

# 宮城県内の不動産市況 D I 調査

第21回調査（令和3年6月1日時点）

令和3年8月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

# 目 次

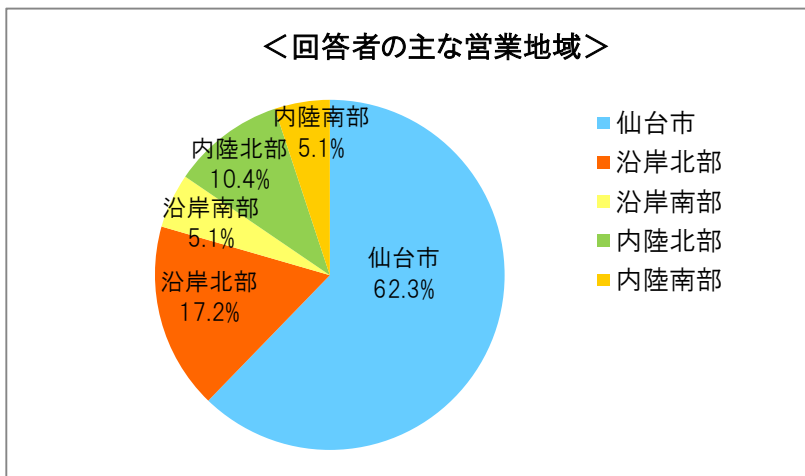
[1] 宮城県内の不動産市況D I 調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（D I）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	13
問1 取引価格の半年前（R2.12.1）との比較	13
問2 半年後（R3.12.1）における取引価格の予測	15
問3 取引件数の半年前（R2.12.1）との比較	16
問4 半年後（R3.12.1）における取引件数の予測	19
問5 賃料の半年前（R2.12.1）との比較	22
問6 空室率の半年前（R2.12.1）との比較	23
3. 新型コロナウイルスの影響について	24
問7 直近半年間における新型コロナウイルスの影響	24
問7 取引水準、取引動向等について特筆すべき点	26
4. 不動産市況の今後の見通し、業界対応などについてのご意見	36

# [1]宮城県内の不動産市況DI調査の概要

## 1. アンケート調査(第21回)の概要

令和3年6月1日を基準として、半年前(R2.12.1)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(R3.12.1)の市場動向に関する予測、並びに営業地域における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 令和3年6月
- (2) 調査方法 郵送及びインターネットによるアンケート調査
- (3) 発送数 1,063
- (4) 回収数 355 (回収率: 33.4%)



## 2. アンケート調査票

### 第21回宮城県内の不動産市況DI調査

本件調査は不動産市場動向の把握を目的としており、選択式7問と自由回答1問です。回答に含まれる個人情報の取り扱いには十分に注意し、第三者への開示、提供はございません。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。回答、分析結果は、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、公的な鑑定評価業務等の参考とさせていただきます。※調査結果公表にあたり誤字脱字、掲載に不適切な表現などは一部修正させて頂く場合がございます。予めご了承下さい。また、誌面の制約等により掲載を見合わせる場合がございます。

○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(R3.6.1)の取引価格は半年前(R2.12.1)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(R3.12.1)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(R3.6.1)の取引件数は半年前(R2.12.1)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(R3.12.1)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(R3.6.1)の賃料は半年前(R2.12.1)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 (R3. 6. 1)の空室率は半年前 (R2. 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

▶ 新型コロナウイルスの影響や現時点での不動産市場の状況について教えてください。

■問7 半年前 (R2. 12. 1) から現時点 (R3. 6. 1) において、不動産市場で、新型コロナウイルスの影響はどのように変化したでしょうか。また営業地域の取引水準、取引動向等について特筆すべき点などを教えてください。

主な事業内容: 1. 売買 2. 仲介(売買) 3. 仲介(賃貸) 4. 運用 5. 管理 6. その他

影響度: 1. 大きく改善 2. やや改善 3. 変化なし 4. やや悪化 5. 大きく悪化 6. 不明

(取引水準、取引動向等について特筆すべき点)

▲当面は「ウィズコロナ」と呼ばれる時期が続くと思われませんが、そのような状況下での不動産市場の今後の見通し、業界対応などについてご意見をお聞かせください。

質問は以上です。ご協力頂きまして誠にありがとうございました。  
Faxでのご回答(送り状不要)はR3年6月3日(木)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

御社名(御担当者名)・御住所をご記入下さい。お礼としてクオカード(500円分)をお送りします。  
なお、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。(今回の調査結果は、暫定版を令和3年6月下旬、確定版を令和3年7月下旬発表予定)

(御社名・御担当者名)

(御住所)

### 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

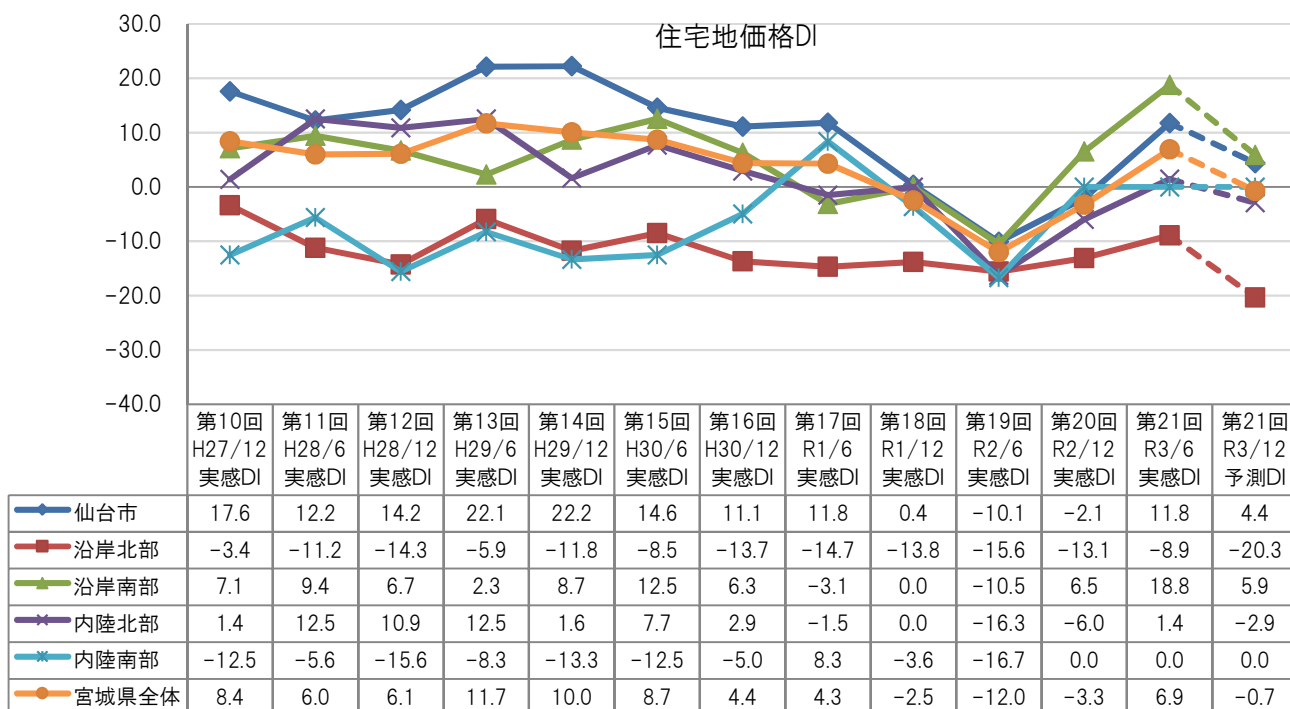
#### 1) 調査結果の概要

- **住宅地価格DI**は、県全体で+6.9ポイントとなり、前回調査(-3.3)から改善。消費増税前、コロナ前のR1.6調査(+4.3)も上回った。特に仙台市(+11.8)、沿岸南部(+18.8)は大きく改善。
- **商業地価格DI**は、県全体で+0.6ポイントとなり、前回調査(-6.5)から改善。住宅地に比べると回復度合いは弱い。仙台市(+11.1)は前回調査(-2.6)から大きく改善しているが、コロナ前の水準までは回復していない。仙台市以外はすべてのエリアで二桁マイナス。
- **中古住宅の価格DI**は県全体で-3.7ポイントとなり、前回調査(-14.9)から改善。仙台市(+2.1)と沿岸南部(+3.8)がプラス圏を回復。
- **中古マンションの価格DI**は、県全体で-5.0ポイントとなり、前回調査(-12.8)から改善。沿岸南部(+4.5)のみがプラス圏を回復。
- **土地の取引件数DI**は、県全体で-12.3ポイントとなり、前回調査(-11.6)からやや悪化。沿岸南部(+3.3)が改善しているが、他のエリアは低迷。
- **中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-12.8ポイントとなり、前回調査(-14.8)からの回復は弱い。仙台市(-9.8)のみ若干の改善が見られるが、その他のエリアはやや悪化傾向。
- **中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-14.9ポイントとなり、前回調査(-21.4)から改善。全てのエリアで改善しているが、依然マイナス幅がやや大きい。
- **店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-33.9ポイントとなり、ほぼ前回調査(-34.1)並み。大きなマイナスが継続。沿岸南部(-50.0)、内陸北部(-50.0)では大きく悪化。
- **事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-28.9ポイントとなり、前回調査(-33.6)からやや改善しているが依然マイナスは大きい。物流系用地の需要は堅調であるとの意見が多く、6ヶ月後の予測DIは-21.4と改善予測となっている。
- **住居系不動産の家賃DI**は、県全体で-15.7ポイントとなり、前回調査(-22.8)から改善。仙台市(-13.5)、内陸北部(-1.6)、内陸南部(-12.5)で改善が見られた。
- **その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で-22.7ポイントとなり、前回調査(-29.5)から改善。ただし飲食系店舗を中心に悲観的な意見が多く、依然マイナスが大きい。
- **新型コロナウイルスの影響について**  
直近の半年間(R2.12.1~R3.6.1)における新型コロナウイルスの影響は、県内全体で「やや悪化」が44.2%で最も多く、「変化なし」が30.6%、「やや改善」が12.7%、「大きく悪化」が10.0%、「大きく改善」が0.6%、「不明」が1.8%となっている。前回調査と比べると、「悪化」「改善」がやや減少して、「変化なし」の割合が増加している。

## 2) データ分析

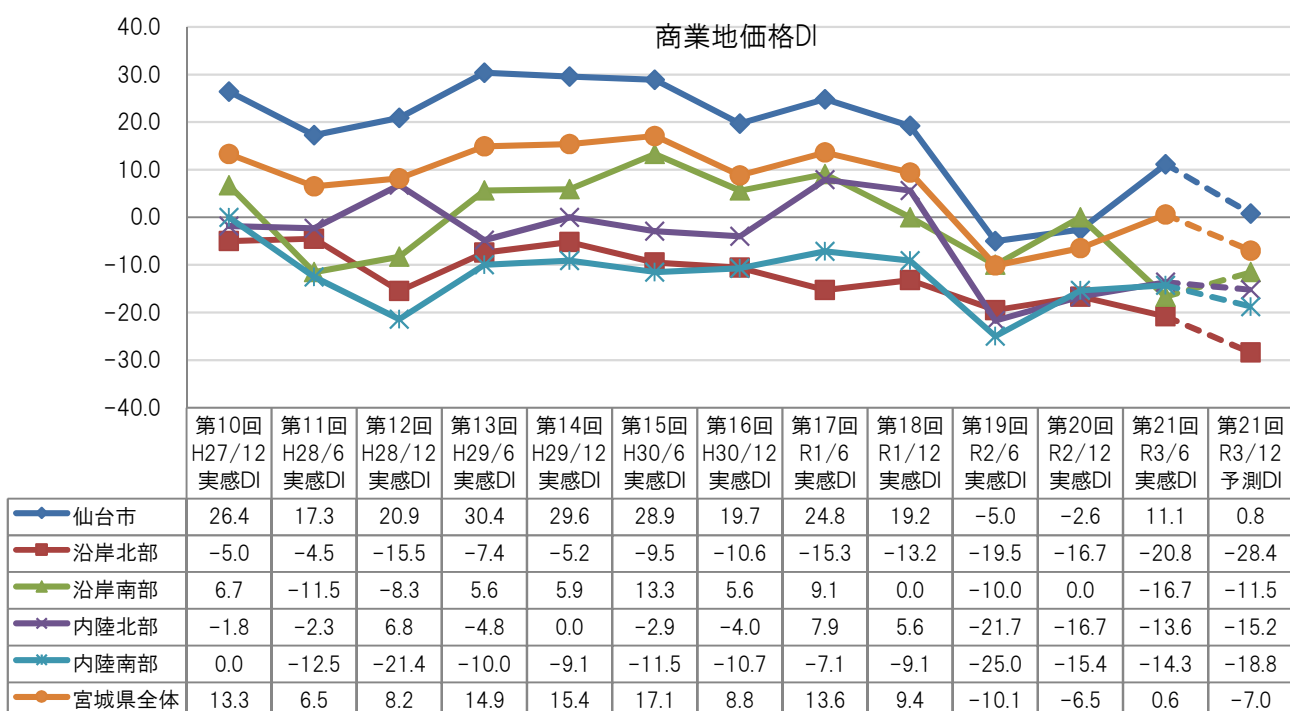
### 【価格の動向】

#### ① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県全体で+6.9ポイントとなり、R1.6調査ぶりとなるプラスへと転じた。また、すべてのエリアで前回調査よりも改善又は横ばいという結果となった。コロナ禍においても住宅需要は底堅い一方、売り主は様子見といった態度をとっているため売り物件が少なく価格上昇を招いたものと考えられる。
- コロナによる影響は半年間では感じられない、コロナ禍によりリモート等自宅にいる機会が多い為、一般住宅の需要が高まっている、供給不足のため、不動産業者は土地の仕入れができず在庫不足の状況といった意見がみられる。6ヶ月後の県全体の予測DIは-0.7ポイントとマイナスになった。

#### ② 商業地価格

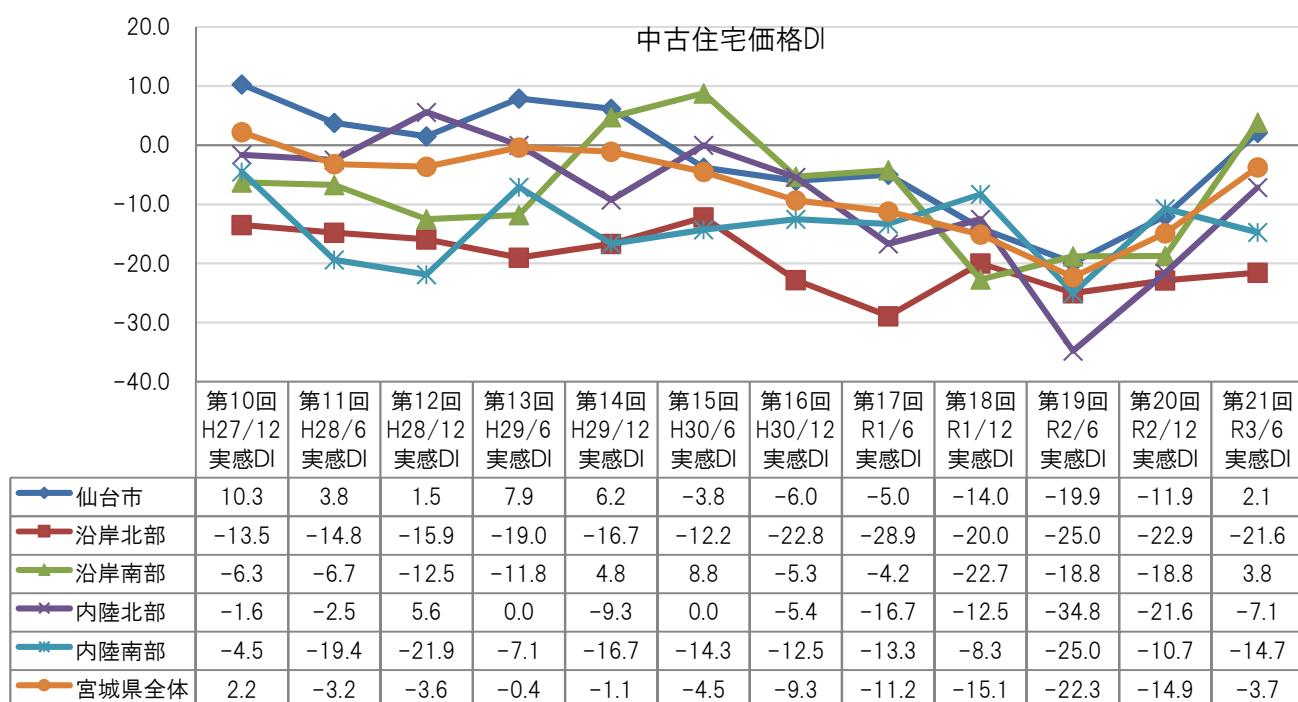


- 商業地の取引価格DIは、県全体で+0.6ポイントとなり、R1.12調査ぶりとなるプラスへと転じた。仙台市は+11.1ポイントと前回調査に比べ大きく改善しているが、仙台市以外の商業地については引き続きマイナスという結果になった。
- 予測DIについては、仙台市が+0.8ポイントと若干のプラス、その他のエリアはマイナスという結果になっており、依然としてコロナ禍による経済の先行きの不透明感は払拭できていない結果となった。



## 【価格の動向2】

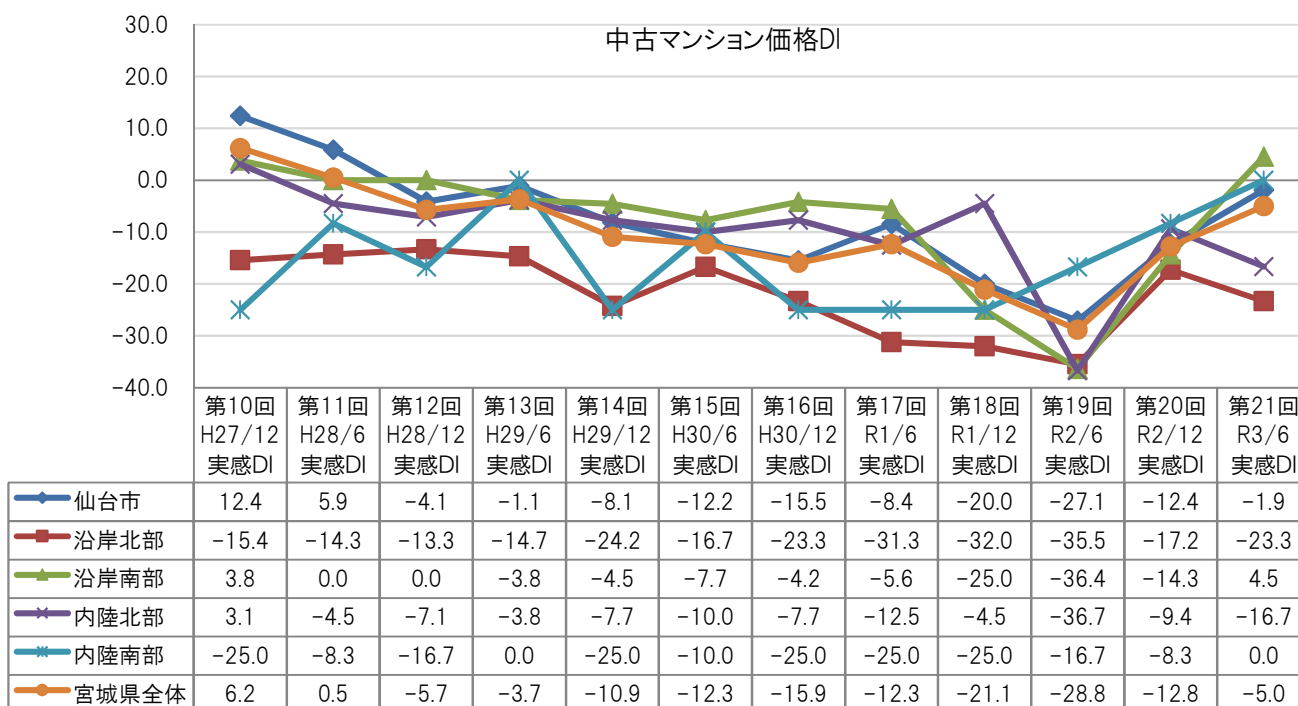
### ③中古住宅の価格



● 中古住宅の取引価格DIは、県全体で-3.7ポイントとなり、前回調査から11.2ポイント改善した。内陸南部以外のDI値は改善しており、仙台市と沿岸南部はプラスに転じている。

● 首都圏からのUターン層等により今後中古戸建等の取引が増えていくと思う、中古住宅の販売はやや上昇すると思うといった意見がある一方、ウッドショックによる資材価格上昇等を懸念する意見もあった。

