

宮城県内の不動産市況 D I 調査

第24回調査（令和4年12月1日時点）

令和5年2月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

目 次

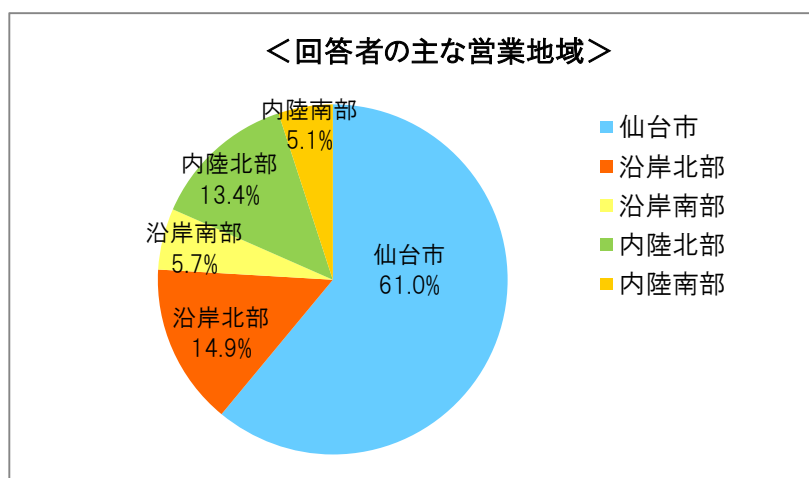
[1] 宮城県内の不動産市況DI調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	13
問1 取引価格の半年前（R4.6.1）との比較	13
問2 半年後（R5.6.1）における取引価格の予測	15
問3 取引件数の半年前（R4.6.1）との比較	16
問4 半年後（R5.6.1）における取引件数の予測	19
問5 賃料の半年前（R4.6.1）との比較	22
問6 空室率の半年前（R4.6.1）との比較	23
3. 円安・インフレ・海外金利上昇の影響について	24
問7 直近半年間における円安・インフレ等の影響	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などについてのご意見	36

[1]宮城県内の不動産市況DI調査の概要

1. アンケート調査(第24回)の概要

令和4年12月1日を基準として、半年前(R4.6.1)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(R5.6.1)の市場動向に関する予測、並びに営業地域における不動産取引で特徴的な事象等について、(公社)宮城県宅地建物取引業協会様及び(公社)全日本不動産協会宮城県本部様のご協力の下、県内の不動産事業者を対象としてアンケート調査を実施した。

- (1) 実施時期 令和4年12月
(2) 調査方法 郵送及びインターネットによるアンケート調査
(3) 発送数 997
(4) 回収数 336 (回収率: 33.7%)



2. アンケート調査票

第24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. 12. 1)の取引価格は半年前(R4. 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(R5. 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(R4. 12. 1)の取引件数は半年前(R4. 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(R5. 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(R4. 12. 1)の賃料は半年前(R4. 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（R4.12.1）の空室率は半年前（R4.6.1）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
------------	----------	---------	--------	---------	----------	-------

▶ 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（R4.6.1）から現時点（R4.12.1）において、Withコロナに向けた動きが見られる一方で、円安・インフレ・海外金利上昇が進行しています。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）

▲コストプッシュ型インフレによる実質賃金の低下、世界的に金融引締めが続くなかでの国内金利の動向など、現在堅調な不動産市場においても先行き不安要素は散見されます。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11月11日(金)までにお願い申し上げます。

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会 FAX番号 022-265-7642

御社名（御担当者名）・御住所をご記入下さい。お礼としてクオカード（500円分）をお送りします。
なお、過去の調査結果は、当協会のホームページ（<http://miyagi-kanteishi.com/>）で閲覧・ダウンロードすることが出来ます。（今回の調査結果は、暫定版を令和4年11月下旬、確定版を令和5年1月下旬発表予定）

（御社名・御担当者名）

（御住所）

3. 動向指数(DI)について

(1) DIとは

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

(2) DIの算出方法

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

<算出方法(例)>

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

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

※ 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+19.6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、初めて前回調査よりも上げ幅が縮小する結果となった。沿岸南部地区以外は上げ幅が縮小する結果とはなったものの、仙台市で+28.6ポイント等、依然として高水準は維持している。

●**商業地価格DI**は、県全体で+19.0ポイントとなり、前回調査(+17.0)から若干上げ幅が拡大した。仙台市(+28.6)、沿岸北部(-2.7)、沿岸南部(+27.3)では前回調査よりも上昇傾向にあり、内陸北部(+1.7)、内陸南部(0.0)は前回調査よりも下落する結果となった。

●**中古住宅の価格DI**は、県全体で+13.9ポイントとなり、前回調査(+17.0)から上げ幅は縮小したものの+10ポイントを超える水準を維持している。地区別では、仙台市(+20.9)、沿岸北部(-8.8)、沿岸南部(+23.1)、内陸北部(+1.5)で前回調査よりもDI値は下落する結果となり、内陸南部(+17.0)は上げ幅が拡大する結果となった。

●**中古マンションの価格DI**は、県全体で+18.0ポイントとなり、前回調査(+21.3)から上げ幅は若干縮小する結果となった。地区別でも、仙台市(+23.8)、沿岸北部(-13.5)、沿岸南部(+36.4)、内陸北部(-3.6)、内陸南部(+12.5)と全ての地区で下げ幅の拡大、上げ幅の縮小又は横ばいの結果となった。

●**土地の取引件数DI**は、県全体で-3.5ポイントで、前回調査(-2.9)から下げ幅が拡大する結果となった。仙台市(+4.5)の上げ幅は概ね横ばい水準、内陸南部(+11.8)は上げ幅が拡大する結果となったが、そのほかの地区は依然としてマイナスとなっている。

●**中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-6.1ポイントとなり、前回調査(-4.7)から下げ幅が若干拡大する結果となった。仙台市(-3.4)、沿岸北部(-28.8)は下げ幅がさらに拡大し、内陸南部(+11.5)は上げ幅が縮小した。沿岸南部(-7.7)、内陸北部(-3.0)は下げ幅が縮小し若干改善した。

●**中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-7.0ポイントとなり、前回調査(-3.4)から下げ幅がさらに拡大する結果となった。仙台市(-2.6)はプラスからマイナスに転じ、沿岸北部(-35.0)、内陸北部(-36.4)は下げ幅がさらに拡大する結果となり、沿岸南部(+4.5)、内陸南部(+12.5)は0からプラスへ転換する結果となった。

●**店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-9.5ポイントとなり、前回調査(-18.8)から下げ幅は縮小したものの依然としてマイナスである。仙台市(-5.7)、沿岸北部(-26.0)、沿岸南部(-18.8)、内陸北部(-16.7)は下げ幅が縮小し、内陸南部(+5.6)はマイナスからプラスへ転換する結果となった。

●**事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-8.1ポイントとなり、前回調査(-15.8)から下げ幅は縮小したものの依然としてマイナスとなった。仙台市(-3.3)、沿岸北部(-35.0)、沿岸南部(-18.8)は下げ幅が縮小し、内陸南部については-35.7ポイントから+10.0ポイントと大きく改善する結果となった。内陸北部(-16.7)については下げ幅がさらに拡大する結果となった。

●**住居系不動産の家賃DI**は、県全体で-5.3ポイントとなり、前回調査(-6.5)よりも下げ幅が若干縮小する結果となった。地区別にみると、仙台市(-1.4)、内陸北部(-4.2)、内陸南部(-3.1)で下げ幅の縮小がみられた。沿岸北部(-24.4)は下げ幅がさらに拡大した。沿岸南部(-3.6)はプラスからマイナスへと転換する結果となった。

●**その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で-8.7ポイントとなり、依然としてマイナス値ではあるもののR2.6調査を底として回復傾向が継続している。内陸南部(0.0)はマイナスから横ばいという結果となった。仙台市(-5.5)、沿岸南部(-3.8)、内陸北部(-28.2)は下げ幅が縮小した。沿岸北部(-28.2)は下げ幅が拡大した。

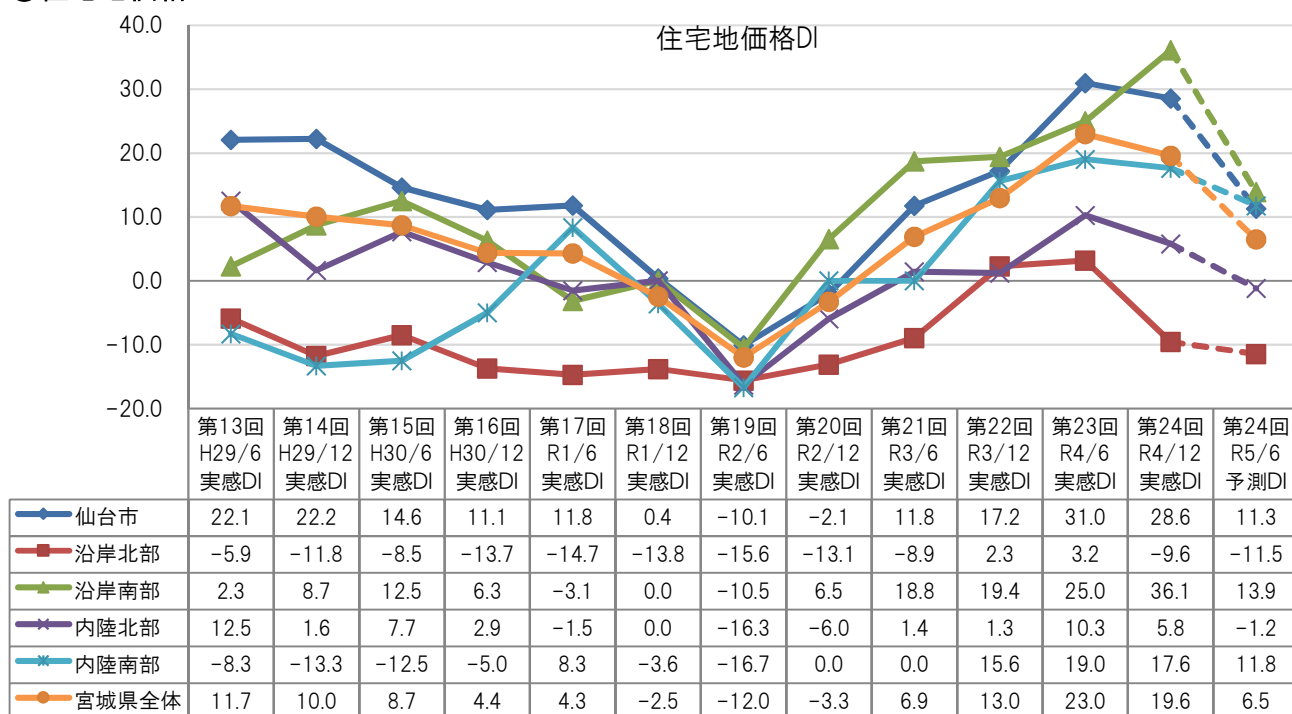
●**円安・インフレ・海外金利上昇の影響について**

直近の半年間(R4.6.1~R4.12.1)における円安・インフレ・海外金利上昇の影響は、県内全体で「変化なし」が41.7%で最も多く、「やや悪化」が40.5%、「やや改善」が7.4%、「大きく悪化」が7.1%となり、「大きく改善」は0%で全く回答がなかった。「不明」は3.2%となっている。「やや悪化」と「大きく悪化」を合計すると47.6%となり過半数に近い割合となる。

2) データ分析

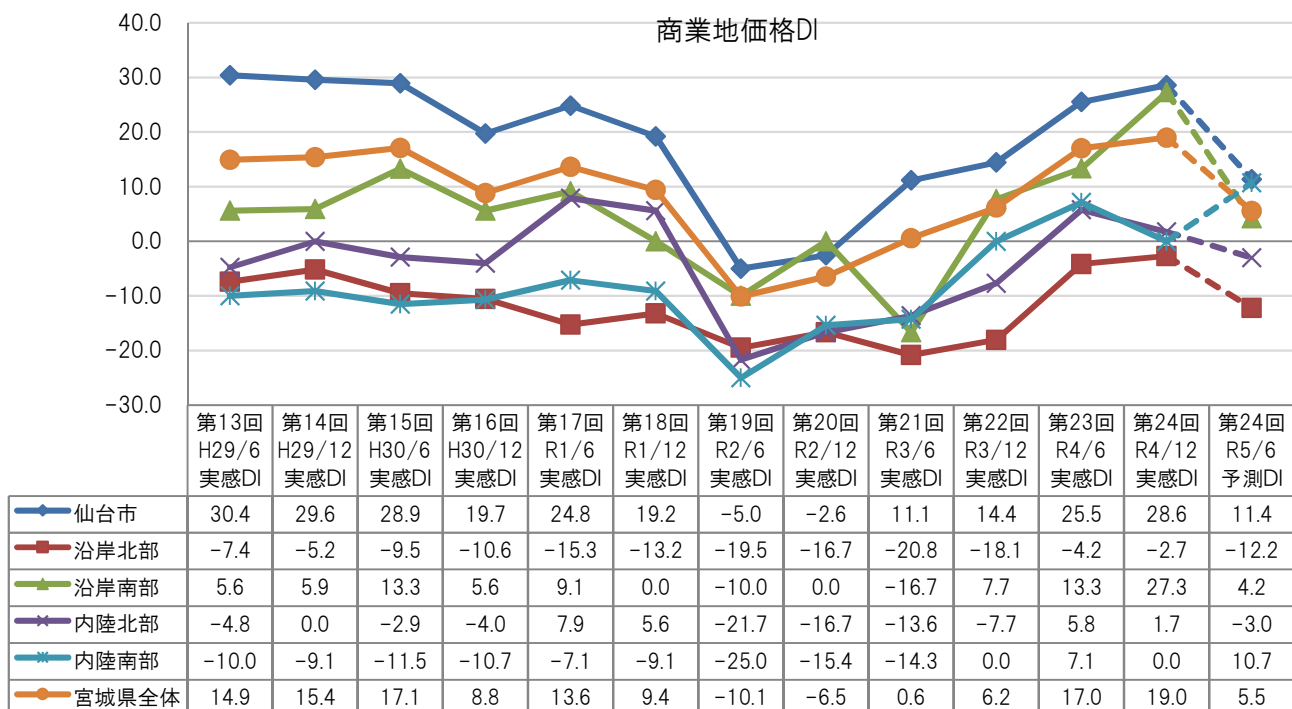
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは県全体で+19.6ポイントとなり上げ幅は若干縮小した。前回調査と比較して改善傾向とならなかったのはコロナ禍直後の調査である第19回(R2/6)調査以降初めてとなる。6ヶ月後はさらに上げ幅が縮小する予測となっており、円安やインフレ、資金調達環境について懸念を示す意見が見られた。
- 一部ではバブル時期を超える地価上昇を示しているという意見があるが、所得水準が上がっていないのに不動産価格だけ上昇する状況に違和感を感じるという意見があった。今後については建築費の高騰による不動産取引の鈍化、インフレ、金利上昇等を懸念する意見が多く、市場の不透明感が強くなっている。

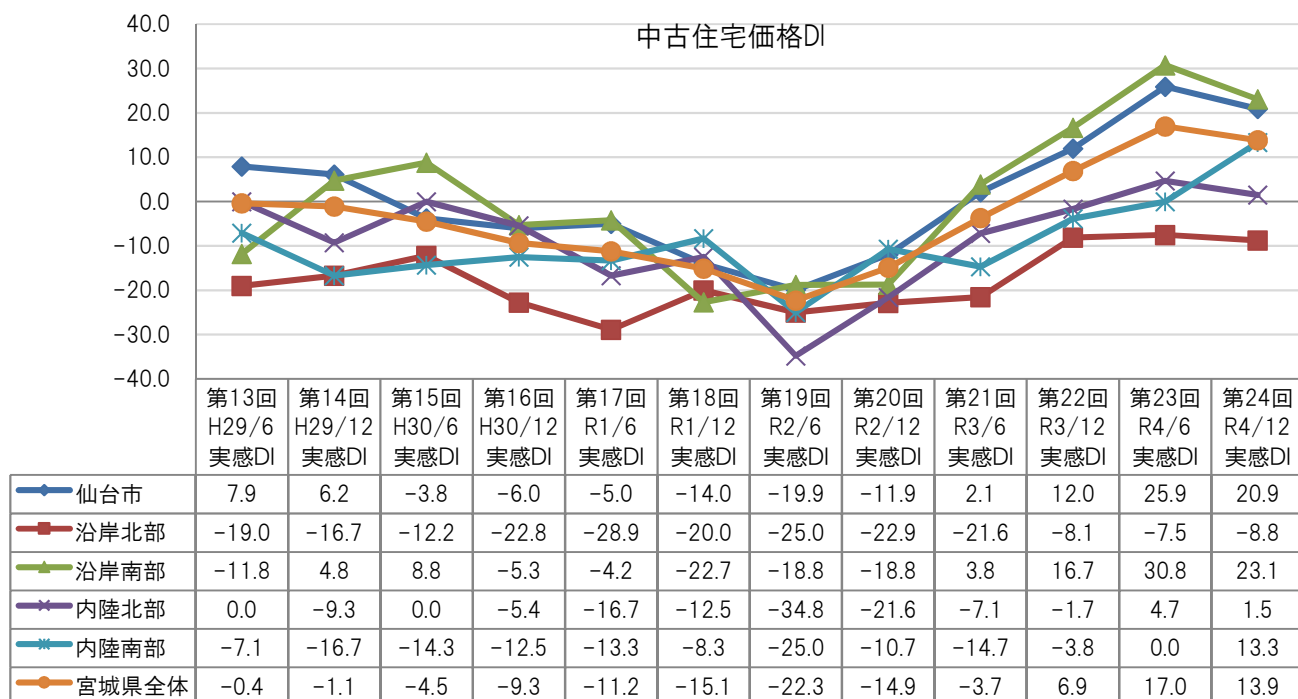
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で+19.0ポイントと前回調査よりも上げ幅が若干拡大した。地区ごとにみると傾向はそれぞれで、地区によって動向が異なる状況となっている。飲食店ビルの空室率が減少した、円安により海外投資家が増加したという意見があった。
- 半年後については、内陸南部を除き、上げ幅の縮小または下げ幅のさらなる拡大という予測となっている。今後の金融政策の動向による資金調達環境の変化を注視する意見が多く、建築費高騰が不動産取引の足かせになっている等といった意見が見られた。

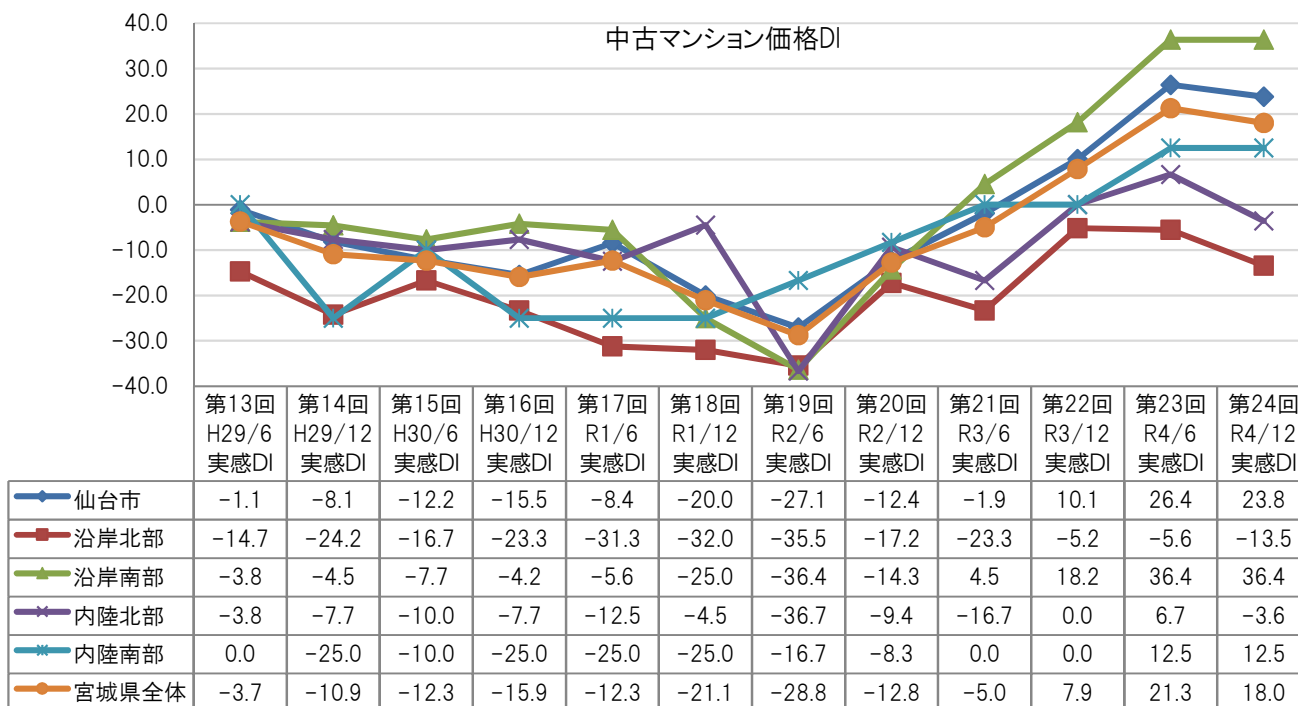
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+13.9ポイントとなり、前回調査(+17.0)と比べて上げ幅は縮小したものの依然としてプラスとなっている。前回調査と比べて改善傾向とならなかったのは第19回調査(令和2年6月)以来。地区別では、内陸南部以外は上げ幅が縮小または下げ幅が拡大する結果となっている。
- 中古物件の売り希望者がやや増加している、郊外では空家・相続人不在物件の売り希望が増加している、建売再販業者の仕入れ価格が物価上昇の影響を受け少しずつ下がってきているように感じる、金利上昇を見越して駆け込み需要が増えそう、という意見があった。

