

宮城県内の不動産市況 D I 調査

第29回調査（令和7年6月1日時点）

令和7年7月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

目 次

[1] 宮城県内の不動産市況DI調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（R6.12.1）との比較	14
問2 半年後（R7.12.1）における取引価格の予測	17
問3 取引件数の半年前（R6.12.1）との比較	19
問4 半年後（R7.12.1）における取引件数の予測	22
問5 賃料の半年前（R6.12.1）との比較	25
問6 空室率の半年前（R6.12.1）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	37

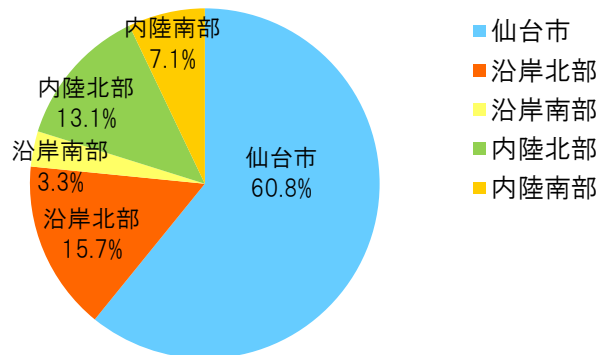
[1]宮城県内の不動産市況DI調査の概要

1. アンケート調査(第29回)の概要

令和7年6月1日を基準として、半年前(R6.12.1)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(R7.12.1)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7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 1,039
- (4) 回収数 337 (回収率: 32.4%)

＜回答者の主な営業地域＞



※

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

＜各市町村のエリア区分＞



2. アンケート調査票

第29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(R7. 6. 1)の取引価格は半年前(R6. 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(R7. 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
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(R7. 6. 1)の取引件数は半年前(R6. 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(R7. 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（R7. 6. 1）の賃料は半年前（R6. 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（R7. 6. 1）の空室率は半年前（R6. 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。

（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

現時点で感じることや、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

米国のトランプ政権の関税政策に世界経済は翻弄されており、日本のGDPへの悪影響も懸念されています。物価高、実質金の低迷、建築費の高騰が継続しており、日銀の追加利上げにより住宅ローン金利も上昇しています。7月には参議院選挙も控えており先行き不透明感は増していると感じます。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R7年5月29日(木)までお願い申し上げます。

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会 FAX番号 022-265-7642

御社名（御担当者名）・御住所をご記入下さい。お礼としてクオカード（500円分）をお送りします。

なお、過去の調査結果は、当協会のホームページ（<http://miyagi-kanteishi.com/>）で閲覧・ダウンロードすることができます。（今回の調査結果は、暫定版を令和7年6月上旬、確定版を令和7年8月上旬発表予定）

（御社名・御担当者名）

（御住所）

3. 動向指数(DI)について

(1) DIとは

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

(2) DIの算出方法

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

<算出方法(例)>

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

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

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

[2]アンケート集計結果

1. 調査結果の概要及びデータ分析

1) 調査結果の概要

●**住宅地価格DI**は、県全体で+8.2となり、前回調査から1.6ポイント縮小。仙台市は+14.5と高水準にあるものの、6期連続の下落となった。沿岸北部及び内陸北部は前回のマイナスから持ち直しの動きがみられた。沿岸南部は前回大きく改善したが、今回+9.1とプラス圏は維持したものの大幅な縮小となった。

●**商業地価格DI**は、県全体で+18.1となり、前回調査から0.8ポイント拡大。仙台市は+29.3とほぼ前回並、沿岸南部も+28.6と前回調査からやや悪化したものの、高水準を維持している。沿岸北部・内陸北部・内陸南部は、マイナス圏で推移しているが数値は改善している。

●**工業地価格DI**は、県全体で+6.8となり、前回調査と同様の結果となった。仙台市は+12.8と前回調査からDI値は増加している。沿岸北部及び内陸北部もマイナス圏ながら数値は改善。一方、前回+21.4だった沿岸南部は今回-6.3とマイナスに転じたほか、内陸南部も0.0と前回+12.5から大きく悪化する結果となった。

●**中古住宅の価格DI**は、県全体で+0.3となり、プラス圏を維持したものの、6期連続の減少。仙台市で2.8ポイントの悪化、沿岸南部においては前回+16.7から大幅に悪化し、-18.8とマイナスに転じている。一方、沿岸北部では-6.8と前回調査から15.5ポイント改善した。

●**中古マンションの価格DI**は、県全体で+6.0となり、引き続きプラス圏にあるものの、R4.6調査以降は数値の縮小傾向が続いている。仙台市及び沿岸南部でプラス圏が継続、内陸北部及び内陸南部はマイナス圏ながらも数値改善がみられた。

●**土地の取引件数DI**は、県全体で-18.7となり、7期連続で下げ幅が拡大して停滞感を強めている。仙台市以南エリアの数値が特に悪化しており、沿岸南部は前回から13.3ポイント、内陸南部は前回から9.1ポイントの悪化となった。

●**中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-13.7となり、R3.12調査以来、下げ幅の拡大が続いてきた中で数値の改善が見られた。沿岸南部は下げ幅が拡大しており、内陸南部でも前回のプラス圏からマイナスに転じるなど、仙台市以南エリアで悪化の傾向がみられたが、沿岸北部及び内陸北部では大幅な改善となった。

●**中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-11.0となり、2期連続の改善がみられた。仙台市は-10.9で前回から3.2ポイント改善、沿岸北部は-8.9と前回から12.3ポイント改善、沿岸南部は0.0となり、前回から27.8ポイント改善。一方、内陸南部は前回の0.0からマイナス圏に転じ、内陸北部も若干の悪化となった。

●**店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-17.8となり、下げ幅がやや拡大。沿岸北部のみ前回調査から数値が改善したが、依然として大きなマイナスが継続。他の4地区では、前回調査から数値が悪化、特に沿岸南部及び内陸南部の南部エリアは、10ポイント以上の大幅な悪化となった。

●**事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-14.7となり、前回調査から若干の改善がみられた。内陸南部で28.6ポイントの大幅な悪化となり、R5.12調査以来のマイナスとなったが、仙台市、沿岸北部及び沿岸南部では数値の改善がみられた。

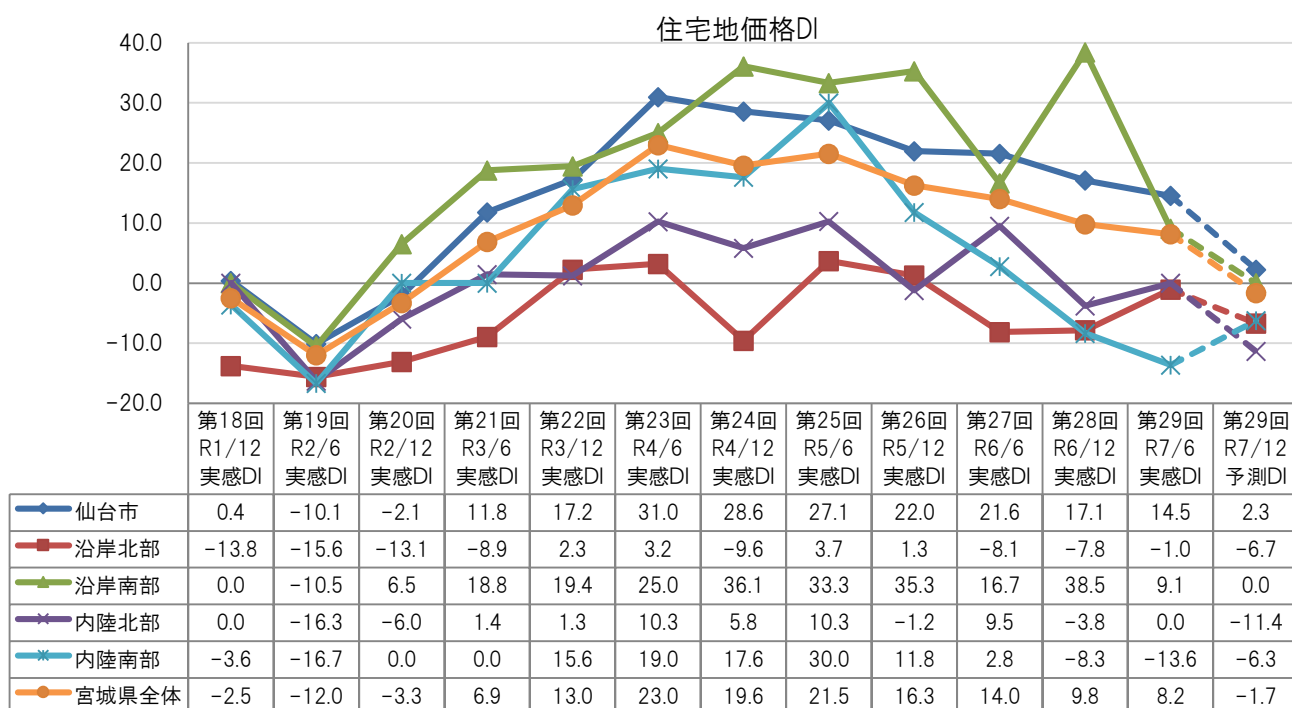
●**住居系不動産の家賃DI**は、県全体で-1.2となり、下げ幅が拡大。仙台市で上げ幅がやや拡大し、4期連続でプラス圏を維持したほか、沿岸南部でも上げ幅がやや拡大している。一方、内陸南部は-23.8と前回調査から18.2ポイントの大幅な悪化となった。

●**その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で+0.9となり、前回調査から若干ながら改善。仙台市は前回調査から3.8ポイントの改善となり、5期連続でプラス圏が継続。一方、沿岸北部・沿岸南部・内陸南部は前回の改善から再び悪化する結果となっており、特に沿岸南部はプラス圏から再びマイナスへと転じた。

2) データ分析

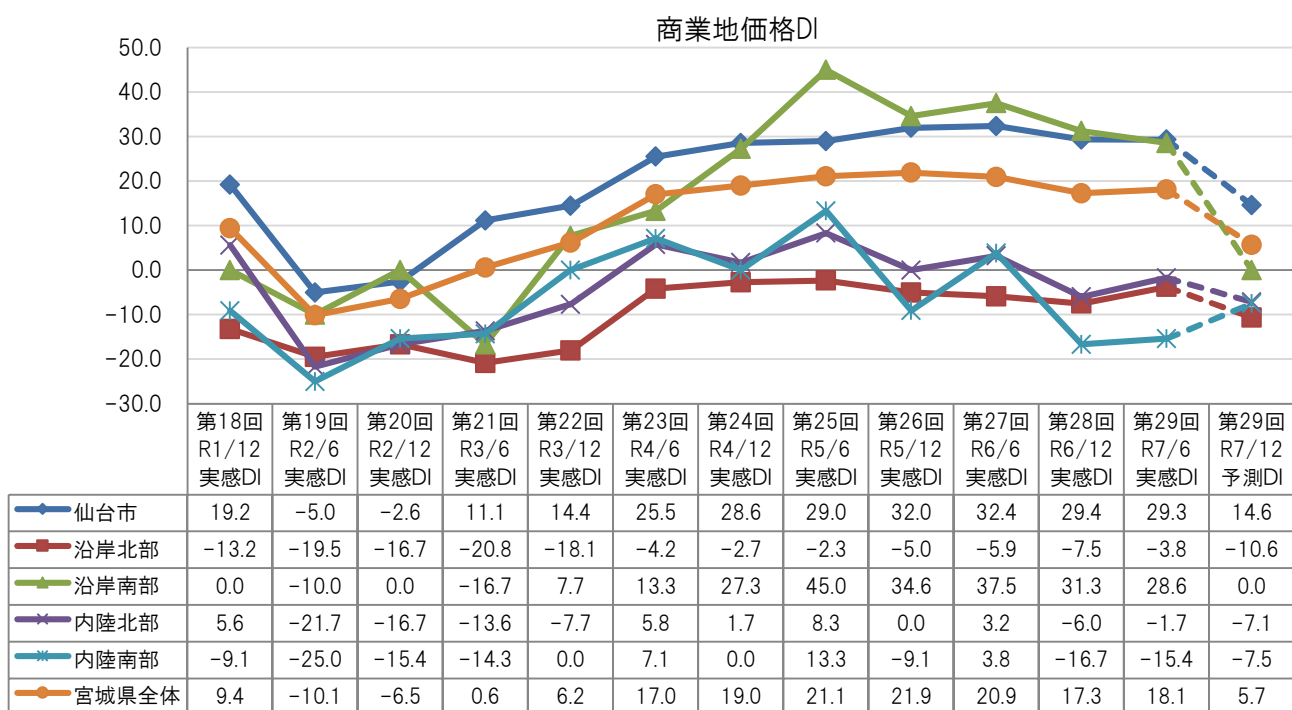
【価格の動向】

① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県全体で+8.2(前回+9.8)となり、上げ幅は1.6ポイント縮小した。地区別にみると、仙台市は+14.5と高水準にあるものの、R4.6調査以降、6期連続の下落となった。沿岸北部及び内陸北部は前回のマイナスから持ち直しの動きがみられた一方、沿岸南部は大きく改善した前回調査から一転、+9.1とプラス圏は維持したものの大幅な縮小。
- 前回調査から引き続き、建築費・金利・物価の上昇から様子見姿勢や買控えといった意見に加え、地域の二極化が進行、住宅ローン審査が通りにくくなっており、新築から中古へ関心・需要が高まっているといった意見が見られた。
- 一定数以上の回答があった各市区町村のDI値を比較すれば、白石+25.0、利府+25.0、太白+23.5と続き、下位は柴田-30.0、栗原-30.0、大河原-21.4の順となり、特に前回+38.9だった名取がマイナス(-8.3)に転じる結果となった。

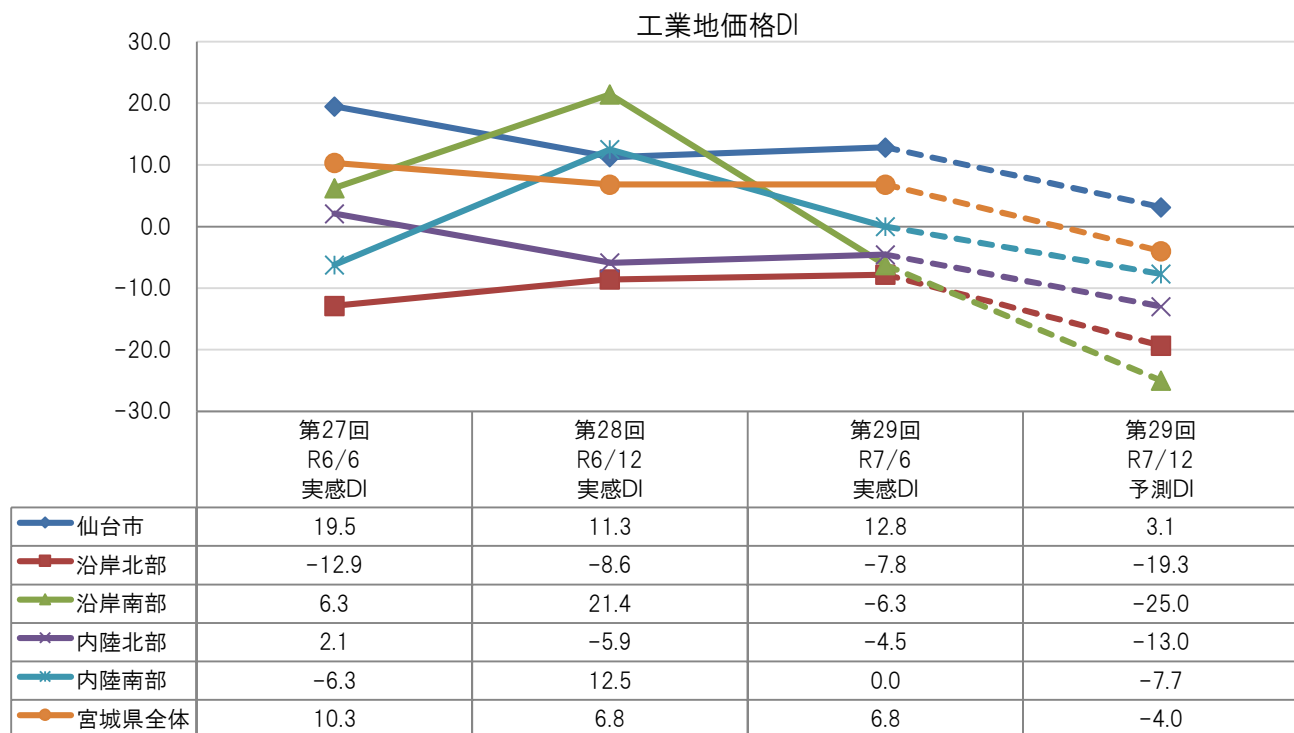
② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で+18.1(前回+17.3)で上げ幅は0.8ポイント拡大した。地区別にみると、仙台市は+29.3とほぼ前回並で、沿岸南部も+28.6と前回調査からやや悪化したものの引き続き高水準を維持している。沿岸北部・内陸北部・内陸南部の3地区は、マイナス圏で推移しているが数値は改善している。
- 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、太白+35.3、宮城野+27.6、利府+25.0と続き、下位は栗原-30.0、村田-16.7、気仙沼-16.7の順となった。

【価格の動向2】

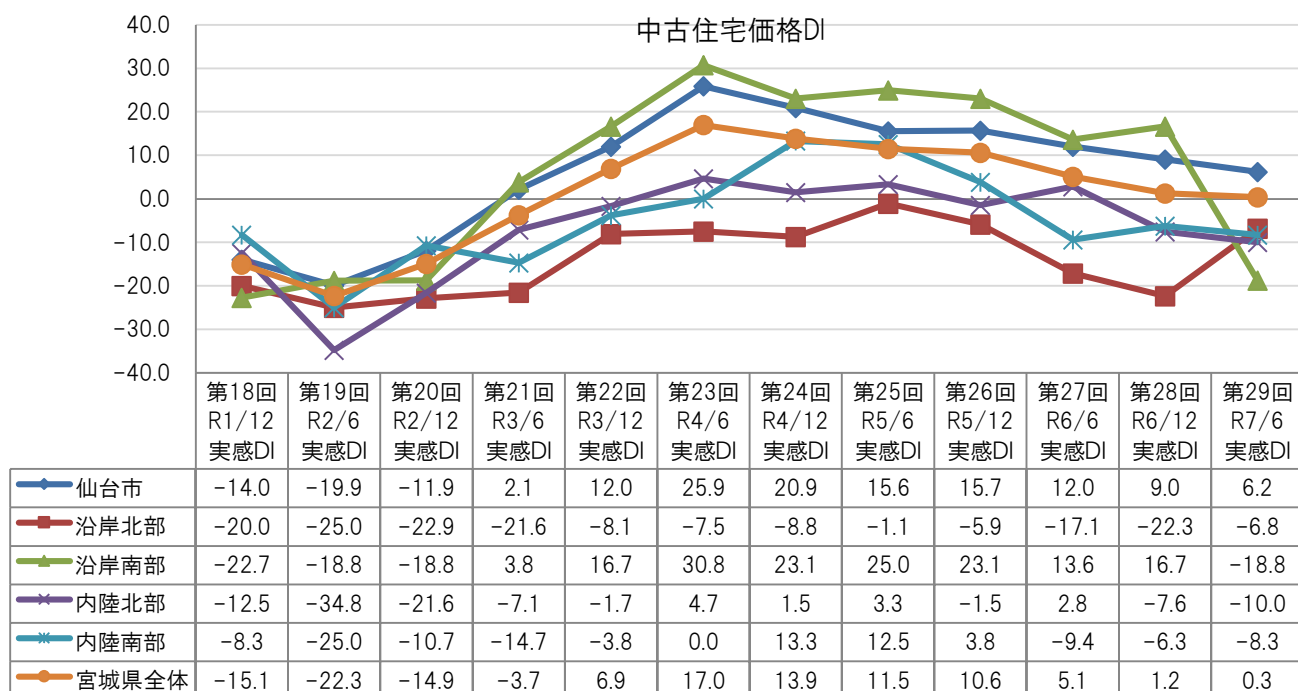
③工業地の価格



- 工業地の取引価格DIは、県全体で+6.8(前回+6.8)となり、前回調査と同様の結果となった。地区別にみると、仙台市は+12.8と前回調査から上げ幅が拡大、沿岸北部及び内陸北部もマイナス圏ながら数値は改善した。一方、前回+21.4だった沿岸南部は今回-6.3とマイナスに転じたほか、内陸南部も0.0と前回+12.5から大きく悪化する結果となった。
- 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、宮城野+19.0が最も高く、多賀城+15.4、太白+11.8が続ぎ、前回最上位であった名取は最下位の-25.0、次いで栗原-20.0、気仙沼-16.7の順となった。
- 大崎市や大和町等では、大衡村へ進出予定だった半導体企業の白紙撤回を受け、賃貸需要を見込んで建築したアパートの空室が目立ち、家賃や条件を引き下げて入居付けを行っているといった意見が見られた。

