

宮城県内の不動産市況 D I 調査

第22回調査（令和3年12月1日時点）

令和4年2月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

目 次

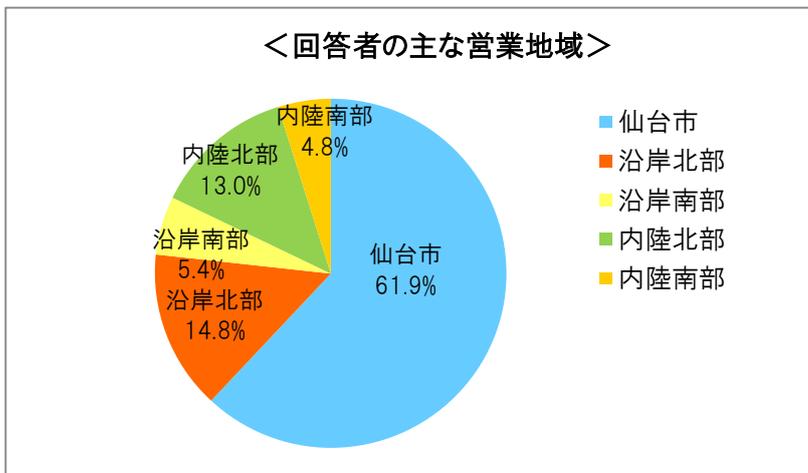
[1] 宮城県内の不動産市況D I 調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（D I）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	13
問1 取引価格の半年前（R3.6.1）との比較	13
問2 半年後（R4.6.1）における取引価格の予測	15
問3 取引件数の半年前（R3.6.1）との比較	16
問4 半年後（R4.6.1）における取引件数の予測	19
問5 賃料の半年前（R3.6.1）との比較	22
問6 空室率の半年前（R3.6.1）との比較	23
3. 新型コロナウイ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22回)の概要

令和3年12月1日を基準として、半年前(R3.6.1)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(R4.6.1)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12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 1,091
- (4) 回収数 331 (回収率: 30.3%)



2. アンケート調査票

第22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(R3.12.1)の取引価格は半年前(R3.6.1)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(R4.6.1)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(R3.12.1)の取引件数は半年前(R3.6.1)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(R4.6.1)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(R3.12.1)の賃料は半年前(R3.6.1)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 (R3. 12. 1) の空室率は半年前 (R3. 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

▶ 新型コロナウイルスの影響を含め、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 (R3. 6. 1) から現時点 (R3. 12. 1) において、新型コロナウイルスの感染拡大とその収束は、営業地域の不動産市場にどのような影響を与えているでしょうか。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)

▲新型コロナ感染者の減少、ワクチン接種の加速、新政権の発足等々、大きな社会情勢の変化が続いていますが、そのような状況下での不動産市場の今後の見通し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11月12日(金)までにお願ひ申し上げます。

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11月下旬、確定版を令和4年1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+13.0ポイント。プラス転換した前回調査(+6.9)を上回り、R2.6調査(-12.0)を底として回復傾向にある。仙台市(+17.2)、沿岸南部(+19.4)が高水準であるが、すべての地区でプラスとなっている。

●**商業地価格DI**は、県全体で+6.2ポイントとなり、前回調査(+0.6)からは改善している。ただし地区によって差がみられ、仙台市(+14.4)、沿岸南部(+7.7)では回復傾向が強いが、沿岸北部(-18.1)、内陸北部(-7.7)ではマイナスが継続している。

●**中古住宅の価格DI**は、県全体で+6.9ポイントとなり、前回調査(-3.7)から改善、6年ぶりにプラスに転じた。仙台市(+12.0)、沿岸南部(+16.7)は高水準。その他地区はマイナス圏にあるが指数は回復傾向にある。

●**中古マンションの価格DI**は、県全体で+7.9ポイントとなり、前回調査(-5.0)から改善し、プラス圏を回復している。仙台市(+10.1)、沿岸南部(+18.2)は回復傾向が強まっているが、沿岸北部(-5.2)は弱く、マイナス圏にとどまっている。

●**土地の取引件数DI**は、県全体で-0.2ポイントで回復傾向にあるものの、マイナス圏にとどまっている。仙台市(+2.2)、内陸南部(+15.6)の改善が目立った。沿岸北部(-14.9)における取引は減少している。

●**中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-3.4ポイントとなり、前回調査(-12.8)から回復傾向。内陸南部(+13.3)が高水準であるが、すべての地区において前回調査からは改善している。

●**中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-5.5ポイントとなり、前回調査(-14.9)から回復傾向。沿岸南部(0.0)と内陸南部(0.0)で回復ペースが速く、6か月後の予測も沿岸南部(13.6)、内陸南部(12.5)と高水準になっている。

●**店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-16.5ポイントとなり、依然大きなマイナスではあるものの、前回調査(-33.9)からは大きく回復している。すべての地区において指数は改善していて、特に沿岸南部(+4.2)はプラス圏を回復している。

●**事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-17.7ポイントとなり、依然大きなマイナスではあるものの、前回調査(-28.9)からは回復している。特に仙台市(-15.6)、内陸北部(-15.6)は前回と比べると大きく回復している。

●**住居系不動産の家賃DI**は、県全体で-11.9ポイントとなり、前回調査(-15.7)からは回復している。すべての地区において、R1.12調査(県全体-29.4)を底として緩やかな回復傾向が見られる。

●**その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で-16.2ポイントとなり、依然大きなマイナスではあるものの、前回調査(-22.7)からは回復している。沿岸南部(-11.5)で大幅な回復となったが、内陸北部(-20.3)、内陸南部(-18.2)では悪化している。

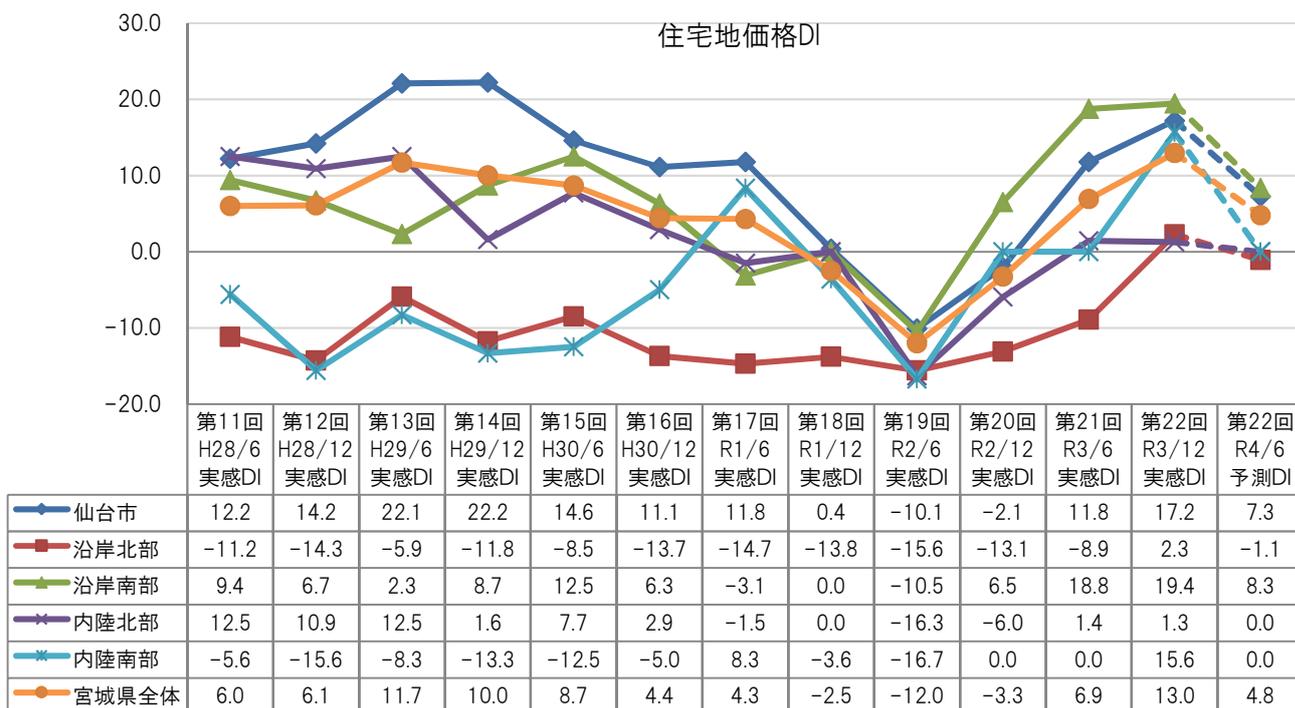
●**新型コロナウイルスの影響について**

直近の半年間(R3.6.1～R3.12.1)における新型コロナウイルスの影響は、県内全体で「変化なし」が35.3%で最も多く、「やや悪化」が31.1%、「やや改善」が23.1%、「大きく悪化」が5.8%、「大きく改善」が1.6%、「不明」が3.2%となっている。前回調査と比べると、「やや悪化」「大きく悪化」が減少して、「変化なし」「やや改善」「大きく改善」の割合が増加している。

2) データ分析

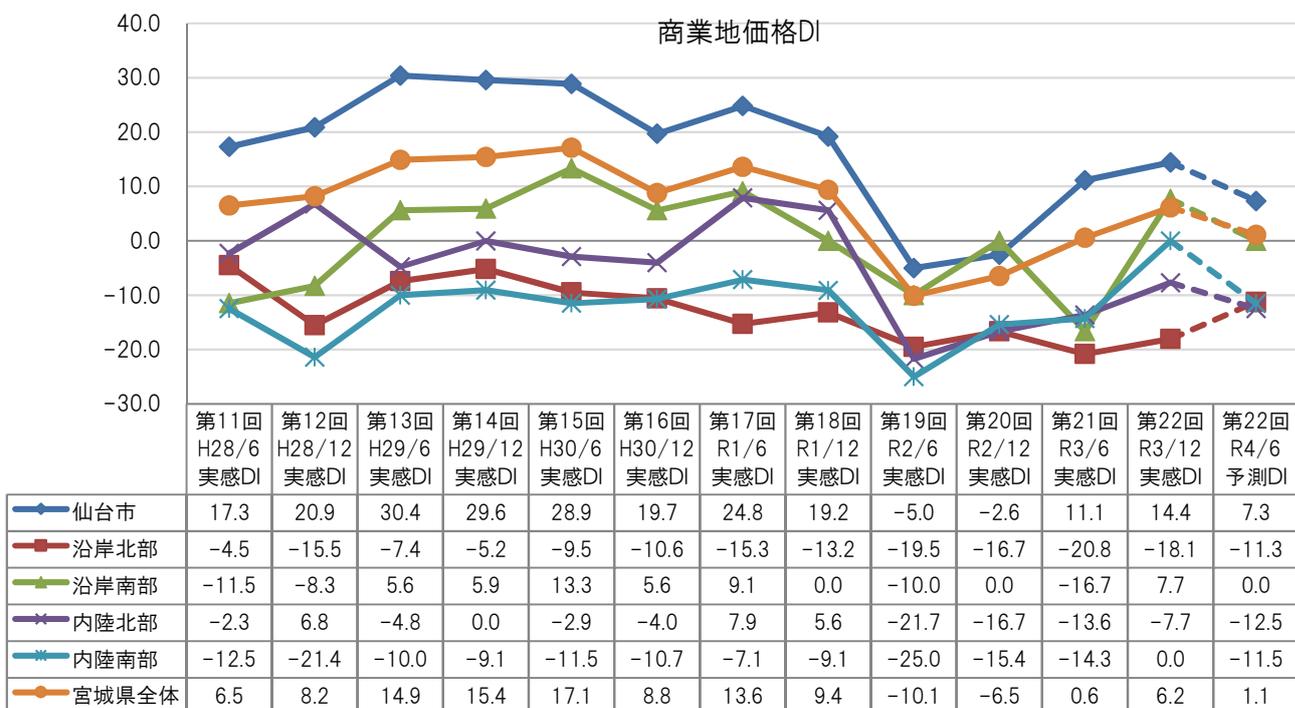
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県全体で+13.0ポイントとなり、すべての地区において指数がプラスとなった。R2.6調査を底として着実な回復を辿っており、6ヶ月後の予測においても県全体でプラスとなり、コロナ禍による行動制限が緩和されたことによる経済正常化への期待感の高まりを指摘する意見が多く見られた。
- 仙台市及び内陸南部において、前回調査から指数が大幅に上昇したほか、沿岸南部においては前回調査に続いて高水準を維持している。コロナ禍を契機とした住替え需要の増加を指摘する意見が多く、当地区の堅調な需要を反映している。

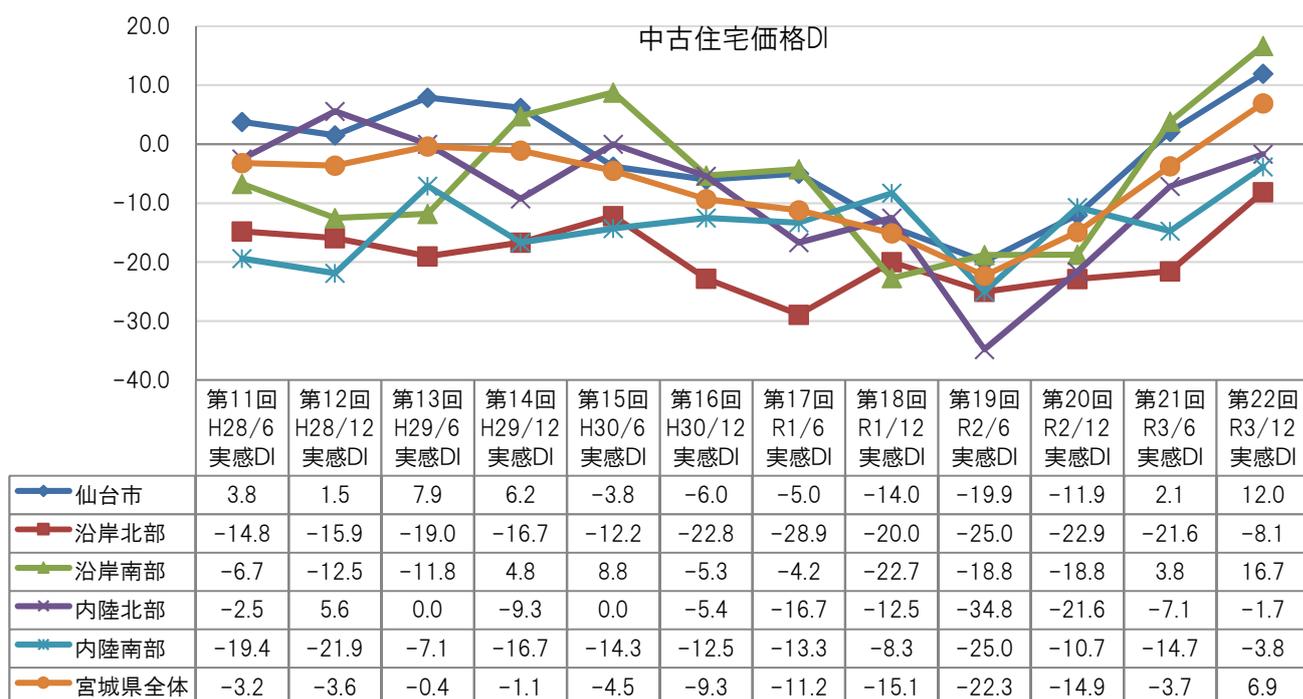
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で+6.2ポイントとなり、R2.6調査を底として緩やかな回復傾向が継続している。仙台市では高水準を維持し、沿岸南部ではプラスに転じた一方で、沿岸北部及び内陸北部ではマイナス圏が継続しており、地区によって回復程度に開差が認められる。
- 仙台市においては、投資用不動産及びマンション適地等への旺盛な需要が認められる一方で、中心部商店街及び歓楽街におけるテナント需要の回復の遅れを指摘する意見が多く見られた。

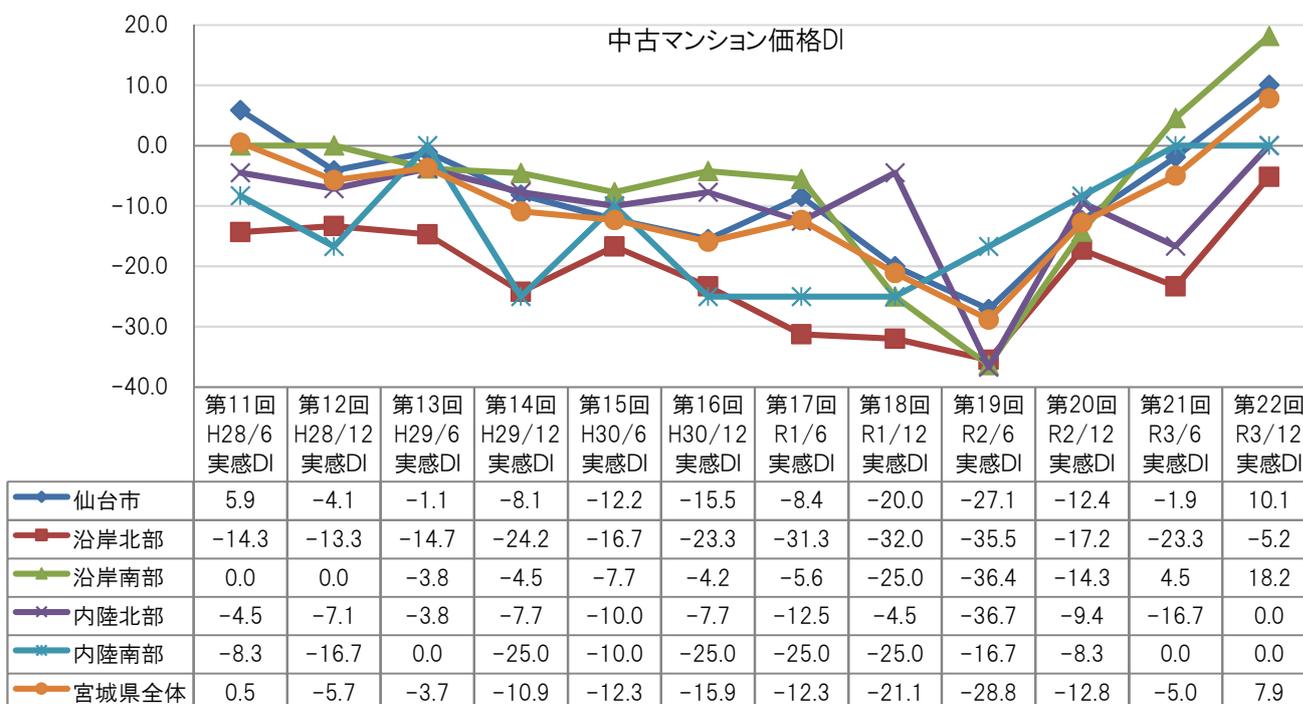
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+6.9ポイントとなり、H27.12調査以来、6年ぶりにプラスに転じた。コロナ禍においてもエンドユーザーの住宅需要は底堅い一方で、木材価格や設備機器価格の上昇が建築コストに与える影響を懸念する声も聞かれた。
- 仙台市及び沿岸南部の指数が高水準となった一方で、他の3地区ではマイナスが継続しているものの、5地区とも前回調査より指数が増加している。

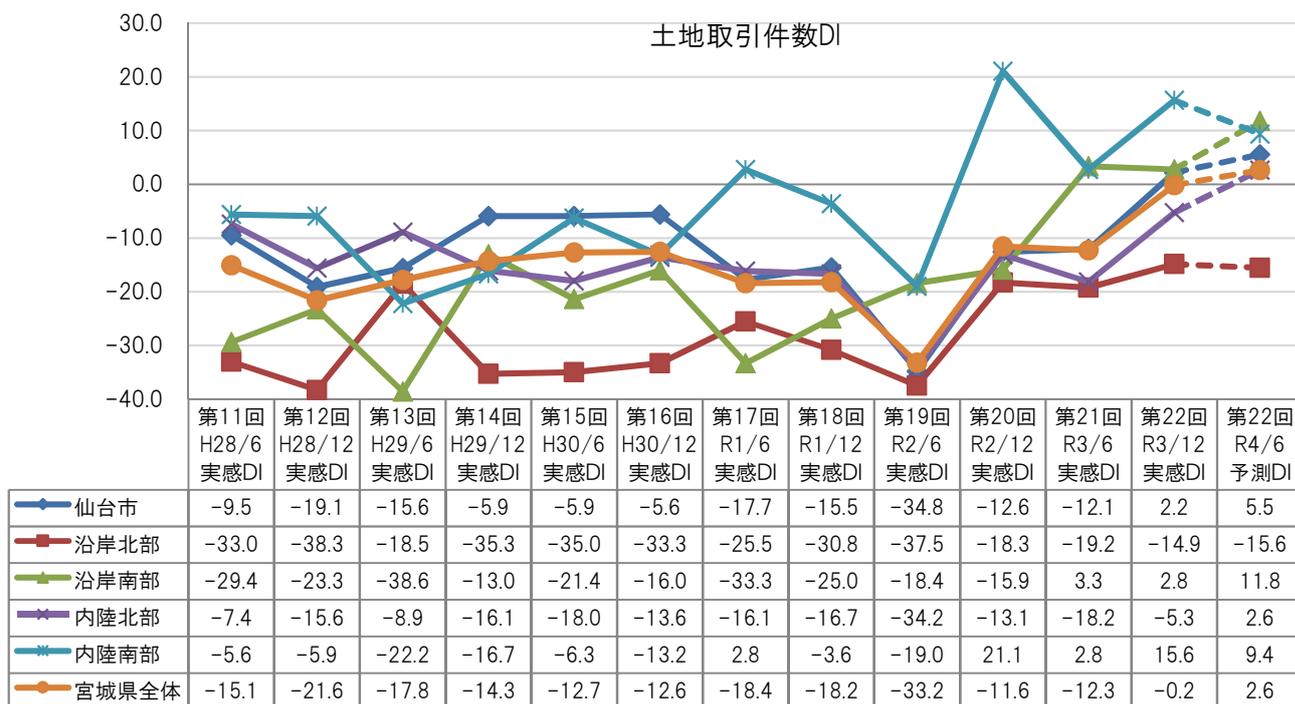
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+7.9ポイントとなり、H28.6調査以来のプラスとなった。R2.6調査を底として回復傾向が強まっており、再販業者間の価格競争によって中古マンションの仕入れ値が高騰しているとの意見が多く見られた。
- 仙台市の指数は+10.1ポイントとなり、回復傾向が継続している。仙台市内における新築マンションの価格高騰の影響もあって中古マンションの価格上昇が続くが、需要は堅調であり、在庫戸数の減少傾向が続いている。