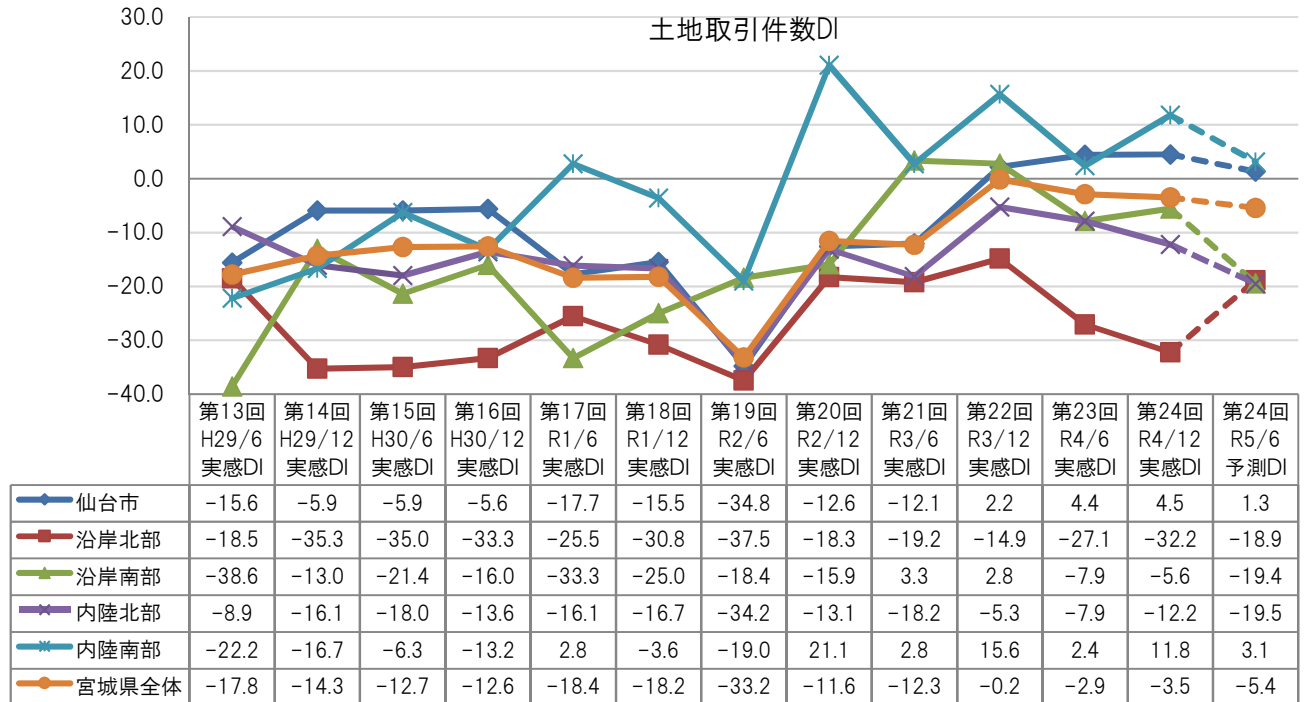
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+18.0ポイントとなり、前回調査と比べて上げ幅は縮小した。前回調査と比較して改善傾向とならなかったのは第19回調査(令和2年6月)以来。地区別では、すべての地区で下げ幅の拡大、上げ幅の縮小又は横ばいという結果となっており、前回調査と比べ改善した地区はなかった。
- 買取再販業者数・建売物件数等は増えている一方、需要は増加していないためデフレ状態に移行しているという意見があった。また、売主の高値期待感が強く、成約しないという意見があった。

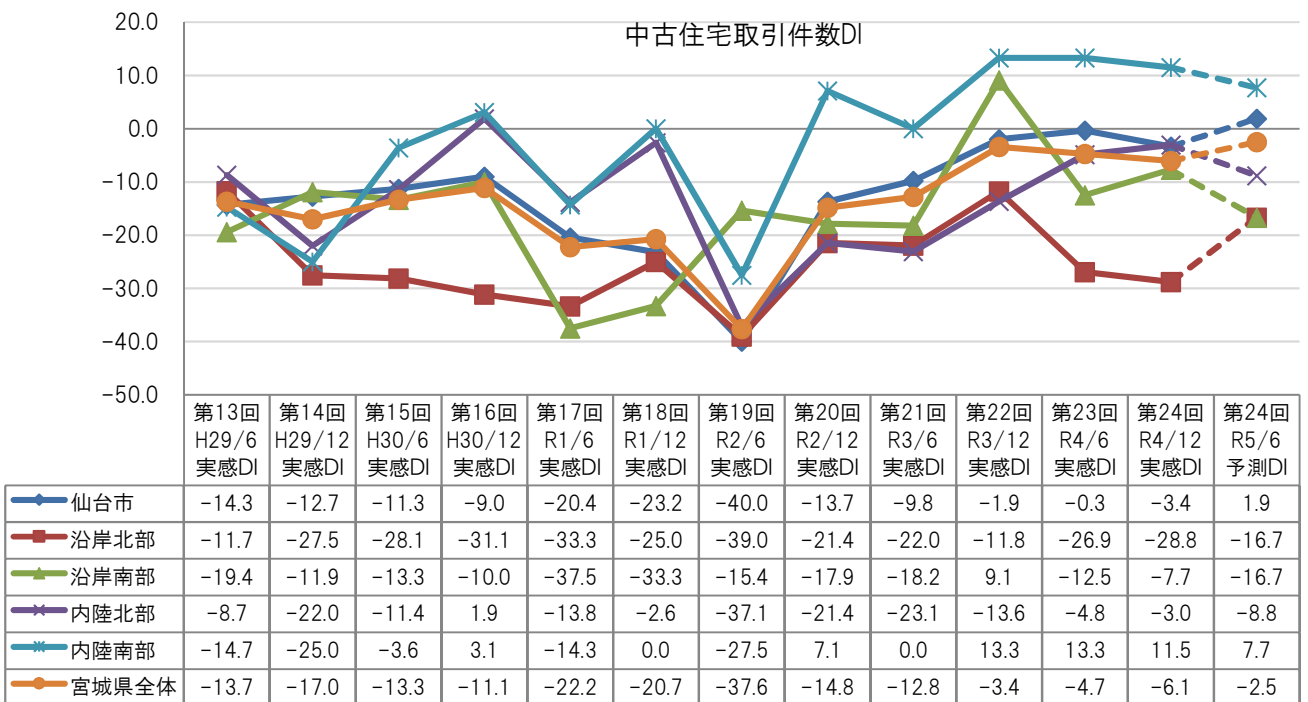
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-3.5ポイントと前回調査から下げ幅がさらに拡大した。地区別にみると、仙台市においては+4.5ポイントと前回とほぼ同水準となった。沿岸南部は下げ幅が縮小し、内陸南部では上げ幅が拡大している。沿岸北部、内陸北部は下げ幅が拡大し、地区により傾向が異なっている。
- 取引件数は大幅に減少した、住宅地については売り物件が少なく取引件数が減少した等といった意見が多く、取引件数の増加を示す意見は少なかった。

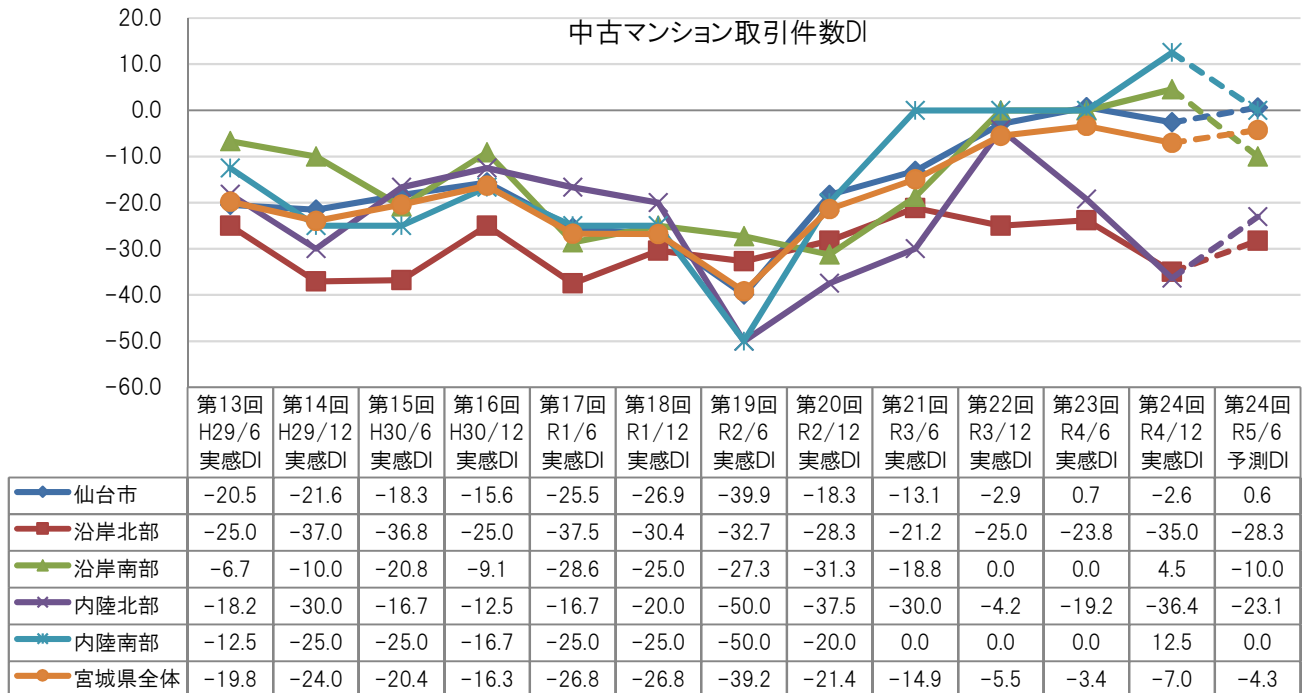
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-6.1ポイントとなり、前回調査から下げ幅が拡大する結果となった。地区別では仙台市、沿岸北部は下げ幅が拡大している。沿岸南部、内陸北部は下げ幅が縮小している。内陸南部は上げ幅が縮小している。
- 6ヶ月後の予測DIは、県全体で-2.5ポイントと下げ幅の縮小を予測している。特に仙台市についてはマイナスからプラスの予測値となっており、中古住宅の取引件数増加が予測されている。

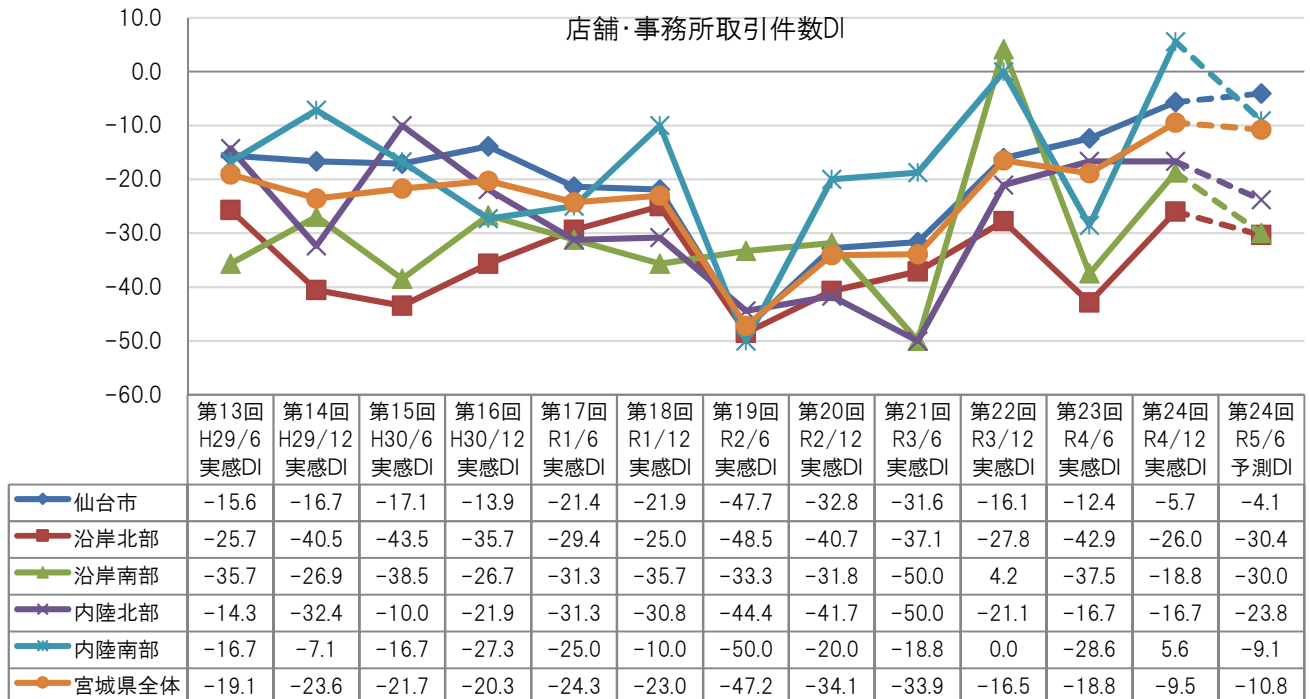
【取引件数の動向2】

③中古マンションの取引件数



- 中古マンションの取引件数DIは、県全体で-7.0ポイントとなり、前回調査から下げ幅が拡大している。仙台市は+0.7ポイントから-2.6ポイントへと下落に転じている。買取再販業者が増加しており、一方で需要は増加せず業者間競争が激化している可能性がある旨の意見が見られた。
- 6ヶ月後の予測DIについては、県全体で-4.3ポイントとなっており下げ幅の若干の縮小が予想されている。地区別では仙台市が+0.6とプラスとなり、沿岸北部、内陸北部は下げ幅が縮小する予測となっている。

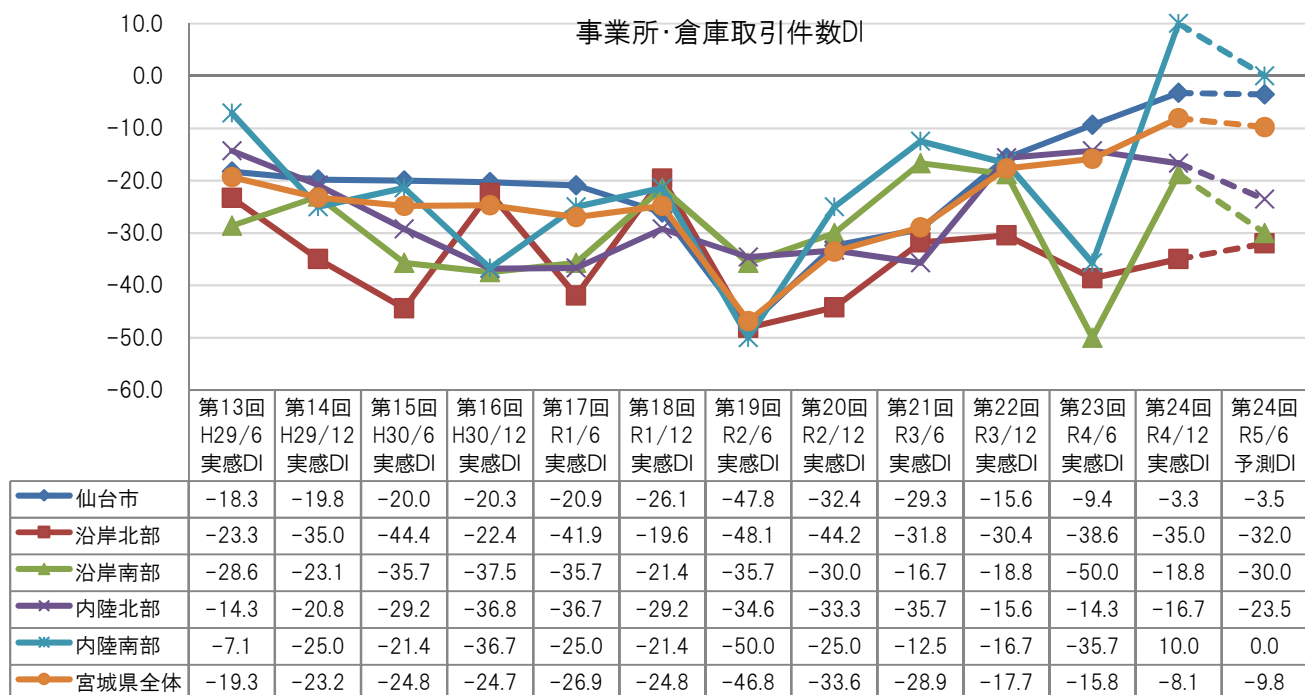
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-9.5ポイントと下げ幅は縮小しているものの、引き続きマイナスが継続している。仙台市については、マイナスではあるものの10ポイント以下まで縮小している。
- 6か月後の予測については、宮城県全体では下げ幅のさらなる拡大が予測されている。仙台市については下げ幅が若干縮小する予測となっている。首都圏の投資家が地方の収益物件に目を向けて来たことで築年問わず本来のポテンシャル以上で取引されているように感じる等の意見が見られた。

【取引件数の動向3】

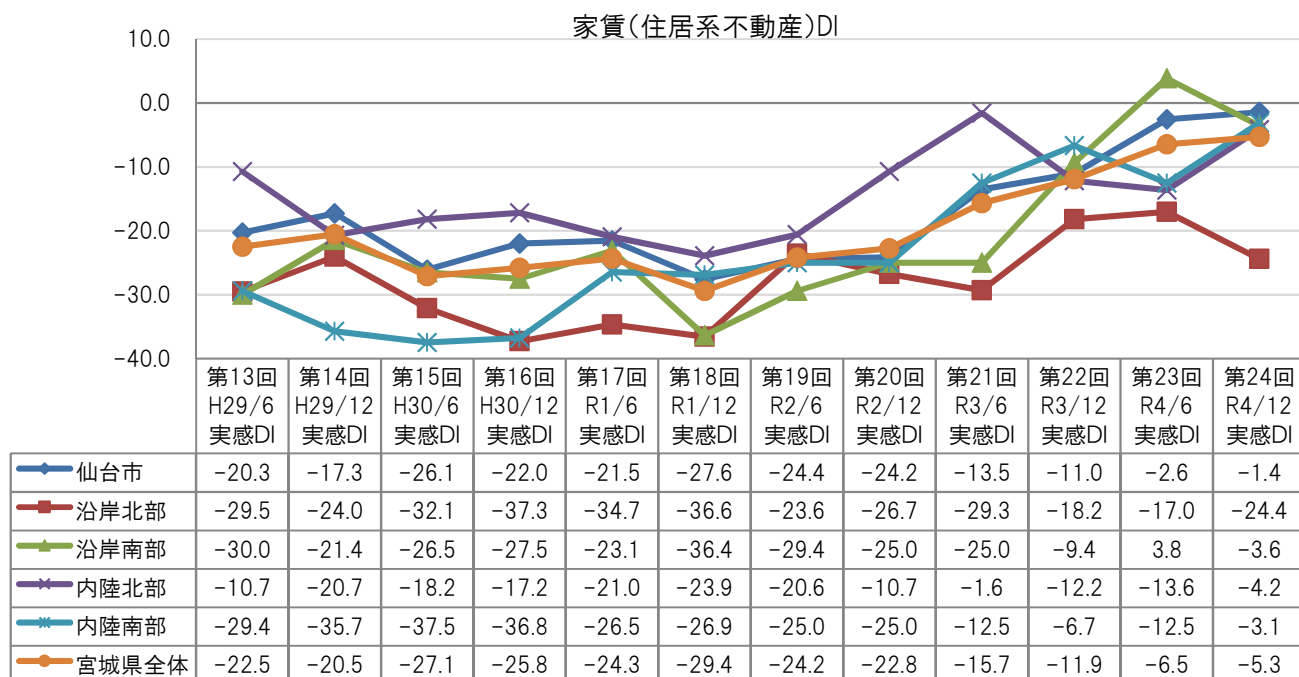
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-8.1ポイントとなり、引き続き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。エリア別では、内陸南部が前回の-35.7ポイントから+10.0ポイントとプラス値に転じた。
- 半年後の予測DIについては、県全体で-9.8ポイントと若干の下げ幅拡大にとどまっている。事業用の倉庫の取引増加と思う、物流倉庫用地の需要は相変わらず旺盛で、適切な物件が出れば高値で取引される傾向がある等の意見が見られた。

