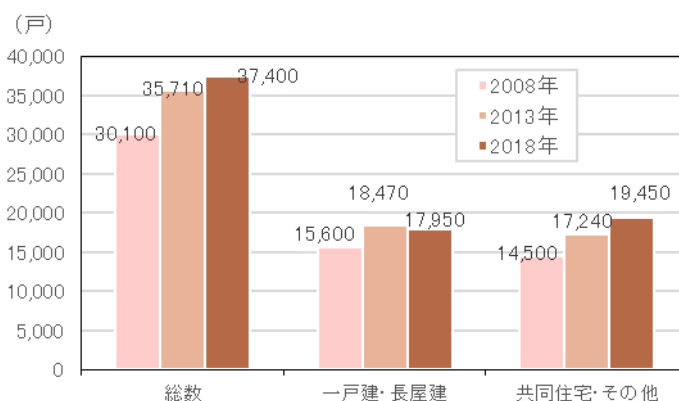
共同住宅の中古住宅購入数は増加傾向であり、また、全体的に1980～90年代に建てられた住宅が多い

2018年時点で、持ち家における中古住宅の購入状況をみると、共同住宅・その他は2013年より増加し、一戸建・長屋建は減少している。区別でみると、一戸建・長屋建、共同住宅・その他ともに最も割合が大きいのは青葉区であり、次に大きいのは一戸建・長屋建は泉区、共同住宅・その他は太白区となっている。

中古住宅数を建築時期別にみると1981～1990年が最も多く、また持ち家総数に対する割合は1980～1995年が20%を超え高くなっている。

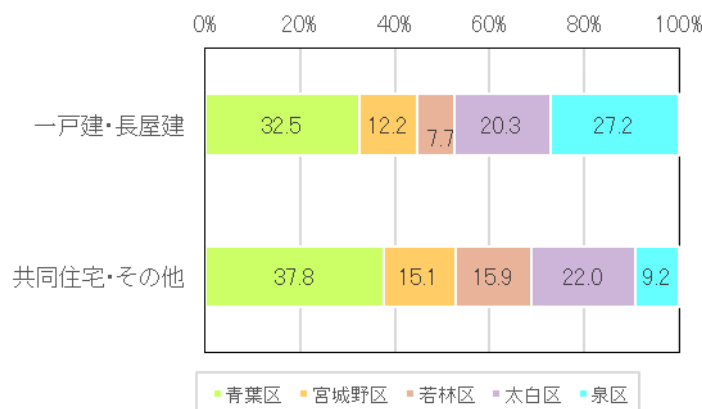
中古住宅の市場の状況としては、新築住宅の供給の年代や立地の傾向が、住み替えや世代替わり等により築30年前後経って市場に再度供給され、現在の傾向に影響を与えていると考えられる。

図3-12 建て方別中古住宅購入数



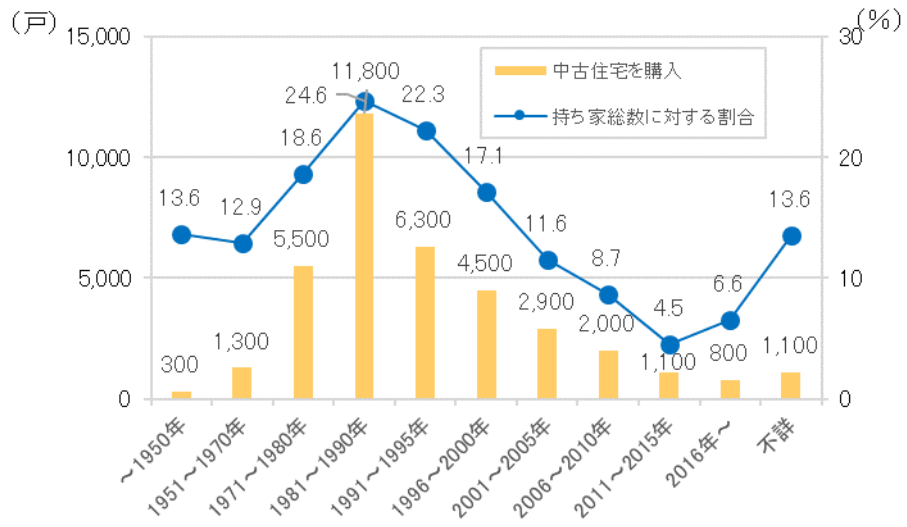
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図3-13 建て方別中古住宅購入数の区別割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

図3-14 建築時期別中古住宅購入数と持ち家総数に対する割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

(4) 居住環境への意識

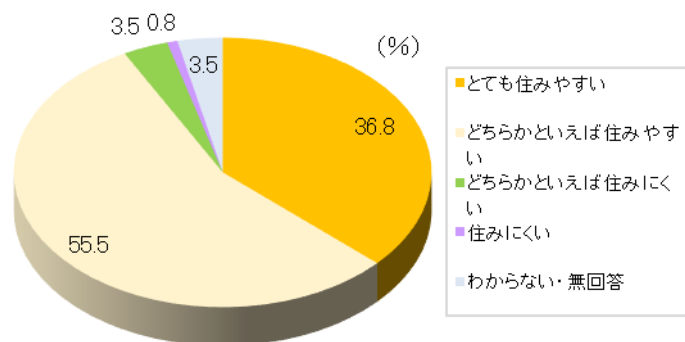
① 居住環境の評価

1) 住みやすさ

自然環境や生活利便性の良さから、住みやすいとの回答が9割に達しており住みやすさの評価が高い

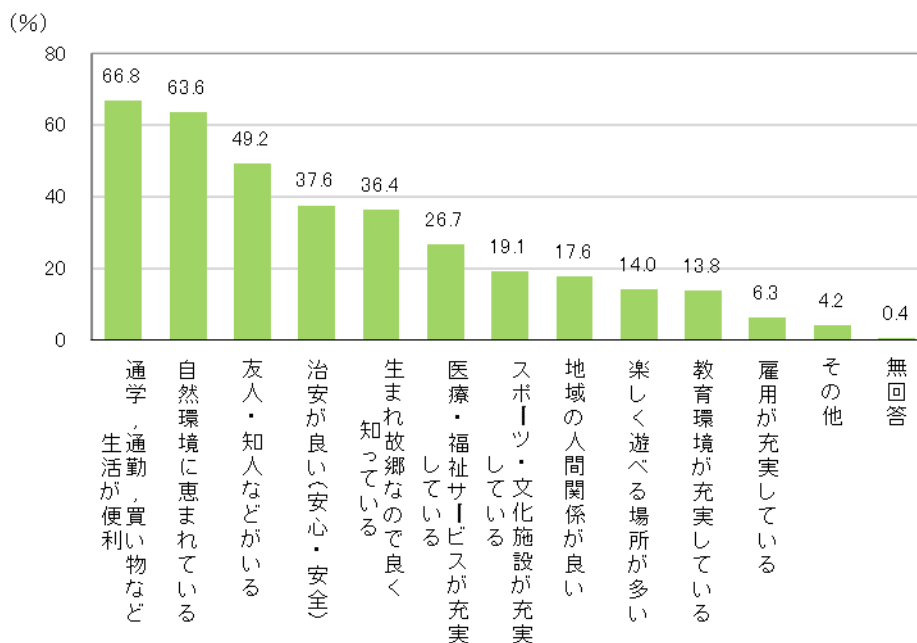
居住環境について、「とても住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせた回答割合は92.3%となっており、住みやすさへの評価が高い。また、住みやすいと感じた理由は「通学・通勤・買い物など生活が便利」と「自然環境に恵まれている」の回答割合が60%を超えて高く評価されている。一方、「雇用が充実している」「教育環境が充実している」「楽しく遊べる場所が多い」の順に評価が低くなっている。

