

東北版

2014年 秋号

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P2
	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)	
■オフィス市況	仙台市のオフィス動向(空室率、平均賃料)P3
	仙台市用途別期待利回り	
■企業短期経済観測調査(短観)	業況判断指数(DI)の推移P4
	日銀地域経済報告(さくらリポート)	
■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》

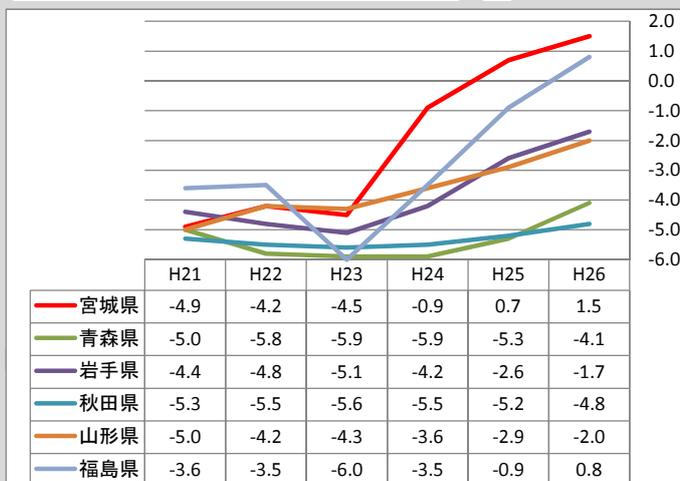
住宅地は依然として需要者による取得意欲は強く、地価は上昇傾向にあるものの、落ち着きを見せ始めている。分譲マンションについて「仙台駅東口」や「長町」などで供給が続いている一方、青葉区では目立った新規分譲はなく、中心部では供給不足の状況にある。賃貸マンションについても、市内優良物件については高稼働が続いているものの、賃料上昇は鈍化し始めたほか、郊外の賃貸物件などでは空室が見られるようになり、震災以降続いていた賃貸市場における需給逼迫の状況は脱したものと見られる。

《地価調査の動向(平成26年9月18日発表)》

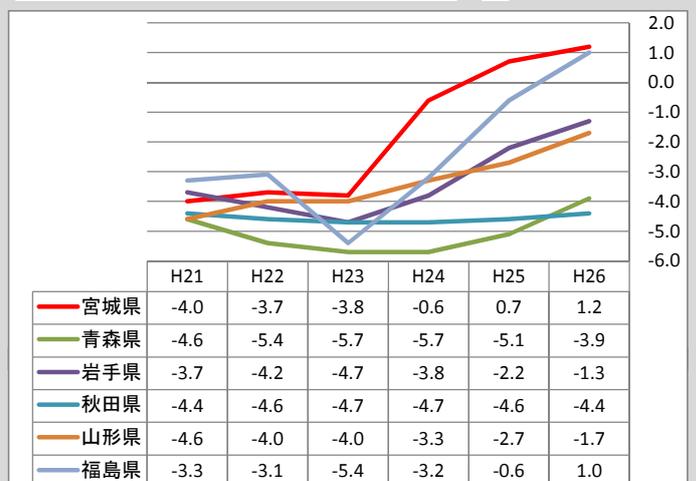
被災者による移転需要は継続しており、石巻市鹿又(+16.8%)が住宅地上昇率全国最高になったほか、原発事故の避難者が多いいわき市の5地点が住宅地上昇率全国トップ10に入るなど、岩手、宮城、福島県の被災3県の自治体が同トップ10のうち8位までを占めた。沿岸部では依然として移転需要が高い反面、供給が少ない状態(超過需要)が続いており、特に利便性の高い住宅地の地価上昇が顕著である。一方で、被災の影響が少ない秋田と青森の下落率が全国ワースト1、2位となっている。宮城県は全用途平均で2年連続でプラスとなり、人口流入による影響や地下鉄東西線への期待を受けた仙台市が県全体の変動率を押し上げる結果となった。復興需要の遅れなどが指摘されるものの、これに伴う特需以外に景気を押し上げる要因は特段なく、特需後の地価動向は楽観視できない状況にある。

