

# 宮城県内の不動産市況 D I 調査

第30回調査（令和7年12月1日時点）

令和8年1月

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

# 目 次

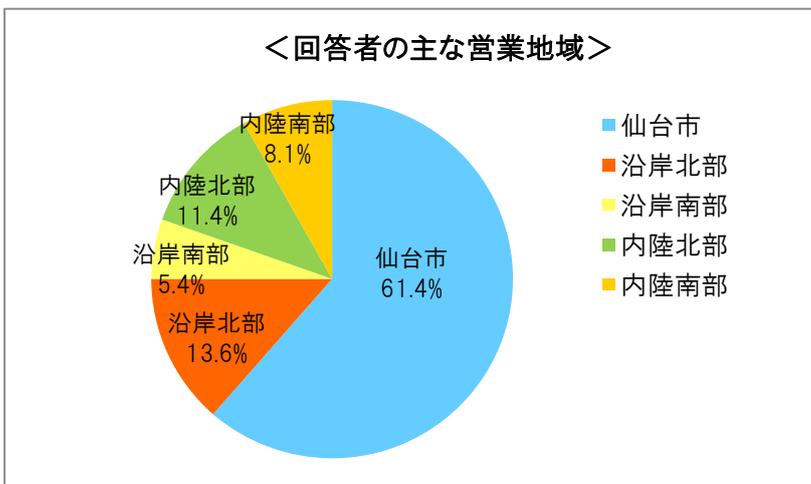
[1] 宮城県内の不動産市況DI調査の概要	2
1. アンケート調査の概要	2
2. アンケート調査票	3
3. 動向指数（DI）について	5
[2] アンケート集計結果	6
1. 調査結果の概要及びデータ分析	6
2. 設問ごとの回答内訳	14
問1 取引価格の半年前（R7.6.1）との比較	14
問2 半年後（R8.6.1）における取引価格の予測	17
問3 取引件数の半年前（R7.6.1）との比較	19
問4 半年後（R8.6.1）における取引件数の予測	22
問5 賃料の半年前（R7.6.1）との比較	25
問6 空室率の半年前（R7.6.1）との比較	26
3. 現時点の取引動向等について	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30回)の概要

令和7年12月1日を基準として、半年前(R7.6.1)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(R8.6.1)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7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 1,028
- (4) 回収数 332 (回収率: 32.3%)



## 2. アンケート調査票

### 第30回宮城県内の不動産市況DI調査

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

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

(最も扱い件数が多い市区町村をひとつ選んで、○をつけて下さい)

1.仙台市青葉区、2.仙台市宮城野区、3.仙台市若林区、4.仙台市太白区、5.仙台市泉区、 6.石巻市、7.塩竈市、8.気仙沼市、9.白石市、10.名取市、11.角田市、12.多賀城市、13.岩沼市、14.登米市、 15.栗原市、16.東松島市、17.大崎市、 18.蔵王町、19.七ヶ宿町、20.大河原町、21.村田町、22.柴田町、23.川崎町、24.丸森町、25.亘理町、26.山元町、 27.松島町、28.七ヶ浜町、29.利府町、30.大和町、31.大郷町、32.富谷市、33.大衡村、34.色麻町、35.加美町、 36.涌谷町、37.美里町、38.女川町、39.南三陸町
---

○御社の業種をご回答ください(主要業種を最大3業種✓、絞り切れない場合は【その他】総合不動産業を✓)。

【1 開発販売】 <input type="checkbox"/> 1 新築マンション <input type="checkbox"/> 2 店舗 <input type="checkbox"/> 3 事務所 <input type="checkbox"/> 4 倉庫 <input type="checkbox"/> 5 住宅地分譲 <input type="checkbox"/> 6 事業用地分譲 <input type="checkbox"/> 7 建売住宅 <input type="checkbox"/> 8 注文住宅 <input type="checkbox"/> 9 戸建買取再販 <input type="checkbox"/> 10 マンション買取再販 <input type="checkbox"/> 11 非住宅買取再販 <input type="checkbox"/> 12 土地買取再販 <input type="checkbox"/> 13 その他 ( )
【2 賃貸仲介】 <input type="checkbox"/> 1 住居賃貸 <input type="checkbox"/> 2 事務所賃貸 <input type="checkbox"/> 3 店舗賃貸 <input type="checkbox"/> 4 その他事業用賃貸 ( )
【3 住宅系売買仲介】 <input type="checkbox"/> 1 新築戸建 <input type="checkbox"/> 2 中古戸建 <input type="checkbox"/> 3 新築マンション <input type="checkbox"/> 4 中古マンション <input type="checkbox"/> 5 その他 ( )
【4 事業系売買仲介】 <input type="checkbox"/> 1 一棟アパート、マンション <input type="checkbox"/> 2 店舗 <input type="checkbox"/> 3 事務所 <input type="checkbox"/> 4 倉庫 <input type="checkbox"/> 5 太陽光発電設備 <input type="checkbox"/> 6 その他 ( )
【5 管理】 <input type="checkbox"/> 1 賃貸住宅 <input type="checkbox"/> 2 分譲マンション <input type="checkbox"/> 3 事務所 <input type="checkbox"/> 4 店舗 <input type="checkbox"/> 5 その他 ( )
【6 オーナー業】 <input type="checkbox"/> 1 アパート、一棟マンション <input type="checkbox"/> 2 事務所 <input type="checkbox"/> 3 店舗 <input type="checkbox"/> 4 事業所 <input type="checkbox"/> 5 駐車場 <input type="checkbox"/> 6 その他不動産運用 ( )
【7 その他】 <input type="checkbox"/> 1 総合不動産業 <input type="checkbox"/> 2 建設業 <input type="checkbox"/> 3 設備メーカー <input type="checkbox"/> 4 コンサルティング <input type="checkbox"/> 5 保険代理店 <input type="checkbox"/> 6 その他 ( )

▶ 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(R7.12.1)の取引価格は半年前(R7.6.1)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(R8.6.1)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(R7.12.1)の取引件数は半年前(R7.6.1)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(R8.6.1)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（R7.12.1）の賃料は半年前（R7.6.1）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（R7.12.1）の空室率は半年前（R7.6.1）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

令和7年度地価調査において、宮城県全体の地価平均変動率は+1.8%と引き続き地価上昇傾向を示す結果となりました。一方で市町村別では、仙台市の地価平均変動率は+6.3%と上昇傾向を示している反面、▲4%以上の下落を記録した市町村も見られ、地価動向に大きな格差が生じています。また、建築費高騰や金利上昇等、見通しは不透明感を増しています。このような中で、御社の営業エリアの動向、今後の不動産市場全般の見通し等をお聞かせ下さい。

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11月10日(月)までにお願ひ申し上げます。

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

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

※ 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+8.9(前回+8.2)となり、上げ幅は0.7ポイント増加した。地区別にみると、仙台市は+16.5と高水準にあり、R4.6調査以来、7期ぶりに増加となった。沿岸南部は+30.0(前回+9.1)と大きく増加した。沿岸北部及び内陸北部は前回0に近い結果だったが、今回はそれぞれ-12.2と-2.8でありDI値は悪化している。

●**商業地価格DI**は、県全体で+20.9(前回+18.1)で上げ幅は2.8ポイントと前回以上に拡大した。地区別にみると、仙台市は+32.3と前回よりやや増加し、沿岸南部も+27.8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、依然としてマイナス圏で推移している。

●**工業地価格DI**は、県全体で+10.8(前回+6.8)となり、前回よりも4.0ポイント増加した。地区別にみると、仙台市は+16.3と前回調査から上げ幅がさらに拡大、沿岸南部も22.2と大きくプラスに転じた。沿岸北部、内陸北部、内陸南部は前回とほぼ同じ趨勢となった。

●**中古住宅の価格DI**は、県全体で+3.5(前回+0.3)となり、R4.6調査以降、7期ぶり前回比で増加となった。地区別にみると、仙台市で+14.0と前回比7.8ポイントの増加が見られたほか、沿岸南部も15.4(前回-18.8)とプラスに大きく転じている。沿岸北部、内陸北部、内陸南部はマイナスがさらに拡大している。

●**中古マンションの価格DI**は、県全体で+17.1(前回+6.0)となり、R6.6調査以降、3期ぶりに前回比増加となった。地区別にみると、仙台市が21.4(前回9.1)と大きく増加しているほか、内陸南部が37.5(前回-12.5)とプラスに大きく転じている。沿岸北部、沿岸南部は概ね前回と同程度の趨勢である。内陸北部は0.0(前回-6.3)と改善している。

●**土地の取引件数DI**は、県全体で-13.4(前回-18.7)となり、R3.12調査以降、8期ぶりに下げ幅が減少した。仙台市は-7.1(前回は-16.0)と8.9ポイント改善した。また、沿岸南部も改善している。沿岸北部、内陸北部、内陸南部は前回よりも悪化している。

●**中古住宅の取引件数DI**は、県全体で-11.4(前回-13.7)となり、前回に引き続き下げ幅のが改善する結果となった。地区別にみると、仙台市が-9.5(前回-15.2)と5.7ポイント改善した。沿岸南部、内陸南部も改善しているが、沿岸北部は前回とほぼ同様の趨勢で、内陸北部は-15.5と悪化した。

●**中古マンションの取引件数DI**は、県全体で-6.8(前回-11.0)となり、R6.6調査以降3期連続の改善がみられた。地区別にみると、仙台市は-6.4(前回-10.9)で前回から4.5ポイント、内陸北部は-3.3(前回-15.6)で12.3ポイント改善している。内陸南部は16.7(前回-25.0)とプラスに大きく転じている。

●**店舗・事務所の取引件数DI**は、県全体で-14.2(前回-17.8)となり、R5.12調査以降、3期ぶりにマイナスが改善した。地区別にみると、仙台市、沿岸南部、内陸南部が改善傾向にあり、沿岸北部、内陸北部は前回調査から数値が悪化した。

●**事業所・倉庫の取引件数DI**は、県全体で-13.9(前回-14.7)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、仙台市、沿岸南部はやや改善し、内陸南部は16.7(前回-28.6)から大きくプラスに転じている。沿岸北部、内陸北部は下落が拡大している。

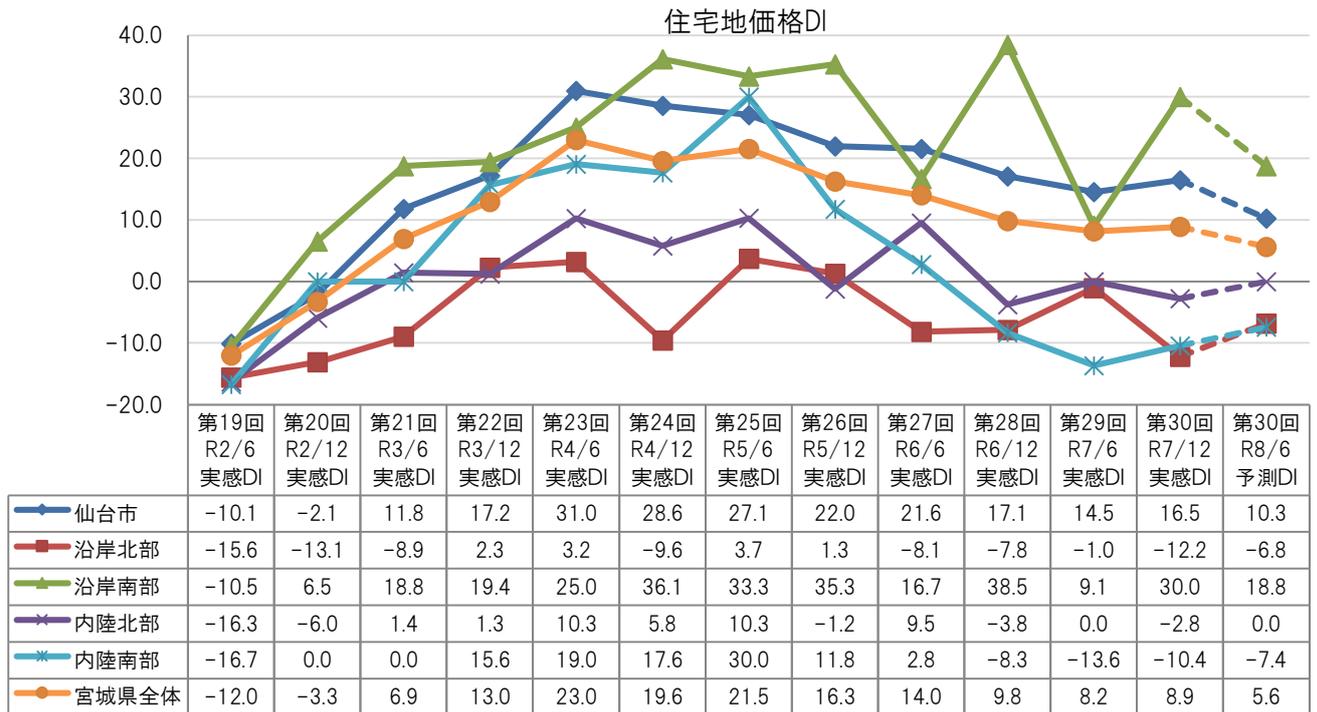
●**住居系不動産の家賃DI**は、県全体で+5.0(前回-1.2)となり、マイナスからプラスに転じる結果となった。地区別にみると、仙台市で+12.0(前回+6.2)と5.8ポイント、沿岸南部で+23.1(前回+12.5)と10.6ポイント大幅に上昇した。沿岸北部、内陸南部はマイナスが改善し、内陸北部はマイナスが拡大する結果となった。

●**その他不動産(店舗・事務所等)の家賃DI**は、県全体で+7.7(前回+0.9)となり、前回調査から6.8ポイント改善した。地区別にみると、仙台市は+14.8(前回+8.1)とプラスが拡大しており、沿岸南部は11.5(前回-6.3)とマイナスから大きくプラスへと転じている。沿岸北部、内陸北部、内陸南部は下落が改善される結果となった。

## 2) データ分析

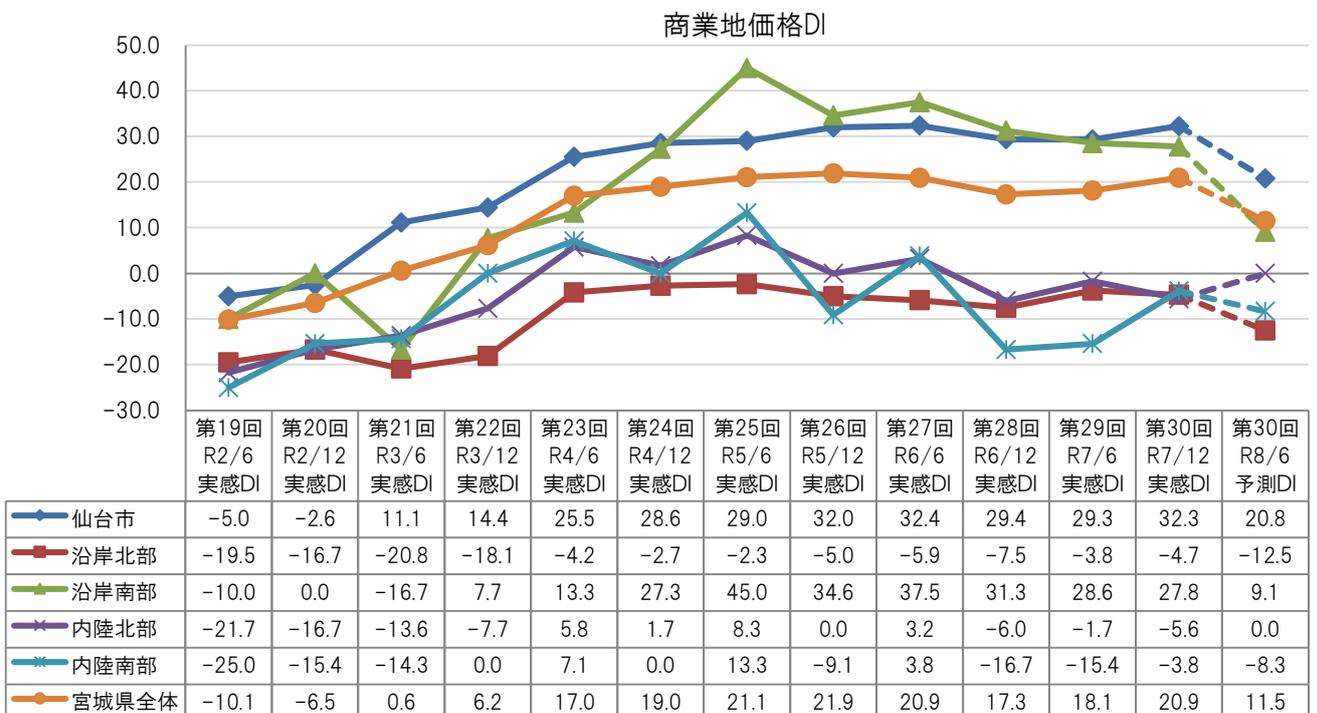
### 【価格の動向】

#### ① 住宅地価格



- 住宅地の取引価格DIは、県全体で+8.9(前回+8.2)となり、上げ幅は0.7ポイント増加した。地区別にみると、仙台市は+16.5と高水準にあり、R4.6調査以来、7期ぶりに増加となった。沿岸南部は+30.0(前回+9.1)と大きく増加した。沿岸北部及び内陸北部は前回0に近い結果だったが、今回はそれぞれ-12.2と-2.8でありDI値は悪化している。
- 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、太白区+32.3、宮城野区+30.8、名取市+30.0と続いた。特に前回-8.3だった名取市は大きく増加している。下位は大河原-40.0、石巻-35.3、栗原-25.0の順となった。

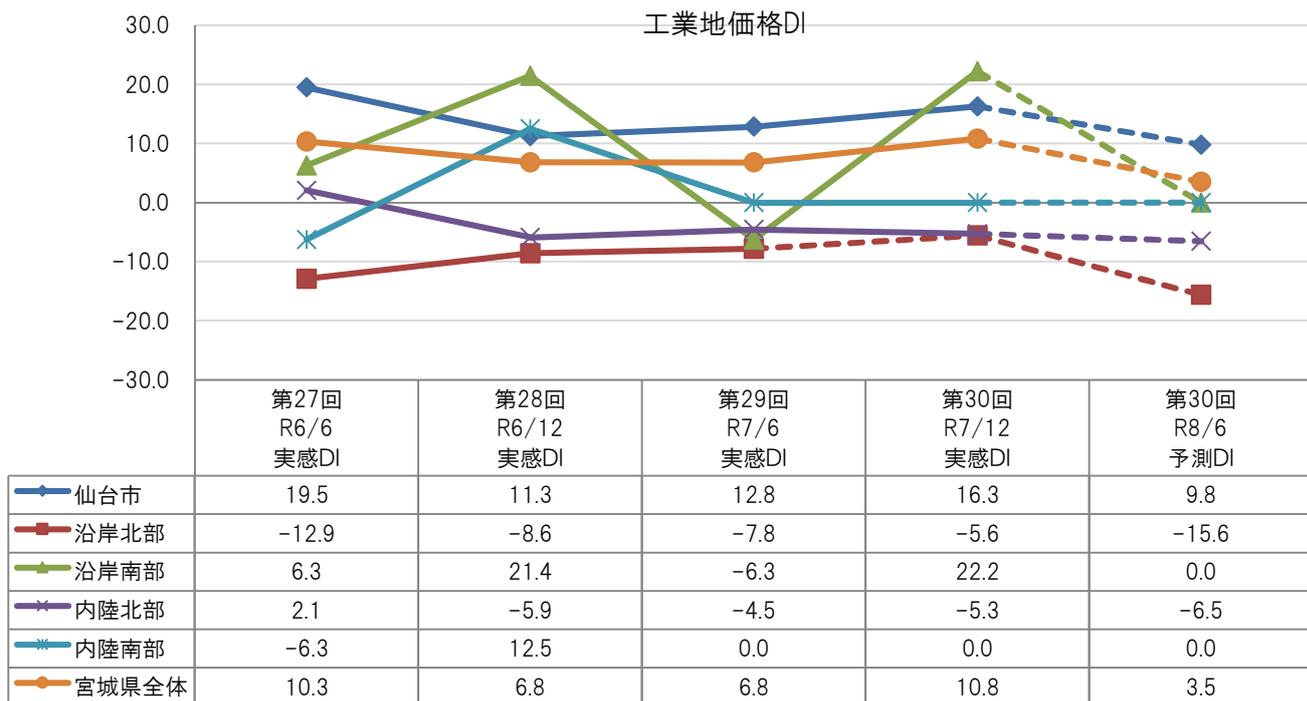
#### ② 商業地価格



- 商業地の取引価格DIは、県全体で+20.9(前回+18.1)で上げ幅は2.8ポイントと前回以上に拡大した。地区別にみると、仙台市は+32.3と前回よりやや増加し、沿岸南部も+27.8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、依然としてマイナス圏で推移している。
- 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+45.0、宮城野+42.9、青葉区+33.8と続き、下位は栗原-25.0、気仙沼-25.0、石巻-13.6の順となった。

## 【価格の動向2】

### ③工業地の価格

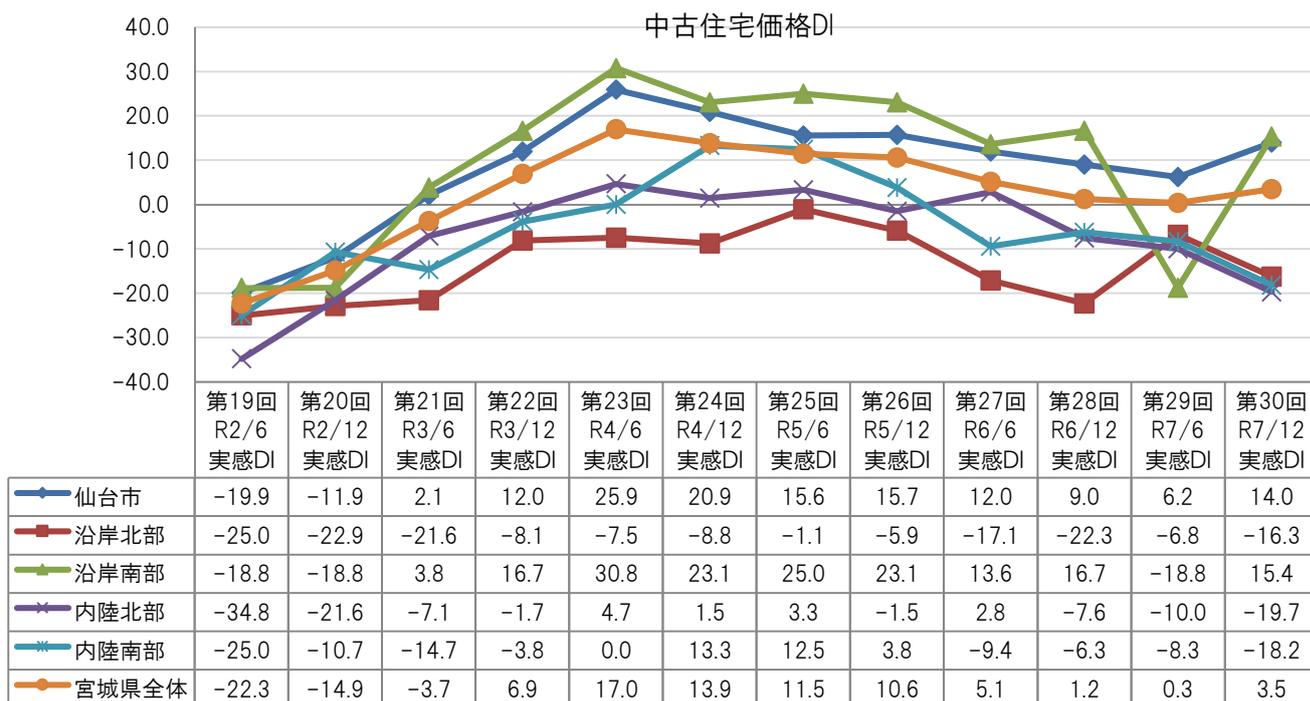


● 工業地の取引価格DIは、県全体で+10.8(前回+6.8)となり、前回よりも4.0ポイント増加した。地区別にみると、仙台市は+16.3と前回調査から上げ幅がさらに拡大、沿岸南部も22.2と大きくプラスに転じた。沿岸北部、内陸北部、内陸南部は前回とほぼ同じ趨勢となった。

