

宮城県内の不動産市況 D I 調査

第26回調査（令和5年12月1日時点）

令和6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（R5.6.1）との比較	13
問2 半年後（R6.6.1）における取引価格の予測	15
問3 取引件数の半年前（R5.6.1）との比較	16
問4 半年後（R6.6.1）における取引件数の予測	19
問5 賃料の半年前（R5.6.1）との比較	22
問6 空室率の半年前（R5.6.1）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

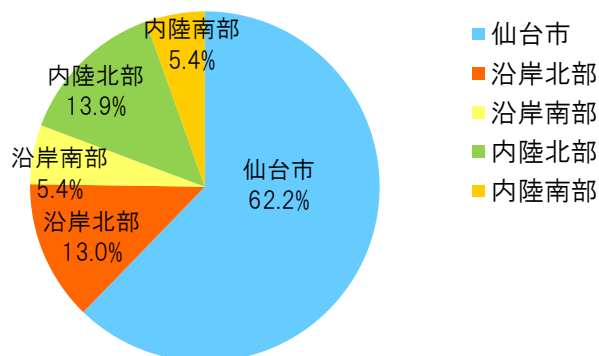
[1]宮城県内の不動産市況DI調査の概要

1. アンケート調査(第26回)の概要

令和5年12月1日を基準として、半年前(R5.6.1)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(R6.6.1)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5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 1,041
(4) 回収数 331 (回収率: 31.8%)

＜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26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. 12. 1)の取引価格は半年前(R5. 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(R6. 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(R5. 12. 1)の取引件数は半年前(R5. 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(R6. 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(R5. 12. 1)の賃料は半年前(R5. 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（R5.12.1）の空室率は半年前（R5.6.1）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

▶ 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

コロナ禍からの経済活動正常化の動きが続いていますが、一方でウクライナ、中東情勢が深刻化しており、国際社会は不安定な状態が続いています。国内においては輸入物価上昇に起因するインフレ、それに伴う実質賃金の減少、さらには金利の動向など、不動産市場に影響を及ぼし得る不安要素も見られます。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R5年11月10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5年11月下旬、確定版を令和6年1月中旬発表予定）

（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、全体で+16.3ポイント(前回+21.5)となり、上げ幅は5.2ポイント縮小した。地区別にみると、仙台市は+22.0ポイント、沿岸南部は+35.3ポイントと、高水準を維持している。内陸南部は+11.8ポイント(前回+30.0)で上げ幅が18.2ポイント縮小し、また、内陸北部では-1.2ポイント(前回+10.3)となりマイナスに転じた。

●**商業地価格DI**は、県全体で+21.9ポイント(前回+21.1)となり、上げ幅は0.8ポイント拡大した。地区別にみると、仙台市はコロナ禍直後の調査である第19回(R2/6)調査以降、数値の増加が継続している。また、沿岸北部ではマイナスが継続し、内陸南部では-9.1ポイント(前回+13.3)となりマイナスに転じた。

●**中古住宅の価格DI**は、県全体で+10.6ポイント(前回+11.5)となり、上げ幅は若干縮小したがプラス圏を維持している。地区別にみると仙台市・沿岸南部・内陸南部ではプラス圏、沿岸北部・内陸北部ではマイナス圏の結果となった。

●**中古マンションの価格DI**は、県全体で+11.3ポイント(前回+15.1)となり、上げ幅は若干縮小したがプラス圏を維持している。地区別にみると仙台市・沿岸南部ではプラス圏、沿岸北部・内陸南部ではマイナス圏の結果となった。

●**土地の取引件数DI**は、県全体で-10.4ポイント(前回-7.5)となり、前回調査から2.9ポイントの悪化となった。地区別にみると、沿岸南部は+20.0ポイント(前回-6.7)とプラス圏に転じたが、これ以外の地区では悪化の結果となった。

●**中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-10.0ポイント(前回-8.8)と前回調査から1.2ポイントの悪化となった。地区別にみると、沿岸南部では+18.2ポイント(前回-4.2)とプラス圏に転じたが、仙台市では下げ幅は縮小、沿岸北部では下げ幅は拡大、内陸北部・内陸南部ではプラス圏からマイナス圏に転じた。

●**中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-11.2ポイント(前回-11.6)となり、前回調査から若干改善した。地区別にみると、仙台市は-8.2ポイント(前回-12.2)、沿岸南部は+5.0ポイント(前回-10.0)と改善し、これら以外の地区では悪化の結果となった。

●**店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-13.6ポイント(前回-13.4)となり、前回調査から若干悪化した。地区別にみると、沿岸南部のみ+11.1ポイント(前回±0.0)と改善し、これ以外の地区ではマイナスが継続した。

●**事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-16.7ポイント(前回-12.0)となり、前回調査から-4.7ポイント悪化した。地区別にみると、沿岸南部は+5.6ポイント(前回±0.0)と改善し、これら以外の地区では悪化の結果となった。

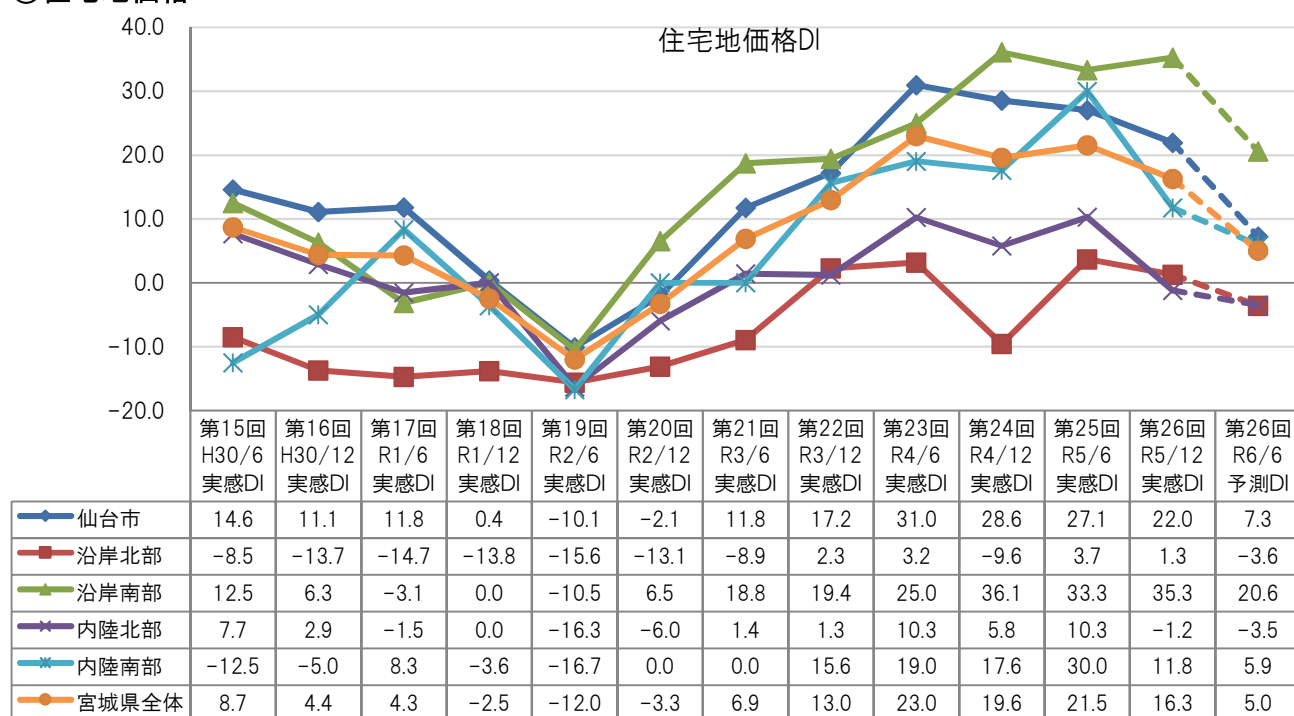
●**住居系不動産の家賃DI**は、県全体で-0.5ポイント(前回-3.0)となり、第18回(R1.12)調査を底として緩やかな回復傾向が継続している。地区別にみると、仙台市では+3.6ポイント(前回-0.3)でプラス圏に転じ、内陸北部では改善、沿岸北部・沿岸南部・内陸南部では悪化の結果となった。

●**その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で-2.5ポイント(前回-1.7)となり、前回調査から-0.8ポイント悪化した。地区別にみると、仙台市では+2.0ポイント(前回+2.2)とプラス圏で推移したが、これ以外の地区ではマイナス圏で推移又はマイナス圏に転じる結果となった。

2) データ分析

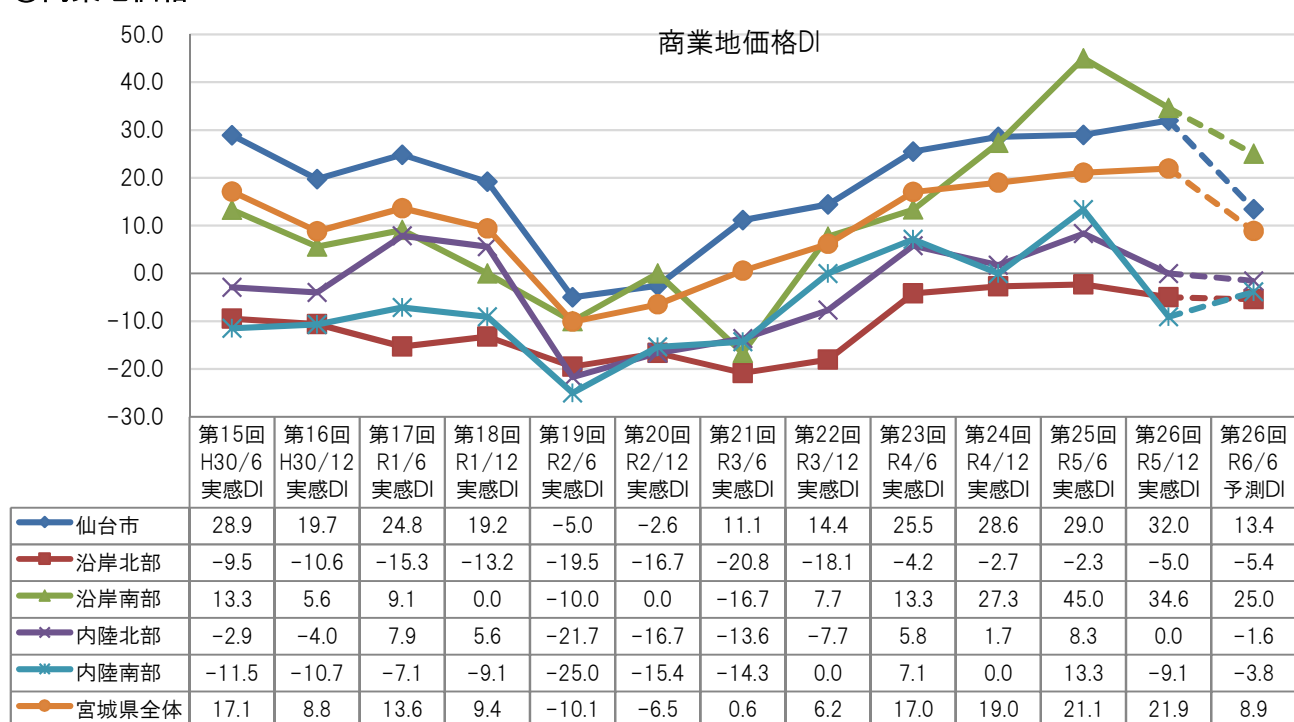
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県全体で+16.3ポイント(前回+21.5)となり、上げ幅は5.2ポイント縮小した。地区別にみると、仙台市は+22.0ポイント、沿岸南部は+35.3ポイントと、高水準を維持している。内陸南部は+11.8ポイント(前回+30.0)で上げ幅が18.2ポイント縮小し、また、内陸北部では-1.2ポイント(前回+10.3)となりマイナスに転じた。
- 建築費上昇の価格転嫁についてこれられない消費者が出ている、住宅価格の高騰や増税等の不安によって購買意欲が低下している、建売住宅の販売が低調で土地の仕入れを控える業者が出てきた等の意見が見られた。

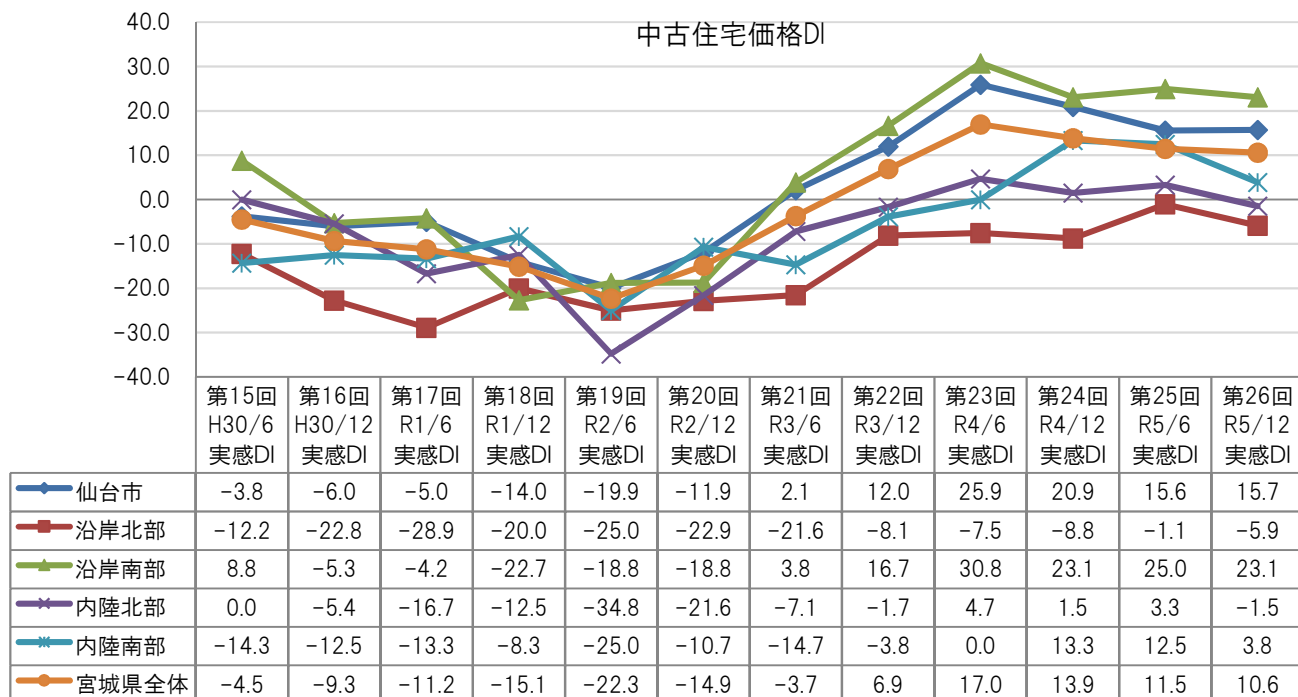
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で+21.9ポイント(前回+21.1)となり、上げ幅は0.8ポイント拡大した。地区別にみると、仙台市はコロナ禍直後の調査である第19回(R2/6)調査以降、数値の増加が継続している。また、沿岸北部ではマイナスが継続し、内陸南部では-9.1ポイント(前回+13.3)となりマイナスに転じた。
- 仙台駅前の商業ビル等に対するファンドや大手不動産会社等の動きが活発となっている、仙台駅東口を中心に人流が増え、商業系不動産の売買や賃貸借への問い合わせが増えた一方で、販売用の土地は不足している状況にある等の意見が見られた。

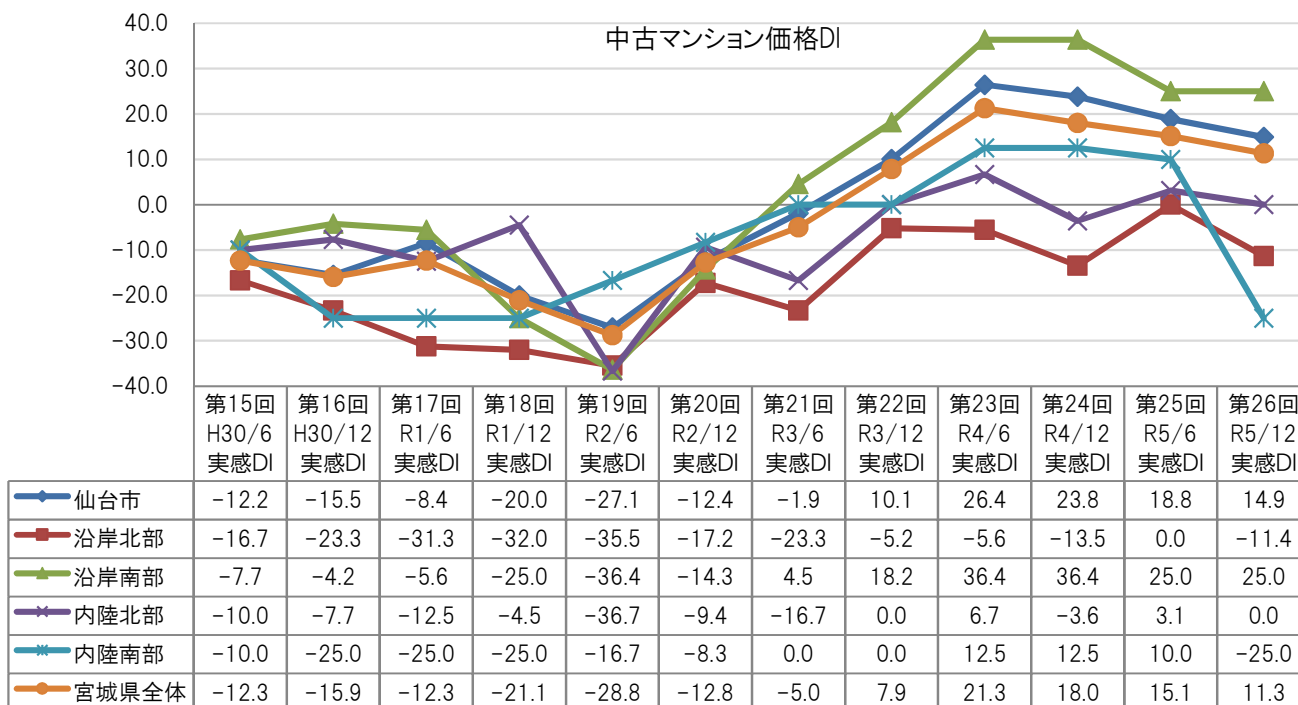
【価格の動向2】

③中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+10.6ポイント(前回+11.5)となり、上げ幅は若干縮小したがプラス圏を維持している。地区別にみると仙台市・沿岸南部・内陸南部ではプラス圏、沿岸北部・内陸北部ではマイナス圏の結果となった。
- コロナ禍における需要の高まりから価格が高騰したものの、物件が増加し価格の下落が始まっているように感じる、固定金利・建築費の上昇等により、新築住宅購入層が中古住宅に流れる等の意見が見られた。

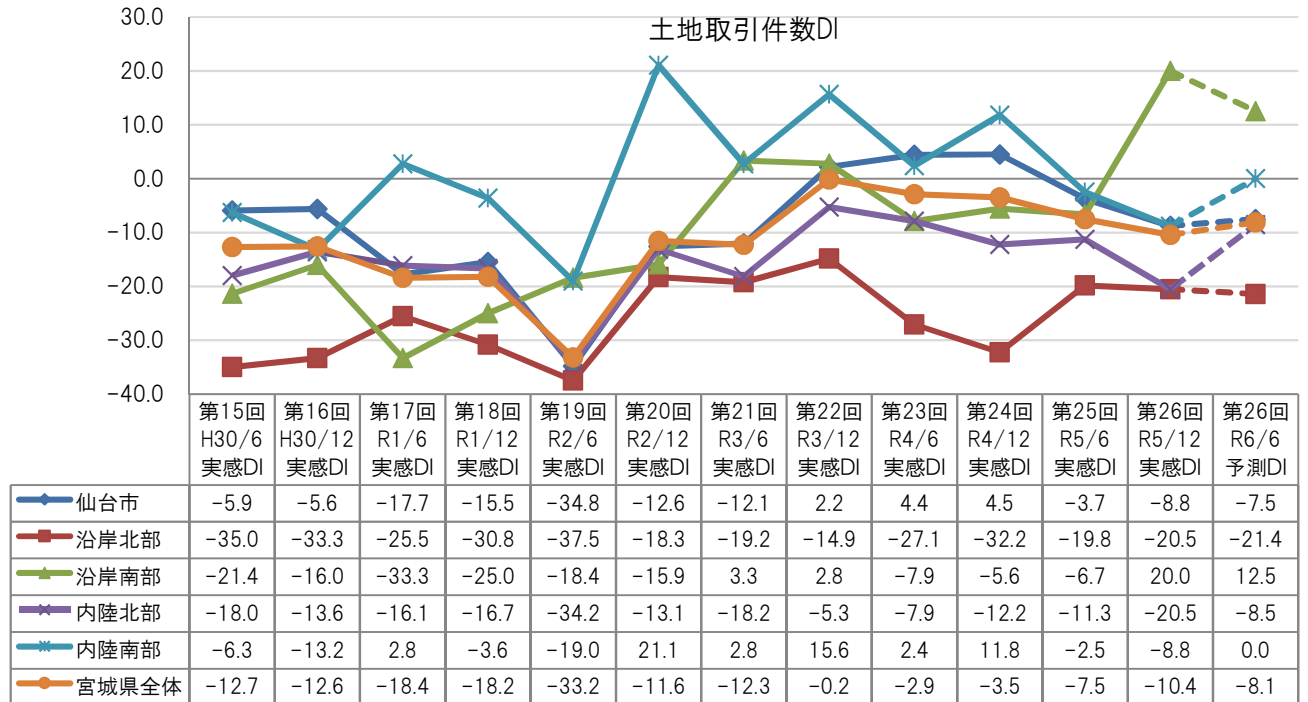
④中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+11.3ポイント(前回+15.1)となり、上げ幅は若干縮小したがプラス圏を維持している。地区別にみると仙台市・沿岸南部ではプラス圏、沿岸北部・内陸南部ではマイナス圏の結果となった。
- 仙台市内、特に駅近は変わりなく動いている、買い取り再販業者によるリフォーム済マンションが増加しているに伴い販売価格が上がっていると感じる、新築が高くなっているため中古マンションの需要は増加すると予想する等の意見が見られた。