図4-1 住みやすさへの評価



資料：仙台市施策目標に関する市民意識調査（仙台市）

図4-2 住みやすいと感じた理由



※本設問は複数回答あり

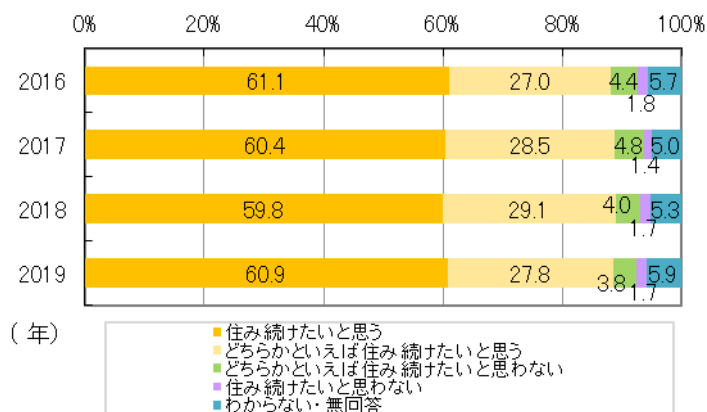
資料：令和元年度仙台市施策目標に関する市民意識調査（仙台市）

2) 居住意向

本市に住み続けたいとの回答は9割に達しており、市民の居住意向は高い

居住意向について、「住み続けたいと思う」「どちらかといえば住み続けたいと思う」を合わせた回答割合は88.7%であり、市民の本市への居住意向は高いといえる。

図4-3 居住意向



資料：仙台市施策目標に関する市民意識調査（仙台市）

② 住まいに関する意向

1) 住宅及び居住環境の総合満足度

世帯の年間収入にかかわらず、まあ満足の割合が最も高い

住宅及び住宅のまわりの環境（以下、居住環境という）の総合満足度は、「満足」と「まあ満足」を合計した割合は、全体では76.0%だが、持ち家では80.7%と全体より高く、借家では72.3%と全体より低い。

また、住宅及び居住環境の総合満足度と世帯の年間収入の関係では、どの収入世帯でも、「満足」または「まあ満足」の割合は高いが、高収入であるほど「満足」又は「まあ満足」の割合が高く、低収入であるほど「非常に不満」又は「多少不満」の割合が高くなる傾向である。

図4-4 住宅及び居住環境の総合満足度

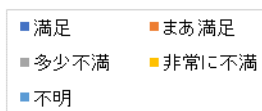
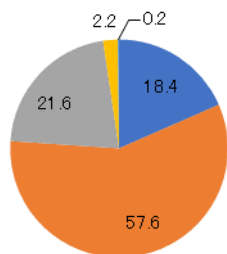


図4-5 住宅及び居住環境の総合満足度（持ち家）

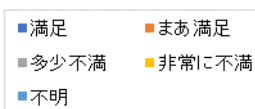
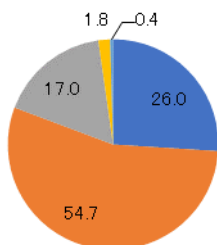
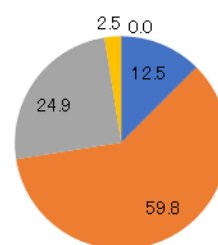
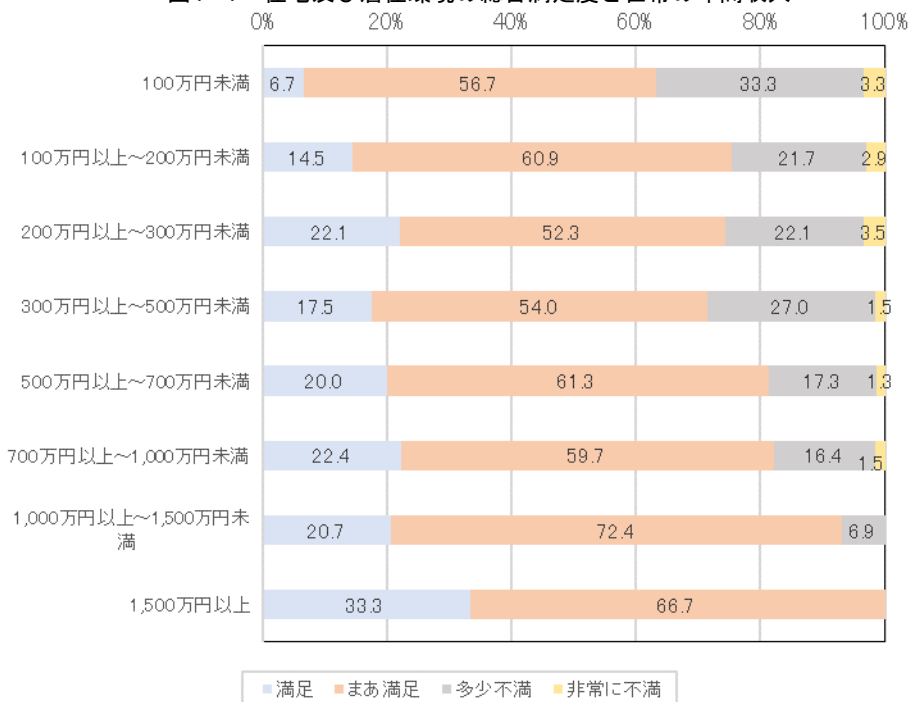


図4-6 住宅及び居住環境の総合満足度（借家）



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

図4-7 住宅及び居住環境の総合満足度と世帯の年間収入



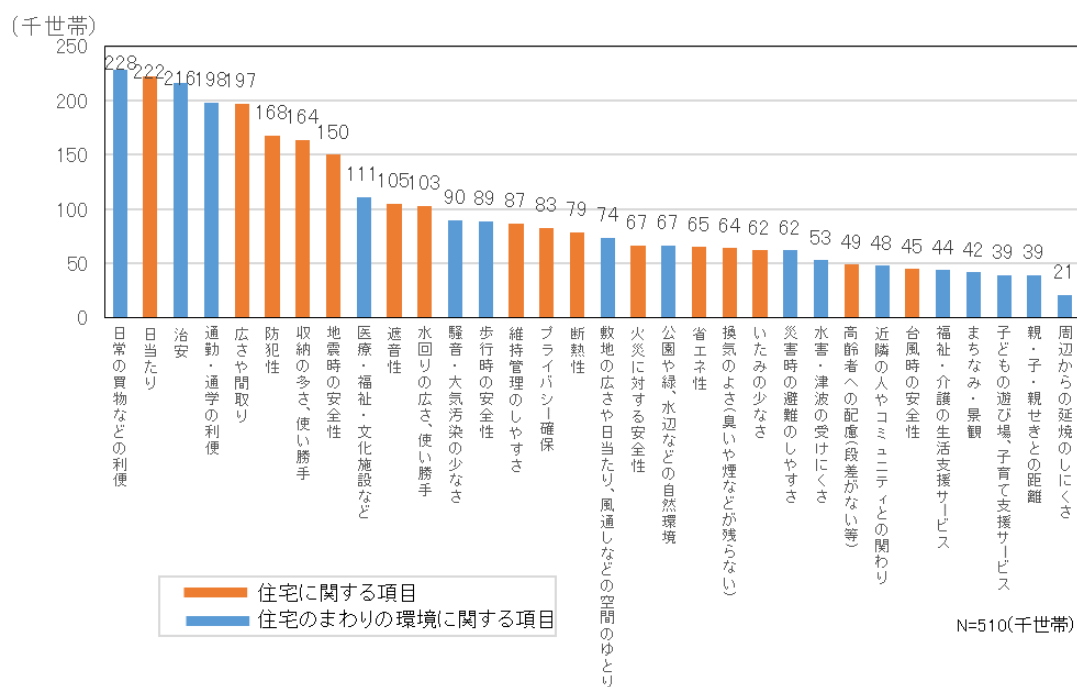
資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

