

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16回調査（H30年12月1日時点）

平成31年2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16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。

はじめに、今回も御多忙のなか、アンケート調査に御協力を頂き、貴重なコメント・御意見をお寄せいただきました宅地建物取引業者様に、本協会を代表しまして、衷心より御礼申し上げます。

震災から間もなく8年が経過し、「平成」から新しい時代を迎えようとする中で、県内の市況を概観しますと、仙台などの都市部では不動産市場の過熱状態が維持され、3月公表予定の地価公示では、依然として高い地価上昇率が続くと考えられます。他方で、被災地では、グループ化補助金で工場を再建したものの、販路喪失と需要低迷で事業継続を断念せざるを得なかった中小企業が散見される状況にあり、宮城県内の平成30年度上期の倒産件数は震災後最多を記録したと言われていています。国や地方自治体の復興計画の進捗率は100%に近づいていますが、巨費を投じての公共事業が終了することにより、地域経済の冷え込みは一段と強まりつつあるようです。

今回のアンケート調査結果において、宮城県全体の住宅地価格DI・商業地価格DIは、従来と同じくプラス値が保たれています。しかし、住宅地価格に関しては、仙台市でDI値の低下傾向が続いているほか、前回は増勢にあった隣接市町も軟調に転じ、調査開始以降、県全体のDI値は最低水準（+4.4ポイント）となりました。また、商業地価格に関しても、仙台市や、名取市・岩沼市を含む沿岸南部でDI値が大きく低下しており、先行指標たる本調査結果を丹念に読み込むならば、潮目の変化が近づきつつある兆候が感じ取れます。

本アンケート調査は、今回で16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、国及び地方自治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きました。更に、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に、今後も継続して行うことを予定しています。国民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御理解と御支援を賜りますよう、宜しく願い申し上げます。

平成31年2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

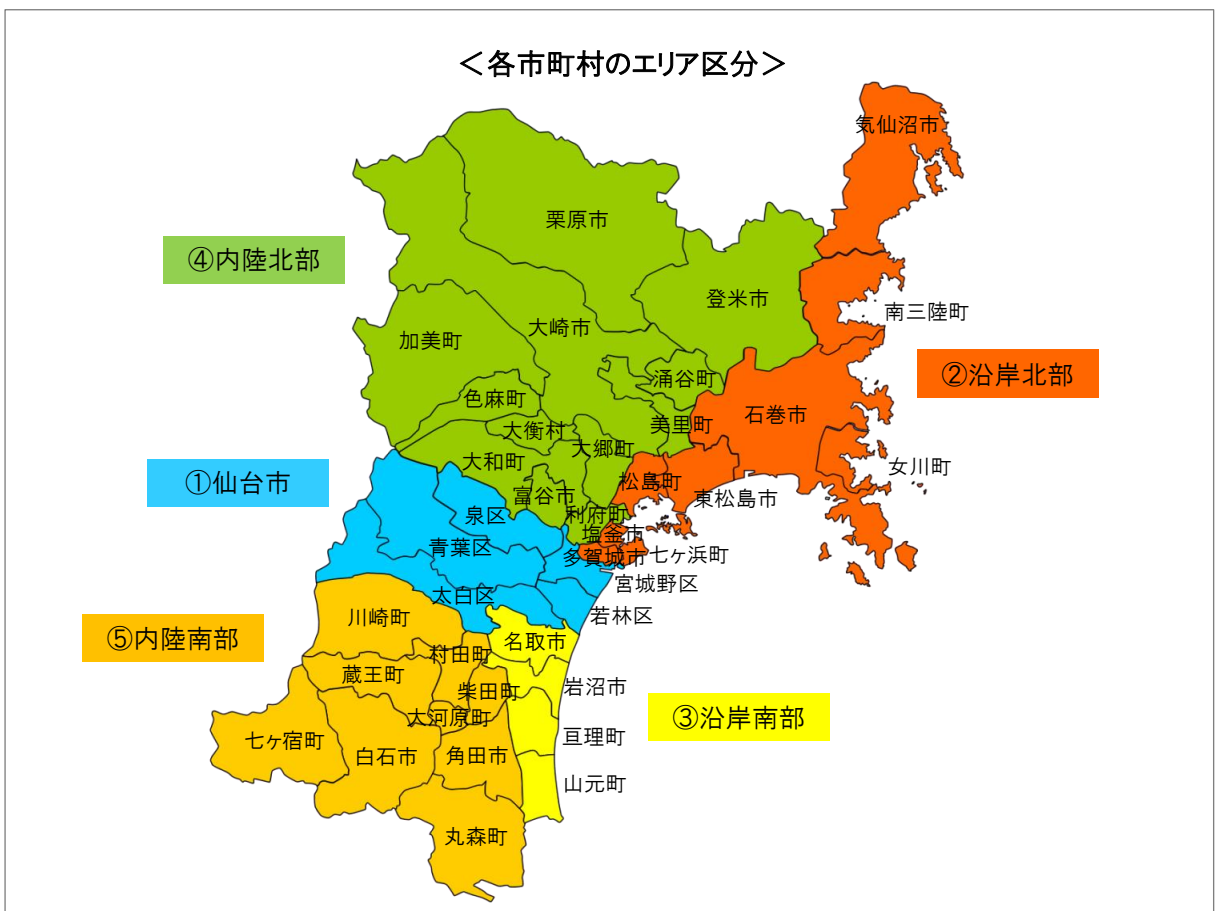
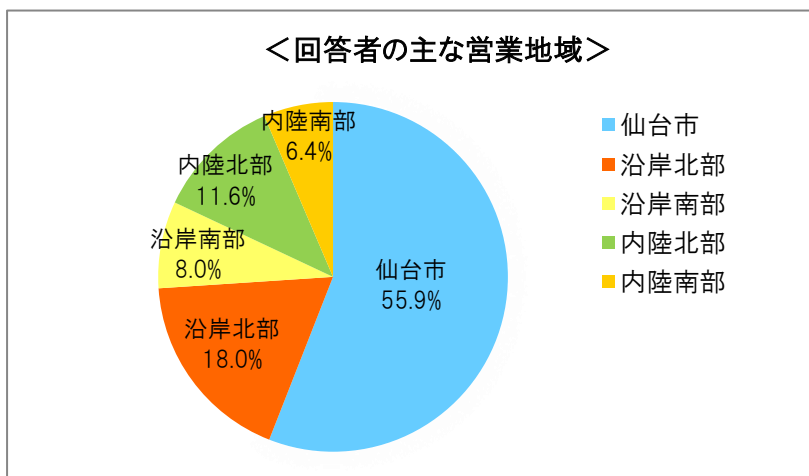
[1] 宮城県不動産市場動向調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（H30.6.1）との比較	14
問2 半年後（H31.6.1）における取引価格の予測	16
問3 取引件数の半年前（H30.6.1）との比較	17
問4 半年後（H31.6.1）における取引件数の予測	20
問5 賃料の半年前（H30.6.1）との比較	23
問6 空室率の半年前（H30.6.1）との比較	24
問7 震災から約7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16回)の概要

平成30年12月1日を基準として、半年前(H30.6.1)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(H31.6.1)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 H30年12月
- (2) 調査方法 郵送によるアンケート調査
- (3) 発送数 983
- (4) 回収数 311 (回収率: 31.6%)



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16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

▶ 営業地域の全般的な傾向について教えてください。

■問1 現在(H30.12.1)の取引価格は半年前(H30.6.1)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(H31.6.1)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(H30.12.1)の取引件数は半年前(H30.6.1)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(H31.6.1)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(H30.12.1)の賃料は半年前(H30.6.1)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（H30.12.1）の空室率は半年前（H30.6.1）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

▶ 震災から約7年半が経過した現在、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：〇〇市では住宅ローンの低金利・消費増税の駆け込み需要で賃貸から持家への買い換えが多い。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えてつある。〇〇区では既存ビルの賃料の値上げが見られる。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。低金利の持続で〇〇区では収益物件取得の意欲が依然旺盛である。〇〇市での収益物件取得等の融資で金融機関が慎重姿勢に変化した。〇〇郊外で相続対策・空き家の相談が増えた。〇〇周辺の大規模な物流施設用地等の引き合いが強い。〇〇市ではここ最近〇〇の相談が増えた。（該当地域と特徴的なこと）（箇条書きでも可）

○被災した地域や自然災害の危険個所（浸水・活断層等）の取引動向等についてご回答をお願いします。

（記載例：〇〇市でお客様・金融機関からハザードマップに記載された危険個所についての相談を受ける機会が増えた。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11月16日(金)まで、郵送の場合は同封の返信用封筒でH30年11月15日(木)までに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2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、提供はおこないません。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4.4ポイントとなり、前回調査から上昇幅が縮小して過去最低水準となった。牽引役の仙台市も前回調査より上昇幅が縮小して11.1ポイントとなり、2桁台のプラスを維持しているが、増勢傾向がさらに弱まる結果となった。アンケートの回答からは、仙台市内の住宅地の価格上昇が続いてエンドユーザーが購入可能な価格水準を超えつつあり、売れ行きにブレーキがかかっていることや、完成在庫の増加等も伺われ、上昇一辺倒から価格に高止まり感や停滞感のあるエリアが増えつつある。また、相続や高齢化により郊外住宅から中心部への住み替え等を契機に所有者が住宅地を手放しているとの声が寄せられ、今後このような動きが市況にどのような影響を与えるか注目される。一方でハウスメーカー等の仕入れ価格は高水準で、販売市場では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主流となっている。このほか、仙台都市圏のうち北側の富谷市・大和町・利府町のある内陸北部及び仙台都市圏南側の名取市・岩沼市のある沿岸南部では、仙台市内の価格上昇の余波でプラス圏を維持しているが、上昇幅が縮小しており、名取市の空港アクセス線周辺は、物件が少なく価格が相当上昇したため、取引件数は減少していると思われる。

太平洋沿岸の被災地については、被災者の移転需要が収束して、石巻市・気仙沼市のある沿岸北部はマイナス13.7ポイントである。沿岸南部エリアはプラス6.3ポイントで、名取市・岩沼市の過熱がプラスの要因であるが、山元町・亶理町からは需要の減退や新築から中古市場へのシフトが伝えられている。

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、県全体DIは前回(マイナス10.3ポイント)からマイナス12.5ポイントに悪化した。仙台市、沿岸南部、内陸南部で予測が悪化しており、沿岸北部はマイナス23.6ポイントでほぼ前回並み、内陸北部は予測値が改善した。

中古住宅価格の県全体のDI指数は、マイナス9.3ポイントで、前回調査からマイナス幅が更に拡大し、過去最低水準を2期連続で更新した。仙台市の中古住宅のDI値はマイナス6.0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前回調査から更にマイナス幅が拡大している。また、内陸南部を除く4地区においてもマイナス幅が拡大している。

中古マンション価格の県全体のDI指数は、マイナス15.9ポイントで、前回調査より指数が更に悪化して過去最低水準を3期連続で更新した。仙台市も過去最低水準を更新した。市場滞留期間が長期化し、中古マンション価格の下落傾向が強まっているとの意見が多く見られる。

- **商業地価格に係るDI指数**は、県全体実感DIが8.8ポイントとなり、4期連続で上昇幅の拡大が続いていたが、今回調査では縮小に転じている。また、内陸南部を除く4地区において指数が悪化している。価格水準の高い仙台市では、19.7ポイントと高水準を維持しているものの、前回調査の28.9ポイントから大幅に縮小している。仙台市内の商業地については、首都圏との比較において相対的に高い利回りに着目した中央資本による物件取得の動きのほか、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、利回りの低下傾向が続いている。スルガ銀行の融資問題に端を発する、個人の不動産投資等に対する融資の慎重姿勢の影響が見受けられるものの、予測DIはプラス1.3ポイントとなっている。

仙台市以外の地域では、沿岸南部がプラス5.6ポイントで上昇となっているが、いずれのエリアにおいても前回と比べて指数は概ね悪化傾向となっている。

なお、他都市では、都市機能の更新と経済活性化のため、行政が民間開発業者へインセンティブを与えるスキームが実施されている。仙台市においても、中心市街地の土地収益力の向上が求められ、新たな規制緩和や投資の呼び込み等への積極的な関与が期待される。

- **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、前回はマイナス12.7ポイント、今回がマイナス12.6ポイントで、10期連続マイナス圏で推移している。また、8期連続して全エリアでマイナスとなり、従来と同様に沿岸北部の落ち込みが著しいが、全体として小幅ながら改善傾向が見られる。

なお、仙台市内の土地取引についての意見では、物件不足や売り手の強気な姿勢等による取引の停滞が徐々に改善しているとの声が多く見られた。

中古住宅、中古マンション、店舗・事務所の取引件数に係る実感DI指数は、マイナス圏であるが、いずれも改善傾向となっている。

中古住宅の取引件数については、沿岸北部の低い値が更に悪化したが、そのほかの4エリアは改善傾向にあり、内陸北部及び内陸南部において2期連続で大幅な改善がありプラスに転じている。仙台市はマイナス9.0ポイントでマイナス圏が継続したが、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。

中古マンションの取引件数は、県全体は2期連続して指数が改善した。仙台市はマイナス15.6ポイントと低位で、市場では売り出し価格が相場と乖離した事例が多いが、最近の販売価格の下落によって需給の改善を指摘する指摘が見られる。

店舗・事務所の取引件数は、県全体は2期連続で指数がやや改善したが、仙台市を始め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5エリアで大幅なマイナスが継続している。将来予測についても改善の兆候は見られない。

- **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、仙台市全体では、相続税対策や低金利政策によって新築賃貸住宅が急増したため、郊外を中心に空室が増加していて、震災前の市況に戻ったとの意見が多い。また、被災地域周辺では人口減少に加えて、災害公営住宅や民間住宅の新規供給とみなし仮設終了に伴う退去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、県内平均がマイナス17.9ポイントで、過去最低水準であった前回からやや改善した。仙台市では、マイナス11.7ポイントで前回調査から改善した。仙台駅周辺の築浅でグレードの高いオフィスビルを中心に空室率の改善が進み需要が堅調なことから、物件不足の状態にあるとの意見が多く見られる。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、今後も家賃の下落を予測する意見が見られる。

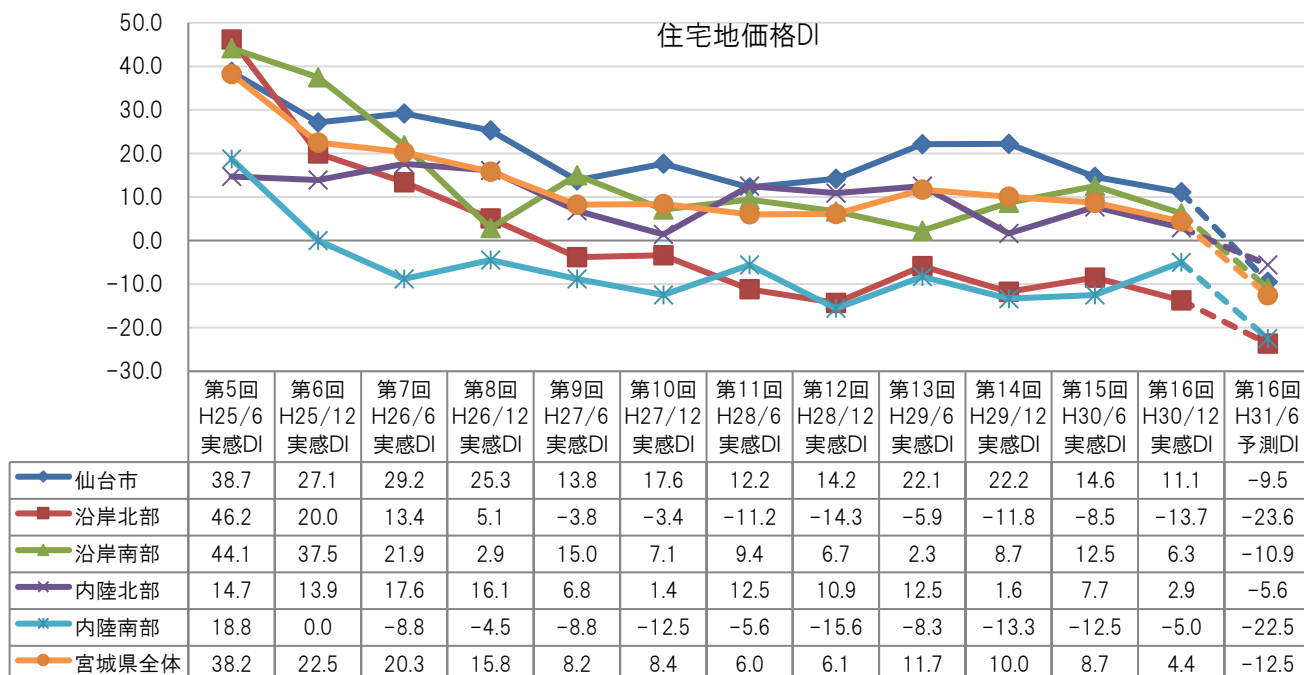
- **被災した地域や自然災害の危険個所(浸水・活断層等)の取引動向等**については、高盛土道路や防潮堤の整備等が進むにつれて、その背後の津波浸水地での引き合いや取引件数が増加するなど、復興事業の効果は徐々に現れている。住宅系の土地需要については、時間の経過と共に被災地を敬遠する傾向は薄れつつあるものの、津波浸水被害の無かった地域と比べて価格差が見受けられるという意見が多い。

昨年全国で自然災害が続いたことにより、洪水や土砂災害の危険性や活断層への関心が高まっているが、地価上昇が顕著な地域では、警戒エリアも購入の検討対象となっている。

2) データ分析

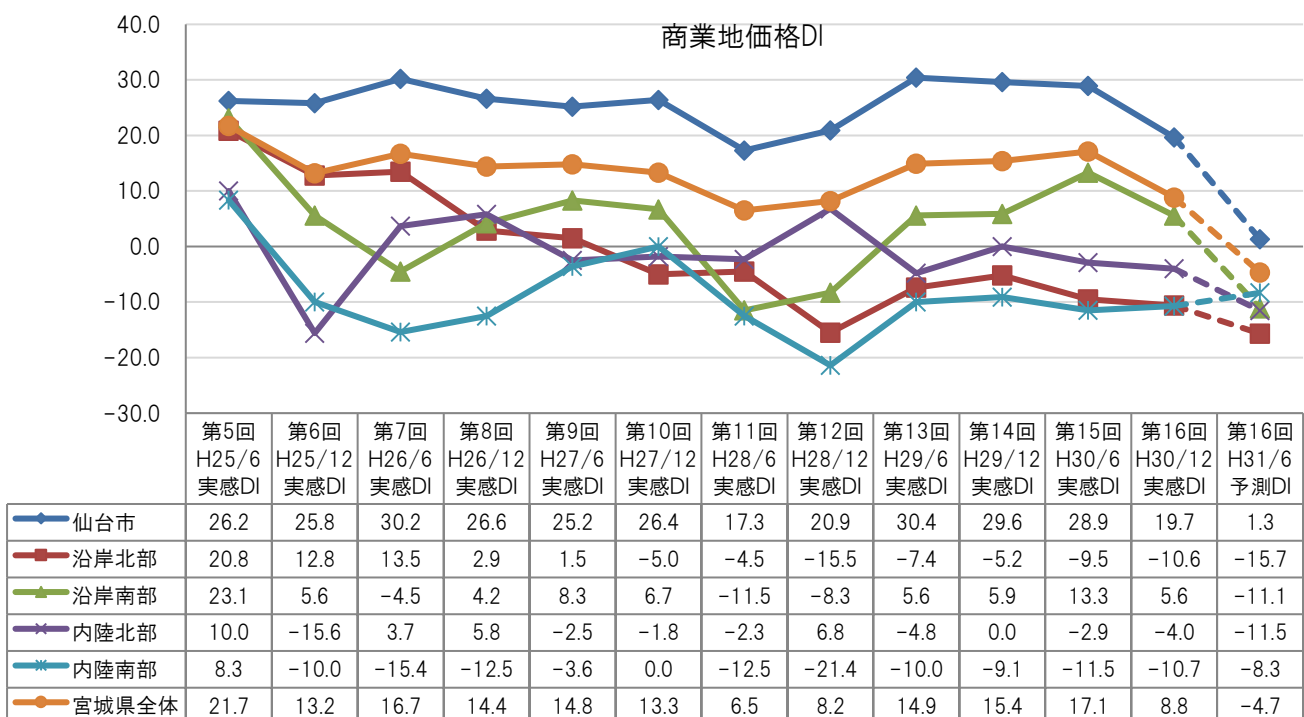
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県内平均で4.4ポイントとなり、前回調査から上昇幅が縮小して過去最低水準となった。仙台市においても上昇幅が縮小して11.1ポイントとなり、増勢傾向が更に弱まる結果となった。
- 沿岸南部及び内陸北部では、プラス圏を維持しているものの、前回調査より上昇幅が縮小しており、これまで堅調であった仙台市周辺市町村における住宅需要の減退を指摘する意見が増えている。