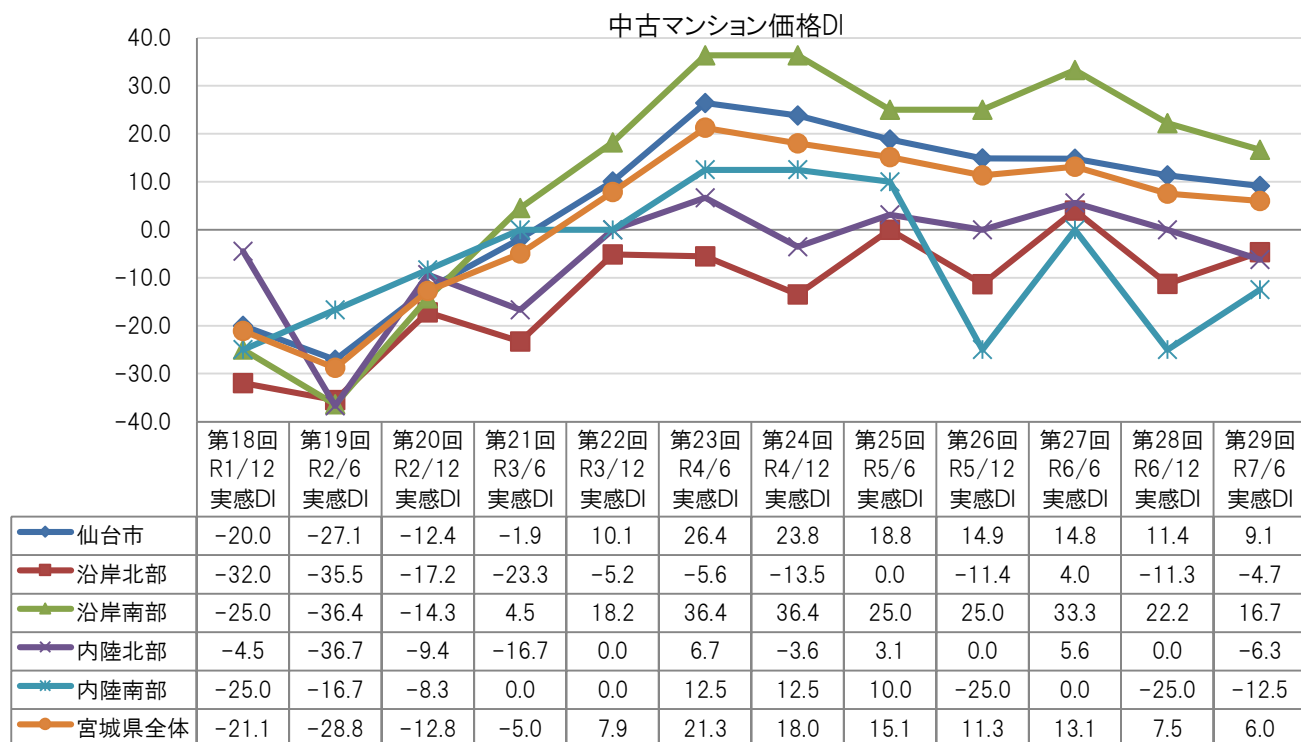
【価格の動向3】

④中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+0.3(前回+1.2)となり、プラス圏を維持したものの、R4.6調査以降、6期連続の減少となった。地区別にみると、仙台市で2.8ポイントの悪化、沿岸南部においては前回+16.7から大幅に悪化し、-18.8とマイナスに転じている。一方、沿岸北部では-6.8と前回調査から15.5ポイント改善した。
- 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、上位は白石+25.0、利府+25.0、多賀城+23.1と続き、下位は栗原-30.0、大崎-25.0、気仙沼-25.0、石巻-21.4の順となった。

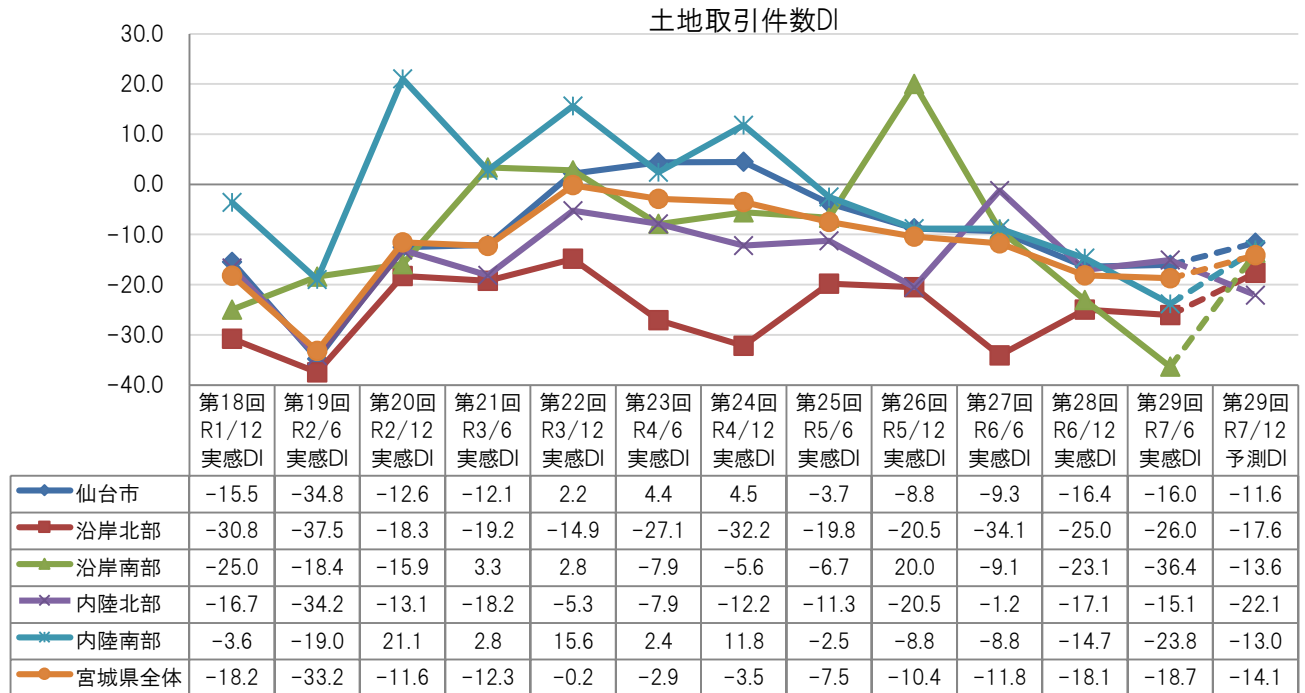
⑤中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+6.0(前回+7.5)となり、引き続きプラス圏にあるものの、R4.6調査以降は上げ幅の縮小傾向が続いている。地区別にみると、仙台市及び沿岸南部でプラス圏が継続、内陸北部及び内陸南部はマイナス圏ながらも数値改善がみられた。
- 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、上位は多賀城+15.4、太白+14.7、宮城野+13.8と続き、下位は塩竈-21.4、石巻-9.5、大崎-6.3の順となった。

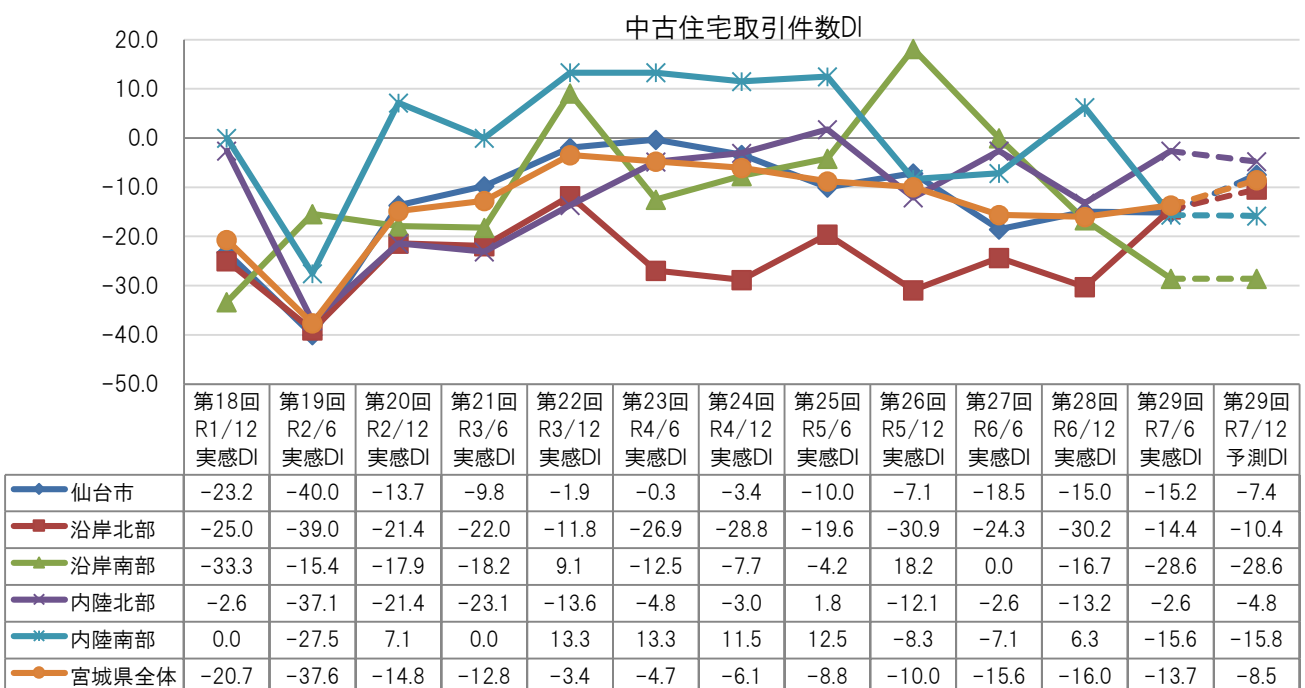
【取引件数の動向】

①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-18.7(前回-18.1)となり、R3.12調査以降、7期連続で下げ幅が拡大して停滞感を強めている。今回の調査では仙台市以南エリアの数値が特に悪化しており、沿岸南部は前回から13.3ポイント、内陸南部は前回から9.1ポイントの悪化となった。
- 仙台市では、土地を求めている人が多く取引は増えている、動きが鈍い状況、土地の動きの停滞が顕著など業者間によって意見の違いがみられた一方、他の地域では、相続や高齢化により売物件が増加、売物件は増加しているが取引は減少、問合せが激減といった意見が多くみられた。
- 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、上位は富谷+10.0、宮城野+5.2のみがプラスで、多賀城、村田、利府が0.0と続き、下位は名取-50.0、気仙沼-41.7、石巻-40.5の順となった。

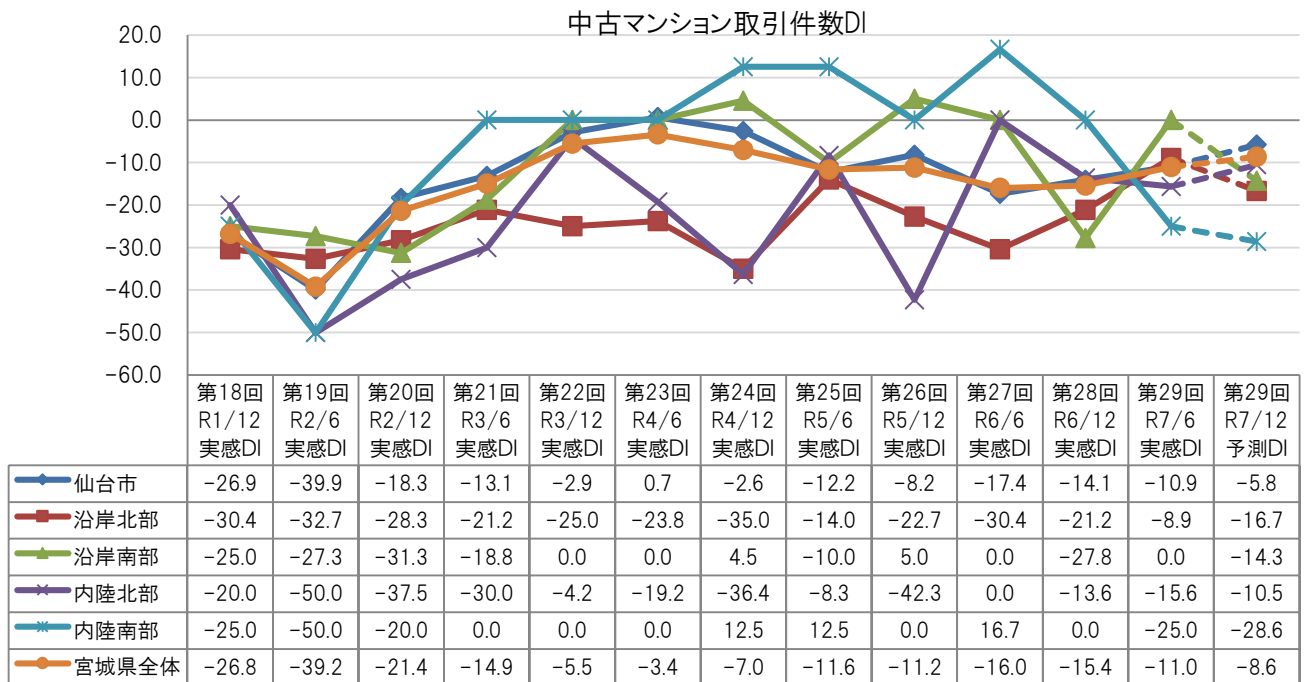
②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-13.7(前回-16.0)となり、R3.12調査以来、下げ幅の拡大が続いてきた中で数値の改善が見られた。地区別にみると、沿岸南部は下げ幅が拡大しており、内陸南部でも前回のプラス圏からマイナスに転じるなど、仙台市以南エリアで悪化の傾向がみられたが、沿岸北部及び内陸北部では大幅な改善となった。
- 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、上位は大和+16.7、多賀城+11.5、富谷+10.0と続き、下位は栗原-30.0、石巻-26.2、名取-25.0、気仙沼-25.0の順となった。

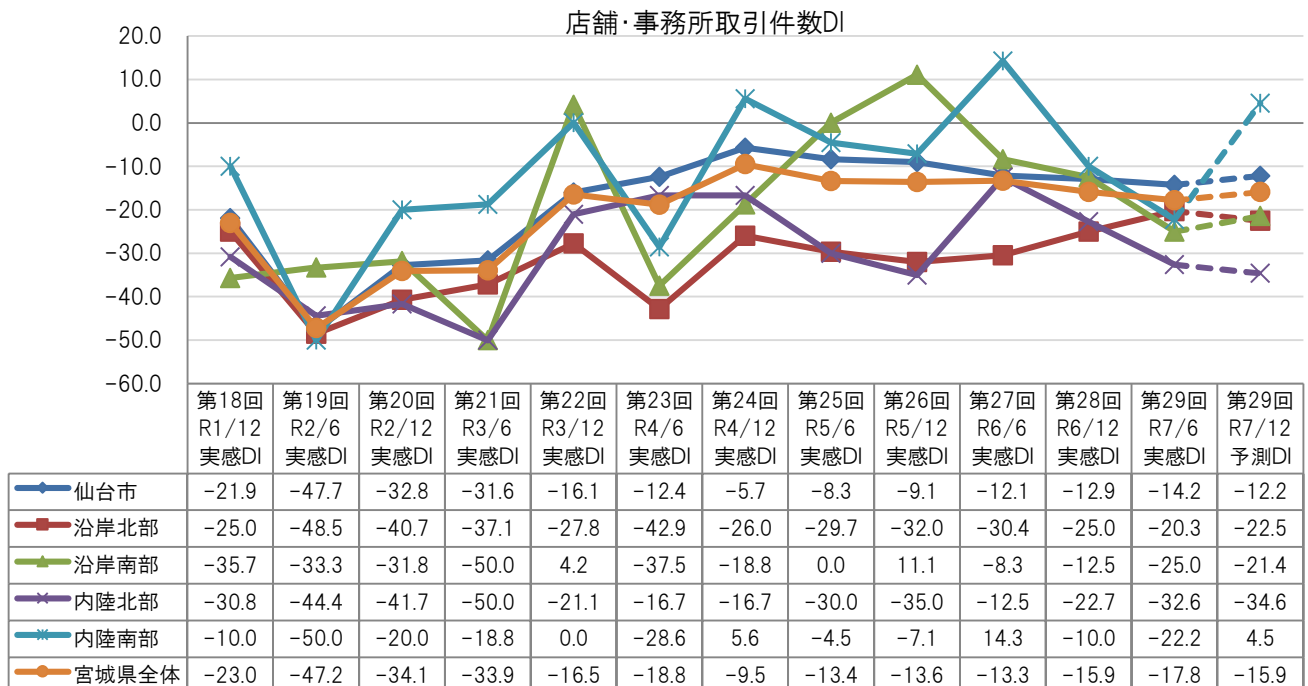
【取引件数の動向2】

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-11.0(前回-15.4)となり、R6.6調査から2期連続の改善がみられた。地区別にみると、仙台市は-10.9で前回から3.2ポイント、沿岸北部は-8.9と前回から12.3ポイント、沿岸南部にいたっては0.0となり、前回から27.8ポイントの下げ幅縮小と3地区で大きく改善する結果となった。一方、内陸南部は前回の0.0からマイナス圏に転じ、内陸北部も若干の悪化となった。
- 仙台市では、リノベ済のマンションが多数販売されているが成約件数が落ち込んでいる、建築資材価格の値上がりによりリフォーム工事費が高く、買取業者の購入額が減少との意見がある一方で、資材の高騰、職人不足等により中古マンションの注目度は上昇といった意見も見られた。

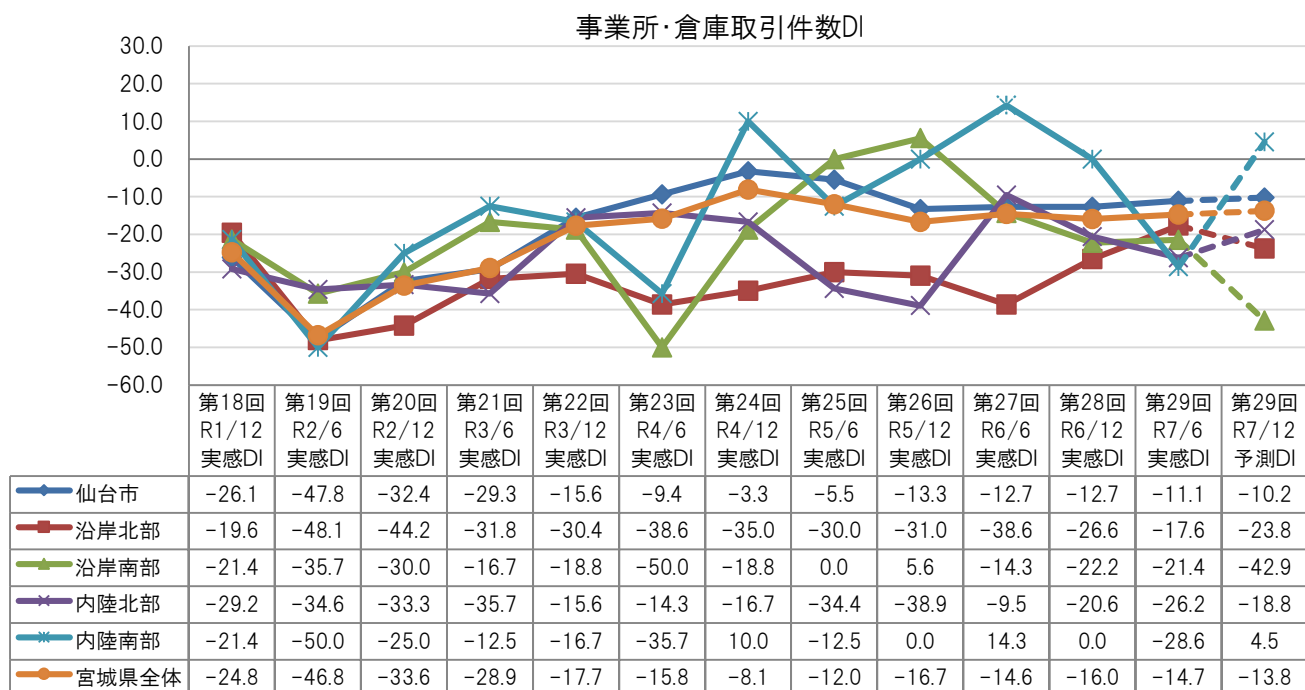
④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-17.8(前回-15.9)となり、前回調査に引き続き下げ幅がやや拡大した。地区別にみると、沿岸北部のみ前回調査から数値が改善したが、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、前回調査から数値が悪化、特に沿岸南部及び内陸南部の南部エリアは、10ポイント以上の大幅な悪化となった。
- 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、上位は大和+16.7、柴田+10.0のみがプラスで、多賀城が0.0となり、下位は大河原-28.6、塩竈-28.6、利府-25.0、大崎-25.0、気仙沼-25.0の順となった。

【取引件数の動向3】

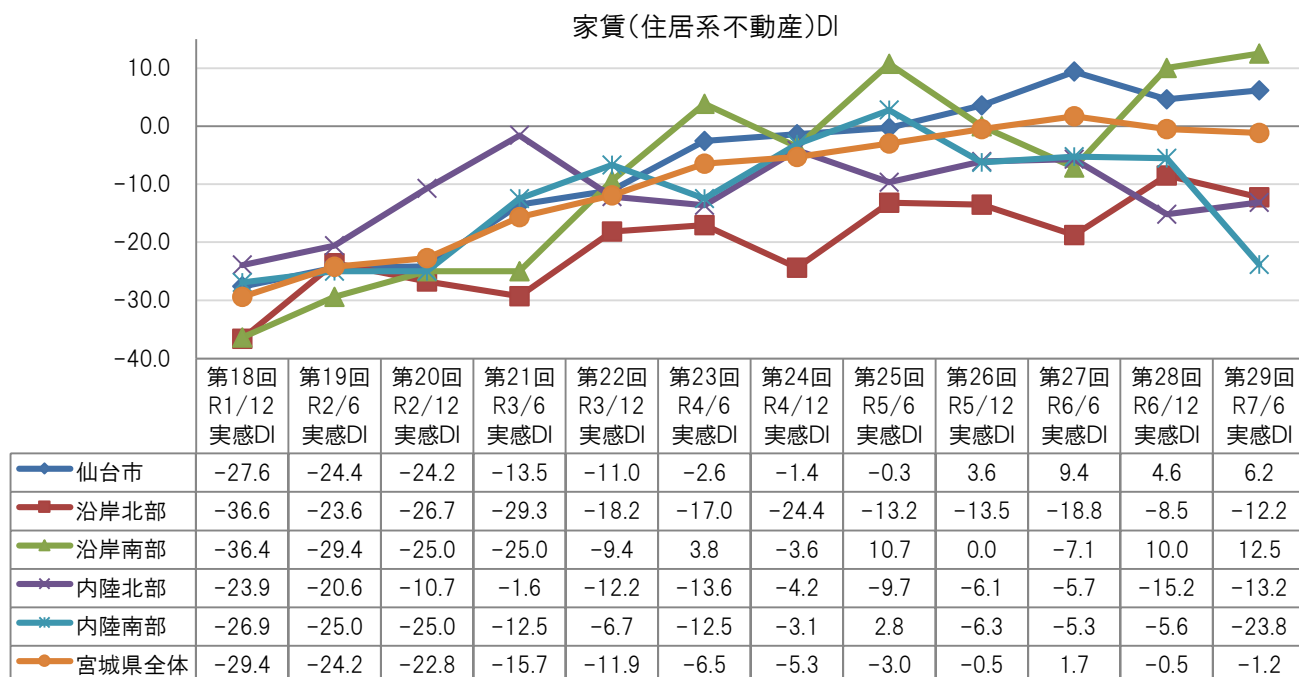
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-14.7.(前回-16.0)となり、前回調査から若干の改善がみられた。地区別にみると、内陸南部で28.6ポイントの大幅な悪化となり、R5.12調査以来のマイナスとなったが、仙台市、沿岸北部及び沿岸南部では数値の改善がみられた。
- 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、上位は柴田+10.0、多賀城+3.9のみがプラスで、宮城野・若林が0.0となり、下位は大河原-35.7、塩竈-21.4、富谷-20.0、利府-20.0の順となった。

