

# 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15回調査（H30年6月1日時点）

平成30年8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15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年目を迎えた現在の県内全体の不動産市況を見渡すと、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、先日発表された平成30年の宮城県の相続税路線価は、仙台圏が牽引役となり6年連続の上昇でした。しかし、その一方で、未だ応急仮設住宅の入居者数は、1,613戸・3,430人（平成30年6月末現在）に及び、5市町で住宅供与期間の延長が決まりました。また、沿岸被災地では、人口の流出傾向と労働人口の減少・高齢化が顕在化していますが、県による被災した県内商工業者の営業復旧状況まとめでは、沿岸部の遅れが目立ち、時間が経過する中で後継者の確保や採算の見通しがたたないまま廃業するケースが多いとあります。

今回のアンケート調査結果では、仙台都市圏の不動産市場は概ね活況を呈していますが、子細に見ると、一段と高値となった仙台市内の住宅需要がやや増勢を弱める一方で、仙台市の隣接市町の過熱感が拡大しています。沿岸北部では、住宅地の地価下落の実感が弱まっていて、復興事業によるインフラ整備の影響が伺われます。また、全般的に賃貸物件の供給過剰感が拡大していることや、中古住宅は価格の上昇が続く地域（沿岸南部）、価格が高騰して下落し始めた地域（仙台市）、下げ止まりの傾向が現れた地域（内陸北部）など、いくつかの特徴的な点がございました。

本アンケート調査は、今回で第15回目となりますが、これまでの集計結果は、不動産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おいて活用されるだけでなく、行政に対しても報告され、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ております。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、これからも継続しておこなうことを予定しています。わが国の貴重な財産である不動産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

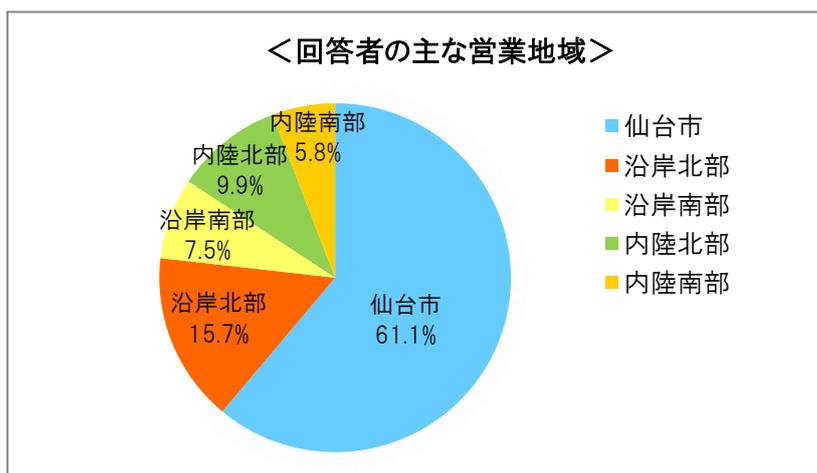
[1] 宮城県不動産市場動向調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（H29.12.1）との比較	14
問2 半年後（H30.12.1）における取引価格の予測	16
問3 取引件数の半年前（H29.12.1）との比較	17
問4 半年後（H30.12.1）における取引件数の予測	20
問5 賃料の半年前（H29.12.1）との比較	23
問6 空室率の半年前（H29.12.1）との比較	24
問7 震災から約7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15回)の概要

平成30年6月1日を基準として、半年前(H29.12.1)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(H30.12.1)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 H30年6月
- (2) 調査方法 郵送によるアンケート調査
- (3) 発送数 938
- (4) 回収数 293 (回収率: 31.2%)



## 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15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. セケ宿町、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. セケ浜町、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

▶ 営業地域の全般的な傾向について教えてください。

■問1 現在(H30.6.1)の取引価格は半年前(H29.12.1)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(H30.12.1)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(H30.6.1)の取引件数は半年前(H29.12.1)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(H30.12.1)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(H30.6.1)の賃料は半年前(H29.12.1)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（H30.6.1）の空室率は半年前（H29.12.1）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

▶ 震災から約7年が経過した現在、営業地域の不動産取引等で特徴的なことを教えてください。

○営業地域において見られる不動産取引の傾向や具体例等についてご回答をお願いします。

（記載例：〇〇市では住宅販売会社の土地の仕入れが強気である。〇〇町の好調だった中古市況も潮目を迎つつある。〇〇区の収益物件について他県からの問い合わせがある。〇〇市では住宅ローンの低金利・消費税の駆け込み需要で賃貸から持ち家への買い換えが多い。〇〇市での収益物件取得や貸家建設への融資で金融機関が慎重姿勢に変化した。〇〇郡はアパート建設の増加で空き家が増え家賃が下がっている。〇〇郊外で相続対策・空き家について相談が増えた。〇〇周辺の大規模な物流施設用地、工場用地の引き合いが強い。 etc...）

（該当地域と特徴的なこと）（箇条書きでも可）

○被災した土地（津波浸水・地盤崩落等）の取引動向等についてご回答をお願いします。

（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。〇〇市でお客様・金融機関からこんな相談があった。〇〇町には復興事業による商業施設が出来て、周辺でも取引がみられるようになった。〇〇区の地盤崩落地では復旧改良事業が進み、民間取引が増えた。〇〇方面では復興事業が完了して不動産取引が〇〇に変わった。 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。  
ご回答はなるべくFax(送り状不要)でH30年6月20日(水)まで、郵送の場合は同封の返信用封筒でH30年6月19日(火)まで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

よろしければ御社名（ご担当者名）・御住所をご記入下さい。ご回答のお礼としてクオカード（500円分）をお送りします。  
なお、当該アンケート及び過去の調査結果は、当協会のホームページ（<http://miyagi-kanteishi.com/>）で閲覧・ダウンロードすることが出来ます。（最新版は8月上旬発表予定）

（御社名・ご担当者名）

（御住所）

回答に含まれる個人情報の第三者への開示、提供はございません。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。皆様から寄せられた回答、分析結果は、統計処理のうえ宮城県不動産鑑定士協会のホームページに掲載されるほか、新聞等で公表される場合があります。また、公的部門における鑑定評価業務等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がプラス8.7ポイントとなった。H29年は2期連続で2桁台を維持したが、H30年の前期にあたる今回は地価上昇の実感がやや鈍くなった。県全体を牽引する仙台市は前回のプラス22.2ポイントに比べて大きく指数を下げプラス14.6ポイントであった。H29年は通年で増勢を強めたが、今年に入り上昇実感を弱めた。アンケートの回答では、仙台市内の住宅地価格は相場感が上昇し売り主が強気の価格設定をしている、売り物件減少の焦りから高値成約多い等の回答が寄せられている。一方で、売り主の強気の価格設定と買主の取得可能な価格とのギャップが拡大し取引が成立し難くなってきている等のユーザーの取得額の限界を指摘するコメントが目立つ。

エリア別にみると、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は供給が少ないなか堅調な需要が続いている。これらの地域では、ハウスメーカー等の業者間で激しい仕入れ競争が続いており、仕入れた土地を分割して建物面積も小さくして総額を抑えた販売戦略が主流となっている。このほか、仙台都市圏の富谷市・大和町・利府町のある内陸北部は、前回のプラス1.6ポイントから今回プラス7.7ポイントと上昇実感が強まった。さらに、名取市・岩沼市のある沿岸南部は、仙台市からの転入もあって住宅取引が活発で、指数は前回のプラス8.7ポイントから今回プラス12.5ポイントと上昇感がさらに強まり、地価の割高感で実感を弱めた仙台市の住宅地と対照的な動きとなっている。

石巻市、気仙沼市等が含まれる沿岸北部は、今回はマイナス8.5ポイントと前回マイナス11.8ポイントに比べ下落の実感は薄らいだ。東日本大震災の被災者の移転需要は終息し、取引件数は減少しているが、道路整備や区画整理事業等の復興事業による社会基盤整備が進んでいることも一因とみられる。一方で、みなし仮設住宅の終了に加えて、アパート等の貸家建設ブームにより空き室が増加し、家賃が下落している等の貸家に関する指摘も多く寄せられている。

**中古住宅価格**の県全体のDI指数は、マイナス4.5ポイントで、5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7期連続でマイナスである。このほか、今回の調査では沿岸南部でプラス8.8ポイントと前回プラス4.8ポイントと上昇に転じてから今回ではさらに価格上昇の実感を強めている。一方で、調査開始以来一貫して上昇を示してきた仙台市が初めて下落に転じ、マイナス3.8ポイントとなった。高騰した価格にユーザーが追随できない実態が窺える。内陸北部は前回マイナス9.3から今回0.0ポイントと仙台市の動向とは反対に下げ止まりの兆しが見える。中古住宅に寄せられた意見は、空き家の増加、売り主の強気の価格設定、エリア格差の顕在化と様々であったが、中古住宅についても仙台都市圏では人気エリア等の二極化傾向があるなか一定の需要は存在するものの、売値の高騰で成約が難しい状況がみえる。

**中古マンション価格**の県全体のDI指数は、マイナス12.3ポイントで、前回マイナス10.9ポイントからさらに下落実感が強くなった。4期連続でマイナス圏で推移している。以前からコメントでは中古マンション価格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。仙台市はマイナス12.2ポイントと前回マイナス8.1ポイントからさらに下げているが、地下鉄沿線や東北大学農学部跡地等の再開発地域周辺での需要は依然として堅調である旨のコメントが寄せられている。

- **商業地価格に係るDI指数**は、県全体実感DIが前回のプラス15.4ポイントから今回プラス17.1ポイントと上昇実感を強めた。特に価格水準の高い仙台市では、前回のプラス29.6ポイントから今回プラス28.9ポイントとなり、指数はやや下げたものの依然として高水準で推移している。仙台市内の商業地については、中心部でオフィスの空室率の低下や賃料上昇もあり、将来の収益性の上昇期待とみられる積極的な売買も把握されている。売り物件が少ないなか、出口戦略をとる投資家が強気な投資家へ転売するケースや、公的機関によるオークションによる高値落札もあって、商業地の地価上昇は広く浸透している。

これまで中心的な位置を占めていた不動産投資法人等は、大型の適格物件の減少で目立った動きは少なくなっている。代わって、中心商業地では県外資本によるホテル用地需要や業績堅調な地元及び県外企業の業容拡大に伴う中小オフィスビル等の売買や、マンション業者の積極的な用地取得等が取引の中心となっている。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、低金利での資金調達が容易な状況が続いており、こうした状況は当面続くものと予測する。

仙台市以外の地域では、沿岸南部が前回のプラス5.9ポイントからプラス13.3ポイントと上昇実感が拡大、内陸北部は前回0.0から今回マイナス2.9ポイントと下落に転じた。

- **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14.3ポイントから今回マイナス12.7ポイントになり取引減の実感は改善したものの、9期連続マイナス圏で推移している。また、7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でマイナス35.0ポイント、沿岸南部でマイナス21.4ポイントと取引が成立し難い状況がめだつた。

なお、仙台市内の土地取引についての意見では、人気エリアでの物件不足や売り手の強気な売り希望価格の設定による取引の停滞を指摘する声や、消費増税を意識した取引がみられるようになった等のコメントが寄せられている。

**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、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「やや減少」の実感となっている。仙台都市圏では需要があるが供給可能な物件が無く取引が成立しないとの意見も多いが、沿岸部を中心とする地域では、人口減少や震災後の移転需要の終息に伴い需要そのものが薄くなっているというコメントが多い。

**中古住宅の取引件数**については、沿岸北部の予測DIがマイナス25.0ポイントと突出して低く、沿岸南部のマイナス13.3ポイントがこれに次ぐ。沿岸部の実感指数の低さがめだつ。仙台市内では優良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、人気地区との差別化がみられ、物件自体の選別も進んでいるとの回答もある。

**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は今回マイナス18.3ポイント、前回マイナス21.6ポイントからやや改善したが大幅なマイナスが続いている。

**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く、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43.5ポイント、予測DI値はマイナス41.9ポイントで突出している。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続いている。

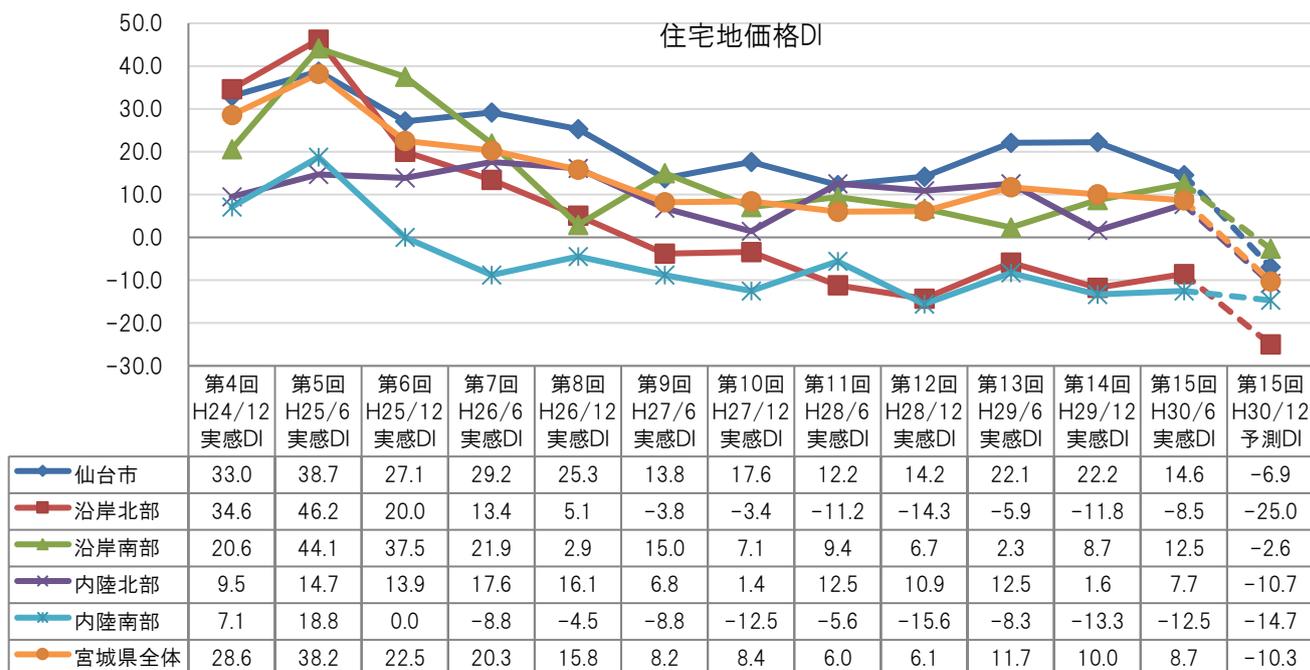
**住居系の家賃**は、仙台市では、相続税増税に伴う節税対策や低金利によって新築賃貸住宅が急増しており、郊外の住宅地を中心に空室が増加している。また、被災地域周辺では、災害公営住宅の完成や民間住宅の新規供給が進み、みなし仮設終了に伴う退去が進んで空室が増加していることから、今後も家賃の下落傾向が続くとの見解が大勢を占めている。

**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状況が続いている。一方で、耐震性能や設備・仕様等が劣る築古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。今回は仙台市でマイナス19.1ポイント(前回マイナス10.9ポイント)と下落実感を強めている。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

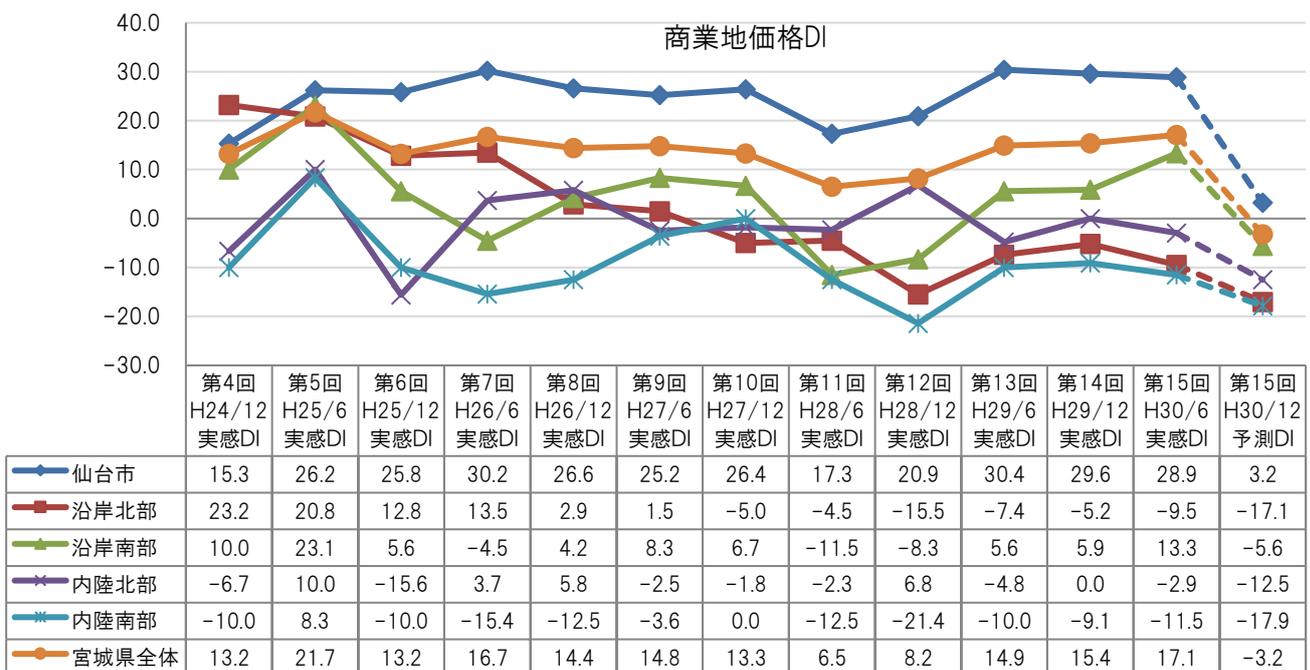
### 【価格の動向】

#### ① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県内平均で8.7ポイントとなり、前回調査から上昇幅がやや縮小した。仙台市においても上昇幅が縮小して14.6ポイントとなり、2桁台のプラスを維持しているものの、増勢傾向がやや弱まる結果となった。
- 沿岸南部及び内陸北部では、上昇幅が拡大しており、特に沿岸南部の名取市・岩沼市、内陸北部の富谷市・大和町等における地価上昇が、指数に反映されているものと見られる。