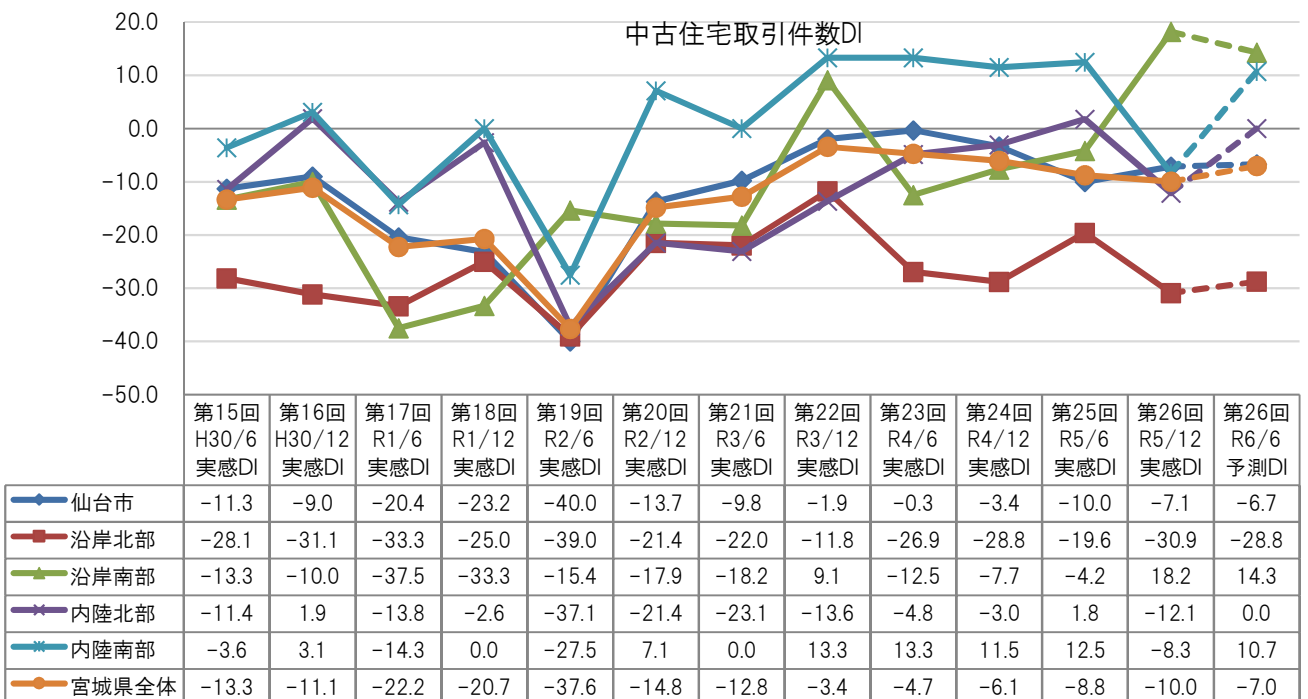
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-10.4ポイント(前回-7.5)となり、前回調査から2.9ポイントの悪化となった。地区別にみると、沿岸南部は+20.0ポイント(前回-6.7)とプラス圏に転じたが、これ以外の地区では悪化の結果となった。
- 土地所有者が高齢となり、相続前の財産整理等の相談が増えている、物価高・建築コスト増の影響が求めやすい土地が多く引き合いがある、土地・建物のトータルコストの上昇により土地取引が鈍化しているように感じる等の声が見られた。

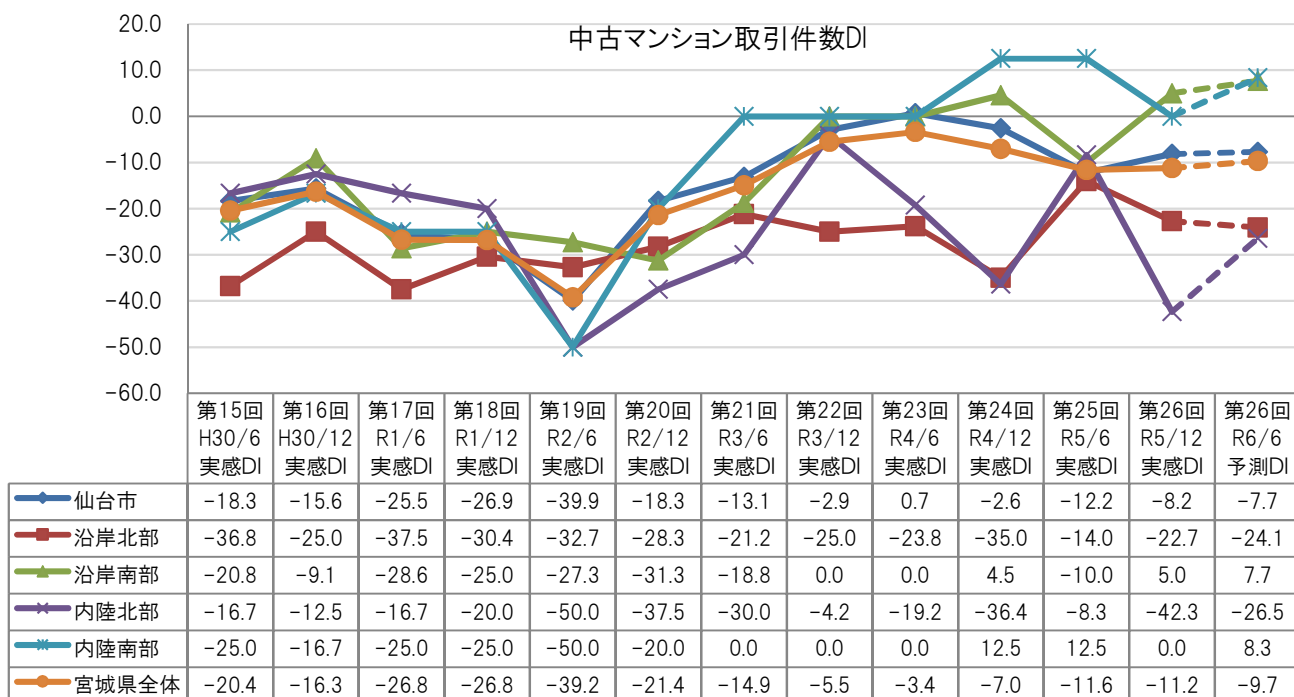
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-10.0ポイント(前回-8.8)と前回調査から1.2ポイントの悪化となった。地区別にみると、沿岸南部では+18.2ポイント(前回-4.2)とプラス圏に転じたが、仙台市では下げ幅は縮小、沿岸北部では下げ幅は拡大、内陸北部・内陸南部ではプラス圏からマイナス圏に転じた。
- 6ヶ月後の予測DIは、県全体で-7.0ポイントと若干の改善が予測されている。中古住宅が高値となり一次取得層の購買意欲が減退していると思われる、実質所得の減少により中古住宅などの問い合わせが多くなった等の声が見られた。

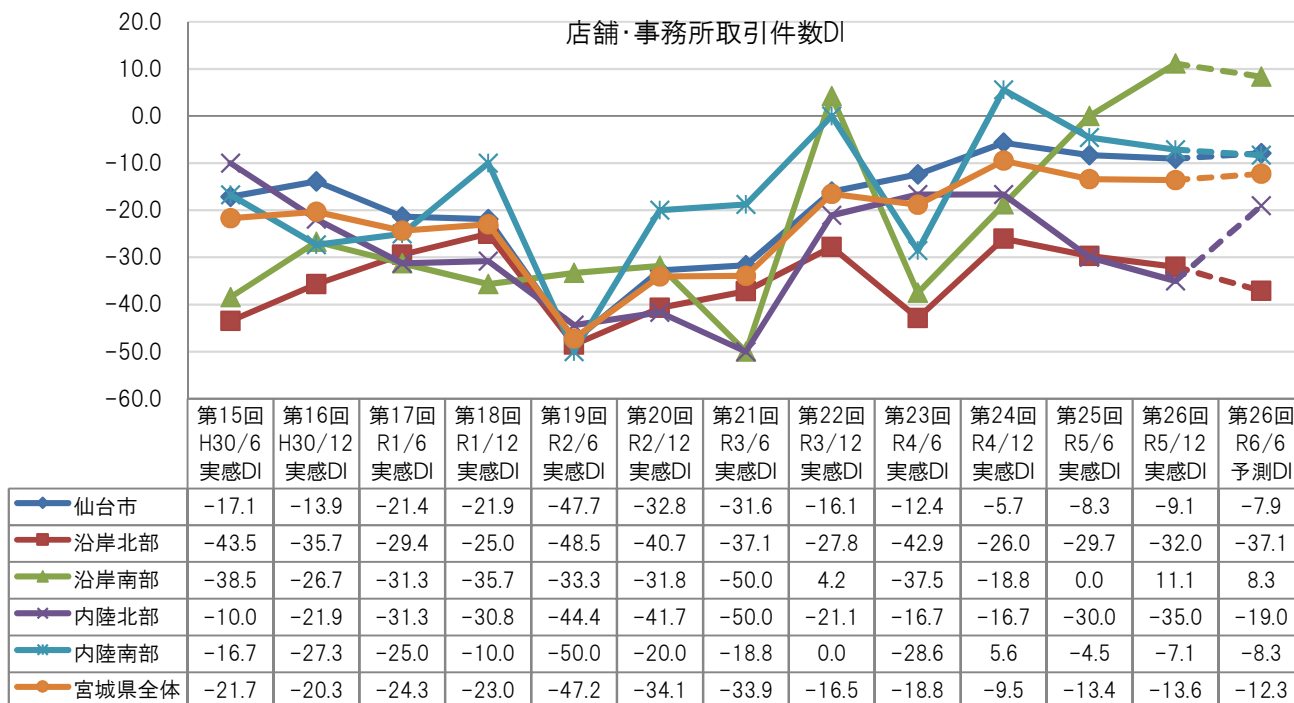
【取引件数の動向2】

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-11.2ポイント(前回-11.6)となり、前回調査から若干改善した。地区別にみると、仙台市は-8.2ポイント(前回-12.2)、沿岸南部は+5.0ポイント(前回-10.0)と改善し、これら以外の地区では悪化の結果となった。
- 仙台市中心部の中古マンションは問い合わせが多い、価格が高額になりエンドユーザーからの反響数が下落した、新築マンション価格が高騰しており中古マンションの取引増加が見込まれる等の意見が見られた。

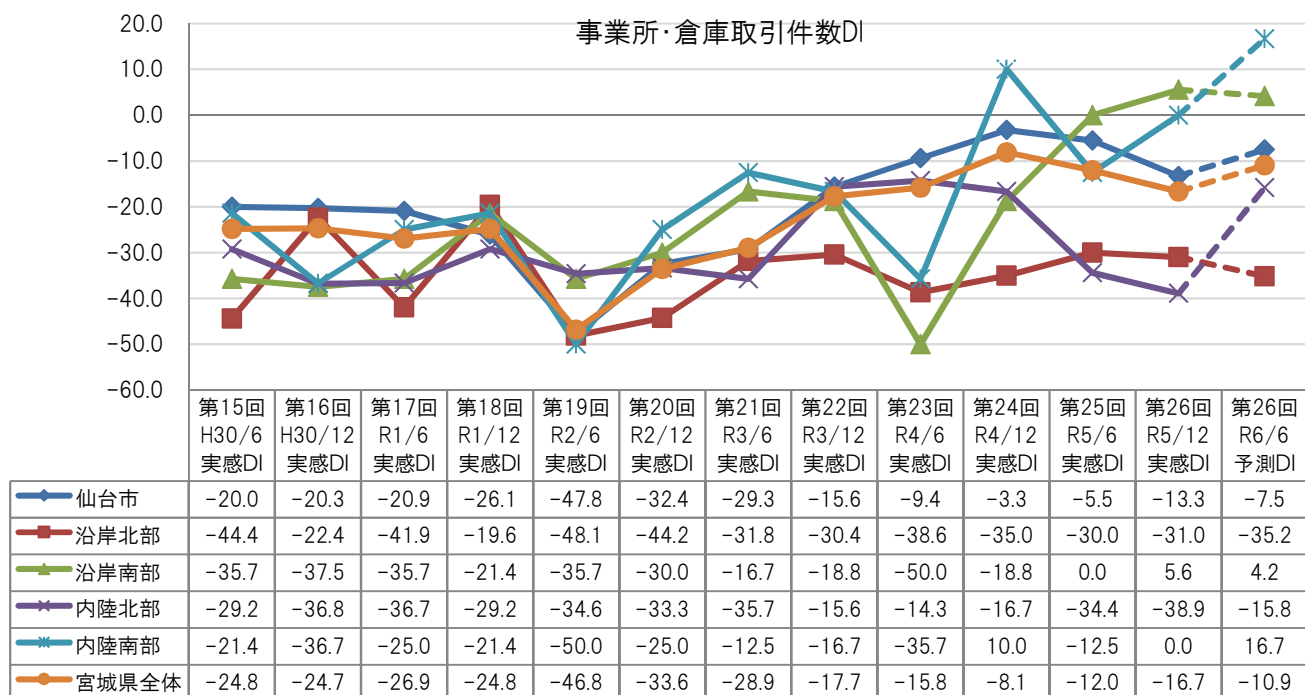
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-13.6ポイント(前回-13.4)となり、前回調査から若干悪化した。地区別にみると、沿岸南部のみ+11.1ポイント(前回±0.0)と改善し、これ以外の地区ではマイナスが継続した。
- 引きあい大幅に減少しており仙台駅周辺の路面物件の引き合いがほとんどである、外国人観光客が多く見られるためインバウンド向けの店舗の出店が増えるのではないかな等の声が見られた。

【取引件数の動向3】

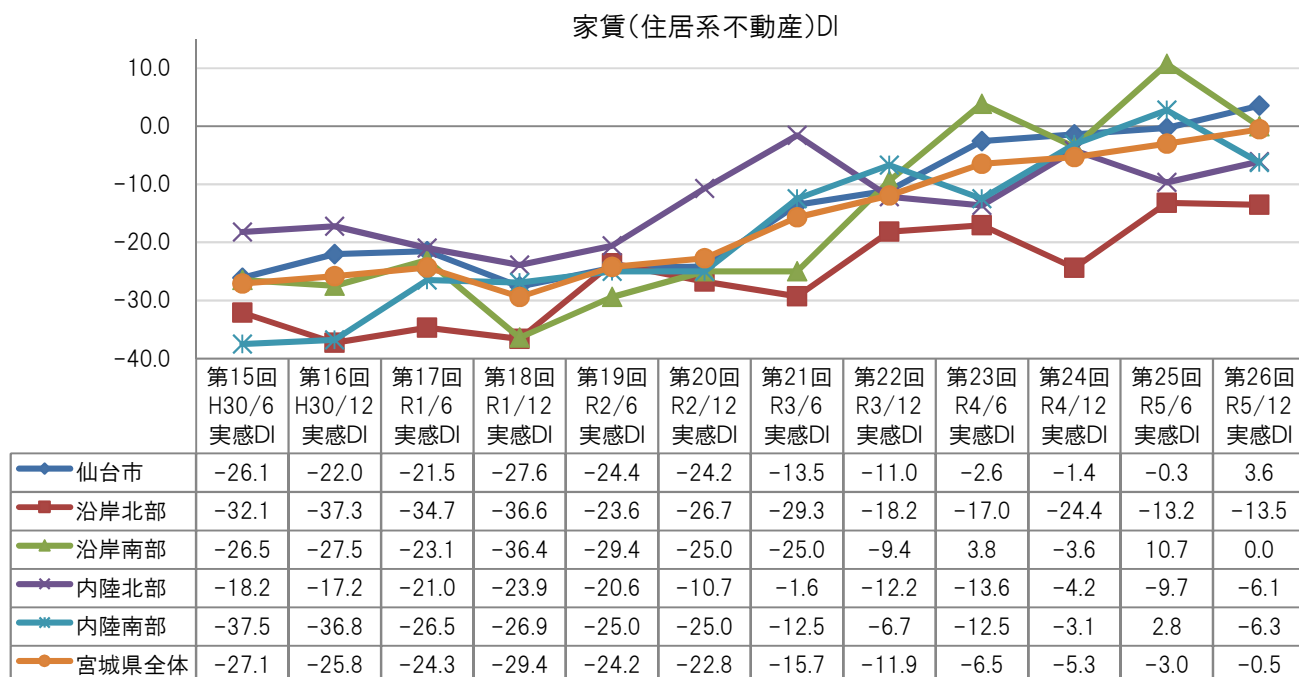
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-16.7ポイント(前回-12.0)となり、前回調査から-4.7ポイント悪化した。地区別にみると、沿岸南部は+5.6ポイント(前回±0.0)と改善し、これら以外の地区では悪化の結果となった。
- 物流用地や事務所移転用地の相談が数多くあるが紹介できる物件が少ない、仙台圏外からの仙台進出に伴う倉庫の購入ニーズが高まっているが売物件が少なくマッチングが困難である等といった意見が見られた。

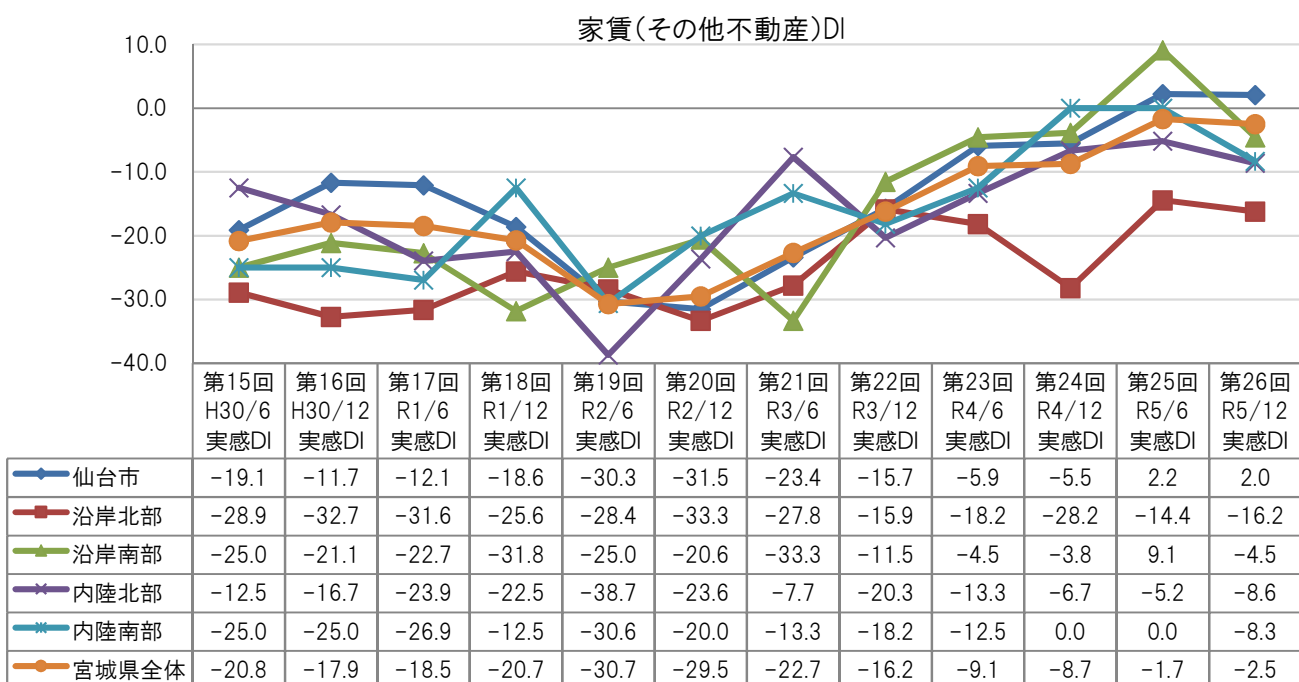
【賃料の動向】

①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で-0.5ポイント(前回-3.0)となり、第18回(R1.12)調査を底として緩やかな回復傾向が継続している。地区別にみると、仙台市では+3.6ポイント(前回-0.3)でプラス圏に転じ、内陸北部では改善、沿岸北部・沿岸南部・内陸南部では悪化の結果となった。
- 新築物件は建設費のコストアップが賃料に跳ね返っている、特に新築の家賃が大きく上がっている、コスト増で賃料が上昇する一方で需要者は賃料を安く抑えたい方が多く、需要と供給が見合っていないと思う等の声が見られた。

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-2.5ポイント(前回-1.7)となり、前回調査から-0.8ポイント悪化した。地区別にみると、仙台市では+2.0ポイント(前回+2.2)とプラス圏で推移したが、これ以外の地区ではマイナス圏で推移又はマイナス圏に転じる結果となった。
- コロナウイルス感染症の5類感染症への移行の発表から事業用不動産の賃貸が大きく回復した、再開発や新築オフィスビルの賃料相場の牽引によりオフィスビル賃料相場は上がってくると思う等の意見が見られた。

