



大和不動産鑑定は
創立50周年を迎えました

東北版 2016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P6
■J-REIT売買事例	東北6県におけるJ-REITの取得・売却事例P7

《仙台市における不動産マーケット動向》

仙台市の住宅地の地価は上昇傾向が続いている。特に若林区の東西線周辺は高い上昇率が見られた。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考えられる。分譲マンションについては建設費の高騰などにより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も見られる。しかし、需要者の購入限度額に近付きつつあり、高価格による消費者マインドの低下も見られる。価格は上げ止まった感が見られるものの、供給戸数は同程度で推移する見込みであることから、販売価格は高水準が続くことが予測される。

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、需要は落ち着いてきており、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。

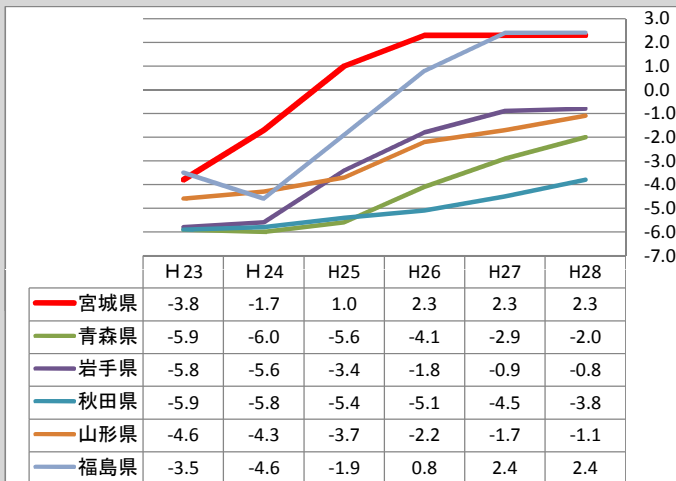
《地価公示の動向(平成28年3月22日発表)》

住宅地については、福島県の上昇率(+2.9%)が2年連続で全国トップとなり、東日本大震災や原発事故に伴う移転需要の高さを反映する結果となった。宮城県(+1.9%)の住宅地は、平成27年12月に開業した市営地下鉄東西線の沿線需要などにより全国2位の上昇率となった。ただし、両県ともに住宅地の伸びは鈍化しており、震災による移転需要は落ち着きつつある状況が見られる。

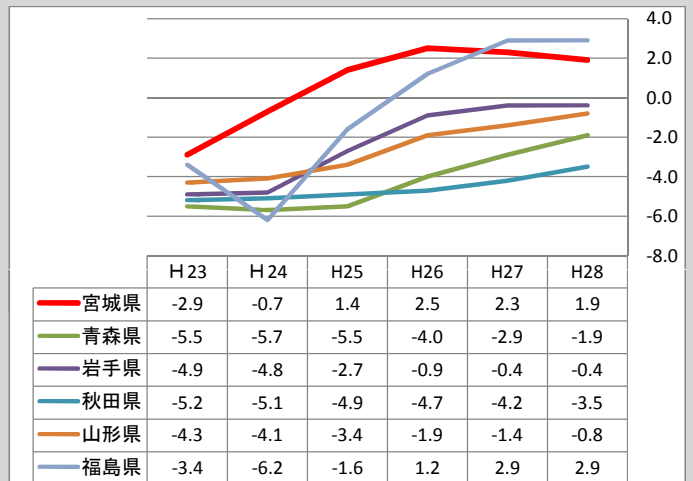
宮城県の商業地は前年を上回る+3.2%となり、全国3位の上昇率であった。特にJR仙台駅周辺の上昇が目立つ。青森、岩手、秋田、山形については、いずれも下落幅は縮小傾向にあるものの依然として下落が続いており、特に秋田は住宅地、商業地ともに3連続で全国ワーストとなっている。

