東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果

第9回調査（H27年6月1日時点）

平成27年7月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

震災後の宮城県不動産市場動向 第9回アンケート調査の実施によせて

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。また、宮城の復興と地域再生のため日々尽力されている皆様に、心より敬意を表します。

宮城県が策定した震災復興計画によれば、震災から4年が経過する本年は、「再生期」もいよいよ佳境に入り、防災集団移転促進事業・土地区画整理事業・津波復興拠点整備事業の進捗に伴い、被災地における「住まいの再建」が本格化しつつあります。しかし、その一方で、被災地とそれ以外の地域、又は被災地間での格差拡大が指摘され、津波被災自治体からの人口流出や、事業を再開した企業の業績不振等、新たな問題が生起しつつあるのも偽らざる事実であり、不動産市場においては、手頃感のある住宅用地・中古住宅の不足、並びに建築費の高騰が、被災者の生活再建に与える影響も懸念されています。

今回の調査においても、これら不動産市場の動向を的確に把握するため、数多くの宅地建物取引業者様から御協力頂きましたことに深く感謝申し上げます。本アンケート調査は、今回で第9回目となりますが、その集計結果は、不動産取引価格の適正化や社会インフラ整備の基礎となる土地評価に資するだけではなく、行政側にも意見・要望を添えて報告することにより、国及び地方公共団体が効果的な被災者生活再建策や住宅政策・土地政策を立案する際の基本情報として役立てられてきたのではないかと考えます。また、このアンケート調査は、県内の不動産市場動向を時系列的に把握するため、今後の再生期・発展期においても長期に亘って継続することを予定しています。本協会としては、一定量のデータを収集・蓄積することで市場分析の精度を高め、不動産市場に関わる公益的団体として社会貢献に努めて参りたいと思いますので、どうかこれからも当該調査活動にご理解とご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

最後に、多忙な状況下において、今回もまた、アンケート調査にご協力頂き、貴重なコメント・ご意見をお寄せいただきました宅地建物取引業者様に、本協会を代表しまして衷心より御礼申し上げます。

平成27年7月

一般社団法人　宮城県不動産鑑定士協会
会 長　佐藤　紀彦

目　　次

［１］宮城県不動産市場動向調査の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

１．アンケート調査の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

２．アンケート調査票 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

３．動向指数（ＤＩ）について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

［２］アンケート集計結果 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

１．調査結果の概要及びデータ分析 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

２．設問ごとの回答内訳 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

問1　取引価格の半年前（H26.12.1）との比較 ・・・・・・・・・・・・・ 14

問2　半年後（H27.12.1）における取引価格の予測 ・・・・・・・・・・・・・ 16

問3　取引件数の半年前（H26.12.1）との比較 ・・・・・・・・・・・・・ 17

問4　半年後（H27.12.1）における取引件数の予測 ・・・・・・・・・・・・・ 20

問5　賃料の半年前（H26.12.1）との比較 ・・・・・・・・・・・・・ 23

問6　空室率の半年前（H26.12.1）との比較 ・・・・・・・・・・・・・ 24

問7　震災から4年経過後の不動産取引で特徴的なこと ・・・・・・ 25

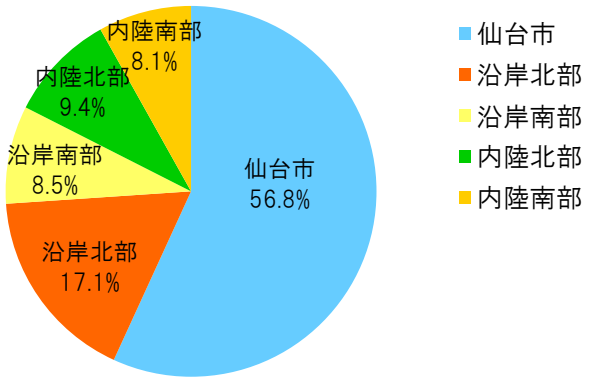
[1]宮城県不動産市場動向調査の概要

1．アンケート調査（第9回）の概要

平成27年6月1日を基準として、半年前（H26.12.1）との比較による不動産市場の推移に関する実感と、この先半年後（H27.12.1）の市場動向に関する予測、並びに震災後の不動産取引で特徴的な事象等について、（公社）宮城県宅地建物取引業協会様及び（公社）全日本不動産協会宮城県本部様のご協力の下、県内の不動産事業者を対象としてアンケート調査を実施した。

（1）実 施 時 期　　H27年6月
（2）調 査 方 法　　郵送または持参によるアンケート調査
（3）発　送　数　　1,639
（4）回　収　数　　234（回収率：14.3%）

＜回答者の主な営業地域＞



※
質問項目「主な営業地域」に対する回答を基に集計を行った。
複数回答並びに未回答の場合は、会社所在地等に基づいて営業地域を判断した。

＜各市町村のエリア区分＞

2. アンケート調査票

東日本大震災後の宮城県内不動産市場動向アンケート(第9回)

○県内における御社(支店・営業所の場合は当該支店・営業所)の主な営業地域についてお聞かせ下さい。

(最も扱い件数が多い市区町村をひとつ選んで、○をつけて下さい)

1.仙台市青葉区、2.仙台市宮城野区、3.仙台市若林区、4.仙台市太白区、5.仙台市泉区、
6.石巻市、7.塩竈市、8.気仙沼市、9.白石市、10.名取市、11角田市、12.多賀城市、13.岩沼市、14.登米市、
15.栗原市、16.東松島市、17.大崎市、
18.蔵王町、19.七ヶ宿町、20.大河原町、21.村田町、22.柴田町、23.川崎町、24.丸森町、25.亘理町、26.山元町、
27.松島町、28.七ヶ浜町、29.利府町、30.大和町、31.大郷町、32.富谷町、33.大衡村、34.色麻町、35.加美町、
36.涌谷町、37.美里町、38.女川町、39.南三陸町

営業地域の全般的傾向について教えて下さい。

■問1　現在(H27.6.1)の取引価格は半年前 (H26.12.1)と比較してどのように感じていますか？

住宅地の地価:	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無
商業地の地価:	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無
中古住宅の価格:	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無
中古ﾏﾝｼｮﾝの価格:	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 取引無

■問2　半年後 (H27.12.1) の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

住宅地全般:	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 不明
商業地全般:	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 不明

■問3　現在 (H27.6.1)の取引件数は半年前 (H26.12.1) と比較してどのように感じていますか？

土地取引 :	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 取引無
中古住宅の取引:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 取引無
中古ﾏﾝｼｮﾝの取引:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 取引無
店舗・事務所の取引:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 取引無
事業所・倉庫の取引:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 取引無

■問4　半年後 (H27.12.1) の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

土地取引 :	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明
中古住宅の取引:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明
中古ﾏﾝｼｮﾝの取引:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明
店舗・事務所の取引:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明
事業所・倉庫の取引:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明

■問5　現在 (H27.6.1) の賃料は半年前 (H26.12.1) と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の家賃:	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 仲介無
その他不動産の家賃:	1. 大きく上昇	2. やや上昇	3. 横ばい	4. やや下落	5. 大きく下落	6. 仲介無

■問６　現在（H27.6.1)の空室率は半年前（H26.12.1）と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の空室:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明
その他不動産の空室:	1. 大きく増加	2. やや増加	3. 横ばい	4. やや減少	5. 大きく減少	6. 不明

■問７ :震災から4年が経過した現在、営業地域の不動産取引で特徴的なことがありましたら教えて下さい。

〇営業地域において見られる不動産取引の傾向や具体的な取引等について、以下へ記入をお願いします。

（記載例：集団移転宅地の造成が進んで、住宅建設が盛んになった。震災被災者による需要は落ち着いたが、中古住宅に対する問い合わせは多い。業績上昇企業による事業所、工場等の建設投資が増えている。企業決算が過去最高益との報道があるが、地方の景気は芳しくなく、不動産売買は低調。オリンピック関連の建設が影響して建築費や労務費が上昇している。etc…）

〇被災した土地（津波浸水地・地盤崩落地等）の取引について、以下へ記入をお願いします。

（記載例：鉄道、道路および町中心部の復興の形が見え始め、不動産需要の動きに活気がみられる。被災企業の事業再開に伴って関連企業の投資や従業員住宅の建設が増えている。被災しなかった地域の高い地価を敬遠し、比較的被害が少ない地域で取引が増えている。行政による地盤補強工事が完了したが、地価を下げても売れない。被災者の流出による人口減の影響が大きく、土地の供給はあっても需要はない。etc…）

以上で質問は終わりです。御協力頂きまして誠にありがとうございました。
FAXの場合は、H27年6月2日(火)まで返信をお願い申し上げます（送り状不要です）。
また郵送の場合は、同封の返信用封筒を用いてH27年6月4日(木)まで御投函をお願い申し上げます。

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会　　FAX番号　022－265－7642

差し支えなければ、御社名等について御回答下さい。また、本アンケートの集計結果をご希望の方は、下の欄に貴社名と御住所を記入してください。なお、アンケートは匿名で回答するが集計結果をお知りになりたい方は、同封のＦＡＸ返信用紙（意向調査票）でお知らせください。

（貴社名）　　（御住所）

アンケート結果の受け取り方法をお選び下さい。
□ 冊子を郵送　　□ PDF化してメールにて発送（メールアドレス　　）

3. 動向指数(DI)について

(1) DIとは

DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。
本調査においては、DIとして指数化することにより長期の動きを時系列で把握したり、地域間の比較を行ったりすることが容易となる。

(2) DIの算出方法

本調査におけるDIの算出方法は、各判断項目について上昇(増加)から下落(減少)までの5段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答数に対する構成比率を求め、次式により算出する。

＜算出方法(例)＞

住宅地の地価	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

$$DI = \{ (A*2)+(B*1)+(D*-1)+(E*-2) \} \div 2 \div (A+B+C+D+E) \times 100$$

※ DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

[2]アンケート集計結果

1．調査結果の概要及びデータ分析

1）調査結果の概要

● **住宅地価格に係るDI指数**（指数の算出方法は前記参照）は、県平均実感が8.2ポイントとなり、25年6月調査の38.2ポイントをピークに以降連続して下げる結果となった。地域別では、仙台市及び内陸北部で上昇圧力の減衰傾向があるものの住宅地DI指数は「やや上昇」を示した。震災による移転需要が収束した沿岸北部において前回調査5.1ポイントに対し、今回調査は調査開始以来初となるマイナス3.8と下落基調に転じた。人口流出が続き、需要者は高齢者がメインとなっており、不動産市場は震災前の状況に戻っている。沿岸南部地域では福島県からの移転が続いていることや、名取市の人気地区の価格上昇傾向が影響して前回2.9ポイントを大きく上回る15.0となった。沿岸北部および南部の津波被災地域からは災害公営住宅、集団移転の影響を指摘する声が多く寄せられているが、過疎化や高齢化が進む沿岸北部と仙台圏に一部が含まれる沿岸南部は対照的な調査結果となっている。人口流出が続き売り物件のストックがある内陸南部では、前回調査マイナス4.5を上回るマイナス8.8と厳しい。仙台市の実感DI指数は前回調査25.3ポイントから今回13.8ポイントと住宅価格の上昇はやや鈍化した。地下鉄東西線の今年12月の開業を控え予定駅周辺の住宅価格は強含みである一方で、郊外住宅団地の販売不調も報告されている。内陸北部は同16.1ポイントから同6.8ポイントと指数を下げたが上昇傾向は続いている。売り物件不足が持続しているとのコメントが極めて多いなかで、需要は一巡しており価格上昇はペースダウンの様相となっている。仙台市からの転入も多い内陸北部地域の富谷町・利府町は人口が増加しており、低金利や将来の値上がり懸念を背景に、子育て世代を中心とする住宅取得意欲が堅調である。半年後の予測DIではすべてのエリアの指数がマイナスとなっており、県全体の指数がマイナス9.3ポイントと将来的な住宅地価格は下落基調と予測されている。好景気が叫ばれる中、ユーザーの所得増の実感が乏しく、上昇した住宅地価格とのギャップが生じている。

中古住宅及び中古マンションの価格DI指数は、県全体ではいずれもプラスであるが、中古住宅の県全体DIは4.0ポイント、中古マンションの県全体DIは9.5ポイントで両者ともに調査開始以降最低の水準となった。沿岸北部、内陸南部を除いてプラス傾向（やや上昇）を示した。中古マンションの価格DI指数は、住宅地価格と同様に仙台市及び内陸北部では前回調査より低下したものの高水準を維持している。

● **商業地価格に係るDI指数**は、今回の県全体実感DIは14.8ポイントとなったが、仙台市の商業地DI指数は25.2と前回調査に引き続き高い指数となった。市内中心部では投資需要が復活しつつある商業・業務系と競合するなかで、分譲マンション業者のオークション等での積極的な用地取得がめだつ。前回調査時では高値が続く建築費や技師不足の深刻化によりデベロッパーは用地取得に慎重な姿勢をみせていたが、今回調査時点においては量の確保より質重視の積極姿勢に変化しつつあるものと考えられる。中心商業地では、不動産投資法人のファンド組み替えに伴う売買や復興需要で事業堅調な地元企業の投資需要が見られる。また、地下鉄予定駅周辺や土地区画整理事業地内では、大型商業施設用地等の取得も把握されている。相続税対策や投資目的で個人投資家による収益物件への関心が強く、収益物件の引合いは強い。異次元の金融緩和を背景に金融機関の融資競争が激化しており、建築費高騰により新規供給が少ないことから、仙台市における収益物件の価格上昇は当面続くとのコメントも寄せられた。

このほかの4地域は、内陸北部及び内陸南部でDI指数は「やや下落」、沿岸北部及び沿岸南部で「やや上昇」を示すDI指数となった。半年後の予測DIでは仙台市を除く全ての地域が「やや下落」と予測されており、県全体ではマイナス2.3ポイントと全体としてやや弱含み傾向と予測されている。

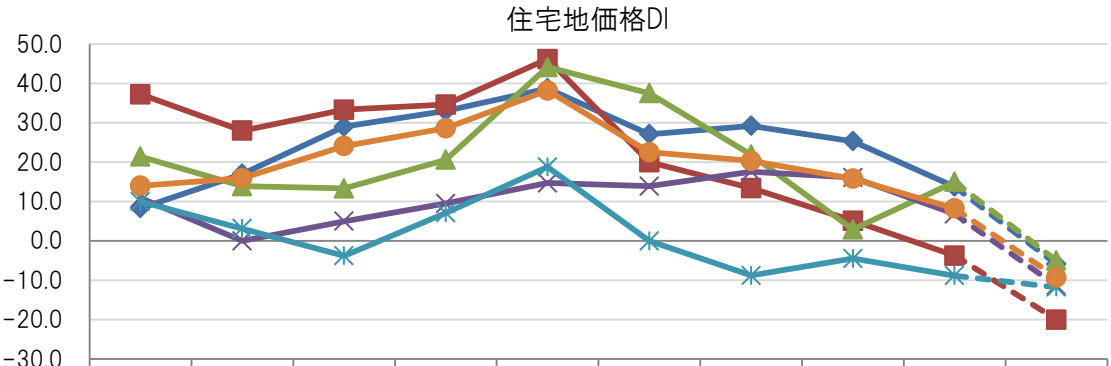
● **土地の取引件数に係るDI指数**は、県全体実感ではマイナス11.8ポイントで、調査開始以来初めて全てのエリアでマイナスとなった。半年後についても沿岸南部ではやや取引件数は改善されると予測されているが、それ以外のエリアにおいてはさらに取引件数は減少するとの見方となっている。仙台市は前回調査マイナス17.0ポイントからマイナス4.0ポイントとなり、徐々に物件が出回ってきており、実感DI指数の改善が見られる。沿岸北部が前回調査時点のマイナス30.8ポイントからマイナス29.5ポイントと前回並み、沿岸南部が同マイナス23.3ポイントからマイナス36.8ポイントとやや悪化しているが、原因として高すぎる売り希望価格を指摘する声もある。概して沿岸部においては前回調査に引き続き取引が成立し難い状況が続いている。

中古住宅、中古マンション、店舗・事務所の取引件数に係るDI指数は、仙台市においていずれも前回調査に比べ指数の改善傾向を示したが、中古住宅、中古マンションの価格上昇が続いており、一部の地域では割安感が薄れてきている。半年後の予測Dは悪化するという意見が趨勢となっている。沿岸北部では、主な需要者が高齢者となり中古住宅等の引き合いが多いが、規模や地域などの要望に合う物件が著しく少なく、住宅ローン等の融資に関する問題も顕在化しており、引き合いがあっても取引が成立しないとの報告もある。