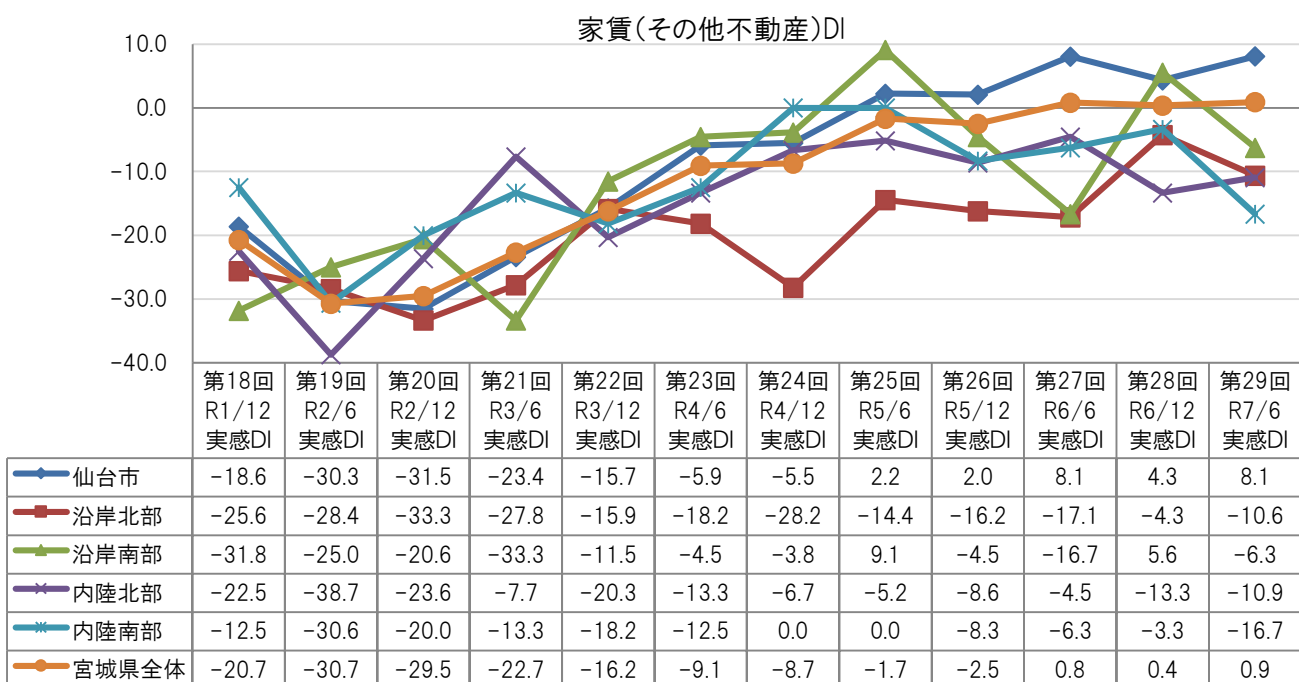
【賃料の動向】

①住居系不動産の家賃



- 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で-1.2(前回-0.5)となり、下げ幅が拡大する結果となった。地区別にみると、仙台市で上げ幅がやや拡大し、4期連続でプラス圏を維持したほか、沿岸南部でも上げ幅がやや拡大している。一方、内陸南部は-23.8と前回調査から18.2ポイントの大幅な悪化となった。
- 仙台市では、建築費や金利等の上昇に伴って新築物件の賃料が高騰している反面、空室が増えているといった意見のほか、アパートの空室が埋まらない、家賃の安い物件に流れている印象があるといった意見もあった。仙台市以外の市町村では、家賃の値下がりや供給過多に伴う空室率の上昇を指摘する声が多く見られた。

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+0.9(前回+0.4)となり、前回調査から若干ながら改善した。全体を押上げた仙台市は前回調査から3.8ポイントの改善となり、5期連続でプラス圏が継続している。一方、沿岸北部・沿岸南部・内陸南部は前回の改善から再び悪化する結果となっており、特に沿岸南部はプラス圏から再びマイナスへと転じた。
- 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、上位は宮城野+22.4、利府+16.7、白石+12.5と続き、下位は大河原-28.6、石巻-23.8、塩竈-21.4の順となった。

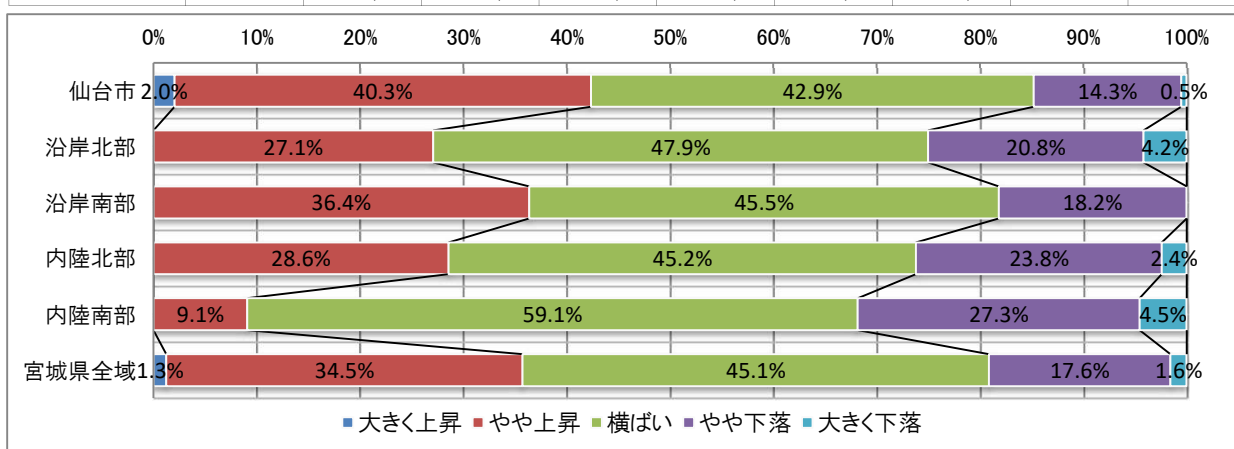
2. 設問ごとの回答内訳

問1:取引価格の半年前との比較

現在(R7.6.1)の取引価格は半年前(R6.12.1)と比較してどのように感じていますか？

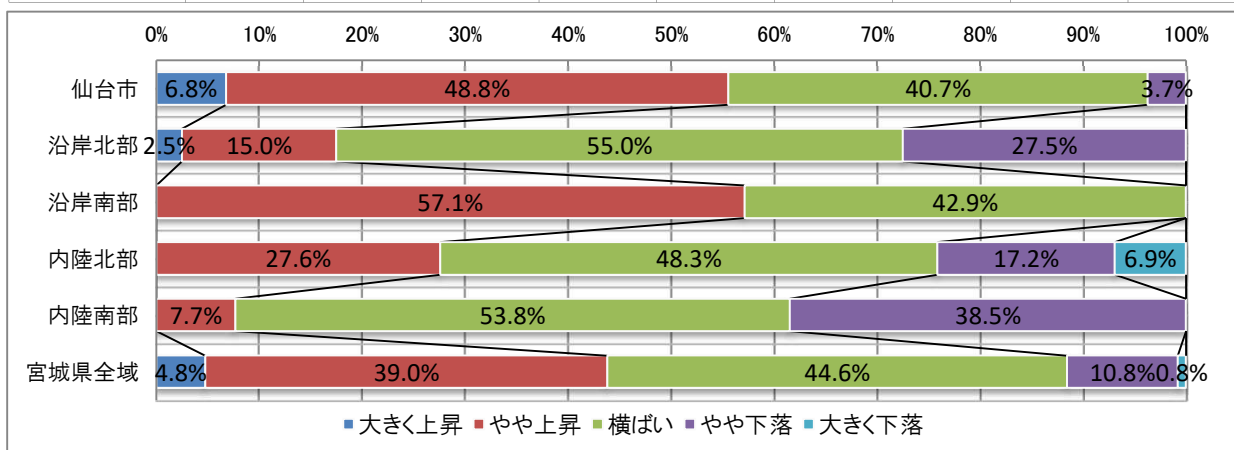
【住宅地の価格】

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 無回答	合計
仙台市	14.5	4 2.0%	79 40.3%	84 42.9%	28 14.3%	1 0.5%	196 100%	9	205
沿岸北部	-1.0	0 0.0%	13 27.1%	23 47.9%	10 20.8%	2 4.2%	48 100%	5	53
沿岸南部	9.1	0 0.0%	4 36.4%	5 45.5%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	0	11
内陸北部	0.0	0 0.0%	12 28.6%	19 45.2%	10 23.8%	1 2.4%	42 100%	2	44
内陸南部	-13.6	0 0.0%	2 9.1%	13 59.1%	6 27.3%	1 4.5%	22 100%	2	24
宮城県全域	8.2	4 1.3%	110 34.5%	144 45.1%	56 17.6%	5 1.6%	319 100%	18	337



【商業地の価格】

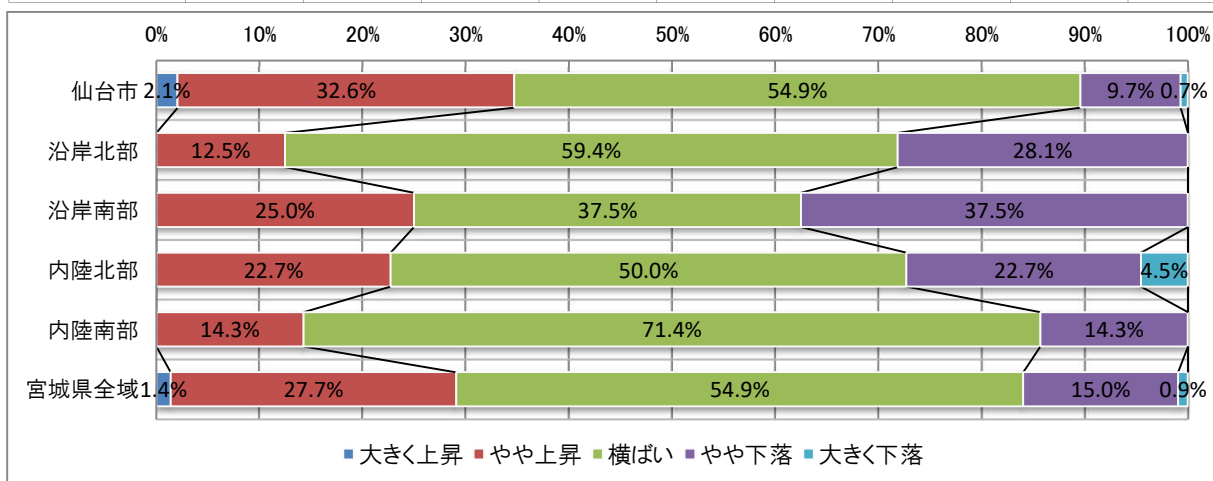
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	29.3	11 6.8%	79 48.8%	66 40.7%	6 3.7%	0 0.0%	162 100%	43	205
沿岸北部	-3.8	1 2.5%	6 15.0%	22 55.0%	11 27.5%	0 0.0%	40 100%	13	53
沿岸南部	28.6	0 0.0%	4 57.1%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	4	11
内陸北部	-1.7	0 0.0%	8 27.6%	14 48.3%	5 17.2%	2 6.9%	29 100%	15	44
内陸南部	-15.4	0 0.0%	1 7.7%	7 53.8%	5 38.5%	0 0.0%	13 100%	11	24
宮城県全域	18.1	12 4.8%	98 39.0%	112 44.6%	27 10.8%	2 0.8%	251 100%	86	337



問1:取引価格の半年前との比較(続き)

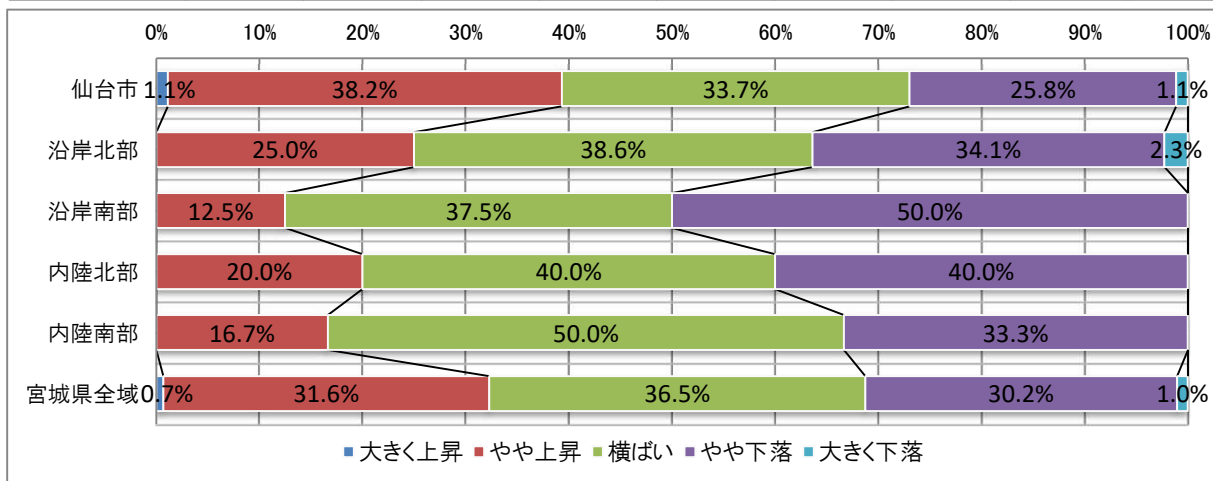
【工業地の価格】

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	12.8	3 2.1%	47 32.6%	79 54.9%	14 9.7%	1 0.7%	144 100%	61	205
沿岸北部	-7.8	0 0.0%	4 12.5%	19 59.4%	9 28.1%	0 0.0%	32 100%	21	53
沿岸南部	-6.3	0 0.0%	2 25.0%	3 37.5%	3 37.5%	0 0.0%	8 100%	3	11
内陸北部	-4.5	0 0.0%	5 22.7%	11 50.0%	5 22.7%	1 4.5%	22 100%	22	44
内陸南部	0.0	0 0.0%	1 14.3%	5 71.4%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	17	24
宮城県全域	6.8	3 1.4%	59 27.7%	117 54.9%	32 15.0%	2 0.9%	213 100%	124	337



【中古住宅の価格】

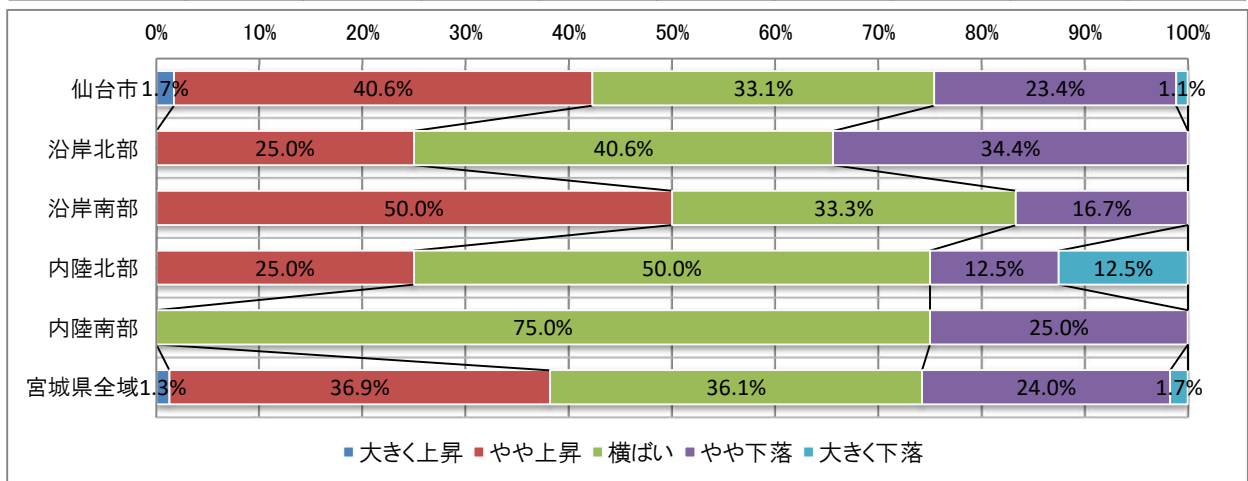
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	6.2	2 1.1%	68 38.2%	60 33.7%	46 25.8%	2 1.1%	178 100%	27	205
沿岸北部	-6.8	0 0.0%	11 25.0%	17 38.6%	15 34.1%	1 2.3%	44 100%	9	53
沿岸南部	-18.8	0 0.0%	1 12.5%	3 37.5%	4 50.0%	0 0.0%	8 100%	3	11
内陸北部	-10.0	0 0.0%	8 20.0%	16 40.0%	16 40.0%	0 0.0%	40 100%	4	44
内陸南部	-8.3	0 0.0%	3 16.7%	9 50.0%	6 33.3%	0 0.0%	18 100%	6	24
宮城県全域	0.3	2 0.7%	91 31.6%	105 36.5%	87 30.2%	3 1.0%	288 100%	49	337



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	9.1	3	71	58	41	2	175	30	205
		1.7%	40.6%	33.1%	23.4%	1.1%	100%		
沿岸北部	-4.7	0	8	13	11	0	32	21	53
		0.0%	25.0%	40.6%	34.4%	0.0%	100%		
沿岸南部	16.7	0	3	2	1	0	6	5	11
		0.0%	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-6.3	0	4	8	2	2	16	28	44
		0.0%	25.0%	50.0%	12.5%	12.5%	100%		
内陸南部	-12.5	0	0	3	1	0	4	20	24
		0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	6.0	3	86	84	56	4	233	104	337
		1.3%	36.9%	36.1%	24.0%	1.7%	100%		

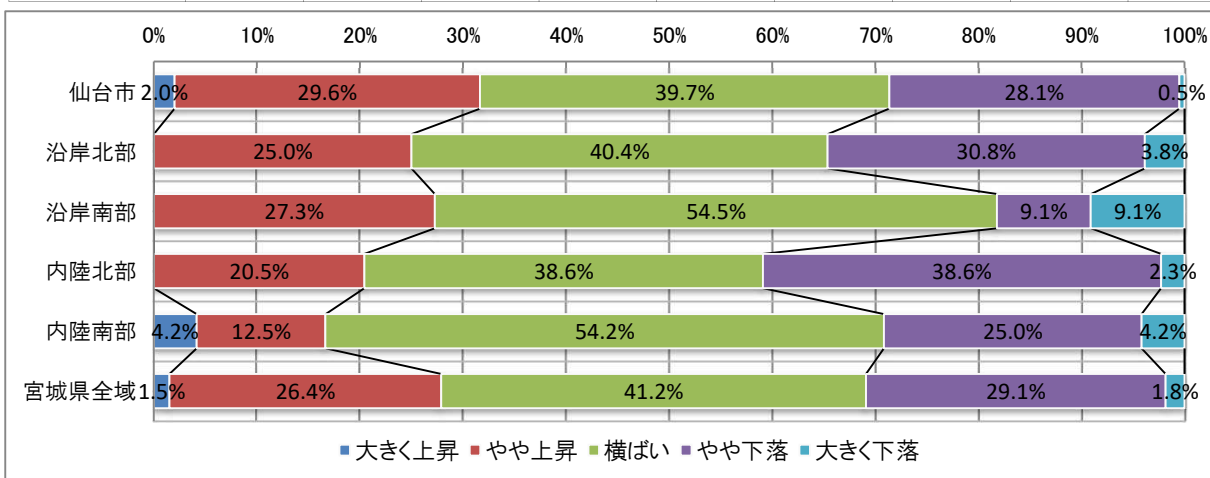


問2: 半年後における取引価格の予測

半年後(R7.12.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

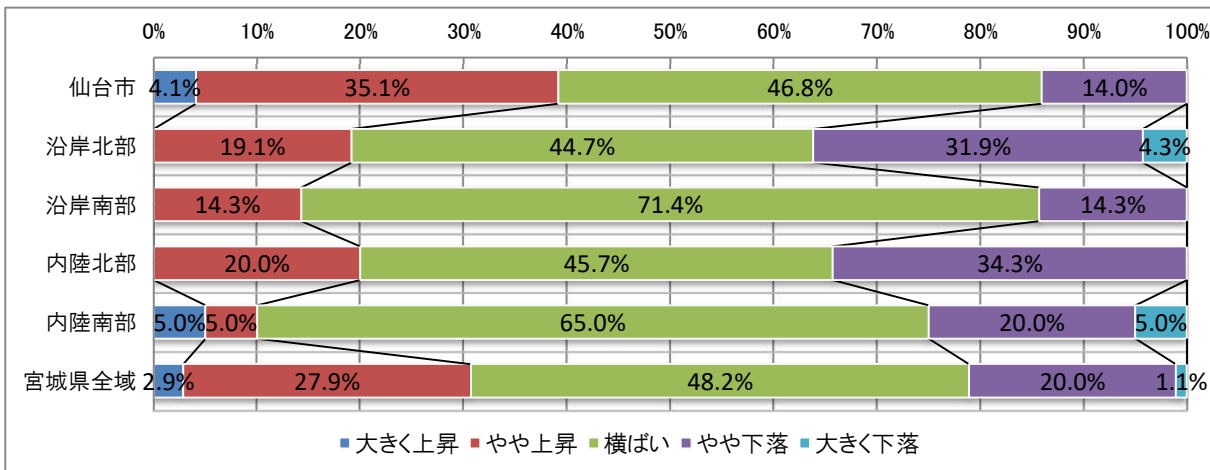
【住宅地全般】

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	2.3	4 2.0%	59 29.6%	79 39.7%	56 28.1%	1 0.5%	199 100%	6	205
沿岸北部	-6.7	0 0.0%	13 25.0%	21 40.4%	16 30.8%	2 3.8%	52 100%	1	53
沿岸南部	0.0	0 0.0%	3 27.3%	6 54.5%	1 9.1%	1 9.1%	11 100%	0	11
内陸北部	-11.4	0 0.0%	9 20.5%	17 38.6%	17 38.6%	1 2.3%	44 100%	0	44
内陸南部	-6.3	1 4.2%	3 12.5%	13 54.2%	6 25.0%	1 4.2%	24 100%	0	24
宮城県全域	-1.7	5 1.5%	87 26.4%	136 41.2%	96 29.1%	6 1.8%	330 100%	7	337



