

東北版

---

2014年 春号

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	東北主要都市の空室率・平均募集賃料 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(さくらレポート)	..... 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(月ベース)	..... P6

## 《仙台市における不動産マーケット動向》

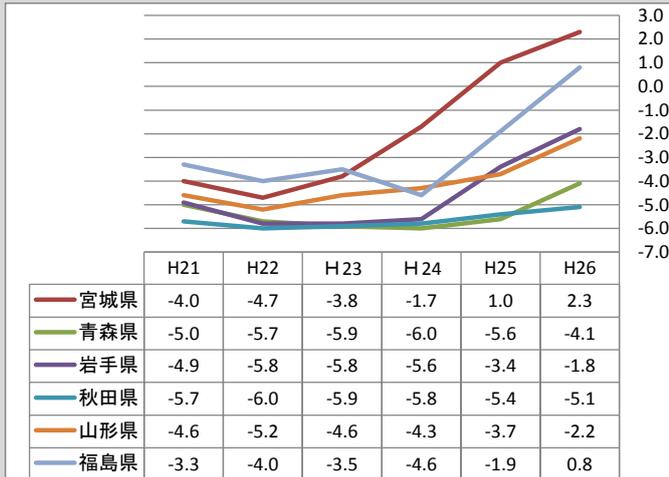
不動産取引について、郊外の住宅地については落ち着きを見せているが、人気の高い住宅地については売主の強気な価格設定や供給不足のため、依然として地価は上昇基調にある。  
分譲マンションについては、大型開発が続いた青葉区では一服感が出ており、今後は「あすと長町」を中心とした太白区、「仙台駅東口」などの宮城野区で供給が続くと見込まれる。  
賃貸マンションについても、市内優良物件については依然として高稼働が続いているものの、賃料上昇は鈍化し始めたほか、郊外の賃貸物件などでは空室が見られるようになり、震災以降続いていた賃貸市場における需給逼迫の状況は脱したものと見られる。

## 《地価公示の動向(平成26年3月18日発表)》

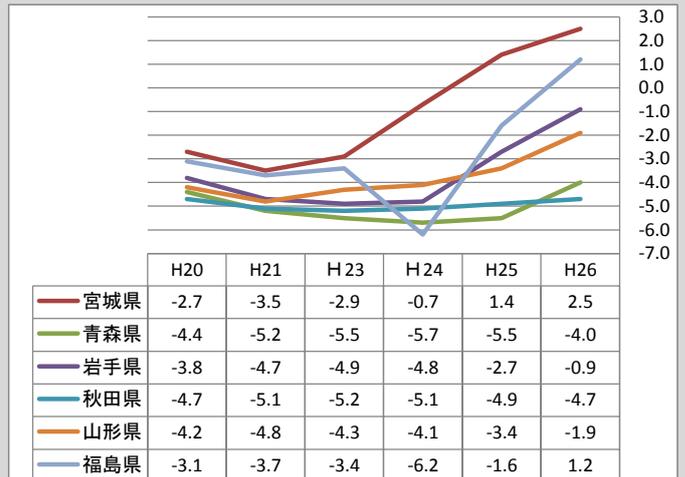
震災復興需要の高まりを受け、宮城県、福島県で各用途とも平均変動率が上昇。その他の県は依然として下落傾向が続くものの、景況感の改善効果により下落幅はいずれも縮小している。  
住宅地の上昇率は全国上位10地点のうち上位8地点までを石巻市、いわき市、仙台市が占めるなど、被災地における地価上昇が顕著となっている。  
商業地については、地下鉄東西線の開業を控える仙台市や郊外の開発が進む石巻市などが牽引した結果、宮城県のみが平均変動率でプラスとなった。浸水被害を免れ、商店が集中しつつある岩手県大船渡市(+9.6%)が変動率全国トップになったが、浸水した地域では、依然として多くの商業地の地価は伸び悩んでいる。

