

東北版 2017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)P1
■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P2
■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)P3
■大型小売店販売額の推移	大型小売店販売額の推移P3
■住宅建設動向	東北6県の新設住宅着工戸数の動向P4
■建築費指数	仙台市及び主要都市における建築費指数P5
■J-REIT売買事例	東北6県におけるJ-REITの取得・売却事例P6

《仙台市における不動産マーケット動向》

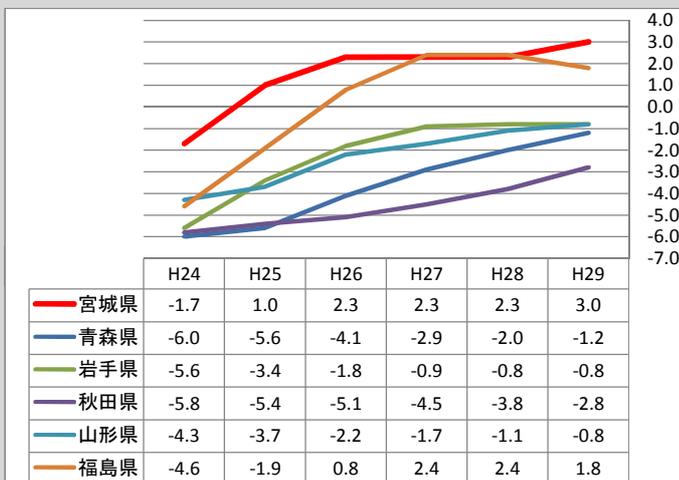
仙台市の住宅地の地価は、上昇傾向が続いている。特に東西線沿線は高い上昇が見られる。地下鉄東西線の新駅に近い住宅地や中心部の優良住宅地については、引き続き上昇基調にて推移するものと予測される。仙台市の商業地の地価も、上昇傾向が続いている。日銀の金融緩和政策による投資資金の流入、仙台駅周辺の開発事業の影響や優良物件の供給不足等から中心商業地においては特に高い上昇を示している。分譲マンションについては、地価上昇や建設費の高止まりなどにより、販売価格は高水準で推移している。高価格による消費者マインドの低下により、販売スピードは鈍化傾向となっている。今後は新築マンションの供給増加が見込まれることから、マンション販売は厳しさが増してい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高稼働を維持しているものの、賃貸需要は落ち着いてきている。中心部からやや離れた立地の賃貸マンションについては、空室率の上昇も見られる。

《地価公示の動向(平成29年3月21日発表)》

宮城の全用途の平均変動率は+3.0%の上昇で、前年度(+2.3%)よりも上昇幅は拡大し、5年連続で上昇した。宮城の住宅地の平均変動率は+2.4%(前年度+1.9%)で沖縄に次いで全国第2位、商業地は+4.7%(前年度+3.2%)で大阪に次いで全国第2位となった。仙台市は地下鉄東西線の開業効果などで住宅需要が旺盛であり、住宅地は+4.0%上昇し、全国の上昇率上位10位以内に市内の7地点が入った。仙台市の商業地は+9.0%となり、前年度(+6.2%)から上昇幅がさらに拡大した。沿岸被災地は移転需要が沈静化しており、石巻市の全用途の平均変動率は前年度+0.9%が+0.6%に縮小、気仙沼市は+2.2%が+0.7%に縮小した。福島は住宅地が4年連続、商業地が3年連続で上昇したが、伸び率は鈍化した。青森、岩手、秋田、山形は、いずれも下落傾向が続いており、特に秋田は住宅地、商業地、工業地ともに前年に続き全国ワーストの下落率である。

