

東北版 2018年 春号

DAIWA REAL ESTATE MARKET REPORT

目 次

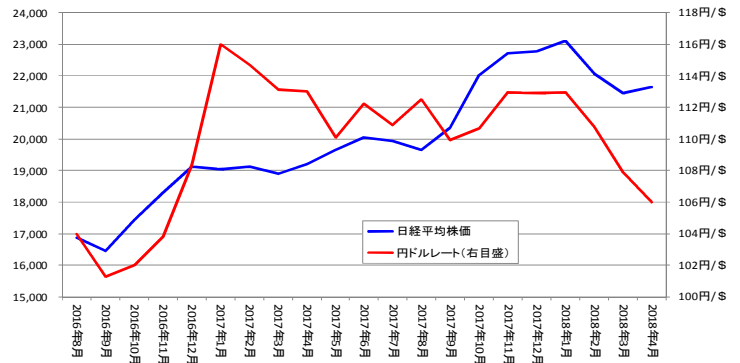
■不動産マーケット概況	全国の不動産マーケット動向	……P1
■地価動向	仙台市における不動産マーケット動向 東北6県の地価動向 地価LOOKレポート(仙台市・盛岡市・郡山市)	……P5
■オフィス市況	仙台市のオフィス動向(空室率、平均賃料) 仙台市用途別期待利回り	……P6
■企業短期経済観測調査(短観)	東北6県の業況判断指数(DI)の推移 東北地域の日銀地域経済報告(さくらレポート)	……P7
■大型小売店販売額の推移	東北6県の大型小売店販売額の推移	……P7
■住宅建設の推移	東北6県の新設住宅着工戸数の推移	……P8
■建築費指数	仙台市及び主要都市における建築費指数	……P9
■土地取引の件数・面積	東北6県の土地取引件数・面積の推移	……P10
■J-REIT売買事例	東北6県におけるJ-REITの取得・売却事例	……P11

1. 好調が続く日本経済と深刻化する人手不足

国内景気は、好調な輸出や企業収益の改善を受けた設備投資の増加などから、企業部門主導の経済成長が続いている。2016年半ば以降、大幅に上昇した株式相場は高額商品の購買などに好影響をもたらした。しかし2018年に入り、北朝鮮問題や米国の保護主義的通商政策、トランプ大統領の不規則発言などから大きく変動するなど不安定な状況にあり、円高の進行とともに景気への影響が懸念されている。とはいえ、景気回復は2019年10月の消費増税まで続くと考えられ、2012年に始まった景気回復期間は2019年1月に74ヶ月に達し、戦後最長となる可能性が高い。

雇用拡大が続き、就業者数は2月に前年同月比で+151万人の大幅な増加となった。有効求人倍率は1.6倍、失業率は2.5%で、日銀短観の雇用人員判断DI（過剰一不足）は主要28業種中11業種で過去最低値を記録した。人手不足が特に深刻なのが、宿泊・飲食サービス、運輸・郵便、建設、情報サービス、小売などの業種別だった。人手不足に伴い賃金上昇も広がりはじめ、日本経済新聞の調査によると、2018年の平均賃上げ率は2.41%と20年ぶりの高さで、陸運では3.39%という高い伸びだった。

日経平均株価と円ドルレート



(出所) 日本経済新聞、日銀

2. 不動産投資市場：3年ぶりに国内売買額が増加

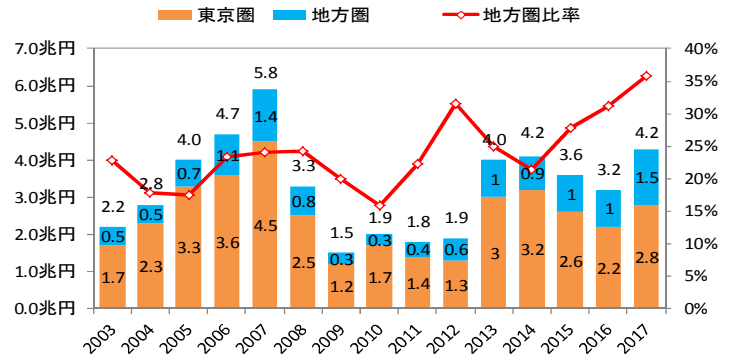
2017年の国内不動産投資は、為替レートが1ドル110円～115円という安定的な円安水準で推移したこともあり、3年ぶりに増加（前年比+3割増）した。不動産価格の上昇で現在が売り時と考える投資家や不動産所有者が増えたことも一因といえる。

東京都心部での不動産価格の上昇、利回りの低下、物件不足に伴い、東京周辺部や地方圏の取引比率が高まっており、2017年は、天王洲や品川シーサイド、横浜みなとみらいで大規模取引がみられた。利回りの低下に悩むコア投資家が、これら東京周辺のビジネス地区における収益性の回復に着目したことが取引成立につながった。

日本の安定的なイールドギャップに対する再評価などから海外投資家による大型取引が増加した一方で、2017年はリート市場の低迷からJ-REITによる取得額の減少がみられた。セクター別ではオフィス、商業、住宅の投資比率が上昇し、ホテルと物流、土地への投資比率が低下した。

また、日本企業による海外不動産への投資が急拡大しており、JLLによると2017年は前年比+70%の増加だった。国内での投資機会が限られる中で、運用利回りの向上やリスク分散、今後の成長期待などを求め、大手不動産会社や商社、生命保険などが海外不動産投資に積極的に取り組みはじめている。

国内不動産売買額の推移



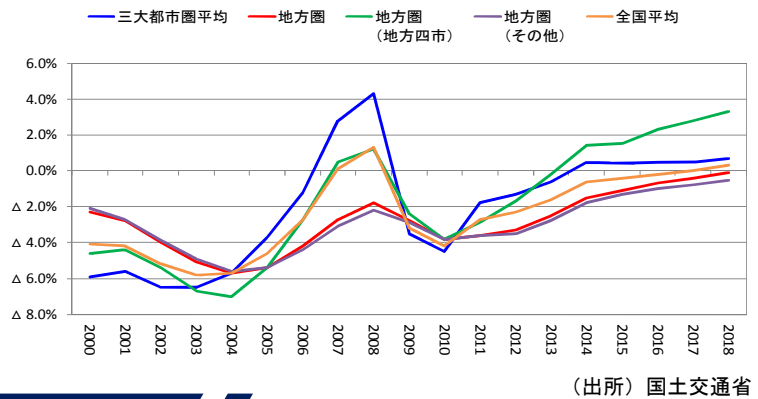
(出所) 日経不動産マーケット情報

3. 地方圏に広がる地価底打ち

2018年の地価公示では、住宅地価・商業地価の全国的な底打ちが明確となった。地方圏の商業地が26年ぶりに上昇するなど地価の上昇が地方にも波及している。住宅地価の上昇率トップは外国人による別荘需要が旺盛な北海道倶知安町（前年比+33.3%）で、トップ3までを倶知安町が、4位から9位までは那覇市とその周辺住宅地域が占めた。

大都市部では、オフィス市況の好調や住宅需要の増加、訪日客の増加によるホテル・商業用地需要の増加などが地価を上昇させている。地方圏では、これらの要因に加え、物流施設用地需要の増加、北海道や北陸、九州における新幹線延伸予定地域や都市内のモノレール延伸など交通アクセスの改善、都市中心部の再開発、長期にわたる地価下落の結果としての値ごろ感・底値感などが、地価の底打ち傾向の要因となっている。

住宅地価（地価公示）前年比変化率



4. 好調が続くオフィス市況

国内の賃貸オフィス市況はきわめて好調だ。東京都心部ではAクラスビルの供給増加により需給関係が悪化するという「2018年問題」への懸念が大きく後退しつつある。オフィス需要の強さを反映し、新築および未竣工の大規模ビルの稼働率・内定率が高い水準に上昇しているからだ。未竣工の物件でも、日本生命浜松町クレアタワーや渋谷ストリームなど、すでに満床が見込まれている例も出ている。

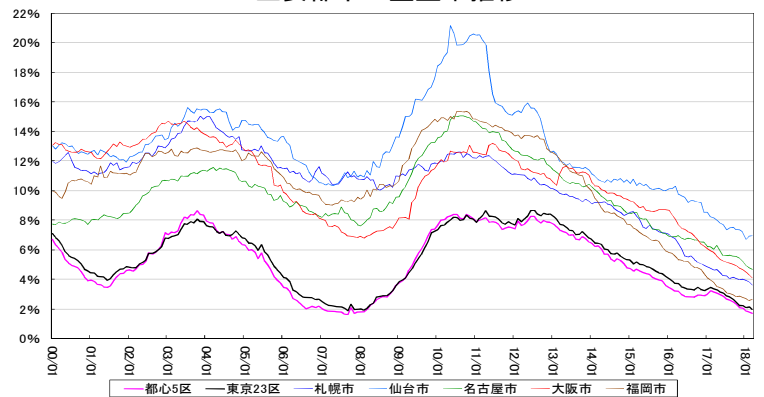
2017年は、採用面の改善や離職抑制などを目的とした移転が急増した。都心部の通勤利便性の高い著名な大規模ビルに移転することで、企業ステイタスを向上させるとともに、通勤環境を改善させ、企業の魅力を高めるというものだ。

