

東北版 2018年 秋号

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)	.....P6
■利回りの推移	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. 好調な日本経済とリスクが高まる世界経済

国内景気は、過去最高益を更新した好調な企業収益を背景に、設備投資の増加など企業部門主導の経済成長が続いている。企業収益の拡大は人件費も増加させており、景気回復とともに、高齢者や女性を中心に雇用拡大や所得の改善をもたらし、緩やかながらも個人消費の持ち直しにつながっている。

今後も、企業による設備投資の堅調に加え、2019年10月に予定されている消費増税を前にした駆け込み需要や、新天皇御即位に伴う祝賀ムードと長期休暇による消費刺激、東京オリンピック・パラリンピックに向けた公共事業の経済波及効果などから、当面は景気回復が続き、2012年に始まった景気回復は2019年1月に戦後最長となる可能性が高い。

世界経済も、貿易拡大に伴う安定した成長が続いており、先行きについても2019年までは2017年を上回る成長が見込まれていた。しかし、米国の保護主義的通商政策による米中通商摩擦の激化を契機に、米国の政策金利上げに伴う新興国からの資金逃避、世界的な民間債務の累積、中国経済と株式市場の変調などがリスクとして注目されはじめていた。そうした中、IMFは2018年と19年の世界経済の成長率を7月の見通しから0.2ポイント引き下げるとともに、米中貿易摩擦の影響が2019年の米国の経済成長率を最大で0.91ポイント、中国経済を1.63ポイント、日本経済を0.47ポイント、世界経済を0.78ポイント引き下げるという予測結果を発表した。その翌日、世界の株価は大きく下落し、今後の世界景気への懸念が株式市場で顕在化することとなった。

とはいえ、IMFが予測する2018年から2019年の世界経済の成長率は2017年と同率の3.7%となっている。特に、日本経済の成長見通しは引き下げておらず、国内景気の回復は当面続くと考えられる中で、世界経済の減速リスクがしだいに高まっている状況にある。

2. 不動産投資市場：東京都心部へのオフィス投資が拡大

2018年前半の国内不動産投資は、JLLによると、第1四半期は前年同期比14%増、第2四半期は同13%減で、上半期としては前年同期比3%増を達成した。

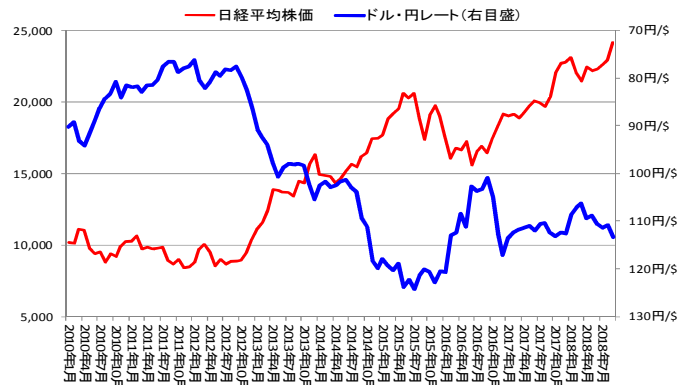
2018前半の取引としては、芝パークビル、かんぼ生命保険旧東京サービスセンター、新日石ビルディング、西新宿木村屋ビルディング、西新宿プライムスクエアなど、東京都心部の大規模オフィスの取引が目立った。

近年、東京都心部での不動産価格の上昇や物件不足から、東京の都心周辺部や地方圏の取引比率が高まっていたが、今年前半は、都心部での取引が増加するとともに、売

買をけん引してきたホテルと物流の投資比率が低下し、オフィス比率が60%まで高まった。また、東証REIT市場の上昇が続いたことから、リート各社の物件取得が進み、JREITの取得比率が2017年の26%から4割にまで上昇している。

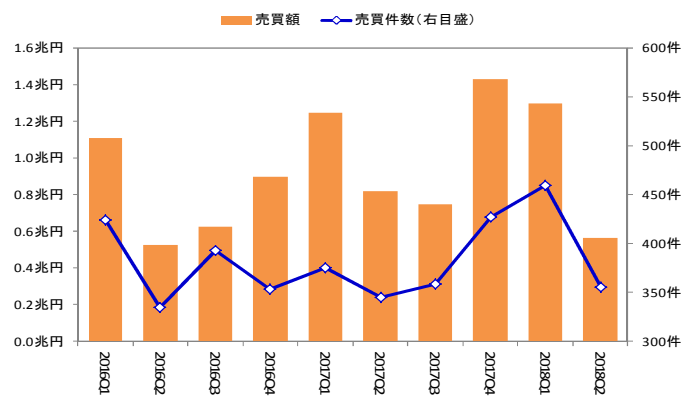
米国の金利上げ継続や貿易摩擦など世界経済減速への懸念があるが、世界の不動産投資家による投資意欲は、依然、強いようだ。日本では低金利による相対的に高いイールドギャップと安定した為替市況が続いていることから、インカムゲイン投資家にとって魅力的な投資先という位置づけは当面続くと考えられている。なお、国内投資家の海外不動産投資は引き続き拡大基調にあり、投資先地域の広がりや投資手段の多様化がみられる。

日経平均株価と円ドルレート



(出所) 日本経済新聞、日本銀行

国内不動産売買額の推移



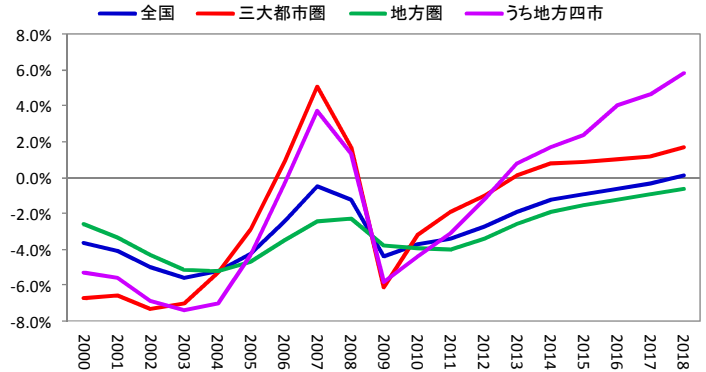
(出所) 日経不動産マーケット情報

3. 27年ぶりに上昇に転じた全国・全用途平均地価

2018年の都道府県地価調査では、引き続き、地価の全国的な改善が進み、1991年以来、27年ぶりに全国の全用途平均地価が下落から上昇に転じた。住宅地・商業地の上昇率トップはともに、外国人観光客増加による店舗需要や別荘需要、従業員の宿舎需要が旺盛な北海道の倶知安町（住宅地前年比33.3%上昇、商業地同45.2%上昇）で、住宅地はトップ10のうちの3地点を倶知安町が、6地点を那覇市など沖縄県が占めた。商業地では京都市がトップ10のうちの5地点となり、外国人観光客増加に伴う店舗の出店需要やホテルなどの開発・取引需要の強さなどが地価上昇の要因となっている。

大都市部では、引き続き、好調なオフィス市況や、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押し上げている。地方圏では、物流施設用地需要の増加から工業地価の上昇が顕著で、新幹線を含む交通インフラの整備や交通アクセスの良い住宅地の需要拡大、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・上昇傾向の主な要因となっている。

