

# 宮城県内の不動産市況 D I 調査

第27回調査（令和6年6月1日時点）

令和6年8月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

# 目 次

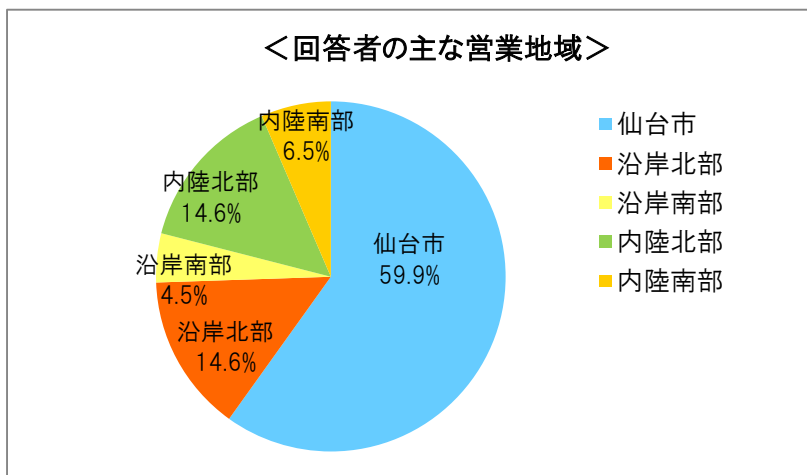
[1] 宮城県内の不動産市況D I 調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（D I）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（R5.12.1）との比較	14
問2 半年後（R6.12.1）における取引価格の予測	17
問3 取引件数の半年前（R5.12.1）との比較	18
問4 半年後（R6.12.1）における取引件数の予測	21
問5 賃料の半年前（R5.12.1）との比較	24
問6 空室率の半年前（R5.12.1）との比較	25
3. 現時点の取引動向等について	26
4. 今後の見通しについて	36

# [1]宮城県内の不動産市況DI調査の概要

## 1. アンケート調査(第27回)の概要

令和6年6月1日を基準として、半年前(R5.12.1)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(R6.12.1)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6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 1,013
- (4) 回収数 309 (回収率: 30.5%)



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



## 2. アンケート調査票

### 第27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、提供はおこないません。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. セツケ宿町、20. 大河原町、21. 村田町、22. 柴田町、23. 川崎町、24. 丸森町、25. 巨理町、26. 山元町、  
27. 松島町、28. セツケ浜町、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(R6.6.1)の取引価格は半年前(R5.12.1)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
工業地の地価:	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(R6.12.1)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(R6.6.1)の取引件数は半年前(R5.12.1)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(R6.12.1)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(R6.6.1)の賃料は半年前(R5.12.1)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 (R6. 6. 1)の空室率は半年前 (R5. 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

コロナ禍の3年間を乗り越え、社会経済活動は全般的に改善しつつありますが、実質賃金は過去最長の23ヶ月連続の下落、今年3月には日銀はおよそ8年ぶりにマイナス金利政策の解除を発表しました。また円安の進行、建設物価等の上昇も続いており、今後の住宅ローン金利の動向、不動産市場の動向に注目が集まっています。一方で、県内では大規模半導体工場の進出が予定されており、その経済効果の波及も期待されています。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R6年5月30日(木)までにお問い合わせ下さい。

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会 FAX番号 022-265-7642

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

(御社名・御担当者名)	(御住所)
-------------	-------

### 3. 動向指数(DI)について

#### (1) DIとは

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

#### (2) DIの算出方法

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

<算出方法(例)>

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

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

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

## [2]アンケート集計結果

### 1. 調査結果の概要及びデータ分析

#### 1) 調査結果の概要

●**住宅地価格DI**は、県全体で+14.0(前回+16.3)となり、上げ幅は2.3ポイント縮小。仙台市は+21.6と前回と概ね同水準を維持。沿岸南部は18.6ポイント低下して+16.7、内陸南部は9ポイント低下して+2。沿岸北部は-8.1へと3期ぶりにマイナス、内陸北部は-1.2から+9.5へとプラスに転じている。

●**商業地価格DI**は、県全体で+20.9ポイントとなり、上げ幅は1.0ポイント縮小。仙台市は+32.7と前回より微増、沿岸南部も+34.6から+37.5へと増加。内陸北部は±0.0から+3.2、内陸南部も-9.1から+3.8へと回復基調。一方沿岸北部は-5.0から-5.9へとやや低下傾向。

●**工業地価格DI**は今回から調査スタート。県全体で+10.3となりプラスのDI値を記録。仙台市(+19.5)、沿岸南部(+6.3)、内陸北部(+2.1)が上昇傾向。一方沿岸北部(-12.9)、内陸南部(-6.3)はマイナスとなっており地域間の相違が大きい。

●**中古住宅の価格DI**は、県全体で+10.3(前回+10.6)となり、概ね横ばいでプラス圏を維持。仙台市が3.8ポイント上昇、内陸北部も反転してプラスに転じたが、その他地域は弱含みの傾向。特に沿岸南部は+6.3ポイントとなり、前回から16.8ポイント減少。

●**中古マンションの価格DI**は、県全体で+5.1となり、上昇傾向にあるものの、上げ幅の縮小傾向が続く。仙台市・沿岸南部・内陸北部はプラス圏、沿岸北部・内陸南部は前期に続きマイナス圏が続く。

●**土地の取引件数DI**は、県全体で-11.8(前回-10.4)となり、前回調査から1.4ポイントの悪化。全地区がマイナスを記録しているが、中でも沿岸南部(-29.1ポイント)、内陸北部(-19.3ポイント)、沿岸北部(-13.6ポイント)はDI値を大きく落としている。

●**中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-15.6(前回-10.0)となり、前回調査から5.6ポイントの悪化、下げ幅も拡大。沿岸南部のみが±0.0となったが前回に比べると減少幅が最も大きい。その他地区は前回に続いてマイナス圏にある。

●**中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-16.0ポイント(前回-11.2)となり、前回調査から再び悪化。仙台市は-17.4で、前回から9.2ポイント低下、沿岸北部も-30.4と7.7ポイントの低下。他方、回答数は多くはないが、内陸北部が前回の-42.3から今回は±0.0まで数値が回復している。

●**店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-13.3ポイント(前回-13.6)となり、前回調査と比べ、概ね横ばい推移。沿岸南部のみ+14.3(前回-7.1)と改善傾向を強めてプラスに転じ、これ以外の地区ではマイナスを記録している。

●**事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-14.6(前回-16.7)となり、前回調査から2.1ポイント改善。内陸南部が+14.3(前回±0.0)と唯一プラスで、これ以外の地区ではマイナスを記録している。

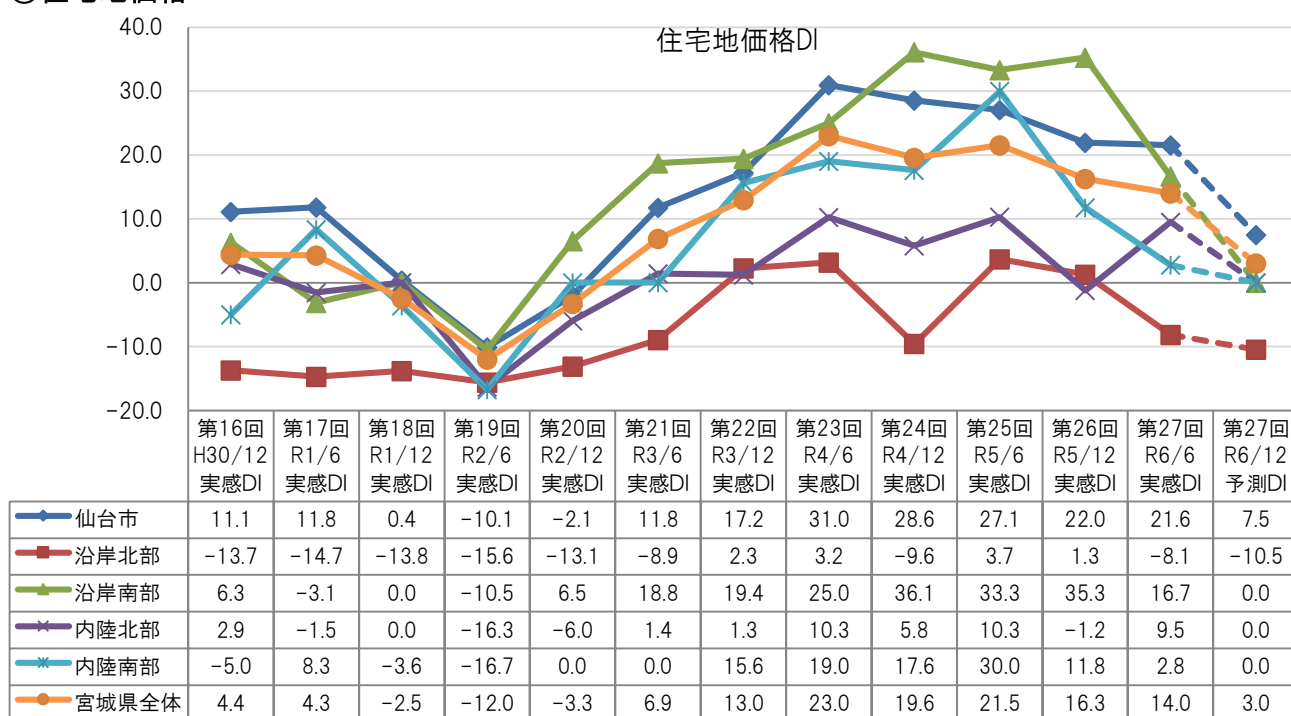
●**住居系不動産の家賃DI**は、県全体で+1.7となり、10年ぶりのプラスとなった。その牽引役は仙台市で、前回+3.6とプラスに転じたDI値は今回5.8ポイント上昇して+9.4を記録。他方、仙台市以外の地区は依然マイナス圏にある。

●**その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で+0.8(前回-2.5)となり、10年ぶりのプラスとなった。全体を押し上げる仙台市は、今回のDI値が+8.1となり、前回より6.1ポイント上昇している。仙台市以外の地区はマイナス値が続く。

## 2) データ分析

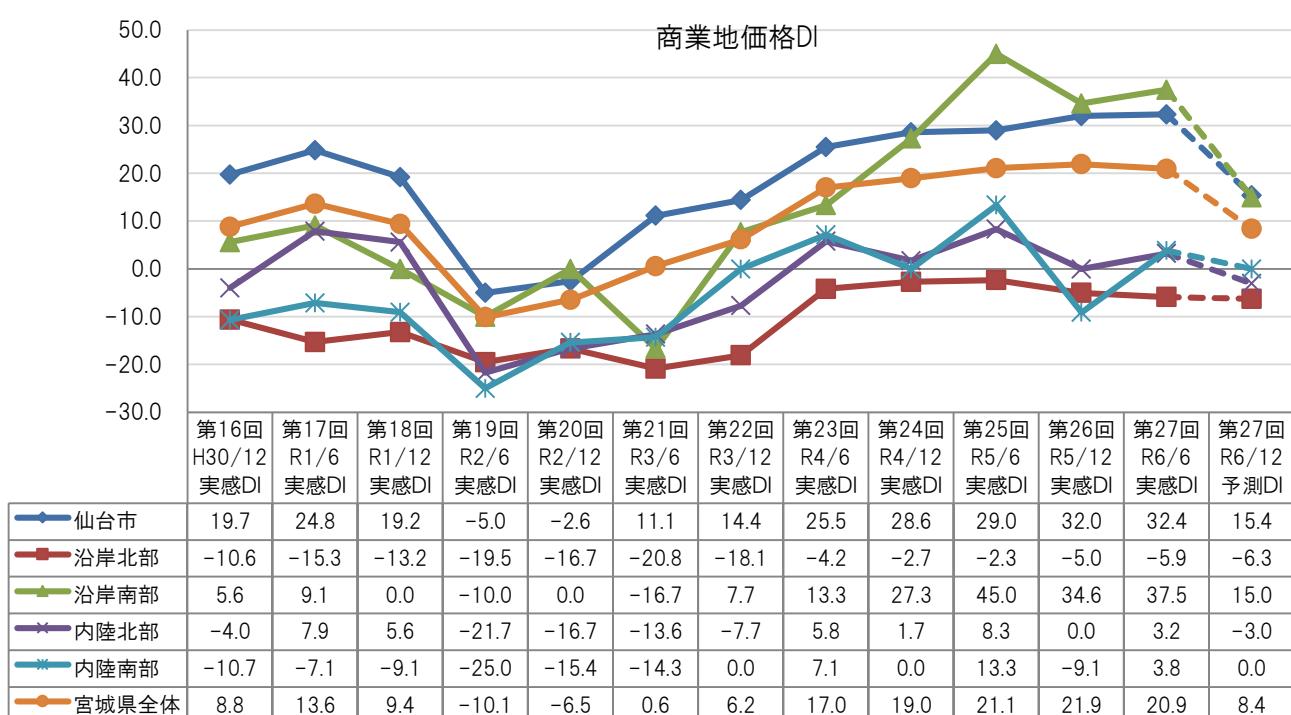
### 【価格の動向】

#### ① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県全体で+14.0(前回+16.3)となり、上げ幅は2.3ポイント縮小した。地区別にみると、仙台市は+21.6と前回と概ね同水準を維持しつつも、沿岸南部は18.6ポイント低下して+16.7、内陸南部は9ポイント低下して+2.8となる。また、沿岸北部は-8.1へと3期ぶりにマイナスに転じた一方、内陸北部は-1.2から+9.5へとプラスに転じている。
- 「建築資材の高騰著しく一般的な会社員が支払える額の限界にきている」「ここ5年で1.5倍土地も建物も高くなっており給与が追いつかない状況」(青葉区)、「土地、中古ともに高止まり感があり、取引減に直結している。買い控えが顕著に表れている」(若林区)、「建築費高騰の影響により、価格の低い土地の契約が増えている」(大河原町)等の意見が見られた。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、上位は、多賀城+43.8、富谷+37.5、太白+30.0の順となり、下位は石巻-36.8、気仙沼-28.6、大崎-3.6の順となる。

#### ② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で+20.9ポイントとなり、上げ幅は1.0ポイント縮小した。地区別にみると、仙台市は+32.7と前回より微増し、沿岸南部も+34.6から+37.5へと数値を押し上げている。内陸北部は±0.0から+3.2、内陸南部も-9.1から+3.8へと回復基調を示す一方、沿岸北部が-5.0から-5.9へと僅かながら低下傾向が確認される。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、上位は、名取+50.0、太白+36.1、青葉+35.1の順となり、下位は気仙沼-40.0、石巻-23.3、登米-8.3、大崎-8.3の順となる。



## 【価格の動向2】

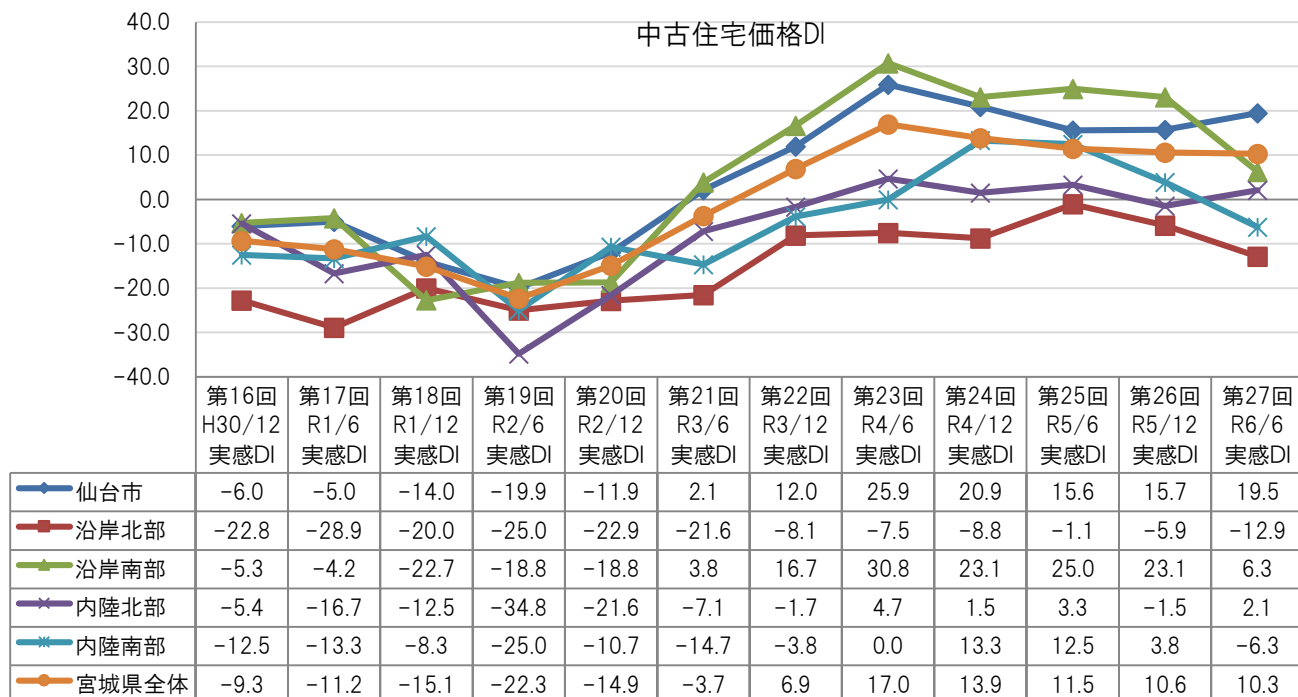
### ③工業地の価格



- 今回の調査から「工業地の価格」を追加した。仙台市+19.5、沿岸南部+6.3、内陸北部+2.1がプラスのDI値を記録し、上昇傾向にあることを示しているが、市区町村別のDI値を比較した場合に、大和+25.0が最も高く、若林+22.5、太白+21.9、青葉+20.2がこれに続く。また、下位は石巻-28.6、気仙沼-16.7、村田-16.7、塩竈-12.5、登米-12.5となり、地域間の相違が大きい。
- 「半導体の進出の報道後、空き倉庫・事業用土地の問い合わせ件数の増加している」(大和町)、「大衡村への半導体工場進出決定などの影響により、泉区北部から大和町吉岡エリアの土地物色や賃貸住宅物件の取得の動きが出始めている」(仙台市泉区)等、昨秋来の半導体工場巨額投資の動きを受け、既に市場が動き始めているとの意見が複数寄せられた。

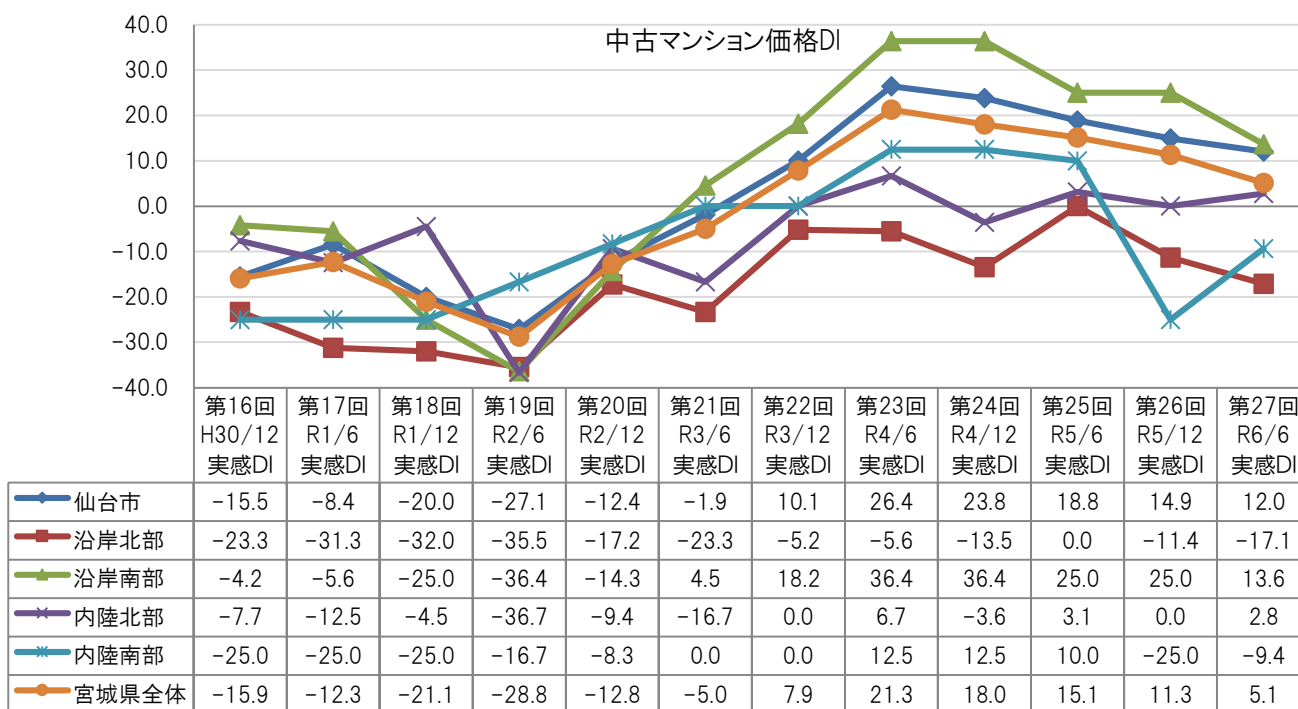
### 【価格の動向3】

#### ④中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+10.3(前回+10.6)となり、概ね横ばいでプラス圏を維持している。地区別にみると仙台市が3.8ポイント上昇し、内陸北部も反転してプラスに転じたが、その他地域は弱含みの傾向を示し、特に、沿岸南部は+6.3ポイントとなり、前回に比べて16.8ポイント数値を落としている。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、上位は、若林+20.7、柴田+20.0、大和+16.7、多賀城+14.3、名取+12.5の順となり、下位は気仙沼-41.7、大河原-37.5、石巻-33.3の順となる。