### ④中古マンションの価格

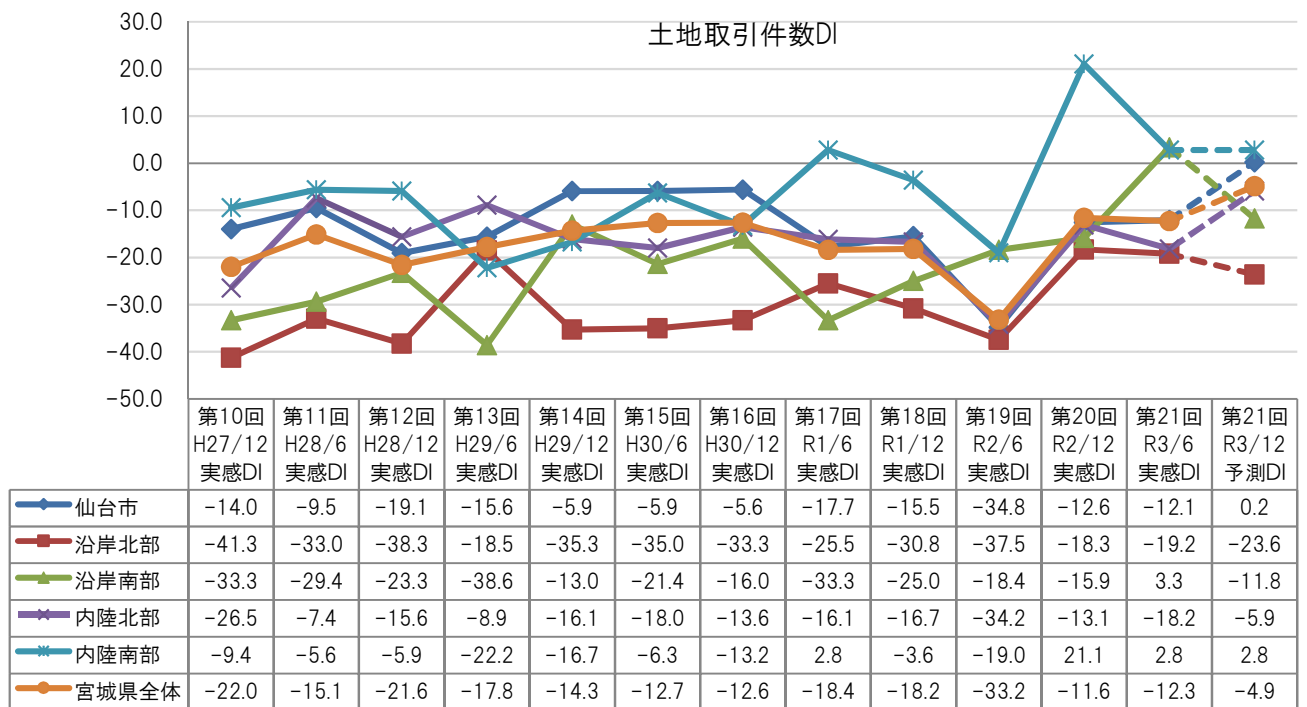


● 中古マンションの取引価格DIは、県全体で-5.0ポイントと、前回調査から7.8ポイント改善した。ただし、エリアにより動向が異なっており、仙台市、沿岸南部、内陸南部は改善しているが、沿岸北部、内陸北部は悪化する結果となった。

● 買取中古マンションの仕入れ値が高騰しており買取業者での価格競争が続いている、一方で買取再販については売れ残り物件が増えているといった意見もある。

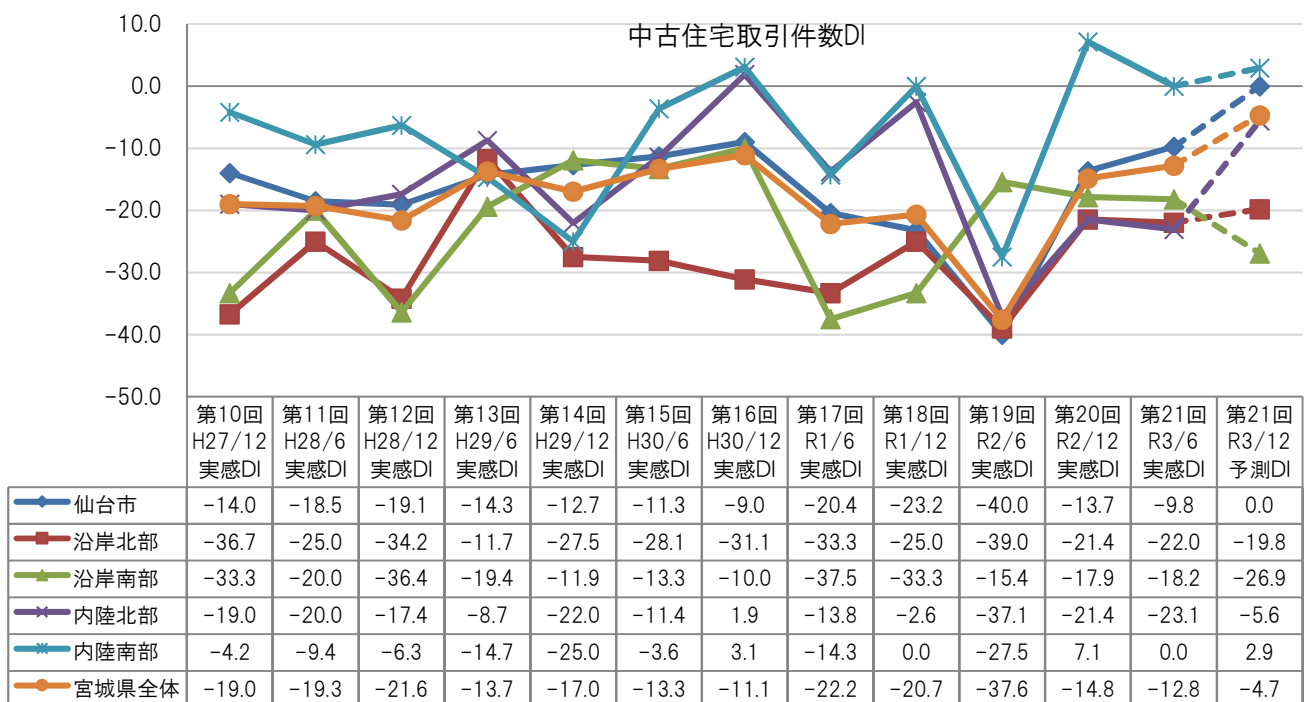
## 【取引件数の動向】

### ①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-12.3ポイントとなり、前回調査から0.7ポイント下落した。エリア別にみると、仙台市、沿岸南部は上昇したが、沿岸北部、内陸北部、内陸南部は下落しており、エリアによる格差が生じている。
- 6ヶ月後の予測DIは、仙台市では+0.2ポイントと取引件数の若干の増加が予測されており、内陸北部も改善、内陸南部は横ばいと予測されている。一方で沿岸北部、沿岸南部については今期よりも悪化する予測がされている。

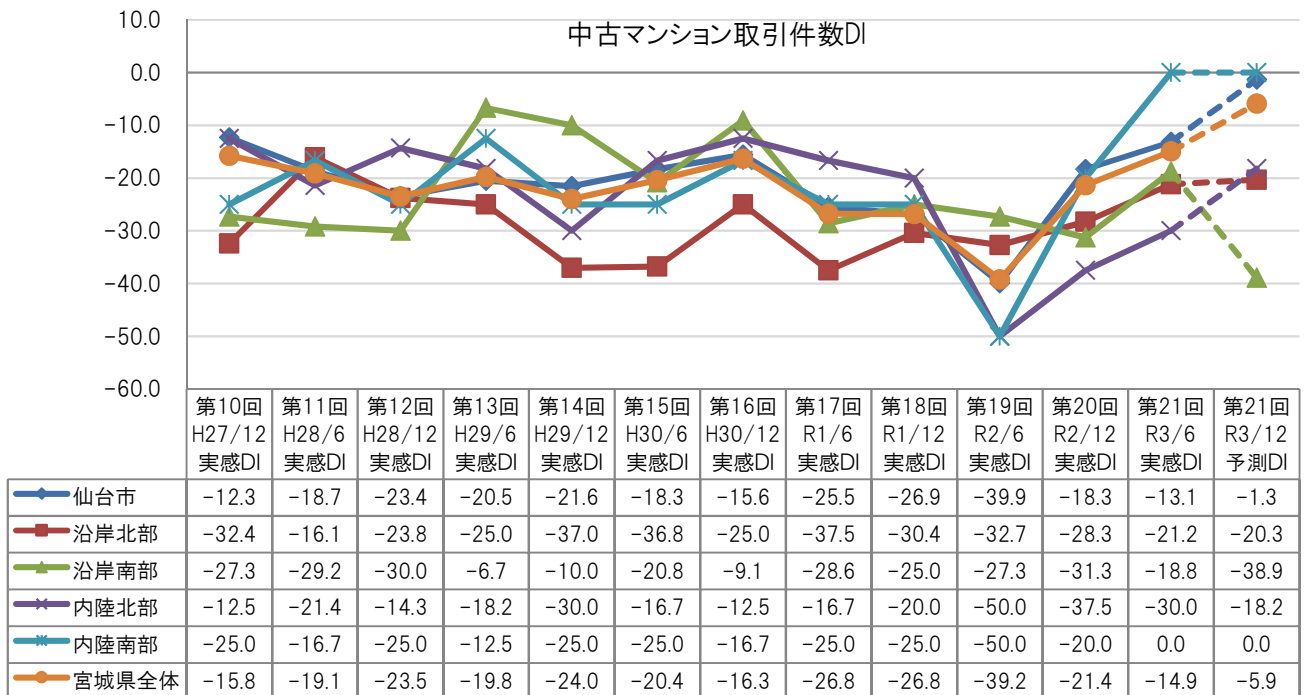
### ②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-12.8ポイントとなり、前回調査から2.0ポイント改善した。エリア別に見ると、仙台市のみ改善が見られ、その他は悪化する結果となった。
- 今期のDI値が若干の改善する中、半年後の予測は県全体で-4.7ポイントとさらに8.1ポイント改善する予測となっている。特に仙台市はここ数年はマイナスでの推移だったが、±0.0ポイントという予測となっている。

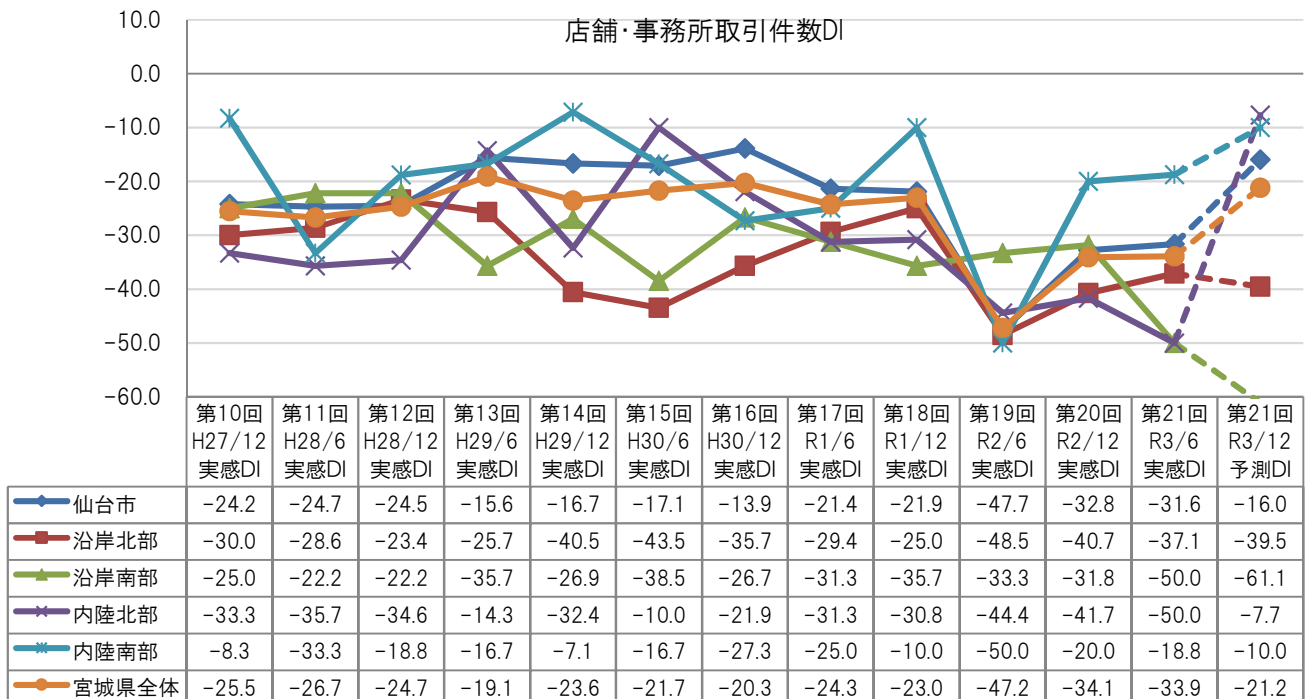
## 【取引件数の動向2】

### ③中古マンションの取引件数



- 中古マンションの取引件数DIは、県全体で-14.9ポイントとなり、前回調査から6.5ポイント改善した。エリア別でも、全てのエリアで改善又は横ばいという結果となった。
- 6ヶ月後の予測DIについては、県全体で-5.9ポイントとなっており、今期よりも9.0ポイント改善する予測となっている。買取業者の価格競争が激しく、売り主はほぼ利益が出る状態での成約が多いという意見もあり、このような市況環境が後押ししている可能性がある。

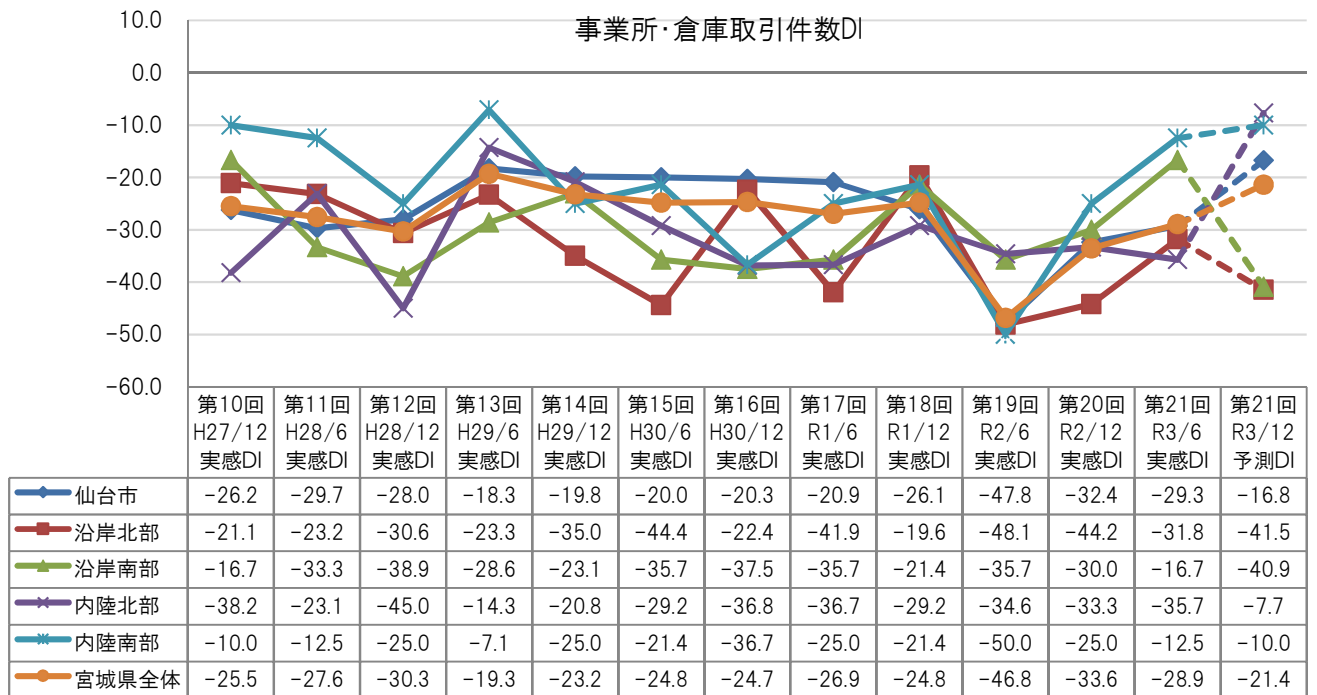
### ④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-33.9ポイントとなり、前回調査から0.2ポイントの改善とほぼ前期並みの水準となった。ただし、エリア別で見ると沿岸南部と内陸北部では大きく悪化する結果となった。
- 依然としてコロナ禍による店舗の事業収支悪化を懸念する声が多く、事務所についても空室率の上昇を懸念する意見が見られるようになった。6か月後の予測DIについては、県全体で-21.2ポイントと改善する予測となっている。

## 【取引件数の動向3】

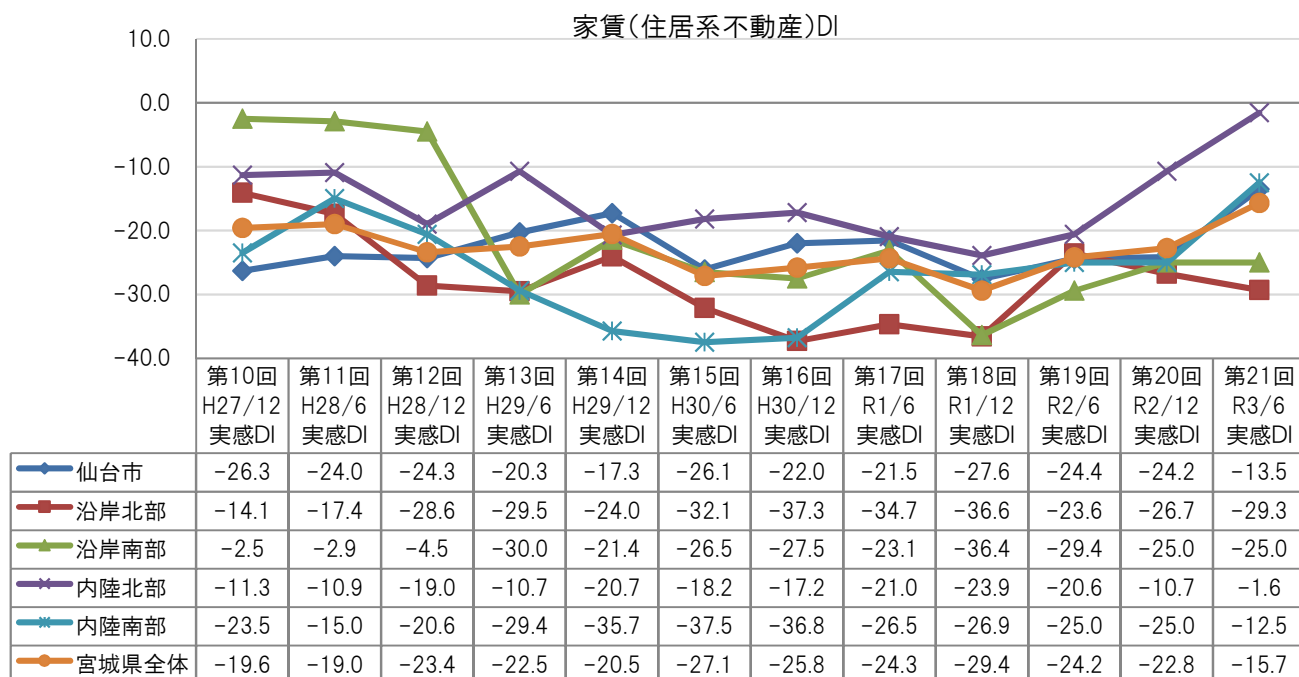
### ⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-28.9ポイントとなり、前回調査から4.7ポイント改善した。仙台市で若干の改善がみられたほか、沿岸北部で12.4ポイント、沿岸南部で13.3ポイント、内陸南部で12.5ポイントの改善がみられた。
- 6か月後の予測DIは-21.4ポイントと改善が予測されている。コロナ禍により倉庫用地の依頼は多くなった、物流、倉庫系用地取引需要が高いといった意見がある。

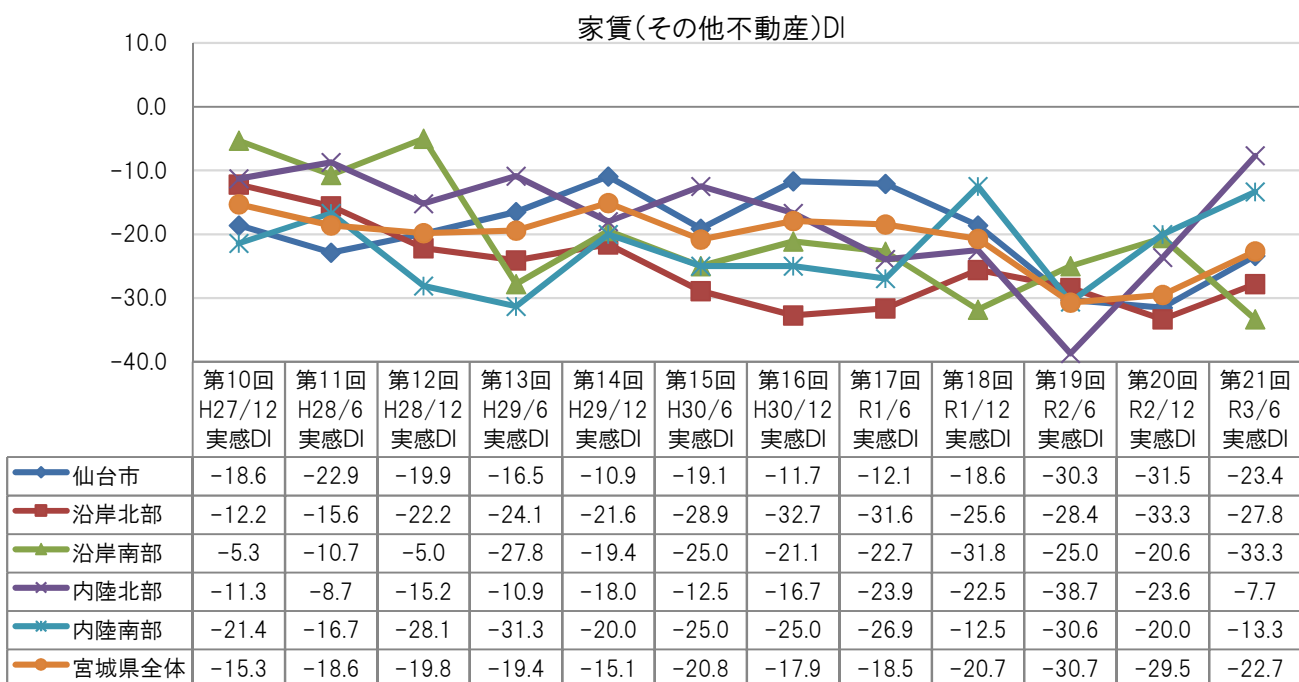
## 【賃料の動向】

### ①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で-15.7ポイントとなり、前回調査から7.1ポイント改善した。仙台市-13.5ポイントと前回より10.7ポイント改善したほか、内陸北部は9.1ポイント、内陸南部は12.5ポイントの改善が見られる。
- 今年に入り、賃料は高値で推移している、賃貸の動きが活発になった、昨年の反動か今年は契約件数が伸びたといった意見がある一方で、学生向きの状況が悪い、大手企業の転勤が少ない為コロナ前の約半数の仲介数となっているといった意見がある。