《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[%])》

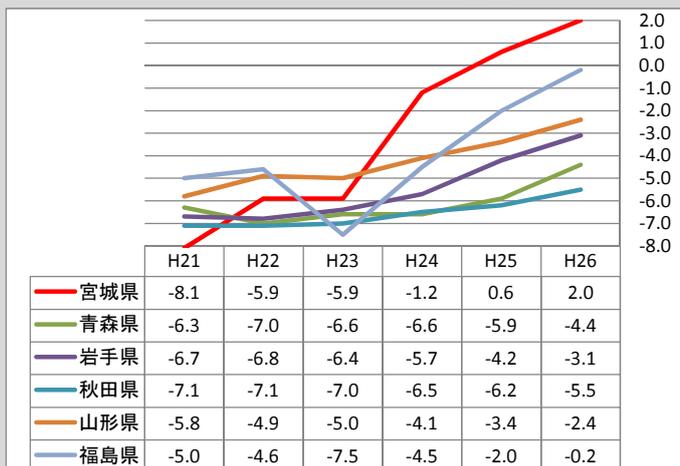
全用途平均



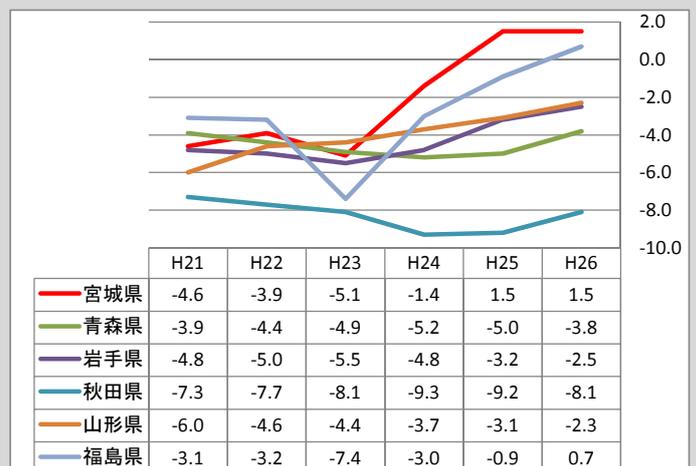
住宅地



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26年第2四半期 ～》

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」

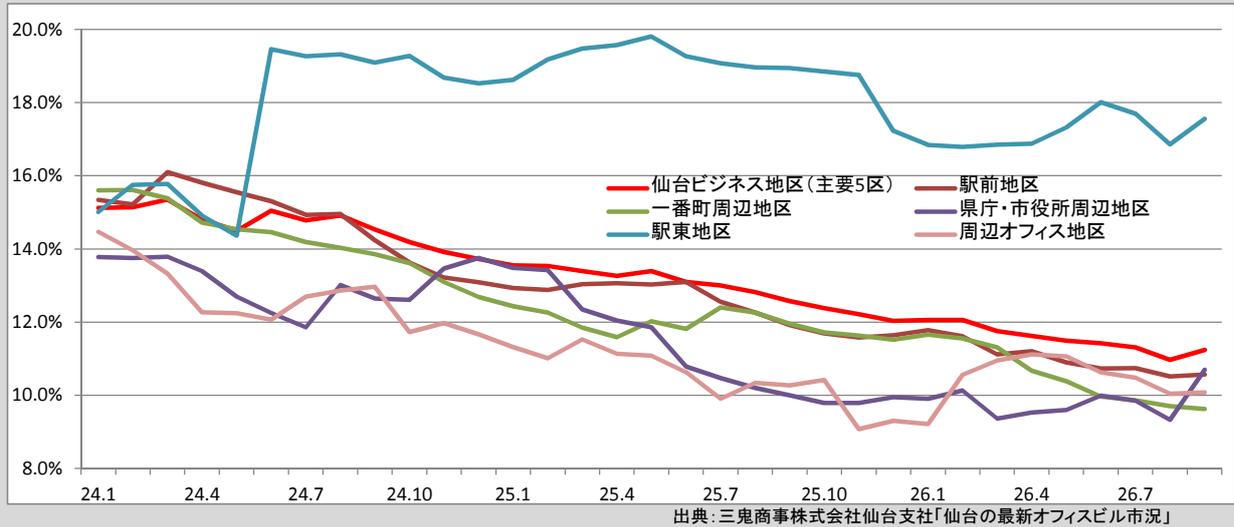
《仙台市のオフィス動向及び仙台市における用途別期待利回り動向》

オフィスの解約、増床等の動きが見られるものの大きな変化はなく、「仙台ビジネス地区」の空室率は概ね11%前後にて推移している。「駅東地区」は大型ビル竣工(H24)に伴って空室率は高止まりしているが、概して各地区とも空室率は下落傾向にある。

