

宮城県内の不動産市況 D I 調査

第25回調査（令和5年6月1日時点）

令和5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（R4.12.1）との比較	13
問2 半年後（R5.12.1）における取引価格の予測	15
問3 取引件数の半年前（R4.12.1）との比較	16
問4 半年後（R5.12.1）における取引件数の予測	19
問5 賃料の半年前（R4.12.1）との比較	22
問6 空室率の半年前（R4.12.1）との比較	23
3. 現時点の取引動向等について	24
4. 今後の見通しについて	34

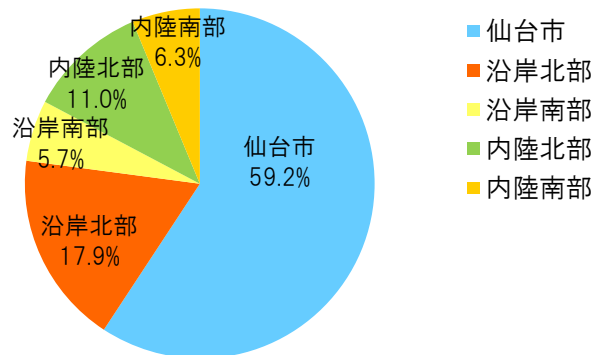
[1]宮城県内の不動産市況DI調査の概要

1. アンケート調査(第25回)の概要

令和5年6月1日を基準として、半年前(R4.12.1)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(R5.12.1)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5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 1,038
(4) 回収数 336 (回収率: 32.4%)

＜回答者の主な営業地域＞



※

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

＜各市町村のエリア区分＞



2. アンケート調査票

第25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6問と自由回答2問です。回答に含まれる個人情報の取り扱いには十分に注意し、第三者への開示、提供はございません。個人情報の保護に関する法律その他の関連法令を遵守し、厳重に管理いたします。回答、分析結果は、宮城県不動産鑑定士協会のホームページに掲載されるほか、新聞等で公表される場合があります。また、公的な鑑定評価業務等の参考とさせていただきます。※調査結果公表にあたり誤字脱字、掲載に不適切な表現などは一部修正させて頂く場合がございます。予めご了承下さい。また、誌面の制約等により掲載を見合わせる場合がございます。

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

(最も扱い件数が多い市区町村をひとつ選んで、○をつけて下さい)

1.仙台市青葉区、2.仙台市宮城野区、3.仙台市若林区、4.仙台市太白区、5.仙台市泉区、
6.石巻市、7.塩竈市、8.気仙沼市、9.白石市、10.名取市、11.角田市、12.多賀城市、13.岩沼市、14.登米市、
15.栗原市、16.東松島市、17.大崎市、
18.蔵王町、19.七ヶ宿町、20.大河原町、21.村田町、22.柴田町、23.川崎町、24.丸森町、25.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(R5. 6. 1)の取引価格は半年前(R4. 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(R5. 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(R5. 6. 1)の取引件数は半年前(R4. 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(R5. 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(R5. 6. 1)の賃料は半年前(R4. 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（R5. 6. 1）の空室率は半年前（R4. 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

▶ 営業地域の取引動向等について教えてください。

○現時点の取引動向等について

現時点でお感じのことや、取引水準・取引動向等について特筆すべき点がありましたら教えてください。

○今後の見通しについて

新型コロナウイルス感染症がインフルエンザと同類のいわゆる「5類感染症」に区分される等、経済社会の対応も正常化に向かいつつありますが、金利や物価の動向など注視すべき不安要素もあります。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R5年6月1日(木)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5年5月中旬、確定版を令和5年7月上旬発表予定）

（御社名・御担当者名）

（御住所）

3. 動向指数(DI)について

(1) DIとは

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

(2) DIの算出方法

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

<算出方法(例)>

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

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

※ 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+21.5ポイントで、コロナ前を上回る水準を維持しており、依然として強気の見方が多い結果となった。仙台市と沿岸南部で数値がやや減少したものの高水準を維持しており、その他の地区においても数値はやや増加傾向を示している。

●**商業地価格DI**は、県全体で+21.1ポイントとなり、コロナ前水準を上回る結果となった。住宅地に比べて数値改善ペースは緩慢であったが、今回調査では全地区で数値の増加が見られ、特に沿岸南部・内陸南部における増加が目立つ。

●**中古住宅の価格DI**は、県全体で+11.5ポイントとなり、数値はやや減少しているものの、プラス圏を維持している。地区別でみると傾向にバラツキがみられ、数値が増加している地区、減少している地区が混在する結果となっている。

●**中古マンションの価格DI**は、県全体で+15.1ポイントとなり、数値はやや減少しているものの、依然としてプラス圏を維持している。地区別では、仙台市・沿岸南部・内陸南部でプラスが減少したが、沿岸北部・内陸北部はマイナス圏からプラス圏に回復している。

●**土地の取引件数DI**は、県全体で-7.5ポイントと前回調査から4.0ポイントの悪化となった。全地区がマイナスとなったのはR2.6調査以来。地区別では、沿岸北部・内陸北部で指数が改善し、仙台市・沿岸南部・内陸南部で悪化している。

●**中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-8.8ポイントとなり、前回調査から2.7ポイントの悪化となった。地区別では、仙台市の数値が悪化したが、沿岸北部・沿岸南部では数値が改善し、内陸北部はプラスに転じ、内陸南部はプラスが若干拡大している。

●**中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-11.6ポイントとなり、前回調査から4.6ポイントの悪化となった。地区別では、仙台市・沿岸南部は数値が悪化し、沿岸北部・内陸北部ではマイナスが縮小した。

●**店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-13.4ポイントとなり、前回調査から数値は悪化している。沿岸南部で大幅な改善が見られたが、その他の4地区は前回より悪化している。6か月後の予測DIについても弱気の見方が多い。

●**事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-12.0ポイントとなり、R2.6調査以降前回調査まで継続していた回復傾向から、僅かながら数値の悪化がみられた。地区別では、沿岸北部・沿岸南部で改善傾向が見られたが、仙台市・内陸北部・内陸南部で悪化した。

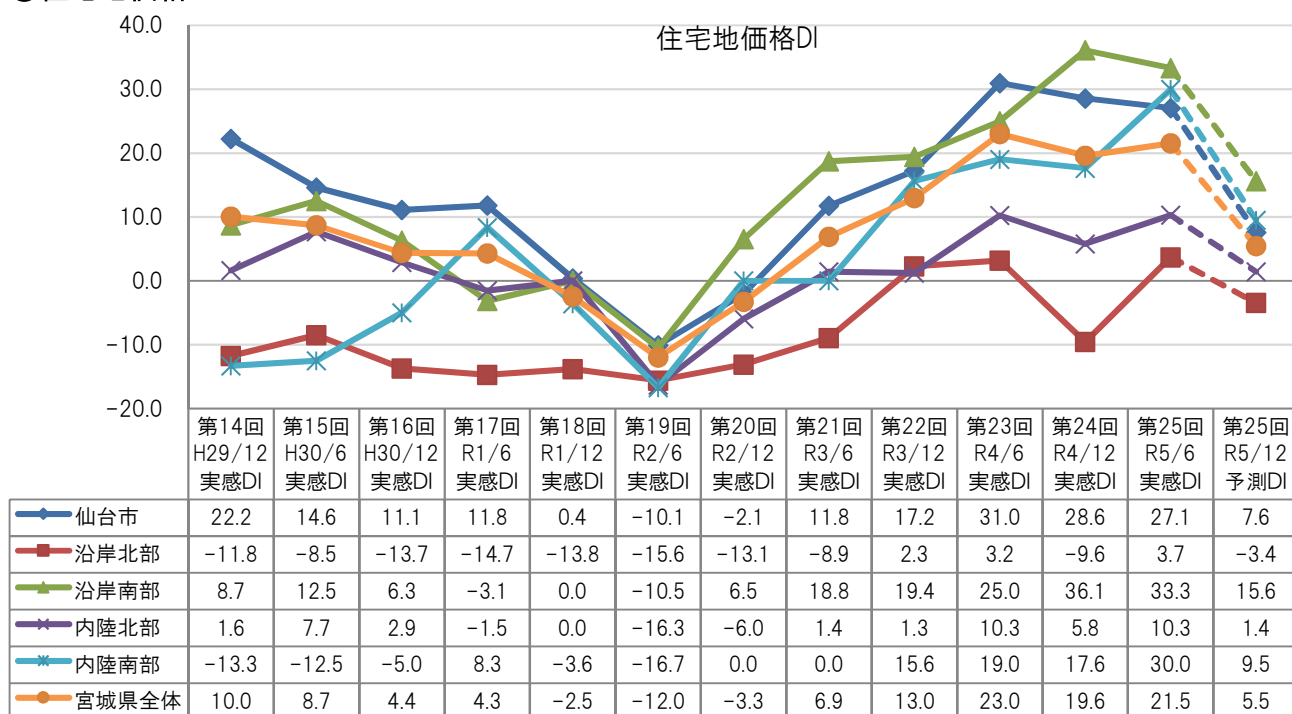
●**住居系不動産の家賃DI**は、県全体で-3.0ポイントとなり、R1.12調査を底として緩やかな回復傾向が継続している。内陸北部で若干数値が悪化したが、その他の4地区では数値は増加しており、沿岸南部・内陸南部はプラスに転じている。

●**その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で-1.7ポイントとなり、マイナス圏にとどまっているものの、R2.6調査を底として緩やかな改善傾向が継続している。内陸南部は0.0ポイントで変動なし、沿岸北部・内陸北部で改善傾向、仙台市・沿岸南部ではプラスに転じた。

2) データ分析

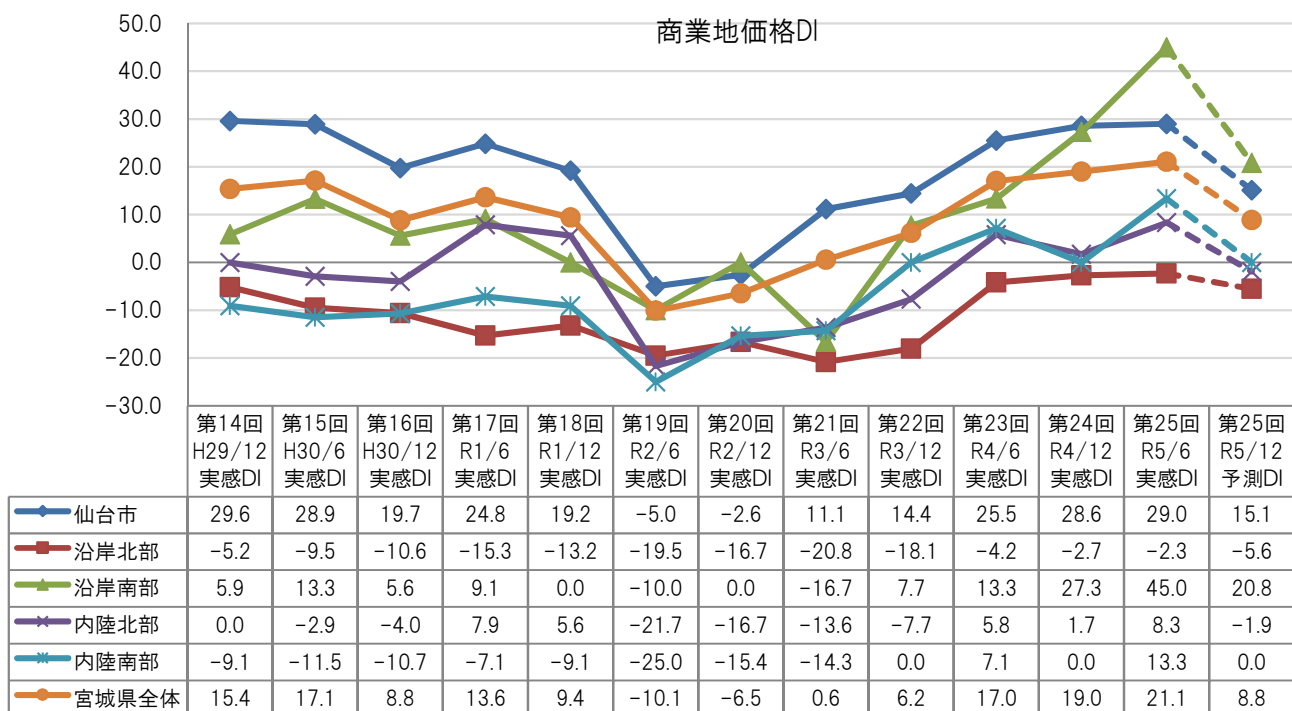
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは県全体で+21.5ポイントで、コロナ前を上回る水準を維持しており、依然として強気の見方が多い結果となった。仙台市と沿岸南部で数値がやや減少したものの高水準を維持しており、その他の地区においても数値はやや増加傾向を示している。ただし6か月後の予測DIは落ち込んでおり、市況悪化の予測が多い。
- 土地価格の高止まりや建築費の高騰、物価高等の影響により、購買意欲の減退・取引の停滞を指摘する意見が多く見られた。また、都市圏の利便性の良い地域については需要が根強いが物件数が少なく、地価上昇が継続するが、郊外部の利便性の低い地域では引き合いが減少し、すでに価格も下落傾向にあるとの意見も見られた。

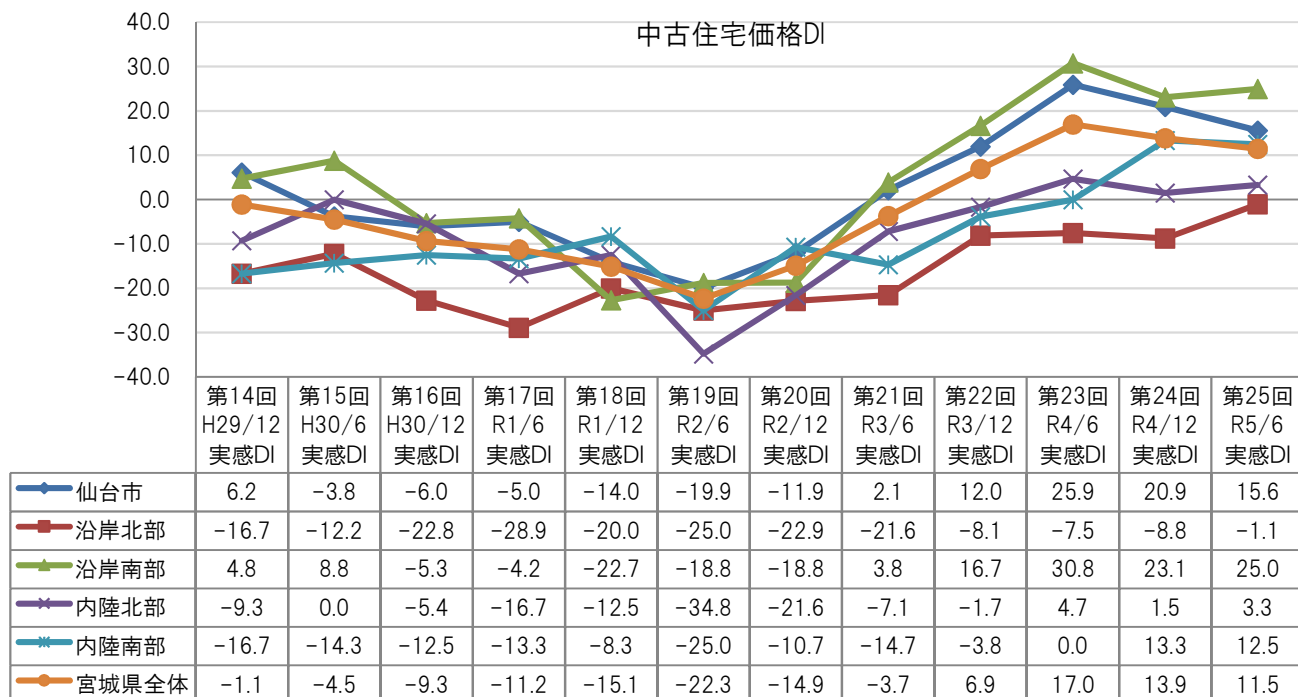
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で+21.1ポイントとなり、コロナ前水準を上回る結果となった。住宅地に比べて数値改善ペースは緩慢であったが、今回調査では全地区で数値の増加が見られ、特に沿岸南部・内陸南部における増加が目立つ。ただし6ヶ月後の予測DIは県全体で+8.8ポイントとなり、現時点よりも弱気の見方が多い。
- 経済活動の回復や人流増加、また売り物件数が少ない状況等により、商業地の価格はコロナ以前に回復した、特に仙台市中心部において価格上昇が継続するとの意見が見られた。一方、今後は物価高や金利上昇リスク等の不動産市場に対する影響を懸念する意見もあった。

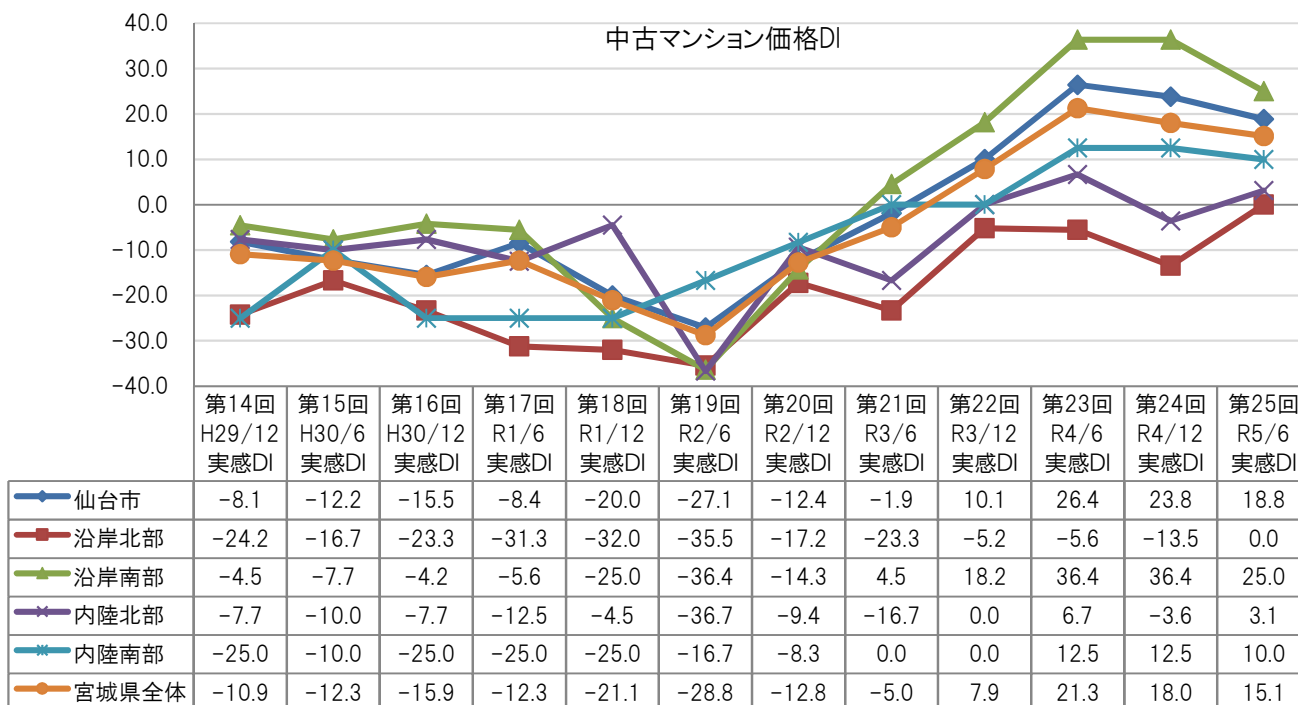
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+11.5ポイントとなり、数値はやや減少しているものの、プラス圏を維持している。地区別でみると傾向にバラツキがみられ、数値が増加している地区、減少している地区が混在する結果となっている。
- 中古住宅に対する需要がある一方でリフォーム用資材の高騰等により取引価格が上昇しており、成約に至るまでの時間が長くなっている、実需層の希望価格帯とのミスマッチがあるとの意見が見られた。