また、WeWorkを代表とするコワーキングオフィスの存在感が急速に高まったのも2017年の特徴だ。WeWork内のSNSを通じ、テナントが世界各国で事業を展開できる仕組みにも注目が集まった。WeWorkは現在、東京で4拠点を開設しているが、2018年末までに10拠点、利用者数1万人を目標にオフィス拡張を加速させており、テナントとしての存在感も高まっている。

東京のAクラスビルにおける「2018年問題」への懸念は低下しているとはいえ、現在の東京のオフィス市況を取り巻く環境はプラス要因とマイナス要因が混在している。プラス要因としては、好景気の継続と都心部オフィス需要の強さに加え、2020年東京オリンピック開催に伴う公共事業の経済波及効果、2019年5月の新天皇陛下の即位に伴う祝賀ムードによる景気浮揚効果などがあげられる。マイナス要因としては、オフィス市況が中期的なサイクルのピークにあることに加え、新築ビルへの移転が本格化する2018年冬以降、特に2019年10月の消費税増税後に二次空室や三次空室が顕在化する可能性が高いこと、当面、空室率が低下しても3万円以上の賃料負担力のある企業が限定されるため市況が逼迫しても大幅な賃料上昇が期待しづらいこと、人手不足による人件費上昇などからテナント企業にとって賃料負担の増加が受け入れづらいことなどがあげられる。

東京以外の主要都市については、需要の強さに加え、新規供給の少なさが影響し、当面は需給のひっ迫と賃料の上昇が続くと考えられる。

主要都市の空室率推移



新築ビルの内定率・稼働率

竣工区分	完成時期	ビル名	内定率・稼働率		
			2017.4	2017.10	2018.4
竣工済み	2016年10月	住友不動産六本木グランドタワー	70%	80%	80%
	2016年10月	京橋エドグラン	70%	80%	100%
	2017年1月	住友不動産麻布十番ビル	63%	100%	100%
	2017年1月	大手町パークビルディング	50%	70%	90%
	2017年1月	GINZA SIX	60%	80%	90%
	2017年5月	日比谷パークフロント	22%	60%	95%
	2017年8月	赤坂インターシティAIR	50%	100%	100%
	2017年11月	目黒セントラルスクエア	13%	80%	100%
	2018年1月	住友不動産大崎ガーデンタワー	0%	54%	95%
	2018年1月	東京ミッドタウン日比谷	85%	90%	90%
未竣工	2018年5月	m/sb Tamachi 田町ステーションタワーS	-	30%	75%
	2018年6月	日本橋高島屋三井ビルディング	-	80%	90%
	2018年7月	(仮)大手町二丁目地区再開発日棟	-	75%	75%
	2018年8月	日本生命浜松町クレアタワー	-	40%	100%
	2018年8月	渋谷ストリーム	-	100%	100%
	2018年10月	丸の内二重橋ビルディング	-	90%	90%
	2019年3月	(仮)日本橋室町三丁目プロジェクト	-	-	55%
	2019年4月	(仮)南平台プロジェクト	-	-	85%
2019年春	(仮)西武鉄道池袋ビル	-	-	40%	

(出所) 日経不動産マーケット情報

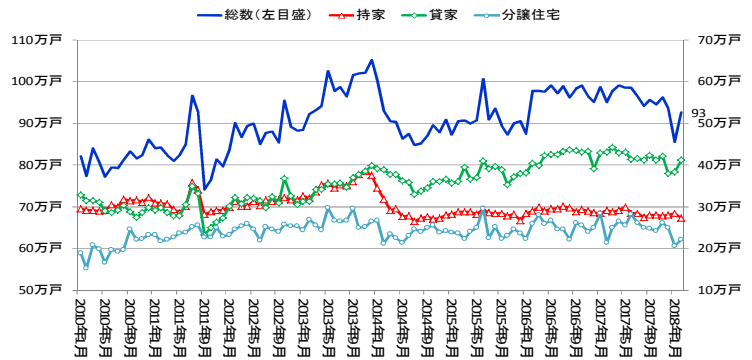
5. 住宅市況：首都圏新築マンション契約率の停滞とマンション賃料の上昇

住宅着工は年率換算で97万戸程度の好調が続いてきたが、2017年後半から減少が始まり、2018年1～2月は90万戸前後となった。持家や分譲住宅に加え、2014年の消費税増税以降、住宅着工を主導してきた貸家でも10か月連続で前年同月比の減少が続いている。相続税対策による着工増がひと段落したことや金融庁によるアパートローンへの監視強化などが影響したと考えられる。

首都圏ではマンション価格の上昇と契約率の低迷が続いており、1月～2月は好不調の目安である70%を下回る65%だった。首都圏の2月の契約率は、マンション価格が高いほど契約率が高い傾向がみられる。ただし、これは都下や神奈川・千葉・埼玉県の低価格帯における販売状況の悪化が影響しており、東京都区部では3～4千万円以外は69%以上の契約率となっている。一方、近畿圏は2月の契約率が83.9%に達した。

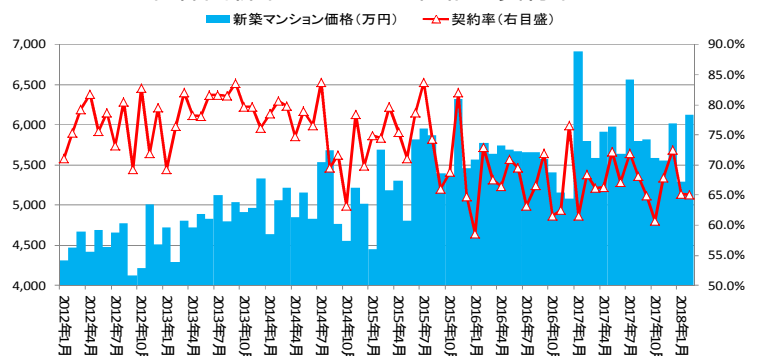
首都圏の賃貸住宅物件の成約件数は、前年比成約件数がプラスで推移していたが2018年の1～2月は減少となった。2017年下期のマンション賃料指数の前期比変化率は、首都圏の全タイプで上昇がみられた。

用途別住宅着工戸数（季節調整済年率換算）



(出所) 国土交通省

首都圏新築マンション価格・契約率



(出所) 不動産経済研究所

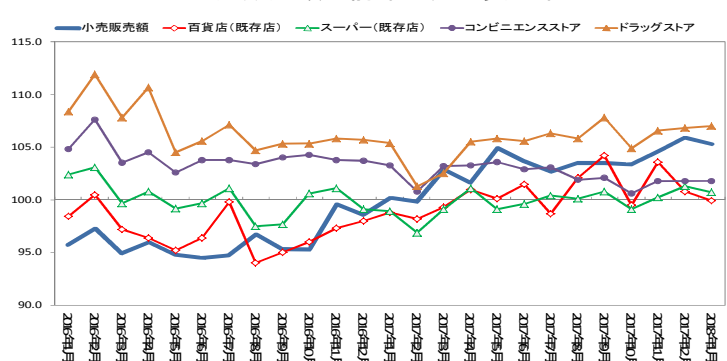
6. 商業施設市況：回復傾向にある小売業販売

2017年10～12月の小売業販売額は前年比+1.9%で5期連続の増加となった。5期連続の増加は2008年第4半期以来のことであり、小売業の販売は全体的に回復傾向にある。

特にドラッグストアでは前年同期比で高い伸びを続けており、コンビニやスーパーもプラスを維持している。百貨店の販売は通信販売の拡大等により地方で苦境が続いているが、都市部では2017年の株式市況の好調を受けた高額商品販売の好調とインバウンドの増加が販売額を押し上げている。

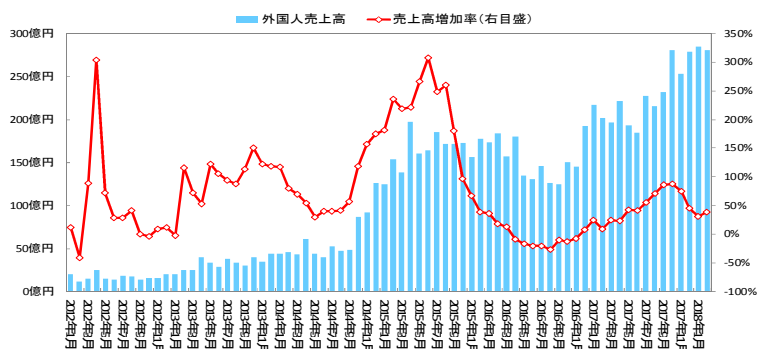
東京では、3月29日に東京ミッドタウン日比谷がオープンし、初日は10万人を超える入場者数を集めた。CBREによると銀座や表参道などの好立地物件への出店需要は強いが、視認性や条件の劣る物件では苦戦が続いており、賃料水準が相場を超える物件では空室が長期化する事例も見られるという。銀座並木通りでブランド店が出店した一方、渋谷ではパルコパートI・IIの閉館等によりエリアの集客力低下がみられるようだ。