● 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+29.6が最も高く、名取+25.0、太白+20.0と続いた。一方で下位は石巻-20.0、大和-12.5、大崎-7.1の順となった。

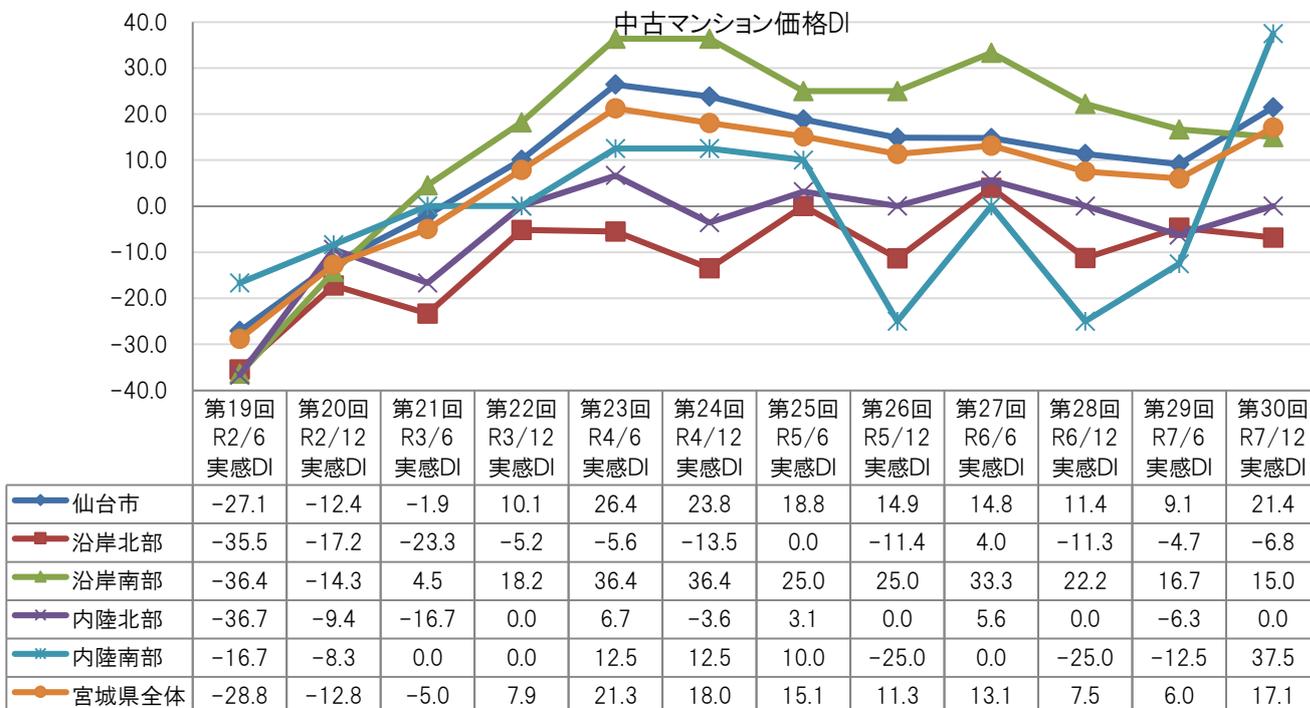
### 【価格の動向3】

#### ④中古住宅の価格



- 中古住宅の取引価格DIは、県全体で+3.5(前回+0.3)となり、R4.6調査以降、7期ぶり前回比で増加となった。地区別にみると、仙台市で+14.0と前回比7.8ポイントの増加が見られたほか、沿岸南部も15.4(前回-18.8)とプラスに大きく転じている。沿岸北部、内陸北部、内陸南部はマイナスがさらに拡大している。
- 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、上位は宮城野区+20.8、名取+16.7、青葉+14.6と続き、下位は大河原-50.0、栗原-50.0、気仙沼-50.0となった。

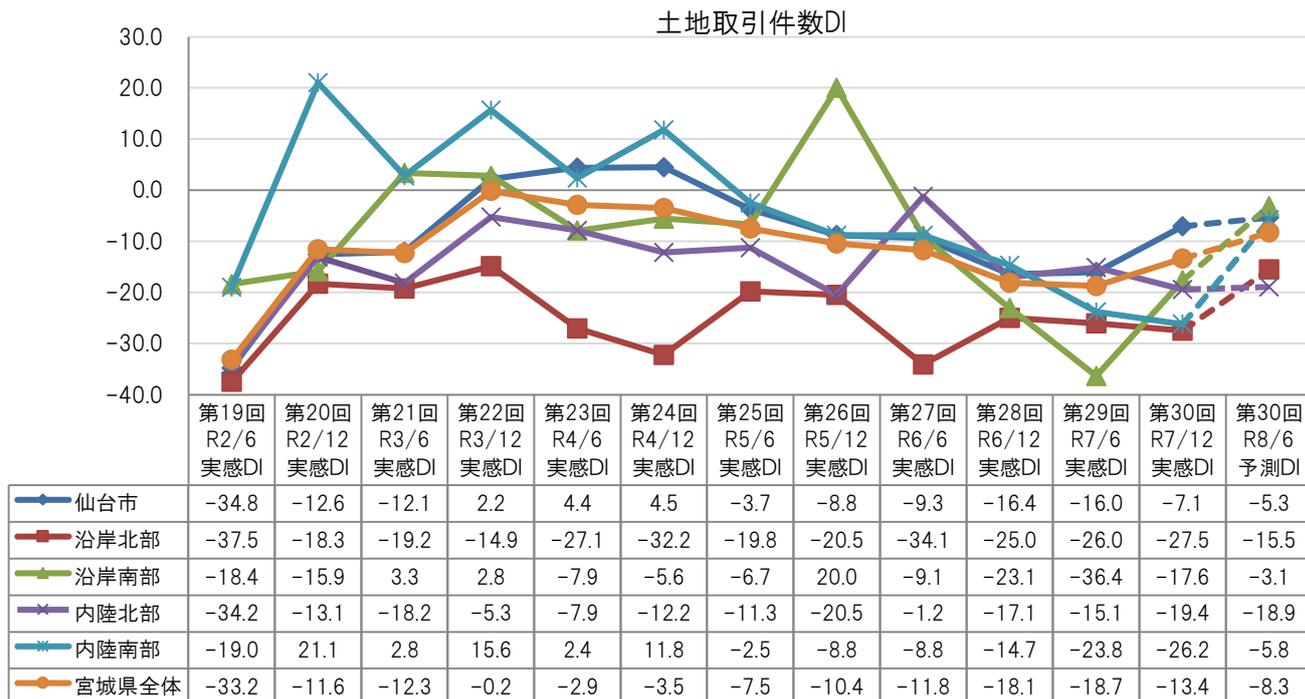
#### ⑤中古マンションの価格



- 中古マンションの取引価格DIは、県全体で+17.1(前回+6.0)となり、R6.6調査以降、3期ぶりに前回比増加となった。地区別にみると、仙台市が21.4(前回9.1)と大きく増加しているほか、内陸南部が37.5(前回-12.5)とプラスに大きく転じている。沿岸北部、沿岸南部は概ね前回と同程度の趨勢である。内陸北部は0.0(前回-6.3)と改善している。
- 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、上位は宮城野区+34.8、青葉+24.7、太白+18.5と続き、下位は石巻-33.3、大崎-6.3、多賀城0.0の順となった。

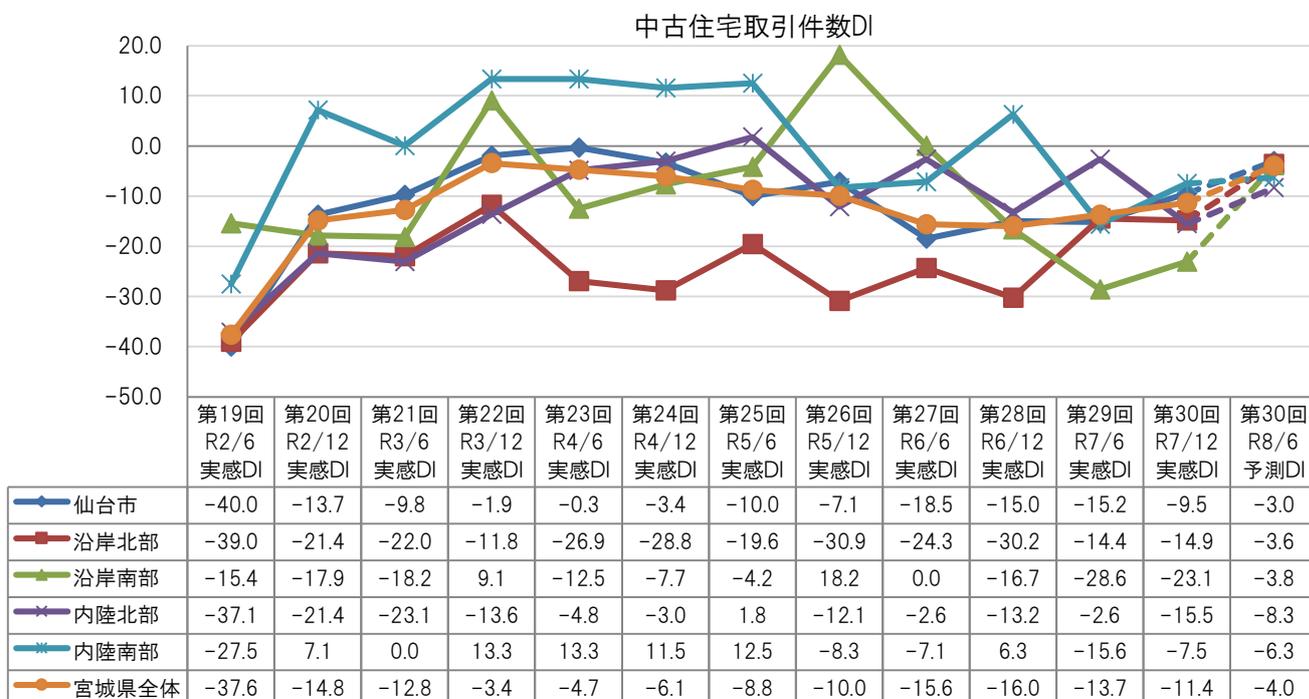
## 【取引件数の動向】

### ①土地の取引件数



- 土地の取引件数DIは、県全体で-13.4(前回-18.7)となり、R3.12調査以降、8期ぶりに下げ幅が減少した。仙台市は-7.1(前回は-16.0)と8.9ポイント改善した。また、沿岸南部も改善している。沿岸北部、内陸北部、内陸南部は前回よりも悪化している。
- 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、宮城野+0.0、塩竈+0.0のみが0でそのほかはマイナスである。下位は気仙沼-62.5、大和町-40.0、栗原-37.5となった。

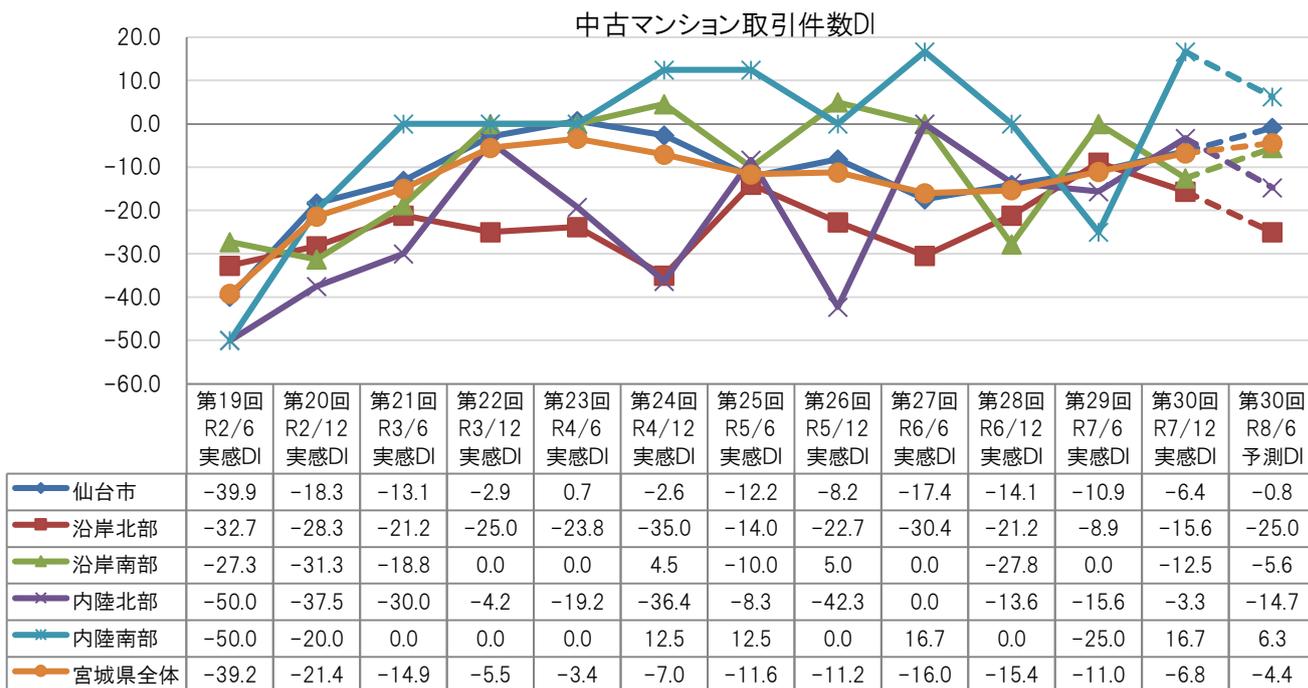
### ②中古住宅の取引件数



- 中古住宅の取引件数DIは、県全体で-11.4(前回-13.7)となり、前回に引き続き下げ幅のが改善する結果となった。地区別に見ると、仙台市が-9.5(前回-15.2)と5.7ポイント改善した。沿岸南部、内陸南部も改善しているが、沿岸北部は前回とほぼ同様の趨勢で、内陸北部は-15.5と悪化した。
- 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+16.7で、宮城野+0.0、塩竈+0.0と続き、下位は気仙沼-41.7、栗原-37.5、大河原-25.0の順となった。

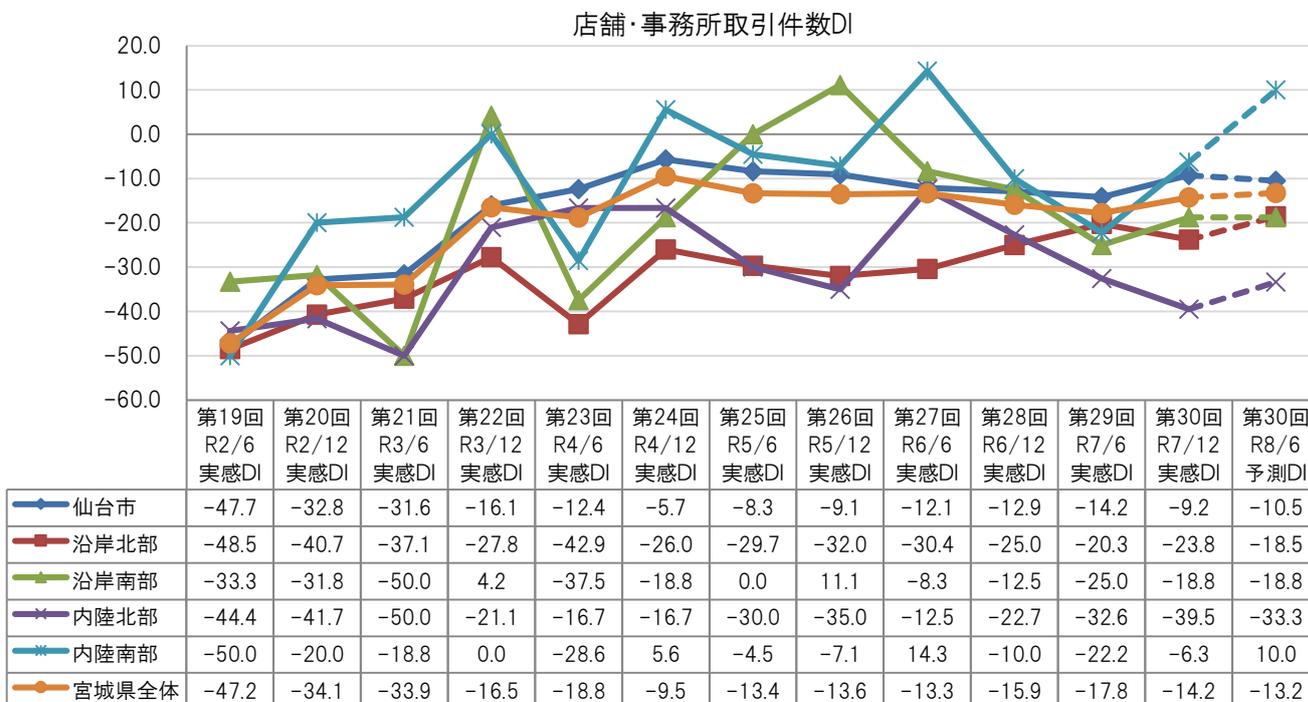
## 【取引件数の動向2】

### 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-6.8(前回-11.0)となり、R6.6調査以降3期連続の改善がみられた。地区別にみると、仙台市は-6.4(前回-10.9)で前回から4.5ポイント、内陸北部は-3.3(前回-15.6)で12.3ポイント改善している。内陸南部は16.7(前回-25.0)とプラスに大きく転じている。
- 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、上位は宮城野が+2.5となったがそのほかの市町村はマイナスの結果となった。下位は多賀城-37.5、石巻-18.8、名取-14.3と続いた。

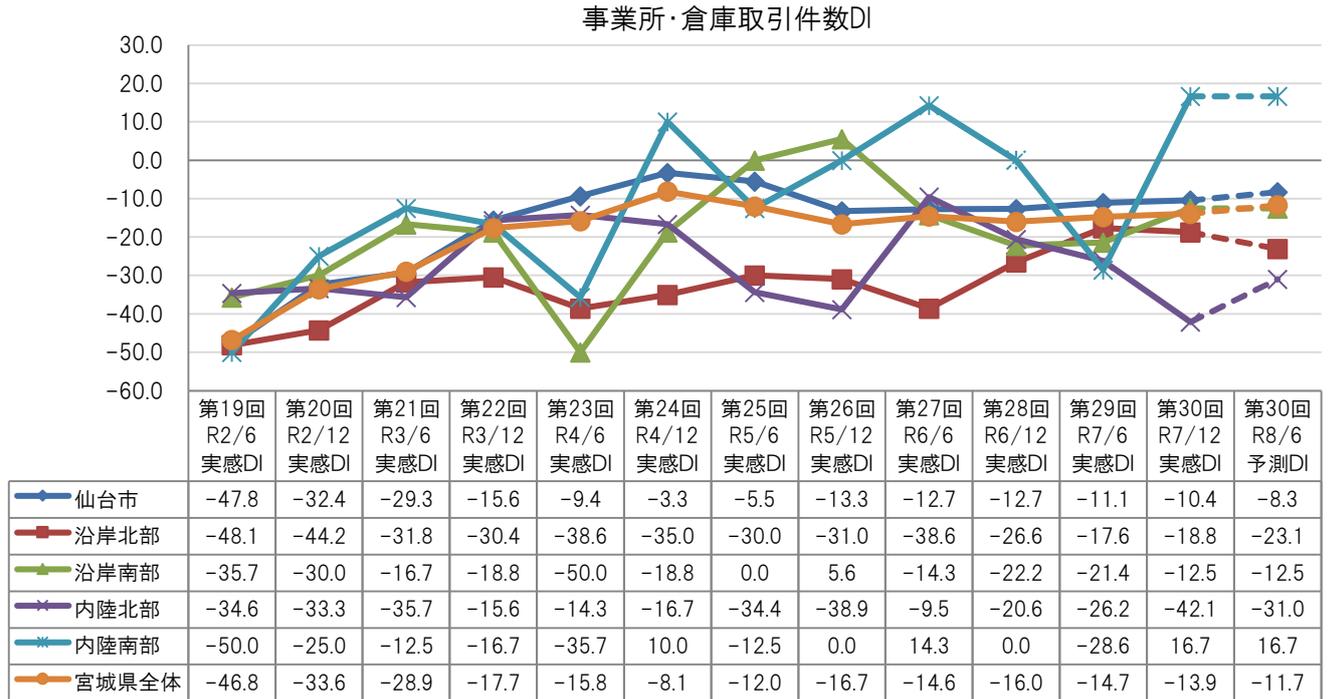
### ④店舗・事務所の取引件数



- 店舗・事務所の取引件数DIは、県全体で-14.2(前回-17.8)となり、R5.12調査以降、3期ぶりにマイナスが改善した。地区別にみると、仙台市、沿岸南部、内陸南部が改善傾向にあり、沿岸北部、内陸北部は前回調査から数値が悪化した。
- 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、塩竈0となり、そのほかはマイナスの結果となった。下位は大崎-55.6、石巻-28.6、多賀城-20.0の順となった。