2)データ分析

【価格の動向】

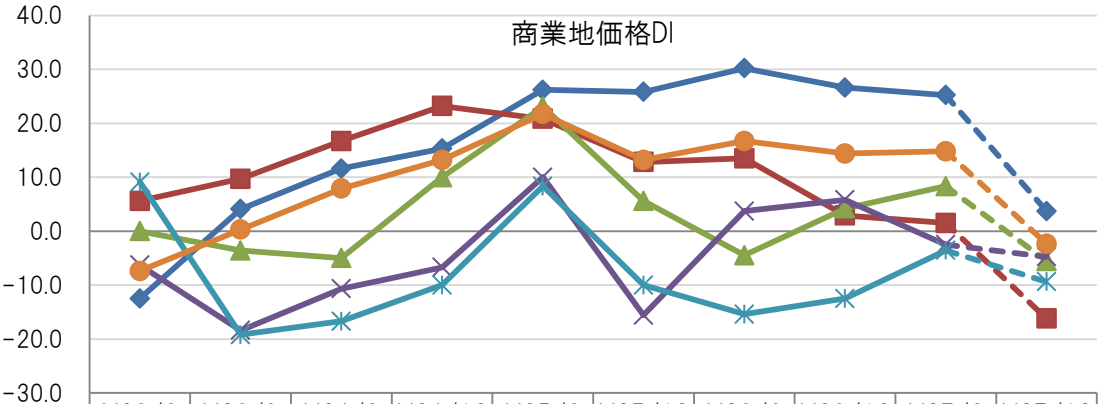
①住宅地価格



	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI	H27/12 予測DI
仙台市	8.3	17.0	29.0	33.0	38.7	27.1	29.2	25.3	13.8	-5.9
沿岸北部	37.2	28.0	33.3	34.6	46.2	20.0	13.4	5.1	-3.8	-20.0
沿岸南部	21.4	13.9	13.3	20.6	44.1	37.5	21.9	2.9	15.0	-5.0
内陸北部	10.9	0.0	5.0	9.5	14.7	13.9	17.6	16.1	6.8	-11.4
内陸南部	10.0	3.1	-3.8	7.1	18.8	0.0	-8.8	-4.5	-8.8	-11.8
宮城県全体	14.0	15.9	24.1	28.6	38.2	22.5	20.3	15.8	8.2	-9.3

住宅地の取引価格DIは、県内平均で8.2ポイントとなり、H25.6調査時点を頂点として指数の低下傾向が続いた。こうした中で、仙台市及び人口の増加傾向が見られる富谷町・大和町・利府町等を含む内陸北部においては、引き続きプラス圏を維持して住宅地価格の継続的な上昇が認識されている。また、沿岸北部では、調査開始以来初めてマイナスとなり、震災による移転需要の沈静化が示された一方で、5地区のうち沿岸南部のみで指数の大幅な改善が見られ、名取市・岩沼市の新興住宅地等で取引が堅調であり、福島県からの移住者が増加しているとの意見も見られる。

②商業地価格

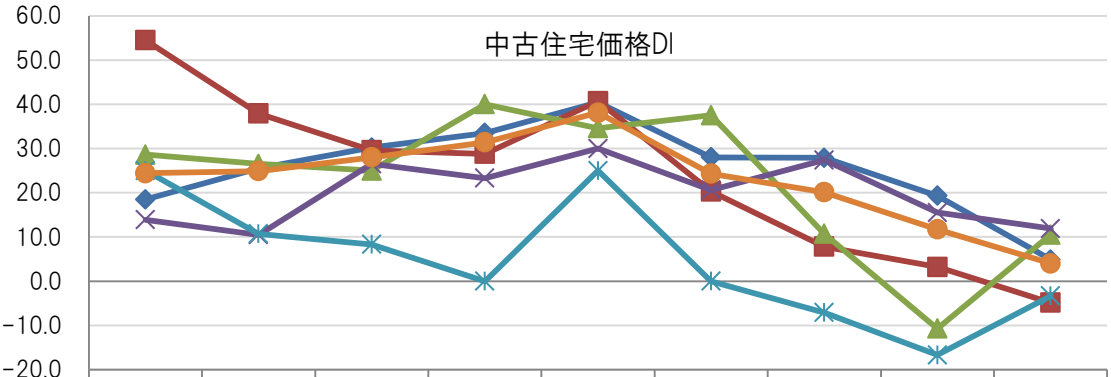


	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI	H27/12 予測DI
仙台市	-12.5	4.1	11.6	15.3	26.2	25.8	30.2	26.6	25.2	3.7
沿岸北部	5.6	9.7	16.7	23.2	20.8	12.8	13.5	2.9	1.5	-16.2
沿岸南部	0.0	-3.6	-5.0	10.0	23.1	5.6	-4.5	4.2	8.3	-5.6
内陸北部	-6.3	-18.4	-10.7	-6.7	10.0	-15.6	3.7	5.8	-2.5	-4.8
内陸南部	9.1	-19.2	-16.7	-10.0	8.3	-10.0	-15.4	-12.5	-3.6	-9.4
宮城県全体	-7.4	0.3	7.9	13.2	21.7	13.2	16.7	14.4	14.8	-2.3

商業地の取引価格DIは、県内平均で14.8ポイントと前回調査から微増となり、特に仙台市は、25.2ポイントと高水準で推移しているほか、沿岸北部及び沿岸南部でプラス圏を維持している。仙台市においては、既成商業地における投資用不動産及びマンション用地等に対する需要の増加傾向が続き、不動産投資法人や復興需要により業績堅調な地元企業等を中心とした需要のほか、相続増税を契機とした個人による不動産投資への関心が高まっているとの指摘も多い。仙台市における半年後の予測DIもプラス圏にあり、商業地の価格上昇の継続が見込まれている。

【価格の動向2】

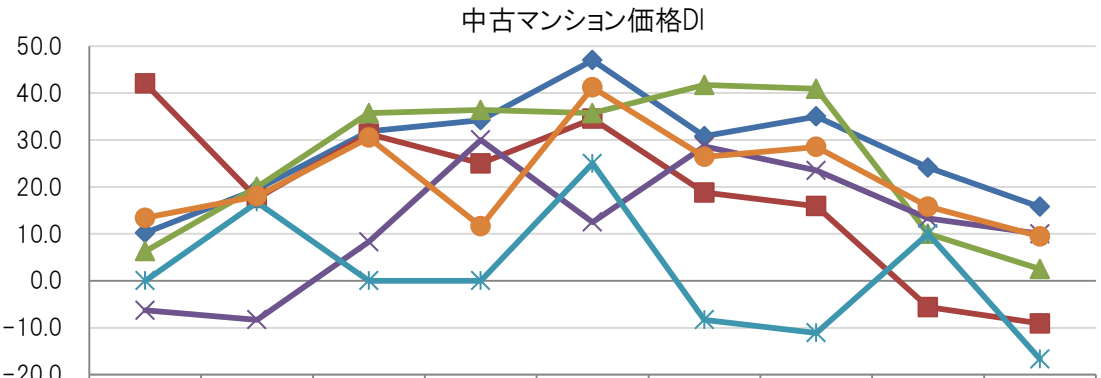
③中古住宅の価格



	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI
仙台市	18.5	25.5	30.2	33.5	40.4	28.0	27.9	19.3	4.9
沿岸北部	54.5	37.9	29.6	28.8	40.7	20.3	7.8	3.2	-4.8
沿岸南部	28.6	26.5	25.0	40.0	34.6	37.5	10.7	-10.7	10.5
内陸北部	13.9	10.5	26.5	23.3	30.0	20.6	27.4	15.5	11.9
内陸南部	25.0	10.7	8.3	0.0	25.0	0.0	-7.1	-16.7	-3.3
宮城県全体	24.4	24.9	28.0	31.4	38.1	24.3	20.1	11.7	4.0

中古住宅の取引価格DIは、県内平均で前回調査に引き続き減少して4.0ポイントとなり、プラス圏は維持しているものの、調査開始以降で最低水準に留まった。前回マイナスであった沿岸南部で再びプラス圏に転じたほか、内陸北部で引続き高水準を維持しており、仙台市周辺の市町村において、割安感が評価されて堅調な需要が認められる。仙台市では、プラス圏を維持しているものの大幅な減少となっており、エンドユーザーの住宅取得意欲は底堅いが、震災以降上昇が続いた中古住宅の価格水準は上限に達しているとの見方も多い。

④中古マンションの価格

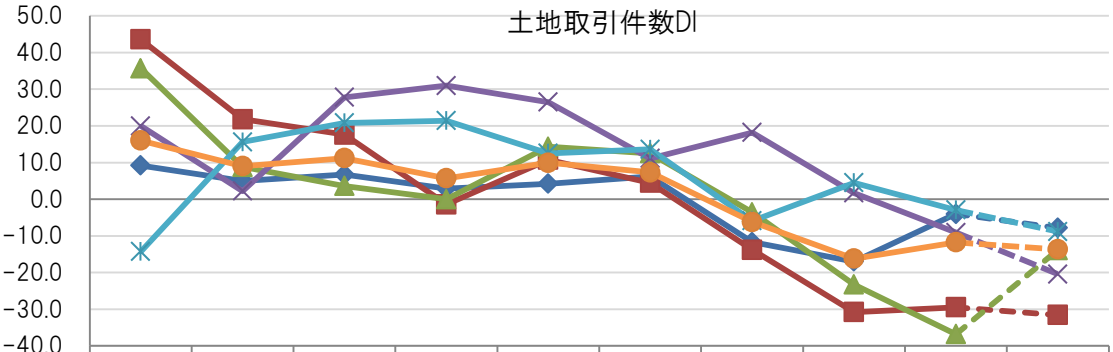


	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI
仙台市	10.2	19.5	31.8	34.2	47.0	30.8	35.0	24.1	15.8
沿岸北部	42.0	17.6	31.3	25.0	34.5	18.8	15.9	-5.6	-9.1
沿岸南部	6.3	20.0	35.7	36.4	35.7	41.7	40.9	10.0	2.5
内陸北部	-6.3	-8.3	8.3	30.0	12.5	28.6	23.5	13.3	10.0
内陸南部	0.0	16.7	0.0	0.0	25.0	-8.3	-11.1	10.0	-16.7
宮城県全体	13.4	18.0	30.5	11.6	41.2	26.4	28.5	15.8	9.5

中古マンションの取引価格DIは、県内平均で9.5ポイントとなり、プラス圏を維持しているものの全体としては減少傾向が続いている。仙台市においては15.8ポイントと引続き高水準にあり、建築費の高騰や地価上昇の影響により、分譲マンションの供給が停滞していることから、需要が中古マンション市場に流入して価格上昇が続いているものと見られる。一方で、震災以降に急激な価格上昇が続いたため、中古マンション価格は既にピークに達しているとの意見も多く、今年度以降、分譲マンションの供給量が回復することもあり、今後の価格下落が予測されている。

【取引件数の動向】

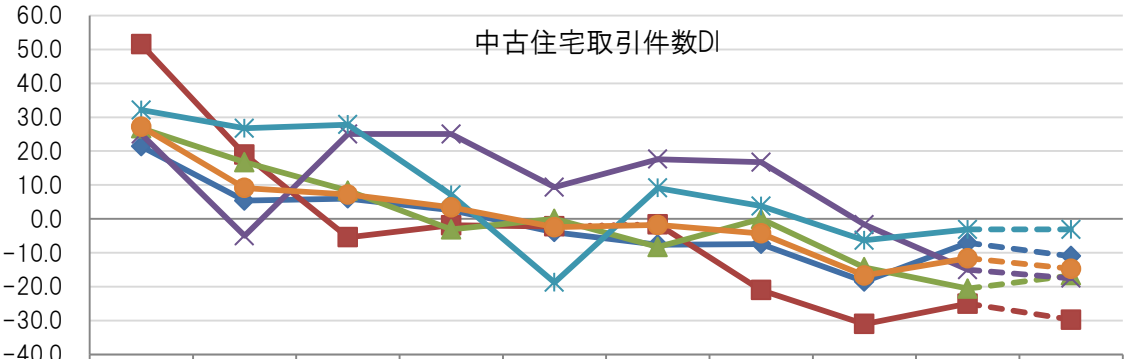
①土地の取引件数



	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI	H27/12 予測DI
仙台市	9.2	5.0	6.7	2.9	4.2	6.2	-11.7	-17.0	-4.0	-7.8
沿岸北部	43.6	21.8	17.6	-1.4	10.8	4.5	-13.8	-30.8	-29.5	-31.6
沿岸南部	35.7	8.8	3.6	0.0	14.3	12.5	-3.6	-23.3	-36.8	-13.9
内陸北部	20.0	2.2	27.8	31.0	26.5	11.1	18.2	1.7	-9.1	-20.5
内陸南部	-14.3	15.6	20.8	21.4	12.5	13.6	-5.9	4.5	-2.9	-8.8
宮城県全体	16.0	9.0	11.2	5.7	9.9	7.3	-6.2	-16.2	-11.8	-13.7

土地の取引件数DIは、県内平均でマイナス傾向が続いて-11.8ポイントとなり、特に沿岸北部及び沿岸南部では、前回調査に引き続き大幅なマイナスとなった。被災地域の周辺においては、災害公営住宅の建設や集団移転事業の進捗により、民間の取引が減少しており、今後も同様の傾向が続くものと予測される。また、仙台市においては、近年の地価上昇の影響により、物件不足の状態にあって取引が成立しないとの意見が多いが、今回の調査では、こうした状況に改善傾向が見られて流通量が増加しているとの意見もあり、マイナス幅が大幅に縮小する結果となった。

②中古住宅の取引件数

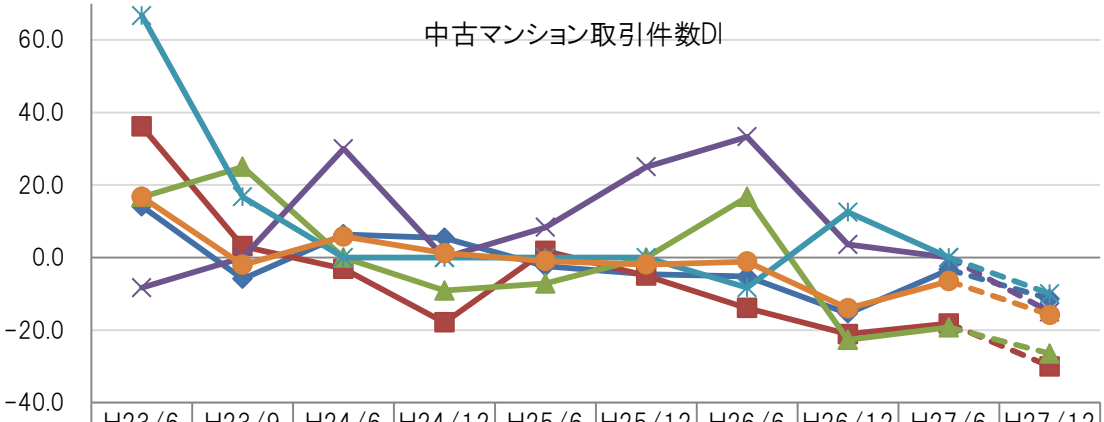


	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI	H27/12 予測DI
仙台市	21.4	5.4	6.0	2.6	-3.9	-7.6	-7.4	-18.5	-7.1	-11.0
沿岸北部	51.5	19.0	-5.4	-1.9	-2.2	-1.6	-21.0	-31.0	-25.0	-29.7
沿岸南部	26.7	16.7	8.3	-3.1	0.0	-8.3	0.0	-14.3	-20.6	-16.7
内陸北部	25.0	-5.0	25.0	25.0	9.4	17.6	16.7	-1.7	-15.0	-17.5
内陸南部	32.1	26.7	27.8	7.1	-18.8	9.1	3.8	-6.3	-3.1	-3.1
宮城県全体	27.2	9.1	7.2	3.4	-2.4	-1.8	-4.3	-16.7	-11.6	-14.7

中古住宅の取引件数DIは、県内平均で-11.6ポイントとなり、前回調査に続いて5地区全てでマイナスとなったものの、仙台市を中心に改善傾向が認められる。沿岸北部及び沿岸南部では、前回調査に引き続き大幅なマイナスとなり、需要の減少傾向が続いているものと見られる。仙台市においては、震災以降の価格上昇によって中古住宅の割安感が薄れたほか、優良な売り物件の不足によって成約件数の減少が続いているとの現状分析が大勢を占めている一方で、供給量の増加によって成約件数が回復しているとの意見も見られる。