地価（全国・全用途平均）前年比変化率



(出所) 国土交通省

4. 好調が続くオフィス市況

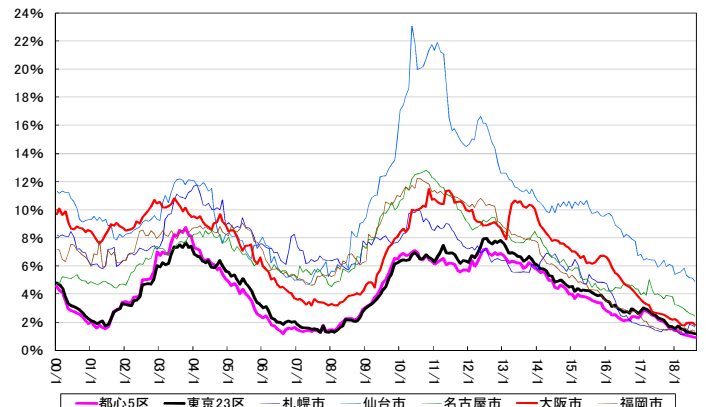
国内主要都市のオフィス市況は絶好調が続いている。東京都心部では2018年からの大量供給に対する懸念が強かったが、需要増加に伴う空室率の低下から、空室を探すのが困難な状況が続いており、2019年および2020年竣工予定のビルでも内定が進んでいる。

2018年前半は、人手不足と「働き方改革」の進展もあり、採用面の改善や離職抑制などを目的と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動きも進んだ。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ており、JLLによると7月末までの東京都心5区新規賃貸オフィス需要の34%をコワーキングオフィスが占めたという。

企業のオフィス需要の強さと空室率の低下により、賃料水準も上昇に転じている。ただし坪当たり4万円を超える高額な賃料負担力のある企業は、IT系や外資系法律・会計事務所・コンサルなど限られており、大量供給が続く東京ではファンドバブル期を上回る賃料上昇を期待するのは難しいと考えられる。一方、企業収益は絶好調で設備投資も高い上昇率となっている。2019年10月の消費増税による消費への影響が懸念されるが、企業業績が好調である限り、オフィス需要は堅調が続くと思われる。

なお、東京以外の主要都市についても、国内景気や企業業績の回復、人手不足などを背景にした都心部でのオフィス需要の強さに加え、新規供給の少なさなどから、当面は需給のひっ迫と賃料の上昇が続くと予想される。

主要都市の空室率推移



(出所) 三幸エステート

新築ビルの内定率・稼働率

竣工区分	完成時期	ビル名	延床面積 (㎡)	内定率・稼働率		
				2017.10	2018.4	2018.10
竣工済み	2017年1月	大手町パークビルディング	151,700	70%	90%	100%
	2017年1月	GINZA SIX	148,700	80%	90%	100%
	2017年5月	日比谷パークフロント	67,051	60%	95%	100%
	2017年8月	赤坂インターシティAIR	178,328	100%	100%	100%
	2017年11月	目黒セントラルスクエア	73,170	80%	100%	100%
	2018年1月	住友不動産大崎ガーデンタワー	178,141	54%	95%	93%
	2018年1月	東京ミッドタウン日比谷	189,000	90%	90%	90%
	2018年5月	msb Tamachi 田町ステーションタワー-S	150,100	30%	75%	100%
	2018年6月	日本橋高島屋三井ビルディング	148,100	80%	90%	99%
	2018年7月	大手町プレイス イーストタワー	354,000	75%	75%	90%
	2018年8月	日本生命浜松町クレアタワー	99,353	40%	100%	100%
	2018年8月	渋谷ストリーム	116,700	100%	100%	100%
	2018年10月	丸の内二重橋ビルディング	173,000	90%	90%	100%
	未竣工	2019年3月	(仮)日本橋室町三丁目プロジェクトA地区	168,000	-	55%	85%
2019年3月		(仮)南平台プロジェクト	46,954	-	85%	97%
2019年3月		ダイヤゲート池袋	49,661	-	40%	90%
2019年6月		オークラプレイステーションタワー	153,000	-	-	60%
2019年6月		住友不動産西新宿六丁目プロジェクト	61,321	-	-	0%
2019年8月		新宿南口プロジェクト(三菱地所他)	44,100	-	-	100%
2019年秋		渋谷スクランブルスクエア	181,000	-	-	95%

(出所) 日経不動産マーケット情報

5. 住宅市況：貸家着工の減少と首都圏新築マンション契約率の停滞

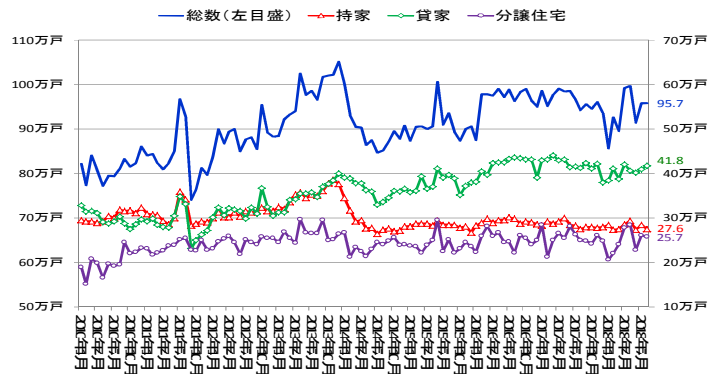
2018年1～3月の住宅着工は年率換算で90万戸前後と、消費増税後の2015年頃の水準に低下していたが、4月以降持ち直し、平均95万戸程度に上昇している。

4月以降の持ち直しは、分譲マンション着工戸数の回復によるものだ。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、8月は前年比で15か月ぶりのプラスと、相続税対策の一巡による着工減等の影響が緩和し始めている可能性もある。ただし個人による貸家業への新規融資額は前年比2割減が続いており注視が必要だ。

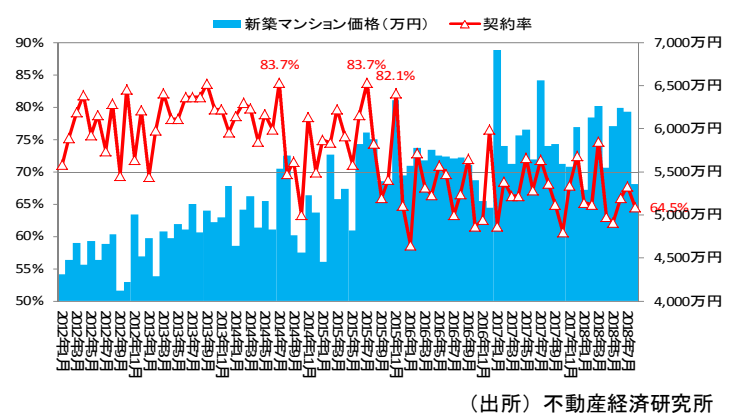
首都圏ではマンション価格の上昇と契約率の低迷が続いており、過去1年間で好不調の目安である70%を上回った月が2ヶ月のみだった。首都圏の契約率をみると、マンション価格が8千万円以上で70%を上回り、8千万円未満では60%程度という月が多い。地域別には、東京都区部で契約が好調な一方、都下や首都圏各県では多くの月で70%を下回った。一方、近畿圏は4月以降、契約率は回復し、8月は80.6%に達した。