賃料について、一部の優良物件では空室率が改善したことにより賃料設定にやや強気な姿勢が見られるものの、横ばいにて推移している。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。

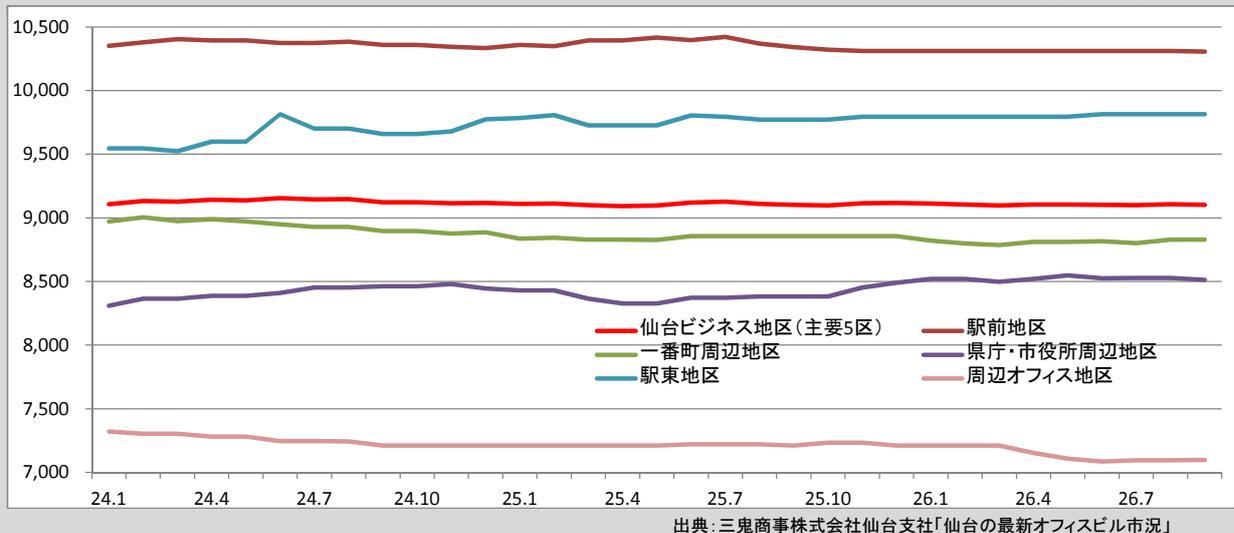
期待利回りについて、収益物件への投資意欲は全国的に過熱しており、在仙物件に対しても同様の傾向にあることから、利回りは一段と低下(価格は上昇)した感がある。一方で、利回りの低下(価格上昇)に付いて行けず、物件取得を抑制する動きも一部の投資家で見られる。

