

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13回調査（H29年6月1日時点）

平成29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13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。

震災から7年目を迎えた本年、3・11を目前に政府関係者が「一定の節目を越えた」と語る中でも、我々宮城県民は、未だ県内において、プレハブの応急仮設住宅で生活する被災者が4,300戸・8,900人(平成29年5月末現在)を数える現実から目を背けることはできません。県内全体を見渡した場合、仙台を中心とした都市部では、バブルを思わせる地価の高騰が続き、住宅地・商業地ともに、エリアによっては、全国屈指の地価上昇率を記録しています。しかし、その一方で、沿岸被災地では、住まいと生活の再建が進みながらも、人口流出傾向が顕在化しており、復興の遅れや計画の目論見違いが地方の衰退に拍車を掛け、不動産市場においても、特需終息後の停滞感が徐々に拡大している現実が明らかとなっています。

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13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、今後の復興創生・発展期間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29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

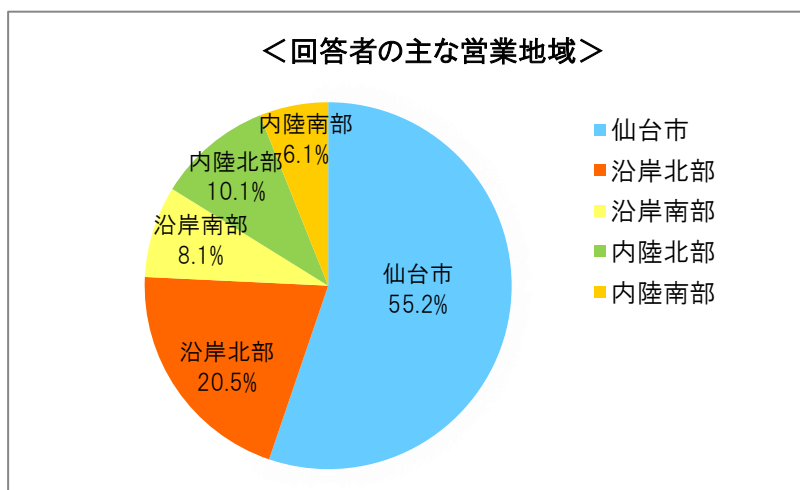
[1] 宮城県不動産市場動向調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（H28.12.1）との比較	14
問2 半年後（H29.12.1）における取引価格の予測	16
問3 取引件数の半年前（H28.12.1）との比較	17
問4 半年後（H29.12.1）における取引件数の予測	20
問5 賃料の半年前（H28.12.1）との比較	23
問6 空室率の半年前（H28.12.1）との比較	24
問7 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13回)の概要

平成29年6月1日を基準として、半年前(H28.12.1)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(H29.12.1)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 H29年6月
- (2) 調査方法 郵送によるアンケート調査
- (3) 発送数 871
- (4) 回収数 297 (回収率: 34.1%)



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13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.巨理町、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.富谷市、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ください。

■問1 現在(H29.6.1)の取引価格は半年前(H28.12.1)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(H29.12.1)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(H29.6.1)の取引件数は半年前(H28.12.1)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(H29.12.1)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(H29.6.1)の賃料は半年前(H28.12.1)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 (H29. 6. 1)の空室率は半年前 (H28. 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6年以上が経過した現在、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ください。

○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: 好調だった市況も潮目を迎えつつある。商業地域の収益物件について他県からの問い合わせがある。中古住宅や中古マンションの購入が増えている。少子化対策や移転移住促進策で行政支援や補助金等が出るため需要が上向いている。地下鉄東西線の開業により住宅地・商業地ともに駅周辺物件についての問い合わせが多い。土砂災害警戒区域等の指定についてお客様の関心が高い。住宅ローンの低金利で賃貸から持ち家にシフトする売買が多くなった。収益物件取得や貸家建設への金融機関の融資が慎重姿勢に変化した。「みなし仮設」の終了で空き家が増えた。 etc...)

○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: 浸水地域である○○地域でも、事業所用地を中心に取引が増えている。人口減少が著しく、被災地の物件を求める動きは少ない。復興による市街地中心部の将来像が見えてきたので、取引がみられるようになった。地盤崩落地等について行政側の復旧改良事業が進んだため、民間取引が増えた。被災地の取引は相変わらず低調である。復興事業の進捗によって不動産取引に影響を受けそう。中古住宅の人気が続いているが、提供できる物件が少ない。 etc...)

以上で質問は終わりです。ご協力頂きまして誠にありがとうございました。

ご回答がFaxの場合は、H29年6月23日(金)(送り状不要です)まで、郵送の場合は、同封の返信用封筒を用いてH29年6月22日(木)までご回答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

お礼としてクオカード(500円分)をお送りしますので、御社名・御住所・ご担当者様をご記入下さい(任意)。なお、当該アンケート結果につきましては、当協会のホームページ(<http://miyagi-kanteishi.com/>)よりダウンロードしていただければ幸いです。(今年8月初旬ころ発表予定)

(貴社名)

(御住所)

返信用封筒を同封しておりますが、誠に勝手ながら、FAXでのご回答にご協力お願いいたします

取得した個人情報、原則として第三者への開示、提供はいたしません。個人情報の取り扱いには十分に注意し、個人情報の保護に関する法律その他の関連法令を遵守し、厳重に管理いたします。お客様から提供されたアンケート内容、分析結果は、新聞等により公表する場合があります。また、公的評価や適正な一般鑑定評価のために当協会内での参考資料とさせていただきます。

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

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

※ 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、県全体の実感DIが11.7ポイントとなり、2年半ぶりに2桁台に回復した。牽引役の仙台市は前回の14.2ポイントから大幅に上昇して22.1ポイントとなった。アンケートの回答では、仙台市内の住宅需要は概ね好調であり、とりわけ青葉区内の中心部や太白区・若林区・宮城野区の地下鉄東西線沿線区域等の立地の良い地域の需要が依然として強い。一方、土地の所有者は、地価上昇を背景に物件を手放すのを控えていて、市場への供給が限定的となる中で、ハウスメーカー等の業者間での仕入れ競争の激化が続いている状況が伺える。そのため実際の建売販売等では、土地建物の面積を小さくして総額を抑えた物件が増加している。このほか、仙台都市圏のうち北側の富谷市・大和町・利府町のある内陸北部及び仙台都市圏南側の名取市・岩沼市のある沿岸南部は、地価上昇が継続しており、指数はプラス圏を維持している。

半年後の予測DIは、前回までと同様にすべての地区がマイナスで、現在の価格の天井感を指摘する意見も増えており、県全体DIはマイナス9.4ポイントとなった。ただし、ここ半年間における地価の上昇傾向が鮮明な仙台市は、実感DIの上昇と共に予測DIが前回のマイナス11.5ポイントから今回はマイナス2.5ポイントに縮小しており、調査結果では今年の後半にかけてもこの勢いが続くという予測となっている。

石巻市等のある沿岸北部及び山元町・亶理町等のある沿岸南部では、被災者の移転需要はほぼ終息している。その中であって、復興住宅に移転したものの出たいので土地を探しているとか、復興団地内の土地は確保したが住み慣れた場所を離れたくないので再度土地を探している等の、被災者による二次的な土地需要の報告が寄せられた。

中古住宅価格の県全体のDI指数は、マイナス0.4ポイントで、3期連続してマイナス圏で推移し、とりわけ沿岸北部と沿岸南部が低調である。中古住宅に寄せられた意見は、価格上昇、高値安定、価格下落と様々であったが、仙台市の中古住宅のDI値は7.9ポイントで上昇傾向が再び強まっている。

中古マンション価格の県全体のDI指数は、マイナス3.7ポイントで、前回調査よりやや改善しているが、調査開始以来初めてマイナスとなった前回に続いて2期連続でマイナス圏で推移しており、寄せられた意見を要約すると、販売価格は下がり始めたがリフォーム済物件も含めて在庫が増加し、築浅の物件以外は、より一層の価格下落が見込まれる状況である。

- **商業地価格に係るDI指数**は、県全体実感DIが前回の8.2ポイントから今回14.9ポイントと上昇幅が拡大した。特に価格水準の高い仙台市では、前回の20.9ポイントから今回30.4ポイントとなり、過去最高の水準となった。仙台市内の商業地については、売却向け物件の供給が相変わらず限定的となっている。その一方で、中央資本による高額物件の取得のほかにも、復興需要等により業績堅調な地元企業や相続対策等を背景とした個人等による中小の投資用物件への引き合いが多く、極端な売り手市場の状態が継続している。金融機関の融資姿勢が、以前よりも顧客の選別化が進んでいるとはいえ、相変わらず積極的であることから、予測DIのとおり取引利回りの水準においても更に一步踏み込んだ取引がおこなわれて、地価が上昇することが見込まれている。

仙台市以外の地域では、2期続けてマイナス圏にあった沿岸南部が前回のマイナス8.3ポイントからプラス5.6ポイントへ反転し、そのほかの地域でも跛行色が強まっているが、概ね現状維持と

思われる。震災から時間が経過して、被災した中心市街地における各種の復興事業や集団移転促進事業で形成された新たな人口集積地区が目に見える形になりつつあり、これらと商業地との関係についても注視する必要があると思われる。

- **土地の取引件数に係るDI指数**は、5期連続して全エリアでマイナスとなり、特に今回は沿岸南部のマイナスが大幅に拡大した。また、県全体の土地の取引件数の実感DI指数は、前回のマイナス21.6ポイントから今回マイナス17.8ポイントに改善したものの、7期連続でマイナス圏で推移している。

なお、仙台市内の土地取引についての意見では、全体的に需要は堅調であるものの供給が不足しており、物件不足や売り手の強気な姿勢等による取引量の減少を指摘する声が多くみられた。

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、県全体の実感DI、予測DIのいずれもマイナス圏であるが改善傾向である。

中古住宅の取引件数については、沿岸北部の予測DIが大幅に低下した。仙台市内では優良な売り物件の不足により取引が減少しているという意見が多いが、供給増で市場の滞留期間が延びているとの指摘も見られる。

中古マンションの取引件数は、主要マーケットである仙台市の実感DIが引き続き大幅なマイナスとなっている。中古マンションの今年前半の取引件数は堅調であったが、アンケートでは販売価格の高止まりで動きが鈍化した、価格は下落しているという声が多数寄せられた。

店舗・事務所の取引件数は、仙台市を始めとして被災地を抱え人口流出が続く沿岸部から内陸部にかけての全エリアで大幅なマイナスが続いていて改善の兆しがみられない。特に沿岸南部の実感DI値のマイナス35.7が目立っている。将来予測についても全5地区において大幅なマイナスが見込まれている。

- **家賃(住居系不動産・その他の不動産)DI指数**は、県内で大幅なマイナスが継続している。

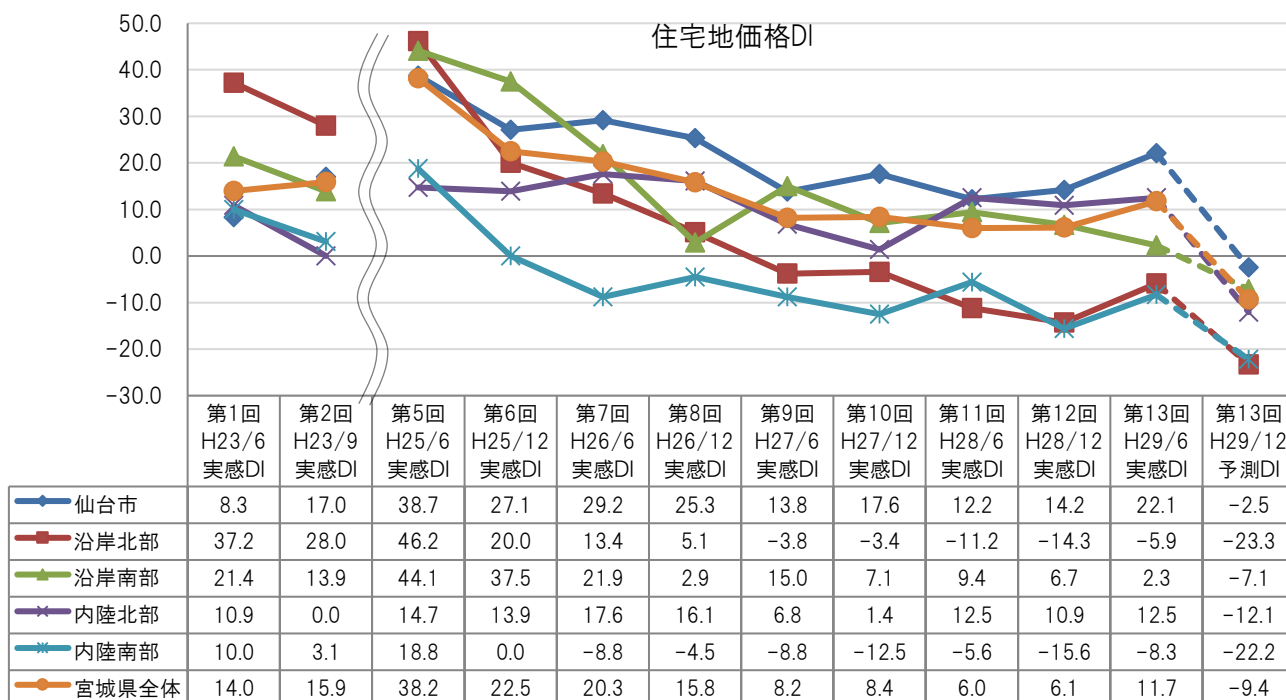
住居系の家賃は、仙台市では、相続税増税に伴う節税対策や低金利によって新築賃貸住宅が急増しており、郊外の住宅地を中心に空室が増加している。また、被災地とその周辺では、災害公営住宅の完成や民間住宅の新規供給が進んで空室が増加していることから、今後も家賃の下落傾向が続くとの意見が大勢を占めている。

その他の不動産(店舗・事務所等)の家賃は、仙台市では、築浅でグレードの高いオフィスビルの需要は堅調である一方で、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進んでいる。沿岸部では、これまで賃貸需要を喚起してきた被災地周辺における復興事業関連の需要が減退し、また、被災した中心市街地では復興事業の遅れ等により、今後も家賃の下落を予測する意見が多くみられる。

2) データ分析

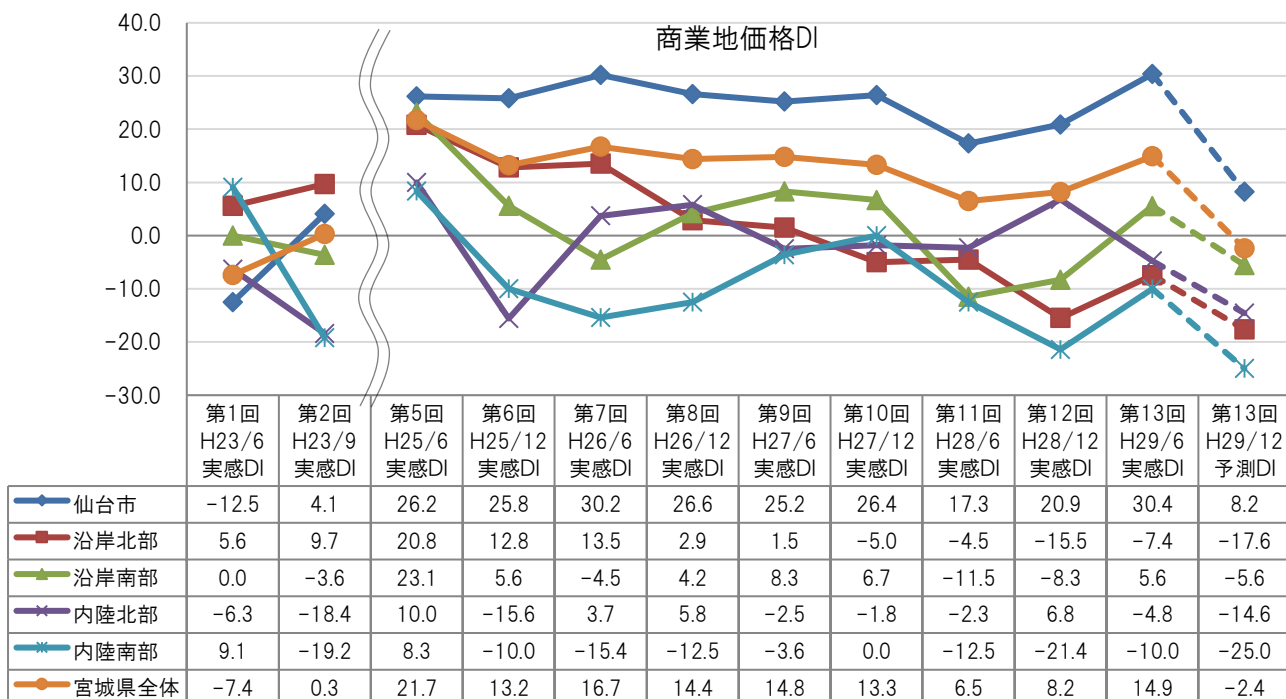
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県内平均で11.7ポイントとなり、2年半振りに指数が2桁台に回復した。一方で、震災以降一貫して上昇した住宅地価格の天井感を指摘する意見も増えており、6ヶ月後の予測DIは5地区全てでマイナスとなった。
- 仙台市では、前回より指数が大幅に増加して22.1ポイントとなり、上昇傾向が再び強まっている。内陸北部の富谷市・大和町・利府町、沿岸南部の名取市・岩沼市等においても地価上昇が継続しており、指数はプラス圏を維持している。