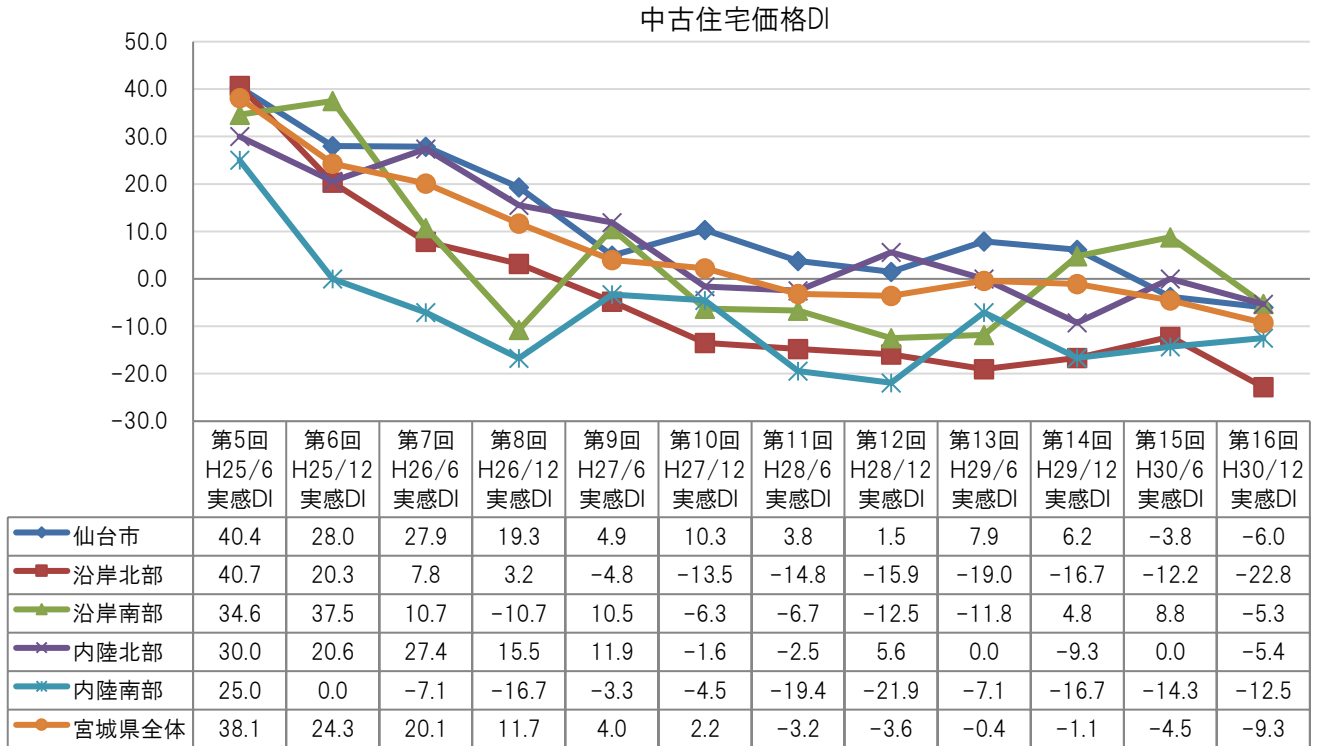
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県内平均で8.8ポイントとなり、4期連続で上昇幅の拡大が続いていたが、今回調査では縮小に転じている。また、内陸南部を除く4地区において指数が減少している。
- 仙台市では、19.7ポイントと高水準を維持しているものの、前回調査から指数が大幅に縮小している。

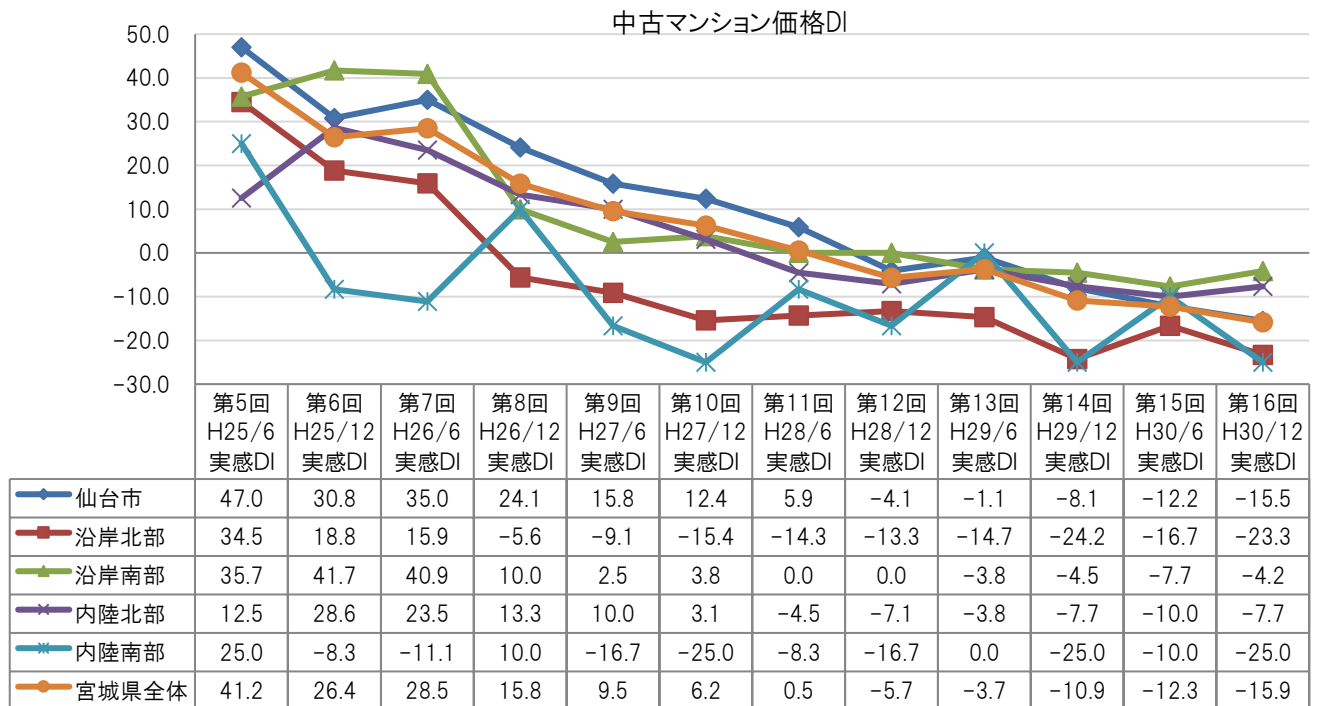
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県内平均で-9.3ポイントとなり、前回調査からマイナス幅が更に拡大し、過去最低水準を2期連続で更新した。
- 仙台市では-6.0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前回調査から更にマイナス幅が拡大している。また、内陸南部を除く4地区において指数が減少している。

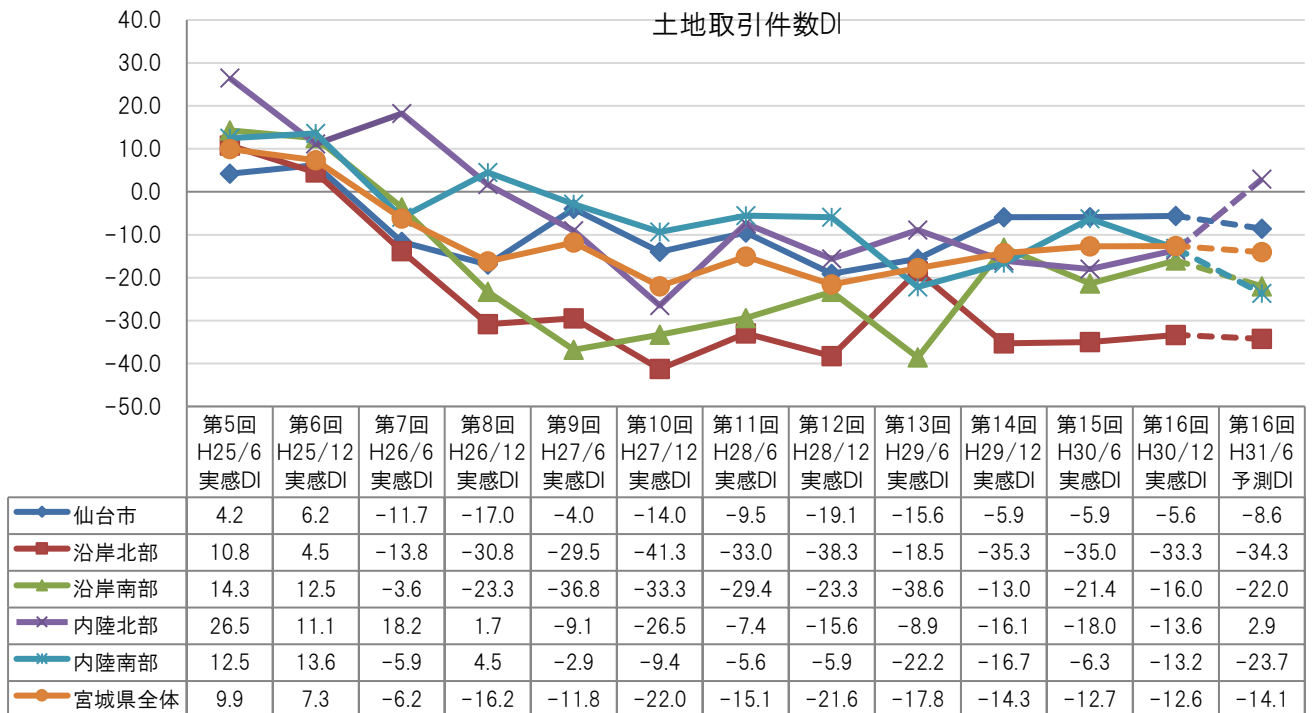
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県内平均で-15.9ポイントとなり、前回調査より指数が更に悪化して過去最低水準を3期連続で更新した。
- 仙台市では、前回調査より更に指数が悪化して-15.5ポイントとなり、過去最低水準を更新した。中古マンション価格の下落傾向が強まっており、市場滞留期間が長期化しているとの意見が多く見られる。

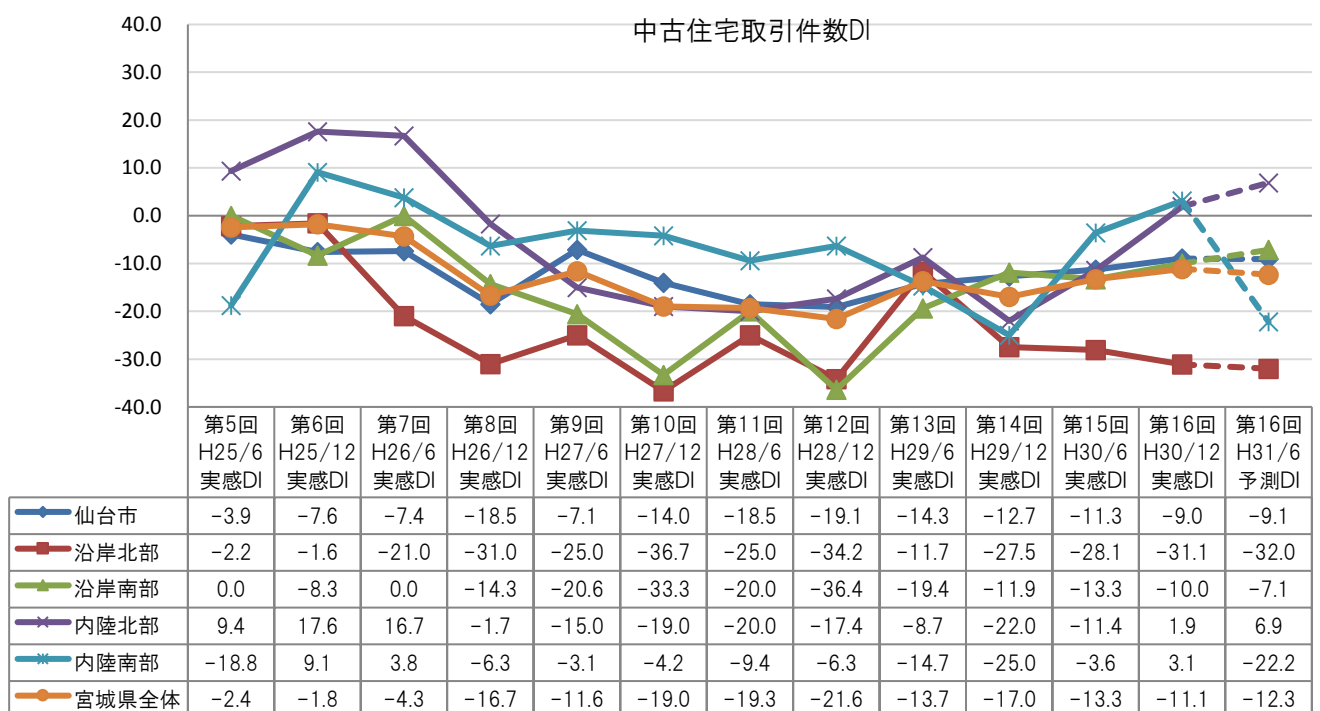
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県内平均で-12.6ポイントとなりマイナス圏が継続するものの、小幅ながら4期連続で指数の改善傾向が見られた。
- 仙台市では、前回調査から概ね横ばいの-5.6ポイントとなり、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ているとの声が多く見られた。

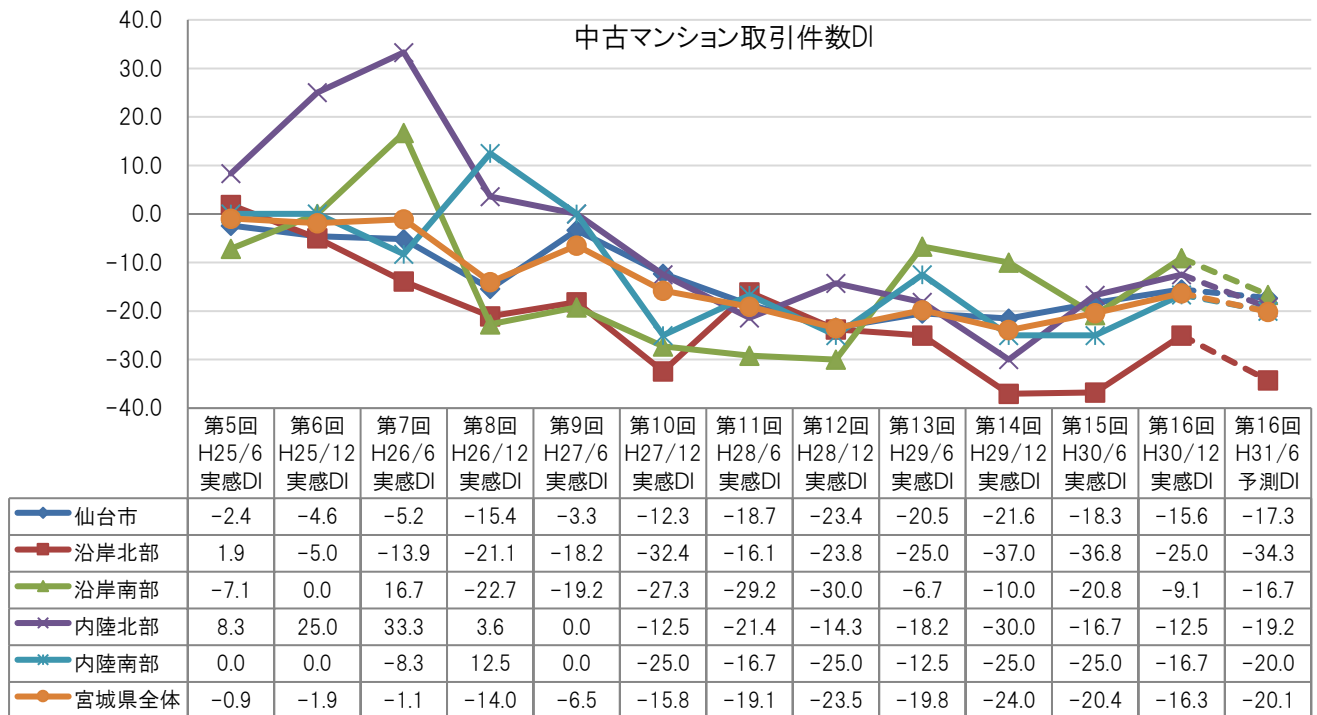
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県内平均で-11.1ポイントで前回調査から指数がやや改善した。また、内陸北部及び内陸南部において、2期連続で指数の大幅な改善が見られ、両地区で指数がプラスに転じている。
- 仙台市では、-9.0ポイントでマイナス圏が継続したが、4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。

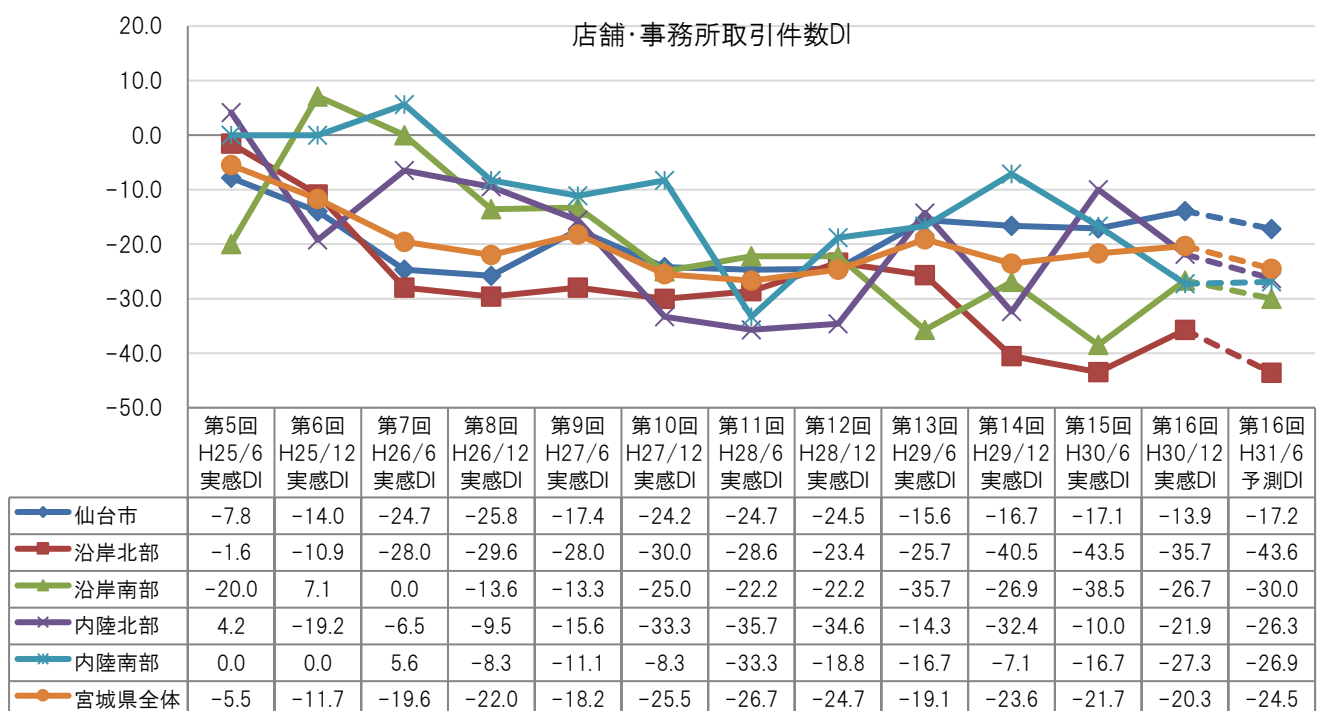
【取引件数の動向2】

③中古マンションの取引件数



- 中古マンション取引件数DIは、県内平均で-16.3ポイントとなり、2期連続で指数の改善が見られた。また、全5地区において指数が改善している。
- 仙台市では、-15.6ポイントで大幅なマイナスが続いているが、2期連続で指数が改善した。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。

