

# 宮城県内の不動産市況 D I 調査

第23回調査（令和4年6月1日時点）

令和4年8月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

# 目 次

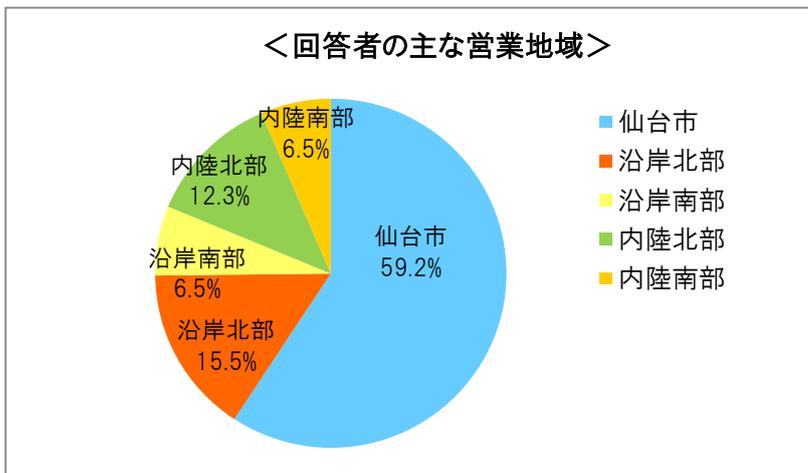
[1] 宮城県内の不動産市況D I 調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（D I）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	13
問1 取引価格の半年前（R3.12.1）との比較	13
問2 半年後（R4.12.1）における取引価格の予測	15
問3 取引件数の半年前（R3.12.1）との比較	16
問4 半年後（R4.12.1）における取引件数の予測	19
問5 賃料の半年前（R3.12.1）との比較	22
問6 空室率の半年前（R3.12.1）との比較	23
3. 新型コロナウイルスの影響について	24
問7 直近半年間における新型コロナウイルスの影響	24
問7 取引水準、取引動向等について特筆すべき点	26
4. 不動産市況の今後の見通し、業界対応などについてのご意見	38

# [1]宮城県内の不動産市況DI調査の概要

## 1. アンケート調査(第23回)の概要

令和4年6月1日を基準として、半年前(R3.12.1)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(R4.12.1)の市場動向に関する予測、並びに営業地域における不動産取引で特徴的な事象等について、(公社)宮城県宅地建物取引業協会様及び(公社)全日本不動産協会宮城県本部様のご協力の下、県内の不動産事業者を対象としてアンケート調査を実施した。

- (1) 実施時期 令和4年6月
- (2) 調査方法 郵送及びインターネットによるアンケート調査
- (3) 発送数 1,002
- (4) 回収数 341 (回収率: 34.0%)



## 2. アンケート調査票

### 第23回宮城県内の不動産市況DI調査

本件調査は不動産市場動向の把握を目的としており、選択式7問と自由回答1問です。回答に含まれる個人情報の取り扱いには十分に注意し、第三者への開示、提供はございません。個人情報の保護に関する法律その他の関連法令を遵守し、厳重に管理いたします。回答、分析結果は、宮城県不動産鑑定士協会のホームページに掲載されるほか、新聞等で公表される場合があります。また、公的な鑑定評価業務等の参考とさせていただきます。※調査結果公表にあたり誤字脱字、掲載に不適切な表現などは一部修正させて頂く場合がございます。予めご了承下さい。また、誌面の制約等により掲載を見合わせる場合がございます。

○県内における御社(支店・営業所の場合は当該支店・営業所)の主な営業地域についてお聞かせ下さい。

(最も扱い件数が多い市区町村をひとつ選んで、○をつけて下さい)

- 1.仙台市青葉区、2.仙台市宮城野区、3.仙台市若林区、4.仙台市太白区、5.仙台市泉区、  
6.石巻市、7.塩竈市、8.気仙沼市、9.白石市、10.名取市、11.角田市、12.多賀城市、13.岩沼市、14.登米市、  
15.栗原市、16.東松島市、17.大崎市、  
18.蔵王町、19.七ヶ宿町、20.大河原町、21.村田町、22.柴田町、23.川崎町、24.丸森町、25.亘理町、26.山元町、  
27.松島町、28.七ヶ浜町、29.利府町、30.大和町、31.大郷町、32.富谷市、33.大衡村、34.色麻町、35.加美町、  
36.涌谷町、37.美里町、38.女川町、39.南三陸町

▶ 営業地域の全般的な傾向について教えてください。

■問1 現在(R4.6.1)の取引価格は半年前(R3.12.1)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(R4.12.1)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(R4.6.1)の取引件数は半年前(R3.12.1)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(R4.12.1)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(R4.6.1)の賃料は半年前(R3.12.1)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 (R4. 6. 1)の空室率は半年前 (R3. 12. 1) と比較してどのように感じていますか？

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

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

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

■問7 半年前 (R3. 12. 1) から現時点 (R4. 6. 1) において、新型コロナウイルス感染症の長期化は、営業地域の不動産市場にどのような影響を与えているでしょうか。また営業地域の取引水準、取引動向等について特筆すべき点などを教えてください。

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

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

(取引水準、取引動向等について特筆すべき点)

▲コロナ禍収束の時期が見通せないことに加え、建築資材価格の上昇、国内外の金利差拡大、資材・部品の供給制約、都市部の地価高騰等の要因が重なり、不動産市場においても先行きを懸念する声が見られます。そのような状況下で、今後の不動産市場の見通しをお聞かせ下さい。

質問は以上です。ご協力頂きまして誠にありがとうございました。  
Faxでのご回答(送り状不要)はR4年6月2日(木)までにお問い合わせ下さい。

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会 FAX番号 022-265-7642

御社名(御担当者名)・御住所をご記入下さい。お礼としてクオカード(500円分)をお送りします。  
なお、過去の調査結果は、当協会のホームページ(<http://miyagi-kanteishi.com/>)で閲覧・ダウンロードすることが出来ます。(今回の調査結果は、暫定版を令和4年6月中旬、確定版を令和4年7月下旬発表予定)

(御社名・御担当者名)

(御住所)

### 3. 動向指数(DI)について

#### (1) DIとは

DIとは、Diffusion Index(ディフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。本調査においては、DIとして指数化することにより長期の動きを時系列で把握したり、地域間の比較を行ったりすることが容易となる。

#### (2) DIの算出方法

本調査におけるDIの算出方法は、各判断項目について上昇(増加)から下落(減少)までの5段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答数に対する構成比率を求め、次式により算出する。

<算出方法(例)>

住宅地の地価	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答
回答数	A	B	C	D	E	F

$$DI = \left\{ (A*2)+(B*1)+(D*-1)+(E*-2) \right\} \div 2 \div (A+B+C+D+E) \times 100$$

※ DIが0.0以上となれば回答者は市況に対して前向きに考えていると言え、理論上のDIの幅は、プラスマイナス100の範囲となる。

## [2]アンケート集計結果

### 1. 調査結果の概要及びデータ分析

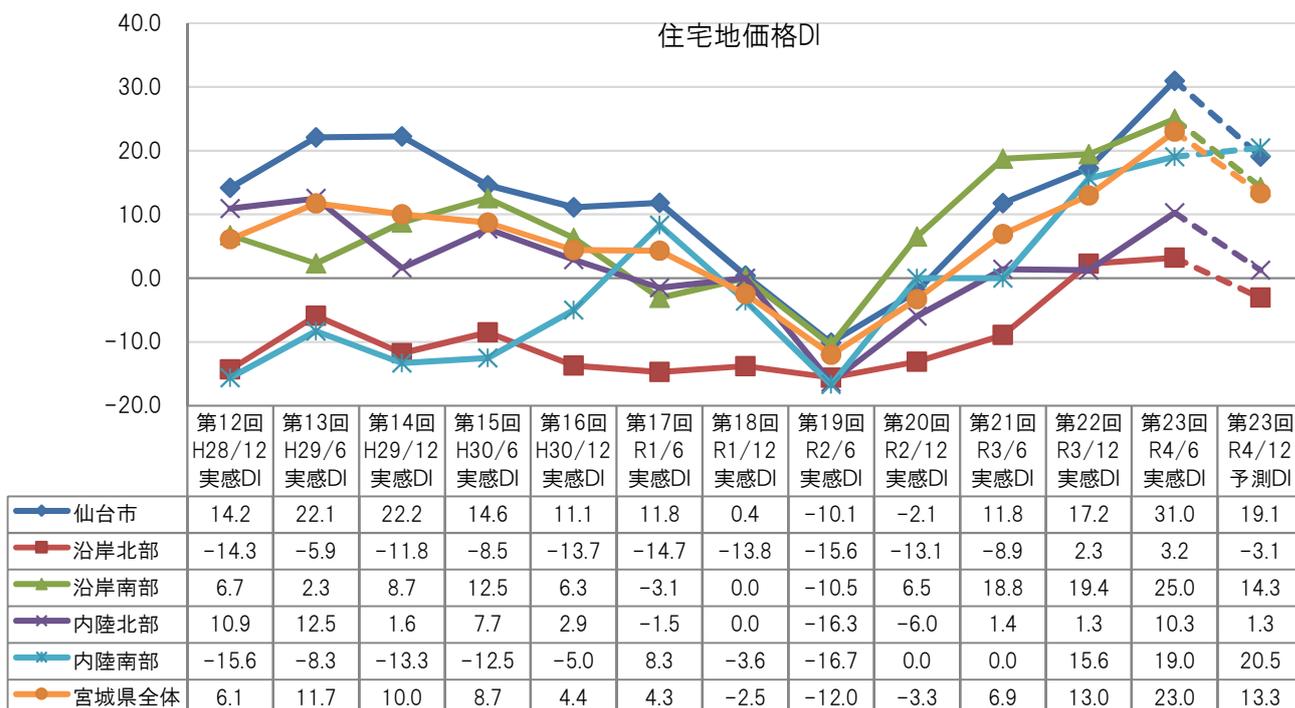
#### 1) 調査結果の概要

- **住宅地価格DI**は、県全体で+23.0ポイントとなり、前回調査(+13.0)に引き続き回復傾向にある。すべての地区で指数の改善が見られ、特に仙台市(+31.0)、沿岸南部(+25.0)、内陸南部(+19.0)は高水準で推移している。
- **商業地価格DI**は、県全体で+17.0ポイントとなり、前回調査(+6.2)から大きく改善した。すべての地区で回復傾向が継続しており、沿岸北部(-4.2)はマイナスにとどまったものの、その他4地区はすべてプラスとなった。
- **中古住宅の価格DI**は、県全体で+17.0ポイントとなり、前回調査(+6.9)から改善した。特に仙台市(+25.9)、沿岸南部(+30.8)は高水準。その他地区も小幅ながら回復傾向にあり、内陸北部(+4.7)はプラスに転じた。
- **中古マンションの価格DI**は、県全体で+21.3ポイントとなり、前回調査(+7.9)から大きく回復している。前回に引き続き仙台市(+26.4)、沿岸南部(+36.4)で回復傾向が強く、内陸北部(+6.7)、内陸南部(+12.5)も0.0からプラスに転じた。
- **土地の取引件数DI**は、県全体で-2.9ポイントで、前回調査(-0.2)から若干の悪化となった。仙台市(+4.4)は改善傾向が続いているが、その他の4地区で悪化した。一方、6か月後の予測では全5地区で改善を予測している。
- **中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-4.7ポイントとなり、前回調査(-3.4)から若干の悪化となった。仙台市(-0.3)、内陸北部(-4.8)で改善傾向が続く一方、沿岸北部(-26.9)、沿岸南部(-12.5)で大幅に悪化した。
- **中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-3.4ポイントとなり、前回調査(-5.5)から若干の回復傾向。仙台市(+0.7)は緩やかな回復傾向が続きプラスに転じており、沿岸南部(0.0)、内陸南部(0.0)は横ばいとなっている。一方、内陸北部(-19.2)は大幅に悪化した。
- **店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-18.8ポイントとなり、前回調査(-16.5)から若干悪化し、引き続き大きなマイナスとなっている。仙台市(-12.4)、内陸北部(-16.7)は小幅ながら改善傾向が継続したが、その他の沿岸北部(-42.9)、沿岸南部(-37.5)、内陸南部(-28.6)では大幅に悪化した。
- **事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-15.8ポイントとなり、前回調査(-17.7)から若干の改善が見られた。仙台市(-9.4)、内陸北部(-14.3)は回復傾向が継続しているが、その他3地区では指数が悪化。なお、6か月後の予測では全地区で改善する予測となっている。
- **住居系不動産の家賃DI**は、県全体で-6.5ポイントとなり、前回調査(-11.9)から回復傾向。特に仙台市(-2.6)、沿岸南部(+3.8)は大きく回復しており、沿岸南部は唯一プラスに転じた。一方、内陸北部(-13.6)、内陸南部(-12.5)は悪化した。
- **その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で-9.1ポイントとなり、R2.6調査を底として回復傾向が継続している。全地区が依然マイナス圏にとどまっているものの、仙台市(-5.9)、沿岸南部(-4.5)、内陸北部(-13.3)、内陸南部(-12.5)の4地区では指数の改善が見られた。
- **新型コロナウイルスの影響について**  
直近の半年間(R3.12.1~R4.6.1)における新型コロナウイルスの影響は、県内全体で「やや悪化」が35.2%で最も多く、「変化なし」が30.6%、「やや改善」が23.8%、「大きく悪化」が5.6%、「大きく改善」が1.9%、「不明」が3.1%となっている。前回調査と比べると、「変化なし」が減少して、「やや悪化」の割合が増加。また、エリア別では仙台市と内陸北部で「やや悪化」の割合が増加し、沿岸北部・沿岸南部・内陸南部で「変化なし」の割合が増加した。

## 2) データ分析

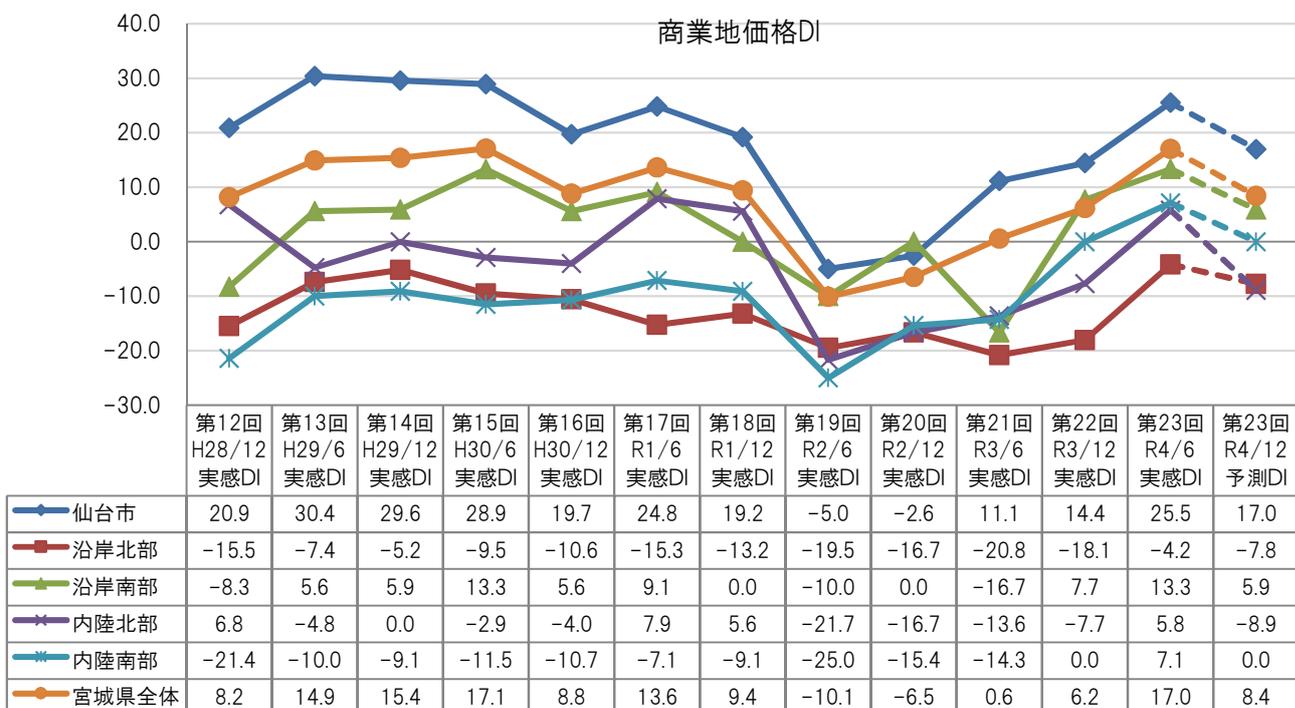
### 【価格の動向】

#### ① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県全体で+23.0ポイントとなり、コロナ禍直後の調査である第19回(R2/6)調査以降、ほぼすべての地区において指数の改善傾向が続いている。6ヶ月後の予測においても引き続き県全体で2桁のプラスとなり、建築コスト上昇の中でも利便性の良い物件や割安感・値頃感のある物件等の価格が上昇しているとの意見が見られた。
- 今後の懸念材料として、ウッドショックやウクライナ情勢、半導体不足等の影響による建築資材の高騰、設備機器・部品の納期遅延等が物件の供給減少をより深刻化し、更なる販売価格高騰に繋がる可能性も指摘されている。

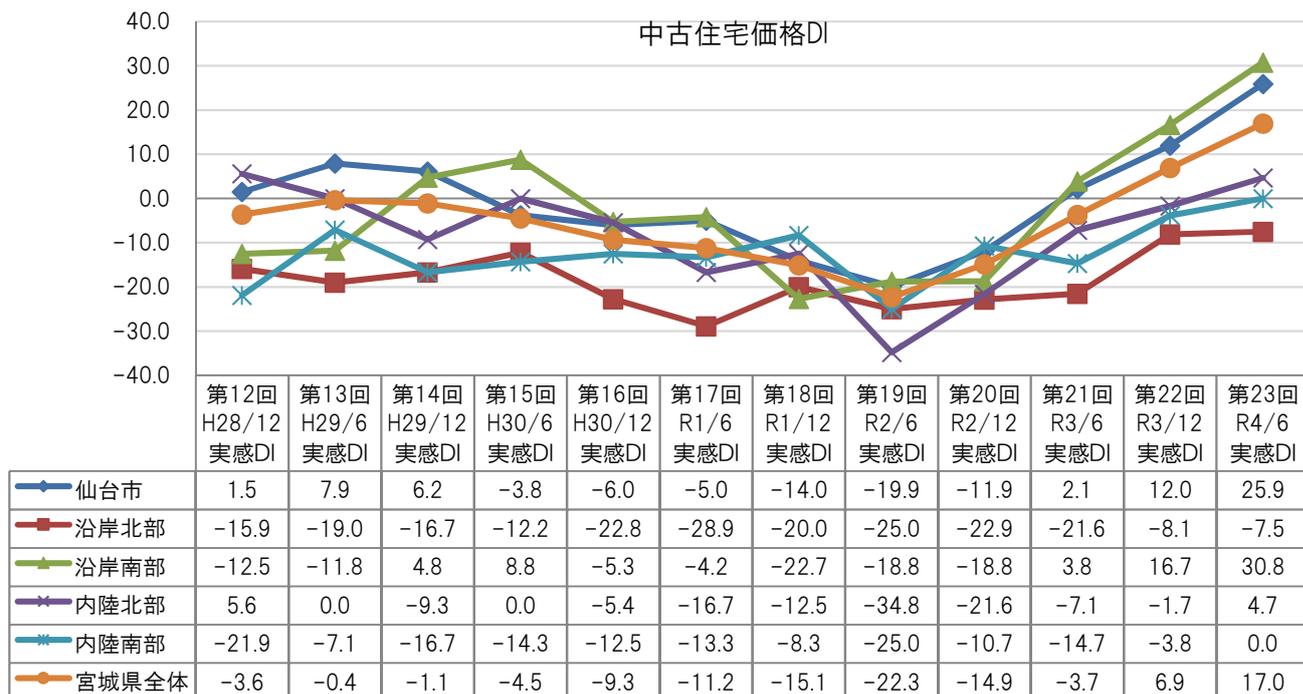
#### ② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で+17.0ポイントとなり、すべての地区において前回調査から大きく改善した。沿岸北部は引き続きマイナスであるが、それ以外の4地区はすべてプラスとなった。共同住宅の賃貸ニーズの減少や飲食店等の苦戦が指摘されている一方、行動制限が緩和されたこと等による市場回復への機運の高まりが表れているものと思われる。
- 仙台市においては、住居系物件の状況はそれほど変わらないものの、飲食系については空室の問合せ増加や大幅な消化が見られたとの意見もあり、経済活動が徐々に回復しつつある傾向がうかがえる。

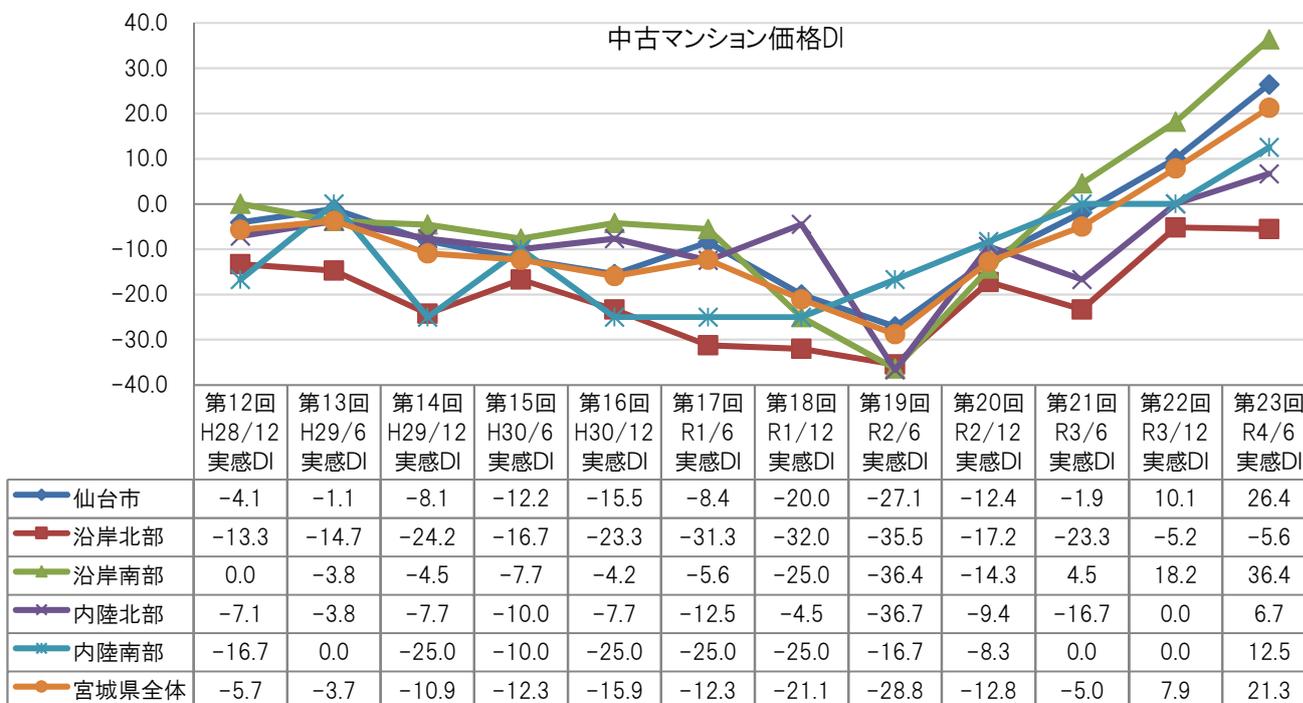
## 【価格の動向2】

### ③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+17.0ポイントとなり、前回調査と比べて大幅なプラスとなった。特に仙台市・沿岸南部の改善幅が大きく、沿岸北部・内陸北部・内陸南部は小幅な改善に留まった。
- 建築コストの上昇や設備機器の納期遅延等の影響により、既存の中古住宅市場が活発化し価格が高騰している、買手側の資金力が改善されていないため新築のニーズが下がり、中古住宅のニーズが増えるとの意見が見られる一方、沿岸北部等では新築が減少し売上の動き自体が減少しているとの意見も見られた。