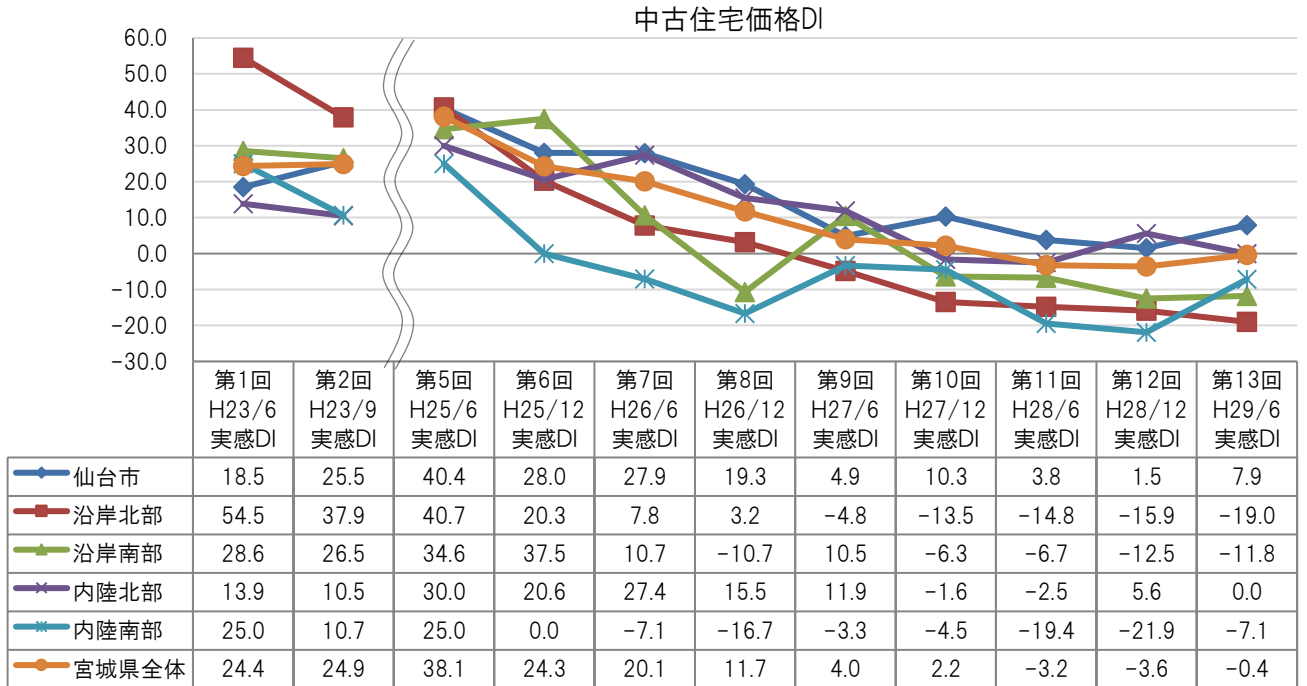
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県内平均で14.9ポイントとなり、前回調査から上昇幅が拡大している。
- 仙台市では、30.4ポイントで過去最高の水準となった。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、個人による収益物件への引合いも多く、金融機関の積極的な融資姿勢も継続していることから、物件不足によって極端な売り手市場の状態にあり、利回りの低下傾向が続いている。

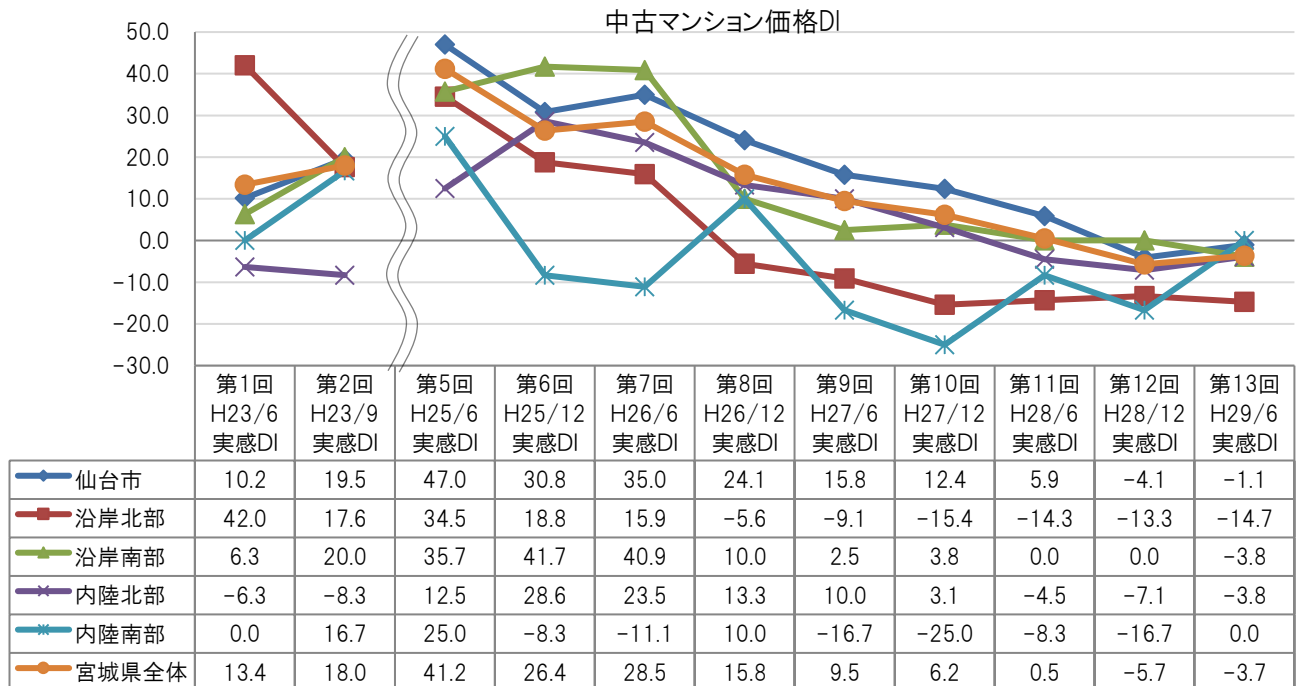
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県内平均で-0.4ポイントとなり、前回調査よりやや改善したものの引続きマイナス圏で推移している。仙台市では、前回より指数が増加して7.9ポイントとなり、上昇傾向が再び強まっている。
- 沿岸北部及び沿岸南部においては、前回調査から大幅なマイナスが続いており、中古住宅の需要は沈静化して価格下落が継続しているとの意見が多い。

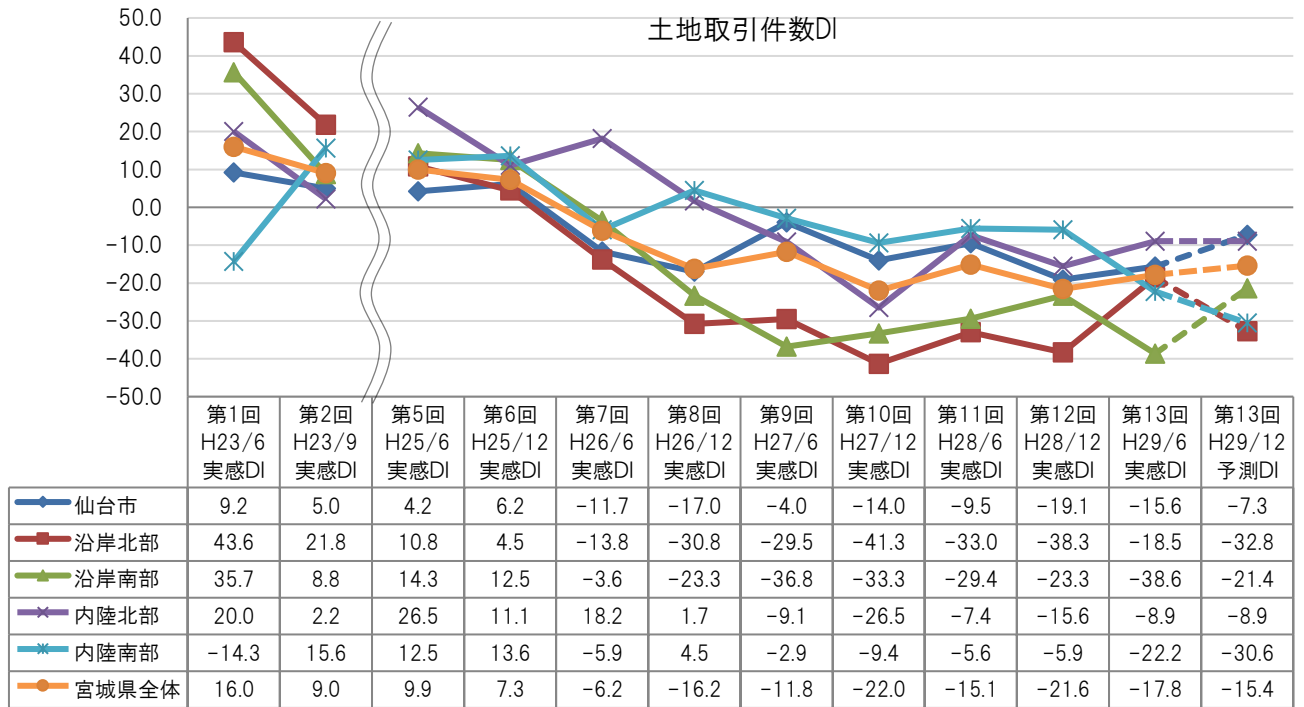
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県内平均で-3.7ポイントとなり、前回調査よりやや改善したものの、初めてマイナスとなった前期に続いて2期連続でマイナス圏で推移している。
- 仙台市では、前回より指数がやや改善したものの-1.1ポイントとなった。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、エンドユーザーの予算が追い付かない水準まで上昇したとの見方が多い。

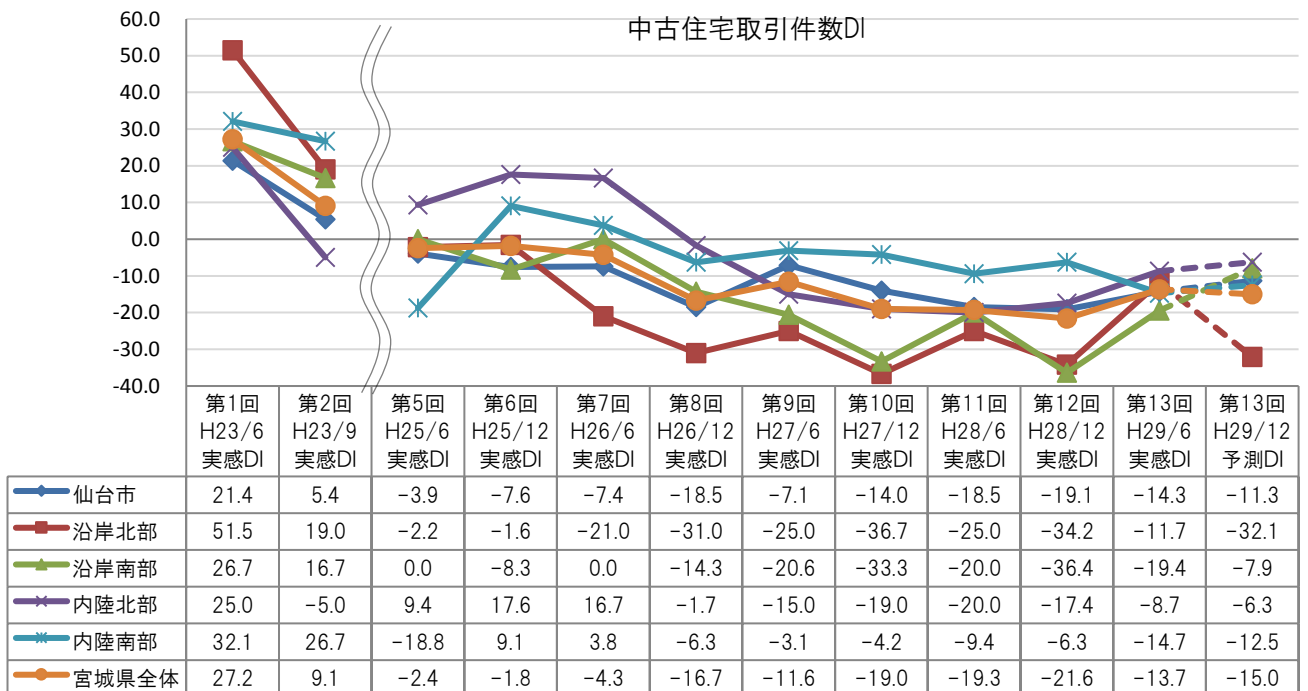
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県内平均で-17.8ポイントとなり、前回調査よりやや改善したものの、7期連続でマイナス圏で推移している。
- 仙台市では、-15.6ポイントで前回調査よりやや指数が改善したが大幅なマイナスが続いている。一般的に需要は堅調であるものの、物件不足や売り手側の強気な姿勢等による取引量の減少を指摘する声が多く見られた。

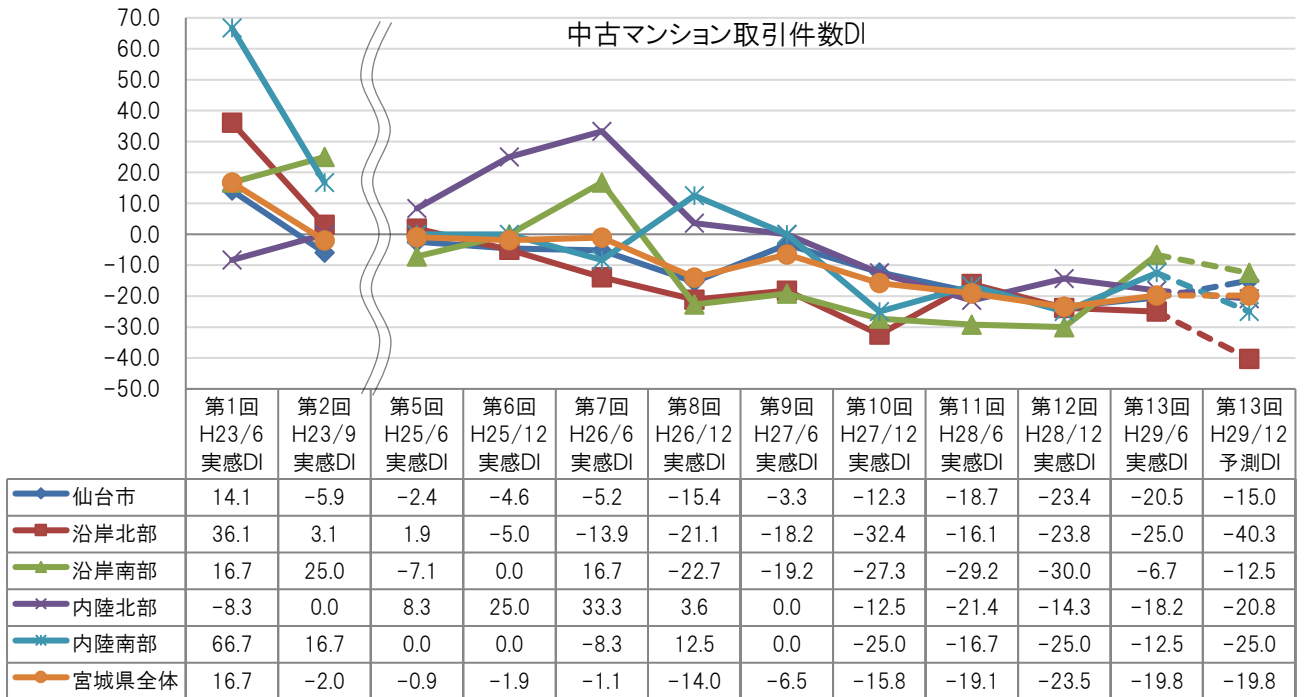
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県内平均で-13.7ポイントとなり、前回調査からマイナス幅が縮小したものの、H25.6調査以降マイナス圏で推移している。内陸南部を除く4地区で指数の改善傾向が見られた。
- 仙台市では、-14.3ポイントでマイナス圏が継続し、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意見が多い一方で、一部の地域では供給増によって市場の滞留期間が伸びているとの指摘も見られる。

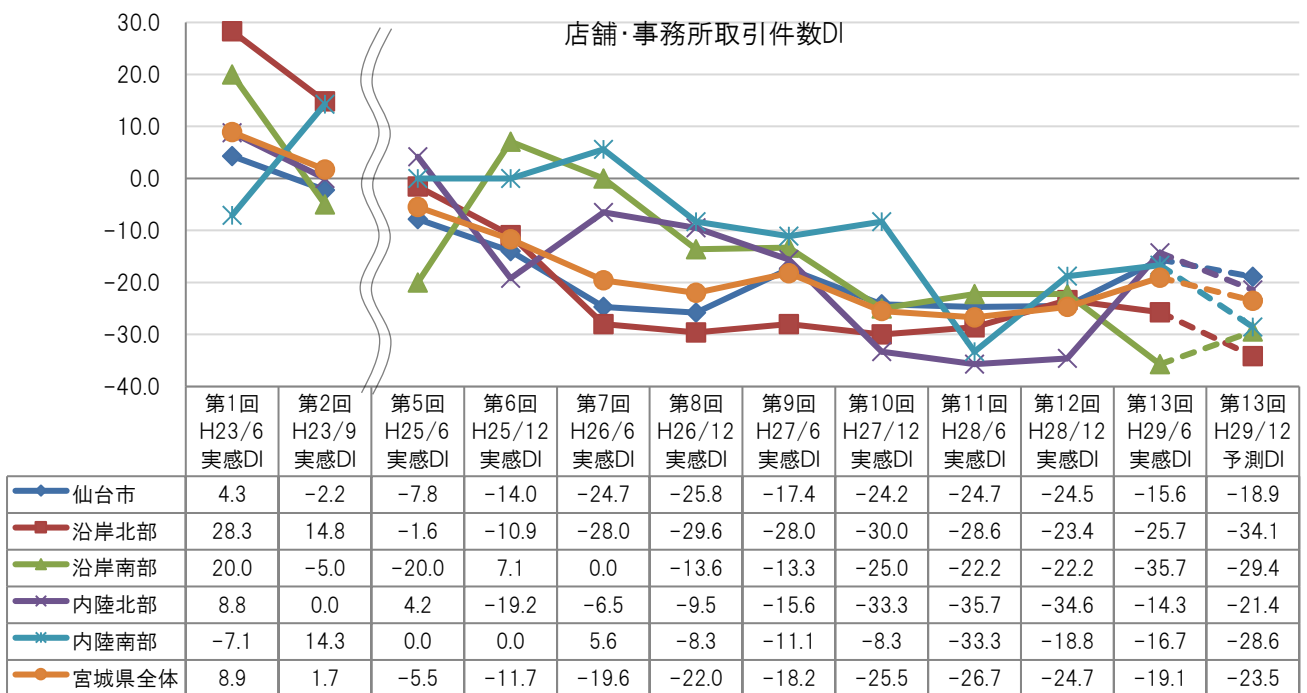
【取引件数の動向2】

③中古マンションの取引件数



- 中古マンション取引件数DIは、県内平均で-19.8ポイントとなり、前回調査よりやや指数が改善したものの大幅なマイナスが続いている。
- 仙台市では、-20.5ポイントで大幅なマイナスが続いており、震災以降に急激な上昇が続いたため価格水準は上限に達しているとの意見が多い。物件不足により仲介業者間の競争によって売り出し価格が相場と大きく乖離する事例が多く、取引件数が停滞しているとの指摘も見られる。

