

東北版

2015 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	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》

住宅地の地価は上昇幅を抑えつつも依然として上昇傾向にある。郊外のミニ開発でも比較的好調な売れ行きを見せており、引き続き上昇基調にて推移するものと考え。

分譲マンションについて、青葉区では目立った新規供給はないものの、大手不動産会社が数か所で開発に着手しており、今後供給数が増加するものと思われる。一方、「長町」や「仙台駅東地区」では大型マンションの開発及び供給が続いている。総じて、マンション分譲価格は上昇基調にある。

賃貸マンションについて、市内優良物件については依然として好調を維持しているものの、一部では高稼働を維持するために賃料を下げる動きも見られ始めた。今年度以降、災害公営住宅の完成、みなし仮設住宅制度の終了等の要因が賃貸住宅市場に及ぼす影響に注視が必要である。

《地価公示の動向(平成27年3月18日発表)》

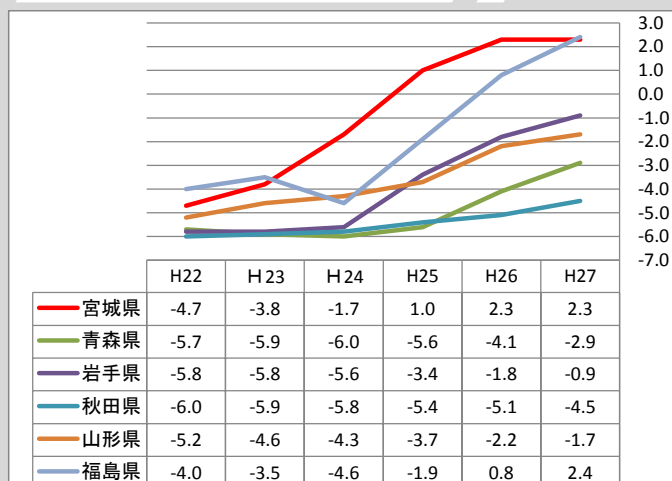
住宅地について福島県+2.9%、宮城県+2.3%の上昇率を示しており、全国1位と2位の上昇率となった。特に、全国上昇率上位10地点の全てをいわき市が独占するなど、帰還困難区域などからの避難者による住宅需要が顕著に表れる結果となった。一方、今まで高い上昇率で推移してきた石巻市の住宅地は、高騰の反動により鈍化している。

商業地については、宮城県内8割の地点が上昇を示しており、平成27年12月に開業を迎える地下鉄東西線の沿線商業地や長町駅周辺の開発に伴う需要増などの影響を受ける地点の上昇が特徴的である。

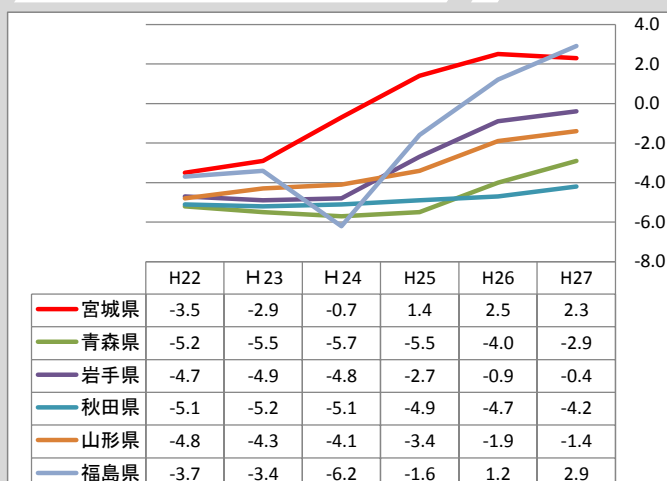
地方圏では、青森、岩手、秋田、山形はいずれも下落幅を縮小しつつも依然として下落傾向にあり、秋田は住宅地、商業地ともに全国ワーストとなっている。