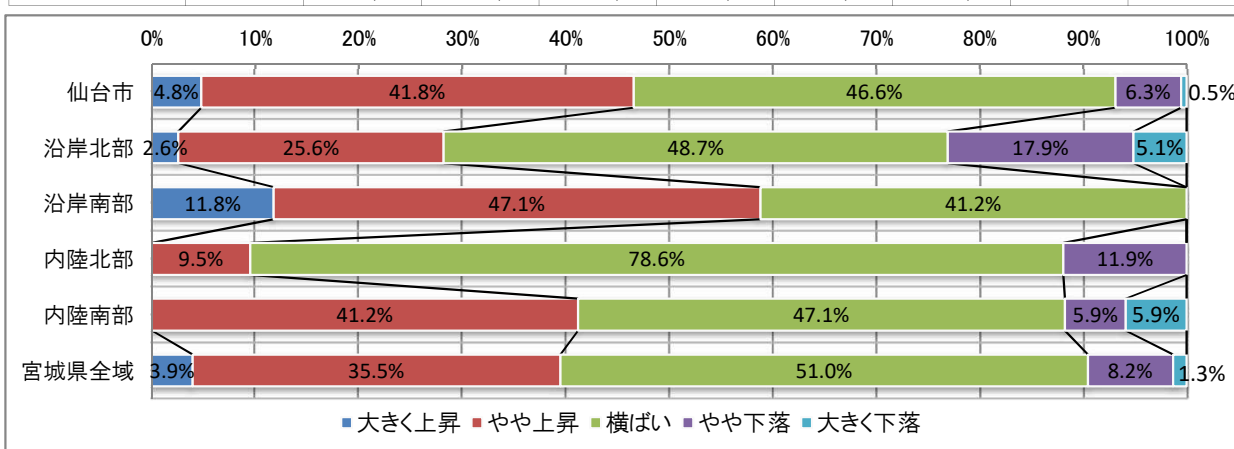
2. 設問ごとの回答内訳

問1:取引価格の半年前との比較

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

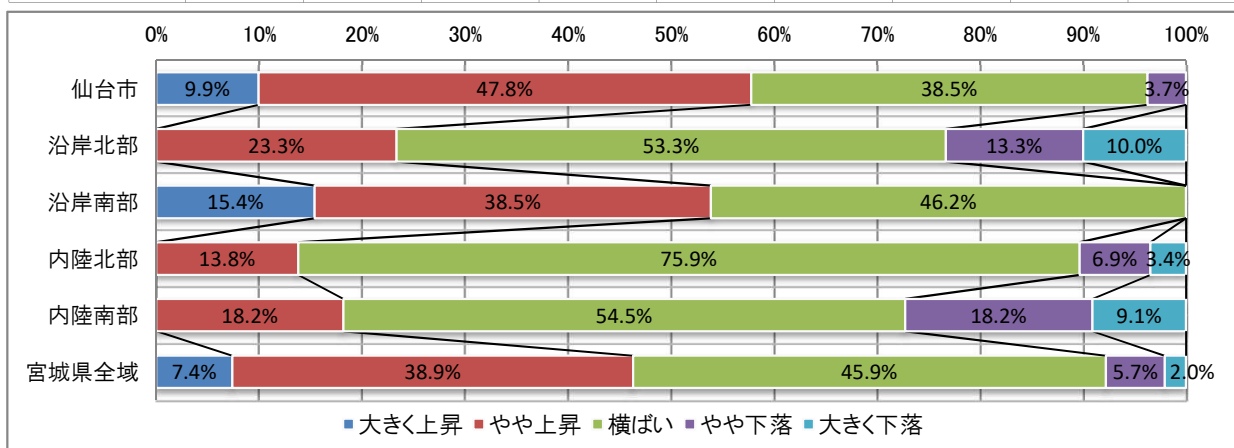
【住宅地の価格】

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	22.0	9 4.8%	79 41.8%	88 46.6%	12 6.3%	1 0.5%	189 100%	17	206
沿岸北部	1.3	1 2.6%	10 25.6%	19 48.7%	7 17.9%	2 5.1%	39 100%	4	43
沿岸南部	35.3	2 11.8%	8 47.1%	7 41.2%	0 0.0%	0 0.0%	17 100%	1	18
内陸北部	-1.2	0 0.0%	4 9.5%	33 78.6%	5 11.9%	0 0.0%	42 100%	4	46
内陸南部	11.8	0 0.0%	7 41.2%	8 47.1%	1 5.9%	1 5.9%	17 100%	1	18
宮城県全域	16.3	12 3.9%	108 35.5%	155 51.0%	25 8.2%	4 1.3%	304 100%	27	331



【商業地の価格】

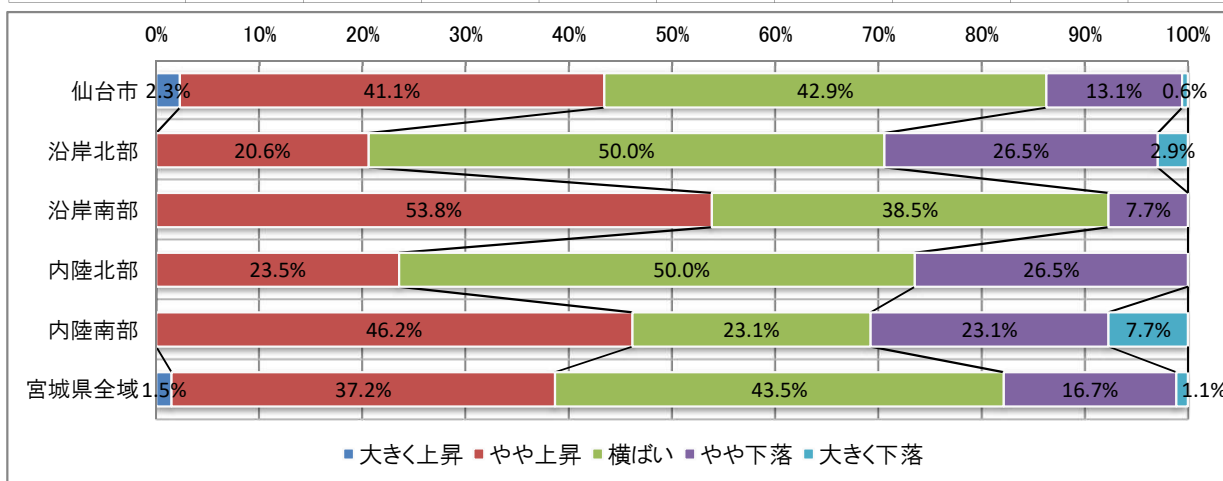
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	32.0	16 9.9%	77 47.8%	62 38.5%	6 3.7%	0 0.0%	161 100%	45	206
沿岸北部	-5.0	0 0.0%	7 23.3%	16 53.3%	4 13.3%	3 10.0%	30 100%	11	41
沿岸南部	34.6	2 15.4%	5 38.5%	6 46.2%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	5	18
内陸北部	0.0	0 0.0%	4 13.8%	22 75.9%	2 6.9%	1 3.4%	29 100%	17	46
内陸南部	-9.1	0 0.0%	2 18.2%	6 54.5%	2 18.2%	1 9.1%	11 100%	7	18
宮城県全域	21.9	18 7.4%	95 38.9%	112 45.9%	14 5.7%	5 2.0%	244 100%	85	329



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

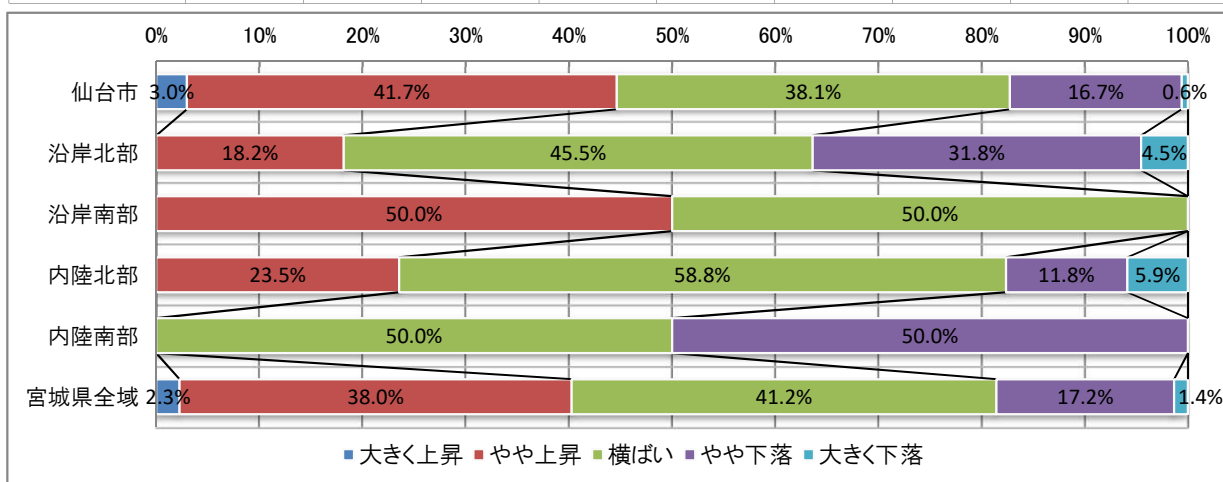
【中古住宅の価格】

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	15.7	4 2.3%	72 41.1%	75 42.9%	23 13.1%	1 0.6%	175 100%	31	206
沿岸北部	-5.9	0 0.0%	7 20.6%	17 50.0%	9 26.5%	1 2.9%	34 100%	8	42
沿岸南部	23.1	0 0.0%	7 53.8%	5 38.5%	1 7.7%	0 0.0%	13 100%	5	18
内陸北部	-1.5	0 0.0%	8 23.5%	17 50.0%	9 26.5%	0 0.0%	34 100%	12	46
内陸南部	3.8	0 0.0%	6 46.2%	3 23.1%	3 23.1%	1 7.7%	13 100%	5	18
宮城県全域	10.6	4 1.5%	100 37.2%	117 43.5%	45 16.7%	3 1.1%	269 100%	61	330



【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	14.9	5 3.0%	70 41.7%	64 38.1%	28 16.7%	1 0.6%	168 100%	38	206
沿岸北部	-11.4	0 0.0%	4 18.2%	10 45.5%	7 31.8%	1 4.5%	22 100%	19	41
沿岸南部	25.0	0 0.0%	6 50.0%	6 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100%	6	18
内陸北部	0.0	0 0.0%	4 23.5%	10 58.8%	2 11.8%	1 5.9%	17 100%	28	45
内陸南部	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	1 50.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 100%	15	17
宮城県全域	11.3	5 2.3%	84 38.0%	91 41.2%	38 17.2%	3 1.4%	221 100%	106	327

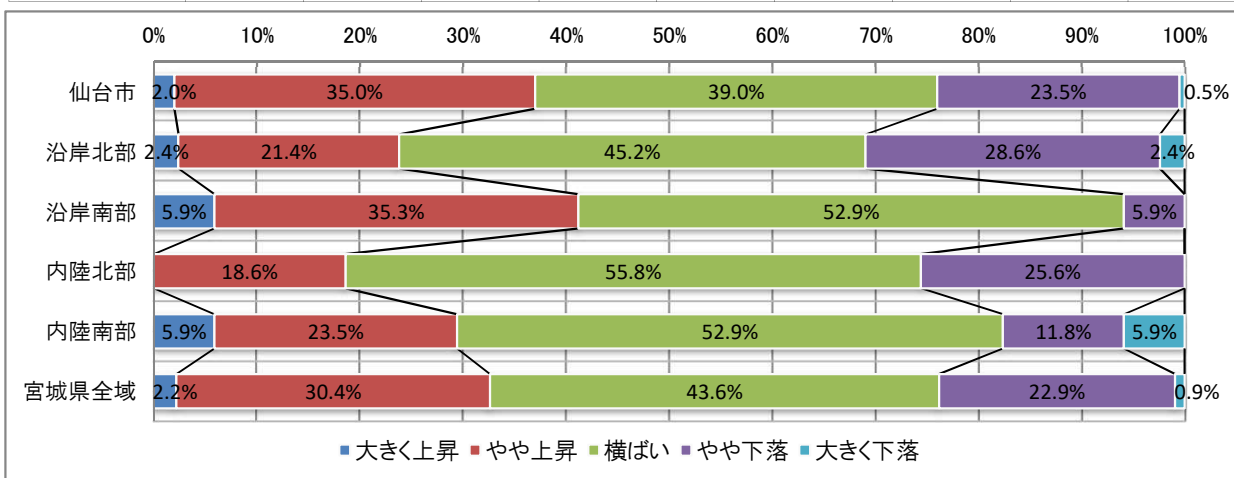


問2: 半年後における取引価格の予測

半年後(R6.6.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

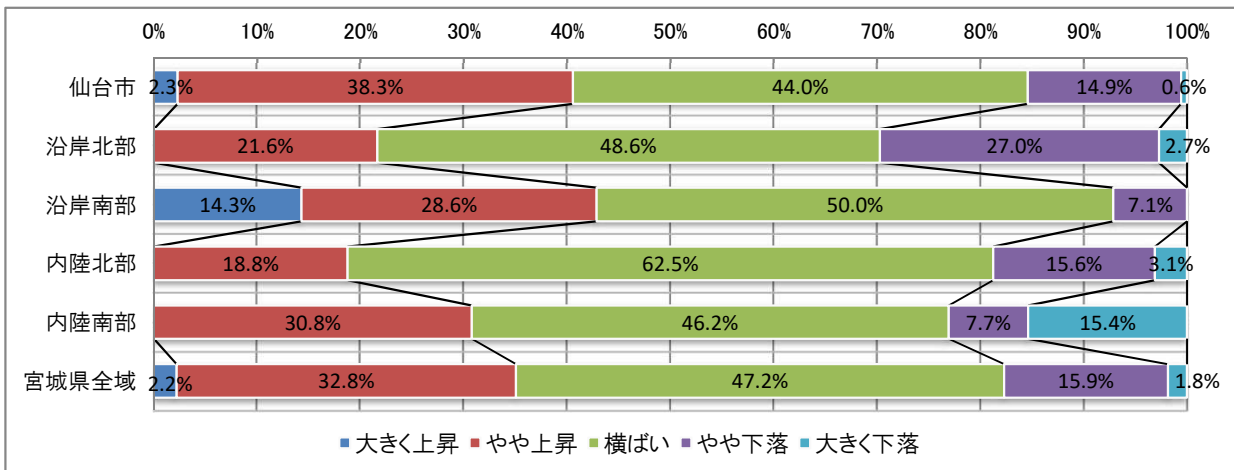
【住宅地全般】

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	7.3	4 2.0%	70 35.0%	78 39.0%	47 23.5%	1 0.5%	200 100%	6	206
沿岸北部	-3.6	1 2.4%	9 21.4%	19 45.2%	12 28.6%	1 2.4%	42 100%	1	43
沿岸南部	20.6	1 5.9%	6 35.3%	9 52.9%	1 5.9%	0 0.0%	17 100%	1	18
内陸北部	-3.5	0 0.0%	8 18.6%	24 55.8%	11 25.6%	0 0.0%	43 100%	3	46
内陸南部	5.9	1 5.9%	4 23.5%	9 52.9%	2 11.8%	1 5.9%	17 100%	1	18
宮城県全域	5.0	7 2.2%	97 30.4%	139 43.6%	73 22.9%	3 0.9%	319 100%	12	331



【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	13.4	4 2.3%	67 38.3%	77 44.0%	26 14.9%	1 0.6%	175 100%	30	205
沿岸北部	-5.4	0 0.0%	8 21.6%	18 48.6%	10 27.0%	1 2.7%	37 100%	6	43
沿岸南部	25.0	2 14.3%	4 28.6%	7 50.0%	1 7.1%	0 0.0%	14 100%	4	18
内陸北部	-1.6	0 0.0%	6 18.8%	20 62.5%	5 15.6%	1 3.1%	32 100%	14	46
内陸南部	-3.8	0 0.0%	4 30.8%	6 46.2%	1 7.7%	2 15.4%	13 100%	5	18
宮城県全域	8.9	6 2.2%	89 32.8%	128 47.2%	43 15.9%	5 1.8%	271 100%	59	330

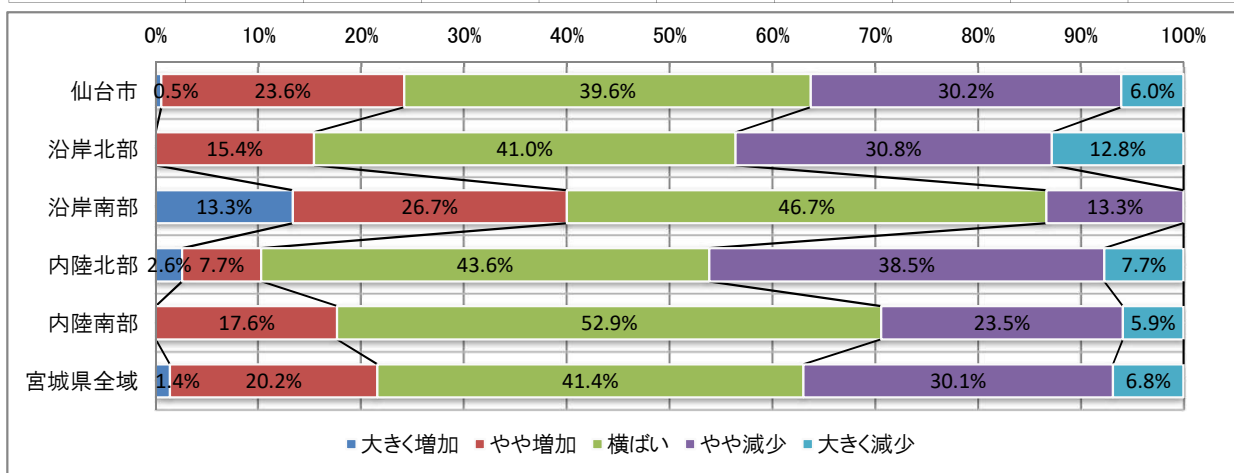


問3:取引件数の半年前との比較

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

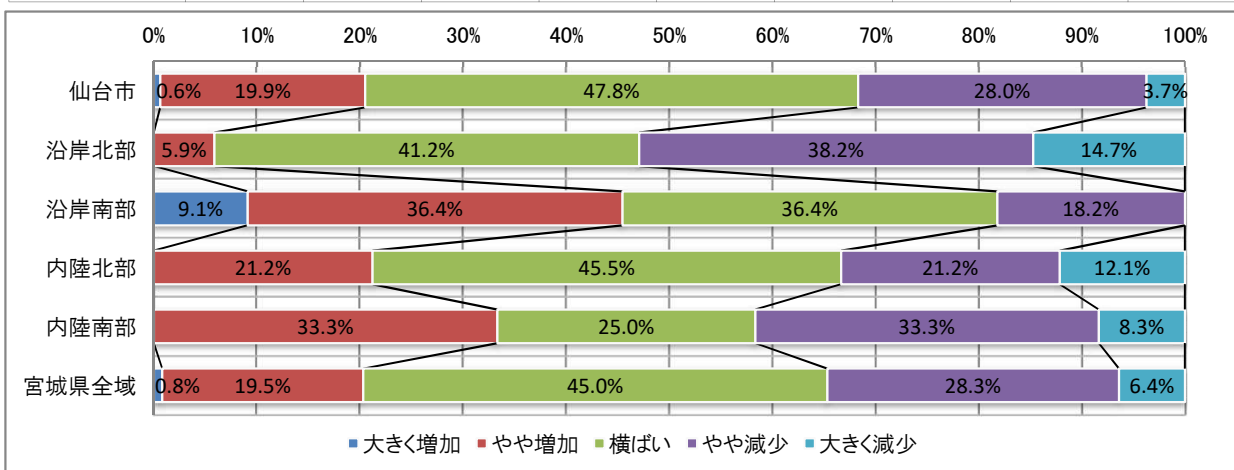
【土地取引】

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	-8.8	1 0.5%	43 23.6%	72 39.6%	55 30.2%	11 6.0%	182 100%	24	206
沿岸北部	-20.5	0 0.0%	6 15.4%	16 41.0%	12 30.8%	5 12.8%	39 100%	4	43
沿岸南部	20.0	2 13.3%	4 26.7%	7 46.7%	2 13.3%	0 0.0%	15 100%	3	18
内陸北部	-20.5	1 2.6%	3 7.7%	17 43.6%	15 38.5%	3 7.7%	39 100%	7	46
内陸南部	-8.8	0 0.0%	3 17.6%	9 52.9%	4 23.5%	1 5.9%	17 100%	1	18
宮城県全域	-10.4	4 1.4%	59 20.2%	121 41.4%	88 30.1%	20 6.8%	292 100%	39	331



