

宮城県内の不動産市況 D I 調査

第28回調査（令和6年12月1日時点）

令和7年2月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

目 次

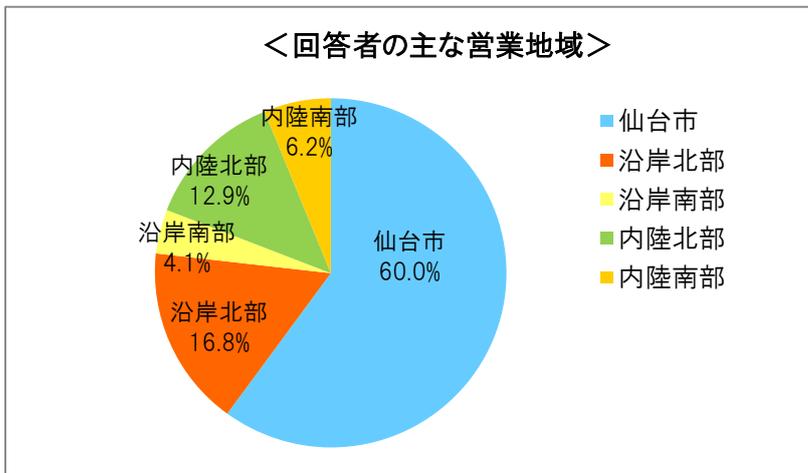
[1] 宮城県内の不動産市況D I 調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（D I）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（R6.6.1）との比較	14
問2 半年後（R7.6.1）における取引価格の予測	17
問3 取引件数の半年前（R6.6.1）との比較	19
問4 半年後（R7.6.1）における取引件数の予測	22
問5 賃料の半年前（R6.6.1）との比較	25
問6 空室率の半年前（R6.6.1）との比較	26
3. 現時点の取引動向等について	27
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28回)の概要

令和6年12月1日を基準として、半年前(R6.6.1)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(R7.6.1)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6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 1,039
- (4) 回収数 340 (回収率: 32.7%)



※
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28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、19.七ヶ宿町、20.大河原町、21.村田町、22.柴田町、23.川崎町、24.丸森町、25.巨理町、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～問6は回答必須とさせていただきます。)

■問1 現在(R6.12.1)の取引価格は半年前(R6.6.1)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
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(R7.6.1)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
工業地全般:	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(R6.12.1)の取引件数は半年前(R6.6.1)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(R7.6.1)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(R6.12.1)の賃料は半年前(R6.6.1)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 (R6. 12. 1) の空室率は半年前 (R6. 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。

(ここからは回答自由です。空欄のまま提出していただいても構いませんが、ぜひ貴重なご意見を賜りたく存じます。)

○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

大衡村に進出が決まっていた台湾の半導体大手 P S M C の計画が9月27日に白紙となりました。10月27日の衆議院総選挙を経て、今後の経済政策の動向にも注目が集まっています。実質賃金の低迷、変動金利の上昇、建築費の高騰など不動産市場を取り巻く環境は日々変化していますが、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11月10日(日)までにお問い合わせ申し上げます。

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6年11月下旬、確定版を令和7年2月上旬発表予定)

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

3. 動向指数(DI)について

(1) DIとは

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

(2) DIの算出方法

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

<算出方法(例)>

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

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

※ 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+9.8となり上げ幅は4.2ポイント縮小。仙台市は+17.1と高水準にあるものの、5期連続の下落。内陸北部及び内陸南部は前回のプラス圏からマイナス圏へ転じた。沿岸南部は、前回調査の上げ幅縮小から一転して大幅な上昇となり、H25.6調査以来の高水準。

●**商業地価格DI**は、県全体で17.3となり上げ幅は3.6ポイント縮小し、5地区全てで前回調査より減少。仙台市は+29.4と微減となったが、引続き高水準を維持。沿岸南部も+31.3と高水準が続く。沿岸北部は-7.5と下げ幅がやや拡大。内陸北部及び内陸南部は前回のプラス圏からマイナス圏へ転じた。

●**工業地価格DI**は、県全体で+6.8ポイントとなり、上げ幅は3.5ポイント縮小。仙台市+11.3及び内陸北部-5.9の2地区で前回調査より減少。沿岸北部、沿岸南部、内陸南部では増加となり、特に沿岸南部では+21.4で15.1ポイントの大幅増。

●**中古住宅の価格DI**は、県全体で+1.2となり、プラス圏を維持したものの5期連続の減少。仙台市で3.0ポイントの減少、沿岸北部で5.2ポイントの減少、内陸北部では10.4ポイント減少してマイナス圏に転じた。一方沿岸南部、内陸南部では指数が増加しており、特に沿岸南部は5地区のうちで最も高い指数が継続。

●**中古マンションの価格DI**は、県全体で+7.5となり、上昇傾向を維持しているものの、上げ幅の縮小が続く。仙台市及び沿岸南部でプラス圏が継続するが、内陸北部は横ばい、沿岸北部及び内陸南部では前回のプラス圏からマイナスに転じた。

●**土地の取引件数DI**は、県全体で-18.1となり、6期連続で下げ幅が拡大。沿岸北部を除く4地区で指数が減少しており、その中でも内陸北部(-15.9ポイント)、沿岸南部(-14.0ポイント)は下げ幅が特に大きい。

●**中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-16.0で微減、6期連続で下げ幅が拡大。内陸南部で前回のマイナス圏からプラスに転じ、仙台市で下げ幅がやや縮小。沿岸北部、沿岸南部、内陸北部では指数が減少しており、特に沿岸南部で-16.7ポイントと2期連続で大きな下げ幅となった。

●**中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-15.4ポイントで前回調査から若干改善。仙台市は-14.1で下げ幅が縮小したがマイナス圏が継続。沿岸北部は下げ幅が縮小したものの依然として大きなマイナス。沿岸南部及び内陸北部では横ばいからマイナス圏に転じ、内陸南部では前回のプラスから横ばいとなった。

●**店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-15.9ポイントとなりやや下げ幅が拡大。沿岸北部のみ前回調査から指数が改善したが、依然として大きなマイナスが継続。仙台市、沿岸南部、内陸北部、内陸南部では、前回調査から指数が減少して2桁のマイナス。特に内陸南部は24.3ポイントの大幅な減少。

●**事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-16.0となり、やや下げ幅が拡大してマイナス圏が継続。沿岸北部のみ前回調査から指数が改善したが、依然として大きなマイナスが継続。仙台市で横ばい、沿岸南部、内陸北部、内陸南部では指数が減少。

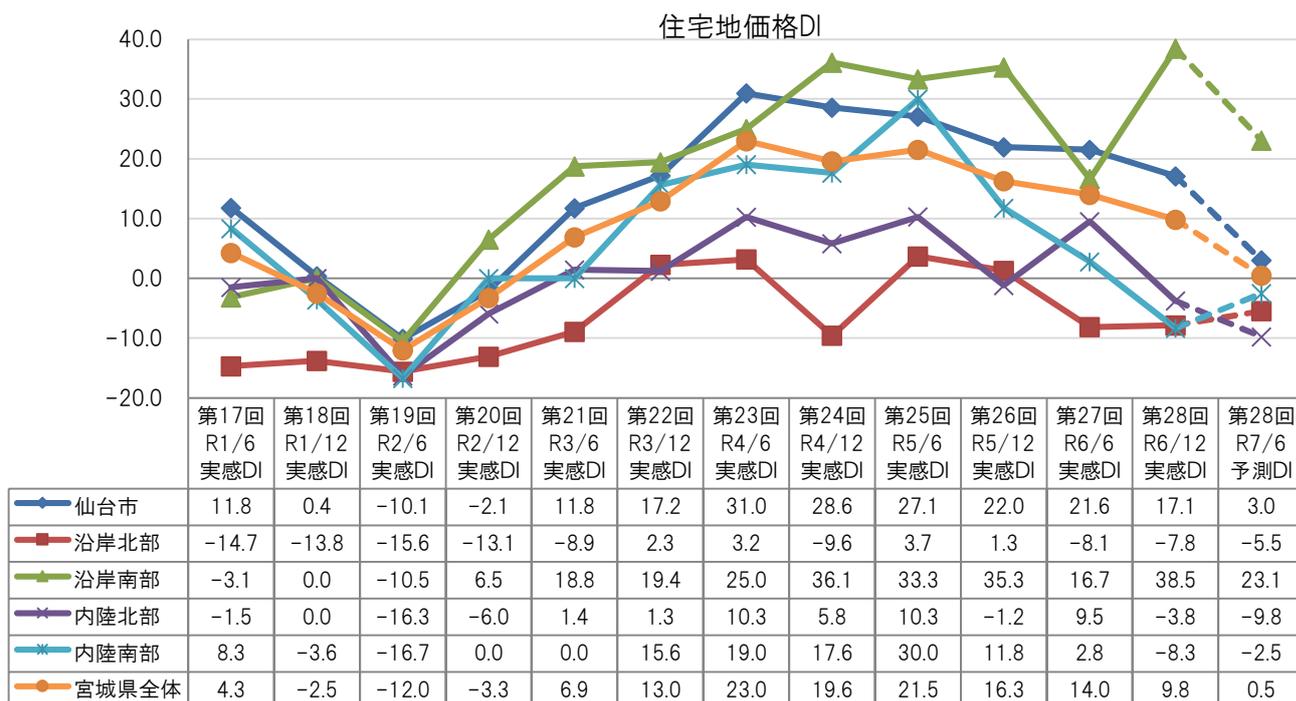
●**住居系不動産の家賃DI**は、県全体で-0.5となり、前回調査で10年ぶりのプラスとなった指数は、再び小幅なマイナスに転じた。仙台市で上げ幅が縮小したものの3期連続でプラス圏を維持。沿岸南部では指数が17.1ポイント増加してプラスに転じた。

●**その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で+0.4となり、指数が小幅に減少したものの、前回調査に続いてプラス圏を維持。全体を押し上げる仙台市は、3.8ポイント上げ幅が縮小したものの、4期連続でプラス圏が継続。沿岸南部では22.3ポイント増加してプラスに転じた。

2) データ分析

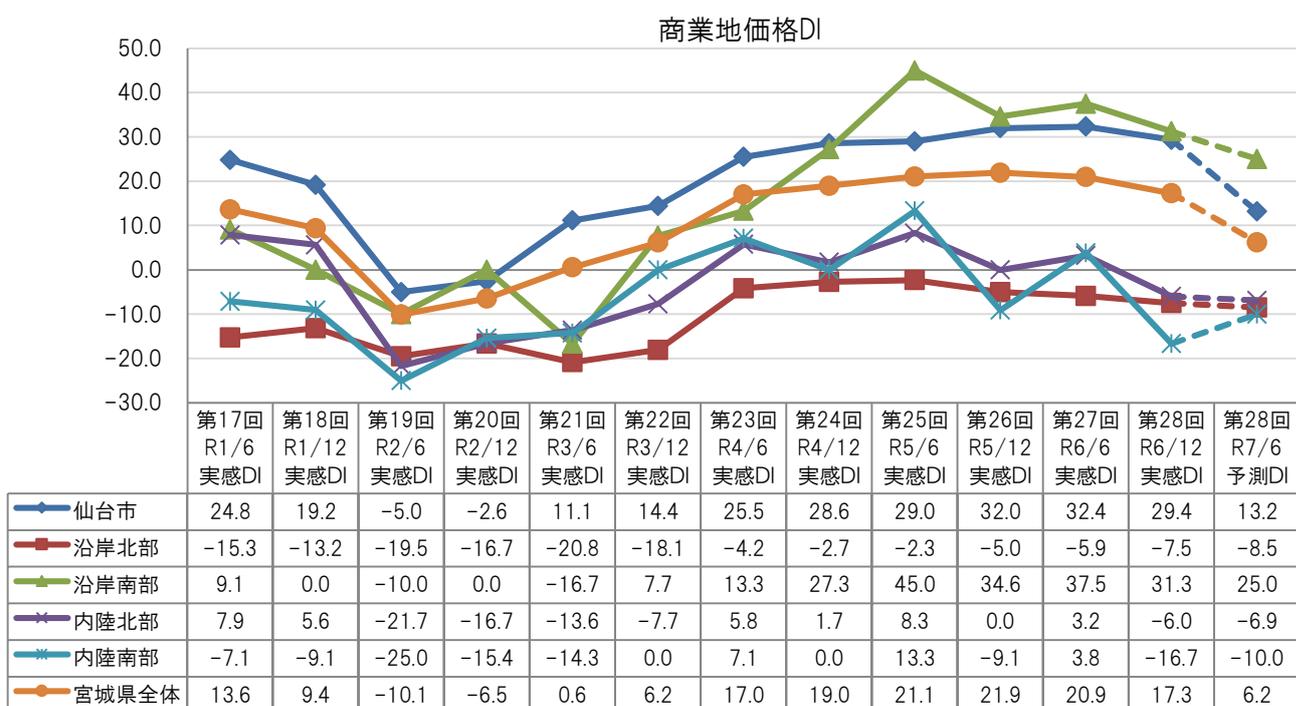
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県全体で+9.8(前回+14.0)となり、上げ幅は4.2ポイント縮小した。地区別にみると、仙台市は+17.1と高水準にあるものの、R4.6調査以降、5期連続の下落となった。内陸北部及び内陸南部は前回のプラス圏からマイナスに転じた一方、沿岸南部は、前回調査の上げ幅縮小から一転して大幅な上昇となり、H25.6調査以来の高水準となった。
- 建築費高騰により、エンドユーザーのほか、分譲業者及び投資家の取引に大きな影響を及ぼしているとの意見のほか、郊外における戸建分譲の販売鈍化、金利の先高観に基づく様子見の状況等を指摘する意見が多く見られた。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、前回調査に続いて多賀城+45.5が最上位となったほか、名取+38.9、大和+25.0、宮城野+20.4が続き、下位は角田-33.3、気仙沼-31.3、石巻-27.8の順となった。

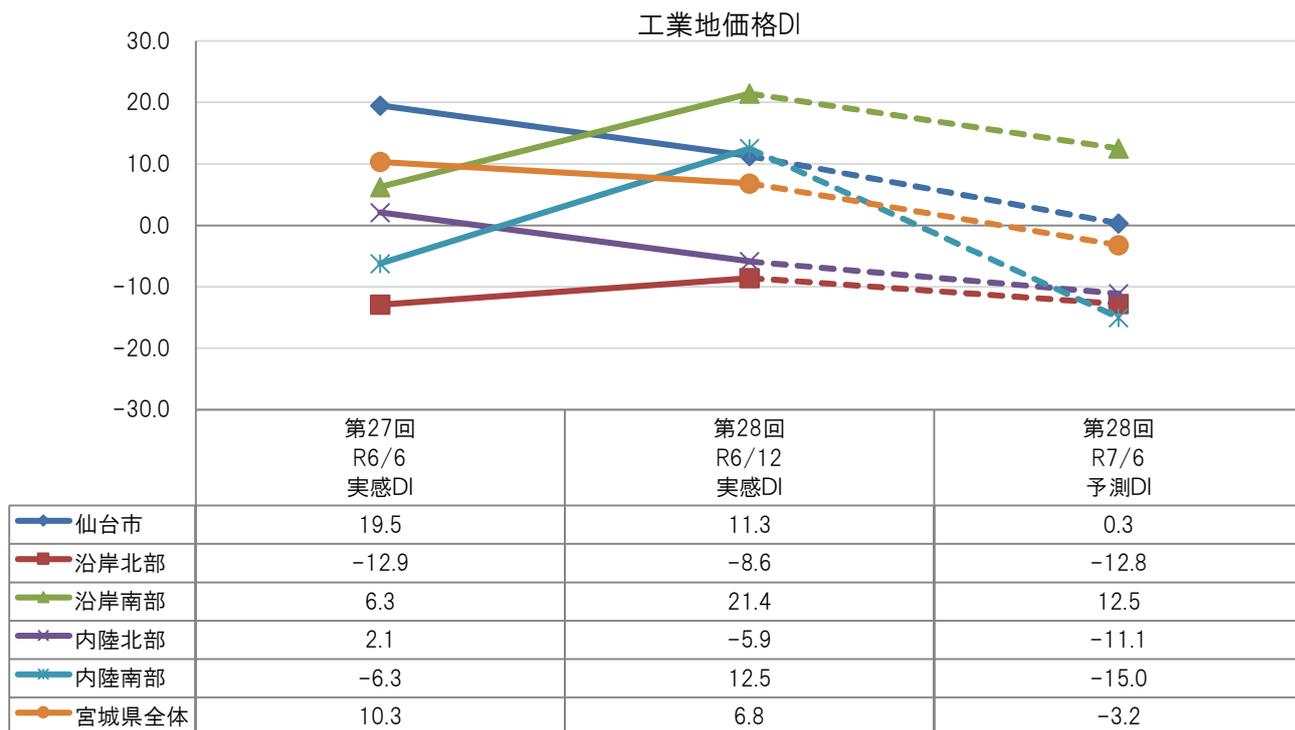
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で17.3(前回+20.9)ポイントで上げ幅は3.6ポイント縮小し、5地区全てで前回調査より減少となった。地区別にみると、仙台市は+29.4と微減となったが、引き続き高水準を維持しており、沿岸南部も+31.3と高水準が続く。また、沿岸北部は-7.5と下げ幅がやや拡大し、内陸北部及び内陸南部は前回のプラス圏からマイナスに転じた。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、前回調査に続いて名取+35.7が最上位となったほか、青葉+35.5、多賀城+33.3、若林+29.2が続き、下位は柴田-33.3、気仙沼-33.3、大崎-23.1の順となった。

【価格の動向2】

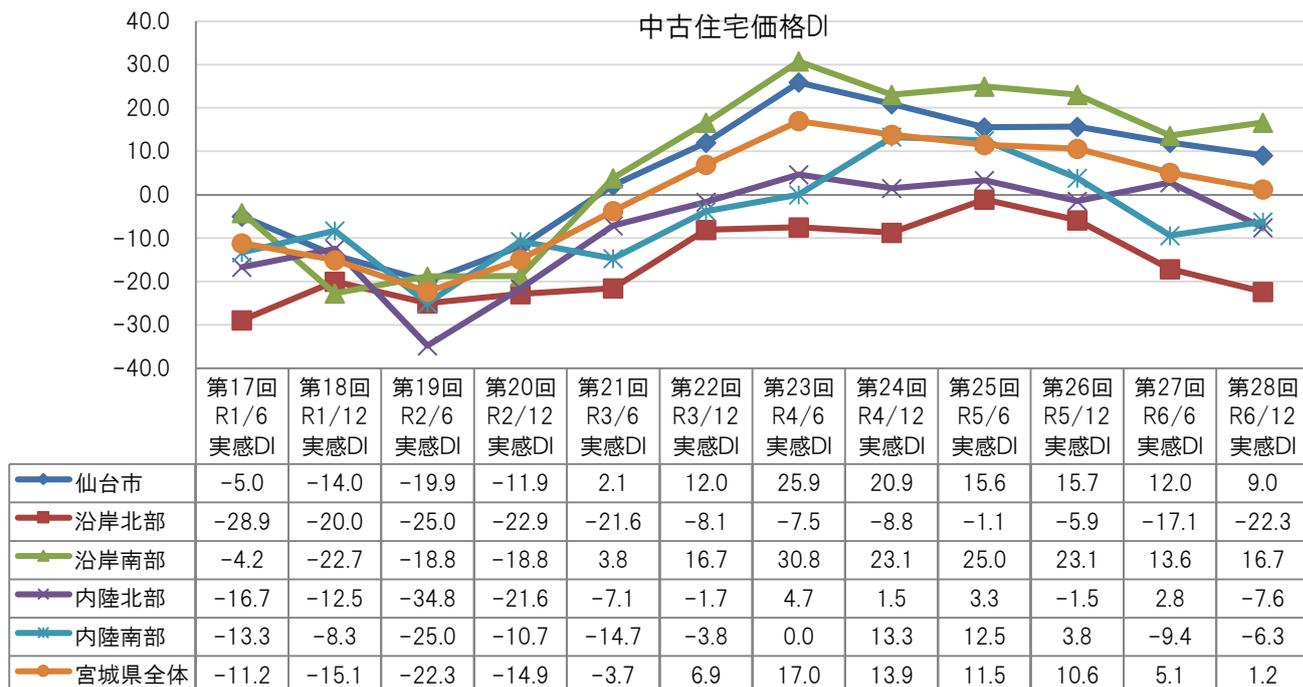
③工業地の価格



- 工業地の取引価格DIは、県全体で+6.8(前回+10.3)ポイントとなり、上げ幅は3.5ポイント縮小した。地区別にみると、仙台市+11.3及び内陸北部-5.9の2地区で前回調査より減少となったが、他の3地区では増加となり、特に沿岸南部では+21.4で15.1ポイントの大幅増となった。一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、名取+25.0が最も高く、多賀城+16.7、若林+15.9、青葉+13.8がこれに続き、下位は大崎-31.3、石巻-28.6の順となった。
- 大衡村への半導体工場進出の撤回について言及する回答が多く、すでに移住者を見込んだアパートの建築や戸建分譲事業、事業用地の売買等が進んでいるとの指摘が見られた。特に周辺市町村における新規投資への期待感が高かったものと思われ、泉区を中心とした仙台市や富谷市・大和町等を含む内陸北部の指数に本件が反映されているものと推察される。