《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[%])》

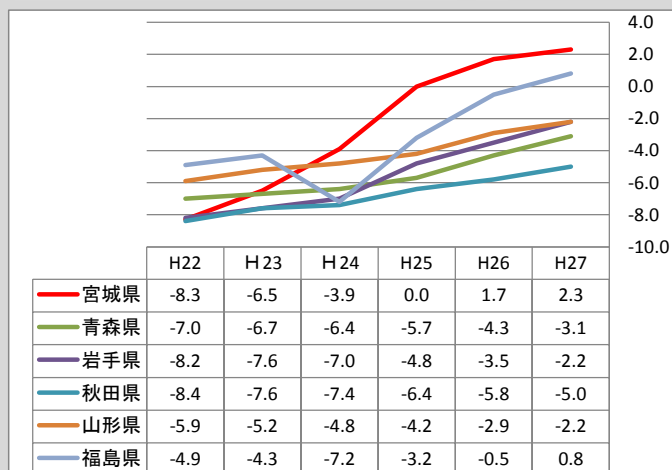
全用途平均



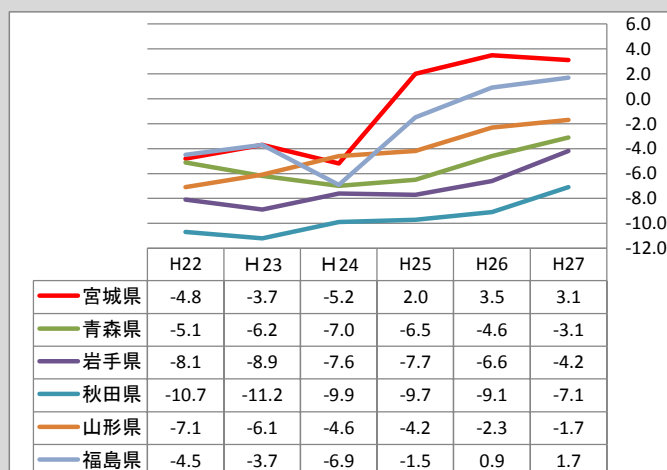
住宅地



商業地



工業地



※各データは国交省発表の地価公示(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26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	△	▽	□	□	□	□	—	—

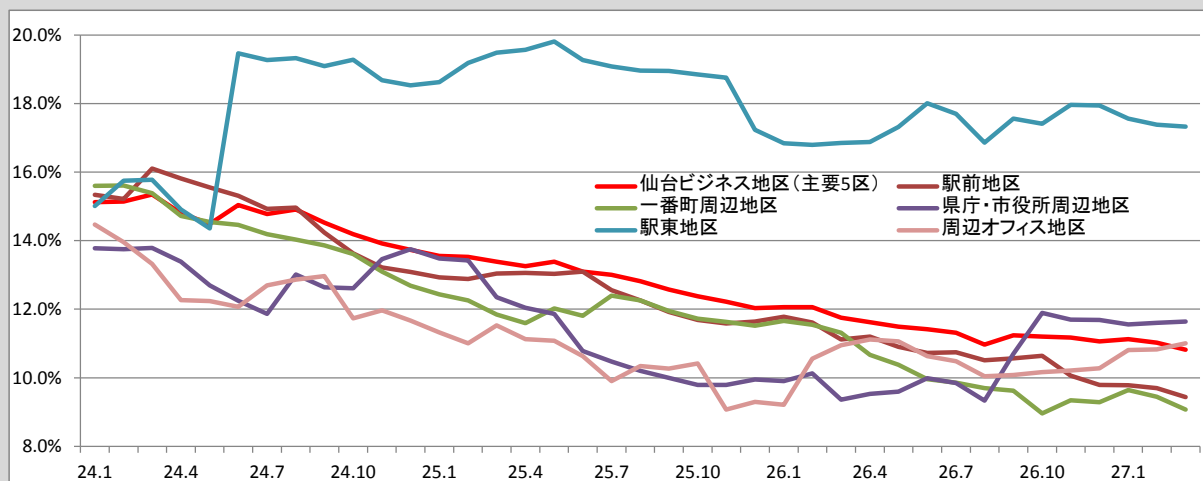
※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

