

東京カンテイ「東北地方・北海道の不動産市場徹底研究」発表

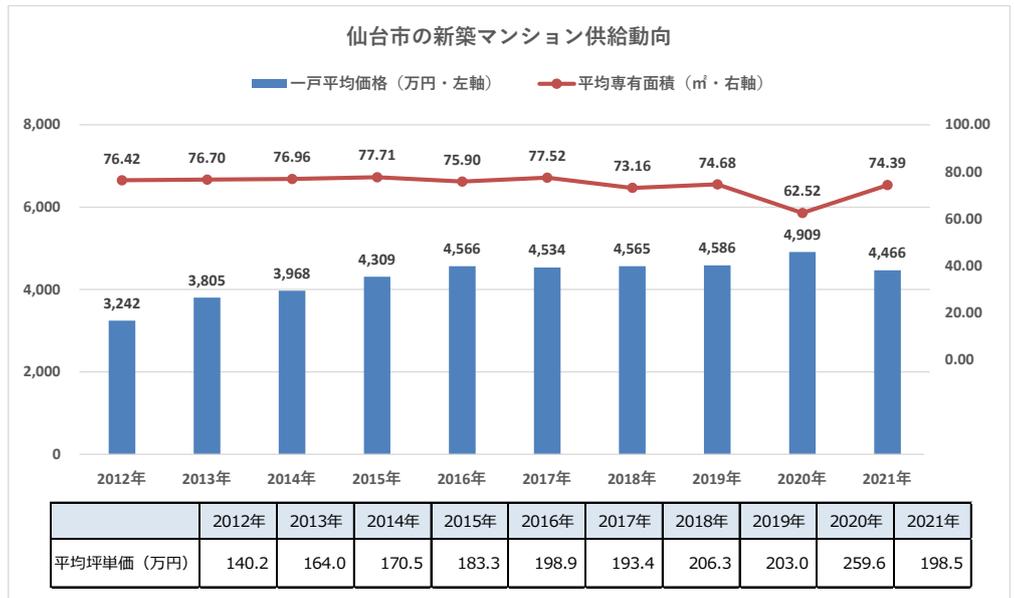
2021年、仙台市では新築マンション価格は高止まり 札幌市は反転上昇

2021年仙台市の平均坪単価は新築マンション-23.5%、中古マンション+8.6% 札幌市は新築+6.8%、中古+11.2%

新築マンション 仙台市は平均価格・平均坪単価とも下がる 札幌市は平均坪単価が高値更新

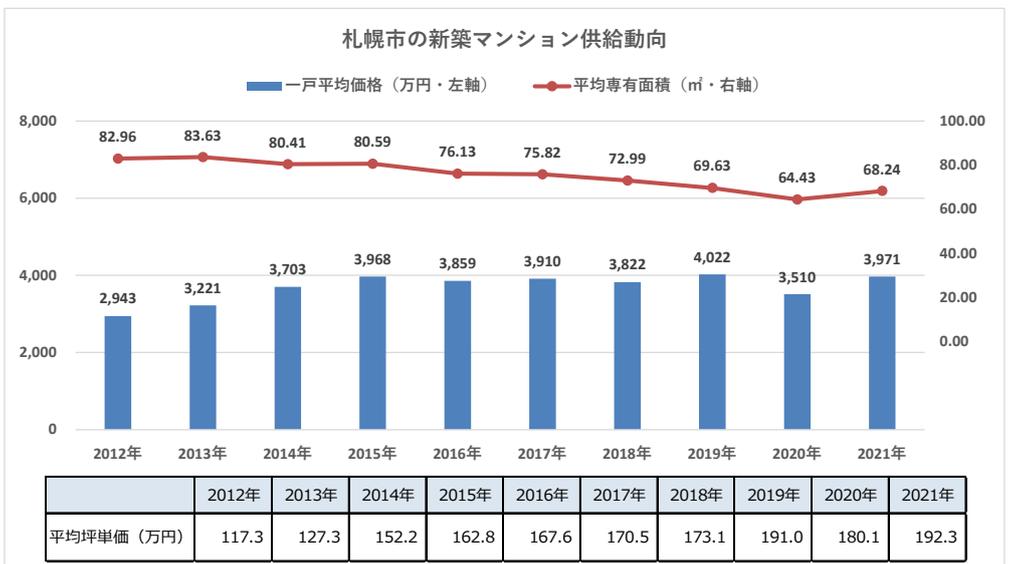
●仙台市

仙台市の2021年の一戸平均価格は建築コスト上昇とともに長期的には上昇傾向にあり、2020年は4,909万円と大きく上昇していたが2021年は4,466万円と、前年比9.0%下落した。2021年は平均専有面積が74.39㎡と拡大したため、平均坪単価は2020年の259.6万円から198.5万円と23.5%下落した。水準としては高いものの、4年ぶりに200万円を下回った。2021年は高額物件の新規分譲がなく、平均価格・平均坪単価の下落は一時的なもので、建築コストの上昇・高止まりで、価格には上昇圧力がかかっているため、長期的に見ても今後は上昇傾向していくと考えられる。



