

東京カンテイ 仙台市「新築・中古マンション市場をデータ・現地調査から分析」発表

仙台市 10 年間で新築坪単価は+58.9%の 290.0 万円 中古坪単価は+75.4%の 162.6 万円

直近 10 年間で竣工したマンションの半数以上が免震・制震構造を採用

●データで見る仙台市の特徴

【新築マンションの価格動向】

2024 年に仙台市で供給された新築マンションの平均坪単価は 290.0 万円で、直近 10 年間の最高値となっている。坪単価の上昇率は 5 年間で+28.6%、10 年間では+58.9%と直近にかけて価格水準が大きく上昇していることが確認できる。2024 年は青葉区や宮城野区で 1 億円を超える高額物件が多数供給されたことで、一戸平均価格と平均坪単価のいずれも直近の最高値を記録し、同市の価格帯としてはかつてない水準に達している。

【中古マンションの価格動向】

2024 年に仙台市で流通した中古マンション（築 11 年～20 年）の平均坪単価は 162.6 万円で新築マンションと同様に直近 10 年間の最高値となっている。坪単価の上昇率は 5 年間で+35.5%、10 年間では+75.4%であり、いずれの上昇率も新築を大きく上回った。供給規模が縮小し、高額化に拍車がかかる新築マンションの受け皿として中古マンションの人气が高まり、連れ高の様相を呈している。

【仙台市各区の特徴】

青葉区

新築マンションの供給戸数は群を抜いて多く、平均価格・坪単価ともに市内では基本的に最上位となっている。なお、同区の中でも価格動向には濃淡があり、仙台市地下鉄南北線の五橋駅周辺では昔から一定以上のマンション供給があるものの、最近にかけては開発が盛んに行われている仙台駅東側の宮城野区ほど価格上昇度合いが低い。

太白区

仙台市中心部でのマンション価格の高騰を受けて、一般的な購入者の受け皿となる形で JR・仙台市地下鉄の長町駅周辺でも一気に開発が進み、2010 年代には JR 長町駅東側の貨物ヤード跡地の「あすと長町」で、近年では仙台市地下鉄南北線の沿線駅でも供給が多くなっている。

若林区・泉区

若林区では 2015 年に仙台市地下鉄東西線が開業して以降、区の東側エリアでは新駅周辺を中心に新たに分譲マンションが供給されるようになった。泉区は高度経済成長期に「泉パークタウン」が開発され活況を呈していた。ただし、最近では市内におけるマンション開発エリアの中心が仙台駅の東側や南側へとシフトしており、同市 5 行政区の中でも人口減少がかなり早く始まっていることもあり、価格水準自体も低位に留まっている。

仙台市 新築マンション供給戸数（分譲年ベース）

エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
仙台市	青葉区	291	458	185	801	461	886	305	698	309	546
	宮城野区	338	317	130	120	62	52	43	220	120	132
	若林区		45	87	160	180		184	241	13	105
	太白区	508	156	278	532	246	186	1	240	262	69
	泉区	41	90	35		69			29	74	13
		1,178	1,066	715	1,613	1,018	1,124	533	1,428	778	865

仙台市 新築マンションの価格動向（分譲年ベース）

単位：万円

エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
青葉区	平均価格	5,322	5,258	5,406	4,758	5,214	5,153	4,647	4,502	4,643	7,048
	坪単価	223.3	232.2	232.2	219.1	235.2	235.5	267.3	231.4	259.8	317.9
宮城野区	平均価格	3,903	3,764	3,542	4,061	4,031	3,891	3,496	4,019	4,269	6,338
	坪単価	166.2	162.5	155.7	170.4	169.3	273.5	287.9	196.0	202.4	315.0
若林区	平均価格		4,284	3,955	3,654	4,056		4,081	4,890	4,822	4,144
	坪単価		185.5	159.9	163.5	183.2		174.0	211.5	190.2	192.2
太白区	平均価格	4,051	4,242	4,704	4,151	3,951	4,044	3,522	3,890	4,696	5,227
	坪単価	172.2	174.2	196.6	175.1	174.3	178.5	159.3	175.2	212.0	243.6
泉区	平均価格	3,661	4,569	4,207		4,989			5,370	5,196	4,697
	坪単価	156.6	194.6	169.1		218.1			257.7	230.7	208.0
仙台市	平均価格	4,309	4,566	4,534	4,397	4,617	4,839	4,293	4,426	4,661	6,233
	坪単価	182.5	197.9	192.0	195.4	206.1	225.5	229.8	212.8	226.5	290.0

