

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18回調査（R1年12月1日時点）

令和2年2月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

震災後の宮城県不動産市場動向 第18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年半以上が経過し、「令和」最初の年の12月時点における県内不動産市況は、仙台市中心部の商業地は上昇が持続し、住宅地では概ね高値安定から横ばい又は微減、仙台市以外の地域では価格が概ね下落という状況です。

また、令和2年となる本年は、東京オリンピックの聖火リレーが県内の沿岸被災地を巡り、震災復興の一つの節目となる年です。現地には復興のシンボルとなる施設やインフラも数多く整備されましたが、他方では復興事業で造成された土地の利活用の問題や地場産業の本格的な回復等、まだまだ検討すべき課題が山積しています。

今回の調査結果では、宮城県全体の商業地価格DIはプラス9.4ポイントと上昇圏でしたが、住宅地価格DIがマイナス2.5ポイントと、調査開始以来初めてマイナスとなりました。商業地価格はプラスを維持していますが、今回調査のDI値は前回調査より悪化しています。また、住宅地価格については、仙台市のDI値が大幅に減少し、前回までは増勢にあった名取市・岩沼市のある沿岸南部地域と富谷市・大和町等のある内陸北部地域ではプラスマイナス0の横ばいとなり、市況の変調を指摘する意見が多く見られます。

本アンケート調査は、今回で18回目となりますが、これまでの調査結果は、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、行政へも報告され、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、ご回答者様への便宜のため、今回調査においてもFAX等のほかWEBによる回答方法を継続しております。

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、宜しく願い申し上げます。

令和2年2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

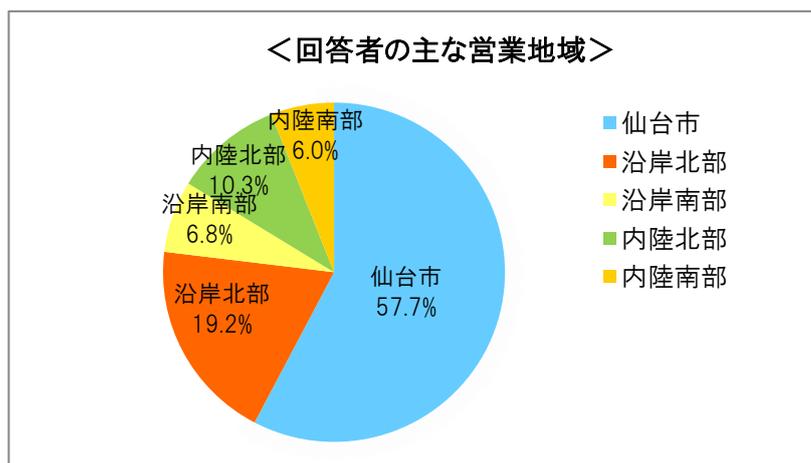
[1] 宮城県不動産市場動向調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（R1.6.1）との比較	14
問2 半年後（R2.6.1）における取引価格の予測	16
問3 取引件数の半年前（R1.6.1）との比較	17
問4 半年後（R2.6.1）における取引件数の予測	20
問5 賃料の半年前（R1.6.1）との比較	23
問6 空室率の半年前（R1.6.1）との比較	24
問7 震災から8年半以上が経過した現在、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）	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18回)の概要

令和1年12月1日を基準として、半年前(R1.6.1)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(R2.6.1)の市場動向に関する予測、並びに震災後の不動産取引で特徴的な事象等について、(公社)宮城県宅地建物取引業協会様及び(公社)全日本不動産協会宮城県本部様のご協力の下、県内の不動産事業者を対象としてアンケート調査を実施した。

- (1) 実施時期 R1年12月
- (2) 調査方法 郵送・WEBによるアンケート調査(回答はWEB・FAX・郵送)
- (3) 発送数 953
- (4) 回収数 234 (回収率: 24.6%)



※
質問項目「主な営業地域」に対する回答を基に集計を行った。
複数回答並びに未回答の場合は、会社所在地等に基づいて営業地域を判断した。



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18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.巨理町、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(R1.12.1)の取引価格は半年前(R1.6.1)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(R2.6.1)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(R1.12.1)の取引件数は半年前(R1.6.1)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(R2.6.1)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（R1.12.1）の賃料は半年前（R1.6.1）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（R1.12.1）の空室率は半年前（R1.6.1）と比較してどのように感じていますか？

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

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

▶ 震災から8年半以上が経過した現在、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など(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：〇〇市の〇〇は・・・)

○被災地域の取引動向やハザードマップの洪水浸水想定区域・土砂災害のおそれのある区域（土砂災害危険箇所・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）、活断層等について

(例：台風19号で〇〇となった〇〇町では、土地の・・・)

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11月15日(金)までにお問い合わせ申し上げます。

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。(今回の調査結果は令和2年2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がマイナス2.5ポイントとなり、調査開始以来初めてマイナスとなった。特に仙台市において指数が大幅に減少して0.4ポイントとなり、回答ではこれまで堅調であった住宅市況の変調を指摘する意見が多く見られた。

また、価格高騰から、高値安定を経て市況が落ち着いてきた様子が伺え、年初の市況の動向が注目される。このほか、沿岸南部及び内陸北部では、前回初めてマイナスとなった指数がともに横ばい(±0.0)となった。前回調査から引続き、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。一方で白石市・柴田町のある内陸南部では、前は大幅増となったが、今回は再びマイナスに転じ、台風被害の意見も見られた。

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13.8ポイントとほぼ前回並みであった。名取市、岩沼市ではまだ物件が不足している地域もある。

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16.7ポイントからマイナス18.1ポイントに悪化した。

中古住宅価格の県全体のDI指数は、県内平均で-15.1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4期連続で更新した。仙台市の中古住宅のDI値はマイナス14.0ポイントで、前回調査から大幅に悪化した。そのほかの地域では、沿岸南部でマイナス幅が大幅に拡大した。

中古マンション価格の県全体のDI指数は、マイナス21.1ポイントと過去最低水準となった。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。

- **商業地価格に係るDI指数**は、県全体実感DIがプラス9.4ポイントで、前回調査で回復傾向が見られた指数が再び悪化した。仙台市と沿岸南部における指数の減少が目立つ。価格水準の高い仙台市では、プラス19.2ポイントとなり、前回調査より指数が減少しているものの、需要が持続している。仙台市内の商業地では、ホテルがいくつか建設中であるが、全国では供給が過剰となった都市も出てきており、今後の動向が注目される。また青葉区錦町のNHK旧放送会館の入札が行われる予定で、こちらも注目を集めている。

仙台市以外の地域では、内陸北部が前回プラスに転じて、今回もプラス5.6ポイントとプラス圏を維持している。沿岸北部はマイナス13.2ポイントで11期連続してマイナス圏、内陸南部はマイナス9.1ポイントで8期連続してマイナス圏となっている。

なお、令和元年7月開始の「せんだい都心再構築プロジェクト」に関連して、仙台市はJR仙台駅前の青葉通に屋外広場の整備を検討しており、沿道の民間再開発と一体で実施する場合、市は民間再開発に都心再構築プロジェクトのメニューを適用すると報道された。

- **土地の取引件数に係るDI指数**は、県全体の土地の取引件数の実感DI指数は、前回はマイナス18.4ポイント、今回はマイナス18.2ポイントとなり、前回調査と概ね同水準となった。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のほか、需要の減少を指摘する意見が増加している。仙台市は前回のマイナス17.7ポイントからやや回復してマイナス15.5ポイントとなった。その他の地区においては大幅なマイナス傾向が継続するなか、内陸南部は小幅なマイナスに留まった。

中古住宅、中古マンション、店舗・事務所、事業所・倉庫の取引件数に係る実感DI指数は、マイナス圏が続いている。

中古住宅の取引件数については、県全体でマイナス-20.7ポイントで前回調査で大幅に悪化した指数がやや回復した。また、前回調査で大幅な悪化傾向が見られた内陸北部及び内陸南部において、再び指数が回復している。

中古マンションの取引件数は、県全体は前回調査と同じマイナス26.8ポイントとなった。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。

店舗・事務所の取引件数は、県全体は前回調査と概ね同水準の-23.0ポイントとなった。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。将来予測についても概ね悲観的である。

- **家賃(住居系の家賃)**の県全体はマイナス29.4ポイントで大幅なマイナスが継続している。仙台市では、マイナス27.6ポイントで過去最低の水準となった。郊外での家賃下落のほか、中心部においても空室が増加しているとの意見が多い。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で空室が増加したため、今後も家賃が下落するとの意見が大勢を占めている。

その他の不動産(店舗・事務所等)の家賃は、県内平均がマイナス20.7ポイントで前回調査からマイナス幅がやや拡大した。被災地域周辺では復興事業関連の賃貸需要が終息に向かっており、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、マイナス18.6ポイントで前回調査より悪化した。市中心部の事務所賃料は上昇傾向が強まる一方で、郊外の店舗・事務所等の賃貸需要は減少傾向との意見があった。

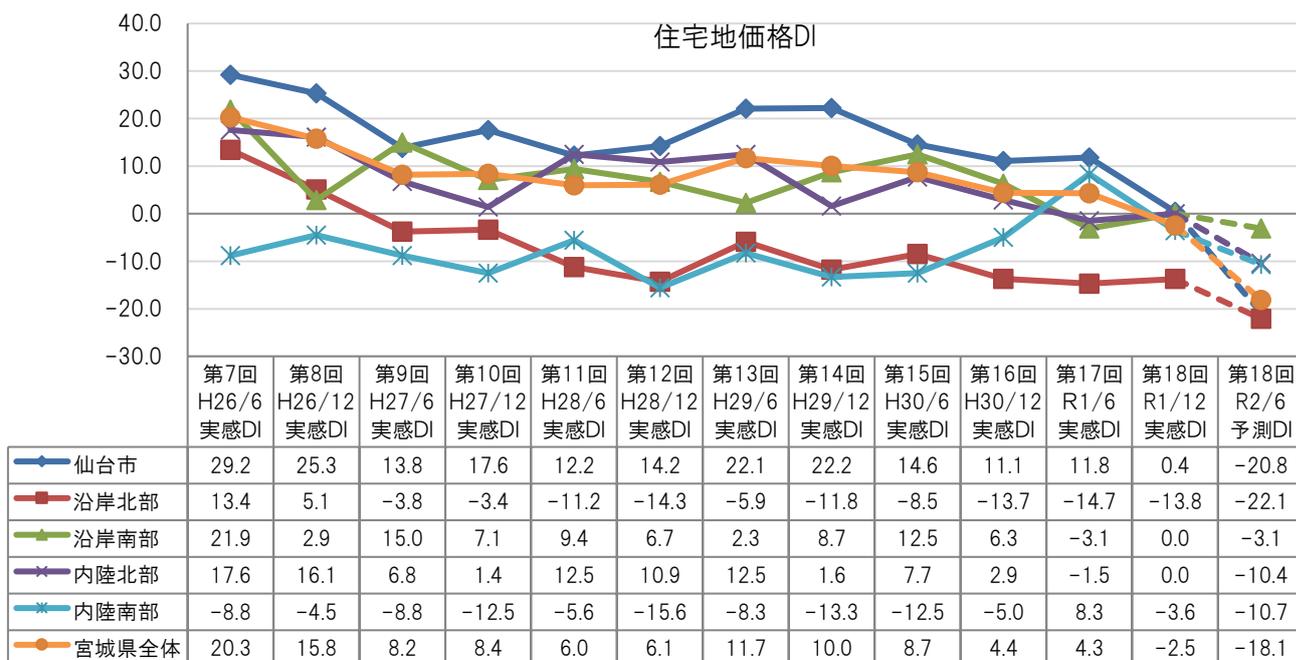
- **被災地域の取引動向やハザードマップの洪水浸水想定区域・土砂災害のおそれのある区域等**については、調査開始からこれまで、津波浸水地においても復興事業の効果が徐々に現れ、取引が増加したとの声が寄せられていたが、今回調査では令和元年10月の台風19号に関連する意見が多く寄せられ、ハザードマップで示された危険区域外でも多くの被害があったこと等から、最新の知見による情報整理の要望と、今後の不動産市況への影響を懸念する声が県内各地から寄せられた。

また、事業系の土地は津波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引き続き寄せられている。

2) データ分析

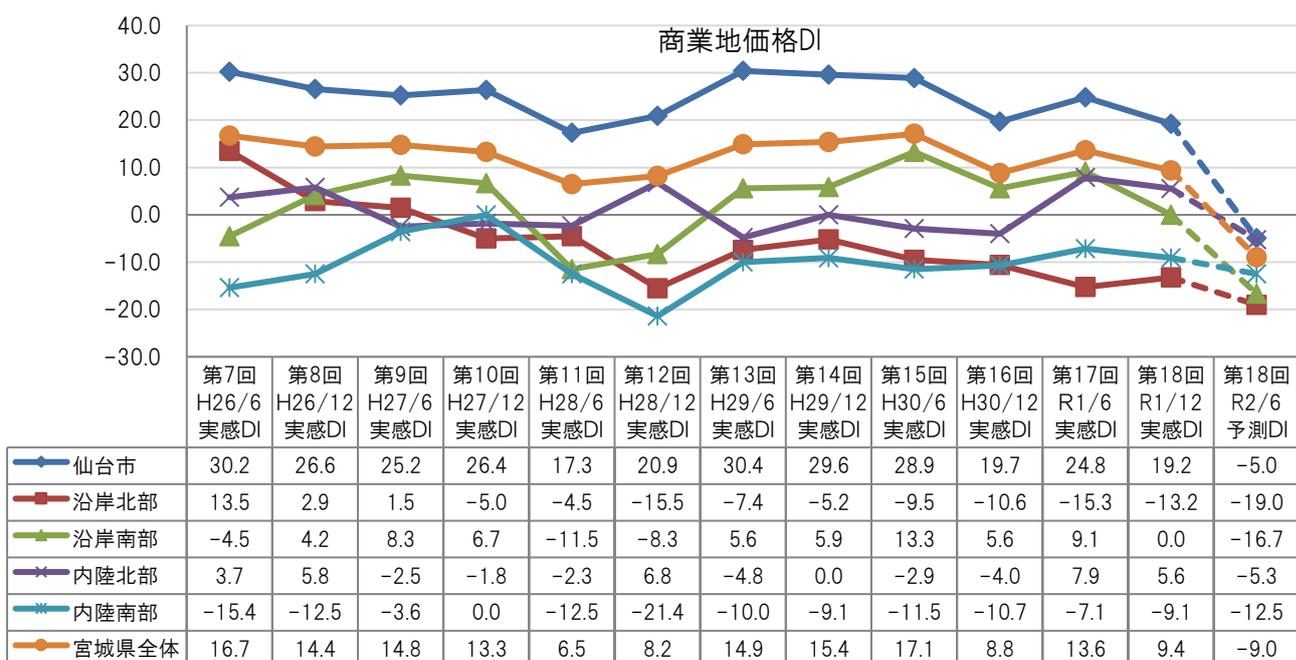
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県内平均で-2.5ポイントとなり、調査開始以来初めてマイナスとなった。特に仙台市において指数が大幅に減少して0.4ポイントとなり、これまで堅調であった住宅市況の変調を指摘する意見が多く見られた。
- 沿岸南部及び内陸北部では、前回初めてマイナスとなった指数がともに横ばいとなった。前回調査から引続き、これまで堅調であった仙台市周辺市町村における住宅需要の減退を指摘する意見が増えている。

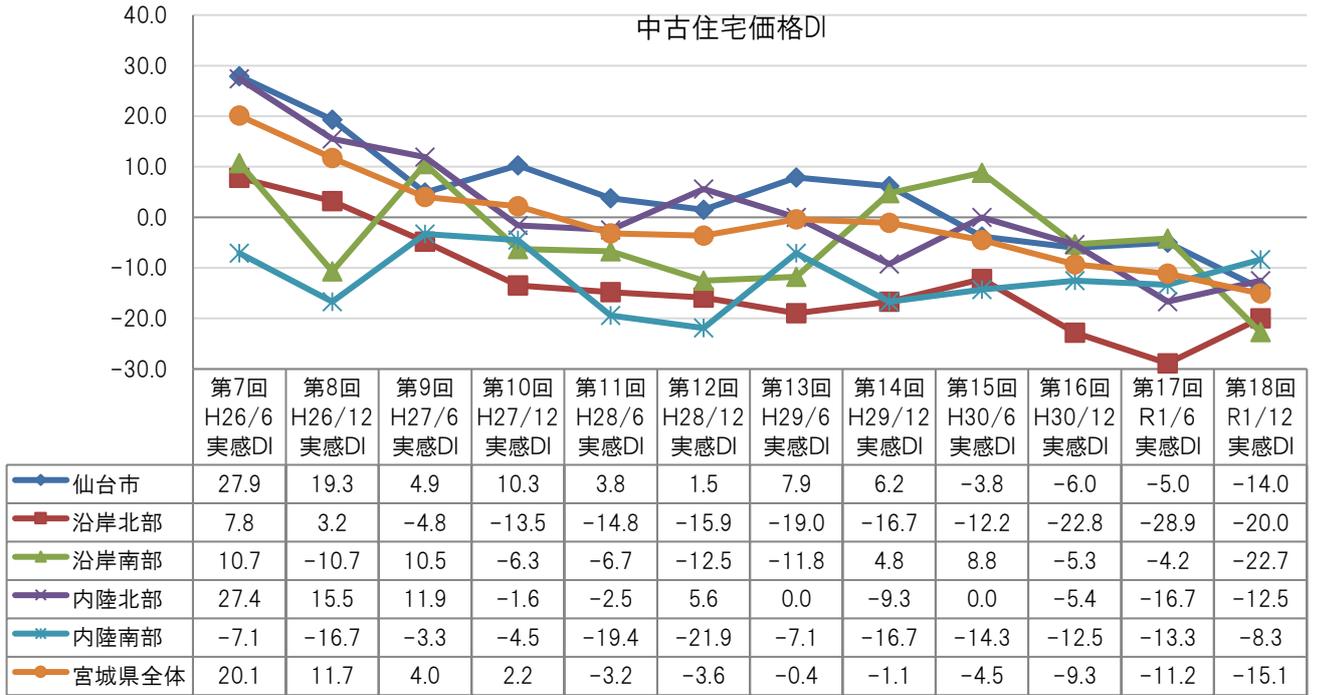
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県内平均で9.4ポイントで今回調査で回復傾向が見られた指数が再び悪化した。沿岸北部を除く4地区において指数が減少している。
- 仙台市では、19.2ポイントとなり、前回調査で回復した指数が再び減少したものの高水準を維持している。仙台市中心部において、引続き旺盛な需要が継続しているとの意見が多く見られた。