●札幌市

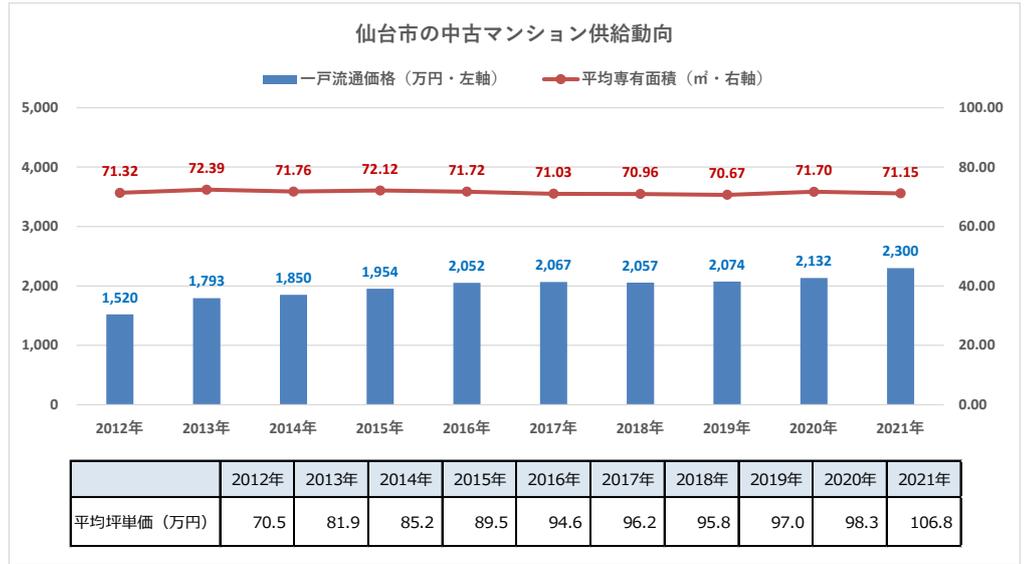
2012年の平均専有面積は82.96㎡とかなりの広さを有していたが、2020年は64.43㎡にまで縮小、2021年はやや持ち直したがそれでも68.24㎡(前年比+5.9%)と縮小傾向が続いている。一戸平均価格は2021年では3,971万円と前年比+13.1%大きく上昇した。専有面積の拡大以上に価格が上昇したため平均坪単価も大きく上昇して、2021年には192.3万円(同+6.8%)となり、直近10年での最高額を更新した。一戸平均価格は2019年の4,022万円を直近のピークに移行は頭打ちの状態だが、札幌市では再開発案件が目白押しであることから、今後も価格は強含み傾向で推移すると考えられる。



中古マンション 仙台市と札幌市の中古マンション一戸平均価格・平均坪単価ともに上昇顕著

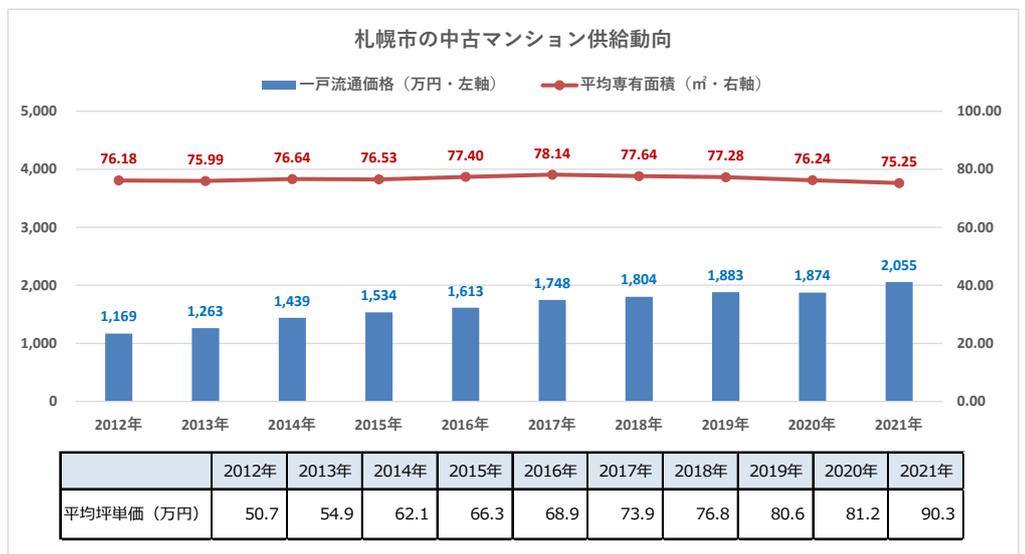
●仙台市

2021年の一戸平均価格は2,300万円と前年比7.9%上昇、平均坪単価も106.8万円と同8.6%上昇した。2021年には一戸平均価格が下落した新築マンションと比べ上昇が顕著である。新築マンションの供給減少により中古マンションのニーズが高まっていることが反映していると考えられる。平均専有面積は安定傾向であると言える。



●札幌市

2021年の一戸平均価格は2,055万円と前年比9.7%上昇、平均坪単価は90.3万円と11.2%と大きく上昇した。札幌市でもニーズの高まりから中古マンションの流通が盛んになっており、価格は年を追うごとに上昇している状況である。平均専有面積は75.25㎡と同1.3%縮小している。



