

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

仙台市の新築マンションは市中心部に供給集中 中古マンションは利便性の高いエリアに流通シフト

仙台市では新築マンション、中古マンションともに地下鉄南北線への供給が中心であることは変わらず

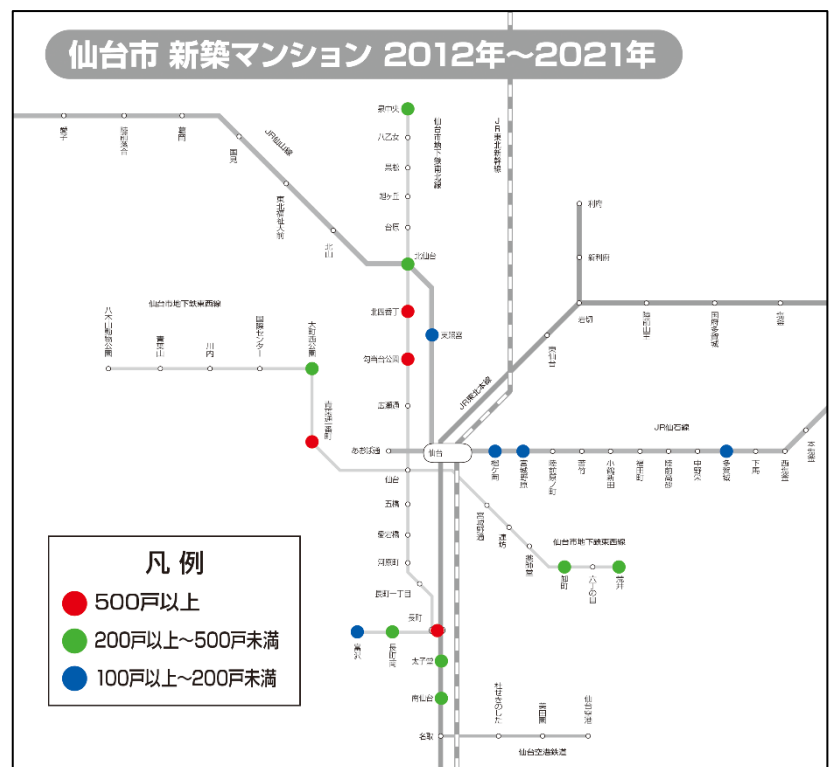
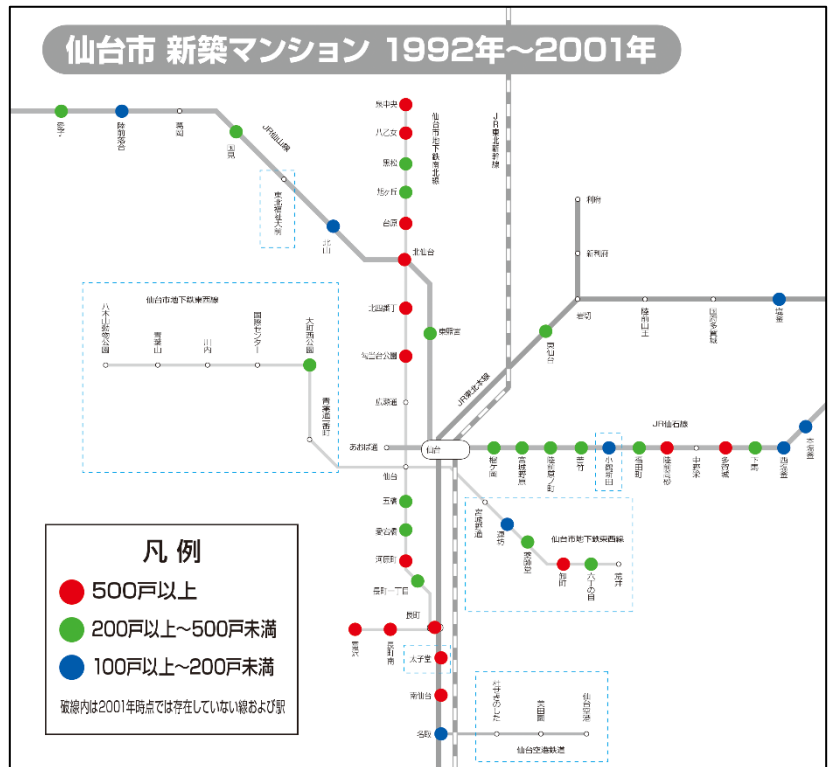
新築マンション仙台市周辺の駅別分譲戸数分布(1992年～2001年と2012年～2021年の比較)

●1992年～2001年

500戸以上供給があった駅が地下鉄南北線沿線に集中している。1,000戸超も南北線「泉中央」以下5駅を数え、うち4駅が南北線である。これは南北線が1987年に開通(「八乙女」～「泉中央」1駅間のみ1992年延伸開通)した影響がこの年代に継続していたためと考えられる。バブル期の影響から仙台市中心部は物件の高額化を避けるため供給があまり進まず、その分が若林区内に流れたと見られるが、「国際センター」以西は文教地区や、仙台城址を中心とした緑地や史跡に占められるため、駅がなかった当時はマンション適地とは言えなかった側面もある。

●2012年～2021年

新築マンションの分譲戸数が減少したため、赤ドットは南北線「北四番丁」、「勾当台公園」、「長町」、東西線「青葉通一番町」の4駅のみとなったが、すべてを地下鉄沿線の駅が占める形となった。また、この年代には「長町」の分譲戸数が1,128戸と最も多いが、これは、「長町」駅東口の再開発地区「あすと長町」の開発が本格化し、タワーマンション4棟を含む大規模マンションの供給が相次いだことによるものである。この間2015年に地下鉄東西線が全線開通したが、増加傾向にある駅としては、先に挙げた「長町」に加え、「青葉通一番町」、「勾当台公園」、「北四番丁」の増加が顕著で、新規分譲が多い状態を維持している。東西線の開通は、南北線の時に見られた郊外の開発というよりも、都心部の再開発・高度利用化を促す効果の方が高かった。



中古マンション 仙台市周辺の駅別流通事例数分布(2010年と2021年単年での比較)

●2010年(単年)

利便性が高い地下鉄南北線沿線、既成市街地が形成されている JR 仙石線沿線を中心にドットが集中しており、JR 東北本線・JR 仙山線にもいくつか見られるという構図である。南北線でドットがない駅(=100事例未満)は「仙台」、「広瀬通」の中心部2駅と、郊外の「黒松」の3駅のみであり、活発な取引がなされていることが窺える。特に「北四番丁」、「八乙女」の2駅は赤ドットとなっており、中心部と郊外部でそれぞれ動きがある様子が見て取れる。事例数最多となったのは南北線「北四番丁」、次いで「八乙女」、「北仙台」、「泉中央」と続く。都心部・郊外部問わず南北線の駅が中心で、1990年代の分譲物件が中古市場で流通している。

●2021年(単年)

地下鉄南北線、JR 仙石線沿線を中心にドットが点在する構図は大きく変わっていないが、赤ドットの駅が4駅に増加している。ただ、ドットが付いた駅自体は2021年は27駅となり、2010年の28駅とほぼ同じ水準である。取引事例数トップは南北線「北四番丁」(938件)で、以下「勾当台公園」、「長町」、「北仙台」、「八乙女」、JR 東北本線「南仙台」と続く。上位5駅を南北線の各駅が占める結果となったが、特に「長町」は、「あすと長町」エリアの新築マンション供給が本格化した影響が中古市場を活性化させたことが要因である。