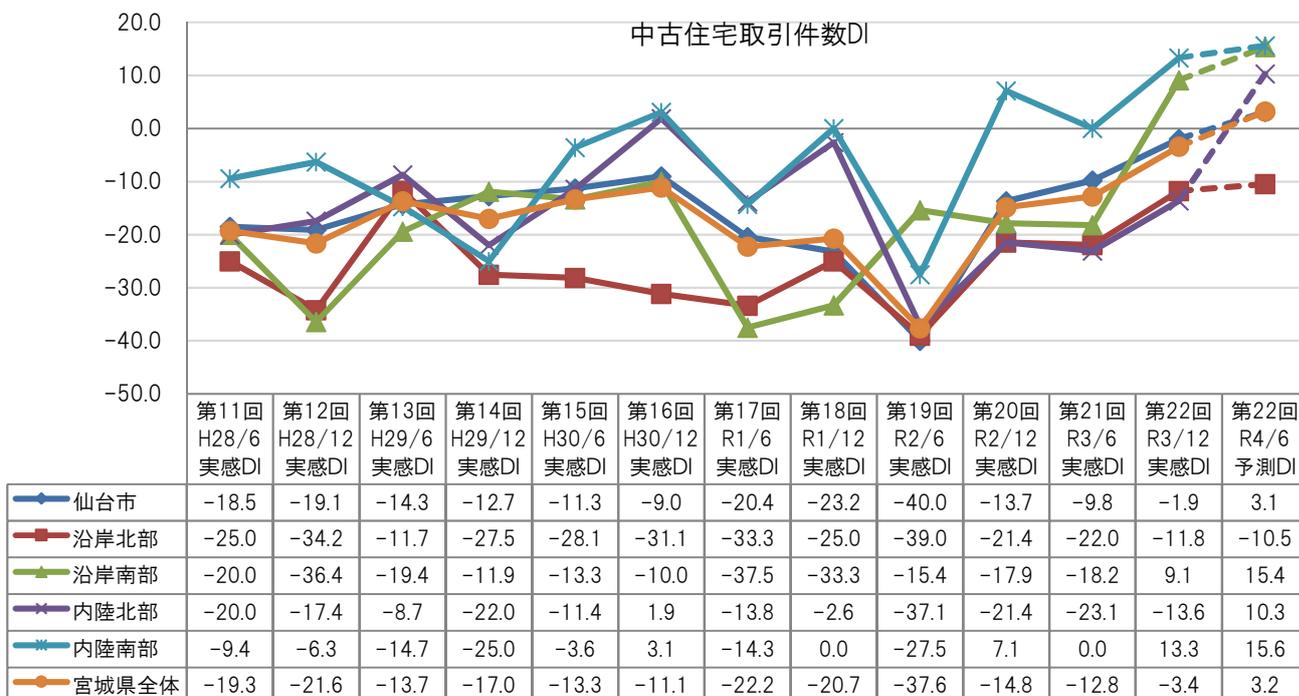
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-0.2ポイントで回復傾向にあるもののマイナス圏に留まった。買い手側において、コロナ禍による様子見傾向が改善しているものの、売り手側の強気な姿勢によって優良物件の供給不足の状態が続いているとの意見が多く見られる。
- 6ヶ月後の予測DIは、県全体で+2.6ポイントと取引件数の若干の増加が予測されており、仙台市・沿岸南部・内陸北部において改善傾向が続くと予測されている。

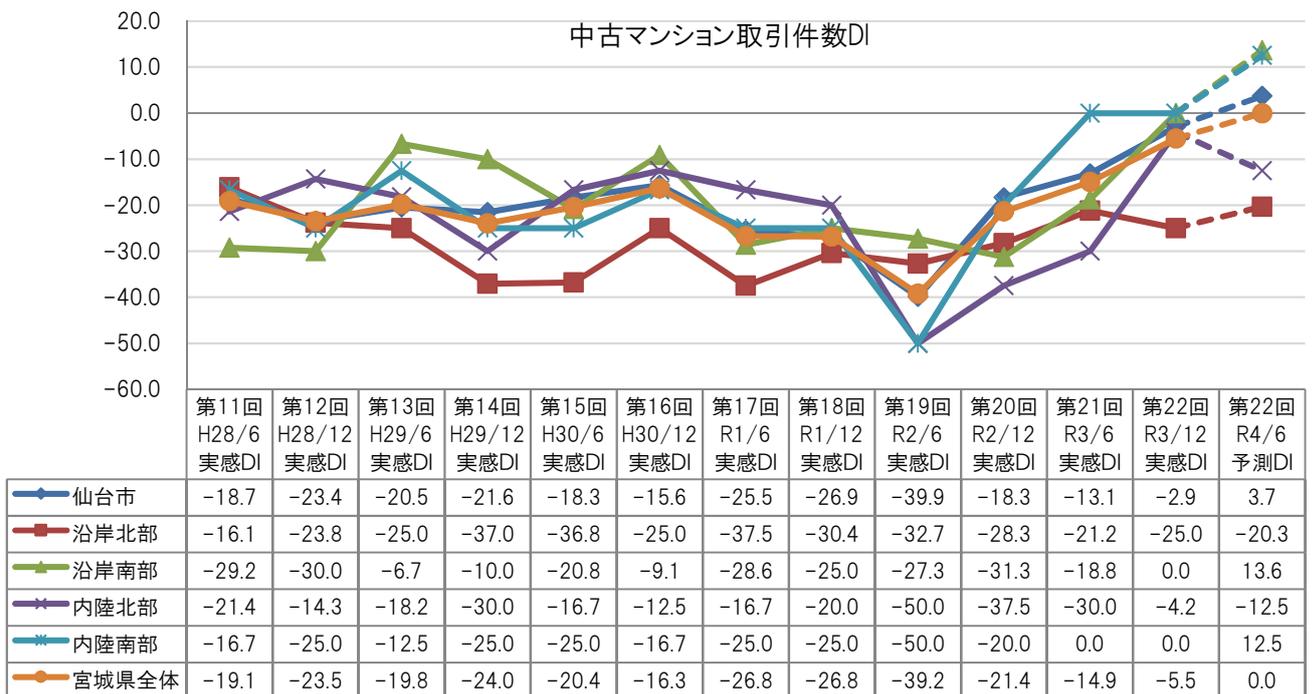
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-3.4ポイントとなり、マイナス圏に留まっているものの、すべての地区において前回調査から指数が増加している。
- 今後も改善傾向が続くとの意見が多く、6ヶ月後の予測DIは、県全体で+3.2ポイントとなった。すべての地区で予測DIが増加し、特に、沿岸南部・内陸北部・内陸南部の3地区は2桁のプラスとなった。

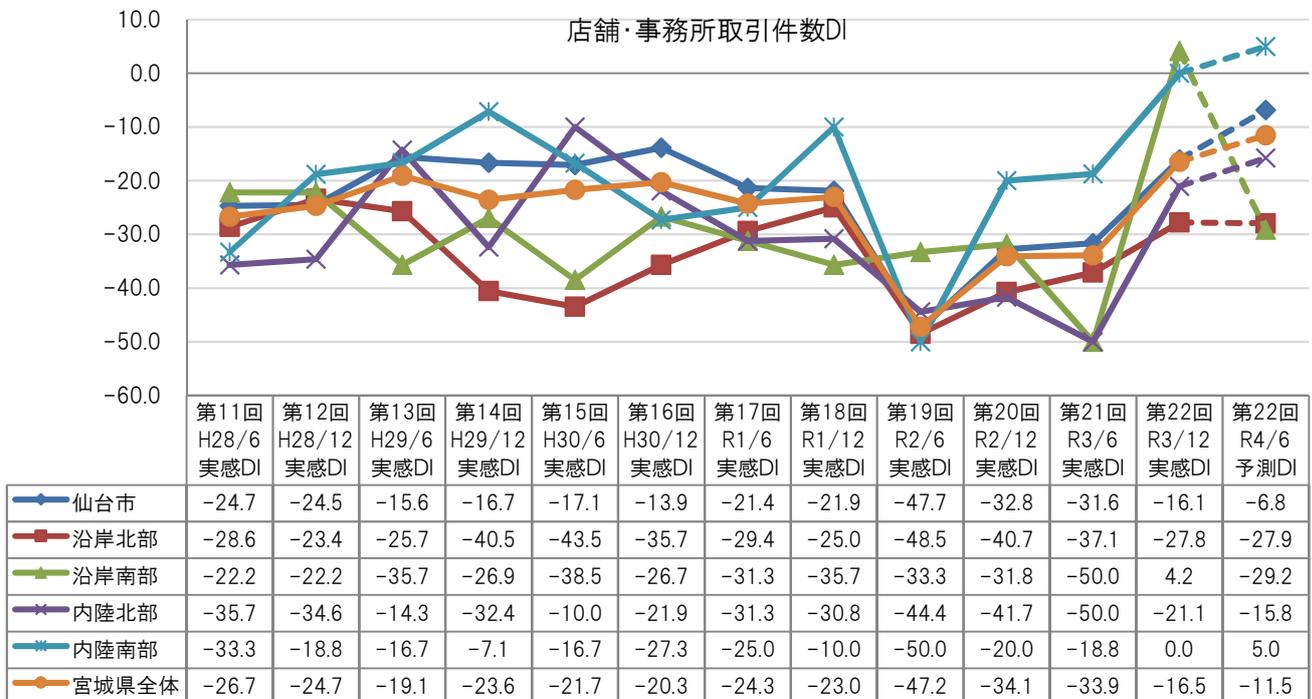
【取引件数の動向2】

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-5.5ポイントとなり、マイナス圏に留まっているものの、R2.6調査を底として着実な回復傾向が継続している。
- 6ヶ月後の予測DIについては、県全体で±0.0ポイントとなっており、改善傾向が続くと予測となっている。一方で、昨今の価格上昇によって、エンドユーザーの予算上限に達している一方で、売り手側の強気姿勢が続いていることから、取引件数の減少を予測する意見も見られた。

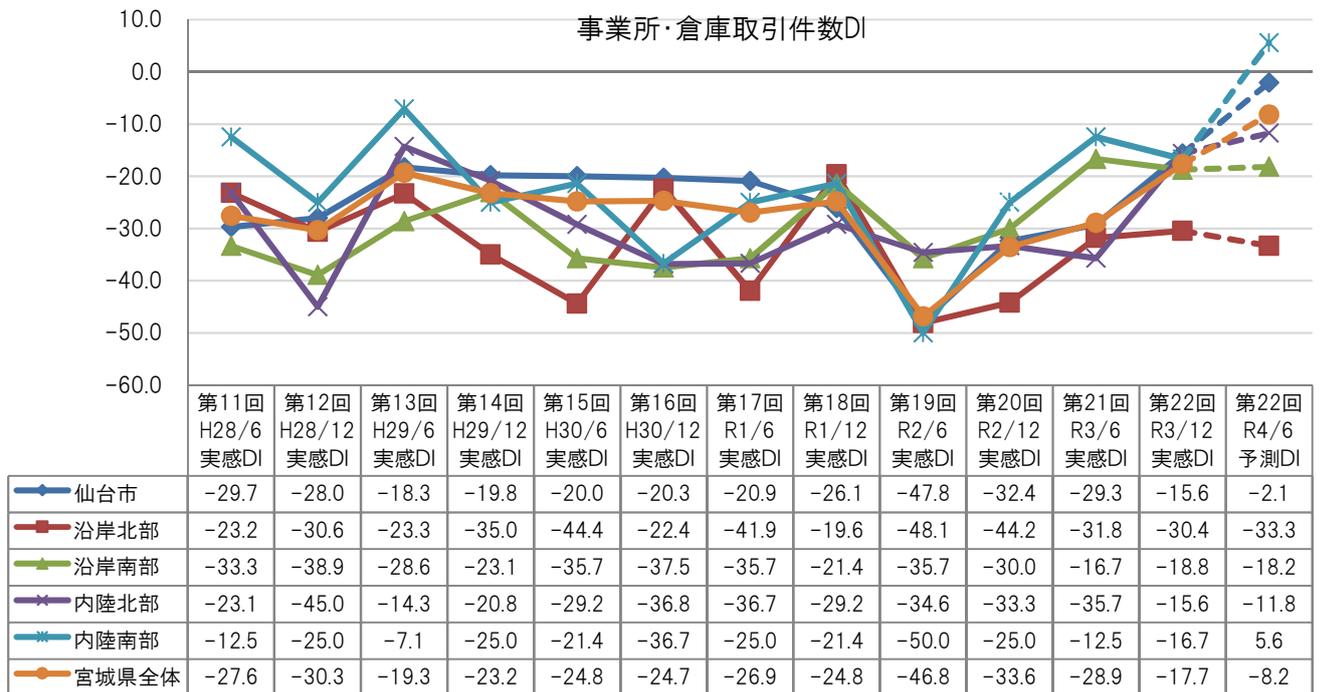
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-16.5ポイントとなり、引き続き大きなマイナスとなったが、すべての地区において指数が増加している。6か月後の予測DIについても、全般的に回復傾向が続くと予測となっている。
- コロナ禍による行動制限の緩和によって、店舗・事務所の市況回復を予測する意見が多く見られる一方で、コロナ対策給付金の終了やコロナ融資の返済負担等によって、事業者の収支改善の遅れを懸念する意見もあった。

【取引件数の動向3】

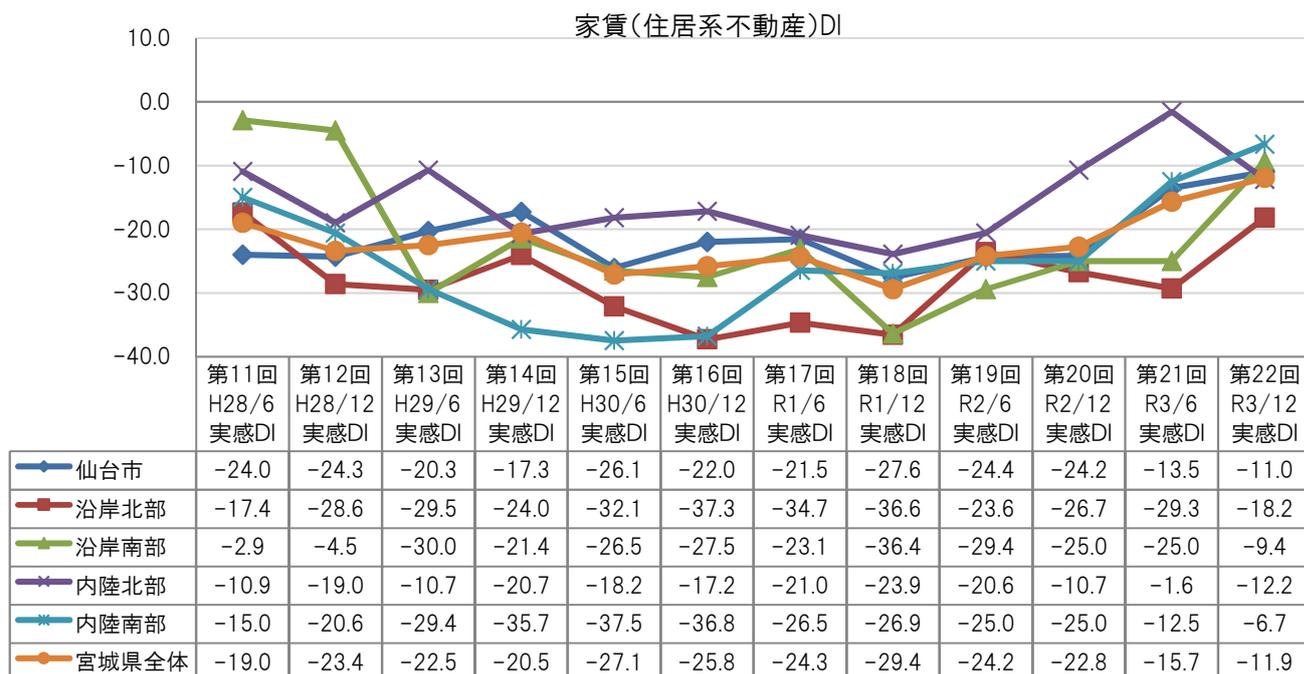
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-17.7ポイントとなり、引き続き大きなマイナスとなったが、R2.6調査を底として着実な回復傾向が継続している。6か月後の予測DIについても、全般的に改善傾向が続くとの予測となっている。
- コロナ禍により、物流施設用地等の需要が強く、仙台市及び周辺市町村における交通インフラの整備が進む地域で引合いが多いとの意見がある一方で、沿岸部等において取引の停滞を指摘する意見もあり、地域による格差が拡大しているものと思われる。

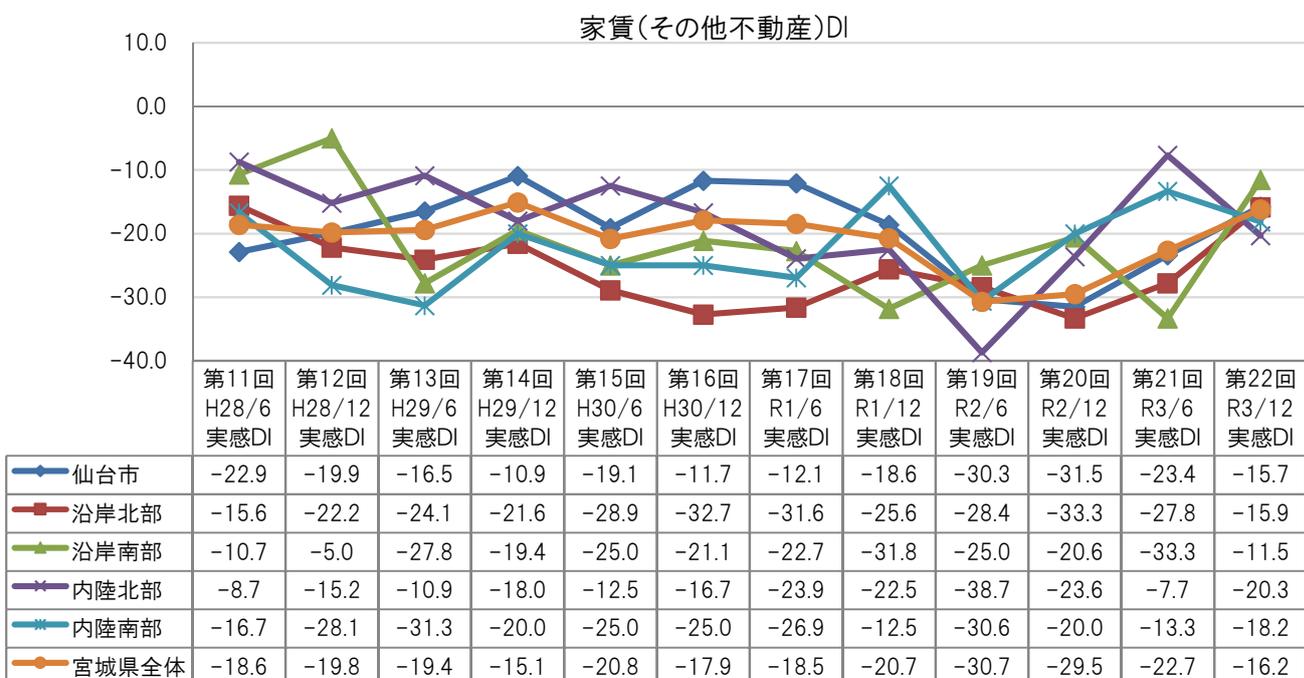
【賃料の動向】

①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で-11.9ポイントとなり、R1.12調査を底として緩やかな回復傾向が継続している。前回調査で大幅な改善が見られた内陸北部を除く4地区において、前回より指数が増加している。
- 昨年と比較して成約件数が増加したとの意見が多く見られた。特に、コロナ禍によって成約件数が大幅に減少した学生向きの物件や大手企業の転勤需要の回復に期待する声が多い。