### ②その他不動産の家賃



- 家賃(店舗・事務所等その他不動産)DIは、県全体で-22.7ポイントとなり、前回調査から6.8ポイント改善した。エリア別にみると、仙台市が-23.4ポイントと8.1ポイント改善したほか、沿岸北部は5.5ポイント、内陸北部は15.9ポイント、内陸南部は6.7ポイント改善している。
- 商業系は飲食系を中心に一旦空室がでると埋まらない、店舗の退去が増えている、現在は助成金等により営業を継続しているが今後は退去が増加し空き店舗が増加する傾向にあると思うといった悲観的な意見が多い。

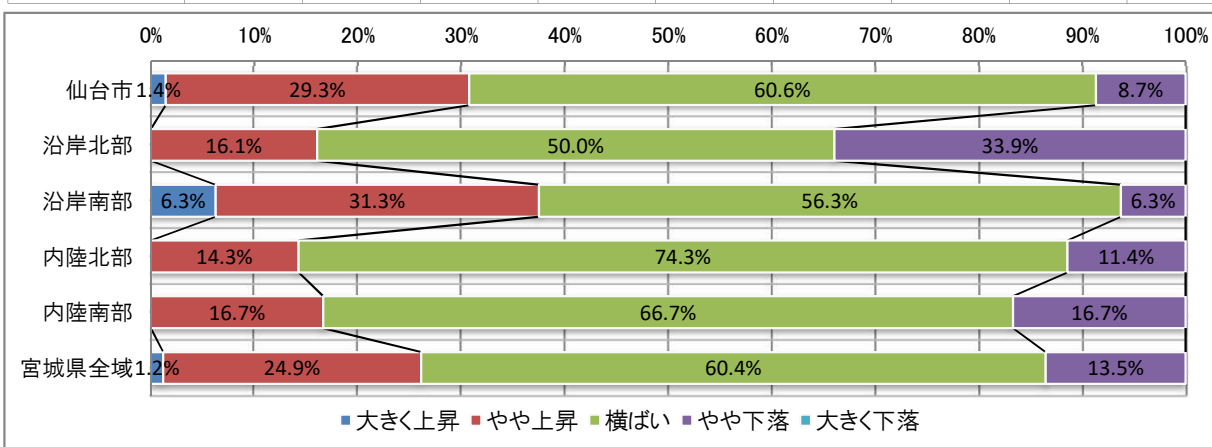
## 2. 設問ごとの回答内訳

### 問1:取引価格の半年前との比較

現在(R3.6.1)の取引価格は半年前(R2.12.1)と比較してどのように感じていますか？

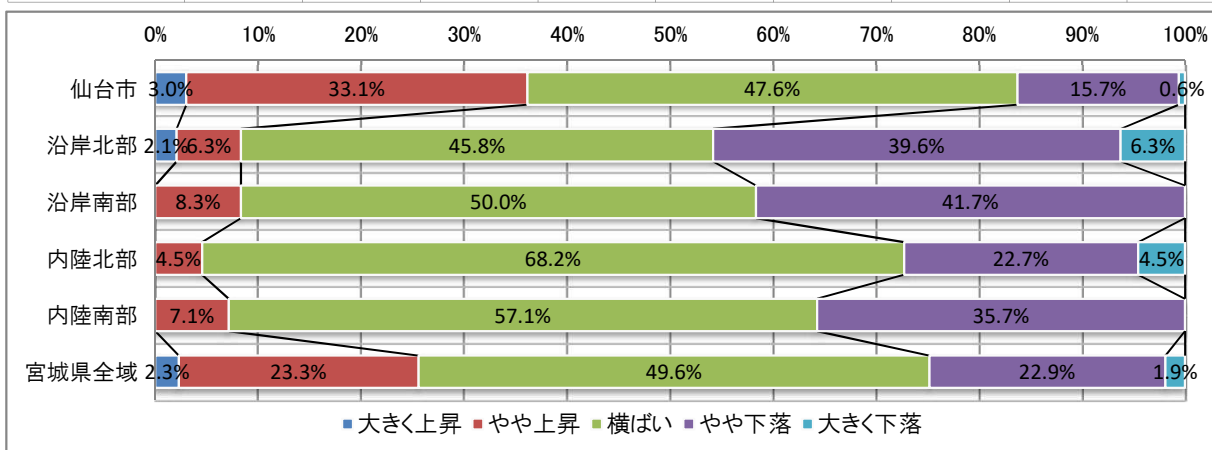
#### 【住宅地の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	11.8	3	61	126	18	0	208	13	221
		1.4%	29.3%	60.6%	8.7%	0.0%	100%		
沿岸北部	-8.9	0	9	28	19	0	56	5	61
		0.0%	16.1%	50.0%	33.9%	0.0%	100%		
沿岸南部	18.8	1	5	9	1	0	16	2	18
		6.3%	31.3%	56.3%	6.3%	0.0%	100%		
内陸北部	1.4	0	5	26	4	0	35	2	37
		0.0%	14.3%	74.3%	11.4%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	3	12	3	0	18	0	18
		0.0%	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	6.9	4	83	201	45	0	333	22	355
		1.2%	24.9%	60.4%	13.5%	0.0%	100%		



#### 【商業地の価格】

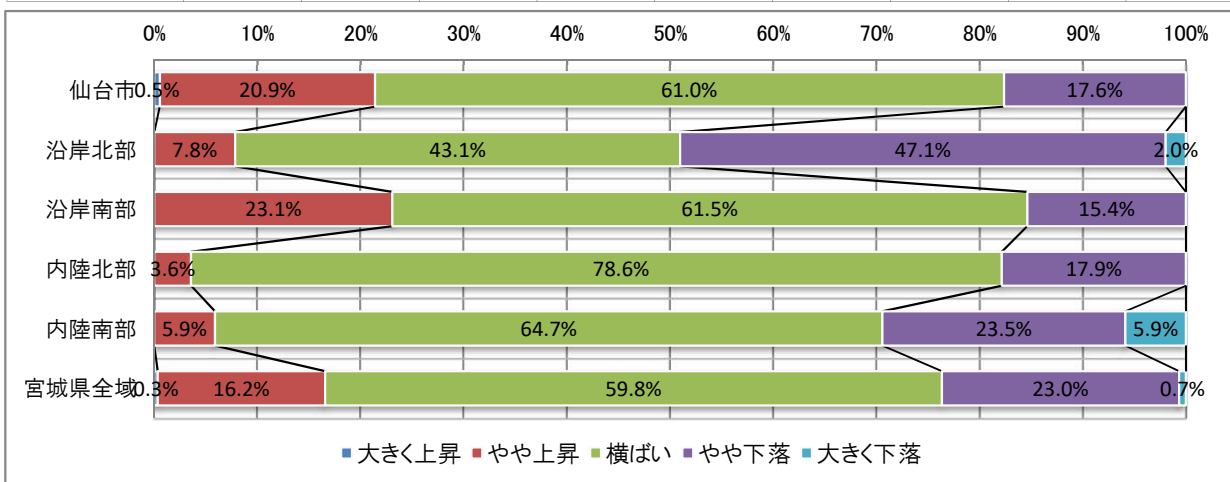
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	11.1	5	55	79	26	1	166	55	221
		3.0%	33.1%	47.6%	15.7%	0.6%	100%		
沿岸北部	-20.8	1	3	22	19	3	48	13	61
		2.1%	6.3%	45.8%	39.6%	6.3%	100%		
沿岸南部	-16.7	0	1	6	5	0	12	6	18
		0.0%	8.3%	50.0%	41.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-13.6	0	1	15	5	1	22	15	37
		0.0%	4.5%	68.2%	22.7%	4.5%	100%		
内陸南部	-14.3	0	1	8	5	0	14	4	18
		0.0%	7.1%	57.1%	35.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	0.6	6	61	130	60	5	262	93	355
		2.3%	23.3%	49.6%	22.9%	1.9%	100%		



# 問1:取引価格の半年前との比較(続き)

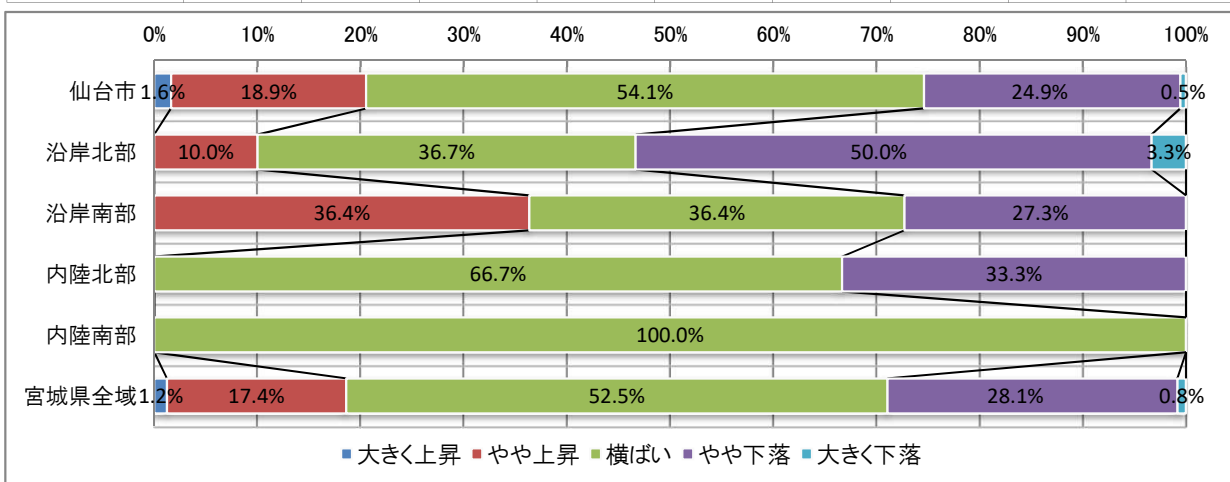
## 【中古住宅の価格】

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 無回答	合計
仙台市	2.1	1	39	114	33	0	187	34	221
		0.5%	20.9%	61.0%	17.6%	0.0%	100%		
沿岸北部	-21.6	0	4	22	24	1	51	10	61
		0.0%	7.8%	43.1%	47.1%	2.0%	100%		
沿岸南部	3.8	0	3	8	2	0	13	5	18
		0.0%	23.1%	61.5%	15.4%	0.0%	100%		
内陸北部	-7.1	0	1	22	5	0	28	9	37
		0.0%	3.6%	78.6%	17.9%	0.0%	100%		
内陸南部	-14.7	0	1	11	4	1	17	1	18
		0.0%	5.9%	64.7%	23.5%	5.9%	100%		
宮城県全域	-3.7	1	48	177	68	2	296	59	355
		0.3%	16.2%	59.8%	23.0%	0.7%	100%		



## 【中古マンションの価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-1.9	3	35	100	46	1	185	36	221
		1.6%	18.9%	54.1%	24.9%	0.5%	100%		
沿岸北部	-23.3	0	3	11	15	1	30	31	61
		0.0%	10.0%	36.7%	50.0%	3.3%	100%		
沿岸南部	4.5	0	4	4	3	0	11	7	18
		0.0%	36.4%	36.4%	27.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-16.7	0	0	8	4	0	12	25	37
		0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	0	4	0	0	4	14	18
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-5.0	3	42	127	68	2	242	113	355
		1.2%	17.4%	52.5%	28.1%	0.8%	100%		

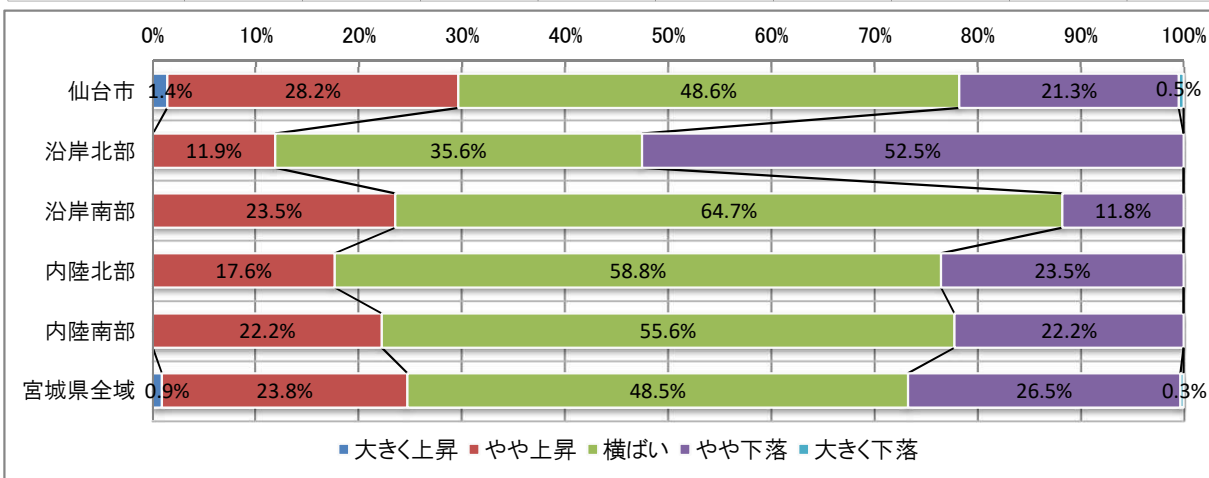


## 問2:半年後における取引価格の予測

半年後(R3.12.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

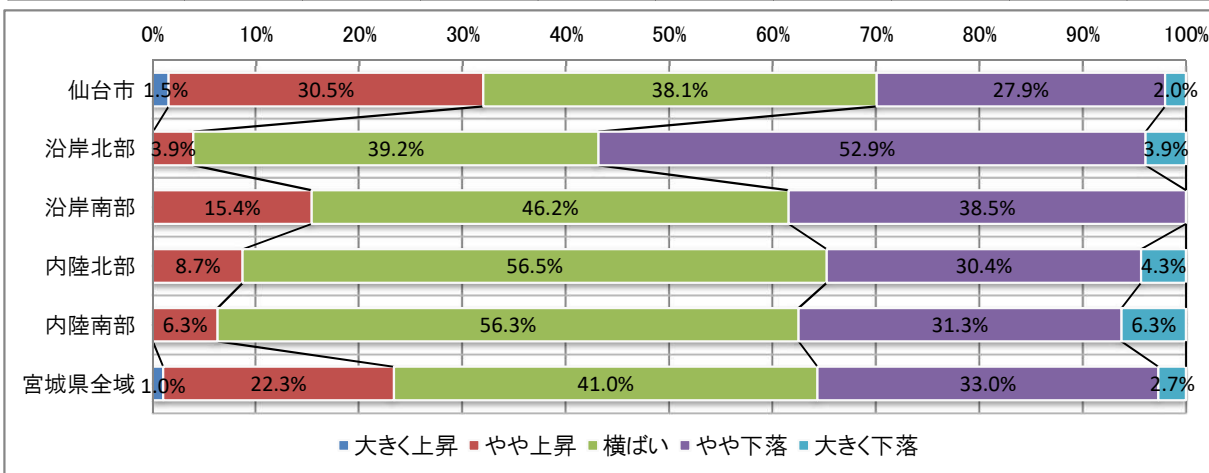
### 【住宅地全般】

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	4.4	3	61	105	46	1	216	5	221
		1.4%	28.2%	48.6%	21.3%	0.5%	100%		
沿岸北部	-20.3	0	7	21	31	0	59	2	61
		0.0%	11.9%	35.6%	52.5%	0.0%	100%		
沿岸南部	5.9	0	4	11	2	0	17	1	18
		0.0%	23.5%	64.7%	11.8%	0.0%	100%		
内陸北部	-2.9	0	6	20	8	0	34	3	37
		0.0%	17.6%	58.8%	23.5%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	4	10	4	0	18	0	18
		0.0%	22.2%	55.6%	22.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	-0.7	3	82	167	91	1	344	11	355
		0.9%	23.8%	48.5%	26.5%	0.3%	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	0.8	3	60	75	55	4	197	24	221
		1.5%	30.5%	38.1%	27.9%	2.0%	100%		
沿岸北部	-28.4	0	2	20	27	2	51	10	61
		0.0%	3.9%	39.2%	52.9%	3.9%	100%		
沿岸南部	-11.5	0	2	6	5	0	13	5	18
		0.0%	15.4%	46.2%	38.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-15.2	0	2	13	7	1	23	14	37
		0.0%	8.7%	56.5%	30.4%	4.3%	100%		
内陸南部	-18.8	0	1	9	5	1	16	2	18
		0.0%	6.3%	56.3%	31.3%	6.3%	100%		
宮城県全域	-7.0	3	67	123	99	8	300	55	355
		1.0%	22.3%	41.0%	33.0%	2.7%	100%		



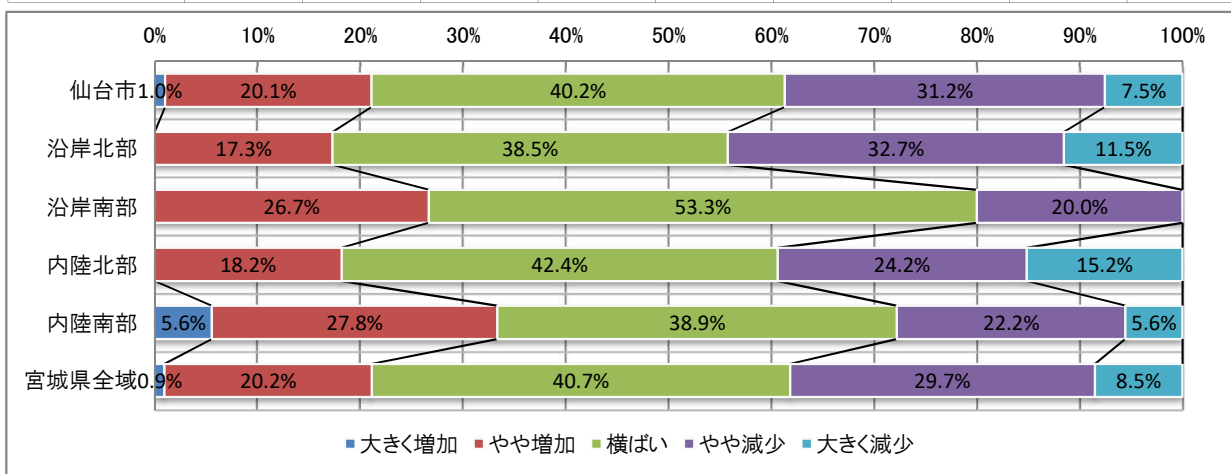


### 問3:取引件数の半年前との比較

現在(R3.6.1)の取引件数は半年前(R2.12.1)と比較してどのように感じていますか？

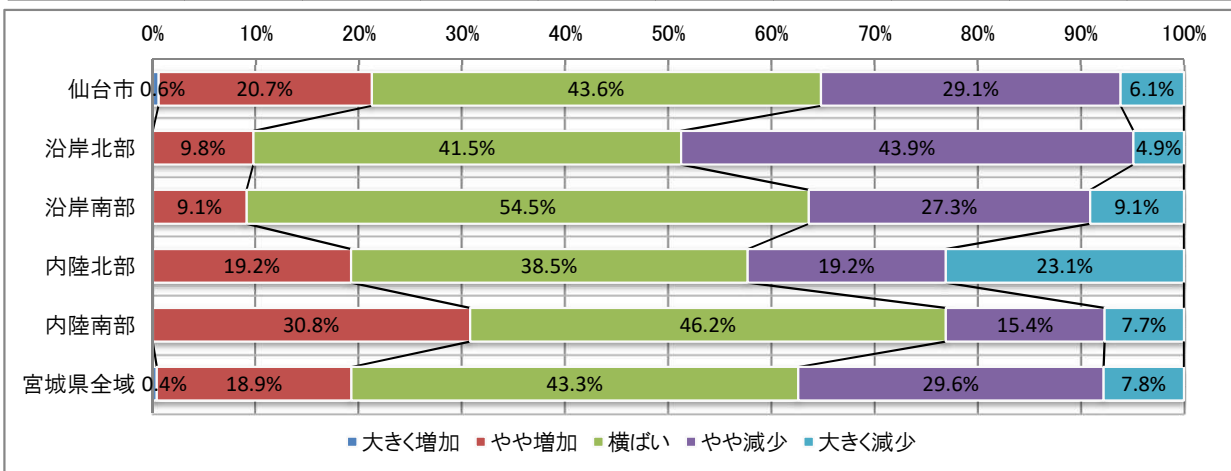
#### 【土地取引】

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	-12.1	2	40	80	62	15	199	22	221
		1.0%	20.1%	40.2%	31.2%	7.5%	100%		
沿岸北部	-19.2	0	9	20	17	6	52	9	61
		0.0%	17.3%	38.5%	32.7%	11.5%	100%		
沿岸南部	3.3	0	4	8	3	0	15	3	18
		0.0%	26.7%	53.3%	20.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-18.2	0	6	14	8	5	33	4	37
		0.0%	18.2%	42.4%	24.2%	15.2%	100%		
内陸南部	2.8	1	5	7	4	1	18	0	18
		5.6%	27.8%	38.9%	22.2%	5.6%	100%		
宮城県全域	-12.3	3	64	129	94	27	317	38	355
		0.9%	20.2%	40.7%	29.7%	8.5%	100%		