■ 空室率動向

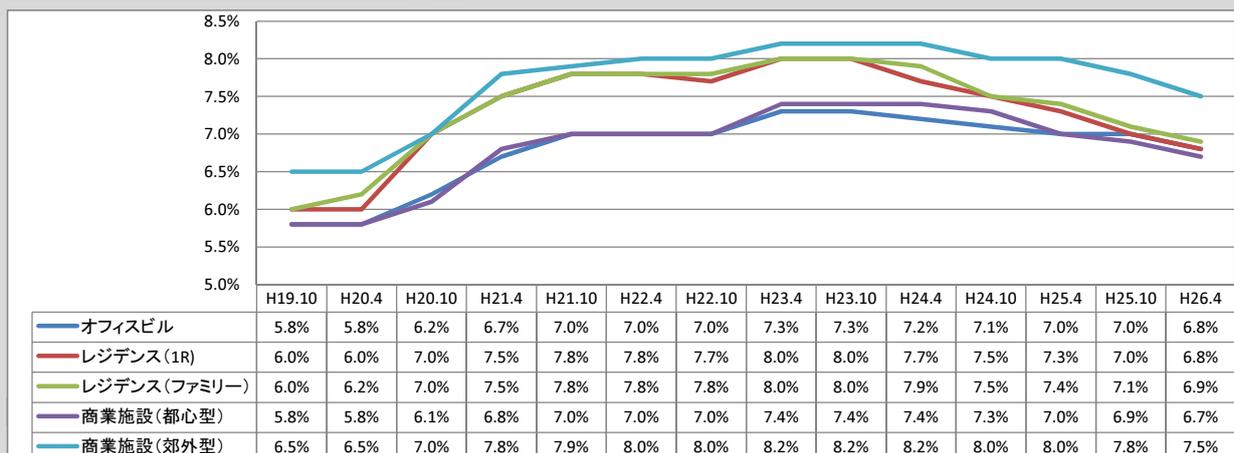


■ 平均賃料動向

(単位:円/坪)



■ 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8と、前回6月から1ポイント下落し、2期連続の悪化となった。消費増税に伴う駆け込み需要の反動減や天候不順、人件費高騰などが影響したものと考えられる。

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月の基調判断を引き下げ、下記の通り「緩やかに回復している」とし、増税による駆け込み需要の反動減を背景にした生産の鈍化を踏まえた。下方修正はH25年1月以来7期(1年9カ月)ぶり。なお、日銀が景気の現状判断を引き下げたのは東北だけ。

【さくらリポート(全体感)】

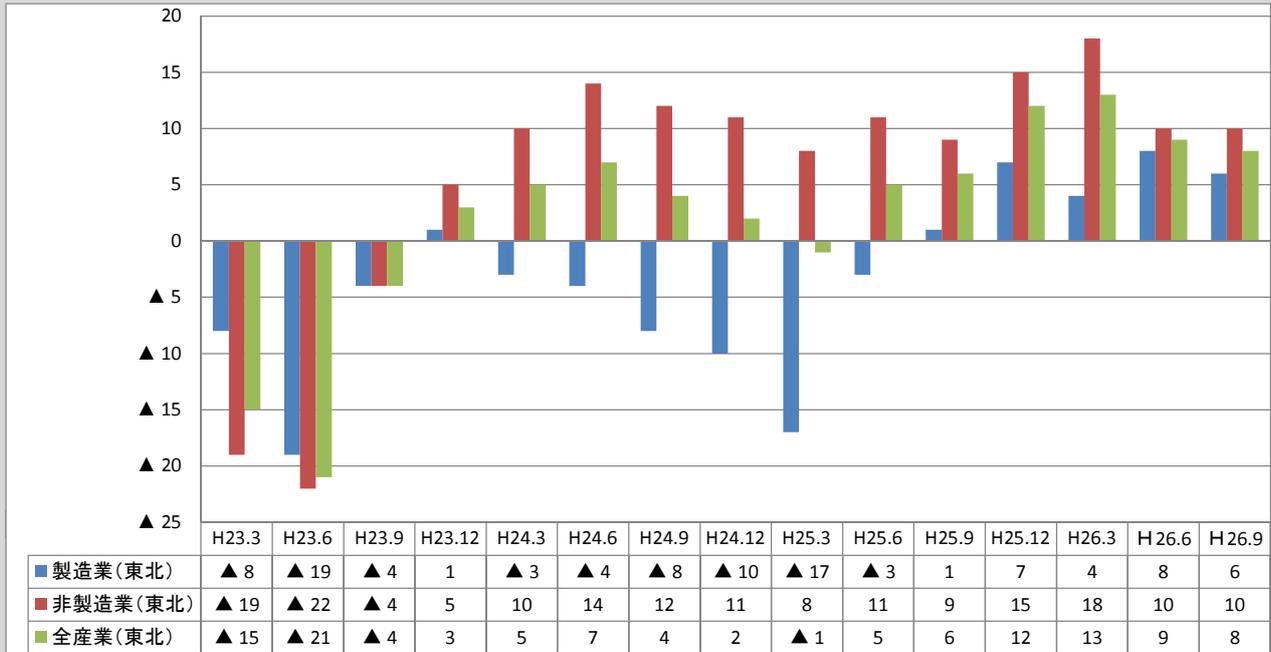
消費税率引き上げの影響による反動がみられるものの、基調的には緩やかに回復している。