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、県全体で-16.2ポイントとなり、R2.6調査を底として緩やかな回復傾向が継続している。沿岸南部で大幅な回復となった一方で、内陸北部及び内陸南部については、指数が減少している。
- 飲食・サービス系店舗の退去が続き、回復が見込めないとの意見が多く、特に仙台市中心部のアーケード商店街や国分町等の繁華街の更なる市況悪化を懸念する意見が見られた。

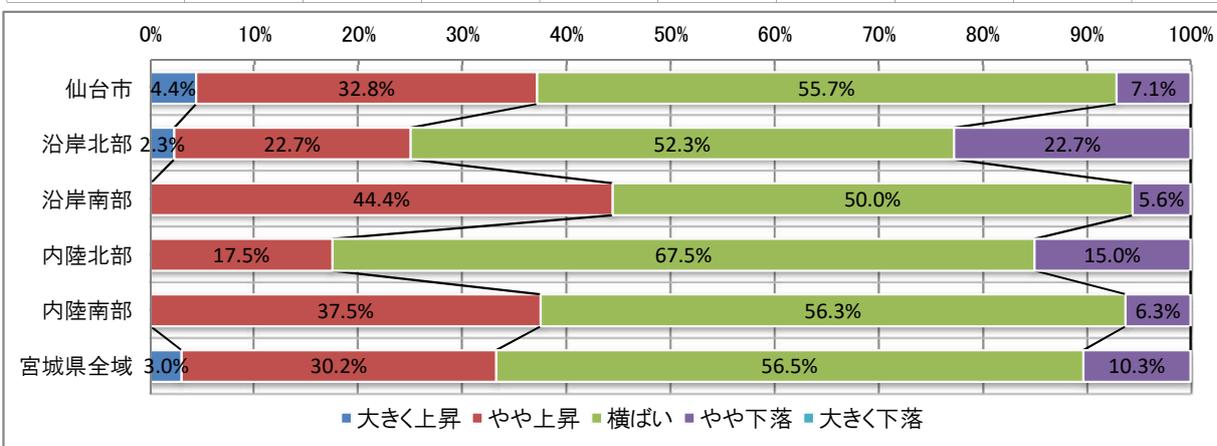
2. 設問ごとの回答内訳

問1:取引価格の半年前との比較

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

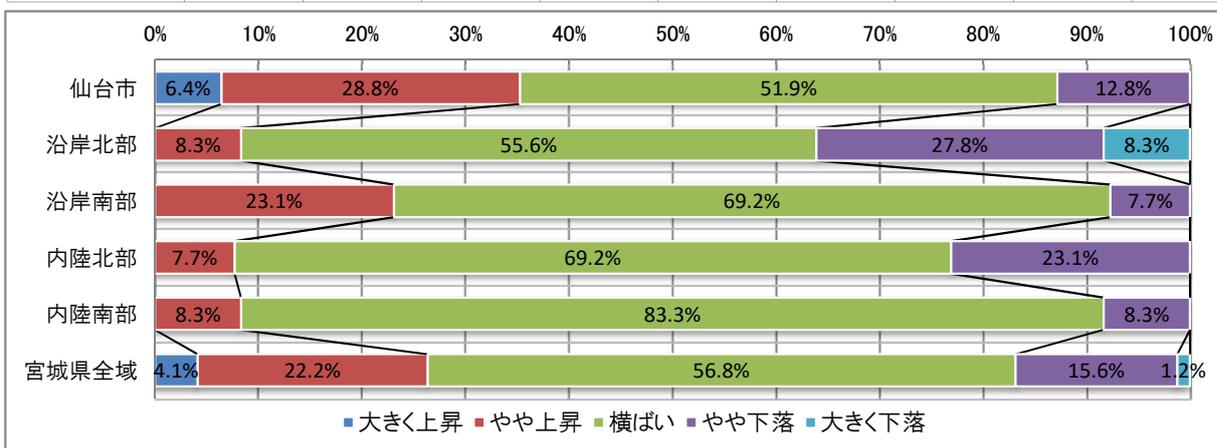
【住宅地の価格】

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	17.2	8	60	102	13	0	183	22	205
		4.4%	32.8%	55.7%	7.1%	0.0%	100%		
沿岸北部	2.3	1	10	23	10	0	44	5	49
		2.3%	22.7%	52.3%	22.7%	0.0%	100%		
沿岸南部	19.4	0	8	9	1	0	18	0	18
		0.0%	44.4%	50.0%	5.6%	0.0%	100%		
内陸北部	1.3	0	7	27	6	0	40	3	43
		0.0%	17.5%	67.5%	15.0%	0.0%	100%		
内陸南部	15.6	0	6	9	1	0	16	0	16
		0.0%	37.5%	56.3%	6.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	13.0	9	91	170	31	0	301	30	331
		3.0%	30.2%	56.5%	10.3%	0.0%	100%		



【商業地の価格】

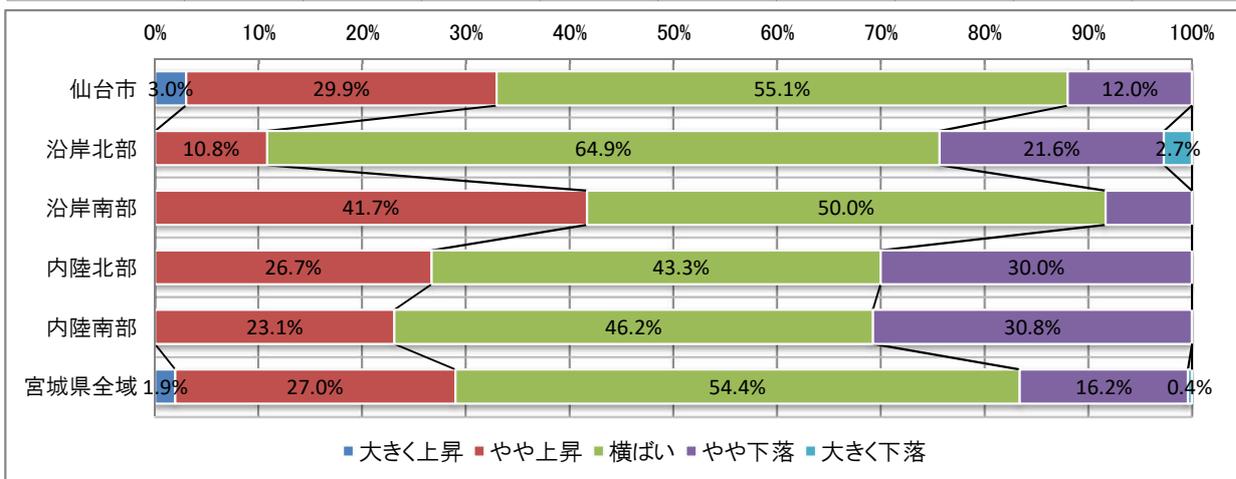
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	14.4	10	45	81	20	0	156	49	205
		6.4%	28.8%	51.9%	12.8%	0.0%	100%		
沿岸北部	-18.1	0	3	20	10	3	36	13	49
		0.0%	8.3%	55.6%	27.8%	8.3%	100%		
沿岸南部	7.7	0	3	9	1	0	13	5	18
		0.0%	23.1%	69.2%	7.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-7.7	0	2	18	6	0	26	17	43
		0.0%	7.7%	69.2%	23.1%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	10	1	0	12	4	16
		0.0%	8.3%	83.3%	8.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	6.2	10	54	138	38	3	243	88	331
		4.1%	22.2%	56.8%	15.6%	1.2%	100%		



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

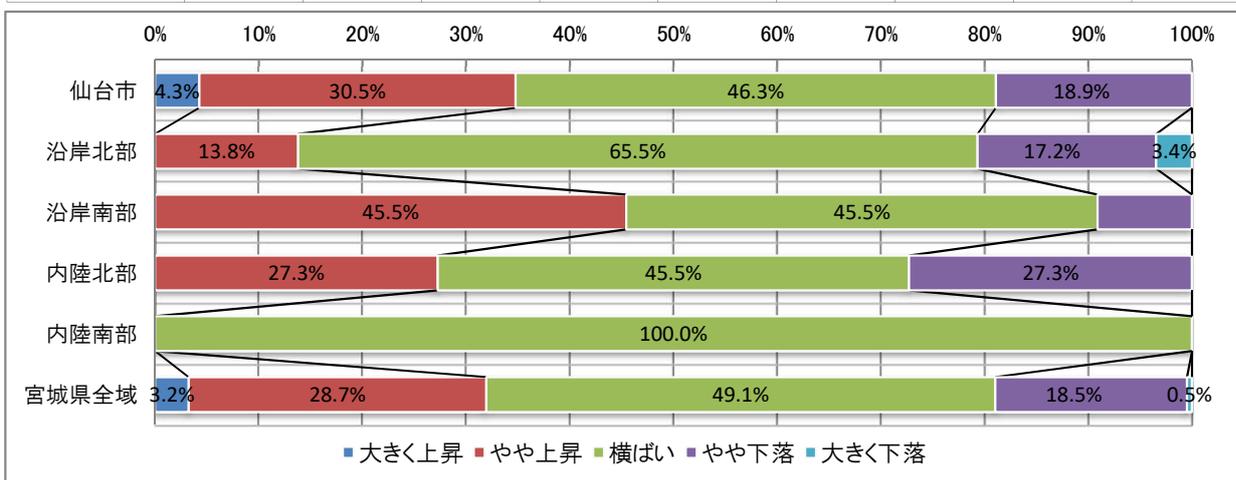
【中古住宅の価格】

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	12.0	5	50	92	20	0	167	38	205
		3.0%	29.9%	55.1%	12.0%	0.0%	100%		
沿岸北部	-8.1	0	4	24	8	1	37	12	49
		0.0%	10.8%	64.9%	21.6%	2.7%	100%		
沿岸南部	16.7	0	5	6	1	0	12	6	18
		0.0%	41.7%	50.0%	8.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-1.7	0	8	13	9	0	30	13	43
		0.0%	26.7%	43.3%	30.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-3.8	0	3	6	4	0	13	3	16
		0.0%	23.1%	46.2%	30.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	6.9	5	70	141	42	1	259	72	331
		1.9%	27.0%	54.4%	16.2%	0.4%	100%		



【中古マンションの価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	10.1	7	50	76	31	0	164	41	205
		4.3%	30.5%	46.3%	18.9%	0.0%	100%		
沿岸北部	-5.2	0	4	19	5	1	29	20	49
		0.0%	13.8%	65.5%	17.2%	3.4%	100%		
沿岸南部	18.2	0	5	5	1	0	11	7	18
		0.0%	45.5%	45.5%	9.1%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	0	3	5	3	0	11	32	43
		0.0%	27.3%	45.5%	27.3%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	0	1	0	0	1	15	16
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	7.9	7	62	106	40	1	216	115	331
		3.2%	28.7%	49.1%	18.5%	0.5%	100%		

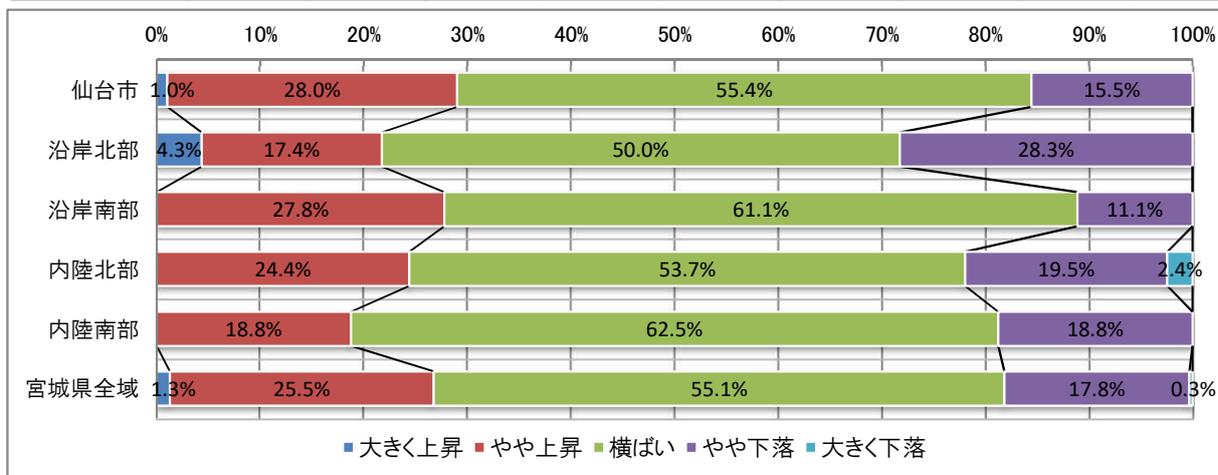


問2:半年後における取引価格の予測

半年後(R4.6.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

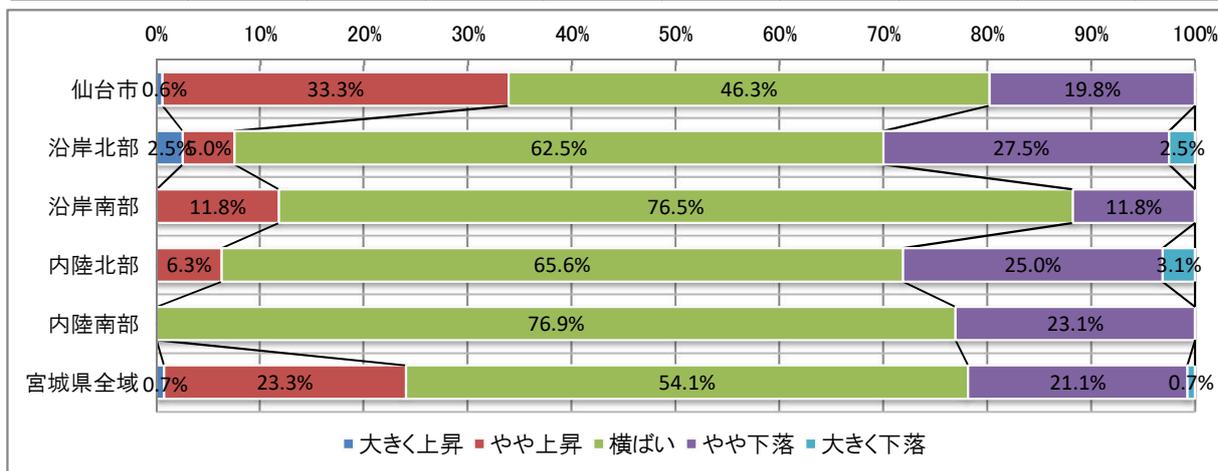
【住宅地全般】

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	7.3	2	54	107	30	0	193	12	205
		1.0%	28.0%	55.4%	15.5%	0.0%	100%		
沿岸北部	-1.1	2	8	23	13	0	46	3	49
		4.3%	17.4%	50.0%	28.3%	0.0%	100%		
沿岸南部	8.3	0	5	11	2	0	18	0	18
		0.0%	27.8%	61.1%	11.1%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	0	10	22	8	1	41	2	43
		0.0%	24.4%	53.7%	19.5%	2.4%	100%		
内陸南部	0.0	0	3	10	3	0	16	0	16
		0.0%	18.8%	62.5%	18.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	4.8	4	80	173	56	1	314	17	331
		1.3%	25.5%	55.1%	17.8%	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	7.3	1	59	82	35	0	177	28	205
		0.6%	33.3%	46.3%	19.8%	0.0%	100%		
沿岸北部	-11.3	1	2	25	11	1	40	9	49
		2.5%	5.0%	62.5%	27.5%	2.5%	100%		
沿岸南部	0.0	0	2	13	2	0	17	1	18
		0.0%	11.8%	76.5%	11.8%	0.0%	100%		
内陸北部	-12.5	0	2	21	8	1	32	11	43
		0.0%	6.3%	65.6%	25.0%	3.1%	100%		
内陸南部	-11.5	0	0	10	3	0	13	3	16
		0.0%	0.0%	76.9%	23.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	1.1	2	65	151	59	2	279	52	331
		0.7%	23.3%	54.1%	21.1%	0.7%	100%		

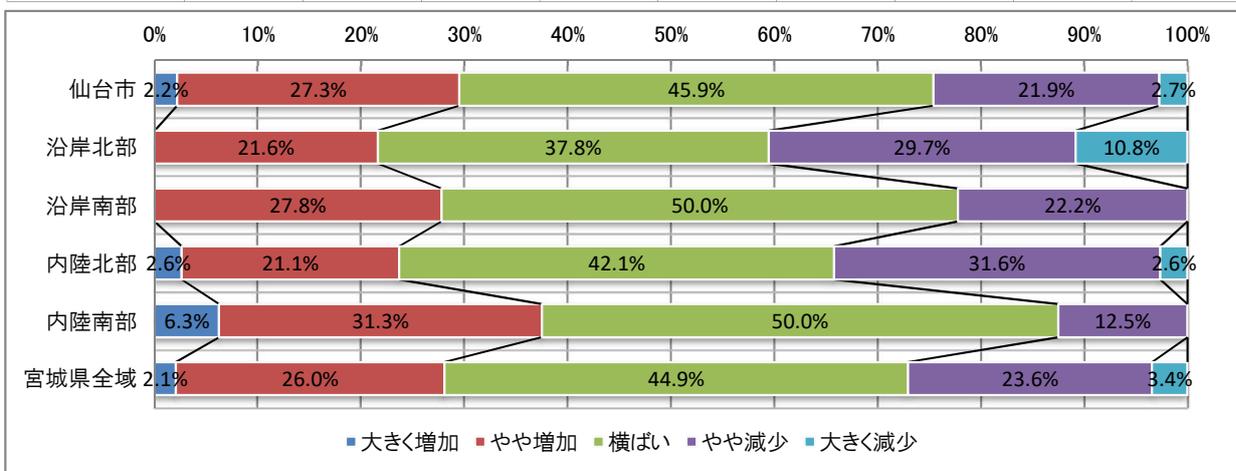


問3:取引件数の半年前との比較

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

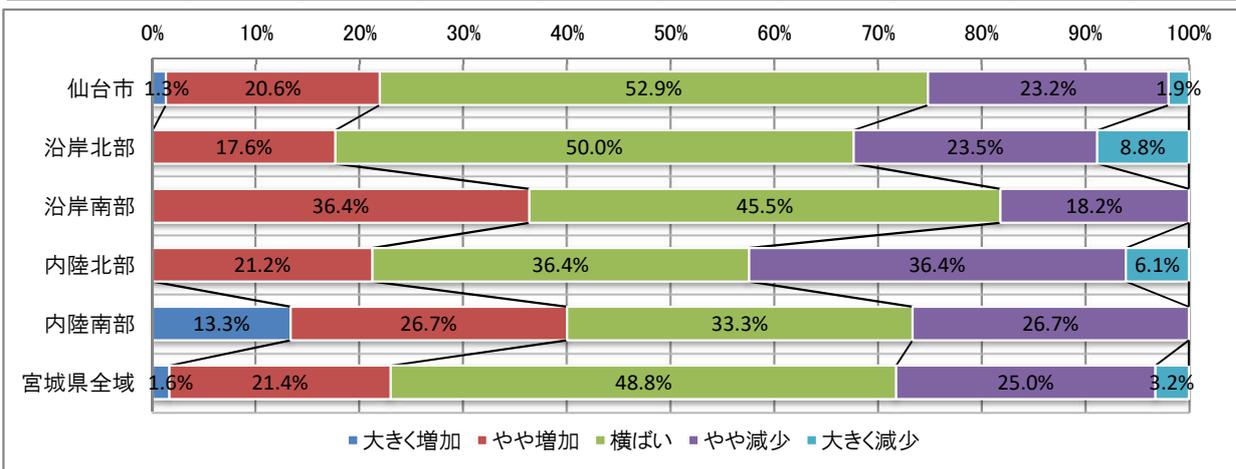
【土地取引】

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	2.2	4	50	84	40	5	183	22	205
		2.2%	27.3%	45.9%	21.9%	2.7%	100%		
沿岸北部	-14.9	0	8	14	11	4	37	12	49
		0.0%	21.6%	37.8%	29.7%	10.8%	100%		
沿岸南部	2.8	0	5	9	4	0	18	0	18
		0.0%	27.8%	50.0%	22.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-5.3	1	8	16	12	1	38	5	43
		2.6%	21.1%	42.1%	31.6%	2.6%	100%		
内陸南部	15.6	1	5	8	2	0	16	0	16
		6.3%	31.3%	50.0%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-0.2	6	76	131	69	10	292	39	331
		2.1%	26.0%	44.9%	23.6%	3.4%	100%		