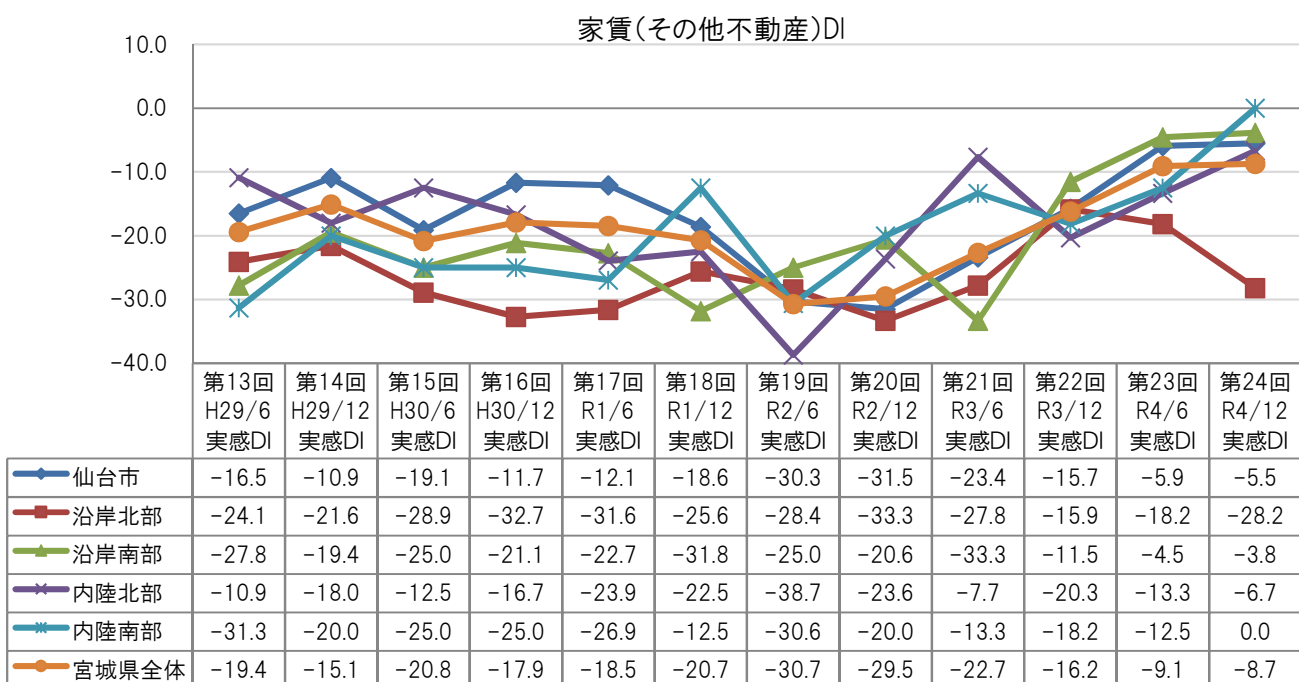
【賃料の動向】

①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で-5.3ポイントとなり、R1.12調査を底として緩やかな改善傾向が継続しているが依然としてマイナスとなっている。エリア別では、仙台のDIが最も高く-1.4ポイントとなっている。
- 新築物件の建築費高騰により家賃設定が上昇したため新築時から半年たった物件の空室が目立つ、家賃滞納者の増加や賃料のさらなる値下げが必要になってくると思う、物価上昇等の影響により家賃滞納者や家賃の値下げ交渉が増加した等の収益性悪化を示す意見が多く見られた。

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-8.7ポイントとなり、R2.6調査を底として緩やかな改善傾向が継続しているが依然としてマイナスとなっている。内陸南部のみ、0となった。
- 事務所・店舗の賃貸取引が停滞している、店舗は一部値下げ要望等はあるが退店までの影響はみられない(比較的安定している)、事務所(営業所)については統合による退居が増えている、事務所の問い合わせが増加してきているが賃料増までには至っていないと思われる、といった様々な意見が見られ用途・立地等により動向は大きく異なる。

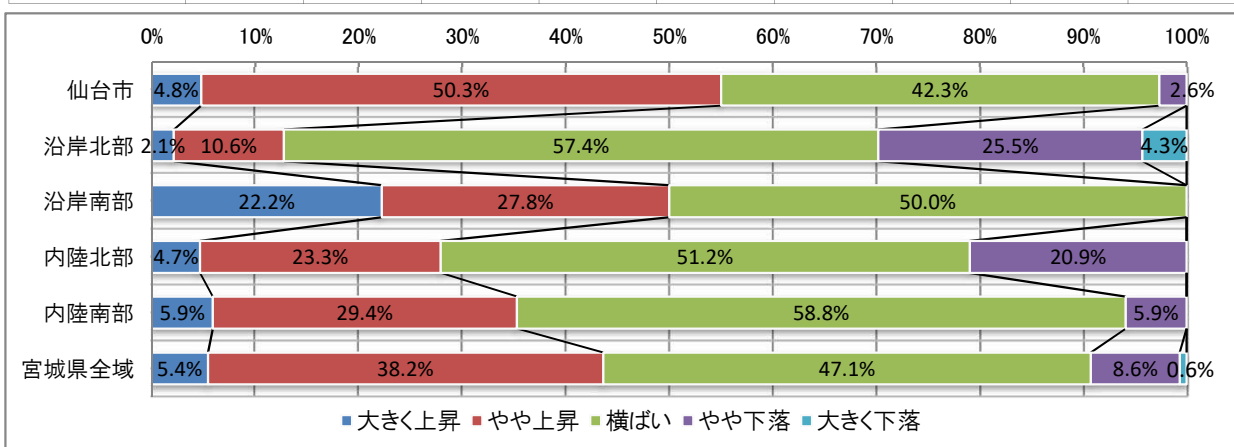
2. 設問ごとの回答内訳

問1:取引価格の半年前との比較

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

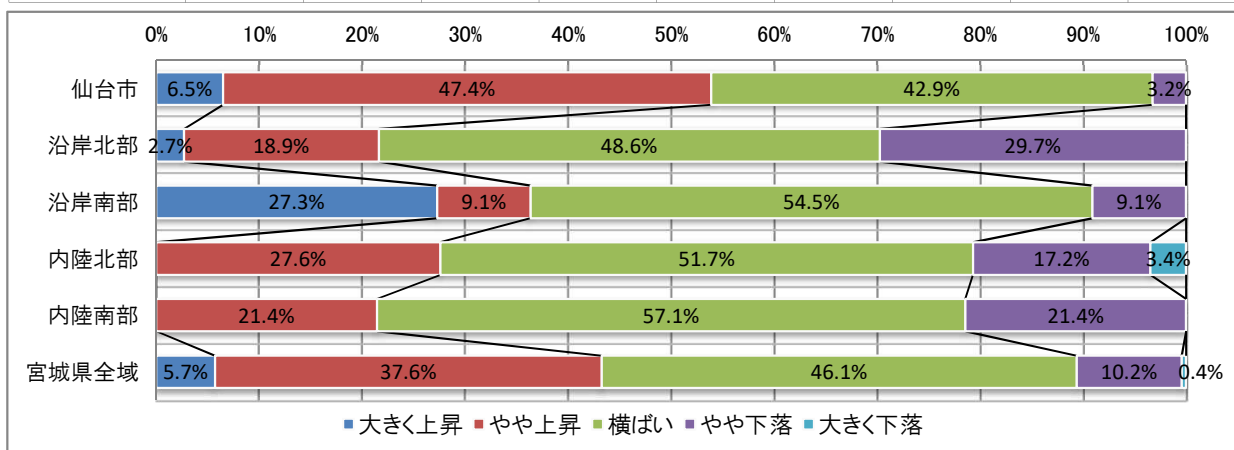
【住宅地の価格】

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	28.6	9 4.8%	95 50.3%	80 42.3%	5 2.6%	0 0.0%	189 100%	16	205
沿岸北部	-9.6	1 2.1%	5 10.6%	27 57.4%	12 25.5%	2 4.3%	47 100%	3	50
沿岸南部	36.1	4 22.2%	5 27.8%	9 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100%	1	19
内陸北部	5.8	2 4.7%	10 23.3%	22 51.2%	9 20.9%	0 0.0%	43 100%	2	45
内陸南部	17.6	1 5.9%	5 29.4%	10 58.8%	1 5.9%	0 0.0%	17 100%	0	17
宮城県全域	19.6	17 5.4%	120 38.2%	148 47.1%	27 8.6%	2 0.6%	314 100%	22	336



【商業地の価格】

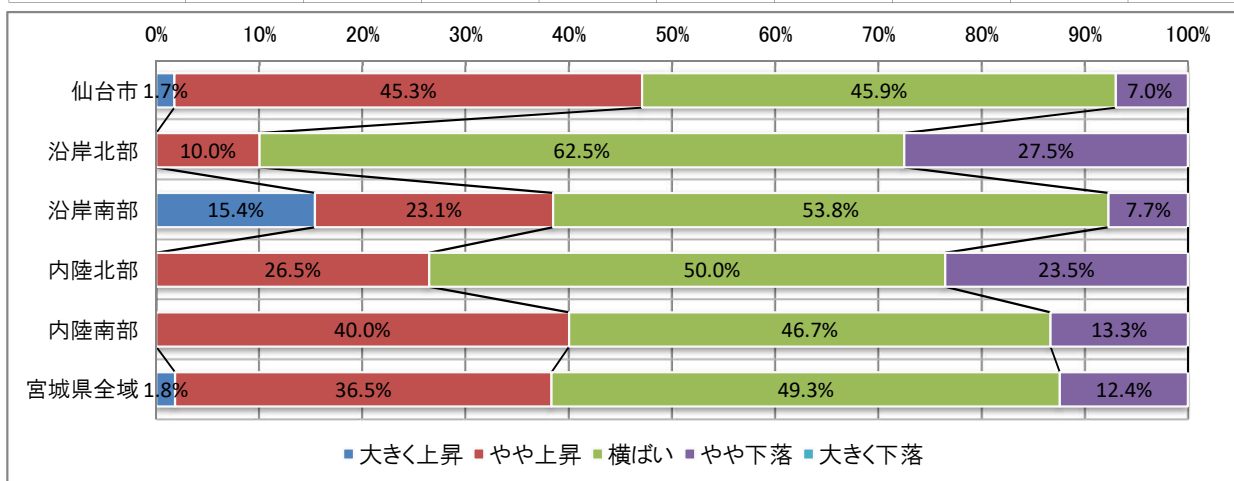
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	28.6	10 6.5%	73 47.4%	66 42.9%	5 3.2%	0 0.0%	154 100%	50	204
沿岸北部	-2.7	1 2.7%	7 18.9%	18 48.6%	11 29.7%	0 0.0%	37 100%	12	49
沿岸南部	27.3	3 27.3%	1 9.1%	6 54.5%	1 9.1%	0 0.0%	11 100%	8	19
内陸北部	1.7	0 0.0%	8 27.6%	15 51.7%	5 17.2%	1 3.4%	29 100%	16	45
内陸南部	0.0	0 0.0%	3 21.4%	8 57.1%	3 21.4%	0 0.0%	14 100%	3	17
宮城県全域	19.0	14 5.7%	92 37.6%	113 46.1%	25 10.2%	1 0.4%	245 100%	89	334



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

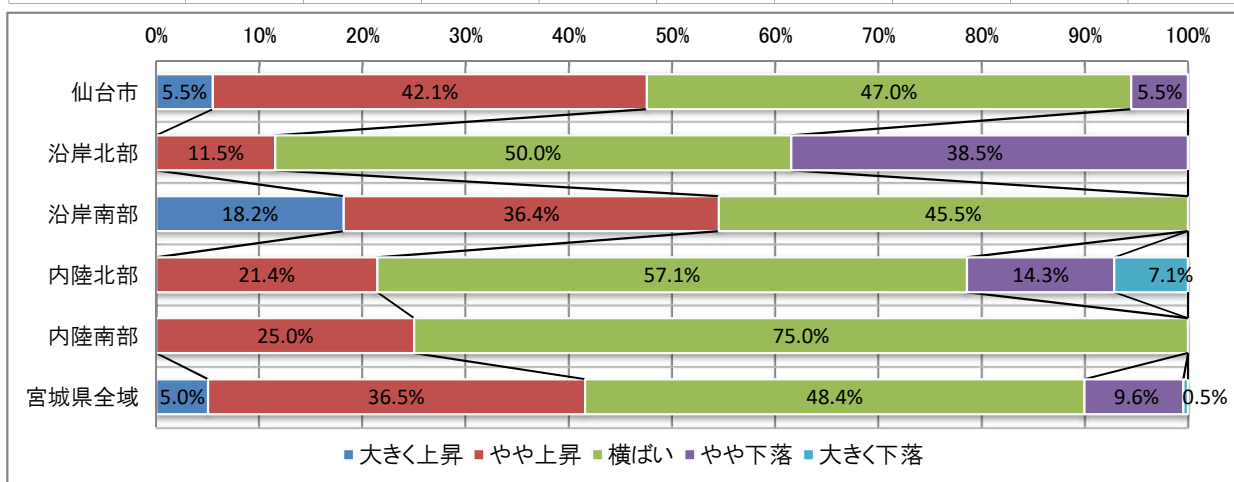
【中古住宅の価格】

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	20.9	3 1.7%	78 45.3%	79 45.9%	12 7.0%	0 0.0%	172 100%	32	204
沿岸北部	-8.8	0 0.0%	4 10.0%	25 62.5%	11 27.5%	0 0.0%	40 100%	9	49
沿岸南部	23.1	2 15.4%	3 23.1%	7 53.8%	1 7.7%	0 0.0%	13 100%	6	19
内陸北部	1.5	0 0.0%	9 26.5%	17 50.0%	8 23.5%	0 0.0%	34 100%	11	45
内陸南部	13.3	0 0.0%	6 40.0%	7 46.7%	2 13.3%	0 0.0%	15 100%	2	17
宮城県全域	13.9	5 1.8%	100 36.5%	135 49.3%	34 12.4%	0 0.0%	274 100%	60	334



【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	23.8	9 5.5%	69 42.1%	77 47.0%	9 5.5%	0 0.0%	164 100%	40	204
沿岸北部	-13.5	0 0.0%	3 11.5%	13 50.0%	10 38.5%	0 0.0%	26 100%	22	48
沿岸南部	36.4	2 18.2%	4 36.4%	5 45.5%	0 0.0%	0 0.0%	11 100%	8	19
内陸北部	-3.6	0 0.0%	3 21.4%	8 57.1%	2 14.3%	1 7.1%	14 100%	29	43
内陸南部	12.5	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100%	12	16
宮城県全域	18.0	11 5.0%	80 36.5%	106 48.4%	21 9.6%	1 0.5%	219 100%	111	330

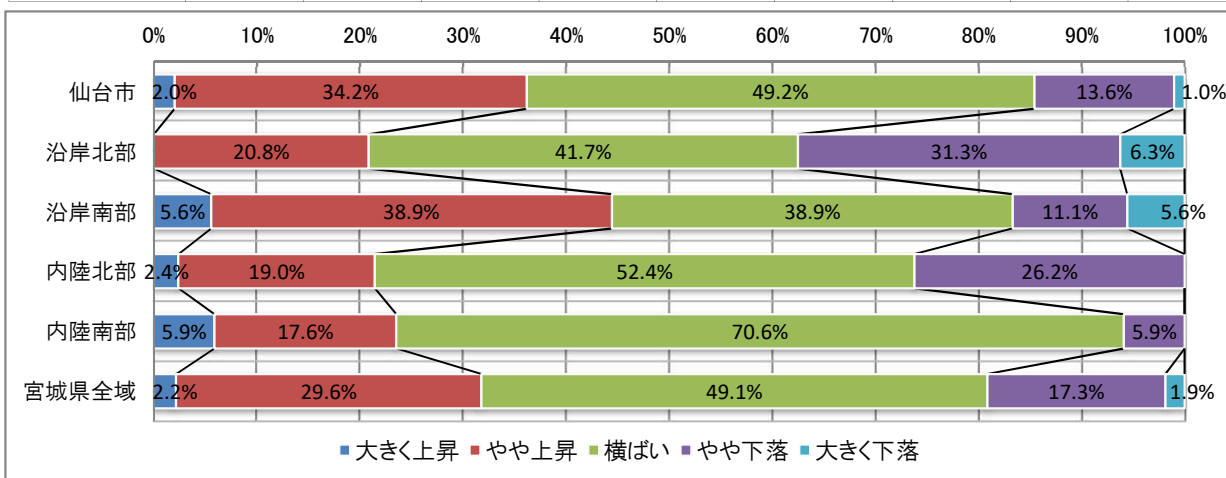


問2: 半年後における取引価格の予測

半年後(R5.6.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

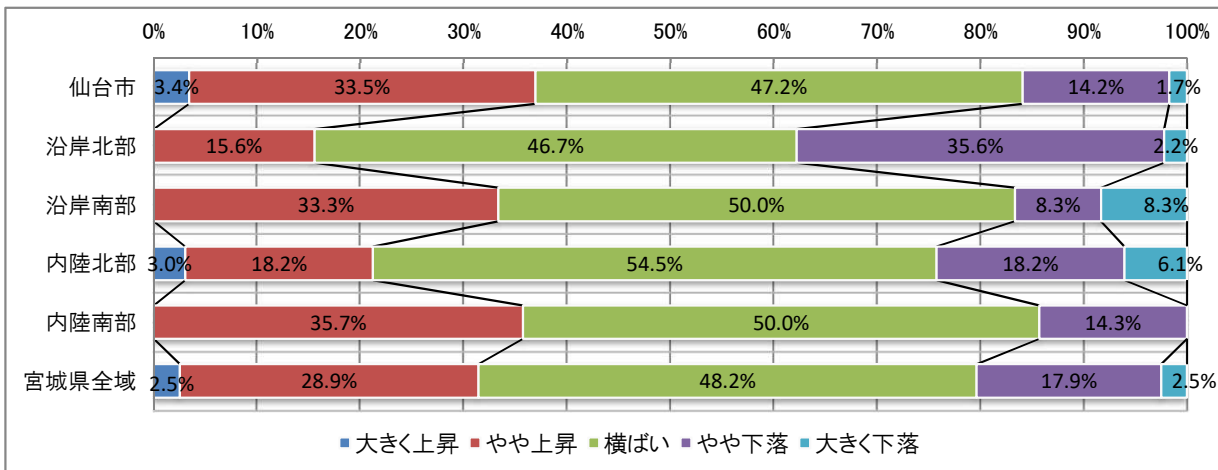
【住宅地全般】

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	11.3	4 2.0%	68 34.2%	98 49.2%	27 13.6%	2 1.0%	199 100%	6	205
沿岸北部	-11.5	0 0.0%	10 20.8%	20 41.7%	15 31.3%	3 6.3%	48 100%	2	50
沿岸南部	13.9	1 5.6%	7 38.9%	7 38.9%	2 11.1%	1 5.6%	18 100%	1	19
内陸北部	-1.2	1 2.4%	8 19.0%	22 52.4%	11 26.2%	0 0.0%	42 100%	3	45
内陸南部	11.8	1 5.9%	3 17.6%	12 70.6%	1 5.9%	0 0.0%	17 100%	0	17
宮城県全域	6.5	7 2.2%	96 29.6%	159 49.1%	56 17.3%	6 1.9%	324 100%	12	336



【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	11.4	6 3.4%	59 33.5%	83 47.2%	25 14.2%	3 1.7%	176 100%	28	204
沿岸北部	-12.2	0 0.0%	7 15.6%	21 46.7%	16 35.6%	1 2.2%	45 100%	4	49
沿岸南部	4.2	0 0.0%	4 33.3%	6 50.0%	1 8.3%	1 8.3%	12 100%	7	19
内陸北部	-3.0	1 3.0%	6 18.2%	18 54.5%	6 18.2%	2 6.1%	33 100%	12	45
内陸南部	10.7	0 0.0%	5 35.7%	7 50.0%	2 14.3%	0 0.0%	14 100%	2	16
宮城県全域	5.5	7 2.5%	81 28.9%	135 48.2%	50 17.9%	7 2.5%	280 100%	53	333

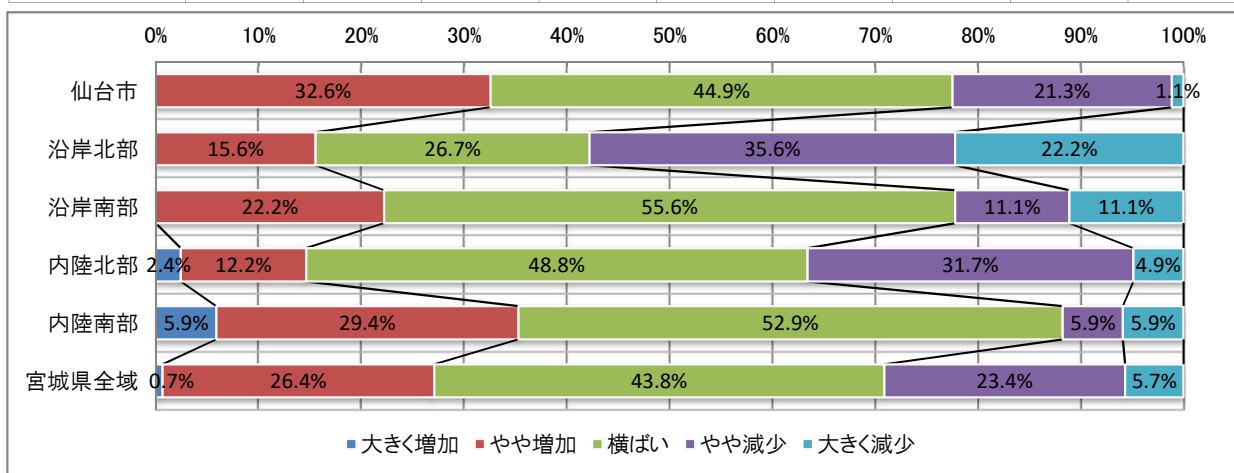


問3:取引件数の半年前との比較

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

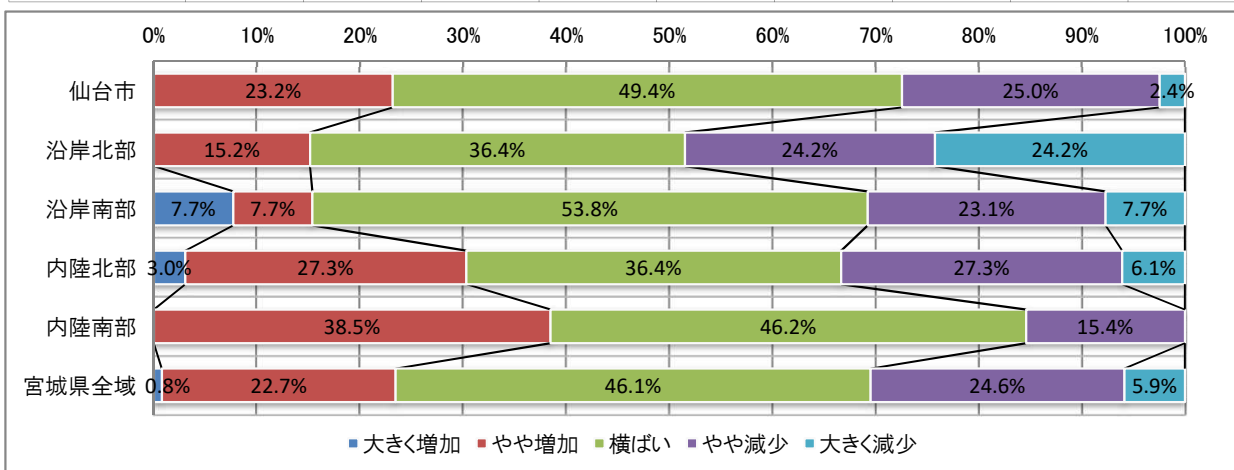
【土地取引】

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	4.5	0 0.0%	58 32.6%	80 44.9%	38 21.3%	2 1.1%	178 100%	27	205
沿岸北部	-32.2	0 0.0%	7 15.6%	12 26.7%	16 35.6%	10 22.2%	45 100%	5	50
沿岸南部	-5.6	0 0.0%	4 22.2%	10 55.6%	2 11.1%	2 11.1%	18 100%	1	19
内陸北部	-12.2	1 2.4%	5 12.2%	20 48.8%	13 31.7%	2 4.9%	41 100%	4	45
内陸南部	11.8	1 5.9%	5 29.4%	9 52.9%	1 5.9%	1 5.9%	17 100%	0	17
宮城県全域	-3.5	2 0.7%	79 26.4%	131 43.8%	70 23.4%	17 5.7%	299 100%	37	336