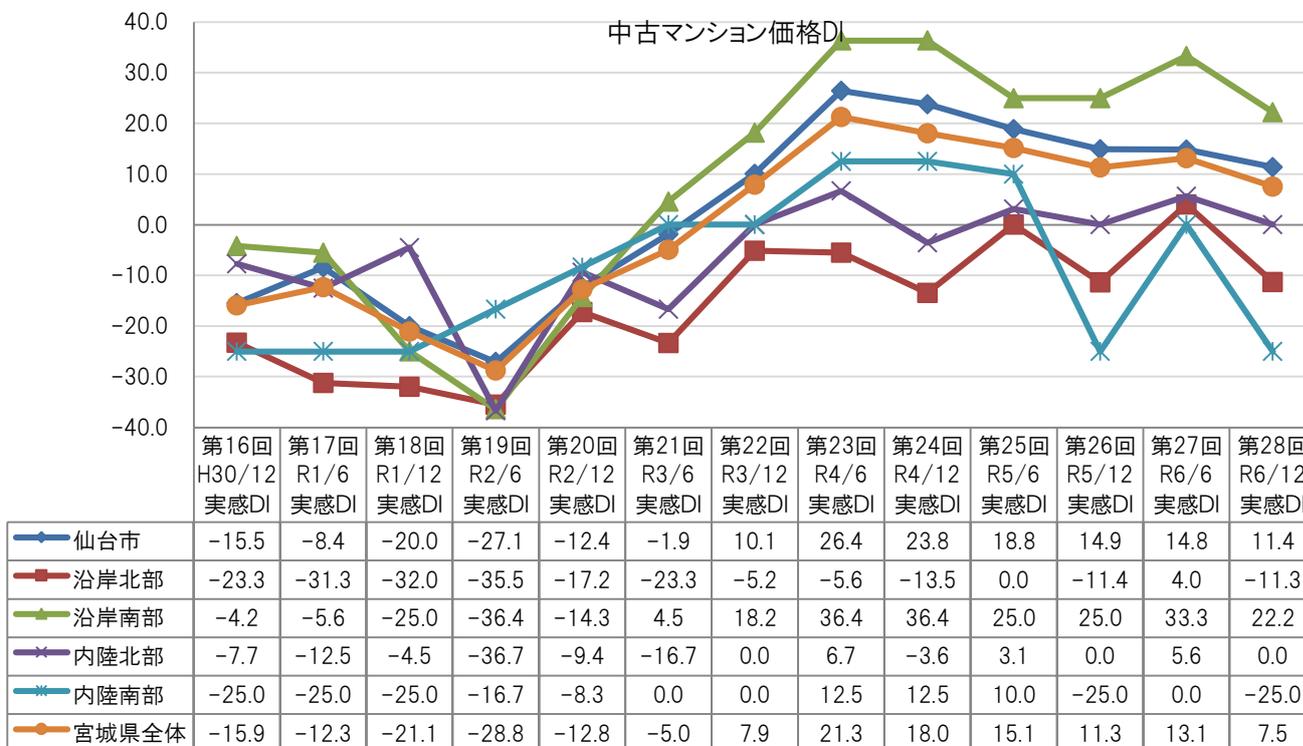
【価格の動向3】

④中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+1.2(前回+5.1)となり、プラス圏を維持したものの、R4.6調査以降、5期連続の減少となった。地区別にみると、仙台市で3.0ポイントの減少、沿岸北部で5.2ポイントの減少、内陸北部では10.4ポイント減少してマイナスに転じたが、他の2地区では指数が増加しており、特に沿岸南部は、5地区のうちで最も高い指数が継続している。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、上位は大和+50.0、宮城野+22.0、若林+21.2、多賀城+20.0の順となり、下位は石巻-43.3、気仙沼-42.9、東松島-37.5の順となった。

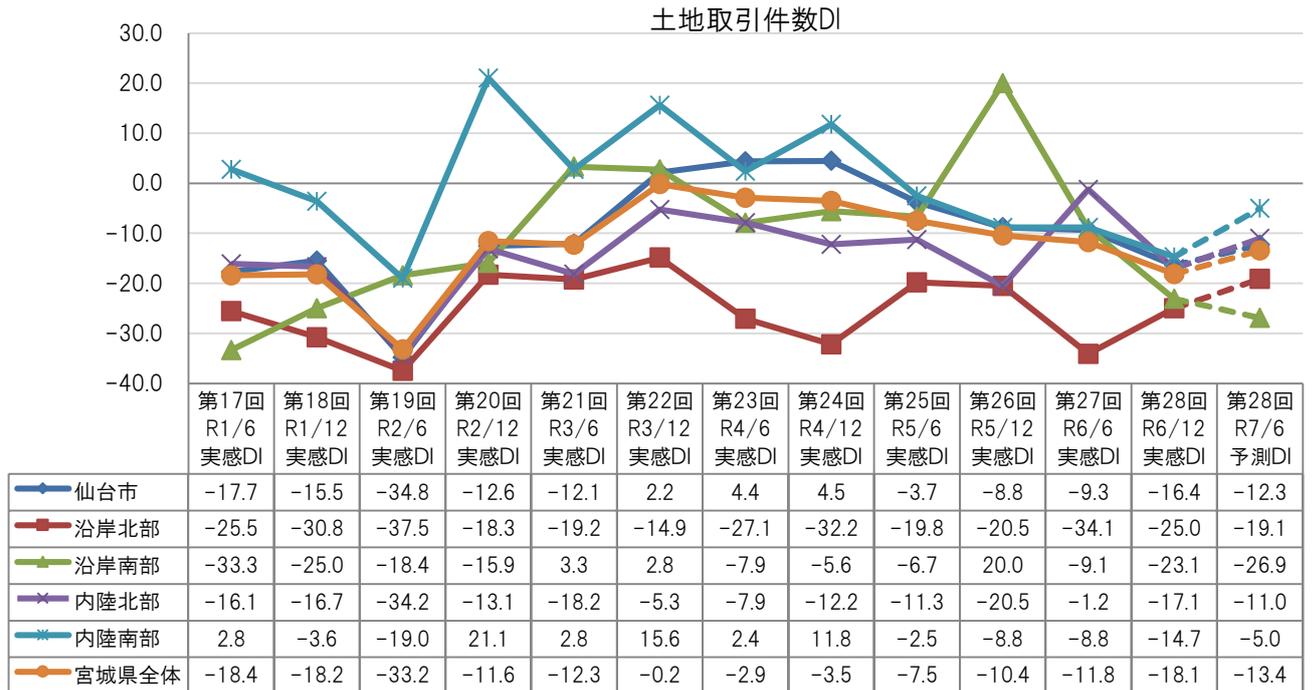
⑤中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+7.5(前回13.1)となり、上昇傾向を維持しているものの、R4.6調査以降において上げ幅の縮小が続く。地区別にみると仙台市及び沿岸南部でプラス圏が継続するが、内陸北部は横ばい、沿岸北部及び内陸南部では、前回のプラス圏からマイナスに転じた。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、上位は名取+18.8、宮城野+18.0、若林+14.3、太白+12.5の順となり、下位は石巻-30.8、大崎-14.3の順となった。

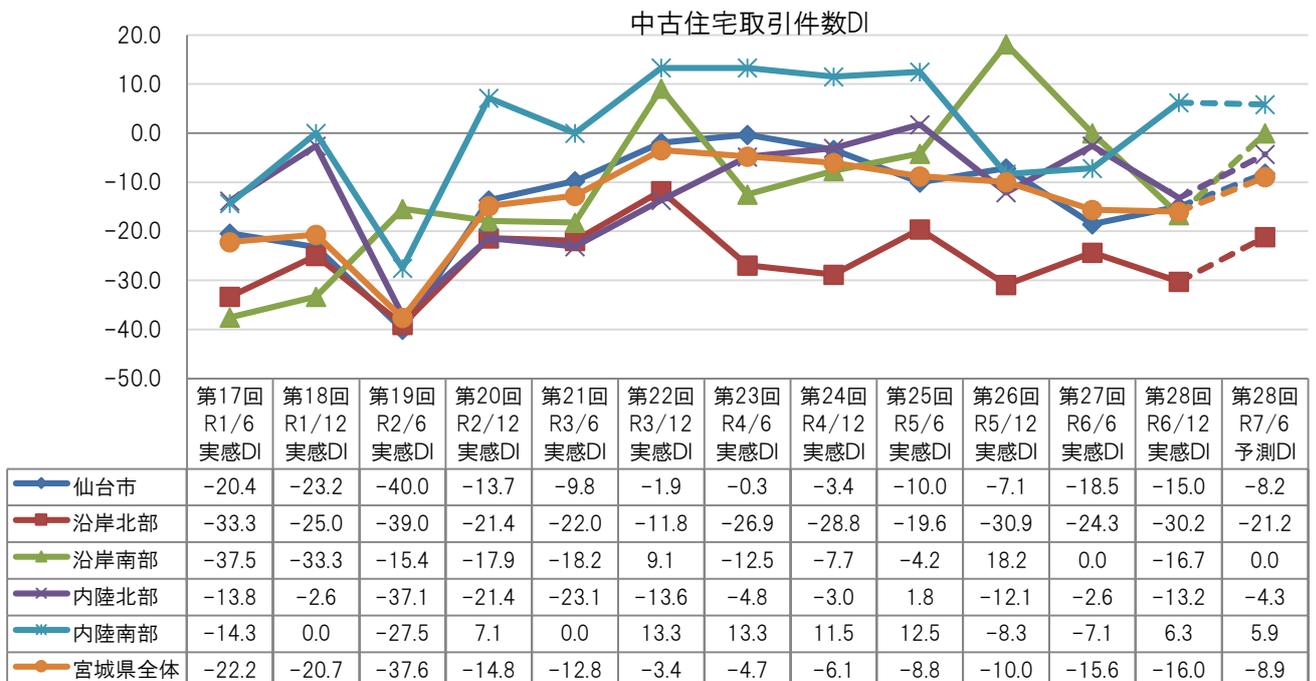
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-18.1(前回-11.8)となり、R3.12調査以降、6期連続で下げ幅が拡大して停滞感を強めている。今回の調査では、沿岸北部を除く4地区で指数が減少しており、中でも内陸北部(-15.9ポイント)、沿岸南部(-14.0ポイント)は下げ幅が特に大きい。
- 仙台市及び周辺市町村においては、底堅い土地需要が認められるものの、物件不足や売り側の強気姿勢によって取引件数が減少しているとの意見がある一方で、他の地域においては、需要の減退を指摘する意見が多く見られた。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、上位は大河原+25.0、大和+12.5、多賀城+4.2の順となり、下位は気仙沼-75.0、柴田-50.0、名取-33.3の順となった。

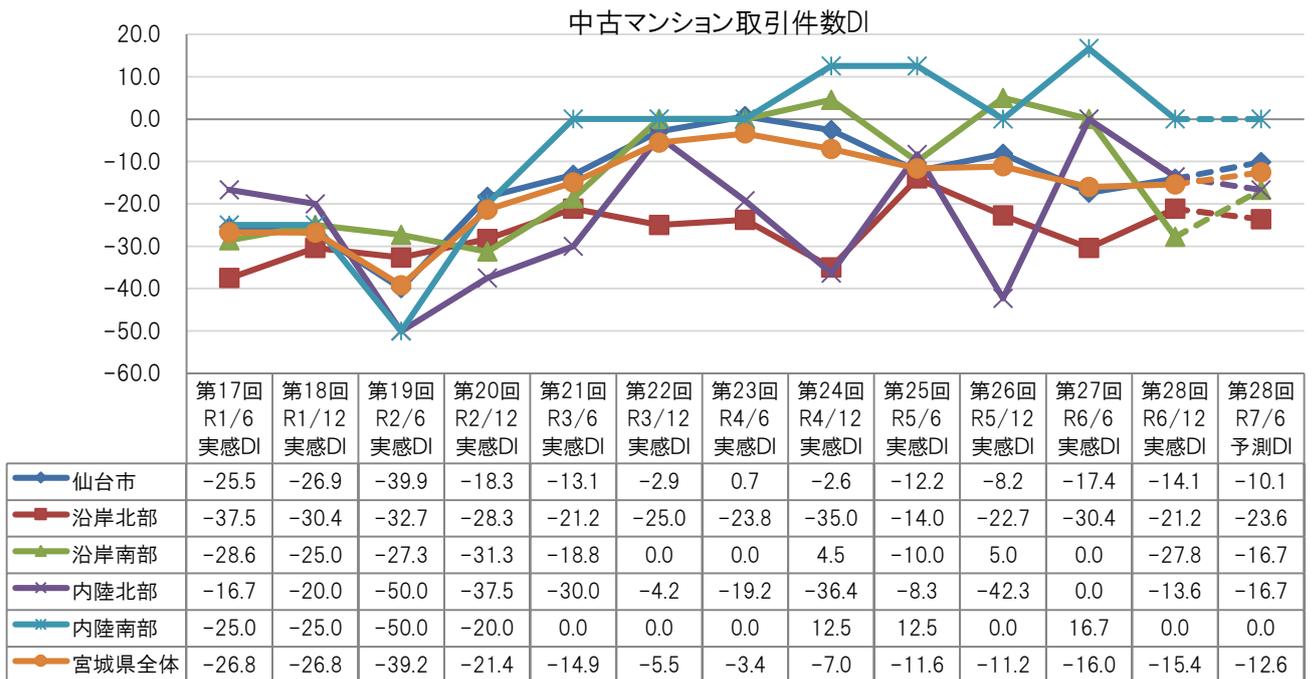
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-16.0(前回-15.6)で微減となり、R3.12調査以降、6期連続で下げ幅が拡大している。地区別にみると、内陸南部で前回のマイナス圏からプラスに転じ、仙台市で下げ幅がやや縮小したが、他の3地区では指数が減少しており、特に沿岸南部で-16.7ポイントと2期連続で大きな下げ幅となった。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、上位は白石+16.7、大和+16.7、大河原+12.5の順となり、下位は東松島-50.0、気仙沼-50.0、太白-26.0の順となった。

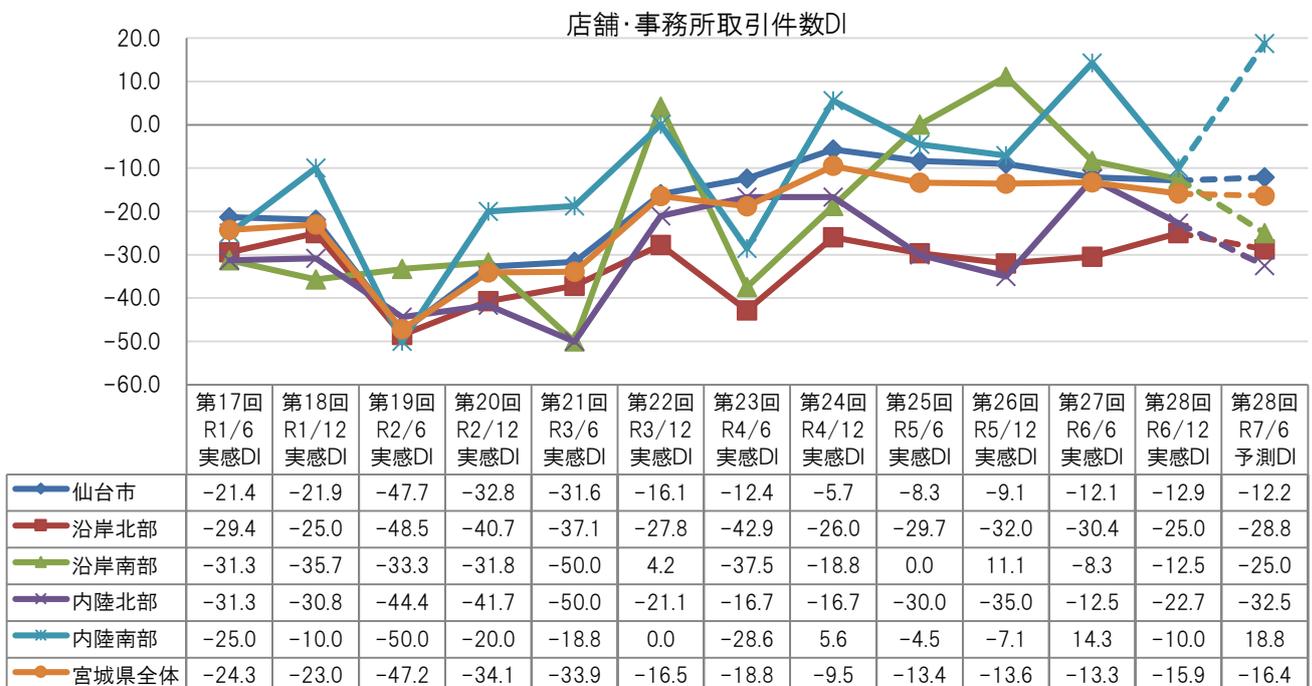
【取引件数の動向2】

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-15.4ポイント(前回-16.0)となり、前回調査から若干の改善が見られた。地区別にみると、仙台市は-14.1で前回から3.3ポイント下げ幅が縮小したが、マイナス圏が継続しており、沿岸北部は下げ幅が縮小したものの、依然として大きなマイナスとなった。他の3地区は指数が減少して、沿岸南部及び内陸北部では横ばいからマイナス圏に転じ、内陸南部では前回のプラスから横ばいとなった。
- 仙台市において、築年数が経過した中古マンションの売買取引が鈍化しているとの指摘がある一方で、新築マンションの価格高騰の影響で中古マンションの割安感が認められるとの意見や再販業者による取引が堅調であるとの意見も見られた。

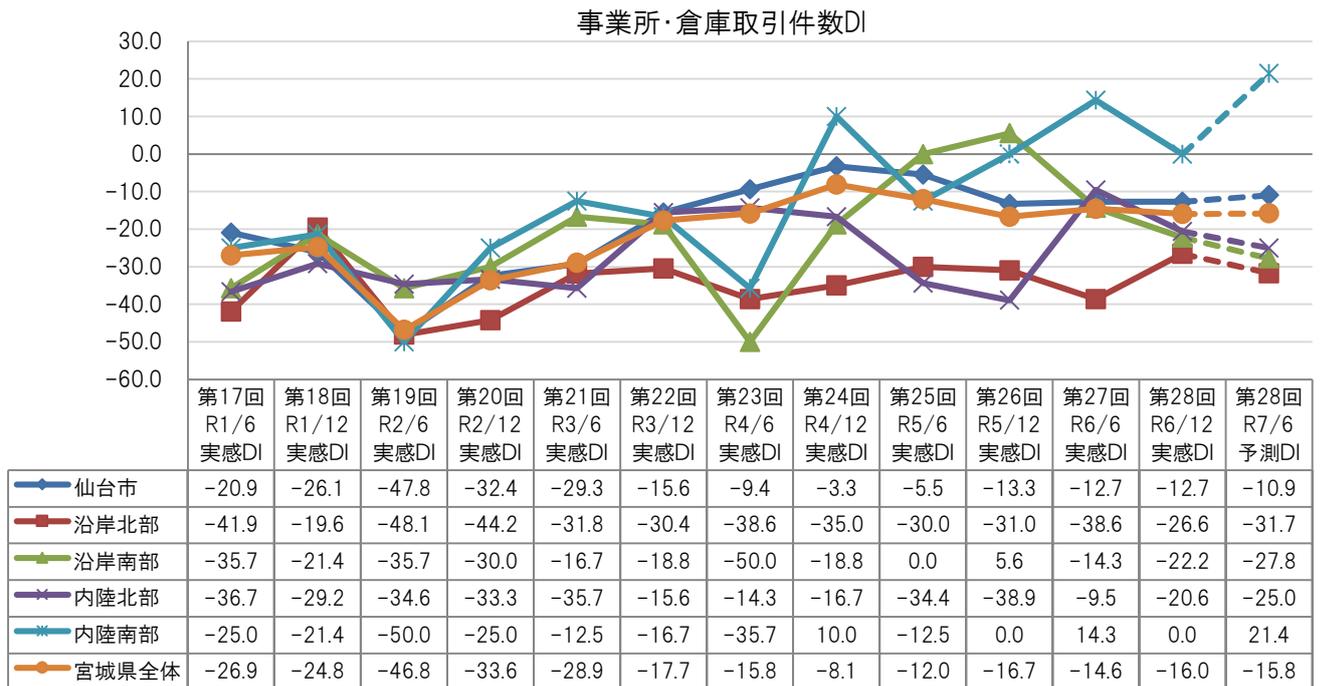
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-15.9ポイント(前回-13.3)となり、前回調査からやや下げ幅が拡大した。地区別にみると、沿岸北部のみ前回調査から指数が改善したが、依然として大きなマイナスが継続しており、他の4地区では、前回調査から指数が減少して、いずれも2桁のマイナスとなり、特に内陸南部は、24.3ポイントの大幅な減少となった。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、上位は多賀城+10.0のみがプラスで、大和及び富谷が±0.0となり、下位は気仙沼-80.0、大崎-30.0、登米-25.0、石巻-25.0の順となった。

【取引件数の動向3】

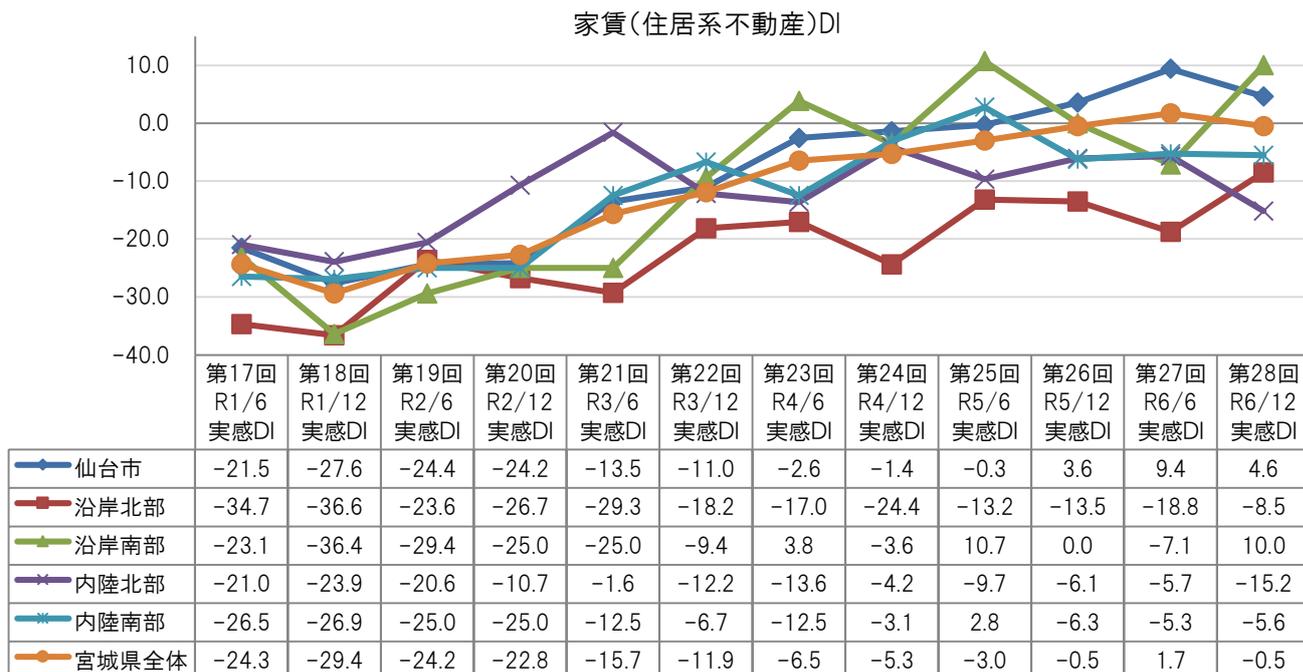
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-16.0(前回-14.6)となり、前回調査からやや下げ幅が拡大してマイナス圏が継続している。地区別にみると、沿岸北部のみ前回調査から指数が改善したが、依然として大きなマイナスが継続しており、仙台市で横ばいとなったほか、他の3地区では指数が減少した。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、上位は多賀城及び大和が±0.0となったほか、下位は気仙沼-62.5、大崎-31.3、名取-28.6、太白-28.6の順となった。