仙台市 中古マンションの価格動向（流通年ベース、築 11 年～20 年）

単位：万円

エリア名	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
青葉区	平均価格	2,222	2,334	2,673	2,806	3,050	3,259	3,490	4,060	4,405	4,497
	坪単価	96.3	102.9	112.9	115.1	122.7	130.4	144.9	171.2	182.3	187.3
宮城野区	平均価格	2,006	2,126	2,263	2,422	2,500	2,783	2,939	3,085	3,372	3,205
	坪単価	91.5	95.3	99.2	105.5	108.2	115.9	127.8	133.2	144.3	136.8
若林区	平均価格	2,077	2,217	2,373	2,357	2,730	2,934	3,525	4,069	4,222	4,356
	坪単価	93.1	100.6	103.8	102.0	108.9	123.0	148.6	165.8	174.4	177.0
太白区	平均価格	1,990	2,289	2,215	2,489	2,735	2,768	2,814	3,092	3,380	3,383
	坪単価	90.9	100.1	97.6	106.7	109.4	110.5	119.4	133.6	137.2	143.8
泉区	平均価格	1,890	2,060	2,183	2,158	2,277	2,353	2,525	2,969	3,102	3,055
	坪単価	83.4	90.6	92.5	92.6	98.6	97.8	104.2	123.7	127.6	128.4
仙台市	平均価格	2,091	2,252	2,432	2,549	2,773	2,949	3,210	3,622	3,899	3,888
	坪単価	92.7	99.7	104.5	107.6	113.7	120.0	135.1	152.9	161.8	162.6

※赤字は事例数が 10 件未満を意味する

●現地調査で見る仙台市の特徴

【各主要都市が占めるマンション割合】

仙台市の行政区は 5 つで、他の地方中枢都市に比べて最も少ない。また、唯一全ての行政区に地下鉄が敷設されている特徴を持つ。同市の行政区別マンション棟数を見ると、青葉区が 619 棟と最も多いが、仙台駅（JR 各線）を境に分かれている 3 行政区、また太白区でも長町エリアを中心にマンションが多い。対照的に、仙台市以外で最も多いのが多賀城市の 38 棟で、仙台市に比べると極端に少ない。この傾向は仙台市だけなのかを算出した。各都道府県の 1 行目に代表区を、2 行目に県庁所在地（東京都は 23 区）を、3 行目に都道府県全体数を記載している。また、築浅物件が多い自治体についても同時に算出した。県に占める市の築浅物件の割合は札幌市と仙台市が抜けて高く、最高は札幌市の 93.20%、仙台市も 88.74% となった。総数でも同じくこの 2 都市の県に占める割合が抜けて高いが、仙台市の方が札幌市と比較して高くなる。投資向けマンションが増加している＝マンションの都市化の仮説から、県に占める割合の数値はマイナスになると想定したが、仙台市や広島市では減少していた。仙台市に限れば、区で見れば増加している。