【中古住宅の取引】

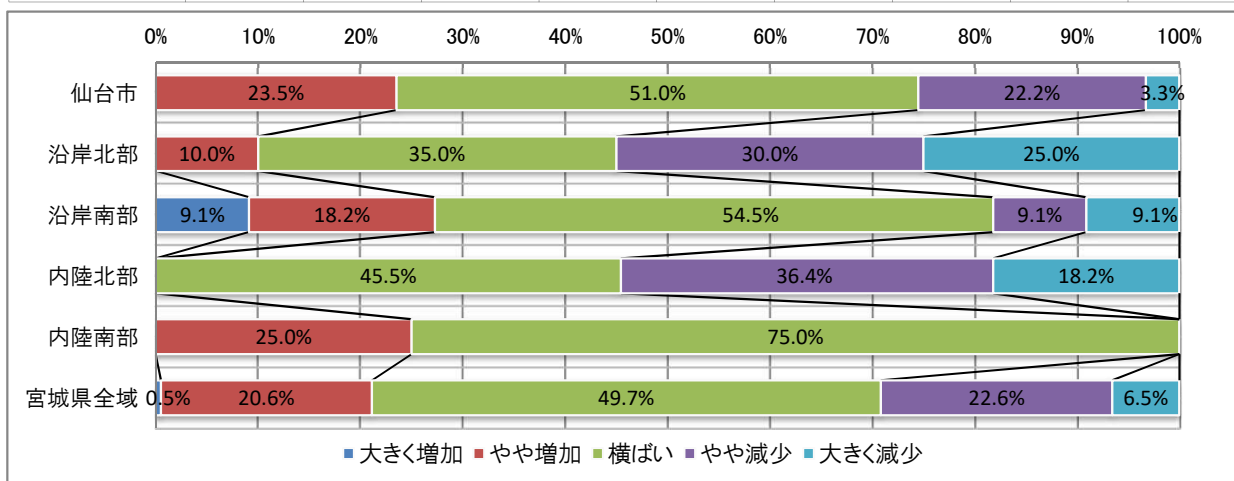
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-3.4	0 0.0%	38 23.2%	81 49.4%	41 25.0%	4 2.4%	164 100%	40	204
沿岸北部	-28.8	0 0.0%	5 15.2%	12 36.4%	8 24.2%	8 24.2%	33 100%	15	48
沿岸南部	-7.7	1 7.7%	1 7.7%	7 53.8%	3 23.1%	1 7.7%	13 100%	6	19
内陸北部	-3.0	1 3.0%	9 27.3%	12 36.4%	9 27.3%	2 6.1%	33 100%	12	45
内陸南部	11.5	0 0.0%	5 38.5%	6 46.2%	2 15.4%	0 0.0%	13 100%	4	17
宮城県全域	-6.1	2 0.8%	58 22.7%	118 46.1%	63 24.6%	15 5.9%	256 100%	77	333



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

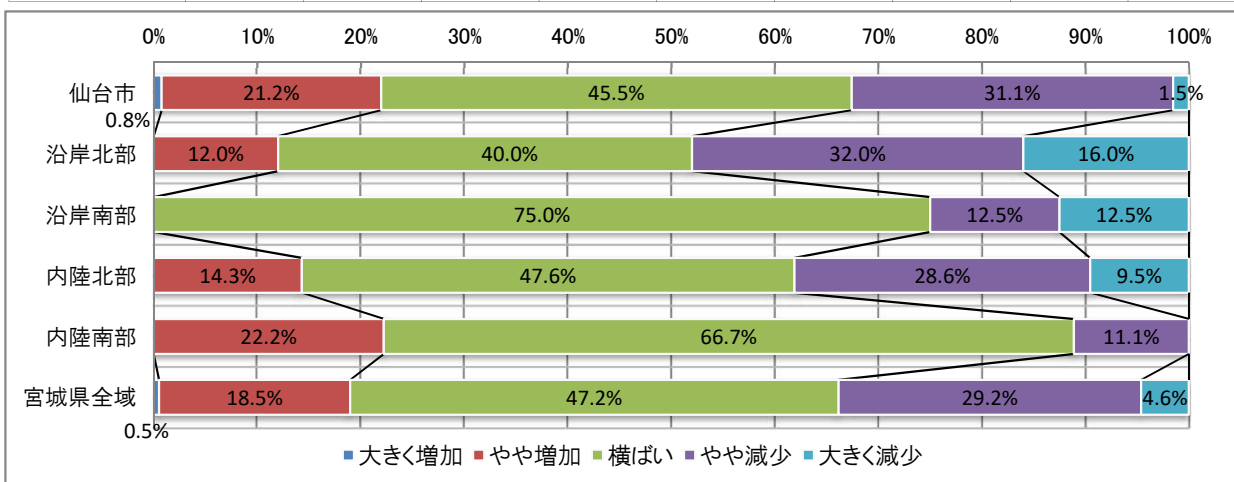
【中古マンションの取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-2.6	0 0.0%	36 23.5%	78 51.0%	34 22.2%	5 3.3%	153 100%	51	204
沿岸北部	-35.0	0 0.0%	2 10.0%	7 35.0%	6 30.0%	5 25.0%	20 100%	29	49
沿岸南部	4.5	1 9.1%	2 18.2%	6 54.5%	1 9.1%	1 9.1%	11 100%	8	19
内陸北部	-36.4	0 0.0%	0 0.0%	5 45.5%	4 36.4%	2 18.2%	11 100%	32	43
内陸南部	12.5	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100%	12	16
宮城県全域	-7.0	1 0.5%	41 20.6%	99 49.7%	45 22.6%	13 6.5%	199 100%	132	331



【店舗・事務所の取引】

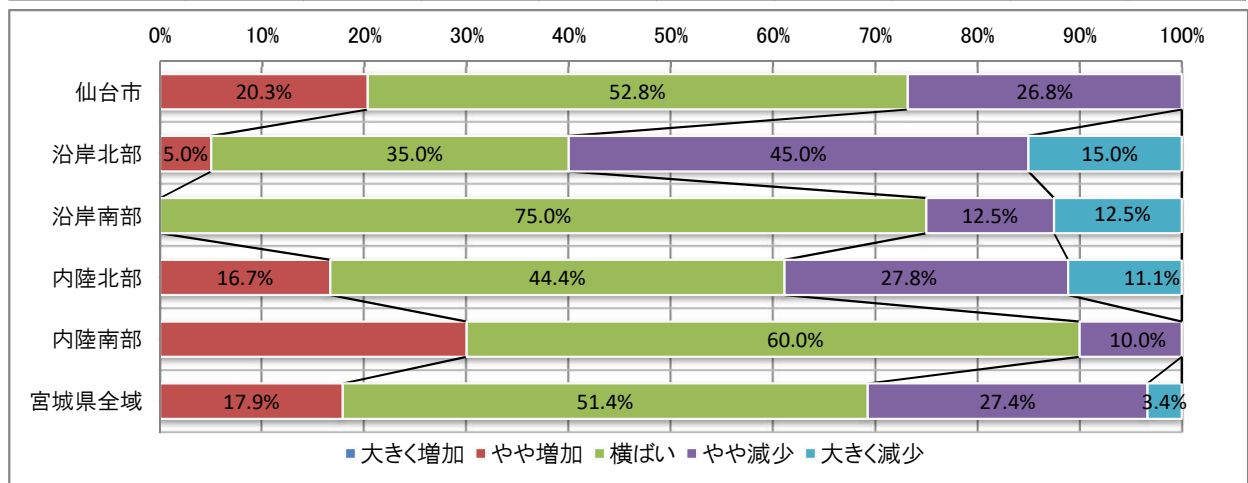
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-5.7	1 0.8%	28 21.2%	60 45.5%	41 31.1%	2 1.5%	132 100%	72	204
沿岸北部	-26.0	0 0.0%	3 12.0%	10 40.0%	8 32.0%	4 16.0%	25 100%	24	49
沿岸南部	-18.8	0 0.0%	0 0.0%	6 75.0%	1 12.5%	1 12.5%	8 100%	11	19
内陸北部	-16.7	0 0.0%	3 14.3%	10 47.6%	6 28.6%	2 9.5%	21 100%	23	44
内陸南部	5.6	0 0.0%	2 22.2%	6 66.7%	1 11.1%	0 0.0%	9 100%	8	17
宮城県全域	-9.5	1 0.5%	36 18.5%	92 47.2%	57 29.2%	9 4.6%	195 100%	138	333



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	-3.3	0	25	65	33	0	123	81	204
		0.0%	20.3%	52.8%	26.8%	0.0%	100%		
沿岸北部	-35.0	0	1	7	9	3	20	29	49
		0.0%	5.0%	35.0%	45.0%	15.0%	100%		
沿岸南部	-18.8	0	0	6	1	1	8	11	19
		0.0%	0.0%	75.0%	12.5%	12.5%	100%		
内陸北部	-16.7	0	3	8	5	2	18	26	44
		0.0%	16.7%	44.4%	27.8%	11.1%	100%		
内陸南部	10.0	0	3	6	1	0	10	7	17
		0.0%	30.0%	60.0%	10.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-8.1	0	32	92	49	6	179	154	333
		0.0%	17.9%	51.4%	27.4%	3.4%	100%		

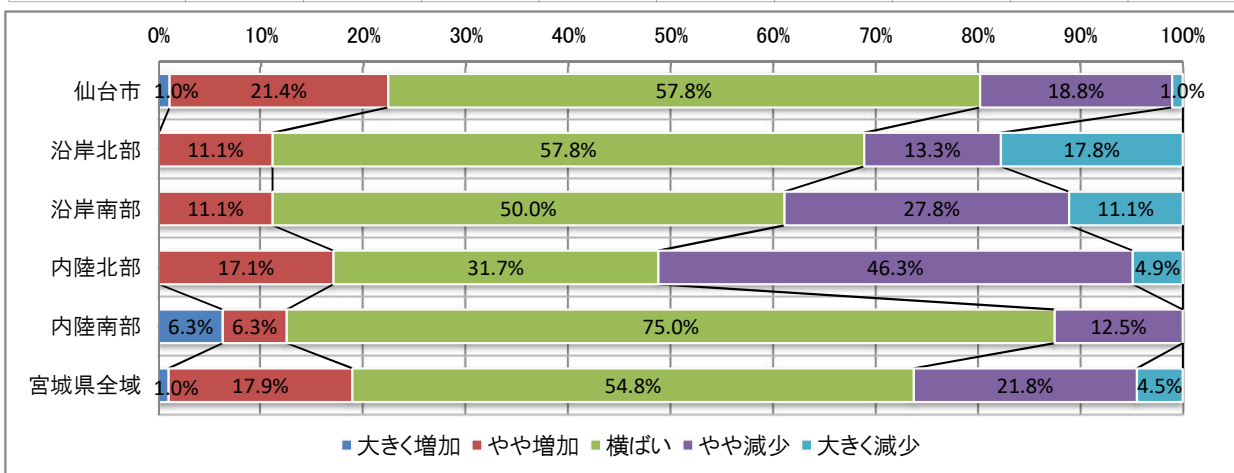


問4: 半年後における取引件数の予測

半年後(R5.6.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

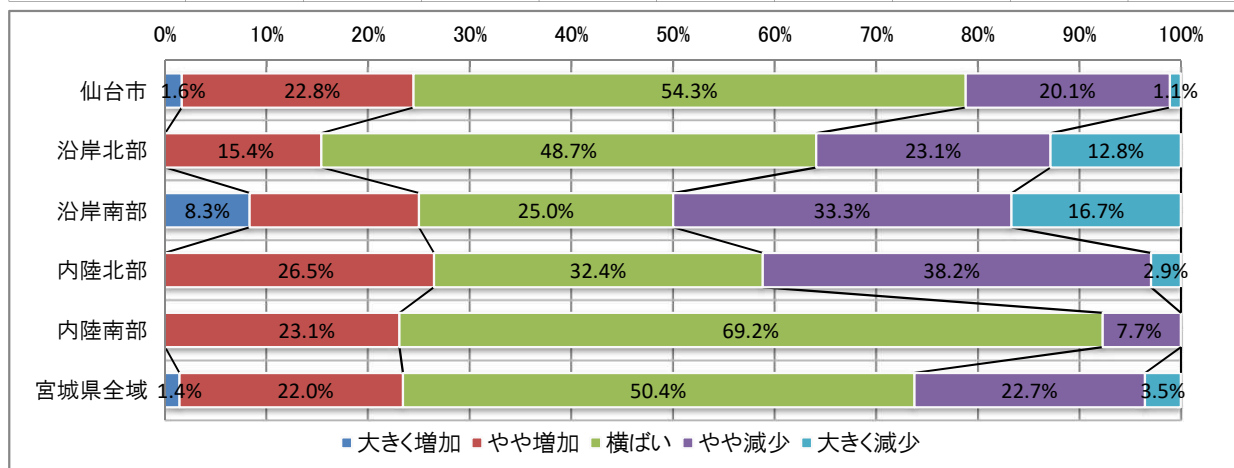
【土地取引】

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	1.3	2 1.0%	41 21.4%	111 57.8%	36 18.8%	2 1.0%	192 100%	13	205
沿岸北部	-18.9	0 0.0%	5 11.1%	26 57.8%	6 13.3%	8 17.8%	45 100%	4	49
沿岸南部	-19.4	0 0.0%	2 11.1%	9 50.0%	5 27.8%	2 11.1%	18 100%	1	19
内陸北部	-19.5	0 0.0%	7 17.1%	13 31.7%	19 46.3%	2 4.9%	41 100%	4	45
内陸南部	3.1	1 6.3%	1 6.3%	12 75.0%	2 12.5%	0 0.0%	16 100%	1	17
宮城県全域	-5.4	3 1.0%	56 17.9%	171 54.8%	68 21.8%	14 4.5%	312 100%	23	335



【中古住宅の取引】

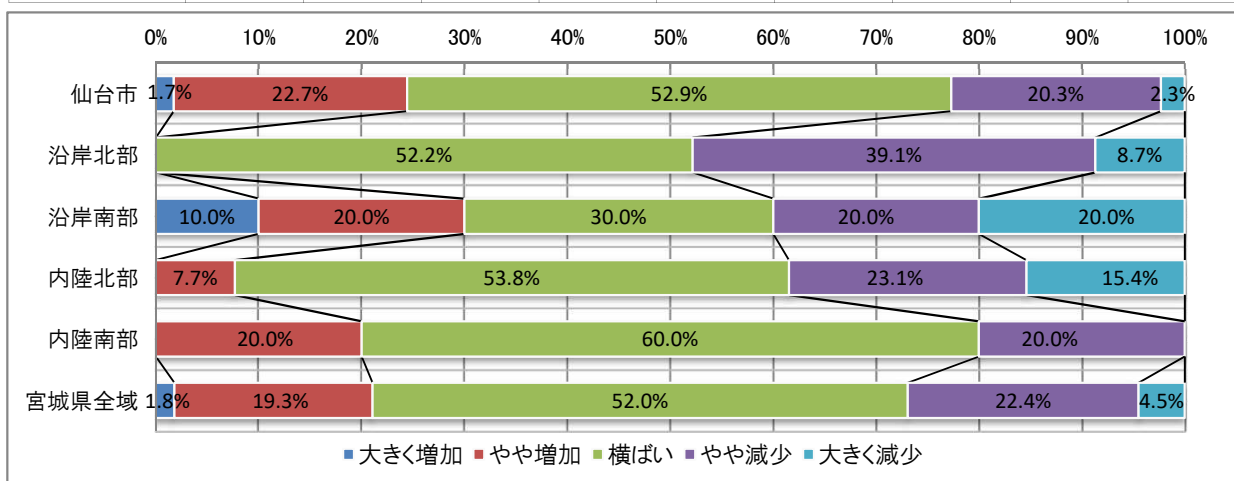
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	1.9	3 1.6%	42 22.8%	100 54.3%	37 20.1%	2 1.1%	184 100%	20	204
沿岸北部	-16.7	0 0.0%	6 15.4%	19 48.7%	9 23.1%	5 12.8%	39 100%	9	48
沿岸南部	-16.7	1 8.3%	2 16.7%	3 25.0%	4 33.3%	2 16.7%	12 100%	7	19
内陸北部	-8.8	0 0.0%	9 26.5%	11 32.4%	13 38.2%	1 2.9%	34 100%	11	45
内陸南部	7.7	0 0.0%	3 23.1%	9 69.2%	1 7.7%	0 0.0%	13 100%	4	17
宮城県全域	-2.5	4 1.4%	62 22.0%	142 50.4%	64 22.7%	10 3.5%	282 100%	51	333



問4: 半年後の取引件数(続き)

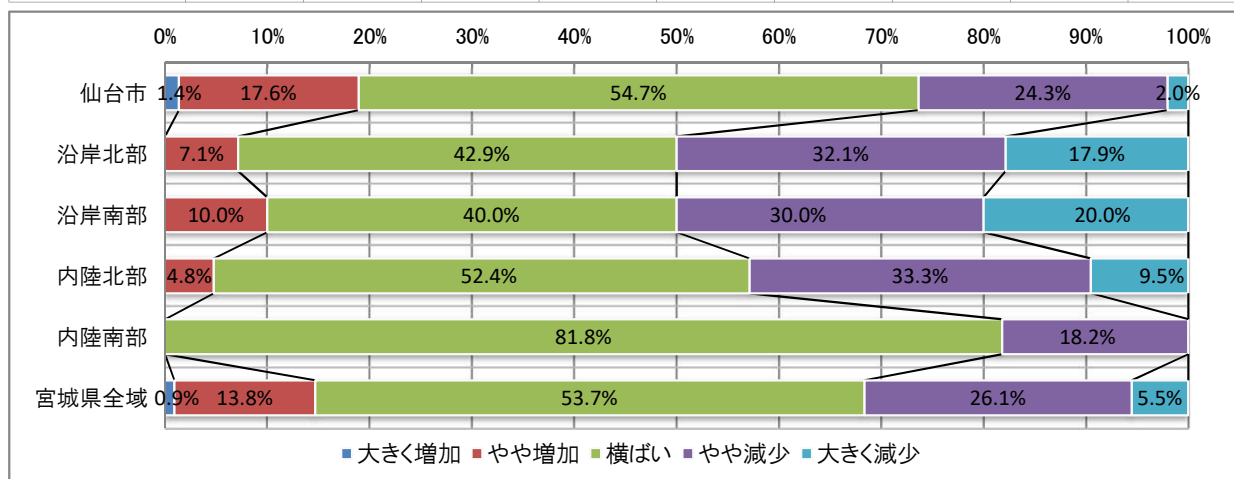
【中古マンションの取引】

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	0.6	3 1.7%	39 22.7%	91 52.9%	35 20.3%	4 2.3%	172 100%	32	204
沿岸北部	-28.3	0 0.0%	0 0.0%	12 52.2%	9 39.1%	2 8.7%	23 100%	25	48
沿岸南部	-10.0	1 10.0%	2 20.0%	3 30.0%	2 20.0%	2 20.0%	10 100%	9	19
内陸北部	-23.1	0 0.0%	1 7.7%	7 53.8%	3 23.1%	2 15.4%	13 100%	30	43
内陸南部	0.0	0 0.0%	1 20.0%	3 60.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100%	11	16
宮城県全域	-4.3	4 1.8%	43 19.3%	116 52.0%	50 22.4%	10 4.5%	223 100%	107	330