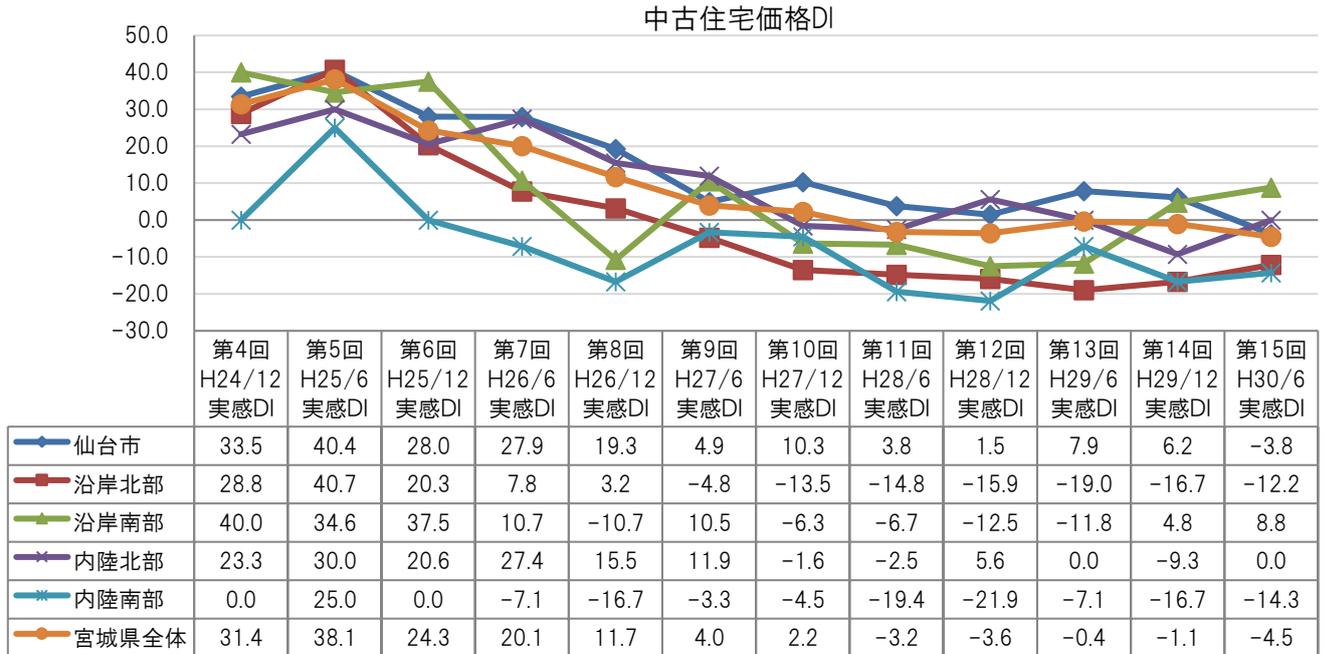
#### ② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県内平均で17.1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、前回調査から指数が微減となったものの、28.9ポイントと高水準を維持している。また、5地区のうち沿岸南部のみ、上昇幅の拡大が見られた。

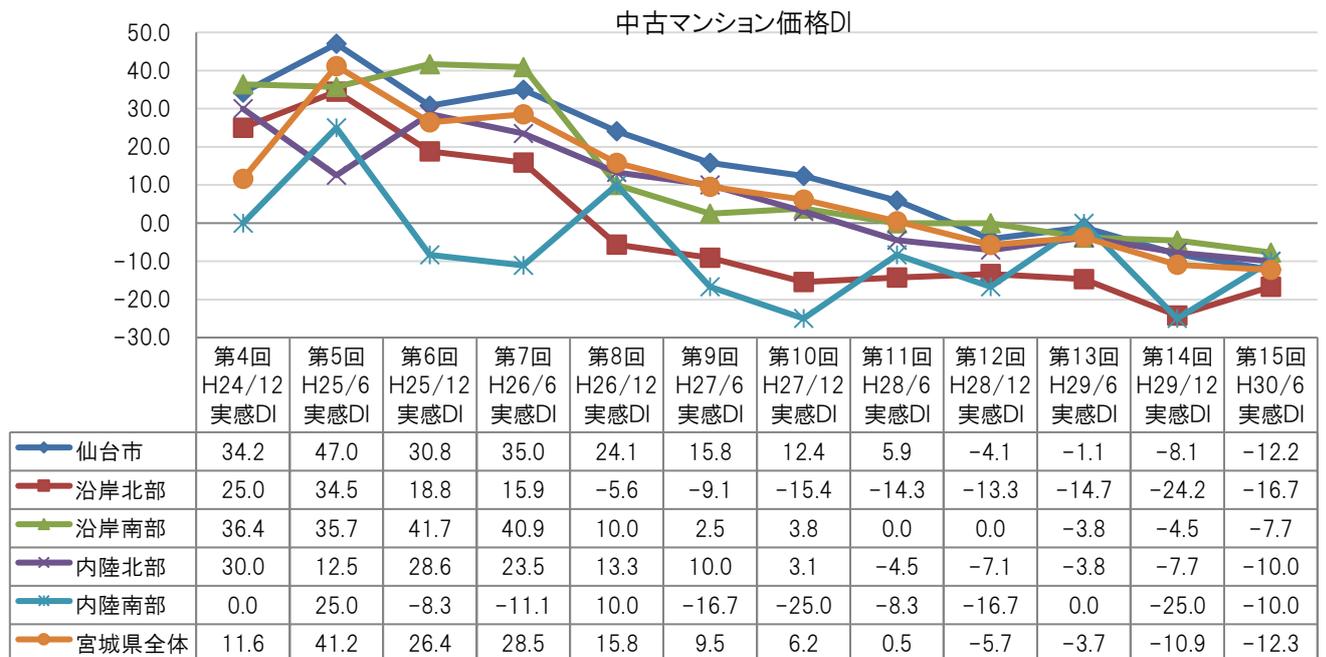
## 【価格の動向2】

### ③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県内平均で-4.5ポイントとなり、前回調査からマイナス幅がやや拡大して調査開始以来最低の水準となった。仙台市では、-3.8ポイントで調査開始以来初めて指数がマイナスとなった。
- 沿岸北部及び内陸南部で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、指数がプラスに転じた前回に続いて上昇幅が拡大している。

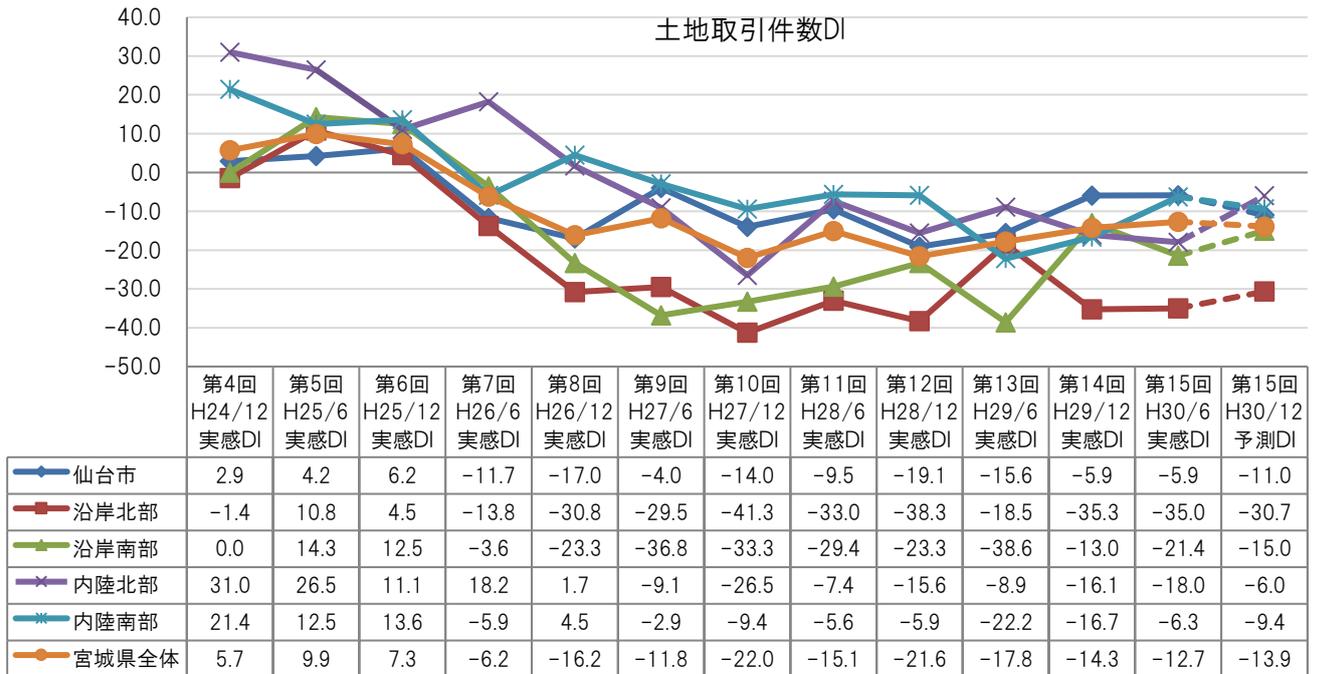
### ④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県内平均で-12.3ポイントとなり、前回調査より指数が悪化して4期連続でマイナス圏で推移している。
- 仙台市では、前回調査より更に指数が悪化して-12.2ポイントとなり、過去最低値を更新した。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、今後も下落が続くとの見方が多い。

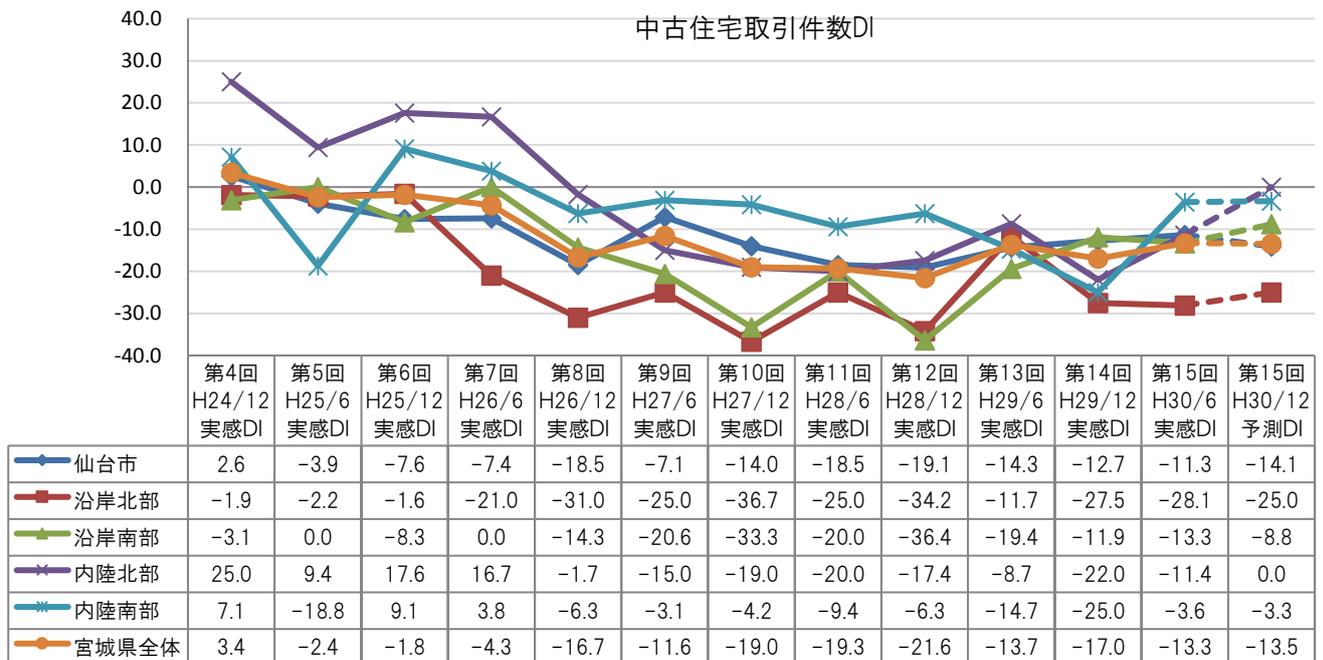
## 【取引件数の動向】

### ①土地の取引件数



- 土地の取引件数実感DIは、県内平均で-12.7ポイントとなり、前回調査よりやや改善したものの、指数の大幅なマイナスが続いている。
- 仙台市では、前回調査と同じ-5.9ポイントでマイナス圏が続くものの、物件不足や売り手側の強気な姿勢等による取引の停滞傾向が徐々に改善されつつあるとの声が多く見られた。

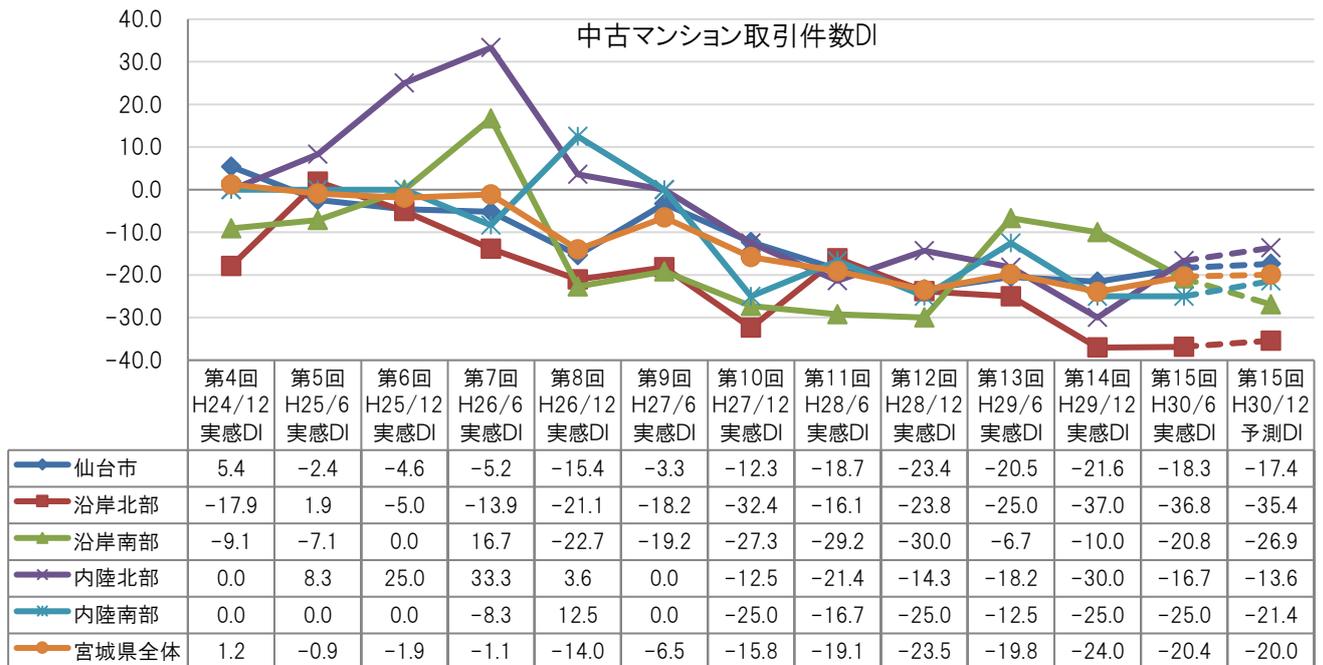
### ②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数実感DIは、県内平均で-13.3ポイントとなり、前回調査からマイナス幅がやや縮小した。また、内陸北部及び内陸南部で指数の大幅な改善が見られた。
- 仙台市では、-11.3ポイントでマイナス圏が継続したが、3期連続で指数の改善傾向が見られた。物件不足が続いた中古住宅の市場について、郊外住宅地を中心とした供給増によって、需給バランスの緩和に向かっているとの指摘も見られる。

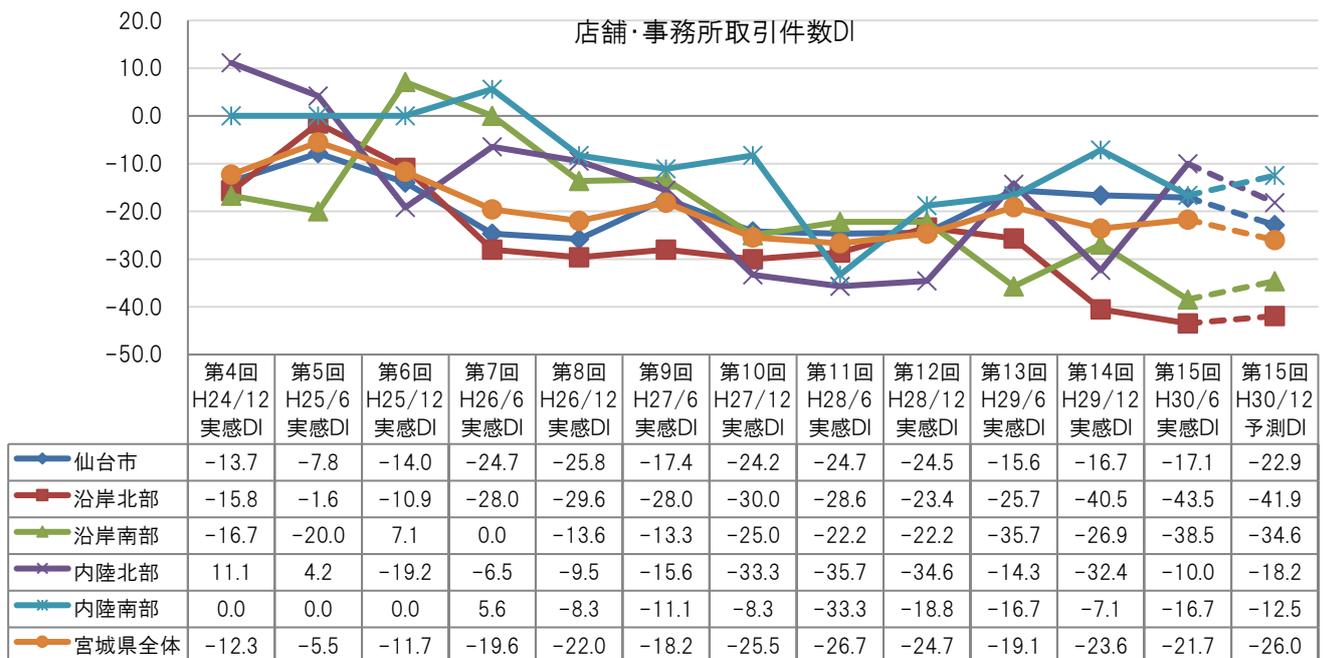
## 【取引件数の動向2】

### 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-20.4ポイントとなり、調査開始以来で最低水準となった前回調査から指数がやや改善した。
- 仙台市では、-18.3ポイントで大幅なマイナスが続いているが、前回調査から指数がやや改善した。依然として売り出し価格が相場と大きく乖離する事例が多いが、最近の価格水準の下落によって需給が改善しているとの指摘も見られる。