《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[%])》

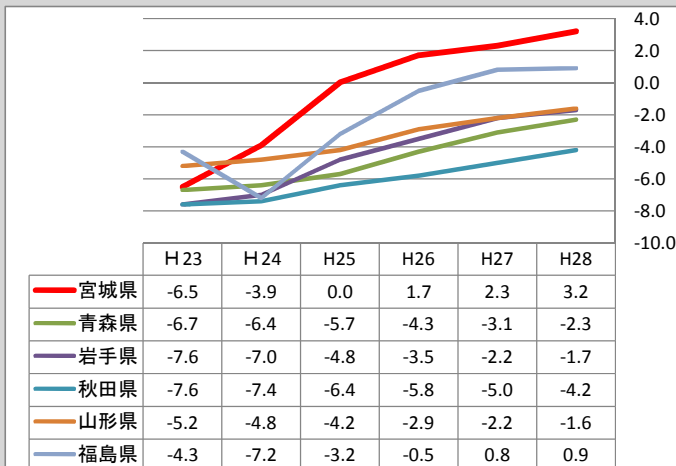
全用途平均



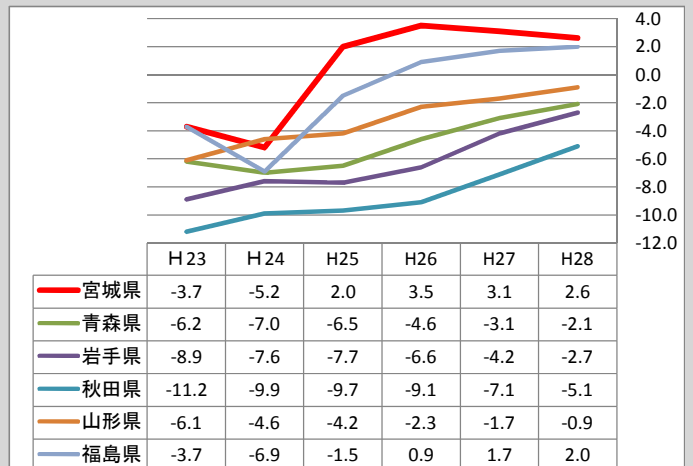
住宅地



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27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」

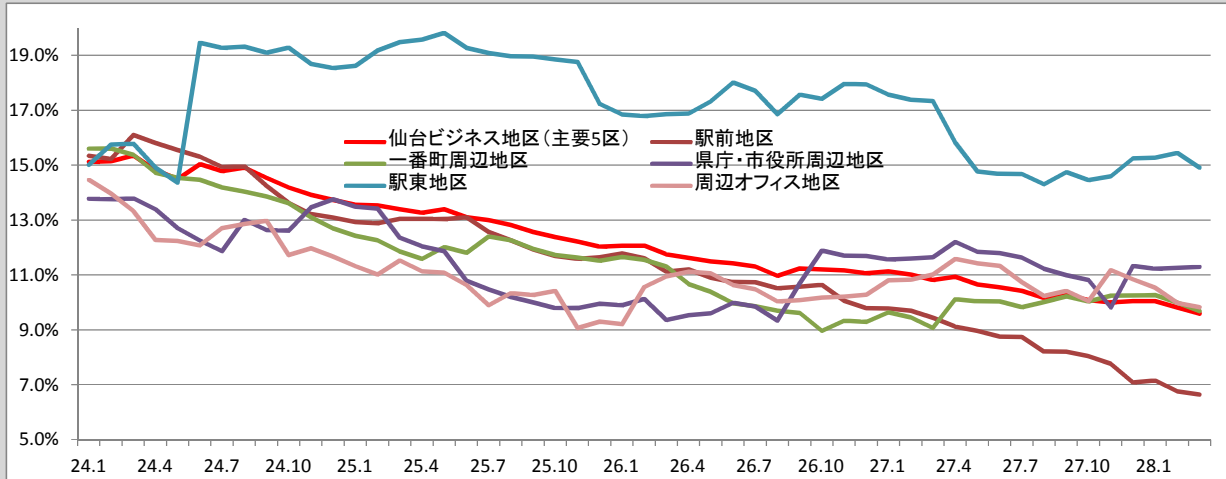
《仙台市のオフィス動向及び仙台市における用途別期待利回り動向》

中心部の優良物件は空室が少ない状況が続いており、募集賃料は概ね横ばい傾向にある。新規のオフィス供給は少なく、当面は安定した稼働率が続くもの予測される。駅周辺の一部優良物件については、賃料の上昇も見られることから、中心部のオフィス市況は好調な状況にある。

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り、利回りは低下(価格は上昇)傾向が続いている。

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、商業施設だけでなく、物流施設、ホテル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見られている。