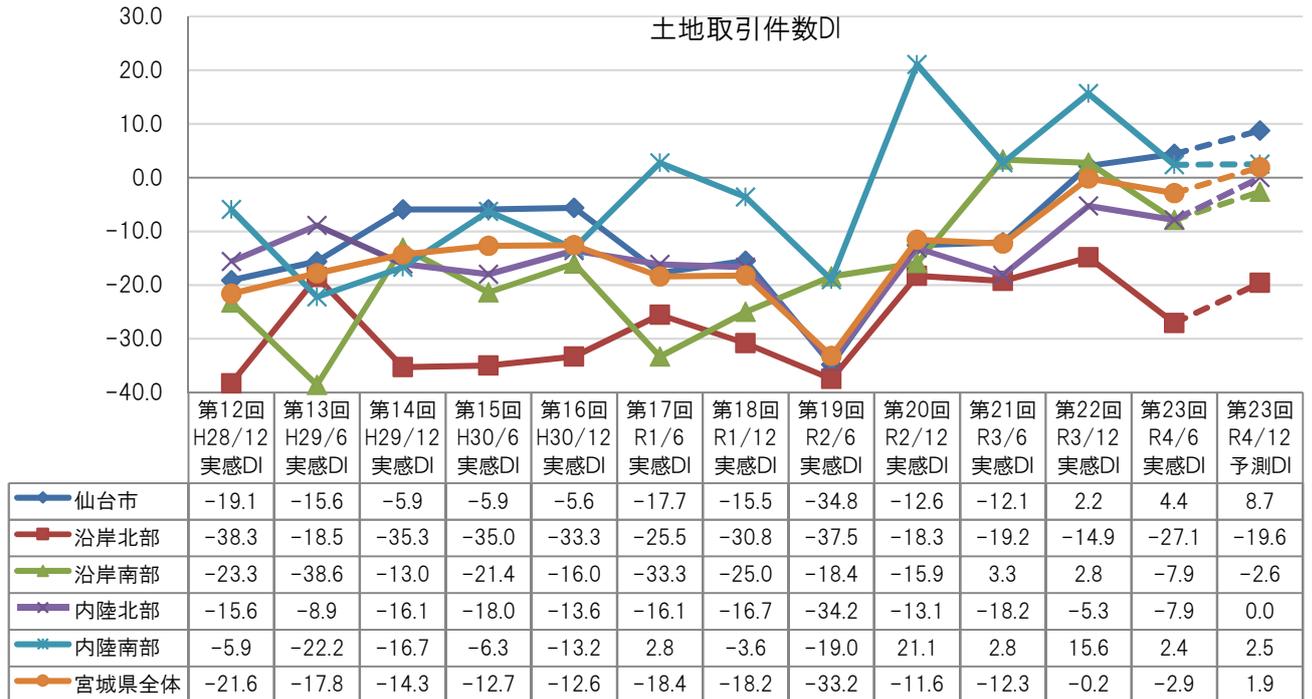
### ④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+21.3ポイントとなり、前回調査と比べて大幅な改善となった。特に仙台市・沿岸南部・内陸北部・内陸南部の4地区は改善幅が大きく、反対に沿岸北部はやや悪化との結果になった。
- 仙台市の指数は+26.4ポイントとなり、回復傾向が継続している。新築マンションの価格高騰の影響のみならず、リフォーム用資材の高騰等の影響も一部出ているとの見方もあり、これらが中古マンション価格の上昇に繋がっていると見られる。

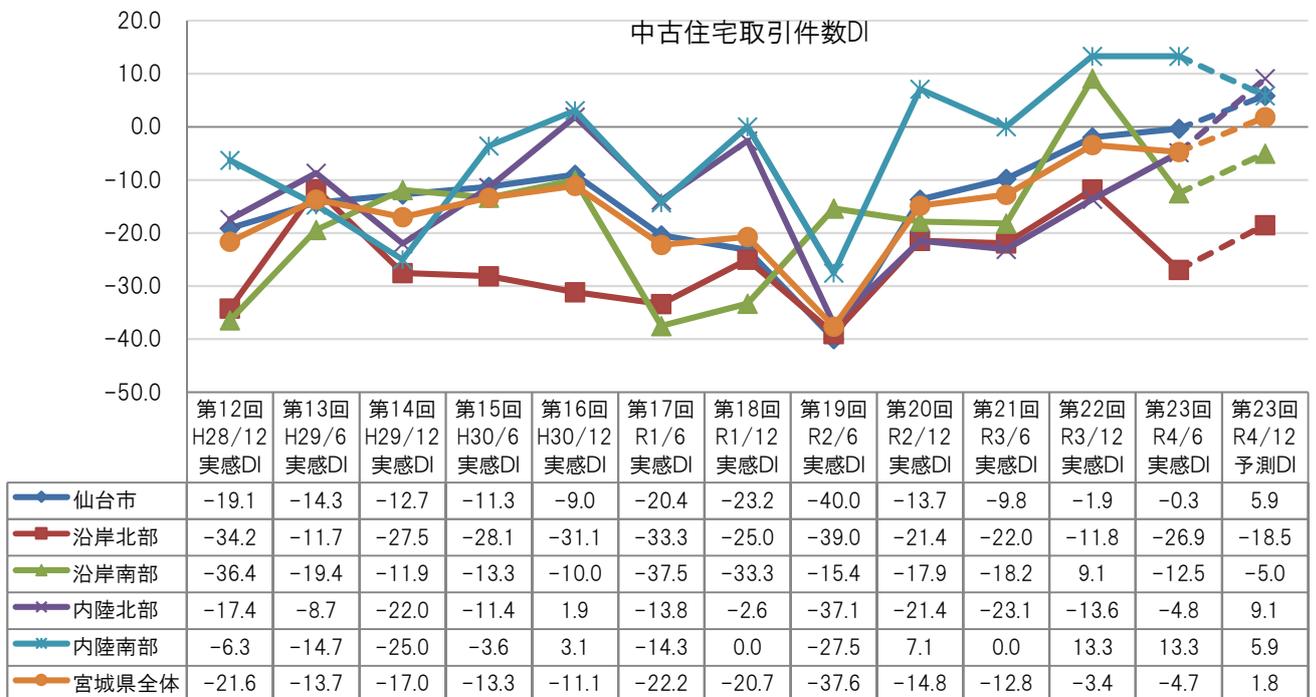
## 【取引件数の動向】

### ①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-2.9ポイントと前回調査から2.7ポイントの悪化となった。仙台市においては+4.4ポイントと2期連続のプラスとなっている。仙台市以外の4地区はいずれも指数が悪化しているが、6ヶ月後の予測DIを見ると、5地区すべてで改善を予測する結果となっている。
- 仙台市においては、土地の取引件数が増加しているものの物件数が少ない、住宅用地及び事業用地とも需要は相変わらず旺盛といった意見がある一方、仙台市以外では需給バランスが悪く、買手市場となっているなどの意見が見られた。

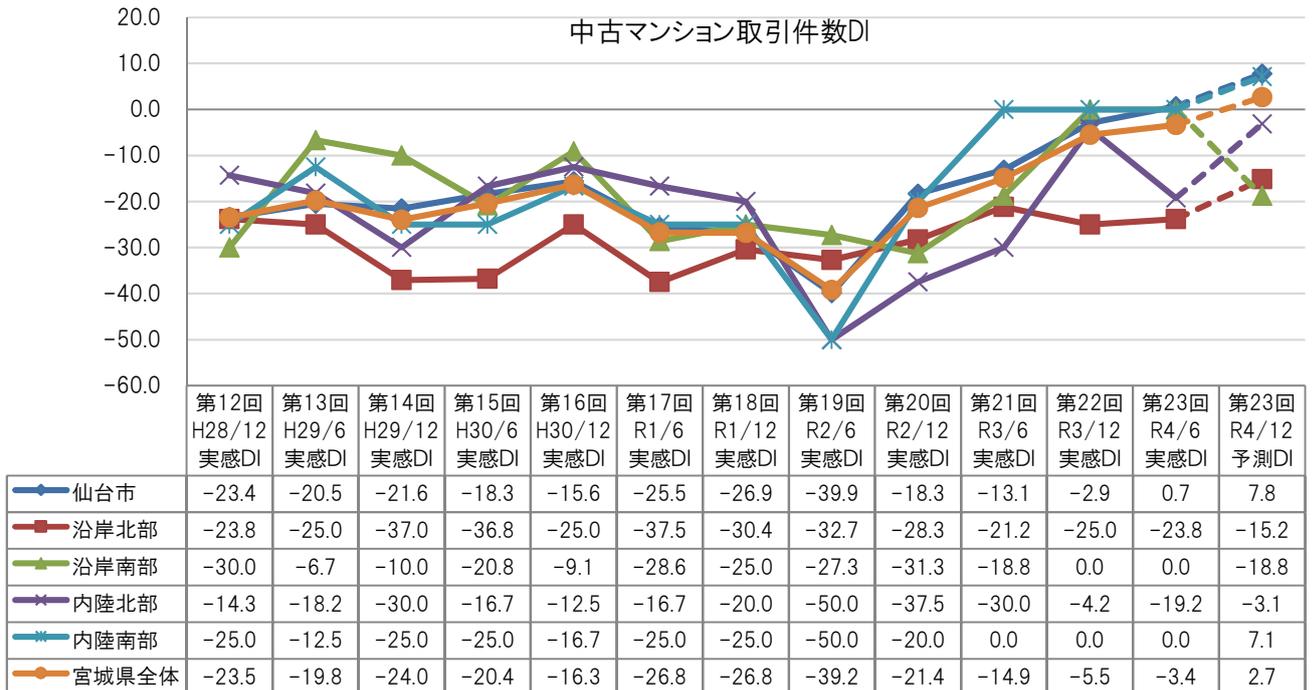
### ②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-4.7ポイントとなり、前回調査から若干悪化している。特に沿岸北部・沿岸南部の指数悪化が大きく、仙台市・内陸北部では改善、内陸南部は横ばいとなっている。
- 6ヶ月後の予測DIは、県全体で+1.8ポイントとなり、改善を予測する地区が多い。他方、前記「③中古住宅の価格」指数と併せて見ると、取引件数が悪化する中で中古住宅の価格は上昇という構図になっており、需要に比して物件不足(供給減少)となっていることによる価格上昇を裏付ける結果とも見てとれる。

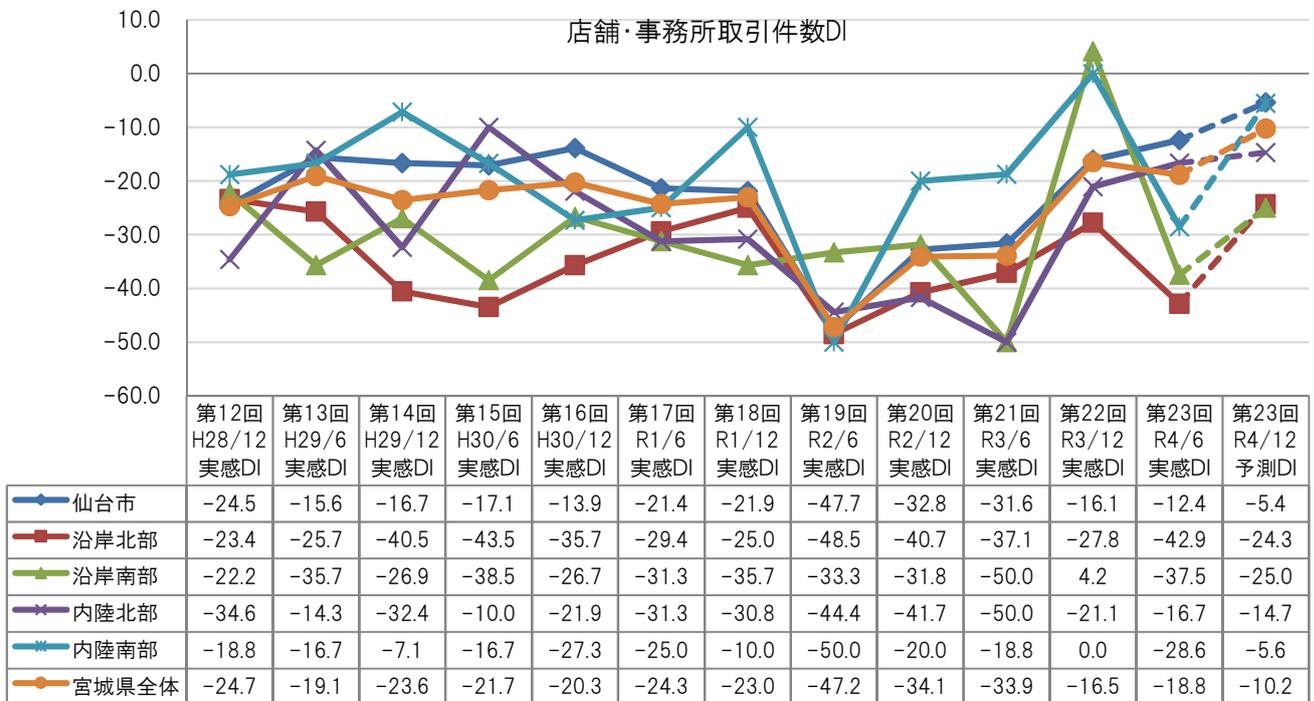
## 【取引件数の動向2】

### ③中古マンションの取引件数



- 中古マンションの取引件数DIは、県全体で-3.4ポイントとなり、前回調査から若干改善している。内陸北部は大幅な悪化となったが、仙台市・沿岸北部は改善、沿岸南部・内陸南部は横ばいとの結果となった。
- 6ヶ月後の予測DIについては、県全体で+2.7ポイントとなっている。沿岸南部で大幅な悪化が予測されているものの、それ以外の4地区では改善が予測されている。新築マンションの価格高騰の影響により、中古マンション需要は多く、今後は価格・取引件数ともに更に上昇するとの意見も見られた。

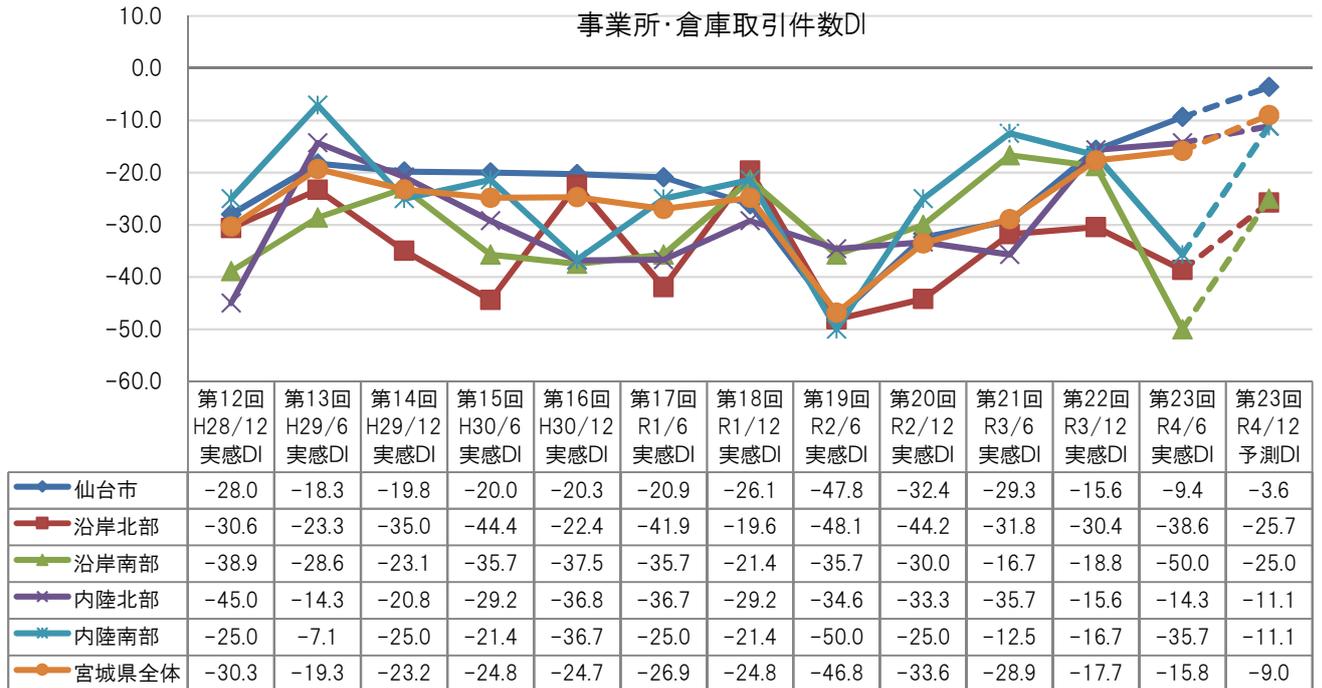
### ④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-18.8ポイントとなり、引き続き大きなマイナスが継続している。その中で、仙台市・内陸北部はマイナス圏にあるものの改善している。6か月後の予測DIについては、全地区で回復するとの予測になっている。
- 店舗では新規に出店する方が増えている、事業用物件の取引価格については特に影響は見られない、感染縮小により店舗・テナントの問合せが多くなってきたといった意見がある一方、コロナの影響により出店がなくなったり、家賃の値下げなどで景気が悪くなっているといった反対の意見も見られ、業種やエリアによって影響の度合いが異なる様子がうかがえる。

## 【取引件数の動向3】

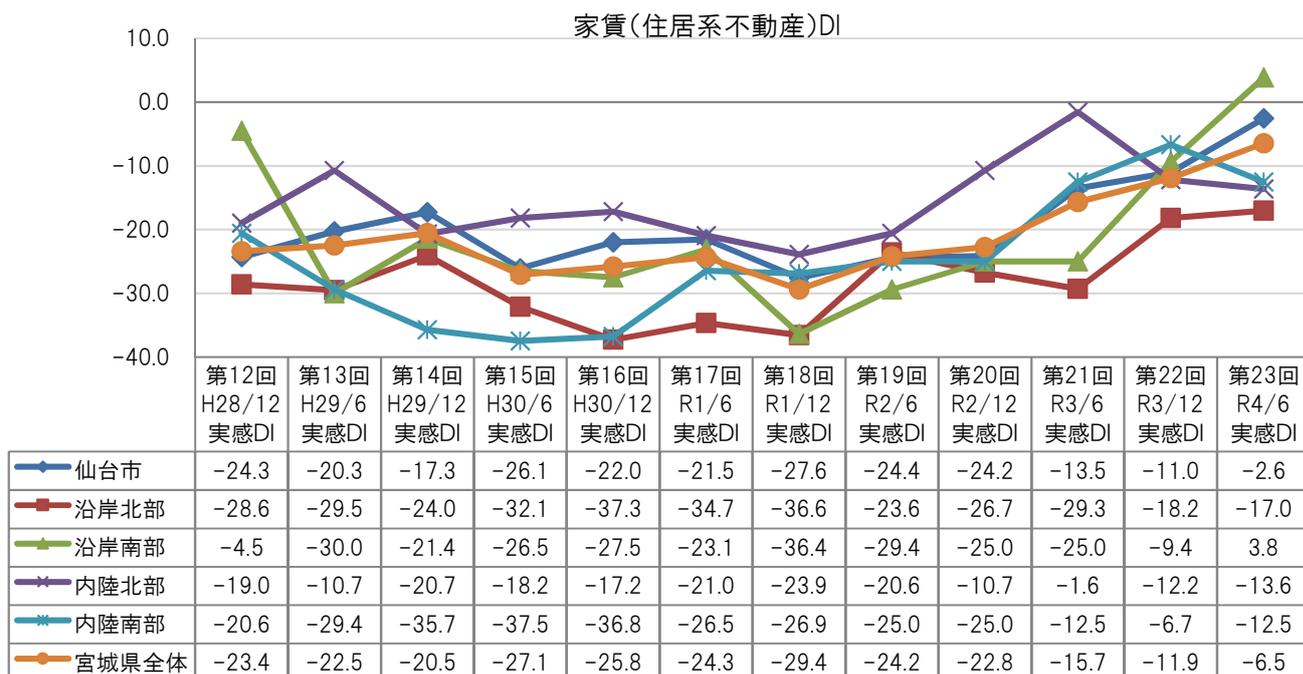
### ⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-15.8ポイントとなり、引き続き大きなマイナスとなったが、R2.6調査を底として着実な回復傾向が継続している。6ヶ月後の予測DIについても、すべての地区で改善傾向が続くと予測となっている。
- 仙台市沿岸部の倉庫業・運送業が活発な動きを見せている感があり、今後も続くものと思われる、積極的に他県から仙台にテナント物件や工場・事務所付倉庫などを購入する動きも出ているといった意見があり、徐々に取引が動いている様子が見え始めるものの、エリアとしては仙台市に集中していると思われる。