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

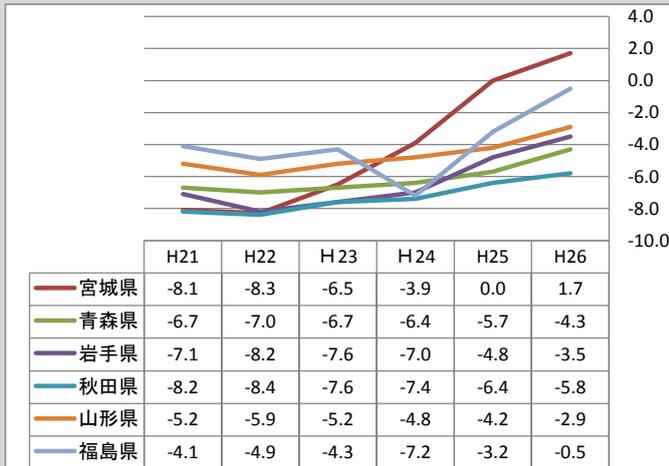
### 全用途平均



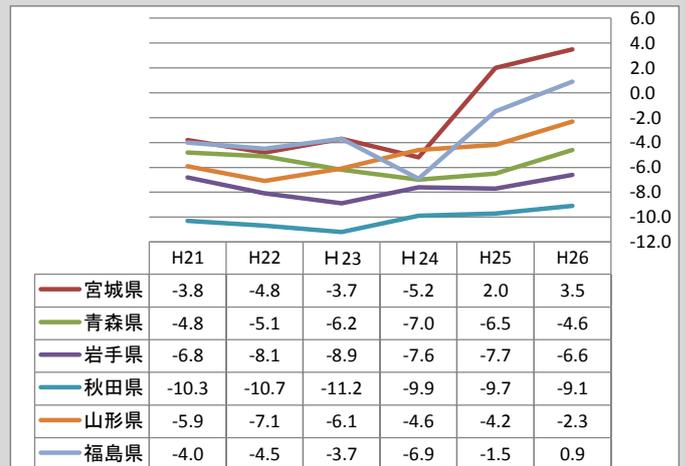
### 住宅地



### 商業地



### 工業地



※各データは国土交通省発表の地価公示(1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25年第4四半期 ～》

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	△	□	□	□	□	△	-	-
仙台市青葉区一番町	商業	0-3%上昇	△	□	□	□	□	△	△	△
仙台市青葉区錦町	住宅	0-3%上昇	△	▽	□	□	-	-	△	△
仙台市青葉区五橋	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