#### 【中古住宅の取引】

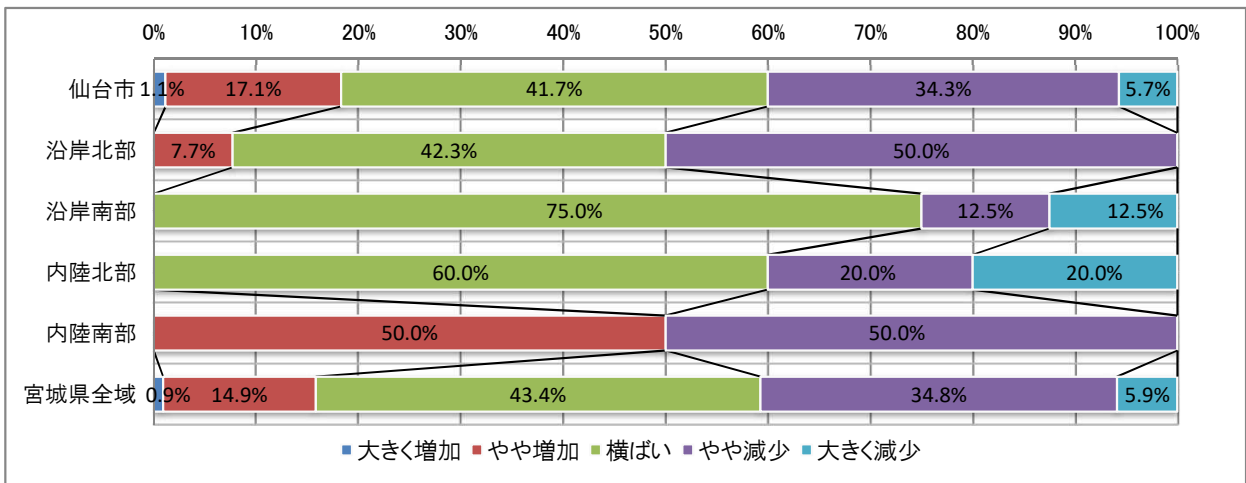
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-9.8	1	37	78	52	11	179	42	221
		0.6%	20.7%	43.6%	29.1%	6.1%	100%		
沿岸北部	-22.0	0	4	17	18	2	41	20	61
		0.0%	9.8%	41.5%	43.9%	4.9%	100%		
沿岸南部	-18.2	0	1	6	3	1	11	7	18
		0.0%	9.1%	54.5%	27.3%	9.1%	100%		
内陸北部	-23.1	0	5	10	5	6	26	11	37
		0.0%	19.2%	38.5%	19.2%	23.1%	100%		
内陸南部	0.0	0	4	6	2	1	13	5	18
		0.0%	30.8%	46.2%	15.4%	7.7%	100%		
宮城県全域	-12.8	1	51	117	80	21	270	85	355
		0.4%	18.9%	43.3%	29.6%	7.8%	100%		



### 問3:取引件数の半年前との比較(続き)

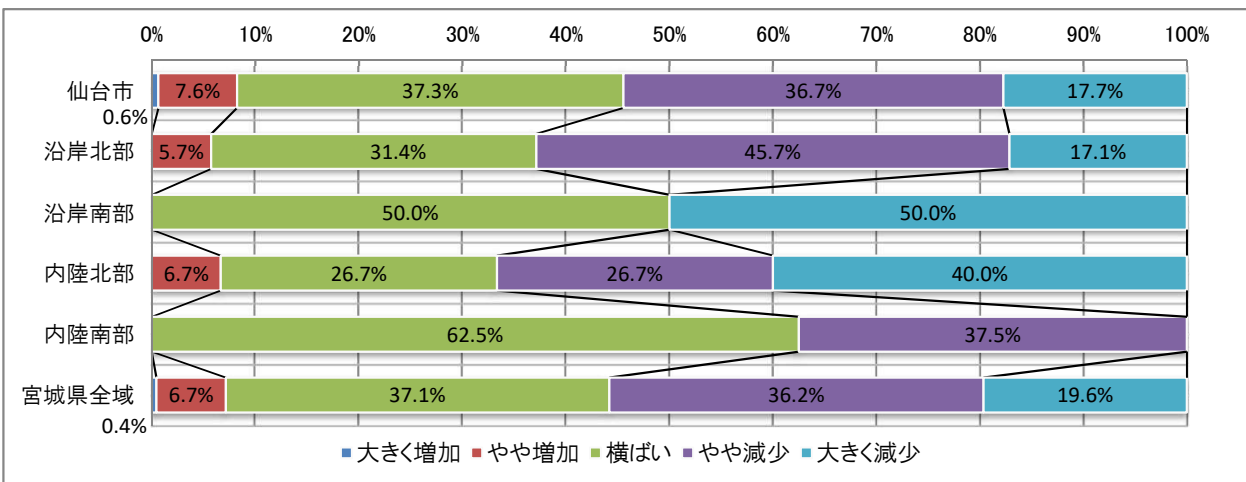
#### 【中古マンションの取引】

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	-13.1	2	30	73	60	10	175	46	221
		1.1%	17.1%	41.7%	34.3%	5.7%	100%		
沿岸北部	-21.2	0	2	11	13	0	26	35	61
		0.0%	7.7%	42.3%	50.0%	0.0%	100%		
沿岸南部	-18.8	0	0	6	1	1	8	10	18
		0.0%	0.0%	75.0%	12.5%	12.5%	100%		
内陸北部	-30.0	0	0	6	2	2	10	27	37
		0.0%	0.0%	60.0%	20.0%	20.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	0	1	0	2	16	18
		0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-14.9	2	33	96	77	13	221	134	355
		0.9%	14.9%	43.4%	34.8%	5.9%	100%		



#### 【店舗・事務所の取引】

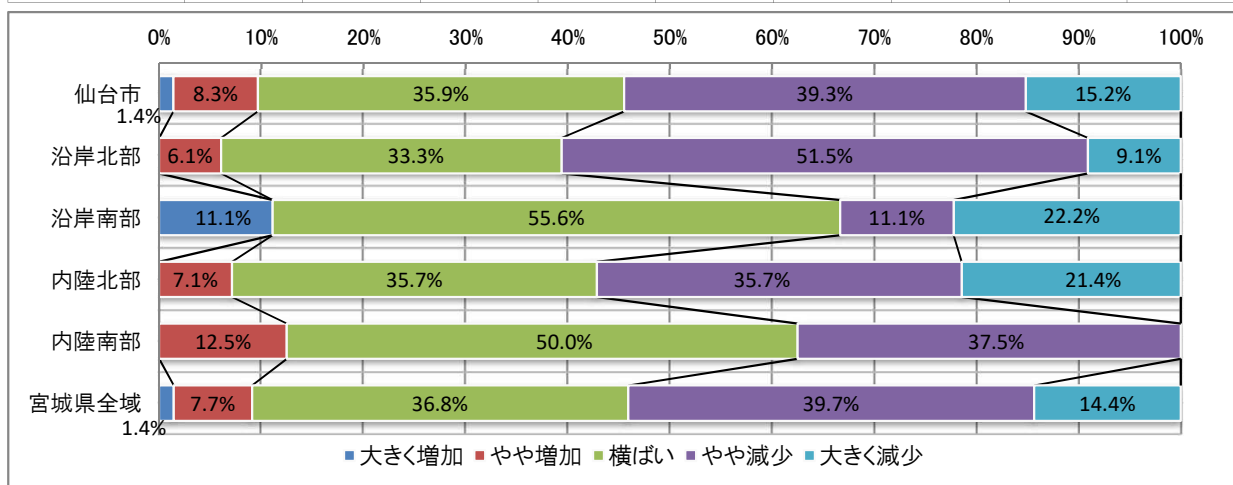
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-31.6	1	12	59	58	28	158	63	221
		0.6%	7.6%	37.3%	36.7%	17.7%	100%		
沿岸北部	-37.1	0	2	11	16	6	35	26	61
		0.0%	5.7%	31.4%	45.7%	17.1%	100%		
沿岸南部	-50.0	0	0	4	0	4	8	10	18
		0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	100%		
内陸北部	-50.0	0	1	4	4	6	15	22	37
		0.0%	6.7%	26.7%	26.7%	40.0%	100%		
内陸南部	-18.8	0	0	5	3	0	8	10	18
		0.0%	0.0%	62.5%	37.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-33.9	1	15	83	81	44	224	131	355
		0.4%	6.7%	37.1%	36.2%	19.6%	100%		



### 問3:取引件数の半年前との比較(続き)

#### 【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-29.3	2	12	52	57	22	145	76	221
		1.4%	8.3%	35.9%	39.3%	15.2%	100%		
沿岸北部	-31.8	0	2	11	17	3	33	28	61
		0.0%	6.1%	33.3%	51.5%	9.1%	100%		
沿岸南部	-16.7	1	0	5	1	2	9	9	18
		11.1%	0.0%	55.6%	11.1%	22.2%	100%		
内陸北部	-35.7	0	1	5	5	3	14	23	37
		0.0%	7.1%	35.7%	35.7%	21.4%	100%		
内陸南部	-12.5	0	1	4	3	0	8	10	18
		0.0%	12.5%	50.0%	37.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-28.9	3	16	77	83	30	209	146	355
		1.4%	7.7%	36.8%	39.7%	14.4%	100%		

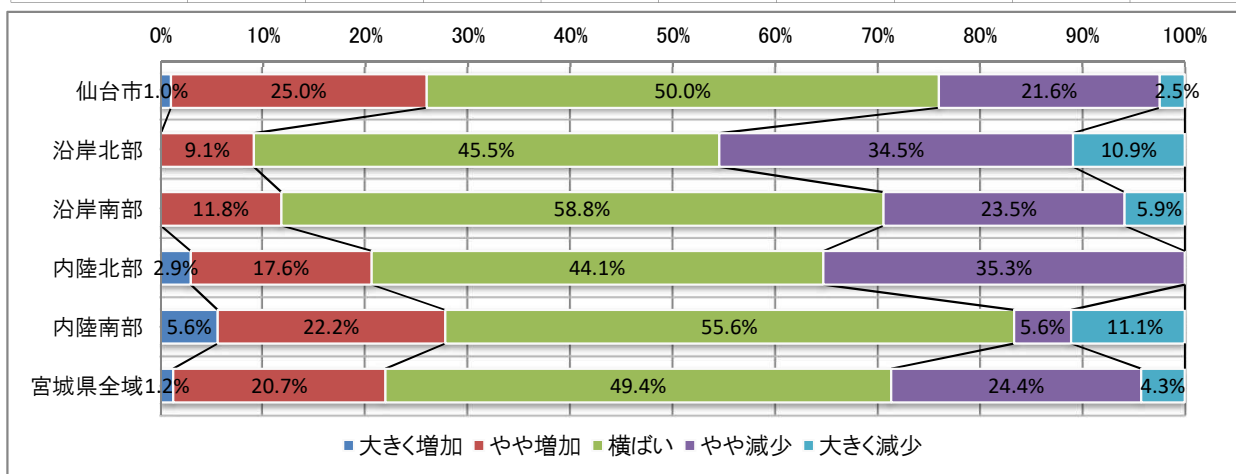


#### 問4:半年後における取引件数の予測

半年後(R3.12.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

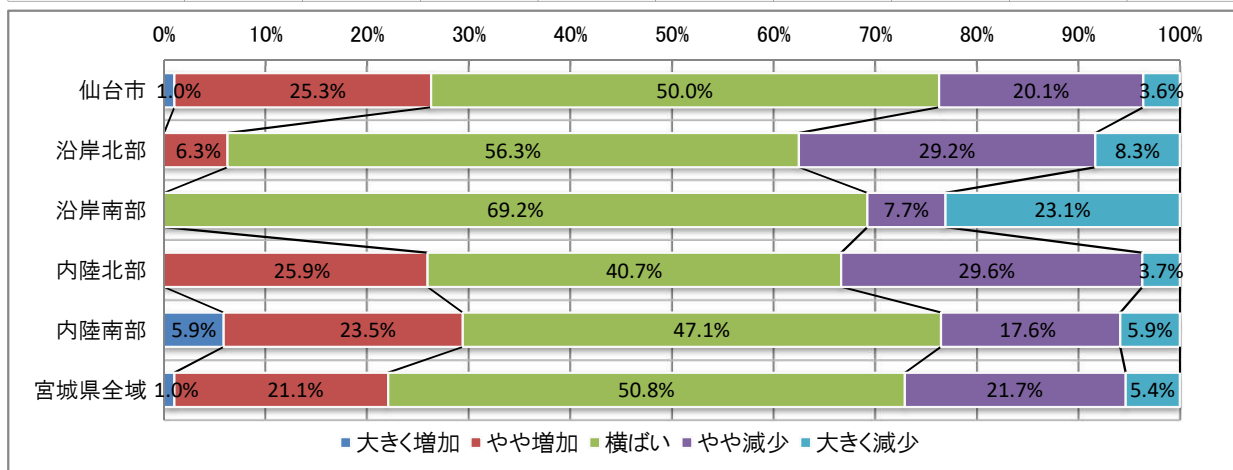
##### 【土地取引】

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	0.2	2	51	102	44	5	204	17	221
		1.0%	25.0%	50.0%	21.6%	2.5%	100%		
沿岸北部	-23.6	0	5	25	19	6	55	6	61
		0.0%	9.1%	45.5%	34.5%	10.9%	100%		
沿岸南部	-11.8	0	2	10	4	1	17	1	18
		0.0%	11.8%	58.8%	23.5%	5.9%	100%		
内陸北部	-5.9	1	6	15	12	0	34	3	37
		2.9%	17.6%	44.1%	35.3%	0.0%	100%		
内陸南部	2.8	1	4	10	1	2	18	0	18
		5.6%	22.2%	55.6%	5.6%	11.1%	100%		
宮城県全域	-4.9	4	68	162	80	14	328	27	355
		1.2%	20.7%	49.4%	24.4%	4.3%	100%		



##### 【中古住宅の取引】

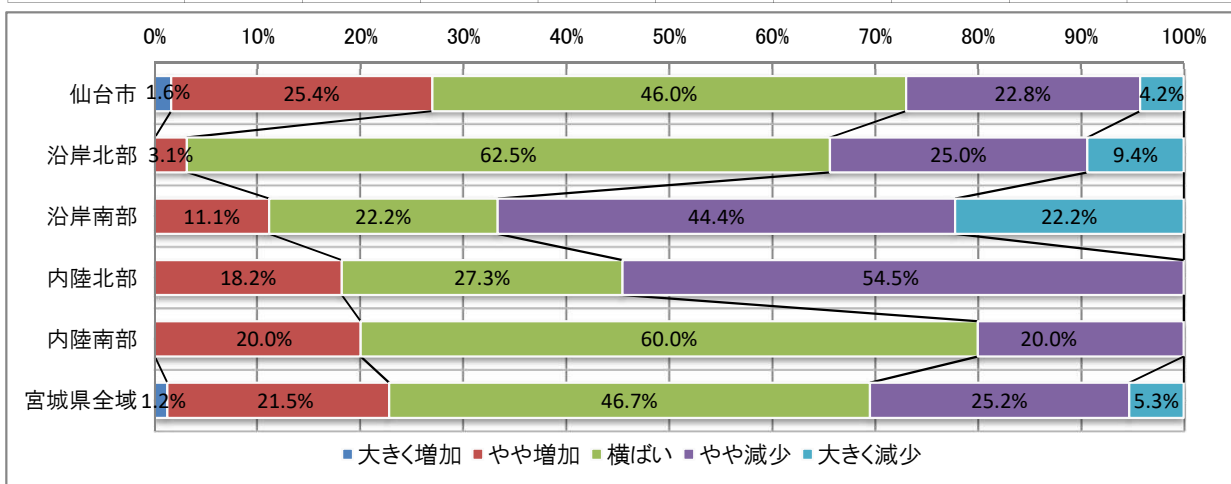
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	0.0	2	49	97	39	7	194	27	221
		1.0%	25.3%	50.0%	20.1%	3.6%	100%		
沿岸北部	-19.8	0	3	27	14	4	48	13	61
		0.0%	6.3%	56.3%	29.2%	8.3%	100%		
沿岸南部	-26.9	0	0	9	1	3	13	5	18
		0.0%	0.0%	69.2%	7.7%	23.1%	100%		
内陸北部	-5.6	0	7	11	8	1	27	10	37
		0.0%	25.9%	40.7%	29.6%	3.7%	100%		
内陸南部	2.9	1	4	8	3	1	17	1	18
		5.9%	23.5%	47.1%	17.6%	5.9%	100%		
宮城県全域	-4.7	3	63	152	65	16	299	56	355
		1.0%	21.1%	50.8%	21.7%	5.4%	100%		



#### 問4:半年後の取引件数(続き)

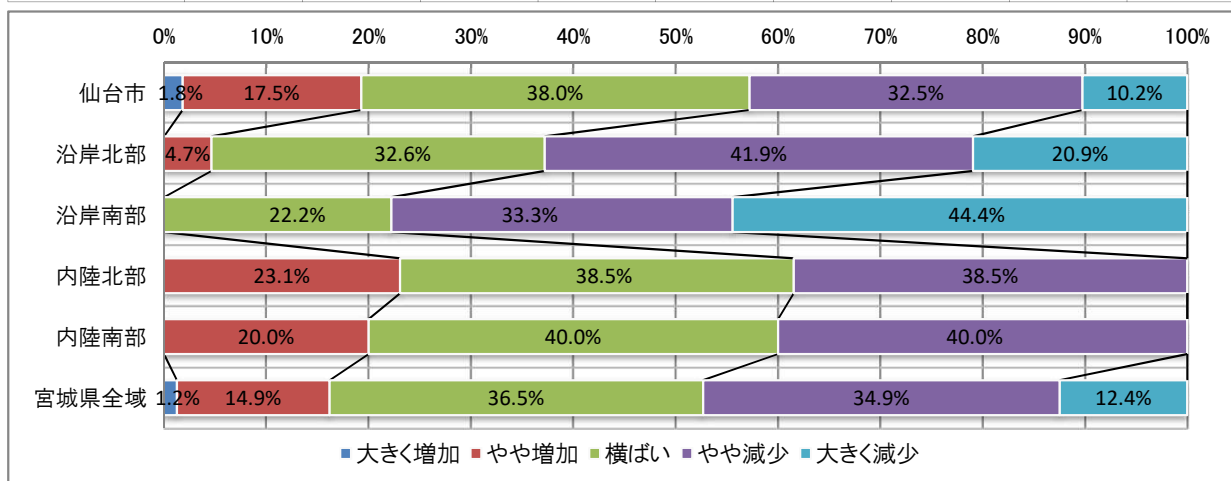
##### 【中古マンションの取引】

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	-1.3	3	48	87	43	8	189	32	221
		1.6%	25.4%	46.0%	22.8%	4.2%	100%		
沿岸北部	-20.3	0	1	20	8	3	32	29	61
		0.0%	3.1%	62.5%	25.0%	9.4%	100%		
沿岸南部	-38.9	0	1	2	4	2	9	9	18
		0.0%	11.1%	22.2%	44.4%	22.2%	100%		
内陸北部	-18.2	0	2	3	6	0	11	26	37
		0.0%	18.2%	27.3%	54.5%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	3	1	0	5	13	18
		0.0%	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-5.9	3	53	115	62	13	246	109	355
		1.2%	21.5%	46.7%	25.2%	5.3%	100%		



##### 【店舗・事務所の取引】

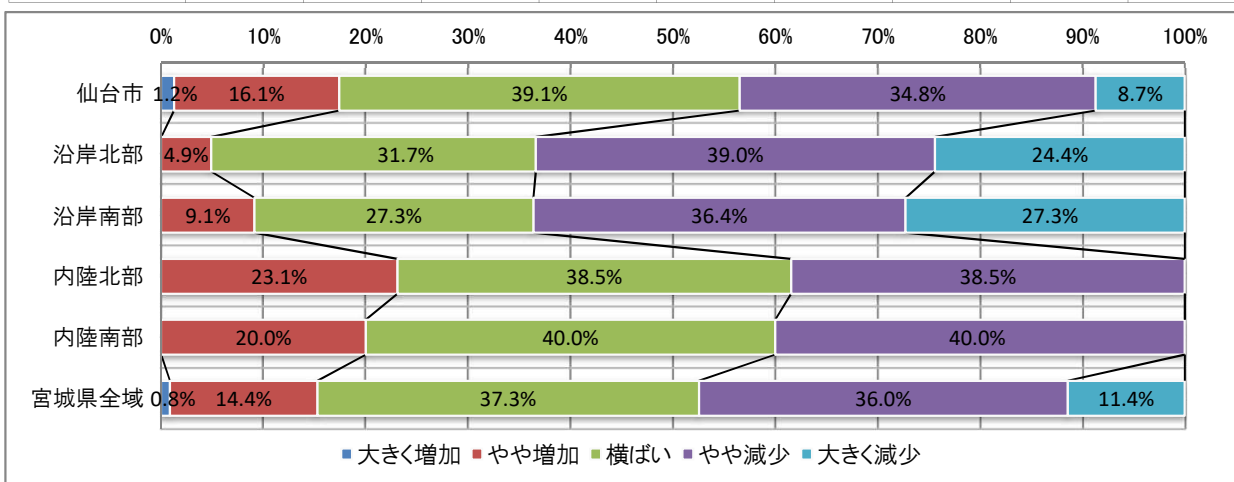
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-16.0	3	29	63	54	17	166	55	221
		1.8%	17.5%	38.0%	32.5%	10.2%	100%		
沿岸北部	-39.5	0	2	14	18	9	43	18	61
		0.0%	4.7%	32.6%	41.9%	20.9%	100%		
沿岸南部	-61.1	0	0	2	3	4	9	9	18
		0.0%	0.0%	22.2%	33.3%	44.4%	100%		
内陸北部	-7.7	0	3	5	5	0	13	24	37
		0.0%	23.1%	38.5%	38.5%	0.0%	100%		
内陸南部	-10.0	0	2	4	4	0	10	8	18
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-21.2	3	36	88	84	30	241	114	355
		1.2%	14.9%	36.5%	34.9%	12.4%	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	-16.8	2	26	63	56	14	161	60	221
		1.2%	16.1%	39.1%	34.8%	8.7%	100%		
沿岸北部	-41.5	0	2	13	16	10	41	20	61
		0.0%	4.9%	31.7%	39.0%	24.4%	100%		
沿岸南部	-40.9	0	1	3	4	3	11	7	18
		0.0%	9.1%	27.3%	36.4%	27.3%	100%		
内陸北部	-7.7	0	3	5	5	0	13	24	37
		0.0%	23.1%	38.5%	38.5%	0.0%	100%		
内陸南部	-10.0	0	2	4	4	0	10	8	18
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-21.4	2	34	88	85	27	236	119	355
		0.8%	14.4%	37.3%	36.0%	11.4%	100%		