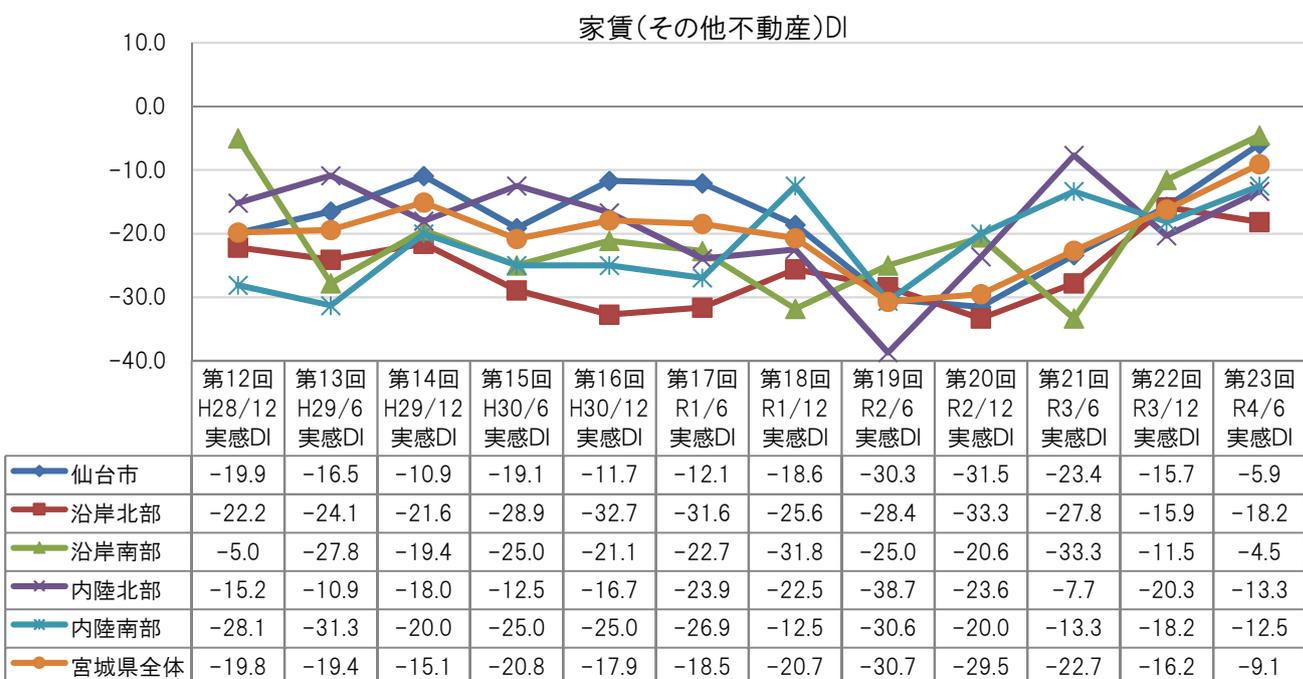
## 【賃料の動向】

### ①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で-6.5ポイントとなり、R1.12調査を底として緩やかな回復傾向が継続している。係る中で沿岸南部はプラスに転じており、仙台市・沿岸北部は前回調査から改善、内陸北部・内陸南部は前回調査から悪化した。
- コロナ禍で学生はリモート授業が一般化し退去が増加、社会人は法人が極力異動を控える動きあり、入居者の経済状況の悪化の影響(家賃の入金の遅れ等)が徐々に出ているといった意見がある一方、仙台市中心部は入居率が改善し賃料も値上がりしているとの意見もあり、エリアによって市場動向に差が生じていると見られる。

### 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、県全体で-9.1ポイントとなり、R2.6調査を底として緩やかな回復傾向が継続している。沿岸南部で大幅な回復となった一方で、内陸北部及び内陸南部については、指数が減少している。
- 事務所系ではまとまった坪数の賃貸床が非常に減少しており待ちの状態になっている、仙台市では2023年に竣工する物件が多く、既存ビルからの2次空室が増加し賃料水準が下落するといった意見が見られた。

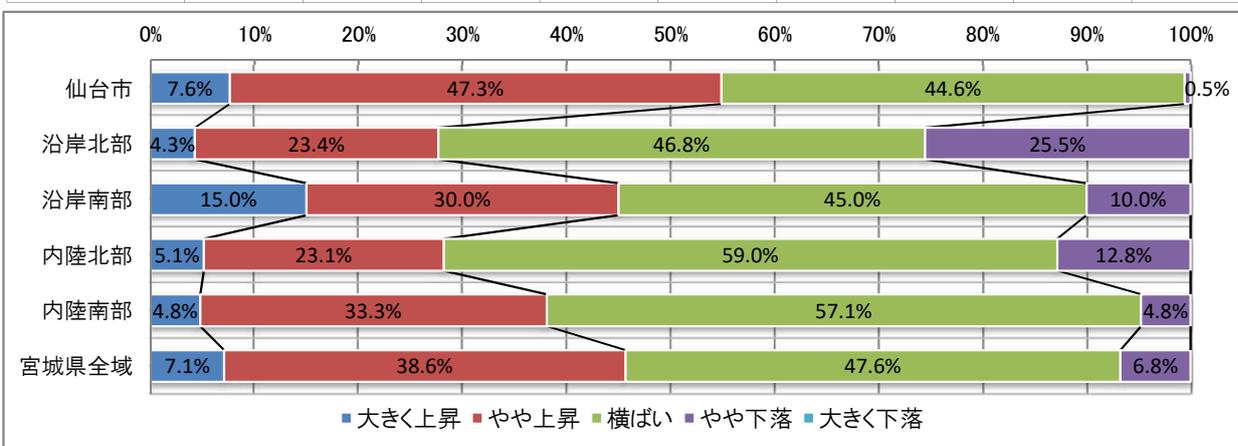
## 2. 設問ごとの回答内訳

### 問1:取引価格の半年前との比較

現在(R4.6.1)の取引価格は半年前(R3.12.1)と比較してどのように感じていますか？

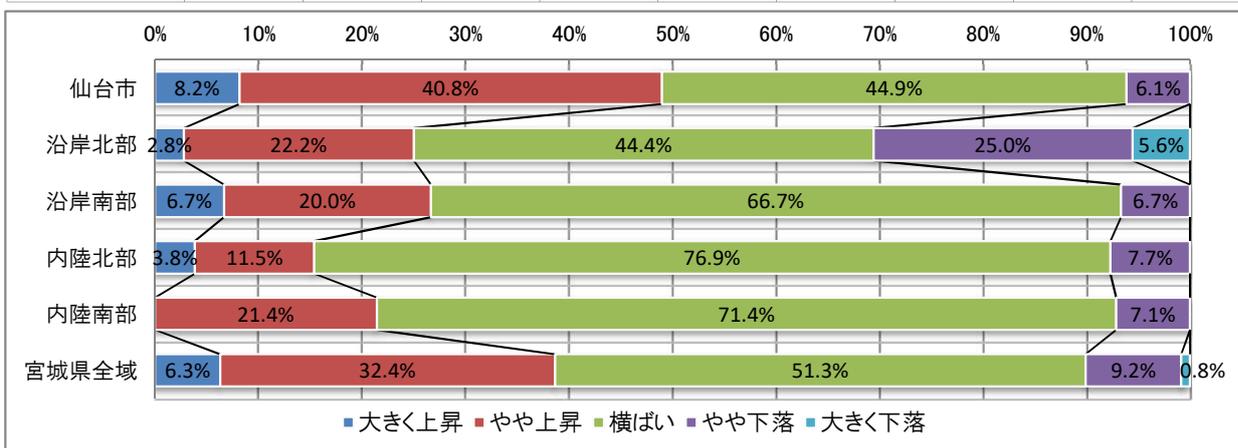
#### 【住宅地の価格】

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	31.0	14	87	82	1	0	184	18	202
		7.6%	47.3%	44.6%	0.5%	0.0%	100%		
沿岸北部	3.2	2	11	22	12	0	47	6	53
		4.3%	23.4%	46.8%	25.5%	0.0%	100%		
沿岸南部	25.0	3	6	9	2	0	20	2	22
		15.0%	30.0%	45.0%	10.0%	0.0%	100%		
内陸北部	10.3	2	9	23	5	0	39	3	42
		5.1%	23.1%	59.0%	12.8%	0.0%	100%		
内陸南部	19.0	1	7	12	1	0	21	1	22
		4.8%	33.3%	57.1%	4.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	23.0	22	120	148	21	0	311	30	341
		7.1%	38.6%	47.6%	6.8%	0.0%	100%		



#### 【商業地の価格】

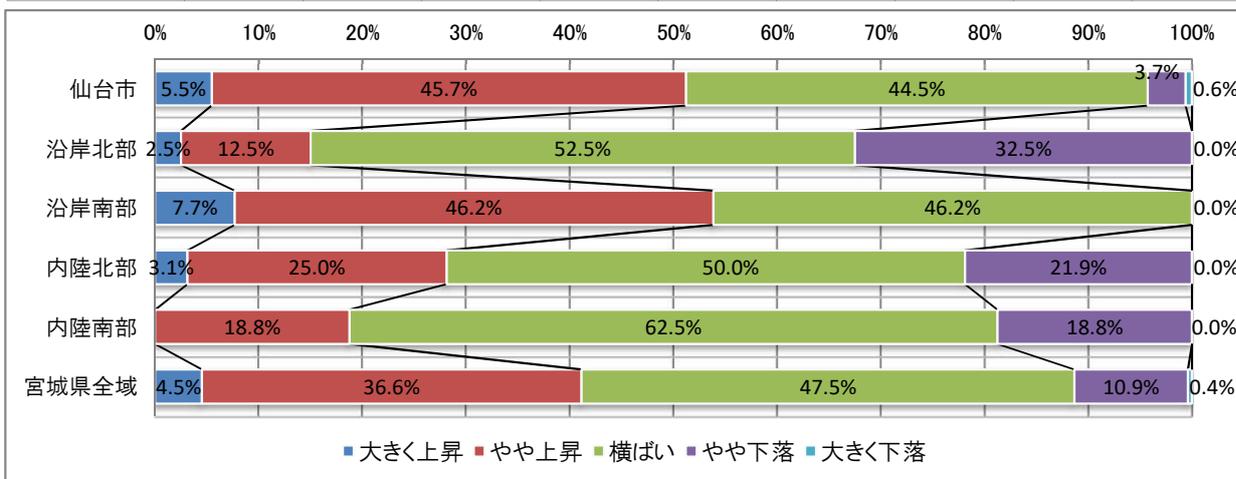
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	25.5	12	60	66	9	0	147	55	202
		8.2%	40.8%	44.9%	6.1%	0.0%	100%		
沿岸北部	-4.2	1	8	16	9	2	36	17	53
		2.8%	22.2%	44.4%	25.0%	5.6%	100%		
沿岸南部	13.3	1	3	10	1	0	15	7	22
		6.7%	20.0%	66.7%	6.7%	0.0%	100%		
内陸北部	5.8	1	3	20	2	0	26	16	42
		3.8%	11.5%	76.9%	7.7%	0.0%	100%		
内陸南部	7.1	0	3	10	1	0	14	8	22
		0.0%	21.4%	71.4%	7.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	17.0	15	77	122	22	2	238	103	341
		6.3%	32.4%	51.3%	9.2%	0.8%	100%		



# 問1:取引価格の半年前との比較(続き)

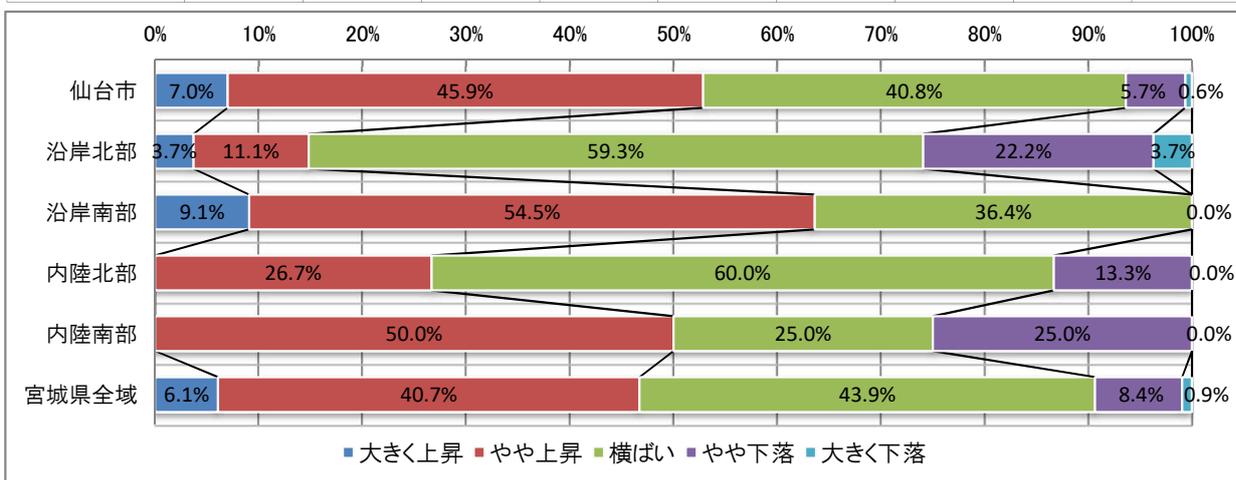
## 【中古住宅の価格】

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	25.9	9	75	73	6	1	164	38	202
		5.5%	45.7%	44.5%	3.7%	0.6%	100%		
沿岸北部	-7.5	1	5	21	13	0	40	13	53
		2.5%	12.5%	52.5%	32.5%	0.0%	100%		
沿岸南部	30.8	1	6	6	0	0	13	9	22
		7.7%	46.2%	46.2%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	4.7	1	8	16	7	0	32	10	42
		3.1%	25.0%	50.0%	21.9%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	3	10	3	0	16	6	22
		0.0%	18.8%	62.5%	18.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	17.0	12	97	126	29	1	265	76	341
		4.5%	36.6%	47.5%	10.9%	0.4%	100%		



## 【中古マンションの価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	26.4	11	72	64	9	1	157	45	202
		7.0%	45.9%	40.8%	5.7%	0.6%	100%		
沿岸北部	-5.6	1	3	16	6	1	27	26	53
		3.7%	11.1%	59.3%	22.2%	3.7%	100%		
沿岸南部	36.4	1	6	4	0	0	11	11	22
		9.1%	54.5%	36.4%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	6.7	0	4	9	2	0	15	27	42
		0.0%	26.7%	60.0%	13.3%	0.0%	100%		
内陸南部	12.5	0	2	1	1	0	4	18	22
		0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	21.3	13	87	94	18	2	214	127	341
		6.1%	40.7%	43.9%	8.4%	0.9%	100%		

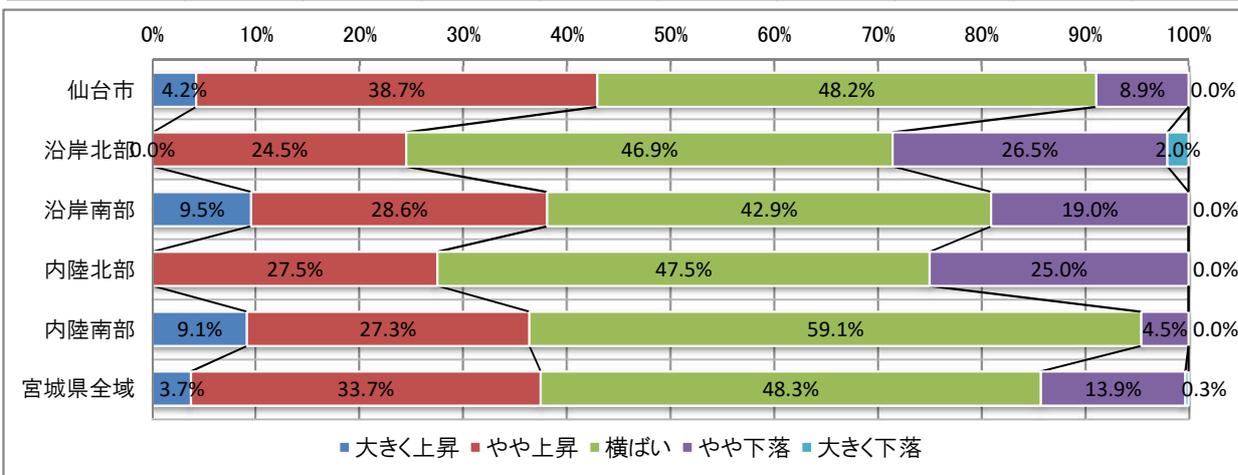


## 問2:半年後における取引価格の予測

半年後(R4.12.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

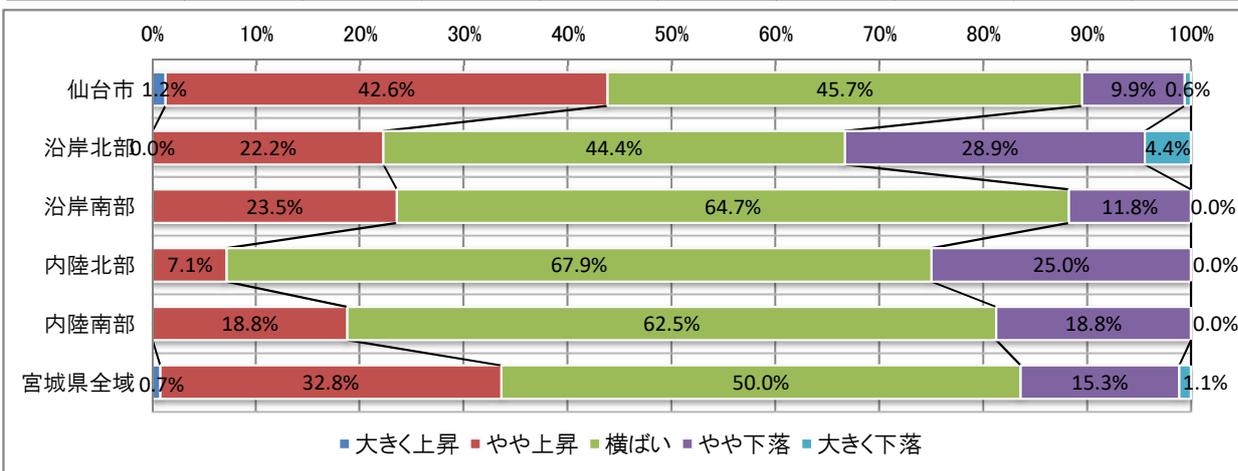
### 【住宅地全般】

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	19.1	8	74	92	17	0	191	11	202
		4.2%	38.7%	48.2%	8.9%	0.0%	100%		
沿岸北部	-3.1	0	12	23	13	1	49	4	53
		0.0%	24.5%	46.9%	26.5%	2.0%	100%		
沿岸南部	14.3	2	6	9	4	0	21	1	22
		9.5%	28.6%	42.9%	19.0%	0.0%	100%		
内陸北部	1.3	0	11	19	10	0	40	2	42
		0.0%	27.5%	47.5%	25.0%	0.0%	100%		
内陸南部	20.5	2	6	13	1	0	22	0	22
		9.1%	27.3%	59.1%	4.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	13.3	12	109	156	45	1	323	18	341
		3.7%	33.7%	48.3%	13.9%	0.3%	100%		



### 【商業地全般】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
仙台市	17.0	2	69	74	16	1	162	40	202
		1.2%	42.6%	45.7%	9.9%	0.6%	100%		
沿岸北部	-7.8	0	10	20	13	2	45	8	53
		0.0%	22.2%	44.4%	28.9%	4.4%	100%		
沿岸南部	5.9	0	4	11	2	0	17	5	22
		0.0%	23.5%	64.7%	11.8%	0.0%	100%		
内陸北部	-8.9	0	2	19	7	0	28	14	42
		0.0%	7.1%	67.9%	25.0%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	3	10	3	0	16	6	22
		0.0%	18.8%	62.5%	18.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	8.4	2	88	134	41	3	268	73	341
		0.7%	32.8%	50.0%	15.3%	1.1%	100%		

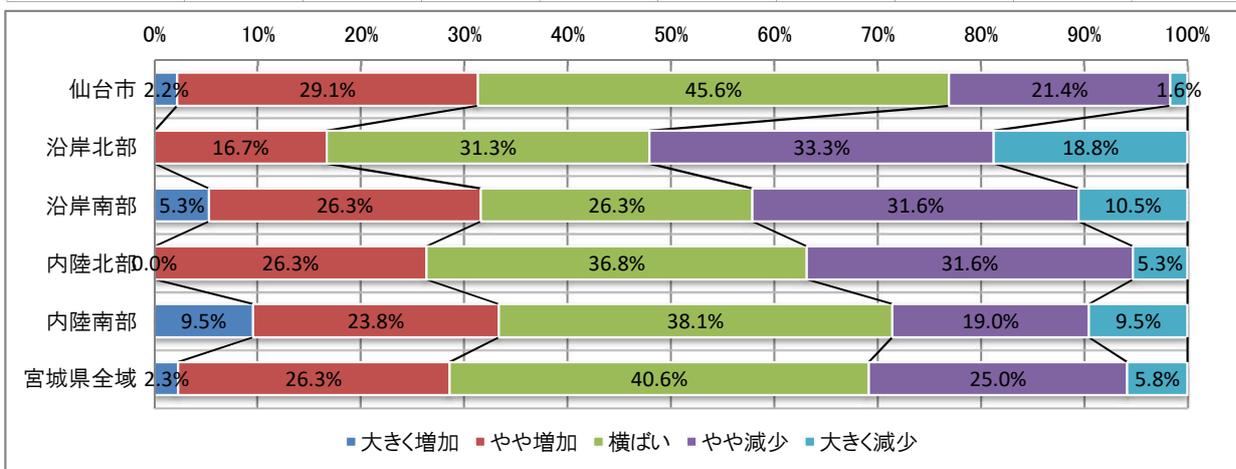


### 問3:取引件数の半年前との比較

現在(R4.6.1)の取引件数は半年前(R3.12.1)と比較してどのように感じていますか？

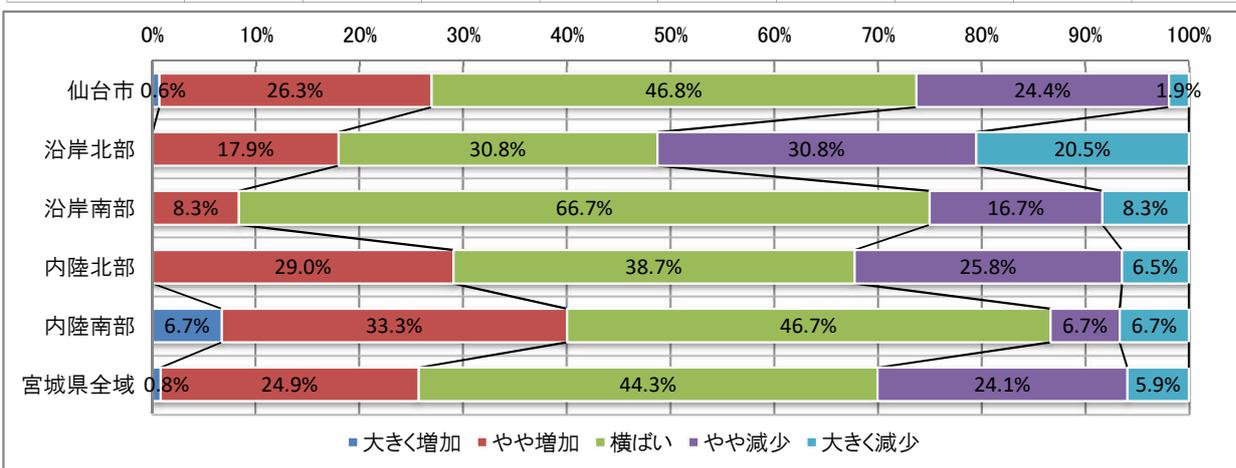
#### 【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	4.4	4	53	83	39	3	182	20	202
		2.2%	29.1%	45.6%	21.4%	1.6%	100%		
沿岸北部	-27.1	0	8	15	16	9	48	5	53
		0.0%	16.7%	31.3%	33.3%	18.8%	100%		
沿岸南部	-7.9	1	5	5	6	2	19	3	22
		5.3%	26.3%	26.3%	31.6%	10.5%	100%		
内陸北部	-7.9	0	10	14	12	2	38	4	42
		0.0%	26.3%	36.8%	31.6%	5.3%	100%		
内陸南部	2.4	2	5	8	4	2	21	1	22
		9.5%	23.8%	38.1%	19.0%	9.5%	100%		
宮城県全域	-2.9	7	81	125	77	18	308	33	341
		2.3%	26.3%	40.6%	25.0%	5.8%	100%		