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 >>

駅前Aクラスビルなど一部優良物件については、空室率が改善したことにより賃料の上昇が見られるものの、総じてオフィスの新規入居の動きは昨年よりも少なく、募集賃料は「横ばい」若しくは「やや下落」傾向にある。
 各エリアとも空室率は低下傾向にある一方で、新規供給も少ないため借手市場になりつつある。
 金融緩和による資金や円安による海外資金の流入の影響を受け、収益物件への投資意欲は全国的に過熱しており、東京の一等地にある大型物件などについては、一部の機関投資家が手を出せない水準にまで達している。
 在仙物件についても同様の傾向にあり、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、利回りは低下（価格は上昇）傾向にある。
 円安の影響や外国人観光客増大を目指した政策の影響を受け、全国的にホテル・旅館の稼働率及び宿泊料は上昇しており、ホテル・旅館に対する取得意欲が高まっている。東北エリアにおいても例外ではなく、地方都市のホテルを取引する動きも見られる。

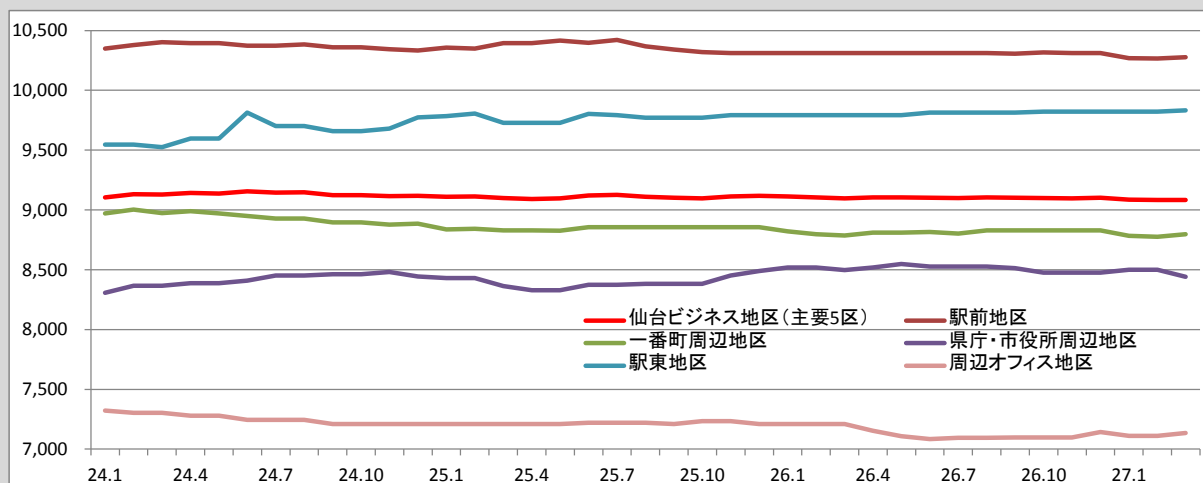
空室率動向



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」

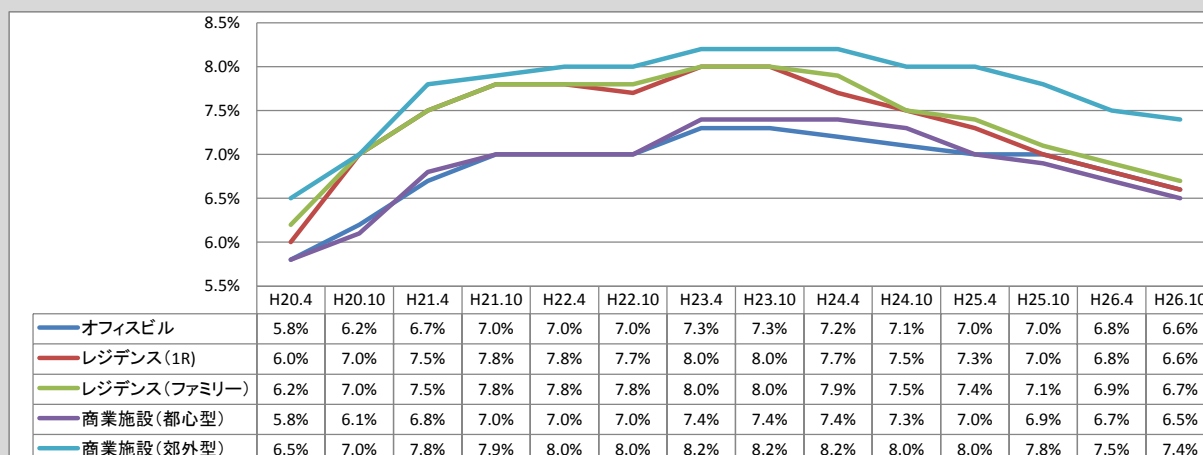
平均賃料動向

(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）



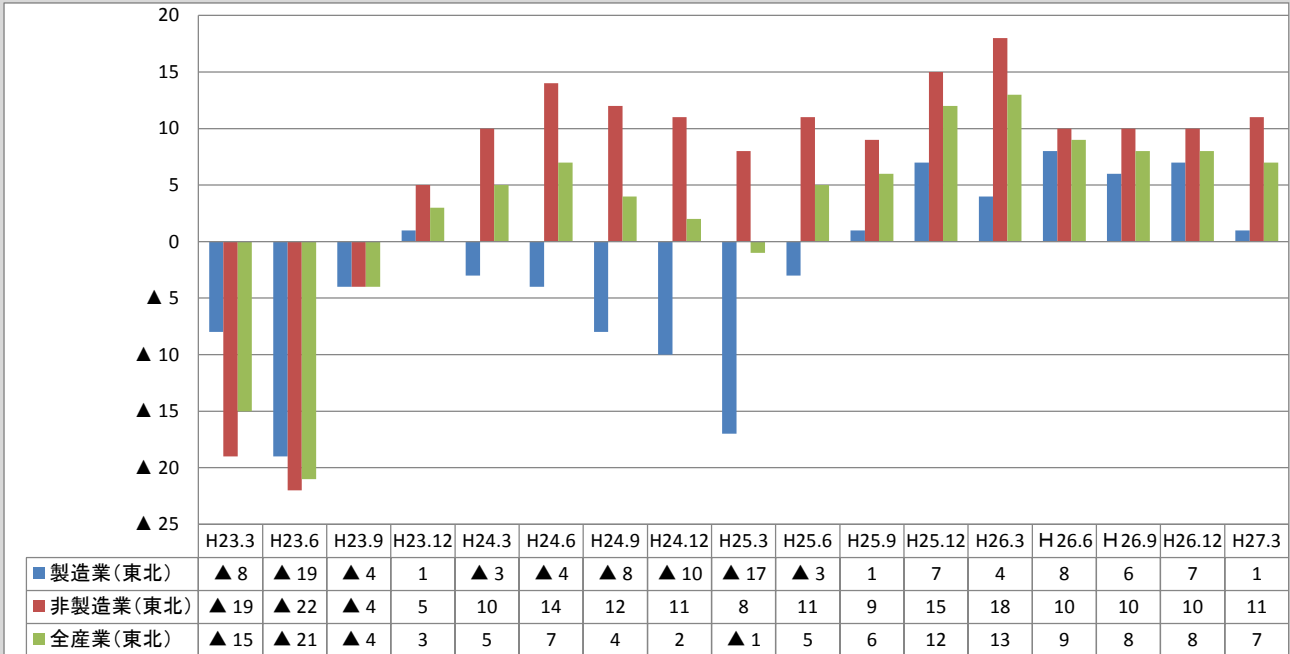
出典：一般財団法人日本不動産研究所「投資家調査」(期待利回りは対NOI利回り)

《日本銀行 企業短期経済観測調査(短観)》

東北6県の3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7と、前回12月から1ポイント下落した。先行きについても全産業で2ポイントの下落と予想されている。
また、4月の地域経済報告(さくらレポート)において、東北の景気は前回1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。