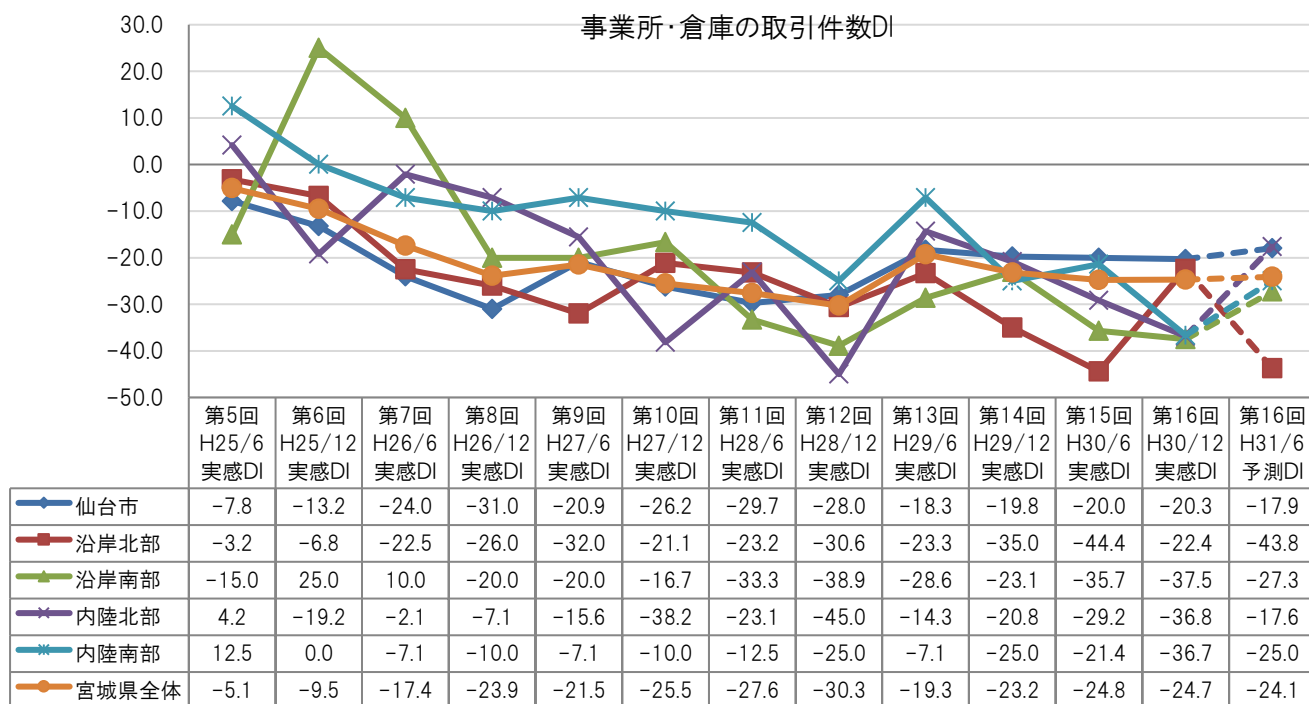
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県内平均で-20.3ポイントとなり、大幅なマイナスが続いているが、2期連続で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に関しても改善の兆候は見られない。

【取引件数の動向3】

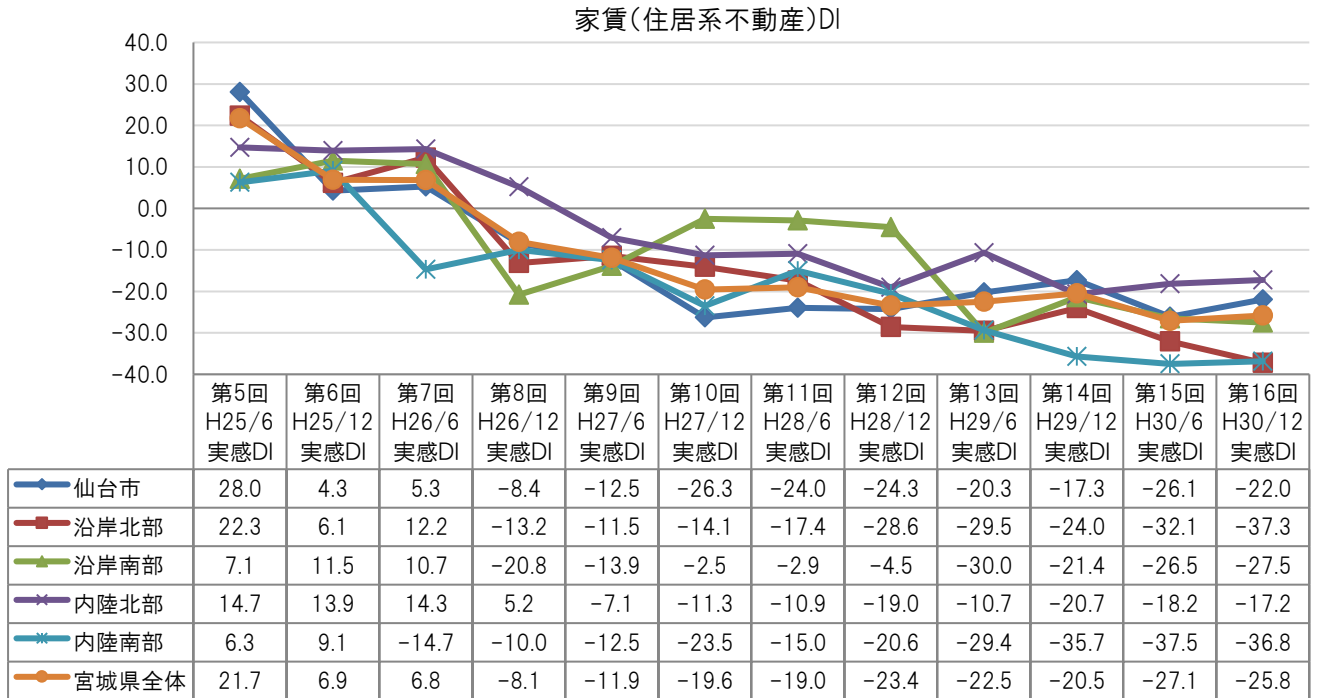
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県内平均で-24.7ポイントで前回調査から概ね横ばいで推移し、全5地区において大幅なマイナスが継続している。
- 仙台市では、-20.3ポイントで2期連続で概ね横ばいで推移している。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との意見も見られる。

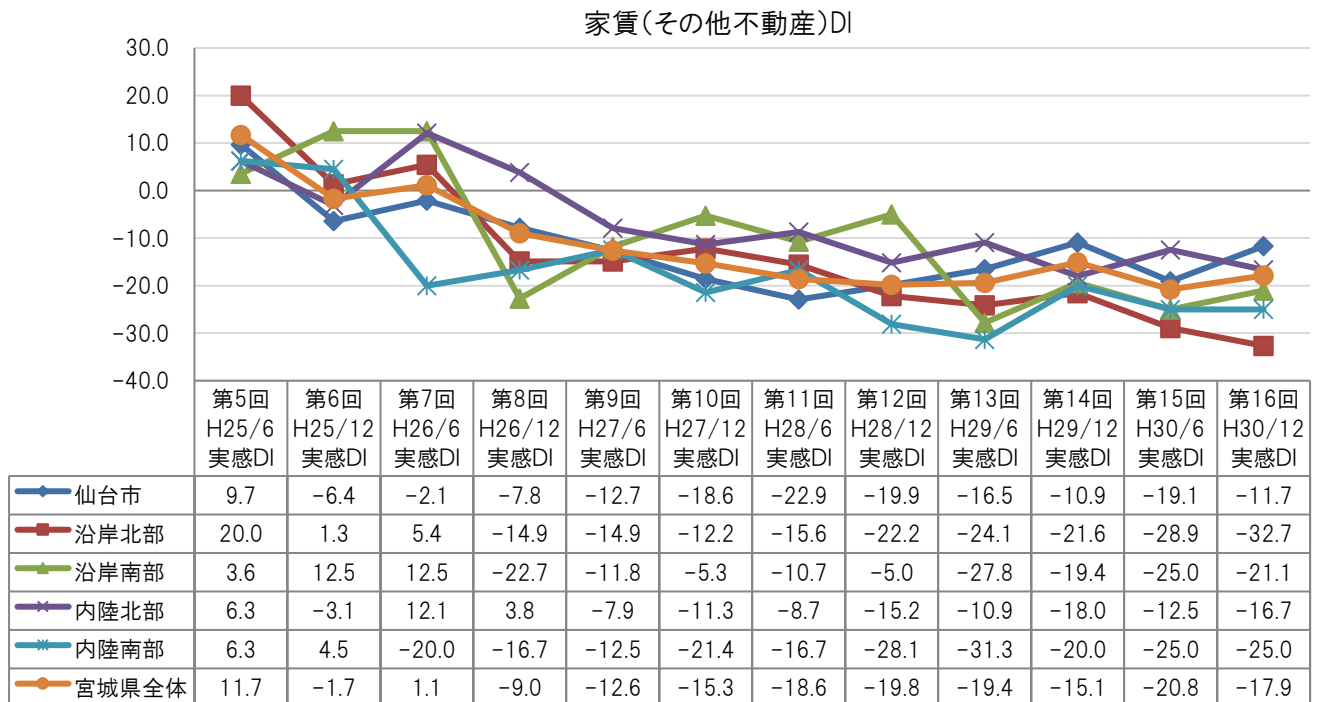
【賃料の動向】

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-25.8ポイントで大幅なマイナスが継続しており、各地区の傾向に特段の変化は見られない。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の意見が大勢を占めている。
- 仙台市では、-22.0ポイントで前回調査からマイナス幅がやや縮小した。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-17.9ポイントで過去最低水準であった前回調査からやや改善した。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、-11.7ポイントで前回調査から指数が改善した。仙台市内における事務所の需要は堅調であり、物件不足の状況にあるとの意見が多く見られる。

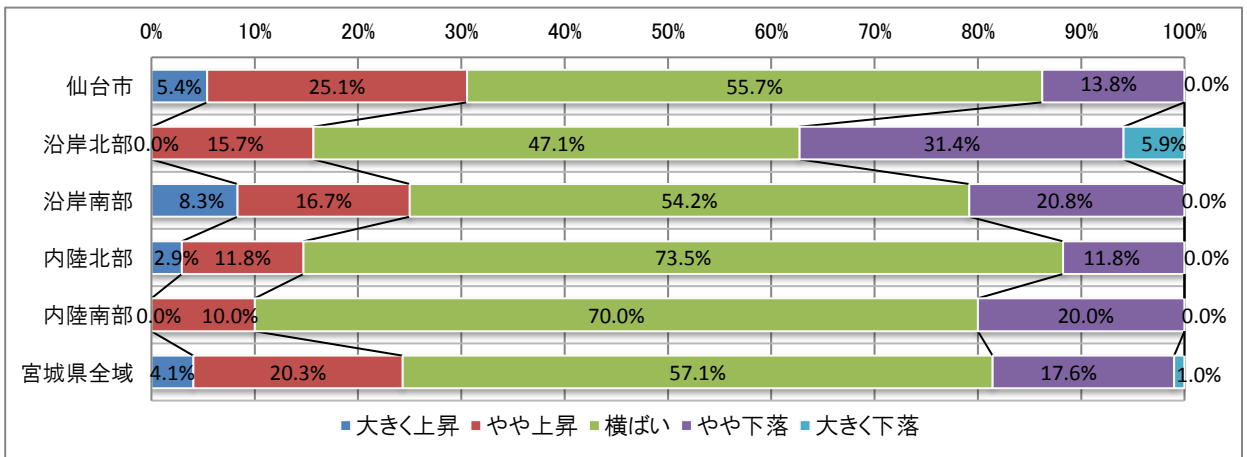
2. 設問ごとの回答内訳

問1：取引価格の半年前との比較

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

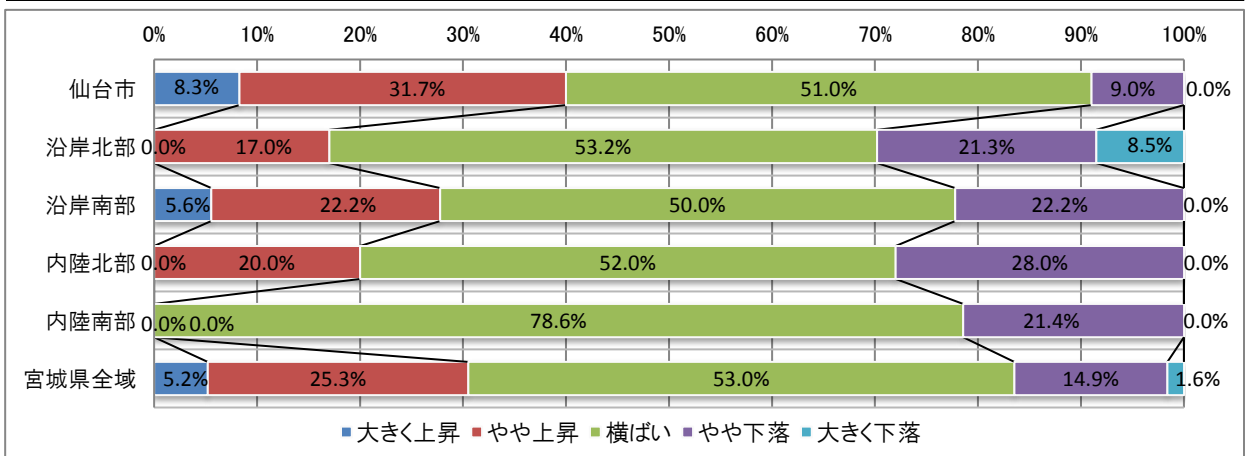
【住宅地の価格】

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	11.1	9	42	93	23	0	167	7	174
		5.4%	25.1%	55.7%	13.8%	0.0%	100%		
沿岸北部	-13.7	0	8	24	16	3	51	5	56
		0.0%	15.7%	47.1%	31.4%	5.9%	100%		
沿岸南部	6.3	2	4	13	5	0	24	1	25
		8.3%	16.7%	54.2%	20.8%	0.0%	100%		
内陸北部	2.9	1	4	25	4	0	34	2	36
		2.9%	11.8%	73.5%	11.8%	0.0%	100%		
内陸南部	-5.0	0	2	14	4	0	20	0	20
		0.0%	10.0%	70.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	4.4	12	60	169	52	3	296	15	311
		4.1%	20.3%	57.1%	17.6%	1.0%	100%		



【商業地の価格】

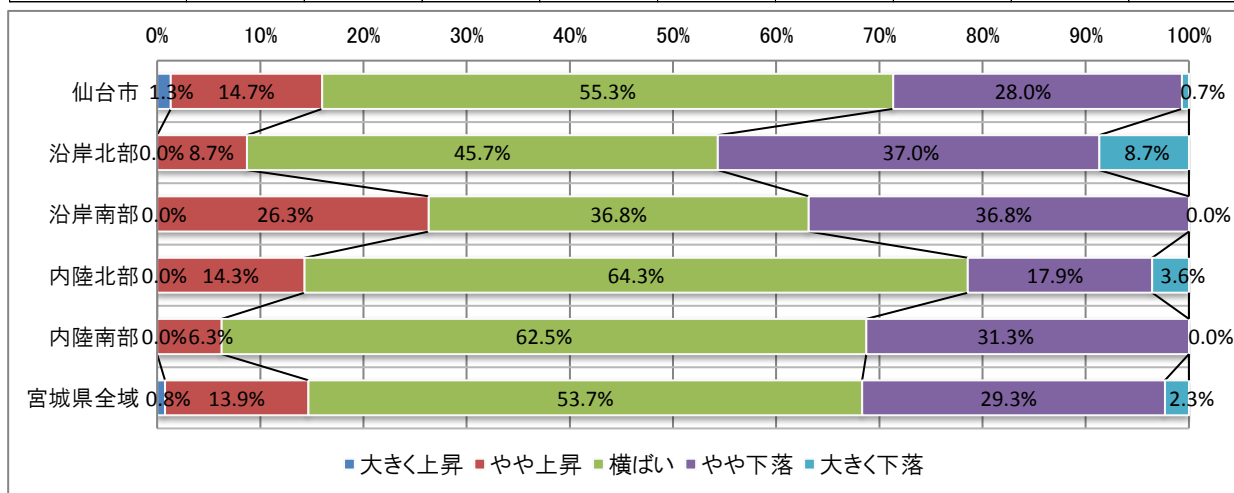
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	19.7	12	46	74	13	0	145	29	174
		8.3%	31.7%	51.0%	9.0%	0.0%	100%		
沿岸北部	-10.6	0	8	25	10	4	47	9	56
		0.0%	17.0%	53.2%	21.3%	8.5%	100%		
沿岸南部	5.6	1	4	9	4	0	18	7	25
		5.6%	22.2%	50.0%	22.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-4.0	0	5	13	7	0	25	11	36
		0.0%	20.0%	52.0%	28.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-10.7	0	0	11	3	0	14	6	20
		0.0%	0.0%	78.6%	21.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	8.8	13	63	132	37	4	249	62	311
		5.2%	25.3%	53.0%	14.9%	1.6%	100%		



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

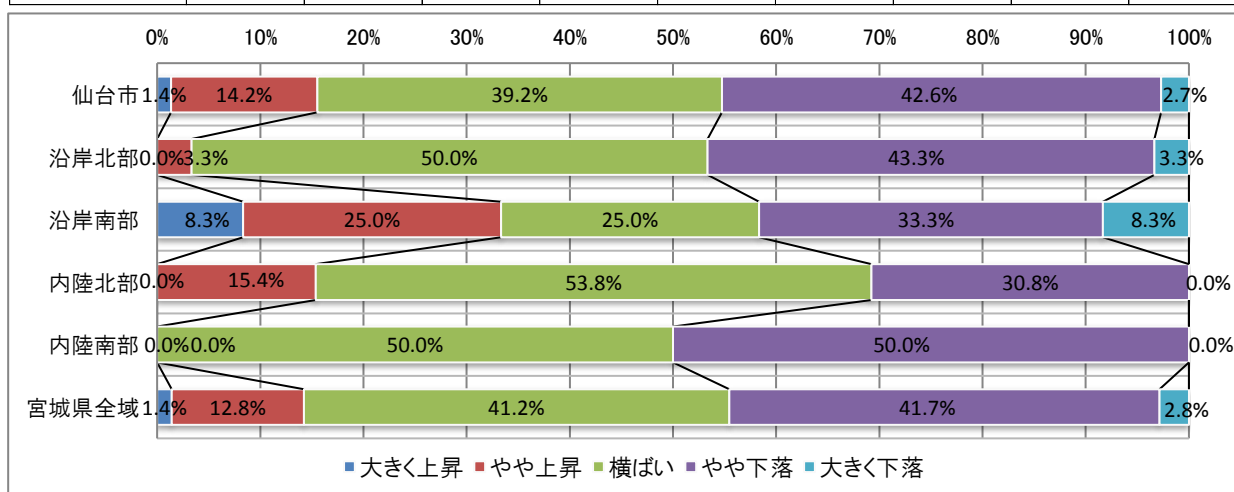
【中古住宅の価格】

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	-6.0	2	22	83	42	1	150	24	174
		1.3%	14.7%	55.3%	28.0%	0.7%	100%		
沿岸北部	-22.8	0	4	21	17	4	46	10	56
		0.0%	8.7%	45.7%	37.0%	8.7%	100%		
沿岸南部	-5.3	0	5	7	7	0	19	6	25
		0.0%	26.3%	36.8%	36.8%	0.0%	100%		
内陸北部	-5.4	0	4	18	5	1	28	8	36
		0.0%	14.3%	64.3%	17.9%	3.6%	100%		
内陸南部	-12.5	0	1	10	5	0	16	4	20
		0.0%	6.3%	62.5%	31.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-9.3	2	36	139	76	6	259	52	311
		0.8%	13.9%	53.7%	29.3%	2.3%	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	-15.5	2	21	58	63	4	148	26	174
		1.4%	14.2%	39.2%	42.6%	2.7%	100%		
沿岸北部	-23.3	0	1	15	13	1	30	26	56
		0.0%	3.3%	50.0%	43.3%	3.3%	100%		
沿岸南部	-4.2	1	3	3	4	1	12	13	25
		8.3%	25.0%	25.0%	33.3%	8.3%	100%		
内陸北部	-7.7	0	2	7	4	0	13	23	36
		0.0%	15.4%	53.8%	30.8%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	4	4	0	8	12	20
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-15.9	3	27	87	88	6	211	100	311
		1.4%	12.8%	41.2%	41.7%	2.8%	100%		