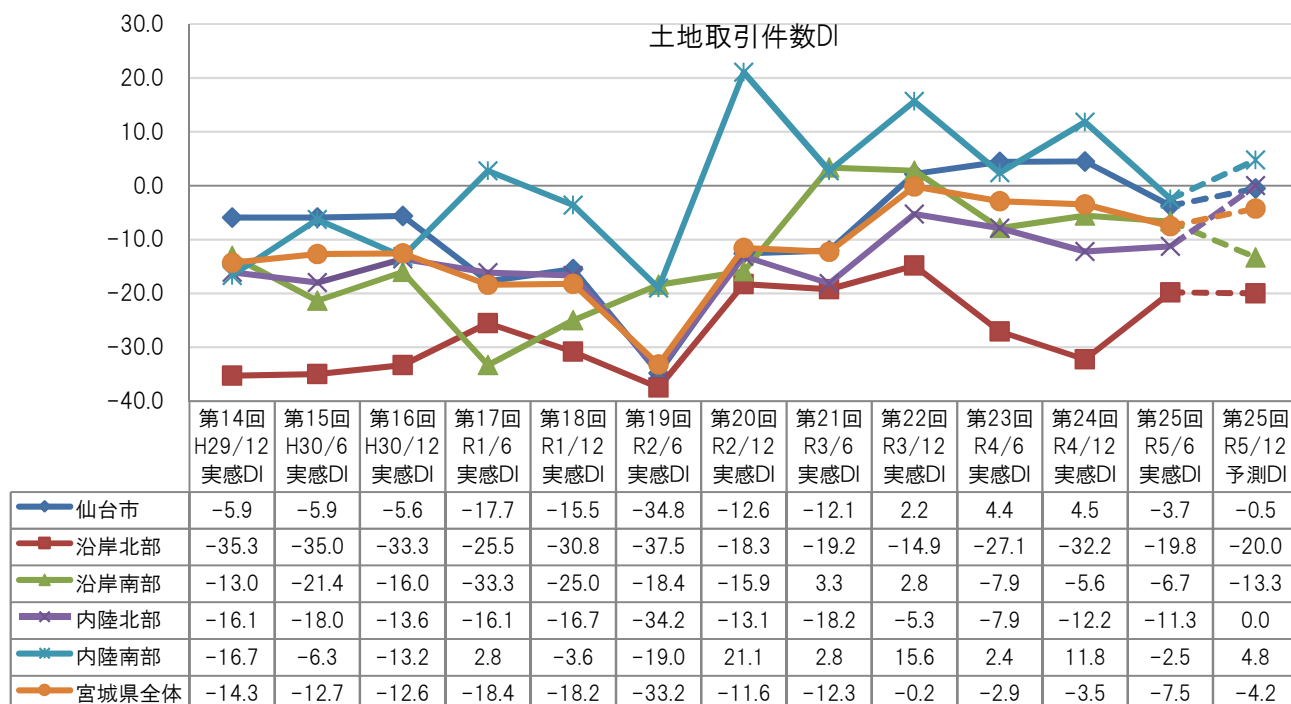
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+15.1ポイントとなり、数値はやや減少しているものの、依然としてプラス圏を維持している。地区別では、仙台市・沿岸南部・内陸南部でプラスが減少したが、沿岸北部・内陸北部はマイナス圏からプラス圏に回復している。
- 新築マンションの価格高騰・リフォーム用資材の高騰等の影響により中古マンションの価格も上昇しているが、物価高や金利上昇リスク等により実需層が購入可能な価格帯が低下しており、市場の停滞・取引価格の下落を予測する意見が見られた。

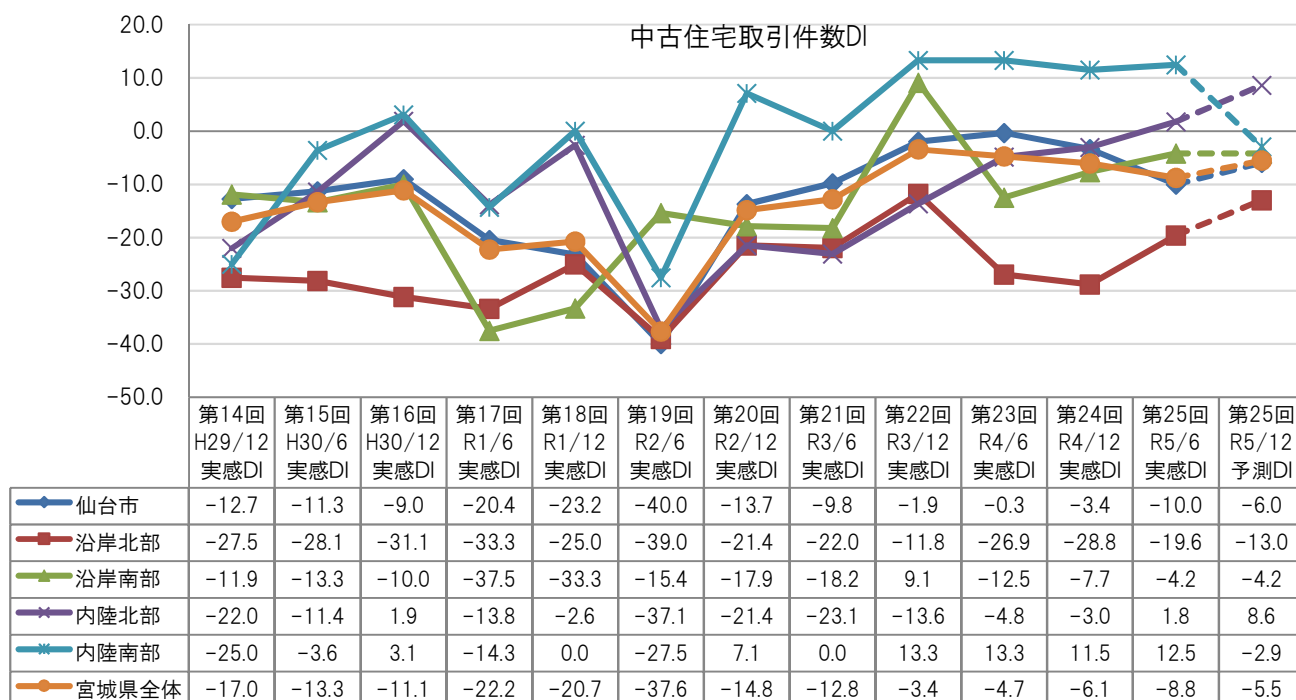
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-7.5ポイントと前回調査から4.0ポイントの悪化となった。全地区がマイナスとなったのはR2.6調査以来。地区別では、沿岸北部・内陸北部で指数が改善し、仙台市・沿岸南部・内陸南部で悪化している。6か月後の予測DIは、県全体で-4.2ポイントと若干の改善が予測されている。
- コロナ禍が落ち着き経済活動の回復・人流増加による市況回復を予測する声があるが、現状は旅行業や飲食業に復調の兆しがあるとの意見も見られた。また土地価格の高止まりや建築費の高騰、物価高等の影響がある一方で個人所得は伸びておらず、市場が停滞しており、取引件数も減少しているとの意見が見られた。

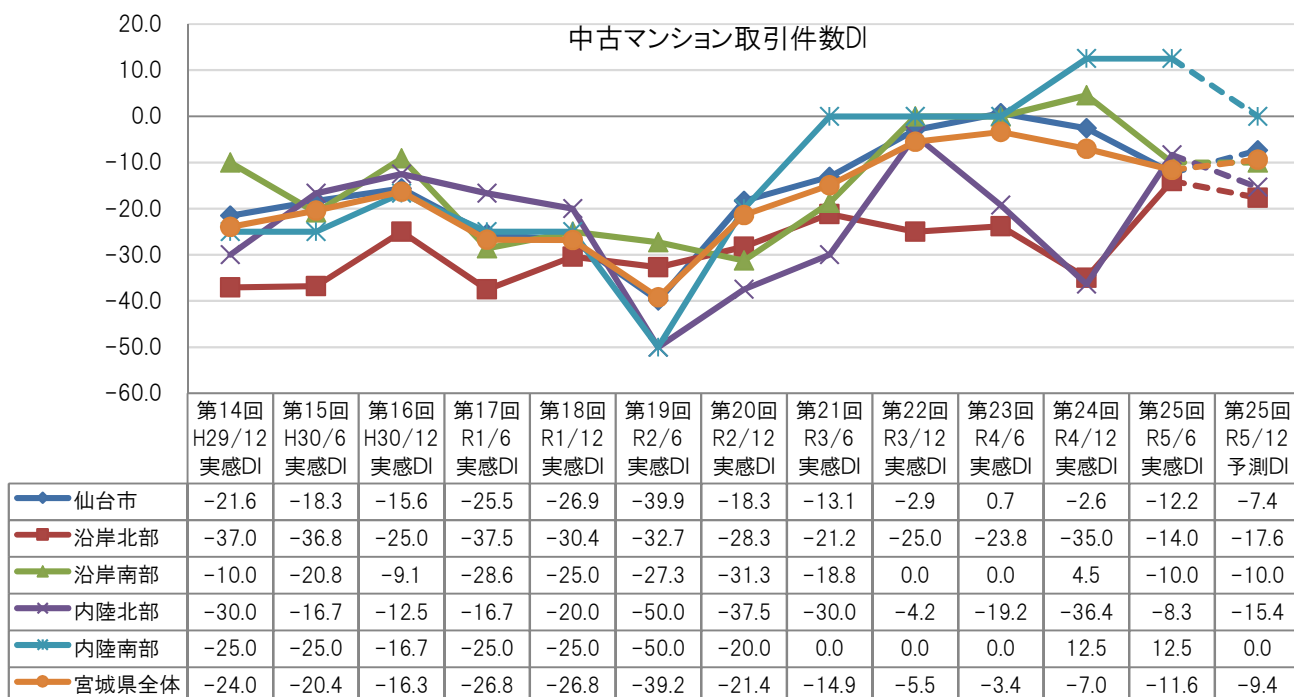
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-8.8ポイントとなり、前回調査から2.7ポイントの悪化となった。地区別では、仙台市の数値が悪化したが、沿岸北部・沿岸南部では数値が改善し、内陸北部はプラスに転じ、内陸南部はプラスが若干拡大している。
- 6ヶ月後の予測DIは、県全体で-5.5ポイントと若干の改善が予測されている。中古住宅の価格上昇により、今後は市場が停滞し取引件数が減少する、建物仕様などを調整して売価設定をするため取引件数は横ばいといった意見が見られた。

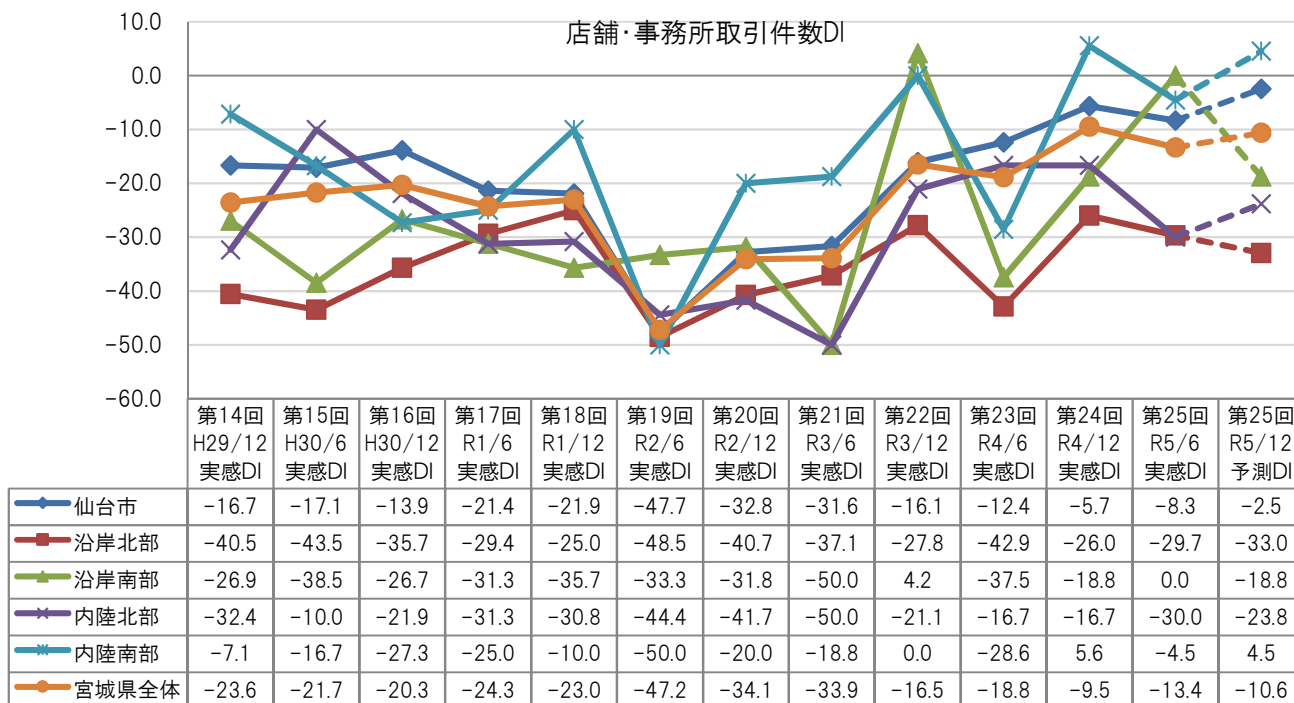
【取引件数の動向2】

③中古マンションの取引件数



- 中古マンションの取引件数DIは、県全体で-11.6ポイントとなり、前回調査から4.6ポイントの悪化となった。地区別では、仙台市・沿岸南部は数値が悪化し、沿岸北部・内陸北部ではマイナスが縮小した。6ヶ月後の予測DIについては、県全体で-9.4ポイントとなっており、取引件数の減少予測がやや多い。
- 新築マンションの価格高騰の影響により、割安感のある中古マンションに対する需要は強いが、物価高・リフォーム用資材の高騰等の影響により中古マンション価格も高くなってきており、取引件数の減少を予測する意見も見られた。

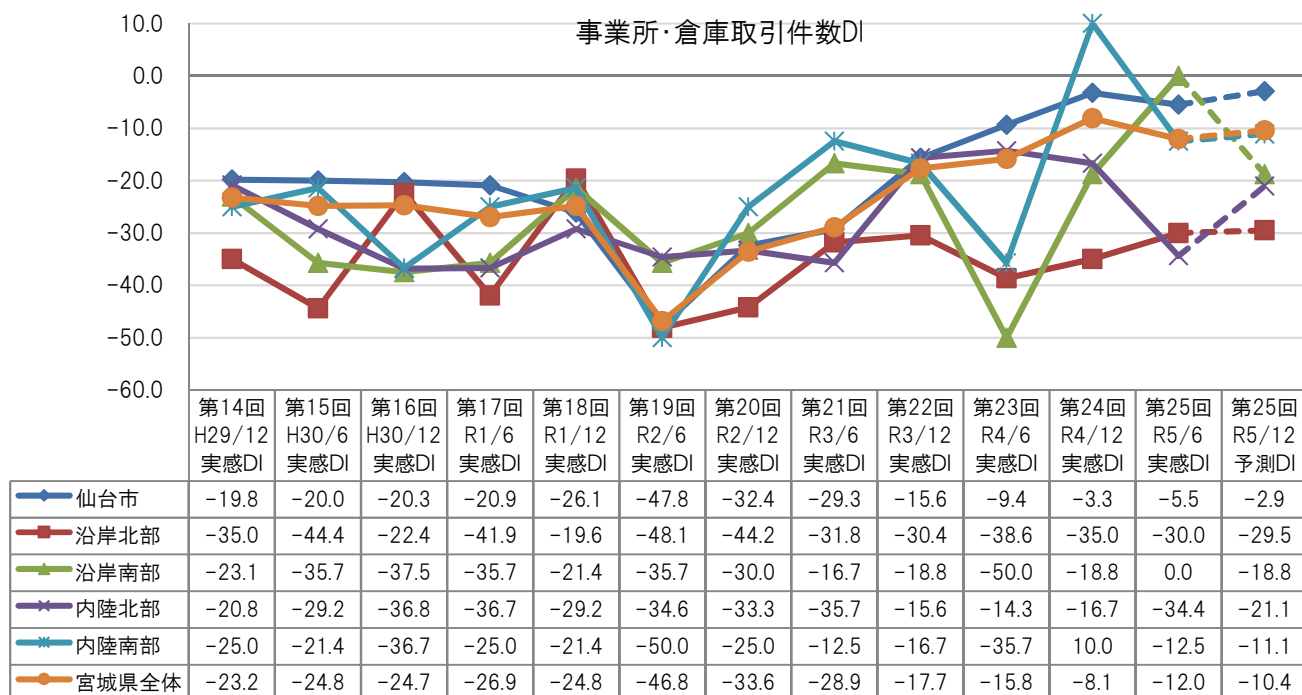
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-13.4ポイントとなり、前回調査から数値は悪化している。沿岸南部で大幅な改善が見られたが、その他の4地区は前回より悪化している。6か月後の予測DIについても弱気の見方が多い。
- コロナ禍が落ち着き経済活動の回復・人流増加に伴い、店舗・事務所に係る取引増加を期待する意見が多い。一方で、市街地中心部の飲食店舗について収益性の回復程度が不透明であり、出店を見送った案件や、また様子見の傾向が強いとの意見も見られた。

【取引件数の動向3】

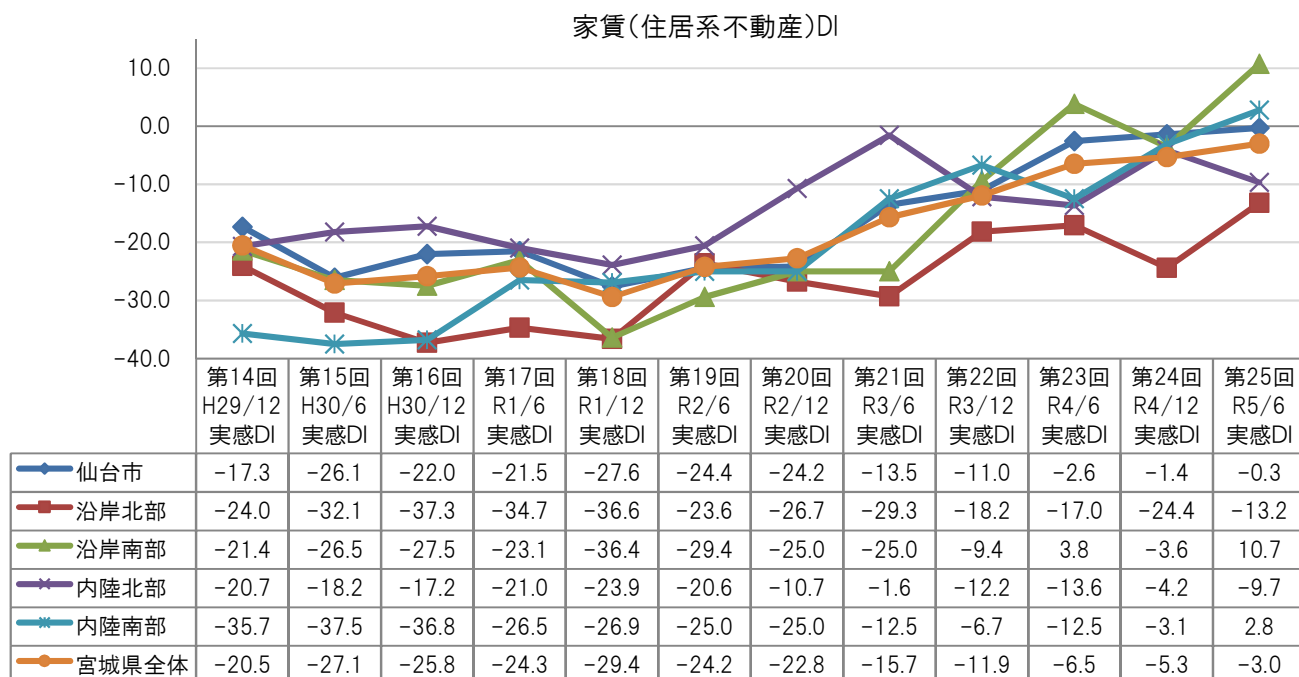
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-12.0ポイントとなり、R2.6調査以降前回調査まで継続していた回復傾向から、僅かながら数値の悪化がみられた。地区別では、沿岸北部・沿岸南部で改善傾向が見られたが、仙台市・内陸北部・内陸南部で悪化した。
- コロナ禍の影響により停滞していた事業用不動産の取引増加や、物流倉庫に対する高い需要の継続を指摘する意見がある一方、ニーズに合致する大型物件が少ない、売却価格上昇により問合せが減少しているとの意見も見られた。また、仙台市においてJR貨物・ターミナル駅移転や工業団地移転等の大型案件が進行中であり、地価上昇傾向が継続するとの予測も見られた。

