

東日本大震災後の宮城県不動産市場 動向に関するアンケート調査結果

第17回調査（R1年6月1日時点）

令和1年8月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

震災後の宮城県不動産市場動向 第17回アンケート調査の実施によせて

平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。また、宮城の復興と地域再生のため日々尽力されている皆様に、心より敬意を表します。

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

震災から8年が経過し、「令和」の時代を迎えた県内の不動産市況の動向は、仙台市などの都市部の不動産市場の活況が続いています。7月に公表された相続税路線価では、宮城県は仙台市中心部の動向が全体を押し上げ7年連続で上昇し、本年の上昇率は4.4%で、昨年と同じ全国第3位となりました。他方で、被災地の関連では、令和2年度までの復興期間が残り2年となる中で、プレハブ仮設の利用はほぼ終了しましたが、災害公営住宅の入居者の収入超過の問題が顕在化するなど、生活や産業等が安定化するためには、まだ課題があるようです。

今回のアンケート調査結果において、宮城県全体の住宅地価格DIが+4.3ポイント、商業地価格DIは+13.6ポイントと、従来と同じくプラス値が保たれています。しかし、住宅地価格に関しては、仙台市のDI値は概ね横ばいでしたが、前回は増勢にあった隣接市町に下落に転じた区域があり、調査開始以降、県全体のDI値は最低水準（+4.3ポイント）となりました。また、商業地価格に関しても、仙台市や、名取市・岩沼市を含む沿岸南部、及び富谷市・大和町・利府町を含む内陸北部のDI値に再び回復傾向がみられ、地域別の市況が刻々と変化していることが伺えます。

本アンケート調査は、今回で17回目となりますが、これまでの集計結果は、不動産価格の適正化や社会インフラ整備の基礎となる土地評価において活用されるだけでなく、行政に対しても報告され、国及び地方自治体が被災者生活再建策や住宅・土地政策を立案する際の基本情報として役立てられてきました。なお、今回よりアンケートの回答方法に従来のFAX等による方法のほかWEB回答を加えて、ご回答者様への便宜も図りました。

本アンケート調査は、不動産市場動向を時系列的に把握するために、今後も継続して行うことを予定しています。国民の貴重な財産である不動産に関わる公益的団体である本協会は、データを継続的に収集・蓄積することで市場分析の精度を高め、より一層の社会貢献に努めて参りたいと考えておりますので、これからも本調査活動に御理解と御支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

令和元年8月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
会長 戸張 有

目 次

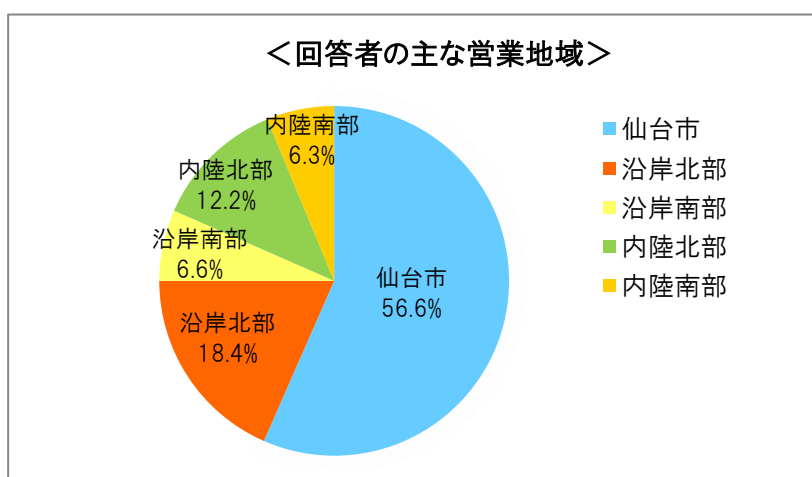
[1] 宮城県不動産市場動向調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（H30.12.1）との比較	14
問2 半年後（R1.12.1）における取引価格の予測	16
問3 取引件数の半年前（H30.12.1）との比較	17
問4 半年後（R1.12.1）における取引件数の予測	20
問5 賃料の半年前（H30.12.1）との比較	23
問6 空室率の半年前（H30.12.1）との比較	24
問7 震災から約8年経過後の不動産取引で特徴的なこと	25

[1]宮城県不動産市場動向調査の概要

1. アンケート調査(第17回)の概要

平成1年6月1日を基準として、半年前(H30.12.1)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(R1.12.1)の市場動向に関する予測、並びに震災後の不動産取引で特徴的な事象等について、(公社)宮城県宅地建物取引業協会様及び(公社)全日本不動産協会宮城県本部様のご協力の下、県内の不動産事業者を対象としてアンケート調査を実施した。

- (1) 実施時期 R1年6月
- (2) 調査方法 郵送によるアンケート調査(回答はWEB・FAX・郵送)
- (3) 発送数 977
- (4) 回収数 304 (回収率: 31.1%)



2. アンケート調査票

東日本大震災後の宮城県内不動産市場動向アンケート(第17回)

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6問と自由回答2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、提供はおこないません。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、公的部門における鑑定評価業務等の参考とさせていただきます。

○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(R1.6.1)の取引価格は半年前(H30.12.1)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(R1.12.1)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(R1.6.1)の取引件数は半年前(H30.12.1)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(R1.12.1)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 (R1. 6. 1) の賃料は半年前 (H30. 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 (R1. 6. 1) の空室率は半年前 (H30. 12. 1) と比較してどのように感じていますか？

住居系不動産の空室: 1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

その他不動産の空室: 1. 大きく増加 2. やや増加 3. 横ばい 4. やや減少 5. 大きく減少 6. 不明

▶ 震災から約8年が経過した現在、営業地域の取引動向等について教えてください。

○営業地域でお感じのこと(取引水準や具体例等について)

(該当地域とお感じのこと・箇条書きでも可)
(例: ○○市の○○は・・・)

○被災地域や自然災害の危険個所(浸水・活断層等)について

(例: ○○町の○○について・・・)

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R1年6月7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、当該アンケート及び過去の調査結果は、当協会のホームページ(<http://miyagi-kanteishi.com/>)で閲覧・ダウンロードすることが出来ます。(最新版は8月上旬発表予定)

(御社名・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

- **住宅地価格に係るDI指数**(指数の算出方法は前記参照)は、県全体の実感DIがプラス4.3ポイントとなり、前回調査からほぼ横ばい傾向であるものの過去最低水準を更新した。牽引役の仙台市においても前回調査からほぼ横ばいのプラス11.8ポイントとなった。回答者のコメントでは、仙台市内うち、駅近や新興住宅地など人気のある地域の土地価格は高止まりしているが、そのほかの地域で下落の意見が増加している。このほか成約までの期間が長期化する要因として、高値のままの売り希望価格と需要との乖離や、融資審査の引き締め、仕入れ価格の高騰などがあげられている。

また、消費増税前の駆け込み需要は軽微であり、ハウスメーカーが用地取得に際して選別化を進めている様子も伺え、市況の今後の動向が注目される。このほか、仙台都市圏北側の富谷市・大和町・利府町がある内陸北部及び仙台都市圏南側の名取市・岩沼市がある沿岸南部では、下落の割合が上昇を上回ったため、DI値が調査開始以来初めてマイナスに転じた。一方で白石市・柴田町のある内陸南部ではプラス8.3ポイントで大幅増となった。

太平洋沿岸の被災地については需要が減退して、石巻市・気仙沼市のある沿岸北部はマイナス14.7ポイントと悪化した。沿岸南部エリアはマイナス3.1ポイントで、名取市・岩沼市の過熱がプラス要因であるが、山元町・亶理町などでは売値の値下げや中古市場の低迷があり、エリアとしては下落に転じた。

半年後の予測DIは、前回までと同様に全ての地区がマイナスで、県全体DIは前回のマイナス12.5ポイントからマイナス16.7ポイントに悪化した。

中古住宅価格の県全体のDI指数は、マイナス11.2ポイントで、前回調査からマイナス幅が更に拡大し、過去最低水準を3期連続で更新した。仙台市の中古住宅のDI値はマイナス5.0ポイントで、前回調査と概ね同じであった。そのほかの地域は、沿岸南部を除く3地区でマイナス幅が拡大した。

中古マンション価格の県全体のDI指数は、マイナス12.3ポイントで、前回調査より指数がやや回復したものの、引き続きマイナス圏で推移している。仙台市では、過去最低水準であった前回調査から回復してマイナス8.4ポイントとなったが、価格の下落傾向や市場滞留期間の長期化の意見が多くみられる。

- **商業地価格に係るDI指数**は、県全体実感DIがプラス13.6ポイントとなり、今回調査では前回縮小に転じた指数に回復傾向がみられ、沿岸北部を除く4地区において指数が増加している。商業地価格の水準が高い仙台市では、プラス24.8ポイントとなり、前回調査で減少した指数が再び増加しており、商業地に対する需要の底堅さが確認された。仙台市内の商業地についての意見では、ホテル用地の引き合いの強さや、仙台駅東地区などの中心商業地の地価高騰について触れられたものが多く見受けられた。

仙台市以外の地域では、沿岸南部がプラス9.1ポイントとなり前回のプラス5.6ポイントから上昇幅が拡大し、内陸北部が前回のマイナス4.0ポイントからプラス7.9ポイントに転じたのが目立っている。沿岸北部はマイナス15.3ポイントで10期連続してマイナス圏、内陸南部はマイナス7.1ポイントで7期連続してマイナス圏となっている。

なお、令和元年7月に仙台市が、老朽建築物の建替え促進とICT関連企業の誘致促進等を

掲げた「せんだい都市再構築プロジェクト」の第1弾を公表した。特定の地区での容積率割増や規制の緩和、各種補助金の充実等が掲げられているが、より実効性のあるものにするために、景観条例による高さ規制や環境アセス等についても配慮することが望ましいと思料する。

- **土地の取引件数に係るDI指数**は、県全体の土地の取引件数の実感DI指数は、前回はマイナス12.6ポイント、今回がマイナス18.4ポイントとなり、前回調査まで小幅な回復が続いていた指数が再び悪化した。

なお、仙台市は前回のマイナス5.6ポイントからマイナス17.7ポイントに悪化した。仙台市内の土地取引についての意見では、物件不足のほか融資枠が売値に届かず取引が成立しない等の声が見られた。

中古住宅、中古マンション、店舗・事務所の取引件数に係る実感DI指数は、マイナス圏が続いており、今回は悪化した。

中古住宅の取引件数については、県内平均でマイナス22.2ポイントで、前回調査では回復傾向が見られたが再度悪化した。また、前回まで2期連続で大幅な改善傾向がみられた内陸北部及び内陸南部において、再び大きなマイナスに転じている。

中古マンションの取引件数は、県全体は前回まで2期連続して改善したが全エリアで悪化した。仙台市はマイナス25.5ポイントで、過去最低水準になった。売れ行きが鈍っており供給が減少しているとの意見が見られた。

店舗・事務所の取引件数は、県全体は前回まで2期連続で指数がやや改善したが、仙台市を始め被災地を抱え人口流出が続く沿岸部から内陸部にかけての全5エリアで大幅なマイナスが継続している。将来予測についても改善の兆候はみられない。

- **家賃(住居系不動産・その他の不動産)に係るDI指数のうち、住居系の家賃**の県内平均はマイナス24.3ポイントで、特段の変化はない。このうちの仙台市はマイナス21.5ポイントで、郊外を中心に空室の増加が続き震災前の市況に戻ったとの意見が以前から寄せられている。

その他の不動産(店舗・事務所等)の家賃は、県内平均がマイナス18.5ポイントで、前回からやや悪化した。仙台市では、マイナス12.1ポイントで前回調査から概ね横ばいとなった。仙台駅周辺では、築浅でグレードの高いオフィスビルを中心に空室率の改善が進み賃料が上昇しているという意見が多く寄せられた。沿岸部では、これまで賃貸需要を喚起してきた被災地周辺における復興事業関連の需要が減退し、今後も家賃の下落を予測する意見が中心となっている。

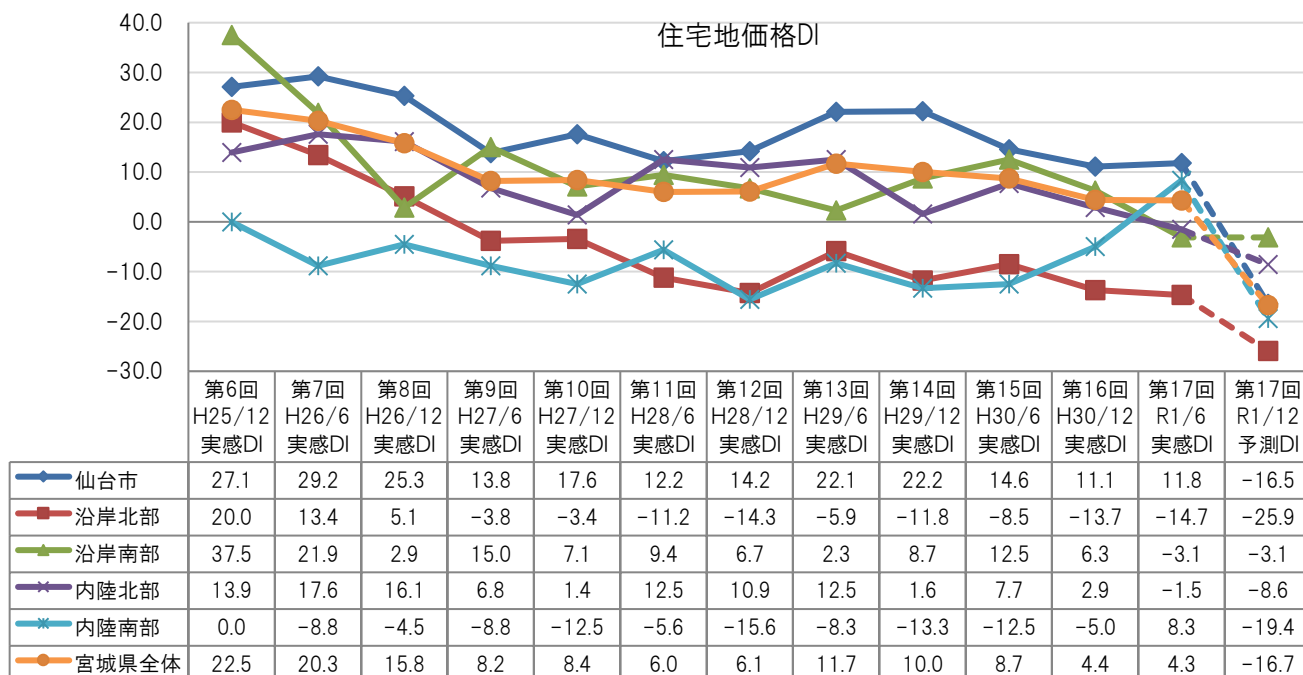
- **被災した地域や自然災害の危険個所(浸水・活断層等)の取引動向等**については、高盛土道路や防潮堤の整備等が進むにつれて、背後の津波浸水地でも引き合いや取引件数が増加しており、復興事業の効果が徐々に現れてきている。住宅系の土地需要については、時間の経過と共に被災地を敬遠する傾向は薄れつつあるものの、被害の無かった地域と比べて価格差があるという意見が多いが、今回は名取市閉上地区の盛況について多くの声が寄せられた。また、事業系の土地は被災地でも購入ニーズが高いが、大手企業等はBCPの観点から敬遠する場合もあるとの意見があった。

このほか、全国で自然災害が続いて、洪水や土砂災害の危険性や活断層への関心が高まっていることや、関連して玉石積や2段擁壁のある宅地の市場性についての意見が複数あった。

2) データ分析

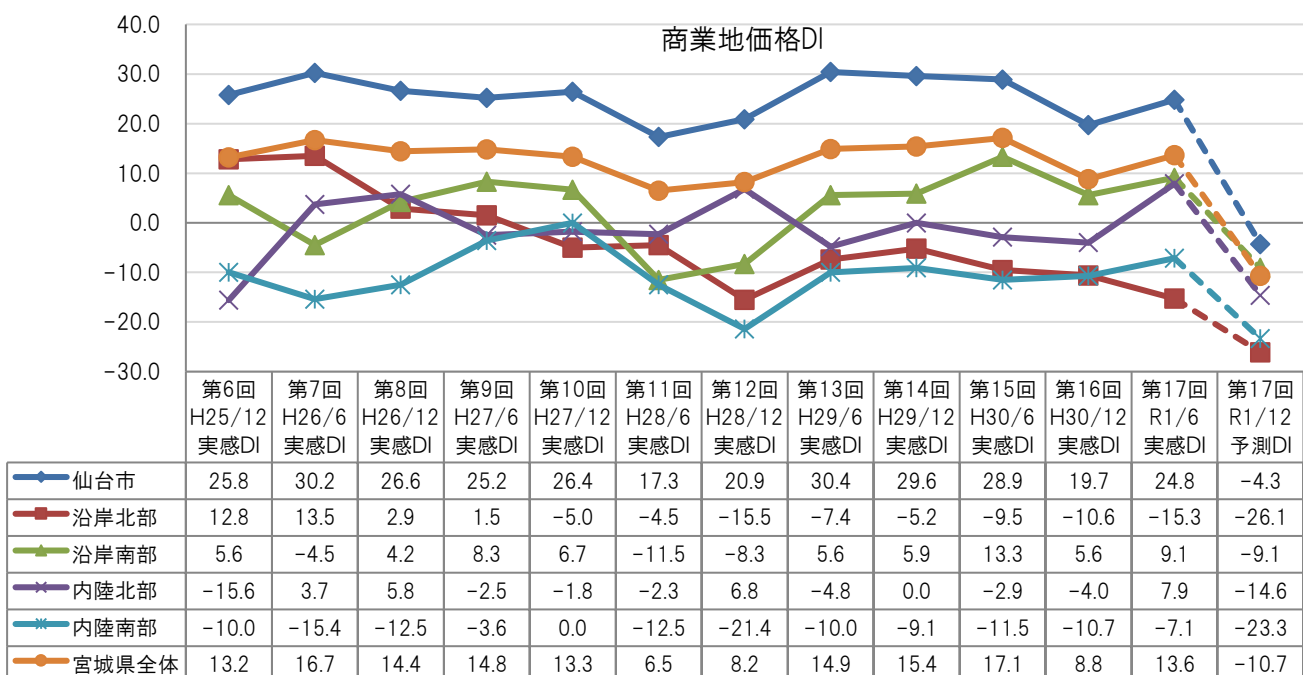
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県内平均で4.3ポイントとなり、前回調査からほぼ横ばい傾向であるものの過去最低水準を更新した。仙台市においても前回調査からほぼ横ばいで11.8ポイントとなった。
- 沿岸南部及び内陸北部では、調査開始以来初めて指数がマイナスに転じ、これまで堅調であった仙台市周辺市町村における住宅需要の減退を指摘する意見が増えている。一方で内陸南部では、指数が大幅に増加して8.3ポイントとなった。

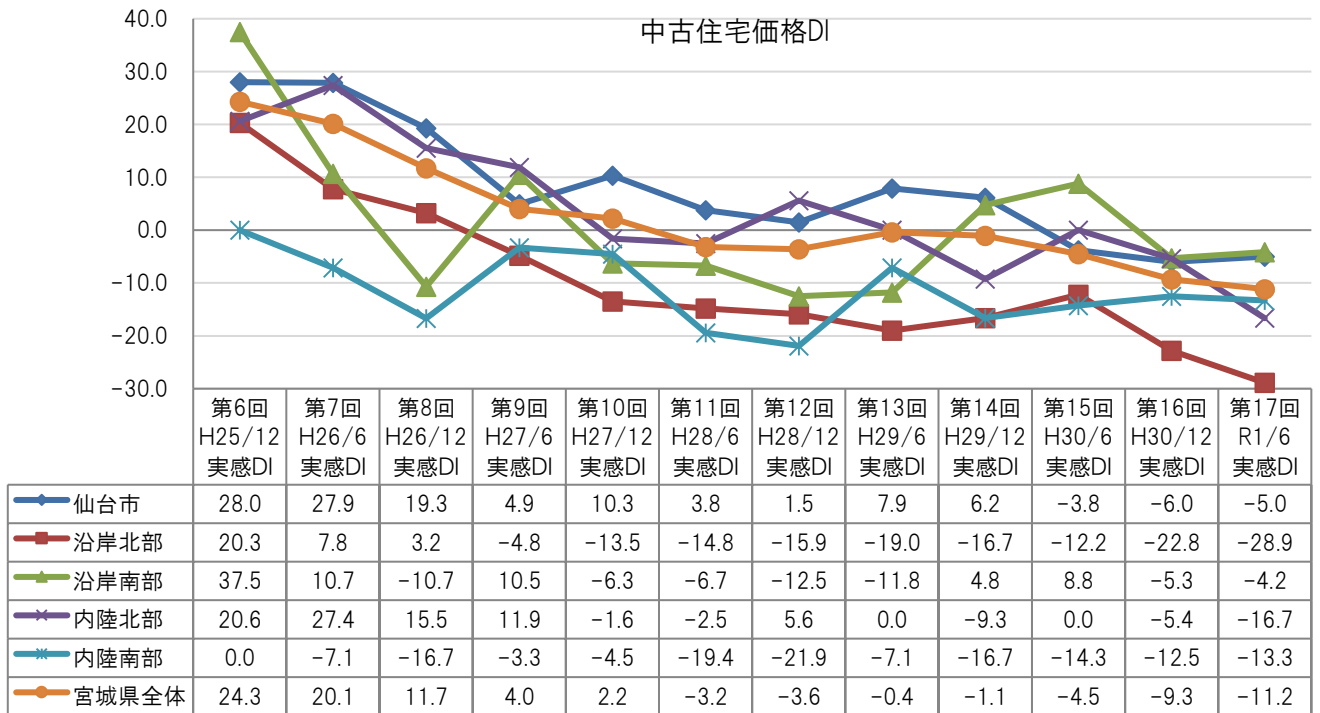
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県内平均で13.6ポイントで今回調査で縮小に転じた指数に回復傾向が見られ、沿岸北部を除く4地区において指数が増加している。
- 仙台市では、24.8ポイントとなり、前回調査で減少した指数が再び増加しており、商業地に対する需要の底堅さが確認された。

