

東北版

2015年 冬号

DAIWA  
REAL ESTATE  
MARKET REPORT

## 目 次

■地価動向	仙台市における不動産マーケット動向 東北6県の用途別地価動向 地価LOOKレポート(仙台市・盛岡市・郡山市)	.....P2
■オフィス市況	仙台市のオフィス動向(空室率、平均賃料) 仙台市用途別期待利回り	.....P3
■企業短期経済観測調査(短観)	業況判断指数(DI)の推移 日銀地域経済報告(さくらリポート)	.....P4
■大型小売店販売額の推移	大型小売店販売額の推移	.....P4
■住宅建設動向	東北6県の新設住宅着工戸数の動向	.....P5
■建築費指数	仙台市及び主要都市における建築費指数	.....P6

## 《仙台市における不動産マーケット動向》

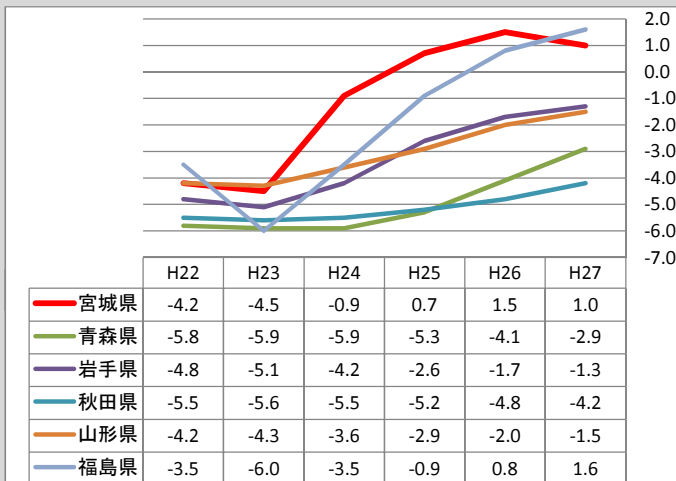
仙台市住宅地の地価は依然として上昇傾向にある。特に、地下鉄東西線新駅に近い住宅地や中心部の優良住宅地については、引き続き上昇基調にて推移するものとする。  
分譲マンションについては価格が大きく上昇しており、特に中心部では5,000～6,000万円の高額な新規分譲が続いている。しかし、需要者の購入限度額に近付きつつあり、一部マンションでは分譲価格を下げる動きもみられるほか、モデルルームでの集客が芳しくない物件も出つつある。今後も青葉区本町、太白区长町、宮城野区駅東地区などで多くの新規分譲が計画されており、需給バランスの動向が注目される。  
賃貸マンションについて、中心部の優良物件は依然として好調を維持しているものの、需要は減退しており、賃料はやや低下しつつある。一方、中心からやや離れた立地の賃貸マンションについては、一定の空室が発生している状況にある。

## 《地価調査の動向(平成27年9月16日発表)》

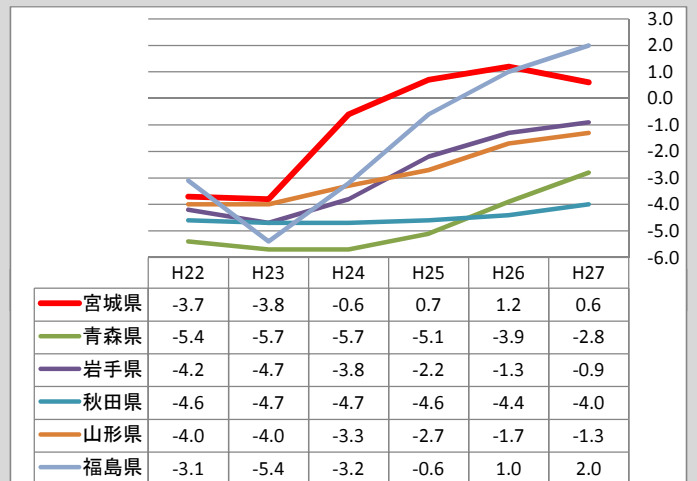
住宅地については、福島県の上昇率(+2.0%)が全国トップとなり、原発事故に伴う移転需要を大きく反映する結果となった。原発の避難者が多い、いわき市は全国上昇率トップ10に8地点が入るなど、依然として需要の高さが伺える。一方、宮城県(+0.6%)は災害公営住宅等復興事業の目処がたったことを反映し、上昇幅は縮小した。  
宮城県の商業地は前年を上回る+2.1%となり、特に仙台駅西地区、同駅東地区、長町地区の各地区周辺のほか、地下鉄東西線新駅周辺の上昇が目立つ。  
地方圏では、青森、岩手、秋田、山形はいずれも下落幅を縮小しつつも依然として下落傾向にあり、特に秋田は住宅地、商業地ともに全国ワーストとなっている。