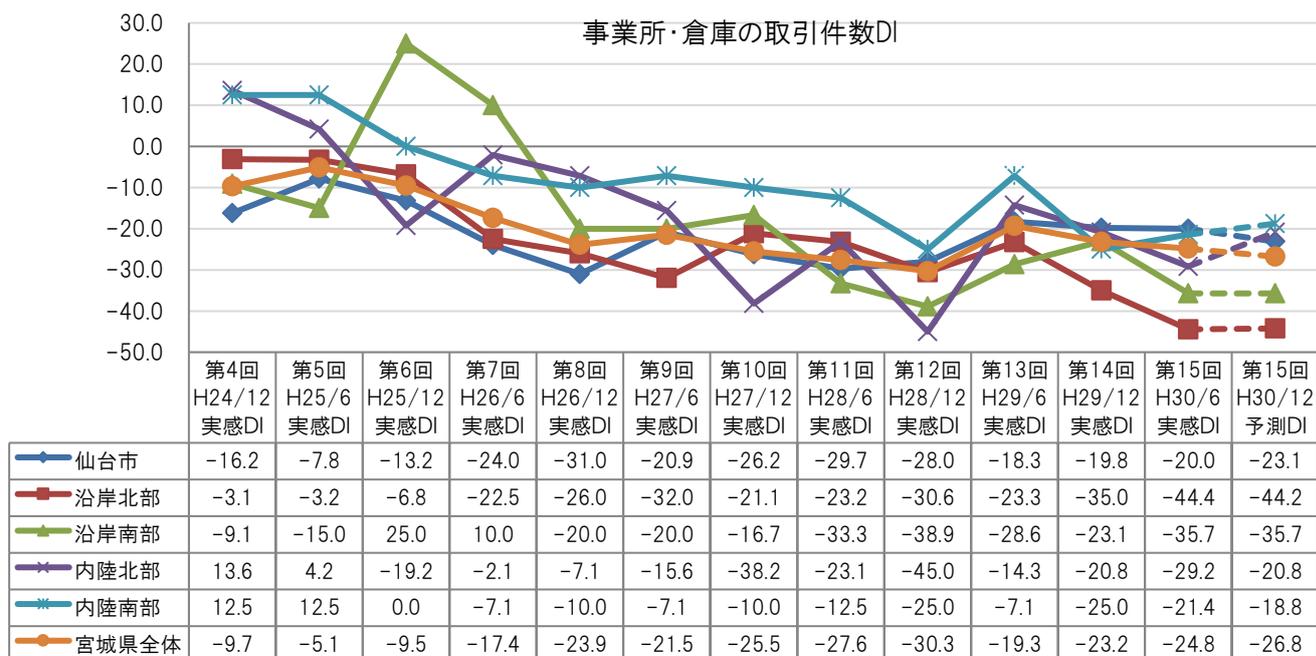
### ④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数実感DIは、県内平均で-21.7ポイントとなり、大幅なマイナスが続いているが、前回調査から指数がやや改善した。全5地区において大幅なマイナスが継続し、予測DIについても改善の兆候は見られない。

## 【取引件数の動向3】

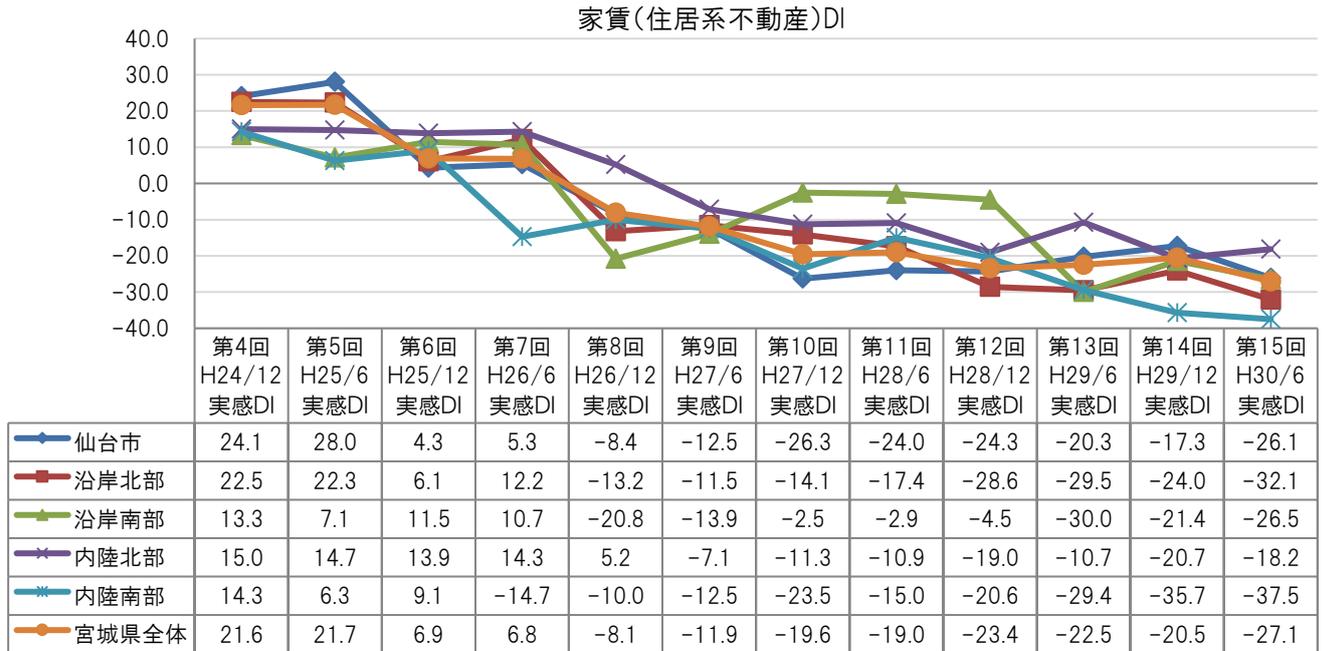
### ⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数実感DIは、県内平均で-24.8ポイントとなり、前回調査に続いてマイナス幅が拡大し、5地区全てで大幅なマイナスとなった。
- 仙台市では、-20.0ポイントで前回調査からほぼ横ばいとなったが、大幅な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。

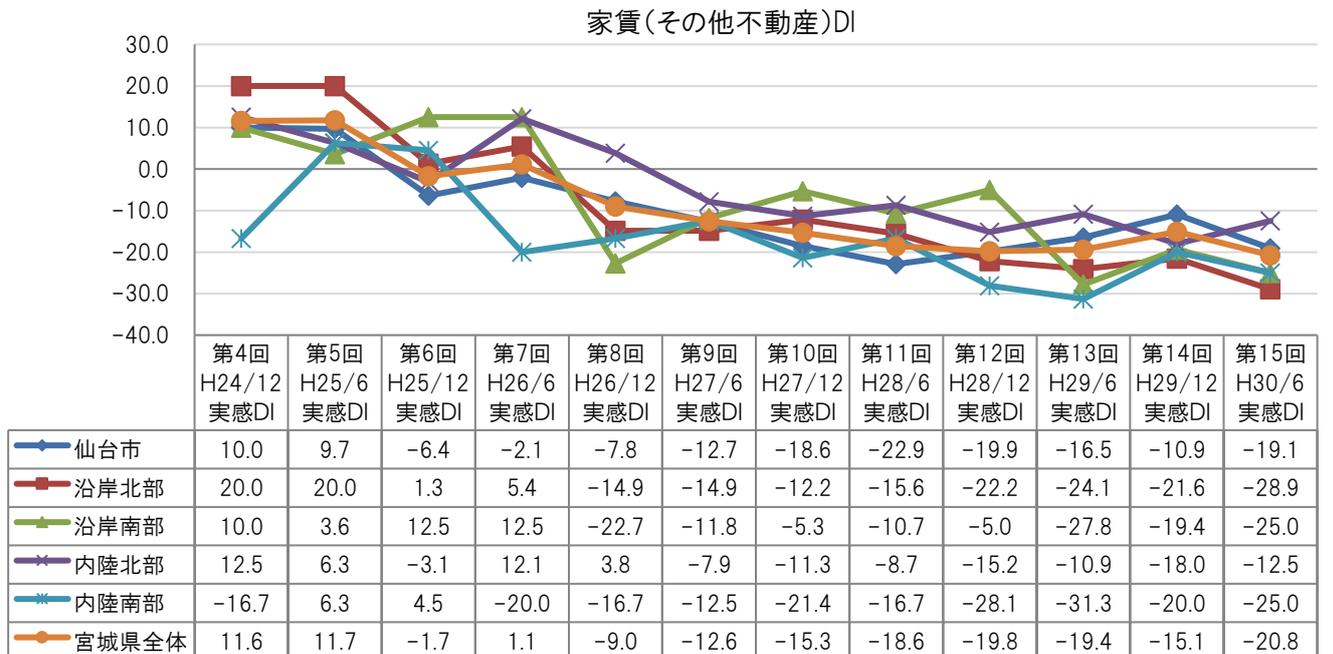
## 【賃料の動向】

### 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-27.1ポイントで大幅なマイナスが継続して、調査開始以来最低の水準となった。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により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との意見が大勢を占めている。
- 仙台市では、-26.1ポイントで前回調査からマイナス幅が拡大した。郊外住宅地を中心に空室の増加が続き、震災前の市況に戻っているととの意見が多い。

### 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-20.8ポイントで大幅なマイナスが継続して、調査開始以来最低の水準となった。被災地域周辺における復興事業関連の賃貸需要は終息に向かっており、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、-19.1ポイントで前回調査から指数が大幅に悪化した。内陸北部を除く4地区でマイナス幅が拡大している。

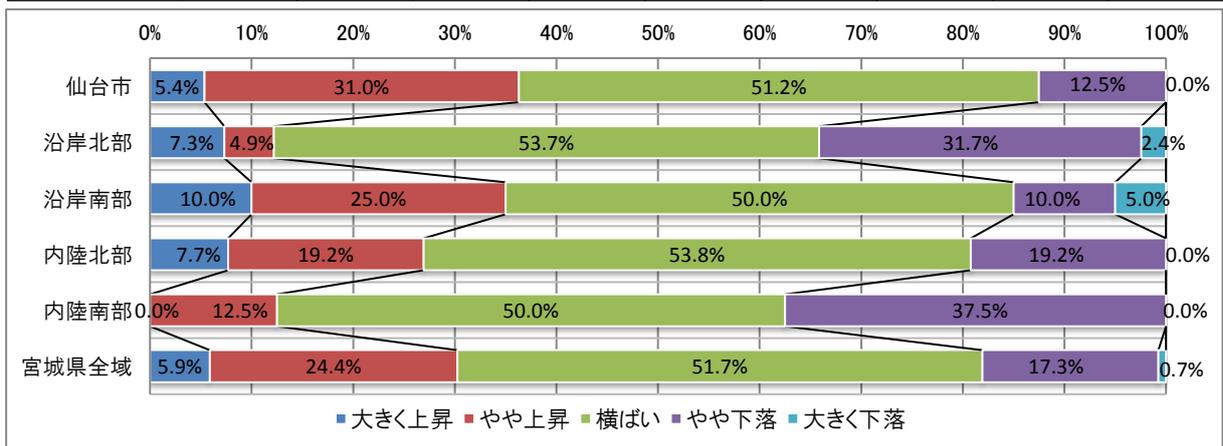
## 2. 設問ごとの回答内訳

### 問1：取引価格の半年前との比較

現在(H30.6.1)の取引価格は半年前(H29.12.1)と比較してどのように感じていますか？

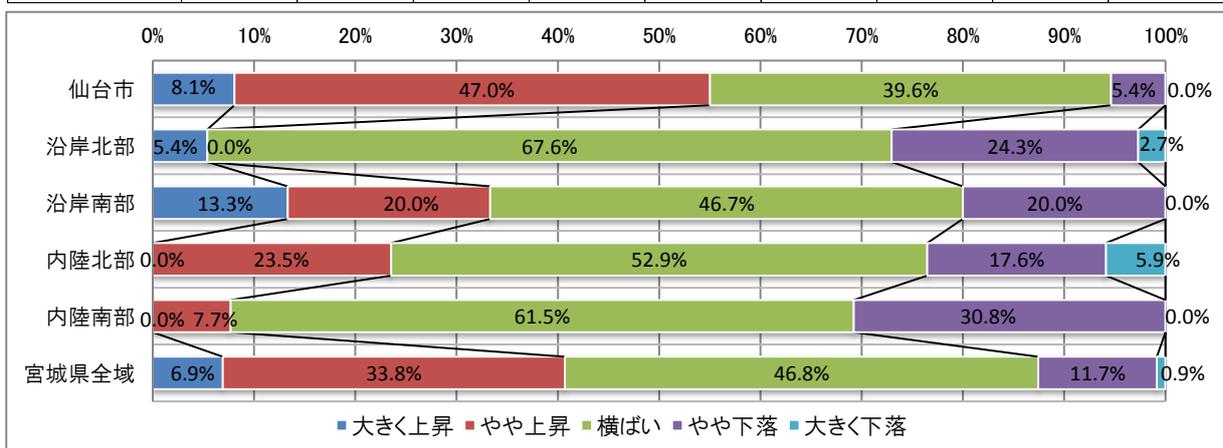
#### 【住宅地の価格】

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	取引無回答	合計
仙台市	14.6	9	52	86	21	0	168	11	179
		5.4%	31.0%	51.2%	12.5%	0.0%	100%		
沿岸北部	-8.5	3	2	22	13	1	41	5	46
		7.3%	4.9%	53.7%	31.7%	2.4%	100%		
沿岸南部	12.5	2	5	10	2	1	20	2	22
		10.0%	25.0%	50.0%	10.0%	5.0%	100%		
内陸北部	7.7	2	5	14	5	0	26	3	29
		7.7%	19.2%	53.8%	19.2%	0.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	2	8	6	0	16	1	17
		0.0%	12.5%	50.0%	37.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	8.7	16	66	140	47	2	271	22	293
		5.9%	24.4%	51.7%	17.3%	0.7%	100%		



#### 【商業地の価格】

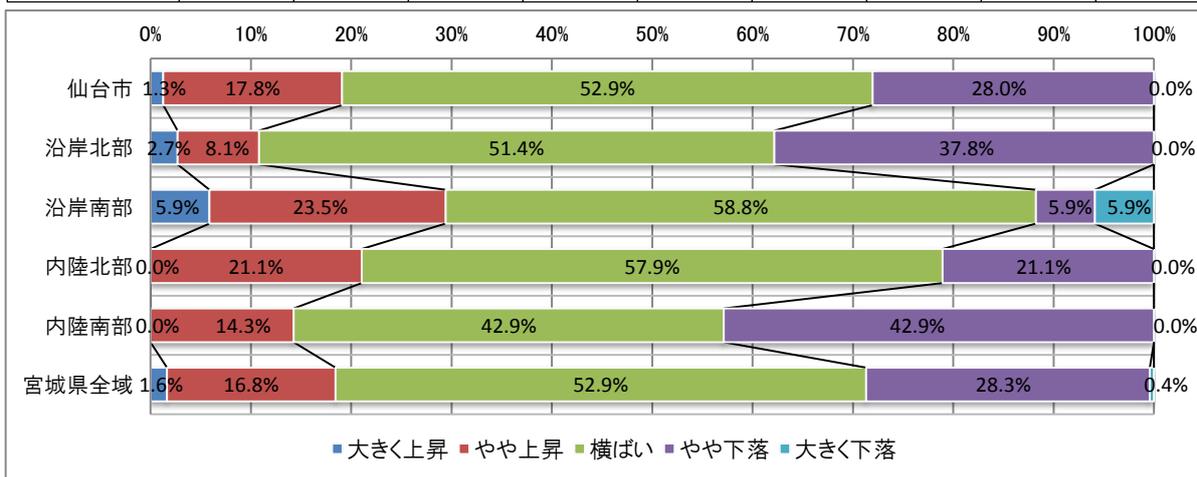
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	28.9	12	70	59	8	0	149	30	179
		8.1%	47.0%	39.6%	5.4%	0.0%	100%		
沿岸北部	-9.5	2	0	25	9	1	37	9	46
		5.4%	0.0%	67.6%	24.3%	2.7%	100%		
沿岸南部	13.3	2	3	7	3	0	15	7	22
		13.3%	20.0%	46.7%	20.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-2.9	0	4	9	3	1	17	12	29
		0.0%	23.5%	52.9%	17.6%	5.9%	100%		
内陸南部	-11.5	0	1	8	4	0	13	4	17
		0.0%	7.7%	61.5%	30.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	17.1	16	78	108	27	2	231	62	293
		6.9%	33.8%	46.8%	11.7%	0.9%	100%		