【店舗・事務所の取引】

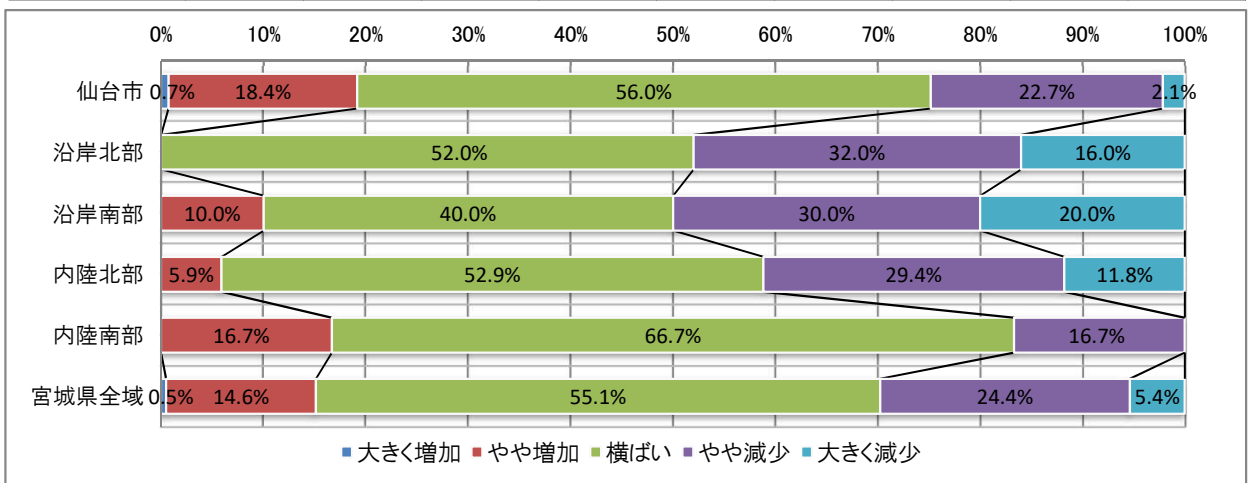
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-4.1	2 1.4%	26 17.6%	81 54.7%	36 24.3%	3 2.0%	148 100%	56	204
沿岸北部	-30.4	0 0.0%	2 7.1%	12 42.9%	9 32.1%	5 17.9%	28 100%	20	48
沿岸南部	-30.0	0 0.0%	1 10.0%	4 40.0%	3 30.0%	2 20.0%	10 100%	9	19
内陸北部	-23.8	0 0.0%	1 4.8%	11 52.4%	7 33.3%	2 9.5%	21 100%	23	44
内陸南部	-9.1	0 0.0%	0 0.0%	9 81.8%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	6	17
宮城県全域	-10.8	2 0.9%	30 13.8%	117 53.7%	57 26.1%	12 5.5%	218 100%	114	332



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	-3.5	1	26	79	32	3	141	63	204
		0.7%	18.4%	56.0%	22.7%	2.1%	100%		
沿岸北部	-32.0	0	0	13	8	4	25	23	48
		0.0%	0.0%	52.0%	32.0%	16.0%	100%		
沿岸南部	-30.0	0	1	4	3	2	10	9	19
		0.0%	10.0%	40.0%	30.0%	20.0%	100%		
内陸北部	-23.5	0	1	9	5	2	17	27	44
		0.0%	5.9%	52.9%	29.4%	11.8%	100%		
内陸南部	0.0	0	2	8	2	0	12	5	17
		0.0%	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	-9.8	1	30	113	50	11	205	127	332
		0.5%	14.6%	55.1%	24.4%	5.4%	100%		

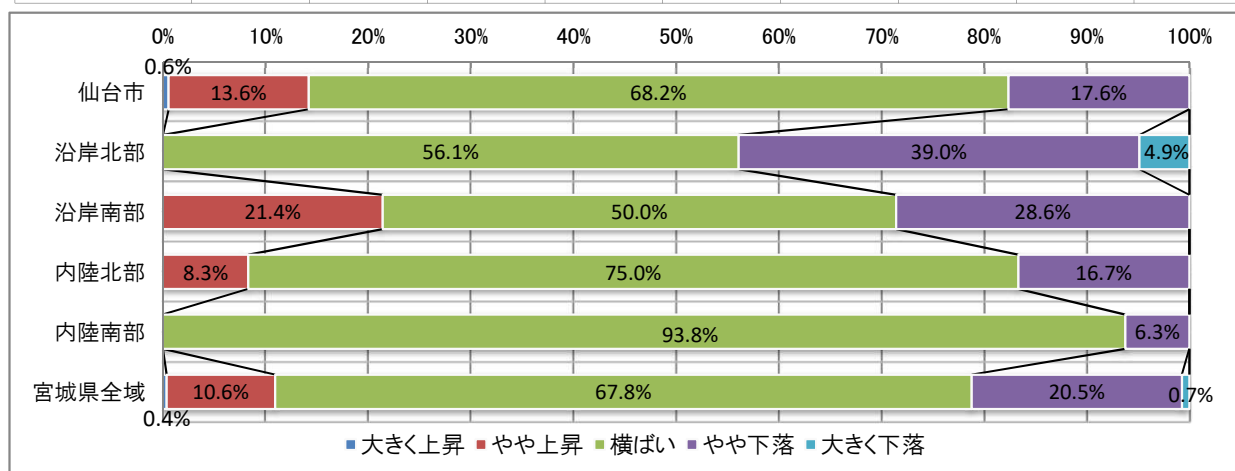


問5:賃料の半年前との比較

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

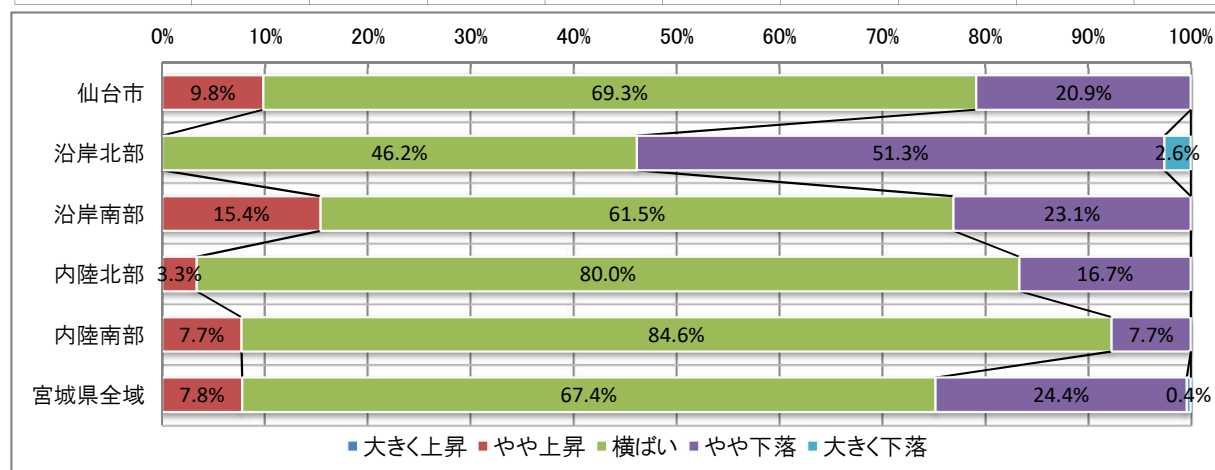
【住居系不動産の家賃】

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	-1.4	1 0.6%	24 13.6%	120 68.2%	31 17.6%	0 0.0%	176 100%	28	204
沿岸北部	-24.4	0 0.0%	0 0.0%	23 56.1%	16 39.0%	2 4.9%	41 100%	8	49
沿岸南部	-3.6	0 0.0%	3 21.4%	7 50.0%	4 28.6%	0 0.0%	14 100%	5	19
内陸北部	-4.2	0 0.0%	3 8.3%	27 75.0%	6 16.7%	0 0.0%	36 100%	9	45
内陸南部	-3.1	0 0.0%	0 0.0%	15 93.8%	1 6.3%	0 0.0%	16 100%	1	17
宮城県全域	-5.3	1 0.4%	30 10.6%	192 67.8%	58 20.5%	2 0.7%	283 100%	51	334



【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	-5.5	0 0.0%	16 9.8%	113 69.3%	34 20.9%	0 0.0%	163 100%	41	204
沿岸北部	-28.2	0 0.0%	0 0.0%	18 46.2%	20 51.3%	1 2.6%	39 100%	10	49
沿岸南部	-3.8	0 0.0%	2 15.4%	8 61.5%	3 23.1%	0 0.0%	13 100%	6	19
内陸北部	-6.7	0 0.0%	1 3.3%	24 80.0%	5 16.7%	0 0.0%	30 100%	15	45
内陸南部	0.0	0 0.0%	1 7.7%	11 84.6%	1 7.7%	0 0.0%	13 100%	4	17
宮城県全域	-8.7	0 0.0%	20 7.8%	174 67.4%	63 24.4%	1 0.4%	258 100%	76	334

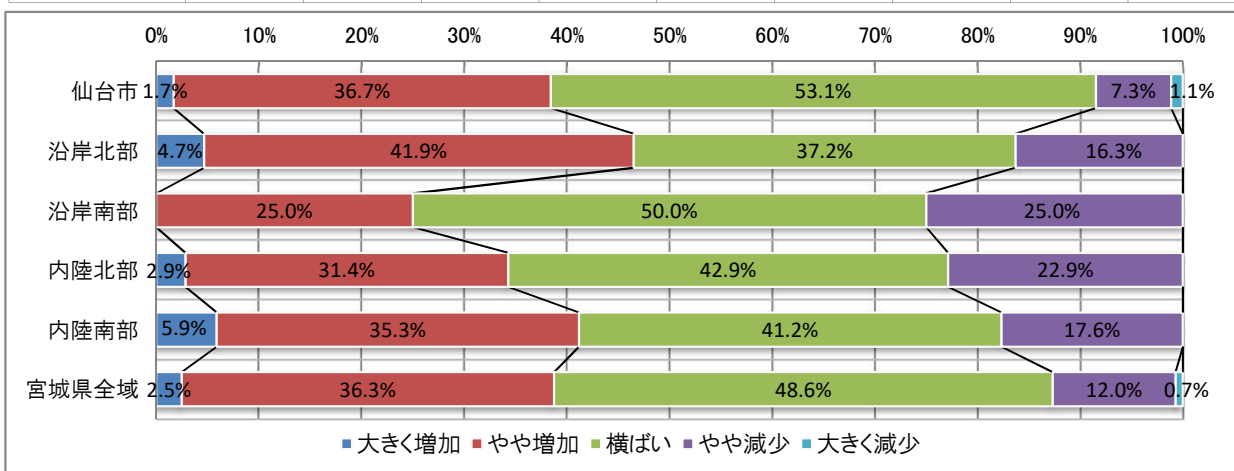


問6: 空室率の半年前との比較

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

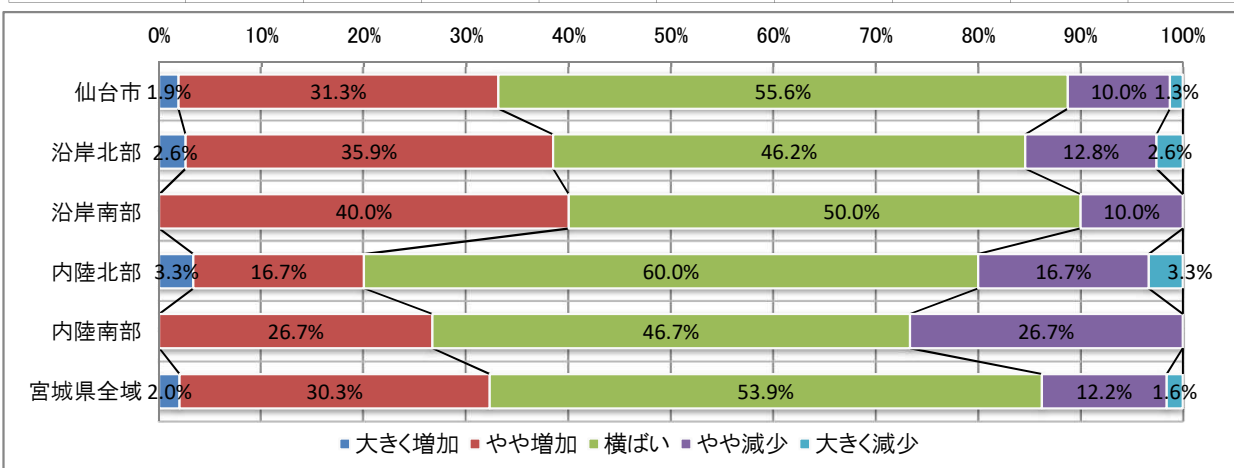
【住居系不動産の空室率】

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	15.3	3 1.7%	65 36.7%	94 53.1%	13 7.3%	2 1.1%	177 100%	25	202
沿岸北部	17.4	2 4.7%	18 41.9%	16 37.2%	7 16.3%	0 0.0%	43 100%	7	50
沿岸南部	0.0	0 0.0%	3 25.0%	6 50.0%	3 25.0%	0 0.0%	12 100%	6	18
内陸北部	7.1	1 2.9%	11 31.4%	15 42.9%	8 22.9%	0 0.0%	35 100%	10	45
内陸南部	14.7	1 5.9%	6 35.3%	7 41.2%	3 17.6%	0 0.0%	17 100%	0	17
宮城県全域	13.9	7 2.5%	103 36.3%	138 48.6%	34 12.0%	2 0.7%	284 100%	48	332



【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	11.3	3 1.9%	50 31.3%	89 55.6%	16 10.0%	2 1.3%	160 100%	42	202
沿岸北部	11.5	1 2.6%	14 35.9%	18 46.2%	5 12.8%	1 2.6%	39 100%	11	50
沿岸南部	15.0	0 0.0%	4 40.0%	5 50.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100%	8	18
内陸北部	0.0	1 3.3%	5 16.7%	18 60.0%	5 16.7%	1 3.3%	30 100%	15	45
内陸南部	0.0	0 0.0%	4 26.7%	7 46.7%	4 26.7%	0 0.0%	15 100%	2	17
宮城県全域	9.4	5 2.0%	77 30.3%	137 53.9%	31 12.2%	4 1.6%	254 100%	78	332

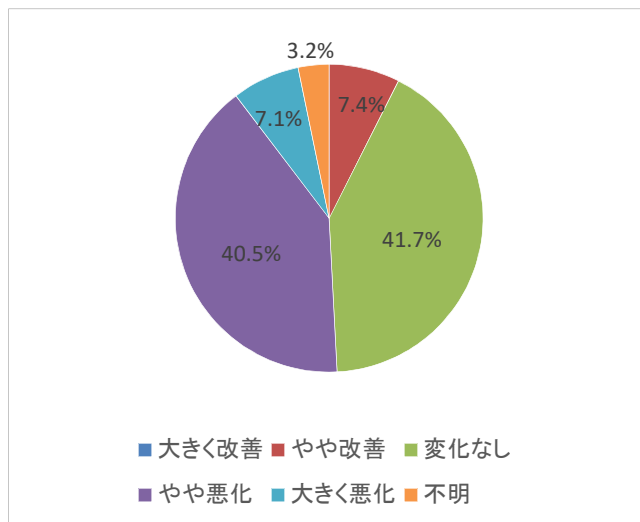


3. 円安・インフレ・海外金利上昇の影響について

半年前(R4.6.1)から現時点(R4.12.1)において、Withコロナに向けた動きが見られる一方で、円安・インフレ・海外金利上昇が進行しています。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。

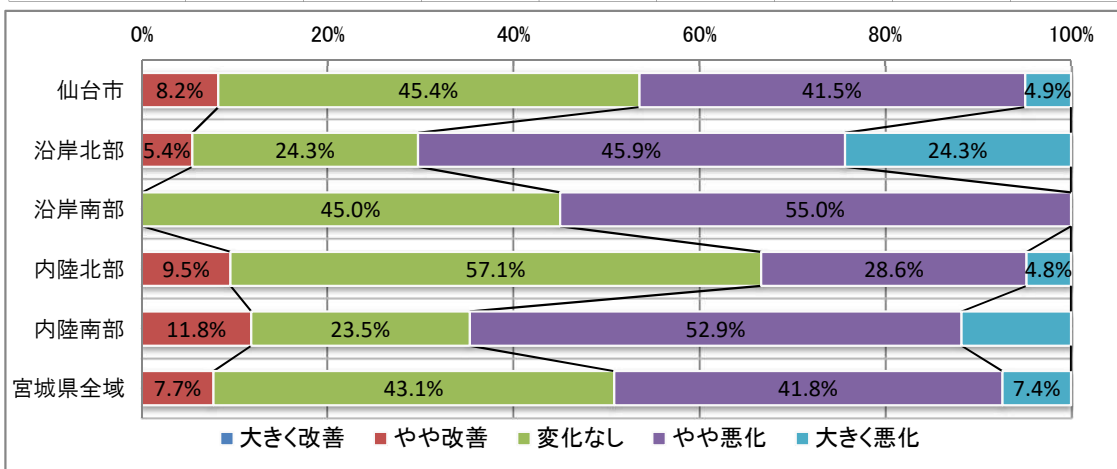
【影響度/全体】

影響度	回答数	%
大きく改善	0	0.0%
やや改善	23	7.4%
変化なし	129	41.7%
やや悪化	125	40.5%
大きく悪化	22	7.1%
不明	10	3.2%
小計	309	
無回答	28	
合計	337	



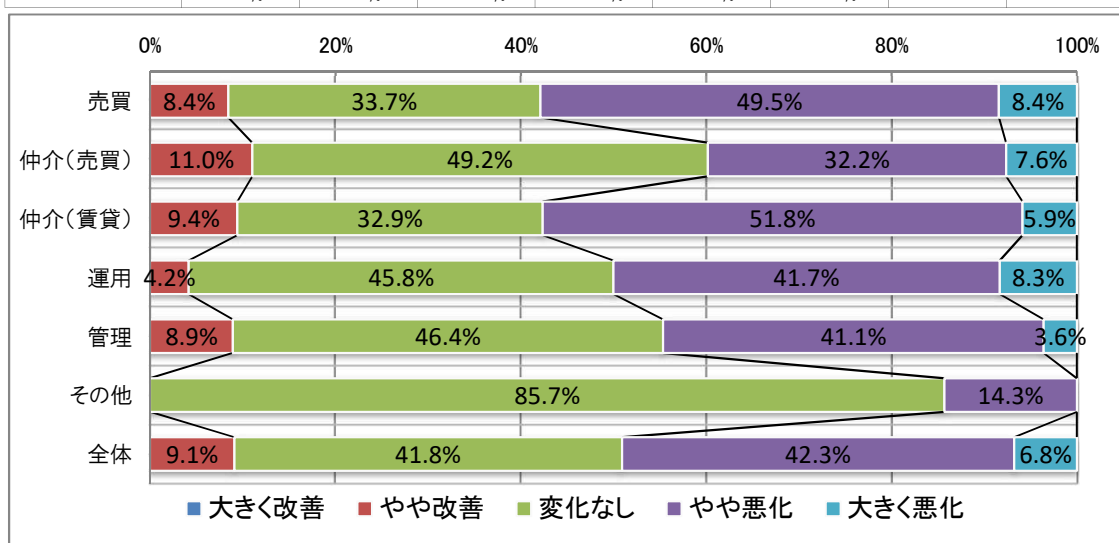
【影響度/エリア別】

エリア	影響度					小計	不明 無回答	合計
	大きく改善	やや改善	変化なし	やや悪化	大きく悪化			
仙台市	0	15	83	76	9	183	18	201
	0.0%	8.2%	45.4%	41.5%	4.9%	100%		
沿岸北部	0	2	9	17	9	37	10	47
	0.0%	5.4%	24.3%	45.9%	24.3%	100%		
沿岸南部	0	0	9	11	0	20	1	21
	0.0%	0.0%	45.0%	55.0%	0.0%	100%		
内陸北部	0	4	24	12	2	42	8	50
	0.0%	9.5%	57.1%	28.6%	4.8%	100%		
内陸南部	0	2	4	9	2	17	1	18
	0.0%	11.8%	23.5%	52.9%	11.8%	100%		
宮城県全域	0	23	129	125	22	299	38	337
	0.0%	7.7%	43.1%	41.8%	7.4%	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	0	8	32	47	8	95	8	103
	0.0%	8.4%	33.7%	49.5%	8.4%	100%		
仲介(売買)	0	13	58	38	9	118	10	128
	0.0%	11.0%	49.2%	32.2%	7.6%	100%		
仲介(賃貸)	0	8	28	44	5	85	1	86
	0.0%	9.4%	32.9%	51.8%	5.9%	100%		
運用	0	1	11	10	2	24	1	25
	0.0%	4.2%	45.8%	41.7%	8.3%	100%		
管理	0	5	26	23	2	56	2	58
	0.0%	8.9%	46.4%	41.1%	3.6%	100%		
その他	0	0	6	1	0	7	3	10
	0.0%	0.0%	85.7%	14.3%	0.0%	100%		
全体	0	35	161	163	26	385	25	410
	0.0%	9.1%	41.8%	42.3%	6.8%	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〉

- 仙台駅近くの不動産価格上昇が顕著と思われる。
- 来年度開校にある五橋近郊の不動産価格が想定以上に高騰している。
- 外国人の入国により、賃貸物件が増加するよう思う。
- 住宅価格←インフレ（材料等価格）、建物解体（アスベスト処理の厳格化により、解体坪単価が倍になった）がこの1年間で建売価格が10%～20%上昇している。
- マンションの価格推移を長期的に見てみると、一戸建て住宅・土地と比べて大幅に上昇していることが分かります。東京にとどまらず、都心部にある新築マンションは軒並み高額物件となっているのが現状です。
- 引き続き、人気エリアと不人気エリアの格差が拡大していると思います。売る側は近隣地の売買事例に上乗せした価格からスタートすることが多くとても強気ですし、この流れはしばらく止まらないのではないのでしょうか。
- ・土地の坪単価が上昇し続けている。
・建築資材の高騰と土地の高騰で建売住宅の価格が上昇している。
・土地の上昇に引っ張られて中古マンション、中古住宅の価格も上昇。
- 飲食テナント物件の小規模面積帯については引き合いが増えてきた。
- 建売業者の土地仕入れ需要が堅調である。
- 取引については、引き合いは活発になりつつあると考えます。ただし、楽観視はできないと思います。
- 土地に関してはパワービルダーによる青田買いの競争が激しく、住宅地価が本来の価値以上になっている。
- 床面積の大きいフロアの貸室が足りない。
- 中古住宅よりも収益物件の取引件数が増加している傾向にある。現時点では、円安・インフレ等の直接的な影響はあまり感じられない。
- 価格硬化して流通づらい。
- 住宅地の取引が少ない。（物件不足）価格は上昇していると思う。事業用の事務所や倉庫の取引が増加するのではと思われる。
- 商業地住宅地とも立地により高止まり。
- 業者が価格を上げてる。
- 店舗の賃貸需要（主に飲食店）が増えてきた。コロナで撤退していた方が徐々に戻ってきている様子。
- 建築資材の度重なる値上げで販売価格も上昇している。今後も販売価格の上昇は続くと思われる。
- 新築一戸建等の売買については、木材等の物価上昇の為、物件の販売価格が上昇していると感じます。今後も木材だけでなく、設備も上昇すれば、物件の価格も上がっていくと感じます。
- 売買はアパート用地を探す人がとても増えています。全体（土地）も高止まり状態になっています。
- 不動産賃貸業（貸主）を主な事業としてやっているが、飲食店ビルの空室は大幅に減少しており、動向としては良くなっている印象である。他方、住居系は特別な変化は見られない。
- 全体として、高止まり（特に売買）の状況と判断します。物件が少なく、紹介案件をこなしている状態です。
- ・商業地域は相変わらず地価公示等の価格の2～3倍で取引されていることもあり、特に駅周辺においては当然のように取引がなされている。
・最近、工業地域、専用地域における取引が以前と比べと高騰している様に見受けられる。
- 仲介業につき、高単価の水準の取引が多くなっているが、実態の取引件数がさほど伸長していない。但し、取引単価の上昇により手数料収入がやや伸長している。