小売販売額の前年同月比変化率



(出所) 商業動態統計

外国人による百貨店購買額



(出所) 百貨店協会

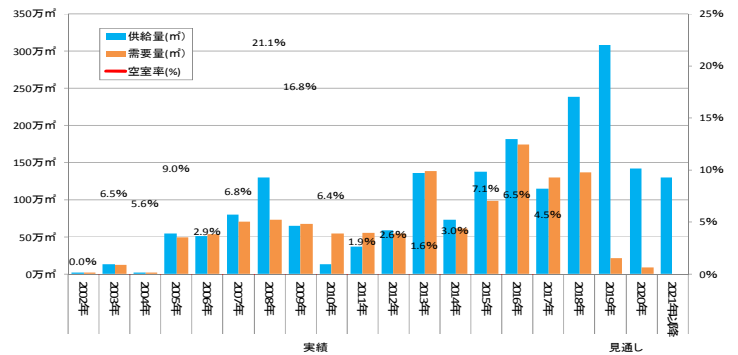
7. 物流施設市況：堅調な需要と大量供給・人手不足

物流施設需要は、Eコマース関連業者など幅広い業種での拡大がみられる。首都圏では既存施設でも空室の消化が進み、賃料の上昇も見られた。2016年のEコマース販売額（BtoC）は、約10%の成長となり、引き続き大幅な成長が続いている。

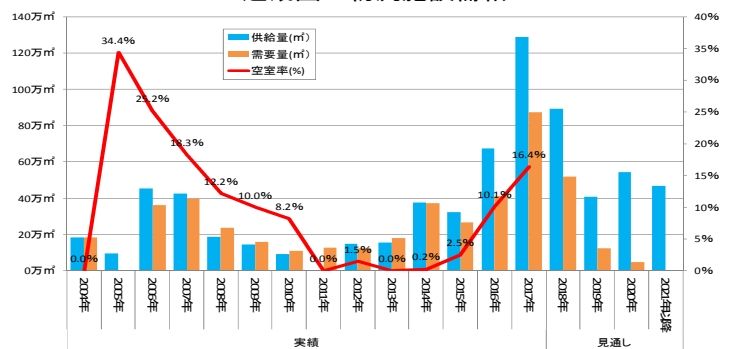
物流業界における深刻な人手不足は、①消費地に近く通勤利便性の高い物流施設への需要を高めると同時に、②省力化投資の進んだ大規模物流施設への需要を押し上げている。

需要増加に伴い、大規模物流施設の開発が進んでおり、特に2018年第1四半期は首都圏、近畿圏、中部圏ともに物流施設の大量供給があった。近畿圏では2016年から空室率の上昇がみられるが、短期的には首都圏でも空室率の上昇が見込まれている。需給の緩和に伴い、競争力に応じた立地間・物流施設間の空室率格差の拡大も懸念されている。

首都圏の物流施設需給



(出所) 日本ロジスティクスフィールド総合研究所
近畿圏の物流施設需給



(出所) 日本ロジスティクスフィールド総合研究所

8. ホテル市況：外国人旅行者数の急増と新規供給の増加

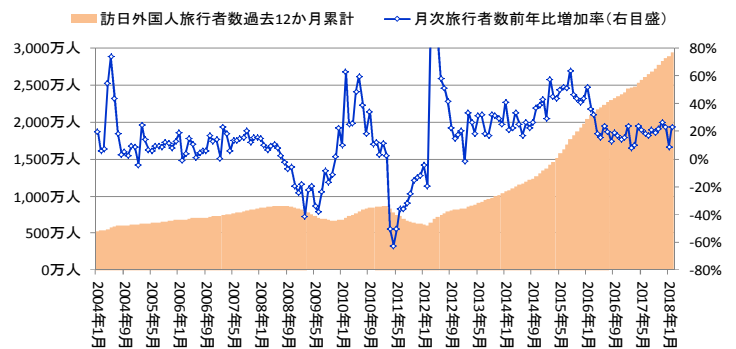
2018年2月の訪日外国人旅行者数は250万人を上回り、過去12か月の累計値は2,937万人に達した。

国内のホテル・旅館等の宿泊者数は、昨年は1月だった中華系の旧正月（春節）が今年は2月となったため、外国人延べ宿泊者数の伸びは1月で低く（前年比+1.1%）、2月に大幅な上昇（前年比+21.3%）となった。日本人を含めた総延べ宿泊者数が前年比で増加したこともあり、客室稼働率、ADR、RevPARは上昇した模様だ。

急速な訪日外国人旅行者数の増加に伴い、ホテル開発が急増している。CBREによると、主要8都市で2020年までに開業予定の客室数は8万室で、既存ストックに対する比率は32%に達する。大量供給にも関わらず、外国人旅行者数が2020年に4,000万人を達成すると、客室数は東京で3,500室程度不足する一方、大阪と京都では1万室程度供給が上回る見込みという。

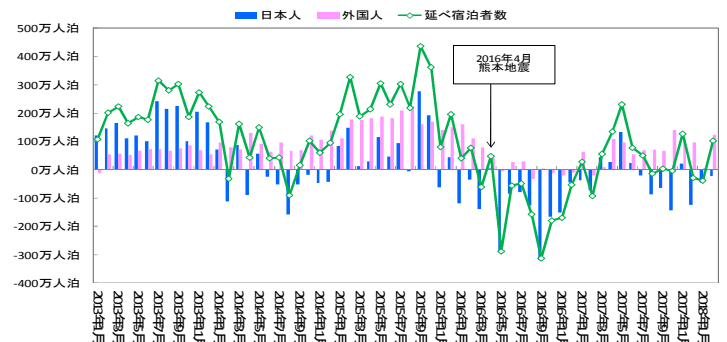
2018年6月には民泊法（住宅宿泊事業法）が施行され、多様化する宿泊ニーズへの対応とともにヤミ民泊への取り締まりが本格化する。民泊法の施行が近づく中、新宿区や港区、京都市などの自治体では、平日の運営を禁止するなど民泊の運用を制限する条例の制定が進んでいる。

訪日外国人旅行者数



(出所) 日本政府観光局（JNTO）

日本人・外国人別延べ宿泊者数（前年比増加数）



(出所) 宿泊・旅行統計

《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、JR仙台駅周辺の開発事業の影響等からJR仙台駅東口や青葉区の中心商業地においては特に高い上昇を示している。分譲マンションは、地価上昇や建設費の高止まりなどにより、販売価格の高値傾向は続いており、中心部から周辺部へ供給エリアの分散化が見られている。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。今後も大型物件の新規供給予定があることから、販売状況は厳しさが増していくことが予測される。賃貸マンションは、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物件については、空室率の上昇が見られる。

《地価公示の動向(2018年3月27日発表)》

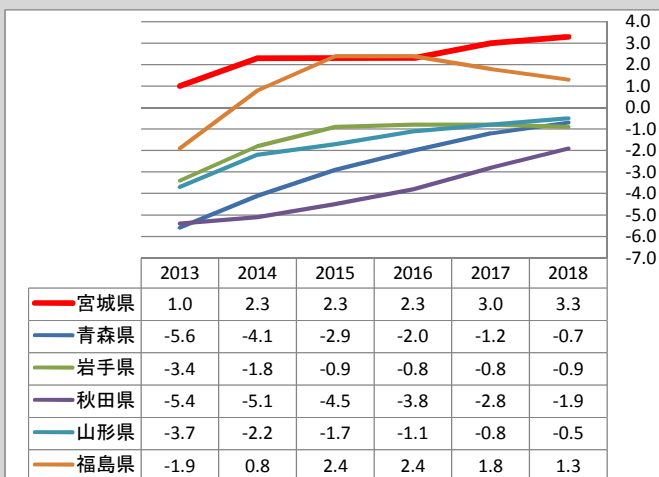
宮城の全用途の平均変動率は+3.3%の上昇で、前年度(+3.0%)よりも上昇幅は拡大し、6年連続で上昇した。宮城は仙台圏の伸びに支えられ、住宅地の平均変動率は+2.7%(前年度+2.4%)で沖縄に次いで全国第2位、商業地は+4.8%(前年度+4.7%)で全国第5位となった。

仙台市の住宅地は地下鉄東西線沿線の住宅需要が根強く、+4.6%上昇して前年度(+4.0%)の上昇幅を上回った。仙台市の商業地は+8.7%となり、前年度(+9.0%)から上昇幅はやや縮小したものの、中心部ではインバウンドの増加を見込んだホテル用地需要の高まりが見られる。一方、沿岸被災地は移転需要が収束しており、石巻、塩釜、気仙沼、南三陸で住宅地の変動率が下落に転じた。

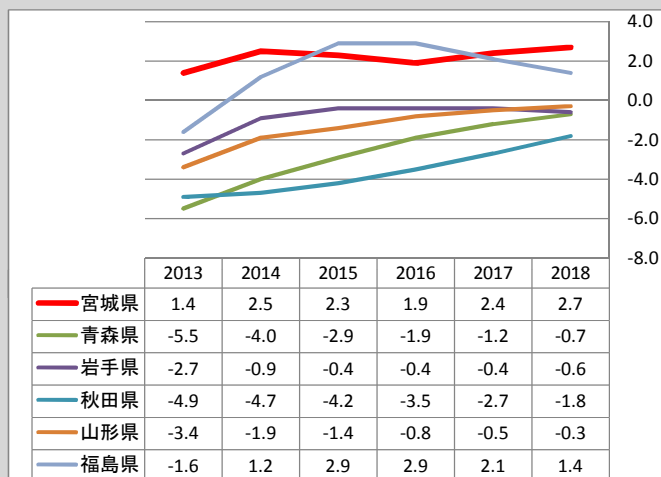
福島は住宅地が5年連続、商業地が4年連続で上昇したが、伸び率は鈍化傾向にある。青森、岩手、秋田、山形はいずれも下落傾向が続いているが、岩手の住宅地を除き下落幅は縮小した。