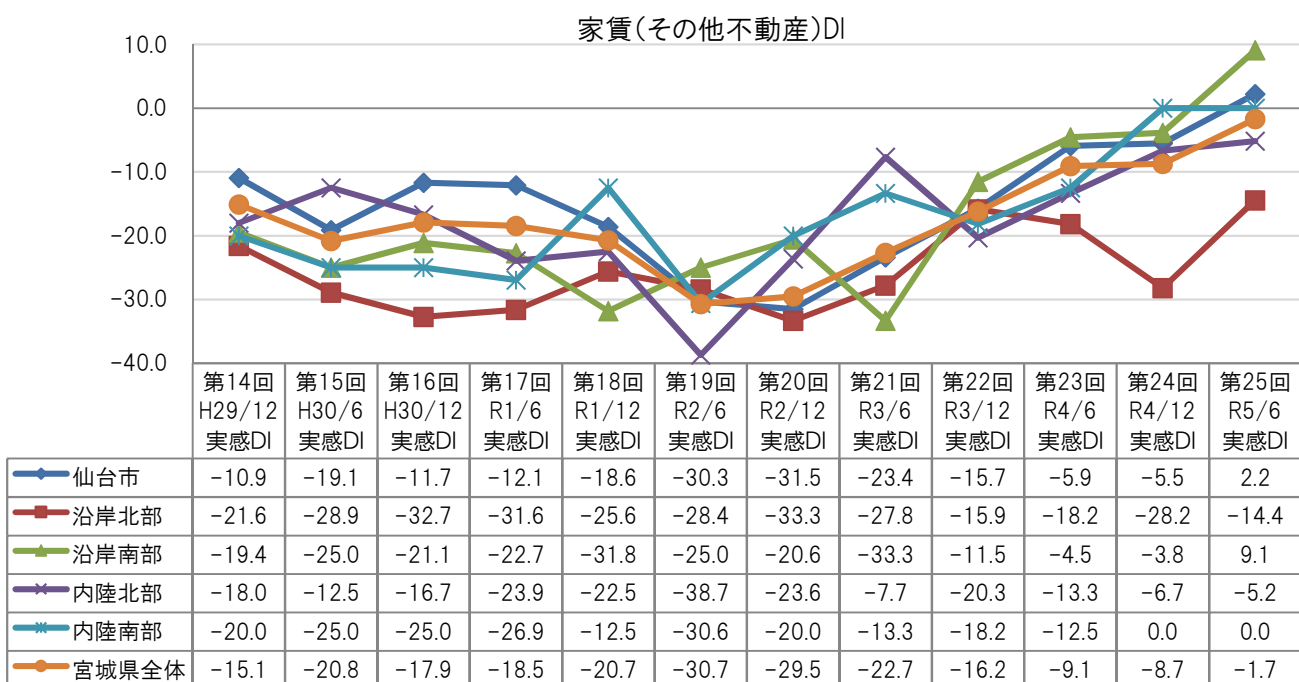
【賃料の動向】

①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で-3.0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。内陸北部で若干数値が悪化したが、その他の4地区では数値は増加しており、沿岸南部・内陸南部はプラスに転じている。
- 東北学院大学の移設による新規キャンパス周辺での入居率改善・既存キャンパス周辺での空室増加や、白石市におけるスマートインターチェンジ等の工事に伴う需要増を指摘する意見が見られた。一方、法人契約の解消・異動の減少、また賃貸物件の過剰供給や少子化等により、特に築年数の古い物件の空室増加・賃料下落を懸念する意見も見られた。

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-1.7ポイントとなり、マイナス圏にとどまっているものの、R2.6調査を底として緩やかな改善傾向が継続している。内陸南部は0.0ポイントで変動なし、沿岸北部・内陸北部で改善傾向、仙台市・沿岸南部ではプラスに転じた。
- 仙台市では経済活動の回復・古いビルの建替等に伴い、飲食店舗の引き合い増加や事務所の移転・増床等の動きがあり、賃料も上昇基調にあるとの意見が見られた。一方、店舗系のテナントについて解約・撤退等の動きがあり、新規テナントとの賃料の折り合いがつかない、また新築オフィスビルが複数竣工するため、賃料低下につながるのではとの意見も見られた。

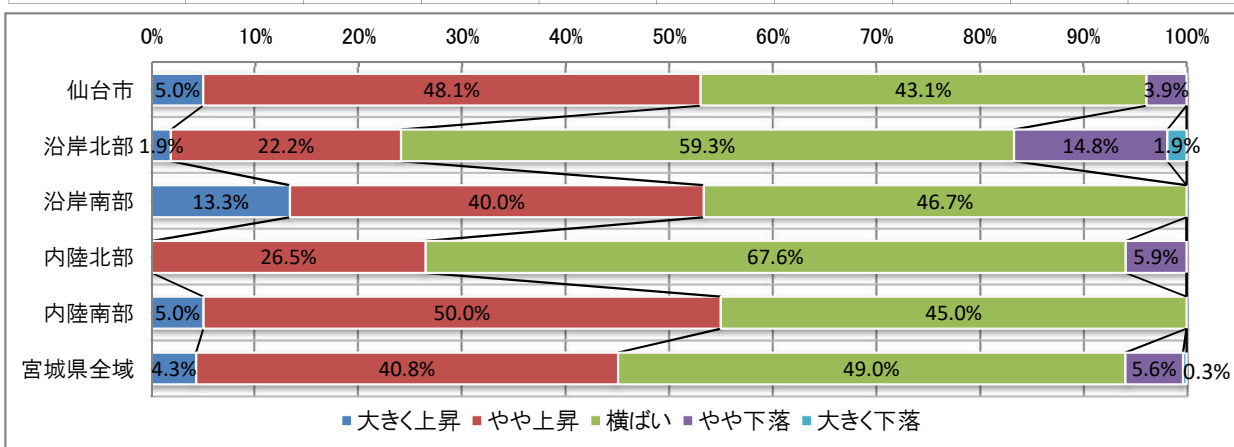
2. 設問ごとの回答内訳

問1:取引価格の半年前との比較

現在(R5.6.1)の取引価格は半年前(R4.12.1)と比較してどのように感じていますか？

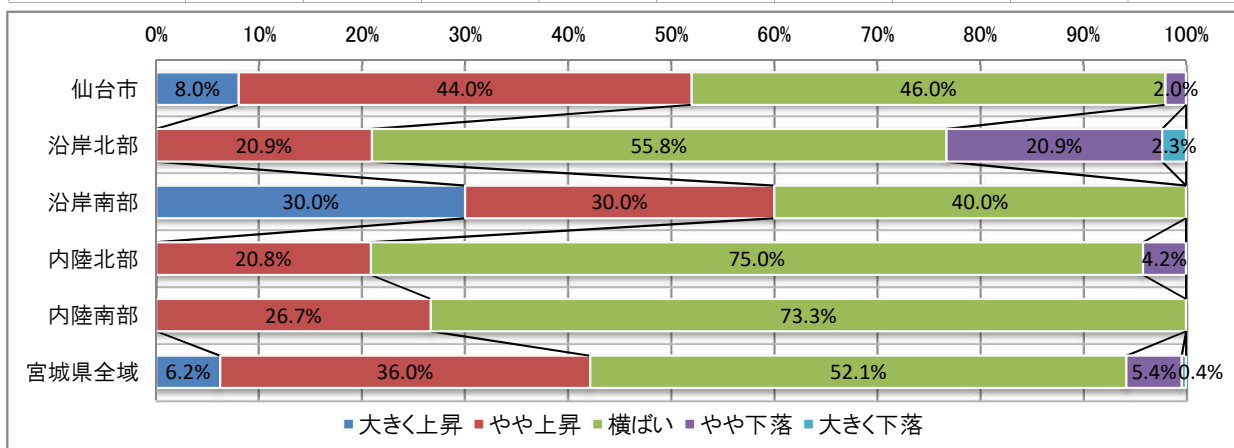
【住宅地の価格】

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	取引無回答	合計
仙台市	27.1	9 5.0%	87 48.1%	78 43.1%	7 3.9%	0 0.0%	181 100%	18	199
沿岸北部	3.7	1 1.9%	12 22.2%	32 59.3%	8 14.8%	1 1.9%	54 100%	6	60
沿岸南部	33.3	2 13.3%	6 40.0%	7 46.7%	0 0.0%	0 0.0%	15 100%	4	19
内陸北部	10.3	0 0.0%	9 26.5%	23 67.6%	2 5.9%	0 0.0%	34 100%	3	37
内陸南部	30.0	1 5.0%	10 50.0%	9 45.0%	0 0.0%	0 0.0%	20 100%	1	21
宮城県全域	21.5	13 4.3%	124 40.8%	149 49.0%	17 5.6%	1 0.3%	304 100%	32	336



【商業地の価格】

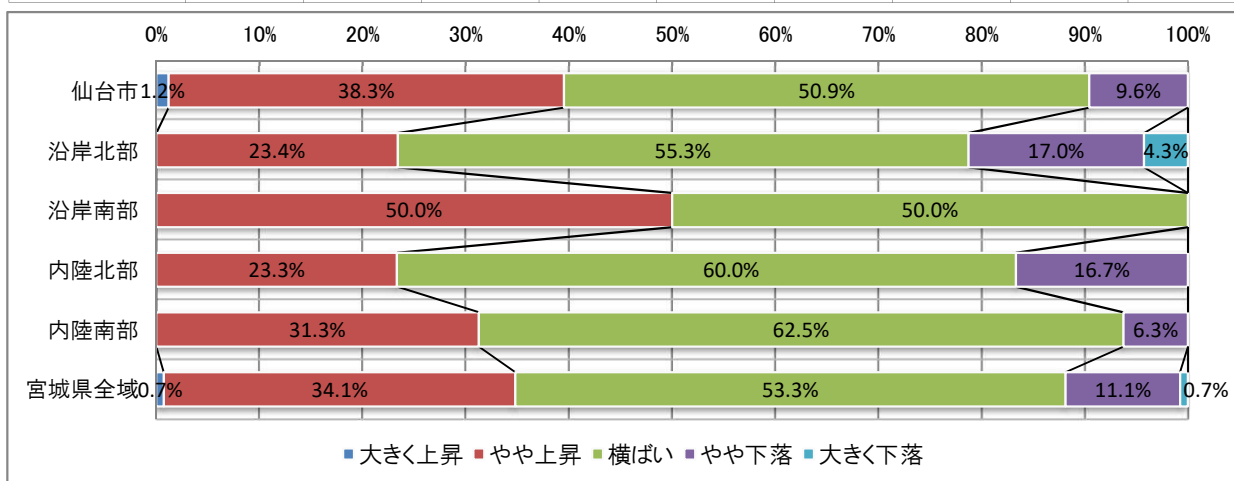
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	29.0	12 8.0%	66 44.0%	69 46.0%	3 2.0%	0 0.0%	150 100%	49	199
沿岸北部	-2.3	0 0.0%	9 20.9%	24 55.8%	9 20.9%	1 2.3%	43 100%	16	59
沿岸南部	45.0	3 30.0%	3 30.0%	4 40.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	9	19
内陸北部	8.3	0 0.0%	5 20.8%	18 75.0%	1 4.2%	0 0.0%	24 100%	12	36
内陸南部	13.3	0 0.0%	4 26.7%	11 73.3%	0 0.0%	0 0.0%	15 100%	6	21
宮城県全域	21.1	15 6.2%	87 36.0%	126 52.1%	13 5.4%	1 0.4%	242 100%	92	334



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

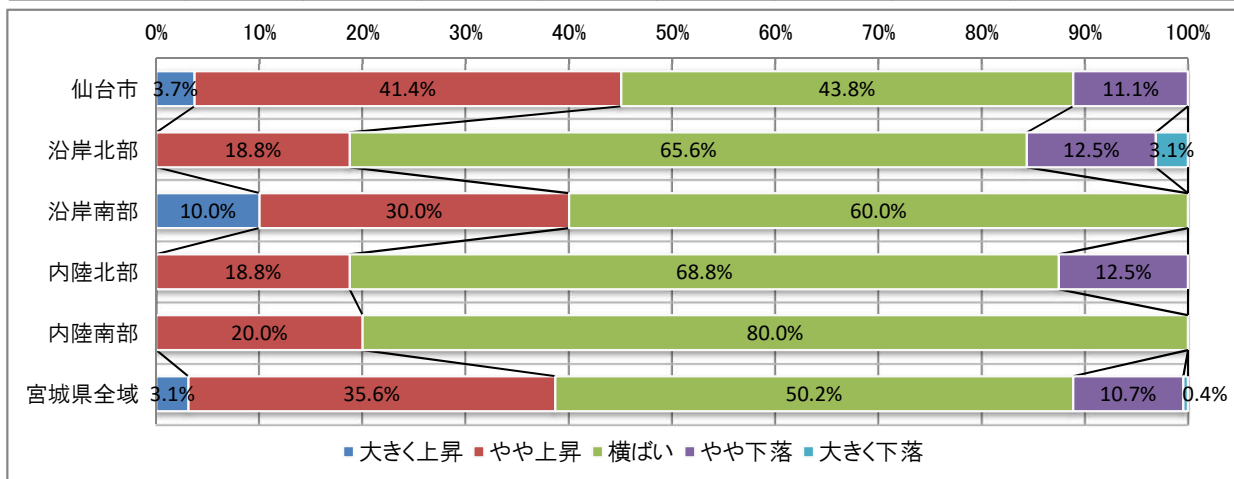
【中古住宅の価格】

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	15.6	2 1.2%	64 38.3%	85 50.9%	16 9.6%	0 0.0%	167 100%	32	199
沿岸北部	-1.1	0 0.0%	11 23.4%	26 55.3%	8 17.0%	2 4.3%	47 100%	13	60
沿岸南部	25.0	0 0.0%	5 50.0%	5 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	8	18
内陸北部	3.3	0 0.0%	7 23.3%	18 60.0%	5 16.7%	0 0.0%	30 100%	7	37
内陸南部	12.5	0 0.0%	5 31.3%	10 62.5%	1 6.3%	0 0.0%	16 100%	5	21
宮城県全域	11.5	2 0.7%	92 34.1%	144 53.3%	30 11.1%	2 0.7%	270 100%	65	335



【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	18.8	6 3.7%	67 41.4%	71 43.8%	18 11.1%	0 0.0%	162 100%	37	199
沿岸北部	0.0	0 0.0%	6 18.8%	21 65.6%	4 12.5%	1 3.1%	32 100%	28	60
沿岸南部	25.0	1 10.0%	3 30.0%	6 60.0%	0 0.0%	0 0.0%	10 100%	8	18
内陸北部	3.1	0 0.0%	3 18.8%	11 68.8%	2 12.5%	0 0.0%	16 100%	19	35
内陸南部	10.0	0 0.0%	1 20.0%	4 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	16	21
宮城県全域	15.1	7 3.1%	80 35.6%	113 50.2%	24 10.7%	1 0.4%	225 100%	108	333

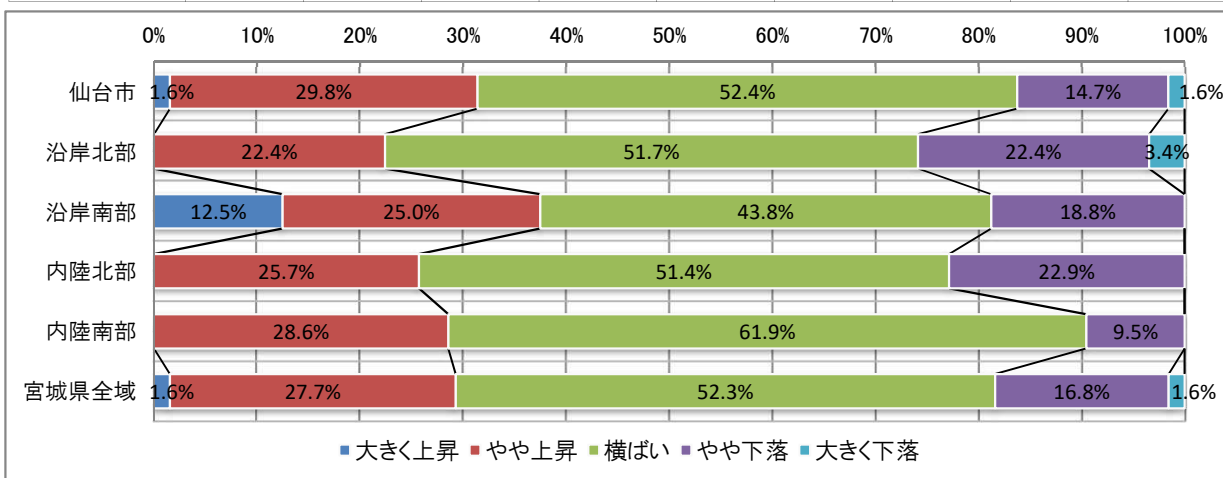


問2: 半年後における取引価格の予測

半年後(R5.12.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

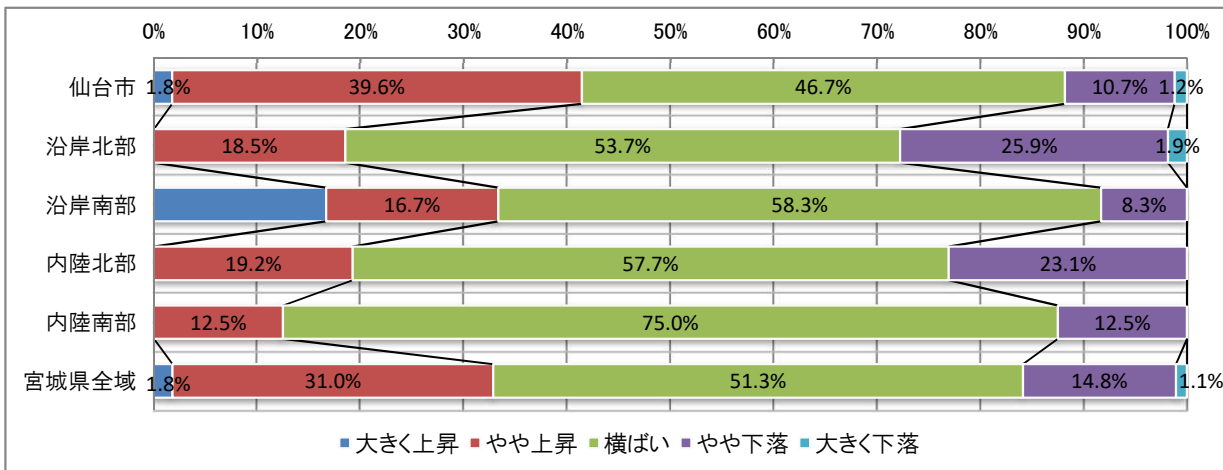
【住宅地全般】

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	7.6	3 1.6%	57 29.8%	100 52.4%	28 14.7%	3 1.6%	191 100%	8	199
沿岸北部	-3.4	0 0.0%	13 22.4%	30 51.7%	13 22.4%	2 3.4%	58 100%	2	60
沿岸南部	15.6	2 12.5%	4 25.0%	7 43.8%	3 18.8%	0 0.0%	16 100%	3	19
内陸北部	1.4	0 0.0%	9 25.7%	18 51.4%	8 22.9%	0 0.0%	35 100%	2	37
内陸南部	9.5	0 0.0%	6 28.6%	13 61.9%	2 9.5%	0 0.0%	21 100%	0	21
宮城県全域	5.5	5 1.6%	89 27.7%	168 52.3%	54 16.8%	5 1.6%	321 100%	15	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	15.1	3 1.8%	67 39.6%	79 46.7%	18 10.7%	2 1.2%	169 100%	30	199
沿岸北部	-5.6	0 0.0%	10 18.5%	29 53.7%	14 25.9%	1 1.9%	54 100%	6	60
沿岸南部	20.8	2 16.7%	2 16.7%	7 58.3%	1 8.3%	0 0.0%	12 100%	7	19
内陸北部	-1.9	0 0.0%	5 19.2%	15 57.7%	6 23.1%	0 0.0%	26 100%	10	36
内陸南部	0.0	0 0.0%	2 12.5%	12 75.0%	2 12.5%	0 0.0%	16 100%	4	20
宮城県全域	8.8	5 1.8%	86 31.0%	142 51.3%	41 14.8%	3 1.1%	277 100%	57	334

