

宮城県における新設住宅市場の状況について

1 はじめに

住まいは、個人の生活基盤と同時に、地域社会を形成する重要な要素のひとつです。新たな住まいがつけられるところに人が集まり、人口が増加し、産業と雇用が生まれ、新たな地域社会が形成されていきます。

宮城県内では、東日本大震災（以下「震災」という）以降、震災からの復旧・復興に向けた住宅建設が各地で進みました。また、震災以前から進められていた長町副都心開発の「あすと長町」や、仙台市のベッドタウンとして発展してきた富谷市の「新富谷ガーデンシティ」や「明石台団地」などが、震災後の住宅需要の変

化を背景として発展し、新たな地域社会を形成しています。

ただし、近年は、人口の減少や物価高騰による住宅価格の上昇といった複合的な要因から、宮城県内の新設住宅着工戸数（以下「着工戸数」という）は減少傾向にあり、この傾向は今後も続くものと考えられます。しかし、新設住宅市場が県内経済の発展への重要な一部を担っていくことには変わりはありません。

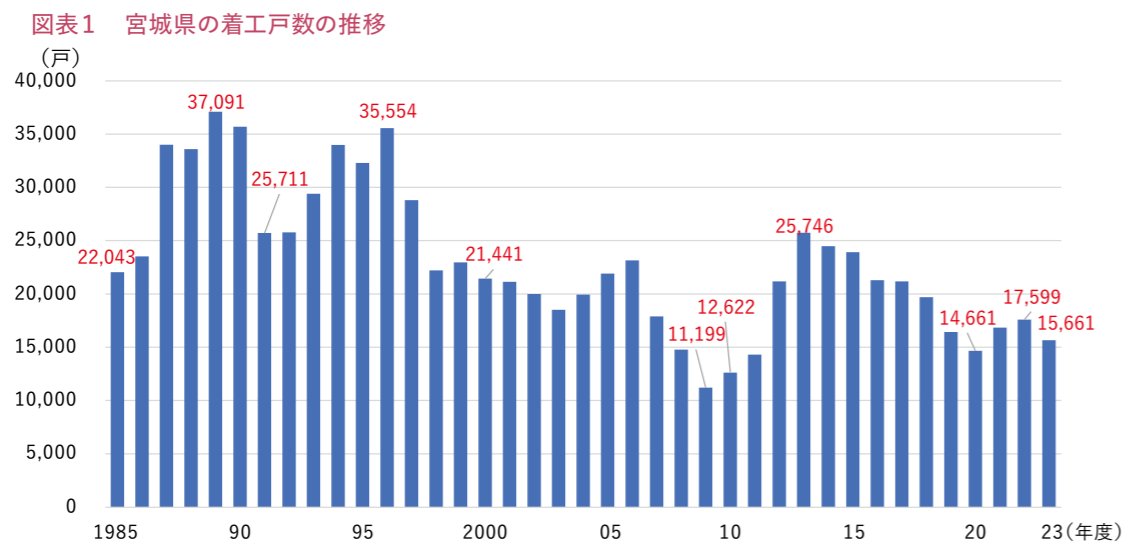
このような背景を踏まえ、本稿では、宮城県における新設住宅市場の状況を概観します。

2 宮城県の着工戸数の概況

(1) 概況

～2023年度はバブル経済期（1980年代後半）の約4割まで減少～

図表1は、1985年度以降2023年度までの宮城県の着工戸数の推移を示したものです。着工戸数の推移について、①1980年代後半②1990年代から2000年代③2010年代から現在まで、期間ごとに見ていこうと思います。



資料：国土交通省「住宅着工統計」

① ～1980年代後半（バブル経済の絶頂期）～

1985年度の着工戸数は22,043戸でしたが、1980年代後半にかけてのバブル経済の進行に伴う資産価値の上昇や個人消費の拡大等を背景に急増し、1989年度には37,091戸となり、4年間で約1.7倍の増加となりました。

② ～1990年代から2000年代まで（バブル経済崩壊後からリーマン・ショックまで）～

バブル経済崩壊後の1991年度には、25,711戸と2年間で約3割減少しましたが、1992年度以降は回復基調に転じ、1996年度には消費増税（1997年4月：税率3%→5%）前の駆け込み需要が顕在化し、1989年度とほぼ同水準となりました。しかし、1997年度以降は増税後の反動や金融不安、景気減退などが重なり、