【取引件数の動向2】

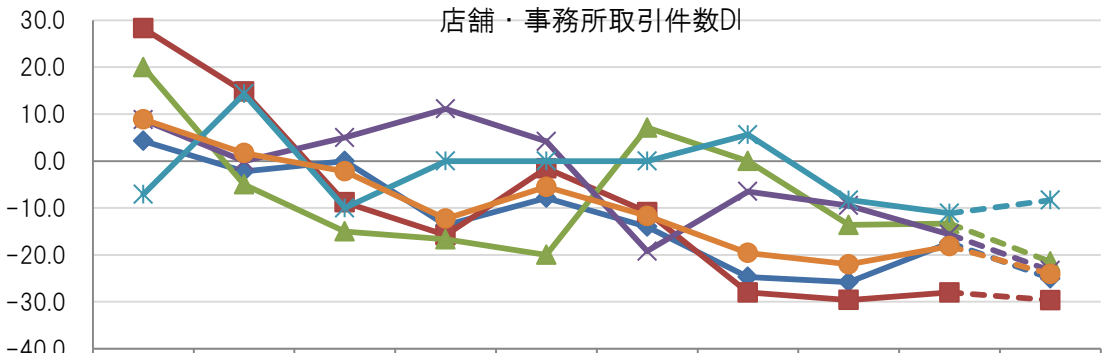
③中古マンションの取引件数



	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI	H27/12 予測DI
仙台市	14.1	-5.9	6.4	5.4	-2.4	-4.6	-5.2	-15.4	-3.3	-11.4
沿岸北部	36.1	3.1	-3.1	-17.9	1.9	-5.0	-13.9	-21.1	-18.2	-30.0
沿岸南部	16.7	25.0	0.0	-9.1	-7.1	0.0	16.7	-22.7	-19.2	-26.5
内陸北部	-8.3	0.0	30.0	0.0	8.3	25.0	33.3	3.6	0.0	-15.0
内陸南部	66.7	16.7	0.0	0.0	0.0	0.0	-8.3	12.5	0.0	-10.0
宮城県全体	16.7	-2.0	5.8	1.2	-0.9	-1.9	-1.1	-14.0	-6.5	-15.8

中古マンション取引件数DIは、県内平均で前回調査よりマイナス幅がやや縮小して-6.5ポイントとなった。仙台市においては、全般的に需要は堅調であるものの優良な売り物件は少なく、また、近年の急激な価格上昇によって購入者の予算と売主の希望価格との乖離が広がって取引が成立しないとの意見が多く、指数は改善傾向が見られるもののマイナスの指数が続いている。一方、中古マンション価格は既にピークに達しているとの指摘も多く、今後、新築マンションの供給や売り出し価格の値下げによって、市況は正常な状態に戻ると予測する意見が多く見られる。

④店舗･事務所の取引件数

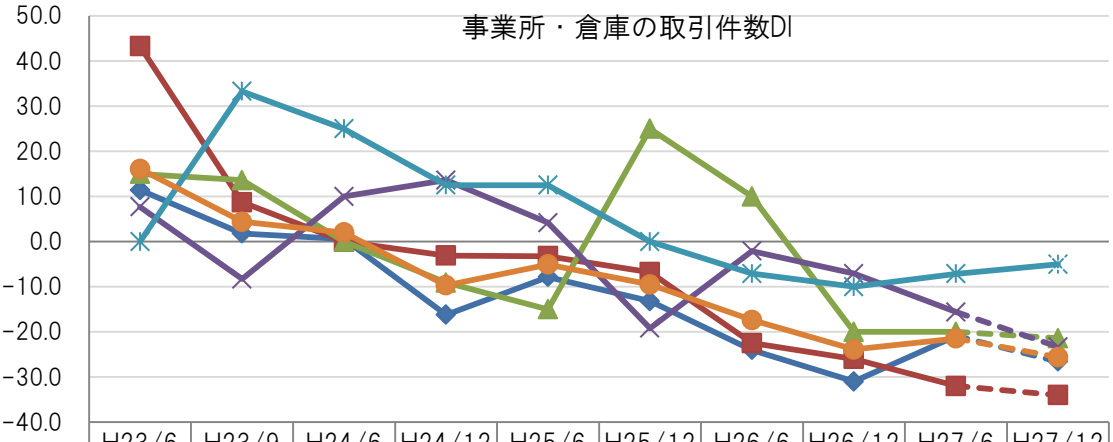


	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI	H27/12 予測DI
仙台市	4.3	-2.2	0.0	-13.7	-7.8	-14.0	-24.7	-25.8	-17.4	-25.0
沿岸北部	28.3	14.8	-8.8	-15.8	-1.6	-10.9	-28.0	-29.6	-28.0	-29.6
沿岸南部	20.0	-5.0	-15.0	-16.7	-20.0	7.1	0.0	-13.6	-13.3	-21.4
内陸北部	8.8	0.0	5.0	11.1	4.2	-19.2	-6.5	-9.5	-15.6	-23.3
内陸南部	-7.1	14.3	-10.0	0.0	0.0	0.0	5.6	-8.3	-11.1	-8.3
宮城県全体	8.9	1.7	-2.2	-12.3	-5.5	-11.7	-19.6	-22.0	-18.2	-24.1

店舗･事務所の取引件数DIは、県内平均でマイナス傾向が継続して-18.2ポイントとなり、前回調査に続いて5地区全てでマイナスを示す結果となった。沿岸部の被災地域においては、復興事業の遅れ等によって人口流出が続いており、郊外の路線商業地等で取引が散見されるほかは店舗･事務所の取引は停滞している。6ヶ月後の予測指数についても、全5地区において減少が見込まれており、今後も需要の減少が続くとの見方が多い。

【取引件数の動向3】

⑤事業所･倉庫の取引件数

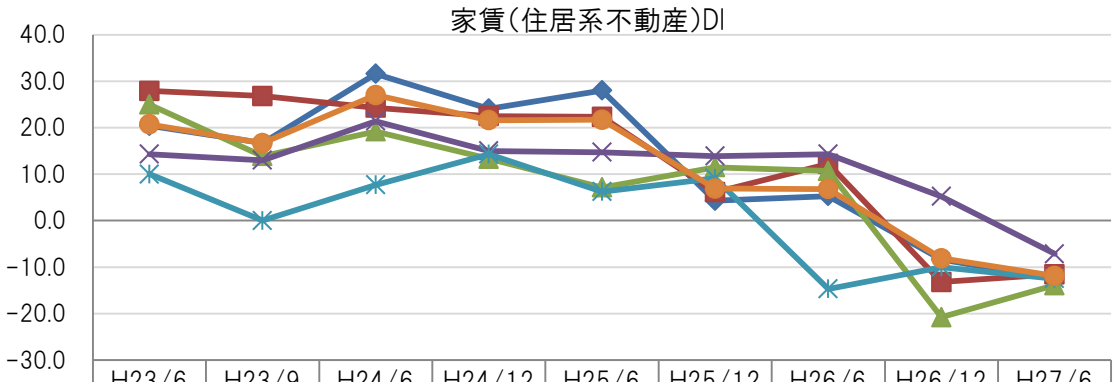


	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI	H27/12 予測DI
仙台市	11.4	1.8	0.6	-16.2	-7.8	-13.2	-24.0	-31.0	-20.9	-26.6
沿岸北部	43.3	8.7	0.0	-3.1	-3.2	-6.8	-22.5	-26.0	-32.0	-34.0
沿岸南部	15.0	13.6	0.0	-9.1	-15.0	25.0	10.0	-20.0	-20.0	-21.4
内陸北部	7.7	-8.3	10.0	13.6	4.2	-19.2	-2.1	-7.1	-15.6	-23.3
内陸南部	0.0	33.3	25.0	12.5	12.5	0.0	-7.1	-10.0	-7.1	-5.0
宮城県全体	16.1	4.4	2.0	-9.7	-5.1	-9.5	-17.4	-23.9	-21.5	-25.6

事業所･倉庫の取引件数DIは、県内平均で大幅な減少が続いて-21.5ポイントとなり、前回調査に続いて5地区全てでマイナスを示す結果となった。被災企業等の復旧が進んで移転需要が減少傾向にあるほか、県外からの企業進出にも落着きが見られ、事業用地等に対する引合いが減少しているものと見られる。一方で、仙台市内の利便性良好な事業用地への引合いは多いが、売り物件が少なく成約に至らない事例も多い。また、津波浸水地域において、自治体による買取宅地の工業地への転用等による供給増加が予想され、需給バランスの悪化を懸念する意見も見られる。

【賃料の動向】

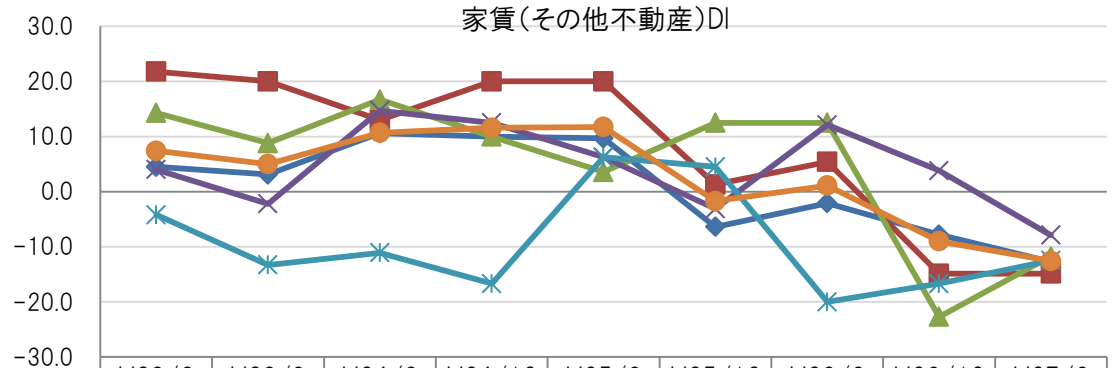
①住居系不動産の家賃



	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI
仙台市	20.4	16.7	31.6	24.1	28.0	4.3	5.3	-8.4	-12.5
沿岸北部	27.9	26.8	24.3	22.5	22.3	6.1	12.2	-13.2	-11.5
沿岸南部	25.0	13.9	19.2	13.3	7.1	11.5	10.7	-20.8	-13.9
内陸北部	14.3	13.0	21.4	15.0	14.7	13.9	14.3	5.2	-7.1
内陸南部	10.0	0.0	7.7	14.3	6.3	9.1	-14.7	-10.0	-12.5
宮城県全体	20.7	16.7	27.0	21.6	21.7	6.9	6.8	-8.1	-11.9

家賃(住居系不動産)DIは、県内平均で-11.9ポイントとなり、前回調査からマイナス幅が拡大する結果となった。全5地区でマイナスとなっており、被災地域周辺においては、災害公営住宅の完成や民間の賃貸住宅の新規供給が進み、今年度は仮設住宅からの退去がピークを迎えるものと見られ、空室の増加から家賃の下落傾向が続くとの意見が大勢を占めている。特に、各エリア郊外部の築古物件を中心に空室が目立つようになっており、募集賃料の減額やフリーレント等の施策を行う物件が増加している。

②その他不動産の家賃



	H23/6 実感DI	H23/9 実感DI	H24/6 実感DI	H24/12 実感DI	H25/6 実感DI	H25/12 実感DI	H26/6 実感DI	H26/12 実感DI	H27/6 実感DI
仙台市	4.5	3.1	10.6	10.0	9.7	-6.4	-2.1	-7.8	-12.7
沿岸北部	21.8	20.0	13.0	20.0	20.0	1.3	5.4	-14.9	-14.9
沿岸南部	14.3	8.8	16.7	10.0	3.6	12.5	12.5	-22.7	-11.8
内陸北部	4.0	-2.2	14.7	12.5	6.3	-3.1	12.1	3.8	-7.9
内陸南部	-4.2	-13.3	-11.1	-16.7	6.3	4.5	-20.0	-16.7	-12.5
宮城県全体	7.4	5.0	10.7	11.6	11.7	-1.7	1.1	-9.0	-12.6

家賃(店舗・事務所等その他不動産)DIは、県内平均で-12.6ポイントとなり、全5地区でマイナスを示した。仙台市では賃貸物件の二極化が顕著となっており、築浅でグレードの高いオフィスビルの需要は堅調で、家賃も高位で安定的であるが、耐震性能や設備・仕様等が劣る物件は需要者から敬遠され、慢性的な家賃低下と空室状態の長期化が続いている。また、被災地域周辺における復興事業関連の賃貸需要は沈静化しており、被災した中心市街地復興の遅れや再開発計画の頓挫等により、今後も需要の減少を予測する意見が多く見られる。

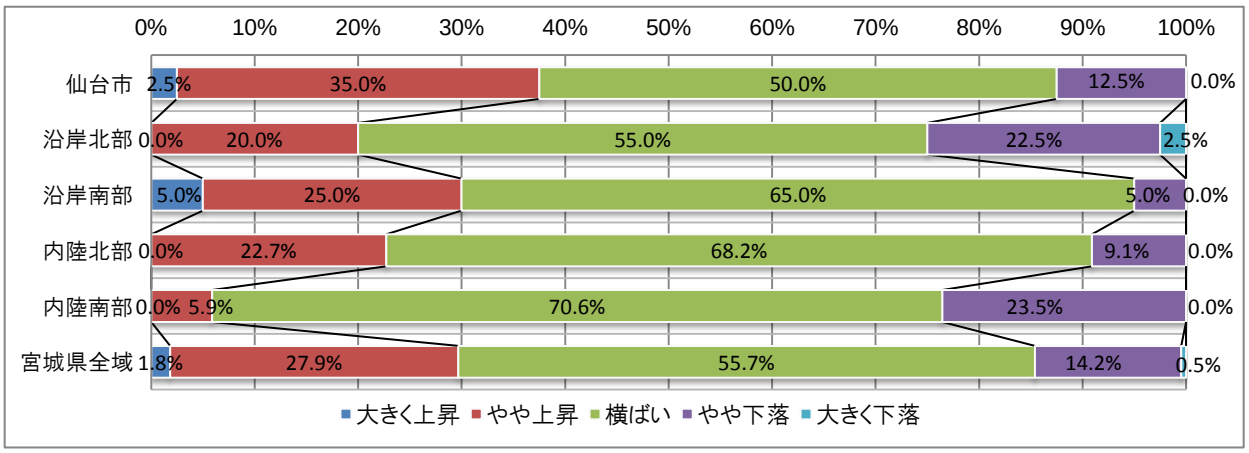
2. 設問ごとの回答内訳

問1：取引価格の半年前との比較

現在(H27.6.1)の取引価格は半年前(H26.12.1)と比較してどのように感じていますか？

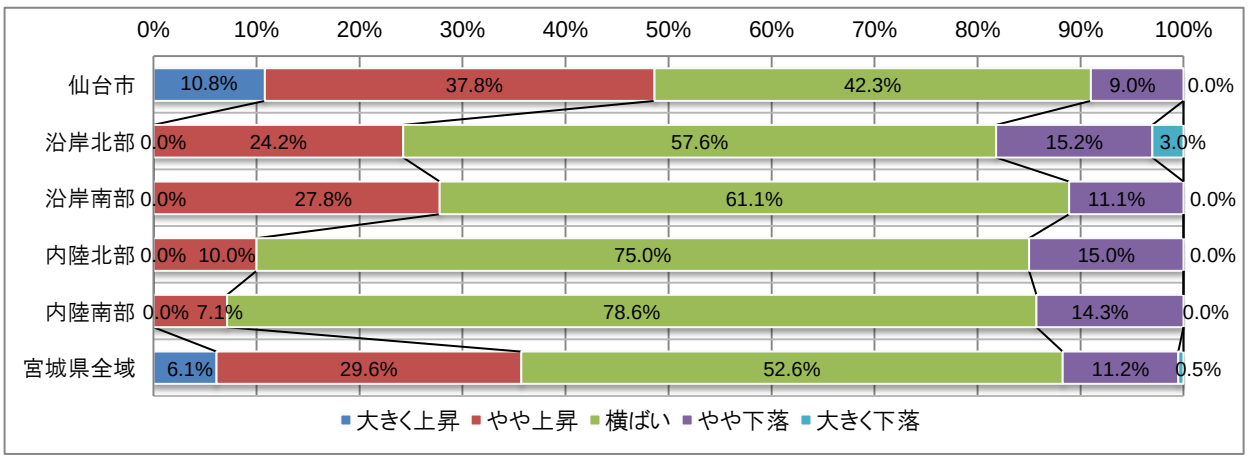
【住宅地の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無無回答	合計
仙台市	13.8	3	42	60	15	0	120	13	133
		2.5%	35.0%	50.0%	12.5%	0.0%	100%		
沿岸北部	-3.8	0	8	22	9	1	40	0	40
		0.0%	20.0%	55.0%	22.5%	2.5%	100%		
沿岸南部	15.0	1	5	13	1	0	20	0	20
		5.0%	25.0%	65.0%	5.0%	0.0%	100%		
内陸北部	6.8	0	5	15	2	0	22	0	22
		0.0%	22.7%	68.2%	9.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-8.8	0	1	12	4	0	17	2	19
		0.0%	5.9%	70.6%	23.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	8.2	4	61	122	31	1	219	15	234
		1.8%	27.9%	55.7%	14.2%	0.5%	100%		