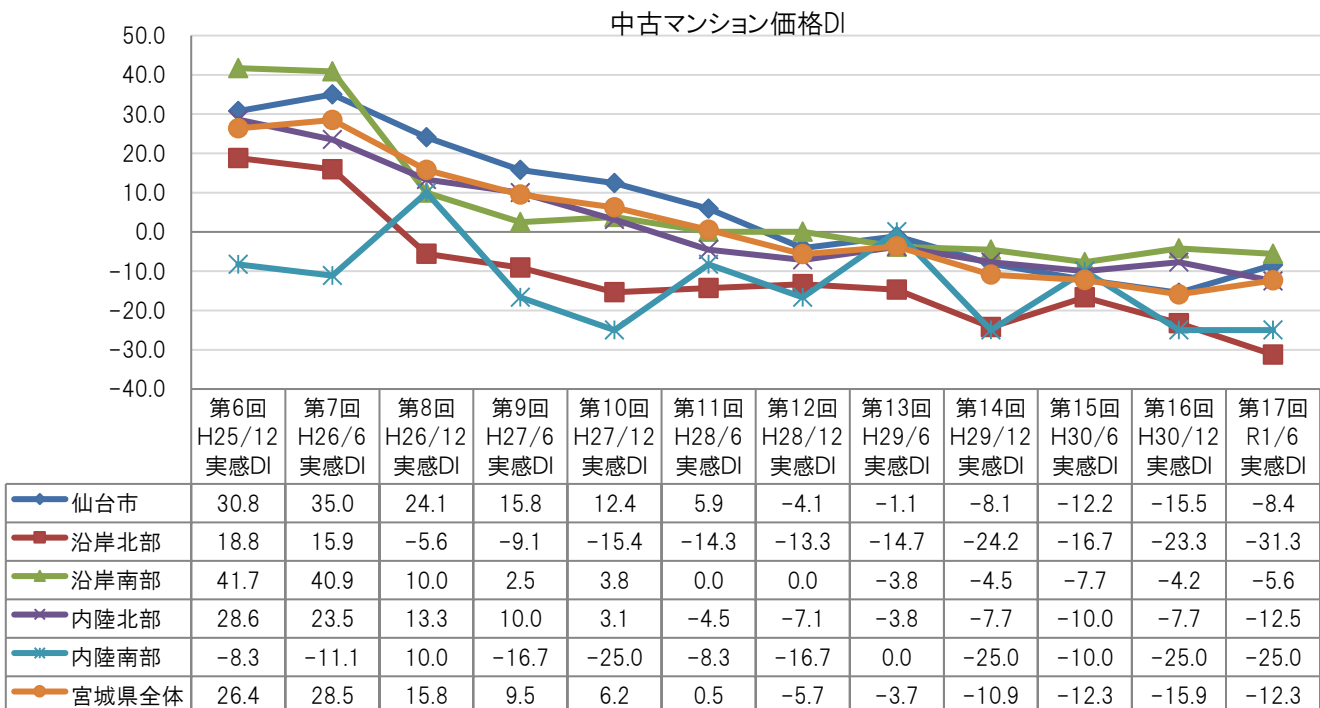
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県内平均で-11.2ポイントとなり、前回調査からマイナス幅が更に拡大し、過去最低水準を3期連続で更新した。
- 仙台市では-5.0ポイントで、前回調査からほぼ横ばい傾向であるが、3期連続で指数がマイナスとなった。また、内陸北部では指数が大幅に悪化して-16.7ポイントとなった。

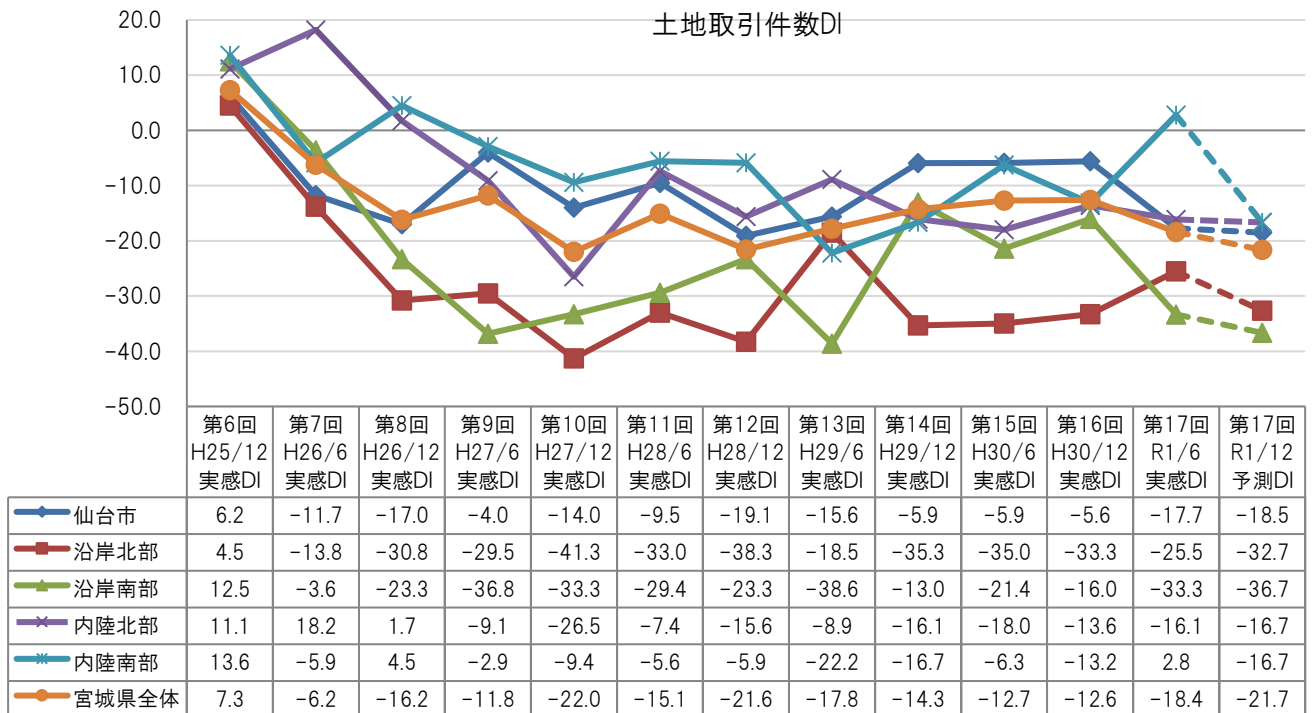
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県内平均で-12.3ポイントとなり、過去最低水準であった前回調査よりやや指数が回復したものの、引続きマイナス圏で推移している。
- 仙台市では、過去最低水準であった前回調査より指数が回復して-8.4ポイントとなった。中古マンション価格の下落傾向が継続しており、市場滞留期間が長期化しているとの意見が多く見られる。

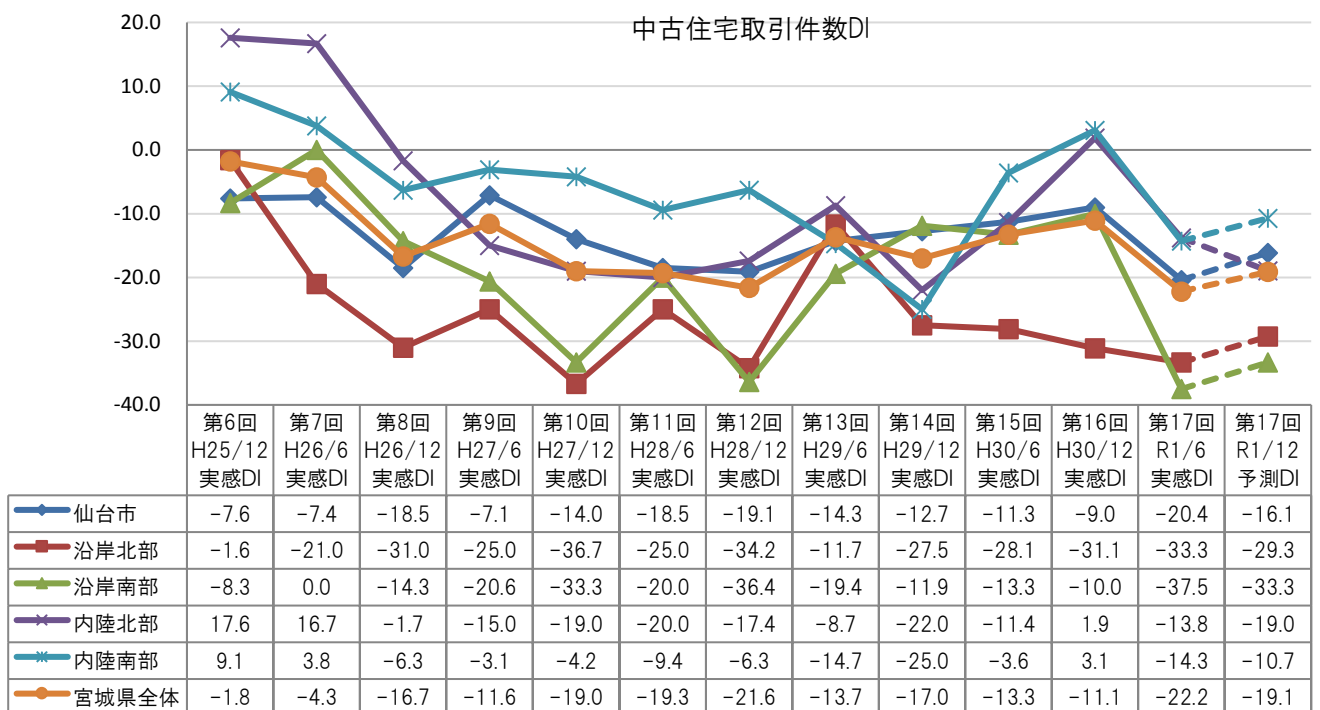
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県内平均で-18.4ポイントとなり、前回調査まで小幅な回復が続いていた指数が再び悪化した。物件不足や売り手側の強気な姿勢等による取引の停滞傾向を指摘する意見が多く見られる。
- 仙台市では、前回調査から大幅に指数が悪化して-17.7ポイントとなった。他地区においても大幅なマイナス傾向が継続するなか、内陸南部のみプラスに転じて2.8ポイントとなった。

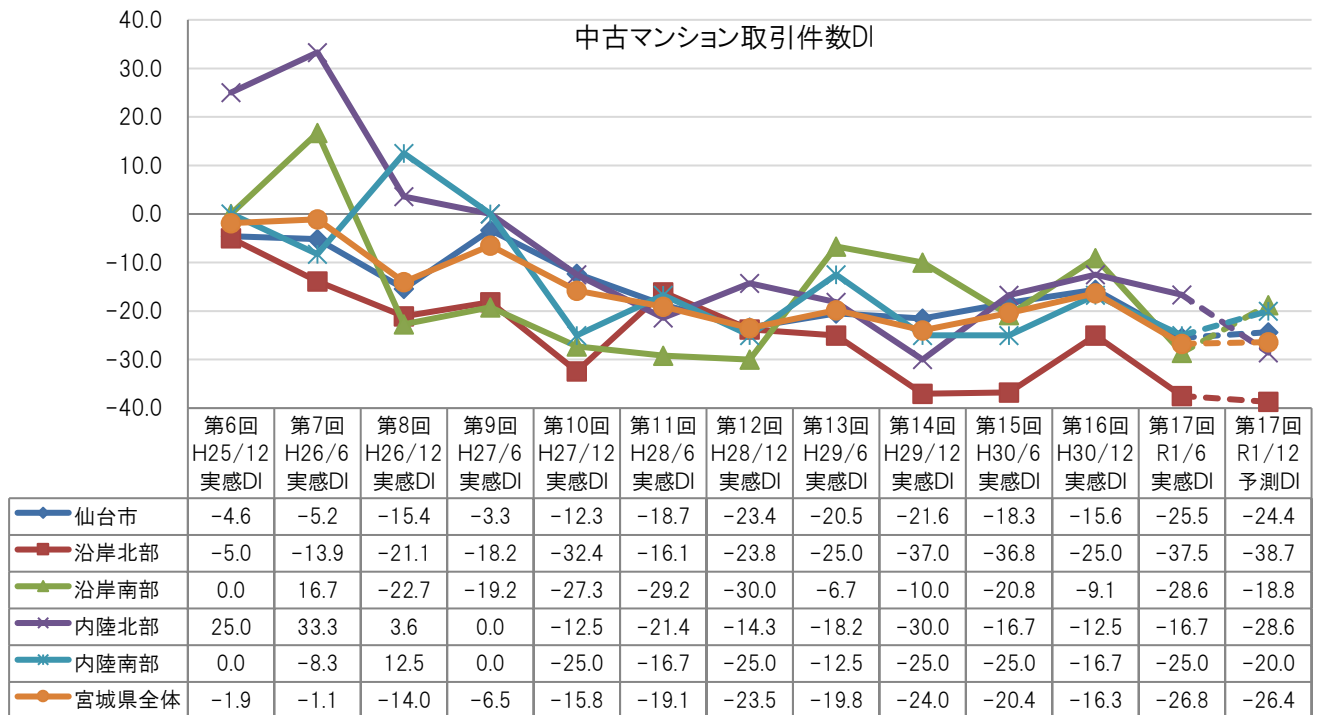
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県内平均で-22.2ポイントで前回調査で回復傾向が見られた指数が大幅に悪化した。また、2期連続で大幅な改善傾向が見られた内陸北部及び内陸南部において、再び指数が大きなマイナスに転じている。
- 仙台市では、前回調査まで4期連続で指数の改善傾向が見られたが、再び大幅に悪化して過去最低水準の-20.4ポイントとなった。

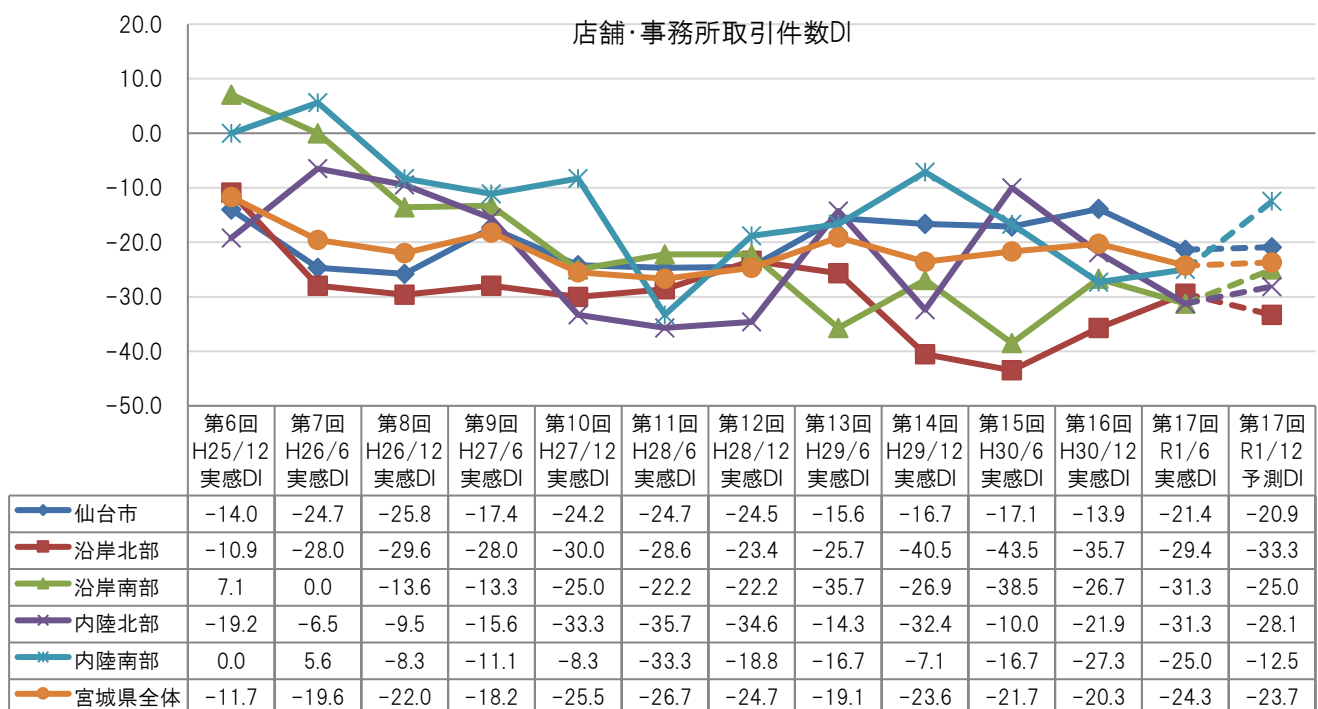
【取引件数の動向2】

③中古マンションの取引件数



- 中古マンション取引件数DIは、県内平均で-26.8ポイントとなり、前回調査まで2期連続で改善が見られた指数が再び悪化した。買い手側の姿勢が慎重となっているなかで、売り手側は強気のままであり、両者のギャップが広がって成約件数が減少しているとの意見が見られた。
- 仙台市では、前回まで2期連続で改善した指数が大幅に悪化して-25.5ポイントとなり、過去最低水準となった。また、他の4地区においても前回調査より指数が悪化して大幅なマイナスとなった。

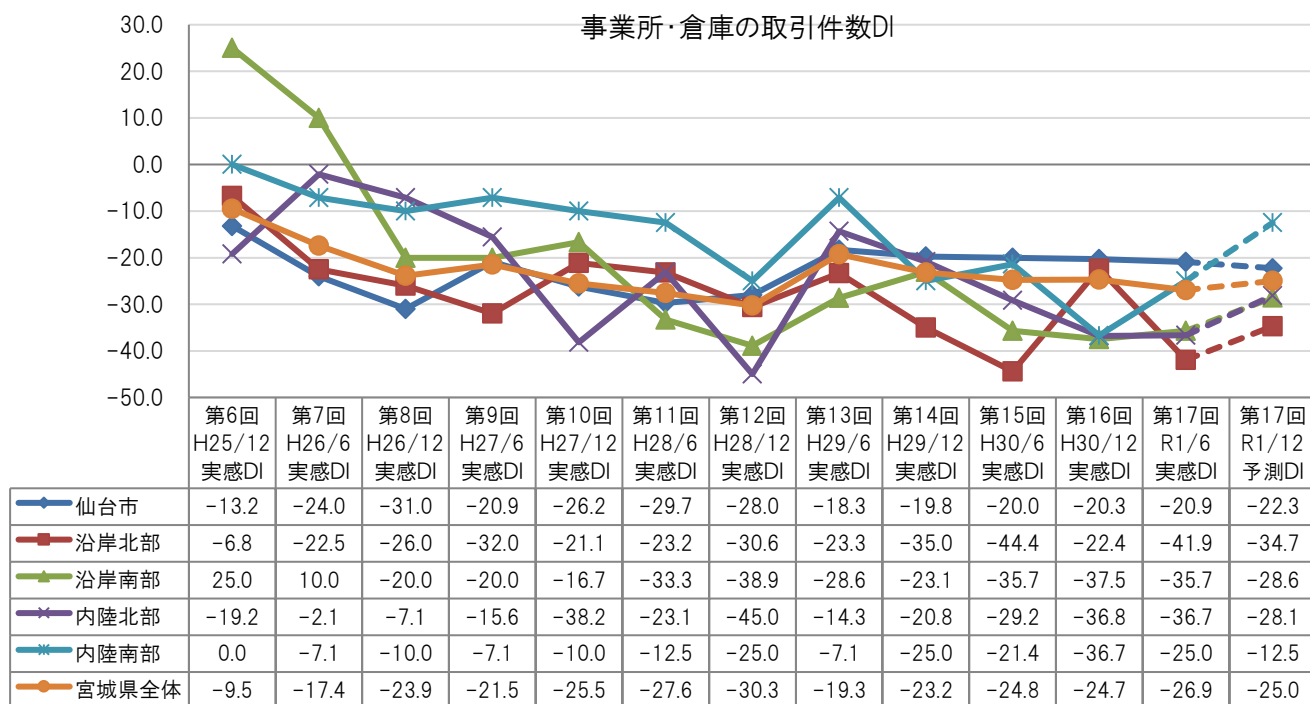
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県内平均で-24.3ポイントとなり、前回調査まで2期連続で小幅な改善が見られた指数が再び悪化した。全5地区において大幅なマイナスが長期にわたって継続しており、改善の兆候は見られない。

【取引件数の動向3】

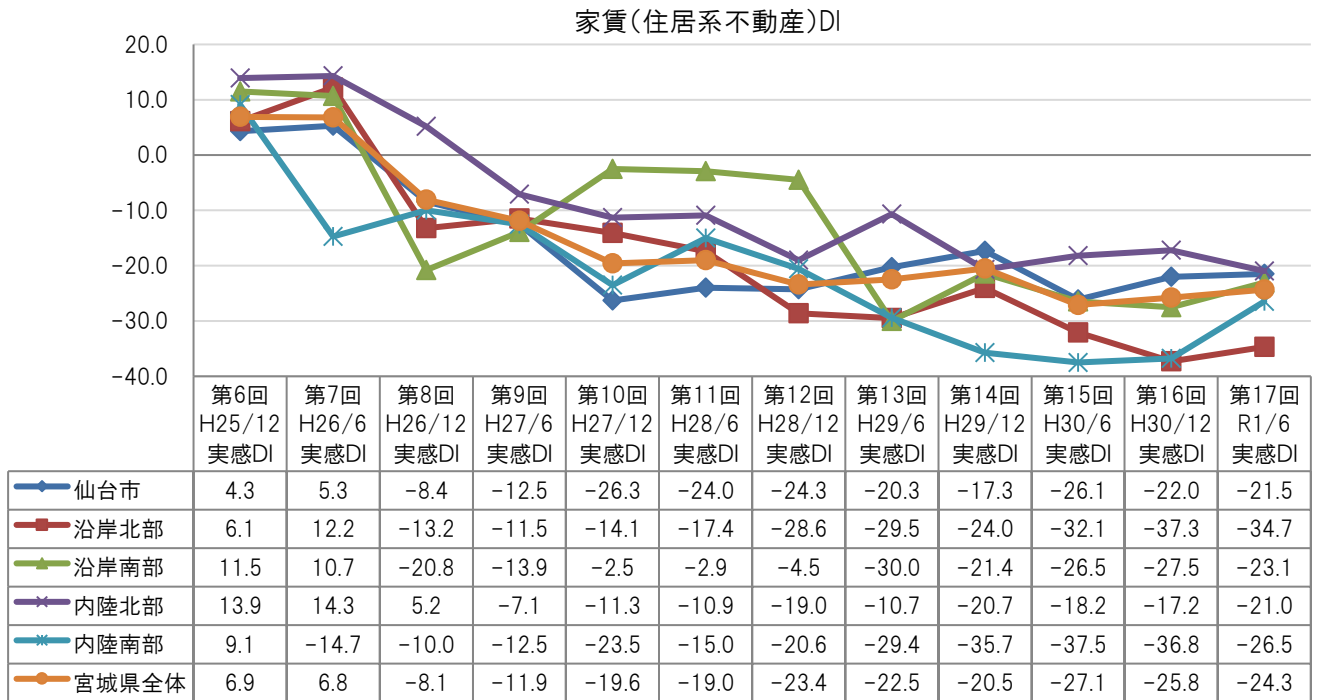
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県内平均で-26.9ポイントで前回調査から指数がさらに悪化し、全5地区において大幅なマイナスが継続している。
- 仙台市では、-20.9ポイントで前回調査から概ね横ばいとなった。仙台市内の利便性良好な事業用地への引合いは多く、物流施設用地等の大規模画地への需要も強いが、ニーズに見合う売り物件が少なく成約に至らないとの意見も見られる。

