

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14回調査（H29年12月1日時点）

平成30年1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14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。

また今回も、ご多忙中にもかかわらず、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県内の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。

震災から8年目を迎える本年、県内全体を見渡すと、仙台などの都市部を中心に、不動産取引は活発な状態が続いており、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となっています。しかし、その一方で、昨年秋から掲示されている震災復興ポスターのキャッチコピーが「宮城は現在(いま)も現実(いま)に立ち向かう。」であるとおおり、未だ応急仮設住宅の入居者数は、4,658戸・9,750人(平成29年10月末現在)に及んでいます。また、沿岸被災地では、被災者の生活再建と復興のまちづくりの成果が姿を現してきましたが、残念ながら復興事業の遅れや計画時からの情勢変化で衰退に拍車が掛かる地域もあり、人口の流出に対しても有効な手立てがなかなか見つからない状況です。

今回のアンケート調査結果から、都市圏の活発な不動産市場においては、住宅需要と投資用不動産は概ね上昇傾向を維持することが見込まれますが、復興特需の終息や賃貸物件の供給過剰感、中古マンションの価格調整などが徐々に拡大している状況が浮かび上がってきました。

本アンケート調査は、今回で第14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、行政に対して意見・要望を添えて報告されており、震災からの集中復興期間における国及び地方公共団体が被災者生活再建策や住宅・土地政策を立案する際の基本情報として役立てられました。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、現在の復興再生期から今後の発展期においても継続しておこなうことを予定しています。不動産市場に関わる公益的団体である本協会としては、データを継続的に収集・蓄積することで市場分析の精度を高め、より一層の社会貢献に努めて参りたいと考えておりますので、これからも本調査活動にご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成30年1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

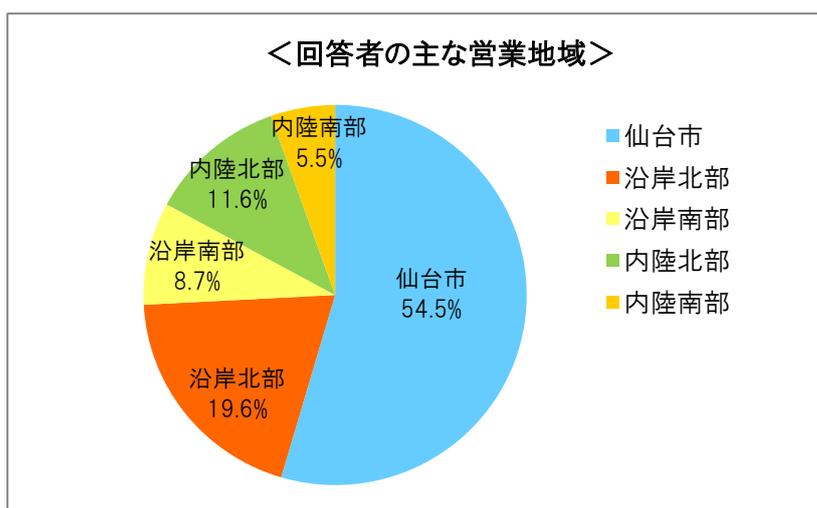
[1] 宮城県不動産市場動向調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（H29.6.1）との比較	14
問2 半年後（H30.6.1）における取引価格の予測	16
問3 取引件数の半年前（H29.6.1）との比較	17
問4 半年後（H30.6.1）における取引件数の予測	20
問5 賃料の半年前（H29.6.1）との比較	23
問6 空室率の半年前（H29.6.1）との比較	24
問7 震災から約6年半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14回)の概要

平成29年12月1日を基準として、半年前(H29.6.1)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(H30.6.1)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12月
- (2) 調査方法 郵送によるアンケート調査
- (3) 発送数 884
- (4) 回収数 275 (回収率: 31.1%)



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14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(H29.12.1)の取引価格は半年前(H29.6.1)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(H30.6.1)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(H29.12.1)の取引件数は半年前(H29.6.1)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(H30.6.1)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（H29.12.1）の賃料は半年前（H29.6.1）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（H29.12.1）の空室率は半年前（H29.6.1）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年半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：住宅販売会社の土地の仕入れが強気である。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。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。アパート建設の増加に加え「みなし仮設」の終了で空き家が増え家賃が下がっている。大規模な物流施設用地、工場用地の引き合いが強い。 etc...）

（特徴的なこと）

（該当する地域）

○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：浸水地域である〇〇地域でも、工場等の事業所用地を中心に取引がある。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による復旧改良事業が進み、民間取引が増えた。復興事業の進捗によって不動産取引に影響を受けそうだ。 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11月15日(水)(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11月14日(火)までご回答をお願いします。

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・ご担当者名をご記入下さい（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に存じます。（来年1月下旬発表予定）

（御社名・ご担当者名）

（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

取得した個人情報は、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10.0ポイントとなり、2期連続で2桁台を維持した。牽引役の仙台市は前期から概ね横這いの22.2ポイントで、一時期弱まった指数は、H29には通年で再び増勢を強めた。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需要は底堅いと捉えられており、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継続している。また、今回の調査でも、土地の所有者は、相続税路線価が上昇したことなどを理由に却って物件を手放すのを控えている様子が伺え、物件供給が限定的なことが地価上昇を強めている面もある。ハウスメーカー等の業者間で仕入れ競争の激化が続いており、実際の販売市場では、業者が仕入れた土地を分割して建物の面積も小さくして、総額を抑えた物件が中心となりつつある。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、仙台市内の土地価格上昇の余波もあり取引が活発で、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あるが、県全体DIは前回のマイナス9.4ポイントからマイナス5.6ポイントに改善した。その中心はここでも仙台市であり、今回の調査ではマイナス1.7ポイントの微減に留まり、予測では今の勢いがH30年の前半にかけて続くという結果である。

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終息している。その中であって、復興住宅に移り住んだが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などで再度土地を探しているなど、被災者による二次的な土地需要の報告が引き続き寄せられている。

中古住宅価格の県全体のDI指数は、マイナス1.1ポイントで、4期連続してマイナス圏で推移しており、とりわけ沿岸北部は6期連続でマイナスである。このほか、今回の調査では内陸南部が減速の度合いを強めた一方で、前回調査で低位だった沿岸南部が改善するなど、動向の変化は一様ではなく、タイムラグを伴っている。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6.2ポイントで上昇傾向が持続している。

中古マンション価格の県全体のDI指数は、マイナス10.9ポイントで、調査開始以来初めてマイナスとなった前々回から3期連続でマイナス圏で推移しており、以前からコメントではピークに達しているという意見が多かったが、下落傾向が調査結果にも現れてきた。

- **商業地価格に係るDI指数**は、県全体実感DIが前期の14.9ポイントから今期15.4ポイントとなり前回に続いて上昇幅がさらに拡大した。特に価格水準の高い仙台市では、前期が過去最高の30.4ポイントであったが、今期も29.6ポイントと前期に次ぐ高水準を維持している。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、中央資本による希少物件の取得の動きのほか、ホテル用地の引き合いや復興需要等により業績堅調な地元企業、あるいは相続対策等を背景とする個人による中小の投資用物件の取得などが多く行われていて、市場が売り手に偏った状態が長く続いている。優良顧客への金融機関の融資は継続していて、格別の変動要因はないことから、予測DIにおいては今後も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、沿岸南部が前回のプラス5.6ポイントから5.9ポイントへ拡大し、そのほかの4地区でも指数の改善傾向が見られた。

なお、東北地方ではインバウンドを含む他地域からの旅客数が低迷していたが、却って今後の伸長が期待され、実際に仙台空港の利用者数も増加している。県内の商業地・観光地と東北・北海道との広域的な連携による戦略の効果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、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17.8ポイントから今回マイナス14.3ポイントに改善したものの、8期連続マイナス圏で推移している。また、6期連続して全エリアでマイナスとなり、特に今回は沿岸北部の落ち込みが著しかった。

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、物件不足や売り手の強気な姿勢等による取引の停滞を指摘する声が多く見られた。

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、いずれも悪化傾向となっている。

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、内陸北部がこれに次ぐ。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のほか、郊外では供給増のため販売が長期化して件数が伸びないとの意見も見られる。

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の大幅なマイナスが続いている。中古マンションは、新築マンションの価格改定の影響も見受けられる。

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マイナスが続き、前期に比べて今期も悪化した。特に沿岸北部の実感DI値はマイナス40.5、予測DI値はマイナス45.0で突出している。将来予測については他の地区においても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。

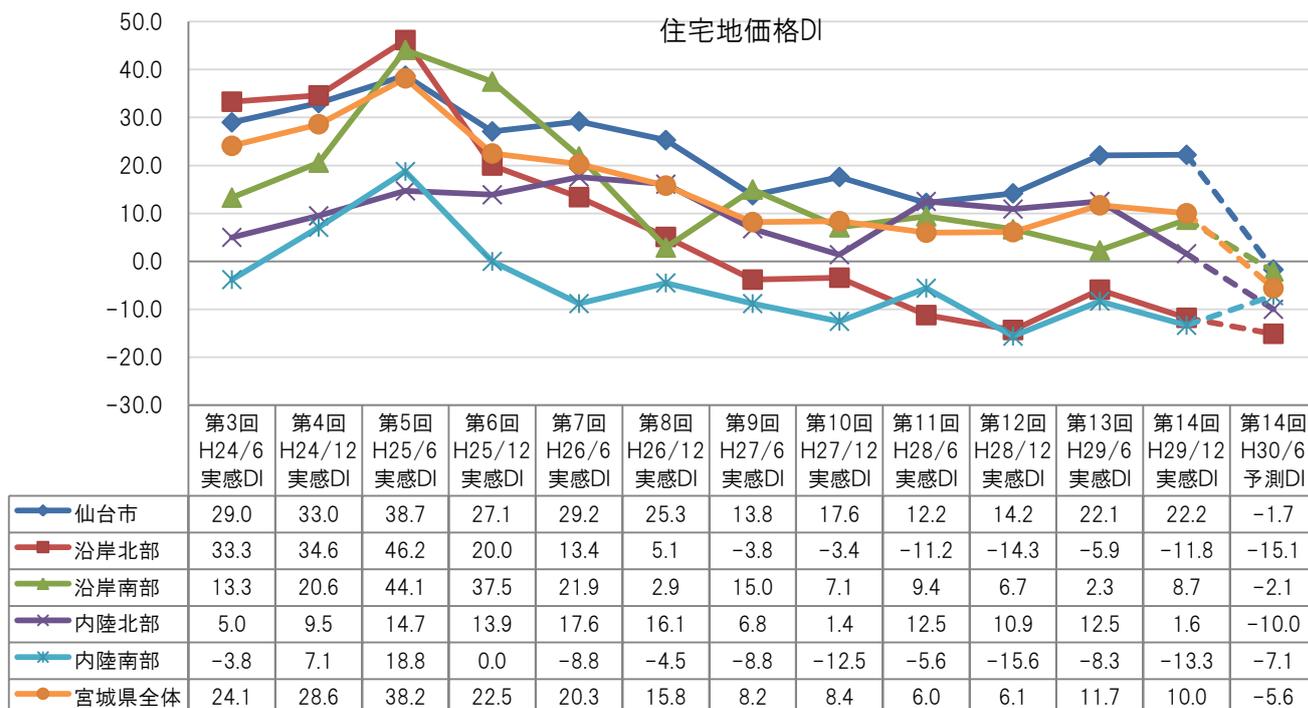
住居系の家賃は、仙台市では、相続税増税に伴う節税対策や低金利によって新築賃貸住宅が急増しており、郊外の住宅地を中心に空室が増加している。また、被災地域周辺では、災害公営住宅の完成や民間住宅の新規供給が進み、みなし仮設終了に伴う退去が進んで空室が増加していることから、今後も家賃の下落傾向が続くとの意見が大勢を占めている。

その他の不動産(店舗・事務所等)の家賃は、仙台市では、仙台駅周辺の築浅でグレードの高いオフィスビルにおいて空室率の改善が進み需要が堅調なことから3期連続で改善している。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見られる。

2) データ分析

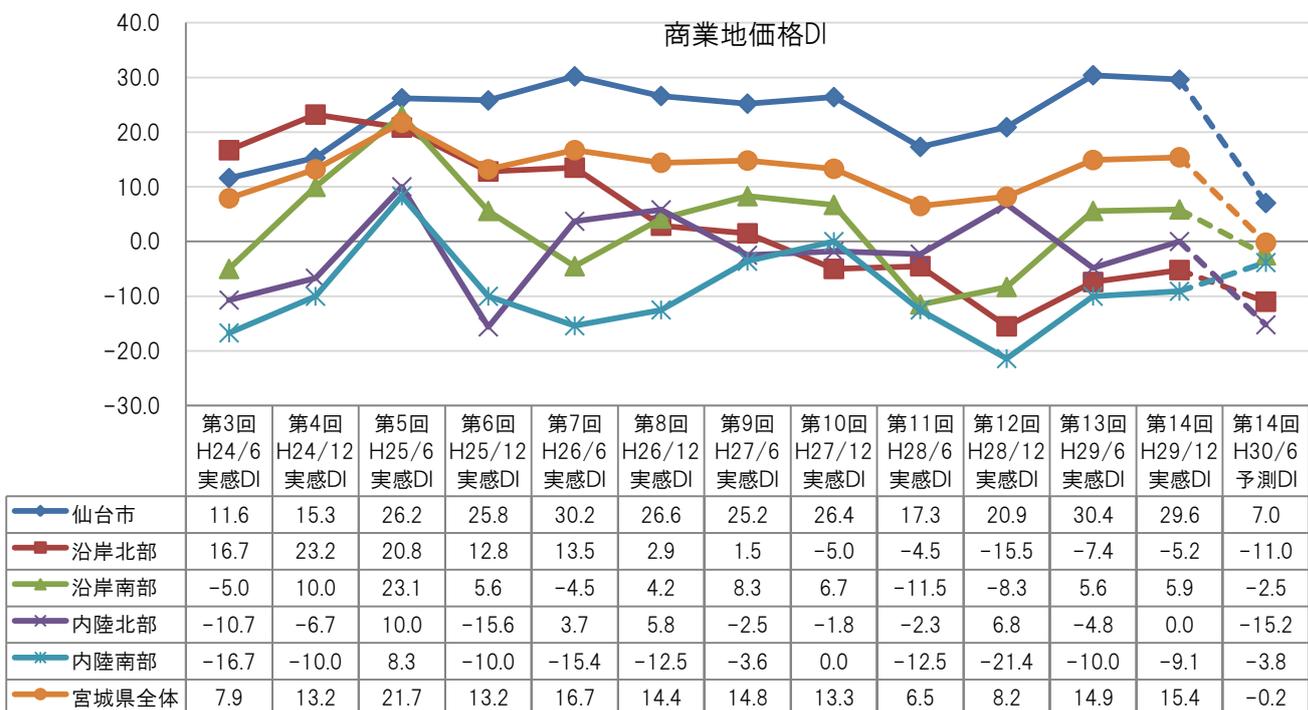
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格実感DIは、県内平均で10.0ポイントとなり、前回調査から微減となったものの、2桁台のプラスを維持した。仙台市では前回調査とほぼ同じ22.2ポイントとなり、H27～H28年の調査でやや弱まった指数は、H29年には再び増勢を強める結果となった。
- 沿岸北部では、H27.6調査以降マイナスが続く一方で、内陸北部及び沿岸南部ではプラス圏を維持している。