【商業地の価格】

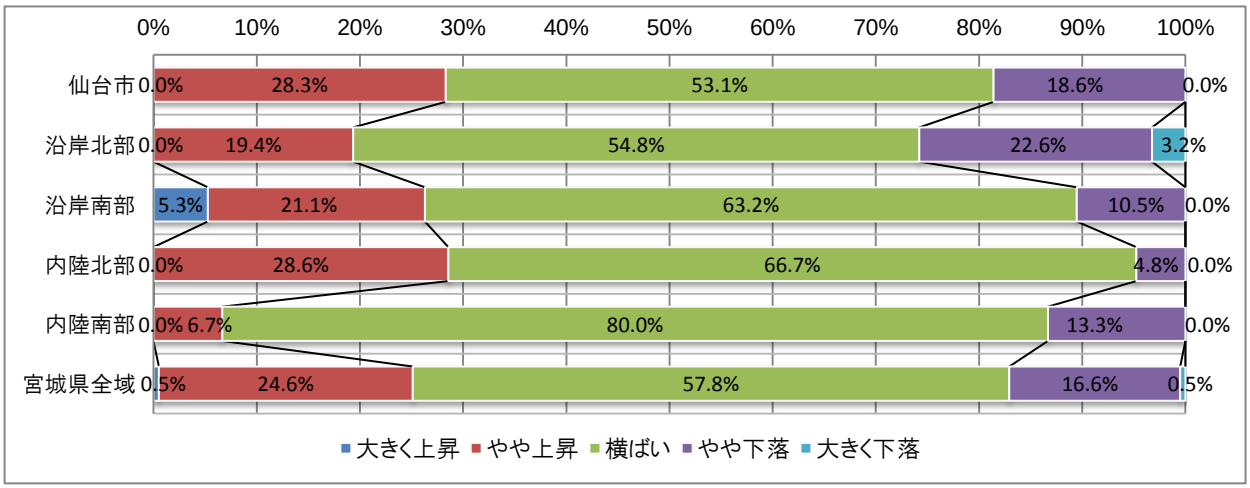
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無無回答	合計
仙台市	25.2	12	42	47	10	0	111	22	133
		10.8%	37.8%	42.3%	9.0%	0.0%	100%		
沿岸北部	1.5	0	8	19	5	1	33	7	40
		0.0%	24.2%	57.6%	15.2%	3.0%	100%		
沿岸南部	8.3	0	5	11	2	0	18	2	20
		0.0%	27.8%	61.1%	11.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-2.5	0	2	15	3	0	20	2	22
		0.0%	10.0%	75.0%	15.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-3.6	0	1	11	2	0	14	5	19
		0.0%	7.1%	78.6%	14.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	14.8	12	58	103	22	1	196	38	234
		6.1%	29.6%	52.6%	11.2%	0.5%	100%		



問1：取引価格の半年前との比較（続き）

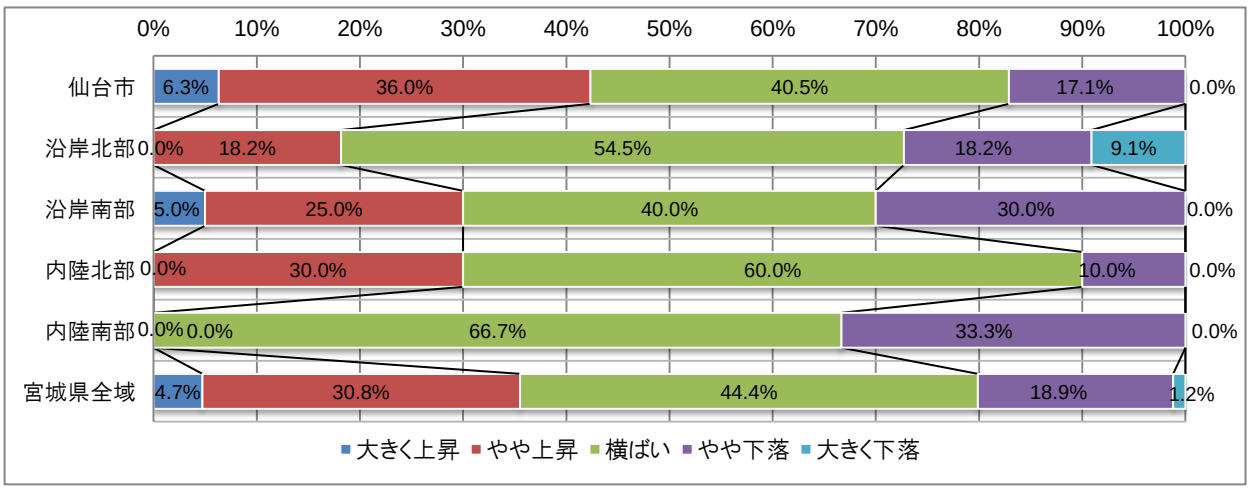
【中古住宅の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無無回答	合計
仙台市	4.9	0	32	60	21	0	113	20	133
		0.0%	28.3%	53.1%	18.6%	0.0%	100%		
沿岸北部	-4.8	0	6	17	7	1	31	9	40
		0.0%	19.4%	54.8%	22.6%	3.2%	100%		
沿岸南部	10.5	1	4	12	2	0	19	1	20
		5.3%	21.1%	63.2%	10.5%	0.0%	100%		
内陸北部	11.9	0	6	14	1	0	21	1	22
		0.0%	28.6%	66.7%	4.8%	0.0%	100%		
内陸南部	-3.3	0	1	12	2	0	15	4	19
		0.0%	6.7%	80.0%	13.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	4.0	1	49	115	33	1	199	35	234
		0.5%	24.6%	57.8%	16.6%	0.5%	100%		



【中古マンションの価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無無回答	合計
仙台市	15.8	7	40	45	19	0	111	22	133
		6.3%	36.0%	40.5%	17.1%	0.0%	100%		
沿岸北部	-9.1	0	4	12	4	2	22	18	40
		0.0%	18.2%	54.5%	18.2%	9.1%	100%		
沿岸南部	2.5	1	5	8	6	0	20	0	20
		5.0%	25.0%	40.0%	30.0%	0.0%	100%		
内陸北部	10.0	0	3	6	1	0	10	12	22
		0.0%	30.0%	60.0%	10.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-16.7	0	0	4	2	0	6	13	19
		0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	9.5	8	52	75	32	2	169	65	234
		4.7%	30.8%	44.4%	18.9%	1.2%	100%		

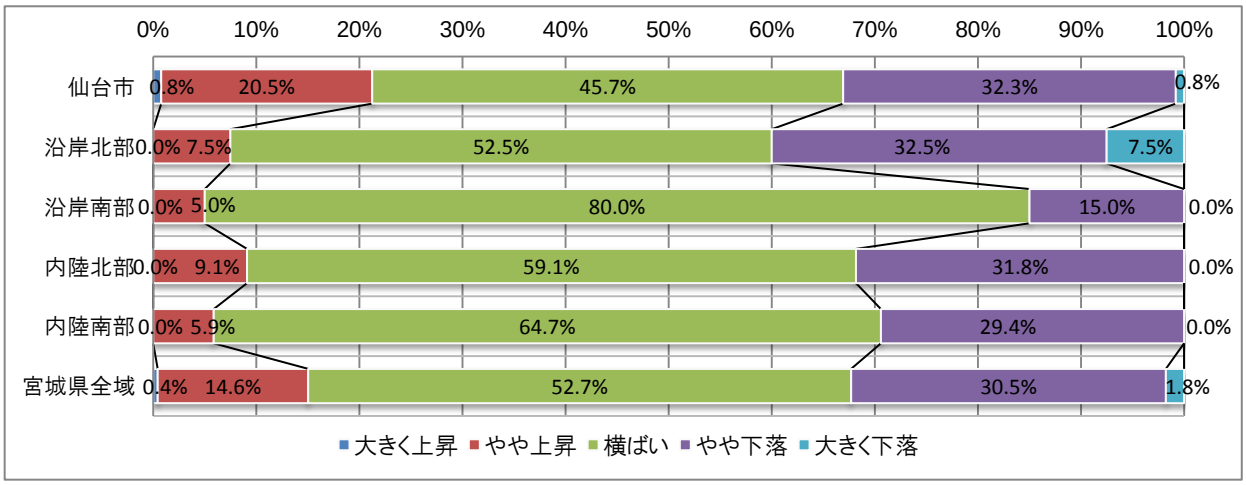


問2：半年後における取引価格の予測

半年後（H27.12.1）の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

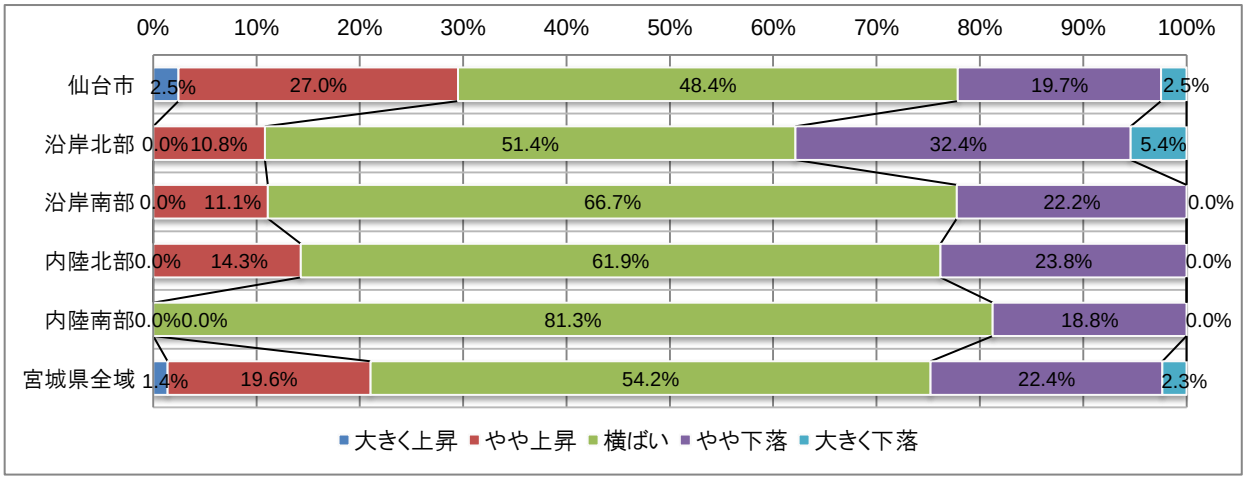
【住宅地全般】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-5.9	1	26	58	41	1	127	6	133
		0.8%	20.5%	45.7%	32.3%	0.8%	100%		
沿岸北部	-20.0	0	3	21	13	3	40	0	40
		0.0%	7.5%	52.5%	32.5%	7.5%	100%		
沿岸南部	-5.0	0	1	16	3	0	20	0	20
		0.0%	5.0%	80.0%	15.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-11.4	0	2	13	7	0	22	0	22
		0.0%	9.1%	59.1%	31.8%	0.0%	100%		
内陸南部	-11.8	0	1	11	5	0	17	2	19
		0.0%	5.9%	64.7%	29.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	-9.3	1	33	119	69	4	226	8	234
		0.4%	14.6%	52.7%	30.5%	1.8%	100%		



【商業地全般】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
仙台市	3.7	3	33	59	24	3	122	11	133
		2.5%	27.0%	48.4%	19.7%	2.5%	100%		
沿岸北部	-16.2	0	4	19	12	2	37	3	40
		0.0%	10.8%	51.4%	32.4%	5.4%	100%		
沿岸南部	-5.6	0	2	12	4	0	18	2	20
		0.0%	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-4.8	0	3	13	5	0	21	1	22
		0.0%	14.3%	61.9%	23.8%	0.0%	100%		
内陸南部	-9.4	0	0	13	3	0	16	3	19
		0.0%	0.0%	81.3%	18.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	-2.3	3	42	116	48	5	214	20	234
		1.4%	19.6%	54.2%	22.4%	2.3%	100%		

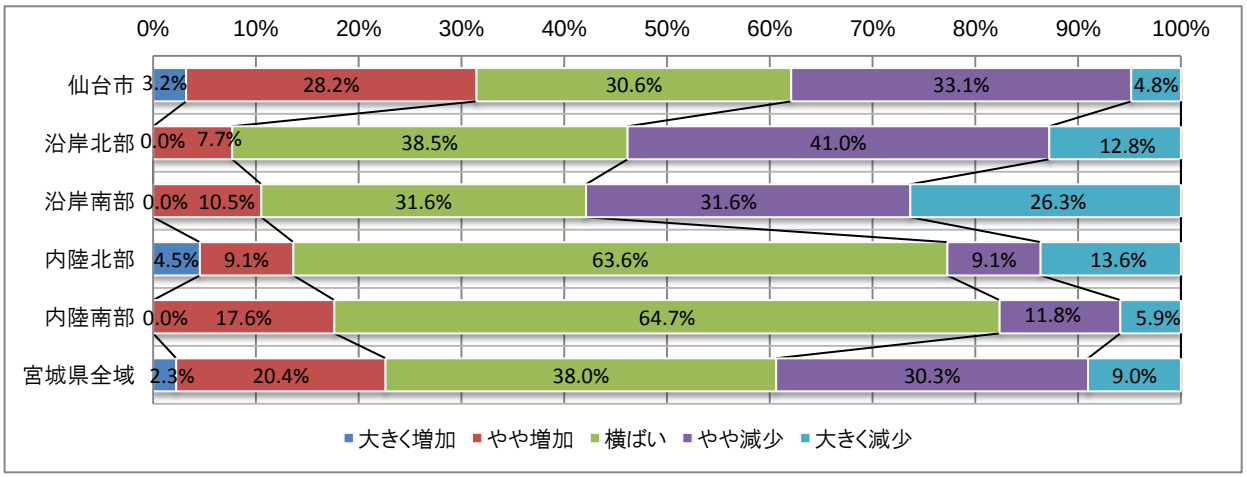


問3：取引件数の半年前との比較

現在(H27.6.1)の取引件数は半年前(H26.12.1)と比較してどのように感じていますか？

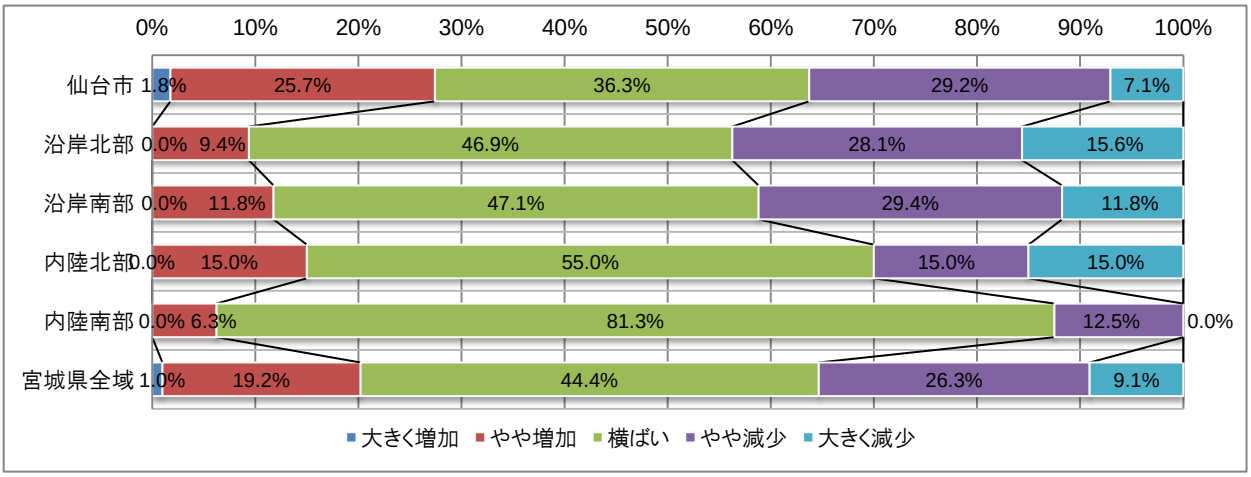
【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無無回答	合計
仙台市	-4.0	4	35	38	41	6	124	9	133
		3.2%	28.2%	30.6%	33.1%	4.8%	100%		
沿岸北部	-29.5	0	3	15	16	5	39	1	40
		0.0%	7.7%	38.5%	41.0%	12.8%	100%		
沿岸南部	-36.8	0	2	6	6	5	19	1	20
		0.0%	10.5%	31.6%	31.6%	26.3%	100%		
内陸北部	-9.1	1	2	14	2	3	22	0	22
		4.5%	9.1%	63.6%	9.1%	13.6%	100%		
内陸南部	-2.9	0	3	11	2	1	17	2	19
		0.0%	17.6%	64.7%	11.8%	5.9%	100%		
宮城県全域	-11.8	5	45	84	67	20	221	13	234
		2.3%	20.4%	38.0%	30.3%	9.0%	100%		