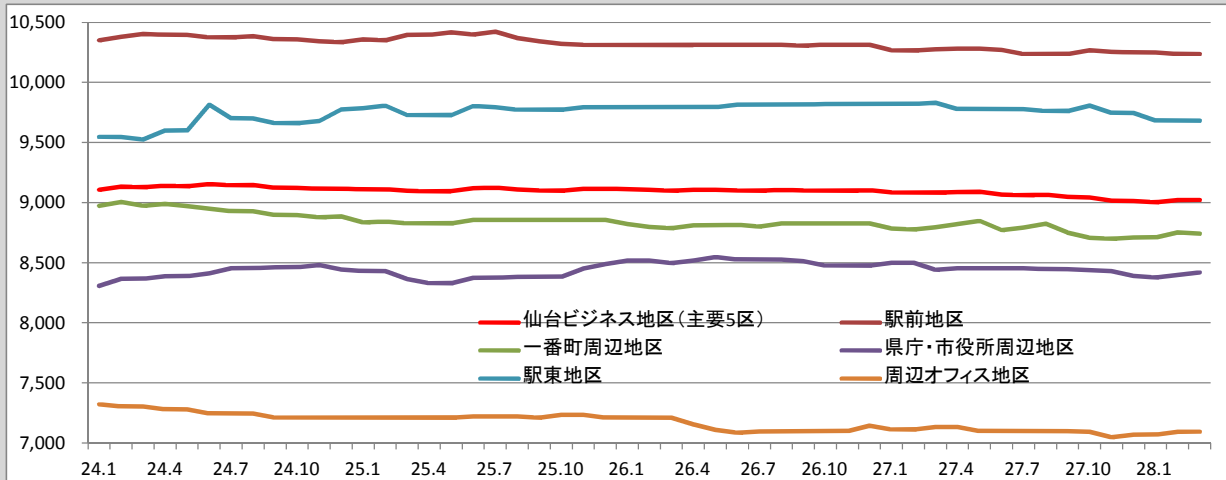
空室率動向



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」

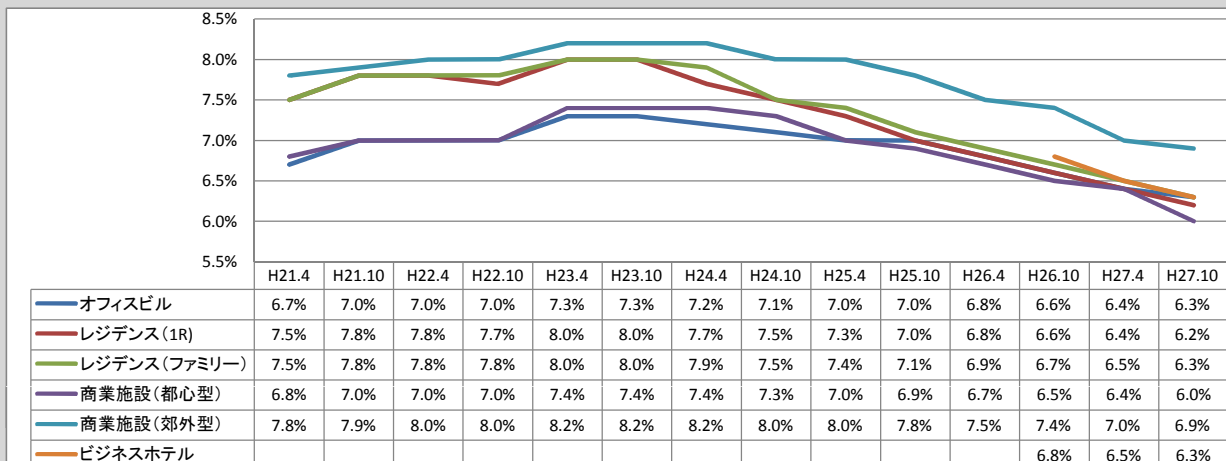
平均賃料動向

(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)