首都圏の賃貸住宅物件の成約件数は、2017年後半は前年比プラスで推移していたが2018年に入ってから、5月を除くすべての月で減少が続いている。

利用関係別住宅着工戸数（季節調整済年率換算）



首都圏新築マンション価格・契約率



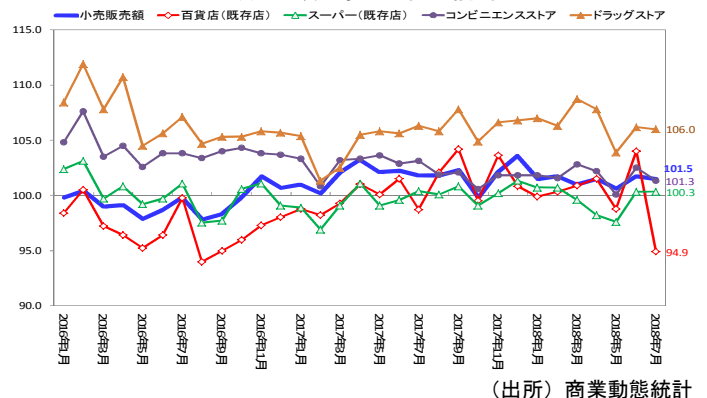
6. 商業施設市況：天候不順の影響のもとでの小売販売

2017年4～6月の小売販売額は前年比+1.3%で7期連続の増加となった。7期連続の増加は、2008年のファンダブル期を上回り、2000年代に入って初めてのこととなる。

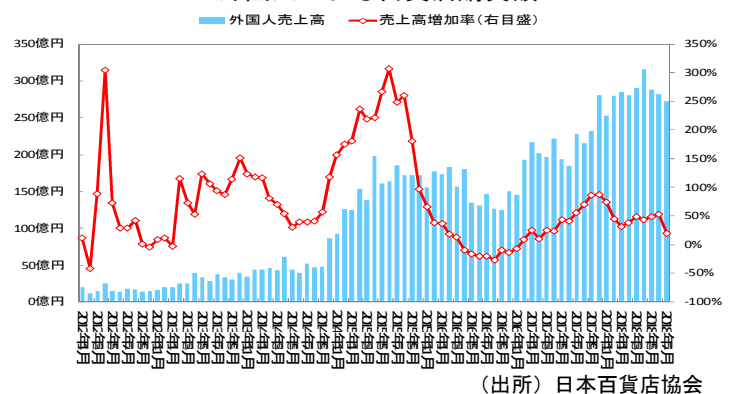
6月から9月にかけて、豪雨、台風、猛暑、地震などの被害が続き、消費への影響が懸念されたが、7月までの統計では7月の百貨店の販売額が前年比で大きく低下した以外、ドラッグストアが高い伸びを維持し、コンビニやスーパーもプラスを維持するなど比較的安定して推移している。なお、百貨店で今年7月までの外国人免税品売上高は前年比で4割の増加だった。7月は増加率が低下したが19.8%の増加と堅調を維持している。

大阪では6月に阪神百貨店梅田本店が部分開業し、東京では9月に渋谷ストリームと日本橋高島屋S.C. 新館が開業した。一方、三越や伊勢丹、井筒屋の一部店舗、丸栄などで閉店が発表されるなど地方を中心に閉店も続いている。大都市への店舗の集中が進む中で、外国人や若者の取り込みなどに各店舗がしのぎを削っているようだ。

小売販売額の変化率（前年比）



外国人による百貨店購買額



7. 物流施設市況：大量供給の中堅調な需要が継続、運賃・価格上昇への懸念

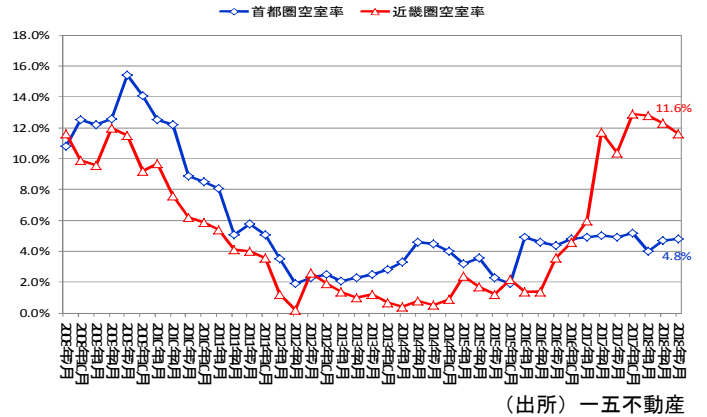
物流施設需要は、引き続きEC（電子商取引）関連業者による活発な面積確保の動きがみられ、4～6月に首都圏で供給された大規模物流施設4物件すべてが満床で竣工した。大規模供給が続く中でも需要は強く、東京圏では空室率が横ばい、賃料が若干の低下となったが、関西圏では今期の新規供給がなかったことから空室率は低下し賃料は上昇に転じた。

経済産業省の調査によると、2017年のEC販売額（BtoC）は16.5兆円（+9.0%）に達した。こうしたEC、通販などの成長が物流施設需要を支えている。ただし、世界的にみると、日本のEC（BtoC）市場の成長率は6%と、中国の35%、米国の16%、韓国の21%などと比べ低く、さらなる成長の可能性がある。

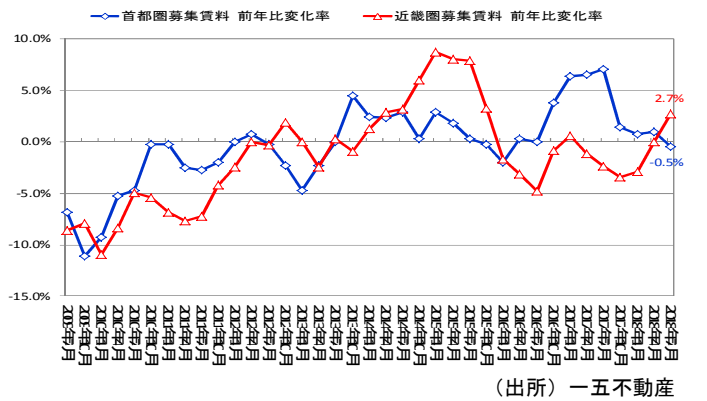
大規模物流施設の需要が進む一方、人手不足などコストの上昇が懸念されており、日通総研短観によると、トラック運賃と倉庫保管料の運賃・料金の上昇圧力が一段と強まる見通しとなっている。

大規模物流施設の需要・供給が増加する中で、2月にはCRE ロジスティクスファンド投資法人、9月には伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人が上場した。

物流施設の空室率



物流施設の募集賃料変化率（前年比）



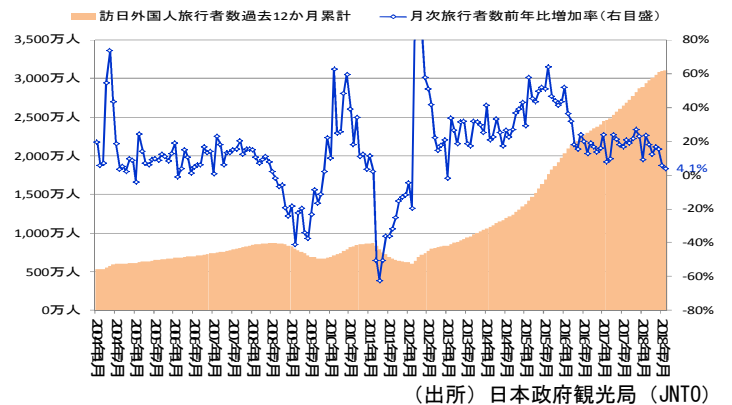
8. ホテル市況：自然災害が続く中で訪日外国人旅行者数の伸びはわずかに縮小

2018年8月の訪日外国人旅行者数は258万人となり、過去12か月の累計値は3,100万人に達した。6月からの豪雨や猛暑、地震被害がある中で、訪日外国人の前年比増加率は4.1%の増加で、多くの国からの訪日客数が8月として最高となった。ただし、前年比4.1%という増加率は尖閣問題により前年比で1.9%の減少となった2013年1月以来の低い増加率だった。