#### 【中古住宅の取引】

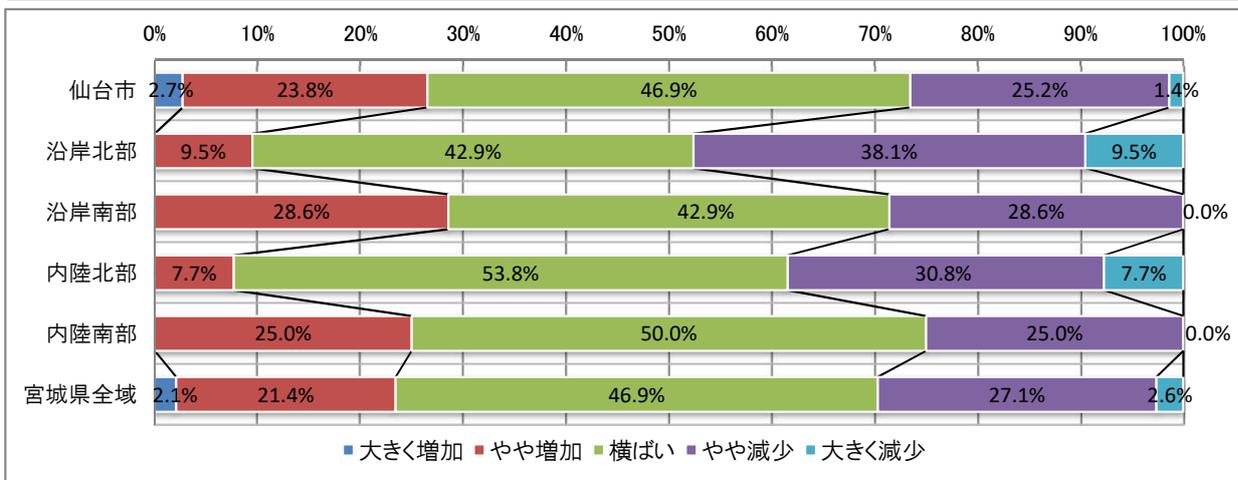
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-0.3	1	41	73	38	3	156	46	202
		0.6%	26.3%	46.8%	24.4%	1.9%	100%		
沿岸北部	-26.9	0	7	12	12	8	39	14	53
		0.0%	17.9%	30.8%	30.8%	20.5%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	1	8	2	1	12	10	22
		0.0%	8.3%	66.7%	16.7%	8.3%	100%		
内陸北部	-4.8	0	9	12	8	2	31	11	42
		0.0%	29.0%	38.7%	25.8%	6.5%	100%		
内陸南部	13.3	1	5	7	1	1	15	7	22
		6.7%	33.3%	46.7%	6.7%	6.7%	100%		
宮城県全域	-4.7	2	63	112	61	15	253	88	341
		0.8%	24.9%	44.3%	24.1%	5.9%	100%		



### 問3:取引件数の半年前との比較(続き)

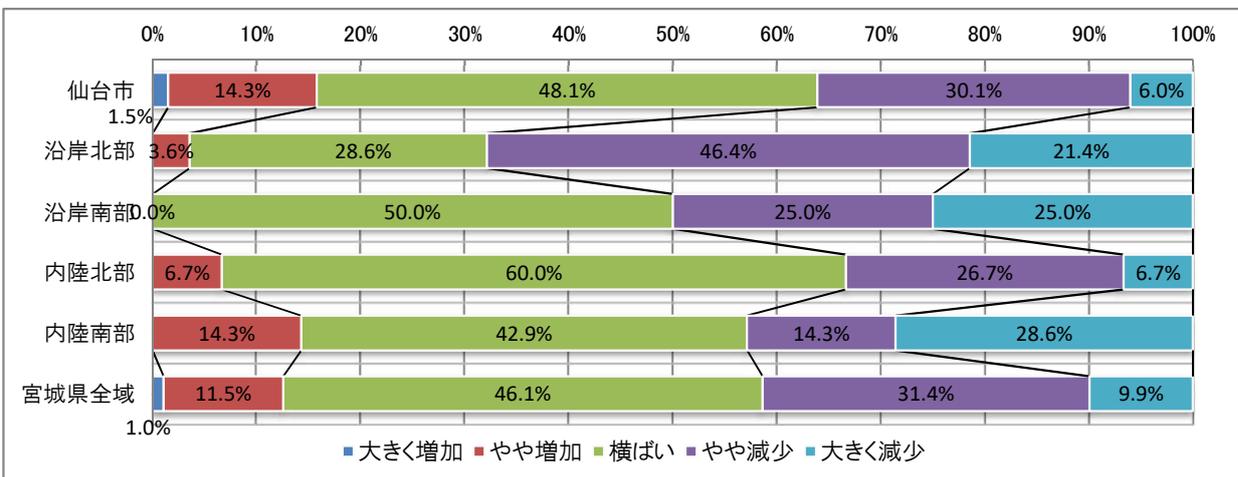
#### 【中古マンションの取引】

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	0.7	4	35	69	37	2	147	55	202
		2.7%	23.8%	46.9%	25.2%	1.4%	100%		
沿岸北部	-23.8	0	2	9	8	2	21	32	53
		0.0%	9.5%	42.9%	38.1%	9.5%	100%		
沿岸南部	0.0	0	2	3	2	0	7	15	22
		0.0%	28.6%	42.9%	28.6%	0.0%	100%		
内陸北部	-19.2	0	1	7	4	1	13	29	42
		0.0%	7.7%	53.8%	30.8%	7.7%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	2	1	0	4	18	22
		0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-3.4	4	41	90	52	5	192	149	341
		2.1%	21.4%	46.9%	27.1%	2.6%	100%		



#### 【店舗・事務所の取引】

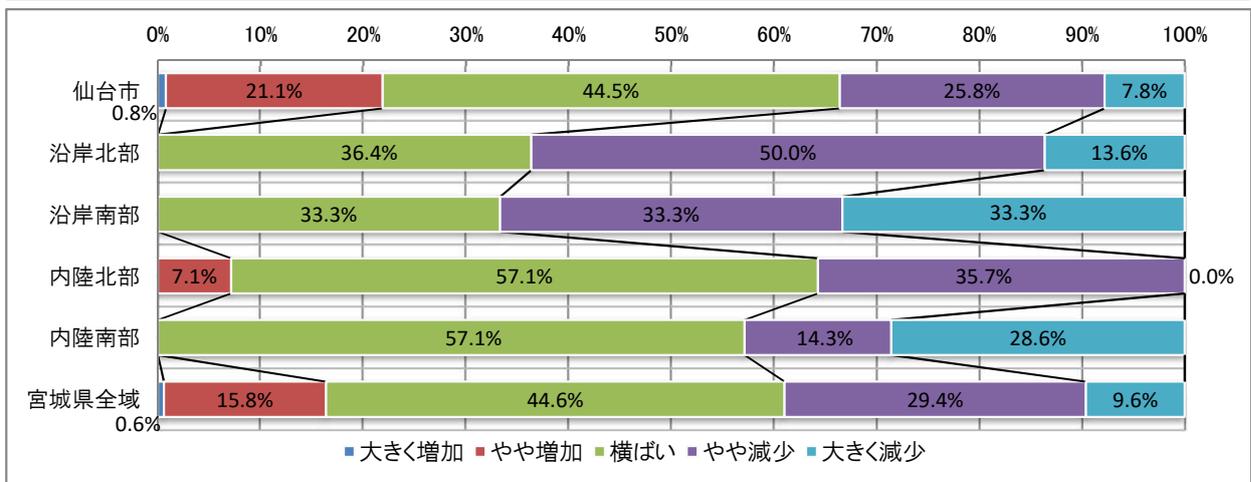
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-12.4	2	19	64	40	8	133	69	202
		1.5%	14.3%	48.1%	30.1%	6.0%	100%		
沿岸北部	-42.9	0	1	8	13	6	28	25	53
		0.0%	3.6%	28.6%	46.4%	21.4%	100%		
沿岸南部	-37.5	0	0	4	2	2	8	14	22
		0.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%	100%		
内陸北部	-16.7	0	1	9	4	1	15	27	42
		0.0%	6.7%	60.0%	26.7%	6.7%	100%		
内陸南部	-28.6	0	1	3	1	2	7	15	22
		0.0%	14.3%	42.9%	14.3%	28.6%	100%		
宮城県全域	-18.8	2	22	88	60	19	191	150	341
		1.0%	11.5%	46.1%	31.4%	9.9%	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	-9.4	1	27	57	33	10	128	74	202
		0.8%	21.1%	44.5%	25.8%	7.8%	100%		
沿岸北部	-38.6	0	0	8	11	3	22	31	53
		0.0%	0.0%	36.4%	50.0%	13.6%	100%		
沿岸南部	-50.0	0	0	2	2	2	6	16	22
		0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	100%		
内陸北部	-14.3	0	1	8	5	0	14	28	42
		0.0%	7.1%	57.1%	35.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-35.7	0	0	4	1	2	7	15	22
		0.0%	0.0%	57.1%	14.3%	28.6%	100%		
宮城県全域	-15.8	1	28	79	52	17	177	164	341
		0.6%	15.8%	44.6%	29.4%	9.6%	100%		

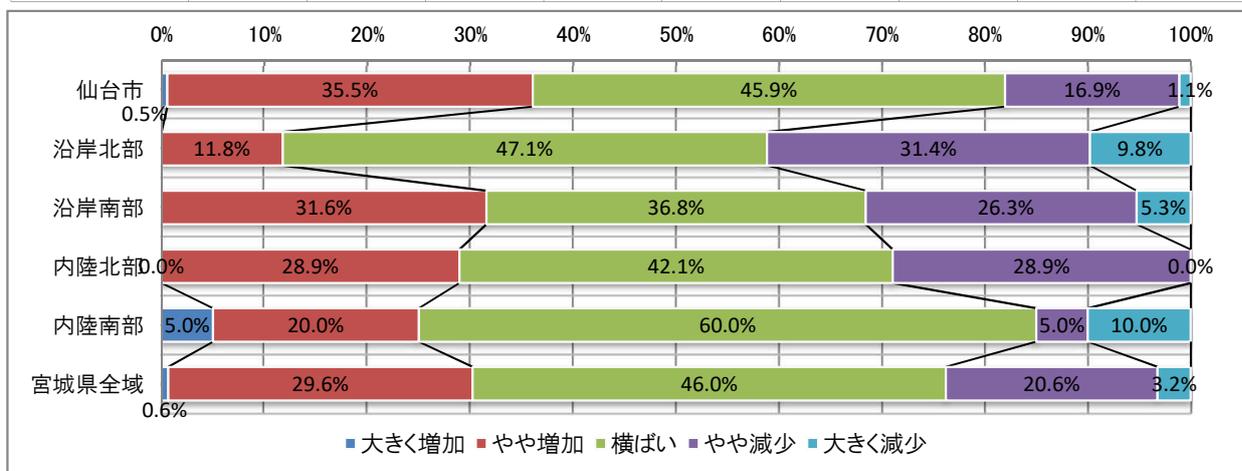


#### 問4:半年後における取引件数の予測

半年後(R4.12.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

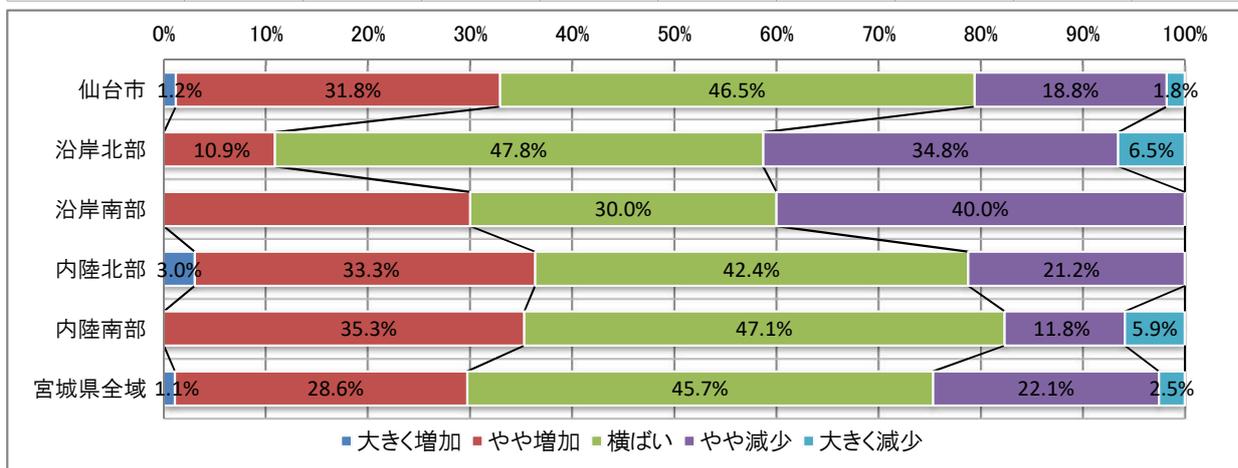
##### 【土地取引】

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	8.7	1	65	84	31	2	183	19	202
		0.5%	35.5%	45.9%	16.9%	1.1%	100%		
沿岸北部	-19.6	0	6	24	16	5	51	2	53
		0.0%	11.8%	47.1%	31.4%	9.8%	100%		
沿岸南部	-2.6	0	6	7	5	1	19	3	22
		0.0%	31.6%	36.8%	26.3%	5.3%	100%		
内陸北部	0.0	0	11	16	11	0	38	4	42
		0.0%	28.9%	42.1%	28.9%	0.0%	100%		
内陸南部	2.5	1	4	12	1	2	20	2	22
		5.0%	20.0%	60.0%	5.0%	10.0%	100%		
宮城県全域	1.9	2	92	143	64	10	311	30	341
		0.6%	29.6%	46.0%	20.6%	3.2%	100%		



##### 【中古住宅の取引】

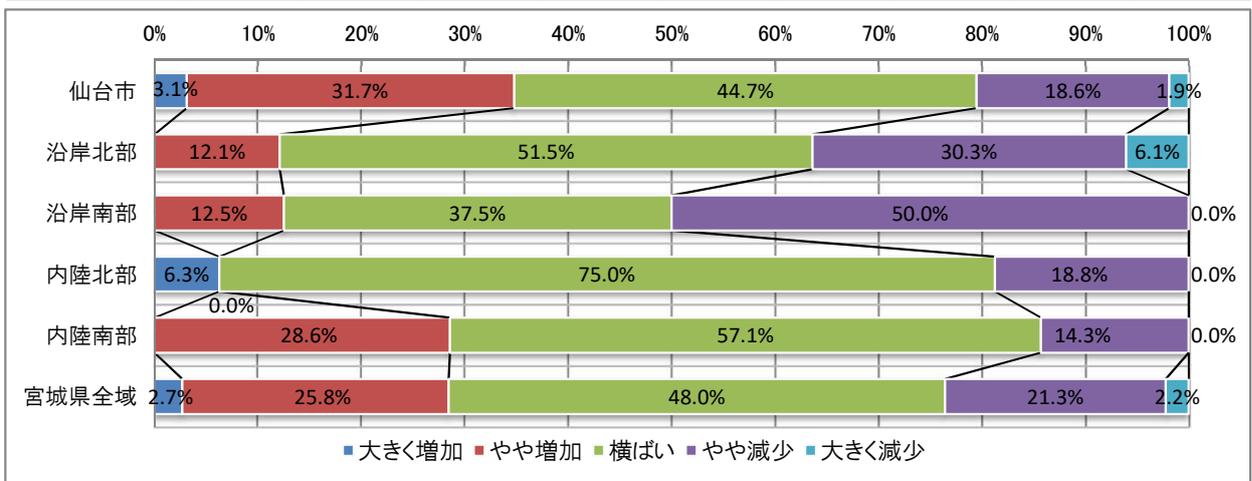
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	5.9	2	54	79	32	3	170	32	202
		1.2%	31.8%	46.5%	18.8%	1.8%	100%		
沿岸北部	-18.5	0	5	22	16	3	46	7	53
		0.0%	10.9%	47.8%	34.8%	6.5%	100%		
沿岸南部	-5.0	0	3	3	4	0	10	12	22
		0.0%	30.0%	30.0%	40.0%	0.0%	100%		
内陸北部	9.1	1	11	14	7	0	33	9	42
		3.0%	33.3%	42.4%	21.2%	0.0%	100%		
内陸南部	5.9	0	6	8	2	1	17	5	22
		0.0%	35.3%	47.1%	11.8%	5.9%	100%		
宮城県全域	1.8	3	79	126	61	7	276	65	341
		1.1%	28.6%	45.7%	22.1%	2.5%	100%		



#### 問4:半年後の取引件数(続き)

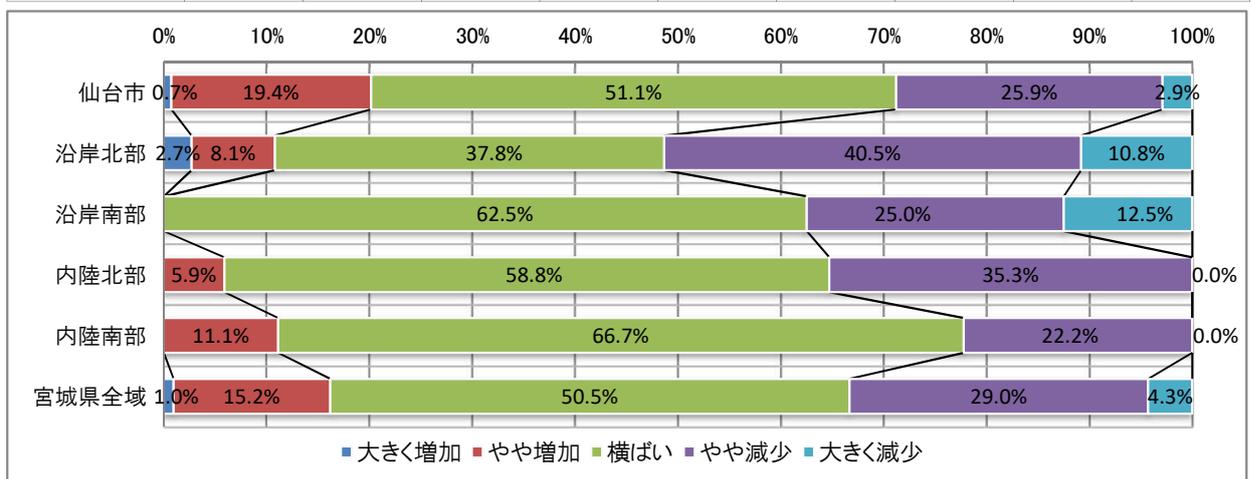
##### 【中古マンションの取引】

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	7.8	5	51	72	30	3	161	41	202
		3.1%	31.7%	44.7%	18.6%	1.9%	100%		
沿岸北部	-15.2	0	4	17	10	2	33	20	53
		0.0%	12.1%	51.5%	30.3%	6.1%	100%		
沿岸南部	-18.8	0	1	3	4	0	8	14	22
		0.0%	12.5%	37.5%	50.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-3.1	1	0	12	3	0	16	26	42
		6.3%	0.0%	75.0%	18.8%	0.0%	100%		
内陸南部	7.1	0	2	4	1	0	7	15	22
		0.0%	28.6%	57.1%	14.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	2.7	6	58	108	48	5	225	116	341
		2.7%	25.8%	48.0%	21.3%	2.2%	100%		



##### 【店舗・事務所の取引】

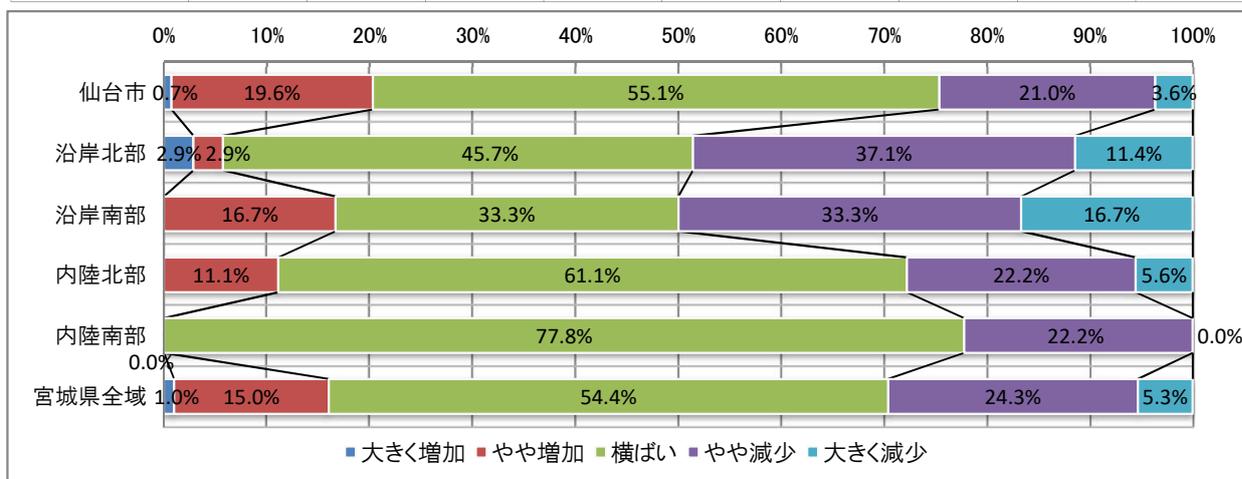
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-5.4	1	27	71	36	4	139	63	202
		0.7%	19.4%	51.1%	25.9%	2.9%	100%		
沿岸北部	-24.3	1	3	14	15	4	37	16	53
		2.7%	8.1%	37.8%	40.5%	10.8%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	0	5	2	1	8	14	22
		0.0%	0.0%	62.5%	25.0%	12.5%	100%		
内陸北部	-14.7	0	1	10	6	0	17	25	42
		0.0%	5.9%	58.8%	35.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-5.6	0	1	6	2	0	9	13	22
		0.0%	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	-10.2	2	32	106	61	9	210	131	341
		1.0%	15.2%	50.5%	29.0%	4.3%	100%		