各エリアのマンション棟数・築浅が占める割合・県に占める割合

エリア名	マンション棟数		築浅が占める割合	県に占める割合 (築 10 年以内)	県に占める割合 (総数)
	築 10 年以内	総数			
宮城県	青葉区	619	10.82%	44.37%	40.22%
	仙台市	134	9.48%	88.74%	91.81%
		151	9.81%	—	—
東京都	港区	144	11.91%	4.45%	4.11%
	東京 23 区	2,720	11.28%	84.13%	81.93%
		3,233	10.98%	—	—
大阪府	中央区	76	17.92%	7.41%	4.80%
	大阪市	572	14.13%	55.75%	45.81%
		1,026	11.61%	—	—
愛知県	中区	101	25.51%	10.56%	4.61%
	名古屋市	654	12.86%	68.41%	59.16%
		956	11.12%	—	—
北海道	中央区	133	11.40%	43.04%	28.24%
	札幌市	288	8.28%	93.20%	84.20%
		309	7.48%	—	—
広島県	中区	84	16.34%	21.00%	18.63%
	広島市	286	14.12%	71.50%	73.40%
		400	14.50%	—	—
福岡県	中央区	152	14.84%	16.91%	14.88%
	福岡市	527	13.36%	58.62%	57.34%
		899	13.07%	—	—

【免震＆制震物件の増加】

過去の当社調査では、①東日本大震災での免震・制震マンションの被害が 36 棟中 3 棟のみ（全体被害あり判定 50%）で 3 棟全てが軽微な被害であったこと、②震災で被害の大きかった太白区長町（全体被害あり判定 76.1%）の物件でも被害が見られなかったことを取り上げた。13 年経った今、改めて免震・制震マンションを算出してみた。仙台市の免震・制震マンションは計 128 棟となった。概ね免震構造を採用しており、特に直近 10 年間で竣工した物件では 57.02% で採用と、防災意識の高まりがわかる結果が得られた。細かく分析していくと、大手デベロ

三大都市&地方中枢 4 都市 免震マンション物件数（竣工年ベース）

都市名	免震マンションの物件数				全ての物件に対する免震マンションのシェア			
	1995 年～ 2004 年	2005 年～ 2014 年	2015 年～ 2024 年	累計	1995 年～ 2004 年	2005 年～ 2014 年	2015 年～ 2024 年	累計
東京 23 区	57	84	72	213	0.67%	1.26%	1.51%	1.07%
大阪市	8	52	36	96	0.54%	4.59%	3.07%	2.54%
名古屋市	4	22	11	37	0.25%	2.87%	1.43%	1.19%
札幌市	1	2		3	0.09%	0.44%	0.00%	0.16%
仙台市	3	55	65	123	0.56%	26.32%	57.02%	14.37%
広島市	1	5	4	10	0.15%	1.23%	1.66%	0.75%
福岡市	2	5	20	27	0.15%	0.58%	3.55%	0.99%

三大都市&地方中枢 4 都市 制震マンション物件数（竣工年ベース）

都市名	制震マンションの物件数				全ての物件に対する制震マンションのシェア			
	1995 年～ 2004 年	2005 年～ 2014 年	2015 年～ 2024 年	累計	1995 年～ 2004 年	2005 年～ 2014 年	2015 年～ 2024 年	累計
東京 23 区	29	73	44	146	0.34%	1.09%	0.92%	0.73%
大阪市	2	14	24	40	0.14%	1.24%	2.05%	1.06%
名古屋市	1	3	8	12	0.06%	0.39%	1.04%	0.39%
札幌市		2	8	10	0.00%	0.44%	3.16%	0.54%
仙台市		5		5	0.00%	2.39%	0.00%	0.58%
広島市	1		1	2	0.15%	0.00%	0.41%	0.15%
福岡市		1	1	2	0.00%	0.12%	0.18%	0.07%

ッパーで言えば住友不動産は 5 棟全てが免震で、全物件を免震とする「ノブレス」のナイスも供給が多く（12 棟）、一切免震を付けない業者も存在しない。また、タワーマンションを含む 16 階建て以上の物件は全て免震構造だった。唯一平均専有面積 60 m² 以下のマンション、主に各デベロッパーのコンパクトシリーズでの設置率は低いものだった（13 物件中 1 物件）。対照的に、立地ではさほど傾向がない印象を受けた。仙台市地下鉄の沿線では最も海側の荒井駅（若林区）や震災の影響が大きかった名取市の美田園駅にも構造未設置の物件がある。山側の泉中央駅（泉区）や富沢駅（太白区）でも設置されている。