2) 住宅・居住環境において重視する項目

「日常の買い物などの利便」「日当たり」「治安」の順に多い

全体としては、「日常の買い物などの利便」「日当たり」「治安」の順に多くあげられている。このほか上位10項目には、住宅に関する「広さや間取り」「防犯性」「収納の多さ、使い勝手」「地震時の安全性」「遮音性」、居住環境（住宅のまわりの環境）に関する「通勤・通学の利便」「医療・福祉・文化施設など」があげられている。

図4-8 住宅・居住環境において重視する項目



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

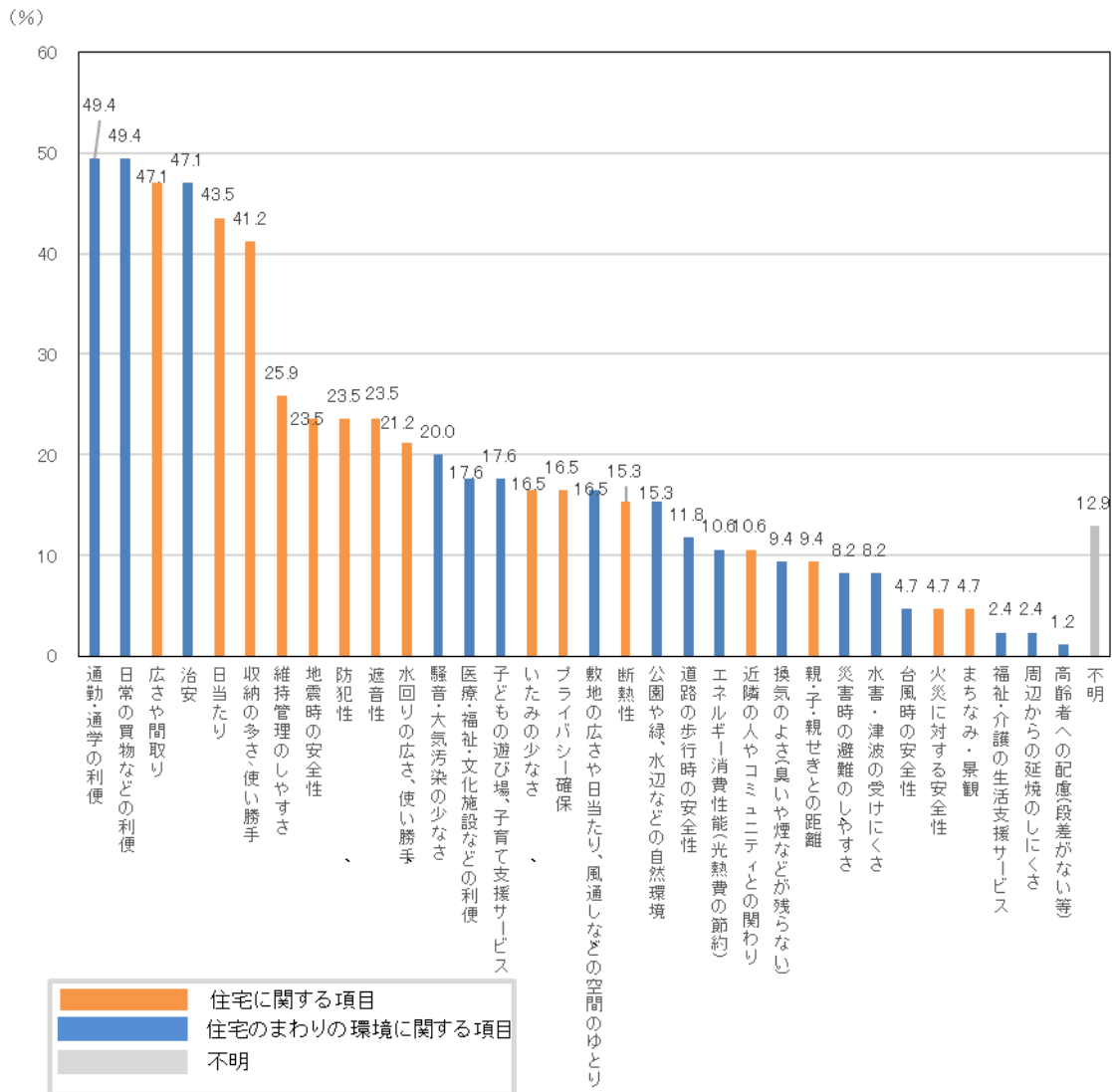
※本設問は複数回答あり

3) 子育てに重要な住環境

「通勤・通学の利便」「日常の買い物などの利便」が多い

子育てにおいて重要な住環境として最も多いのは、「通勤・通学の利便」で、次いで「日常の買い物などの利便」、「広さや間取り」、「治安」の順に多い。

図4-9 子育てに重要な住環境



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

※本設問は複数回答あり

③ 住み替えに関する状況

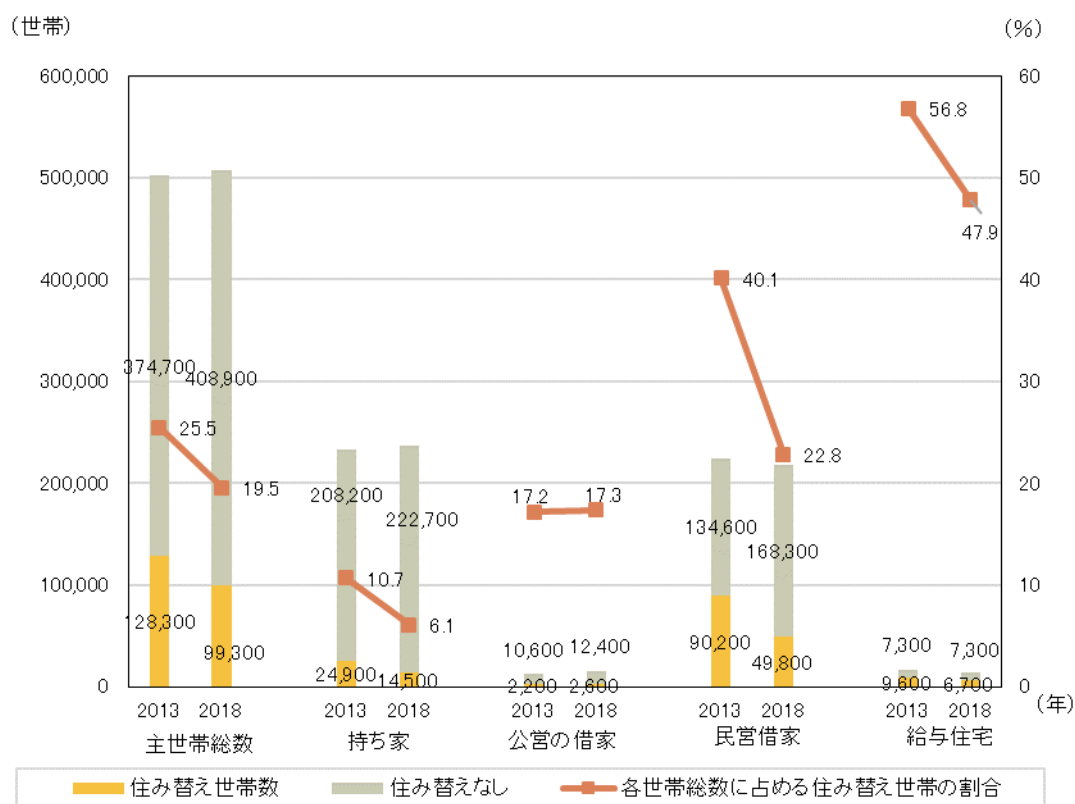
1) 最近5年間の現住宅への移動割合

2014年～2018年の5年間で全世帯の19.5%が、中でも民営借家では22.8%、給与社宅では47.9%が住み替え

2014年～2018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%を占めており、特に、民営借家では22.8%、給与住宅では47.9%の世帯が現住宅への住み替えを行っている。