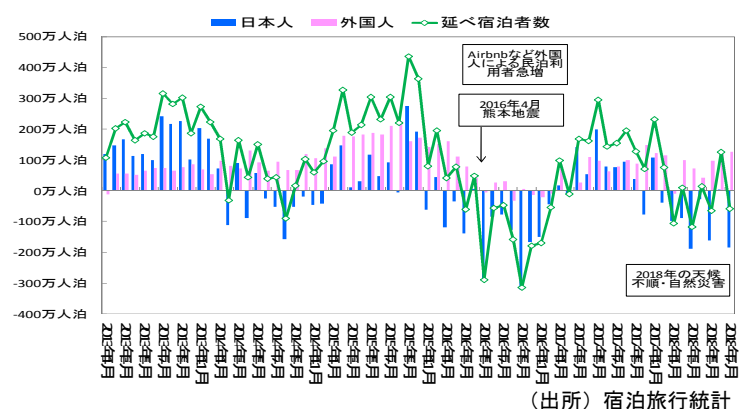
延べ宿泊者数は、外国人の増加にも関わらず、宿泊者の8割弱を占める日本人が前年比で減少傾向にあることから今年に入って横ばいから減少基調にある。

ただし、6月15日に住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）が施行され、違法民泊が主要民泊サイトから一掃されたことが、ホテルや旅館などの宿泊者数への自然災害の影響を緩和させた可能性がある。結果として、今年の全国宿泊施設の客室稼働率は、昨年を上回る水準で推移している。主要都市の7月のRevPARは札幌や東京では前年比を上回ったが、大阪や京都では稼働率と客室単価の下落で前年比マイナスとなったようだ。

訪日外国人旅行者数（過去1年累計）



国内延べ宿泊者増加数（前年比）



《仙台市における不動産マーケット動向》

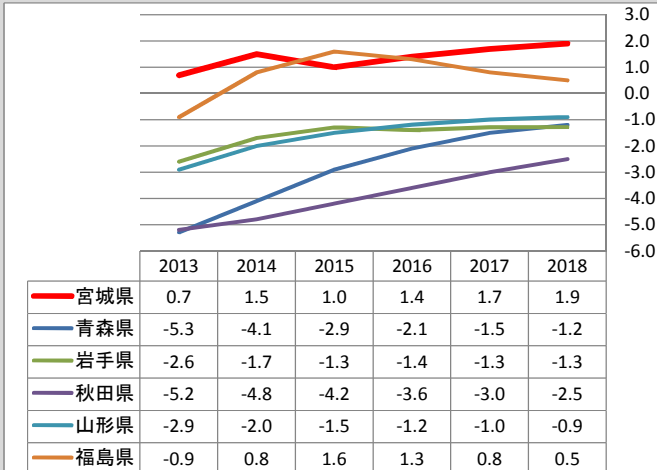
仙台市の住宅地の地価は、上昇傾向が続いている。特に東西線沿線は高い上昇が見られる。地下鉄東西線の新駅に近い住宅地や中心部の優良住宅地については、引き続き上昇基調にて推移するものと予測される。仙台市の商業地の地価も、上昇傾向が続いている。日銀の金融緩和政策による投資資金の流入、市中心部の再開発の影響等から、中心商業地においては特に高い上昇を示している。分譲マンションは、地価上昇や建設費の高止まりなどにより、販売価格の高値傾向は続いており、中心部から周辺部へ供給エリアの分散化が見られている。高価格による消費者マインドの低下により、販売スピードは鈍化傾向となっている。今後も大型物件の新規供給予定があることから、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高稼働を維持しているが、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。

《地価調査の動向(2018年9月18日発表)》

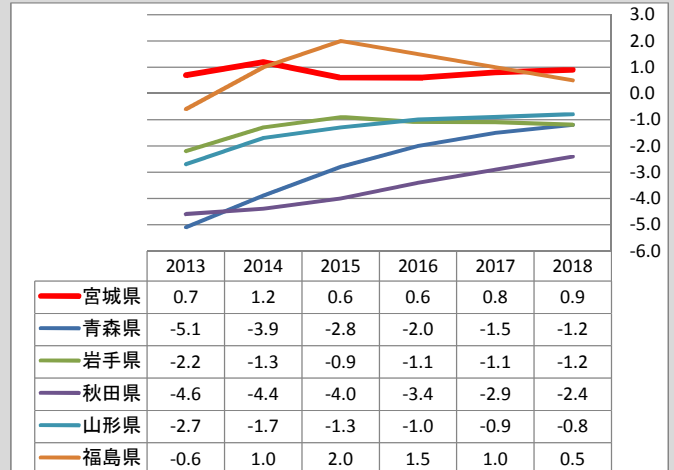
宮城県の全用途の平均変動率は+1.9%の上昇で、前年度(+1.7%)よりも上昇幅は拡大し、6年連続で上昇した。仙台市は住宅地、商業地ともに伸び幅が拡大し、宮城県の地価を押し上げた。沿岸被災地は復興需要の収束に伴い、下落傾向が鮮明になっている。仙台市の住宅地は地下鉄東西線の開業効果が継続しており、前年比+5.7%上昇して前年から上昇幅は+0.5%増となった。仙台市の商業地は+9.9%となり、前年から上昇幅は+1.2%拡大した。中心部ではオフィスやホテルなどへの投資需要が依然として根強い状況が続いている。福島県は住宅地が6年連続、商業地が4年連続で上昇したが、伸び率は鈍化傾向にある。青森県、岩手県、秋田県、山形県はいずれも下落傾向が続いているが、岩手県の住宅地を除き下落幅は縮小した。

《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[%])》

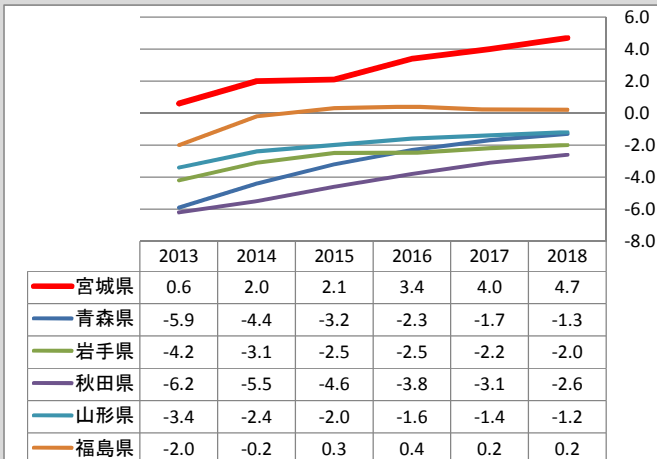
全用途平均



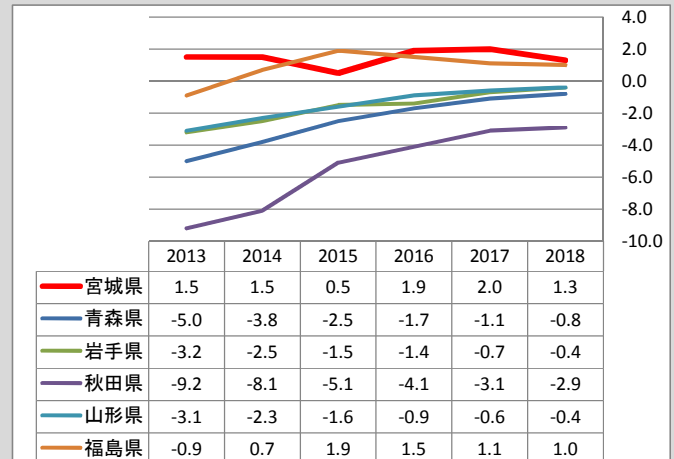
住宅地



商業地



工業地



※各データは都道府県発表の地価調査(各年7月1日時点)に基づく。

《主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～2018年第2四半期(2018年4月1日～7月1日)》