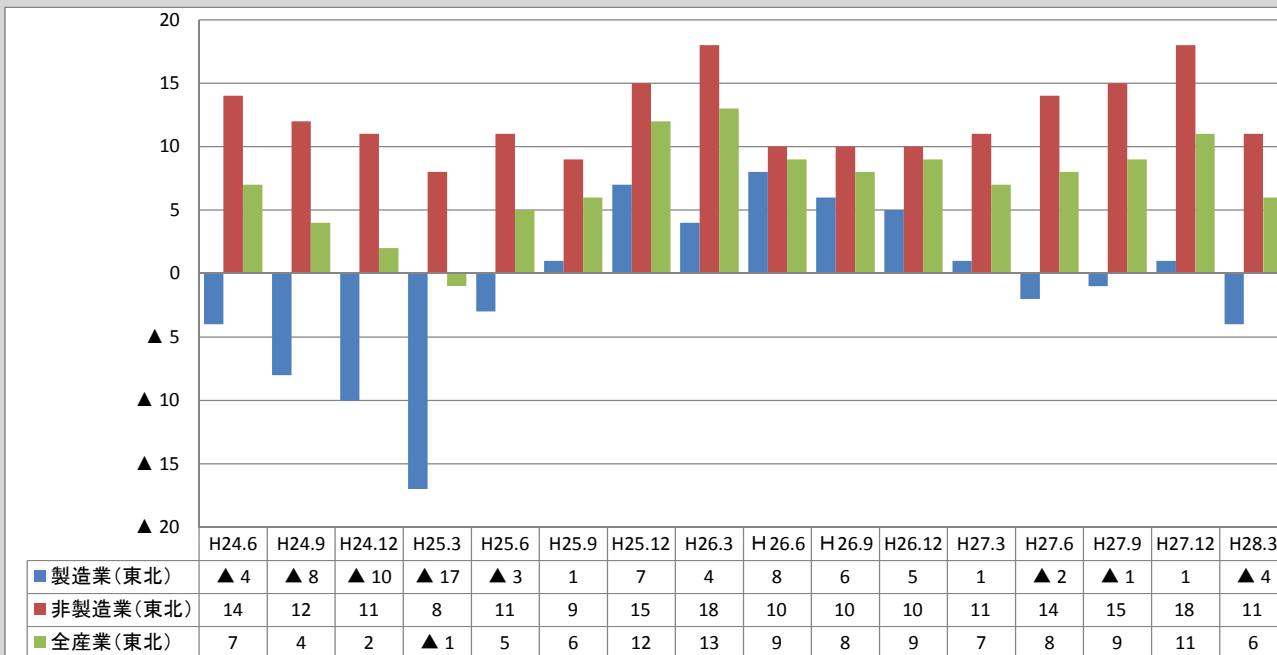
出典: 一般財団法人日本不動産研究所「投資家調査」(期待利回りは対NOI利回り)

《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6と、前回12月から5ポイント下落した。先行きについても、全産業でプラス1と5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月の基調判断を引き下げ、「生産面で弱含んだ状態が続いている中、基調としては緩やかな回復を続けている」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)】

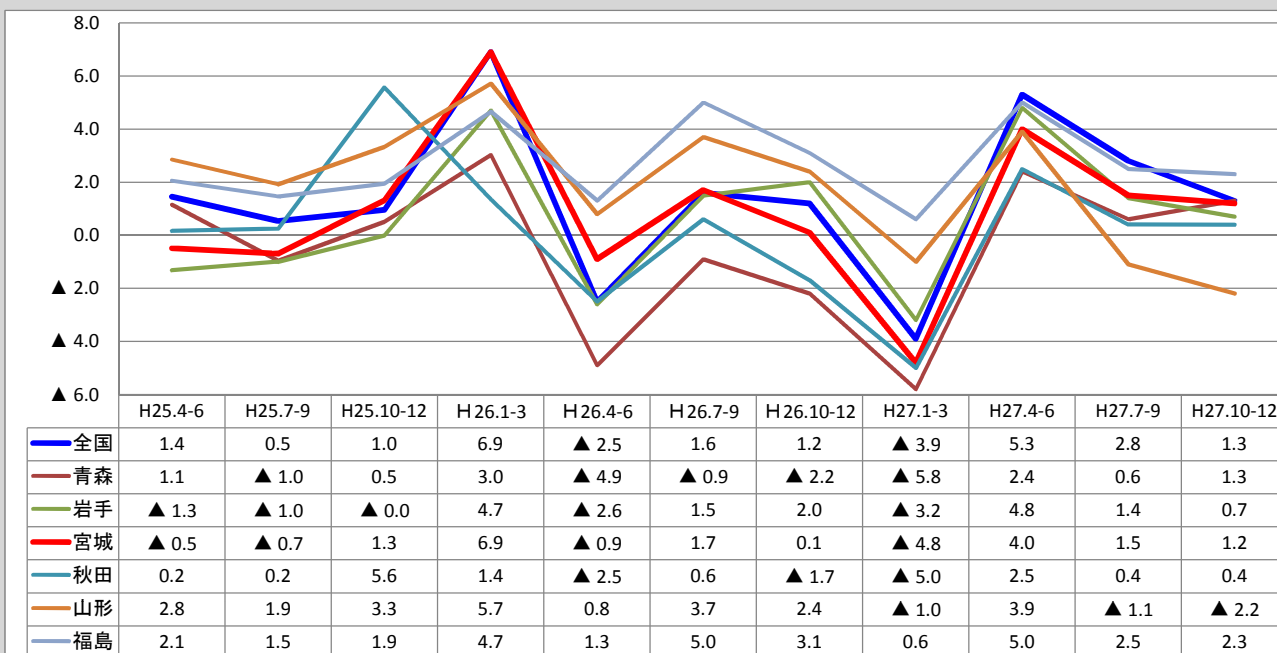
東北地域の景気は、生産面で弱含んだ状態が続いている中、基調としては緩やかな回復を続けている。
公共投資は、震災復旧関連工事を主体に、高水準で推移している。公共工事請負金額は、前年を下回っている。
設備投資は、堅調に推移している。2016年度の設備投資は、全産業では前年度を上回る計画となっている。
個人消費は、食料品を中心に堅調に推移している。乗用車販売は前年を下回っているが、家電販売額は上回っている。
住宅投資は、高水準で推移している。持家が前年を下回っているものの、貸家や分譲は前年を上回っている。
生産は、弱含んだ状態が続いている。