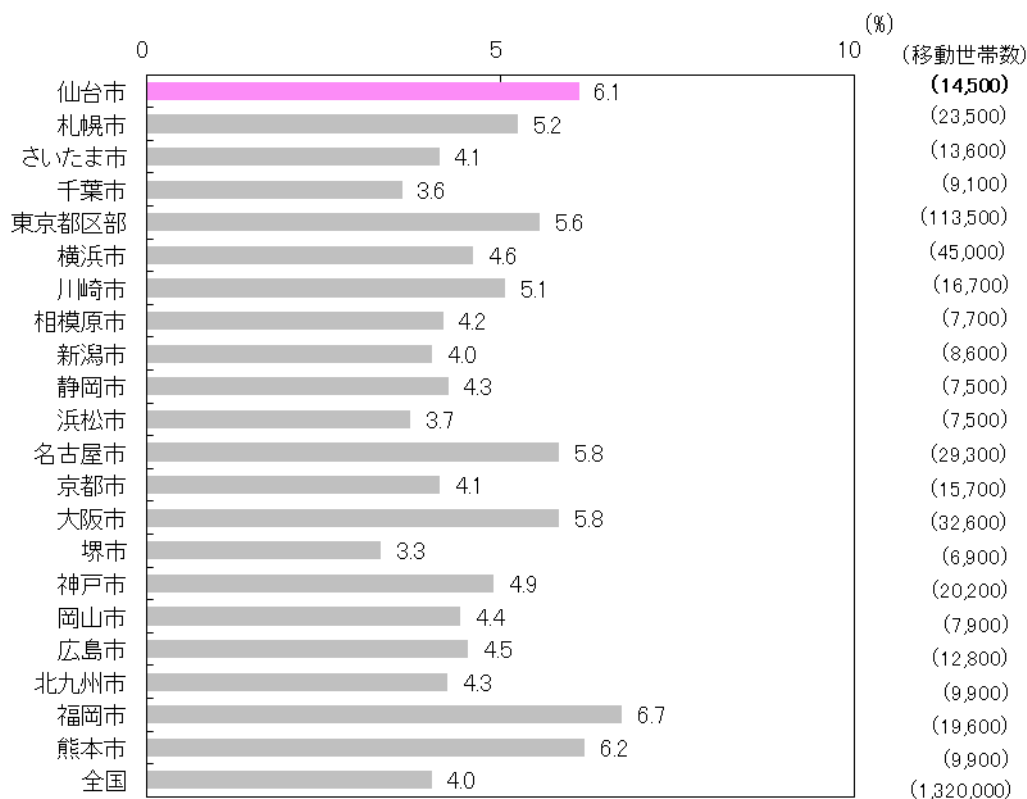
この状況を大都市比較でみると、本市の持ち家の住み替えた世帯の割合は他都市に比べ高く、借家の住み替えた世帯の割合は平均的な値となっている。

図4-10 最近5年間の現住宅への移動割合



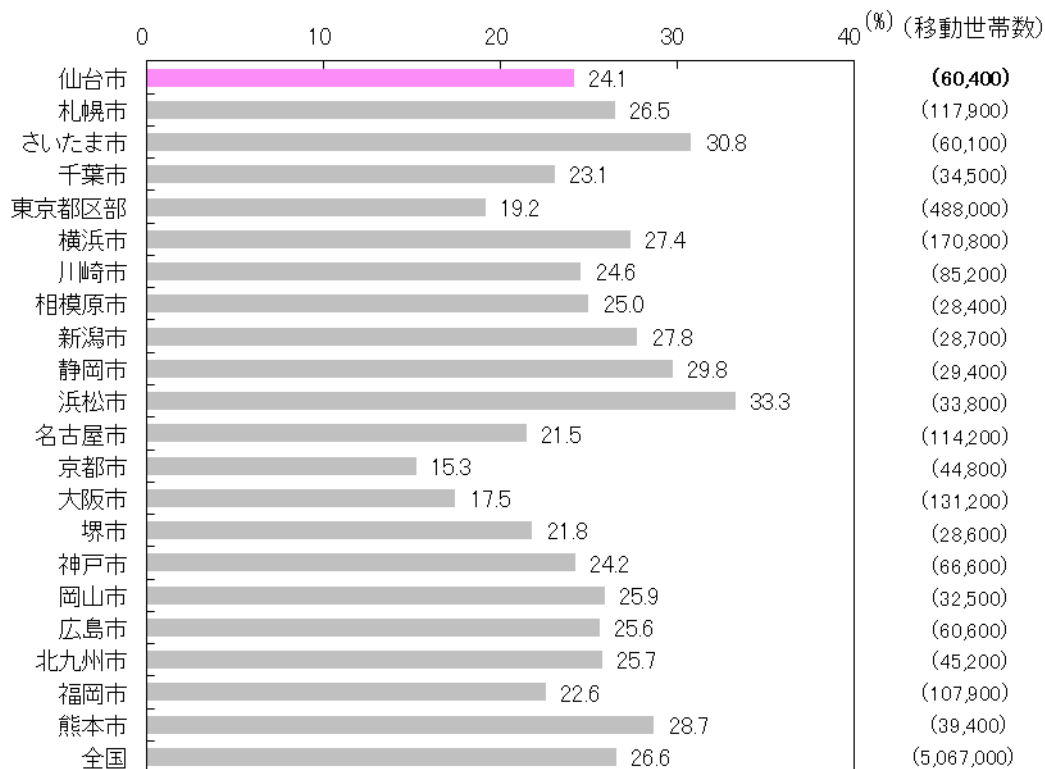
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図4-11 持ち家世帯のうち2014年～2018年に移動した世帯の割合の大都市比



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

図4-12 借家世帯のうち2014年～2018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（総務省）