【中古住宅の取引】

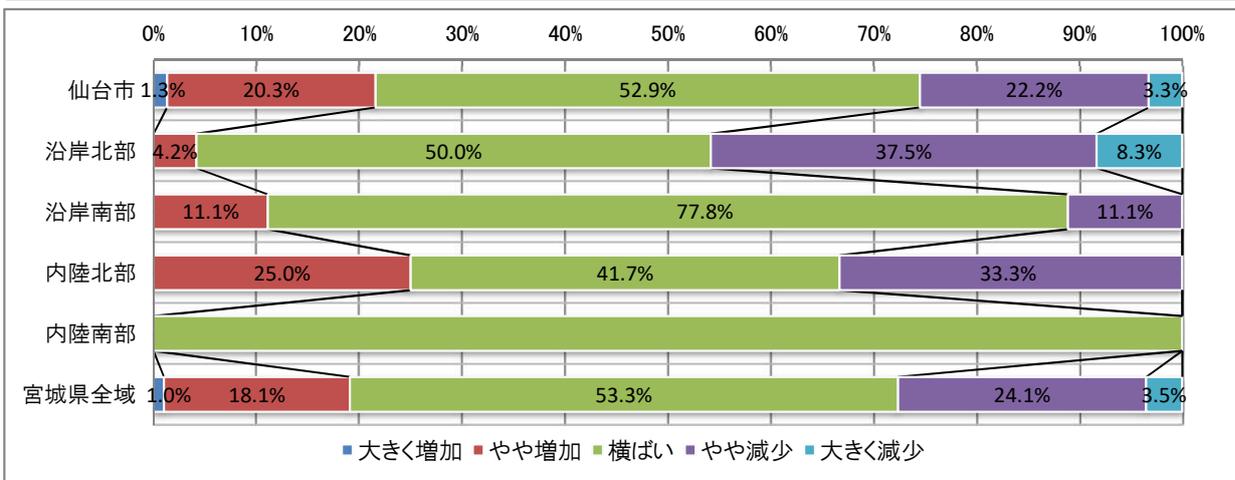
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-1.9	2	32	82	36	3	155	50	205
		1.3%	20.6%	52.9%	23.2%	1.9%	100%		
沿岸北部	-11.8	0	6	17	8	3	34	15	49
		0.0%	17.6%	50.0%	23.5%	8.8%	100%		
沿岸南部	9.1	0	4	5	2	0	11	7	18
		0.0%	36.4%	45.5%	18.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-13.6	0	7	12	12	2	33	10	43
		0.0%	21.2%	36.4%	36.4%	6.1%	100%		
内陸南部	13.3	2	4	5	4	0	15	1	16
		13.3%	26.7%	33.3%	26.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	-3.4	4	53	121	62	8	248	83	331
		1.6%	21.4%	48.8%	25.0%	3.2%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

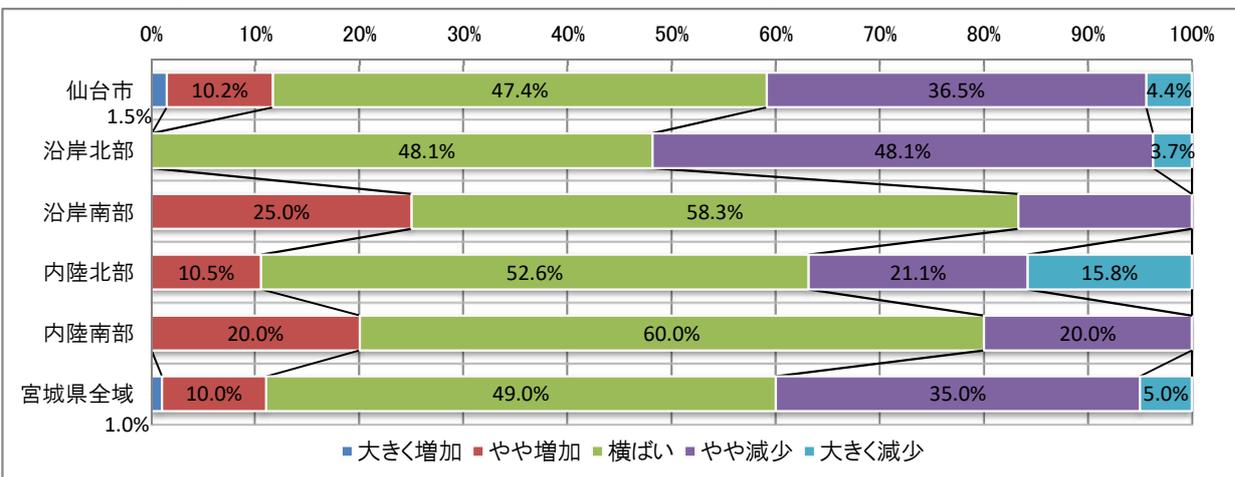
【中古マンションの取引】

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	-2.9	2	31	81	34	5	153	52	205
		1.3%	20.3%	52.9%	22.2%	3.3%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	1	12	9	2	24	25	49
		0.0%	4.2%	50.0%	37.5%	8.3%	100%		
沿岸南部	0.0	0	1	7	1	0	9	9	18
		0.0%	11.1%	77.8%	11.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-4.2	0	3	5	4	0	12	31	43
		0.0%	25.0%	41.7%	33.3%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	0	1	0	0	1	15	16
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-5.5	2	36	106	48	7	199	132	331
		1.0%	18.1%	53.3%	24.1%	3.5%	100%		



【店舗・事務所の取引】

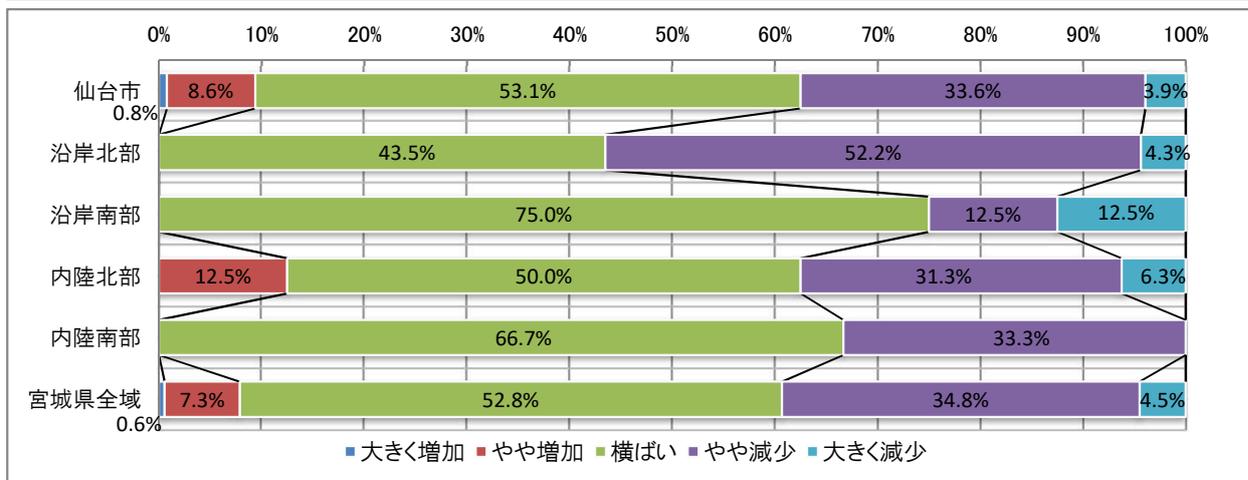
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-16.1	2	14	65	50	6	137	68	205
		1.5%	10.2%	47.4%	36.5%	4.4%	100%		
沿岸北部	-27.8	0	0	13	13	1	27	22	49
		0.0%	0.0%	48.1%	48.1%	3.7%	100%		
沿岸南部	4.2	0	3	7	2	0	12	6	18
		0.0%	25.0%	58.3%	16.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-21.1	0	2	10	4	3	19	24	43
		0.0%	10.5%	52.6%	21.1%	15.8%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	3	1	0	5	11	16
		0.0%	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-16.5	2	20	98	70	10	200	131	331
		1.0%	10.0%	49.0%	35.0%	5.0%	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	-15.6	1	11	68	43	5	128	77	205
		0.8%	8.6%	53.1%	33.6%	3.9%	100%		
沿岸北部	-30.4	0	0	10	12	1	23	26	49
		0.0%	0.0%	43.5%	52.2%	4.3%	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	-15.6	0	2	8	5	1	16	27	43
		0.0%	12.5%	50.0%	31.3%	6.3%	100%		
内陸南部	-16.7	0	0	2	1	0	3	13	16
		0.0%	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-17.7	1	13	94	62	8	178	153	331
		0.6%	7.3%	52.8%	34.8%	4.5%	100%		

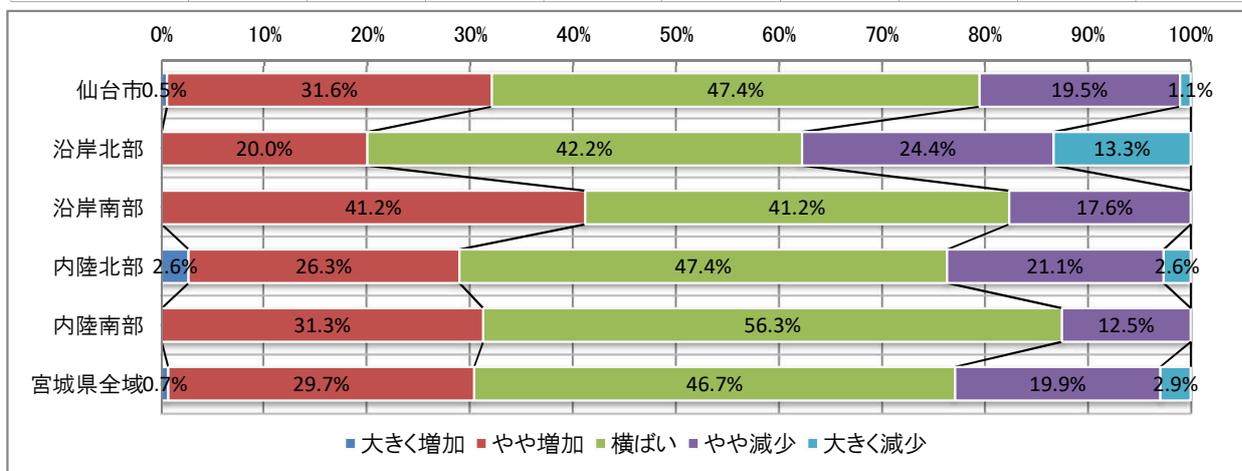


問4:半年後における取引件数の予測

半年後(R4.6.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

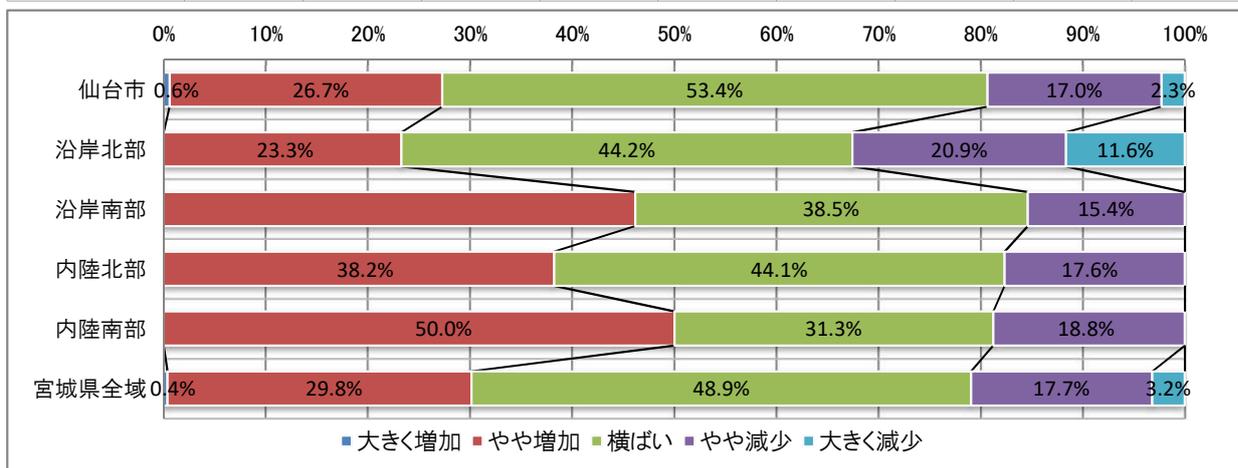
【土地取引】

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	5.5	1	60	90	37	2	190	15	205
		0.5%	31.6%	47.4%	19.5%	1.1%	100%		
沿岸北部	-15.6	0	9	19	11	6	45	4	49
		0.0%	20.0%	42.2%	24.4%	13.3%	100%		
沿岸南部	11.8	0	7	7	3	0	17	1	18
		0.0%	41.2%	41.2%	17.6%	0.0%	100%		
内陸北部	2.6	1	10	18	8	1	38	5	43
		2.6%	26.3%	47.4%	21.1%	2.6%	100%		
内陸南部	9.4	0	5	9	2	0	16	0	16
		0.0%	31.3%	56.3%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	2.6	2	91	143	61	9	306	25	331
		0.7%	29.7%	46.7%	19.9%	2.9%	100%		



【中古住宅の取引】

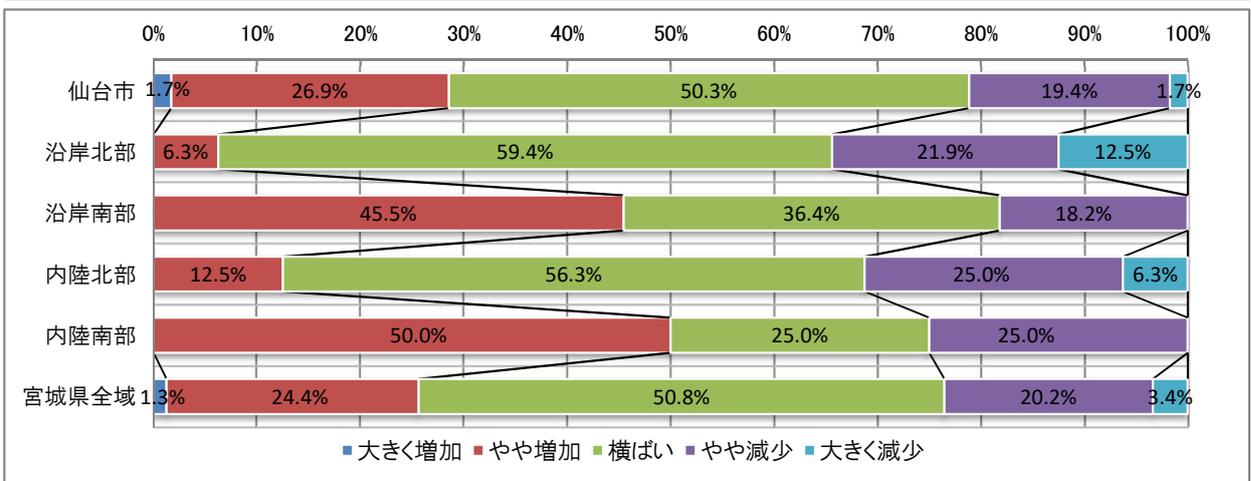
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	3.1	1	47	94	30	4	176	29	205
		0.6%	26.7%	53.4%	17.0%	2.3%	100%		
沿岸北部	-10.5	0	10	19	9	5	43	6	49
		0.0%	23.3%	44.2%	20.9%	11.6%	100%		
沿岸南部	15.4	0	6	5	2	0	13	5	18
		0.0%	46.2%	38.5%	15.4%	0.0%	100%		
内陸北部	10.3	0	13	15	6	0	34	9	43
		0.0%	38.2%	44.1%	17.6%	0.0%	100%		
内陸南部	15.6	0	8	5	3	0	16	0	16
		0.0%	50.0%	31.3%	18.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	3.2	1	84	138	50	9	282	49	331
		0.4%	29.8%	48.9%	17.7%	3.2%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

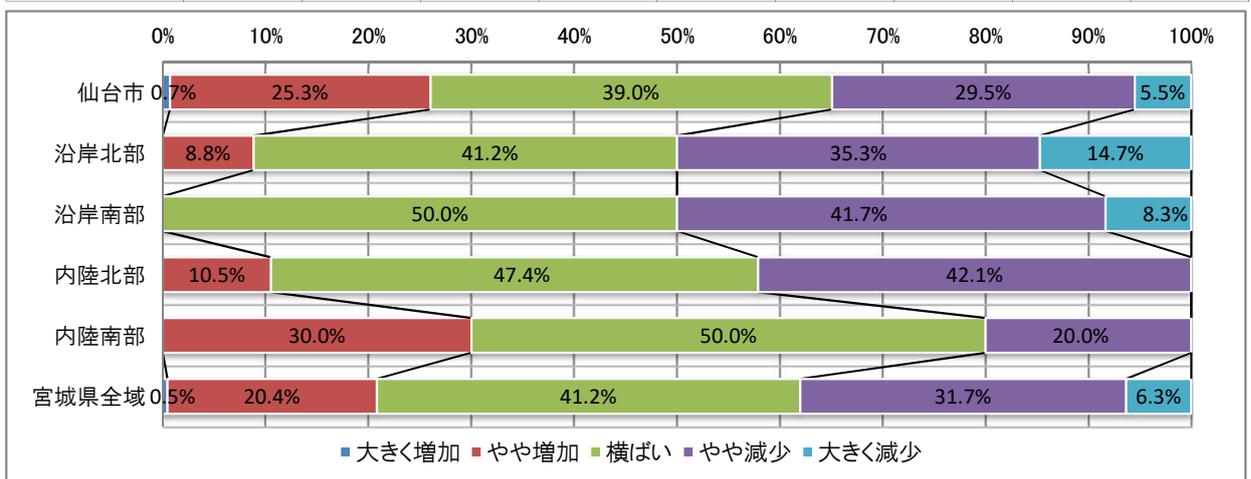
【中古マンションの取引】

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	3.7	3	47	88	34	3	175	30	205
		1.7%	26.9%	50.3%	19.4%	1.7%	100%		
沿岸北部	-20.3	0	2	19	7	4	32	17	49
		0.0%	6.3%	59.4%	21.9%	12.5%	100%		
沿岸南部	13.6	0	5	4	2	0	11	7	18
		0.0%	45.5%	36.4%	18.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-12.5	0	2	9	4	1	16	27	43
		0.0%	12.5%	56.3%	25.0%	6.3%	100%		
内陸南部	12.5	0	2	1	1	0	4	12	16
		0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	0.0	3	58	121	48	8	238	93	331
		1.3%	24.4%	50.8%	20.2%	3.4%	100%		



【店舗・事務所の取引】

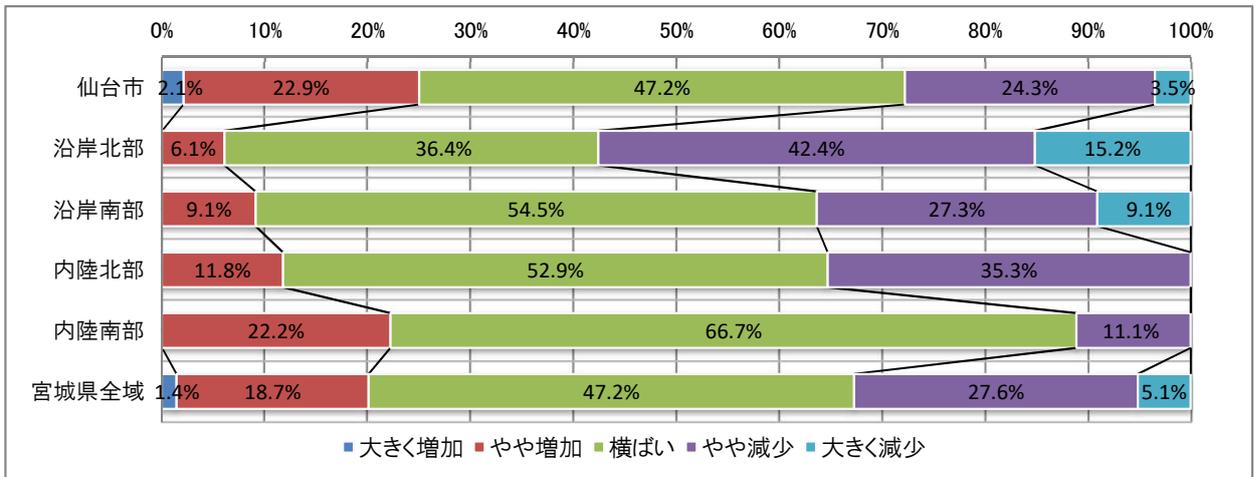
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-6.8	1	37	57	43	8	146	59	205
		0.7%	25.3%	39.0%	29.5%	5.5%	100%		
沿岸北部	-27.9	0	3	14	12	5	34	15	49
		0.0%	8.8%	41.2%	35.3%	14.7%	100%		
沿岸南部	-29.2	0	0	6	5	1	12	6	18
		0.0%	0.0%	50.0%	41.7%	8.3%	100%		
内陸北部	-15.8	0	2	9	8	0	19	24	43
		0.0%	10.5%	47.4%	42.1%	0.0%	100%		
内陸南部	5.0	0	3	5	2	0	10	6	16
		0.0%	30.0%	50.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-11.5	1	45	91	70	14	221	110	331
		0.5%	20.4%	41.2%	31.7%	6.3%	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	-2.1	3	33	68	35	5	144	61	205
		2.1%	22.9%	47.2%	24.3%	3.5%	100%		
沿岸北部	-33.3	0	2	12	14	5	33	16	49
		0.0%	6.1%	36.4%	42.4%	15.2%	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	-11.8	0	2	9	6	0	17	26	43
		0.0%	11.8%	52.9%	35.3%	0.0%	100%		
内陸南部	5.6	0	2	6	1	0	9	7	16
		0.0%	22.2%	66.7%	11.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	-8.2	3	40	101	59	11	214	117	331
		1.4%	18.7%	47.2%	27.6%	5.1%	100%		