【中古住宅の取引】

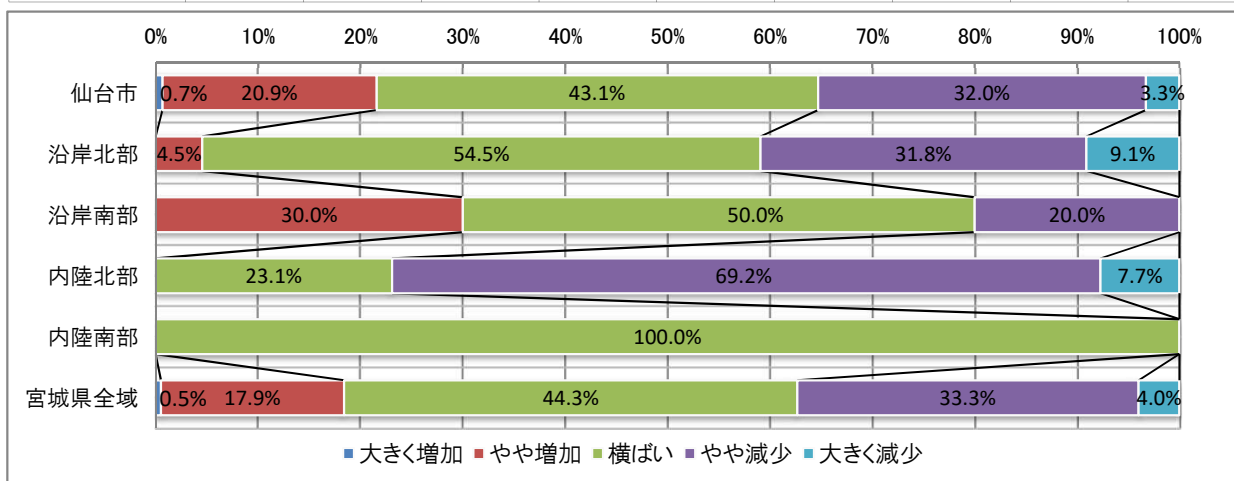
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-7.1	1 0.6%	32 19.9%	77 47.8%	45 28.0%	6 3.7%	161 100%	45	206
沿岸北部	-30.9	0 0.0%	2 5.9%	14 41.2%	13 38.2%	5 14.7%	34 100%	9	43
沿岸南部	18.2	1 9.1%	4 36.4%	4 36.4%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	7	18
内陸北部	-12.1	0 0.0%	7 21.2%	15 45.5%	7 21.2%	4 12.1%	33 100%	13	46
内陸南部	-8.3	0 0.0%	4 33.3%	3 25.0%	4 33.3%	1 8.3%	12 100%	6	18
宮城県全域	-10.0	2 0.8%	49 19.5%	113 45.0%	71 28.3%	16 6.4%	251 100%	80	331



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

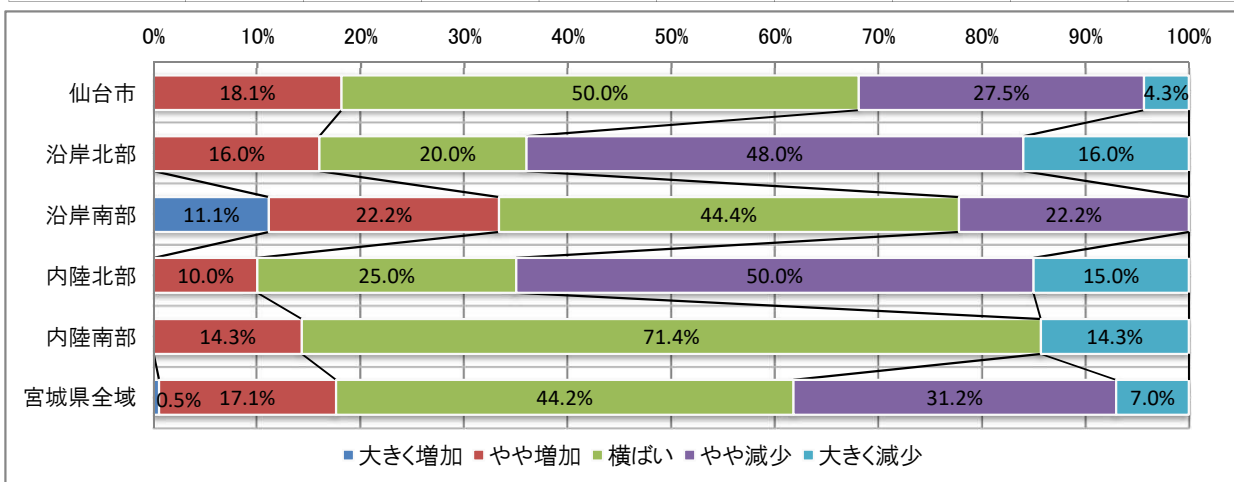
【中古マンションの取引】

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	-8.2	1 0.7%	32 20.9%	66 43.1%	49 32.0%	5 3.3%	153 100%	53	206
沿岸北部	-22.7	0 0.0%	1 4.5%	12 54.5%	7 31.8%	2 9.1%	22 100%	21	43
沿岸南部	5.0	0 0.0%	3 30.0%	5 50.0%	2 20.0%	0 0.0%	10 100%	8	18
内陸北部	-42.3	0 0.0%	0 0.0%	3 23.1%	9 69.2%	1 7.7%	13 100%	32	45
内陸南部	0.0	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 100%	14	17
宮城県全域	-11.2	1 0.5%	36 17.9%	89 44.3%	67 33.3%	8 4.0%	201 100%	128	329



【店舗・事務所の取引】

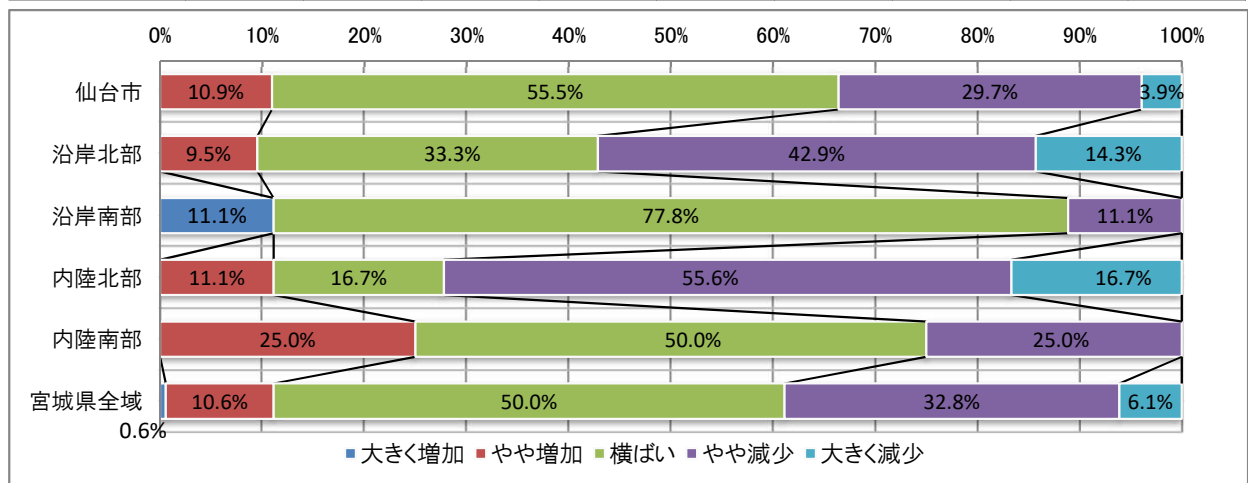
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-9.1	0 0.0%	25 18.1%	69 50.0%	38 27.5%	6 4.3%	138 100%	67	205
沿岸北部	-32.0	0 0.0%	4 16.0%	5 20.0%	12 48.0%	4 16.0%	25 100%	18	43
沿岸南部	11.1	1 11.1%	2 22.2%	4 44.4%	2 22.2%	0 0.0%	9 100%	9	18
内陸北部	-35.0	0 0.0%	2 10.0%	5 25.0%	10 50.0%	3 15.0%	20 100%	26	46
内陸南部	-7.1	0 0.0%	1 14.3%	5 71.4%	0 0.0%	1 14.3%	7 100%	11	18
宮城県全域	-13.6	1 0.5%	34 17.1%	88 44.2%	62 31.2%	14 7.0%	199 100%	131	330



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	-13.3	0	14	71	38	5	128	77	205
		0.0%	10.9%	55.5%	29.7%	3.9%	100%		
沿岸北部	-31.0	0	2	7	9	3	21	22	43
		0.0%	9.5%	33.3%	42.9%	14.3%	100%		
沿岸南部	5.6	1	0	7	1	0	9	9	18
		11.1%	0.0%	77.8%	11.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-38.9	0	2	3	10	3	18	28	46
		0.0%	11.1%	16.7%	55.6%	16.7%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	2	1	0	4	14	18
		0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-16.7	1	19	90	59	11	180	150	330
		0.6%	10.6%	50.0%	32.8%	6.1%	100%		

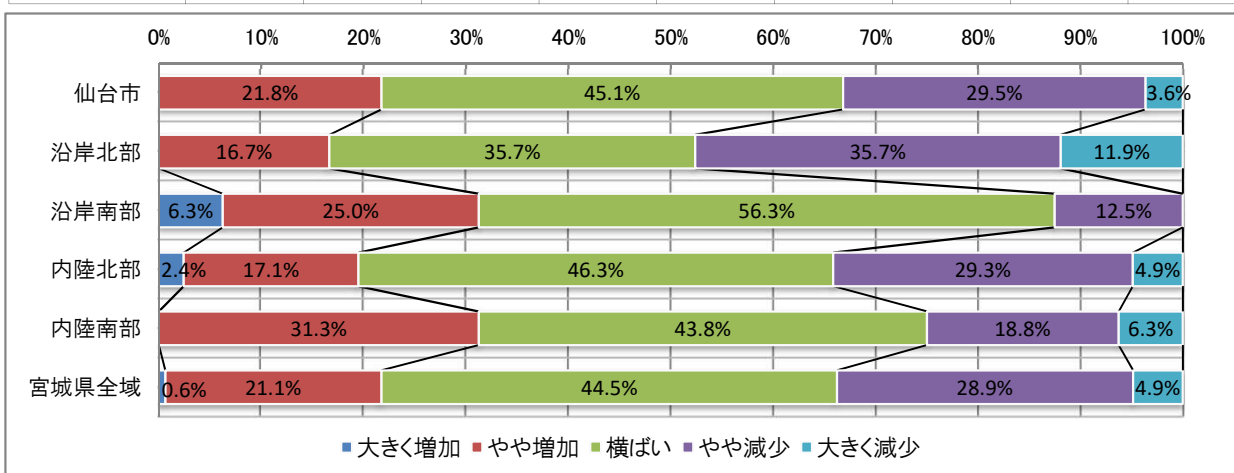


問4: 半年後における取引件数の予測

半年後(R6.6.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

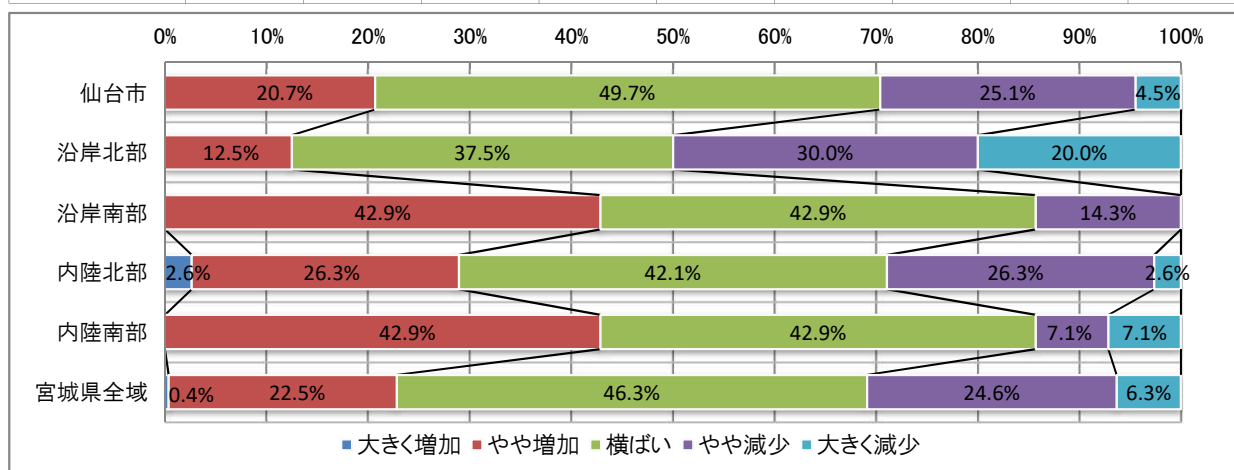
【土地取引】

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	-7.5	0 0.0%	42 21.8%	87 45.1%	57 29.5%	7 3.6%	193 100%	13	206
沿岸北部	-21.4	0 0.0%	7 16.7%	15 35.7%	15 35.7%	5 11.9%	42 100%	1	43
沿岸南部	12.5	1 6.3%	4 25.0%	9 56.3%	2 12.5%	0 0.0%	16 100%	2	18
内陸北部	-8.5	1 2.4%	7 17.1%	19 46.3%	12 29.3%	2 4.9%	41 100%	5	46
内陸南部	0.0	0 0.0%	5 31.3%	7 43.8%	3 18.8%	1 6.3%	16 100%	2	18
宮城県全域	-8.1	2 0.6%	65 21.1%	137 44.5%	89 28.9%	15 4.9%	308 100%	23	331



【中古住宅の取引】

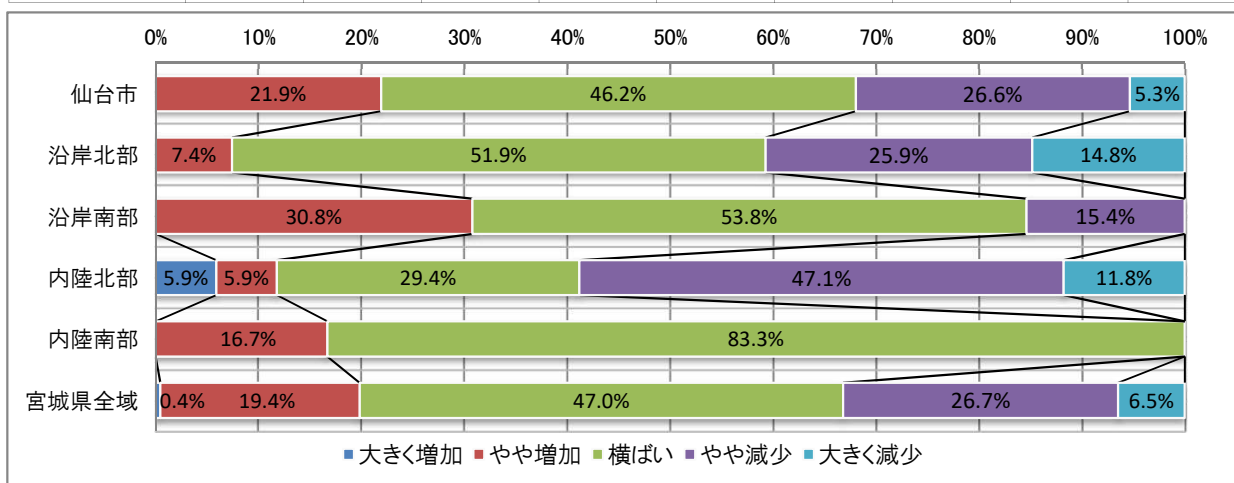
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-6.7	0 0.0%	37 20.7%	89 49.7%	45 25.1%	8 4.5%	179 100%	27	206
沿岸北部	-28.8	0 0.0%	5 12.5%	15 37.5%	12 30.0%	8 20.0%	40 100%	3	43
沿岸南部	14.3	0 0.0%	6 42.9%	6 42.9%	2 14.3%	0 0.0%	14 100%	4	18
内陸北部	0.0	1 2.6%	10 26.3%	16 42.1%	10 26.3%	1 2.6%	38 100%	8	46
内陸南部	10.7	0 0.0%	6 42.9%	6 42.9%	1 7.1%	1 7.1%	14 100%	4	18
宮城県全域	-7.0	1 0.4%	64 22.5%	132 46.3%	70 24.6%	18 6.3%	285 100%	46	331



問4: 半年後の取引件数(続き)

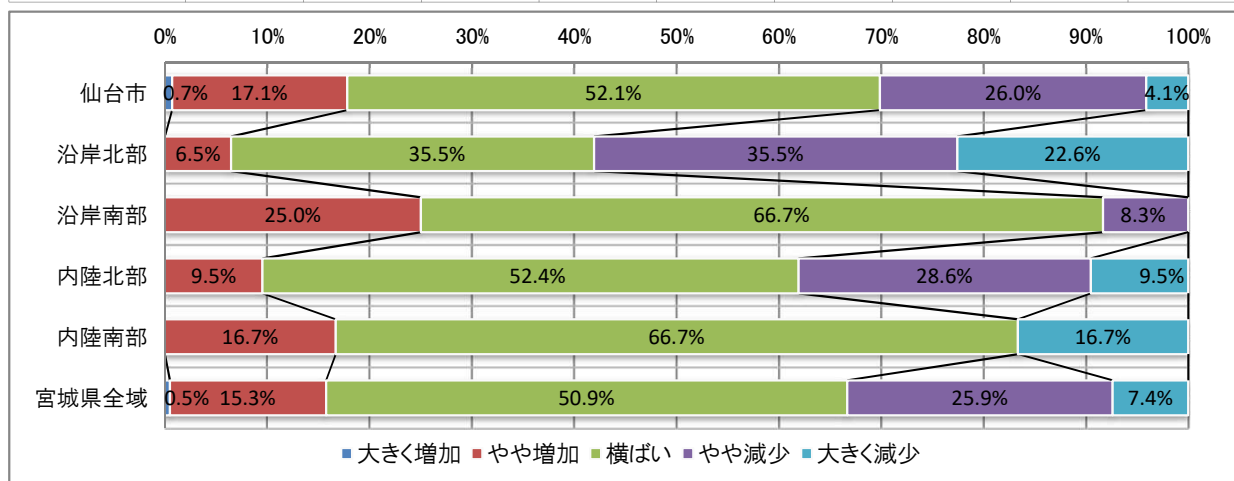
【中古マンションの取引】

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	-7.7	0 0.0%	37 21.9%	78 46.2%	45 26.6%	9 5.3%	169 100%	37	206
沿岸北部	-24.1	0 0.0%	2 7.4%	14 51.9%	7 25.9%	4 14.8%	27 100%	16	43
沿岸南部	7.7	0 0.0%	4 30.8%	7 53.8%	2 15.4%	0 0.0%	13 100%	5	18
内陸北部	-26.5	1 5.9%	1 5.9%	5 29.4%	8 47.1%	2 11.8%	17 100%	28	45
内陸南部	8.3	0 0.0%	1 16.7%	5 83.3%	0 0.0%	0 0.0%	6 100%	12	18
宮城県全域	-9.7	1 0.4%	45 19.4%	109 47.0%	62 26.7%	15 6.5%	232 100%	98	330



【店舗・事務所の取引】

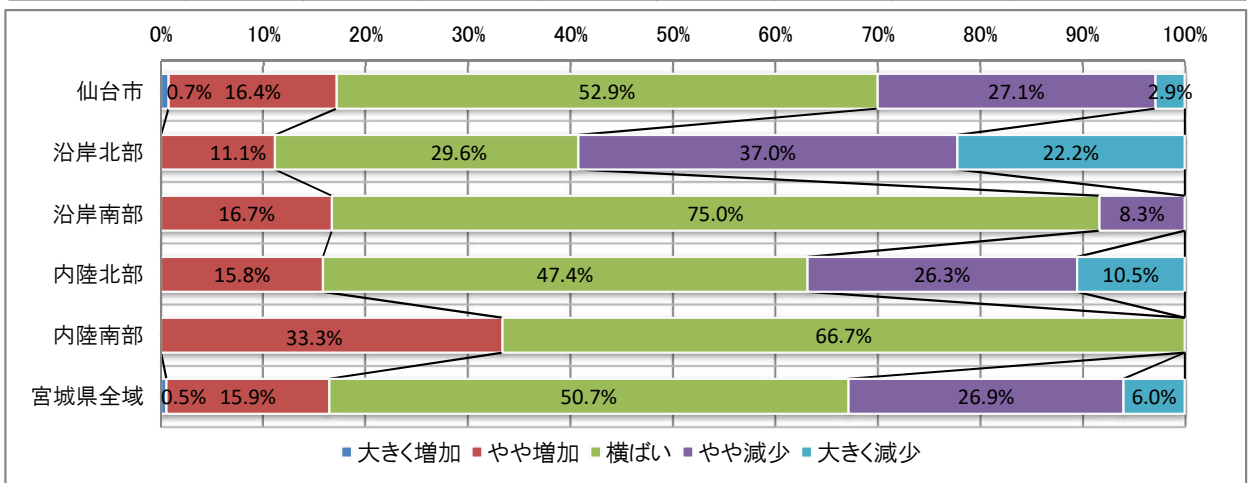
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-7.9	1 0.7%	25 17.1%	76 52.1%	38 26.0%	6 4.1%	146 100%	59	205
沿岸北部	-37.1	0 0.0%	2 6.5%	11 35.5%	11 35.5%	7 22.6%	31 100%	12	43
沿岸南部	8.3	0 0.0%	3 25.0%	8 66.7%	1 8.3%	0 0.0%	12 100%	6	18
内陸北部	-19.0	0 0.0%	2 9.5%	11 52.4%	6 28.6%	2 9.5%	21 100%	25	46
内陸南部	-8.3	0 0.0%	1 16.7%	4 66.7%	0 0.0%	1 16.7%	6 100%	12	18
宮城県全域	-12.3	1 0.5%	33 15.3%	110 50.9%	56 25.9%	16 7.4%	216 100%	114	330



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	-7.5	1	23	74	38	4	140	65	205
		0.7%	16.4%	52.9%	27.1%	2.9%	100%		
沿岸北部	-35.2	0	3	8	10	6	27	16	43
		0.0%	11.1%	29.6%	37.0%	22.2%	100%		
沿岸南部	4.2	0	2	9	1	0	12	6	18
		0.0%	16.7%	75.0%	8.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-15.8	0	3	9	5	2	19	27	46
		0.0%	15.8%	47.4%	26.3%	10.5%	100%		
内陸南部	16.7	0	1	2	0	0	3	15	18
		0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-10.9	1	32	102	54	12	201	129	330
		0.5%	15.9%	50.7%	26.9%	6.0%	100%		