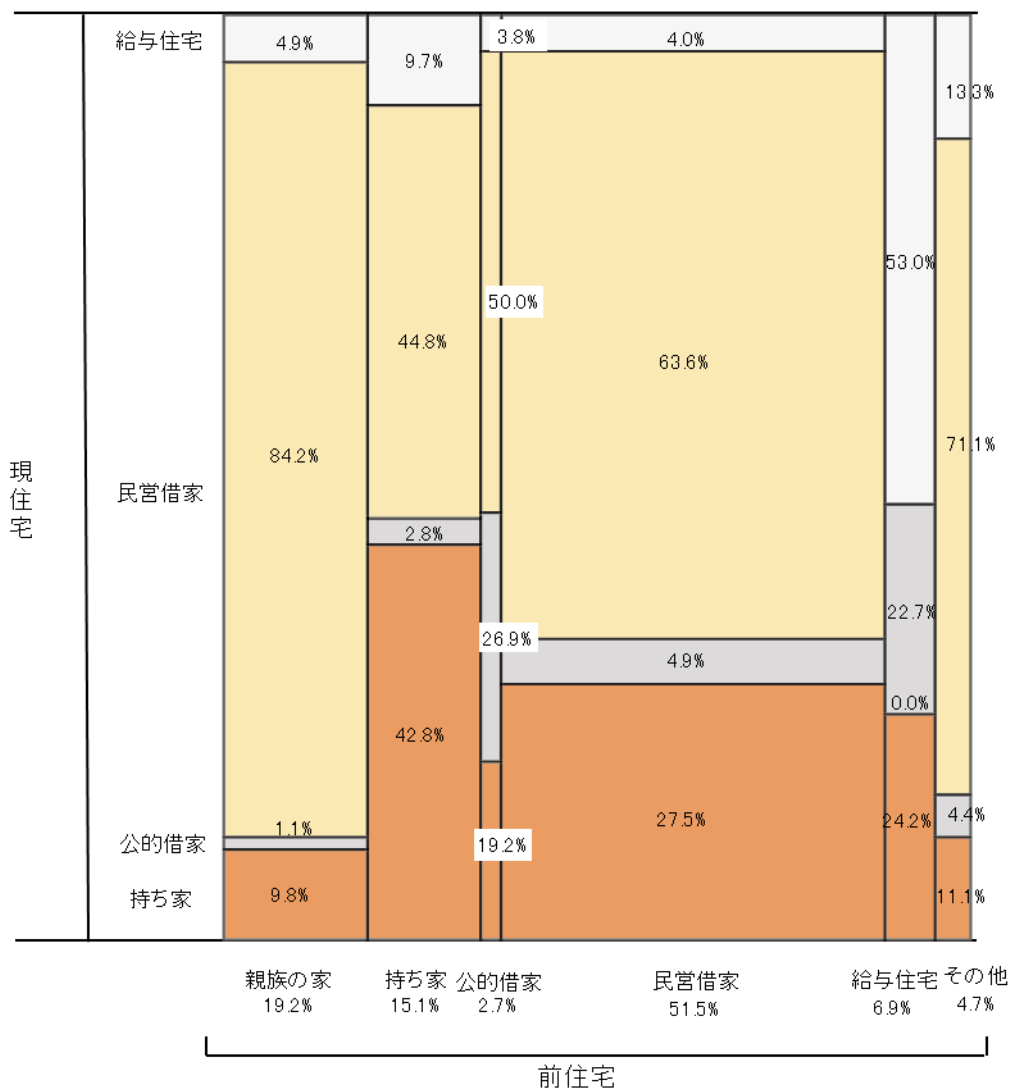
2) 最近 5 年間の移転前後の居住形態（住宅タイプ）

移転前後の居住形態はともに民間借家が最も多い

住み替え世帯を居住形態（住宅タイプ）別にみると、移転前の住宅としては、民間借家からの住み替えが全体の51.5%を占め最も多く、これに、親族の家からの住み替えが19.2%、持ち家からの住み替えが15.1%と続いている。移転先としても、民間借家への移転の割合が最も高く、民間借家が住み替えの中心的役割を果たしているといえる。

なお、移転のパターンで最も多いのは「民間借家から民間借家への移転」で、これに「親族の家から民間借家への移転」が続いている。

図4-13 移転前後の居住形態（住宅タイプ）



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

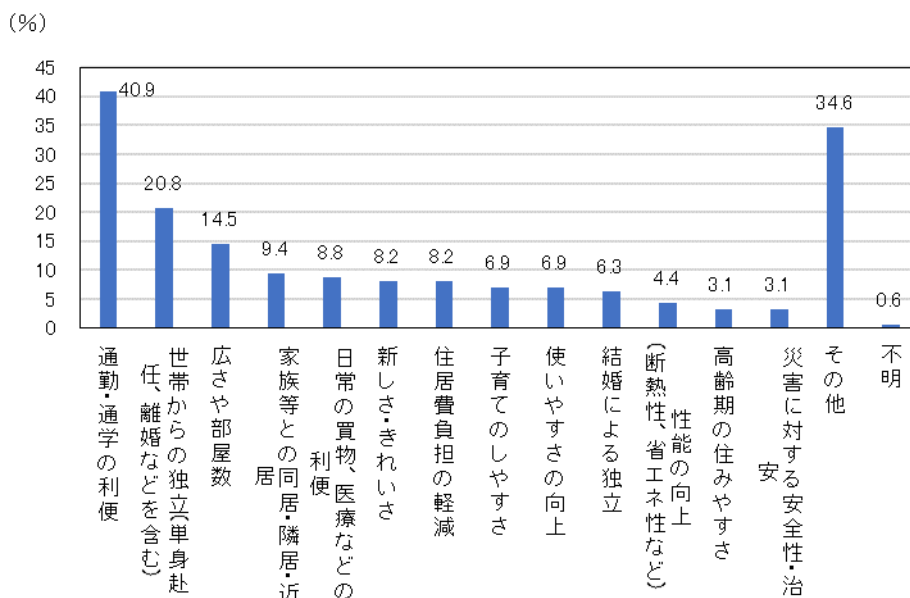
※親族の家とは、親・その他親族の家に同居していた場合をいう。

3) 最近5年間の住み替えの理由

住み替えの目的は「通勤・通学の利便」が最も多い。

最近5年以内に住み替えた世帯の住み替えの目的は、通勤通学の利便が最も高かった。また、次いで世帯からの独立（単身赴任、離婚などを含む）、広さや部屋数といった項目が多かった。

図 4-14 住み替えの目的（最近5年以内に住み替えた世帯）



※本設問は複数回答あり

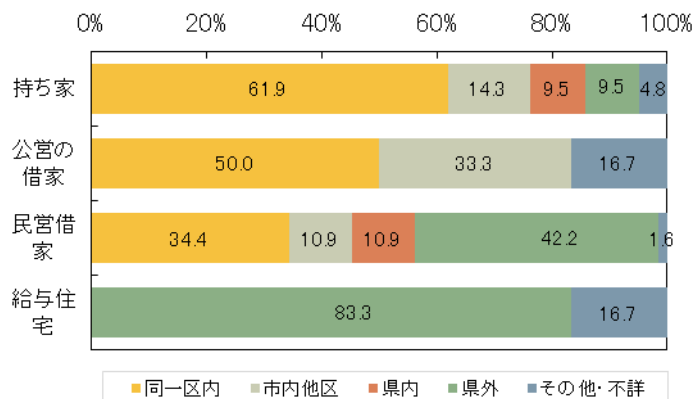
資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