## 《地価調査(各年7月1日時点)における県別用途別地価動向(対前年変動率[%])》

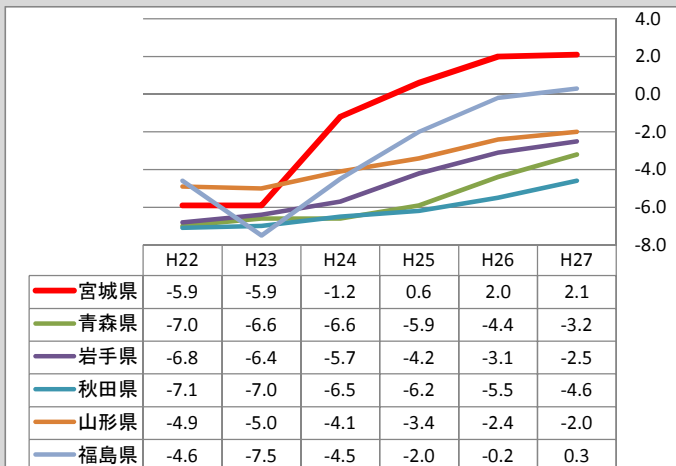
### 全用途平均



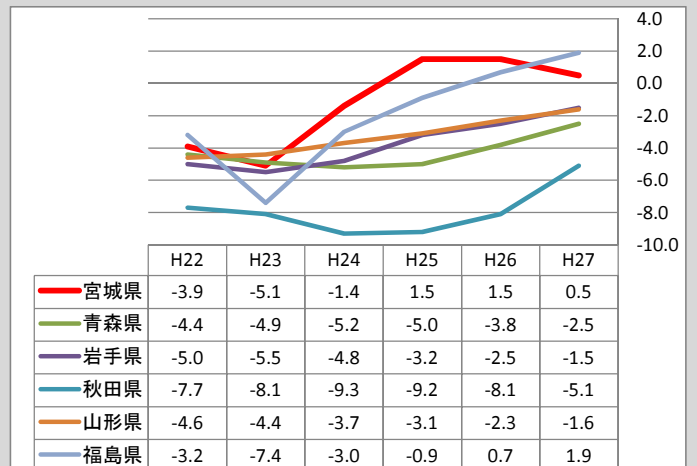
### 住宅地



### 商業地



### 工業地



※各データは都道府県発表の地価調査(7月1日時点)に基づく。

## 《高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート 平成27年第3四半期～》

地区	用途	総合評価	取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料
仙台市青葉区中央1丁目	商業	0-3%上昇	△	▽	□	□	△	□	-	-
仙台市青葉区錦町	住宅	0-3%上昇	△	▽	□	□	-	-	△	△
盛岡市盛岡駅周辺	商業	0%横ばい	□	□	□	▽	□	□	□	□
郡山市郡山駅周辺	商業	0-3%上昇	△	▽	□	□	□	□	-	-