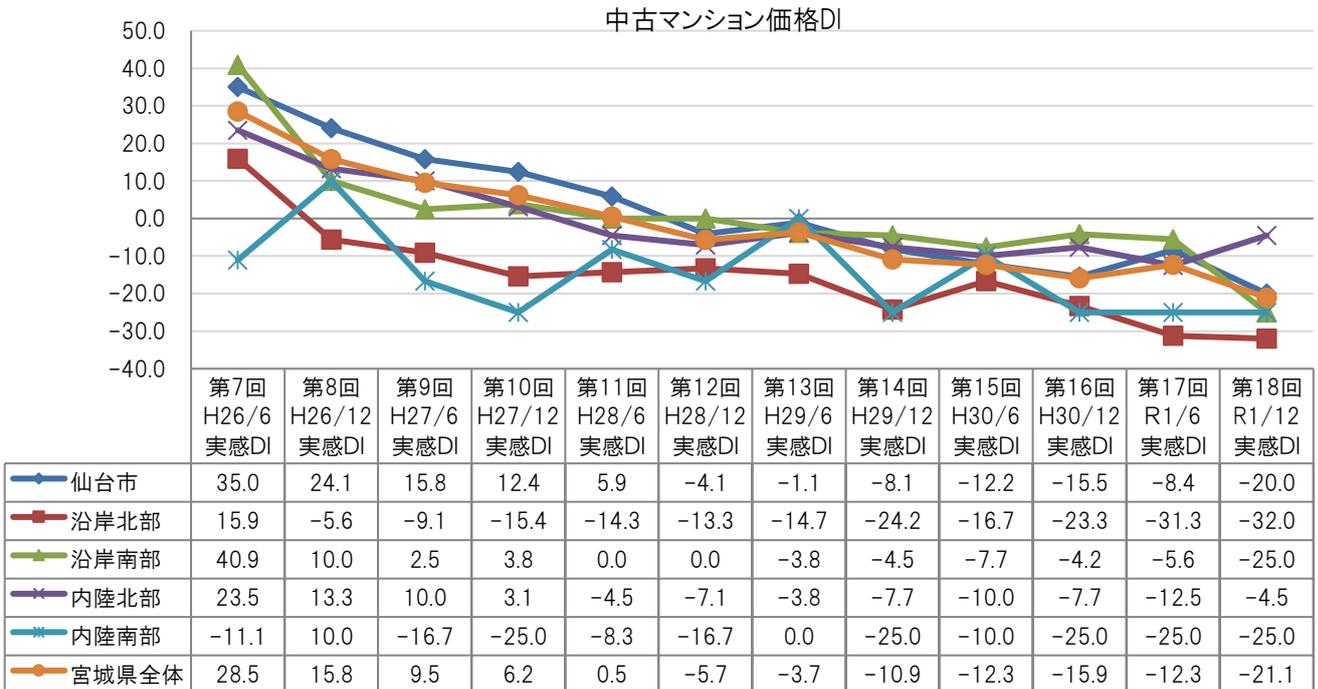
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県内平均で-15.1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4期連続で更新した。
- 仙台市では-14.0ポイントで、調査開始以来初めて2桁台のマイナスとなった。また、沿岸南部では指数が大幅に悪化して-22.7ポイントとなった。

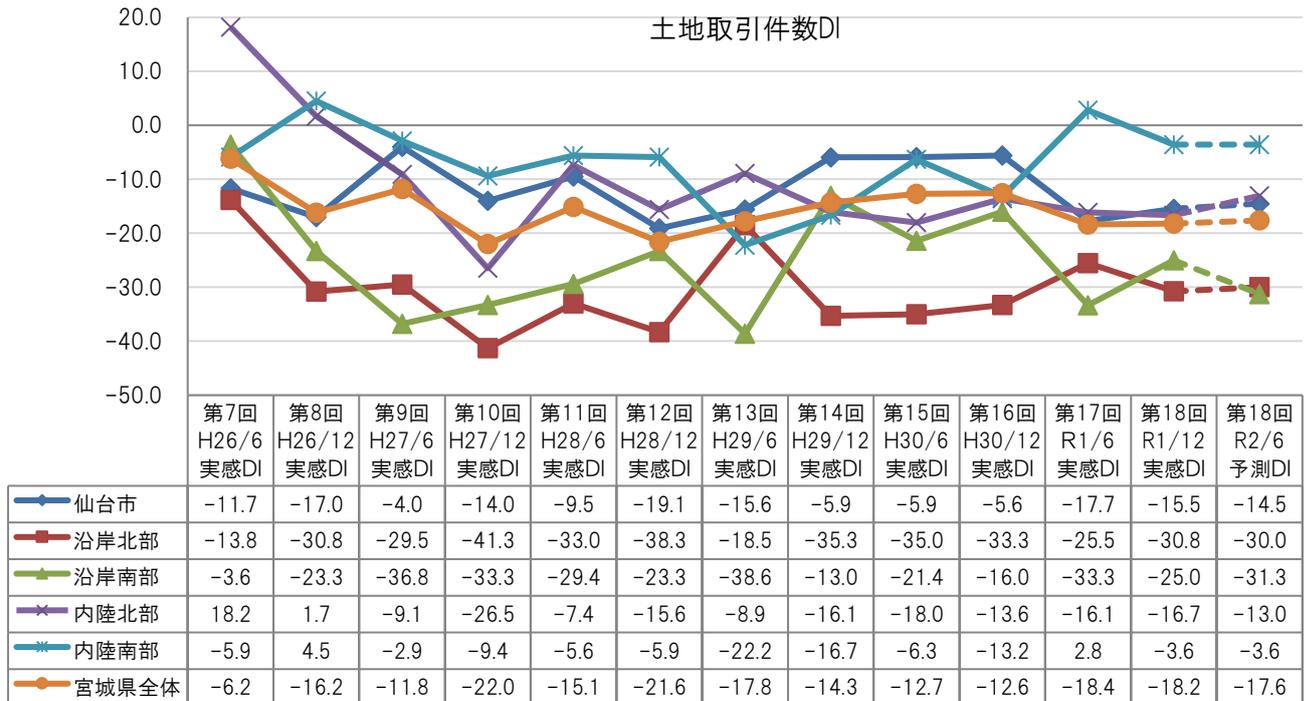
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県内平均で-21.1ポイントと過去最低水準となった。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。
- 仙台市では-20.0ポイントで、過去最低水準を更新した。買取業者による再販価格の下落や投資用マンションの融資不調による需要減退等を指摘する意見が見られた。

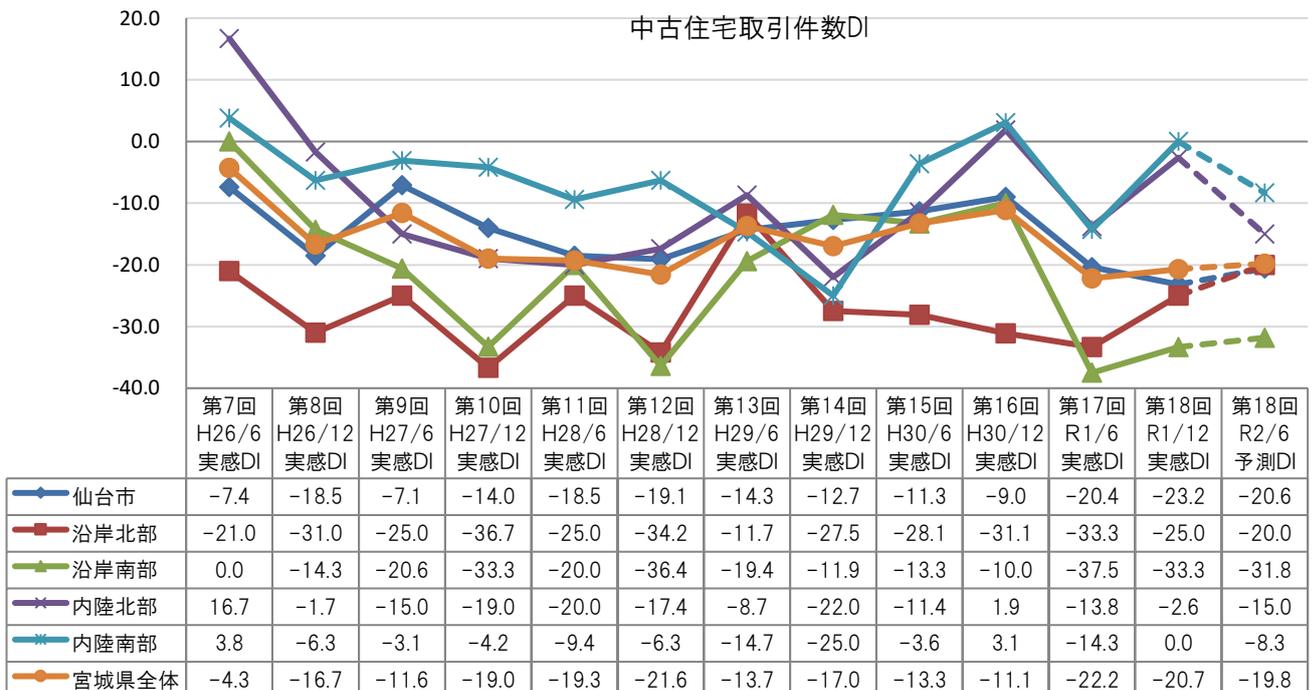
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県内平均で-18.2ポイントとなり、前回調査と概ね同水準となった。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のほか、需要の減少を指摘する意見が増加している。
- 仙台市では、前回調査から指数がやや回復して-15.5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、内陸南部は小幅なマイナスに留まり-3.6ポイントとなった。

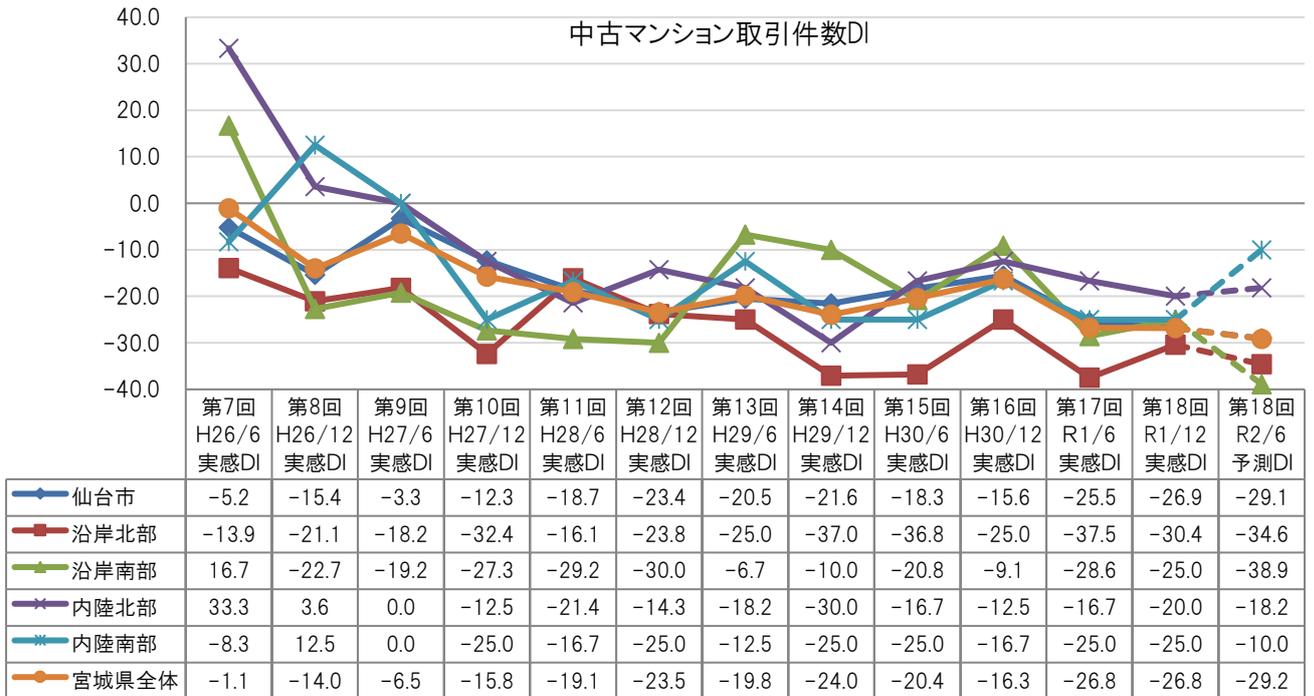
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県内平均で-20.7ポイントで前回調査で大幅に悪化した指数がやや回復した。また、前回調査で大幅な悪化傾向が見られた内陸北部及び内陸南部において、再び指数が回復している。
- 仙台市では、大幅に悪化した前回調査からマイナス幅が更に拡大し、過去最低水準の-23.2ポイントとなった。全般的に取引は低調であり、都心部と郊外における需給の格差が広がっているとの意見が見られた。

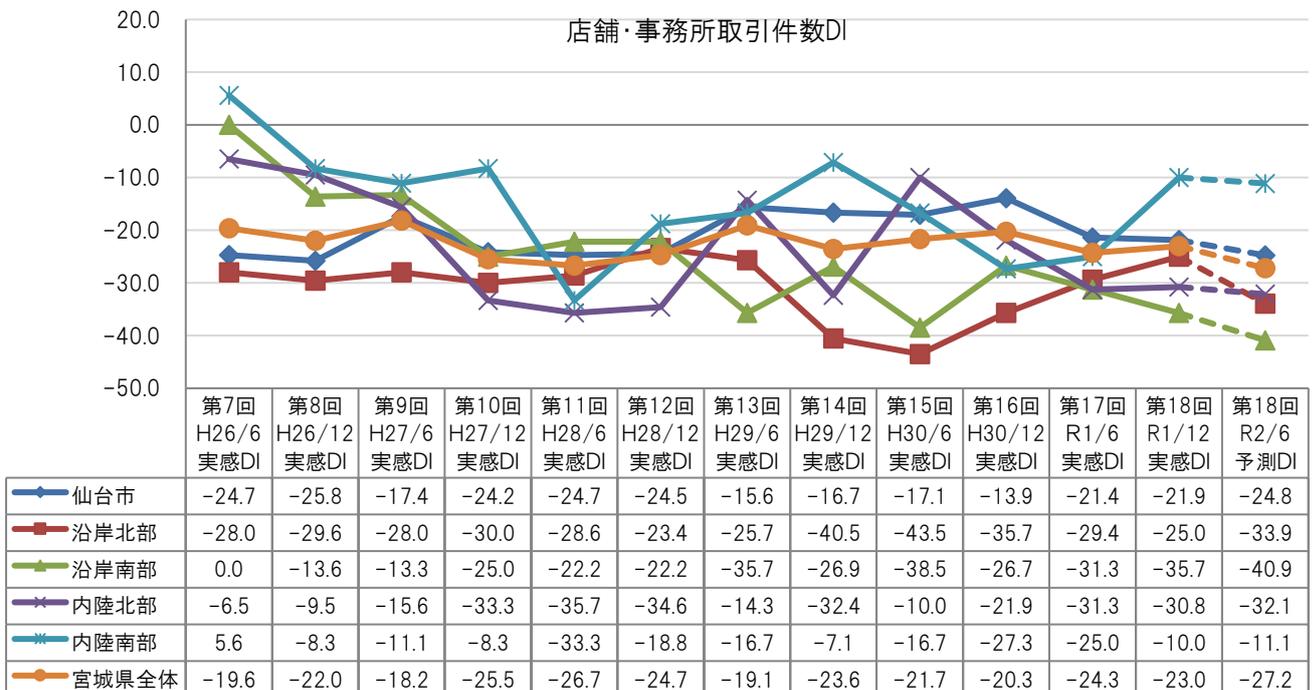
【取引件数の動向2】

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、県内平均で前回調査と同水準の-26.8ポイントとなった。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、前回から更に指数が悪化して-26.9ポイントとなり、2期連続で過去最低水準を更新した。また、他の4地区においても大幅なマイナスが継続している。

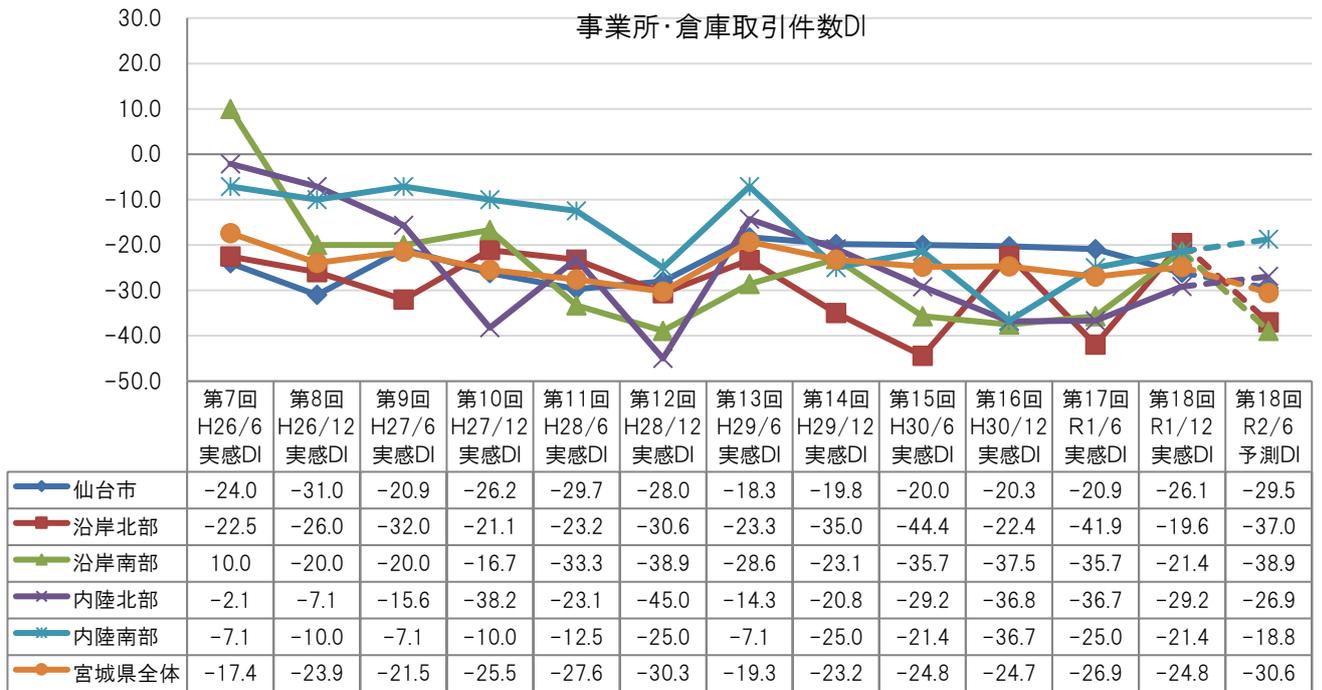
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県内平均で前回調査と同水準の-23.0ポイントとなった。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】

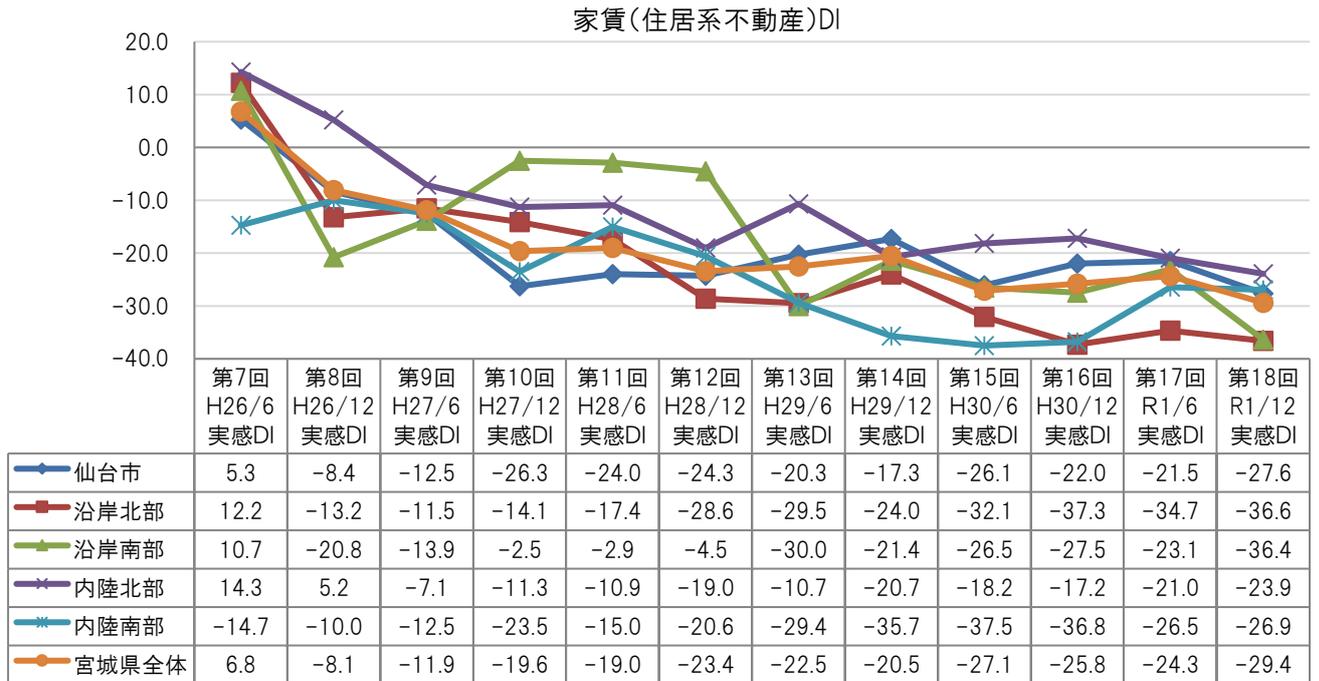
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県内平均で前回調査からやや改善して-24.8ポイントとなった。全5地区において大幅なマイナスが継続しているなか、沿岸北部及び沿岸南部において改善傾向が見られた。
- 仙台市では、-26.1ポイントで前回調査から指数がやや悪化した。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。