【さくらレポート(全体感)】

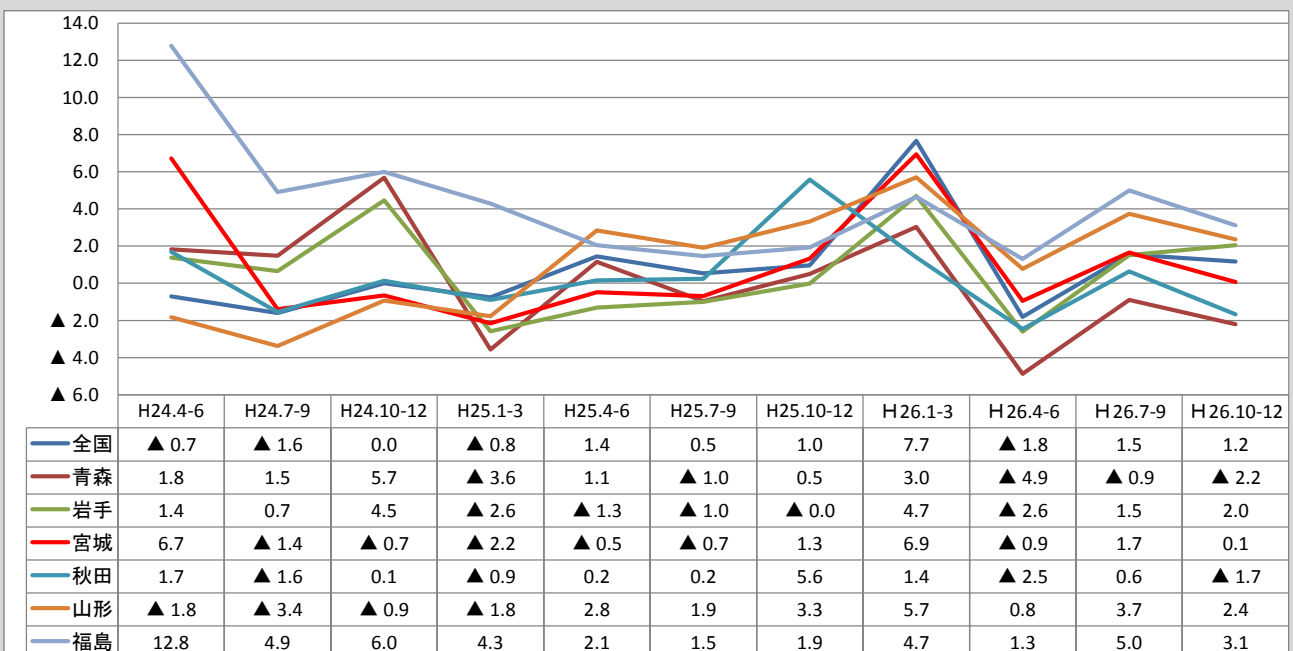
東北地域の景気は、緩やかに回復している。
公共投資は、震災復旧関連工事を主体に、緩やかに増加している。
設備投資は、緩やかに増加している。
個人消費は、耐久消費財で駆け込み需要の反動が和らいでおり、総じて底堅く推移している。
住宅投資は、駆け込み需要の反動が和らいでいるほか、災害公営住宅の建設等から、高水準で推移している。
生産は、持ち直しに転じている。



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、四半期毎では下記のとおり青森・秋田を除いて概ね対前年比プラスとなっている。最新(平成27年2月)のデータでも同様に、当2県以外はプラスとなっている。
次四半期は、前年の消費増税による駆け込み需要の反動減が大きく影響してくるものと予想される。
なお、仙台市で開催された国連防災世界会議の影響で免税販売額は伸びたが、中国人観光客のような「爆買い」は見られず、これによる販売額への影響は小さかったようである。