地区	区分	総合評価	取引価格	取引利回り	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
宮城県仙台市青葉区中央1丁目	商業	0-3%上昇 (前期は0-3%上昇)	△	▽	△	□	-	-
宮城県仙台市青葉区錦町	住宅	0-3%上昇 (前期は0-3%上昇)	△	▽	-	-	□	□
岩手県盛岡市盛岡駅周辺	商業	0-3%上昇 (前期は0%横ばい)	△	□	□	□	□	□
福島県郡山市郡山駅周辺	商業	0-3%上昇 (前期は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」

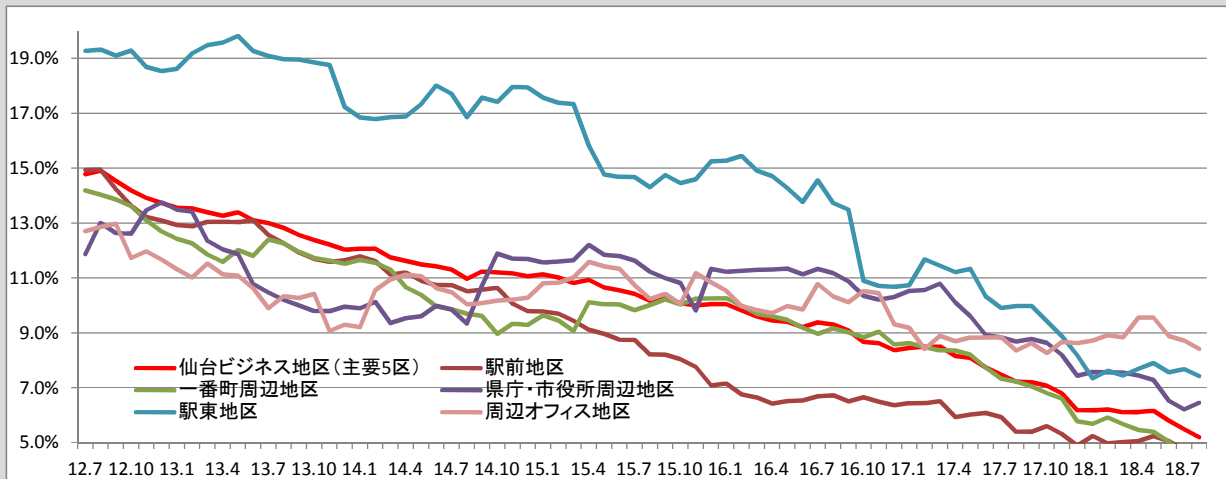
《仙台市のオフィス動向及び仙台市における用途別期待利回り動向》

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2020年まで大規模ビルの竣工予定がないことから、当面は安定した稼働率が続くものと予測される。募集賃料はこのところ上昇傾向が見られており、特に駅周辺の一部優良物件については、賃料の上昇が顕著である。

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、都心の優良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。

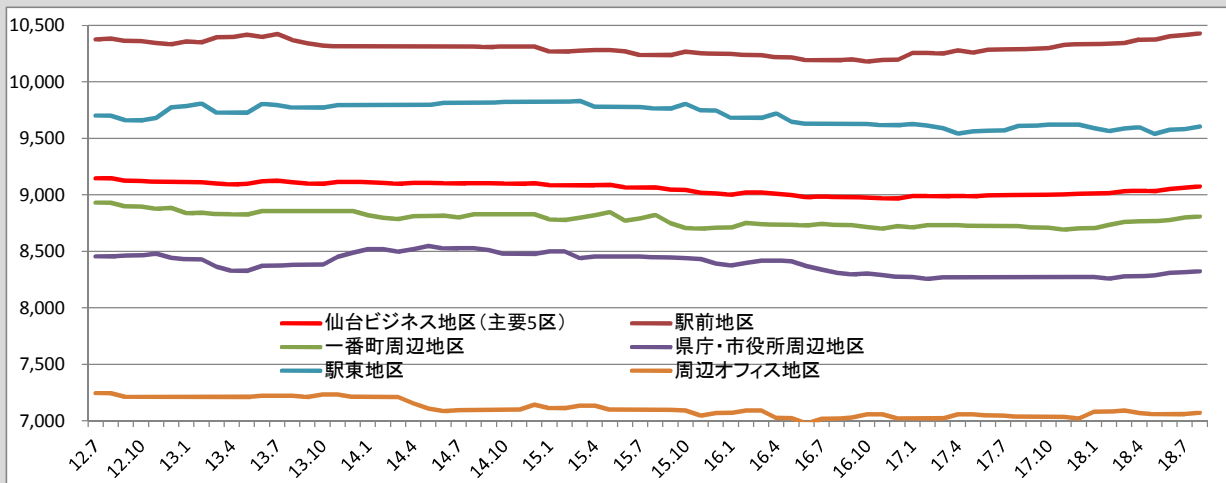
空室率動向



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」

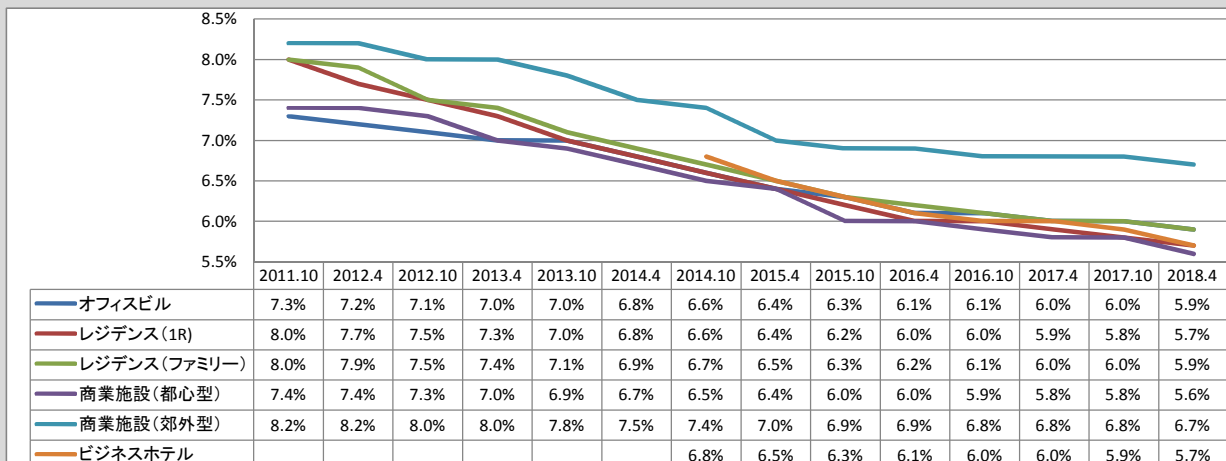
平均賃料動向

(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)