【商業地全般】

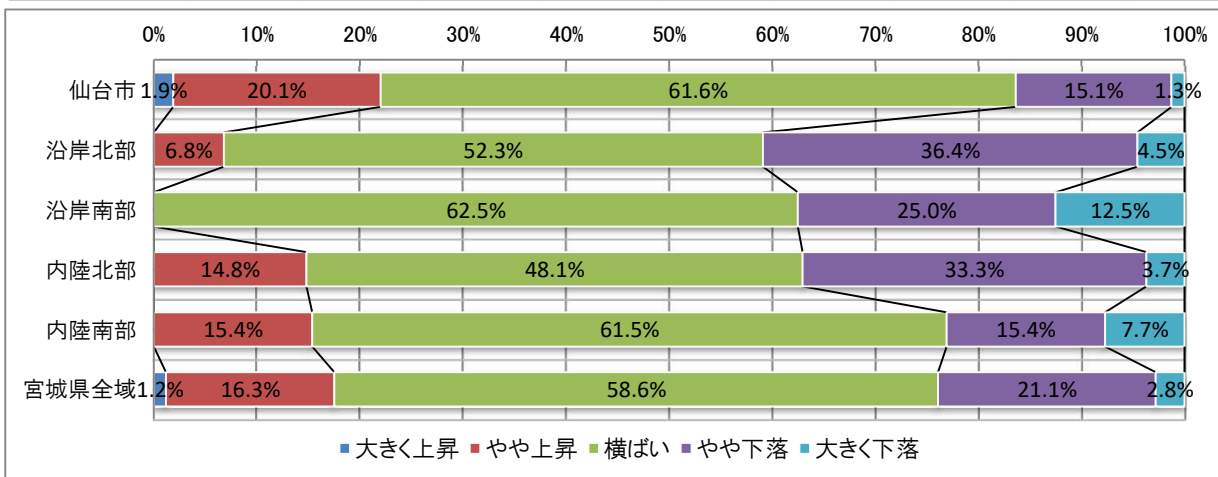
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
仙台市	14.6	7 4.1%	60 35.1%	80 46.8%	24 14.0%	0 0.0%	171 100%	34	205
沿岸北部	-10.6	0 0.0%	9 19.1%	21 44.7%	15 31.9%	2 4.3%	47 100%	6	53
沿岸南部	0.0	0 0.0%	1 14.3%	5 71.4%	1 14.3%	0 0.0%	7 100%	4	11
内陸北部	-7.1	0 0.0%	7 20.0%	16 45.7%	12 34.3%	0 0.0%	35 100%	9	44
内陸南部	-7.5	1 5.0%	1 5.0%	13 65.0%	4 20.0%	1 5.0%	20 100%	4	24
宮城県全域	5.7	8 2.9%	78 27.9%	135 48.2%	56 20.0%	3 1.1%	280 100%	57	337



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	3.1	3	32	98	24	2	159	46	205
		1.9%	20.1%	61.6%	15.1%	1.3%	100%		
沿岸北部	-19.3	0	3	23	16	2	44	9	53
		0.0%	6.8%	52.3%	36.4%	4.5%	100%		
沿岸南部	-25.0	0	0	5	2	1	8	3	11
		0.0%	0.0%	62.5%	25.0%	12.5%	100%		
内陸北部	-13.0	0	4	13	9	1	27	17	44
		0.0%	14.8%	48.1%	33.3%	3.7%	100%		
内陸南部	-7.7	0	2	8	2	1	13	11	24
		0.0%	15.4%	61.5%	15.4%	7.7%	100%		
宮城県全域	-4.0	3	41	147	53	7	251	86	337
		1.2%	16.3%	58.6%	21.1%	2.8%	100%		

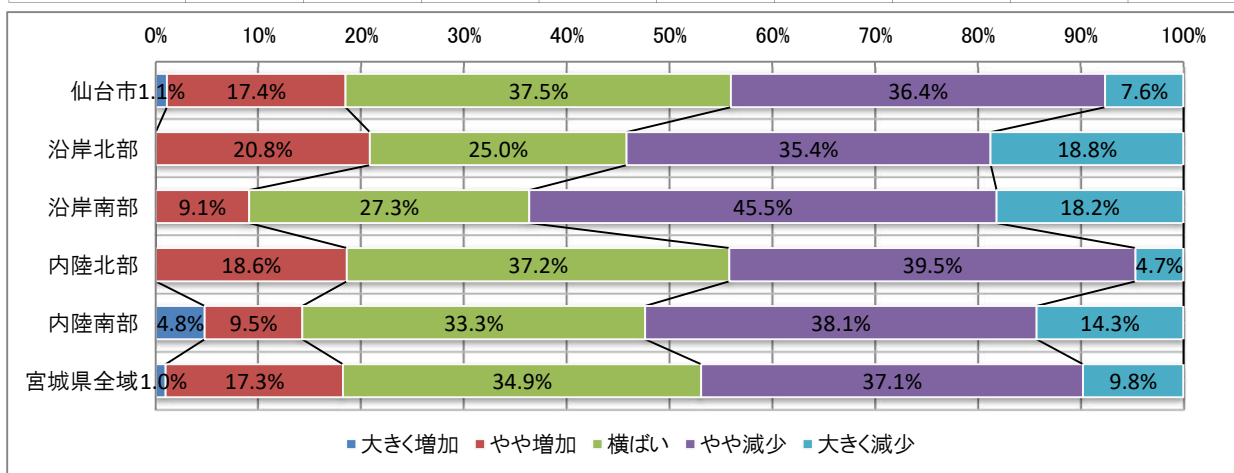


問3:取引件数の半年前との比較

現在(R7.6.1)の取引件数は半年前(R6.12.1)と比較してどのように感じていますか？

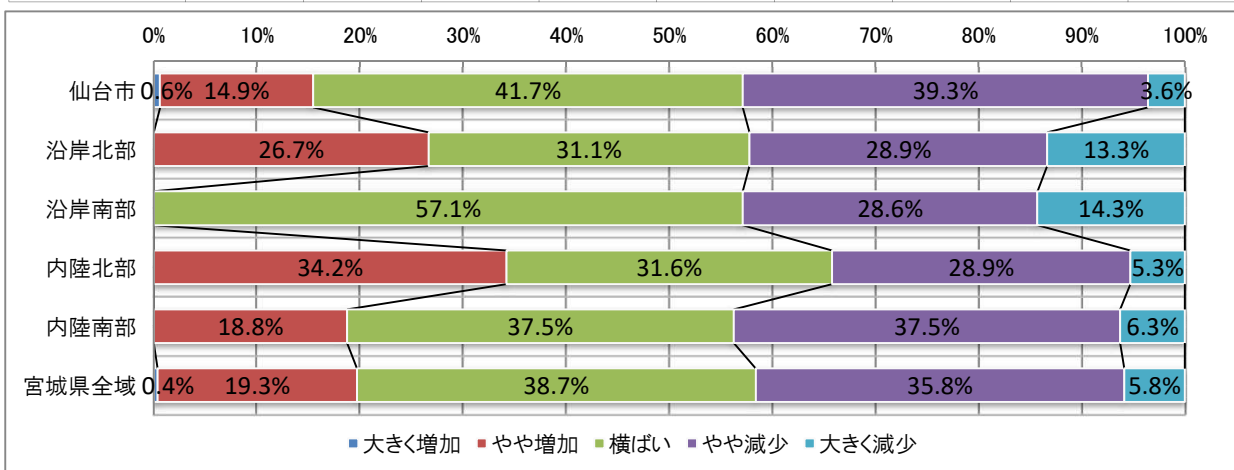
【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-16.0	2 1.1%	32 17.4%	69 37.5%	67 36.4%	14 7.6%	184 100%	21	205
沿岸北部	-26.0	0 0.0%	10 20.8%	12 25.0%	17 35.4%	9 18.8%	48 100%	5	53
沿岸南部	-36.4	0 0.0%	1 9.1%	3 27.3%	5 45.5%	2 18.2%	11 100%	0	11
内陸北部	-15.1	0 0.0%	8 18.6%	16 37.2%	17 39.5%	2 4.7%	43 100%	1	44
内陸南部	-23.8	1 4.8%	2 9.5%	7 33.3%	8 38.1%	3 14.3%	21 100%	3	24
宮城県全域	-18.7	3 1.0%	53 17.3%	107 34.9%	114 37.1%	30 9.8%	307 100%	30	337



【中古住宅の取引】

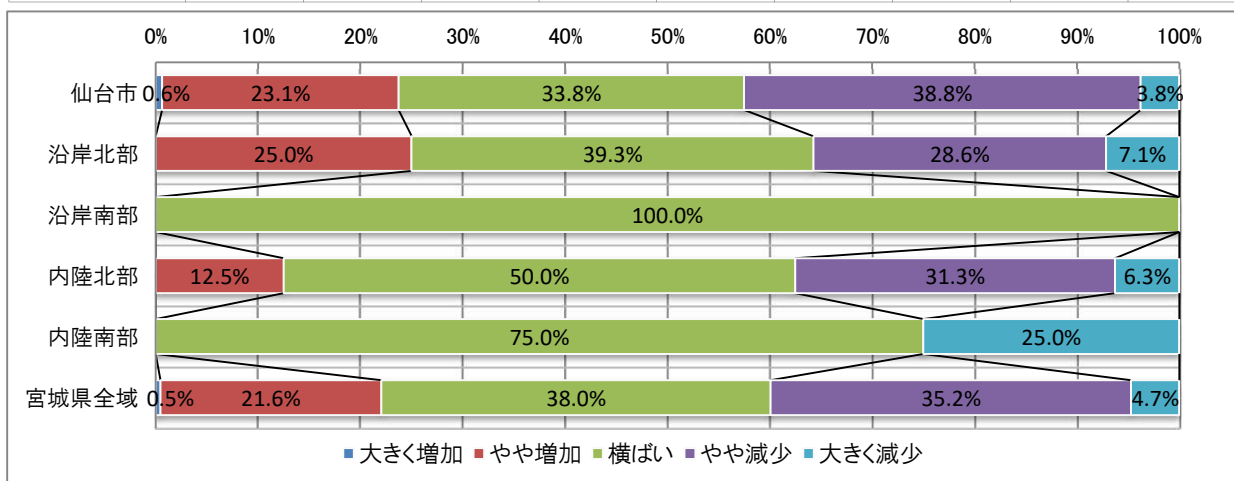
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-15.2	1 0.6%	25 14.9%	70 41.7%	66 39.3%	6 3.6%	168 100%	37	205
沿岸北部	-14.4	0 0.0%	12 26.7%	14 31.1%	13 28.9%	6 13.3%	45 100%	8	53
沿岸南部	-28.6	0 0.0%	0 0.0%	4 57.1%	2 28.6%	1 14.3%	7 100%	4	11
内陸北部	-2.6	0 0.0%	13 34.2%	12 31.6%	11 28.9%	2 5.3%	38 100%	6	44
内陸南部	-15.6	0 0.0%	3 18.8%	6 37.5%	6 37.5%	1 6.3%	16 100%	8	24
宮城県全域	-13.7	1 0.4%	53 19.3%	106 38.7%	98 35.8%	16 5.8%	274 100%	63	337



問3:取引件数の半年前との比較(続き)

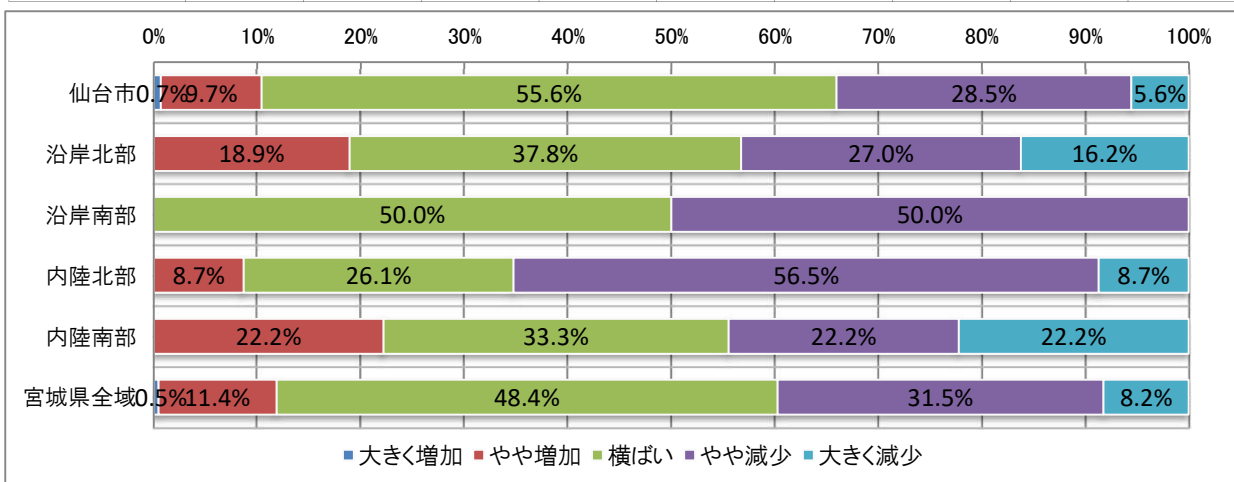
【中古マンションの取引】

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	-10.9	1 0.6%	37 23.1%	54 33.8%	62 38.8%	6 3.8%	160 100%	45	205
沿岸北部	-8.9	0 0.0%	7 25.0%	11 39.3%	8 28.6%	2 7.1%	28 100%	25	53
沿岸南部	0.0	0 0.0%	0 0.0%	5 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 100%	6	11
内陸北部	-15.6	0 0.0%	2 12.5%	8 50.0%	5 31.3%	1 6.3%	16 100%	28	44
内陸南部	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	3 75.0%	0 0.0%	1 25.0%	4 100%	20	24
宮城県全域	-11.0	1 0.5%	46 21.6%	81 38.0%	75 35.2%	10 4.7%	213 100%	124	337



【店舗・事務所の取引】

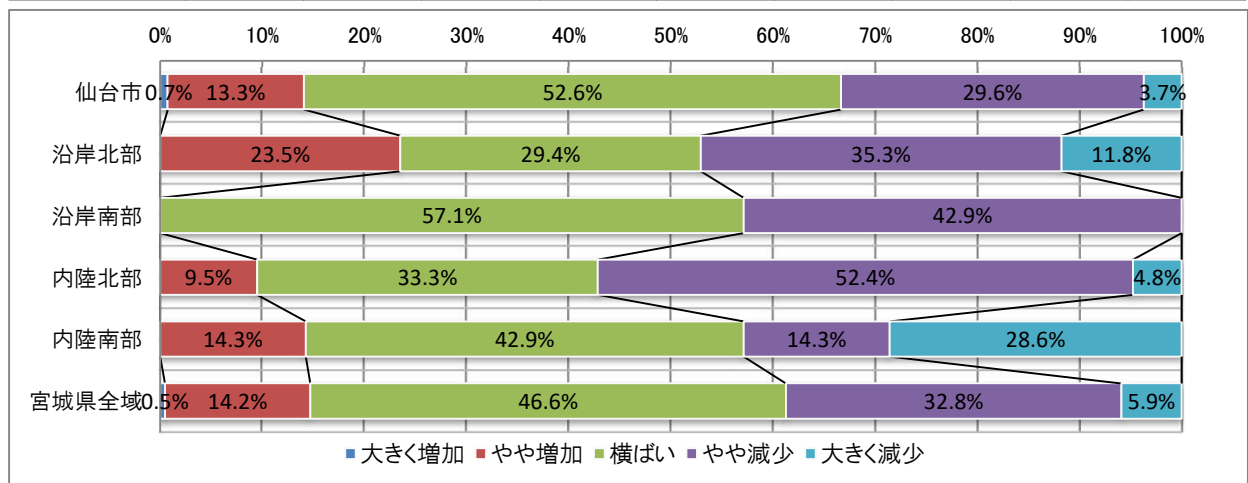
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-14.2	1 0.7%	14 9.7%	80 55.6%	41 28.5%	8 5.6%	144 100%	61	205
沿岸北部	-20.3	0 0.0%	7 18.9%	14 37.8%	10 27.0%	6 16.2%	37 100%	16	53
沿岸南部	-25.0	0 0.0%	0 0.0%	3 50.0%	3 50.0%	0 0.0%	6 100%	5	11
内陸北部	-32.6	0 0.0%	2 8.7%	6 26.1%	13 56.5%	2 8.7%	23 100%	21	44
内陸南部	-22.2	0 0.0%	2 22.2%	3 33.3%	2 22.2%	2 22.2%	9 100%	15	24
宮城県全域	-17.8	1 0.5%	25 11.4%	106 48.4%	69 31.5%	18 8.2%	219 100%	118	337



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	-11.1	1 0.7%	18 13.3%	71 52.6%	40 29.6%	5 3.7%	135 100%	70	205
沿岸北部	-17.6	0 0.0%	8 23.5%	10 29.4%	12 35.3%	4 11.8%	34 100%	19	53
沿岸南部	-21.4	0 0.0%	0 0.0%	4 57.1%	3 42.9%	0 0.0%	7 100%	4	11
内陸北部	-26.2	0 0.0%	2 9.5%	7 33.3%	11 52.4%	1 4.8%	21 100%	23	44
内陸南部	-28.6	0 0.0%	1 14.3%	3 42.9%	1 14.3%	2 28.6%	7 100%	17	24
宮城県全域	-14.7	1 0.5%	29 14.2%	95 46.6%	67 32.8%	12 5.9%	204 100%	133	337

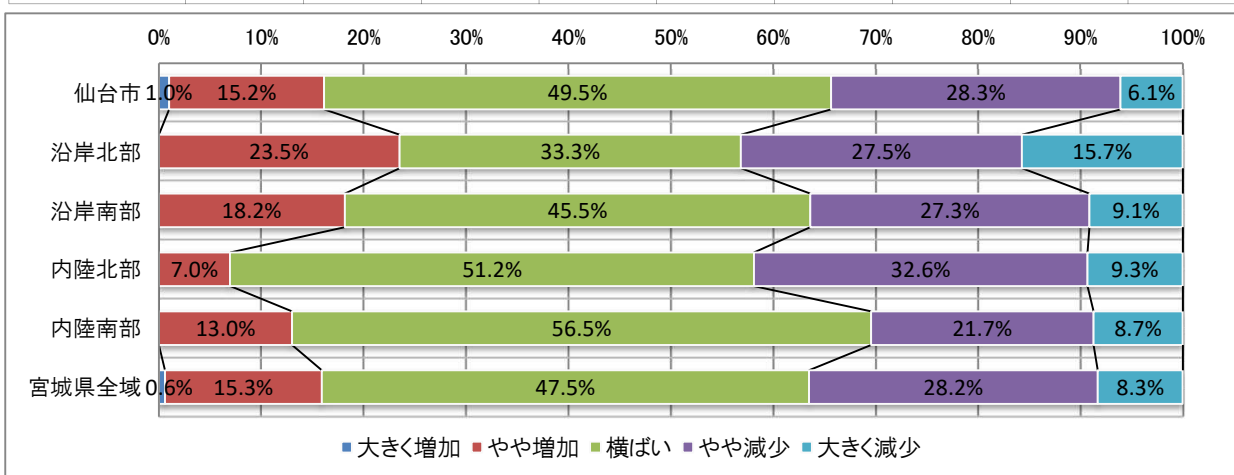


問4: 半年後における取引件数の予測

半年後(R7.12.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

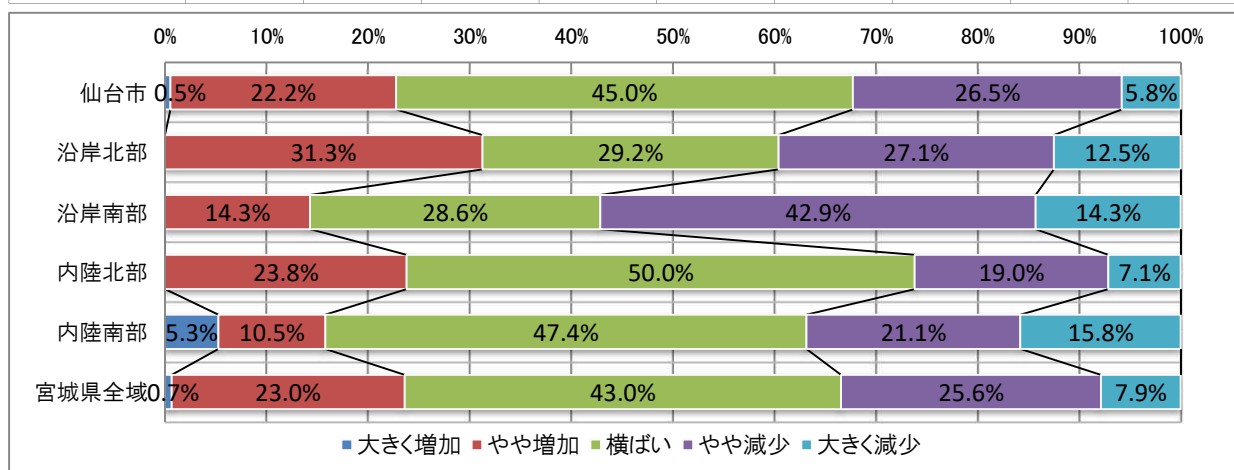
【土地取引】

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	-11.6	2 1.0%	30 15.2%	98 49.5%	56 28.3%	12 6.1%	198 100%	7	205
沿岸北部	-17.6	0 0.0%	12 23.5%	17 33.3%	14 27.5%	8 15.7%	51 100%	2	53
沿岸南部	-13.6	0 0.0%	2 18.2%	5 45.5%	3 27.3%	1 9.1%	11 100%	0	11
内陸北部	-22.1	0 0.0%	3 7.0%	22 51.2%	14 32.6%	4 9.3%	43 100%	1	44
内陸南部	-13.0	0 0.0%	3 13.0%	13 56.5%	5 21.7%	2 8.7%	23 100%	1	24
宮城県全域	-14.1	2 0.6%	50 15.3%	155 47.5%	92 28.2%	27 8.3%	326 100%	11	337