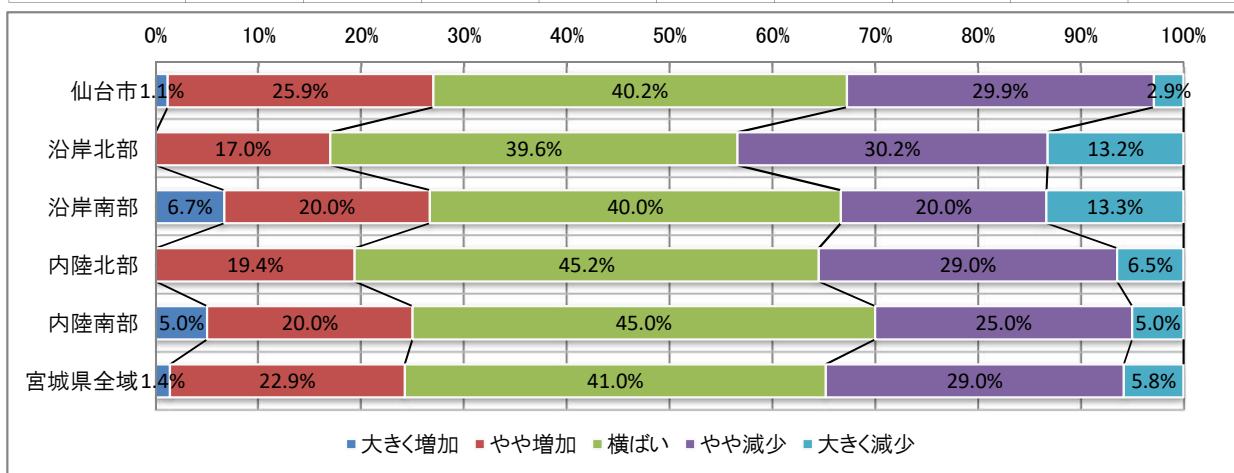


問3:取引件数の半年前との比較

現在(R5.6.1)の取引件数は半年前(R4.12.1)と比較してどのように感じていますか？

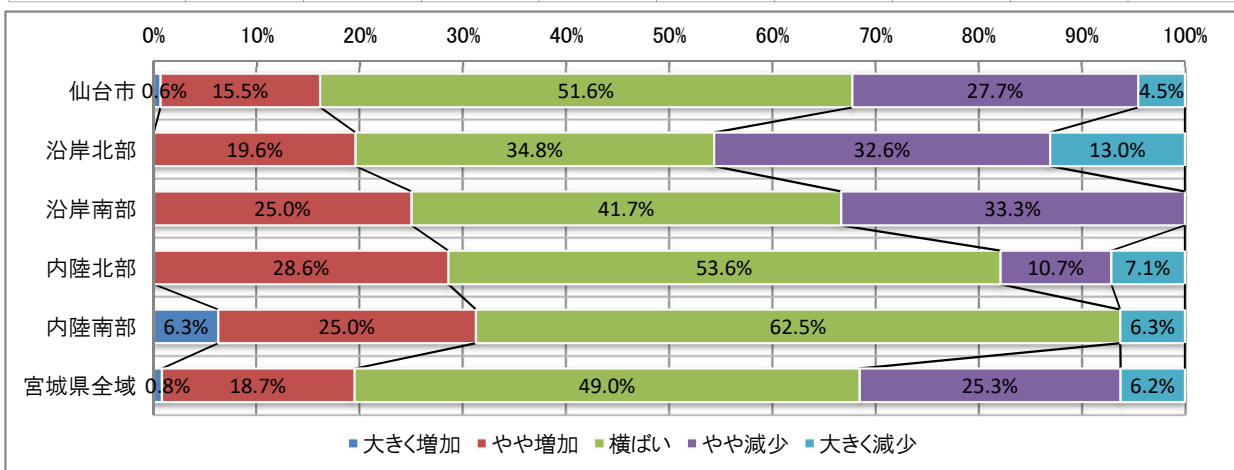
【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-3.7	2 1.1%	45 25.9%	70 40.2%	52 29.9%	5 2.9%	174 100%	25	199
沿岸北部	-19.8	0 0.0%	9 17.0%	21 39.6%	16 30.2%	7 13.2%	53 100%	7	60
沿岸南部	-6.7	1 6.7%	3 20.0%	6 40.0%	3 20.0%	2 13.3%	15 100%	4	19
内陸北部	-11.3	0 0.0%	6 19.4%	14 45.2%	9 29.0%	2 6.5%	31 100%	5	36
内陸南部	-2.5	1 5.0%	4 20.0%	9 45.0%	5 25.0%	1 5.0%	20 100%	1	21
宮城県全域	-7.5	4 1.4%	67 22.9%	120 41.0%	85 29.0%	17 5.8%	293 100%	42	335



【中古住宅の取引】

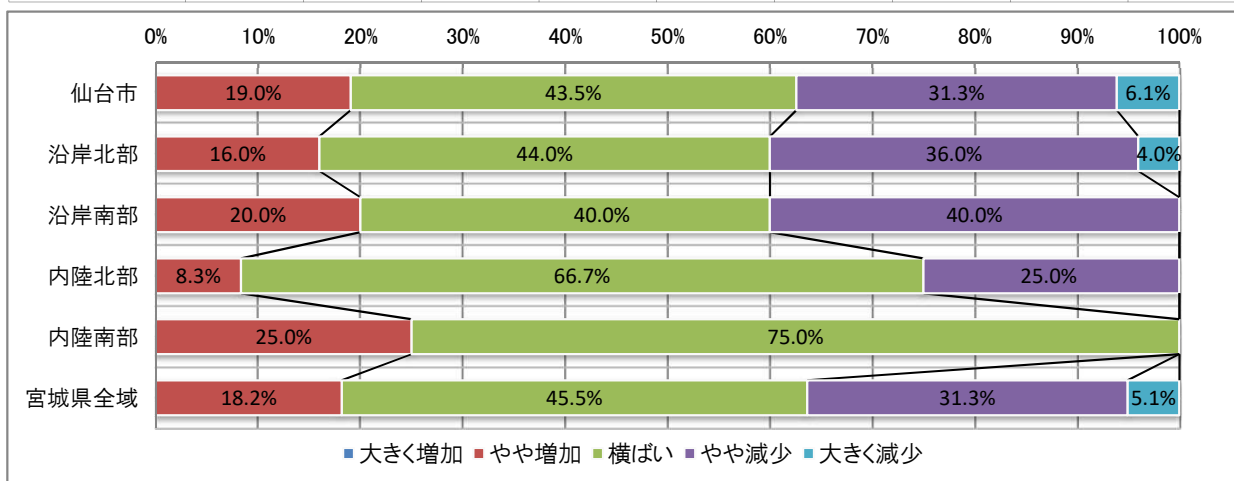
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-10.0	1 0.6%	24 15.5%	80 51.6%	43 27.7%	7 4.5%	155 100%	44	199
沿岸北部	-19.6	0 0.0%	9 19.6%	16 34.8%	15 32.6%	6 13.0%	46 100%	14	60
沿岸南部	-4.2	0 0.0%	3 25.0%	5 41.7%	4 33.3%	0 0.0%	12 100%	6	18
内陸北部	1.8	0 0.0%	8 28.6%	15 53.6%	3 10.7%	2 7.1%	28 100%	8	36
内陸南部	12.5	1 6.3%	4 25.0%	10 62.5%	0 0.0%	1 6.3%	16 100%	5	21
宮城県全域	-8.8	2 0.8%	48 18.7%	126 49.0%	65 25.3%	16 6.2%	257 100%	77	334



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

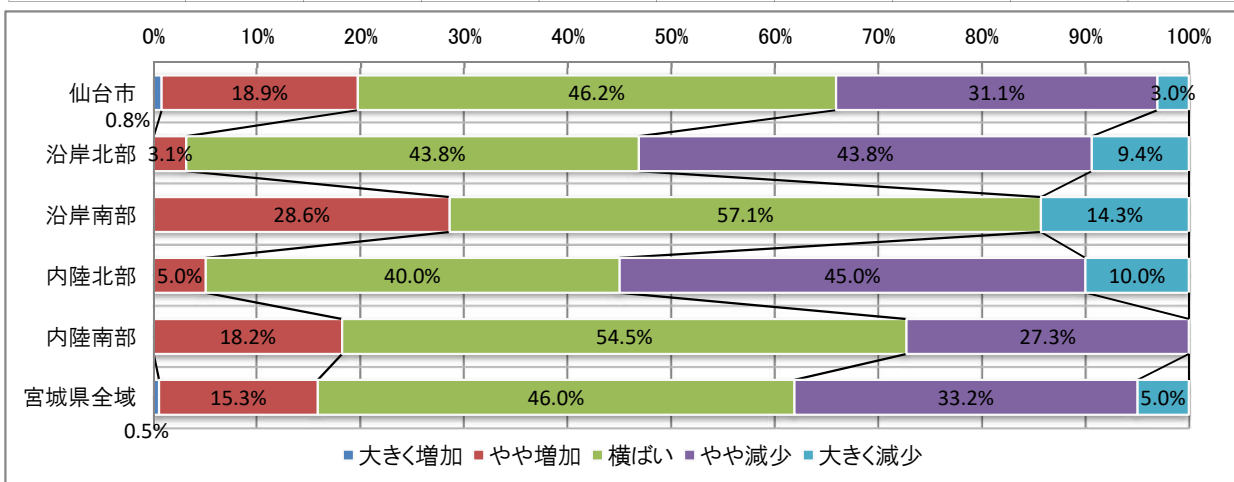
【中古マンションの取引】

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	-12.2	0	28	64	46	9	147	51	198
		0.0%	19.0%	43.5%	31.3%	6.1%	100%		
沿岸北部	-14.0	0	4	11	9	1	25	35	60
		0.0%	16.0%	44.0%	36.0%	4.0%	100%		
沿岸南部	-10.0	0	2	4	4	0	10	8	18
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-8.3	0	1	8	3	0	12	22	34
		0.0%	8.3%	66.7%	25.0%	0.0%	100%		
内陸南部	12.5	0	1	3	0	0	4	17	21
		0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-11.6	0	36	90	62	10	198	133	331
		0.0%	18.2%	45.5%	31.3%	5.1%	100%		



【店舗・事務所の取引】

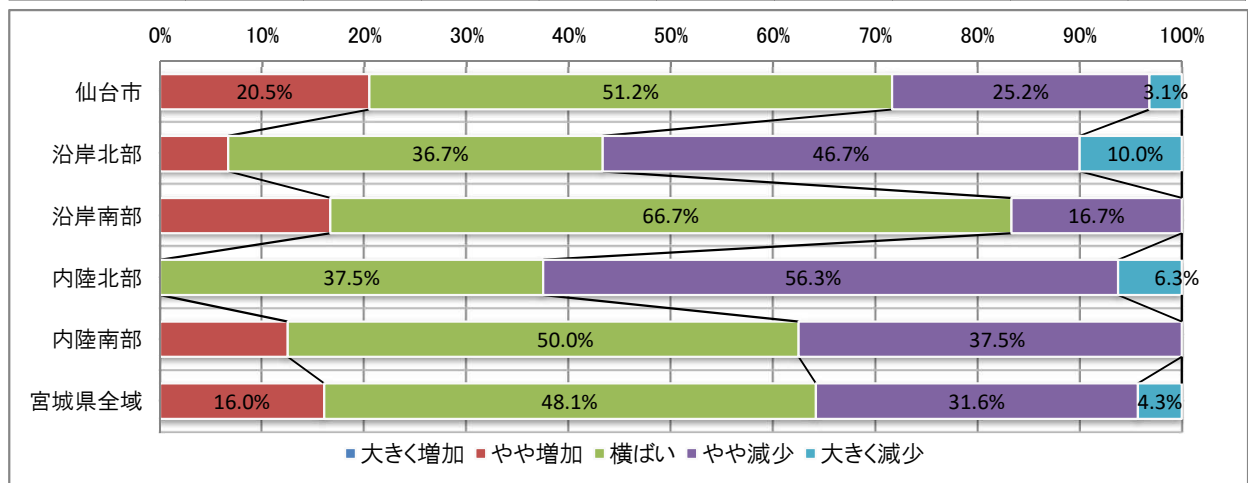
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-8.3	1	25	61	41	4	132	67	199
		0.8%	18.9%	46.2%	31.1%	3.0%	100%		
沿岸北部	-29.7	0	1	14	14	3	32	28	60
		0.0%	3.1%	43.8%	43.8%	9.4%	100%		
沿岸南部	0.0	0	2	4	0	1	7	11	18
		0.0%	28.6%	57.1%	0.0%	14.3%	100%		
内陸北部	-30.0	0	1	8	9	2	20	16	36
		0.0%	5.0%	40.0%	45.0%	10.0%	100%		
内陸南部	-4.5	0	2	6	3	0	11	10	21
		0.0%	18.2%	54.5%	27.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-13.4	1	31	93	67	10	202	132	334
		0.5%	15.3%	46.0%	33.2%	5.0%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-5.5	0	26	65	32	4	127	72	199
		0.0%	20.5%	51.2%	25.2%	3.1%	100%		
沿岸北部	-30.0	0	2	11	14	3	30	30	60
		0.0%	6.7%	36.7%	46.7%	10.0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	1	4	1	0	6	12	18
		0.0%	16.7%	66.7%	16.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-34.4	0	0	6	9	1	16	20	36
		0.0%	0.0%	37.5%	56.3%	6.3%	100%		
内陸南部	-12.5	0	1	4	3	0	8	13	21
		0.0%	12.5%	50.0%	37.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-12.0	0	30	90	59	8	187	147	334
		0.0%	16.0%	48.1%	31.6%	4.3%	100%		

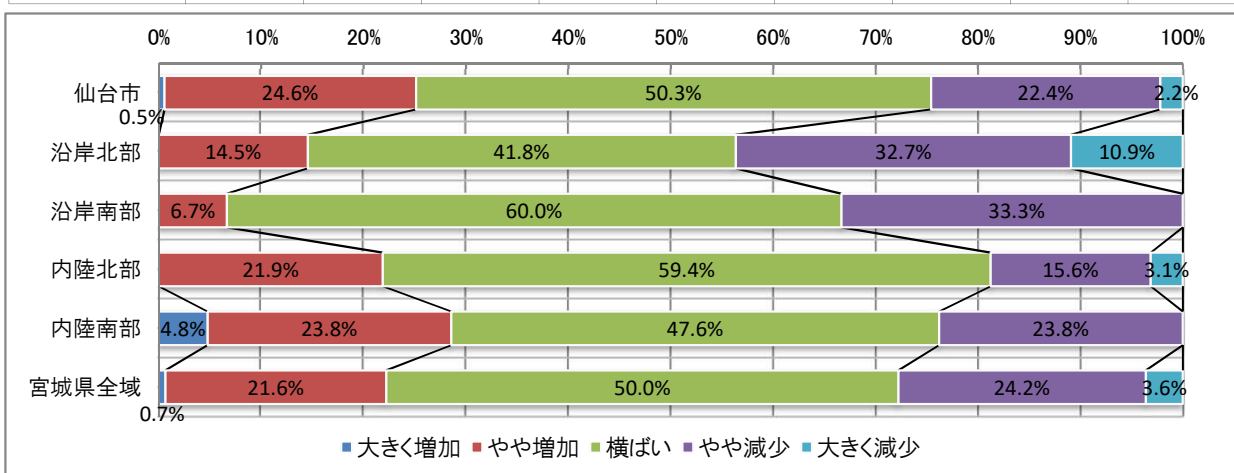


問4: 半年後における取引件数の予測

半年後(R5.12.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

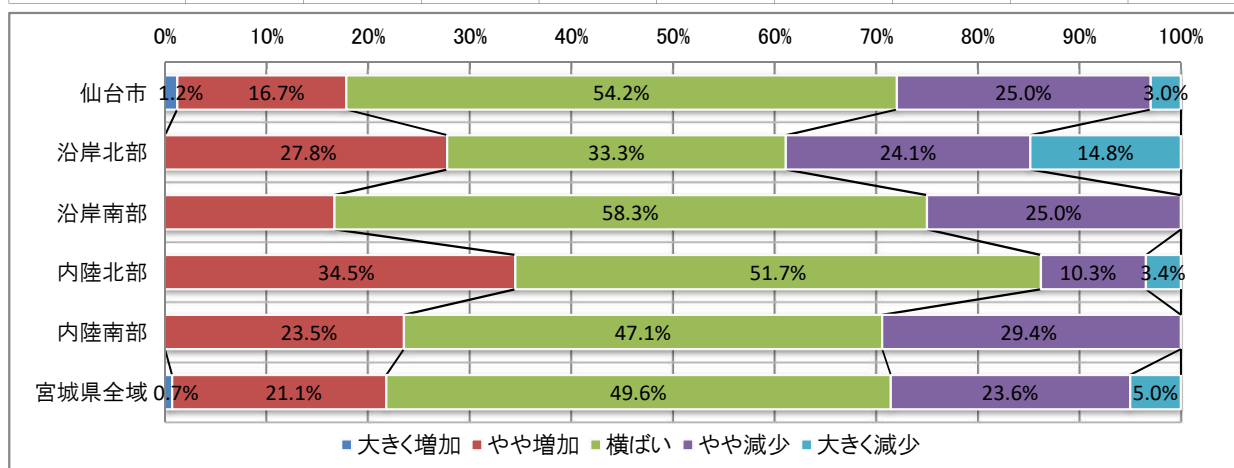
【土地取引】

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	-0.5	1 0.5%	45 24.6%	92 50.3%	41 22.4%	4 2.2%	183 100%	16	199
沿岸北部	-20.0	0 0.0%	8 14.5%	23 41.8%	18 32.7%	6 10.9%	55 100%	5	60
沿岸南部	-13.3	0 0.0%	1 6.7%	9 60.0%	5 33.3%	0 0.0%	15 100%	3	18
内陸北部	0.0	0 0.0%	7 21.9%	19 59.4%	5 15.6%	1 3.1%	32 100%	5	37
内陸南部	4.8	1 4.8%	5 23.8%	10 47.6%	5 23.8%	0 0.0%	21 100%	0	21
宮城県全域	-4.2	2 0.7%	66 21.6%	153 50.0%	74 24.2%	11 3.6%	306 100%	29	335



【中古住宅の取引】

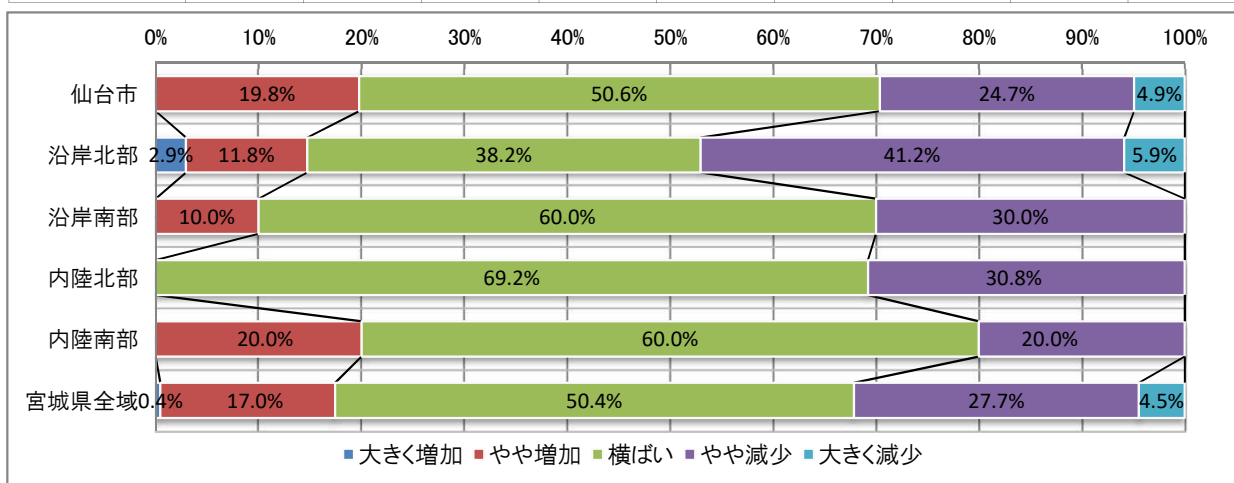
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-6.0	2 1.2%	28 16.7%	91 54.2%	42 25.0%	5 3.0%	168 100%	31	199
沿岸北部	-13.0	0 0.0%	15 27.8%	18 33.3%	13 24.1%	8 14.8%	54 100%	6	60
沿岸南部	-4.2	0 0.0%	2 16.7%	7 58.3%	3 25.0%	0 0.0%	12 100%	6	18
内陸北部	8.6	0 0.0%	10 34.5%	15 51.7%	3 10.3%	1 3.4%	29 100%	7	36
内陸南部	-2.9	0 0.0%	4 23.5%	8 47.1%	5 29.4%	0 0.0%	17 100%	4	21
宮城県全域	-5.5	2 0.7%	59 21.1%	139 49.6%	66 23.6%	14 5.0%	280 100%	54	334



問4: 半年後の取引件数(続き)