#### 問4:半年後の取引件数(続き)

##### 【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-3.6	1	27	76	29	5	138	64	202
		0.7%	19.6%	55.1%	21.0%	3.6%	100%		
沿岸北部	-25.7	1	1	16	13	4	35	18	53
		2.9%	2.9%	45.7%	37.1%	11.4%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	1	2	2	1	6	16	22
		0.0%	16.7%	33.3%	33.3%	16.7%	100%		
内陸北部	-11.1	0	2	11	4	1	18	24	42
		0.0%	11.1%	61.1%	22.2%	5.6%	100%		
内陸南部	-11.1	0	0	7	2	0	9	13	22
		0.0%	0.0%	77.8%	22.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	-9.0	2	31	112	50	11	206	135	341
		1.0%	15.0%	54.4%	24.3%	5.3%	100%		

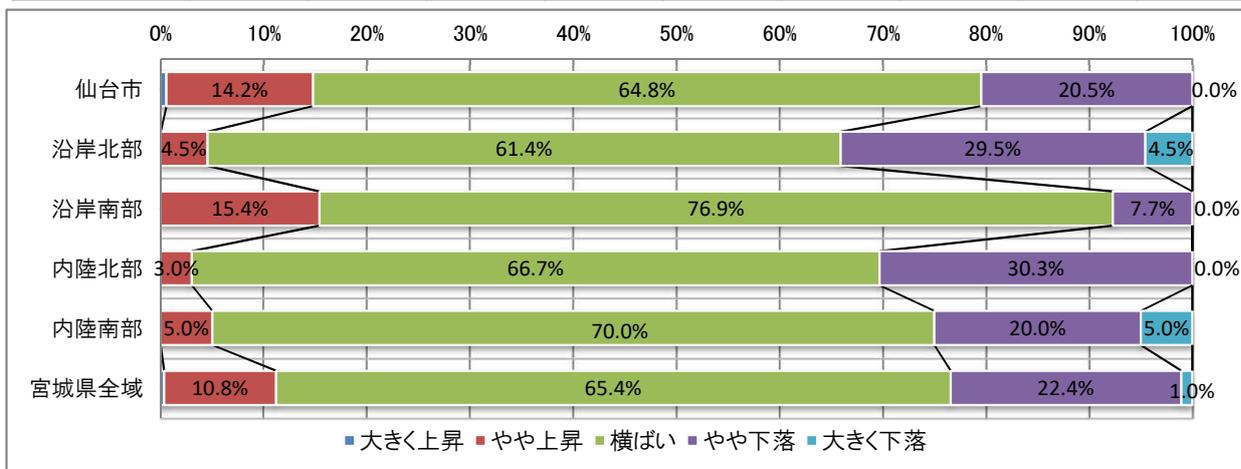


## 問5:賃料の半年前との比較

現在(R4.6.1)の賃料は半年前(R3.12.1)と比較してどのように感じていますか？

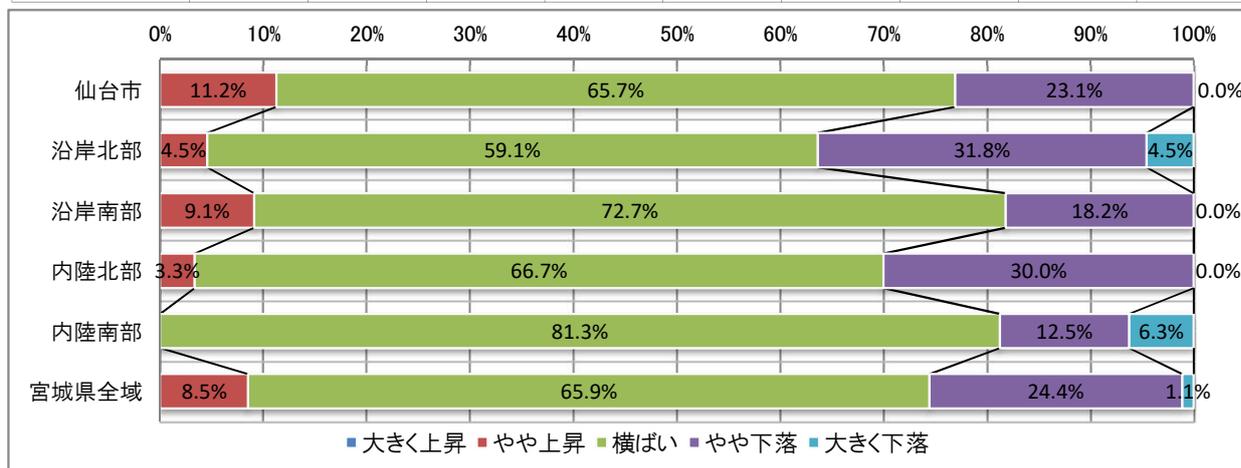
### 【住居系不動産の家賃】

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	-2.6	1	25	114	36	0	176	26	202
		0.6%	14.2%	64.8%	20.5%	0.0%	100%		
沿岸北部	-17.0	0	2	27	13	2	44	9	53
		0.0%	4.5%	61.4%	29.5%	4.5%	100%		
沿岸南部	3.8	0	2	10	1	0	13	9	22
		0.0%	15.4%	76.9%	7.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-13.6	0	1	22	10	0	33	9	42
		0.0%	3.0%	66.7%	30.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	1	14	4	1	20	2	22
		0.0%	5.0%	70.0%	20.0%	5.0%	100%		
宮城県全域	-6.5	1	31	187	64	3	286	55	341
		0.3%	10.8%	65.4%	22.4%	1.0%	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	-5.9	0	19	111	39	0	169	33	202
		0.0%	11.2%	65.7%	23.1%	0.0%	100%		
沿岸北部	-18.2	0	2	26	14	2	44	9	53
		0.0%	4.5%	59.1%	31.8%	4.5%	100%		
沿岸南部	-4.5	0	1	8	2	0	11	11	22
		0.0%	9.1%	72.7%	18.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-13.3	0	1	20	9	0	30	12	42
		0.0%	3.3%	66.7%	30.0%	0.0%	100%		
内陸南部	-12.5	0	0	13	2	1	16	6	22
		0.0%	0.0%	81.3%	12.5%	6.3%	100%		
宮城県全域	-9.1	0	23	178	66	3	270	71	341
		0.0%	8.5%	65.9%	24.4%	1.1%	100%		

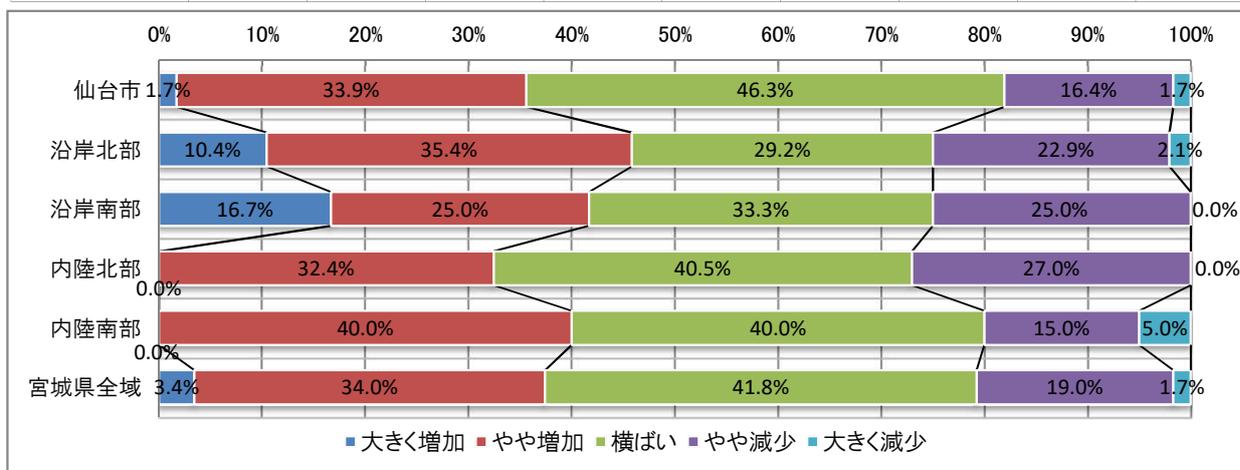


## 問6:空室率の半年前との比較

現在(R4.6.1)の空室率は半年前(R3.12.1)と比較してどのように感じていますか？

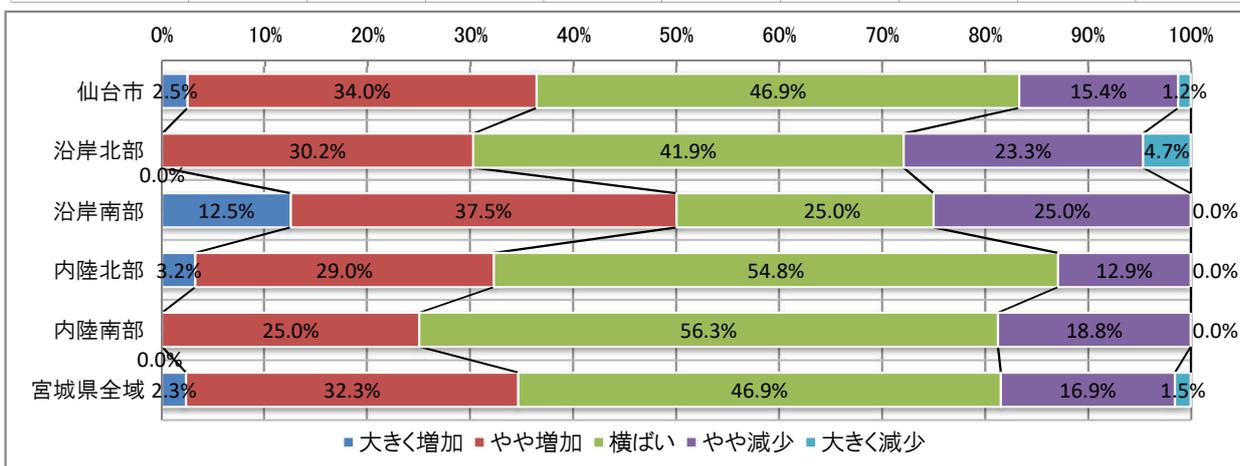
### 【住居系不動産の空室率】

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	8.8	3	60	82	29	3	177	25	202
		1.7%	33.9%	46.3%	16.4%	1.7%	100%		
沿岸北部	14.6	5	17	14	11	1	48	5	53
		10.4%	35.4%	29.2%	22.9%	2.1%	100%		
沿岸南部	16.7	2	3	4	3	0	12	10	22
		16.7%	25.0%	33.3%	25.0%	0.0%	100%		
内陸北部	2.7	0	12	15	10	0	37	5	42
		0.0%	32.4%	40.5%	27.0%	0.0%	100%		
内陸南部	7.5	0	8	8	3	1	20	2	22
		0.0%	40.0%	40.0%	15.0%	5.0%	100%		
宮城県全域	9.2	10	100	123	56	5	294	47	341
		3.4%	34.0%	41.8%	19.0%	1.7%	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	10.5	4	55	76	25	2	162	40	202
		2.5%	34.0%	46.9%	15.4%	1.2%	100%		
沿岸北部	-1.2	0	13	18	10	2	43	10	53
		0.0%	30.2%	41.9%	23.3%	4.7%	100%		
沿岸南部	18.8	1	3	2	2	0	8	14	22
		12.5%	37.5%	25.0%	25.0%	0.0%	100%		
内陸北部	11.3	1	9	17	4	0	31	11	42
		3.2%	29.0%	54.8%	12.9%	0.0%	100%		
内陸南部	3.1	0	4	9	3	0	16	6	22
		0.0%	25.0%	56.3%	18.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	8.5	6	84	122	44	4	260	81	341
		2.3%	32.3%	46.9%	16.9%	1.5%	100%		

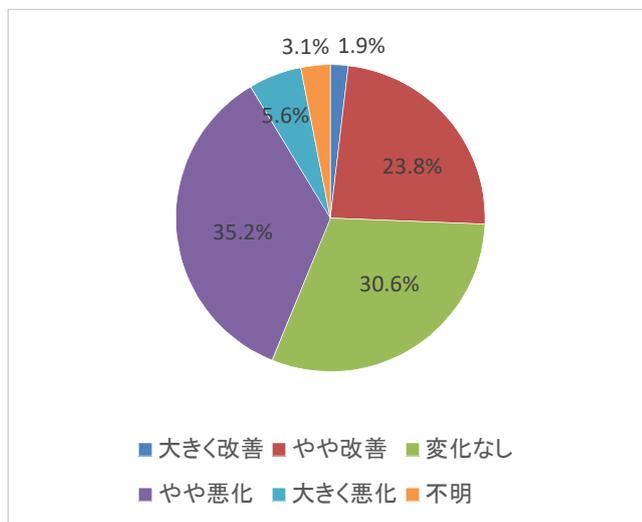


### 3. 新型コロナウイルスの影響

問7: 直近の半年間(R3.12.1～R4.6.1)の不動産市場における新型コロナウイルスの影響はどのように変化したでしょうか？

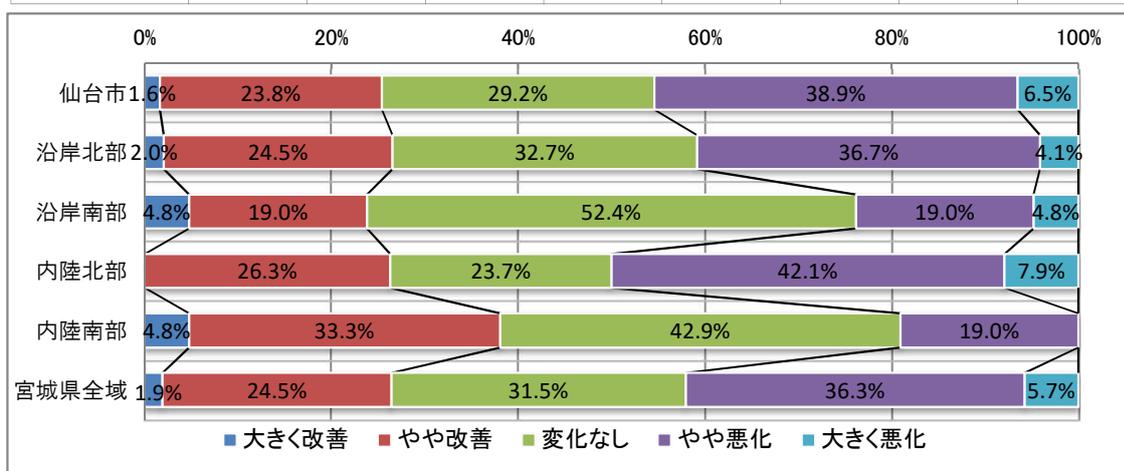
#### 【影響度/全体】

影響度	回答数	%
大きく改善	6	1.9%
やや改善	77	23.8%
変化なし	99	30.6%
やや悪化	114	35.2%
大きく悪化	18	5.6%
不明	10	3.1%
小計	324	
無回答	17	
合計	341	



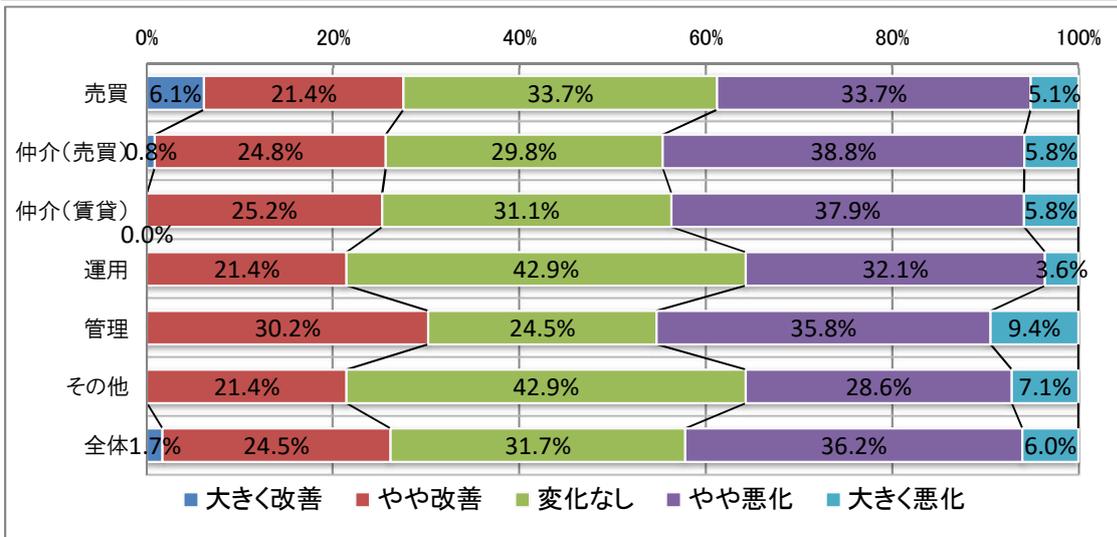
#### 【影響度/エリア別】

エリア	影響度					小計	不明 無回答	合計
	大きく改善	やや改善	変化なし	やや悪化	大きく悪化			
仙台市	3	44	54	72	12	185	17	202
	1.6%	23.8%	29.2%	38.9%	6.5%	100%		
沿岸北部	1	12	16	18	2	49	4	53
	2.0%	24.5%	32.7%	36.7%	4.1%	100%		
沿岸南部	1	4	11	4	1	21	1	22
	4.8%	19.0%	52.4%	19.0%	4.8%	100%		
内陸北部	0	10	9	16	3	38	4	42
	0.0%	26.3%	23.7%	42.1%	7.9%	100%		
内陸南部	1	7	9	4	0	21	1	22
	4.8%	33.3%	42.9%	19.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	6	77	99	114	18	314	27	341
	1.9%	24.5%	31.5%	36.3%	5.7%	100%		



【影響度/主な事業内容別】

事業内容	影響度					小計	不明 無回答	合計
	大きく改善	やや改善	変化なし	やや悪化	大きく悪化			
売買	6	21	33	33	5	98	6	104
	6.1%	21.4%	33.7%	33.7%	5.1%	100%		
仲介(売買)	1	30	36	47	7	121	11	132
	0.8%	24.8%	29.8%	38.8%	5.8%	100%		
仲介(賃貸)	0	26	32	39	6	103	7	110
	0.0%	25.2%	31.1%	37.9%	5.8%	100%		
運用	0	6	12	9	1	28	0	28
	0.0%	21.4%	42.9%	32.1%	3.6%	100%		
管理	0	16	13	19	5	53	1	54
	0.0%	30.2%	24.5%	35.8%	9.4%	100%		
その他	0	3	6	4	1	14	1	15
	0.0%	21.4%	42.9%	28.6%	7.1%	100%		
全体	7	102	132	151	25	417	26	443
	1.7%	24.5%	31.7%	36.2%	6.0%	100%		



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

## 取引水準、取引動向等について特筆すべき点（エリア別に集計）

### ①仙台市…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

#### 〈青葉区〉

##### 【影響度/大きく改善】

- 中古マンション：相かわらずリノベーションマンションは@130万円位では成約している。多少時間はかかるようになったが坪単価の高い物件日々登録されている。購入者が居住中マンションを購入することが大分減少している。土地：青葉区北環状線エリアを除いては建売用地（古屋付土地）は高額案件が多く、建売の販売価格も高額になって当然の状況である。
- 数多くの新築建売業者の参入により、土地の価格の上昇が著しく、一般消費者に良い物件が適正価格で届かない現状となっている。
- 土地取引において高値での取引多くなっている。建売業者のストックもあり、需要が高い。

##### 【影響度/やや改善】

- 2年前と比べコロナの影響は少なくなっている。  
企業の異動も今年は例年並みになった。社会人、学生のマンション入居、テナント飲食店の希望も増えた。
- 飲食店ビルを所有する不動産賃貸業の会社であるが、空室は大幅に減少している。ちょうど半年前頃から現在まで、店舗を探しているとの問い合わせが急増し、1年前では考えられない程である。  
それだけ経済活動が活発になってきていると感じられる。  
住居系は、空室は増加したが、ほぼ半年前と変わらないと思う。
- 住宅地の取引価格は強きで、多少上昇している様に思われます。新型コロナウイルスの影響は、飲食関係の店舗にまだ厳しい状況で、立地の良い場所でも、なかなか決まらない。
- 建売住宅の販売が好調。コロナウイルスにより仕事を失った人が住まいも失うケースが増えてきていると感じる。その住まい探しで困難な状況下におかれている人が多くなりそう。
- 弊社では中古住宅の再販を行なっておりますが、ここ1年中古市場の高騰が続いております。平均して2年前より3～400万円は上がっている状態です。これはコロナ禍による売り控えから物件数の減少も大きく影響している様に思います。仕入れに苦戦する状況は暫く続きそうです…。
- 法人への事務所賃貸物件ですが、大型坪数（100坪以上）の物件が限りなく減少している。待ちが出ている状態です。
- 一部の人気地区は高価格での成約がありますが、全体としては横ばいの印象です。
- 販売及び仕入ともに、引き合いは徐々に増えてきている。
- お客様からの相談で一番多いのは、これまでの取引額に関わらず土地建物問わず全体的に高額である旨伝えられることが多い。今後の情勢については何とも言えないが、仙台圏の不動産価格状況は高値推移で、上昇下落の動きは少ない気がする。
- 中心部は単価、件数ともに上昇傾向。需要も高い。ただ駅を少しでも離れると空テナント等が目立つ。
- リモートの影響で更に取引が増える
- もっと早い段階で価格が下ると予想していたが、コロナ融資等でもちこたえていると思う。今後の価格推移を注目している。
- どの程度取引水準、取引動向が上がり下がりしているのかおおよその数字が気になる所でありました。
- 青葉区愛子・落合・栗生地域の土地の坪単価取引価格が年々上昇している。また相続などで売りに出る物件や査定相談案件も増えている。
- 不動産業界は堅調で推移しwithコロナの常態化が生じている。

- 主に仙台市内の戸建て住宅地を供給しているが、売主側が算定するエンドユーザー価額で建売業者が一括買いしている様な現状である。またエンドユーザーに個別販売をしても年収に対する借入金額が以前より大きく、低金利や条件緩和により住宅ローンの締め付け(金利上昇や貸し出し条件締め付け)などが起きない限り、現在の相場から下がる事は無いと思われる。但し、現在の価額が上限だと思います。
- 住居系賃貸マンションの入居率改善と賃料が値上がりしている。
- コロナでの規制が大分緩和されたこともあり、前より活発な営業が行えるようになり、それに伴い取引も増加の兆しが見えています。
- 土地の価格が上がったことが顕著に見受けられた。
- コロナ下での対策が充実してきて、取引も増えている
- 沿岸部の倉庫業、運送業が活発な動きを見せている感じがおり、今後も続くものと思われる。