【中古住宅の取引】

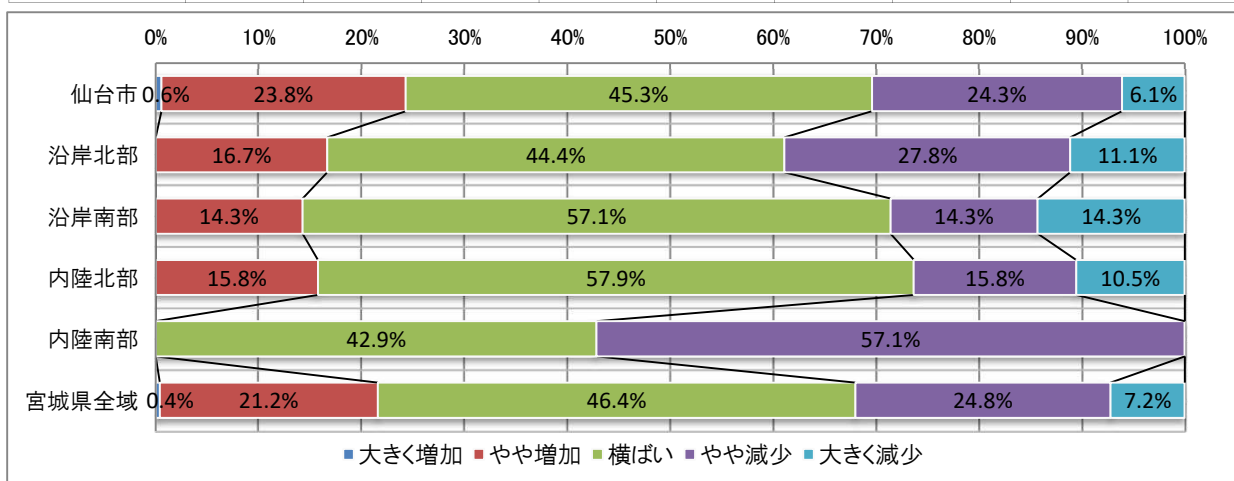
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-7.4	1 0.5%	42 22.2%	85 45.0%	50 26.5%	11 5.8%	189 100%	16	205
沿岸北部	-10.4	0 0.0%	15 31.3%	14 29.2%	13 27.1%	6 12.5%	48 100%	5	53
沿岸南部	-28.6	0 0.0%	1 14.3%	2 28.6%	3 42.9%	1 14.3%	7 100%	4	11
内陸北部	-4.8	0 0.0%	10 23.8%	21 50.0%	8 19.0%	3 7.1%	42 100%	2	44
内陸南部	-15.8	1 5.3%	2 10.5%	9 47.4%	4 21.1%	3 15.8%	19 100%	5	24
宮城県全域	-8.5	2 0.7%	70 23.0%	131 43.0%	78 25.6%	24 7.9%	305 100%	32	337



問4: 半年後の取引件数(続き)

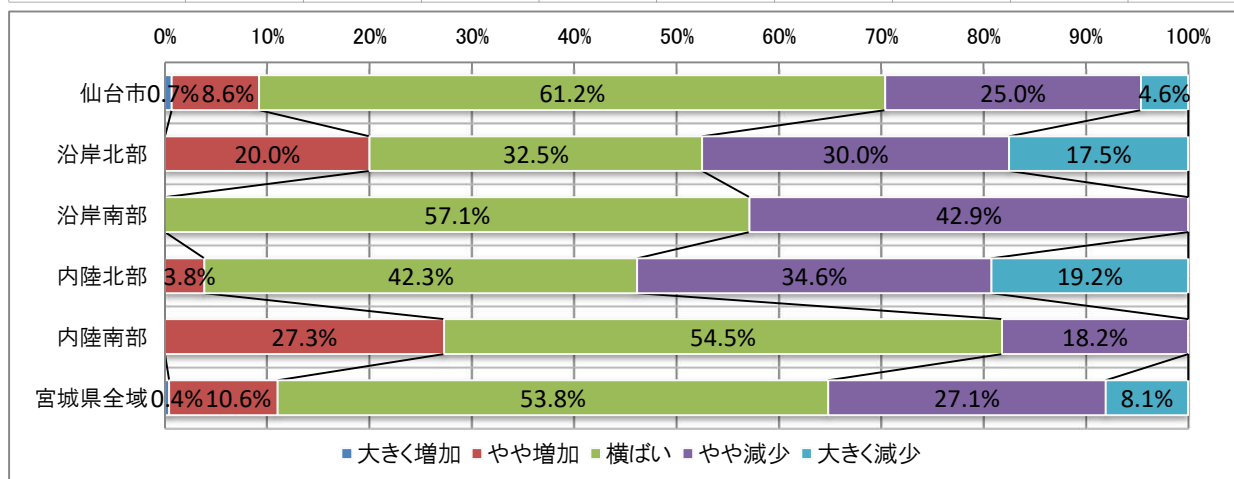
【中古マンションの取引】

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	-5.8	1 0.6%	43 23.8%	82 45.3%	44 24.3%	11 6.1%	181 100%	24	205
沿岸北部	-16.7	0 0.0%	6 16.7%	16 44.4%	10 27.8%	4 11.1%	36 100%	17	53
沿岸南部	-14.3	0 0.0%	1 14.3%	4 57.1%	1 14.3%	1 14.3%	7 100%	4	11
内陸北部	-10.5	0 0.0%	3 15.8%	11 57.9%	3 15.8%	2 10.5%	19 100%	25	44
内陸南部	-28.6	0 0.0%	0 0.0%	3 42.9%	4 57.1%	0 0.0%	7 100%	17	24
宮城県全域	-8.6	1 0.4%	53 21.2%	116 46.4%	62 24.8%	18 7.2%	250 100%	87	337



【店舗・事務所の取引】

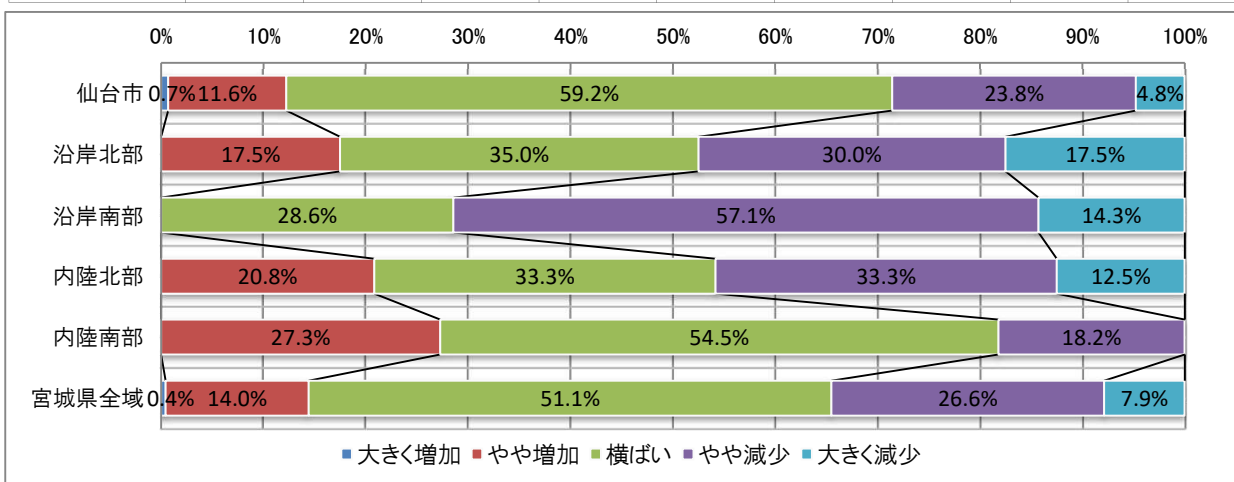
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-12.2	1 0.7%	13 8.6%	93 61.2%	38 25.0%	7 4.6%	152 100%	53	205
沿岸北部	-22.5	0 0.0%	8 20.0%	13 32.5%	12 30.0%	7 17.5%	40 100%	13	53
沿岸南部	-21.4	0 0.0%	0 0.0%	4 57.1%	3 42.9%	0 0.0%	7 100%	4	11
内陸北部	-34.6	0 0.0%	1 3.8%	11 42.3%	9 34.6%	5 19.2%	26 100%	18	44
内陸南部	4.5	0 0.0%	3 27.3%	6 54.5%	2 18.2%	0 0.0%	11 100%	13	24
宮城県全域	-15.9	1 0.4%	25 10.6%	127 53.8%	64 27.1%	19 8.1%	236 100%	101	337



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	-10.2	1	17	87	35	7	147	58	205
		0.7%	11.6%	59.2%	23.8%	4.8%	100%		
沿岸北部	-23.8	0	7	14	12	7	40	13	53
		0.0%	17.5%	35.0%	30.0%	17.5%	100%		
沿岸南部	-42.9	0	0	2	4	1	7	4	11
		0.0%	0.0%	28.6%	57.1%	14.3%	100%		
内陸北部	-18.8	0	5	8	8	3	24	20	44
		0.0%	20.8%	33.3%	33.3%	12.5%	100%		
内陸南部	4.5	0	3	6	2	0	11	13	24
		0.0%	27.3%	54.5%	18.2%	0.0%	100%		
宮城県全域	-13.8	1	32	117	61	18	229	108	337
		0.4%	14.0%	51.1%	26.6%	7.9%	100%		

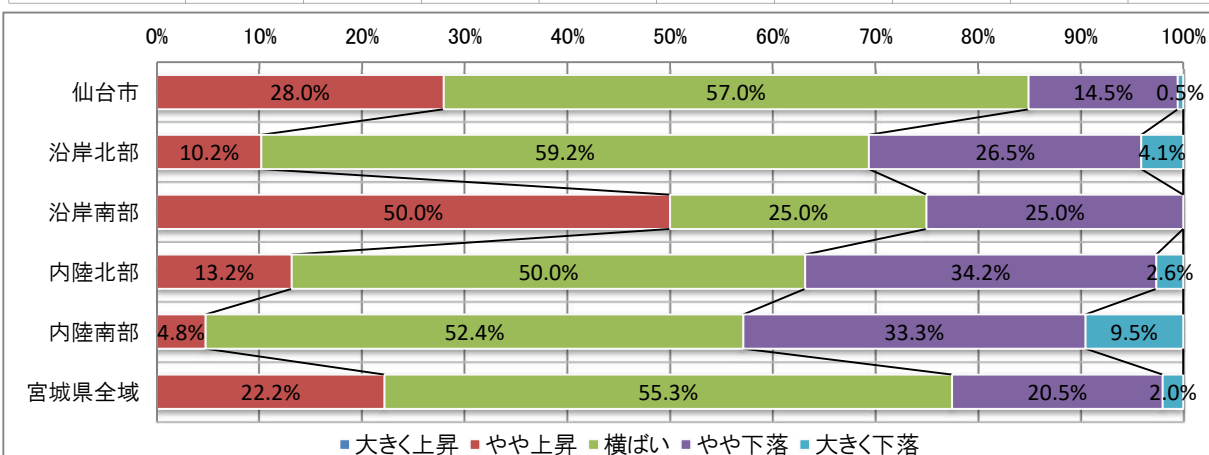


問5:賃料の半年前との比較

現在(R7.6.1)の賃料は半年前(R6.12.1)と比較してどのように感じていますか？

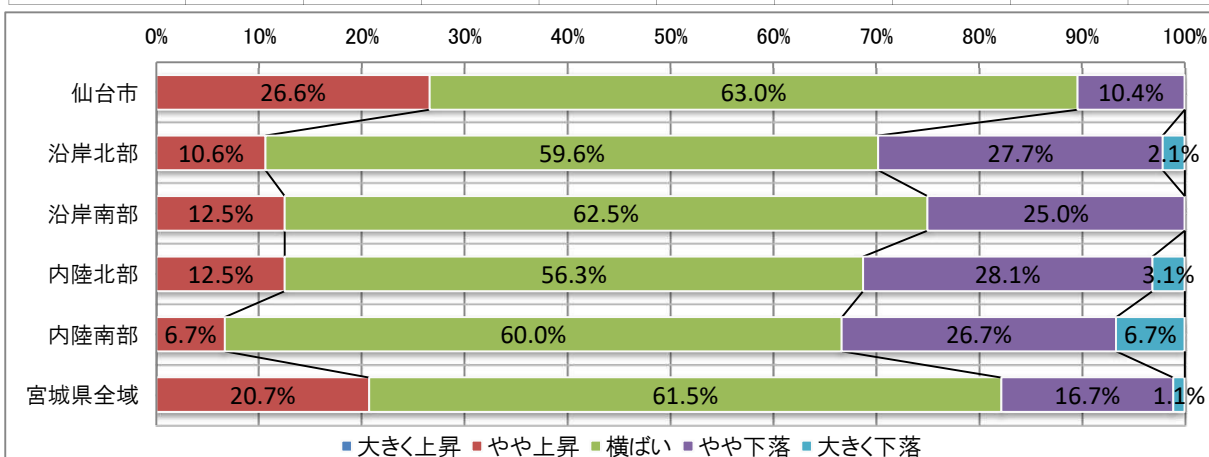
【住居系不動産の家賃】

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 無回答	合計
仙台市	6.2	0 0.0%	52 28.0%	106 57.0%	27 14.5%	1 0.5%	186 100%	19	205
沿岸北部	-12.2	0 0.0%	5 10.2%	29 59.2%	13 26.5%	2 4.1%	49 100%	4	53
沿岸南部	12.5	0 0.0%	4 50.0%	2 25.0%	2 25.0%	0 0.0%	8 100%	3	11
内陸北部	-13.2	0 0.0%	5 13.2%	19 50.0%	13 34.2%	1 2.6%	38 100%	6	44
内陸南部	-23.8	0 0.0%	1 4.8%	11 52.4%	7 33.3%	2 9.5%	21 100%	3	24
宮城県全域	-1.2	0 0.0%	67 22.2%	167 55.3%	62 20.5%	6 2.0%	302 100%	35	337



【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 無回答	合計
仙台市	8.1	0 0.0%	46 26.6%	109 63.0%	18 10.4%	0 0.0%	173 100%	32	205
沿岸北部	-10.6	0 0.0%	5 10.6%	28 59.6%	13 27.7%	1 2.1%	47 100%	6	53
沿岸南部	-6.3	0 0.0%	1 12.5%	5 62.5%	2 25.0%	0 0.0%	8 100%	3	11
内陸北部	-10.9	0 0.0%	4 12.5%	18 56.3%	9 28.1%	1 3.1%	32 100%	12	44
内陸南部	-16.7	0 0.0%	1 6.7%	9 60.0%	4 26.7%	1 6.7%	15 100%	9	24
宮城県全域	0.9	0 0.0%	57 20.7%	169 61.5%	46 16.7%	3 1.1%	275 100%	62	337

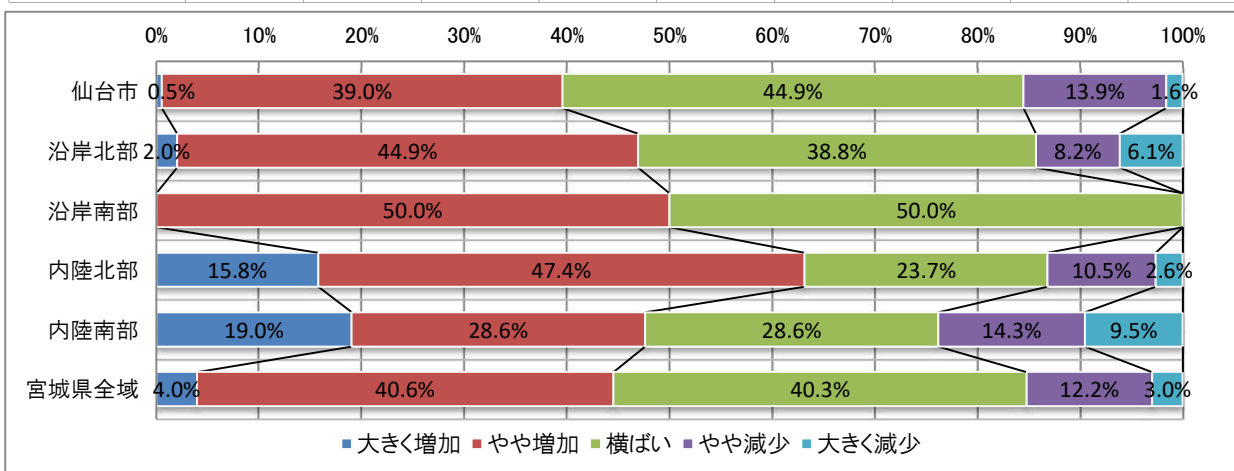


問6:空室率の半年前との比較

現在(R7.6.1)の空室率は半年前(R6.12.1)と比較してどのように感じていますか？

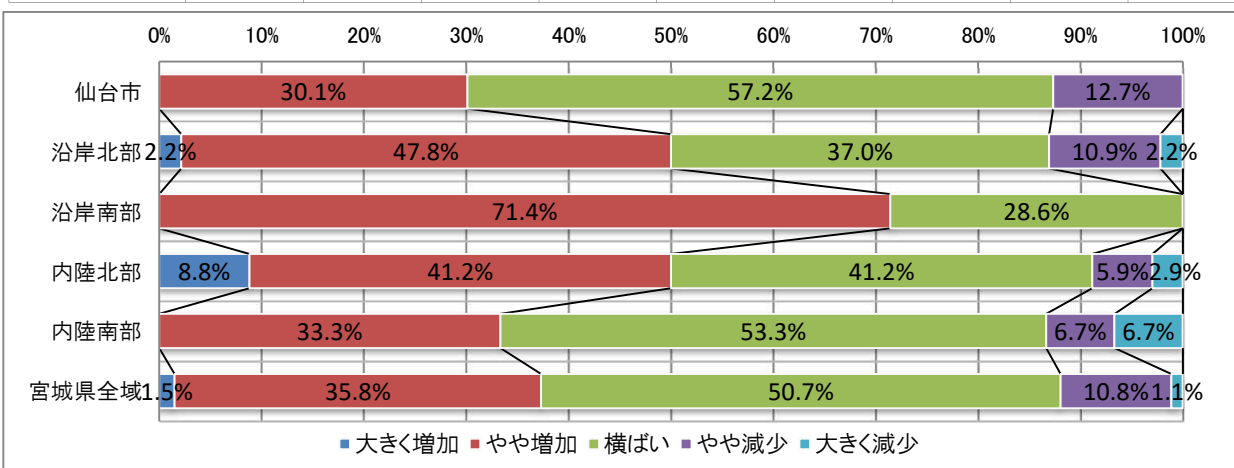
【住居系不動産の空室率】

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	11.5	1 0.5%	73 39.0%	84 44.9%	26 13.9%	3 1.6%	187 100%	18	205
沿岸北部	14.3	1 2.0%	22 44.9%	19 38.8%	4 8.2%	3 6.1%	49 100%	4	53
沿岸南部	25.0	0 0.0%	4 50.0%	4 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 100%	3	11
内陸北部	31.6	6 15.8%	18 47.4%	9 23.7%	4 10.5%	1 2.6%	38 100%	6	44
内陸南部	16.7	4 19.0%	6 28.6%	6 28.6%	3 14.3%	2 9.5%	21 100%	3	24
宮城県全域	15.2	12 4.0%	123 40.6%	122 40.3%	37 12.2%	9 3.0%	303 100%	34	337



【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	8.7	0 0.0%	50 30.1%	95 57.2%	21 12.7%	0 0.0%	166 100%	39	205
沿岸北部	18.5	1 2.2%	22 47.8%	17 37.0%	5 10.9%	1 2.2%	46 100%	7	53
沿岸南部	35.7	0 0.0%	5 71.4%	2 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	7 100%	4	11
内陸北部	23.5	3 8.8%	14 41.2%	14 41.2%	2 5.9%	1 2.9%	34 100%	10	44
内陸南部	6.7	0 0.0%	5 33.3%	8 53.3%	1 6.7%	1 6.7%	15 100%	9	24
宮城県全域	12.9	4 1.5%	96 35.8%	136 50.7%	29 10.8%	3 1.1%	268 100%	69	337