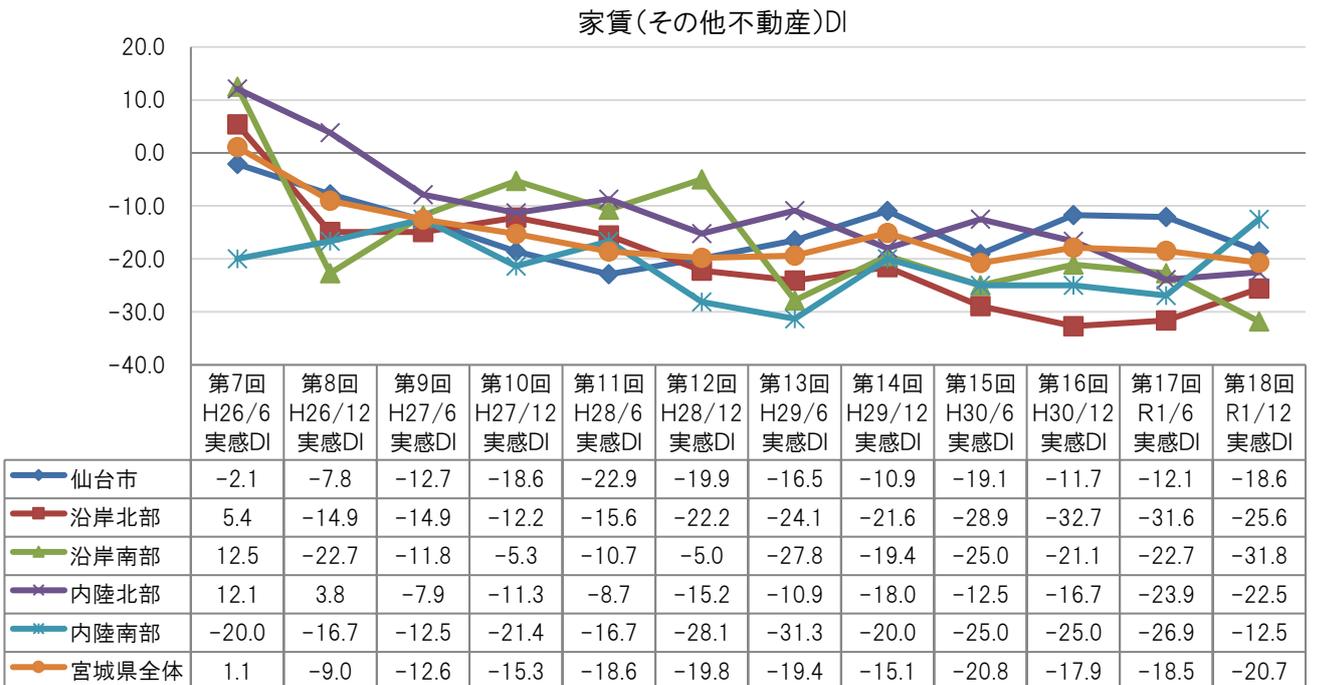
【賃料の動向】

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-29.4ポイントで大幅なマイナスが継続しており、各地区の傾向に特段の変化は見られない。被災地域周辺においては、災害公営住宅の完成や民間の賃貸住宅の新規供給により空室が増加していることから、今後も家賃の下落傾向が続くとの意見が大勢を占めている。
- 仙台市では、-27.6ポイントで大幅なマイナスが続くなか、調査開始以来で最低水準となった。郊外住宅地を中心に家賃の低下が続くほか、これまで堅調であった中心部においても、新規供給が増加して空室が増加しているとの意見が見られる。

②その他不動産の家賃



- 家賃(店舗・事務所等その他不動産)DIは、県内平均で-20.7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、-18.6ポイントで前回調査から指数が悪化した。仙台市中心部における事務所の需要は堅調で賃料の上昇傾向が強まっている一方で、郊外の店舗・事務所等の賃貸需要は減少傾向にあるとの意見が見られる。

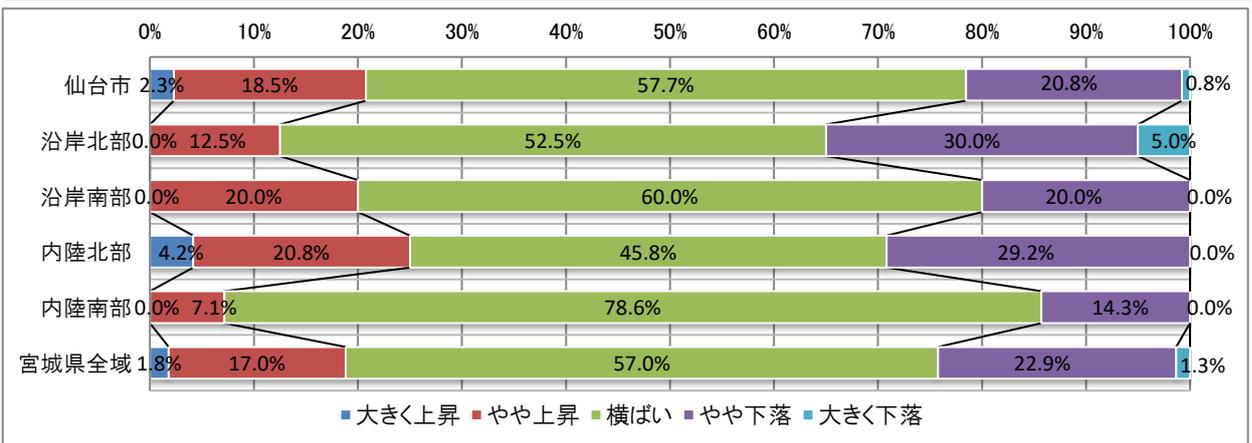
2. 設問ごとの回答内訳

問1:取引価格の半年前との比較

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

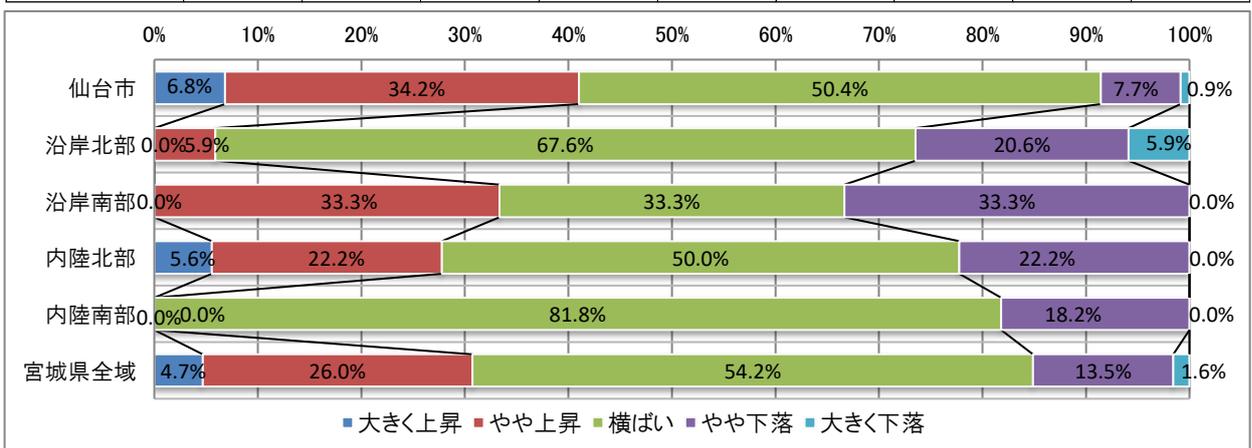
【住宅地の価格】

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	0.4	3	24	75	27	1	130	5	135
		2.3%	18.5%	57.7%	20.8%	0.8%	100%		
沿岸北部	-13.8	0	5	21	12	2	40	5	45
		0.0%	12.5%	52.5%	30.0%	5.0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	3	9	3	0	15	1	16
		0.0%	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	1	5	11	7	0	24	0	24
		4.2%	20.8%	45.8%	29.2%	0.0%	100%		
内陸南部	-3.6	0	1	11	2	0	14	0	14
		0.0%	7.1%	78.6%	14.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-2.5	4	38	127	51	3	223	11	234
		1.8%	17.0%	57.0%	22.9%	1.3%	100%		



【商業地の価格】

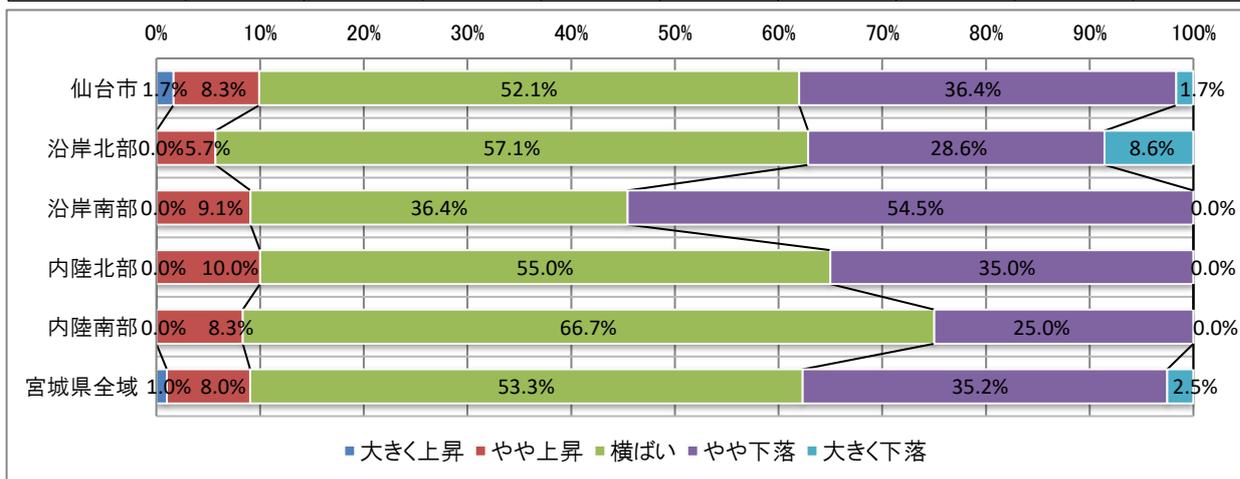
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	19.2	8	40	59	9	1	117	18	135
		6.8%	34.2%	50.4%	7.7%	0.9%	100%		
沿岸北部	-13.2	0	2	23	7	2	34	11	45
		0.0%	5.9%	67.6%	20.6%	5.9%	100%		
沿岸南部	0.0	0	4	4	4	0	12	4	16
		0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	100%		
内陸北部	5.6	1	4	9	4	0	18	6	24
		5.6%	22.2%	50.0%	22.2%	0.0%	100%		
内陸南部	-9.1	0	0	9	2	0	11	3	14
		0.0%	0.0%	81.8%	18.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	9.4	9	50	104	26	3	192	42	234
		4.7%	26.0%	54.2%	13.5%	1.6%	100%		



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

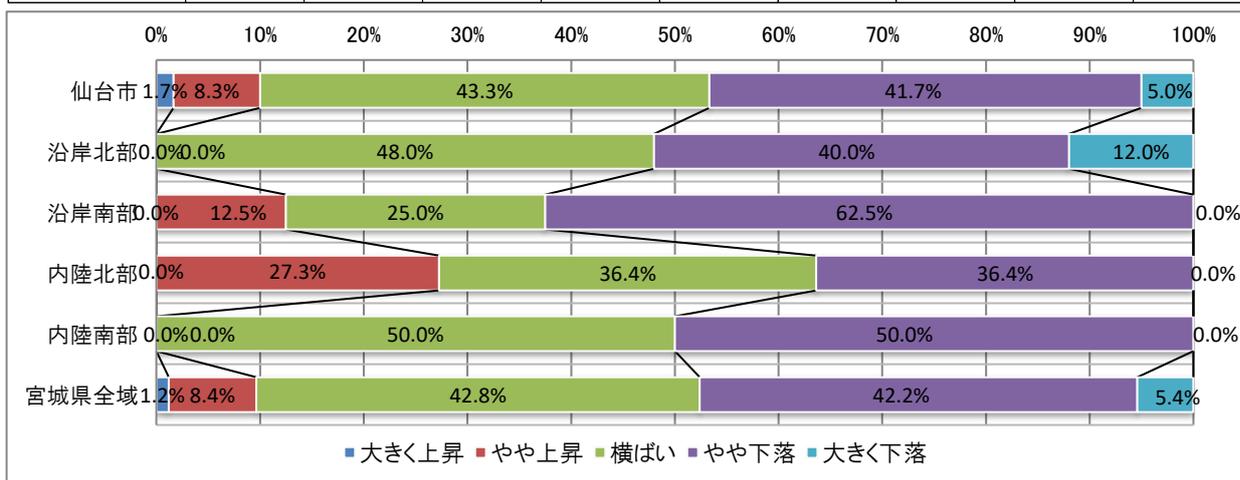
【中古住宅の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-14.0	2	10	63	44	2	121	14	135
		1.7%	8.3%	52.1%	36.4%	1.7%	100%		
沿岸北部	-20.0	0	2	20	10	3	35	10	45
		0.0%	5.7%	57.1%	28.6%	8.6%	100%		
沿岸南部	-22.7	0	1	4	6	0	11	5	16
		0.0%	9.1%	36.4%	54.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-12.5	0	2	11	7	0	20	4	24
		0.0%	10.0%	55.0%	35.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-8.3	0	1	8	3	0	12	2	14
		0.0%	8.3%	66.7%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-15.1	2	16	106	70	5	199	35	234
		1.0%	8.0%	53.3%	35.2%	2.5%	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	-20.0	2	10	52	50	6	120	15	135
		1.7%	8.3%	43.3%	41.7%	5.0%	100%		
沿岸北部	-32.0	0	0	12	10	3	25	20	45
		0.0%	0.0%	48.0%	40.0%	12.0%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	1	2	5	0	8	8	16
		0.0%	12.5%	25.0%	62.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-4.5	0	3	4	4	0	11	13	24
		0.0%	27.3%	36.4%	36.4%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	1	1	0	2	12	14
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-21.1	2	14	71	70	9	166	68	234
		1.2%	8.4%	42.8%	42.2%	5.4%	100%		

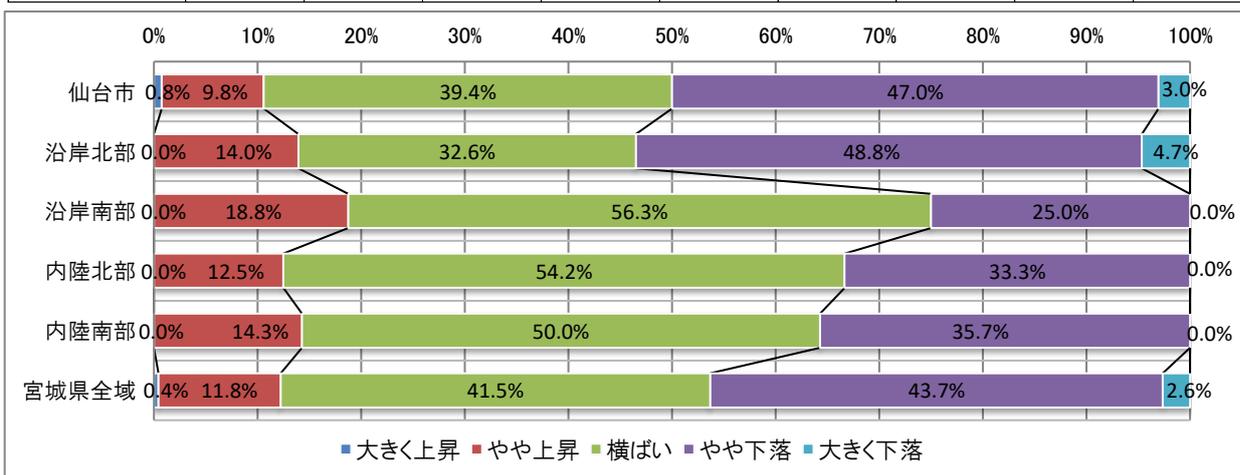


問2:半年後における取引価格の予測

半年後(R2.6.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

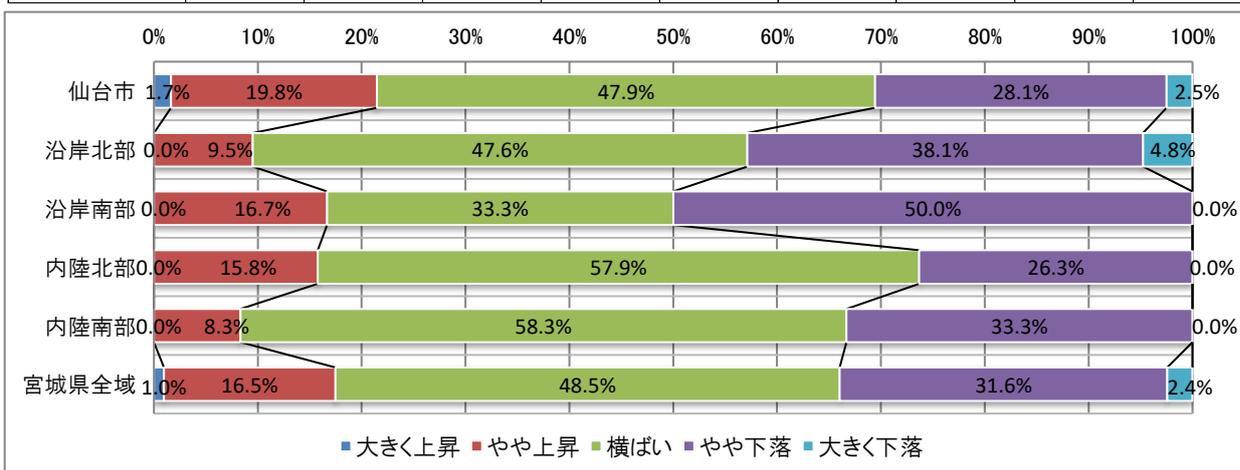
【住宅地全般】

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	-20.8	1	13	52	62	4	132	3	135
		0.8%	9.8%	39.4%	47.0%	3.0%	100%		
沿岸北部	-22.1	0	6	14	21	2	43	2	45
		0.0%	14.0%	32.6%	48.8%	4.7%	100%		
沿岸南部	-3.1	0	3	9	4	0	16	0	16
		0.0%	18.8%	56.3%	25.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-10.4	0	3	13	8	0	24	0	24
		0.0%	12.5%	54.2%	33.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-10.7	0	2	7	5	0	14	0	14
		0.0%	14.3%	50.0%	35.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	-18.1	1	27	95	100	6	229	5	234
		0.4%	11.8%	41.5%	43.7%	2.6%	100%		