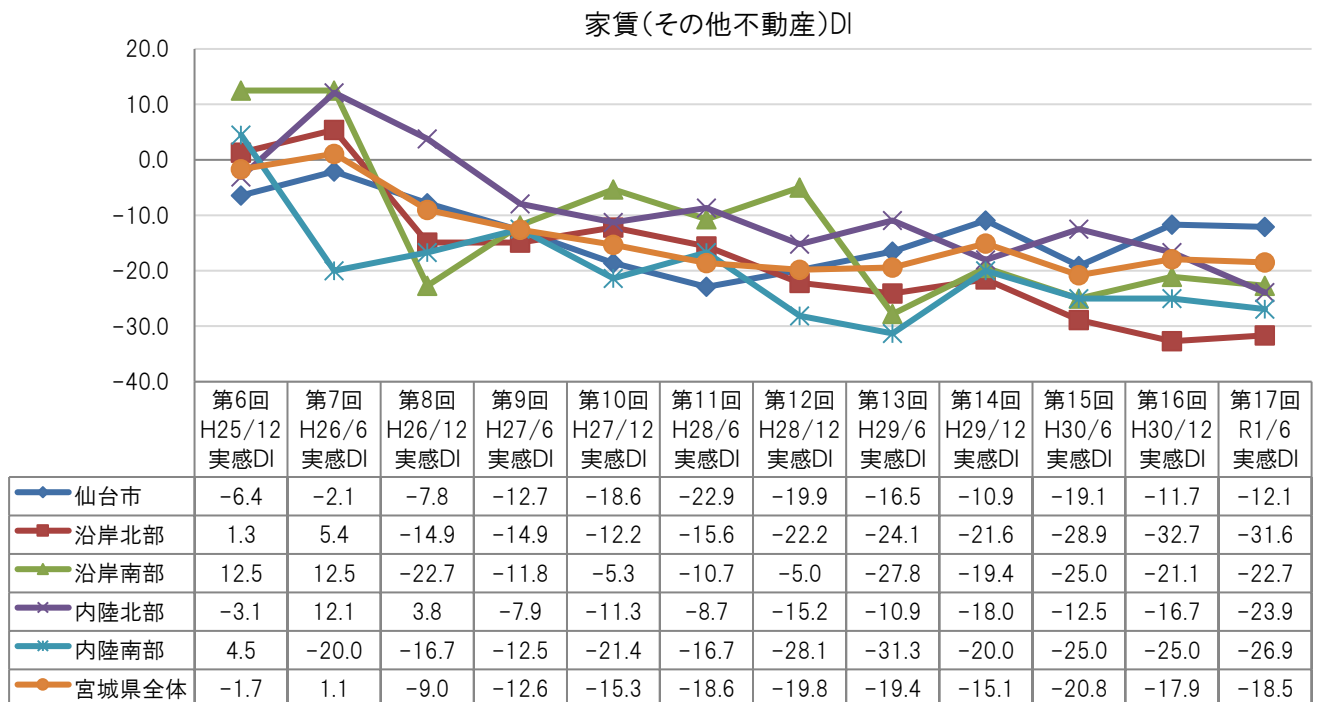
【賃料の動向】

①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県内平均で-24.3ポイントで大幅なマイナスが継続しており、各地区の傾向に特段の変化は見られない。被災地域周辺においては、災害公営住宅の完成や民間の賃貸住宅の新規供給により空室が増加していることから、今後も家賃の下落傾向が続くとの見が大勢を占めている。
- 仙台市では、-21.5ポイントで前回調査から概ね横ばいとなった。郊外住宅地を中心に空室の増加が続き、震災前の市況に戻っているとの意見が多い。

②その他不動産の家賃



- 家賃(店舗・事務所等その他不動産)DIは、県内平均で-18.5ポイントで前回調査からマイナス幅がやや拡大した。被災地域周辺における復興事業関連の賃貸需要は終息に向かっており、被災した中心市街地復興の遅れ等により、今後も家賃の下落を予測する意見が多く見られる。
- 仙台市では、-12.1ポイントで前回調査から概ね横ばいとなった。仙台市内における事務所の需要は堅調であり、物件不足の状況により賃料の上昇傾向が強まっているとの意見が多く見られる。

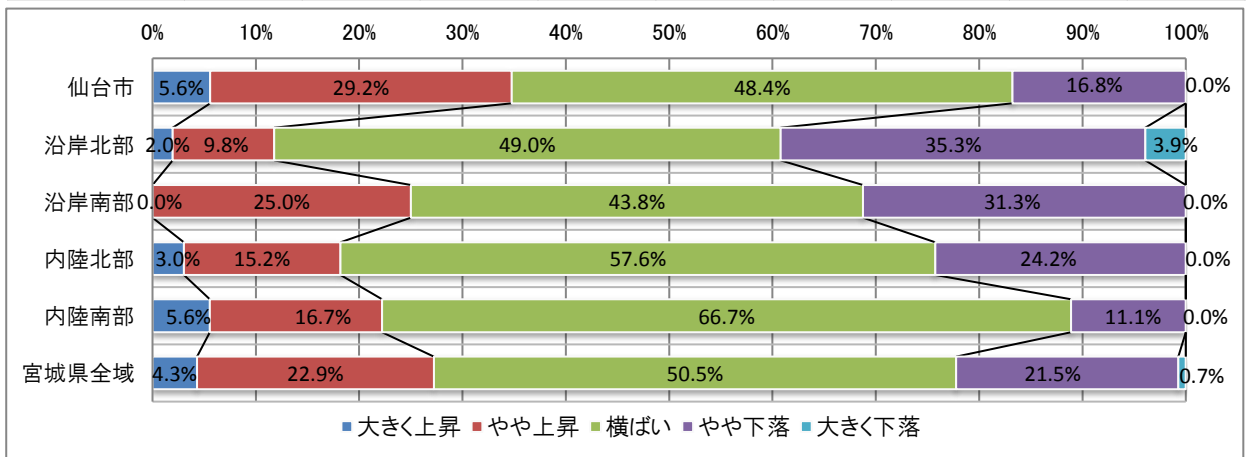
2. 設問ごとの回答内訳

問1:取引価格の半年前との比較

現在(R1.6.1)の取引価格は半年前(H30.12.1)と比較してどのように感じていますか？

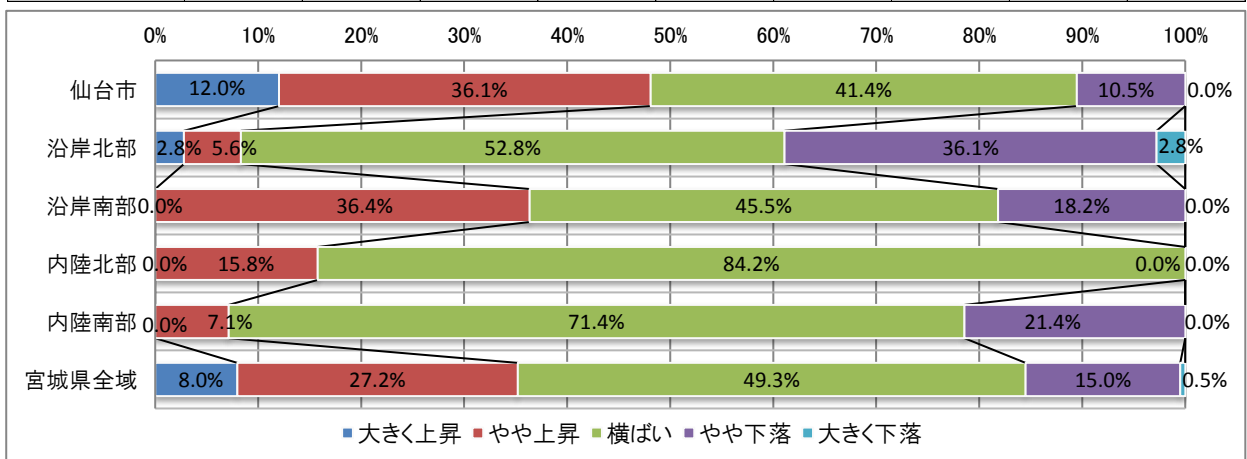
【住宅地の価格】

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	9	47	78	27	0	161	13	174
		5.6%	29.2%	48.4%	16.8%	0.0%	100%		
沿岸北部	-14.7	1	5	25	18	2	51	7	58
		2.0%	9.8%	49.0%	35.3%	3.9%	100%		
沿岸南部	-3.1	0	4	7	5	0	16	3	19
		0.0%	25.0%	43.8%	31.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-1.5	1	5	19	8	0	33	2	35
		3.0%	15.2%	57.6%	24.2%	0.0%	100%		
内陸南部	8.3	1	3	12	2	0	18	0	18
		5.6%	16.7%	66.7%	11.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	4.3	12	64	141	60	2	279	25	304
		4.3%	22.9%	50.5%	21.5%	0.7%	100%		



【商業地の価格】

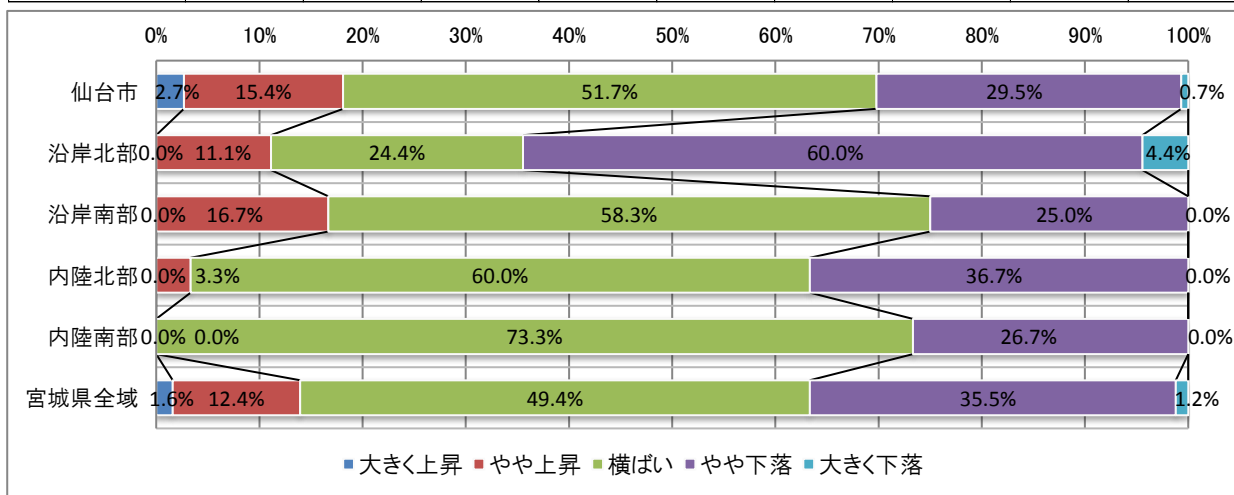
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	24.8	16	48	55	14	0	133	41	174
		12.0%	36.1%	41.4%	10.5%	0.0%	100%		
沿岸北部	-15.3	1	2	19	13	1	36	22	58
		2.8%	5.6%	52.8%	36.1%	2.8%	100%		
沿岸南部	9.1	0	4	5	2	0	11	8	19
		0.0%	36.4%	45.5%	18.2%	0.0%	100%		
内陸北部	7.9	0	3	16	0	0	19	16	35
		0.0%	15.8%	84.2%	0.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-7.1	0	1	10	3	0	14	4	18
		0.0%	7.1%	71.4%	21.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	13.6	17	58	105	32	1	213	91	304
		8.0%	27.2%	49.3%	15.0%	0.5%	100%		



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

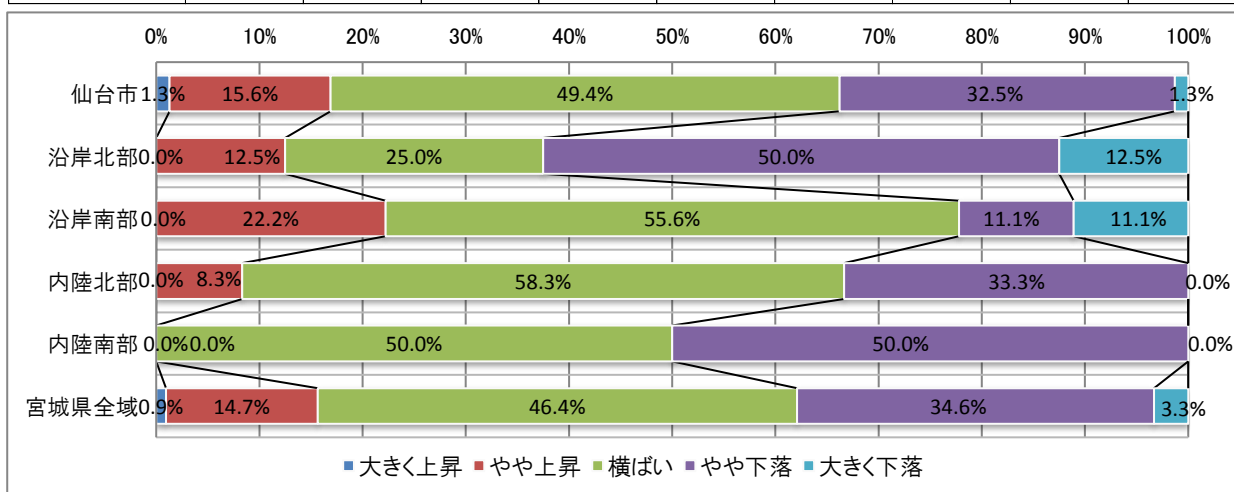
【中古住宅の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	-5.0	4	23	77	44	1	149	25	174
		2.7%	15.4%	51.7%	29.5%	0.7%	100%		
沿岸北部	-28.9	0	5	11	27	2	45	13	58
		0.0%	11.1%	24.4%	60.0%	4.4%	100%		
沿岸南部	-4.2	0	2	7	3	0	12	7	19
		0.0%	16.7%	58.3%	25.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-16.7	0	1	18	11	0	30	5	35
		0.0%	3.3%	60.0%	36.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-13.3	0	0	11	4	0	15	3	18
		0.0%	0.0%	73.3%	26.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	-11.2	4	31	124	89	3	251	53	304
		1.6%	12.4%	49.4%	35.5%	1.2%	100%		



【中古マンションの価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	-8.4	2	24	76	50	2	154	20	174
		1.3%	15.6%	49.4%	32.5%	1.3%	100%		
沿岸北部	-31.3	0	4	8	16	4	32	26	58
		0.0%	12.5%	25.0%	50.0%	12.5%	100%		
沿岸南部	-5.6	0	2	5	1	1	9	10	19
		0.0%	22.2%	55.6%	11.1%	11.1%	100%		
内陸北部	-12.5	0	1	7	4	0	12	23	35
		0.0%	8.3%	58.3%	33.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	2	2	0	4	14	18
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-12.3	2	31	98	73	7	211	93	304
		0.9%	14.7%	46.4%	34.6%	3.3%	100%		

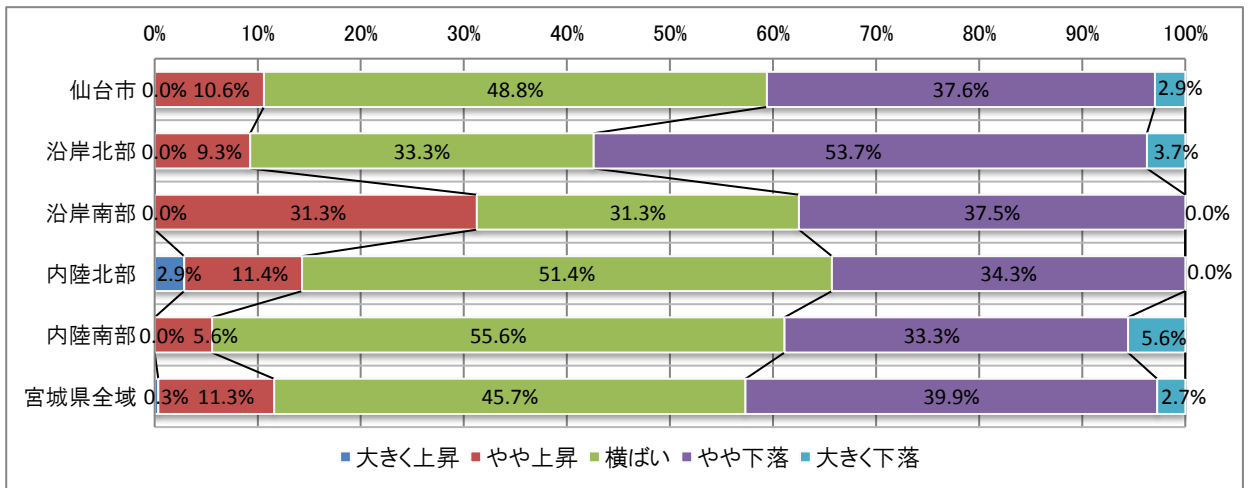


問2:半年後における取引価格の予測

半年後(R1.12.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

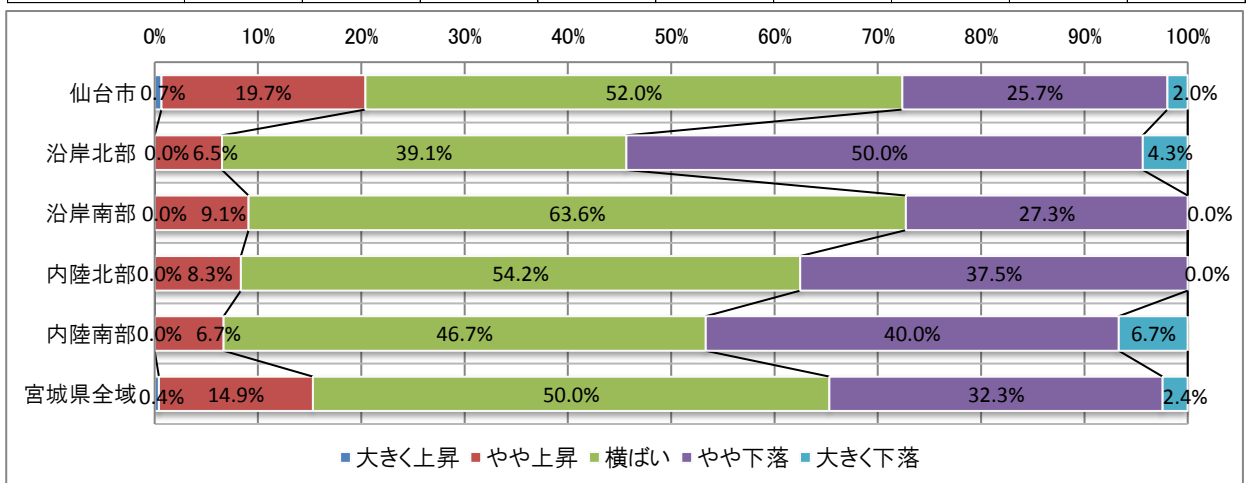
【住宅地全般】

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	-16.5	0	18	83	64	5	170	4	174
		0.0%	10.6%	48.8%	37.6%	2.9%	100%		
沿岸北部	-25.9	0	5	18	29	2	54	4	58
		0.0%	9.3%	33.3%	53.7%	3.7%	100%		
沿岸南部	-3.1	0	5	5	6	0	16	3	19
		0.0%	31.3%	31.3%	37.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-8.6	1	4	18	12	0	35	0	35
		2.9%	11.4%	51.4%	34.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-19.4	0	1	10	6	1	18	0	18
		0.0%	5.6%	55.6%	33.3%	5.6%	100%		
宮城県全域	-16.7	1	33	134	117	8	293	11	304
		0.3%	11.3%	45.7%	39.9%	2.7%	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	-4.3	1	30	79	39	3	152	22	174
		0.7%	19.7%	52.0%	25.7%	2.0%	100%		
沿岸北部	-26.1	0	3	18	23	2	46	12	58
		0.0%	6.5%	39.1%	50.0%	4.3%	100%		
沿岸南部	-9.1	0	1	7	3	0	11	8	19
		0.0%	9.1%	63.6%	27.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-14.6	0	2	13	9	0	24	11	35
		0.0%	8.3%	54.2%	37.5%	0.0%	100%		
内陸南部	-23.3	0	1	7	6	1	15	3	18
		0.0%	6.7%	46.7%	40.0%	6.7%	100%		
宮城県全域	-10.7	1	37	124	80	6	248	56	304
		0.4%	14.9%	50.0%	32.3%	2.4%	100%		