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〉

- 新規で商売を始めようとする方が以前にも増して減ってきている。
なかなか仲介案件(事業用)での成約が難しい。
- 全体的に下落しているように感じる。
- 建設費上昇により、商業地域の価格の下落が予想される。
- 建築費、人件費の高騰で新築物件工事が遅れ気味、今後も要注意
- 中古住宅(中古マンション・中古戸建)は、相場や相場より安いものは、再販業者がほぼ買い占めており、相場の中古住宅は、あまり出回っていないと感じる。
買取再販業者 売主のリフォーム済住宅の割合が多く、それにとまって売却金額の上昇が目立つと感じます。
- 建築費高騰が取引減少の一つと思います。
- 住宅の売買、賃貸とも冷え込んでいる。
- 消費者の住宅購入意欲が弱くなってきているのを感じる。賃貸については物価上昇の影響からか、初期費用の負担が少ない物件や家賃の安い物件に流れている印象がある。
- 土地:東西線:仙台～荒井駅徒歩圏(10分位まで)は高額でも時間がかからず成約できます。建築条件は除く マンション:リノベーション済みのマンションが多数在庫として販売されている。高額案件の為成約に時間がかかった。1月～3月も前年より成約件数が落ち込み4月は多少動いた感じです。
- 建築費の高騰により土地の価格を抑える傾向にあると思われる。
- 価格は高止まりが続いているものの、住居系において動きが鈍いように感じます。
- オフィスビルの賃料相場が少しづつ上がってきている。物価高、修繕費、維持費、管理費もあがり、賃料もそれに合わせて上げざるをえない状況。
- SNS広告も含め物件検索サイトが多数ある事により、購入・賃借を検討中の方には情報を得やすい反面、複数の業者による同一物件の多重掲載等により、お客様が情報過多になり、選択が難しい、もしくは億劫に感じているように思います。
- 同業他社と話していても、今から不動産投資という時代ではなくなったような気がします。
- 指し値幅がわずかではあるが大きくなってきている。また、個人の住宅ローンの不承認も増えつつある。樂觀できないと感じる。
- 取引価格がエンド価格にて提示されることが増えており不動産業としては厳しい状況となっています。
- 土地の価格はあまり変わらないような気がします。賃料については下落していて、空室が目立ってきました。今まで楽に成約していた地域が苦戦するようになってきました。繁忙期には動かなかった物件が5月の連休明けに動くようになりました。今までにあまり無い動きのような気がします。
- 宮城県人口減少率2年連続最下位に対して、何も手をうたない村井知事がいる間、宮城県の不動産は希望がないと思います。
- このまま金利が上昇すると、さらに取引が減少する
- 仙台市内において住居用マンションの供給が分譲・賃貸共に多く、今後人口減少に伴い需要減が見込まれるにも拘わらず、多いのは先行き不透明感がぬぐえない。
既存の建物の老朽化による価格低下・賃借料の低減が予想され今後が気掛りである。
- 取引値がじわりと上昇し、利回りが低調で取引に活気ナシ
- 毎年、4月を過ぎると物件は動かないイメージが、5月、6月にも少し動きが見える。
ただ、マンションのみに当てはまるかと…
戸建は去年につづきあまり動きや、件数が多くない。

- 若者世帯、子育て世帯の方々は、50年ローン、長期優良住宅グリーン補助金等、伸びていると感じています。半年後、災害があった場 大幅に上昇すると感じている。
- 関東・関西・本社の建売業者の中には、青葉区・泉区の建売用地の購入仕入れ年内ストップ。他の三区の仕入強化している所が見うけられます。※これからも仙台市近郊の宅地が活発な取引されるでしょう！
- 収益物件（一棟AP）の動きがやや鈍くなっているの、価格等見直しにより、半年後はまた動きが活性化される期待感がある。盛土規制法が施行されたことで、擁壁等の有る物件の買取件数は半年後減少するのではないと思われる。
- 建築費の高騰が、不動産の取得が、●●化が低迷の要因としてブレーキをかけている●●のと思料いたします。
- 土地の反響少なくなってきた
- 水準・動向ともに春先よりやや上向きの傾向にみられる。
- 郊外の戸建て需要が減少し、都心部の分譲マンションの購買意欲が高まると思われる。共働き、ダブルインカムの通勤時間と将来の資産形成も見込んだ購買行動。
- 首都圏資本の不動産買取業者の取得物件の長期保有が目立ち始めた。（再販価格に影響）
- 売買価格や賃料などどんどん上がっていくので成約しにくくなっていたのですが、最近は金利が上がってきたことでローンの事前審査等が通りにくくなって人が非常に多いです。このままだとおそらく、住宅購入できる人もだいぶ減ってくるんじゃないかなと思います。
- 中古マンションに関して取引件数が減少しております。
また賃貸アパートの空きがなかなか埋まらない状況です。
- 地価動向がつかみきれません。中古アパートに対する金融機関目線が一段と厳しいものになり、築古案件については一般顧客層の契約は減少、積算で土地路線価80%前後 木造建物20年前後でゼロ評価 一段と金融機関の優良取引先法人へのシフトが顕著（物件ではなく法人の収益性に対する融資）
- 建築資材の値上りにより、リフォーム工事費が高く、買取業者の購入額が減少
- 大口の取引が増えていると思う。企業の好調のところが多く、物件も増している。
- 建築コスト高が継続しており供給料金が高止まりしており、経済がそれに追いついていないため、景気の動向が影響する
- 一時期より勢いが感じられなくなりました。
特に県内でも、涌谷、美里方面は、苦戦中。
仙台青葉区でも住宅団地の良好物件も（戸建住宅）足が遅くなり、苦戦中。
- 建売業者の小規模物件の土地転がしが有った。
- 建築費の高騰が落ち着かず、賃貸アパート等の投資不動産はまだ様子見というところ。
- 住宅地・アパート用地の問い合わせが多いが物件が少ない。
- 仙台市青葉区台原5丁目のアパート（1K、26㎡、36000円/月）全20戸中5戸が今年4月以降空きのままになっている。
地下鉄台原～泉中央の沿線エリアの1K物件が急激に需要低下していると感じる。
- 取引の動きが少なく感じる 中小企業にとっては厳しい
- 2024年度あたりから年収など収入面で住宅ローンの審査が問題なく通るお客様と通らないお客様が二極化している。住宅ローンの審査が無事通っても減額回答だったりすると、新築物件よりも価格が安い中古物件で他決するケースも目立つ。
- 土地の物件が減ってきた
- 物価上昇・金利上昇・建設費高騰の影響を受け、投資物件を中心に様子見の状況が続くのではと 感じています。先行きの不透明感の影響が顕著に表れていると感じます。また、地価については、上昇・高止まりから一転、横ばいか下降局面に転じていると感じます。
- 売主の希望売却価格と買主の希望取得価格に大きな乖離が出てきている為、マーケットが停滞する可能性がある。

〈宮城野区〉

- 高値取引の中心部は、強い状況が継続している。

- 当店はエリアにおいて相続物件が増加している。
- トランプ関税で不確定、不透明と騒がれていて、今後不安なところがいっぱいです。金利の推移によって、様々に変化する様に思われます。
- 建物の高騰、金利上昇で、取引が難航している部門(賃貸系)が見受けられる。
- 物価高による巣ごもりが不動産取引、引っ越し等に影響を感じます。また、建材、修繕費等も高騰し尚取引が減少していると感じます。
- 土地を求めている方が、法人個人問わず多くあり、取引を増えているように見受けられます。価格もやや上がっていく傾向にあるかと存じます。
- 住居系は全体的な取引件数が減少している。以前よりも広告掲載開始から成約引渡しまでのリードタイムが長くなった物価高の煽りを受けている低～中所得層向けのボリュームゾーンが減った気がする
- 土地、収益物件については落ち着いてはきていると思うが、やや上昇傾向は続いていると思われ。ただし、個人の住宅ローンなどは融資審査が通らなくなっているとの話も聞きますし、賃貸住宅の空室も増えていると耳にします。それでも売買に関しては依然やや上昇傾向にあると思われ。
- 全体的に相場より高い価格の取引が多くなってきている
- トランプ大統領就任により「アメリカ第一主義」の関税発動
令和7年3月末の各企業の決算利益は過去最高が多かったですが、令和8年3月末は予想が難しいです。
賃金上昇の流れは落ちつき、不動産取引は年収の高い人はできますがローンを組み何とか支払を続ける人は無理しない人が増えると思います。
- 建築費が高騰し建物建てられないケースが多い
- 東日本大震災後を下限とした固定資産税評価額が商業地では約2倍に上昇したが、賃料相場はなかなか上がらずで、人件費上昇等も考えると賃料の値上げ交渉に苦労している。
- 都市部と郊外での価格の差が広がってきており、取引も都市部に集中しているように感じております。
- 新規開発・再開案件の計画は継続的にあるものの、実現に受けた動き、条件が整うのが依然難しい傾向にあると感じます。
- 二極化は進んでいくと思われる。
立地、築年数、設備、価格等、比較物件の動向を注視しなければ今後の不動産取引は成り立たない。
- 地域によって、動き方に違いがあり、その動き方に幅があるように感じている
- 物価高の影響で、住居系・店舗系の賃料の上昇が散見され、今後広がると予想される。
- 建築費の高騰や物価高で住宅取得マインドは低調で住宅販売会社の用地仕入れに慎重姿勢が強まっている。
中古マンション再販業者は、依然として仕入に積極的。

〈若林区〉

- 仙台市中心部の賃貸マンションが賃料設定が高くて狭い為、新築でも6～7割しか埋まらないケースがあります。
- 仙台市内の建売住宅の金額が、近年2～3年で500～1,000万円値上がりしている感じがする。
建築資材や建築人工(単価)の上昇が激しい感じがする。
仙台市郊外でも建売住宅で3,000万円台も多く、5～10年後の空家増加時の資産価値について不安で疑問も感じる。
- 仕入れが高くて買わないですネ
- 銀行融資について、既存優良顧客以外は、個人法人問わず融資付が非常に厳しくなっている。顧客の購入意思はあるですが、銀行否決が多いように感じます。
- 建築費増加に伴い、土地価格は下落していく傾向にあると感じる。

- 事業用の事務所・倉庫を希望する企業は、土地価格の高止まり、建設工事費の上昇により、土地を購入し新築を検討するも、工事費の概算を取得しただけで、取引がなくなってしまう状況。今後、新たな購入検討者が、土地価格、建設工事費が現状維持の状態が、今後続く理解を示さないと、売買は、活性化していかない。トランプ関税の影響が、経済に悪影響を及ぼし始めたら、さらに不動産市況は悪くなる。住宅に関しては、新築物件の供給が多く、賃貸の金額が上昇しているが、築古の物件は、設備の更新を実施しても、現状維持をすることが精いっぱい状況になる。好不調が二極化してくる。と思う。
- 土地については、動きが鈍い状況です。中古戸建は、注文住宅からシフトして考えている増加している傾向にあります。マンションも動きはある状況です。
- 扱いは個人住宅関係(土地・中古住宅)が中心ですが、高止まりかなと思っています。感覚値ですが少しづつ下がってきているように思えますので、今後は1〜2割下がるのではないかと期待しています。(住宅一次取得者層がもっと購入しやすい価格帯に落ち着いてほしい)ただ、中心部のマンションは実需でない購入もまだ続いていると思われますので、なかなか下がらないかと考えています。
- 取引水準が高止まりの傾向があり、活発な取引が出来ないのではないかと危惧しております。
- 全体的に各企業の体力が余裕がなくなっており、動きがにぶくなる分、しっかりと、企業価値パフォーマンスを示めればチャンスがある。
- 中古アパートは物価変動に伴い上昇(賃料)すべきだが、生活保護者は金額の上限、修理代ばかり上がり賃料は昔のまま、借主と貸主は同等に法改正すべきと感じる。
- 店舗出店地の希望地域が仙台市内に集中しており、石巻・古川等の物件の借り手が見つからない
- 日銀の追加利上げと住宅ローン金利の上昇が懸念される。・住宅ローン返済負担の増大について 変動金利型住宅ローンを利用している既存の住宅ローン契約者は、金利上昇によって毎月の返済額が増加しています。新規で住宅購入を検討している層にとっては、購入後の返済負担が重くなるため、購入をためらう要因となっている。・購入意欲の減退について 金利上昇は、借り入れ可能額を減少させ、住宅ローンを利用した購入を困難にします。特に、手頃な価格帯の物件を求めている層にとっては、選択肢が狭まる可能性があります。・投資用不動産の魅力低下について 投資用不動産の場合、金利上昇は資金調達コストを増加させ、利回りを圧迫します。これにより、投資妙味が薄れ、投資家からの資金流入が減る可能性があります。
- マンションや戸建てにもステルス値上げがあるように感じる。原材料や人件費の高騰で価格に影響が出てるように思う。
- 建売業者の動きがまだ鈍いと感じる。建築条件無し土地の引き合いはある。郊外エリアの動きが鈍い。新築マンションの価格はそろそろ頭打ちでは？

〈太白区〉

- 取引価格は異常に高いと思う。
- 低コストビルダー社さんの動きが悪く、まとめでの区画購入に慎重になっています。個別のお客様はそれぞれいるみたいです。
- 地主様の高齢化により、相続について考えている方が多くなった様に感じます。
- 物価高騰で移動や引越が減少している様に思える。
- 郊外の取引、物件が売れ残っている。
中心部の新築マンション等、動きが活発化しており都心回帰している。(高齢者)
買えない若い増は、建売り物件へ流れているが、駅からの距離によっては見向きもされない。
- 郊外の物件の動きがにぶい
- 全体的に動きが鈍化していると感じている。特に個人向けの建売住宅や土地の動きの停滞が顕著になっている。物価高による消費マインドが減退している影響だと推察しているが、メディアが取り上げる賃上げや 景気指数はかなり偏った見方をされていて、中小零細企業の業績、破産情報などは毎日のようにネットニュースであるように実際は景気後退局面にあると思う。耐え時だと思う。
- <空き家住宅の取引動向とポイント>(仙台市内のケース) 令和5年12月13日に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の対象の不動産を取得して感じたことは、なるべくして空き家になった特別な背景が含まれていた。具体的には、私道の持分がないこと。長期間空き家のため相隣関係の課題が惹起となって土地確定測量に時間と費用出捐の増加となって再販に影響が及ぶこととなった。従って、空き家問題には想定外の権利関係の調整と完全な所有権まで蘇生を学ぶ結果となった。

- 取引のスピード感は落ちてきてはいますが、下落と迄は行かないでしょう。当分はゆるやかな下降基調かと思います。
- 賃貸に関しては、昨年度より、問合せ、成約が若干減っております。
新築物件は、間取り、設備のグレードが高い物件は引き合いが有りますが、現在入居物件からの住み替えが主で、結婚、進学による新規編入で無いので、中古物件は空室が多くなっています。
- 一戸建ての新築は厳しい。(需要と供給のバランスが悪い)
- 良い場所はより高く需要も堅調と感じます。駅から遠いなど不便な場所は売れにくいものの、売主の強気により価格は下がらないと感じています。
- 資材の高騰、職人不足等により、新築用の土地取引が減っているように感じます。
逆に中古戸建や中古マンションの注目度は上昇しており、取引も多くなっています。
- 若いファミリー向けの住宅用、宅地造成を主に力を入れています。僅かではありますが、地価が上昇傾向にあります。
工事費の高騰が激しすぎます。
- 土地があまりにも高すぎる為、取引ができていない状態。転売目的の不動産業者が市場価格を上げてしまっていることが原因で、自己使用の目的で購入する法人や個人が購入できる土地がなくなっている。
- 一次取得者層の動きは堅調とを感じるが物件価格が原材料価格が高止まりしており、需要と供給が噛み合っていない。
- 物価等の上昇もあり、不動産価格は以前から上昇しているが今年に入ってから更にその傾向が強い
- 当社は管理業務が中心の不動産会社であり、今年の3月の異動は退去が多く、転入が少ない状況の為、空室が多く発生しております。築古の物件には北側の部屋にエアコン用の穴が無いため設置出来ず、入居希望者は各部屋にエアコンを設置できる物件を選んでいる。
- 住宅用地 売少なく、高くなる 建売 建築費 高くなる 建売 販売価格、少し高い、建築業者 建売 利幅少なくなる

〈泉区〉

- 建築費の上昇及び物価高により住宅地の価格は下がったと思われます。
又、建売住宅も今後価格が下がると思う
- 住宅地についてですが、大手住宅建売業者などが泉区の宅地仕入れを制限しており、以前より取引量が少なくなってきた。
- 郊外と地下鉄沿線や仙台市街地至近と大きく価格の乖離が見受けられる。
- 価格が若干下がっているが、これは飯田ホールディングス系が在庫処分の為に下げていると推測される。これに伴い市場価格が全体的に下がっている印象を受ける。
- 住宅地の取引は、金利上昇および建築費上昇により、取引価格を下げて取引せざるを得ない状況です。
- 半導体大手の進出が白紙になり、入居を見込んで建築したアパートも半分以上の入居状況です。今後しばらく続くと思われます。
- 郊外の新築、中古住宅が売れにくくなった
- 仙台市内の中でも泉区は他の行政区に比べ住居系の不動産売買は依然動きが鈍いと感じる。
- 高すぎる土地がうれのこり、価格を下げる話がでてる案件の進捗率が上がっている気がします。
今だ売しぶりの●で、高価でうれるらしいと、出ている物件がふえている気がします。
- 土地所有者の高齢化により、資産整理のため不動産を売却する流れが今期は増えているように感じる
- 年間を通して良い状況はない様に思えます。
繁忙期を過ぎた今は、全体的にやや減少している様に感じます。
- 取引件数を大きく減少とまで行かないので、やや減少としたが確実に減っている。

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

- 仲介手数料上限の影響で契約件数は他社含め増加したように感じています。
石巻地域においては買いたいより売りたいが多く今後も物件は増加と考えます。【石巻市】
- 米国のトランプ政権の関税政策に世界経済は翻弄されており、主食のコメの値上がりや物価高で生活者が様子見で一般的に消費動向が鈍いと感じる。建築費の高騰は見積りや積算に不安感を与えている。先行き不透明感は増していると感じます。【石巻市】
- 低価格30,000円以下の賃料帯が動いており、それ以上の価格帯物件の取引が停滞している。居住支援団体からの支援要請も月毎に増加しており支援が必要な方の取引が増加傾向にある。【石巻市】
- 地方では、相続義務化を背景に農村地区の古家や山林等の売り問合せが多くなっております。
しかし、実際には物件の質や価値の低さから取り扱う業者が少ないため、動きが鈍いと感じます。
調整区域や山林等遊休地の活用法を見出していくことが大事である。【石巻市】
- 建築費、物価、金利など、住宅建築に関わる全てのことが上昇しているため、土地販売価格を下げざるを得ない状況になっています。（仲介も含め、値下げ相談提案をしています）
中古住宅の動きもありますが、自社買取+リフォームによる再販の場合、色々なものの価格上昇に伴い、利幅が減っていて、より良いモノの提供に支障がでないよう努力するのがとても大変な状況です。【石巻市】
- 生産企業が全般的に低調で、全体的に活気が感じられない。
石巻市内の中心部が活力がなくドーナツ現象となっている。
再建のためには、石巻地域は石巻、東松島、女川町が合併して大石巻市として、県内の企業誘致をしないと、仙台一極集中都市化してします。人口減少に歯止め強化、行政手腕課題。【石巻市】
- 売却物件の依頼が多少増えて来ているが、買主様を探すのが大変な状況です。
今回、浸水した場所が売買がありましたが、価格は大幅に下がりました。それでも売主様は今後の事を考えて売買致しました。今後もこのような状況で売買が続くような気がします。【石巻市】
- やや衰退【石巻市】
- 人口減少の影響が大きいと感じています。人口増加の兆しが見えないため、今後も同様の取引状況に留まると予想しています。【石巻市】
- 石巻については下落一方かと思われます。【石巻市】
- 当店の営業区域は石巻市の中でも旧桃生郡なので震災復興が一段落してからは、全く動きがない。
高齢化、過剰化が進む地区なので空き家が増えている。【石巻市】
- 石巻市街地中心街よりも郊外特に河南地区等の土地売買が多少見受けられるが、渡波地区、湊地区等の土地の取引が少ない。【石巻市】
- 業務関係の土地取引を主としています。今年前半は動きが少なかったが、後半へ来て動きが出てきたように感じています。【石巻市】
- 飲食店をオープンする人が減った。物価高により外食を減らしている方が多いので飲食店の客入りが悪い。
閉店を考えている人も多い。【塩竈市】
- 営業地域では商業組合が解散し「スタンプカード」事業等の廃止、漁業関係は原材料・光熱費等の高騰により他の地域と同様に相当疲弊しております。JR仙石線本塩釜駅内にありました岩手県資本のテナントさんも退去し表玄関の閑散がより一層目立ちます。飲食関係のテナントお問い合わせも多々ありますが契約迄は政策公庫の審査通過まで以前よりだいぶ掛かっている感じはあります。【塩竈市】
- 今までは売り物件は多くなかったが、これからは徐々に空き家などの売りが増えてくるのではないかしらと思うし、土地価格も高目になってきているが購入者の所得が増えないのでは購入者の希望する価格と格差が出てくるのではないかしらと思う。【塩竈市】
- 当社の会社設立してから来年で50年になりますが売却物件が多い
約60物件が売依頼されています。買うお客様はあまりいないので、同業者に売却をお願いして、●●●、売却物件を決めています。これからも売却物件ふえんと思います。【塩竈市】
- 空き家、再建築不可などの土地を有効活用出来る様に自治体で取り込んで頂きたい。【塩竈市】