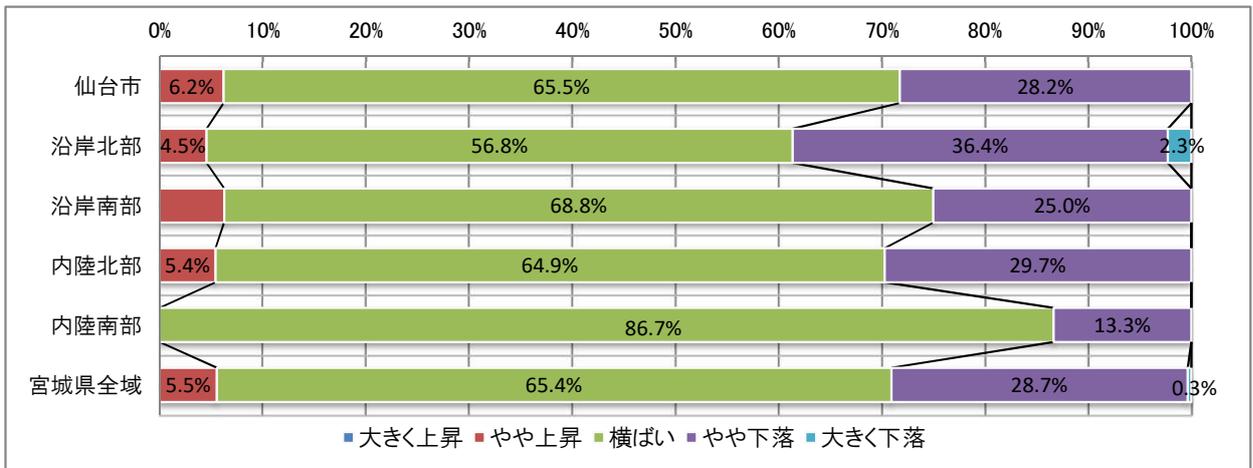


問5:賃料の半年前との比較

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

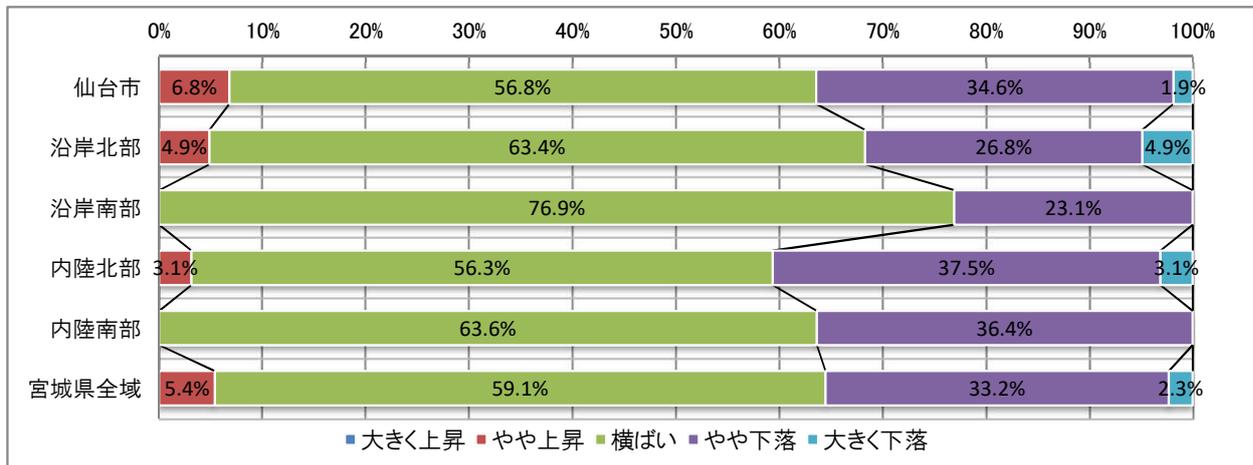
【住居系不動産の家賃】

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	-11.0	0	11	116	50	0	177	28	205
		0.0%	6.2%	65.5%	28.2%	0.0%	100%		
沿岸北部	-18.2	0	2	25	16	1	44	5	49
		0.0%	4.5%	56.8%	36.4%	2.3%	100%		
沿岸南部	-9.4	0	1	11	4	0	16	2	18
		0.0%	6.3%	68.8%	25.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-12.2	0	2	24	11	0	37	6	43
		0.0%	5.4%	64.9%	29.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-6.7	0	0	13	2	0	15	1	16
		0.0%	0.0%	86.7%	13.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-11.9	0	16	189	83	1	289	42	331
		0.0%	5.5%	65.4%	28.7%	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	-15.7	0	11	92	56	3	162	43	205
		0.0%	6.8%	56.8%	34.6%	1.9%	100%		
沿岸北部	-15.9	0	2	26	11	2	41	8	49
		0.0%	4.9%	63.4%	26.8%	4.9%	100%		
沿岸南部	-11.5	0	0	10	3	0	13	5	18
		0.0%	0.0%	76.9%	23.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-20.3	0	1	18	12	1	32	11	43
		0.0%	3.1%	56.3%	37.5%	3.1%	100%		
内陸南部	-18.2	0	0	7	4	0	11	5	16
		0.0%	0.0%	63.6%	36.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	-16.2	0	14	153	86	6	259	72	331
		0.0%	5.4%	59.1%	33.2%	2.3%	100%		

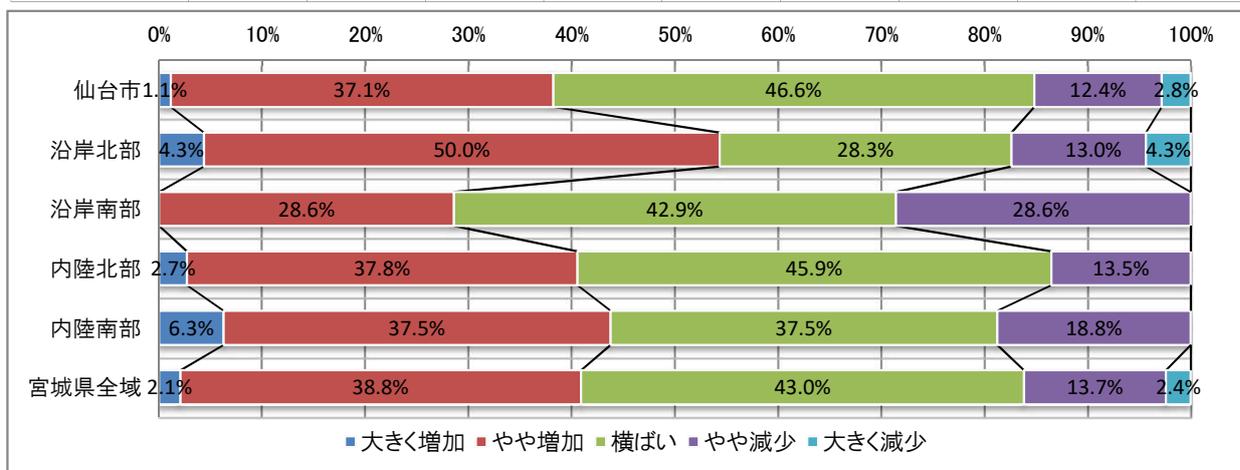


問6:空室率の半年前との比較

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

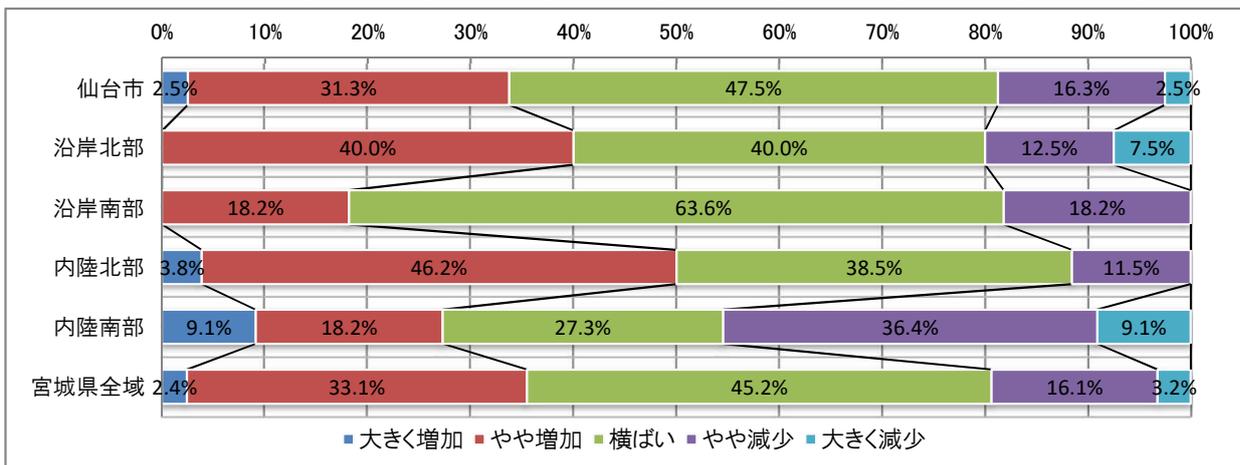
【住居系不動産の空室率】

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	10.7	2	66	83	22	5	178	27	205
		1.1%	37.1%	46.6%	12.4%	2.8%	100%		
沿岸北部	18.5	2	23	13	6	2	46	3	49
		4.3%	50.0%	28.3%	13.0%	4.3%	100%		
沿岸南部	0.0	0	4	6	4	0	14	4	18
		0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	0.0%	100%		
内陸北部	14.9	1	14	17	5	0	37	6	43
		2.7%	37.8%	45.9%	13.5%	0.0%	100%		
内陸南部	15.6	1	6	6	3	0	16	0	16
		6.3%	37.5%	37.5%	18.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	12.2	6	113	125	40	7	291	40	331
		2.1%	38.8%	43.0%	13.7%	2.4%	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	7.5	4	50	76	26	4	160	45	205
		2.5%	31.3%	47.5%	16.3%	2.5%	100%		
沿岸北部	6.3	0	16	16	5	3	40	9	49
		0.0%	40.0%	40.0%	12.5%	7.5%	100%		
沿岸南部	0.0	0	2	7	2	0	11	7	18
		0.0%	18.2%	63.6%	18.2%	0.0%	100%		
内陸北部	21.2	1	12	10	3	0	26	17	43
		3.8%	46.2%	38.5%	11.5%	0.0%	100%		
内陸南部	-9.1	1	2	3	4	1	11	5	16
		9.1%	18.2%	27.3%	36.4%	9.1%	100%		
宮城県全域	7.7	6	82	112	40	8	248	83	331
		2.4%	33.1%	45.2%	16.1%	3.2%	100%		

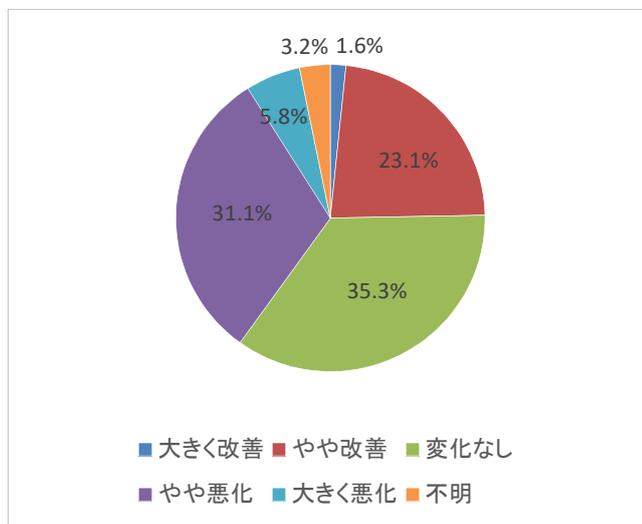


3. 新型コロナウイルスの影響

問7: 直近の半年間(R3.6.1~R3.12.1)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？

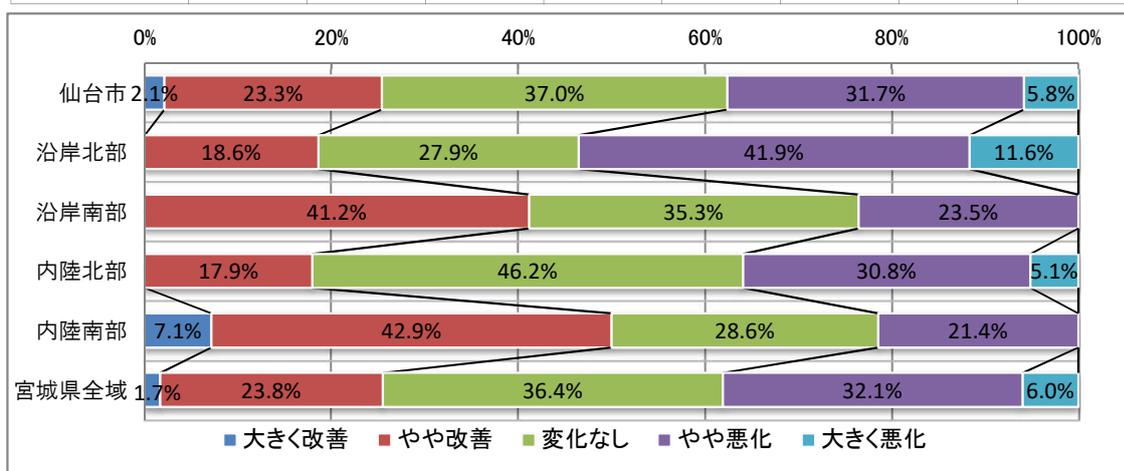
【影響度/全体】

影響度	回答数	%
大きく改善	5	1.6%
やや改善	72	23.1%
変化なし	110	35.3%
やや悪化	97	31.1%
大きく悪化	18	5.8%
不明	10	3.2%
小計	312	
無回答	19	
合計	331	



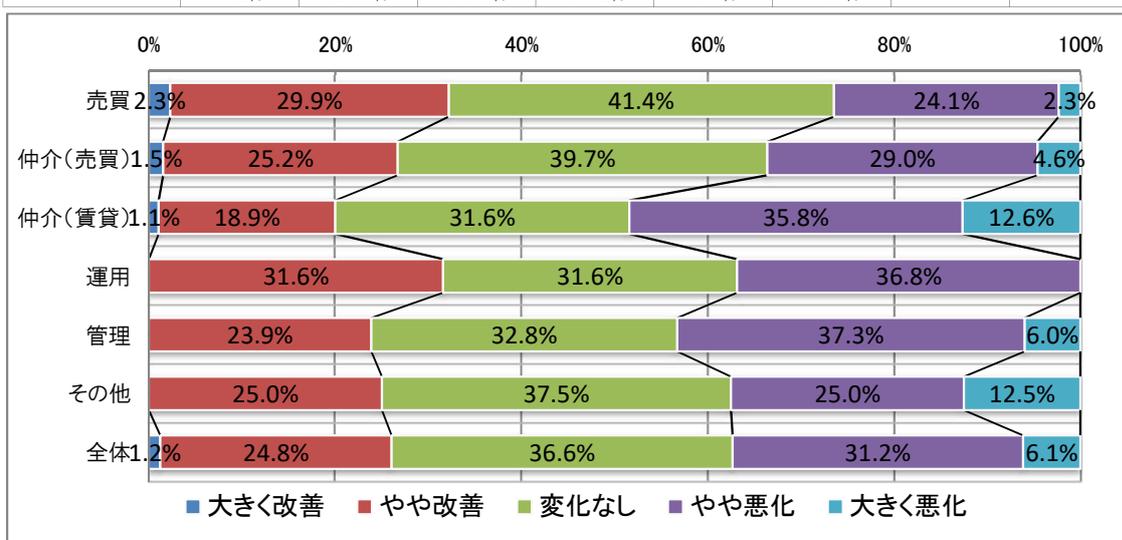
【影響度/エリア別】

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	4	44	70	60	11	189	16	205
	2.1%	23.3%	37.0%	31.7%	5.8%	100%		
沿岸北部	0	8	12	18	5	43	6	49
	0.0%	18.6%	27.9%	41.9%	11.6%	100%		
沿岸南部	0	7	6	4	0	17	1	18
	0.0%	41.2%	35.3%	23.5%	0.0%	100%		
内陸北部	0	7	18	12	2	39	4	43
	0.0%	17.9%	46.2%	30.8%	5.1%	100%		
内陸南部	1	6	4	3	0	14	2	16
	7.1%	42.9%	28.6%	21.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	5	72	110	97	18	302	29	331
	1.7%	23.8%	36.4%	32.1%	6.0%	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	2	26	36	21	2	87	8	95
	2.3%	29.9%	41.4%	24.1%	2.3%	100%		
仲介(売買)	2	33	52	38	6	131	12	143
	1.5%	25.2%	39.7%	29.0%	4.6%	100%		
仲介(賃貸)	1	18	30	34	12	95	8	103
	1.1%	18.9%	31.6%	35.8%	12.6%	100%		
運用	0	6	6	7	0	19	2	21
	0.0%	31.6%	31.6%	36.8%	0.0%	100%		
管理	0	16	22	25	4	67	5	72
	0.0%	23.9%	32.8%	37.3%	6.0%	100%		
その他	0	2	3	2	1	8	4	12
	0.0%	25.0%	37.5%	25.0%	12.5%	100%		
全体	5	101	149	127	25	407	39	446
	1.2%	24.8%	36.6%	31.2%	6.1%	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/改善】

- 現在の不動産市場については、需要と供給のバランスが悪い。需要が多いものの供給が少ない状況となっており、取引価格のUPの可能性が高い。特に商業エリア。
- ここ数ヶ月間で、飲食店ビルへの申込み、成約が増加し、状況が良い方向へと動いているように感じられる。このまま経済活動が再開される事を願う。
- 賃貸物件の取引はやや増加とみるが、金額は変わらない。
- 飲食系テナントの撤退が著しく、中央商店街の路面店さえシャッターが目立つ。テナントビルオーナーの倒産増加が懸念される。オフィスビルは相場より賃料を下げ、その代り定借契約にしているケースも増えている。紹介サイトでは賃料を「相談」と表示するのが目に付く。
- 行動制限が緩和されたことで多少の改善が見られた。
- 不動産全般の価格はそのまま高止まりな気がします。
- 上期はさすがにコロナの影響か問い合わせが激減したが、お盆明け以降急増したので通期としては平年並みと思われる。
- 土地の高騰が目立ち、そこから付随し戸建てやマンションまで取引価格が高騰している。
- 地価の高騰がストップし、横ばい傾向になっていくと考えられる。今が売り時だと考えるオーナーが増えてきそう。
- 住居系は大きな影響はないが、飲食などのテナントは厳しい。
- 中古住宅の再販を主に行なっております。昨年末より買取物件の品薄状態が続いており仕入れに苦戦しております。現時点では物件が有れば早めに再販に繋がるのは嬉しいのですが 仕入れ価格・再販価格とも2～300万円程度上昇している為 この水準がいつまで続くのかの見極めが難しく感じます。
- 今後、愛子地域は宮城総合支所南側で開発予定があり、商業施設等がオープン(令和5年頃)してくると取引額や件数も増えてくるのではないかと期待している。
- コロナ収束で今後の取引増に期待している。
- コロナは拡大が終ったので、一段落というところ。
- 中古住宅が比較的堅調。他は弱いと思います。
- 基本的な不動産のニーズは常にあるが、特に物流に伴う引き合いが、いろいろな業種より問い合わせが来ている。
- 取引の数などについては特段影響は今のところないものの今後コロナの終息にあたりお金の流れる先が飲食やレジャーなどに優先して向かうことも予想できるので一旦不動産全体的に落ちる事も想定している。
- 中古マンションの売買仲介が主ですが 中古マンションの築年数経過に伴っての売買価格の減少が見られない。
- マンション状況 半年前と比較しても中古マンションは高騰し仲介会社は業者卸が多く5社程度の価格提示で高額業者が購入してる。築浅(20年以内)の物件は特に中心部は居住中でも成約ができるがその他地域はやはり業者かいとりが多い 土地状況 仲介会社と買取情報は共有しているがほぼ大手パワービルダーに流れてしまう。土地も相場より高額で情報が来るため建売しても総額が張ってしまう
- コロナ開けから郊外型の住居系物件の需要が増えたこと、募集から申し込みまでの期間が短くなり改善、上向きの兆しが感じられる
- ・大型物件を含め売り物件の数が少ないため、優良物件が売りに出た場合は高値での成約の可能性が高い。・事業用物件購入検討先が増加しているが、紹介できる物件がない状況である。

【影響度/変化なし】

- ・最近ではコロナの影響は不明
- ・土地、中古マンション、流通物件が少ないせいで、1～2割UPの取り引き
- 古いアパートの空室が放置されており、改善策が見出せていないように思われる。