公共投資は、震災復旧関連工事を主体に、増加している。

個人消費は、総じて底堅く推移しているが、耐久消費財では反動減からの持ち直しのペースが緩やかとなっている。

住宅投資は、引き続き駆け込み需要の反動がみられているが、災害公営住宅の建設等から高水準で推移している。

生産は、駆け込み需要の反動等から、足もとでは弱めの動きとなっている。



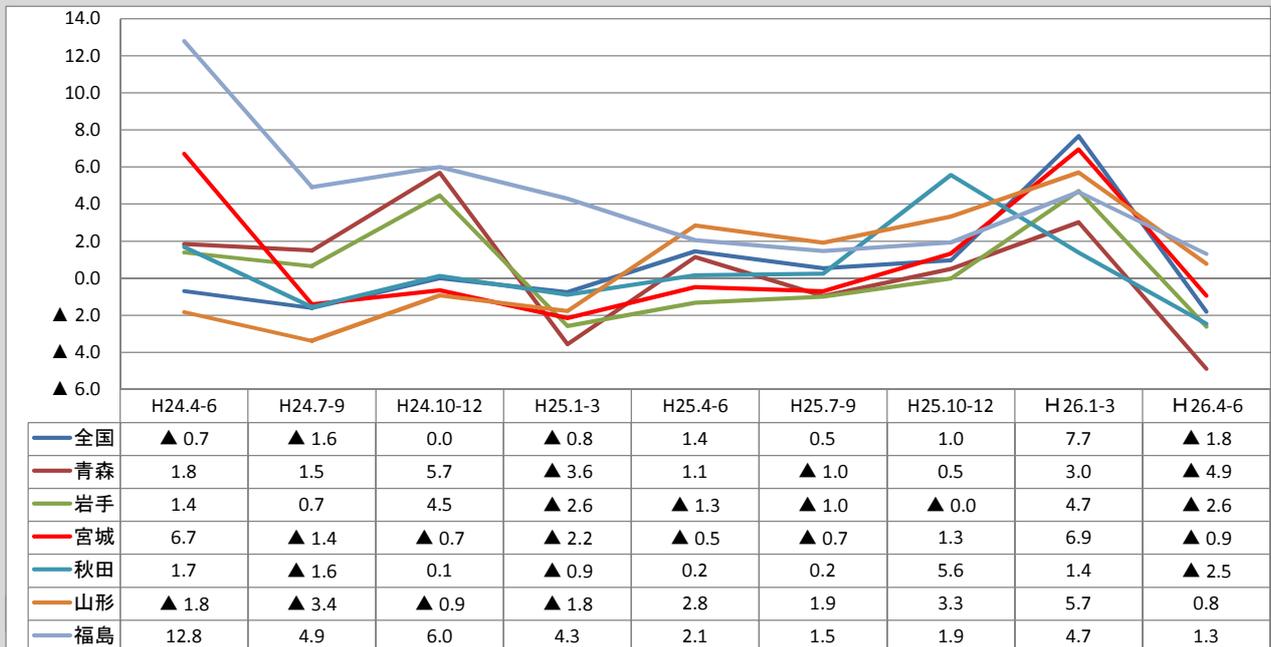
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査結果」