※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

出典: 国土交通省「主要都市における高度利用地地価動向報告」

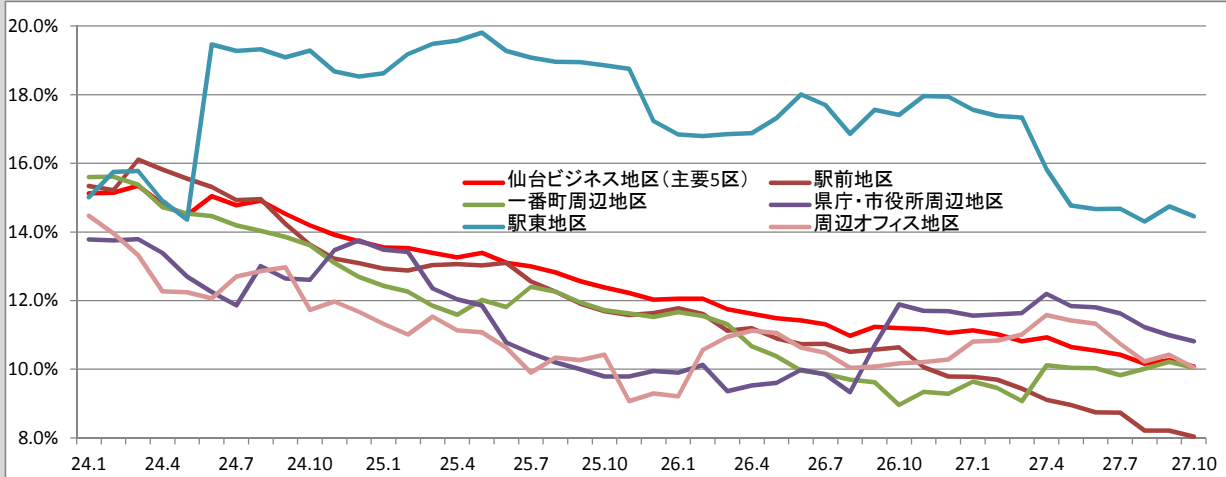
## 《仙台市のオフィス動向及び仙台市における用途別期待利回り動向》

中心部の優良物件は満室に近い稼働率となり、募集賃料は上昇傾向にある。賃貸需要者は準優良ビルにも流れており、このようなビルについても稼働率が改善し、賃料は上昇に転じつつある。そのため、中心部のオフィス市況は総じて好調な状況にある。

全国的にみて、投資用不動産(収益物件)の取得意欲は過熱しており、東京の一等地にある大型物件などの価格は、極めて高い水準まで高騰している。そのため、相対的に割安な地方都市の不動産に対する需要が高まり、優良なオフィス・賃貸マンションに対する投資意欲は旺盛である。特に、大型物件については、一段と利回りが低下(価格は上昇)し、入札物件ともなると10社以上が競合した結果、価格が上り上がるという状況も見られる。

このように、不動産投資の動きは、「地方分散化」の傾向にあるほか、従来のオフィスビル、賃貸マンションだけではなく、物流施設、ホテル、老人ホーム等を投資対象とする「多用途化」が顕著であり、宮城県以外の東北地方においてもホテル、物流施設などの投資用不動産の取引が目立つようになった。