# 問1:取引価格の半年前との比較(続き)

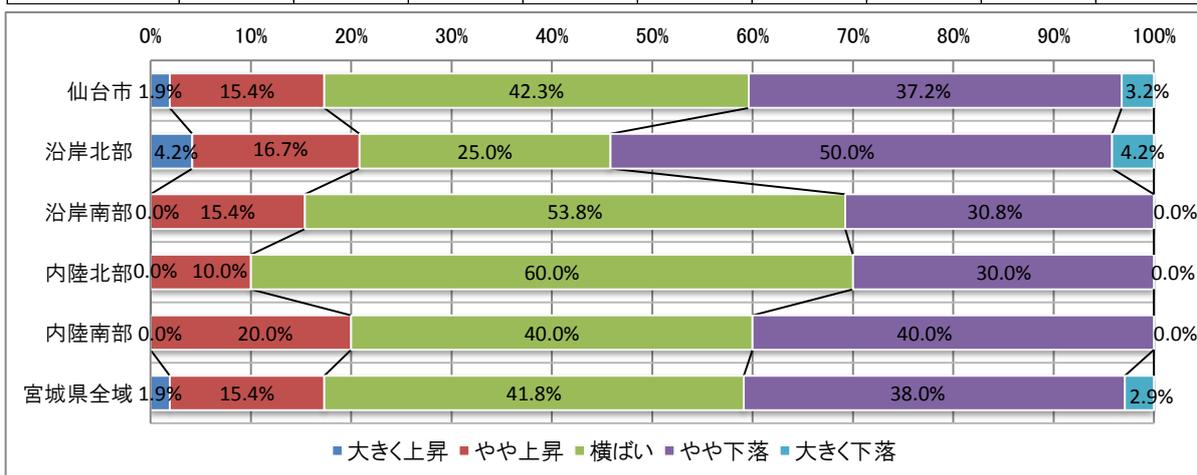
## 【中古住宅の価格】

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	取引無回答	合計
仙台市	-3.8	2	28	83	44	0	157	22	179
		1.3%	17.8%	52.9%	28.0%	0.0%	100%		
沿岸北部	-12.2	1	3	19	14	0	37	9	46
		2.7%	8.1%	51.4%	37.8%	0.0%	100%		
沿岸南部	8.8	1	4	10	1	1	17	5	22
		5.9%	23.5%	58.8%	5.9%	5.9%	100%		
内陸北部	0.0	0	4	11	4	0	19	10	29
		0.0%	21.1%	57.9%	21.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-14.3	0	2	6	6	0	14	3	17
		0.0%	14.3%	42.9%	42.9%	0.0%	100%		
宮城県全域	-4.5	4	41	129	69	1	244	49	293
		1.6%	16.8%	52.9%	28.3%	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	取引無回答	合計
仙台市	-12.2	3	24	66	58	5	156	23	179
		1.9%	15.4%	42.3%	37.2%	3.2%	100%		
沿岸北部	-16.7	1	4	6	12	1	24	22	46
		4.2%	16.7%	25.0%	50.0%	4.2%	100%		
沿岸南部	-7.7	0	2	7	4	0	13	9	22
		0.0%	15.4%	53.8%	30.8%	0.0%	100%		
内陸北部	-10.0	0	1	6	3	0	10	19	29
		0.0%	10.0%	60.0%	30.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-10.0	0	1	2	2	0	5	12	17
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-12.3	4	32	87	79	6	208	85	293
		1.9%	15.4%	41.8%	38.0%	2.9%	100%		

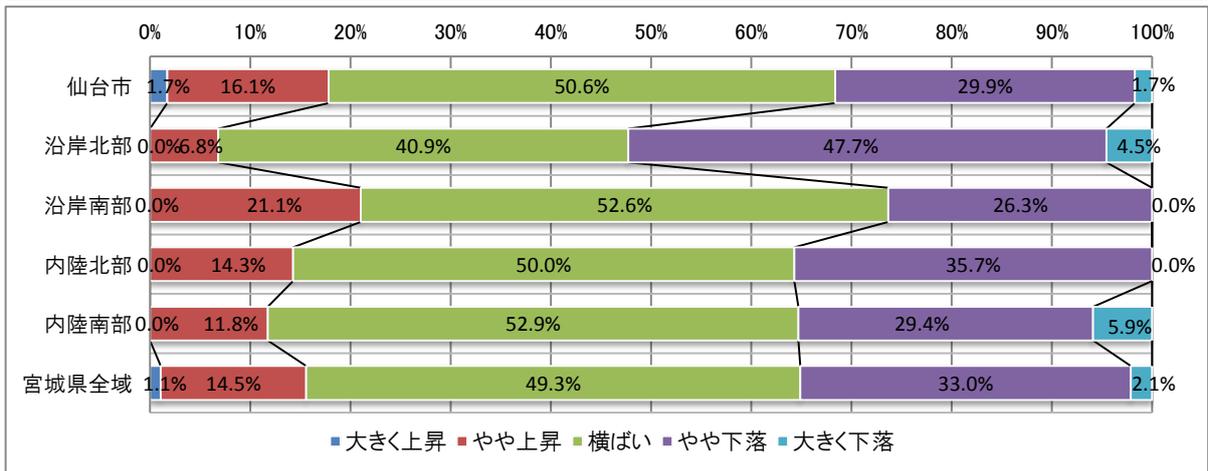


## 問2: 半年後における取引価格の予測

半年後(H30.12.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

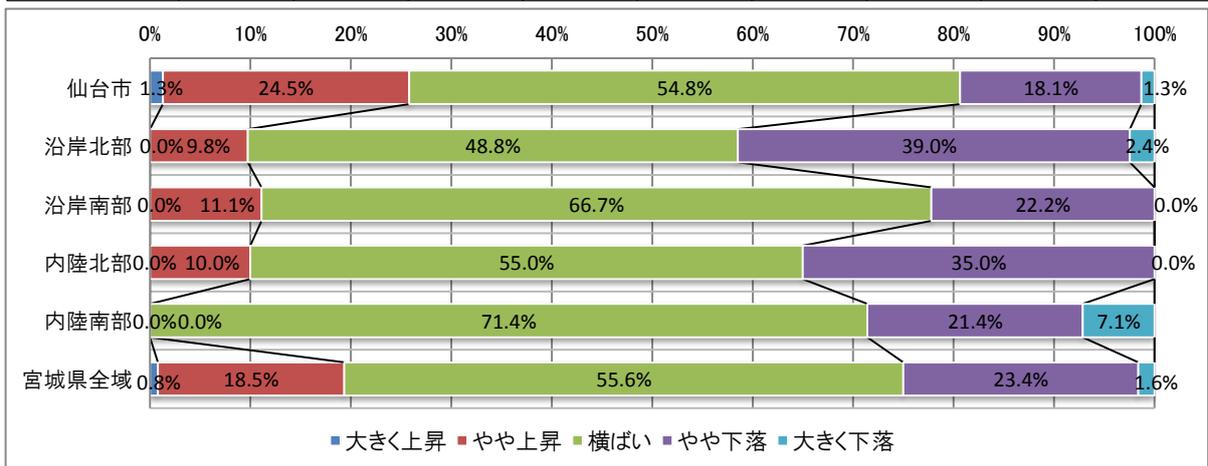
### 【住宅地全般】

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	-6.9	3	28	88	52	3	174	5	179
		1.7%	16.1%	50.6%	29.9%	1.7%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	3	18	21	2	44	2	46
		0.0%	6.8%	40.9%	47.7%	4.5%	100%		
沿岸南部	-2.6	0	4	10	5	0	19	3	22
		0.0%	21.1%	52.6%	26.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-10.7	0	4	14	10	0	28	1	29
		0.0%	14.3%	50.0%	35.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-14.7	0	2	9	5	1	17	0	17
		0.0%	11.8%	52.9%	29.4%	5.9%	100%		
宮城県全域	-10.3	3	41	139	93	6	282	11	293
		1.1%	14.5%	49.3%	33.0%	2.1%	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	3.2	2	38	85	28	2	155	24	179
		1.3%	24.5%	54.8%	18.1%	1.3%	100%		
沿岸北部	-17.1	0	4	20	16	1	41	5	46
		0.0%	9.8%	48.8%	39.0%	2.4%	100%		
沿岸南部	-5.6	0	2	12	4	0	18	4	22
		0.0%	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-12.5	0	2	11	7	0	20	9	29
		0.0%	10.0%	55.0%	35.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-17.9	0	0	10	3	1	14	3	17
		0.0%	0.0%	71.4%	21.4%	7.1%	100%		
宮城県全域	-3.2	2	46	138	58	4	248	45	293
		0.8%	18.5%	55.6%	23.4%	1.6%	100%		

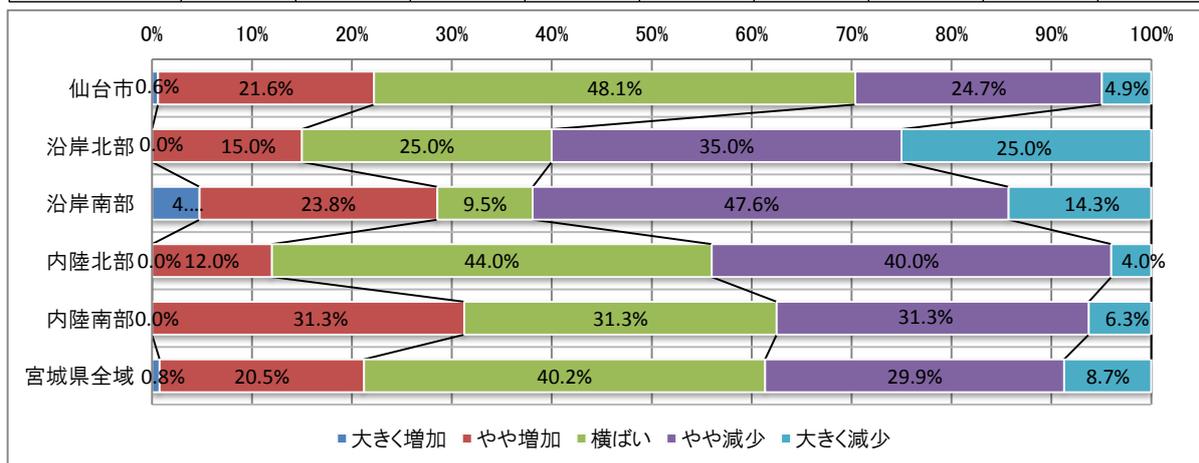


### 問3:取引件数の半年前との比較

現在(H30.6.1)の取引件数は半年前(H29.12.1)と比較してどのように感じていますか？

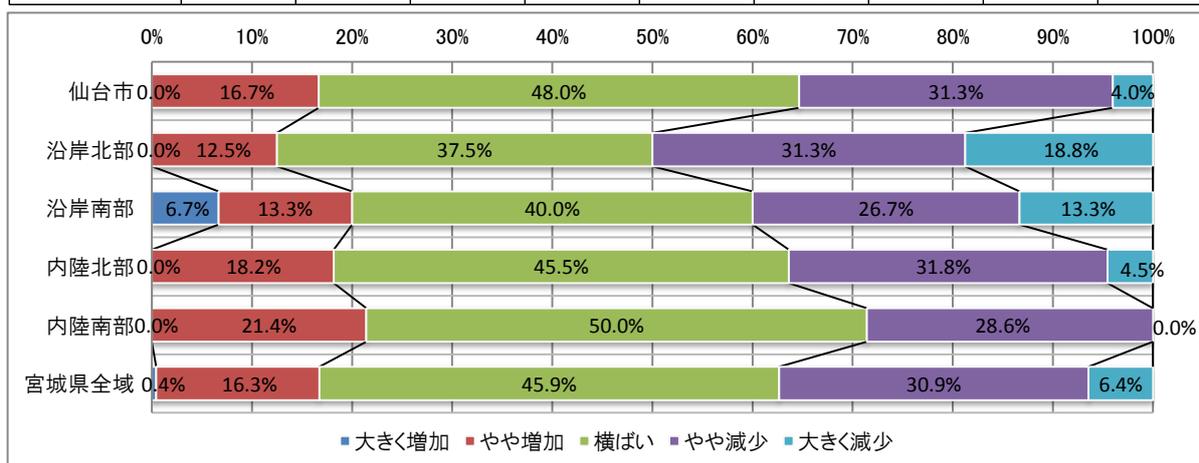
#### 【土地取引】

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	取引無回答	合計
仙台市	-5.9	1	35	78	40	8	162	17	179
		0.6%	21.6%	48.1%	24.7%	4.9%	100%		
沿岸北部	-35.0	0	6	10	14	10	40	6	46
		0.0%	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%	100%		
沿岸南部	-21.4	1	5	2	10	3	21	1	22
		4.8%	23.8%	9.5%	47.6%	14.3%	100%		
内陸北部	-18.0	0	3	11	10	1	25	4	29
		0.0%	12.0%	44.0%	40.0%	4.0%	100%		
内陸南部	-6.3	0	5	5	5	1	16	1	17
		0.0%	31.3%	31.3%	31.3%	6.3%	100%		
宮城県全域	-12.7	2	54	106	79	23	264	29	293
		0.8%	20.5%	40.2%	29.9%	8.7%	100%		



#### 【中古住宅の取引】

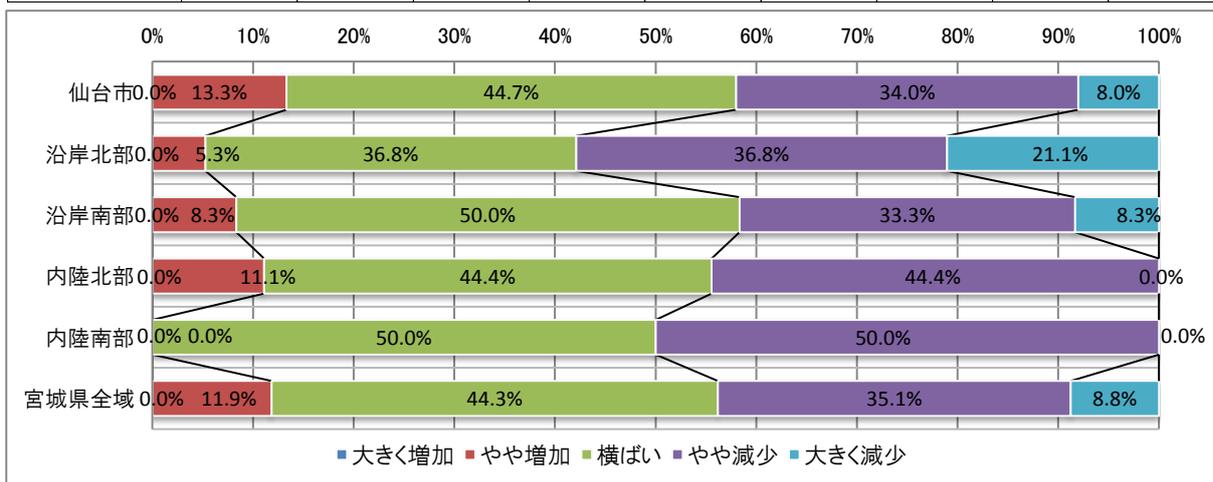
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-11.3	0	25	72	47	6	150	29	179
		0.0%	16.7%	48.0%	31.3%	4.0%	100%		
沿岸北部	-28.1	0	4	12	10	6	32	14	46
		0.0%	12.5%	37.5%	31.3%	18.8%	100%		
沿岸南部	-13.3	1	2	6	4	2	15	7	22
		6.7%	13.3%	40.0%	26.7%	13.3%	100%		
内陸北部	-11.4	0	4	10	7	1	22	7	29
		0.0%	18.2%	45.5%	31.8%	4.5%	100%		
内陸南部	-3.6	0	3	7	4	0	14	3	17
		0.0%	21.4%	50.0%	28.6%	0.0%	100%		
宮城県全域	-13.3	1	38	107	72	15	233	60	293
		0.4%	16.3%	45.9%	30.9%	6.4%	100%		



### 問3:取引件数の半年前との比較(続き)

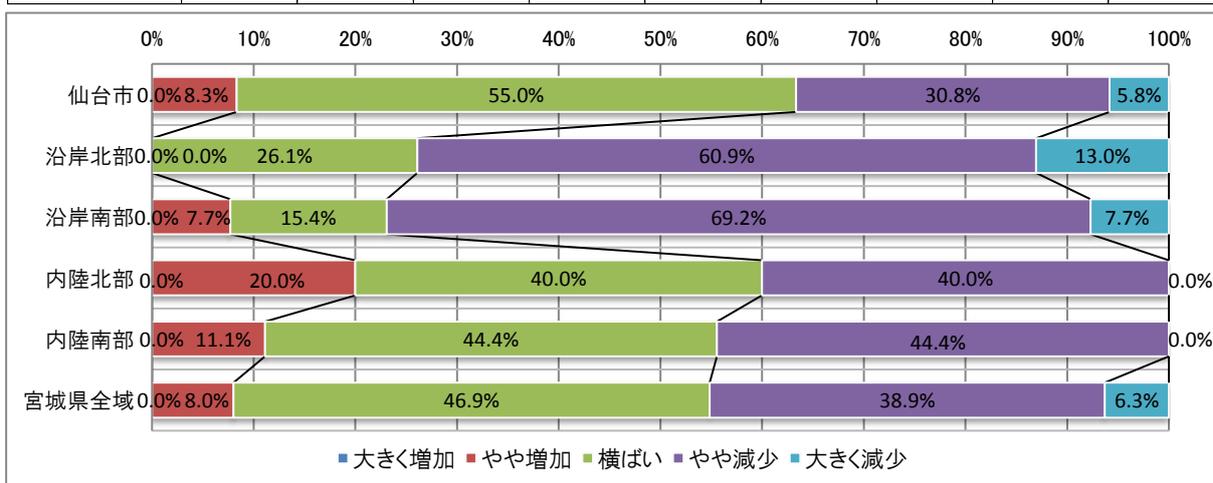
#### 【中古マンションの取引】

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	-18.3	0	20	67	51	12	150	29	179
		0.0%	13.3%	44.7%	34.0%	8.0%	100%		
沿岸北部	-36.8	0	1	7	7	4	19	27	46
		0.0%	5.3%	36.8%	36.8%	21.1%	100%		
沿岸南部	-20.8	0	1	6	4	1	12	10	22
		0.0%	8.3%	50.0%	33.3%	8.3%	100%		
内陸北部	-16.7	0	1	4	4	0	9	20	29
		0.0%	11.1%	44.4%	44.4%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	2	2	0	4	13	17
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-20.4	0	23	86	68	17	194	99	293
		0.0%	11.9%	44.3%	35.1%	8.8%	100%		