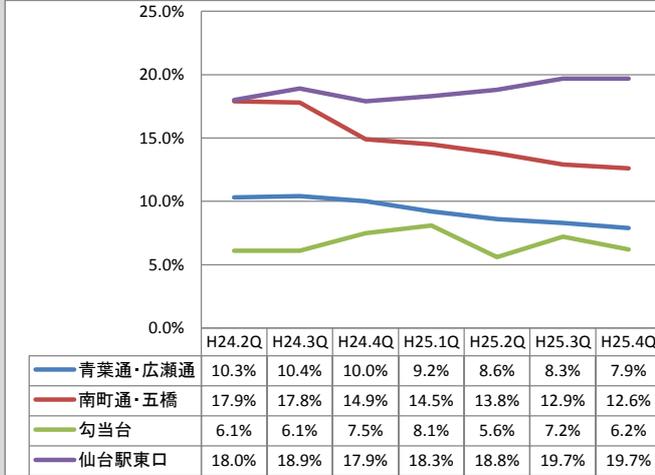
出典: 国土交通省「主要都市における高度利用地地価動向報告」

## 《仙台市及び東北主要都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》

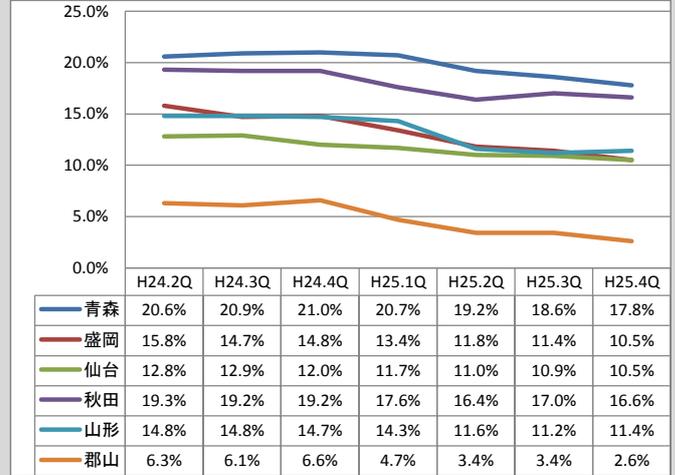
オフィスの縮小、撤退、統合に伴う動きが続いているものの大きな増減はなく、空室率は概ね横ばいで推移している。仙台市中心部のオフィス市場は、Aクラスビルは高稼働を維持し、供給が少ないため、賃料設定にやや強気な姿勢が見られるようになった。一方で、既存ビルはやや苦戦しており、二極化が進んでいる。期待利回りについて、特に中心部における賃貸マンションに対しては需要者が競合するケースが多く、利回りは低下(価格は上昇)傾向にある。オフィスビルについては目立った取引が少ないなかでも、全国的な不動産市況改善の影響を受け、利回りはやや低下傾向にあるものとする。