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、平成27年4月以降は対前年比で概ねプラス傾向が続いている。四半期毎では下記のとおり、山形を除いて対前年比プラスとなっている。
最新(平成28年2月)のデータでは、全県について対前年比プラスとなっている。
百貨店では、衣料品は冬物がふるわず前年を下回ったが、飲食料品は好調で前年を上回った。
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。

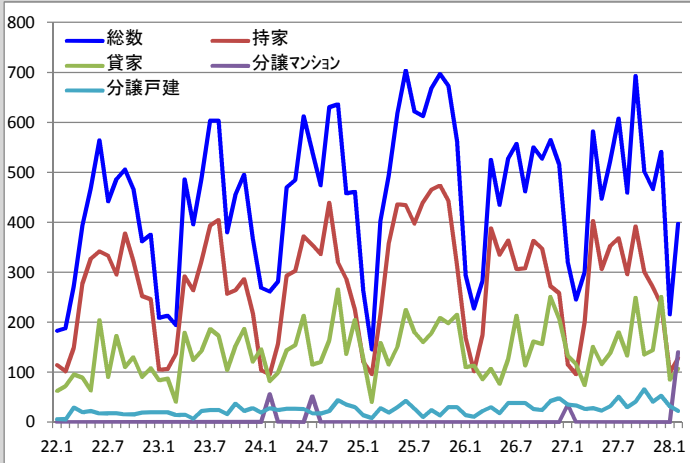


出典：東北経済産業局「東北地域大型小売店販売額動向」

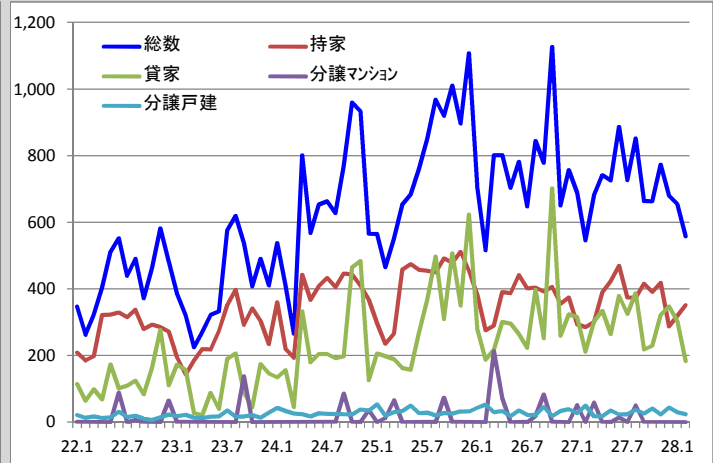
《東北6県における新設住宅着工戸数の動向》

東北6県における2月の新設住宅着工戸数は、4,422戸で前年同月比9.7%増となり、3ヶ月連続で前年を上回った。福島、宮城で復興需要が堅調だった。宮城、福島は3ヶ月連続で増加、青森は2ヶ月ぶり、岩手は3ヶ月ぶりに増加に転じた。一方、秋田、山形は減少となった。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。