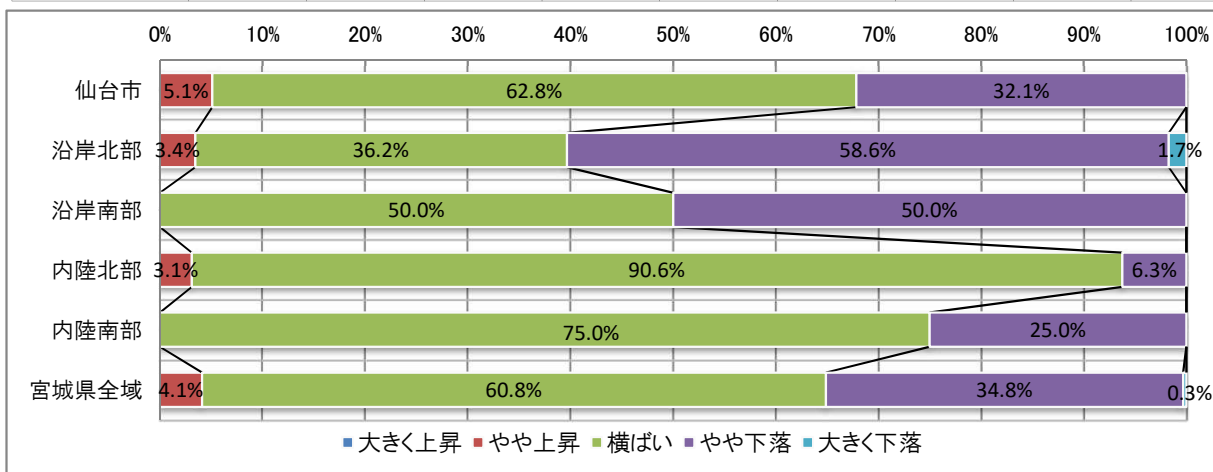


## 問5:賃料の半年前との比較

現在(R3.6.1)の賃料は半年前(R2.12.1)と比較してどのように感じていますか？

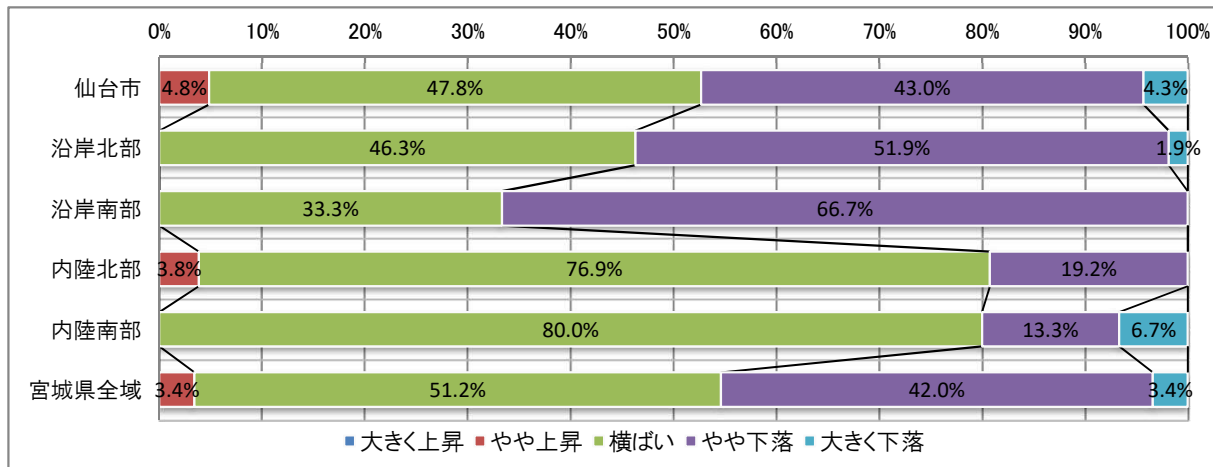
### 【住居系不動産の家賃】

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	-13.5	0	10	123	63	0	196	25	221
		0.0%	5.1%	62.8%	32.1%	0.0%	100%		
沿岸北部	-29.3	0	2	21	34	1	58	3	61
		0.0%	3.4%	36.2%	58.6%	1.7%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	0	7	7	0	14	4	18
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-1.6	0	1	29	2	0	32	5	37
		0.0%	3.1%	90.6%	6.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	0	12	4	0	16	2	18
		0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-15.7	0	13	192	110	1	316	39	355
		0.0%	4.1%	60.8%	34.8%	0.3%	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	-23.4	0	9	89	80	8	186	35	221
		0.0%	4.8%	47.8%	43.0%	4.3%	100%		
沿岸北部	-27.8	0	0	25	28	1	54	7	61
		0.0%	0.0%	46.3%	51.9%	1.9%	100%		
沿岸南部	-33.3	0	0	4	8	0	12	6	18
		0.0%	0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-7.7	0	1	20	5	0	26	11	37
		0.0%	3.8%	76.9%	19.2%	0.0%	100%		
内陸南部	-13.3	0	0	12	2	1	15	3	18
		0.0%	0.0%	80.0%	13.3%	6.7%	100%		
宮城県全域	-22.7	0	10	150	123	10	293	62	355
		0.0%	3.4%	51.2%	42.0%	3.4%	100%		

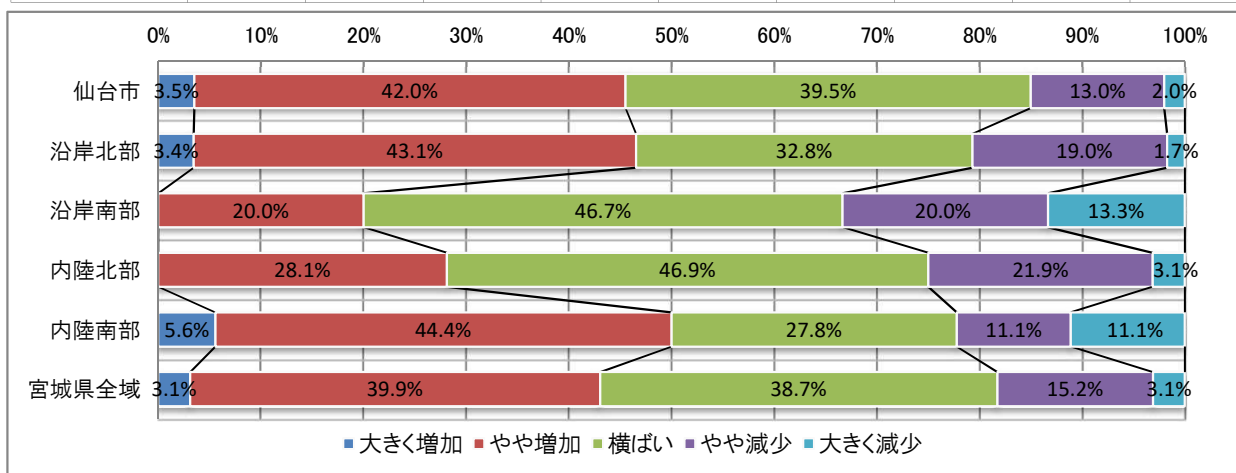


## 問6:空室率の半年前との比較

現在(R3.6.1)の空室率は半年前(R2.12.1)と比較してどのように感じていますか？

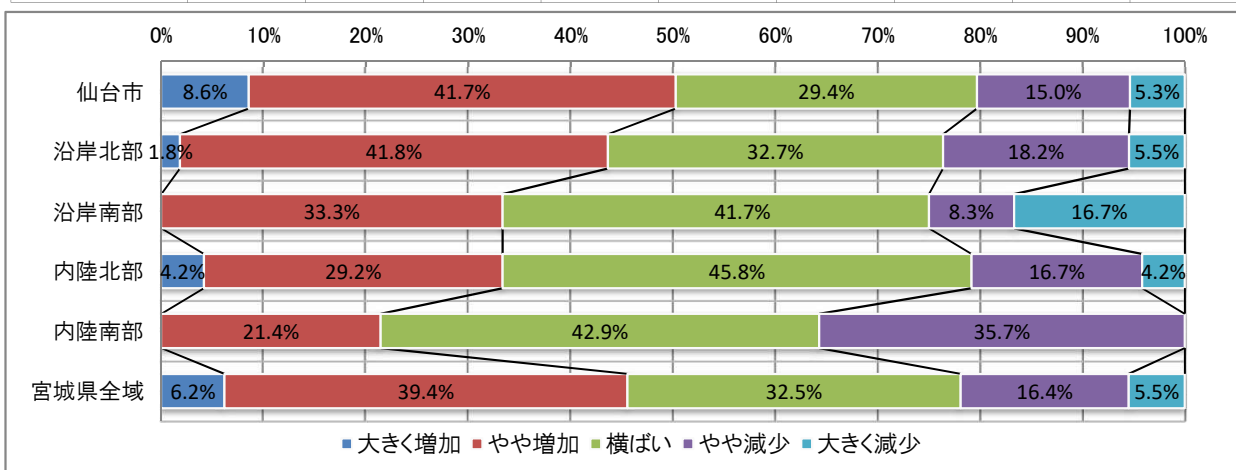
### 【住居系不動産の空室率】

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	16.0	7	84	79	26	4	200	21	221
		3.5%	42.0%	39.5%	13.0%	2.0%	100%		
沿岸北部	13.8	2	25	19	11	1	58	3	61
		3.4%	43.1%	32.8%	19.0%	1.7%	100%		
沿岸南部	-13.3	0	3	7	3	2	15	3	18
		0.0%	20.0%	46.7%	20.0%	13.3%	100%		
内陸北部	0.0	0	9	15	7	1	32	5	37
		0.0%	28.1%	46.9%	21.9%	3.1%	100%		
内陸南部	11.1	1	8	5	2	2	18	0	18
		5.6%	44.4%	27.8%	11.1%	11.1%	100%		
宮城県全域	12.4	10	129	125	49	10	323	32	355
		3.1%	39.9%	38.7%	15.2%	3.1%	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	16.6	16	78	55	28	10	187	34	221
		8.6%	41.7%	29.4%	15.0%	5.3%	100%		
沿岸北部	8.2	1	23	18	10	3	55	6	61
		1.8%	41.8%	32.7%	18.2%	5.5%	100%		
沿岸南部	-4.2	0	4	5	1	2	12	6	18
		0.0%	33.3%	41.7%	8.3%	16.7%	100%		
内陸北部	6.3	1	7	11	4	1	24	13	37
		4.2%	29.2%	45.8%	16.7%	4.2%	100%		
内陸南部	-7.1	0	3	6	5	0	14	4	18
		0.0%	21.4%	42.9%	35.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	12.2	18	115	95	48	16	292	63	355
		6.2%	39.4%	32.5%	16.4%	5.5%	100%		



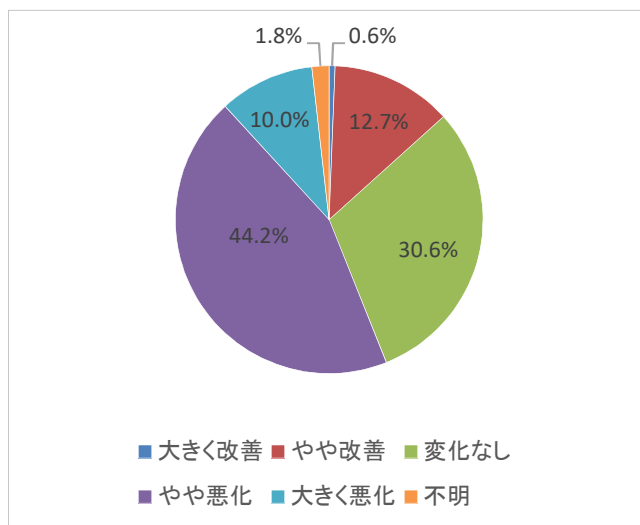


### 3. 新型コロナウイルスの影響

問7: 直近の半年間(R2.12.1~R3.6.1)の不動産市場における新型コロナウイルスの影響はどのように変化したでしょうか？

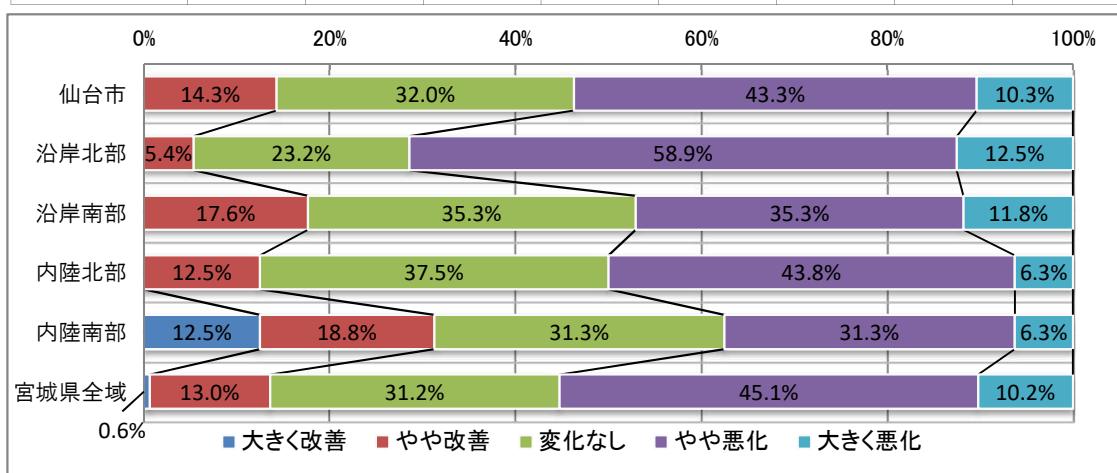
【影響度/全体】

影響度	回答数	%
大きく改善	2	0.6%
やや改善	42	12.7%
変化なし	101	30.6%
やや悪化	146	44.2%
大きく悪化	33	10.0%
不明	6	1.8%
小計	330	
無回答	25	
合計	355	



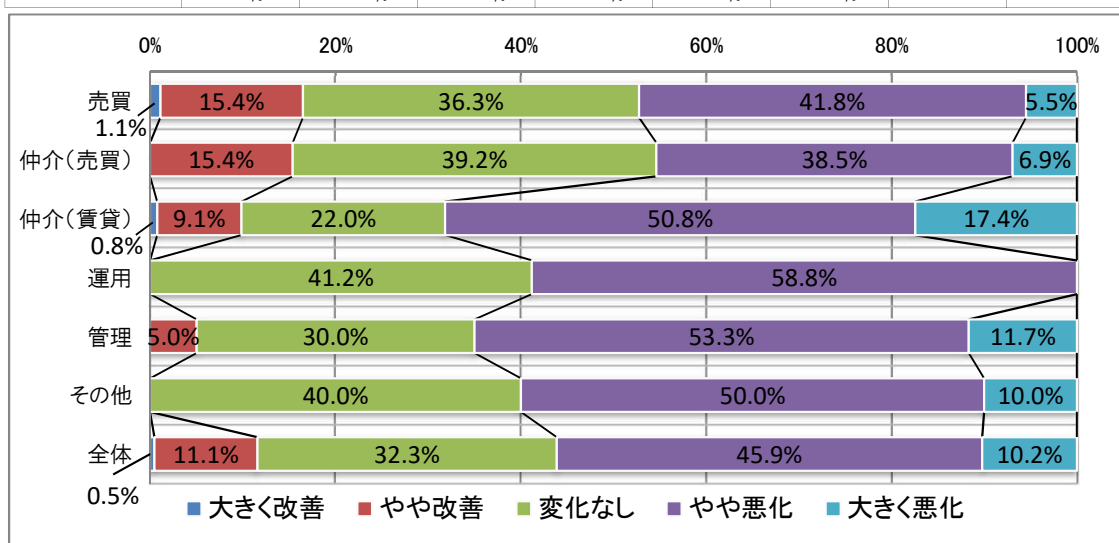
【影響度/エリア別】

エリア	影響度					小計	不明 無回答	合計
	大きく改善	やや改善	変化なし	やや悪化	大きく悪化			
仙台市	0	29	65	88	21	203	18	221
	0.0%	14.3%	32.0%	43.3%	10.3%	100%		
沿岸北部	0	3	13	33	7	56	5	61
	0.0%	5.4%	23.2%	58.9%	12.5%	100%		
沿岸南部	0	3	6	6	2	17	1	18
	0.0%	17.6%	35.3%	35.3%	11.8%	100%		
内陸北部	0	4	12	14	2	32	5	37
	0.0%	12.5%	37.5%	43.8%	6.3%	100%		
内陸南部	2	3	5	5	1	16	2	18
	12.5%	18.8%	31.3%	31.3%	6.3%	100%		
宮城県全域	2	42	101	146	33	324	31	355
	0.6%	13.0%	31.2%	45.1%	10.2%	100%		



【影響度/主な事業内容別】

事業内容	影響度					小計	不明 無回答	合計
	大きく改善	やや改善	変化なし	やや悪化	大きく悪化			
売買	1	14	33	38	5	91	8	99
	1.1%	15.4%	36.3%	41.8%	5.5%	100%		
仲介(売買)	0	20	51	50	9	130	12	142
	0.0%	15.4%	39.2%	38.5%	6.9%	100%		
仲介(賃貸)	1	12	29	67	23	132	5	137
	0.8%	9.1%	22.0%	50.8%	17.4%	100%		
運用	0	0	7	10	0	17	2	19
	0.0%	0.0%	41.2%	58.8%	0.0%	100%		
管理	0	3	18	32	7	60	3	63
	0.0%	5.0%	30.0%	53.3%	11.7%	100%		
その他	0	0	4	5	1	10	5	15
	0.0%	0.0%	40.0%	50.0%	10.0%	100%		
全体	2	49	142	202	45	440	35	475
	0.5%	11.1%	32.3%	45.9%	10.2%	100%		



※事業内容別の集計値は、アンケート未記載・複数回答により、上記エリア別の集計値と一致しない。

## 取引水準、取引動向等について特筆すべき点（エリア別に集計）

### ①仙台市…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

#### 〈青葉区〉

##### 【影響度/悪化】

- 大規模な店舗が軒並み退店。
- 市内中心部のテナント仲介がメイン業務。現在は助成金等により営業を継続しているが、今後は退去が増加し空き店舗が増加する傾向にあると思う。従来のように、空店舗が出て、後継テナントのエントリーは期待できず、長期空店舗物件が中心部に増加することが予想される。
- コインパーキング事業を営んでいる。駐車場が供給過多の状況になりつつある。若者の車離れやカーシェアリングの影響で車の保有率も下がっている。今後厳しい市場が予想される。
- 対面での接触機会が減ってしまい、営業しにくくなった。
- 新型コロナの影響は、多少ある。賃貸では転勤が大幅に減っている。売買では、雇用不安によりローンを組んでマイホーム購入が減っていると感じる。
- 仲介(売買・賃貸とも)取引件数が減少傾向である。
- ①売買仲介：顧客は居るが在庫が少ない。 ②賃貸仲介：顧客が減った。 ③運用・管理：空室が増えた。
- 事業用の事務所の引き合いが減ってきている。また店舗物件の空室が多くなっている。
- 事業用物件の飲食店舗用物件の空室率は大きくなったと思う。売買に関しては地価の高止まり感が強く、収益物件の売値が下落しないため取引が停滞しているように思う。
- 空室の増加により、売買価格のやや下落が続く。人気エリアに対する集中。それ以外のエリアの空室が大きく増加。
- 民泊は消滅。職をコロナで失い、寮生活から追い出された人の住まい確保が困難。
- 事業用賃貸物件(店舗)は、撤退が急増しており、賃料を大幅に減額出来るオーナーの物件は、かろうじて持ちこたえている。
- 特に飲食系のテナントが抜けたあとがまったく入らず、リーシング業務に打撃を受けている。また、貸会議室は壊滅状態。一方、住居系の仲介を主としている企業は、影響はそれほど大きくないと考えられる。
- 住居系賃貸マンションと飲食店ビルを所有している。住居系は、ほぼ変化なしの状況だが、飲食店ビルはやや入居率が減少。国や地方公共団体からの支援金でなんとか家賃を支払っている状況とよく耳にする(お店は、予約客がいる時のみ営業が多い様です)。「ウイズコロナ」の時期が長びく程、我々の様な飲食店ビルオーナーは苦しい状況がさらに苦しくなっていくと予想される(支援金が出なくなれば、退居するテナントが増える為)。
- 資金繰り悪化による相談がらみで弁護士経由の売却依頼は増えているが、買手が付かないので物件の流通性は鈍っている。
- 仙台駅から一番町までのアーケード街に空室が目立つ。飲食店への時短要請により、家賃負担が重く、退居・撤退をした事業所が多いと思われる。他方、アパート・マンションの賃貸はあまり景気に左右されない。購入の場合は、給与が安定している大手勤務の方は大丈夫だが、中小の地方企業勤務の方は難しいので、減少すると思う。
- 家賃の保証を受けている人が、多く見られる。

##### 【影響度/変化なし】

- 賃貸仲介については、やや悪化していながらも思ったより底堅く推移している。
- 大型案件の売買は様子見の状況。
- 中心部に近い場所ほど価格の上昇は続くと思う。中古マンションの買取再販に関しては、売れ残り物件が増えてきており下落傾向にある。
- 高額価格帯エリア以外で割高感のある物件は目に見えて動かなくなった。
- 新築の相談件数は堅調だが、市街地の土地は相変わらず案件が少ない。
- 取引水準は、横ばいが続くと思うが、長い年数で見れば、減少が予想される。ただ、当事務所周辺(愛子)は、今後公共施設が出来る話もあるので、増加を期待したい。