#### 【店舗・事務所の取引】

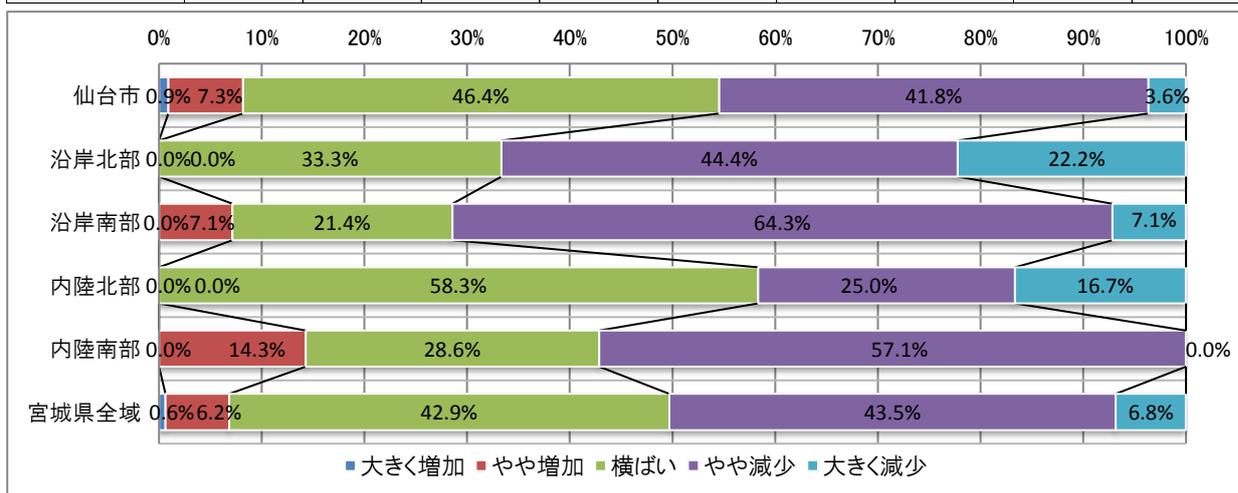
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-17.1	0	10	66	37	7	120	59	179
		0.0%	8.3%	55.0%	30.8%	5.8%	100%		
沿岸北部	-43.5	0	0	6	14	3	23	23	46
		0.0%	0.0%	26.1%	60.9%	13.0%	100%		
沿岸南部	-38.5	0	1	2	9	1	13	9	22
		0.0%	7.7%	15.4%	69.2%	7.7%	100%		
内陸北部	-10.0	0	2	4	4	0	10	19	29
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-16.7	0	1	4	4	0	9	8	17
		0.0%	11.1%	44.4%	44.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	-21.7	0	14	82	68	11	175	118	293
		0.0%	8.0%	46.9%	38.9%	6.3%	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	-20.0	1	8	51	46	4	110	69	179
		0.9%	7.3%	46.4%	41.8%	3.6%	100%		
沿岸北部	-44.4	0	0	6	8	4	18	28	46
		0.0%	0.0%	33.3%	44.4%	22.2%	100%		
沿岸南部	-35.7	0	1	3	9	1	14	8	22
		0.0%	7.1%	21.4%	64.3%	7.1%	100%		
内陸北部	-29.2	0	0	7	3	2	12	17	29
		0.0%	0.0%	58.3%	25.0%	16.7%	100%		
内陸南部	-21.4	0	1	2	4	0	7	10	17
		0.0%	14.3%	28.6%	57.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	-24.8	1	10	69	70	11	161	132	293
		0.6%	6.2%	42.9%	43.5%	6.8%	100%		

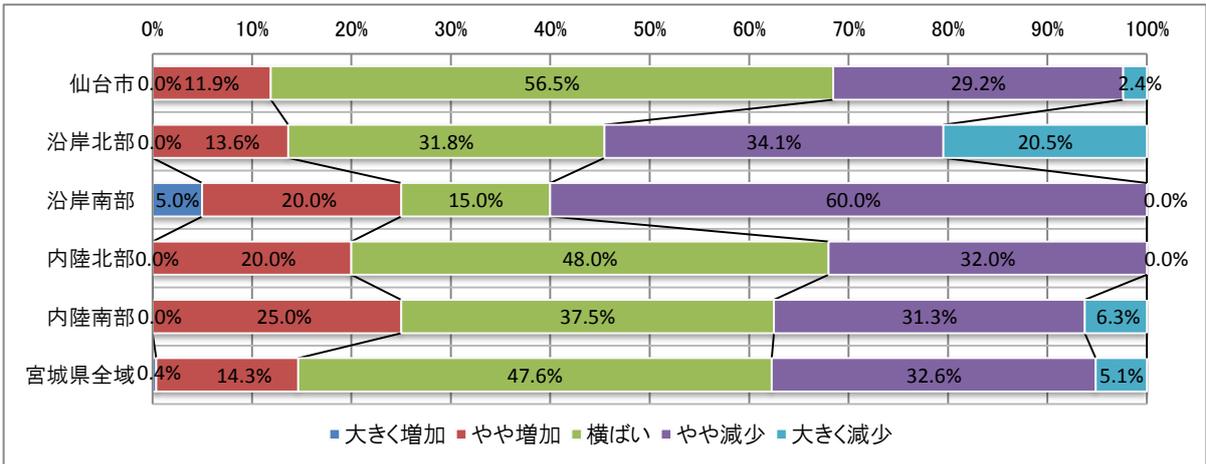


#### 問4:半年後における取引件数の予測

半年後(H30.12.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

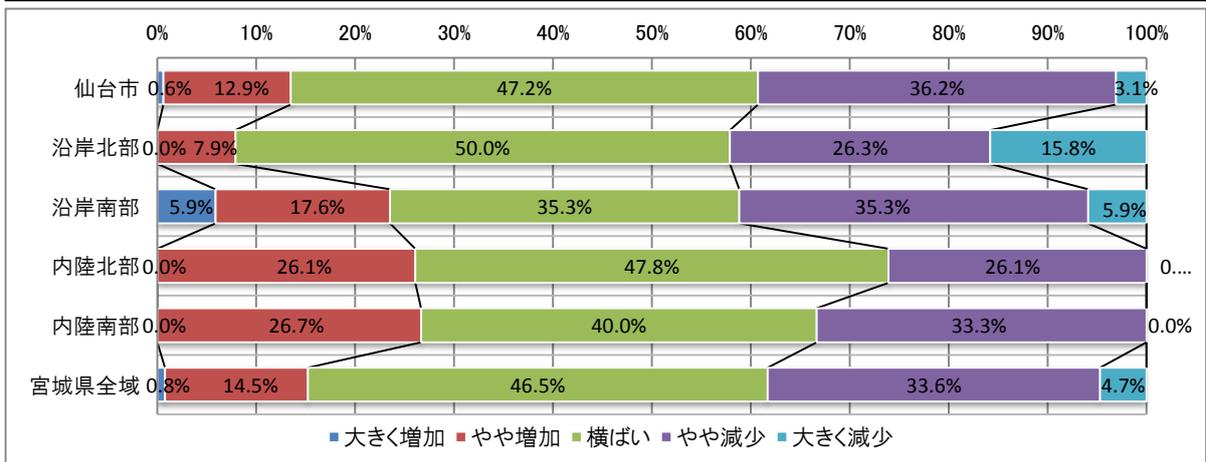
##### 【土地取引】

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	-11.0	0	20	95	49	4	168	11	179
		0.0%	11.9%	56.5%	29.2%	2.4%	100%		
沿岸北部	-30.7	0	6	14	15	9	44	2	46
		0.0%	13.6%	31.8%	34.1%	20.5%	100%		
沿岸南部	-15.0	1	4	3	12	0	20	2	22
		5.0%	20.0%	15.0%	60.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-6.0	0	5	12	8	0	25	4	29
		0.0%	20.0%	48.0%	32.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-9.4	0	4	6	5	1	16	1	17
		0.0%	25.0%	37.5%	31.3%	6.3%	100%		
宮城県全域	-13.9	1	39	130	89	14	273	20	293
		0.4%	14.3%	47.6%	32.6%	5.1%	100%		



##### 【中古住宅の取引】

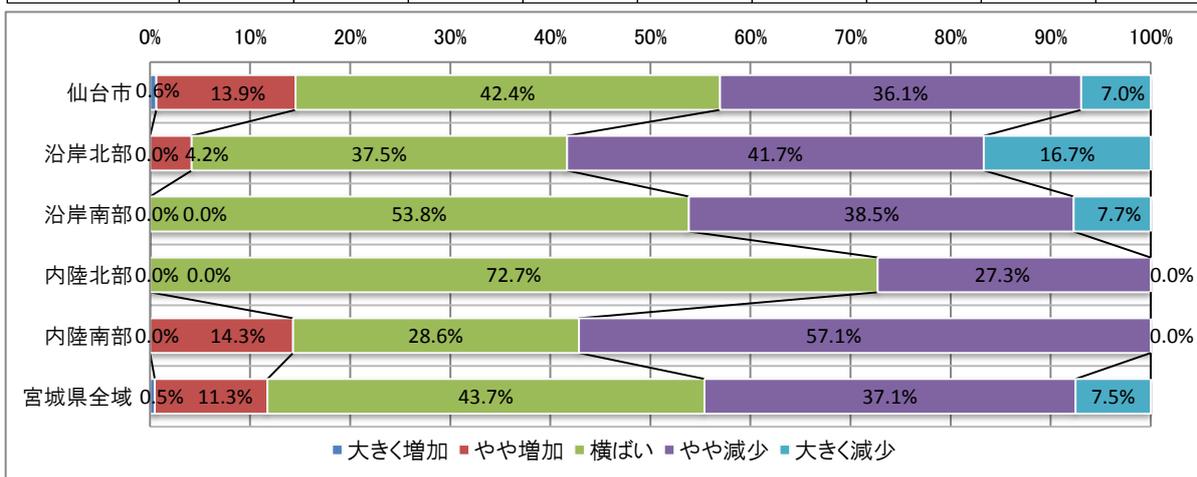
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-14.1	1	21	77	59	5	163	16	179
		0.6%	12.9%	47.2%	36.2%	3.1%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	3	19	10	6	38	8	46
		0.0%	7.9%	50.0%	26.3%	15.8%	100%		
沿岸南部	-8.8	1	3	6	6	1	17	5	22
		5.9%	17.6%	35.3%	35.3%	5.9%	100%		
内陸北部	0.0	0	6	11	6	0	23	6	29
		0.0%	26.1%	47.8%	26.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-3.3	0	4	6	5	0	15	2	17
		0.0%	26.7%	40.0%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-13.5	2	37	119	86	12	256	37	293
		0.8%	14.5%	46.5%	33.6%	4.7%	100%		



#### 問4:半年後の取引件数(続き)

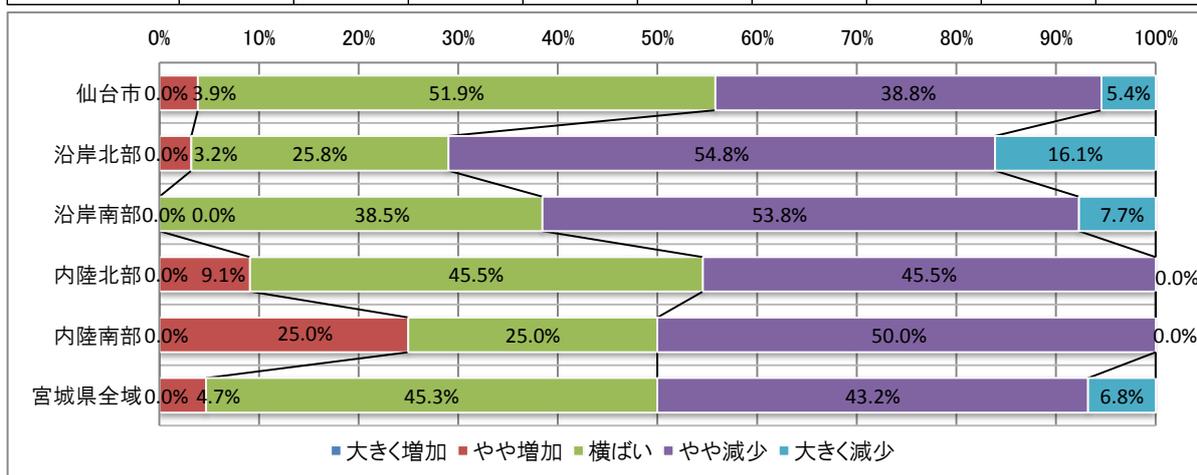
##### 【中古マンションの取引】

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	-17.4	1	22	67	57	11	158	21	179
		0.6%	13.9%	42.4%	36.1%	7.0%	100%		
沿岸北部	-35.4	0	1	9	10	4	24	22	46
		0.0%	4.2%	37.5%	41.7%	16.7%	100%		
沿岸南部	-26.9	0	0	7	5	1	13	9	22
		0.0%	0.0%	53.8%	38.5%	7.7%	100%		
内陸北部	-13.6	0	0	8	3	0	11	18	29
		0.0%	0.0%	72.7%	27.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-21.4	0	1	2	4	0	7	10	17
		0.0%	14.3%	28.6%	57.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	-20.0	1	24	93	79	16	213	80	293
		0.5%	11.3%	43.7%	37.1%	7.5%	100%		



##### 【店舗・事務所の取引】

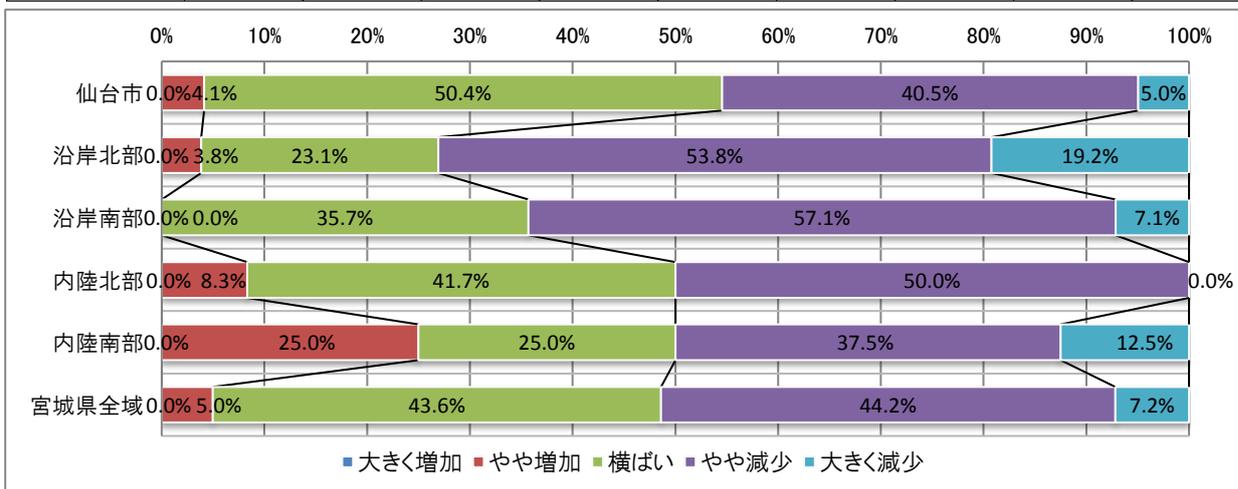
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-22.9	0	5	67	50	7	129	50	179
		0.0%	3.9%	51.9%	38.8%	5.4%	100%		
沿岸北部	-41.9	0	1	8	17	5	31	15	46
		0.0%	3.2%	25.8%	54.8%	16.1%	100%		
沿岸南部	-34.6	0	0	5	7	1	13	9	22
		0.0%	0.0%	38.5%	53.8%	7.7%	100%		
内陸北部	-18.2	0	1	5	5	0	11	18	29
		0.0%	9.1%	45.5%	45.5%	0.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	2	2	4	0	8	9	17
		0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-26.0	0	9	87	83	13	192	101	293
		0.0%	4.7%	45.3%	43.2%	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	-23.1	0	5	61	49	6	121	58	179
		0.0%	4.1%	50.4%	40.5%	5.0%	100%		
沿岸北部	-44.2	0	1	6	14	5	26	20	46
		0.0%	3.8%	23.1%	53.8%	19.2%	100%		
沿岸南部	-35.7	0	0	5	8	1	14	8	22
		0.0%	0.0%	35.7%	57.1%	7.1%	100%		
内陸北部	-20.8	0	1	5	6	0	12	17	29
		0.0%	8.3%	41.7%	50.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-18.8	0	2	2	3	1	8	9	17
		0.0%	25.0%	25.0%	37.5%	12.5%	100%		
宮城県全域	-26.8	0	9	79	80	13	181	112	293
		0.0%	5.0%	43.6%	44.2%	7.2%	100%		

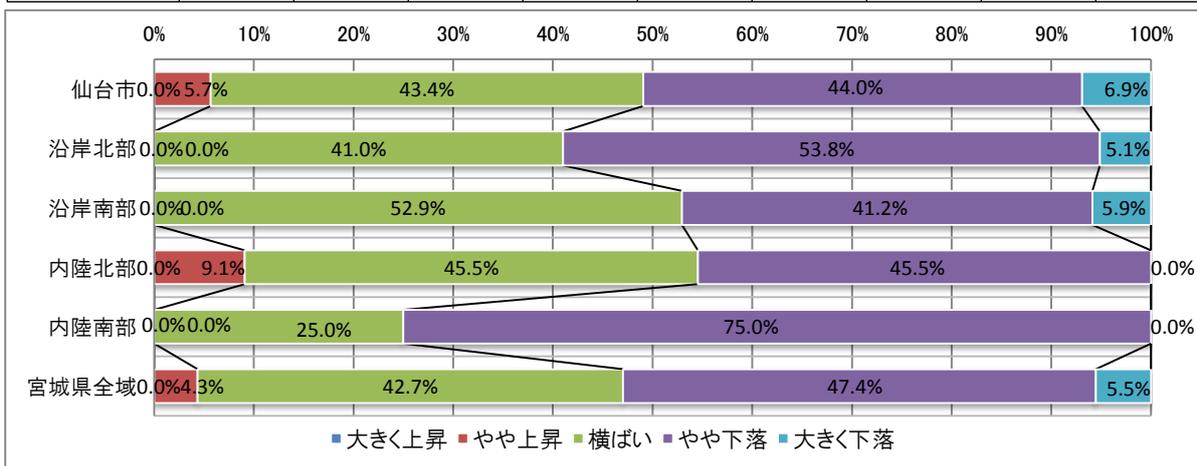


## 問5:賃料の半年前との比較

現在(H30.6.1)の賃料は半年前(H29.12.1)と比較してどのように感じていますか？

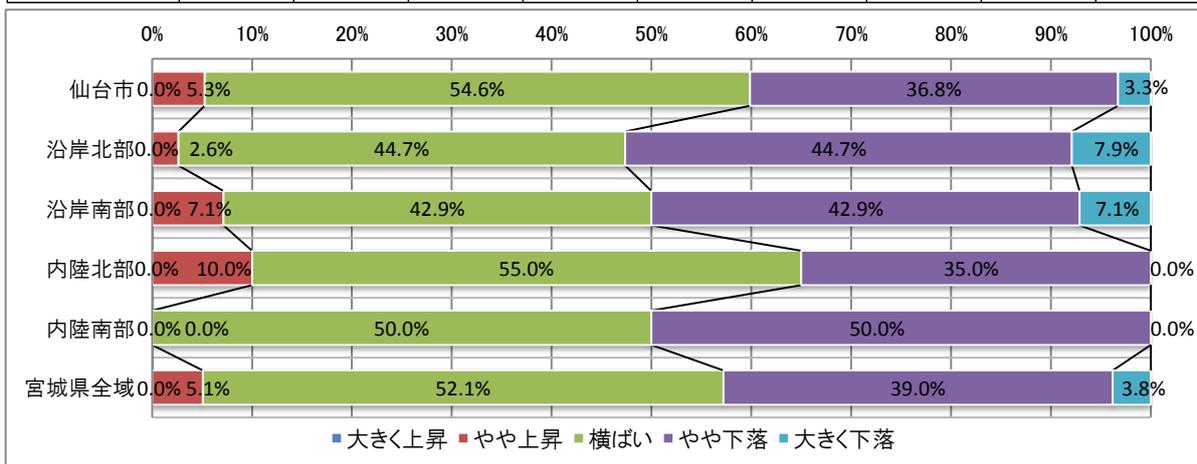
### 【住居系不動産の家賃】

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	-26.1	0	9	69	70	11	159	20	179
		0.0%	5.7%	43.4%	44.0%	6.9%	100%		
沿岸北部	-32.1	0	0	16	21	2	39	7	46
		0.0%	0.0%	41.0%	53.8%	5.1%	100%		
沿岸南部	-26.5	0	0	9	7	1	17	5	22
		0.0%	0.0%	52.9%	41.2%	5.9%	100%		
内陸北部	-18.2	0	2	10	10	0	22	7	29
		0.0%	9.1%	45.5%	45.5%	0.0%	100%		
内陸南部	-37.5	0	0	4	12	0	16	1	17
		0.0%	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-27.1	0	11	108	120	14	253	40	293
		0.0%	4.3%	42.7%	47.4%	5.5%	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	-19.1	0	8	83	56	5	152	27	179
		0.0%	5.3%	54.6%	36.8%	3.3%	100%		
沿岸北部	-28.9	0	1	17	17	3	38	8	46
		0.0%	2.6%	44.7%	44.7%	7.9%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	1	6	6	1	14	8	22
		0.0%	7.1%	42.9%	42.9%	7.1%	100%		
内陸北部	-12.5	0	2	11	7	0	20	9	29
		0.0%	10.0%	55.0%	35.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	6	6	0	12	5	17
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-20.8	0	12	123	92	9	236	57	293
		0.0%	5.1%	52.1%	39.0%	3.8%	100%		