### 空室率動向

#### ■仙台市

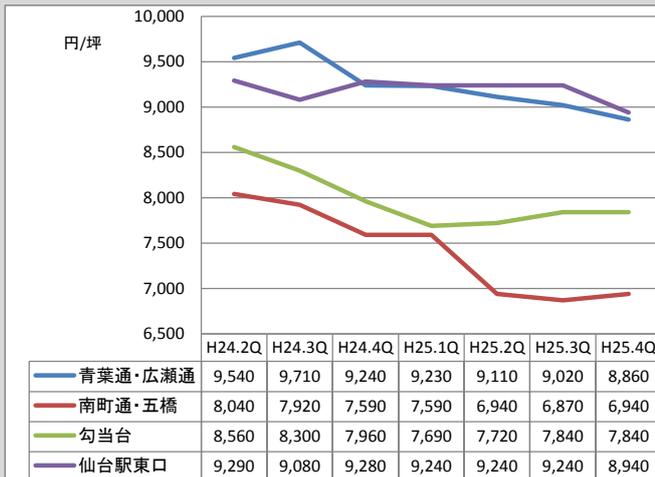


#### ■東北6県主要都市

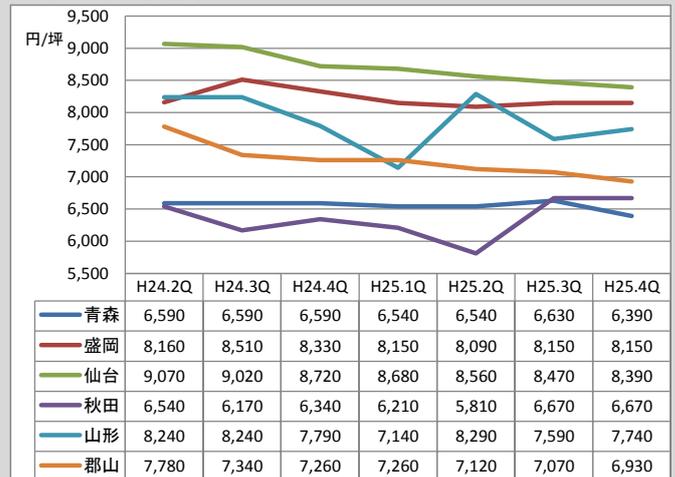


### 平均募集賃料動向

#### ■仙台市

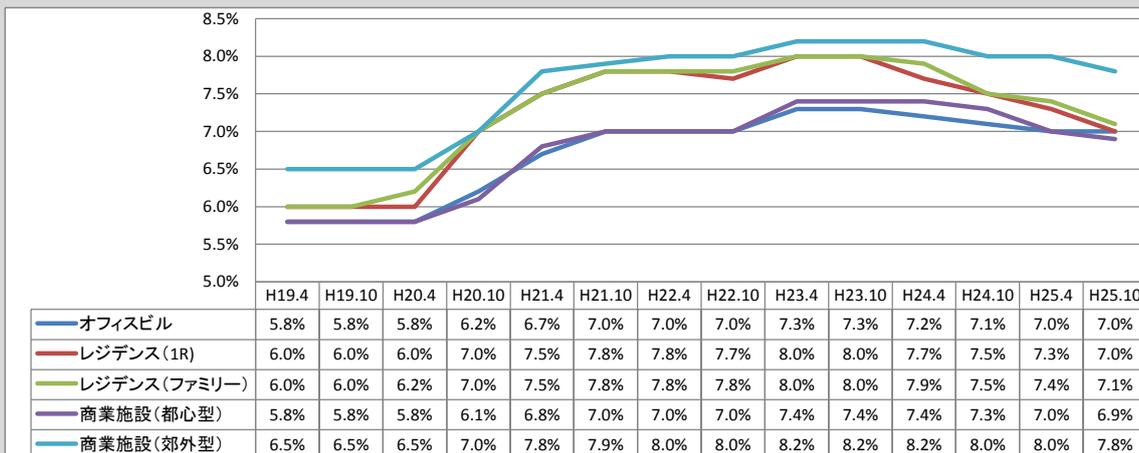


#### ■東北6県主要都市



出典:シー・ビー・リチャードエリス株式会社「ジャパンオフィスマーケットビュー」

### 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4月の企業短期経済観測調査(短観)は、全産業とも業況判断指数(DI)がプラス13と、前回12月から1ポイント上昇した。4期連続の改善で高水準が続いている。東日本大震災からの復興需要や消費増税前の駆け込み需要を背景に、幅広い業種で景況感の回復傾向が強く出る結果となった。

また、4月の地域経済報告(さくらレポート)において、東北の景気は前期(昨年10月)の基調判断を据え置き、下記の通り「回復している」とし、消費税率引き上げ前の駆け込み需要を背景にした生産の増加や、東日本大震災の復興需要を踏まえた。

【さくらレポート(全体感)】

東北地域の景気は、消費税率引き上げの影響による振れを伴いつつも、基調的には回復を続けている。最終需要の動向をみると、公共投資は、震災復旧関連工事を主体に、大幅に増加している。設備投資は、増加している。個人消費は、底堅く推移している。住宅投資は、災害公営住宅の建設等から増加しており、これらの分野では消費税率引き上げの影響による振れもみられている。