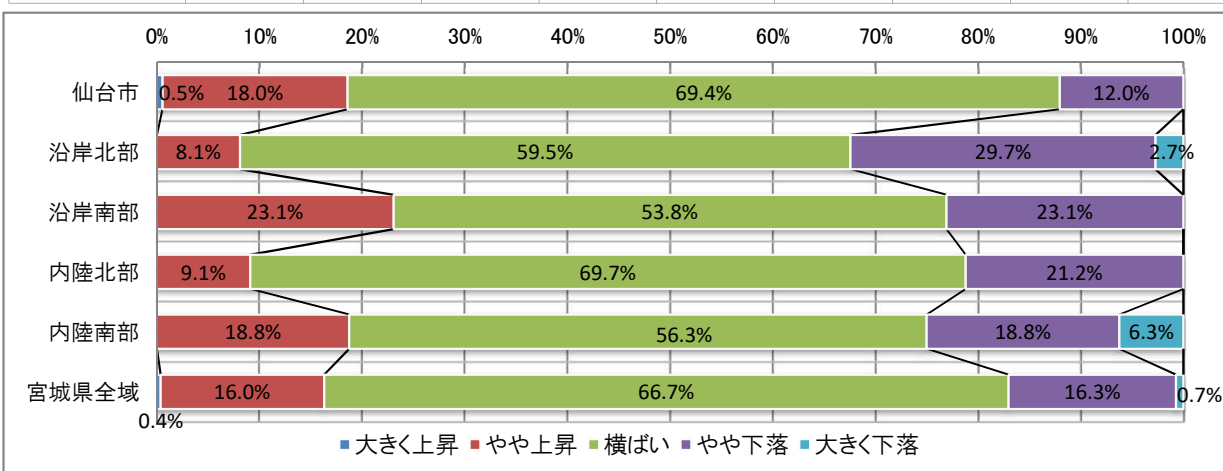


問5:賃料の半年前との比較

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

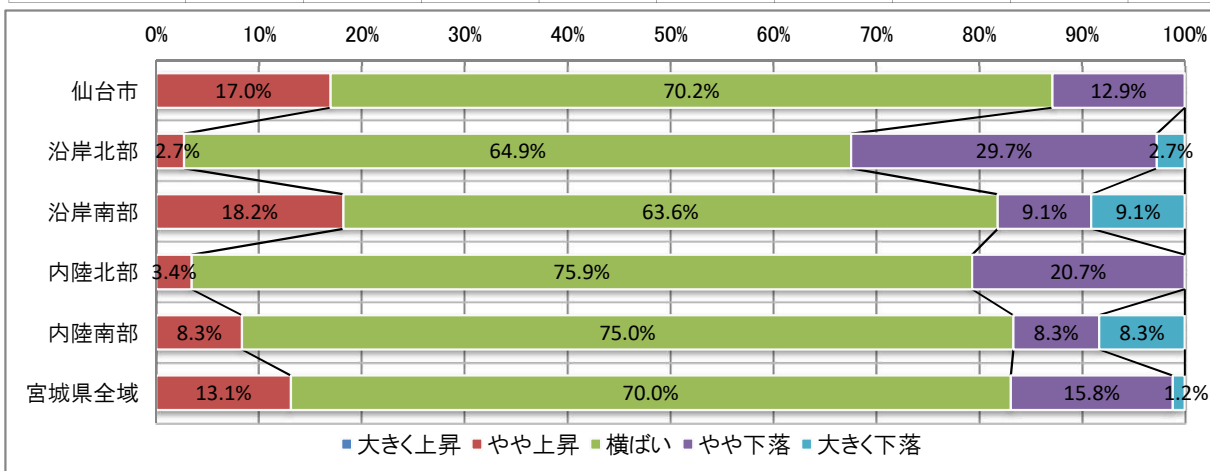
【住居系不動産の家賃】

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	3.6	1 0.5%	33 18.0%	127 69.4%	22 12.0%	0 0.0%	183 100%	23	206
沿岸北部	-13.5	0 0.0%	3 8.1%	22 59.5%	11 29.7%	1 2.7%	37 100%	6	43
沿岸南部	0.0	0 0.0%	3 23.1%	7 53.8%	3 23.1%	0 0.0%	13 100%	5	18
内陸北部	-6.1	0 0.0%	3 9.1%	23 69.7%	7 21.2%	0 0.0%	33 100%	13	46
内陸南部	-6.3	0 0.0%	3 18.8%	9 56.3%	3 18.8%	1 6.3%	16 100%	2	18
宮城県全域	-0.5	1 0.4%	45 16.0%	188 66.7%	46 16.3%	2 0.7%	282 100%	49	331



【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	2.0	0 0.0%	29 17.0%	120 70.2%	22 12.9%	0 0.0%	171 100%	35	206
沿岸北部	-16.2	0 0.0%	1 2.7%	24 64.9%	11 29.7%	1 2.7%	37 100%	6	43
沿岸南部	-4.5	0 0.0%	2 18.2%	7 63.6%	1 9.1%	1 9.1%	11 100%	7	18
内陸北部	-8.6	0 0.0%	1 3.4%	22 75.9%	6 20.7%	0 0.0%	29 100%	17	46
内陸南部	-8.3	0 0.0%	1 8.3%	9 75.0%	1 8.3%	1 8.3%	12 100%	6	18
宮城県全域	-2.5	0 0.0%	34 13.1%	182 70.0%	41 15.8%	3 1.2%	260 100%	71	331

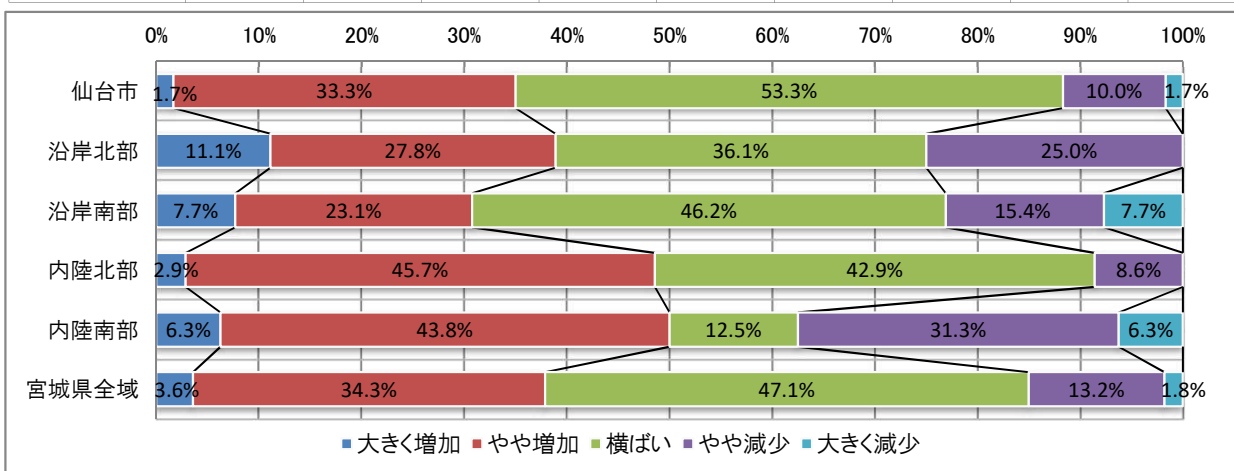


問6:空室率の半年前との比較

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

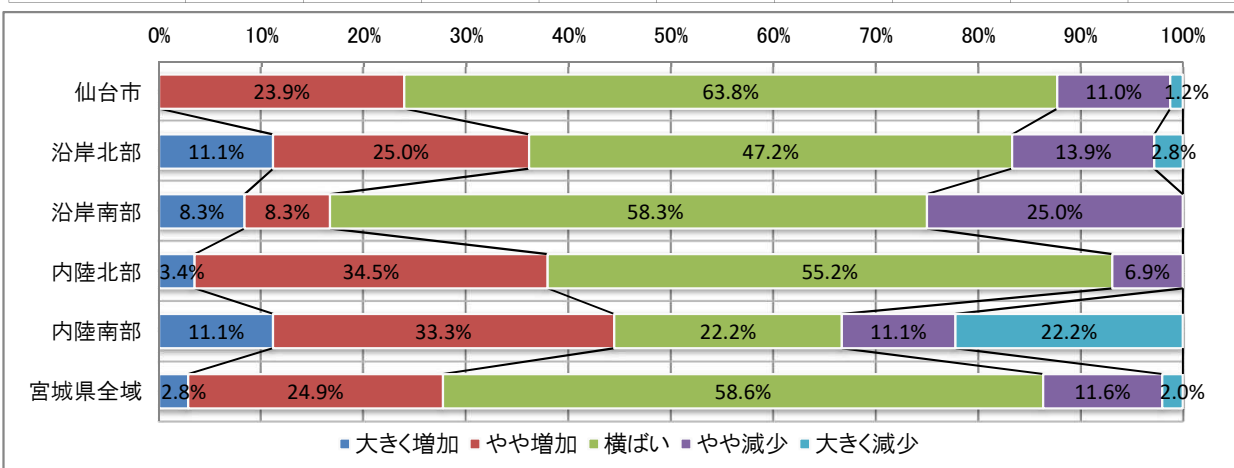
【住居系不動産の空室率】

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	11.7	3 1.7%	60 33.3%	96 53.3%	18 10.0%	3 1.7%	180 100%	25	205
沿岸北部	12.5	4 11.1%	10 27.8%	13 36.1%	9 25.0%	0 0.0%	36 100%	7	43
沿岸南部	3.8	1 7.7%	3 23.1%	6 46.2%	2 15.4%	1 7.7%	13 100%	5	18
内陸北部	21.4	1 2.9%	16 45.7%	15 42.9%	3 8.6%	0 0.0%	35 100%	11	46
内陸南部	6.3	1 6.3%	7 43.8%	2 12.5%	5 31.3%	1 6.3%	16 100%	2	18
宮城県全域	12.3	10 3.6%	96 34.3%	132 47.1%	37 13.2%	5 1.8%	280 100%	50	330



【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	5.2	0 0.0%	39 23.9%	104 63.8%	18 11.0%	2 1.2%	163 100%	42	205
沿岸北部	13.9	4 11.1%	9 25.0%	17 47.2%	5 13.9%	1 2.8%	36 100%	7	43
沿岸南部	0.0	1 8.3%	1 8.3%	7 58.3%	3 25.0%	0 0.0%	12 100%	6	18
内陸北部	17.2	1 3.4%	10 34.5%	16 55.2%	2 6.9%	0 0.0%	29 100%	17	46
内陸南部	0.0	1 11.1%	3 33.3%	2 22.2%	1 11.1%	2 22.2%	9 100%	9	18
宮城県全域	7.4	7 2.8%	62 24.9%	146 58.6%	29 11.6%	5 2.0%	249 100%	81	330



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〉

- 全体的に取引が減少傾向。
- 宅地は上昇傾向。築20年以上のアパートは入居率、賃料も下落傾向。東北学院大の移転に伴って五橋付近～米ヶ袋アパート賃料上昇。
- 賃貸については新築物件は建設費のコストアップが賃料にはねかえり、相場より高めになってきております。
- 東北学院大学の開校で五橋周辺は分譲マンション、賃貸マンション等が増えてきました。人の流れも以前より活発です。
- 建築資材価格や建築費の高騰により、ハウスメーカーや再販業者の仕入が慎重になっている。賃貸マンションの建設が増加。賃料は建築費の上昇によって高額となっている。入居者募集に苦戦する物件が多くみられる。仙台駅前の商業ビル等にファンド系や大手不動産会社等の動きが活発。利回り確保の取引が多い。
- 店舗の仲介がメインですが、引き合いが大幅に減少しており、仙台駅周辺の路面物件の引き合いがほとんどである。
- 管理物件アパート、マンションの入居率は上昇している。土地・建物の売買件数も増加している。
- 学生の賃料は、低くなっている。
- 弊社は中古住宅の再販をメインに活動しております。コロナ禍では中古再販が非常に活発に動き価格の高騰もみられましたが、ここにきて物件の増加が顕著に現れております。これに伴い価格の下落も始まっている様に感じます。半年程度でコロナ禍前の水準に戻るのではないかと予測しております。
- 消費者様の行動として、不動産購入から賃貸物件にシフトしている動きが出てきている。
- 土地取引価格の高止まりが続いている印象がある。
- 収益物件は高値が継続していますが、住居系の実需は減少傾向にあり価格も下がりつつあるように思われます。
- 中古マンション・中古住宅の取引が増加。
- 引き合いは増えてきているかと思います。(オフィスビル移転や増床)
- 開発中の利府・岩切エリアの問い合わせが増えていきます。住宅地の開発が進むと、そのエリア全体の土地価格が上昇する傾向にあります。
- 学生向けのアパートの入居率が下がっている。空家の利活用相談が増えてきている。
- 全体としては金額は低下していくと思うが、人気エリアについてはこのまま高止まりもしくは上昇していくと思います。
- 建築コストの高騰が取引に及ぼす影響が大きいと感じます。半年ごとに上がっております。現在の土地価格に対する慣れは感じるものの、収益物件等の新築については、建築コストの高騰により土地代が伸び悩んでいるように感じます。
- 特筆すべき上昇や下落また増加や減少は感じず、前調査から大きな変化は見られないように思料します。
- 金利の上昇はマイナス要素になる。
- 当社では投資的物件を多く扱っておりますが、購入依頼が多い割に全体的な供給数が少なく、また、利回りの低い物件が多い為、成約が少ない現状です。価格が高止まりしているようです。
- 市外の物件の動きがやや止まってきたように思える。特に戸建はもとも動きが遅い上に客もあまりおらず、空家が多くなってきたように思える。マンションは引き続き市内・特に駅の近くであれば変わりなく動いている。
- 住宅ローンの金利動向(上昇傾向)に留意していきたい。
- 物価の上昇で地価も上昇するような気配。
- コロナ禍が治まりつつあるが、テレワーク・リモートワーク等とあいまって、企業の需要(賃貸物件)が少なくなっている。定量的に状況を把握できないか検討している。
- 利府一部で高値売り出しが有った。20前後の場所で35超の売り出しだった
- 新築建売について、低価格帯(2000万代後半から3000万代前半)は鈍化しているよう見受けられる。

- 中古住宅(中古戸建・中古マンション)に関して、各々の仲介業者が売主から媒介後、不動産再販業者への紹介での成約が多く、リフォーム済マンション・リフォーム済戸建が増加している。それに伴って、リフォーム済中古住宅の販売価格が上がっていると感じています。
- 土地・戸建・マンションの価格高額になりエンドユーザーからの反響数が大分下落した。特に中古マンションは昨年より大分厳しい状況になってます。
- 新築住宅需要にかけりが見える。
- 買取再販メインで業務を行っているが、エンド客の融資が付かない事例が多々ありました。買取相談件数は増えていると思います。
- 社会全体が物価が高くなる状況で賃料も上げざるを得ないが、事務所の大きさも大きくない部屋を希望する人が増えた。
- 地価・建築費が高騰し、購入層が薄く、動きが鈍い。
- 価格は高いが、中心地などの立地が良い場所は継続して取引は増えていくと思います。
- 土地・建物所有者が高齢となり、相続前の財産整理等の相談が増えている。令和6年4月1日から相続登記等の義務化も施行されますので、相談件数が多少影響(増える?)されるかもしれません。
- 流通物件が少ない為、お客さんは「高くて悪い」物件を「仕方なく」買っている印象です。価格が上がっているのに、実情より3割増しでも当たり前になっています。材料費の高騰でリフォーム代が高くなっている点が大きな要因だと思います。
- お盆明けから分譲住宅の販売の動きが前年より鈍い。例年10月・11月は年内引渡しに向けて成約の動きが活発になるが、今年は問い合わせ、内覧の客足が鈍い。様々な物の値上がりなどで家購入まで心理的・金銭的余裕が無いように思われる。
- 人気エリアの価格上昇は続きそうだが、それ以外のエリアは頭打ちな気がする。
- 建築費(1.6～2.0倍)の上昇により、土地・建物のトータルコストがさらに上昇することによる土地取引が鈍化しているように感じます。すなわち、様子見を各社している状況。
- 分譲物件は工事費の高騰による分譲価格の値上がりで、売行きに影響が出始めた。一方、新規分譲の用地取得が新規用地の物件数の減少と工事費の高騰により難しくなっている。この傾向は中心部が顕著。オフィスビルの竣工が、年内から年明けに集中するが、地域ごとの賃料水準と仙台駅からのアクセスの違い、ビルのステイタスなどで成約状況の明暗が顕著になってきた。
- 中古物件の売買を主にやっています。物価の高騰などにより、売り出し原価が上がる。買い手の引き合いがあるが、賃金が追い付いていないせいもあるか、金融機関の審査をパスできないことが増えている。
- 住宅用地の価格が以前に比べ同じ値付けでも動きは鈍くなった。中心部(仙台駅近郊)も取引価格は以前のような価格で取引はなくなった。建築費の影響で長期計画のものは手を引く事業者も増えてきています。
- 土地が高くなり建築費も上がり2年前に購入できたお客は現在は購入できない。住宅ローンを2年前より400万～500万は多く借入が必要になる。
- 土地の引合いは全般的に低調となっている。
- 今後相続・施設入居等で思わぬ親の不動産が転がり、若い相続人は売却に走るでしょう。又認知症患者が増え、認定迄時間のかかる後見人が多く成るでしょう。
- コロナ禍が落ちつき、中古市場の取引が増加してきている。
- 買取再販業をしています、旧耐震物件の動きが悪いと感じています。
- 土地の上昇傾向は続くものの、不安要因(物価高、円安など)で、建築に関しては資材・工賃の高騰で、販売には足枷になりそうです。
- 大規模開発地域(堤通雨宮等)近接エリアの中古マンションの引合が増加している。
- 不動産価格上昇記事を消費者(特に売主)は敏感に反応し、入札ではないけど数社に声がけて価格を決定してくるので、購入自体が厳しくなっており、高値掴みの危険性を孕んでいる状況下と思うのだが、平気で飛び込む勇気が無いので取得出来ていないのが現状。投資用アパートの販売は順調で、属性の良い法人が金融機関の後押しで取得している(通常の事業性融資先が少ないと思われる)。
- 仙台圏中心部に近いところは取引も活発で単価も上昇傾向にあると思うが、ある程度は高単価での横ばい状態が続くと思われます。地方については、ここ最近より一層動きが鈍いように感じられます。

- コロナの収束により一時的に取引が活発になり、商業関係の㎡単価は上昇したがこれも刹那的事と思われ、諸物価高騰で引きづられたに過ぎない。中古住宅、マンション関係は逆に需要が減少した。総じて住宅関係は地方中核都市でも弱含みである。今後については賃金の上昇が物価を上回り、継続するかが鍵となる。
住居系及びその他の不動産賃料は半年前より上昇したが、今後は維持出来る確率は低いと思われる。
半年後の取引価格横ばい(60%)～やや下落(40%)と予想する。
- 物件が少ない。特に土地。
- 取引件数や金額は上がってきましたが、買える人・借りれる人が減ってきた印象があります。
- 取扱いのマンションについては価格の上昇が見られた。商業地のビル。マンション建築が多く見られる様になった事で賃貸価格は上昇すると思われる。
- 住宅メーカーに関しては、今後、販売減少傾向がつづくと思われる。商業地域等を手掛けるマンションデベロッパーに関しては、土地の仕入値は当分の間高値で仕入れると考えられる。
- 郊外の不動産の売却依頼は増加傾向にあるが、価格が下りつづけている。人口減少により動きは鈍い。
- 取引動向は活発であると感じる。
- 指し値幅が徐々に大きくなっているように感じます。物件の長期滞留を避けるためにも、可能な範囲で応じざるを得なくなっています。
- 建築費の上昇に伴う価格転嫁についてこれられない消費者が出ている。
- 価格設定がどこも強気。
- 住居系について、購入するお客様が検討段階から購入まで時間がかかっていると感じる。物件数も増えてきて、ゆっくり考えながら選ぶことが出来ているからと思う。
- 土地の取引は高値推移。建売業社土地仕入も多い。
- 戸建て、更地とも所得水準を超えて高止まりしている。売りの希望と買いの希望の価格差が大きくなっている。
- 土地取引については、建築費高騰の影響を受けディベロッパーは事業収支がまったく合わず、買えていない先がほとんど。現在の取引で目立つのは一般エンド企業が自用もしくは事業用地として購入しているケース。
- 土地については若干ではあるが上昇は続いているように思われる。収益物件については現状維持、戸建マンションについても現状維持が強いように思われる。
- 1住宅について
新築戸建、中古戸建、中古マンションについては、取引件数が徐々に下がっている。新築分譲マンションの供給や新築戸建もハウスメーカーとの競合により取引が減少している。
2収益物件について
収益物件については、新築物件は土地単価の高騰、建築費の高騰に伴い、利回りが大幅減少(賃料が上がらない)となっており、中古の収益物件(特に築10年以内のRC)等の問い合わせ、取引が増加している。
3事務所、倉庫(事業用)について
仙台圏外からの仙台進出に伴う購入ニーズが高まっている。但し、売物件が少なく中々、マッチングが出来ない状況。
- 土地・住宅の価格が上昇して購入者の希望物件を紹介できないケースが多い。
- 仙台市内中心部の土地や中古マンションについては、問い合わせが多い傾向が続いている。
- 都心→郊外へ安くて広い土地の不動産取得は個人・企業共に進んでいっているように思います。収益案件は利回りは低く、銀行からの貸出にもぶり不動産購入はどんどん少なくなっていくと予想されます。また、海外からの需要もありましたが、東京・大阪などで仙台では波は来ていないです。
- コロナやウクライナ等の問題で
 - ① 建築資材費の高騰、
 - ② 土地の造成費の高騰による一般販売の土地価格の高騰
 - ③ ①②により新築住宅の高騰と増税等の不安による一般お客様の購買意欲低下
 上記が現状かと思っています。
一企業の企業努力でどうこうできる問題ではないので、政治家への期待と世の中がよくなるように祈るばかりです。
- 土地取引は高い。
- 仙台駅東口を中心に人流が増加し、商業系不動産の売買や賃貸借の問い合わせが増えている。ただし、販売用の土地については不足している状況にある。総じて売買金額についても上昇傾向にある。
- 建築費高騰の煽りで開発用地の土地代が出ない案件が出てきている 建築業界が強気で不動産業界に多大な影響が出ている。