- 全般的にやや低調なれど、上杉地区農学部跡を含めた開発進行中で、隣接堤町・葉山町周辺でアパート建築が旺盛。土地は路線価の3倍位で売り出されている。
- 新型コロナウイルスの影響等により、金融機関の対応も変化し、不動産取引も大きく影響を受けるものとする。
- ①収益物件の売買に関して、売主側と買主側との利回り期待値に大きな乖離が見られ、各種資料を用意して調整するため、時間と手間を要し難航している。②個人向け住宅の売買は、新築希望、エリア重視(親族の近くあるいは地下鉄沿線)が多く、これまでとは傾向的には変わらないと思われるが、住宅メーカーに対するこだわりが弱くなっている。③賃貸仲介は、コロナによる企業の転勤抑制のため取扱い件数の減少が見られる。また、家賃の安い物件への住替え希望が見られる。
- 1年間の取引(売買)数は今年度も変わらないと思う。
- 地下鉄沿線の駅近くは活況があるが、交通の便が悪い住宅地の過疎化は顕著です。ますます二極化が進む。
- 中心部の取引は引き続き横ばいが続くと思われるが、交通アクセスの悪い30~40年前の団地の価格は下落傾向。
- 飯田グループの建売用地積極仕入れと、地銀住宅ローンの審査貸付が緩い状況から、新築戸建ての販売好調はしばらく続くと思われる。よって、住宅用地の値下がりはしばらく見込めない。但し、収益物件などの事業用は、5億円以上の高額案件で無い限り、価額は一層下がると思う。
- 仙台市内及び周辺の土地供給が数年前から減少し、住宅地域に関しては、地価公示、路線価、固定資産税評価額を基礎に求めた査定価格から10~20%増の価格で契約成立したが、商業地域に関しては、大手の不動産会社、マンション分譲業者、投資家等により、買い漁りともいえる取引が横行しているため、取引価格が査定額の2倍前後となっている。コロナ禍でも、銀行金利が低いこともあって、投資家層からの需要はあるが、これからどのような事が起こるか気になる。
- 住宅の売買については、取引件数、価格とも半年前と変化なく、新型コロナウイルスの影響はほぼ無い状況。一方、商業地の売買については、オフィスは空室率上昇、賃料下落のトレンドとなり、取引は弱含みの状況。店舗ビルは取引が成立しづらい状況。
- 取引件数、価格については売買・賃貸とも横ばい状態が続く。他方、賃貸では入居のペースが遅くなっているようだ。
- 賃貸①ファミリー物件希望者は、テレワーク用の部屋を欲しい。②木造アパートの独身者はテレワーク化でマンション(非木造)に移転希望あり。③中心部の需要は例年通りあり、賃料も例年通り。  
売買①マンション取得者が戸建より多い。②理由は長期ローン利用が可で取得しやすい。③中心部マンション価格が、買希望者との「乖離」差が大である。
- 中古住宅(再生)の売れ行きは好調ではあるが、市場の中古物件数が減っている為、仕入れに苦労している。
- 収益物件等に対して引き続きニーズはあるものの、物件が出てこない。
- 売却希望物件が少なく、住宅一次取得者の希望帯と不一致。
- 住居系に関してはウッドショックの影響により、建材が昨年同時期と比べ1.3倍くらいになった感じがする。また、土地に関しても最近では出尽くした感があり、飯田グループでも土地不足の状況になっており、建売の数もだいぶ減ってしまった。注文に関しては先の件もあるが、引き続き土地がないことと価格が高いことも相まって難しい状態。事業系に関しては空きテナントが増えてきたこともあり、取引は増えたが、建物やテナント自体が傷んでるものも多く、取引後のトラブルがどのエリアにあっても散見される。
- 売却物件数が減少していると感じる。
- 2021年春は法人転勤の動きが復調してきたと感じた。商業賃貸は未だ、きびしい状況が続くと思う。

### 【影響度/改善】

- 業者間取引の割合が若干増えたように感じる。
- 愛子・落合・栗生地域は、買取価格が上昇している。
- 仙台駅周辺と青葉通沿いの大規模な再開発の動きが今後顕著になり、既存ビル等の建替え、リフォームが活発化する。また、首都圏の法人だけでなく地元の法人の取引も活発化するとされる。一方で、賃貸オフィスの供給の増加、JRの自社ビルの竣工などで、新規オフィスビルへの移転と中古ビルの建替え、売却が進むと思われる。
- 巣ごもりによる通販の増加・スーパーマーケットの需要増により、物流・倉庫系の用地取引需要が高い。
- 1年前はほぼ動きがなかったが、少しずつ、不動産の流通が回復・加速化している。
- 仙台駅を中心とした商業地エリアの需要(ホテル、マンション用地)は旺盛。また、ロードサイドの店舗用地・事業所用地も同じ傾向。

- コロナの影響で思うように営業活動や面談ができないため、県外では、取引が前に進まない物件がある。他方、宮城県内では、新規の購入案件の情報も入ってきているので、市場は動いていると感じる。
- 今年に入り、賃貸の動きが活発になり、空室率が改善傾向が見受けられた。また、売買及び仲介(売買)の改善が見受けられる。
- 新築戸建は、土地仲介を分譲用地目的で行っているが、購入動向は堅調。
- 事前対策をしっかりとすれば営業に特に問題はない。じわじわと価格は上がっている。高額取引をやらざるを得ない状況。
- 仙台市内を中心に物件の取り扱いをしている。大手不動産会社等が窓口となった入札が多く見受けられた一年だったような気がする。優良物件が少ない為、場所や物件状況によっては取引価格もやや高騰している。
- コロナによる影響は半年間では感じられない。仙台エリアにおいて、住居系中古住宅は、買取再販業者が、ここ数か月積極的に買取りを行っているため、相場感が上がっていると思う。
- 買取中古マンションについて 仕入れの段階で価格が高騰し、買取業者での価格競争が続いている。1物件に対し3社～5社の買付けが入り、販売価格より上乗せ(100万円～200万円位)で成約している〔事例 築40年前後 新築時2,200万円→1,850万円位(現況)での仲介で成約〕。売主様は、ほぼ利益が出る状態での成約がかなり多い。この状況はここ7年くらい続いているが、反面、買取後の再販売は如何せん資金回収まで時間がかかり、薄利多売での結論が多い状況。建売用の土地に関しては、土地自体の販売が少なく水面化で成約しているものが多く土地もマンション同様に高額に至るケースが多い。
- 中古マンションの価格上昇。中古戸建は、安くリフォームせず住める物件売れているが、数は少なくなっている。
- コロナ禍により、リモート等、自宅にいる機会が多い為、一般住宅の需要が高まっている。他方、供給不足のため、不動産業者は土地の仕入れができず、在庫不足の状況。
- 特に各マンションデベロッパーの買いニーズが強く、実用的な土地情報が少ない。事業化可能な中心部の土地の価格は引き続き高水準と思われる。
- 大手飲食店(焼肉・居酒屋系)からの問合せが増加傾向にある。しかし、希望対象の繁華街路面店は、空テナントの件数が増えているものの、敷金・賃料条件が高く設定されており、出店希望者との折合いがつかない状況。
- ①新築建売等は、主に総額3,000万円前後、ローン返済月額85,000～90,000円・ボーナス払無の物件が、ある程度、早い動きで売れている。②土地取引に関しては、仙台駅から5km圏に比較的動きがあり、また、仙山線沿線や地下鉄沿線徒歩15分圏のエリア需要が高いが、最寄駅から30分以上のエリアは鈍化が進んでいる。③コロナの影響で仙台市中心に近いエリアは、中古マンション等(築20年～)をリフォームして取得する層が増えている。また、首都圏からのUターン層等により、今後、中古戸建等の取引が増えて行くと思われます。
- 不動産売買の取引件数は増加傾向。特に新築建売住宅、住宅用地に対する需要が増加している。他方、中古住宅市場は、取引数が横ばいから、やや減少傾向にある。
- 売物と言われる物件の数が年々減少。それに伴い、どの不動産会社でも物件の確保が急務となり、査定時点で金額が高値合戦となっている状況。今後も価格の高騰が見込まれ、その結果、購入者の負担が増大すると考えられる。

### 【その他】

- これからもコロナの動向に伴い変化が繰り返される。
- 木材不足の不安。今のところは大丈夫だが。
- 事業承継の考察時期にきている企業が、コロナを契機として、いろいろな事業展開を検討しており、事業計画等の見直しも行われている。
- どちらかというとウッドショックの方が懸念されています。
- 賃貸テナントが多く影響を受けている。
- コロナ慣れ(住宅)がみられる。
- サラリーマンの移動(転勤)が大幅に減少している。
- 今までにない売却依頼がある(売却理由がはっきりしない等)。
- オンライン取引等デジタル対応能力で業界は格差社会となると思う。

〈宮城野区〉

### 【影響度/悪化】

- ①学生と法人の動きが悪く、件数が圧倒的に減少。②テナントの空室も増えている。コロナの中でも事業展開しようとしている企業はあるが、コロナ前の予算は確保できないので、賃料や土地価格の見直しをすべきと思う。
- 店舗支援金が出ている間は良いが、今後支払われなくなった時店舗の休業・解約・閉店が増大する。
- 以前からであるが、顕著に安物件の購入が目立つ。買控えが発生しており、マーケットに対し、需要が少ない。
- 動きが鈍い。
- 買手側の需要が強いように感じる。但し、売手側と買手側の価格に乖離があり、取引件数が減少傾向にある。
- ファミリー世帯の移動が少なかった。
- 事業用だけではなく、住居用の動きも、コロナ禍の影響が見られる。事業用は解約、住居用は勤務先リストラによる引っ越し等。動きはあるが、平時の取引件数よりは減っている。
- 賃貸仲介では、学生向けがかなり状況悪い事になっている。

#### 【影響度/変化なし】

- 空物件は新しい入居が決まらないが、現在の入居者を維持できているので、状況はまだ良い方。しかし、今後の感染症の影響を見据える必要があり、改善の兆候がない状況が続いている。
- 住宅系の物件は多少動きがあるものの、事業系の物件は動きがないと感じている。
- 住宅地に関して、仙台進出の建売事業者が飯田グループと競って購入を進めているため、飯田産業グループも購入を4月以降に復調している。しかし、金額はコロナ禍前の1～2割安価で、目線も厳しい傾向にある。投資物件に関して、東京都内と比べた場合に、区分所有マンションの利回りはほぼ同等。しかし、一棟ものは築浅物件を中心に利回りが首都圏よりも悪い。また物件数は出ていない。
- 全体的に様子見は多いが、ヒアリング機会は増えている。現状において、売りたいマインドor購入マインドは引続き変化なし。
- 土地の売却物件がなかなか出ない。
- 分譲マンションの在庫がかなり減っている。

#### 【影響度/改善】

- 在宅時間増加に伴い、住宅への不満が表面化し、買替えや新規取得のニーズが高まっている。
- 低価格の物件は土地・建売・中古住宅 問わず取引が増えている。
- 物件は以前より高めであり、特にレジ物は売主さんが強気。商業系の土地も強気の価格。銀行金利が低いとはいえ、買主には不利な状態が続く。
- 昨年は、3月の単身赴任がなくなり、短期転居が多々あった。今年は、コロナの状況に慣れてきた結果かもしれないが、新入社員の社宅としての法人契約の案件昨年よりも増え、退去が抑えられている。
- 中央資本の設備投資が活況。特に建設系関連産業に散見される。

#### 【その他】

- 弊社は建設業主体ですが、不動産関係の飛び込み営業が多かったです。
- 賃貸物件では、インターネット使用料が無料の建物が増えてきた。お客様のサービスは(品質)は高くなってきている。

#### 〈若林区〉

#### 【影響度/悪化】

- テナント業績悪化 賃料低下になる。
- 案件や取引件数は減少し、今後も同水準が続くものと思われる。
- ①若林区志波町の相続案件(現況駐車場)で、今年前半は、コロナで地価が下落しているため、売却を見送った。②インド・ネパール系の飲食店舗探しが、コロナ感染者増加による宮城県・仙台市の時短要請を受けて無くなった。
- 一般個人向けの住宅用地の取引動向は、今年9月までは良好で、9月以降の減少傾向になると思う。コロナの影響で個人の消費が慎重になっている。

### 【影響度/変化なし】

- 若林区の土地は、住宅需要が衰えず、売地の情報が出ると、問い合わせが殺到する。賃貸は、生活保護の方の問合せや入居が増え、シングルは動かず。R3年前半は、ほとんど退去がなく安定していたが、6月末の解約が増加している。法人の転勤や移動が6月以降増加する予感。
- 動きの鈍かった昨年と異なり、今年3月は退居(転勤)はかなりあったが、入居は少なかった。売買については、あまり変化はない。
- 地下鉄東西線沿線地域は、土地価格が、高止まりしている。事業用地の取引件数も減っている。取得したい意向があるが、取得できる金額を超えている。
- ①賃貸住宅:賃料は高値で推移。②賃貸事業用:賃料は高値推移だが、半年前に比べ条件交渉はできる。③売買:宅地は下落傾向だが、建物は高値推移。特に木材不足。

### 【影響度/改善】

- 売買媒介業務に関しては、未だ空地の需要が高い。空家に関しては、更地化してからの需要が高い。賃貸媒介業務に関しては、駐車場付きでペット飼育可なら、戸建賃貸の人気がかなり高くなったように感じる。
- テレワークの導入並びに定着化が、戸建住宅の需要増加に繋がり、仙台市営地下鉄沿線の宅地の取引価格上昇を後押ししている。
- 若林区の地下鉄東西線沿線では、売物件が少ないため、コロナによる影響は無く、現在、高止まりしている不動産価格は、今後さらに上昇する可能性があると思う。
- 土地の取引価格は高止りの傾向にある。景気が悪くなっているように感じるが、価格があまり下がっていない。
- コロナの影響が想定より小さい。
- コロナの影響は無く好調。
- 人流が増加したことに伴い、やや回復傾向気味。
- ①売買については、物件によって契約時間に大きな差がある。②賃貸は、昨年の反動か、今年は契約件数が伸びた。
- 若林区に関しては、地下鉄東西線開通により、地価や不動産価格の上昇がまだ続くと考ええる。
- 地下鉄東西線沿線の土地売買に関わったが地価の高騰が続いている。
- 広告内容次第で、査定依頼数が異なるため、今後も不動産売却のニーズは堅調に続くと考ええる。査定依頼者への対応により、査定から売却依頼、成約という流れは維持でき、昨年初頭のような状況へは回帰しないと思われる。
- 相変わらず、再販業者の土地の買取りが多いため、エンドユーザーまで土地情報が届かない現状が、地価上昇に繋がっていると思う。相続登記の義務化により、どの程度、空家・空地の改善が進むのか注視している。

### 【その他】

- 法人向け社宅の仲介が、例年の繁忙期からずれ込んで、5月に増えてきている。
- 個人よりも法人の社宅の動きが増えた。

### 〈太白区〉

#### 【影響度/悪化】

- 空室増加により、家賃の値下げの傾向が見られる。
- 駅周辺以外の地域で、空室率が上がったほか、単身者向けマンションも苦戦し、入居率が上がらない。転勤等がコロナの影響で、転勤が減少していることが原因と思われる。
- 全体的に取引は不活発。
- ハウスメーカーに土地の仲介をお願いしているが、コロナウイルスの影響で、来客が大幅に減少している。
- 法人の動き弱い。
- 空き家は増えているが、所有者が遠方におり、特定が困難。
- 顧客数が今後、減少する可能性も有。コロナで仕事をなくし、売買件数が減りそう。

### 【影響度/変化なし】

- 土地については、例年同様の取引件数がある。賃貸市場は、ホームワーク・テレワークの影響で、大手企業の転勤が少ない為、コロナ前の約半数の仲介数となっている。
- 誰もが好む立地の良い物件はほぼ横ばいだが、郊外型の物件は顧客の絶対数が減少し、やや下落の傾向が続くものと思われる。
- あすと長町地区に大型のタワーマンションが大量に出現し価格を大幅に押し上げているが、思ったほど売却できておらず、デベロッパーは苦心しているのではないかと。そのおかげで中古市場は高値安定しているが、このコロナ禍で、価格はだいぶ落ち着いてきたように思う。
- 取引件数は減少しているが、住宅地は高値契約が続く。
- コロナ禍により取引件数は減少しているが、経済活動が許された時期に、買手側が希望する価格帯での対応を迅速に進めることで、取引成立が望める。
- 土地、中古住宅を買い取りしているが、仙台市内では、現状のまま今後も進んでいくと思う。
- ①土地取引は二極化している。仕入業者も場所を選んで購入しており、不便な地域は購入を控えている。②アパート等事業用建物は取扱いが減少。一般住宅はやや増加傾向。
- この半年では、不動産取引にコロナの影響はほとんど感じない。ローサイド(R286・産業道路等)の商業施設の出店や工場、倉庫用地の依頼はむしろ多くなっているように感じる。事業用地は、物件がなく価格の下落は当分ないと思われる。
- 価格は横ばい状態、上昇する要素は無いはずなのに下落傾向も見られない。
- 特に、あすと長町地区で新築分譲マンションの供給が過剰となり、価格は下落していくと考えている。新築住宅や土地を購入しての建築より中古住宅の需要が増えると予測。
- 材料・解体費など全てにおいて価格高騰の為、流通が滞っている感あり。
- 売買兼仲介は商品の仕入れがほとんど無く、在庫は異常なほど少ない。
- 高止まり感があるが、いずれ下がって行くように思われます。
- 取引先(買主)から大きな指値交渉が当たり前のように提示され、交渉を含め、成約に時間がかかるケースが増えている。そのため、地権者への説明、買取価格決定に苦労している。建築会社は用地の確保に必死であるが、木材の高騰・材料不足等でコストが上昇しているためか、土地価格の引き下げを迫る傾向にある。

#### 【影響度/改善】

- ワクチンの接種によるが、年末は不動産取引が増えると予測。
- コロナワクチンの普及もあり、市況は徐々に上向きになる見込み。
- 公示価格をかなり上回る地域があり、(富沢区画整理:加茂、杜せきのした)売主様が強気。よくヒアリングしてから査定価格を提案した方がよいと感じている。
- 売買物件は少なく、購入希望者は多い。この傾向はしばらく続くと思う。
- 一旦落ち着いたように感じた価格だが、体感ではまた上昇した様に感じる。お客さんの動きは悪くない。
- 空き家はかなり出回ってきた感がある。飯田Gの建売は堅調のようだ。
- コロナウィルスの影響により、住宅購入意欲が強くなっている印象。
- 地下鉄東西線の駅周辺では顕著に価格が上昇している一方、バス利用の地域は需要も低く価格は下方傾向に感じる。
- 管理物件は市内五区にまたがっているが、全体的には仲介の需要が多かった。

#### 【その他】

- 今の学生は、昔と違い、大学の案内所を来訪せず、インターネットで物件を探し、不動産会社に連絡する。また、物件を直接確認せず、インターネットで、建物の写真や部屋の中の写真を見ただけで成約する者が増えている。

#### 〈泉区〉

#### 【影響度/悪化】

- 新型コロナウイルス感染症による影響は、売買よりも賃貸に対するものが大きいように感じる。その中でも事業用賃貸物件の下落が顕著に感じており、特に、商業系は飲食系を中心に一旦空室が出ると埋まらない。住居系も転勤の動きが鈍化している様子から、若干下落している。



- 金額、件数ともに減少・減額傾向にある。
- 賃貸需要が低下しており、転勤族の減少が原因と思われる。
- 賃貸の賃料下落と入居率が、低下している。
- コロナの影響により、動きが悪い。退去は少ないが、退去後の空室の埋まり状況は良くない。

#### 【影響度/変化なし】

- ①アパート・マンションの管理物件では、退去ばかりで、新規入居がかなり少ない。また、家賃・敷金等の金額は引き下げられている。②売買に関しては、売り物がほとんどなくなり、取引できなくなっている状況。今年3月までに売れすぎて在庫がなくなった(周りの業者さんもみな同じ状況)。
- 世の中全体のムードとして、投資家も含めて「今はなにもしない方向」が根づいてしまった。コロナ禍では、社会全体として何もしないで閉じ籠るムードがあり、不動産取引もそれに大きく左右されている。
- 仙台市内の住宅用地売買がメインですが、住宅用地に関しては特に従前と変化は無い。コロナの影響で売りが増えている感じも特にない。

#### 【影響度/改善】

- 公示価格をかなり上回る地域があり(加茂)、売主様が強気です。よくヒアリングしてから査定価格を提案した方がよいと感じています。
- 土地・中古住宅の販売がやや上昇。
- 昨年は新型コロナウイルスの影響もあり、外出自粛に伴う購入の買い控えが見られたが、今年に入りお客様は良くも悪くもコロナ慣れしてきているため、コロナ以前の動きに戻ってきている感触を受ける。
- 予想に反し、新型コロナウイルスによる土地価格の下落はなく、むしろ件数の増加、価格の上昇の傾向を感じる。しかし、木材供給不足により、今後、建築価格は上昇するので、その影響を受け、トータルの価格合わないケースが増えれば、取引件数減少もあるのではないかと思う。

#### 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

- 石巻、戸建(中古)2棟の販売(売主)で1年経過した。今日漸やく動きが出て来た。買付けまでたどりついたが、価格は、値下げしている【石巻市】。
- 大震災より10年過ぎ、この地区もこれから真の復興と云う時に、コロナ感染の影響が大きく、市内の不動産業者は開店休業の状態【石巻市】。
- 震災特需が終わり、取引が少なくなったところ、コロナウイルスの影響もあり、増々仕入れ等の活動がし難くなった【石巻市】。
- 石巻の地方都市においても、コロナの影響が大きく、不動産全般の動きが悪い【石巻市】。
- 長引くコロナウイルスの影響により、地域経済の冷え込みは一段と厳しさを増している。人の動きが低調な為、不動産関連も低調に推移している【石巻市】。
- 住宅用地の売買価格自体は多少落ちているが、個人・パワービルダーとともに、土地件数自体はあまり落ち込んでいないように感じている【石巻市】。
- 管理物件のうち、一棟が10件の内8件が空室のままになっている【石巻市】。
- 当社の主たる営業(事業)は管理ですが、悪化の傾向【石巻市】。
- 新型コロナウイルスの影響で、事業収支が悪化し、解雇、有期契約者の解約などの所得減少に加え、当地域では少子高齢化がすすみ、貸家・アパートの需要が悪化し、借手市場となって、賃貸オーナーの破たんも予想される【石巻市】。
- 仲介(賃貸)住宅系部門において、異動期の3月末までは例年通りの動きがみられたが、4月に入るとめっぽう需要者が減った感じがする【石巻市】。
- 賃貸仲介については、12から1月は前年比10%マイナス、2から3月は前年比10%プラスでした。法人は3月に集中しました【石巻市】。
- 飲食業及び対面型サービス業などの低迷により、テナント賃貸業に与える影響はじわじわ出ていると感じられる。また、賃料の安価な賃貸住宅への住み替え等々も見受けられ、収入減が原因と思われる【石巻市】。
- コロナで賃貸の繁忙期がずれたりする為、取引動向が読めない【石巻市】。