【商業地全般】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-5.0	2	24	58	34	3	121	14	135
		1.7%	19.8%	47.9%	28.1%	2.5%	100%		
沿岸北部	-19.0	0	4	20	16	2	42	3	45
		0.0%	9.5%	47.6%	38.1%	4.8%	100%		
沿岸南部	-16.7	0	2	4	6	0	12	4	16
		0.0%	16.7%	33.3%	50.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-5.3	0	3	11	5	0	19	5	24
		0.0%	15.8%	57.9%	26.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	1	7	4	0	12	2	14
		0.0%	8.3%	58.3%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-9.0	2	34	100	65	5	206	28	234
		1.0%	16.5%	48.5%	31.6%	2.4%	100%		

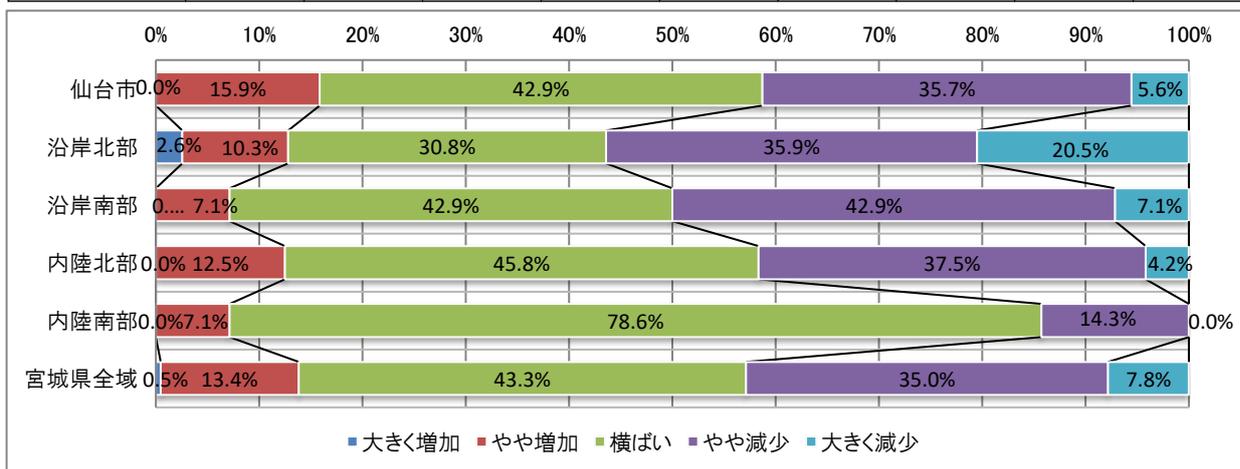


問3:取引件数の半年前との比較

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

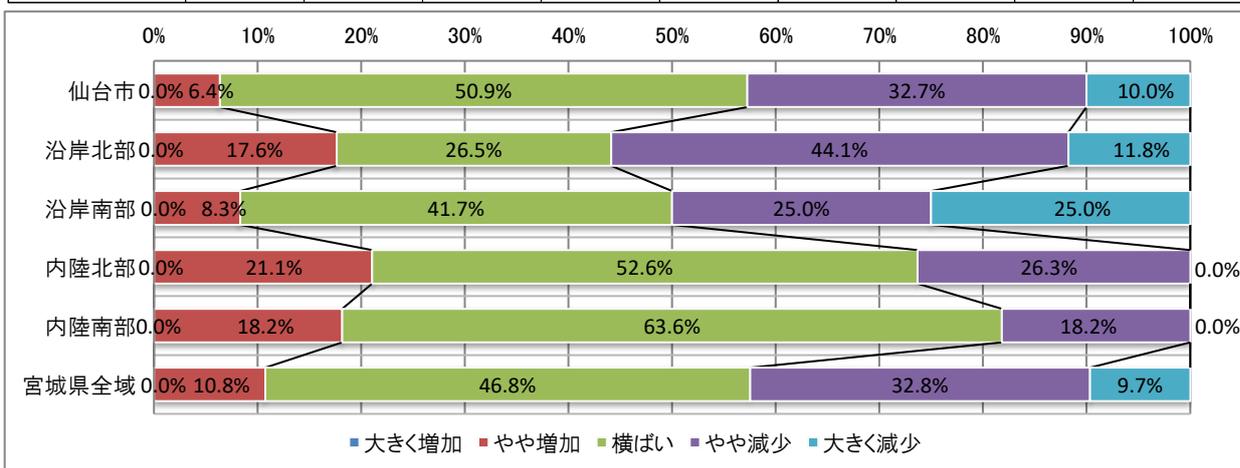
【土地取引】

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 無回答	合計
仙台市	-15.5	0	20	54	45	7	126	9	135
		0.0%	15.9%	42.9%	35.7%	5.6%	100%		
沿岸北部	-30.8	1	4	12	14	8	39	6	45
		2.6%	10.3%	30.8%	35.9%	20.5%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	1	6	6	1	14	2	16
		0.0%	7.1%	42.9%	42.9%	7.1%	100%		
内陸北部	-16.7	0	3	11	9	1	24	0	24
		0.0%	12.5%	45.8%	37.5%	4.2%	100%		
内陸南部	-3.6	0	1	11	2	0	14	0	14
		0.0%	7.1%	78.6%	14.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-18.2	1	29	94	76	17	217	17	234
		0.5%	13.4%	43.3%	35.0%	7.8%	100%		



【中古住宅の取引】

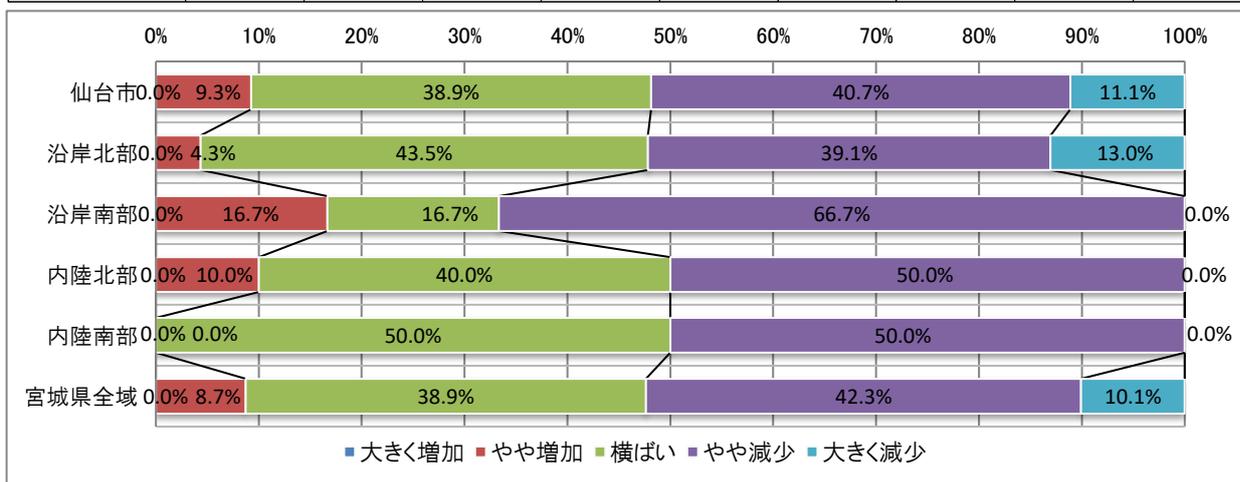
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-23.2	0	7	56	36	11	110	25	135
		0.0%	6.4%	50.9%	32.7%	10.0%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	6	9	15	4	34	11	45
		0.0%	17.6%	26.5%	44.1%	11.8%	100%		
沿岸南部	-33.3	0	1	5	3	3	12	4	16
		0.0%	8.3%	41.7%	25.0%	25.0%	100%		
内陸北部	-2.6	0	4	10	5	0	19	5	24
		0.0%	21.1%	52.6%	26.3%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	2	7	2	0	11	3	14
		0.0%	18.2%	63.6%	18.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	-20.7	0	20	87	61	18	186	48	234
		0.0%	10.8%	46.8%	32.8%	9.7%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

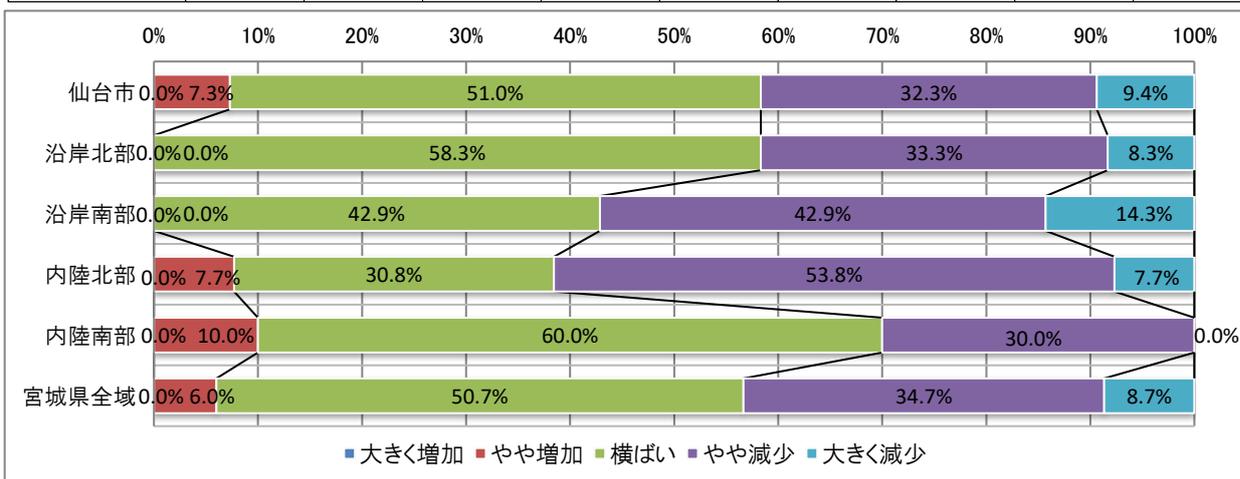
【中古マンションの取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-26.9	0	10	42	44	12	108	27	135
		0.0%	9.3%	38.9%	40.7%	11.1%	100%		
沿岸北部	-30.4	0	1	10	9	3	23	22	45
		0.0%	4.3%	43.5%	39.1%	13.0%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	1	1	4	0	6	10	16
		0.0%	16.7%	16.7%	66.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-20.0	0	1	4	5	0	10	14	24
		0.0%	10.0%	40.0%	50.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	0	1	1	0	2	12	14
		0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-26.8	0	13	58	63	15	149	85	234
		0.0%	8.7%	38.9%	42.3%	10.1%	100%		



【店舗・事務所の取引】

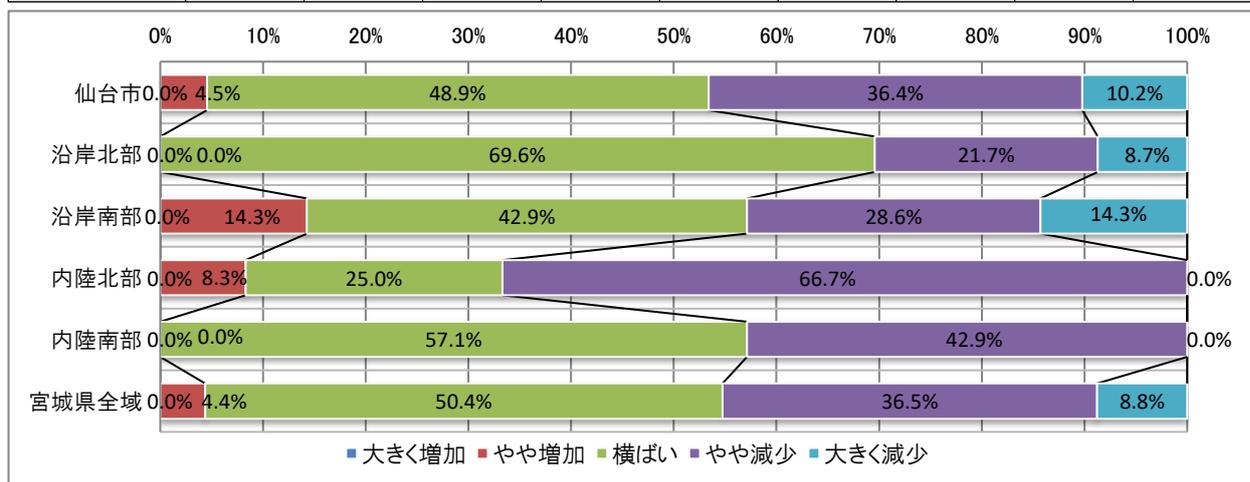
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-21.9	0	7	49	31	9	96	39	135
		0.0%	7.3%	51.0%	32.3%	9.4%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	0	14	8	2	24	21	45
		0.0%	0.0%	58.3%	33.3%	8.3%	100%		
沿岸南部	-35.7	0	0	3	3	1	7	9	16
		0.0%	0.0%	42.9%	42.9%	14.3%	100%		
内陸北部	-30.8	0	1	4	7	1	13	11	24
		0.0%	7.7%	30.8%	53.8%	7.7%	100%		
内陸南部	-10.0	0	1	6	3	0	10	4	14
		0.0%	10.0%	60.0%	30.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-23.0	0	9	76	52	13	150	84	234
		0.0%	6.0%	50.7%	34.7%	8.7%	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	-26.1	0	4	43	32	9	88	47	135
		0.0%	4.5%	48.9%	36.4%	10.2%	100%		
沿岸北部	-19.6	0	0	16	5	2	23	22	45
		0.0%	0.0%	69.6%	21.7%	8.7%	100%		
沿岸南部	-21.4	0	1	3	2	1	7	9	16
		0.0%	14.3%	42.9%	28.6%	14.3%	100%		
内陸北部	-29.2	0	1	3	8	0	12	12	24
		0.0%	8.3%	25.0%	66.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-21.4	0	0	4	3	0	7	7	14
		0.0%	0.0%	57.1%	42.9%	0.0%	100%		
宮城県全域	-24.8	0	6	69	50	12	137	97	234
		0.0%	4.4%	50.4%	36.5%	8.8%	100%		

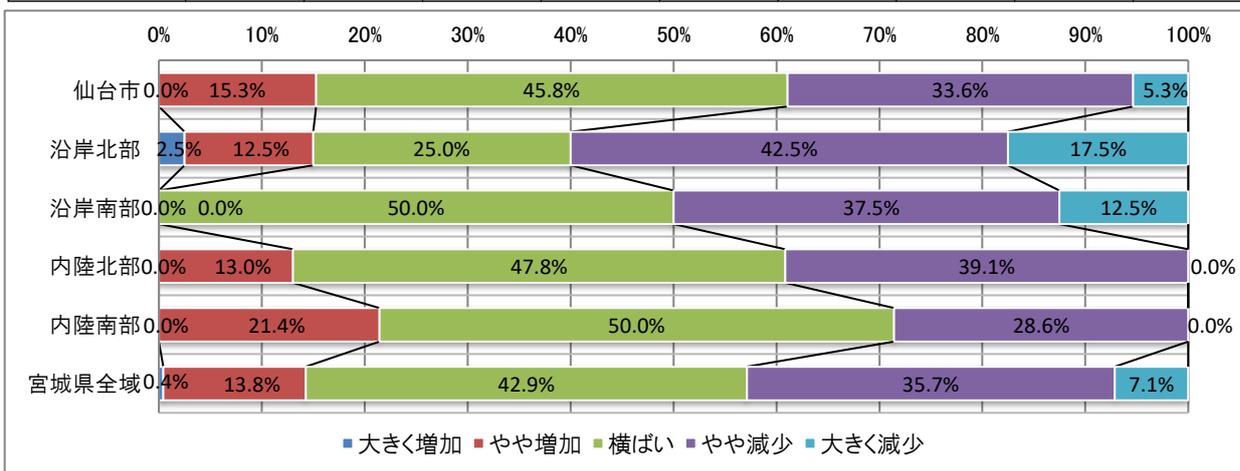


問4:半年後における取引件数の予測

半年後(R2.6.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

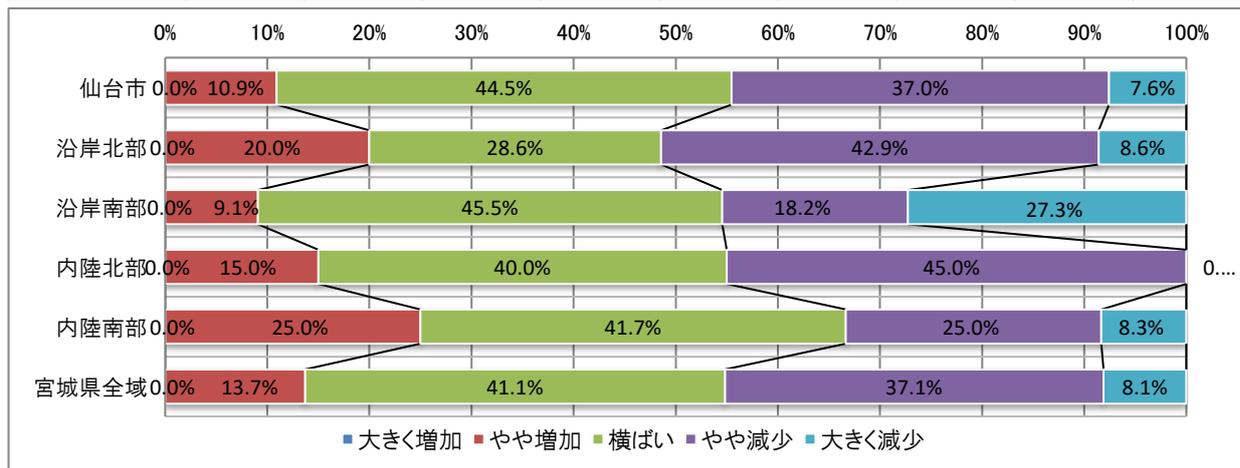
【土地取引】

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	-14.5	0	20	60	44	7	131	4	135
		0.0%	15.3%	45.8%	33.6%	5.3%	100%		
沿岸北部	-30.0	1	5	10	17	7	40	5	45
		2.5%	12.5%	25.0%	42.5%	17.5%	100%		
沿岸南部	-31.3	0	0	8	6	2	16	0	16
		0.0%	0.0%	50.0%	37.5%	12.5%	100%		
内陸北部	-13.0	0	3	11	9	0	23	1	24
		0.0%	13.0%	47.8%	39.1%	0.0%	100%		
内陸南部	-3.6	0	3	7	4	0	14	0	14
		0.0%	21.4%	50.0%	28.6%	0.0%	100%		
宮城県全域	-17.6	1	31	96	80	16	224	10	234
		0.4%	13.8%	42.9%	35.7%	7.1%	100%		