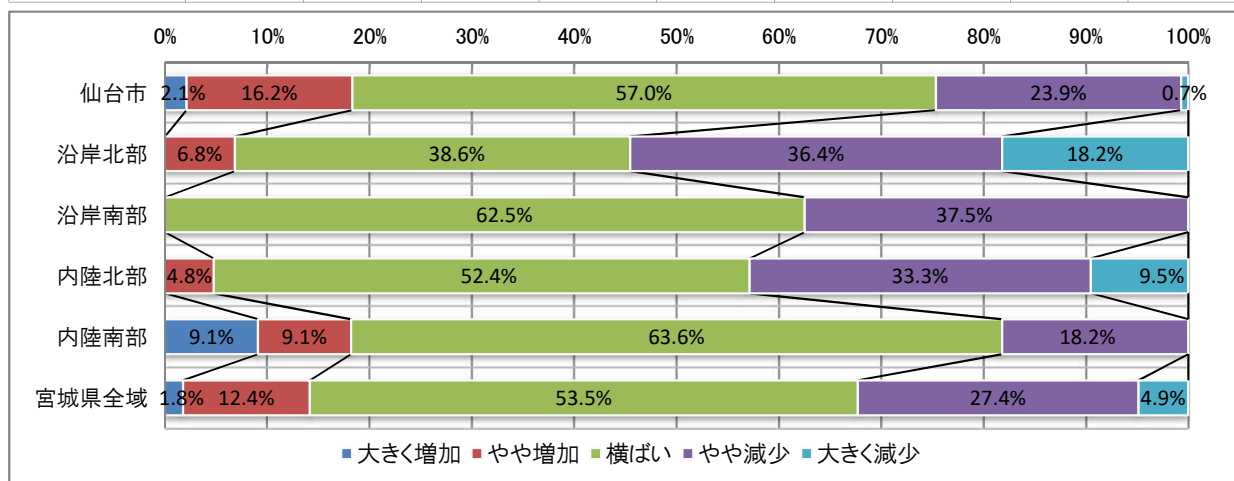
【中古マンションの取引】

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	-7.4	0 0.0%	32 19.8%	82 50.6%	40 24.7%	8 4.9%	162 100%	37	199
沿岸北部	-17.6	1 2.9%	4 11.8%	13 38.2%	14 41.2%	2 5.9%	34 100%	25	59
沿岸南部	-10.0	0 0.0%	1 10.0%	6 60.0%	3 30.0%	0 0.0%	10 100%	8	18
内陸北部	-15.4	0 0.0%	0 0.0%	9 69.2%	4 30.8%	0 0.0%	13 100%	22	35
内陸南部	0.0	0 0.0%	1 20.0%	3 60.0%	1 20.0%	0 0.0%	5 100%	16	21
宮城県全域	-9.4	1 0.4%	38 17.0%	113 50.4%	62 27.7%	10 4.5%	224 100%	108	332



【店舗・事務所の取引】

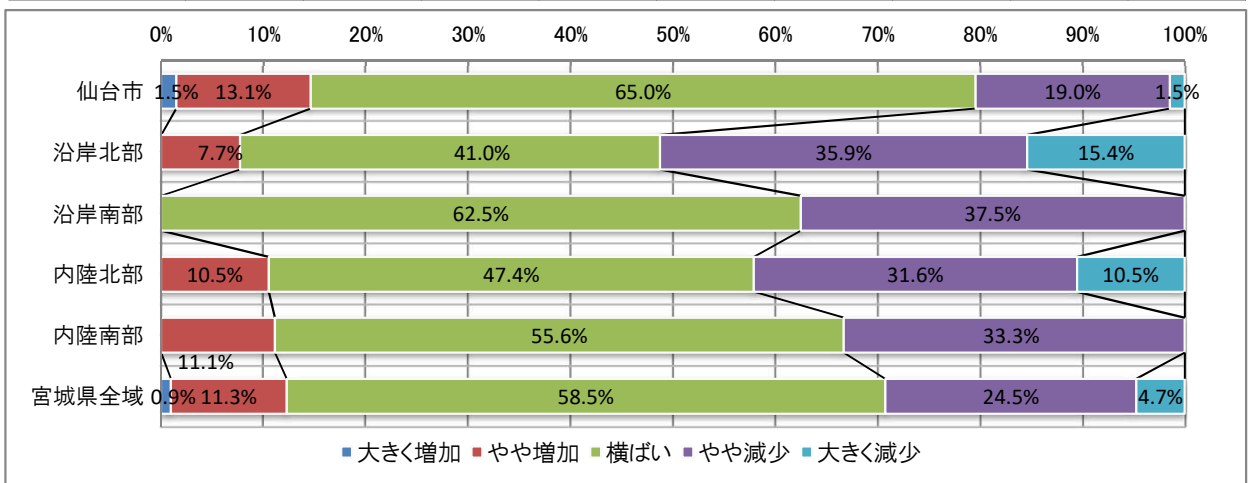
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-2.5	3 2.1%	23 16.2%	81 57.0%	34 23.9%	1 0.7%	142 100%	57	199
沿岸北部	-33.0	0 0.0%	3 6.8%	17 38.6%	16 36.4%	8 18.2%	44 100%	15	59
沿岸南部	-18.8	0 0.0%	0 0.0%	5 62.5%	3 37.5%	0 0.0%	8 100%	10	18
内陸北部	-23.8	0 0.0%	1 4.8%	11 52.4%	7 33.3%	2 9.5%	21 100%	15	36
内陸南部	4.5	1 9.1%	1 9.1%	7 63.6%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	10	21
宮城県全域	-10.6	4 1.8%	28 12.4%	121 53.5%	62 27.4%	11 4.9%	226 100%	107	333



問4:半年後の取引件数(続き)

【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-2.9	2	18	89	26	2	137	61	198
		1.5%	13.1%	65.0%	19.0%	1.5%	100%		
沿岸北部	-29.5	0	3	16	14	6	39	20	59
		0.0%	7.7%	41.0%	35.9%	15.4%	100%		
沿岸南部	-18.8	0	0	5	3	0	8	10	18
		0.0%	0.0%	62.5%	37.5%	0.0%	100%		
内陸北部	-21.1	0	2	9	6	2	19	17	36
		0.0%	10.5%	47.4%	31.6%	10.5%	100%		
内陸南部	-11.1	0	1	5	3	0	9	12	21
		0.0%	11.1%	55.6%	33.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	-10.4	2	24	124	52	10	212	120	332
		0.9%	11.3%	58.5%	24.5%	4.7%	100%		

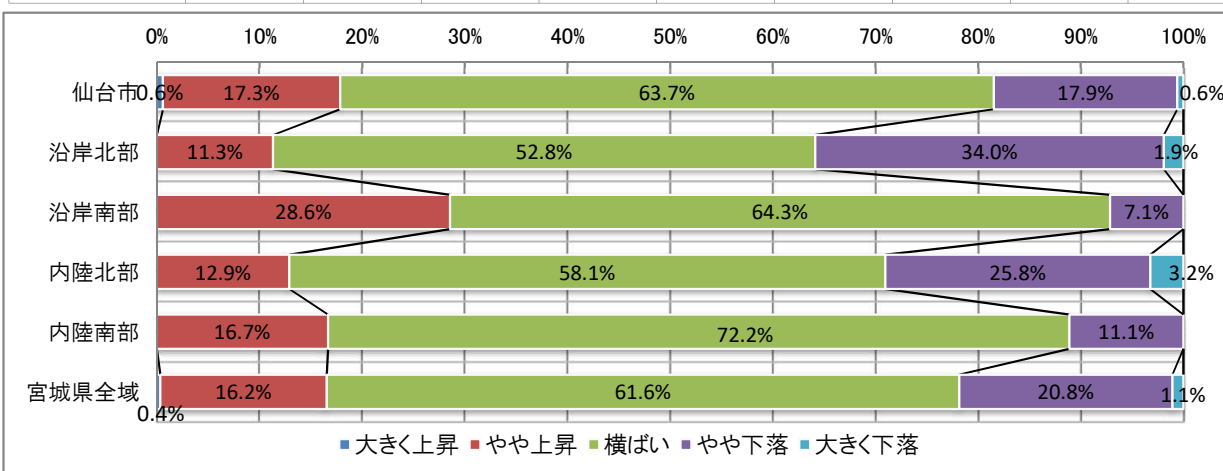


問5:賃料の半年前との比較

現在(R5.6.1)の賃料は半年前(R4.12.1)と比較してどのように感じていますか？

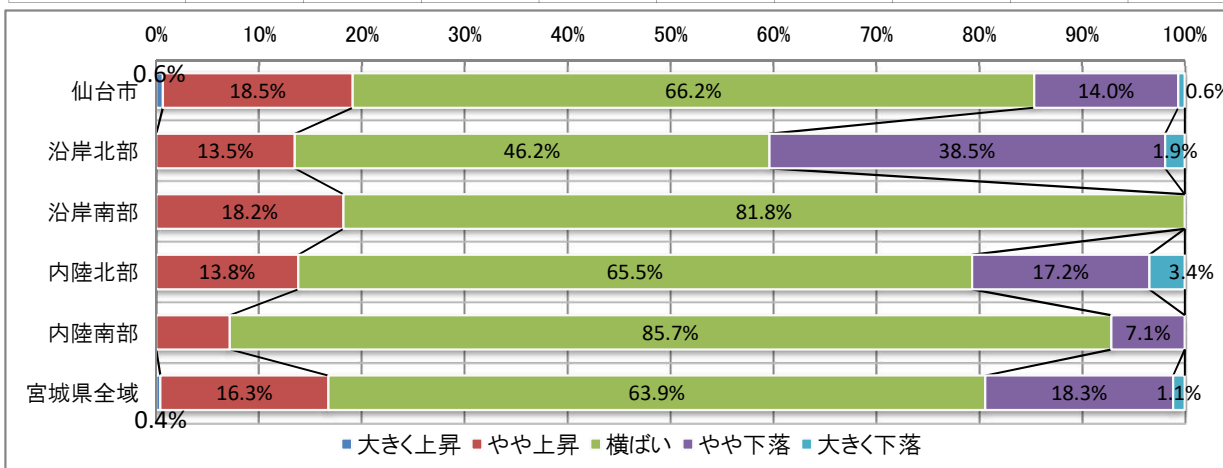
【住居系不動産の家賃】

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	-0.3	1 0.6%	29 17.3%	107 63.7%	30 17.9%	1 0.6%	168 100%	31	199
沿岸北部	-13.2	0 0.0%	6 11.3%	28 52.8%	18 34.0%	1 1.9%	53 100%	7	60
沿岸南部	10.7	0 0.0%	4 28.6%	9 64.3%	1 7.1%	0 0.0%	14 100%	5	19
内陸北部	-9.7	0 0.0%	4 12.9%	18 58.1%	8 25.8%	1 3.2%	31 100%	6	37
内陸南部	2.8	0 0.0%	3 16.7%	13 72.2%	2 11.1%	0 0.0%	18 100%	3	21
宮城県全域	-3.0	1 0.4%	46 16.2%	175 61.6%	59 20.8%	3 1.1%	284 100%	52	336



【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	2.2	1 0.6%	29 18.5%	104 66.2%	22 14.0%	1 0.6%	157 100%	42	199
沿岸北部	-14.4	0 0.0%	7 13.5%	24 46.2%	20 38.5%	1 1.9%	52 100%	8	60
沿岸南部	9.1	0 0.0%	2 18.2%	9 81.8%	0 0.0%	0 0.0%	11 100%	8	19
内陸北部	-5.2	0 0.0%	4 13.8%	19 65.5%	5 17.2%	1 3.4%	29 100%	7	36
内陸南部	0.0	0 0.0%	1 7.1%	12 85.7%	1 7.1%	0 0.0%	14 100%	7	21
宮城県全域	-1.7	1 0.4%	43 16.3%	168 63.9%	48 18.3%	3 1.1%	263 100%	72	335

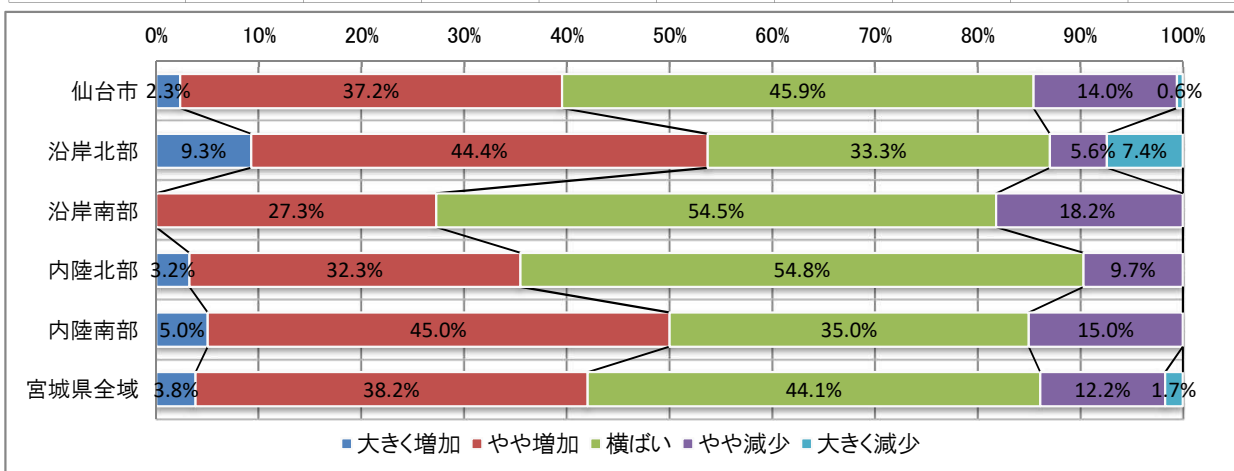


問6:空室率の半年前との比較

現在(R5.6.1)の空室率は半年前(R4.12.1)と比較してどのように感じていますか？

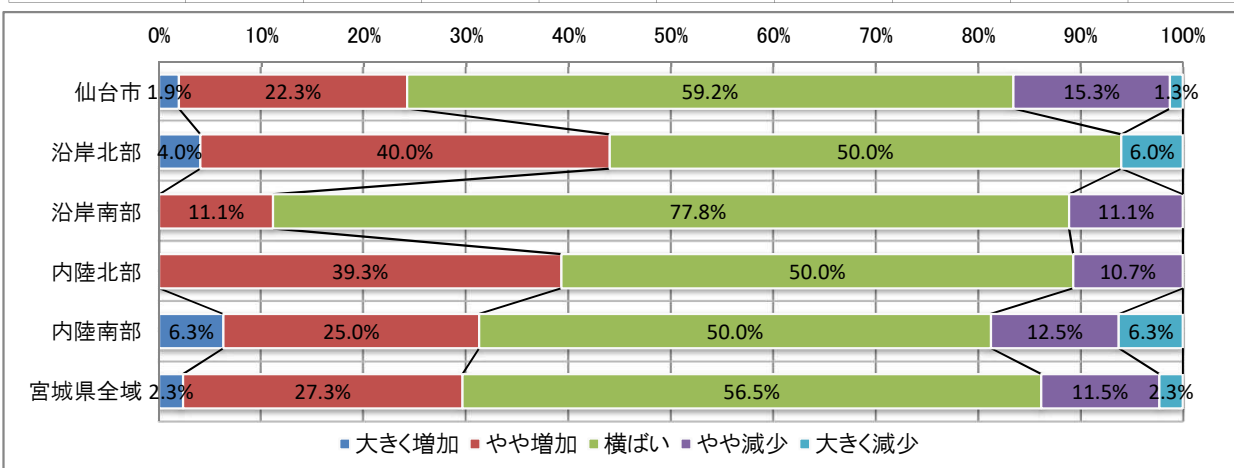
【住居系不動産の空室率】

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	13.4	4 2.3%	64 37.2%	79 45.9%	24 14.0%	1 0.6%	172 100%	27	199
沿岸北部	21.3	5 9.3%	24 44.4%	18 33.3%	3 5.6%	4 7.4%	54 100%	5	59
沿岸南部	4.5	0 0.0%	3 27.3%	6 54.5%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	7	18
内陸北部	14.5	1 3.2%	10 32.3%	17 54.8%	3 9.7%	0 0.0%	31 100%	5	36
内陸南部	20.0	1 5.0%	9 45.0%	7 35.0%	3 15.0%	0 0.0%	20 100%	1	21
宮城県全域	15.1	11 3.8%	110 38.2%	127 44.1%	35 12.2%	5 1.7%	288 100%	45	333



【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	4.1	3 1.9%	35 22.3%	93 59.2%	24 15.3%	2 1.3%	157 100%	42	199
沿岸北部	18.0	2 4.0%	20 40.0%	25 50.0%	0 0.0%	3 6.0%	50 100%	9	59
沿岸南部	0.0	0 0.0%	1 11.1%	7 77.8%	1 11.1%	0 0.0%	9 100%	9	18
内陸北部	14.3	0 0.0%	11 39.3%	14 50.0%	3 10.7%	0 0.0%	28 100%	8	36
内陸南部	6.3	1 6.3%	4 25.0%	8 50.0%	2 12.5%	1 6.3%	16 100%	5	21
宮城県全域	7.9	6 2.3%	71 27.3%	147 56.5%	30 11.5%	6 2.3%	260 100%	73	333



3. 現時点の取引動向等について

①仙台市…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

〈青葉区〉

- 中古マンション再販業者の仕入れが積極的、賃貸マンション用地は市中心部で坪300万円が限度とみられ、頭打ちの地域が出始めている。
- 収益物件の買い手は相変わらず多いが、金融機関の融資はやや厳しくなっており、売買が成立しないケースも出ている。
- 人流増加に伴い、商業系不動産(売買・賃貸借)に回復の兆しが見られる。
- 市街化調整区域内でも許可を受けた建物や土地の買手、借手があり、人気物件となっている地域もある。
- 賃貸物件は、アフターコロナの中で動きが戻っている。売買物件は、まだ全体的に今後の景気眺めの様子見的な状況。特にマンションの動きが鈍い。
- 今後、仙台市中心部にオフィスビルが乱立し、空室増加、賃料低下となると予想される。
- 場所による格差がますます拡大しているように感じる。人気の場所はより高く、不人気の場所はより安くなっている。
- オフィスビルの移転や増床など動きが出てきている。賃料も少し上げの方向になってきており、上昇基調にある。
- 住宅用地や建売住宅で多少在庫が増加しているように感じる。
- 電気代高騰・物価高の影響で前年末から年明けまで売買は動きが悪かったが、少し前から若干動きが出てきた。物価も電気代も下がらないことが分かり、待ちの姿勢から諦めムードが出てきたか。
- 補助金による効果で省エネ改修の案件数は爆発的に伸びたが、建築費高騰が影響し、新築の取引は低調である。
- 価格の指値幅が徐々に大きくなりつつある。
- 法人系取引や個人でも入札へと移行されることで相対取引の減少が取得価格の上昇に繋がっている。入札前の調査がしにくい案件もあり、取得した時点でのリスクを感じることもある。
- 資材の高騰、電気代、ガソリン代、人工代の上昇によって、リフォーム工事の費用が以前より上昇しているため、以前よりもリフォームの内容を抑えて、販売や賃貸する傾向を感じる。建物の築年数が経過していく過程で、賃料の値上げに転嫁するのが難しいと感じる。
- コロナ禍での中古住宅供給不足による価格高騰も収まってきている印象で、今後1年程度で元の価格帯に落ち着くのではないかと予想している。
- ハウスビルダー関連業界からの問い合わせが、以前よりもやや少ないように思える。
- コロナ禍の落ち着きにより、件数は増加傾向にあると思う。また、世相経済の動向により、事業所の物件が増加して行くのではと考えられる。
- 仙台市内での土地取引は以前として高水準であり、賃貸物件はコロナが終息して問い合わせが増加傾向にある。
- 買取再販メインで業務を行っているが、エンド客が価格上昇についてこれなくなっており、再販価格は頭打ちだと感じる。工事費高騰の影響もあるが、物件価格を業者が上げ過ぎたと思う。
- 空家処分の相談が増えた。物件所在地と所有者住所が離れているため、進め方に一定の注意が必要と思われる。
- 東北学院大移転の影響で、賃貸住宅の空室はほぼ無くなった。また、土地の価格もかなり上がっており、予想以上の状況である。
- 建売業者は相変わらず競争して土地仕入れをしているが、建売本体の成約までの期間が長くなっている様子であり、土地仕入の単価もかなりシビアになってきた。新築後1年経っても未成約の建売もポツリポツリと散見される。(市内北西方面)
- 今後地価が上昇するエリアと下降するエリアの差が大きくなると思う。古いビルの建て替えに伴うオフィス移転の相談が発生している。
- コロナにより飲食業は厳しい状況にあったが、落ち着いてきた今となれば外食する人が増えることから、飲食業ができるテナントへの取引は今後増えると考ええる。