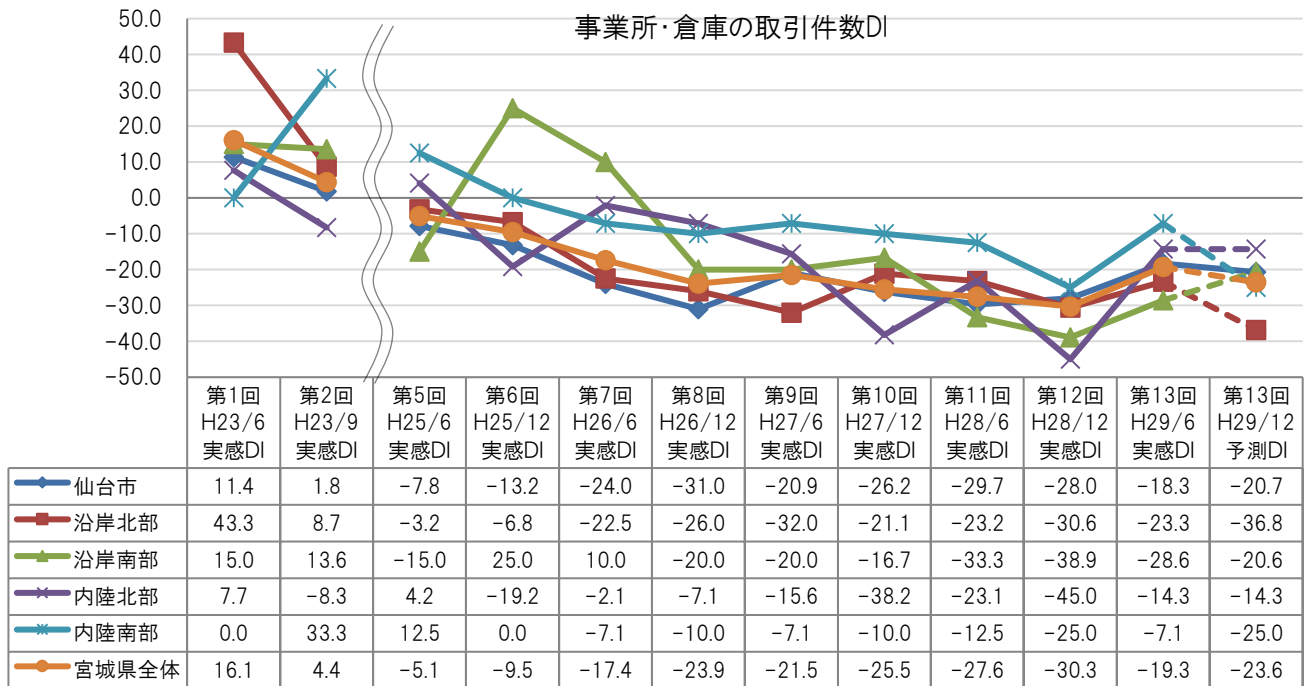
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県内平均で-19.1ポイントとなり、前回調査よりやや指数が改善したものの大幅なマイナスが続いている。6ヶ月後の予測指数についても、全5地区において大幅なマイナスが見込まれている。
- 沿岸北部及び沿岸南部では、大幅なマイナスが続いて改善の兆しが見られない。沿岸部の被災地域においては、区画整理事業や再開発等による市街地再生の途上であり、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。

【取引件数の動向3】

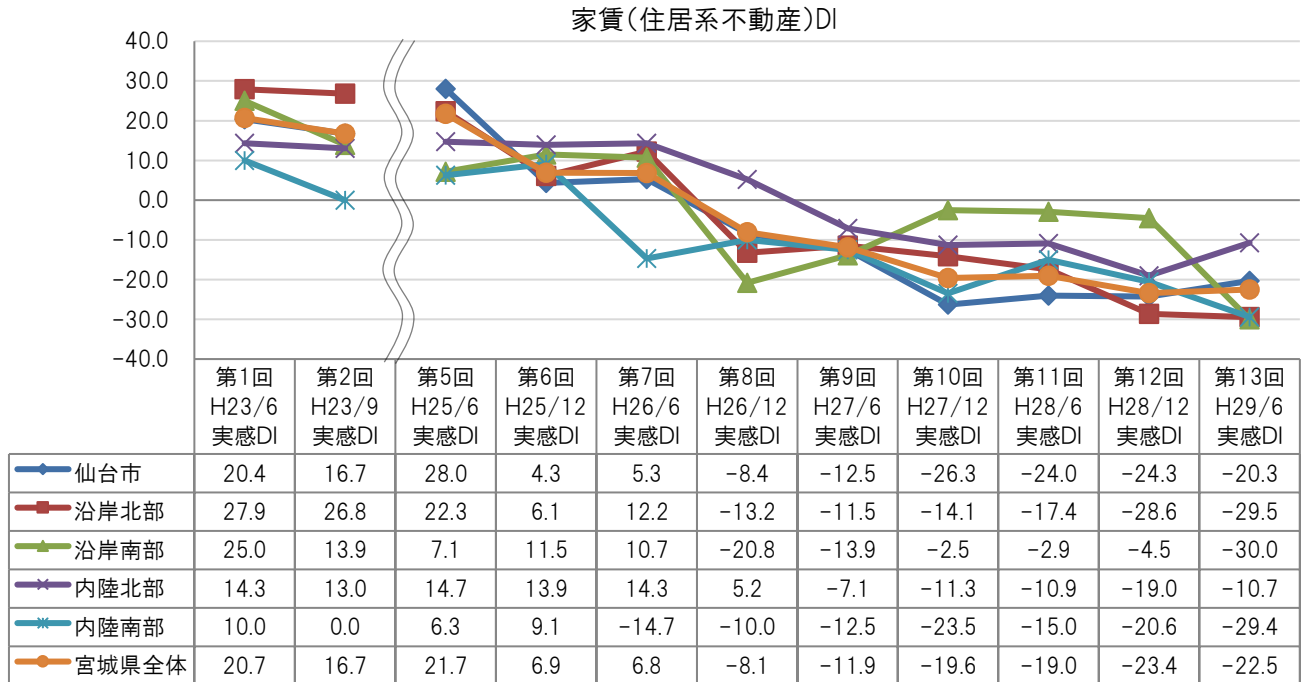
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県内平均で-19.3ポイントとなり大幅なマイナスが続くものの、5地区全てで指数の改善傾向が見られた。
- 仙台市では、-18.3ポイントでマイナス圏が続くものの、前回調査より指数がやや改善した。仙台市内の利便性良好な事業用地への引合いは多く、物流施設用地等の大規模画地への需要も強いが、ニーズに見合う売り物件が少なく成約に至らない事例も多い。また、津波による浸水地域において、好立地の工業地等への需要は回復傾向にあるとの意見が見られた。

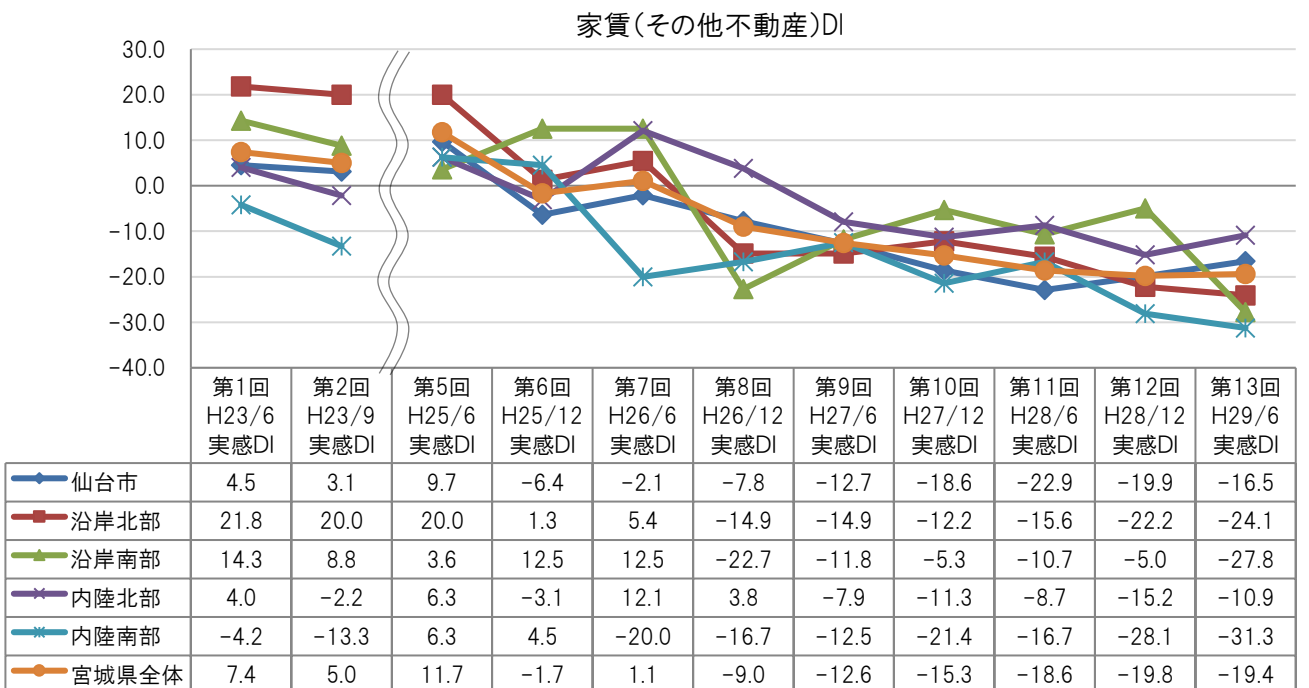
【賃料の動向】

①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県内平均で-22.5ポイントとなり、大幅なマイナスが継続している。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、みなし仮設終了に伴う退去が進んで空室が増加していることから、今後も家賃の下落傾向が続くとの意見が大勢を占めている。
- 仙台市では、-20.3ポイントと大幅なマイナス圏が続いている。相続税増税に伴う相続対策や低金利によって賃貸住宅の新規供給が急増し、郊外住宅地を中心に空室が増加しており、震災前の市況に戻っているとの意見が多い。

②その他不動産の家賃



- 家賃(店舗・事務所等その他不動産)DIは、県内平均で-19.4ポイントとなり、全5地区で大幅なマイナスを示した。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等により、今後も家賃の下落を予測する意見が多く見られる。
- 仙台市では、-16.5ポイントでマイナス圏が続き、築浅でグレードの高いオフィスビルの需要は堅調である一方で、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。

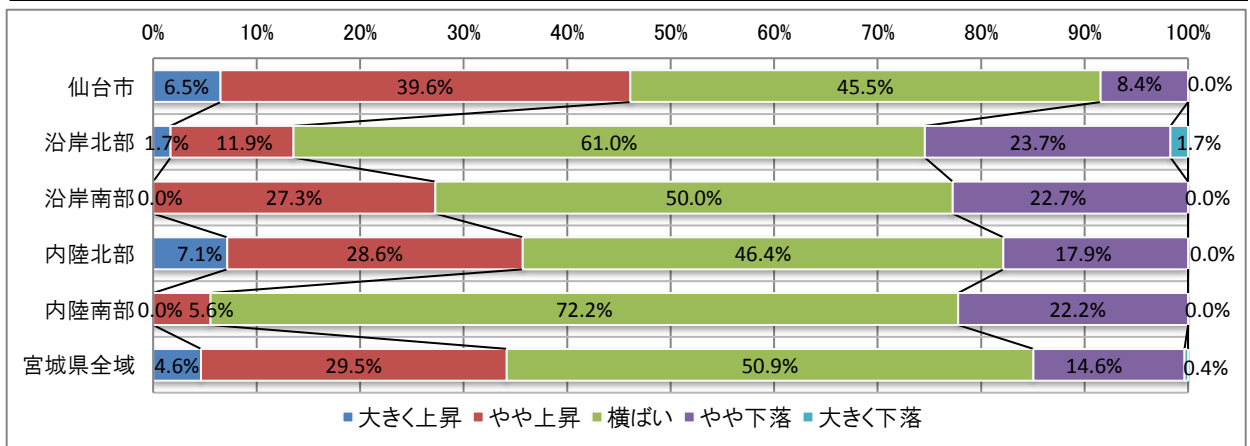
2. 設問ごとの回答内訳

問1：取引価格の半年前との比較

現在(H29.6.1)の取引価格は半年前(H28.12.1)と比較してどのように感じていますか？

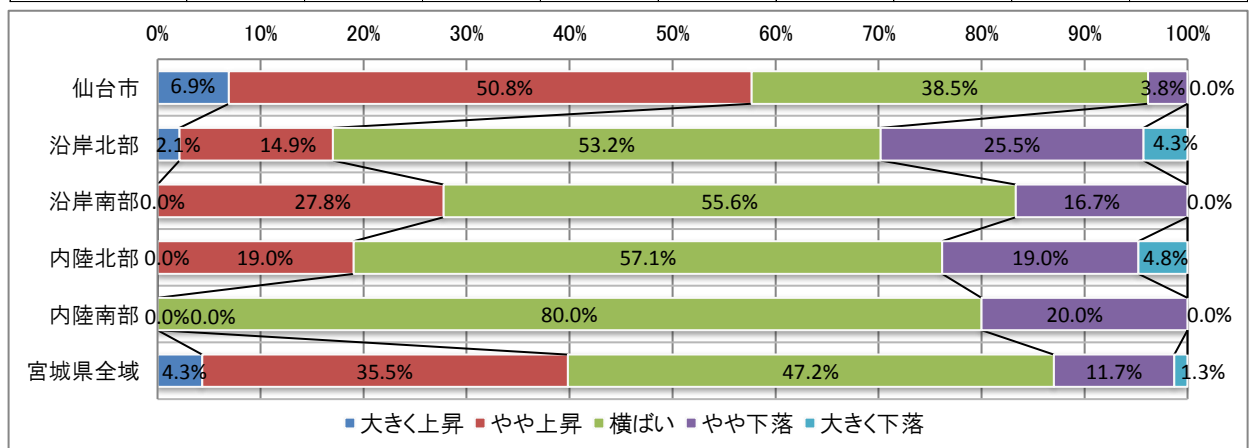
【住宅地の価格】

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	22.1	10	61	70	13	0	154	10	164
		6.5%	39.6%	45.5%	8.4%	0.0%	100%		
沿岸北部	-5.9	1	7	36	14	1	59	2	61
		1.7%	11.9%	61.0%	23.7%	1.7%	100%		
沿岸南部	2.3	0	6	11	5	0	22	2	24
		0.0%	27.3%	50.0%	22.7%	0.0%	100%		
内陸北部	12.5	2	8	13	5	0	28	2	30
		7.1%	28.6%	46.4%	17.9%	0.0%	100%		
内陸南部	-8.3	0	1	13	4	0	18	0	18
		0.0%	5.6%	72.2%	22.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	11.7	13	83	143	41	1	281	16	297
		4.6%	29.5%	50.9%	14.6%	0.4%	100%		



【商業地の価格】

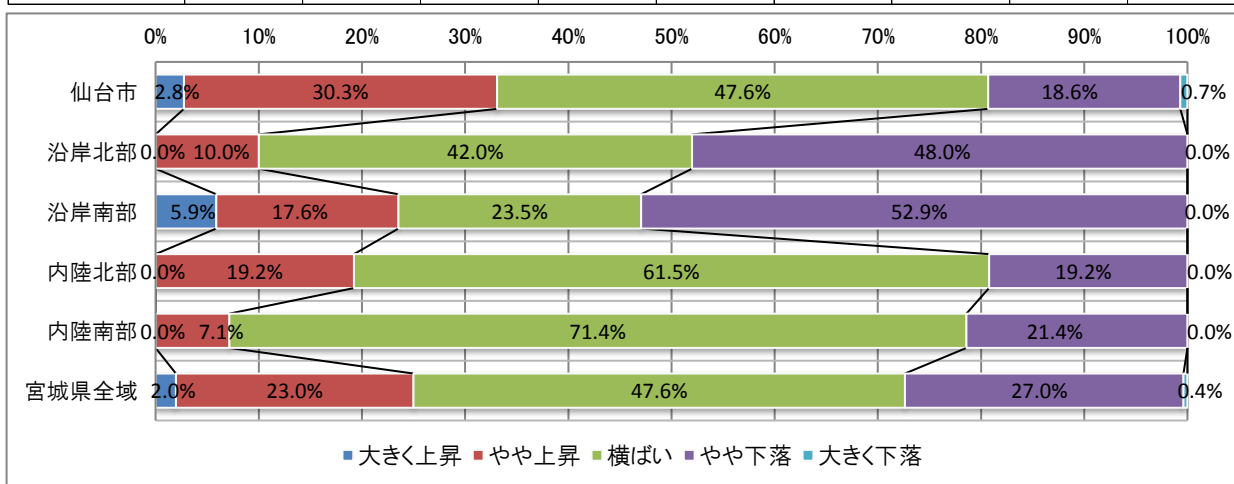
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	30.4	9	66	50	5	0	130	34	164
		6.9%	50.8%	38.5%	3.8%	0.0%	100%		
沿岸北部	-7.4	1	7	25	12	2	47	14	61
		2.1%	14.9%	53.2%	25.5%	4.3%	100%		
沿岸南部	5.6	0	5	10	3	0	18	6	24
		0.0%	27.8%	55.6%	16.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-4.8	0	4	12	4	1	21	9	30
		0.0%	19.0%	57.1%	19.0%	4.8%	100%		
内陸南部	-10.0	0	0	12	3	0	15	3	18
		0.0%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	14.9	10	82	109	27	3	231	66	297
		4.3%	35.5%	47.2%	11.7%	1.3%	100%		