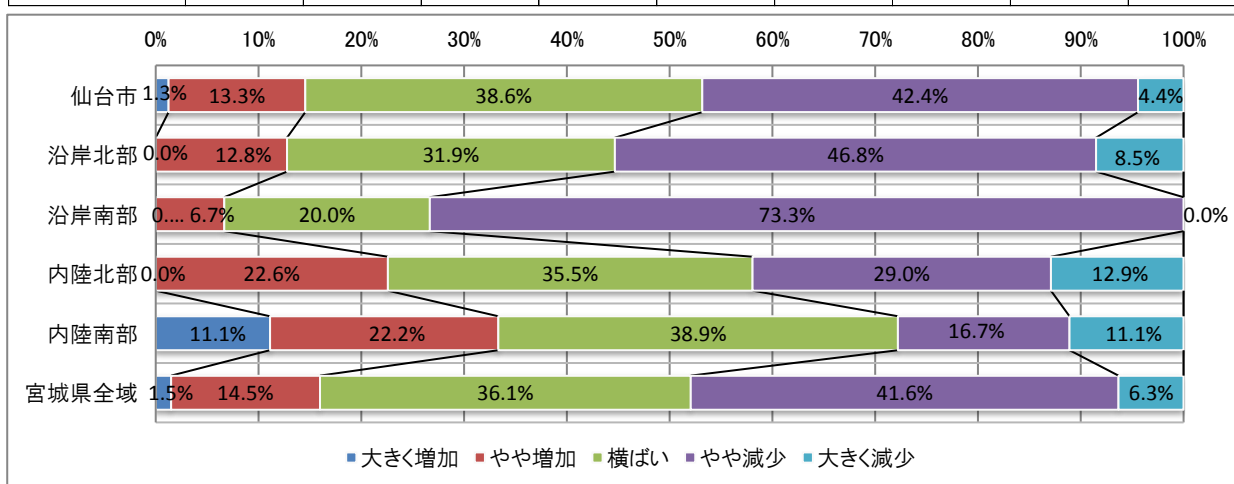


問3:取引件数の半年前との比較

現在(R1.6.1)の取引件数は半年前(H30.12.1)と比較してどのように感じていますか？

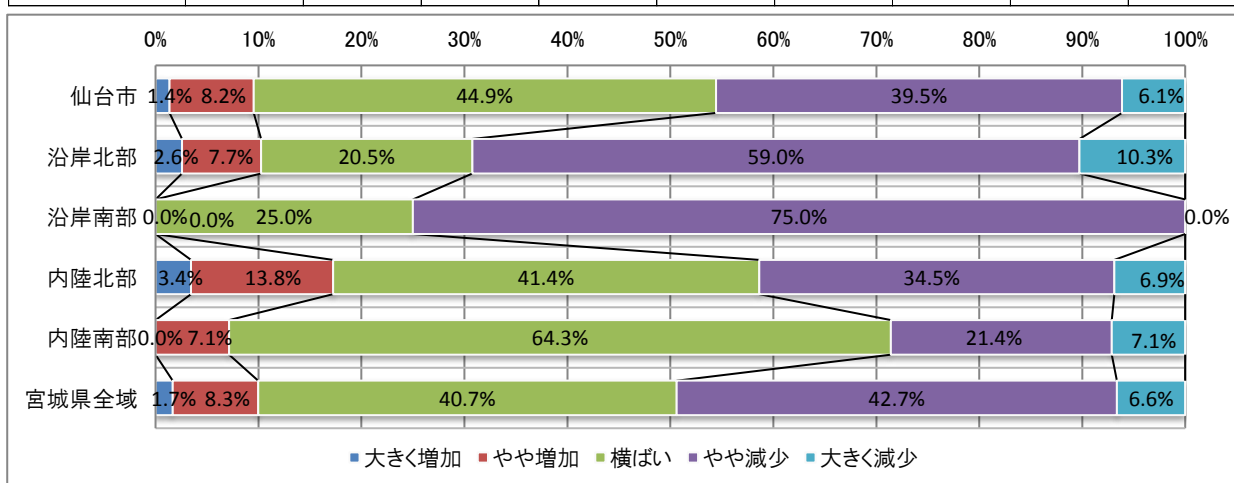
【土地取引】

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 無回答	合計
仙台市	-17.7	2	21	61	67	7	158	16	174
		1.3%	13.3%	38.6%	42.4%	4.4%	100%		
沿岸北部	-25.5	0	6	15	22	4	47	11	58
		0.0%	12.8%	31.9%	46.8%	8.5%	100%		
沿岸南部	-33.3	0	1	3	11	0	15	4	19
		0.0%	6.7%	20.0%	73.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-16.1	0	7	11	9	4	31	4	35
		0.0%	22.6%	35.5%	29.0%	12.9%	100%		
内陸南部	2.8	2	4	7	3	2	18	0	18
		11.1%	22.2%	38.9%	16.7%	11.1%	100%		
宮城県全域	-18.4	4	39	97	112	17	269	35	304
		1.5%	14.5%	36.1%	41.6%	6.3%	100%		



【中古住宅の取引】

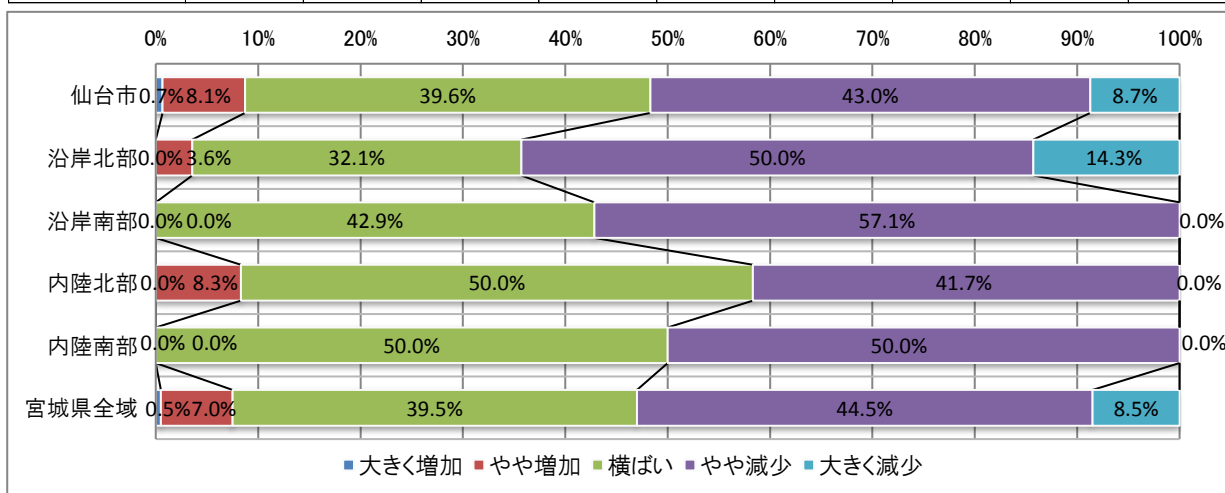
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-20.4	2	12	66	58	9	147	27	174
		1.4%	8.2%	44.9%	39.5%	6.1%	100%		
沿岸北部	-33.3	1	3	8	23	4	39	19	58
		2.6%	7.7%	20.5%	59.0%	10.3%	100%		
沿岸南部	-37.5	0	0	3	9	0	12	7	19
		0.0%	0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-13.8	1	4	12	10	2	29	6	35
		3.4%	13.8%	41.4%	34.5%	6.9%	100%		
内陸南部	-14.3	0	1	9	3	1	14	4	18
		0.0%	7.1%	64.3%	21.4%	7.1%	100%		
宮城県全域	-22.2	4	20	98	103	16	241	63	304
		1.7%	8.3%	40.7%	42.7%	6.6%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

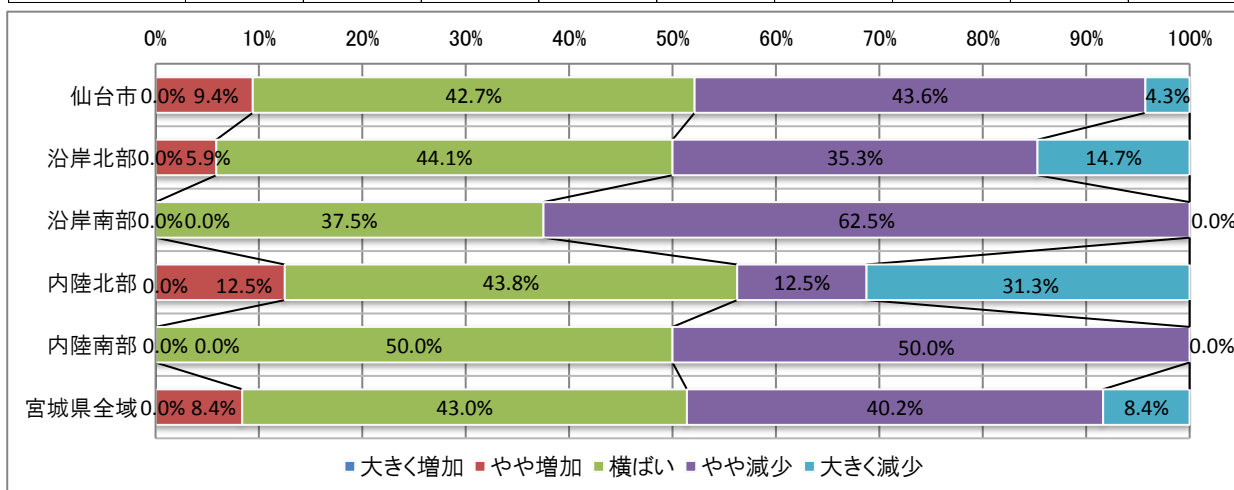
【中古マンションの取引】

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	-25.5	1	12	59	64	13	149	25	174
		0.7%	8.1%	39.6%	43.0%	8.7%	100%		
沿岸北部	-37.5	0	1	9	14	4	28	30	58
		0.0%	3.6%	32.1%	50.0%	14.3%	100%		
沿岸南部	-28.6	0	0	3	4	0	7	12	19
		0.0%	0.0%	42.9%	57.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-16.7	0	1	6	5	0	12	23	35
		0.0%	8.3%	50.0%	41.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	2	2	0	4	14	18
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-26.8	1	14	79	89	17	200	104	304
		0.5%	7.0%	39.5%	44.5%	8.5%	100%		



【店舗・事務所の取引】

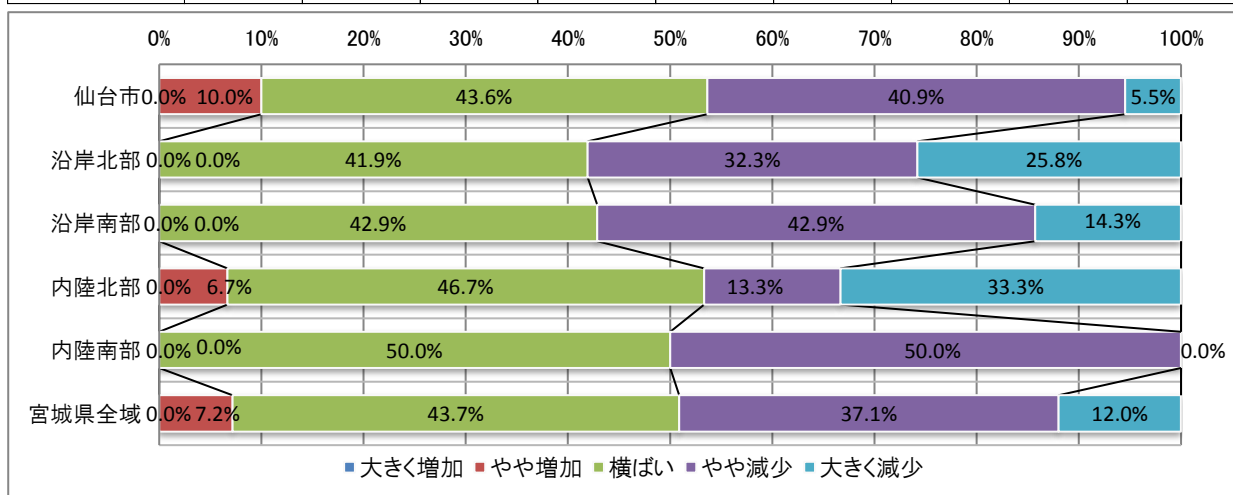
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-21.4	0	11	50	51	5	117	57	174
		0.0%	9.4%	42.7%	43.6%	4.3%	100%		
沿岸北部	-29.4	0	2	15	12	5	34	24	58
		0.0%	5.9%	44.1%	35.3%	14.7%	100%		
沿岸南部	-31.3	0	0	3	5	0	8	11	19
		0.0%	0.0%	37.5%	62.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-31.3	0	2	7	2	5	16	19	35
		0.0%	12.5%	43.8%	12.5%	31.3%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	2	2	0	4	14	18
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-24.3	0	15	77	72	15	179	125	304
		0.0%	8.4%	43.0%	40.2%	8.4%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-20.9	0	11	48	45	6	110	64	174
		0.0%	10.0%	43.6%	40.9%	5.5%	100%		
沿岸北部	-41.9	0	0	13	10	8	31	27	58
		0.0%	0.0%	41.9%	32.3%	25.8%	100%		
沿岸南部	-35.7	0	0	3	3	1	7	12	19
		0.0%	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%	100%		
内陸北部	-36.7	0	1	7	2	5	15	20	35
		0.0%	6.7%	46.7%	13.3%	33.3%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	2	2	0	4	14	18
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-26.9	0	12	73	62	20	167	137	304
		0.0%	7.2%	43.7%	37.1%	12.0%	100%		

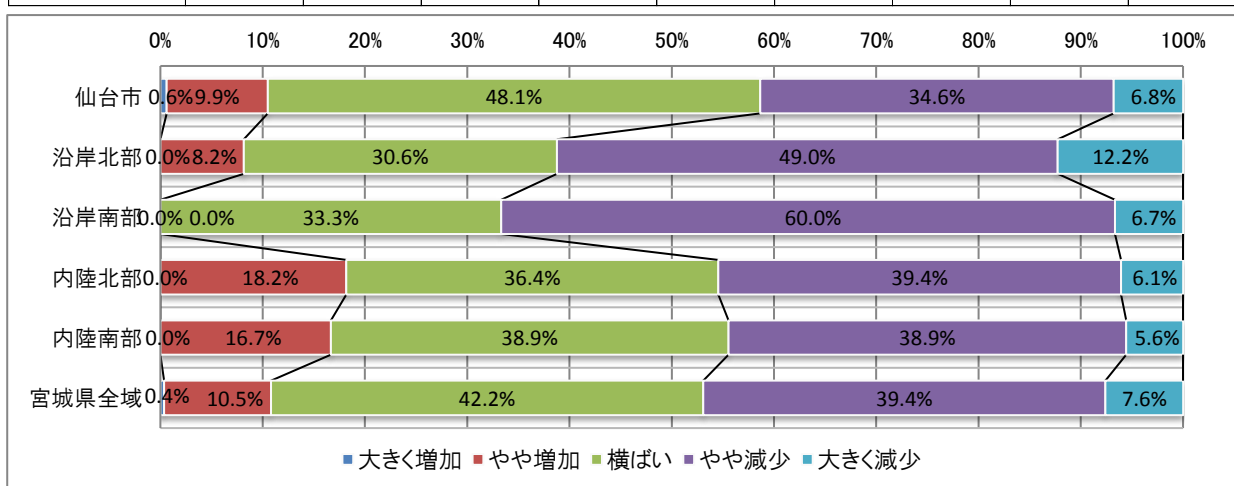


問4:半年後における取引件数の予測

半年後(R1.12.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

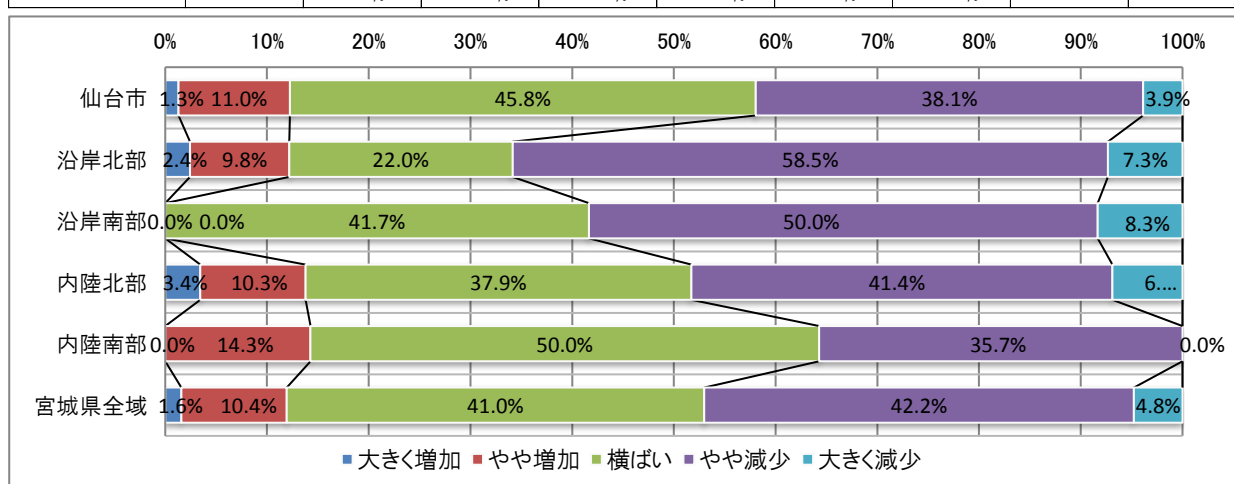
【土地取引】

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	-18.5	1	16	78	56	11	162	12	174
		0.6%	9.9%	48.1%	34.6%	6.8%	100%		
沿岸北部	-32.7	0	4	15	24	6	49	9	58
		0.0%	8.2%	30.6%	49.0%	12.2%	100%		
沿岸南部	-36.7	0	0	5	9	1	15	4	19
		0.0%	0.0%	33.3%	60.0%	6.7%	100%		
内陸北部	-16.7	0	6	12	13	2	33	2	35
		0.0%	18.2%	36.4%	39.4%	6.1%	100%		
内陸南部	-16.7	0	3	7	7	1	18	0	18
		0.0%	16.7%	38.9%	38.9%	5.6%	100%		
宮城県全域	-21.7	1	29	117	109	21	277	27	304
		0.4%	10.5%	42.2%	39.4%	7.6%	100%		



【中古住宅の取引】

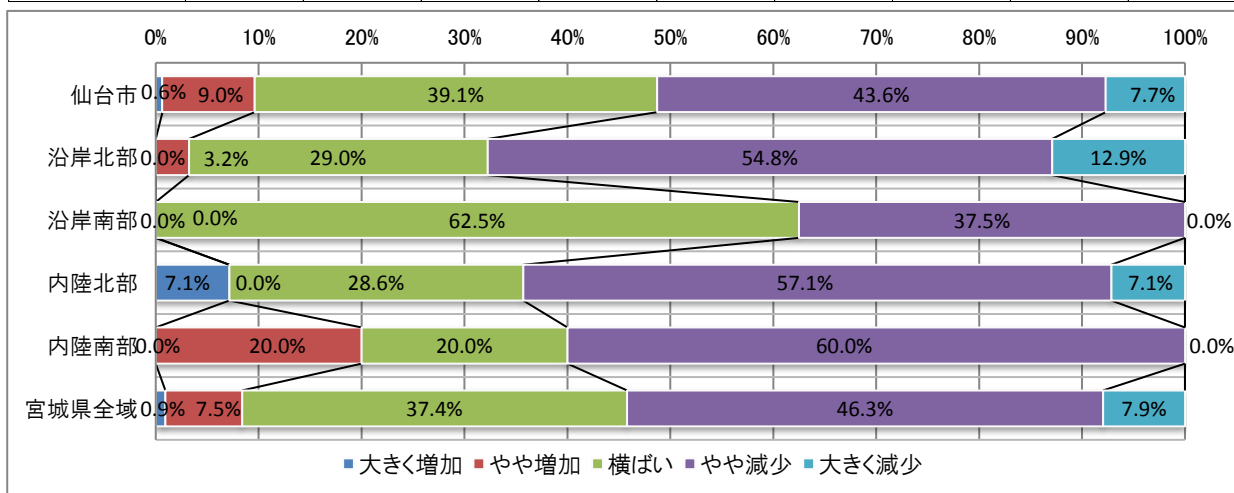
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-16.1	2	17	71	59	6	155	19	174
		1.3%	11.0%	45.8%	38.1%	3.9%	100%		
沿岸北部	-29.3	1	4	9	24	3	41	17	58
		2.4%	9.8%	22.0%	58.5%	7.3%	100%		
沿岸南部	-33.3	0	0	5	6	1	12	7	19
		0.0%	0.0%	41.7%	50.0%	8.3%	100%		
内陸北部	-19.0	1	3	11	12	2	29	6	35
		3.4%	10.3%	37.9%	41.4%	6.9%	100%		
内陸南部	-10.7	0	2	7	5	0	14	4	18
		0.0%	14.3%	50.0%	35.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	-19.1	4	26	103	106	12	251	53	304
		1.6%	10.4%	41.0%	42.2%	4.8%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

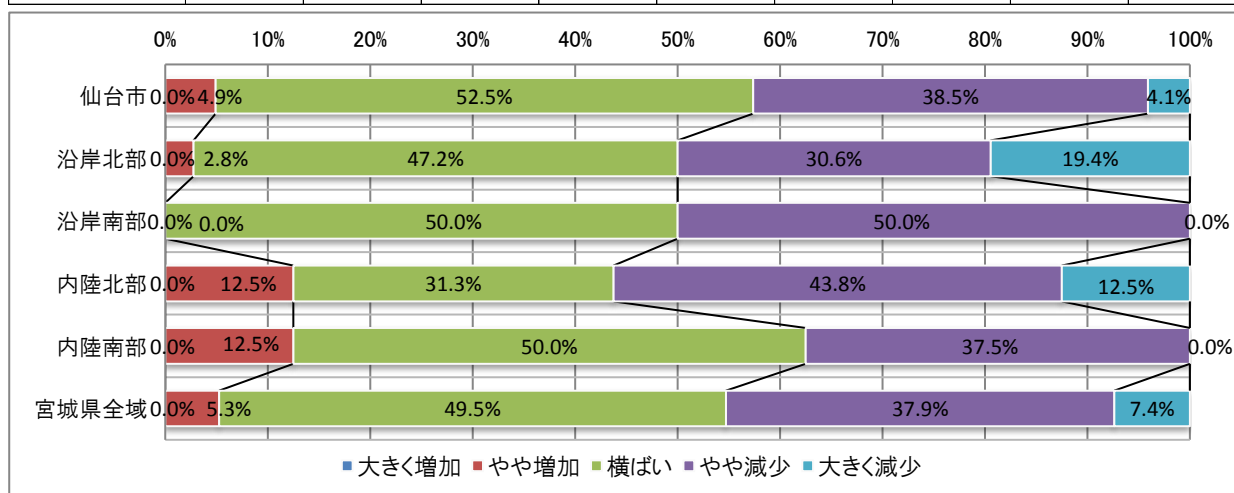
【中古マンションの取引】

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	-24.4	1	14	61	68	12	156	18	174
		0.6%	9.0%	39.1%	43.6%	7.7%	100%		
沿岸北部	-38.7	0	1	9	17	4	31	27	58
		0.0%	3.2%	29.0%	54.8%	12.9%	100%		
沿岸南部	-18.8	0	0	5	3	0	8	11	19
		0.0%	0.0%	62.5%	37.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-28.6	1	0	4	8	1	14	21	35
		7.1%	0.0%	28.6%	57.1%	7.1%	100%		
内陸南部	-20.0	0	1	1	3	0	5	13	18
		0.0%	20.0%	20.0%	60.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-26.4	2	16	80	99	17	214	90	304
		0.9%	7.5%	37.4%	46.3%	7.9%	100%		