- 弊社が所在する仙台西部愛子・落合地域は、年々地価が上がっているので取引価格も上昇傾向にある。造成が古い団地や地域での査定依頼が増えている。
- 仙台駅周辺や中心部での不動産開発のための用地探しの需要は多いが、不動産価格の高値止まりや建築コストの増大で、取引が停滞し始めてきた感がある。例えば賃貸マンションの建築において、昨年同時期は建築コスト坪単価100万円前後であったが、現在は坪130万円という見積りで投資利回りが合わず、建築を見送っている事例が多々ある。
- 住宅系は、中古市場が活性化している一方で、新築住宅が減少傾向である。
- 賃貸は繁忙期も過ぎ、動きは落ち着いた状況にある。売買は相談案件がやや増えている。
- 生活必需品の多数の項目で値上がりにより、可処分所得の減少傾向が続いていることから、住居系賃貸物件の住替えの引越理由も家賃が高いことを理由にされる方が増えてきている。住宅ローンの貸付基準も厳しくなっているように感じる。
- 建売住宅の完成在庫が増えてきている。
- 土地は、物件が少ないため価格が下らない状態。建築費がまだ上昇中のため、建物を含めた不動産全体は横ばいか、若干上昇の傾向にあると思われる。
- 昨年と変わらず横ばいと感じた。また、マンションの価格が少し上がったか、あるいは上がりそうな感じはある。（特に仙台駅近くのマンション）
- 売却物件が減少ぎみであり、高値で成約しているケースを見るが、だからと言って地価が上がっているとは思わない。土地に関しては、ほとんどが、建売業者が買取するため、一般エンドに情報が回らない。
- 物価上昇により、取引が少なくなっている。
- 仙台市内全域の当社所有賃貸物件において、1K等の単身物件は比較的に動きが活発で満室稼働を維持するが、3LDK等の家族物件は動きが鈍く空室状態が続いている。
- 建築資材の値上りで、住居系の建築が横ばいの状況。中古戸建は堅調に取引があり、価格も下げ止まりの傾向である。
- 仙台市中心部のマンションは、新築相場が高止まりしているため、中古マンションの取引水準も上がっている。中古マンションは買取再販物件が多く、価格が上がってきており、ここ1年ぐらいで取引件数が減少するのではないかと。
- 住居系全体の取引が落ち着いてきており、特に新築・中古マンションの取引件数が減少し、今後もマンション価格の緩やかな下落が続いていくと思われる。
- 住宅地の土地情報は以前に増して少なく、郊外の住宅地以外は出れば即完売する。マンションは1～3月が非常に反響が少なく、4月に入り多少案内が増え、成約も増えてきている。売主は高額で売買できており、まだ買取価格は比較的高いといえる。
- 売り物件の絶対数が少ないため、価格もやや上昇しているように感じる。自社所有物件に対しての問合せ・引き合いの数は増えてきている。
- 全般的に価格は上昇。売却希望者も高値推移を認識しており、買受希望者がなんとか追いかけている状況。特に住宅用不動産については高騰した価格に買受者のローン負担がどこまでついていけるのか危惧されるところ。
- コロナ禍からの回復に伴う需要や金利動向により、物件種別により需給に濃淡が出ている。
- 中心部よりやや郊外地域は、中古戸建住宅に対する引き合いが鈍く、建売住宅の完成時から成約まで数か月を要する。
- 今後、経済状況・建設戸数等を考慮すれば、取引件数は減少傾向となると思う。
- 新築マンションの価格上昇が続く中、住宅取得者も4～5千万の物件購入が多く見受けられる。給与所得が上昇しない中、どこまで続くのか懸念される。商業地の価格上昇も駅東に限定され、地域的な格差は広がっている。
- これまで人気薄だった郊外団地や農地介在型個別開発地などの需要が高まっていると感じる。
- 取得意欲旺盛な不動産事業者に提供出来る物件が非常に少ない。新築ビルラッシュの動きから築古物件のリーシングやそれらに伴う売却など、活発な不動産取引となることを期待したい。

- 新築物件の増加、転居者の減少により、築年数の古い物件から空きが目立っている。一方で、生活保護受給者の増加に対し、貸主が当該対象者への賃貸を渋る傾向にあり、賃料を受給額以上に引き上げている物件も見受けられる。本来は耐用年数などを鑑みて賃料を下げるべきところ、賃料低下による物件の価値の低下、売買への影響も考慮されて賃料相場は下がるどころか上がっている印象を受ける。
- 商業地域の土地利用に関しては、土地取引価格が上昇しているため、分譲マンションから賃貸マンション開発に切り替えて土地の取得を行なっている。
- 店舗系の賃貸(テナント)は、解約含め動きが大きくなっているように感じる。コロナ禍で賃料減額措置がされていたテナントが、減免措置が無くなる等で解約も増え、再募集価格が通常募集となる物件が多いため、賃料も増加しているように感じる。自社の住居系物件は、比較的入居率も高く、ここ数年で空室率8%前後だった物件が今年に入って満室をキープできていることも市場としては良い傾向にある。
- マンションデベロッパーに関しては、建築費の高騰により、土地の仕入れにかなり慎重になっている。その他小規模の土地に関しては余り変化はない。
- 数年前に比べると住宅地はかなり上昇した印象があるが、直近では、やや下落傾向の雰囲気は感じられる。
- 住宅資材・設備の高騰により、リノベーション後の再販価格が高値となり、リノベ物件(特にマンション)が在庫増となっている。300室を超える在庫を抱える業者も有り、ダンピング販売により値崩れが心配である。
- 事業用地の値上がりしが止まらず取得に苦戦している。
- 中心部の取引価格は今後も上昇すると思うが、需要が多いため、取引件数は変わらず増えていくと思う。
- 新規のオフィスビルが今年6棟竣工するが、賃料水準は駅東が駅西を上回っており、ヨドバシカメラの開店もあり、今後、さらに駅東の評価が高くなる。一方、駅西では、青葉通り・南町通り沿いの物件の評価が広瀬通り・定禅寺通り沿いより高い傾向は変わらない。
- 商業地の土地価格は高水準の取引であるが、仙台市の建築費のコストが増加傾向(ヒアリングによると半年前の20%増)にあるため、販売価格及び収益物件の賃料設定が悩ましい状態になっている。しばらくは横ばいだと思うが、プライスリーダーのデベロッパーの動向が気になる。
- 市内中心部は特に入札になるケースが多く、窓口となる不動産会社が信託系もしくは大手となるため、地元業者としては情報入手が後発になっているように感じる。また、入札のため本来のポテンシャルを上回る価格になっている。
- 売買はあまり大きな変化はないが、成約物件の延床面積が減る一方である。
- 仙台市中心部とその近隣で価格が上っている。特に商業地でその傾向が強い。
- 地価に関しては、地下鉄東西線沿線等は未だ上昇傾向にあるように思われる。土地売買の数は減少しているが、高値の為だと考える。
- 新型コロナウイルス感染症が落ち着きつつあるなかで、ここ半年は、飲食店舗やオフィスの賃貸物件の引合が増える傾向にある。

〈宮城野区〉

- 土地・中古住宅売買に関しては、ゆるやかに下落して行っている様に感じ、販売から契約引渡し迄の期間が、一年前より時間がかかっている。土地建物の価格高騰が要因の一つで、若年層の顧客が手の届かない価格となっている。給料の上昇が思ったより見込めず、光熱費値上り等の負担増の影響があると思われる。
- 現在は横ばい状態であるが、建築費上昇で新築による事業は難しい。
- 土地、マンションの価格に高止まり感があり、取引件数がやや減少しているように思われる。取引価格が下がっていくことにより、取引件数も多少上向いていくと考える。
- 令和5年1月～3月の年度末についての新規集客は、今まで経験して来た中で非常に厳しい結果となり苦戦した。(物価高・金利上昇・価格高騰)
- 実際の取引価格よりも高い値付けで物件を流通させる業者が多く、売主と買主の認識にズレがある。
- 中古住宅や土地の価格が上昇してはいるが、購入者の希望とは若干のミスマッチがあり、成約に至るまでの時間が長い様に感じる。

- 宮城野区は、国立病院跡地やJR貨物の移転等大型案件が今後も継続するため、人とモノが集まる効果もあり、地価にもプラスの影響があると予測する。一体感がある若林区は、六丁目工業団地の移転が動き出し、今後も注目度が高く利便性の向上が期待されるため、地価の上昇傾向が続くと思われる。
- 土地を探しているという問い合わせが多い。
- 価格上昇により、動きが鈍くなってきている。
- コロナ感染が拡大からやや縮小に向かう中、経済活動は緩やかながら回復基調にあり、不動産取引についても、動きが活発化している。商業地の価格はコロナ以前に回復した。雇用・所得環境が改善する下で、購買意欲の増加が期待できる。
- 都心部の地価高騰により、買い渋り(個人も投資家も)が見られる。「もう数年待てば下がる」という雰囲気が購入者側にある。
- 不動産価格が全般に高く、仲介業務に難を感じる。(横やりが入りやすい)
- 金利上昇やインフレ等の景気不透明感はあるが、新型コロナウイルス感染症が「5類感染症」になったことから人出が戻ってきており、仙台市内中心部を主体に堅調な不動産取引が行われている。
- コロナが落ち着きつつあるなかで、観光・レジャーへの興味が強くなっているように思える。そのため、住宅関連に対しての関心が薄れつつあるように思われる。
- 新型コロナについては、その影響を受ける人に差があったが、物価の上昇はすべての人々に影響を及ぼしており、その結果、不動産取引に影響を及ぼしていると思われる。この影響は、賃金のベースアップ等収入で補うほかなく、回復までに一定の期間を要すると考えている。
- ここ数年、卸町・扇町あたりの地価上昇が強く、成約までの期間が早まっている印象がある。

〈若林区〉

- 本年2月の新型コロナウイルス感染症が5類へと引き下げられるとの発表以後、転勤者の増加、事務所の移動及び開所の増加が顕著に表れ、倉庫付事務所等の賃貸の引き合いが増加し、多くの物件に申し込みが入った。事業用の土地建物の売買に関し、売却価格の上昇により、問合せが大きく減少した。
- 少子化の影響等により、アパートの入居率は下がりつつある。中心部と事業所周辺等の地域は、賃貸需要が見込めると思う。
- 東西線沿線マンション、東部地区事務所等の需要が強い。
- 中古マンションの売買に関しては、投資用のワンルームマンションの問い合わせが増えている。また、賃貸物件に関しては、高齢者や生活保護者からの相談が増えてきたように思う。
- 市街地でのマンション用地やビル用地が不足している。一方、仙台駅前などの開発案件の動きが悪いことについて、民間の事業とは言え、行政がどこまで主体的に動いているのか疑問である。中心部の容積緩和措置がまだまだ足りないと思う。企業の誘致が仙台は遅く、中途半端な事業が目立ち、民間が動きづらい(駅前の道路の公園化・定禅寺通りの車線減少、県民会館跡地の利用、仙台城周辺の整備等)。どれも中途半端な計画で動きが遅い。青葉通りについても、もっと活発に建て替え事業を後押ししなければならない。放っておくとマンション用地にしかなくなり、景観や都市の活性化が失われる。
- 不動産業者による土地や一戸建ての買取は、比較的高値であるものの、取引件数自体は減少していない。
- 希少エリアの不動産は相変わらず強気の価格帯で動いているが、それ以外は売れにくくなっている。
- 相続等の世代交代により、賃貸物件の売却が動いている。
- 賃貸は、本年1月から3月にかけて、仲介業者の内覧からの申し込みが多かったが、我々周辺の業者への直接来店や問い合わせは明らかに減っている。
- 一般消費者とそれ以外の富裕層との間にかなりの開きがあるようで、不動産購入に偏りがあるように思う。
- コロナ前に比べ住宅地の高騰を感じ、仙台市内は1.5倍位の感覚である。
- 賃貸物件は、繁忙期に入退きの動きが例年に比べて少なかった。

- 宮城県内での不動産取引数でみると、仙台市を中心とした都市圏は引き続き横ばいか微増の傾向であるが、その他の都市圏(古川・石巻・気仙沼等)では、取引数が減少していると感じている。
- 住宅業者の受注が落ち、注文住宅用の取引が減少している。
- 売買について、一般消費者よりも不動産業者との取引が増加している。
- 住宅ローンの返済に困り、売却を検討するお客様が増えてきたように感じる。

〈太白区〉

- 土地、中古物件の問い合わせに関して、仙台市中心部より郊外が増えており、コロナウィルス感染拡大により、勤務形態の変化や子育て環境への対応によるものと思う。仙台市中心部や勤務先への通勤できる範囲での郊外が今後も取引が増える様に感じている。
- 全体的に売主が相場よりも高い金額で売る傾向が強くなっており、買主が苦労している様に思う。
- 昨年10月頃より、物件査定の依頼が急増し、その内の約半数が売却(仲介・買取)成約している。また、買取後の売却(住宅用地)では、地域的な差があるが、ある程度の引合いがあり、希望する売却金額の－10%程度で成約している。
- 商業用の物件(土地・店舗)は、コロナの影響下で取引数が極端に減少している。特に、中心部において顕著に減少している。新築マンションの価格高騰により、中古マンションの価格もこれに引上げられる形で高くなっているが、販売実績は伸びず、結局価格を下げて売却している様子である。
- 良質な土地(お客様が希望する物件)が少ない。また、中古住宅の成約件数が少なくなってきた。
- 政府主導の賃上げ要請と少子化対策財源確保のための社会保険料が2026年度にも引き上げられることによる企業負担増により、不動産への投資への影響が顕著に現れるものと考えている。また、賃貸住宅等の建築単価が坪当たり120万円～130万円超となっており、このようなコストが適正に賃料へと転嫁が可能であったとしても、借主において借りることが現実的にはすこぶる疑問である。大手企業を除き、中小や零細企業が多い仙台経済の地域内では、大きな試練の年となっている。
- 弊社は主に住宅用地販売を行っているが、震災後続いていた地価の高騰及び建築資材の高騰の影響か、お客様の動きが悪くなったと感じる。
- フランチャイズ店も含め、大規模店の出店意欲は堅調に推移している。
- 新築建売について、アメリカ、日本共に固定金利が上がっているものの、まだ変動金利が低いため、客足はなんとか踏み留まっている状況である。
- あすと長町地区を中心に富沢地区等で引き続き土地・マンションの取引価格は上昇すると思われ、価格の上昇に伴い、取引件数はある程度落ち着いた状態で推移するものと考えている。特にあすと長町地区で引き続き新築マンションの建設が続いていることから供給過多になる可能性も考えられる。
- 仙台駅周辺のみ高値維持で、周辺、特に公共交通機関の利便性が低い宅地は下落してきていると感じる。首都圏から事業系の土地ニーズを中心に物件探索の話が増えている。
- テナントの撤退が相次ぎ、新規テナントの希望賃料と賃貸料が折り合わず苦戦している。
- 土地価格の上昇、建築費上昇、更に生活費上昇も重なり、超の付く利便性の良い物件以外は、問い合わせ件数すら減少している(おそらく生活リズム(資金面)の様子見だと思う)。賃上げが経済サイクルの循環を生めば、また動きが出てくるだろうが、時間が掛かりそうだと感じている。
- 土地の売買物件の数が相対的に減少傾向にあるため、需給バランスがややひっ迫気味にあるようだ。
- 電気料金の高騰により、建売業者もオール電化ではなく、ガスに切り替えている状況が顕著に見られ、これに伴い、造成費用も増加しているようだ。農家住宅等では、後継者がいない場合、自宅敷地全体を見直し、一部売却して自宅まわりを整備する動きが見られるようになった。
- 土地売情報が入ってこない。大手パワービルダーグループに流れ、中小業者には中々回ってこない状況にある。また、土地単価も高い。
- 不動産所有者の売り出し希望価格は今後も上昇し、購入希望者の希望買い価格は下がっていくと思われる。
- 人気エリアは今後も上昇すると思われる。テナント系は、おそらく今後は厳しくなると思われる。

- 売買に動きが出ている、売り希望価格が上昇しているが、買い側の動きは鈍い。
- 住宅地を分割する建売物件が増加しており、買いニーズは強い。土地活用でアパートの新築が見られる（地下鉄駅の近くで）。

〈泉区〉

- 事業用の売物件が少なくなってきた。投資用アパートの購入希望者が減ってきており、利回りが高まることが予想される。
- 新築マンション・アパートが多数建設されており、そのため築年数の古いアパートに空室が多く見られる。東北学院キャンパスが五橋に完成し、この付近はバブルの様相であるが、その分、泉キャンパス周辺に空室が多く見られる。
- 建築費の高騰により、土地の取引件数、価格に影響が出ている（特にビル系）。住宅については、新築戸建、分譲マンションの供給過多により、中古、戸建及びマンションの市場が悪化している。
- 不動産業者の買取再販による価格の大幅な上昇による取引の停滞、建築コストの増大による建築の延期及び職人不足による工期の延長によるトラブル等により、売り買い両方の行動が停滞している。新築マンション等は高くても売れ行きが良いようである。
- 新築や築浅物件であれば、賃料が高い設定でも、まだ需要があるように感じる。
- 現時点で取引水準及び動向について、大きく変化のある兆しもないので、同水準で推移すると思われる。
- コロナ5類移行に伴い、展示場来客増等により取引が増えると予想される。
- 土地については、引き続き高値で推移しているが、新築建売などは滞留しているイメージがある。新築建売のコストアップによる売価の値上げにより、中古住宅の需要が増えている。
- 土地取引は高値だが、停滞している。住宅も高値で、新築戸建はだぶついているほか、中古住宅の取引も停滞している。
- 東日本大震災以降、震災特需などの影響により需要が供給を上回り、土地・住宅価格は上昇が続いたが、ここに来てコロナショックや物価高、金融機関の貸出し引締めによる状況により、ユーザーの希望価格帯が下がってきている。これにより、従来の価格帯では売れづらくなっており、相場も下落していくと思われる。
- 仙台市地下鉄東西線及び南北線の沿線の地価上昇が著しい。
- 県外からの転勤による件数の減少により、賃貸住宅の空室が増加している。
- 中古住宅の需要はあるが、売り物件の供給が少ない。また、相続や贈与などの問い合わせが増えている。

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

- 住宅ローンの条件等が厳しく、土地建物を購入することが厳しいお客様が増えているように感じる。相続等で引き継いだ土地建物を手放したいお客様が増えているが、地勢等が再利用に厳しい条件の場合が多く感じられる。新築注文住宅＜新築建売住宅＜中古住宅と価格の安い物件を求められるお客様が増えている。【石巻市】
- 物価の上昇により、賃料の二極化が始まったため、家賃の値下げが必要になってきた。【石巻市】
- 賃貸においては、半年前は空室が多めであったが、異動期の2～4月に空室が埋まる傾向にある。売買については、物価高騰の影響か動きが鈍く、お客様の反応も悪くなっている。【石巻市】
- 老後に備えて中古マンションの購入を希望される中高年が増えた。不動産価格について、2023年の価格は大きく変わらないと感じている。【石巻市】
- 住宅建築は、子育て世代が積極的に動いている感じがする。一方で、老後を見据えたりノベを考えた取引も多くなっている。【石巻市】
- 東日本大震災で津波による被害が大きかった地区の土地売却依頼が多く寄せられるが、未だイメージが悪く、価格が安くても購入の話はなかなか来ない。【石巻市】

- 消費者の需要が復興住宅への入居に特化しており、民間賃貸住宅を希望するのは公務員や金融関係、大手企業のみ需要となっている。また、復興住宅は所得が増えると家賃が上がる仕組みの為に働く時間を調整できる非正規雇用の方が多くいる市場になった。そのため、消費する金額が減って経済が悪化し、持ち家を売却して賃貸で住む(リースバック)ことを目的とする中古住宅売買が増加傾向にある。【石巻市】
- 商業地域のテナントに関しては、学習塾の増加があり横ばいを維持しているが、居酒屋などがある繁華街は衰退しており、テーブルも金曜日や土曜日でも1回転しかしない。石巻駅前においても、国内大手居酒屋チェーン(4社)によるマーケティング調査の結果、顧客を見込めないで出店を見送った。その家賃は坪単価3,000円(月額15万円程度)でも成約に至らなかった。長期のデフレマインドがまん延し、回復は見込めないと感じている。【石巻市】
- 当地の建売住宅、中古住宅の動きがすっかり無くなった。【石巻市】
- 女川原発の再稼働により、動きが出てくると思う。【石巻市】
- 住宅用地の取引動向については、建築費の高騰等により土地に対しての予算を抑える傾向が見受けられ、低地価エリアや小規模面積での取引が増加傾向にある。【石巻市】
- 地域の人口減少に伴って空室・空家が増え、不便な地区はより過疎に、大型商業施設周辺での需要はより増える、という方向へ急激に向うのではないか。【石巻市】
- コロナの影響が比較的少なかったエリアだと感じているが、家賃は年々下落していて限界まできている状況である。復興住宅(市営住宅)を作りすぎて供給過剰の状況であり、住民は高齢者の一人暮らしが多く、今後も空室が増えるであろう。市営住宅の空室が一般市民に開放されている中で、民間不動産会社の経営が圧迫されている。【石巻市】
- 石巻地域における経済活動の低迷が続く。企業が減少して好まれる職場が無く、若い世代の人口流出や高齢者の増加により、将来の展望が見えない。【石巻市】
- 新型コロナウイルス感染症が5類感染症に区分され、取引が活発化している。【石巻市】
- 住居系不動産の家賃がやや下落傾向にあると感じている。ただ、近所のアパートの空室は少し減少しており、以前の空室は少しずつ埋まってきているように感じる。二極化が進んでいるとの話を聞くと、転勤者の移動は少しずつ回復しており、石巻地区は全体のパイが小さいので、大きな影響は無いように思われる。【石巻市】
- 今後、金融機関の選別融資が進むと取引件数が伸びなくなるように感じる。【石巻市】
- 一棟売マンションの金額が上がり過ぎて、利回りが厳しくなっている。【石巻市】
- 飲食店舗の家賃が下落している。【塩竈市】
- コロナ禍で休業していた飲食店が再開傾向にあるが、中心部にあるホテルの宴会が復活していないので2次会に流れる傾向がない状況である。【塩竈市】
- 生活保護関係で所有している不動産の売却依頼が若干多くなっている。当社で開発する土地の物件(仲介物件)は、問い合わせ無しの状態にある。【塩竈市】
- この半年は、仙台市内での取引より塩竈市等の郊外での取引が多かったが、価格を下げないと反響やポータルサイトのプレビュー数がなかなか伸びない状況であった。【塩竈市】
- 住居系は、ファミリー向けの物件に空室が目立つ。【気仙沼市】
- 仲介に関しては、オーナーと貸借人の意識の乖離が見られる。借りやすい賃料(単価)まで下げることが空室率を低くする有効な手段だが、これまでの単価に固執して身動きがとれなくなっているように見受けられる。旧商店街の何年も借り手がつかない空店舗は景観を損ねていることから、更地にした方が自由度が増していいように思える。【気仙沼市】
- 賃貸物件について、居住用のアパートは空室が多くなっている。【気仙沼市】
- 東日本大震災から12年が経過し、自治体等による復興事業が一段落したため、施工企業や重機のリース会社が撤退しているほか、個人の取引についても、上記と同様、新築の件数は減少している。今後も大きく件数が増加することはないと考えている。【気仙沼市】
- 復興事業も終わりに近づいて景気後退が感じられるようになり、取引も大きな減少傾向になってきている。【気仙沼市】
- 土地の問い合わせが少ない。売却希望が増える傾向にあるが、購入希望者が少ない。【気仙沼市】
- 東北学院大学工学部の移転により、空室になっている賃貸物件が多数発生しており、来以降、在校生の転居によってこの傾向が広がることが予想される。この状況が落ち着くのには2年は掛かると思う。【多賀城市】