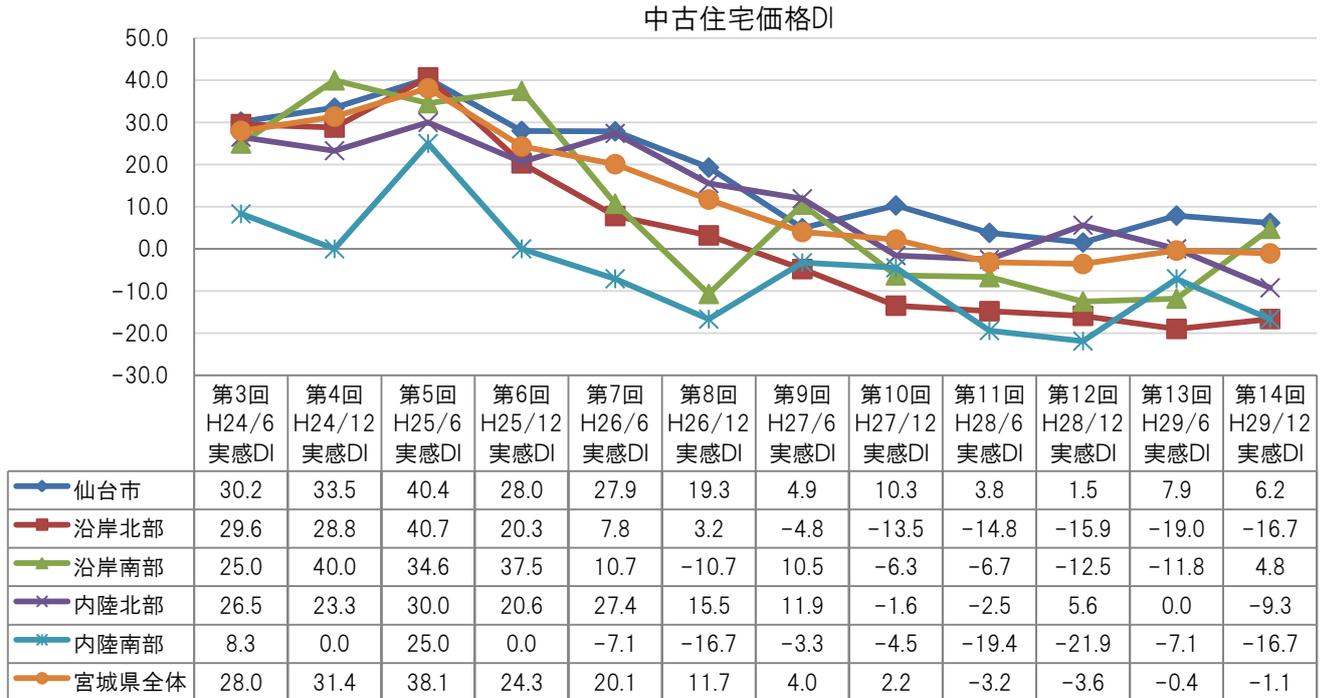
② 商業地価格



- 商業地の取引価格実感DIは、県内平均で15.4ポイントとなり、前回調査に続いて上昇幅が更に拡大している。
- 仙台市では、過去最高の水準となった前回調査から微減となったものの、29.6ポイントと高水準を維持している。他の4地区では、いずれも指数の改善傾向が見られた。

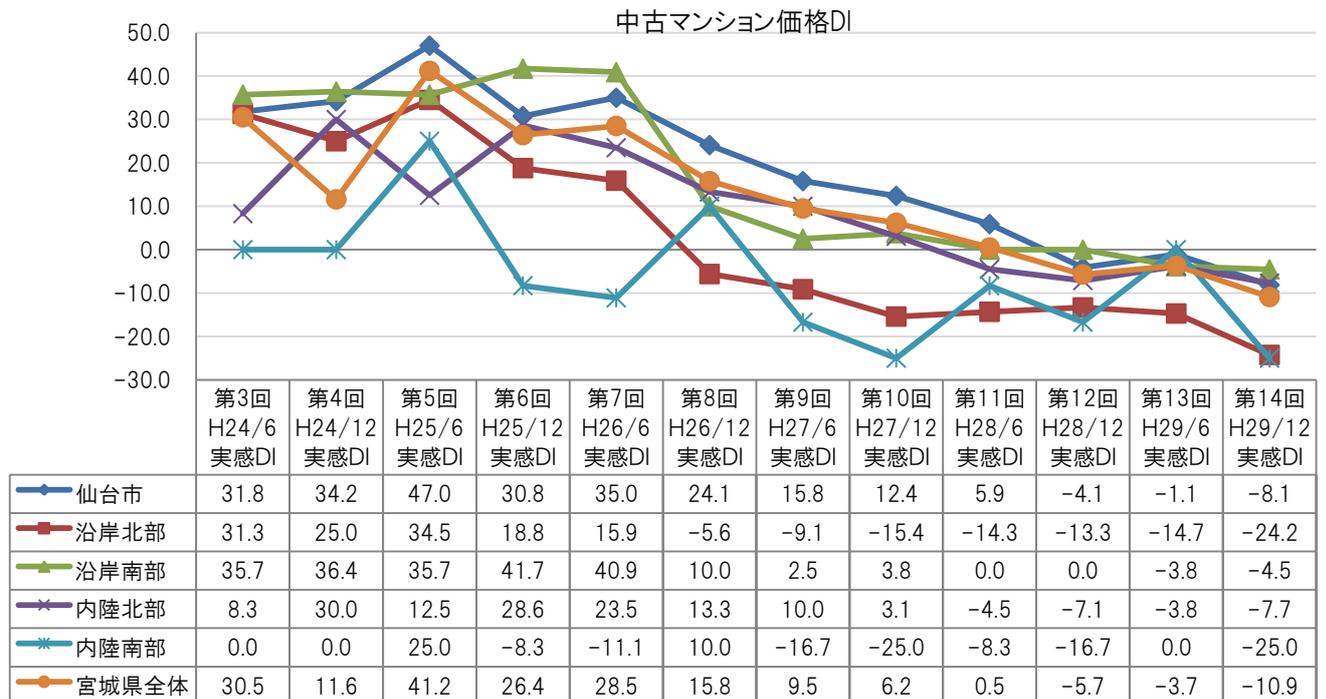
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県内平均で-1.1ポイントとなり、前回調査に続いて概ね横ばい傾向で推移している。仙台市では、前回よりやや縮小して6.2ポイントとなったが、価格の上昇傾向が続いている。
- 沿岸北部は大幅なマイナスが続いている一方、名取市・岩沼市等を含む沿岸南部では、5期ぶりに指数がプラス圏に転じている。

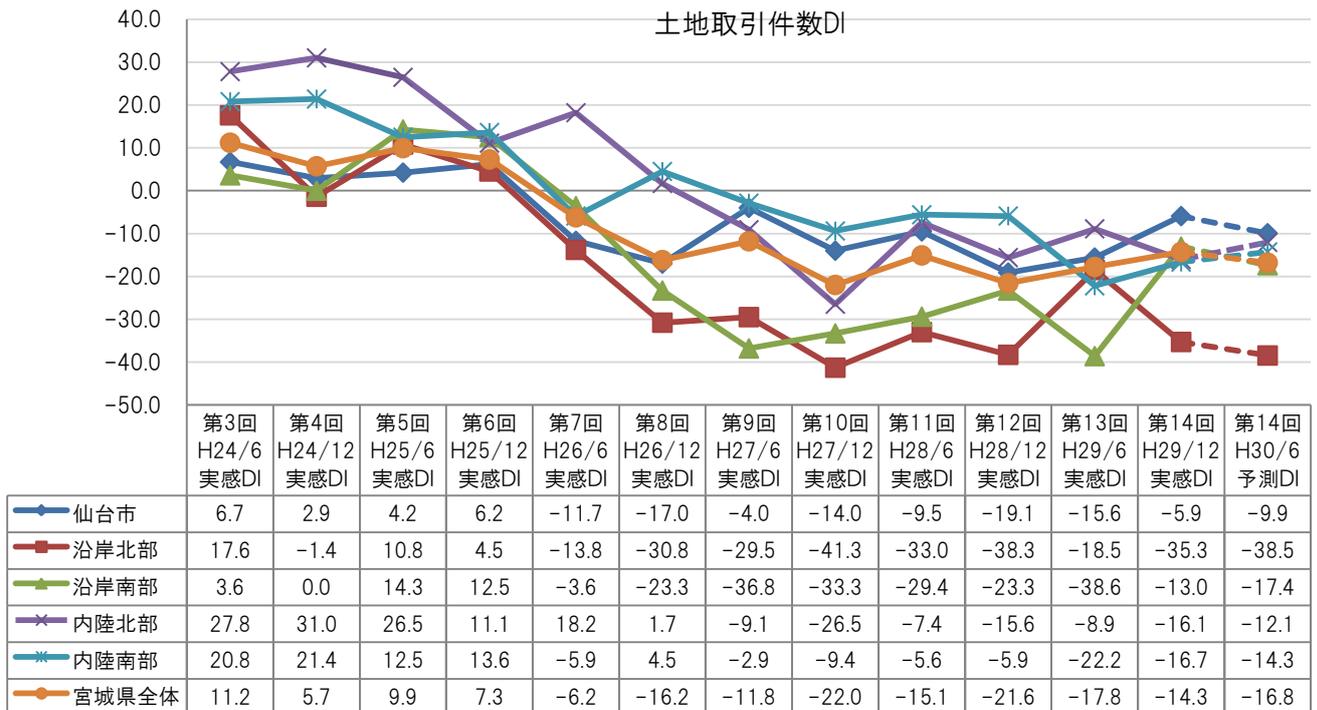
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県内平均で-10.9ポイントとなり、前回調査より指数が悪化して3期連続でマイナス圏で推移している。
- 仙台市では、前回調査より指数が悪化して-8.1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を過ぎ、今後も下落が続くとの見方が多い。

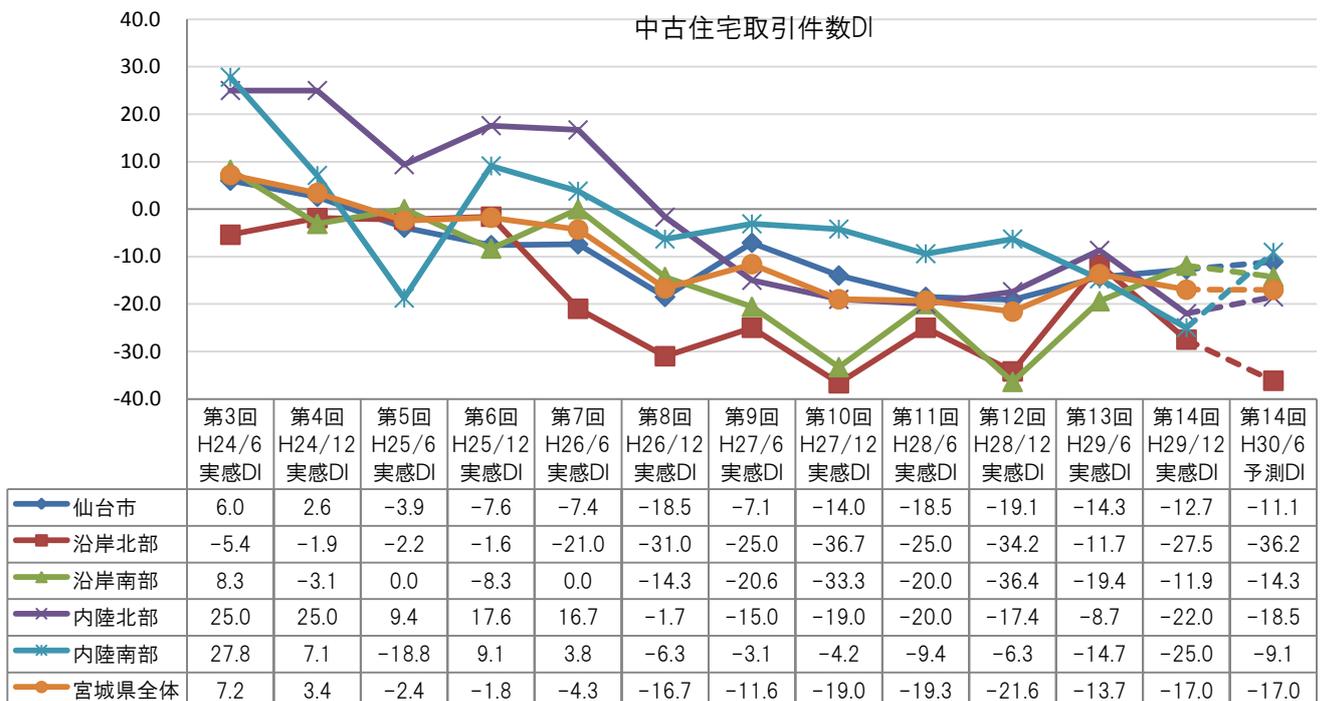
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数実感DIは、県内平均で-14.3ポイントとなり、前回調査よりやや改善したものの、8期連続でマイナス圏で推移している。
- 仙台市では、-5.9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大幅に改善している。全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の停滞を指摘する声が多く見られた。

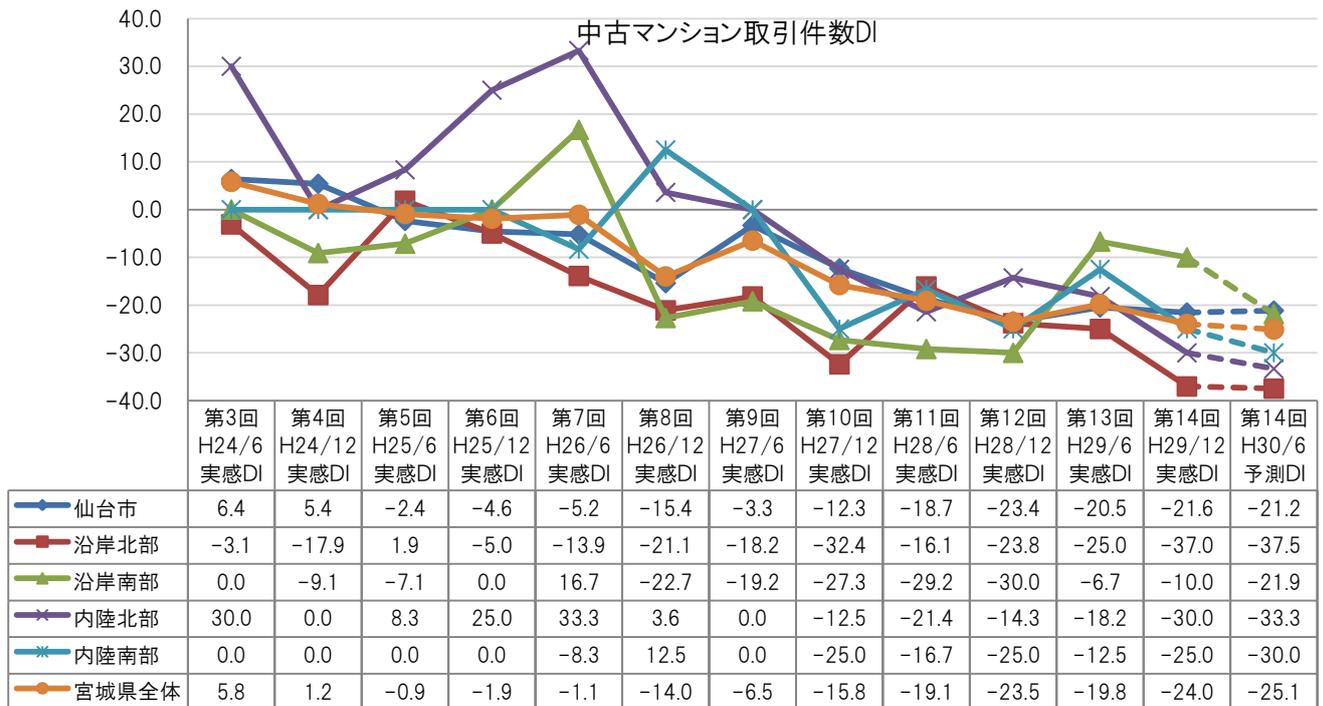
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数実感DIは、県内平均で-17.0ポイントとなり、前回調査からマイナス幅が拡大し、5地区いずれも大幅なマイナスが続いている。
- 仙台市では、-12.7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延びているとの指摘も見られる。