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

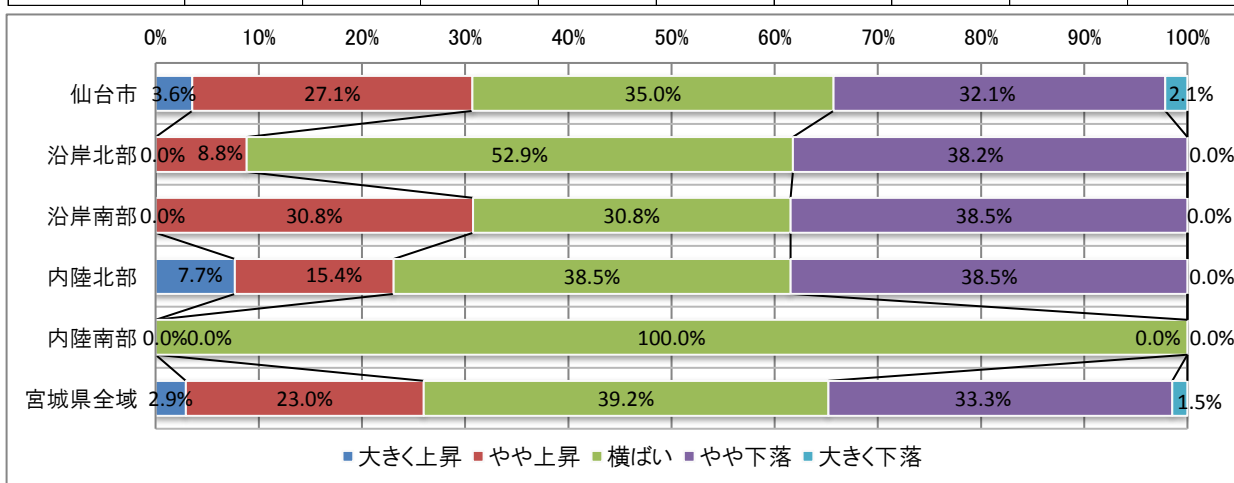
【中古住宅の価格】

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	7.9	4	44	69	27	1	145	19	164
		2.8%	30.3%	47.6%	18.6%	0.7%	100%		
沿岸北部	-19.0	0	5	21	24	0	50	11	61
		0.0%	10.0%	42.0%	48.0%	0.0%	100%		
沿岸南部	-11.8	1	3	4	9	0	17	7	24
		5.9%	17.6%	23.5%	52.9%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	0	5	16	5	0	26	4	30
		0.0%	19.2%	61.5%	19.2%	0.0%	100%		
内陸南部	-7.1	0	1	10	3	0	14	4	18
		0.0%	7.1%	71.4%	21.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	-0.4	5	58	120	68	1	252	45	297
		2.0%	23.0%	47.6%	27.0%	0.4%	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	-1.1	5	38	49	45	3	140	24	164
		3.6%	27.1%	35.0%	32.1%	2.1%	100%		
沿岸北部	-14.7	0	3	18	13	0	34	27	61
		0.0%	8.8%	52.9%	38.2%	0.0%	100%		
沿岸南部	-3.8	0	4	4	5	0	13	11	24
		0.0%	30.8%	30.8%	38.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-3.8	1	2	5	5	0	13	17	30
		7.7%	15.4%	38.5%	38.5%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	0	4	0	0	4	14	18
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-3.7	6	47	80	68	3	204	93	297
		2.9%	23.0%	39.2%	33.3%	1.5%	100%		

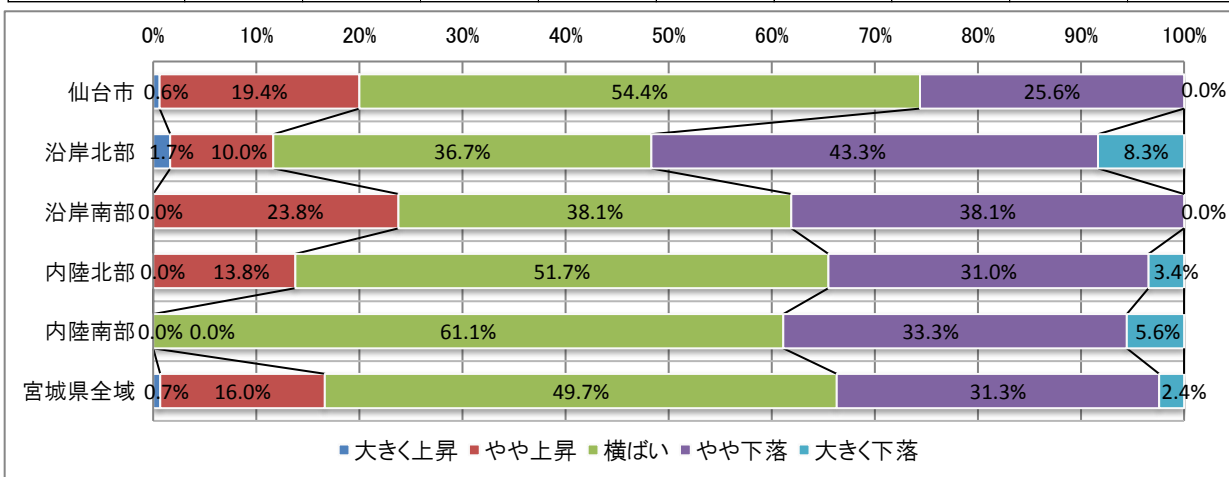


問2:半年後における取引価格の予測

半年後(H29.12.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

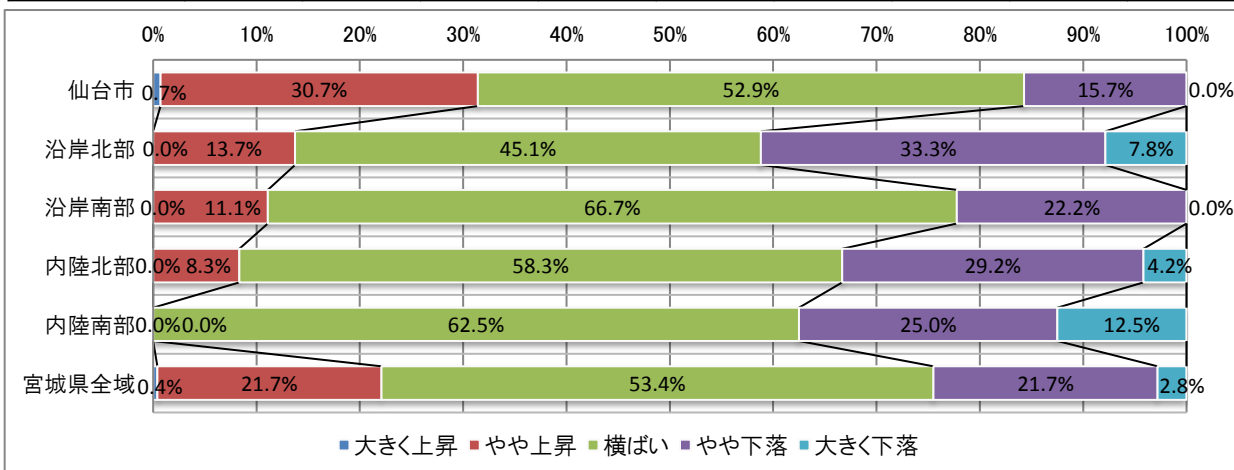
【住宅地全般】

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	-2.5	1	31	87	41	0	160	4	164
		0.6%	19.4%	54.4%	25.6%	0.0%	100%		
沿岸北部	-23.3	1	6	22	26	5	60	1	61
		1.7%	10.0%	36.7%	43.3%	8.3%	100%		
沿岸南部	-7.1	0	5	8	8	0	21	3	24
		0.0%	23.8%	38.1%	38.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-12.1	0	4	15	9	1	29	1	30
		0.0%	13.8%	51.7%	31.0%	3.4%	100%		
内陸南部	-22.2	0	0	11	6	1	18	0	18
		0.0%	0.0%	61.1%	33.3%	5.6%	100%		
宮城県全域	-9.4	2	46	143	90	7	288	9	297
		0.7%	16.0%	49.7%	31.3%	2.4%	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	8.2	1	43	74	22	0	140	24	164
		0.7%	30.7%	52.9%	15.7%	0.0%	100%		
沿岸北部	-17.6	0	7	23	17	4	51	10	61
		0.0%	13.7%	45.1%	33.3%	7.8%	100%		
沿岸南部	-5.6	0	2	12	4	0	18	6	24
		0.0%	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-14.6	0	2	14	7	1	24	6	30
		0.0%	8.3%	58.3%	29.2%	4.2%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	10	4	2	16	2	18
		0.0%	0.0%	62.5%	25.0%	12.5%	100%		
宮城県全域	-2.4	1	54	133	54	7	249	48	297
		0.4%	21.7%	53.4%	21.7%	2.8%	100%		

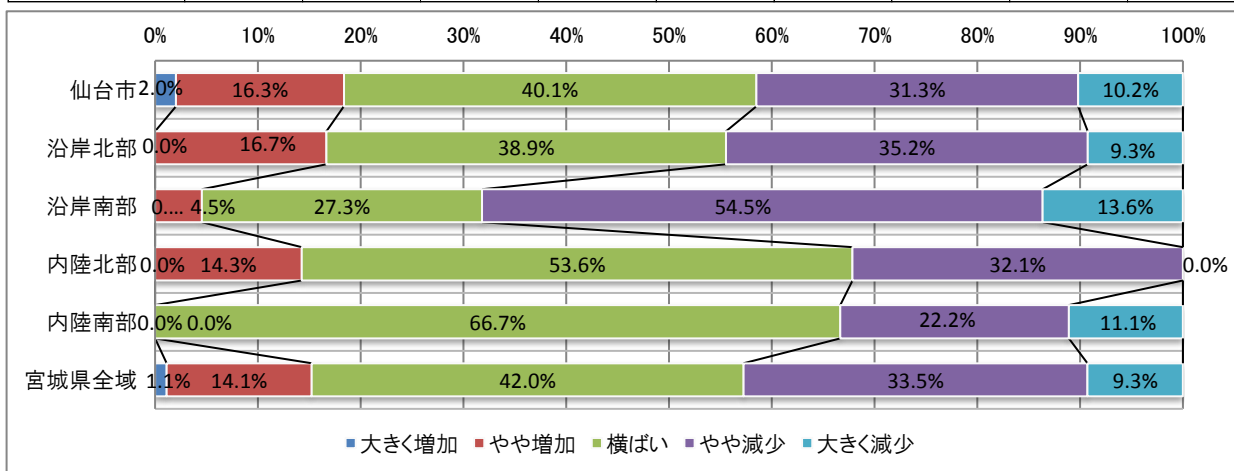


問3:取引件数の半年前との比較

現在(H29.6.1)の取引件数は半年前(H28.12.1)と比較してどのように感じていますか？

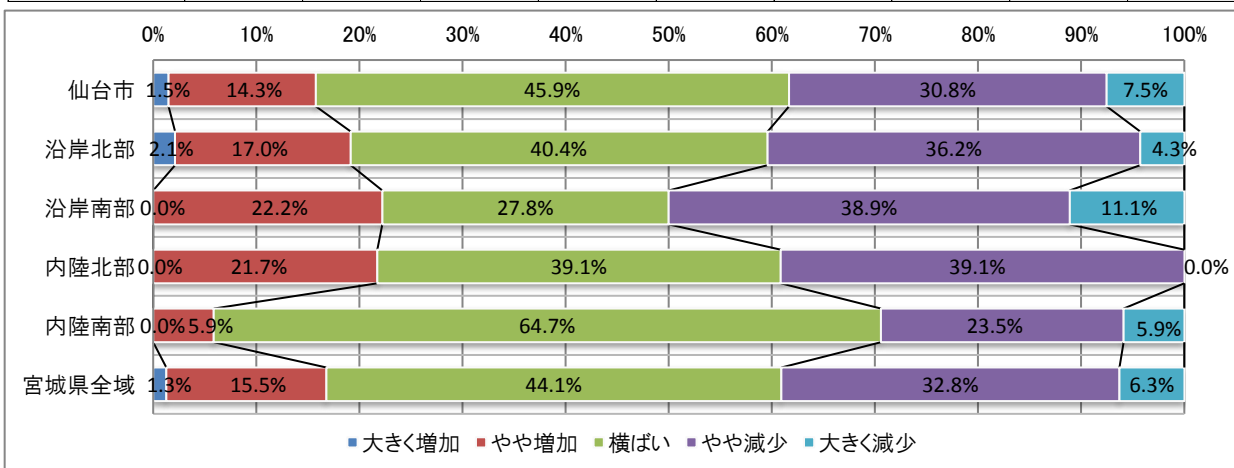
【土地取引】

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	-15.6	3	24	59	46	15	147	17	164
		2.0%	16.3%	40.1%	31.3%	10.2%	100%		
沿岸北部	-18.5	0	9	21	19	5	54	7	61
		0.0%	16.7%	38.9%	35.2%	9.3%	100%		
沿岸南部	-38.6	0	1	6	12	3	22	2	24
		0.0%	4.5%	27.3%	54.5%	13.6%	100%		
内陸北部	-8.9	0	4	15	9	0	28	2	30
		0.0%	14.3%	53.6%	32.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-22.2	0	0	12	4	2	18	0	18
		0.0%	0.0%	66.7%	22.2%	11.1%	100%		
宮城県全域	-17.8	3	38	113	90	25	269	28	297
		1.1%	14.1%	42.0%	33.5%	9.3%	100%		



【中古住宅の取引】

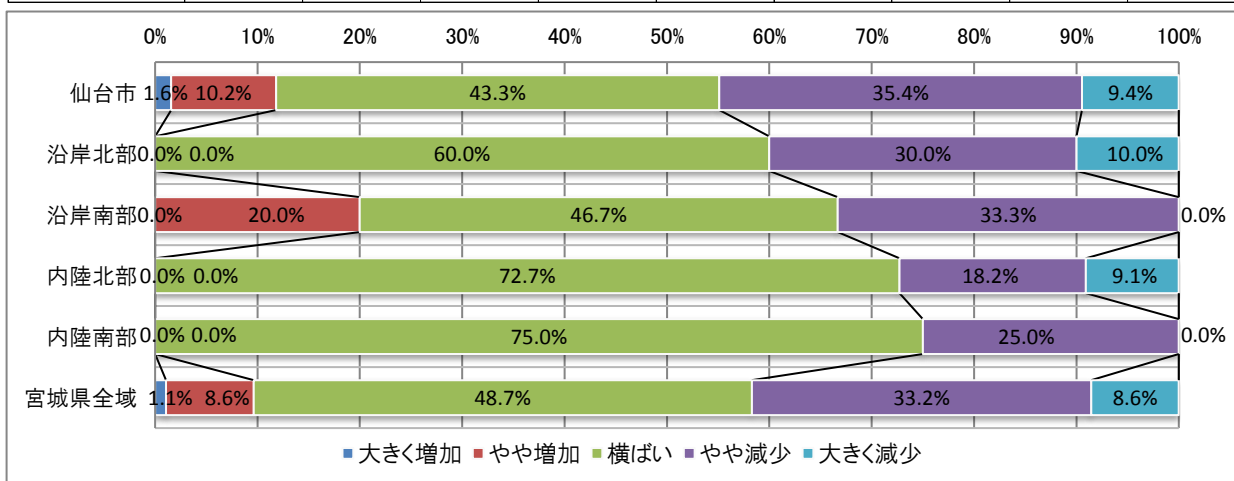
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-14.3	2	19	61	41	10	133	31	164
		1.5%	14.3%	45.9%	30.8%	7.5%	100%		
沿岸北部	-11.7	1	8	19	17	2	47	14	61
		2.1%	17.0%	40.4%	36.2%	4.3%	100%		
沿岸南部	-19.4	0	4	5	7	2	18	6	24
		0.0%	22.2%	27.8%	38.9%	11.1%	100%		
内陸北部	-8.7	0	5	9	9	0	23	7	30
		0.0%	21.7%	39.1%	39.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-14.7	0	1	11	4	1	17	1	18
		0.0%	5.9%	64.7%	23.5%	5.9%	100%		
宮城県全域	-13.7	3	37	105	78	15	238	59	297
		1.3%	15.5%	44.1%	32.8%	6.3%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