《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[%])》

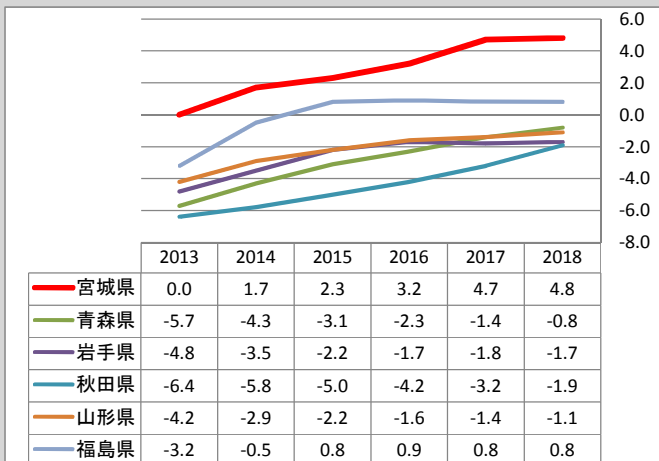
全用途平均



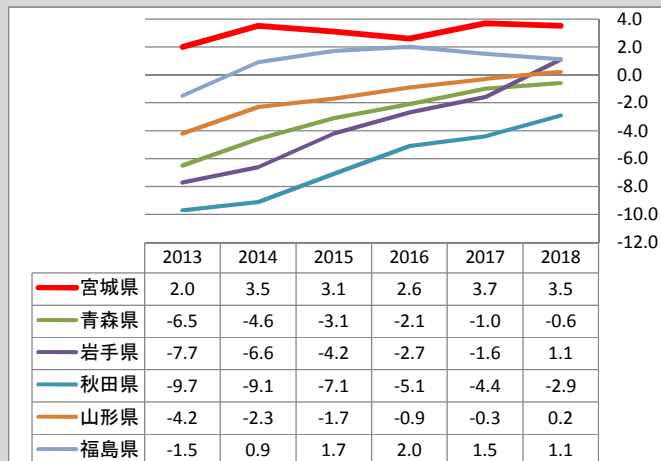
住宅地



商業地



工業地



※各データは国土交通省発表の地価公示(各年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 2017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	△	▽	□	□	□	□	-	-

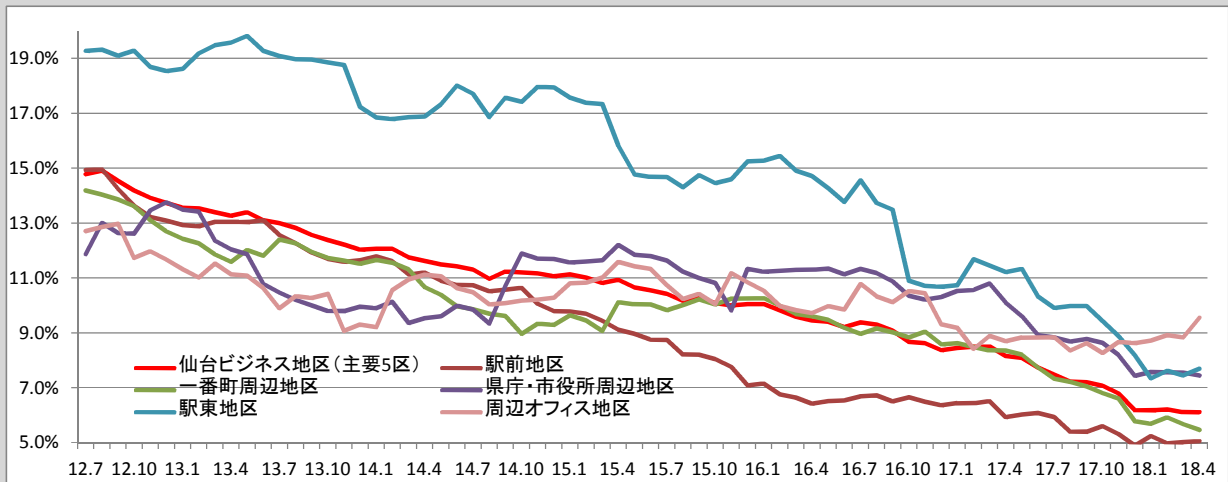
※詳細項目 △:上昇、増加 □:横ばい ▽:下落、減少

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は2017年4月竣工の「野村不動産仙台青葉通ビル」以降は当面予定がないことから、しばらく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達している。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、シニア施設、病院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。

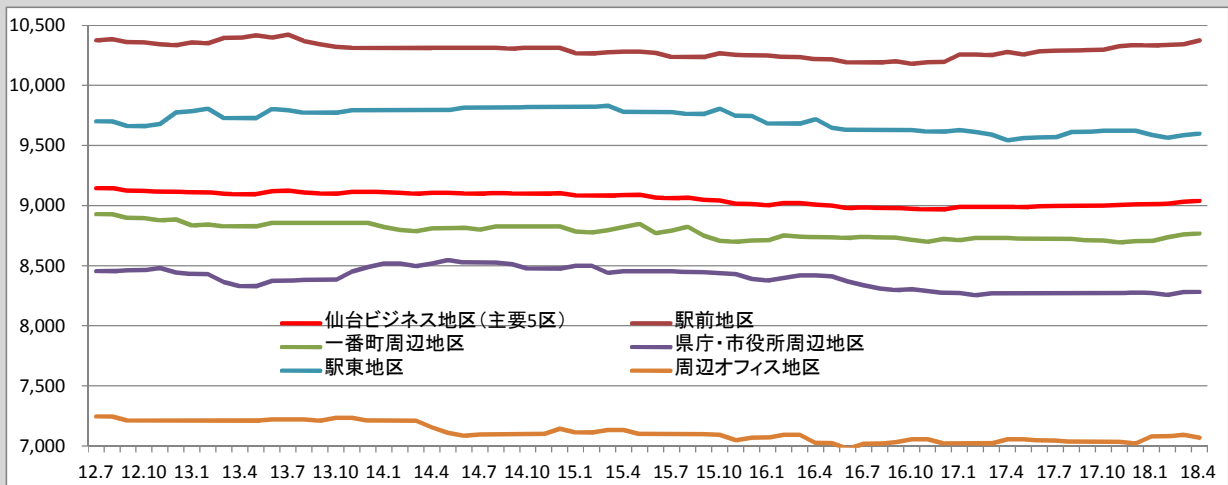
空室率動向



出典:三鬼商事株式会社仙台支店「オフィスマーケットデータ」

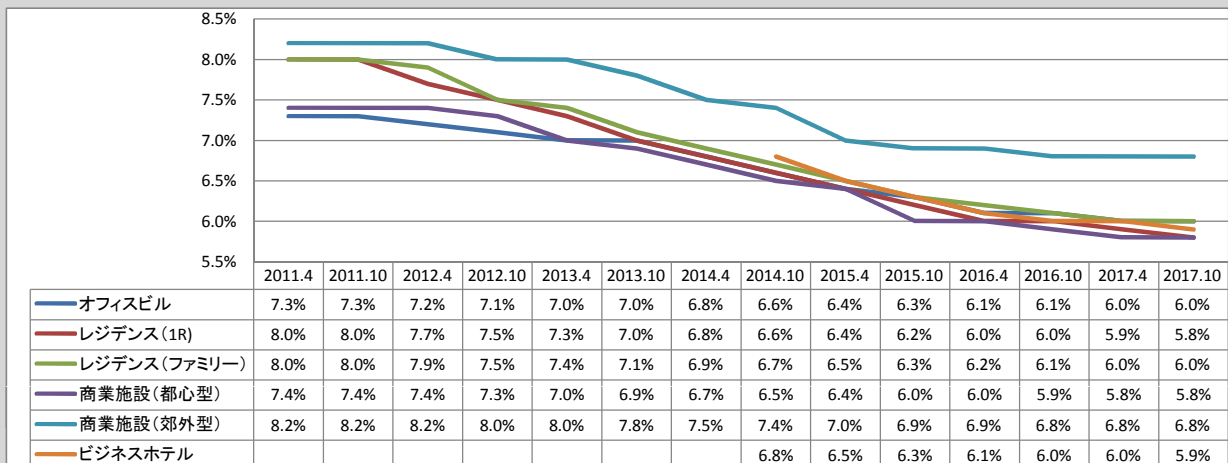
平均賃料動向

(単位:円/坪)



出典:三鬼商事株式会社仙台支店「オフィスマーケットデータ」

期待利回り動向(仙台市)