- 半年前と比べ、賃貸入居率は低下する一方、中古住宅の売買増加が、目にみえ感じます。半年後もこの状況が続くと思われ【石巻市】。
- ①コロナ以前からの人口減少傾向も考慮すると、不動産売買市場は上昇傾向になりにくいと考える。しかし、売却希望者は多いため、継続的なアプローチによって新規集客は十分に可能。②賃貸市場は空室の改善が急務であるものの、石巻市からの転出が目立つため、満室の実現にはかなりの時間が掛かりそう。③収益物件の相続をきっかけとして賃貸管理の受託は大いに見込めます【石巻市】。
- ①震災被災者等の住居に関して、復興住宅及び住宅地の購入等により、土地需要は一段落している。現在の土地購入予定者は、婚姻・住替え・通勤をきっかけとしている。価格については横ばいかやや下落傾向にある。②高齢者の施設入所、死亡等の理由による土地の売却依頼が多少出てきている。特に農村地域が増加傾向にある【石巻市】。
- 事業用地の申込み減少している【石巻市】。
- 弊社では特段影響を受けることなく推移している【石巻市】。
- コロナの影響で接客時間はWEB利用でずいぶん減った。内覧もオープンルームとして極力接触を避けた営業をしている。他社も含め、営業自粛の影響で、取引数は減少しているが、大幅ダウンには至っていない【石巻市】。
- コロナにより、一般住居は退去件数が多少増えている傾向はあるが、店舗テナントは、退居解約が大きく増えている【石巻市】。
- 直接の影響は今のところない【石巻市】。
- 賃貸管理を行っている。①通常の繁忙期に比べ、来客は集中しなかったが、確実に決める客が多かった。②コロナの影響で、企業の転勤は減少、また、大学の新生入生について、リモート授業が必須となり、Wi-Fi導入済み物件に申込みが殺到した【石巻市】。
- 新型コロナウイルスの影響は商業用物件について多大で、今後の動向も悲観的にならざるを得ない。また人口減少も続くことから住居系不動産の取引(仲介)に関しても、家主の強気な値付けとは裏腹に、大きく悪化している【気仙沼市】。
- 2～4月の繁忙期については、退去は例年並でしたが、入居は減少【気仙沼市】。
- 復興区画整理事業が行われた地域の土地に関しては、住宅建築の需要が強いと感じる。住宅メーカーからの問い合わせが増えている【気仙沼市】。
- 住宅系では、コロナによる影響はあまり感じない。それより、復興工事が完了することに伴う賃貸物件の借り手の減少のほうが大きい【気仙沼市】。
- 新型コロナウイルスの影響で、遠隔地の取引相手の本人確認がやりづらい【気仙沼市】。
- 飲食店の仲介がほとんどなく、閉店の一方【塩竈市】。
- 賃貸(法人)時期の平均化・ズレ込み(例. 3月末→4～5月に平均化)【塩竈市】。
- 店舗を中心に家賃滞納が多い状況で家賃支援給付金にて支払う旨のテナントが多い【塩竈市】。
- 賃貸は企業関係の移動が少なく、近隣からの住み替えするお客が対象となるが、空きが出るとなかなか埋まらない状態が続いている【塩竈市】。
- 売買物件が少ないせいか、依頼されると、優良物件は即契約と云う事になる【塩竈市】。
- コロナ禍により賃貸仲介業は大きく減少。退去者は多いが入居者が大いに減少【多賀城市】。
- 令和2年は人流の減少により取引が著しく減少したが、令和3年に入ってから、その反動であるかのように、取引も回復傾向が見られる。このまま回復していくことを期待【多賀城市】。
- コロナによる影響度は余りない【多賀城市】。
- 災害復興が一段落し、売買賃貸等の取引は減少の傾向が顕著である【東松島市】。
- 人が動かず企業も賃料が安い場所に移店しているため、コロナが終息するまでは先が見えない【松島町】。
- 土地の売買は、坪単価10万円前後で動いていましたが、最近10万から14万で動き始めた。その取引により、今後売却を検討している地主も、高めの単価で考えているようである【松島町】。
- 新型コロナウイルスで新築が減少するかと思ったが、逆に建築棟数は増えているようだ【松島町】。
- 住居系賃貸に於いて、新しい建物への移行が顕著に現れている【七ヶ浜町】。
- 震災復興需要も一段落し、新築物件等が一気に減少。それに加え、新型コロナの影響により、設備投資、物件取引等が縮小された。この傾向は今後共続くと思われる【南三陸町】。

- 特に、影響は見られないと思っている【南三陸町】。

### ③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 土地仲介(売買)は、売り物が少なく取引が減少。但し、土地価格の低い物件が主流となる【名取市】。
- 少しずつ、コロナの影響が出てきており、取引は減少してきている【名取市】。
- 住宅用地の土地情報が少なく、品薄感が強い。少々広い土地は、新築建売の用地になるケースが非常に多く、建築条件のない売地は稀【名取市】。
- 売買の件数が減少している。販売の際にかなりな値引き調整を迫られている【名取市】。
- 全体的に前年と同水準にて取引されている【名取市】。
- 名取市内、特に、鉄道沿線の住宅地の需要は旺盛と見込む。よって土地価格の坪単価も上昇傾向にある【名取市】。
- ①利便性の高い地域は、住宅・商業ともコロナに関係なく一定の需要のもと価格は安定している(仙南に限る)。②ミニ分譲で局所的に取引単価が上昇している土地も見られる【名取市】。
- 人の動きが少なかった【岩沼市】。
- 取引水準・動向は下落する【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

- コロナに合せて、ウッドショックの影響もあり、住宅着工は大きく下がるであろう【大崎市】。
- 売買(仲介も含む)の取引の数は変わらないが、賃貸では特にアパート物件に空室が多くなった【大崎市】。
- 当社営業エリアは、郊外ということもあり、さほど影響はない【大崎市】。
- 土地購入を希望する問い合わせは増えてきている【大崎市】。
- 特に変化はございません【大崎市】。
- 売買取引に関しては、買い控えで様子見のような状況。賃貸に関して、住居系は、R2.3月の移動は少なかったが、R3.3月はまずまず動いた感がある【大崎市】。
- 当社は、主に建築工事を行っている。コロナ禍により、資材関係の入荷が普通時よりも遅れ、入荷の見通しが見つからない資材もあり、土地を買ってこれから建築を考えている一般の方、建売住宅の方は、大変だと思う。その様な状況から、土地の売買の動きは遅くなる傾向にあると考える【登米市】。
- 都市圏から弊社営業地域への移住希望者が増えている。しかし、そのような需要増に対する供給がうまくいっていない【登米市】。
- 過疎地ということもあり、コロナの影響は受けていない【登米市】。
- 市内の不動産市況は、商業地は横ばいが持続、住宅地では価格が概ね下落という状況です【登米市】。
- 当該地域は不動産取引が大きく減少している【栗原市】。
- 1年前となるR2.6頃は、だいぶ落ち込んだが、R2.12.1から現時点までは、住居系の不動産市場は好調のまま来ている。コロナで不安もあるが、自宅にすることが多く、今まであまり考えていなかった一般のお客様が住宅(持ち家)のことを考えることが取引増加の原因と思われる【栗原市】。
- 価格は変わらないが、売り出そうという客は少ないと感じる。知らない人とはあまりコンタクトを取りたくないのかもしれない【富谷市】。
- ①売買物件の減少。特に住宅用地(更地・建付地)が特に少ない。②コロナの影響があり高齢所有者の売却手続きが進まない【富谷市】。
- 一次所得者向けの土地取引については物件があれば動いて行くと思われる【富谷市】。
- 弊社は、前年と本年との取引件数及び取引価格は何ら変わりなく推移しております【富谷市】。
- コロナウィルスの影響で、大和町北部工業団地の派遣会社で借り上げてた賃貸アパートの解約が多く見られる【大和町】。

- この半年は、特に変化はない。主に、取引を行っている地域及び物件が、相続による高齢者との取引が多い為、新型コロナウイルスが落ち着くまでは、厳しい状況が続くと思う【大和町】。
- 土地や中古物件の買取相談が多い傾向にある【加美町】。
- 不動産の売買は結構動きがあるが、賃貸は空き物件が多くなっている【利府町】。
- 昨年春の移動時期は、コロナの影響によりほとんど動きがなかったが、今年は公務員の移動がやや多く、空室が増えた。地域柄、出ていく人がいても入ってくる人は少ないので大変です【美里町】。

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

- 賃貸で空室が増加。台風により土地の浸水があり、ハザードマップが見直された。購入希望者の興味が平野の土地から山側の土地に移っている【白石市】。
- 全品目の値上がりで、特に木材・金属が大きい。値上がり分が転価できない【白石市】。
- 在宅時間が長いこともあり、賃貸から購入に流れている。購入価格が抑えられた物件が増えていることもその一因。また、少し広めの土地を探している方も増えている感じがする【白石市】。
- 白石市はコロナ感染者が少ないので特段影響は無かった。ただ、4年後に白石中央スマートインターチェンジが設置され、その周りに工業団地が造成される影響か、白石市内に不動産投資をしたいという、市外のオーナー様の問い合わせが大分増えてきている【白石市】。
- コロナによる収入減から、低家賃物件の問い合わせ、成約件数が増加している【角田市】。
- ワンルームタイプのアパートの空室が増加している。飲食業や工場に勤務して一人暮らししていた方が、実家に戻るケースが増えてきていると感じる【大河原町】。
- 昨年はコロナ禍による影響はあまり感じられなかったが、今年に入って取引数や取引金額の減少が徐々に感じられるようになった【大河原町】。
- 大河原小・中学校近辺の土地をご希望の方の問い合わせが増えた。しばらく横ばい状態だと思う【大河原町】。
- 住宅用地の取引は半年前と変わらず引合は有る。ただし、賃貸(住居用)物件については、退居後空室が増加傾向にあり、在庫が大幅に増加している。コロナが終息しない限り、この状態は続くものと思われる【大河原町】。
- 土地の価格は4～5年前から変化がないと思うが、価値感が変化している。坪単価ではなく、自分たちが希望する場所を重視し、ローン審査が通ればOKという考え方。良い場所を建売業者、ハウスメーカー、不動産業者が押さえて、建築条件付にしているので、地権者のための土地ではなくなっている。地域によって、ミニバブル、変化なし、やや下落と傾向が異なる【大河原町】。
- 昨年はまったく動かなかった。宅地取引も今年に入り増加しつつある。自然環境を求めて移り住む人が増えているようだ【川崎町】。

## 4. 不動産市況の今後の見通し、業界対応などについてのご意見

### ①仙台市…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

#### 〈青葉区〉

##### 今後の見通し

- 今まで、エンドユーザーへの住宅売買においては、そもそもコロナの影響を一番受けている飲食関係従業者などは個人の信用等の問題があり、住宅購入層ではない層なので、影響は少なかったが、コロナ長期化により影響を受けている業種が増え、従業者の年収の低下など影響が出てきており、夏過ぎぐらいには経済の回復傾向が見えないと、業界としての実需物件の相対的な取扱件数は徐々に下がると思う。もしくは、なんらかの事情で住宅ローンがアパートローンの様に貸付厳格化などの流れになると、仙台の不動産市場は壊滅的になる。
- テナント撤退、賃料減額により、売却せざるをえない商業ビルが、今後出てくると予想する。
- 今後もコロナ収束するまでは、不動産業全体が冷え込んで行く。
- 売物件は少なく、一定数の取得希望者はいるものの、取引総数は少なく推移するのではないかと。コロナが長期化すれば市況の悪化により売却希望も増え、価格帯も下落と予測。
- "先行不透明"が正直なところでは。
- オンラインでの商談やコミュニケーションが増え、立地にこだわる必要性がなくなった。よって、町中の地価が下がっていくと予測。
- 木材等の建築資材の価格高騰の影響が懸念される。
- 政府支援でここまで維持できたが、今後、支援が縮小ないし打ち切られれば、実態経済に連動する。
- 管理物件においても借主の業績悪化に伴う賃料減額の相談などが多くあった。これからさらに状況悪化が加速していく。
- この様な状況は、どなたも経験がないので、予測しがたい。今後は、政府による支援策の拡大次第。
- 大学生は大半がリモート授業(近隣の学生は仙台への住み替えの抑制)。社会人も少しリモート。社会人は大きく通勤抑制。今年度末(12月末)まで何とかコロナ収束できるようにと祈っている。12月末に収束できれば来春1月～3月に元に戻ることが期待できる。
- 潜在需要に、変わりはない。
- 当面は減少傾向が続く。
- 賃貸は低迷。売買は横ばい。
- コロナの長期化による経済悪化、不動産市場の混乱を懸念。
- 飲食業界の撤退が続くと貸主は厳しくなるだろうが、仙台は元々路面店の坪単価が高かったように思うので、値下がりがしたり、物件を手放す所有者が増えれば、長期的には、仙台市内の不動産市場の活性化に繋がる。
- 物心両面で限界が近づいており、残念ながら淘汰されてしまう部分がある。
- 売物件の増加。購入意欲の低下。取引単価の減少。不安定な経済状況により、より安く、より良い条件に移動する需要が増加。
- オンライン等、増えているので、賃貸、店舗は減少は考えられる。土地取引に関しては、人口が減らない限り、一定数の需要はある。
- 当面住居系は土地と建材の価格が下がらない限り、ゆっくりと取引件数も下落していく。事業系に関しては大箱から小箱への移転が続き、倉庫などに関しては需要は増えていく。
- 不動産市場としては、拡大して欲しいという願望があるものの、当面は、横ばいか縮小傾向ではないかと思う。
- 不動産投資に対して、現時点では動きが見られないが、徐々に動いてくる可能性有。住宅では新築建売の動きが活性化し、賃貸住宅の空室が上昇する。
- 職をなくしたり、給与の減額等の影響が出てきて、住宅系の売却が増えるのではないかと。商業地投資目的が中心で金の流れが読めない。商店街の空店舗が増えてきているのが気掛り。
- 市場的には、仙台圏における企業の保有不動産の処分が増加。
- 一般エンドユーザー向けの一戸建てやマンションは横ばい。一方、オフィスビルのテナント仲介やビルオーナーはしばらく苦戦する。

- 商業・オフィスのテナント動向に明るい材料がないため、事業用収益物件の価格及びスピード感が鈍りそう。
- 仙台圏に於いて賃貸は1K・ファミリー系とも、場所を問わず空室が増える。よって賃料も値下がりするのではないかと。売買についても建売物件の成約時間が掛かるようになった。又中心部への回帰は引き続き旺盛だろう。準中心部での空地がやや増加傾向にある。
- 不動産市場ではあまり変化は見られない(賃貸アパート)。
- 在宅勤務の動きが落ち着き、オフィス需要が増加。また、アフターコロナに向けた商業、飲食、宿泊施設などの開発も活発化する。
- 購入する方、したい方が増えて来ている。テナントビルは今後も大きく影響を受け続ける。
- 飲食はコロナが収束した後も厳しく、空きテナントは完全に戻らない。地価下落等、徐々に影響が出てくる。
- マンション下落、土地、戸建て上昇。
- 中心地でも、事務所・テナントの空き店舗が目立つ。新しい活用方法や補助金が無いと都市が停滞する可能性がある。
- 景気が悪化しなければ、仙台市やその近郊エリアでは一定の不動産需要は続く。
- ①仙台4号バイパスから西側のエリアで仙台駅から5km～15km圏内の旧高級住宅街で造成30平以上の中古物件ならびに地下鉄沿線の中古マンションの取引が今後更に増える。②団塊世代の高齢化に伴い老後の生活資金目的・福祉施設等への入所費用意目的とされる資産売却が更に加速化する。③一方、コロナの影響で雇用形態が不安定となる可能性が高くなり、今後は購買層が限定される。④仙台エリアも、首都圏のように人が集まるエリアと高齢者が多いエリアと分かれ、需要の有るエリアとそうでは無いエリアがますます二極化が進む。⑤よって、人気のないエリアは、物件が供給されても、そのまま残ってしまう。今後は中古市場で交通アクセスが比較的便利なエリアの取引が増えると予想(競売物件含む)。
- コロナにより、新築建売の取引が増大し、売主に確認したところ、今後は通常利益プラス200万とされるとのこと。今後、ウッドショック等もあり、全体的に価格上昇となって行く。
- 来年には、改善していく。
- ①店舗ビル、ホテルについては利用客の回復に時間を要することから、当面は厳しい状況が続く。②オフィスについては、大型ビルの新規供給の影響もあり、価格上昇局面から下落局面に転ずる可能性がある。③住宅、倉庫物流については需要が底堅く、引き続き好調なマーケットが続く。
- 借入条件で優位の大手業者の販売シェアが高くなる。
- 国分町等の飲食街は、空きが増え、元には戻らない。そのような影響が他に大きく波及して行くと感じている。

### 業界対応、又は宅建業の現状・課題

- 賃貸とは違い、売買は金額が大きいため、リモートでの営業だと信用力に欠ける。
- IT重説が増えた。売買もいずれそうなるだろう。宅建士の押印義務が邪魔。
- 不動産はしばらく低迷が続くので、業界の課題であります、空家・空地について、取り組むべき。
- 「ウィズコロナ」の対応策としては、飲食店ビルだけではなく、住居系の不動産事業もさらに力を入れつつ、時代の流れに臨機応変に対応していくしかない。先般の2/13の地震の影響で建物の修繕も行っている為、支出だけがかさんでいるのが現状。
- 中心部のビルオーナーと現状打破のための対策を立てるべく情報交換の機会を増やす必要がある。中心部テナントビルの賃貸の相場はかなり高止まりしている。
- オフィスの縮小や撤退の動きはますます大きくなる。テレワーク等が難しい業態であるが、仕事の進め方にも改革が必要。
- 対面からネット面談が主流になる。
- コロナを考えると、対面業務をできる限り減らすことが安心につながるが、やはり顔を合わせて直接話すことにより、得る情報もある。そのあたりをうまく使い分けていければ。
- 印鑑やFAX文化が根強く業界として遅れている。リモートワークの障害でしかない。
- お客様との対面を減らし電話とメール営業に力を入れている。対面とは違うスキルが求められる。
- 賃貸住宅仲介の鈍化及び景気悪化による売買仲介業務の悪化に注視していきたい。

- リモートでの契約(遠距離)が増える。
- 事務所用賃貸の減少から、部屋の間仕切り等をして、小さい部屋として貸す等の対策を行った。お客様のニーズに合ったサービスを都度考えていかなければならない。
- オンライン内覧、重説など非接触形の営業が求められる。
- 非対面接客の仕方が大手以外は定着していない。中小では、その対応策が分からない。
- リモートを使用した物件案内・接客の環境を整えているが、お客様は、実際に来店したり、物件見学をしたいので、リモート接客は、とても少ないのが現状。
- 案内時に、来場者が消毒できるよう、各物件対応し、案内後にコロナ感染がないようにしている。
- テレワーク用の部屋、グッズなど必要性高まる。
- リモートワークがマスコミでも取り上げられているが、不動産業については、オーナー様、お客様とのFACEtoFACEが欠かせないことや、業務展開に関する社員間の細かな情報共有等、リモートワークでは難しい面がある。
- 現地確認、本人確認、捺印等、非対面は難しい。
- リモートワーク、在宅ワークなど、ライフスタイルの変化に応じた居住作り。対面営業が難しいので、WEB等を活用した営業活動の推進。
- ZOOMなどオンライン打合せが増えていく。
- 社内、社外において対策を徹底。オンラインによる顧客対応を積極的に活用。

#### その他

- 個人向け住宅は、新築戸建の希望および中古マンションの需要はこれまでと変わらないが、空家増加と人口減少、個人年収の減少を迎えて、都市再生のひとつとして安価な中古住宅の流通活性化が必要と思う。
- 企業毎等でワクチン接種を行っているというニュースで聞くと、貴協会にて不動産業者を対象にした集団接種や各地域商店街等での集団接種など行えば、業界としての活性化・地域の活性化に繋がる。

#### 〈宮城野区〉

##### 今後の見通し

- コロナ不景気のせいで賃貸はまったくだめ。閉店舗の増加が予想されてますます不景気になる。
- 時短営業が続く間は、不動産取引は低調に推移。新規感染者が減少し、医療の逼迫度が改善してワクチン投与が50%を超える状態、つまり集団免疫が確立すれば不動産市況は大いに盛り上がる。ステイホームにより蓄財が進み、これらの需要を呼びこむ業界対応・布石をすれば近年に無い活況が見込まれる！
- コロナ関連の資金が不動産に流れている間は、大きな変化はないが、賃貸物件の空室率が上昇し、融資が出にくい状況になると、不動産価格が下落する可能性がある。
- 来年2月頃までに新型コロナワクチン接種が終了する。7月の五輪開催で新しい「日本型」が誕生し現在のインドよりひどい医療崩壊がおきる可能性もある。宮城県は特別なイベントをしなければ、コロナは終息に向い、人流が活発になり不動産取引も上昇する。
- 居住系については多少入居率が弱含みであるが、ほぼ安定。オフィスやテナントの動きが大きく変化するのではないかと。賃料相場への影響も考えられ、対応策が求められそう。
- 宮城県の新型コロナウイルス感染は終息に向かっているものの、全国的には先の見通しが立たないので、取引動向への影響は払拭できない。
- 弊社は賃貸仲介の取引が多い会社。今後の見通しは、これまでと変化はなく、相場から外れている物件は決まらず、最終的には価格勝負になる。
- 飲食他サービス業の廃業が今後増加し、テナント需要はより一層仙台圏は冷え込む。一方で、相続発生や、業績好調企業があるため、これら不動産需要は継続して存在するが、売買に際して利便性の良い土地と郊外の土地の価格差は広がり買手市場になる。
- 賃貸住宅を管理・仲介している。法人契約で入居される方は、転勤、全国拠点の大企業勤務が殆ど。そういう方はテレワークもされており、在宅時間が長くなっています。賃貸の場合はネット環境、テレワークスペース等、設備が整った物件が人気になる傾向がある。
- ワクチン接種が本格化する秋以降は外出する機会が増えることにより、住宅・不動産に対する関心が希薄化し、需要が減少すると予測。