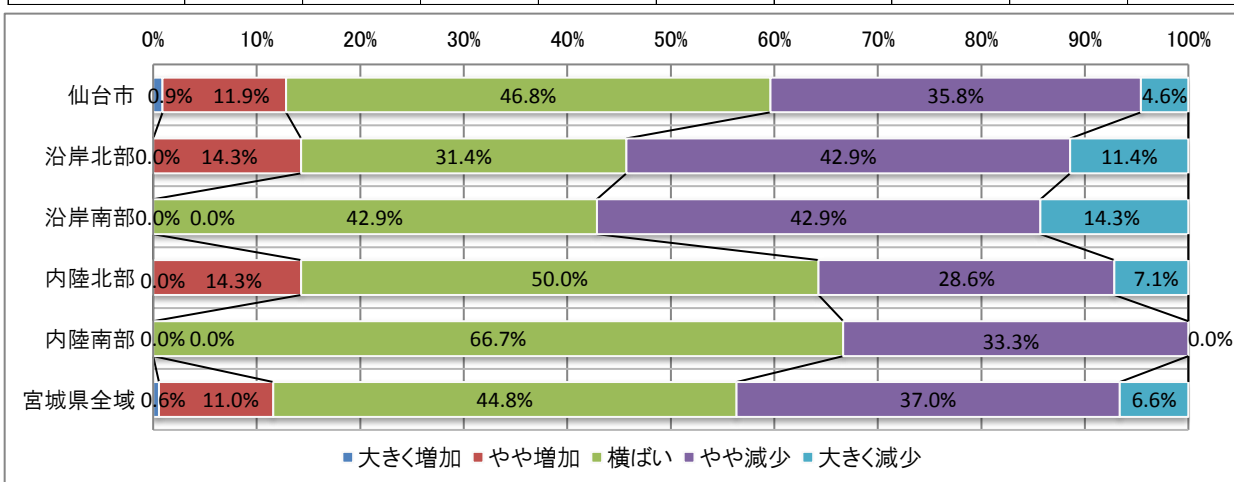
【中古マンションの取引】

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	取引無回答	合計
仙台市	-20.5	2	13	55	45	12	127	37	164
		1.6%	10.2%	43.3%	35.4%	9.4%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	0	18	9	3	30	31	61
		0.0%	0.0%	60.0%	30.0%	10.0%	100%		
沿岸南部	-6.7	0	3	7	5	0	15	9	24
		0.0%	20.0%	46.7%	33.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-18.2	0	0	8	2	1	11	19	30
		0.0%	0.0%	72.7%	18.2%	9.1%	100%		
内陸南部	-12.5	0	0	3	1	0	4	14	18
		0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-19.8	2	16	91	62	16	187	110	297
		1.1%	8.6%	48.7%	33.2%	8.6%	100%		



【店舗・事務所の取引】

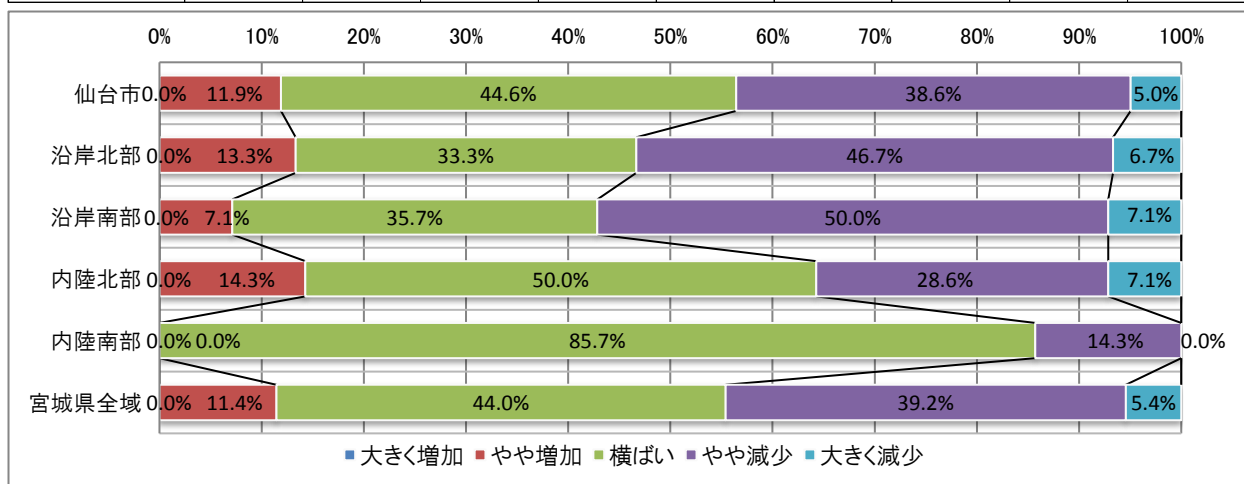
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-15.6	1	13	51	39	5	109	55	164
		0.9%	11.9%	46.8%	35.8%	4.6%	100%		
沿岸北部	-25.7	0	5	11	15	4	35	26	61
		0.0%	14.3%	31.4%	42.9%	11.4%	100%		
沿岸南部	-35.7	0	0	6	6	2	14	10	24
		0.0%	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%	100%		
内陸北部	-14.3	0	2	7	4	1	14	16	30
		0.0%	14.3%	50.0%	28.6%	7.1%	100%		
内陸南部	-16.7	0	0	6	3	0	9	9	18
		0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-19.1	1	20	81	67	12	181	116	297
		0.6%	11.0%	44.8%	37.0%	6.6%	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	-18.3	0	12	45	39	5	101	63	164
		0.0%	11.9%	44.6%	38.6%	5.0%	100%		
沿岸北部	-23.3	0	4	10	14	2	30	31	61
		0.0%	13.3%	33.3%	46.7%	6.7%	100%		
沿岸南部	-28.6	0	1	5	7	1	14	10	24
		0.0%	7.1%	35.7%	50.0%	7.1%	100%		
内陸北部	-14.3	0	2	7	4	1	14	16	30
		0.0%	14.3%	50.0%	28.6%	7.1%	100%		
内陸南部	-7.1	0	0	6	1	0	7	11	18
		0.0%	0.0%	85.7%	14.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-19.3	0	19	73	65	9	166	131	297
		0.0%	11.4%	44.0%	39.2%	5.4%	100%		

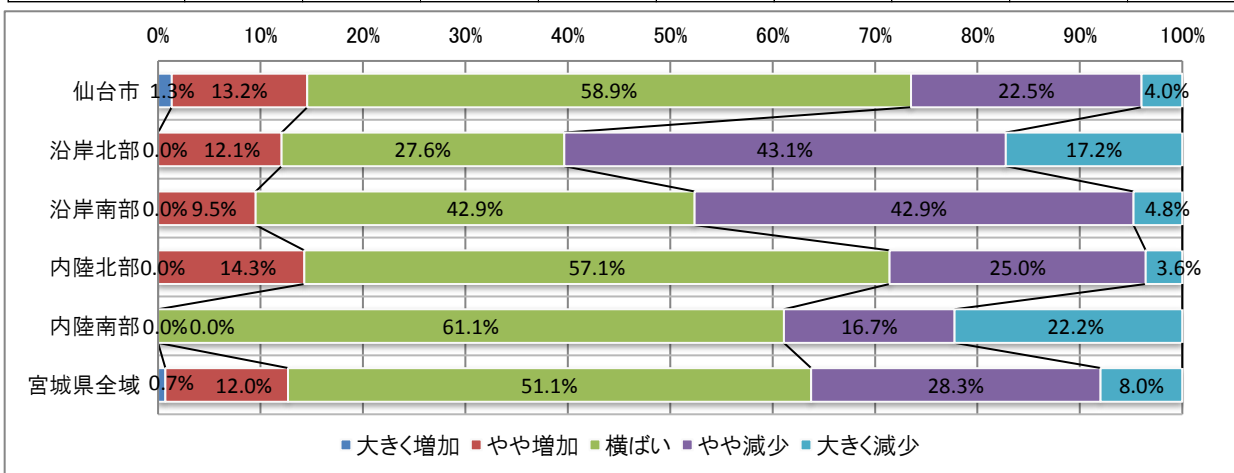


問4:半年後における取引件数の予測

半年後(H29.12.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

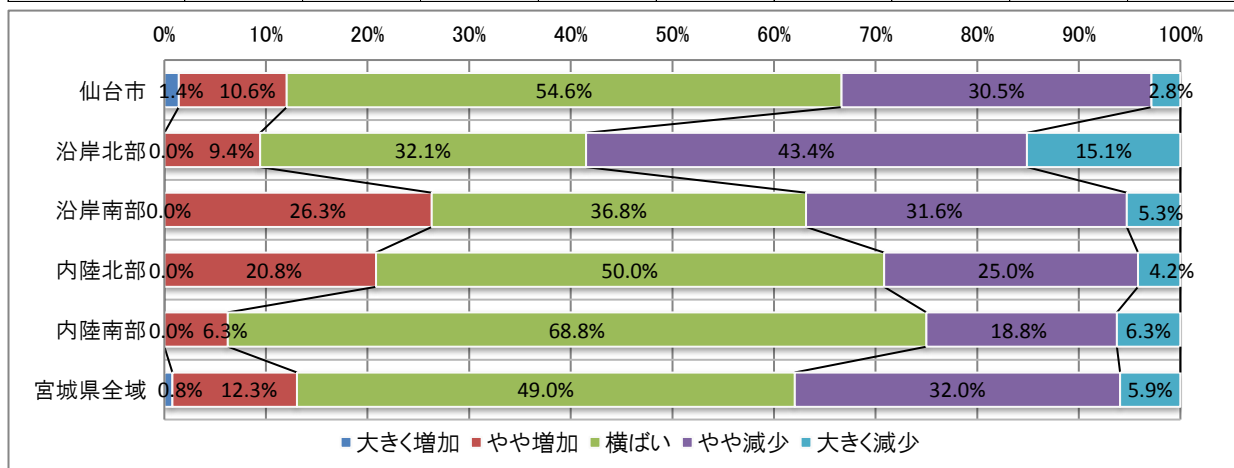
【土地取引】

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	-7.3	2	20	89	34	6	151	13	164
		1.3%	13.2%	58.9%	22.5%	4.0%	100%		
沿岸北部	-32.8	0	7	16	25	10	58	3	61
		0.0%	12.1%	27.6%	43.1%	17.2%	100%		
沿岸南部	-21.4	0	2	9	9	1	21	3	24
		0.0%	9.5%	42.9%	42.9%	4.8%	100%		
内陸北部	-8.9	0	4	16	7	1	28	2	30
		0.0%	14.3%	57.1%	25.0%	3.6%	100%		
内陸南部	-30.6	0	0	11	3	4	18	0	18
		0.0%	0.0%	61.1%	16.7%	22.2%	100%		
宮城県全域	-15.4	2	33	141	78	22	276	21	297
		0.7%	12.0%	51.1%	28.3%	8.0%	100%		



【中古住宅の取引】

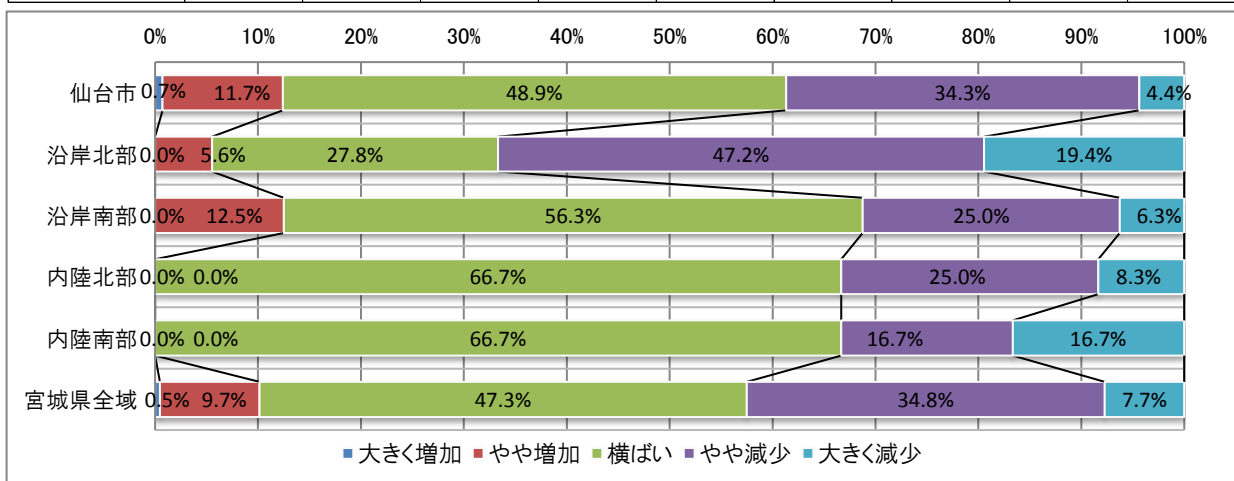
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-11.3	2	15	77	43	4	141	23	164
		1.4%	10.6%	54.6%	30.5%	2.8%	100%		
沿岸北部	-32.1	0	5	17	23	8	53	8	61
		0.0%	9.4%	32.1%	43.4%	15.1%	100%		
沿岸南部	-7.9	0	5	7	6	1	19	5	24
		0.0%	26.3%	36.8%	31.6%	5.3%	100%		
内陸北部	-6.3	0	5	12	6	1	24	6	30
		0.0%	20.8%	50.0%	25.0%	4.2%	100%		
内陸南部	-12.5	0	1	11	3	1	16	2	18
		0.0%	6.3%	68.8%	18.8%	6.3%	100%		
宮城県全域	-15.0	2	31	124	81	15	253	44	297
		0.8%	12.3%	49.0%	32.0%	5.9%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

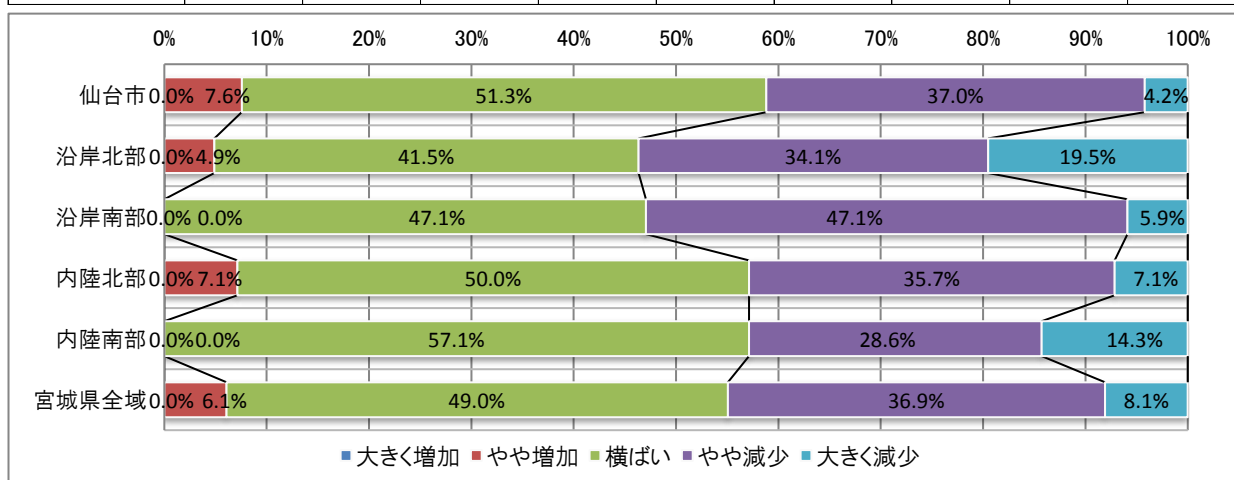
【中古マンションの取引】

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	-15.0	1	16	67	47	6	137	27	164
		0.7%	11.7%	48.9%	34.3%	4.4%	100%		
沿岸北部	-40.3	0	2	10	17	7	36	25	61
		0.0%	5.6%	27.8%	47.2%	19.4%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	2	9	4	1	16	8	24
		0.0%	12.5%	56.3%	25.0%	6.3%	100%		
内陸北部	-20.8	0	0	8	3	1	12	18	30
		0.0%	0.0%	66.7%	25.0%	8.3%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	4	1	1	6	12	18
		0.0%	0.0%	66.7%	16.7%	16.7%	100%		
宮城県全域	-19.8	1	20	98	72	16	207	90	297
		0.5%	9.7%	47.3%	34.8%	7.7%	100%		



【店舗・事務所の取引】

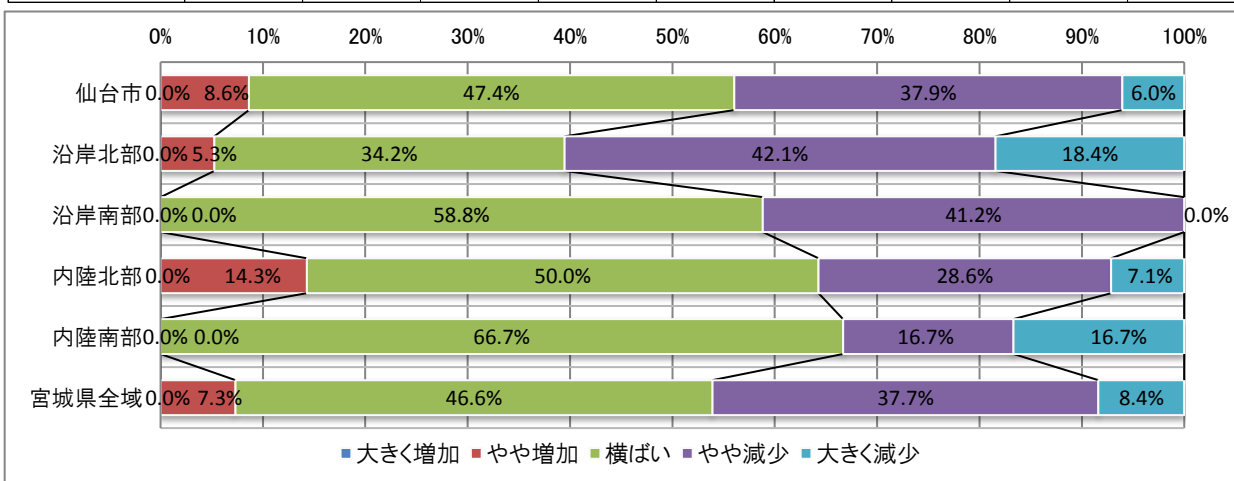
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-18.9	0	9	61	44	5	119	45	164
		0.0%	7.6%	51.3%	37.0%	4.2%	100%		
沿岸北部	-34.1	0	2	17	14	8	41	20	61
		0.0%	4.9%	41.5%	34.1%	19.5%	100%		
沿岸南部	-29.4	0	0	8	8	1	17	7	24
		0.0%	0.0%	47.1%	47.1%	5.9%	100%		
内陸北部	-21.4	0	1	7	5	1	14	16	30
		0.0%	7.1%	50.0%	35.7%	7.1%	100%		
内陸南部	-28.6	0	0	4	2	1	7	11	18
		0.0%	0.0%	57.1%	28.6%	14.3%	100%		
宮城県全域	-23.5	0	12	97	73	16	198	99	297
		0.0%	6.1%	49.0%	36.9%	8.1%	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	-20.7	0	10	55	44	7	116	48	164
		0.0%	8.6%	47.4%	37.9%	6.0%	100%		
沿岸北部	-36.8	0	2	13	16	7	38	23	61
		0.0%	5.3%	34.2%	42.1%	18.4%	100%		
沿岸南部	-20.6	0	0	10	7	0	17	7	24
		0.0%	0.0%	58.8%	41.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-14.3	0	2	7	4	1	14	16	30
		0.0%	14.3%	50.0%	28.6%	7.1%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	4	1	1	6	12	18
		0.0%	0.0%	66.7%	16.7%	16.7%	100%		
宮城県全域	-23.6	0	14	89	72	16	191	106	297
		0.0%	7.3%	46.6%	37.7%	8.4%	100%		