《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[%])》

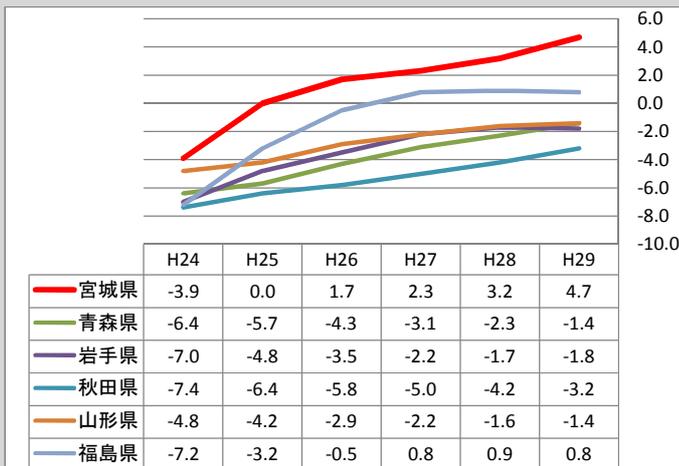
全用途平均



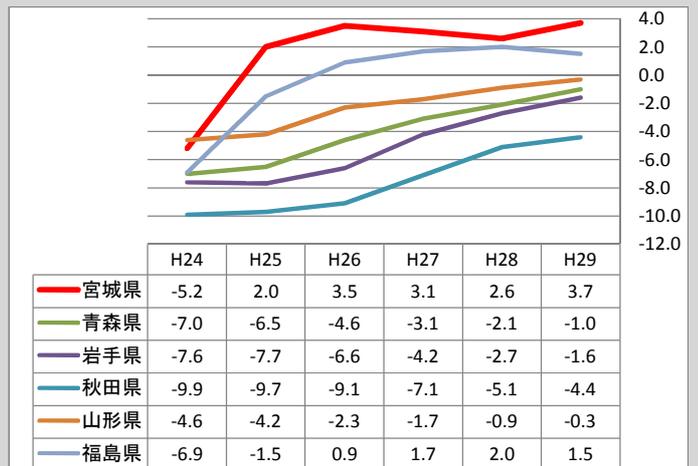
住宅地



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28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	3-6%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	△	▽	□	□	□	□	-	-

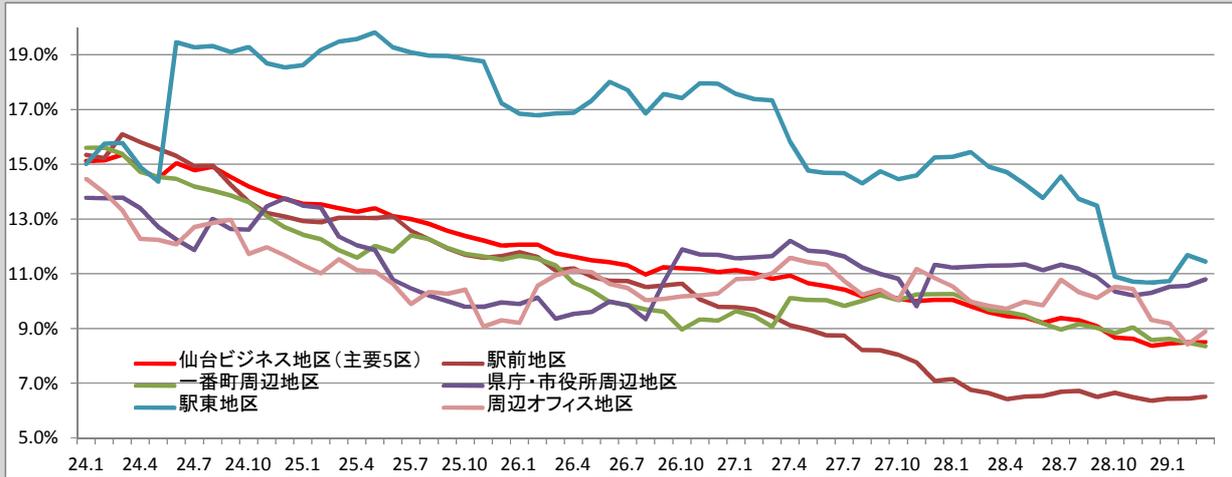
※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

出典: 国土交通省「主要都市の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、空室率は改善傾向にある。新規のオフィス供給の予定は、平成29年4月竣工の野村不動産仙台青葉通ビル以外はないことから、当面は安定した稼働率が続くものと予測される。募集賃料は概ね横ばい傾向にあるが、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。
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、商業施設だけではなく、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る。