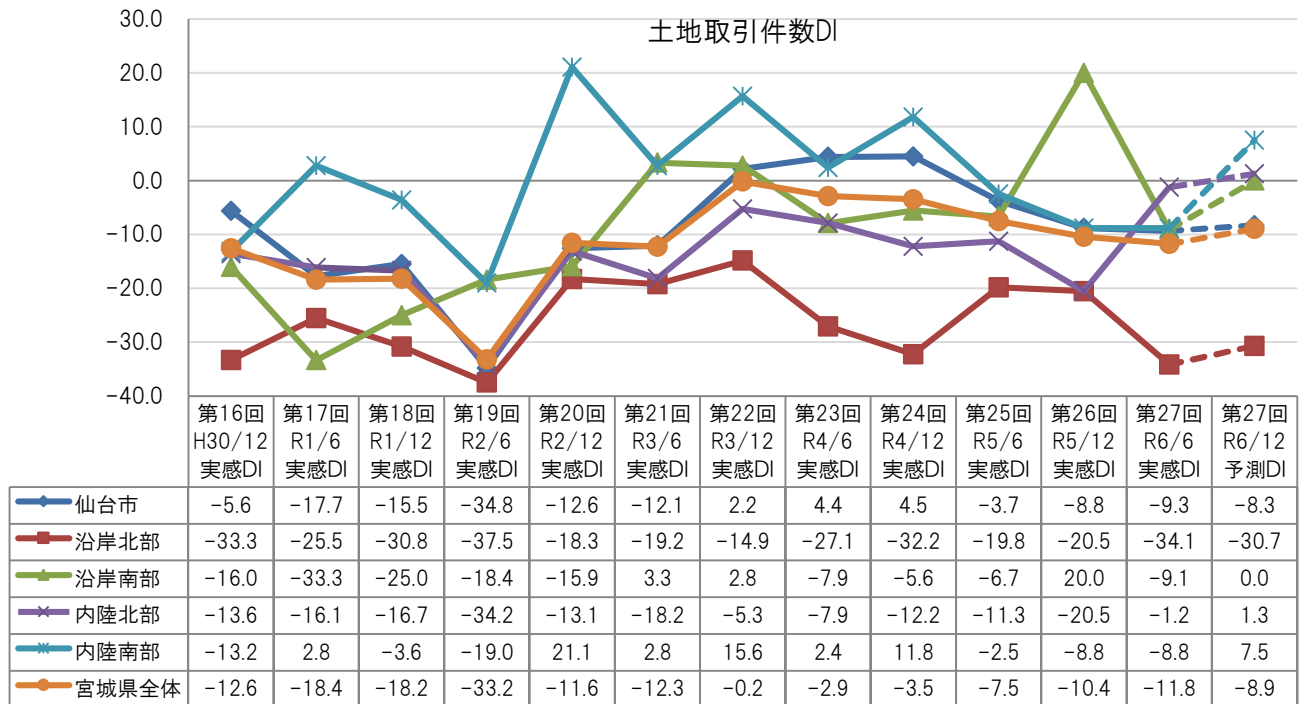
#### ⑤中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+5.1となり、上昇傾向にあるものの、上げ幅の縮小傾向が続く。地区別にみると仙台市・沿岸南部・内陸北部はプラス圏、沿岸北部・内陸南部は前期に続きマイナス圏が続く。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、上位は、名取+41.7、宮城野+17.7、青葉+16.7、若林+15.4、多賀城+14.3の順となり、下位は石巻-15.0、大崎-6.3の順となる。

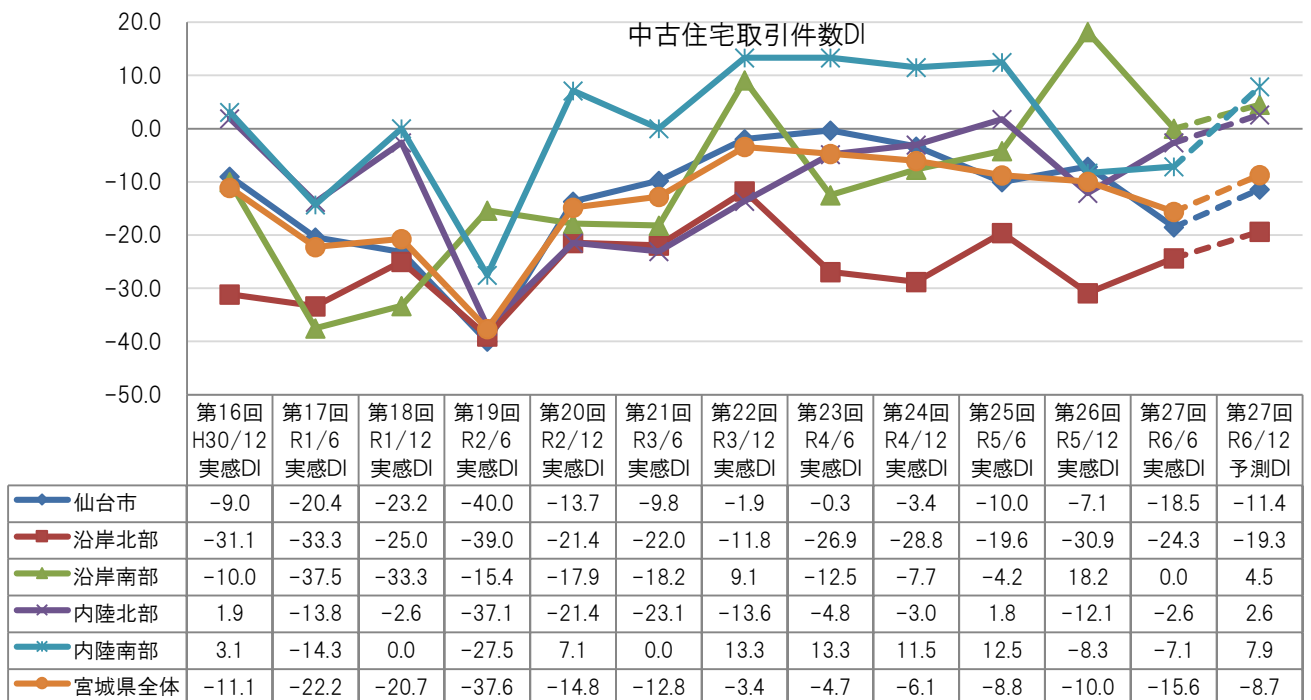
## 【取引件数の動向】

### ①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-11.8(前回-10.4)となり、前回調査から1.4ポイントの悪化で、停滞感を強めている。今回の調査では、全地区がマイナスを記録しているが、中でも沿岸南部(-29.1ポイント)、内陸北部(-19.3ポイント)、沿岸北部(-13.6ポイント)はDI値を大きく落としている。
- 「市場が例年に比べ動いていない印象」(若林区)、「昨年秋以降、建売会社の土地購入に本社より規制が掛かり、今後、影響が出てくる」(石巻市)、「分譲地、中古住宅は全く売れていない」(石巻市)との意見が見られた。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、上位は、大和+12.5、富谷+6.3、塩竈±0.0、柴田±0.0の順となり、下位は気仙沼-58.3、石巻-44.4、白石-25.0、大河原-25.0の順となる。

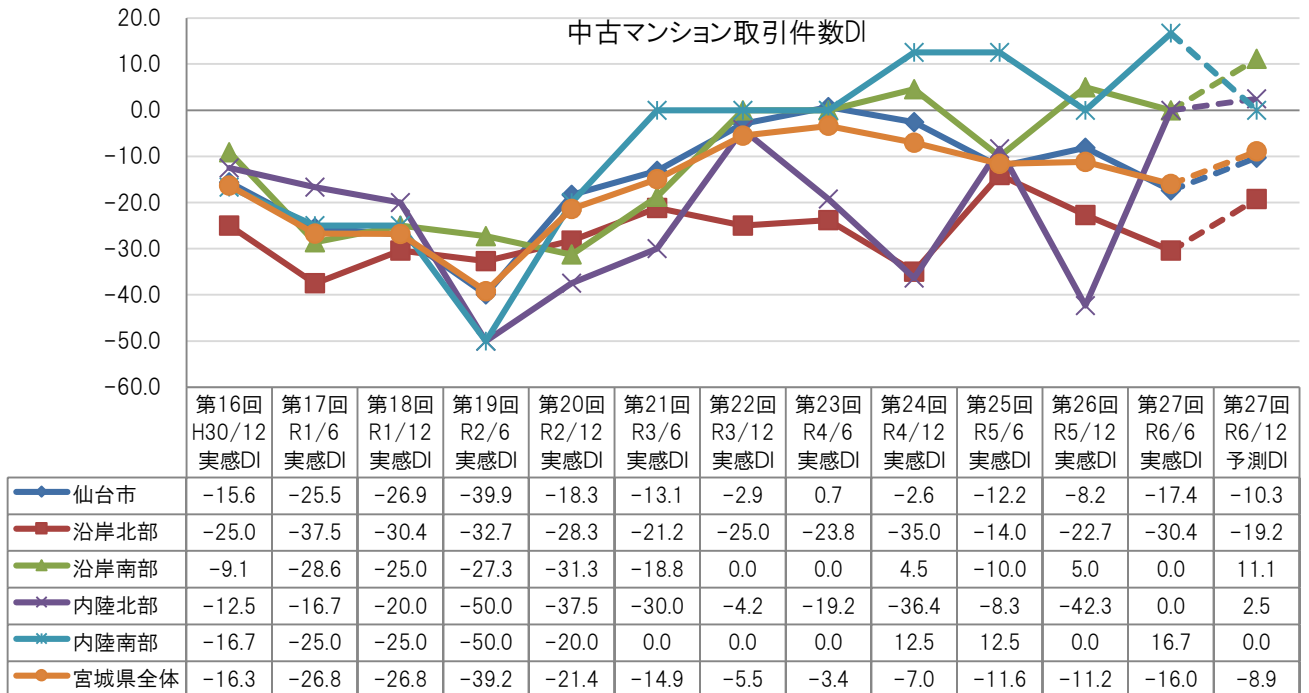
### ②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-15.6(前回-10.0)となり、前回調査から5.6ポイントの悪化で、下げ幅を拡大している。地区別にみると、沿岸南部のみが、±0.0となったが、前回に比べ、マイナス18.2ポイントと下落幅が最も大きい。その他地区は前回に続いてマイナス圏にあるが、内陸北部は9.5ポイント、内陸南部は1.2ポイント下げ幅を圧縮させている。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、上位は、大和+16.7、白石±0.0、柴田±0.0の順となり、下位は気仙沼-40.0、多賀城-37.5、塩竈-30.0、太白-27.5、宮城野-26.7の順となる。

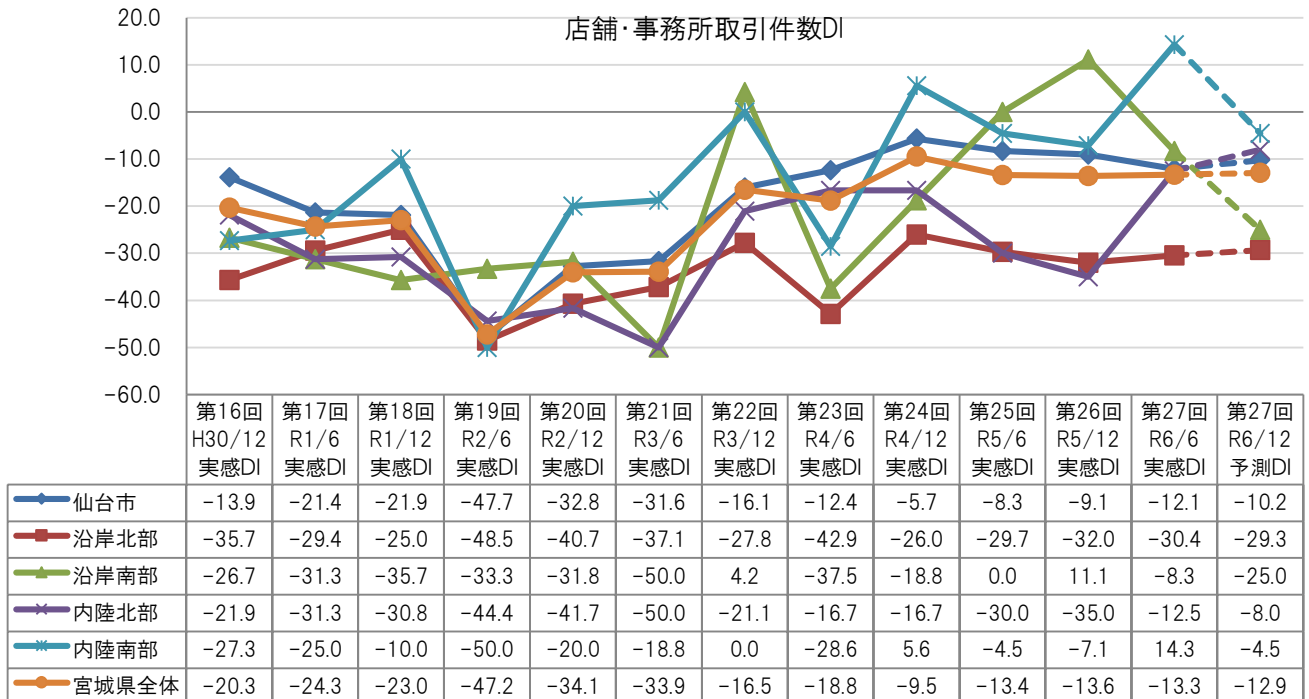
## 【取引件数の動向2】

### ③中古マンションの取引件数



- 中古マンションの取引件数DIは、県全体で-16.0ポイント(前回-11.2)となり、前回調査から再び悪化の傾向を示している。地区別にみると、仙台市は-17.4で、前回から9.2ポイント低下し、沿岸北部も-30.4と7.7ポイントの低下となる。他方、回答数は多くはないが、内陸北部が前回の-42.3から今回は±0.0まで数値が回復している。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、下位は、塩竈-37.5、多賀城-33.3、石巻-30.0、泉-28.5、青葉-19.7の順となる。

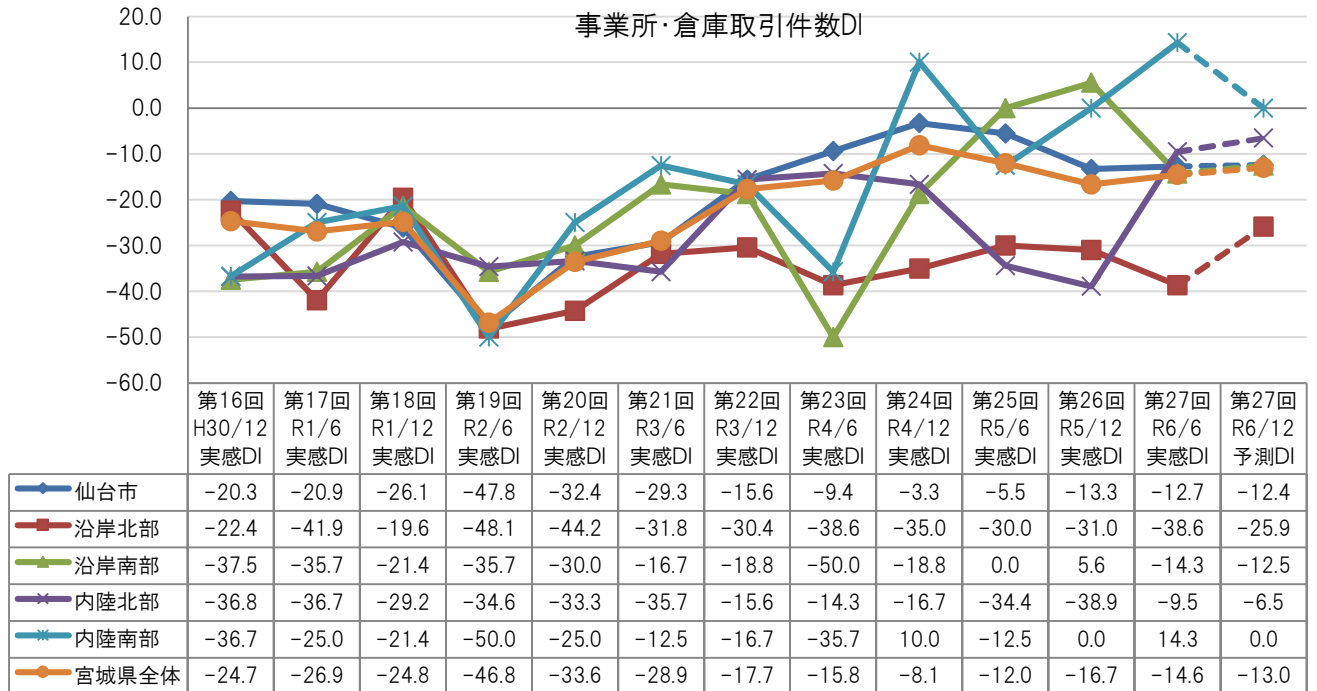
### ④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-13.3ポイント(前回-13.6)となり、前回調査と比べ、概ね横ばいで推移している。地区別にみると、沿岸南部のみ+14.3(前回-7.1)と改善傾向を強めてプラスに転じ、これ以外の地区では、マイナスを記録している。特に、沿岸南部は、前回の11.1から今回は-8.3までDI値が低下し、悪化のテンポが速い。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、上位は、柴田16.7のみがプラスを記録している。下位は、塩竈-50.0、多賀城-40.0、名取-25.0、大崎-25.0、宮城野-21.4の順となる。

### 【取引件数の動向3】

#### ⑤事業所・倉庫の取引件数

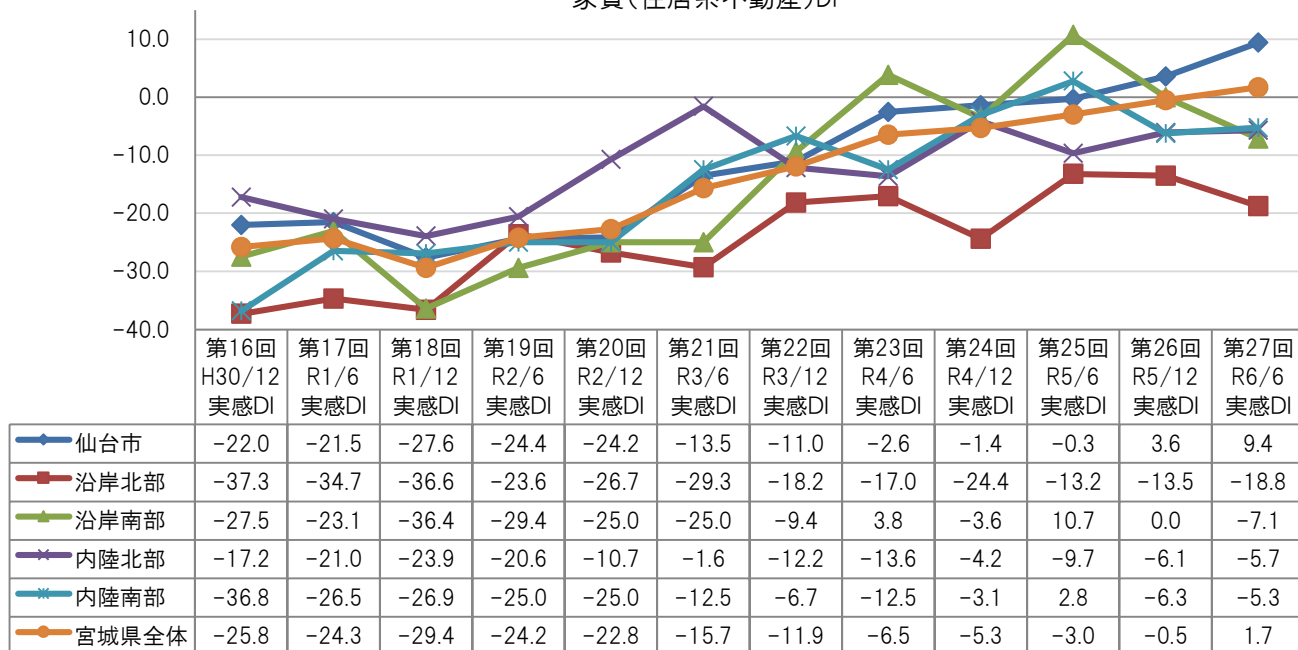


- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-14.6.(前回-16.7)となり、前回調査から2.1ポイント改善したが、未だマイナス圏内にある。地区別にみると、内陸南部が+14.3(前回±0.0)と唯一プラスとなり、これ以外の地区では、マイナスを記録している。特に、沿岸南部は、前回の5.6から今回は-14.3までDI値が低下し、停滞感を強める。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較した場合に、下位は、塩竈-66.7、石巻-30.0、多賀城-30.0、名取-25.0、大崎-25.0の順となる。

## 【賃料の動向】

### ①住居系不動産の家賃

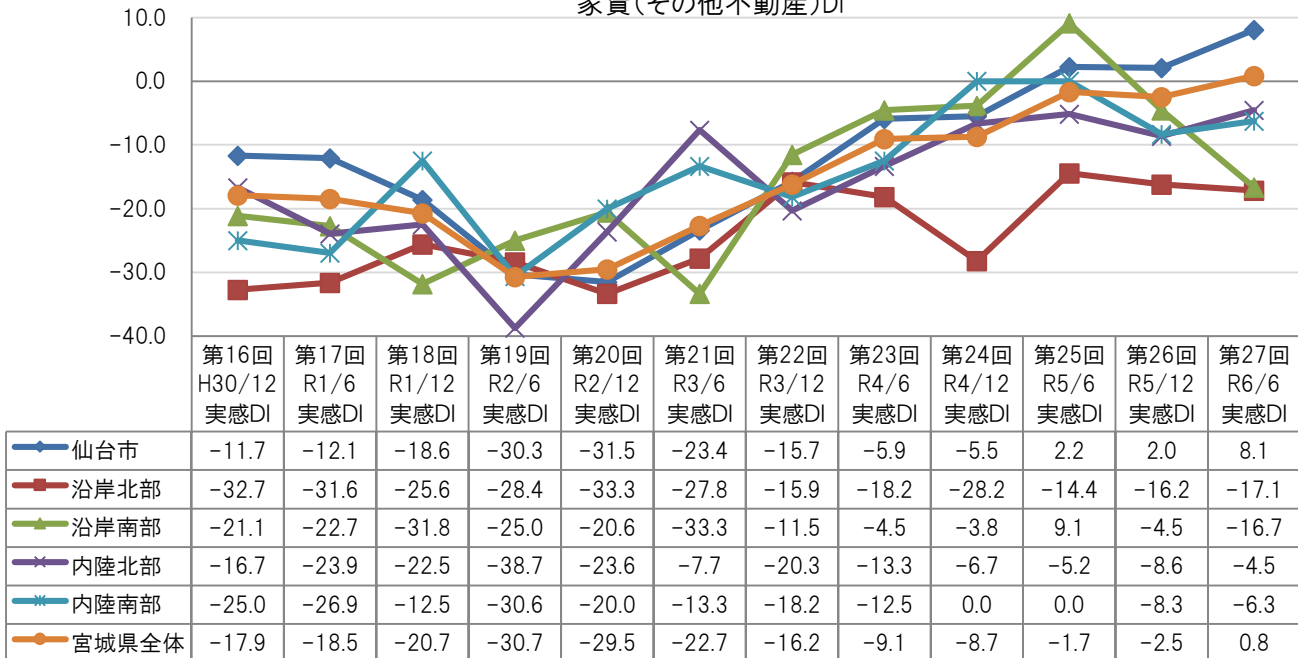
家賃(住居系不動産)DI



- 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で+1.7となり、平成26年6月期の調査以降、10年ぶりのプラスとなる。その牽引役は仙台市で、前回+3.6とプラスに転じたDI値は今回5.8ポイント上昇して+9.4を記録する。他方、仙台市以外の地区は、マイナス圏にあり、沿岸南部は-7.1ポイント、沿岸北部は-5.3ポイント数値が低下している。
- 「建築価格、土地価格の上昇に伴い、新築アパートの家賃相場が上昇」(宮城野区)との意見がある一方、「新築アパート・マンションの建築費上昇を受け、賃料を値上げした結果、空室が増加した」(泉区)、「大手アパートメーカーが急激に戸数を増やした結果。現在、空室がかなり目立つ」(大崎市鹿島台)との意見も見られる。