- 人々の行動制限が長く続いたため、賃貸、売買の仲介件数が減少したまま戻らない状況が続いている。物件の購入や引越の意欲が削がれてしまっているため、大規模な景気刺激策などない限りこの状況は改善されないのではないか。
- 件数は若干増加傾向にあるものの、価格は依然として横ばいで収益の改善がみられるまでには至っていない。
- コロナによるテナント店舗の家賃減額要求が減少してきた。
- 中古住宅の売却物件が少ない。買手は多い。
中古マンションの売却物件が少なく高い。客はぼつぼつ出る。
- コロナの影響からはやや回復しているがもとどおりに遠い。
中古マンションの価格高騰により成約にむずびつかない。
- エリアによって需要の2極化が大きくなると感じている。
- コロナが徐々に落ち着いてきている為、営業地域の活性化が予想される。だが、テレワークなど事業所の必要性が感じられなくなったと聞くと、今後も事業所を置くことの必要性があるのかが疑問である。また、自宅で仕事をすることに対して実際に働いている人はどのように感じているのだろうか。
- 不動産を売りたいという物件件数は若干減ってきている。金額は横ばい。
- 全体的に新型コロナウイルスの影響はほぼ無い状況。唯一影響の見られた店舗ビルについても回復の兆しが見られる。
- コロナで価格が下落すると予想していたが、むしろ上がっているような印象
- 戸建分譲市場による土地の買い占めにより土地の物不足は深刻である。パワーカップルの存在により高騰している中でも取引件数は維持できているが、それにも限界がきており建物請負金額の単価下落が散見される。
- 土地売買については、物件数が少ないため、価格が相場より高くても成約となっている。
- 一番町の法人所有物件の最近の取引が更地渡しで一種800～900千円／坪、もう一件は現況渡しで600千円／坪など、引き続き堅調。また、大型のリート物件が徐々に成約の可能性もあり、都心部の取引は好調。
- 不動産市場の上昇傾向は落ち着いてくると思う。
半年から一年位で下落に転じると思う。
- 商業地の土地情報が少ないが購入したい先(実需、賃貸、分譲)は多く見受けられ、物件価格が高止まり若しくは微増しているような気がする。懇意先が半年前に購入した賃貸用の土地についても相当数の問合せがあり、購入時単価の1～2割増しで検討先が出てきている。

【影響度/悪化】

- 人の動きが少くなり、仲介(賃貸)減少大
売買意欲低下(マンション、住宅)
- 来年3月以降、金融機関の現在対応しているリスク等、ひき続きの対応は行なわないと考える。
よって、不動産等、不良債権が増加するものと考えられる。
- コロナ終息後を予測しての先行取得の引き合い増
- 学生向け賃貸物件は、R2～リモート授業が主体となり、空室が増加した。
取引先の予備校では、例年の3分の1ぐらいの生徒数となっている。
今後の改善を期待している。
- 賃貸仲介に関し、やや低調の感があるが、ワクチン接種率が上昇し、感染率も低くなり、経済回復になって来れば、人の移動も多くなると思う。
- 中心部の土地はかなり高価格で取引が行なわれている
- 法人の転勤
- 飲食店に営業支援として賃料減額措置を実施しているが、未だ回復せず長期化している。
- 住宅地はハウビルダーの先行取得により一般ユーザーが購入できる環境が悪く、土地情報を提供すると不動産販売会社及び住宅メーカーがこぞって一般ユーザーに情報提供を行い、以前よりスピードが速くなっている感がある(土地情報が少ない) 不動産販売会社は以前よりの傾向で一般ユーザーに提供する前にこぞってハウビルダーに情報提供し売却仲介し施工後の販売仲介を行うというスキームが依然としてある。
- 在宅ワーク等によりオフィス賃貸物件の解約や縮小により空室率が上昇するかわかれたが、当該エリアではほぼ影響は見られない。また、コロナによる経済状況圧迫による所有物件の売却もほぼ聞かれなかった。

- 事務所の移転検討企業が多くなってきた。増床及び縮小、郊外から中心部へのオフィス移転が増えた。郊外の自社ビル・自社倉庫の新築の件数が増加してきた。店舗物件の空き情報が増えてきた。
- 仙台市中心部の中古マンションの値上がりが目立つ
- 売地が減少し、さらに価格が上昇しており、取引が少ない。
住居系の賃貸については、転勤が少なく、取引が減少している。
- 当社の主な事業は東北地方における収益物件(1棟アパートや1棟マンション)の売買です。今後コロナが継続的に収束すれば、収益物件の流通が再び増加し、それに伴って価格は下落していくと考えています。
- 観光・飲食等の職種の賃貸解約が顕著にあった
- 貸店舗が壊滅的
- コロナ禍で圧迫された反動で一時的に景気が上昇すると思われるが、従来にもどるまでは時間がかかると思う。
- 不動産取引は減っているが、リフォーム工事の受注は増えている。
- 当社は北仙台(JR・SW)地域ですので、M乱立の為、駐車場が値上りし又、駐車場自体が少なく成って来ている現状です。
- 国分町の飲食店テナントは今年8月末に最大の減少を生じたが、それ以降退去予告を取り下げのようになってきてはいる。
但し、11月、12月の繁忙期の客の入り具合によっては再度撤退・家賃値下げ要請が出る事が考えられる。
- 仙台駅中心とした地域の土地、中古マンションの価格の高止まりが続くと予想される。中心市街地や地下鉄沿線の土地の引き合いが多いが手ごろな物件が無く紹介できていない。賃貸マンションについては第5波コロナ感染の影響により、法人の異動が縮小されており影響があるが夏から秋口にかけては新婚さん向けの物件が堅調である。
- 中間層の取引がへりました。中間層は動かず、貧困世帯や裕福な世帯だけ動いている状態です。
- 単身用賃貸物件に空室が目立ち、エンドの動きが未だ鈍い様に感じる。
- 中心部隣接の住宅地、特にアパート適地は以前と同様売買成立早い

【影響度/不明、回答なし】

- 可処分所得の低下と、企業の転勤件数の低下により、賃貸物件の入居率は低下傾向が継続し、賃料は伴って下落傾向に向うと思われる。
すでにその傾向は見られるため、入居率向上のための方策をより強化する必要があると考えている。【青葉区・宮城野区】
- 居住用の不動産(土地・中古・マンション)に関しては今迄動いていなかった方々が動き出して来ている状況です。とくに、土地のお客様の動きが活発になっていると感じます。今後それにともない土地の価格も上昇すると思われます。
- 売主と買主の希望価格のひらきが大きくなってきており、成約までの期間が長期化してきている。
- 土地の売買は堅調。仙台圏に於いては旧市街地の地価が高値で販売されており、業界にいる身を以てしても高すぎると思う。また、ハウスメーカー等の土地なし客が買えるような建築条件なしの土地の供給が極めて少なく、(飯田グループ等の建売業者や弊社の様な買い取り業者)が先行して買取してしまう。その買い取り額も高い事から販売価額に転嫁され、2年前ほどは坪45万ぐらいが相場だった地域が坪60万を超えるような状態となっている。これは何かの経済的な理由が無い限り(銀行の住宅ローンの審査厳格化など)しばらく続くと思われる。

〈宮城野区〉

【影響度/改善】

- 宮城野区岩切、宮城郡利府町エリアにおいて、新築建売住宅であれば3500万円以下、土地であれば1500万円～2,000万円以下の取引が活発な印象を持つ。【宮城野区・利府町】
- 問い合わせは、少し増えていると思います。
- コロナウイルスによる、緊急事態宣言中は、購入希望者は多いものの売却希望の相談は少なく、停滞している印象だったが、最近は売却相談も増え、改善しているように感じられる。
- 繁華街において大箱、小箱の動きが良くなってきている様に感じます。

【影響度/変化なし】

- 売買(仲介含)低価格物件の動きが目立つ
賃貸→一戸建への指向有
- 管理しているマンションの入居状況としては、テレワークが若干減り転勤させる法人も戻ってきたようです。
- 長年の積かさねがあつて、今年は、土地取引が多かった。
依然価格が高い水準と思われる。
- 今回は、東仙台支店(宮城野区)の不動産売買取引が多かったので、宮城野区でお答えします。素地買取り、造成住宅は、横ばい価格で取引されました。
注文住宅の建築部の方では、小中学校近くの環境土地は、やや増加で取引し出来ました。
- 全体的に供給数の減少が見られます。その為、一時的に需要が強い市場になっている。
需要が強いのでコロナ禍でも売買価格に大きな影響が見られない。

【影響度/悪化】

- 全体的に取引数が減少している。
- 住居系の物件のみ保有しているが、今まで入金が遅れがなかった入居者の滞納が発生するようになった。
- コロナで社会の動きが良くないのに新築賃貸物件の過剰供給のように感じる。
土地の値段は上がり、家賃の相場も高くなり仙台の地域として見合っていない。
- テレワークの普及・オンライン授業などが定着してきて賃貸居住形態に多少の変化が見られる。県外からの通勤通学者の増加と共に仙台市内の空室がやや増えた。売買ではウッドショックの影響もあり建設資金が150~300万程度増加し、若い世代の新築需要に歯止めがかかっているように見受けられる。

【影響度/不明、回答なし】

- 取引のため飛び込み営業が増えたように思います。
- 経済動向が活発になるにつれ、不動産取引も活発になると思う。もしくは、不動産取引を活発にできる支援策により、経済活動もあがる。
- 取引件数が増えない(物件がなかなかあがってこない)

〈若林区〉

【影響度/改善】

- 土地価格の上昇により、取引事例が減少傾向。
- 古い住宅地や古い商業地から、近場にできた新興住宅地等へ人が流れている感じがし、それに伴い、昔からの住宅地にある中古住宅価格は下がり気味になってきたと思う。
- 不動産取引(売買仲介)について、新規物件が出れば一般からの反響は十分に取れ、早期の成約が期待できる。また、やや割高であっても、不動産業者が再販物件として購入する傾向もみられる。巷で語られているような、人口減少による不動産購入の需要減は今のところ感じられず、今後はますます活発に取引されていくものと思われる。このため、潜在的な不動産売却希望者に対して、積極的にアプローチしていく事が重要になってきています。
- 仙台市地下鉄東西線沿線の業務用地(用途:事務所等)の土地購入希望者が増加している。また、仙台市中心部から仙台市地下鉄東西線沿線への事務所移転希望者が増加している。

【影響度/変化なし】

- 賃貸マンションは変化あまりないと思われます。
テナント業績悪化により需要減少が心配
- 中古マンション・中古戸建・土地のいずれも以前より価格が高い状況です。それでも成約していますので今後も続くと思われます。
- 売り土地が少なくなって来ていると感じる。
イダグループに仲介業者が率先して情報を提供している感じ。
当社も仕入したくても、情報が回ってこない状況
ウッドショックとコロナの影響で近隣アジア諸国のサプライチェーンが停滞しており、住設機器の納入が遅延している。
商品が高くなって来ている感じ。

【影響度/悪化】

- 不動産売物の供給が少ないのと価格上昇により今まで以上に格差が広がった。
- 経済が疲弊し、新たに事務所・店舗を取得する、若しくは賃貸する等の企業が大きく減少している。業種によっては、いまだに、賃料減額の実績がある。仙台市内において、東日本大震災後、地下鉄東西線の開業、卸町エリア、六丁の目エリア、長町エリア等に住宅、商業施設の開発が盛んになり、また、他からの移住等もあり、賃貸価格、売買価格が大きく上昇しすぎている。仙台市内の会社員等の賃金は、さほど、上昇していない。今般のコロナの影響により、むしろ、減少していると考えられる。現状と乖離した不動産の価格上昇と考える。投機的取引が、価格を大きく押し上げているのであれば、バブル的な結果が予想されるが……。その点において、売却物件としてのアパートの利回りは、首都圏並みになっている。先日の日経新聞の東京23区内部分譲マンションの平均価格と仙台市内の価格に差がなくなっている。状況としては、異常だと思います。
- 若林区は東西線の利便性から取引価格や家賃の上昇が見られる。もうそろそろ横ばいになるのではないかと考えている。
- 新型コロナウイルスの感染拡大により、不動産市場における需給バランスが崩れ「価格」と「賃料」の「ひとり歩き」が続出。成約へ導くためのマッチングに苦慮しております。
- コロナ後の景気動向が不明・不安・先行き不透明感があり、あまり動かないような気がします。今年度末の景気動向が左右するのではないかとおもいます。
- 土地、中古マンションが市場に出回らなくなってきて、取り扱い件数が伸び悩み。事務所の空室率が拡大傾向で不安。

【影響度/不明、回答なし】

- ○建築→材料高騰→賃料が高い
○賃貸→関東方面から転勤で入居、転居が増加
○売買→購入希望者は多いが、場所、価格を選ぶ
- 新築APの増加。低所得層の生活様式の向上と反比例する家賃、希望立地等
- 若林区においては、土地購入希望者が多くいるが、売地の情報が少なく、地域差が大きい。賃貸では、ここ半年ほど退去者が出ていない。

〈太白区〉

【影響度/改善】

- ○中古市場においては、土地・戸建・マンションすべて売却物件不足。条件の良い物件は足が非常に速い。
- 新型コロナウイルス感染収束に伴い、来場客も増えつつある。特に低価格の中古物件を求めて来る方が増えています。【太白区・川崎町】

【影響度/変化なし】

- ○住宅用地の売買は活発な状態が続いております。開発業者にも確認してみましたが、物件調査等の依頼も多いとのことでした。しかしながら、用地不足の状況に変わりはなく、ハウスメーカーも用地の取得に力を入れているようです。○賃貸については、コロナ対策の影響が新築戸建案件の動きが目立っています。
- 今後は変化は少ないと思いますが、コロナの再発次第で離職者も増えると思うので、住宅購入できる割合が下がる。
- 売買物件の表向きの価格は横ばいもしくは上向きであるが、実際は頭打ちとなって取引件数は減少している。所謂ウッドショックの影響等で新築の価格が上昇しておりこれに中古市場が便乗し追従している形となっている。それでも立地のいいものはそこそこ良い価格で売れ、場所の良くない不人気物件は下落に転じなければ到底売れない状況となっている。
- 売却用土地(住宅地・商業地)が少なくなっています。土地の価格が高くなり、小割して建売がみられます。
- 借主のテナントより賃下げ交渉があった。
- 当社は賃貸アパート紹介・管理等の業務は行っておらず、土地の有効活用と売買が主たる仕事です。古い住宅街ではお年寄も多くあと20年位はこんな状態が続きます。又地主様達もアパート経営は場所次第の状況。相続対策に老人介護施設やクリニック棟貸等の相談が多く、忙がしい毎日です。
- 長町地区においては、中古マンション及び戸建用地があれば即契約に至るケースが多い

【影響度/悪化】

- 在宅勤務対策として郊外型土地の引き合いは増えている。不動産の動きとして土地売買以外は、今後更に厳しい状況になると思う。コロナ感染の影響で、人の動きはしばらく活性化しないと思います。
- 売買賃貸ともに大きな影響は無かった。
- リモートが増加して郡部のリゾート物件がほぼ水面下で取引が進み、あまり表に出てこなくなった感
- 物件数が少なくなり、買い付けを出してもなかなか決まらず、苦戦している。
- コロナ収束により、賃貸の仲介ですが、アパートを探しにくる方が、少しずつではありますが、増えていますが、コロナの影響があるのか、決める客はそんなに増えてはいない状況です。
自営業の方で、現在所有のマンションを売ることの相談に来られる方がいました。
- 新築一戸建て、中古一戸建ての問い合わせが増加傾向にある。法人の異動が極端に減少した。管理している物件の空室が出ているが、問い合わせがなく空いている期間が長期化している。
- 飲食店舗の仲介を継続的に行っていますが、コロナの感染者数の増減で、ゴーサインが出たり、キャンセルになったりの連続です。売買は、建売業者が仕入れを見合わせているということで、ごく一部の業者のみの紹介のため、成約、今のところゼロです。
- ・建築の材料費が上昇しているが、賃貸物件用の土地の需要は依然としてある印象。

〈泉区〉

【影響度/改善】

- 事業用土地や投資用不動産の需要は相変わらず旺盛ですが、供給物件(売却物件)が少ない。また、供給物件の価格も高止まりしてる状況と感じてます。特に物流用地、倉庫用地の需要が多くなっています。住宅用土地や建物に関してはここ数年需要は堅調と感じてます。
- コロナの影響で新築の販売は伸びたが、ウッドショックによる原価アップが有 収益はあまりよくない。
- コロナの減少からお客様が増える可能性を期待
- 停滞期を抜けて取引が活発になっていると感じます。
- <土地> 仙台駅10km圏 成約価格帯 25~30万円/坪単価 地下鉄南北線徒歩圏内 成約価格帯 30~40万円/坪単価
<戸建> 新築戸建 成約価格帯 3,000万円前後(土地40坪台、建物28~30坪/建坪) 中古戸建 成約価格帯 2,500万円前後(土地50~60坪台、建物30~35坪/建坪) 比較的建築後10年未満の動きが良い
<マンション> 中古マンション 成約価格帯 1,800~2,000万円前後(竣工1994年~2000年) 比較的建築後20~26年のリフォーム済の動きが良い
- 件数は少しですが上昇してると思います。

【影響度/変化なし】

- 震災後急激に売買市場の取引価格が上昇した為、我々宅建業者及び建設業者等が不動産を再度販売するにあたり、土地を小さく区切らざるを得ない。震災前では考えられなかったが、住宅地さえ、細切れになっていく。それでも価格が安ければ売れていく状況。
- 大型土地の取引は依然として少ないイメージですが、小型のものは少しずつ取引されているように思います。今後はアフターコロナによって、不動産所有に関して耐えきれない企業等の不動産の売却が多くなるような気が致します。
- 半年前の時点でコロナウイルスの収束を待たずして市況が動いておりましたので、現時点と比較して特段変化は無いものと考えます。
- 今の所、特に変化がない

【影響度/悪化】

- 飲食店や路面店の事業用の空きが増え、成約もしない。
- オーナーマターの状況は変わっていない。
売買代金と想定賃料が釣り合わない。
金融機関も担保しか評価出来ない使える人間がまるでいない。

- エンドユーザーがコロナの影響で収入の不安がある為に買い控えをしており、物件の流通が悪いです。加えてここ半年は通年を通し物件の動きが悪い時期でもあります。年明けから改善されると予想され、今が一番の底と考えています。
- 土地建物が高額なまま推移しており、購入しづらい。
- 土地取引価格は依然上昇傾向にある。賃貸物件(商業系)は新型コロナの影響による業績不振で解約する物件がいくつか発生した。
- 現在、大型物件(収益物件や企業用地)は取引は水面下で行われ、物件自体あまりないように思われます。コロナで宅地・住宅を求める一般の方は増えているため、住宅用地がなかなか競争率が高く、ものがないとよく聞きます。市場は動きが早く、流通に出ることは少なくなると考えられます。
- 震災後、近年までは住居系の売買が盛んで価格も上昇傾向でしたが、このコロナウイルス感染症の影響で、中小、零細企業にお勤めのお客様について、収入減や雇用の未来に対する不安等が増大し、売買物件の買い控えが出ているのを感じます。

【影響度/不明、回答なし】

- 物件の流通量が減少傾向
- 仲介(賃貸)→泉区歩坂町学院大移転間近で空室大きく増加
売買・仲介(売買)→建売業者乱立で売行に掛わず売地は何んと無く商売になっている【青葉区、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

- コロナ禍において海外との状況の影響により木材をはじめ建築資材が大幅に上昇しており、住宅建設マインドが低下している。したがって不動産売買が特に住宅地では少なくなって来ている。住宅の価格も大幅に上昇している。30%くらい。【石巻市】
- 建築部材の値上がりと相まり、売値は下げられない状況ですが、補助金の関係で新築申込は例年と同様ペースで仲介の件数も同様となっております。【石巻市・東松島市】
- 人口流出(震災以降)に、コロナの影響で賃貸物件が大巾に余剰となり空室利用の対策も全く効果が無いようです。【石巻市】
- 地域経済は、引き続き新型コロナウイルスの影響が大きく、きびしい状況となっている。体力のない企業が、不動産事業を売却し、新オーナーへ変わるなど循環がおきている。しかし、地域経済が良くなるまでは、まだまだ時間が必要と感じる。【石巻市】
- 住宅建築を主としているのでそれに伴う土地の仲介が絡むが、住宅建築の問い合わせや内見は順調に推移している。ただし、預貯金の少ない、あるいはなしという世帯、年収の低い世帯等の問い合わせも多くあり、融資の問題もあり成約件数は問い合わせよりもだいぶ落ちている。【石巻市】
- 東日本大震災後、更地となった住宅用地等に賃貸アパートが需要を超えて建築された結果、空室率が一定水準のまま続いている。【石巻市】
- 住宅地の価格を中心に上昇すると思われる。【石巻市】
- 復興特需が終わり、石巻市の北部なので不動産の動きはほとんどない。田舎なのでコロナウイルスとの関連はあまり無いと感じるが、仙台圏については、マンション価格が高くなっていると感じます。【石巻市】
- 木材価格の高騰、水まわり設備や部品など入荷が遅れるなど住宅取引や賃貸管理に影響が出ている。【石巻市】
- コロナ禍で賃貸、売買の取引は低調に推移していた。【石巻市】
- コロナ感染が減少傾向にある中、取引件数は回復傾向にあります。しかしながら、人口減少という課題がついて回るのも事実ですから、今後はその攻略に苦戦しそうです。不動産売買に関して、常に一定の需要はありますから、売却希望者の掘り起こし活動が大変重要になってきます。【石巻市】
- 石巻市内の市営復興住宅が約4400世帯が一般公募(子育て世帯等)が入居可能になれば、賃貸物件の賃料が大幅に下落する可能性が拭い切れません。次第に売買取引相場にも大きな影響を与えてくると考えられます。商業施設の利用についてもマキアート・テラスの激安利用料金が、総会や会合が開催できる施設の業績に大きな影響を与え利用料金の下落を加速させ、更に最低賃金の上昇がのしかかると商業施設が営業困難になり、不動産評価を大きく下落させる要因になる可能性があり、そこを危惧しております。【石巻市】
- 全国的な高齢化社会により、老々世帯、独居老人世帯が多く、貸家、アパート世帯の需要が大きく減少する可能性がある。それに加えて、若年層の都市部の転出など今後も需給バランスがくずれ、空室率が2~3割になると思う。【石巻市】
- 取引が減少し、石巻地方でも空室の看板が目立つようになっているこのごろです。【石巻市】