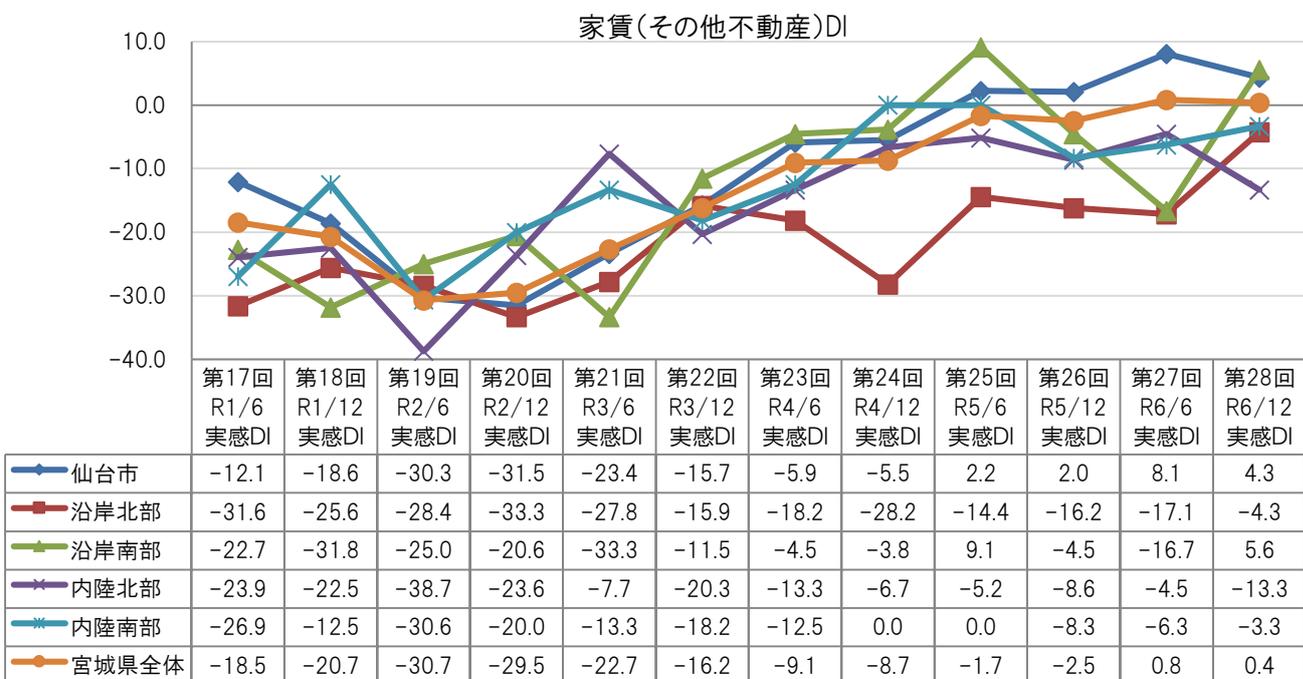
【賃料の動向】

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(前回+1.7)となり、前回調査で10年ぶりのプラスとなった指数は、再び小幅なマイナスに転じた。地区別にみると、仙台市で上げ幅が縮小したものの、3期連続でプラス圏を維持し、沿岸南部では指数が17.1ポイント増加してプラスに転じた。
- 仙台市では、土地価格や建築費の上昇に伴って新築マンション及びアパートの賃料相場が上昇しているとの意見のほか、近年の賃料上昇や新規供給の増加によって新築物件の空室が目立つとの指摘が見られる。また、仙台市以外の市町村では、人口減少や地域経済の低迷等による賃貸需要の長期的な減少を指摘する意見が多く見られた。

②その他不動産の家賃



- 家賃(店舗・事務所等その他不動産)DIは、県全体で+0.4(前回+0.8)となり、指数が小幅に減少したものの、前回調査に続いてプラス圏を維持した。全体を押し上げる仙台市は、3.8ポイント上げ幅が縮小したものの、4期連続でプラス圏が継続しているほか、沿岸南部では22.3ポイント増加してプラスに転じた。
- 一定数以上の回答があった各市町村のDI値を比較すれば、上位は若林+20.0、大和+12.5、白石+12.5、宮城野+10.0の順となり、下位は富谷-33.3、大河原-25.0、大崎・角田・塩竈いずれも-16.7の順となった。

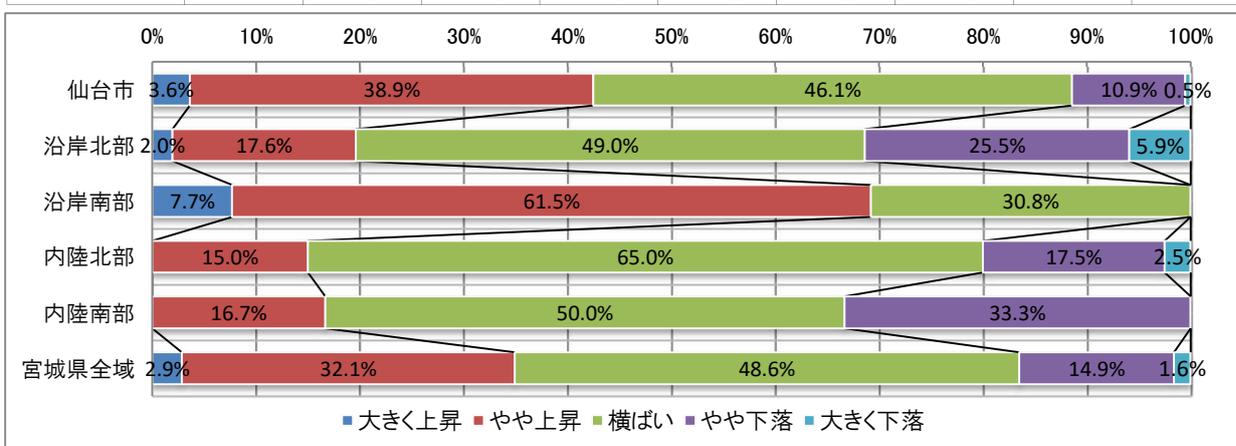
2. 設問ごとの回答内訳

問1:取引価格の半年前との比較

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

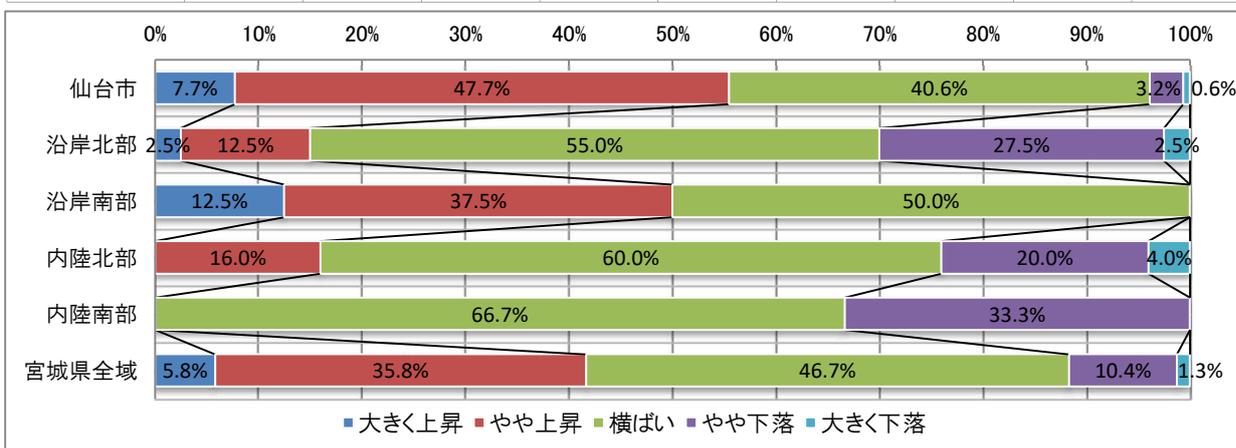
【住宅地の価格】

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	取引無回答	合計
仙台市	17.1	7 3.6%	75 38.9%	89 46.1%	21 10.9%	1 0.5%	193 100%	11	204
沿岸北部	-7.8	1 2.0%	9 17.6%	25 49.0%	13 25.5%	3 5.9%	51 100%	6	57
沿岸南部	38.5	1 7.7%	8 61.5%	4 30.8%	0 0.0%	0 0.0%	13 100%	1	14
内陸北部	-3.8	0 0.0%	6 15.0%	26 65.0%	7 17.5%	1 2.5%	40 100%	4	44
内陸南部	-8.3	0 0.0%	3 16.7%	9 50.0%	6 33.3%	0 0.0%	18 100%	3	21
宮城県全域	9.8	9 2.9%	101 32.1%	153 48.6%	47 14.9%	5 1.6%	315 100%	25	340



【商業地の価格】

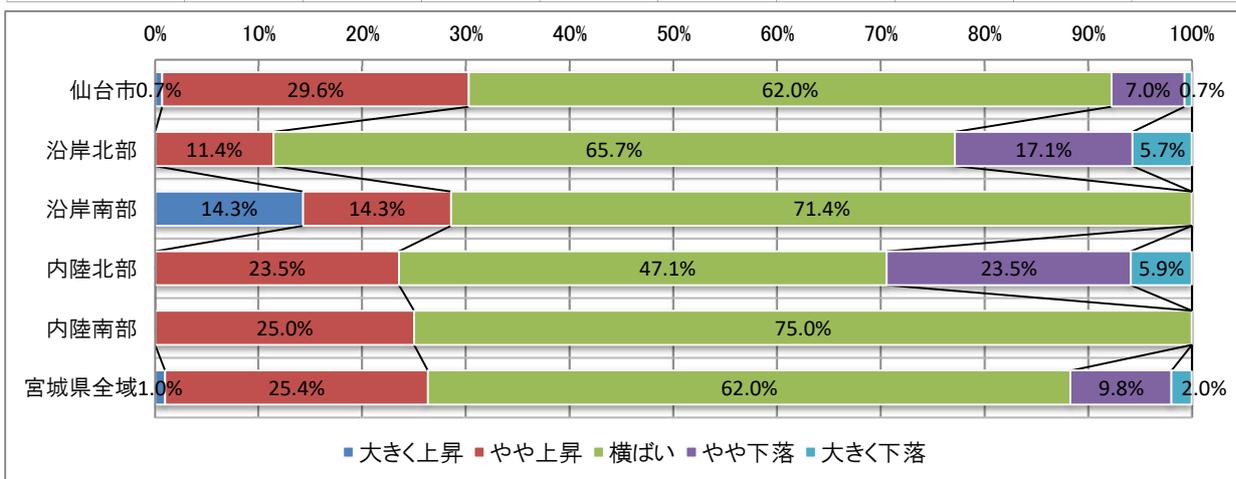
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	29.4	12 7.7%	74 47.7%	63 40.6%	5 3.2%	1 0.6%	155 100%	49	204
沿岸北部	-7.5	1 2.5%	5 12.5%	22 55.0%	11 27.5%	1 2.5%	40 100%	17	57
沿岸南部	31.3	1 12.5%	3 37.5%	4 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	6	14
内陸北部	-6.0	0 0.0%	4 16.0%	15 60.0%	5 20.0%	1 4.0%	25 100%	19	44
内陸南部	-16.7	0 0.0%	0 0.0%	8 66.7%	4 33.3%	0 0.0%	12 100%	9	21
宮城県全域	17.3	14 5.8%	86 35.8%	112 46.7%	25 10.4%	3 1.3%	240 100%	100	340



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

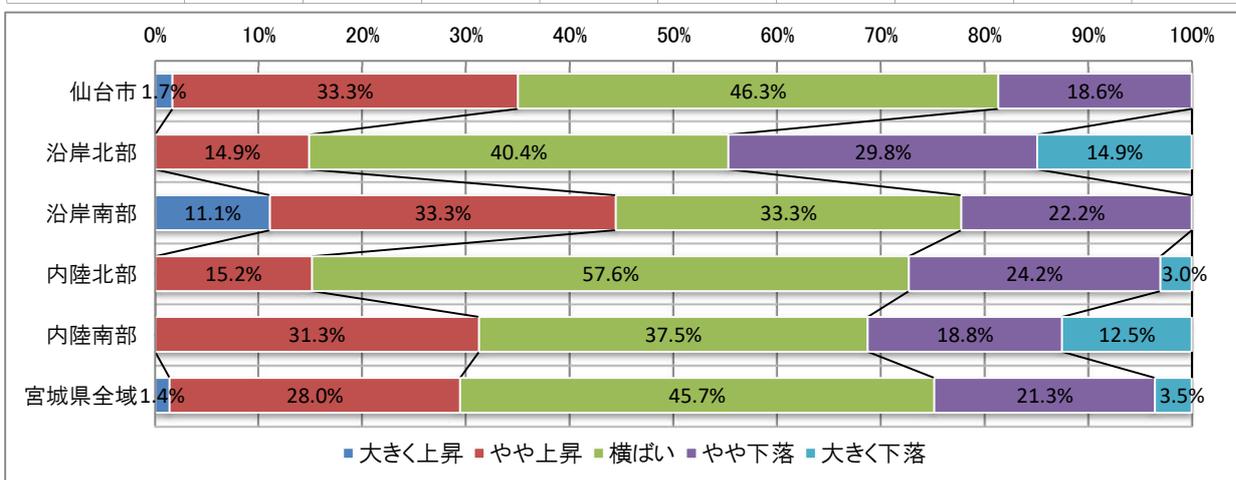
【工業地の価格】

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	取引無回答	合計
仙台市	11.3	1	42	88	10	1	142	61	203
		0.7%	29.6%	62.0%	7.0%	0.7%	100%		
沿岸北部	-8.6	0	4	23	6	2	35	21	56
		0.0%	11.4%	65.7%	17.1%	5.7%	100%		
沿岸南部	21.4	1	1	5	0	0	7	7	14
		14.3%	14.3%	71.4%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-5.9	0	4	8	4	1	17	27	44
		0.0%	23.5%	47.1%	23.5%	5.9%	100%		
内陸南部	12.5	0	1	3	0	0	4	17	21
		0.0%	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	6.8	2	52	127	20	4	205	133	338
		1.0%	25.4%	62.0%	9.8%	2.0%	100%		



【中古住宅の価格】

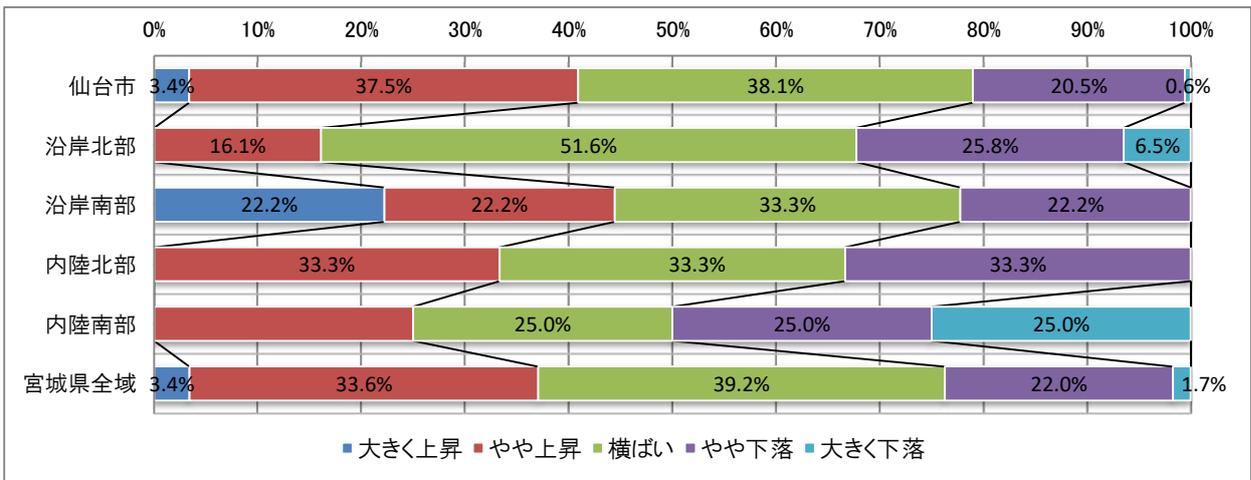
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無回答	合計
仙台市	9.0	3	59	82	33	0	177	27	204
		1.7%	33.3%	46.3%	18.6%	0.0%	100%		
沿岸北部	-22.3	0	7	19	14	7	47	10	57
		0.0%	14.9%	40.4%	29.8%	14.9%	100%		
沿岸南部	16.7	1	3	3	2	0	9	5	14
		11.1%	33.3%	33.3%	22.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-7.6	0	5	19	8	1	33	11	44
		0.0%	15.2%	57.6%	24.2%	3.0%	100%		
内陸南部	-6.3	0	5	6	3	2	16	5	21
		0.0%	31.3%	37.5%	18.8%	12.5%	100%		
宮城県全域	1.2	4	79	129	60	10	282	58	340
		1.4%	28.0%	45.7%	21.3%	3.5%	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	11.4	6	66	67	36	1	176	28	204
		3.4%	37.5%	38.1%	20.5%	0.6%	100%		
沿岸北部	-11.3	0	5	16	8	2	31	26	57
		0.0%	16.1%	51.6%	25.8%	6.5%	100%		
沿岸南部	22.2	2	2	3	2	0	9	5	14
		22.2%	22.2%	33.3%	22.2%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	0	4	4	4	0	12	31	43
		0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	100%		
内陸南部	-25.0	0	1	1	1	1	4	17	21
		0.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	100%		
宮城県全域	7.5	8	78	91	51	4	232	107	339
		3.4%	33.6%	39.2%	22.0%	1.7%	100%		

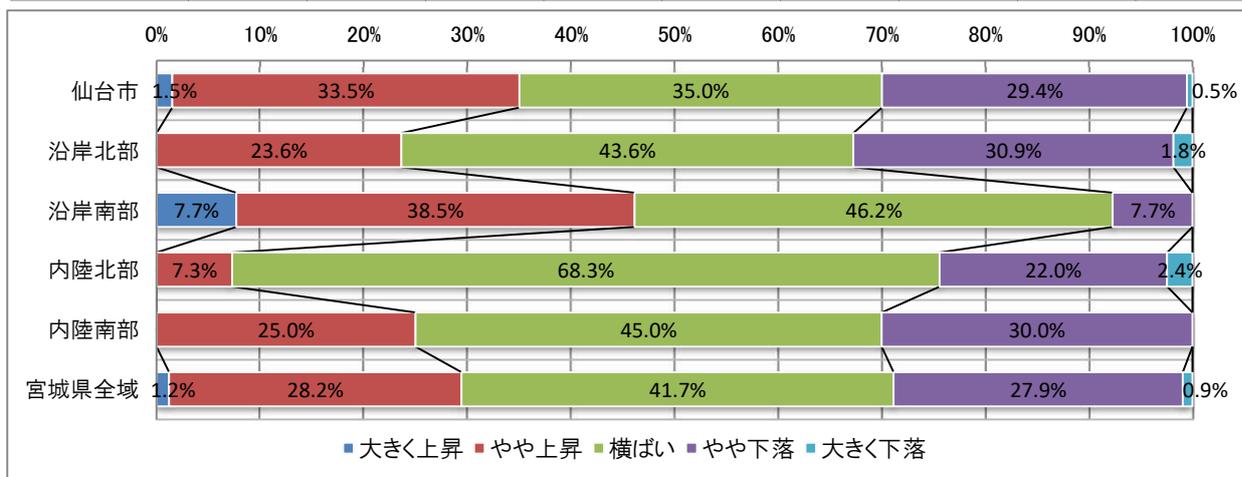


問2:半年後における取引価格の予測

半年後(R7.6.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

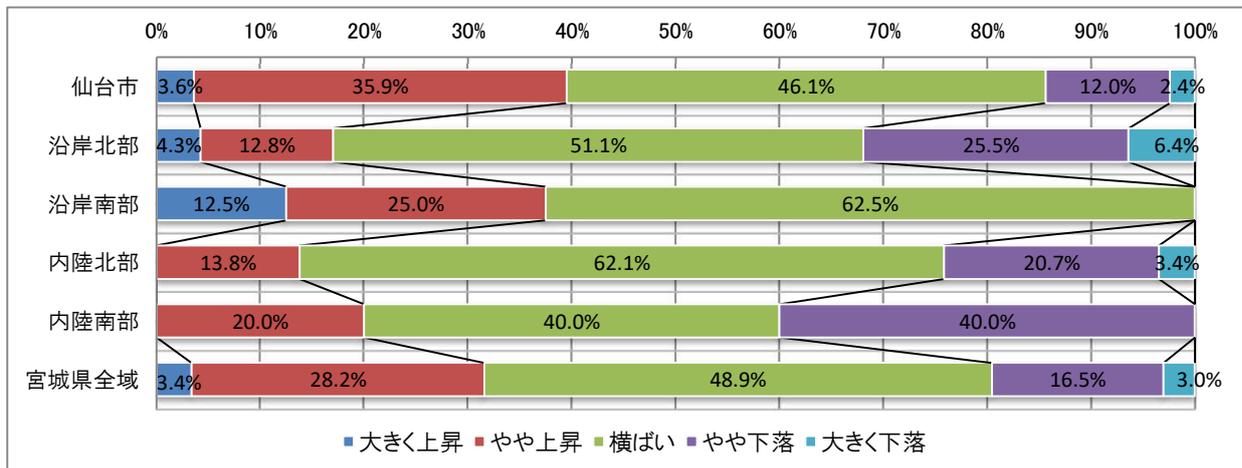
【住宅地全般】

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	3.0	3	66	69	58	1	197	7	204
		1.5%	33.5%	35.0%	29.4%	0.5%	100%		
沿岸北部	-5.5	0	13	24	17	1	55	2	57
		0.0%	23.6%	43.6%	30.9%	1.8%	100%		
沿岸南部	23.1	1	5	6	1	0	13	1	14
		7.7%	38.5%	46.2%	7.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-9.8	0	3	28	9	1	41	3	44
		0.0%	7.3%	68.3%	22.0%	2.4%	100%		
内陸南部	-2.5	0	5	9	6	0	20	1	21
		0.0%	25.0%	45.0%	30.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	0.5	4	92	136	91	3	326	14	340
		1.2%	28.2%	41.7%	27.9%	0.9%	100%		