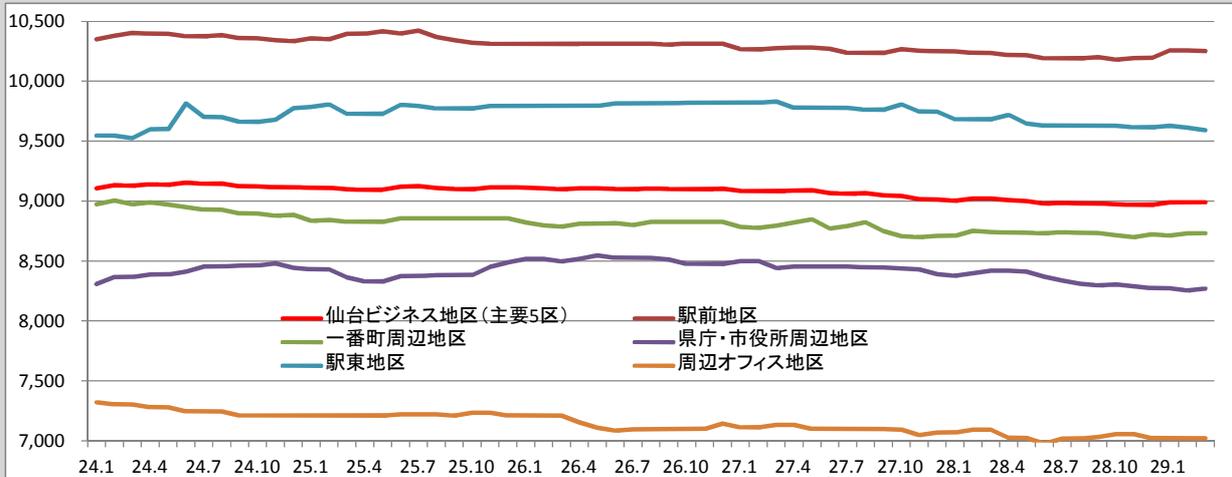
空室率動向



出典:三鬼商事株式会社仙台支店「仙台の最新オフィスビル市況」

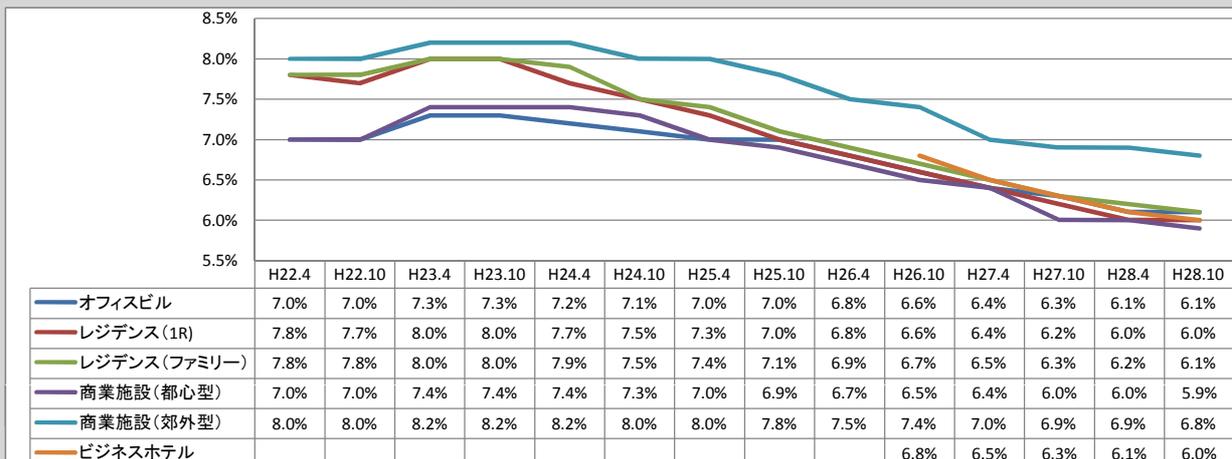
平均賃料動向

(単位:円/坪)



出典:三鬼商事株式会社仙台支店「仙台の最新オフィスビル市況」

期待利回り動向(仙台市)