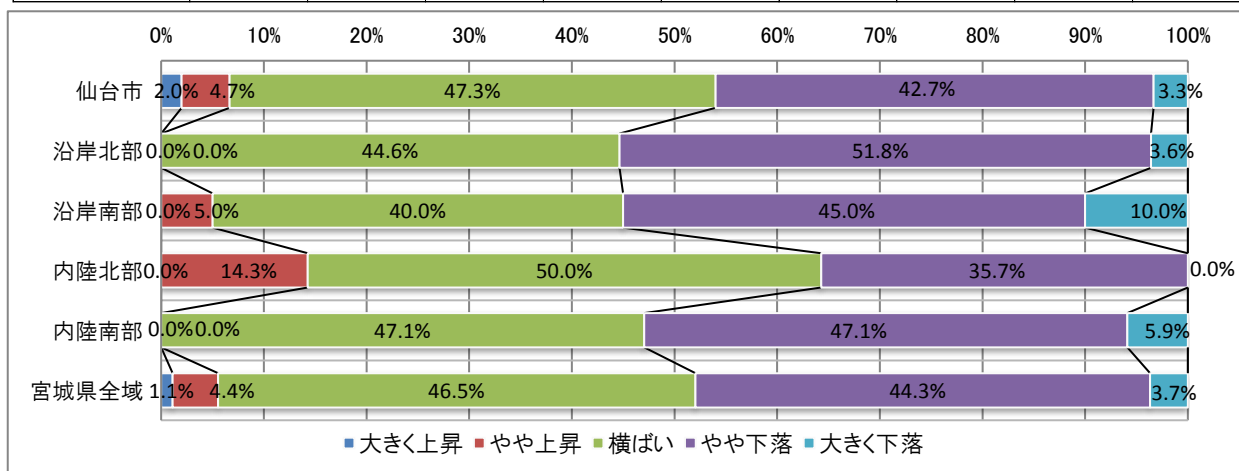


問5:賃料の半年前との比較

現在(H29.6.1)の賃料は半年前(H28.12.1)と比較してどのように感じていますか？

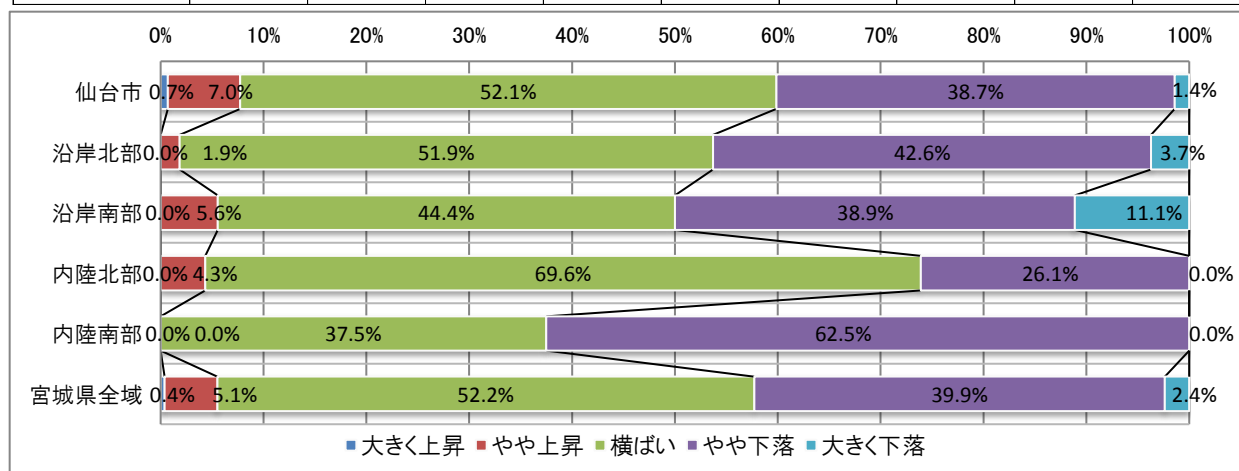
【住居系不動産の家賃】

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	仲介無回答	合計
仙台市	-20.3	3	7	71	64	5	150	14	164
		2.0%	4.7%	47.3%	42.7%	3.3%	100%		
沿岸北部	-29.5	0	0	25	29	2	56	5	61
		0.0%	0.0%	44.6%	51.8%	3.6%	100%		
沿岸南部	-30.0	0	1	8	9	2	20	4	24
		0.0%	5.0%	40.0%	45.0%	10.0%	100%		
内陸北部	-10.7	0	4	14	10	0	28	2	30
		0.0%	14.3%	50.0%	35.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-29.4	0	0	8	8	1	17	1	18
		0.0%	0.0%	47.1%	47.1%	5.9%	100%		
宮城県全域	-22.5	3	12	126	120	10	271	26	297
		1.1%	4.4%	46.5%	44.3%	3.7%	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	仲介無回答	合計
仙台市	-16.5	1	10	74	55	2	142	22	164
		0.7%	7.0%	52.1%	38.7%	1.4%	100%		
沿岸北部	-24.1	0	1	28	23	2	54	7	61
		0.0%	1.9%	51.9%	42.6%	3.7%	100%		
沿岸南部	-27.8	0	1	8	7	2	18	6	24
		0.0%	5.6%	44.4%	38.9%	11.1%	100%		
内陸北部	-10.9	0	1	16	6	0	23	7	30
		0.0%	4.3%	69.6%	26.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-31.3	0	0	6	10	0	16	2	18
		0.0%	0.0%	37.5%	62.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-19.4	1	13	132	101	6	253	44	297
		0.4%	5.1%	52.2%	39.9%	2.4%	100%		

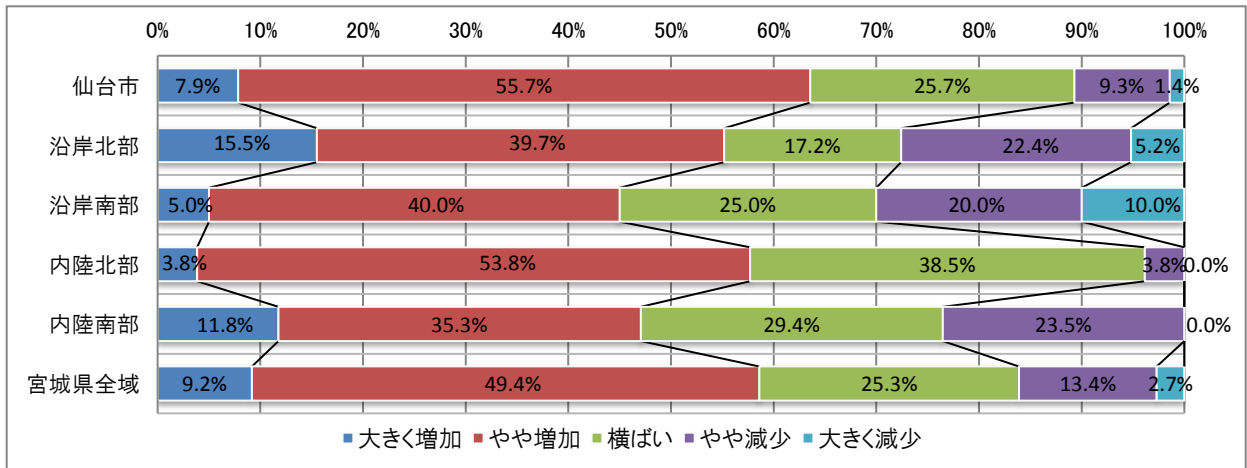


問6:空室率の半年前との比較

現在(H29.6.1)の空室率は半年前(H28.12.1)と比較してどのように感じていますか？

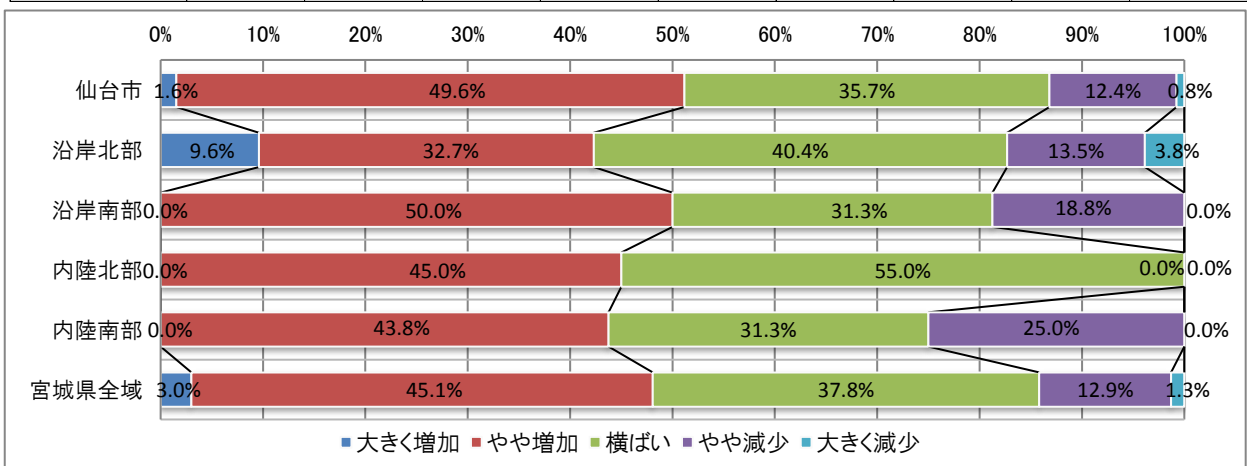
【住居系不動産の空室率】

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	29.6	11	78	36	13	2	140	24	164
		7.9%	55.7%	25.7%	9.3%	1.4%	100%		
沿岸北部	19.0	9	23	10	13	3	58	3	61
		15.5%	39.7%	17.2%	22.4%	5.2%	100%		
沿岸南部	5.0	1	8	5	4	2	20	4	24
		5.0%	40.0%	25.0%	20.0%	10.0%	100%		
内陸北部	28.8	1	14	10	1	0	26	4	30
		3.8%	53.8%	38.5%	3.8%	0.0%	100%		
内陸南部	17.6	2	6	5	4	0	17	1	18
		11.8%	35.3%	29.4%	23.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	24.5	24	129	66	35	7	261	36	297
		9.2%	49.4%	25.3%	13.4%	2.7%	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	19.4	2	64	46	16	1	129	35	164
		1.6%	49.6%	35.7%	12.4%	0.8%	100%		
沿岸北部	15.4	5	17	21	7	2	52	9	61
		9.6%	32.7%	40.4%	13.5%	3.8%	100%		
沿岸南部	15.6	0	8	5	3	0	16	8	24
		0.0%	50.0%	31.3%	18.8%	0.0%	100%		
内陸北部	22.5	0	9	11	0	0	20	10	30
		0.0%	45.0%	55.0%	0.0%	0.0%	100%		
内陸南部	9.4	0	7	5	4	0	16	2	18
		0.0%	43.8%	31.3%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	17.8	7	105	88	30	3	233	64	297
		3.0%	45.1%	37.8%	12.9%	1.3%	100%		



問7:震災から約6年以上が経過した現在、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

〔全般的な需給の動き〕

〈青葉区〉

- 主に住宅系は好調が続くと思われるが、マンション用地をはじめ用地取得が段々と厳しさを増している。
- 仙台市における公示価格の上昇、アナウンス効果に伴い売却を急がない、また、売却意向を取り下げる事例が散見される。
- 中古マンション・建売住宅の需要はかなり落ちついた。リフォーム後再販でも、適正価格から少しでもズレがあると売れない感触がある。
- 全体の取引件数は減少傾向。特に賃貸物件は取引も減少、従って空室増加。復興支援住宅完成の影響も有るが東西線開通で市場が分散されている傾向。
- (1)商業地域の収益物件については、あいかわらず他県からの問い合わせがあるも、売り物件が少ない。(2)中古住宅の価格は、少し下がり止まりになっているも、更地は、あいかわらず希望者があるも、売り物件が不足気味である。
- 売地が出ると建売用地又はアパート用地として早々に成約となる。
- 新築住宅(販売用)の需要は大幅に悪化していると思われる。弊社としては新規供給は余程の好立地で無ければやれない。他にRCの新築賃貸マンション建設等は相変わらず建設コストが高止りで、投資もできない。
- 商業・工業系(物流倉庫等)の用地の引き合いは多いものの大型(3000㎡以上)の物件はほぼなくなっている状況。住宅に関して、戸建ての用地は震災後の建替えや買替えはほぼ完了。ハウスメーカーからの土地情報の請求はあるものの物件が無い。マンションに関しては、新築物件の価格が高すぎ、実需で買える価格ではなくなっている。そのためか程度のいい中古マンションの価格が上がっている。築10年程度の物はほとんど出てこない。
- 賃貸(住居)の市場は震災前の状況に戻つつあり、築年数の浅い物件でも空室期間が長くなっている。事業縮小の影響か貸事務所の空きも目立つ。売買では相変わらず立地の良い物件の回転は早い。リノベーション物件の需要も増加傾向にある。
- 東京を中心に不動産投資があり、不動産バブルになりつつある。仙台市は土地がなく、土地の確保が困難になり、住宅が建てられない。
- 売物件が少なく、価格としては高止まりの傾向です。賃貸物件は、空室率が高くなり、賃料も下げの傾向です。住宅ローン金利が低い為、購入需要はあるが、紹介物件の少なさから、今一つマッチングできない。
- ◎旧市街地の土地は供給不足で高値安定 ◎中古マンション、中古戸建は動きが鈍くなってきているよう。
◎賃貸は動きが鈍い。
- 市内中心部の老朽化したビルの売却案件が増加。要因は、マーケットの高騰で売り時と考える方が多いことと、オーナーが高齢になったことが考えられる。
- ミニバブルとなったが落ち着いてきた。
- 物件数が減少し、問い合わせがあるものの、売却物件の紹介が難しい。
- 峠を越したと言われるが、まだまだ土地の需要が多く要求に答えられない状況です。
- 売却物件数が減少してきている。(売却物件がなくなっています。)

- 元々あまり取引がなく、年に数件建売用地を購入しているが、分譲住宅がだぶついてきている傾向がみられる為、購入金額については慎重になる必要がある。

〈宮城野区〉

- 土地取引以外の取引件数、価格に下落傾向が見られる。
- 取引件数は、減少しているが、取引価格の変化はあまりなく、土地、中古住宅、マンション共価格が高い感覚が続いている。
- これまで好調だった住居系のマンションは、高額帯が多いためかブレーキがかかって来ている。中古マンションの築浅もそれに近い。戸建住居系は、新築住宅や居住用の相続対策としての賃貸住宅も減少傾向にある。その理由は、更地が少なくなっていることと売買価格の高止まりが大きな要因となっている。

〈若林区〉

- 1.賃貸については公営住宅が完成し被災者移動後空室が増加しました。又 他社よりの引合いも大きく減少しております。 2.売買については当方一般ユーザーより業者向けが多いため価格面で何かとむずかしい傾向です。他社の大手建売業者の新築物件に右習いに当方も挑戦して1棟建売住宅をやっておりますが同一町内に7棟建造になり価格の面で苦戦しております。(A社 2500万代→2000万代で売却との話もあります)
- 不動産業者の買取にて高値取引を維持出来てた感があるが、あきらかに供給過剰で、今後販売に苦労すると思う。
- 若林区においては高騰のまま、物件数少なく苦慮。被災地、災害警戒区域を避ける要望はあいかわらず。中古物件へ予算上スライドする。
- 地価が高く金利も上昇傾向がある為、今後住宅購入希望者は建物の良し悪しより、価格とエリアが最重要となるかもしれない。
- 需要が少し減少傾向にある。
- 需要が多いが供給が少なく価格が上昇しております。
- 新築建売りが目立つ。

〈太白区〉

- ◎問合せの顧客件数は、やや減少していますが、開発等で時間が掛かった。土地造成が完了しつつ有り、今後1～1.5年位は、取引件数が安定する。 ◎関東圏から、管理しているアパート、マンション等の売却依頼が増えており、更に、直接オーナーへ交渉している業者が多数出ている。
- 1.価格上昇 2.金融機関の融資が慎重になりつつある。 3.相変わらず低金利 4.物件不足一売手市場一下落せず 5.歪んだ市場 大手不動産業者の責任大！ 節度をもった取引が望まれる。
- 震災後好調だった賃貸状況が1年程前から急げきに悪くなり、今の状況は震災前の状況に戻った状況に近い。不動産売買についても、今後、賃貸状況と反映して低調になっていくものと見られる。
- ハウスメーカーを通じての土地販売がメインの取引だが、一次取得者層の土地需要は堅調ではあるが、層のパイはやや先細って来ている感がある。加えて、消費税増税の先送りは、住宅購入の時期をも先送りしているように思える。
- 減少傾向がありますが先が読めない状況です。

〈泉区〉

- 好調だった市況が下降ぎみに変わりつつある。しかし、相変わらず物件価格は高値のままなので、販売に苦戦し初めている。
- ◎新築建売住宅の需要が減少している。 ◎中古住宅の価格が下がっている。