長期的な減少基調が続きました。

2004年度から2006年度にかけては、国内景気の緩やかな回復などから、着工戸数も増加に転じましたが、2008年9月以降のリーマン・ショックなどの影響により、2009年度の着工戸数は11,199戸と1985年度以降で最も少ない実績となりました。

③ ～2010年代から現在まで（震災発生後から現在まで）～

震災後、2013年度にかけては、住宅再建需要と消費増税（2014年4月：税率5%→8%）前の駆け込み需要により、着工戸数は大幅に増加しました。しかし、2014年度以降は減少に転じ、2020年度には14,661戸にまで落ち込みました。

その後、新型コロナウイルス感染症の拡大によるリモートワーク普及に伴い一時的に住宅取得需要が増

加しましたが、建築資材や地価の上昇による住宅価格の高騰などにより、再び減少基調にあり、2023年度の着工戸数は15,661戸、1989年度の約4割の水準まで落ち込んでいます。なお、2024年度上半期の着工戸数の実績は、2023年度上半期比で13%増加しており、若干ながら持ち直しの兆しが見られます。

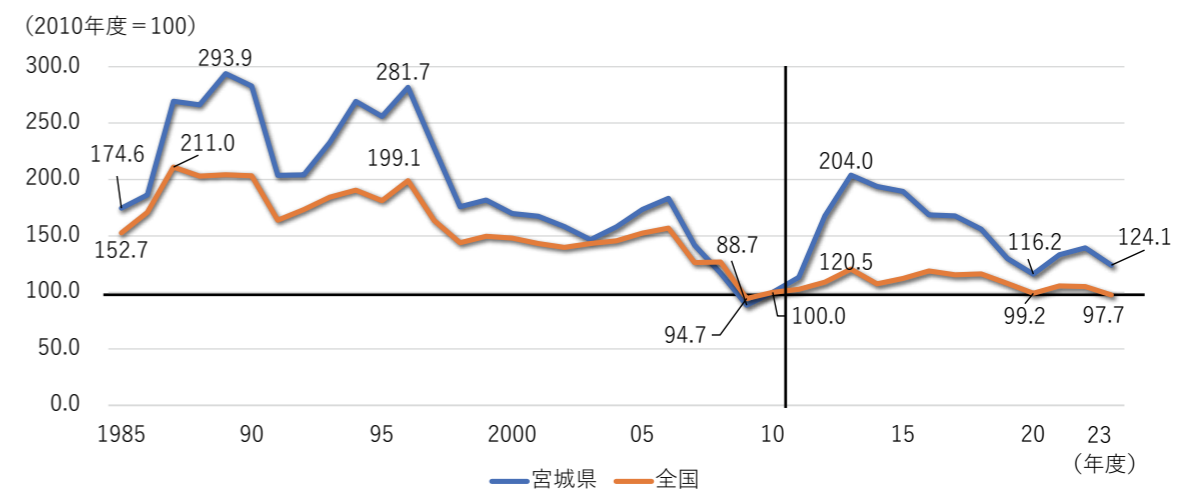
(2) 着工戸数の変動率

～震災前を上回る水準を維持～

図表2は、2010年度の宮城県および全国の着工戸数を100とした場合の、1985年度以降の指数を示しています。宮城県の指数は、1980年代後半に全国を大きく上回り、1989年度には2010年度と比較して概ね3倍に達しましたが、バブル経済崩壊後の落ち込みは全国と比較して大きく、厳しい市況であったことがうかがわれます。

震災後は、宮城県、全国ともに2013年度にピークを迎えていますが、宮城県の伸び率が、約2倍と全国を大きく上回りました。2013年度以降は、減少基調にありますが、2020年度には全国の指数が震災前の2010年度を下回る中、宮城県では上回りました。足元の2023年度も同様に、全国と比較して底堅い状況が続いています。

