

東京カンテイ、東日本大震災前後の仙台市新築・中古マンション市場動向を調査
仙台市内の中古マンション価格 震災後30.7%上昇 耐震基準問わず
震災以降分譲された新築物件の過半数が免震・制震マンション 安全性最優先の意向反映

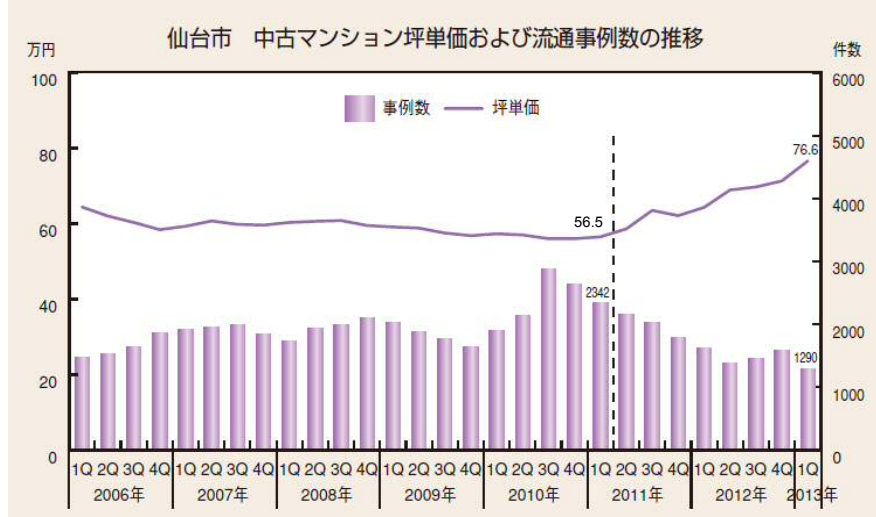
●震災後から高騰し続ける中古マンション価格 流通件数の減少で需給バランスが逼迫

震災前後2年間の仙台市中古マンション平均坪単価(2番目の表)は、東日本大震災前は58.8万円→56.5万円(-3.9%)と下落していたが、震災後は58.6万円→76.6万円(+30.7%)と急上昇している。

行政区ごとに見ても、2011年の第1・第2四半期を境に上昇トレンドへと移行しているが、特に仙台市中心部の青葉区では、震災前は62.7万円→58.4万円(-6.9%)の下落基調が、震災後には59.5万円→79.3万円(+33.3%)と市平均を上回る上昇率を記録している。

中古マンションの流通事例数は、2010年第3四半期に2876件と直近のピークを記録した後に徐々に減少し、震災後はさらに事例数が減少して四半期ベースで1500件前後まで市場規模が縮小している。

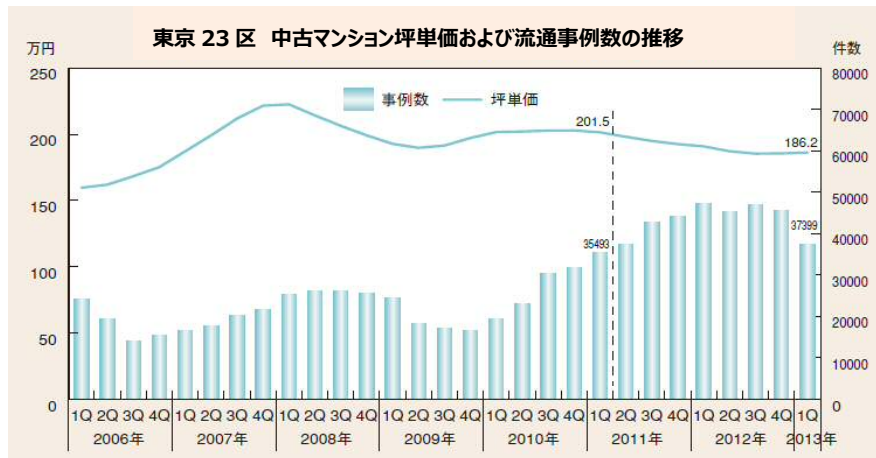
東京23区では同時期に価格の急上昇および流通事例数の減少が発生しておらず、この変化は仙台市特有のものであったことがわかる。震災を境に高まったマンション居住へのニーズを全て吸収できるほど仙台市のマンションストックは多くなく、また価格上昇を見込んで売り控えるケースが出ていることで、中古マンション市場の需給バランスは逼迫している。市場で流通する中古物件の減少が、中古マンション価格の上昇の要因となっている。