【商業地全般】

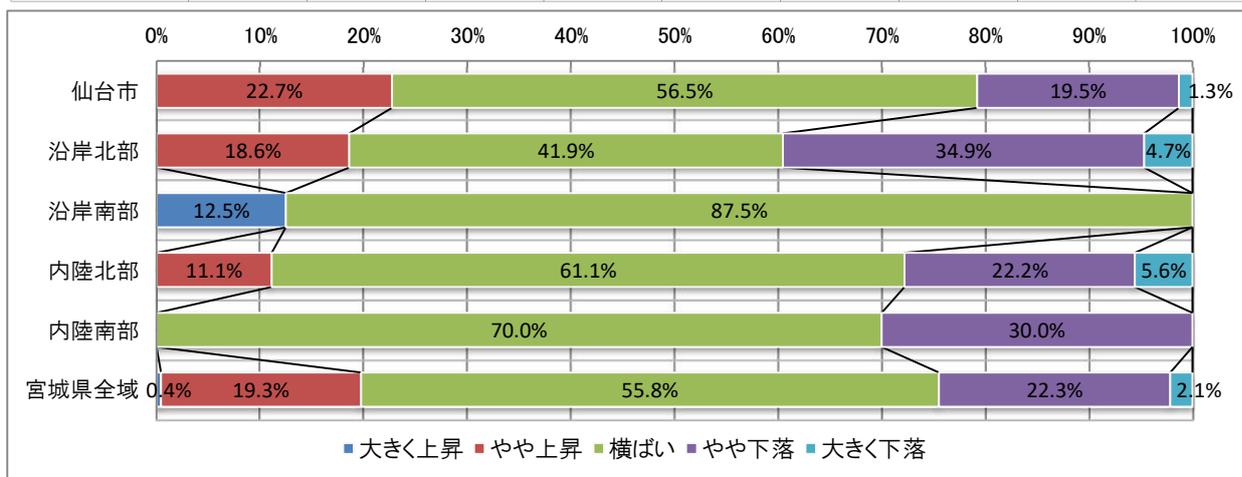
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
仙台市	13.2	6	60	77	20	4	167	37	204
		3.6%	35.9%	46.1%	12.0%	2.4%	100%		
沿岸北部	-8.5	2	6	24	12	3	47	10	57
		4.3%	12.8%	51.1%	25.5%	6.4%	100%		
沿岸南部	25.0	1	2	5	0	0	8	6	14
		12.5%	25.0%	62.5%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-6.9	0	4	18	6	1	29	15	44
		0.0%	13.8%	62.1%	20.7%	3.4%	100%		
内陸南部	-10.0	0	3	6	6	0	15	6	21
		0.0%	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	6.2	9	75	130	44	8	266	74	340
		3.4%	28.2%	48.9%	16.5%	3.0%	100%		



問2:半年後における取引価格の予測(続き)

【工業地全般】

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	0.3	0	35	87	30	2	154	49	203
		0.0%	22.7%	56.5%	19.5%	1.3%	100%		
沿岸北部	-12.8	0	8	18	15	2	43	14	57
		0.0%	18.6%	41.9%	34.9%	4.7%	100%		
沿岸南部	12.5	1	0	7	0	0	8	6	14
		12.5%	0.0%	87.5%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-11.1	0	2	11	4	1	18	26	44
		0.0%	11.1%	61.1%	22.2%	5.6%	100%		
内陸南部	-15.0	0	0	7	3	0	10	11	21
		0.0%	0.0%	70.0%	30.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-3.2	1	45	130	52	5	233	106	339
		0.4%	19.3%	55.8%	22.3%	2.1%	100%		

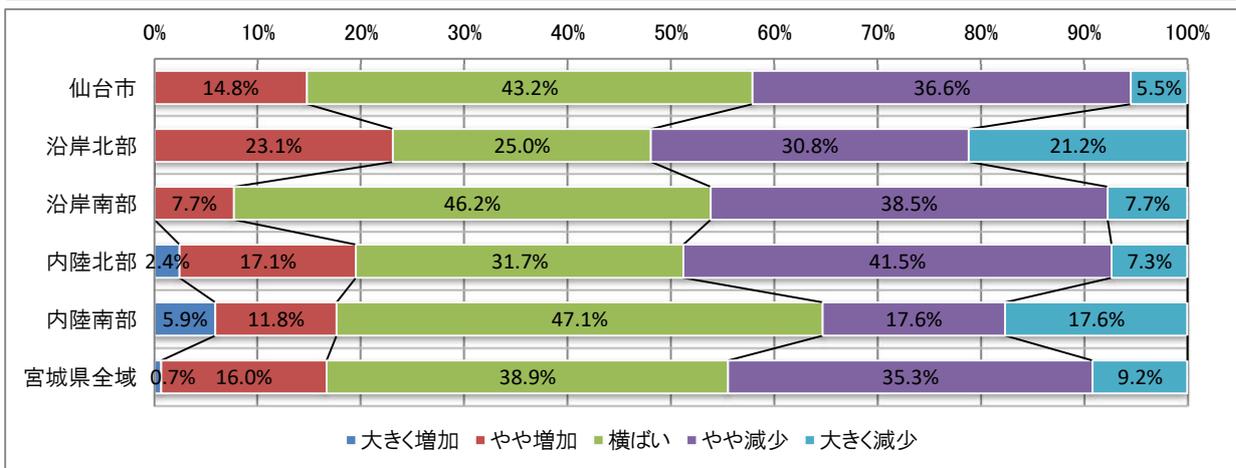


問3:取引件数の半年前との比較

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

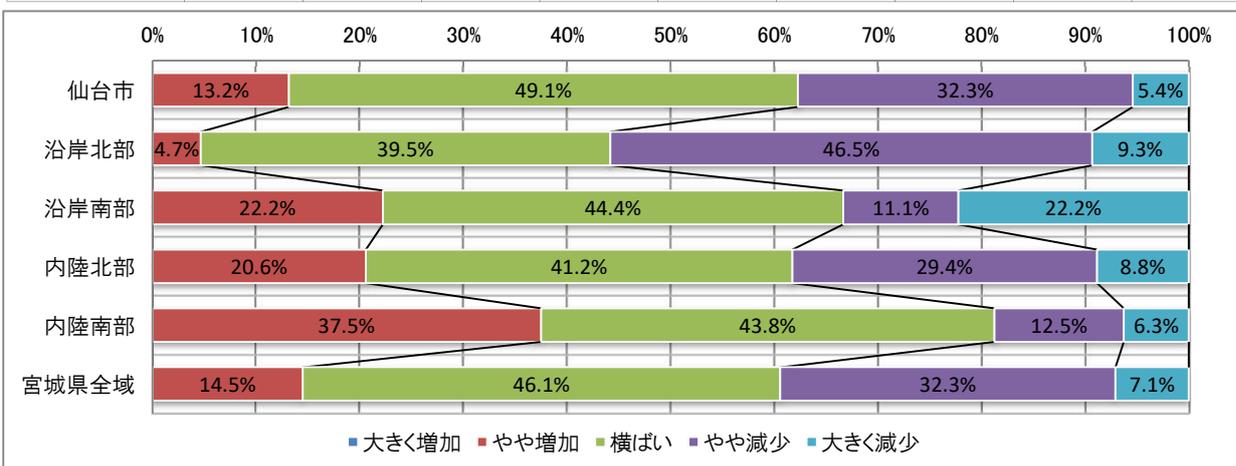
【土地取引】

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	取引無回答	合計
仙台市	-16.4	0	27	79	67	10	183	21	204
		0.0%	14.8%	43.2%	36.6%	5.5%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	12	13	16	11	52	5	57
		0.0%	23.1%	25.0%	30.8%	21.2%	100%		
沿岸南部	-23.1	0	1	6	5	1	13	1	14
		0.0%	7.7%	46.2%	38.5%	7.7%	100%		
内陸北部	-17.1	1	7	13	17	3	41	3	44
		2.4%	17.1%	31.7%	41.5%	7.3%	100%		
内陸南部	-14.7	1	2	8	3	3	17	4	21
		5.9%	11.8%	47.1%	17.6%	17.6%	100%		
宮城県全域	-18.1	2	49	119	108	28	306	34	340
		0.7%	16.0%	38.9%	35.3%	9.2%	100%		



【中古住宅の取引】

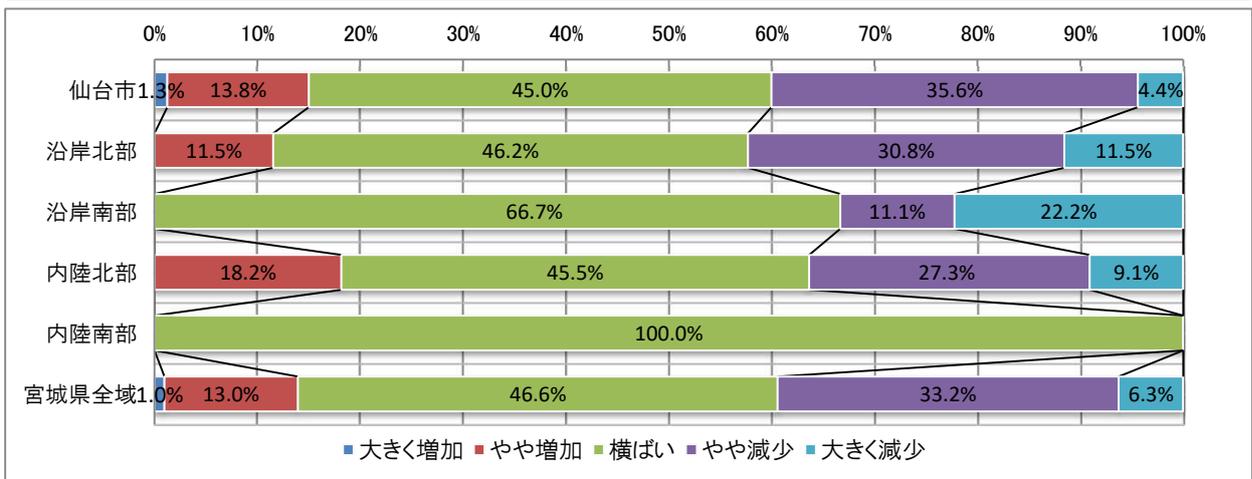
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-15.0	0	22	82	54	9	167	37	204
		0.0%	13.2%	49.1%	32.3%	5.4%	100%		
沿岸北部	-30.2	0	2	17	20	4	43	14	57
		0.0%	4.7%	39.5%	46.5%	9.3%	100%		
沿岸南部	-16.7	0	2	4	1	2	9	5	14
		0.0%	22.2%	44.4%	11.1%	22.2%	100%		
内陸北部	-13.2	0	7	14	10	3	34	10	44
		0.0%	20.6%	41.2%	29.4%	8.8%	100%		
内陸南部	6.3	0	6	7	2	1	16	5	21
		0.0%	37.5%	43.8%	12.5%	6.3%	100%		
宮城県全域	-16.0	0	39	124	87	19	269	71	340
		0.0%	14.5%	46.1%	32.3%	7.1%	100%		



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

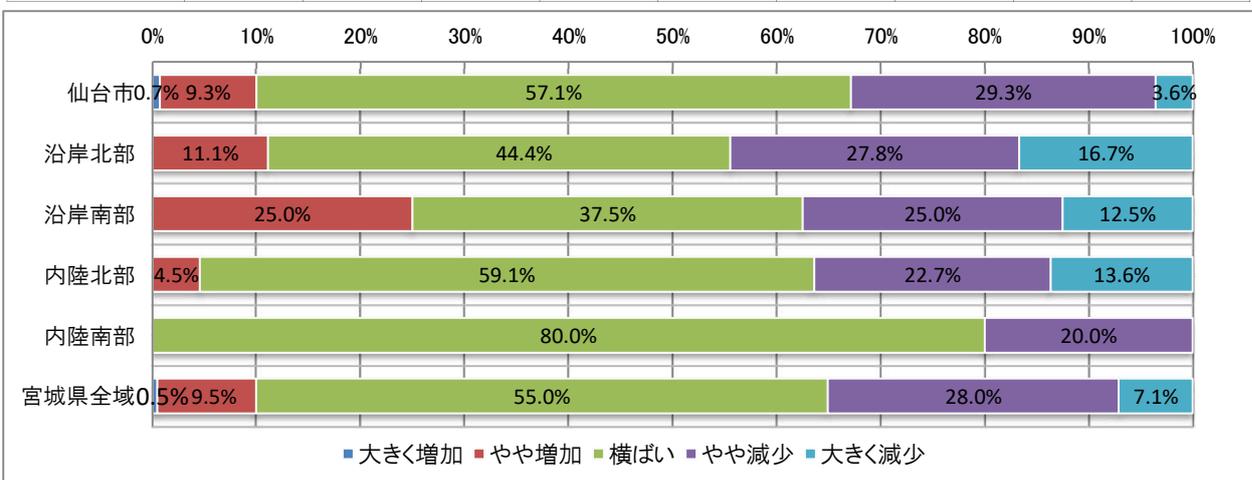
【中古マンションの取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-14.1	2	22	72	57	7	160	44	204
		1.3%	13.8%	45.0%	35.6%	4.4%	100%		
沿岸北部	-21.2	0	3	12	8	3	26	31	57
		0.0%	11.5%	46.2%	30.8%	11.5%	100%		
沿岸南部	-27.8	0	0	6	1	2	9	5	14
		0.0%	0.0%	66.7%	11.1%	22.2%	100%		
内陸北部	-13.6	0	2	5	3	1	11	32	43
		0.0%	18.2%	45.5%	27.3%	9.1%	100%		
内陸南部	0.0	0	0	2	0	0	2	18	20
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-15.4	2	27	97	69	13	208	130	338
		1.0%	13.0%	46.6%	33.2%	6.3%	100%		



【店舗・事務所の取引】

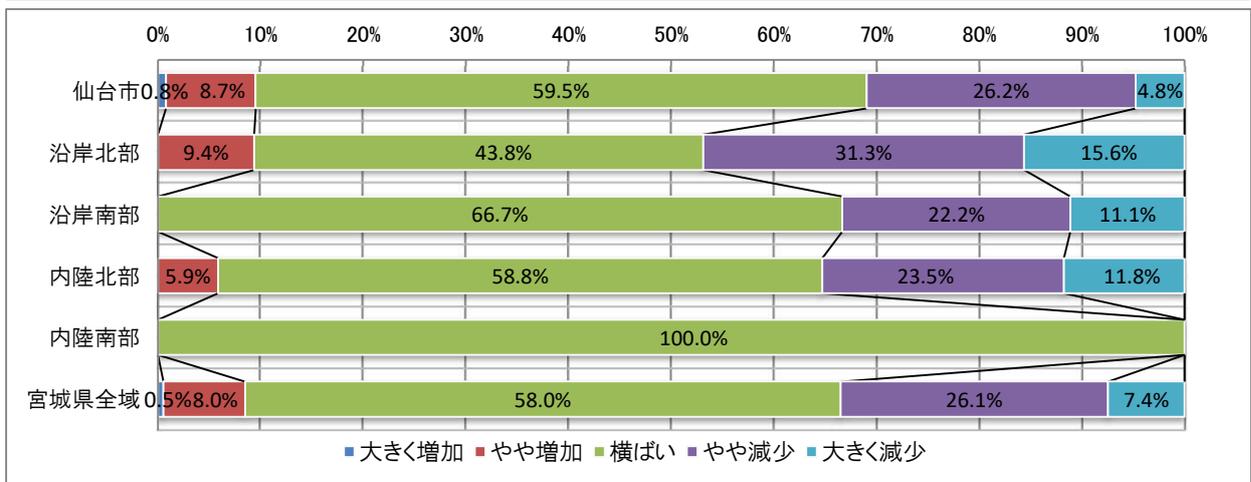
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-12.9	1	13	80	41	5	140	64	204
		0.7%	9.3%	57.1%	29.3%	3.6%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	4	16	10	6	36	21	57
		0.0%	11.1%	44.4%	27.8%	16.7%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	2	3	2	1	8	6	14
		0.0%	25.0%	37.5%	25.0%	12.5%	100%		
内陸北部	-22.7	0	1	13	5	3	22	22	44
		0.0%	4.5%	59.1%	22.7%	13.6%	100%		
内陸南部	-10.0	0	0	4	1	0	5	15	20
		0.0%	0.0%	80.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-15.9	1	20	116	59	15	211	128	339
		0.5%	9.5%	55.0%	28.0%	7.1%	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	1	11	75	33	6	126	78	204
		0.8%	8.7%	59.5%	26.2%	4.8%	100%		
沿岸北部	-26.6	0	3	14	10	5	32	25	57
		0.0%	9.4%	43.8%	31.3%	15.6%	100%		
沿岸南部	-22.2	0	0	6	2	1	9	5	14
		0.0%	0.0%	66.7%	22.2%	11.1%	100%		
内陸北部	-20.6	0	1	10	4	2	17	27	44
		0.0%	5.9%	58.8%	23.5%	11.8%	100%		
内陸南部	0.0	0	0	4	0	0	4	16	20
		0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-16.0	1	15	109	49	14	188	151	339
		0.5%	8.0%	58.0%	26.1%	7.4%	100%		

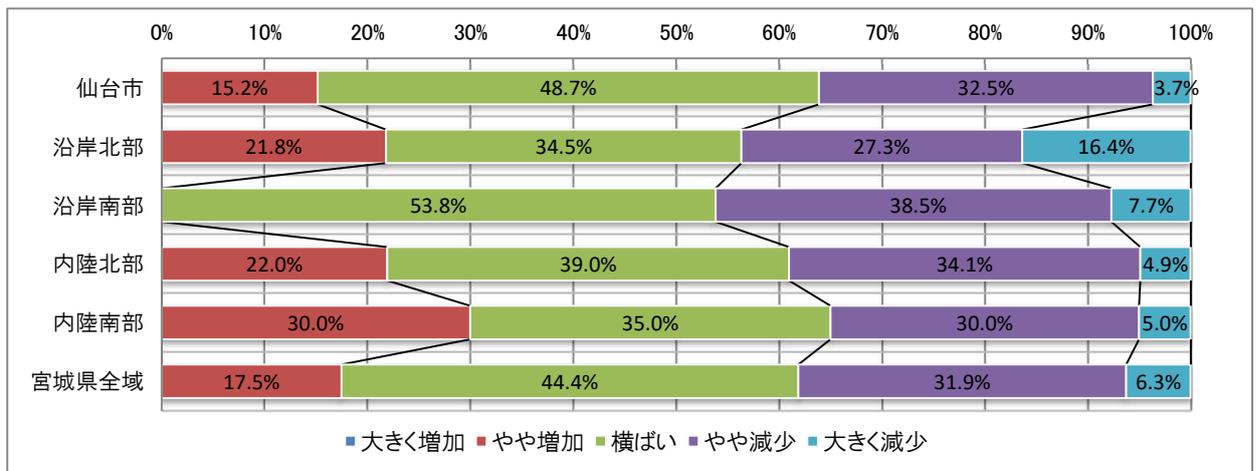


問4:半年後における取引件数の予測

半年後(R7.6.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

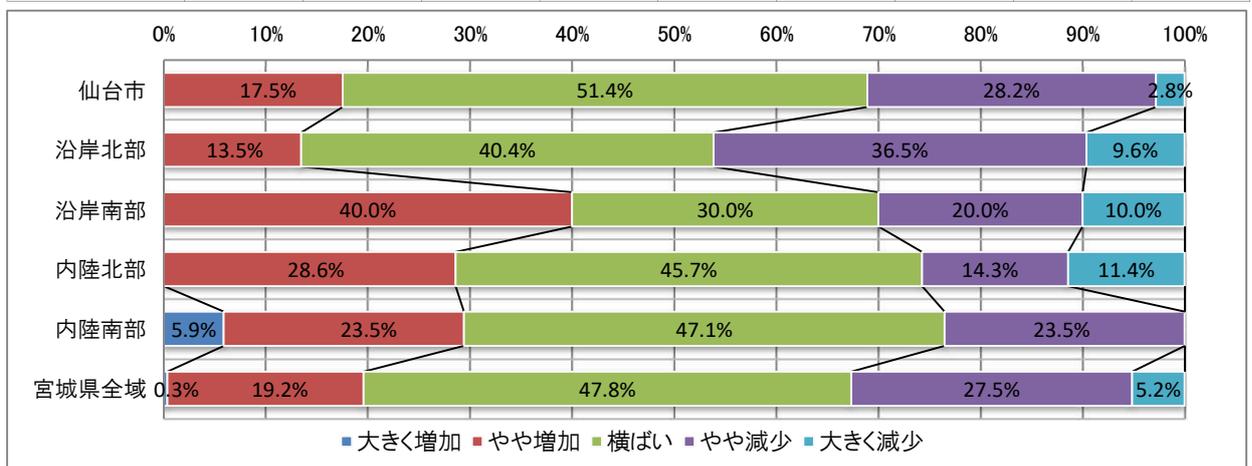
【土地取引】

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	-12.3	0	29	93	62	7	191	13	204
		0.0%	15.2%	48.7%	32.5%	3.7%	100%		
沿岸北部	-19.1	0	12	19	15	9	55	2	57
		0.0%	21.8%	34.5%	27.3%	16.4%	100%		
沿岸南部	-26.9	0	0	7	5	1	13	1	14
		0.0%	0.0%	53.8%	38.5%	7.7%	100%		
内陸北部	-11.0	0	9	16	14	2	41	3	44
		0.0%	22.0%	39.0%	34.1%	4.9%	100%		
内陸南部	-5.0	0	6	7	6	1	20	1	21
		0.0%	30.0%	35.0%	30.0%	5.0%	100%		
宮城県全域	-13.4	0	56	142	102	20	320	20	340
		0.0%	17.5%	44.4%	31.9%	6.3%	100%		