- 割安感があれば購入マインドはより強くなる。特に中心部は様子見から、具体的なアクションに変わる。

### 業界対応、又は宅建業の現状・課題

- 買い顧客は買い控えが続くので、売物件(土地・建物)に注力した施策を継続で打つしかない。
- お客様の感染防止に努めるとともに、自社従業員の感染防止徹底は必要。重要事項説明やその他お客様との打ち合わせにオンライン利用が必須となってくる。コロナ禍の影響による困窮者に直に接する業界なので、できる限り寄り添っていくことも大事。約2年後には平時に戻ると予想し、それまでの期間はより注意を怠らず業務遂行していきたい。
- 厳しい状況ではあるが、ニーズは必ずあるので、それに沿った動きにシフトするように対応出来るかどうかのポイントになる。
- リモートで依頼、集まらずに契約、決済だけ集まるのが最大のコロナ感染対策。賃貸なら郵送でやりとりし、案内の必要なアパートや戸建が対人となるためネックだが、お客さまにお会いせず、メールで業務を行うことはできると思う。

### 〈若林区〉

#### 今後の見通し

- 東京では、ウィズコロナによってリモートワークが推進されており、都心で働く人々が郊外や都心を離れる傾向が増えているが、宮城県で同じような状況にはならないと思う。今後も仙台市内の地下鉄沿線のマンションや戸建の人氣が続くが、価格上昇が顕著で、売残りの不動産が増加していくと考える。
- 飲食テナントは、かなり厳しい状況が続き、コロナが明けた場合でも、新規出店がどれだけあるか不安。運送、配送関係は、宅配需要が増している為、需要が大きい為、用地不足から、駐車場敷地を確保することが困難となっている。
- 売買取引では空地売買は今後も横ばい状態が続く。空家売買は、立地や建物状況が良いものなら横ばいが続く。
- 売地も賃貸も、住所を見て、自分で現地を確認し、申込の段階になってから、連絡が来る傾向。インターネットに詳細を載せているので、物件案内が不要(またはセルフ)になっていく。
- テナントの賃料減少が続いているが、来年コロナが下火になれば改善する。
- コロナが落ちつく迄は以前のような動きにはなり難い状況にある。
- 賃貸住宅は横ばい。テナント需要は景気回復。テレワーク対応によって変化。
- 貸事務所や流通店舗等のニーズが弱く、先々を見通すのもなかなか難しい。
- 戸建住宅の需要が増加する中、「ウッドショック」に代表される建築コスト増が、戸建建売メーカー等の土地仕入価格に悪影響を及ぼし、土地取引の停滞を引き起こす可能性がある。
- 富裕層への集中が進む。
- 各個人及び事業主も、慎重な姿勢をとる。
- 住宅の販売に関しては下がっていくように感じる。建築資材の高騰がまだまだ続いている状態。土地の価格は高止り傾向にあり、分譲住宅の価格が上がっている。コロナが落ち着いて経済が普通になれば、また状況が変わる。
- ワクチンの接種によるが、年末は不動産取引が増えるのでは？
- 不動産需要の回復は、今後の経済回復後とみている。賃貸一店舗の空がでている。アパート空室が多くなる。国道4号線沿若林～泉間の空店舗・空土地はない。

### 業界対応、又は宅建業の現状・課題

- 売買媒介業務は、法律上、重要事項説明・契約締結時に、対面で行う必要がある。また、決済時にも、銀行に一同が集まる必要がある。特に高齢者が嫌がるので、なるべく人の少ない日時、場所を選んで決済し、売買代金は、売主が希望すれば、振り込みではなく現金決済できるようにしている。
- IT化、非対面におけるトラブルは出ないか心配。弊社ではあくまで対面重視を基本とする。
- 企業業績の悪化による所得の不安定を原因とした離婚問題や住宅ローン支払いの滞納などによる任意売却依頼が今後も続くため、そのような方々への対応を目指していきます。
- 対面での対応は避けられないので、感染対策をしながら業務を進めていきたい。

### 〈太白区〉

#### 今後の見通し

- 我慢の時期だと思います。ワクチンによる影響が、いい方向に出るか、また、オリンピックの開催もどうなるか、それによって、マクロ経済のいろいろな要因がどう作用するか、見極めなければならない。



- ①コロナの影響で購入層の一定数は収入の減少に伴い、ローンを組むことを断念するケースがすでに出てきている。購入層の絶対数は、ここ数年は例年より減少。また、②新築物件、リフォーム物件は、ウッドショックの影響で建築単価が上がり、他方、価格を上げれば売れずという狭間で、仕入価格が、より指値される傾向が出ている。強いては全体の不動産価格にやや下落の傾向を及ぼしている。③賃貸市場はコロナの影響がより強く出ている。他県等からの流入、住居の移動が大幅に減っていることが、賃料の低下に拍車を掛けている。④店舗系も募集物件が増加の一途との話を聞いている。⑤ワクチン接種で歯止めがどこまでかかるかが今後の期待であり、正常化には早くて1年から2年程度はかかるのではないだろうか。
- 賃貸用建物の新築を抑えないと、築年数10年以上経過している居住用物件の空室率が益々下がると思う。少子化により、人口減も間違いなく訪れるので、早期の対策が必要。
- しばらく我慢 来年以降回復と思う。
- ワクチンの神頼みの状況下だが、コロナ禍が収束へと動けばV字回復となる。しかし、「ウッドショック」の影響が影を落して来ているため「大手のハウスメーカー」や「軽量鉄骨を主要な構造」としている住宅メーカーを除き、中小・零細企業は栄枯盛衰の狭間で存続の危機に置かれてしまう可能性が高い。従って国内の木材の流通網の再築が急がなければならない。国の政策に期待したい。
- 不動産価格は下落方向と思われるが、あくまで建築費の動向次第。
- 当分の間、コロナウイルスによる人の動きが減少し、市場は沈静化する様に感じられる。特に、店舗や事務所等の動きが顕しく悪化する。
- 現状の活動と変わりなし。
- ①飲食店の撤退が多くなることが危惧される。ワクチン接種と非常事態宣言の状況を注視していきたい。②ウィズコロナ対策仕用の建物も増える。
- 大きな変化は無と思われる。賃貸市場は動きが鈍い。落ちつけば動くと思うが、店舗等は難しい。商業地は下落傾向。
- ワクチンが一周しないと、人流は変わらない。終息後の不動産は活発に動く。
- 売買に関しては、需要はあるものの、中古マンションは苦戦する(郊外)。
- 今後、土地、既存住宅の売却が増える。当社のような建売事業の会社にて、土地の争奪戦が活発化しそう。
- コロナ過の影響は続くが、来年以降は廃業又は閉店した店舗等を再開するような機運が生じるのではないかと。
- 悪くなると思うが、その兆しも見受けられない。金融機関の融資が多少厳しくなっているはずだが消費者は元気。なだらかに落ちていけばよいが、突然の崩壊も考えられる。見通しは全く分からない。
- 中古住宅の需要が多くなると考えている。テナント(特に事務所)は厳しい局面が続く。
- ワクチンが行きあたり感染が収まるまでは予断を許さない。
- 木材の影響もあるが、住宅業界は変わらず伸びていくと予測。

#### 業界対応、又は宅建業の現状・課題

- 益々、オンライン化が進んでくると考えられます。
- ウィズコロナがもうしばらく続く事を覚悟しています。私達年代が初めて経験するウイルス禍ですが、昔より、先人が乗り越えて来た事です。ステイホームの中で、家族が真陰に、将来設計を考えている事も確かなので、IT・モバイル等を活用し、精神面では良いアナログ感覚を忘れず、バランスよく縁をつなぎ、仕事をして行きたいと思えます。
- 重要説明事項、契約書の電子化が進むと思われ、それに対応できるかが課題になる。

#### その他

- 東日本大震災以降、宮城県の建築価格は高値安定で、民間の開発が進んでいない。今後工事費が下がり、一般顧客の新規工事需要が増えることを期待している。
- 思ったよりも(コロナ当初)動きは戻っていて、そこまで支障がないように感じる。

- コロナ終息後も仙台圏においては、企業の首都圏分散や物流の活発化、首都圏からの人口の流入など長期に考えれば伸びしろは十分に想定できる。ただし、宮城県や仙台市の行政対応や都市計画のビジョンがあまりにも無知で幼稚であり、時間ばかり要している。市役所の新庁舎すら着工できない。仙台駅から青葉通り両側に隣接するビルは50年を超えているものばかり、さくらの跡地のようにゴースト化する物件がこれからもっと出てくる。民活を利用する緩和措置も利用しにくいものでインパクトに欠ける。街中だけではない。仙台港周辺や蒲生、沿岸部の非住居地区などの活用も農園ばかりで将来の伸びを感じない。物流業者は仙台圏で新規に5,000坪、10,000坪の用地を求めているところが複数ある。仙台市では同じ政令都市の福岡を参考に勉強する旨のチームを立ち上げた記事を見たが、早急に勉強し行動を起こしてほしい。

## 〈泉区〉

### 今後の見通し

- ここ半年は、すべての面で落ち込むことが考えられる。今は地道に我慢の時。無理に建築して後々問題が残る可能性も大。
- やはり行け行けのムードはなかなか出にくい。低調なレベルで推移していく。○オフィス・テナントの減少傾向(店舗も含め)。○賃貸住宅→法人契約の減少傾向。○賃貸住宅 住み替え(グレードアップ)の停止。動きが少ない。
- 緊急事態宣言では、ありとあらゆる業種が(お客様サービス業)マイナス。これが改善しないと不動産市場も正常に戻りません。
- コロナが収まると店舗の賃貸が動き出す。オーナーの住宅等も資金繰りのため売りに出される。
- 家に対する要望・需要が高まっているので、コロナ後の回復が欧米や中国のようにはいかなくとも、今後需要過多になると警戒している。実際に、蔓延防止の期間内でも新規の問合せは減っていない。引きこもり需要により、不動産が目玉され、リフォームだけでなく、より価値の高い物件への転居や新築等の需要も高まると考える。
- 隣接する建設業界への影響が大きく、不動産業界にも少なからずマイナスの影響が出てきている。アフターコロナは、大きく改善され、不動産業界はよりよくなるのではないかと予想。
- ワクチン接種が急速に進めば、コロナも少し減少し、経済が上向く方向になる。
- 収入面で特に影響の無い会社員勤めの方は、従前と変わらずに家が欲しいタイミングで動くので、特に売買件数が大きく下がるとは思わない。ただし、日々の生活がウィズコロナによって衛生面で大きく変わると思うので、衛生面に配慮した店作り等の対応を行う必要がある。
- 不動産需要は引き続き一定数あるものの、コロナウイルスによる各企業の売上低下に伴う、社員の給与削減があれば、需要低下に繋がる。

### 業界対応、又は宅建業の現状・課題

- 今後は大家さんに提案する場合も、事業用のテナントは利回りを想定する時に厳しい数字で行わないと、予想外に苦戦する事が想定されるため、業界全体がコロナウイルスを無視できない状況であると考え。住居系もテレワークスペースを作るなど、リモートワークに寄り添った物件作りが求められると考え。
- 業者もお客様も感染対策が困難。今後も全ての業種に関して不安が拭えない。ワクチンが良い方向へ導く事を願っている。

## 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

- いつ終息やも知れず企業による「人員移動」もほとんど無く、賃貸住宅の空室も1年以上続いている。回復の見通しが全くたらず、廃業すら考えて居る同志もあるのが実情【石巻市】。
- リモートが増え、市街地は地価が上がっているが、石巻市の田舎の方は、逆にニーズが無くなってきている。対策については、どうしたら良いかわからず、廃業を考えている【石巻市】。
- コロナの問題は、あと2～3年経過すると収束するので、それまでは不動産の動きは少ないと思う【石巻市】。
- コロナワクチン接種が始まり、少し光は見えつつも、年内は引き続き、不動産市場の厳しい状況は続く。リモートや在宅化が進むなか、ニューノーマルになった時に市場状況が回復するので、どのようなニーズがあるのか、現状不明【石巻市】。
- これまでは対面での面談や契約が主流だったが、今後は、ZOOMやクラウドサイン等で面談や契約等がもっと浸透すれば良いと思う【石巻市】。
- 宮城県内で個人の移動は大きな影響がないが、他県から法人の転勤等の移動が少なくなると考えられる【石巻市】。
- 大きく悪化する。元どおりに回復するにはかなりの時を要する【石巻市】。
- 利便性の高い地域中心に土地価格は上昇する【石巻市】。
- 企業の復活、雇用の改善、人口減少の歯止めを努め、コロナ沈静化と並行して。上昇することを期待したい【石巻市】。

- 石巻地域では、これまでもそうだが、コロナ禍の不動産市況への影響は限定的で少ない。また、ワクチン接種の進行とともに、ほとんど影響は飲食店等の特定分野に限られるものと思われる。不動産市場の不況は、コロナの影響より災害復旧事業の終了に伴う関係者の撤退が大きい【石巻市】。
- デジタル改革関連法案が成立したので、完全オンライン契約に移行せざるを得なくなった。大手を中心に取り組みが拡大し、中小がやや遅れて追随し、弱小は完全に淘汰される【石巻市】。
- リモート等により、仕事の在り方や住環境が変わって来ている状況を見極め、今後テナント及び賃貸住宅提供の在り方を研究していかなければならない【石巻市】。
- 金利上昇や建材高騰が懸念される【石巻市】。
- ウイズコロナによる収入減少等で、中古を売却する傾向が強くなる。新築物件は玄関先に洗面所を設置するなど工夫しているが、新築物件の売却は今後難しくなるだろう【石巻市】。
- 市街地、農振地域の何れも、空家増加が見込まれる。また、人口減少、少子高齢化等により、土地の需要はあまり見込まれない。特に、自然災害、気候変動による災害、人口減少並びにウィズコロナ等による社会経済の悪化、低所得者の増加等、このような状況の中で業界としてどう対応していくべきか、社会貢献も含め様々な対策、努力すべき時期が来ている【石巻市】。
- ワクチンが普及すれば多少は回復する【石巻市】。
- ウイズコロナも長く続けば、慣れもあって、市場は動くようになる。また、ワクチン等の開発により、人々の動きが戻れば景気も回復する【石巻市】。
- 今後、コロナの影響にて、廃業予定の会社が数社あるようです。その為、売却予定の倉庫・事務所が出てくるように思われる【石巻市】。
- ワクチン接種が今後の不動産市況に影響すると思うが、コロナの影響で、営業形態が、今後は非接触のリモートワーク・テレワーク型になる。現在も殆どが、IT重説、契約書の郵送WEB面談をしている。内覧もバーチャルやオープンルームにしており、顧客も慣れてきている。コロナ倒産や廃業による不動産物件の市場流通が今後の取引に出てくる【石巻市】。
- 仲介はオンラインでの商談や契約手続きが増えているので、その対応が会社として必要【石巻市】。
- 今後、コロナの影響で賃料の未払い等増える。保証会社と連携していきたい【石巻市】。
- 今後さらに厳しくなる。アフターコロナで店舗等が心配【気仙沼市】。
- 市況が悪化する中で、対策としては売買価格・家賃の値下げ(過度のディスカウントは避けつつ)、諸経費の無料化などを行い、消費マインドを冷めないようにすることが大切。また、賃貸物件のリニューアルをこの時期だからこそ行なうことで価値を上げ、魅力あるものとしておくことが必要【気仙沼市】。
- 停滞が続きそう【気仙沼市】。
- 当面は市場の活性化は難しいが、住宅の住み替え需要などは一定数ある【気仙沼市】。
- 今後コロナの影響が長引けば飲食店は減少し、商業系は悪化する。夏以降、ワクチン接種率が上がって来たら経済活動が活発化することを期待している【気仙沼市】。
- ①内覧や重説でマスクをするなどの距離はあったとしても、取引事態に影響はあまり感じられません。②広い意味では、リモートワークなどが一般化することで田舎暮らしに関心が出て、地方や中古住宅を求める動きが多少あるかもしれない【気仙沼市】。
- ワクチン接種後の、人の移動が自由になることができればよいが、感染状況がどうなるか不明である以上、ネット利用での本人確認が認められることを望む【気仙沼市】。
- 飲食店を含む事業用物件は、大きな転換期を迎える【塩竈市】。
- 売買は売却物件が少なくなっている。賃貸は入居者より退去者が多くなる【塩竈市】。
- 当社は、地域密着型なので、たとえウィズコロナであっても、逆に忙しくなるとされる。創業から数十年が経過し、色々な人達の不動産に関する相談ごとが沢山ある【塩竈市】。
- テレワークなどにより在宅勤務のウエイトが増え、住居の移動は減少する【多賀城市】。
- コロナの収束なくして経済活動は望めないの、こういう時こそ、土地のみを先行取得が容易にできる政策を期待したい【多賀城市】。
- 実際にお会いしてのご案内を避けるお客様も多くなってきたので、ネット通信などを上手に活用していく必要がある【多賀城市】。

- 五里霧中の状態【東松島市】。
- 当面は、家賃の下落又は下げ止まりが続く。土地価格も下落又は下げ止まりが続くため、国の業界に対する対応を見据えながら経営をしなければならない【松島町】。
- 特に影響はないと思っております【松島町】。
- あまり影響はないと感じる。土地は、問合せが少ない。これから影響がでてくる【松島町】。
- ① 住居系は、当面変化はないが、集客店舗は、著しく減少する。② ①にともない、住居系、店舗等様々な物件の強制売買の数量が増加する【七ヶ浜町】。
- 今後も厳しい状況が続く。他業界(他産業)とともに、底上げを計りたい【南三陸町】。
- 商業地域ではないため、大きな変化は無い【南三陸町】。

### ③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 今後の見通しは、悪化して行く。格差が出て来ているので、低所得の方が今後増え、売買や賃貸にも大きく影響していく【名取市】。
- 飲食店系のテナント撤退や、空室物件が増えるのではないかと。また、それに伴い、賃料が全体的に下がることも予想される【名取市】。
- 見通しはつかない、先が読めない【名取市】。
- コロナ騒動が沈静化するまで、経済活動が鈍化して、販売高・利益ともに下降する【名取市】。
- まだ見通しは不明。全体的に価格は下落【名取市】。
- 住居系不動産の動きは、大きな変化(落ち込み)はなく、順調。空店舗が増加する一方、問い合わせも減少。コロナウイルスに対応した店舗や住居の供給が増える【名取市】。
- マンションストックが増える中で、管理状況の良否が比較され、これがより一層取引に影響を与えると予測【名取市】。
- 少々減少しながら推移して行く【名取市】。
- 不動産市場のみならず景気自体が悪化するようになると思います【岩沼市】。
- 仙南地区は下落【岩沼市】。
- ワクチンが接種されれば、社会全体が落ち着く。ワクチン接種促進に向け、業界として何が出来るか？ また、何をなすべきか？ 思いあたらず！！【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

- DXを強化することが最も重要だと考える【大崎市】。
- 建設業界では、木材の値上げと供給不足が心配される【大崎市】。
- ワクチンが普及するであろう来年中頃まではさほど変わらないような気がする。来年の中頃以降に期待【大崎市】。
- 現段階では影響を認識していないので、対応等は特に考えていない【大崎市】。
- しばらくはステイホームということで、出歩かないので飲食関係を中心に低迷するだろうから、少なからず、不動産も影響を受けることになる。対応については、相手がウィルスだから策なしで、我慢するだけ【大崎市】。
- 若者が働く場が少ない地域で、非接触型の営業でオンライン等の導入をどこまでふみ込むか難しい【登米市】。
- 空家の取引が増えて行くと思うので、相続のアドバイス等の知識を高め、リフォームを含めた営業を目差したい【登米市】。
- 今年いっぱいはこのまま進むのではないと思う【栗原市】。
- 売買物件の減少継続。地価二極化。ストックビジネスの強化【富谷市】。
- 市場は落ち込んでないように見えるが、商品の数はかなり少ない。売買中心の不動産屋は厳しいと感じる【富谷市】。

- 収入減などによる需要の落ち込みは避けられない。あとはワクチン接種によって、市場が活気づくのをただ待つしかない【富谷市】。
- コロナの影響で景気が悪く、不動産売買取引価格は下がるのではないと思う【大和町】。
- 新型コロナウイルス直撃の企業及び企業で仕事をしている方は、不動産取得等を検討されないので、しばらく低迷は続く。業界対応としては、低金利でのテコ入れは難しいので、各税金面での減免等の働きかけをお願いしたい【大和町】。
- コロナが終息に向えば人の動きも活発になり取引は大きく進展していく【涌谷町】。
- 業務中の接客は、通常通りの感染対策で構わないが、逆にお客様(特に若い世代)の方が気にしていないように見える。人の流れが元々少ない地域は大変です【美里町】。

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

- 建物・土地販売は秋頃まで価格上昇にて、買主は購入を控えると思う【白石市】。
- コロナは、まだまだ収束しないと考える。そんな中、今後は、家で過ごす時間の増加、テレワークが定着するのも予想できる。こういった要因を考えると、家の中でのオフィススペース確保できる間取りや、通勤に便利な立地に対する需要が変化していく可能性がある【白石市】。
- 失業者が増えている為、取引数は下落していくと予測している。契約方法も変化している。非対面方式が増えると思う【白石市】。
- 白石市に関しては、特段コロナの影響は無いと考えております【白石市】。
- テレワーク等在宅勤務の影響で、今まで売れなかった地方物件が売れているが、暫くは継続するものと思う【角田市】。
- コロナがどのようになるか分からないが、日本だけ打撃を受けるのであれば、不動産価格は下落するでしょう。コロナ明け、中国マネーによる日本の土地買い占めがある。日本の土地を外国から守る法律の整備が必要かと思うが、中国マネーが日本を救うので、判断が難しい【大河原町】。
- 現在の所、周辺の不動産市場に対し、(若干の影響はあるものの)大きな影響まではないようです。ワクチン接種の見通しもついてきたので、今後は更に影響が薄れていくのではないかと思います。業界の対応としましては、リモート・WEB上による研修を今後もして頂ければ助かります。対面とリモートの使い分けは、今後の業界発展に繋がるかと思われます【大河原町】。
- 所有権移転登記等、売主買主との対面が求められている業務については、今後抜本的な変更が必要になる【大河原町】。
- 地方不動産の売買がやや上向く【蔵王町】。

## 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

不動産市況DI調査特別委員会 委員長 小竹 潤(不動産鑑定士)  
(勤務先) (株)都市不動産鑑定 仙台支社  
〒982-0801 仙台市太白区八木山本町1-30-2  
TEL:022-796-3357  
FAX:022-796-8583  
E-mail:sentoshi@beach.ocn.ne.jp

## 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 小竹 潤

発 足 : 平成6年4月

会 員 数 : 不動産鑑定士57名、不動産鑑定業者43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/>