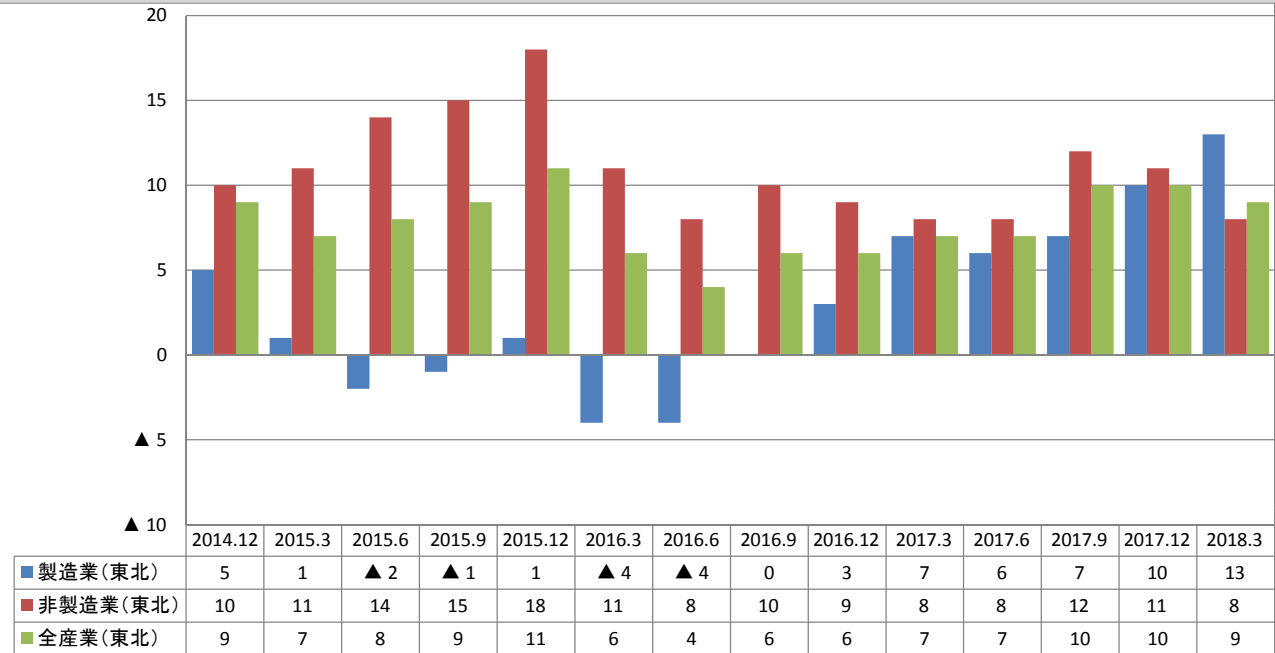
出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」(期待利回りは対NOI利回り)

《日本銀行 企業短期経済観測調査(短観)》

東北6県の2018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9となり、2017年12月の前回調査から1ポイント下落した。全産業の下落は2016年6月以来、7期ぶりとなる。製造業は好況が続き、非製造業がやや悪化した。県別DIは、青森、宮城、秋田が1~4ポイント悪化したが、岩手、山形、福島は1~4ポイント改善した。また、2018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～】

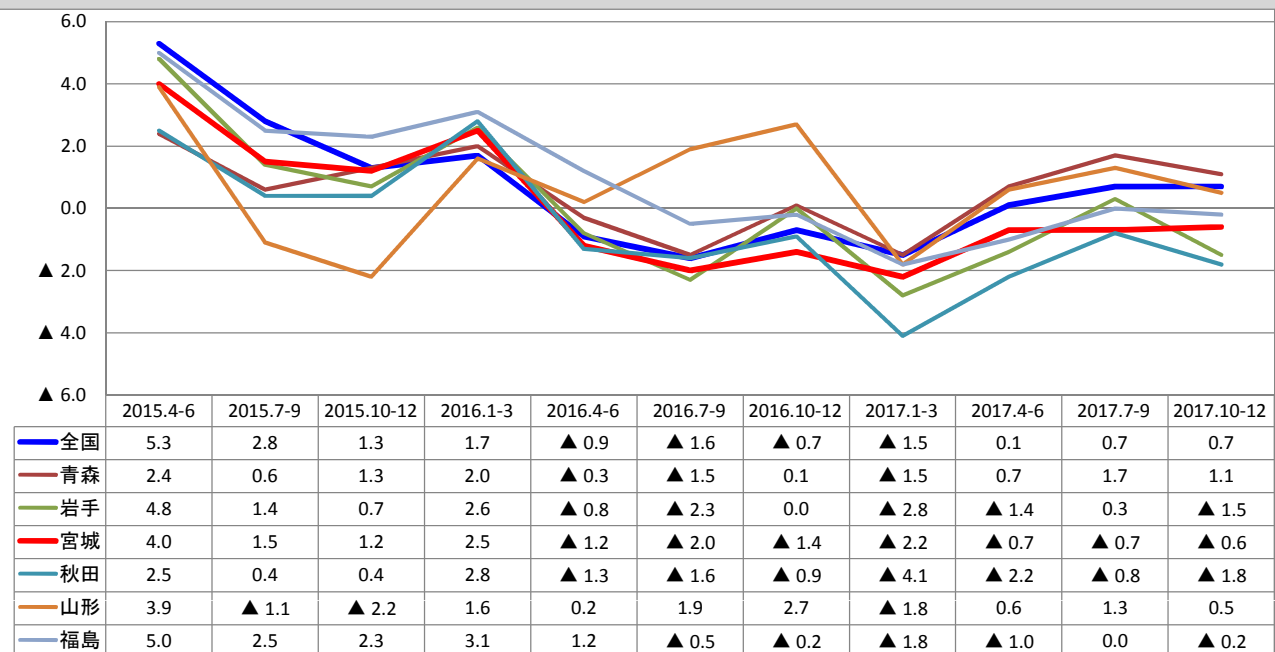
- 公共投資は公共工事請負金額が前年を下回っているものの、震災復旧復興関連工事を主体に高水準で推移している。設備投資は緩やかな増加基調にある。
- 個人消費は底固く推移している。
- 住宅投資は高水準ながらも震災復興需要がピークアウトしているため、減少している。
- 生産は緩やかに増加している。
- 雇用・所得環境をみると、労働需給は改善を続けており、雇用者所得は緩やかな増加基調にある。



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、2015年4-6期以降、2016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、2016年4-6期以降はマイナス傾向となっている。ただし、青森・山形の2県は、2017年4-6期以降はプラスとなっている。百貨店では、衣料品、身の回り品、飲食料品、家具・家電・家庭用品のいずれも前年比減少した。スーパーでは、衣料品、身の回り品、家具・家電・家庭用品は前年比減少したが、飲料品は前年比増加となった。

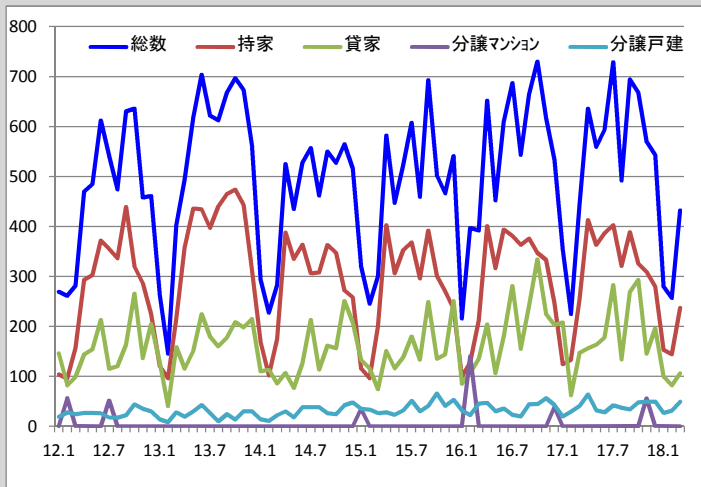


出典：東北経済産業局「東北地域百貨店・スーパー販売額動向」

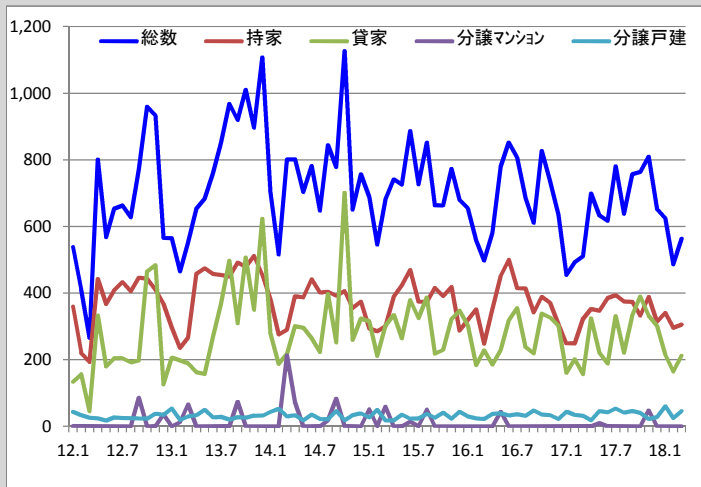
《東北6県における新設住宅着工戸数の推移》

東北6県における2018年3月の新設住宅着工戸数は、3,981戸で前年同月比9.3%減となった。前月比では4.0%増加し、6ヶ月ぶりの前月比増加となった。
宮城・福島は前月から減少したが、青森・岩手・秋田・山形は前月から増加となった。山形は2ヶ月連続で前月比増加となっている。