#### 【影響度/変化なし】

- 新型コロナウイルス感染症の長期化による、消費者購買力の疲弊感はあるものの住宅一次取得者及び住み替え客の需要は、一定程度回復してきているように感じる。
- 事業用物件の空室問い合わせは増えてきたが様子見の感あり。
- 半年前と比較してあまり変化はないようです。
- 外部からいろいろな声が聞こえてくるが現場としては現在のところ大きく取引量、取引金額共に変化を見せる感じは無いと思われ。ただ、建売業者の新築物件が成約にならず100万円～300万円位の幅で売値を下げているものもみられるようになってきたと思う。
- 全般的に需要は旺盛、物件不足が続いている。
- 成約が早い高価格帯物件と長期在庫の二極化が進む
- 実需向けの不動産取引はほぼ影響なし  
投資向けの不動産取引は融資引きしめにより減少
- 土地取引が増えておりますが、供給地が少なく、土地の取引価格が上昇しており、一般の年収層では購入できない状態です。将来の返済滞りが懸念されます。
- 新型コロナの影響はほぼ無いと感じておりますが、営業エリア内での取引については物件数の減少に伴い価格の高止まりが継続しているように思います。
- 価格が高止まりしており、仕入れがしにくい状況
- 家族単位での転勤が少ない
- ほとんど影響ありません
- 局所的に高騰する場面も見受けられるが、概ね安定した相場動向と史料。
- ① オフィス市場:23年に竣工物件が集中するので、今年後半から新規オフィスのリーシングが増加。既存ビルからの移転・空室が今後増加し、既存ビルの賃料水準が減少。② ホテル市場:コロナが一段落し、稼働率は回復傾向に。しかし、新規のホテル建設の動きは、まだまだ弱い。③ 物流施設:用地の取得と建設は依然として活発で価格も上昇傾向。
- ・住居系(マンション)の賃料は競合により下落傾向にありますが、コロナの影響そのものは大きくないと感じます。  
・事業系(店舗・事務所)はコロナの影響による規制が少ないエリアの為、東京でなく地方で開業という顧客も多く、事務所は縮小傾向が見られる反面、事業所統合で大きい箱を希望する企業もあるため横ばいと感じます。

- 今後も市場の高騰の状況が変わらずといった予測をもってありますが個人的私見としては政策が変化しない限り、新築神話が引き続き台頭し、地域格差がますます広がると予測しています。 災害リスクを考慮しながらも、中古物件も再利用を図りながらスマートシティを目指すという転換をどこかで図らないと将来の少子高齢化で住宅過剰供給、空き家及び廃墟問題はますます加速するのではないかと懸念しています。政策転換・追加政策の検討を業界全体の問題として考えることが課題と思います。
- 建築費が毎月のように目に見えて上昇している一方、需要側にはキャップがかかっている状況のため価格転嫁が広がる状況にはない。

### 【影響度/やや悪化】

- 大学生:リモート授業が主となり、近県の学生様は賃貸を解約する方が相当おられました。  
法人:極力異動を抑える法人様が多く、空室が出るとなかなか契約ができないケースがある(空室期間が長くなる)
- 新型コロナウイルス感染に伴い、特に飲食店などのお客様について、駅周辺よりも郊外に流れている傾向にあると思います。
- 賃貸仲介において、賃料の安い物件や契約金が安い物件の取引件数が増えており、その反面高額物件の取引が減少している傾向がでてきている。
- 中古マンション必要以上な値がついている状況です。
- 企業の人事異動等が減っている為、異動が多かった時期でも、動きが読めない状況である。
- 勢いがなくなった気がする。
- 一般の顧客で自営業の方の住宅ローンの借入れが厳しくなっています。  
それに伴い購入出来ない、という方がおります。
- コロナの影響はズッシリと感じている。  
今後、さらに強くなり悪い方向に進んで行くように思う。
- 店舗の空室率上昇傾向
- 住宅用地、事業用地とも需要は相変わらず旺盛ですが、金額や単価、規模・面積、エリアなど、ニーズにマッチングした物件が少なく、成約率が横ばいかやや下落気味であると感じている。
- コロナ拡大前と比べ、物件数が全体的に減少している。それに伴い価格が上昇傾向にある。
- ・コロナ、ウクライナ情勢により、買い控えマインドが解消されない。  
・ウクライナ情勢(ロシアからの部材輸入)や、コロナによる中国や東南アジアからの住宅設備関連輸入の停滞により、リフォーム・住宅関係やマンションリノベーション事業など、今後の事業展開に影響(値上り)を与えている。
- 3月16日の東北南部地震の影響にリフォームの需要は多いようだが、新築の物件等需要と供給のバランスがとれておらず取引は伸び悩みが予想される
- 国分町に人が戻ってきている。

### 【影響度/大きく悪化】

- 例年であれば2月、3月に賃貸の繁忙期が訪れるが今年は問い合わせ件数、成約件数が大きく減少した。代わりに5月に入り賃貸の問い合わせ、成約件数が増加した。
- 仲介(賃貸)行動自粛 実需減が有り落ち込が戻ってない

### 【影響度/不明、回答なし】

- 新型コロナウイルスの影響に関しては、不動産市場においては、追風となっていると思えます。買主への住宅購入の追風それにともない、市場在庫の不足→売却物件の価格高騰とつながっており、新築住宅の取引においては、この10年で約700~1,000は高く取り引きされている。今後も価格高騰は、続くと思われます。

- 今年の繁忙期は1Kにおいて5～6万円の物件は決まったが、2万～3万円台の物件は、ほとんど動かなかった。新築は高めの設定でも決まりが早かった。
- 地域差がある。業種差があると感じる。
- 管理部門は安定しているが、仲介(売買)は土地・住宅共、価格が上昇し、さらに物件が少なく、成約件数が減少している。  
仲介(賃貸)は転勤の客が少なく、成約件数が減少
- 法人の異動が増えてきた感じがします
- 実需はあるものの、売希望物件と購入希望物件のミスマッチが多く、成約にむすびつかない。

## 〈宮城野区〉

### 【影響度/やや改善】

- テレワークにより、地方物件にもチャンスが出てきた
- 企業さんも動き出してるので積極的に他県から仙台にテナント物件や工場・事務所付倉庫などの動きも出ています。また、賃貸居住から住宅購入で移られる方もあり、賃貸も空きは出ますが、通常ですと決まりにくい月でもファミリータイプは決まるなど動きはあります。2年前からするとかなり動きが出ています。
- 住宅地の相場がピンポイントで上昇している。  
従前の評価を見直しながら販売価格を決める事案が増えている。

### 【影響度/変化なし】

- R4.3.16の地震によりマンション・ビルにおいて被害が多数発生しています。5月中旬以降修繕工事があちこちで見られます。資材高騰・ウクライナ情勢により部品入荷に時間がかかっています。中国のコロナ政策とロシアの軍事侵攻停止時期により中古マンション・住宅の動向が変わると思われまます。
- 内外状況も含め、不透明に感じます。
- 現在取引価格が上昇しているが、コロナ禍でもあり、取引件数の増加とはなっていないかと存じます。今後取引価格の高止まりが予想され、コロナ禍収束に向かい、徐々に取引件数の増加に転じるかと存じます。
- 物件を探しているというお客様はいらっしゃいますが、なかなか取引には至らない現状です。解体よりもリフォームをして再利用する考えの方が多く感じます。
- 中心エリアへの需要が集中している。よって、中心エリアの価格が高価格帯で維持している。
- 人気の土地(住宅建築において)は、割と好調で、社会影響が少ない
- 田舎にある中古戸建は比較的早く売却が決まる。  
(町の中心部から少し離れる物件)

### 【影響度/やや悪化】

- 不動産賃貸において、転居にネガティブな状況が続いている。  
優良物件においては退去後即入居が決まる状況であるが、空室物件の長期化が顕著である。
- コロナが落ちついてくることにより、不動産への需要が減少するようになっております。
- 本店にて仙台南エリア、支店にて北エリアを担当していますが、賃貸成約件数の今後の下落が心配されます。空物件の住居以外の使用も考えて行くつもりです。売買(土地・建物)は横ばいです。
- 管理物件(住居)の入居者さんの経済的な悪化の影響が徐々に出てきている。(家賃の入金の遅れ等)

### 【影響度/大きく悪化】

- 買主 慎重

### 【影響度/不明、回答なし】

- コロナによる直接的な影響により、資材高騰の方が深刻に感じられる。建築を希望する個人と建築会社の価格の認識差が大きく、これまで通りの不動産価格では個人の取引につながらない。

### 〈若林区〉

#### 【影響度/やや改善】

- 対象期間と前年同期間と比較して 賃貸では転勤等の転入者の需要が増えたが、同時にリモート活用で転出者が減少して空室率が減少。売買では購入希望者が、価格の高止まりと世界情勢や物価上昇率を見極めてる感がある。
- 仙台エリアは以前にも増して中古相場の上昇が感じられる。
- 住宅地の取引は活発で、売6、買4くらいの割合で進んでいると感じている。ただ、木材やコンクリート含め、材料費が相当ね上がっているの、土地・マンションなどの価格への影響もあるのでは？と思う。

#### 【影響度/変化なし】

- ・地下鉄沿線はあいかわらず取引が活発  
・便利の良い地区の狭小地の人気が高い。
- 法人の転勤が少なかったので賃貸はあまり動かなかった。コロナが落ち着いてきているので秋以降は例年通りに戻るように期待しております。
- 仙台市若林区地下鉄東西線沿線の土地の価格が上昇している。
- 新型コロナの影響はあるものの東西線沿線・マンション需要は多く、賃貸管理 横バイ状況
- 賃貸の法人契約が増えたので、企業の動きが半年前より増えているように感じた。コロナが落ち着いてくれば 不動産取引も上昇してくると思う。
- マンション販売は順調との評判あり
- 資材不足によるリフォーム価格の上昇、その結果中古価格の上昇(新築も同様の傾向)
- 仙台市若林区の地下鉄沿線の地価が上昇し続けているのが気になります。どこまで続くのか不透明で心配しています。
- 仙台市若林区と利府町を軸に営業しております。仙台市若林区に於いては相場が年々増加傾向にあるのを感じます。利府町に於いても、仙台市に隣接しているからか、取引の件数は多く、物件が出にくい状況となっています。査定依頼もある程度あるので、売却依頼を獲得できればスピーディーに取り引き出来ると思います。利府町は注目のエリアだと思います。
- 供給不足のため価格が上昇している様子です。  
  
当社への事業影響度は、ほとんど変化なしの域ではありますが、その中でも、数件のキャンセルが発生した理由に新型コロナウイルス感染によるものがありました。「感染したことにより、失業してしまった」「収入が激減してしまった」等の理由です。  
今後、しばらくは、コロナ関係による影響は続くものと考えています。
- なかなか土地の取引価格が高い傾向が今後も続いていくと思われます。今はそれでも取引件数がある程度ありますが、今後はどうなるかなかなか予想が難しいです。
- 仙台市地下鉄東西線の沿線開発に伴い取引価格はいまだに上昇中である。

### 【影響度/やや悪化】

- 物価上昇と需給のバランスが崩れつつある
- 人の動きが停滞している(賃貸)
- 新型コロナの影響も含め、3月の地震の影響により、事業所の損傷により移転、売却の動きが多い。但、価格も、賃料も高い為、希望とのマッチングが難しい。コロナにより、事業業績が減少したとしても、仙台の不動産市況は、需要と投資対象、建設費等の影響により高止まりしている。但し、内々で移転がされている。
- 一般庶民・家庭の方々にとって、コロナの影響及びウクライナ問題により、それぞれの家庭の収入が減り、支出が増えるという状況になり、戸建・マンション購入の足かせになっている。今後の経済の復活が望まれる。
- 5000万円前後の戸建が他社の売れ行きがあまり良くないので、強気な金額での購入はどうしても踏みとどまってしまう。
- 需要が特段高い状況ではないにもかかわらず、建築費の高騰につられるように土地価格も上昇し、またそれに比例するように中古市場の価格も上昇している。

### 【影響度/不明、回答なし】

- 買いの意欲 大巾 増加

### 〈太白区〉

### 【影響度/やや改善】

- 建築資材のインフレ
- 土地の市場価格が上がっていると感じます。建築費用が上がっている様なので、今後の価格動向が気になります。
- 建売業において、半導体不足・原油高騰の影響もあり、建築原価に大きく影響しています。かと言って、土地買取りは同業他社の競争は更に激化しているため、最終的な一般ユーザー購入者が大きく影響を受けている状況。
- ファミリー向けの物件の入居率改善
- 当社は、売買仲介と土地利用を主に営業しています。  
日本の人口は減って行きます。少子化、そして老人人口は20～30年は減りません。  
3年後10年後の人口の推移を予測しながら我々業者は事業を継続する努力が必要です。  
農地、山林(大きな土地等)利用等、視野を広げて視点を変えて駅前不動産の時代は終りです。

### 【影響度/変化なし】

- 賃貸物件に関しては空室対策に工夫が必要と思われる
- 賃借人のテナント様より賃料値下げの交渉がありました。
- ・特別な動きは感じられません。  
・土地の売買の動きはそれなりに出てきております。
- 競争率が高くなった
- 宅建業を始めてまだ浅いので、取引動向の変化が分からず

### 【影響度/やや悪化】

- 1.建売メーカーに土地を買ってもらった事が多くなった。両手はもちろん、アフターを気にせず、責任を負わず楽だからであるが、宅地を2分にして建売する事が多く、10年後等、不動産の価値が大きくさがるとなると思う。
- しばらく横ばいが続くと思う。

- 部材、職人の調達がスムーズに行かないケースが、見られている。(特に部材)
- 土地取引が少なくなった
- 1. 賃貸管理の中では、一昨年に続き今年4月に孤独死があり、様々な対応(自死又は病気による死亡なのかの事実関係も含めて)にあたっている。2. 売買に関し、相続人不存在による空家住宅に関して、行政庁の長も申し立てが法改正により出来ることとなったことでの申し立てがあり、今後も増加する可能性がある。
- 賃貸の仲介に関しては、インターネットを使った。  
直接店に来るより、スマホ等で、賃貸の空部屋の間取り等を確認して、店に来店前に決める方が増す増すふえてきていると思われる。
- 営業エリアに関しては左程の影響は感じられない。おおむね横ばい状態。
- 中古戸建等の取引は増加傾向で、空き家対策など行政の対応が急務となると考える。
- 価格が全体的に高止まりしている。売却意欲は比較的高い。購入意欲があまり高くない。
- 資材価格の上昇、物流の停滞により新築需要の減少が予想されるため、土地取引は悪化すると思われます。中古物件需要は見込めるが、売却件数が減ることも予想される。
- ・学生向のアパート等の賃貸の動きは、全く無かった。昨年は少しあった。この傾向はしばらく続くと思われます。  
・太白区の中心部は、土地・中古住宅の動きは少なく、マンションも少なくなってきた。しかし新築戸建は動きがとても良い(場所にもよりますが)と思います。  
・太白区全体としては、賃貸は、新築アパート、戸建は、動きは良好と感じますが、中古は、マンション・アパート共、動きが少なく、賃料の下げが目立っている。ただし、戸建に関しては、まずまずです。  
※中古戸建は、解体して新築できれば、1戸を2戸分にして売却が多くなり、中古戸建が少なくなっている為、家族向けに人気があります。
- 地震による影響から、人の移動に伴う取引時期がずれこみ、それを見越して動くことが重要。
- インフレと景気悪化が重なり下落がインフレにより打ち消されているように思われます。

### 【影響度/大きく悪化】

- ・前回同様、土地売却依頼が急増している。ただし、売主の希望価格と査定価格の差があるため成約には至らないケースが多い。  
・売主が売却を希望している物件では、老朽化、去年や今年の地震による建物の損壊、売主の高齢化が考えられる。また若年世代においては、コロナ禍での収入減少による、ローンの滞納による売却も増加している。→中古案件が増加しているが、ローン残債の処理など成約できない案件も多い。

### 〈泉区〉

### 【影響度/やや改善】

- 大きな変化はないものの、繁忙期においては、昨年よりも取引が増えた
- コロナの影響はほぼなし(住居)  
事業用が回復基調にある
- コロナの行動制限が緩和された影響と思われるように6月転入、転居が増加しています。
- コロナ禍でもっと広い環境や住宅への需要が増えていると感じます。
- 材料不足および便乗値上げの影響で、物件の価格が半年前と比較し2~3割程度上がっています。しかしながら購入希望者が減っていない為、取引の数自体は変化はないと感じます。今後も価格の上昇は続くと思われますが、購入意欲のある人をターゲットにすることにより市場の衰退はないと予想します。地域によっては当社設立時より価格が2倍になっている物件もあります。(会社設立5年目)
- 土地が非常に少ない状態が続き、多少高い価格でも成約に至っている。登記簿謄本でも持ち主が確認できない空き家、土地が多いため、このような土地を市場に出していれば価格も多少は抑えられる。

- 売地の物件数が少ないと感じます。

#### 【影響度/変化なし】

- 流通案件はあるが、取引数が増えている印象はない。コロナの影響はわからないが、価格の高止まり感が今だ強い。
- 1年前、2年前と比べると大きく違いますが、半年前との比較ではよく分かりません。
- 営業地域内での取引件数や取引価格についてはやや増加しているが、短期的にはまだまだ伸びる可能性があると思う。但し、近年の取引価格をみていると相当に高値感があり、どこかのタイミングで価格調整が入ることによる急激な下落が心配される。
- 現在においては特段外出自粛などが無く、あまり影響を感じておりません。

#### 【影響度/やや悪化】

- 売り土地物件がほとんど新規で出てこない上、建売業者さんが建築材料の高騰、人工代の高騰により建築を控えるようになり、買い取った土地をそのまま転売するところも多々出てきました。土地取引は今後下落すると考えます。賃貸仲介は、住居用は間取り、構造、場所により格差が出てきている感じです。店舗、事務所は見直しの為の引っ越し、店舗に限っては新規でお店を出す方が増えている感じです。(コロナによる不満と不安)
- テナントの一部からコロナ禍での売上減による家賃値下げ要請があり期間限定で対応している。(その上で再延長となるケースも多い)  
更に撤退するテナントもいくつかでている。  
事業用物件の売買において価格についてはコロナ禍の影響は無い
- コロナで大きく変化
- 弊社は住居系の売買仲介を主に行っておりますが、このコロナ禍で顧客の財布の紐は固くなっていると考えます。しかしながら、震災後県内の売買仲介業者は増え続けており、多数の業者間で生き残り競争のような模様になってきている印象です。ですから、物件を供給する大手パワービルダーのような業者は、対前年比横ばいかやや下落くらいの感じかも知れませんが、中小、零細の仲介業者はかなりの過当競争を強いられ、業績は大きく下落しております。これらの企業が顧客に対して熱度の高い営業を行う事により、住居系の売れ行きは全体としてはあまり下落しないかも知れませんが、個々の実態としては宮城県の実業界は見通しが良くない状況であると考えます。
- 売買対象物件の物色案件出て来ない

#### 【影響度/不明、回答なし】

- お客様の、金利の先高観が顕在化している

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

- コロナおよびロシアのウクライナ侵攻と世界の状況と不安な要素が多いのですが、私の不動産エリアは東日本大震災から11年経過しているため、それらに関する仕事もまったく無く、この方が地元経済界においては大きく悪化していると感じています。  
したがって、近年2～3年はこの状態が続くと思われます。不動産市況はとにかく人々が増加しないと活気づかない。年々、不動産価格が下落している。【石巻市】
- 売却物件の件数が多くなり、景気が昨年より悪化しているように感じられる。【石巻市】
- 復興住宅を一般世帯に相場よりかなり安い賃料で貸出するようになり、既存の賃貸物件の需要及び価格が大きく減少した。今後は復興支援で入居した高齢者の退去により、今まで以上に復興住宅の空室増加が見込まれるため、更なる賃料の下落、空室の増加が見込まれる。ただ、持ち家への憧れも根強い、せっかちな気性である地域性が建売住宅への需要はやや増加していく傾向が予測される。商業用賃貸に関しては持続化給付金などの支援策もあり小規模テナントに空きが無く取引は大幅に減少したが、本給付金が終了すれば、閉店店舗も増え一時的に空きテナントが増加し、取引は大幅に上昇し横ばいに推移していくと予測しています。【石巻市】
- 法人の異動が少なくなった為、社宅の契約件数が減った。【石巻市】
- 人口減少に加え、企業人事異動等の制限及びコロナによる収入減が不動産取引に影響を与えている。【石巻市】
- 需要と供給のバランスが悪く、買いて市場、借手市場となっている。  
但し駅、学校、スーパーマーケット等、条件の良好な場所は引き合いがある。【石巻市】
- 老朽化している賃貸物件は、入居が決まりにくい傾向が強くなっている。世代の流れで和室も懸念される。【石巻市】
- 新しく賃貸物件が増えて、古い物件の需要がないため空室がますます増えている。【石巻市】
- 20代、30代の若い世代の住宅購入が増加している。建物のグレードを上げる分、土地は低価格の場所を希望する方が大半を占めている。【石巻市】
- コロナの感染拡大により飲食店、ホテルなどの観光業種は売上減少に耐え切れず閉店するテナントや店舗が相次いだ。感染縮小により店舗、テナントの問い合わせが多くなってきた。居住用賃貸物件の取引も今後増加していくとおもわれる。賃貸仲介も、ワクチン接種率が上昇し、感染率も低くなり、経済回復になって来れば、今後増加していくとおもわれる。行動制限が緩和されたことで多少の改善が見られた。地価も横ばい傾向になっていくと考えられる。【石巻市】
- 近年は中古売買、相続による土地、建物等の売買相談が増加している。【石巻市】
- 仙台地区にての土地価格が未だに上昇基調にあり、取得価格上昇が続いている状況。【石巻市】
- 不動産売買件数の減少は顕著であるが、営業戦略を練り直すことによって集客が可能となり、その結果、売買件数増→売り上げ増→利益増が十分に見込めます。【石巻市】
- 住宅建築について、木材等建築資材の高騰により新築が減少しそれに伴い土地の売買の動きが少ない傾向にある。【石巻市】
- 飲食店の仲介・管理をメイン仲介していて、コロナの影響により出店がなくなったり、家賃の値下げなどで景気が悪くなっている。【塩竈市】
- 塩竈市における土地の売買について、仙台市及び多賀城市、利府町等の土地価格が上昇している事もあり、本来前記エリアで探しているお客様が塩釜市で購入するケースが多々ある。塩釜市も過去に比べれば価格はかなり上昇しているが、空き家も元々多く、物件数が多い為、価格は安定している。【塩竈市】
- 土地の需要は多いと思うが物件が少なくなっているように思う。中古住宅も同様。【塩竈市】
- 住居系の賃貸に関しては家族向の2DK等の空室が目立つ。【気仙沼市】
- 大震災の需要が一服した二年ほど前から当地域の業況は非常に悪化しており、取引水準等もそれに引きずられて低下している。【気仙沼市】
- 震災復興がほぼ完了し人口減少もみられる地域のため、取引動向は今後著しく下がると思います。【気仙沼市】