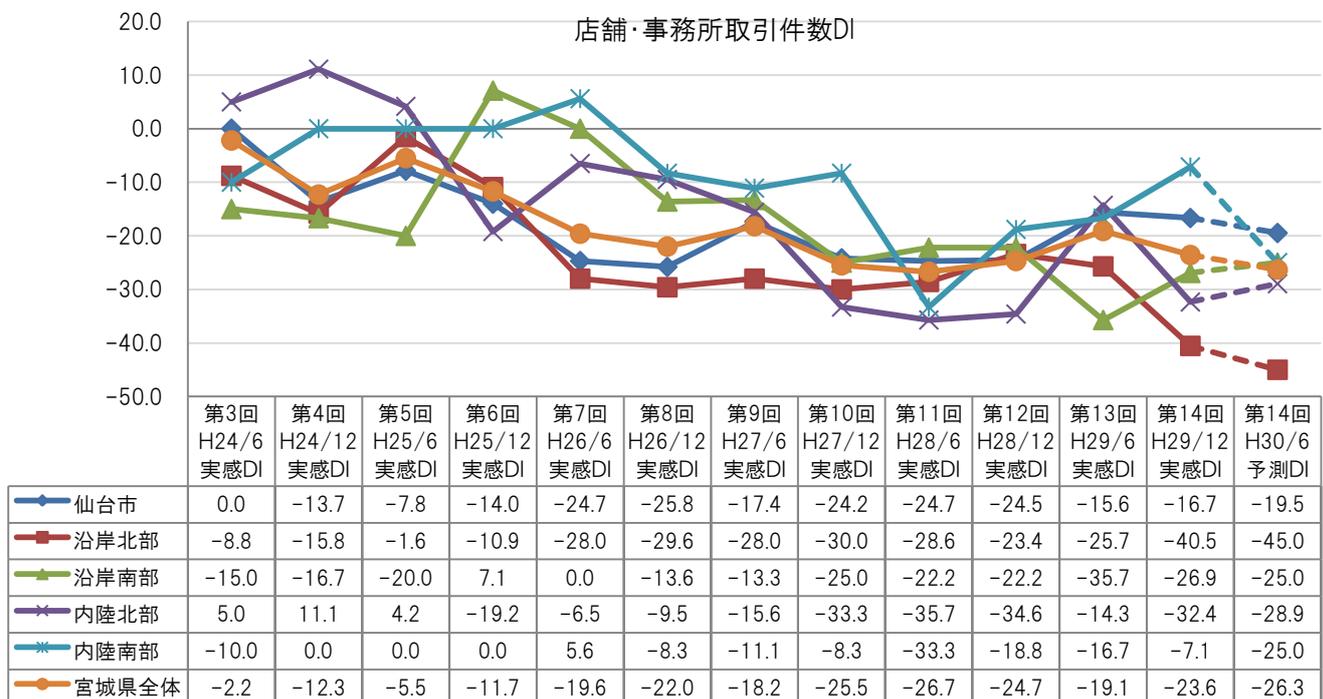
【取引件数の動向2】

③中古マンションの取引件数



- 中古マンション取引件数実感DIは、県内平均で-24.0ポイントとなり、前回調査よりマイナス幅が拡大し、調査開始以来で最低の水準となった。
- 仙台市では、-21.6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。業者間での仕入れ競争の結果、売り出し価格が相場と大きく乖離することが多く、取引件数が停滞しているとの指摘も見られる。

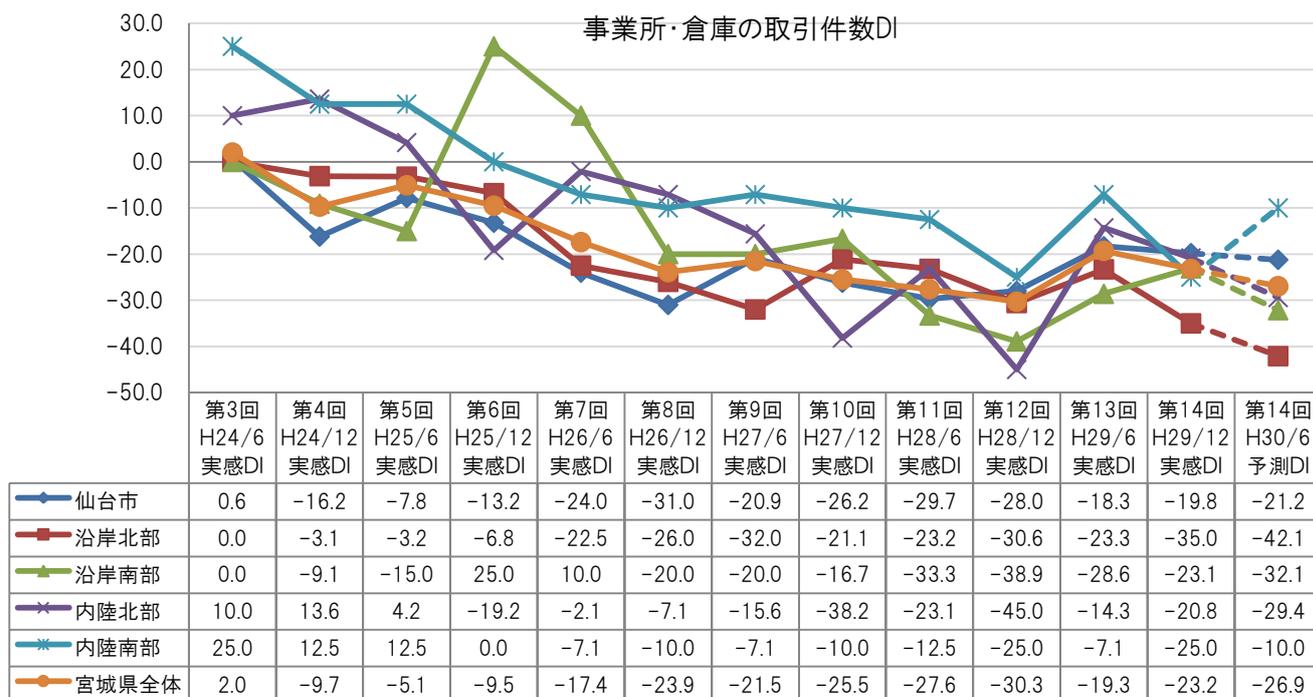
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数実感DIは、県内平均で-23.6ポイントとなり、前回調査よりやや指数が悪化して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。

【取引件数の動向3】

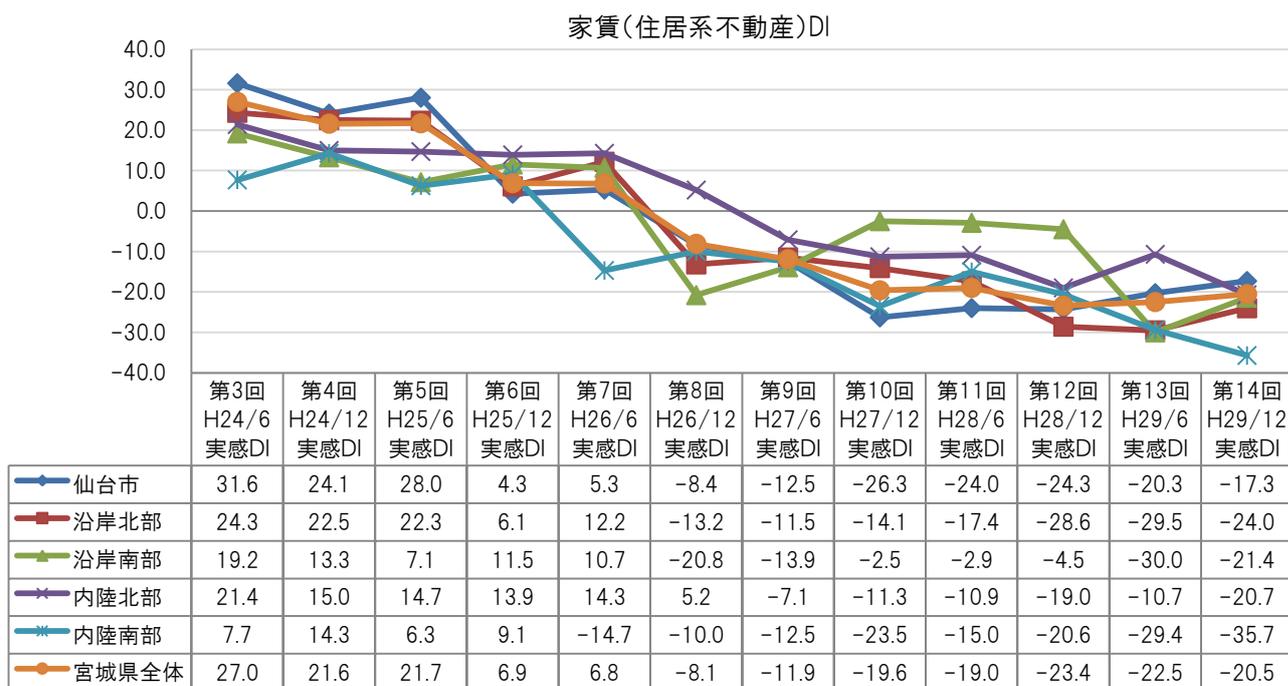
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数実感DIは、県内平均で-23.2ポイントとなり、前回調査で改善傾向が見られた指数が再び悪化し、5地区全てで大幅なマイナスとなった。
- 仙台市では、-19.8ポイントでマイナス圏が続いている。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。

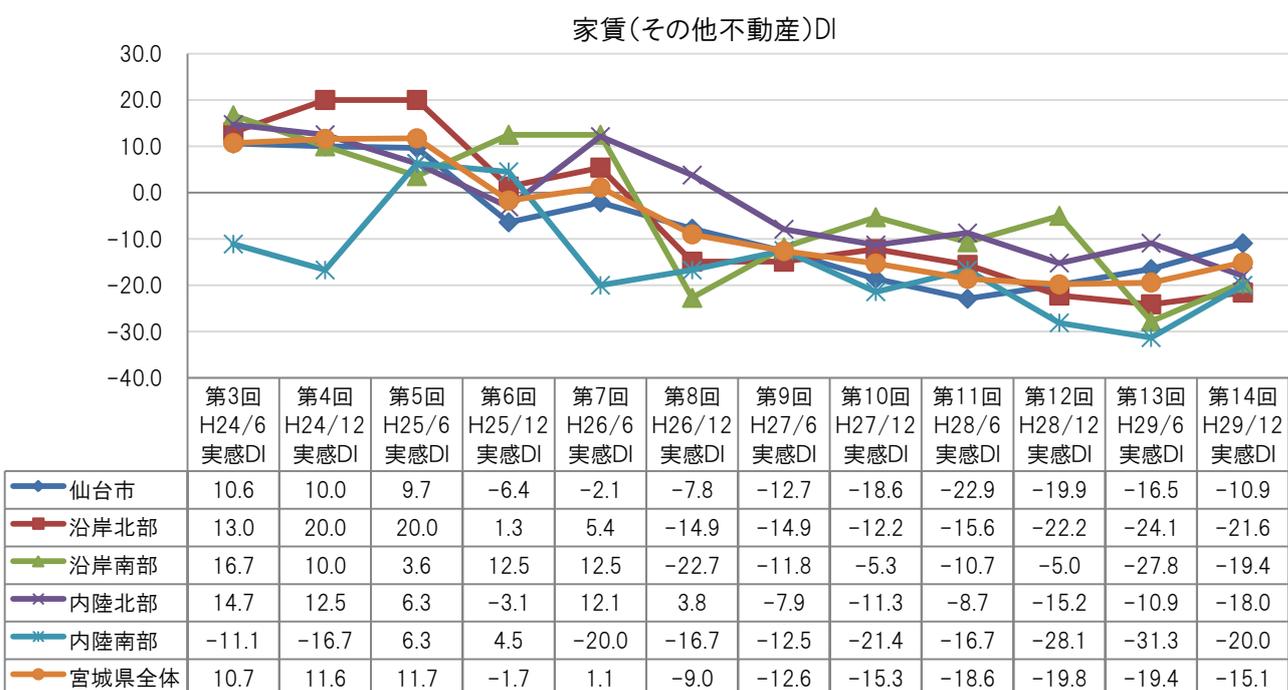
【賃料の動向】

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-20.5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見解が大勢を占めている。
- 仙台市では、-17.3ポイントでやや改善が見られたものの大幅なマイナス圏が続いている。賃貸住宅の新規供給の急増等によって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見られる。

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-15.1ポイントとなり、マイナス圏が続くものの前回調査よりやや改善した。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、-10.9ポイントで依然マイナス圏が続くものの、3期連続で改善傾向が見られた。築浅でグレードの高いオフィスビルの需要は堅調であり、空室率の改善傾向が続いているためと見られる。

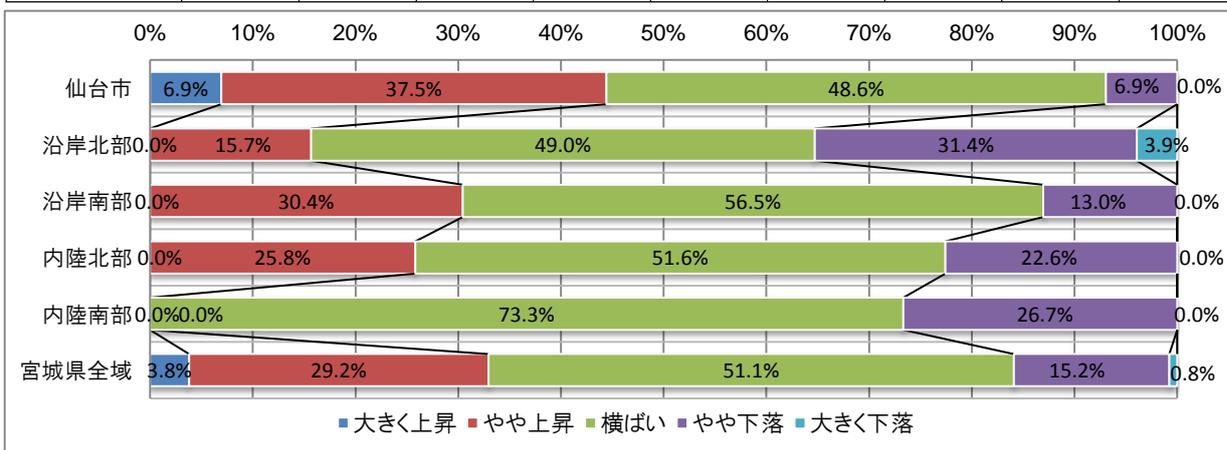
2. 設問ごとの回答内訳

問1：取引価格の半年前との比較

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

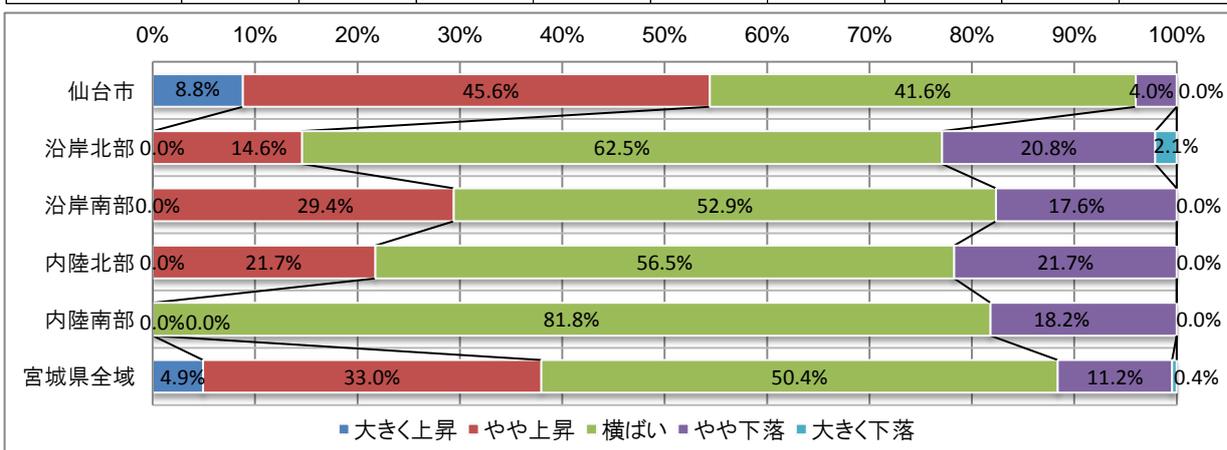
【住宅地の価格】

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	22.2	10	54	70	10	0	144	6	150
		6.9%	37.5%	48.6%	6.9%	0.0%	100%		
沿岸北部	-11.8	0	8	25	16	2	51	3	54
		0.0%	15.7%	49.0%	31.4%	3.9%	100%		
沿岸南部	8.7	0	7	13	3	0	23	1	24
		0.0%	30.4%	56.5%	13.0%	0.0%	100%		
内陸北部	1.6	0	8	16	7	0	31	1	32
		0.0%	25.8%	51.6%	22.6%	0.0%	100%		
内陸南部	-13.3	0	0	11	4	0	15	0	15
		0.0%	0.0%	73.3%	26.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	10.0	10	77	135	40	2	264	11	275
		3.8%	29.2%	51.1%	15.2%	0.8%	100%		