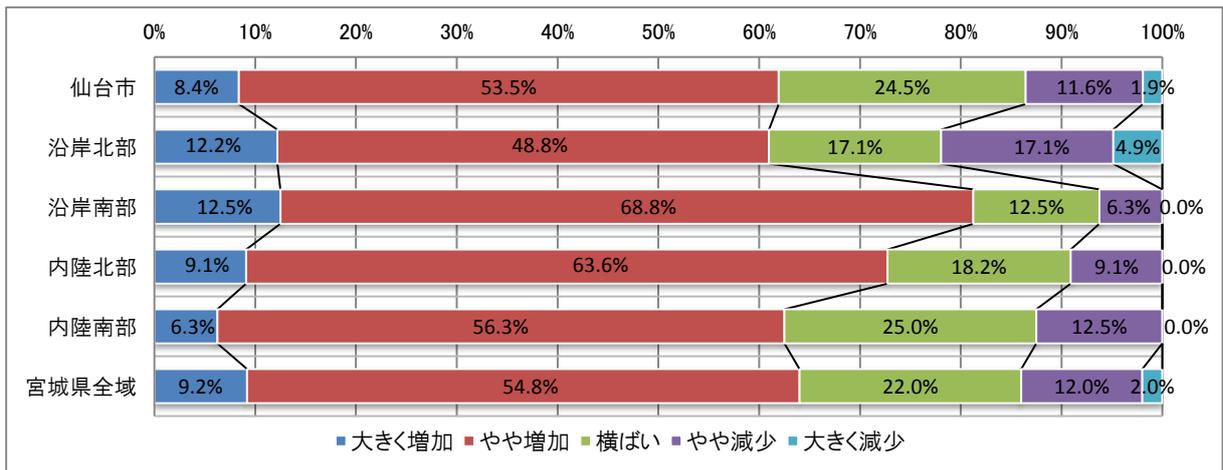


## 問6:空室率の半年前との比較

現在(H30.6.1)の空室率は半年前(H29.12.1)と比較してどのように感じていますか？

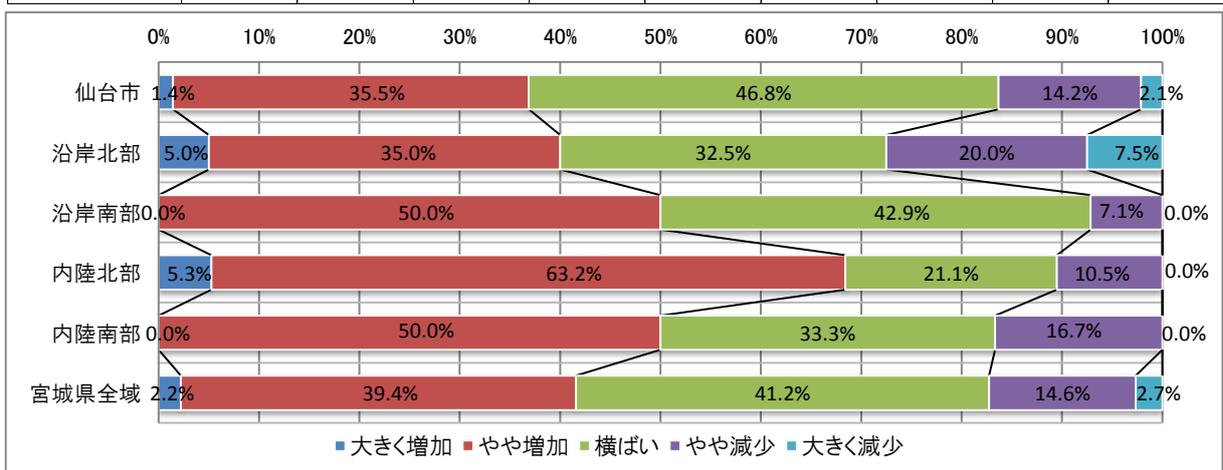
### 【住居系不動産の空室率】

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	27.4	13	83	38	18	3	155	24	179
		8.4%	53.5%	24.5%	11.6%	1.9%	100%		
沿岸北部	23.2	5	20	7	7	2	41	5	46
		12.2%	48.8%	17.1%	17.1%	4.9%	100%		
沿岸南部	43.8	2	11	2	1	0	16	6	22
		12.5%	68.8%	12.5%	6.3%	0.0%	100%		
内陸北部	36.4	2	14	4	2	0	22	7	29
		9.1%	63.6%	18.2%	9.1%	0.0%	100%		
内陸南部	28.1	1	9	4	2	0	16	1	17
		6.3%	56.3%	25.0%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	28.6	23	137	55	30	5	250	43	293
		9.2%	54.8%	22.0%	12.0%	2.0%	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	9.9	2	50	66	20	3	141	38	179
		1.4%	35.5%	46.8%	14.2%	2.1%	100%		
沿岸北部	5.0	2	14	13	8	3	40	6	46
		5.0%	35.0%	32.5%	20.0%	7.5%	100%		
沿岸南部	21.4	0	7	6	1	0	14	8	22
		0.0%	50.0%	42.9%	7.1%	0.0%	100%		
内陸北部	31.6	1	12	4	2	0	19	10	29
		5.3%	63.2%	21.1%	10.5%	0.0%	100%		
内陸南部	16.7	0	6	4	2	0	12	5	17
		0.0%	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	11.9	5	89	93	33	6	226	67	293
		2.2%	39.4%	41.2%	14.6%	2.7%	100%		



## 問7:震災から約7年経過後の不動産取引で特徴的なこと

### 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>

- 賃貸(居住用)市場では、新築物件の増加(供給過剰)、転出入居の減少(需要減)により、空室が急増している。震災前の状態に戻った。中古住宅市場は、インスペクションの導入により増加することが予想されるが、物件その物が不足気味である。新築物件は、高止まりが続いていたが、ここに来て売出価格では売れない(値下げ)状況となってきている。
- 中古住宅の取引が主であるが、物件数が少ない。
- 仙台市内の土地売買は変わらず活発。
- 仙台市内では宅地が不足している為、更地ならば価格が強気でも販売は可。
- 仙台市内の土地取引は、買取業者が高く買い取り、高く転売する案件が多くなっており、宅地分譲、建売分譲業者は買えないケースが多くなってきており、我々不動産業者の成約件数も大幅に落ちている。例えていうならば、中山の土地が坪20万ぐらいの所(1年ぐらい前)が、35万/坪で転売業者で出しており、100坪の面積を2つに切って売ろうとしても、建売価格の相場はそれほど上がっていないので、手が出せないというケースがどこでも起きている(仙台市内)。
- この7年土地売買が盛んだった事もあり、ここ一年で売却される土地に上下水が入っていない場合が多々有り、土地金額も相場より低価格。実際に売却成立の際は、上下水の引込がどのくらいかかるのか説明を重用視していく方が、買主の為になると考えてます。
- 被災者の新築住宅需要は、沿岸部を除き、ほぼ落ち着いたと考えられる。
- 商業地(特に青葉区)は相変わらず相場無し、オリンピック迄需要旺盛かと思料されます。尚、市内～市外に限らず矮小な土地の建売住宅は足が遅く成っている気がします。
- 買取時の金額が減額しているが、一般エンドユーザーは半年前よりも高値を希望している為、中々まとまらなくなっている。
- マンションは、業者買取の価格は横ばいであるが、再販売が売れてない。新築マンションも下落して販売している為、中古はきびしい状況である。戸建は、築年数の経過が多い物件は、解体更地渡しで買取業者が購入。居住中物件は売れない。
- 実需要減り、仮需要増加。 アパート入居者減。家賃低下。 マンション在庫増加。
- 相続対策の相談が増えた。
- 人気地域と不人気地域の価格の二極化がうかがえる。郊外の問合せが激減している。
- ・住宅販売会社の土地の仕入れは強気であるが、土地が少ない。 ・中古マンションの売行が悪い。相場より高めの金額に設定すると長期在庫となる。 ・賃貸物件は空室が目立つ。賃料ではなく、探してる人が少ない。繁忙期以外は動きが少ない。

- ・区分のマンションは、新築の価格が高止まりの為、中古の需要が増加している。 ・収益物件は価格設定がズレている物件が多い。金融機関の融資条件や査定で購入が困難な価格。 ・賃貸物件は、震災後にオーナーチェンジがあった物件以外は、賃料が震災前に戻ってきている。
- ・住居系(マンション・戸建て)を購入する一般消費者の買いひかえが目立ってきている。 ・建売住宅メーカーの土地仕入れははまだ活発に行われている。 ・仙台市内の収益物件の取引において、金融機関が慎重であることから、件数は落ちてきている。(利回り重視で高利回り物件のみ取引されて、木造アパートを敬遠される)
- 震災特需が無くなり賃貸物件の空室が増加中。住宅用地買い換えが増加中。
- 媒介件数が減少してきた。
- ・相続及び事業承継に関する話が増えている。 ・客先において、相続若しくは何らかの理由で不動産を所有する事になったが、利活用の方法が分からないとの相談が増えた。 ・商業店舗のテナントリーシングを行っても、前向きな返事がなかなかもらえない。
- 郊外なのでまったく情勢が判らない。
- 仙台市では土地物件が少なく、売買がむずかしい状況が続いているが、多少動きがでてきた。
- ・中古マンションの価格が高いと思う。 ・地価は上昇していると思う。
- 地域にもよりますが、空き家が増加するペースがどんどん速くなってる。新築需要が大きな原因の一つです。今後は、住宅価格及び家賃は、値下り増加に予想されます。
- (住居系に関して)青葉区を中心に新築マンションの売れ残りが目立ちはじめており、値引きの事例をよく耳にする。又古家を取壊して更地になっている所を見るが、なかなか買い手がつかないようだ。
- 仙台市内は土地がなく、仕入れが出来ない。あっても不良物件が多い。
- ・住宅地の需要はまだまだある。(ただし消費税の関係で一年後は悪化しそう) ・マンションは利便性悪いところは需要薄
- 7年が過ぎても今だに仙台市内の土地価格は高騰したままです。一般のサラリーマンが市内で土地を購入し注文住宅を建築しようと考えたら借入れだけでは難しいのが現状です。土地の取引に関しましても、市場に出る前に、大手住宅メーカーや住宅販売会社等に抑えられ、建売や建築条件付となるのがほとんどです。市内は、マンションにせよ、建売・注文住宅にせよ、4000～5000万の相場で、若い層には持ち家の選択が難しい状況が続いております。
- 当社は貸家・貸アパートの仲介は行っておらず、土地の売買を基本に土地利用等のお世話をしております。太白区・若林区・名取市等の戸建用住宅用地や太白・若林・宮城野・名取市等の工業系土地購入の要望と同地区を含む仙台市全域での介護系建築賃貸やシェアハウス等の要望が本当に多く、なかなか条件に合った土地を提供出来かねております。又市外地の空家等の売却依頼も多いのですが、逆に購入希望者が少なく、仙台新港から卸町の間で工業系の土地要望が非常に多いです。
- 仙台市中心部では、大通り沿いでは地価上昇が継続しているものの、一本中に入ると動きが鈍く、物件の優劣の格差が拡大している。
- 仙台市及び周辺の市では、依然として売主が強気の売却金額設定を望み、買い手とのギャップが若干見られるケースが増えてきた。

- 全体に新築建売は頭うち傾向。居室賃貸賃料少々下落。
- マンション・住宅ともに中古物件はリノベーション目的の再販業者の仕入れ意欲が高い。土地(古家付含め)に対しても依然として建売業者の仕入れ意欲が高い。お客様から震災時の状況・被災判定結果の質問を受けることが少なくなった。
- 住宅用宅地の供給が少ないため、中古物件を買入して取り壊しを自分で行い、新築する事が目立っている。(中古物件は、手を加えれば住める)
- 中古戸建の買取依頼が増加しつつあります。

#### 〈宮城野区〉

- ・仙台市内でも空家が微増し、家賃は下がっている。・仙台市内の土地において、建売業者の問い合わせは相変わらず多い。・仙台市内の収益物件において、県外からの問い合わせは相変わらず多い。・仙台市内の交通利便性の良い箇所において、大手ハウスメーカーの営業が増加しているように思われる。空家の有効活用等、アパート増加。
- デベロッパーの供給が過多。
- まだまだ物件が少ない。
- 宅建業法改正で中古住宅の取り扱いに注意しながら取り組んでおります。売却不動産情報が増加傾向にあると(自社以外含め)感じており、今後下落方向へ向かうのか?と感じはじめています。
- 建売業者の買控が少々ふえた。
- 飯田グループの土地仕入れが目立つ。しかし、建売が多くなり、やや飽和状態。
- 建売住宅は、完成前の成約は1~2割程度で大きく減少。

#### 〈若林区〉

- 売地等の動きがなくなった。(建売業者などの進出による。)売マンションは価格が上昇し過ぎ。
- 大手のパワービルダーが強気で土地を仕入れているが、売れない物件が増加してきている。
- 地域ごとに格差が出ている。土地・建物・賃貸問わず。
- ・地下鉄沿線マンションの取引価格が2,000万円以上は問合わせ減。・バス便の中古住宅の問合わせ減。  
・全体的に不動産取引が弱含(売買・賃貸とも)。
- 分割できない袋小路の土地はなかなか売れず、40坪~50坪の土地は建売業者の建築条件付。資材置場や事務所用地の問合せが増加。
- 全体不動産関連の動きは閑散期でもあり、店舗来店者や問合せが少なく、ポータルサイト等掲載の工夫改善に努めている。
- 法人取得が多くなっている。個人は融資使う方は(取引)少なくなってきた。
- ・売主(主に地主)の強気の価格が続いているが、建売住宅価格が見直しが相次いでおり、今後販売会社の在庫処分が気になる。土地取引も減少するのでは。・賃貸住宅の空室増。賃料の見直し等では補えない状況(供給過多)。
- 戸建住宅用地の問い合わせが引続き多く、ハウスメーカーも高値で購入している。

## 〈太白区〉

- 仙台市内の収益物件については、東京からの問い合わせがある。仙台市内の土地の仕入れは、高止まりであるが、今後、やや下落が予想される。仙台市内の賃貸物件は、先行不安である。
- ①仙台市太白区・仙台市泉区・塩釜市近辺(多賀城地区・利府町地区・七ヶ浜町地区)の金融機関の貸出が狭くなり住宅等の借入が困難との声が聞こえる。②多賀城市・塩釜市・七ヶ浜町・利府町の太陽光の土地300～400坪の引合いが多い。③大崎市三本木町・黒川郡大郷町の太陽光の大きな坪数の引合いが強い。
- ・建売業者が土地の価格を牽引している。・投資物件は、一般エンドユーザー向けの融資が不調のため、やや下落傾向。
- 仙台～岩沼までは土地の売物件が少なく、ハウスメーカー等から「あったら声掛けて欲しい」と多く声掛けされる。
- 賃貸の仲介の減少が目立つ。土地価格については、高値横ばいだったが、地域によっては、下落幅が大きいところもでてきた。
- 更地売買がほとんどなく、建築条件が付いている(土地)。
- ・取引のスピードが落ちている(販売から引渡しに至るまでの時間)・交通アクセス良い所は、まだまだ高値で取引されているものの、一部(それ以外)地域では多少の指値がきいてきている。
- (太白区～若林区の4号バイパス東地区)・売却物件数が減少し、売主の物件売値も高止まりとなっている。但し、売却希望価格と実際の取引価格には大きな差が出ている。指値による取引が増加している。・地域的(榴ヶ岡や上杉・宮町など)には、民間の競争入札案件が多くなっている様子。→建売業者は、売主希望価格では買付しない。・売主の価格設定が高過ぎる→インターネットで公表されている(表示)値を参考としている様子→取引価格ではない。・アパート、マンション(賃貸系)など収益物件に関する融資がきびしくなった。→新築では融資されないケースも。
- ・太白区あすと長町に分譲マンションの売行きがかなり苦戦していると伺っている。・新築戸建住宅も価格が高くなりすぎていると思われる。・利回り物件の問い合わせが多くあるも利回り5～6%物件は売れない。※マンション・住宅とも購買意欲はあるものの価格の高騰についていけない状況と思われる。