【店舗・事務所の取引】

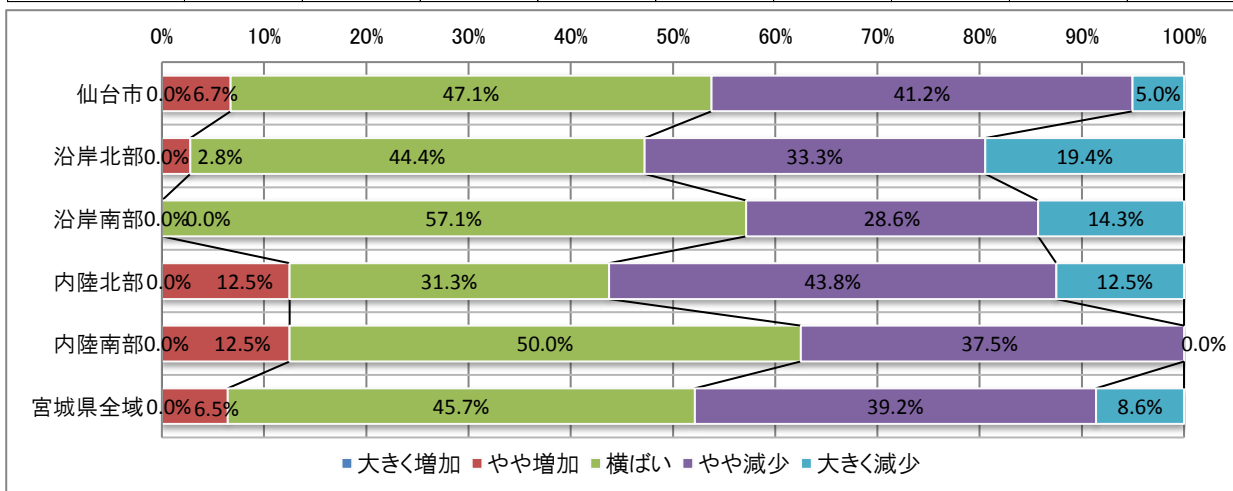
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-20.9	0	6	64	47	5	122	52	174
		0.0%	4.9%	52.5%	38.5%	4.1%	100%		
沿岸北部	-33.3	0	1	17	11	7	36	22	58
		0.0%	2.8%	47.2%	30.6%	19.4%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	0	4	4	0	8	11	19
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-28.1	0	2	5	7	2	16	19	35
		0.0%	12.5%	31.3%	43.8%	12.5%	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	-23.7	0	10	94	72	14	190	114	304
		0.0%	5.3%	49.5%	37.9%	7.4%	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	-22.3	0	8	56	49	6	119	55	174
		0.0%	6.7%	47.1%	41.2%	5.0%	100%		
沿岸北部	-34.7	0	1	16	12	7	36	22	58
		0.0%	2.8%	44.4%	33.3%	19.4%	100%		
沿岸南部	-28.6	0	0	4	2	1	7	12	19
		0.0%	0.0%	57.1%	28.6%	14.3%	100%		
内陸北部	-28.1	0	2	5	7	2	16	19	35
		0.0%	12.5%	31.3%	43.8%	12.5%	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	-25.0	0	12	85	73	16	186	118	304
		0.0%	6.5%	45.7%	39.2%	8.6%	100%		

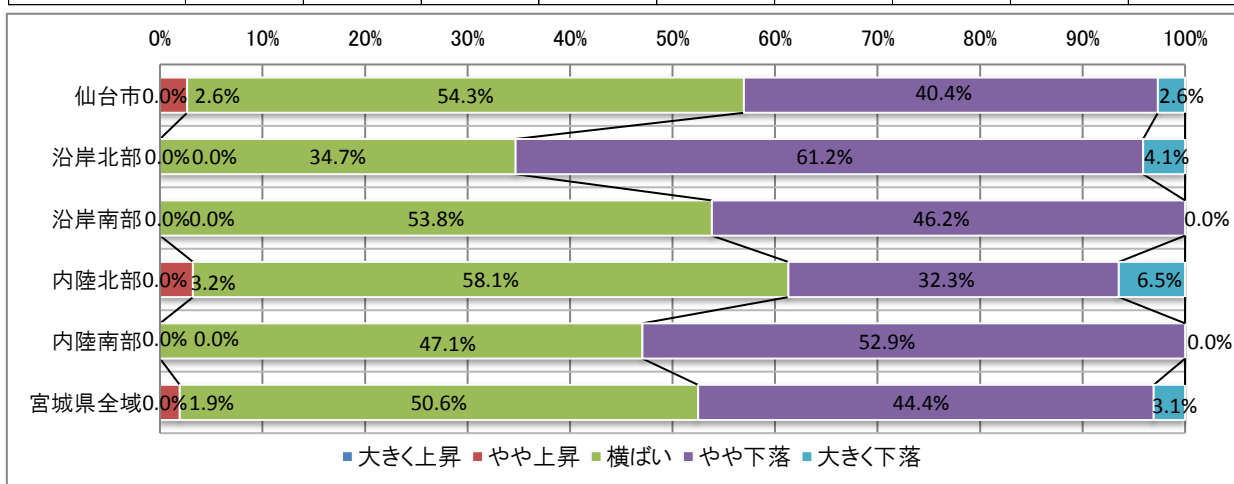


問5:賃料の半年前との比較

現在(R1.6.1)の賃料は半年前(H30.12.1)と比較してどのように感じていますか？

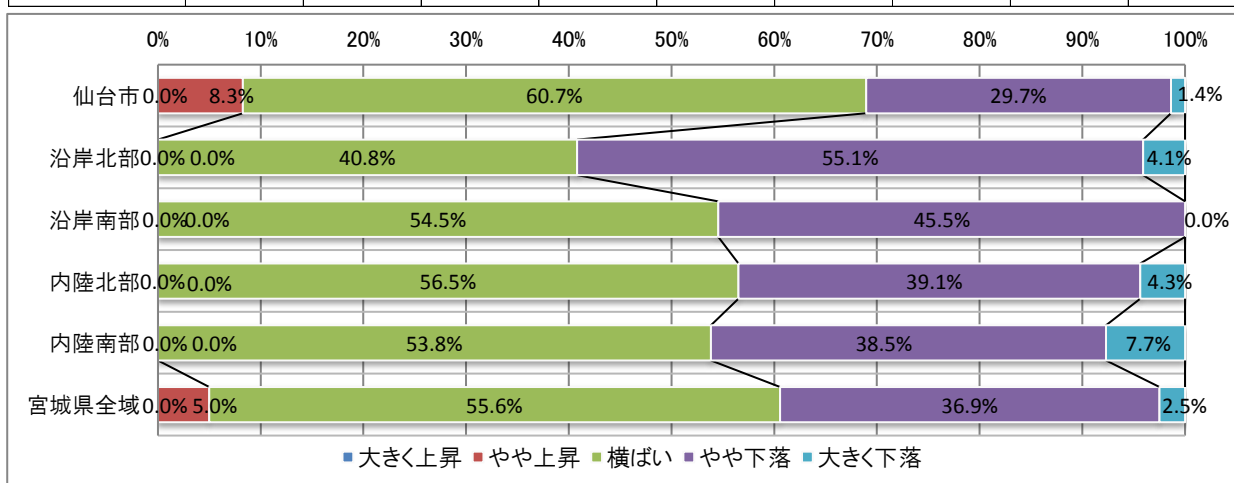
【住居系不動産の家賃】

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	-21.5	0	4	82	61	4	151	23	174
		0.0%	2.6%	54.3%	40.4%	2.6%	100%		
沿岸北部	-34.7	0	0	17	30	2	49	9	58
		0.0%	0.0%	34.7%	61.2%	4.1%	100%		
沿岸南部	-23.1	0	0	7	6	0	13	6	19
		0.0%	0.0%	53.8%	46.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-21.0	0	1	18	10	2	31	4	35
		0.0%	3.2%	58.1%	32.3%	6.5%	100%		
内陸南部	-26.5	0	0	8	9	0	17	1	18
		0.0%	0.0%	47.1%	52.9%	0.0%	100%		
宮城県全域	-24.3	0	5	132	116	8	261	43	304
		0.0%	1.9%	50.6%	44.4%	3.1%	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	-12.1	0	12	88	43	2	145	29	174
		0.0%	8.3%	60.7%	29.7%	1.4%	100%		
沿岸北部	-31.6	0	0	20	27	2	49	9	58
		0.0%	0.0%	40.8%	55.1%	4.1%	100%		
沿岸南部	-22.7	0	0	6	5	0	11	8	19
		0.0%	0.0%	54.5%	45.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-23.9	0	0	13	9	1	23	12	35
		0.0%	0.0%	56.5%	39.1%	4.3%	100%		
内陸南部	-26.9	0	0	7	5	1	13	5	18
		0.0%	0.0%	53.8%	38.5%	7.7%	100%		
宮城県全域	-18.5	0	12	134	89	6	241	63	304
		0.0%	5.0%	55.6%	36.9%	2.5%	100%		

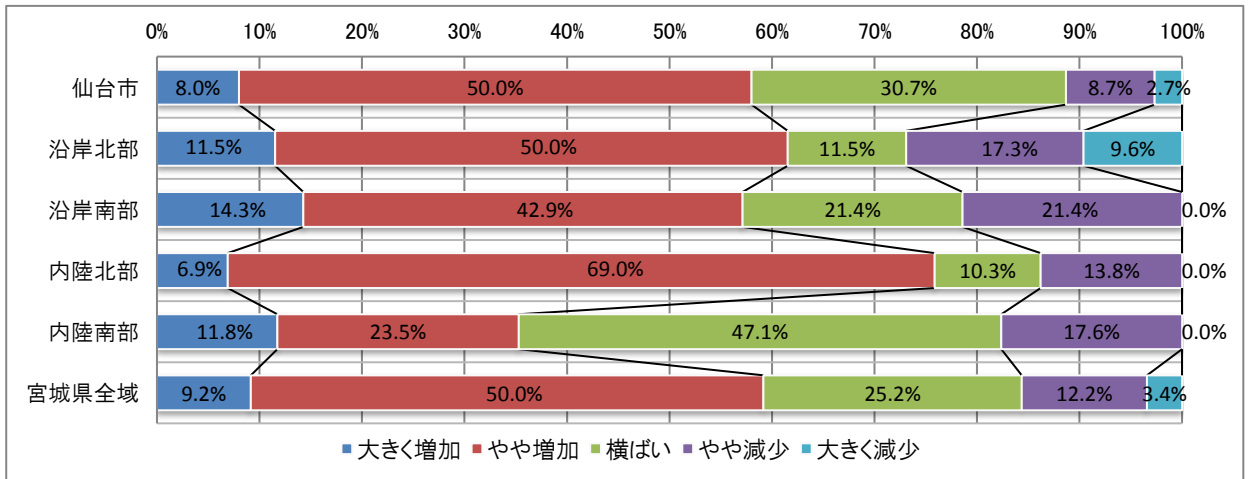


問6:空室率の半年前との比較

現在(R1.6.1)の空室率は半年前(H30.12.1)と比較してどのように感じていますか？

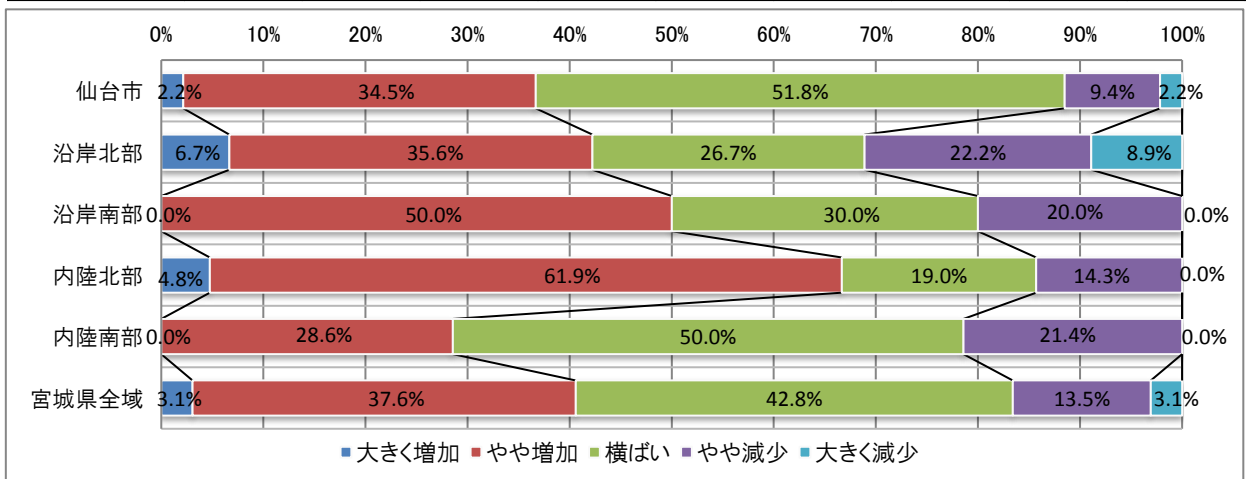
【住居系不動産の空室率】

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	26.0	12	75	46	13	4	150	24	174
		8.0%	50.0%	30.7%	8.7%	2.7%	100%		
沿岸北部	18.3	6	26	6	9	5	52	6	58
		11.5%	50.0%	11.5%	17.3%	9.6%	100%		
沿岸南部	25.0	2	6	3	3	0	14	5	19
		14.3%	42.9%	21.4%	21.4%	0.0%	100%		
内陸北部	34.5	2	20	3	4	0	29	6	35
		6.9%	69.0%	10.3%	13.8%	0.0%	100%		
内陸南部	14.7	2	4	8	3	0	17	1	18
		11.8%	23.5%	47.1%	17.6%	0.0%	100%		
宮城県全域	24.6	24	131	66	32	9	262	42	304
		9.2%	50.0%	25.2%	12.2%	3.4%	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	12.6	3	48	72	13	3	139	35	174
		2.2%	34.5%	51.8%	9.4%	2.2%	100%		
沿岸北部	4.4	3	16	12	10	4	45	13	58
		6.7%	35.6%	26.7%	22.2%	8.9%	100%		
沿岸南部	15.0	0	5	3	2	0	10	9	19
		0.0%	50.0%	30.0%	20.0%	0.0%	100%		
内陸北部	28.6	1	13	4	3	0	21	14	35
		4.8%	61.9%	19.0%	14.3%	0.0%	100%		
内陸南部	3.6	0	4	7	3	0	14	4	18
		0.0%	28.6%	50.0%	21.4%	0.0%	100%		
宮城県全域	12.0	7	86	98	31	7	229	75	304
		3.1%	37.6%	42.8%	13.5%	3.1%	100%		



問7:震災から約8年が経過した現在、営業地域の不動産取引等で特徴的なこと(エリア別に集計)

1) 営業地域において見られる不動産取引の傾向や具体的な取引等について

①仙台市…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

[一般的な需給の動き]

<青葉区>

- ①人気のある地域の土地価格は高騰したまま高止まりと感ずますが、周辺では下降傾向となっている地域もあります。②中古マンションの買取再販業者の販売が思わしくないように感ずます。
- 地下鉄沿線沿い 仙台駅から運賃200円までの主要な駅 徒歩圏の土地(標準な道路付け)は想像以上の金額帯で成約単価が上昇している。(上杉4丁目住宅用更地 @110万円)条件としては売主の解体更地渡し・確定測量が条件となるしかし、人口が集まる荒井エリア等は建築条件且つ坪50万円以上になったが年収層から動きが鈍い。中古住宅の早期売却 が取引に時間を要し解体更地で建売業者に卸すのが際立っている。一方マンションに関しては27～29年前後成約 の勢いは全く感じられず、リノベ物件が数多く販売しきれず在庫で市場に残っている状況である。低金利で本来物件 購入がしやすいはずなのだが、一般成約価格より500高いリノベ物件が成約までいかない状況である。売主は30年前購入したマンションはほぼ業者が同等金額で買取し売主は購入時から乖離がほぼない状況である。また商業地は仙台駅徒歩圏で土地(上物あり)購入の要望は多い5億前後 しかしほぼ売り物が10億前後での販売希望となり商業物件は高騰し成約に至っている。要望が多いが物件がない状況である。
- 新築でも中古でも戸建の取引が減少したように感ずる。住居系の家賃も下落している。
- 若林区、太白区の価格は高水準のままで手を付けられない。青葉区の北側、泉区の地下鉄沿線外が主な取引場所に限られている。
- 事務所の賃料が大幅に高騰している。ホテル用地の需要が非常に強い。
- 未だ取引価格は高値止まりだが徐々に売れ行きは鈍くなりつつある。
- 郊外の物件が相変わらず苦戦する傾向が強い。中心部は高値で強気の売主も多いがさすがに動きが悪くなっており、下落の方向に進むものと想定される。事業用投資用不動産は融資がつかずご破算となるケースが続出しており、大幅に取引が減少している。投資用に特化している不動産業者は淘汰される場所も出てくるのではないかと感ずられる。
- 新築一戸建て販売は全体的に苦戦。販売価格を下げないと問合せが来ない。戸建て用地としての土地の需要はある。
- 売買取引は、買取再販の業者さんが価格を上げる傾向にあると思ひます。賃貸仲介は、新築が多くまた賃料を高め設定したために、仙台全体の賃貸の需要供給バランスが狂ってひどい状況です。今後の取引は、かなり売買も賃貸も落ち込んでくると思ひます。良い物件は動きますが、それ以外はあまり動かなくなり震災以前に戻ると思ひます。
- 繁忙期の企業様の移動がこの2年ほど、低減してきております。地震後8年を経て、物件数が相当増え、今や新築といえど、条件次第ではなかなか満室にならない状況に来ております。

- ・当地域で売地を購入希望する客が多いが、売地、売家が少なく物件が不足している。・物件価格は、高値で推移している。
- 仙台市での取引が多いですが、仙台市に限らず宮城県全域で土地価格に変化があったと思います。特に仙台市青葉区ではいまでも若干の土地価格高騰が残っているかと思います。震災の影響で新しく土地を購入する方も年々減ってきていると感じます。特に石巻あたりは新しく土地の造成や建売物件も売れ残っているのかなと感じます。
- 中古住宅・マンション共に供給件数が減少している。また同様に引合件数も減少。また、震災後2-3年後は中古物件でも販売すると、即客付けができたが最近では1年ぐらいかかる。従って、競売物件を購入して、リフォーム後販売している。
- 特に大きな変化はない
- 価格・取引数共に減少傾向
- 震災復興による一時的な需要で進出した企業の撤退がみられる。
- 金融機関の引き締めにより売買の件数は大きく減少していると思います。
- 仙北地域の取引が伸び悩み
- 仙台市内の賃貸事情悪化に伴う、不良債権が少しずつ増加するのではないかと。(特に郊外型賃貸住宅)
- 商業地及び商業地隣接住宅エリアの値上がりに追いつけない、読めないのが事実かと。但し、立地条件が多少悪いものに関しては、現状では価格上昇は見込めない。
- 中古住宅(戸建、マンション)の売却案件は増加しているが、売却希望価格が高止まりしているため、成約まで時間がかかるケースが増えている。業者の買取り査定はやや低下している。
- 震災特需により、建設関連企業は多大な利益をもたらし、節税効果を得られる一棟ビルや一棟賃貸マンションへの投資事業を行い、自住居系不動産も含め事業用不動産の取引が盛んになった。しかしながら本業である建設関連の仕事が復興関連の事業が完結したことにより事業利益が減少した。よって節税効果を得るために投資した不動産の借入金返済に余裕がなくなってきたため、今後は不動産の処分のタイミングを見計らっている状況。以上により、これから数年は不動産の「買い」から「売り」を注視すべきであり、事業用不動産の仲介業務を主としている不動産会社は着々と準備をしている状況である。
- 仙台市内の土地取引は、買い手側の購入意欲はあるものの、金融機関からの融資が厳しくなっており、成約に至らないケースが多い。また、売地情報も少なくなっているように感じます。
- 住居での取引では、賃貸・売買共に取引価格が下落傾向。賃貸住宅の空室率は増加しており、物件所有者は入居者確保のために、空室及びリフォーム・設備等の投資を余儀なくされ、アパートの収益性が悪化している。事業系ローンの貸出に関しては、各金融機関の融資姿勢が鈍化している。
- 震災特需は終わった。仙台市は地下鉄沿線、中心部以外は価格が下がってきた。特に青葉区南吉成、吉成、泉区南中山など高騰していた地域の反動は大きい。
- 青葉区中心部では市場価格よりかなり割高な価格で取引が成立する例が多くなりました。特に介護施設関連の需要が多くありました。
- 廃屋の仲介依頼が多い。

- 土地の売買(居住用)は、場所が良い所は、ほとんど建売業者が買っていたので、市場には、でてこなかった。しかし、最近、建売業者も選別(価格も含め)が厳しくなってきた、でまわるようになってきた。
中古住宅においても、同様な事があり、前よりは、物件数が増加している。中古マンションは、買取り再販業者が、フルリノベーションを行ない付加価値を上げ、高値で販売しているため、いまだ、物件数も少なく高値止まり状態。
- 仙台市青葉区
・中古マンションの取引価格帯が下落 ・中古戸建、新築建売ともに順調
- 仙台市内は物件が不足して取引が少ない。土地価格は上昇している。
- 全体的空家(戸建)が増えてきた。
- 地価上昇に購入者の所得や景気が追いついていないように思える。
- 震災から8年 住居系は落ち着き 空室がやや上昇してきた。土地、マンション等の問い合わせ軒数、価格は変わらず。
- 取引件数は、年々下がり、価格は高かったものが、少しずつ下落していると感じます。