【商業地の価格】

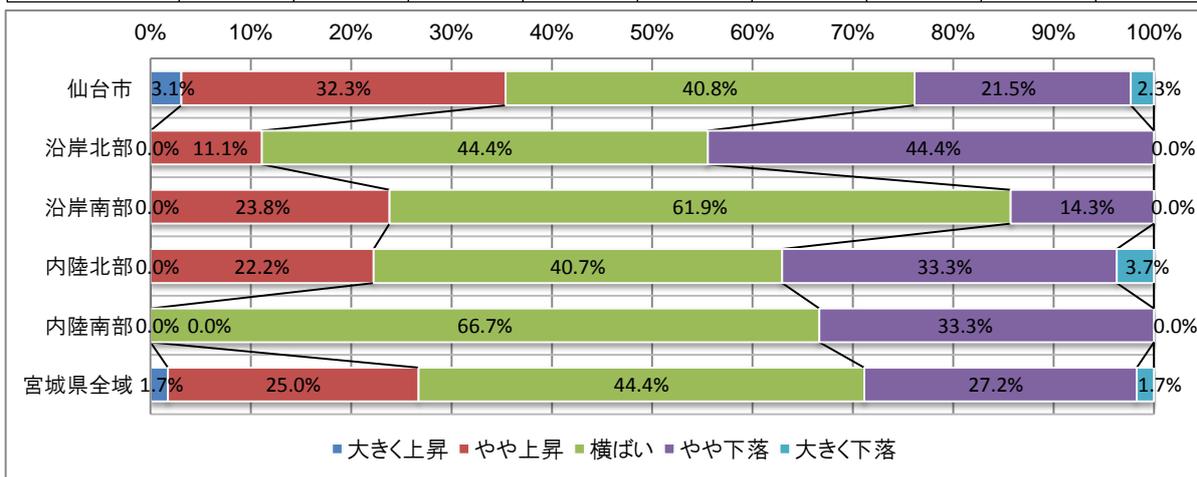
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	29.6	11	57	52	5	0	125	25	150
		8.8%	45.6%	41.6%	4.0%	0.0%	100%		
沿岸北部	-5.2	0	7	30	10	1	48	6	54
		0.0%	14.6%	62.5%	20.8%	2.1%	100%		
沿岸南部	5.9	0	5	9	3	0	17	7	24
		0.0%	29.4%	52.9%	17.6%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	0	5	13	5	0	23	9	32
		0.0%	21.7%	56.5%	21.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-9.1	0	0	9	2	0	11	4	15
		0.0%	0.0%	81.8%	18.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	15.4	11	74	113	25	1	224	51	275
		4.9%	33.0%	50.4%	11.2%	0.4%	100%		



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

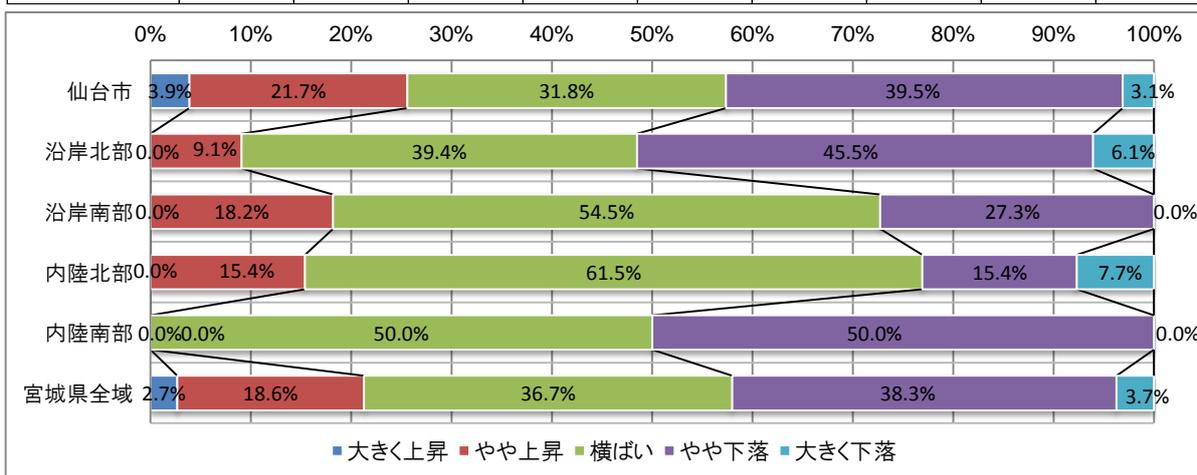
【中古住宅の価格】

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	6.2	4	42	53	28	3	130	20	150
		3.1%	32.3%	40.8%	21.5%	2.3%	100%		
沿岸北部	-16.7	0	5	20	20	0	45	9	54
		0.0%	11.1%	44.4%	44.4%	0.0%	100%		
沿岸南部	4.8	0	5	13	3	0	21	3	24
		0.0%	23.8%	61.9%	14.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-9.3	0	6	11	9	1	27	5	32
		0.0%	22.2%	40.7%	33.3%	3.7%	100%		
内陸南部	-16.7	0	0	6	3	0	9	6	15
		0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-1.1	4	58	103	63	4	232	43	275
		1.7%	25.0%	44.4%	27.2%	1.7%	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	-8.1	5	28	41	51	4	129	21	150
		3.9%	21.7%	31.8%	39.5%	3.1%	100%		
沿岸北部	-24.2	0	3	13	15	2	33	21	54
		0.0%	9.1%	39.4%	45.5%	6.1%	100%		
沿岸南部	-4.5	0	2	6	3	0	11	13	24
		0.0%	18.2%	54.5%	27.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-7.7	0	2	8	2	1	13	19	32
		0.0%	15.4%	61.5%	15.4%	7.7%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	1	1	0	2	13	15
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-10.9	5	35	69	72	7	188	87	275
		2.7%	18.6%	36.7%	38.3%	3.7%	100%		

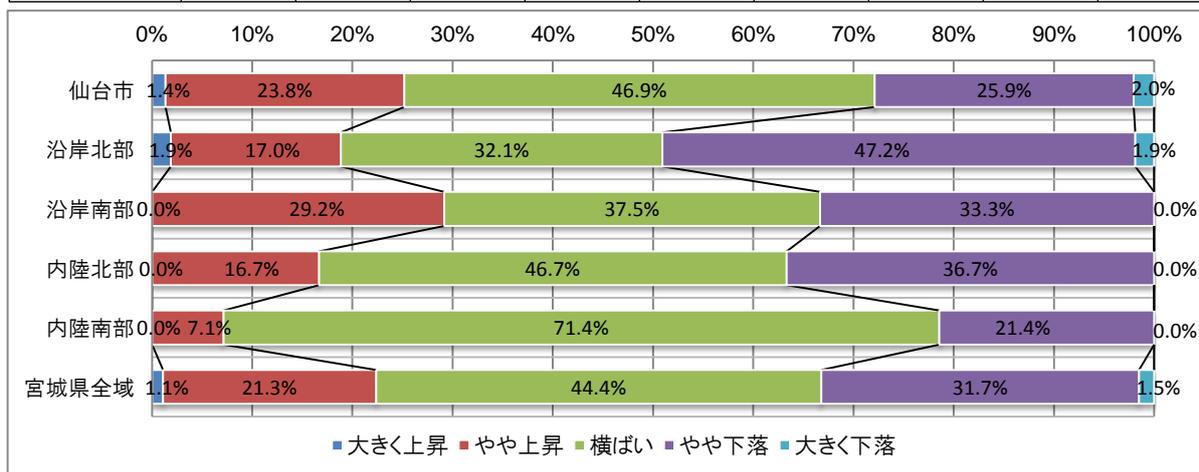


問2: 半年後における取引価格の予測

半年後(H30.6.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

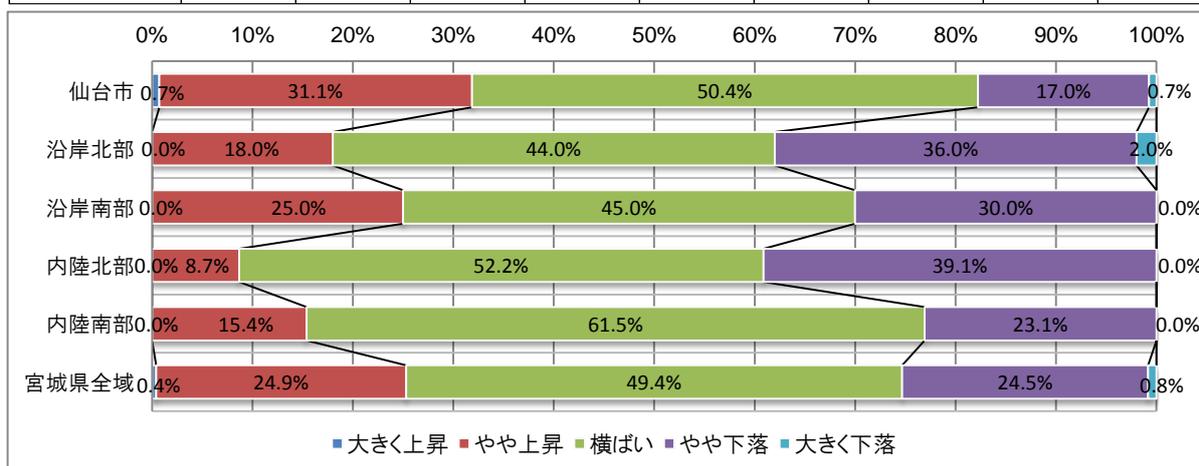
【住宅地全般】

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	-1.7	2	35	69	38	3	147	3	150
		1.4%	23.8%	46.9%	25.9%	2.0%	100%		
沿岸北部	-15.1	1	9	17	25	1	53	1	54
		1.9%	17.0%	32.1%	47.2%	1.9%	100%		
沿岸南部	-2.1	0	7	9	8	0	24	0	24
		0.0%	29.2%	37.5%	33.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-10.0	0	5	14	11	0	30	2	32
		0.0%	16.7%	46.7%	36.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-7.1	0	1	10	3	0	14	1	15
		0.0%	7.1%	71.4%	21.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	-5.6	3	57	119	85	4	268	7	275
		1.1%	21.3%	44.4%	31.7%	1.5%	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	7.0	1	42	68	23	1	135	15	150
		0.7%	31.1%	50.4%	17.0%	0.7%	100%		
沿岸北部	-11.0	0	9	22	18	1	50	4	54
		0.0%	18.0%	44.0%	36.0%	2.0%	100%		
沿岸南部	-2.5	0	5	9	6	0	20	4	24
		0.0%	25.0%	45.0%	30.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-15.2	0	2	12	9	0	23	9	32
		0.0%	8.7%	52.2%	39.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-3.8	0	2	8	3	0	13	2	15
		0.0%	15.4%	61.5%	23.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	-0.2	1	60	119	59	2	241	34	275
		0.4%	24.9%	49.4%	24.5%	0.8%	100%		

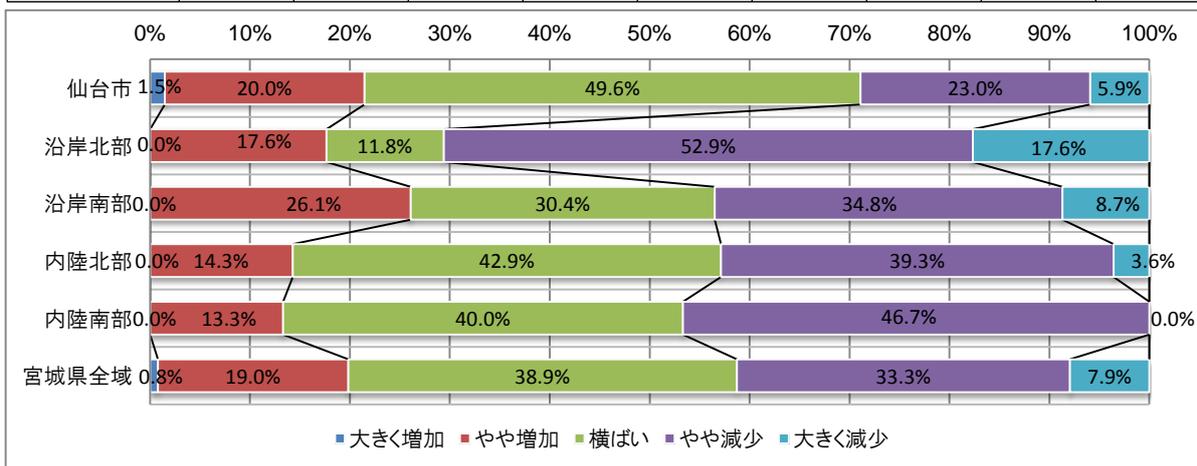


問3:取引件数の半年前との比較

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

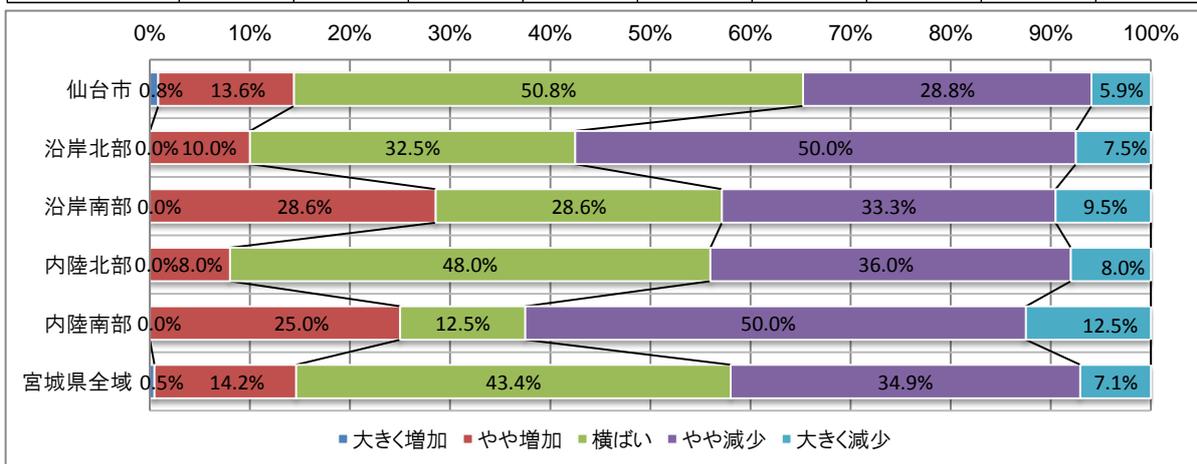
【土地取引】

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	-5.9	2	27	67	31	8	135	15	150
		1.5%	20.0%	49.6%	23.0%	5.9%	100%		
沿岸北部	-35.3	0	9	6	27	9	51	3	54
		0.0%	17.6%	11.8%	52.9%	17.6%	100%		
沿岸南部	-13.0	0	6	7	8	2	23	1	24
		0.0%	26.1%	30.4%	34.8%	8.7%	100%		
内陸北部	-16.1	0	4	12	11	1	28	4	32
		0.0%	14.3%	42.9%	39.3%	3.6%	100%		
内陸南部	-16.7	0	2	6	7	0	15	0	15
		0.0%	13.3%	40.0%	46.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	-14.3	2	48	98	84	20	252	23	275
		0.8%	19.0%	38.9%	33.3%	7.9%	100%		



【中古住宅の取引】

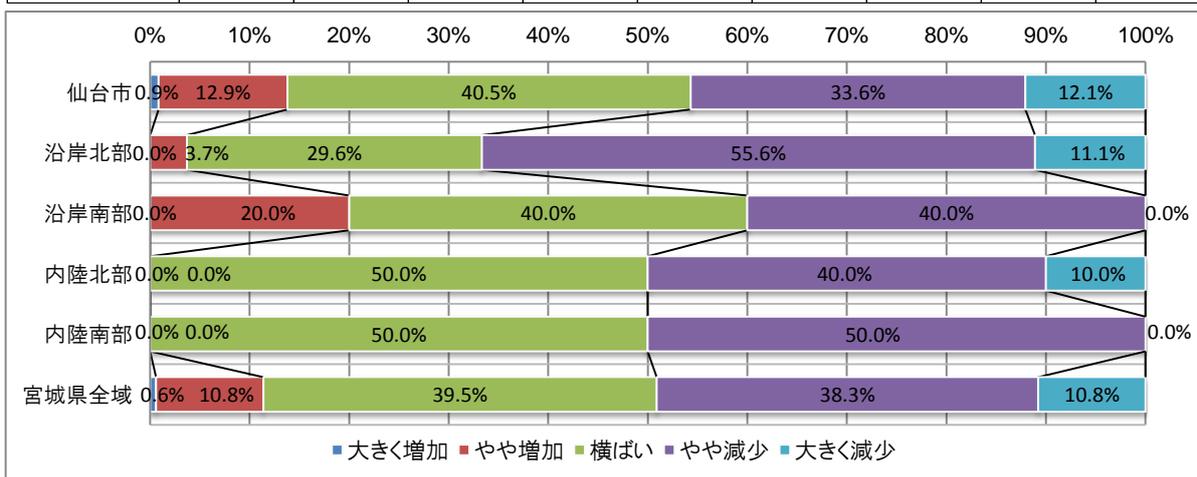
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-12.7	1	16	60	34	7	118	32	150
		0.8%	13.6%	50.8%	28.8%	5.9%	100%		
沿岸北部	-27.5	0	4	13	20	3	40	14	54
		0.0%	10.0%	32.5%	50.0%	7.5%	100%		
沿岸南部	-11.9	0	6	6	7	2	21	3	24
		0.0%	28.6%	28.6%	33.3%	9.5%	100%		
内陸北部	-22.0	0	2	12	9	2	25	7	32
		0.0%	8.0%	48.0%	36.0%	8.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	2	1	4	1	8	7	15
		0.0%	25.0%	12.5%	50.0%	12.5%	100%		
宮城県全域	-17.0	1	30	92	74	15	212	63	275
		0.5%	14.2%	43.4%	34.9%	7.1%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