【中古住宅の取引】

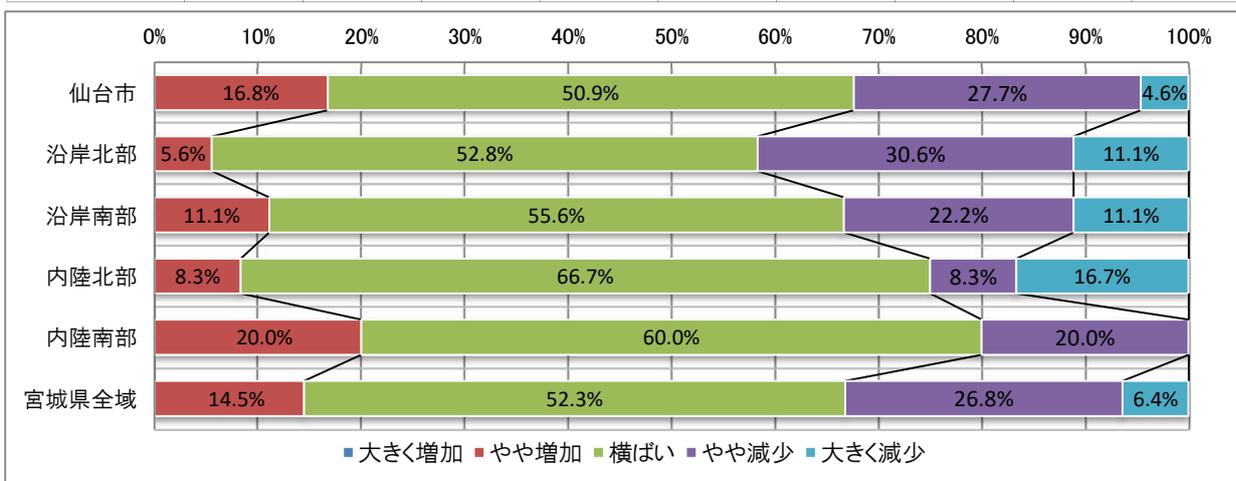
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-8.2	0	31	91	50	5	177	27	204
		0.0%	17.5%	51.4%	28.2%	2.8%	100%		
沿岸北部	-21.2	0	7	21	19	5	52	5	57
		0.0%	13.5%	40.4%	36.5%	9.6%	100%		
沿岸南部	0.0	0	4	3	2	1	10	4	14
		0.0%	40.0%	30.0%	20.0%	10.0%	100%		
内陸北部	-4.3	0	10	16	5	4	35	9	44
		0.0%	28.6%	45.7%	14.3%	11.4%	100%		
内陸南部	5.9	1	4	8	4	0	17	4	21
		5.9%	23.5%	47.1%	23.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-8.9	1	56	139	80	15	291	49	340
		0.3%	19.2%	47.8%	27.5%	5.2%	100%		



問4:半年後の取引件数(続き)

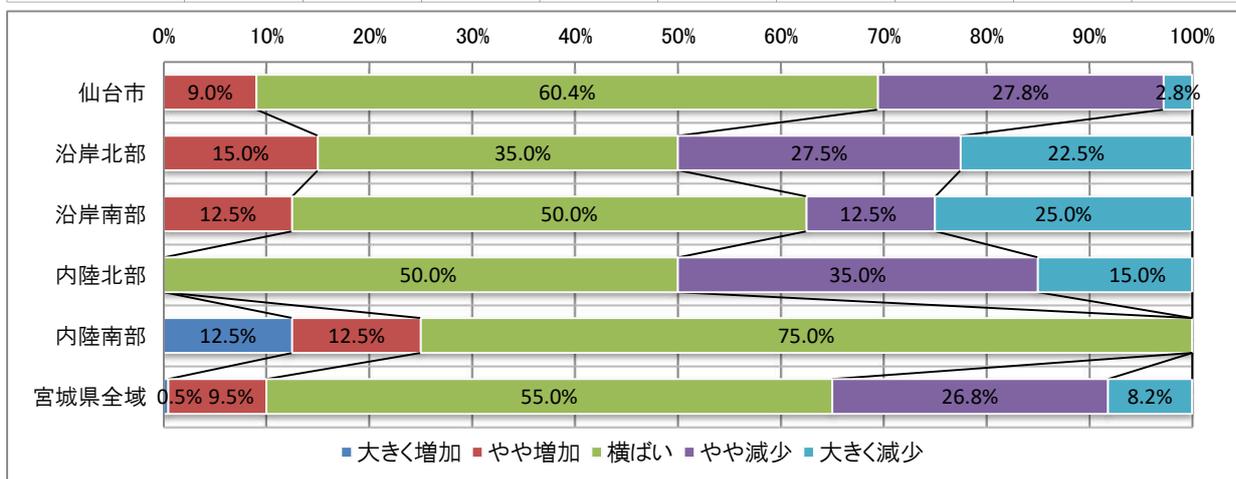
【中古マンションの取引】

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	-10.1	0	29	88	48	8	173	31	204
		0.0%	16.8%	50.9%	27.7%	4.6%	100%		
沿岸北部	-23.6	0	2	19	11	4	36	21	57
		0.0%	5.6%	52.8%	30.6%	11.1%	100%		
沿岸南部	-16.7	0	1	5	2	1	9	5	14
		0.0%	11.1%	55.6%	22.2%	11.1%	100%		
内陸北部	-16.7	0	1	8	1	2	12	31	43
		0.0%	8.3%	66.7%	8.3%	16.7%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	3	1	0	5	16	21
		0.0%	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-12.6	0	34	123	63	15	235	104	339
		0.0%	14.5%	52.3%	26.8%	6.4%	100%		



【店舗・事務所の取引】

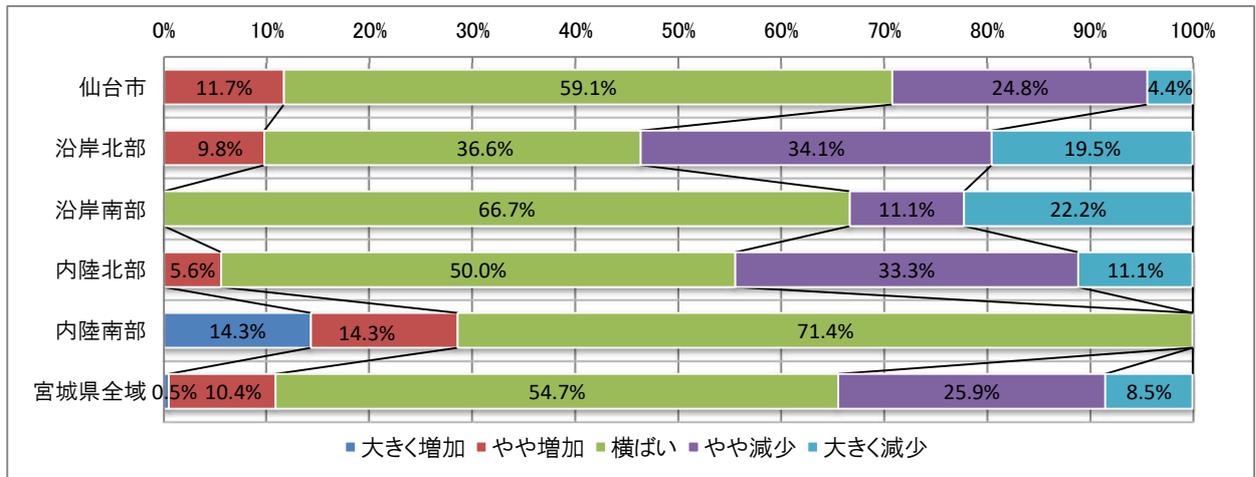
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-12.2	0	13	87	40	4	144	59	203
		0.0%	9.0%	60.4%	27.8%	2.8%	100%		
沿岸北部	-28.8	0	6	14	11	9	40	17	57
		0.0%	15.0%	35.0%	27.5%	22.5%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	1	4	1	2	8	6	14
		0.0%	12.5%	50.0%	12.5%	25.0%	100%		
内陸北部	-32.5	0	0	10	7	3	20	24	44
		0.0%	0.0%	50.0%	35.0%	15.0%	100%		
内陸南部	18.8	1	1	6	0	0	8	13	21
		12.5%	12.5%	75.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-16.4	1	21	121	59	18	220	119	339
		0.5%	9.5%	55.0%	26.8%	8.2%	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	-10.9	0	16	81	34	6	137	66	203
		0.0%	11.7%	59.1%	24.8%	4.4%	100%		
沿岸北部	-31.7	0	4	15	14	8	41	16	57
		0.0%	9.8%	36.6%	34.1%	19.5%	100%		
沿岸南部	-27.8	0	0	6	1	2	9	5	14
		0.0%	0.0%	66.7%	11.1%	22.2%	100%		
内陸北部	-25.0	0	1	9	6	2	18	26	44
		0.0%	5.6%	50.0%	33.3%	11.1%	100%		
内陸南部	21.4	1	1	5	0	0	7	14	21
		14.3%	14.3%	71.4%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-15.8	1	22	116	55	18	212	127	339
		0.5%	10.4%	54.7%	25.9%	8.5%	100%		

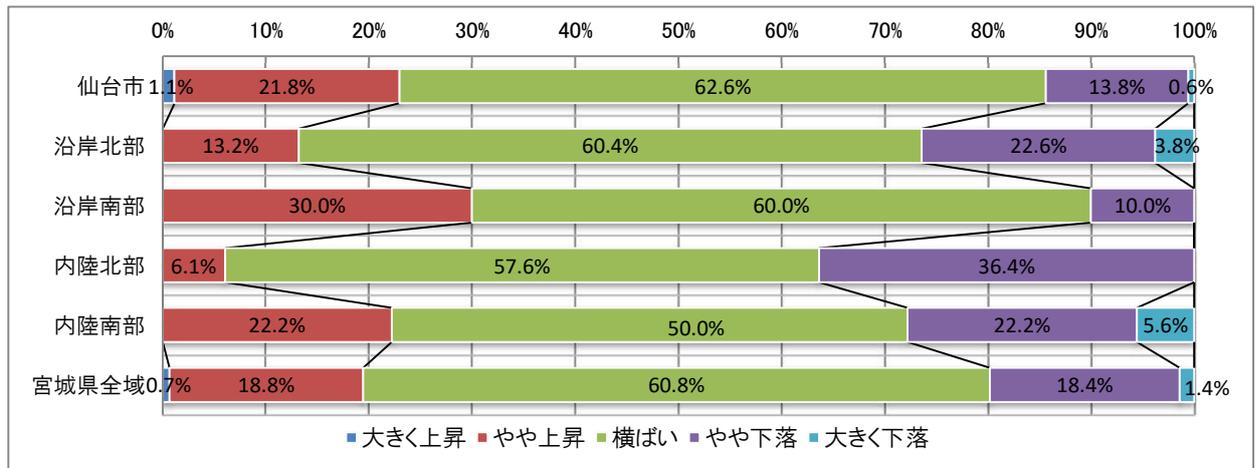


問5:賃料の半年前との比較

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

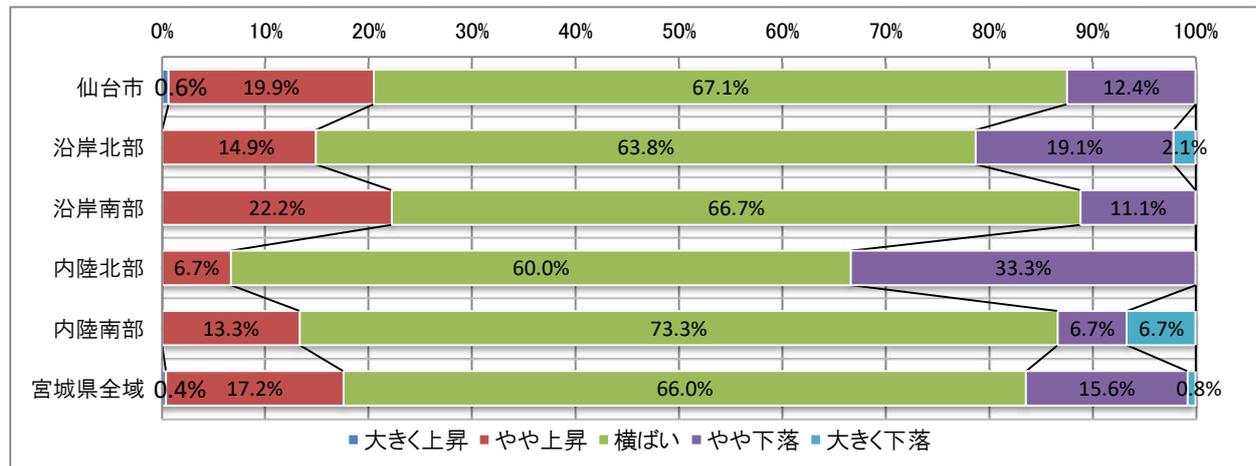
【住居系不動産の家賃】

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	4.6	2 1.1%	38 21.8%	109 62.6%	24 13.8%	1 0.6%	174 100%	30	204
沿岸北部	-8.5	0 0.0%	7 13.2%	32 60.4%	12 22.6%	2 3.8%	53 100%	4	57
沿岸南部	10.0	0 0.0%	3 30.0%	6 60.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100%	4	14
内陸北部	-15.2	0 0.0%	2 6.1%	19 57.6%	12 36.4%	0 0.0%	33 100%	11	44
内陸南部	-5.6	0 0.0%	4 22.2%	9 50.0%	4 22.2%	1 5.6%	18 100%	3	21
宮城県全域	-0.5	2 0.7%	54 18.8%	175 60.8%	53 18.4%	4 1.4%	288 100%	52	340



【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	4.3	1 0.6%	32 19.9%	108 67.1%	20 12.4%	0 0.0%	161 100%	43	204
沿岸北部	-4.3	0 0.0%	7 14.9%	30 63.8%	9 19.1%	1 2.1%	47 100%	10	57
沿岸南部	5.6	0 0.0%	2 22.2%	6 66.7%	1 11.1%	0 0.0%	9 100%	5	14
内陸北部	-13.3	0 0.0%	2 6.7%	18 60.0%	10 33.3%	0 0.0%	30 100%	14	44
内陸南部	-3.3	0 0.0%	2 13.3%	11 73.3%	1 6.7%	1 6.7%	15 100%	6	21
宮城県全域	0.4	1 0.4%	45 17.2%	173 66.0%	41 15.6%	2 0.8%	262 100%	78	340

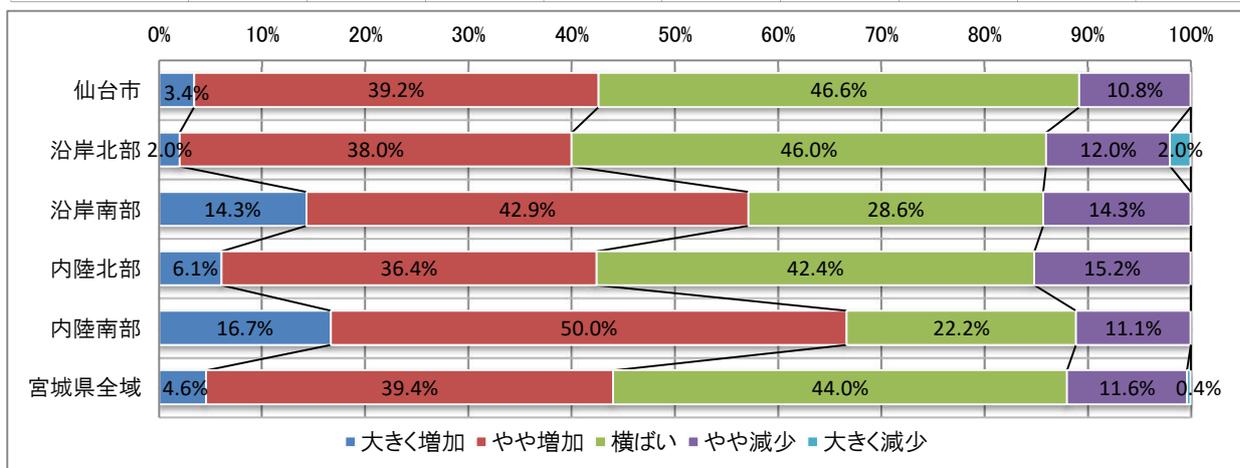


問6:空室率の半年前との比較

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

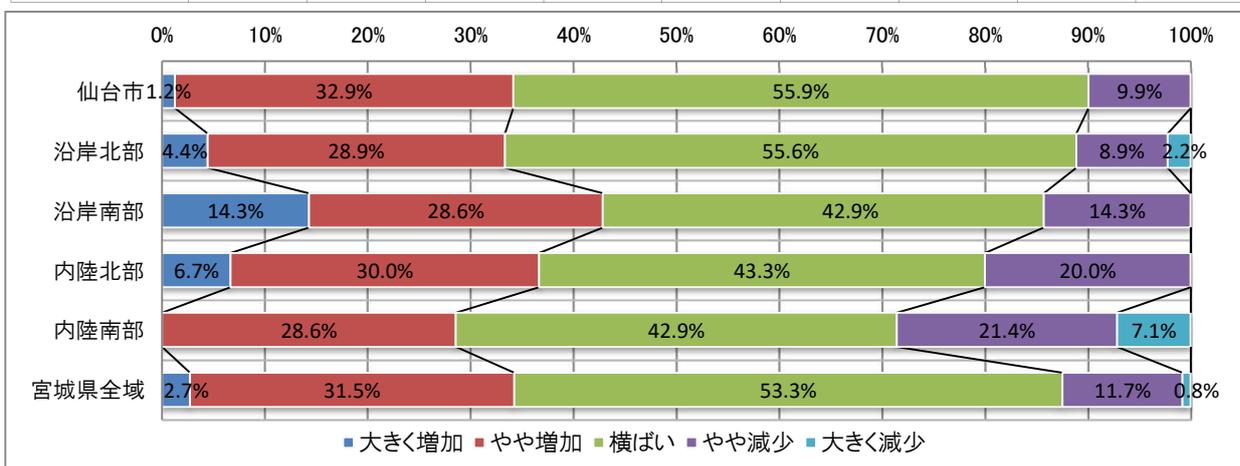
【住居系不動産の空室率】

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	17.6	6 3.4%	69 39.2%	82 46.6%	19 10.8%	0 0.0%	176 100%	28	204
沿岸北部	13.0	1 2.0%	19 38.0%	23 46.0%	6 12.0%	1 2.0%	50 100%	5	55
沿岸南部	28.6	1 14.3%	3 42.9%	2 28.6%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	7	14
内陸北部	16.7	2 6.1%	12 36.4%	14 42.4%	5 15.2%	0 0.0%	33 100%	11	44
内陸南部	36.1	3 16.7%	9 50.0%	4 22.2%	2 11.1%	0 0.0%	18 100%	3	21
宮城県全域	18.1	13 4.6%	112 39.4%	125 44.0%	33 11.6%	1 0.4%	284 100%	54	338



【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	12.7	2 1.2%	53 32.9%	90 55.9%	16 9.9%	0 0.0%	161 100%	43	204
沿岸北部	12.2	2 4.4%	13 28.9%	25 55.6%	4 8.9%	1 2.2%	45 100%	10	55
沿岸南部	21.4	1 14.3%	2 28.6%	3 42.9%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	7	14
内陸北部	11.7	2 6.7%	9 30.0%	13 43.3%	6 20.0%	0 0.0%	30 100%	14	44
内陸南部	-3.6	0 0.0%	4 28.6%	6 42.9%	3 21.4%	1 7.1%	14 100%	7	21
宮城県全域	11.9	7 2.7%	81 31.5%	137 53.3%	30 11.7%	2 0.8%	257 100%	81	338