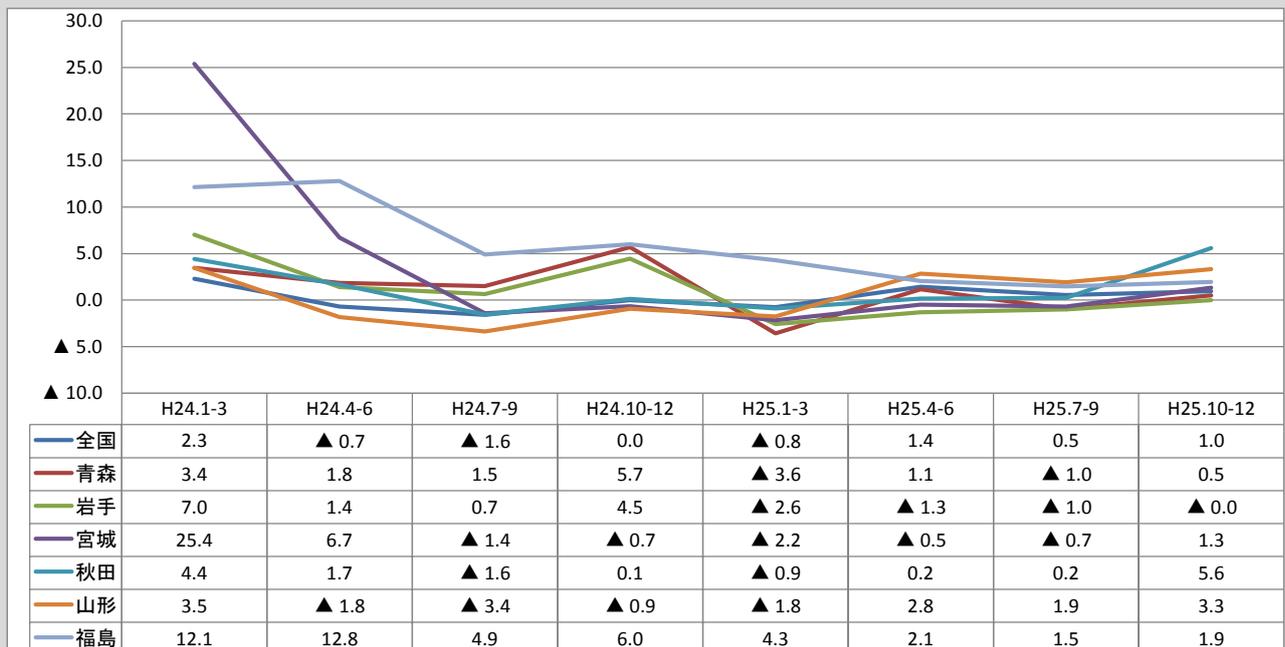
生産は、緩やかに増加している。こうした中、雇用・所得環境は、改善している。消費者物価(除く生鮮食品)は、前年を上回っている。



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%)》

東北の小売店販売額は概ね全国平均を上回る伸びを示している。大雪の影響で消費がやや落ち込んだものの、それ以降は消費増税導入前の駆け込み需要により売上は上昇している。3月の見通しについては、駆け込み需要の本格化や賃金アップ見通しの明るい経済情勢を受け、売上は10%以上伸びると予想されている。