- 人口減少の傾向により住宅地の新規購入が減少している。
賃貸住居入居者のうち、復興住宅空室への入居又は、入居希望者が多く賃貸住宅の空室が増加傾向にある。特に築20年以上の中古住宅と、貸店舗、貸事務所の空室が目立つ。【石巻市】
- コロナ以降売上がのびている。
リモートワークが増え狭い賃貸より一戸建を検討してと思われる。【塩竈市】
- 居住用賃貸は動きが止まった状態が続いている。【塩竈市】
- 飲食店の閉店が多かった。
家賃の値引き交渉が多かった。(飲食店舗)【塩竈市】
- 国が国民や事業への補助や支援のお金を不動産の固定資産税を上げる事で補填すると考えられる事から、不動産の動きは活発になると予想しております。【塩竈市】
- コロナウイルスのため利用していない中古建物・土地等の売却相談がふえた【塩竈市】
- ・震災による復興と再建は、ほぼ終りリフォーム中心となった。
・商業関係については、コロナの影響もありにぶくなった。【気仙沼市】
- 本市は支店経済で成り立っていたことからコロナ禍により人流がストップしたことで賃貸(住宅)が低調なのと、事業用土地の取引が減少傾向にある。【気仙沼市】
- 居住用賃貸に関しては、震災後の賃貸住宅建設が多くあり、現在では供給量が過剰となり、空室が目立つ。住宅地の需要は落ちている、住宅取得を希望する方はいるが、地域の人口減少の影響は大きい。建物価格の高騰などで難しい面も出ているようです。そのためか、中古住宅のリフォーム販売も進まない状況のようです。【気仙沼市】
- 震災後の契約で、割引いた家賃で契約していたため、今回の更新時に店舗の家賃の値上げをする予定でいたが、コロナ禍のため据え置いた。アパートの空き室も埋まらず、動向はあまりいいとはいえない。【気仙沼市】
- 買取案件の情報量、取引が増えてきた。困窮ではなく、住まい方の見直しからの売却案件が増えた。土地取引のほとんどが建物付き。解体は買主負担の案件。価格の上昇傾向は変わらず。【多賀城市】
- 売り物件の流通が減少、ただし超低額な売り土地で成約があった。【多賀城市】
- コロナウイルスの感染拡大時は、不動産取引が鈍りましたが、最近は収束に近づいているものと期待しております。多賀城市と塩釜市隣接地域は、街の状況が同じで格差がなくとも行政区が変わると鑑定評価額が違うところあり、お客さんに理解と納得を得るのが困難である。【多賀城市】
- 病いのため取引は控えておりました。
駐車場の管理のみ継続しております。
今後、如何にするか検討中です。【東松島市】

③沿岸南部・・・名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 郊外エリアの空室増加。不人気エリアと人気エリアの差がけんちよ【名取市】
- 利便性の高い地域や代替性の低い土地は、コロナの感染拡大と収束にかかわらず、需要は高止まりとなっています。今後の供給量次第で価格は落ち着くと考えています。【名取市】
- 金利が安い設定にあり、30代の持家傾向が強い！【名取市】
- 住宅地の需要は底固いが、価格は高値で安定している。【名取市】
- ここ1～2年程度は土地・中古住宅の流通数が少ない傾向が強く、業者間で物件の取り合いになっていることが、相場の上昇に寄与していると思われる。宮城県内は、仙台市とその近郊市町村を中心にして、震災後に首都圏やその他地域からも多くの建売業者が進出し、住宅地需要を底上げしている。従来、土地を購入しなかったハウスメーカーも、住宅用地の不足傾向から自社の建築条件を付した土地の取得を目指しており、更に需要を底上げしていると考えています。【名取市】
- コロナ前に比べて、現在も、退去者の数は、少ない様に感じられる。【名取市】
- 土地の取得希望が増えて来た。
買いの希望地の物件が少ない。【名取市】
- 昨今、亶理町エリアにおいては、住宅用地が200万円台～600万円台(中心部は1000万円以内)の低価格で求められることから、仙台、名取、岩沼方面の方々も目を向けてきている傾向が強いように感じます。また、事業用地についても仙台圏での土地取得が難しいことから「運送業者・産廃処理業者・タイヤ販売業者等」が本亶理地区の土地を求める動きが見受けられます。【亶理町】

- コロナの影響もなく売買・賃貸も順調に推移しています。
亶理町荒浜の土地も震災後初めて売買になった
価格は震災前の半額【亶理町】
- 都会周辺と田舎物件では異なる！【山元町】

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

- 各地の感染者数減少に伴い、中古住宅の購入を積極的に検討するお客さまが増えたように思う。また、「都会」から「田舎」への移住を視野に入れ、住宅購入を検討する傾向も見られる。【登米市】
- 需要が強い半面、供給戸数は少ない傾向は続くことが考えられるが、ここ数カ月、在庫数に微増の気配が見えてきた。需給を改善するラインに届くまでは様子見が必要となる。【登米市】
- 新規出店が減り、店舗の解約が増加した。
賃料減額交渉もあり厳しい印象を受けた。【登米市】
- 当社は、建築・土木工事を主にしている会社ですが、資材関係が高騰し、又資材に依っては納期が何時になるか不透明な時期に遭遇しています。戸建てにあっては、総体的な金額の関係や、コロナ過の影響で収入が減少し、今後の支払いを考えると買い控えをする人が多くなると予測されます。その様な状況から土地代は下落する事が考えられます。【登米市】
- 市内の住宅建築が増えていきます。
賃貸は、入居地区に偏りが出ました。（若柳減）
契約件数は、増加しています。【栗原市】
- 空家が増加しているものの人口流入がない地域であり、今後が懸念される。【栗原市】
- 当社は住居系の仲介と売買がメインですが、コロナウィルス感染拡大とされたときから現在までそんなに影響はなく、（突発的には落ち込みましたが）むしろ仙台近郊に関しては取引は増えてるのではないかと感じてます。自宅にいたことが増え、新たに住宅購入を検討されたというお客様が多かった気がします。【栗原市】
- 土地取引はあるが、建物はウッドショックの影響もあり、やや販売額増加が予想される【大崎市】
- 感染拡大中は外出をひかえたり、接触をさけたりするため、来客も問い合わせも少なくなっていた。収束に向かっている今は、若干、人が戻ってきてる感はあるが、まだ様子見なのか、元に戻ったとは言いがたい。【大崎市】
- それ程大きく売上には影響は無し【大崎市】
- アパートの空室が増えて来てるようです。【大崎市】
- 転勤者の増加が未だ見られない。【大崎市】
- 飯田グループ等の安価な建売により、中古住宅の需要が流れているのを感じます。中古+リフォームの価格が安価な新築建売価格と同等となっているのが影響しているかと。【大崎市】
- コロナよりもウッドショック及び住器等の納期遅れの影響が大きくなってきている。【大崎市】
- コロナの収束により、個室を求めて家を建築・購入する人が減ってきたように感じています。また、ウッドショックや半導体ショックにより、建築費の高騰がニュースになっているため、買い控えになっている傾向にあると思います。【大崎市】
- 売り物件が非常に少なくなっている。売りたいというお客さんがまず来ない。
買いの方は、まだいる。賃貸はテナントが賃料下げを欲しいという願いが多い。
住居系の賃貸は変化なし。【富谷市】
- 富谷市内の住宅地の取引単価がやや上昇傾向にある。【富谷市】
- そもそも、売地の情報があまり出ない。情報がでて、すぐに売れてしまいます。（物件や価格が正常な物であれば）【富谷市】
- 新築戸建て販売をメインに活動しておりますが、ウッドショック、設備機器の高騰などの影響で、昨年の同時期に比べて建物価格が1～2割程上昇している。必然的に、販売価格は上がるがお客様がついてこれない状態に感じる。【富谷市】
- 営業地域での、新型コロナウイルスの影響はあまりありませんが、取引において言えば需要はありますが供給出来るものが少なく、厳しい状況が続くと思われます。【大和町】
- ここ半年間では特に変化なし。【加美町】
- 地域柄、人の動きが非常に少ない、コロナの影響もそうだが、5月の連休明け、お盆休み明け、お正月休み明けしか人が動かない。これは家族と顔を合わせて嫌になり家を出る若夫婦が動く。くだらないことですがみません。【美里町】

- 弊社は、主に空き家の仲介を重点的に行っております。が、どうも空き家の所有者(相続人)は、都市部に居住してるせい
か相場価格よりも高値を主張される方が多く、買う側との価格のギャップがあり苦勞する場合があります。【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

- 白石市内においては、コロナの影響はあまり感じていない。【白石市】
- 駅前駐車場の契約者数が増えている【白石市】
- 特に変わらないと思う【白石市】
- 低家賃物件の問い合わせが減ったように感じます。コロナで収入が減った、職を失ったという方のご相談も減ったように感じます。【角田市】
- コロナ禍、建売住宅の需要は、ある。所得が上がれば期待感あり。【角田市】
- 戸建て型の宿泊物件が好調【蔵王町】
- コロナ感染が落ち着いてきた9月頃より売買・賃貸ともに問い合わせがふえた。【大河原町】
- 住宅用地は依然として人気エリアとなっており、取引価格も上昇傾向である。一方、今まで売れなかった様な中古物件は、仙台市内のリフォーム業者が買取再販をしたり、仙台市内の不動産業者が買取って貸家(収益物件)にしたりするケースが増えているようです。店舗出店が増えてきてはいるが、店舗の賃料は、より一層シビアになってきていると感じます。弊社所有の貸事務所は、引続き満室の為、動向については分かりかねます。【大河原町】
- ほとんど停滞している。【村田町】
- 仙台大学生向け学生物件がリモート授業の関係か空室(退去)が増。【柴田町】

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〉

- 当分は様子ながめ！！
戻るには時間要する！！
- 株式、不動産投資共に上昇する可能性が高いと思います。
- 人口減少、少子化の影響でアパートの入居状況が悪化するだろうと思います。
ネット販売が増えたので、各テナント需要は弱気になっている
- コロナ以前の社会には戻らないと考えられる。
社会情勢の変化に伴い、不動産市場も大きく変化すると考えられる。
- 住居系賃貸はさほど変化ないのかもしれないが、商業地の事業用賃貸は回復すると思う。
- コロナ前より在庫物件数が少ない状況で来年物件が増えるのか不透明、予測がつかず。
急に売物件が増えるとも思えないので、来年も高値水準が続くのではないか。
- コロナ禍の中でなかなか読めない傾向がある。
予想としては来年、賃貸物件の移動は増えるかも。
- ・日銀の量的緩和の継続次第
・アフターコロナの生活様式変化によりニーズが多様化
- 売買物件の価格は、現物思考の投資家が今後も積極的な動きをするものと思われ、高値方向か？
建築価格の上昇、インフレ圧力の上昇により、新規供給では利回りが確保しづらく、既存物件の物色が継続するものと思われる。【青葉区・宮城野区】
- コロナ禍は一旦収まって、その影響は長く続くと考えられ、体力のない不動産関係事業者は淘汰や再編が進むと思う。
- 中古マンションの仕入れが、大きく減少している。【青葉区・宮城野区・泉区】
- 感染者減少による市場の動きは感じられない。
コロナ融資を利用している事業者は、客足がもどらず四苦八苦している。
数年は買手・借手側が優位に取引される。
- コロナ禍の中、世の中が段々と落ち着いて来れば不動産全般的に上向いて来るのではと思うし、期待したい。
- 年末年始後も、感染者の増加が無ければ、取引市場は改善されると考える。
- コロナの影響よりも少子化、高齢化の問題の方が悪影響を及ぼしている。
シルバー世代のライフスタイルの変化がそのまま、不動産市場に表われている。郊外団地の空き家、中心部のマンションラッシュ等々。
- 各企業が従前の様に転勤を行うか。(支店都市の為)
- 少しずつ取引が増えていく。
- お盆明け以降問合せが堅調に推移しているので平年並みと考える。
- リベンジ消費が落ち着くとコロナ前の市況に近づいてくると思われる。
- 商業地の地価の下落や稼働率の低迷が緩和されていくことを願います
- 物件が枯渇している。この状況はしばらく継続すると思われます。
- 格差社会が進み、低所得独居高齢者の住まい探しますます難しくなり、社会問題化すると思う。
- 売買はそれほどの影響は受けない。賃貸市場で学生が授業が受けれる環境になれば移動もするだろうアルバイトが出来る環境になれば賃料を気にせず借りるだろうし、コロナの影響が少なくなればと期待したい。
- 土地価格はしばらくは横ばいで、高止まりが続くかと思えます。中古マンションは落ちてきているので、新築マンションの価格にも影響が出てくるかと思えます。
- 取引件数は増加傾向になると思います。 売買・賃貸も居住用・事業用もいろいろな動きが出てきて、取引が活発になると思います。

- 木材価格や原油などの価格が上昇したため、建築コストが高止まりしているため、最終販売価格に上乘せがむずかしいため、利益率が下がっている。また同じ影響で仕入れの土地価格に下落圧力がかかっている。今後コロナ感染状況が収束に向かえば、急激にインフレ圧力がかかりマーケット全体に影響が出ることが予測され、早急に対策が必要だと思います。
- 新型コロナ感染が落ち着いてくれば、不動産売買に動く人々も増えてくると思うが、最近のウッドショックによる木材の高騰や建築資材の値上げが分譲住宅等の販売価格に反映されると購買意欲の低下につながるのか心配である。
- リモート取引がもともと多くない当社にとっては、特段の変化はないと考える。ただ、お客様の意識としては、従前の状態に戻ることを望んでいるのではないかと。
- 店舗の空室が目立つようになってきた。今後も数年間は店舗(特に飲食)は厳しい状況が続くのではないかと。
- 商業用は下がって行くが、住居用は、大きく変化はしないと考える。
- ここ2年間は実需が底堅くいくように感じます。その後売り物件が多く出回り、値段が下がると予想しています。
- 接客の機会が多くなり、活性化すると思う。
- 社会情勢が落ち着いた段階で、状況はある程度良くなると思うが、景気が悪ければ、価格は相当落ちると思う。
- 破産物件、離婚による物件が増えると思う。
- もっと早い時点で住宅・商業地の価格が下落すると思っていたが？この調査半年に1回ですが、1年単位でもいいのではないですか。
- 分譲戸建→郊外地域へ
分譲マンション→市中心部、地下鉄沿線の根強い人気は続くが、在宅ワークやオンライン授業の定着により、広めの物件ニーズ(80㎡以上・4LDK)が増える。
貸事務所→在宅ワークの定着により事務所面積が縮小傾向が加速する
- 商業地、住宅地とも位置的な格差が拡大していくのでは？
- 不透明・感染者の動向により低水準で推移するのでは？
- 半年くらいはこの状況であるが、その後市場は多少良くなると思う。
- 金融政策に大きな変更が無ければ、不動産市場への急激な影響はないと考えます。
- コロナ関連の給付金が終わり、営業継続出来ない事業者が増えてくると思う。商業テナントのリーシングは厳しい状況が続くと思う。
- 今後コロナが感染拡大が無ければ、経済回復に向かい、不動産価格全体が現状より価格が上がると考えています。1～2年は価格上がり続けるのでは、ないでしょうか。
- 仙台市中心部において2023年に新築オフィスビルが多数竣工するのでオフィス賃貸マーケットに大きな混乱が生じないかと懸念しています
- 大きな変化は無いように思います。コロナは怖いイメージはなかなか消えないと思います。
- 学生さんのリモート講義が続くのかどうか、仲介に大きな影響を与える。
- コロナ禍以前の状況にはもどらないと思われる。
- コロナで不動産業の商環境が変わって来ている
企業格差が一層大きくなると思う【青葉区・泉区】
- 仙台の不動産マーケットにおいては需要が供給を上回る状況が続いており、短期的にはポジティブなマーケットとの認識。
ただし、中長期的にはオフィスについては大型ビルの新規供給の影響が想定されることから注視が必要との認識。
- 不動産市場は、売買については、新型コロナの影響はさほど感じておりませんが、賃貸については、新型コロナの感染者数の増減が成約率に大きく関係しております。
- ウッドショックによる住宅価格の割高感から新築住宅の買い控えが続くように思う。逆に中古住宅は割安感から流動するのではないかと。
- 少子化に向う世中、地方都市仙台の建築ラッシュはまだ当分続くのでは無いかと史料されます。今でも関東・関西から仙台に大臣免許で不動産会社が支店開設続出です。(特に中古M買取再販(リノベーション)業者、矮小宅地建売業者)仙台の地価は高止り傾向に有りますが、大都市圏から見ればまだまだ購入意欲地域では無いかと思う。
農学部跡地、勝山ポーリング跡地、国交省跡地、NHK跡地等が大型Mが23年以降続々竣工します。見物です。

- 不動産市場の活性化には都心部の開発が必要だが「福岡市がライバル」と発言する市長と行政では中心部のまちづくりは期待薄。福岡は行政も地元も一体となってまちづくりを行っている。福岡では電力会社、銀行、鉄道などの地元の活力があるが、仙台には開発の旗を振れる地元が見当たらない。仙台の開発には地元ではなく全国的大手企業の力が必要。大手企業の目を如何に中心部の開発に向けさせるかがポイントになる。
- 住居系の不動産取引にはあまり影響は感じられない。
- 新型コロナの第6波が有るか否とその規模による影響は非常に大きい。
年末年始に拡大の波が現時点(11月上旬)の様な減少傾向であれば良いが、ヨーロッパに散見される様な再拡大であれば厳しい事が予想される。弊社としてはワクチン接種(ブースター接種含む)率向上で治まる事を願う。いずれにせよ、年末年始が最大のポイントとなる。
- 土地売買に於いては余り影響がない。小規模のハウスメーカーはコロナよりウッドショックの影響が大きいようです。その影響が無い(自社で日本一の製材工場保有)飯田グループの仕入れ棟数の方が仙台圏の土地価額に及ぼす影響が大きいと思います。
- 居住系は資材高騰の影響が大きく動きが悪いと思います。商業系はだいぶ活況になってきました。
- 商業店舗系は悪化。中古住宅は物件数減少によりやや悪化
賃貸系は転勤等がやや増えると思われるのでやや状況は良くなると思う
新築マンション等は建築費横ばい、土地価格横ばいにより5000万~6000万の状態が続くか、購入層の減少により在庫多、売れ行きも遅くなると思われる。
- マンションリノベ物件はワクチン接種にあまり左右されずやはり場所・相場・地下鉄沿線等の条件合致で反響が来て成約している 今後も中古マンション市場は価格帯を間違わなければ活発に動く 建売は反響が思ったより取れず早めの価格変更が必要になってくる。パワービルダーには価格帯で違いがあり早期に手を打たないと厳しいと思われそうです
- 仙台市内の中古物件は、引き続き買いが多く、売りが少ない状況が続くそう。土地案件は今後も争奪戦が予想される。賃貸は年明けから回復に向かいそう。
- 一例、中央より市内中心部のマンション用地引合多し
- 現在を上限として頭打になっていると思う。
今後は法人・個人含め債務超過になるケースが増えてくると思う。
- 低金利からの脱却がカギになると思われるがコロナ開けに実現できるかどうかは不透明 不動産価格、賃貸賃料とも場所によりますます二極化するものと予想します
- 売り物件の数が少ないことから、売主にとっては想定以上の価格で売却できる可能性のあるマーケットが当面続くと思われる。

〈宮城野区〉

- 法人の転勤等増加すれば状況は良くなると思われそうです。
- 仙台市中央通り(アーケード)の飲食店閉店したところが多いです。
テナント空室が目立っています。この空室が満室になれば経済が上向になっていくと思われそうです。
新型コロナウイルス経口薬が引き(今、塩野義製薬治験中)インフルエンザ(タミフル、リレンサ)と同様(レベル)に治療ができるようになれば好景気につながると思われます。
- 私が扱う賃貸住居物件では、テレワークを推奨されると、スペースとネットワークが必須となります。コロナ感染の危惧がある時代には駅から遠くても広い方が良い、とテレビで取り上げていますが、賃貸住居物件にはあまり当てはまらない感じがします。駅から遠い物件の需要がずっと続くかどうかはわからないため オーナーは物件価値が下がりにくい、駅から徒歩圏内の立地を選択したがることに変わりはないのでは。
- 人流が増加すると、不動産市場の取引も増加に転じる方向かと思われる。但し、地価や賃料の増加はあまりなく、横ばいかと思われる。
- コロナの影響は不動産市況にあまり感じなかった。
- 引き続き、横ばい傾向が続くと思います。
- コロナ感染減少、ここ約2年間でのコロナ対策の成果により、前に進もうとする力がお客様との会話、取引打合せ時に感じられます。
新政権には、経済安保対策を希望致します。国民が笑顔で生きる力を持ち、将来に夢を持てる国になれば良いですね。
- コロナの影響で在宅する機会が多かった為、一時に不動産への需要が高まっている可能性があります。
- 余裕のある事業者は仙台中心へ移動し、住居系は郊外へ行く。