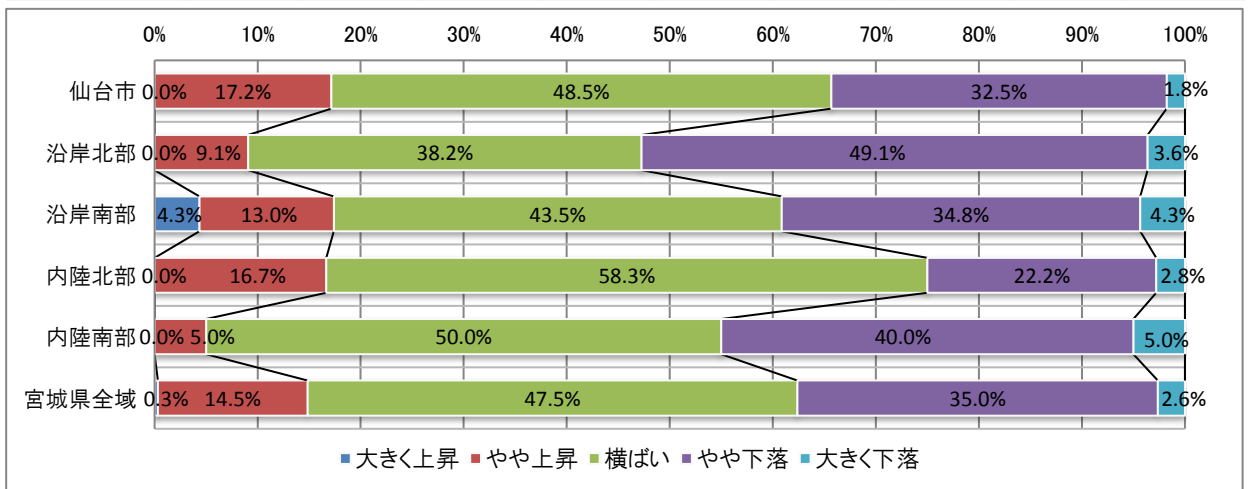


問2:半年後における取引価格の予測

半年後(H31.6.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

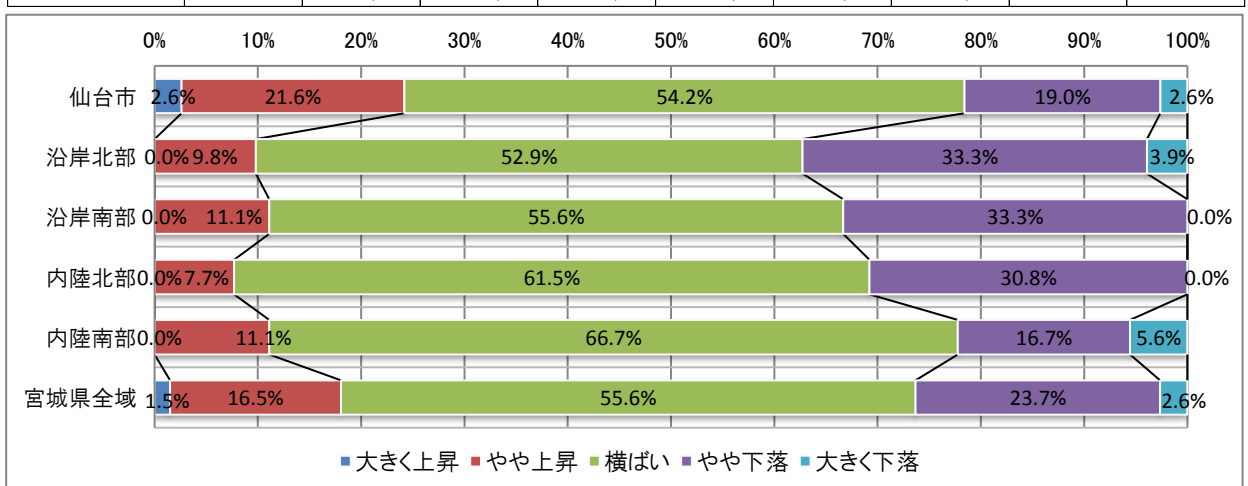
【住宅地全般】

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	-9.5	0	29	82	55	3	169	5	174
		0.0%	17.2%	48.5%	32.5%	1.8%	100%		
沿岸北部	-23.6	0	5	21	27	2	55	1	56
		0.0%	9.1%	38.2%	49.1%	3.6%	100%		
沿岸南部	-10.9	1	3	10	8	1	23	2	25
		4.3%	13.0%	43.5%	34.8%	4.3%	100%		
内陸北部	-5.6	0	6	21	8	1	36	0	36
		0.0%	16.7%	58.3%	22.2%	2.8%	100%		
内陸南部	-22.5	0	1	10	8	1	20	0	20
		0.0%	5.0%	50.0%	40.0%	5.0%	100%		
宮城県全域	-12.5	1	44	144	106	8	303	8	311
		0.3%	14.5%	47.5%	35.0%	2.6%	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	1.3	4	33	83	29	4	153	21	174
		2.6%	21.6%	54.2%	19.0%	2.6%	100%		
沿岸北部	-15.7	0	5	27	17	2	51	5	56
		0.0%	9.8%	52.9%	33.3%	3.9%	100%		
沿岸南部	-11.1	0	2	10	6	0	18	7	25
		0.0%	11.1%	55.6%	33.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-11.5	0	2	16	8	0	26	10	36
		0.0%	7.7%	61.5%	30.8%	0.0%	100%		
内陸南部	-8.3	0	2	12	3	1	18	2	20
		0.0%	11.1%	66.7%	16.7%	5.6%	100%		
宮城県全域	-4.7	4	44	148	63	7	266	45	311
		1.5%	16.5%	55.6%	23.7%	2.6%	100%		

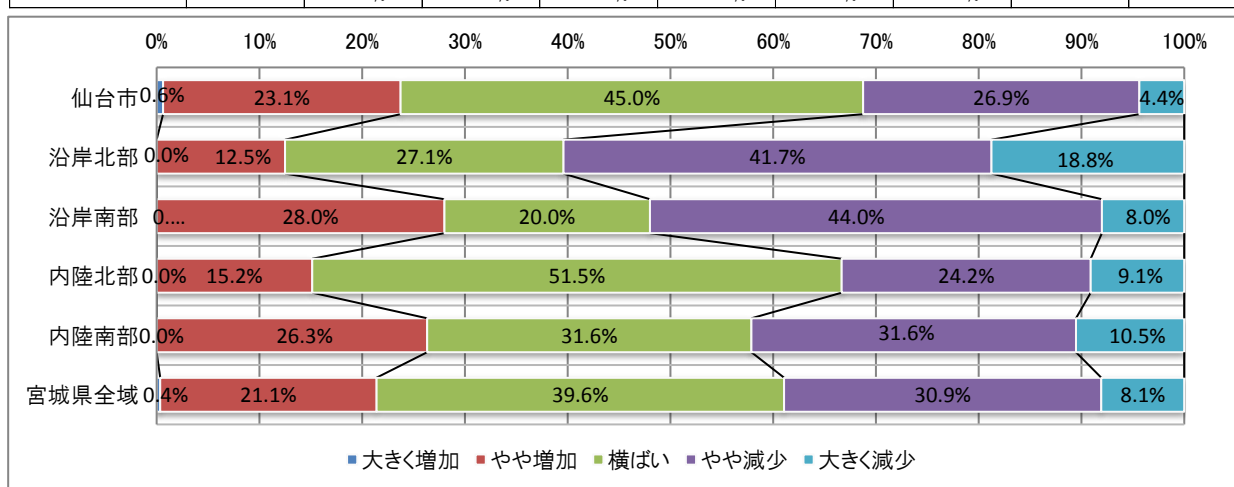


問3:取引件数の半年前との比較

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

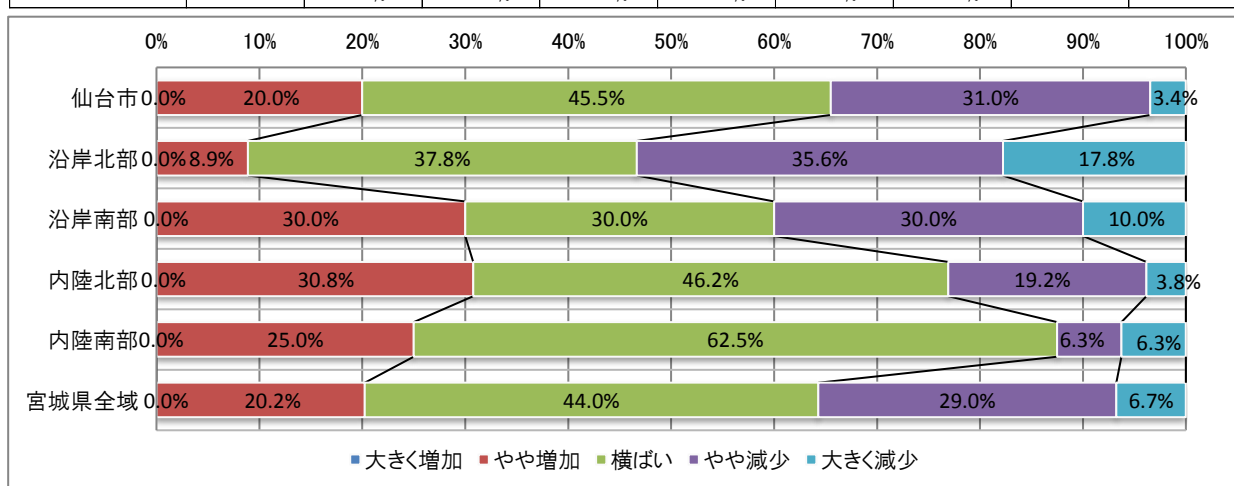
【土地取引】

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	取引無回答	合計
仙台市	-5.6	1	37	72	43	7	160	14	174
		0.6%	23.1%	45.0%	26.9%	4.4%	100%		
沿岸北部	-33.3	0	6	13	20	9	48	8	56
		0.0%	12.5%	27.1%	41.7%	18.8%	100%		
沿岸南部	-16.0	0	7	5	11	2	25	0	25
		0.0%	28.0%	20.0%	44.0%	8.0%	100%		
内陸北部	-13.6	0	5	17	8	3	33	3	36
		0.0%	15.2%	51.5%	24.2%	9.1%	100%		
内陸南部	-13.2	0	5	6	6	2	19	1	20
		0.0%	26.3%	31.6%	31.6%	10.5%	100%		
宮城県全域	-12.6	1	60	113	88	23	285	26	311
		0.4%	21.1%	39.6%	30.9%	8.1%	100%		



【中古住宅の取引】

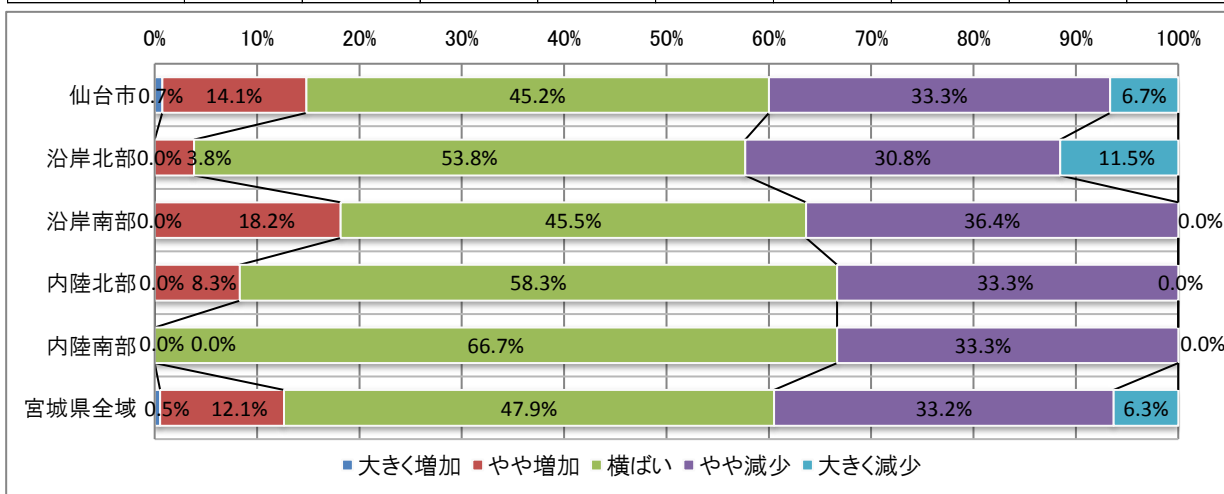
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-9.0	0	29	66	45	5	145	29	174
		0.0%	20.0%	45.5%	31.0%	3.4%	100%		
沿岸北部	-31.1	0	4	17	16	8	45	11	56
		0.0%	8.9%	37.8%	35.6%	17.8%	100%		
沿岸南部	-10.0	0	6	6	6	2	20	5	25
		0.0%	30.0%	30.0%	30.0%	10.0%	100%		
内陸北部	1.9	0	8	12	5	1	26	10	36
		0.0%	30.8%	46.2%	19.2%	3.8%	100%		
内陸南部	3.1	0	4	10	1	1	16	4	20
		0.0%	25.0%	62.5%	6.3%	6.3%	100%		
宮城県全域	-11.1	0	51	111	73	17	252	59	311
		0.0%	20.2%	44.0%	29.0%	6.7%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

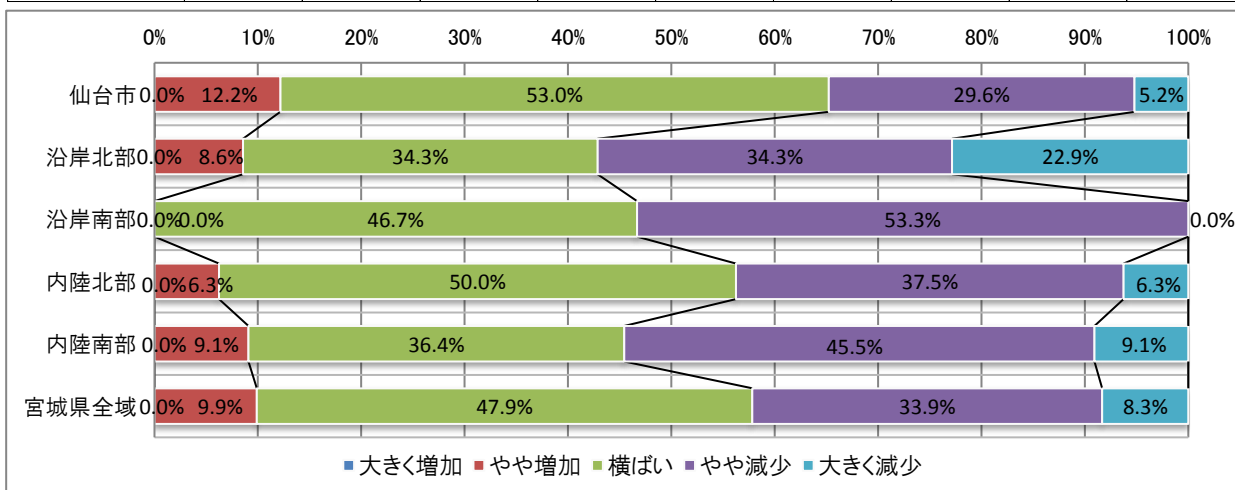
【中古マンションの取引】

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	-15.6	1	19	61	45	9	135	39	174
		0.7%	14.1%	45.2%	33.3%	6.7%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	1	14	8	3	26	30	56
		0.0%	3.8%	53.8%	30.8%	11.5%	100%		
沿岸南部	-9.1	0	2	5	4	0	11	14	25
		0.0%	18.2%	45.5%	36.4%	0.0%	100%		
内陸北部	-12.5	0	1	7	4	0	12	24	36
		0.0%	8.3%	58.3%	33.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-16.7	0	0	4	2	0	6	14	20
		0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-16.3	1	23	91	63	12	190	121	311
		0.5%	12.1%	47.9%	33.2%	6.3%	100%		



【店舗・事務所の取引】

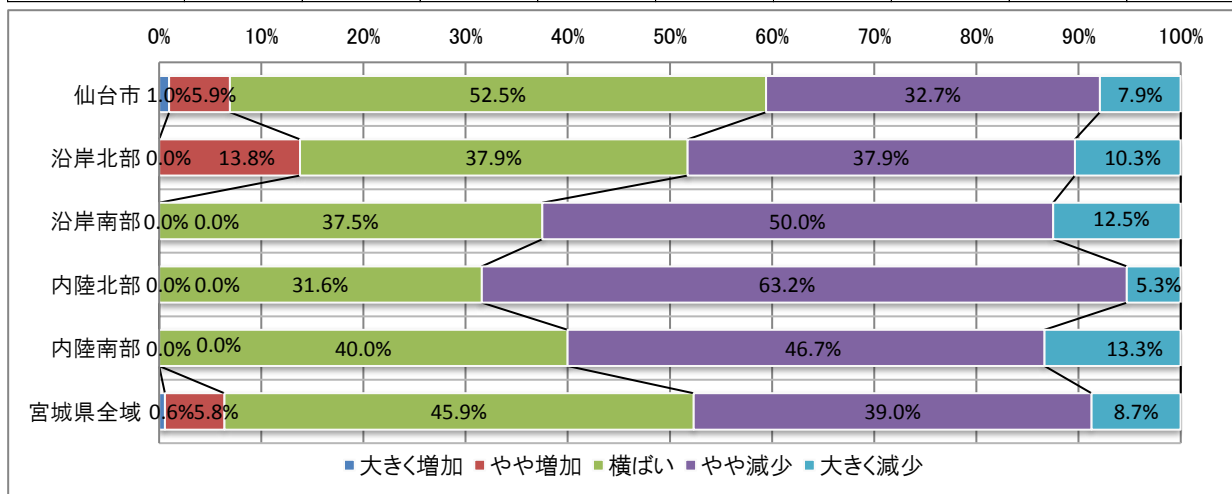
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-13.9	0	14	61	34	6	115	59	174
		0.0%	12.2%	53.0%	29.6%	5.2%	100%		
沿岸北部	-35.7	0	3	12	12	8	35	21	56
		0.0%	8.6%	34.3%	34.3%	22.9%	100%		
沿岸南部	-26.7	0	0	7	8	0	15	10	25
		0.0%	0.0%	46.7%	53.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-21.9	0	1	8	6	1	16	20	36
		0.0%	6.3%	50.0%	37.5%	6.3%	100%		
内陸南部	-27.3	0	1	4	5	1	11	9	20
		0.0%	9.1%	36.4%	45.5%	9.1%	100%		
宮城県全域	-20.3	0	19	92	65	16	192	119	311
		0.0%	9.9%	47.9%	33.9%	8.3%	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	-20.3	1	6	53	33	8	101	73	174
		1.0%	5.9%	52.5%	32.7%	7.9%	100%		
沿岸北部	-22.4	0	4	11	11	3	29	27	56
		0.0%	13.8%	37.9%	37.9%	10.3%	100%		
沿岸南部	-37.5	0	0	3	4	1	8	17	25
		0.0%	0.0%	37.5%	50.0%	12.5%	100%		
内陸北部	-36.8	0	0	6	12	1	19	17	36
		0.0%	0.0%	31.6%	63.2%	5.3%	100%		
内陸南部	-36.7	0	0	6	7	2	15	5	20
		0.0%	0.0%	40.0%	46.7%	13.3%	100%		
宮城県全域	-24.7	1	10	79	67	15	172	139	311
		0.6%	5.8%	45.9%	39.0%	8.7%	100%		