仙台市 中古マンション坪単価推移

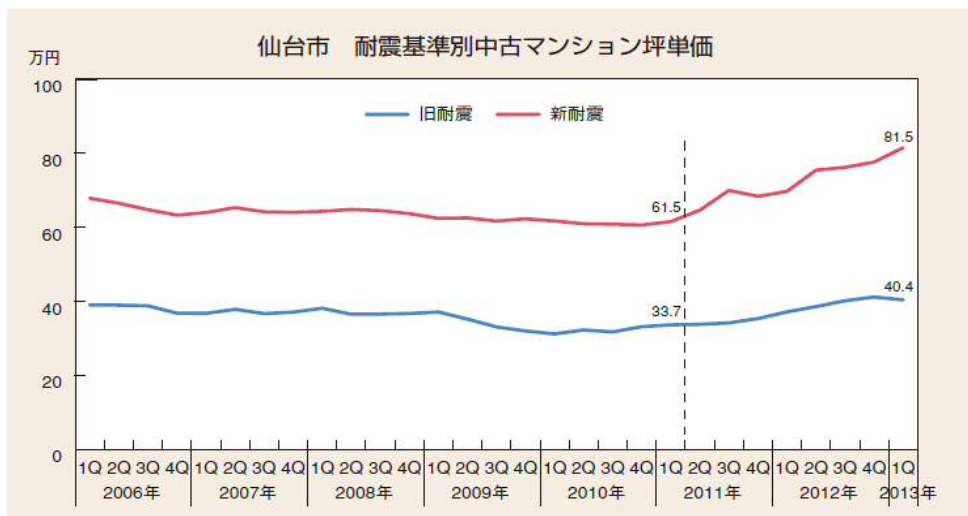
(単位: 万円)

	2009年			2010年				2011年				2012年				2013年
	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
青葉区	62.7	62.3	61.4	60.0	59.4	57.4	57.6	58.4	59.5	67.0	65.5	67.7	70.6	71.0	71.8	79.3
宮城野区	50.6	51.4	53.0	58.9	56.8	52.7	50.0	52.0	49.2	52.4	56.1	60.3	65.2	65.2	69.0	71.7
若林区	53.6	49.6	50.6	52.5	54.8	52.5	57.9	57.7	62.0	65.6	63.2	68.0	80.9	79.9	79.3	82.8
太白区	58.0	55.4	53.3	52.0	50.4	52.6	52.5	52.4	55.7	57.5	55.8	57.5	60.5	62.4	67.4	75.0
泉区	61.3	58.1	57.0	57.4	60.8	62.9	60.4	60.2	67.7	71.8	67.3	63.8	67.8	69.7	70.0	70.5
仙台市	58.8	57.5	56.8	57.3	57.0	56.0	56.0	56.5	58.6	63.5	62.1	64.3	68.9	69.7	71.3	76.6



●耐震基準の違いによる別なく、震災後の中古マンション価格は上昇傾向

1981年6月で区分した新耐震・旧耐震の中古マンションについて価格推移を見ても、いずれも震災以降に上昇している様子が見て取れる。大地震が発生すると、しばしばマンションの耐震基準が注目され、新耐震マンションへのニーズが高まる一方で、耐震性への不安から旧耐震マンションが敬遠される



ることもあるが、仙台市の耐震基準別においては旧耐震マンションの価格も上昇しており、居住形態が戸建中心の仙台市では、旧耐震基準であっても鉄筋コンクリート造マンションの方が木造戸建よりは大地震に対する安全性が高いとの認識からニーズが低下していないという可能性が指摘できる。ただし、2012年第3四半期以降は新耐震マンションの価格が上昇傾向を維持する一方で、旧耐震マンションの価格が坪単価40万円前後で頭打ちとなっており、耐震基準の違いが徐々に価格推移にも表れ始めている。

●存在感増す免震・制震マンション 新築マンション価格押し上げの一因に

仙台市の新築マンション供給戸数は、2008年のリーマン・ショック以降減少し、四半期単位でも300戸を下回るケースが多く見られたが、震災から1年が経過した2012年第2四半期から復調し始め、直近で

仙台市 免震・制震装置の有無による新築マンション供給棟数の推移

		2009年			2010年				2011年				2012年				2013年
		2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
有り	免震			1	1	2	1	2		1		1	3	1	4	3	
	制震			1											1		
	無し	0	0	2	1	2	1	2	0	1	0	1	3	1	5	3	0
	合計	2	5	3	2	2	2	2	1	5		2		4	1	1	

※ 分譲開始時期で棟数を集計

は四半期単位で400戸前後と、震災前の供給規模をやや上回る水準まで増加しており、坪単価の推移も緩やかな上昇基調へと移行している。

供給棟数の推移(表)を見ると、震災前の2年間に供給された新築マンション27棟のうち免震・制震装置を備えていたのは8棟(29.6%)であったのに対して、震災後の2年間には27棟のうち14棟(51.9%)に増加している。新築マンションの供給自体が多くなるとも、安全性を重視して免震・制震装置を有するマンションが過半数を占めるようになったことが注目される。

2012年5月8日公表の宮城県分譲マンション被災調査結果では、免震マンション33棟のうち29棟で「被害無」、4棟で「軽微」、また制震マンション3棟では全て「被害無」となっており、免震・制震装置のないマンションの半数以上で何らかの被害が生じていたことと比較しても、免震・制震装置があるマンションの地震に対する強さが裏付けられる結果が得られている。未曾有の大地震を経験した仙台市では、新築マンション市場において地震に対して高い安全性を有するマンションの存在感が着実に増しており、コスト高となるこれらマンションの増加が直近の新築マンション価格の上昇要因の一つとなっている。