〈宮城野区〉

- 宮城野区においては土地の供給が無い為、相続等で市場に放出されると高値で取引されている。
- 仙台市宮城野区周辺では、震災の影響を感じる事は減少傾向にある。
- 仙台駅を中心として、東口の需要と西口の需要でははっきりと差が出ている。当然のように東口の需要が勝っている。今後も、西口の再開発が無い限りはこの差は広がると思われる。
- 宮城県の地価、家賃相場は下がっているのに、地権者、家主、売主は、値下げをしようとならないので、需要者の希望価格に合わないで、取引件数が減少している。
- 売買について、土地不足の感は否めず。建売業者、またはハウスメーカー経由の一般の方の土地探しが顕著にみられる。賃貸について、住居系は鉄道駅徒歩圏内以外はほとんど動かず、事務所・店舗系は安価なもの以外動いていない状況。
- 消費税が上がるのを見越し多少駆け込みが増えるか？？と思ったがさほどでもない印象である。新築戸建て需要が今後さらに伸び悩むのではないかと危惧します。
- 宮城野区エリアは以前に比べ物件は出てくるが、売主希望額と買主希望額に乖離を感じる。
- 仙台市宮城野区では、戸建の売地が数個所有り、坪単位も上昇しています。最近の売買取引は建売のみで、大口物件取引はほとんど有りません。
- ○仙台市内全域で、住宅用土地が不足している。○仙台市内全域で、建売住宅の流通(成約)が悪くなった。○仙台市内全域で、賃貸(住居系)の需要が無く、法人の転勤の数も激減している。
- 売買取引は価格及び取引件数は変わらず横ばいです。賃貸取引は2、3月の繁忙期にもかかわらず、取引件数が減少しました。
- 宮城野区の住宅地に関しては、道路条件の良し悪しで価格差が以前より、大きくなっていると感じています。接道が公道か私道か、道路幅が5m以上か4mか、物件に至るまでの道が広いか狭いかにより、同じ地区でも土地の価格は50%以上も差があることが多い。ご夫婦の場合、物件に至る途中の道路も含めて、道路条件が厳しいと、奥様の反対で契約不成立になることがあります。

- 震災の影響を意識して取引を判断するということはほぼなくなってきていると思う。被災した地域の整備も大分進んで、新しい動向が見受けられる。
- 落ち着いている

〈若林区〉

- 子育て施設(小・中学校等)が充実した新興住宅団地と、過去の住宅団地の人気の2極化(同時に価格の2極化)がますます進むと思う。例として、青葉区錦ヶ丘は相変わらず上昇中。造成が古く高低差、道の勾配も大きく、道幅も狭い古い団地は過疎化といっても過言ではない状況が続くと思われる。
- 当社は事業用不動産の取引が多いが、震災による需要はほぼ2年前に集結している様子である。しかしながら大型の物量や自社倉庫など設備投資を考えている企業が目立ち、1000坪から5000坪の土地のオーダーはいまだに続いているものの物件が少なく、六丁の目周辺や卸町周辺でも坪単価が45万~80万くらいの物件が出回っている。とても倉庫や物販店などでは購入できない価格である。
- 新築物件が飽和状態にあり、消費者が逆に選べなくなっている気がする
- 仙台市への一極集中
- 震災需要も落ちついてきたが、まだ土地が高く売れると思っているエンドユーザーが多い。

〈太白区〉

- 土地更地の動きは本当に活発、各ハウスメーカーも務めている。
- 建売住宅の販売を主にしているが、比較検討する物件が多く、物件決定までの時間がかかる傾向にある。また、「エリア」限定ではなく、価格帯により広範囲で検討する顧客が多くなってきている。住宅ローンが減額回答等、以前よりも厳しくなった。
- 土地売買において好アクセスの高単価物件について購入検討事業者が減少した。そのため、成約に至らなかつたり、成約まで時間がかかるようになった。
- 仙台市及び周辺地域の宅地価格が上昇しており、土地を購入して家を新築する総予算が上がってしまい、取引自体がすくなくなっている。
- 近況としては、市況がより二極化したと感じています。取引が活発なエリアは横ばい、その他エリアは大きく取引件数が落ちているため、総合的には今後もじわじわと市況は後退していくのではないかと見ています。
- 新築物件の増加により、中古物件が震災以前の状況より悪化してきた。
- 完成済み物件の在庫が増加している感じがします。戸建て建売住宅
- ○土地取引の動きが鈍くなっている。○土地価格が高止まりしており、住宅メーカーの仕入れも難しくなっている。○中心部からはなれた場所では、土地価格も下落傾向にある。
- 特に変化を感じてません。
- 〈仙台商圏〉
 - ①戸建住宅用地は、住宅メーカーが吟味して購入する傾向が出ている。②一棟の投資用マンション等は、購入希望者が減少している。売手と買手の価格に差が出る。③新築戸建・マンション共に価格が高くなりすぎている。顧客がついて行けない様に思う。
- 売買価格が高値で止まっている為、一般客のBKの融資もきびしく、流通しにくい。業社さんも自己資金以内での流通。

- 1. 土地価格が値上がりしている 2. 建売分譲地の土地面積が小さく成っている
- 太白区内では空き家が多くなり、売りアパート等の事業用物件も多くなってる様に思います。
- 全般に低調です。
- ・土地取引は鈍化している。ただし、問合せ資料請求の件数に変化がない。・価格が「やや下落」の原因として、銀行融資がキツクなっている点があり、自己資金をある程度投入しない場合、融資承認が得られなくなってきた→土地価格の差値→土地下落となっている。・収益物件(貸アパート、貸マンション等)の融資は、例のレオパ・大東等の事件以来、急激に冷え込み、新規申込みについてはほとんど不承認である。この場合でも、自己資金の投入や別担保の提供で、ようやく承認されている。・土地の提供物件にもある程度“難アリ”が多くなってきており、今まで高値取引していた地域でも、価格を下げざるを得ない土地も出てきた。

〈泉区〉

- 震災前の状況に落ち着きました
- 震災特需も落ち着き、高値で推移していた住宅用地及び住居系中古物件も在庫が目立つような感じになってきている。今後は、価格が少しずつ下落していくと考えています。
- 宅地に関しては傾斜地や旗竿地などの物件は動きが鈍いが、完成宅地で道路接面が良いと足が速い。
- 今は震災だからどうこうというのは無くなった。賃料が下がるのは築年数の関係で普通の事と思う。
- ハウスメーカーが新築住宅を建てすぎて物件が余っている。そのせいで中古住宅は極端に安いもの(1,000万円前後)は動きがあるが、中堅程度(2,000～3,000万円前後)の物件は動きが鈍い。
- 震災以前に比べ土地価格は高くなり、高止まりとなっている。賃貸物件は空室が目立ってきている。
- 仙台市内の空土地の売却の向上(地主の売却意欲をどうやって上げるかが課題)
- 価格、取引件数ともに、調整局面にあるのではないかと感じます。

〔地域別の特徴的な動き〕

〈青葉区〉

- 仙台市内中心部の取引は沿岸被災地と異なり沈静化しているように思われる。加えて東京五輪の影響か東京に偏った動きが感じられる
- 仙台駅周辺エリアにおける土地取引(分譲マンション用地、賃貸マンション用地)は高騰している。収益物件に関しても、東京と然程変わらない利回りで取引が行われていると感じます。ただ、今後の取引価格や取引件数については、昨年末以降、土地に関しては物件数が減少、収益物件に関しては金融機関の融資状況が厳しくなってきたことを勘案すると大幅に上昇するとは考えにくいと考えます。
- 仙台西部地域(愛子・栗生・落合など)では、土地の買い取り価格が上がっている。
- 愛子地区において、土地及び建売の状況は需要と供給のバランスで言うと、土地は不足ぎみ、建売は供給過多と思われる。
- 中山、桜ヶ丘の住宅用地 価格よりも分割適地が優先されている。
旧市街地住宅地 近隣用地の価格差がかなり詰まって来ている。
- 仙台市青葉区荒巻神明町、本沢、中央地区の土地は即売れる状況です。(勿論価格にもよります)
- 仙台駅前地区は、商業、オフィス需要多く地区の水準は依然高い。賃料水準も高値で維持している。

- 仙台市青葉区 上杉(@100～120万)・柏木(@70～90万)・八幡近辺(@60万～85万)は動きが早く、購入者はドクターが多い現状である。今後も、東口の商業地は実際 140～150万位で成約している。@200万はきびしく場所良ければ別であるが。

〈宮城野区〉

- 仙台市宮城野区鉄砲町では土地価格が上昇し、一般の購入者には手が届かない金額になったため。
- 仙台駅を中心として、東口の需要と西口の需要でははっきりと差が出ている。当然のように東口の需要が勝っている。今後も、西口の再開発が無い限りはこの差は広がると思われる。
- 商業地エリアは活発、郊外住宅地エリアは需要が減少しており価格にも影響が出始める感があります。
- 仙台市宮城野区高砂、福室地区は土地取引、価格とも高水準のままですが、賃貸物件、特に1DK、1Kが、空室が多くみうけられます。

〈若林区〉

- 市内地下鉄沿線の徒歩圏内、3,000万円前半の新築戸建ては動きはあるが、郊外の中古住宅の取引に時間がかかってきている。(市場取引価格が弱い)
- 仙台市若林区荒井西地区の土地購入をすすめているが、高止まり傾向にある。大手ハウスメーカーでも、客付けに苦労しているようだ。
- 東西線沿線、東部地区では事務所・倉庫の需要はあり
- 卸町～仙台港エリアでの倉庫配送センター購入ニーズに対し、売却物件が少ないことから、価格が若干上昇傾向にあると思われる。(若林区、宮城野区)

〈太白区〉

- 仙台市太白区では、新たな商業地域やリニューアルした商業地域の周辺が活性化してきていると思います。
- 太白区の南仙台駅から東側のエリア(中田、東中田、袋原、四郎丸)では半年前から建売の動きが悪くなり決まらなくなっていました。土地は動いていましたが今年に入り更地の動きも悪くなったと感じています。東中田付近の更地の売出し価格は坪単価40万円が出ていますが、成約価格が坪単価28万から30万円です。
- 仙台市太白区の八木山について→駅周辺の動きは活発だが、住宅地は区画が100坪超が多く高台の為、思ったほど価格の上昇になっていない。平坦地で二区画以上に分筆可能な宅地は、いまだ上昇している。
- 仙台市太白区向山周辺 横ばいと思われる。
- 太白区袋原四郎丸方面の海よりに近い場所の賃貸アパートの入居率はかなり悪くなっていると思はれる。また新築物件の住宅も、値引して、売却している物件もあります。
- 富沢、あすと長町等区画整理地で局地的に価格、件数の上昇があると感じます。
- 岩沼以南、亘理方面は需要が悪く、岩沼以北、富谷以南で営業しております。JR・地下鉄等の交通アクセスの良い土地は今でもミニバブルです。荒井、富沢西、茂庭等の区画整理地は売買金額も高めです。特に富沢西地区は住宅用地でも坪45万～50万と売主は強気です。それでもポツポツ売れてます。その影響で附近の上野西鉤取地区の安い土地に人気があります。又名取駅以西の土地、駅から徒歩15分圏内の土地も人気があります。(太白区、若林区、名取市)
- 町の中心部は200万～300万の取引はビジネスホテルからの情報提供が多くなっている。マンション業者は手を引いている。

〔価格動向等について〕

〈青葉区〉

- 主に仙台市内の中古住宅を取り扱っておりますが、戸建て、マンションとも価格的に高止まりしており、取引はやや不調と思われます。
- 仙台市内に関して、商業地、特に仙台駅周辺は強気の価格設定であるものの、住宅地の駅から離れた地域の下落は大きく二極化していると感じる。
- 八幡町にて土地が売れる 518坪 坪当たり48万
- まだエンドユーザーの売却希望価格は下がらず、買取金額が下がるという状況は昨年と変わらず。人気エリア(仙台市青葉区内の街中)については多少相場よりも高くてもまだ動く傾向あり。
- 土地価格は高止まり、今後緩やかに下落すると思われる。建築費次第で市場の動向が変わると思われる。
- 29年に1割から2割ほど価格を下げてからはほぼ横ばいで売買されている
- 錦町、上杉地区の土地価格の値上げぶりは異物である。チョット先が不安(心配である)
- 買主側の目線に関しては年々価格に関して下がって来ており、震災前の水準に戻っておりますが、売主側の価格水準は依然高いままの状況です。事務所の有る青葉区、泉区、特に富谷が高くなっております。(青葉区、泉区、富谷市)
- 市中心近くの商業地、住居地域が物件不足で価格が上がっている。小田原5丁目で取引があったが、そう感じた。

〈宮城野区〉

- 住宅地の地価は建売業者による購入圧力による高値水準が続いている。
- 震災後に地価が上昇したわけだが、そのまま高止まりの傾向にあり、現在の購入希望者では手が届かない水準であるため、取引件数は減少している。

〈若林区〉

- 昨年10月頃までは、仙台及び近隣の住宅用の土地の価額が業者向け融資が緩く、ほぼ貸付していたことから、建売業者が強気の価額で買取し、実需物件としては、仙台の平均的サラリーマンが購入可能な価額を超えていた。しかし、カボチャの馬車を始めとする投資物件での金融庁関係の指導により、建売等の事業物件でも融資比率が抑えられ、買取価額が下がっていることから、土地の単価も若干下がってきている。しかし、まだ25万/坪程度の金額で買える地域が少なく、電車便が無い地域は、緩やかにその単価迄下がると思います。今は住宅ローンの金利が低いので、0.5%も上がれば簡単に下がると思います。
- 仙台市若林区は地下鉄東西線の影響があり地価や家賃等が高くなっております。特に、六丁の目駅や薬師堂駅の周辺は顕著に表れているように感じます。
- 不動産価格高値止まり感。景気次第で一気に下落する可能性が有る。
- su-mo等一括査定システムによる仲介業者の価格競争が激しく、相場とかけ離れた価格で市場に出る場合が多い。(若林区、太白区)

〈太白区〉

- これまでの高値取引は徐々に減ってきて、妥当な数字になりつつある。下落とまでは言わないが、もう上昇は無いと思われる。金融機関の融資が絞られつつある事が最大の要因と考えている。

- 太白区全般で地価の下落傾向を感じる
- ・仙台市太白区は高値横ばい・駅周辺以外は価格落ち着き傾向
- 仙台市太白区は、やはり、仙台市全域のミニバブルの影響がまだ色濃く残っており、具体的には、太白区長町の8500万円の売土地は、相場で、6500～7000万円位のところですが、媒介業者が2割程度高めに売却価格を設定して売り出し、最終的には、7500万円前後で決まるというケース。ただ、今、弊社が専任で持っている富谷市ひより台は、相場よりも2割増しで売り出すも、買いは、つかず、様子を見ていますが、私の考えでは、富谷市では、泉区近辺の成田地区等は、ミニバブルの影響を受け、ひより台までは、及んでいないと判断しております。
- それぞれの地区毎に、暗黙の相場があり、これまでのピーク値が取引価格になっている様に思われます。まだまだ土地を求める方は多く、売り手市場が当分続く様に感じます。

〈泉区〉

- 中古住宅再販を行なっております。一般的に買値が上がり傾向で、売値が下がり傾向という印象がありません。

〔賃貸借の動向〕

〈青葉区〉

- 仙台中心部の事務所系賃貸は賃料が大きく上昇した。暫くは続くと思われる。
- 仙台市青葉区の中心部は大型面積の賃貸が少なくなってきた感がある。大型面積のニーズはあるが中々何か所も検討出来ないくらい数が少ないというお客様が多い。
- ・新規物件増加と需要の落ち着きが重なり、賃貸住居の空室が目立ってきた・仙台駅付近のオフィスは首都圏のように貸主が強気で攻めている
- 賃貸において、築年数が古いものは、賃料下落を感じますが、新築は、強気の高い賃料で募集をしていると感じます。
- 物件の場所によって、バラツキはありますが、少しずつ、住居系の空室がでてきています。
- 仙台市青葉区内の賃貸マンション5棟所有しているが、2011年の震災以降、最も(空室率、成約賃料、成約期間)状況が悪い。それでも震災前の状況よりは若干良いです。
- 空室が目立ってきました。借手市場だと思います。初期費用をできるだけおさえて、敷0礼0はあたりまえになりました。

〈宮城野区〉

- 仙台市宮城野区、若林区の賃貸借物件が依然として少ない。倉庫・工場の賃貸借物件及び貸地で1,000坪以上は少ない。弊社取引先で探しているが、なかなか良い提案が出来ず困っている。
- 賃貸は土地・アパート等減少傾向に有ります。
- 退去後入居するまでの期間が長くなった。

〈太白区〉

- 収益物件の共同住宅ニーズが減少し、新築物件にも空室(30～40%)が見られる。(長町1丁目地下鉄歩5分圏内)

〔マンション動向〕

〈青葉区〉

- 青葉区中心部のマンション価格が高止まりしている
- 新築マンションの売れ行きが鈍ってきているとの話を耳にします。特に供給の多い大型タワーマンションの売れ残りが価格下落傾向に進むと思われます。
- 中心地でマンション用地はもう空いていない状況。どんどん郊外に建てていくしかないので、収支が厳しい。
- ・仙台市営地下鉄沿線 徒歩15分圏内の中古マンションの価格は横ばい(高止まりになった)と感じる。・富沢駅、荒井駅付近の中古マンションの価格が、より仙台駅寄りの地下鉄沿線並みに高め(築年数が20年前後の物件が多いことも原因と分析)。・ここ半年、中古マンションの買取再販会社の仕入・販売開始・売却の流れが少し失速していると感じる。
- 中古マンションの取引が前回同様、鈍い。

〈若林区〉

- 住居系マンションの建築が3棟もある(10F規模) 若林区大和町5丁目近辺
空室率(既存賃貸)が上がるか? 賃料で競合しないので変わらずか?といったところ

〔収益物件の動向〕

〈青葉区〉

- 当社は東北6県をメインに収益物件専門で売買しています。震災後～昨年頃までは復興特需やアベノミクスの影響で 仙台を中心に東北全域で価格が上昇し続け、高止まりしている状況でしたが、昨年秋頃からは、スルガ銀行の不正融資問題の影響で融資が受けづらくなっているため、価格が下がり始めている印象です。 今後はより一層価格下落していくのではないかと思います。

〈太白区〉

- 収益物件(アパート建築用)用の土地価格が、ピーク時の70%位となっている。土地の高値と、個人用アパートローンのきびしさが出ている。

〈泉区〉

- 収益物件の購入希望者がいるけど金融機関の融資が去年あたりより厳しくなっている状況です。

[その他]

〈泉区〉

- 不動産の現在・今後について

私の予想通りになってきた。

○今回の不動産不況は未だ入口に入ったばかり、今後益々ひどくなる。と予想。

○自民党の最大の失敗、人口減少、もうどうしようもない。

○不動産価格の上げすぎ、建築費の上げすぎ。

○アベノミックスの完全な失敗。この失敗の「負」の部分が益々表面化する。

○銀行の融資が厳しくなった。マイナス金利で銀行そのものも経営基盤がおかしくなった。

○今後ローン破産が増えていく。皆さん35年のローンを組んで大丈夫ですか。

○AIとロボット化で5～10年で今の仕事か半分無くなる。…というのに。

○最後は銀行がその負債を被る。そしてもっと最終的には又、国民の税金で銀行救済か。

○給料は上がらず、物価はドンドン上がる。4月、5月、6月と月が替わるたびに値上げ。

○契約社員を含めた求人倍率だけはいい。時給は上がっているようだ。

○労働生産性が上がって、給料が上がるならわかるが、働き手が居なくてやむなく、給料を上げるのは、悪いインフラのあらわれ。

○「給料を上げるといことは、その職業からAIとロボット化が一番進むことだ。」

今後の予想

○2009年…出生数97万人

○2065年…出生数55万人。ピークから70万減少、すなわち毎年人口70万の都市が消えるという事。

○2033年…住宅の約3割が空き家になる。3件に1件の空き家率だ。

○2040年…現在の自治体の半分消滅…恐ろしい。

○2045年…人類総失業時代

雑

○アパート経営の損益分岐点が75%と言われている。

○アパート建築・経営は儲からなくなっていく。

○資産を持っていれば増える時代は終わった、目減りする時代になった。

○マイナス金利政策は終わり、金利は上昇すると思うべき。

○家主の収入は減り、借金の多い家主は倒産する、個人消費は減る、景気は悪くなる。

○銀行は担保を取って貸す時代は終わった。

○今後、今までの不動産投資に向かっていたお金はどこに行くのか、興味がある。

〔全般的な需給の動き〕

- 震災後に都内勤務(メインは賃貸不動産業)よりUターンして家業を引継ぎ仕事をしております。震災特需落ち着き、取引水準下落。(石巻市)
- 石巻市内の住宅地の価格下落が続いておりエンドユーザーの売れ行きにブレーキがかかっていることや、完成在庫の売れ残り増加等もあり、停滞感が増えつつある。また、相続や高齢化により所有者が住宅地を手放している。一方で中小ハウスメーカーが石巻市より撤退している。(石巻市)
- 石巻市内の賃貸物件のオーナーは、今後の石巻市の経済動向について非常に強い危機感を感じており、若年層を対象とした物件作りを強化している(アクセントクロスを導入するといった内装工事による従来イメージの刷新)。長期的には人口は減少していく事が予想されていますので、この事が売買市場にも影響を及ぼす可能性が高いため、石巻市内の不動産売買に於ける取引価格も徐々に下落していくものと思われます。(石巻市)
- 注文住宅において消費税の影響にて若干の動きは見られたが、現時点では冷え切っている。土地の価格については蛇田地区(イオンショッピングセンターを中心)周辺は高額となり一般の方には手の届かない金額となっている。狭小地の分譲を中心に動きがあると感じている。(石巻市)
- 石巻市は相変わらず土地の供給が少ないため、売買のバランスが崩れています。(石巻市)
- 震災から8年が経過したが、ほとんどの産業が震災前に戻った感じがする。以前より業績が悪化している業種もある。石巻は人口減少の為、不動産取引が減少している。復興住宅の整備も終了し、仮設住宅からの引っ越しの終了したためであると考えられる。この傾向は、今後も消費税が引き上げられるとその傾向が顕著になると思われる。(石巻市)
- 取引件数が震災から年数を重ねるごとに減少しています。(石巻市)
- 被災者の引き合いはめっきり少なくなり、今は一般の方の土地の仲介がほとんどになった。しかし、土地が見つかって住宅ローンが通らないことが多く成約にならず、売主を待たせた状態が続いたり、ほかの買主を紹介したりと言うことが多くなり、なかなか簡単にまとまらなくなっている。(石巻市)
- 石巻市の建売住宅を扱うことが多いのですが震災後に比べると大分落ち着いてきました。取引自体や価格もやや下落気味かと思われます。震災絡みですと、今年に入ってから復興住宅に入居された方々が、世帯収入の増加により家賃の急な増額で住宅をお探しの方が 何件かおりました。(石巻市)
- 石巻地域は貸家の空室も多くなり、復興関係の仕事も減少し、きびしくなると考えられます。住居の宅地に関しても、価額の上昇は見込めず契約件数も減少すると思います。(石巻市)
- 石巻市の中古住宅は売れなくなった(かなり安くないと)(石巻市)
- 石巻市内の土地、中古住宅の売買については、やや少なめになってきた。賃貸借アパートの空が多く家賃下げても入居者少ない。(人口の減少等)(石巻市)
- 住宅用地のニーズはかなり減少してきた。(石巻市)
- 宮城県石巻市では、賃貸住宅の空室が増加した。不動産の取引価格は下落傾向にあり、最終的には震災前よりも下落すると思われる。(石巻市)
- 予定していた集団住宅地の空がみられ、低価格での募集があり、民間地が売れなくなった。(石巻市)