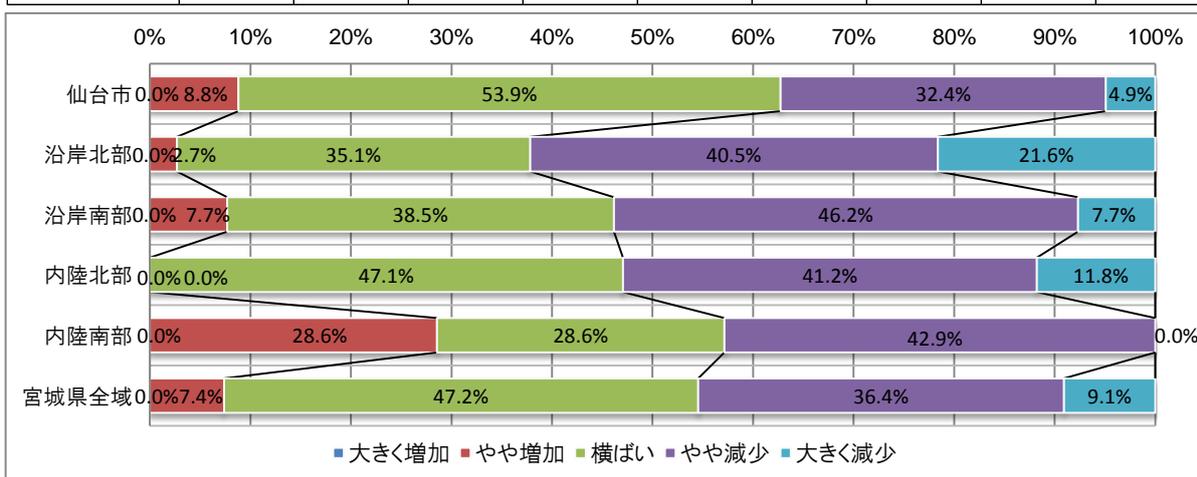
【中古マンションの取引】

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	取引無回答	合計
仙台市	-21.6	1	15	47	39	14	116	34	150
		0.9%	12.9%	40.5%	33.6%	12.1%	100%		
沿岸北部	-37.0	0	1	8	15	3	27	27	54
		0.0%	3.7%	29.6%	55.6%	11.1%	100%		
沿岸南部	-10.0	0	2	4	4	0	10	14	24
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-30.0	0	0	5	4	1	10	22	32
		0.0%	0.0%	50.0%	40.0%	10.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	2	2	0	4	11	15
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-24.0	1	18	66	64	18	167	108	275
		0.6%	10.8%	39.5%	38.3%	10.8%	100%		



【店舗・事務所の取引】

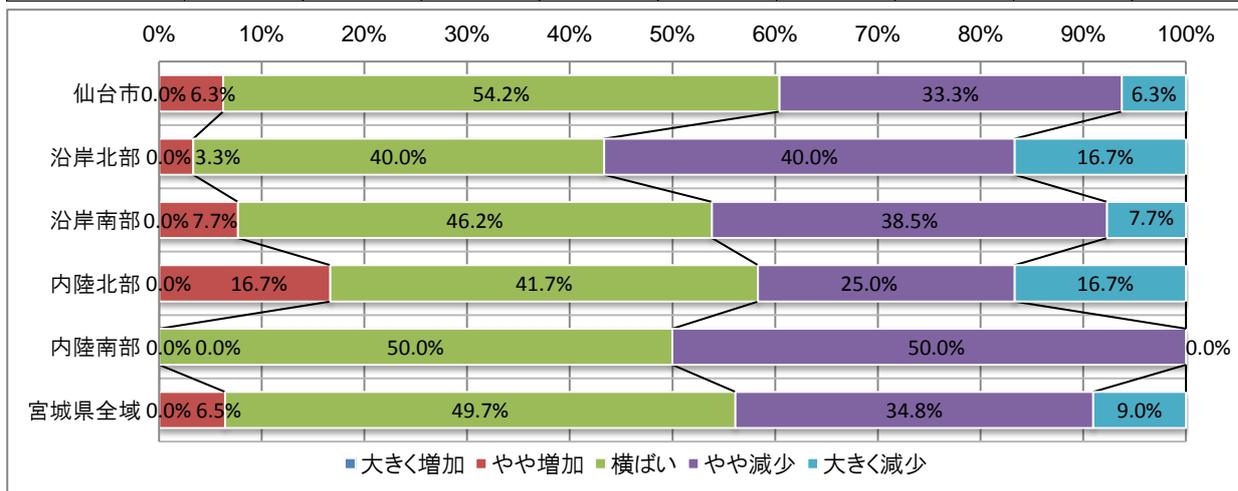
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-16.7	0	9	55	33	5	102	48	150
		0.0%	8.8%	53.9%	32.4%	4.9%	100%		
沿岸北部	-40.5	0	1	13	15	8	37	17	54
		0.0%	2.7%	35.1%	40.5%	21.6%	100%		
沿岸南部	-26.9	0	1	5	6	1	13	11	24
		0.0%	7.7%	38.5%	46.2%	7.7%	100%		
内陸北部	-32.4	0	0	8	7	2	17	15	32
		0.0%	0.0%	47.1%	41.2%	11.8%	100%		
内陸南部	-7.1	0	2	2	3	0	7	8	15
		0.0%	28.6%	28.6%	42.9%	0.0%	100%		
宮城県全域	-23.6	0	13	83	64	16	176	99	275
		0.0%	7.4%	47.2%	36.4%	9.1%	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	-19.8	0	6	52	32	6	96	54	150
		0.0%	6.3%	54.2%	33.3%	6.3%	100%		
沿岸北部	-35.0	0	1	12	12	5	30	24	54
		0.0%	3.3%	40.0%	40.0%	16.7%	100%		
沿岸南部	-23.1	0	1	6	5	1	13	11	24
		0.0%	7.7%	46.2%	38.5%	7.7%	100%		
内陸北部	-20.8	0	2	5	3	2	12	20	32
		0.0%	16.7%	41.7%	25.0%	16.7%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	2	2	0	4	11	15
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-23.2	0	10	77	54	14	155	120	275
		0.0%	6.5%	49.7%	34.8%	9.0%	100%		

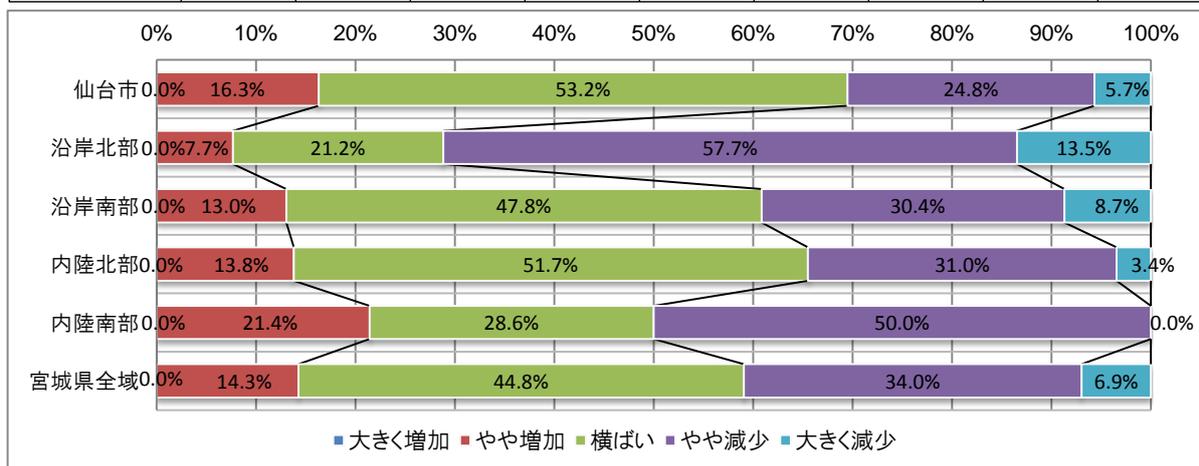


問4:半年後における取引件数の予測

半年後(H30.6.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

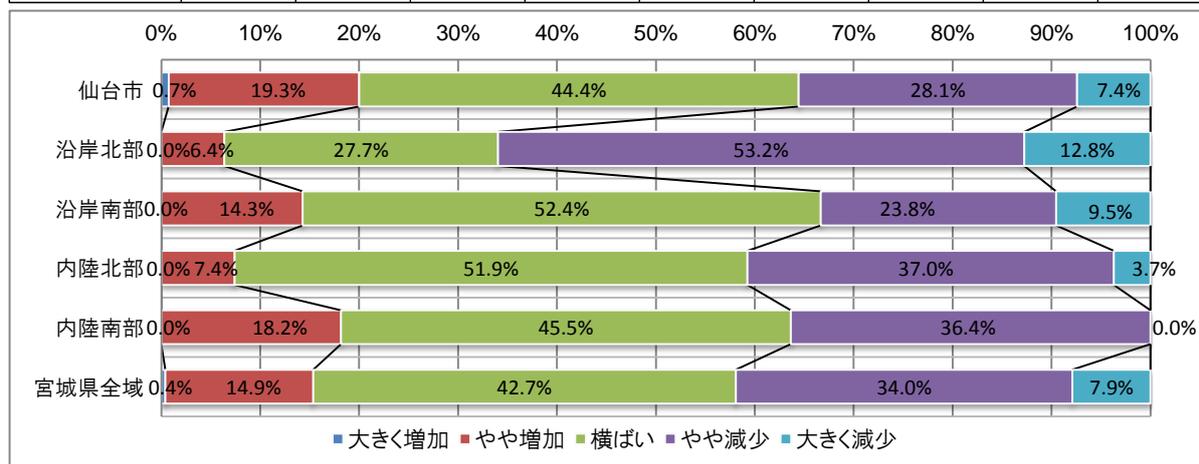
【土地取引】

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	-9.9	0	23	75	35	8	141	9	150
		0.0%	16.3%	53.2%	24.8%	5.7%	100%		
沿岸北部	-38.5	0	4	11	30	7	52	2	54
		0.0%	7.7%	21.2%	57.7%	13.5%	100%		
沿岸南部	-17.4	0	3	11	7	2	23	1	24
		0.0%	13.0%	47.8%	30.4%	8.7%	100%		
内陸北部	-12.1	0	4	15	9	1	29	3	32
		0.0%	13.8%	51.7%	31.0%	3.4%	100%		
内陸南部	-14.3	0	3	4	7	0	14	1	15
		0.0%	21.4%	28.6%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-16.8	0	37	116	88	18	259	16	275
		0.0%	14.3%	44.8%	34.0%	6.9%	100%		



【中古住宅の取引】

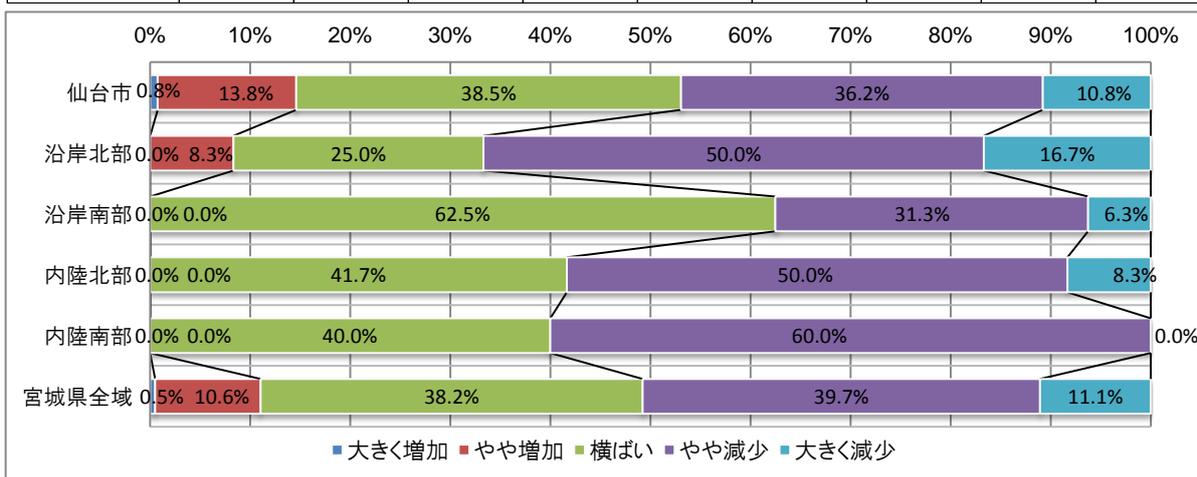
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-11.1	1	26	60	38	10	135	15	150
		0.7%	19.3%	44.4%	28.1%	7.4%	100%		
沿岸北部	-36.2	0	3	13	25	6	47	7	54
		0.0%	6.4%	27.7%	53.2%	12.8%	100%		
沿岸南部	-14.3	0	3	11	5	2	21	3	24
		0.0%	14.3%	52.4%	23.8%	9.5%	100%		
内陸北部	-18.5	0	2	14	10	1	27	5	32
		0.0%	7.4%	51.9%	37.0%	3.7%	100%		
内陸南部	-9.1	0	2	5	4	0	11	4	15
		0.0%	18.2%	45.5%	36.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	-17.0	1	36	103	82	19	241	34	275
		0.4%	14.9%	42.7%	34.0%	7.9%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

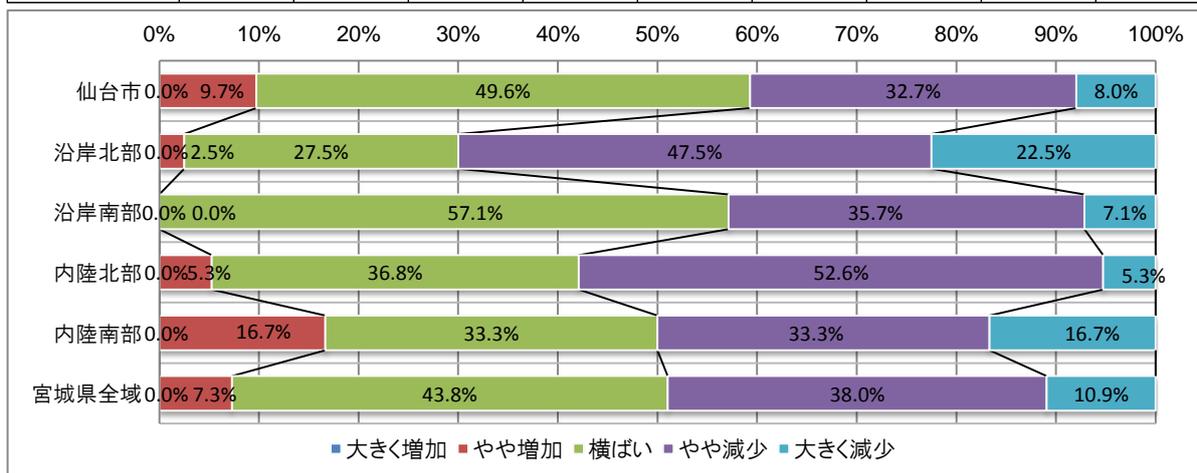
【中古マンションの取引】

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	-21.2	1	18	50	47	14	130	20	150
		0.8%	13.8%	38.5%	36.2%	10.8%	100%		
沿岸北部	-37.5	0	3	9	18	6	36	18	54
		0.0%	8.3%	25.0%	50.0%	16.7%	100%		
沿岸南部	-21.9	0	0	10	5	1	16	7	23
		0.0%	0.0%	62.5%	31.3%	6.3%	100%		
内陸北部	-33.3	0	0	5	6	1	12	20	32
		0.0%	0.0%	41.7%	50.0%	8.3%	100%		
内陸南部	-30.0	0	0	2	3	0	5	10	15
		0.0%	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-25.1	1	21	76	79	22	199	75	274
		0.5%	10.6%	38.2%	39.7%	11.1%	100%		