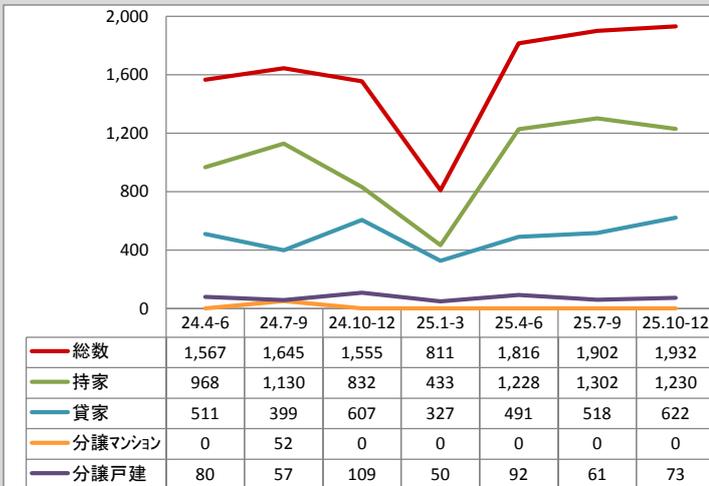


出典:東北経済産業局「東北地域大型小売店販売額動向」

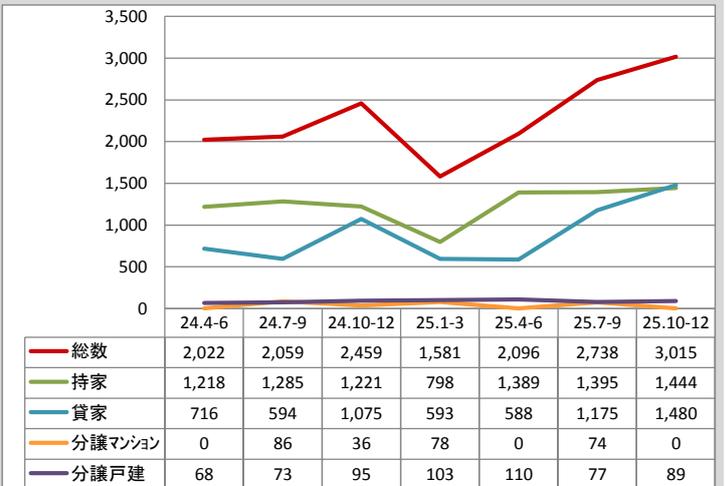
## 《東北6県における新設住宅着工戸数の動向》

東北地方における住宅着工戸数は各県とも大きな伸びを示している。  
 宮城県、岩手県では震災仮設住宅からの移転需要を見込んだ民間貸家の着工が増加している。  
 福島県でも相馬市、南相馬市で持家の戸数が増加した一方で、いままで好調だったいわき市では地価上昇の影響を受け、動きが鈍化している。  
 沿岸部では着工待ちの物件が多く、今後も堅調に推移するものと予測されるが、建築費高騰が及ぼす影響が懸念される。