- コロナ、円安、インフレ等の影響はあまり無く、取引きは増加しています。中でも土地、中古住宅の取引が多いと見受けられますが、今後更に不動産価格等が上昇すれば購入出来る方が少なくなって来ると考えられます。
- 首都圏の投資家が地方の収益物件に目を向けて来たことで築年問わず（旧耐震等は除く）本来のポテンシャル以上で取引されているように感じる。マンション用地に関しては、物件情報が枯渇しており、物件化されても東京の大手不動産会社や信託系が窓口の入札が多く見受けられる。また、従来であれば賃貸マンション用地と考えられていた物件を大手デベロッパーもコンパクトマンション分譲で検討するようになりプレイヤーが増えた。土地値も未だに上昇もしくは横ばいの地域が多く、事業化しても収支が合わないと言われることが多い。
- 弊社では中古住宅の再販をメインに行なっております。昨年から続く木材建材の価格高騰に伴う工事費の上昇に伴い、販売価格を上げなければならない状況が続いております。市場は今のところ相変わらず活発に動いておりますが、今後ローン金利上昇が有った場合には一気にプレーキが掛かってしまうのではと強く懸念しております。全く予測が付かず不安な状況が続いております。
- 事務所の問い合わせが増加してきているが、賃料増までには至っていないと思われる。
- 某建売グループの仕入れ棟数が大きいことから、需要が価額を押し上げ高値で仕入れた物件の販売がうまくゆかない状況になってきている。小規模企業なら仕入れ見合わせ等、策を講じるのであろうが、やり続けなければならず住宅地の価額は下がらない状況。それにつられての仲介業者の委任取得の競争に依る根拠の無い高額査定等、住宅地に限ればH2年当時のバブル期と大差ない価額になっている状況。弊社は素地を仕入れて造成等行い販売するのが主業務であるが、仕入れが難しい状況になってきている。また大規模開発等で引き渡しまで1〜2年かかるような物件を事業化するには販売価額の想定が非常に難しい。
- 首都圏業者の実態に合わない買取価格の提示購入により、再販された物件が地元顧客の購入できる価格帯にはならない事が多かった時期は過ぎ、少しずつではあるが改善されてきている感があります。
- 令和4年後半頃より、住宅系不動産取引が、以前の様に、物件が出れば売れるという状況ではなくなった様です。住宅系は、高値傾向にあり、令和5年は厳しい状況になる気配を感じております。商業地は、地下鉄沿線沿いは、今だに高値であり、場所・立地の良い物件は、現在の価格が当分続く様な気がします。
- 賃貸についてはコロナの感染者数増減の影響大。
消費者心理への影響は大きいと思われるが、住宅一次取得者は積極的に動いているように感じる
- 売却依頼及び相談は増加。金利上昇傾向は懸念している。しかしながら、新築も上昇している為、中古を購入する際も値上がりしてしまっている。先行き不透明感強い。
- 建売に関して申しますと、関東圏の更地仕入が高止まりの余波で、仙台近隣も建売業者の仕入競争が激しく淘汰される地元の業者も多数出ると思われます。
- 現時点では影響少ない。
- 仙台市内、特に青葉区に関しては特に変動は見られないように思う。
- 賃貸の空室状況は変動が少なく、今後も賃貸に関しては変化が少ないと思われる。
- 建築費の急激な高騰はすでに高値で推移していた宅地価格に影響が出るものと思われる。金利上昇局面が所得水準に先行すれば転換点を迎える。
- エンド客はまだそこまで影響を感じていないかもしれないが、いつ日本も金利上昇の波が来るか、ヒヤヒヤしているところです。買取再販をしていますが、日々部材の値上がりに苦しめられています。
- 日銀の低金利政策の持続かそれとも方向転換かにより、売買市場は大きく変化すると思われます。
- 企業買収による市内中心部の土地取得、県と民間との土地交換など、今までと、違う動きが見られる。
- 現状、上記による影響はまだありませんが、高騰している地価価格は横ばいを続け、徐々に下落していくと考えます。
- 空き家をどうしたらいいかの相談が増えてきた。2024年度からの相続財産の名義変更義務化に影響を受けていると思われる。今後この類の相談が増えていくと思われる。
- 円安やインフレの影響はまだ感じていない。2023年度以降仙台市中心部では大型新築ビルが竣工するため、二次・三次空室が発生し、回復してきたオフィス空室率がまた悪化する恐れがあると考えます。
- 内覧、見学がオンラインにて行う件数の増加と、重要事項説明をオンラインで行う件数も増えた。

- 世の中物価が高騰する状況にあるが、不動産に関わる賃料・売買価格もどのくらい変化してきているのかを特筆すべきだと考えます。
- 売買は物件数が少ない状態が続くそう。賃貸は取引数は横ばい状態が続くそう。
- 中古マンションは売物は月平均1,200件前後で推移し、成約も月平均100件前後で止まっている。これは25年・26年頃からデータとして確認しているがあまり変化がない。しかし買取再販業者数・建売物件数等は増え、全体的に見て物件はデフレ状態に移行している感じである。成約絶対数パイは変わらず供給物件が増えている。それでも売れる物件は、エリア・駅徒歩圏・駐車場有り等、条件が整っている物件は早期成約している。
- コロナや物価高の影響が長引くことで悪化する可能性はあると思います。
- 建築原価の高騰が変らず、上がっている状況で、今後、売買の価格も比例して上がるため、土地購入を抑える可能性が高い。
- インバウンド就労者の日本離れが出てくると思う。観光は伸びるが、働き手不足が予想される。
- ウクライナ戦争を含む、建築資材の高騰。
- 建築コスト上昇や、設備納期の影響で新築・大規模修繕に影響が出ると思う。
- ・住宅ローンの上昇で戸建・マンション需要は、引締め気味になると予測。
・建築費・建材価格の上昇で、住宅メーカーの仕入は慎重姿勢が強くなっている。
・売主の高値期待感が強く、取引が成立しない。
- 物価上昇に伴い、リフォーム・現状回復、修繕費用が増えている。客足重い。
- 中古マンション等、主に取引しておりますが、高止まりの為か、取引が停滞してきました。
- 賃貸物件(住居系)の空室が増えており、お客様からの引き合いも減少傾向がみられる。
- 取引件数が大幅に減少して、価格は若干下落傾向にあります。
- 国内の金利上昇・物価上昇により不動産市場の低迷に繋がりそうだ。
- 米国の金融引締めで、国内金利の動向が先行不安で、今後仙台市況にも大変厳しくなる。
- 物価高、円安等で不動産を手離す人・法人が増えて来ると思っている。景気に左右されると思う。
- 仙台圏以外は下落傾向。
- 今後空家は増えていく。
- 土地売買に関しては建築コスト上昇により、特に賃貸マンション用地の売買が一気に止まった。
- 国内の投資については、金利が上がれば、返済出来なくなる投資家が今後、出て来ると考えます。

〈宮城野区〉

- 買い意欲が強い。
- 当社の商圈は宮城野区中心ですが、建て替えも比較的に旺盛に行なわれており賃貸需要は堅調と思われる。
- 海外投資家がこぞって日本の不動産を買いに来ています。コロナも不動産市場にはもはや影響は及ぼさなくなってきたため、今後の動きは活発になっていくと予想します。しかし、活発になるのは上層の不動産物件で、一般のものは、逆に高止まりしてるので、停滞していく可能性があります。
- 土地の売買については、人気地区が引き続き高価格での契約がある。中古住宅や中古マンションにおいては、築年数の若い物件の人气があり問い合わせも増加している。
- 当社は土地を賃借してコインパーキングを運営しています。既存駐車場の賃料の値上げ要請を受けることが多くあります。
- 賃貸におけるファミリータイプの物件が、かなり減少傾向にあります。
- 一般住宅向けの小ぶりの土地が、敷地内に駐車場のない新築賃貸アパートに活用されるケースが目につく。
- 特になし。ただ、金利しだいで、需要はあがると思います。

- 現在、取引動向において、特に変化は感じられないと思います。
- 土地を探す声も多いが、賃貸を継続するという選択が増えているように感じる。
- 以前より感じていた選ばれる、選ばれない物件の二極化が進んでいる。求められる要求（例えば賃貸住居であれば設備）が上がる一方、賃料に増加がみられず、むしろ下げる傾向。
- 土地・建築費・機材代・賃料・販売価格すべてが値上がりしている。賃貸マンションを作るにも利回りがなかなか上がらず、造って損するような形になってしまっている。どうにか、仕入れ、建築費を下げないと、一般のエンドユーザーは、実際の現場レベルでは、相当厳しい現状である。
- ・建築資材、値上げ、供給の遅れ。
・業者も半年以上先の修繕の見積り等は出せないと言われた。
- 金利上昇局面で、取引に影響が出る事に危惧している。
- コロナ、円安、エネルギー不足、材料不足等の影響は、管理物件の修繕時の部品供給の遅れ等に繋がっています。また、資材の高騰も発生しています。
- 飲食店のテナントビルの退去が増加してきている。補助金等がなくなり自力経営となり客足が戻らない状況で、経営が行き詰っているスナック系が非常に多く、今後もコロナ感染症拡大とともに増えることだろう。
- 土地高値、不足により、動きがやや少なくなっているように感じます。中古マンションは、再販業者への売買は活発ですが、再販物件はややだぶついている感があります。賃貸アパートの空室率が上がっています。
- 建材等の上昇の影響が注文住宅の顧客取引が減少、または動きが鈍化している。物件価格が比較的押さえられていたエリア（塩竈・七ヶ浜等）の価格も上昇しているが、顧客が動かない為鈍化している。

〈若林区〉

- 売買物件の需要が高いが、供給が少ない、若しくは市場に出回らないで成約されてしまう状況。今後の相場の状況が見通せない。若林区の卸町駅界隈では、価格が上がる要因しかない。
- バブル期越えともいえる状況を呈しており、土地は過去にない価格上昇を果たしています。営業地域である若林区の沖野や上飯田といった住宅地もその恩恵を受けており、成約土地坪単価が40万円を超える物件も出てきています。不動産を売りたいという方にとっては良い時期だと思います。
- 建築コストの上昇は引き続き継続しているが、ハウスメーカーの土地購入意欲は依然として旺盛である。賃貸マンション・アパート向けの土地購入希望者が土地価格を押し上げている。
- 市内中心部の土地価格の上昇・土地不足により、郊外の取引が増加している傾向とを感じる。今まで考えなかったエリアでも拡大し仕入れ、売却出来ている。
- 売買の仲介を主に行っておりますが、売土地・売中古マンション・売中古戸建が少ない状況で、出てきたら高水準が続いております。
- 土地価格が値上がりし仙台市内から近隣市町村へ紹介エリアを広げている。
- 建築資材の高値が続き、製造原価が上昇。中古物件、建売物件の価格への影響があった。
- 現在のところ、取引水準、取引動向については大きな変化はありませんが、このまま円安の状況が続くと取引水準にも影響が出てくると思うので、常に状況を注視していかなければならないと思います。
- ・以前に増して、地区等の条件が厳しくなっている。特に中古マンション。
・相場に合った物件の足は速い。（土地 戸建 マンションとも）
- 新型コロナの影響はあるものの東西線沿線マンション、東部地区事務所、需要は根強く、賃貸管理横ばい状況。
- 売買、賃貸両方とも地域による二極化が加速している。それも売れるエリア、売れないエリアがそれぞれ狭くなりつつあり、両方モザイク状の配置みたいになっている。
- 直面しているのは建築費の高騰。不動産が動くのはその土地利用にある為、建築費の高騰は不動産取引の足枷となり、今後は事業収支が成り立たず土地をメインにした売買は鈍化の恐れがあると思われる。

- 空き家が非常に目立つ一方で、物件売却の依頼が少なく業者間での過当競争の状態になっていると感じております。また、お客様の所得水準が上昇していないのに物件価格が異常な高騰（建売等については資材の高騰も手伝っているのかもしれませんが）を見せており、とても奇妙な状態だと感じております。よって、今物件を購入する一般のお客様は大きな含み損を抱えた格好になっているのではないかと心配しております。
- 賃料の低価格要望が増加する傾向にあるのではないかと思います。
（インフレ自体は問題ないですが、それに比例して給与が上がる訳でもなく、更に、10月より食品全般が値上りしております。燃料費は以前より上っております。円安の影響がもたらしております。）
- 消費者のマインドは、円安問題やエネルギー問題、またコロナ禍の長期的な影響もあり、落ち込んでいるように感じます。供給する側においては、ウッドショックや中国のゼロコロナ政策による材料や部品の一時の仕入れ難からは改善したものの、ウクライナとロシアの問題の長期化の影響を受け、建築コストは依然高止まりの状況にあり、需給のミスマッチが生じているものと感じ得ます。
- 以前は引き合いのあった賃料帯の物件でも、問い合わせが減少。

〈太白区〉

- 地価の上昇に伴い取引価格も上昇していると感じる。価格の影響が中古マンションや中古戸建の人气が上がっていると感じる。
- 土地の売却物件少なく、価格は高くなる。
- 投資物件へのお問合せが県内外から増加した。
- ・賃貸管理に関しては、空室率は横ばいで比較的良好です。
・売買は土地・中古住宅等、仕入れ物件が少なくなっており、仕入価格が高止まりです。
・建築資材が、円安の影響を受け、高くなっており、建築施主の判断が鈍っています。
- 築年数の経過した中古マンションをリニューアルした再販物件が、数多く市場に出ているが、販売価格は適正価格から逸脱したものである。
都内の買取会社から資金充当によるバブルが発生している。
- 土地の仕入れが、難しくなって来ており、物件情報が少なく、価格も高騰している。
又建築も木材不足や運賃・輸送コストの高騰でコスト高になり、おのずと販売価格に影響して、4～6百万円位値上りしている。エンドユーザーは大変だと思います。
- 事業用・投資用物件の購入案件は多いが、売却の情報は少なくなっているのが現状です。若林区の地下鉄沿線エリアで案件・取引が増えた印象があります。
- 土地、建物の価格は上昇しているが、賃貸入居者が積極的に住宅を購入している。
- 売買、賃貸共に堅調。ただ、各方面からの意見としていつまで続くのか不透明である。
- 中古住宅及び土地は、売りたい人が微増傾向！特に世代交替時に手ばなしたいと考えている方が多い。
- ・材料等の価格上昇により、工期が延びている他、販売期間の長さも出てきている。
・請負契約もコスト高もあり、施工開始の段取りがついてから締結が多くなっている。
- 弊社に関しては、住宅会社からの相談で、郊外型の土地、中古建物の取引が多くなっています。昨年から山間部に近い取引が4件ありました。住宅ローンの負担軽減やリモートワークによる勤務形態の変化による理由かと思っています。価格の低い仲介が多く、1物件当たりの取引価格が大きく下落しています。
- 成約に要する時間が多くなっている。以前ほど活発では無い雰囲気もある。物件数も少なくなっている。金融機関が多少慎重になっているかも知れない。
- コロナの影響が無くなり、2016、2017年頃の市場の流れに戻ると思います。
- 不動産の空室が改善しない物件が、多くなっています。
- 生活基盤の安定が無ければ今後は買い控えもおきる。

〈泉区〉

- 業者間の転売により価格が高騰。それに伴い賃料も上昇している傾向。新築も建築費の高騰による家賃設定の上昇で新築時から半年たった物件の空室が目立つ。売主さんが自分の不動産の評価をかなり高く感じていて、実売価格との差があり媒介を取るのに苦労している。
- 取引価格はやや上昇、物件に対する問合せはやや増加しています。また、取引件数はやや増加しています。
- 物流倉庫用地、中古車販売業者用土地の需要は相変わらず旺盛です。これらの用地面積は1000坪以上、幹線道路沿いで、準工業や工業地域といったニーズあり、合致した土地がなかなか出ないし、あれば価格も高騰するという現象が起きてます。建築費の高騰で分譲マンション、賃貸マンションとも取引数は減ってきてる感があります。
- 想定外に地価が高騰している現状に加え、インフレや海外金利上昇等で今後の経済状況が不透明なため土地所有者が所有地の売りに動いているように感じる。地価高騰の為、現在強気な価格設定が多いが、現状買い手もある為今後もまだ仙台市内は地価が下がらないように思う。
- 仙台市内の土地の高騰で、結果、住宅価格も上昇し、購買が鈍化傾向にある。
- 主に担保割れ物件を扱っていますが、県外の業者が競売物件を高値で落札するため、銀行が競売に移行したがりません。任意売却より競売の方が多くの債権を回収できるからです。結果所有者は競売になり強制退去を強いられ、高く落札された物件が一般消費者へ更に高値で販売され、地元のお客さんが食い物にされている構図は否めません。最もその状況は長くは続かず県外業者は撤退します。そして別の県外業者が参入し荒らしては撤退、を繰り返すのです。県外業者参入禁止にして欲しいです。
- オーナー側の強気の姿勢の一方で、買主となるマンションデベロッパー、住宅メーカー等事業者は原材料価格の高騰と人件費の高止まりから土地購入価格の上限への見方が厳しくなっている。
- 現在は、銀行の住宅ローン審査水準の厳しさが増し、コロナの影響からか、消費者の収入減や先行きの不透明さから来る購入マインドの低下などの要因により、売買仲介の業態はかなり厳しいといった状況です。こういったマーケットの中、既存店の生き残りをかけた競争が一層激化し、広告費の増大、成約数の減少等で、経営はかなりつらい状況です。
- インフレ動向が気になる。
- 賃貸において、ほぼ変化なし、もしくは横ばい、または、やや改善傾向にあると思う。特に事務所・店舗の賃貸取引が停滞している。
- 建売再販業者の仕入れ価格が物価上昇の影響を受け、少しずつ下がってきているように感じます。
- 土地価格の上昇、建築費の上昇、中古住宅の価格上昇による買い控えが起きている。
- 買い控えがみられる。
- 土地供給量増に伴う価格の低下が予想される。
- 新築は増えているので、古い物件の空室が目立っている。
- まだコロナの事で動きが鈍く感じます。

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

- 営業エリアである石巻市は人口減少が顕著であり、東日本大震災後、10年間で約2万人が減少しております。今後も人口減少が続くものと考えておりまして、不動産取引数が急増するとは考えにくい状況です。石巻市でも、蛇田やその周辺地域(向陽町やあけぼの)といった地域は販売から1ヶ月以内で成約に至るなどのケースもありますので、需要のある地域と需要のない地域は明確になっていると考えられます。需要のある地域:蛇田やその周辺地域。需要の少ない地域:沿岸部。【石巻市】
- 金利上昇をみこし、かけこみ需要が多くなりそうと思われます。【石巻市】
- 営業地域では、民間職業が職種の方は預貯金が無く初期費用を抑えた物件の取引が多い。公務員関係は、高額な賃貸物件や家などの購入が目立つ。【石巻市】。
- 中古物件は敬遠されがち、造成地に建売及び注文住宅を好む傾向が見られる。【石巻市】
- 大都市圏の人口集中は続いており、地方都市は人口が減少しさらに、高令者の比率が高くなっており、財政破綻や消滅都市が今後、増加してくると思われる。現状維持が、精一杯かな?【石巻市】
- ウッドショック、ウクライナ戦争の影響で物資、材料の遅延や高騰が続き、だいぶ苦労しましたが、いづれ落ちついてきたように思います。
ただ、施主様の考えも、これからのことを考え、だいぶ慎重になり契約まで時間がかかっています。【石巻市】
- 円安・インフレ・海外金利上昇が都市部の不動産売買に影響があっても、地方である当地域に大きな影響を与えたとは考えにくいと思われる。【石巻市】
- 大手の競争化、消費者の情報収集にて他社との差別化サービスを図らないと商品が売れない。商品の質・サービスの質、営業知識の質を高めていくのは必須。【石巻市】
- コロナ第7波が収まる動き見られる一方で、円安・インフレ・海外金利上昇の進行により生活物価が上昇して、生活防衛の傾向が見られる。【石巻市】
- 一時、落ち着いたと思われた新型コロナウイルスが増大の傾向にあり、今後又心配です。【石巻市】
- 石巻は人口が12万人の地方都市であり、円安・海外利率の上下に対しては影響が少ない。しかしアパートの新築が多く見られて、今までのアパート住民が新しいアパートに引越する傾向にあり、そのため、アパートの賃料は全体的に下がっている。【石巻市】
- 居住用の賃貸だぶついている。特に石巻。理由として 災害住宅の一般開放の影響かなり 大きい。【石巻市】
- 建材や設備、修繕費などあらゆる分野の値上がりで収益が下がってきている。【石巻市】
- 主に土地の売買をしてきたが、現在は取引ゼロの状態。コロナやインフレの影響というよりも、復興が終わったからだと思う。【石巻市】
- 前回より売却物件の件数が多くなり、企業は資金繰りに影響が出ていると思われます。
個人の売買も値くずれが出ています。【石巻市】
- 建築資材の高騰により、金融機関の審査が通り辛いお客様が増え、業界への影響も有るように思える。【石巻市】
- コロナ禍はまだ落ち着いていないが飲食店の再開、問い合わせが多く出てきた。【塩竈市】
- 戸建売買が最も取引が多いか、ユーザーはあまり考え方が変わっておらず、実際の生活に大きな影響が出ていないのか円安やインフレにより自粛するような動きは無い。
コロナ当時同様、どこか他人様の様な感覚なのかもしれない。
今後生活に影響をきたすようになってくれば取引の水準はより下がるのでは? 【塩竈市】
- 飲食店の賃貸契約が減っている。【塩竈市】
- 需要より供給大。需要に応えられる物件不足。【気仙沼市】
- 仕入コスト高により、住宅新築は大きく減少し、コロナの関係で転勤も少なくなって、賃貸の動きが悪い。【気仙沼市】
- 不動産市場に限って言えば、物価上昇等の影響で、富に消費マインドが冷え込んでいるし、実際、今、住宅を新たに取得するのは個人的に無謀だと感じている。
復興需要が一服する中で、地方都市から支店や(チェーン)店舗が撤退しており、事業用物件の動きも芳しくない。【気仙沼市】