- 賃貸住宅の需要が特に少なく感じる。【気仙沼市】
- 売却物件が著しく減少【多賀城市】
- 仲介(賃貸物件数)2021年5月450件→2022年5月286件  
※物件数少なく、4月から増えない【多賀城市】
- 住宅用地は需要が高く、事業用物件は動きが悪い【多賀城市】
- 購買意欲は根強いものの、良質な物件は少なくなりつつ有り、値頃感で成約しているような気配が見られる。【多賀城市】
- リモートにより1Kタイプは、学生さん、会社員の移動が少なくなった。特に多賀城学院大工学部が仙台五橋キャンパスに移る為、今年は学生の入居者は殆どなかった。【多賀城市】
- もどりつつあるのでは？【多賀城市】
- 長期にわたるコロナウィルスの感染が収束傾向にあるとの判断で住宅地を求める人の問い合わせがやや多くなっている。ただ多賀城市の場合、東日本震災における浸水しない区域内での物件が少ないので困っている。更地の外に空家物件の土地再利用の方法で対応している。【多賀城市】
- ①所得の減少の長期化により、不動産市場が大きく影響を受けており、一般的には、現状が当分続くと予想されます。  
②経済が回復するも、市場に(考え方)に変化があると予想されます。【東松島市】
- 購入意欲が強いと感じる【松島町】
- 企業に対する各種補助金の支給効果が顕著であるように思える。【七ヶ浜町】

### ③沿岸南部…名取市・岩沼市・亘理町・山元町

- 住居系不動産の空室:新築はほぼ満室に近いようだが、古い賃貸物件は空室が増加傾向とみている。金利は変わらないが、先が見通せない状況で、動きが鈍い感じがします。【名取市】
- 給与が上がらず、物の上昇が大きい。【名取市】
- 当社の営業エリアである名取市内にかかわらず、各地域で飯田建設グループ等、その他、不動産会社、建築会社等の建売が依然として多く行われている。それだけ売却物件があるということであり、コロナの影響等による市場縮小(取引件数、価格等の減少)は考えられない。私たち不動産会社の使命は第一義に一般のエンドユーザーに幅広く物件を選択できるチャンスを与えなければならないのであるが、その前に楽な仕事で手数料が入る前出の建売業者等への仲介(その後建売の仲介)が横行している。そのためにエンドユーザーに土地、中古住宅が回っていかないため不要の土地価格上昇が止まらない。【名取市】
- 高止まりと言われてますが、金額の上昇率が高く、今後、お客様が金額についてこない状況となりそうです。【名取市】
- 建売の反響がやや鈍いと感じています。地価が上昇した分、販売価格に割高感があるのが理由と見えています。【名取市】
- 以前までは売地情報が入らなかったが、今年になって運よく4つの分譲地用地(24区画分)を仕入れることができた。エンドユーザーにとっても売地情報が少ないので、反響が大きいと感じております。【名取市】
- 大手ハウスメーカーが手掛ける大規模建築条件付分譲地の販売が順調ではないようです。土地建物で5000万～6000万超となる高価格帯が直接的な原因と思われるますが、新型コロナによる海外サプライチェーンへの影響や、ロシアのウクライナ侵攻など、円安を含めた様々な原材料費の上昇に伴う先行きの不透明感も、現在はかなり影響が出始めていると思われます。【名取市】
- 土地の売買価格は上昇傾向ではあるが、ウッドショック及び住宅設備価格上昇の影響で、土地の売買価格への値引き交渉機会は増加傾向である。【名取市】
- 新規入居件数もさることながら、退去(解約)件数も同じように減少していると思われる。【名取市】

- 材料・材木・燃料等値上げで、新築住宅の価格が上昇するとともに、家を建てる新規客が見込めず土地も売れず。【巨理町】
- 巨理町中心部エリア(巨理駅・巨理小徒歩20分以内)の「土地600万円以内・中古戸建1000万円以内(コンディションが比較的良い物件)・新築戸建2000万円以内」の値ごろ感があり生活利便性が良い物件により一層、目を向けられる傾向がより強くなると予想されます。【巨理町】
- 2021年3月に売渡後、取引がない。コロナなどの影響と思われる。【巨理町】

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

- 国土交通省住宅局の「令和2年度住宅市場動向調査報告書」で世帯主の年齢を見てみると、注文住宅(新築を含む)・分譲住宅・中古住宅の部門では30～40代の若年層が最も多く、60歳以上は10～19%前後という結果になりました。この結果から、住宅を購入する人口のほとんどは若年層であることがわかります。このまま高齢化が進み若年層の人口が減少すると、住宅を購入する人口も減ってしまうことになります。新規購入需要だけでなく住み替え需要の減少も同時に懸念されています。【登米市】
- コロナ感染拡大も少し落ち着いたように見え、取引件数がやや増加している。【登米市】
- 当社は、建設業を行っている会社ですが、公共工事も減少し地元の某建設会社では、土地売買交渉で少しでも安く土地を買い、そこにアパートを建設して副収入を考えて行っている会社も見受けられます。又、今迄1人で生活していた高齢者の方も、息子さん、娘さんが住んでいる都市部に引っ越しされるケースも多く、空き家が多くなり、立地条件によっては、売れる場合もあると考えられますが、なかなか売れないのが現状です。益々、空き家率が多くなると思います。【登米市】
- 建築資材の更なる高騰を懸念し、できるだけ早めに住居を建築したいお客様が多くみられました。また、建築費が高騰しているので中古住宅の需要も高まっているように感じました。【登米市】
- 2年前のコロナ発生年度と比較すると大きく改善したのが賃貸の動向です。入居率が上がり、物件探しをする方が増えたなと感じます。退去率は横ばいです。【栗原市】
- 投資物件、自己活用物件を探すにしても、現在の災害、ウィルス問題、インフレが懸念される昨今、時間を掛け、慎重に適切な物件を選ぶ傾向【大崎市】
- 賃貸物件の特にアパート(1K・1DK)クラスの空室が多くなっております。【大崎市】
- 取引水準:造成地の坪単価が上昇傾向 取引動向:仲介、造成地含め土地の問い合わせが増えている。【大崎市】
- 最近になって、賃料の遅れや、値下げ交渉が多くなってきた。コロナの長期化によるものと、物価の上昇も影響していると思われる。【大崎市】
- 関東、関西方面又は、宮城県以外からの転入の移動が非常に少なく賃貸物件は、減少のみ。【大崎市】
- 昨年度から資材高騰に比例して、田舎の新築着工の減少、中古物件の仲介件数が多くなりましたが、空き家件数も多くなり常に空き家数は微増しております。現時点での売主のご要望もでも有りますが、お金はいらないが、引き取ってくれる人を探しているというのが現状です。【大崎市】
- 住宅資材高騰により、物価価格が高くなり、購入などを先送りにするお客様が見られる【大崎市】
- 賃貸物件の空室が増える傾向にあり、中古住宅の売買照会が増えて来ている。【大崎市】
- 主な営業エリアの富谷(一部泉区)では新規分譲地が少なく旧分譲地内の売却地には高値がつき価格の上昇が顕著である。【富谷市】
- 売買に関しての買いたいについては、需要は高いです。逆に、売りたいについてはコロナの影響が少ないです。なので、商品数が不足しているように感じます。【富谷市】
- コロナの影響を受けたウッドショックも回復基調のところ、ロシアのウクライナ侵攻で合板価格や輸送コストのアップで、建物建築費の上昇の影響がものすごく大きいです。弊社の新築建売事業は、収益の見込みがない為しばらくの間ストップして状況改善を見定めます。【富谷市】
- 富谷市内の土地は品薄の状況が続いており、特に一般住宅地の取引価格上昇が顕著である。【富谷市】

- 派遣会社の借り上げアパートの解約が多くでした。【大和町】
- 中古住宅やや上昇気味。商業関係賃貸やや減少。【大和町】
- 営業地域での、新型コロナウイルスの影響は、少なからずあります。売買の売側の土地仲介が主の為、高齢者との相談が多く、この状況での進捗がむずかしく厳しい状況にあります。【大和町】
- 新築を検討しているお客様が多く、一般客やハウスメーカーからの土地の問い合わせが継続的に続いている状況。【加美町】
- 土地仲介、中古住宅仲介は増加しているが、賃貸の方は空室が増加しております。【涌谷町】
- コロナ禍にありながらも、取引エリアを絞って空家、空き地をターゲットとして営業しております。空き地に関しては、国土交通省の低未利用地管理の特例措置を推進、あるいは、空家、空き地所有者宛て郵送によるダイレクトメールで売買の有無等確認しながら成約に結び付けております。【美里町】

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

- コロナの影響で飲食店舗の閉店が多く、併せて観光客あいての店も閉店駅前通り商店街は組合を止めました。【白石市】
- 空室が増えている。仲介できる土地が減っている。供給不足。【白石市】
- 土地の売買の問い合わせ件数は増えており、広い住宅用地を探している方と小さいお家を探している方の二極化が見え隠れする案件がふえた。【白石市】
- 令和7年に供用開始予定の白石中央スマートICの影響で、不動産取引が活発になっている。ただし、白石蔵王駅周辺に限られてはいるが、今までにない動きである。ICの周りに工業団地も整備されるため、今後も注目していきたい。【白石市】
- 民間同士の取引は減少しておりますが、大手との取引には変化がありません。大変助かっております。【白石市】
- 金余りにより、現金から不動産への資産組換えと思われる現金購入者の増加。【角田市】
- 今年に入り、賃貸、売買の仲介ともに、お問い合わせが多く、成約期間も短いです。【大河原町】
- 土地の動きがあまり良くない 2月～3月の賃貸の繁忙期に全く動きが無かった。【大河原町】
- 大河原町内では、大河原小中学校の周辺地価が高騰しています。弊社売地につきましては(建築条件付という事もあり)坪15万円台で販売しておりますが、他社売地は(建築条件なしで)坪20万円で成約したとの話もあります。(業者 売主:仲介手数料なし)しかし、大河原町内の地価が高騰しているのは局地的とみられ、その他エリアでは、横ばい 若しくは、やや上昇 といった感じです。【大河原町】
- 住宅においては、希望する・さがしているヶ所が限定しており、その範囲内で物件があると短期で売却できるため、情報の競争になっている。個人客、不動産業者、建売業者、アパート業者いりみだれ売却ミニバブル。ただし場所限定 全体ではない坪単価が一概に言えない 同じ場所で5万円位差があったりするので顧客の2極化が進んでいる。【大河原町】
- 仙台圏の土地価格の上昇が当方にも波及している。一部バブル期の価格での取引事例も出始めている。【大河原町】
- 国道286号線 基石⇄赤石間の工事の着手により川崎町方面が見直されて来ました。また建設資材等の高騰もあり土地価格の安い川崎方面に目が向けられるようになった。現在新築工事が5件あり今後の動向が注目されます。【川崎町】

## 4. 不動産市況の今後の見通し、業界対応などについてのご意見

### ①仙台市・青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

#### 〈青葉区〉

- 日本の成長が見られない為、将来の日本の土地価格は、下落していくものと思う。
- 管理業するにあたりビルのA/C、EV等故障しても半導体不足等の影響で部品が3～4ヶ月入ってこない。給湯器も一緒。
- 給湯器がまだまだ超品薄で、故障で発注しても、納期が1ヶ月以上かかる。部品も入手できず修理も待たされる。今後他の電気設備も心配です。
- 不透明な外的要件が多く、不動産市場についても未通せず。
- 不動産市場についての先行きは、上記の懸念もありますが、少子化により人口が減少していくことが、今後、懸念材料だと考えます。
- 建築資材や部品の供給が足りていないと感じる。まだまだ先が見えない状況は続いていくと思っている。今はまだ所有不動産への影響は、さほどないように思えるが、この先やはり何か不測の事態が起こるのではないかと不安に思っている。
- 建築費の上昇や土地の高取まりで、新規に投資をする事業者(投資家)は、中古物件(事業用物件)への投資が活発化し、多少古い物件でも需要が出てくると思われます。
- ・相続による空き家が増え続けている→売買の活性化につながる余地はある。  
・土地・建物の高騰化により、小さく、必要十分な設備で価格を抑える傾向が強くなると思う。  
・程度の良い中古がさらに人気になり、価格上昇の傾向が強くなると思う。
- 郊外とか交通の便が悪いとかの立地が悪い物件は今後も苦戦する  
中心部とその周辺の物件は成約が見込める。  
立地の悪い物件は早めに処分するようにオーナーを説得しています。
- 物価上昇の影響により、一般消費者の可処分所得が減ってきているため、一般消費者向けの不動産価格への価格転嫁が非常に困難な状況にある。今後も物価上昇が継続すれば、取引件数の減少に繋がることが懸念される。
- この4月から木材・建材、什器類の値上げに歯止めが掛からず、販売価格高騰の一因となっております。ここに融資の金利の上昇が加わりますと、不動産市場全体の動きが鈍くなる事が非常に心配している所です。
- 建築コストの大幅な増加が見込まれる。ロシアの戦争もありコスト増は今後も続く。
- 物件を取得したい意向はあるものの、数が少ないうえに価格も高止まりしており、さらに修繕費用だけでなく資材の供給が見通せず工期も長期化する傾向にあり、取得のテーブルに載る物件が出てきていない状況です。今後もこの傾向はしばらく継続するものと思われます。
- これからの四半期～半年くらいのスパンでは売買(特に土地取引については)変動は大きくないと思う。収益物件も同様にまだまだ値下がりする動向はあまり感じられない。新築建売は建築資材の高騰や供給過多になりつつあるため少し鈍くなっていると思う。
- まず、昨年から上記の通り資材部品等の供給制約、高騰が激しいため私としては上記に記載した通りその中でクライアントの資金力等含め、しばらくは価格等の上下は少ないと思う。
- コロナに加えウクライナの情勢もあり、特に建築資材価格の上昇に大きな影響があると考えている。景気が悪化していく中で材料費の高騰により建物の金額は上がるがユーザーの資金面の問題は改善されないため新築住宅の需要が低下し、中古住宅の需要が上がると思っている。
- 収入増えないのに価格ばかり上がるのは、いずれ市況が冷え込むものと予測します。
- 買取再販の際のリフォーム費用が高騰しつつあり、収益に影響が出ている。しかしながら、販売価格にストレートに転嫁できない部分もあり、収益性の改善には、多少時間がかかるものと思われる。

- 円安で海外からの資産流入→東京は高い、地方は恩恵ない  
これ以上価格上昇しても購入できない。資材も高いまま。  
一度下げて流動を上げてほしい。
- 住宅・マンションに関しては需要が多く、価格・取引件数ともにさらに増加すると思われます。  
商業地に関してはもう少し横ばいの状態が続くものと思われる。
- 土地代金が高騰するが、買えるエンドが中々おらず、徐々に下がっていくと思います。
- 見通しは良くない。コロナ感染の一刻も早い収束を。
- 管理している物件の修繕(給湯器交換他)が、納期・価格の安定が読めない。
- リフォームの資材が値上がりし、売買金額も高くなる
- 不動産取引が少なくなっているのので、この際、空家・空地を国の法律等でもっと活性化したら良いと思う。  
(補助金を出してでも再開発、建替等、集約化)
- 建築資材の高騰による販売価格の上昇による、取引の減
- リフォームにおいても、資材・部品の供給制約により、施工期間が長期化しており、中古住宅の取引に影響があると思われる。
- 一昨年中国の工場がストップし、国内では住宅建設がストップした。今も上海が動いていないので国内の影響も大きくなるように思う。
- 住居系の空室がかなりの数が散見されます。今後共増えるのでは無いかと予想されます。  
建売業者の営業マンの話として、竣工後成約迄の期間が遅くなったとのこと。現場でも実際空建物が多く見られるのが実感です。
- 今後は更なる不動産価格の上昇が見込まれますが、では購入者はと見ると、収入は上がっていません。コロナの影響で所得が下がったと言う話も多く聞きます。  
今後、購入したくとも購入出来ないと言った方が増加して来るのではと思います。  
※今後、メールかデータでのアンケートは出来ませんか？
- 少子高齢化が進み若年者の不動産市場への関心が高まり市場は活発になると思う。
- 急な変化はあまりなさそうである。
- 成約が早い高価格帯物件と長期在庫の二極化が進む
- 地価高騰、建築資材価格の上昇。また、ロシア、ウクライナ情勢等が重なり、不動産市場の見通しは良くない。
- 新築投資はより厳しくなる。中古市場は活性化すると思われる。
- 給湯設備等、住宅備品の供給が間に合わず、ハウスメーカー様等 完備したお引渡が出来ない状態になると思われます。
- 建築費が高騰し、利回りがわるくなり、賃貸の着工がへるのではないかと無理して建てて、家賃と合わず空室が目立ってくるのではないかと。
- 取引が鈍くなる。
- 建築資材の原材料の高騰下であっても、戸建て住宅等は、仕様や規模の調整などで金額調整を図り、一定の需要が見込められると思われます。事業用土地は、特に分譲マンション・賃貸マンションなどは原材料費の高騰で影響が大きく、収益性を調整するため土地価格の調整、開発断念や延期などが始まっていると感じています。
- マンション中古市場においてはやはり平均年収に適した販売物件を作る事が必須と考える。建売も施工してきたが木材・コンクリート、部材も含め資材が遅れている。その状況中で金融機関への返済リミットが迫る。期間が厳しい状況で販売する物件も多くなり建売は物件を見極めて建築している状態である。やはり市場で購入層が多い価格帯の物件をつくるしかない

- 収益物件を新築するとなると建築資材価格の上昇等により利回りの低下が否めません。今後、中古物件の取引は増加すると思います。また、新築に関しては低利回りでも安定収益を提供できる大手の建築会社(積水、大和ハウス、etc...)が選ばれると思います。
- 資材等の高騰・インフレ・金利動向ともに先が見通せない。判断が非常に難しい。
- 建築資材の高騰などで建売住宅の価格も上昇しているが、建売住宅の方が価格が決まっているため消費者にとっては注文住宅より資金計画が立てやすい。そのため立地条件の良い建売住宅はもちろん3000万円以下の愛子西部の物件も良く動いている。
- 今後については不動産市場にも建築資材の高騰は景気下降の要因となることが危惧されます。
- 飯田グループの仕入れが滞らない限り、仙台圏の土地価額状況は変化はないと思う。(マンションはわかりません)地元の資本の大きくないメーカーさんなどは、請負に支障が出てきている様です。弊社は土地を仕入れての分割造成販売が主で、規模も小さいので、逆に仕入れできるように価額が下がってくれた方が有難い。造成等はまだ工事費に影響はありません。(コンクリート、2次製品、アスファルトなど)開発等、資金回収に時間を要する土地は、地域に依り現在の販売可能価格をそのまま事業計画に適用して大丈夫なのか?は悩むところです。今は、公示価格や基準地価などは、全く参考にならないのが現状です。
- 物価上昇に伴い、希望の不動産購入が難しくなっている。新築のみならず中古物件も極端な値下がり傾向はないので、今後は更に難しい状況になるかと思えます。
- エアコンなどの設備の供給が制限されている為、新築物件の施工に影響が出ており、施工棟数が減少すると思われる
- 中古住宅市場が活性化するのではないのでしょうか
- 金利の上げ中、時期が明らかになれば売買に大きく影響(落ち込み)が出ると思う。
- 中心部の商業地は需要が供給を上回っている。当面は安定的に推移するものと思料。
- 一定の住宅購入希望はあるものの、住設機器を含めた新築価格の高騰もあり、先行きは不透明。
- 中心部は、価格上昇が続いている。
- 新規分譲マンションの供給は減少しないが、価格は上昇。それに伴い、中古マンション価格も上昇するのでは。 仙台市中心部の開発と周辺部の物流施設の建設が不動産市場を牽引する。
- コロナ禍の収束と国際社会情勢の安定化が不動産市場回復のカギとなる。よって、この2つが改善されれば、不動産バブルの再燃を予想する→2023年上期以降
- 今後の経済は、見通せない不透明感がある。  
コロナ禍前と比較することは出来ないと思われるので、新たな取り組みを工夫することが求められると思う。
- 弊社は事業系賃貸が主ですが、仙台の家賃は相場より高い物件がとて多いです。  
ビルオーナーの市場と相場の理解を深めていくことで、様々な外的要因があったとしても適正家賃設定となれば相殺できます。  
つまり、適正な判断ができたオーナーとそうでないオーナーで明暗が分かれていくと考えられ、全体としては概ね横ばい～やや低迷となると思います。
- 契約ベースでの取引は増加するが、引渡しが遅延傾向になる。  
その他設備の影響もでており、土地値が下がる可能性もある。
- 建築コストが一割以上増加
- 今後増々物価の上昇とともに、破産、建築関係のコストも上がっていくと思う。
- 都市部の地価高騰、マンション用地の高騰はそろそろ落ち着くものと思われる。

## 〈宮城野区〉

- 新築アパートは苦しくなり、中古アパートにチャンスが増えてくると思います。
- 建築時期の遅延  
駐車場の運用が増加する
- 給与が上がり物価上昇は良いインフレですが現状は給与は上がらない、物価・光熱費・ガソリン代が高止まりになっています。  
中間層(所得)の方の動向により不動産市場の様子が変化すると思います。  
高所得層は不動産を購入するのに問題はありません。  
低所得層は賃貸のままなので価格帯に変化が生じるくらいだと思います。  
中間層が購入になるか、賃貸になるかで市場が変化するように予想します。
- コロナ大きく影響(着工数の減少)
- まだ、まだ不動産価格は全般に高いが今後は、非常に不透明に感じます。
- 二極化が加速すると思われる。
- 取引価格の高止まりにて落ち着き、不動産市場の活発化を予想している。今般の戦時中での先行き不安等の懸念材料もあることから、急な動きではなく、徐々に良くなるのではと予想している。
- 注文住宅建築も行なっておりますが、設備機器の遅延+値上げ、木材・クロス材、塗料の値上がりで苦戦しています。地価については、横ばい傾向です。
- ある意味、不動産仲介業者の適正化がはかられる。
- 建築コスト、経営コスト等、工事関係の売上及び収益が減少すると思われる。
- 地価の高騰と資材上昇でもパワービルダーの土地購入は今だに多く聞きます。高く購入出来て、セット価格がニーズにあったものが出せるパワービルダーに独占されていくのではと思います。  
車の自動運転が進めば市内から郊外に、山や自然を求めて移住する人も多くなると思われ、郊外の住宅のリノベが活発になっていくと思います。
- 下落はほぼないと思われ、高価格帯での横ばいが続く。
- 仙台市内の土地取引は、増加傾向にある。賃貸不動産、建築、入居も、低下傾向にある。コロナで、住宅への投資が一番と考えている人が増加していると思う。
- 新しい案件の企画が少なくなっている。  
資材供給や評価安定が一段落することが鍵と考えている。  
長期的計画に取り組める状況には当面なりづらと思われるので、内部のシステムや業務改善等に注力し、効率upに努めたい。
- 円安による海外投資家の国内不動産への取得の影響があるのではという意見も聞きます。背景にインバウンドが回復して、観光業を中心に景気が回復してくるの見込んで思われますが、そういった地域とはあまり関係のないところでは、取引等がしばらくは後退してしまうのではないかと懸念します。

## 〈若林区〉

- 地価高騰、資機材高騰により住宅価格は値上りし続けている。  
住宅の買い控えは、顕著である。  
今後もこの傾向は続きそうである。
- 建売・建築の見合せが多くなりそう。
- 取引件数は大幅に減る可能性があると思います。  
不動産価格については、値下がりも、数年先である。
- 管理の面で機器の交換が長期化し、クレームとなる事が心配  
最近地震も多く、復旧が困難になるかも