〈宮城野区〉

- 不動産価格は、高値水準で推移している様に思いますが、景気の不安定要素があり、現場との隔離を感じながら、仕事をしております。
- 不動産市況の上昇圧力を感じる。
- 仙台市に近い郡部は良いと思う(土地が安い)が、市内は高値止りで動かない。
- コロナ明けて賃貸居住用の動きがはげしい。
- 土地の仕入価格があがり、エンドにおろす価格もあがることになっている。バブルまではいかないが、土地は上昇をたどると思える。
- 家を買える層が少なくなった。
- 数年前と比べ、賃料がかなり上がってきている。
- 建築コストが上がっている。地価の上昇が異常すぎる。
- 土地の高止まり感は感じられず、徐々にまだ上がっているように思われます。それに伴い、取引数は横ばいのままです。中古マンションは、転売業者がリフォームをしての再販が主にみられますが、取引数は減少しています。マンション価格は横ばいが続いています。
- 主に賃貸の取引がメインですが、皆様初期費用や家賃の部分を気にしており、景気の悪さを感じます。
- 今後も横ばいで推移すると思われる。
- 引き続き物流倉庫用地と中心部のマンション用地の引き合いが多い。
- 国内でも金利上昇の気配があり注視が必要。
- 住宅ローンの上昇が見込まれる。かけ込み増加も予想される。
- エリアによって価格、取引件数が横ばいのエリアと下落の差が大きくある。

〈若林区〉

- 東西線沿線マンション、東部地区事務所倉庫の需要は強く、賃貸管理は変わらないが取引について少し上昇傾向。
- 取引条件で更地渡しが多く、解体費用が大幅に値上がり、経費がかさむ。
- 住宅用地、中古住宅共高値で、一次取得層の購買意欲が減退していると思われる。
- 若林区、宮城野区の工業系、商業系の事務所、倉庫、駐車場の売買、賃貸を主たる業務としています。売買取引価格の上昇により、不動産の所有者は、このタイミングで売却をしたいと考えています。買主からすれば、無理して今購入しなくともよいという状況で、よほどのことがない限り、取得しない雰囲気があります。本年の2月のコロナの5類への移行の発表から、事業用不動産の賃貸が大きく回復し、早々に事業用の賃貸物件の申し込みが入り、空室がほぼなくなりました。地下鉄沿線に限らず、駐車場として利用されていた土地に建物が建設され、駐車場が不足し始め、月極の駐車場の料金、土地の賃貸価格が上昇しています。土地の所有者から、固都税が大幅に高くなり、困っていると伺っています。
- 売買関係について
一般住宅:検討されてる一般の方、土地仕入れ業者(住宅メーカー)の動きが鈍い。
事業用:土地仕入を行い投資物件を建築する業者の仕入れ慎重。
賃貸関係について
賃貸住宅:解約も少ないが入居希望者の減少が目立つ。新築物件の賃料設定が高く、入居率が低い。低価格設定の賃貸物件の入居率が高くなった。
事業用:個人事業主の起業、新規出店の問合せが減少。
- 地下鉄東西線沿線(若林区六丁の目・荒井)の住宅地については、希少物件ということもあり高値で売買されており、今後も継続すると思われる。
- 取引価格の上昇と賃料の上昇を実感しております。
- 収益物件の問い合わせが増えてきている。賃貸物件は生活保護者や外国人の問い合わせが増えている。退去連絡が少ないため今期の秋の転勤は少なかったように感じた。
- 本年前半の賃貸問い合わせは、ほとんどなかった。10月末に入り問い合わせが出てきています。
- 地下鉄東西線の駅近物件の人気の相変わらずで、上昇傾向が続くと思われる。
- 取引水準増加傾向。

- 建築コストと土地仕入価格の高止まりから、新築建売の販売価格が高騰しているが、物価高の影響からか消費者の住宅購入意欲はやや減退傾向にあり、今後、市場の新築建売の在庫過多と価格の引き下げが多くなっていくように予想している。
- 取引価格の高騰に伴い取引件数が激減している。不動産の流動性が大きく減少していることを感じる。
- 住宅用地の高騰並びに取引場所の偏りが目立つ。
- 投資物件の取引はあったが、居住用物件の取引は少なくなっているような気がします。
- 土地については変わらず高値取引が続いています。但し、住宅メーカー等では金利上昇している部分で客足が減少していることから、土地への問合せは減少していると思います。新築が高くなっている分、中古住宅・中古マンションの動きはあると思いますし、今後も増加すると予想しています。
- 全体的に高止まりもしくは単価上昇が続いており、客付仲介をメインにする業者には厳しい。
- 仙台市若林区内の工場(古い建物)有りとその敷地約3筆1261.96㎡が入札方式での売却したいとの申し出があり、条件として現況有姿のままとのこと。即ち、契約不適合免責、土地境界不明示となっている。リスクが高いので参加を見送りする予定。
- 弊社は賃貸専門ですが、新築数が多い一方で、需要よりも建築数が多い上に、コスト増で賃料が上がっており、一方で探されている方は相場よりも賃料を安く抑えたい方が多く、需要と供給が見合っていないと思います。結果、単身向けを中心に新築であるにも関わらず満室運営できていない物件が多数あります。

〈太白区〉

- 地下鉄富沢駅の地価上昇が全国規模で上位です。この付近はマンション新築ラッシュです。1日4号線、バイパス線への道路拡張工事が完成すれば、ますます富沢駅付近の開発が進むと思われます。
- 土地よりも建物の材料・人件費が上昇しており、土地・建物の総額は、非常に上がっていると感じます。従来の60坪、一戸建(30～35坪)がなかなか実現できず、建売で妥協されているお客を見かけます。一流のハウスメーカーで土地からだと、6千万～7千万は高くなりすぎている。
- 需要と供給のバランスが悪く、売物件が少ないため、売主が高く売ろうとするとところが強く感じます。
- エンドユーザー向けの土地はまだ高く売り出されていますが、再販業者(パワービルダー)の買い取り価格は下落傾向にあると思います。地域によっては、建売りの在庫が多く見られます。
- 土地・建物の価格上昇のため、戸建住宅を購入するのは大変である。
- 不動産取引全般に弱含みになっている。
- 条件の良い土地が不動産媒体広告に出てこない。原因として考えられるのは、好条件の土地を探している施主または買取業者が多くいる為、査定後ストック客を抱えているためと考えられる。マンションに関しては、中古の価格が高水準で取引されており、需要と供給のバランスが悪く物件数が増えているように思う。
- 住宅地・商業地ともに供給不足のため地価が上昇傾向にあります。大規模な倉庫用地や事務移転用地の相談が数多くあるが、それに応えるべき紹介できる物件が少ない。
- 本年度後半は、比較的大きな土地(300㎡～1500㎡)の取引(市街化農地)が多く有りました。コロナも落ちつき、顧客様の心の安定も合いまって将来の生活を考えられたのだと感じます。
- 建売販売に関しては、動きが鈍く(物価上昇で生活見直の為か?)成約率が非常に低い。土地の取引(条件なし)は比較的堅調に推移。
- 販売不振の為、買取業者ですが、現在活発に仕入をしていない様に感じます。
- 今年に入ってから建売事業者の仕入れ目線が厳しくなっている。路線価、公示価格の案分から出た値での取引が厳しくなっており、路線価に近い提示となる事例もある。仙台駅徒歩数分圏内は依然として強気である。
- 各種デベロッパーが積極的に土地を購入し、宅地化をしているが、以前よりも在庫が残っている印象有り。
- 世情の不安要因が多々あるため、売る側のいくらかでも高く売りたい心的要因、買う側の、いくらかでも安く買いたい心的要因、その需給バランスで、価格は決まりますが、現在は、物価の優等生であった卵が、高騰しているように、極めて、先を見通すのが、難しい局面に入っていると思います。
- 所有者の高齢化が進行し、アパート・マンションの売買案件が、オーナーチェンジという形で進んでいる感じがする。
- どの業者と話しても、お客様からの連絡が減っているという回答ばかり。特に土地売り業者は、ハウスメーカーからのご相談もないとの事。

- 土地の価格が上がりすぎ、一般客が買いにくくなって、動きが悪い。もう少し価格を抑えて需要を拡大する必要がある。
- 建売販売が低調のため、土地の仕入れを控えるハウスメーカーが出てきております。また、建築資材高騰の影響で、ハウスメーカーの客層により、仕入れる地域を絞り込む動きもあります。
- 営業地域に限っては不動産需要は活況であり、需要はしばらく続くと思われる。
- 上昇局面では無いが、下降している訳でも無い。しかし、以前より、成約迄の時間は要している。
- 新築分譲マンションが増え、ファミリー世帯の流入がみこめる。
- 住宅地はその利便性によって二極化が進んで来ているように感じる。
- ・空家あるが、相続人と連絡取れず、交渉できず。
・売物件少ない。
・土地高い。建売も高くなる。
- 特に長町近辺において価格の高騰を感じている。長町中心部においては引き続き取引価格が高騰していくものと考えている。それに伴い取引件数は落ち着いていくのではないかと。

〈泉区〉

- コロナを開けて一気に戻る事はないのだと感じています。
- 建築費用の高騰による土地取引の低下。建築計画中止の話など、心理的にも今後の取引等にマイナス影響。
- 建築費高騰の割に住宅地の価格はやや高くなっている感がある。
- コロナも落ち着いてきたのかと感じます。
- 宮城県は、仙台市内のみ活発に取引されているが、仙台市以外の市町村は取引数が少ない。
- 中古住宅(戸建、マンションとも)の在庫が増えている。
- 住宅ローンの金利上昇が考えられるので、大きな伸びは難しい。
- 土地建物の売買の動きが以前よりも鈍化している。
- 住居系、事業系不動産の需要は旺盛ですが、金融機関の金利上昇、建築コスト高騰などがあり、その需要を押しつぶしている感があります。
- 給料は横ばい、衣食住は値上がり、住宅ローン金利は引き上げになり、これでは今後住宅購入を検討している方も不安だと思われ、不動産売買においては厳しい状況が続くと思います。
- 賃貸では特に新築の家賃が大きく上がっており、礼金も増えているように感じます。
- 新築建売は2年前に比べ20%減少(なのに売れ残り多数)、空家は今後ますます増加傾向。
- 周囲の分譲物件の価格を見ていると販売価格が以前よりも高くなったと感じる。
- 物価・建築関連費用の上昇に伴い、不動産収益の減少が考えられる。
インボイス制度の影響。
- 住宅地が価格上昇しているが、購入者が買い控えている為、来年には価格が下がるのではないかと。
- 東日本大震災後、宮城県の新築建売住宅の販売が好調だったものが、ここに来て在庫過多になり、飽和状態である事から、需給のバランスが崩れてきている。これにより、販売価格の上昇も頭打ちになり、今後は緩やかに下落していくものとする。それに反して、中古戸建てや中古マンションはお手頃感からニーズが高まり、物件数も少ない事から、若干の価格上昇を伴いながら販売されていくものとする。
- 引き続き、取引価格の上昇が続いている。この傾向は続くと思います。

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

- 空き店舗が増えているが、それを解体した空き地に住宅が建ってきています。地価が下落した効果とも思えます。【石巻市】
- 近頃は外国資本(中国)からの問い合わせが増加している。売買・賃借とともにである。私がこの業界に来てから初めてである。しかしながら、これからの外国資本はこの時だけ利益になれば良いという考え方が多く、どれだけ長く続くかである。【石巻市】
- 石巻市においては、人口減少、さらに少子高齢化状態に歯止めがかからず限界集落に向っている。又、中小企業の倒産や働き手不足(流出)となっている。そのため、経済の活性化がままならず、後退していると思われる。それらが、土地取引では買手市場、貸物件においては借手市場となっており、これがもつと悪い方に傾斜すると、破綻するオーナーも考えられる。政治家の方々、企業誘致に最善努力を、人口減少に歯止めを最優先課題に。【石巻市】
- 土地の取引動向は、横ばいだと感じる。売物件はたくさん出ているが、買い手が付いていないように思う。【石巻市】
- 石巻市内含め、隣接の東松島市を営業エリアとしていますが、石巻市よりも東松島市の方が取引は活発であると感じます。東松島市における築浅中古住宅は3000万円近い価格で取引されているので、今後はより東松島市に力を入れていきたいと考えています。【石巻市】
- 新築、中古どちらも戸建住宅がさっぱり売れません。パワービルダーも頭を抱えています。【石巻市】
- 石巻地方での新築希望の顧客からの問い合わせが減少している。新築の内覧会を行っても来客がないことが多く先行きが不安である。【石巻市】
- 増々売却物件の件数が多くなり、企業、個人共に資金繰りに影響が出ていると思われます。【石巻市】
- 築年数の古い賃貸物件の空室は増えているが、サブリース賃貸の大手建設会社による新築物件の建築は増加しているので、空室が増える傾向にあると思われます。【石巻市】
- 店舗数も少なく、大きな動きは見られない。空室も多く動きが鈍い。老朽化していく傾向にあります。【石巻市】
- 新築・中古ともに客足が引いている。中古販売価格の値下げ、新築販売価格が上昇せざるを得ない中、更に物価高騰が止まらず、見通しは暗い。【石巻市】
- 震災特需が終わり、石巻地区での北の旧町では取引が全くない状態。以前は土地探しのお客様が多かったが、今は土地を売りたいとの話しかなく、しかしながら買い手がいらない状態。【石巻市】
- 当地域にあるハウスメーカーの展示場内数社が、新築住宅の減少により仙台(利府)展示場に統合されています。【石巻市】
- 飲食店舗で夜スナック等カラオケをおくようなスタイルのお店のオープンがなくなってきた。昔のスタイルのお店の空店舗が増えてうまらない。【塩竈市】
- 相続の物件が多くなった。めんどろな物件が依頼されるようになった。【塩竈市】
- 塩釜市内と中心に今現在 土地(4件)、既存住宅(3件)売却物件を売主さんからお預りしていますが一般消費者からの反響等の問い合わせが少なく販売(契約)活動苦戦しています。【塩竈市】
- 首都圏に居る親族からの相続案件が多い。農地、山林等もあり売却まで時間が掛かる又は媒介契約まで至らない場合も多い。【塩竈市】
- 一般ユーザーにおいては、とにかく少しでも安く購入できる様に考えており、その流れの中で価格が下落していると思われます。【塩竈市】
- 気仙沼地域は人口減少の影響で不動産の動きは非常に悪い。【気仙沼市】
- 動きが悪い。【気仙沼市】
- 購買意欲の低下がいちじるしい。消費マインドを上げるようなイベントも期待できず、業界の先行きが一層不透明に思える。【気仙沼市】
- 個人的な感覚とはなりますが、下記4点が地域の特徴だと思います。【気仙沼市】
 - ・賃貸アパートの空室増
 - ・空き事務所の長期空室
 - ・土地の取引の減少
 - ・中古住宅(空き家)の増加
- 最近1〜2カ月、住宅ローンの審査が不調に終わることが多くなっています。東日本大震災以降、家を建てられた方のローン返済が滞っているため、銀行でも慎重になっているのでは？との話を耳にすることもあり、ますます厳しくなるのではと不安に感じます。【気仙沼市】

- 建築費用の高騰から、住宅用土地の購入意欲が減少してきている。【気仙沼市】
- 震災による、住宅、店舗、工場等の再建については完了したことから落ち着いたと考える。【気仙沼市】
- 取引件数については大きく減少している。土地分譲業社の問合せがほとんど。【多賀城市】
- 住宅用地は確実に値上がりしていると感じられます。造成工事価格や解体工事の価格の上昇なども影響しているとは思われますがなかなか需給のバランスがうまくいってないようにも見えます。宅地や住宅を購入希望される方は多いのですがなかなか希望通りのものが出てこないのが現状です。【多賀城市】
- 市内の宅地価格が上昇気味で売り物件を探すのに苦労している。【多賀城市】
- 住居、賃貸「初期費用」軽減の要望多い。【多賀城市】
- 土地建物の仕入れが難しくなっている。【多賀城市】
- 不動産取引は一部の地域を除いて落ち着いてきているように感じます。【多賀城市】
- 住宅地の地価：金利上昇、建築資材高騰、ウクライナ等問題の不透明感でこれ以上の地価の上昇は難しいが、しかし、下落に揺れる様相は当分見当たらないだろう。もし下振れするようだと社会全体の経済見通しが立たないようになると思うので。【多賀城市】
- 多賀城市内では、空地が少なくなってきたり、物件の要望があっても対応が困難となってきた。中古建物の解体一跡地の再利用が散見される。【多賀城市】
- 賃金の横ばい、土地・建物の上昇をうけ全体的に減少する。【東松島市】
- 不動産を購入したい方が、増えている。【松島町】

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 土地価格が上っており、地主様もそれを感じている為高価での販売になっている。買取りが厳しくなっています。【名取市】
- 郊外における新築建売住宅の売れ行きが鈍化傾向にあると感じています。【名取市】
- 住宅地の地価上昇の原因は、不動産会社が売却依頼を受けた物件を一般のエンドユーザーに紹介（仲介）せず建売業者に直接持ち込むため、自ずと土地の供給物件数が少なくなるために起こっているものと考えます。【名取市】
- 住宅地に関しては、高止まり感があります。しかし需要は旺盛です。【名取市】
- 価格の上昇がひどい。【名取市】
- 当社、新築戸建住宅の仲介を主として営業しておりますが、販売価格の上昇に伴ない、集客率が悪く、チラシ等の販促、現地待機をしても2年前に比べれば、大きく来場・問合せが減少しています。
現在は、仙台市内、完成物件が増加し、販売に苦戦中である。
その背景には、言うまでもないと思うが、物価高、光熱費の高騰と金利上昇の懸念等があり、住宅購入意欲が薄れているように見えます。（全てではないが？）
※年度末に向かった販売力、計画性が問われる時期（時代）かと思います。【名取市】
- 大手ハウスメーカーの宅地購入が減った。【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

- 新型コロナウイルス感染症や、大手銀行の住宅ローン金利引き上げなどが、不動産に影響を与えることも考えられますが、いきなり不動産価格が下落することは考えにくいといえます。家で過ごす時間が増加している現在、住まいに快適性を求める人が増えたため、住宅需要がさらに加速していく可能性も高いといえるでしょう。【登米市】
- 低価格の中古住宅の需要が高まっている。【登米市】
- 実質所得の減少により、賃料の低いアパートや、中古住宅などの問い合わせが多くなった。【登米市】
- 経済状況の悪化（値上げ等）により、空室は増えている。生活困窮の方が増え、低価の物件への移動が目立つ。【登米市】
- 住宅地の需要は、今のところ減ってはいないが住宅ローンの環境がかわれば減少も考えられる。アパートは低家賃の物件は管理がキチンとされている物は空きがない。【登米市】