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〉

- 商業地域の土地は、依然と高く、今後も上昇すると思います。
住宅地については、段々と価格が落ち着いてきてる気がします。
- 相続による中古住宅が増加している。
- 当社は不動産売却専門の会社の為売買に関する意見とさせていただきます。
以前として、不動産取引に関しては高いままです。その背景には、不動産会社の査定に問題が有ります。査定自体が売
る為の査定では無く、売却の依頼を受ける為の査定になっている為、査定価格に関して、どの不動産会社の査定価格も
高く、とても今の時代に合った査定になっていないと言う事です。
- 中古マンション(リノベ済)の反響が極端になくなった
- 外国人が来て、賃貸APは不足してきた。
中古住宅の客も増えて来たが、物件がない。
- コロナが収まり人の移動(異動)が目立ち賃貸物件問合わせも増えた。
- PSMCの影響はとくになし。
- 土地建物:買える人が限られてきているので売主も指値等をよく飲んでくれます。買い手市場になりつつあると思います。
店舗・事務所:店舗(特に飲食店)の支払い遅れや退店が目立ちます。物価高対策がされない限り、この傾向はずっと続
くと思います。保険や家賃保証を11月以降飲食不可のところが出てきており困っています。
- 土地取引について、土地を購入し建物を建てる際、土地(特に市街地・地下鉄の駅に近い)・建築資材・設備・人件費す
べてが高騰しており、数年前と比較して一般の方の動きが多少慎重になっている感がある。限られた投資物件の建築目
的の土地は好調である。
- オフィスビルの既存テナントの賃料上げが少しずつ広がってきている。
- 中古戸建てマンション市場の動きが悪い
- 価格が高止まりしており、長期保有に適した収益物件が枯渇していると感じます。
- 土地(住居):高額エリア(荒井・大和町・上杉(私道なし)・中心部近いエリア)はこれまで同様に販売出れば高額でも売
れる。但し建築条件付きでなければ無ければ反響数が倍増すると予測する。土地(商業):中心部(広瀬通内側～五橋
2丁目までは出れば入札になることが多く利回り2%～3%でも購入できない状況である。中古戸建:売物がとてもなか
なか成約できない物件が多い(中田・中山エリア等 他)中古マンション:昨年の同時期より成約がかなり悪く、買取会社
各社在庫が40件前後で抱えている。年間の繁忙期(10月～12月)でどこまで販売できるか勝負の3ヶ月と予測してい
る。しかし仕入れは購入できる物件がなく高額購入してきたのが現状である
- 大手デベロッパーが分譲マンション用地だけでなく、戸建て住宅用地を求め始めた。金額に糸目をつけないとまで言っ
ているので、地下鉄沿線の住宅用地は地価上昇していくと思われる。
- 住居系の空室率が上がっている。
- 建築費高騰で土地求める人減っているように思われる。特に地方で。
- 新築の賃貸住居において未成約の空室が多いと感じている。
- 建築費の高騰により、事業的な採算が合わず、不動産売買取引の見合わせがあった。また、建築費高騰による全体的
な価格調整として、土地価格の減額交渉、リノベ再販物件仕入れ価格についての減額相談等のしわ寄せが生じた。
- 物価高(金利等)に伴い家賃を値上げする時期である
- 仙台市各駅周辺、多賀城地区、富谷地区の地価が上がっているが、その他の郡部は地価が下がるだけでなく購入を考
えている方が躊躇しており不動産の動きがない
- ○先行き不透明感がある。
- 商業地の地価動向は引き続き上昇傾向が続くものと思われる。

- 横ばいから、下降の傾向。
- 住宅地の地価が高く、売地も少ない。そのため取引件数が減少している。客からの問合せがあっても、客の予算と合わない。
- 商業地域の取引については、高額取引が続いているが、市場とのバランスが商業エリアによっては、人の流れが大きく増えた地域と減った地域が鮮明となっているように感じる。
- 栗生・落合への需要が近隣に並べ非常に高い。それに伴い公示価格も上っているので今後少しずつ地価の上昇が予想される。
- 中心部の中古マンション価格が新築マンション価格上昇に連れ高しているようです。
- ここ10年くらい住居系賃貸物件の取引は、安定して堅調に推移してきたが、ここに来て低調な動きになっている。
- 中古マンション再販業者による取引が堅調。建築資材価格の高止まりを受けて再販価格は上昇傾向。新築マンションの価格高騰の影響で中古マンションの割安感が出始め、中古は売れている。中古戸建取引は、共同住宅を建築して個人投資家に販売する業者が取得するケースが多い。大手は用地仕入れが厳しくなっているが、大手を辞めた個人の業者等が積極的になっている。収益物件を求める個人投資が多く、共同住宅用地の需要は依然として根強い。パワービルダーは、特に加茂、将監地区の在庫処分できずに、現在、泉区全域での戸建用地の仕入れを停止中。
- 「指し値取引」が相変わらず多い。経済指標との肌感覚を含む乖離は、決して小さくないと思う。
- 4年前から動いていた読売仙台ビルの再開発に注目。イオン仙台はフォーラスに移転すると見込んでいる。
- アパートの空室率が大きく増加し、今まで苦労せず成約していた物件が決まらなくなってきました。
- 土地の市場取引価格は上昇傾向は変わらず。PSMCの計画白紙の影響も出ていると思う。
- 大手建売業者の物件在庫が多く、販売価格も300万円～最大800万円値下している様です。土地の値上りと建築仕材等の値上りできびしい状況と思います。購入者は、土地等についても30代後半の方々ですが借入5000万円6000万円の借入で共稼世帯ですが借入年数40年の方が多くなりました。土地が高くなり過ぎと思います。
- コロナの行動自粛で時間の余裕出不動産購入意欲を刺激したと思う
コロナ五類移向し資材高変わらず実需の共食い影響は出て来ると思う
- 中古住宅の取引を主としてやっていますが、引き合いの数がかなりげんしょうしている、また、物価や賃金が上昇しているので、リフォーム代もかさむので売価も上がっている、指値で来る客が多くなったと感じる。
- 価格の上昇傾向や金利の上昇により、住宅の購入について様子をみている感じがあります。価格については高止まり感があるので、今後ゆっくり下がって行って取引が活発になることを期待します。
- 取り引き件数については売買、賃貸ともここ半年は落ち着いている印象を受けます。これは活発という意味ではなく、購入する人が様子を伺っているからだと思います。
- 築年数が経過した中古マンションの売買取引が鈍化している。販売価格も下落傾向にある。賃貸の方は旧東北大農学部付近の物件が厚生病院の移転や大型商業施設開業が控えていることもあり、取引が好調だった。
- 取引件数は減少すると思われる。(店舗、倉庫以外)
- 東京都下で数億円のマンションが売買されているが、東北取り分け宮城では億単位の商いは考えられない。土地の売買ならいざ知らず、高層階建のマンションは価格帯が違う
現時点での取引より半年後の取引は上昇すると思う。
但しそれも半年先までのことで有り、その後は落ち付くとみている。
世界の指導者(アメリカ大統領選)による世界経済の動向が注目点(ウクライナ・中東・台湾) 令和6年11月4日時点
- 金利の上昇とともに不動産価格は停滞気味である。特に大きな変化は見られないが、小刻みに下落していく傾向がみられる。
- 依然として価格の高止まりが続いており、極端に上下している状況は今のところ感じない。
- 仙台中心部は高止りして物件数も表に出てくるものは少なくなっている気がする
- 金融機関の不動産向け融資が制限されていると感じます。自己資金をありきの本来の融資基準に戻っているのでしょうか。

- 新築分譲住宅の取引・問い合わせが先月あたりから増えている。年末までの引渡でお客様からの問い合わせが多いようである。だが、駅近物件の問い合わせは多いが、徒歩30分以上の郊外物件の問い合わせや取引が芳しくない。
- (仙台市 ※市内)であれば売買は成立するとは思いますが、地方に行けば行く程、条件の良い土地以外は買主側の言い値となっていると思います。
- 建築費が未だに高騰を続けているため、地元不動産投資家(賃貸住宅)が様子を見ている感がある。一方、大手不動産は現在の建築費で開発しせざるを得ないことから、最終的にはエンドユーザーが高値で買うことになる。従って、建築費が以前のような価格に収まるようになれば、不動産業界、建築業界が活発化し、多少は経済が活性化するのではと感じる。
- 全ての不動産取引において建設費の急激な高騰が大きく影響してきている。
- 土地取引は、建売業者が半分にして売却するケースが多かったが、最近では建築費高騰により、少し供給が納まった感じがします。
- 居住用不動産に関しては、価格上昇が続き、一般消費者の購入可能価格帯を大きく上回っており、一部のパワーカップルなど、購入できる層が限られている状況。金利上昇の不安も大きい。投資用不動産に関しては建築費高騰による利回り低下、中古物件に関しては、アパートローンに対する金融機関の取り扱い姿勢等により、相続対策など、一部をのぞいては低迷。

〈宮城野区〉

- 1.賃貸に於いては、法人の移動(転勤等)が減少しており成約件数が減っています。
大型住居系(3DK~3LDK以上のマンション賃貸)の空室から成約までの期間が長くなっています。
2.売買に於いては、売地は、JR・地下鉄沿線は取引良好ですが、郊外型の土地は、供給が行き渡ってしまい、売買成約が難しくなってきました。
建築(住居)の請負契約も、土地、資材、人件費高騰で、顧客減となっています。
- 賃貸物件に関しては、ここ半年間は例年と比べて動きが悪い状況。会社の転勤に伴う異動が少ない状況 中古マンションは成約に時間がかかっております。動きが悪い。
- 仙台駅東口地区における商業地の土地の評価額は東日本大震災以来右肩あがりだが、実際オフィスの賃貸料の相場が上昇している実感はなく、固定資産税が年々上昇しオーナーの手取りが減少している。また一方で建設コストは30%ほど上昇しているのが実感。よって新たに不動産を取得したり建設したりする意欲の低下を招いている印象。
- 地価の高騰、建築コストの高騰
- 取引全体において、価格の高止まり感を感じます。(仙台中心部は除く) 取引件数は、今夏(6、7、8月)の間は減少しているように感じていましたが、9月、10月と増加しているように見受けられます。
- 住居系賃貸は、飽和状態、乱立して建築ラッシュがあり、空室が最近になって多い。
- 一部を除いて賃金と物価の為4号線から東は取引減少です。
- 新築物件や1・2年前の築浅賃貸物件は、建築価格の高とうもあり、苦戦している印象がある。
- 賃貸住宅の新築において、9月の準繁忙期でも大きな動きが少なかった。
(他社にも確認済)
- 高水準の状態が続いている
- 賃貸物件及び売買物件も徐々に供給過多となりつつあります。
金利の上昇、建築費高騰を販売価格に転嫁することも限界があると思われるので、今後は、取引価格の減額と件数の減少の方向になると予想します。
- 中古住宅、中古マンションの物件数が減少しているためか、業者様によっては物件紹介の渋られることが増えたと感じている。
- 圏内全域としては新築建売住宅の成約に時間を要しているため完成済み在庫が増加している。一方で高額でも完成前に成約する地域も有り、地域間格差が拡大している。
- ウッドショック以降の建築費値上げ分に消費者がついてこられなくなっている。
- ・都市部一極化が継続しており県内地方との格差が広がって来てる。
- これまでの取引水準は以前と変わらない感じだが、地価の上げ止まり、金利・建築費の高騰により今後取引水準はやや下落するものと考えられる。

- 建築資材の高騰が続いています。マンション、戸建ての販売価格も上昇すると思います。大企業に勤務している方やお金に余裕のある方は購入するので変化はないと思われます。アメリカの大統領がトランプになったので、日本の企業に多大な変化が発生するかも知れません。
- 1.仙台市、多賀城市、富谷市、名取市、利府町の住宅地の値上り幅が大きい。地域格差大です。
2.土地の価格が上昇したため、土地を購入して新築する予定から、築年数の少ない中古住宅や中古マンションに予定変更する人が増えていると思われます。
- 銀行の金利上昇が始まりましたので、今後住居系土地売買に影響は出て来るかと思えます

〈若林区〉

- 賃貸マンションの建築単価が上がり、坪120万から150万円位になり、利回りが悪化している
- ○仙台市内の土地価格上昇高止まり、JR東北線、仙石線、仙山線の駅より徒歩圏内物件の問い合わせが増加。
- 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ない
- 全てにおいて在庫が増え、価格が下落する一方、希少性のある不動産は、値下がりにくいので即契約に結びつく事等、ますます格差が生じて来ている。
- 事業用の賃貸物件の問い合わせが全くない。 売買物件の問い合わせはあるが、需要と供給との間に大きな乖離が発生していると思われ、特別な要因がない限り、成立しない。
- 土地、中古戸建ての価格は依然上昇傾向と思われます。中古マンションは価格帯によって需要のバラつきがあるように思います。
- 変動金利の上昇で家賃の上昇も考えられると思います。
- 土地の売買は相変わらず買い取り業者からの依頼は多いが、買取希望地のエリアは街の中心地等限ってきている。街はずれや公共交通機関の駅から離れば急に人気なくなる。
- 売却情報は比較的回っている印象があります。
しかしながら当社の営業エリアである若林区エリアに関しては数は少ない印象です。
- 住宅一次取得者層が余裕をもって購入できる価格帯の土地が少ない。空き家活用、中古住宅改修など、住宅一次取得者層が無理なく安心して購入できる中古市場を確立させたい。
- 土地取引について
地域によっては動きが鈍い所が感じられ建売業者等に於いては土地購入を押えていることが見られます。
- 金利の上昇により、不動産取引自体が全体的に慎重になってきていると感じます。
- 取引対象物件が少なく、取引件数が減少傾向になっている
- 令和6年の宮城県不動産市場は、金利、建築コスト上昇などに影響されつつ、仙台市中心に安定需要が続く。郊外でも開発・投資機会が継続的に持続している。
- パワービルダーが在庫調整の為、新規の宅地購入を手控えている。特に仙台市泉区は現在仕入自体を停止している。この状況が続くと新たな宅地開発計画が進められない。
- 土地取引が、主に行っているが、住宅地については、格安物件で無ければ右左と言う訳にいかず、建売業者様には、ほとんどむずかしい。
- 売主、貸主の方は、固定資産税等が高く、地価も上昇した為に、強気ですが借主、買主の方は、逆に考えている部分があり大きなギャップがあるように思います。(店舗・倉庫)

〈太白区〉

- 震災後より 1筆の土地を2分割にして建売されているケースに陰りが見え始めたと思います。特に 郊外 泉区の団地など 新築でも売れ残るケースが多々見られ 価格改定も珍しくなくなった。
- 土地の価格の上昇、建材費の高騰が止まらず住宅用地の取引数が減っている。土地の価格が高いため土地取引の多くはアパート建築を検討している投資家が多く、自宅新築を検討している個人は減ってきている。
- 以前よりも全体的に価格が下がっている様に思います。
- 不動産高騰傾向が強い 希望してもクライアントが手を出せない状況が続くのでは。

- 賃貸において空室の増加が目立ちました。例年であれば9月頃から法人の転勤があったところ、今年はその時期がずれ込んでおり、また、案件自体も減少が目立ちます。売買についても価格の高騰や景気の停滞によって案件自体がかなり少なくなっていると感じます。
- 全ての不動産売買において、売り出し価格の変化は無いようです。しかし、成約価格(合意価格)は低下しているかも知れませんが、極端ではありませんが、活況の感を感じられません。商業地については依然として高価格の取引が見受けられますが、スピード感は無くなってきているかと思われます。…。
- 土地取引について、新築住宅用地は活性化傾向にあり、中古住宅及び賃貸集合住宅は売却が進む予想。
- 個人の居住用土地建物の第一次取得者の方は仙台市圏外に求めていましたが、近時はその傾向が顕著となっている。
- 物価高により生活自体が苦しくなっている状況で、資材価格高騰・土地価格高騰・金利上昇により高くなってしまった住宅を買う余力が無くなっている。特に中～低所得層に影響が大きく見られ、住宅では3000万以下の動きが厳しい感じを受ける。
- 空き家対策が必須。
- 個人向けの戸建て売買が低調。賃貸アパートについても新築物件ですらなかなか満室にならず、募集に苦慮している。物価高などが影響していると感じている。
- 新築の戸建てが売れずに残っているのがある。
- 売却物件が少ないです
空家がありますが、相続未了で、所有者と連絡がとれないです
個人情報への入手が難しいです

〈泉区〉

- 融資による物件購入は、利回りや築年・入居率など、多角的な要因を総合的に判断され、融資枠が狭くなっている。
- 新築の賃料は建築費の高騰により、やや上昇傾向にあり、一方、既存の賃貸物件においては、値下げせざるをえない状況にあるのかと思われる。
- 仙台市北部での土地価格の下落を感じる
- 外国人観光客や実習生は増えているが、東京や京都のような有名地ばかりが繁栄しています。宮城県大衡村の台湾企業の半導体工場や、大郷町のスポーツ施設も実現しませんでした。県も国も政府は、もっと本格的に少子化対策や地方の活性化をして人口増加を実現しなければ、今後も地方の経済は落ち込んでいくと思います。
- 賃貸物件の乱立や借り手が全然いなくなったことにより、空室率がかなり上昇する状態がここ1年先まで続くと考えます。売買も建物(新築、中古)の価格上昇、土地の買取再販による価格高騰により現在取引が止まっている感があります。購入希望者も高額物件の方はいるのですが、通常範囲のお客様の動きがほとんど見受けられない状況はかなりの危機感があると考えます。
- 現在の市況、経済情勢、人件費高騰、工事費高騰を考えますと厳しい状況が考えられる。
- 総じて売却物件が少なくなっている感じがします。そんな状況下でも購入の引き合いがあるので、やや価格が上昇するように思われます。
- 当社は仙台市泉区の住宅地の取引が多いですが、PSMCの工場進出中止や政情不安定の影響もあり、物件への問合せも少なくなっている状況です。
- 建築工事費の値上りにより土地価格が下落
- 建物新築価格が高騰しており、また、以前からの土地高騰、金利上昇も相まって、土地及び新築建売の動きの鈍さを感じている。その一方、新築を予算的要因から諦めた方の中古住宅購入の動きを感じている。
- 私の営業地域が、白紙撤回になった半導体大手の進出区域近郊のため、市場は悪化し取引も現時点で減少していると思われまます。
- 以前と変わらず、住居系の不動産全般は原材料や人件費の高騰などにより価格が上昇している傾向で、中でも中古物件に関しては物件数が需要に対して少なく、価格は上昇しているのですが当社としての取引数は減少している状況です。端的に言えば、多くの会社で奪い合いのような状況になっています。ただ、住居系の不動産価格が高騰していると言っても、それは業者間での話であり、業者は「土地の仕入れ価格が上がっている」、「材料費が高騰している」と言い、その要因を価格に転嫁しても消費者は冷ややかな目で見えており、「売れている」と一概に言える状況ではありません。

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

- 女川原発の工事が大幅に減少したために石巻市内においてアパートの空室が多数見受けられる。石巻地方は女川原発関係の工事関係者の消費動向が右・左されるので、これからはしばらくこの状態が続く定想である【石巻市】
- 取引価格および取引件数は減少し続けると思う
条件の悪い物件を他社と協業して流通させる手段の構築が必須。補助金も必要。
条件の良い物件は高く流通させることも必要。【石巻市】
- 石巻市全体の取引全般は減少傾向にあると感じる。売却物件の依頼は増加しているが、購入希望者が少ない。【石巻市】
- ・不動産売買に関する問合せについて
→売却を希望する方からの問合せが増加している(相続の法律が施工された為と思われる)
→購入希望の問合せが減ってきている
通常、エンドユーザーとハウスメーカーの問合せが基本的にあり、今はハウスメーカーからの問合せが減少している(金利引上げ等に伴う今後の不安をエンドユーザーが感じている為建築のタイミングを見はからっているのでは?と思われる)
※需要と供給が比例していない【石巻市】
- 当社は石巻市・東松島市を中心に不動産業をしております。
石巻市の基幹産業である水産業の落込みが市全体の不動産の動きの悪さの要因となっているものと見料する。又、不動産売買においても、金額を下げれば売れるものでもなく、ニーズに合った物件へのこだわりも強い。
金利上昇も、実質賃金マイナスの地方においては、影響は多少なりともあるのではないかと。【石巻市・東松島市】
- 女川原発の工事関連特需が終わり、1k、1Rの空きが多数有ります。【石巻市】
- 石巻地区は特に女川原発2号機が再稼働され、若者の地方離れ、そして原発関連の作業も終了し、労働人口も激減している。今後、新規の企業などの誘致を責務的に行い、若者の定住化、雇用促進を計って行くべき。
消滅可能都市からの脱却。【石巻市】
- 空き家の土地の売却を依頼されることがあるが、解体費を売主が負担すると、手取りが大きく減るために売主の希望価格を満たせない。【石巻市】
- 住居系や商業系以外の土地取引が多くなってきました。【石巻市】
- 売買の取引が無く、ほぼ媒介業務を行っています。住宅・店舗とも媒介の件数が減少し、貸主も入居が決まらないと家賃を下げる傾向にある。【石巻市】
- 前回同様売却物件の依頼が増加しているが、購入者を探すのが大変な状態です。
今後もこのまま続くように思われます。【石巻市】
- 石巻市の人口推移として、2060年頃には人口が半減するとの発表がなされています。今後は人口減少が加速するものと思われ、これに伴い、空室率の上昇や販売不振が鮮明になってくると思われ。一部の分譲業者の話では、石巻市内で建売分譲をした結果、赤字で事業が終了したと聞きます。石巻市の人口減少に対する具体的な対策が見えてこない場合は、人口が半減するタイミングが早まってもおかしくないと考えています。【石巻市】
- ※高齢者の不動産の売却依頼がふえた【塩竈市】
- 次第に価格的にも落ち着いてくるのではないかとおもう。【塩竈市】
- 以前は時間を於かずに売却出来ていた土地も時間が掛かるようになった。新築住宅建築に検討されている方々も様子を見ているようである。【塩竈市】
- 飲食店の空き店舗が多く、家賃の下げ幅も大きい。【塩竈市】
- これから先は、取引動向等、やや上昇に転じると思う。【塩竈市】
- 株価は再度上昇基調だが、地域全般のムードが悪すぎて取引動向に反映されていない。【気仙沼市】
- 中古住宅について、売主の売却理由は人それぞれだし、査定価格にかかわらず、それぞれの事情により売却価格が極端に安かったりすることもある中で、中古住宅を通常の査定方法で算出した当社の価格と比べて周辺の売出価格が極端に安く感じる。どうしても周辺の安い取引が基準になって理由のない減額交渉になっている。中古住宅取引の仲介料改定によりますます安価取引が増えるのではないのでしょうか。【気仙沼市】
- 三陸道開通の影響で、支店、営業所が閉鎖、それによる、住居系の賃貸も減少している【気仙沼市】
- 気仙沼市の人口減少にもなって、住居系賃貸物件の空室が目立つ様になり、店舗系の賃貸物件も空室が目立ってきている。市役所移転が完了すれば、田中前、田谷地区の物件が動いてくれる事を願います。【気仙沼市】