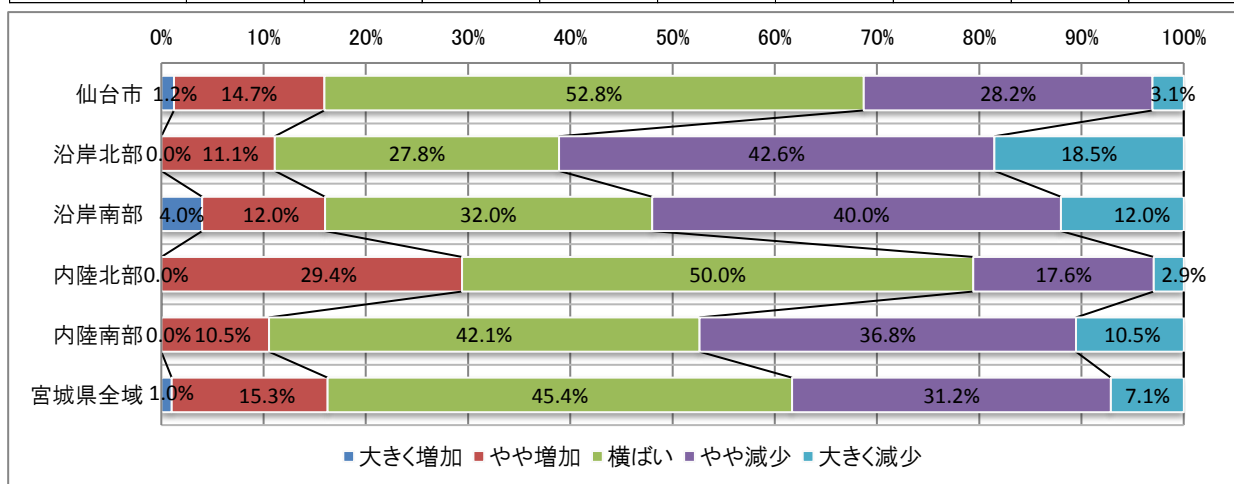


問4:半年後における取引件数の予測

半年後(H31.6.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

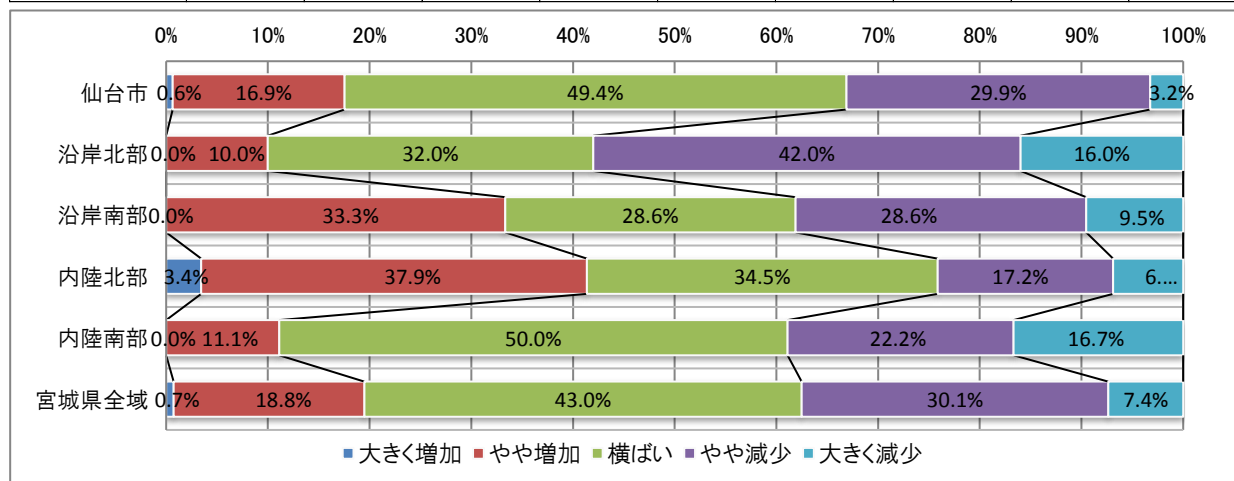
【土地取引】

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	-8.6	2	24	86	46	5	163	11	174
		1.2%	14.7%	52.8%	28.2%	3.1%	100%		
沿岸北部	-34.3	0	6	15	23	10	54	2	56
		0.0%	11.1%	27.8%	42.6%	18.5%	100%		
沿岸南部	-22.0	1	3	8	10	3	25	0	25
		4.0%	12.0%	32.0%	40.0%	12.0%	100%		
内陸北部	2.9	0	10	17	6	1	34	2	36
		0.0%	29.4%	50.0%	17.6%	2.9%	100%		
内陸南部	-23.7	0	2	8	7	2	19	1	20
		0.0%	10.5%	42.1%	36.8%	10.5%	100%		
宮城県全域	-14.1	3	45	134	92	21	295	16	311
		1.0%	15.3%	45.4%	31.2%	7.1%	100%		



【中古住宅の取引】

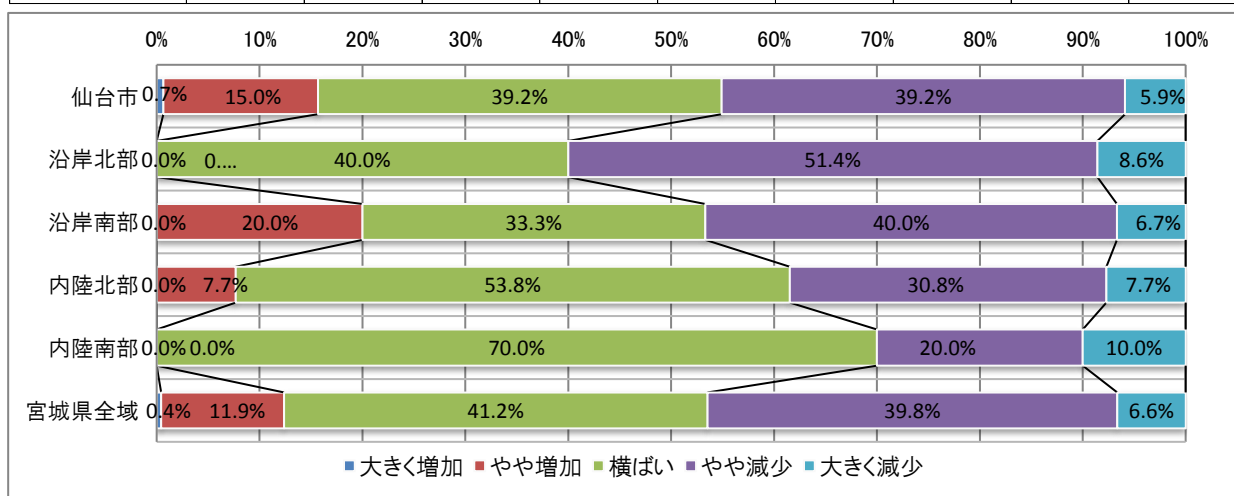
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-9.1	1	26	76	46	5	154	20	174
		0.6%	16.9%	49.4%	29.9%	3.2%	100%		
沿岸北部	-32.0	0	5	16	21	8	50	6	56
		0.0%	10.0%	32.0%	42.0%	16.0%	100%		
沿岸南部	-7.1	0	7	6	6	2	21	4	25
		0.0%	33.3%	28.6%	28.6%	9.5%	100%		
内陸北部	6.9	1	11	10	5	2	29	7	36
		3.4%	37.9%	34.5%	17.2%	6.9%	100%		
内陸南部	-22.2	0	2	9	4	3	18	2	20
		0.0%	11.1%	50.0%	22.2%	16.7%	100%		
宮城県全域	-12.3	2	51	117	82	20	272	39	311
		0.7%	18.8%	43.0%	30.1%	7.4%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

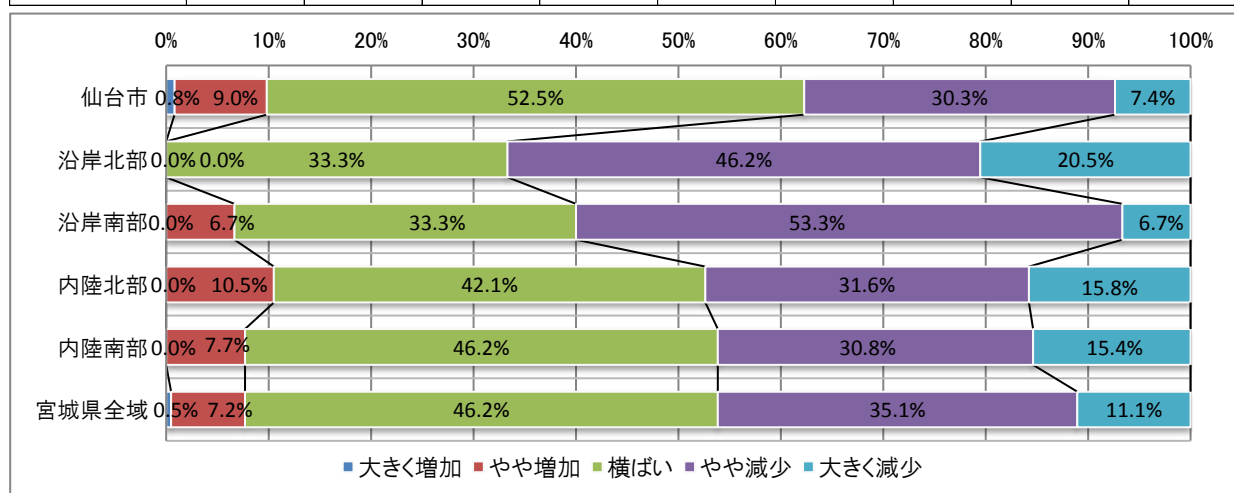
【中古マンションの取引】

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	-17.3	1	23	60	60	9	153	21	174
		0.7%	15.0%	39.2%	39.2%	5.9%	100%		
沿岸北部	-34.3	0	0	14	18	3	35	21	56
		0.0%	0.0%	40.0%	51.4%	8.6%	100%		
沿岸南部	-16.7	0	3	5	6	1	15	10	25
		0.0%	20.0%	33.3%	40.0%	6.7%	100%		
内陸北部	-19.2	0	1	7	4	1	13	23	36
		0.0%	7.7%	53.8%	30.8%	7.7%	100%		
内陸南部	-20.0	0	0	7	2	1	10	10	20
		0.0%	0.0%	70.0%	20.0%	10.0%	100%		
宮城県全域	-20.1	1	27	93	90	15	226	85	311
		0.4%	11.9%	41.2%	39.8%	6.6%	100%		



【店舗・事務所の取引】

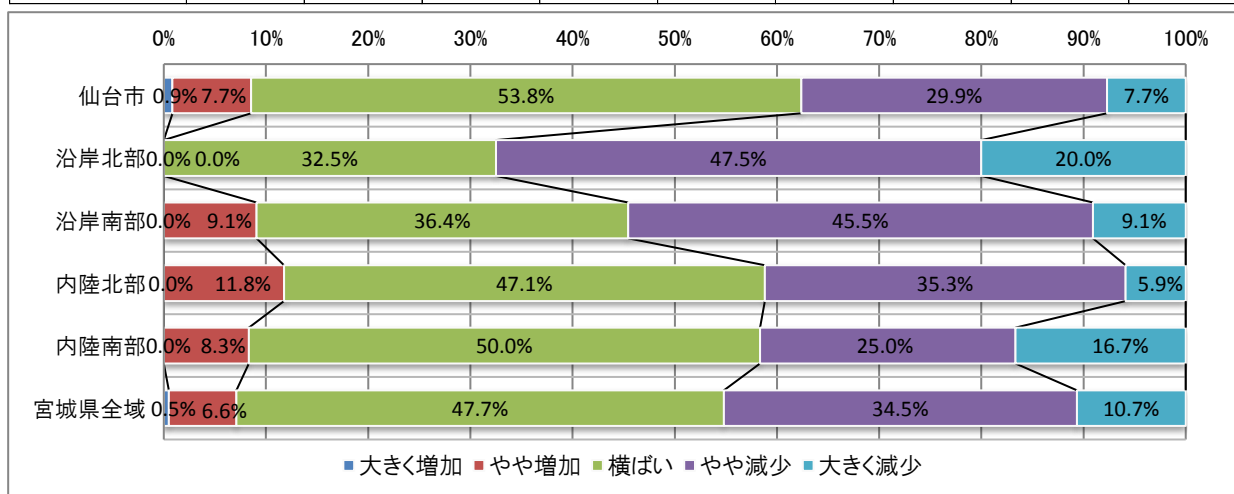
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-17.2	1	11	64	37	9	122	52	174
		0.8%	9.0%	52.5%	30.3%	7.4%	100%		
沿岸北部	-43.6	0	0	13	18	8	39	17	56
		0.0%	0.0%	33.3%	46.2%	20.5%	100%		
沿岸南部	-30.0	0	1	5	8	1	15	10	25
		0.0%	6.7%	33.3%	53.3%	6.7%	100%		
内陸北部	-26.3	0	2	8	6	3	19	17	36
		0.0%	10.5%	42.1%	31.6%	15.8%	100%		
内陸南部	-26.9	0	1	6	4	2	13	7	20
		0.0%	7.7%	46.2%	30.8%	15.4%	100%		
宮城県全域	-24.5	1	15	96	73	23	208	103	311
		0.5%	7.2%	46.2%	35.1%	11.1%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-17.9	1	9	63	35	9	117	57	174
		0.9%	7.7%	53.8%	29.9%	7.7%	100%		
沿岸北部	-43.8	0	0	13	19	8	40	16	56
		0.0%	0.0%	32.5%	47.5%	20.0%	100%		
沿岸南部	-27.3	0	1	4	5	1	11	14	25
		0.0%	9.1%	36.4%	45.5%	9.1%	100%		
内陸北部	-17.6	0	2	8	6	1	17	19	36
		0.0%	11.8%	47.1%	35.3%	5.9%	100%		
内陸南部	-25.0	0	1	6	3	2	12	8	20
		0.0%	8.3%	50.0%	25.0%	16.7%	100%		
宮城県全域	-24.1	1	13	94	68	21	197	114	311
		0.5%	6.6%	47.7%	34.5%	10.7%	100%		

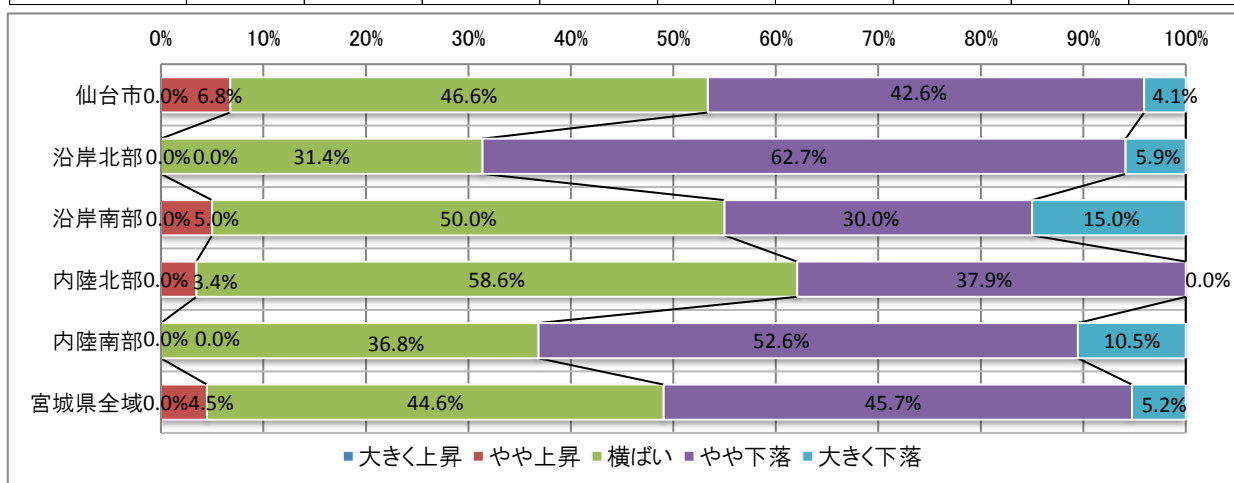


問5:賃料の半年前との比較

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

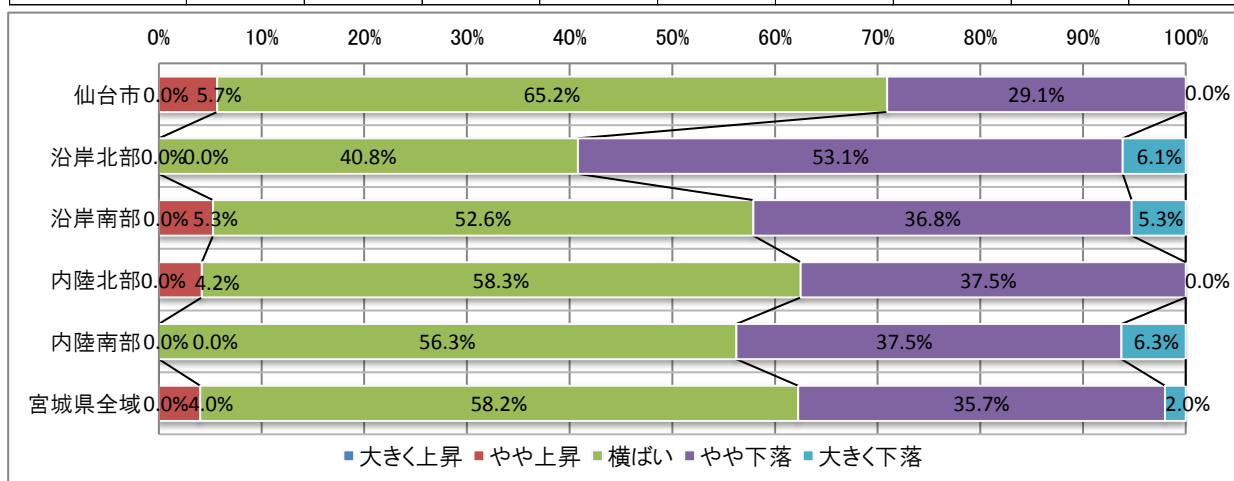
【住居系不動産の家賃】

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	-22.0	0	10	69	63	6	148	26	174
		0.0%	6.8%	46.6%	42.6%	4.1%	100%		
沿岸北部	-37.3	0	0	16	32	3	51	5	56
		0.0%	0.0%	31.4%	62.7%	5.9%	100%		
沿岸南部	-27.5	0	1	10	6	3	20	5	25
		0.0%	5.0%	50.0%	30.0%	15.0%	100%		
内陸北部	-17.2	0	1	17	11	0	29	7	36
		0.0%	3.4%	58.6%	37.9%	0.0%	100%		
内陸南部	-36.8	0	0	7	10	2	19	1	20
		0.0%	0.0%	36.8%	52.6%	10.5%	100%		
宮城県全域	-25.8	0	12	119	122	14	267	44	311
		0.0%	4.5%	44.6%	45.7%	5.2%	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	-11.7	0	8	92	41	0	141	33	174
		0.0%	5.7%	65.2%	29.1%	0.0%	100%		
沿岸北部	-32.7	0	0	20	26	3	49	7	56
		0.0%	0.0%	40.8%	53.1%	6.1%	100%		
沿岸南部	-21.1	0	1	10	7	1	19	6	25
		0.0%	5.3%	52.6%	36.8%	5.3%	100%		
内陸北部	-16.7	0	1	14	9	0	24	12	36
		0.0%	4.2%	58.3%	37.5%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	9	6	1	16	4	20
		0.0%	0.0%	56.3%	37.5%	6.3%	100%		
宮城県全域	-17.9	0	10	145	89	5	249	62	311
		0.0%	4.0%	58.2%	35.7%	2.0%	100%		