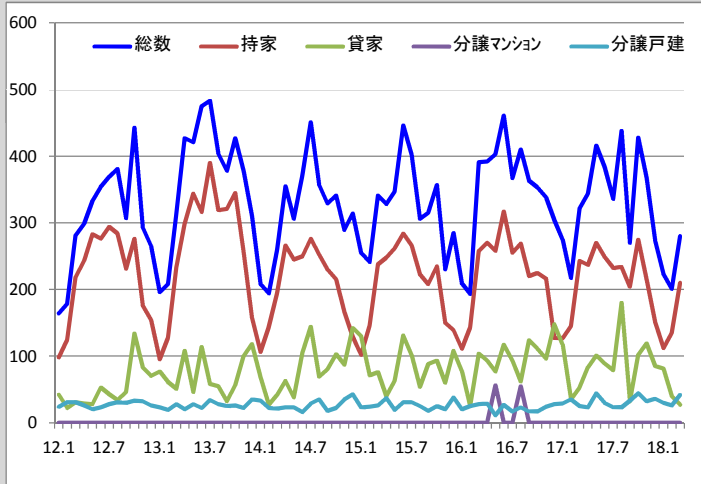
青森県



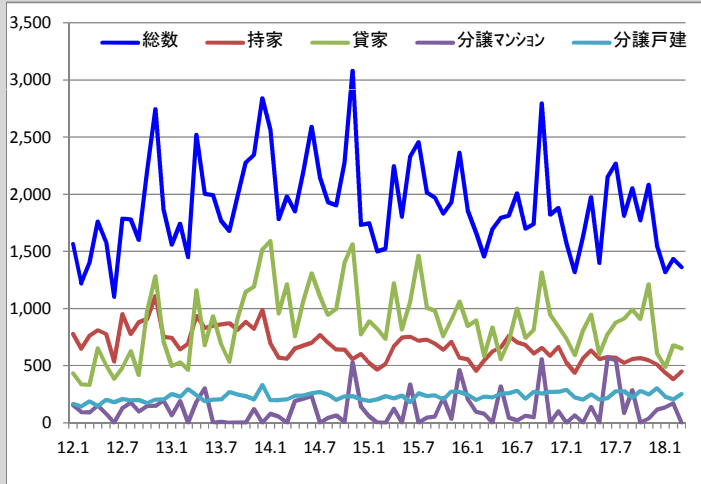
岩手県



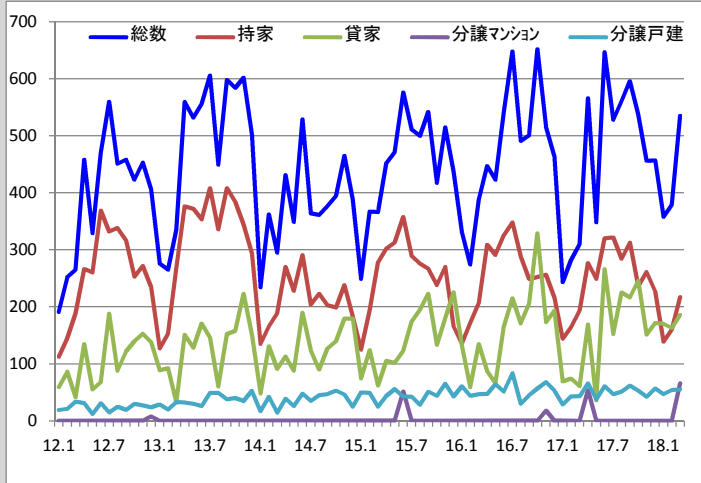
秋田県



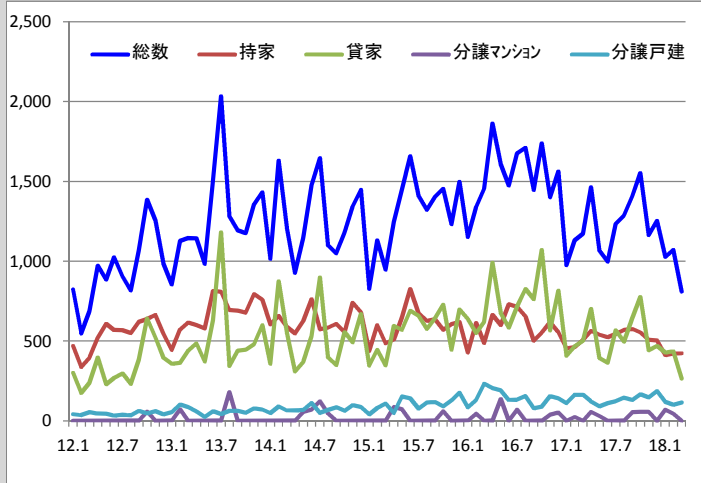
宮城県



山形県



福島県

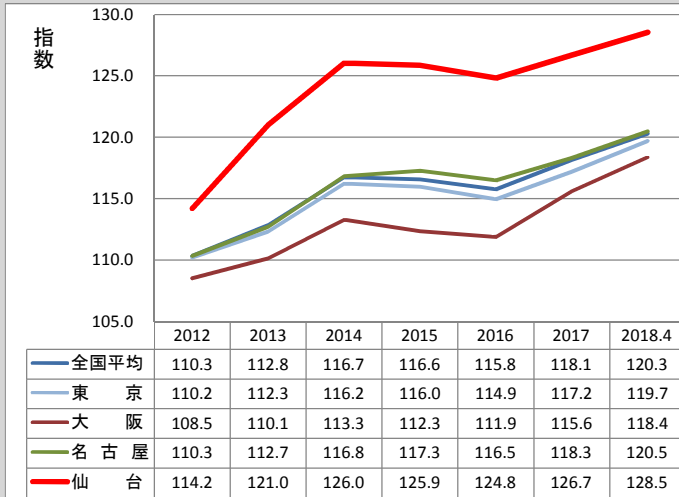


出典：国土交通省「建築着工統計調査報告」

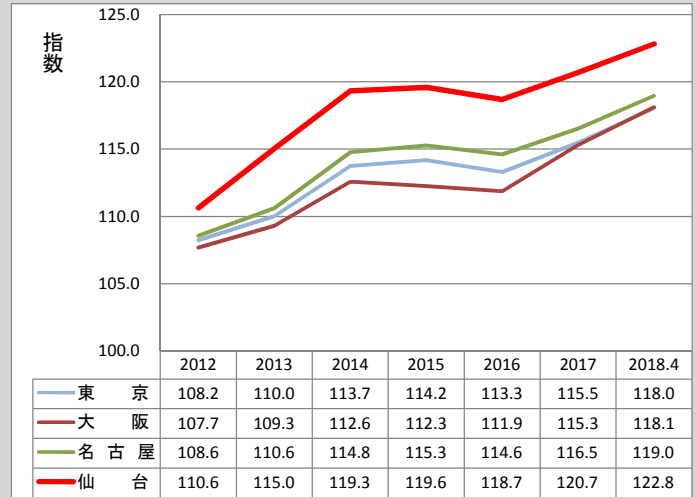
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 2005年=100(基準))》

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。
 2016年までは僅かながら下落基調にあったが、2017年以降また全国的に上昇に転じている。
 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。

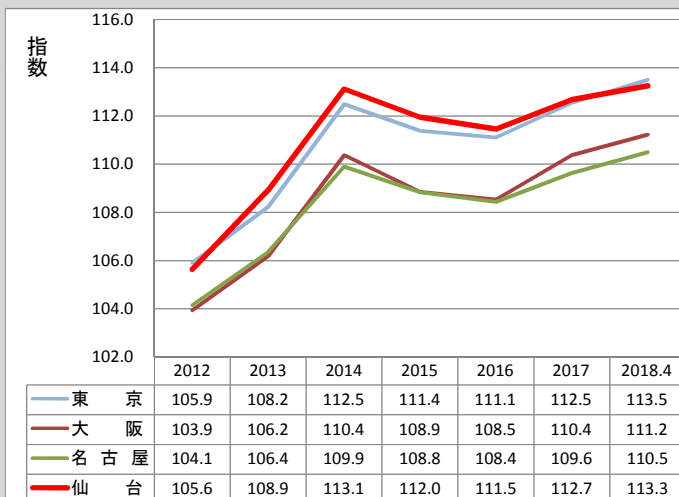
建設総合



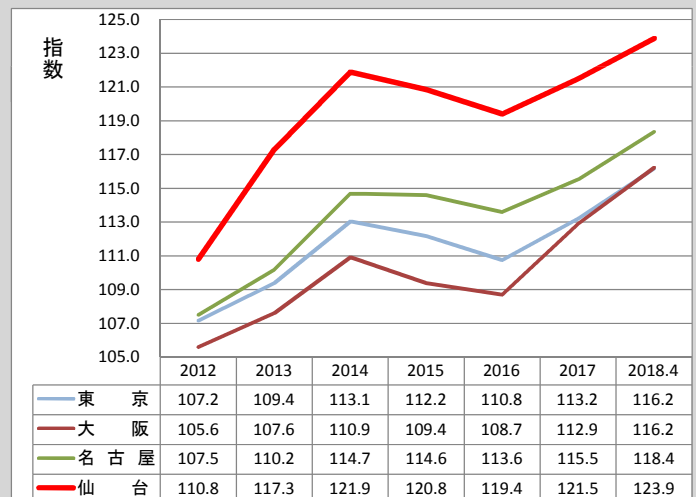
事務所(SRC、RC、S)