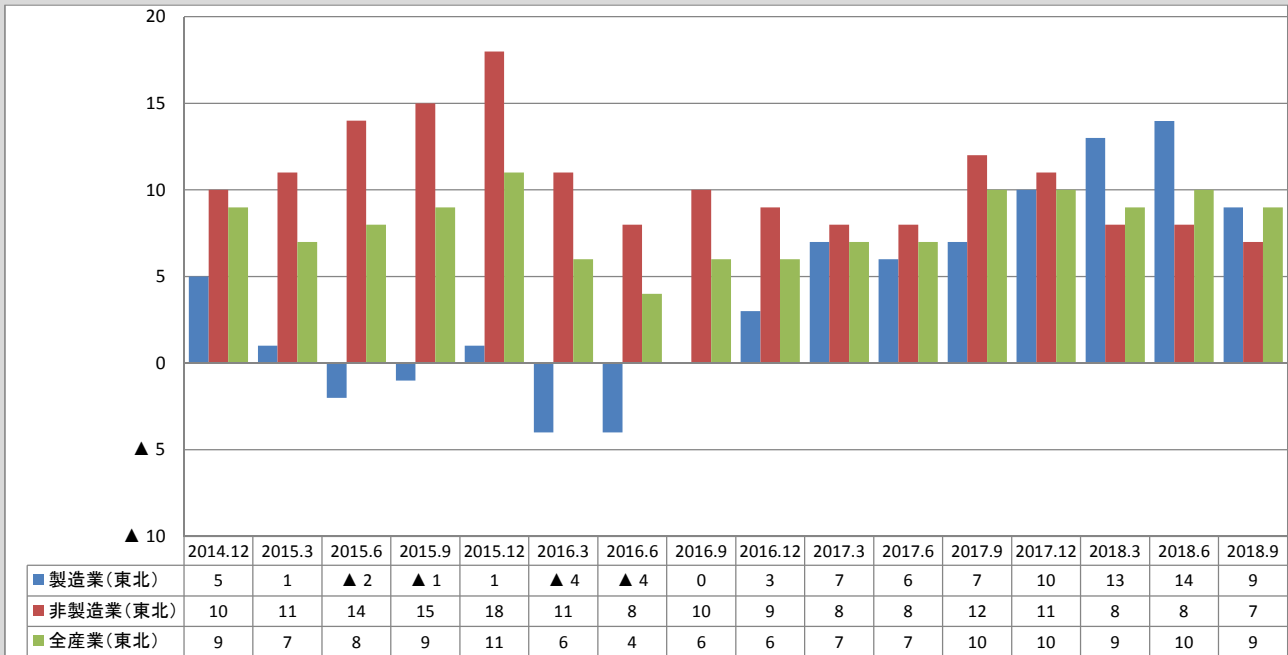
出典:一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」(期待利回りは対NOI利回り)

《日本銀行 企業短期経済観測調査(短観)》

東北6県の2018年9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、2018年6月の前回調査から1ポイント下落した。全産業の悪化は2四半期ぶりとなる。製造業は5四半期ぶりに、非製造業は2四半期ぶりに悪化した。県別DIは全産業で、岩手県、秋田県は改善したが、青森県、宮城県、山形県、福島県は2～6ポイント悪化した。また、2018年10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7月の基調判断から変化はなく、「緩やかな回復が続いている」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～】

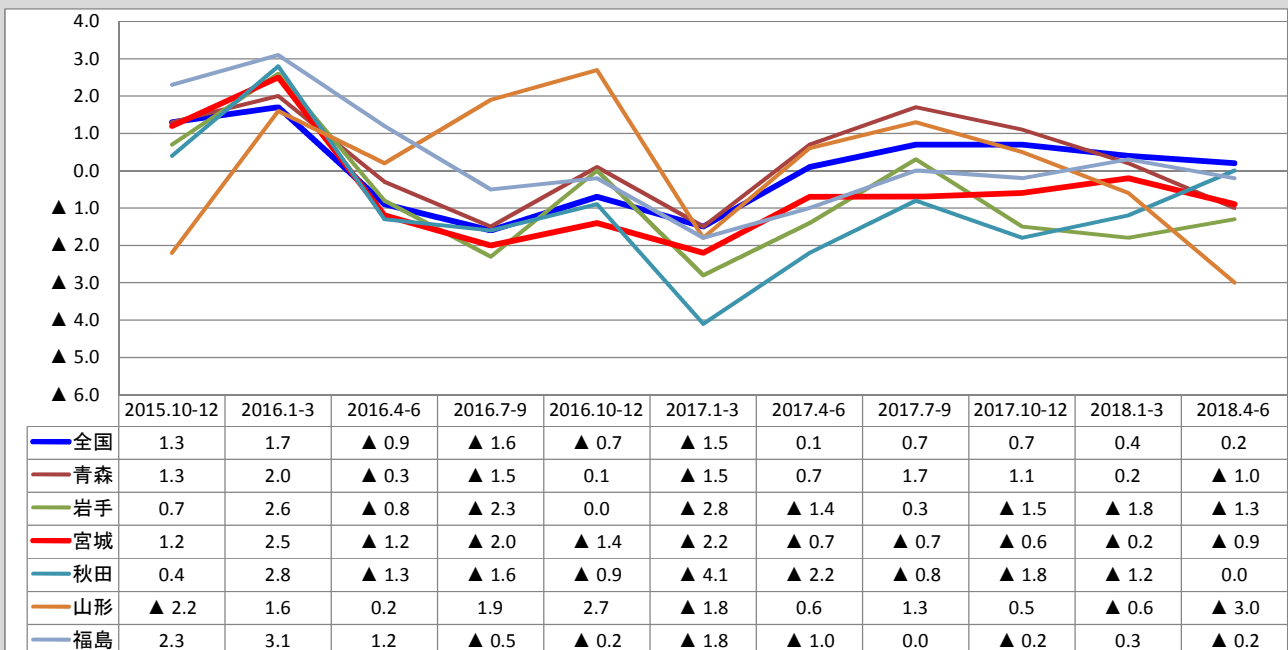
- 公共投資は、震災復旧・復興関連工事を主体に高水準ながらも減少している。
- 設備投資は、増加している。
- 個人消費は、底固く推移している。
- 住宅投資は、高水準ながらも震災復興需要がピークアウトしているため減少している。
- 生産(鉱工業生産)は、緩やかに増加している。
- 雇用・所得環境は、改善している。労働需給は引き締まっており、雇用者所得は緩やかな増加基調にある。



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県の小売店販売額の2018年4-6期は、秋田が前期比から横ばいとなった以外は、前期比マイナスとなっている。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、飲食料品、家具・家電・家庭用品のいずれも前年比増加した。