【取引件数の動向3】

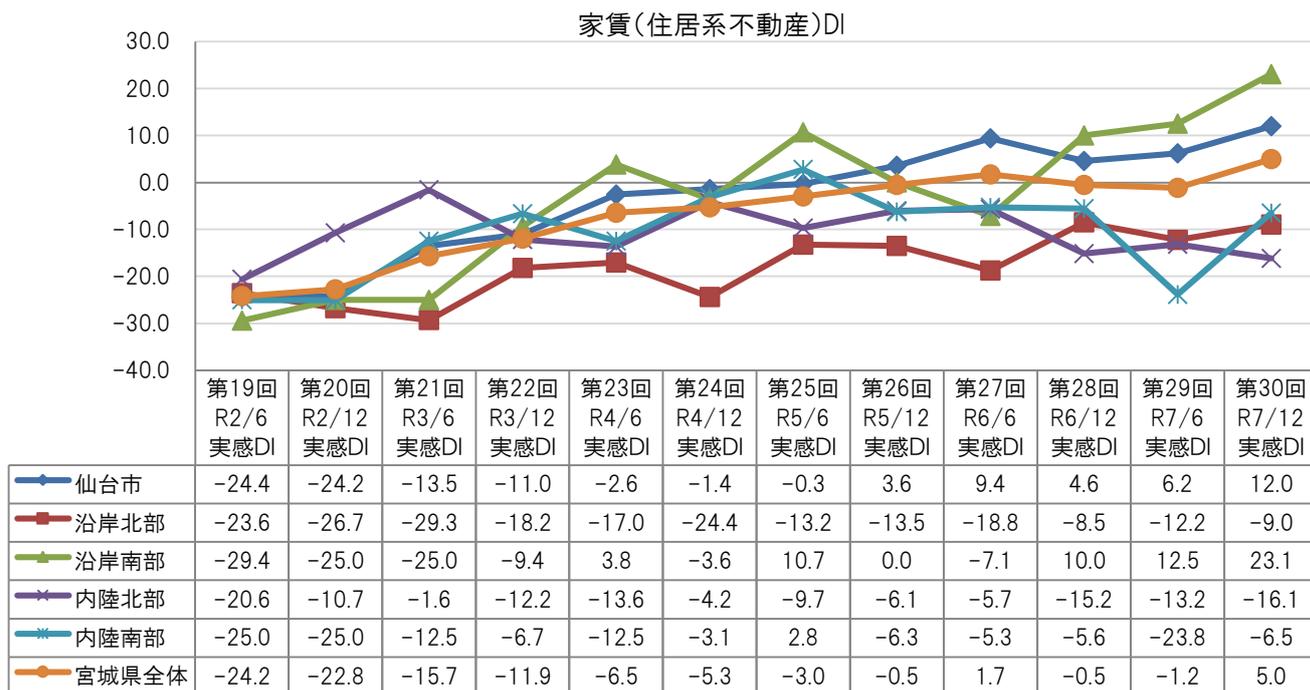
⑤事業所・倉庫の取引件数



- 事業所・倉庫の取引件数DIは、県全体で-13.9(前回-14.7)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、仙台市、沿岸南部はやや改善し、内陸南部は16.7(前回-28.6)から大きくプラスに転じている。沿岸北部、内陸北部は下落が拡大している。
- 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、上位は白石+25.0のみがプラスで、青葉-6.1、宮城野-11.1と続いた。下位は大崎-55.6、石巻-28.6、泉-19.2と続いた。

## 【賃料の動向】

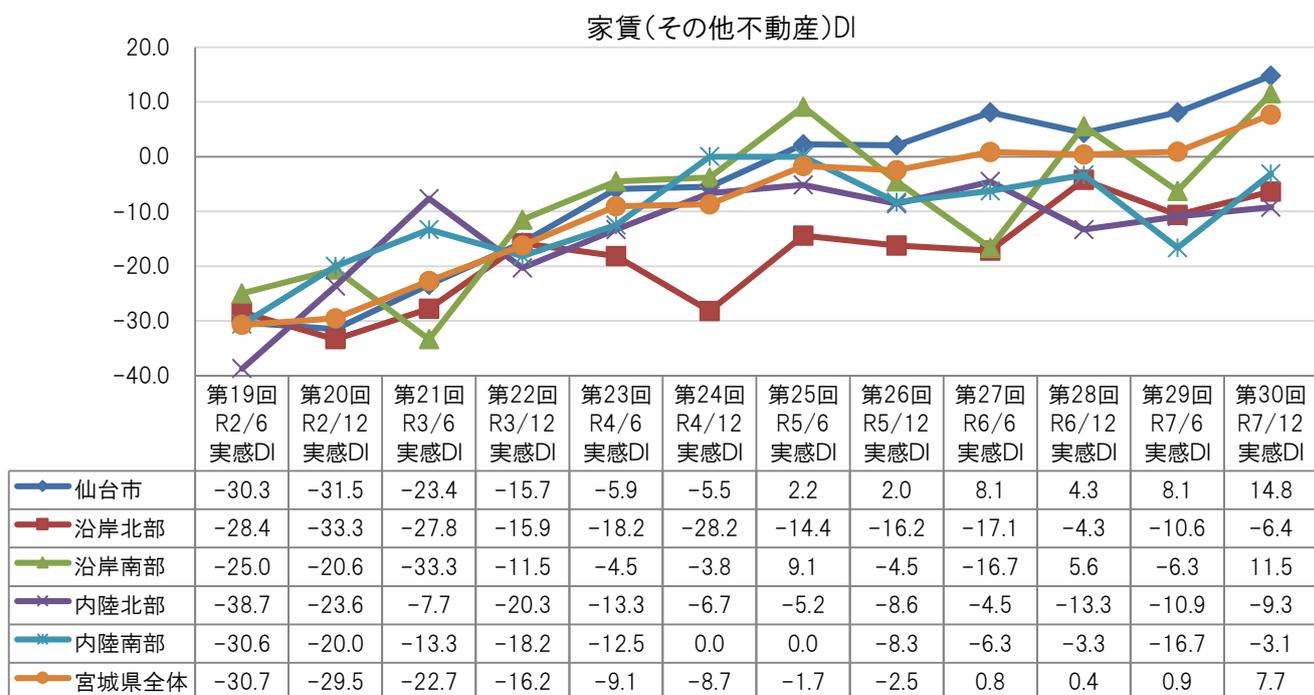
### ①住居系不動産の家賃



● 家賃(住居系不動産)DIは、県全体で+5.0(前回-1.2)となり、マイナスからプラスに転じる結果となった。地区別にみると、仙台市で+12.0(前回+6.2)と5.8ポイント、沿岸南部で+23.1(前回+12.5)と10.6ポイント大幅に上昇した。沿岸北部、内陸南部はマイナスが改善し、内陸北部はマイナスが拡大する結果となった。

● 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、上位は宮城野+27.8、名取+22.2、泉・多賀城+11.1と続き、下位は大河原-37.5、石巻-31.3、大和-30.0の順となった。

### 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+7.7(前回+0.9)となり、前回調査から6.8ポイント改善した。地区別にみると、仙台市は+14.8(前回+8.1)とプラスが拡大しており、沿岸南部は11.5(前回-6.3)とマイナスから大きくプラスへと転じている。沿岸北部、内陸北部、内陸南部は下落が改善される結果となった。

● 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、上位は宮城野+30.0、青葉+13.9、太白+13.6と続き、下位は大崎-22.7、石巻-20.0、大河原-12.5の順となった。

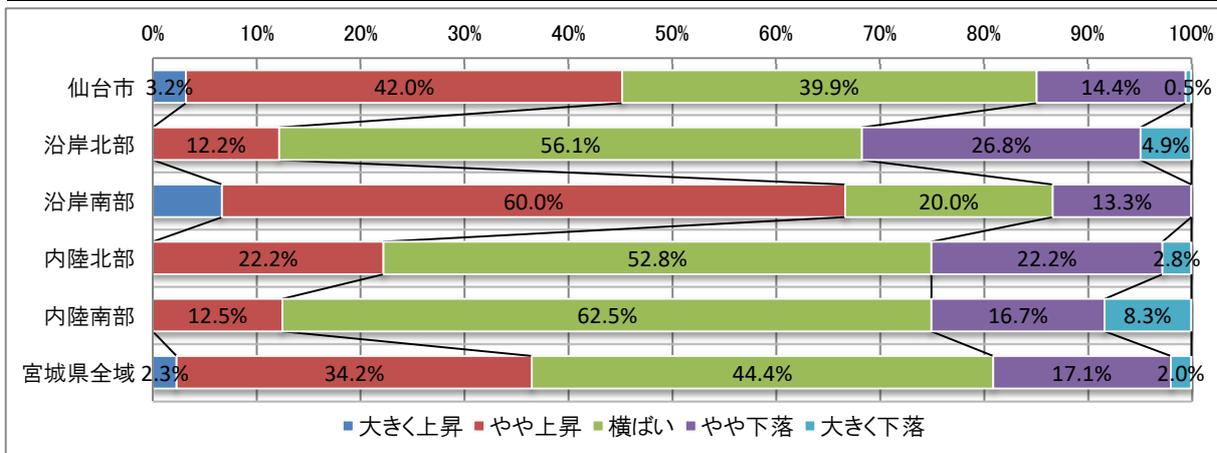
## 2. 設問ごとの回答内訳

### 問1:取引価格の半年前との比較

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

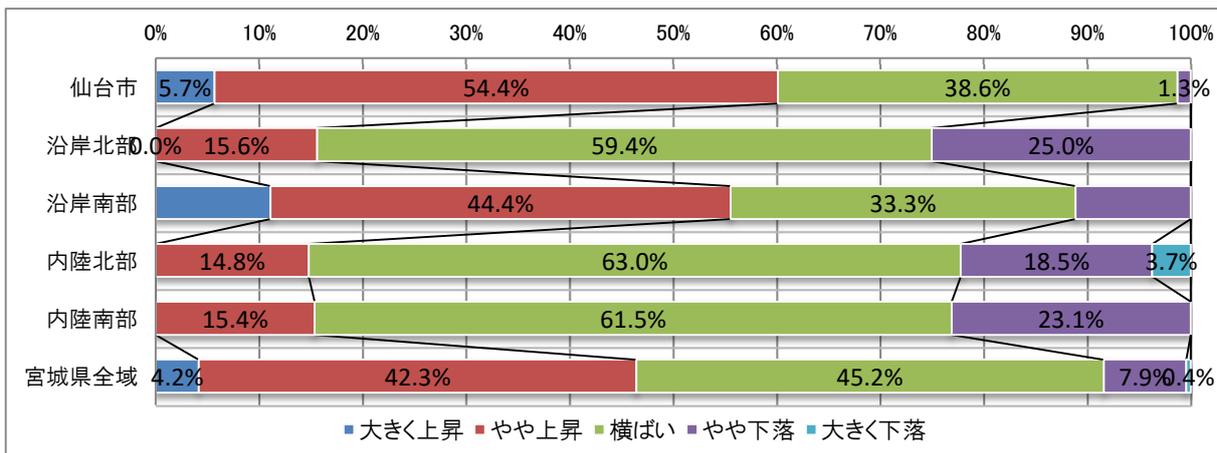
#### 【住宅地の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	16.5	6	79	75	27	1	188	16	204
		3.2%	42.0%	39.9%	14.4%	0.5%	100%		
沿岸北部	-12.2	0	5	23	11	2	41	4	45
		0.0%	12.2%	56.1%	26.8%	4.9%	100%		
沿岸南部	30.0	1	9	3	2	0	15	3	18
		6.7%	60.0%	20.0%	13.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-2.8	0	8	19	8	1	36	2	38
		0.0%	22.2%	52.8%	22.2%	2.8%	100%		
内陸南部	-10.4	0	3	15	4	2	24	3	27
		0.0%	12.5%	62.5%	16.7%	8.3%	100%		
宮城県全域	8.9	7	104	135	52	6	304	28	332
		2.3%	34.2%	44.4%	17.1%	2.0%	100%		



#### 【商業地の価格】

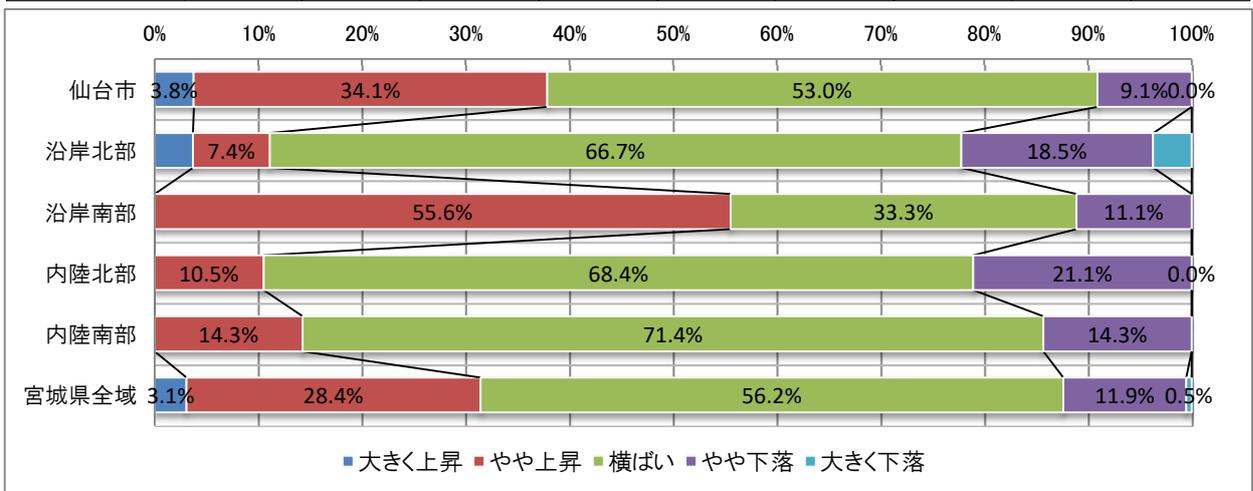
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	32.3	9	86	61	2	0	158	46	204
		5.7%	54.4%	38.6%	1.3%	0.0%	100%		
沿岸北部	-4.7	0	5	19	8	0	32	13	45
		0.0%	15.6%	59.4%	25.0%	0.0%	100%		
沿岸南部	27.8	1	4	3	1	0	9	9	18
		11.1%	44.4%	33.3%	11.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-5.6	0	4	17	5	1	27	11	38
		0.0%	14.8%	63.0%	18.5%	3.7%	100%		
内陸南部	-3.8	0	2	8	3	0	13	14	27
		0.0%	15.4%	61.5%	23.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	20.9	10	101	108	19	1	239	93	332
		4.2%	42.3%	45.2%	7.9%	0.4%	100%		



# 問1:取引価格の半年前との比較(続き)

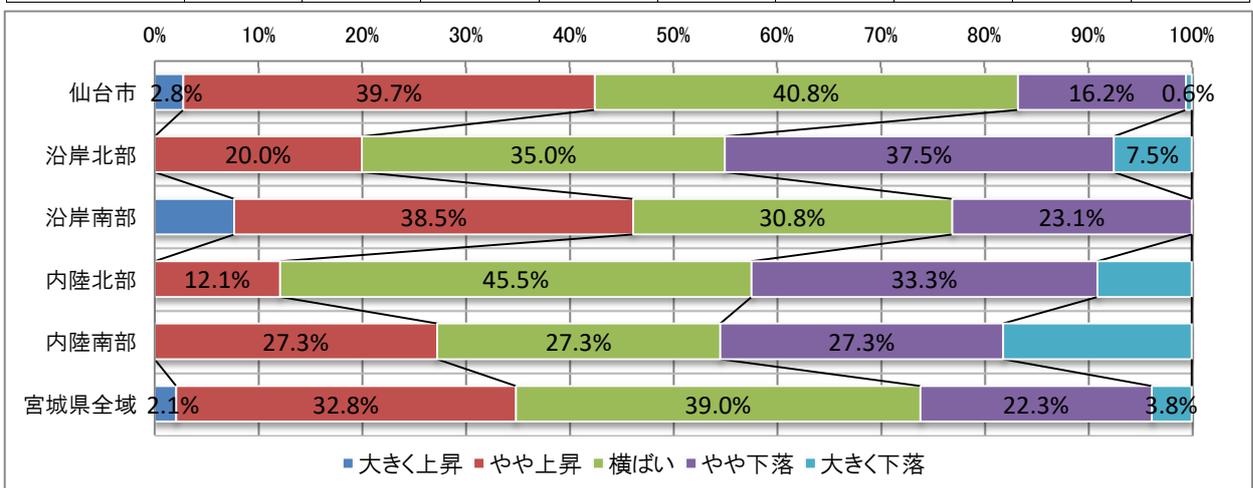
## 【工業地の価格】

エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	16.3	5	45	70	12	0	132	72	204
		3.8%	34.1%	53.0%	9.1%	0.0%	100%		
沿岸北部	-5.6	1	2	18	5	1	27	18	45
		3.7%	7.4%	66.7%	18.5%	3.7%	100%		
沿岸南部	22.2	0	5	3	1	0	9	9	18
		0.0%	55.6%	33.3%	11.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-5.3	0	2	13	4	0	19	19	38
		0.0%	10.5%	68.4%	21.1%	0.0%	100%		
内陸南部	0.0	0	1	5	1	0	7	20	27
		0.0%	14.3%	71.4%	14.3%	0.0%	100%		
宮城県全域	10.8	6	55	109	23	1	194	138	332
		3.1%	28.4%	56.2%	11.9%	0.5%	100%		



## 【中古住宅の価格】

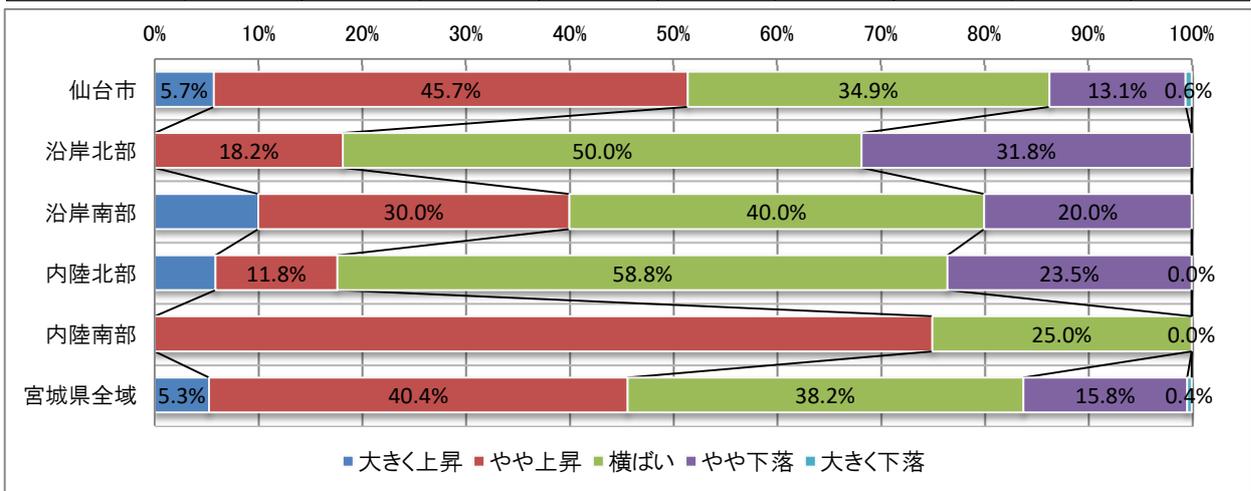
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	14.0	5	71	73	29	1	179	25	204
		2.8%	39.7%	40.8%	16.2%	0.6%	100%		
沿岸北部	-16.3	0	8	14	15	3	40	5	45
		0.0%	20.0%	35.0%	37.5%	7.5%	100%		
沿岸南部	15.4	1	5	4	3	0	13	5	18
		7.7%	38.5%	30.8%	23.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-19.7	0	4	15	11	3	33	5	38
		0.0%	12.1%	45.5%	33.3%	9.1%	100%		
内陸南部	-18.2	0	6	6	6	4	22	5	27
		0.0%	27.3%	27.3%	27.3%	18.2%	100%		
宮城県全域	3.5	6	94	112	64	11	287	45	332
		2.1%	32.8%	39.0%	22.3%	3.8%	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	21.4	10	80	61	23	1	175	29	204
		5.7%	45.7%	34.9%	13.1%	0.6%	100%		
沿岸北部	-6.8	0	4	11	7	0	22	23	45
		0.0%	18.2%	50.0%	31.8%	0.0%	100%		
沿岸南部	15.0	1	3	4	2	0	10	8	18
		10.0%	30.0%	40.0%	20.0%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	1	2	10	4	0	17	21	38
		5.9%	11.8%	58.8%	23.5%	0.0%	100%		
内陸南部	37.5	0	3	1	0	0	4	23	27
		0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	17.1	12	92	87	36	1	228	104	332
		5.3%	40.4%	38.2%	15.8%	0.4%	100%		

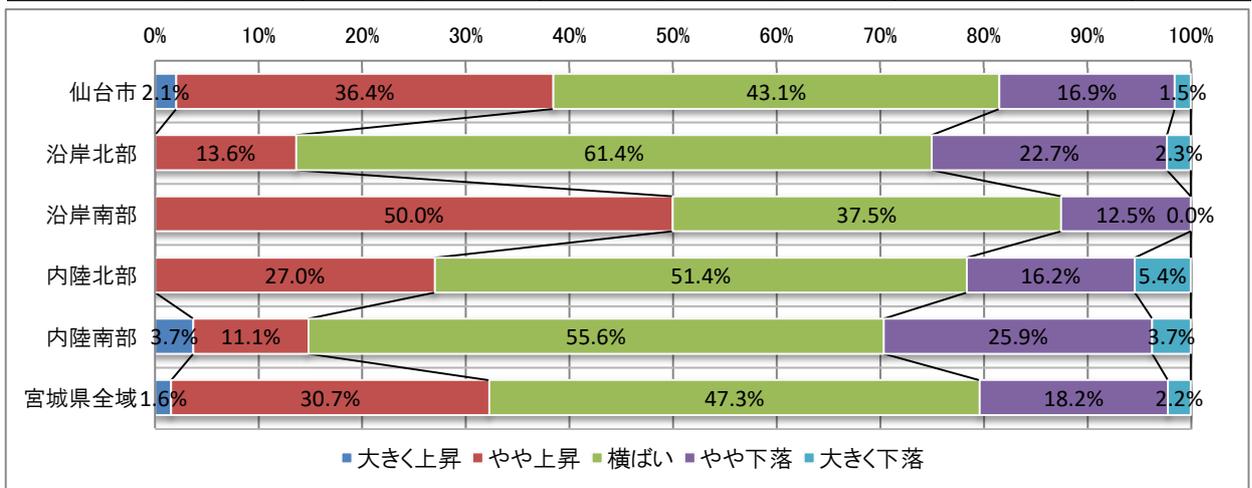


## 問2:半年後における取引価格の予測

半年後(R8.6.1)の取引価格は現在と比較してどうなると予測しますか？

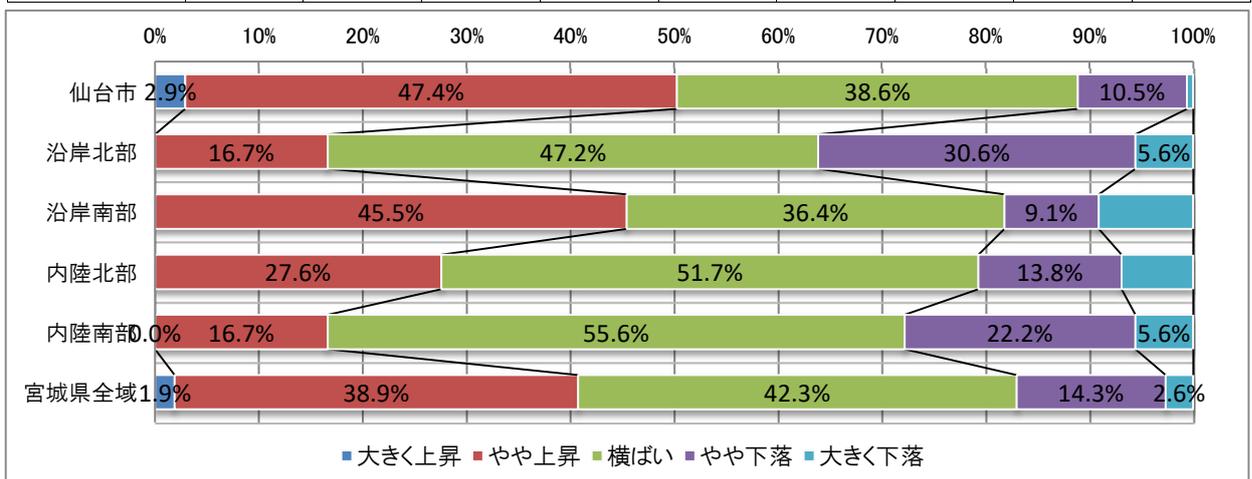
### 【住宅地全般】

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	10.3	4	71	84	33	3	195	9	204
		2.1%	36.4%	43.1%	16.9%	1.5%	100%		
沿岸北部	-6.8	0	6	27	10	1	44	1	45
		0.0%	13.6%	61.4%	22.7%	2.3%	100%		
沿岸南部	18.8	0	8	6	2	0	16	2	18
		0.0%	50.0%	37.5%	12.5%	0.0%	100%		
内陸北部	0.0	0	10	19	6	2	37	1	38
		0.0%	27.0%	51.4%	16.2%	5.4%	100%		
内陸南部	-7.4	1	3	15	7	1	27	0	27
		3.7%	11.1%	55.6%	25.9%	3.7%	100%		
宮城県全域	5.6	5	98	151	58	7	319	13	332
		1.6%	30.7%	47.3%	18.2%	2.2%	100%		