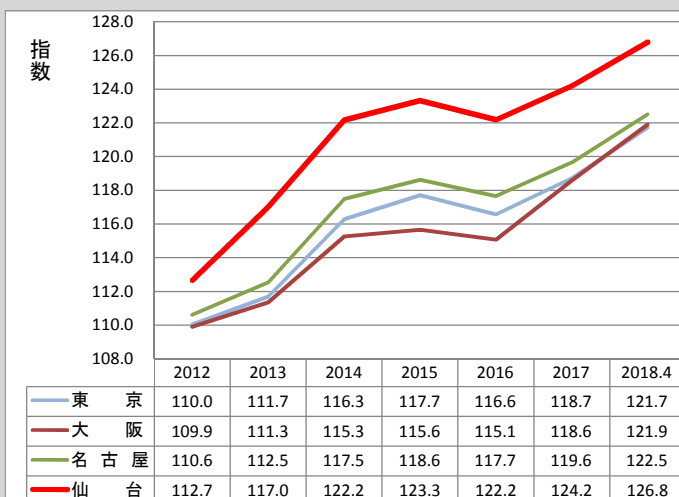
住宅(木造)



住宅(SRC、RC、S)



工場(SRC、RC、S)



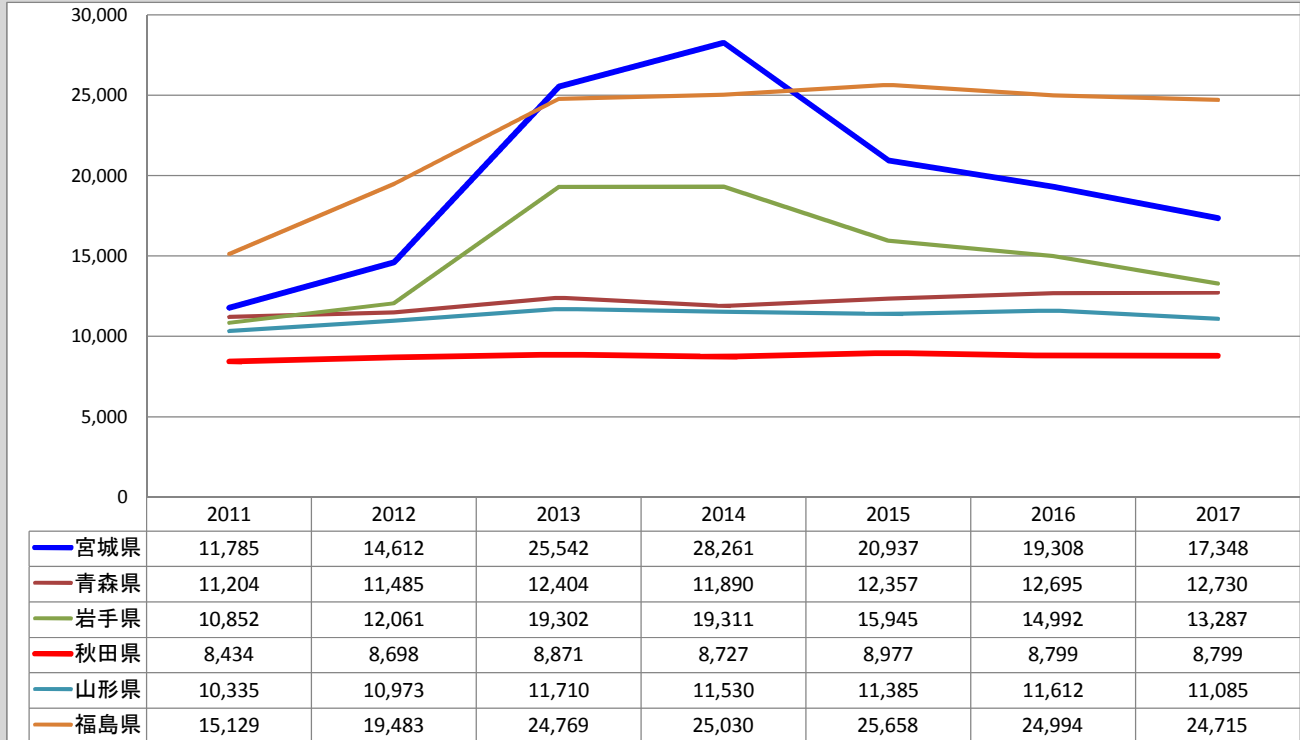
出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」

《国土交通省 土地取引の件数・面積》

土地取引件数については、宮城・岩手は2014年をピークに、福島は2015年をピークに減少傾向である。青森、秋田、山形はほぼ横ばい傾向であるが、青森は2015年以降は前年比で微増している。土地取引面積については、宮城は2014年をピークに減少傾向であったが、2017年は前年比増加した。岩手は2013年、福島は2014年をピークに減少傾向であったが、2016年に前年比増加に転じ、2017年も前年比微減にとどまっている。青森、秋田はほぼ横ばい傾向であるが、山形は2年連続で前年比増加した。

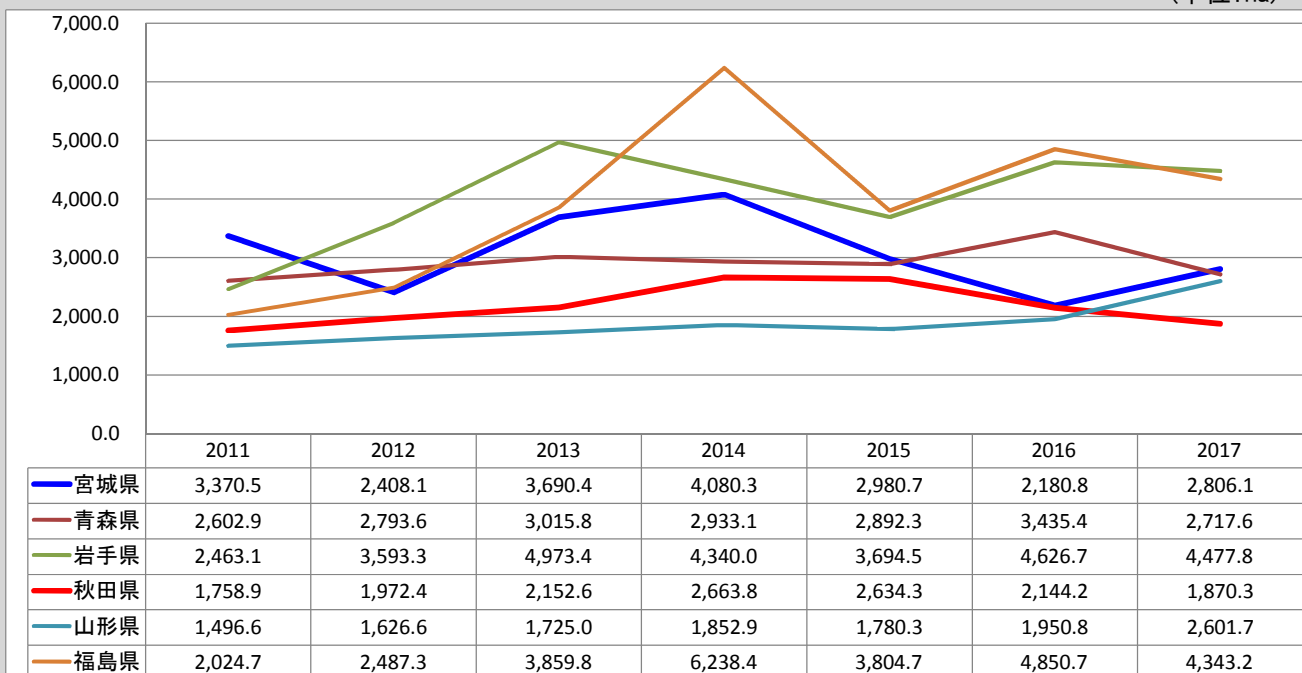
土地取引件数

(単位: 件)



土地取引面積

(単位: ha)



出典: 国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査結果」

《東北6県におけるJ-REITの売買事例 2017年12月～2018年4月》

新規取得は宮城で5件、青森・岩手・秋田・福島で各1件。

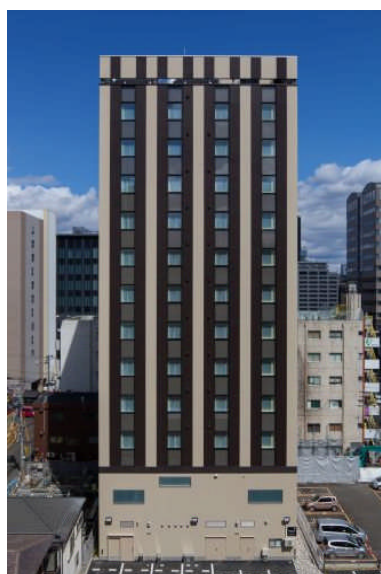
- ・大和ハウスリート投資法人が仙台市泉区の物流施設を73億円で取得。
- ・ザイマックス・リート投資法人が仙台駅東口のホテルを新規上場時に取得。



出典：大和ハウスリート投資法人HP

取得物件① Dプロジェクト仙台泉Ⅱ(左)

所在地：宮城県仙台市泉区明通三丁目1番1
 最寄IC：東北自動車道「泉」IC 約2.6km
 用途：物流施設
 延床面積：38,557.41㎡
 建築時期：2015年9月



出典：ザイマックス・リート投資法人HP

取得物件② ホテルビスタ仙台(右)

所在地：宮城県仙台市宮城野区榴ヶ岡一丁目7番3号
 最寄駅：JR「仙台」駅 徒歩約4分
 用途：ホテル
 延床面積：6,977.47㎡
 建築時期：2016年3月