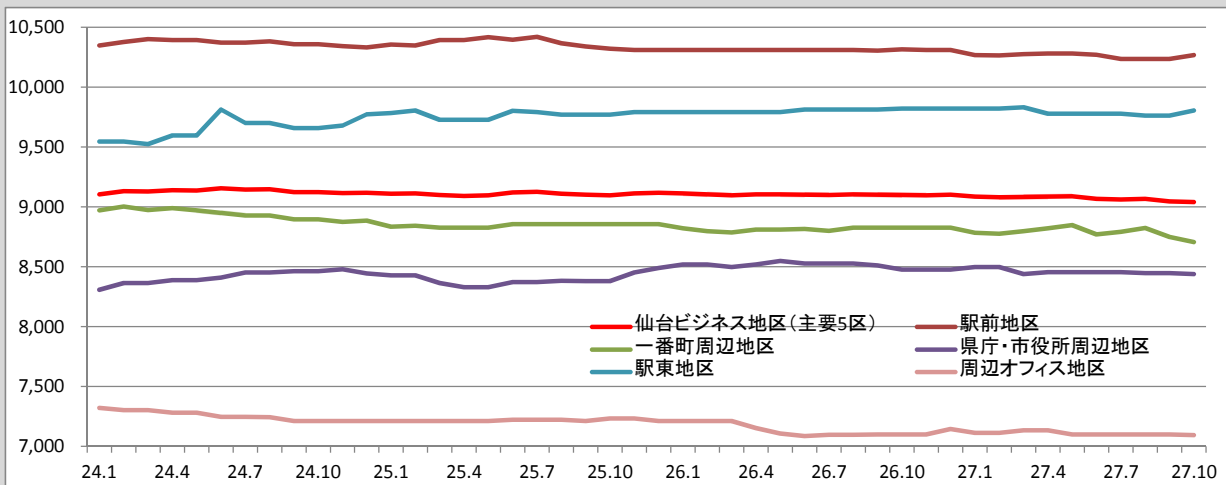
### 空室率動向



出典:三鬼商事株式会社仙台支社「仙台の最新オフィスビル市況」

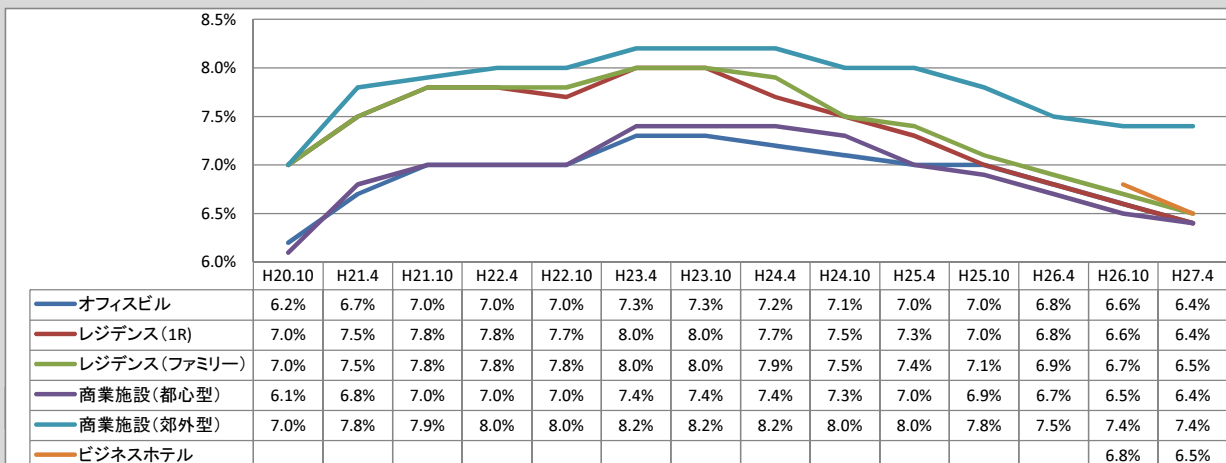
### 平均賃料動向

(単位:円/坪)



出典:三鬼商事株式会社仙台支社「仙台の最新オフィスビル市況」

### 期待利回り動向(仙台市)



出典:一般財団法人日本不動産研究所「投資家調査」(期待利回りは対NOI利回り)

## 《日本銀行 企業短期経済観測調査(短観)》

東北6県の9月の企業短期経済観測調査(短観)は、全産業が業況判断指数(DI)がプラス9と、前回6月から1ポイント上昇した。しかしながら、先行きについては全産業で4ポイントの下落と予想されている。また、10月の地域経済報告(さくらリポート)において、東北の景気は前回7月の基調判断を据え置き、「緩やかに回復している」とし、各項目別動向は下記の通りとなっている。