### 【商業地全般】

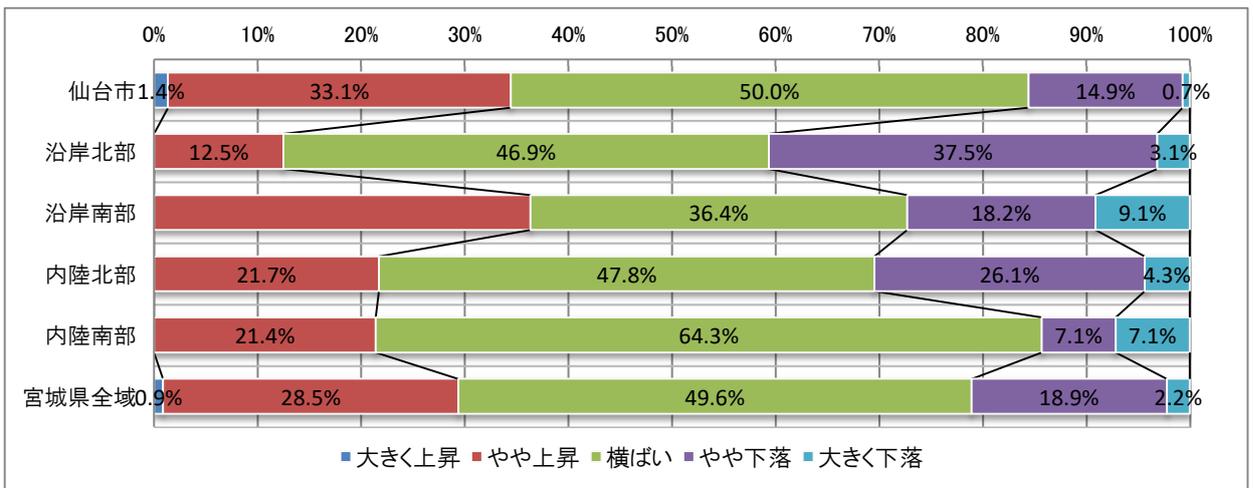
エリア	動向指数	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	小計	不明 無回答	合計
仙台市	20.8	5	81	66	18	1	171	33	204
		2.9%	47.4%	38.6%	10.5%	0.6%	100%		
沿岸北部	-12.5	0	6	17	11	2	36	9	45
		0.0%	16.7%	47.2%	30.6%	5.6%	100%		
沿岸南部	9.1	0	5	4	1	1	11	7	18
		0.0%	45.5%	36.4%	9.1%	9.1%	100%		
内陸北部	0.0	0	8	15	4	2	29	9	38
		0.0%	27.6%	51.7%	13.8%	6.9%	100%		
内陸南部	-8.3	0	3	10	4	1	18	9	27
		0.0%	16.7%	55.6%	22.2%	5.6%	100%		
宮城県全域	11.5	5	103	112	38	7	265	67	332
		1.9%	38.9%	42.3%	14.3%	2.6%	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	9.8	2	49	74	22	1	148	56	204
		1.4%	33.1%	50.0%	14.9%	0.7%	100%		
沿岸北部	-15.6	0	4	15	12	1	32	13	45
		0.0%	12.5%	46.9%	37.5%	3.1%	100%		
沿岸南部	0.0	0	4	4	2	1	11	7	18
		0.0%	36.4%	36.4%	18.2%	9.1%	100%		
内陸北部	-6.5	0	5	11	6	1	23	15	38
		0.0%	21.7%	47.8%	26.1%	4.3%	100%		
内陸南部	0.0	0	3	9	1	1	14	13	27
		0.0%	21.4%	64.3%	7.1%	7.1%	100%		
宮城県全域	3.5	2	65	113	43	5	228	104	332
		0.9%	28.5%	49.6%	18.9%	2.2%	100%		

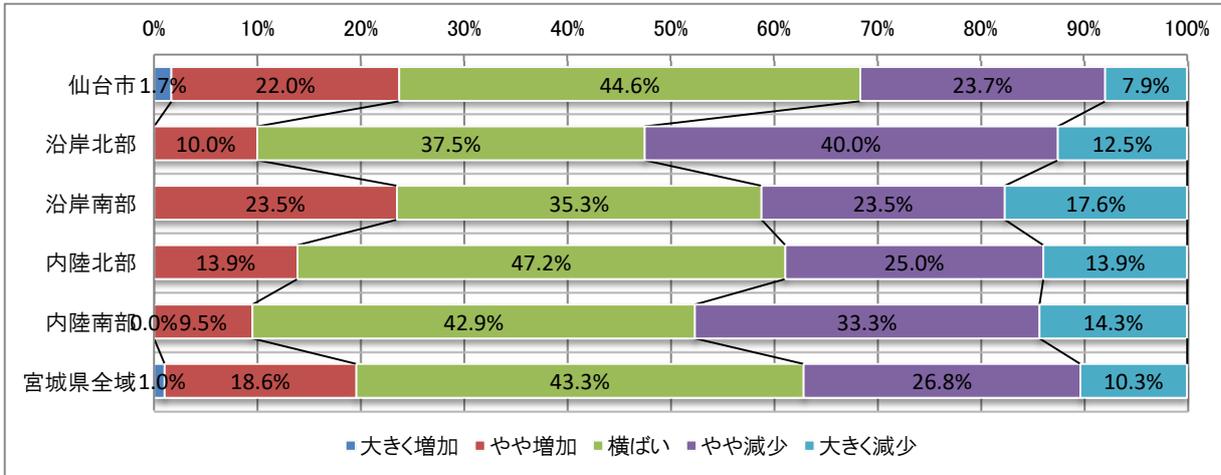


### 問3:取引件数の半年前との比較

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

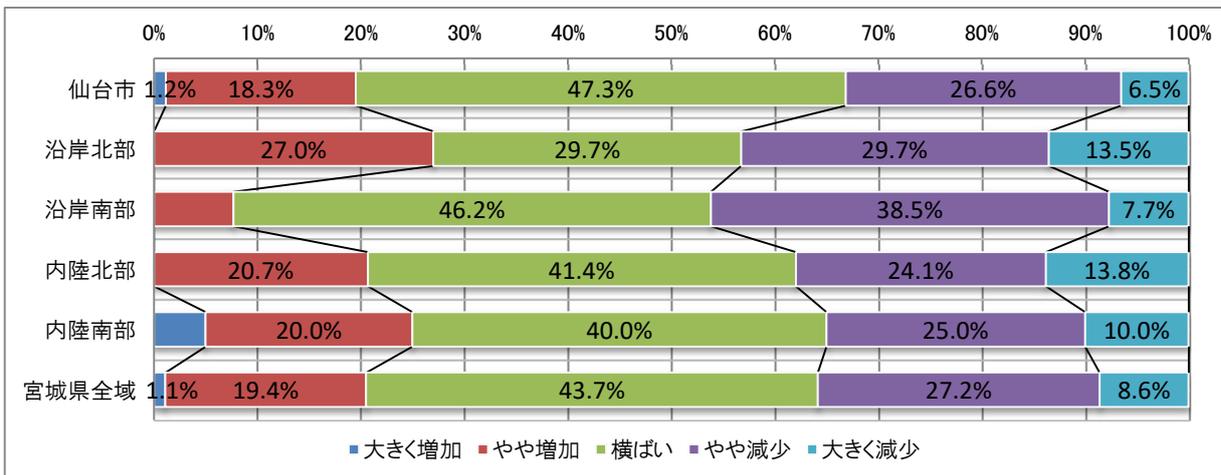
#### 【土地取引】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-7.1	3	39	79	42	14	177	27	204
		1.7%	22.0%	44.6%	23.7%	7.9%	100%		
沿岸北部	-27.5	0	4	15	16	5	40	5	45
		0.0%	10.0%	37.5%	40.0%	12.5%	100%		
沿岸南部	-17.6	0	4	6	4	3	17	1	18
		0.0%	23.5%	35.3%	23.5%	17.6%	100%		
内陸北部	-19.4	0	5	17	9	5	36	2	38
		0.0%	13.9%	47.2%	25.0%	13.9%	100%		
内陸南部	-26.2	0	2	9	7	3	21	6	27
		0.0%	9.5%	42.9%	33.3%	14.3%	100%		
宮城県全域	-13.4	3	54	126	78	30	291	41	332
		1.0%	18.6%	43.3%	26.8%	10.3%	100%		



#### 【中古住宅の取引】

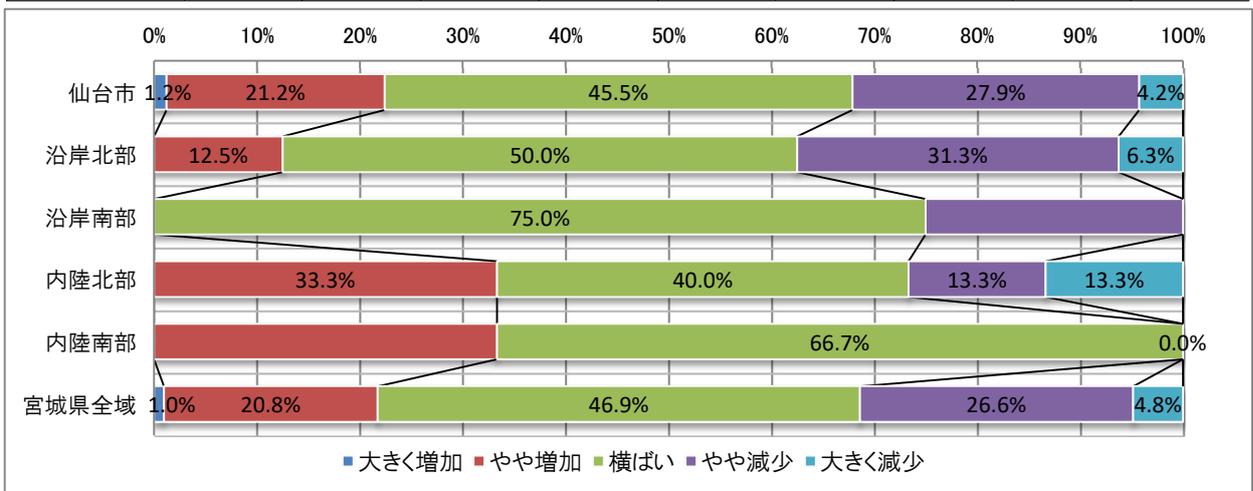
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無 無回答	合計
仙台市	-9.5	2	31	80	45	11	169	35	204
		1.2%	18.3%	47.3%	26.6%	6.5%	100%		
沿岸北部	-14.9	0	10	11	11	5	37	8	45
		0.0%	27.0%	29.7%	29.7%	13.5%	100%		
沿岸南部	-23.1	0	1	6	5	1	13	5	18
		0.0%	7.7%	46.2%	38.5%	7.7%	100%		
内陸北部	-15.5	0	6	12	7	4	29	9	38
		0.0%	20.7%	41.4%	24.1%	13.8%	100%		
内陸南部	-7.5	1	4	8	5	2	20	7	27
		5.0%	20.0%	40.0%	25.0%	10.0%	100%		
宮城県全域	-11.4	3	52	117	73	23	268	64	332
		1.1%	19.4%	43.7%	27.2%	8.6%	100%		



### 問3:取引件数の半年前との比較(続き)

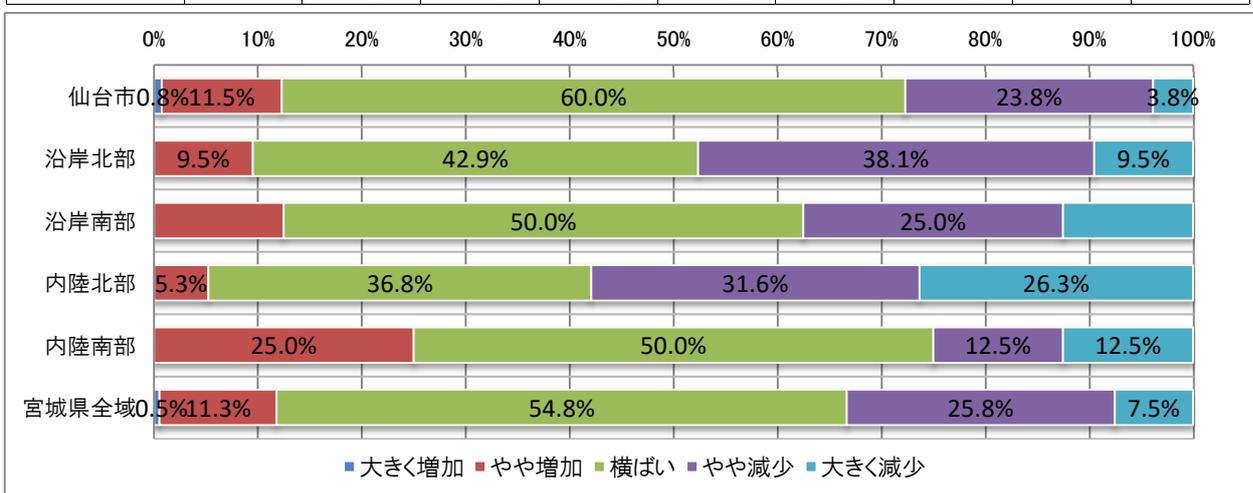
#### 【中古マンションの取引】

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	取引無回答	合計
仙台市	-6.4	2	35	75	46	7	165	39	204
		1.2%	21.2%	45.5%	27.9%	4.2%	100%		
沿岸北部	-15.6	0	2	8	5	1	16	29	45
		0.0%	12.5%	50.0%	31.3%	6.3%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	0	6	2	0	8	10	18
		0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-3.3	0	5	6	2	2	15	23	38
		0.0%	33.3%	40.0%	13.3%	13.3%	100%		
内陸南部	16.7	0	1	2	0	0	3	24	27
		0.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-6.8	2	43	97	55	10	207	125	332
		1.0%	20.8%	46.9%	26.6%	4.8%	100%		



#### 【店舗・事務所の取引】

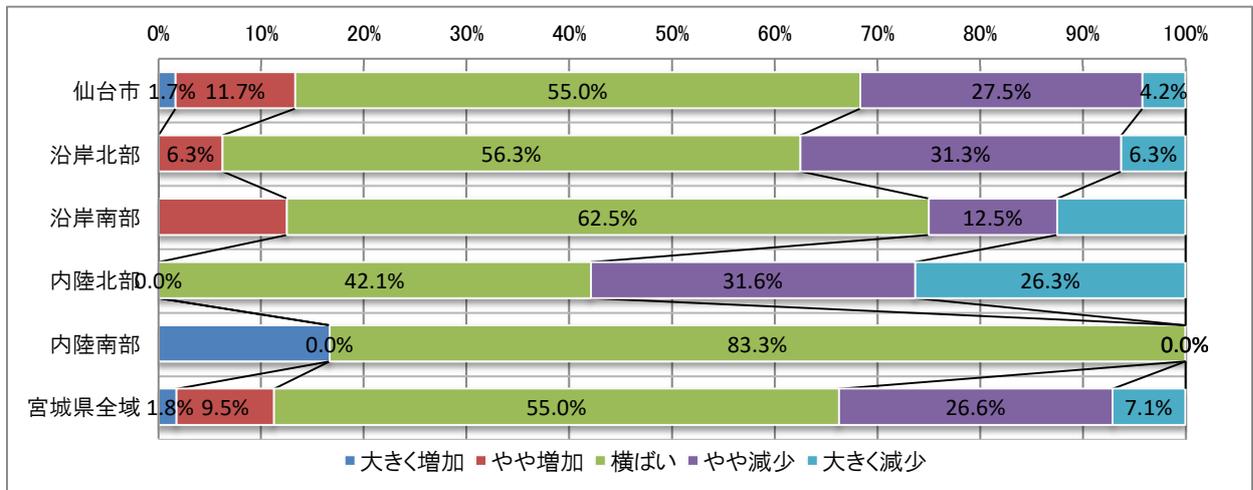
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	取引無回答	合計
仙台市	-9.2	1	15	78	31	5	130	74	204
		0.8%	11.5%	60.0%	23.8%	3.8%	100%		
沿岸北部	-23.8	0	2	9	8	2	21	24	45
		0.0%	9.5%	42.9%	38.1%	9.5%	100%		
沿岸南部	-18.8	0	1	4	2	1	8	10	18
		0.0%	12.5%	50.0%	25.0%	12.5%	100%		
内陸北部	-39.5	0	1	7	6	5	19	19	38
		0.0%	5.3%	36.8%	31.6%	26.3%	100%		
内陸南部	-6.3	0	2	4	1	1	8	19	27
		0.0%	25.0%	50.0%	12.5%	12.5%	100%		
宮城県全域	-14.2	1	21	102	48	14	186	146	332
		0.5%	11.3%	54.8%	25.8%	7.5%	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	-10.4	2	14	66	33	5	120	84	204
		1.7%	11.7%	55.0%	27.5%	4.2%	100%		
沿岸北部	-18.8	0	1	9	5	1	16	29	45
		0.0%	6.3%	56.3%	31.3%	6.3%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	1	5	1	1	8	10	18
		0.0%	12.5%	62.5%	12.5%	12.5%	100%		
内陸北部	-42.1	0	0	8	6	5	19	19	38
		0.0%	0.0%	42.1%	31.6%	26.3%	100%		
内陸南部	16.7	1	0	5	0	0	6	21	27
		16.7%	0.0%	83.3%	0.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-13.9	3	16	93	45	12	169	163	332
		1.8%	9.5%	55.0%	26.6%	7.1%	100%		

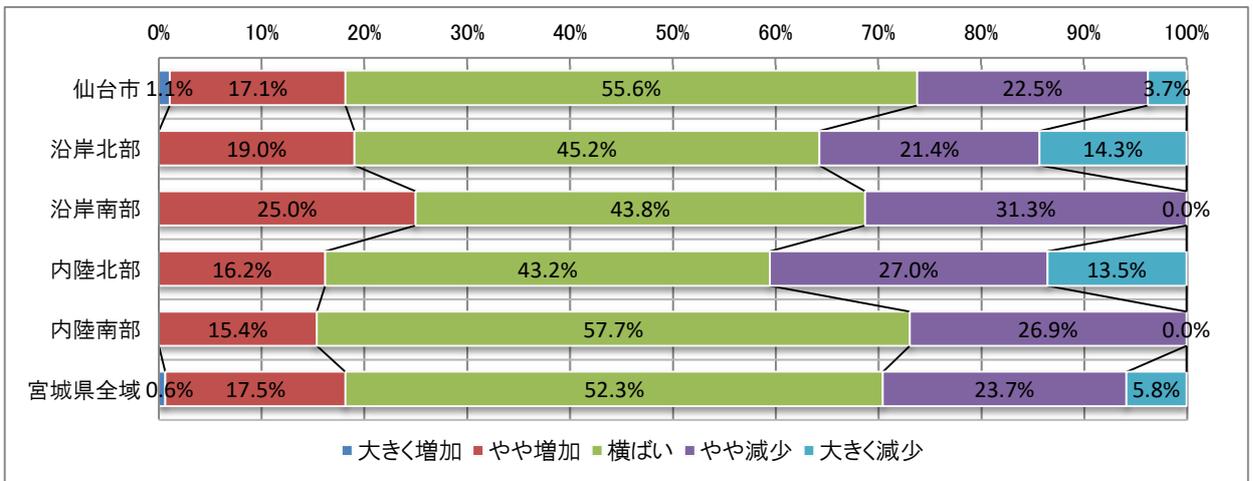


#### 問4:半年後における取引件数の予測

半年後(R8.6.1)の取引件数は現在と比較してどうなると予測しますか？

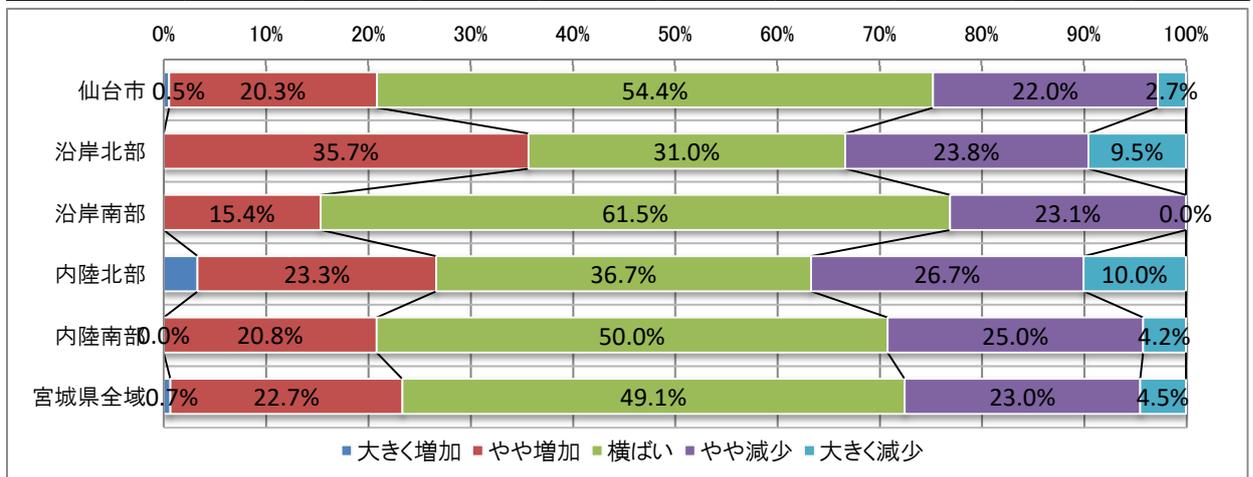
##### 【土地取引】

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	-5.3	2	32	104	42	7	187	17	204
		1.1%	17.1%	55.6%	22.5%	3.7%	100%		
沿岸北部	-15.5	0	8	19	9	6	42	3	45
		0.0%	19.0%	45.2%	21.4%	14.3%	100%		
沿岸南部	-3.1	0	4	7	5	0	16	2	18
		0.0%	25.0%	43.8%	31.3%	0.0%	100%		
内陸北部	-18.9	0	6	16	10	5	37	1	38
		0.0%	16.2%	43.2%	27.0%	13.5%	100%		
内陸南部	-5.8	0	4	15	7	0	26	1	27
		0.0%	15.4%	57.7%	26.9%	0.0%	100%		
宮城県全域	-8.3	2	54	161	73	18	308	24	332
		0.6%	17.5%	52.3%	23.7%	5.8%	100%		