《大型小売店販売額の推移(対前年同月比%)》

東北の小売店販売額について四半期毎では下記のとおり前年割れとなっているが、H26.8月時点では6県全てで前年比プラスを示している。

消費税率引き上げの駆け込み需要の反動から回復傾向にあることが表れたものと考えられる。

しかしながら、9月は昨年のようなプロ野球東北楽天の優勝セールがないことが影響するものと予想される。

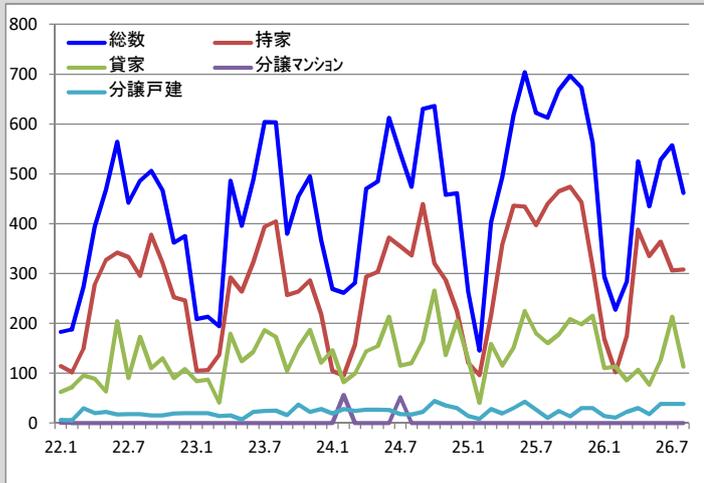


出典: 東北経済産業局「東北地域大型小売店販売額動向」

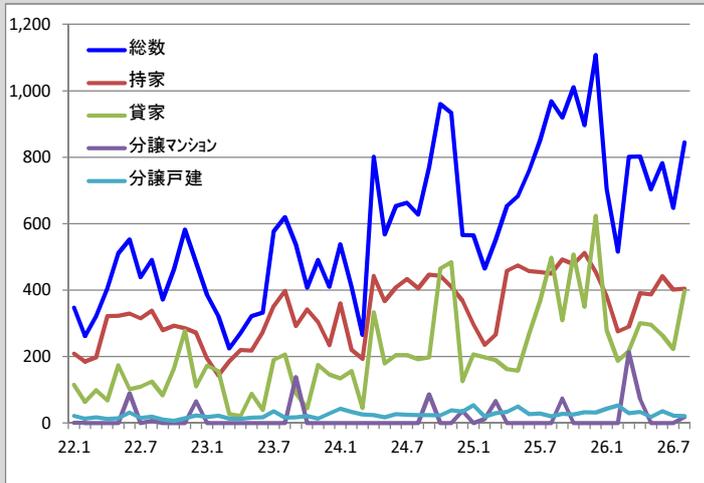
《東北6県における新設住宅着工戸数の動向》

東北地方における住宅着工戸数(総数)は消費増税の反動減により宮城県以外で大幅な減少(対前年比)を示した。宮城県は復興事業に伴う宅地や災害公営住宅の供給が寄与し、対前年比プラスとなっている。被災沿岸部での宅地供給は今後本格化するものと考えられ、強含みの状態が継続するものと考えられる。