- 多賀城市内においては、ハウスメーカー施工のアパートが新築ラッシュにあり(5～8月)、手頃な賃料水準から高額物件まで一定バリエーションあるので、期待している。【多賀城市】
- 多賀城市街地については、今後とも上昇が続くものと思われるが、地価の二極化は増々大きくなると予測する。【多賀城市】
- 東北学院大学多賀城キャンパスの移転により、中心部シングル物件の空室が目立つ傾向にある。今後、デベロッパーによる開発が行われる予定であり、周辺の築古物件がどのような対策に出るのか、興味がある。【多賀城市】
- 東日本震災時に浸水しなかった区域での物件が少なく、要望があっても対応が困難となってきた。中古物件の建物を解体し、土地の再利用化が望まれる。【多賀城市】
- 事業用不動産の動きが重くなってきた。住宅と比べて融資が通りづらくなっている印象である。【多賀城市】
- 経営不振企業のが所有する不動産の売買が見られ、コロナ禍の影響があると思われる。【東松島市】
- 建売メーカの進出が増加し、土地価格を抑えた物件が多く、土地価格が伸び悩んでいる傾向がある。売る方も、買う方も、税金・国保関係の負担が多く、取引が伸び悩んでいる。譲渡所得・不動産所得税・登記免許税等を抑制して土地取引が順調になるように行政に望みたい。【松島町】
- 住宅用地の造成が目立つように思われる。【七ヶ浜町】
- 震災復興需要が終息を迎え、取引水準、取引動向は低迷している。【南三陸町】

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 新築住宅は過剰に建てられているように思われ、需要と供給がアンバランスな状態にある。【名取市】
- 名取市全域ではなく、鉄道沿線の需要は旺盛であるが、物件が不足している。【名取市】
- 名取市等の都心部を中心とした土地価格の高騰が、取引にマイナスの影響となっている。【名取市】
- 地価上昇のため、1画地あたりの面積が小さくなっている。また、割安感のある土地が求められ、過去に津波が来たエリアの土地が売れてきている。【名取市】
- 住宅用地の仕入れに力を入れているが、なかなか物件が見つからない。【名取市】
- 売れ残りが目立っていた建売分譲は、販売価格を大きく下げたことによって、ようやく掃けてきた様子である。【名取市】
- 住居系不動産の供給が不足しており、土地単価の上昇を招いている。地主も売却にあたり、値上がりを待って様子見の状況にある。倉庫業や工場用地として1千坪超の購入ニーズはあるものの物件が少なく、表面に出る前に売却が決まっている。【名取市】
- 終活に伴う不動産の相談や処分が増えてきた。【岩沼市】

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

- 2020年は新型コロナウイルスの影響により取引自体が停滞したが、2021年はその反動で取引件数が増えている。中でも顕著な動きがあったのは戸建住宅であり、テレワークの普及によって仕事部屋の確保が必要となり、広い間取りを求めて戸建てを購入する人が増えた。テレワークは新型コロナウイルスが終息してもある程度は残ると考えられ、今後も郊外の戸建て需要は伸びると予想される。【登米市】
- 市場価格、物価上昇の影響で消費者マインドの低下が感じられる(購入予算を控える、将来不安のための買い控え等)。賃上げや経済状況が大きく変わらない限り動向は良くならないと思う。【登米市】
- 中古住宅の需要が高まっていると感じる。同時に空き家所有者が売却を検討し始め、供給も増えてくると予想している。【登米市】
- 今後、高齢者世帯が多くなり、空き家が増加すると予想されることから、不動産事業の一部として空き家管理のお手伝いの必要性が高まると思われる。中心部を除いて土地を売りたいともなかなか買い手が見つからない状況が続くと思われる。【登米市】

- 土地・建物の取引需要は変わりなくある。ただし、中古建物とリフォーム・建売購入の希望が増加傾向にある一方で、新築等での売買は少し落ち付いたように感じる。【栗原市】
- 2023年は、取引が大きく減少すると予想される。【栗原市】
- 新幹線「くりこま高原」駅より半径1km以内の宅地について、人気があると感じる。【栗原市】
- 土地取引は増えていないが、中古住宅の売買は増えている。売却希望者も多く見られる。【大崎市】
- 物価高騰のため、購買意欲が下っている。可処分所得も減少しているため、不動産売買の購入希望が減っているほか、賃貸においては、家賃の滞納が増加している。【大崎市】
- アパートの空室が多くなっている一方で、戸建貸家の需要は増加している。【大崎市】
- 主に土地の仕入れ、宅地造成、販売を行っているが、ここ1年で資材価格が全て値上がりしており、全体の造成費も上がっている。宅地販売価格に転嫁せざるを得ない状況であるが、コロナによる影響か、需要は減っていると感じる。完成宅地は業者の一括買取で分譲しているが、ハウスメーカーからの土地の問い合わせがめっきり減ったと感じている。【大崎市】
- 売買の問い合わせが多少増えた気がする。郊外または地方都市より、仙台に一極集中しそうな気配を感じている。【大崎市】
- ここ1～2年で、古川中心部の土地坪単価が高くなったと感じる。【大崎市】
- 高齢の両親が亡くなった相続人から財産処分の相談が増えている（特に農家が多い）。【大崎市】
- 法人の転勤が徐々に戻ってきた感じがある。【大崎市】
- 安価な物件に問い合わせが多く入っている。【大和町】
- 自己資金に余裕がないとローン審査が通りにくくなったように感じる。【大和町】
- 年々、住宅購買層の年齢が若くなっており、予算の関係上、土地面積が小さい（120㎡～150㎡）物件を選ぶ傾向が見られる。【大和町】
- 富谷市エリアにおいては、価格は高止まりと感じる。今後、このエリアでは新しい団地ができつつあるので、多少の地価下落があると予測する。【富谷市】
- 売買仲介の取引単価は、やや下落基調のように思われる（特に住宅地）。【富谷市】
- 高齢化社会に伴い、空き家・廃屋が目立つ。今後、解体かリフォームか、売主買主の選択が求められる。【涌谷町】
- 需要と供給のバランスが崩れている。【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

- 賃貸物件の空室はさらに増えてきたように感じる。売買で土地を求める方はいるが、条件に合う土地は少ない。相続した土地を処分したいと相談を受けることが多いが、敷地内に隣地への水道管が埋設されていたり、接道問題があったり、崖地であることが多く、宅地として売却する場合、土地の改修費用が高額になってしまう。【白石市】
- アスベスト除去や解体工事費用の増加などにより、解体せずに売却を希望する方が増えている。【白石市】
- 現在、白石市内でメガソーラーの建設と送電線のバイパス工事が行われているため、事務所物件はほぼ満室となっている。また、各工事の管理部門の方々が1Kアパートに住むケースが増えている。【白石市】
- コロナによる直接の影響は無いが、インフレによる影響があり、建築や解体のコストが大きく上がっている。【白石市】
- 物価高や先行き不透明による買い控えを感じる。【角田市】
- 民泊等の活用が進み、ニーズが増加傾向にある。【蔵王町】
- 大河原町及び周辺地域は、土地・中古住宅が不足しているようで、ネットに掲載すると、直ぐに多くの方から問い合わせがある。【大河原町】

- ストライクゾーン内に入れば相場が高くても購入はあるが、ゾーンからはずれると価格を下げても塩付けになる。賃貸について、大手メーカーによる新築物件は、賃料水準が高くても埋まるが、築後20年以上の物件は、賃料を下げても入らない。【大河原町】
- 建売業者の土地の区割りが小さく、かつ専用通路付きが多くなっているため、価値が低くなり、中古物件として将来の売却が難しくなるように思う。将来の資産価値を考慮した区割りにした方が良いように思う。【大河原町】
- 土地取引については、エンドユーザーへの売却は減少傾向であり、建売業者等への売却が増加している。【大河原町】
- 地元金融機関による積極的な不動産融資（アパートローン）に伴う貸付が大幅に増加し、土地売買価格が上昇している。当地区は、賃貸物件が供給過剰になりつつあり、空室の増加、賃料下落が懸念される。【大河原町】
- 小中学校周辺の土地が、坪20万円超で成約した事により、新たな相場基準が生まれたと感じるが、この相場基準は、供給の少ないエリアでの成約価格であり、将来的には坪単価20万円弱の水準に落ち着くのではないかと考えられる。大河原町内の他エリアの地価は、ほぼ横ばいとなっている。【大河原町】

4. 今後の見通しについて

①仙台市…青葉区・宮城野区・若林区・太白区・泉区

〈青葉区〉

- 物価高、金利高等、建築費の高騰により、不動産業者の土地の仕入れは厳しくなっている。エンドユーザーも、今後、購入限度となる価格は下がると思われる。
- 都心におけるマンション価額の上昇が、今後どのように推移するか。地方都市にどのような影響を与えるか、心配している。
- 住宅系については金利上昇に注視している。戸建・マンションの在庫増による値引き、地価下落もありうる。
- コロナの状況が、現在のままであるならば、今年の秋以降動きが良くなると思う。
- この2～3年法人様の異動が減少(20～30%)している。復調を期待しているが、いまだコロナも安心できる状況には無く心配である。
- 電気料金の値上げにより、マンション管理組合も管理費の値上げを検討または実施する方向にあり、分譲マンションの賃貸において、賃料を上げる様になると考える。
- 建売業者も含め、仕入れ再販をしようとしている不動産会社が増えている間は、価格競争が続き、好立地の所は、まだ価格上昇が続くのかと感じる。
- 今後は、コロナに左右される事は無いと思われる。
- 価格の高止まりが継続し、取引は若干停滞するよう思う。
- 資材・土地価格の高騰、物価・電力価格の高騰とダブルで影響があり、これに給与上昇が追い付いておらず、本当に買える人しか買えない状況が続くのではないかと思われる。今は暖かい時期なので電気代をさほど気にしないが、冬の時期は電気代が高くなり、家計への影響が大きく、住宅を購入する事を躊躇う要因になる。
- 建築費高騰の影響で戸建新築、建売りが減り、逆に割安感のある中古マンション、リノベーション物件の取引が増えると思われる。
- 物価の上昇の影響があり、個人消費は徐々に縮小すると考える。コロナが落ち着きつつあるといっても、市況は厳しくなると考える。
- コロナ5類へ移行してもそれほど環境の変化はないと思う。今後、金利上昇局面において、個人マインドの減速が生じる可能性があるのではないかと心配している。
- 首都圏における価格上昇は他人事のように感じられ、県内においては、地下鉄沿線等を除けば、明るい見通しを持つことが厳しいと感じる。
- コロナ禍での木材・建材・住設機器類の高騰はボチボチ落ち着いてきている様に思うが、まだ値上げの連絡が時折来ている。今までは住居等にお金の消費が見られたが、今後暫くは、趣味・旅行等への消費に変わっていくと予想されるため、不動産価格の下落を予想している。
- 物価高や先行きを懸念して、市場は現状維持、やや停滞感があるものと感じる。
- 事業法人の倒産による物件供給が着実に増加すると思う。
- 物価高は非常に大きいと感じている。新築建売も大きく値引きしないと売れない現場も増えており、業者の仕入価格を下げないと(下げざるをえない)、買わなく(買えなく)なってくることから、取引件数は減ると思う。
- 相続税法の改正により、相続した空家の処分として売却案件が増える傾向になると思われる。
- 大都市(政令市を含む)の商業地は相変わらず高値水準で推移すると考えるが、住宅地に関しては多少疑問有り。
- 工事コストはまだ上昇すると思う。コロナの影響で停滞していた事業用不動産の取引は増加すると思う。インボイス導入により管理不動産のオーナーに対しフォローが必要と見込んでいる。
- 経済社会が正常化していくと、物価の上昇、建築コストの上昇は引き続き続くと思われる。人の動きも活発になるため、これまで様子見だった人たちが不動産購入・売却に向けて動いてくると思う。
- 建築コストが大幅アップして一方で、個人所得が伸びていないので賃料などの値上げも見込めないため、来年は不動産取引が停滞するのではと予想する。よって、今年が不動産価格の分岐点で、土地価格が抑えられたり、値下げも始まる可能性もあると感じる。

- 資材・設備の仕入れ価格が高騰しており、今後も大きく下がることは考えにくい。
- 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。立地が良い物件が高く売れて、郊外は残っていく。そんな風になるのではないか。
- 新型コロナウイルス感染症対策も緩和されたので、人の動きが活発になってきている。その反面、物価上昇や金利上昇リスクが顕在化してきており、今後は企業業績への悪影響が懸念され、商業不動産から住宅不動産まで幅広く価格下落圧力が強くなるのではないか。インフレが続く限り金融緩和政策も期待できないため、積極財政による大規模な景気刺激対策を期待する。
- 国内金利動向によっては大きく変化する可能性がある。
- 建築価格が上がり、注文住宅から建売にお客が流れている。
- 今後の物価動向によっては、取引減少が続く可能性がある。
- 生活娯楽関連サービスは、徐々に正常化に向うと思うが、不動産については、今後の金利動向が上昇した場合、買控えが進み、特に個人向け不動産（建売・分譲マンション）は下落して行くと思予想する。
- コロナ前に戻つつあるが、業種による差異がある。不動産業界は、中古市場は動きが良く、リノベーションによる住宅物件には期待したいところである。
- 住宅ローンの金利もまだ低い水準となっており、若い世代は、家賃プラスアルファくらいの負担でマイホームが実現出来るため、購入意欲が高い傾向が続くと思われる。
- 金利については、今しばらくは現在の水準を維持すると思われるが、物価高騰による建築費の上昇が落ち着きを見せないため、新築の供給戸数はしばらくは微減となると考えられる。
- 2月に物価高騰が激しくなってから、不動産の動きが停滞したような感じがする。4月に入り多少改善したが、アメリカの金融機関が破綻し、ここからの半年はアメリカ経済も見ながら物件を仕入れすべきである。銀行金利は低水準が続いているが、買主は低金利に慣れてしまい、あまりメリットを感じていないようだ。金利が上がれば多少は駆け込みで購入動機も高まってくると感じている。
- 今後も売り物件数が少ない状況が続き、価格もやや上昇基調が続くと思う。物価・および工事費等の上昇傾向も続くと思予想する。
- 感染症自体は何も収束しておらず、今後も混乱を繰り返すことが想定される中、大きな金利変動が無ければ不動産市場は今後も価格は高騰していき、仙台圏の不動産市況が突然悪くなることはないと思われる。
- コロナ禍前と比較して高騰した建築費が大幅に下落する状況にはないと想定する。今後の動向は、所得の伸びと金利動向を先読みしにくく不透明である。
- 新型コロナもやや落ち着きを見せ、賃金の上昇もあり、住宅市況の回復に期待を大いに寄せているところである。
- 正常化に向かうにはもう少し時間が必要であり、動きが活発になるのは来年以降と見ている。
- 緊急事態宣言が全面的に解除され、経済活動の回復が期待されるが、住宅やインテリア業界では建築資材などが相次いで値上がりしていて、物価高が消費の回復に水を差しかねない要素であり、不動産価格が1～2割のコストアップとなるため、まだまだ低迷が続くと思う。
- 土地価格の上昇は、何年も前から続いていたので、そろそろ止まるのではないかと思う。一方、事業者向け商業地は大きく上昇するかもしれないが、コロナ前の水準には戻らないと思予想する。
- 価格が上昇する中で実需が伴っており、大きく金利が動かなければ、当面市場が混乱することはないのではないかとと思われる。
- 不動産取引は今後も堅調に伸びると予測する。地価公示において、国分町界隈（歓楽街）が他都市に比べ弱く、ソニアルビル系のテナント経営は今後も厳しいと考えられる。仙台市においては、昭和40年代に造成された丘陵性団地のほとんどが用途地域の指定により、共同住宅の制限を受けることから、若い世代の転入を阻んでいる。団地政策、子育て政策の上で行政に再考してほしいところである。
- 都心部の立地が良い不動産は問題ないが、立地が悪い物件や郊外の物件は、その魅力や収益力がなければ、かなり市場で劣後してくると思われる。
- 経済活動も正常化に向かい、現状は旅行業や飲食業が復調の兆しがあると思う。不動産市場においては、ここ数年価格上昇の傾向が見られたが、今後はやや下落に転じ、取引件数は増加するのではないかと考える。金利については、大きな流れでは上昇の可能性はあるが、しばらくは低金利が続くと思予想する。

- 賃貸市場については、物件供給が引き続き増加していることに反比例して、賃貸需要は以前より微減していく予想をしている。新築や築浅の物件は影響が少ないが、築年数30年以上の物件は、今後の運用の判断期になると考えられ、住宅用途以外での使用、用途変更を行って存続させる方針もあるかと思う。特に生活保護受給者への提供やグループホームなどの福祉関連の需要が多く、問い合わせが入るが、現状、現所有者や管理会社での認識の違いや低さがあり、仲介業者としては現状に見合う用途の受け入れを検討していただけるよう、情報共有や新しいことへの取り組みを行なっていただけるように願いたい。
- 金融機関の決算等に注視して行く必要が有る。今後の融資動向によっては、地価下落も考えられる。
- 物価が上がっても下がっても、住居系不動産は生活の上で切り捨てられないと考えられ、商業系の賃貸も、地元仙台だけで見るならば廃れることはないと考えている。
- 全てにおいて価格上昇気配であり、不安要素ばかりで実需層が購入を手控える傾向が出てくるのではないかと。好転する様な要素もなく、鈍い動きとなる。
- 不動産売買価格が上昇し続けているが、どこかでバブルがはじけるのではないかと心配している。
- 賃貸市場では、転勤など人の動きがコロナ前のような形に戻っていく部分もあるが、以前と全く同じにはならないかと思う。今後も物価の上昇が続き、新築住宅にも影響が出るかと思われる。住宅ローン変動金利は大きな上昇はなく、今後も低金利状態が続くかと思う。
- 金利が上昇すれば、地元の不動産会社の業績に波及し、保有物件の処分と相場価格の低下につながる可能性がある。物価上昇は続くが、不動産取引に影響は少ないと思われる。
- コロナ禍で各企業の転勤に対する考え方が少しずつ変わってきたように感じる。自社で保有しているアパートも大手企業の社宅として賃貸していたが、期間満了前に解約が相次いだ。また、今までは低金利での資金調達できていた個人・法人について、少しでも金利が上昇すればデフォルトする可能性も考えられる。最近は金融機関も以前に比べると融資先の選別に入っていると思われる。
- 大きな変化はないが、外国人との取引が増えてきた。
- 地価については、今後も少しずつではあるが上昇傾向は変わらないと思われる。新築戸建ての取引は落ち着き始めており、建売などは減少するかと思う。