### 【さくらリポート(全体感)】

東北地域の景気は、緩やかに回復している。

公共投資は、震災復旧関連工事を主体に、高水準で推移している。公共工事請負金額は前年を下回っている。

設備投資は、堅調に推移している。幅広い業種で能力増強投資や新製品対応投資がみられる。

個人消費は、食料品を中心に堅調に推移している。乗用車販売は前年を下回っているが、家電販売額は上回っている。

住宅投資は、分譲が前年を下回っているものの、持家や貸家は前年を上回っている。

生産は、横ばいの圏内の動きとなっている。



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査結果」

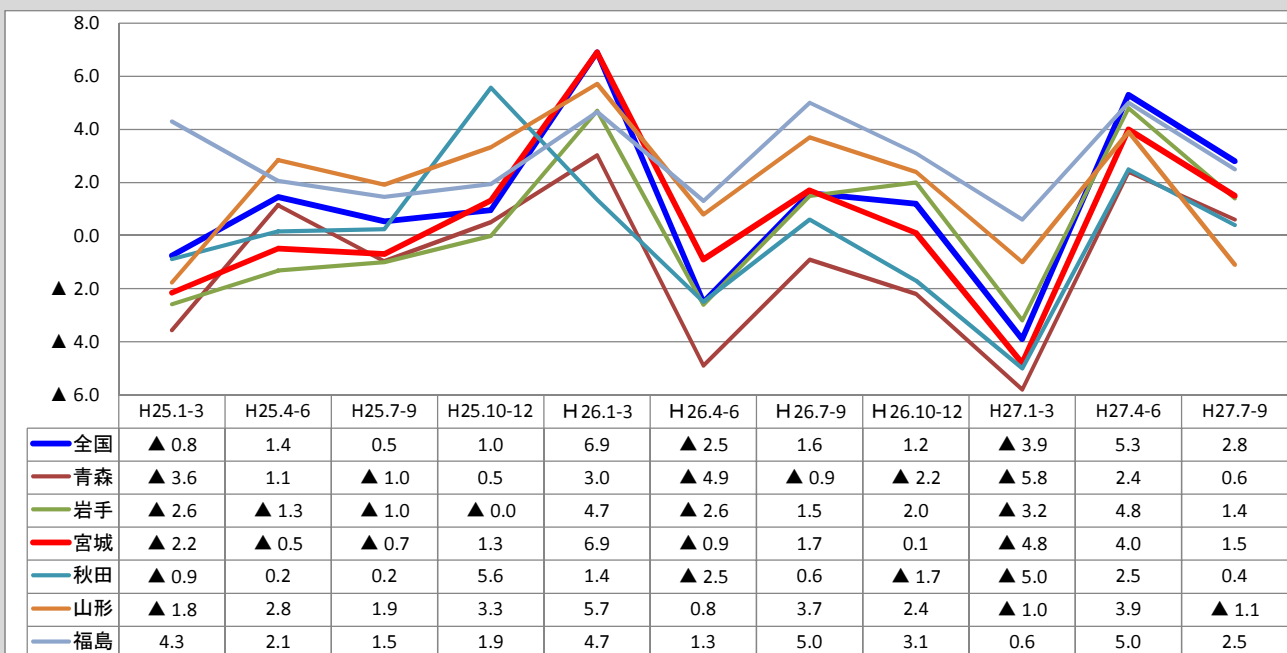
## 《大型小売店販売額の推移(対前年同月比%)》

東北6県の小売店販売額について、6ヶ月連続の増加となった。

四半期毎では下記のとおり、山形を除いて概ね対前年比プラスとなっている。

同様に、最新(平成27年9月)のデータでも山形以外是对前年比プラスとなっている。

百貨店では宝飾品や化粧品を含む「その他商品」が2桁の伸びを見せた一方で、衣料品は豪雨の影響で低調だった。他県若しくは全国に比べて、福島県は一貫して増加を示しており、消費活動が好調であることが伺える。

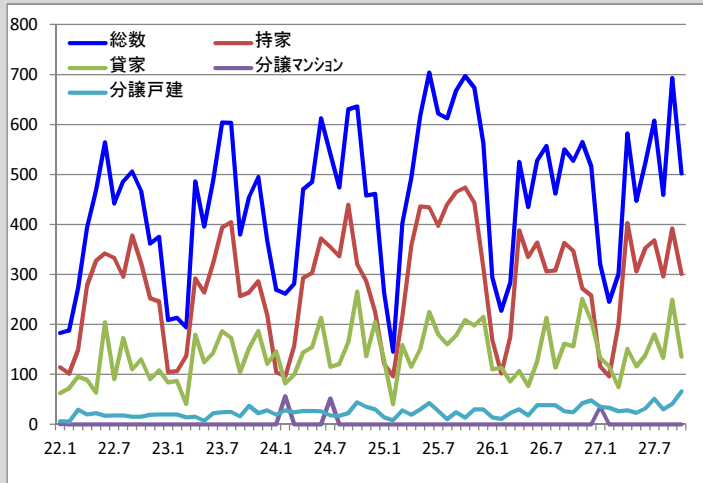


出典：東北経済産業局「東北地域大型小売店販売額動向」

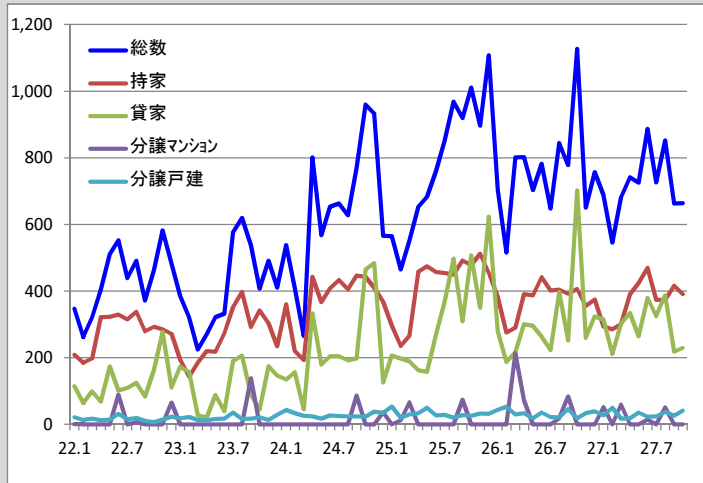
## 《東北6県における新設住宅着工戸数の動向》

東北6県における新設住宅着工戸数は下記のとおりで、岩手県や宮城県などでも落ち着きを見せつつある。消費増税に伴う影響はほぼなくなったが、災害公営住宅などの復興需要により依然として高い水準を維持している。復興需要の要素を除くと、概ね横ばいの状態が続いているものと考えられるが、今後は仙台市内で控えている大型マンション供給等の影響が表れるものと考えられる。