### ②その他不動産の家賃

家賃(その他不動産)DI



- 家賃(店舗・事務所等その他不動産)DIは、県全体で+0.8(前回-2.5)となり、平成26年6月期の調査以降、10年ぶりのプラスとなる。全体を押し上げる仙台市は、今回のDI値が+8.1となり、前回より6.1ポイント上昇している。仙台市以外の地区は、マイナス値が続く、このうち沿岸南部は-12.2ポイント低下して-16.7となり、-17.1の沿岸北部とともに低迷している。
- 「既存テナントへの家賃上げ交渉が始まり、物価上昇、修繕費上昇による影響が出ている」(青葉区)との意見が存する一方、同じ青葉区でも「アーケード街など空室が目立つ」とのコメントがある。仙台市以外では、「飲食店舗の空室が多く、借り手が付かない。コロナの影響未だ残る」(塩竈市)。「事業用・商業用については、運搬業の営業拠点新設や飲食業の新規出店が増えているが、賃料は、からりシビアになってきている」(大河原町)との意見が見られた。

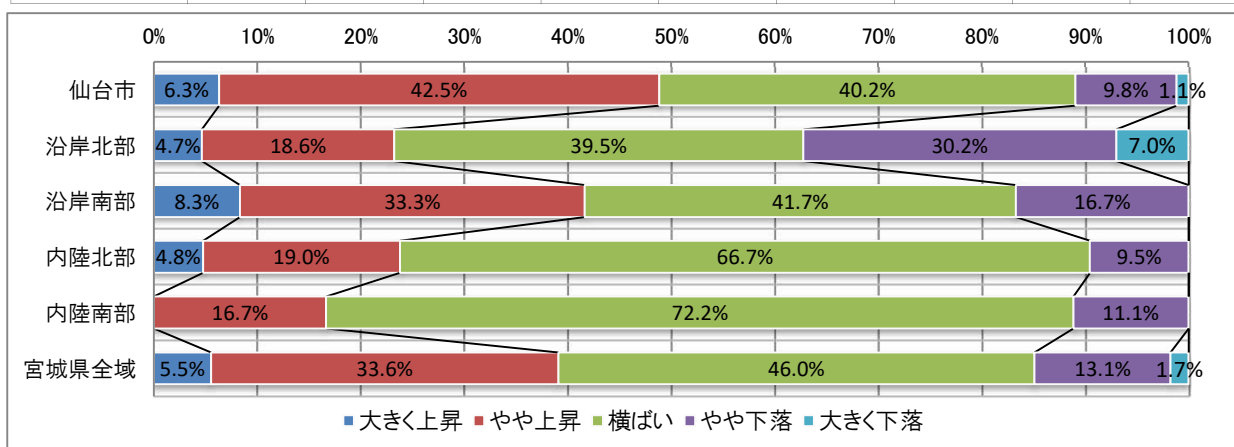
## 2. 設問ごとの回答内訳

### 問1:取引価格の半年前との比較

現在(R6.6.1)の取引価格は半年前(R5.12.1)と比較してどのように感じていますか？

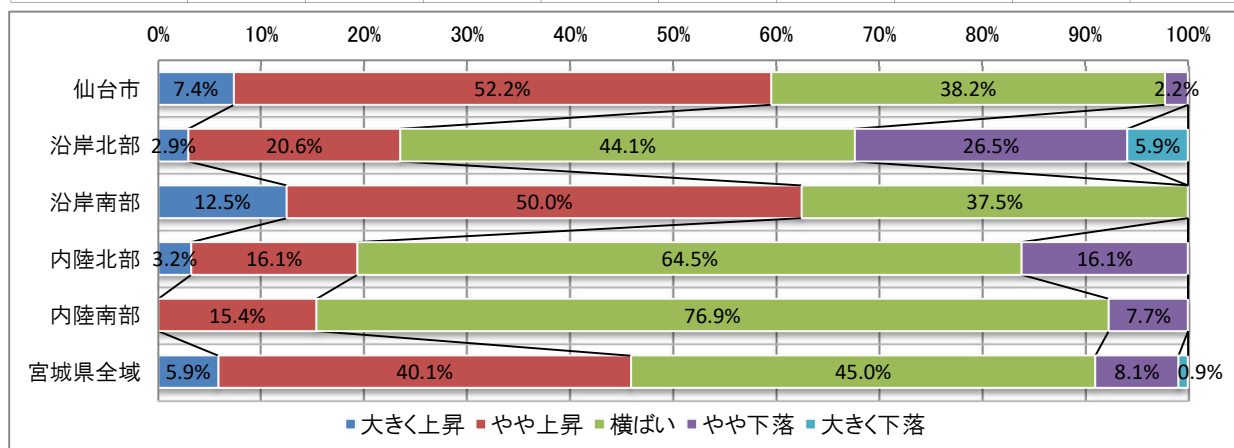
#### 【住宅地の価格】

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	21.6	11	74	70	17	2	174	11	185
		6.3%	42.5%	40.2%	9.8%	1.1%	100%		
沿岸北部	-8.1	2	8	17	13	3	43	2	45
		4.7%	18.6%	39.5%	30.2%	7.0%	100%		
沿岸南部	16.7	1	4	5	2	0	12	2	14
		8.3%	33.3%	41.7%	16.7%	0.0%	100%		
内陸北部	9.5	2	8	28	4	0	42	3	45
		4.8%	19.0%	66.7%	9.5%	0.0%	100%		
内陸南部	2.8	0	3	13	2	0	18	1	19
		0.0%	16.7%	72.2%	11.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	14.0	16	97	133	38	5	289	19	308
		5.5%	33.6%	46.0%	13.1%	1.7%	100%		



#### 【商業地の価格】

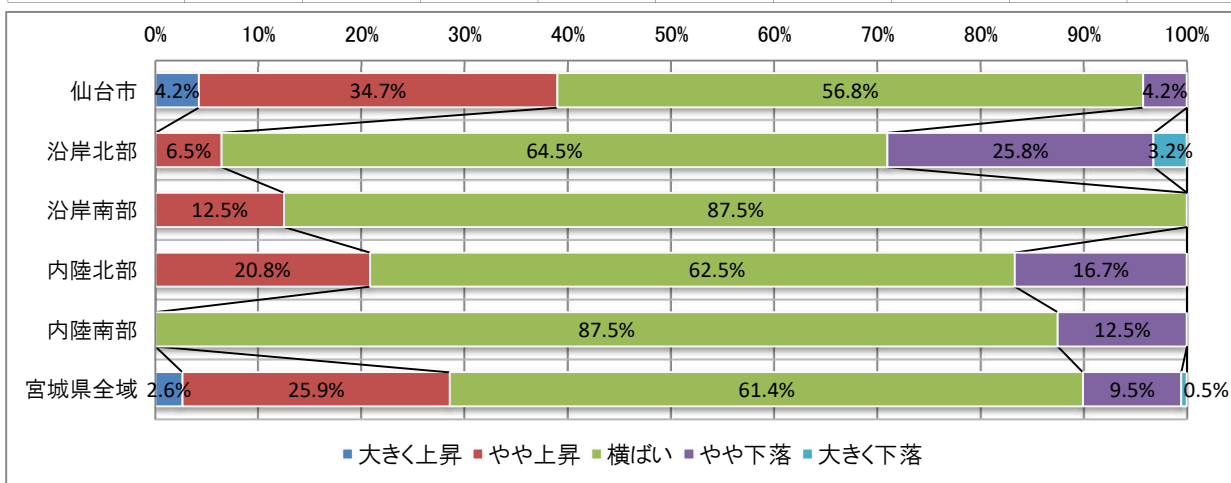
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	32.4	10	71	52	3	0	136	47	183
		7.4%	52.2%	38.2%	2.2%	0.0%	100%		
沿岸北部	-5.9	1	7	15	9	2	34	11	45
		2.9%	20.6%	44.1%	26.5%	5.9%	100%		
沿岸南部	37.5	1	4	3	0	0	8	6	14
		12.5%	50.0%	37.5%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	3.2	1	5	20	5	0	31	14	45
		3.2%	16.1%	64.5%	16.1%	0.0%	100%		
内陸南部	3.8	0	2	10	1	0	13	7	20
		0.0%	15.4%	76.9%	7.7%	0.0%	100%		
宮城県全域	20.9	13	89	100	18	2	222	85	307
		5.9%	40.1%	45.0%	8.1%	0.9%	100%		



# 問1:取引価格の半年前との比較(続き)

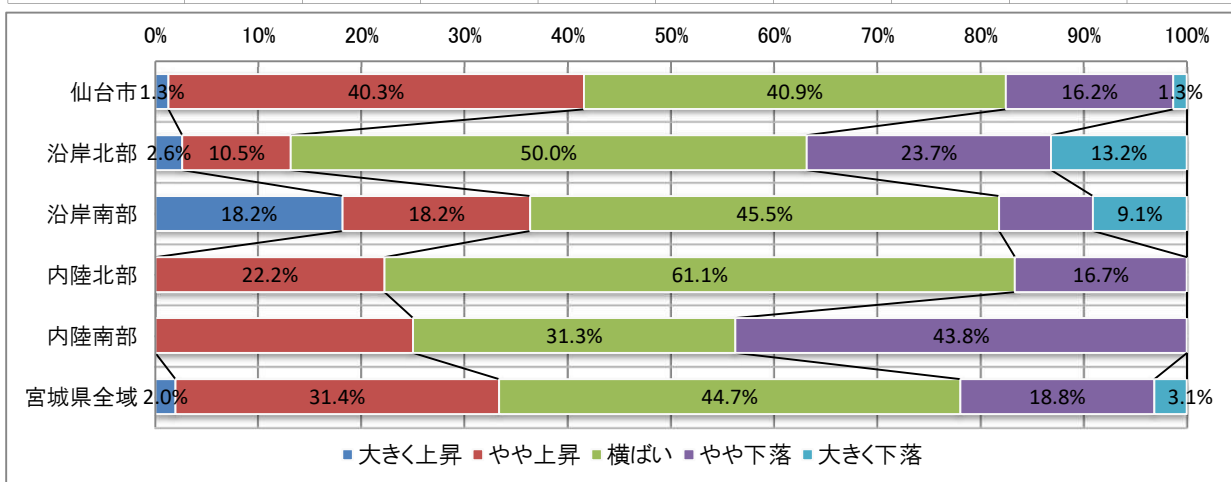
## 【工業地の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	19.5	5	41	67	5	0	118	65	183
		4.2%	34.7%	56.8%	4.2%	0.0%	100%		
沿岸北部	-12.9	0	2	20	8	1	31	13	44
		0.0%	6.5%	64.5%	25.8%	3.2%	100%		
沿岸南部	6.3	0	1	7	0	0	8	5	13
		0.0%	12.5%	87.5%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	2.1	0	5	15	4	0	24	21	45
		0.0%	20.8%	62.5%	16.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-6.3	0	0	7	1	0	8	12	20
		0.0%	0.0%	87.5%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	10.3	5	49	116	18	1	189	116	305
		2.6%	25.9%	61.4%	9.5%	0.5%	100%		



## 【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	12.0	2	62	63	25	2	154	29	183
		1.3%	40.3%	40.9%	16.2%	1.3%	100%		
沿岸北部	-17.1	1	4	19	9	5	38	7	45
		2.6%	10.5%	50.0%	23.7%	13.2%	100%		
沿岸南部	13.6	2	2	5	1	1	11	2	13
		18.2%	18.2%	45.5%	9.1%	9.1%	100%		
内陸北部	2.8	0	8	22	6	0	36	9	45
		0.0%	22.2%	61.1%	16.7%	0.0%	100%		
内陸南部	-9.4	0	4	5	7	0	16	3	19
		0.0%	25.0%	31.3%	43.8%	0.0%	100%		
宮城県全域	5.1	5	80	114	48	8	255	50	305
		2.0%	31.4%	44.7%	18.8%	3.1%	100%		

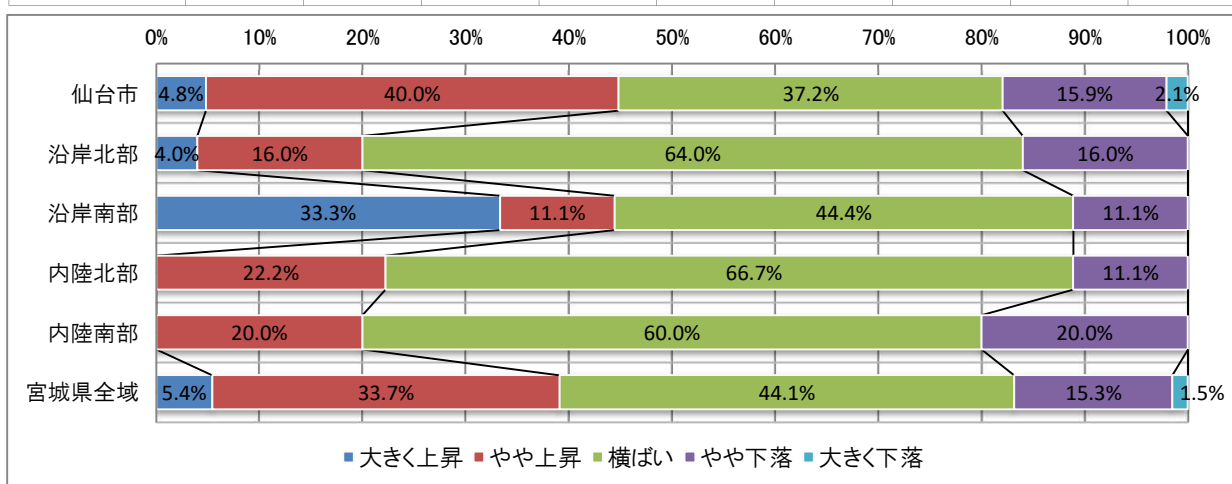




# 問1:取引価格の半年前との比較(続き)

## 【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	14.8	7	58	54	23	3	145	38	183
		4.8%	40.0%	37.2%	15.9%	2.1%	100%		
沿岸北部	4.0	1	4	16	4	0	25	20	45
		4.0%	16.0%	64.0%	16.0%	0.0%	100%		
沿岸南部	33.3	3	1	4	1	0	9	4	13
		33.3%	11.1%	44.4%	11.1%	0.0%	100%		
内陸北部	5.6	0	4	12	2	0	18	26	44
		0.0%	22.2%	66.7%	11.1%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	3	1	0	5	15	20
		0.0%	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	13.1	11	68	89	31	3	202	103	305
		5.4%	33.7%	44.1%	15.3%	1.5%	100%		

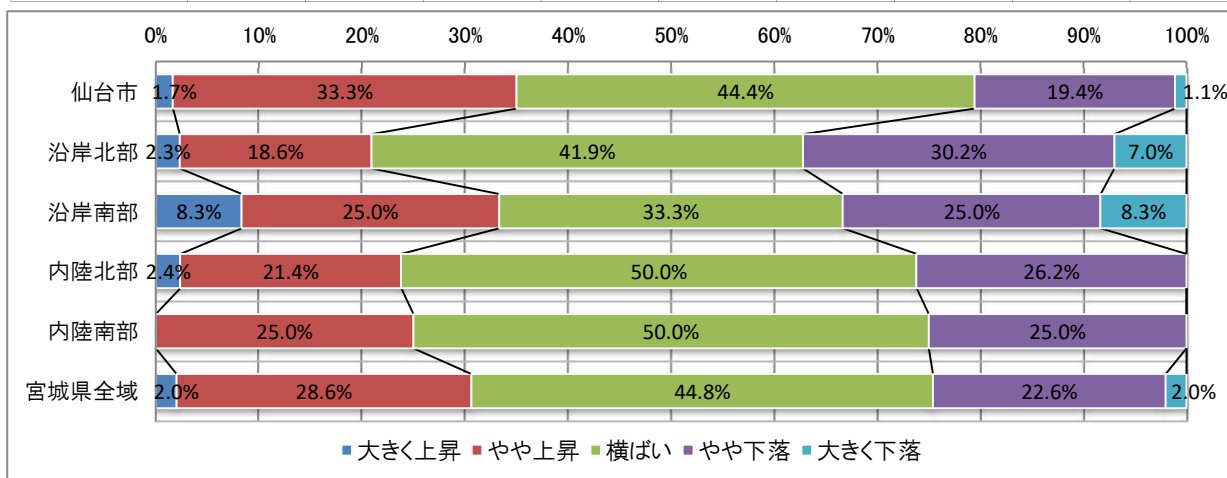


## 問2:半年後における取引価格の予測

半年後(R6.12.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

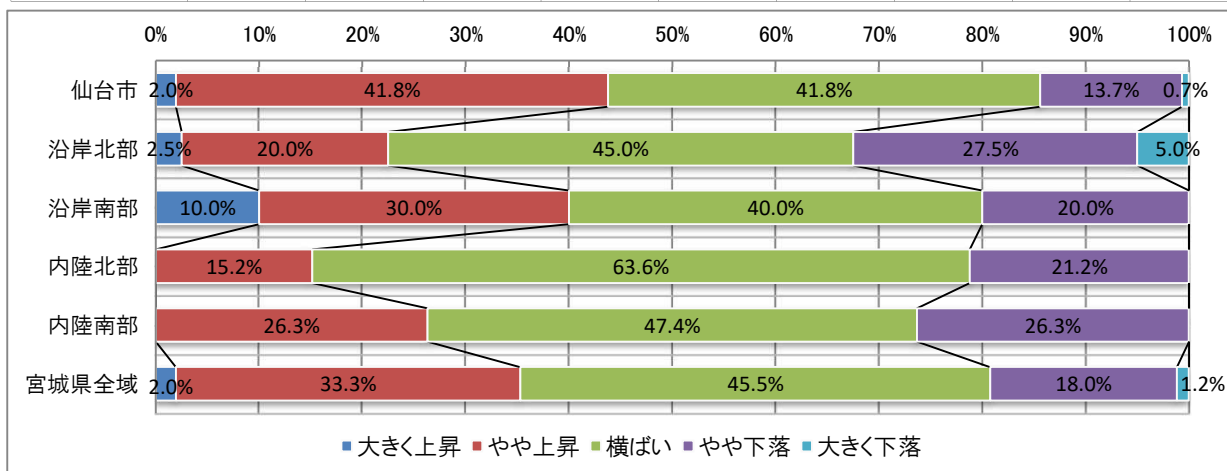
### 【住宅地全般】

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	7.5	3	60	80	35	2	180	5	185
		1.7%	33.3%	44.4%	19.4%	1.1%	100%		
沿岸北部	-10.5	1	8	18	13	3	43	2	45
		2.3%	18.6%	41.9%	30.2%	7.0%	100%		
沿岸南部	0.0	1	3	4	3	1	12	1	13
		8.3%	25.0%	33.3%	25.0%	8.3%	100%		
内陸北部	0.0	1	9	21	11	0	42	3	45
		2.4%	21.4%	50.0%	26.2%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	5	10	5	0	20	0	20
		0.0%	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	3.0	6	85	133	67	6	297	11	308
		2.0%	28.6%	44.8%	22.6%	2.0%	100%		



### 【商業地全般】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
仙台市	15.4	3	64	64	21	1	153	30	183
		2.0%	41.8%	41.8%	13.7%	0.7%	100%		
沿岸北部	-6.3	1	8	18	11	2	40	5	45
		2.5%	20.0%	45.0%	27.5%	5.0%	100%		
沿岸南部	15.0	1	3	4	2	0	10	4	14
		10.0%	30.0%	40.0%	20.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-3.0	0	5	21	7	0	33	12	45
		0.0%	15.2%	63.6%	21.2%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	5	9	5	0	19	1	20
		0.0%	26.3%	47.4%	26.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	8.4	5	85	116	46	3	255	52	307
		2.0%	33.3%	45.5%	18.0%	1.2%	100%		