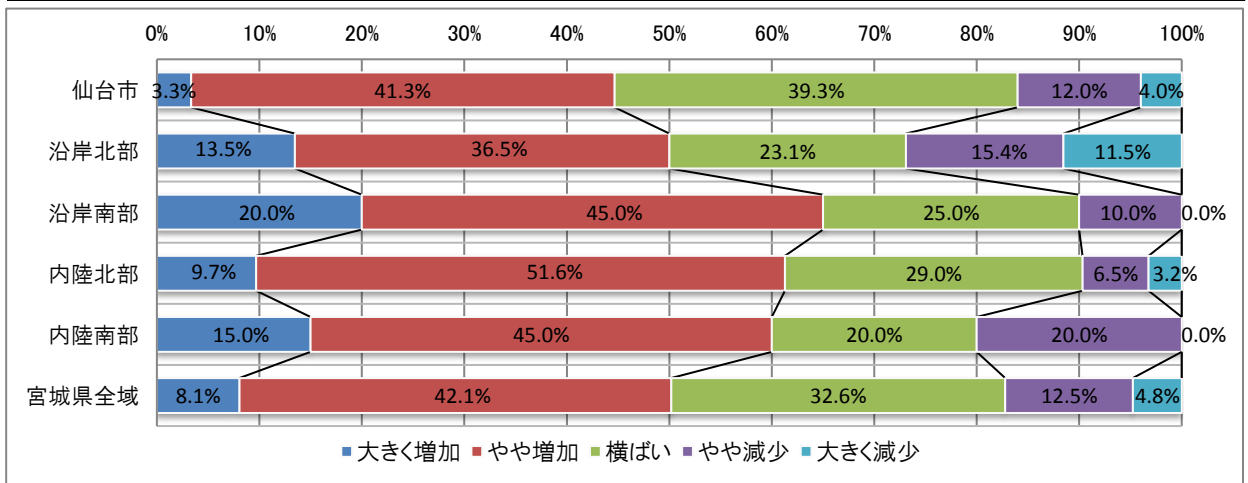


問6:空室率の半年前との比較

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

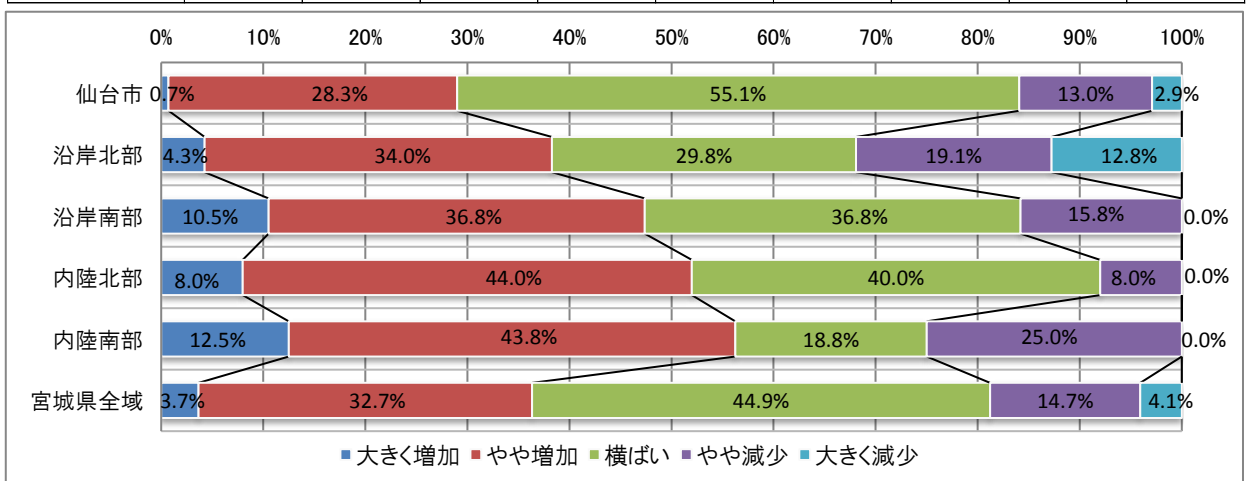
【住居系不動産の空室率】

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	14.0	5	62	59	18	6	150	24	174
		3.3%	41.3%	39.3%	12.0%	4.0%	100%		
沿岸北部	12.5	7	19	12	8	6	52	4	56
		13.5%	36.5%	23.1%	15.4%	11.5%	100%		
沿岸南部	37.5	4	9	5	2	0	20	5	25
		20.0%	45.0%	25.0%	10.0%	0.0%	100%		
内陸北部	29.0	3	16	9	2	1	31	5	36
		9.7%	51.6%	29.0%	6.5%	3.2%	100%		
内陸南部	27.5	3	9	4	4	0	20	0	20
		15.0%	45.0%	20.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	18.1	22	115	89	34	13	273	38	311
		8.1%	42.1%	32.6%	12.5%	4.8%	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	5.4	1	39	76	18	4	138	36	174
		0.7%	28.3%	55.1%	13.0%	2.9%	100%		
沿岸北部	-1.1	2	16	14	9	6	47	9	56
		4.3%	34.0%	29.8%	19.1%	12.8%	100%		
沿岸南部	21.1	2	7	7	3	0	19	6	25
		10.5%	36.8%	36.8%	15.8%	0.0%	100%		
内陸北部	26.0	2	11	10	2	0	25	11	36
		8.0%	44.0%	40.0%	8.0%	0.0%	100%		
内陸南部	21.9	2	7	3	4	0	16	4	20
		12.5%	43.8%	18.8%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	8.6	9	80	110	36	10	245	66	311
		3.7%	32.7%	44.9%	14.7%	4.1%	100%		



問7:震災から約7年半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〉

- 居住用(戸建、マンション)再販業者の物件が売れなくなってきている。(在庫も増加している)。リノベーションをし価格を上げすぎた事が原因と思われる。建売りも売行き止まっている。それに伴い価格も下がってきている。新築と中古の価格差が縮まってきて、なお、中古が売れなくなってきている。
- 賃貸物件(AP)の空室率が、震災前に戻る傾向がみられているため、収入悪化によるオーナーからの相談数が増加している。反面APの建売による供給過多も原因と考える。
商業地域での土地取引は多くあり、買も多い状況といえる。
- 建売住宅・中古マンションが売れなくなってきていること明確
- ・転売用土地に関しては、金融機関は、慎重に内容の精査が厳しくなった(スルガBKの影響か?)
- ・仙台中心部の土地は予想以上に高値
・テナント系特にオフィスは上昇している
- 売却物件が少ない。
- 依然、建売用地の需用旺盛成り、(地元業者、他県業者競争で買漁っている。)青葉区泉区は特に空家が建売に成っているのが顕著で有り、アパートに成っているのが弱く成っている。(青葉区・泉区)
- ○住宅用地の問い合わせが多いが物件が少ない。
○収益物件取得の意欲が依然旺盛である。
- 特にありません
- 前回と比べ増税前の駆け込みの出足は鈍い。
仙台市内と周辺部の住宅地の割高感が強まっている。
- 中古アパート一棟物、戸建の購入希望者はいるが、価格があわない。土地もそうだが、思いのほか高価格の様です。
- ホテル用地／マンション用地 不足
- 一定年数が経過して、取引も横ばいもしくは減少傾向にあると思われるが、新築案件は建築費(コスト)面で一定以上の値引が期待出来ず、売れ残る傾向になると思われる。
- ・仙台市内住宅用物件が少ない。(需要に対しての供給が少ない)隣接地域も同様。
・仙台市内の新築・賃貸用アパート・マンションが増えた。
- ○消費税増税に伴う「駆け込み契約」について問い合わせがある。
- ・仙台市中心部の土地、建物(収益物件)物件情報が著しく少ない。また、物件があったとしても入札案件が多い。(且つ、高値落札されている)。
・事業(倉庫用地など)用地のオファーは最近になって多くなっている。
・アパートローンなどについては、金融機関の融資が付きづらくなった。

- 大きく変化なし
- いまだに高値買取の希望が多い。中古の動きが良い。
- 今の不動産として、中古住宅・新築ともに購入者の目線は震災前の価格に戻って来ていると言えますが、売側の目線としてはいまだ高い水準をキープしています。
以前ともまして、土地の取引、ビルやアパートなどの取引も多く、仙台圏におきましては、不動産投資のブームとなっているかのよう。
- ・まだまだ物件数が少なすぎる。
・売物が出ない。(仙台市内、塩竈市、多賀城市、七ヶ浜町)
- ・住宅ローンの融資額が低めになっている様子がある(金融機関の慎重性)
・町村の土地価格が大きく下がっている。
・家屋付の土地処分が主流になりつつある。
- 新築建売住宅が完成しても残っているようになった。
- ・土地情報が少い
・新築一戸建て販売は全体的に消費が落ち込んでいる感じ
- めちゃくちゃ古い、住めないような古家の仲介依頼が多い
- ○来年度、消費税増税のかけ込み需要が予想されるが、購買意欲が高まらず、金利上昇傾向を伴えば、反転してくることが期待される。
○空室が目立ってきているが、繁忙期にもいま一つ成約増加の山が見えない。
- ○新築アパート・マンションの建設増加
○築年数の古いアパート・マンションの空室が増えた
- 売買・賃貸の取引が減った。
- ・中古マンションの価格が高止まりしており取引件数はやや減少している。
・土地取引は建売業者が買いあさっている。
- 東海住宅仙台支店(青葉区北根)では、一建設の新築未入居の戸建(1年以上の売れ残り)の買い取り要求に応じている。
他にも余った戸建の叩き売り営業をしているハウスメーカーがいるとのこと。
- 仙台の市場が上がっているところで賃貸中の中古マンション売却を考えるオーナー様が多いです。
住宅販売業者、リノベーション会社の仕入れは一般エンド価格よりも下がる。
賃貸空室が目立つようになりました。
収益物件の融資が厳しくなりました。
- 空き家取引が多い
売却理由
 1. 仙台への転勤時に購入した不動産を首都圏へ戻る際、賃貸し、入居者退去のタイミングで売却
 2. 相続により取得し不要、共有財産の処分
- 仙台市では、土地の流通物件が少ない上、強気の値付けがされている物件が多く見られる。
仙台市での収益物件取得等の融資で金融機関の慎重な姿勢がより強くなってきている。
- 消費税増税を見据えた住宅新築・改修工事の駆け込み需要が顕著になってきている。

- 相続や事業継承に伴う不動産業務は、従来通りの動向がある。
仙台駅近くの物件については、価格が想定されない様な動向である。
レジ系物件該当地も中心部以外は低調と感じる。

〈宮城野区〉

- 空家・相続後の売却依頼が増えてきている。
- 売家、空家の相談が増えたが、所有者、家主の希望する売値、家賃が下がらないので、契約件数が上がらない。
- 別紙の様に仙台市宮城野区では、住宅販売会社による土地の売買価格が坪40万円に近い物になり、なかなか売れてない。そのため近隣の土地にも影響になっている。
- 住宅用地が少ないので、土地が出れば、高値で売却される傾向がまだある。
- 震災前の状況に戻ったと思うが、来年の消費税増税でかけこみ需要が多くなると予想しています。
- 震災後の価格上昇。最初は上昇しても取引が好調だった。
地価があがったままなので次第に購入できる客層も減り、取引減少となっている。震災の影響で一時的に所得が増えたが、昨年ぐらいから、所得も減少している。地価も下がらないと取引は増えてこない。
- 住宅地内においても大きな区画の所有者から大手ハウスメーカーに土地が売買され、戸建住宅の建設が進んでいる。(周辺の環境が整っている駅近、小学校・中学校が近い等が需要を押し上げている)

〈若林区〉

- 取引がないため分かりません。
- 不正融資の影響で、健全な取引にまで融資金額減及び承認期間長期化等の商談話をよく耳にします。
- 売マンションは動きがなくなった。
土地については高くなり過ぎた様にも感じる(利便性の高い所。地下鉄など)
ただし、市内でもその他の地域は特に高くはない。
- 住居の土地建物共、立場条件と価格が良くないと売れにくくなっている。
- ・収益物件(賃貸アパート・マンション)等の新築融資が停滞している。→スルガ関連あり
・戸建新築は堅調だが建売の売れ残りが多くなってきている→建売から注文住宅へ切り替えている建設業者が増加
・土地の供給は、あいかわらず少ない
・農地売却は多いが、低価である(調整区域内)(若林区・太白区・名取市)
- 建売、ハウスメーカー等がエンド価格で仕入れをしており、それにより土地価格が高止まりになっている。当方は開発や素地を仕入れて造成して販売するがエンドで値付けした価格のまま業者がすぐ買ってしまふ状況。但し建売の在庫は増えているので、スルガの融資影響もあり、そう長くは続かないと予想します。
- 地下鉄沿いの土地については、高止まりしていて、その傾向が今後も続くのではないかと考えます。売物件の種類別で見ると「売地」の需要を強く感じますが、価格の高騰や物件数の少なさで、回転はにぶいように感じます。そのような中でも、好立地の物件については、希少性によるプレミアで、驚ろくような金額で成約しているように感じます。
また、転売目的で不動産購入を行う宅建業者がいつそう増加してきたように感じます。

- 買取業者の売物が多くなり、その価格がだいぶ高く感じる。そのため、事業用地取得の建売業者等は、入手困難となっている。主な営業地域が、仙台市から、外延的拡大を見せている。例えば、大河原町、石巻市 etc.
- 特になし
- ○金利の上昇が聞かれてきている。
○消費税アップの掛け込み需要が31年3月まで続いていくと思われる。
- 仙台市内の土地は、建売業者で仕入れが活発です
中古マンションが高値止まり感があり、強気の価格のマンションの売れ行きが鈍化しています
新築の給供が供給過多になっております
- 仙台市では震災後多くの新築住宅が建ちましたが今になって供給が上回り売れ残るものは全く売れない状況になりました。

〈太白区〉

- 商業施設開発は一時停滞していたが、また増加傾向にある。
- ○収益物件の過剰供給により、家賃等が下落傾向にある。
○家賃の下落に伴い、土地価格も下落傾向にあると感じる。
- 仙台市内等、土地・建物等不動産取引価額が上がり、住宅を求める方々にとってあまり良い状況ではない
- 1. 立地条件、環境の良い土地は、引き合いが多く、地価も横ばいより、やや上昇していますが、郊外地の土地は、成約が鈍化してきています。建売住宅も、売れ行きが悪くなって来ています。
2. 収益物件の取得希望は、たくさん有りますが、売買価格が高く、利益率は下がっています。また、良い物件は水面下で動いてしまいます。
3. 賃貸物件(AP、マンション、戸建)共、空き家が増加しており、今後も増えると思われます。
- ・相続絡みで遠方(関東圏)の方から相談頂くケースが多い
・岩沼市内のアパートの空室が目立つようになってきた。
・収益の融資が非常に厳しくなった(太白区、名取市、岩沼市)
- 震災直後に発生した住宅事情は震災前の水準に戻った様だ！！
従って居住用住宅の稼働率は80%台へと変化して来ている。
賃貸住宅の借手は、利便性に商品価値を求めているので駅近、大型ショッピング近くを除くと空室率が高くなる恐れがある。
- ・収益物件取得等の融資で金融機関が慎重姿勢に変化して来た
・アパートの空き家が増えて来た
・家賃が下がっている
- 新築と中古の価格があまり変わらない為新築の取引が多くなったと感じる
- ○中古マンションは価格や件数は変わらないが成約までの時期が長期化してきた。
○仙台市中心部のビル用地・マンション用地が相変わらず少ない状況ただし物件があっても高値のため成約に時間がかかるものや、売れずに残っているものが増えてきた
- ○7~8万以上の賃貸借マンションに住んでいる方が建売を買って住み替えている
○まだ売却物件(古家付等)出て来るが高値で足がおそい

- 居住用賃貸物件の空室が多く、未入居期間が長期化の傾向にある。
人気エリアの中古住宅、売土地の情報がインターネット上やレインズの掲載数が少ない。
物件情報の開示前に取引が行われているように感じている。
- 地下鉄長町南駅徒歩圏10～15分でアパート、戸建の新築中物件が目立つ。
土地価格が高いので完売できるかどうか
新築で売残りもある(1年過)
古家の建替えや相続による売却がある
- 土地価格が高止まりしているため、住宅メーカーの仕入れも客層の関係で活発だった動きも多少薄れてきている。又、条件の悪い地区については、仕入(購入)を見送るケースも増えてきた。
- ・賃貸物件の空室率が8割を切った
・中古マンションの売値が高止まりの感がある
・緑ヶ丘一帯の取引は依然として低調
- 大分、市場全体が落ち着いてきていると感じる。
建売も販売完了まで時間がかかるし、問い合わせ自体も少ない
オープンハウスの来場も少ない

〈泉区〉

- ※金融機関の融資姿勢が慎重になった。
※収益用アパート・マンション用地の売却事案相談が増えた。→スルガ銀行様の影響？
- ○中古住宅(泉区)のチラシ購入の多くなり80坪前後の土地2棟建築が多くなって来ました。
○八木山駅周辺の土地の買取が激しくなって高値になっている。
- 中古戸建の買ニーズが最近少なくなった。
住居賃貸は、賃料下落、空室増加がこの1年で大きく上昇した。
- ニーズのある所は業者が強きで買う。
若い世代は家賃がもたないからおまとめローンを組んでも買う。
- 土地に関しては、売主がまだまだ強気で、適正価格での売却開始が出来ない。
- 融資条件の引き締め傾向
- ・投資マインドやや下落or以前と比較しより慎重
・ファイナンスもより自己資金が求められるようになった
- 住宅販売会社が住宅用地を探してはいるものの、郊外でも用地取得には苦戦している様子。
賃貸物件の空室が少しずつだが増えていっている感じがある。
アパート・マンション経営は少しずつ苦しくなると思う。
- 一区画を2分割して建売する傾向が多くみられる(高齢化により高齢者が売却の方向に向っている(ある意味で好い方向ともいえる))
- ・好調だった建売販売も若干の鈍化傾向が見られてきた。
・しかし依然として、売り側の強気な価格設定の為、消費者とのギャップが見られる。
- 高値で売出している物件に対しての反響が少なくなってきた。
- ○売却価格と成約価格に開きが出て来ている。
○震災需要もだいぶ落ちつき、特に賃貸は空室が目立つ様になってきている。
○今年5月からの開業ですので当社としての取引も少なく、具体例等もまだ記入出来ない。

〔地域別の特徴的な動き〕

〈青葉区〉

- 中心商業地、中心部住宅地の価格上昇。都心集中。
- 国分町周辺の歓楽街が撤退店舗＞新規店舗となり、街全体の衰退が見られる。若者の車離れや団体行動避けるといった動きが、飲食店舗減少の一因となっている。
今後賃料低下の動きが加速すると思われる。
- ・仙台市中心部の中古マンションにおいて、リフォーム済物件の流通件数が多く見られる。
・仙台市中心部の価格はゆるやかに上昇傾向にあるように思う。
- 震災から8年近くになり市内の利便性の良い所と郊外の価格差がかなりでてきている。旧市街地はまだ強気。上杉近くは120万/坪位。〇〇などは下落が大きい。
- 青葉区宮町近隣の土地は、高値の取引が可能になっている
- 愛子地区の土地仕入れが困難です。
- 北仙台地域の土地取引価格もやや横ばい
- 仙台市内中心部では戸建用地が高額であっても売れている。
マンション市場は売物が多すぎ、厳しい状況である。
- 相変わらず、戸建用住宅地、仙台駅周辺部のホテル用地、投資用マンションの需要は多く、県外・首都圏からの電話も毎日来る。住宅用地は愛子、名取地区が単価も仙台圏とくらべ、安く、業者からの要望が多い。
- 地下鉄東西線沿いの物件の話を多く持ちかけられるようになった。