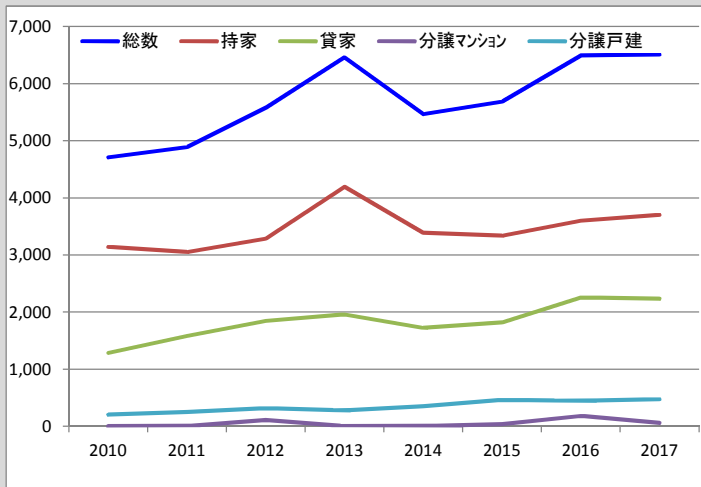


出典: 東北経済産業局「東北地域百貨店・スーパー販売額動向」

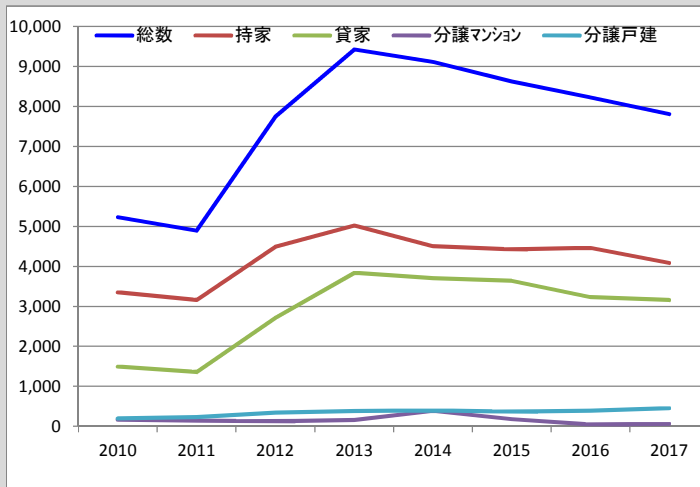
《東北6県における新設住宅着工戸数の推移》

宮城県・岩手県・福島県の震災以降の新設住宅着工戸数(総数)は増加傾向で推移していたが、宮城県は2014年をピークに、岩手県は2013年をピークに減少傾向に転じている。福島県は2013～2015年は概ね横ばいで推移した後に、2016年に一旦増加したが、2017年は減少に転じた。青森県の2017年は前年比で微増したが、秋田県・山形県は2017年は前年比で減少している。

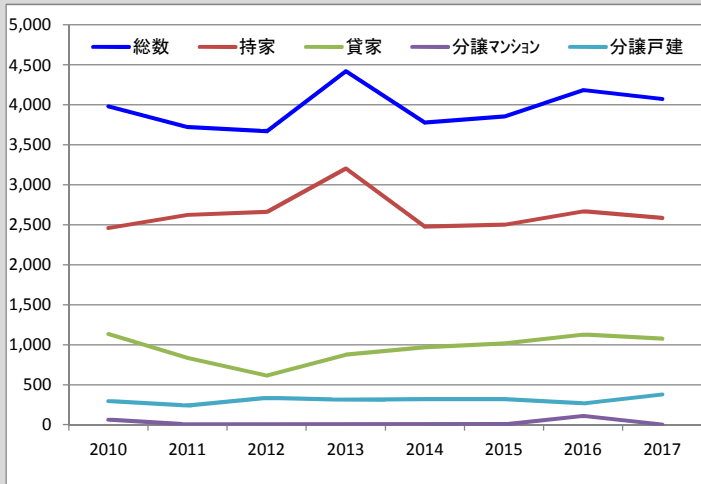
青森県



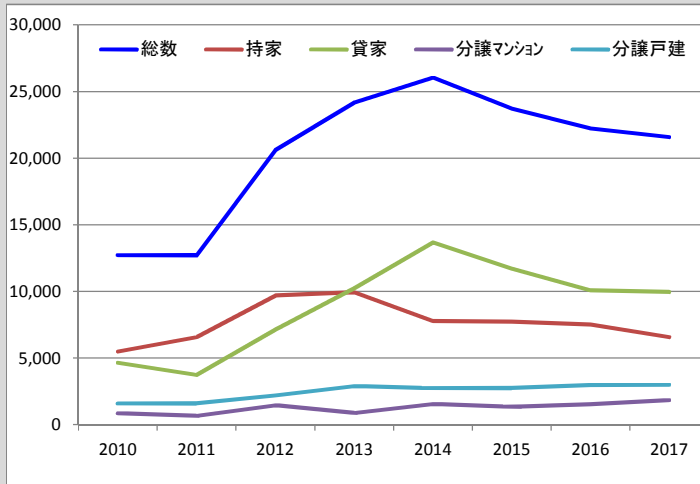
岩手県



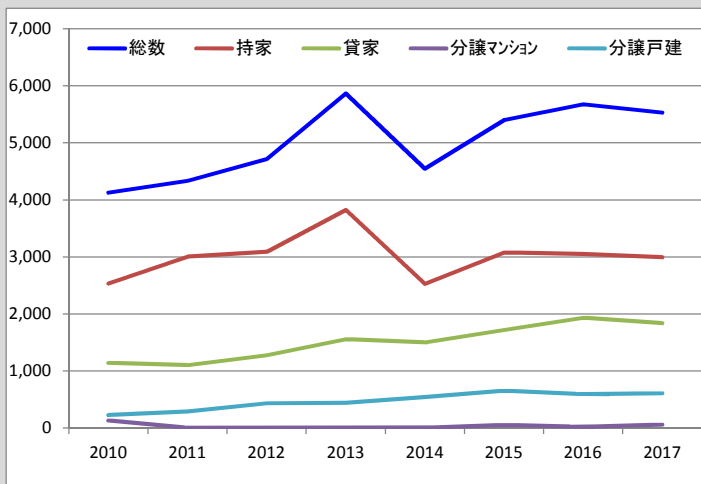
秋田県



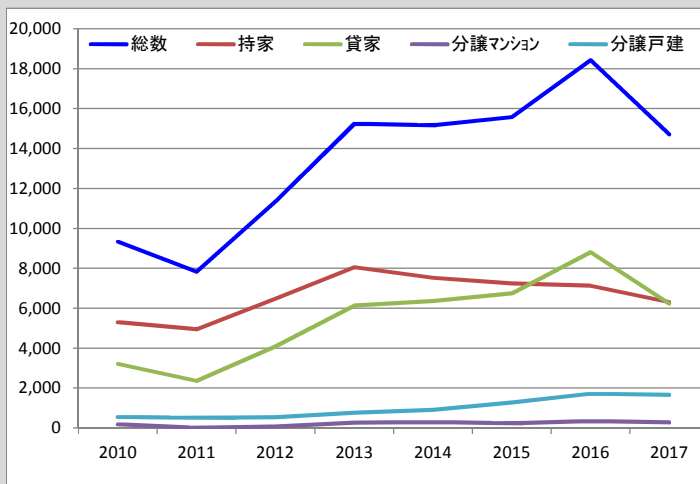
宮城県



山形県



福島県

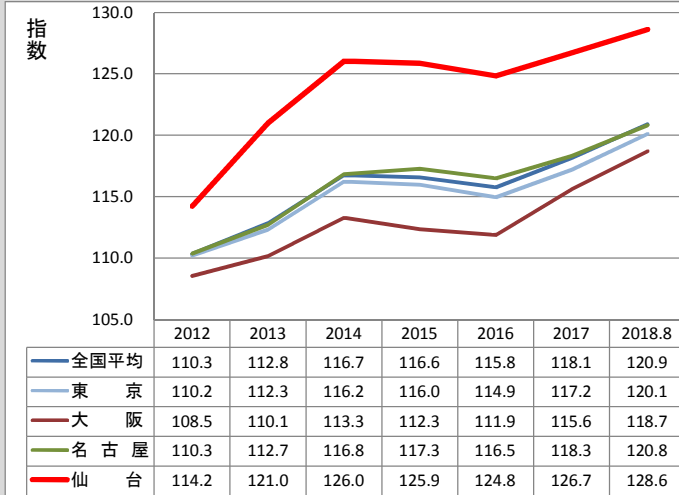


出典:国土交通省「建築着工統計調査報告」

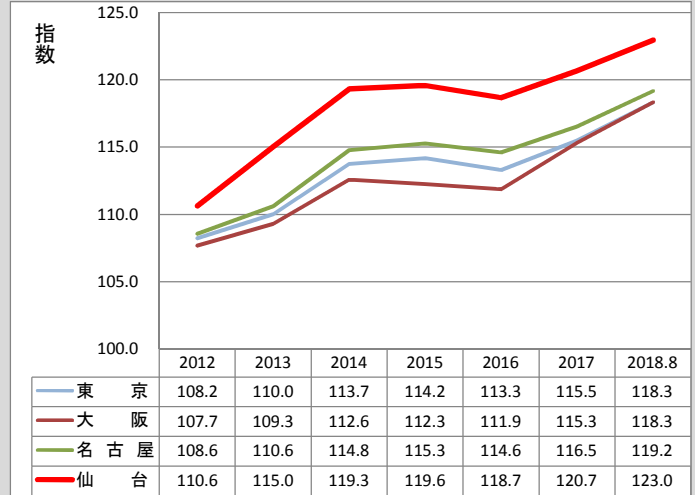
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 2005年=100(基準))》