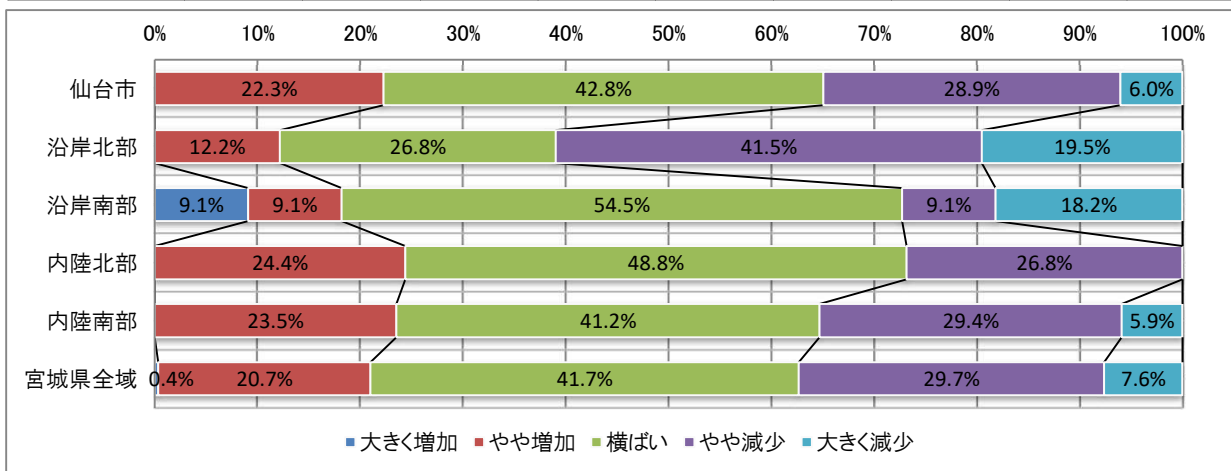


### 問3:取引件数の半年前との比較

現在(R6.6.1)の取引件数は半年前(R5.12.1)と比較してどのように感じていますか？

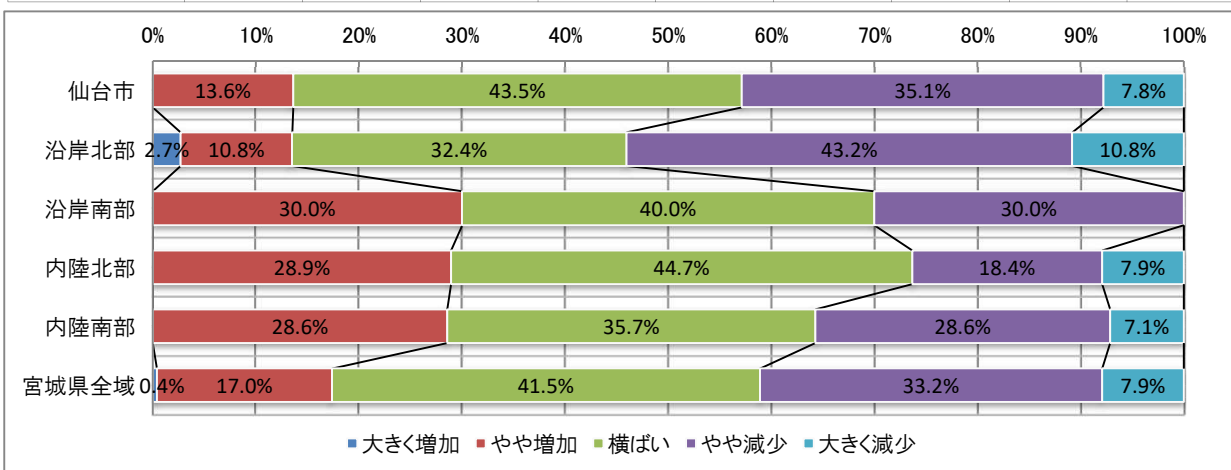
#### 【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-9.3	0 0.0%	37 22.3%	71 42.8%	48 28.9%	10 6.0%	166 100%	19	185
沿岸北部	-34.1	0 0.0%	5 12.2%	11 26.8%	17 41.5%	8 19.5%	41 100%	4	45
沿岸南部	-9.1	1 9.1%	1 9.1%	6 54.5%	1 9.1%	2 18.2%	11 100%	2	13
内陸北部	-1.2	0 0.0%	10 24.4%	20 48.8%	11 26.8%	0 0.0%	41 100%	4	45
内陸南部	-8.8	0 0.0%	4 23.5%	7 41.2%	5 29.4%	1 5.9%	17 100%	2	19
宮城県全域	-11.8	1 0.4%	57 20.7%	115 41.7%	82 29.7%	21 7.6%	276 100%	31	307



#### 【中古住宅の取引】

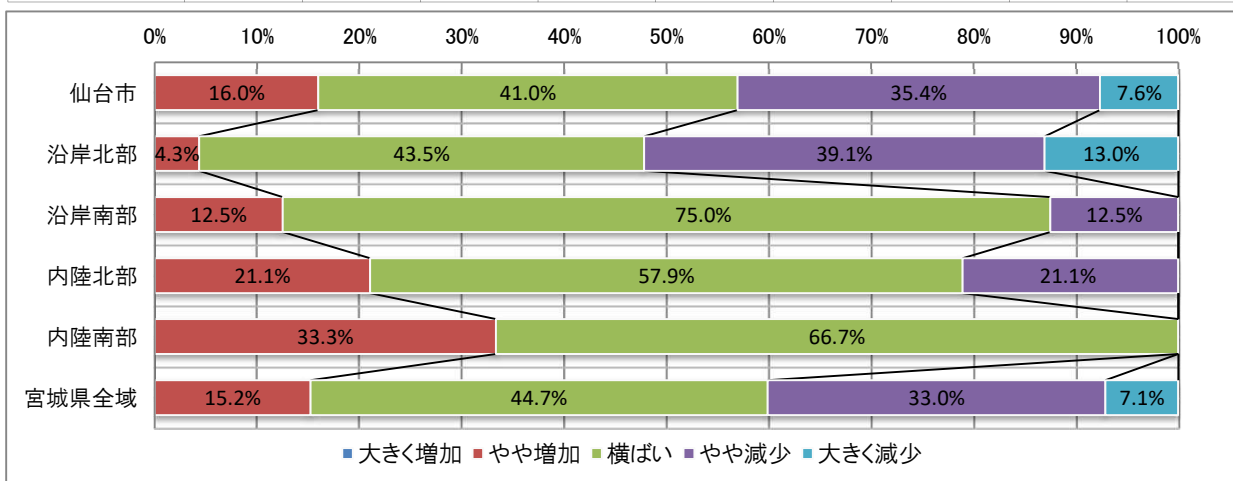
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-18.5	0 0.0%	21 13.6%	67 43.5%	54 35.1%	12 7.8%	154 100%	30	184
沿岸北部	-24.3	1 2.7%	4 10.8%	12 32.4%	16 43.2%	4 10.8%	37 100%	8	45
沿岸南部	0.0	0 0.0%	3 30.0%	4 40.0%	3 30.0%	0 0.0%	10 100%	3	13
内陸北部	-2.6	0 0.0%	11 28.9%	17 44.7%	7 18.4%	3 7.9%	38 100%	7	45
内陸南部	-7.1	0 0.0%	4 28.6%	5 35.7%	4 28.6%	1 7.1%	14 100%	5	19
宮城県全域	-15.6	1 0.4%	43 17.0%	105 41.5%	84 33.2%	20 7.9%	253 100%	53	306



### 問3:取引件数の半年前との比較(続き)

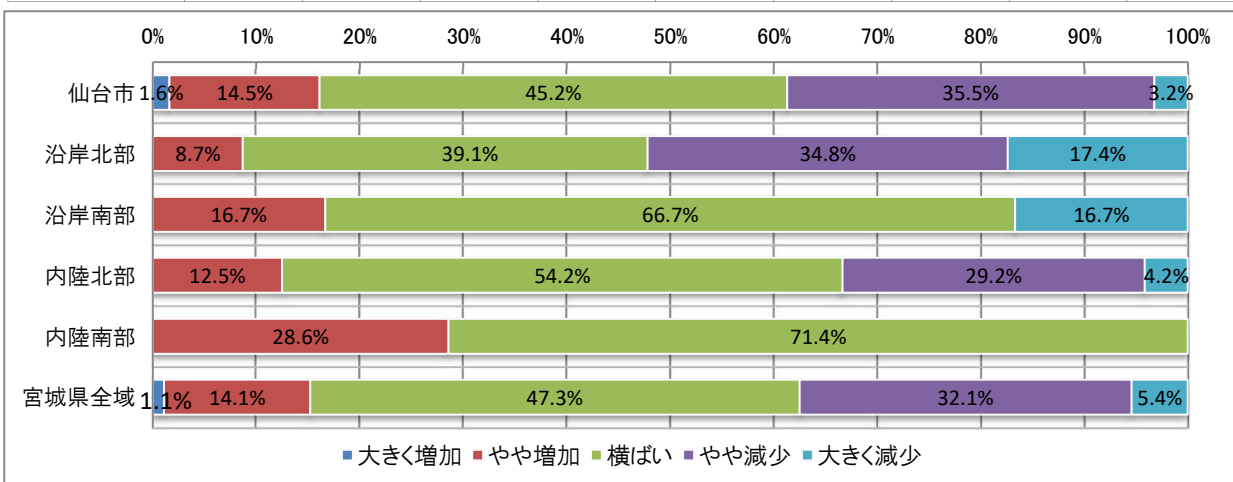
#### 【中古マンションの取引】

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	-17.4	0	23	59	51	11	144	40	184
		0.0%	16.0%	41.0%	35.4%	7.6%	100%		
沿岸北部	-30.4	0	1	10	9	3	23	22	45
		0.0%	4.3%	43.5%	39.1%	13.0%	100%		
沿岸南部	0.0	0	1	6	1	0	8	5	13
		0.0%	12.5%	75.0%	12.5%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	0	4	11	4	0	19	26	45
		0.0%	21.1%	57.9%	21.1%	0.0%	100%		
内陸南部	16.7	0	1	2	0	0	3	16	19
		0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-16.0	0	30	88	65	14	197	109	306
		0.0%	15.2%	44.7%	33.0%	7.1%	100%		



#### 【店舗・事務所の取引】

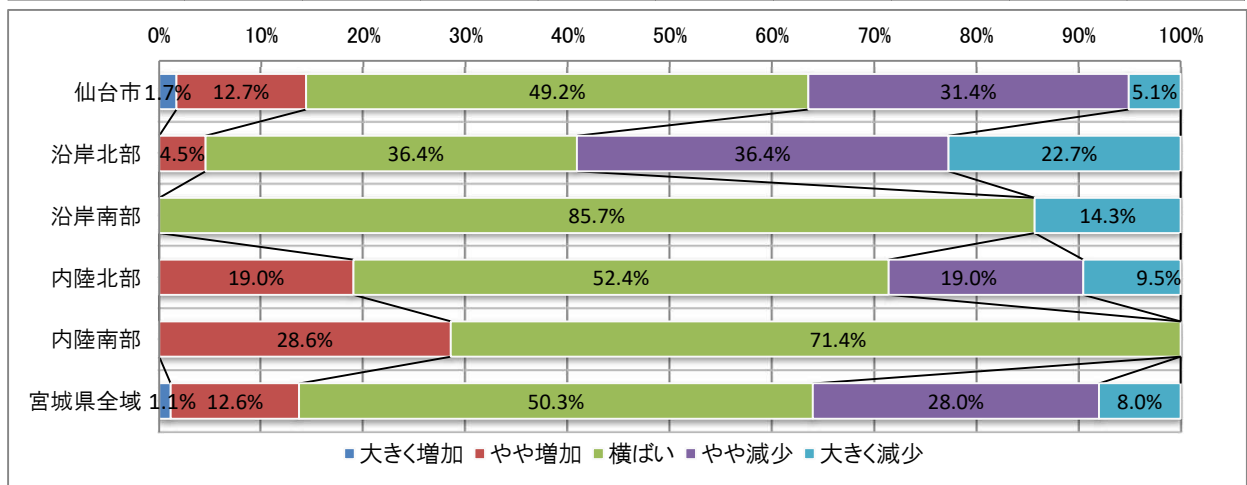
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-12.1	2	18	56	44	4	124	59	183
		1.6%	14.5%	45.2%	35.5%	3.2%	100%		
沿岸北部	-30.4	0	2	9	8	4	23	22	45
		0.0%	8.7%	39.1%	34.8%	17.4%	100%		
沿岸南部	-8.3	0	1	4	0	1	6	7	13
		0.0%	16.7%	66.7%	0.0%	16.7%	100%		
内陸北部	-12.5	0	3	13	7	1	24	21	45
		0.0%	12.5%	54.2%	29.2%	4.2%	100%		
内陸南部	14.3	0	2	5	0	0	7	12	19
		0.0%	28.6%	71.4%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-13.3	2	26	87	59	10	184	121	305
		1.1%	14.1%	47.3%	32.1%	5.4%	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	-12.7	2	15	58	37	6	118	65	183
		1.7%	12.7%	49.2%	31.4%	5.1%	100%		
沿岸北部	-38.6	0	1	8	8	5	22	23	45
		0.0%	4.5%	36.4%	36.4%	22.7%	100%		
沿岸南部	-14.3	0	0	6	0	1	7	6	13
		0.0%	0.0%	85.7%	0.0%	14.3%	100%		
内陸北部	-9.5	0	4	11	4	2	21	24	45
		0.0%	19.0%	52.4%	19.0%	9.5%	100%		
内陸南部	14.3	0	2	5	0	0	7	12	19
		0.0%	28.6%	71.4%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-14.6	2	22	88	49	14	175	130	305
		1.1%	12.6%	50.3%	28.0%	8.0%	100%		

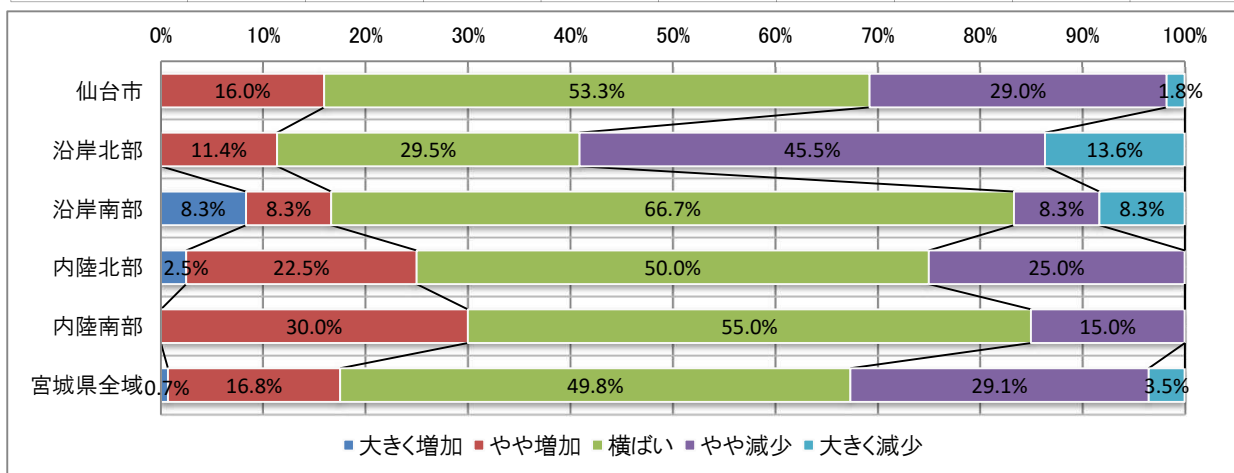


#### 問4:半年後における取引件数の予測

半年後(R6.12.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

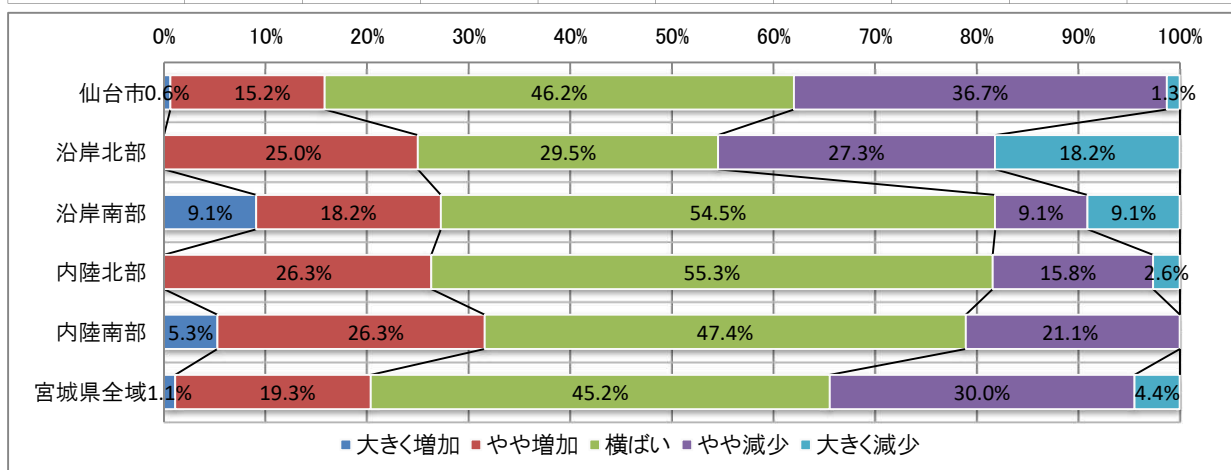
##### 【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-8.3	0	27	90	49	3	169	16	185
		0.0%	16.0%	53.3%	29.0%	1.8%	100%		
沿岸北部	-30.7	0	5	13	20	6	44	1	45
		0.0%	11.4%	29.5%	45.5%	13.6%	100%		
沿岸南部	0.0	1	1	8	1	1	12	2	14
		8.3%	8.3%	66.7%	8.3%	8.3%	100%		
内陸北部	1.3	1	9	20	10	0	40	5	45
		2.5%	22.5%	50.0%	25.0%	0.0%	100%		
内陸南部	7.5	0	6	11	3	0	20	0	20
		0.0%	30.0%	55.0%	15.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-8.9	2	48	142	83	10	285	24	309
		0.7%	16.8%	49.8%	29.1%	3.5%	100%		



##### 【中古住宅の取引】

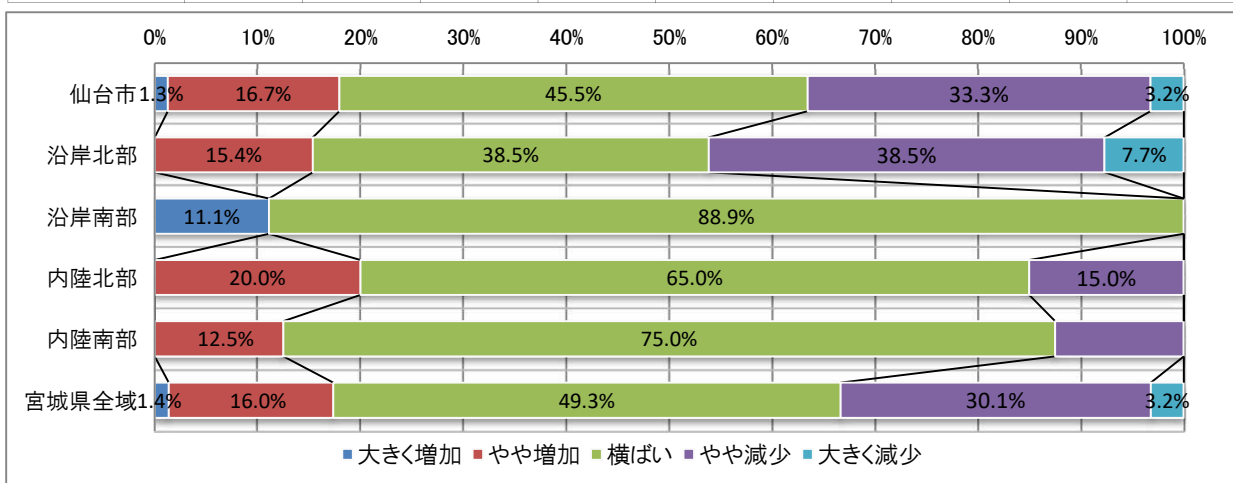
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-11.4	1	24	73	58	2	158	25	183
		0.6%	15.2%	46.2%	36.7%	1.3%	100%		
沿岸北部	-19.3	0	11	13	12	8	44	1	45
		0.0%	25.0%	29.5%	27.3%	18.2%	100%		
沿岸南部	4.5	1	2	6	1	1	11	3	14
		9.1%	18.2%	54.5%	9.1%	9.1%	100%		
内陸北部	2.6	0	10	21	6	1	38	7	45
		0.0%	26.3%	55.3%	15.8%	2.6%	100%		
内陸南部	7.9	1	5	9	4	0	19	1	20
		5.3%	26.3%	47.4%	21.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	-8.7	3	52	122	81	12	270	37	307
		1.1%	19.3%	45.2%	30.0%	4.4%	100%		



#### 問4:半年後の取引件数(続き)

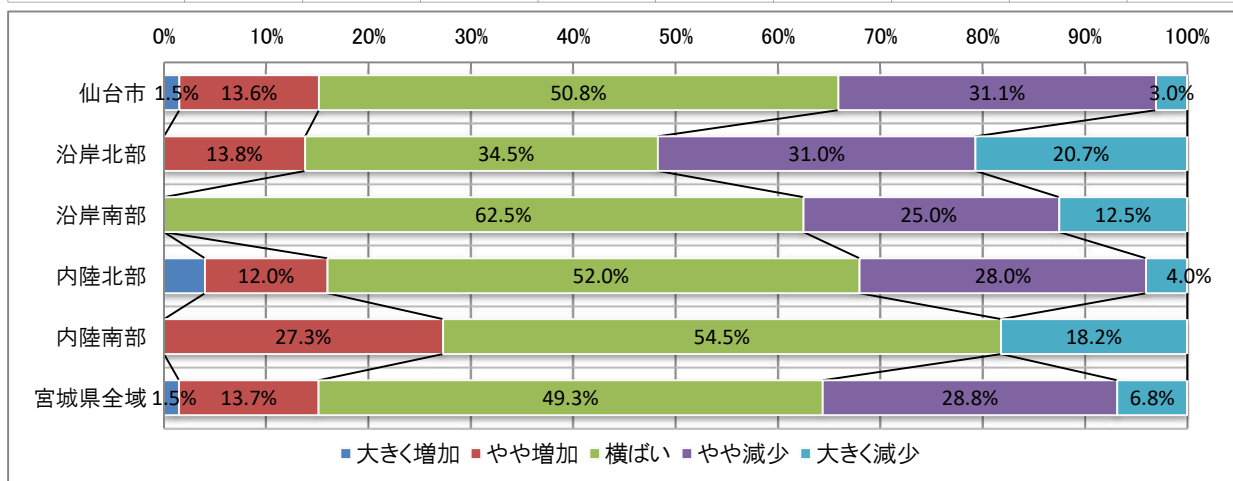
##### 【中古マンションの取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-10.3	2	26	71	52	5	156	28	184
		1.3%	16.7%	45.5%	33.3%	3.2%	100%		
沿岸北部	-19.2	0	4	10	10	2	26	18	44
		0.0%	15.4%	38.5%	38.5%	7.7%	100%		
沿岸南部	11.1	1	0	8	0	0	9	5	14
		11.1%	0.0%	88.9%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	2.5	0	4	13	3	0	20	23	43
		0.0%	20.0%	65.0%	15.0%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	6	1	0	8	12	20
		0.0%	12.5%	75.0%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-8.9	3	35	108	66	7	219	86	305
		1.4%	16.0%	49.3%	30.1%	3.2%	100%		