- 不動産業者または、建売業者による土地取引が多く、その後建売またはアパート建売をするケースとなっている。
- 東日本震災直後の状況から6年経過した今 需要と供給はバランスが取れていますが、賃貸アパート等に関してはハウスメーカーの営業攻勢が盛んな分過剰気味で新築でもなかなか埋まらない状況です。一方住宅地については金融緩和により購入者が増え或いはアパートから中古マンションへの住み替え需要が増え、それが為に売り止め、従って物不足となり価格も上昇しております。
- パワービルダーによる買取が積極的なため、相場上昇の裏付けとしては、一般消費者の需要と乖離を感じる。
- 物件が少ない。
- 仙台市泉区周辺の売地は供給物件が少ない。物件が出ても、ビルダーが高値で購入する為にエンドユーザーまで情報が行かない事が多い。中古戸建・マンションも業者が購入してリノベーションして販売しているが価格は落ち着いて来ている。投資用物件も活発に取引されていて、物件が出るとすぐ売れます。
- 土地物件が泉区から富谷市へと不足の範囲が広がってきていて大和町迄、土地物件は少ないと感じる。
- 土地の需要が高い一方、中古マンションの需要が鈍い。

〔地域別の特徴的な動き〕

〈青葉区〉

- 中心部の商業地(仙台駅中心に東側も含む)は上昇傾向。
- 地下鉄東西線の開業により住宅・住居物件の駅周辺の問い合わせ件数が多くなった。
- 土地のみ取引は活発 特に地下鉄東西線は値上り ただ泉区の不便な団地は下落している。収益物件の取引は活発でなく利回り6~7%位。
- 建売住宅の販売が一時に比べると下がり、売れ残っている所が、目に付く。愛子地区で、平坦地、駅徒歩圏の土地需要は活発である。
- 東西線沿線の土地が高くなっている状況。売土地が不足していてハウスメーカーさんが土地なしお客の土地探しに必死になっている。建築条件付土地が以前より増えた。

〈宮城野区〉

- 仙台港背後地はいよいよリース・売買でなくなってしまうのでしょうか 企業局が保留地処分が高値にした(誘導)感がある。
- ◎宮城野区鶴ヶ谷地区の売地の価格上昇が異常と感じました。鶴ヶ谷小学校の近くで坪41万円という物件(更地)があり、1年前と比較すると30%以上上昇でした。
- 仙台駅東口の取引に於いて、価格が前年比10~20%上昇している状況。要因として仙台駅東西自由通路、X橋跨線、東西線開通、二十人町区画整理換地等 複数挙げられる。
- 駅東口の飲み屋さんが午後10~11時まで活況な状態だが、国分町周辺の飲食店は閑散としている。東北一の歓楽街国分町2丁目のテナント料の下落が著しい。

〈若林区〉

- 地下鉄東西線が開通して時価が大幅に上がった。
- 弊社の管理している物件近くで(若林区上飯田)で大型開発が活発となってきた。開発が進むにつれ、今後住宅の需要が進むと思う。

- 地下鉄東西線の開業のために沿線ぞいの物件についての問い合わせが多い。
- 地下鉄沿線は、あいかわらず強い需要がある。
- ◎地下鉄東西線沿線区域(若林区、宮城野区)において地価の上昇が著しい。商業、住居ゾーンについては引き続き根強いニーズが存在する。工業ゾーンについては、路線価、公示地価の水準に比しかなり高い水準で取引が成立しているが、上限に近づいていると認識している。◎建築費の上昇は収束してきており、賃貸物件の建築ニーズが高まってくるものと思料。

〈太白区〉

- (太白区 西部)賃料減額により反響獲得。震災前から決まりづらいエリアであるため、オーナー側も減額等の相談に理解があるため、ある程度の動きは確保できています。(太白区 長町等地下鉄沿線エリア)駅徒歩10分以内、築浅など好条件の物件は退去前で申込となる。駅徒歩15分位だと、申込まで時間がかかるようになりつつある。(太白区 南仙台エリア)昨年秋頃より、ファミリーの動きがほとんどなく、空室が増えている。賃料、初期費用減額の相談がオーナー側になかなか理解が得られず対策が難航している。震災前に戻ったが、対策が追いついていない。
- 建売業者ですが、太白区八木山地域 供給過多。仙台市全域 総額頭打ちだが、下がりもしない状況。
- 地下鉄八木山動物公園駅周辺の地価、賃料が多少上向きであったが、現在は横ばいとなっている。
- ①首都圏からの一棟売物件の問い合わせが多い。②名取から富谷、多賀城までの駅周辺の問い合わせが相変わらず多く、同じく地下鉄駅荒井、富沢等での土地購入の話も多い。③医療施設(クリニック)、介護施設の案件がまだ多いが、要求する地域が限られて来てる。④金融機関の借り出しも、相変わらず低利であるが、それもどこでも誰にでもでは無くなって来ている。⑤工業系の土地の需要は最近多い。

〈泉区〉

- ◎各種駅の近隣の地域は活発と思われませんがその他は減少傾向に向うのかと思われる。◎住宅地は環境(学校・店舗・病院)の便利さと足(アクセス)の関係を重視と思われる。

〔価格動向等について〕

〈青葉区〉

- 金融機関の積極的営業により地価上昇。
- 中古住宅、中古マンションに関しては、高値安定傾向であったが、ここに来て、今までの(高値)では売れなくなり、下向してきている。土地は、一般消費者に対しては、下がり傾向であるが、買取り(建売り)業者の需要が高く下げ止まりとなっている。賃貸(居住用)は、震災前の需給状況に戻りつつあり、空室が増加している。
- 土地の査定依頼や中古物件の買取り依頼はあるも、売主の希望価格と現実のユーザーニーズの価格が合っていない。
- 土地・戸建の高止まり感あるも、潮目が変わってきたかもしれません。マンションは、新築分譲価格の高騰が中古市場へ影響、下落へ転じる。高額帯の動きが鈍いも、中・低額帯は堅調で、取引件数は増えている。
- 街中中心部の土地取引は、入札が多く高値で落札されている。

〈若林区〉

- 土地価格上昇は止まった様に思える(弊社近隣) 中古マンションは2年以上前から低調。
- 土地や住宅価格が少し高いため、お客様へ紹介しづらい状況です。分譲住宅も少し価格が高くてもよい場所は売れ行きがまだいいと思いますが、場所が少し悪い所は、値下げがかなりある物件もあります。
- 土地売却希望価格と購入希望価格が乖離し、購入しづらい状況である。

〈太白区〉

- 土地・中古戸建は建売業者と再販業者が値引きせず買います。一般のお客様は更地を探していますが紹介できていないので、もう少し土地不足が続きそうです。
- 売主側の価格設定がとにかく強く、相場感よりかなり高く設定してくる、しかもそれが若干の値引きで決まってしまうので何とも言えない。袋地とか条件の悪いのは、安くなるが、場所の良い所では、強気でも(太白区大野田etc)高く売れている。
- 土地の価格及び建売住宅の価格上昇し、売残りが目に付く、建売住宅及び中古住宅は値を下げて、販売している。
- 土地の取引が高値の分、建売住宅の販売価格も以前より高いが、成約までの時間が長くなったこと、また、差值交渉や、何度かの価格変更(値下げ)が行われている。

〈泉区〉

- 新築建売住宅が売れず価格が下がってきている。
- 大手の査定価格に引っぱられる形で土地の単価は今だに上昇していると考えます。物件の在庫がないため、売主も強気であり、以前では考えにくい単価の成約も目にします。

〔賃貸借の動向〕

〈青葉区〉

- JR沿線や地下鉄沿線でなくとも成約していた賃貸物件が決まりにくくなってきた。
- 賃貸市場では、応急仮設住宅の制度が終了してから、空室が増加傾向にあり、当社の入居率も95%から80%台へ落ちてきている。新築物件も引渡し満室というケースが少なく、全体的に供給過剰で、今後は、家賃の値下げ合戦が始まると思う。
- ◎賃貸マンションから(転勤ではなく)結婚等による退去が増えている。◎収益物件に対する銀行融資基準が厳しくなってきた。

〈泉区〉

- 1年前と入居率が横ばいである。
- ファミリータイプ 郊外か空きが目立つ？

〔マンション動向〕

〈青葉区〉

- 市中心部の中古マンションの価格は高止まりしているが、大幅な値引をしないとさばけない状況にある。
- リフォーム前の中古マンションへの問合せが多い。
- ◎中古マンションの取引が落ちてきた。◎賃貸マンション、アパートの空室が多くなってきた。
- マンションは、リフォーム済物件が市場にすごく多く、デフレ状態である。個人売主様の売却時の価格が下らず、いい値で仲介業者(大手)が受ける為高額のまま買取業者が購入している。ほとんどの個人の売主は、3000万円控除で助かっている。中古住宅ローンより消費税減税等なにかしらの変化がなければ仙台のマンション市場は、きびしい状況である。
- 震災後、一時マンション価格が高騰しました。現在は一時期に比較して下がりましたが、まだ中古マンションの価格が高止まりしている様な気がします。現在の価格では今後、だぶ付いて来ると考えられます。
- 中古マンションの居住用としての購入は減少してきた印象を受ける。物件の配管・設備等のリニューアル時期と重なっている為か、少々総額的に厳しい状況。首都圏からの投資的購入は依然として継続している。

〈太白区〉

- 中古マンションの売買が停滞していると感じる。新築マンションに関しても同様。

〔中古住宅の動向〕

〈泉区〉

- 中古不動産の再販を主としております。郊外戸建の動きは活発で、価格も1年前の5～10%UPしております。反面、マンションの動きが、今年に入り鈍い印象が有ります。
- 中古住宅や中古マンションの在庫が多くなった。

〔収益物件の動向〕

〈青葉区〉

- 収益物件を求める法人は多いが売物件が少ない。
- 収益物件の引合いが多い。
- 売買物件の減少。特に東京の不動産業者様からの問い合わせが多い。買いたい業者は多いものの、物件が無い状況。
- 関東の業者より収益物件の有無の営業電話が増加している。
- 相変わらず関東、関西の業者から一棟売りの収益物件売却のFAX、TEL 一日3～5件毎日入電。まだまだ市内の需要有(特に商業地)。
- 他県からの収益物件の問い合わせは有る。利が抜けなくなったり、値引巾が大きくなっている。
- 東京からの問合せが多い。今後もますます増でしょう。
- 依然として収益不動産の動きは活発。入居率は低下。

〈宮城野区〉

- 収益物件がかなり高騰した。地域的に住宅用地が高騰した。
- 一時的な土地建物の価格上昇により運営利回りが下がってきている。今後、空室率が高まってきた時、心配がある。

〈若林区〉

- 他県から仙台市内投資物件の引き合いも少なくなりつつあります。(3月以降)
- ◎中古マンション、中古アパートの一棟売り物件、及び土地の売り物件で東京の業者からの問い合わせが多い。◎賃貸アパート、マンションにおいて、比較的立地の良い場所でも春のシーズンをのがしてしまうと、空室状態が続く。

〔その他〕

〈太白区〉

- 住んでいる地域の住民の方から空き家(所有者不在・不明)の管理(草刈)をして欲しい旨のご相談があった。※所有者ではないので、出来ない旨でお断りした。

〈泉区〉

- 競売の内 任意売却は、仙台市内地は債権者との購入価格が合わず難しい。理由は、市内地の物件は入札で高くおとされるので、任売交渉にのってこない。競売件数は震災当時よりかなり増えている、今まで差押をおさえていた債権者が、6年がすぎ一挙に回収しようとばんばん差押をしてくる感がある。

- 在仙居住の所有者が高齢化し、ふるさと(沖縄、広島、新潟等)に帰省、宮城県に所有していた土地・建物を処分換金している方が多くなった。また、高齢所有者が死亡し(92~3才)遺族(子供)も70才代になり、相続人も高齢化し、相続物件を売却し、姉妹等で分配する、換金、売買が多くなっている。(相続、売買、手続連動)

②沿岸北部…石巻市・塩竈市・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

〔全般的な需給の動き〕

- 弊社では、土地等の売買は半年間にはありませんでした。賃貸では新築物件が増えて、既存の物件に空室が目立つようになってきた。(石巻市)
- 不動産取引は全体的に落ちついている。特に石巻市は復興住宅が完成し、入居しているので一般住宅、アパートの空室が目立ってきている。(石巻市)
- 移転移住促進策で行政支援や補助金等が出るため需要がやや上向いていると思う。(石巻市)
- 震災後6年で土地仲介が無くなり空室も増えている。(石巻市)
- 復興住宅や用地等、行政主動が多くなり、民間事業の取引が減少している。今後も空き家バンク等行政主動になっていくため、業者が利益を得ずらくなり市場が低迷していくと思われる。(石巻市)
- 復興事業も一段落して、それに付随する業種の方々の移動、戻りが発生して、賃貸のアパート等は空室が目立つようになった。中古住宅等についても、未だ「水のこなかった地域」との指定があって、現実的に物件は不足している。お客様もそのような実情を見すえて、今まであまり声のかからなかった土地・物件等に目がいくようになって、預かってからかなり年月の経ったものが、今契約に至っているものも多く見うけられる。6年が経ち、落ちついてきたところでしょう。(石巻市)
- 取引件数が減少傾向。(石巻市)
- ◎みなし仮設等から土地を購入し、自宅を再建する方の売買が未だに続いている。◎中古マンションの問合せは少なく、大幅な値下げをしないと売れない。(石巻市)
- 営業地域においては、震災より6年が経ち、新規事業及び再建による事業を興される事業者が、ほとんど見受けられず、逆に住宅産業における他県からの事業者が、撤退する傾向が数多く見受けられます。(石巻市)
- 石巻は過剰な土地造成により需要と供給がバランスが崩れこの先見通しが立たない状況です。(石巻市)
- 民間みなし仮設から自立再建や復興住宅への移動が進み、賃貸物件の空室が増加、問合せもほとんど無い状態。建売住宅販売も低調。(石巻市)
- 復興住宅には住んでみたもの出たいので土地を探している、復興団地内の土地は確保したが住みなれたところから離れたくないので土地を探す等の声がきかれる。(石巻市)
- 震災特需は終わった。(石巻市)
- ①金融機関の融資で当社に来社する銀行が多くなった(利回りのある物件等で購入、リフォーム者向け) ②アパート、マンション、一軒家 ③塩釜方面での売買価格が高いので求める動きが悪い。(塩竈市)
- 人口が減少している地域のために、土地価格が低いままで推移している。中古住宅を求める人は、低価格でないと買わない。賃貸では、震災関連の工事業者が引き上げ、空室・空家がめだってきた。(塩竈市)
- 平成29年4月にすべての災害公営住宅が完成し、入居が完了しつつあり、不動産取引もさらに落ち着きを見せている。(気仙沼市)

- アパート物件はいまだ少なく、案内する物件がない。そろそろだぶついて来ると思ったが、思ったより空物件が少ない。土地は依然と動きは少ない。集団移転の土地が一段落して、ひ災していない客層が今後増えて来ると思われる。(気仙沼市)
- 住宅の関連については、落ち着いて来ているが、特に住宅ローンについては、ほぼ終わり、今後の資金需要については老朽化による建替需要がほとんどになると推測される。(気仙沼市)
- 問合せが殆どなくなった。(気仙沼市)
- 当地では震災需要はおわり、震災前の取引状態に前戻り、少し不況感を感じるような気もします。(多賀城市)
- 住宅ローンの低金利で持ち家に対し関心を持っている人が多い。(多賀城市)
- 建売用地等の土地仕入など要望が多い。(多賀城市)
- 震災による復興が殆ど終了に近づき民間の賃貸住宅に空室が見受けられるようになった。住宅用地については、津波の浸水しないところを求める人が多い。(多賀城市)
- 主として賃貸部門において復興住宅への移動に伴い民間アパート等の空室が目立っている。多賀城市の場合、東北学院大学工学部の五橋移転が決まり今後の対策が課題となる。大家さん、市民の心配が地域活性化に向けての方策が必要となろう。売買については割安感のマンション、立地条件の良い物件は好調のようだ。(多賀城市)
- 集団移転地の土地 今後の方針を見ている。価格、一般に対する販売等。(東松島市)
- 住宅ローンの低金利の影響が大きく当社の仲介した方は80%が賃貸からのシフトでした。中には災害公営住宅の賃料が高いので自宅を建築すると云う方もありました。(東松島市)
- 好調だった市況も潮目を迎えつつある。(東松島市)
- 事業用地の売地・賃貸が不足している。(七ヶ浜町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 沿岸部で土地や中古を売りたいという方が、やはり多い中、石巻市の中心部や駅に近い等とは関係なく栄えている蛇田地区で住宅を考えている方が多い。数少ない人気地区の物件で取り引きしている状態。空き家管理等、中古物件を募集しリフォームや解体後注文住宅という流れを強化している。(石巻市)
- 人気住宅地区でも売却物件が増えてきた。しかし以前であれば簡単に売買されたが今は接道状況(方角、幅)が吟味される様になった。今価格は横這いだが、今後供給増や売れない物件が増えてくると低下していくと思われる。市が造成した集団移転用地も過剰ぎみで一般の人へも分譲される予定、市中心部は今後も再開ビル(マンション、店舗)が数件計画されており、動向が落ち着くには時間がかかりそうである。(石巻市)
- ◎石巻地域では相変わらず蛇田地区・矢本ロックタウン近隣の人気が高く地価もさほど下がっていない。◎所得の関係からして住宅ローンを受けるのに苦労している方がやや多い感がする。所得の伸び悩みか… ◎ハウスメーカーが撤退していることもあり高額物件が売りにくくなる気配である。(石巻市)

〔価格動向等について〕

- 売りに出る土地が少なく、価格が高騰してきていると思います。(多賀城市)
- 地域により価格に差が出ておりこの傾向は今後更に大幅になると予想。(東松島市)