- 石巻市においては震災後8年経過し、復旧工事等も一段落し、今後の景気動向は多きく後退する可能性がある。又、土地・貸家・アパートの需給バランスが買手・借手市場となっており空室率も2～3割位になりつつあります。(石巻市)
- 塩竈市内の土地については下落傾向で進んでいる。需要も少なくなってきたり建売業者も手控え気味に見受けられる。賃貸についても、退去数を補うだけの入居者がいないので、家賃は下落していくと思う。全般的に震災前よりひどくならなければならないと思う。(塩竈市)
- 塩釜市は震災後、仙台市や他の市と同じく不動産取引価格は上昇。土地であれ中古で売買が盛んにおこなわれていたが、ここ1、2年は取引件数が多く減っている。だからといって価格は上昇をしたままの売値が多い。塩竈で物件を希望するお客様が減ったというよりは、売値が高いまま、お客様や業者が震災需要の金額についてこれない感じが強い。(塩竈市)
- 相続案件につき解体更地渡しの案件増傾向です。(塩竈市)
- 1. 売地が少ないので駅近く歩いて10分以内の物件依頼された物件は急ぎ成約になっている。注文住宅メーカー建売メーカー等の買主 2. 中古はなかなか成約にならない(塩竈市)
- 不動産の売買についての取引は状態が落ち着いてきた。居住用賃貸物件の入居率が落ちてきている。(気仙沼市)
- 年を越すごとに売買、賃貸共に取引減少にある。(気仙沼市)
- ①震災より8年3ヵ月が経過し、売買・賃貸共にかなり落ち着いた。②住宅地・商業地共に、物件を探しに来店される方は減少。③中古住宅を探しに来店される方は横ばい。④賃貸物件(アパート・マンション)の空室がこの半年で大きく増加。(気仙沼市)
- 取引減少(気仙沼市)
- 全国的な人口減少が当地方は著しく目だって来ています。
 - ・その割には土地の価格は下がっていませんが、これから先は、下がっていくでしょう。
 - ・地元へ人がいなくなり、高令化社会が進み、相続も受ける人もなくなります。
 ※固定資産税も高すぎると思います。売るに売なくなるでしょう？求める人もいません。年金ぐらしで税金など支払えるはずがないと思いますヨ。
 事業承継もかなりむずかしく、先々が心配です。日本の国では中小企業は必要ないのでは？(中国・韓国に売却すればいいですかね？)
 スミマセン。ムダ話でした。(気仙沼市)
- 多賀城市内には住宅地の開発供給少なく、仲介数も多くないため、価格が地域差はあれ上昇傾向に有り売買の値付けに 苦慮している。また、そのため売買しにくくなっている。(多賀城市)
- 多賀城市の住宅用地は、needs大。多賀城市の住宅用地は、価格の高停滞。(多賀城市)
- 被災住民の新住居への住替えも(公営住宅への移住も含め)一段落 取引は極端に少なくなっている。(東松島市)
- 購入予定者ご要望と実際の売買物件状況の乖離を感じる。(東松島市)
- 住宅地においては今もなお、海に近いこともあり、高台の物件を探される方が大半です。(松島町)
- すべてにおいて、横ばいである。(松島町)
- ・一定の地域だけが集中し、高値が継続している傾向にある。・事業用地不足で取引が行われていない傾向を感じる。(七ヶ浜町)

- 南三陸町は、防集団地の住居系不動産、住宅の建設はほぼ完了し、2次募集している。埋め立て地の商業系市街地は、まだ空地が多く、のこり、売買、賃貸等はあまり動きがない。災害地域以外の土地、賃貸はほとんど動きがない。(南三陸町)
- 南三陸町は、売希望はあるが、買手が少ない(南三陸町)
- 住宅の再建については、一段落したものと思われ、商業地の取引が、若干あるのではないかとと思われる。(南三陸町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 中里地区、駅前北通り等の土地価格は以前の水準を維持しているが、その他の地区は地価の下落が進んでいると感じられる。蛇田地区は依然として高価格で推移しているものの、土地として物件化されるものが少なく、中古住宅を解体し更地にした方が早期に成約となる例が多い。(石巻市)
- 石巻市では湊地区で土地区画整理事業の工事が進められているが、所有者が利用予定がなく、新たな需要もなく完成しても空き地のままになるのではないかと懸念される。中心部に近い、駅前北通りや中里地区でも、土地の売り物件は狭小地が多く、車の出入りも困難なことから、価格が低くても需要がない。(石巻市)
- 震災地から離れ移り住んでいる方々も是非に戻らなければならない人を除き無住村になっている(雄勝、北上町)は復興工事のみが先行し、都会に人が無く動物のみがふえてうつわ(器)が出来ても入れるものが無いと云ってもいいようです。(石巻市)
- 石巻市蛇田地域は震災から8年がたち、津波被災地から移転が落ち着き土地取引はかなり減少している。(石巻市)
- 石巻市の蛇田、あけぼのは震災以後土地の値上がりが大きく、泉町等、昔から取引価格の高い所でも現在は坪2万~5万程安くなった所が多い中、土地の供給が少なくなったので今だに高く、石巻の一般家庭では、中々手が届かない状況だと思います。(石巻市)
- 石巻市(旧河南町鹿又地区)震災による移転需要は落ち着きをみせている。その他の移転建替などが主なものとなっています(石巻市)
- 中心地での空地利用は、商業施設建設が少なく、マンション建設が増え、活性化が進むかが不安です。賑わい地域の移動なのでしょうか(石巻市)
- 商業地域での取引が少ない感じ。問い合わせも少ない。貸店舗貸借の解約が目立ってきた。(多賀城市)
- 東松島市の住宅地取引価格は前年に比べ一般的に落ちつきが出ているが、一部の地域(東松島市矢本字…)については、物件不足の為、取引価格が上昇傾向にある(矢本東小学校、学区等)(東松島市)

〔賃貸借の動向〕

- 石巻市、東松島地域は大手賃貸物件建設会社のサブリースにより、一般の貸主と賃貸物件が過剰に増加した為、中古物件の空室が目立つようになった。(石巻市、東松島市)
- 石巻市内の賃貸物件が復興住宅の完成の影響を受けて、アパート等の空室が目立つ様になってきた。(石巻市)
- 石巻市の賃貸市場としては、空室が増加、家賃は下落している傾向があります。今後、上向き傾向になる要因も無く、悪化していくと思われる。(石巻市)

- 石巻市は、震災直後は、物件不足の為、築年数の古い物件でも入居がありましたが、新築が増加した為、古い物件の入居は絶望的です。賃料の見直しをしても空室の状態が続いています。人口が増えているわけでもない為、このまま長く空室が続くのだろうか、とオーナーの相談に追われています。(石巻市)
- 飲食店の家賃が下落している。消費税が10%になっても、その分あげられず 大家が負担するようになって実質家賃が下がる傾向になる。地方の飲食店街は、活気がない。(塩竈市)
- アパートの建築が今も盛んに行われているが、既存アパートの空室率は上昇中である。(気仙沼市)
- 宮城県北部エリアの空室が目立ってきていると感じる。特に気仙沼市の空室が増えている。(気仙沼市)
- ・大手のハウスメーカーによる、賃貸住宅の増加により、空室が目立つ様になった。・家賃の下落が心配される。(気仙沼市)
- 日本三景松島ということもあり観光地で商売したい方がテナントに入るようになりました。(松島町)

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

[全般的な需給の動き]

- 名取市の土地取引は物件が少ないうえに上昇している。特に杜せきのした・美田園の地価の上昇は著しい。(名取市)
- 名取市の不動産取引状況については、公営住宅が整備され始めてからは、徐々にアパート貸家の空室が目立っている。又、事業用土地の売買、借地などの取引も、減少していると感じている。事業を停止するところも出始めている。(名取市)
- (名取市内)売買は、不動産会社が建売業者に物件を持ち込む為、本来の一般個人まで、ほとんど行き渡っていません。それが原因で地価の上昇は大きく増加していると考えます。(名取市)
- 名取市においては、良い住宅地(利便性のある)が不足。したがって、取引減少となっています。逆に、利便性の悪い土地、中古住宅は客が見つからない。賃貸も同様(名取市)
- 仙南地域、名取市、岩沼市の中古住宅の動きが悪く、値を下げても売れない状況が続いている。価格を下げても売れない。(仙南地域、名取市、岩沼市)
- 名取市内の不動産土地取引は緩やかな減少に入っていると思料します。(名取市)
- 岩沼市の住居系の物件は品薄状態である。狭小住宅大手メーカーは依然好調では有るが、最近品薄の影響も有り仕入れができない状態となっている。(岩沼市)
- 岩沼市は空室が多くなり、市と対策を協議中(岩沼市)
- 亶理町の不動産市況は、「JR亶理駅」徒歩圏内においては、土地、戸建ともに短い期間での取引が見受けられますが、それ以外の地域では、取引が極端に少ない状況です。但し、土地につきましては、太陽光用地を求める企業、個人が比較的多く、価格の安い郊外の土地(農地・雑種地等)の取引は見受けられます。この要因としては、売電価格が安くなっている一方で、機材等の設備投資費用も下がっているため、土地取得費を安く抑えることにより事業収支(利回低下)に大きく影響しないケースがあるようです。売電価格の低下が続く昨今においても依然として「太陽光施設」の需要の高さを感じております。以上(亶理町)
- 亶理町の中古住宅については堅調に推移している。宅地については値引きによって成約している。(亶理町)
- 感じとして引合減少傾向である(山元町)

[地域別の特徴的な動き]

- 弊社の主の営業エリアであります名取駅西側地域ですが、震災前から売りに出される土地が少ない中でも、相場価格が維持されていたが、震災以降も他のエリアに比べて少ない状況が続いている事もあり、以前の相場価格から2割～3割程度高い価格での取引が現在も続いている。(名取市)
- 名取市一円を見て、鉄道沿線の土地(住居系)は人気。売物が少ない、と合わせて地価は高めに推移している。(名取市)

[賃貸借の動向]

- 入居率が良くなった(名取市)

④内陸北部…登米市・栗原市・大崎市・富谷市・利府町・大和町・大郷町・大衡村 色麻町・加美町・涌谷町・美里町

[全般的な需給の動き]

- 登米市内においては、中古住宅購入の需要が増えている一方で、新築の需要(交通の便の良い地域限られるが)にも根強くあるように思われる。(登米市)
- 消費税増税の影響か、宅地の問い合わせ・売買取引が増加していると感じる。時期的に落ち着けば、逆に減少するものと思われる。登米市においては震災の影響はほぼなくなったと感じる。空き家は増加しているが、その売買・賃貸等の活用まではなかなか結びついていない。所有者と物件を探している方で、不動産の評価のギャップがあるようだ。(登米市)
- 登米市内では農地を宅地転用した一般住宅向けの分譲が増加しており、住宅を建築する顧客が増えていると感じる。その反動で、これまで賃貸住宅に居住していた顧客が退居し、空き室が増加している。春先の賃貸物件の需要期も、物件を求めている顧客の多くは、他地域から転入してくる公務員であり、地域内転居の顧客の需要はほとんど無かった。(登米市)
- 空室・空き家の増加(登米市)
- 被災された方や、その若い世代、地元の若い方々の住宅地購入の動向は引き続きあるようですが、法人の仕事が地元には増加はしていないようで、就業に伴う人口の増加はない。地元は毎月人口減少が続いている。にもかかわらず、大手のアパート建築が次々となされ、古くなったアパート程、空室が目だっている。なぜか、理美容室が増えている。(登米市)
- 震災関連の取引は(住宅建設)はだいぶおちつきました。(登米市)
- 登米市でも定住人口を増やす努力をしていますが、思う様に進んではいけません。被災地での工事量も減少し、被災地域の建設会社の中には生きる道の一環として、市内の空家宅地を買い何区画かに分割して建売り住宅を計画している会社もあります。登米市祝祭劇場付近ですが、坪当り6.5万で(土地付空家住宅)成約になりました。又、佐沼小学校近くですが、設備をととのえた状態の土地、坪当り8.7万で成約になりました。30代～40代の御夫婦の中には土地付新築住宅(2台駐車場付)で、予算が1,800万～2,000万程度で購入したいという方もおります。住宅環境にもよりますが、土地・建物購入が多少増加する可能性を持っています。(登米市)
- 震災から8年が経過し、取引件数は下降気味に感じる。(栗原市)

- 建物(賃貸物件)の老朽化と空き家(売物件増)が増えた。空き家については、取引前提ではないものも増加傾向です。(栗原市空き家バンク)(栗原市)
- 特段、大きな変動は感じられない。(大崎市)
- ・震災の影響は完全に消えたと思います ・地元の大手企業(アルプス電気)に元気がなく、市全体の経済活動に悪影響を及ぼしている印象。 ・消費増税に向けて取引が活発になると期待していたが、前回のような駆け込みの動きは感じられない。(大崎市)
- 売中古住宅が多く出てきている。しかも築40—50年と、かなり古い物件。(大崎市)
- 住宅地は、ほぼ住宅メーカーが買取 建築条件無しの物件が少ない(大崎市)
- 泉区、富谷市においては新築の成約までの時間がかかってきており、成約価格も下落傾向にあります。新築の価格が下がることにより、仕入れの価格も下落し、結果土地の成約単価も下がってきているように感じます。中古住宅についても成約価格が徐々に下がっており、土地・戸建全体の流通性が落ちはじめているように感じます。エリアによっては物件数も増加傾向にあるだけに、早期の成約を目指すためには価格を下げざるを得なくなり、逆に売却に出てくる物件が減少してくるのではと懸念しています。(富谷市、泉区)
- 富谷市に限らず宮城県全体で住宅地不足(富谷市)
- ○富谷市で震災時と比べると、不動産取引は落ち着いている。ただ、土地取引は人気エリアでは盛んだと思う。○明石台のハウスメーカー分譲地の検討客からのお話しが流れてくることが多い。富谷市は人口増加率も高く、子育てしやすいエリアとの認識が高いため今後の取引も安定性があると思われます。(富谷市)
- ・東日本大震災後の住宅地等土地不足感は全くなく、震災前の状態に戻っている ・利府町だけでなく、仙台圏での空き家が今後増えるのは不可避であり、そこにビジネスチャンスを探る ・消費税増税に伴うマイナスイメージでの買い控え発生による市況悪化懸念 ※実際は住宅ローン減税等により、住宅購入に伴うマイナス面は軽減されているが、全体的に支出を抑える 雰囲気うまれることが心配。(利府町)
- 特になし(加美町)
- 土地や中古住宅の売却相談が増えてきている(加美町)
- 遠田郡涌谷町の売地・売家・賃貸アパート・貸家等は昨年に比べてお客様が大きく減少しております。今後同じようになると思います。(涌谷町)

[地域別の特徴的な動き]

- 栗原市では築館若柳地域の取引はあるものの他地域での土地、中古住宅での需要がない。(栗原市)

[価格動向等について]

- 富谷市エリアにおいて、土地在庫の不足からか、今までの取引価格から大幅に値上げした物件が多く、一次取得者が買い求めずらいものになっている。反面、中古住宅は物件数がだぶつき気味で価格が下がっている感がある。(富谷市)

[賃貸借の動向]

- 賃貸物件の賃料はこれからも、空家、空室の増加に伴い下がりに続けられる。(利府町)
- 黒川郡大和町は、賃貸物件の空室が増加したと感じます。派遣会社の関係で大きく左右されると思います。(大和町)

- 人口に対し、住居系の賃貸物件が過剰気味である。人口が増える要素が無い地域なので、今後も取引増加は見込めない。(美里町)

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

[全般的な需給の動き]

- 白石市内ですと、白石蔵王駅周辺の土地売買が活発となっております。パワービルダーの新築建売住宅も数多く現在も建築中です。その雰囲気につつまれるように、土地を買って注文住宅を建てる方も大分増えてきました。ただ、白石蔵王駅周辺のみは動向となっており、それ以外の地域は価格を下げても売却できない土地が多く存在しているのが実情です。尚、福島県から非難してきた方も、多く住宅購入をされておられます。白石市を終の棲家を選んでいただけているのは、感謝しかございません。(白石市)
- 消費税増税による駆け込み需要により、土地の成約が増えた。ハウスメーカーが営業攻勢しかけているもよう。しかし、人気がある地域の土地も無くなったため、増税前の成約増は終了したように思える。(白石市)
- 消費税増税の駆け込みなのか住宅用地の問い合わせ(注文住宅希望者)が多くなったことに加え、新築住宅の購入も増加傾向にある様子。消費増税後の手厚い補助金の影響が静観している方々もいる。被災関連での住居希望者からの問い合わせは無い。(白石市)
- 人口減少にともなう需要不足 土地・中古価格の落下が目立つ 安ければ需要は多いに有り(白石市)
- 角田市では 1.戸建て賃貸住宅(ファミリー向け)の需要が多いが供給量が足りないと感じる。(選択肢が少なく決まらない) 2.一方で、空き家は増えているが放置されている。 放置されなければ、一気に2つの問題が解決すると思われる。(角田市)
- 一時的に角田に住まわれていた方も、元の所へ戻ったり、地元の工場に勤務してはいるが角田には住まない人が多い等、人口の減少が、年々ひどくなっていると感じている。賃貸物件はこれから空きが増えていくばかりではないだろうか。(角田市)
- 営業エリアの仙南地域内でも地価が上昇している地区と逆に下落している地区に2極化している。両地区の格差は年々拡大しているように感じられる。 中古住宅の需要は堅調であるが、住宅地の需要が下落しているように感じられる。(大河原町)
- ・大河原町は、大河原小中学校の近辺の土地購入希望者が多い。 ・借家は、5・6万位の家賃の物件が空室多いです。(建売住宅購入等の退出)(大河原町)
- 空き家の相談が出てきてるので、今後増えていくのかと思う(柴田町)

[地域別の特徴的な動き]

- 蔵王町遠刈田温泉の別荘地について、昭和バブル世代が高齢化し、売物件が増加傾向に拍車がかかり、一方で買い気の方がいつまでもつのか不安定です。(蔵王町)

2) 被災した土地(津波浸水・地盤崩落等)の取引について

①仙台市…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

- 特に大きな変化はない(青葉区)
- 中心地においては特に気にする人は少ない(青葉区)
- 精通せず(青葉区)
- 別になし(青葉区)
- 市内沿岸部の被災地域の復興はまだまだ進んでおらず、市内中心部とは大きく乖離した状況であり市内の動きも落ち着いてきているようである(青葉区)
- 特にありません。(青葉区)
- 上記でも触れたが 荒井エリアは・建築条件付きや坪単価が上がり成約に時間を要するが、沖野エリア・六郷エリア については坪単価は多少の変動はあるがあまり状況がかわらない。荒井エリアに集中し沖野エリアは売り物件 土地・中古住宅はでるが反響・案内が薄く成約までもっていけない(青葉区)
- 取引実績が無いので詳しいことは分からないが、コミュニティー施設や新たな産業が生まれてきている(青葉区)
- 特に影響なし(青葉区)
- 特になし(青葉区)
- 青葉区の北部は、玉石土止めや、2段土止めの問題がありなかなか成約に至らない。リノベーションの場合再建築不可の土地でも法的には問題ないがやはり土止めがネックになる。(青葉区)
- ここに来て、被災地域(津波、宅地崩壊)を避けたいという声を以前より聞くようになった。(青葉区)
- 活断層については、それ程気にされませんが、被災地域、危険区域は、余程価格的に優越性がないと、取引に至らないと思います。(青葉区)
- 気にすることはあるが、被害のあった場所については、感覚的に薄れてきた感じがする。(青葉区)
- 被災地域等の取り扱いが無いため不明。(青葉区)
- 擁壁等の崩壊により仙台市9割負担の補助金で修復した物件についてはある意味役所が手掛けた補強ということもあり、通常の相場に近い価格での取引が可能になっているものと思われる。逆に無傷であったが擁壁が玉石や古い間知のところなどは土砂災害関連の危険地域に関係なくても大変売りにくい状態となっている。津波の到達した地域については周辺の被害程度にもよるが、周りに普通に住宅地が存在していれば一時のような抵抗感はなくなっているものと推察される。(青葉区)
- どのエリアでもゲリラ豪雨による浸水被害は考えられるので安心な場所はないといえます。(青葉区)
- ・中古マンション購入のお客様が、活断層を調べており、自然災害の危険が少ない場所の物件を探している。・お客様が、建物の耐震について、神経を使うようになってきている。(青葉区)
- 収益物件については、被災地域でも自然災害(浸水地域)でも、相応の価格であれば取引できております。(青葉区)
- 太白区恵和町や青葉区鷺ヶ森などがけ地で崩落したところなどは、お客様によっては眺望などがよく条件や好みに合えば、過去に崩落していても購入される方もいる。(青葉区)
- ここ数年、管理物件で強風の被害が増えてきているように感じる(青葉区)