##### 【店舗・事務所の取引】

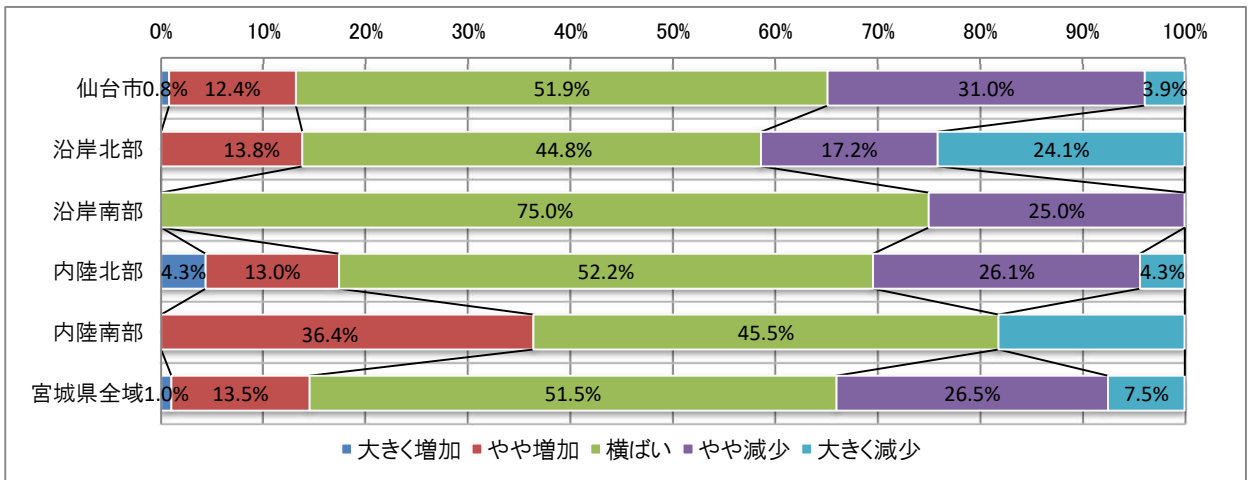
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-10.2	2	18	67	41	4	132	52	184
		1.5%	13.6%	50.8%	31.1%	3.0%	100%		
沿岸北部	-29.3	0	4	10	9	6	29	15	44
		0.0%	13.8%	34.5%	31.0%	20.7%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	0	5	2	1	8	6	14
		0.0%	0.0%	62.5%	25.0%	12.5%	100%		
内陸北部	-8.0	1	3	13	7	1	25	19	44
		4.0%	12.0%	52.0%	28.0%	4.0%	100%		
内陸南部	-4.5	0	3	6	0	2	11	9	20
		0.0%	27.3%	54.5%	0.0%	18.2%	100%		
宮城県全域	-12.9	3	28	101	59	14	205	101	306
		1.5%	13.7%	49.3%	28.8%	6.8%	100%		



#### 問4:半年後の取引件数(続き)

##### 【事業所・倉庫の取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-12.4	1	16	67	40	5	129	55	184
		0.8%	12.4%	51.9%	31.0%	3.9%	100%		
沿岸北部	-25.9	0	4	13	5	7	29	15	44
		0.0%	13.8%	44.8%	17.2%	24.1%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	0	6	2	0	8	6	14
		0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-6.5	1	3	12	6	1	23	21	44
		4.3%	13.0%	52.2%	26.1%	4.3%	100%		
内陸南部	0.0	0	4	5	0	2	11	9	20
		0.0%	36.4%	45.5%	0.0%	18.2%	100%		
宮城県全域	-13.0	2	27	103	53	15	200	106	306
		1.0%	13.5%	51.5%	26.5%	7.5%	100%		



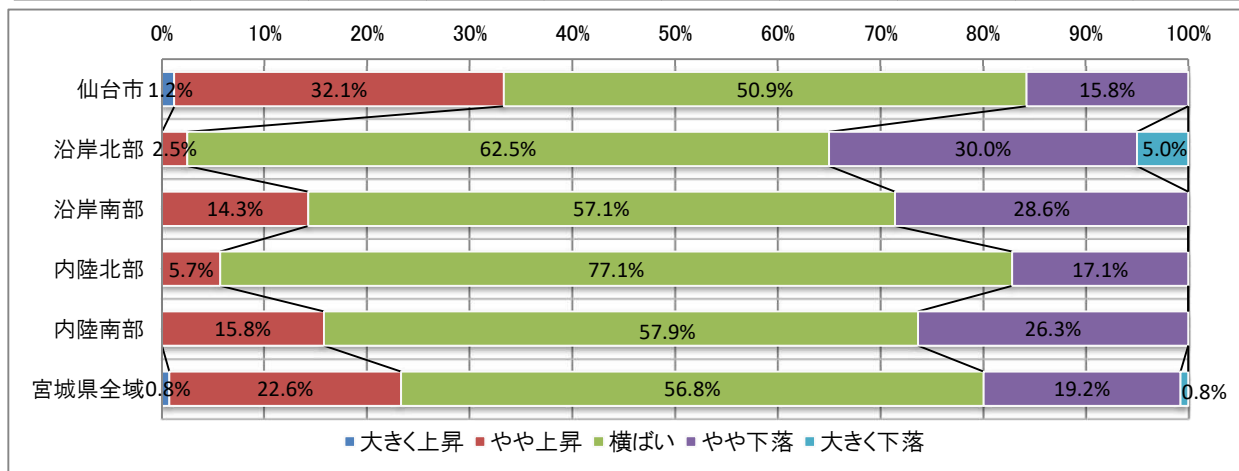


## 問5:賃料の半年前との比較

現在(R6.6.1)の賃料は半年前(R5.12.1)と比較してどのように感じていますか？

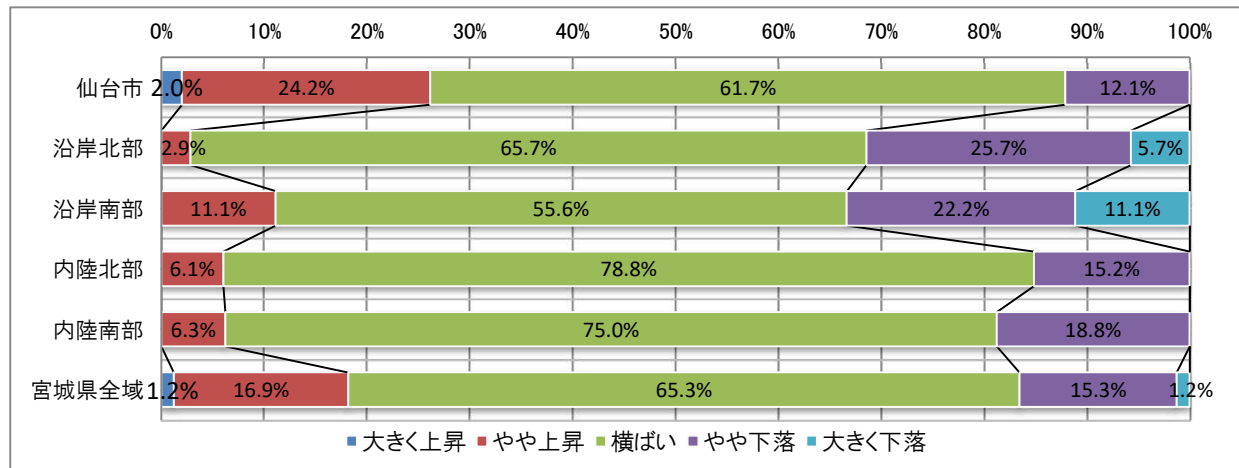
### 【住居系不動産の家賃】

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	9.4	2 1.2%	53 32.1%	84 50.9%	26 15.8%	0 0.0%	165 100%	18	183
沿岸北部	-18.8	0 0.0%	1 2.5%	25 62.5%	12 30.0%	2 5.0%	40 100%	5	45
沿岸南部	-7.1	0 0.0%	1 14.3%	4 57.1%	2 28.6%	0 0.0%	7 100%	7	14
内陸北部	-5.7	0 0.0%	2 5.7%	27 77.1%	6 17.1%	0 0.0%	35 100%	10	45
内陸南部	-5.3	0 0.0%	3 15.8%	11 57.9%	5 26.3%	0 0.0%	19 100%	1	20
宮城県全域	1.7	2 0.8%	60 22.6%	151 56.8%	51 19.2%	2 0.8%	266 100%	41	307



### 【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	8.1	3 2.0%	36 24.2%	92 61.7%	18 12.1%	0 0.0%	149 100%	34	183
沿岸北部	-17.1	0 0.0%	1 2.9%	23 65.7%	9 25.7%	2 5.7%	35 100%	10	45
沿岸南部	-16.7	0 0.0%	1 11.1%	5 55.6%	2 22.2%	1 11.1%	9 100%	5	14
内陸北部	-4.5	0 0.0%	2 6.1%	26 78.8%	5 15.2%	0 0.0%	33 100%	12	45
内陸南部	-6.3	0 0.0%	1 6.3%	12 75.0%	3 18.8%	0 0.0%	16 100%	4	20
宮城県全域	0.8	3 1.2%	41 16.9%	158 65.3%	37 15.3%	3 1.2%	242 100%	65	307

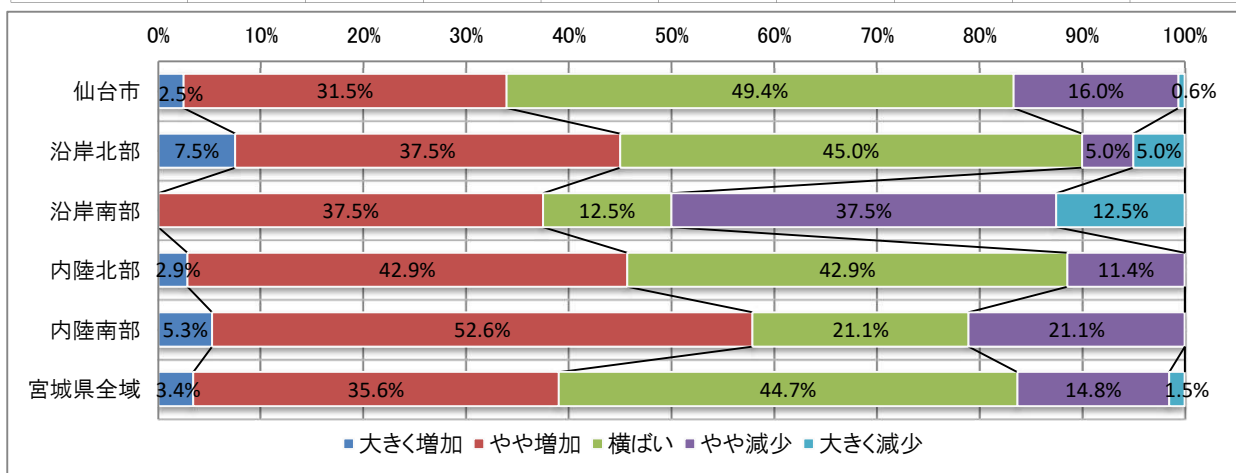


## 問6:空室率の半年前との比較

現在(R6.6.1)の空室率は半年前(R5.12.1)と比較してどのように感じていますか？

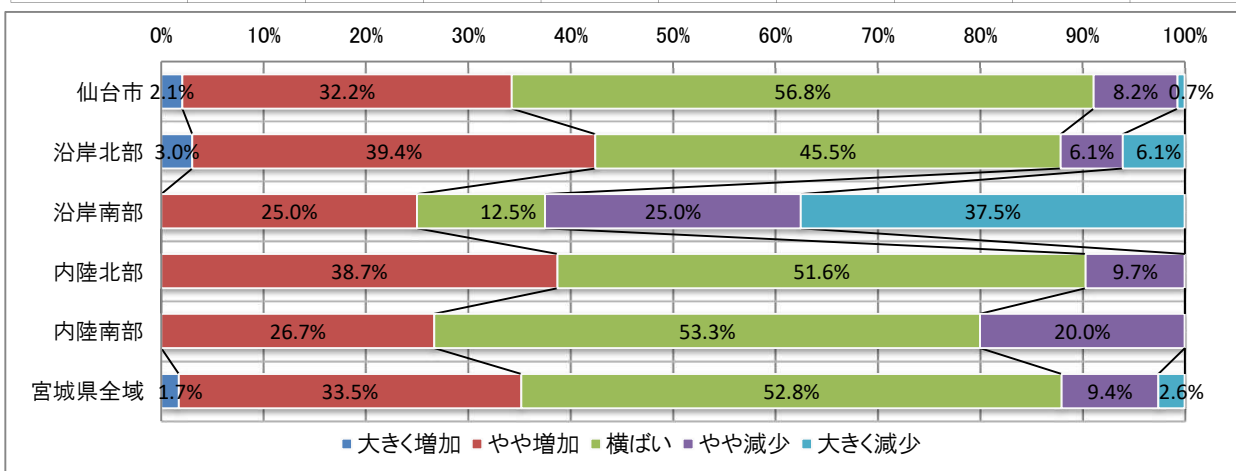
### 【住居系不動産の空室率】

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	9.6	4 2.5%	51 31.5%	80 49.4%	26 16.0%	1 0.6%	162 100%	22	184
沿岸北部	18.8	3 7.5%	15 37.5%	18 45.0%	2 5.0%	2 5.0%	40 100%	5	45
沿岸南部	-12.5	0 0.0%	3 37.5%	1 12.5%	3 37.5%	1 12.5%	8 100%	6	14
内陸北部	18.6	1 2.9%	15 42.9%	15 42.9%	4 11.4%	0 0.0%	35 100%	10	45
内陸南部	21.1	1 5.3%	10 52.6%	4 21.1%	4 21.1%	0 0.0%	19 100%	1	20
宮城県全域	12.3	9 3.4%	94 35.6%	118 44.7%	39 14.8%	4 1.5%	264 100%	44	308



### 【その他不動産の空室率】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	13.4	3 2.1%	47 32.2%	83 56.8%	12 8.2%	1 0.7%	146 100%	39	185
沿岸北部	13.6	1 3.0%	13 39.4%	15 45.5%	2 6.1%	2 6.1%	33 100%	12	45
沿岸南部	-37.5	0 0.0%	2 25.0%	1 12.5%	2 25.0%	3 37.5%	8 100%	6	14
内陸北部	14.5	0 0.0%	12 38.7%	16 51.6%	3 9.7%	0 0.0%	31 100%	14	45
内陸南部	3.3	0 0.0%	4 26.7%	8 53.3%	3 20.0%	0 0.0%	15 100%	5	20
宮城県全域	11.2	4 1.7%	78 33.5%	123 52.8%	22 9.4%	6 2.6%	233 100%	76	309



### 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〉

- 中古住宅、マンションの供給が少ない。破産の物件は事業用・居住用も増加傾向
- 賃室・売土地について全然反応がない。
- 新築戸建の販売が苦戦している。地価上昇で少区画化傾向が著しいエリアもみられる。(20坪台も)一部に用地の仕入れに強気の業者も見られるが、全般的には慎重姿勢が強まっている。建築費の上昇や、資材価格の高騰によるコスト上昇分を販売価格に反映しており、新築戸建やリフォーム後の中古マンションの販売価格の上昇が見られるようになってきた。
- 価格の上昇は落ちついたように見えるが、取引件数の増加反映までにはいたっていないように感じる。
- 経済環境(物価も含め)が悪化しており期待薄と言ったところ。リノベーションブームではありますが、旧耐震・天井高の低さ等の課題が残り、将来的にも期待ができない。
- 賃貸住居の空室が目立つようになった。新築物件でも苦戦している。
- 仙台中心から周辺市町村に販路を拡大し、土地分譲に売れ残りはあるが、取扱い物件として相応の利益を出すことができた。
- 新築物件は建築コストが上昇しています。給与が上昇している人もいますが、物価上昇にはおいつきません。4000万円で購入できたものが5000万円へと上がってます。ますます貧富の差が拡大し、購入できる人は限定的になっていくと思われれます。
- 新築建売住宅の成約に時間が以前より掛る様になった。
- 購買力はあるが、売り物件が少ないと感じる。
- 住宅用地、アパート用地が減少していて取引件数が減っている。
- 商業地に関しては高額な取引が続いてはいるがアーケード街など空室が目立つ。
- 取引水準は、低い水準で推移すると思われれます。
- コロナが落ち着き社会人の異動が増え賃貸物件の問い合わせが増加。
- 経済・住宅ローン金利の不安要素の為、不透明。
- 旧耐震の売買物件が高くなりすぎて売れなくなっている。
- 住宅地は物件数が少なく、取引は増加していない。不動産の動きが減少している。
- 仙台市内の取引については、物件も少なく、高値となっている可能性があり、地方では以前はスムーズに売却がなされた地域が売れなくなっていると感じます。今後も上記が更に拡大すると思われれます。
- 商業エリア・工業エリアの需要が多い。中古Mが供給>需要となっており、今後、悪化すると思う。
- 建築費の値上げ、特に資材、24年問題による残業等の減少、人材不足等で、今後土地を仕入れて、賃貸物件を建てるオーナーが少なくなると思われれます。
- 顧客のすみわけが進んできていると思います。便利な場所の入居率が比較的と良い。住居地域と商業地域の取引は活発化している。
- 旧東北大学農学部付近の家賃相場が上昇傾向。厚生病院の移転、大型商業施設開業が控えているなどの影響が大きいと思われる。
- 土地の価格は横ばいで、下がる傾向はない。分譲業者も積極的に仕入れなくなってきた。建築単価は上がり続けており、中々手が出にくい。

- オフィスビルの新規供給の入居率が悪く新築ビルでも満床にならない。既存テナントへの家賃上げの交渉も始まっており、物価上昇、修繕費上昇による影響が出ている。
- 若者世帯が増えている。50年ローン、子育てエコホーム補助金の影響。
- 中古戸建・中古マンションは殆ど仕入れ購入出来なくなってきた。背景には購入希望のエンドユーザー数、反響数より再販物件がかなりの物件数が市場に残っており、且つ、査定時には個人売主の希望金額が高騰しすぎており、仕入れも高額金額で購入せざる負えない。その中でも価格下落している物件は平成以前の築年数マンションや市街地の古い戸建て業者も購入しない状況になってきた。
- 今年の1月～3月の学生や新卒者・転職者が増加し、空室が埋まっていきましたが、同様に3月・4月での退去も多く、空室率に変化なしの状況です。
- 不動産価格は相変わらず高止まりしており、しばらくは下落しないように感じますが、取引自体は停滞気味で、近い将来下落局面に入るのではないかと考えます。
- エリアによる坪単価の差がより大きくなっているように感じる
- 中心部は取引が活発で価格も上昇傾向。築年数が経過した中古マンションは価格が下がってきている。
- 仙台市中心部の賃貸料の値上がりが目立つため賃料の見直しと検討している。
- 土地や収益物件の価格は上昇。特に土地に関しては下がる気配はない。収益物件に関しては利回りが限界値を超えつつある為、しばらくは横ばい、下落へと転じると予想します。
- 価格は横ばいで、取引件数は減少傾向にある。
- 北西部例えば桜ヶ丘動き鈍い。問い合わせ自体少なくなってきた。
- 地価自体は未だやや上昇の傾向にあるように思われる。売買件数も横ばいであると感じる。後述するが商業系不動産の動きは未だ堅調であるように思われる。住居系不動産は融資が通りづらくなっているように感じるため横ばいかやや減少しているように感じる。
- 地価上昇→固都税の上昇→賃料の上昇
- 土地売買仲介の際、販売価格に対しての実売価格の低下が郊外に行くにつれて幅が大きくなっていると感じています。
- 取引価格は高価格のまま推移しているが、取引件数は減少している。
- 宅地を販売するにしても、一度メーカーが買い、エンド向けに再販する際の価格が増加している。
- 事務所・住宅について、賃料単価は、継続的に増額傾向にあるが、規模の大きい区画については、価額交渉等、柔軟に対応する傾向にある。
- 金利上昇を見込んで、購入を急いでいるような感じがあります。
- 弊社では中古住宅の再販事業をメインに行なっております。ここ数年仕入れ時の物件購入額がかなり高い位置で推移していた物が、若干下がってきている様感じます。各地域、物件数も増えてきている様ですので、早い段階で従来の価格に落ち着くのではと予想しております。
- 全体的に値段が高く、動きが鈍いです
- 一般消費者の住宅系の不動産購買意欲(売買・賃貸)が落ちてきている。
- 取引の引き合いがあるが、購入予定者の銀行ローン審査で却下されることが3件程あり、賃金の上昇が鈍いと感じられる。
- 市中心部より郊外にむけて幹線道路沿いの取引価格が上昇 それにつれて、近隣も上昇しています 昭和の時代に分譲した青葉区新川字佐手山地区の土地を相続人が無償で引き取りを依頼されたのが3件ありました。(結局1万円取引になりました) 関係ありませんが、空家対策について 問題は過疎地域や農村部の空家対策 購入を打診されるが、農地法の壁や市街化調整区域内農家住宅の場合の用途規制等で進展しない。富谷市役所内部で空家対策チーム(空家の活用等推進)と農業委員会等と協議出来ていない。これは他市町村でも同様で今後増加する問題を解決する方向性が必要