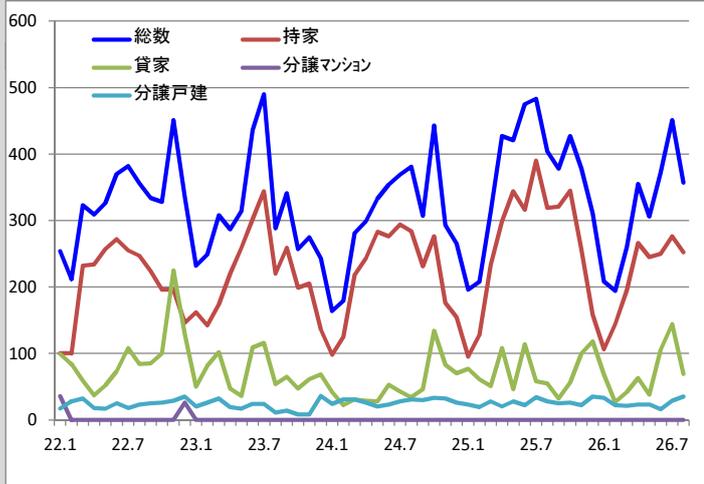
青森県



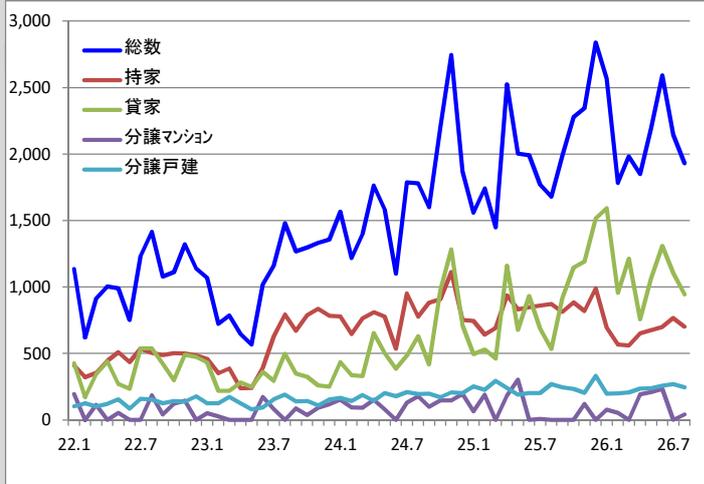
岩手県



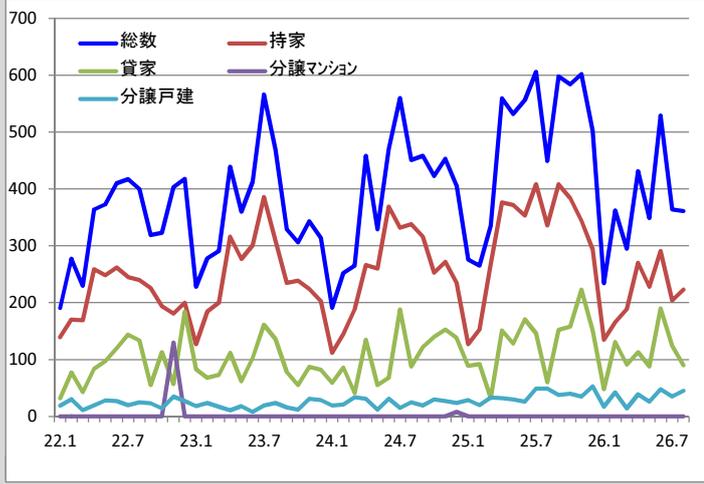
秋田県



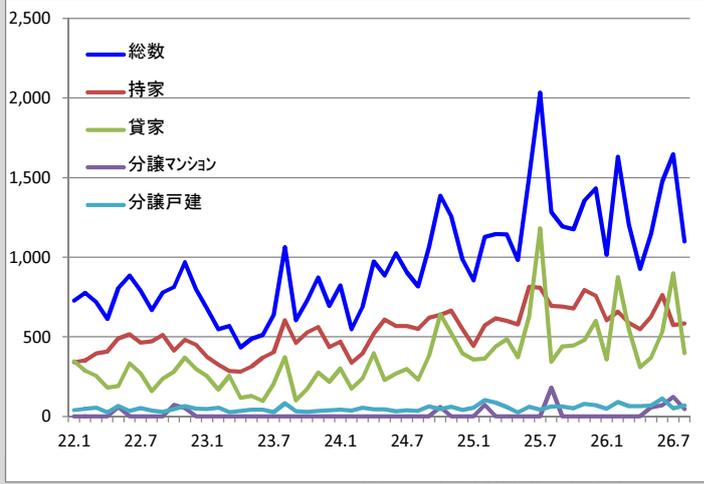
宮城県



山形県



福島県

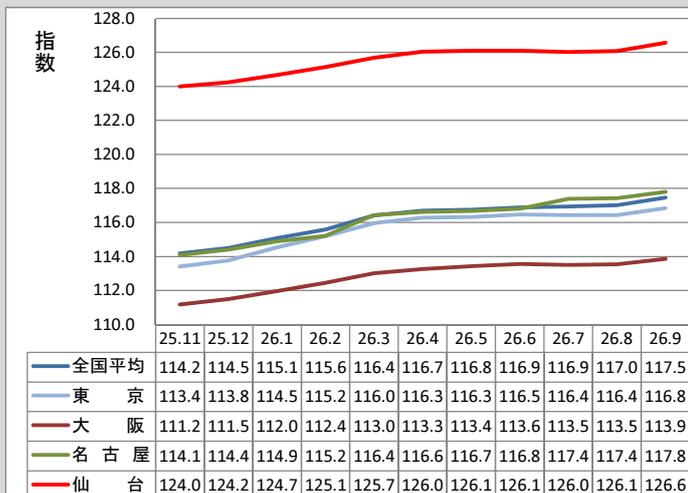


出典: 国土交通省「建築着工統計調査」

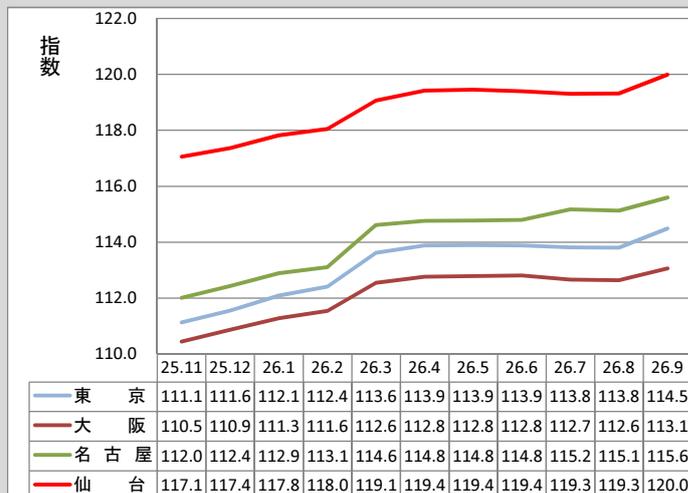
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 平成17年=100(基準))》