図表2 宮城県の着工戸数の変動率



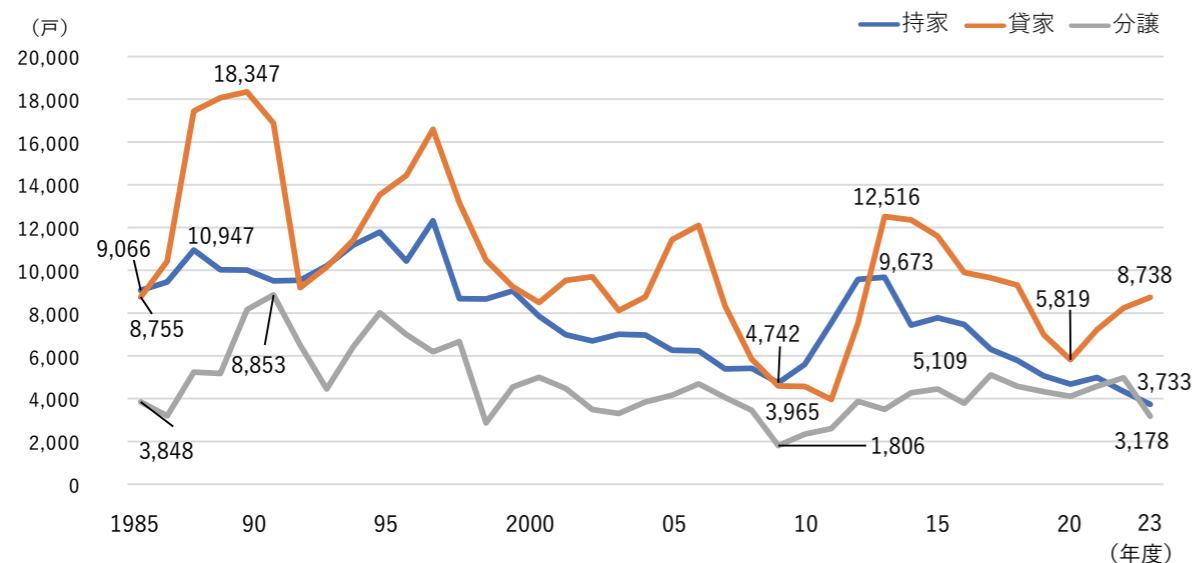
注：宮城県、全国ともに2010年度の新設住宅着工戸数を100としている
資料：国土交通省「住宅着工統計」より当部作成

(3) 種類(用途)別の着工戸数の推移

A. 概況 ～持家、分譲は減少も貸家は増加基調～

図表3は、宮城県の種類(用途)別の着工戸数のうち、①持家②貸家③分譲の推移を表したものです。

図表3 宮城県の種類(用途)別の着工戸数の推移



資料:国土交通省「住宅着工統計」より当部作成

① ～持家～

持家は、1985年度以降では1987年度にピーク(10,947戸)となり、リーマン・ショック後の2009年度には、4,742戸まで減少しました。震災後の2013年度に9,673戸まで増加した後は、逡減傾向が続き2023年度は3,733戸まで減少しています。

② ～貸家～

貸家は、1985年度以降では1989年度にピーク(18,347戸)となり、震災後の2011年度には3,965戸まで減少しました。持家と同様に、震災後は2013年度にピーク(12,516戸)を迎えた後、2020年度には5,819戸まで減少しましたが、2023年度には8,738戸と増加基調にあります。

③ ～分譲(分譲戸建・マンション)～

分譲は、1985年度以降90年度にピーク(8,853戸)となり、リーマン・ショック後の2009年度には1,806戸まで減少しました。震災後の2017年度に5,109戸まで増加しましたが、2023年度には3,178戸まで減少しています。概ね持家と同じ傾向となっていますが、持家が2013年度に震災後のピークであったのに対して、分譲のピークが2017年度となっているのは、マンションの着工が2017年度にピークを迎えたためです。

B. 持家と分譲の推移 ～持家から分譲戸建への移行傾向に～

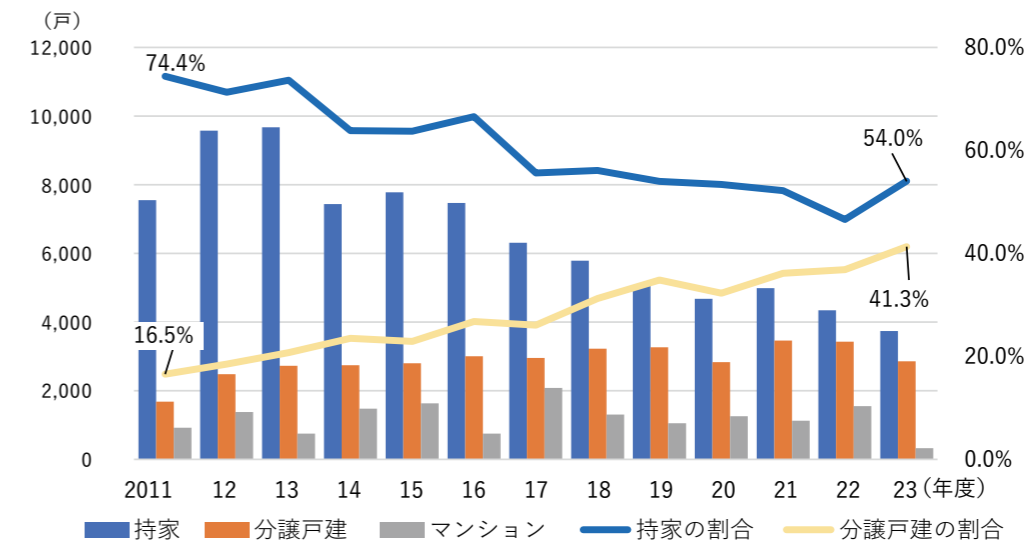
図表4では、着工戸数のうち、震災後の持家と分譲(分譲戸建・マンション)に焦点を当てて見ていきます。特徴的な傾向として、持家から分譲戸建へのシフトが顕著になっていることです。このような背景には、供給側の戦略と消費者ニーズの変化が影響しているものと考えられます。