- 浸水エリアは、販売エリアではないので不明だが、防潮堤建設や、危機管理ができていない方が住むのなら今後、販売活動をする可能性はある。(青葉区)
- 国が補助を出している復興住宅ですが、高台に作りすぎて実際に住む方からクレームが多いとのことでした。(高齢のため買い物病院等に行くのに歩いて坂をおり、のぼり、大変とのこと。高台に作ったために…)また、造成費用、建築費用が高すぎて後に暮らす方がいるかどうかわからないのに無駄な費用をかけてという方もおります。(もともと坪単価1,000円位の土地に高額な土盛り造成を行っているが、価値としてはやはり坪1,000円位かと。)(青葉区)
- 広瀬川のお霊屋橋から、宮沢橋の中洲が年々大きくなり、除去しないと大雨時氾濫するのではと心配です。(青葉区)
- 海沿いの地域は今後やはり津波の被害が無いことを祈ります。(青葉区)
- 被災直後は、よく被災地域にも足を運んでいましたが、最近は復興が進み皆均一的な状況になりつつあると感じている。(青葉区)
- 現状認知箇所なし(青葉区)
- 申し訳ありませんが、被害が甚大な被災地域での不動産への接触がないため、不明です。(青葉区)
- 浸水地域は復旧工事が順調に進んでいるが、活断層についての現状把握ができていない。(青葉区)
- 特に取引はありません。(青葉区)
- 購入希望者に震災直後の様な拒否反応や過敏性はかなり少なくなった様に感じられる。(青葉区)
- 仙台市や多賀城市、名取市等の津波浸水エリアについて、首都圏企業から事業所等の問合せがあるものの、津波浸水エリアを避けて欲しい旨、依然として要望がある。(仙台市、多賀城市、名取市)
- 被災地域での営業は現在行っていない。唯一取り扱ったものは石巻市蛇田の新築戸建の販売だが、エンドユーザーの動きは非常に鈍い。被災地エリアでの新築の需要はほぼない感じが伺える。(青葉区)
- 仙台市の被災地域の貸地などは、資材置き場など以外の需要があまりない。大手企業もBCP対策の観点から、一度震災で浸水したところは避けているので、多賀城や仙台港背後地の東部は、紹介する場合注意している。蒲生の区画整理地の動向が気になります。(青葉区)
- 危険箇所についての不動産取引は県や市が対策工事を実施した箇所についても動きはありません。(青葉区)
- さほど影響していないと思う(青葉区)
- 東日本大震災以降、引き続き、被災地域や自然災害の危険箇所に対する懸念により、物件購入検討の際、慎重になり、購入を見送る事例が多い。(青葉区)
- 当社のエリアは該当する事例がありません。(青葉区)
- 最近は、住宅の建設も増加している。(青葉区)
- 普通に推移してくると思う。(青葉区)

- 上水道管の劣化(旧市街地中心部)が懸念される。特に五橋や中央等事務所・店舗・住居に与える影響は大きいと思われる。(青葉区)
- 自然災害の可能性の有る危険箇所は行政側の点検も有り増加。それに伴う危険エリア近辺からの問い合わせも増加。(青葉区)
- 被災地域、危険箇所等の取引事例はありません。(青葉区)
- 現在はあまり件数が多いと感じません。(青葉区)
- 購入希望者が地盤について気にしていると思う発言が多くなってきた。(宮城野区)
- 分かりません。(宮城野区)
- 必ずしも弊社の得意テリトリー内とは言えないが、浸水箇所と活断層の地域住民は 少しでも離れたたいという声が聞こえてくる、転居希望大である！(宮城野区)
- エリアによるコメントはありません。以前よりも購入希望者は土地形状、地歴及び環境には敏感に感じます。(宮城野区)
- 特になし。(宮城野区)
- 最近是被災地域の取引に該当する事案がありませんでした。(宮城野区)
- 新田エリアの浸水等についてよく取引前に聞かれるが、実際の取引で問題となることはあまりない。(宮城野区)
- 特に当社担当エリア内では、情報はありません。(宮城野区)
- 浸水地域である仙台港周辺でも購入ニーズは底堅い。(宮城野区)
- 全国的に自然災害が増加して、被害がニュースで報道されているので、住宅地を販売するにあたって、お客様から、土砂災害や浸水が発生した区域かどうか、質問されることが多くなった。宅建業の重要事項説明書にハザードマップを添付して説明しているが、土砂災害特別警戒区域に該当していなくとも、近い区域の土地は購入見合わせになることがあります。(宮城野区)
- 東日本の津波被害については、沿岸や河川沿いの危険性を考慮することはもちろんだが、近年の豪雨被害などについても ある程度の危険予測(浸水や土砂崩れなど)を考慮していかなければならないと思う。(宮城野区)
- 取引がないのでわからない(宮城野区)
- 取引なし。(若林区)
- 宅地造成規制法がかかる一団の宅地(傾斜地や高低差の大きな土地)を造成しようと計画しても、仙台市等開発許可と変わらないぐらいの時間と費用がかかり、工事中の検査等も厳しく、この管理状態が長く続くと小規模の宅地造成を施工する業者は無いので(費用が掛かりすぎ事業にならない)、現状で危険な宅地や高低差の大きな土地が放置されてゆく状態が続くと思います。東日本大震災で近隣に沈下や崩落などあった地域とそうでない地域などを分けて、造成等の指導をしてゆかないと(現在は宅造規制か否か?)業者が手を掛けて再生することは無く、危険なまま放置されると思います。(若林区)
- 若林区荒井地区は地下鉄開業のわりに全体的な開発が活発ではない(若林区)

- 仙台市若林区の荒浜地区では、道路の整備や嵩上げ工事が順調に進んでいて、危険箇所は減少しています。(若林区)
- 震災より8年経過しているのに、荒井、荒浜地区の防潮堤工事がまだ完成していない。(若林区)
- 仙台市若林区荒井地区での賃貸計画が、まだまだ需要があるように思える。(若林区)
- 近年の極端な大雨に代表される自然現象に際し、もはや想定外という言い訳は許されない時代。積極的に、今までは大丈夫だったが、今後は危険箇所になり得る、という地区を公開していくべきと思う。結果取られた対策によって、不動産価値にも反映されていくことも期待できる。(若林区)
- 被災地域、特に産業道路から東地区の津波被害区域の利活用を行政には考えてほしい。農振地区などの解除を積極的に行い、耕作していない農地の利活用をスピードを上げて検討してほしい。(若林区)
- 宮城県沖地震が近いとのことで、閑上や荒井など盛り土を行っているところがある。実際に起きてみなければわからないが、その付近も安心して住めるようになるといい(若林区、名取市)
- 特にありません。(若林区)
- あまり感じられないが、危険箇所については動かないようだ。(若林区)
- 例年にみられる豪雨被害が行った際の、太白区の平坦地の浸水状況が気になる。(太白区)
- 取引なし(太白区)
- 被災や危険箇所の影響は全くと言っても良い程、取引に影響は無くなっている。正に「のど元過ぎれば…」であるのかも知れない。(太白区)
- 特になし(太白区)
- 被災地域からの引越しに伴う問合せは、無くなった。(太白区)
- 津波などの浸水エリアでも、震災からの年数経過により、敬遠するユーザーが減ってきている。(太白区)
- 太白区西中田二丁目4東北新幹線下付近は大雨で浸水します。(太白区)
- 被災地域に限った市況の変化は特に感じていません。(太白区)
- 自然災害増加により、行政による警戒地域が拡大している。随時情報を更新して対応すべき内容となっている。(太白区)
- 太白区は比較的土取りの提案を受けるが、浸水到達エリアだった土地が多く、なかなか踏み出せない。(太白区)
- ・八木山地域について→造成宅地滑動崩落緊急対策事業区域については、宅地宅地で工事内容が違う点と、売主が自身の土地についてその区域に属していることを把握していないケースが多い。・金額の影響があるかも知れないが情報開示と特に問題が無い旨の明示が無ければ、逆に活発な動きにセーブがかかっている状況。(太白区)
- 被災地域や自然災害の危険箇所(浸水・活断層等)に存する物件を、買いのお客様に紹介すると、エンド、業者(建売業者、買取業者等)は、津波を被ったところは、あるいは、活断層が走っているところは、ちょっとということで、敬遠されております。(太白区)
- 特にありません。(太白区)

- 仙台市内の軟弱地盤の地域に所在する不動産に関しては、建物のゆがみ・沈下等が確認できる。緑ヶ丘～長町～新田地域など。(太白区)
- 現状であまり感じることは少なくなってきたと感じる。(太白区)
- 秋保・栗生・卸町～(太白区、青葉区、若林区)
- 弊社営業地域での該当は有りません。(太白区)
- 災害に対する意識が高まり、仙台市内のがけ地・のり面・低地等の土地取引は少ない。(太白区)
- 被災地区は住宅系は人気がありません。大年寺、芦ノ口地区、愛子の折立山岳開発団地等も同様です。
(活断層、造成工事不備等)(太白区、青葉区)
- 八木山地域の盛土部宅地滑動崩落等の心配ヶ所が多くあります。(太白区)
- 特になし(泉区)
- 特段ございません(泉区)
- 被災地域に戻る人は限定されていて、不動産取引は伸び悩みだと思ふ(泉区)
- 泉区南光台など便が良いところは現在きれい(修復されている)であれば土地需要はあるが、青葉区折立などは価格低迷のままである。(泉区、青葉区)

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

- 堤防など整備がすすんでいる地域については取引が堅調である(石巻市)
- 高盛土道路や防潮堤の整備等が進むにつれて、その背後の津波浸水地での引き合いや取引件数が増加するなど、復興事業の効果は徐々に現れている。住宅系の土地需要については、時間の経過と共に被災地を敬遠する傾向は薄れつつあるものの、津波浸水被害の無かった地域と比べて価格差がある。石巻市では中小住宅販売会社の展示場撤退が増えた。賃貸物件については、震災後の公営住宅の供給過剰とアパートの建て過ぎで空室が増え家賃が下がっている。人居が決まらず空室が4から5割の物件も目立つようになってきている。購入意欲はあってもローンが通らない人しか残っておらず、空き家、空き室の看板が目立ち、家賃も下がっている現状である。復興住宅・アパート増で空室が増えている。(石巻市)
- 津波被害を受けた地域であっても、震災後8年を経過すると当時の記憶が薄れていくためか、転居先として避けられる事が無くなったと思います。(石巻市)
- 石巻、東松島地域の被災した地域で浸水のあった土地にも、以前に比べて建物が増えてきた。(石巻市、東松島市)
- 沿岸の道路の整備にて浸水地域についても動きは出てきているが、土地の単価的には抑えられたままである。安い物件の動き中心(石巻市)
- 特になし(石巻市)
- 石巻市は現在も復興復旧に作業中です。(石巻市)
- 震災を契機に危険箇所も整備されたが、被害がなかった危険箇所もまだまだ整備しなければならない所も早急に対策を取ってほしい。被災地域においても8年前と同じ規模の津波が来た場合、どの程度の被害になるのか不安な点もある。(石巻市)
- 津波による浸水地区は、警戒区域に指定されていない箇所でも嫌悪感があり購買需要は依然として低いままである。(石巻市)
- やはり今でも浸水していない区域を指定して探しているお客様もいて、石巻市蛇田方面は土地自体が見つからない状態。また、東松島市矢本付近も引き合いが多く人気があるが区画整理地内の一般公募もあり、売却希望価格と購入希望価格の差があり成約が難しい。(石巻市、東松島市)
- 被災地域でも住宅建設可能場所は危険箇所に指定されているところは少ない。しかし門脇地区や渡波地区で津波による家屋流失した地域は著しく需要がない。(石巻市)
- 石巻市の地震の浸水地域は、市街地内の取引数や価格帯は震災前の水準に戻っている様に思われる。その他の地域では、売り・貸しの募集看板が目立つ様になってきた。(石巻市)
- 石巻市については浸水区域についても多少震災の影響は残っているものの取引自体又は価格はだいぶ回復しているものと思われます。逆に震災の影響のなかった地域で急に価格があがった地域は震災前に戻つつあると思われます。(石巻市)
- 石巻市沿岸部は依頼が多いが需要が少ない。擁壁も脆い。(石巻市)
- 宮城沖を震源とする地震が度々あり、その都度、テレビで放映され、又いつ大震災が発生しても思われるほか、南海トラフ、異常気象(北海道の5月の猛暑)に恐怖さえ感じ、日本列島余りにも異変で、オリンピックにわかえっている国のトップに腹立たしささえ感じます。(石巻市)

- 浸水地区の個所は、短期賃貸が多少見込めるが、売買については、大きく減少し、価額も買主主体で進む予想です。(石巻市)
- 大震災の津波により、大きく被災した土地でも、最近は価格によっては取引され始めている。(石巻市)
- 湊、渡波地区の土地については、問い合わせがない状態。(石巻市)
- 石巻市内の海に近い浸水地の住宅地価格が下落傾向にあり、建売業者の土地取引が多数見受けられ、購入者も少なくなく売買も進んでいる。(価格の設定安め、もあるかと思われる)(石巻市)
- 被災地域からの撤退等は当然と思っていたが、以前からの住民はそこに住み続けている。(石巻市)
- 石巻市では土砂災害に注意すべき地域が多く残っている。(石巻市)
- 石巻市及び鹿又地区旧北上川堤防盛上工事継続浸水のおそれ(石巻市)
- 浸水場所でも場所が良ければそこそこ購入者も出るが、価格的には割安感が無いと購入希望者が少ない。隣接の七ヶ浜町内被災区域は区画整理事業で進んでいるが、購入希望者はいない。(塩竈市)
- 塩釜市の津波冠水地域の取引は変わらず一定数ある。特に浸水について気にするお客様、業者は少ないと感じる。(塩竈市)
- 塩竈市尾島町(塩竈市)
- 塩竈市全体で地盤沈下がある。(塩竈市)
- 特になし。(塩竈市)
- 被災地域は価格はよこバイ(塩竈市)
- 被災地域のうちでも嵩上げや区画整理地については、心理的な障害は薄いようだが、震災前と変わらない(特に公的手当てがなされなかった)地域については、不安を持つ方もあり。(気仙沼市)
- 被災地域での取引はあるものの勢いを感じない。(気仙沼市)
- 危険個所は無いと思われまます。(気仙沼市)
- 当社管理内になし(気仙沼市)
- 多賀城市内では8年の歳月があつた頃を忘れてしまったのか、忘れてしまいたいのか判断できませんが、2メートルほどの津波浸水区域の建売住宅や土地価格が上昇傾向にあることは、如何かと思っています。(多賀城市)
- 多賀城市や塩竈市、仙台市宮城野区と言った津波被災地域に対するユーザーの考え方もだいぶ変わってきており、現在は特段その地域が嫌われたり、価格が大幅に下落したりといった事は見られなくなったと感じています。(多賀城市、塩竈市、仙台市宮城野区)
- 方丈記(多賀城市)
- 多賀城市内の60%が浸水に弱い地域である。旧田園地域は、地盤のゆるいところあり。(多賀城市)
- (東松島地域では)被災地は住居地域→工場等の区域に変更になるも企業誘致に苦慮(東松島市)
- 東松島市の取引が多く、東日本大震災による浸水があつた地域の取引でも、購入者からは特に浸水についての質問はほとんど無い。(東松島市)
- 松島町は、特にありません。(松島町)

- 松島等は売買が進んだものの、役所も大変だと思うが仕事が遅い。(松島町)
- 松島は、観光桟橋周辺の堤防修理もほとんど完了し、賑わいが戻りつつあります。(松島町)
- 自然災害・危険箇所はほとんど分からずである。(松島町)
- 町内の幹線道路は嵩上げをし、ほぼ整備が完了し、河川の堤防もほぼ完了している。海の防潮堤防はまだ30%以下の進捗率である。海岸地域は災害時には不安が残る。(南三陸町)
- 防潮堤の建設が進み、津波対策についても、安心出来る様になった。(南三陸町)

③沿岸南部・名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 閑上も区画整理によって整備され、お客様からの要望は多数ある。土地は即売れている。(名取市)
- 名取市閑上地区の住宅、商業ゾーン、学校など復興開発が進んできていると思います。(名取市)
- 弊社の主な営業エリアであります名取駅西側地域ですが、沿岸部に比べると東日本大震災による被害が少なかった為、現在では、略、震災により被害を受けた建物等の修繕及び建替えは完了した様に思える。(名取市)
- 閑上地区の整備が進み、住宅建設も多く、街並みが整いつつある。(名取市)
- 名取市の場合がけ地に建っている住宅地は少ないが、海拔がそもそも低いので、2011年に発生した大きな津波が再び発生すれば同じような状況が起きると思われる。(名取市)
- 名取のかさ上げ地区は今後住宅地として復活できるかどうか？ 交通インフラ拡充も今後ますます必要と感ずる。(名取市)
- 閑上は、5/26の「まちびらき」後、きれいな街になったとの印象が強く、売地の問い合わせ数件あり。(名取市)
- 震災より8年経過したことにより、名取市閑上地区(区画整理地)も需用が出た様に感じます。(名取市)
- 名取市閑上の人気がジワジワと出ています。現在、10~14万(坪) 使用収益開始時に、換地の価格が上がるのではないかと懸念されます。(名取市)
- ・被災地域の土地(不動産)については、取引減少 ・物件も今は少なくなっています。むしろ来年あたり増加か？ ・価格については変化みられず(名取市)
- 被災地閑上は造成終了に近づき、宅地においては割安な値ごろな土地においては取引が増加しつつあると思料します。(名取市)
- ・名取市閑上地区のかさ上げ工事も、ようやく方向が見えて来ており会社誘致、住民帰還も進んで来ている様子だが、元通りと言う訳にはいかず、およそ1割程度しか成果(帰還)は出ていないようだ。
・住民からは、医療や行政の窓口が全くない、などの不案がある様子。また勤務先も地元ではなかなか見つけられず、帰還できない人も多い。(名取市)
- 仙台空港周辺の工業系は復興を成し遂げ、新たな企業が参入しつつある。住居系は震災後と同じ、浸水した不動産には懸念しており取引や価格等に影響している。(岩沼市)

- 亶理町の津波浸水地の不動産取引は、震災当時からみると多少増えている状況です。但し、事業用不動産(太陽光用地・倉庫用地等)が比較的多く、「住宅用地・戸建」としての取引はまだまだ少なく、その中でも取引がある地域は、津波浸水の影響が比較的少ない内陸部に集中している傾向が見受けられます。以上(亶理町)
- 被災地域については中古住宅は成約しているが、宅地については決まらない。(亶理町)
- ほとんど問合せもない状態です。(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

- 震災で半壊した古い建物が散見されるが、解体費用を捻出できない等の理由で放置されていることが地域課題となっている。(登米市)
- 被災地域の取引事例がないため、不明である。(登米市)
- 変化なし(登米市)
- 昔から大きな地震がある地域だと感じるが、東日本大震災後は規模の大きな地震は少なくなったと感じる。また、水害は少ない地域であると感じる。(登米市)
- 栗原市について該当なし。(栗原市)
- 栗原市若柳川北地区の迫川沿岸については、洪水警報で水田等が浸水する箇所がある。(栗原市)
- 市のハザードマップにて確認できるようになった。(栗原市)
- 4年前大雨による渋井川の決壊後の堤防整備工事も終了し、水災を懸念する声も少なくなった。(大崎市)
- 大崎市古川の地盤沈下が心配です。(大崎市)
- 特にありません。(大崎市)
- 特になし(大崎市)
- 市内の堤防の修復工事完了していますが、効果は不透明で安心とは言えません。(大崎市)
- 整備、改修が目に見えて進められているが、どうしても優先順位があることは否めない。(大崎市)
- 滑動崩落のエリアの土地の取引を何件か行いましたが、事前に調査し説明したうえでご納得いただき取引を行っており、地盤の不安は払しょくできているように思います。ただ境界位置がやはりずれているものもあり、確定測量を行った上での売買としています。(富谷市)
- 富谷エリアにおいては自然災害の被害が少なく、人気につながっているのではないかと感じる。(富谷市)
- 特に把握していない(富谷市)
- ○富谷市の浸水被害は聞いたことがない。○気候の変動により災害に対する意識が高まり、ハザードマップ等事前に確認しておく必要性を認識してきました。(富谷市)
- 特に情報は持ってません。(利府町)
- 黒川郡大和町 大和警察署 消防署 近辺は、川の氾濫にて浸水した事があるので、地元の方は、気をつけている。(大和町)
- 特になし(加美町)
- 特にありません(加美町)
- 該当なし(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

- 震災により土砂崩れしている崖地の土地の問い合わせが定期的にある。土砂崩れ部分を自分で直して家を建てたいとの話である。次の地震で再び崩落する恐れが高いため進めていないが、購入希望者の危機意識が下がっている気がする。(白石市)
- 白石市内は津波の影響が無いため、現時点で震災による危険箇所はありません。(白石市)
- ハザードマップに記載以外の場所があるかどうかは特に分からない(白石市)
- 県道14号亘理大河原川崎線の角田市君萱付近 大雨時に道路が冠水する箇所あり。(角田市)
- なし(蔵王町)
- 営業エリアの復旧は全て完了しており、震災の爪痕を確認する機会もほぼ無くなっている。(大河原町)

本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

震災土地評価特別委員会 委員長 濱田 雄一(不動産鑑定士)

(勤務先) (一財)日本不動産研究所東北支社

〒980-0811 仙台市青葉区一番町4-6-1 仙台第一生命タワービル2階

TEL:022-262-6586

FAX:022-265-5384

E-mail:yuichi-hamada@jrei.jp

震災土地評価特別委員会 委員 右田 貴紳(不動産鑑定士)

(勤務先) 仙台アセットコンサルタンツ(株)

〒980-0011 仙台市青葉区上杉1-3-22 大青ビル5階

TEL:022-738-7410

FAX:022-738-7411

E-mail:migita@sendai-ac.com

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会の概要

組 織 名 : 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 会長 戸張 有

発 足 : 平成6年4月

会 員 数 : 不動産鑑定士60名、不動産鑑定業者48社

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

ホームページ : <http://miyagi-kanteishi.com/>