【中古住宅の取引】

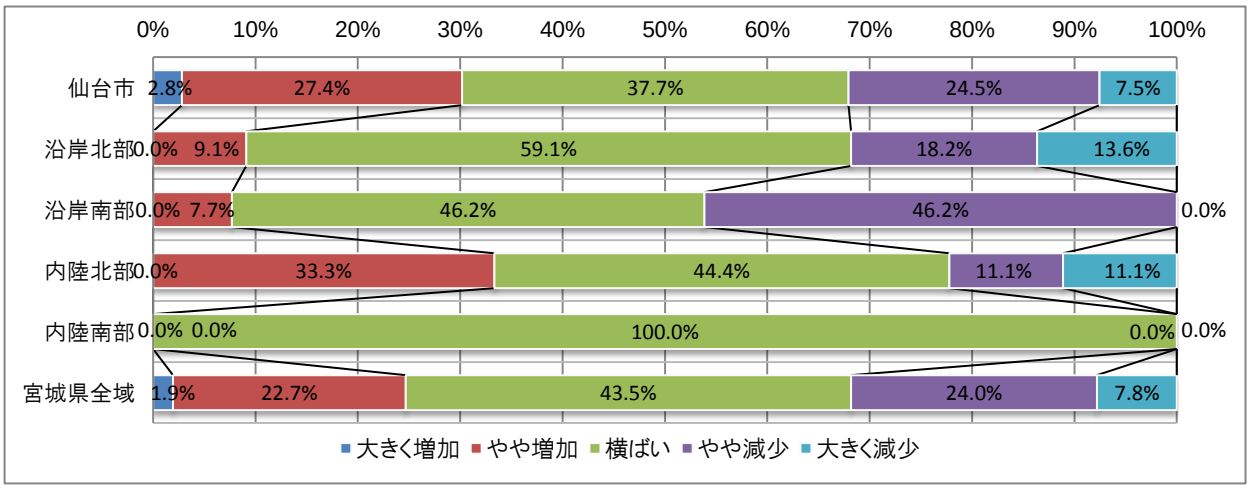
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無無回答	合計
仙台市	-7.1	2	29	41	33	8	113	20	133
		1.8%	25.7%	36.3%	29.2%	7.1%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	3	15	9	5	32	8	40
		0.0%	9.4%	46.9%	28.1%	15.6%	100%		
沿岸南部	-20.6	0	2	8	5	2	17	3	20
		0.0%	11.8%	47.1%	29.4%	11.8%	100%		
内陸北部	-15.0	0	3	11	3	3	20	2	22
		0.0%	15.0%	55.0%	15.0%	15.0%	100%		
内陸南部	-3.1	0	1	13	2	0	16	3	19
		0.0%	6.3%	81.3%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-11.6	2	38	88	52	18	198	36	234
		1.0%	19.2%	44.4%	26.3%	9.1%	100%		



問3：取引件数の半年前との比較（続き）

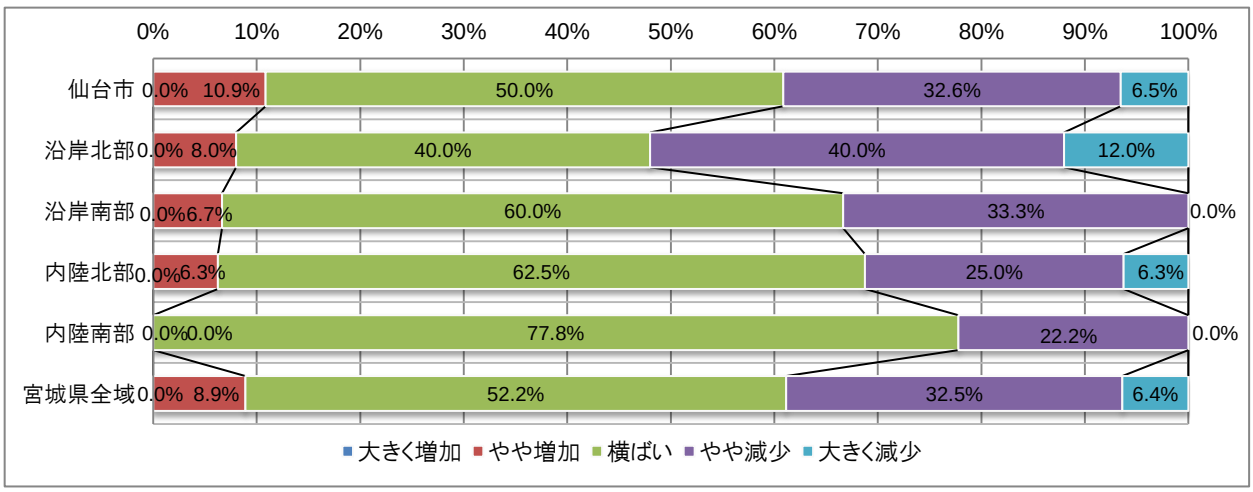
【中古マンションの取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無無回答	合計
仙台市	-3.3	3	29	40	26	8	106	27	133
		2.8%	27.4%	37.7%	24.5%	7.5%	100%		
沿岸北部	-18.2	0	2	13	4	3	22	18	40
		0.0%	9.1%	59.1%	18.2%	13.6%	100%		
沿岸南部	-19.2	0	1	6	6	0	13	7	20
		0.0%	7.7%	46.2%	46.2%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	0	3	4	1	1	9	13	22
		0.0%	33.3%	44.4%	11.1%	11.1%	100%		
内陸南部	0.0	0	0	4	0	0	4	15	19
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-6.5	3	35	67	37	12	154	80	234
		1.9%	22.7%	43.5%	24.0%	7.8%	100%		



【店舗・事務所の取引】

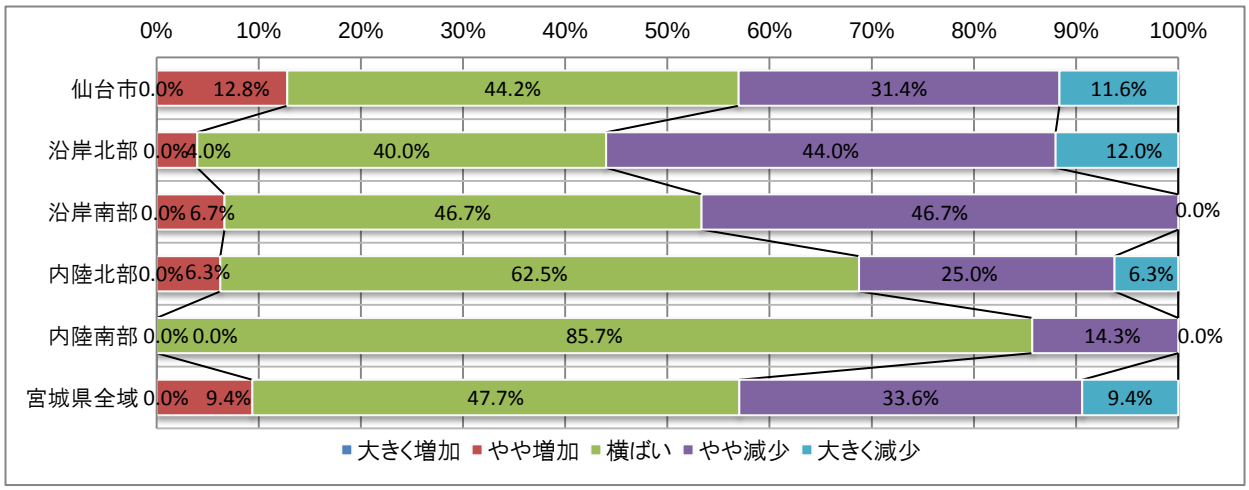
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無無回答	合計
仙台市	-17.4	0	10	46	30	6	92	41	133
		0.0%	10.9%	50.0%	32.6%	6.5%	100%		
沿岸北部	-28.0	0	2	10	10	3	25	15	40
		0.0%	8.0%	40.0%	40.0%	12.0%	100%		
沿岸南部	-13.3	0	1	9	5	0	15	5	20
		0.0%	6.7%	60.0%	33.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-15.6	0	1	10	4	1	16	6	22
		0.0%	6.3%	62.5%	25.0%	6.3%	100%		
内陸南部	-11.1	0	0	7	2	0	9	10	19
		0.0%	0.0%	77.8%	22.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	-18.2	0	14	82	51	10	157	77	234
		0.0%	8.9%	52.2%	32.5%	6.4%	100%		



問3：取引件数の半年前との比較（続き）

【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-20.9	0	11	38	27	10	86	47	133
		0.0%	12.8%	44.2%	31.4%	11.6%	100%		
沿岸北部	-32.0	0	1	10	11	3	25	15	40
		0.0%	4.0%	40.0%	44.0%	12.0%	100%		
沿岸南部	-20.0	0	1	7	7	0	15	5	20
		0.0%	6.7%	46.7%	46.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-15.6	0	1	10	4	1	16	6	22
		0.0%	6.3%	62.5%	25.0%	6.3%	100%		
内陸南部	-7.1	0	0	6	1	0	7	12	19
		0.0%	0.0%	85.7%	14.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-21.5	0	14	71	50	14	149	85	234
		0.0%	9.4%	47.7%	33.6%	9.4%	100%		

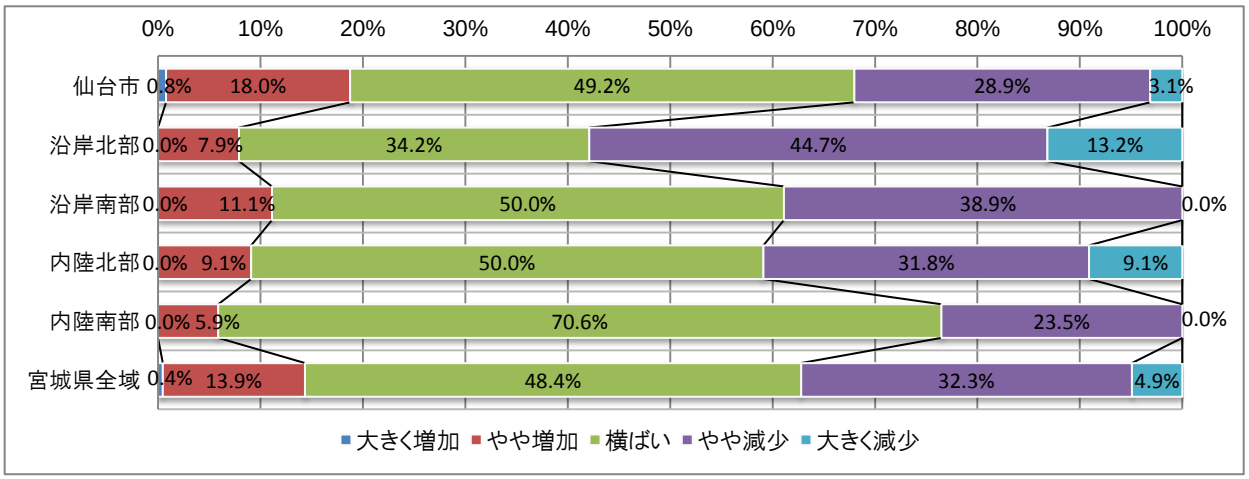


問4：半年後における取引件数の予測

半年後（H27.12.1）の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

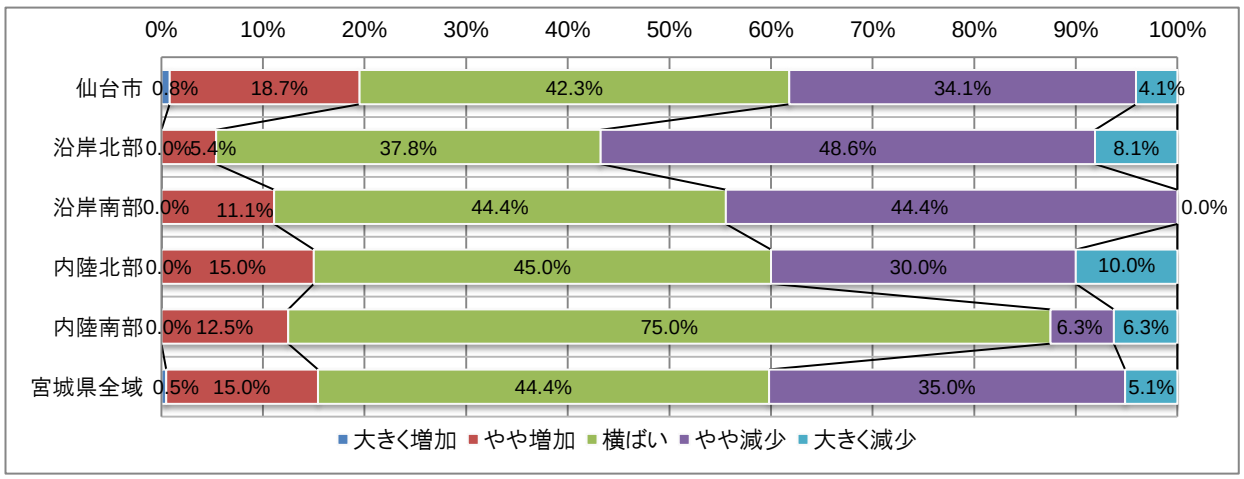
【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	−7.8	1	23	63	37	4	128	5	133
		0.8%	18.0%	49.2%	28.9%	3.1%	100%		
沿岸北部	−31.6	0	3	13	17	5	38	2	40
		0.0%	7.9%	34.2%	44.7%	13.2%	100%		
沿岸南部	−13.9	0	2	9	7	0	18	2	20
		0.0%	11.1%	50.0%	38.9%	0.0%	100%		
内陸北部	−20.5	0	2	11	7	2	22	0	22
		0.0%	9.1%	50.0%	31.8%	9.1%	100%		
内陸南部	−8.8	0	1	12	4	0	17	2	19
		0.0%	5.9%	70.6%	23.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	−13.7	1	31	108	72	11	223	11	234
		0.4%	13.9%	48.4%	32.3%	4.9%	100%		



【中古住宅の取引】

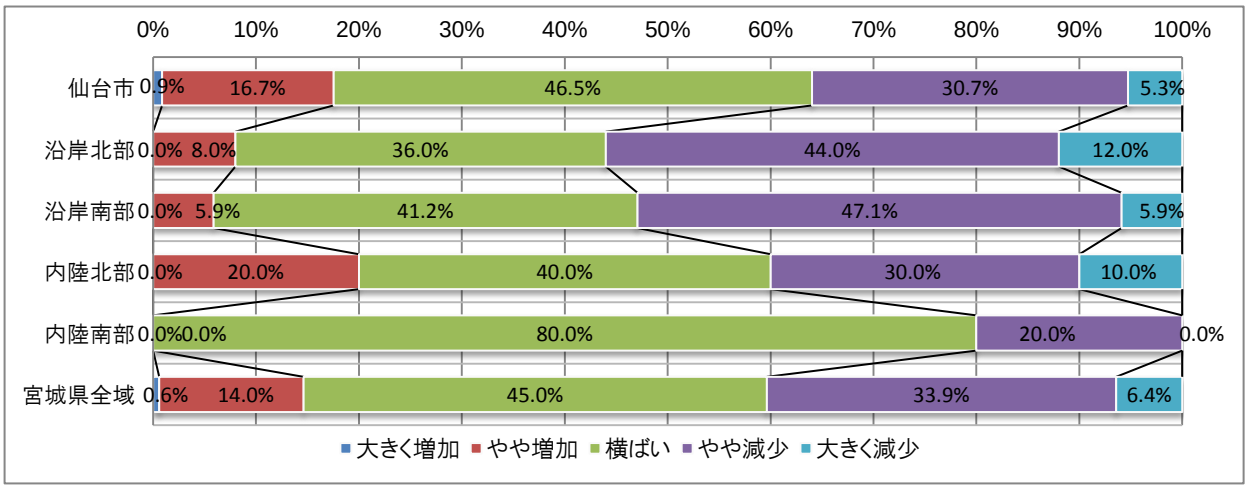
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	−11.0	1	23	52	42	5	123	10	133
		0.8%	18.7%	42.3%	34.1%	4.1%	100%		
沿岸北部	−29.7	0	2	14	18	3	37	3	40
		0.0%	5.4%	37.8%	48.6%	8.1%	100%		
沿岸南部	−16.7	0	2	8	8	0	18	2	20
		0.0%	11.1%	44.4%	44.4%	0.0%	100%		
内陸北部	−17.5	0	3	9	6	2	20	2	22
		0.0%	15.0%	45.0%	30.0%	10.0%	100%		
内陸南部	−3.1	0	2	12	1	1	16	3	19
		0.0%	12.5%	75.0%	6.3%	6.3%	100%		
宮城県全域	−14.7	1	32	95	75	11	214	20	234
		0.5%	15.0%	44.4%	35.0%	5.1%	100%		