働き世帯の増加などによりライフスタイルが多様化しており、住宅取得までの時間や手間を省きたいというニーズと、規格化された分譲戸建住宅が合致していると考えられます。

供給側は、規格化によるコスト削減と性能向上の両立を図ることで、消費者ニーズへの対応を強化しています。消費者は、新型コロナウイルスの感染拡大や共

また、マンションは震災以降では2017年度に約2千戸とピークを迎えましたが、仙台市中心部や長町新都心など好立地の物件が主流であり、依然として高い需要が続いています。

図表4 宮城県の持家と分譲(分譲戸建・マンション)の着工推移



資料:国土交通省「住宅着工統計」より当部作成

3 宮城県の新築住宅市場を取り巻く環境

宮城県の新築住宅市場を取り巻く環境について、①住宅取引価格②住宅性能の向上③住宅数と世帯数、3つの要素から考えていきます。

(1) 東北地方における住宅取引価格

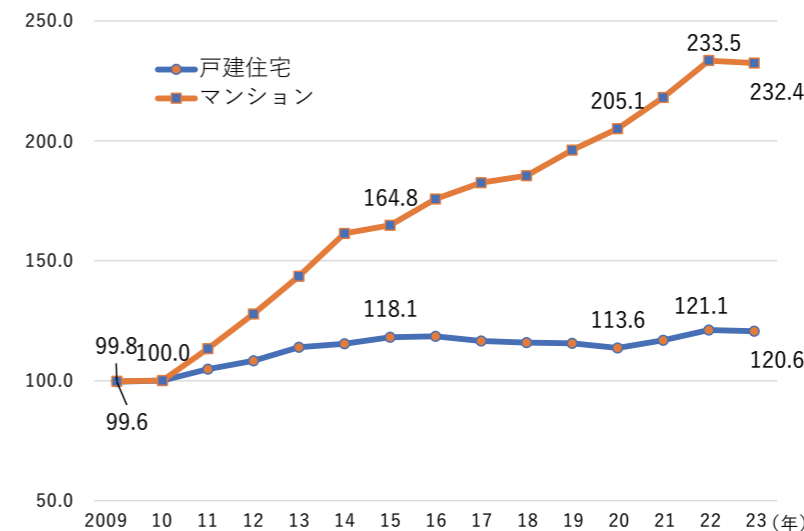
～マンションの取引価格は震災前の2倍以上に～

図表5は、国土交通省「不動産価格指数」のうち、中古取引も含めた東北地方の戸建住宅とマンションの指数を示したものです。戸建住宅、マンションともに上昇傾向にあります。特にマンションにおいてその上昇が顕著であり、2倍以上の水準に達しています。マ

ンション価格の上昇は、都市部への人口集中と建設コストの上昇が大きく影響しています。仙台市中心部では販売価格が1億円を超える新築マンションの販売や即完売も珍しくなく、居住用だけでなく投資用としての購入ニーズも高まっています。

図表5 東北地方の戸建住宅とマンションの価格指数

(2010年平均 = 100)