〔取得〕

投資法人名	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額	@NRV	取得時鑑定CR	用途
スターツプロシード	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区上杉2-4-30	2017年2月	2017年12月	1,560百万円	1,512千円/坪	5.2%	レジデンス
マリモ地方創生リート	MRRあきた	秋田県秋田市茨島1-1-16	1994年6月	2018年1月	840百万円	330千円/坪	6.4%	商業施設
サムティ・レジデンシャル	S-FORT青葉上杉	宮城県仙台市青葉区上杉1-16-28	2007年10月	2018年2月	918百万円	1,464千円/坪	5.0%	レジデンス
インヴィンシブル	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市大字大町1-1-2外	1989年8月	2018年2月	2,723百万円	607千円/坪	5.9%	ホテル
ザイマックス・リート	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市宮城野区榴ヶ岡1-7-3	2016年3月	2018年2月	4,400百万円	2,058千円/坪	4.6%	ホテル
産業ファンド	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市大槻町字向原213	2005年10月	2018年3月	2,585百万円	487千円/坪	5.6%	物流施設
みらい	コンフォートホテル北上	岩手県北上市川岸1-2-1	2009年1月	2018年3月	820百万円	918千円/坪	5.1%	ホテル
日本ロジスティクスファンド	仙台港北物流センター	宮城県仙台市宮城野区港4-15-12	2006年3月	2018年3月	1,600百万円	549千円/坪	5.7%	物流施設
大和ハウスリート	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	宮城県仙台市泉区明通3-1-1	2015年9月	2018年4月	7,300百万円	610千円/坪	5.3%	物流施設

〔売却〕

投資法人名	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額	@NRV	公表直近鑑定CR	用途
インヴィンシブル	大木青葉ビル	宮城県仙台市青葉区二日町9-7	1997年7月	2018年1月	721百万円	1,094千円/坪	5.5%	オフィス
インベスコ・オフィス・ジェイリート	仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町2-3-10	1984年11月	2018年4月 2018年5月	6,130百万円	2,261千円/坪	4.8%	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

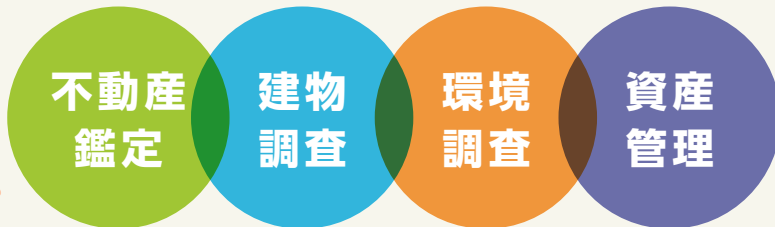
大阪本社

〒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

大和不動産鑑定

トータル・コンサルティング

不動産の取得から保有、売却までを総合的にサポートし、不動産事業の合理化に貢献します。



不動産取得段階

鑑定・建築・環境等各分野のプロが不動産のリスクを調査

1 取得

マーケット調査

ホテル・商業施設等の取得検討にあたり、物件が有するポテンシャルを正確に把握することができます。

ボリュームチェック

土地の取得検討にあたり、想定建物図面を作成(ボリュームチェック)することで、適正な価値を知ることができます。

鑑定評価

取得時における適正価格の把握だけでなく、取得価格の妥当性を検証するための説明資料(会議体、株主様、金融機関様等への資料)として活用いただけます。

エンジニアリング・レポート

建物状況調査、建物環境リスク調査、土壌汚染リスク調査、地震リスク評価(PML)を通して、不動産特有のリスクをあぶり出すことができます。

環境コンサルティング

土壌汚染調査(Phase I・II)、土壌汚染対策費用の算定、アスベスト及びPCB調査を通して、目に見えない環境リスクを適切に把握できます。

不動産保有段階

資産管理システムの構築、適切な投資判断をサポート

2 保有

資産管理システム構築

関連資料のスキャン及びデータ化により、資産管理システムを構築し、一元管理が可能となります。また、管理システムの導入(社内統制の構築)もサポートいたします。

資産管理アドバイザー業務

不動産の利活用提案、リニューアル/建替え等の妥当性検証、資産価値の最大化策の提案など、不動産運用に関する適切なアドバイスを提供いたします。

建物管理(BM)コスト検証

設備管理・警備・清掃などのBMコストについて標準的なコスト水準との比較検証を行い、削減策を提案いたします。

長期修繕計画の作成 当社開発の算定ソフト導入支援

長期の修繕計画を作成することで、将来発生する修繕更新費を予想し、売却時期の検討など適切な投資判断が可能となります。また、当社開発の算定ソフトの活用により、長期修繕計画の作成と修繕更新の履歴管理を容易に行うことができます。

環境不動産対応 コンサルティング

地球温暖化等をはじめとする環境問題への関心の高さを受け、各種認証取得に基づく企業イメージ・資産価値の向上や認証取得の可否についてのコンサルティングをいたします。

不動産売却段階

不動産売却時における円滑な取引をサポート

3 売却

売却サポート

当社関連会社を活用し、適正な売却活動をサポートします。

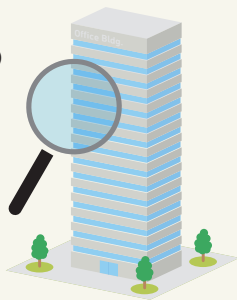
鑑定評価

売却時における適正価格を把握し、妥当性を検証するための説明資料として活用いただけます。

エンジニアリング・レポート

買主様への開示資料として活用することにより、スムーズな取引が可能となります。

その他、不動産に関するあらゆる問題を解決します。



大和不動産鑑定の海外ネットワーク

▶ 海外不動産の鑑定評価

当社の海外ネットワーク(計14カ国の大手不動産鑑定会社と提携)を活かし、グローバルな企業活動を強力にサポート

- 海外不動産の評価、市況、取引慣習、制度、その他各種調査サービスを提供
- 契約書等各種書類の日本語・英語・中国語の翻訳サービス

▶ 不動産M&A

法人若しくは個人が保有する不動産のソリューションを多面的に提供

- 不動産を保有する会社の事業承継及びM&Aに関するコンサルティング
- 個人富裕層の不動産相続に関するコンサルティング
- 法人設立を伴う不動産移転のサポート

▶ まちづくりコンサルティング

再開発事業に伴う資産評価、補償、各種計画策定等をワンストップで提供

- 従前土地・従後資産の評価
- 建物価格・補償額(91条及び97条)の算定
- 権利変換計画書及び資金計画の作成
- 立退き費用(借家人補償額)算定 など

▶ 補償コンサルティング

公共事業、再開発事業、区画整理事業等に伴う建物調査、各種補償額算定

- 建物・機械工作物・立木竹等の調査及び算定
- 営業補償・事業損失・特殊補償等の調査及び算定
- 補償説明業務 など

▶ 動産(機械設備等)評価

会計上の時価評価若しくは売買等に係る動産(機械設備等)を適正に評価

- 機械設備・構築物
- 航空機・船舶・鉄道車両・橋梁 など

▶ システム開発

ICT活用によるシステム開発、業務支援アプリケーション開発を通して迅速な意思決定をサポート

- 資産管理システムの構築
- ICT活用提案
- 各種指標に対するデータ解析及び分析

お問い合わせ、お見積りのご依頼はお気軽にどうぞ。



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.
大和不動産鑑定株式會社

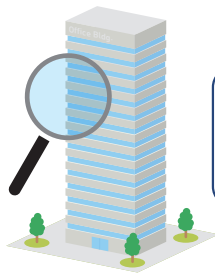
事業所：東京・大阪・東北・気仙沼・名古屋・奈良・京都・北九州・九州
東北支社 〒980-0802 宮城県仙台市青葉区二日町3番10号
TEL: 022-713-7071 FAX: 022-713-7072

大 和 不 動 産 鑑 定 の

建築エンジニアリング

土地・建物に関するコンサルタントとして、大和のエンジニアがお手伝いします。

土地・建物の総合コンサルタントとして
建築、設備、環境、土壌等の専門家を擁する
大和不動産鑑定ならではの対応力で
ERの作成はもちろん
建築、環境に関する各種調査やご相談に
対応致します。



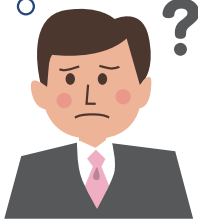
建物の現況を
把握したい

修繕更新計画を
作りたい

遊休土地、築古ビルを有効活用したい

本格的な
土壌汚染調査がしたい

土地・建物の鑑定評価
だけでなく
機械設備等の価格も知りたい



デュー・
ディリジェンス

DD

- 建物状況調査
- 建物環境リスク調査
- 土壌汚染リスク調査
- 地震リスク調査(PML)

環境
コンサルティング

EC

- 土壌汚染調査フェーズ I・II
- アスベスト・PCB調査
- 地盤・地耐力等調査
- 環境不動産対応(予定)

建築
コンサルティング

AC

- LCC作成・提案
- BMコスト検証
- 耐用年数の算定
- 耐震診断
- 再生可能エネルギー敷地調査
- 自然災害リスク調査
- 土地・建物の利活用提案
- 機械設備等の価格査定

建築エンジニアリングに関するお問い合わせ、お見積りのご依頼はお気軽にどうぞ。

まずはお電話ください

03-5219-3214 建築エンジニアリング部

メールでのお問い合わせ

kenchikuenji@daiwakantei.co.jp





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