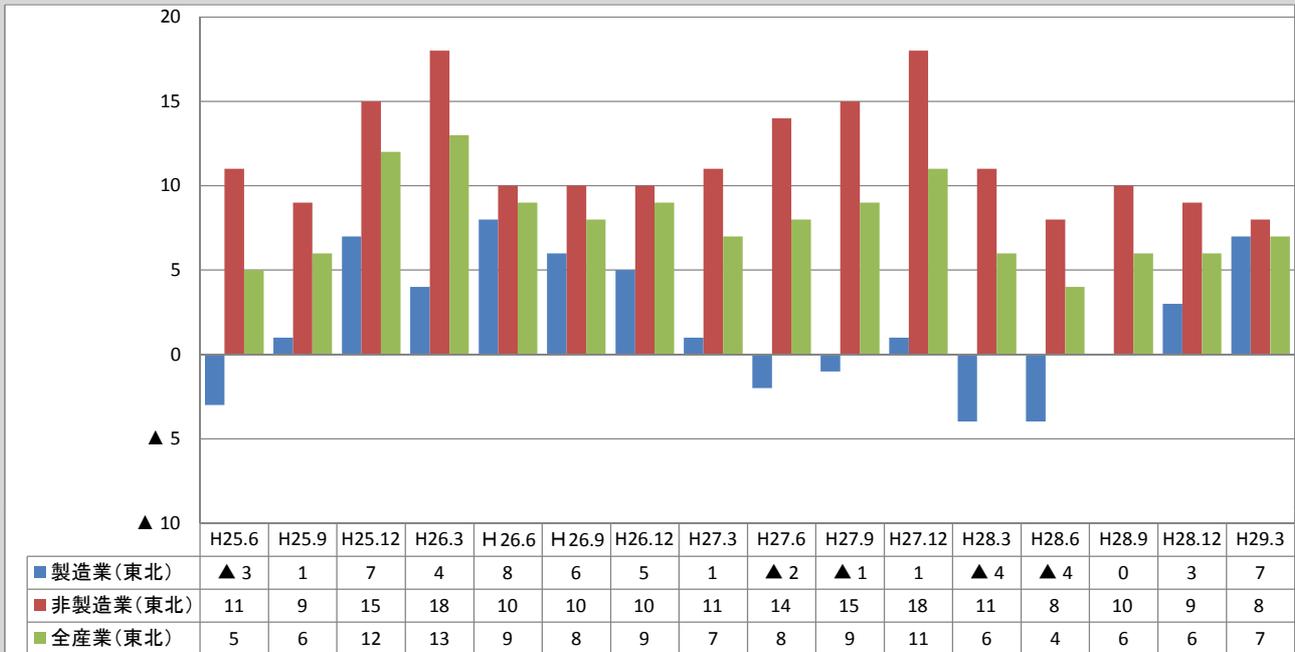
出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」(期待利回りは対NOI利回り)

《日本銀行 企業短期経済観測調査(短観)》

東北6県の平成29年3月の企業短期経済観測調査(短観)によると、業況判断指数(DI)は全産業でプラス7となり、昨年12月の前回調査から1ポイント上昇した。改善は2期ぶりとなる。3ヶ月後を予測した先行きDIについては、全産業でプラス2と5ポイントの下落と予想されている。県別DIは、宮城は9ポイント改善のプラス8と改善した一方、岩手は12ポイント悪化のマイナス2となった。青森、秋田、福島は改善し、山形は横ばいであった。また、平成29年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月の基調判断から変化はなく、「緩やかな回復基調を続けている」とした。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～東北地域の金融経済概況～】

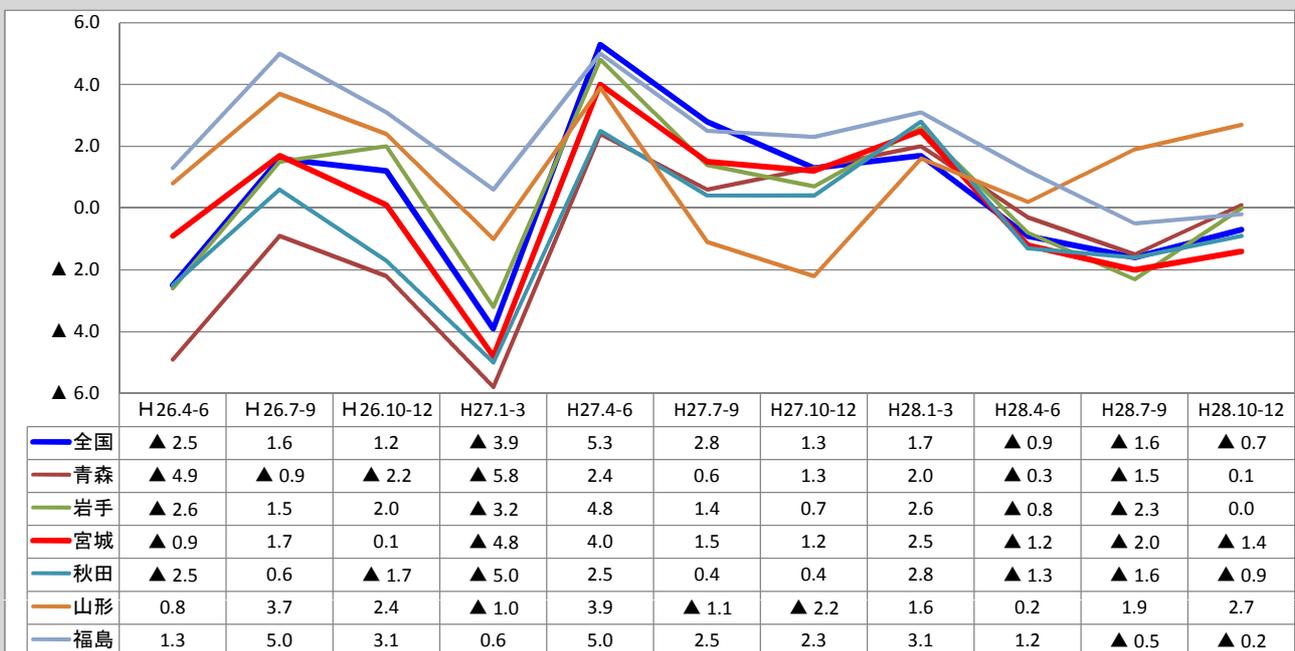
公共投資は、震災復旧関連工事を主体に、高水準で推移している。公共工事請負金額は、前年を上回っている。設備投資は、緩やかに増加している。2017年度の設備投資は、2016年度に続き、前年度を上回る計画となっている。個人消費は、底固く推移している。住宅投資は、高水準で推移している。新設住宅着工戸数は前年を下回っている。生産は、緩やかに持ち直している。雇用・所得環境は、改善している。有効求人倍率は1倍を上回って推移している。