資料:国土交通省「不動産価格指数」

注1. 戸建住宅:中古住宅の取引が含まれます 注2. マンション:中古マンションの取引が主になります

(2) 住宅性能の向上

～ZEH普及による住宅の高付加価値化の促進～

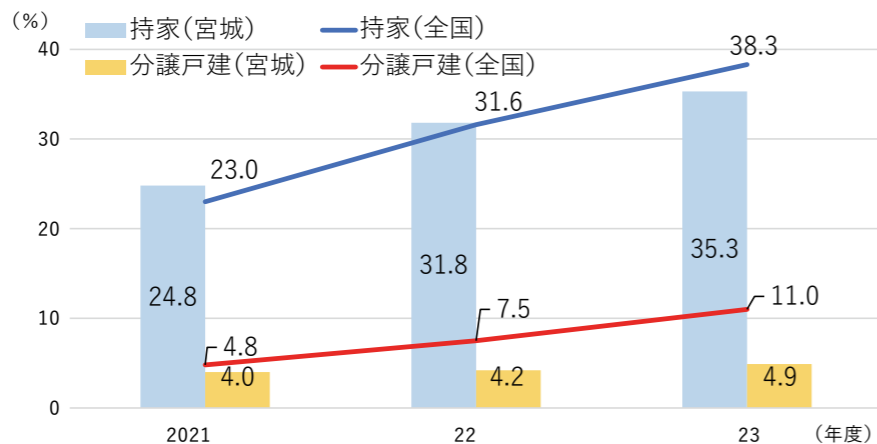
図表6は、宮城県の新築住宅におけるZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)化率の推移を示しています。住宅価格が上昇している一因として、価格上昇に見合った住宅性能の向上による付加価値化の促進が考えられます。例えば、SDGsや環境問題への意識の高まりから、ZEHなど環境への配慮を高めた住宅の割合が増加しています。2023年度の持家におけるZEH化率は35.3%と、4割弱の水準となっていますが全国の水準をやや下回っています。なお、分譲戸建住宅のZEH化率は持家と比較して低い水準となっています。これは、供給側の建

設コストの削減と、消費者による購入価格の引き下げ双方の思惑が強く働いているものと考えられます。

また、光熱費の値上がりを背景に、住宅の高断熱性能による冷暖房費の削減、太陽光発電や蓄電池設備の導入による光熱費の削減および自家消費の最大化、さらには自然災害への備えに加え、補助金による国の支援などもZEH化が進んでいる要因となっています。

また、統計資料にはありませんが、分譲マンションや賃貸アパート・マンションにおいてもZEH化が標準仕様となっている割合は増加傾向にあります。

図表6 宮城県の新築住宅におけるZEH化率



資料:一般社団法人 環境共創イニシアチブ「都道府県ごとのZEHシリーズ受託数実績データ」より当部作成

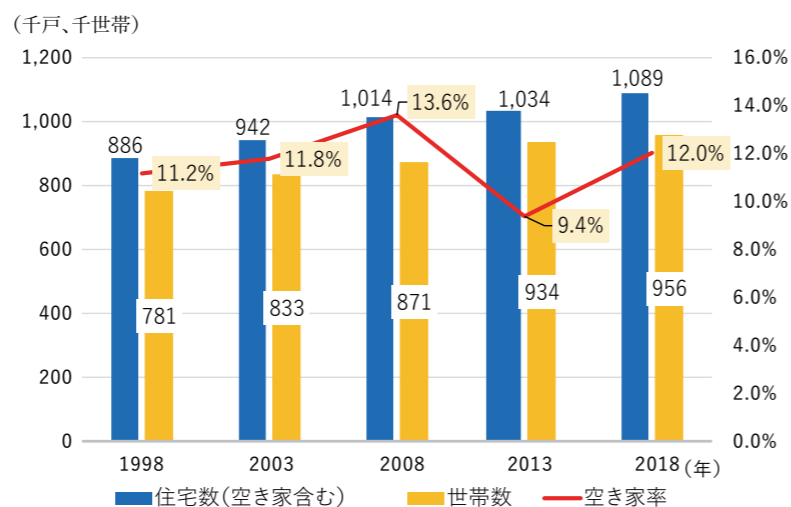
(3) 住宅数と世帯数の推移

～住宅数・世帯数とも増加も空き家率も上昇基調～

図表7は、宮城県における住宅ストックの状況と世帯数の推移を示しています。1998年以降、住宅数(空き家を含む)、世帯数ともに増加しており、住宅数が世帯数を上回る状況が続いています。

また、住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は、2008年に13.6%でしたが、震災後の2013年には、被災者の住宅需要の高まりを背景として「賃貸用住宅」を中心とした空き家が大幅に減少したことや、実需にともなう住宅再建の動きに伴い、9.4%と低い水準となりました。その後2018年には12.0%と再び増加しています。