##### 【中古住宅の取引】

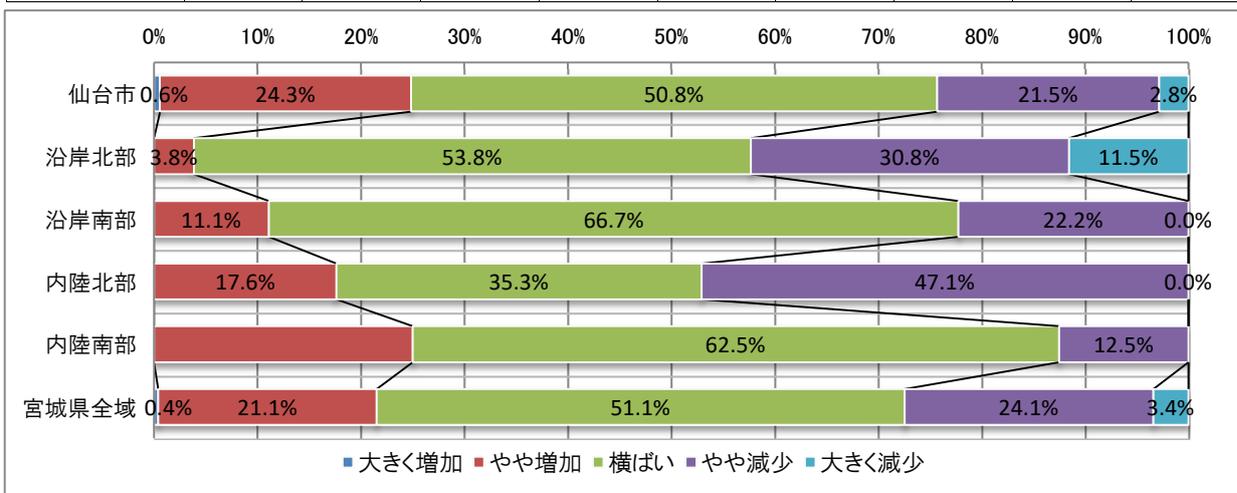
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-3.0	1	37	99	40	5	182	22	204
		0.5%	20.3%	54.4%	22.0%	2.7%	100%		
沿岸北部	-3.6	0	15	13	10	4	42	3	45
		0.0%	35.7%	31.0%	23.8%	9.5%	100%		
沿岸南部	-3.8	0	2	8	3	0	13	5	18
		0.0%	15.4%	61.5%	23.1%	0.0%	100%		
内陸北部	-8.3	1	7	11	8	3	30	8	38
		3.3%	23.3%	36.7%	26.7%	10.0%	100%		
内陸南部	-6.3	0	5	12	6	1	24	3	27
		0.0%	20.8%	50.0%	25.0%	4.2%	100%		
宮城県全域	-4.0	2	66	143	67	13	291	41	332
		0.7%	22.7%	49.1%	23.0%	4.5%	100%		



#### 問4:半年後の取引件数(続き)

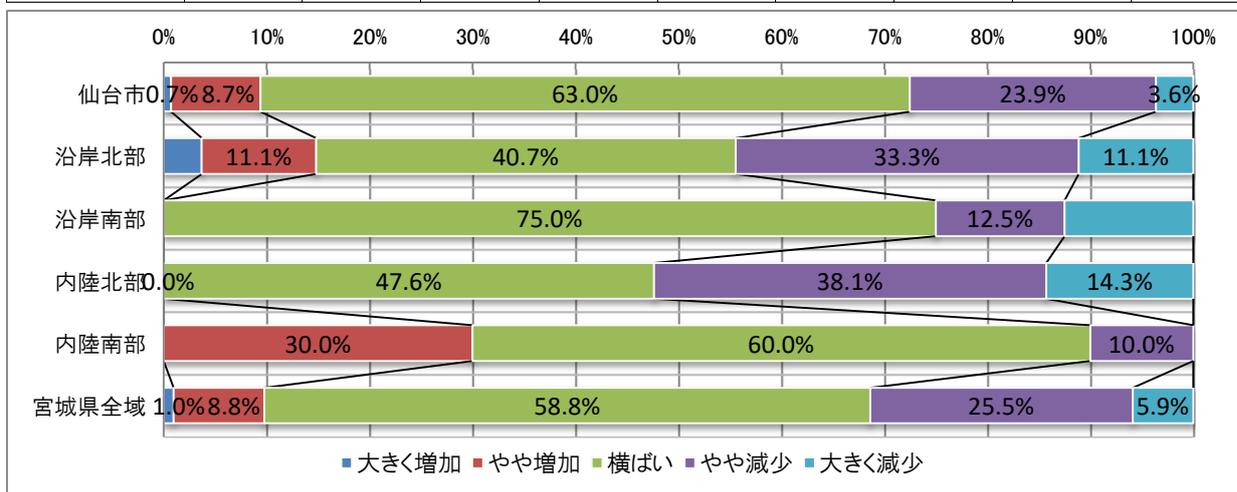
##### 【中古マンションの取引】

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	-0.8	1	43	90	38	5	177	27	204
		0.6%	24.3%	50.8%	21.5%	2.8%	100%		
沿岸北部	-25.0	0	1	14	8	3	26	19	45
		0.0%	3.8%	53.8%	30.8%	11.5%	100%		
沿岸南部	-5.6	0	1	6	2	0	9	9	18
		0.0%	11.1%	66.7%	22.2%	0.0%	100%		
内陸北部	-14.7	0	3	6	8	0	17	21	38
		0.0%	17.6%	35.3%	47.1%	0.0%	100%		
内陸南部	6.3	0	2	5	1	0	8	19	27
		0.0%	25.0%	62.5%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	-4.4	1	50	121	57	8	237	95	332
		0.4%	21.1%	51.1%	24.1%	3.4%	100%		



##### 【店舗・事務所の取引】

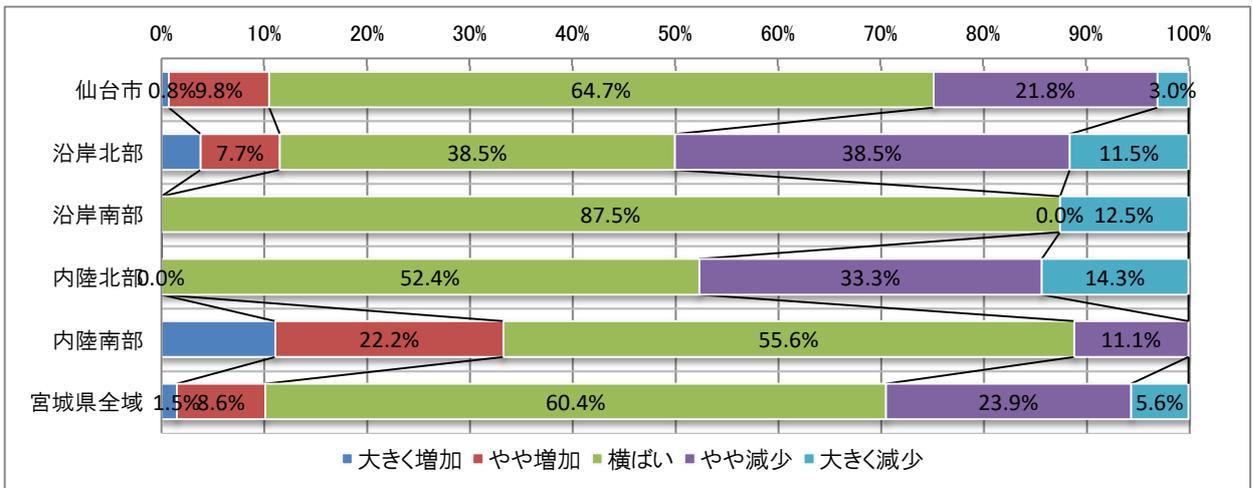
エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	-10.5	1	12	87	33	5	138	66	204
		0.7%	8.7%	63.0%	23.9%	3.6%	100%		
沿岸北部	-18.5	1	3	11	9	3	27	18	45
		3.7%	11.1%	40.7%	33.3%	11.1%	100%		
沿岸南部	-18.8	0	0	6	1	1	8	10	18
		0.0%	0.0%	75.0%	12.5%	12.5%	100%		
内陸北部	-33.3	0	0	10	8	3	21	17	38
		0.0%	0.0%	47.6%	38.1%	14.3%	100%		
内陸南部	10.0	0	3	6	1	0	10	17	27
		0.0%	30.0%	60.0%	10.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	-13.2	2	18	120	52	12	204	128	332
		1.0%	8.8%	58.8%	25.5%	5.9%	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	-8.3	1	13	86	29	4	133	71	204
		0.8%	9.8%	64.7%	21.8%	3.0%	100%		
沿岸北部	-23.1	1	2	10	10	3	26	19	45
		3.8%	7.7%	38.5%	38.5%	11.5%	100%		
沿岸南部	-12.5	0	0	7	0	1	8	10	18
		0.0%	0.0%	87.5%	0.0%	12.5%	100%		
内陸北部	-31.0	0	0	11	7	3	21	17	38
		0.0%	0.0%	52.4%	33.3%	14.3%	100%		
内陸南部	16.7	1	2	5	1	0	9	18	27
		11.1%	22.2%	55.6%	11.1%	0.0%	100%		
宮城県全域	-11.7	3	17	119	47	11	197	135	332
		1.5%	8.6%	60.4%	23.9%	5.6%	100%		

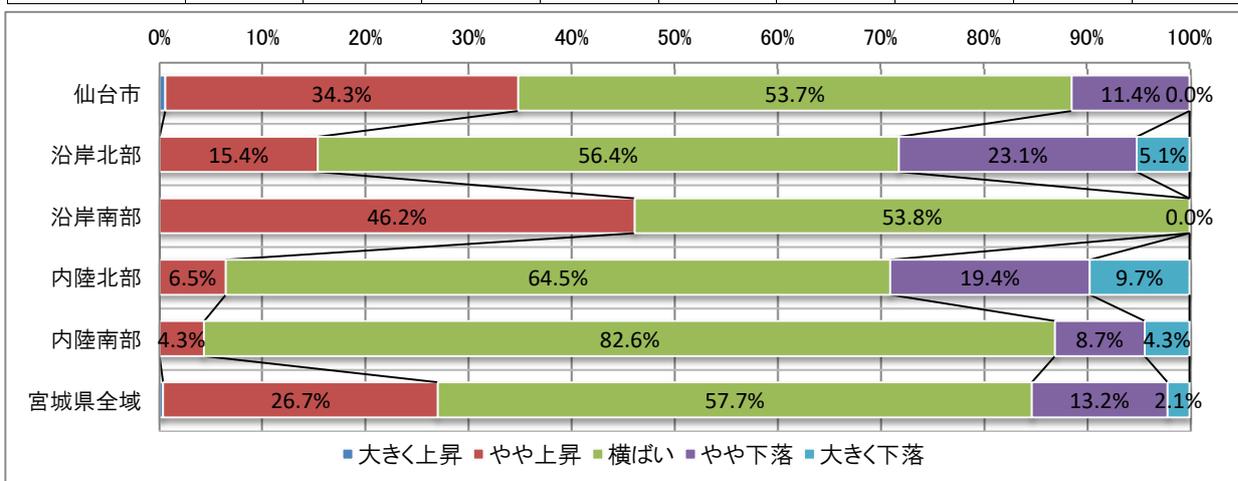


## 問5:賃料の半年前との比較

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

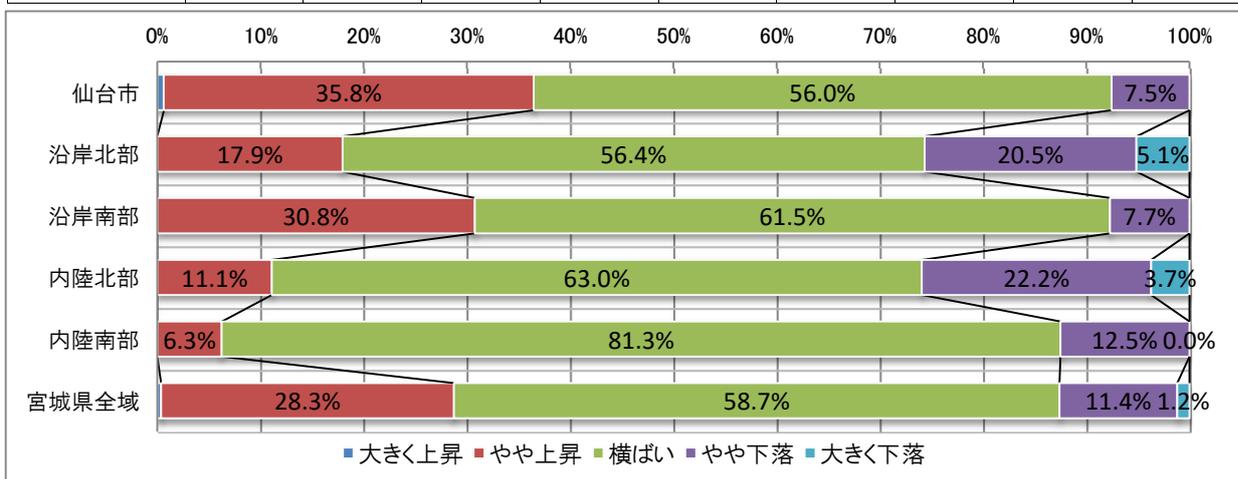
### 【住居系不動産の家賃】

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	12.0	1	60	94	20	0	175	29	204
		0.6%	34.3%	53.7%	11.4%	0.0%	100%		
沿岸北部	-9.0	0	6	22	9	2	39	6	45
		0.0%	15.4%	56.4%	23.1%	5.1%	100%		
沿岸南部	23.1	0	6	7	0	0	13	5	18
		0.0%	46.2%	53.8%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	-16.1	0	2	20	6	3	31	7	38
		0.0%	6.5%	64.5%	19.4%	9.7%	100%		
内陸南部	-6.5	0	1	19	2	1	23	4	27
		0.0%	4.3%	82.6%	8.7%	4.3%	100%		
宮城県全域	5.0	1	75	162	37	6	281	51	332
		0.4%	26.7%	57.7%	13.2%	2.1%	100%		



### 【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	14.8	1	57	89	12	0	159	45	204
		0.6%	35.8%	56.0%	7.5%	0.0%	100%		
沿岸北部	-6.4	0	7	22	8	2	39	6	45
		0.0%	17.9%	56.4%	20.5%	5.1%	100%		
沿岸南部	11.5	0	4	8	1	0	13	5	18
		0.0%	30.8%	61.5%	7.7%	0.0%	100%		
内陸北部	-9.3	0	3	17	6	1	27	11	38
		0.0%	11.1%	63.0%	22.2%	3.7%	100%		
内陸南部	-3.1	0	1	13	2	0	16	11	27
		0.0%	6.3%	81.3%	12.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	7.7	1	72	149	29	3	254	78	332
		0.4%	28.3%	58.7%	11.4%	1.2%	100%		

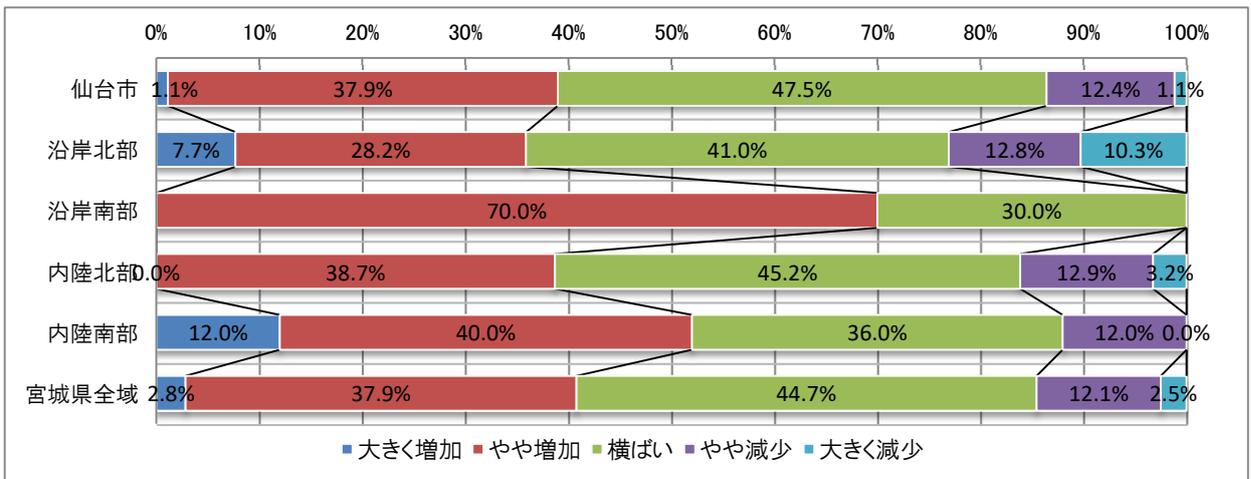


## 問6:空室率の半年前との比較

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

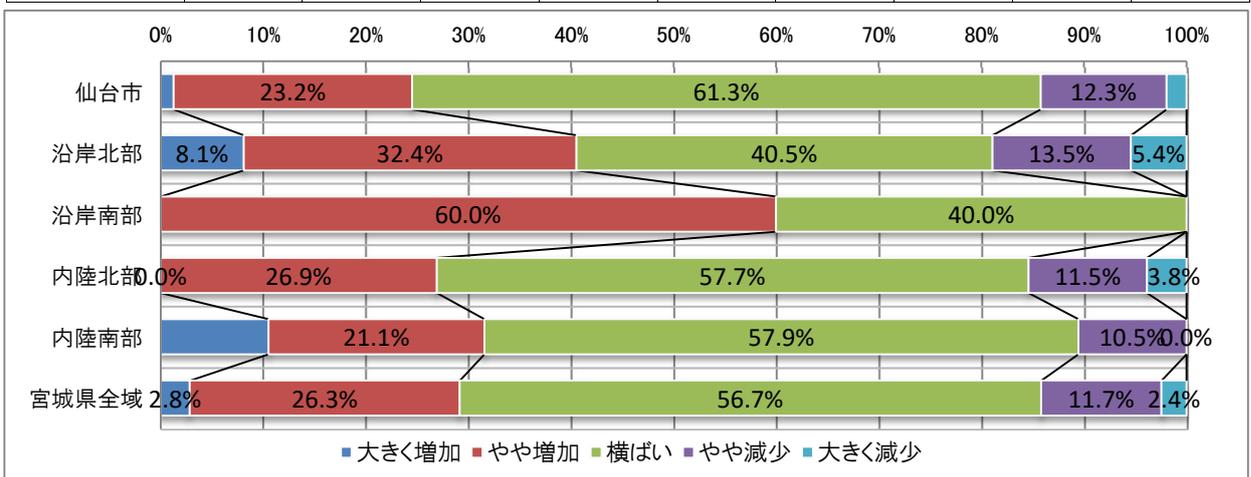
### 【住居系不動産の空室率】

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	12.7	2	67	84	22	2	177	27	204
		1.1%	37.9%	47.5%	12.4%	1.1%	100%		
沿岸北部	5.1	3	11	16	5	4	39	6	45
		7.7%	28.2%	41.0%	12.8%	10.3%	100%		
沿岸南部	35.0	0	7	3	0	0	10	8	18
		0.0%	70.0%	30.0%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	9.7	0	12	14	4	1	31	7	38
		0.0%	38.7%	45.2%	12.9%	3.2%	100%		
内陸南部	26.0	3	10	9	3	0	25	2	27
		12.0%	40.0%	36.0%	12.0%	0.0%	100%		
宮城県全域	13.3	8	107	126	34	7	282	50	332
		2.8%	37.9%	44.7%	12.1%	2.5%	100%		



### 【その他不動産の空室率】

エリア	動向指数	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	小計	不明 無回答	合計
仙台市	4.8	2	36	95	19	3	155	49	204
		1.3%	23.2%	61.3%	12.3%	1.9%	100%		
沿岸北部	12.2	3	12	15	5	2	37	8	45
		8.1%	32.4%	40.5%	13.5%	5.4%	100%		
沿岸南部	30.0	0	6	4	0	0	10	8	18
		0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	100%		
内陸北部	3.8	0	7	15	3	1	26	12	38
		0.0%	26.9%	57.7%	11.5%	3.8%	100%		
内陸南部	15.8	2	4	11	2	0	19	8	27
		10.5%	21.1%	57.9%	10.5%	0.0%	100%		
宮城県全域	7.7	7	65	140	29	6	247	85	332
		2.8%	26.3%	56.7%	11.7%	2.4%	100%		



## 業種別DI値

市町村	業種	問1【半年前と比較してR7.12.1時点の取引価格】										問2【半年後の取引価格予測】					
		1)住宅地		2)商業地		3)工業地		4)中古住宅		5)中古マンション		1)住宅地		2)商業地		3)工業地	
		DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数
仙台市	開発販売	18.1	(69/74)	38.9	(54/74)	18.1	(47/74)	20.0	(65/74)	22.2	(63/74)	12.7	(71/74)	27.6	(58/74)	13.3	(49/74)
	賃貸仲介	16.3	(95/98)	32.5	(83/98)	13.2	(68/98)	10.3	(92/98)	16.0	(94/98)	10.3	(97/98)	18.5	(92/98)	8.8	(80/98)
	住宅系売買仲介	11.8	(102/106)	25.6	(86/106)	8.5	(71/106)	9.6	(99/106)	16.0	(100/106)	4.8	(104/106)	13.7	(91/106)	2.6	(78/106)
	事業系売買仲介	8.7	(69/69)	30.2	(63/69)	12.7	(55/69)	10.5	(67/69)	17.4	(66/69)	4.4	(69/69)	14.6	(65/69)	1.7	(59/69)
	管理	15.0	(80/83)	29.6	(66/83)	9.3	(54/83)	6.9	(72/83)	13.7	(73/83)	8.8	(80/83)	14.6	(72/83)	5.6	(63/83)
	オーナー業	16.9	(71/76)	36.3	(62/76)	16.0	(53/76)	17.7	(68/76)	21.0	(69/76)	11.5	(74/76)	25.4	(69/76)	12.1	(58/76)
	その他	15.0	(80/86)	36.1	(72/86)	15.6	(61/86)	10.4	(77/86)	15.1	(76/86)	6.6	(83/86)	21.1	(76/86)	7.6	(66/86)
仙台市以外	開発販売	0.0	(40/44)	-6.3	(24/44)	0.0	(18/44)	-10.8	(37/44)	22.7	(11/44)	-1.2	(43/44)	-3.6	(28/44)	-6.5	(23/44)
	賃貸仲介	-5.2	(58/64)	-5.8	(43/64)	-6.5	(31/64)	-14.9	(57/64)	0.0	(26/64)	-3.2	(62/64)	-13.3	(49/64)	-15.4	(39/64)
	住宅系売買仲介	-3.7	(54/58)	-5.4	(37/58)	-3.5	(29/58)	-9.8	(56/58)	-4.4	(23/58)	-5.3	(57/58)	-6.8	(44/58)	-11.1	(36/58)
	事業系売買仲介	-4.8	(31/32)	-3.9	(26/32)	-5.0	(20/32)	-9.4	(32/32)	5.9	(17/32)	0.0	(31/32)	-3.7	(27/32)	-8.7	(23/32)
	管理	-6.8	(44/46)	-7.1	(35/46)	-11.1	(27/46)	-7.1	(42/46)	2.5	(20/46)	-4.4	(45/46)	-13.2	(38/46)	-15.6	(32/46)
	オーナー業	-4.3	(35/37)	-7.8	(32/37)	-8.7	(23/37)	-12.5	(32/37)	-3.1	(16/37)	-6.9	(36/37)	-10.6	(33/37)	-7.7	(26/37)
	その他	-2.4	(42/47)	-4.8	(31/47)	-1.9	(27/47)	-11.5	(39/47)	-2.6	(19/47)	2.2	(46/47)	-1.4	(37/47)	-1.6	(32/47)
県全体	開発販売	11.5	(109/118)	25.0	(78/118)	13.1	(65/118)	8.8	(102/118)	22.3	(74/118)	7.5	(114/118)	17.4	(86/118)	6.9	(72/118)
	賃貸仲介	8.2	(153/162)	19.4	(126/162)	7.1	(99/162)	0.7	(149/162)	12.5	(120/162)	5.0	(159/162)	7.5	(141/162)	0.8	(119/162)
	住宅系売買仲介	6.4	(156/164)	16.3	(123/164)	5.0	(100/164)	2.6	(155/164)	12.2	(123/164)	1.2	(161/164)	7.0	(135/164)	-1.8	(114/164)
	事業系売買仲介	4.5	(100/101)	20.2	(89/101)	8.0	(75/101)	4.0	(99/101)	15.1	(83/101)	3.0	(100/101)	9.2	(92/101)	-1.2	(82/101)
	管理	7.3	(124/129)	16.8	(101/129)	2.5	(81/129)	1.8	(114/129)	11.3	(93/129)	4.0	(125/129)	5.0	(110/129)	-1.6	(95/129)
	オーナー業	9.9	(106/113)	21.3	(94/113)	8.6	(76/113)	8.0	(100/113)	16.5	(85/113)	5.5	(110/113)	13.7	(102/113)	6.0	(84/113)
	その他	9.0	(122/133)	23.8	(103/133)	10.2	(88/133)	3.0	(116/133)	11.6	(95/133)	5.0	(129/133)	13.7	(113/133)	4.6	(98/133)