- 登米市の空き家バンク事業についてですが、空き家登録件数に対して、移住及び定住希望者数が3倍以上のニーズがあり、不動産業者も担当部署との一層の意見交換、情報公開をもとに空き家バンク事業に積極的に取り組んでいく必要があると考えております。そうする事に依り1件でも多く成約件数が増える事に期待します。【登米市】
- 当地方は人口減少、特に若人の流出により、空家の増加、老人1人暮らしでやがて空家になる建物が増えています。そのため空家物件は増えても、取引は減少します。【栗原市】
- 最近、不動産売買取引が減少傾向にあります。やはり人口減が原因でしょうか？【大崎市】
- 景気の影響が価格の安い物件の動きが多くなってきている。【大崎市】
- コロナが一応の落ち着きを見せたとはいえ、買い控えは続いている。この状況が好転するにはまだ時間がかかりそうだ。【大崎市】
- 飯田グループやケイアイスター不動産の建売住宅の値下げ幅が大きく、中古住宅を購入してリフォームする金額よりも総額が安いことなどの要因で中古住宅の取引が減少していると感じられます。【大崎市】
- 物価高の影響で、買い意欲が低下している。従って、売り主は、値下げを考えだした。また賃貸物件の借り主から家賃値下げ要求が多くなった。【大崎市】
- 土地の売却依頼が増えております。エリア的に地域柄、農地にしても宅地にしても管理上、草刈りが必須になります。特に今年の夏は猛暑で、もう草刈りはしたくないので処分したいとの声が聞かれました。【大崎市】
- 当社は、賃貸仲介管理が多いので、最近の人の動きの少なさに、たいへんこまっています。ほとんどのサービスや、特別な内容の広告をしても、問い合わせが、すごく少ない。それにともなって不動産の売買の問い合わせも少ないです。【大崎市】
- 地方都市のなかでも中心部及びその他地域の二極化が年々激しくなっている。【大崎市】
- 宅地造成、販売、仲介を行っているが、建売業者の土地の仕入れのストップや、中古住宅に対する問合せ数などを考えると、住宅購入希望者の動きが低迷していると感じる。在庫のリスクを考えると、土地も購入しづらくなっている。【大崎市】
- 大崎市・遠田郡で賃貸の仲介管理のみを行っております。ここ数年は変化はありません。【大崎市】
- 住宅地は一頃より価格が落ち着いてきた感がある。【富谷市】
- 以前だと問い合わせが来てたであろう新規売物件について、市場の鈍化のせいか、問い合わせが乏しくなっていることを実感している。【富谷市】
- 富谷市周辺の売物件（土地・土地付建物）が変わらず少ないものの、成約になるまでかなり時間がかかっているようです。【富谷市】
- 特に変わりありません。【富谷市】
- 売地自体が減少しており、需要があっても供給がおいっていない。【富谷市】
- 利府町内では一部区画整理が行われており、当該区画整理地内には大型店舗が出店予定と聞いております。これによって雇用の創出、または、当該店舗に勤務する従業員の住居確保などの観点から、利府町内においては、現在新築賃貸マンションや新築賃貸アパートの建設が続いております。同区画整理事業に一段落がつくまで、利府町内の不動産市況は落ち込む気配がないものと思われます。【利府町】
- すべての取引において、「価額」や「総額」「日々の返済額（または家賃）」等のお金を気にされる方々が、ほとんどかと感じます。性能や利便性は二の次というような感じでした。【利府町】
- 地域によっては、ハウスメーカーの仕入制限が目立つ様になりました。【利府町】
- 住居系賃貸に関しては、新築共同住宅の供給が多く空室がやや目立つ状況です。売買に関しては、一般住宅の需要は横ばいで推移していると思います。【大和町】
- 農地を売りたい人が急増している。【加美町】
- 中古住宅が依頼されることが多くなっています。令和6年度から空地対策で固定資産税が高くなると思って売主が売却する方が多くなって来ています。【涌谷町】
- 大手建売業者の新築住宅の着工棟数が需要を上回り、発売から4か月以上たっても売れてない状況です。年末年始以降の動向が気になります。それに伴い売地の引き合いもいまいちの状況です。【美里町】

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

- 供給物件が減っているように感じます。【白石市】
- 物価高(建築コスト増の影響か)の影響か、小さくとも求めやすい土地が多く問い合わせ引き合いがある。また、1LDK、2LDKの新築物件の問い合わせが増えた。【白石市】
- 白石中央スマートインターチェンジの効果で地価が上がっていましたが、現在は落ち着いた印象があります。今後は2年後の開通まで様子を見ていきたいと思います。【白石市】
- 建築資材が高止まりしており、成約がしづらい状況である。投機熱が利回りの低下によって下がっているように感じている。【白石市】
- 新築建売住宅について供給過多のため価格下落が著しく、投資家による購入が増えている。その結果、これまでの賃貸市場では珍しい物件が出回ることになり、上限賃料を押し上げているが、今のところ需要あるため成約している。また、これにより既存物件の賃料も微増または価格差拡大による成約率向上に繋がっているものと思われます。【角田市】
- 新築住宅については、相変わらず横ばいですが中古住宅の動きが悪い。{中古、空き家については(総論賛成各論反対的な傾向があります。)}【蔵王町】
- 小中学校周辺の地価高騰幅が少し落ち着いてきた感があります(高値安定)。以前は横ばいとなっていた小中学校周辺以外の地価が、全体的に上昇しているように感じます。【大河原町】
- 仙台圏から仙南圏へお客様がおりてきている感じがします。又、大河原小学校が全国学力テスト好成績というニュースを受け、教育熱心なご家庭の商圏地域になりそうです。【大河原町】
- 建設資材高騰・住宅ローン金利上昇で、一般施主の注文住宅の着工が減少している為、一般宅地の動きが鈍い。半面、ローコストビルダーの建売住宅は着工数を増加し土地の動きはあるが、駅・学校・商業施設と立地条件の良い物件の動きはあるが、条件の悪い土地の動きは鈍い。【柴田町】

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〉

- 金利上昇により買い控えが見られる。価格減の可能性大。
- 不動産市場に関しては仙台市内や周辺部では社会情勢の変動や物価が上がっても大きな影響はないと思われます。
- 住宅建築、単価の上昇により、安価な土地での建築が増加。売却価格は横ばいにしてほしい考えになるのでは？中古マンション(リノベーション)物件は取引増加が見込まれる。新築マンション価格が高とうしてるので。
- 金利の上昇に注目が集まっているが、不動産市場においては、比較的、楽観的な見方が強いように思う。新築戸建は苦戦しており、今後は中古住宅取引が増加すると思う。
- 物価の上昇は目に余るものがあり、激安か、高額の商品の人気はあるものの今後も中間のものが厳しくなると思う。
- 世界情勢、金利の動向には、今のところ左右されていないと思います。コロナ明けの正常化の方が大きく影響していると思います。
- 仙台の所得を考えると、需要・供給のバランスがくずれてくるのではないかな。
- 賃貸よりは売買が増加。(所有者の高齢化)
- 建築費は今後高くなりますが、一般顧客が価格高くなり過ぎて、購入を控える傾向にあるのではないかな。
- 中古再販にはリフォーム工事が必須です。その為、木材建材の価格高騰がダイレクトに販売価格に反映されてしまうのが懸念材料です。また再販リフォームのクオリティも上がってきている点でも工事費用の上昇要因ともなっております。また金利上昇が予想される中、市場の冷え込みが心配な所です。リフォームのクオリティ、各保証などに加えての付加価値が今後の勝負になると考えております。
- 国際情勢や物価動向、金融政策(金利の動向)が複雑に絡み合っており、不安要素も多く、今後の見通しが見つからない状況が続くそう。将来の見通しが立たないと投資家心理が冷え込み、不動産価格への下落圧力が強まるのが懸念される。
- 物価上昇に伴い賃料等も上昇していくべきであると考えます。
- 工事価格の高止まりもあり、収益物件は引き続き高値が継続すると思われます。戸建て、マンションは販売期間の長期化がみられ、価格も下げざるを得ない状況になるものと感じております。
- インフレによる価格高騰が今後続くと思われるが、金利上昇が重しになるとされる。
- オフィスビル賃料相場は上がってくるかと思えます。(東北電力ビルの再開発やヨドバシカメラ仙台の賃料相場がけん引してくるかなと思っております。)
- 不動産市場は、売買も賃貸も建設費の高騰のため、投資金額も増えるため、その後売却する際に価値のあるエリアなら動きがあるが郊外の土地は動きが鈍い傾向にある。
- 住宅ローンの固定金利上昇により、マイホーム取得需要が低下するのではと予想。
- 金利上昇に伴う取得コストの増加の影響は、戸建ては建物の質を落とすなどして調整できるのでこれから急に需要が落ち込むことはなさそうです。商業地域についてはそろそろピークアウトするのではと思います。
- 駅前エリアの新築オフィスの入居率が気になるそうです。また、直近では、外国人観光客が多く見られますので、インバウンド向けの店舗の出店なども増えるのではないかと思います。
- 人手不足、少子高齢化、建築費高騰により、かつてのような市況の勢いや賑わいは見られず、今後も急激な右肩上がり期待出来ないものと考察します。
- 家賃賃料上がらないのにコストだけ上昇はマイナス要素。貸主は厳しくなると思います。買う顧客も減ると予想します。
- 空家・空土地について国がもっと本腰を入れなければ大変な事になります。
- 仙台ではそろそろ動きがにぶってくるのではと思う。市外や駅から遠い物件は特に。
- 売却物件増加して行くと思われるが、貸出し住宅も上昇すると考えられ、エリア、物件種別に留意して行きたい。
- 現在は様子見のような気がします。
- 経済的に将来に不安要素が多い為、市場の低迷が窺える。

- 原油高による資材高くなり購入意欲が減少。中古住宅の購入者が増え、時間をかけてリホームして住んでいる状況の様に感じます。
- 物価上昇を吸収し新築マンション高値で売れ続かない中央の仮需が治まれば中古マンション売れ悪くなると思う。
- 大きな変動はないと思う。横ばいかなと思う。
- 新築物件は首都圏を中心に好調であるようですが、地方都市の新築マンションもあり得ない価格帯で販売されている。一方で中古マンションが苦戦し案内数の激減になり物件成約までに200日以上も要するようになった。住宅ローンも低金利から少し金利を上げるべきではないかと思われる。物価の高騰で2,000前後の物件在庫が残り、ここを動かすには金利の上昇と消費税の減額5%を思われる。後者は無理でやはり年収400万円前後ユーザーが動かないと市場の動向もうすい。
- 停滞気味になる。
- 建築費、部材の単価は上がったままの状態です。下がる要素が見つからないので対策を検討しなければいけないと思います。
- コロナが落ち着いてきたが、家にいる時間が長くなった人も多くなったため、住まいに快適性を求める人も多くなったのではないだろうか。なので、住宅によりお金をかける人も多くなったのではないだろうか。地域によっては格差があるだろうが、住宅需要がさらに加速していくと考えます。
- 長期金利が上昇し動きが鈍化すると思われる。
- 土地価格及び建築費の上昇傾向は続くかと思います。住宅ローン金利に関しては、固定金利は多少上がるにしても、変動金利は上がる要素は少なく今後も変動金利での借入れが多数を占めていくかと思います。
- 中心部の地価上昇に加え、新築物件・中古物件のリフォームの建築資材・工賃の上昇もあり、売却価格が上がっている。消費者の年収が上がっている方は限定されていると思われ、一般の消費者の年収と不動産物件価格の上昇の乖離が感じられる。
- 今すぐウクライナ情勢が落ち着くと仮定してもその後2年ぐらひは引き続いて取引件数が緩やかに悪くなり、また反比例するように価格は上がり続けると予想します。不動産会社は淘汰され続ける事でしょう。とは言え、賃金に何の影響も及ぼさない層が一定数います。わずかな購入層をターゲットに細々アプローチしながら回復を待つのみです。
- 今後も物価上昇などが続けば消費者心理として不動産購入まで余裕が無いように思われる。一方で買い取り査定の依頼はまんべんなくあり、立地などの条件が良い物件を安く購入し商品化していくなど工夫が必要だと思う。
- 旅行客増加に伴い民泊再開の動きも出てきている。
- ウクライナ、中東情勢が深刻化しており、国際社会は不安定な状態により、今後の不動産市場は鈍化すると予想します。
- 長期金利の上昇が見込まれており、保有不動産の処分が今後、進むのでは。それにより、中心部の建替え・再開発などの案件が増えることを期待。
- 地方の中小企業の労働賃金が上昇しないと、中古物件を含めた住宅市況は変わらないと思われる。
- 融資金利の上昇局面ではあるが住宅に関しては一定数の取引は継続される。長期スパンのものは価格下落、取引縮小になる。物流も賃料は上がり建築費が上がるため計画として成り立たないことがあり、停滞する。
- 建築費の更なる高騰、金利上昇不安による不動産業界の冷えこみが始まりそうな予感がする。
- まだまだ不動産・住宅関連は低迷すると思われる。
- 今後の金利動向に懸念がある状況で不動産需要が下がると思われる。
- 金利が一番のポイントです。ここ数年建売メーカーは無理なローン付けて販売している(全国的)。金利上昇で既存の借入者のマイホームが競売・住売で市場に中古住宅が溢れて需給関係が大きく崩れるでしょう。
- 金利の動向次第で新築相場が大きく変わる可能性があると思う。
- 首都圏で見られる様な二極化が地方でもおこるのか。社会情勢の影響で更に物資の値上げとなると、高額帯には影響が無いかもしれませんが、中間層のMSなどの売れ行きがもっと悪くなるのではと思っています。
- 収益物件(アパート)の動きは中古アパートの利回り良ければ、購入者はまだあると思われる。ただ、空室率が高くなる傾向もあり、余談は許さない状況と思う。
- 中東情勢が長引き、価格安定には程遠い状態となり更なる値上げが予想される中、金利の上昇も始まりつつ不動産購入の動きは鈍化すると思われます。(一般客)

- 取得も高値での動きに同調すれば崩壊する事も予想され、政府の思惑とは違い、大手企業はそれなりに安定するかもしれないが中小企業はもっと厳しくなり、当然従業員の収入UPは見込めず、金利上昇は住宅ローンを苦しめ、住宅取得動向のマイナスにより住宅地の下落を招く要素もあるのではないかな。慎重に判断しなければいけないと思う。
- 物価上昇、材料費の高騰などインフレ状態により購入については買い控え感も感じられますが、不動産においてはその時の経済状態により売却、購入のバランスを取りある程度活性化されるものと考えております。
- まずは円安が酷すぎる。150円/ドルでは輸入物価が高騰して地方都市では弊害の方が強い。(首都圏でインバウンド利益が有るかもしれないが)
金利水準が上がリ、住宅ローンが増加しても過去と比較すれば全然低い。インフレを抑制すれば不動産市場にはプラス効果が働く。中東情勢は年内に決着し、ウクライナは来春頃までには情勢が判明すると思う。従って不安要素は大きくないと思慮する。
- 横ばいか下方に向かうと思われるが、デベロッパーの購入意欲次第。
- 建築資材の高騰が激しく注文住宅や店舗の内装工事が当初見積もりより大きく変わる事が多いです。今後もこういった事が多そうです。
- 顧客は状況は把握していると思う。急激な価格の上昇はないと思う。
- 天変地異、尖閣、台湾問題等、何が起きてもおかしくない世界情勢。
- 建築費の高騰や固定金利の上昇などにより「物件はあるけど買えない」層が増えるのではないかと思っています。また、「買ったものの払えない」といった売却相談も増加すると予想します。
- 売買市場は高値で推移しているが、今後は天井感から下落もありえると思通している。
- 融資が通りにくくなる傾向にあると思います。
- 価格上昇耐性に対する所得上昇が不足気味であるものの、下落圧力要因は現時点では少ないため、価格膠着状態と考える。
- 土地の値段はまだまだ上昇しそう。
- 仙台市内中心部及び駅中心部は変わらずの高騰を続け、住宅地に関しては大きく取引価格は下落すると感じる。今後の見通しは暗いです。
- 政治の混乱と金利上昇への不安が懸念され、見通しがたたない。
- 私見では不動産の物件が売れない状況となり約1年程度かけて値下がり傾向となる可能性が高いと見ている。一方で、土地価格はまだ上昇するという意見もあり、マーケットがその方向になる為には、インフレ・実質賃金上昇・高経済が好稼働する事が前提になる必要があると思われる。
- 不動産業界における物価は世界情勢に伴って上昇していくように思う。金利上昇については都市銀行3行以外は現在のところ動向が不明瞭だと感じる。ただ、金融機関としては期待通りの展開かと思われるので地銀・信金も追随すると思われる。宮城県内においては金融機関の融資状況は悪くなっているように思われる。
- 1住宅について
金利動向によるが、住宅の購入については進まない(減少する)と予想されます。
2収益物件について
横這い
- 住宅ローンが厳しくなっているので、金額を低めに設定しないと購入検討に入らない傾向がある気がする。
- 建築資材の高騰が心配。それにより価格が上昇する可能性が大きい。
- 建築費の高騰で注文住宅の建築が減少しているように感じる。可処分所得は物価高の影響もあり増えていないので 建売住宅で土地30〜40坪で4500万円前後が限界と思われる。
- 郊外で密にならない資源豊かな自給自足ができる場所が人気が出てくると考えられます。少しでも不安要素が減ることができる田舎くらはまさにこれからやってくる世界恐慌にも耐え生き延びられるために必要なアイテムがそろっているのでは街中から田舎への移住が増えていくことと思います。
- 物価及び資材・工事費共に上昇傾向が続き、それに伴い価格においても上昇基調で推移すると思われる。
- 住宅設備が爆上がり。戸建ては新築も中古リノベもまだまだ上がる。
- 下がってくると思われる。

〈宮城野区〉

- 社会的、不安定要素ばかりで、見通しが立ちません。まずは、目先の利益を確保しようとする動向があると思われます。
- プロパンガスの法案が作成された後はアパート受注が下がると思う。
- マンションの価格が高止まりしている。
- 外的不安定要因があるものの不動産市場は強含みの展開となるのでは。（じわじわではありますが・・・）
- 消費者の収入が増えることが重要な要素となる。
それに伴い更に地価の上昇なども考えられ、消費者は買い時に慎重になる。
- 不動産の一時的な買控えなども考えられる。
- 賃金減少するも、家賃相場は上がり続けるため、住みたいが住めない状況が続く、新築物件の賃料を下げる→表面利回りが取れない状況が続く可能性がある。そのため、デザインや見せ方で、他社との違いを作っていく必要がある。
- 近々地価の高止まりを迎えそう。
- 値上がりする。
- 場所にもよりますが、土地価格は上がっていき、取引件数は横ばい。中古マンションに限っては、取引件数減少により、価格は下がっていく局面が予想されます。
- 今後、住まいに関する市場は縮小していくと思う。
- 金利・物価等、不安定な状態が続いており、買いのニーズが様子見していると思われる。
- 賃金・貯蓄残高が二極化します。（中間が少ない）
円安の影響で日本株が海外からは株安に見える。
外国の投資マネーの影響を受け、日本人は物件購入できる人は少なくなりますが、不動産市場は好調。
- 高止まりしている中心部の地価だが、建築資材や燃料費の高騰および人件費等のコスト増により、そろそろやや下落に転じるのではないかとと思う。
- 若い世代が積極的に動いていくことが、経済活動の正常化に欠かせないと考えており、不動産市場にも大きな影響力を与えていると感じている。
- 国内でも金利上昇の気配があり、不動産価格は中長期的にみれば下落に転じると見込んでいる。
- 住宅ローン上昇傾向、物価上昇、ガソリン価格の上昇が一般家庭へ支出の削減をもたらし、不動産取得などの手固い買物ヘシフトしていくのではないかと？
- 実質増税の時期なので買え控えが増えると思う。
- 金利の上昇や資源の高騰により新築建物は減少すると思われる。その為、中古物件の取引価格が高騰し取引が活発だが、色々なマイナス材料が多い環境なので、不動産そのものの取引が鈍くなる可能性があると思う。

〈若林区〉

- 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やや上昇と予測。
- 土地取引は徐々に値上っていますが、建築費の値上がり幅が大きすぎて予算がオーバーするお客様が多い。
- 住宅用地、中古住宅とも高値であり、また国内経済状況、世界情勢でなお一層、一次取得層の購買意欲が減退していると思われる。
- 先行き不透明です。2024年問題による労働時間の短縮による、工事費、人件費の上昇、地下鉄東西線沿線の開発促進に伴う、人、物、金の集積により、さらなる価格の上昇が見込まれ、悪循環が予想され、良い方向にいく要因はありません。
- 実質賃金（手取り分）が増加しない限りは不動産賃貸業は現状維持と考えます。売買については、不動産賃貸の賃料価格が高い。入居率高い。建築コスト低い。金融機関が不動産融資に前向きでなければ不動産市場は厳しいと考えます。
- 米国の長期金利の上昇を受け、国内の長期金利も上昇が続いており、今後の金利動向が気になります。長期金利の指標となる10年物国債の利回りは、今年7月に日銀が金融政策を修正して以降、上昇傾向が続いていて、31日一時、0.955%をつけるなど、日銀が「上限」としてきた1%目前まで上昇しました。さらに、日銀は31日の政策決定会で、1%を「上限のメド」に修正、金利を低く抑えるための国債買い入れの運用を柔軟化させ、長期金利はさらに上昇する可能性があり、住宅ローンの固定金利にも影響が出始めています。これにより、住宅一次取得者の買い控えや購入を断念する人々が増加すると思われる。

- 不動産取引価格は、今後も上昇傾向にあると考えます。
- 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。
- 東西線沿線の価格はそのままですが、その他バス路線のみのところはいずれ下がると思っています。
- 人気のある物件は、高くても入居者がいるという事を忘れてはならないと思います。我々庶民の生活は大変だという風潮にありますが、貸主の方もローンをしてマンションやアパートを建てている方がほとんどだと思います。借主保護のための法律しかないため、借主の方が強くなるという事はおかしいと思います。法律の改正を求めます。
- 人口減少、材料費物価高騰、金利上昇の可能性、空き家増加など不安要素が多い。必要以上に地価があがり取引における今後に不安がある。
- 流動性が損なわれていることにより、取引価格の上昇が落ち着き、徐々に流動性が高まるのではないかと期待している。
- 今後の金利上昇に左右されると思われる。金利上昇前の駆け込みも見込まれるものと思われる。
- 建築材料の値上げが続いており、金利も上がるようですので、ますます不動産市場の取引が苦しくなるのではないかと感じています。
- 建築費上昇や金利上昇により、戸建業界は厳しさが増すと思います。そうすると土地の需要が落ちつくことから仙台圏の地価についても下落局面になるのではないかと感じています。
- メガバンクが長期金利を引き上げたことにより、一時的な住宅購入の上昇は見込まれるが、取引相場の上昇も踏まえ、冷え込みが予想される。
- 賃貸需要は落ち込むことはないと思いますが、高齢者、生活保護、外国人、障がい者の方向けに物件を提供している管理会社が少なく、一部では差別的な扱いを受けております。不動産業者同士が理解を深めることで、上記需要も受けていけるよう整備ができれば、空室も減っていくと思います。