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

《大型小売店販売額の推移(対前年同月比%)》

東北6県の小売店販売額は、平成27年4-6期以降、平成28年1-3期までは対前年比で概ねプラス傾向が続いていたが、平成28年4-6期以降はマイナス傾向となっている。直近の四半期では、全県において前期よりは改善しているものの、対前年比プラスは青森・山形の2県となっている。百貨店では、衣料品、身の回り品、飲食料品、家具・家電・家庭用品のすべてがふるわず、前年を下回った。スーパーも同様に、前年比減少となっている。

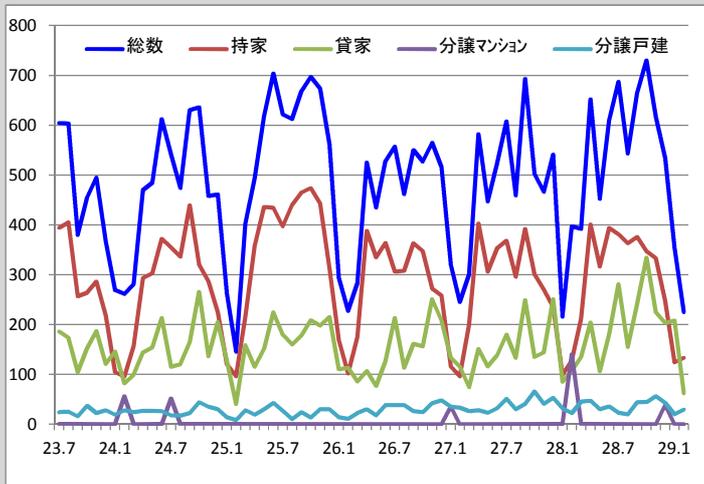


出典：東北経済産業局「東北地域大型小売店販売額動向」

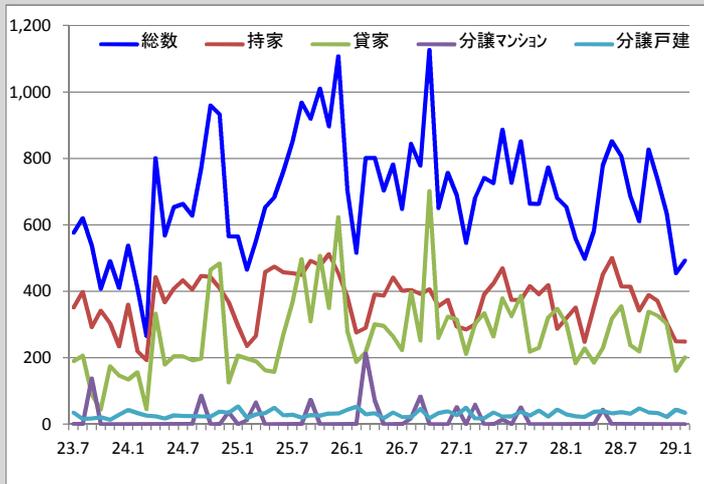
《東北6県における新設住宅着工戸数の動向》

東北6県における平成29年2月の新設住宅着工戸数は、3,667戸で前年同月比17.1%減となった。前月比では5.3%減少し、4ヶ月連続の前月比減少となった。岩手、山形、福島は前月から増加となった。一方、宮城は2ヶ月連続、青森は4ヶ月連続、秋田は6ヶ月連続で前月比減少となっている。