- 人の動きとともに市場も活発になることを願います。
- 現在価格が高止まりしている印象なので、少しずつ落ちついて取引価格は下がると思う。
- コロナの前の様に戻るのか不安
新しい動き方、営業、売り方を考えていきたいところ
- 良くなると思う。コロナ過でも、不動産を求める方はいます。
効果的な住宅に関する政策を希望したいところです。

〈若林区〉

- マンション以外の不動産価格は下落(落ち着いてくる)傾向かと。
逆に震災以降これまで上がりすぎ、高すぎると感じる部分もあったので正常に戻っていかばと思っています。マンションについては、まだまだ未完成物件が沢山あるので中古マンションについても横ばいでいくであろうと思います。
- 国内においては、不動産価格の高止まりの中、取引件数等の縮小がしばらく続くと思う。
- 賃貸は企業が転勤等を控え、法人契約が減少傾向にあったが、コロナの感染者減少で増加していく見込み。一方、戸建売買は土地価格の高騰で、仙台市内での購入が難しくなっており、郡部での土地開発が進むと予想。
- 仙台市内の不動産の価格の上昇が、流通を抑制し、それと同時に、コロナによる経営状況が悪く、見通しが立たない為、来年も、市況としては良くないと考えます。
- 感覚的にはではあるが、新型コロナ禍が一段落しつつあるように感じられ、新政権が積極財政に少しだけシフトするような感じを見せる中、それに伴い不動産市場も一時的に活性化していくかもしれないが、消費税のインボイス化で再び落ち込むような気もする。
- インフレ傾向が予想されるので価格上昇が考えられる。
ただし、仙台商圏は交通不便な場所は需要が減少すると考えます。
- 不動産取引(売買仲介)について、新規物件が出れば一般からの反響は十分に取れ、早期の成約が期待できる。また、やや割高であっても、不動産業者が再販物件として購入する傾向もみられる。巷で語られているような、人口減少による不動産購入の需要減は今のところ感じられず、今後はますます活発に取引されていくものと思われる。このため、潜在的な不動産売却希望者に対して、積極的にアプローチしていく事が重要になってきています。
- コロナによる設備や建築資材の高騰などは影響あり
- 仙台市に於いても、コロナ感染者激減により10月1日より飲食店等の営業可能となり活気が出て参りました。
賃貸等も転勤移動の会社契約も勃々。売買等も戸建用地・アパート用地等の動きが出て以前より、物件次第でビジネスになると思います。
- 賃貸住宅マンションは影響は少ないが、店舗ホテル需要は減少してくるのではないかと
- 新型コロナの影響で給料が減少し、ローンの支払いができなくなった人々が新築物件を売りに出したような広告を見た事があったので、これからも売りに出す人が増えるかもしれない。ただ、新型コロナの新規感染者もほぼ0になってきて、飲食業や観光業に活気が戻ってくれば落ち着くとは思う。
- ウッドショック含め建築費の高止まりと昨今の資材と人手不足の影響もあり、しばらくは需給のミスマッチが生じていくものと思います。
- 土地取引需要はまだまだあると思うが、建築コスト増が負担となり、土地取得後すぐに建築着工せずに市況を見守りつつ建築着工のタイミングを計る動きが出てきている。
- 個人消費が横ばい状態。企業の動向は、業種によって大きく分かれると思われます。
- ますますインターネットでの集客が中心となり、需要は、仙台市内・市内近郊に集中し、売れる土地と売れない土地の二極化がますます進むと思う。
コロナにかかわらず、売主の高齢化・入居者の高齢化に対応するのが難しくなっており、意思能力の確認や相続対策など専門家との連携が必須になっている。
- 中小弱小業者は利益率が下がって、我慢の時期を迎えると思う。
- 働き方が、変わったため、ニーズも変化していくと思う。

〈太白区〉

- ○コロナによる飲食業界への影響も即改善という訳にはいかないとわれ、賃料の減額や撤退の動きもまだまだ続きそうです。
○国の助成金等の動きしたいで、企業や個人の固定資産売却の動きも注視したいところです。

- ○居住物件(売買・賃貸)は影響は少ない。
- 今後は、現在と同じ市場か、自宅売却も増えると思う。(支払不可)
- 移動の自粛期間が長かった為、あまり楽観視できる変化は期待できないと思う。過ごし方の変化により社会全体が停滞しているように見受けられる。また、国内だけでなく海外を含めた感染の収束が行われないと元の状態に戻るのには時間が掛かると思います。
- 良くなる要素は皆無と思うのだが、さほど悪化はしないだろう。金融機関の貸し出し方針次第でしょう。
- 一次取得者層の住宅購入意欲は旺盛であり、客足は堅調のように見受けられる。Wood Shockもあと半年もすれば落ち着きそうでここ数年は大きな落ち込みはないと思う。
- 新型コロナウイルスの影響で会社の先行きに不安を感じ買い控えていた方々が、コロナが収束することにより、生活も安定し不動産(マイホームet)に動きがでると思います。【太白区・川崎町】
- お客様は通常の来店数に戻るとは思いますが、お仕事の関係で住宅ローンが通らない人が増えるのではないかと思います。
- コロナ解消により、海外からの輸入部材の調達が元の水準に近づき、新築等のコストダウンにつながって買いやすい物件が増えることが予測される。また、平時に戻っていくことより、企業の転勤等人の移動も活発化し、連れて賃貸需要も例年並みの水準に届かないまでも近づくと推察される。売買においても通常起こりうる一定範囲のニーズが復活し、需要が増すものと思われる。しかし、テレワーク等により一定の効率化、成果を上げた企業は元に戻ることなく効率化の推進を図るところもあるものと思われ、需要の拡大には岸田首相が推し進めるだろう賃金上昇が不可欠となることは言うまでもない。経済成長無くて不動産市場の未来は無いと考える。
- 景気が今後そんなによくなるとも思いませんので不動産市場も、先々明るいものとは思えません。
- 一般的には、右肩下がりに思われます。
- 現状コロナ感染者がかなり減少しているが、冬期間、年末年始にかけて増加が予想され予断を許さない状況が続くと思われる。継続して取引件数や取引価格は横ばいが続くと思っている。賃貸に関して空室の増加や長期間化が懸念される。
- コロナが治まることを期待しています。良くなってくると多くの一般会社・飲食・旅行・医療・福祉事業が動いてきて収益があり、みんなの給料をあげて、生活が安心できるようになります。土地建物の需要(売買・賃貸)もできます。
- 今現在、感染者数が激減しているので、チャンスだとは思いますが、この冬が正念場だと思います。激減の理由が今のところわからないということで、これからのワクチン・薬等期待しております。
- 日本の将来を考えると…後20年位いはお年寄が減らない！若者が増えない！専業農家では食えない！田畑の売却の要望が数多く有る！しかし農業人でないと農地は買えない！政治家はこの現実を真摯に捉え、時代に合わない法律を替えてくれないと日本の未来は明るくない！
- しばらくは、現状のまま推移していくのではないかと。

〈泉区〉

- 通常に戻る気配あり。
ただし飲食店の人手不足で出店はセーブされたままになりそう
- 住宅地の売買においては、特にコロナの影響は感じない。ただし、購入者の自己資金の無さがここ最近非常に目立つ。銀行が貸す限り、今後の不動産市場はこのまま横ばいで推移すると思われるが、貸し渋りが始まったとたん、不動産市場は急激に鈍くなると考える。
- 大きな価格変動はありませんでしたが、今後は不動産取引が活発になるのではないかと予想しております。
- 商業系、ホテル系は不明。
レジデンスは回復するはず。
- 仙台市の中心部を商圈とした、オフィスやホテル開発はこの1～2年は低調と予想します。分譲マンションは需給を見極めながら一定数の供給は続くと思われ。物流、倉庫用地の需要が非常に旺盛で今後も続くと思われ。
- 今後も新築の需要は伸びる。
- 当社は弁護士からの不動産売却依頼が主です。コロナの影響による収入の不安を弁護士に相談する機会が増えるとともに、自宅を手放さなくてはならない人が増えると考えています。自宅は手放したくないが住宅ローンが払えない事態に陥り、金融機関からの相談も増えると思われ。また競売を申し立てられる人も増えるのではないかと考えます。

- 大きな変化はないように思う。
- コロナの減少からお客様が増える可能性を期待
- コロナ融資を受けた企業の返済が始まるタイミングで、倒産も増加すると思う。その時期に不動産価格も下落するだろう。
- 新型コロナで打撃を受けた飲食業・小売業(非食)・運輸・観光業等の業績は底打ちから回復傾向に進むと思える。但しコロナ禍以前の水準までには戻らないかとも思える。一方コロナ禍で拡大したりリモート・ネット通販・宅配はアフターコロナでも定着し一部大手は更に拡大傾向にある。こうした状況が不動産市場(事業系・商業系)に少なからず影響を及ぼすのではないかと思える。
- 弊社は主に住宅建築と住宅用地の売買をしているので、家への関心が高まり堅調です。賃貸も水準的にはコロナ前に戻っていただろうと考えます。
- 宮城県内においても、売れる場所と売れにくい場所の二極化が益々顕著化していくものと考えられる。今後は仙台市隣接エリアの富谷市、大和町吉岡、多賀城での新築物件や中古物件の動きが今後ますます増えていくと思われます。一方で仙台市内の旧市街地の既存土留め(玉石土留めや道路との高低差が0.5m以上ある場所)が建築費を圧迫するエリアの場合は売買よりも賃貸にしていく傾向が増えていくと思われる。ただし、旧土地区画整理区画内等の高級住宅街の土地に関しては、ある程度現在の取引水準を維持していくものとする。購買層としては、注文住宅を希望される比較的富裕層のお客様に関しては、場所限定だったり、それ以外にも細かい条件をクリアできた場合には、市場相場の価格帯で成約できると思われる。コロナに関しましては、感染者が増えた場合には非面談でのお客様へのアプローチとなってしまう為、成約までに平常時の2倍から3倍は時間がかかると考えられます。新政権には、不動産に関する優遇税制等が一般のお客様に分かり易い情報発信を求めたいと思います。等
- コロナ収束後、不必要な人材の削減、コストカットが多くの会社で行われていくので、今まで所有していた自社保有を手渡している会社さんが多く見られます。
逆に投資案件は利益を産むため個人層の方々でも買いが増えて行くように思います。
飲食店で賃貸をしていた所が今回かなり空きが出たため、店舗投資案件→住宅投資案件が投資案件としては安定といえます。
- 今までは、経済の不安定さからお客様の住宅ローン属性が下降しており、ローン不承認率が上がっている傾向でしたが、感染者の減少等の良いニュースに後押しされ、抑え込んでいた消費マインドが今後爆発し、経済が上昇傾向に転じ、不動産業界も活性化するのはと期待しております。
- 給与水準があがらない中、物価だけあがるスタグフレーション状態に突入しておりますが、現在検討されている給付金の範囲、金額によっては不動産の購買意欲を刺激する可能性が多いにあると考えます。
- 一極集中になると思います。
- 反動で移動が増え、取引が大幅に増えるのでは

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

- 建築資材の上昇により住宅建設が減少すると思われる。不動産業にとっては厳しい時が2～3年は続くと考えられる。建築資材の高止まりになるとさらに厳しいと考えられる。これが下降するとまた住宅不動産業がかつきづと思われる。2～3年がしんぼうです。【石巻市】
- 地方は今後、人口の減少により土地の需要や賃貸住宅の需要は減少傾向になり、地価の下落や賃貸住宅の空室増が予想される。【石巻市】
- 宮城県内では特に震災によりここ10年新築需要があり今後は落ちている為不動産市場は不況下では悪化する一方だと思います。【石巻市・東松島市】
- コロナの終りが、いつでワクチンよりも治療薬を急ぐ報道がなされていますが、余りにも長い期間、回復が期待出来ないのでは？と考えられます。【石巻市】
- コロナ感染者の減少にともない、出口は見えはじめているものの、物価の上昇もあり、本来ならば不動産市場にも影響を与える状況ではあるが、空室の多さや、地域経済の状況を考えると、横ばいと予想する。【石巻市】
- とはいくものの、不安定要素はまだ多く、様子眺めや二の足を踏む人が多数であり、すぐには景気の回復とはいかないと思われる。【石巻市】
- 東日本大震災による住宅建築の特需が完全に終了し、売買は2010年以前の水準となっている。また、新型コロナの影響による半導体の不足によって設備機器の仕入れも遅れているが、これが収まれば、建売住宅の需要は多少伸びていくものと思われ、それに伴い住宅用地の取引もやや伸びていくものと(期待も込めて)思います。【石巻市】
- 感染減少、景気回復により不動産価格が上昇(利便性の良い所に限る)【石巻市】
- 当社地域では、元々不動産の活発な取引はなく、賃貸物件も少ない。
コロナや新政権とは関係なく、今後の事業取引も見込みがない。【石巻市】

- 円安傾向が続けば、不動産価格に悪影響が大きくなるとされる。【石巻市】
- コロナ後の動向は不動産市況、景気も回復すると考えている。【石巻市】
- 人口減少の中、売却希望者の掘り起こしが大変重要になってきます。【石巻市】
- 新型コロナ感染の減少が定着すれば、個人店等の協力金のバブルが崩壊し、飲食店倒産が増加し繁華街周辺の相場が下落していくと予想しています。【石巻市】
- 新型コロナ感染が低位安定する事が第一ですが、職業別格差、企業間格差、地域間格差など大きくなっていると思う。新政権には、地方分権と権限の地方委譲など大都市一権を改善しないと、地方は本当に壊滅都市になってしまう。政治家は身を切る改革をすべし。議員削減、報酬引下、政務調査費不要(報酬に含めればよい)、政治献金はゆ着の原因をつくるので廃止又は見直し。極論、"参議院"廃止でもよい。【石巻市】
- 売却予定の倉庫等が出てきていますが、買主から価格の値下げの依頼が有り、仲々、契約に至っていない事例が出てきています。【石巻市】
- 当地域について、不動産の取引等について現状より良くはならないと思います。【石巻市】
- 悪化の方向になると思える。【石巻市・東松島市】
- 査定依頼がコロナの影響で延期等ありましたが減ってくると思います。【塩竈市】
- 金利上昇→株安→不動産不況【塩竈市・多賀城市】
- 賃貸は会社関係の人的移動量が多くなることを希望するが、コロナ禍の状態が定着しているように思われるので人の移動が特別多くなるとは思われない。【塩竈市】
- 事業用は落ち込むと思う【塩竈市】
- 当社は私が創業し、45年もやっているのですが、社会情勢の変化があっても、民法の信義、誠実、原則と公正な取り引きをやっているので当社忙がなくなる。社会情勢の変化は、ビジネスチャンスとえています。【塩竈市】
- コロナ前より、様子見をするので急激な回復は見込めないと考える。【気仙沼市】
- ムードが今後よくなれば上記の逆に賃貸、事業用土地の取引が再び増加するが、今冬のコロナやインフルエンザの流行も考えられることから慎重に情勢を見守って行く必要があると思う。【気仙沼市】
- 感染者数の減少は、ワクチンの効果で感染しても低程度か無症状でPCR検査まで行っていないことが考えられ、第6波などの懸念もあり企業などは社員にまだ自粛を促している等の話もある。まだまだ閉塞感や不安感があるので上昇傾向とはいかないと思う。【多賀城市】
- 当地ではまだ改善の兆しがないと思われる。【多賀城市】
- コロナウイルスの感染が収束すれば、多賀城市内の不動産売買は促進されると思っております。【多賀城市】。
- すべてにわたり、低水準が続くと予想しています。【東松島市】

③沿岸南部・・・名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- コロナ後の需要を見込んだテナント借上がいくつかあった。落ち込んでいたテナントに若干兆し有り。【名取市】
- 新築マンションの供給が続いていますが、売れ行きは良くないように思います。中古マンションも今後、供給量が増えるでしょうから、価格は低下傾向が続くと考えています。【名取市】
- 利便性が何とでも優先され、鉄道沿線の住居用土地売買は名取市域においては活発である。物が不足している。【名取市】
- 全く影響が無かったのが不思議でしたが、社会的に上向く傾向が出てくれば、更に土地需要は高まっていくと考えます。長期的にはオフィス需要は減る傾向になるのではないかと考えています。【名取市】
- まったく予測できないが、ウッドショックの影響がどれ位出てくるかが心配。【名取市】
- 住宅用地の値上がりが懸念される。【名取市】
- 変化が大きく、きびしい【岩沼市】

- 弊社においては、新型コロナ感染者が減少してきたここ2ヶ月くらい前から不動産取引(土地・中古戸建)が徐々に増えており、経済回復への期待が高い人が増えているように感じます。今後も第3回のワクチン接種、治療薬の開発及びGoToトラベル等の経済刺激策により景気が回復してくると予想されますので、不動産市場においても益々活性化してくると思われまます。【亙理町】
- 感染が減少傾向にあり、取引が改善(増加)すると思料されます。【亙理町】
- 私たちの仕事は国の政策に影響される為、減税等を含めて陳情して行きたい。たとえば住宅ローンの減税など10年間-13年間になった等々【亙理町】
- 価格が安い田舎物件が売れてくると思う。【山元町】
- 当地区においては、大きく変化する事はない様に思います。【山元町】

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

- 中古住宅の取引が増加すると思う【登米市】
- コロナ禍で「住まいのあり方」が見直され始めたことも、中古マンションの人気を後押ししている。【登米市】
- コロナが落ちついて来たが、まだ自粛感が強く消費が少ない気がします。大規模な経済対策をおこなわない限り景気回復は望めないと思う。【登米市】
- 土地取引は、減少するのではと思っています。【登米市】
- 都市部では、マンション販売が加速しているようですが、(栗原)市内は、中心部に住宅建築・過疎地区(山側)の商店街は空家となり相続相談が増えています。今後、相続問題が増加していく流れと思います。【栗原市】
- 住宅系ですが、今後は徐々に需要が減っていくような気がします。【栗原市】
- 企業は大なり小なり業績悪化したところが多いし、個人個人では失業した人がいたり、としばらくは足踏み状況が続くような気がする。生活様式も変わった面があるので、完全に元に戻ることはなく、意識改革も必要かなと思っています。【大崎市】
- 大手企業の移動(転勤)が少なくなるでしょう！【大崎市】
- コロナ感染者の減少により、不動産市場の動きが活発になるよう期待しているところです。【大崎市】
- 2-3年先まで、コロナの影響で、市場はのびなやみ状況がつづくかもしれない！【大崎市】
- 住まいのあり方の個々の関心が高まっているように思われます。これまで都心部でしかなかったシェアハウスの需要が高まっており、地方でも新たなビジネスとなるでしょう。【大崎市】
- コロナが急激に減少したので、お客さんが戻ってくることを信じたい。おそらく、売り物件が徐々に増えてくるとされる。【富谷市】
- 売却物件が増加すると予測する。その結果地価下落が顕著となる。【富谷市】
- 特に新築の戸建て住宅は、価格が上昇していくと感じます。【富谷市】
- 売買であれば、今まで買える経済力を持っていて、賃貸に住んでいる方が、積極的に買う意思を持ち始めたのかと感じています。また、賃貸では大部分が家賃を下げて移動する人が増加した印象を持った。【利府町】
- 業種により、生活水準の格差が出ており、またウッドショックによる住宅建築の高騰等で、見通しは良くないと思われまます。【大和町】
- 少しずつ良くなると思う。【涌谷町】
- どの業種もそうだが、コロナによって収入が減っている人が圧倒的に多いため、不動産へお金が流れるのは相当後になるのではないかと。【美里町】
- 貸家、アパートに居住されてる方の気持ちを察しますと、いつかは持家に住みたいのが本音だと思えるだけ優良な物件を適正な価格で仲介、紹介をしていきたいと考えております。あわせて、低未利用地の対策にもお役に立てたならと思います。【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

- 白石市内においては、数年後に市内中心部から少し離れた場所にスマートインターと工業団地が出来ると予想になっており、それを見越した不動産取引が活発になっている。
今後数年間は取引数が増えていくのではと考えている。
工業団地完成後は、賃貸、売買共に人口が増えるに比例して更に活発になるのではと予想している。【白石市】
- 大きな変化はないと思います。【白石市】
- ゆるやかな減少傾向が続いています。【白石市】
- 昨年末より土地を求め住居建築が多く感じられるが、ウッドショック、原油高騰、メタルショックが重なったうえコロナ渦により、部品供給が不安定なため、資材需要過多となり、住宅価格の上昇が予想される。コロナ明けの消費が大盛となることも予想され、価格上昇は逃れられない為、来年末ぐらいには買控えが予想される。【白石市】
- 住宅ローン控除がどうなるか、金利も上昇すると思われるので、今後の政策次第のように思います。【角田市】
- 中心部のオフィスビルの空家率上昇。地方の物件の活用が進む。【蔵王町】
- 法人契約の賃貸もふえてきたので、しばらく上向きだと思います。【大河原町】
- 村田町は現在菅生SAにスマートインターを、建設中です。
岩沼～村田インターチェンジへの都市計画道路も、県の売収が終了し、工事が始まっています。工業団地へもケーヒンの進出が決定しているので、2～3年後に期待しています。【村田町】

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

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44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/>