図表7 宮城県の住宅数と世帯数の推移



資料:総務省「住宅・土地統計調査」より当部作成

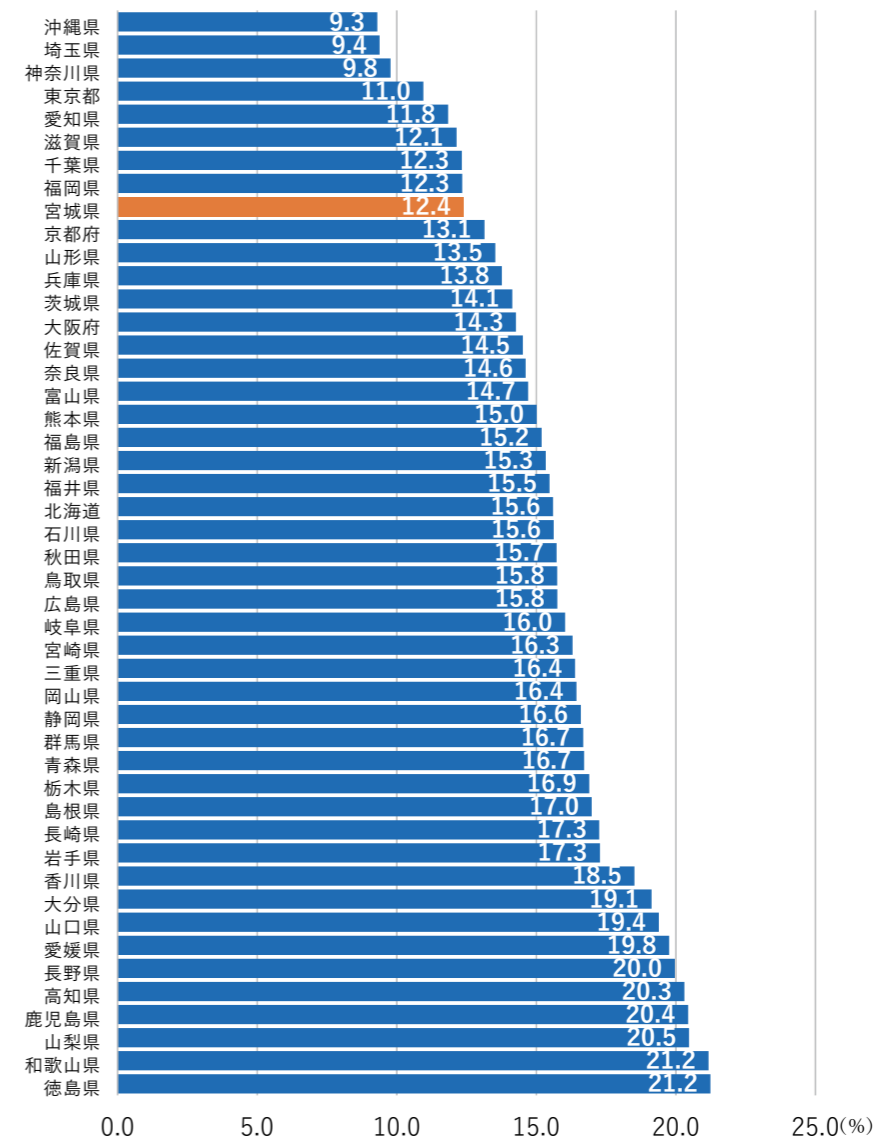
図表8は、2023年度の宮城県および他の都道府県別の空き家率を示しています。これを見ると、宮城県の空き家率は全国で9番目に少なく、全体の上位に位置することが分かります。

さらに宮城県の空き家率は、その類似性から県の中心である仙台市と比較されることが多い札幌市や

広島市、福岡市のある北海道や広島県、福岡県と比較すると、福岡県とはほぼ同水準であり、広島県と北海道より低い水準になっています。

全国的には、人口の集積度合が高い大都市や近郊の空き家率は低い水準となっています。

図表8 宮城県の空き家率(2023年度)



資料:総務省「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計」より当部作成

4 おわりに

今回は、宮城県の新設住宅市場の現状を中心にみてきました。今後の宮城県内の新設住宅市場は、人口の減少という構造的な課題に加え、消費者ニーズの変化や多様化など、その取り巻く環境において、様々な変化が起こることが予想されます。

今後とも、県内経済に大きな影響を及ぼす新設住宅市場は、建設業界をはじめとする様々な産業、そしてそこに携わる人々の生活の支えとなる重要な役割を担っていることを踏まえ、その動向に注視していくことが必要であると考えます。

(文責 七十七リサーチ&コンサルティング 調査研究部 関口真介)