【中古住宅の取引】

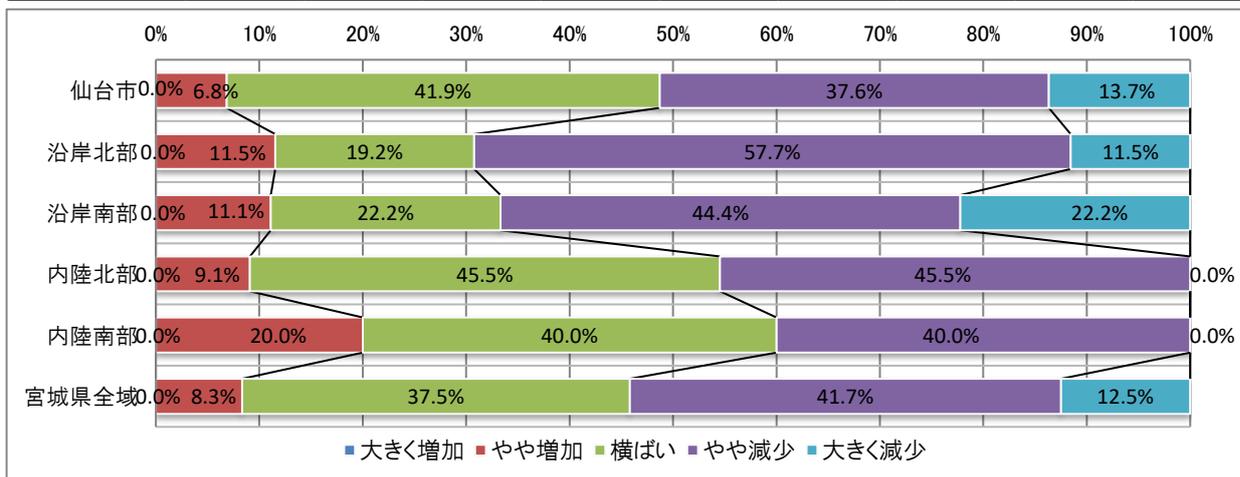
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-20.6	0	13	53	44	9	119	16	135
		0.0%	10.9%	44.5%	37.0%	7.6%	100%		
沿岸北部	-20.0	0	7	10	15	3	35	10	45
		0.0%	20.0%	28.6%	42.9%	8.6%	100%		
沿岸南部	-31.8	0	1	5	2	3	11	5	16
		0.0%	9.1%	45.5%	18.2%	27.3%	100%		
内陸北部	-15.0	0	3	8	9	0	20	4	24
		0.0%	15.0%	40.0%	45.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-8.3	0	3	5	3	1	12	2	14
		0.0%	25.0%	41.7%	25.0%	8.3%	100%		
宮城県全域	-19.8	0	27	81	73	16	197	37	234
		0.0%	13.7%	41.1%	37.1%	8.1%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

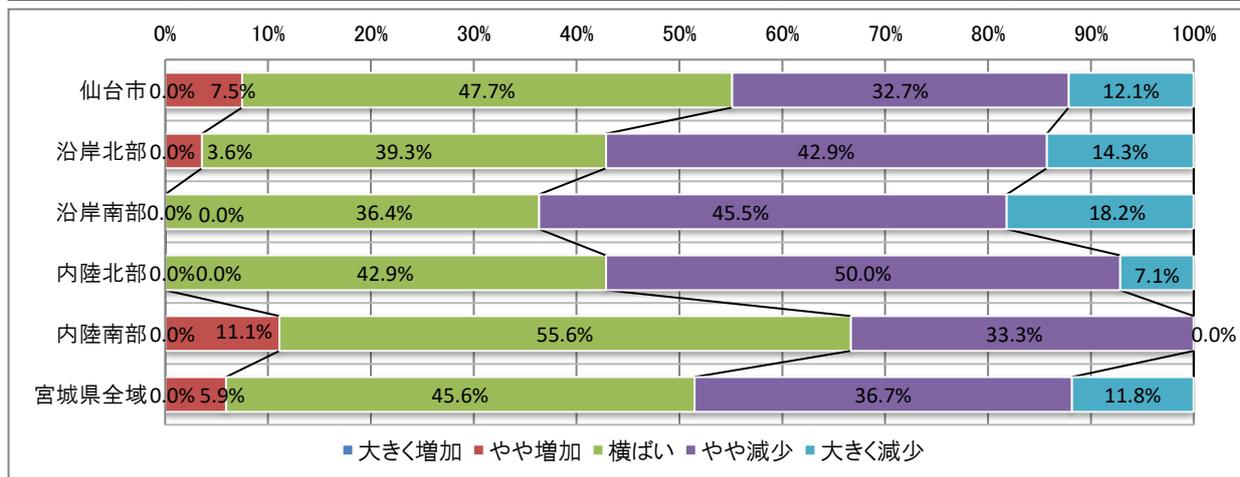
【中古マンションの取引】

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	-29.1	0	8	49	44	16	117	18	135
		0.0%	6.8%	41.9%	37.6%	13.7%	100%		
沿岸北部	-34.6	0	3	5	15	3	26	19	45
		0.0%	11.5%	19.2%	57.7%	11.5%	100%		
沿岸南部	-38.9	0	1	2	4	2	9	7	16
		0.0%	11.1%	22.2%	44.4%	22.2%	100%		
内陸北部	-18.2	0	1	5	5	0	11	13	24
		0.0%	9.1%	45.5%	45.5%	0.0%	100%		
内陸南部	-10.0	0	1	2	2	0	5	9	14
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-29.2	0	14	63	70	21	168	66	234
		0.0%	8.3%	37.5%	41.7%	12.5%	100%		



【店舗・事務所の取引】

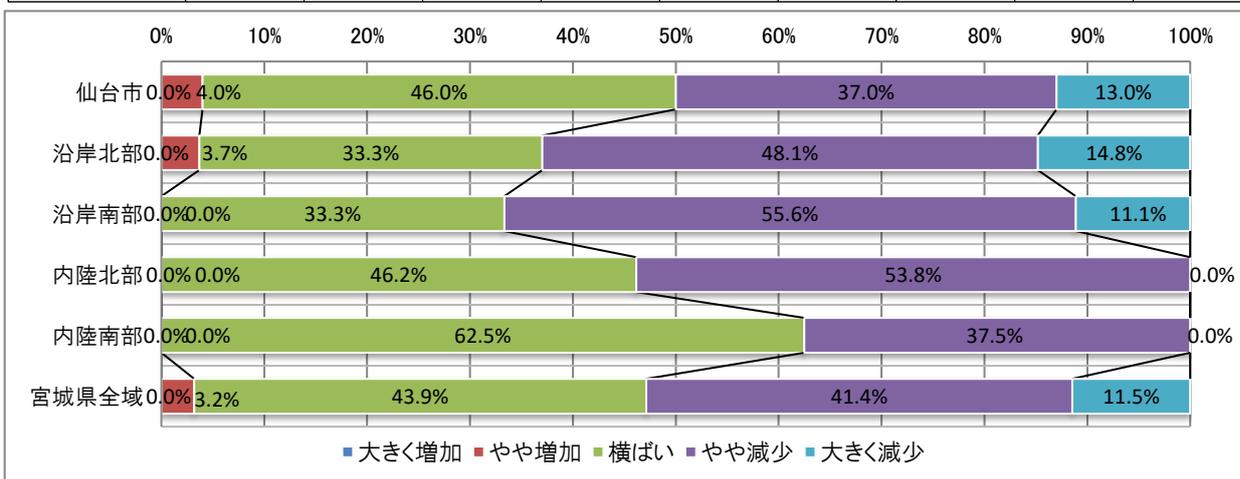
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-24.8	0	8	51	35	13	107	28	135
		0.0%	7.5%	47.7%	32.7%	12.1%	100%		
沿岸北部	-33.9	0	1	11	12	4	28	17	45
		0.0%	3.6%	39.3%	42.9%	14.3%	100%		
沿岸南部	-40.9	0	0	4	5	2	11	5	16
		0.0%	0.0%	36.4%	45.5%	18.2%	100%		
内陸北部	-32.1	0	0	6	7	1	14	10	24
		0.0%	0.0%	42.9%	50.0%	7.1%	100%		
内陸南部	-11.1	0	1	5	3	0	9	5	14
		0.0%	11.1%	55.6%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-27.2	0	10	77	62	20	169	65	234
		0.0%	5.9%	45.6%	36.7%	11.8%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-29.5	0	4	46	37	13	100	35	135
		0.0%	4.0%	46.0%	37.0%	13.0%	100%		
沿岸北部	-37.0	0	1	9	13	4	27	18	45
		0.0%	3.7%	33.3%	48.1%	14.8%	100%		
沿岸南部	-38.9	0	0	3	5	1	9	7	16
		0.0%	0.0%	33.3%	55.6%	11.1%	100%		
内陸北部	-26.9	0	0	6	7	0	13	11	24
		0.0%	0.0%	46.2%	53.8%	0.0%	100%		
内陸南部	-18.8	0	0	5	3	0	8	6	14
		0.0%	0.0%	62.5%	37.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-30.6	0	5	69	65	18	157	77	234
		0.0%	3.2%	43.9%	41.4%	11.5%	100%		

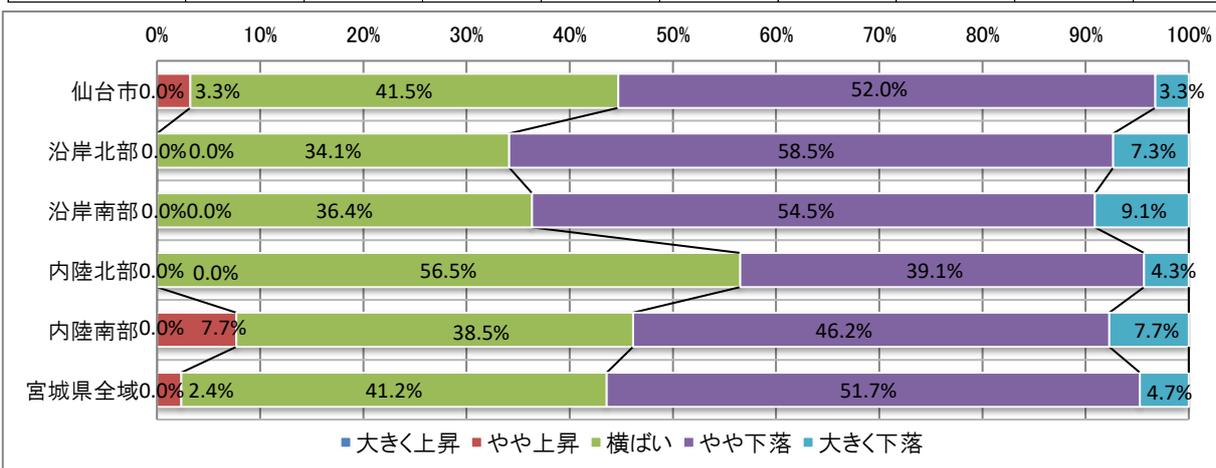


問5:賃料の半年前との比較

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

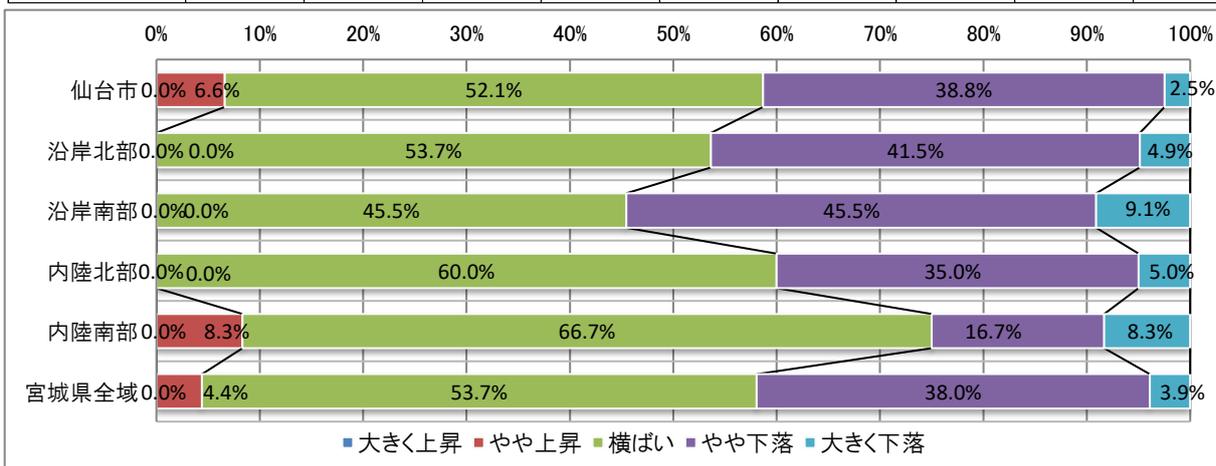
【住居系不動産の家賃】

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	-27.6	0	4	51	64	4	123	12	135
		0.0%	3.3%	41.5%	52.0%	3.3%	100%		
沿岸北部	-36.6	0	0	14	24	3	41	4	45
		0.0%	0.0%	34.1%	58.5%	7.3%	100%		
沿岸南部	-36.4	0	0	4	6	1	11	5	16
		0.0%	0.0%	36.4%	54.5%	9.1%	100%		
内陸北部	-23.9	0	0	13	9	1	23	1	24
		0.0%	0.0%	56.5%	39.1%	4.3%	100%		
内陸南部	-26.9	0	1	5	6	1	13	1	14
		0.0%	7.7%	38.5%	46.2%	7.7%	100%		
宮城県全域	-29.4	0	5	87	109	10	211	23	234
		0.0%	2.4%	41.2%	51.7%	4.7%	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	-18.6	0	8	63	47	3	121	14	135
		0.0%	6.6%	52.1%	38.8%	2.5%	100%		
沿岸北部	-25.6	0	0	22	17	2	41	4	45
		0.0%	0.0%	53.7%	41.5%	4.9%	100%		
沿岸南部	-31.8	0	0	5	5	1	11	5	16
		0.0%	0.0%	45.5%	45.5%	9.1%	100%		
内陸北部	-22.5	0	0	12	7	1	20	4	24
		0.0%	0.0%	60.0%	35.0%	5.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	1	8	2	1	12	2	14
		0.0%	8.3%	66.7%	16.7%	8.3%	100%		
宮城県全域	-20.7	0	9	110	78	8	205	29	234
		0.0%	4.4%	53.7%	38.0%	3.9%	100%		

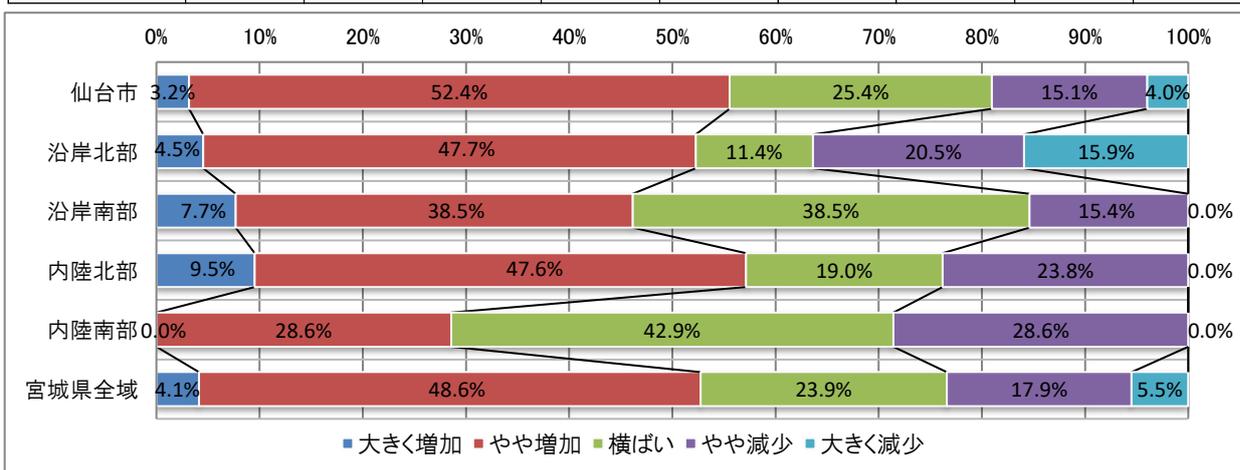


問6:空室率の半年前との比較

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

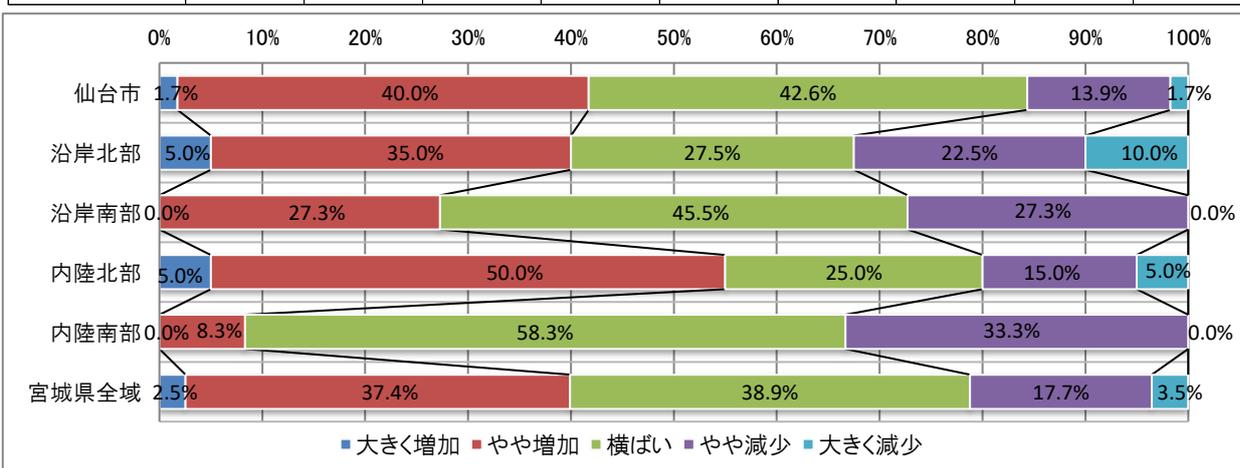
【住居系不動産の空室率】

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	17.9	4	66	32	19	5	126	9	135
		3.2%	52.4%	25.4%	15.1%	4.0%	100%		
沿岸北部	2.3	2	21	5	9	7	44	1	45
		4.5%	47.7%	11.4%	20.5%	15.9%	100%		
沿岸南部	19.2	1	5	5	2	0	13	3	16
		7.7%	38.5%	38.5%	15.4%	0.0%	100%		
内陸北部	21.4	2	10	4	5	0	21	3	24
		9.5%	47.6%	19.0%	23.8%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	4	6	4	0	14	0	14
		0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	0.0%	100%		
宮城県全域	14.0	9	106	52	39	12	218	16	234
		4.1%	48.6%	23.9%	17.9%	5.5%	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	13.0	2	46	49	16	2	115	20	135
		1.7%	40.0%	42.6%	13.9%	1.7%	100%		
沿岸北部	1.3	2	14	11	9	4	40	5	45
		5.0%	35.0%	27.5%	22.5%	10.0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	3	5	3	0	11	5	16
		0.0%	27.3%	45.5%	27.3%	0.0%	100%		
内陸北部	17.5	1	10	5	3	1	20	4	24
		5.0%	50.0%	25.0%	15.0%	5.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	1	7	4	0	12	2	14
		0.0%	8.3%	58.3%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	8.8	5	74	77	35	7	198	36	234
		2.5%	37.4%	38.9%	17.7%	3.5%	100%		



問7:震災から8年半以上が経過した現在、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

[全般的な需給の動き]