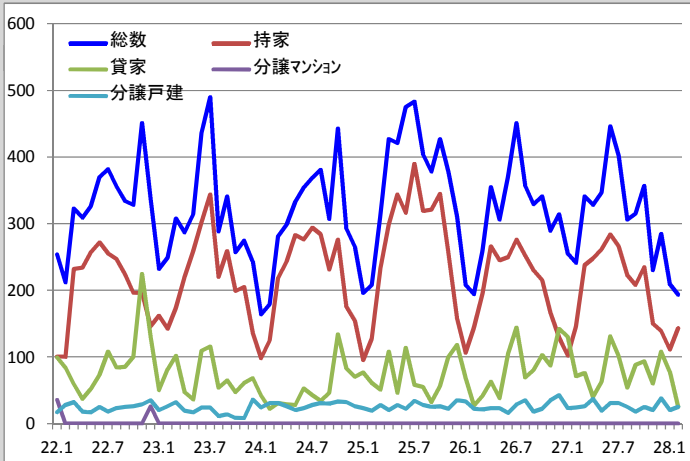
青森県



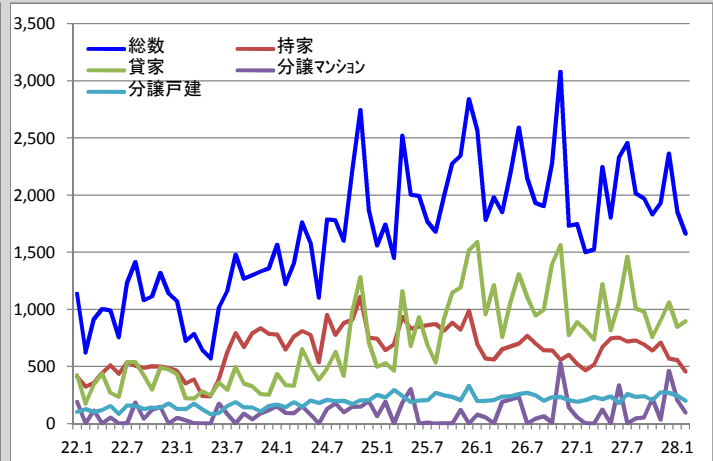
岩手県



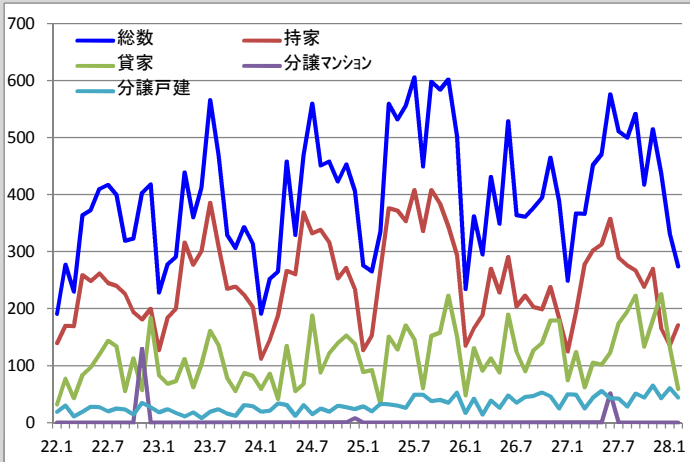
秋田県



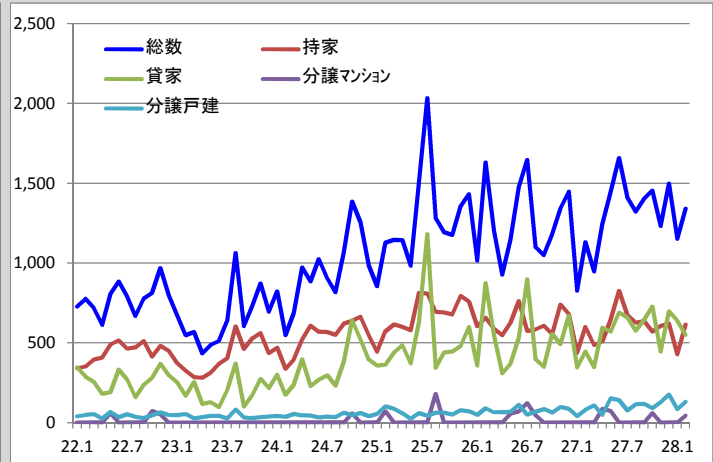
宮城県



山形県



福島県

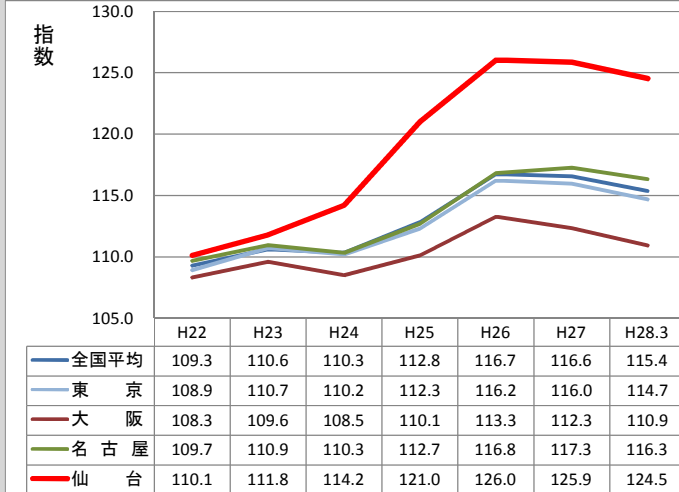


出典：国土交通省「建築着工統計調査」

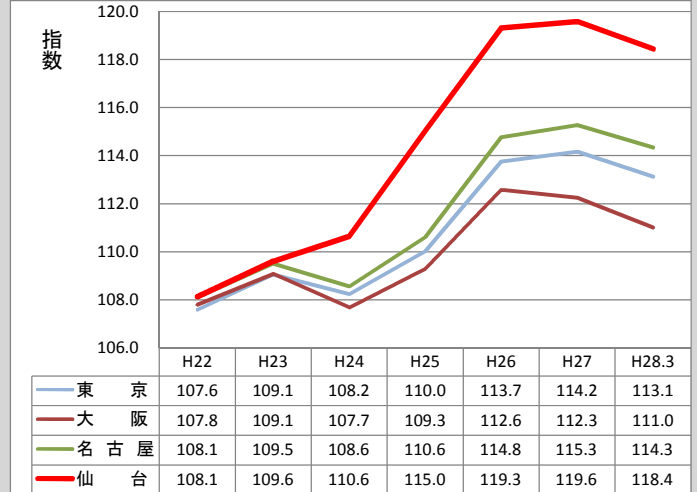
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 平成17年=100(基準))》

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。
全用途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の状況が続いている。