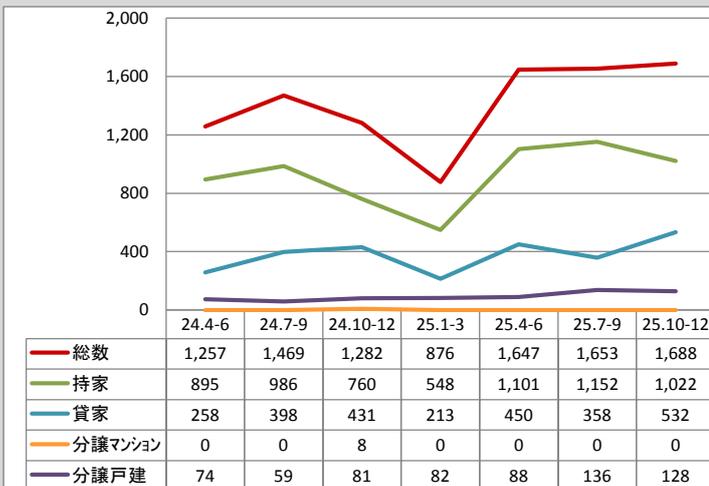
### 青森県



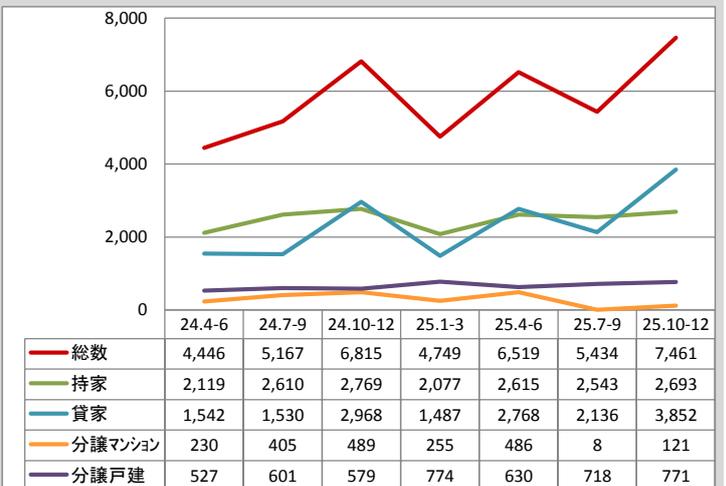
### 岩手県



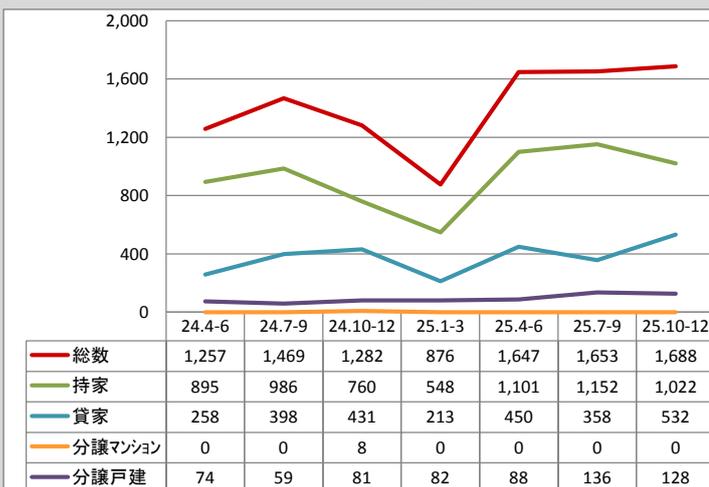
### 秋田県



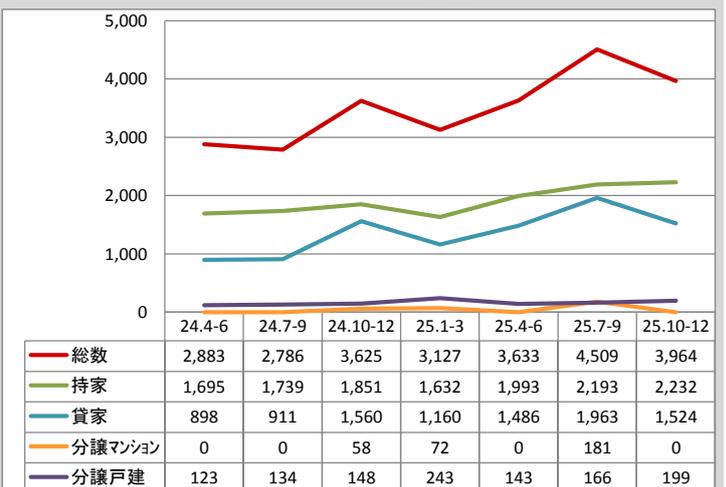
### 宮城県



### 山形県



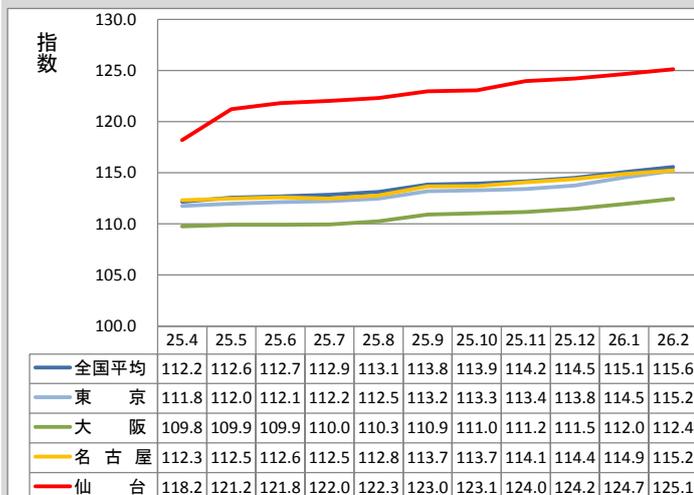
### 福島県



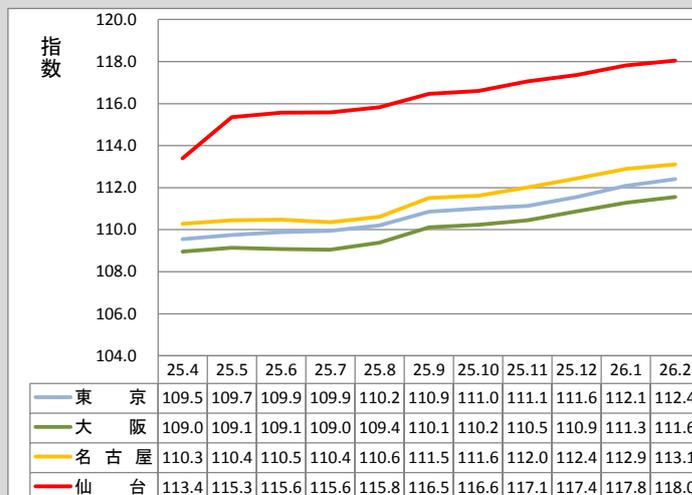
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 平成17年=100(基準))》

