

仙台市では、需要の弱さを背景に賃料が弱含みで推移

2018年9月

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

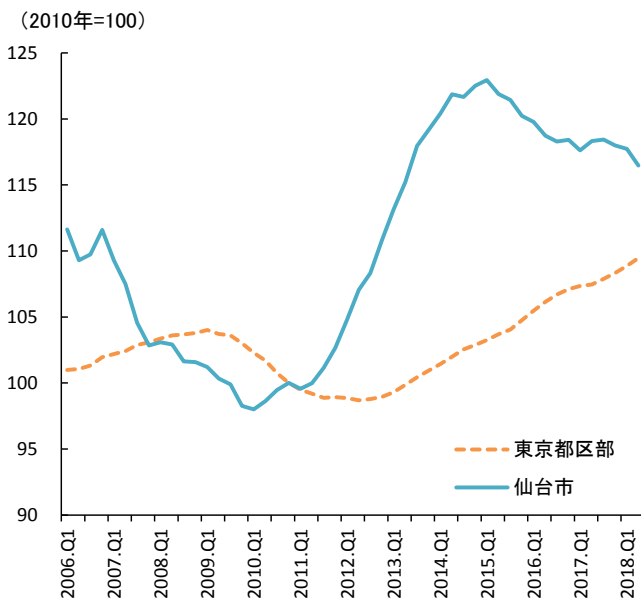
<https://www.smtri.jp/market/mansion/>

■東京23区は継続的な人口転入超過により、賃料(シングル)は緩やかな上昇が継続

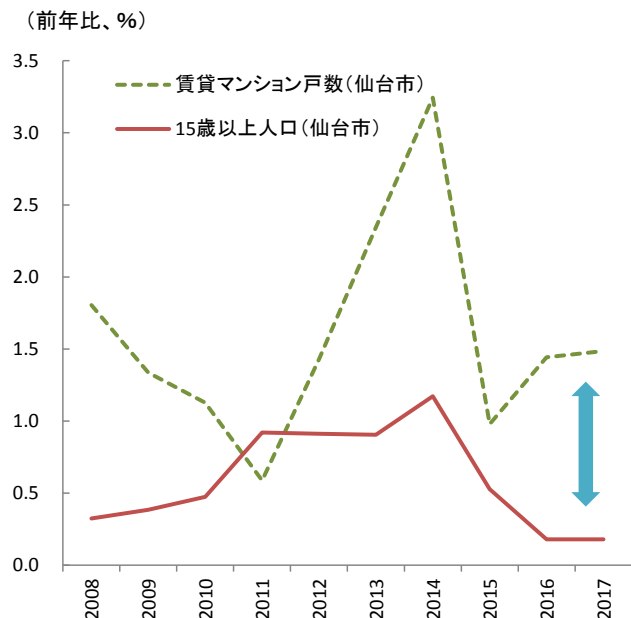
東京23区の賃料(シングル)は、緩やかな上昇が継続している。良好な雇用環境と人口の転入超過傾向が継続する一方で、新規供給は建築費の高止まり等を背景に低水準で推移していることが主な要因と考えられる。こうした要因は、東京以外の主要都市でも同様にみられており、賃料が上昇局面で推移している主要都市は多い。

■仙台市では、需要の弱さを背景に賃料(シングル)は弱含みで推移

東京等で賃料上昇が続く中、仙台市については、2015年以降賃料の弱含みが続いている。需要面では、東日本大震災後の大幅な人口流入の影響が一巡し、ここ数年で転出超過となっている区もある。一方で賃貸マンションの新規供給は、災害公営住宅の供給がほぼ完了した2015年以降減速していたものの、2017年はやや増加している。また、若林区等、賃貸アパートの新規供給が目立つエリアもある。こうした需給バランス悪化に繋がる動きから、仙台市の賃料は先行きも軟調な状況が続くことが見込まれる。

図表1. マンション賃料インデックス
(シングル:モデル物件理論賃料)の推移

図表2. 仙台市の賃貸マンション供給、人口の推移



出所)アットホーム株式会社の成約事例データ、総務省「国勢調査」「住宅・土地統計調査」「住民基本台帳」、国土交通省「住宅着工統計」を用いて三井住友トラスト基礎研究所作成

注1)本レポートの賃料はモデル物件理論賃料の4四半期後方移動平均値を使用。モデル物件理論賃料の活用方法については以下のレポートを参照：https://www.athome.co.jp/contents/chintai/report/index_report1712.pdf

注2)賃貸マンション戸数は、住宅・土地統計調査における2010年時点の戸数に、住宅着工統計における各年の新規着工数を加算することで作成したもの

注3)15歳以上人口は、国勢調査における5年毎の実績値を、住民基本台帳の年次値で補完することで作成したもの

■データ提供

アットホーム株式会社

<https://www.athome.co.jp/contents/chintai/report/>

1.この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。

2.この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見直し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。また、当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している。あるいは今後公表する場合があります。

3.この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。