〈太白区〉

- インフレの先が見えないのなら、不動産を買うべきだと思います。他、NISA、イデコなど投資を推進する様になっており、不動産需要が減っていく実感があります。
- 少子高齢化で相続案件が増えつつあります。不動産(土地)の売買に今後増加すると思っています。
- 修繕・リフォーム等の材料の納期が遅れたり、品物が値上がりしている為、お客様へ説明が大変になる。
- 不安定な状態に陥るとますます二極化が進んでいくと思います。結果、困って土地(不動産)を手放そうとする人が増えてくると感じています。
- 世界情勢が悪くなると、個人購入意欲が弱くなり、居住系の不動産の価格が下がると思われる。
- 土地販売の建物建築に関しては、物資の高騰で不動産購入総額がかなり高くなっている。中間所得層の相談が少なく、高額所得層の奪い合いになっているように思われる。弊社今年の取引に関しては、近い将来定年される方で現金購入者との取引が多い。若年層の晩婚化、金利の動向、物価高騰等、居住用不動産市場の見通しはあまり期待できない。
- 当社は管理物件約4千戸、その他駐車場の管理も数千件ありますが、インボイスの対応に多くの時間を要しており苦慮しております。
- 建築資材の高騰、それに関わる全てが値上がりしている為、当社が行っている注文住宅購入の夢が、建売住宅(安価なもの)に移っています。国際社会が落ちつき、エネルギー・流通等が今迄通りに戻る事が出来るのか、不安材料がつきません。
- まだ原材料の高騰が続いており、建築費上昇が売買価格の上昇、成約率の低下を招いておりまだ続くと思う。
- 金利や戦争等の問題により不動産取引の不安があり、先が不安で停滞するのでは、と思っている人が多いようです。
- 2011年前位に戻ると感じています。
- 土地を仕入れたハウスメーカーの一部には、建物を建てないでそのまま売却したいとの情報が出て来た。背景には ①高い土地価格 ②高止まりの建築費 ③住宅ローンの上昇が上記の判断へと修正されたものと考えられる。従って、仙台中心部から仙台圏へとドーナツ化現象へ進行するものと思料します。
- 木材の高止まりがあり、テナントの出店意欲があっても値段が合うかで足踏みすると思う。
- 交通利便性等による勝ち負けが明確になって来ていると感じており、この二極化が更に進むのではないかと考えています。また、相続不動産買取制度が出来たものの、これに対応できない山林等の売却依頼が増えてくる傾向があり、負動産処分に関する意識が高まってきていると思います。

- 今までは大手デベロッパーの他、中小デベロッパーも積極的に土地を取得する要因もあり、価格が増加傾向にあったが、在庫状況や金利の引上げ等も絡んでくると、今後値下げの方向にいくのではと考えております。
- 諸物価の高騰、ガソリン代しかり、それにつられるように不動産の価格は上昇しているように思われます。世情も、ウクライナのほかに、イスラエル、それらに伴う、小麦、原油の価格の高騰、円安等の不安要素はあるものの、海外の人には割安と捉えられ、取引数、取引価格の緩やかな上昇が感じられます。
- これまでも空家物件はそこそこの量がありましたが、売却へ向かい動き始めた感があります。空室に関しては賃貸市場の冷え込みが見受けられ、今後も増々増加傾向に向かいそう。
- 不動産の買い控えの方向性が強い。景気が良くないから。今は賃貸にしておこうという人が増えた。
- 住宅地の価格が上昇してユーザーが買いにくくなってきて、価格的に手頃なものは客付が早い。
- 今後の土地取引の動き、売買価格(土地売買価格)の下落にも注意が必要と思われる。
- 地価の上昇、新築住宅価格の上昇、住宅ローンの金利上昇が始まれば、買い控えが始まると思われる。
- 金利上昇や融資の厳格化がみられるようになると、穏やかな下落局面となるであろう。もう右肩上がりは無いと思う。
- 戸建て、分譲マンション、賃貸への切り替えも視野に経済面が安定する居住スタイルが望ましい。
- 中長期的には金利上昇傾向を受けて新築戸建やマンションの取引は減少すると思います。
- 横ばい～やや増加。
- 物価高と手取りの減少に伴い賃料を抑えようという流れが増えている。生活保護受給者の相談案件等も増えていると実感している。電気代等の高騰により賃料を上げたい管理会社・オーナー側と賃料を下げたい入居者側とで管理会社やオーナー側が苦しい状況が続くものと思っている。

〈泉区〉

- 住宅に関しては、価格の上昇で購入者の格差を感じます。事業用物件に関しては、業種形態を変えて新しい物が出てくるので、徐々にではありますが戻ってくるのではないかと考えます。
- 大手企業は高水準な利益と社員に対する賃金の上昇などがマスコミにて公表されていますが、中小企業や個人経営者はかなり厳しい生活になっていると思われます。今後、生活費の安定化になるようなことを図らないと不動産市場全体がますます冷めていく傾向がみられると思います。不動産に対する欲がかなり薄れている感じがします。
- 建築費高騰がさらに進みそうなので、収益物件の賃料は上がらず建築費は高くなるとさすがに土地の価格には反映して少し下がりそうな気がします。中古の住宅は横ばいになりそうです。
- 在宅での仕事が増えているため、事務所(賃貸)の空室がやや増加傾向にある。ホームページやSNS等での集客が増えているため、必ずしも1F路面で目立つ店舗(賃貸)を必要としていない。
- 物価高なので賃料も売買価格も消費者は悩むと思われます。
- 日本中の地方都市で家余り現象、空家が増えて廃墟化している。今後もこの状況が続くと思われる。
- 資源価格の上昇、金利の上昇が景気を冷やす。来週の賃金増加がカギになる。
- 物価、原油の上昇が考えられるので、景気の冷え込みが予想される。
- 建築費の高騰や金利の上昇傾向もあり動きが鈍化する可能性がある。
- 円安、金利上昇、建築費高騰と不動産市況にはネガティブ要因が多いので、現況と同じように高止まり状態が続くと思います。
- 長期金利が引き上げられれば、住宅ローンの金利も引き上げられる為、収入が同じでも借入れ可能額が減る為、住宅購入希望者に影響しますし、不動産の動きが鈍くなり売却金額も値下がれば、売り希望者も減ると思われます。その為、見通しは暗いです。
- 賃貸、売買ともに金額が上がっており、しばらくは苦しい状況が続くと思います。
- 地価高騰が落ち着かない限り、土地・建物は流通しない。買をメインにポータルサイトに頼っている所は(これまではそれでよかった)、遅かれ早かれ淘汰される。
- 都市部では人口減少が続いており、地価が高騰することは考えられない。
- ウクライナと中東情勢により、エネルギーの高騰や木材価格の上昇が考えられる。その影響により、新築物件が今後も高くなるのではないかと考える。

- 空家の更なる増加。
- 昨今の物価高や情勢不安などの要因から、建材の高騰が続き、新築住宅の高騰が続いているが、消費者も不景気の影響を受け、「高くても買う」から「ここまで高いと買うのを躊躇う」と言ったマインドになってきており、金融機関の超低金利競争もさすがに底をつき、今後は、住宅価格の高値と金利上昇を嫌う消費者の新築住宅離れが起こり、反面中古物件のリノベーションなどが持て囃されると考える。
- コロナ禍よりテナントの退店に伴う入替が頻繁になり、この傾向は現在も続いています。退店は物販が多く新規入店はサービス事業等(フィットネス、中古品買取)と業態が変わりつつあります。
- 金利が上昇する傾向であり、不動産購入者にとっては、大きな影響が出るものと思われます。

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

- イスラエルの情勢がおさまれば昨年よりは景気はよくなると思います。【石巻市】
- 中国においては不動産市場が低下しており、そのあおりで中小の中国不動産会社が日本に進出してくるようだ。このような動きが日本不動産にどのような影響か注目したい。【石巻市】
- 私的見解として、女川原発再稼働は住みやすい環境づくりには逆行します。従って、現状維持も厳しいと思います。このままの無策では、限界集落、しいては消滅可能都市になるのでは？(極論)
仙台圏一極集中ではなく、石巻市へ企業などを分散させて欲しい。【石巻市】
- 物価の上昇に伴い、建築費や金利の上昇などの影響で新築物件の購入が減少すると思われる。【石巻市】
- 世界情勢、物価状況に不安要素はあるものの、不動産取引に影響があるとは考えておりません。金利の上げ幅にかかわらず、金利上昇といった報道は不動産取引に影響しますので、今後の金利動向には注意をしていきたいと考えています。【石巻市】
- 引き続き戸建住宅は厳しい状況が続くと思います。一部女川町の様に、原発関連の宿泊需要を背景に賃貸住宅が状況を呈しています。潤沢な補助金が投資を後押ししており、弊社では4棟の管理受注がありました。【石巻市】
- 弊社の客層である30代前半の夫婦にとって、物価高と賃金減少は影響が大きく、今後、新築を先延し、あるいはあきらめる等の考えをする行動がみられると思う。【石巻市】
- 売買時に価格交渉が多くなっています。【石巻市】
- 建築資材・人件費の高騰により建築費用が高くなるとは思われますが、安定していた住宅金利は高くなる傾向にあると思います。人口減少が進む中、空き家は増えて社会問題になっています。新築物件を増やすだけでなく、不動産業界で中古物件を利用できる良い方法を提案できるといいと思います。【石巻市】
- 現状のまま推移して行くものと思います。【石巻市】
- 新築・中古ともに客足が引いている。中古販売価格の値下げ、新築販売価格の上昇せざるを得ない中、更に物価高騰が止まらず、見通しは暗い。【石巻市】
- 石巻市街地はどうか分かりませんが、旧町に関しては世帯を新しくする人以外は土地・建物の動きなく、アパート等も空室が増えていくと思う。又はインフレによる資材高騰で新築にふみ切る人も少ない傾向かと考える。【石巻市】
- 当地域の不動産市場の見通しにつきましては、震災関連の復興事業等もほぼ終了し、又、相変わらずの少子高齢化、人口減少により不動産の取引についても、横ばいしないし、減少傾向にあり、賃金につきましても、建築関連やサービス業等も現状維持で行くものと思われます。【石巻市】
- 建築費の上昇により賃料収入が圧迫するため募集する新築の賃料の値上げが見られる。値上げにも限界がある為、アパート建築が厳しくなる傾向がある。【石巻市】
- 飲食店舗の家賃が下落しており、家賃の値下げ依頼が多く出始めている。【塩竈市】
- 横ばいが続くのでは。【塩竈市】
- 塩竈市内での売却物件の背景を見ると、当たり前では有りますが比較的人気があるエリア(物件所在地)は多少高値でも売れると思いますが、物件背景(条件が悪い・人気が無い)が良くないところは売りたくても売れない状態だと思います。一般消費者も不動産に関してうまく価値判断をしていると思います。【塩竈市】
- 住宅購入意欲が大きく後退している様に感じる。それに伴い住宅メーカーからの土地探索の問い合わせも減少傾向です。建売住宅会社も建築在庫を減少させてから様子を見たい旨の話もあり、厳しい状況には変わらないと痛感しています。【塩竈市】
- 収入が減少すれば、おのずと買い値は下がると思われる。下がるだけでなく買わないという方が増えると思われます。【塩竈市】

- 今後良くなる兆しはないと思います。【気仙沼市】
- 気仙沼地域に関しては不動産の動きは総じて悪い。これが来年も続きそうだ。【気仙沼市】
- 都市部だけだが、若い起業家によるリフォームや新規出店で活況を呈している区画もあり、それを見習い、政策化まで持って行けた自治体だけが生き残れるように感じている。悪い条件で目を落とさず、にぎわいを創出して市場を活性化するように世代間で連携して行きたい。【気仙沼市】
- 景気の動向うんぬんよりも、人口減少、高齢化に伴う供給過多の状況が続いていくと思われ、買いたい人よりも売りたい人(処分したい)が多くなると思われます。全体的に活気がない地域となっています。【気仙沼市】
- 「現時点の取引動向等について」にも記入しましたが、住宅ローンの審査が厳しくなると、不動産取引にも影響を及ぼしますので不安に感じています。【気仙沼市】
- 震災需要が終わり、今後人口減少が顕著に現れ、宅地、建物、商業関連土地建物ともに確実に減少するものと思われる。【気仙沼市】
- 賃貸物件の動きは今後ますます少なくなると思う。【多賀城市】
- 金利等購入には有利な状況があるものの、変動金利の場合などは決して安泰ではないと感じられるようになってきているので、ローンを組んで購入を控える方も増えるかもしれないですね。【多賀城市】
- 東北学院大学工学部の跡地をミサワホームグループが取得、開発するとのこと、先行きが見通せません。近隣の既存宅地が開発前に急激な価格変動があったりするのかと不安です。【多賀城市】
- 仙台市圏は底堅く推移しそう。【多賀城市】
- コロナ、原材料高騰などの余波は予想以上に深刻と思われます。実際の熱量はそこまでコロナ以前まで回復しておらず、今後の金利の動向に注視したいと思います。大手の企業が3月決算までどれだけ利益確保できるか、その結果、どこにどれだけ投資できるかによって市場の取引高や規模に変化があるのではないかと、思います、そこから派生して中小企業、個人へ、という流れになると思っています。個人的には県北の複数工業誘致の影響はどの程度の景況をもたらすのか興味があります。【多賀城市】
- 金融緩和策がこれ以上続くと、逆に経済状況が悪化し不動産取引も減少すると思います。【多賀城市】
- 様々な要因はあっても、経済発展の速度は緩められず底固いと思う。【多賀城市】
- 多賀城市は、鉄道・道路等交通の便や、買物、医療機関に恵まれ生活環境が整っており、土地の価格についても仙台南部と比較して高くないので不安要素はないと思っている。【多賀城市】
- 五里霧中です。【東松島市】
- 不動産価格について、数年は横ばい又は増加する見通し。また、外国人の購入が増加する傾向にある。【松島町】

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 低所得層の買い控えが増してきていると思います。【名取市】
- 資本金のある大手が分譲するマンション・土地は、販売を数期に分ける等供給数を戦略的に絞ることで、販売価格を維持できる可能性はありますが、それ以外のたとえば地場や中小規模の事業者が行うミニ分譲においては、鈍化が続くであろう市況に合わせて、販売価格の値下げを余儀なくされるものと予測しています。【名取市】
- 日本の不動産市場はまだまだ力強いものがあり、ウクライナ、中東情勢による影響はそれほどないものと考えます。【名取市】
- 名取地域でも、鉄道沿線の土地取得希望者は多く居ると思われます。【名取市】
- 金利上昇と家賃収入の下落で不動産賃貸業の収益下がる。【名取市】
- 国内不動産は価格上昇が大きく、今後大きな局面を向えると考え。【名取市】
- 見通しが不透明。【名取市】
- 集客の減少。【名取市】
- 新築家賃→高い→空室増予測
築20年超→不人気
例年より法人の動き強め→期待【名取市】

- ①不動産の良し悪しによっては、売れない物件が出て来る。特に旗竿の宅地は敬遠しがちである。
②建築コストが高い為、建売業者は難しいと思われる。【岩沼市】
- 不確定要素がありすぎて、将来の見通しがむずかしい。【岩沼市】
- 氷河期を脱し、やや活発化、上向いていくものと思います。【亶理町】

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

- 地域によっては不動産価格の動向に差が生じる場合があります。人口が増加している地域は価格が上昇しやすい一方、人口が減少している地域では価格も下落することが考えられます。よって、エリアごとに不動産市況を見ることが大切です。【登米市】
- 物価、賃金上昇により新築住宅購入のハードルが上がリ、ますます中古住宅購入希望が増加するのではないかと予想する。【登米市】
- 物価の急激な上昇により、地方では買い控え層と、更なる物価上昇前に購入する層と二極化が見られた。今後は購入層も落ち着くとみられ、消費は落ち込むのではないかなと思う。【登米市】
- 売買については取引数の減少と空室の増加。賃貸については家賃の下落。【登米市】
- 市内でもぼつ、ぼつと土地売買の成約があるようですが、今後の取引も横ばい状態が続くものと考えています。【登米市】
- 円安の動向からみると厳しい状況が続くと思われます。【大崎市】
- 環境の変化と人の心は不二。今は生きてゆくのが困難な時。国際情勢が安定してくれば不安定市場も活気が出てくると思う。【大崎市】
- 田舎の方は特に、金利上昇のニュースや補助金の終了、ライフライン料金の高騰により、今が買い時と考えるお客様の減少、建売の値下げを待っている方が多いと思われます。また、建築資材の高騰により注文住宅の金額が跳ね上がっていることなどで注文住宅を購入できる総数(年収の面で)が減っているため、建売住宅にお客様が流れているように感じます。今後もその動向は続くと思われます。【大崎市】
- 急激な変化は無いものと思っています。所有者の高齢化により自宅の売却相談が増えて来てます。【大崎市】
- 日銀が金利上昇をある程度容認したように、今後住宅ローンの金利上昇は必然と思われるので、住宅、建売販売は苦戦すると思われる。【大崎市】
- 空き家対策特別措置法改正により所有地に在住していない地主から固定資産税が上がることを懸念しております。郊外においては中古住宅の取引が増えるのではないのでしょうか。【大崎市】
- 建築費がコロナ前とくらべると約2倍近くにはねあがってしまっている現状です。【大崎市】
- 比較的安価な過疎地の中古住宅は伸び続けるでしょう。【大崎市】
- 物価の高騰などから目の前の生活の支出の負担が大きくなっているのを実感せざるを得ない状況の中で、住宅の購入などの将来への”住”への投資に躊躇している層が大半だと思う。世の中の動向の様子を見ているタイミングかと。物価の安定、給料のベースアップ、補助金、免税、減税などの後押ししてくれる材料がない限り、住宅需要は停滞すると思う。【大崎市】
- 金利上昇に伴う新築・土地取引は減少するおそれは感じる。賃貸は需要が増えると考えられる。【大崎市】
- 郊外においては国内情勢やグローバル的な問題はさほど影響はないように思われます。コロナ禍においても仲介件数、管理戸数が減ったということはありませんでしたので、今後2～3年は特に変化はないように感じます。【大崎市】
- 仙台市中心商業地は横ばいが継続、住宅地は二極化し横ばい継続の地域と、下落基調の地域に二分化する。【富谷市】
- 実質賃金の継続的な下落、金利上昇のニュースにより、買主の様子見の状態が見られる。また、売主は従前の相場価格による売却を希望するが、相場下落による価格乖離を受け止めきれないため、流通性が乏しくなると考えている。【富谷市】
- 当エリアでは、大衡村への半導体工場の誘致が土地価格の上昇を招くと思われる。【富谷市】
- 弊社は小さい会社なので、そこまで大きな影響は出ておりません。【富谷市】
- 住宅市場の資材の高騰が一服し、今後1年間については現時点とさほど変わらないと思われます。【富谷市】

- 世界情勢や物価上昇などの不安要因はあるものの、金融機関が積極的に融資を行っているということもあり、不動産取引件数に影響はないと考えています。もし売れ残り不動産が生じるとするならば、その理由は、相場を無視した価格設定にあるものと考えられます。【利府町】
- 賃貸を利用の方は、仕事の変更や出産等のイベントがない限り、前向きな転居はより少なくなるのではと予想されます。【利府町】
- 新築及び中古住宅の取引及び問い合わせが大きく減少し、販売価格の値下げが目立つ。よって建築会社の土地の仕入が制限され、取引の停止がより深まり、販価、取引の落ち込みが続く。【利府町】
- 物価上昇に伴い、新築住宅の価格も高く感じます。パワービルダーの新築供給も多く、場所によってなかなか成約しない物件も目立ちます。しかし、損切してでも売り切るので、この状況はしばらく続くと思います。【大和町】
- 市況を言い分けにはできない。活路を見い出してやっていくしかない。【加美町】
- アパート、戸建て貸家の入居者率が7～8割以上と推定しますので、誰もマイホームを持つことが夢だと思うので、消費者の収入にあった提案をしてあげれば新築又は中古住宅の需要は見込まれると思います。(少なくとも、この管内では)【美里町】

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

- 建売、請負は資材上昇により購入者の減少が激しい。今後、戦争終了まで下降すると思います。【白石市】
- インフレにより様々な価格が上がっていますが、賃金は増えておりません。中小企業に勤務されている方の支払いが厳しくなっているように感じます。【白石市】
- 物価の高止まり状態で、賃金が追い付けば不動産需要も増えるかと思われませんが、ウクライナ、中東情勢の深刻化により、税負担なども増え続けると予想され、今後は取引額・量ともに減少に転じると思われる。【白石市】
- 今後の動向はなんとも読めない状況かと思っています。白石中央スマートインターチェンジ周辺に出来る工業団地にどのような企業さんがいらっしゃるか、注視していきたいです。【白石市】
- 資材高騰、土地高止り、金利上昇傾向で三重苦の様相か。【白石市】
- 建設費高騰により、土地価格は下落傾向、中古住宅は良質なものは上昇、そうでないものは下落と二極化が進むと思われます。【角田市】
- 物価上昇は解るが、資材全般が上がりすぎて高額な不動産は普通のサラリーマンは購入が難しくなっているのでは。【蔵王町】
- 固定金利上昇・建築費高により、新築住宅購入層が賃貸住宅・中古住宅に流れると思われます。新築賃貸住宅の賃料は高くなる傾向にあり、築古物件との二極化が進みそうです。中古住宅購入という選択肢を視野に入れる方が増え、中古住宅価格も上昇するのではないかと考えられます。【大河原町】
- 土地購入後の新築～注文住宅での価格が大幅に値上がりしている傾向。よほどの高所得者でないと手が出ない。建売分譲住宅が動いてくる模様。【大河原町】
- 景気が回復しないと、事業用物件の動きは鈍い。【柴田町】
- 都市部と町村の格差が(人口)広がる、地価の面での投資の価値が有ると思う。【柴田町】
- 過去5年間実績がありません。【川崎町】

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/>