〈青葉区〉

- 取引水準が、買い取り業者による価格のつり上げにより、予想以上に高値で売りだされていて困惑。新築アパート等の乱立により賃貸物件の過剰供給によりバランスが崩れて迷惑。
- 震災バブルのような形で業績が向上したが今は東京一極集中のように感じられる。今後一層この状態が続くと思われ取引件数も徐々に減少すると思われる。
- 土地について 売り物件件数的にはあまり変わっていない。住宅地の売り物件は解体更地渡しで土地販売で2現場での販売が多い。使える住宅でも平成5年以前の物件は解体し更地で販売の方が成約が早い。2分割し販売価格を購入しやすい価格設定にて販売する。マンションについて 売主の希望価格とエンド(買取業者含む)の成約価格に乖離があり且つ買取業者が販売する物件が高額案件が多く市場を停滞させる。ここ半年は1000万円前後の物件の成約が多く、2000万円前後では成約までに平均200日以上成約日数がかかる。またオーナーチェンジ購入希望者は多いが銀行の融資がほぼ通らずオーナーチェンジ物件は現金客以外は購入できない状況である。賃貸関係について 管理物件で退去が発生すると成約までに時間を要し、借主にメリット条件を付け成約に至る。フリーレント物件・敷金1礼金0等 平均半年で成約に至る
- 建売住宅の売れ行きが悪い
- 仙台市内の土地取引について、新規物件数も少なくなってきたり、また、物件に対する問合せ数も少なくなってきたり。土地売買は、件数が減ってきており、また、売買金額も下がっているように感じます。
- 割と活発に推移している
- (売買)土地は、一時の供給少状態から、増加傾向となってきたり。それに伴い価格も上昇から、おちついてきている。むしろ郊外は、下落している。
中古住宅は、買取業者の売行にかげりが見られ、価格を下げて、やっと売れる状態となっている。
中古マンションは、買取業者の物件が多く、リノベーションして価格を上げているが、ここにきて希望価格では売れなくなっている。
(賃貸)居住用は、新築も増加したこともあり、供給過多となり家賃が下がっている。特に1Kは、下げてもなかなか成約できない状況である。
- 事業用不動産融資の審査にきびしさ
- 今後発生する相続及び負債の精算を対象とした相談が増えている。
- 仙台市内において、物流系、ホテル系用地の需要はあるが、物件が著しく少ない。
仙台駅周辺の土地価格高騰さみ。
- 業者売主物件に関し、一部大手の買い占めとも言っている状態が続く、競争の激しさにより高値買取した物件が多く、供給側サイドの事情で売却価格も高値で出ている状態が続いている。需要側の所得水準からして現状の価格を維持できる状況ではなく、何らかの外部要因により市況が悪化し業者保有物件の不良在庫率が急上昇しても何の不思議もない。

- ・新築が減り、リフォームの相談が増えている。
 - ・土地価格は高止まりで、仲介物件を探してもお客様の希望に合う物件がなかなか見つからない。
 - ・築30年の賃貸管理物件をリフォームしたが、成約につながらない。家賃を下げざるを得ない。
- 外国人(特に中国人)の売買が増えてきた。青葉区・泉区にて。
- 仙台市の住宅地は大幅に不足している。
 - 住宅地の価格も高止まりになっている。
- 石巻の空室大幅増加。しかも、災害住宅に入った人は戻ってこない為、大家は大変。
 - 仙台市内で中心部と地下鉄沿線以外の住宅地値くずれ大きくなっている。要因として建売メーカーの買取り価格下落、建売住宅の過剰感明白、価格下落。
 - 新築マンションの売れ行き悪さが、中古マンション価格下落に關係大(青葉区・石巻市)
- 少子高齢化が進み、住宅団地のシルバーのみ入居が増えており、今後は高齢者の進展によっては不要住宅の増加が見込まれる。
 - 1. 中古アパートの融資がつかず、取引については、現金買いのお客様に限られています。
 - 2. 1億円以上は融資困難？
 - 3. 中古・新築戸建は、潜在需要あり。
 - 4. マンションは、中古でも1千万円前後に動きあり。
- 震災需要は落ちつき、従来の戸建指向が目立ちはじめた。
- ・売買
 - 全体的に価格が高い
 - 新築と中古の差があまりない
- ・賃貸
 - 家賃帯は震災前の相場に戻っている。
- ・収益物件
 - 価格が高止まりのまま利回りが悪い。
 - 金融機関の融資が厳しく、購入出来る人が限られるが、売り手が強気の価格設定の為、以前よりも流通しない。
- 商業地における取引金額が全く読めない。取引事例が参考にならない状況がある。ビジネスホテル需要は継続中。上杉地区の住宅地の上昇が大きいのは驚き。小松島地区においては価格が高値で安定しており、新築分譲案件が増えている。
- 仙台駅周辺は上昇、安定している。郊外は下落している印象
- 震災での影響はあまり感じなくなったように思える。仙台市内に関しては、特に取引への影響は感じない。
- 取引、問い合わせ軒数が前年マイナスとなっている。
 - 12月～3月の多忙期みないと分からない。
- 仙台市内での価格上昇傾向はひと段落したように感じるが、仙台駅周辺エリアにおいては未だ高値のままキープされているように感じます。ただ、昨今の金融機関の融資状況を勘案すると投資用不動産や投資用不動産建築用地の取引は、購入者が限定されつつあるので、取引件数や取引額が下がる可能性があると思います。
- 今尚市内～近郊の小規模の建売用地の需要は旺盛で有り、東京資本、地元の業者が競って仕入している。
 - 只、小規模(土地28～40坪)建売の成約が鈍っているとのこと

- 土地取引、中古戸建ともに即取引できる物件が減少している。売却までに複数の相続人がいるため時間がかかるものや、測量に関して私道や隣地の所有者の主張が異なり確定測量が進まないものが多く見られる。

〈宮城野区〉

- 仙台市宮城野区若林区の仙台東部流通地域及び仙台港背後地付近の倉庫事務所、貸地の引き合いは、依然として強く、県外の運送関係企業が物件を探しているが、なかなか要望及びニーズに対応できる物件がないのが現状である。既に賃借中の企業も業務拡大の拡張・増床移転を検討している企業もあるが、供給が少なくマッチングできていない。倉庫事務所物件(オーナーチェンジ物件)が増えてきた感がある。賃借人あり物件が多く、実需で探している企業には紹介出来ていない。仙台市営地下鉄東西線の連坊駅から荒井駅まで賃貸マンション及び賃貸アパートの供給が多くなってきている。投資物件の築年数の古い一棟マンション及び一棟アパートが増えてきているような気がする。
- 土地の取引に関しては物件情報が少なく、需要はあるが供給が無い状態が続いており、今後もこの傾向は続くと思う。住居系不動産の空室は多少ではあるが増加傾向にあり、秋の繁忙期においても決まらない物件が増加している。
- 震災はもう関係がない
- 住宅用地は下落だが、商業地域の200坪超える土地は売主強気な事が多い。
- 商業地域内での販売事例が地価公示その他取引の指標となる値の上昇により高く設定されている。特にホテル用地の需要が盛んではあるが、ホテルグレードの兼ね合いもあると思われますが、需給バランスが崩れ、想定の実業収入とはならないのではないかと思料しています。
地価公示の値を参考に仙台市内で取引促進を図る広告も目立ちますが、金利が上昇してしまうと、当初の採算予定が狂うことにもなり査定にあたっては充分留意するところです。
- 宮城野区、太白区取引の中、市街化農地へのドラッグストアー出店が2件有りました。大店より、地域に密着した、個性の有る、店舗が求められている様に感じます。取引した地価、賃料は、今年初めとほぼ変わらない、上止まり金額でした。(宮城野区・太白区)
- 岡田西町にいた頃、以前からIC付近の商業地域は人気で特に六丁目近隣は地下鉄荒井駅～沿線は根強い人気エリアです。
↓
今は住宅地に移転した為、閑散としていて空き家が目立ち以前住宅(100坪に上物があった所)は1/2で新しい住宅が建て売りされている所が目立ちます。
- 宮城野区の土地取引は横ばいか減少傾向にある。商業系が特に悪く、住居系は横ばいにある。今後、期待値も含めてやや上昇するとみている。オリンピック開催直後からの反動は警戒する必要があると考えている。国分町の商業ビルの賃貸は、新規加入よりも撤退が多く最悪の状態。借り手にとっては、安く借りられる状況にある。賃貸借料は底値に近い状態で、しばらくは続くと思っている。

〈若林区〉

- ・不動産取引全般において低調
・賃料、売買価格が下落傾向に進むと思われる
- 売中古マンションの動きは鈍くなった。
土地は売対象地そのものがなくなったため、先行不明。
中古APの賃料は明らかに下がっているのと同時に入居希望者属性(資力)も下がっている
- 物件数が少なく、市場感としては、やや様子見の気運がある。

- 仙台市若林区においては、不動産物件の動向は落ち着いている様子です。令和2年の経済の状況によって動向は変化するものと思われる。取引水準は現在より住宅系は下がり、商業系は横ばいと思われる。
- 震災の影響で、住宅を購入される方は、ここ最近はいないと感じる。
又、今後、地震、台風被害に対して、お客様の関心が更に高まる事が予想されるので、住宅性能の充実、合わせて保険のあっせん、見直し等、お客様の生活基盤をトータルにサポートしていく必要があると感じています。
- 仙台市の商業地は、売却物件は少なく、売値は、高目設定である。
- 震災からの全体的な公示地価等を見ると上昇傾向は続いているし、当社も震災後は3年ほど土地売買や建物賃貸件数は増加したが、ここ2年ほどは減少傾向。しかし、毎年の公示地価をみてもいまだ上昇傾向があり、不動産取引も業者によって取引額、取引件数が2極化してきているのではないかと思う。大手不動産業者が取り扱う大規模な開発を伴う個所は増えてると思うが、中小不動産業者が取り扱う小規模な不動産取引は減少しているのではないか。

〈太白区〉

- 売買物件については、取引の件数が減り、成約までの期間が長くなっている。土地の価格は高止まり傾向にあり、銀行の融資が減額回答が多くスムーズな取引のケースが少なくなった。賃貸に関しては、退去が多く空室の期間が長い。テナントも比較的長期間の空室が目立ってきた。
- 利便性の高い人気地域と利便性の劣る不人気地域の格差がさらに拡大している。人気地域は建売でも青田で売れるが、不人気地域は完成しても売れるまで長い。賃貸需要は一時相当に埋まったものの、震災関連からの脱却が進み、相当数の空室が見られるようになってきている。賃料も二極化が進み不人気地域はさらに賃料を下げる必要に迫られている。
- 中古物件等数は多いが中々、決まらないケースがある。
賃貸においても以前決まった物件でも空室が目立つ。
- 近年の価格上昇・供給過剰・融資の厳格化・消費増税⇒⇒⇒購入意欲の減退⇒⇒⇒価格の調整局面
- 横ばいが続くと思われる。
- 1. 戸建住宅(建売)、分譲マンション等々、価格が高くなりすぎて、購入出来る顧客が少なくなっている。販売のスピードが鈍くなっている。
2. 今後は、土地・住宅・マンション等々も、価格がやや下落すると思います。
3. テナントの出店希望が少なくなっている。
- 新築マンション建築が多く、中古マンションの売値が難しくなっている。
今後居住用物件の空室率は、少子化の影響により増えると思う。
小規模のテナント(仙台市太白区内)への問い合わせも、数年前より減少している。
- 土地価格の高止まりにより、売買取引は停滞ぎみです。
- 仙台及び仙台近郊は変わらず取引価格が高く減少傾向がまだ感じられませんでした。
- 太白区、若林区、青葉区市街地、供給が増えている
- 取引件数が減少している
- ※売地で多少高い価格に設定した物件は取引が進まない。

〈泉区〉

- 震災後8年以上経過し、震災で住居を失った人達にも一通り住居が行き渡った感があります。故に、住居系売買不動産の価格は下落傾向にあると思います。全体的な流通量の低下も見られ、これは消費増税の景気後退感がそれを後押ししている感があります。住居系の賃貸不動産は、ある程度の流通量を維持しているとは思いますが、急激な核家族化、未婚率の上昇などの要因により、今後は3LDKのような家族向けの物件よりも1LDKやペット可の物件など、おひとり様向けの物件が多くなってゆくと思われます。
- 総額の大きい中古戸建(3000万円超)は、引き合いが今一つ
- 請負建築が縮小傾向
- 震災から8年が経過し、アパート、借家の空室が目立ち、不動産価格も値下がり傾向にある。
- ○泉区は先月大雨のため土砂災害の発生の影響により傾斜地の団地は負のイメージが強くなり価格減少につながるように感じます。
○震災の影響がうすれたのですが団地の住人の高齢化に伴ない活気がなくなり一般的に横ばいかと。

〔地域別の特徴的な動き〕

〈青葉区〉

- 仙台市青葉区の宮城地区(愛子・栗生・落合・錦ヶ丘など)は、子育て世代の土地や分譲住宅の取引が現在も伸びている。仙台市太白区富沢地区周辺(富田など)の土地の売れ行きが良い。
- 中心部商業地の地価は以前な値上がりで予想以上である。
マンションにしても、事務所BUILDINGにしても頭打ちではないか！
- JR仙台駅をはさむ仙台市青葉区や宮城野区の駅数分圏内の価格は坪単価1千万円台になるような高額な取引がある一方で、数100m離れただけで反比例的に価格が下がっているが、極端であると思う。一方、鉄道・地下鉄圏でない住宅地は同じ仙台市内であっても価格の下落が大きいものの、所有者が納得し難く売買が成立しない。交通利便性の高い地域とそうでない場所の勝ち負けがはっきりしてきている。

〈宮城野区〉

- 仙台市宮城野区周辺では特に卸町、六丁の目、日の出町、仙台港背後地周辺への企業の立地希望が目立ち、3000㎡以上のオーダーが多い。しかしながら震災直後は津波などの影響でエリアの懸念が多かった地区でありながら、現在は物件不足が目立っている。その影響と東西線周辺の商業施設のオープンなどがあり、卸町、六丁の目周辺の価格はちょびぬけて高騰している。(土地代で坪単価80万円以上)これ以上高騰を続けると、工場や倉庫、物流拠点などの業種では採算が取れない状況となっていくように思える。
- 仙台市宮城野区幸町地区では、中古マンションの築年数が30年以上のものが多く売買価格が相場より下げてもすぐには決まらない傾向があります。また、商業地の売買取引も少ない。
- ・宮城野区では、東仙台駅、苦竹駅、小鶴新田駅から徒歩圏、とくに徒歩10分以内(15分以上は対象外)の物件の価格が3年前より3割以上上昇していると感じます。
・ただし、上記の土地でも、変形土地や接道条件が良くない(私道、狭あい道路、路地状敷地)の物件は、3年前と同じです。
- 防潮堤蒲生⇄井戸浜完工に伴い、津波時に早期に避難することを念頭に、購入、住宅をたて、活用している。
被災地も取引可能。

〈若林区〉

- 東部地区では依然として事務所倉庫の需要がある
- 卸町～仙台港エリアにおいては需要超過の状況であるため、価格が上昇傾向にあるものと思料します。
- 震災直後のような活発な動きはないが、仙台駅前などの中心地より、駅より少し距離がある場所の取引が増えている気がする
- 地下鉄駅周辺の土地の価格が上がり、マンションや戸建てが増えている。
- 生活利便性の高い駅近の不動産価格の上昇・取引件数がより増える傾向が続く。

〈太白区〉

- 八木山地域は、高齢者が多くなり買物等の不便から仙台市中心部マンション等への移住が見られます。
- 仙台市太白区富沢の区画整理地内(西地区)の土地販売価格があいかわらず高値を維持しており、周辺の地価とのバランスがとれていない
- 南仙台駅前周辺、西中田、柳生等は坪単価35万～40万であったものが、坪単価50万で取引される等、バブルに近いものがあり、逆にアパート等の家賃は、古くなったものも含め、値下げしないと決まらない状況にあります。
- 太白区富沢、富沢西地区においても、土地値段はやや下落傾向にあり、賃貸アパートの入居率も下落化し、土地利用に関しては医療クリニック、老人用、独身者用対応型の施設の需要が多く、日本全体が高齢化して来ている現れに思える。

〔価格動向等について〕

〈青葉区〉

- 中心部の地価上昇が激しい。
- 不動産価格は、おちついて来たものの、それでも不動産業者の媒介取得合戦により取引価格は高いかと思えます。買主側の手が中々出ない状況の為仙台市を中心とした案件の市場在庫が多くなって来ております。又、売却時の売主の条件が悪いにもかかわらず、価格が高い。全ては、初動による不動産仲介業者によるもの。
- 仙台市中心部では今も土地価格が上昇気味であると思えます。それに比べ、中心部から離れた地域は若干の下落を感じます。しかし、近年の異常気象の影響で被害を受けた地域が出ると、他の土地や住宅の需要が高まるため、一時的に金額が上がるものが見受けられます。震災当初のような価格の上昇はないものの、今後も中心部のみ価格は上昇していくと考えます。
- 住居地域と、商業地域の取引価格の二極化が大きくなっているように感じる。住居地域は、戸建ての在庫を各社抱えており、土地の仕入れ値がかなりシビアになってきている。
- 震災後価格的に高い水準になり、その後落ち着いて前の水準に戻ると考えていましたが、高留まりしているようです。
- ・在庫等が多くなってきている感じを受け、値下げに転じてきている。
・下落ではなく、震災前に戻る感じを受ける。(青葉区・宮城野区・泉区)
- 媒介物件等は、当初設定価格より値下げして販売・賃貸するケースが増えてくると考えます。

〈宮城野区〉

- ・高値圏で横ばい。
・震災の影響なし。
- 震災後に上昇した不動産相場は、売買、賃貸ともに下落し、震災前よりも下落していると感じます。

〈若林区〉

- 地下鉄東西線開業と大型商業施設(イオンスタイル卸町)効果で仙台市若林区の地価が大きく上昇している。
東西線駅徒歩圏の地価は2010年と対比で3~4倍の上昇。
- 価格の値下がり傾向が目につく、青田状態での販売に黄色信号、竣工在庫での値引き販売等。土地価格の見直し(値下げ)による販売等。

〈太白区〉

- 地価の下落が見られる
- 不動産取引は三極化が顕著になってなお進んでいる。
例、仙台中心中部は大きく上昇し、仙台圏は横ばい、地方は下落、(ただし、地方でもJR駅の徒歩圏を除く)

〔賃貸借の動向〕

〈青葉区〉

- 仙台市中心部は、空室率も改善し賃料の増額も実施出来る状況。
- 仙台市中心部の事業用賃貸物件は空室率が低下し、震災時と比較し、賃料が2倍に跳ね上がった物件も多いが、住宅系賃貸物件は供給過多により空室が目立つ物件も多い。
- 賃貸:空室が増え客付けに苦戦するようになりました。大規模リフォーム等を実施した物件の反響には手応えを感じています
- 当社は、中心部商店街(アーケード側)での店舗仲介をメインに行っていますが、本当に、インターネット等の影響で、物販店の出店希望が、少なくなっていると痛感しています。
- 賃貸マンション・アパートは、賃料が高めの物件は空室が増えている。(1K→8~10万円)
1K→5~6万位が、市場のニーズに合っている。
法人も借上げ基準が、きびしくなっている。
- 賃貸管理と仲介をメインに業務を行っております。物件については、賃貸物件は新築は現在も建てられているようで、やはり入居者は新しい物件が良いので、震災時とは違いやはり立地が一番となっていると思われます。入居率の良い物件とそうでない物件が極端です。
- 住居系の空室率は、震災前の状況に近づいていると感じます。しかしながら、賃料設定で新築に限ると、高い設定になっていると存じます。
- 青葉区内の1Kマンション(24㎡、共益費込48,000円)の入居率が悪化していると感じる。
また長町の2DKマンション(45㎡、67,000円共込)も同様であり、仙台市内全域において賃貸市場の悪化が懸念される。