## 〈泉区〉

- 需給バランスが調整局面にありつつある。上げ相場も横ばいの状態にある。
- ・住宅ローンについて、金融機関が金利優遇幅の縮小(金利上昇)を打ち出してきていて、低年収層の購入が厳しくなっている。・上記理由により、物件の動きが鈍くなってきている。
- 弊社では主に新築建売を中心に仲介をしていますが、ここ数年、パワービルダー中心に強気な価格設定になっていると感じます。価格が変わらなくても、土地・建坪が小さくなっている等。
- 土地価格が下がらないため、建売住宅の価格が下がらない。完成在庫が増えている。
- 独居の方のご自宅の相談が増加傾向。(老人ホーム入居やら老健入居の為)
- 郊外の住宅は賃貸売買ともに厳しい。
- 当社は競売物件を主に扱っていますが、競売になる前に弁護士への相談が増えているためか、競売手続きが進行する物件が大きく減少しています(仙台市内全般)。よって仕入れる物件が少なくなり、非常に苦労しています。

## 〔地域別の特徴的な動き〕

### 〈青葉区〉

- 1. 錦ヶ丘住宅団地 高齢者の転居が進んでいる。 2. 仙台市内中心部の住宅 核家族の進展と高齢化による不安。
- 当社は事業用不動産及び新築戸建の建売事業を展開している中で、特に人気のあるエリア(戸建用地は台原・北仙台・上杉エリア)(事業用地は仙台駅中心)のピンポイントの取引は成約まで、驚くほど早く、逆にその他のエリアは成約までかなり時間を要す。
- 地下鉄東西線の人気が高く、当社の考え以上の価格で取引されている。一高近、70万/坪位となっている。
- 愛子・落合地区での土地捜しの需要は多いが、土地供給が不足し、ミニ開発にて建売及び建築条件付分譲は一定数ある。
- 仙台市郊外や市外の戸建住宅より仙台駅周辺での中古マンションへの住み替えの要望が増えている。
- ・仙台市内中心部、地下鉄東西線沿線、あすと長町エリアは地価高騰しており、公示価格よりかなり高い水準で取引されているように感じている。 ・卸町地区の工場・倉庫ニーズも引続き旺盛で、取引件数、価格水準等堅調。 ・市内中心部エリアでの公共機関の入札で、マンションデベが高額落札したと聞いており、旺盛な需要は持続している。
- 地方(仙北・仙南)は取引の件数は大きく減少した。市内の場所(立地・条件)の良い所に関しては、今後も取引件数はあると感じます。

### 〈宮城野区〉

- 仙台市宮城野区内でも人気の場所(栄・福室・高砂etc)は土地を探している方が多く、価格が多少高くても売却できる。場所によって価格・取引件数など差があるように思う。
- 仙石線沿線(宮城野区)で、農地利用されていた土地が、住宅用地に開発されてきている。

### 〈若林区〉

- 荒井西地区の土地の仕入を積極的にやっているが、開発当初より1.5倍の価格での取引が行われているようだ。
- 仙台市若林区荒井東分譲地と名取市高館分譲地・・・比較的好調
- 仙台市内→地下鉄沿線中心に建売業者は、土地取得に前向きである。
- 仙台市若林区の荒井地区では不動産の価格で上昇していて、不動産会社も強気だなと感じます。
- 東西線沿線、東部地区での引き合いが多い。
- 仙台市若林区荒井地区では、土地の価格が高い状態です。賃貸物件は決まっていますが、数がけっこうありますので、入居者様は選んで決める方が多くなっています。
- 富沢駅西・荒井の区画整理地内の売買坪単価が上昇しすぎて、ハウスメーカーもなかなか土地を仕入れられなくなってきている。

## 〈太白区〉

- 空地の(住宅地)分割建売物件が目立つ(八木山周辺)。
- 富沢地区の土地区画整理事業地、元々販売価格は、大手メーカーの24万/坪〜であったが、現状地主売し価格は、42万/坪以上の異常な高値。
- 太白区茂庭の店舗開発が進んでいる。
- 住宅団地の戸建売却→長町マンションへ住み換えが多い。
- ・長町、富沢地域は、地価が下がる傾向がない。 ・地主も強気である。 ・住宅地土地を分筆し小さくして坪単価を高くしているので下がる傾向がない。
- ・住宅地の好評地域:富田。 ・住宅むしろ商業施設用地として好調地域:大野田区画整理地内。 ・茂庭(286号線添い)区画整理地内の業務地域:大きな区画の販売が鈍化傾向。但し、用途地域の決定は良かったと思う。
- ・四郎丸地域とその近辺では、ミニ宅地造成が多く、他の地域は空き屋、空地进行を相続人が処分することで土地の取引がある。 ・新築、中古は取引相場は、ほぼ横ばいである。価格の上昇はみられない。
- ・名取市、那智が丘、みどりが丘、相互台は、大手住宅メーカーが市場より高値で買い取り、販売が目立つ。 ・中田地区は〇〇建設会社がオーナーに直接、すでに地元の不動産会社に依頼して契約間近の案件を、買い受けている。相場より少し高めに設定しているので立ち打ちできない。(太白区・名取市)

## 〔価格動向等について〕

### 〈青葉区〉

- 中古不動産取引において、デベ、ビルダー、マンションの買取業者etcの業者による、取引価格の上昇がみられる。その状況につられることで一般市場も上昇しているが、今後買主側(エンド)の動きが落ちついてくる可能性があり、震災前もしくは同等の水準になると思う。
- 青葉区では中心部、及び、地下鉄関係ない場所の土地価格はかなり落ちついた。
- 土地売買についてこれまでは業者が強気で買っていたが、最近は、弱気な値付が多くなっている。それに伴い売出中物件が増えてきており、価格下落要因になりつつある。
- 仙台市内の土地を含め、中古にしても、購入者の購入価格は下がってはいるものの、売主の不動産売値価格は高く、仲介業者の値付も高い。需要と供給のバランスは、まだまだおかしい。業者新築の価格は年々上昇している。仲介業者の値付に問題があると見られます。
- 土地価格は横ばい。

### 〈宮城野区〉

- ・仙台市宮城野区においても、他の仙台市内の地域と同様、土地の価格上昇率の2極化が進んでいる。 ・人気地区にあり、整形地で、接道条件良好、交通・買物の利便性の高い土地は、大幅に上昇しているが、その反対の土地は、上昇ストップ又は値下りしている。
- 住居系・法人の店舗・事務所・事業所等、地域の相場、適正価格より値あがりしており、消費者側が少し無理をしている印象を受ける。金融機関の融資姿勢も固くなっていると聞いているので、取引価格を本来の相場へとシフトしていく流れになってくると思われる。

## 〈太白区〉

- 住宅地においては、価格が大きく下がった所と、大きく上がった所がある。
- 高値取引の実績を把握しているが、実感として、以前程の過熱感は無。しかし、売物件の減少による「焦り」からなのか、高値での売買事例が多いと感じる。集合住宅の供給過多がもたらす空室の増加は、いずれ土地価格の下落へのスタートになる。今後、上昇が続くとは考えにくい。

## 〈泉区〉

- 仙台市北西地域に関し、ここ半年での取引額上昇を感じます。(中古住宅に関し)
- 業社買い取り価格は未だ高値、反面、販売価格は下落。
- 土地価格が相場より若干高い。

## 〔賃貸借の動向〕

## 〈青葉区〉

- 事務所家賃の坪単価が上がってきた。大きい坪数(60坪以上)の区画が少なくなってきた。
- 前回と同様、NET通販の影響により、物販店の出店が非常に少なくなっており、賃料次第では、1階路面でも、飲食店等の出店が増加しています。
- 学生向新築賃貸物件で、価格(家賃)設定を強気ですると満室になりにくい。
- 賃貸取引において(仙台市内) 新築物件の林立で、供給過剰と思われます。空室が去年の倍になり震災前と同じ様な状況。今年は3月の移動時期に転勤が少なく、5月～6月に入ってから法人の退去が相次いでいる状況。震災後に殆どの物件が家賃の値上げとなったが、今回の退去により値下げは必須となっている。
- ・平均賃料のアパート、マンション、高賃料のマンションも空室増加。東西線の影響で割と割安感のある沿線に入居者が流出。 ・一番町周辺のテナント(飲食店)ビルも空室が目立つ。
- 3月末～4月に空室になった住居系の空室は、余程条件(賃料が安価・新しい・立地が良い)が良くないと、長期に恒り空となる事が多くなってきた。

## 〈宮城野区〉

- 仙台市は、賃貸住宅の増加で、空き家が増え賃料が下がっている。
- 津波被災地に近いので、住居系の空室が増加傾向にあります。
- 当社エリアの宮城野区は空室率が上昇してきている様に思います。持家率上昇と新築・築浅にシフトしている影響か？
- 特に事務所の空が目立ちます。

## 〈泉区〉

- 賃貸物件は空室が増えた。

## [マンション動向]

### 〈青葉区〉

- 仙台市中心部、新築マンションの増加⇔一方では売れ残り
- 昨年中古M1640万円で成約。6ヶ月の期間で成約したが、今年は、販売期間が1年以上と厳しい状況である。
- 中古マンションの再販に関して、リフォーム後の物件に、差が生じている様に感じる。良い悪い(売れる物件か否か)で分れる。
- 地下鉄沿線を除いた地区では、中古マンションの価格はやや減少。
- 市内中心部、とりわけ、東北大農学部跡地・NHK付近・東北学院大・五橋近辺のマンション価格は上昇中。物件少ない。

## [収益物件の動向]

### 〈青葉区〉

- ・木造アパートは価格下落 ・RC、S造は価格横ばい  
→アパートローンが厳しくなったため。
- 1. 収益物件(土地・共同住宅)の仕入れ需要があるが、物件はない。 2. 収益物件は、利回りの良いものが少なく、供給共に数量がダウンしている。
- 収益物件、特にRC造のマンション一棟売買の引き合いが増えている。

### 〈宮城野区〉

- 東京都方面からのマンション一棟買いのTELは毎日3~4回はくるが物件がない。
- 収益物件の売却情報が多くなってきている。

### 〈若林区〉

- 地価上昇のアナウンス効果から、投資意欲旺盛も、売却希望価格上昇により、利回り低下気味である。
- 他県からの収益物件への問合せが多い。
- 他県から収益物件についての問い合わせが多い。

### 〈泉区〉

- 金利の上昇及び銀行の動向により、投資物件の取引が減少している。投資物件の価格が下がると思う。

## 〔その他〕

### 〈青葉区〉

- 空き家住宅の相談が増えて来た。特に「海」「山」に隣接している地域は高齢化・少子化が顕著で事実上放棄されている。加えて、同地域内の「農地」や「里山」も取引事例が無く、資産価値までもが直撃を受けている。従って「借地借家法」の貸主(所有者)の権利(普通賃貸借契約)「正当事由」「立退料」の改正や「農地法」の弾力的運用が望まれる。農地耕作放棄地は、肥沃な土地のためか雑木類の成長が早く、このことで隣接農地に悪影響を及ぼす。

### 〈泉区〉

- いよいよ、以前から思っていた通り、売買も賃貸も予想通り行き詰まってきた感じ、アパートも戸建ても売買金額の価格の下落傾向がはっきり見えてきた。オリンピック後と思っていたら前倒した。

FRBも追加利上げと利上げの加速、年内2~3回も示唆、日銀だけマイナス金利で、その他トランプの貿易摩擦加速などを考えると、日本も早く金融政策を正常化しておかないと何か起きたら手の打ちようがなくなる。これらを考えると遅かれ早かれ、日本も金利を上げざるを得なくなる。長引く低金利の副作用が今後益々出てくると思う。すると、アベノミクスも完全に失敗となり、長い不動産不況が始まる。今までの経験則からすると、この不動産好景気の期間の倍か3倍の長さの不動産不況が始まる。と思っていた方が良い。ババを引かない様に注意が肝心。

一方、企業の利益が出て人件費が上がるならともかく、人集めの為の賃上げは必ずヒズミがでてくる。中小弱小企業の人集めがひどくなり、中小弱小企業の人が集まらなくて倒産する、黒字倒産が今後益々増えると思う。その他に近い将来AIの問題による首切りが待っている。いったい日本はどうなるのか心配です。

又、賃貸は家主のお客の奪い合いが始まる。家主の体力勝負だ。賃貸経営も借金の多いか、少ないかだ。お金と頭の知恵と先を読む力と決断の時代に突入。

マンションについての私の考え ○マンションは興味もなければ、人に薦めたこともない。○マンションは資産価値はゼロだと思っています。35年ローンが終わった時には価値はほとんどゼロと思っています。その後は、解体費の積み立てをするようなもの。○マンションは利用価値で見るもの、考えるもの。

〔一般的な需給の動き〕

- 震災集団移転用地での戸建・公営住宅の建設もほぼ終了し、転居も最終段階にきている。しかし、それらの用地や住宅も一部空地・空部屋が見られる。その影響と土地価格が人気地域で高止まりしていることや、道路事情が悪い物件(要セットバック等)の売りが多いことから取引は低調となっている。又新築中古問わず賃貸物件の空室が多くなっている。理由は、公営住宅の供給と大手サブリース業者の新築が続いている為である。その他市中心部ではまだ再開発計画があり、その動向を見ている人達もいる。(石巻市)
- 件数の減少(各種)。(石巻市)
- ・中古住宅については、農村部がやや増加傾向。(石巻市郊外の売希望者) ・アパートについては、空室が増えて来たので家賃も値下げ検討しなければと思う。 ・市内の土地、特に災害被災地の売地については、売り希望者が多いが買手が少ない。(石巻市)
- ・ハウスメーカーさんから住宅用地の問合せは相当減っていると思います。 ・個人の住宅用地の金額もシビアになってきている。 ・みなし仮設住宅の終了に伴い、自宅を再建される方と、復興公営住宅に移る人が増えました。(石巻市)
- 復興の整備も一段落し、不動産の取引も落ち着いています。また、震災前の状況も戻っているようである。(石巻市)
- 仮設からの引越しも一段落し、落ちついた様子だったが、復興住宅になじめなかったり家賃が高い等の理由で、土地や中古を求める案件が増えていた。・・・が、ここに来てその動きも止まり、全く動きがみられず、取引は減少している。高盛土の代替地を探し、県の動きが活発。(石巻市)
- 若年者夫婦の住宅購入ターゲット。収入額が少ないので土地・建物価格も低くなっています。空き家については、問い合わせあり、中古住宅をリフォームして販売等。しかしまだまだ相続等で空き家を手ばなしたいが、名義変更まで手続きがまわらず、仲介をまよっている方もいる。(石巻市)
- 震災関連の工事業者の依頼が多少有り。但し、契約期間は2年程度が多い。(石巻市)
- がけ地利子補給対象者のかけ込みが必要があった。(石巻市)
- ・塩釜市では住宅販売会社の土地仕入れが強気である。 ・太陽光パネルの業社が太平洋側での土地仕入れの相談が増加。(塩竈市)
- 全般的に景気は下降。価格も下がっているので、媒介を受ける時の値付けが難しくなって来た。(塩竈市)
- 気仙沼地域は災害公営住宅の完成により、賃貸住宅に古い物の空室が目立つ。土地取引は減少。(気仙沼市)
- ・賃貸物件は、依然と満室状況で、賃料も高めとなっている。 ・宅地の売買は沈静化してきた。アパートの建設も災害公営アパートの完成に伴ない減少してきている。(気仙沼市)
- ・土地区画整理区域に建物が建てられ、街並が出来つつあるが、更地も多い。今後の土地取り引きに期待したい。 ・空家売却の依頼は少なからずある。(気仙沼市)
- 土地取引は様子視の状況。(気仙沼市)
- 震災需要はだいぶ減ってきた。しかし人気の学区にはまだ需要あるものの物件が出ないので、なかなか取引までいかない。工事業者は引き続き需要がある。(気仙沼市)

- 多賀城市では、土地の需要があるが、売地が少ない。(多賀城市)
- ・賃貸は退室が少なく、かつ、入居希望者も多くない。 ・住居系売買では、売却・購入希望共に少なくない。  
・商工業系の取引は、賃貸・売買共に少ない。(多賀城市)
- 民間の賃貸物件の空室が急に増加した。住宅用地は問い合わせも多く、物件があれば売れる。(東松島市)
- 復興住宅がほぼ完成し、自力の新しい住宅も完成し、取引はすべて減少すると思われる。(女川町)

### 〔地域別の特徴的な動き〕

- 多賀城市宮内一丁目の農地が震災のための区画整理事業で本年3月に換地され、現在貸土地として看板を出しているが、住宅・工業系の併用となっていて駐車場として客を探している。来年からは宅地のため固定資産税が上がるので、借手がつかないと所有者は税金の負担が大変である。(多賀城市)
- 東松島市矢本字・・・地区(矢本東小、西小学区)では住宅用地が少ない為、住宅販売会社の土地の仕入れが強気であり、実勢価格が上がっている。移転対象者以外の一般の土地購入希望者が求める地域の宅地の供給がかなり少ない為。(東松島市)

### 〔価格動向等について〕

- 石巻市は中古住宅も高値。(石巻市)
- 売地が少ないので単価は上昇しております。塩釜は下落傾向です。(多賀城市・塩竈市)

### 〔賃貸借の動向〕

- 相続対策、低金利の影響で大手アパートメーカーの一括借り上げ賃貸住宅が多く建ち、また、震災での需要もおちつき、この一年でいっきに空室が増え家賃相場が下落した。(石巻市)
- 石巻市は復興住宅の影響で、空き家が増え家賃が下がっている。(石巻市)
- 石巻・東松島市は2015年1月の相続税の改正とマイナス金利の影響でアパートの建設が進みました。又災害公営住宅の過剰とも思える建設で空き家が増加しています。正直、賃貸経営は終わったという印象をもっています。(石巻市)
- 景気が悪く、飲食店舗の賃貸の需要が低下している。(塩竈市)
- 復興住宅ができてから、民間の賃貸物件の動きはほとんどなくなった。新築が過剰に建築されたため空室だらけになるとと思われる。(多賀城市)
- 人口減少傾向にあり、アパートの空きが出て来ています。(松島町)

### 〔収益物件の動向〕

- 収益物件の紹介が他県から買依頼がある。(気仙沼市)

### 〔その他〕

- 県第2の都市である石巻でも震災以降、復興をとげたのは名ばかりで、先ほど行われた市議選でも目立った目標は全く無く、本当の震災による代償は、むしろこれからでは？と思っています。(石巻市)
- 不動産会社で、土地・建物を一括で購入し、ローンの手続きも一緒にできるようにして欲しいとのご要望があった。(石巻市)