## 業種別DI値

市町村	業種	問3【半年前と比較してR7.12.1時点の取引件数】									
		1)土地		2)中古住宅		3)中古マンション		4)店舗・事務所		5)事業所・倉庫	
		DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数
仙台市	開発販売	-16.2	(65/74)	-11.7	(64/74)	-10.8	(60/74)	-6.8	(44/74)	-7.3	(41/74)
	賃貸仲介	-9.8	(87/98)	-13.4	(86/98)	-13.5	(85/98)	-12.9	(70/98)	-13.7	(62/98)
	住宅系売買仲介	-13.3	(94/106)	-11.1	(95/106)	-10.9	(92/106)	-17.2	(67/106)	-16.9	(62/106)
	事業系売買仲介	-12.9	(62/69)	-13.7	(62/69)	-14.2	(60/69)	-16.7	(51/69)	-11.5	(48/69)
	管理	-9.9	(71/83)	-11.8	(68/83)	-16.2	(65/83)	-11.4	(57/83)	-14.6	(48/83)
	オーナー業	-3.7	(67/76)	-7.7	(65/76)	-7.7	(65/76)	-4.6	(55/76)	-5.8	(52/76)
	その他	-5.8	(77/86)	-11.5	(74/86)	-6.8	(74/86)	-11.6	(56/86)	-10.0	(50/86)
仙台市以外	開発販売	-32.1	(39/44)	-16.7	(33/44)	-6.3	(8/44)	-30.0	(20/44)	-35.3	(17/44)
	賃貸仲介	-32.5	(60/64)	-17.6	(54/64)	-13.6	(22/64)	-31.4	(35/64)	-29.3	(29/64)
	住宅系売買仲介	-31.8	(55/58)	-19.2	(52/58)	-18.4	(19/58)	-35.2	(27/58)	-33.3	(24/58)
	事業系売買仲介	-30.7	(31/32)	-16.1	(28/32)	-10.7	(14/32)	-28.3	(23/32)	-28.6	(21/32)
	管理	-33.3	(42/46)	-15.4	(39/46)	-18.8	(16/46)	-32.8	(29/46)	-32.6	(23/46)
	オーナー業	-33.3	(33/37)	-15.0	(30/37)	-7.1	(14/37)	-30.4	(23/37)	-30.6	(18/37)
	その他	-28.1	(41/47)	-12.9	(35/47)	-10.0	(15/47)	-30.0	(25/47)	-31.8	(22/47)
県全体	開発販売	-22.1	(104/118)	-13.4	(97/118)	-10.3	(68/118)	-14.1	(64/118)	-15.5	(58/118)
	賃貸仲介	-19.1	(147/162)	-15.0	(140/162)	-13.6	(107/162)	-19.1	(105/162)	-18.7	(91/162)
	住宅系売買仲介	-20.1	(149/164)	-14.0	(147/164)	-12.2	(111/164)	-22.3	(94/164)	-21.5	(86/164)
	事業系売買仲介	-18.8	(93/101)	-14.4	(90/101)	-13.5	(74/101)	-20.3	(74/101)	-16.7	(69/101)
	管理	-18.6	(113/129)	-13.1	(107/129)	-16.7	(81/129)	-18.6	(86/129)	-20.4	(71/129)
	オーナー業	-13.5	(100/113)	-10.0	(95/113)	-7.6	(79/113)	-12.2	(78/113)	-12.1	(70/113)
	その他	-13.6	(118/133)	-11.9	(109/133)	-7.3	(89/133)	-17.3	(81/133)	-16.7	(72/133)

## 業種別DI値

市町村	業種	問4【半年後の取引件数予測】									
		1)土地取引		2)中古住宅		3)中古マンション		4)店舗・事務所		5)事業所・倉庫	
		DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数
仙台市	開発販売	-10.3	(68/74)	-6.1	(66/74)	-3.2	(63/74)	-9.6	(47/74)	-5.4	(46/74)
	賃貸仲介	-6.5	(93/98)	-4.8	(93/98)	-6.6	(91/98)	-15.8	(76/98)	-11.1	(72/98)
	住宅系売買仲介	-9.1	(99/106)	-6.3	(96/106)	-7.2	(97/106)	-18.3	(71/106)	-14.5	(69/106)
	事業系売買仲介	-10.6	(66/69)	-6.9	(65/69)	-5.5	(64/69)	-17.9	(56/69)	-13.0	(54/69)
	管理	-4.5	(78/83)	-3.3	(77/83)	-6.8	(74/83)	-16.7	(63/83)	-12.9	(58/83)
	オーナー業	-2.8	(72/76)	-2.1	(70/76)	0.0	(70/76)	-7.8	(58/76)	-3.6	(56/76)
	その他	-6.2	(81/86)	-8.0	(81/86)	-3.7	(81/86)	-9.7	(62/86)	-5.9	(59/86)
仙台市以外	開発販売	-18.3	(41/44)	3.0	(33/44)	-12.5	(16/44)	-20.0	(20/44)	-23.7	(19/44)
	賃貸仲介	-22.6	(62/64)	-13.2	(57/64)	-29.0	(31/64)	-26.4	(36/64)	-28.8	(33/64)
	住宅系売買仲介	-21.1	(57/58)	-7.6	(53/58)	-19.2	(26/58)	-21.7	(30/58)	-25.0	(28/58)
	事業系売買仲介	-25.8	(31/32)	-5.4	(28/32)	-35.3	(17/32)	-21.7	(23/32)	-21.4	(21/32)
	管理	-21.6	(44/46)	-4.9	(41/46)	-25.0	(24/46)	-23.3	(30/46)	-24.1	(27/46)
	オーナー業	-22.1	(34/37)	-9.4	(32/37)	-18.4	(19/37)	-18.8	(24/37)	-15.9	(22/37)
	その他	-19.3	(44/47)	-2.6	(38/47)	-21.7	(23/47)	-13.8	(29/47)	-17.3	(26/47)
県全体	開発販売	-13.3	(109/118)	-3.0	(99/118)	-5.1	(79/118)	-12.7	(67/118)	-10.8	(65/118)
	賃貸仲介	-12.9	(155/162)	-8.0	(150/162)	-12.3	(122/162)	-19.2	(112/162)	-16.7	(105/162)
	住宅系売買仲介	-13.5	(156/164)	-6.7	(149/164)	-9.8	(123/164)	-19.3	(101/164)	-17.5	(97/164)
	事業系売買仲介	-15.5	(97/101)	-6.5	(93/101)	-11.7	(81/101)	-19.0	(79/101)	-15.3	(75/101)
	管理	-10.7	(122/129)	-3.8	(118/129)	-11.2	(98/129)	-18.8	(93/129)	-16.5	(85/129)
	オーナー業	-9.0	(106/113)	-4.4	(102/113)	-3.9	(89/113)	-11.0	(82/113)	-7.1	(78/113)
	その他	-10.8	(125/133)	-6.3	(119/133)	-7.7	(104/133)	-11.0	(91/133)	-9.4	(85/133)

## 業種別DI値

市町村	業種	問5【半年前と比較してR7.12.1時点の賃料】							
		1)住居系 家賃		2)その他 家賃		1)住居系 空室率		2)その他 空室率	
		DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数	DI値	回答数/集計数
仙台市	開発販売	10.8	(60/74)	18.5	(54/74)	15.6	(61/74)	6.0	(50/74)
	賃貸仲介	10.3	(97/98)	13.2	(87/98)	13.0	(96/98)	4.2	(84/98)
	住宅系売買仲介	11.8	(93/106)	11.9	(80/106)	14.9	(94/106)	10.1	(79/106)
	事業系売買仲介	14.1	(64/69)	15.9	(63/69)	13.1	(65/69)	5.7	(61/69)
	管理	10.0	(80/83)	12.5	(72/83)	12.4	(81/83)	5.2	(68/83)
	オーナー業	10.7	(75/76)	15.2	(69/76)	12.0	(75/76)	2.3	(65/76)
	その他	8.9	(79/86)	13.8	(76/86)	11.5	(78/86)	4.2	(72/86)
仙台市以外	開発販売	0.0	(33/44)	-7.1	(28/44)	0.0	(33/44)	-1.9	(26/44)
	賃貸仲介	-12.3	(61/64)	-9.7	(57/64)	13.7	(62/64)	14.8	(54/64)
	住宅系売買仲介	-11.8	(51/58)	-12.0	(46/58)	18.6	(51/58)	18.6	(43/58)
	事業系売買仲介	-13.3	(30/32)	-8.6	(29/32)	11.3	(31/32)	10.7	(28/32)
	管理	-14.0	(43/46)	-12.2	(41/46)	8.9	(45/46)	7.5	(40/46)
	オーナー業	-16.2	(34/37)	-6.3	(32/37)	9.7	(36/37)	12.9	(31/37)
	その他	-11.0	(41/47)	-6.9	(36/47)	19.8	(43/47)	19.4	(36/47)
県全体	開発販売	7.0	(93/118)	9.8	(82/118)	10.1	(94/118)	3.3	(76/118)
	賃貸仲介	1.6	(158/162)	4.2	(144/162)	13.3	(158/162)	8.3	(138/162)
	住宅系売買仲介	3.5	(144/164)	3.2	(126/164)	16.2	(145/164)	13.1	(122/164)
	事業系売買仲介	5.3	(94/101)	8.2	(92/101)	12.5	(96/101)	7.3	(89/101)
	管理	1.6	(123/129)	3.5	(113/129)	11.1	(126/129)	6.0	(108/129)
	オーナー業	2.3	(109/113)	8.4	(101/113)	11.3	(111/113)	5.7	(96/113)
	その他	2.1	(120/133)	7.1	(112/133)	14.5	(121/133)	9.3	(108/133)

### 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〉

- 駅近などの商業地域はまだまだ上昇傾向になりますが、住宅地は若干ですが価格減少が見られます。ただ、どうしても不動産業者での査定価格が高い為、適正での取り引きでは無く、高い水準での取引が目立つため、まだまだ取引が活性化する事は低いと考えます。
- これまで不動産の購入価格が上昇していたが、これからも上がっていく事はあまりないのかなど…個人的には思っている。
- イオンモール仙台上杉店がオープンしました。この付近は新築マンションがたくさん建設されました。厚生病院も移転して来ました。上杉の地価は大きく上昇すると思います。
- 外国人の増加で空室がなくなって来た。
- 建築費の上昇が落ち着かないので、むしろできるだけ早期に建築に着手しようとする動きがみられ、老朽化した建物の解体が増加している。一方、時間貸し駐車場の収益が思いのほか大きく、中心商業地では、建築を先伸ばしにするケースもある。
- 金利上昇、建築費の影響で取引が減少している。賃貸、管理のフェーズではないかと思えます。売買は下降ですが、都市部の取引は横ばいと思えます。
- 外国人留学生(日本語学校)の増加が目立ち、日本語学校から複数の賃貸アパートの問い合わせ有り。
- 新築マンションの価格上昇に伴い、築浅中古マンションは、特に価格上昇が目立つ。
- 人口減少に転じているのに地価が上がり続けているのは異常。いずれ地価ダウンになると思う。
- 居住用賃貸は客付業者に対し広告代拡大傾向と思う。中古Mの荷捌きが落ちている。
- 建物建築を伴う事業においては土地価格の上昇のみではなく、建築費上昇の影響もあり事業収支が成り立たず、取引は減少し、結果地価下落の方向に向くと思われる。
- 宅地・中古戸建の物件、特に宅地が少なく取引は減少している。
- 土地値が未だに高く、建築費も高いことから一部買い控えの層もいる一方、下降しないことを理解もしくは痺れを切らした層がここ数ヶ月で動き出しているように感じる。
- 3月末以降に空いた賃貸住居系のアパートマンションがなかなか成約されない状況です。法人の転勤も少なく、ここ数年の中で一番状況が悪いです。また、分譲マンションの買取再販に関しては、全般的に動きが良くない状況のため買取せず仲介で販売しておりますが、価格次第ではすぐに成約になるケースが多いようです。
- 賃貸の動きが、動く時期と動かない時期のメリハリが出て来ている。動く時期は、例年より早めに動く傾向になってきている。築古物件の解体による住み替えの相談が増えている。
- 店の集まる商業地エリア、地下鉄の駅周辺などは土地価格が上昇傾向ですが、住宅地は、特に郊外から在庫が増えており、売れるまでに時間がかかる傾向や、売り切ろうとしているからか、価格はやや下がっているように感じます。人気のある場所だけ上昇し、駅近以外の郊外は下がり局面に入っていると感じます。
- 建築費の高騰の影響もあり、価格は高止まりしている。
- まだ地価が高くなっており、租税公課等も比例して上がっている状況の為、取引価格も上がる予想です。
- 以前の価格からしたら割高ですが、皆慣れてきた感があります。
- 住居系の賃貸で特に単身者の需要が減少(空室期間が長くなってきている)してきているのを感じる。
- 中心地の土地価格は、まだ上昇していると感じます。建築費高騰も重なり、中心地の賃貸アパート等の賃料も高額です。数年後、これだけの賃料で借り手を確保できるのか不安はあるかと思えます。
- 施設に入居するタイミングで、居住していた一戸建ての売却相談が増えてきている。

- 昨年度と比べ、取引件数が減少している。金利、建築費の高騰が大きな原因である。
- 都市中心部は需要旺盛なるも、特に北西部は需要も価格も下落傾向にあり。
- 土地、中古マンションが成約減少傾向
- 弊社では、不動産賃貸業を主な生業としていますが、空室状況は、改善傾向だと思ふ。また、駐車場の運営についても、駐車場をやめて、建物を建築しているのを見かける事が増えたと思ふ。
- 仙台駅西口、さくら野の解体、エデン等の再開発等が見込まれ、価格は、仙台駅周辺がますます上昇。
- 相続にかかわる相談が増加傾向になった。仙台市内と郊外の取引格差が大きくなっている。
- 物価上昇、建築費の上昇により住宅地価格が下降している。
- 全体的に全てが高止まり
- 新築、中古マンション売買取引が活況で、とりわけ仙台市内中心部に集中しているように思われます。
- 建設費の高騰が、不動産取引に影響・地価及び建設費と家賃のバランスが悪い(家賃相場の上昇が追い付かない)
- 物価上昇等の影響からか、購入についてはより慎重な傾向がみられ、対して売却案件が増えていると感じられます。
- 購入したい30代後半の方がいますが、資金不足などで銀行の融資が付かないなど最近多いと感じます。
- 宮城県の不動産は、仙台中心部のオフィス・マンションが再開発で活況、価格上昇傾向です。近郊住宅地も堅調。金利動向や人流変化が今後の注目点です。
- 今まで普通に取引になったエリアがなかなか売れなくなってきた。アパートは空室が目立ち家賃を下げたり、付加価値をつけないと成約までいならなくなった。
- 賃貸住宅における鉄道沿線・駅近物件(5分圏内)と郊外型物件の入居率の差が広がっている。鉄道沿線では空室率3%~5%とを感じるが、郊外型の賃貸住宅は、20%~30%と感じる。物価上昇による家計圧迫より入退去数の減少も生じていると感じる。
- 商業地、中古マンションの取引は堅調に推移している。
- 一時期に比べてこの地域から撤退する業者も出始めており、中古市場が停滞しはじめている。
- 全般的に取引は停滞ぎみ。特に事務所テナントは成約率が下ってきている。
- 価格が高水準で維持されていて、件数そのものも減っている印象があります。昨年の2/3程度(感覚的ですが)。
- 融資の厳格化が進んでいます。本来持ち家を望むお客様のニーズに応えるため、営業担当者の負担も増大しています。決して好況ではありません。
- 土地、中古住宅及び中古マンションともに価格上昇傾向から高止まり感。さらには下落傾向も一部で感じられる。
- 建築費の高騰で新築賃貸マンションの利回り低下、銀行の貸し出しも慎重になっていることもあり、計画の中止や延期になっている案件が出ている。
- 宮城県内(特に郊外)では相続が多発しており、相続後の売買依頼が去年より増えています。
- 中心部新築中古マンションの価格上昇がみられる。
- 相続または、負動産の状態を危惧して、現在所有の不動産の価格査定や売却活動の相談が以前よりも目につくようになってきている。
- 全用途に関して新築案件は建築費高騰により慎重姿勢が強い。
- 仙台駅西口周辺の取引が堅調。買収以外にM&Aでの土地取得も確認される。

## 〈宮城野区〉

- 仙台駅周辺の固定資産税等の値上りでコストプッシュしており価格上昇により影響しているのでは？
- 景気が悪くなった。動きが無い。
- 高水準の状態が続いている。
- 1. 賃貸仲介に関して、単身向け用1K、1DK等、半年前に比べ、成約率が低くなりました。人手不足と言われる企業運営ですが、IT、デジタル化により、新規顧用数が減っていると感じます。世帯向け物件2DK以上に関しても、実質収入が、物価高、税金の値上りにより、減っている為、将来に対しての投資が出来ない状況ではないでしょうか。  
2. 土地建物売買も上記同様の動向の為、取引は減少すると思います。
- 土地価格、建築費、金利の上昇から新築を建てる人が減っている感じがある。但し、出せる人やもう下がらないと諦めて建築する人は一定いる。新築、中古含め低～中収入の購入層に鈍さを感じる。(物件価格2,000万円台)
- 仙台駅東口地区の地価上昇に伴い商業地の賃貸料アップがみられるものの、他の宮城野区地域は横ばいの印象。また建設コストの上昇により、分譲マンションの新築及び中古案件双方で売買価格は上昇している印象。
- 中古戸建、中戸マンションにリノベーションを提案する事業を行っているが、市場に出てくるほとんどの物件がリフォーム済みとなっており、似たビジネスモデルにて行っている会社は厳しい時期が続くそうと感じる。
- 建物金額はやはり上昇傾向
- 不動産売買について、中古住宅市場での地域によっての需要の格差が、際立って見える。重要なない地域の物件は市場に出回るが、重要なある地域の物件は市場に出回らない。地方の空き家の増加が顕著にみられるようになる。
- 県内でも一極集中が顕著となって来ている。仙台市内の価格の上昇、地方の下落が見受けられる。
- 年に1回程度、知り合いの土地売買を扱っています。土地の価格より、建設費の高騰により、仕上がり金額が高額すぎて、それにつられ、土地の動きも悪くなる傾向にあると思います。

## 〈若林区〉

- 東西線沿線マンション、東部地区事務所倉庫の需要は強い。住宅地商業地ともに地価上昇だが過熱感はない。
- 仙台市の取引水準は今後2、3年で落ち着いていくと思います。
- 仙台市東部エリアの事業用地の土地売買価格は、高値維持から下落傾向にあると感じられます。需要が少ない。これは、単なる現象ではなく、土地価格と建設工事費の上昇から、買い控えをしていると考えられます。潜在的な需要は大きいと感じています。同エリアの駐車場用地に建物が建てられ、大型車両の駐車場が不足しているように感じられます。
- 若年層の問い合わせが減少
- 賃貸物件に対する東南アジア系の方からの問い合わせが増えた。が、契約には至れない。
- 全てにおいて高止まりという感覚です。一般消費者の動向として、高く買えなくなったという感じがします。比較的富裕層においては、今買わなくてもという意識が強いような気がします。
- 建築費の高騰をはじめ、あらゆる物価高の社会的な背景により、取引減少ばかりか消費者心理にも影響を与えているように推察します。
- 新築住宅の価格が高くなりすぎているので、中古住宅+リフォーム・リノベを積極的に進めたいです。
- マンション・戸建の買取について、マンションの戸建の仕入れは殆ど購入出来ていない。申し込み10件出しても購入出来ないのが現実です。購入している買い取り業者は再販で大分苦しんでおられ1年前後の在庫物件が多くみられます。土地に関して、中心部・若林区は土地は高騰し即完売で成約している。特に東西線沿線沿いは高値で出しても売れます。このエリアの建売も好調で5,000～6,000以内で完売できます。
- 仙台市内に集中していると思う
- 弊社の営業エリアである仙台市若林区の不動産取引は、特に地下鉄東西線の開通以降、市場が活発化し、全体として価格上昇傾向が続いています。
- ちまたでは、不動産バブルと言われておりますが、そこまではいってないという感じがします。
- 物価高の影響が大きいと思いますが、取引件数は減少傾向にあると感じています。