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。  
 全国的な上昇基調のなか、特に仙台市は全用途で突出した上昇を示しており、復興事業に伴う建築費の高騰が顕著に表れている。  
 オリンピック関連事業により、さらなる高騰が予測されるなか、建築費上昇が復興事業に及ぼす影響が懸念される。

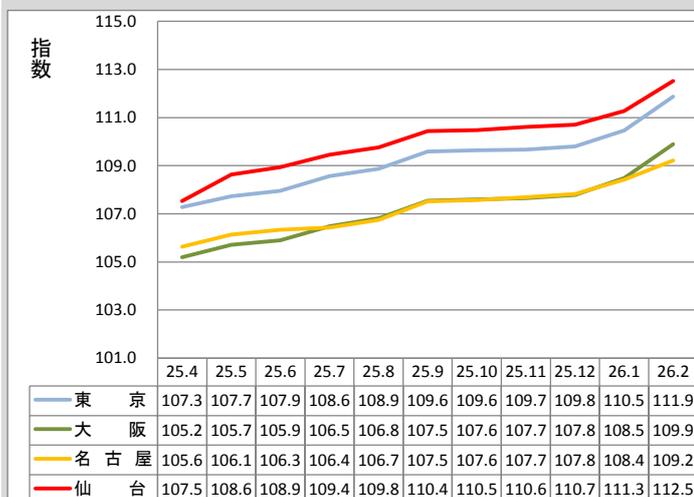
建設総合



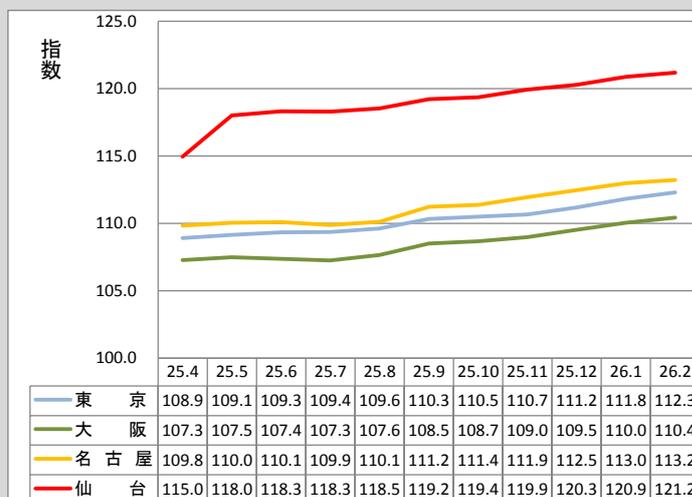
事務所(SRC、RC、S)



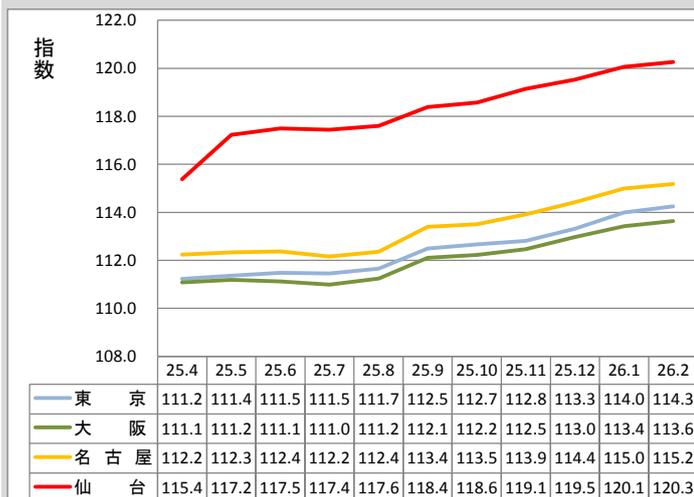
住宅(木造)



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)

**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

**全国ネット**

名古屋／京都／奈良／北九州／福岡