〔賃貸借の動向〕

- 賃貸アパートの空室が増えてきている。震災での需要がなくなっている事と供給が増えつつある事、復興住宅が完成している事が理由と思われる。(石巻市)
- 賃貸の空き物件が去年より多くなっているが、入居者は前年、前々年と同じ。今後復興住宅の完成入居棟数が増えると、なお恐い気がする。(塩竈市)
- 復興住宅の完成と、新築共同住宅の増加により空物件が増加。(多賀城市)
- 賃貸空室率が高くなってきている。(多賀城市)

〔中古住宅の動向〕

- 高齢化による中古住宅売却依頼が増加している。土地の供給ができず新築希望者への対応が困難。(石巻市)
- 中古住宅(築20年超)の取引が鈍くなってきており、1000万円前後の比較的購入しやすい売価の物件でも販売長期化する傾向にある。一方で、買取専門業者の買取意欲は下がっておらず、築30年超の物件でも(指値はあるが)積極的に購入していると見受けられる。(石巻市)
- 当地域の中古住宅は売れゆきが減少して、価格も低下しています。(石巻市)

〔その他〕

- 相続関係の仕事が多くなった。(塩竈市)

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

〔全般的な需給の動き〕

- 価格の安い土地を求められており、住宅ローンを十分に借り入れができる方でも、建物の方にお金をかけたいと言う方が多い。土地が無いと言うことがお客様の中でも意識が広がり、土地探しをするお客様の動きが悪くなっている様に感じる。(名取市)
- 昨年の夏過ぎ頃から賃貸の動きが少なく、震災前よりも悪い感じがする。弊社営業地域において、売却物件が少なく(空いてる土地が減少)、ご希望者はいるものの取引につながらない。(名取市)
- 宅地の取引に関しては、需要に対して供給不足による価格の上昇と取引件数の減少になっている。賃貸住宅に関しては、空室率の増加により各管理会社は設備の充実化・賃貸条件のサービス・紹介業者への広告費等により苦勞している状態。空室率増加要因として、賃貸から賃貸への移動が少なく、賃貸から持ち家や賃貸から実家に戻る等の理由により当然空室率が増加する要因になっている。また、復興支援がらみの業者の撤退・移動も当然に大きく影響している。(名取市)
- 土地不足が見られ、需要はあるが物が無い傾向。ビルダー系も仕入れに困っている様子。(岩沼市)
- 震災需要は終えんし、震災前の取引に戻っています。(亶理町)
- 購入客が大幅に減少。(山元町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 名取、閑上地区での今後、区画整理組合としての保留地分譲(市有地含む)予定地は、価格的に10万円程/坪と安め?に設定されるようです。(名取市)
- 空港アクセス線沿線近隣は売買物件の減少が続く気配と見られます。該当物件があっても相場以上の破格的な価格となっておりこれらは特有なものと考えてます。(名取市)

- 営業地域である名取市、太白区での土地がない状況で、仙南に寄りつつあります。20代、30代からのお問合せが多く、駅周辺の建売が必要と思われる。(名取市)
- 国道沿いが人気。(亶理町)

〔価格動向等について〕

- 転居(遠方・他県)を原因とする、宅地・その他不動産を比較的安価にて取引があり、社会的な状況変化の取引が出て来る感じをしている。(名取市)
- 売主(所有者)と買主(購入者)の価格の差が大きすぎる。物件数が少ない為だと思う!(岩沼市)

〔賃貸借の動向〕

- 復興支援で来ていた業者が工事完了に伴い、地元へ戻っている。一時の需要に対応する為、供給過剰となった貸家に空きが増えている。(名取市)
- アパート・貸家の入居がなかなか決まりづらくなっているようだ。(名取市)
- 借りあげ住宅の終了により退去が多く空室がかなり増えた。(亶理町)

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

〔全般的な需給の動き〕

- ◎沿岸部から登米市に住んでいた方々の動き(戻る、登米市に定住)は、落ち着き、住宅建設に関して土地購入は、ほとんど地元の人になっている。◎2年位前からアパート建設が増え(ほとんど決まったメーカー)今後のアパート空室増加が心配(特に新築アパート)(登米市)
- 賃貸から持家にシフトする売買が多くなってきた。(大崎市)
- 60坪～80坪程度の宅地の需要が相変わらず多い、しかしながら農地には農地の綱がかかっており造成分譲する土地が無く四苦八苦している。(大崎市)
- 一般住宅の着工が少ない。パワービルダーによる建売住宅が乱立し不動産にかかる予算の低価格化が進んでいるように感じます。(大崎市)
- 人口減少に伴い、取引数減傾向(大崎市)
- 富谷市及び仙台市泉区エリアには売却物件(特に土地)が少なく苦慮しております。(富谷市)
- ・全般的に情報量不足の為、価格が上昇している為、顧客総額上昇 ・不動産業者も売買の判断決定が早い(大手建売業者)法人への優先的情報提供を行っている為、他の業者への情報提供が成されない。(富谷市)
- ◎利府町内は住宅地供給が少なく、価格が維持できている。又、イオンPart2商業計画など将来的に発展期待もあり、今後も注視すべきエリアといえる。◎仙台市も含む不動産マーケットは、震災需要も既になく、落ち着いた状況であり、今後はエリアにより下落が生じていくと思われる。(利府町)
- 土地、中古物件等 供給が少ない。(利府町)
- 土地購入の問い合わせが多いが、物件が少なくこまっている。特に利府町内において。(利府町)

〔賃貸借の動向〕

- アパート新築増(登米市)

〔中古住宅の動向〕

- 空家対策により、中古住宅の販売、購入が増加する予定であります。(涌谷町)

⑤内陸南部…白石市・角田市・蔵王町・七ヶ宿町・大河原町・村田町・柴田町・川崎町・丸森町

〔全般的な需給の動き〕

- 白石市内では、住宅の新築が目立つようになってきたと感じる。逆に賃貸物件の新築は減ってきていると感じる。日銀のアナウンスの影響があると思われる。(白石市)
- 土地をもとめて新築住宅を建てるとか、建売住宅の問合せも現状では、かなり少なくなってきた。他社からの土地の問合せは、ほとんどこない。建売住宅(他社)も、仙南地域でけっこう残っている状態である。(角田市)
- 郡部 土地は、市況の適正価格でかつ条件が良ければ動く、高値に設定したりすると条件が良くても決まりにくい、購入層を読んだ適正価格、条件が良ければ、まだまだ動くと思うが、建売業者が購入したり不動産業者も建売業者へ売込みするので個人の土地があまり出まわらない。ゆえ適正価格、条件の良い物件が出れば動く。中古は、築年数によるが程度の良い物件が出まわらない、建売と比較されるので総合的な判断になる。場所が良ければ個人よりも業者が手を出す、リフォームして再販売最終的に売れるか 価格の下げ等は不明。建売がだいぶ1年半年前売れてきたが一息か？ 借家、2LDK 40000～50000の物件も建売需要があり、空いている。不透明な先 2020年オリンピック後は大不況か 春先は、公務員の異動が主、民間は動きなし。空き家率 拡大ひろげる。企業が人へお金だすよりも、設備や経営陣、一部の人たちへ内部格差とでている。完全に何んでも格差社会になった。(蔵王町)
- 弊社営業エリアは震災によるバブルが無かった為、平常運転です。最近、新築の案件が減少しています。よって、土地案件中中古住宅の取引は以前より増加傾向にあります。(大河原町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- ◎駅周辺の商業用テナントが老朽化が著しい事もあって空き物件が多く見られる様になった。行政でも補助金なども出している様だが、改善されていない様子。国道沿いに大型施設・スーパーなどが進出している事も要因なのかも。◎住宅地については金額よりも立地についての問合せが多い。◎中古物件の問合せも増加しており、良いことではありますが、安心して提供できる物件がまだまだ少ない。(白石市)

〔賃貸借の動向〕

- ◎全国的に発生してる賃貸バブルが起きている。◎空室率が増え、家賃が値下げ基調です。(白石市)
- アパートの増加 人口減少(角田市)
- 相続税対策関係のアパート建築は好調だが供給が上回る状況。(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…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

- 被災してかなりの時間がたったにも却らず風評被害に遭い不動産取引が厳しいのが現状である。(青葉区)
- 太陽光発電の駆け込み供給事案を見聞するレベルであり、復興交付金事業終了後の需給動向は予測し難い。(青葉区)
- 事例が極端に減少している。(青葉区)
- 津波による被災地に工業系の事業所を求める企業もあるものの、物件はほぼない状況。住宅については、被災者の移転地はほぼ完了。地元へは戻らない。まして他方から被災地へは移転しない。地盤崩落地区(太白区緑ヶ丘、青葉区折立)への移転や物件があっても購入者は見当たらない。現実、折立の地盤改良地区は売買物件があるものの坪10万でも買い手がつかない状況。
- 被災した土地の取引はほとんどない。(青葉区)
- まだ安定した状況を求めるには至っていない。(青葉区)
- 利便性が優先され、需要が出てきているが、一般の不動産の売却・賃貸の物うす感がある。(青葉区)
- 取引はひかえている。(宮城野区)
- 浸水地も住宅が建つようになった。(宮城野区)
- ◎宮城野区の浸水地域の土地を購入して販売したところ、価格が非浸水地域より20～30%安くしたので、すぐに3区画とも完売できました。3区画とも1000万以下(55坪) ◎南光台南の造成宅地崩落緊急対策事業区域内の土地についても対策工事実施済ということで、価格も近隣より割安に設定したところ販売できました。(宮城野区)
- 特に浸水地だからといって、価格への影響はない。(宮城野区)
- 被災地の中でも浸水が5cm～10cm位冠水した地域の取引は問題なく進んで来ている。但し、用途地域は「準工」の様な土地です。(宮城野区)
- 仙台港周辺については土地区画整理事業の推進も相まって、需要は高いと史料。(宮城野区)
- 浸水地でも良い(予算上)という方も出てきたがあくまでレアケース。(若林区)
- 地盤崩落があった土地でも売買は進んでいるように思われます。(若林区)
- 横バイ傾向にある。(若林区)
- 中古住宅の需要が高くなっておりませんが、物件が少ないのが現状である。(若林区)
- 津波浸水地域(市街化調整区域)の住宅解体跡地や農地の売却依頼が増加しているが、成約率は低い。(若林区)
- 被災した土地についての希望客は、今年も今の所いません。(太白区)
- 被災地の影響は全く無し。(太白区)
- 被災地の土地に対しての移動は、今の所、限定的です。(太白区)

- 仙台の都市圏の被災地は、需要があるが、それ以外は低調である。(泉区)

②沿岸北部・・・石巻市・塩竈市・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

- 以前より被災した地域にも住宅が増えた。被災した商業地域でも人気のある地域では紹介できる土地がない。(石巻市)
- 我社の営業エリアである石巻は、被災した土地も含めて全体的に震災前よりも少しだけ増加傾向にある。(石巻市)
- 石巻北区の浸水地の取引はかなり減少している。価格も下落している。(石巻市)
- 復興事業の進捗によって不動産取引に影響は、今後生じて来ると思える。(石巻市)
- 旧市街地は復興事業が進んでビル建設が行われているが供給過多による空室やマンションの売れ残りが出てきている。(石巻市)
- 被災した土地は低価格での取引は増加している。場所というよりは、消費者の予算により動いているように感じる。(石巻市)
- やはり時間の経過と共に、あの日を鮮明に思い起こすこともそうなくなり、(記憶の風化というか・・・)浸水した地域にも目が行くようになり、取り引きも生じている。(石巻市)
- 築山等大街道南地区の道路整備が進んでいるが、取引は少ない。黄金浜、栄田等渡波地区も取引は少ない。(石巻市)
- 石巻東部(湊・渡波地区等)の取引が大幅に減少している。大街道・釜地区では売物件自体が少なく、取引も減少。(石巻市)
- 石巻の渡波の震災の津波をもちにうけた土地はいまだに売れない。(石巻市)
- 沿岸部の人気は年々低下している。震災後の都市計画道路の買い取りなどで、土地面積が減ってしまうことを懸念し、なかなか売買に進まない物件も見受けられる。(石巻市)
- 人口減少及び復興が遅れている、盛土等の遅れ(石巻市)
- 浸水地域を嫌う方も少なくなってきました。非浸水地域に比べ単価が安いからかもしれません。(石巻市)
- 石巻においては、各地域において大規模な住宅の造成が進み、津波浸水地の不動産取引は著しく減少しているものと感じられます。(石巻市)
- 被災した土地でも浸水に留まった所は復旧し、取引もあるが、津波で家屋が流されたり、死者が多数出た地区への引合いはほとんどない、その地で新築している人は従前よりその地に住んでいた人がほとんどである。(石巻市)
- 浸水地域は、ゼネコン関係の賃貸が多く、2～3年で撤退との事です。浸水地域でも住宅用宅地も取引が少なくなっています。(石巻市)
- 宅地分譲が行われる様になり、新築が増えて来ています。アパート建設が鎬を削っておりますが、賃貸は避ける傾向がみられます。(石巻市)
- 浸水地域であっても取引は有ります。復興住宅とは違う地域で探索している購入者も居ます。但し、取引件数・成約価格共に下がっています。(石巻市)
- 被災した土地に戻って商売する人が出てきており隣接近場に駐車場用地等を探す動きがある。(石巻市)

- 被災した土地は売りたい人がいても、買いたい人はいない。石巻の門脇やあけぼの中心に動いているが、旧桃生郡は求める人がいない。(石巻市)
- ①塩釜市内は物件が少ない故浸水した物件にも求める動きが多い。②高台の方面に求める人も多いが物件の金額等で動きが悪い。(塩竈市)
- 浸水エリアで売りたい人が少なからずいるが、区画整地が遅れている為、買い手がいない。(塩竈市)
- 被災地の取引は相変わらず低調である。(塩竈市)
- 被災した土地の造成引き渡しが完了しつつあるので土地の売買や賃貸の取引が出て来るのではないかと。(気仙沼市)
- 住宅については、落ち着いているが、商業地については、区画整理が未了である事から多少上昇があると思われる。(気仙沼市)
- 相変わらず津波浸水地域に建売住宅。瑕疵担保説明では何時の時点で、どのように行っているのか、聞いてみたい。(多賀城市)
- 多賀城市等の元々地価が高く、震災で地価が下落した地域は、だいぶ地価を戻しており、被災していない土地との価格差が小さくなってきている。(多賀城市)
- 復興による市街地中心に取引がみられるようになった。(多賀城市)
- 津波浸水地であっても多賀城など一部地域では取引が増えている。地盤崩落地は相変わらず低調である。(多賀城市)
- 浸水地でも価格により売れている。(多賀城市)
- 住宅用地については、減少すると思われる。その他の用地については、横ばいと思われる。(多賀城市)
- 津波浸水地域でも立地の条件の良いところは、取引が多い。賃貸業務についても復興が進み、商業施設等の人々は張りつきの多いところは比較的安定しているようだ。(多賀城市)
- 最近、中古物件が増えた。(多賀城市)
- 古家付の物件などが多く、価格の設定がむずかしい。道路の問題等。(東松島市)
- 土地が細分化され、結果的に価格が上昇する傾向あり。地方でも都市型住環境になる。(東松島市)
- 市街化区域で浸水しない地域が少なく地価も高い事もあり、被災後の年数が経過ごとに浸水地外を求める客が少なくなった。(東松島市)
- 東松島市の市街地中心部は浸水地域でも取引が増えている。(東松島市)
- 七ヶ浜、多賀城大代地区の入居率、取引不活発。低迷。(七ヶ浜町)
- 当町(女川町)は8割近くが浸水、流出したため盛土中であり、あと1年位で完了すると思うが、売れ残っている土地(町で売り出した土地)があるので取引は低調である。(女川町)
- 仲介も決して取引が多いとはいえない。中心部復興は、官主体で進むも、民間はもう少し時間がかかると思う。(女川町)

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 名取市東部(美田園東地区)は根強い人気。今後開発される閑上地区の先行き見えず。(名取市)
- 美田園東部 2年程前までは、沿岸部の防風林の被害などを見て敬遠されることも多かったが現在は、戸建や賃貸住宅の建設が増え申込が早まっております。杜せきのした周辺は、津波の浸水もなく、イオンなど商業施設が充実しており、通年一定した動きになりつつあります。(名取市)
- 名取市美田園エリアや若林区荒井エリアなどのエリアは賃貸の動きは良い。但し、近隣のエリアでの問合わせのエンドユーザーに対し、提案する形に変わりはない。特に転勤者など県外から来るエンドユーザーからの風評被害は根強い、取引の活発化はまだ時間がかかる。(名取市)
- 被災して住宅等を撤去したところはほとんど空地となっており、津波浸水地でも建物が残り、町並みが以前と変わらないところは、被災した人達に移転するなど人気になっている。(名取市)
- 津波浸水地の処分依頼はあるが、近隣地権者からの様子見確認伺いの連絡程度で動かない。(名取市)
- 浸水地域の買い手が出て、行政等の規制が有り、まとまりにくい！(岩沼市)
- ◎浸水地域の取引がまだ1件もない。◎中古住宅の人気があるが物件が少ない。(亶理町)
- 土地購入し新築する人は少ない。中古は人気。(亶理町)
- 被災地を紹介しても敬遠されます。(亶理町)
- 被災地土地を、2239平方メートル(1㎡900円で)売った。(山元町)
- 被災した旧山下駅周辺の地域では、津波浸水前の土地価格が約半分価格でも、今現在取引引きがありません。中古住宅はあまり売り出す物件が少ないです。(山元町)
- 被災した土地は、取引は少ない。ソーラー関係の希望又、取引がある(山元町)

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 濱田 雄一(不動産鑑定士)

(勤務先) (一財)日本不動産研究所東北支社

〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-6-1 仙台第一生命タワービル2階

TEL:022-262-6586

FAX:022-265-5384

E-mail:yuichi-hamada@jrei.jp

震災土地評価特別委員会 委員 右田 貴紳(不動産鑑定士)

(勤務先) 仙台アセットコンサルタンツ(株)

〒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64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

ホームページ : <http://miyagi-kanteishi.com/>