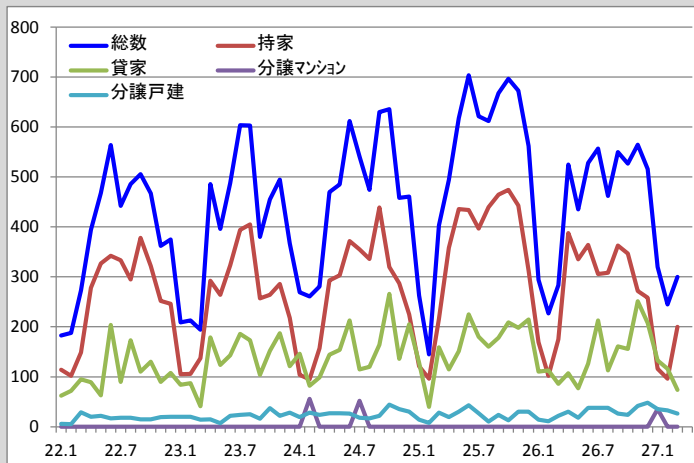


出典：東北経済産業局「東北地域大型小売店販売額動向」

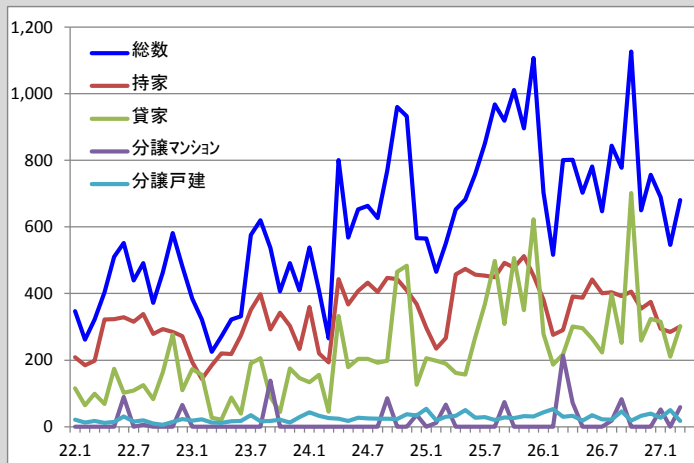
《東北6県における新設住宅着工戸数の動向》

東北6県における3月の新設住宅着工戸数は4,158戸で前年同期比13.8%の減少となり、4ヶ月連続で前年を下回った。消費増税に伴う駆け込み需要の反動のほか、災害公営住宅の着工数減少の影響等を受けた結果となった。青森、山形が3ヶ月連続、秋田は4ヶ月連続の増加を示す一方、宮城は4ヶ月連続、福島は3ヶ月連続の減少となっている。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。