問4：半年後の取引件数（続き）

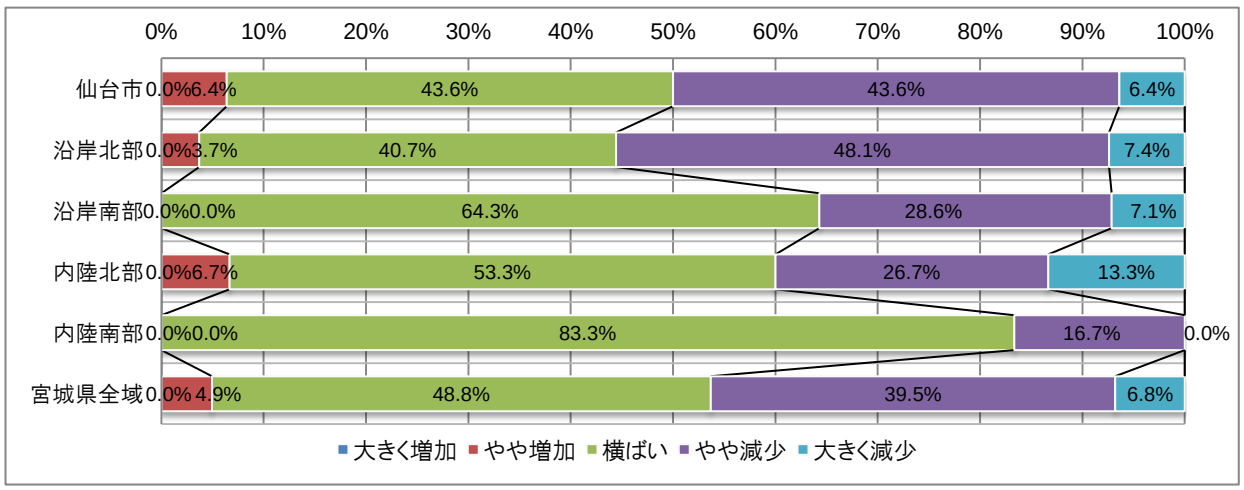
【中古マンションの取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	−11.4	1	19	53	35	6	114	19	133
		0.9%	16.7%	46.5%	30.7%	5.3%	100%		
沿岸北部	−30.0	0	2	9	11	3	25	15	40
		0.0%	8.0%	36.0%	44.0%	12.0%	100%		
沿岸南部	−26.5	0	1	7	8	1	17	3	20
		0.0%	5.9%	41.2%	47.1%	5.9%	100%		
内陸北部	−15.0	0	2	4	3	1	10	12	22
		0.0%	20.0%	40.0%	30.0%	10.0%	100%		
内陸南部	−10.0	0	0	4	1	0	5	14	19
		0.0%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	−15.8	1	24	77	58	11	171	63	234
		0.6%	14.0%	45.0%	33.9%	6.4%	100%		



【店舗・事務所の取引】

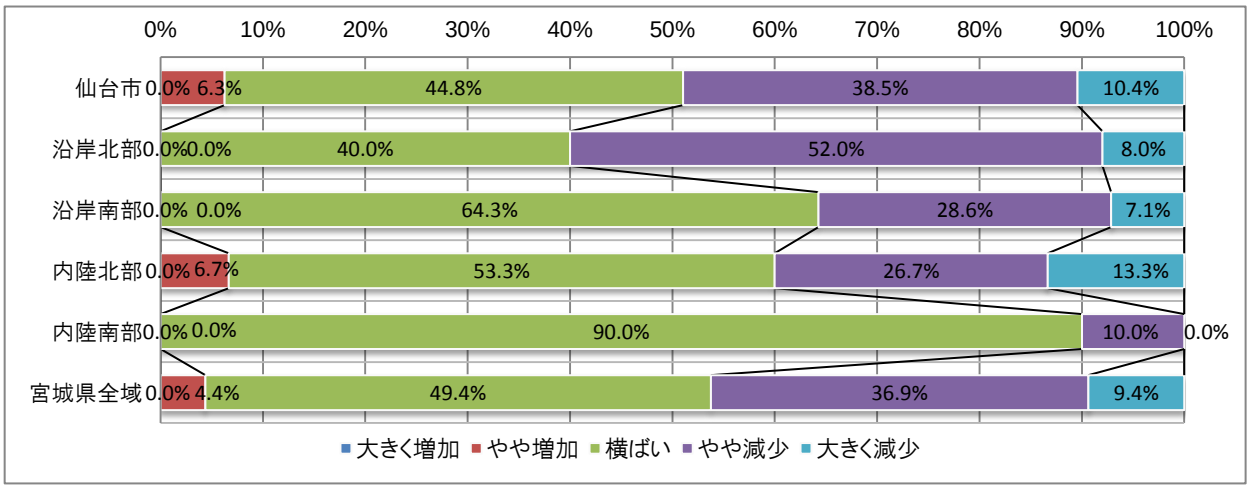
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	−25.0	0	6	41	41	6	94	39	133
		0.0%	6.4%	43.6%	43.6%	6.4%	100%		
沿岸北部	−29.6	0	1	11	13	2	27	13	40
		0.0%	3.7%	40.7%	48.1%	7.4%	100%		
沿岸南部	−21.4	0	0	9	4	1	14	6	20
		0.0%	0.0%	64.3%	28.6%	7.1%	100%		
内陸北部	−23.3	0	1	8	4	2	15	7	22
		0.0%	6.7%	53.3%	26.7%	13.3%	100%		
内陸南部	−8.3	0	0	10	2	0	12	7	19
		0.0%	0.0%	83.3%	16.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	−24.1	0	8	79	64	11	162	72	234
		0.0%	4.9%	48.8%	39.5%	6.8%	100%		



問4：半年後の取引件数（続き）

【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-26.6	0	6	43	37	10	96	37	133
		0.0%	6.3%	44.8%	38.5%	10.4%	100%		
沿岸北部	-34.0	0	0	10	13	2	25	15	40
		0.0%	0.0%	40.0%	52.0%	8.0%	100%		
沿岸南部	-21.4	0	0	9	4	1	14	6	20
		0.0%	0.0%	64.3%	28.6%	7.1%	100%		
内陸北部	-23.3	0	1	8	4	2	15	7	22
		0.0%	6.7%	53.3%	26.7%	13.3%	100%		
内陸南部	-5.0	0	0	9	1	0	10	9	19
		0.0%	0.0%	90.0%	10.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-25.6	0	7	79	59	15	160	74	234
		0.0%	4.4%	49.4%	36.9%	9.4%	100%		

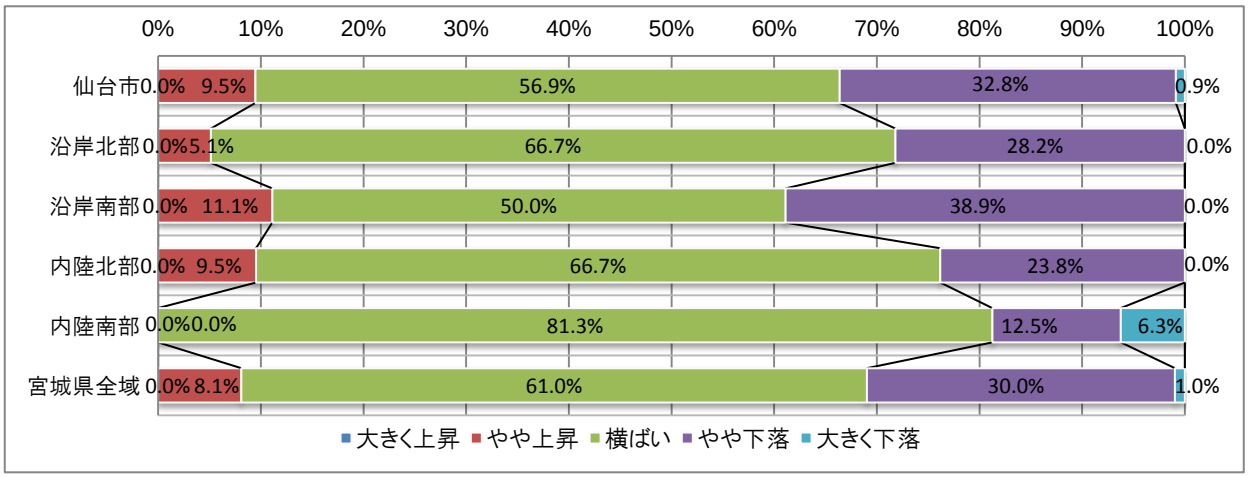


問5：賃料の半年前との比較

現在（H27.6.1）の賃料は半年前（H26.12.1）と比較してどのように感じていますか？

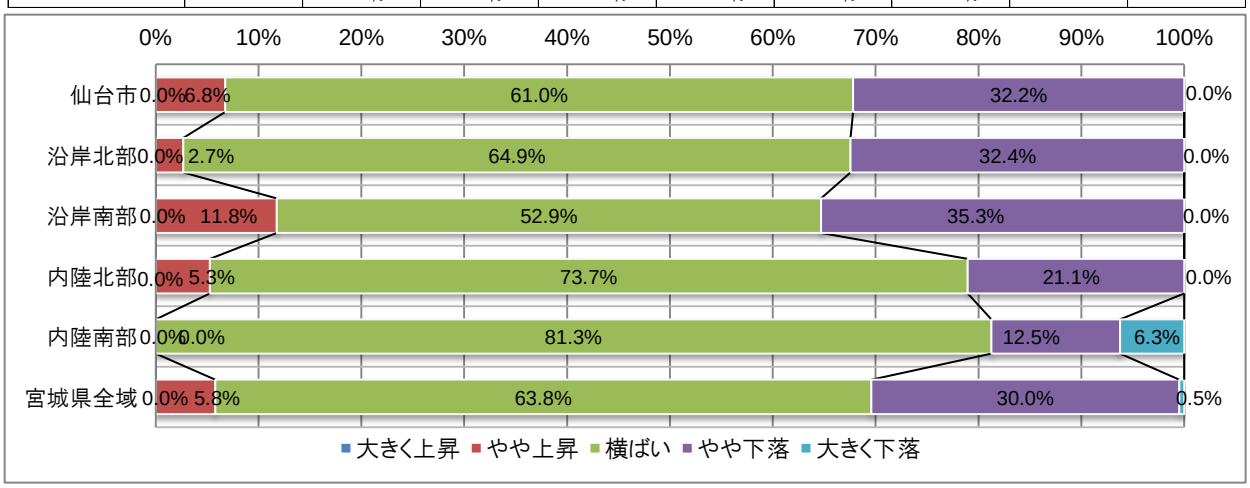
【住居系不動産の家賃】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無無回答	合計
仙台市	-12.5	0	11	66	38	1	116	17	133
		0.0%	9.5%	56.9%	32.8%	0.9%	100%		
沿岸北部	-11.5	0	2	26	11	0	39	1	40
		0.0%	5.1%	66.7%	28.2%	0.0%	100%		
沿岸南部	-13.9	0	2	9	7	0	18	2	20
		0.0%	11.1%	50.0%	38.9%	0.0%	100%		
内陸北部	-7.1	0	2	14	5	0	21	1	22
		0.0%	9.5%	66.7%	23.8%	0.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	0	13	2	1	16	3	19
		0.0%	0.0%	81.3%	12.5%	6.3%	100%		
宮城県全域	-11.9	0	17	128	63	2	210	24	234
		0.0%	8.1%	61.0%	30.0%	1.0%	100%		



【その他不動産の家賃】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	仲介無無回答	合計
仙台市	-12.7	0	8	72	38	0	118	15	133
		0.0%	6.8%	61.0%	32.2%	0.0%	100%		
沿岸北部	-14.9	0	1	24	12	0	37	3	40
		0.0%	2.7%	64.9%	32.4%	0.0%	100%		
沿岸南部	-11.8	0	2	9	6	0	17	3	20
		0.0%	11.8%	52.9%	35.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-7.9	0	1	14	4	0	19	3	22
		0.0%	5.3%	73.7%	21.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	0	13	2	1	16	3	19
		0.0%	0.0%	81.3%	12.5%	6.3%	100%		
宮城県全域	-12.6	0	12	132	62	1	207	27	234
		0.0%	5.8%	63.8%	30.0%	0.5%	100%		

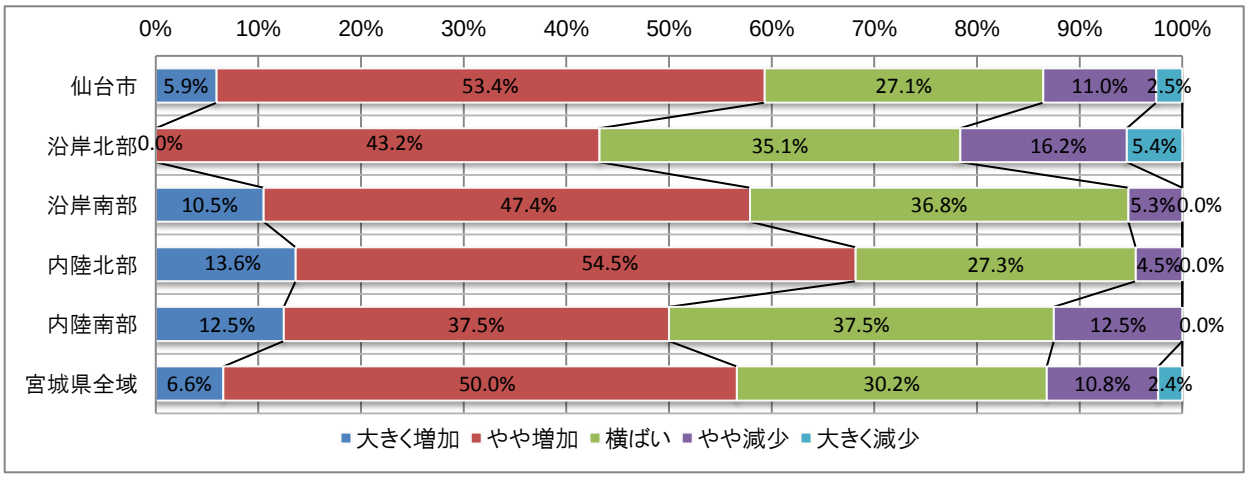


問6：空室率の半年前との比較

現在(H27.6.1)の空室率は半年前(H26.12.1)と比較してどのように感じていますか？

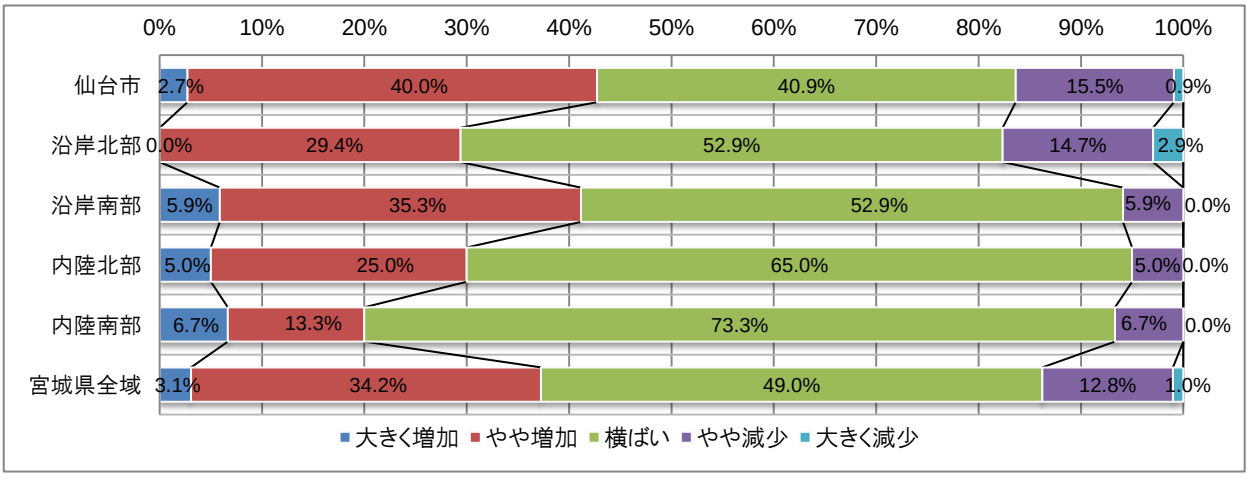
【住居系不動産の空室率】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	24.6	7	63	32	13	3	118	15	133
		5.9%	53.4%	27.1%	11.0%	2.5%	100%		
沿岸北部	8.1	0	16	13	6	2	37	3	40
		0.0%	43.2%	35.1%	16.2%	5.4%	100%		
沿岸南部	31.6	2	9	7	1	0	19	1	20
		10.5%	47.4%	36.8%	5.3%	0.0%	100%		
内陸北部	38.6	3	12	6	1	0	22	0	22
		13.6%	54.5%	27.3%	4.5%	0.0%	100%		
内陸南部	25.0	2	6	6	2	0	16	3	19
		12.5%	37.5%	37.5%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	23.8	14	106	64	23	5	212	22	234
		6.6%	50.0%	30.2%	10.8%	2.4%	100%		