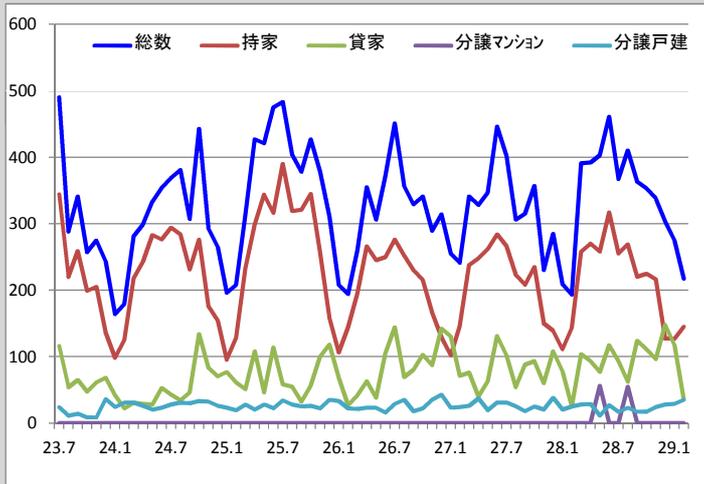
青森県



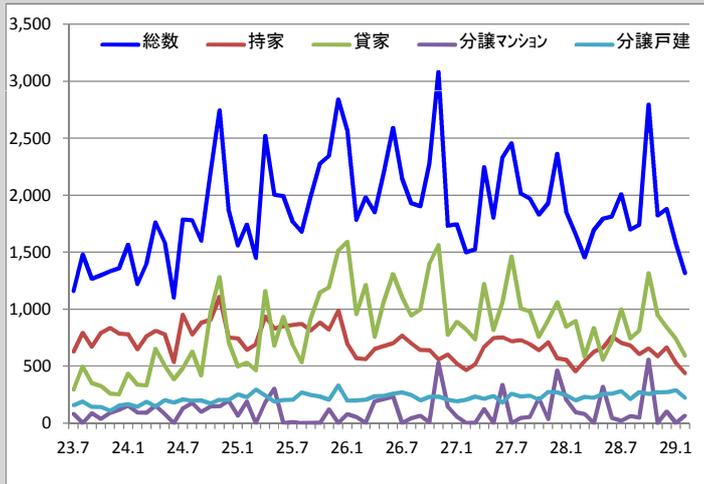
岩手県



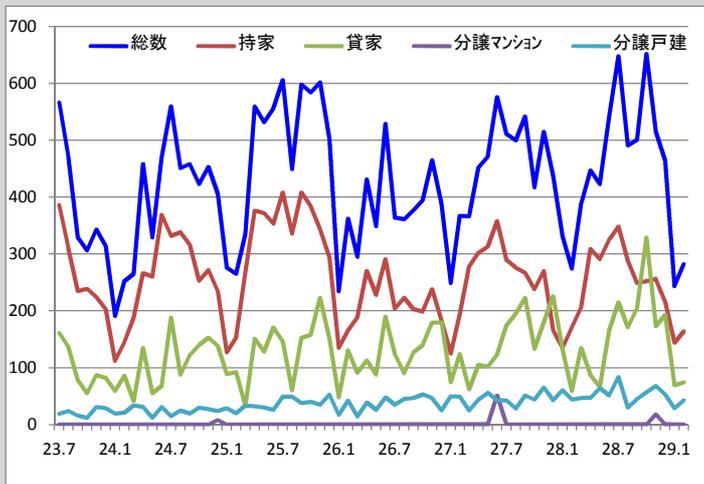
秋田県



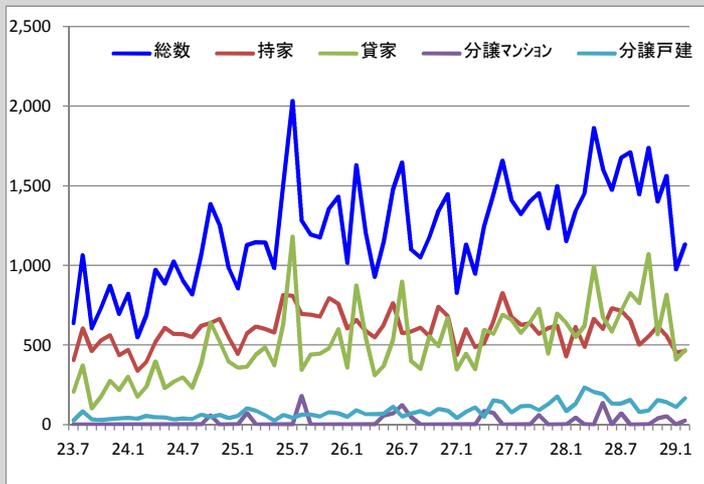
宮城県