## 〈太白区〉

- 建築費の高騰と、人口減のため、新築の賃貸物件が非常に少ない。また、ハウスメーカーによっては、エリア分けしており、全く、新築のないエリアも多く見られます。土地建物も、10年前の1.5倍くらい高騰したと感ずます。
- 仙台市全域での反響が非常にうすい。
- 不動産の相続後、相続中の相談がやや多くなっている。空家の解体や測量等の費用があるため、不動産売買の仲介業務まで時間のかかるケースが多くなっている。  
中古戸建に関しては、低価格の物件への問い合わせが多く、成約が早い。
- 肌感覚としては下落に向かっていると思う。しかし、高値取引も結構見受けられる。土地価格、建築価格、金利とマイナス要因だらけなのですが…。来年の夏頃には本当の行方がハッキリすると思います。
- ①相続人から相続した土地の売却相談が増加している。②学校法人が、学生の増加を見込んでの先行投資で取得した研修地用土地が遊休地となっていたのを見直し、「CRE戦略」へと移行して来ている。
- 土地、建物の価格が高止まりしている為、若年層の新築を考えられず、一部の富裕層に止まっている。
- 新規集客に苦労している(価格が高い為)  
オープンハウス時に来場者が極端に減少傾向にある  
売出価格が高く数か月経過後、300万～500万値下げ待後に成約になる
- 倉庫が欲しい顧客が多いが、紹介できる物件が少ない。  
建築コストが高止まりしており新築アパートの建築が少ない。採算がとれなく事業を取りやめる方が出てきている。
- 新築マンションが高いため、中古マンションのニーズがあるが、築浅の物件が少なく成約まで至らない。  
オーナー側より固定資産税の増額による賃料値上げの要請が多い。
- 売買で言うと建売住宅は建築中の成約が少なくなり、1～2年前と比べると地下鉄駅徒歩圏内の物件でも完成後しばらく売れ残るようになった。購入者の選ぶ目も厳しくなっており、値ごろ感のある商品しか取引できなくなっている。ただ、あまり安い物件だと融資に不安がある顧客からの反響が増えて対応が手間である。
- 土地も資材も高くなりすぎて、購入出来ない、あるいは様子見の人が増えていると感ずます。
- 新築建売の供給過多が見られます。住宅ローン金利の上昇や物価高もあり、購入希望がある方でも買えないケースが増えると思います。
- 仙台市内の地下鉄、JR沿線の土地取引は希少性もあり高値でも買い手がつくのが早い。その他のエリアは反響が薄く苦戦傾向が続いている。
- 建築費、土地の価格の上昇により一般顧客の住宅ローンの借入れ年数が40年から50年にする方が増えている。
- 近年では、税金が上がり保有している方が、なかなか難しくなっており、売の方が増えてきているのが現状です。
- 後継者不足なのか農地を手放したい、という話がチラホラきかれます。
- 仙台市内でも古い住宅団地は下落している地域もある。売買では指値価格で大きく値引して処分している取引もみられる。
- 新築物件の価格高騰により中古物件も高止まりしている。
- 住宅用、売土地、少ない(地下鉄周辺)。建売価格高くなる。買主は考えているよう。契約迄時間かかる、値引もあり。

## 〈泉区〉

- 建築費や人件費高騰の影響で、住宅新築や新築賃貸アパートマンションの賃料が高騰している。
- 新築建売の売れ残りが目立つ、郊外の中古住宅、土地が下落、地下鉄沿線が強い。
- 高市総理大臣に期待する影響で、商業地は増すのではないかとありますが、住居は変わらないと思います。
- 建築費の高騰と土地価格の上昇などで、購入者の予算増になっており、成約に至る確率が下がってきている。
- 建築費用の高騰が原因で、中心部以外の「土地」の決まりが鈍くなっており、近隣ですと、約5～10%と地価価格が下がっている印象です。
- 当社のエリアでは空地が目立ってきました。毎日メールにて情報が入ってきますがいつも同じで、売れていない様な感じがします。
- 取扱いの多い土地に関しては売り物件数が増えている状況で、相続等のからみで今後も物件数が増えていき取引価格が下落すると思う。
- 仙台市内の住宅地の価格が高くなりすぎて、土地も中古戸建も取引が低調です。
- 昨今の物価高騰の煽りを受けて、新築住宅等の販売価格の上昇が続いています。本来、物価の煽りをあまり受けない土地価格すら上昇している状況です。その影響を受け、新築を検討していた層が中古市場に流入し、中古市場もニーズが高まり、価格が上昇している状況です。しかしながら、物価高騰により不動産価格が上がった上、金利も上昇しており、住宅ローンの減額回答などが増え、高止まりしている不動産が安易に売れない状況になってきています。
- 建築工事費の上昇が継続し、また、住宅ローン金利の上昇傾向により、土地の取得価格を極力抑えたいというマインドが強くなっている。
- 購入希望者は様子見の状態です。価格の高騰が落ち着くまでは購入を控えると思います。勇み足で住宅を取得したい人に限って住宅ローンが通りません。銀行とは違う審査方法のフラットが伸びてきている(全宅住宅ローン、フラット担当)のがその根拠です。
- 相対的には高どまりの状況です。物件が少ないこともあるかもしれませんが、新築戸建需要は根強いが、建築費の高騰は、建て控えに影響していると思う。

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

- 親が亡くなり相続した土地建物の売却の相談依頼が増加している。築年数も50年超だったり、田舎の物件等で売却が難しい案件が多い。【石巻市】
- 売買物件の依頼が増えています。契約に至っていません。特に中古住宅の依頼が多く成っています。今後もこのような傾向が増えると考えられます。【石巻市】
- 報酬額の改定により安価物件の取引が増えたが、買主はより慎重に。(居住用ではなく収益)【石巻市】
- 中古住宅を手放したい方は増えていると思います。【石巻市】
- 土地取り引きに最も重要な新築住宅の価格がUPしている関係で土地仲介件数(問合せ件数)も減少しています。ここ数年のウッドショックや物価高により、資材・住設の価格がUPしていることに加え、今年度(R7.4月～)からの建築基準法改正により、設計費もUPし、更に新築棟数が減少する可能性があります。震災後の新築バブルは終了し、今やその当時の建物が中古として売却されている状況です。補助金等で新築可能な顧客が増えたが、離婚や維持できないなどの理由で売却が目立っています。【石巻市】
- 民間取引は低調、事業用の土地は動きがあるようです。【石巻市】
- 石巻市内の不動産取引は引き続き厳しい状況。【石巻市】
- 去年に比べて問合せ自体が少なくなってきました。【石巻市】
- 不動産取引において、市場の動向は、買手市場、借り手市場となっており、売主、賃貸オーナーにとっては厳しい環境となっている。【石巻市】
- 購入希望者がいない、賃貸に関しても生活困窮が原因で暮らし換えをしている。【石巻市】
- 全く動きが無い状態。山林等の売り手はかなり多いが、買い手がない。住宅においても買い手がないので、田舎は空き家がどんどん増えている状態。【石巻市】
- 空家、空地が目立ち売り手の増加傾向にあり、当地域の企業進出が少なく、労働人口も減少傾向にあり、定住者も買い手も少なく不動産売買の取引が減少傾向にある。【石巻市】
- 空家対策が必要だと思います。【塩竈市】
- 空家の問題をなんとかしたい。【塩竈市】
- 賃貸物件の空室は増えているものの、昨今の物価高から賃料の引き上げを考えているオーナー様が多い。仙台市外の郡部(当市も含め)の商店街は再生のきっかけすら見出せないでいる。【気仙沼市】
- 土地や建物の購入に向けての問い合わせの数は減っているものの、売りたいと言う方からの相談は増えており、物件の調査等で身にはならない(収入には結びつかない)忙しさです。売りたいという物件も、相続させたくない(次の世代に迷惑をかけたくない)ので何とかして欲しいということが多く、中には価値がないと判断するものもあり、断るケースや、とりあえずは二束三文で情報サイトに掲載するものもあります。【気仙沼市】
- 前回の提出時と変わらず、住居を手放したい方が多く、売りたい(処分)方からの相談は多くいただきます。しかしながら、買いたい方と売りたい方のギャップ(築年数、価格)がうまくないため、取引増にはつながっていないものです。【気仙沼市】
- 新築は大きく減少傾向。大手建売だけが動いている。【気仙沼市】
- 売買の取引が無くなった。異常事態だと思う。先行き不安による買い控え、転居控えではないかと思われる。【多賀城市】
- 物価上昇に収入が追いついていないことと金利の影響で、不動産購入はひとまず落ち着いている状況だと思われます。売りに出てくる物件自体はそこそこあるので、いずれ価格の上昇は落ち着く可能性もあるかもしれません。【多賀城市】
- 土地・上がる事想定した金額希望出されるオーナー増【多賀城市】
- 建築コストの増加に伴い、土地取引が慎重に。住居用土地価格は横ばい。【多賀城市】
- 購買意欲の減退が見られる。不動産政策のテコ入れが必要。人口減少に伴う、実需の用件が少ない。所得の伸びが少なく購買意欲の減少につながる。【多賀城市】

- 多賀城市内は、一般的に上昇傾向にある。【多賀城市】
- 東松島エリアは矢本中心に取引は動いている印象。【東松島市】
- 以前から地域により需要と供給のバランスに違いはあるとはいうものの、時の流れに伴い、賃貸物件については、「空」継続が、長期に渡るように思える。【七ヶ浜町】

### ③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 物価高騰に伴う、土地取引引きが少なくなっている。【名取市】
- 営業エリアは名取市内が主ですが、特に旧増田商店街の土地所有者は待てば、もう少し高く売却できるのではといった、様子見が見られる。但し、旧市街地(宿場の特有である間口がない)ことから、前後でひとつでないとは有効に使えない場合がほとんどです。【名取市】
- 昨今の物価高や水道光熱費の上昇、また不動産価格の高騰により、若い方の購買意欲が抑制されている傾向が長らく続いておりましたが、金利上昇により益々購買意欲の抑制が生じていると思われれます。大企業にお勤めの方はともかく、地元資本の中小企業は賃上げも厳しいのが現実でしょうから、社会の格差が広がっている印象です。【名取市】
- 土地取引は減少した印象だが、直近ではやや増加したと感じる。建築費増加の影響が大きい。【名取市】
- 市場の在庫が明らかに増えている様子です。更地も目立っています。【名取市】
- 土地の価格がやや上昇していると思う。併せて、建物の工事費も上昇している為、新築戸建ての勢いがなくなっていると感じる。【名取市】
- 強気、弱気が交差している感じです。但し、仙台、名取市等は強気のようなようです。【岩沼市】
- 工事代金の上昇により、造成費用の増加で土地価額を上げざるを得ない状況になっているが、購入者の郡部における土地価額の相場は以前と変わらない状態である。【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

- 相続がらみの売却相談が増えている【登米市】
- 登米市・県北エリアでは、住宅需要はやや停滞傾向にあります。新築は建築費の高止まりと金利上昇の影響で動きが鈍く、中古住宅・土地取引が中心です。特に築古戸建てをリフォーム・再生して販売・賃貸する動きが増えており、空き家活用や補助金制度を活かした相談も目立ちます。一方、農地や郊外物件は価格維持が難しく、買い手の厳選化が進んでいます。【登米市】
- 登米市は迫町佐沼を中心に取引は動いている。【登米市】
- 低価格の土地、または古家付き土地を求める傾向があります。要因としては、二拠点居住に関心が集まってきているためではないかと思われます。【登米市】
- 新築高騰と物価高騰により、生活が厳しいお客様が増えている傾向です。住宅ローン通らない方が増えています。【登米市】
- 会社がある登米市米山町周辺の空き家を調べてみると空き家の多いのに驚いた。今後、空き家物件(中古住宅)の売り物件が多くなると感じた。空き家を所有している方は、登米市の空き家情報バンクをもっと活用すべきと思っている。その為には今以上に空き家情報バンク事業のPRが必要と考えている。【登米市】
- 当地方は過疎地で、財産全部(住宅、農地山林等)をもらってくれる人を紹介してくれとのお客さんが年に2~3人あります。【栗原市】
- 中古住宅、新築住居建築に伴う土地取引は大きく減少している。数年前までは家督制度の緩和により、20台~40代の新築の土地取引はありましたが、それも落ち着いたのか取引件数は大きく減少しています。【栗原市】
- 盛土規制法の申請により、全ての許可関係が遅くなっている。【大崎市】
- 売買に関して、物価高騰により、消費者の買い意欲が低下してきて、なかなか取引が成立しない状態になってきた。一方賃貸住宅については人口減、特に若い人減によって空室率が過去に例を見ない程、上がっている。【大崎市】

- 1. 商業、住居に係らず、地価の上昇傾向、建築費の高止り状態が続いており、需要は一定程度あるかもしれませんが、成約率がなかなか増えにくい。
- 2. 最近、地震大雨などの災害により、造成建築の規制が一段と強くなり、開発、建物規模が小さくなる傾向。【大崎市】
- 住宅用地の需要が多い様に感じます。おそらく建築価格の高騰により、土地代を抑えるために郊外の土地に目を向けている傾向が伺えます。【大崎市】
- 地方の基準地価と実際の取引価格との乖離も顕著であり、実勢価格は基準地価を大きく下回る事例が多い。相続により発生する築古不動産の売却案件が増加しています。これらの物件は老朽化が進み、修繕コストや管理負担を嫌って手放されるケースが多い一方、購入希望者の多くは地元住民ではなく、安価に取得して貸家として運営したい投資家層に偏っています。結果として、実需を伴う定住目的の取引はさらに減少しています。【大崎市】
- 賃料や条件等に変化は見られませんが、半年前と比べて外国人の問い合わせが多いように感じます。【大崎市】
- 売買取引に関してははやお客様が増えてきた印象。賃貸は横ばいだが、新築は需要もあります。【大崎市】
- 仙台市とその近くの町が中心となり商業地も住宅地も金額の上昇が目立っていますが、大崎市のような地方都市は、なかなか、売買も少なく、賃貸も少ないです。地価も家賃も下がり気味です。【大崎市】
- 土地売買の引き合いが減少傾向にある。原因として建築確認の仕様が替わった事により単価が上がっているのが要因かも！【大崎市】
- 大崎市を中心とした不動産での取引に関して、昨年より買い側の動きが少ないと思っています。実際、当社のみならず、不動産情報サイトに載っている他社の物件の動きが昨年ほどあまり見られず、活発でないとの意見も耳にします。人口の都市部への流入と相続の登記義務に伴って、地方の売りたい客層は増えているようです。金利上昇の可能性に伴い、ローンを組む客層の買い控えや、不動産への投資控えの影響、また企業の賃金増加もそれほど見られないので消費者が世の中の動向を伺っている結果ではないのかと思います。【大崎市】
- 新築住宅の需要の減少により、土地取引が必然的に減少傾向にある。【富谷市】
- 金利の上昇や建築コストの影響もあり、新築戸建て用地の販売の問い合わせ、成約がやや減少傾向にあります。建売業者の土地買取の減少、各住宅メーカー土地在庫の処分等により、土地価格が下がると感じている。【大和町】
- 高値で販売していた土地を、値下げした事により売買取引が増えているようです。【大和町】
- 賃貸物件は、新築の供給過剰に思われます。新築完成後で、半分以上が空室のアパートもあります。【大和町】

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

- 売却については、取引物件があるが動きがほぼない、価格の問題ではない。不動産投資も弱く、バブル崩壊後の不動産状況ととらえる。若年層は土地の単価に興味なく、ローン(50年)が可能であれば土地購入する傾向。中間層が停滞、富裕層は、株、金、物価も上がり地方は厳しい。都市部と地方の格差が大きい。【白石市】
- 賃貸仲介に関しては、白石市内に大東建託が新築アパートを多数建築していて、そちらにお客様が引っ張られていたが、最近はまだ戻ってきている感じがする。大東建託の新築物件が満室になったわけではないようなので、理由は不明である。(大東建託は新築アパート2年間30%引きキャンペーンを行っており、それが終了したのか?)  
売買仲介に関しては、たまたまであるが中古住宅を頼まれることが多く、売り出すとすぐ売れてしまうケースが増えている。安くしているわけではないが、新築住宅の価格上昇(建築費上昇)の影響で、中古住宅を検討している方が多いのかと思われる。【白石市】
- 新築住宅、住宅用地の取引が都市部に集中している感じ。【白石市】
- 低廉な空家等の供給が大幅に増加しているが売れ行きは以前程ではない。【白石市】
- 現状、特に市場の変化は感じられない。【白石市】
- 引き続き売地についての問い合わせ・土地引き件数が低迷している。【白石市】
- 白石市内の工場で再編があり、法人契約の賃貸物件が多数解約になりました。市内のスーパーの閉店もあり寂しい状態になっております。【白石市】
- 現在はリノベーションや古民家再生等による中古住宅の需要が高まっていると感じております。【角田市】
- 弊社は売買仲介がメインです。反響は、ポスティングが多く費用を抑えて活動していますが、少ない問い合わせです。【角田市】
- 建売住宅に関しては、建築費の高騰に、未だ顧客が戸惑っている印象です。パワービルダーの建売住宅も、一時は販売価格帯を上げて募集していたが、新築時期を過ぎても売却できない情勢が続いたせいも、従来の価格帯で販売しているのが目に付きます。ハウスメーカーの注文住宅に関しては、顧客に建築費高騰が浸透してきている印象です。一時期、落ち込んだ土地売買件数も、徐々に回復してきております。しかし、土地の買付申込みでは、値差しが入る事が増えました。【大河原町】
- 新築住宅着工棟数が少ないと思います。【大河原町】
- 住居系売買については買取業者でも値段がつかず売主が手出しして買い取っているケースもあります。値段のつくエリア、つかないエリアがはっきりしてきているように感じます。  
賃貸については法人での需要が減少しており、学生を除く賃貸は難しくなっています。また、学生の部屋探しも単価の上昇がみられ高価格帯の物件への問い合わせが集中しています。【柴田町】
- 5月以降の来場者、問い合わせが大きく減少している。地価においては多少上昇しているが、土地所有者が高齢化している為、時々投げ売りが出て価格を下げている。【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〉

- 今後、不動産取引は減少していくと思われます。  
理由は①建材、資材の異常な高騰、②不動産会社による適正価格無視の査定
- 今後もその格差は広がるのではないかと？  
建築費はまだ上昇すると思うがその見通しについてはどの程度か判断できない。
- 建築費高騰、今後の更なる金利上昇により取引件数、成約価格はやや減少、下落が予想される。(土地・戸建)  
収益・事業用物件については、個人投資家への金融機関の融資は厳しくなることが予想される。(金利の上昇により)  
中古マンションについては、新築マンションの価格高騰により横ばい。
- 仙台近郊とその他の市町村では地価の価格のひらきが年々大きくなると思います。
- 不動産の動きが出てくる、ようになると思う。
- 新築戸建の高騰で、中古市場が徐々に盛り上がってきている。マンションも同様の動き。
- 建築関連が厳しいので、不動産業界にも影響しております。
- 地価詳細は不明ですが建築費高騰は確実にあり、弊社絡みの新築物件でも影響あり、着工の遅れもある。
- 中古マンションの買取、再販業者への仲介がメインとなっており、買取業者のリフォーム工事費がかなり上昇している事から、買い取り価格が低下している。
- 仙台市内はしばらく地価高騰が続くと思われ、営業が難しくなる。  
仙台市以外は地価の上昇の影響を受けておらず土地を借りやすい。
- 新築戸建売行不振で値下が来ると思う。
- 不動産売却の前提となる査定の売却可能金額に難しさが出てくる。また、今後の金利上昇の可能性も考慮すると購入についても企業の判断が難しくなると考えられ、より仲介業者にはサポートデータ等を準備する必要がある。
- 当店は、仙台市内の取引が中心であり、地価は上昇すると思われる。
- 仙台市内では郊外に関しては価格が落ち着き始めているので需要がマッチするようになれば動向としては良くなると感じている。人気エリア、中心街等に関しては、高くともそれぞれに事情を抱えた方が購入される節は依然続いているので、そこに拍車を掛けて更に価格があがると見込んでいる。
- 当社近辺の五橋地区は、土地価格の今後の上昇余地が比較的高いエリアだと思えます。
- 青葉区中心エリアで住居用の土地を購入し新築の一戸建を考えた時、高額となっており、顧客対象が限られてしまう。
- 割と近い郊外(ベットタウン)の過疎化、空家増加、不動産価格の低下が進み、価格を下げてても売れない状況に進み、需要のコンパクト化が進むと思います。そのため、ゴーストタウンの発生、学校の統合などが増えるのではないかと思います。賃金上昇よりも物価高騰が強いため家を買えない方も増えています。銀行の融資年数長期化も限界と思われ、相場は下がると予想します。
- 建築費高騰により中古マンション等は高止まりのまま推移すると思われませんが、取引量は少しずつ減少しているように感じます。
- 東京都心を頂点として、全国的に中心部の地価上昇は今後も続くと思います。ニーズの無い過疎地の地価下落は避けられないです。
- 今後の見通しは、金利上昇や物価上昇の水位にかかっていると思う。トレンドとしては金利、物価とも上昇方向で見ているので相当厳しいのではないかと。
- 住宅地の地価上昇、建築費高騰、金利上昇局面により、若年層の新築戸建ての購買意欲が削がれている。

- 今後も現時点からアセットによっては取引が減少する可能性が高い。取引減少となっても価格も下がらず、不動産市況は良くならない可能性が高い。
- 郡部の価格下落方向は続くと思われます。
- 土地価格が下がりそう。
- 弊社ビル周辺では、再建築などが多く行われている。建築費は高騰しているものの、見通しとしては資力がある企業が、がんばって建築しているの、結果地価も上昇するのではないかと思う。賃貸の動きも、飲食ビルのみならず、昨年より動きが活発に感じる。
- 今後も宮城県の活性化対策を期待します。村井県政で20年間で人口が10万人も減った事に対して問題意識がない。
- 郊外の1,000坪以上の土地に関しては、来年度、ドラッグストアチェーンの出店が激化する。
- 株式市場と円安の動きを受けて短期的にみれば来春までは取引件数・取引価格ともに上昇が続くと思われる。
- 戸建て、マンションとも価格が高いが、購入者の収入は増加しているのだろうか。上場企業は賃金アップしているようだが、中小企業は追いついていないように感じる。昨日、日銀の利上げが見送られたが、正しい判断と思う。
- 広い土地を探す個人、法人が増え、小ぶりの土地の人气が落ちてきた。
- 転居を伴わない異動のためか賃貸に空室が多く見られる。家賃の高騰の影響もあり、金利の低いうちにローンを組んで住居を取得しようとする動きもあるように感じます。投資家は地方から中心部へ資産の移動を継続して行っています。今のような空き家再生の政策では地方の土地や住居に活況が出るとは思えないので、国全体で計画的に土地の利用を考える必要があるのではないかと思います。(太陽光パネルの乱立など、将来的に課題が残る利用の仕方になっている)
- 取引エリアの集中に拍車がかかると思います。  
中古物件への関心が高まっている。その傾向が強くなり主になっていくと思われます。  
空家予備軍対策として、相続発生前に次の利用方法(リノベ・解体販売)の検討が増加すると考えます。
- 諸物価の高騰がどこまで進むか、建築費がリフォーム単価にも影響して、再販価格を押し上げていくと思う。
- 宮城県の地価動向の格差は顕著ですね。仙台市の上昇が牽引する一方で、下落する市町村も見られ、二極化が鮮明です。当社の営業エリア(主に仙台市とその近郊)では、引き続き堅調な需要が見込まれるものの、建築費高騰と金利上昇懸念は大きな課題です。特に、高騰する価格への許容度や、購入者のローン負担能力が今後の市場動向を左右すると見ています。不透明感がありますが、利便性の高い都心物件や、住環境の良い近郊エリアの物件は、引き続き底堅い需要が期待できると予測しています。
- 営業エリア外の売却の相談も目立つようになってきた。
- 地価についても、今後、利便性の高い地域と郊外及び主要都市以外の2極化が進むと感じる。主要都市内でも鉄軌道など交通便利性の高い地域と車両・バスによる移動が必要な地域の価格差が増していくものと考えている。賃上げと経済成長のバランスの良い同時進行により、金利上昇による不動産価格の下落を吸収し、下落進行しないことを期待している。
- 仙台市内は引き続き需要があるように考える。郊外地域については仙台市内と差が出てくるように感じている。
- 建築費高騰が要因で青葉区内住宅地の流通は鈍化し、価格下落傾向になる。
- 購入希望者のニーズを無視した物件の開発・販売が多いのが実情である。建築費上昇に伴う高価額化、更には金利上昇による返済額増加、物価高を背景に無理な価格での不動産商品が数多く、市場が停滞する可能性が高いと思われる。
- 都市部中心部中心に上昇かやや上昇。郡部は引き続き下落傾向か。倉庫などの事業用は上昇予想。
- 商業地とその周辺は、地価等は上ると思う。高市総理政策でどう変化するのか、注意が必要。安定住居と投資用物件では、かなり、価格が違ってくると予測する。
- 新築マンションの価格の高騰が仙台でも顕著になっていますが、本来の居住目的ではなく、外国人の投資によるものと思われます。政治の混乱で経済も不透明な中、株価の上昇など表面的な現象に引きずられることなく、慎重な企業運営が求められると思います。小生のようにバブル時代を知っている者からすれば、極めて憂慮すべき状況だと思います。
- 今後も横ばい(高止まり)ではないかと思えます。
- 中心部マンション取引に集中をしたい。