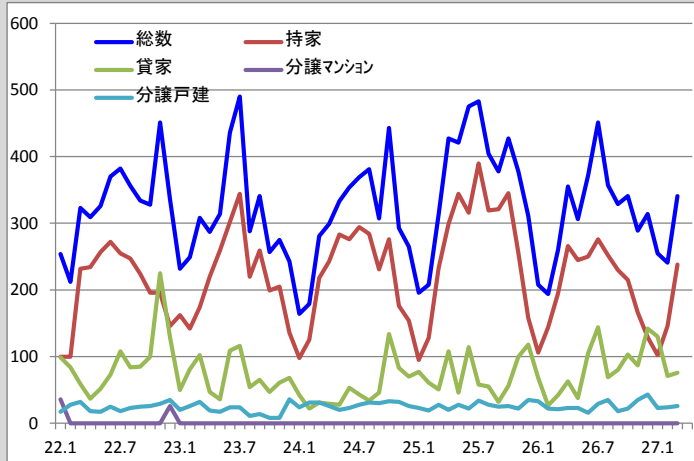
青 森 県



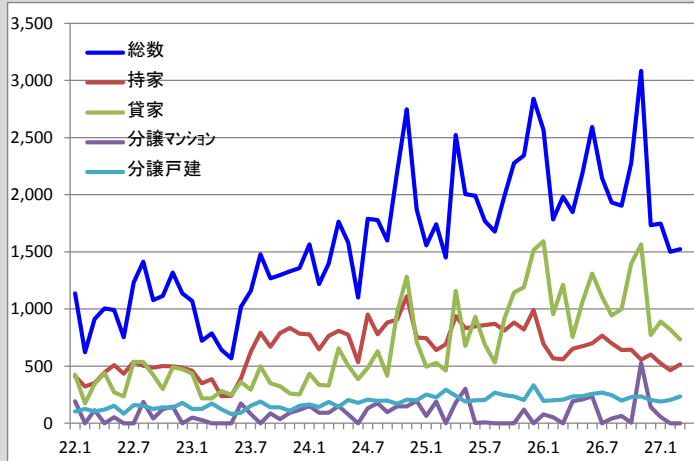
岩 手 県



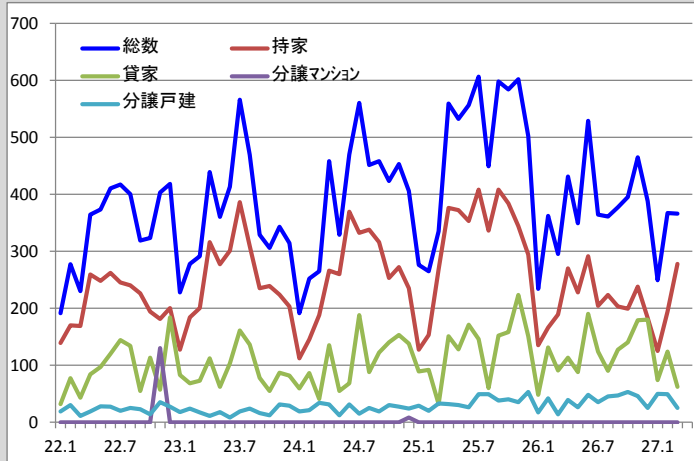
秋 田 県



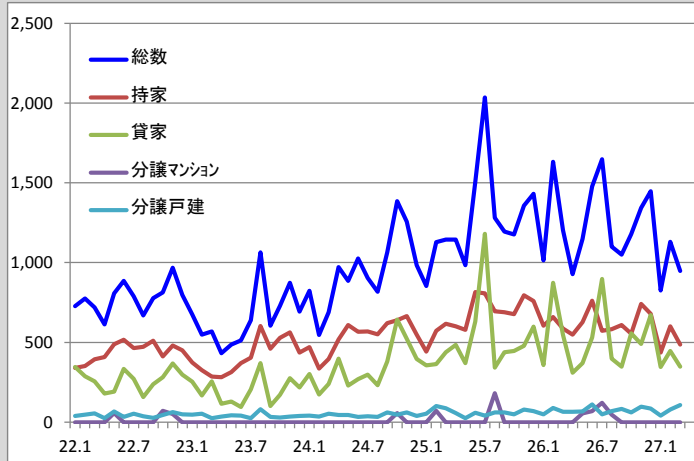
宮 城 県



山 形 県



福 島 県

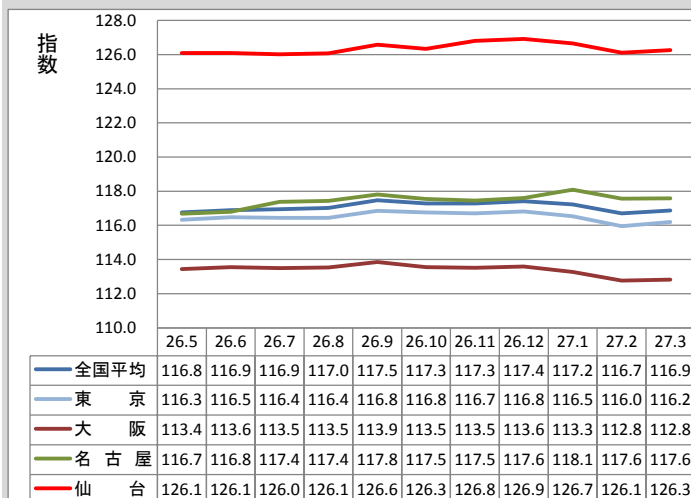


出典：国土交通省「建築着工統計調査」

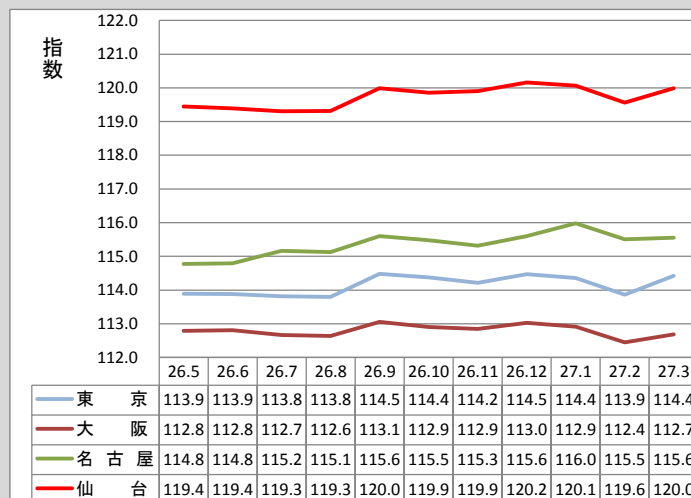
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 平成17年=100(基準))》