4) 最近5年間の所有関係別移動した世帯の前の居住地

持ち家と公営の借家では市内での住み替え、一方、民営借家では市外からの住み替えが多い

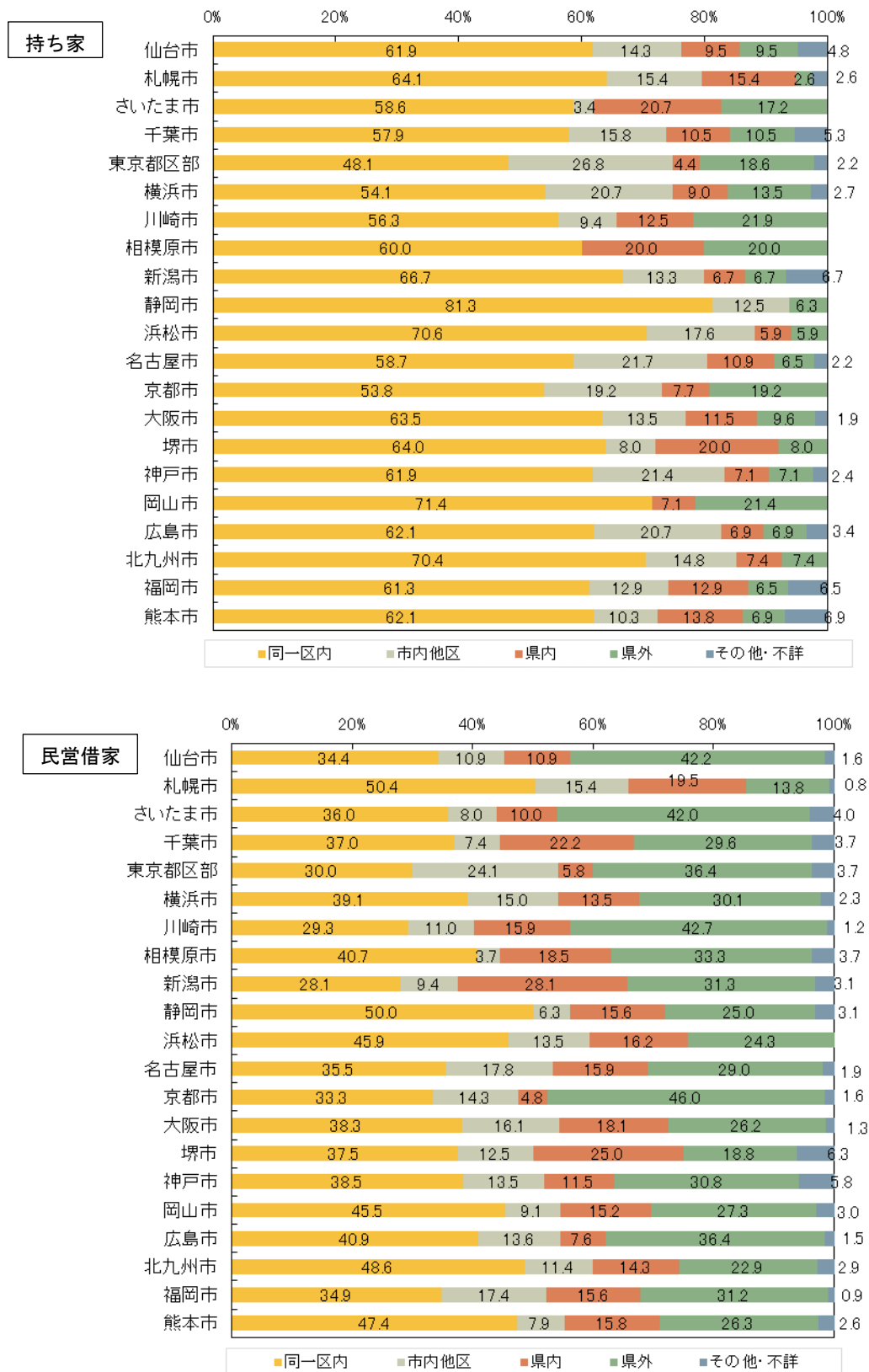
2014年以降現住居へ住み替えた世帯の移転前の居住地をみると、持ち家では76.2%が、公営の借家では83.3%が市内（同一区内又は市内地区）となっている。一方、民営借家では市外（県内、県外）からの住み替えが53.1%となっており、大都市比較においても、市外からの住み替えが多い傾向がみられる。

図4-15 現住居の所有関係別5年間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（総務省）

図4-16 所有関係別5年間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（総務省）

5) 住み替えの意向

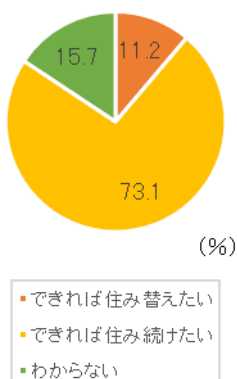
持ち家に住んでいる世帯で、今後もできれば住み続けたい世帯は約70%と最も多い

現在持ち家に住んでいる世帯で、今後もできれば住み続けたい世帯は73.1%と最も多く、できれば住み替えたい世帯は11.2%だった。一方、現在借家に住んでいる世帯で、できれば住み続けたい世帯は25.6%だった。

持ち家でできれば住み続けたい世帯の中では、リフォーム・建替えいずれも考えていない世帯が45.4%と最も多かった。また住み続けたい理由としては、「現在の住まいで満足」、「住み慣れている」、「住み替える理由がない」が多かった。

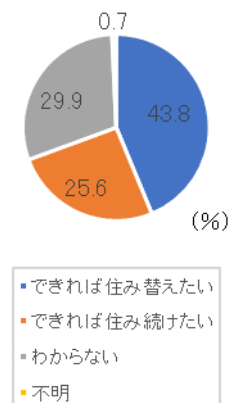
また、現在持ち家に住んでいる世帯で、できれば住み続けたい理由として、現在の住まいで満足と住み慣れているが上位に挙げられた。

図4-17 現在持ち家世帯の住み替え意向



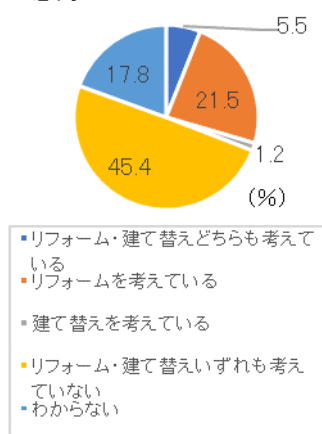
資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

図4-18 現在借家世帯の住み替え意向



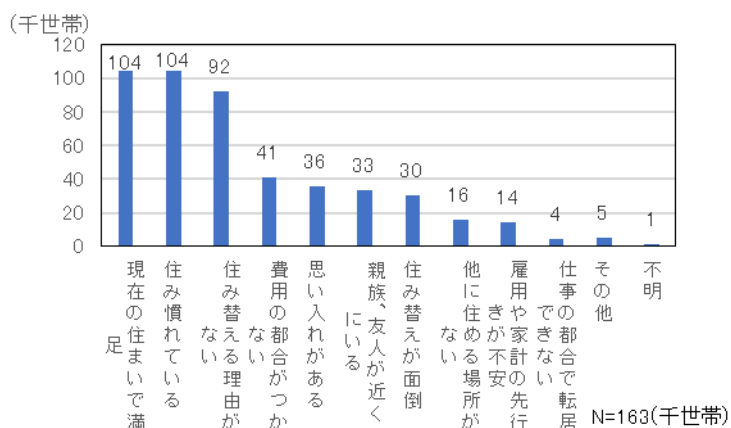
資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

図4-19 持ち家でできれば住み続けたい世帯の意向



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

図4-20 持ち家でできれば住み続けたい理由



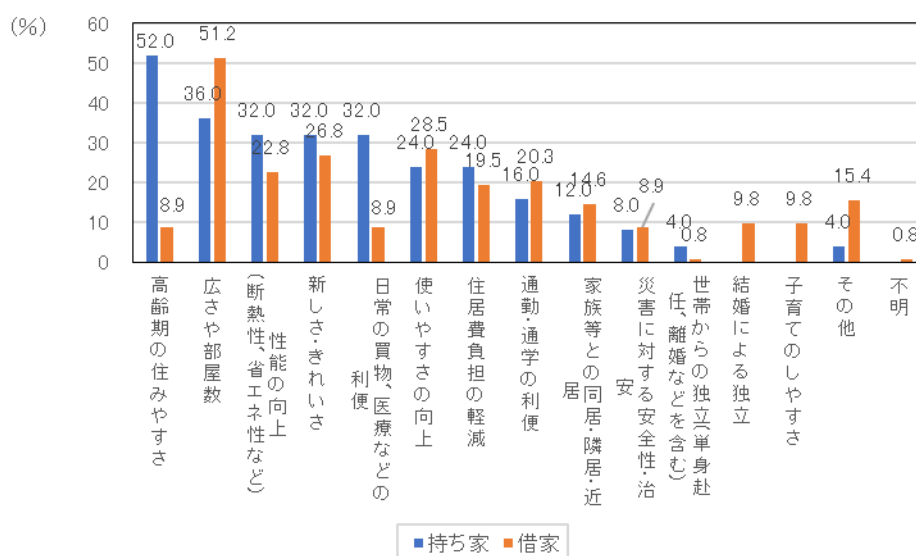
資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