【店舗・事務所の取引】

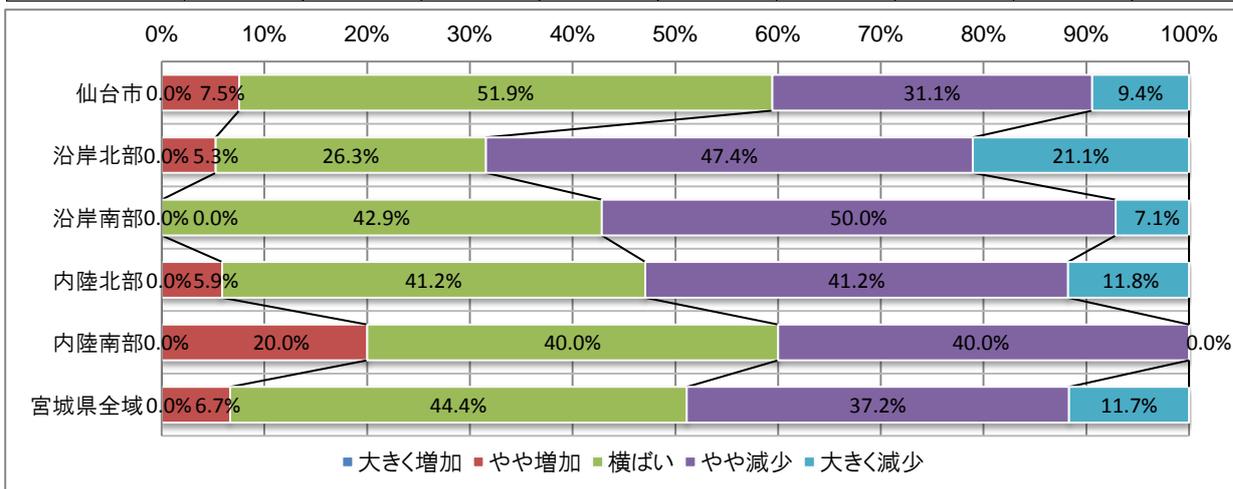
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-19.5	0	11	56	37	9	113	37	150
		0.0%	9.7%	49.6%	32.7%	8.0%	100%		
沿岸北部	-45.0	0	1	11	19	9	40	14	54
		0.0%	2.5%	27.5%	47.5%	22.5%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	0	8	5	1	14	10	24
		0.0%	0.0%	57.1%	35.7%	7.1%	100%		
内陸北部	-28.9	0	1	7	10	1	19	13	32
		0.0%	5.3%	36.8%	52.6%	5.3%	100%		
内陸南部	-25.0	0	1	2	2	1	6	9	15
		0.0%	16.7%	33.3%	33.3%	16.7%	100%		
宮城県全域	-26.3	0	14	84	73	21	192	83	275
		0.0%	7.3%	43.8%	38.0%	10.9%	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	-21.2	0	8	55	33	10	106	44	150
		0.0%	7.5%	51.9%	31.1%	9.4%	100%		
沿岸北部	-42.1	0	2	10	18	8	38	16	54
		0.0%	5.3%	26.3%	47.4%	21.1%	100%		
沿岸南部	-32.1	0	0	6	7	1	14	10	24
		0.0%	0.0%	42.9%	50.0%	7.1%	100%		
内陸北部	-29.4	0	1	7	7	2	17	15	32
		0.0%	5.9%	41.2%	41.2%	11.8%	100%		
内陸南部	-10.0	0	1	2	2	0	5	10	15
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-26.9	0	12	80	67	21	180	95	275
		0.0%	6.7%	44.4%	37.2%	11.7%	100%		

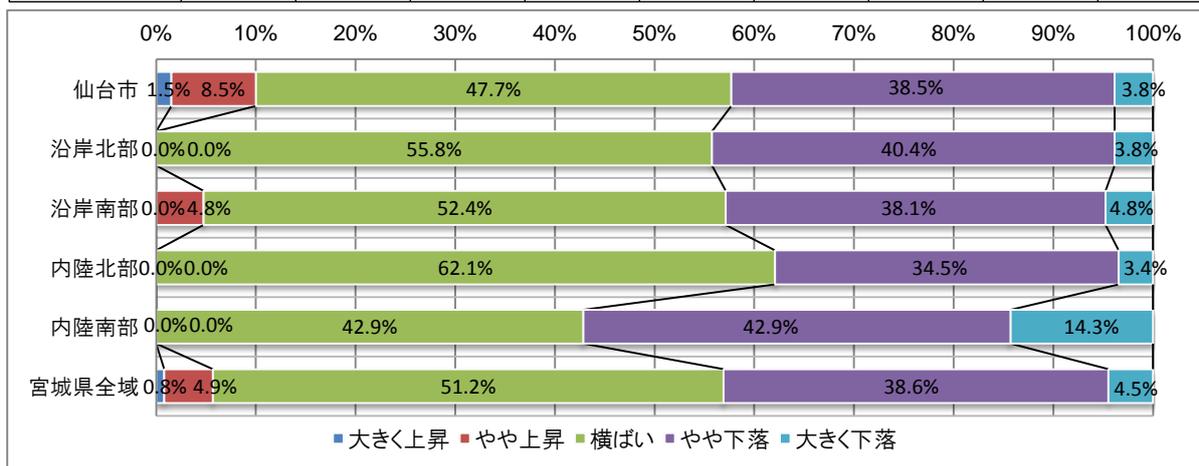


問5:賃料の半年前との比較

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

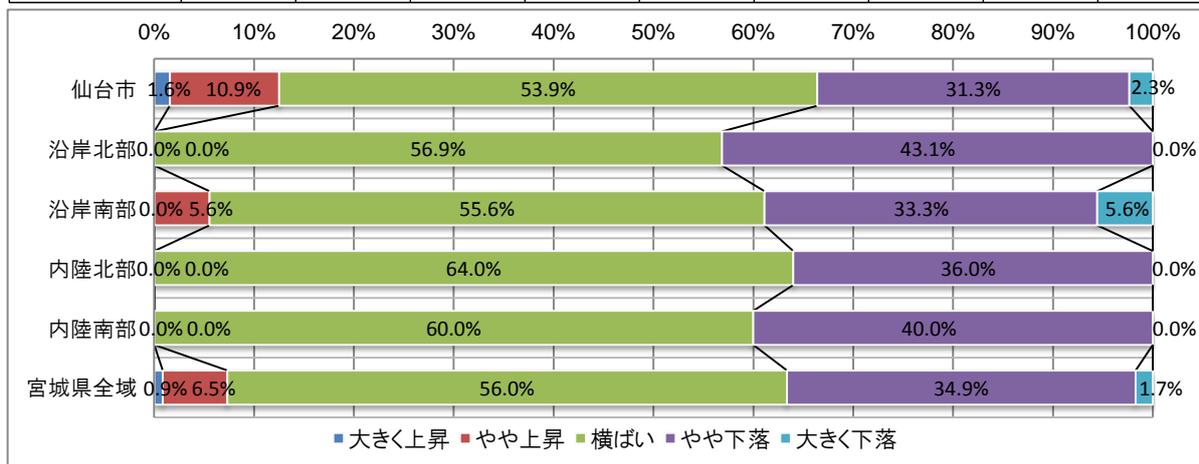
【住居系不動産の家賃】

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	-17.3	2	11	62	50	5	130	20	150
		1.5%	8.5%	47.7%	38.5%	3.8%	100%		
沿岸北部	-24.0	0	0	29	21	2	52	2	54
		0.0%	0.0%	55.8%	40.4%	3.8%	100%		
沿岸南部	-21.4	0	1	11	8	1	21	3	24
		0.0%	4.8%	52.4%	38.1%	4.8%	100%		
内陸北部	-20.7	0	0	18	10	1	29	3	32
		0.0%	0.0%	62.1%	34.5%	3.4%	100%		
内陸南部	-35.7	0	0	6	6	2	14	1	15
		0.0%	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%	100%		
宮城県全域	-20.5	2	12	126	95	11	246	29	275
		0.8%	4.9%	51.2%	38.6%	4.5%	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	-10.9	2	14	69	40	3	128	22	150
		1.6%	10.9%	53.9%	31.3%	2.3%	100%		
沿岸北部	-21.6	0	0	29	22	0	51	3	54
		0.0%	0.0%	56.9%	43.1%	0.0%	100%		
沿岸南部	-19.4	0	1	10	6	1	18	6	24
		0.0%	5.6%	55.6%	33.3%	5.6%	100%		
内陸北部	-18.0	0	0	16	9	0	25	7	32
		0.0%	0.0%	64.0%	36.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-20.0	0	0	6	4	0	10	5	15
		0.0%	0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-15.1	2	15	130	81	4	232	43	275
		0.9%	6.5%	56.0%	34.9%	1.7%	100%		

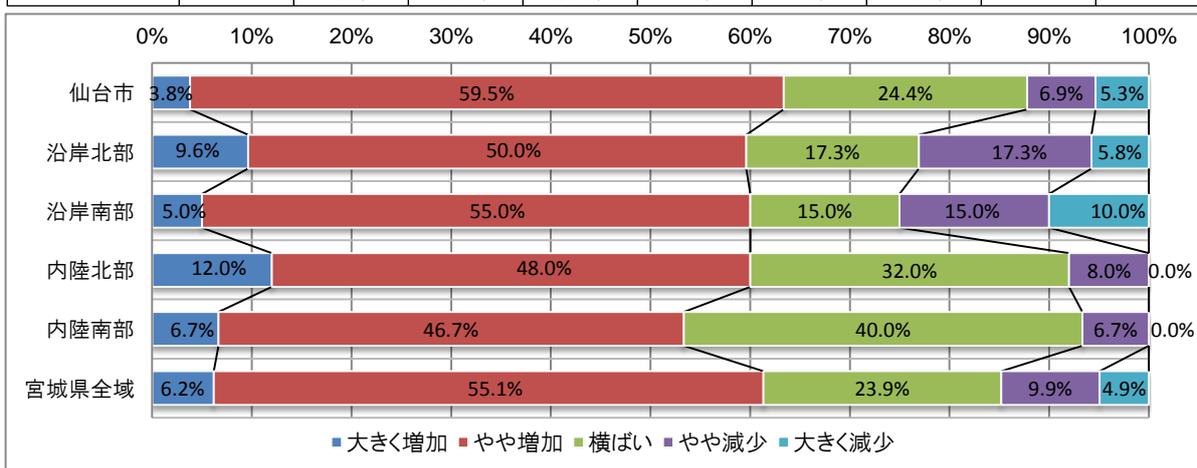


問6:空室率の半年前との比較

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

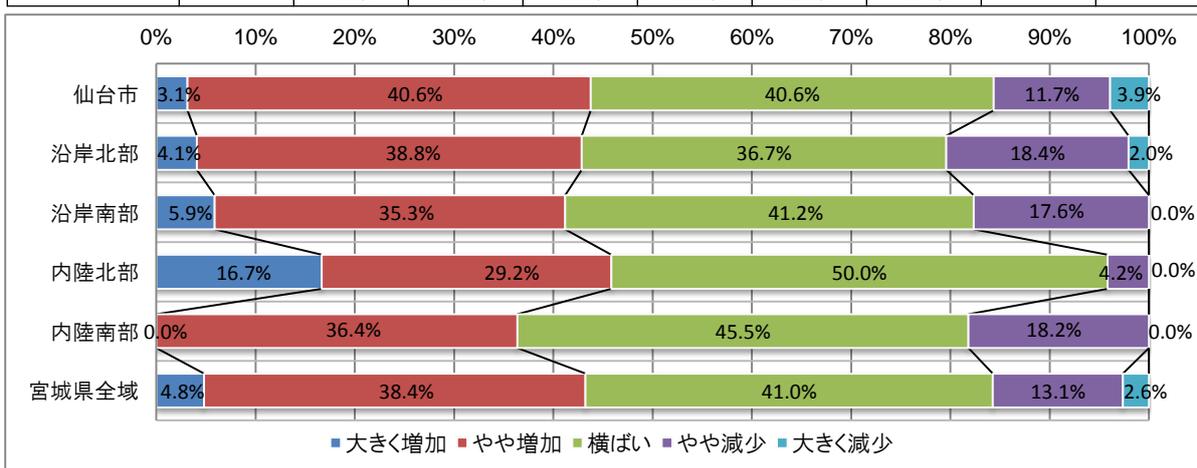
【住居系不動産の空室率】

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	24.8	5	78	32	9	7	131	19	150
		3.8%	59.5%	24.4%	6.9%	5.3%	100%		
沿岸北部	20.2	5	26	9	9	3	52	2	54
		9.6%	50.0%	17.3%	17.3%	5.8%	100%		
沿岸南部	15.0	1	11	3	3	2	20	4	24
		5.0%	55.0%	15.0%	15.0%	10.0%	100%		
内陸北部	32.0	3	12	8	2	0	25	7	32
		12.0%	48.0%	32.0%	8.0%	0.0%	100%		
内陸南部	26.7	1	7	6	1	0	15	0	15
		6.7%	46.7%	40.0%	6.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	23.9	15	134	58	24	12	243	32	275
		6.2%	55.1%	23.9%	9.9%	4.9%	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	13.7	4	52	52	15	5	128	22	150
		3.1%	40.6%	40.6%	11.7%	3.9%	100%		
沿岸北部	12.2	2	19	18	9	1	49	5	54
		4.1%	38.8%	36.7%	18.4%	2.0%	100%		
沿岸南部	14.7	1	6	7	3	0	17	7	24
		5.9%	35.3%	41.2%	17.6%	0.0%	100%		
内陸北部	29.2	4	7	12	1	0	24	8	32
		16.7%	29.2%	50.0%	4.2%	0.0%	100%		
内陸南部	9.1	0	4	5	2	0	11	4	15
		0.0%	36.4%	45.5%	18.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	14.8	11	88	94	30	6	229	46	275
		4.8%	38.4%	41.0%	13.1%	2.6%	100%		



問7:震災から約6年半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〉

- 建売業者は依然として仕入れ強気、ただ販売は、落ちてきている(価格下げ、時間がかかる)。投資用物件(マンション、アパート1棟)は、県外からの需要高い。ただ、物件が少ない。(供給不足) 全体的に立地条件の良い物件(土地、戸建、マンション)は、供給少ない。
- 「みなし仮設」の終了で空家が増えている。中古住宅、中古マンションの売値が高い状態が続いている。
- 好調だった市況も潮目を迎つつある。
- 土地の供給は依然少ないが、建売完成物件の数は増加している。建売住宅の土地面積は減少傾向続くと思われる。アパート、マンションの空室が増加しているにもかかわらず、収益物件の価格は下がらない。いずれ下がるだろうが、おかし
- 仙台市中心部の路線価・公示地価の高騰報道を受けて、売り惜しみ・留保するケースが発生している。
- 仙台市内の土地の不足・価格の上昇
- 投資会社が浮かれているが、実需は落ち着いている
- 空いている土地が少なく、どの業者も探すのに苦労しているようだ。時々ではあるが良い空情報が入ることもある。
- ◎住宅販売の土地のエリアが、限定されている(駅、学校2km以内等) ◎賃貸レジデンス空室が増加 ◎オフィス賃料、空室に二極化進んでいる。Aクラス駅前と既存物件。
- 1.依然として都心部の不動産業者(主に東京都内)の収益物件の購入意欲はあり、問い合わせが多い。 2. 土地の価格が高止まり傾向、流通物件が極端に少ない為か
- 東京地区のバブルの影響があります。
- 仙台市内は変わらず住宅物件が増加し、需要より供給が大きくなるのではないかと
- 不動産の価格が高く、取引が減少している。建売(新築)、戸建(中古)、中古マンションの購入客が減少している印象。
- 金融機関がまだまだ融資旺盛なので2~3年は東京関西方面より買い多いと思料する。
- 民間住宅の借上げも、ほぼ終了し、空室になってきた(賃貸)中古住宅、中古マンションの売りが出て来ている。土地(中心地)の上昇率は驚くほど上昇している。
- ◎一般住宅用地の土地の仕入については、場所により、又、地形等により、少し強気の処もみられるも、全体的に市況も潮目を迎えていることもあり全体に仕入れは慎重になって来ている。 ◎商業地域の収益物件については、いまだ問い合わせがあるも、物件が少なくまだ所有者は強気があり、年内位までは利回りの6%台(築浅)で推移している状況。

- 土地、中古住宅を求める人が多い。しかし要求に応じられない。
- 好調だった市況も潮目を迎えつつある。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。
- テナント、住居共に空室が目立ってきており、賃料相場の下落が考えられる。土地、建物売買に関しては物件が少ない為、横ばい。金利が安い為、戸建購入者は多い、今後も同状態が続くと思われる。

〈宮城野区〉

- ◎収益物件の問合せはあいかわらず多いが、流通物件は少なく、取引数も少ない。◎住宅用土地の需要は多くあり、高値の取引が見受けられる。ハウスメーカー等の土地無しお客様が多いようだ。◎中古マンション取引では、関東圏の買取業者による転売(リフォーム後)が多く、それに伴い売出価格も高くなっている。
- 震災前に戻っている
- 震災前の相場に向かっている感じ。土地・建物所有者の高齢化により売買が増加している。
- 売買取引は市街地やその周辺の需要が多い場所の売却物件自体(土地・中古)が少なくなってきた。賃貸は空室が増え、賃貸物件を探しているお客さんもかなり少なくなってきた。空室は今後も増えつづけると思います。賃貸物件の契約条件(敷、礼なし、フリーレントなど)が変わってきています。
- 個人住居・戸建ての売却希望の減少、収益物件の購入希望者が増加傾向にある。また収益物件の売却が皆無である。