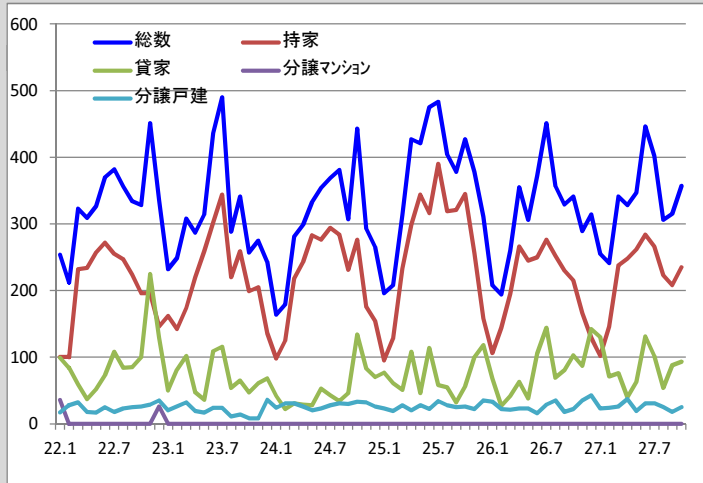
### 青森県



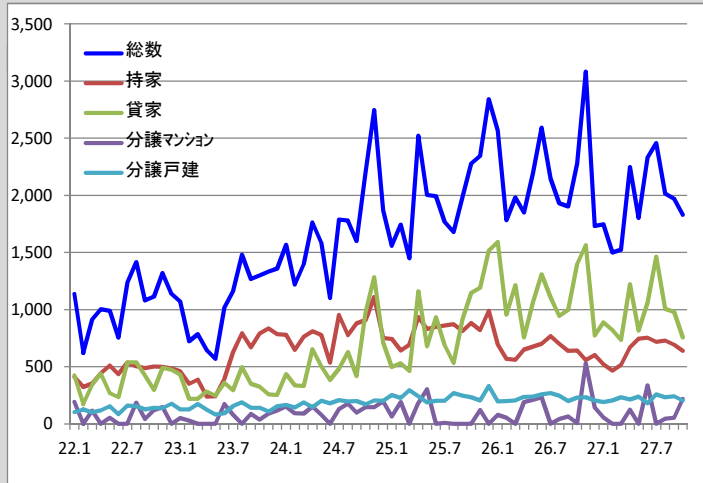
### 岩手県



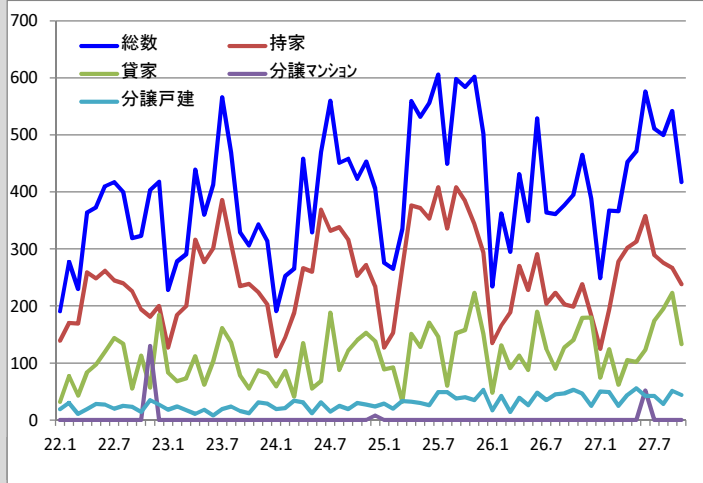
### 秋田県



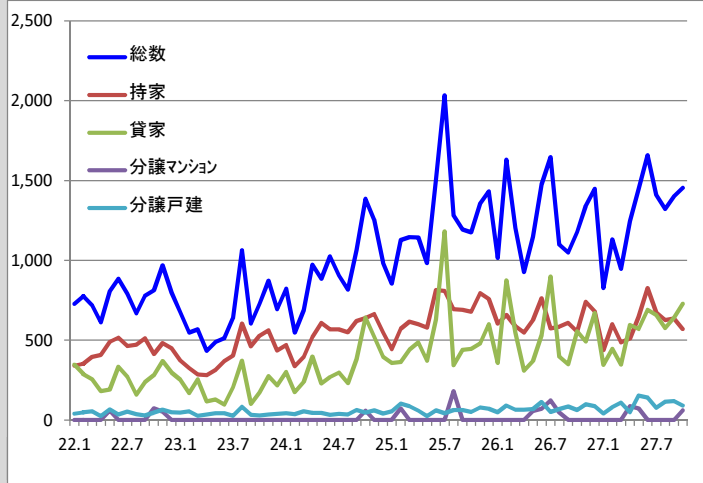
### 宮城県



### 山形県



### 福島県



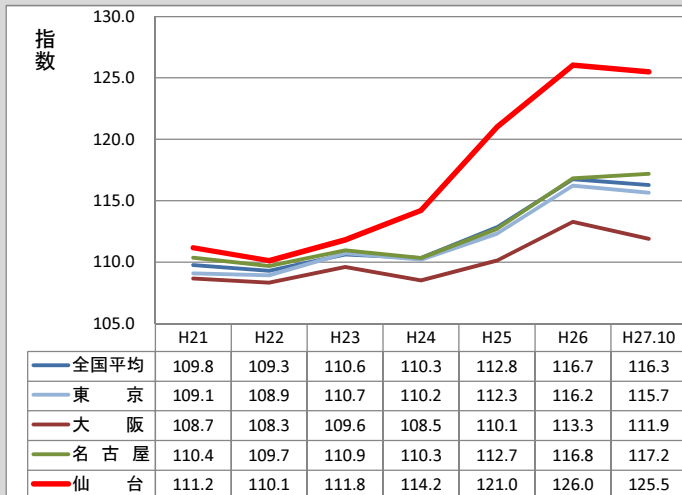