- 青葉区台原3丁目 新築アパート募集条件
→敷2ヶ月・仲介料1ヶ月・礼金1ヶ月→築後半年立っても満室ならず
→敷0・仲介料0・礼金0
業者→仲介料1ヶ月 オーナー負担で9割埋まる
広告代1ヶ月
も1年以上掛かる

〈宮城野区〉

- 古アパートの空室が多くなっている

〈若林区〉

- アパートなどの空室率は高くなっています。
物件数の増加などで空室率が高くなったと思います。

〈太白区〉

- ①(仙台市太白区・若林区)での賃貸物件(居住用)については、賃料を下げても入居率が下がっているように思われます。
②全体的に先が見えない感じが致します。
- 3年程前から、住居系賃貸物件の家賃の下落、空室の増加が顕著。

〈泉区〉

- 震災という事での問い合わせはなくなり、保証されていた期間も終了して退去されたという流れです。建物の傷みだけが残ったので、今後貸主様の負担が増えるのではないかと近年の天災も含めて不安視しております。

〔マンション動向〕

〈青葉区〉

- 当社で、今年1月に仕入れた中古マンション80㎡の3LDK。リフォームして、再販したが、成約まで、6ヶ月かかりました。
- 中古マンションの業者買取がきびしい価格になってきた。
- 中古M取引については新築分譲の供給により減少している。
- 仙台市中心部の中古マンション価格は、昨年がピークで、今年もその水準を保っているように感じる。新築マンションが高水準であるため、従来であれば購入を検討できる層が購入できず、中古マンション購入を検討しているようである。

〔収益物件の動向〕

〈青葉区〉

- ・収益物件の取引が主ですが、融資の引締めにより物件が売れ残っており、宮城県内全域価格が下落し始めています。

[その他]

〈泉区〉

- ①最近の不動産に関しては、空き室の多い事、売買のお客のいない事、不動産業者の悲鳴が多く聞こえる。「銀行の不動産融資がきびしくなった」と皆が言う。
- ②外食関係、スーパー等どこもここもセールだらけ。20%引きも出てきた。お客が来ないのだ。皆節約に入ったと思う。給料は上がらない、物価は上がる。政府はあてにならない。自己責任だ。不要不急の不動産が最初に不況になる。
- ③住宅メーカーは今や「アパートを建てろ」等誰も言わない。
- ④「儲けなど」言ってもらえなくなる。店舗、事務所、従業員、諸経費を維持できれば「良し」としなければならない。
- ⑤IMFによると世界の債務は2京円になった。との事。完全にバブルだ。日本も同様。デフレ状態。政府の打つ手はあるのだろうか。財政出動で又借金が増えそう。そんなこといつまで続けるのか。いつか引締めに入らなければならない。そうなったら大変だ。そうなったら、不動産などだれも買わなくなる。

〔全般的な需給の動き〕

- 東日本大震災で、2M位の津波が到達した区域でも、土地売買取引が行われるようになってきた。(石巻市)
- 石巻市は震災前よりも不動産価格は低くなる。
賃貸物件の空室は増えていくと思われる。(石巻市)
- 捕鯨再開で復興にわく鮎川を訪ね、確かに道路は整備され観光客の誘致に懸命の努力肌で感じられるのですが、生活を戻したいと云う考えの元住民を含め新に住みたいと人が無く、そのための分譲出来る土地の開発がありません。人の流失は思った以上です。
大川小の最高裁の判決で遺族は勝訴の喜びで、より災害に強い建造での学校の再建を望む声、一人も無く、得るであろう金員の噂の使途を聞くと犠牲になった子供の事が忍ばれます…まさに私利私欲、自身とそれを手助けした弁護士による活動が許せません。こう思うのは私だけでしょうか？(石巻市)
- ・住宅用地の引き合いは下落しており、また買主自体にローンがつかないことが多く中々成約に至るのは難しくなっている。
・売主、買主の価格についての思惑が折り合わず交渉に手間取ることが多い。
・格差が広がっているのはすごく感じている
・復興住宅の一般公募等により民間のアパートからの退出が増え、民営圧迫が感じられる。(石巻市)
- 復興も落ちついてきたので土地取引は減少傾向に感じる。(石巻市)
- 石巻市においては、売買は下落後に横這いを続けている。賃貸物件については新築の商業用に空きが多く、築年数が古い割安な物件が動いている。住居系は下落が続いておりメーカー物件以外に空室が増え続けている。(石巻市)
- 震災復興工事事業も終盤を迎え不動産取引に関しては、急激な需要も落ち着き、反動が大きくきている。また、賃貸物件に関しては、復興住宅に空がある位い、建築され、民業が圧迫されている感は否めない。(石巻市)
- 石巻市では、復興住宅も建築され、入居も終わったため、民間の住宅地に対する、お客様の希望も少なくなってきました。まさに、定住に関しては落ちついている状況下になりました。(石巻市)
- 不動産物件の取引は、震災前と同水準になってきた。他の産業と同じように震災景気は昔話になった。(石巻市)
- 震災後、取引が活発であった地域に於いても、取引件数が減少傾向が顕著であると思います。(石巻市)
- 石巻地域は復興住宅の整備で売買が落ちついてなかなかすぐ売れなくなっている(石巻市)
- 大手の建売の価格破壊により、地元の業者取引出来ずにいる。
以前よりの事であるが大変。(石巻市)
- 石巻地域の人口減少、世帯減少に対し、復興住宅地、復興住宅(公共)の供給過多により、買手市場、借手市場へと大きく、需給バランスがくずれ始めている。
建設資金を借入金で調達した賃貸オーナーの苦悩が心配される。(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。
日和山周辺の土地については、売買取引が減少している。
売地が多いが売れない状態。
賃貸借アパート・戸建貸家については、空室が多く、家賃を下げても入居者がいない。(石巻市)

- 復興関係も終わり、震災前の状況に戻りつつあると思います。(石巻市)
- ※相続関係の相談が多く、その中で、売却してお金を分ばいすると云う売却物件が多いです。
※生活保護を受けるにあたって、不動産の売却の依頼が多いです。
※売却の依頼を受けると、建売業者からの申し込みがあり、すぐ契約になります。(塩竈市)
- 土地・中古住宅ともに問合せが少なくなってきた。半面、土地の売却依頼者が多くなっているように感じている。居住系の賃貸物件も退去が多くなってきたが、入居者数は少ない。来春の企業系の移動がどのくらい出てくるか心配。特に塩竈は中央資本の企業が無いので特に転勤などの移動が少ない状態が続いている。(塩竈市)
- 気仙沼市へ転入してくる方の住居探しは、少なからずあるようだ。(気仙沼市)
- ・不動産の取引は、一応落ち着いたとの見方をしています。
・立地条件の良い所の商業地については、引合いはあるが他については減少している
・アパートについては、震災後多く建設されたが現在は、入居者募集中の看板も見られる。(気仙沼市)
- 気仙沼市は被災企業も復興がすすんだ企業と、将来売上予想減少の為下落も考えられている。
その為に、「事業所」の取引は減りつつあります。(気仙沼市)
- 土地についてですが、流通物件が少ないためか、多賀城市内では津波被害のあった地域でも、多賀城駅まで徒歩 10分くらいまでの地域の価格は、ちょっと高いのではと思われる値段がついていて、しかも広告状況から見て 売買も成立していると思われます。今後は津波被害のなかった地域のみが、ますます高騰しそうで気になるところです。(多賀城市)
- 商業地域と住居地域の土地購入者が増加してきた。地元建売業者からの物件依頼がやや多くなってきた。(多賀城市、塩竈市)
既存の商店の閉店が目立つ。(多賀城市)
- 中古住宅は取壊す例が多い。30年以上のもの(多賀城市)
- 松島町は、土地取引が少ないが、海岸地区では、事業用建物の賃貸がこれから活発に行われるのでは、と感じる。(松島町)
- 売買、賃貸共に需要が減ってきている。売買については、ハウスメーカーを通じて土地を探し求める若い方が多くなってきている。(松島町)
- 依然として事業用地が現れない様子。(七ヶ浜町)
- 町で開発した分譲地が多く残っており、土地の引合いは大きく減少している。(女川町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 売買：石巻市湊町方面は、土地価格が坪単価が5～6万なので安価で土地を仕入、建物の方にお金をかけたい方が求めて来ています。
・賃貸の方は、やはり、湊方面の需要は減少しています。
又復興住宅の完成により、民営のアパート、借家が大きく空室が出た為、家賃の下落は大きいです。大家様方は大変苦労しています。(石巻市)
- 多賀城市外から多賀城市の建売を検討される方は津波が来ていないエリアでもイメージでその地域を敬遠される場合も多い。(大代の一部地域)人気エリアは価格が高く、ローンが通る方が少ない。(高橋・高崎エリア)
(多賀城市)

- 1. 引合が大きく減じている。
- 2. 例. 前年8月に5区画造成(東松島市大曲)した年内に完売したが、現在2ヶ所の仲介地があるが引合がない。但し赤井南小学校(陸前赤井駅近く)周辺は引合があつて売物件が殆んど無い(空地はあるが所有者は売らない)(東松島市)
- 南三陸町の区画整理地は、売却依頼は有るが引合はなく動かない(南三陸町)

〔賃貸借の動向〕

- 石巻・東松島地区は大手住宅メーカーの賃貸物件の乱立により、新しい物件が空室の状況がみられます。築年数の古い物件が決まりづらい状況になっている。(石巻市、東松島市)
- 石巻市は、供給の増加速度が速かった為、震災後、賃貸物件が増え過ぎて、現状は空室の増加傾向が強いエリアとなっている。(石巻市)
- 新築アパート入居率又は満室時期のズレ込み(完成後、6ヶ月かかる。)
既存アパート2LDK・2DK空室目立つ。
既存アパート3DK1F物件は動く。(多賀城市)

〔マンション動向〕

- 多賀城市の中古マンションは、ネット検索件数が非常に多いが、あまり動かなくなった。(多賀城市)

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

〔全般的な需給の動き〕

- 1. 建売住宅の取り引きが減少しているため、土地価格も、それに伴いやや下落していくと思われる。
- 2. 中古住宅がほとんど流通していない。
- 3. 建売業者の買い意欲が小さくなっている。
名取市内の土地単価は、昨年で上限を迎えたと考えられます。(名取市)
- ※アパート空室(率)が増えてる感じがする。
※売地依頼の情報(数)が少なくなっている。(名取市)
- ・取引が減少。岩沼市、名取市
・名取市は事務所、店舗の問い合わせはまだ有る。岩沼市はダメ。
・震災関連はほぼ無くなっている。(名取市・岩沼市)
- 仙台市以外はほとんど横ばいか、やや減少傾向にあると思います。(岩沼市)
- 当社は変わりなし(岩沼市)
- 営業地域は地価が安価のため、若い方からの照会が継続的に例年どおりあります。(亶理町)
- 亶理町、山元町の場合、仙台近郊の地価が上昇したので今後上昇するかも知れない!(亶理町・山元町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 名取市閑上でのロードサイド物件に対しては、ずいぶんと復興が進み、商業施設も完成し賑わってはきたが、全国チェーンの新規展開としてはまだまだ足場人口等総合的には魅力的な市場には見えていないという現実がつい最近の事例としてあった。若林区沿岸部、亶理町においても同様の傾向がある。(名取市)
- 名取市内のJR又は空港鉄道沿線での土地需要は旺盛だが売物が少ない。(名取市)

- ・名取市市内でも立地による地域差がかなりある。
 ・杜せきのした、美田園は大幅に上昇しており、杜せきは物件数が無いこともあり土地が出れば坪50万、美田園は坪30～40万でも売れてしまう感覚があるし、実際に売れた。
 ・増田については、高止まりしている感覚がある。坪30～35万程度。
 ・手倉田、大手町の名取駅近隣は坪40万程度。駅から遠くなると35万前後という相場観。
 ・小山20～25万、箱塚・名取が丘15万～20万、飯野坂20万～25万、植松は25万～30万、愛の郷・愛島郷は25万～30万、何れも区画が整理されている整形地は高い傾向にあるが、区画が大きいと総額が多くなるため売れにくくなる。また、間口が狭いなど土地利用の制限がある土地は、相対的に安くないと売れない。とは言え、全体的にやや上昇傾向。
 ・ゆりが丘、那智が丘は18万～20万程度。土地は同じく上昇傾向があるが、中古住宅の販売価格は他に比べても特に下落した印象。
 ・調整区域の土地がおかしい。本来、坪5万～精々10万程度であったが、市街化区域の住宅地に準じる価格帯で売りに出ている土地が散見され驚いた。また中古住宅もそれなりに取引があるものの、建替え不可など、調整区域ならではの物件もあり、不動産業者によっては、しっかり整理すれば再建築可能として整理できるであろう中古住宅も、時間的・煩雑な手続きなどが障害になっているのか、再建築不可物件として取り扱っているケースも多々あり問題だと思う。(名取市)
- 被害のなかった街中の取引は顕著に推移しています。
 被害のあった所は今だなかなか成約しにくい。
 取引があっても価格が震災前の2割ぐらいしかならない。(亶理町)

〔賃貸借の動向〕

- 築年数の新しい物件(築20年内)については、動きがあるものの、築年数の古い物件(25年超)の動きが鈍くなってきている。それに伴い空室率が増加している。(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〕

- 震災の影響による相談、注文等はなくなりました(登米市)
- 登米市が移住定住促進施策に力を入れ始めたため、市外からの転居者がわずかに増加している。(登米市)
- 1. 登米市内では、前回と同じ様に被災者の方からの土地需要は殆んどない。
 2. 沿岸部建設会社が土地を買い建売住宅を計画し売買契約は成立したが、地籍調査で登記された地積と売買の時に測量した地積との間に錯誤が有り、訂正に時間がかかり契約が解除された事例が有りました。坪当りの金額は近隣取引価格同等¥65,000-で行なわれた。
 3. 昔住んでいた(現在は他地域に在住)中古住宅・土地を手放したいという人が多い。又、居宅の未登記物件が多い。
 4. 相続手続を行っていない人も多い。(登米市)
- 売中古物件が多くなったが、築50年以上と、かなり古い物件が多く、解体費用から考えると評価が付けられない物件が多い。(地価も低価格のため)(大崎市)
- 銀行の借入れが厳しくアパート・マンションの売買は低下してます。(大崎市)
- 震災の影響は殆んど無くなりました。(大崎市)

- 富谷市の土地・中古戸建を続けて、依頼を受けましたが、仙台市泉区に近い地区については、上昇率が高いものの、ひよりのように、やや離れている地区は、ミニバブルの影響をあまり受けず、ほぼ相場の範囲内で、土地は、成約しました。中古戸建のほうは、現在、高めの価格を設定して、売り出し中ですが、なかなか問い合わせすら来ず、150万円値下げして、その反応を見えています。相変わらず、不動産業者買取物件の再販は、高いです。(富谷市)
- 富谷市は震災特需はほぼないと感じる。
富ヶ丘やあけの平土地を売った時は、売る人も買う人も個人的な理由での売却だった。(富谷市)
- 遠田郡涌谷町は、ほぼ完全に復興したと思われる。(涌谷町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- 大崎市松山地区は土地・中古住宅含め建物の取引は鈍い(大崎市)

〔価格動向等について〕

- 県内全般的に住宅地の土地不足のため、ゆるやかに土地価格が上昇しているように感じる(大崎市)
- 富谷市は地価上昇のふんいきで、上がっています。
でも、この先は、値止り(横バイ)だと思います。(富谷市)
- 新ジャスコの影響があり、商業用の土地建物は多少上昇すると思われます。(利府町)
- 利府町は大型ショッピングセンターが2020年完成のため地価が高騰すると思われる。(利府町)

〔賃貸借の動向〕

- 住宅系の空室が特に目立ちます。賃料も減少せざるをえませんし、契約金総額をおさえるために、家賃、敷金、礼金、仲介料等サービス等の考えで先ず入居優先で考えてもらうオーナー様にしか空室をうめる手段はないと思われる。(大崎市)
- 賃貸物件に引き合いが少なくなり空室が目立つが、周りにできた新築物件の影響ではなく単純に人の動きがない。(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〕

- 建売業社が多数参入し、活況を呈して居りましたが、沈静化しつつあり、成約率も低下している様子です。
賃貸市場にあっては、大東建託による過剰供給が原因で空室が目立っており、入居率のアップの為、家賃の下落及び入居時の初期費用のサービス(敷・礼金無し、仲介料無し、フリーレント)等により、貸主にとっては、受難の時期になっている。(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)
- 土地の購入も一段落したので、普通の方が探している感じです(柴田町)

〔地域別の特徴的な動き〕

- ・市周辺地域は空室が多くなり売物件が多数
・駅の周辺(2K範囲)はここ2~3年土地価格は横ばい(白石市)

- 白石市の白石蔵王駅周辺の取引が活発であると以前のアンケートでも記載しましたが、今回の台風19号によりその辺りが床上床下浸水の被害を受けました。今後消費者の方がどのような考えになるか次第で、活発ではなくなる可能性もあり、心配しているところです。(白石市)

〔賃貸借の動向〕

- 空室が増加している。(白石市)

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

- ハザードマップ記載の過去50年？浸水地域にないところが今回浸水した。(青葉区)
- 指定区域外で事業を展開しており、台風の影響も取引先で1か所雨漏りの報告があった程度でした。泉区将監で土砂崩れがあったものの弊社の取引には関係がなかった。(青葉区)
- 津波浸水地域は避けたいという意見が、最近再び言われるようになった。(青葉区)
- これまではハザードマップその他資料にて説明し契約してきたが今回の台風の影響で購入希望者も注目される部分も多く、重要事項以外にも購入者自らが調査をし確認することが多い。(青葉区)
- 実際にハザードマップで懸念されているエリアでの取引実績はありません。(青葉区)
- 対象地域へのお客様の注意力が上がった(青葉区)
- 昨今の自然災害多発に伴い、当社が購入を検討する時もそうですが、ハザードマップの洪水浸水想定区域や土砂災害のおそれのある区域、また、活断層について、以前よりも、より慎重に確認・検討する傾向が見られます。自然災害の危険性がある物件については、敬遠する傾向です。(青葉区)
- 一部景気が鈍い状況。(青葉区)
- 賃貸の接客でも顧客からハザードマップの問合せを受けました。今後、ハザードマップに指定された区域の物件取引は苦戦すると感じています。(青葉区)
- 当社のエリアは、特に被害はなし。(青葉区)
- 土地の取得にあたって災害と対するリスクを除外したエリアでの依頼が多い。(青葉区)
- 当社で取扱い無し。(青葉区)
- 仙台市内では物件少ない為、多少のリスクは受け入れられる。
他の地域は、取引むずかしい様子。(青葉区)
- 東日本大震災の傷も忘れつつある中、先日の台風で起こった川の氾濫エリア、又、地盤の崩れたエリア等に関しては、中々売れない不動産も多く出てくると思います。(青葉区)
- ・取引はありませんが、クライアント数名からは当該地域を極力避けたい旨要望頂いています(青葉区)
- 今回台風19号で被害を受けた地域の内、ハザードマップ上では危険とされていた地域であったのにも関わらず、自宅を購入された方も多数いました。例えば、太白区の郡山東などでは向こう50年、浸水などの被害もなく、街中に通勤通学がしやすいために新規で自宅を購入された方もいました。その際に提示されたハザードマップでは確かに浸水地域となっておりましたが、そのマップ自体も大分前に作られたものということで購入者自体も気に留めておりませんでした。今後、ハザードマップの更新を頻繁に行い、見直しが必要と深く感じました。(青葉区)
- 被災地域の取引はありません。しかし、賃貸契約時にはハザードマップをお渡しするようにしています。(青葉区)