- 金利や物価上昇の影響もあって売買について活発な動きがあるとは言えない状態だと思います。売却の相談はありますがなかなかスムーズに進まないのが現状です。少し前であれば引き合いがあったであろう物件も世の中が良くないためなかなか買い手が見つからない状態です。【塩竈市】
- 住宅の新築は当地方ではほぼなくなっており、それにもなって住宅用地の取引も低迷している。コンビニが撤退した空店舗が急速に増えているのは当地方の購買力の衰えをはっきり表している。【気仙沼市】
- 現在、人口減少が都市部よりも進行が早く、買いたい(借りたい)＜売りたい(貸したい)状況が続いています。自治体も対策に乗り出してはいるものの、大きな変化、効果は感じることはできません。
←人口減少、空き家対策ともに【気仙沼市】
- 中古住宅物件の売り物件は増加傾向にあるが、取引は減少傾向である【気仙沼市】
- 気仙沼市周辺は地価の下落の報道とともに、所有者の方も売価を下げる傾向にあり、土地を求める方も値下げの交渉を前提として探していることが多くなったように感じます。半年前に比べ取引件数は若干増えた感じがしますが、取引額は下がっています。
最近、土地・建物の査定を頼まれることも多くなり、登記簿を取得してみると、抵当権が設定されていたりで、そう言うことなのかなと感じることも多くなりました。【気仙沼市】
- 今年に入り賃貸の動きが大きく減少した。売買の動きも悪い。【多賀城市】
- 経済の先行き不透明感、トランプ関税の見極め、戦争
経済状態が 上向き or 下向きの(？) 模様ながめ。
但し、良好な物件は底固い面あり。むしろ、活発に。【多賀城市】
- 仙石線多賀城駅周辺の土地の上昇は激しい。
他の沿線の地価上昇はゆるやかである
人気のあるところとそうでないところとの差が大きくなっている【多賀城市】
- 相変わらずハウスメーカー様により土地情報の引合いが多く
その傾向は続くと思われます。【多賀城市】
- 多賀城市内に限れば、売買に適した優良物件が少なく、仲介物件の仕込みに苦労している。【多賀城市】
- 賃貸住宅に関して、築年数の浅い物件の希望が多かった傾向から賃貸料金重視の傾向に感じられます。物価高や光熱費の高騰の影響が表れているように感じます。売買に関しては実需に関しては新築の価格も高額なことから、中古物件を求める傾向が強いように感じております。【多賀城市】
- 建売などの新築住宅の価格が上昇しており成約までのスパンが長くなってきている。反対に中古住宅は割安感が感じられれば成約に至るまで早くなってきている。建売などの低価格帯の住宅価格の上昇に購入希望者の資金力が追い付いていないのが現状。【多賀城市】
- 建築費の高騰もあり住宅取得ニーズも低迷している状況がある。
中古住宅のニーズ一定程度はあるものの希望の築年数の若い物件は少ない。
古家付(築50超)の中古物件の売却の依頼が増加している。【東松島市】
- 浸水地域か否かによって、まだまだ価格差が感じられる。
津波だけでなく、洪水も各地で発生しているので、河川や海岸より遠くて、利便性の良い地域への人気が高まっている。【東松島市】
- 売買によって、売主の方で、健康保険等が高くなり、地主は売ることに躊躇している。税金、保険税等を、控除を多くする等、税金を安くしてもらいた。【松島町】
- 条件の良い物件(新しい)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。アパートも同様。【七ヶ浜町】

③沿岸南部…名取市・岩沼市・亘理町・山元町

- 住居系土地取引を主としていますが、物が少なく需要はあっても、供給に追いつかない。
価格は高止まりの状況にあり、今後とも、上昇傾向にはあるが、横ばいと見えます。【名取市】
- 現時点では依然として土地売却に強気のオーナーが多数で、建築費の上昇を吸収できるほど土地価格が下落していないため、取引が全体的に鈍化している状態とみています。【名取市】

- 現時点では依然として土地売却に強気のオーナーが多数で、建築費の上昇を吸収できるほど土地価格が下落していないため、取引が全体的に鈍化している状態とみています。【名取市】
- 建築費の高騰が家賃には反映出来ていない
昨年までは対応出来たが、これ以上はムリと思える。【名取市】
- 需要に対して供給できる不動産が引き続き不足している。【岩沼市】
- 物価高が影響し、取引の照会が減少している。【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

- 相続物件が増えてきている(相続者は、地元にはいない)
相続物件でも市の中央の物件は動くが、それ以外はむずかしい(特に農地と一緒にの物件ほど)【登米市】
- 物価上昇が全てにおいて生活の質を押し下げている 地方経済の給与水準ではなかなか解決策を見つけるのが難しい
どの地域も地方は人口が減少しているため、取引量は減少傾向、空き室や売れない中古戸建は増加している【登米市】
- 相続や高齢化による売却増加 遠方に住む所有者が相続した物件を管理できず、売却を検討するケースが増加しています。また、高齢の親が施設に入所したり、子供と同居するために住まいを手放す相談が増えています。【登米市】
- 「空き家問題」に関する関心が高まっている。そのため、中古住宅の取引件数が微増している。【登米市】
- 栗原市における店舗・事務所の需要は大きく減少しているが、倉庫の需要は比較的多いと感じる【栗原市】
- 人口減少により市内の空き家が増加している。
大手スーパーの撤退により市街地でも土地価額の下落の大きな要因になっている。【栗原市】
- 住宅に関しては、建築コストの上昇により一次取得者の取得のハードルがやや上がっているように感じる【栗原市】
- 賃貸については、供給過剰と思われるため、空室率が上っている。【栗原市】
- 近頃、土地建物売買の件数が落ちこんできた。買い手不足である。
諸物価高騰による先行不安が原因と思われる。【大崎市】
- 大衡の企業誘致をあてにして、物件(賃貸)をたくさん建てられた分があまっている。
投機目的で地元以外の人オーナーで賃料が相場より上で、前提的に上げて出すようになったように思う。【大崎市】
- ここ1～2年 外国人労働者が多く入り込んで賃貸物件に入居する傾向にある【大崎市】
- 物価高騰にともなって土地、建物の値が上っている。それに代わって人の動きが悪くなっている。【大崎市】
- 大崎市の中でも鹿島台地域の主に賃貸メインであります。
特に大きな変化はありません。【大崎市】
- 依然として郊外の不動産は厳しいと思われます。【大崎市】
- 地方の地域で、中小企業が多い為、大企業に比べて労働者は賃金の大幅な増加を感じていないと思われます。それに対して、物価は都市部も地方も同じように上昇しており、今後関税などの影響でさらに様々な物の価格上昇が考えられるので、人々は消費を控えて世の中の経済動向を注視しているような感じがします。不動産のような金額が大きい買い物に対しては、最も慎重に動かざるを得ない状況なので営業地域の取引は、横ばいもしくは、現象していると感じます。【大崎市】
- 古川駅前周辺の土地(商業系)・旭周辺(駅東)には志柿店舗が多く見られるが、古い店舗等は、取り壊しや 店を閉めている処も多く、全体ではやや減少している。 住居系は人気がある 大宮・穂波以外は新築住宅としては着工棟数も少なく更地での買主を探すのは難しい模様です。 対象に中古物件の需要が多くなっており、新築を建てるお客様は4000万円以上、中古物件1000万円前後のお客様が多く、両極端であり中間層の新築建売住宅2500万円前後はだいぶ少なくなった傾向です。 その背景も有ってか、アーネストワン・一建設等は一時期に比べると着工が無くなっている模様です 【大崎市】
- 新築住宅の高騰から状態のいい築浅の戸建を探している顧客が増えています。【大崎市】

- 建築コストの増加が確実なことから、安価な土地への照会が多くなった。・建築基準法の改正により、リフォームも建築確認が必要必要となったことで、中古住宅の取引が一層厳しくなった。コストアップを考えると、買受人に対し安易にリフォームを進めることができない。【大崎市】
- 富谷市への労災病院の移転断念はこのエリアの不動産取引にはあまり影響は無いものと感じる。【富谷市】
- 売物件数が顕著に増加しており、成約までの日数が増加し、価格が下落傾向にあります。特に、「土地」の問い合わせが大幅に少なくなっております。【富谷市】
- 一般住宅地の流通が鈍くなってきた。【富谷市】
- 最近の中華料理老舗の聘珍楼の破産、外食産業の店舗閉鎖などの規模縮小と言ったニュースがあり、庶民の生活は決して楽では無く、外食を楽しむなどと言った事はなかなか叶わないと言う状況にあると思います。こういった状況下、一部の大企業にお勤めの方などは不動産を購入されたりされていますが、大多数の人は不動産の購入に躊躇しているかと思っています。金融機関の貸出金利も上昇傾向の今、賃貸より購入がお得と言った考え方は過去の物となった感が否めません。それでも、将来を考え住宅購入を考える方は、新築よりも中古戸建や中古マンションをリノベーションして住むと言った行動が多くなっている印象を受けます。ですから、新築販売よりも中古販売とリフォームを一括して引き受ける業態が好まれている傾向にあると思いますし、今後も暫くその傾向が続くと考えております。【富谷市】
- 利府町内はイオンモールの出店をきっかけに土地価格が上昇し、現在もそう勢いは衰えていません。局地的に反響が取りにくい場所はあるものの、利府町全体を考慮した場合、勢いはあるように感じます。【利府町】
- 新築戸建は取引価格が大きく減少し、問い合わせ件数も減ると思われるので、営業としては、中古住宅及び事業用物件若しくは山林等の取引が増えると思われ、さらにシフトを徐々にしていきます。【利府町】
- 現在利府南西部(神谷沢地区)の開発が今年からはじめっており、土地価格もかつてないほど高くなっております。状況を見ると今まで程いきおいがない様に思えます。【利府町】
- 日銀の動向次第。
賃賃は、地域により空室の差がある。賃料は上げられえない。【利府町】
- 大衡村に進出する予定だった半導体企業の撤退により、賃貸需要を見込んで建てた賃貸アパートの空室が目立つ。新築でも空きが目立っているようで、成約するため、家賃や条件を上げて入居付けを行っている状況。仙台近郊の市町村では、借上げ提案型のアパート建築会社による建築ラッシュで飽和状態が続いている。【大和町】
- 取引件数、問合せ反響ともに、減少しています。【大和町】
- 人の動きがないことには商売にならない【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

- 土地売買取引(R7.5)問合せがかなり減少！
戸建売りも減少。買控えなのか。物価上昇と収入のバランスがおいついていないのか、と考察している。【白石市】
- 現在白石市内では〇〇が新築アパートを多数建築しているため、入居希望者はやはり新築が良いらしくそちらにほとんど流れてしまっている。大河原町の同業者も同じことを話していたので、同じ状況のようです。〇〇の新築アパートの家賃がかなり高く設定されていて、埋まるわけがないと考えていたが、2年間30%オフキャンペーンを行っており、その影響で入居希望者はそちらに流れていると思われます。売買に関しては、白石蔵王駅周辺の土地の人氣が引き続きあり、最近だと仙台市在住のお客様に連続して購入していただいた。仙台や近郊は土地の価格が高すぎるので、坪単価十数万円で白石蔵王駅まで徒歩で行ける便利さの白石蔵王駅周辺で探していたとのことでした。しかし白石蔵王駅周辺の土地の在庫がほとんど無くなってきたので、この先どうなるか心配ではあります。鷹巣土地区画整理地内には、区画整理反対派の土地がかなり残っており、代が変わらない限り売っていただけないのはもったいないことだと考えております。【白石市】
- 市内にある工場の再編により、賃貸住宅の退去が増えています。【白石市】
- 全体的に横ばい状況であり、実需については以前より個人、法人とも慎重な感じがする。【白石市】
- 土地売買の取引は減少傾向にあると感じます。しかし、土地付中古物件の取引は上昇傾向にあると感じます。【角田市】
- 中間層一巡し、取引件数が明らかに減っている印象。同様の理由により、最近の購入希望者は 比較的余裕のある世帯(投資用や建売ではなく注文希望など)か 全く余裕がない世帯(ローン通らず買えない世帯)の 二極化が見られる。役所からの生活保護世帯の住まいに関する相談が増えている。【角田市】
- 土地と建売住宅の引合いが、ここ1年ゼロで無収入です。
原因は消費税と自民党が腐って若い方々が家を持つ事に不安を感じています。今家を建てる方は夫婦で公務員の方々に御主人の収入だけではローン設定ができないようです。【大河原町】

- 前年比の30～40%の取引 動いていない
若年層 特にお子さんがいない夫婦、ほんと小さい夫婦が坪単価でなく、借入できれば購入している。ハウスメーカーも営業(若年層へ)している その分 アパートも入らず、悪循環になっている【大河原町】
- 売買・賃貸共に問い合わせが激減している。【大河原町】
- とにかく、売買・賃貸とも問い合わせが、極端に減少している。【大河原町】
- 建築費用の高騰により、その分 土地価格を抑えようと、値差しでの買付申込みが増えている印象です。建築費用の相場感が、一般的に定着してくれば、その様な事は減ってくれるかと期待しています。【大河原町】
- 土地取引は、現状で推移するものと想われるが、賃貸市場は供給過多に伴い、空室が目立ち人口減少の影響もある為、入居確保が困難になっている。
入居者がいないため、家賃を下げたとしても契約率は上昇しない。【大河原町】
- 建築の法律が、変化したので、新築がへっている。
中古住宅の取引が増えそうです。【村田町】
- 法人の動きが鈍化した影響で売買、賃貸の動きがエリアとしては縮小したと感じています。売買の場合は住宅を建てる方が減った割に相続等で売却希望の方は増えており、供給過多の状態になりつつあります。賃貸の場合は法人契約が縮小傾向にある中、パワービルダーの新築アパートの建設がまだあります。サブリース契約も多く賃料の値下がりが進んでいます。また、既存の家主もリフォーム費用の捻出が難しい方が増えており値下げ以外の入居付の方法がない方も増えています。(デフレ化が進んでいます。)【柴田町】
- 売買に関しては、売り手と買い手の希望する金額の乖離が大きく、取引の件数は下落していく傾向が見られる。宮城県の不動産市場の過熱が落ち着いていることを理解してもらう事が、不動産市場の成長にも繋がると感じているものの、一般の売主ではそこを理解するのが難しいとも感じている。また、宅建業者売主のケースでは仕入れ値が高く、容易に値段を下げる事ができず、在庫が長期滞留しているケースが散見される。【柴田町】
- 宅地販売を中心に行っていますが、来客数は減少しています。
ただ、286号線バイパス工事が進むことにより、販売件数も増へる事と思います。【川崎町】

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〉

- 購買意欲の低下で様子見はこれからも続くと予想している。
- 不動産市況(少なくとも中小企業の不動産会社)には選挙は無関係。トランプ関税問題もすぐでなくあと2～3年後に影響。
- 経済動向・建築コスト等により、不透明。
- 不動産(一般流通)は厳しい状態になると思っている。特に街の不動産屋は大変です。
- リゾート地・商業地の好立地は変わらず上昇
新築市場が落ちつき、リフォーム物件が増えてくると考えております。
- 取引が少なく様子を見ている状況ではないでしょうか。
- 物価高騰や金利上昇がある中でも、不動産価格は高値を維持してきている。大規模な景気対策でもない限り、今後は景気低迷による消費意欲の減少や企業業績の悪化により、不動産価格への下落圧力が高まり調整局面をむかえるのではないかと。
- 全てにおいて高騰している。マンション 建売の再販は極力在庫を持たず売れるエリアで仕入れしていく 築年数の古いアパートを改築し生活保護者を守り入居率を上げる。
- 一戸建て新築の需要に悪影響。中古に活路を求める動きが活発化してくると思われる。
- 建築費の高止まりもあり、急速に価格が下落することは無いと思いますが、これ以上の値上がりは無いのではないかと考えております。
- 仙台市のマンションはダブつく方向へ行くと思われる。新築の販売も不調になってくるかと思っています。
- 住宅ローン金利の上昇を見据え、駆け込み的な需要はあると思いますが、購入(買い替え)に関しては、質問にあるとおりの要因により、慎重になると考えます。
- 不動産価格の上昇率と賃料の上昇率に乖離があり、収益物件の利回りがとても悪くなっています。とはいえ外国の方々は気にせず買うでしょうから、不動産価格は下がらないのではないのでしょうか。
- 金利政策等の見直しによっても、影響は少ないと思う。購買意欲の鈍化を懸念している。
- 新築よりも中古(築年数が浅く手ごろな値段のもの)の方を探されているお客様が増えています。今後もこの流れは続くと思います。
- アメリカはトランプ不況確定とネットのニュースで見ました。何がおこるかわからないので積極的に住宅を探す方は減少するような気がします。
- 愛子地区の状況として地元企業に就労されている方が多いエリアと思われ物価高の現在、実質賃金の上昇等は弱く不動産購入意欲が少なくなっている状況と思われる。
- トランプ政権の経済政策は場当たり主義で、正に「朝令暮改」でニューヨークダウや日経平均株価も混迷を極めている。ハーバード大学への制裁は国民を分断に追い込んでいる。良くない影響が日本経済にも波及して、不動産市場の今後が不透明で安定化するには時間が必要だ。年2%程度の上昇率に成ることを期待する。
- 価格は横ばい、景況感改善されず、取引は低調予測か？
- 仙台では引き続き物件価格は上がりそう。特に商業地に関しては特に。反して郊外は全くダメ。
物価が上がるにつれ、確かに買う人は少なくなりそうだが…
「関税」により木材などの建築費は上昇する見通し。逆に再販が安く、キレイに住めそう●●●ばよいが…
- きびしい。
- 戸建需要は根強く、所得水準が上昇すれば、購売意欲も喚起されると思う。
- 選挙結果によるが、現在の政権基盤が変われば一時的であるかもしれないが、エンド買いの動きはだいぶ少なくなると思う。一方で資金力の有る買いは高額優良物件を積極的に買いに動くのではないかと。

- 先行きが「やや不透明」と感じます。様子見の感があります。
- エンドユーザーは購入できる層の格差が広がると感じる。
- 住宅ローンの金利上昇もあり、建売業者の在庫調整を理由に土地仕入れが減少している。・銀行の融資スタンスが融資の基本に立ち返り、特にアパートローンは建築費の高騰もあり 自己資金及び収益性を中心に審査を行っているため、案件によっては否決案件が出ている。
- 建物価格の高騰は良いことひとつない。ますます土地たてもののコンパクト化は進むだろう。
- 中古市場をメインにしていますが、今後上向くと思われない。

〈宮城野区〉

- 今後は上記の要因(相続物件の増加)も加わって、金利上昇がつづけば中古物件は増加するのではないのでしょうか。
- 上記に記載(トランプ関税、金利の推移等)のとおり、不動産市場も不透明感があります。日本としては、グローバル化をすすめるべきでしょう。
- 多少なり、このような情勢のため、買い控え等もでてくるのでは、ないかと思える。住宅より、賃貸住宅は、かなりシビアになるのではと考えられます。衣食住は、生活には必要性は高いですが、住は、金額が大きいので、一番生活に影響を与えるので、おさえられると考えられます。
- 世界情勢の混乱が政府の動向に影響を与え続け、また、様々な理由による国内の経済が安定しない内は見通しの効かない昨今に感じます。
- 価格の高止まり感は感じているものの、より価格が上がる可能性はあるかと存じます。取引も活発化していく方向にあるように思われます。
- 土地価格・建築資材の高騰と金利上昇から買い控えが目立つものの、ある程度所得に余裕がある方はもう下がらないと諦めて購入するケースが多く、不動産を買い求める人と買えない人の2極化が顕著なる。住居用不動産市場は今後低迷するのは目に見えており、ハウスメーカー・不動産会社も倒産が多くなるのではないかと。
- 金利上昇傾向に対する不透明感は拭えないと思います。ただし、政治家自体は自分たちの生活にはなんら影響は無いと思っているでしょうから市況には関係ないと思います。マーケットの需要と供給のバランスによる市場における適正化があるだけかと考えます。
- 円安の影響で都心部では外国人が物件を購入する件数が増えると思います。昔のバブル時代の反対バージョンで日本のものを外国人が所有して日本人に貸す時代到来が来るのではと考えてます。
- 売り時だと感じるオーナーが増える
- 建設コストの上昇、高止まりにより新規の建設工事が延期、中止を余儀なくされている。よって中古物件への関心や取引が高まっている。当面、維持管理工事やリフォーム工事がしっかりとされた案件に需要がたかまるのではないかと。
- 郊外の戸建てについては、今後も厳しい状況が続き、値崩れが起きるのは思っております。
- 様子見状況継続と思われます。
- 地域毎の格差が広がるのでは。資本主義において物価の上昇は健全であるが、経済の先行き不安と、賃金に反映されていない事が、景気ならびに不動産市場に影響を与えている。
- 土地代が上昇して高値止まりとなっている。建築費も高騰したため、建売住宅の販売が減少している。4,000万円超の建売住宅が増加しているが、3,500万円台の建売住宅と比較すると、売れ行きが良くない。物価高もあり、住宅ローンの月返済額が増やせないことも原因と考えられる。新築をあきらめて、中古を購入する人が1年前より多くなっている。
- 先行き不透明感があり、様子見といったように感じられる。
- パワービルダー系の建売は需要が一巡し一段落した感じがする。
- 新築マンションの価格高騰で、今後マンション市場は、需要者が価格について行けず、市場は冷え込む恐れがある。新築戸建の需要は、仙台市周辺の市町に集中する傾向。仙台市中心部の戸建住宅は、小規模化が益々進む。