- 人気のある地域は、強気な価格設定でも他と差別化ができるため、営業がしやすい。反面、その周囲になると、かわらずに厳しいと見通している。
- 市外までエリア拡大するしかないと思う。
- 仙台駅周辺(西口、東口)は在京・在仙関わらず需要の競争が見られ、今後当面はバブル的な取引が継続すると予想
- 特に、現在解体中及び今後2年以内に解体される件数が、20数件ある。しかも解体後の土地利用計画は「旧さくら野」以外、決定済み。今まで、建築費の高騰で新たな開発を見送っていたが、今後も建築費が下がらないとの見通しで動きだした。
- 経済動向不透明感。インフレ率による先行き不安で動きが鈍い。

#### 〈宮城野区〉

- 変わらず、宮城野区扇町エリアはビル倉庫の建設ラッシュ。JR貨物の移転が完了すればさらに勢いづくと感じています。
- ①20代後半から40代前後の、新規、住宅取得層の動きが、金利上昇、建築費高騰の影響で減っています。今後は、大型の住居系土地の安価な土地取得を目指し、若い世代が取得可能な住宅物件を作って行きたいです。  
②未婚で生涯を通す、男女が増えて参りますので、プライベート感の有る、1LDK~2LDKの集合型分譲住居の建築も考えていこうと思います。
- 物価高から低~中収入層の不動産購入は今以上に鈍くなる感じがする。収入がそれなりある人は特に影響を感じていない。不動産を買える人と買えない人の差が広がっていく。  
アパート建築も土地価格、建築費の高騰、金利上昇で新築の利回りが悪くなっている。以前は家賃収入目的で不動産投資する人もいたが、利回りの悪さから家賃収入目的というより節税対策の意味合いが強くなってきている。そうすると、利益の出ている個人企業しか買えないという状況になってくる。
- 所有する賃貸住宅の家賃を上げたいが築年数が40年以上ということもあり、上げられない現況。建て替えにも巨額の建設コストがかかり悩みの種。現状はなんとか管理及びメンテナンスし現入居者が出ていかないようにするしかない。物価の上昇分を家賃に転嫁できない状況が当面続くと思われる。
- 地元中小企業のオーナーでは市街地中心周辺の土地と建物を借入れで行うリスクが高い。又2024年問題で残業が出来なくなった分、工期が長く、人件費、資材も上昇し、全部建築費にはね返って来ます。中古物件も高くなり、全体的には利回りが合わない状況かと思えます。(賃貸マンション)
- 金利上昇が続いたとしても、価格上昇、格差は変わらないだろう。  
現在ローンを組んでいる方々が金利上昇に耐えきれずにローン破産が増えてきた時は風向きが変わるかもしれない。
- 仙台市中心部の取引が多いため金額上昇につき、取引減少傾向。
- 現状では、営業範囲を絞れるだけの、営業力が不足しておりますので、声の掛かった仕事を、場所を選ばず仕事をするという傾向です。今後の建売市場も価格の高騰・景気の影響から減速傾向になると思われますので、中古再販等も着手する予定です。
- 格差がどんどん広がっていく。
- 今後も、同様の状況が続くと思われる。
- 今後も地域格差が続くものと思われます。

#### 〈若林区〉

- ①地価上昇、②インフレ建築コスト上昇、③金利上昇  
不透明感はあるが、仙台市内の需要は根強く市場予測は強い。
- 仙台市に関していくと、今後の地価の上昇は落ち着くと思われます。
- 来年以降も、建設工事費の上昇が見込まれ、土地購入意欲がそがれ、土地価格は自現状維持か下落傾向に向かうと考えています。
- 仙台市内から利便性のある郊外へ

- 大幅に上がることはないと思いますが、下がることもないと感じています。
- 弊社は住宅建築、リフォーム工事がメインですが、工事の件数は昨年に比べて減少しています。今後は減少傾向になり、価格が下がる物件がでると思います。
- 不動産価格、建築費の高止まりの傾向は今後も続くと思いますが、不動産価格上昇のポイントとして、比較的人気エリアの中で、なおさら希少性が求められるのかと思います。また、昨今の日経平均5万円突破した株価上昇ですが、一般消費者が行う不動産取引には恩恵があまり感じられません。リーマンショックのような予期せぬ株価暴落ともに、不動産取引の停滞を懸念しております。
- 需給のミスマッチにより、購買層に勢いは見られず、住宅ローン50年についても非現実的で先送り感のイメージが強い。昨今の不透明感の増す社会的な背景を勘案し、購入へ踏み切れずに現状維持の様子見や、あきらめ感のケースが多く見受けられた。今後も同様のものと推察します。
- 当社営業エリアは若林区中心ですが、地価価格は横ばいかなと思っています。住宅用地がこれ以上高くなると、住宅取得者層に手が届かなくなるので、現状が上限であってほしいとの願望でもあります。郊外の地価価格が下がるのはさらに続くと思います。需要と供給で価格が決まるので仕方がないと感じております。
- ニュースやメディア・SNSで中古マンション1億以上の及び新築マンション高騰が報じられている首都圏・関西圏とは全く違い中古マンション・戸建てに関しては昨年度と比較し物件に反響が入らず案内が少ない状況が4月以降続いています。沿線沿いの徒歩圏マンションや40坪以上の敷地建売は成約は早いですが、以外の物件は1年・2年近く残るケース見受けられる。今後も売れるエリアを仕入れ、アパートは年配者に貸せる案件を商品化していく。
- 仙台市内、特に若林区・宮城野区を中心に倉庫や事業所の賃貸借を行っていたが、福島や山形にエリアを広げている。
- 仙台市の東西線沿線では過去3年間で平均売買価格が10.1%上昇するなど、長期的な価格上昇傾向が見られます。
- 宮城県ではやはり、仙台市という東北第一の仙台市が突出して、変動率が高く、需要も多く感じられます。弊社は、事務所は、郡部にありますが、営業はやはり、仙台市に特化しております。

## 〈太白区〉

- さらに二極化と建築費の高騰が進むと思われます。又、同じ仙台市でも、泉区のように大学移転によって近隣のアルバイト人口が大きく減っており、活気がない様に思えます。
- 太白全域で地価は上昇傾向ですが、利便性の良くないエリアは取引価格を上げられず、擁壁や道幅の狭い土地は問い合わせが少ない。条件の良い土地は宣伝力の高い仲介業者へ流れることが多く、我々に来る相談案件は、難しいものが多い。  
建築費の高騰や、金利上昇により、自己資金のある方が中古物件等購入する例が目立ち、若年層の方が、土地を購入し、建物新築される相談は昨年以降と比較しても減少している。  
新築工事もアパートが多く、戸建ては少なく思います。今後の不動産見通しは、低価格のマンション、戸建ての購入が見込めると感じます。
- 物価高騰して可処分所得が目減りしている感が強い。戸建、マンション購入は大きな買い物であるので、ユーザーの皆様は金利動向も含めて、慎重で有り模様眺め、将来への不安停滞すると思います。
- 御社の営業エリアの動向と言っても何処も同じです。太白区も青葉区も全てです。差があるのは、中心部と田舎・良い土地とかそうでない土地です。来年の夏頃には本当の行方がハッキリすると思います。
- 人口密度の高い地域は、地価の上昇又は横ばいが続く傾向が高い様です。人口移動は東から西へと続きます。加えて、宮城県内からの仙台市内の不動産購入者が少なく、隣県からの方々の多くは現金で購入されている。高額(5,000万円~1億円)な不動産で収益物件です。更地の土地も有料駐車場活用が可能なものも対象となっている様です。
- 都市部との価格差が開いてきているので、増々、個人間格差が顕著になっていく。
- 人件費、物価高騰により、価格は下がらないと思います。  
市場の動向を精査し、販売エリアを随時更新しながら集客、成約に努める。
- 相続による土地売却以外の売地はなかなかでてこない。坪単価も高く、一般の顧客は手が出せない金額となっている。
- アパート建築にあたり、土地を持っているオーナーでも、金利高、資材高による収支悪化が見込まれ、建築をあきらめる方が出てきている。
- 駅近や商業施設の近くはさらに上昇するが、公共交通がバス便のみのような不便な場所はさらに下落すると思います。

- 地方との価格落差は益々大きくなると考えられます。ただ、業法の改正で、800万円以下の仲介手数料額が変わった為、低価格だから避けるという事が無くなってきたと考えられます。
- 地価は横ばい。若しくは少し下がると思う。
- 場所により明確に差が出ている感があります。また、低価格ビルダーさんの建物が売れずに残っていたり、老舗住宅メーカーさんの建売も残っている感がものすごくあります。ここ半年は自分で設計した間取りなどを求めている方が増えていきます。市外の地域は売りたいけど売れない物件が増えている感じで、問い合わせや相談が増えております。処分したいけどできないなど。ますます荒れていく土地や建物が増えると考えます。
- 地価は高止まりの感じ(地下鉄周辺)。空き家、空地ありますが、相続進まず止っている。賃貸 1K、1Rの空きが目立つ。
- 国内外の不安定な情勢もあり、現在の状況が続くと思っております。市況が悪い。二極化がますます拡大していくように感じる。
- 新築は難しい状況ではありますが、リフォームやリノベーションなどが今後は増えてきて古い物件が残っていくのではないかと考えております。
- 今後、仙台市内でも利便性等で、下落、上昇と二極化がすすむと思う。
- 中心部と郡部の二極化がますます顕著になる。

#### 〈泉区〉

- 売買金額は下落傾向になると思う。
- 全く地価調査については疑問。
- 商業が都市部に集中しているのと、昨今の自然環境問題、下水管陥没や高齢者の生活環境問題等で住居も都市部に集中していくのではないかと考えます。リモート勤務による田舎暮らしニーズも増えないのではないのでしょうか。
- 建築費の高騰の影響で、賃金や賃料の増額の方向に転換しないと、土地価格などで調整せざる負えないので、地価が下がるのでは懸念します。
- 当社は注文住宅がメインで事業をしています。建築費と土地の高騰で住宅ローンの借入額は6千万が常識になり、なかなかローンを通せる人がいません。幸いに現在契約を頂いているのは、建て替えなのでローンが通りましたが、今後は益々厳しくなるのは間違いないようです。
- 取引価格については横ばいが続いており、今後これ以上の上昇はないと感じる。
- 新築注文住宅を建てたい需要はあると思うが、建築費も高騰しているため、土地の価格を下げないと取引に至らない状態。今後住宅地の地価は下落すると思う。
- 仙台圏の不動産価格高騰も頭打ちになり、いずれ下落に向かうと考えております。理由としては、物件価格が高過ぎて買えない客が増え、ノルマ達成を狙うがあまり値下げ販売が横行するのではと思っているからです。しかし、材料費や人件費の高騰は避けられないので、利幅を削ってでも販売する事により、体力の無い業者は苦しい戦いになると見込んでおります。その結果、複数の零細業者が淘汰され、業界再編の流れになり、残った業者が今度はしっかりと利益確保をする販売価格の設定を行うことにより、再び不動産価格の高騰に繋がると考えています。郊外の土地に関しては、少子化の影響からか販売が苦戦し、ログハウスなど郊外型の販売戦略をしっかりと練らないと売れない傾向が続き、今後は総じて下落若しくは横ばいになると考えます。
- 土地の仕入に関しては、売れ筋の判断を間違わないことが大事。今後の不動産市場は少子高齢化もあり先細り感は否めない。
- 平均的な収入の購入希望者層は引き続き様子見の傾向にあると思います。買いたい人は高収入、または安い物件狙いの低所得層という両極端に分かれている状況です。

## 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

- 石巻市地区においては、居宅新築状況は芳しくなく、住宅メーカーの石巻からの撤退も見受けられる。震災特需の住宅新築の反動もあり又、石巻の基幹産業である水産業の低迷等もあり不動産の動きは鈍く、今後も改善の見込が少ないと思料致します。【石巻市】
- 不動産市場は、今後も厳しい状況に成ると思われれます。【石巻市】
- 石巻は明るい話は少ないですが、空家を減らすべく微力ながら頑張ります。【石巻市】
- 仙台圏は上昇すると思いますが、石巻地区は横ばい・下落と思います。【石巻市】
- 恐らく、新築よりも中古住宅の取引が増加していくのではないかと考えます。また、中古住宅といっても顧客が耐震を気にする傾向にあるため昭和築の建物より、平成築の建物の取引が多くなると思います。しかしながら、事業を行なう方も増えているため、商業地の取引は比較的多くなるのではないかと考えます。【石巻市】
- 仙台圏のみ土地の動きがあるようですが、その他は全て低調に感じられます。【石巻市】
- 物価高騰の影響で購買意欲の減退が加速し、販売は苦戦すると思います。【石巻市】
- 取引はますます悪くなる見込み。【石巻市】
- 宮城県内は仙台圏一極集中型となっており、人口動向も含めて地方区への企業誘致、観光施設などの開発に努め、消滅可能地域を再構築すべき。地方の活性化を進めないと、業界自体の後退、賃貸オーナーの破綻が想定される。  
”政治家の皆さんへ”地域ファーストを1丁目1番地へ将来のために【石巻市】
- 宮城県全体の地価は上昇しているが、中心部の事と考えられる。仙台、利府以外は、動きがないので、どんどん過そ化が進むだろう。【石巻市】
- 石巻の物件の購入再販を行っているが、動きがなく、地元業者への依頼にも反応が少ない。販売の工夫が、価格面ではなく問われています。【石巻市】
- 不動産の価格については、一部を除いて下落傾向にある。【石巻市】
- 動きが悪く取引が少ない。【塩竈市】
- 都心では取引価格が上昇しているが、地方では上昇したいが買い手が見つからないので微増にとどまっている。また、建築価格の高騰で土地価格自体が買いたたかれる現状もある。【塩竈市】
- 仙台市、多賀城市、利府町で土地購入希望の方々が予算が合わずに塩釜市に流れてくるが、平坦な場所もなく住宅建築費高騰も重なり様子見が多いです。【塩竈市】
- 上記の通り、求める者がいないのに、手離す者もないので、不動産評価額と取引希望額が大きくかい離しつつある。【気仙沼市】
- 建築費高騰により、新築案件は減少、購買層も薄い。【気仙沼市】
- 少ないながらも土地を求めている方から土地探しを依頼されております。所有者様を探し出し、売買のテーブルに乗れば、地価の下落とは関係なく売主様有利の価格交渉になるかと思います。また、年度末や暖かくなってくれば動きもよくなるのではないかと期待しています。【気仙沼市】
- 住宅を欲しがるとは一定数いるものの、建築費用の高騰による販売価格が上昇しているため、なかなか、取引が活発とはなりません。空き家も増加しており、仙台市近郊とのギャップはますます大きくなっていくと思われれます。【気仙沼市】
- 建築費高騰による打撃は大きく、土地買い控えはまだ続くと思う。【多賀城市】
- 生活防衛が必須。経済変動の影響に依っては不動産取引に支障が生じる？物価上昇による市民生活が、賃金の上昇で安定出来るか？沈むか？【多賀城市】
- 不動産価格の二重構造が更に一段と進む。金利の減少が取引意欲を向上させる。物価高が高額商品の取引減少につながる。【多賀城市】
- 土地の格差については、今後も継続が続き、大きく開きが現れるとの想定。  
今後、「株高」及び「金利の上昇」並びに「建築資材・人件費高騰」など負(一)の要素が目立つ現状ではあるが、住宅建築は大きく低下する様には感じない。【七ヶ浜町】

### ③沿岸南部…名取市・岩沼市・亶理町・山元町

- 取引引きの減少がみこまれる。【名取市】
- 仙台市内、隣接の市町村は上昇すると思います。【名取市】
- JR名取駅を控えていることから、今も昔も仙台方面へのアクセスが良好な為、土地の需要は旺盛であることに変わりはなく、地価の上昇は続くと見えています。  
増田西地区、及び三陸道名取スマートインター周辺の「土地区画整理事業」の少しでも早い進展を望みます。【名取市】
- 土地価格の下落は考えにくく、この傾向は当面続くと考えられます。【名取市】
- 全体的には減少、供給過多になると予想。【名取市】
- 仙南地区の住宅用地の価格は、いつ急落しても不思議ではない状況とみえています。最長50年返済の住宅ローン商品の恩恵も僅かで、建築費の高止まりと空き家の増加に耐え切れずに、土地価格は加速度的に下落していくものと予測します。【名取市】
- 住宅においては、駅近く、郊外の二極化が進んでいると感じる。今後も続いていくと思う。【名取市】
- 仙台都市圏を構成しますが、仙台市圏からは離れているので、ほぼ横ばいに推移するものと思っています。【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

- 農地、山林の売却が増えて行くと思う。【登米市】
- 建築コストや金利上昇が引き続き懸念され、取引件数は緩やかな減少が予想されます。ただし、登米市では移住・定住支援や空き家バンク制度の浸透により、再生系不動産への関心が継続。今後は「安価な中古＋リフォーム」や「事業用転用(民泊・貸店舗)」といった実需＋投資の両面需要が残ると見えています。全体としては横ばい～やや弱含みの市況ですが、アイデア次第でチャンスも多い段階です。【登米市】
- 弊社の営業地域では、地価上昇は全くなく、これからも見込めない。ただ、これを移住地として選ばれるメリットと捉え、マッチングを図っていきたいと思います。【登米市】
- 土地取引は、横ばい状態と考えられるが、現状のままの中古住宅物件の売り物件が多くなると感じている。【登米市】
- 当社は土地の取引が多いですが、よく関連業者(造成会社、設備会社、パワービルダー等)に「建築費高騰」をよく言われます。一般のお客様に関しては取引価格は上昇しているかもしれないですが、パワービルダー、建築会社への再販は▲4%の感覚ではなく▲10～20%位に感じます。建築費高騰や金利上昇等の要素があつたとしても新築建売の相場は変わらないので、分譲価格も一緒に上昇すればいいなと思います。【登米市】
- 下落傾向が続きます。【栗原市】
- 今後も住居新築目的の土地取引の回復は見込めず、市街地においては全く需要が見込めない。【栗原市】
- 宮城県は仙台以外の市町村では、市場上昇の材料が見当たらないので、見通しは暗いと言わざるを得ない。【大崎市】
- 消費者も、限られた予算で、物件をよりいっそうきびしい目線でとらえるようになり、優良物件を探すのが至難になっている。【大崎市】
- 今後はさほど変化はないように感じますが、上記記載の通り建築価格の高騰で中古住宅の需要がより多くなるのではないかと考えられます。【大崎市】
- 郊外(大崎市鹿島台)で営業しており、アパート等新築の供給自体がほぼありません。需要も多くありませんので、今後は建物の維持管理の問題や空家の有効活用の相談が多くなってくるかと思われます。【大崎市】
- 主要取引の大崎市古川は地価はまだ下がっていない印象ですが、駅から離れた郊外は単価下げても売れない印象です。【大崎市】
- 当地方は、仙台より遠方でありまして、需要が少なく供給が少々多くあり、値段も下落傾向にあり賃料等も下落傾向にありますので、その中で数多く仲介していくしかないと考えます。【大崎市】
- 市内中心部は上昇傾向だが、田舎にくると下がっている。【大崎市】

- 当社でも仙台市方面の物件価格高騰に関して注視しており、今後も再開発などの影響で上昇していくと考えております。地方の消費者、業者ともなおさら手が出しづらい価格となり、物の価格が上昇している中で今後も地方との物件価格の格差は大きくなっていくと思われます。当社の営業エリアとしては、市街地も念頭にはありますが地方の不動産取引の動向も見ながら検討していく予定です。新総裁になり、金利の急な上昇に対する不安が少し和らいでいるとも感じています。今後、年末に向けて消費者の中にも安心感が広まり、不動産取引に対して買い側が活発に動くことを期待しています。  
【大崎市】
- 地価上昇の傾向にある【利府町】
- 新築戸建ての件数が減少する予想の一方、今後は中古物件の需要が多くなると思います。【大和町】
- いろいろな物が、値上げ又は金利の上昇ですので、高値の土地が値下げすれば動きがあると思いますが、このままの価格では動きは少なく見通しは暗いです。【大和町】

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

- 仙台はわからないが、ミニバブルのようなもので郡部は、現実落ちている。大東建託、建売メーカーも、郡部はストップ又は、売れるところだけ購入しているので、今までは売れそうになかったものも購入していた状況が一変落ちこみが大きい。体力のない所は、倒産していく状況です。不動産以外の収益の確保も必要かなと、先が見えない地方に。【白石市】
- ほぼすべての商品で価格が高止まり、高騰しており、土地の造成費用、住宅のコスト、建基法改悪による審査期間の延長など、小規模事業者にはつらいこと揃い。ますます、過疎と熊の出現が増えると思われる。【白石市】
- 今後も格差は拡大傾向だと思います。【白石市】

- 今後に関しては、ようやく道の駅しろいしと白石中央スマートインターチェンジの工事が始まった為、工業団地も含めて白石に目を向ける投資家の方や一般顧客が増える予想される。【白石市】
- 工場やスーパーの撤退傾向により下落すると思われます。【白石市】
- 今後も低廉な空家等の供給は増え続け、徐々に売れ残り物件も増えていくと思われます。【白石市】
- 建築費高騰と金利上昇の影響で全体に取引件数が徐々に減少し、地価も横ばいから下がる方向に向かうのではないかと考える。【白石市】
- 建築費高騰や金利上昇に伴い、土地取引は価格・件数共に下落していくと思われます。【角田市】
- 建築費の高騰等から、新築の戸建を先延しにしている方が見られるので、賃貸は横ばいの状況。建築は減少に転じている状況。【蔵王町】
- 営業エリアについては、成約価格は上昇傾向から横ばいになってきておりますが、地価公示の価格が成約価格に追いついていない現状ですので、もうしばらく上昇傾向は続く見込みです。不動産市場全般としては、二極化が更に進んでまいそうに感じております。【大河原町】
- 不透明です。建築費の高騰や建築確認の変更等により、新築物件が減り、中古物件市場に変化すると考えます。【村田町】
- 宮城県は仙台市に集中していき、郡部は下落していくと思われます。【柴田町】
- 土地については価格が大きく下落し始めている状態です。大きい地主さんも相続に伴い、今まで寝かせていた土地が表に出始めましたが動きは鈍い状態です。土地の売却の際に、出口が従来ではサブリース業者さんがアパート用地として利用するケースが多かったものの、供給過多の状態でも新築物件でも空室が目立っています。そのため、銀行融資が受けにくい状態になっており、アパートで用地での売買が見られなくなってきました。現行では、土地分譲、建売くらいしか需要が見通しがしにくい状態です。【柴田町】
- 川崎町の場合、国道286号線バイパス工事が順調に進んでおり、先行は明るいと思う。売買価格も上昇傾向にあると思います。【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/>