- 建築コストが高止まりしている中で、主に市場における新築建売の動きが鈍くなっており、取引価格も値下がりが続いている。また、売買不動産市場全体で顧客の動きが鈍くなっていると聞き、物価高や金利の先行き不透明感が顧客にも多少なり影響を及ぼしているのだと感じている。
- 住宅地の土地が売れません。コロナ前と比較し材料費が1.8倍(肌感覚として)の為、建築費がかかるので今まで通りに家が建てられないからだと思います。
- 金利先高が強い中、ここ数年の建築費値上がり分に対しエンドユーザーはついてこれなくなっている。
- 土地建物の売買に関して、表面化した取引事例が大きく減少している。取扱数量の減少。
- 新規の売り情報少なく、また売主希望価格もどんどん高額となってきている。先行きの金利上昇不安が懸念材料となり購入希望者層のマインドを冷やしている。
- 戸建の部材高騰と金利の見直しの傾向があり、「土地を購入して新築する。」ことの動きが、依然と比較して多少鈍化傾向にある。
- 地元投資家の購入が微増傾向にある。利回りが低下しても成約に結びついている。空室ならそひと月持たない状況です。(中心部)
- 地域格差がさらに広がっていると感じます。仙台市西部地区・東部地区の再開発が盛んなところには住居・商業ともに活発の感じますがその他の地域では鈍化してきているように感じています。
- 仙台中心部での不動産業者の取得意欲は依然旺盛なものの良質な好立地の物件が少ないため目立つ取引は少ないと思料。一方で仙台の営業所の規模を縮小したデベもいる状況であり、他の地方都市(特に福岡や札幌など)と比べ都市力の観点で劣後しているのではと感じる。
- 賃貸において、初期費用を抑える物件から決めて頂いた傾向にある。
- 青葉区愛子・落合地域では、昨年末から分譲住宅の売れ行き・問い合わせが減っていたが、今年の4月・5月以降問い合わせや成約が回復傾向にある。
- 個人のお客様を中心に、融資審査がやや厳格化された感があります。融資不承認のため契約キャンセルという事案もあります。また、問い合わせの件数も次第に減ってきており、先行き不透明感が広がっているように感じます。
- 現状、高止まりで推移している感がある。
- 新規の分譲マンション用地が少なくなっている。物件が少ないことと、建築費の高騰による採算の悪化が原因。
- 取引件数、価格ともに大きく上昇し好況であるとかんじております。
- 土地取引に関する入札は減少していると感じる。売り出し価格が高くても取りに行く業者は相変わらず存在しているが、仕入れ後の再販若しくは加工した後の販売については厳しい状況と見受けられる。マンション・戸建でも在庫が増えているという話を聞く。

#### 〈宮城野区〉

- 住宅地の価格上昇と建築資材の上昇により、新築建売住宅の価格が大きく上昇(30%位)している(仙台市内)。新築マンションの価格上昇の影響で、立地条件の良い中古マンションの価格が上昇している。
- 場所、地域に限定される傾向が強くなっている様です。
- 土地の高騰もあり、また住宅価格も高騰しており、金利も上昇傾向にあるので、戸建注文がさがり、今後の不動産の方向が難しい局面にあると感じています。
- 特に郊外において、流動がかなり悪くなっている。また、アパートオーナー様について、建築費高騰の影響で利回りが悪化し、土地価格にかなりシビアになっている。購入意欲があっても成約に至らない取引が多い。
- 買い意欲が強いものの、希望予算と市場価格のミスマッチでなかなか成約に至れない。
- 仙台市内の商業地では東日本大震災後の底値から路線価が上昇を続けていて、土地に係る固定資産税が上昇しているにもかかわらずやや供給過剰で家賃が上げられない状況が続いている。

- 物流関連の不動産ニーズはあるが、希望面積大きく対象物件が無い状況で成約に至っていないと思われる。
- 土地の売却を依頼され、色々動きました。購入する時は高いですが、いざ売却となると市場価格よりそうでも無く、売買で儲けている人がいるのだと実感します。
- 建築資材が高騰するなか、原価高になった賃貸マンションを回せるのは付加価値の有る仙台市中心部か駅前。その結果、中心部および駅前だけの土地が高値で動く感じがする。今後ともこの動きは続くものと考える。
- 時価が上昇しているが、取引数は横ばいかやや減少しているように思われる。
- 物価の上昇により建築価格や土地の価格が上昇していることに伴い、新築アパートの賃料相場が上昇しているように感じる。その為賃料については二極化が進んでおり、物価上昇以前の建物と以降の建物で大きな差が出ている。土地価格は前述の通り近年常に上昇傾向であり、必然的に新築住宅の購入層は生活水準(収入)が高い家族層に絞られていつている状況を感じる。
- 1年前くらいの取引価格の上昇に比べると、落ち着いてきている印象があります。
- テナントビルの賃貸入居率が悪化してます

#### 〈若林区〉

- 土地価格、工事費の上昇により、取引が成立しない状況
- 更地(とりわけ、住宅用)の取引が非常に鈍い。
- 首都圏の不動産会社よりの土地(買いとりの)の問い合わせは結構ある。
- 若林区が中心エリアですが、物件数(売物)が少ないです。好立地の物件は、高値のまま成約していくと思いますが、新築建売物件は、住宅ローンの金利次第で、値下げが大きくなると思います。
- 東西線沿線マンション、東部地区事務所倉庫の需要は強い。住宅地商業地ともに地価上昇だが過熱感は低い
- 賃貸では契約者が高齢化しており、1度入居すると長く住まれる方が多く、移動が少ない。半面、空室になると、なかなか決まらない。今年の3月は退去が大幅に少なかった。(入居者の高齢化も影響)。売買では新築と中古の金額がほとんど変わらず、中古の査定を新築より割高にしている業者が多いのではないかと感じています。
- 建売業者、リフォーム後再販業者等、当方に来社しますが見合う物件が少く契約等に結ばないケースが多いです。賃貸は、コロナ以降学生さん社会人様転勤がコロナ前と比べてかなり少ない様になります。アパートマンション等の移動が少ないです。
- 土地、中古ともに高止まり感があり、取引減に直結している。買い控えが顕著に表れている。
- 物価高や賃金上昇などニュースで出るのが、賃貸不動産の既存賃料へ反映をさせたいが、借地借家法が問題があり、正当と思われる賃料への増額は難しい。
- 土地、中古戸建は問い合わせがコロナ以前に戻りつつある。
- 仙台市地下鉄東西線沿線の賃貸住宅の新築が今後も続く見通しである。また、既存の賃貸住宅の賃料は、入退去の入れ替え時に増額して募集しても即入居が決まっている状態である。
- 土地の価格が少し上がっている場所、横ばいの場所が両極端になっている印象です。建売住宅等は、売行きが悪い場所があり、今後は価格が下がっていくと思います。今年度から来年度にかけて恐らく、住宅着工数は減少していくと思います。
- 新築建売住宅の需要が落ち着き、価格が下がってきている。ビルダーも苦戦していると聞きます。
- 2~4月において市場が例年に比べ動いていない印象
- 売買価格が高い。個人の場合はローンを借りれる人が減ってきた印象がある。
- 物価の上昇に伴い家賃も高くなると考えられます。

- 現在の取引価格がいつまで高水準のままなのか？また取引動向がどうなるか心配です。バブル期のようにならなければいいのですが。大手企業の賃上げは行われても、中小企業の賃上げまで回らない状況下で、物価高騰が続く中の、一般消費者の不動産流通が動くの低迷するのか？
- 物件高と人手不足また為替や金利動向を鑑みて、採算が合わずの計画や事業の策定が難航したケースがありました。取引そのものに関しても、先送りや様子見の案件がいくつか発生しました。
- 1.投資用共同住宅を目的とした土地売買取引は前年対比でも、引続き高値での取引が多い。2.の建築コストも上昇している。3.1.2の理由で貸出賃料が上昇している。(コロナ前から比較すると15～20%上昇) 4.3を理由に築古の一部物件も空室から賃料上げを行う傾向有り。5.仮定ではあるが、新築物件過剰供給感と3.4を要因として空室率が上昇している。6.中古住宅、中古マンションの売買が鈍化傾向。
- 土地の評価額が上がっているため、今後も賃料等は上がり続ける。
- 物価高騰などにより地価や賃料が上昇しているように感じます。しかしながらその中でも耐力のある大手企業などが買取などを活発に行っている印象を受けております。
- 取引価格に関してはあまり変動はないが、件数は減っているように思う。
- 住宅用地がとにかく高い、一次取得者層の住宅取得が難しくなっている。所有者が認知症になっている親族からの相談が増加している

### 〈太白区〉

- 3・4月の移動が少く感じている。
- 利益率が落ちている気がする。(全体的に)
- 昨年末より住居系土地(大型)の取引をさせていただきました。ここの所、建売業者土地取得が多くをしめておりましたが、顧客より人気の有る住宅地はハウスメーカーの取引希望が増えた様に思います。安価な建売も人気ですが、やはり注文住宅を取得出来る顧客層が静かにですが、上昇している様です。郊外地域の福祉施設建設業者の依頼は、まだ続いています行政よりの施設運営事業補助(1室当り単価)が低く、危険性が伴う様に感じ、又地域との施設運営に係るトラブルが心配ですすめられなかった案件が有りました。住居系賃貸の春法人契約が思ったより少なかったです。
- 不動産価格の高騰が市街地では落ち着きはじめたと感じる。賃貸については、固定資産税の上昇及び今後金利の上昇がおきても賃料に反映するのは困難で厳しい経営をせまられると感じる。
- 現状のままかと思うが上昇も考えられる。
- 地価について、価格が著しく上昇しており、まわりがついて行けないように思われます。(特に個人の戸建)
- 住宅用土地の価格は大きく上昇している。売土地少ない。農家は賃貸アパートを建て、土地活用している。空き家が増えてる。介護施設へ入所か、相続するのか郵便だすも返事ない。
- 1年位、一部の地域(利便の高い)を除いて売却がきびし状況になっていると思う。
- 土地の価格は、非常に上昇している(ただし、場所による→立地の良い所、人気のエリア)
- これまでの家屋住宅(戸建)に関し、本年4月1日からの相続登記の義務化に伴って、売買相談件数が増加して来た。加えて成年後見人よりの同様のケースがあります。しかし「完全な所有権化」には、課題もあります。具体的には道路の持分が無い等の相隣関係です。
- 建築資材の高騰が著しく一般的な会社員が支払える額の限界にきているような感じがします。また ここ5年で1.5倍は土地も建物も高くなっており給与が追いつかない状況なのではと思います。郊外から売れなくなってきており、公共交通が不便 学校なども遠いところが購買層より目を向けられなくなっており、人気の2極化が更にすすんでいると実感します。
- 大手不動産会社の囲い込みが強まる一方。インターネット掲載会社をみても、10年前に多く掲載していた地場不動産会社の物件数が増えていない。今後物価上昇、少子化が加速し不動産売買、賃貸共に厳しい状況になると予想しています。

- 取引水準は横ばい状態と思うが、成約迄のスピード感は無くなって来ている。金融情勢の変化も見られ、上昇は無いと思う。
- 地価公示も上がっていることもあるが土地の価格が高すぎだと思う。土地が高くまた、建築資材も高くなっており戸建てを検討する人が減っているため戸建て用地の取引が減ってきていると思う。
- 全体的に高く、中心市街地は高くても動いている。
- 土地、建物問わず取引価格が上昇している。景気が上向かない中、価格のみが上昇していて取引件数は減少していくものとみている。
- 全体的にポテンシャルが落ちていように感じる。一方で物価は上昇しており、歪みが増しているように見える。
- 土地取引の傾向は相変わらず高値で安定しており物件の動きは鈍い。住居系不動産(新築)は、値下げを待つ傾向にありやはり物件の動きは鈍い。
- 賃貸から比較的近隣での値ごろ感のある売買物件への住み替えが進んでいる

## 〈泉区〉

- 住居系の売買・賃貸ともに決まりが遅くなっていると感じます。買取業者の購入可能金額が大幅に下がっています。
- 価格がまだ上げている状況でなんの試算にも組み立てにくい。しかしながら、金融機関もファイナンスに関しては厳しくなっている為、的背額を模索している様には思える。
- コロナ特需が終わり、不動産売買市場減少へ。
- 新築アパート、賃貸マンションの建築費が上がった事により賃料が値上げし、新築アパート等の空室が目立つ。
- ①賃貸入居希望者は、何件も問い合わせしている。前は数件→今、5件位？②賃貸入居希望者は入居時の初期費用をできるだけ安くするため、あれこれと要求するケースが多くなったと感じている。
- 弊社では新築注文住宅の事業も行っているが、建築コスト増加、可処分所得の減少、金利先行き不透明などの影響が大きく、着工戸数が目に見えて減少している。
- 現時点減少しています
- 立地条件等の良し悪しで価格に開きが出来つつある
- 仙台市内中心部のみ高く郊外は減少
- 大衡村への半導体工場進出決定などの影響により、泉区北部から大和町吉岡エリアの土地物色や賃貸住宅物件の取得の動きが出始めている。
- 東京、大阪の不動産価格上昇のニュースがよく流れているが、これは一部だけで日本全体ではない。宮城県も仙台市内の商業地域のみ上昇している感はあるが、市内から外れると下がっているエリアもある。
- 住宅地、商業地、工業地すべてが価格の上昇傾向にある。住宅地においては金利や建設費の高騰もあり動きが鈍くなっている。
- 当社は仙台市泉区で住宅地の売買を主に行っておりますが、今後、大衡村へのPSMC工場進出 が追い風となり、土地価格の上昇および物件の不足が予測されます。
- 住宅ローン金利に左右される。
- 戸建ての建売が高く賃貸に回るなどしている様子がある 供給過多か？
- 反響は横ばい。在庫の土地が減ってきたこともあり、仕入れを強化しようと考えていたが価格の上昇を顕著に感じる。
- 新築の賃貸アパートの建築が増加しているが、建築コストが高いのか、設定賃料が高くなかなか客付けできない物件が多々見られます。色々な面で価格破壊が続く悪影響とならなければよいのですが。
- 駅近くの不動産物件がなかなか出てこない印象。



## 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

- 首都圏では経済活動は上向いているようですが、東北の地方都市ではまだまだ景気は悪いようです。その影響もあり、不動産取引も減少しています。また、少子高齢化が影響しており、人口減少もかなり進んでいます。日本全体が経済活動が上がってこなければ不動産取引も活発になりません。【石巻市】
- 物価が全て値上がりしており、国民が経済に対する今後の危機感から、大きく金銭を移動をしないように心掛けているのではないかと思います。そのようなことからして、土地・家屋等の所有権移転が滞りがちになっていると思われる。【石巻市】
- 宮城県内は仙台圏へ一極集中しており、地方区は2050年には消滅可能都市とのデータが発表された。特に、石巻地区は女川原発の再稼働が予定されており限界集落が見られる。企業誘致等政治力に期待したい。【石巻市】
- 農地一部地区の宅地転用可、宅地転要 申請開発により建売売却完成品として需要多 他は空地も多く動き鈍い。空室は老朽化傾向多い。【石巻市】
- 石巻市内商業地域の取引は、賃貸も売買も動きが少ない、新規の店舗は殆ど動きがない。蛇田地域の住宅地も畑等の空き地の住宅地にハウスメーカーによる建売住宅が多少あり。今後は、古い戸建ての空室貸家を住宅地に売却の傾向に進みそうだ。【石巻市】
- 物価高騰により新築棟数の減少に伴って土地の売買は少なくなっていると感じます。が人気のエリアの価格に大きな下がりはなく中間人気のエリアにおいて価格の下落が見えているように思います。【石巻市】
- 売却物件の件数が増加しているが、購入者が減少しています。価格の話し合い(値下げ)にて、契約に至っています。【石巻市】
- 仙台圏に関しては、地価・物件共に高くなっているが、地方(石巻)に関しては、下落していると思う。【石巻市】
- 土地建物の売買仲介は横ばいだが石巻圏の賃貸は震災時に建築した物件の空室が多くなった。【石巻市】
- 借家人が部屋を探しにくる理由が、滞納による退去が大きく上昇した。また、近親者がいない借家人も多くなった。物価は上がっているが、賃料が下がっており投資用不動産の所有者が賃料で支払いを賄えないケースが増加している。【石巻市】
- 石巻市全体の取引全般はやや減少傾向にあると感じている。【石巻市】
- 昨春秋以降、当地域において建売住宅会社の土地購入に関して本社より購入規制が掛かり今後、影響が出てくると思われる。【石巻市】
- 分譲地、中古住宅は全く売れていません。【石巻市】
- 石巻市内においては人口流出の影響もあつてか、取引数に減少が見受けられます。【石巻市】
- 今後2～3年は横ばいで推移すると思われる。【塩竈市】
- 飲食店舗の空室が多くなかなかうまらない。コロナの影響がまだ残っている。【塩竈市】
- 動きが鈍くなって来た。【塩竈市】
- 生活保護関係の不動産の取引がふえているようだ。前もって財産の処分(相続関係)の売却の依頼がふえそう。【塩竈市】
- コロナ明けで店舗、学習塾開業での取引は増であるが夜の飲食店は閉店も目立つ。【塩竈市】
- 復興需要が一服したここ3年ほどは取引件数は減少傾向に歯止めがかかっていません。またくちはた空室問題が個人的には気になっていますが自他共に活用(事業化)には至っていません。【気仙沼市】
- 全体数が少なくなっているのを感じます。【気仙沼市】
- 取引件数が大巾減少【気仙沼市】
- 気仙沼地域は人口が減少している地域であり、今後不動産取引が上向くことは考えられません。【気仙沼市】

- 不動産(土地・建物)に売買について  
田舎から都会に就職した方から、親が亡くなったり、引き取ったりしたので、建物や土地を売って欲しいという依頼が増えたように感じます。人口の流入より流出が多く、空き家が増えてきているようで、今後の人口減少がますます進むと空家だらけになるのではないかと不安です。例年、冬場より春先、初夏の取引は多いので、昨年12月に比べれば取引件数は多いものの、買いたい方より売りたい方が多く、売れない物件はいつまで経っても売れない状態が続いており、今後そのような物件が増えるのではと不安です。  
建物の賃貸について  
元々、取引件数が少ないので何とも言えませんが、3～4月にかけての問い合わせの数は昨年に比べ少なかったようです。そんな中でも、空きが出たアパートを紹介し、入居で埋めることが出来て良かったです。【気仙沼市】
- 気仙沼市は仙台市近郊の都市部と比較し、少子高齢化がより顕著な地域となっており、住宅を新築しようとする20代後半から40代前半の方が少ないため、新規の取引件数が減少している状況です。上記に加え、いわゆる終活を行いたい方からの相談件数は増加傾向にあるものの、必ずしも需要がある土地や建物でないことが多いため、仲介する物件数は増加傾向にありますが、取引件数はやや減少している、供給過多の状況が前回同様継続しているものです。不動産を取り扱う立場としては、取引件数を増やし、新たに気仙沼に移住する方を一人でも増やし、地元の活性化に貢献したい気持ちはあるものの、なかなか難しい状況が続いています。【気仙沼市】
- 固定資産税等の大幅上昇、物価高が続いている割合に比べ賃料(土地・AP・貸家)が、見合った上昇が見られず、逆に築年数の古い物件(家屋)は賃料が下落している。ベビーブーム世代(S22年～)の餅屋がリフォームも出来ず、病院施設に入所、不動産活況が続くのか?【多賀城市】
- 賃貸物件(居住系)発生件数 昨年とほぼ同数。ただ、一昨年から「-70%」であり、コロナの終息雰囲気の中でも戻らない。リモート?にして人の出入りが少なくなったか?【多賀城市】
- 経済状態の悪化に伴ない、土地の動きについては、変動ができた感じがしますが、時筆すべき点は見当たらない。【多賀城市】
- 住宅価格の上昇著しく、なぜ上昇するのか、単純な理由は不明です。居住用賃貸の取引も減少、学院大工学部の移転の直接的、間接的影響かと推察しています。【多賀城市】
- 住宅や土地を求める方は減ってきているイメージがある。その一方で土地の価格は明らかに上昇。好立地の場所で特に顕著。建物やリフォームについても物価上昇の影響が大きいように思える。【多賀城市】
- 物件がなかなか見つからない【多賀城市】
- 金利の動向に左右されると思うが、土地価格・建築費は高騰していくと思われるため需要減が見込まれると考えている【多賀城市】
- 郊外のスーパーなどの人出と比し旧市街地の過疎化(人出が少ない)が進んでおる。また、取引の内容も複雑化しているとの事。【東松島市】
- 賃貸住宅では、家賃の上昇傾向にある。売買土地、建物については、鈍化がみられる。【松島町】

### ③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 高値取引の為、一般の人が購入できない。【名取市】
- 建築費の高騰【名取市】
- コロナ禍、回復の動きも終り、平常運転も人口減少時代の予感。【名取市】
- インフレ税ともいえる食品・生活必需品の価格上昇が、大きな買い物といえる不動産の売買に影響していると思います。取引が上がっていく感じはしないです。【名取市】
- 特に、名取・岩沼地域の一般住宅向けの土地金額が上昇しております【名取市】
- 古家を解体して、ミニ分譲などの更地売りが増えている印象です。パワービルダーの新築建売も販売が鈍い気がします。程度の良い中古住宅の売り出しも増えていることから、経済の低迷は明らかです。【名取市】