〈若林区〉

- 当今弱含で推移すると思うが、利便性や収益性のある物件は取引価格強含み。

- 2024年問題後、新築工事は資材値上げだけでなく、工期が長びく事によって、建築費が上昇し、RCで坪140～150万の金額になる事もあり、土地・建物との借り入れでは賃貸マンションの利回りが取れない状態になっています。
- 地方都市 仙台の住宅地・商業地の先行きがとても不安である。仙台市中心部のアーケード商店街やオフィスビルも空室が増加すると感じている。
オフィスビルのみは、だいぶ苦戦するだろうから、ホテルと商業施設の複合でなんとか稼働率確保するしかない。
- しばらくは建売しない方が良かな～と考えてました
- 不動産取引は減速しており、優良物件以外の売物件は在庫が非常に多いと思います。特に不動産会社の在庫は長期に入り、金利の上昇も含め、調整(投売り)が加速していくと思います。
- 不動産取引全体的に下落傾向にあり、今後もこの状況が続くか増えると思っている。
- 事業用の土地建物の売買価格は、下落基調に推移すると考えます。 売買希望の案件(入札案件が増加)が多く出ているが、不調に終了しているケースが多くみられる。
- 金利が上がっていけば、購入する層がしぼられるので、不動産の需要は落ち着いていき、高齢化で供給は増加するので、不動産価格は下がると思います。特にサラリーマン大家さんは金利上昇に耐えられず、バンクするのではないかと思います。
- 価格高騰や金利上昇で、当社のメインターゲットである住宅一次取得者層がより住宅取得しにくくなっていると感じます。中古住宅+リフォーム・リノベなどの、総予算を抑えた住宅取得を強化するよう進めております。
- 今は様々リスクがあるので、取引件数はやや減少するのではないかと考えております。
- 1ヶ月と言えない位、情せい流れが変わります。
1日、1日が大事となり、いかにプラスαの考え、行動を着実に実行するかが「カギ」となります。
- 地下鉄駅10分以内は何とかなると思う。それ以外は厳しい。バスなすぎ 中心部に集約されていくと思う
今の郊外の地価は異常
- 住宅ローン金利の上昇はマイホーム購入予定者には厳しいものとなっています。
又、富裕層向けのマンション等の建築供給が多く、更にそれを外国人が所有するという流れになると先々色々な点での不安を覚えます。
- 建築費の高騰が懸念される。・新築供給価格の上昇について 資材価格や人件費の高騰により、新築マンションや戸建の建築費が上昇し、販売価格に転嫁されます。これにより、購入者の予算上限を超え、購入可能層が狭まる可能性があります。・再開発の採算性悪化について デベロッパーにとって、建築費高騰は事業採算性を悪化させ、新規開発プロジェクトの着工を抑制する可能性があります。結果として、市場への供給量が減少し、特に都市部の物件価格を高止まりさせる要因にもなります。
- 価格の高騰や住宅ローンの金利上昇で不動産市場は厳しい状況が続くと思う。
- 新築住宅価格は上昇し続けており仙台市内のマンション坪単価は300万円をこえておりぐろすで5000万6000万はあたりまえになってきております。30歳代のご夫婦が平気で今でも45年のペアローンで購入するケースが目立ち、価格的にはこれが限界ではないでしょうか。また、商業系や物流系の施設の新築もありますが賃料が思ったほど上昇しないのに対し建設費は高騰し続けています。どこかで何かがショートしてしまうのではないかと不安です。
- 現在の不動産市場は、建築費や物価の高騰、住宅ローン金利の上昇に加え、国内外の政治・経済の不透明感が強まっており、先行きは非常に不安定です。価格は高止まりが続く一方で、買い手の慎重姿勢が強まり、今後は需要の鈍化や価格調整の可能性もあると考えます。
- 先行は大変きびしいと思っています。
- 新築マンションの異常な値にエンドが追い付けず、土地値に反映するのでは？

〈太白区〉

- 収入の格差がどんどん拡大していき今後の富裕層の取引が大半を占めていくと思う。
- 騒がれてはいますが、もともと関税以前に日本の賃金、資材、労力の変動がありすぎたため、そこまで影響があるとは考えにくいと思います。現状の悪い中でも、購入者の方のローン金額が10年前よりも高く借りの方が多く、居住用の購入者様の状況はあまり変わらないかと。逆に売り側のほうが、不動産の余りなどにより厳しくなり処分ができない方が増えていると考えます。ますます空家問題のほうが悪影響な気がいたします。

- 一部建設業者さんで材料の高騰での倒産も見られているが、さらに加速する事が考えられる。場所が良く、安くすむとの事から新築よりリフォームが増えると思います。
- 上記記載の通り 景気減退局面だと思う。
- 商品の価格が高額なため、当分は様子見の佳境に入ったと考えている。
- 世界情勢・日本の状況とも今後良くなることは考えにくいと思う。徐々に勢いを失っていくのではと危惧している。しかし、相続対策としての不動産は一番の特効薬である。事業用資産の買い替え特例等の厳格化より、先行取得の特例(平成21年・22年)の様に動きを活発化させる方向に向かうべきでしょう。完全に冷え込む前に。所詮、課税の繰り延べは必ず徴収されるのですから。
- 土地仲介、注文住宅取引のお客から、建築費高騰、将来のローン支払いの不安な声が上がリ、考えた末、あきらめる方が出て来ています。心状は良く分ります。世界経済に影響を受けざるを得ない、日本経済ですが、自国産業の強みを再認識して、本来の生活、幸せの価値を見直す時代だと感じます。(物質主義で無く精神性の成熟)
- 買い控えみたいな、静観している感が強い。
- 建築費の高騰で、建築や開発の遅れが多くなっています。新築は以前より金額高く、住宅ローン金利上昇で購入できる人も限られるので、郊外以外の中古に関しても価格は下がらないと考えています。
- 大手不動産会社が市場を占め、中小の不動産業者が苦戦しそう。
- 関税問題、住宅ローン金利の上昇等に加えて、地価の上昇、資材の高騰等、今後不安な状況が続くと感じています。
- 不透明感は増々増加すると思う。
売買に関する様子見は、R7.3月迄で、4月以降は少しづつ、増加している。
- 戸建住宅を求める方が、郊外に更に移動すると思われます。
- 駆け込みは一服しており、様子見基調ではないか？
- 年度開始の住宅リフォーム補助金、若年層の住居取得補助金があり、賃貸からの住み替えが見られた。金利政策に注目し、ローンが可能な内容を検討している。
- 与党が過半数に未たない状況です。よって不透明な部分があり今後の推測は本当に難しく、不明としか言えません。
- 中小企業の従業員は賃上げも難しいため、賃料の値上げも厳しい状況にある。
オーナー的には修繕費が増加しているため、賃料の値上げの希望があるがなかなか応諾されることはまれである。
- トランプで景気 混乱していく。今後、景気低迷すると、給与不安になり住宅購入も低調になる。

〈泉区〉

- 住宅建築及び住宅地の取引は減るのではないのでしょうか。
- 全く先行きが見えないが、企業の失速が懸念される。
- 購入を検討している層は引き続き様子見をすると推測される。不動産業者は在庫を手放したい故、価格はやや下がると思われる。
- 現在の状況はしばらく続き、今後の見通しはつきません。
- 米を初め、衣食住・ライフライン等ほとんどが値上がりしてますので、売買・賃貸共に割安感のある価格帯の低い物件以外は動きがにぶいと思われます。
- 建築費増加で新築価格が高くて中古の取引価格や件数が増える気がする。
- 建築費の高騰により新築受注件数が落ちるとともに、先行きの不安感から不動産の市況は悪くなると感じている。
- 不動産価格は当面横ばいではないかと思う。
新築マンションが高すぎて、戸建に流れることを願います。

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

- 米国のトランプ政権のウクライナ紛争の調停失敗、中東の紛争の長期化、関税政策の失敗、日本政治の混迷、物価高で不動産市況にも押し下げ要因となるようだ。【石巻市】

- 政治の問題では無く、人口減少の影響が大きい。本質を間違えて外的な要因を焦点にすると、目先はもちろん将来的にも、ますます減少していくと考えられる。【石巻市】
- 中古物件の流通→低所得層。中・高所得層は変わらず【石巻市】
- 住宅ローンの金利が上昇していくことは誰にでも想定できることではあるので、どうしても持家を取得したい方にとってはマイナスですが、どうせ今後上昇することしか想定できないなら少しでも金利が低いうちに購入の流れができてくれたらと思います。（余裕のある資金計画にて）【石巻市】
- 石巻市(女川町)に原発が立地され、若者離れがさらに進み、人口減少が急激に加速し、立地、建物の需要が減少し、空地、空室が目立つようになる。「企業誘致第一」。【石巻市】
- 当社では、他の仕事もしていますが、仲々売上げが伸びず最悪の状況です。この先が見えない状況が続く、と思われます。その為、不動産市場も石巻地方では厳しいと思われます。【石巻市】
- 現状のまま【石巻市】
- 前項と同じく、何よりも人口減少の影響が大きいと感じています。人口増加の兆しが見えないため、今後も同様の取引状況に留まると予想しています。これにより、企業としては、従業員数を減らすなどして、体制を大きく変えていくことも積極的に検討します。【石巻市】
- 消費税の減税いかににより横ばいかと思います。【石巻市】
- 仙台市中心部等への集中で、都心部は世界経済関係なく、動いていくかと思う。都心部以外との格差が、大きくなると思う。【石巻市】
- 石巻地方の土地の売買並びに賃貸住宅の入居も、減少傾向にあり特に若者世帯が減少している。高齢者の施設入居等による空き家の売却希望が少しづつ増加するのではないかと。【石巻市】
- 金利・米価など不安材料が多い【石巻市】
- 新築は減ると思う。商業地域の個人経営は厳しくなり、大手のチェーン店が多くなっていくと思う。なので、空店舗が増えると思う【塩竈市】
- 建物建築費が高くなりすぎていると思う。その割に所得が増えない。結果ローンの借入期間が長くなる。条件が次第に悪くなってきて、破綻する人が出てくるのではと心配です。【塩竈市】
- 建築費が高くなっている、家を建てる人が少なくなりつつあります。売地の売却がむずかしくなりつつあります。事業所等事業けいも売買は少なくなると思います。賃貸の方がふえると思われます。【塩竈市】
- 人口減少により、今後の不動産市場は低下、人気のあるエリアがいは厳しいと思う【塩竈市】
- 不動産取引についてははっきり言って件数の向上する要素が全くない。ナショナルチェーンが新店舗をオープンさせる一方で既存店が採算割れして閉店、というパターンが商業地をむしばんでいる。起業マインドを持つ若者や定年退職者を育てることが、地方経済を持続させるための遠くて近い道と考える。【気仙沼市】
- 物価高、建築費の高騰により、土地から購入し新築するというお客様はどんどん減少していくものと想定されます。また、高齢となった所有者の方々に“終活”による築40年超の住宅の売買の相談が増加していくと思われます。【気仙沼市】
- まさに先行き不透明で、世の中の流れ次第といったところでしょうか。【気仙沼市】
- 生活の防衛が第一に。市場の活況は見込めない。【多賀城市】
- 消費者の購買力がポイントになろうか。消費税の減税若しくは消費税のゼロ政策が必要。購買力の上昇意欲が必須。やがてくるインフレ対策の一つとして土地資産、政治の力が問われるだろう。【多賀城市】
- トランプ政権は大変気になります。日本経済にも影響を与えますと思いますが、土地建物の売買や消費者動向にはまだ接近しておらず、しかし、やがて景気を悪化させるのではという懸念は付きまとう。利上げ住宅ローンの値上げは消費者のかけ込み購買意欲を高めている。（今は。）自民党政権は危うく、野党に政権を握られると、世界に日本が付いていけないのでは？というそっちの不安が不安であり野党の頼りなさを感じるし自民党の不甲斐なさを感じる。【多賀城市】
- アメリカ中心のマクロ経済で、ローカル商圈での先行きは全く先がわからない。【多賀城市】
- 正直なところ、先行きを読むのは難しいです。金利が上がることは需要が減るとは思います。【多賀城市】

- 投資としての不動産は地方から都市部への資産入替えがより一層増えるのではないかと思います。個人の実需については多様な働き方により、二拠点など、複数の住居を利用するような傾向が出てくるのではないかと考えます。理由はより一層収入格差、世代間格差が生まれることにより、と考えます。企業については先行き不透明のため、自社の事業以外の補完的な意味で不動産活用という選択肢がますます増えてくるのではないかと思います。【多賀城市】
- 多賀城市の立地条件を踏まえ、今後不動産の取引が促進されるものと考えている。【多賀城市】
- 総体的は、今後の不動産の動きも活発でない状況が続くものと思料致します。【東松島市】
- 金利上昇、資材高騰が継続している為、住宅の着工が減少して土地取引にも影響が生じている。物価高も続いている中で、消費者の買い控えも若干感じられる。【東松島市】
- 今後の見通しにあるような問題がでてくるので、売買が困難になるので、政府等の関係機関は、しっかり検討してもらいたい。※売買に関する税金等を安くするようにしてもらいたい。
古くは長期百万円控除等があったが、このような控除をなくしているので、検討を願いたい。
本町の地主は税金や保険税、医療費にもって行くからは何もならないと売りしぶっている。【松島町】
- 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・亘理町・山元町

- この地域(名取エリア)に限っては、今後の土地区画整理事業に期待をしています。
ただ、すべて高騰している中で、取引は、件数、価格…不透明感があります。【名取市】
- 今後、更地や中古住宅の市場への供給数が増加する影響で、価格競争と売り急ぎの取引によって、土地価格は次第に下落すると予想します。暴落しても驚かない状況です。【名取市】
- 住宅については、数が多いので、上げられない。当面。工事費の上昇の影響はいづれ表面に出る。5年後位か？【名取市】
- 金利上昇、建築費の高騰などにより見通しはかなり良くないと思えます。【名取市】
- 景況不安及びコスト高から動きが鈍る事に対する懸念がある。落ち着く事のないコストの上で、どう対応するかを検討すべき。【岩沼市】
- 従前より、厳しさが増し、取引の減少が懸念される。【亘理町】

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

- 地方は大きくは変わらないと思う。【登米市】
- 物価上昇が全てにおいて生活の質を押し下げている【登米市】
- 新築住宅の価格上昇と供給減少 建設資材や人件費の高騰、さらには省エネ基準の義務化により、新築住宅の価格が上昇し、供給も減少傾向にある気がする。中古住宅市場の活性化 新築住宅の価格上昇に伴い、取得しやすい価格帯の中古住宅への需要が増加している。【登米市】
- 今後さらに「空き家問題」が注目されると思う。しかし、空き家を解体するにしても解体費が高騰しており、空き家所有者は今後の選択に苦慮している状況。【登米市】
- 建築費高騰は土地取引に大きくかかわっていて、収入増加も見込めないことから、住宅ローンの上限は変わらないことから、土地価格の下落につながっていると感じる。【栗原市】
- 市場金利を引き下げないと住宅需要がさらに落ち込んで来ると思う。【栗原市】
- 地価上昇は一服するにしても、設問記載の情勢に鑑み、取引件数は横ばいか下降傾向と予想します【栗原市】
- 売りたい人が多く、買いたい人は資金難のため、地方の市場は厳しい局面が続くと思われる。【栗原市】
- 現時点で不動産取引に追い風となるものが見当たらないので、しばらくは低迷するよう思う。【大崎市】
- 人口減が顕著に感じる。小中学校の統廃合等で若い年令層がどんどん減っており、将来が不安である。【大崎市】
- かなり厳しい状況になると思う【大崎市】

- 物価上昇に伴い、新築から中古住宅や賃貸へのシフトが見受けられます。しかしながら、購入者や大家はリフォーム費用の高騰で一昔前のように進まなくなっています。【大崎市】
- 郊外においては空家の問題が緊急の課題です。【大崎市】
- 関税がどこまで影響するか、先行きが見えない状況で、鉄やコンクリートの資材の価格も高騰しています。マンションなどの大規模建築は資材高騰で中止になっている場所もあり、新たに建築するリスクより、まずは土地を購入しておいて今後の資材値下がりに期待するような流れで土地の取引は増えるのではと思います。一方、中古住宅、中古マンションに対しての国の補助をさらに充実させて、不動産市場を活性化させることで国内の経済発展の一部にする必要もあると思います。また、都心部のマンション価格、地価は上昇しているので、そちらを避ける人々の地方に対しての不動産の需要が高くなるとも予想されます。いづれにしても、先行きが不透明なので、個人が取引する不動産に関してはリスクが大きいとおもいます。【大崎市】
- 上記の通り、すべて物価上昇の為しかたない所では有るが、給与の上昇が見込めないと、家賃の支払いや、住宅ローンの支払いを考えると安い中古市場になりやすい傾向にあります。古川の地域性も考えると、他から古川に移り住む傾向が少なく魅力がない為、大崎市で現在進めている古川高速道路付近の工業団地の開発などに、期待を寄せております。(アマゾンの中継倉庫等が来る予定です)【大崎市】
- 住宅ローンが通らないお客様が増えています。地方の経済状況を示しているものと思われます。【大崎市】
- 売出中物件の価格がある程度下落すれば、取引数は今まで通り確保できるかと思います。【富谷市】
- 商業地、工業地の地価は横ばい、住宅地は下落基調になると思う。【富谷市】
- 昨今の物価高騰などの様々な要因により、大企業のベースアップや新卒社員の獲得競争など、明るいニュースも見受けられますが、それは一部の大企業による限定的な物であり、末端の中小、零細企業にはその効果は無く、それどころか、インフレによる様々な経費増を価格に転嫁できない中小以下の企業はベースアップの叶わず、その社員たちは賃金が上がらないのに物価が高騰し、融資金利も上昇傾向にある今、住宅などの購入に二の足を踏んでいる様子が伺えます。今後も、しばらくこの状況が続けば、賃金アップの余波が中小以下の企業に降りてきて、好景気の実感が得られるまでは、住宅価格の高騰はするが、需要はそれほど高くないと言った状況が続くと思われます。また、庶民の暮らしが楽になるまでは企業の業績もなかなか上向かず、倒産など暗いニュースがちらほら見受けられ、商業地の販売及び賃貸にも苦戦する状況が続くと考えております。【富谷市】
- トランプ政権の関税政策が日本にどのような影響を及ぼすのかはわかりませんが、物価高騰や住宅ローン金利上昇といったことありますが、何よりも人口減少が不動産市場には1番の悪影響であると考えます。【利府町】
- 今後の不動産市場は、低迷していき、住宅需要が更に冷え込むと思います。【利府町】
- 住宅は在庫が各社とも多くなっていると聞いております。【利府町】
- 利上げの状況によっては、中期で自宅売却が増え、不動産市場は下落の予想。そう考えると今が高値【利府町】
- 金利上昇に伴い、新築住宅の市場は厳しい時代になると思います。今まで高騰していた土地も落ち着き、建築会社同士の競争も激しくなると思います。【大和町】
- ローン金利の上昇と建築費高騰の影響と思いますが、今後、取引件数は減少すると思われます。【大和町】
- 今も良くないので、かわりないと思います。【美里町】

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

- 大・中都市では増加、小都市なのででは、空き家の増加(管理不全空家が増加)すると思う。解体処分費用の増加やアスベスト除去費もあり、自分の生活を優先すると思われるので増える。【白石市】
- 白石中央スマートインターチェンジ、道の駅、工業団地に関しては順調に進んでいると聞いているので、今後も白石蔵王駅周辺は人気を引き続きあると考えます。ただそれ以外の場所は期待できず、二極化が今後もかなり進んでいくと考えます。ただ、スマートインターチェンジ周辺(白石市大平)は国道4号線も4車線化になる予定でもあり、白石蔵王駅周辺とともに人気が出るのではと思っています。【白石市】
- 全体的に横ばい状況であるが、今後上向く状況は考えづらく今後も横ばい若しくは内外の政治経済の動向次第では下落方向に向かうと思われる。【白石市】
- 建築費高騰を吸収するため土地価格は下がるとされる。今後も買い控えが継続する可能性はあるが 今年は中小企業も賃上げの見通しにつき 市況回復に期待したい。【角田市】
- 金利上昇の影響を心配しております。現在のところ海外からのインバウンド需要によって不動産投資は増えています。【蔵王町】

- 消費税をゼロにして景気のテコ入れをしなければ、このままズルズルと不動産業そのものが沈下してゆくでしょう。現在、木造住宅で建築費が坪当たり100万円を越えています。田舎の大工さんですら坪80～90万以下では請負しないとってます。【大河原町】
- バブル崩壊後になにしている。大淘汰時代
日本から海外へ 日本人より外国人へ依存していくのでは、
若年層が底つけば 不動産市場も厳くて、急落するだろう 元にもどるだろう
なりふりかまわない営業に。見通しが見え●●。【大河原町】
- しばらく、低迷すると思います。【大河原町】
- 賃貸住宅の賃料が底上げされ、新築着工戸数は低迷すると考えております。【大河原町】
- 新規物件は減る。リフォーム市場が増加する。【村田町】
- 日本の人口が減っているため売れるエリア、売れないエリアがはっきりしてくると思います。地域おこし協力隊等の小手先の地域創成では難しく、街自体の魅力や力を不動産業を通じて提供していかなければ仕事が成り立たなくなっていくのではないかと思います。【柴田町】
- 実質賃金の低下が購買力へもたらす悪影響は大きいと考える。生活必需品の支出が大きくなれば、個人での不動産購入は減っていくであると推察される。選挙からの影響を述べれば、より政権与党の不安定さが増すのではないかと考える。短期的にはどの市場も悪化していきだろう考える。その影響で不動産価格は低下していく。しかしながら、相続登記の義務化により、相続したての不動産の流通は増えていくであろうと考える。政治的、貿易的な要因が市場を停滞させるものの、プラスの要因もあるがその効果は限定的になるであろうと考える。【柴田町】
- 日本経済の動向が不透明な為、様子見の感がします。【川崎町】

本調査に関するお問い合わせ窓口

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

不動産市況DI調査特別委員会 委員長 小竹 潤(不動産鑑定士)

(勤務先) (株)都市不動産鑑定 仙台支社

〒982-0801 仙台市太白区八木山本町1-30-2

TEL:022-796-3357

FAX:022-796-8583

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

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会の概要

組 織 名 : 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

代 表 者 名 : 会長 小竹 潤

発 足 : 平成6年4月

会 員 数 : 不動産鑑定士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/>