〈宮城野区〉

- 宮城野区鶴ヶ谷地区の土地の価格は、道路条件が良く整形地については、平成28年ごろの取引価格と比較すると20%～30%上昇したところがあります。復興住宅の完成が商業施設のリニューアルが影響していると考えられます。
- 宅地は探されているお客様が多いが、会社周辺(多賀城市高橋、山王辺り・宮城野区栄、福室、高砂辺り)には物件が少なく、現在は多少高い価格で取引されているように思います。(宮城野区、多賀城市)

〈若林区〉

- 荒井地区では、賃貸物件の空室が少し出ています。新築物件や既存アパート等が多数あるため借りる方も、物件の数が多いと思います。
- 東西線沿線 東部地区では事務所倉庫の引き合いが多い
- 地下鉄南北線の駅に近い店舗なので、近隣の土地を求める方(購入希望者)が多くなっている。

〈太白区〉

- 八木山方面(特に八木山動物公園駅)周辺の高齢者が戸建から仙台市中心部のマンションに移っているのが目立ちます。
※買物等不便のため
- 仙台市太白区(南仙台駅周辺)では建売がなかなか決まらなくなってきました。宅地、中古住宅は売却金額が高すぎなければ3ヶ月以内に決まります。

- 地下鉄駅徒歩圏の不動産はあいかわらず強気の価格設定であるが、簡単に成約はしなくなった。郊外は下落傾向が強く、売主も弱気になり始めている。
- ①区画整理事業が終了して約20年の間(秋保町湯向土地区画整理事業)土地の値段がやや高くなってきている
 - ②同事業地域では、土地販売区画が少なくなってきた
 - ③30才、40才のこれからの方が探している
 - ④それに伴い、土地の値段が高くなってきている
- 太白区四郎丸地区・袋原地区の東側は、1年前は坪単価15～20万でしたが、現在は周辺が畑や田でも30万となっています。
住宅メーカーが土地不足の為、価格の高騰が止められません。

〔価格動向等について〕

〈青葉区〉

- 震災後、仙台市全域において土地価格の上昇が目立ったが、最近は希少な物件がそのまま高値で取引されるが、それ以外は下落している。
- 中古アパート・マンションの融資が厳しくなったため、価格が大幅に下落する傾向にある。
- 大手建売業社が土地を高値で買い取っている状況が続き、地価の上昇が見られる。
- 住宅地の取引価格が震災2年目くらいから上昇し、高止まりしたままである。
地下鉄東西線の開通で沿線は急激に上昇した。
- 旧市街地での価格が上昇しており、価格査定に困る。

〈宮城野区〉

- 仙台市内の土地取引で中央資本のアパート建築会社の土地仕入価格がやや下落気味
- 取引価格が高過ぎて異常

〈若林区〉

- 地価の上昇いちじるしい
- ・住宅地については、戸建用地の価格がピークを向え横ばいの状況である。
・駅(地下鉄)周辺の商業地については、容積率の高い地域が高値で取引されている。
- 高止まり

〈太白区〉

- 住居系、事業系共に下落基調が感じられる。
- 下落傾向に向ってしかるべき状況なのに、依然として高値取引が多い。
1年以内に、市況は大きく落ち込むと考えている。
又、人気のある地域と、そうでない地域の格差が増々広がって行くと思う。

〈泉区〉

- 局地的に人気な所はあるが、全体的に下落傾向

〔賃貸借の動向〕

〈青葉区〉

- オフィスビルの100坪(以上)空室物件が無い。
- インターネット通販等の増加により、アーケード商店街への物販店の出店意欲がかなり低下している
- 仙台市青葉区木町通一丁目に、1K、32㎡の賃貸マンションを所有しているが、震災直後1～2年目の家賃からは5000円/月位(75000→70000円/月)下がっているが、空室発生時は、募集と同時に成約する状況であり、震災前より高水準を維持している。
- 住居系空室は増加傾向。又、賃料も下落傾向。

〈泉区〉

- 空室率が上がりました。

〔マンション動向〕

〈青葉区〉

- 取引件数・金額(中古マンション)は横ばいと感じます。翌年の消費税増に伴う取引前のかげ込みがどの様になるか、今後注視したいと思います。
- 中古マンションの取引がにぶっている(仙台市内)
- 仙台市では新築マンションの着工増加が見られるが、売れ行きが良くないとの声も聞こえる。

〔収益物件の動向〕

〈青葉区〉

- 当社では、管理物件(戸建・マンション・AP等)所有者が遠方の方で(年配の方)空家になった場合、売却依頼・相談が多くなっております。
- 高齢の不動産所有者(アパートオーナー等)が、売却を希望する相談が増えてきている(相続等の準備で)
- 収益物件の需要が根強い
- 収益物件の引き合いが多いが融資条件に変化有り
- 所有期間25～30年前後のマンションオーナーからの売却相談が増えた。(仙台市内)
- スルガ銀行の不正問題以降、投資用不動産に対する銀行融資の引き締めにより、取引が大幅に減少した
- 北仙台地域のアパート建設目立ってきている。

〈宮城野区〉

- ・融資がキビしい。
 - ・二極化(人気のある物件ない物件)
 - ・空室増加・融資引締めで今後取引の減少もしくは価格の下落が予想される。
- 収益物件の取得需要は増加している

〈太白区〉

- 収益物件取得については、融資が付きずらく下落すると思われます。

- ○東京の業者からのFAX「1棟売AP・MS求む、買取り」が昨年に比べ激減している。逆に購入客いないかと電話入ったりしている
- 金融引き締めにより、アパート(収益物件)向け用地の価格が弱ぶくみになっている

〔その他〕

〈青葉区〉

- 民泊をしたい人の相談が増えている。

〈宮城野区〉

- ここ最近相続の相談が増えました。

〈若林区〉

- 空家を相続などで管理しているものの相談が増えた。
また、終活といって、生前に財産の整理をするかとも目立った。

〈泉区〉

- ○以前から予想していた通りになってきた。
- アベノミックスの失敗が表面化してきた。不動産をバブルらせてはだめだ。マイナス金利で銀行、保険会社もおかしくなってきた。政府は合併を促進するなどと言っている。
- アパートの空室が本当に多くなってきた。半年、一年の空室もまれではない。
- 住宅メーカーも「アパートを建てろ」とは言わなくなってきた。
- 完全に売れにくくなってきた。
- 最近の広告を見ているとよくわかる。新築ではなく、リホーム、リノベーションの広告の多いこと。住友不動産、ヤマダ電器、ケーズ電気等もリホームだ。
- 要するに、土地の値段の上げすぎ。土地バブルだったのだ。
- エンド・ユーザーの所得が伸びていないのだから、当たり前。
- 結果、不動産関連業界は自分の首を自分で締めることになる。……事を忘れて。
- 銀行の土地融資に関しても潮目が変わった。量的にも、金利の面でも。
- 3・11前の価格まで下がると思ってた方がいいと思っている。
- これに、オリンピックが終わったら、どうなるか、もっと景気が悪くなる。
- 人口減少が諸悪の根源。こうなることは何十年前からわかっていたことだ。
- 政治が「票」になることにしか目を向けなかったことが原因。
- 土地の価格の上昇は金利プラス α 程度が理想。「太く短くでなく、細く長く」が理想。
- 「移民」の人たちが土地を買い、家を建てるだろうか…安いアパートは移民の人達が借りるかもしれない、基本的に本国に送金し最終的に本国に帰る。……政府は本当に日本の将来を考えているのだろうか。

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

〔全般的な需給の動き〕

- 営業地域は被災地域と被害のなかった地域とあります。
被災地域とそうでない地域では、被災地域の方が取引物件数が増加してあります。
また、引合い物件も被災地域の方が比較的多い。
全体的に震災前に戻りつつある。(石巻市)
- 新築前提の場合、消費税10%を目前に、問い合わせは、増えたようだ。(石巻市)
- 消費税の引上前のかけ込み需要があった。(石巻市)

- 石巻市では住宅販売会社の展示場撤退が増えた。震災後のアパート建設の増加と公営住宅の供給過剰で空室が増え家賃が下がっている(石巻市)
- 石巻市には大手企業が多数参入し中小企業はお客の獲得が難かしくなってきた(石巻市)
- 石巻市では、ここに来てかけこみの住宅建築の為か、土地購入の問合せが増えた。また賃貸物件については、自立再建の為、借上げから退去する人があり、その後の人居が決まらず空室が目立つようになってきている。購入意欲はあってもローンが通らない人の話も聞く(石巻市)
- 石巻圏ではアパート建設が増加していて、空き家、空き室の看板が目立ち、家賃も下がっている現状である。又、今まで手つかずだった空き地・空き家の取り引きも上るようになって、相続が進んでいるようだ。(代が替わって、こだわりがなくなり、売買等になっているもよう)(石巻市)
- 中古住宅の売れゆきも下降しています。
アパートの家賃も値下げを借主から指適されます。(石巻市)
- 復興住宅・アパート増で空室が増えている。
土地も落ちつき客のもとめる地域には売り物件がない(石巻市)
- 集団移転用地の引渡し完了、公営住宅の大幅な進捗により、賃貸住宅の空室が多きく増加した。土地では従来あまり出てこなかった蛇田恵み野やあけぼの地区でも売却物件が出てきた。地価がピークを打ったとの判断によるものと思われる。これらの人気地区には引合いが継続しているが、他の地区の土地需要は完全に鈍化している。建売住宅の売れ行きも芳しくなく、他地区よりの業者には撤退も見られる。(石巻市)
- 震災復興の助成金などで夢のマイホームを手にしたものか、近年、離婚による住宅売却を希望される方が増えた様に思われます。しかし、担保抹消の関係か、解消されず、又、離婚費用・養育費の為高額での売却希望がふえたかに思います。(石巻市)
- ○塩釜市内土地、中古住宅取り引きは停滞しているようだ。
○当社は、今の所、支払い関係での売却の相談が何件かあるが、取引は少ないです。(塩竈市)
- 塩釜市では、ハウスメーカーの土地の仕入れが強気。(塩竈市)
- 震災前の状態に戻って来ている感じはするが、沿岸部は悪くなって来ている気がする。
震災等の影響で空き家になった調整区域内の物件について、第三者に売却しようとしても、買主が再建築出来ない等の規制がある為に売却出来ない。調整区域内の難しい部分もあるので撤廃して欲しい。(塩竈市)
- 空家バンクを通して、中古売却物件の問い合わせが少なからずある。(移住希望者からの問い合わせ)(気仙沼市)
- 仮設店舗の期限終了により、店舗の需要は多いものの、物件が少ない(気仙沼市)
- 取引が少なくなった。(気仙沼市)
- 気仙沼市・住宅、建築関連の動きは、かなり鈍化しております。(気仙沼市)
- 復興事業に供う業者の宿舍等の需要は徐々に減っている様だ。(気仙沼市)
- 商業地域の引合が(購入希望)みられるようになった。(気仙沼市)
- 住居系は土地が少ないのでUPすると予想。(多賀城市)
- 素地買取需要が増加傾向だと思う。(多賀城市)

- ○建売メーカーさんの建ちくが多かったが、落ちついた感じがある。
○空地が前年と同じ状況であるが、これは土地所有者の売りしぶりがある。譲渡所得はもちろん、介護保険料・国保税が高額になること、また医療費10%20%から、3割負担になり、メリットがないからである。税改革等の税の見直しが必要である。(松島町)
- 今だに、商業地については、新たな商業施設の建設は、少数で今後の見通しについては、明るいとは言えない。(南三陸町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 土地不足(人気エリア) 浸水外地域 及び 蛇田、青葉地区(石巻市)
- 石巻市鹿又地区においては、土地取引減少 ハウスメーカーが受注する建売住宅も減少。(石巻市)
- 1. 住宅販売会社から、公道巾5～6mに面し、分割可能な小規模物件(200～230m²)の問い合わせ多い。
2. 多賀城駅、下馬駅、塩釜駅から1Kmの範囲の物件について問い合わせが多い。(多賀城市)
- 東松島市(特に矢本字)では住宅販売会社の土地の仕入れが強気である。分譲用土地が不足している。被災した人への土地はある程度満たされているが……(東松島市)
- 旧矢本町地区アパート建築が増加し、一般貸家の空室が目立っている。(東松島市)

〔賃貸借の動向〕

- 石巻市ではアパート建設の増加で空き家が増えている(石巻市)
- 石巻市はプレハブアパートの増加により、既存アパートの空室の増加傾向が顕著です。
そのため大規模修繕の需要が少なからず上昇することが見込まれます。(石巻市)
- 石巻市では、復興需要の反動で、アパート、マンションの空室が目立っており、賃料の値下げが始まっている。(石巻市)
- 2年ほど前からアパートの新築増加により空室が増え家賃は下落傾向です。(石巻市)
- 賃貸から持家へ買い換える所得層はほぼ実現され、民間の貸家に入居中の方でも復興住宅の空室が門戸を開かれたのを機に移り、賃料を含む入居条件にアパート・貸家経営が大変な様です。(石巻市)
- 賃借物件は大幅に増加しているが利用者の数は変わらないため、空室の数が増加している。(石巻市)
- 賃貸物件の問合せがほとんど無い状態です。(石巻市)
- 震災後の復興住宅過剰建築、人口減少、新築アパートラッシュにより、空室が目立ってきている。今後も供給過剰による空室率が20%～30%台になる事が予想される。(石巻市)
- 弊社は賃貸仲介が取引の95%以上になる会社です。本年度は入居より退去が多く空室が大きく増えました。復興住宅への入居が多く、築年数が15年以上になる物件は空室が増加しています。(石巻市)
- 石巻市内及び東松島市内に於きましては、今後、災害復興住宅の一般への入居募集が進められると予想するオーナーが多数おり、これに伴う民間の賃貸アパートやマンションの空室率の上昇が考えられます。次期入居者確保の為、家賃の引き下げを行うオーナーが増えていますが、今後もこの傾向が続いていくものと考えられます。また、建築会社による新築工事も進められており、すでに供給過多となっています。一部の金融機関からは、今後、新築集合住宅に対する融資の中止も検討する旨、聞こえてきています。(石巻市、東松島市)
- 賃貸に関する取引が激減しました。供給過多が続いている気がします。(石巻市、東松島市)

- 飲食店舗の空室が増えた。そして家賃も下がった。(塩竈市)
- 震災後の新築急増及び災害復興住宅のために、民間既存の賃貸の空室が急増している。今後は震災前より空室が増加すると思われる。(多賀城市)
- 民間アパート・賃貸物件の空が目立つ。
特に中間価格帯家賃が5万円前後の築15年前後の物件。(東松島市)
- 震災前よりアパートの数が少なく、佐沼方面にアパートを借りている人が多い(南三陸町)

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]

- 既存住宅の売物件が増えて、動きが悪くなった。(名取市)
- 住宅用地:需要は駅・徒歩圏内大。供給不足(名取市)
- 中古住宅を購入検討して、実際に購入するお客様が増えた。(名取市)
- 高齢化が進んだ影響だろうか、空家も増え、地域によってはリノベで新築建替が進む一方、地域によっては全く活気のないゴースタウンに変ぼうを遂げつつあるように感じる事さえある(名取市)
名取市では住宅用地の需要が多いが、物件が少なく、取引件数が減っているように感じる。(名取市)
- ①岩沼市では住宅販売会社の土地仕入れが強気である。
②賃貸は退出者は多く、以後入居者が決まらない状態である。家賃を下げて反応がにぶい状態である。(岩沼市)
- 福島県浜通りのお客様が大きく減少(亶理町)
- ○全体的に賃貸物件は空き家が増え家賃も下がっている。
○中古市場が人気である。(亶理町)
- ※安価での土地購入希望者が増えて来ています。(亶理町)
- 弊社営業地域(主に亶理郡、柴田郡、岩沼市)においては、ハウビルダーによる土地の仕入れ、それに伴う新築戸建の供給が継続的にみられるものの販売状況は芳しくない状況です。個人による注文住宅用地は、価格が安い亶理郡においては最近1年間の取引は26件と比較的多い状況です。(東日本レイズ調べ)(亶理郡、柴田郡、岩沼市)

[地域別の特徴的な動き]

- 主に住居系土地売買の需要が活発と感じています。(特にJR、空港アクセス線沿線)
今後もその傾向は続くと考えられます。旧増田地区では、一歩、足を踏み入れた表から見えない所で、ミニ造成(住宅用地、ハウスメーカー主導で)が、あちこちで見受けられる。
価格は高値と感じます。(名取市)
- ・名取市内の空港アクセス線周辺は物件が少なく、価額も相当高くなっており取引件数はごくわずかと思われる。
・被災地閉上はかさ上げも順調に進み戸建需要が増加すると思います。(名取市)

〔賃貸借の動向〕

- 住居系不動産の空室が増加している。特に名取市内、築年数が古いアパートの2DK、3DKタイプが顕著、LDKタイプは全般的に動きがある。また、入居者もさることながら退去者も少ない様に思われる。(名取市)
- ・家賃6万円/月より高い入居者は建売の戸建住宅へ。
・アパートの空室が多くなるので、家賃は下げざるを得ない。(名取市)
- 岩沼市ではJR駅から15分以上離れたところでのアパートの空室が目立つようになった。
震災復興需要の減少にともない、作業員の引き揚要因大とみられる。(岩沼市)

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〕

- 登米市では、住宅ローンの低金利・消費税増の駆け込み需要で、賃貸から持家への買い換が多い。(土地面積70～80坪土地代600万円位)(登米市)
- 震災者の方からの土地需要は殆んどないが、〇〇ホーム展示場で気に入った家を決めてから土地を探している人が多い様に見受けられる。
又、登米市全体が高齢化社会の為、町中でも高齢者の方が自分自身の将来の事を考えて土地・建物の売却を考えて相談されている人も多い。(登米市)
- ・メーカーの進出が続き、登米市内のアパート増加。貸家は空室が増えつつある。
・中古住宅については、買取りをする業者に売る方が増えているように感じる。弊社は買取りをしておらず、相談があってもなかなか売買までたどりつかない。(登米市)
- 登米市内 空き家所有者からの相談が増加している。(登米市)
- 増税前の新築・リフォームが増加した。
その為、短期賃貸借契約も増加しています。(栗原市)
- 空き家が増え、もらってくれる人を探してくれとの依頼が増えている。(栗原市)
- 減少している。(栗原市)
- ・夏頃は非常に動きが(例年以上に)にぶいと感じましたが、ここきて少し良化している気がします(大崎市)
- 特になし(大崎市)
- 宮城県内全般に土地不足(大崎市)
- 大崎市においては、賃貸住宅から中古住宅への住み替え需要が多い傾向にある。
また、分譲地も不足気味で住宅メーカーが一括して購入するケースが目立っている。(大崎市)
- トヨタ自動車静岡工場から1200人位の規模で大衡に移動があると情報が入っていますが、今だにこの仙北地域では、まだその兆候が見られません。今後の期待感があります。(大崎市)
- 消費税の駆け込みで、宅地の需要が増加している。(大崎市)
- 売出し物件が少なく、出た場合には大手の不動産業者が価格をつり上げていると感じる。
数年後にはこのエリアに大型の分譲地が予定しているらしく、その際、反動による下落が心配。(富谷市)

- 当社は富谷市で市制となって3年、不動産の人気はあります。
但し、需要に供給がおいつかなくて、動きとしては弱い。
2～3年先、コストコ近辺、明石台近辺の大規模な造成があり住宅が、張りつき需要を満すのではとも考えられる。(富谷市)
- 涌谷町では相続対策、空き家の相談増えた。(涌谷町)

[地域別の特徴的な動き]

- 吉岡南第二土地区画整理事業地内に関して、換地が完了後取引価格は右肩上り、件数も増加した。(大和町)

[価格動向等について]

- 土地の坪単価は上昇しきって今後落ちついてくる(利府町)

[賃貸借の動向]

- 大崎市とその近隣町村全般に賃貸物件の賃料低下している。
入居率が悪く、空室が増加している。(大崎市、近隣町村)

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]