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。
全国的に上昇基調にあるものの、やや落ち着きを見せている。特に住宅(木造)に関しては、わずかながら下落の傾向を示している。
ただ、仙台市は全用途で突出した上昇を示しており、他都市に比べても建築費の高騰が顕著である。

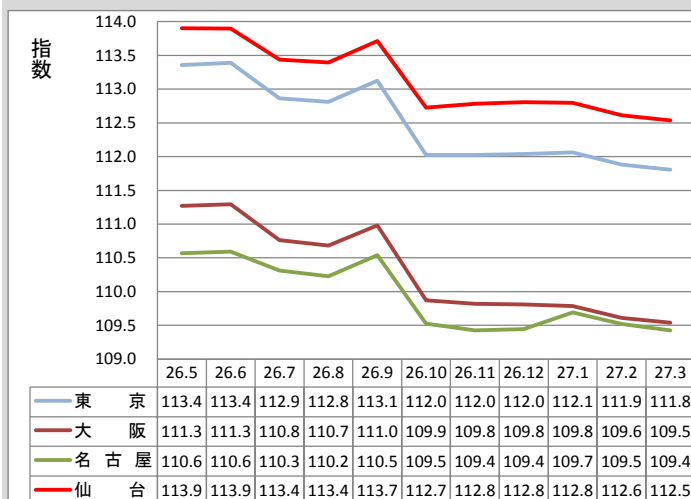
建設総合



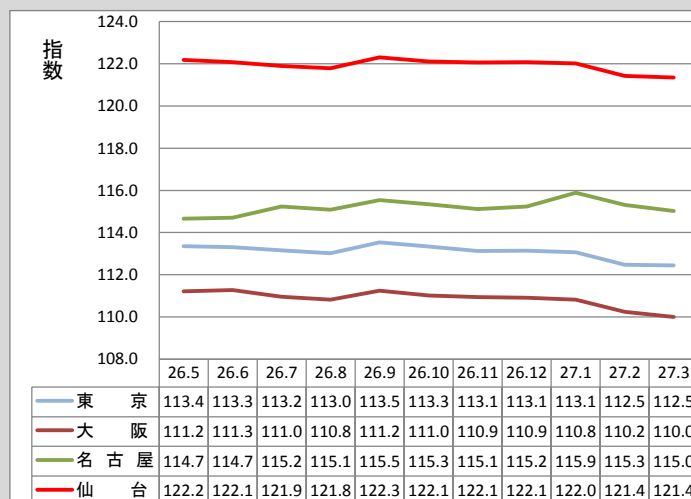
事務所(SRC、RC、S)



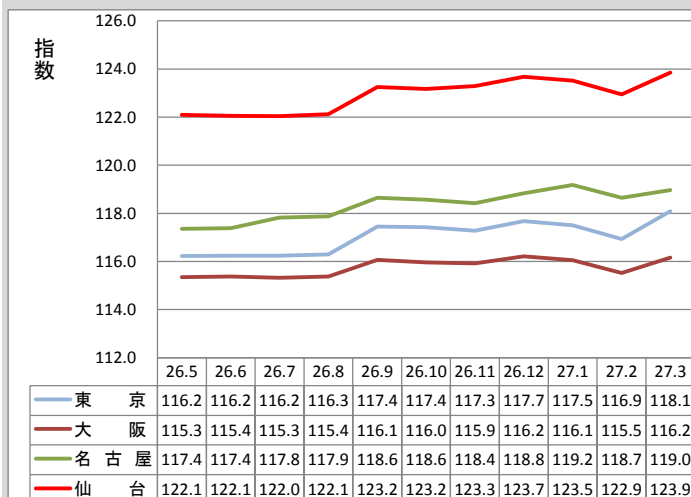
住宅(木造)



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

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