6) できれば住み替えたい世帯の住み替えの目的

持ち家の世帯では高齢期の住みやすさが、借家の世帯では、広さや部屋数が最も多い

できれば住み替えたい世帯の住み替えの目的は、持ち家の世帯では「高齢期の住みやすさ」「広さや部屋数」の順に多い。一方で借家の世帯では、「広さや部屋数」「使いやすさの向上」の順に多い。

図4-21 できれば住み替えたい世帯の住み替えの目的



※本設問は複数回答あり

資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

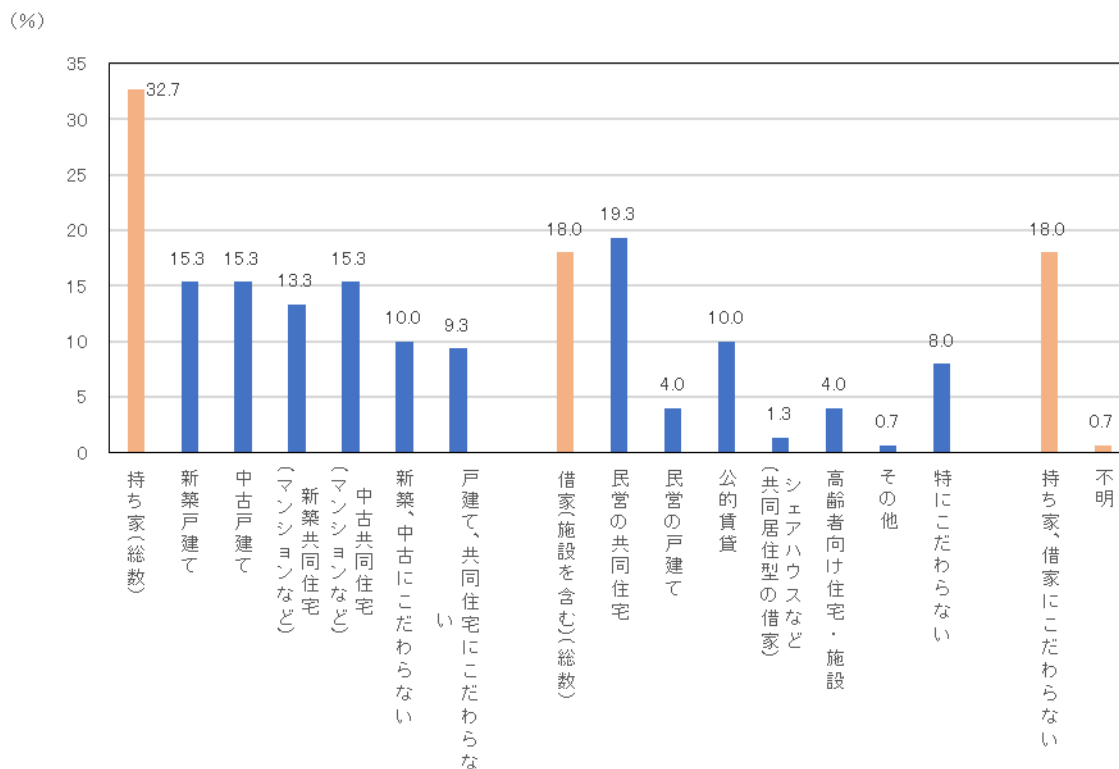
7) 住み替え先の意向

住み替え先意向のある世帯の住み替え後の意向は持ち家が最も多い

今後の住み替え意向のある世帯が望む住み替え後の居住形態は、持ち家の32.7%に対して、借家（施設を含む）と持ち家、借家にこだわらないが18.0%になっている。

持ち家の中では、新築戸建て、中古戸建て、中古共同住宅（マンションなど）が15.3%で最も高い。借家の中では、民営の共同住宅が19.3%と最も高い。

図4-22 住み替え先の意向（今後の住み替え意向のある世帯）



※本設問は複数回答あり

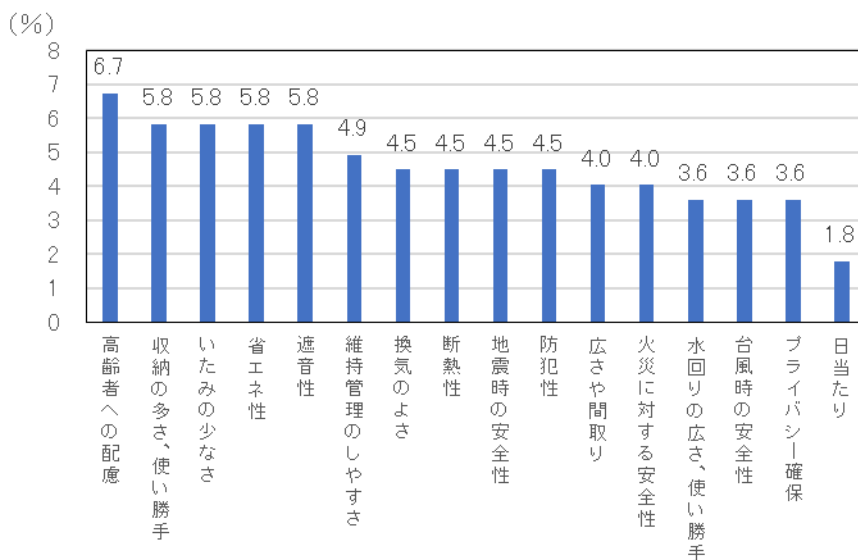
資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

8) 住宅の不満な項目

できれば住み替えたい世帯の不満な項目は持ち家、借家共通して、「高齢者への配慮」、「収納の多さ、使い勝手」、「省エネ性」といった項目が多い

現在持ち家の世帯、借家の世帯それぞれのできれば住み変えたい世帯の住宅の不満な項目（非常に不満と多少不満の合計値）は、「高齢者への配慮」「収納の多さ、使い勝手」「省エネ性」「遮音性」などが共通して高い。これに加えて持ち家では「いたみの少なさ」、借家では、「断熱性」などの項目が、上位に挙がってきている。