- ○アパートの空室が目立つ。空室になると入居が決らない(特に古い物件だと家賃を下げて入居しない)
○建売住宅もただ安いだけでは購入に至らない様で特点や差別化が必要となりそうである。ハウスメーカーも分譲物件にシフトしている様である。(白石市)
- ○ローコスト住宅の土地の仕入が多い。
○土地金額500万～600万円の希望が多い。(白石市)
- ・空室率が増えている。
・仙台圏への移住が多い(白石市)
- 角田市、仙南地区では、消費税の駆け込みの需要で土地仲介が増えてきている。(角田市)
- 購入者が被災された方の割合が減り、高所得層に変化した(蔵王町)
- 主に温泉付別荘を取扱ってますが、所有者が高齢化し、相続するケースが少なく売却希望が多い(蔵王町)
- 一般住宅新築の土地需要が引き続き低迷している。
一方、介護施設用地など、シルバービジネス事業者の土地需要は旺盛であると感じる。
中古住宅は、土地に比べて需要が高く、取引件数も減らない。(大河原町)
- 大河原町では来年度の消費税の関係か土地取引の問い合わせがふえた。(大河原町)
- 震災の関係(影響)は、ほとんどない(たまたに)、請負が冷込み、建売増加、建売が増え、賃貸住宅が空き増。土地・中古も良くて安くて良くて妥当であれば売やすく、それ以外は売りにくい。
いずれも、物件も格差・二極化。購入者も格差二極化。賃貸入居者も格差・二極化。ひとつまちがえれば大不況になりかねない。(大河原町、村田町、柴田町)
- ・消費税の駆け込み需要で宅地の動きは多少は活発ではある。
・賃貸は、大学生の学生物件の動きはあるが、ファミリー物件は空室が目立つ。
・事業用の店舗、借地、貸地等は動きはにぶい。(柴田町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- ・白石蔵王駅周辺の人気、賃貸・売買両方高くなっている。
 - ・そのため、貸物件も売物件も不足状態。
 - ・逆にその他の地域はあまり需要がない。(白石市)

〔賃貸借の動向〕

- 大手賃貸アパートが過剰である
人口減少している地域であるのに物件が増え続けているので空室だらけになってきている(角田市)
- 柴田郡内は、アパートの供給過多と賃貸から持家への転居に伴い賃借人の減少による空室が大幅に増加している。
よって、入居確保を念頭に大幅な賃料の値下げ、入居条件の緩和等の競争が始まりつつあります。(大河原町)
- アパートは増えるが、持ち家を購者も増えているので空室が目立ちます。(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

- 取引がありませんのでわかりません。(青葉区)
- 弊社は、以前から取引時に調査を実施していたため、当該事項において感じることはない。仙台圏の買主より指摘されることも少ない。(青葉区)
- 取引なし(青葉区)
- 浸水地域の売却相談が増えている。(青葉区)
- 青葉区折立復興事業により、売地売れているが、価格安い。
西花苑、栗生一丁目等同エリアの土地値、安くなってきている。(青葉区)
- ・特に動きなし(青葉区)
- 危険個所の取引は特にありません(青葉区)
- 特に無し(青葉区・泉区)
- ○ほとんどない(青葉区)
- 特に把握しておりません。(青葉区)
- 仙台市内では、復興需要は、ほぼ落ち着いたが、石巻周辺では、まだ、復興需要が見られる。(仙台市内、石巻市)
- やはり浸水地域については、問合せがたまにあります。(青葉区)
- 取引対象にないので不明(青葉区)
- 特になし(青葉区)
- 震災のあった沿岸部は土地のカサ上げで、不動産取引が行われる様になっています。
まだ、商業ストアなどの進出がなく、街は出来上がっていませんが、徐々に居住する人が増えてきている様に思えます(青葉区)
- 不明(青葉区)
- 浸水は気にされる方は多い。また、地盤の強固な所は反応が良い。(青葉区)
- 収益物件は、被災地にかかわらず購入需要があったが、前述の影響で中心部への需要にスライドしつつある。(青葉区)
- ナシ(青葉区)
- 被災した土地(津波エリア)の中古・マンション・土地ともに取引はまだまだ少なく、購入者もさけている状況(青葉区)
- 当社にて、土地を仕入れる際、特に、浸水ハザードマップや活断層図を確認し、被災する恐れのある地域は避けるようにしています。(青葉区)

- 広島の土砂災害でハザードマップ等を気にするお客様がふえた(仙台市内)
- 一般の取引は一段落した様に思われる。(青葉区)
- お客様のハザードマップの意識が上がった。
特に今年の自然災害が多く。(青葉区)
- ほぼ取引なし(青葉区)
- ”相続後に不動産処理を任す”傾向が多くなっている。(取引停止物件となる)
※親は被災地処分をしない→子に任す。(青葉区)
- 被災エリアの取引が少ないため不明です。(青葉区)
- 取引事例なし(青葉区)
- 掲題の地域での取引なし。(青葉区)
- 土砂災害警戒区域の土地取引に苦労した。
今年は全国的にも自然災害が多く、消費者も敬遠する傾向が強い。
金額的な条件を下げざるを得なかった。(青葉区)
- 大型の依頼がいくつかあるが、危険個所への回避が条件となっている。(青葉区)
- 取引無し(仙台市内)
- 様子見の売主がまだまだいると思われる。(仙台市内、塩竈市、多賀城市、七ヶ浜町)
- 弊社営業内で被災地内での取引は当シーズン無かった。(宮城野区)
- 被災前と比べても7割方取引が戻ってきている(宮城野区)
- 最近の取引事例がありません。(宮城野区)
- 最近はほぼ無し(宮城野区)
- 被災した地域でも取引は明らかな程二極化となっている。
例えば、宮城野蒲生の準工(仙台市土地区画整理事業内)土地はほとんど影響を受けない地域とそれ以外の土地取引は皆無である。(宮城野区)
- 県外から来る法人は、浸水地域をさけています。(宮城野区)
- 特にありませんでした。(宮城野区)
- 浸水した場所でも震災前と同じ様な条件で取引されています。(宮城野区、多賀城市)
- ・取引価格にえいきょうあり。
・危険地域は購入を見合わせる方も多い。(宮城野区)
- 被災エリア取引無(宮城野区)
- 浸水地域である宮城野区蒲生地域でも防潮堤の内側で、居住用地の取得の需要がある。(宮城野区)
- 近隣の清掃工場跡地が再利用され、地域住民が利用出来る施設へと変わる工事がスタートしたので、今後の地域の取引への好影響を期待する。(宮城野区)

- わからない(若林区)
- 取引がないため分かりません。(若林区)
- 東日本大震災での被災エリアについては、事業者及びユーザー側の動向が共に落ち着いた感ある一方で、全国で発生している自然災害に対する懸念は払拭されておらず、目利き・見極めが試される局面と料料します。(若林区)
- ・甫場整備が完了している地域では、大規模耕作が進んでいるが、営農者は減少している。→区画整理の要望が出ている地域もある。
・被災地整備事業地もほぼ完成しているが、移住する方は高齢者が多く、低学年の子供がいる家庭は少ない。生活施設、ライフ施設の整備が遅れている。(若林区・太白区・名取市)
- 取引事例なし(若林区)
- 取引外(若林区)
- 特になし(若林区)
- 一定の期間が過ぎ、浸水地域であっても、以前に比べて客足は戻ってきたような気もするが、復興事業の内容と顧客のニーズ(用途・エリアなど)がいまいちマッチしていないような気がします。(若林区)
- 被災した地域や、利府・長町の活断層についての取引、相談等はない。
レインズには、閑上とかの物件が、出るようになった。(若林区)
- 当方では不明です。(若林区)
- ・浸水地域以外の土地を取得したい旨の指定があり、取引自体が低調である。(若林区)
- 特にありません。(若林区)
- 不明(若林区)
- 浸水エリアでも事業所倉庫の引き合いが多い(若林区)
- ハザードマップの重要性は増している(若林区)
- ○事業用用地の取引が除所に動いて来ていると思われます。(若林区)
- 県内陸部の中古戸建の沿岸地域からの移転の話はほとんど聞かなくなりました。(若林区)
- 浸水地域の荒井は、ここ数年人気を博している。(地下鉄「荒井」駅により)(若林区)
- ハザードマップで危険個所でも結局買うケースもある。(若林区)
- 特になし(太白区)
- 土地取引については、物件が少ない為に活断層等の地域も検討されるようになっております。(太白区)
- 古川・太白区 積極的に地盤調査を行っている模様。(太白区)
- 当社は仙台市太白区(中田・袋原・四郎丸)の賃貸・売買の取引が多いです。
買主・借主が個人のお客様のお取引きでは震災・ハザードマップについて質問されるのが減っている感じがします。(太白区)
- 補強工事が行われた物件に関しては、抵抗感が弱まっている。(太白区)
- 現状不明(太白区)

- 既に、影響は感じられなくなっている。(太白区)
- 売買契約時、土砂災害等の危険性をたずねる方が多くなり、ハザードマップ等で説明する機会が多くなりました。(太白区)
- 土砂災害警戒区域に入っている物件の問い合わせがかなり減った。
自然災害が続いたことによる影響だと考える。(太白区、名取市、岩沼市)
- ハザードマップを気にするお客様が増えた(太白区)
- 特に相談はなかった(太白区)
- 太白区内には特になし(太白区)
- 震災前、賃貸物件の空室が多かったが、震災直後より、アパート・マンション建築が増え、復興が落ち着いた現在、その反動による空室率の増加に拍車をかける状況となっている。(太白区)
- 当地域では被災していません。
地盤が安定している地域であり、それを求めている方が多いのでしょうか。(太白区)
- 浸水に関しての影響はかなり無くなった。(太白区)
- 取引については、ほとんど無い状況です。一部動きが見られるのは、被災農地で耕地整理を行ったところの農地の売買です。(太白区)
- なし(太白区)
- 取引なし(太白区)
- 太白区での崩落地区取引有、市の工事が済んでおり、将来的な不安は多少あるものの、問題ないと判断し、自社で購入。(太白区)
- エリア外です。(泉区)
- 特になし(泉区)
- 石巻地区の復興が進み需要が減ってきた(泉区)
- わからない。(泉区)
- 特に変化なし(泉区)
- この件の不動産は全く不明(泉区)
- ・最近は、津波被害のあったエリアも、震災前と同等の価格で取引される傾向である。
・しかし、建売事業の鈍化傾向の影響で、大規模な被災地の宅地などは、大手ハウスメーカー等もあまり手を出さない状況で、売り物がいくつか出てきている。(泉区)

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

- 周辺の高盛土道路ができつつありにつれ引合が多くなった。被災地域の引合取引数も増加している。しかし、自然災害の危険個所は取引も引合も皆無である。
仮設住宅の期限も過ぎているので被災地の取引も増加傾向にある。(石巻市)
- 石巻市で津波の被害にあわれた方は、価格が下落している地域でも浸水した土地はなかなか購入しない(石巻市)

- 石巻市では、浸水地域への警戒感は根強くあり、かつて人気エリアだった釜地区はいまだに取引は少ない。
(石巻市)
- 石巻市の津波の所も月1件位取引があるが価格は湊方面は4～6万位と下落している。(石巻市)
- 石巻市では、大きな変化はみられない。(石巻市)
- 石巻・河北地区では造成地が完成し、個人で民間の土地を求める人はなくなった。(石巻市)
- 石巻市では復興事業が完了して売買・賃貸取引が減少に変わった。(石巻市)
- 津波による被害があったエリアは震災後下落していたが道路・堤防工事がすすむにつれ、価格がもどりつつあります。(石巻市)
- 2年程前より空地が少なくなってきた。浸水エリアでも価格が上昇傾向である(石巻市)
- 浸水、危険個所等は行政指導により取引に及ぶ個所は皆無です。(石巻市)
- 賃貸物件を利用されるお客様で、以前は被災した物件を避けたいとおっしゃる方がいらっしゃいましたが、最近はほぼいらっしゃいません。(石巻市)
- 賃貸アパート等の空は増加の一方で未だ浸水地域外に住まいを求める方々が多いです。(石巻市)
- 東日本大震災での浸水に関しては、沿岸ではない地域に関しては賃貸や売買の取引内容に大きな変化は見られず、津波被害という事を逆手にとり、リニューアルしたことをアピールしながら精力的に入居募集をしているオーナーもいる。(石巻市、東松島市)
- 浸水地域には絶対住みたくない等という人が依然として多く、取引場所が限定される半面、価格が抑えられるのであれば気にしないという人もいて、浸水ヶ所への住宅建築も進んでいる。(石巻市)
- 7年8ヶ月という時間の流れで、浸水地域の抵抗も少なくなり、その地域へのこだわりもなく、取引が進んでいるようだ。
浸水していても、時間の経過と共に新たな街が形成されている。(石巻市)
- 浸水地域の工場(空)の売買については、大巾の値下げを買主から言われ、売主も借入金返済の為応じています。(石巻市)
- 被災地区については取引はなく工事が終わらないとわからない(石巻市)
- 浸水区域に対する感情の緩和か、土地価格高騰の為か、新築が増した様です。(石巻市)
- どうしても浸水地域での取引はしたくないという方が減ってきていると感じております。(石巻市、東松島市)
- 津波浸水地区でも区画整理が終了した地区では住宅建築もある程度はあるが多くはない。建売住宅も売られているが低価格でもあまり売れていない。まだまだ道路や堤防が整備されていない被災地区も多く、これから整備されても需要が出てくるのは困難と思われる。(石巻市)
- 復興住宅も一順 その他については動きが見られない。(石巻市)
- 石巻市において浸水したエリアではやはり空室が多いが反面復興住宅は満室となっているのが原況です。ハザードマップより安くて新しい物件に向っているようです。(石巻市)
- ○被災した地域の取引等の相談は今の所ない。(塩竈市)
- 塩釜市では、お客様からハザードマップに記載された危険個所についての相談が増えた。(塩竈市)
- 浸水地域の被災物件が安くたかかれ家賃が低いわりに大家の修理費の負担が多い。(塩竈市)

- 危険な土地の取引には、慎重な対応が多く見られる。(気仙沼市)
- 被災した地域の取引も少しずつ増加している。(気仙沼市)
- 復興事業継続中。新築が増加。(気仙沼市)
- 気仙沼市では、内湾防潮堤工事の工事ミス等々で、施工の遅れが目立ち、背後地等の商業施設等の建設・利用の遅れを感じます。(気仙沼市)
- まだ浸水域の土地は敬遠される事が多い。(気仙沼市)
- 1.多賀城市宮内地区の被災市街地復興土地区画整理事業地で土地を購入し、建築条件付宅地として販売したが当初は被災地ということで問合わせが少なかった。
購入して半年後に周辺に住宅・アパートが建築され、当社は建売住宅として販売したところ、今年の7月位から売買が成約するようになった。(多賀城市)
- いまだに津波地域は賃貸売買共に敬遠されている(多賀城市)
- 震災により一部下落したが元に戻ったところもある(多賀城市)
- 浸水地域で事業所用地の問い合わせがでてきた。(多賀城市)
- 震災から7年を過ぎ、多賀城福室方面での工業用地や安ければ良いと言う住宅用地。ただし、亘理地区・山元地区は低調です。(多賀城市)
- 市街化区域が限られているので(少ない)浸水した地域であっても物件があれば取引できます。(東松島市)
- 市街化調整区域も建築可とする形が推奨されている(東松島市)
- かつて浸水地域が敬遠されていたが、現在は全くそれがなくなったようである。
海岸地域での公営での工業用地が順調に進んでいるようです。(東松島市)
- 町では、浸水地域のハザードマップを作成しており、この地域内の土地をけんえんをする感じがある。作成する時注意してもらいたいのは、何年に被害があった所を表示する等、被害がなかった箇所も表示しないほしいと思う。(松島町)
- 女川町では復興事業が完了して不動産取引が大幅に変わった。
女川町に分譲地が大幅に余ってしまい70ヶ所位が売に出ている。
又、復興マンションが入居後に死亡(1人ぐらし)したり、入居予定者の入居取消等で空室が目だっている。
(女川町)
- 南三陸については、区画整理は、進んでは来ているもののその後の新設される商業施設と住宅建設は、極わずかと考える。(南三陸町)

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亘理町・山元町

- 物件の取扱いなし(名取市)
- 取引無(名取市)
- 弊社では、申しわけないが被災した地域の不動産取引は、おことわりしています。理由は入手不足と知識不足です。(名取市)
- 色分けは既にされているので、特段、ハザードマップ上多少色がついても、さほど気にする客も少ない様に感じる(太白区)

- 耐震を気にするお客様が増えた(名取市)
- 被災した地域においても、かさ上げた地域や西側地域に売地問合せがあるので、時間が経過すれば取引増加になると思料します。(名取市)
- 閑上地区の復興事業が形として見えてきている(地区内の幹線道路の整備、復興住宅、商業施設、公共施設、即ち小・中一貫校は開校)ことから、需要はあります。しかし、売地等は市有地、私有地共にそんなに多くはない為、今後、値上り傾向にある。(ここ半年の間、土地取引の実績として、住宅地は10区画程、関わった)(名取市)
- 閑上地域の土地引渡しも進み、住宅建築の受注も落ち着いてきている。(名取市)
- 浸水地域でも名取市閑上の地域では、売買が活発に感じた。(名取市)
- 岩沼市では、岩沼駅から離れた地域での引き合いが弱くなった感じがする。(岩沼市)
- ①復興事業は終わり、取引需要が減った。(岩沼市)
- 岩沼市沿岸は護岸工事が終わり、ハザードマップが新たに作成され、東日本大震災の時に浸水した地区が安全地域となった事から、取引がスムーズに行なわれています。(岩沼市)
- 津波による冠水地区、造成による盛土地区 大きく減少(亶理町)
- 被災した地域は依然取引が芳しくなく、価格も低落傾向でなかなか成約しない。(亶理町)
- 被災地においては、農地等を利用した「太陽光発電設備」の設置が比較的多い状況です。取引形態は売買が多いと思われます。(亶理郡、柴田郡、岩沼市)

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

- ありません。(登米市)
- 取引事例なし(登米市)
- 被災地に関しては、取引がないので不明です。(登米市)
- 市からのハザードマップが明確になった。
地区ごとに避難箇所が指定され、危険箇所も見やすい。(栗原市)
- 土地選定における条件として、ハザードマップの危険ヶ所地内は安全度の高い場所(大崎市)
- 特になし(大崎市)
- 大崎市内の3年前の水害の地域は、取引が低下しているようですが、その他の地域は、平年なみに取引さ
れているようだ。(大崎市)
- 9.11豪雨で被災した地域においても土地取引やアパート建築が見られる様になった。(大崎市)
- ネットでハザードマップを見ている人が多くなった。(大崎市)
- 富谷エリアには大きな被害が無く取引への影響は感じられない。(富谷市)
- 富谷市は、浸水や山崩れ等がなく、(但し、古い家は壊われた建物がある。)(富谷市)
- 涌谷町では金融機関からハザードマップに記載された危険個所についての相談を受ける機会がふえた。(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

- ハザードマップの浸水地域を気にするお客様が増えたように思う。(白石市)
- なし。(白石市)
- 土地取引の時に、水害についての質問が多くなった。(角田市)
- 特になし(蔵王町)
- 蔵王ふん火の心配があり、風評被害が一部あった。現在は、解除されたが少し、引づっている。中古別荘の動きは見られるが、新築は非常に少ない。(蔵王町)
- 弊社エリアでは震災による需要は、完全に終了しました。
そもそも震災による需要増は、当初からあまり無かった。(大河原町)
- 取引事例なし(大河原町)
- ハザードマップの危険個所については、顧客の質問もなく認識は薄い(柴田町)

本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

震災土地評価特別委員会 委員長 濱田 雄一(不動産鑑定士)
(勤務先) (一財)日本不動産研究所東北支社
〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-6-1 仙台第一生命タワービル2階
TEL:022-262-6586
FAX:022-265-5384
E-mail:yuichi-hamada@jrei.jp

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

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会の概要

組 織 名 : 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
代 表 者 名 : 会長 佐藤 紀彦
発 足 : 平成6年4月
会 員 数 : 不動産鑑定士64名、不動産鑑定業者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
ホームページ : <http://miyagi-kanteishi.com/>