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

- 人口減少が続いている中、アパート新築物件の建設が続いている。相続対策でという方が居るが、中身のない箱だけが住宅も含めて増えていくようだ。【登米市】
- 相続をした物件を売りに出す件数が増えて来ている。街中は、売却が出来るが、農地を含む物件はむずかしい。【登米市】
- 以前は街の中、街外れでポツポツと住宅建設や土地造成及び分譲計画を見かけていたが、めっきり減ってきている。田舎のため、高層の建物が少ないために、どこかしこでは(住宅建築の)クレーンが数機は稼働しているのが見えたが、最近は見かける事が少なくなった。【登米市】
- 地方の不動産価格は、2024年以降下落する可能性が高いです。空き家の増加や世帯主の減少、立地適正化計画などの影響によって、地方の不動産の供給過多の状態になるからです。地方の不動産については、需要低下による不動産価格下落の可能性が高いといえるでしょう。【登米市】
- メディアで空き家問題が取り上げられることが多くなり、空き地・空き家所有者からの売却相談が増加している。ただし、価格水準については横ばい状態と思われる。【登米市】
- 4・5年前から不動産市場に掲載されている土地が未だに掲載されていて、なかなか売れてないのが現状です。迫町沼沼地域でもその様な土地が多くあるのが見受けられます。【登米市】
- 未だアパートが乱立しており、空室が目立つようになってきた。【登米市】
- ある程度の住宅建築については落ち着きを見せている。今後も増加する要素は見当たらない【栗原市】
- 取引動向について、この半年間で大きな変化はないと感じています。【栗原市】
- 土地・住宅ともに問い合わせは減っている。【大崎市】
- 市街地に関しては、ほぼほぼ取引はあるが、農村部の小さな町については、ほとんど取引が成立しない状態で、売値がいくら下げても買手不在である。【大崎市】
- 賃貸物件の空室が多くなってきた。【大崎市】
- 現在、建物、工事代金が3～4年前と比較すると3～4割上昇しており、それに連ねて住居系の建売あるいは商業系の投資復権も価格が上昇傾向。流通店舗系の賃料は、横ばいです。結果売買件数が頭打傾向にあります。【大崎市】
- コロナによる一時的な需要も落ち着いて、なかなか動きがない状態。造成地、建売の在庫が目立つ。大手建売業者の値下げにより、2000万を下回る新築が出ることにより中古相場を圧迫していると感じる。新築建売価格と中古価格に差があるにしろ、リフォーム込みで考えると安価な新築建売と同等の価格帯となるために中古という選択肢がなくなっていると感じる。再販事業を行う業者も増えてきているが仕入価格、リフォーム代金を考えると上記の理由から販売価格の設定が難しいと感じる。【大崎市】
- 購入客の動きが土地、中古住宅共に鈍いです。買い控えの印象が見受けられます。【大崎市】
- 取引状況は現状維持が続いている、大衡村の工業団地に大手工場の進出が決定しており、その好影響を期待しております。【大崎市】
- 賃貸管理を専門で行っております。地域柄、大東建託がここ最近、急激に戸数を増やしました。現在は供給不可になったようですが空き室がかなり目立ちます。これは大東建託の物件に限らず、鹿島台地域全てに言えることです。【大崎市】
- 地域により地価の上昇・下落見られる。地下鉄・JR駅徒歩圏は上昇しているようです。【富谷市】
- 駅近くなどの土地は高い水準は変わりないですが、富谷市など市で土地の値が高くなる傾向がある。市の名前で変わる、路線価などのひらきが大きすぎる。【富谷市】
- 土地に関しては、価格が少し上昇傾向にある。【富谷市】
- 住居系の賃貸取引件数が減少している。【富谷市】

- 経済状況は緩やかに改善しているような様相を呈していましたが、昨今の物価高などによる景気の上昇感は立ち止まってしまったような感じがあります。さらに、マイナス金利政策の解除に伴う貸出金利の上昇を危惧する事などが、ユーザーの購買欲を減少させている要因になっていて、買い控え感が出てきております。【富谷市】
- 土地取引単価は下落傾向にあるものの、下げ止まりの傾向が見受けられます。【利府町】
- 賃貸住宅の入居が、あまりよくないように感じます。新築も価格が高いため、思ったように入居が決まらない状況です。【大和町】
- 半導体の進出の報道後、空き倉庫・事業用土地の問い合わせ件数の増加している。一方で住宅を求めての宅地の問い合わせは平年並み。大和町吉岡地区において、半導体関連で先行して収益物件(アパート)を建築している会社も多くあるが、新築で未入居が多くあり、新築アパートの空室が目立っている。【大和町】
- 私の営業している地域は、半導体工場の進出地域の近くの為、居住用・事業用共に購入希望される方が増えたように感じます。ただ、現在それに見合った物件もなく価格も上昇してきたように思われます【大和町】
- 最近、地方の収益物件の問い合わせが多いように感じます。【大崎市、涌谷町、美里町】

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

- 白石中央スマートインターチェンジと道の駅の工事が本格的に始まり、市民の多くが認識しはじめているようだ。そのため、以前は県外の投資家による不動産購入の方が多く見られたが、最近では地元投資家による不動産投資が見られるようになってきた。【白石市】
- 建築資材の値上がりの影響が出てきております。建て売りの売れ残りが出てきています。【白石市】
- 物価は上昇し続けると予想、住宅ローン金利については上昇の境または始まりの局面に立っていると思われ。新築住宅の建築購入等を考えている方の駆け込みが今年末ぐらいに来ると予想している。新築住宅では省エネ適合基準の義務もあり、コスト上昇が考えられるため、中古住宅+リフォームに傾向すると予想。【白石市】
- 格安の新築建売であってもすぐには買い手が見つからない状態。人口減少による需要の低下と円安、物価上昇による影響を感じる。又、人口減少に伴う空き家及び空室の増加も顕著である。【角田市】
- 物価高の中、毎日のように金利上昇や増税のニュースが流れているためトリプルパンチとなっており、先行き不安により買控えが起きている印象です。【角田市】
- 住居為土地取引は、パワービルダーが購入意欲が減退し、全体的に引き合いもかなり少なくなりつつあります。又、賃貸物件の建築が相当数あり、今後かなりの数の空室が発生すると予想されます。以上の観点から今後土地価格は、下落傾向にあるものと想われ、又、賃貸料も安く推移する可能性があります。【大河原町】
- 1)政治が腐ると、土地を買って家を建て健全な家庭を築こうとする若者が減少すると感じている。2)税金ばかり高くなって生活が苦しくなるばかり。希望が見い出せない。それを下支えして奮起させるのが政治の本来の仕事だが、ここまで腐ると暗い闇しか見えない。3)現在、当地方で土地の売買は2年前の10%程度に下がった。建売や中古住宅には「冷やかし」すら来ない日が続いている。ここ半年、来客ゼロである。【大河原町】
- 住宅地については、建築費高騰の影響により、価格の低い土地(エリア)の契約が増えてきています。価格の高い土地(エリア)の契約は、以前ほどの勢いはなくなってきている印象です。事業用・商業用については、運搬業の営業拠点新設や飲食業の新規出店が増えてきています。賃料については、からりシビアになってきております。【大河原町】
- 建売住宅が過剰ぎみで、土地の問い合わせに来られる方が減った感があります。【大河原町】
- 中古住宅の販売について、販売価格(売主様希望価格)と買主様の希望価格とにかなりの乖離があるように感じられる。媒介にあたり、地域による格差は相応にあるが、高い地域によった販売価格に設定すると、空き家問題の解決には遠ざかっているように感じられる。【大河原町】
- 取引物件が少い。【村田町】
- 住宅地は、船岡新栄地区、槻木駅西地区は、引合があり地価も多少は上昇している。その他の地区は引合も少なく大きな地価の変動はない。【柴田町】
- 近年、不動産価格の上昇が仙台市だけではなく、周辺の市町村にも広がっていると感じる。そのため、売買価格が高止まりしており、需給のミスマッチや消費者が希望するローンの金額が高額になり、将来的に相続、返済等の問題が生じる懸念がある。【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〉

- 新築戸建・マンションも建築費の増加で大変。又、金利も上昇すると考えられる。不動産市場は動きは多少良くなると思う。
- 地域により格差が出るのではないか。空家・空地についてももう少し国が力を入れて良いのではないか。
- 所得の上昇感は乏しく、販売価格とのギャップが大きくなってきており、住宅の価格は今後、横ばい・下落に推移すると思われる。建築計画をたてても、専門的な技師が不足しているため、予定通りに建築できないケースがみられる。
- 景気が前向きにならない限り、不動産取引件数の増加は見込みづらいが、企業単位での市場活性化に期待したい。
- 仙台圏より隣接市町村に動きが出てくると思われる。半導体メーカーの訪地は好材料だが、既効性には疑問がある。既存空物件の動向が注視される。
- 宮城県大衡村に台湾の半導体工場ができる予定です。4号線バイパス沿では輸送用の敷地が活発に動いています。
- 横ばいで推移するか？住宅ローンの金利動向を注視している。
- 新築のマンションや建売住宅の価格が上昇しており、購入が難しくなっていくと思われる。
- 建築価格の上昇により場所にもよりますが中古住宅は取引価格が上昇している。富谷市に関しては、半導体工場進出等で不動産価格は今後、大きく上昇すると考えられる。
- 地方経済は、賃金は上がらず、ローン金利の上昇、円安、建築費の上昇、人手不足、物価上昇、都心部と地方の格差。以上の状況から不動産市況は、悪化・規模減少が考えられると思います。
- 土地値はやや上昇、一方、賃貸物件はやや下落の傾向は続く。
- よっぼのことがない限り、高止まりが続くと思われ。流通物件数がコロナ以前より多くなりつつあり、かつ価格が高くなっていることから、事業する上で需給バランス要注意。
- 今後の活性化に期待している。
- 一部は良いと思われませんが、全体的に活発にはならないかと思われ。また、一部は良いと思われませんが、全体的に活発にはならないかと思われ。
- 北エリアの住宅は需要が高まる。金利上昇を考えると、住宅の購入意欲は下がると思う。収益物件については、引続き好調を予想する。
- 公示価格の上昇率がアップして、今後も仙台都市圏は不動産の価値が高まっていくと思います。
- 賃貸住居系は、工場関連企業の進出で伸びると思う。
- 建設物価の上昇はまだしばらく続くと思われ、不動産市況全体的に冷え込むのではないかと。長期金利の上昇も追い打ちをかけると思われる。
- 黒川郡大和町にて管理している物件が空室が続いていたが、一気に半導体関連の会社にて入居が決まりました。今後も需要は続くかと思われ。
- 住宅用の借り入れなど、金利の上昇が予想され今すぐではないが徐々に購買意欲に影響が出るのではないかと。また新規建設のオフィスビルなどは建設費の高騰により採算が合わず建設控えが出てくる(現状出ている)。
- 横ばい。震災などが起きれば大きく変動。
- 現在、新築マンションの成約に同様に中古の築5年以内(4,000万以上)の免震マンションは新築分譲時の価格より約500万円前後増しで成約している。地震等も多く安全面から反響数・成約数もふえている。また、新築で購入し半年・1年で売り出しするオーナーも多く買取相談もふえている。

- 仙台市内で言えば10年前と比べ約15,000人増加傾向にあり、今後も様々な社会情勢を考慮すると更なる人口増加を見込めるため、不動産市場も活性化すると予想します。
- 住宅ローン金利が上昇局面に入り、駆け込み需要も想定される。また、土地は若干取引が停滞していると思われ、下落すると思われる。しかしながら、建設費はまだ上昇すると思われるため、中古住宅や建物の価格は高止まりが継続するのではないかと思います。
- 郊外エリアの不動産が伸びていく様相。
- 今後も建設費は横ばい、もしくは上昇すると思われ、新築は高値が続くかと思えます。新築価格が落ち着かないと中古市場も価格が下がらず、購入希望者には厳しい時期が続くかと思えます。ただし、住宅ローンに関しては多少の上昇傾向ではありますが、大きく金利が跳ね上がる事は考えづらく、低金利の恩恵はまだしばらく続くかと思えます。
- 物価上昇は今後もしばらくは続き、住宅の価格も安定しないことから消費者の買い渋りはまだ続くと思われる。
- 個人の取得者からするとマイナス要因が多く、価格はしばらくは横ばいですが、1年後は下落傾向にあると予想します。半導体工場の影響は実際に稼働前後、人の動きに合わせて物件が多数動く予想。ただし、仙台駅から泉中央までの物件が動き、それ以外には影響は少ないかと予想します。
- 中心部の再開発など中心部の不動産価格は上昇すると思われ。住宅系は金利の上昇・建設費の上昇により弱含み。
- 半導体効果は富谷周辺で限定的であると思われる。建築費の高騰で建てるヒト減少するだろうし、そうなっている。
- 建売住宅の着工件数や販売戸数はやや減少の傾向にあるように思える。建築コストが徐々に高くなっているため住居系不動産の融資が通過しづらくなっていると感じる。そのため、間取などは金融機関向けに作成されている新築物件が目立つため、空室率は今後増えてくる(差別化)と思われる。ただ、商業系不動産の動きは未だ堅調であるように思える。
- 地価が少しずつ下がっていくと思われる
- 物価高に購入層の所得が追い付いていないと感じています。建売戸建の販売も減っていると感じます。
- 高価格のまま推移すると思うが、住宅は売れ残りも目立つので、下がる可能性もある。
- 大規模な半導体工場が進出することで、地域経済が活性化し、周辺地域の人口や経済活動が増加する可能性がある。地価の相場観は上昇すると思われる。
- 新築マンションは資材高騰等は免れないので、今後も継続して増額傾向にあり、これを皮切りとして不動産市場(売買・賃貸)は全体的に単価が並行若しくは増額傾向になると思われます。ただし、需要は限られるため、例えば、賃貸について増額傾向にあっても、空室率が抑えられる地域は一部に過ぎず、オフィス・住宅全体では、空室率が増加していくことも予想されます。
- 中心部や工場進出地域は不動産市況が活性化していると思われ、それ以外は低下傾向と思えます。
- 建設資材の高騰が止まらず工事費用の上昇がダイレクトに売価に影響しております。但しお客様のご理解(慣れ)を頂くにはまだ時間を要するかと思います。その間は利益を下げてでも販売せざるを得ない苦しい状況が当分は続くものと予想します。
- 新築物件は金額の問題で以前に販売された物件に比べ質が落ちる印象です。すでに始まっていますが、築浅の場所の良い物件に人気が集まると考えています。
- 住宅ローン金利の上昇が見込まれるため、住宅不動産購入から賃貸へシフトする動きが継続する。
- 建設資材と建設業の24年問題の影響が大きく影響が出て、マンションや戸建て住宅などの価格上昇が懸念されるため、今後は中古物件に活況が見られと思う。
- 金利動向も有ると思えますが、住宅取得の傾向は多少の鈍化は有ると思えますが取引は順調に推移していくのではないのでしょうか。前年末より飯田ホールディングの建売が売残り投げ売り状態でしたが、中小の建売会社は苦戦するのでは。大和ハウスのように資金力があれば建売を進めることは出来るでしょう。投資用中古アパートの金融機関の融資が厳しくなり個人取得者需要が減速すると思えます。逆に優良法人に対する地域金融機関の不動産取得に対する融資が増加すると思えます。

- 大規模半導体工場の誘致により、県北、主に黒川郡や富谷市といったエリアは多少動きが活発になるのではないかと期待している。
- 建築資材はじめ材料は今現在も毎月毎月上昇しています。今後はこれに円安の影響が出るため建築費は更に高騰、そして土地が売れない負のループに至ると予想します。
- 金利上昇局面では不動産市況はしばらく我慢の時期が続くものと想定する。半導体工場が市場に与える影響は宮城県の持つ総需要の大きさ、関連産業を含めた投資規模から考え熊本ほどのインパクトは発生しない。
- 住宅の販売は宅地に対し、価格、個人収支比率、ローン金利上昇の為、買い手が鈍化する。賃貸では、仙台市内の区による転出、転入に波があり、住宅用地、賃貸物件の数量動向を注視する。オフィス、商業ビル賃貸では、再開発が頻繁に行われていくが、賃料相場の大幅な増減には至らないとみる。
- 個人住宅については、消費者の所得実態が上向いたとの実感に乏しく、可処分所得の実態に合った実需価格帯との乖離が大きくなってきている。商業地については場所ごとの優越性により地域ごとの上昇余地は、まだまだ大きいと思われる。
- 前述のとおり鈍化傾向にあるが、市街地の中心部・地下鉄駅沿線・利用目的(施設等の進出)があるエリアと一般のエリアでの動きのスピードに差が出てくるとされる。
- 北部地域の住宅・土地価格が大変気になる処です。人気地域となり、仙台市近郊として価格が上昇する可能性があると思います。また、従来の住宅地価格(中古住宅を含む)は伸び悩み、横ばいを予想します。
- コロナ融資の返済、利払いのみ、リスケなど、企業融資について銀行がどのような対応をするかによって不動産価格が変化するものと思われます。現在の融資対応(猶予なしなど)に変化がみられれば途端に不動産価格は下落してくると予想します。しかし、今後も今と同じような融資及びなんらかの対応を継続していくことによって不動産市場は横ばいのまま推移するのではないかと思います。今後の金融市場が銀行経営判断に影響し、それが不動産市場、価格に反映されるのではないかとみています。
- 大規模半導体工場の進出は官民が注目しているところではあるが未だ目立った動きはないと見られる。熊本や千歳のように市場を先読みした先行取得によって地価が高騰しているといった状況は見られない。泉区や富谷市など北部エリアではマーケットが動いてくるものと一定の期待感があるがごく一部の需給で終わってしまう可能性もある。先述のように業者取得意欲は依然旺盛ながら建築費高騰が続く状況下、物件の立地によってその優勝劣敗は鮮明になりつつあり、価格の二極化、いわゆる中心部は動くが郊外は動かないということになり、経済条件が真っ二つになる可能性がある。
- 取引件数の総数の減少に伴い、先行きの不透明感が強い。一方で、売出価格の強気な設定をしている市場を横目で見ている。
- 大規模半導体工場の進出には住宅需要も見込まれるため、期待している。当社でも大衡村の土地購入や近隣市町村の物件仕入れに力を入れている。
- 企業間あるいは個人間の格差が拡大する懸念があります。また、コロナ特例で融資を受けた企業などの業績悪化の影響も懸念されます。
- 物価や金利は上昇傾向にあるが、住宅ローンの返済年数が50年の商品がでるなど依然購入しやすい環境は続いていると思う。今後、仙台市泉区周辺を中心に取引数及び実勢価格の上昇が見込まれると思う。
- 建築費の高騰が今後も続くと思われるので、中心部での大規模開発の動きが鈍くなる。
- 金利の上昇に伴い価格は下がると見られますが、件数自体は右肩上がりなので今後の見通しは明るいと思われる。
- 半導体企業の進出及びその関連企業の設備投資等は徐々に活発化してくると見られる。当然雇用の面から見て住宅等についてはニーズが出てくると見られるが、物流に関しても同じようにニーズは増えるのではないかと考えられる。
- 建築費の高騰及び金利の上昇において新築の供給が一時的に停滞すると思われる。半導体工場の進出は、熊本同様周辺の一部の地域にアパート供給は進むと思われるが、サプライチェーンも含めた経済効果は期待できない。但し、税収的にはプラスとなることは確実。

## 〈宮城野区〉

- 1.住宅価格の上昇に加えて、今後住宅ローン金利の上昇が大きくなると住宅市場が低迷すると考えられます。
- 全体的に改善しつつも、物価上昇、金利上昇の兆候等先行き不透明です。工場進出等は、非常に地域限定で地域によってかなりのばらつきを感じます。全体の改善にはならないように思います。
- 戸建より賃貸住宅(アパート、マンション)への建築にシフトする会社が増えると思う。低価格帯の戸建住宅が台頭してくると思う。
- 首都圏のように仙台でも賃料の上昇が見込まれば、事業用土地建物の予算は伸びていく可能性がある。個人向けには住宅ローン金利の上昇圧力もあり、予算および購買意欲が低下する懸念を感じている。大規模半導体工場による需要は限定的とみている。基本的には外部から雇用を確保するのではなく、通勤可能な近隣市区町村から雇用されると予測され、その場合、人材の取り合いが起こるだけで、新規の住宅需要は臨めない。また、大和町吉岡周辺はすでに十分な商業施設が用意されており、新規で大型店ができる可能性は低く、大きな住宅需要が発生する予測を立てるのは難しい。
- 今後も良好な市況が続くと思われる。ただし、高止まり傾向で、中心部と郊外の二極化が更に進むと思われる。
- 大規模半導体工場の新進出により仙台市内に拠点を置く企業のオフィス需要が高まることを期待しているし 住宅需要も盛り上がるでなないかと思っている。
- 現時点で大きな動きは感じられないが、今後各種需要が見込まれるように思う。
- 富谷市成田に賃貸物件を管理していますが、空室はいつもほぼゼロです。大衡村大和町に通勤するとしても住むところは仙台市内の近くがいいのだと思います。家賃は築年数が経過している物件ではありますが、2000円程度値上げしてみました。すぐに申込みが入りました。新しい団地がどんどん造成されていますが、古い団地の空き家が増える状況に何か働きかけをすることが必要だと思います。立地的には古い団地の方が町の中心部への交通の便はいいのですから。
- コロナ禍で一戸建て特需があったが一巡し、落ち着いた感がある。特に中心部から離れた地区ではその感が強い。そんななか、金利上昇すればさらに一戸建て需要は落ち込むことと思われる。大型半導体工場進出にともなう住居系や関連する工場系の建設があるとの話は時折耳に入る。恒常的で広範囲な経済効果を期待したい。
- 時価の高止まり、取引数は横ばいが続くと思われる。中心部の商業地に関しては、時価の上昇はもう少し続くのではと推測している。
- 半導体については、一部の地域に限定されており、それ自体が宮城県内全体のカンフル剤になるとは考えられない。今後の不動産ビジネスは冷え込む一方であると考えられ、そもそも各不動産会社そのものが生き残りに向けビジネスモデルの改革を求められているのではないかと考えている。
- 住宅ローン金利など不動産取引における不安要素もあり、動きが少ないようなところではありますが、取引価格が落ち着いてきて、またその他の経済効果も波及して今後取引件数が増えると考えております。
- 工場進出の経済効果は一定地域であり 中小企業者の賃金増加も大きく期待できず 物価上昇もさけられず、企業の社員移動も経費削減から見込めず、人口減少、世界の不安定等からすれば、不動産市場は加速度的に厳しさを増すことになるだろう。

## 〈若林区〉

- 今後3年程度、半導体工場の建設期間中、更なる工事費の上昇が予想され、不動産取引、新規の建設工事に大きな支障となる。
- 個人のマインドが非常に低下している。
- 人口減少はとまらないが、一定人口以上の都市(仙台市含)はしばらく横ばいが続くのではないかと思います。
- 住居系は北部(泉区～富谷町)は恩恵を受けるかと思えます。仙台市全体としては小さいかと思えます。
- ①インフレ②金利上昇③地価上昇など不透明感はあるが仙台市内における需要は根強く半導体工場進出もあり、市場予測は強い。