- 半年前のアンケート回答時と同様の内容となり、恐縮ですが、土地、建物を手放したい方のご相談が多く、供給過多の状況が続いています。築浅の物件には引き合いがあるものの、築30年超の物件については、ほとんど引き合いがない状況です。【気仙沼市】
- 住宅地について
最近2～3ヶ月、ハウスメーカーからの土地探しについて、800万円以下で探して欲しいとの依頼が多いです。以前は1000万円以下で探すケースが多かったのに。建築資材の高騰や建築費に予算をかけ、土地代を安く抑える傾向にあるように感じます。
中古住宅について
人口減による空き家の数が増えているように感じます。買いたい方より売りたい方の方が多く、所有者様からは価格を下げてでもいいので、早く売って欲しいとの要望も増えています。【気仙沼市】
- 土地価格が上がり、一般の希望者が手を出せなくなっている【多賀城市】
- 多賀城市笠神地区(東北電力社員寮跡)に近々、中央(学院大工学部跡)に2026年頃に、当地としては大規模な宅地開発が有り、その販売状況や価格が、近隣の既存地価に与える影響が気になるものです。【多賀城市】
- 価格の高値安定に伴い、査定・相談件数増加
年末、年明けにかけて、持っている土地の処置に動く方がいる。【多賀城市】
- 売土地が不足している。やや価格上昇【多賀城市】
- 現在、土地のミニ開発が多くなり、分譲価格等に建築費のコスト上昇により、3割～5割アップで販売する案件が多く見られる。【多賀城市】
- 扱う物件がなかなか見つからない。【多賀城市】
- 多賀城市にはJR駅が4ヶ所もあり仙台駅にも連絡が良いので住み易いところである【多賀城市】
- 取引価格・金利上昇・物価高騰により子育て世代が不動産所有を控えている傾向が見受けられます【多賀城市】
- 若干 模様 眺め気分の取引水準動向アリ
建設・土木会社に資金繰りで問題アリの会社も見受けられる。
無理して購入しない。値段を追いかけない。【多賀城市】
- 経済状況の変化が見受けられますが多賀城市内は地理的条件は、よいが売買物件が少なく不動産の変動については、特筆する程ありません。【多賀城市】
- 土地が売れない。【東松島市】
- 取引条件が複雑化の傾向【東松島市】
- 条件の良い物件は動きがあるようですが、そうでない物件は不動のままのようである。【七ヶ浜町】

③沿岸南部・・・名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 大きな転換の時期にきている。【名取市】
- 中古住宅の供給が増えて、買い手の交渉力がやや大きくなった感覚があります。【名取市】
- 全般的に高止まり傾向にあり、特に、名取地区は物件不足(住宅用地)ありますが、取引件数は低迷するのでは。【名取市】
- 福島県相馬市、南相馬市の人口減少への懸念
若年世帯が戻れる、または新規移住しやすい施策が必要だと考えます。【名取市】
- 建築費の上向が見られる。【名取市】
- 地元業者と都市圏業者との価格格差が大きい。なので必然的に価格が引き上げられてしまうところがある。建売業者からすれば、もともと高い土地価格に対し建物価格値引をしたようにアピールできるネタに使用しているのではないかと疑いたくなる。【岩沼市】
- 仙台市周辺の地価が高騰しており、割安な亶理町に目が向けられるようである。【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

- 登米市郊外の空き家が増加傾向。店舗の閉店も増えており、厳しい状況が続いているように感じます。【登米市】
- 昨年よりも売り物が増えています。【登米市】
- 仙台圏は活発だが、地方は例年より鈍い【登米市】
- 仙台圏の取引は「横ばい」と聞かすが、県北県南沿岸部は全て「動きが少なく」なっていると各方面の方からお話を聞きます。様々な要因からなる「値上げ」により、かなり「厳しく」なってきたのが肌で感じられます。【登米市】
- 取引価格が低い物件が多い地域なので、800万以下の報酬が30万円(コンサル費を入れて)請求できる様になったことは有難い。【登米市】
- ようやくコロナ禍の悪い状況から脱却し始めている印象。弊社への依頼や相談からも、移住希望者や起業を目指す人たちが、物件探しを再開させている動向がうかがえる。【登米市】
- 当社は建設会社ですが、全国的に問題になっている空き家対策で、登米市主催の空き家バンク事業等に関する研修会が毎年開催されています。バンク事業には登録件数が年々増加の傾向にあります。登録件数に対して2倍以上の利用希望者数があります。市の方でも所有者の承諾を得て空き家公開をしております。売買に関する仲介はもちろんですが、売買に至るまでの間の管理業務(例えば清掃等、定期的点検)空き家の解体等まで考える必要あるのではと思います。【登米市】
- ○地元での中古住宅は、売主に利益をもたらす価値と需要はなく、損したければよいと考えて頂く必要有り
○新築での土地需要も、5年前にくらべると激減している【栗原市】
- 1.資源高、労働人口の減少により、建物新築価格が高騰しており、それに応じて住宅需要、店舗の出店がスローダウンに動いている
2.仙台とは異なりこんな地方都市となると、その物件に市場価値がないと買い手、借り手が付きにくい【大崎市】
- 賃金が上がらず、物価上昇し、ここにきて、米の価格も上がったせいか、お金の出費をひかえている感がある。そのため、取引が減ってしまったと思われる。【大崎市】
- 先の見通が悪いです。【大崎市】
- 当社は、賃貸住宅の仲介が多いのですが、9月～10月の借主は退去のお客が多く、入居の方は少なかったです。売買は、中古住宅と新築建売で3～4物件ぐらいで前年よりは、少なかったです。【大崎市】
- 全国的な物価の上昇により、県内、近隣でも様々な価格の上昇がみられるが、都市部から離れている地域では、賃金も上昇するとまではいかず、土地や住宅を購入出来る余裕のある考えを持つ人が少ないと思われます。今後、金利が上がる予想もある為、不動産取引に前向きな人は一部の富裕層のみで、富裕層が多い都市部では土地の価格等の上昇が見られ、地方では取引を増やすために価格を下げるという格差が出てくるのではないかと考えられます。【大崎市】
- 購入者の動きが鈍く、取引件数が減少傾向にあります。特に500万以下の戸建ての動きが芳しくない。【大崎市】
- ここ2カ月位前から土地の売買問い合わせが急激に減って来ております、今後どうなるか、心配しております。【大崎市】
- 大衡村のPSMC計画はさほど業務において影響は受けておりません。【大崎市】
- 土地建物の購入のお客も減ってきている。
地元企業の不況により賃貸物件の空室も増加している。【大崎市】
- 物価が高いため土地、住宅に影響してる。【富谷市】
- 金利上昇懸念などの不透明感により取引件数が減っている。【富谷市】
- 住宅地の地価を横ばいとしているものの、昨年や一昨年の急激な価格上昇から転じて、やや下落傾向にあります。しかしながら、これは上がり過ぎた価格が相場に落ち着いてきているという見方もできますので、下落というよりは正常値に戻っていると理解しています。【利府町】
- 建築会社による土地の仕入れ件数が減少しているように感じる。【大和町】
- 弊社は、大和町・富谷市周辺を主な営業地域ですが、大衡村の半導体関連に絡む仕事はしていないので大きな変化もなく営業しております。【大和町・富谷市】
- 令和6年1月～6月迄は取引はよかったです、7月～取引は下落しております。【涌谷町】
- 住居系の賃貸物件はやや動きがあるが、大きく動くわけではない。来春の人の動きがあればいいが…。【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

- ○住宅メーカー、ローコストメーカーの販売不振により、土地取引の問合せが急激に少なくなった。【白石市】
- 市内のメガソーラーの工事業者の賃貸の需要が多くあり、空室がうまってしまいました。ただほとんど外国人作業員のため、入居後のトラブルが多く、苦勞しております。【白石市】
- 飯田グループの建売住宅が供給過剰になっております。大東建託のアパートも供給過剰になっております。住宅あまり、部屋あまりになっております。供給過剰の理由で住宅建築業界の仕事も無くなっております。部屋を探している外国人労働者の問い合わせが増えてきております。建設関連のようでも人件費高騰の中、低価格で仕事を請け負っているようです。【白石市】
- 需要のある地域が固定されて件数が増えた【白石市】
- 物価上昇や人口減少等もあり、中古住宅の需要及び取引は増加傾向にありますが、土地取引については減少傾向にあると感じます。【角田市】
- 相続登記義務化による売却相談が増えており 安くても早く処分したいという方が 以前よりも多い印象です。【角田市】
- 土地取引に限らず賃貸物件の申込者が非常に少ない。
賃貸物件の空室率が増加傾向にあり、売却物件も賃貸物件同様に、消滅可能性自治体を中心に相当数の増加が懸念される。人口減少による需要減に伴い売却額も今後は下落し、無償譲渡物件も現われ始めている。【大河原町】
- 弊社営業エリアでは、引き続き売買は低調であると感じます。特に注文住宅は顕著です。【大河原町】
- 住居の建築費高騰による影響を感じ始めています。新築住宅を諦めた層の影響により、中古物件価格が若干上がっているように感じます。新築建売住宅は、従来よりも高い価格で売出しする業者は増えてきていますが、まだ購入希望者に価格が浸透しておらず、高い価格での成約は難しいようです。今の所、従来価格に下げて成約している事例が多いようです。【大河原町】
- 住宅の建築が減少しているように思います。建売住宅もなかなか売れていない物件があります。【大河原町】
- 売買については住宅用の土地の取引の動きが非常に悪く、建売も動きが少ない状態です。賃貸については、大学生向け食事付き物件からの住替需要が大きく、動きが活発です。また賃貸については探す方の条件が安い方と高い方ではっきりと分かれてきている。【柴田町】
- アパートの新築が多く、供給過多になっていると感じる。
金利があがり、土地が動かなくなってきた【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〉

- 金利の上昇、建築コストの上昇、不動産価格の高値の横ばいと、今後さらに市場が低迷すると思われます。
- 建築費が下がらないので、売買が少なくなると思う
- さくらの百貨店跡地に再開発を動かして民間事業を活性化したい
- 様子見が続くような気がする。
- 中小企業不動産は苦戦していく一方、大手はマンション景気で上昇していく。
- 減税から入らないと乗数効果が出ないのでいつまでたっても景気は良くならないと思います。せめて石破さんにはご退任頂いて高市さんあたりで財政出動等してもらえれば明るくなると思います。このまま石破さんだと緊縮政策ばかりなので先が心配です。
- PSMCの白紙で確実に県北の市況は低帯すると予想。
政治に期待感はありません。
- 大手企業が関連する案件は問題ないと思われるが、中小企業および従事する方、また一般の方の永久的な賃金安定が無い限り、一時的な給付金や支援金支給を続けて行かない限り、不動産市場の好機も見えないと思う。
- 住宅価格は高止まりしているので、これが標準なんだと受け入れる他ない。
- 新築ビルが中々建てられない(建設費高騰、設備費の高騰、仙台は新築家賃が東京に比べてかなり低い為採算が合わない)。
- 価格はゆるやかに下落していくものと考えております。(期待込み)
- 政治の安定で日銀の金利上昇にて不動産流通も活発になると予測していたが、今回の選挙で当面の政局の案手は見込めない、アメリカ大統領選でどう対応していくのかも変わってくると思ういずれにせよこの半年は現在と変わらない駅周辺、収益物件は低利回りでも成約し、住宅も高所得者が購入できる金額帯が売れていく、また中古住宅・マンションにおいて年収400万円前後の一取得者が求める物件をどう作るかが課題ともいえる。
- 新築住宅の需要の低下による、郊外住宅用地の人気度の格差が大きくなると思われる。
- 住宅購入年齢が上がっている。ある程度の収入があるか、ペアローン夫婦でないと、住宅購入は難しい。若いファミリー世帯の購入が減れば、不動産業界は厳しい状況が続く。
- 賃料・価格の上昇は難しいが、取引件数は横ばいだと思う。お客様が物件に求めるクオリティは高くなると思っている。
- 建築費高騰や人手不足等の環境が落ち着くまでは、しばらくの間は市況低迷、良くて現状維持の状態続くものと推察します。
- アパート新築、建売は減ると思います。
- 全般的に不動産市場は低迷すると思います。
- 相続物件の増加による供給過剰により一部の地域で不動産価格の下落傾向が見られると思う
- とくに泉区方面から北、大和方面の住居の賃貸、売買に影響するだろう
- 建築費の高騰で住宅の値上がり、金利の上昇などで、不動産市場はこれからも活発に取引が増加するとは思えない。
- 総合的に不動産市況は伸長しないと思う。
- 大衡村半導体工場計画が白紙となり、周辺地域の共同住宅、倉庫などの建設が中止となっている。
富谷市などは富谷市役所を中心に新しい道路など建設中のため、あまり大衡村の白紙の件は、影響がないように感じます。
- GDP成長率に比べ、地価だけが高くなるバブルの様な現象が起きている。今後数年はこの様な傾向になるのでは。
バブルの崩壊による経済の停滞・デフレ・失業率の上昇が心配される。

- 中心部を中心に不動産価格の上昇が見込まれます。
- 政治が不安定な状況が続くことが予想されるため、有効な景気対策も期待できない。世界的にも景気低迷の動きが顕著になってきていることから、不動産マーケットが大きく崩れることがあってもおかしくないと思っている。
- 物価や不動産価格等の上昇、金利の先高観もあって住宅取得マインドは低下傾向。住宅取得を諦め賃貸に流れる需要層も今後は増えると考えられる。
- 業界の中での淘汰は、少しずつではあるが進んでいくと思う。
- PSMCの撤退は実際にインパクトが大きいと思われる。関連企業進出等もマインドが下がるとするならば、産業の停滞も考えられ、不動産市場もそこに倣ってしまうと考えられる。
- 半導体工場の白紙の影響は局地的と思われる。一方、建築費の高値安定で分譲マンションなどの立地選別が今後、必要に。
- 建築費や物価の上昇、金利動向の見通しの不安から、消費者が住宅購入に対して躊躇することも考えられ、政府による不動産購入向けの支援政策の内容によって、来年の不動産市況は大きく変わると思われる。
- 実質賃金の上昇などは仙台市内では大きく感じられないと思う。建築費の高騰は現在も引き続きあり、金融機関の金利も上昇傾向にあるため収益物件に対する融資も厳しくなっていくと思う。
- かなり厳しいと思います。
- 上記に加え空室増でアパート新築は減ると思う
- 賃金は今後も上昇する傾向にあるため、全てにおいて影響してくる、従って市況は鈍くなると思う。
- 半導体メーカーが大衡村に進出することを理由に不動産の動きが活発になっていたわけではないので、白紙になっても変化はないと思います。材料費の高騰がまだまだ続くと思えるため、来年以降も取引件数の減少は進むと予想します。
- 新築需要の冷え込みにより木材や合板など一部値下がりも見られるが、住設や建材価格の上昇はしばらく続くもよう。建築関連の人件費も高騰しており、2025年の省エネ基準適合義務化や4号特例廃止による中小工務店の負担増も住宅価格上昇に追い打ちを掛けるだろう。金利上昇の影響もあり、不動産市場はさらに冷え込むのではないだろうか。
- 郊外の住宅地の取り引きが減り、価格が下がっていくと思う。
- 弊社も国道4号線沿いに土地を所有しているが、(大衡村)白紙と成った事は誠に残念である。近隣の不動産業者共に別の大手を探す必要有りという事で一致した。実質賃金の微増よりも諸物価の上昇が大きく庶民の暮らしの改善はみられない。首都圏での犯罪いわゆる「闇バイト」の影響か、中古住宅販売に陰りが感じられる。(一軒家)
- 不透明であることは事実ですが、開発が盛んな堤通雨宮町に隣接する地域での需要の高まりは続くと思われ。価格を抑えるべく、郊外型の分譲マンションが供給されてきている点では、20年程度前の状況に似てきているのではと考えます。
- 収益物件の取り扱いが主です。現状仙台圏は新築アパートへの融資がかなり活発なため、賃貸住宅は供給過多の状況です。設備投資されていないアパートは競争力低下により空室が増加しており、売りたい方、売らざるを得ない方が今後増加していくと思われ。また、金利上昇、LPガス会社貸与と法律の改正により 買い手も慎重に物件を選んでいるため、これまでのように高値での売却は難しく、価格は一段と下落していくものと思います。
- PSMCの件は実際の損失はあまりないが、期待値が高かった分、今後顧客の心理的な面での変化が金利上昇等の経済環境と相まって市場にある程度の影響を与えるのではないかと危惧する。また、国内外での政治的不安定要素もマイナス要因になるような気がする。
- 経済政策が変わっても当面は様子見があるのではないと思う
- しばらく横ばいで、その後又上昇になると予想。
金利も上がらず行き場のない資金が不動産に流入すると思われるため。
- 台湾の半導体大手PSMCの計画が白紙になったが、近郊でのアパート建築は進んでいるようである。建築費の高騰に伴う販売価格の上昇は、今後も続くと思われる。
- 建築費の上昇は無視できない課題です。
例えば、一般ユーザーであれば(例)予算4000万円で土地、建物、諸費用と考えますが、建物が上昇すると土地は安い所、あるいは、値引交渉が入る。上記の通り、買主の言い値となる。

- 半導体工場建設に伴う近郊の不動産は実際に高騰した。弊社にも相当数の問い合わせがありました。半導体工場建設を見込んで近郊に不動産投資(賃貸住宅建設、あやかって不動産投資した企業)した企業は相当焦っているのでは?と予想できる。
- 富谷市成田に賃貸マンション、アパートを所有しますが、大和町の工業団地に勤務する方々が多く住んでいます。空きが出ても、すぐに申込みが入る状況でしたので、築12年ですが賃料値上げを検討していました。大衡村の半導体工場誘致が白紙となったことで、不動産市場の期待感が外れてしまいましたが、大和町の「プライムアースEVエネルギー株式会社」が「トヨタバッテリー株式会社」に社名を変更したりなど、今後はまだまだ期待できると考えています。

〈宮城野区〉

- 半導体企業大手の進出の白紙撤回は、多くの業種にとって、残念な結果となった。9,000億円のお金が動けば、当然に不動産市場も活気づくし、業界だけでなくこの地で生活している人々の仕事・暮らしにも良い影響を与えただろうと思うと非情に残念であった。
- 申し訳ございません。様々な環境変化、物価高騰の為、見通しが難しいです。
- 全般的に動きが悪い割には、中々価格が下がらない状況。
- PSMCの進出により取引業者の新工場建設や工場勤務者の住宅需要が上昇するとの思惑から不動産取引の活性化を期待していたが残念なことになって正直がっかりしている。当面不動産取引が消極的になるのではないかと考えている。是非、PSMC社に代わる新たな半導体企業の進出を望みたい。
- 値下がりに転じると思われます
- 価格が下がり始めるのに伴い、取引件数も増加していくものと思われます。大衡村案件の白紙、政治の不確実性、建築費高騰にもより、全体的には活況というところまではいかないのではと推測します。
- 不透明です。
- 大衡村は、かなり大きな話題となり、その周辺の土地を物色するお客様が多数おりました。建築費の高騰より金利上昇を危惧する方が増えております。
- 事業ニーズは依然あるもの、建設コストの依然とした高止まりと労働環境改善による工期の延伸並びに機器・機械・資材の納品期間の遅れが、不動産取得に依然影響を与えらると思われ。
- 今後も変わらず、高水準が続くと思われる
- PSMC進出による地域人口の増加を見込み、周囲の土地を買い込む事業者が多くみられた。当社は大衡村のR4仙台バイパス沿いに建売住宅4棟の供給を計画したが、計画地の購入で競り負け頓挫した。今思えば負けたけど勝ったみたいな印象。
- 建築費の高止まりはマクロ環境がさらに悪化するまで大きく下落することがないであろうと推測される。よって供給サイドにおける価格の上昇圧力は強く金利上昇に伴う価格についてこれない消費側の弱さがあっても全体の金額が均一に下落する可能性は低いものと考えられる。具体的には極低価格層、高額層は横ばい、中間層は下落基調であると推察する。
- ・建物価格の高騰に伴ない建売需要が更に低下していくのではないかと。
・土地価格も上昇を続けそう。
- 白紙がチャンスと考える企業や、このような状況下でも活発に成長を続ける企業もある。しかしながら、やはり全体的にマイナスの見通しが多い。
- 台湾PSMC計画白紙により、泉地区の不動産取引に多大な変化が予想されます。流通系の土地購入需要が多かったのですが、白紙になり取引価格が上昇から横ばいになると思われます。東北学院大学が五橋へ移転し、台湾問題が白紙になりこれからの状況はきびしいと思われます
- 代替となる大手企業の誘致に期待します あてにして不動産取引をしていた他社もあると聞いていますので、影響はあると思います