出典: 国土交通省「建築着工統計調査」



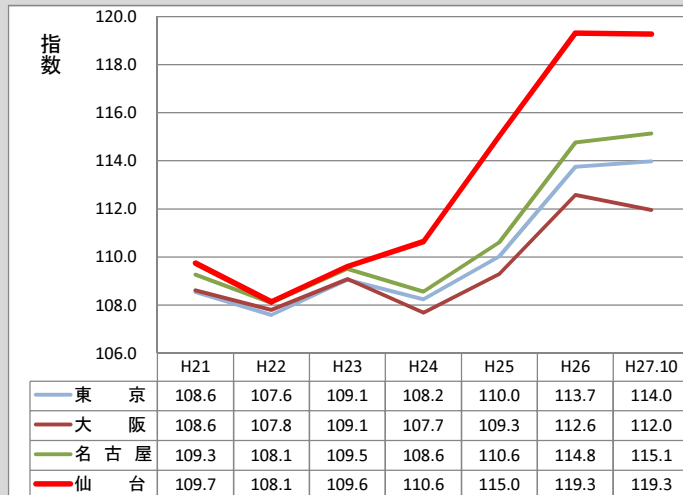
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 平成17年=100(基準))》

仙台市ほか主要都市における建築費指数(総合及び用途別)は下記の通りとなっている。  
全国的に、僅かながら下落基調にあるものの依然として高水準にある。  
特に住宅用途(木造、SRC等)の建築費が落ち着きつつあることが伺える。  
仙台市は震災以降の上昇が激しく、他都市に比べても指数は相対的に高水準にある。