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。全国的な上昇基調のなか、直近の9月時点データでもさらなる上昇を示す結果となった。特に仙台市は全用途で突出した上昇を示しており、他都市に比べても上昇が顕著である。オリンピック関連事業及びリニア中央新幹線着工により、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。

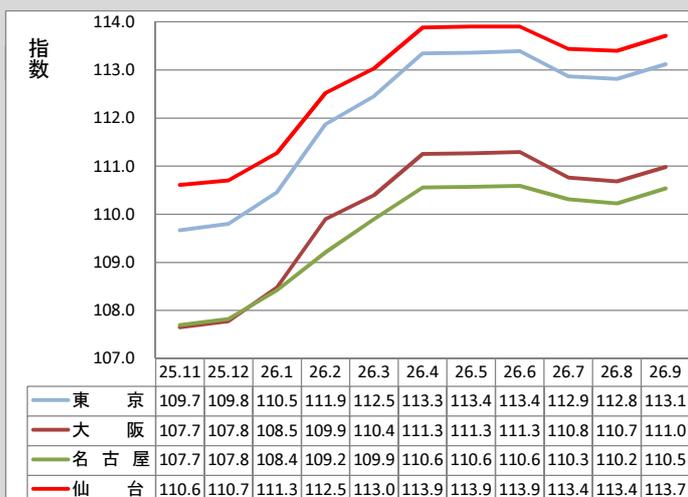
建設 総合



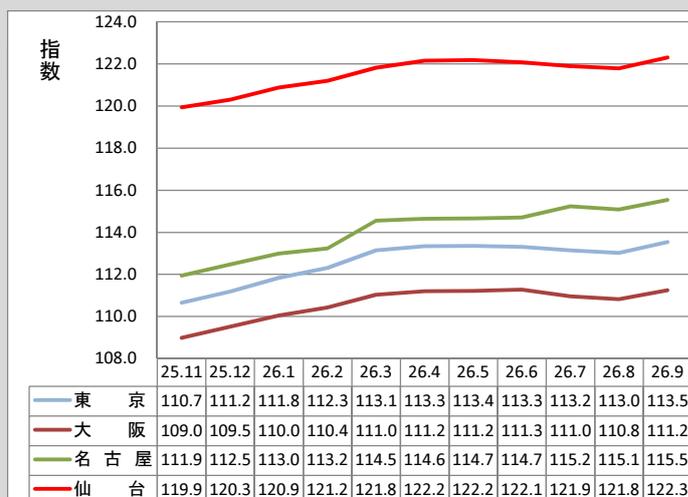
事務所(SRC、RC、S)



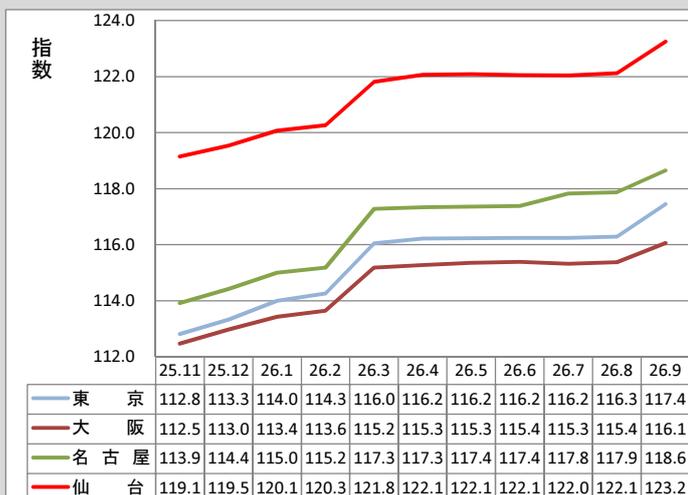
住宅(木造)



住宅(SRC、RC、S)



工場(SRC、RC、S)



出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」

【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