- 建築コストの上昇により、顧客には予算があるため、不動産価格を低くしなくてはならなくなっている。【気仙沼市】
- 家賃滞納者の増加や賃料のさらなる値下げが必要になってくると思う。【気仙沼市】
- 復興特需の終了とともに、先行きに明るい要因がないので当面は地価は下落傾向かと思います。一部エリア(南気仙沼駅周辺の区画整理区域内)では需要がそれなりにあるとは思いますが、全体的に需要が弱い反面で相続した物件の売却希望などは増えているように思われ、今後は供給過多が顕著になるのではないのでしょうか。立地が優れていれば買い手が付く可能性はありますが、売却が難しい物件が増えると思われます。【気仙沼市】
- 土地取引がメインだが、仙台市内のみならず、郊外も土地の坪単価は上昇傾向にある感じる。多賀城市の需要が多いが、宅地が少ないため調整区域の取引も多く見受けられる。【多賀城市】
- 住宅地の取得希望者がやや多くなってきた感じがします。【多賀城市】
- 賃貸物件の減少(昨年比70%)。今年3月末より通常5月初旬まで、賃貸物件の在庫数は320件(●社ネット)。昨年500件、それが、11月までそのままの状況。【多賀城市】
- 当地の東北学院大学工学部の移転による賃貸(特にワンルーム)動向に注意が必要と思っています。【多賀城市】
- 金利の公定歩合を上げてほしいです。日本は取り残されます。黒田さんは早急にやめてほしいです。【多賀城市】
- 首都圏に便乗したような地価の上昇は早期に終了した。今はむしろ下落している。円安の影響はかなり影響が出ていると感じる。この状況で金利が上がったら不動産業界にとっても大きな打撃になると思っている。【多賀城市】
- コロナ及び東北学院工学部の移転により新規契約が大きく下落、又社会人は賃料駐車場含め4万円台を探している方が多く見られる。【多賀城市】
- 時間を掛けて慎重になっている。【多賀城市】
- ・コロナ以降、飲食店のテナントの空室が目立ちます。
・当時は東日本大震災による津波が市街化区域の約3分の2の地域に到達しております。それ以降土地・建築費用は上昇しており、高止まりの状態です。さらにコロナ・ウクライナ情勢から、新築の着工はローコストの建売会社を中心となるような気がします。【東松島市】
- 土地価格の変動は地域により異なる。(上昇する地域は顕著ですが、動かない地域は動きが鈍い。)(七ヶ浜市)
- 過去半年間は、当社が土地を積極的に仕入れている期間であり、また造成工事等に時間が掛かっており、販売活動は殆どなかった。仕入れた土地に関しては、円安やインフレの影響はさほど感じなかった。【七ヶ浜市】

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亘理町・山元町

- 土地価格高騰顕著。【名取市】
- とにかく土地情報が少ない。そして高い。早く落ち着いて欲しい。【名取市】
- 売物件の数が少なくなり、価格が高騰してきた。中古住宅の売り希望が少なくなって、売却物件がほとんどない。【名取市】
- 地価が高く高止まりしている。物件があっても建築条件のついた土地売買が多く、自由に建築できる土地の供給数が少ないことが高止まりの原因の一つと言えるのでは。物価高や資材高騰、原油価格高騰、円安などの複合的な影響で消費マインドは冷えてきていると思います。【名取市】
- 土地について：高くなるエリアと安くなるエリアが明確。【名取市】
- 大きく変化は今のところ見られないが、今後住宅ローン金利などに影響が出てくると、取引の減少が懸念されます。フラット35金利上昇に伴い、変動金利商品の選択をされる方が多くなっています。【名取市】
- 物価高の影響は全般に及んでいますが、特に建築資材の高騰、電気料金の上昇が懸念される中で、オール電化等の住宅に対しては、さらに心理的にも住宅新築には消極的傾向がみられるのでは。【名取市】
- 金利が上昇すれば、価格は下がると思われるが、給与が上がらないので、金利の上昇が良いと思われる。【名取市】
- 売買、賃貸ともに相談件数が大幅に減少し、市場の動向が把握しづらい。【名取市】
- 注文住宅、新築建売ともに需要は減少している様子です。住宅展示場の来場者数は減る一方と聞いています。【名取市】

- 家賃滞納がやや目立ちます。【名取市】
- 不動産価値(価格)上昇に対し、一般家庭の収入減少および支出の増加で、不動産購入に踏み切れない状態である。また、コロナによる配偶者の離職等で、収入が減少し融資が受けられない場合があった。【名取市】
- コロナの閉塞感がやや薄れており、円安・インフレ等の悪要因があるものの、当地域での取引はやや上向くものと思料します。【亶理市】
- ①空家住宅の売買相談案件が増加して来ています。具体的には、登米、亶理、山元町で、大手の不動産会社に相談したが、仙台に拠点を置いている会社から「エリア外」との理由で断られてから困って弊社に回って来ている。②相続人不在による相続財産管理人(家庭裁判所で選任された弁護士)から同様の相談が多くなって来ている。相続放棄の事案の中には、「再建築不可」の物件も含まれている。資産価値が残っていても、雨漏れ等の大幅な修繕費用と利用価値との競合が含まれている。度重なる地震の影響と高齢化社会が地方に及ぼす影響が顕著である。【亶理町・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

- 取引動向に大きな変化はないが、相次ぐ自然災害により、物件自体の価値が下がってしまっており、懸念される。【登米市】
- 土地の売買価格を値下げしても買主が見つからない状況です。登米市内でも特に津山町、石越町、東和町地域の土地は厳しい状況です。【登米市】
- 建築費の高騰のせいか、土地売買の件数が前年より下がった気がする。【登米市】
- ・空室はあるものの、動向としては改善傾向にあります。(賃貸)
・中古住宅の相談が増加しています。但し、需要と供給のマッチングがうまくできず、空室が増加している状態です。(売買)【栗原市】
- 建築材料費が高騰しているため、建売住宅の売買金額が上昇しています。現在は建築原価が上昇しても、今までの相場で売買が締結しているため、土地の売買金額を押さえる傾向になっています。【栗原市】
- 営業地域内では土地が無く、造成地などは一般向けに出す前に住宅メーカー、建売業者が一括で購入するケースが多く、相場よりも高くても購入している。このことから、営業エリアでの土地の坪単価は自然と上がりつつある。【大崎市】
- 不動産にかかわらず物価の上昇に伴い、土地価格の上昇は地主等も承知しており、田舎(地方)においても住宅地・商業地にかかわらず前年度よりも仕入れ値は10%上昇しており、販売価格にも深く影響しております。現在動いているのは、高所得者のウッドショック買い控え組があきらめて動いているのみで、若い世代・低所得者でも買える土地建物は中古住宅しかない為、中古の市場が多くなっている。中古物件も、リフォームなどで、材料費高騰の影響を受け、やや高くなっている傾向です。【大崎市】
- 建売市場の拡大により、土地価格の高騰が収まらない。新築のための土地購入が非常に難儀。【大崎市】
- 過疎地域の低廉な住宅を投資目的で取得する件数が年々増えてきている。地価の二極化に歯止めがかからない状況で、唯一の動向だが、近隣の観光地が衰退しているので、短期的なものと考える。【大崎市】
- コロナ、更に人口減少の影響か、全体的に賃貸も売買も件数が少なくなってきました。【大崎市】
- 円安、資材、工事費の値上り傾向で、企業の売上の伸び悩みによる景況の悪化による不動産取得意欲の減少に、資材の高騰が追打をかけている。【大崎市】
- 今、住宅ローンの金利が押さえられているが、近い将来上昇に転じると思うので、家を買うのをキャンセルした方がいた。現実には金利上昇が起きたら、ますます買えなくなる人が多くなるだろうと危惧する。【大崎市】
- 賃貸物件の入居希望者が非常に少ない。【大崎市】
- 土地及び中古住宅の取引は、今後前半は契約が多かったですが、後半は契約数が少なくなっております。【大崎市】
- 現在コロナの影響は少ないです。新しい物件を紹介していただけるよう、これまでの地主さんとのコミュニケーションを大切にしていきたい。【富谷市】
- トヨタ関連、東京エレクトロン等工場棟の増設等により、人口は減少しているものの、世帯数は増加傾向です。家を建てたくても、土地がない状態なので土地の価格は高騰しています。【大和町】
- 円安及び資材など生活する為の、いろいろな物が値上がりし家庭生活を圧迫しております。私の場合、土地の売買が主で、特に、一般住宅用地の為、土地の値上がりと共に、住宅の建築コストも値上がりし、厳しい状況です。【大和町】

- 貸家の需要は高く、アパートでは1K・1LDKの空室が多い。【加美町】
- 銀行は住宅購入の融資を拒むで、高額な物件はなかなか売れない。コロナで一層厳しくなった。【涌谷町】
- 近年、大崎地域では自然災害、特に大雨洪水による被災が顕著です。特に大崎市古川地区、同鹿島台地区、遠田郡涌谷町、美里町です。そういった環境の中で、ハザードマップを参考にした水害の少ない地域の宅地を希望される方が目につきます。美里町駅周辺は、高台？に位置し更地があれば即完売します。また駅周辺にもかかわらず空家が結構あるので、これを何とかすれば需要が期待できると思います。【美里町】
- 問い合わせは若干増えたが、成約率は低い。家賃を下げるのは簡単だが、そこに至る決断と、下げたしまったらお客様の質の問題も必ず出て来ると思う。【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

- 質問中の事柄に関しては特に影響はありませんが、数年後に完成予定の白石中央スマートインターチェンジの影響は過分にある状況です。
白石蔵王駅周辺のみ、坪単価が大きく上昇しております。【白石市】
- 仲介土地の供給量は減少しています。イイダグループの土地を購入して、分譲販売を行うビジネスが目立っているように見えます。このためか、仲介用土地の供給量は減少しています。親から相続した土地建物を処分したいと言う相談が増えてきましたが 接道、埋設水道管、狭小土地、崖地など 条件に問題がある土地建物の相談が多いです。【白石市】
- 6月ごろまでは、建売住宅でも、住む人数より多めの部屋を希望される方が多かった。しかし、木材以外の物の価格が高騰したり、物価高の傾向になるにつれ、住戸の価格を抑えることができなくなり、比較的求めやすい土地価格の物件に対する問い合わせが増加している。また、住戸に至っては買い控えをしているように感じる。【白石市】
- 建売住宅の販売代金の回収の案件が減少し、スピードもやや悪化しています。
住宅ローンが通る客層も減少しています。【白石市】
- 今年は注文住宅建築希望者や建売業者からの土地問い合わせ件数が大幅に増加している。しかし、建築費高騰のためと思われるが、土地価格の上昇には至っていない。【角田市】
- 不動産の媒介にはあまり変動は見られませんが、制作するものについては全体的に値上がりしています。【蔵王町】
- 大河原町は、建売及びアパート等の賃貸用地の需要が旺盛で、売地が不足している状況です。また、2023年3月迄の完成引渡予定の賃貸物件が非常に多く、供給過多の様相を呈しております。空室が相当数増えるものと懸念しております。【大河原町】
- 貸事業用店舗については、一部、値下げの要望等はあるが、退店までの影響はみられない。(比較的安定している)貸事務所(営業所)については、統合による退居が増えている。
土地売買については、大河原町内の一部(小・中学校周辺)だけが価格上昇しており、他エリアは横ばいとなる。【大河原町】
- 飲食業の店舗を辞める方が増えた。【大河原町】

4. 不動産市況の今後の見通し

①仙台市…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

〈青葉区〉

- 諸物価の値上げラッシュが続いています。新築物件、住宅、マンションの値上が心配です。
- 不動産は未だ安定しているので、投資を含め不動産業へのお金の流れは増すと思われる。
- 住宅に関しては影響は少ないと考えておりますが、商業エリアの単価、建築単価の上昇により、中心部での取引に影響がでている。
- 建築需要が減少すると、不動産市場(特に新築)は悪化する。逆にリノベーション等、再生需要が、益々高まる。
- ・コロナ融資の返済が始まり、これを機会に廃業する店舗もあり、飲食・小売店にとっては厳しい状況。国分町は特に影響が大きいものと思われる。
・不動産に関する業者向けローンも一部の金融機関の融資はやや厳しくなっている。
- 円安は、外国人の入国に大きく影響するので、今後期待している。
- 不透明な要素が多く判断は難しいが、仙台中心地域は実需中心に底固く動いていくのでは？
- 見通しは悪い。
賃料上げ→空室増
収益物件売却→客無し
- 空室・空地の解消に国としてももう少し力を入れてもらいたい。
1.空家空地の税制上の問題点。
2.不動産業者もっと空家・空地の取が出来やすいようにしてもらいたい。
- 株式価格の下落や、金利上昇によっては、下落の可能性があると思います。
- 日本の地方都市ということで円安・インフレの影響が出てくるのは首都圏に比べてだいぶ後になるからと思います。ただ、体感としてですが、資産が多い方ほど外貨建てでの運用をしているので、増えた円を使って割高でも良い場所の不動産を購入するという流れは早めに来るかもしれません。
- ・価格の上昇にエンドユーザーがどこまで付いてこれるのが不明。
・価格の上昇により金融機関への借入が増え、将来的に返済が厳しくなる可能性あり。
・円安等で景況感悪化による買え控えの雰囲気がある。
・この状況で住宅ローン金利が上がれば、確実にエンドユーザーの不動産の買え控えが進むと思われる。
- 世界的な金融引き締めの流れに対し、ほとんど日本だけが金融緩和をしており、いつまでも続けられるか、今後正念場をむかえると思います。日本も緩和から引き締めに転換(金利上昇)することになれば、これまで堅調推移できた不動産市場も相当厳しくなると予想しております。
- 住居系の不動産で在庫が増えてきているように思われる。まだ価格は高止まりしているが、今後多少下落してくるのではないかな。
- 国内金利が上がると住宅販売に影響が出そう。
- 不確実性が顕著になると思われる。
- 取引件数の減少に伴い、競合するのではないかと危惧しています。
- 賃貸は価格競争にさらされるおそれあり。
- 仙台市内、特に沿線などについては良くも悪くもあまり影響がないように思われる。
- これまで、コロナにより他地域からの移動が減少していたが、上記のこともあり、今後も見通せない状況である。
- 不動産の仕入れ、販売も早期販売が厳しく影響してくると思われます。
- コロナ資金の返済が始まり、少しずつ価格の下落がでてくるのではないのでしょうか。
- 仙台市中心部の影響は少ないが、バスでの移動地域の価格及び取引件数は減少傾向と推察される。

- 新築状況が厳しい中、今後もまだ値上りが続くと思われ中古住宅市場は増えると思われるので、大きな下落は少ないと感じます。
- 資金がある人が多くの不動産を買う。
住宅価格が上がる一方で、給料は上がっていないと思うので買えない人が増える。二極化していくのではないかな。
立地が良い物件が高く売れていく。郊外は残っていく。そんな風になるのではないかな。
- マンションや建売等で頭打ちになっている気がする。
但し、立地条件の良いものは、高額でも取引があるだろう。
- 円安も続いており、外国人投資家等の売買が多くなると予想している。
- 不動産価格は上昇しているが、金融金利が低いので、取引、購入者がまだいると思います。しかし、今の不動産市場で、金利上昇が起これば、間違いなく購入者はいなくなります。
- 国内金利動向によっては大きく変化する可能性があると思います。
- 世情不透明。住宅地については実需中心の動きとなるが、金利動向により消費者心理への影響懸念あり。
- 事業用不動産について、金融機関融資が消極的で、購入者が限られる事を懸念しております。
- 金融緩和が日銀総裁交代により路線変更になり、住宅ローン金利が上がれば、必然的に土地価額は下がらざるを得ない。公共料金や食材の価額高騰には反応して、百万単位の不動産価額の値上がりは話題に上らないのは、異常としか思えない。(仙台圏など局地的な傾向だからでしょう)
- 建築費の高騰が、現在でも徐々に見受けられ、販売価格に大きな影響が出ると思われ、賃貸の需要が高くなると予想致します。
- 金融資産の一部として、収益不動産の取引が多くなると予想する。
- 不動産価格の上昇傾向はまだ続いているが、どこかで買い手がついてこなくなる水準を超えてしまうと思う。そうなると下落傾向に転じるのではないかな。
- ローコスト住宅で価格の低い土地(マンション)の流動性が上がると感じている。
- どの銀行も、住宅ローンについては0.4%~0.7%となっていると感じます。(変動金利)物件も少ないですが、銀行においても競争となっていると感じます。
- 私見では仙台圏は10年ぐらいは横ばいと想定しているが、来年から大きく下落すると予測する宅建業者も散見される。
- 居住用はあまり変化がないと思います。事業用に関しては床を直す事業者さんが増えており、バーチャルオフィスのニーズが大分増えました。
- お客様は金利に敏感なので、金利が上がれば、買い控えになると思います。
- 購入が先か、売却が先か…だいたい不安要素が各々強くなり、市場よりもマインドがエリアによっては一気に強くなったり、逆に冷えたりする気がする。
- 金利%は分からないが、金利が上昇すれば、住宅ローンの破綻者がかなり出ると思われます。大きな社会問題になるかも知れない！
- 今後は不動産業界が単独でサービスを提供するのではなく(弊社所有賃貸用不動産)、医療や福祉などの他業種との連携をトータルサービスを提供するなど、より幅広いニーズに対応できる体制を整える必要があると考えます。すなわち、不動産業界と他業種との更なる連携が鍵となる。
- 仙台駅東口でヨドバシカメラ一号館、新SK仙台ビルなどの開発が進む一方で、西口では旧さくら野百貨店の廃墟の再開発が遅滞。行政のやる気もみられず、このままでは、東口が仙台駅の表玄関に変貌する。そのため、西口の土地価格、ビル賃料の下落につながると思う。
- 金利自体は上がるリスクはあるが、支払不能者が増えるため、新規客の金利のみ上げていくのではないかな。
- 円高、インフレ、金利高が今後も続いた場合、個人消費が更に落ち込み不動産市場全般の悪化が懸念される。
- 実質の経済状況より商業地域の取り引きについて高いと感じます。今後の価格について、注意が必要。

- インフレで賃金が低下すると、賃料の値下げ交渉などが増えてくると予測される。
withコロナに向けた動きとはいえ、第8波が来れば、また飲食業の方々が打撃を受け、当社としてはまた解約が増えるのではないかと懸念される。
不動産市場の見通しとしては、賃金が低下すれば、消費者の動きも鈍くなるので賃貸業者としては、不安な日々である。
- リフォーム工事については、受注に影響がでている。
- 賃貸物件の賃料下落、中古売買物件価格の落ち込みが顕著になると思われる。
- 物件共用部電気代やリフォーム部材の値上がりにより、収益が減っているため、賃貸料金や管理費に乘せていけるのが課題です。
- 円安、銀行利息が安く、投資家の不動産投資は当分続くのではないのでしょうか。
- 建築費アップがよく聞かれる話題で、建築費の問題で土地購入を断念するケースも出てきており、その動きは多くなってくると考えられます。
一般住宅に関しては土地代の安い郊外へと需要が移っていきますが、いずれ、土地取引価格は下落していくと思われるますが、少し時間はかかると思います。
商業地に関しては、上記の一般住宅より早いスピードで下落すると思われます。
- 土地等(建売用地)は、土地単価が高額であるほぼ建売完成時には、高額物件になってきている。場所・沿線・地型のいいものは高額でも販売できているが、3階建や土地の狭さの目立つ物件は、1年超残ってしまっている。中古マンションも同様です。4月以降、日銀総裁が変わり、政策として利上げの体制をとる場合、駆け込みで、物件も集中的にさばける感じがしている。
- 金利の動向により、不動産の価格及び需要が大きく変化すると思われる。

〈宮城野区〉

- 当面、不動産市況は堅調が細々ながら継続すると思います。
- 不動産が高止まりしている状況。円安の影響で、今後海外投資家による購入が増加することが予想されます。
- 先がよめない状況です。わからない。不透明。
- 不動産の売却を急ぐ方が増えそうです。
- 今後の不動産市場は 大きな変化はないと思います。
- 全体的に金額が上がっているため、今まで銀行と付き合いがあるのとないのとで、出来る出来ないの問題になっている。都心と地方都市とでの実際の差が大きく、大変見通しが暗いと思う。
- 戸建新築、建売りが減り、中古マンション、リノベーションが増える。
- 不動産市場は、引き続き強く推移すると思います。
- 土地、住宅の値段もあがり、世の中の値上げに便乗する(現実にはいろいろな仕入価格もあがっている)がごとく、あがっております。あと、金利が上昇の予期があれば、需要はあがると思います。買い控えはないと考えております。
- 仙台市内中心部の賃貸住宅の家賃は上昇傾向にあります。また、賃貸物件に付帯する駐車場の賃料も、駅前でも上昇していると感じます。新築賃貸マンションを建設中ですが、賃料の設定が微妙に高く設定できそうで、来春竣工の物件については、まだ様子をみている状況です。
- 先に述べたように中小企業事業者の経営が苦しくなっている現状で、不動産市場は、売り物件、貸し物件が増加していくと思われる。
- 住宅設備に絡む資材の高騰、燃料費やその他の値上げの影響がこれから表に出てくるのが容易に予測出来る。これらは、新規でも中古物件でも価格に大きく影響するので、内需の伸び悩み、円安による海外からの投資がどのように影響するのか、今後の動向が気になる。
- 先行き不透明ではありますが、土地の仕入れにより動きは出てくると存じます。
- 二極化していくことは間違いありません。今までもそうでしたがお金がある人はどんどんこの時期に不動産を購入し、資産を増やしており、末端の人々は家は高く買えないので、縮小した生活に。国内をまわすためには、金利は低くないとまわらなくなるので、銀行は大手と提携し、お金のある人に不動産を購入してもらい、紹介収入を得る形に。不動産業的にはふるいにかけられて生き残りができるかの時期になっていくでしょう。