- ハザードマップの洪水浸水想定区域・土砂災害のおそれのある区域の取引事例は、震災後において無いです。ただ、今後の取引においても、令和元年7月26日付国土交通省からの依頼文にもあるように【ハザードマップを活用した水害リスクの情報提供】を、より一層留意して、消費者に情報提供をしていくことを感じます。このため、水害リスクのある区域を仲介することは、当社では難しいと存じます。(青葉区)
- 特に、全国展開している企業は、取引時、浸水、土砂災害のエリアは、検討外とする。(青葉区)
- 取引無。(青葉区)
- ・台風19号の被害発生以降、浸水想定区域や土砂災害警戒区域の土地は無条件に選択肢から外されるようになった。(青葉区)
- 全体的に土地が売れなくなっている為、安いからと災害ある所でもいいということ少ない。選別の時代に入っている。
妥協して建てる人かなり少なくなってきた。(青葉区)
- 冠水エリアについては対象エリア外のお客様は検討不可。今後のハザードマップの見直しにより取引難のエリアが拡大すると思う。(青葉区)
- (危険地域とその他の地域で)価格格差が今後拡大する可能性があると思われます。(青葉区)
- 台風の被災地域では、みなし仮設導入により賃貸の需要が高まっており、震災後と同様、入居率が高くなり、一時的に賃貸物件の不足、内装工事業者の確保を考えなければならない。(青葉区)
- 台風被害が想定していたエリア以外に発生しており困惑。高松・二の森地区よりの雨水のはけ口が無いため幸町に流れ込み一部で床上60cm。想定外だが今後は詳細に調査が必要と思われる。(青葉区・宮城野区)
- 各被災地は取引無し。しかし、中古マンション購入検討者から、「ハザードマップ」という言葉を聞くようになったと感じる。(青葉区)
- 大雨等の災害時への土砂崩れや水没に関しては質問が増えているように思う。今回市内だと、太白区役所周辺がかなり浸水していた。今後台風による災害が増える予想が出ている為、価格が下がる恐れがあると思う。(青葉区)
- 自然災害が多くなってるので関係無い場所であってもハザードマップでの説明は不可欠(青葉区)
- 現在までの取引において影響はないですが、先日の台風の影響もあり浸水想定区域や土砂災害の恐れがある区域を気にする方の話を耳にします。(青葉区)
- 当社はあまり警戒区域の取引は無しです。(青葉区)
- 河川が近いとそれだけで避けるお客様が出ている。元々ハザードマップは利用していた。また河川の両岸の高低差なども加味して、リスクについて説明をしていたつもりであるが、お客様の過剰反応も一部にあると思われる。(青葉区)
- 近年の災害により、購入予定物件の安全性についてはお客様も意識が高いため、必ず質問をされる。地震や洪水、土砂災害のハザードマップをお客様へ見せて対応をしている。(青葉区)
- 仙台市宮城野区の仙台港背後地や蒲生区画整理地は、営業所や支店の新規開設を検討している大手企業はBCP的な観点から東日本大震災の津波浸水高や津波避難先などについて精査して物件検討しており、最終的に津波の件で、大手企業数社から仙台港周辺の物件のキャンセルされている。産業道路の東側の仙台港エリアは企業により、なかなか厳しい感じがする。物件は少ないが、既存営業所及び支店開設企業は、仙台港の同エリア内で拡張移転先を探しているケースはある。(宮城野区)

- 浸水のマップ、土砂災害危険区域のMAP、地震のハザードマップ、共に色分けで危険区域やその大きさなどが示されているものの、生活している一般の住民は隣接する崖が危険なのか、川はどの程度であふれるのか、指定避難所は遠いが行かなければいけないのかなどなど、課題は多い。不動産価格的には現在まで被災していない物件であっても防災マップに準じて不動産の価格も影響させなければいけないのかなど思慮することも多い。(宮城野区)
- 被災地域でも大手全国チェーンテナントの意向としては、洪水浸水想定を理由に出店候補地から外れるといった、震災直後のような懸念は見られなくなってきたと感じる。土砂災害警戒や活断層警戒といった話も聞かれない。(宮城野区)
- 被災地域の取引動向やハザードマップの洪水浸水想定区域・土砂災害のおそれのある区域(土砂災害危険箇所・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域)、活断層等については、当営業エリアでは該当取引がありませんでした。(宮城野区)
- ハザードマップは不可欠(宮城野区)
- 宮城野区出花付近については問題無し。多賀城地域は値下がり傾向。(宮城野区・多賀城市)
- 仙台市中心部の排水機能の脆弱さを露呈することになりました。今後処理区域では雨水が溢れ、地下の店舗は冠水。行政の手当が必要と思料しています。(宮城野区)
- ・津波による被災エリアである仙台港周辺でも、購入ニーズは底堅い。
・一方で台風による冠水被害があった苦竹IC周辺は、類似エリアに比べて相対的にやや敬遠される傾向がある。(宮城野区)
- 被災地域の取引においては、購入対象地域からはずす傾向にあります。(宮城野区)
- 売買契約時の重要事項説明において、昨年からは、洪水浸水想定区域について説明を求められることが多くなった。
西日本で台風や大雨の被害がふえたためと考えられます。今後は、洪水や土砂災害のおそれのある物件は売買減少すると考えます。(宮城野区)
- 宮城野区日の出は大雨で毎回冠水する。(宮城野区)
- 今回の台風で、中野栄駅近隣が被害にあわれたことを聞きました。(宮城野区)
- 台風19号で岩切の貸店舗が床上浸水し、このあたりの物件の成約が今後は難しくなると思われます。(宮城野区)
- 弊社の取引では、都市部が大半で、土砂災害危険箇所・警戒区域・特別区域の取引はなくこれについての感想は、とくには無い。(宮城野区)
- 宮城県は、東日本大震災だけでなく、先日の台風洪水の被害も多数受けておりますので、今後ますます不動産相場は下落すると思われます。(宮城野区)
- 台風19号冠水エリアは、大震災よりは対策がとれてきて少なくなっている(若林区)
- 当地域ではあまり影響が見られません。(若林区・太白区)
- 購入検討の方がハザードマップについての認知度が高まっている(若林区)
- 各地区の現在のハザードマップは、抜本的に見直しが必要と思われるが、今後の異常気象に対応できるかと言えればむりがあると思われます。今後の自然災害は予想を超えてくるように思われる。(若林区)

- 台風19号で家が浸水し、居住不可となった為、賃貸契約申込契約があった。早急に契約の対応を取り、借主様より感謝された。今後も自然災害等早急な対応を心掛けたい。(若林区)
- 売買を希望されるお客様の関心は確実に高まっている 担当営業に関しても家だけの知識だけではなく災害の知識も加えて必要だと感じる(若林区)
- 営業区域では台風による浸水区域(荒町・東八番丁・東九番丁他)の取引に影響は出ていないが、8年前の関東・東北豪雨でも浸水した区域であり、居住者については即座に退室を決めた方々もおおり、売買・賃貸の価格面で影響を及ぼす可能性がある。(1階部分が対象)(若林区)
- ハザードマップで水害の危険区域であった広瀬川河畔は当社エリア内では特に被害はなかった。(若林区)
- 台風の被害で、地域によっては冠水があり、同じ地域でも場所によって被害の差がある。(若林区)
- 全国での災害事例から、河川沿い、山スソ、盛土、低地に於ける取引は減少し、利活用方法の見直しが急がれる。(若林区)
- 仙台市太白区恵和町のがけ条例のある土地では、売買契約が手付解除でキャンセルになってしまった事例がある。(太白区)
- この度の台風19号により今後いっそうハザードマップを参考にする取引が多くなると思う。これまで少々の浸水で済んでいた地域も床下浸水となったため、そのような地域は敬遠されるかもしれない。(または価格に直接反映されての取引になると思われる)(太白区)
- 緊急メールが来た旧策川沿いは、水害が心配されたが、幸いなことに護岸から溢れることはなかった。後田川沿いについても被害は見られなかった。震災からしばらく経った後、土砂災害警戒区域(土石流)に指定された地域にかかる賃貸物件は空室になった後、募集に時間を要している。(太白区)
- 以前から重説において説明し、資料等付しているが今回の様な災害がおこると心配である。(太白区)
- 価格に徐々に反映されて行く・取引そのものが減少して行く(太白区)
- 台風19号の影響で賃貸借物件、太白区谷田東地域で床上浸水約1,80メートルとなり退去の対応に追われている。(太白区)
- 八木山本町…土砂災害についてはやはり言われることが多くなりました。しかし、東日本大震災に比べるとあまり気にされている方は少ないかと感じます。(太白区)
- 最近の異常気象から考え、自然災害は益々増えると思われる。
安全な場所は無いと捉えて、近年の災害を教訓としての対策が急務かと感じる。
建物に関しては、未だ教訓が活かされていない。(太白区)
- 台風19号では、仙台市長町地区での排水マンホールのフタが流されたりして、賃貸物件は不調です。(太白区)
- 郡山地区で一部浸水あり。修繕のための退去が増加。(太白区)
- 今回の台風19号で被害が拡大した南方面エリアについて、一般のお客様は控えている状況がうかがえました。(太白区)
- 異常気象の影響で今後低い土地のエリアなどの取引が減少すると思われる(太白区)
- 丘陵地の活断層の売買仲介に関して注意を注いで仕事をしています。(土砂災害地域も含めて)(太白区)

- さきの台風19号の影響により、土砂災害警戒区域や川沿いの物件を避ける傾向が、住居系物件の売買、賃貸問わず見受けられます。私たち不動産業者も、お客様にご提案する際に、今まで以上にそのような点を気を付けるようになっていきます。(泉区)
- 既存顧客への補修工事対応で業務増(泉区)
- 今後、ハザードマップにある浸水想定地域の物件価格は下がると思います。(泉区)
- 最近の天災について
 - ①最近の天災は本当に異常だ。でもこれからが当たり前になるのかもしれない。雨だけではない、風も、竜巻も、崖崩れ、等。
 - ②日本の下水の設計が雨量1時間当たり60mmだそうだ。
 - ③見晴らしより、安全優先。川から離れろ。ダムの下流はさける。
 - ④浸水地域の土地は下落する。路線価も変えなければならなくなる。今までの常識は通用しなくなった。
 - ⑤災害のテレビをよく見て、頭の回転をよくしないとだめだ。オール電化等考え物。太陽光発電も売電より自家消費を、電気自動車で自家発電。(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

- 台風19号の大雨で、来年土地の売買を予定していた南中里地区が、近隣店舗で床上浸水したことにより、取引が白紙になった。(石巻市)
- 土砂災害のおそれのある区域は改良工事など、建築が可能になるまでに費用、時間がかかる。厳しい状況です。(石巻市)
- ここ石巻も床上、床下の浸水でかつての津波(塩水と真水との違い)と殆んど変わらず、再び別天地を求めて人々の流失に拍車がかかるのでは？感じます。(石巻市)
- 被災地域での引き合いでは、浸水区域ではない所という条件が出され、なかなか被災地域内の取引が成約に至らない。ハザードマップ等による重説時にはより詳細な説明が求められるようになった 被災地域と言うだけで最初から価格交渉が入り、地主側が交渉に応じないということも多く、交渉そのものがなされないことが多い(石巻市)
- 東日本大震災の被害に遭われた方の代替地のさくら町が先日の台風被害で浸水したようです。水はけが悪いためなのですが、代替地を決める際に想定できないことだったのでしょうか。結果を見て批判することは簡単なことですが、担当された方にはよく考えていただきたいと思いました。(石巻市)
- 中里、駅前通り、新谷地前で浸水
蛇田地区については調整池から(石巻市)
- 石巻市の不動町、駅前北通り、中央、立町においては台風19号の後では、売買・賃貸ともに敬遠されている。また、専修大学へ入学される方のご両親も浸水した地域と津波が到来した地区を外してとの要望が多いが専修大学の付近が調整区域なので物件がそもそも少ない。空室が増える一方、需要と供給のバランスが非常に悪くなっている。(石巻市)
- 19号により、災害地とはなったものの、修繕をして、その居宅に住み続けるという状況であり、建て換えをするとか、他の地に移転はないようです。(石巻市)
- 石巻市内においては、3.11の被害地域は皆様把握されてますので取引の動向はそれ程変動はないのですが、今回の台風の影響は、これ迄騒がれてる区域は元より、川の氾濫や道路の冠水等により、予測していない所の浸水等があり、新たな動向はこれからかと思われます。駐車場の冠水が多く見られたので今後の対応策も考える一因となります。(石巻市)
- 台風19号の被害があったためにハザードマップについては関心が高まっている。土地、建物の取引のときは、必ずこの物件は土砂崩れ、川の氾濫、洪水の過去の発生があったか質問される。(石巻市)
- 津波浸水地域であっても取引は行われています。(石巻市)
- 石巻市蛇田字新下前沼の地域は堀があり水が上がりやすい。この間の台風で玄関まで水がきた。隣は床上浸水だった(石巻市)
- 石巻、大崎、鹿島台等、下落している(石巻市・大崎市)
- 台風19号の浸水地の売買については、まだ動きがないが多少価格の下落が予想される。(石巻市)
- 塩竈市内では震災の影響も薄れてきているのではないかと感じてます。(塩竈市)
- お客様の危険区域への考え方は、さらにシビアなものとなっている。警戒区域でなくても恐れのある場所は、敬遠されている。(気仙沼市)
- 気仙沼地方においては、目立った被害はありませんでした。(気仙沼市)

- 多賀城市内に限って言えば、栄、明月などの冠水常習地区に被害が少なく、あまり聞かなかった、高橋、山王地区の一部に被害があり、温暖化、都市化、特に高橋地区の東側(多賀城市の新しい工場地帯)では、今後も被害発生があるのではないかと心配です。(多賀城市)
- 津波被害があった箇所は敬遠される方が多い。(大代・宮内・八幡)(多賀城市)
- 堤防の高さより低い所や土砂災害のおそれのある所は、営業から外している。(多賀城市)
- 当地は土砂災害危険区域は市街化調整地域であり宅地としての取引はない。台風19号により低地で1部浸水地があったが、状況は前述と変化はない。(東松島市)
- 松島町では、JR松島駅前が、浸水する地域である。(松島町)
- 震災後、高台を求める方が圧倒的でしたが、現在はその傾向は見られず利便性重視になっている。土砂災害警戒区域、過去に(最近ではなくても)浸水被害のある地域は、比較的敬遠されている。逆に海のそばでも塩害等を敬遠する方は少ない。大雨で何度も浸水している松島町松島字小石浜地区は、排水設備をさらに整えたため、今回の台風では浸水が無かったので、空き家が多い地域ではあるので今後の動向に期待したい。(松島町)
- 地元では、大きな被害はなく、不動産取引には影響ない模様。(七ヶ浜町)

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 対象地地域に取扱い物件なし(名取市)
- 今般の台風19号で床下浸水が多く見られるJR館腰駅西側地区は、これまで同様の被害が続いており、既存住宅の価格は下落すると思われるが、土地のみの取引は横ばい～やや下落程度と思われる。(新築の際は、土盛と土台を高くすれば、問題解決可能。)(名取市)
- この度の台風、大雨で感じたこと。→宮城県全域を見て、河川流域(中小問わず)水の恐ろしさをあらためて実感した。低地、埋め立て地、地すべり等考えた場合、ハザードマップがすべてではない。土地(住まいとして、事務所、工場…)を選ぶ場合の大切さを教えてくれた。(名取市)
- 洪水浸水・土砂災害地域は借りない、買わないとなっています。浸水した地域はアパートさえ空いてきました。(名取市)
- ・被災地である閑上地区については、嵩上げた宅地造成が完了し、名取市が行う土地分譲も順調に販売しているようで、区画整理の換地所有者は将来を見越して、現時点で販売せず様子見の状態になっており、品薄感が出ている。これは、全般的に名取市内が高止まりしている状況もあり坪10万～12万くらいの分譲地が人気となっている様子。
・台風19号による水害として大手町、小山、飯野坂、植松の一部が浸水した。今後、浸水した地域での土地・中古物件の売買の推移が気になる所。(名取市)
- ・当町では甚大な被害はありませんでした。
・土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域等々に該当する地域の売買はなかなか成立しません。(亶理町)
- 亶理郡山元町の洪水浸水想定区域の売地は、隣地に数戸の戸建住居が集まっても全く購買への反応がない。(山元町)
- 今後、津波による冠水地区だけでなく、大雨による冠水地区も売却しにくくなるかも知れない！(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

- 台風19号による影響で、登米市津山町での浸水被害が目立ちます。(登米市)
- 土砂災害警戒区域以外でも台風19号の被害が出ており、今後の取引にかなり大きな影響が及ぶと思われる。(登米市)
- 台風19号で迫町は佐沼で大東・中江・大網地区が浸水。津山町横山地区で浸水被害が出た。(登米市)
- 登米市内で今回の台風19号により、宅地の裏の土が崩落し、将来に売却する予定の中古住宅が居宅を解体し、崩落した箇所を今後、崩落しない様に補強工事をしなければならない住宅が1件あります。(私の知る限り)(登米市)
- 大崎市三本木の土地約1万坪の売却を依頼されて、1年以上経ちますが、仙台からの途中、大崎市鹿島台・大郷町を通りますが、今回の台風19号により、河川の吉田川が氾濫し、大きな災害となりました。当該河川は、だいぶ前の8.5豪雨の時も氾濫したのを記憶していますが、河川改修とかはなされているんですが、想定外の雨量が、また氾濫させたということでしょうか、我々不動産業者からすれば、河川沿いの土地、特に低地は、ほとんど進められない土地となりました。今回の台風19号のような規模のものは、珍しいものじゃなくなるみたいですので、行政の対策が、急務かと思われまます。(大崎市)
- 大崎市松山地区は大規模な被害はありませんでした。(大崎市)
- 古川辺りは川のはんらんが多く見うけられます。市の方でも対策はいろいろねっているのではないのでしょうか。(大崎市)
- ハザードマップの作成再調査必要。
実状とまったく合っていないと思います。(大崎市)
- 台風19号の被災地域の状況はまだつかめておりません。(富谷市)
- 利府はもともと、活断層がある場所ですが、転入者は、余りに掛けてない様子です。(利府町)
- 台風19号の影響により新幹線車両基地付近等浸水による通行止め(利府町)
- 遠田郡涌谷町の土地の場合、山ぞいの地域が土砂崩れなどで甚大な被害を受けた。(涌谷町)
- 管理物件のある美里町では台風19号の影響はほとんどなかったが、賃貸物件でも近くの避難所等は住民票を移したとき役所から指導があるが、管理会社でも契約の際にお知らせは確実にする方が良いと思った。(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

- 冠水地域は今後土地の価格が下がると思います(白石市)
- 台風19号の水害以降、高台の土地の問い合わせが増えた。(白石市)
- 左記に記載した通りです。今回の浸水地域は、明らかにハザードマップとは違った結果となりました。ハザードマップの再作成が必要になるかと思えます。(白石市)
- 予定外の地域も被害を受けたので、水害で土地が9mの浸水があった所は動きが鈍くなると思う(柴田町)
- 丸森町内では、元々少ないですが、不動産取引はしばらく行われなないと思えます。(丸森町)
- 台風による洪水災害が大きく、臨時的な貸家、アパートの需要はあるが、先はまったく分からない。(丸森町)

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/>