〈宮城野区〉

- 様々な物価が高騰し、金利が上がっていくのではないかとという風潮により、現在の価格高止まり感が不動産取引の減少に影響しているように見受けられる。コロナの5類感染症移行が取引増加の要因になり得るかと思う。
- 今後も不動産価格(主に中古)は値上がりが続く。
- 新型コロナの5類区分により、各々が解放感に満ち溢れ、旅行、レジャー等の外出は増加するが、不動産の価格高、今後の住宅ローン金利上昇への不安から、購入意欲が低下して買い控えとなり、厳しい年になりそうである。
- 建築価格の高騰で新規案件への取り組みが難しい状況が続いている。金利動向含め、今後の取組み方に工夫が求められると思う。
- さらに戸建を購入する人が減り、物件の動きが鈍くなると思う。
- 大幅な金利上昇や物価の上昇がない限りは現状が続くと思う。コロナが落ちついた事も有り、新規事業や事業拡大に伴う不動産(賃貸・売買共)の動きは増えるのではないかと。現時点でもテナント等の動きは出てきている。
- 商業施設や観光地の集客が回復していることがプラス要素となっているが、物価高などのマイナス要素も多く、不動産市場にも悪影響を与えている。商業地は下落局面へ向かうと予測する。
- 中古マンションの取引は増加していくと予想しているが、内覧に来てはすぐ取引に移るということがないので長い目で見ていきたい。
- ネット社会になりつつある今、IT重説やオンライン内見など、ネットに対応していくことが大切になってくると感じている。
- 仙台は、インバウンドの恩恵があまりない。仙台駅周辺に一極集中していて、全体的に先行きの経済にはあまり期待できない。
- 直近では、海外の金融機関の混乱、取り分け米国債問題が決着するか否か、それによってデフォルトが発生すれば日本でもただでは済まないことは容易に想像出来る。物価上昇の緩やかな上昇が終わった日本、このまま進んで貰いたいものである。
- 想定していた程の首都圏から仙台への移住ニーズが無いと感じる。今後、ますますそのニーズは減少し、首都圏からの投資も少なくなると予想している。

- 今後は、横ばいか、多少下落があってもよいと思う。
- 賃貸アパートの新築ニーズがあり、建設用地の需要は旺盛で引き合いがきている。
- 引き続き、物流倉庫の需要が高いと思われる。

〈若林区〉

- 大規模開発等は今後も進んで行くと思われる。
- インフレ、金利上昇、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、横ばい推移と予測する。
- 今後において、所有者の売却希望価格がしばらく現状を維持すると考えられるため、取引の件数は減少すると予想される。
- 不動産に関しても、材料費や運搬費が値上がりしており、建築工事費の高騰が懸念される。また、建物の価格が同じでも品質や面積を少なくするステルス値上げ等が出てくるのではないかなと思う。
- 建設費の高騰が止まらないため、事業計画の見直しや縮小、計画の中止の話が最近よく聞く。
- 金利上昇や物価高騰といった不安要素はあるものの、金融機関が住宅融資に対して積極的であることから、今後も不動産取引市場は堅調に推移していくものと思われる。
- 新型コロナウイルス感染症の流行で、リモート会議や在宅ワークが増えたため事務所の賃貸等が厳しい状況になるのではないかと考えている。
- 金利動向や電気料上昇が先行き不明であるが、何かのきっかけで、一気に値崩れしそうな不安感はある。
- 中心部への人口集中などから、地下鉄周辺は堅調さを維持すると思われるが、バス路線のみのところは、需要がひと段落すれば下がると感じている。
- 一般消費者にとっては、物価上昇により安定しない生活が続くと思われ、不動産購入にも明るい兆しはない。
- 土地価格が上昇し続けるのが心配。これ以上の水準になると一次取得層の土地購入が冷え込むことになる。
- 戸建購入希望者の反響数は横ばいの可能性が高い。賃貸物件では今年の繁忙期は動きがあるのではないかと見ている。
- 物価高、金利上昇リスクもあり、不動産市場全体としては売買数、売買価格が減少すると見られるが、大都市圏では横ばいか微増になると思われる。ただ、都市圏から一歩出ると、一気に取引数、取引価格とも減少すると思われる。
- 価格上昇・建築コスト上昇により、受注が減少し、安価・狭小の土地取引が増えて、市場価値が低減する。
- 売買について、市場は高い金額(土地も建築コストも)であるが、地方においては、企業努力でコストダウンを迅速に行っている企業が伸びると思う。賃貸について、賃料は全体的に上昇し、特に新築の上昇が大きいので、今後は、築古の物件の需要が増えると思う。
- 相続での土地売買が増えてきている様に感じており、今後も相続してからの売買が増える予想している。

〈太白区〉

- 物価上昇、人手不足に関しては、その加速感を肌で感じている。中小・零細企業は、大手企業と比較すると、今後厳しい事業運営となるかと思う。また、金利上昇に伴い社会全体で所得が上がり、安定して経営できる企業が増えないと、不動産取引に陰りが出るのではないかと不安である。
- コロナの蔓延により、中心部の飲食店舗系の収益物件販売が振るわない。正常化へ向かう方向感はあるが、購入層は様子見の傾向が強い。ただし、収益物件(居住用賃貸アパート)は、入居率が高ければ順当に売却されている。居住用物件(土地・中古建物)も、高値で取引されている地域があり、一物件に対する問合せ数は堅調であり、成約に至る確率も高く推移すると思われるが、成約価格は低下する傾向にあると思われる(銀行融資不調が多くなっている)。
- 住居系については、Aクラス立地は高騰を続け、郊外は売物件が増えて価格の下落が顕著になると感じる。
- ウクライナ情勢、コロナなどの外的要因により、今後の市況はまだ不透明と感じる。
- 新型コロナウイルスが5類に分類され、法人や個人での移動による需要は増加すると考えている。ただし、中小零細企業の中でコロナ融資の返済不能による倒産、物価上昇、日米の金利差が拡大する中での中間層の実質所得減などの影響により、景気自体は減退傾向が続き、予断を許さない状況が続くと思われる。

- 首都圏では、仲介専門の事業者目線でババ抜き状況になりつつあるのではないかとという声が聞かれ、仙台圏も中心部の高値が本当にこのまま続くのか、判断が難しいと感じている。事業用賃貸に関して、仙台市中心部の店舗賃料単価が首都圏の主要駅よりも高いと聞くことも有り、人口や通行者数の桁が違う中で、仙台が各業界の市場として、不動産価格・賃料の高さが課題となり、魅力を失っていかないか危惧するところである。
- 非住宅新築工事において、物価高騰により工事原価で賄いきれずに追加受注をお願いすることがあった。しばらく高止まりすると思うので注意が必要だと思う。
- 中古物件が安値で推移していることもあり、居住用マンション1戸やアパートの1棟売りに拍車がかかりそうである。
- 戸建住宅の売買が好調な状況が継続しているが、金利・物価・公共料金の高騰により、手放さざるを得ない所有者が多く出ることが懸念される。それが不動産の市場にどのように影響してくるか、見極めながら方策を考えたいと思う。
- 戸建住宅の需要は、それなりにあると思うが、販売価格を以前の価格帯に維持する必要があるとあり、4LDKから3LDKに変えて、延床面積を少し小さくすることにより価格を抑え、求め易い価格帯を販売していきたい。
- 新型コロナが第5類に区分されたが、日本人の心理の奥底には、依然、マスク着用状況に見られるように、この影響は、まだまだ続くものと思う。徐々にではあるが、堅実で緩やかな地価動向がくるのではないと思う。
- 商業地、店舗・事務所の取引がどこまで回復するのが不透明である。
- 資材価格の上昇等により、建築原価が安定していないので低所得層の不動産購入がますます難しくなり、リフォームに需要が流れる可能性がある。
- 価格はやや上昇～横ばいとしている。金利上昇の影響はそれほどないと予想している。
- 物価高、光熱費値上げが続くため、経済面での不安要素も考慮し、安全な資金繰りでの不動産運用が大事となる。

〈泉区〉

- 人件費、燃料、材料の高騰により、マンション価格は上昇、管理費も上昇すると思われる。
- 今後の不安により、現状維持の感じが強く、取引等は今までより落ち込み、市場価格もかなり落ち着いて元の価格に戻ると考えている。今後の見通しとしては、建築費等の価格上昇が今後どうなるかによって変わってくるかと思う。
- 不動産市場においては、やや活性化するものの、大きな変化はなく、横ばいあるいはやや上昇で推移するかと思う。
- ウッドショックは改善傾向にあるが、その他の資材等が値上がりしているため、見通しとしては、横ばい又はやや減少と考える。
- 住宅地、商業地ともに高値の水準から横ばい状態がしばらく続くかと思われる。
- 金利上昇の可能性があり、若干ではあるが販売に対する影響が予想される。
- サラリーマンの可処分所得が減り続けるなかで、現政権で社会保険料値上げの検討がされており、以前であれば新築を考えていた年収層が中古住宅を探している。いまのところは低水準のままだが、住宅ローン金利が上昇することで高価格帯の不動産の動きが鈍くなりそう。
- 金利上昇は、不動産市場に大きく、悪く影響する。個人の住宅ローンや企業の融資とも、金利上昇は好ましくないが、日本の金利は世界経済の一部なので、世界から影響される。ロシアとウクライナ、アメリカの大統領選挙、中国と台湾、インドと周辺国、中東動向、どのように展開するかわからない。
- コロナウイルス感染症に一区切りつき、観光や飲食業界などは一様に安堵している様子であるが、この失われた数年間の経済に与えた影響は大きく、こと不動産業界はもとの景氣に戻るのには至難の業かと思う。この数年間の間に不動産の仕入れをした業者等は、相場のピーク時に仕入れしており、この相場が下落傾向にある今、損切りをしないと在庫が売れ残る。震災前のマーケットに逆戻りし、多くの業者が淘汰されることが予想される。
- コロナが5類感染症に移行後、経済活動が活発化しているが、金利も上昇傾向にあり、一部の富裕層しか不動産を購入できなくなると思う。
- 物価は下らず、賃金の上昇による安定化に期待している。
- まだ購入意欲を低下させるほどではないものの、金利動向、建築費の先行き等により、土地価格が下落していくと考える。
- これから、ローンが支払えず不動産を手放す人がより増えてくると思われる。新築も高止まりしているため、中古市場がより伸びてくると思う。

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

- 生活保護者の部屋探しが増えてきているように感じる。【石巻市】
- 中古住宅のインスペクションの取り扱いが定まっておらず、空き家が増えているのでこの対策は重要と思われる。【石巻市】
- 直近での不動産価格の大幅な下落は無いと考えているが、緩やかに下落していくと思われる。土地建物を購入希望するお客様に厳しい状況が拡大していくと感じる。【石巻市】
- 物価高騰前の様に価格は抑えられず、売り価格の高騰は免れない状況。より今後も難しい状況下にあり、不動産市場の未来は明るくないので、独自の強みの強化や他社と比べ秀でるサービスが必要と考える。【石巻市】
- 人の動きが増えて、物件の動きが増えたと期待している。【石巻市】
- 不動産業界では、新型コロナウイルスの影響は少ないと感じている。住宅ローンの金利上昇の可能性があるので、早めの行動が望ましい。【石巻市】
- 金利や物価が上がると住宅建築の意欲は鈍る可能性は否めない。どのような対策を講じていくのかが課題であり、決して先行きは明るいものではない。【石巻市】
- コロナ禍では、賃貸住宅の法人契約がほぼゼロに近い状態であったが、状況が落ち着いてからは法人契約が以前のように増えてきた。【石巻市】
- 今後の市場については、税金、保険料の負担が軽減されない限り経済が活性化されず、宮城県では、仙台市近郊以外は経済が破綻すると考えている。また、復興住宅の制度をやめて働く意欲を出さない限り、経済はますます悪化すると感じている。【石巻市】
- 金利の上昇で動きが鈍くなるかと思う。【石巻市】
- 近年の経済情勢による住宅建築費用の高止まりや石巻地域において東日本大震災の被災者を対象に行われていた住宅再建支援事業も終了したことにより、市場の落ち込みが懸念される。【石巻市】
- コロナの影響はあまり無かったエリアであり、転勤による繁忙期の動きが少なかったので、今後法人による社宅での借上げを期待している。【石巻市】
- 少子化傾向による賃貸需要の減少は年々大きく影響してくる。建築資材の高騰もあり、建築費が増加して賃貸住宅の家賃上昇に影響が及んでいる。【石巻市】
- 円安や物価上昇の不安があるが、コロナ不安から抜け出し、経済は良くなると思う。【石巻市】
- 石巻地区では、コロナと不動産市況との関連はそれほど大きくはないと思う。一時期の外出の自粛も改善し、観光客の賑わいで少しずつでも活気が出てきて、不動産市況に好影響をもたらすことを期待しているが、もう少し先のように感じている。【石巻市】
- 金利や物価上昇といった不安要素はあるものの、金融機関が住宅融資に積極的であるため、売却物件が安定的に供給されている間は、石巻管内の不動産市況が大きく落ち込むとは考えにくい。【石巻市】
- 建築単価が上昇したことにより、土地購入による新築よりも築年数の浅い中古住宅の取引が増加するのではないかと予想される。賃貸に関しては、補助金(震災による再建)が交付されていた期間の退去・空室が目立っていたが、今後は新築のメリットが少ないことから賃貸取引件数が増加するのではないかと推測される(特に戸建物件などのファミリー向けの物件)。【石巻市】
- 物価の高騰の中、金利まで上がってくるとなると今後の取引件数も減りかねないと思う。【石巻市】
- 飲食店の出店が少し増えるかもしれない。【塩竈市】
- 給与等の不安定から積極的な住宅建築の問い合わせが少ないと思われる。【塩竈市】
- 今後も不動産の価格は上昇し続けると思う。コロナウィルスが5類になったことでテレワークが解除され、完全に通常出勤に戻った会社もあると聞く。インフラ医療機関が充実している都市部の需要がまた増え、価格が上昇するのではないかと考える。【塩竈市】
- 物価の上昇が不動産価格と消費行動に大きく影響してくると考える。【気仙沼市】
- 株価が上昇して金融市場は活性化しているが、不動産分野において、特に地方都市では、あまり恩恵はない。若い世代がマイホームを持ちたいと思えるような魅力ある土地物件の創出をわれわれ業者は努力すべきだし、そこに突破口があると感じている。【気仙沼市】
- 当地方においての不動産取引の先行きは、明るくないと思う。【気仙沼市】

- 住宅については、個人規模の建築関連会社の廃業が見られる等、需要減少が続く。【気仙沼市】
- 気仙沼地域では、高齢化、人口減少のスピードが都市部より早いように感じている。いわゆる終活による土地の処分の相談はいただくが、購入の相談は減少しており、需要と供給のバランスが取れておらず、供給過多になっていくと思われる。【気仙沼市】
- 賃貸の動きは増えてくると思う。【多賀城市】
- まさに先行きは不透明である。【多賀城市】
- リーマンショック程の景気下降はないにしても、実体経済が順調に上昇に転じないと景気は減退していくものと思われる。【多賀城市】
- 緩やかな金利上昇傾向と土地価格、資材高騰に伴い、投資利回りの低下が続き、長期的な投資に消極的な傾向にあると思っているが、引き続き、多賀城市北部・西部地域の新築賃貸住宅の建築が盛んに行われており、相続対策なのか、建て替えなのか、賃貸市場は需要より供給が上回っているように感じる。【多賀城市】
- 多賀城市は、地理的に県庁から約15kmの範囲内にあり鉄道、道路等、交通の便に恵まれ生活のしやすい所なので、物価上昇等の不安要素は考えなくともよいと思われる。【多賀城市】
- 不動産市場は今後冷え込むと思われる。インフレが経済を圧迫するため、消費が落ち込むであろう。【多賀城市】
- 中古物件(土地・建物)は、資材高騰等によりリフォーム費用がかさむ為、売買価格が高騰しており、今後の動向が懸念される。【東松島市】
- 物価高、税金の増税、国保・医療費の負担増の方向に社会経済は進んでいるので、行政改革、議員削減等のスリム化によって日本の経済を考えてもらいたいと思っている。【松島町】
- ロシアのウクライナ侵攻による資源等の不足により、資材、製品の値上がりが起こっているが、当地域においては、不動産取引は旧来から低調であり、今後とも低水準で進むと思われる。【南三陸町】

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 物価上昇により、買い控えが増していると感じる。不要なものは買わず、必要なものにはお金をかけても購入するという消費行動が強まっていると思われる。【名取市】
- 当地域(名取市内の中でも、鉄道沿線の利便性の高い所)の需要は、堅調に推移するものと予測している。【名取市】
- 物価上昇、建築予算上昇は今後も続き、住宅ローン金利も上昇すると予想する。【名取市】
- 20年前の市場状況に戻らと思う。【名取市】
- 現時点では影響はさほど無いが、今後の金利や物価動向によっては、先行きの見通しは不透明である。【名取市】
- 人口減少が進む地域は、供給過剰となり、郊外の住宅団地から値崩れが進むと予測する。駅に近い等の利便性の高い地域においては、当面の間、今の地価水準が続くと見ている。【名取市】
- 収益物件は、今後、より一層金融機関の審査が厳しくなっていくものと思料されるため、自己資金が出てない方の融資は難しくなっていくと思われる。収益物件では、表面利回りとして8～10%超でなければ購入希望は出てこない状況となる。【名取市】
- 低金利が継続されると推定されることから、不動産市場について、更なる上昇が予想される。【名取市】
- 建築コストの高騰や少子化の影響により、住居系の賃貸市場が崩れると予測される。【岩沼市】

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

- 物価上昇よりも金利上昇の方が不動産取引の鈍化につながると思う。【登米市】
- コロナ5類移行により、今まで制限のあった旅行、飲食、娯楽などにはお金を使うと思われるが、家賃、固定費などには出来るだけ費用をかけたくないという二極化が見られると思う。【登米市】

- 弊社の営業地域では、コロナによる買い控えは多少感じられたが、現在はコロナ前にほぼ戻っている状況である。中古住宅の購入を検討している方も、経済的な安定により、前向きな決断ができる傾向が強まると予想している。【登米市】
- どの市町村でも課題の一つではあるが、登米市の場合、年々人口が減少の傾向にあり、若い世代の定住人口をどの様に増加させていくのか、長期的な視点で考える必要がある。土地造成工事についても物価の高騰により、工事原価が高くなることによって販売価格等に反映され、土地価格が高くなると思われる。【登米市】
- 金利は、国の対応次第で変わることはあるかもしれないが、このまま低水準を維持していくと思う。物価の上昇については、燃料・原材料の高騰が運送費や建築資材に上乗せされることが気掛かりである。【栗原市】
- 物価高騰や可処分所得の減少等の不安要素に加え、高齢化が進んでいるため、一部の都市部を除いて不動産市場は徐々に衰退していくと思われる。【大崎市】
- 今年の3月、4月は取引が減少した。旅行等にお金を使う等で住宅購入への意欲が減少したのだと思われ、水道光熱費の値上げや物価高騰も住宅の買い控えにつながっていると感じる。今後も給料が上がらない職種の方々は、動きが減ると思われる。【大崎市】
- 景気が良くなり、土地価格も上昇傾向に向かう。【大崎市】
- コロナの終息で行動しやすくなったとはいえ、物価の上昇などで先行きの不安から、今後の動向を伺う状況がしばらく続くと思う。ポータルサイトの閲覧数は一定数あるが、実際の問い合わせがないところを見て、このように感じる。【大崎市】
- 今までは、住宅地に関して売手市場に思えたが、今後は、不動産価格の下落が予想されることから、買い手市場に変わると思われる。【大和町】
- 二極化により、住宅地はやや下落傾向、商業地は横ばいまたはやや上昇する所も出てくると思う。【富谷市】
- 人が動き出せば市場も活発化していくと思う。【涌谷町】
- 少子高齢化が進む中、空家対策も含め、中古市場を伸ばしていく必要が有る。【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

- 金利高・物価高等により、住宅産業は新築より中古・リノベが増えることが予想される。【白石市】
- 今後、白石中央スマートインターチェンジの工事が始まるため、居住用と事業用の賃貸の需要は引き続きあると考えられる。インターチェンジと同時に道の駅や工業団地の造成も始まることも好材料である。【白石市】
- しばらく高止まりの価格水準で推移すると思う。【白石市】
- 昨今の建築費・リフォーム費高騰により、今後は業者・一般を問わず、仕入（購入）価格を抑えざるを得ず、取引価格は下がっていくものと思われる。また、来年の相続登記義務化がそれに拍車をかけることになるのか、注視していきたい。【白石市】
- 人流の増加により観光地の取引が増加すると予想する。【蔵王町】
- 住宅ローンの金利がまだ低いので、いずれは金利を上げないと経済が良くならないと思っている。金利が上がれば一時的には取引が少なくなると思うが、近い将来必ず回復して経済が良くなり、取引も活発化すると思っている。【大河原町】
- 建設資材の高騰や物価高は、エンドユーザーの住宅購入意欲に影響を及ぼす事は避けられないと思う。また、取引当事者（売主・買主・貸主・借主）の高齢化はより一層進み、当事者の死亡等、高齢化特有のトラブルが増加すると推測される。【大河原町】
- 物価上昇に賃上げが追い付いておらず、銀行が住宅ローンの金利アップのタイミングを計っている現状では、新築注文住宅の棟数は減っていくものと思われる（中古リフォームで妥協する方が増えそう）。これに伴い、現在上昇傾向にある地価も落ち着いてくるのではないかと予想する。現在、大河原町内では賃貸アパートが供給過多であるにも関わらず、新築着工が多い状態であり、空室の増加等により、老朽化した賃貸アパートのオーナー様は、売却を選択する方も増えてくるのではないかと。【大河原町】

本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

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/>