- 中・長期的には金利が上昇し、不動産価格が下落すると思います。
- 昨今の景気低迷や賃金の低下により不動産需要の減退が懸念され、日本の低金利政策がいつまで続くのか不透明感があることから、不動産市場においては、急激な変動は無いと思われるも、先行きは見通せない状況である。
- 低金利が続くのであれば不動産の価格の変動は大きく変わらないと思いますが、金利高になれば価格の低下につながる要因になると思われます。
- 現在土地を求める一般顧客が多い中、空き屋問題や少子高齢化の影響で、市場が反転するタイミングが必ずある。どのタイミングでそれが起こり、それにむけどのような準備を行うかが生き残りの線引きになると思われる。

〈若林区〉

- ローンの審査等がどうなるのか？ その結果により、相場が下落するか？
- ①インフレ②金利上昇③地価高止まりなど不透明感はあるが、仙台市内における需要は根強く、横ばい推移と予測。
- 売買においては、物件を売却する売主側においても、売却に伴う費用の資金繰り(確定測量費、建物解体費等)が厳しくなっている感じがする。今後は、ある程度自己資金がないと、売ろうにも売れないという人が増えてくるような感じがする。
- 資材価格が上昇しており、さらに、今後は金利が上がるといった報道がありますので、実際にそうなれば購入意欲にブレーキがかかることが予想されます。
- 金融引締めが続けば、住宅ローン等にも影響が出てきて、不動産売買も低迷するかもしれません。
- 土地取引金額、建築コストの上昇で事業用物件の利回り低下。
一般国民の所得が上がれば、流動性が上がると思います。
- 上述の通りですが、消費者心理の冷え込みや需給バランスの悪化により、しばらくは「様子見」や「足踏み」の状況が続くものと推察いたします。
- 日本は住宅ローンが組みやすいので、多少高くても不動産を買う傾向が強いので不動産価格は下がらないような気がします。
- 金利上昇を懸念し様子見客が増加する。
- 相続税路線価の上昇により相続対策の為、土地建物のセット購入もしくはセット建築の需要を今後も継続しそうである。
- コスト高により新築アパートなど建築が難しくなる。既存物件では、インフレ傾向に関わらず、賃料を上げられず、空室が増えると思う。
- これから団塊の世代を中心にシニアの皆さんが鬼籍に入り、少子化を伴った本格的な人口減少社会の到来のことを考えれば、遠からず大規模な不動産余りの時代になることは避けられないと考えます。
- 全国：開発用地の取引は全国的に鈍化もしくは地価の横ばい長期化/ゆるやかな下落フェーズに入る可能性有り。建物を利用した収益物件についても空室率の上昇もあり、資産の入れ替えも思うようにいなくなる。収益物件の売買については外資の参入が目立つようになる可能性有り。
宮城：仙台市内の事業用不動産取引は昨年度・一昨年度に比べ、活発になったと思われるが、前述のように建築費の高騰が取引に影響する事は必須で中心部の取引は横ばいから減少、中心部より外へと取引のステージが移るのでは？
- 今後の不動産市場は、都市型の高級なマンションよりも、郊外の比較的安い土地に、戸建てを建てる顧客が増えるのではないかと考えております。また、都市型のマンションの建設は相変わらず増えておりますが、完売するのにか心配しております。
- ウッドショックによる建築費の増大により、新築住宅の件数の低下＝土地売買の減少を懸念。
- 日銀の金利によっては住宅ローン金利に影響をあたえ不動産市場の需要に大きくかわると思われます。

〈太白区〉

- 全体的に価格上昇の為、少し停滞感はある。
- 既に勤め先の今後や物価高がおさまらない状況を踏まえた考え方をされているお客様が増えております。変動金利の上昇や、物価高への不安により、購入後間もない不動産の売却を検討されたり、家計の負担を抑えた不動産購入を考える方が増えるように思います。
- 金利を上げる判断は下しにくいと思われる。そのうえで引き続き円安の動きは続くと思われ、賃金も上がらない中で新築戸建てや新築マンションの売買件数は少なくなると思われる。反対に中古戸建てや中古マンションの取引件数は引き続き増えていくと思われる。
- 何と言っても金利の動向にかかっている。現総裁が在任中に利上げは出来ない。総裁交代のタイミングで方向がはっきりする。必ず上昇方向になる、ならざるを得ない。しかし、不動産市況は直ぐ反応する訳では無い。当分の間「見」が続く。ローン破綻が増え、金融機関の「ガミ」が増え続ける。地価の変動は歴史が物語る通り。今後の上昇は無い。横ばい⇒⇒下落となる。
- 企業の資金及び人的財産の確保、耐力が将来を決めると思いますので、堅実な経営を継続して参りたいと思います。身近でも不動産取引業を廃業する方が聞こえて来ました。
- 高齢化で空家がでてる。物価高騰で住宅資材も高くなる。土地の価格も上昇している。
- 国内住宅ローン金利は優遇幅が小さくなり、団信等で付加価値をつけ金利upする所が増えた
- 物価が高くなり、年収が追いつかず、ローン不可が多くなりそうです。
- いつ下降するか、1年先なのか、2年先なのか？ チキンゲームみたいなものかも知れない。経済の先行き不透明感もあるし、コロナの収束もまだ見えない。間違いないのは数年先には下降するであろうこと。
- 戸建・レジデンス共に新築はコスト増、金利上昇につき、購入分母が減ると思われる。よって中古も、価格帯は上がっていき、所有者にとっては売り時が続くと予想。
- 住宅地及び建売住宅の価格上昇が続くと思います。
- 新築マンション、中古マンションの高騰が続いており仙台勤務での年収では、もう購入することが出来ない。金利が上昇した場合、物件があふれ急激な下落となる。
- 仙台市内の住宅地は、既に地価の取引価格の上昇に伴って、第一次取得者層の平均賃金上昇水準を大きく上回っての価格帯(4,800万円～)となって来ていて買えない様子です。従って、仙台圏(名取市、富谷市、大和町)で探したいとの方が増加していましたし、今後も同様の動きと料します。加えて、金利上昇が云々されて来ていることと、既存の住宅ローン金利が変動を選択していた方々の動向にも注視しています。国内の賃金が上がらない中での急激な金利上昇の変化を回避する様な国の施策が必須と考えます。
- 社会不安により様子見が増加すると思われる。
- 建築コストの上昇に比べ、賃料の上昇がついていけない。
- 来年は日本も金融引締めへと向かうのではないかとと思っています。そうなりますと不動産取引は鈍化しそうですが、海外投資家の資本がある程度流入して来るように思います。東京・大阪だけでなく地方の都市へも目が向けられているように感じます。
- 見通しは厳しく、選択と集中が進むように思われます。
- 実質賃金の低下に伴い、賃貸物件に入る際の初期費用が払えないケースが目立ち、家主側が、空室率UPの為に初期費用のハードルを下げる公算大であり、仲介会社の収益がますます減ることが必死であろう。
- 仕入出来る物件が限られて来て、無理して事業しても売れ残りが出たら経営に影響するので慎重になる。飯田グループだけ元気に分譲している様である。

〈泉区〉

- 今現在でも一定数変わらず、マイホームを購入されたいと考えられているお客様がいらっしゃいます。物価上昇、そして、金利まで上昇してしまったら購入される方が減ってしまうのか。無理して購入して手放す結果になってしまうのか。長い住宅ローンを組んでいただく際には、慎重に考えていかななくてはならないと思います。
- 仙台市や都市近郊は堅調ですが、すでに地方は土地下落がとどまらず、相続人の不在や買い手がつかない不動産が散見されるなど国や地方公共団体での踏込んだ対応が必要と思われます。仙台市内も地価の高値水準が続いていますが、売地在庫は増えており、いつまでも続くわけではないと考えています。
- 世帯年収が変わらず、物価高が続けば住宅取得費用の見直しや賃貸住宅の賃料下落といった、特に個人消費関連の影響が大きくなると思われます。そういった悪循環から、宅地や戸建、賃貸住宅の供給減が懸念されます。
- 産業構造の見直しが必要とすると、スタグフレーション傾向は改善スピードが遅いように感じます。
- 不動産市場は下降。
- 将来、人口減少を背景に新築戸建て・新築マンションの供給減、エンドユーザーの購買減の中、仲介業者だけ右肩あがり継続している。その業者が年々淘汰され、近い将来ある意味本来のバランスになる。
- 現在は、大手建売メーカーの在庫があり、それを販売する仲介業者も何とか息をつないでおりますが、この在庫が掃けた後は、メーカーもコストアップを避けられず、消費者価格に転嫁されていき、ますます販売は苦戦する事でしょう。販売会社もかなり苦戦している状況から、宮城県内のマーケットは今後も勢いを欠いたものとなり、市況は悪化していくものと考えています。
- 勝ち負けがこれまで以上に顕在化してくる。東京都心の知名度がある地域の投資モノや観光地は爆買いされるが、東北は乗り遅れ、更に不動産購入余力のある方が減少するのではないかな。
- このような世情の流れでは、この業界も先行き不安です。まだまだ不景気が漂うと思います。
- 建築費の高騰で利回りが低い。中古に流れているが、金利が上がれば、買い手が減り不動産価格は下落すると予想しています。半年くらいではまだ上昇しそうですが…。
- 築年数が経って賃料を下げても決まり難くなっており、引っ越し費用も考慮されているのか、コロナ禍、世界情勢も関係しているのか、節約が目立つかと思われます。
- 今後予測される金利の上昇により、需要は落ち込むと思われますが、それに対する政府の施策(減税・住宅ローン控除等)に期待したい。
- 1.供給過剰な建築によるバランス総崩れ。2.価格・賃料の乱高下。3.住宅ローン返済の滞りによる競売・任売の発生。それに伴う周辺物件への価格への影響。
- 若年層において、不動産(戸建)の売買が増加するのかもしれない。賃貸料の支払いよりも、購入を考える方が増える。賃貸は、あまり変化はないと思う。

- 大手住宅ローンの固定金利が上がってきているのが、不気味に感じる。【石巻市】
- コストプッシュ型インフレによる実質賃金の低下、世界的に金融引締めが続くなかでの国内金利の動向などが、直接、地方都市に影響があるとは考えにくいと思われる。【石巻市】
- 金利上昇により、石巻市内の不動産業界は一層厳しい状況が訪れると思われます。【石巻市】
- 新築等の材料費の高騰が目覚ましく、今後新築物件の価格を上げざるを得ない。一方で社会情勢は悪化中。結果、新築が売れない。【石巻市】
- 住宅の新築の価格がとても上昇しており、中古住宅の需要が増加すると思われますが、業界全体として、うまく対応できていないように思われます。【石巻市】
- リゾート地、観光地等の収益物件は外国投資家の購入がこのまま増加。【石巻市】
- リーマンショックの様な状況におちいると考えられる。【石巻市】
- 前回よりも、価格交渉の値引きが多くなり、仲々厳しい状況が引き続きおきているように思われます。【石巻市】
- 弊社の商圏内は、先行き不安以外ない。【石巻市】
- 地方において少子化問題や人口減が不動産市場のバランスを崩して行くと思われるので流れとしては良くない。【石巻市】
- 金利上昇圧力が今後増していき、長期住宅ローン金利が上昇し、不動産市況は悪化する。【石巻市】
- 経済情勢の中、物価、資材等の上昇があり、建築コストが上がっている中、建築費の上昇による家賃も合わせて値上げになる予想されてます。今後の新築物件は家賃が上がる傾向にあると考えます。【石巻市】
- 石巻地区で営業。持続化給付金等の補助金で生活や営業をしていた方が、補助金の終了で所得が大幅に減少。市営復興住宅への入居を希望する方が増加し、民間賃貸業は大きく悪化し、賃料が下落をしている。まだ、下落幅の底が見えない。リフォーム代金については、人件費、税金(雇用保険やインボイス)資材、有給の増加もあり経費も増加している。今後は、ますますの悪化が予測される。競売物件の増加も予測される。今後は、不動産業者の人員削減や仙台市近郊への取引集中など地方は苦しい事業となるため、地方は大崎市のような再開が期待される。【石巻市】
- ・土地取引は減少するものと思われる。
・管理物件については、今後も同様に推移すると思われる。
・中古マンション、店舗事務所の取引は先行き見通せず。【石巻市】
- 当地域においては、人口が減少し、又、中小企業が破たんしており、土地建物の需要が減少し、アパート、貸家、一般住宅の空室が増えている。
今後の対策として、企業誘致、観光施設の見直し等をして人口減少に歯止めかける努力が必要。
地元として女川原発の再稼働容認を条件として、企業誘致が必要。(交換条件)行政【石巻市】
- ユーザーは先行きを考えて取引する人は少なく、今現在の事しか考えていない為、圧倒的に、低金利最高と思っている人しか見ない。購入に対し、その後や不安要素について気付いてもらえない人が多い。【塩竈市】
- 今後、金利上昇により、不動産市場も動きが悪くなると思います。【気仙沼市】
- 不動産市場についてはコペルニクスの転回、発想の転換により新しいニーズの発掘がないと先行きは暗い。
例えば市町村と連携しての、若者を中古住宅(空家)へ誘導・貼り付ける、などは即効性があり、数字も見込めると考えている。【気仙沼市】
- 一般的要因としてはご指摘のとおりかと思いますが、気仙沼エリアでは人口減少が継続していきますので、今後も不動産市況が好転することはないと考えます。【気仙沼市】
- 大きくは変わらないと思うが、少し下落傾向と考える。【気仙沼市】
- この地域は人口の減少地域であり、ますます、不動産取引は減少すると思われます。【気仙沼市】
- 住宅金利の上昇(大手バンクの先行金利アップ)にて、売買(建売り)減少。【多賀城市】
- 住宅系のローン金利上昇が、最大の懸案と思われます。金利上昇により売上が著しく減少するなどの悪影響が心配です。【多賀城市】
- 金利上昇→市場が模様眺め→景気悪化→価格下落。【多賀城市】

- 多賀城市内で災害時、浸水しない区域内の物件が少ない反面、価格が上昇傾向に向っている。【多賀城市】
- 非常に厳しい。【多賀城市】
- 低価格（不動産の売買価格や賃料の低い物件）に需要が集まるように思える。【七ヶ浜町】
- 円安が続いているので、都市は海外の投資家からの需要が増えるのではないかと思います。ただ、県内においては価格の上昇はなく、横ばいなのではないかと思います。【七ヶ浜町】

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 地方でも利便性と賃貸稼働率の高い都市部は、海外個人投資家による不動産購入が不動産価格を支える一方で、外縁で電車・地下鉄の駅から離れる地域では、供給の増加により、不動産価格は下落基調が続くと予想します。【名取市】
- 少しずつ、長期金利上がるかもしれませんね。【名取市】
- それぞれの年齢(世代)を見ても、すべてにおいて、負担が重くのしかかっている状況は、暮らしにくい世の中であると感じています。よって土地取引にも影響が考えられます。【名取市】
- 不動産価値上昇に伴い、流通は低迷し、不動産市場が先細りする。また、不動産価値の低下傾向に移行すると考える。【名取市】
- 円安は辛いですが、国内金利の上昇があれば、資金繰りはもとより、住宅ローン金利も上昇して、不動産市況は冷え込むと思われます。【名取市】
- 住宅ローン金利に影響が出てくれば、住宅購入を見送る方も出てくると思う。
2025年ZEH適合義務化が始まると、若年層の住宅取得件数も減少すると思う。【名取市】
- 建物、土地、造成、伴にコストアップ。高くなる。ユーザーの所得アップがあれば良いのですが。【名取市】
- 土地の売物が不足して、物件に集中し、価格が上って来た。表に出てくる物件が少なく、水面下での動きが増えて来た。【名取市】

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

- 一戸建て住宅の価格が上昇傾向にある要因もやはりマンションの場合と似ています。全国的に土地の価格が上昇気味なことや、土地の価格が上昇気味、住宅ローン金利の低下による需要増加などが一戸建て住宅の価格が上昇している原因として考えられます。【登米市】
- 今後の社会状況を考えますと、労働賃金上昇は、なかなか難しいと考えられ、特に若い世代の方達は、土地を買い住宅を建設したとしても、この先不透明な事から住宅ローン等の支払いの目途が立ち難く(一部都市銀行では銀行ローン金利を上げる予定)、この様な状況考えますと土地、建売住宅を買い控えることが考えられます。流通しない状況が続くと思います。【登米市】
- 物価が高くなり、これから事業を始める方は不安を抱くようになり動きが悪くなるのではないかと思います。【登米市】
- しばらくは減少傾向になるかと思います。【栗原市】
- 不動産による資産運用が増々厳しくなっていくと感じます。
賃貸にしても売買にしても、客層の堅実な資金運用となるので、様子見か、計画性をもって資産取得と運用になっていくのではと思います。【栗原市】
- 全災害に強い住宅の創造で、新しい産業を育てるなどして、雇用の魅力ある職場を造るとか。有名無実な市街化調整区域をはずすなど、大巾な規制緩和をし、市場を活性化、日本の付加価値を高め、不動産値下がり傾向をくい止める。【大崎市】
- 戦争、コロナの影響でガソリン、食料と身近なものが値上がりしている。日々の生活の先行きが不安定な状態が続き不動産市場も低迷すると思う。【大崎市】
- 地価の二極化は都心部とそれ以外でなく、地方のなかでも、地方都市と郊外で広がっている。今後もその差は緩和されることはないでしょう。【大崎市】
- 郊外についてはさほど影響を感じておりません。あまり変化はないのではないのでしょうか。【大崎市】

- (入居中の)家賃を下げてもらえませんかと相談に来る人が出てきた。滞納する人も増えてきた。物価上昇により生活苦の人が悲鳴をあげている。今後、賃貸料金の低下、取引件数の減少が予想され、不動産環境は悪化する気がします。【大崎市】
- 住宅地の今後の動向は、所得の有る人は、金利優遇・住宅取得控除などの控除優遇・高性能住宅を出来る傾向ですが、所得の低い層は、中古物件の、しかも、リフォームが出来れば良い方で、金利優遇・控除等の全くない低性能住宅を買わざるをえない状態。地方の空き家の軽減措置にはなりそうです。
商業地は大手以外の地元飲食店は少なくなっています。一時はコロナ休業もあり、店舗賃料の値下げが多かったのですが、来期以降の固定資産税の上昇によって賃料の値上げを検討している地主・大家も少なからずあります。【大崎市】
- 米国FRBの金融引締めは、1990年代の日本のバブル崩壊前の政策ににている。日本への影響が心配される。【大崎市】
- 建設資材高騰、住宅ローン金利の上昇の可能性がある、地価の下落兆候が現れると考えている。特に来年下期位を注目している。【富谷市】
- インフレというより、スタグフレーションの中で、今後の金利上昇の懸念や、税・社会保険料の負担増による更なる可処分所得の減少により、購入を見合わせるお客様も増加すると考えます。前回の消費増税時も一時不動産市況の動きは停滞しました。【富谷市】
- 金利は、低下している部分もありますが、衣食住すべてが高騰している為、各家庭での支出が増え、収入が増えなければ見通しは暗いです。【大和町】
- 空き家の売却相談が増えてくると思う。【加美町】
- 土地でも中古住宅でも、価格の安いものに客は集中するが、物件をみて皆去ってゆく。【涌谷町】
- 田舎では先は見えない。非常に厳しい状況に変わりはないでしょう。【美里町】

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

- 白石市内に関しては、上記スマートインターチェンジに加え、周辺に工業団地が整備されるため、今後10年間ほどは不動産取引が活発化すると思われます。【白石市】
- 仙台を中心に中心部上昇、地方は駅前以外地価は下降ぎみになると予想している。【白石市】
- 不動産より、インフレによる上物、建物のコストアップが問題になっています。建材の納期も時間がかかるようになっていきます。建物の影響の方が多く感じます。【白石市】
- 推定ですが、取引量の激減、取引額の減少が、年明け早々にでも見え隠れしている感じがします。【白石市】
- 先行きは不透明です。当分の間、耐えてガンバルしかありません。「共栄共存」のもとに新たな気持での事業転開が必要です。【白石市】
- 今後は、金利上昇に伴う不動産市況の悪化を懸念する。【角田市】
- 建築価格上昇による、取引減少を心配している。【蔵王町】
- 賃貸住宅市場において、全体的な賃料下がり懸念される。設備投資するにも、バランスを考えてしていく必要がある。【大河原町】
- 円安により日本回帰が広まれば、地方の不動産業は、良くなると考えます。【村田町】

本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

不動産市況DI調査特別委員会 委員長 小竹 潤(不動産鑑定士)

(勤務先) (株)都市不動産鑑定 仙台支社

〒982-0801 仙台市太白区八木山本町1-30-2

TEL:022-796-3357

FAX:022-796-8583

E-mail:sentoshi@beach.ocn.ne.jp

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会の概要

組 織 名 : 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 会長 小竹 潤

発 足 : 平成6年4月

会 員 数 : 不動産鑑定士59名、不動産鑑定業者46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/>