宮城県・北海道の道県・主要都市別の新築マンション供給動向推移

		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
宮城県	一戸平均価格 (万円)	2,727	3,120	3,017	3,323	2,921	2,926	3,150	3,805	3,794	4,241	4,469	4,440	4,350	4,428	4,577	4,173
	平均専有面積 (㎡)	80.24	81.74	79.74	80.74	78.62	76.55	76.26	76.70	76.07	77.24	75.73	76.73	73.30	74.21	67.61	74.61
	平均坪単価 (万円)	112.3	126.2	125.1	136.1	122.8	126.3	136.5	164.0	164.9	181.5	195.1	191.3	196.2	197.3	223.8	184.9
仙台市	一戸平均価格 (万円)	2,790	3,170	3,165	3,438	2,921	2,926	3,242	3,805	3,968	4,309	4,566	4,534	4,565	4,586	4,909	4,466
	平均専有面積 (㎡)	80.95	81.66	80.01	81.46	78.62	76.55	76.42	76.70	76.96	77.71	75.90	77.52	73.16	74.68	62.52	74.39
	平均坪単価 (万円)	114.0	128.3	130.8	139.5	122.8	126.3	140.2	164.0	170.5	183.3	198.9	193.4	206.3	203.0	259.6	198.5
北海道	一戸平均価格 (万円)	2,890	2,845	2,958	2,925	2,999	2,822	2,910	3,211	3,612	3,930	3,803	3,851	3,750	4,014	3,487	3,921
	平均専有面積 (㎡)	90.43	89.24	86.50	87.57	86.12	82.95	83.05	84.00	80.73	80.36	76.36	75.87	73.57	70.29	65.10	69.74
	平均坪単価 (万円)	105.6	105.4	113.1	110.4	115.1	112.5	115.8	126.4	147.9	161.6	164.6	167.8	168.5	188.8	177.1	185.9
札幌市	一戸平均価格 (万円)	2,909	2,864	3,013	2,934	2,999	2,847	2,943	3,221	3,703	3,968	3,859	3,910	3,822	4,022	3,510	3,971
	平均専有面積 (㎡)	90.17	88.89	86.02	87.31	86.12	82.73	82.96	83.63	80.41	80.59	76.13	75.82	72.99	69.63	64.43	68.24
	平均坪単価 (万円)	106.6	106.5	115.8	111.1	115.1	113.8	117.3	127.3	152.2	162.8	167.6	170.5	173.1	191.0	180.1	192.3

宮城県・北海道の道県・主要都市別の中古マンション供給動向推移

		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
宮城県	一戸流通価格 (万円)	1,296	1,250	1,266	1,229	1,215	1,297	1,490	1,746	1,791	1,889	1,999	2,023	2,002	2,015	2,075	2,236
	平均専有面積 (㎡)	70.64	70.00	70.10	69.92	70.79	71.31	71.52	72.52	71.75	72.08	71.64	71.14	71.00	70.70	71.58	71.02
	平均坪単価 (万円)	60.6	59.0	59.7	58.1	56.7	60.1	68.9	79.6	82.5	86.6	92.2	94.0	93.2	94.2	95.8	104.1
仙台市	一戸流通価格 (万円)	1,325	1,284	1,302	1,261	1,247	1,321	1,520	1,793	1,850	1,954	2,052	2,067	2,057	2,074	2,132	2,300
	平均専有面積 (㎡)	70.74	70.11	70.18	70.02	70.99	71.16	71.32	72.39	71.76	72.12	71.72	71.03	70.96	70.67	71.70	71.15
	平均坪単価 (万円)	61.9	60.5	61.3	59.5	58.1	61.4	70.5	81.9	85.2	89.5	94.6	96.2	95.8	97.0	98.3	106.8
北海道	一戸流通価格 (万円)	1,195	1,176	1,149	1,094	1,108	1,074	1,117	1,192	1,365	1,473	1,555	1,676	1,737	1,805	1,786	1,955
	平均専有面積 (㎡)	77.36	76.84	76.34	75.73	76.35	75.36	75.68	75.78	76.26	76.17	77.23	77.94	77.36	77.01	76.06	75.06
	平均坪単価 (万円)	51.1	50.6	49.7	47.8	48.0	47.1	48.8	52.0	59.2	63.9	66.6	71.1	74.2	77.5	77.6	86.1
札幌市	一戸流通価格 (万円)	1,219	1,223	1,193	1,135	1,146	1,125	1,169	1,263	1,439	1,534	1,613	1,748	1,804	1,883	1,874	2,055
	平均専有面積 (㎡)	77.62	77.56	77.00	76.25	76.74	75.94	76.18	75.99	76.64	76.53	77.40	78.14	77.64	77.28	76.24	75.25
	平均坪単価 (万円)	51.9	52.1	51.2	49.2	49.4	49.0	50.7	54.9	62.1	66.3	68.9	73.9	76.8	80.6	81.2	90.3

※専有面積30㎡未満の住戸を除く