【その他不動産の空室率】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	14.1	3	44	45	17	1	110	23	133
		2.7%	40.0%	40.9%	15.5%	0.9%	100%		
沿岸北部	4.4	0	10	18	5	1	34	6	40
		0.0%	29.4%	52.9%	14.7%	2.9%	100%		
沿岸南部	20.6	1	6	9	1	0	17	3	20
		5.9%	35.3%	52.9%	5.9%	0.0%	100%		
内陸北部	15.0	1	5	13	1	0	20	2	22
		5.0%	25.0%	65.0%	5.0%	0.0%	100%		
内陸南部	10.0	1	2	11	1	0	15	4	19
		6.7%	13.3%	73.3%	6.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	12.8	6	67	96	25	2	196	38	234
		3.1%	34.2%	49.0%	12.8%	1.0%	100%		



問7：震災から4年が経過した現在、営業地域の不動産取引で特徴的なこと（エリア別に集計）

1）営業地域において見られる不動産取引の傾向や具体的な取引等について

①仙台市・・・青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

〔物件数等の需給の動き〕

- 建売住宅の動きが悪くなり、売れ残り在庫増えている。供給不足により土地価格が上がってきたが（売買価格を上げている）、適正価格となってきており、相場より高いと売れなくなっている。（青葉区）
- 賃貸住宅着工は、そこそこ多くなった様に見られる。賃貸住宅用地、一般住宅用地が少なく、水面下での取引が多いのではないか。投資用物件の他県（中央）からの問合せが多くみられる。建売用地、マンション用地等、旧市内で利便性が求められている。（青葉区）
- 不動産取引全般に亘り金額、件数は上昇している。今年3月頃までは青葉区以外も上昇傾向であったが、3月以降、地域・区により価格差（温度差）が出てきている。郊外団地の一戸建は人気減で価格下落、中心部（駅近物件・マンション）は価格上昇傾向にある。要因として、郊外の中古一戸建の買取が減って、業者は中心部へとシフトしており、必然的に中心部のマンションに集中し、価格上昇となっているのではないか。（青葉区）
- 中古戸建、マンション共に買取再販業者の再販物件が多く、その分相場を押し上げている。（青葉区）
- 品薄の状況にあり、需要に追いついていない。空家の税法改正で、中古戸建に動きが出てくるのではと期待感がある。建築コストの高止まりで、新築にブレーキがかかるのではと思われる。（青葉区）
- 中古マンションの価格が上昇しているが、地域により販売から成約までの期間に差がある。まとまった土地について、ディベロッパーや建売業者の購入意欲は盛んで、意外に高い金額での取引となっている。（青葉区）
- 中古住宅に対する問い合わせが多い。（宮城野区）
- 住宅地を求めに来るお客様が多いが、地域的に宅地が少なく情報の提供も出来ない。ネットに載せている物件も他社が中々紹介してくれない。（宮城野区）
- 新築・中古共に物件数が増え、販売価格は震災前と同じ位になってきている。（宮城野区）
- 建売業者、アパート建築の土地需要の引き合いが多い。また、関東圏の不動産業者等からの投資用物件の引き合いが依然として多い。相続税の増税、関東圏での利回りの低下によるものと考えられる。（宮城野区）
- 売土地の件数少なく、価格が値上りしてる。（宮城野区）
- 新築戸建は完成後の売れ残り物件が増えてきた。中古マンションは流通量が増えてきている。店舗近くの戸建賃貸は4棟のうち3棟が完成後未入居で現在（1年経過）に至っており、賃料設定が要因と思われる。（宮城野区）
- 売買では空家特別措置法により水面下ではオーナーが売却しないまでも何らかの行動をすることになると思われる。その為、少しずつ土地の供給が多くなってくると思われる。賃貸については、復興住宅の供給が進んでおり、これによって民間借り上げ住宅の空き室が目立ってくるだろう。（若林区）
- 震災需要が一服し、住宅着工はやや下向きと感じる。（太白区）
- 物件不足による取引の減少や価格上昇による取引の減少が見られる。大手不動産会社の節度の無い価格付けと切迫需要による成約が取引事例となり、更なる高騰を誘引している場合が多いと思われ、この状況は市中心部で顕著に見受けられる。媒介を得るための高価格誘引が市場にもたらす影響は計り知れない。（太白区）
- 住居系賃貸においては、各地の復興住宅の建設が進み、転居による空室が目立ってきた。転勤族の移動が少なく、復興支援業者（土木系）の単身移動が多いようだ。売買では、いまだ沿岸部（被災地域近郊）の土地物件はほとんど出物なく、仕方なく浸水地域の物件を購入する事例が見られる（岩沼玉浦など）。土地売主は、相変わらず強気である。ほとんどが現金購入可能な買主だが、被災者用ローンを選択している。建売が地域によってはやや苦戦しており、土地の高値買付けによる売残りが多くなっている。県外所有者からの戸建の査定依頼が最近増加しており、空き家対策等、テレビなどで取り上げられた影響と考えられる。（太白区）
- 土地、中古住宅に関する問合せは多いが、物件がない状態である。（泉区）
- 物件不足は継続中で、流通物件で情報が流れてくるのは建売業者の収益物件並びに建売残地、もしくはあまり需要の無い物件ばかりで取引は低迷している。これからもこの状況は変わらないのではないかと思われる。（泉区）
- 売買取引は、需給のバランスが取れていない。賃貸取引は、震災に関わる需要は無く、一般的な転勤か住み替えニーズのみである。（泉区）
- 賃貸物件は、入退居が少なく停滞気味である。売買物件は、土地の供給が少なく、出ればすぐ取引できる状態で、中古住宅は、需要より供給が少なく取り引きが成立しづらい。建築関係は、人手が少なく、建築費が高いため契約まで至らないケースが多い。（泉区）

〔地域別の特徴的な動き〕

- 愛子・落合エリアにおいて、需要は多いが空地が少なく、供給不足の状態にある。中古住宅売買も売物件が少ない。（青葉区）
- 八木山、台原など需要が多くないアパート・マンションでも以前は満室傾向にあったが、繁忙期以降は物件問い合せも少なくなり、賃料見直しも今後は必要になると思う。（青葉区）
- 中心部については相変らず活発に取引されているが、郊外については沈静化しているエリアが散見される。（青葉区）
- 仙台駅東エリア、長町あすとエリアの需要増及び価格上昇が感じられる。（宮城野区）
- 宮城野区内で人気のある地区とない地区の土地の価格差が2年前と比較すると拡大している。石巻市と亘理町で更地販売しているが、被災者による需要は1年前より減少している。土地と建物で2,500万前後は30代前半の一次取得者が多い。（宮城野区）
- 復興住宅への移転が進み、みなし仮設住宅扱いとなっていた共同住宅に空室が出ている。地下鉄南北線沿線でも、環境・利便性により稼働率の格差が出ている。月極駐車場について、「あすと長町」での市立病院開業、マンション入居増により、需要が急増し、料金も上がりつつある。売買（土地分譲）は青葉区を営業エリアとしているが、更地（建築条件無し）においては需要が多く、売り手市場傾向が続き、今後も値上がりが予想される。（太白区）
- 長町地区は、リーマンショック以降の不況で土地価格も低迷を続けていたが、震災以降にイケア、市立病院等のオープンで空地に続々と店舗、事務所、住宅が建設されて活況を呈している。不動産価格もうなぎ登りで、バブル期をしのぐのではないか。現状での分譲マンションの高価格がいつまで続くのか推移を見ているが、今までの流れをみれば、あまりにも高いような気がする。（太白区）
- 移転宅地の造成が進んでおり、住宅建築が急ピッチで進んでいる。特に荒井地区（地下鉄東西線）は急激な勢いであるが、地価は予想されたより高めの設定とされているようである。（若林区）

〔価格動向等について〕

- 中心部商店街の売物件については、高い価格での取引が見られるが、テナントの賃料は、横ばいである。このような高い価格での売買は、今後2～3年位で終わるのではないか。（青葉区）
- 物件の所在と価格帯により、集客数の差が顕著になってきている。（青葉区）
- 地方に土地を持っている方でも、経済の状況に関して全国的な傾向から判断しているため、現在の好景気に合わせて売値を高く設定されることが多い。売主が強気で値段交渉がしにくい。地下鉄東西線駅近くというだけで、マーケットに合わない高値をつける業者が多い。（青葉区）
- 売却の相談はあるが、売り希望価格が高い。（青葉区）
- 中小建売業者の新築建売物件について、値下げ販売が増加している。（青葉区）

〔賃貸借の動向〕

- 賃貸物件の空室は増加傾向にあるが、新築・築浅は依然として入居率高い。条件の悪い物件は空室が増え、入居率も悪くなっている。（青葉区）
- 仙台市青葉区のテナントビルの入居率が上昇している。（青葉区）
- 借上仮設住宅に住んでいた人が住宅を建築して転居したため、アパートの空室が少し増えてきている。（宮城野区）
- ファミリータイプ（郊外型）の賃貸住宅に空室が多くなっている。1階店舗等の需要は堅調であるが、2階以上の事務所等の賃貸成約が厳しくなっている。（若林区）
- 賃貸の空室増により、賃料低下が見られる。（若林区）
- ワンルーム賃貸物件の供給が増加している。高額な賃貸物件の動きが鈍くなった。（若林区）
- 住宅系賃貸物件の空室増加、空室期間の長期化が顕著になっている。（太白区）
- 賃貸に関しては、だいぶ落ち着いてきており、空室となった後、次の入居までのスピードが落ちた。比較的、希望賃料の厳しい（安い）お客様が増えている。生活保護者の来店が増えた。売買に関しては、土地、建売、中古とも全体的に高値感があり、問合せ件数も減少している。（太白区）
- 長町中心部の賃料は相変わらず高いままで、空きが出ると即決まることが多いが、賃料を上げ過ぎた物件は時期によっては決まらなくなっている。国道286号線北側など、従来から需要が弱かったエリアは、震災前と同様に客付がしづらくなってきている。　（太白区）

〔震災後の一般的な動向〕

- 集団移転宅地の造成とともに住宅建設が進み、一般住宅の売買が減少している。（宮城野区）
- 住宅建設ラッシュが続いている。仮設からの退去を考えていても予算と不動産価格とのギャップから、再建をあきらめているとの話も聞かれる。（青葉区）
- 震災後に購入可能な経済力を有する人は既に購入しており、今後は、福島等の地域から仙台市近郊の物件を購入される方は増えると思う。原発事故の賠償等の和解、打切りに係る期日に目途が立つ状況となり、被災者自身が最終結論を迫られている。（太白区）
- 地震で地盤被害が大きかった地域は、新たな行政の縛り（造成宅地崩落等）で、地価がかなり低くなっている。恵和町、緑ヶ丘、折立等、時価が固定資産税評価額よりも下がっていて、所有者からのクレームも生じている。（太白区）
- 震災関連の工事は、市内では概ね終了しているので、今後の不動産市況は震災以前の状態に戻るような気配がする。（青葉区）
- 震災関係の工事が減少したと推測され、工事関係者の賃借減少や関西方面からの震災関係業者の引上げ等が見られる。（太白区）

〔その他〕･･･金融･建築費･工業系物件･投資･マンション等

- 金融機関の融資競争が激しく、事業用不動産価格が高止まりしている。（青葉区）
- 事業所、工場等の問い合せが多くあるが、紹介できる物件がほとんどない。収益物件（1億～3億円位）の問い合せが多いが、紹介できる物件がない。（青葉区）
- 新築建物に係る建設費が高過ぎるため、賃貸用アパート・マンションの新規計画にブレーキが掛かっている。（若林区）
- 土地の問合せは多いが、物件が少ない。賃貸物件も築古は空室が増えてきた。建設費が高いのでマンション新築の提案ができない。（太白区）
- 新築物件では、生コンクリート相場は落ちついたものの、職人さんの確保の困難、賃金の上昇は継続して見られる。（青葉区）
- 大規模（5,000坪以上）の工業用地、物流用地が不足している、要請はあるが仙台港背後地を含め、仙台近郊に売却物件が少なくなった。住宅用地は、仙台以外の郊外物件は一段落の様子で在庫が出てきている。復興住宅の完成もあり、被災者の購入に関しては、今後の期待は薄いと感じている。賃貸に関しても、特にワンルーム物件で震災前の空室が目立つ状況に戻るであろうと確信している。（青葉区）
- 投資用不動産については、相続対策による個人投資家や業績の良い企業の安定収益源としてのニーズ等、需要が活発な反面、建築費の高騰から新築供給は少ないため、価格上昇が今後も続くと思われる。（青葉区）
- 高齢者が持っている収益物件、アパート、賃貸マンション、分譲マンションを手離す傾向が出てきている。（青葉区）
- 収益物件、特に住居系物件は、昨今の建築費高騰の影響もあり、供給が不足して需要過多の状況にある。よって、築年数の比較的新しい物件に関してはキャップレートの低下が見られ、ネット（ＮＯＩベース）5%台の取引が多数見られる。建設費の高騰、賃料及び空室率の停滞感による採算性リスク、及び中心部における開発用地の供給不足により、新築ビルの新規供給はほとんどない状態である。相続税法改正や株価上昇による資産効果に伴う相続税対策のため、今後も、不動産への物色ニーズは継続するものと思われる。（青葉区）
- 投資目的の購入者の増加により、仙台中心部や地下鉄沿線の物件価格が上昇傾向にある。（宮城野区）
- 去年秋ぐらいまでは、中古マンションを探しに来られる方が多くあったが、今年に入りほとんどいなくなった。また、土地を探してる方も去年よりは少なくなっている。（太白区）
- 中古マンションにおいて、売主の費用負担を少なくする為、リフォーム無しの現況での買取業者への売却が増加している。（青葉区）
- 中古マンションの買取り再販業者が増え、取引価格が値上がりし、再販価格にも反映されて高い売値となっている。新築マンション価格の高騰から、中古物件も高くても動くかと思っていたが、冷静なお客様が多く反応はいまひとつである。（青葉区）
- 中古マンションは再販業者が売り出しているものの、適正価格より300～500万高い。（若林区）
- 中古マンションの購入を希望するお客様が多いが、震災前から比べると価格帯が約2倍になっている。物件グレードと価格において自信を持って紹介できる物件が少なく困っている。（若林区）
- 被災者の住宅新築は落ちついてきたように思う。相続に関連した案件が増えてきている。（宮城野区）

②沿岸北部･･･石巻市･塩釜市･気仙沼市･多賀城市･東松島市･松島町･七ヶ浜町･女川町･南三陸町

〔物件数等の需給の動き〕

- 当地区の中古住宅については、物件が無い状態が続いている。土地取引についても、買主の借入が難しくなってきている。（石巻市）
- 旧市街地の土地について、購入希望者は多少有るものの、売り物件数が少ない。（石巻市）
- 平成27年2月以降、問い合わせが無くなっている。（東松島市）
- ある程度収益性があり、顧客が希望する適正価格の物件が非常に少ない。　旧市街地の商業地における再開発計画の多くが頓挫し、周辺取引が低調になる恐れが出てきている。（石巻市）
- 業者の中古住宅の買取り、再販の事例が多く見られる。また、2～3区画の分譲地になる土地を業者が欲しがっている。（塩釜市）
- 不動産売買については、人気のある地域では物件不足が生じ、価格もやや上昇傾向にある。賃貸については、震災直後の異常なまでの需要は落ち付きを見せ、震災前の状態に戻りつつある。災害公営住宅の建設が進んで転居する人が増えている。（多賀城市）

〔市場の変化〕

- 土地取引の問い合せが少なくなっているが、中古住宅への関心は依然として高い。（気仙沼市）
- 土地取引は落ち着いてきているが、中古一戸建の取引は多い。要因は、低予算の方が多いことや購入者が高齢者中心であることが考えられる。（石巻市）