〈若林区〉

- ◎建築会社がこぞって土地仕入を強化している。◎地価は上がっているが、比例して賃貸借物件の賃料が上がる事が無くバランスを欠いている。
- 沿岸地域での土地取引、賃貸住宅の建設が増えてきている。行政の安全対策の実行が後押ししていると感じる。しかし、引き合いが強い地域とそうではい地域の二極化も出ているのが実態である。
- 住宅販売会社も土地を吟味して購入。リノベーションは売れない(価格が下落)
- 地下鉄東西線の開業により東部地区倉庫、事務所用地、マンション用地問い合わせ取引が多い
- 地下鉄の開業のために、宅地等の物件について問い合わせが多くなっております。

〈太白区〉

- 街の開発が仙台市内南西部へシフトし、供給側の強気姿勢が依然として続く。
- ◎住宅用の宅地はまだまだお客様は多いです。◎賃貸に関しては問い合わせすらない状況です
- ◎建売事業を行っているが、土地価格はまだ高値で仕入が難しい状況が継続している ◎完成後も販売完了まで時間がかかる様になった。(駅近でも比較物件が多く同様の傾向)
- 居住地域のご両親様がご子息様へ戸建てを購入、探しているとご相談に来られることがある。想定していたのはご高齢の現在戸建に入居している方が都心部へのマンションへの買い換え需要を見込んでいたが なる程と思わされた。

- ◎賃貸物件は空室が目立ち始め、今後も増加しそうです。顧客数が益々減少して行くと思われま。 ◎仲介売地、売家は順調でしたが、今後、震災特需価格は徐々に下落し、10年前位迄ゆっくり戻ると思われま。
- ・海側の被災地の土地取引は住宅販売会社も含めて皆無である。(ただし被災者で年金生活者(65才)から中古住宅購入(1680万円)購入のため仮審査を一応申し込みをしたケースがあるが審査は通らなかった。自己資金600万円、連帯保証人息子27才勤続年数11ヶ月)。即ち被災者の気持ちは一戸建住宅を希望しますが、現実には年齢的、収入の要件、返済期間等で厳しい。・中古住宅のままでは取引が弱いが更地にする住宅販売会社からの引き合いが1日で8社あり、即日購入申し込み書が来るという状況である。
- 震災の影響は、ほとんど無くなったと思う。住居系不動産の空が増えてきていることで賃料下落をスタートとして、全般的下落が始まると考える。ただ、要する期間は長いかも知れない。
- テナント様の出店の積極性は感じる。

〈泉区〉

- パワービルダー等がそこそ良さそうな土地であれば仕入れするので、ネット等に出回る時には、売約済になっている なかなか安く仕入れ出来ない。
- 株価上昇の影響もあり、建売用地、マンション用地の思惑買いが目につくオカモトタイル業まで建売に目をつけられるも転売が目立つ(物件不足で仕入が高くなりつつある)薄利多売が目立つ、物件不足の為、別荘地まで動きは始めている。
- 需要は極端に減ってはおりませんが、物件不足により取引件数は減っている。賃貸物件は震災後、復興公営住宅やハウスメーカーなどにより供給過剰が見受けられ新築での空家も見られます。今後は震災前の状況に戻り空家を埋めるのが大変となります。
- 介護、リハビリ等の施設の為にテナント入居、問い合わせが多い。泉・富谷への企業進出により、転勤等で来られた方々が賃貸マンション等から戸建・マンション購入により、賃貸物件の空室率が高くなっている。
- 郊外住宅の売却が増加、主要沿線(例、南北線泉中央s.t)への住みかえ需要がある。住宅ローンは低金利だが、新築(戸建・マンション)の高騰感による様子見が数年続くと予想する。
- 当社管理の賃貸物件の入居率は震災直後より2~3%は下がっている。土地は物件が少なく需要がまだ多い。

〔地域別の特徴的な動き〕

〈青葉区〉

- ◎分譲マンションも供給が飽和状態に見られる。 ◎賃貸の店舗については仙台駅周辺、長町(あすと長町)周辺のピンポイントの要望が強く供給がついて行かない
- 市中心部は投機目的の客が多く、まだ上昇の余地あり。郊外は勢いが鈍ってきているようだ(中古マンション含む)
- 商業地域の用途、約300坪以上の土地の価格が上昇したと感じた
- 仙台駅前地区のニーズは、まだ見られる。仙台市内の売物件は少ない。

- 中心部商店街のテナント出店について、物販店の出店意欲がかなり落ちていると思います。NET直販等の影響が大きいのではないかと思います。

〈宮城野区〉

- 仙台駅東口の土地取引は好調、価格も上昇傾向にある。要因として東口(駅中心)の開発により人の流れが変わったことが挙げられる。

〈若林区〉

- ①地下鉄東西線の開業により商業地駅周辺の物件問い合わせが多い。②好調だった市況も潮目を迎つつある。
- 荒井地区の土地価格が上昇傾向に感じられる。
- ◎引き続き、卸町地区での倉庫、工場ニーズは根強い。◎利便性の高い仙台駅東口界隈の取得ニーズは、ホテル等相変わらず強い。

〈太白区〉

- 買取業者が強気で買って、強気で売っている。しかもそれが、指値が入っても少々の額で決まり、仙台圏は、ミニバブルと業者間では、言われている。特に商業地域そして鉄道沿線徒歩10分圏の住宅地は凄い。
- 住宅用地(一般用地)の売却物件はほとんどない。鹿野3丁目～泉崎周辺まで坪60万円から100万円で購入されている。異常です。収益物件(レジデンス)については、首都圏の業者が表面利回り7%程度で買いついてきている。ロードサイド(4号線沿い、あすと長町、286号線沿い)などでの商業施設誘致の物件需要が多いのに対し物が殆どない。
- 当社仙台の南部地区で営業しています。又土地を出す側が主体の営業で相変わらず戸建用土地、宅地造成用の土地の要望が多く、盛んですが、段々とエリアが限定されつつあります。交通のアクセスの良い地区とか、値段も安く駅にも近い、西中田、富沢、愛子、地下鉄沿線等の土地又、工業系においては、卸町、日ノ出町、仙台新港附近、高速道路インター付近等に活気が見られます。
- ◎不動産販売会社の土地の販売が強気である。◎太白区の地価が高騰している 長町、富沢近辺。
- 東西線(地下鉄)の開通により、八木山動物公園駅近辺の宅地売買、及 分譲が増加するが、価額が高騰している。

〔価格動向等について〕

〈青葉区〉

- 建売住宅不振のため値引増加 住宅(賃貸)の空家増加と値下げ
- 大手建売メーカーによる土地の仕入れが、依然として活発で、それを要因とした土地価格の上昇が、いまだ続いているが、建売の販売価格も、天井が見えた感があり、値下げがないと販売し辛い状況になりつつある。
- ◎最寄駅から徒歩10分圏内の中古マンションについて、リフォーム済みであっても築年数によっては(築方旧耐震など)取引の反響が少ない。◎業者の仕入価格は、落ち着いている傾向と思われるが(一部業者は除く)、売主様の希望金額は強気に感じる

- ◎青葉区内の1Kアパートの需要が減ってきており、賃料を1割位下げて募集するケースもある。 ◎中古マンション取引において、4000万円以上(市内中心部2LDK～3LDK)の高額物件は、前年比1割以上取引価格が下落している。
- 高級住宅地と言われる所は需要が高く、価格も高い。錦町、上杉近辺で120万/坪の取引がある。
- 青葉区、宮城野区の中心部では、土地等の仕入れが強気である。
- 当社は、売買をメインに事業をしております。新築建売住宅は、売主が土地購入代金が高いため、販売価格が高くなっており、建物完成後、値引販売しておりますが、かなり値引しないと、成約になっておりません。新築マンションにおいても、お客様が「こちらの物件はどれくらい値引しますか」と質問してくるようになっております。各社、1割引の販売は当たり前だそうです。

〈宮城野区〉

- 土地価格が、高値止まり感がする。
- 仙台市内の土地仕入に対する住販会社の買取り金額の上昇が今後も続くと思われる。

〈若林区〉

- 不動産業者の思惑的な販売価格では動かなくなった。今後は、立地と適正価格が伴わないと難しい。
- マンションメーカーやハウスメーカーの土地仕入れは引き続き強気で値を入れている状況。
- 中心部の価格高から、近隣市町村へシフトしている

〈太白区〉

- 仙台の中心部の土地の地価が大きく上昇して、土地を仕入れる立場としては厳しくなっている。
- 堅調であった土地取引も、高値の査定では取引できなくなっている。また先に高値で買取り、新築建物付での再販物件も売残りが多くなってきており、値引販売している物件が増加している。建築メーカーでも、買取りに慎重になってきており、土地価格も適正な価格になりつつある。
- ①戸建住宅の在庫の増加に伴い価格が低下中である。 ②土地は不足しており横ばい(価格)である。 ③賃貸(居住用)が供給過剰であり、賃料が下落する傾向がこれから表面化すると思われる。
- 宮城の不動産取引(住宅地)は価格、件数共落ちてきて売れなくなっているにもかかわらず売主は強気な値付けをする
- ◎東京本社の中堅住宅販売会社グループの土地の仕入れが活発。2000万円代後半から3000万円前半の建売住宅を販売。 ◎東京本社の業者から収益物件の照会が多い。
- 建売住宅を売主販売しているが、強気の売出金額だと反響が少なくなってきた。1年前～2年前だと普通に売っていた金額より100万円～200万円安くしないと売れない。

〔賃貸借の動向〕

〈青葉区〉

- アパートの空室が増えている。特に仙台地下鉄東西線の開通で八木山周辺が空きが目立つ。逆に連坊界隈のアパートが新築及び入居率が高い
- 賃貸住居系(戸建、マンション、アパート)の空室が増加傾向にある。要因として、賃借ニーズの減少が考えられる。
- 賃貸物件の供給増、空室率の上昇等、先行不透明な要素が増えている。
- 貸ビルの空室が大幅に減少している。特に40～50坪区画が人気。
- ◎住居系・・・解約後の空室期間が長くなっているが、賃料は堅調 ◎オフィス系・・・空室率が大きく改善し、貸す区画がない
- 居住用賃貸物件の空室が増加、様々な工夫、努力で前年並にしているが、東西線の開通、震災復旧工事関係者の撤退等の影響も有る。

〈宮城野区〉

- アパート建設の増加に加え「みなし仮設」の終了で空き家が増え家賃が下がっている。

〈若林区〉

- 新築でアパートを建てても、完成後しばらく空室のままの物件がある。
- 震災バブルの崩壊が始まった気がします。特に住居系賃貸物件は震災前に完全に戻りました。
- 賃貸において、シーズンオフの退去後の空室期間が長い。又、新築及び設備充実でないと仲々成約しない。

〈太白区〉

- ◎住宅購入のための退去が増加している。 ◎ファミリーの住替が少ない(購入にはしるため) ◎地下鉄沿線物件であっても、築25年以上や駅まで徒歩10分以上の物件は決まるまで時間がかかるようになってきている。 ◎賃料をクレジットカードで支払いポイントを貯めたい方の問合せが増えている。 ◎50代以降の方の入居が増えている。

〈泉区〉

- 賃貸の空室が増えており賃料も下落

〔マンション動向〕

〈青葉区〉

- 震災とは関係ないが、新築マンションの供給が多くなり中古マンションの取引が落ちている。
- ◎中古マンションの成約状況が悪く、価格改定(値下げ)が目立つ。 ◎土地取引は堅調だと思う。

- 中心部への住宅回帰の流れが強く、反面新築マンションの立地にミスマッチがあり、不足している上に極端に高い価格設定となっている。中古マンションもこれとともに価格上昇が続き、実需購入者の取得可能価格帯を超えている。収益物件については、金融機関の選別融資の姿勢が強まっている。

〈若林区〉

- エンドユーザーの反響が土地戸建はあるがマンションが全然ない。売主だけが、高額を考えが抜けず、市場はマンションが動かない。売主(エンド)は、3000万控除で税金はかからないが、買主だけが市場の高額案件を購入している。(例、S49年築マンション若林区 リフォーム済 1790万円で販売、売主49年前 1600万で購入)
- 中古マンションのだぶつきが見られる。

〔収益物件の動向〕

〈青葉区〉

- ◎収益物件の間合せは、以前からあるが、物件が無い状態。◎市街地の中心部では高値が続いている。
- 東京のさまざまな業者様から毎日のように収益物件買い取りFAXが流れてきます。利回り10%以上。紹介する物件がありません。まだまだ金余りな首都圏なのでしょうか。少し疑問に思います。
- アパート、一棟マンション等の収益物件の取引が活発で価格も高値安定している

〈宮城野区〉

- ◎他県から一棟買いの問い合わせは多いが、その様な物件がない。アパート・マンションが増え過ぎ、空物件が多い

〈若林区〉

- 一棟売りマンション、アパートの買い注文や問い合わせが今だにあり、一般客の購入意欲は衰えていない。

〈太白区〉

- ※収益物件についての他県業者からの問い合わせが見られる。

〈泉区〉

- 投資物件について、アパート等の空室の増加と家賃下落が進んでいる一方、収益物件の利回り等の条件が強気である。現在は、収益物件売買の需供関係の潮目を迎えていると思う。

〔その他〕

〈青葉区〉

- ◎空室の取扱いの相談が多くなった。◎相続に対する相談が多くなった。上記いずれも少子化に伴い起きている要因が有ると思われる。今後の家族信託・居住用財産の特例等の有効な利用が必要と思われる。

〔全般的な需給の動き〕

- 震災後の住宅建築需要も落ち着き感があり、各住宅メーカーの受注も減少している 復興公営住宅の整備事業の公営住宅供給過多により民間のアパートの空室が増加した。サブリース問題やアパート融資の減少により今後賃貸アパート建築は落ち込むであろう。(石巻市)
- 景気のいいところ悪いところが二極化しているようだ 動きの悪いところは全くで逆に投資に前向きなところは展開が早い(石巻市)
- 災害復興住宅の過剰建設と災害復興住宅地(石巻市販売)の過剰供給もあり、土地販売不振(場所にもよる)や、賃貸貸家、アパートの空室が目立って来ている。一旦空室になると、以前とくらべ、引き合いが大幅に減少、又は空室期間が長くなって来ている。今後は、行政の判断による土地及び賃貸住宅の過剰により民営圧迫、賃貸オーナー破綻が予測される。未だに家賃保証賃貸アパートの20年～30年保証を信じてるオーナーもいる。(石巻市)
- 当地区はアパート建設が多く、空き家が大分増え家賃を下げてでも借り主が少なく、大家が困ってます。一般の住宅の件については、公営住宅から引っ越してアパートに入居したり、住宅建設に移行している人達が出てきている。引越理由は、隣人とのトラブル等、家賃の件(石巻市)
- 価格の安い物件は問合せあるが 高額物件は全然ダメの様です(石巻市)
- 空室が毎月増えている 移転地が一般販売され、取引が減っている。(石巻市)
- 大手業者によるサブリース物件は、最近完成しても空室が目立ってきている。需給バランスが崩れつつあることと賃料が当地の勤労者の所得では高いことが理由と思われる。震災後活発であった郊外地は、その利便性の悪さから(駅や商業施設等から遠い)取引は著しく少なくなった。在庫に悩む業者も多い(石巻市)
- ここ石巻では、ほとんどの方が住宅を取得してしまった為、新築に関連する土地取引は大きく減少するとともに、震災後多くのアパートが立ち、飽和状態にあると見られる。空室がこれから多くなると考えられます。(石巻市)
- ・昨年度より土地の査定の増加 ・アパートの賃料を下げざるを得ない ・入居率がここ2、3年で減少しつつある。(石巻市)
- ①塩釜・多賀城・利府・松島・富谷地区 社有地、保育園、商業倉庫、社員寮、(水産加工、冷凍庫)工場、アパート用地の引合が多くなった。 ②若林区の店舗、社有用地の希望が多くなった(青葉区愛子地区) ③宮城野区・泉区・名取・岩沼地区 (自動車工場、店舗、倉庫、社有地)用地希望が多々出て来た。(塩竈市)
- 住宅の新築については、ほぼ終わりと考えている。今後は、既存住宅の建替とリフォームが大勢となると思われる。住宅の建設地についてもほぼ終わり、今後については区画整理地において商業用地と商業施設の建設が多少増えると思われる。(気仙沼市)
- 1.住宅販売会社の土地の仕入れが積極的である 2.特にミニ開発ができる小規模物件の問い合わせ 3.駅から1km位の範囲でのマイホーム建築用地の問合せが多い(多賀城市)