- 大変きびしい状況にある
- 価格は下がる要因はみられない。  
但し、流通はしているように思われる。情報が開示されない。小規模事業者の廃業が多くなる。
- 建築費が高くなってきているので、賃貸マンション等見送っている方もおります。当社でも新築の様子見している所。
- 今後のコロナ後の経済の復活及びウクライナ問題、輸入品の高騰などを考えると、先行き不安定と思われる。
- 賃貸物件については、新築の建築コストが大幅に上昇しているため、貸出賃料も上昇すると考えます。借主対象者の収入上昇が大幅に見込めないため新築物件の空室率が上昇すると考えます。売買物件についても新築の建築コスト、中古物件のリフォームコストが大幅に上昇しているため、販売価格が上昇すると考えます。購入対象者の収入上昇が大幅に見込めないため流通は鈍化すると考えます。土地価格は購入対象減少～横ばいと考えますので、価格については横ばいと考えます。
- ①ウクライナ問題の長期化  
②物価高・インフレ仕入コスト上昇  
③地価高止まり  
不透明感があるが、仙台市内における需要はあり、横バイ推移と予測
- ・建築資材の値上げで、建築工事費が6月頃から再上昇すると思います。  
・郊外の単身者向けアパートは空室が増えるでしょう
- 全体的に少子高齢化がすすみますが、賃貸においては、「駅近」や「築浅」の条件のアドバンテージは少なくなっていく、売買においては、立地・設備・利便性等によって、高所得者向け物件とそうでない方向け物件の二極化が進むのではないかと考えられます。
- 消費者また需要が昨今の右肩上がりの供給価格にどこまでついていけるか否かの状況にあると思います。札幌・仙台・広島・福岡の地方都市のなかでも仙台は需要はそれほどでもないにもかかわらず、売買価格も賃貸料も割高相場の様相にあると思います。
- 建築資材価格の上昇や、建具や設備の部品が入荷しないため、物件の高騰や賃貸の家賃も上げざるを得なくなると思う。
- 年々資材価格が上昇する為、新築と中古の価格差が小さくなる
- 中古価格がさらに加熱し、それに伴って早々に取引も増えそうだが、購入者の購買意欲に対して割高感が高まり、失速することも考えうる。
- 今後しばらくは今の状況が続くのではないかと考えます。
- 金利上昇や戦争の影響などあるが、需要が弱まっているとも感じないので、ある程度は横ばいに進んでいくのでは？
- 供給価格の上昇が見込まれると思われます。
- 発展性が見込める地域とそうではない地域との差がますます拡大していくように思います。  
地価の上昇地域には外貨も含め、潤沢な資金力を持つ大企業・海外企業等が底上げして上向き傾向が持続されると思います。
- 弊社は分譲住宅などの販売もしていますが、建築費の高騰が止まらず、今後も上がって行く傾向にあり、住宅価格の高止まりは続くと思えます。
- 「建築資材価格の上昇、国内外の金利差拡大、資材・部品の供給制約」により、建物新築計画の着工時期に、施主が戸惑いを見せている。その反面、「都市部の地価高騰」は相続税路線価の上昇を招き、地主層では相続財産の増大を懸念し、相続税対策の為、高額を承知で新たに土地を購入し、賃貸住宅新築の動きもみせている。しかしながら、土地と新築建物の総額が高額となる為、投資物件(中古の賃貸アパート等)の購入希望者も多数存在する。ただし、購入希望者が望む投資物件が市場に少ないのが実情である。

#### 〈太白区〉

- 1.人口減が必ず市場に関わる。そして、人気の2分化がさらに進むと思います。駅までの距離等、今のうちに良い土地のつながりを持って、将来にそなえたいと思います。

- 高級住宅地域から安価な住宅地への移行が見られる
- 建売業者さんや、地元建材を使っている会社さんは良いのかも知れませんが、小さい建築会社さんや、リフォーム業者さんが仕入れができなくなったり、リフォーム付き物件の販売をしている会社さんの、完成時期が遅れる事による商品化のスピードダウンが、自分たちの収入減につながるのではないかと懸念しています。
- 世界経済・コロナウィルス等によりしばらく見通が悪い。
- コロナ禍の中で仙台市中心部、仙台市圏の土地価格上昇が続いているが、今後も地価高騰が続くと思う。理由としては、人・物が集まって、なおお金も集まるという自然の流れが、その要因と思料している。一方、東北地方の主要な地域が減少する。その証左が百貨店の閉鎖であろう。従って、若い人々に魅力的な住環境が重要です。学都・プロ野球・同バスケット・花座・コンサート及び買い物・食べ物等の健全・安心な、遊び心がある都市の発展がポイントと考えられます。
- 建売業において、半導体不足・原油高騰の影響もあり、建築原価に大きく影響しています。かと言って、土地買取りは同業他社の競争は更に激化しているため、最終的な一般ユーザー購入者が大きく影響を受けている状況。
- 不動産屋及び株式市場等、値上り値下りの変化が激しくなるものと思はれる。資産として、土地及び建物等将来価値あるものとして、プラスの財産となるか、不透明であると思はれる
- 様々な要因を考慮すると良くなるはずが無いと思うのですが、悪化する程の要因では無いのだろうか？ 未だ取引は活況を呈している。一番は「金融」です。「金融」に変化が無ければこのままでしょう。
- 新築の売買物件の価格上昇と購入者の減少
- 新築の価格上昇はウクライナの戦況次第では当分続くと思われれます。それに伴い中古物件の価格も高止まりするでしょう。
- 建築資材価格の上昇でリフォーム価格は上がっているが、仕入れが価格が上昇しているため、それを販売価格に転嫁できない。解体業者の話では宮城県の最終処分場のキャパがあと2~3年と言われており、新規の処分場の目途も立っていない。民間の最終処分場もキャパがなく処分費も高額。県外への持ち込みとなると処分費が高くなり、そうすると解体に二の足を踏む業者や個人が出てくる。解体費が高額になれば解体も進まず更地が無くなりハウスメーカーも建築できない状況になり、県内の不動産流通が停滞する恐れがある。
- コロナの流行から3年目になり、人々もコロナ禍の生活に慣れ、テレワークが主流になっている会社も多いと感じる。コロナ以外にも不安要因は多いが、テレワークの普及や”おうち時間”が長くなったことで住居に関する関心は高まっている。エリアにもよるが仙台においては不動産の需要は減らないと思う。
- コロナ収束、資材価格の高騰、物流の停滞等先行きは見通しが付かない状況です。不動産市場は、当面中古市場への期待が唯一の商圈かと感じます。空き物件の転用等時代に沿った新たな利用法が必要な時代に入ったと思います。
- 状況として好転するような材料がないので、悪くなると思う。  
特に資材の高騰は厳しいものがある。
- ・住居系の土地については、高値でも早期に売れる傾向は続いており、市況は「良」だが、全体的に数が少ない(仕入 困難)  
・総体的に先行き不透明な感じが強い
- 新築戸建は、まだまだ強気だと感じます。
- 小規模の企業は増々、厳しくなると思う。
- 新築の賃貸物件(アパート)の入居率(契約率)が悪化している。  
例)3月完成物件で4月末までの入居率が60%程度→質問の要因により建築費が高騰しており、賃料にはね返っている。また、既存のアパートでもコロナ禍での退室(退去)が多くなり貸主がかかえるアパートローンの支払いにも影響がでている。支払困難となっている。→中古アパートの売却査定が増加している。
- 上記の理由によりインフレにより高騰しておりますが不景気により、より慎重に選別されることにより横ばいが続き、その後大きく下落するような気がしております。

## 〈泉区〉

- 新築の件数が減少  
修繕部品等の確保が増加
- 価格転嫁された場合、地価も高い、資材・仕入れも高い…結果、金利上昇も含め、様子見が増えるのではないかと思います。
- 供給不足、値上りにより買い手側の購入意欲が低下するのではないかと心配です。  
徐々にですが、不動産が余るのではないかと。
- 半年ほど下落傾向になると思いますが、中古マンション仲介は価格が上昇している、事務所店舗の動き等を考慮すると、そこまで懸念するようなひどいことにはならないと感じております。幅広く売買、仲介(賃貸・売買)管理、修繕工事を行っておれば、問題ないと考えます。
- 資材の供給不足や建材費の高騰は、仕入れ用不動産の高騰につながり、回復の気配を見せないことから、不動産取引の今後の先行き不安が懸念される。おそらく、中長期的に価格調整が入り、下落するのではないかと不安視している。
- 分譲新築住宅の高騰。
- ウクライナ情勢に依って、プレが大きいと思われ、予測ができないと思います。
- 仙台圏においては潜在的に不動産需要があるので価格上昇みでも取引件数の極端な減少は無いと思われる。
- 重症化を防ぐ方法が出なければ変化は期待出来ない
- この過当競争の中、部材の安定供給が出来ず、今後も思うように販売出来ないと考えます。今後の見通しとしては、やはり闇の中と言った状況でしょうか。完全にコロナ禍が終息し、インバウンドやコロナの反動による景気拡大を起爆剤として、官民一体の政策を駆使し本気で取り組まないと、バブル終息後最悪な状況になっていくのではと懸念しています。
- これまでは仙台圏では土地の価格が建築価格を上回るようなこともありましたが、ウッドショックや資材ショックで逆転の現象が起きています。地価は下がっていないので、新築住宅の高額化が進んでいます。中古住宅や中古マンションの需要が高まり、新築住宅に関しては購入できる層に限られてきて付随する土地売買などは減少するのではないかと思います。
- 不動産価格は上昇する(中古住宅含)  
空室は増加の方向
- 材料不足による価格の上昇および品不足は今後3年は続くと思います。震災バブルの前に戻るだけだと思うので、あまり恐れなくてもいいと考えます。実力不足の不動産業者が減り、仕事はやり易くなると思っています。(当社は実力があるわけではありませんが、身の丈にあった仕事をしています。)
- 建築資材供給不足制約による影響あり
- 環境の変化(コロナ収束後)を待つ
- 物価高が続いています。  
不動産の動きは、厳しくなると考えられます。
- 資材等の値上がりによる新築価格の高騰に伴い、中古市場が活発になるように考えております。
- 不動産の売買に関してはあまり影響を受けていないように感じる。仙台市都市部の地価が上がりきっている分、郊外エリアの人気も高まっているので、そのような地域での取引を活性化させることができれば業界としての見通しは悪くないと思う。
- 経済の先行きは見通せないものの、物件供給数が少ないため、取引は堅調に推移するものと思います。

## 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

- 私の営業エリアではコロナより、ロシアのウクライナ侵攻により、日本がロシアに対して経済封鎖による影響でロシアからの材木が入荷しなくなり建築資材が高騰している。この傾向が日を負うごとに強くなり、ますます、資材が高騰している。その結果、新築する人々が、極端に少なくなっている。また新築している住宅も、一年前よりも1ランク下の仕上り状態になっている。この傾向は増々はっきりしている。とにかくこの戦争が早く解決しなければ、経済が落ちつくことはないと思う。【石巻市】
- 不動産市場においても、価格交渉が多くなり、大変厳しい状況が続いています。【石巻市】
- 根本的な需要に変化は起きないと予測しています。【石巻市】
- 建材等の値段が数か月おきに上がってきているので、今後更に値段が上がれば新築物件の値段があがるのではないかと思われる。物によっては建築スケジュール調整も必要になるのではないかと。【石巻市】
- 地方においては、今の状況が長引きインフレ率が上がれば不動産市場としては厳しさが増してゆくと思われる。【石巻市】
- 資材高騰による建築価格上昇が、宅地販売の足を引張るという声があります。【石巻市】
- 上記の他、特に石巻地方は東日本大震災後、人口減少、世帯減少、そして中小企業、飲食業関連は、低迷している。さらに、農水産業もダメージ強く、女川原発再稼働等、若年層の流出で、(高令者比率が高くなってきている)将来的には、今のままでは、消滅可能都市にならないか心配です。【石巻市】
- 資材価格等高騰により、建築コストが上がり新築物件においては、家賃に反映してくるので、家賃は高くなってしまいう傾向が出ると思われます。(賃貸)【石巻市】
- 建築資材高騰等により新築物件の価格の上昇が見込まれるので、空家をリフォームして利用する方が 増えることを期待している。【石巻市】
- 住宅建設となると資材価格の上昇等により低価格で建てるのが困難になることが予想されます。一方で、投資用不動産の収益が安定していることから賃貸マンション等の販売戸数が増加するのではないかと思います。【石巻市】
- コロナ感染者の減少にともない、地方経済の活性化が期待されるが、円安、ウクライナ問題の経済制裁による物価の上昇もあり、建築資材の上昇により住宅建設が減少すると思われる。今後不動産市場にも悪影響を与える状況と予想する。【石巻市】
- 弊社の新築物件は、他社とは差別化を図れる様に様々な工夫を行っておりますが、近年や今後も負の要因が重なりあっている状況では、不動産市場は決して見通しは明るくない。【石巻市】
- ウッドショックから住設機器の値上がり、納期順延が続いており市場不況が懸念される。【石巻市】
- 市街化地域の土地価格の上昇地域、高止まり地域よりも、郊外純農村地域の土地の売買が多少増加するのではないかと。【石巻市】
- 地震等の被害も多額の費用がかかり、大家の負担が大へん(住居以外なので地震保険がない)【塩竈市】
- ウッドショックにより、建築単価が上がり、半年前と比べここ最近の土地売買は動きが目に見えて鈍い。更に塩釜市を含めた、やや郊外の地域は物件数も安定してきた為、価格は今後横ばい、将来的にはやや下落すると感じ始めた。【塩竈市】
- 落ち着いてくるのではないかと思う。【塩竈市】
- ・建設資材の高騰により、新築の数が激減している  
・この流れはしばらく続くと考えます。【気仙沼市】
- 外的要因で消費マインドが冷えているのももちろんだが、急速な人口減少が進んでいることで購入者自体が少なくなり、取引数も減少するだろう。【気仙沼市】
- 人口減少・コロナの影響・震災需要の終息など好条件は無いので下方となると思われる。【気仙沼市】

- 住宅価格の高騰により、土地価格を抑える傾向になると思います。【気仙沼市】
- 気仙沼市は人口が減少しており不動産市場に明るい兆しはない。【気仙沼市】
- オンライン対応の整備(ZOOM+SNSメールでのやりとり)【多賀城市】
- 建築資材の上昇はあっても住宅需要は高い【多賀城市】
- 土地高騰、建築費高騰で先行き市場の冷え込みが懸念される。【多賀城市】
- 資材の高騰は取引減少につながるのでは?【多賀城市】
- 以前の状態に戻るまで、建築は減少するものと考えている。【多賀城市】
- 資材の上昇が顕著であり、小工事でも価格の上昇が心配である  
市場は安価な建築物が増えている!【東松島市】
- 主に住宅建築を行なっているが、建築資材価格の上昇、供給制約等で建売住居等の販売価格が上昇しており供給しづらくなっている。【東松島市】
- 上記要因が落ち着く迄は、消費者の控える傾向が継続するよう思える。【七ヶ浜町】

### ③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 質問事項と合わせて、この頃発表の新しく県が発表した津波浸水想定域では、何かと不安視、疑問視され土地取引に影響を及ぼすのではないかと心配です。【名取市】
- 今の国際情勢の中で予測するのは難しいと考えます。が、いずれはピークを迎えます。その時の国内経済、体力の疲弊の程度により不動産に対する見方が変わっていくかもしれません。【名取市】
- 土地の金額が上がり続け、物件の供給がとて多くなり、完成長期在庫が多くなりそう。【名取市】
- 仲介がメインの当社としてはですが…  
新築市場は縮小していくものと思いますが、中古市場は引き続き供給が増加していくと考えますので、仲介業界はあまり低迷しないと予測しております。  
全体的な景気はゆるやかに下降すると予測します。【名取市】
- ロシアのウクライナ侵攻が秋ぐらいまでに停戦となり、様々な問題が解決するような見通しができれば、何とか持ち堪え、不動産市況の落ち込みはそれほど影響はないかもしれませんが、一年以上に渡り紛争が続くようであれば、現在高止まりとなっている仙台市内や仙台近郊の土地相場は、いよいよ下落するのではないかと思います。【名取市】
- 不動産取引の仕込み初動時からの出口戦略が更に重要になる。【名取市】
- コロナ前においても、地域によっては、供給過等により、空室が増加しつつあったが、コロナの様な事態は未曾有の出来事で、今後、どの様になって行くのか、想像がつかない。【名取市】
- リフォーム・中古住宅等のリノベーションへの誘導。【亶理町】
- 売買情報が少なくなっている。従って今後取引が減少すると思われる。【亶理町】
- 建築費が上がる分、土地取得が少しでも安い地域(郊外)に向かうのではないかと。【亶理町】

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

- 相続がらみの不動産買取物件が増えて行くと思う。【登米市】
- 昨今のコロナ禍でもわかるように、不動産市場は幾多のものから影響を受け、常に変動を続けています。将来の動きを読み取るためには、そのように不動産業界を揺るがす要素についてもきちんと理解しておかなければなりません。【登米市】

- 上記の状況に加え、ロシアのウクライナ侵攻や円安等、先行き不透明な状況で資材、部材の高騰により、建設資金の目途が立たなくて、土地を買い、新築する事を控える様になると思われます。【登米市】
- 地方では人口減少の為、空き家が非常に目立つようになってきました。空き家になっている経緯を伺うと、解体費が払えない、解体すると固定資産税が上がる等の理由が多く、コロナによる不景気、所得の低下などにより維持管理が出来なくなっている方々も多くみられました。何か空き家対策で減税・控除等などがあれば土地売買の取引に結びつくのではないかと思います。【登米市】
- 設備の入荷にムラがあります。  
各設備会社での努力により、ルート確保が大きく左右しているように思います。  
世界情勢が安定するまでは、上がり下がりをくり返していくのかなと考えます。【栗原市】
- 少子高齢化の影響により、相続案件が増えるに対し受継者が減少し、または、相続されない物件が増える事が予想される。  
従って「古物件の放置」という問題に対する、対策が重要になるのではないかと思います。  
結果、再びドーナツ化現象が起るのではないかと。【栗原市】
- さほどコロナの影響を感じておりません。(不動産全般取引ですが…)【大崎市】
- 経済活動の変動、消費者の体力、必要性、目的、物件の特殊性を時間を掛け調査分析し、似た様な物件から、自社に最適な物件を、適切な価格で選択しようとする傾向。  
従って、評価もその物件の個性性、希少性、総合的な評価の結果で決定する必要性有り【大崎市】
- ウッドショック等で住宅の購入欲が下がっており、その傾向で土地取引が減っていると思われます。【大崎市】
- 様々な状況が大きく変化しますが、取引数等の増加を期待します。【大崎市】
- 仕入れ値の上昇と部品の供給不足で住宅においては、完成物件(建売)に需要が流れている模様。建売でもローコストの建売の需要は好調の様だが、エリア的に2500万以上の建売は在庫が目立つ。コロナ需要は家時間を考えての需要で、中身より価格重視の傾向があると思う。仕入れ価格の上昇を売値に反映すると在庫のリスクが出る。利益率を下げざるを得ない。利益率を下げて、数を増やす。または、土地の仕入れから～造成まで手掛けて原価を下げる業者も出てくると思う。【大崎市】
- 戦争、円安などにより物価が上昇している反面、給料が上がらないため、生活苦になる人が多くなってきているので先行不安に陥り、不動産の買いをひかえる傾向になる。【大崎市】
- 予想が出来ない状況かと思ひます。【大崎市】
- 今後の見通しは、高い土地はさらに高くなり、安い土地はさらに安くなる傾向です【大崎市】
- 新築費の高騰・部材の供給制限等の影響が大で、中古住宅需要が増えると思う。【大崎市】
- 同エリアにては現在造成中の分譲地が完成すれば、価格は落ちつき、市場は安定するのではないかと思います。【富谷市】
- 給湯器などが入って来ないので、入居者の入居時期が決まらない等のトラブルはあります。ただ不動産自体の取引は無くないので、あるもので何とかして行くしかありません。【富谷市】
- 建築費の上昇で、仙台市などでの新築建売り価格は4,000万を超えるのが当たり前になるか、建物の大きさが4LDKから3LDKに小さくなっていくと感ずます。総額を落とす為、建売業者は県南や県北の土地価格が低いエリアの取引引きが増えていくと感ずます。【富谷市】
- 仙台圏内の土地は二極化すると考へている。富谷市の様な人気のある地域は取引価格が高止まりの状況が続き、仙台市内でも郊外の土地については、建設資材の高騰による建築価格の影響で、取引価格が徐々に下落する可能性があると思う。【富谷市】
- 業種での生活水準の格差、及びウッドショックによる新築住宅の高値等の為、見通しは厳しいと思われます。また、ロシアとウクライナの問題もある為、先の見通しが見えません。【大和町】
- コロナが少しずつ収束しつつあるので今後不動産取引は良くなっていくと思う。【涌谷町】
- お客様のニーズをベースに地道に営業します。【美里町】

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

- 建材の見積り有効期間が1ヶ月と短く、契約時は再見積りをとる状態【白石市】
- 住宅資材高騰には目を見張るものがあり、木材は3倍ぐらいに値上がりしているものもあるようで、住宅の値下げができなく、取引件数が減る予想と買い控えの可能性や予算圧縮の為、中古住宅を検討している方も増えているように思える【白石市】
- 特に心配はしていません。【白石市】
- 全く見通しがつきません。ジタバタしております。【白石市】
- 新築費高騰により中古市場への注目が集まる中、供給不足の状態と思われるが、今後住宅ローン救済措置終了し競売物件が増え、需要に応えられるようになることを期待する。【角田市】
- もうしばらくは、好調だと思います。【大河原町】
- 原材料の高騰により建設需要が冷え込み、不動産市場にも当然影響が及ぶものと懸念しています。【大河原町】
- 仙台圏での住宅建築を諦めて、周辺の市町に住宅を建築するケースが増えてきているように感じます。仙台圏の地価イメージを持った方からすれば、大河原町の地価は安く感じられる為、大河原町内の土地価格上昇に繋がっているのではないかと考えています。大河原町の場合は、交通の利便・官公庁が揃っている・小学校教育に力を入れている等、様々な要因により人口増になっておりますが、他の周辺市町では、概ね人口減となっております。今迄は、仙台圏とそれ以外の市町村の(人口・地価の)差が顕著となっていましたが、今後は、それ以外の市町村の間にも(人口・地価の)差が顕著になってくるのではないかと考えられます。【大河原町】
- 日本は2極化(所得)に進んでおり、金融機関も融資もおのずと上の極へ貸出すので、先行きは、全体としては、影響はないのではないかと？ただし、情報との競争になるので資金力がある所がますます、大きくなるので、今後生き残り等大きな問題【大河原町】
- 建売メーカーの積極的な土地購入希望が有り、今後価格上昇が懸念され、取引が全体的に冷え込む予感がする。【大河原町】
- 良くなると考える。【村田町】

## 本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

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

## 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会の概要

組 織 名 : 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 会長 小竹 潤

発 足 : 平成6年4月

会 員 数 : 不動産鑑定士59名、不動産鑑定業者45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/>