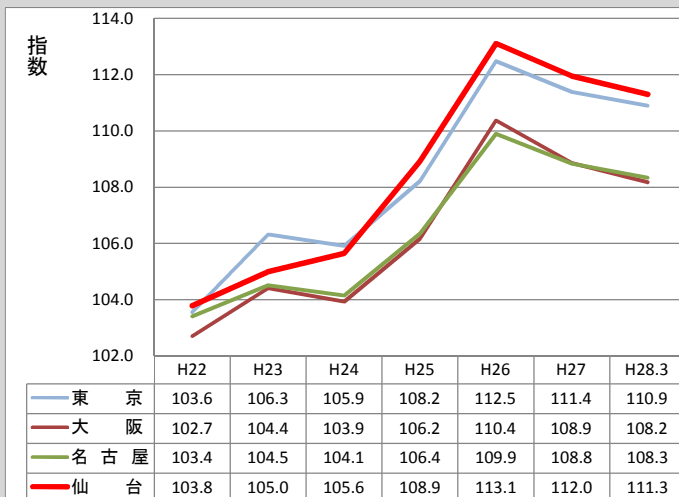
建設総合



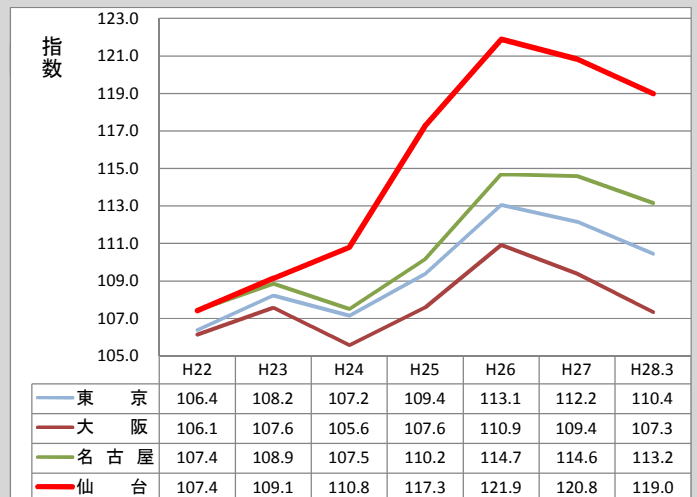
事務所(SRC、RC、S)



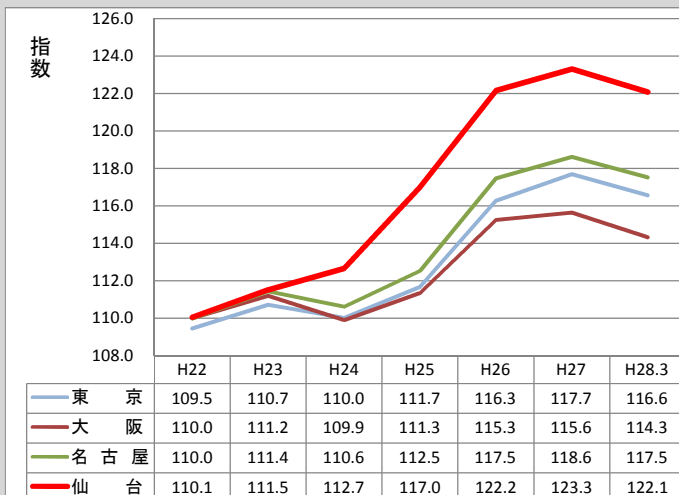
住宅(木造)



住宅(SRC、RC、S)



工場(SRC、RC、S)



《東北6県におけるJ-REIT売買事例(2016年1月～4月)》

新規取得は宮城で3件、岩手で1件。

- ・ケネディクス商業が仙台駅近くの商業施設を取得。
- ・プロロジスが仙台で物流施設を取得。大和ハウスは岩手で物流施設を取得予定。



取得物件① ソララプラザ(左)

所在地:宮城県仙台市青葉区花京院一丁目2番15号
 最寄駅:「仙台」駅 徒歩約3分
 用途:商業施設(区分所有権)
 延床面積:12,372.60㎡(対象専有部分)
 建築時期:平成21年9月

出所:ケネディクス商業リート投資法人HP



取得物件② プロロジスパーク仙台泉(右)

所在地:宮城県仙台市泉区明通三丁目4番地1
 最寄IC:「泉」IC
 用途:物流施設
 延床面積:26,279.71㎡
 建築時期:平成27年9月

出所:日本プロロジスリート投資法人HP

[取得]

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV (千円/坪)	鑑定CR (%)	用途
ケネディクス商業	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区花京院1-2-15	H21.9	H28.4	5,720百万円	1,528千円	5.0%	商業施設
プロロジス	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市泉区明通3-4-1	H27.9	H28.3	4,820百万円	605千円	5.7%	物流施設
インベスコ	仙台本町ビル(匿名組合出資)	宮城県仙台市青葉区本町2-3-10	S59.11	H28.2	5,200百万円※	1,936千円	5.0%	オフィス
大和ハウスリート	Dプロジェクト盛岡Ⅱ	岩手県滝沢市大釜風林3-15	H27.10	H28.9予定	1,280百万円	944千円	6.1%	物流施設

※鑑定評価額

[売却]

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV (千円/坪)	公表直近 鑑定CR(%)	用途
いちごオフィス	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王2-1-53	H4.3	H28.1	520百万円	492千円	7.6%	オフィス

【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「DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT」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



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.

大和不動産鑑定株式會社

東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1 バレスサイドビル ☎ 03-5219-3210 📠 03-5219-3220

大阪本社 〒550-0005 大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル ☎ 06-6536-0600 📠 06-6536-7744

東北支社（仙台） / 名古屋支社 / 京都支社 / 奈良支社 / 九州支社（福岡） / 北九州支社