- 多賀城市内の土地購入希望者が多いが売却物件が少ない。(多賀城市)
- 若手層の持家傾向が顕著である。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。(東松島市)
- ◎比較的、年数の経過した建物の賃貸については、空が際立つ傾向のように思える。◎事業用地は殆ど空がない。(七ヶ浜町)

[地域別の特徴的な動き]

- 未だに非浸水地域を希望されるお客様が多いが、人気エリアという事もあり単価も高く個人客は成約しにくい(石巻市)
- 工業用地が(仙台港近隣)売れて物件がなくなって仙台市蒲生北区画に期待しているが発売(工事)が遅れている。(多賀城市)

[価格動向等について]

- 人気の高い蛇田地区は売物件も少なく、価格も高値で推移している。土地購入(建物建設同時)者が30～40代の割合が多くなっている。(石巻市)
- 近隣の復興住宅地が完成したため、住宅地の価格が下落している。又、復興住宅への入居が進み、空室が多くなっている。(松島町)

[賃貸借の動向]

- 営業地域にある事業用貸物件が震災復興事業の撤収により空室が増えた。(石巻市)
- 石巻地方はアパートの空室が多くなってきた。その反面新たにアパートを建築している。そのため、新しいアパートのうちは満室ではあるが少し古いアパート、家賃が高いアパートは空室がだいぶあるようだ。災害復興住宅に入居する世帯も増加しており、その影響もあるようだ。(石巻市)
- 多くの災害公営住宅が、建設され、さらに民間のアパートも震災後に多く新築されたので、供給過剰であり、益々それは広がっている。年々空室が増え賃料の値下げが進む。(石巻市)
- 賃貸物件(アパート、戸建によらず)の引合い、問い合わせもほとんど無く、人口の減少が益々続いているのが現状のようで、復興住宅の入居希望者さえ少ないようです…(理由、賃料?) 同封の新聞広告(三陸かほく)掲載にも、一件の問い合わせもありませんでした。仙台につぐ県都二番目のここもいずれ大崎地方(古川)新幹線駅がある街に変わるのでは?と思わされます。(石巻市)
- 賃貸(居住用)震災復興住宅への移転が多く、一般AP等への入居者は少ない。今後の心配。(塩竈市)
- ◎アパートの空室が見られるようになった。◎道路拡張につき店舗移転場所を探すお客様が見うけられる。(気仙沼市)
- 賃貸用の空室が目立つようになった。(多賀城市)
- 災害復興住宅の拡充で民間の賃貸物件の空き室が目立つ、人口減少も一因か。入居希望者(問い合わせ)がほとんどなくなりました。(東松島市)

〔収益物件の動向〕

- 土地売却等による資金を収益物件にとの事例が増した様にみられる。浸水地域もニーズが高まりを見せ、価格模索の傾向である(石巻市)
- 収益物件ニーズはあるが、銀行さんの引き締め傾向があります。(多賀城市)

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〕

- ◎相変わらず住宅販売会社(一建設、その他)の土地仕入れが続いており一般的な実需(土地のみを購入して新築したい方)への土地供給が進んでいない様に感じます。本来の当社の売買仲介(売主→買主)が、少なくなっています。◎賃貸関係は、美田園、杜せきのしたの新築または築浅の物件は比較的動いてはいますが、平成始めの古い物件は動きが鈍くなり、空室率が高まっています。(名取市)
- 売地物件が少なく、ハウスメーカー等問合せが増加傾向です。(名取市)
- 土地の依頼(買い)が多いのですが、物件が少なく、依頼に対応出来ていない。(名取市)
- 今後、消費税上昇をにらみ、かけ込み需要は見込めるものの2020年をピークに仙台市の人口も減少に転じる等 今後の地価、不動産需要は先細りの様相。(名取市)
- 震災の前に戻りつつあるのが現状です(名取市)
- 弊社営業地域で売買物件(土地・建物)が少なくなり、取扱い物件が減少している。(名取市)
- ◎土地取引については好調である。◎アパートから持家に移行している。そのためか、アパートの入居減、又、賃料のダウンがある。◎大規模な用地(事業用)の問い合わせの減(岩沼市)
- 取引、照会件数が少なくなっています。(亶理町)
- 人口の減少もあり、今後はじり貧なのかな?(山元町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 津波被災地での土地区画整理地内の人気は今ひとつと言う感触、もう少し街の顔が整ってくれば見方も変わるかも。(名取市)
- 名取市は人気の地域ではあるが 平坦な土地や 人気の愛の杜の売地がないため 愛島台、相互台、桜坂も検討していただいている(名取市)
- 仙台空港線の新興住宅地の地価がだいぶ上昇してきており売却物件が減ってきている。(名取市)
- 交通至便な住宅地が注目(山元町)

〔賃貸借の動向〕

- 名取市全体としては賃料の下落を感じる。美田園、杜せきのした地域では強気の賃料設定は可能である。(名取市)
- アパートの空室が増えている。(亶理町)
- みなし仮設の終了や空公営住宅の一般に貸し出しや災害復旧工事終了に伴ない空き家が増え家賃が下落している(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〕

- ◎住宅展示場を検討するメーカーが増え、実際増えている。◎戸建住宅の建売物件の件数も多い。◎大手アパートメーカーの進出が目立ち、空物件(賃貸)が増えてきている。家賃の下落はまだだが、これからは下落していくと思われる。(登米市)
- ◎震災関係者の住宅建設は終了した。◎若い人の住宅取得希望者が増えている。◎アパートメーカー(3社)のアパート建設が増えて、もう少しすると空室が増加すると思う。◎スナック関係の再入居がほとんどない(登米市)
- みなし仮設の契約終了 空室が増え家賃を下げないとお客様がつかない→アパート建設(大東建宅)が増えた為 土地売買取引にも影響が出てきている(更地への建設が増加の為)(栗原市)
- 土地を手離したい方が多い割に買い手がない。(栗原市)
- 空家の増加が著しい(栗原市)
- 住宅販売会社の土地の仕入が強気である(大崎市)
- ◎宅地の需要は、従来通りますます多い。◎太陽光発電用地もまだまだ引き合いが強い。(大崎市)
- 賃貸から持家にシフトする売買が多くなってきている。H31年増税前に。(大崎市)
- 富谷市内にては売地の情報が非常に少ない(富谷市)
- ◎利府町内の住宅地不足により、問合せ件数が増加 ◎イオンパート2期待から価格は上昇基調も、検討客の資金が追いつかず販売好調とは言えない様子(利府町)
- 土地購入者が減少、中古住宅は売る人が多くなっておりませんが、購入希望者が減少しています。収益物件(アパート)の購入したい人が増加しています。(涌谷町)

〔価格動向等について〕

- (市制がひかれて)富谷市になって、土地の取引価格が上がった。理由は、需要に対して供給が少ないので、値段に影響している。(富谷市)

〔賃貸借の動向〕

- 被災者の方で、ぎりぎりまで公営住宅への転居を考慮されていた方が、動き始めた感があります。来年3月までにはその動きが続きそうです。賃貸住宅については、2011年3月以前の状況に戻ると思われます。加えて、市内には、サブリース物件が増え、賃貸市場での顧客の取り合いが発生する可能性があります。しかし客層を考えた場合、市内では、6万～7万円の家賃の物件では客付きが難しく4万～5万円代の物件が、依然として中心となるものと考えます。(登米市)
- ◎アパートの空室が増えてきた。◎アルプス電気の新工場が(来年秋)古川にできることで、アパート、事務所倉庫の需要増加が見込まれる。(大崎市)
- 賃貸住宅は昨年よりは動く(美里町)

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〕

- 賃貸物件の供給過剰、低価格建て売り住宅の供給過剰になっている。空室賃貸物件の増加、売れ残り住宅が増えてきている。(白石市)
- 中型スーパーの進出や、大型ホームセンターの開店の話もできるなど、今後近隣の取引需要がやや増加する可能性も見え隠れしている(白石市)
- 復興住宅での新築、リフォーム等の仕事はほとんど終わった。賃貸住宅(アパート)の空きが多いのが目につく。(角田市)
- 当社は、温泉付別荘地を取り扱ってます。3.11以降は、中古別荘の需要がありましたが、最近は無くなりました。(蔵王町)
- ◎不動産業者が土地売却依頼されると、建売(アーネストワン)業者や大東建託へ情報を流す業者が多くなった。土地も良くないと(条件)売れないためっとり早く売ることができるため流れになっている。その影響もあり個人の方の土地(条件なし宅地)がない 建売が手ごろなため賃貸家賃35000~40000クラスの家族タイプの戸建が空きが多くなっている。所得格差 二重構造 勝ち組負け組があり、一様にあてはまらない格差があるので上のクラスが落ちたら大不況になるのではないか?(大河原町)
- ◎一般の住宅地の需要が減少している。 ◎反面、ローサイド等の事業用地の需要が増加しているように感じる。 ◎中古住宅は堅調である。(大河原町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 白石蔵王駅前の土地が、やたら売れている。原因は不明。その他の地域の動きは良くない。(白石市)

〔賃貸借の動向〕

- サブリース契約によるアパート建設が増え、供給過剰に伴い、賃料の値下げ、入居費用のサービス(敷、礼無し・仲介料無し)等 入居者確保の為競争激化し、空室が今後増加するものと思われる。(大河原町)
- 持ち家志向が強いので、アパートから移り住むので空が徐々に増えてる。(柴田町)

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

- 慢性的な土地不足から、津波浸水等の被災地域でも、土地価格の上昇が続いており、場所によっては、震災前の価格と同等程度での売買も見受けられる。(青葉区)
- 被災した土地の復興工事が完成した場合、その安全性を大きくPR(役所)すれば、取引は増加すると思われる。(青葉区)
- 補助金頼みの事業が散見されるレベルであり、一般市場に於ける取引は低迷していると思料される。(青葉区)
- 住宅の建設が進む(青葉区)
- 被災している土地だということを徐々に忘れてきている傾向がある。仙台市以外でも売買は増えてる様だ。(青葉区)
- ◎擁壁のある住宅地は修繕費用が高いため、取引は敬遠され気味である。◎浸水地域といえども仙台港界隈の人気は高い。(青葉区)
- 津波原子力補助金を活用した設備投資以外は目立ったニーズは見受けられない(青葉区)
- 活発な取引は特に見受けられない。(宮城野区)
- 調整蒲生地区の既存宅地を数軒売却を依頼されていますが、値段を下げても、反応が少なく、特に調整区域ではむずかしい。(宮城野区)
- 復旧改良事業により進出する企業が増加する傾向が見られる。(宮城野区)
- 被災地の物件を求める動きは少ない。(宮城野区)
- 津波被害があった蒲生地域でも貸地や事業用などで賃借中です。多賀城市明月でも土地取引がありました。(宮城野区)
- 宮城野区岡田地内で津波浸水物件売買取引有り 市場価より35%減で成約(住宅地、220㎡)(宮城野区)
- 浸水地域においても問い合わせがある(若林区)
- 被災の土地については将来も再度のことを考えて取引をしなくなるのでは?(若林区)
- 比較的、仙台市中心部に近いエリアは自然的に住宅建築が進み人口が回復している。今後は、まだ回復が進んでいない地域での開発、安全対策が取引に影響しそうだ。(若林区)
- 少しずつ取引があるように思われる。(若林区)
- 浸水地であっても、生活環境が整っていれば、需要はある。(若林区)
- 今からでも遅くないので使えない登記情報や公図をきちんと使える様に整備することが、復興への一丁目一番地ではないでしょうか?(太白区)
- 被災した土地についての土地の仕入れは、今の所は検討していない。(太白区)
- 沿岸部の耕作地では、農業後継者不足もあり、耕作放棄地が見受けられるようになった。放棄地を買取り、他事業(ソーラーなど)に賃借してる土地では採算が合わない事業も出てきている。(太白区)
- 太白区緑ヶ丘地区等は売却が相変わらず困難とを感じる(太白区)

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

- 被災地でも市街地中心部で利便性が高い土地であれば、需要が多い。(石巻市)
- 津波浸水地域である門脇地域でも、区画整理された宅地は、動きがあり、取引がみられるようになった。集団移転先地の目前にある地域だが、区画整理された割に、価格が高くないためと思われる。(石巻市)
- 石巻地域の沿岸部浸水地域の売地は取引が少ない、人口減少もあり内陸部の住宅地に移っている 中心市街地の復興事業も進んでいるので今後人口がもどる(少しずつ)と思われる(石巻市)
- 石巻渡波の被災地(津波で建物流された土地)が(80坪)800万→500万に値下しても売れない。販売中。(石巻市)
- 被災した土地においては取引件数は増加しているようであるが価格は被災前より低い傾向にある。住宅地は取引は活発であるようだ。工場、事業用地はまだ取引件数は本格的ではないようである。(石巻市)
- 被災地でも、人命が多く失われた地域は、売り物はあるが、引き合いが全然ない。(石巻市)
- 同上の理由でかつて住宅地として希望者が多かった所(通勤通学駅迄の距離)も空地が目立つようで引き合いも無いようです。(石巻市)
- 仮設商店街の解体によりテナントを探す業者が増えた 復興土地区画整理地の抽選にもれた被災者の土地探しが増えているが金額が区画整理地が基準となるので、なかなか民地がまとまらない(石巻市)
- 浸水区域を求める動きは少ないと思う(石巻市)
- 浸水地域は高盛土道路や堤防も完成しておらず、新築の動きは乏しい。従って土地取引も少なく価格も下落している売物件はかなり多い 中心市街地の商業区域は再開発計画が多数あり、完成物件も含め今後の動向が注目される(石巻市)
- 大幅に減少します。人口の減少とともに住宅取引(土地、建物)は大幅に減少します。(石巻市)
- 被災した土地は新建物が建築増加にある。(石巻市)
- 防災堤防等の工事進捗状況による安心感からか、浸水地域に住宅再建を検討する方も多くなって来たが、地価は下落傾向が続いている。(石巻市)
- 浸水地域については動きが少なくなっています。
- 現状からの大きな変化は考えにくい。(塩竈市)
- 塩釜市地区の1000坪内の契約取引が多くなった。(塩竈市)
- 被災地域である気仙沼市南郷地区では、災害公営住宅をはじめ多くの賃貸物件(アパート等)が建築されており、取引が続いている。(気仙沼市)
- 一度津波の来た所への土地の引合はほとんど無い状況(気仙沼市)
- 被災した土地のかさ上げもほぼ完了し活用を決めていない土地の取引が活発化する可能性がある(気仙沼市)

- 道路や周辺の整備が進み、浸水時の印象が薄れるにつれ、浸水地域においても住宅が建ち、土地の問い合わせも出てきている。価格的にも一般地とさほど変わらない様だ。これから、整備が更に進めば、土地取引も活発になるのではないかと考えている。(気仙沼市)
- 宮内区画整理事業の換地により、農地から宅地に変わり、来年以降の固定資産税等の負担が増えるので近々相談に来ることになった。(所有者は地元の人間ながらサラリーマンで現在東京に居住中)(多賀城市)
- 津波浸水一復旧工事完了、住宅も再建が進み不動産の業界はひと息か。(多賀城市)
- 物件があれば流通します(多賀城市)
- 喉元過ぎればではないが、多賀城市など、当初売れなかったものが平気で売れている。価格も上昇している。(多賀城市)
- 住宅用としての問い合わせがない(多賀城市)
- 被災した土地などに会社等の建設が進まず、社員雇用の機会もまだ少なく空室が目立つ。(多賀城市)
- 浸水地域でも取引がみられるようになった。(多賀城市)
- 浸水地域で、工場用地とし活用をはかっているが誘致はむずかしいと考えている(東松島)(東松島市)
- 空家が増えたのに更地がない。古家が建っているので買手が付かない。解体費用が高い。(東松島市)
- 被災地(浸水地)は依然購入傾向にない。(七ヶ浜町)

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 津波浸水地域はなるべく取り扱いたくない様になっています。(名取市)
- 美田園エリア 3年程前と比べると、住宅やアパートの建設が進み、津波が到達したエリアということを感じている人が減っている。時間経過による風化もあると思いますが、このエリアは、繁忙期と閑散期の差が大きかったのですが、近ごろは、その差がなくなってきています。理由は前述の通りです。(名取市)
- 復旧済の地はほぼ震災前のレベルに戻った様に思える。(名取市)
- 人口が戻りつつあるのが現状です(名取市)
- 被災した土地の売却依頼を受けていますが、なかなか売買いかず、難しいです。(岩沼市)
- 浸水地域の売却物件が多い、但し価格が著しく下落していて価格が読めない。(亶理町)
- 第三種規制の低価格 太陽光発電に利用(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63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/>