山形県



福島県

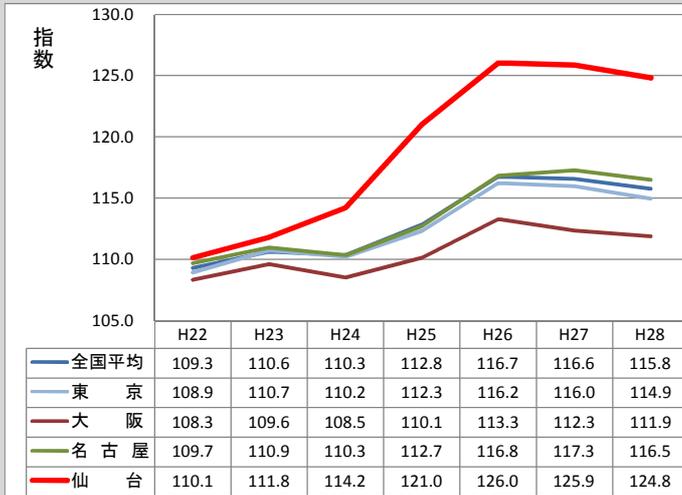


出典：国土交通省「建築着工統計調査」

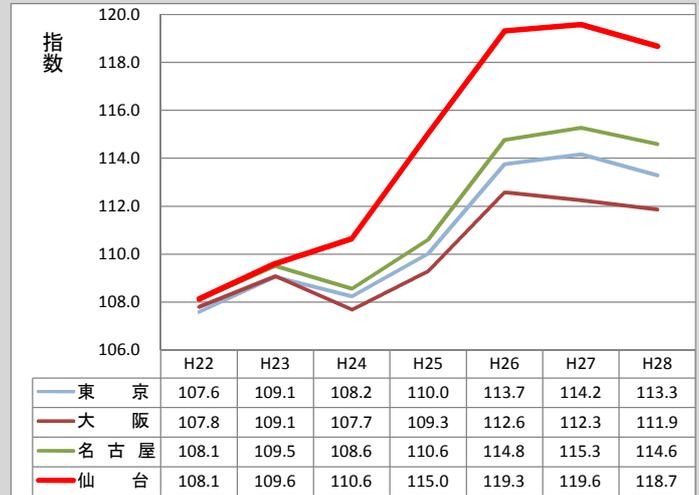
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 平成17年=100(基準))》