〈若林区〉

- 小児化等不動産取引に影響が出始めている。
将来は海外の人材を増やして、産業の活性化を図る必要があると思います。
- ○他国動向によると思う。

- ①インフレ②金利上昇③地価上昇④半導体工場白紙
不透明はあるが、仙台市内における需要は根強く市場予測は強い
- PSMCについてはそもそも大衡村・大和町の一部エリアの影響のみだった印象で、仙台市や富谷市への影響は限定的なイメージ。
金利の据置き傾向が強まっており、政策による影響も現状維持かと思います。
- 不動産の価格、件数とも、強気になれる材料が全く見当たらない。
不動産会社の不良在庫が問題化して来るのではないかと思います。
- 建築費は下がらず金利は上昇する為、よほど収入が増加しない限りは不動産価格は下がると思います
但し、中古住宅、中古マンションは新築をさける方が必然的にきますので、逆に市場は大きくなると思います
- 予想がつかない。
- 立憲民主党野田、自民党石破が首相であれば、景気は悪化し、平均的世帯の可処分所得は減り、賃料は下がるかもしれない。金利上昇や土地価格の高止まりのせいで、アパート購入も難しくなっている。
- 今後も土地価格の上昇が続くと思います。但し、金利の上昇が土地価格に大いに影響を及ぼすと思います。
- 大衡村に進出が決まっていた台湾の半導体大手PSMCの計画が白紙になったことで、大衡村と大和町の発展が止まってしまうのではないかと心配しております。
- 燃料費や建築資材、人件費の高騰、人手不足等が重なり、今後住宅の購入コストが増加すると予想し、購入サイドでは金利の不安定化、実質賃金の低下に伴うローン審査の厳しさもあり、購入できる層も限られると予想。結果として取引金額は大きくなるものの取引件数は減少していくのではないかと。
- 富谷市の不動産の需要が高まると予想していましたが、半導体白紙によって影響を大きく受けたと感じました。
- 住宅に関してですが、これ以上価格が高くなると、人生の住居費負担が大きくなり、さらに住宅ローンの長期化・金利上昇・住宅購入時年齢が上がっているなどの要素が重なり、将来の住居費負担による問題も多くなると考えています。住宅実需購入者向けの補助を手厚くしてもらわないと、安心して購入できる価格帯の物件を増やせないのではないかと感じております。
- 宮城県にとっても期待外れになり大きな痛手となりました。
- 住居系の取引物件の減少すると思われる
- PSMCの大衡村進出計画の白紙化や実質賃金の低迷、金利上昇、建築費高騰などが重なり、宮城県の不動産市場は厳しい状況が続くでしょう。特に地方の需要が低迷し、住宅市場は価格高騰の一方で購入意欲が低下。経済政策次第では、さらに冷え込む可能性があります。
- 変動金利の上昇、建築費の高騰が新規住宅購入希望者のマインドに大きく影響して、建売住宅の在庫(売れ残り)が残っており、売れ残り建売住宅の価格調整(値引き)が、新たに建売住宅を建築しようとする建売業者に宅地購入を躊躇させている。売れ残り建売住宅の価格がディスカウントされると、新たに建売住宅を建築しても、ディスカウントの煽りを受けて新しい建売住宅も減額せざるを得ず、利益が取れないので建売住宅の新築計画自体が頓挫してしまう状況です。
- 建築費が高くなって、建て直しを引かえる個人の人や、建築業者の営業マンに聞くと「現在、在庫が売れず困っています。」との事でした。
- 大きく下がるように思えます。

〈太白区〉

- 大きな工場の白紙等により、人の流れが止ってしまうのではないかと考えられます。
- 金利上昇や物価高に伴い購入意欲の減退をやや感じる。
- 人口が減るのだから当然余ると思います。特に仙台市の20～30年後の人口は、旧市電の地域にまで住宅地が減ってもおかしくないと思います。
- インバウンドも一部制限がかかっているのではばくは富裕層を対象にした営業活動になるかと思っています。
- 台湾の半導体大手PSMCの計画の白紙は仙台～県北の不動産取引に大きな影響があると思う。収入の格差が今後も広がり不動産市場は厳しい方向に行くと思う。
- 金利が上がって、物価が高い状況が続いて、買い控えがふえている様に思います。

- 大衡村の件は宮城にとってかなりのダメージだったと思います 又、物価高騰は我々庶民にとっても痛いですが 建築費も勿論そうですし貧富の差が更に拡大している感覚です 後は上記の通り。
- 結論から言って見通しは非常に悪いと感じています。賃金が上がらず景気が低迷している中で物価だけが高くなっている現状で取引数は減少し取引単価も下がっていくと思われます。国や自治体からの根本的な対処がなければ引き続き見通しは悪くなっていくものと思います。
- バブルじみた不動産価格に金融機関の警戒感も見え始め、融資の厳格化(適正化)に向かっていると思われます。時の経過とともに、ゆっくりと下落に進むでしょう。所謂「バブル崩壊」とまでは言えないレベルですが…。
- 地域格差はこれまで同様にあるものの、コロナ禍からの脱却が事実上表面化してきていることも否めない。
- 標記の大手PSMCの事業計画が白紙となったことの影響は大きい。仙台圏をも含めて地場産業数が熊本県よりも少ないため渴望など期待も大きかっただけに、経営者の心理的影響の恐れが憂慮される。
- 上記状況は緩やかにしか改善に向かう事はなく、給与も急に上昇することはない。住宅需要は当面低迷するのではないかと想像する。中古住宅を購入する中～低所得層への補助を大きくしなければ国が目指す中古住宅の流通増も難しいのではないかと思う。
- 源泉営業にシフトし、できるだけ市場に左右されにくい体質作りが必須。
- 建築費の高騰が影響大きいので、少しでも下がってもらえるとありがたい。
- 不動産市況は低迷期に入ると思う。個人向け販売が伸びないと景気浮揚の局面に入らない。
- 県内経済発展に、新規工場の誘致を頑張って貰いたい

〈泉区〉

- 物価・建築費等の高騰により、販売価格、賃料設定は高くせざるをえない状況になると思います。
- 外資による景気の一発好転により、複数事業、地元企業の育成、支援制度を拡充する必要あり。
- 売買については、取引がないので不明だが、賃貸については、しばらく横ばいで続く。または、賃料値下げ物件の成約が増加するかもしれない
- 半導体工場の件は上記に書きましたが、昨今のインターネット犯罪や強盗事件も裏に反社がいるものかもしれないが、逮捕された強盗実行犯はニュースで見ても、普通の学生や若者ばかりです。彼らに夢や希望がないから、このような普通の善良な若者が反社の罠に引っ掛かってしまい、大事な人生を棒に振るようなことになります。少子化の中、せっかく生まれた若者を大事に育てるのも政府の責任ではないでしょうか？ 年収何千万円も貰う政治家達が、自分の利益のことしか頭にないのでは、不動産市場の活性化など期待できないでしょう。
- 半導体工場が来ると期待した建築業者さんやメーカーさんが立てすぎたり建築を始めていてこれからどうしようと危機感を募らせている話が聞こえてきます。宮城県に関しては泉のイーヨーカドー跡地が決まらない、仙台駅前のイオンもなくなるという暗い話が続く、宮城県全体の人口増加も期待が持てない状況で、不動産業もここ半年は低迷を続ける状況だと思います。
- 大衡村や大和町といった黒川エリアではPSMCが白紙になったことで、土地契約の解除や土地価格の下落といった大きなマイナスの影響があった。また、仙台市周辺でも宅地、特に戸建住宅用地の動きが鈍く、金利や建築費の上昇が影響しており、今後も続くと考える。
- 半導体工場の白紙の件は、期待値で地価上昇が大きかった大和町や大衡村などは、特に、地価や取引量に影響が出ると思われる。もともとそれなりの需要があった仙台市泉区や富谷市はさほど影響が出ないと思われる。
- 不動産市場にとって、現在の環境は非常に厳しい状況となっておりますが、来年夏の参議院議員選挙後には好転するものと思います。期待も込めて。
- 期待値があった分、マイナス
- 何かしたの経済対策を実施しなければ、しばらくは購入層の様子見は続くと思います。
- 半導体大手の進出が白紙になり、近隣の不動産、特に事業用地の価格が下落、及び融資も厳しい状況になり、進出すると思えばアパート建築または土地購入し計画をされた方々が、融資の支払いなど不安になっているようです。また、土地の契約途中の方などは違約金を支払ってもキャンセルしている方もいるようで、大変な状況になっており、今後しばらくの見通しは最悪と思われます。

- 大衡村の半導体工場白紙撤回の問題は、黒川郡、富谷市、仙台市に留まらず、宮城県全体にとって経済的にとても大きな打撃を受けていると言った感触です。そこに物価高騰、金利上昇、与党の歴史的敗北による政局不安など、消費者のマインドとしては、「不動産を購入しよう」と言う気持ちにはなかなかないと思います。また、消費者の財布の紐が更に固くなる事により、経済が低迷し商業系の不動産に関しても更に流れが悪くなると考えます。建築資材の高騰や金利の上昇は、企業の設備投資も鈍化させるといいますので、今後は不動産業界に限らず、日本経済自体が低迷していくものと考えます。アメリカ大統領選についても、トランプ氏の当選が日本に与える影響も簡単に想像できるものでも無く、しばし静観といったところでしょうか。

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

- 地方においては大都市の景響がストレートに来るわけではないが石巻においては水産業・漁業等の地場産業が元気がありません。したがってこれらの地場産業が回復しなければ不動産市場もきびしいのではないかと。【石巻市】
- 状況によりますが、動きが鈍くなっていくと思われます【石巻市】
- 石巻市は現状のまま続くと予想されるため過疎化が進み見通しが暗い。【石巻市】
- ・(特に)住宅地の取引について
特に取引数が減りはじめた頃は建築費の高騰が主な原因と思われ、様子見が続いていたが、それに加え、金利の上昇が始まった為、今後も横ばいか、減少するのではないかと思う。
恐らく、賃貸の取引(特にファミリー向け物件)が活発になるのではないかと予想している。【石巻市】
- 今後の見通しとしては、楽観視できない状況が続くものと思料致します。【石巻市・東松島市】
- 個人の所得税の基礎控除額が30年振りに増額された場合、実質賃金の上昇を見越して新築住宅、マンションの需要が高まると思います。本格的なインフレ経済に期待しております。【石巻市】
- 現状のまま【石巻市】
- 仙台圏を中心に一極化しており、先月、令和6年7月の市町村の土地の評価額も、仙台圏のみが上昇し、それ以外は減少しています。
このままでは、石巻地方は、人口減少、若年層の減少、高令者の増加で、負の連鎖が拡大して行くと思う。不動産市場は、買手、借手中心の市場になって行くと思われる。【石巻市】
- 少子高齢化の影響は、特に住宅の新築に大きく影響すると思う【石巻市】
- 金利の上昇がネックになりそうです。【石巻市】
- 地域の産業は低迷して、原発の工事も一段落して退去が増えると思われます。【石巻市】
- 石巻地方は蛇田地区が入気がありますが、物件が少なくなって大変です。
ハウスメーカーも、建売住宅が残っており、全部売却しなければ、土地を仕入てはダメと、本社から言われている様です。【石巻市】
- 前記の通り、人口半減到来時期が早まる恐れがあると考えており、それに伴いまして、空室率の上昇や販売不振が鮮明になってくると思われます。【石巻市】
- ※塩釜地区の不動産価格は上がらないし
塩釜の不動産の購入を考えている人特に若い人は少ない
塩釜についてはいい見通しはない【塩竈市】
- 大衡村周辺の土地取引の話がなくなった。【塩竈市】
- これから新築の住宅を建設または購入する方々はよほど預金があるか、もしくは無謀なのか、そのどちらかだと思えるほど地域経済の先行きは不透明に感じています。
当業界も、なにかユーザーに訴求する方策を考えないと一層の地盤沈下が進むのではと懸念しています。【気仙沼市】
- 新築案件が減少している状況【気仙沼市】
- 買いたい方より売りたい方が多いのが実情です。行政にも頑張ってください人口が増える対策を考えていただきたいところです。
今後の見通しについては、これ以上悪くなって欲しくないとの希望も込めて、横ばいで記入させていただきました。【気仙沼市】
- ますます景気が冷えこむと思う【多賀城市】

- 実質賃金の低迷、変動金利の上昇、建築費の高騰など不動産市場を取り巻く環境は依然、厳しい環境下に有ると感じます。今後の対策として、国内人口減の中、外国人労働者を如何に確保するか！が、喫緊の課題と感じます。現在、留学中のアジア系学生が、残留労働出来る環境作り(企業誘致、各種労働資格制度、賃金、住環境整備)が必要と感じます。【多賀城市】
- 大衡村の件は当地には波及なしと思われます。物価、とりわけ住宅建築価格と購入希望者の収入との不整合が解消されることを望むものです。【多賀城市】
- 現在と同様に推移するのでは。【多賀城市】
- 同居世帯の子供たちは、仕事の通合で、家を出て、仙台市また東京方面に転居する人が多くなり、仕事の関係で実家にもどらない方々が多くなり、居住している区域でも新学する小学生が2～3年見られない等、人口の移動が多くなり、人的交流が少なくなっていると思われる。【多賀城市】
- 空室がなかなか埋まらない賃貸物件が増えてきているような気がします。【多賀城市】
- 物価高騰建築資材の上昇などなど資金力のある人しか購入できない状況にあり、不動産市場の動きはにぶくなり、東京からの移住者に焦点があたるようだ。【多賀城市】
- 依然として不動産価格は高値をつけているものの、金利の上昇に伴い、住宅・事業用取引も鈍化し、不動産業界も徐々に厳しくなると感じます。【多賀城市】
- 物価高騰、金利上昇→市場低迷。
高値で掴んだ物件の下落。but 高値購入の一般住宅下落。
→世の中の(世情不安定)→政治不安定→持ち直す 又は 一般の不景気 かの、分かれ目。【多賀城市】
- 自民党の一部会派において、立法を担当している国会議員が自ら法律を無視し、裏金扱いや、少数政党の無責任な公約など国民は戸惑っているように見受けられ、安住の地であるはずの不動産に対し決心しかねているようにも感じられる。早く政治経済が安定し、国民が安心して生活できるようになれば不動産にも良い影響がでるものと期待しているものです。【多賀城市】
- 建築資材の上昇に伴い、建築費が高騰し、新築住宅の価格が上昇しているのが現状です。その反面、賃金は低迷している為、建売住宅等の新築戸建の購入を控えている(様子を見て検討中)状況も続いている。
物件の場所や、建物の内容(品質やデザイン等)等の優劣で今後増々成約に差が出ると感じます。【東松島市】
- 今後、金利の上昇に伴い、住宅の取得が顕著に現れるように感じる。【七ヶ浜町】

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- きびしい時期では。【名取市】
- 半導体工場進出の影響は当初より仙南地域以南は特段感じられないものであったので、白紙となったことについても同様特に影響はないものと考えております。仙台市中心部の市況についてはよく分かりません。地下鉄沿線の土地を除いて郊外の住宅地域は、高齢化に伴って空き家と流通が増加するものと予測しております。【名取市】
- 全般的に高止まりの傾向にあり、特に、名取地区は物件不足(住居用地)ありますが、取引件数は低迷するのでは。【名取市】
- PSMCの需要を見込んで当店に限らずアパート建築を相当数、供給する予定(既に供給済みも多い)代替の需要が無とオーナーだけでなく、不動産会社も大きな痛手となる。【名取市】
- 不動産価格の高止まり。【名取市】
- いまだに需要と供給のバランスは供給量が足りていない状態が続いている。相続が発生しないとなかなか出てこない。また、高齢者や病気により本人確認が出来ない事で、法定相続人が不動産売却で介護費用を捻出したくても現況制度の使い勝手の悪さから困っている状態がある。【岩沼市】
- 地価が高騰しているにもかかわらず実質所得が増えない状況下、戸建て住宅地については取引が鈍化するのではないかと懸念しています。【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

- 社会保険料などの増加による実質賃金の低迷、変動金利の上昇に伴う住宅ローン融資の借り控え、建築費の高騰による新築・リフォームの減少、今後全てにおいて厳しい状況が続くのではないかと思う。【登米市】
- 半導体の直接の影響はありませんが、不動産市況的には活発とは言えない状況。【登米市】

- かなり厳しいと思います。【登米市】
- 新築建売住宅は、減少すると思う。(建築価格上昇が一番影響) 中古住宅をリノベーションして販売することに力を入れて行くと思います。【登米市】
- 弊社の営業地域では、建築資材、産廃処分費、人件費等の高騰を実感している。今後これらが不動産市場にさらに悪い影響を及ぼさないことを願う。【登米市】
- 実質賃金が先行き不透明であり、建築費の高騰等により、土地売買は低調になるように思われる。【登米市】
- 建築費高騰、金利上昇については、既に半年～1年前より影響が出ている【栗原市】
- 建築コストの上昇と今後の金利上昇で住宅の若年世代の一時取得が厳しくなるのではと懸念している。【栗原市】
- 政府としては、政治が混迷しており地方活性化の予算は、つきにくいことが想定され、いずれ民間主導で生産工場、大型店などを誘致し、その地域の人口増、GDPの向上、若者の給料の増大が基本である。人口●●動であれば、自と、地価は上がっていくものと考えます。【大崎市】
- しばらくの間、様子見状態が続くと考えております。【大崎市】
- ・今回のPSMCの白紙は非常に影響が大きいです。
・オーナー様が貸家建築を見討していたのですが保留となり困ってます。
また、物流関係も白紙と同時に止まりました。【大崎市】
- 大崎地方は、大衡村のPSMC進出については、多少借主に好影響を期待していましたが、元々そんなに大きな期待はなかったもので、進出が無くなったとしても、大崎市及び近辺も含めてお客様を探し出すしか無いと考えます。【大崎市】
- 大衡村周辺の物件価格の上昇を期待していた分、反動は大きく地価も下がってしまうのではと危惧しています。不動産市場としては、地方では相続関係で空家が今後増えていくと予想され、近隣では会社の景気が良くて賃金が増えたという話もなく、住宅業者が建てた建売等のストックも増えているので、住宅の供給過多になるのではと予想されます。【大崎市】
- 金利の上昇、建築費の高騰などを受け、新築注文→建売→中古に流れてくる層が一定数います。1,000～1,500万円くらいの戸建てでは非常に動きますが、その他は昨年よりも売れていません。【大崎市】
- 大衡村は隣接地ですので、大変期待していましたが白紙撤回のニュースにショックを受けました。近頃、住宅メーカーさんからの物件照会もメッキリ減っており、反動が怖いです。【大崎市】
- 新築のお客様の問い合わせは増えないと予想している。【大崎市】
- 半導体撤退の報道後に、富谷以北の土地取引(事業用地)のキャンセルが発生した。また、進出を見込んで建設したアパートオーナー、土地購入者も多く、各方面で影響が出ている。【富谷市】
- 半導体が白紙になったことにより、大和町、富谷市で売却を待っていた方が、売り始めています。アパート建築も大和町で計画していた案件の動きが少し減少傾向にあります。【富谷市】
- 「富谷市・大和町エリアにて」
半導体工場の進出に向けて相当数のアパートが着工しその後に進出は白紙となりました。(今後のアパート着工も相当数あるようです)
既存のアパートと着工してしまったアパートで相当数の空室が想定され賃料の下落も心配されるところです。【富谷市・大和町】
- 無くなったので最悪になってる。【富谷市】
- 大衡村の半導体企業誘致によりアパート建築用地の需要を見込んでいたが、既に2件の契約キャンセルとなっており痛手となった。【富谷市】
- 消費者の気持ちは金利の報道によって右往左往しますから、報道の仕方に気を付けてもらいたいです。【利府町】
- 半導体大手企業の計画が白紙となり、地元から残念な声を耳にします。今後、建築費の高騰で新築建売も厳しくなると思いますし、賃貸アパートも建築費高騰分を賃料に転嫁できれば良いのですが、なかなかそれも厳しいと思います。【大和町】
- 金利上昇・建築費の高騰に伴い、住宅の着工件数は減少すると予測される。その影響からか、ファミリータイプの需要が多くなる可能性がある。【大和町】
- ①土地については、金利の上昇、建築費の高騰などで市場はきびしくなっております。
②建物(中古住宅)については、アスベスト問題があり、リフォームするのに、売主様の負担が大きく左右しております。
③賃貸に関しては、賃料をさげないときまらなくなっております。【涌谷町】

- 周辺の地域への期待はトヨタの時と同じくあったと思うので、残念です。選挙後の宮城県を見ると自民大敗で、仕事が減る懸念をしている業界が多いとおもわれる。【美里町】

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

- ○一般消費者の物価高に対して、不動産物件購入を控えるようになった。【白石市】
- 道の駅の造成も本格的にはじまり、市内では期待感が出て来ています。工業団地の誘致が決まれば、白石蔵王駅前周辺の地価はさらに上がると考えております。【白石市】
- 当社の営業地域としては、働く場所が無いと人の流出は避けられないと感じています。【白石市】
- 担い手不足、AIの躍進などもあり、不動産取引をしている業者は淘汰されていくと思うし、不動産業は今後減少していくと思う。【白石市】
- 上記により、低額物件が増えておりますが800万円以下取引の報酬額上限が上がったことで業者としても積極的な取り扱いが可能となり今後、低額取引の件数が増えるのではないかと考えられます。【角田市】
- 「収入は20年前と変わらず、国民負担率は20年前の2.5倍」 不動産の動きは鈍くなるかと【蔵王町】
- 仙台圏の1極集中による地価の高騰と、反比例してその他の地域の低迷の傾向は変わらないと思います。【大河原町】
- PSMC白紙の影響は、仙南エリアに関しては、派遣会社テナントを含め、(1Kアパートの入居率等に)あまりなかったように感じています。賃貸住宅の賃料が更に二極化していくと予想します。また、2DK以上のアパートでもファミリー層入居者だけでなく、単身入居者も増えてきている為、騒音トラブル等が増え、管理業務が大変になりそうです。住宅購入層は、今後、変動金利の上昇により、支払不能となる方が増える事が予想され、優良な中古住宅が多く市場に出て、中古住宅市場が活性化すると思います。新築住宅は、2年後位には供給価格と需要価格がマッチングしてくると思いますが、マッチングする迄は、低迷するのではないかと予想します。【大河原町】
- 将来の賃金が安定している大手企業などが県内や日本全国にわたって増えないと経済はよくなりませんと思います。将来の不安は、お金がこの先安定して得られるかどうかだと思いますので、定年まで勤めれば老後も安心できるとなれば、計画的に住宅購入に動けるのではないのでしょうか。【大河原町】
- 日本の政治が安定する迄で厳しいと思います。【村田町】
- 柴田町にはRICOHさんの拠点があり、こちらも大規模な自主退職を募る予定とのニュースがありました。全体的な市場としては間違いなく縮小する一方で、行政によるまちづくりの方針で人が集まる地域と人が住まない地域がはっきりと分かれます。賃貸をメインとするサプリース会社様はサプリースの維持が難しくなり、広めの土地が出て宅地分譲で対応する従来のセオリーは大きく崩れることが予想されます。【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/>