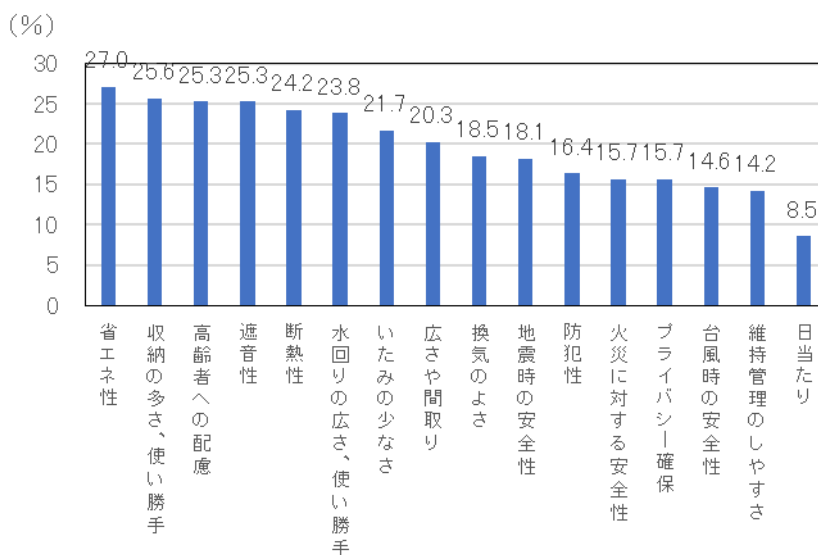
図4-23 現在持ち家のできれば住み替えたい世帯の不満な項目



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

※本設問は複数回答あり

図4-24 現在借家のできれば住み替えたい世帯の不満な項目



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

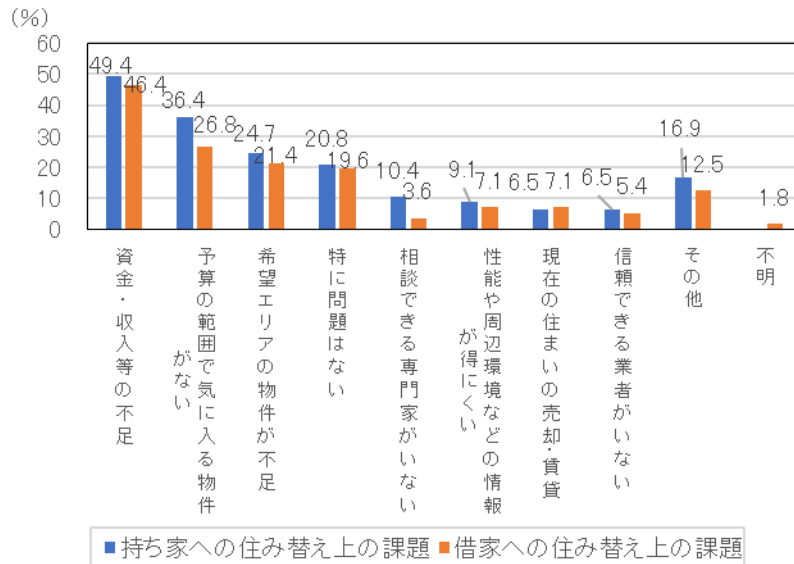
※本設問は複数回答あり

9) 今後住み替え意向のある世帯の住み替え上の課題

住み替え上の課題は資金・収入等の不足が最も多い

住み替え上の課題としては、住み替え先が持ち家、借家の場合ともに、「資金・収入等の不足」「予算の範囲で気に入る物件がない」「希望エリアの物件が不足」の順番で多くなっている。

図4-25 住み替え上の課題（今後の住み替え意向のある世帯）



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

※本設問は複数回答あり

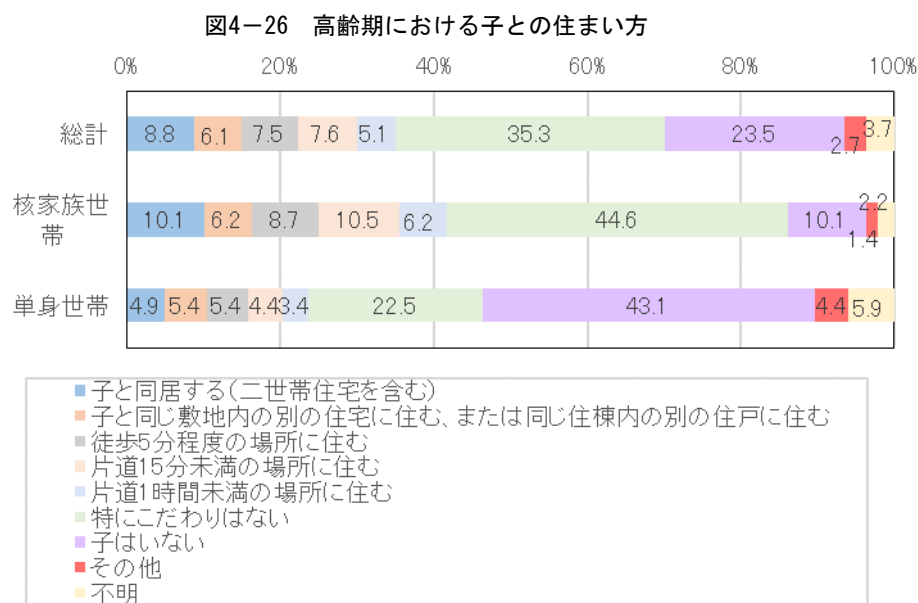
10) 高齢期における子との住まい方と住宅の相続意向

高齢期における子との住まい方は「特にこだわりがない」が高い

高齢期における子との住まい方は、「特にこだわりはない」が最も多い。

核家族世帯では、「特にこだわりはない」が最も多く、次いで「子と同居する（二世帯住宅を含む）」とともに「子はいない」も多くなっている。

単身世帯では「子がない」が最上位であり、次は総計や核家族世帯と同じ「特にこだわりがない」が多くなっている。



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

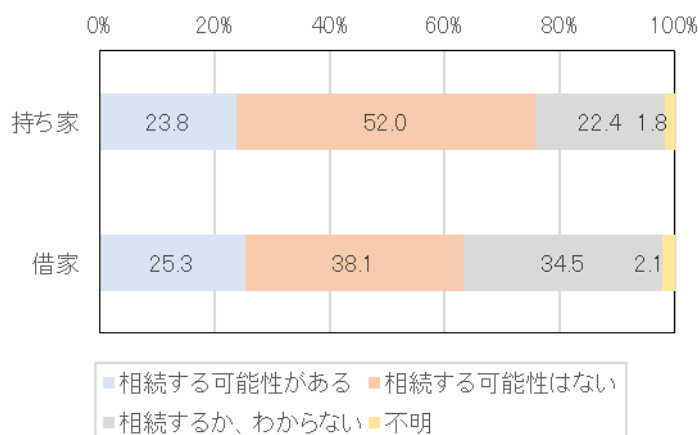
11) 将来相続する住宅についての意向

持ち家世帯、借家世帯ともに「可能性がない」が最も多い

現在居住している住宅を相続する可能性は、現在持ち家の世帯では「相続する可能性はない」の割合が52.0%と最も高く、次いで「相続する可能性がある」と「相続するか、わからない」ほぼ同じ割合で高くなっている。現在借家の世帯でも「相続する可能性はない」の割合38.1%が最も高くなっているが、次いで「相続するか、わからない」「相続する可能性がある」の順に高くなっている。

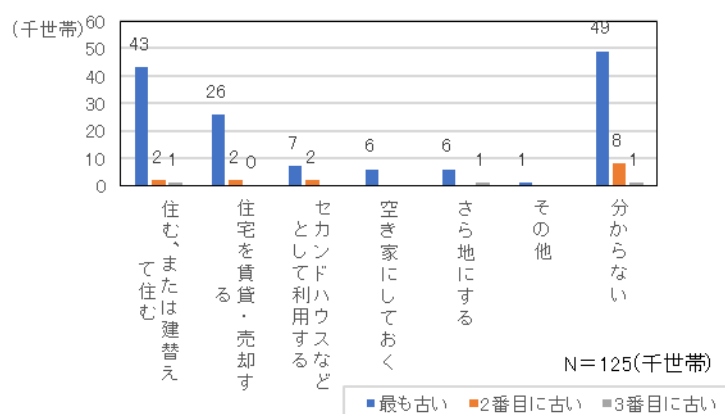
相続する可能性がある住宅の中で最も古い住宅については、「住む、または建替えて住む」が最も多く、次いで「住宅を賃貸・売却する」が多い。相続する住宅の中で2番目に古い住宅については「分からない」が最も多い。

図4-27 相続する可能性がある住宅



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）

図4-28 将来相続する可能性がある住宅の活用意向



資料：平成30年住生活総合調査拡大調査（仙台市）