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。

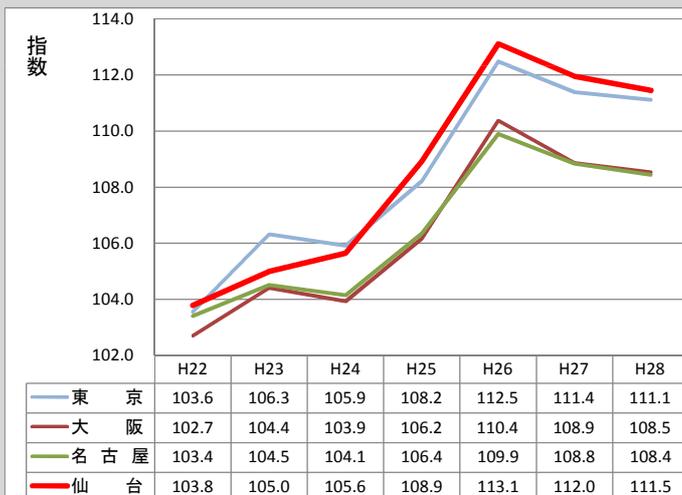
建設総合



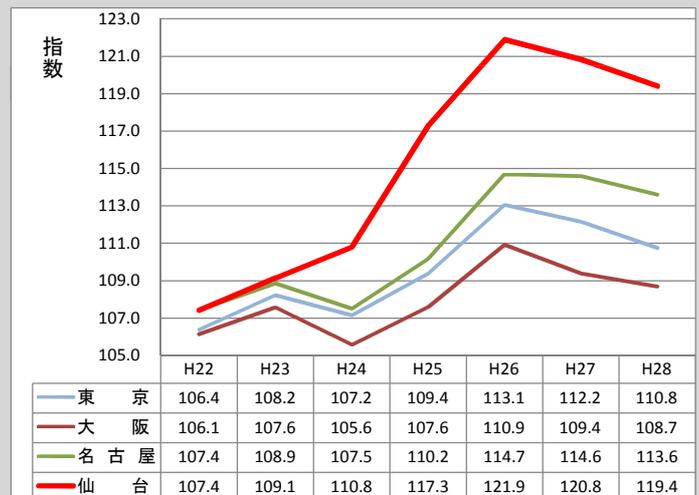
事務所(SRC、RC、S)



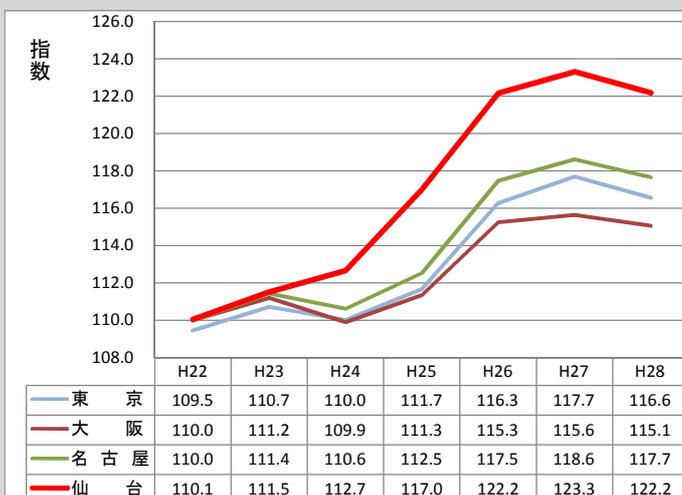
住宅(木造)



住宅(SRC、RC、S)



工場(SRC、RC、S)



出典:一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」

《東北6県におけるJ-REIT売買事例(2017年1月～4月)》

新規取得は宮城で6件、岩手で1件。

- ・ユナイテッド・アーバン投資法人が182億円でSS30を取得。
- ・大和ハウスリート投資法人が泉区の物流施設を取得。



出典: ユナイテッド・アーバン投資法人HP

取得物件① SS30(左)

所在地: 宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番地1外
 最寄駅: JR「仙台」駅徒歩約8分
 用途: オフィス・ホテル等
 延床面積: 110,955.68㎡
 建築時期: 平成元年3月



出典: 大和ハウスリート投資法人

取得物件② Dプロジェクト仙台泉(右)

所在地: 宮城県仙台市泉区明通二丁目9番地1
 最寄IC: 「泉」IC約4km
 用途: 物流施設
 延床面積: 12,061.70㎡
 建築時期: 平成26年4月

〔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
MCUBS MidCity	仙台キャピタルタワー	宮城県仙台市青葉区中央4-10-3	S49.3	H29.2	5,500百万円	1,399千円	4.7%	オフィス
産業ファンド	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡大和町まいの2-3-15	H18.1	H29.2	1,480百万円	320千円	5.5%	物流施設
産業ファンド	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南2-4-15	H9.3	H29.5 予定	1,302百万円	348千円	6.1%	物流施設
平和不動産 リート	HF仙台五橋レジデンス	宮城県仙台市青葉区五橋2-4-19	H18.11	H29.2	850百万円	1,484千円	5.0%	レジデンス
サムティ	S-FORT青葉上杉	宮城県仙台市青葉区上杉1-16-28	H19.10	H29.3 (匿名組合出資)	967百万円 (鑑定評価額)	1,542千円	5.1%	レジデンス
ユナイテッド・アーバン	SS30	宮城県仙台市青葉区中央4-6-1	H元.3	H29.3	18,200百万円	889千円	5.0%	オフィス・ホテル等
大和ハウス リート	Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市泉区明通2-9-1	H26.4	H29.4	1,510百万円	464千円	5.5%	物流施設

〔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
プロロジス	プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城市栄2-1-1	H21.3	H29.6 予定	7,155百万円	605千円	5.4%	物流施設

【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