### 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〕

- 高齢者世帯が増加しており、相続対策による物件が増えています。(名取市)
- ・売却物件(土地)が減っていると共に価格も上昇している。・分譲地の大規模なところ(愛島台等)も販売する土地がなくなってきている。(名取市)
- 一次取得者層の不動産に対する需要は、動向として堅調だが、手頃な価格帯の物件供給が無い為、全体的に成約件数は減少傾向にあると思う。(名取市)
- 震災関係の方はいなくなった。(名取市・岩沼市)
- 現在、岩沼地区では空家対策が深刻で、業者全体で対応を検討中である。(岩沼市)
- ・住宅地の宅地の取引が少なく、価格も下落している。・中古住宅は引きつづき取引が多い。(亶理町)
- 大型物件の仲介依頼が多くなっている。(亶理町)

#### 〔地域別の特徴的な動き〕

- 主に名取市全域を営業エリアとしている。  
イ)特にJR名取駅の東西。戸建の需要は大いにある。(利便性から。)売物が少ない。  
ロ)閑上について、市内全体から見て、土地価格が低く、今後の取引増が見込める。それによって、価格上昇が考えられる。(名取市)
- 名取市の杜せきの下及び美田園は物件がないので、強い。その他は、きびしい。(名取市)
- 名取市内平野部においては、建売業者の土地仕入れが強気である。(名取市)

#### 〔賃貸借の動向〕

- アパートの空き家が増えて来た。空いたら入らない物件が目につく。(名取市)
- LDKタイプの物件は動きがあるが、DKタイプ(特に2DK)及び、1Kタイプの動きがほとんどない。(名取市)

### 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〕

- ・空き家に関する相談の増加。・田舎暮らし需要の増加。(登米市)
- 登米市では震災後、南三陸町からの転入者がかなりの数で新築されましたが、ここ半年で、だいぶ激減しました。現在の土地取引は主に、市内在住の方です。(登米市)
- 農村地域(佐沼から見て)の売物件が増えてきている。(登米市)
- ①売地があっても、買手が見つからない。②賃貸アパートも空屋が多くなって来ている。(登米市)
- ・アパートの空室が増えた ・新築物件は少ないと感じる(大崎市)
- 来年の増税前に家を建てたいというお客様が多い為、土地住宅取引が増加すると見込まれる。(大崎市)
- 特に大きな動きなし。(大崎市)

- 飯田グループ、戸建分譲系シェア拡大の一途。(大崎市)
- 1. 中古住宅の物件が多くなった。 2. 中古住宅を求める方が多くなった。 3. 賃貸物件に住んでいる方は、あまり無理をせず、賃貸物件に住み続けたいという方も多くなった。(大崎市)
- ①富谷市内は土地価格が上昇している。販売する物件(土地や土地付建物(一戸建))が少なく、需要に供給が追いつかない。 ②富谷市内でも空き家対策が検討されているようだが、当社のような小さな会社には声がかからない。(富谷市)
- 物件が流通市場に出る事が減少している。その為、出るとすぐに売却・賃貸が決まる。(利府町)
- 遠田郡涌谷町はアパート建設の増加で空き家が増え家賃が下がっている。売地は来年の消費税10%をみこして、6月からお客様が増えてきています。(涌谷町)

### 〔地域別の特徴的な動き〕

- ・利府町内での住宅ニーズが依然強い。 ・建売価格は3500万円以下のエリア。新中道区画整理内の積水物件は高価格すぎ。 ・利府青山周辺の中古物件の問合せ(買い)増。(利府町)

### 〔価格動向等について〕

- 大手不動産業者により、取引価格の引き上げが感じられ、この先1～2年の間に、その反動による下落が心配される。(富谷市)
- 富谷市を中心とし仙台市内も土地が全体的に物件が少なく、需要の高止もあり、大手の仲介業者の査定が非常に高いと思います。(富谷市)
- 利府地区は土地供給が不足しており、地価上昇が著しい。(利府町)

### 〔賃貸借の動向〕

- 新築アパートの建設が目立ち、空室率が上がっている。登米市内の中心部ではない場所でも、新築アパートが増えている。(登米市)
- 賃貸は、法人が被災地での事業終了に伴い退去し、役所への応援も、減少されたことにより退去してきているので、新築物件が増えるのとは反比例するように、人口(実在)は減少している為、空室が増加している。(登米市)
- みなし仮設契約(賃貸)の終了。(栗原市)
- ・栗原市はアパート建設増加で空き家がふえている。 ・賃貸に関しての家賃を下げるオーナーがふえてきた。(栗原市)
- 震災公営住宅が完成して、県の借り上げ住宅も、ほぼ返却された現在、市内の賃貸住宅の空室が極度に目立って来ています。この先の入居状況が大変心配です。しかし、大手メーカーは、まだまだ新築アパート等を建築中です。このままだと供給過剰で、オーナーの方々が大変な状況になって来る事が心配です。(大崎市)

### 〔収益物件の動向〕

- 涌谷町の収益物件について、他県から問合せがある。(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〕

- 白石市では、空家が増加し、売却の相談も増えたが、地価が下落の影響で、売却後売主の手元に残る金額が僅少の為、売却が思うように進まないのが現状。(白石市)
- 白石市は震災とあまり関係ないかもしれないが、土地価格が下がるどころまで下がってしまっており、そのため、若い世代の住宅購入意欲が増していると感じる。新幹線駅近の土地は、広告を出すとすぐに売れてしまう状況。ただし、価格が上がるほどの需要ではない。(白石市)
- 消費増税を目当りに感じ、土地の問合せが増加。かつ、広めの土地を探している個人が多い様である(80～120坪ぐらい)。家賃並・以下の建売業者の宣伝もあり、賃貸から戸建てを求める方も増えている様で、集合住宅には空きが多くなっており、古い建物には問合せも無いに等しい状態。賃貸でも戸建ては比較的需要がある様子。(白石市)
- ①白石市を中心とした仙南地方では、大手住宅メーカーによる建売住宅(土地付住宅¥2,000万～¥2,500万円)が好調である。②流通大型店の問合せが有るが、大型生産工場問合せが少ない。(白石市)
- 営業倉庫も貨物が減少傾向にあるが、賃貸倉庫が特に空きが増加している。古い倉庫から新しい倉庫への移動に伴う空き倉庫が目立つ。(白石市)
- 中古別荘への注目度は高いものの、買う側の2極化が起こっている気がします。(低価格を求める方、高くても買う方。)(蔵王町)
- 柴田郡は賃貸物件の供給過多により、賃料相場が大幅下落。また、土地においては、中心地から離れた場所は大幅下落するも需要が見込めない。(大河原町)
- 中古住宅の問い合わせが多い。(大河原町)

### 〔価格動向等について〕

- H29年春までは好調だった。その後、下落が大きくなったと思われる。(白石市)

### 〔賃貸借の動向〕

- 空室が増加しています。震災で仕事に来てた人が帰っています。(白石市)
- 大東他のアパート建設の増加、及び、飯田グループ等の建売への住み替えにより、空室が増えている。(角田市)
- アパートの空室が長くなり、賃料を下げても反応が少なくなりました。(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

- 物件数が少ない為、被災地でも可とするお客様が少なからず出て来た。(青葉区)
- 被災した土地は、津波浸水でも、緑ヶ丘のような地域でも、なかなか市場に出てこないというのが実状だと思います。たまに、例えば、多賀城の津波をかぶった地域内にある土地が出ていますが、なかなか売れないみたいです(土地価格も高いのですが)。土地を買いいたいというお客様(建売業者)は数社いたのですが。(仙台市内)
- 年数が経過したことにより、津波浸水した土地でも、ユーザーの抵抗感が薄れた感がある。(青葉区)
- 郊外の土地価格が下落している。(青葉区)
- 擁壁等のある物件は、改修費等敬遠されがちで、価格は弱含みで推移。(青葉区)
- 浸水地域への抵抗感は減っているが、土砂災害等危険地区や緊急崩落対策地域への抵抗感は根強い。(青葉区)
- 津波エリア・地盤崩落エリアに関しても、取り引きは、まだまだされているのが現状。(青葉区)
- 地域(行政・住民・地主も含めて)をあげて考えないと生残れないと思う。出来れば連けいしてもらいたい。  
※不動産鑑定士協会はたえずアンケート等をして分析されていますが、不動産協会は何考えているか判らない。(青葉区)
- 落ち着いてきた様に見える。(青葉区)
- 浸水地も取引が多くなった。(青葉区)
- 行政の買い取りエリアの方々曰く、買い上げされるとしても二束三文。新たに土地を購入する足しにもならない様ですし、復興事業は進んでいる様に見えてもまだまだごく一部にすぎず、特に住宅取得者等、個人の取引動向については、厳しい状況が相変わらず続いております。(仙台市内)
- ・富沢西区画整理地は値段も高くバブル状況。 ・宮城野区卸町から仙台新港の工業系土地は探すのが大変なくらい。 ・仙台駅東西地区でも土地探しの要望が多い。(仙台市内)
- 沿岸被災地は人口流出が影響し、売却相談があっても購入ニーズが乏しく、価格下落は今後も続くものと思われる。(仙台市内)
- 震災直後は会社・住宅等の復興により取引はあったものの、現在は復興は程完了に近づいていると感じ、取引件数は少なく感じます。(青葉区)
- ・居宅を新築するために、中古物件を買入する傾向がある。(居住用物件が少ないため) ・建売業者は相場より若干高めでも買入する傾向にある。(青葉区)
- 太陽光発電からみの問合わせ有。(宮城野区)
- 仙台港周辺については、被災したにも関わらず、まだニーズがある。(宮城野区)
- 仙台港背後地の工業関係の地価は、企業局で当初の保留地価格で処分したので高止まりになっているが、もう物件が無いがまだ求めている企業もいる。(宮城野区)

- ・価格は回復している。 ・被災地でも物件がなかなか出ない。(宮城野区)
- 弊社は被災した土地・宮城野蒲生(仙台市土地区画整理地・31年11月1日頃供給)を取得した。旧所有者は事業用地を縁ありて長町に取得したいとするご意向で、蒲生は来年までに時間的な余裕もなく早く決断しなければならぬ事情があった。止むなく購入させていただいた。仙台市当局の話によりますと区画整理地内の保留地処分の多くは流通業者が入札でほぼ全区画売却応募の応札が入ったとの様です。(宮城野区)
- 浸水地域でも震災前と変わらず取引がある。(宮城野区)
- 当社近隣では、住居系宅地の取引も活発です。(宮城野区)
- 中古アパートの取引があった。(宮城野区)
- 仙台市の津波被害地域であった東部沿岸部の整備が整い、集団移転跡地の利活用が順次具体化の方向に進み、それに伴い近隣地区の今後の活用の活性化が期待される。(宮城野区)
- デベロッパー系の進出は無いが、店舗系の開設姿勢が徐々にかいま見られる。(若林区)
- 浸水したエリアでも、荒井エリア・若林は、即売却出来る。(若林区)
- 浸水地域でも多賀城・仙台市若林区等は問合せ、買売も多いが、塩釜・石巻地域は減少している。(若林区)
- 津波浸水地域で資材置場、重機置場の土地(賃貸)で探している会社様などいる話は聞いています。ただ、面積や場所などが一致する所が少ないようです。(若林区)
- 被災した土地も引き合い多い。(若林区)
- 荒井南エリアは、更に取引が活発になったイメージである。(若林区)
- 被災の影響はだいぶ薄れてきました。(太白区)
- 浸水地域は、お客様が取引を避ける傾向にある。(太白区)
- 浸水地域の住宅用地以外用途地域の取引は、増々、減少する。地場産業が今一つ将来が見えない。(商圏・人手不足・顧客不足etc.)。ある意味、震災特需の時期が過ぎ、(少々高齢化が進行している中で)氷河期に戻るのではないだろうか？(太白区)
- 大震災の被害は風化しつつある。被災した土地も、それなりの価格で取引されている。(太白区)
- 被災地での取引は、住宅用地の取引が数件のみです。販売価格は、震災前の80%といったところです。(太白区)
- 復興の需要は完全に落ちつつある。(泉区)
- エンドは既に津波エリアの意識は低くなりつつある。(泉区)
- 浸水地域の土地購入を嫌がるユーザーは一定数いるが、それでも比較的安価で購入できる浸水地域の土地を好むユーザーは少なくない。ただし、非浸水地域の土地価格が下落すれば、浸水地域の動きは鈍くなると考えている。(泉区)
- 津波浸水地域でも、価格の安い物件は動いている。(泉区)

- 住宅を取得する人がだいぶ少なくなり、被災した地区での取引が落ち着いてきていると思います。(特例措置の終了とともに)(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

- 被災した土地については、震災後下落した利便性が良い土地については周辺の復興工事が進むにつれて割安感がでてきており取引件数が増えました。(石巻市)
- 以前と変わらない。(石巻市)
- ・石巻市と多賀城市の津波浸水地区の土地を購入したが、両方とも購入希望者が浸水地区以外と比較して少ない。・多賀城市の物件は、隣接地に新築住宅が建築されており、居住者もいるので購入したが、販売に苦戦している。(石巻市・多賀城市)
- ①津波浸水(家が破壊)になった石巻渡波の仲介を依頼されていたが、7年がすぎ決めることが出来ず。→白紙に戻した。②亘理の浸水地も依頼されているが、検討中である。思うに、よほどのチャンスがないと、浸水地の売却は難しいと思われる。(石巻市・亘理町)
- 石巻市の取引で津波あたりの取引は、月1件位で4〜7万/坪となっている。市内は地震前にもどった取引となっている。亘理は津波区域は、1区画50〜100万(70坪)で取引されている。(石巻市・亘理町)
- 亘理町や石巻市の浸水地域でも取引が増えた。(石巻市・亘理町)
- 被災地は浸水だけの地区は通常取引があるが、家屋流失地区では低価格でも取引が少ない。湊地区等では土地区画整理事業も行われているが、住宅地域・工業地域ともに造成後、どの位建設されるのか不安視されている。(石巻市)
- 震災後、借入をし住宅を建築された方が、ローンの返済が困難になり買取依頼、仲介での販売依頼が増えました。(石巻市)
- かつての居住者が戻ってこないまでも、目新しい企業の誘致に新議員、及び、トップ市長の課題と思います。それには、レジャー産業の一環として離島・半島へ他から呼び込むログハウスのな家族で楽しめる施設造りが望ましいと思っています。(石巻市)
- 購入の話が少なくなった。(石巻市)
- 復興住宅の方も次々と建ってきていて、仮設に住まわれている方はみなさんそちらへ引っ越してきて、新築住宅・土地購入などは落ちついてきているようです。(石巻市)
- 石巻は水産業を中心とした町であるために、主力産業が活発が見られず。不動産(特に土地の取引)減少しているようである。(石巻市)
- 浸水地域でも住宅用地はあまり気にせず購入する人がいる一方、絶対にダメという人もいて案件ごとに分かれている。(石巻市)
- 津波浸水地は、地主の移転先がつかめないため、購入希望者がいても連絡がつかない場合あり。(石巻市)
- 浸水地域である石巻地域では、多少取引が出ているが、価格が値下りしている状況です。(石巻市)
- 塩釜・多賀城エリアは、復興事業が完了したが、取引事例は少ない。(塩竈市・多賀城市)
- 浸水地でも取引はあります。(塩竈市)

- 塩釜・石巻エリアの新築建売も、ここ数年、取引が震災直後からは、落ちついたが、弊社においては順調に売約件数を伸ばしております。最近では、築浅中古(3年前後)の反響も多くなっております。(塩竈市・石巻市)
- 序々に売却依頼が出はじめて来た。区画整理が終了して来たので、不用な土地(被災地内)の売却。(塩竈市)
- 被災地の住宅再建はほぼ完了、市街地の一部と商工業地において今だに造成工事が続いており、今後工業用地の供給が増える見込。(気仙沼市)
- 取引はみられないが土地区画整理による仮換地が進み住宅や店舗が建ち始めて来た。(気仙沼市)
- 浸水地域は取引していない。津波きた所というだけで買手がなかなか付かないところもある。(気仙沼市)
- 被災地のイメージは、ほぼ無くなった感じがします。(多賀城市)
- 多賀城の浸水地域などでも、駅から近い所は、価格アップと需要がある。(のどもと過ぐれば～の感は強い。)(多賀城市)
- 浸水地域である町前地域でも住宅用地を中心に取引がある。(多賀城市)
- 浸水地域であっても住宅用地は売れています。空家になっている物件は、更地にできれば売れると思う。接道の問題がある土地も多い。(東松島市)
- 町に分譲もほぼ終了し、町で売出しの保留地が70ヶ所あり、一般の土地取引はエイキョウを受けている。(女川町)

### ③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 復興事業の進展とスーパー出店が決定し、街の形が加速される様子。但し、医療施設の開業が望まれる。その情報提供を求められている。(名取市)
- 仙台空港の近くは、地代を下げれば、取引がある。(名取市)
- 浸水地域の物件は、買手がいらない。(名取市)
- 例えば、閑上地区等の被災地の復興は投機につながる土地取引が懸念される。(名取市)
- 浸水地域である閑上地域はかさ上げが進み、換地の所有者の動向が近い将来、土地の売買件数を増加すると思料します。(名取市)
- 閑上地域もかさあげが終わり、再建される方々も着手している。引渡済の方も多い。(遅れていた方々も同様)(名取市)
- 閑上の津波被害を受けた場所が即売却で客付けされた。(名取市)
- ほぼ一服感。(名取市)
- 名取市閑上地区の区画整理事業地内の売買に関する相談が増えてきた。(名取市)
- 閑上地区に関して動行あり。金額次第だが足が早い。(名取市)
- 浸水地域では、ソーラーパネルの開発が進んでいる。(岩沼市)
- まだまだ取引が少なくソーラー事業に紹介している。(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

- 被災した土地については取引なし。(登米市)
- 100%震災が原因ではないが、地盤沈下した古川でも商業施設の開業はある。(大崎市)
- 東北自動車道周辺の工業系土地の供給が少なく、徐々に仙台港を中心とする被災した土地の検討する企業が出てきている状況。(利府町)
- 全般に、物件が少ない為、需要は有り、動きが早い。(利府町)
- 回復しつつあると思います。防災対策の進行と風化によるものか？(利府町)

## 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) (一般財団法人)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 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65名、不動産鑑定業者49社

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