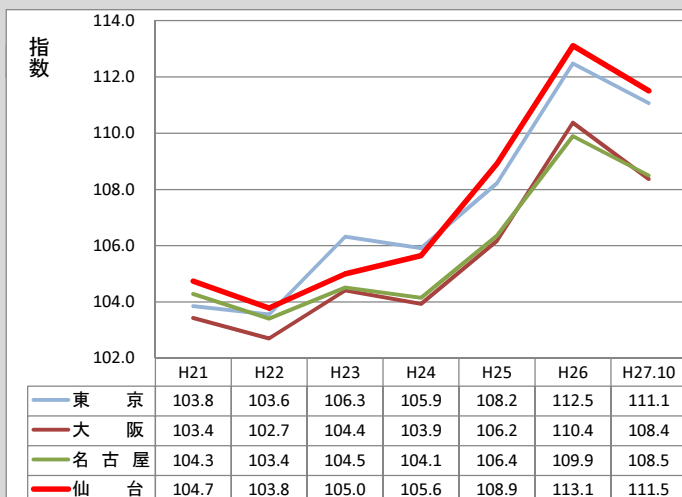
建設総合



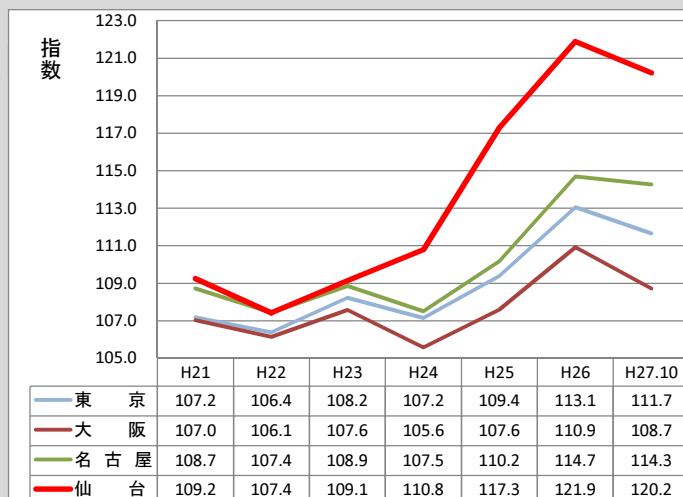
事務所(SRC、RC、S)



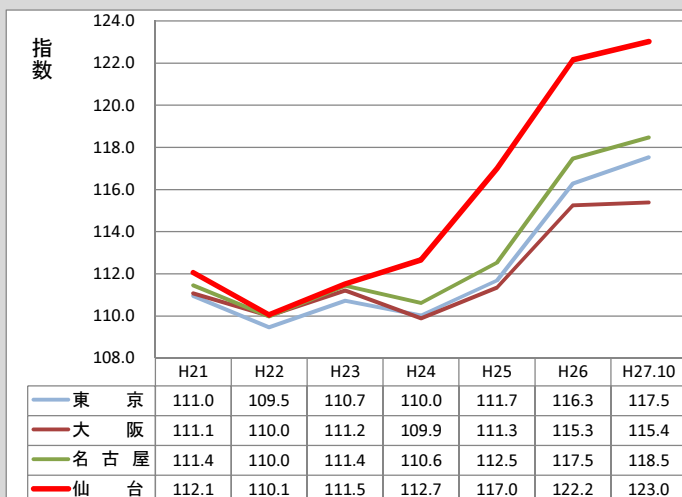
住宅(木造)



住宅(SRC、RC、S)



工場(SRC、RC、S)



**【ご利用上の注意】**

■大和不動産鑑定株式会社は、本情報利用者の皆様に対して「不動産マーケットレポート」の情報提供のみを目的とするものであり、金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的として提供するものではありません。

■大和不動産鑑定株式会社は、本情報利用者の皆様が何らかの損害を蒙った場合であっても、大和不動産鑑定株式会社は一切の責任を負いません。

■大和不動産鑑定株式会社は、自らの判断により、本情報利用者の皆様に事前の通知を行うことなく、本情報の内容の更新、追加、変更、削除、部分改廃等を行う場合があります。

**東北支社**

〒980-0802 宮城県仙台市青葉区二日町3番10号（グラン・シャリオビル 2F）  
Tel.022-713-7071(代表) Fax.022-713-7072  
[e-mail tohoku@daiwakantei.co.jp](mailto:tohoku@daiwakantei.co.jp)

**気仙沼事務所**

〒988-0053  
宮城県気仙沼市田中前2丁目2番7号（ナガネビル 203号）  
Tel.0226-21-2101(代表) Fax.0226-22-7721

**東京本社**

〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号（パレスサイドビル3F）  
Tel.03-5219-3210(代表) Fax.03-5219-3220

**大阪本社**

〒550-0005 大阪市西区西本町1丁目4番1号（オリックス本町ビル11F）  
Tel.06-6536-0600(代表) Fax.06-6536-7744