- 大和町吉岡にアパートを管理していますが、築20年以上でも常に満室です。派遣会社の需要があり問い合わせは多いエリアです。  
新たに同エリアに物件を増やしたいのですが、土地の値段が上がっており、新築では採算が合いません。丁度よい中古アパートがあればすぐにでも購入を考えたいエリアです。
- 土地の高騰、資材の上昇、実質賃金の下落、金利上昇気配と住宅購入のプラス要素は全く無い。
- コロナの時期は本当に何も動かなかった。住宅建設にかかる費用が上昇しすぎ、また万博や能登地震なども影響あると思われるが各分野の職人がおらず、人件費も上昇している。賃貸オーナーには厳しい状況と思われます。半導体は国策なので、すぐに無くなるということはないと思われませんが、ダメなら撤退は当たり前なので、長期でも後10年以内までは何とかかなるのかなと感じます。
- 大規模半導体工場にかんして当方の若林地区含めた南西部・東部ではほとんど不動産取引に影響はないと思う。
- 戸建住宅の購入者は、金利上昇に伴い土地建物の総額の予算が、抑制されると思われる。県内での大規模半導体工場の進出は、賃貸住宅市場に対し限定的と思われる。
- 弊社は、建築工事がメインの会社で年に数棟建売をしています。購入層は20代～30代ですが、物価高の影響、資材の高騰、土地の価格の高止りで売行きは悪くなると思います。ですので、土地を小さくし、建物も小さくして、購入価格を下げて販売をしていくと思います。
- 半導体工場の影響で需要が高まると予測があるため、弊社では富谷市の収益物件に関して積極的にアプローチしております。
- 長い目で見ると価格も現状に比べ上昇トレンド。取引数は横ばいか
- アパート・マンションの建築は減少傾向になるのではないかと思います。
- 宮城県は富谷市や大和町の不動産が既に価格の上昇が見られております。
- 前項にて回答のとうり、一般消費者の不動産購入は心配です(金利の上昇も踏まえて)。また、県内の大手企業の進出により、不動産売買より賃貸取引が頻繁に行われると思われる。
- 土地を購入しても、建物建築計画の積算段階において、積算した数値が市場に合わず、消費者の需要とミスマッチした価格となってしまうものと推察します。新規供給がこのような状況下にあるが故に、中古流通市場の価格は、今しばらくは現状維持の状況のままでの流通市場と考察します。
- 個人的な考えとして、平均年収20%以上の上昇、マイナス金利政策の再発動、金融機関の低金利での融資、上記が実施されれば各不動産分野の取引が増加するが、実施されなければ賃貸、売買共に価格の高止まりまま、取引が鈍化し各所と悪影響が考えられる。
- オンラインや電磁的な契約が増えてくる。
- 仙台市だけでなく、県北エリアの不動産の価値が上昇するのではないかと感じております。実際に取引企業様でも県北に注目をされているところがありました。
- 住宅ローンの金利も上昇するようなので、不動産市場の動きは厳しい状況になると思う。
- 住宅一次取得者層にとっては、収入は上がらないのに住宅価格も金利も高くなりよくない傾向だと感じています。土地が30坪を切っているような分譲住宅が増えているが、個人的にはお勧めしたくないが選択肢が少ないのではないかなという感じです。相続がらみの相談が増えてきているので対応できるよう準備を進めております。

#### 〈太白区〉

- 先が見えずらい現状に感じている。
- ローン通らない人が増えそう。
- 不動産価格においては高値安定で推移すると感じる。賃貸においては駅近など二極化がより顕著になるように感じる。
- しばらくは現状と思われるが、少し良くなると思う。
- 格差により、まちまちの取引(価格等)になっていくように感じております。

- 地下鉄周辺は戸建・賃貸アパートのニーズある。土地代建築資材、設備、人為件費等高くなる。戸建・賃貸アパートの建築金額高くなり、賃料も高くなる。建売の土地は30坪位で売られている。
- 賃金の上昇よりも物件の上昇の方が高く、円安、建築費の上昇で不動産は去年よりきびしいと思う。半導体工場の進出は期待できるが、周辺地域のみに片よると思う。
- 大企業に集客が集中傾向がみられ、管理・賃貸とも、私共零細企業は苦戦しています。
- 大手ハウスメーカーで新築完成した販売戸建住宅が一年半を経過しても売れなかったため、販売価格を見直し(下げる)によってようやく契約に至ったケースが発生した。不動産特有の金額が高額な商品だけに、第一次取得者層に於いて、将来への金利上昇など複合的な不安材料が購買意欲を削ぐ結果を招くこととなって来た。
- 物価高で生活が厳しいという声をよく聞きます。簡単には給与水準が上がる訳ではないですし、支出を抑える傾向がさらに進み 住宅 土地など高価なものの動きが鈍化するものと当然考えます。またNISA等新制度が出来たこと 人口減を考えた予測だと不動産投資自体がリスクもあって離れていく方が多くなるのではないと思います。
- コロナ融資を受けて借入金を返済できる水準まで売上が伸びていないと他社との話題によく上がる。金利の上昇、物価の高騰、人材不足によりかなり厳しい状況となるように感じます。半導体工場も宣伝力、企業知名度、仕入力のある同業者に打ち勝つ力が不足している分、どのように工場進出特需に乗れるかが鍵。
- 今後はなだらかな下降を迎えると思う。
- マンション、アパート用地の需要は今後もあると思うが戸建て用地は価格が下がらないと厳しいと思う。
- アパート等は1, 2年の着工水準は変わらないと思うが、建売、マンションについては着工は減ると思う。
- 仙台市中心部から名取、岩沼、富谷と土地、建物価格の上昇が波及している中で現在の景気状況では一般消費者がなかなか手が出せない物件が増えていると感じている。反面、熊本の例があるように吉岡付近の相場は上昇しながらも取引件数が増えていくと感じている。
- 前述の通り歪みが増しており、小バブルが近々に弾ける危惧を抱いている。
- 需要と供給のバランスがある意味平均化するまで同じ動きになる。大規模半導体工場の進出は朗報であるが、全体の経済効果はあるものの大手等偏った所に集中すると思われる。
- 賃貸、売買ともに公共交通機関への利便が良い立地が選ばれ、人気のある物件と取引されない物件の二極化が進むのでは。

#### 〈泉区〉

- 中心部以外は、今後顕著に価格下落が起きると感じます。
- ごく一部を見ると改善だろうが、その感覚は少ない。金利上昇、利回り低下、価格高騰かつ税金アップでマインドの減退は必死。大規模工場は県全体の税収増につながればいいが、エンドにはあまり良い影響は出ないのでは・・・。
- 今後は、金利上昇して住宅ローンで買う人が減ると思います。
- 不動産の不況はしばらく続く。
- 現在の状況にも通じているが、建築コスト増加により購入価格を抑える傾向が購入者で出ているため、価格の上がった新築では無く、割安感のある中古住宅を求めの方がより増えると考えている。一方で注文住宅用の土地については、流通性が乏しくなっている。
- 地域によって差が出る 若い年代の客層が減少
- 消費側の支出増に繋がる要素が少ないため、不動産価格への皺寄せが考えられる
- やはり新築物件の価格は異常に高い。半導体効果はあるが、限定的。金融機関の融資引き締めがあればバブル崩壊時に似ている今、不安を感じる。
- 新築の分譲マンションや戸建て住宅は、建築コストの増加で価格上昇により、中古物件の需要が増え、住宅物件の全体的な価格上昇がよそうされる。賃貸住宅の賃料上昇にはもう少し時間がかかるのでは。

- 住宅ローン金利の上昇により、住宅系不動産の価格は下がるのではないかと？ 半導体工場進出の話があり、その関係者の社宅等が必要になるという話はあるが、まだまだ具体的な数量や地域が出てこないため、工場完成間近にならないと不動産業界には反映されないのではないのでしょうか？
- 大衡村、大和町、富谷市といった半導体工場の好影響があると予想される地域は地価の上昇が見込まれるが、どの程度需要があるかは見えていない。戸建用地の動きが鈍化しており、商業やアパートなどの収益物件に力を入れる業者が増えてくると思われる。
- 建築費の上昇が続いており、事業に支障を来たしております。今後もこの状況が続くものと思われま。
- 半導体関係の誘致による住宅業界の活気が期待できる。
- 郊外の住宅地の価格は下落すると思われる
- 売買市場は建築費の高騰も影響して新築物件の価格上昇は続くと思う。
- 新築戸建ては少し落ち着き、着工件数は減ると考えます。社会経済が不安定なため長期ローンを組む方が減ってきているように思えます。賃貸アパートなどもコスト高での建築により賃料も上がりなかなか客付けが難しく、ますます空室が目立つようになると思います。工場、企業が進出してきても一部の業者さんが独善するため全体が潤う感じは全くありません。今後の不動産市場はあまりよくない感じで厳しいと感じます。
- 現時点では購入者の判断材料に金利の影響はないと思う。ただし、建設費上昇により利益が出ずらくなっているため値下げも難しいと感じる。

## 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

- 中央や首都圏では経済活動が上向いていますが地方都市は時差があり、揭示の上向きについてはまだまだであります。したがって地方では景気が上向くまで3年ぐらいかかると思います。その後地方も不動産取引も増加すると思います。しかし、住宅ローン金利上昇がどの程度になるか気がかりです。【石巻市】
- 上記に記載した様に、今のままでは、女川原発がネックになって若い世代が流出し、人口減少と若年層の減少で市場が大きく減退する予感。(適中して欲しくない)【石巻市】
- 現状のまま動き鈍く現状のまま推移。【石巻市】
- 今後、商業地、住宅地ともに、高齢者の施設入所、後継者不在等により売却希望が増加傾向にあります。空き家も目立つようになり、行政もその対策に取り組んでいるが、解決には程遠いのが現状です。【石巻市】
- 住宅取得を考える方が減っていく。賃貸需要が増えていく。【石巻市】
- 石巻地方は蛇田地区に購入者が多く、他の地区では、大変少なくなっています。この傾向は続くと思います。【石巻市】
- コロナの影響よりも、過剰化が止まらない地方では、見通しが暗い。【石巻市】
- 円安の進行、物価上昇の影響で市場が停滞している。【石巻市】
- 宮城県内一部は半導体工場の影響で賃料が極端に上昇し、既存で借りてる事業者や入居者にも賃料の値上げ等影響をあたえ、自己破産も含め入退去が激しくなる事が予想される。高所得者の流入もあるが、仙台中心部への影響にとどまると思う。半導体に関係していない都市は、経済が最悪となる見通しである。【石巻市】
- 住宅ローンの金利は各金融機関により異なるが、2024年も日本の低金利環境は続くと思われ、変動金利の大幅な金利上昇は考えにくい。【石巻市】
- 地場産業も事業が震災及びコロナ禍前に戻っておらず、地域観光などを充実させ複合的に地域経済の底上げをしていくことで、不動産市場も方向性が出てくると思います。【石巻市】
- 新築住宅のローン申し込みが激減しています。実質賃金の連続下落は消費マインドを大きく下げました。【石巻市】
- 石巻市よりも隣市である東松島市の方が取引数に期待ができます。【石巻市】
- 空店舗が増えてなかなかうまらない。しばらく横ばいと思う。【塩竈市】
- 地方はまだまだ動きがないと思います。【塩竈市】

- 不動産の販売件数は少なくなると思われる。売れなくてこまっています。(中古、土地)【塩竈市】
- 今年4月1日から施行された所有者変更手続きに伴う土地建物取引についてのお問い合わせが若干増であるが当地域では約850件の空き家等がありまだまだ啓蒙活動が少ない様に思えます。属性が高く融資も問題ない方も土地探しから建築まで慎重になっております。弊社でもプラン前で止まっている見込み顧客も多いです。【塩竈市】
- 都市部と違い、当方のような地方、過疎の街では経済活動の改善は全くと言っていいほど実感できておらず、消費マインドはひえきったままです。今後の見通しも、気仙沼市は暗い、減少、と思っています。【気仙沼市】
- 気仙沼地域に関しては経済効果の波及は期待薄。【気仙沼市】
- 見通し真暗【気仙沼市】
- 当地方では、ますます不動産取引は減少すると思われます。【気仙沼市】
- 賃金の上昇が物価上昇に追いついていない状況に加え、建材の値上げが続く状況では、新築に伴う土地の販売は今後も減少傾向であると思われます。大規模半導体工場の進出についても、県内北部の沿岸に位置している弊社の状況では、影響がほとんどないと想定しております。【気仙沼市】
- 金利、建設価格の上昇、空家の増加、少子高齢化進行、賃貸業が利回り低下。優良物件の価格上昇。消費者の選択が進み、価格の力極化が想像される。【多賀城市】
- 局地的バブル(熊本県と同様)除き、横バイ。【多賀城市】
- 前回も申し上げてきたが、多賀城市は、土地利用上の条件が、他地域と比較して非常に恵まれているが未開発地域が少なく又小規模な地についても売却土地が少ない現状である。今後は、小規模でも再開発の活用が必要と感じている。【多賀城市】
- 土地価格の上昇による売買しづらさから取引の件数が減少している。【多賀城市】
- 金利も上がるとして今後は少し落ち着くのではないかと。【多賀城市】
- 需要はまだまだあると思います。【多賀城市】
- 主要地域以外の住宅地などは下落に歯止めが利かなくなってくるだろう。逆に仙台中心部や人気新興住宅地はニーズ高いまま推移すると思われ。【多賀城市】
- 所得と不動産価格の解離が著しい！不動産業の低迷が懸念される！【東松島市】
- 金利上昇、建築物価上昇、人件費の上昇に伴い、新築住宅については鈍化する傾向。中古リフォーム需要が増加すると思われ。【松島町】

### ③沿岸南部・・・名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 中小企業はとともきびしい状況にある。【名取市】
- 横ばい【名取市】
- 円安、金利上昇の対策、雇用の場、給与の件、やはり期待しますね。不動産業界も未来の街造りとか。(環境)【名取市】
- インフレと金利上昇により、不動産セクターは厳しいと思います。【名取市】
- 土地(特に建築条件なしの一般顧客向け)は、常に不足状態で、値上がり期待されます。【名取市】
- 半導体工場の進出による経済的な波及効果は、県内でも一部の地域に限られるものと予測します。少なくとも当社がある仙南地域においては、経済の回復材料にはならないはず。今後の不動産市場は、仙台市中心部を除いて、東日本大震災前またはリーマンショック後の状況まで鈍化・落ち込むものと予測します。【名取市】

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

- 仙台圏以外は余り変化が無いと思う。【登米市】
- 「社会経済活動は全般的に改善しつつ」…でしょうか？ 昨今の物価高でかさ増しして見えているだけで、かなり困窮しているように感じます。お部屋を探している方、家を建てたい方、車を買いたい方、中小零細企業を経営されている方、明るい話題のお話をする機会が減ってきています。【登米市】
- 無理に売るより、賃貸にして、継続的な家賃収入を得て、住宅ローンの返済に充てることも、ありだと思います。この場合、ローンの用途が変わるので、組み換えが必要になるかもしれません。木造住宅は、屋根、外壁の塗装、白アリ対策など、定期的なメンテナンスをすれば、50年は持つと思います。【登米市】
- 弊社営業地域においては、経済効果の波及はほぼ感じられない。前述のとおり、空き家問題の深刻化から、中古物件の取引数が増加するものと思われる。【登米市】
- 今日円安で、海外から旅行者が多く来日すると思いますが、それに関係するホテル、お土産店には経済効果はあると思いますが、実質賃金の目減りあり、土地を買い、自宅を建設することが難しい状況下にあると感じます。今後、現状維持が続くと思います。【登米市】
- 建築資材が高騰し、住宅を建てるお客様の減少が目立つ。アパートは人口減少による空室の増加と、建築資材の高騰による高額なリフォーム費用負担で収支のバランスが崩れているように見える。今後賃貸経営はますます厳しくなってくるのではないかと。【登米市】
- 県内半導体工場進出は影響なし。マイナス金利解除による短期プライムレートの上昇により住宅ローン金利に影響が出ることで、住宅取得は減少が見込まれる。【栗原市】
- 栗原市若柳地区においては大きな変動はないように予測しています。【栗原市】
- 住宅ローン金利の上昇、建築単価の上昇が見込まれ、新築は減っていくかと予想しています。【大崎市】
- 物価高、特に建築関係の価格が高い。それを乗り越えて不動産を取得する人は所得の多い層に限られます。「頑張れば買える家」ではなくなってしまった感がある。業界は楽観できない状況が続くと思われます。【大崎市】
- 今後9年稼働開始予定のPSMCの経済効果の波及はまだ皆無であるが、事業用地として物流倉庫の進出が確定したと。【大崎市】
- 今後は、金利、住宅えお一ン等上昇が見込まれており、建築工事費の上昇もあり不動産市場は低迷傾向になると予想されます。従ってそれに連動して、地価も低動傾向になるものと考えられます。【大崎市】
- 今後の住宅ローン金利の動向は非常に気になるころではあるので情報収集を行っている。半導体工場の進出には期待している。大崎市は新幹線が通っていることから、今後1つの拠点となり得ると思うので、土地、戸建てに限らず買収を積極的に行くつもりです。【大崎市】
- 大崎市においては半導体工場の進出による波及はそれほどないものだと考えています。建設費高騰により、新築よりも中古住宅に流れる層が増えるの見込んでいますが、今のところそういった傾向は見受けられません。収益不動産の動きが現在、好調であり、これは今後も続くものと思われます。【大崎市】
- 金利の上昇は心配していますが、近隣町村への企業進出で好影響が出るものと期待しています。【大崎市】
- 地場の産業や大手の企業が地元にはないため、今後大衡の半導体工場など近隣地域からの需要が増えるのではないかと思います。【大崎市】
- 大いに期待しています。【富谷市】
- 新築は5～10年くらいで少し改善になるのではないかと。半導体工場も来ますが、当初は賃貸がメインになり、落ちついたことに動き出すかと思えます。ただ、下落傾向は今後も続くので、ほぼ横ばい、現状より回復はないと考えています。中古リノベ、減策での伸びはあるかと思えます。【富谷市】
- 大衡村に半導体工場が誘致されるに伴い、価格が徐々に上昇傾向にある他、地主さんが土地を現時点で離さない傾向が徐々に感じられる。【富谷市】

- 土地売買価格の下落、住居系賃貸取引の減少が顕著となる。【富谷市】
- 不動産市況に関して、住宅においては自動車にも同じことが言えますが、物価高による新車の価格上昇をユーザーが嫌い、中古車市場が活気を帯びてきているように、住宅も中古戸建や中古マンションを欲しがるとユーザーが増えてきております。ただ、中古市場の価格上昇もあってお得感が減ってしまい、こちらの市場もいずれ下降していくのではと考えております。【富谷市】
- 住宅を購入する方々はそれなりに所得があり、住宅ローンを組む場合においても金融機関や金利を比較するので、金利の変化に戸惑うのは最初だけであって、その後の不動産取引への影響は徐々に減っていくものと考えています。【利府町】
- 半導体工場が進出するので、賃貸物件の増加が考えられます。派遣会社も多くなりそうに思います。【大和町】
- 弊社事務所のある大和町でいえば、大衡村での半導体工場の進出が予定されているため、今後工場建設の作業員の宿泊先の確保が重要となる。ビジネスホテルも少ないため、民間の賃貸アパートの活用が期待される。【大和町】
- マイナス金利の解除に伴い、住宅ローンの金利も上がると思います。その為、駆け込みで検討される方が増えると思われましたが、現在のところあまり感じられません。また、半導体工場の進出によりかなりの経済効果はあると思いますが、不動産については価格が横ばいまたはやや上昇であれば期待もできますが、大きく増加となれば期待出来ません。【大和町】
- 地方都市において、さほど恩恵はありませんが、安定した需要はあると思います。【大崎市、涌谷町、美里町】

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

- 白石市内にかんしては、スマートインターチェンジの周辺に出来る仙台南部工業団地に、どれだけのこういった企業が進出するかで今後の見通しは変わってくると思っています。現在20社ほどが問い合わせをしていると市役所の方が話しておりました。【白石市】
- インフレにより建築費が上がっています。購入者の動向に影響を与えています。白石市南部にスマートIC、道の駅、工業団地を整備する予定になっています。こちらの工業団地に進出企業が出てくるかどうかになると思います。【白石市】
- 新築住宅では省エネ適合基準の義務もあり、コスト上昇が考えられるため、中古住宅+リフォームに傾向すると予想。半導体工場の進出近辺のエリアは地価の上昇もあると思いますが、離れたエリアは縁の遠い話にも思えますが、どのぐらい影響波及があるか、期待もあります。【白石市】
- 相続等による土地や中古建物の供給は増加するが、人口減少、物価上昇等により需要も減少する。【角田市】
- 大衡村都計外のポツンと一軒家が、広告開始早々これまで経験したことのない反響となり、複数の購入希望者が殺到している状況ですので、半導体の影響は大きいと思われます。【角田市】
- 地方の孫請けや零細企業に希望は見えません。当社においては、仕事を全くない正月に予納(税金)が80万円程あり3期に分割させてもらっても収入がゼロなので払えない状態です。税金でつぶされそうで、お役所には下々の暮らしは見えてないようです。年内に倒産する予兆がします。【大河原町】
- 仙北エリア・仙台市内では、人が集まる影響により、経済全体が元気になると予想されます。仙南エリアに関しては、新たな経済メリットの享受は少ないと思われます。しかし、停滞期を脱した感がありますので、不動産取引が活発になる事を期待しています。【大河原町】
- 仙南地区は、しばらく現状維持だと思います。【大河原町】
- 実質賃金の下落とマイナス金利の解除に伴い住宅販売数におおいに影響されると思われますが、大規模半導体工場の進出や開発地域の編成等により宮城県に多くの人口の流れから、不動産市場の活性が進むことに期待したい。【大河原町】
- 大河原は評価額が少しあがっている。村田は横ばい。【村田町】
- 柴田地区は、大きな工場立地の計画が無いが、2,000坪～3,000坪の商業施設のオーダーはあるが、適地がなかなかない状況ではある。住宅ローンの金利上昇に加え、建築費も高騰しており今後の住宅地の需要は厳しい状況と思われる。【柴田町】
- 主要な取引地域が仙南のため、大規模な工場進出について影響は感じない。前述の問題より、利上げの影響が深刻であると考え。事業用不動産については、一過性のブームもあるが、取引については鈍化するであろうと予測しているものの、建築費の高騰により、事業用の中古不動産の価格が高騰していくであろうと考える。一般消費者においては、金利上昇の影響よりも、不動産価格の高騰、建築費の高騰により、取引が鈍化するであろうと予測する。以上を踏まえ、現在の県内の不動産市場はどの分野においても、縮小していくと考える。【柴田町】

## 本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

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

## 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会の概要

組 織 名 : 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会  
代 表 者 名 : 会長 小竹 潤  
発 足 : 平成6年4月  
会 員 数 : 不動産鑑定士52名、不動産鑑定業者40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/>