〔賃貸借の動向〕

- 復興住宅の完成が進み、借上げ住宅として賃貸アパートに住んでいた方が退去したことにより、以前より空室が増えてきた。（石巻市）
- アパート等の賃貸物件は、相変わらず常時満室の状態が続いている。（気仙沼市）

〔震災後の一般的な動向〕

- 震災直後、競い合うように代替地を求め、震災前は取引がほとんど無かった須江地区が全国一の上昇率となったが、移転したものの店舗も無く、車でしか用を足せず、今では転売を希望する事例も見受けられる。（石巻市）
- 集団移転で高台に移る人が多く、土地問い合せが減少している。中古マンションにも同じ傾向が見受けられる。（塩釜市）
- 旧市街地において再開発事業計画が進むものと思われていたが、計画断念の状況となり、今後の動向が注目されている。一部エリアにおいてニーズの高まりがあり、局所的に価格が高騰している。（石巻市）
- 集団移転や災害公営住宅の建設が活発化してきている。被災しなかった方からの問い合わせが増えてきた。（気仙沼市）
- 震災の集団移転が進み、一般の土地建物の取引は不調だと感じる。土地価格も上昇した後、下落に転じている。（東松島市）
- 当市では堤防・道路の復旧工事が盛んでおり、当該業者の資材置場や事務所用地の借上げの引合いが多く、短期間の土地借地料が上昇しているようである。（東松島市）
- 行政による土地造成が完了に向っており、工事が完了すれば地価は下るであろう。（女川町）
- 震災被害者による需要は落ち付いており、かつ、地方の景気は芳しくない。（石巻市）

〔その他〕･･･金融･建築費･工業系物件･投資･マンション等

- 物流系の用地、貸倉庫のニーズがまだ継続している。（多賀城市）

③沿岸南部･･･名取市･岩沼市･亘理町･山元町

〔物件数等の需給の動き〕

- 弊社の営業エリアは、震災前から相続等が発生しないと売物が出ないエリアであり、震災後も以前と変わらず売物が不足している。（名取市）

- 土地は、売り物件数が日々減少している。特に、美田園、杜せきのした地区で物件が少なく、原発事故で被災された方が高値で購入する事例が見られる。価格は高止まりが続くと思われる。（名取市）
- 宅地は売り物件がなく、売買件数が少ない。（名取市）
- 弊社の営業エリアは、震災前から相続等が発生しないと売物が出ないエリアで、震災後も、以前とかわらず売物が不足している。（名取市）
- 名取市においては、土地、建物の供給が少ないため、価格が上昇している。（マンションも同様）。復興が遅いため、未だ需要はあるが、売り渋りも出ているようにも考えられる。事業用の倉庫・店舗売買が見られるほか、賃貸はフランチャイズや県外からの事業者が入って来ている。賃貸について、最近新築した物件は、賃料設定が高いため入居が進んでいない。（名取市）
- 売り物件が無い状態にある。一部エリア（那智が丘等の丘陵地）では余っているが、増田地区等、利便性良好な地域は人気が高い。ハウスメーカーから開発地を求める問い合わせが多い。（名取市）
- 宅地に関しては、需要に対して在庫物件が無い状態が続いており、売買価格の上昇に影響している。（岩沼市）

〔震災後の一般的な動向〕

- 昨今では、被災者による不動産購入は落ち着きつつあるが、宅地の売却物件が品薄になり、中古物件の取引が増えつつある状況である。（岩沼市）
- 近頃、浸水していない市街地の宅地において、小規模な宅地割（４０坪～５０坪）で展開している大手建売メーカーの取引が多くなった。完成宅地で１区画当たり800万円～1,000万円までの売買が多い。また規模の大きい80坪～100坪前後の宅地は、東電による補償を受けて購入する被災者や預貯金がある津波被災者の購入が多い。（岩沼市）
- 公営住宅の完了が近いためか、住宅地・建売住宅販売の減少が続いてるようで、4～6月は、亘理・岩沼地区の動きが鈍くなっている。（亘理町）

〔賃貸借の動向〕

- 空室が増えたため、物件を慎重に選ぶお客様が増加して成約までに時間を要す。加えて人気エリアと不人気エリアの特性がはっきりしてきている。店舗については、これまでと変わらない需要と感じている。特に美田園エリアは良好に推移すると思われる。（名取市）
- 県借上げ住宅の解約及び復興事業関連業者による社宅扱い物件の解約が続いている。賃貸の空き物件数が増加して、成約率が下がっている状態である。事業用賃貸物件に関しては、在庫物件が少なくなったせいもあり、成約件数は減少しているが、需要は横ばいで推移している。（岩沼市）
- 賃貸物件については、今年3月までは好調ではあったが、現在では物件の問い合わせが非常に少ない。家賃の設定も震災前に戻っており、最近では、敷金０礼金０等、初期費用ゼロ賃貸が見られるようになってきた。（岩沼市）

④内陸北部･･･登米市･栗原市･大崎市･利府町･大和町･大郷町･富谷町･大衡村 色麻町・加美町・涌谷町・美里町

〔物件数等の需給の動き〕

- 昨年4月の消費税増税前はかなりの土地売買取引があったが、最近は売り物件も少なく、先細りの傾向にある。また、賃貸では空き物件が多くなってきており、震災後に過剰に新築アパートを建てたことが要因と思われる。（大崎市）
- 平成27年4月頃より不動産取引（一般客）が鈍くなっている。（栗原市）
- 売り物件が少なすぎる。（富谷町）
- 土地及び中古戸建の供給が非常に枯渇した状況がここ数ヶ月続いている。どのエリアを見ても新規の売物件が少なく、商談自体も減少しているようだ。（富谷町）

〔地域別の特徴的な動き〕

- 仙台市内の利便性の高いエリア（中心部、あすと長町等）は、価格が高騰しているものの販売は依然好調である。但し、郊外住宅地（戸建）においては、沈静化しており、震災需要は収束したものと思われる。2014年は新発売案件が例年の半分程度であり、中古市場が過熱状態であったが、2015年はマンションも1,000戸超の供給予定であり、中古市場の過熱感も無くなると思われる。（利府町）

- 吉岡第二土地区画整理地において、7/1より換地に関する事務手続開始のため、区画整理地内の取引が出来なくなる予定であることから、土地の取引件数は減少するものと思われる。（大和町）

〔賃貸借の動向〕

- 今のところ賃貸物件（住宅用）は、仮設借上が続いているので空室は少ない状態であるが、新築アパートが増加しており、2ＤＫ～2ＬＤＫタイプはこれから空室が増えてくると思う。（登米市）
- 震災直後、被災者の方々の古川への移住が多く見られ、その為、アパートの需要が増えて、新築が非常に多く建築された。その影響により、4年が経過した現在では、震災による需要も落ちつき、古川の人口も徐々に減少しているため、空室が年々増加している。震災後に新築が増えた分、震災前の稼働状況より悪化していく可能性が高い。（大崎市）
- 賃貸住宅（主にアパート）が増え過ぎており、現在も建築ラッシュが継続中である。新築でも空室が目立つようになっており、明らかに供給過剰と思われる。（大崎市）
- 大手メーカーによるアパート建築が盛んで、地元不動産会社や建築会社もこの状況に拍車をかけているようである。土地オーナー、投資家、銀行などはどのように思っているのか、このままでは供給過剰となり、破綻するオーナーも出るのではと、危惧している。（大崎市）

〔震災後の一般的な動向〕

- 震災前の状況に近づきつつある。（栗原市）
- 震災による需要は落ち着いている。一部特定の地域について土地価格の上昇もあったように見受けられるが、こうした状況も落ち着いたように思える。中古住宅及びマンションについては、売り・買い共に取引堅調であり、大手のローコスト住宅も販売堅調のようである。（大崎市）
- 震災もオリンピックも当地域には影響が見受けられない。（大崎市）
- オリンピック関連建設の影響が出始めていると住宅メーカー、工務店等より話を聞いている。イオン新店舗の影響があり、土地・建物を探しに来る客が増加している。（利府町）
- 震災後、中古住宅及び新築住宅（延20坪～25坪）は売行が順調に伸びたが、ここ2～3年は需要が減っている。（加美町）

⑤内陸南部･･･白石市･角田市･蔵王町･七ケ宿町･大河原町･村田町･柴田町･川崎町･丸森町

〔地域別の特徴的な動き〕

- 中古住宅の問い合わせが増加しているが、500万～600万の土地の問い合せも増えている。住宅も平家建ての小さくて、質の良いものに対する問い合せが増加し、大家族向け住宅の需要が減少している。（白石市）
- パワービルダーによる建売住宅が、白石市内今年だけで30棟近く建っており、なかなか動かなかった土地が、その分動いたことは地域にとって良いことであると思う。（白石市）
- 温泉別荘地（中古別荘、土地）の売却物件を扱っているが、土地については、求めている方が非常に少ない。（蔵王町）
- 建売販売業者が2年位前から建売を建て出したが、思うように売れなくなってきたため、建売物件数が減少している。賃貸の空室も増え、一時増えた人口が元に戻りつつある。（柴田町）

〔賃貸借の動向〕

- 賃貸居住用物件の空きが増加しているが、原発被災者の需要がまだ少しあるものと思われる。（角田市）
- サブリース契約によるアパート建設が集中し、供給過多の影響により空室が目立ち始めており、特に築年数の古いものは入居者確保が難しい。今後は賃料が下落するものと思われる。土地取引に関しては、売り物件が少ない。（大河原町）

〔震災後の一般的な動向〕

- 土地取引は震災前から下落傾向にあり、震災後も放射能汚染の影響により改善していない。賃貸は借上げ仮設住宅の終了により、空室が増え始めている。（白石市）
- 営業地域は内陸部であるため、震災後は動きがあったが、今は落ち着いて震災の影響はほぼ無くなった。震災よりも消費増税の影響の方が大きいと感じる。（大河原町）
- 当地域は震災による被害がほとんど無く、亘理町や山元町から住宅を求めて被災者が流入したが、現在はこうした動きも落ち着いている。（大河原町）

2) 被災した土地(津波浸水･地盤崩落等)の取引について

①仙台市

- 床下浸水があった中古住宅の取引をしたが、購入者は津波による災害危険区域内の方で、浸水の事実を敬遠することがなく成約となった。沿岸部被災の方は、以前お住まいのエリアに残るか、全く離れるかのいずれかと感じた。（宮城野区）
- 事業所等が集積する地域（仙台市宮城野区港、港北）等では、浸水地域であっても需要が活発である。（若林区）
- 被災企業の事業再開に伴って、これらに関する土地の動きがある。但し安価な土地を求めている。（宮城野区）
- 所有者（共有者）様が亡くなっているケースも多く、売却と合わせて相続等権利関係についても相談に応じられる様努力しなければと感じる。もともと、その地域に住んでいた方からの問合わせが圧倒的に多く、他地域に在住の方からの問合わせは、ほとんど無い。（青葉区）
- 津波浸水地については、震災前の流通価格より大幅に下落しても取引は難しい。（太白区）
- 宮城野区内、仙台新港において転売の事例が見られる。そろそろ津波被害の影響も薄れ、面積の大きい土地の取引も動きが出てきたように思う。（青葉区）
- 津波浸水地は、堤防が出来て安全性が確保されれば販売は可能であると思われる。（青葉区）
- 被災した土地に対しての補助金も終了に向い、動きが止まった感がある。（青葉区）
- 工場用地の不足で、浸水地の地盤改良による需要は強まっている。被災物件の代替地確保は、まだ完了してはいない。（青葉区）
- 被災した田畑について、売主と買主との希望価格の差が有りすぎて、売買に至らないケースが多い。（宮城野区）
- 以前は、取引において津波浸水の有無に対し非常にデリケートであったが、過敏ではなくなってきている。（太白区）
- 被災物件が売りに出る事例は少なく、売りに出た物件についても商品化が困難な物ばかりであり、流通物件の不足につながっている。（泉区）
- 被災者の流出により人口減の影響があり、土地の供給はあっても需要は少ない。（宮城野区）
- 沿岸農地の圃場整備事業が進んでおり、一部農地では耕作が可能となった。しかし、高齢化している地域では耕作放棄地も多く見受けられ、以前程ではないが他利用への転用も多い。なお、宮城県では産廃業者（他県からの）への売却に難色し、認可申請を受理しないケースも出てきている。（太白区）
- 太白区八木山等の丘陵地は、地盤崩落があったため、建築可能性について多方面から調査を要し、大変手間が掛かる。（宮城野区）

②沿岸北部

- 浸水区域の道路や地盤のかさ上げは進んでいるようだが、街並みとしての形は全く見えてこない。被災していない不動産より価格が安いので一考する人もいるが、将来が見えないため躊躇している人も多い。（石巻市）
- 津波浸水した土地でも駅から近ければ、坪単価12～13万円の取り引きがある。最高でも15万円/坪程度と思われる。（塩竈市）
- 購入希望者は少ないが、価格が低ければ、近隣にお住いになった方、また、計画道路などにより移転が必要な方が購入している。（石巻市）
- 被災した土地については、買主が見つかっても、買主の希望価格での取引になってしまう。今後ともこの傾向が続くと思われる。（石巻市）
- 浸水地域に建築が見られる様になり、地価上昇が続くなか予算を安く抑えたいとの意向が感じられるが、出来るだけ海側より遠くに住みたいとの思いは強く見られる。（石巻市）
- 道路及び堤防の工事がまだ進んでいないため、街区の形成ができていない。したがって、浸水地域における土地取引も不活発である。（石巻市）
- 造成中の場所が多く、今後の見通しが立たない。（女川町）
- 被災地の土地については、区画整理地（湊東地区）において購入希望者の問い合せが多少ある。（石巻市）
- 仙台港周辺の需要があり、取引も見られる。（多賀城市）
- 最近、浸水地域においても事業用地購入の問い合せが多くなってきた。（塩竈市）

③沿岸南部

- 津波等の対策がある程度講じられれば、工場・事業所用として探している会社は多いと思われる。ただし、価格が安いことが条件である。（名取市）
- 閖上地区等はまだ復興の段階で取引等がなく、今後の見通しも立っていない。（名取市）
- 津波浸水した一部の地域、美田園、杜せきのしたについては、非常に土地の価格が上がっており、美田園地区は、当初15～18万円/坪、現在は20～25万円/坪程度で取引が行われている。（名取市）
- 美田園地域における津波被害の影響は軽微である。（名取市）
- 被災した土地の処分について数物件の依頼を受けているが、問い合わせがある割に成約には至らない。ソーラー発電事業として検討する話もあったが具体化しなかった。価格決定の参考とするための問い合せも多かったように感じる。（岩沼市）
- 震災後　元の居住区域に規制が掛かったほか、規制が掛からない区域においても旧居住地に戻れる人は戻ったので、これ以上人口が増加することはないと思う。（亘理町）
- 太陽光パネル事業者による田畑の買取（亘理町大畑浜附近等）が4月以降に急に増えた。（亘理町）

④内陸北部

- 津波被災エリアでは 今後 供給が需要を上回る状態が恒常化する。子育て世代の需要がほとんど期待できず、太陽光など自然エネルギー用地などへの転換が必要である。（利府町）
- 浸水した地域に関しては、居住を目的とした問い合わせが震災以降まったく無かったが、最近では浸水家屋の中古物件も出てきているものの、宅地、中古物件ともに、買い手側の問い合わせはない状態である。浸水地域での問い合わせは、主に事業者（事務所・工事会社・漁業関係）などで、地価の傾向としては震災以前より3割～4割減で取引されており、海岸に近ければ近いほど、価格下落や不人気傾向がある。（登米市）

⑤内陸南部

- 地盤が崩落した土地の周辺地域では売買が難しい。（白石市）
- 海に近い所はまだ被災後そのままの状態であるが、海から離れている浸水地域は新築住宅が増えている。（柴田町）

本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人　宮城県不動産鑑定士協会

震災土地評価特別委員会 委員長　　千葉　和俊(不動産鑑定士)
(所属)　㈱ケー・シー評価システム
〒980-0811　　仙台市青葉区一番町1-4-1　福田ビル4階
TEL:022-214-4551
FAX:022-214-4552
E-mail:k-chiba@kc-appraisal.co.jp

震災土地評価特別委員会 委員　　右田　貴紳(不動産鑑定士)
(所属)　仙台アセットコンサルタンツ㈱
〒980-0011　仙台市青葉区上杉1-3-22　大青ビル5階
TEL:022-738-7410
FAX:022-738-7411
E-mail:migita@sendai-ac.com

一般社団法人　宮城県不動産鑑定士協会の概要

組　織　名　：　一般社団法人　宮城県不動産鑑定士協会

代 表 者 名　：　会長　　佐藤　紀彦

発　　足　：　平成6年4月

会　員　数　：　不動産鑑定士66名、不動産鑑定業者48社

所　在　地　：　〒980-0802　仙台市青葉区二日町6-26　VIP仙台二日町208