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年までは僅かな下落基調にあったが、2017年以降は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。

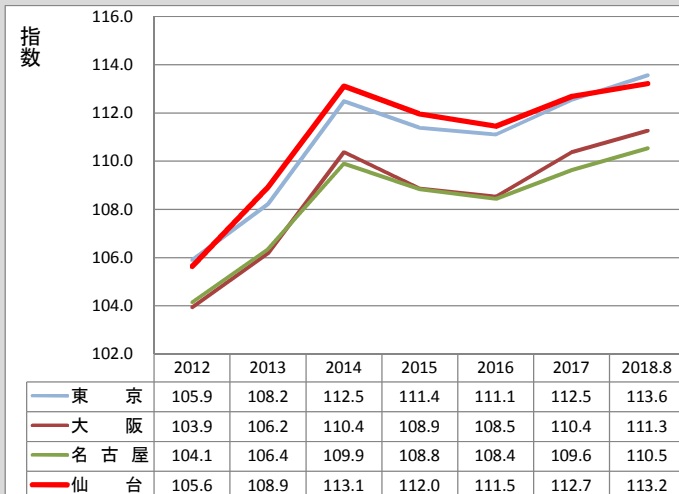
建設総合



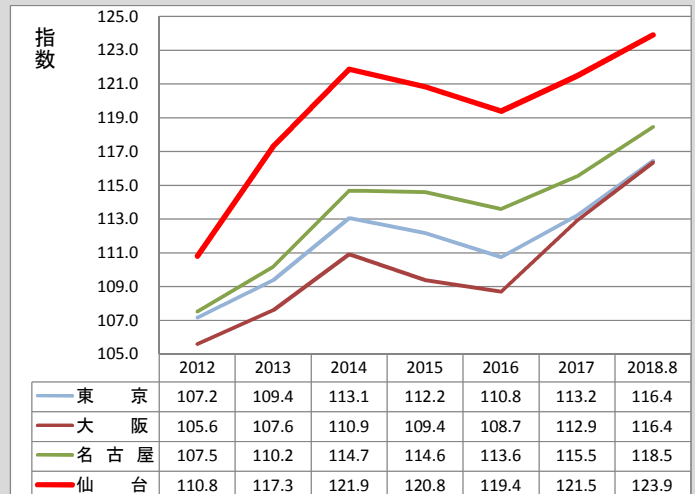
事務所(SRC、RC、S)



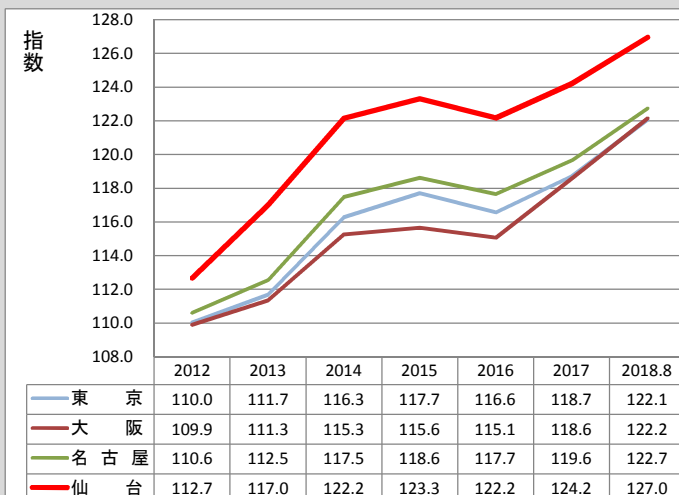
住宅(木造)



住宅(SRC、RC、S)



工場(SRC、RC、S)



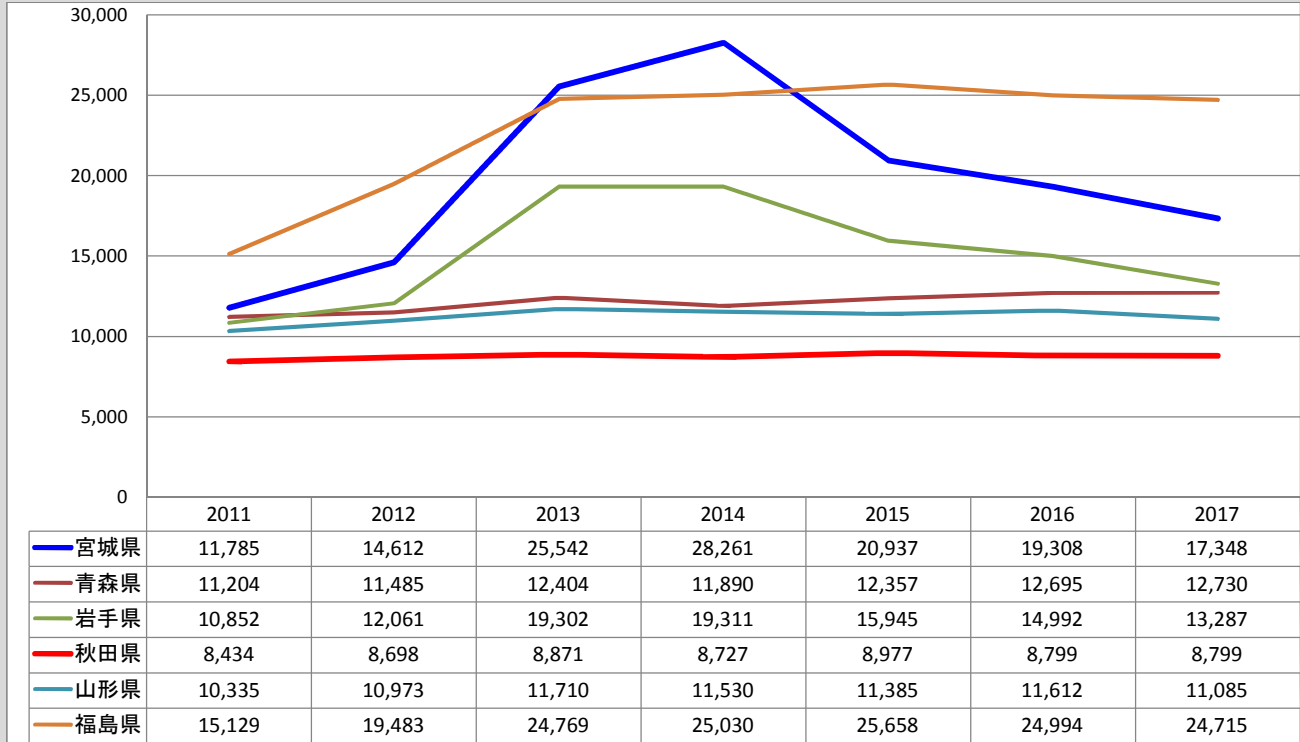
出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」

《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、宮城県・岩手県は2014年をピークに、福島県は2015年をピークに減少傾向である。青森県、秋田県、山形県はほぼ横ばい傾向であるが、青森県は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、宮城県は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。岩手県は2013年、福島県は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。青森県、秋田県はほぼ横ばい傾向であるが、山形県は2年連続で前年比増加した。

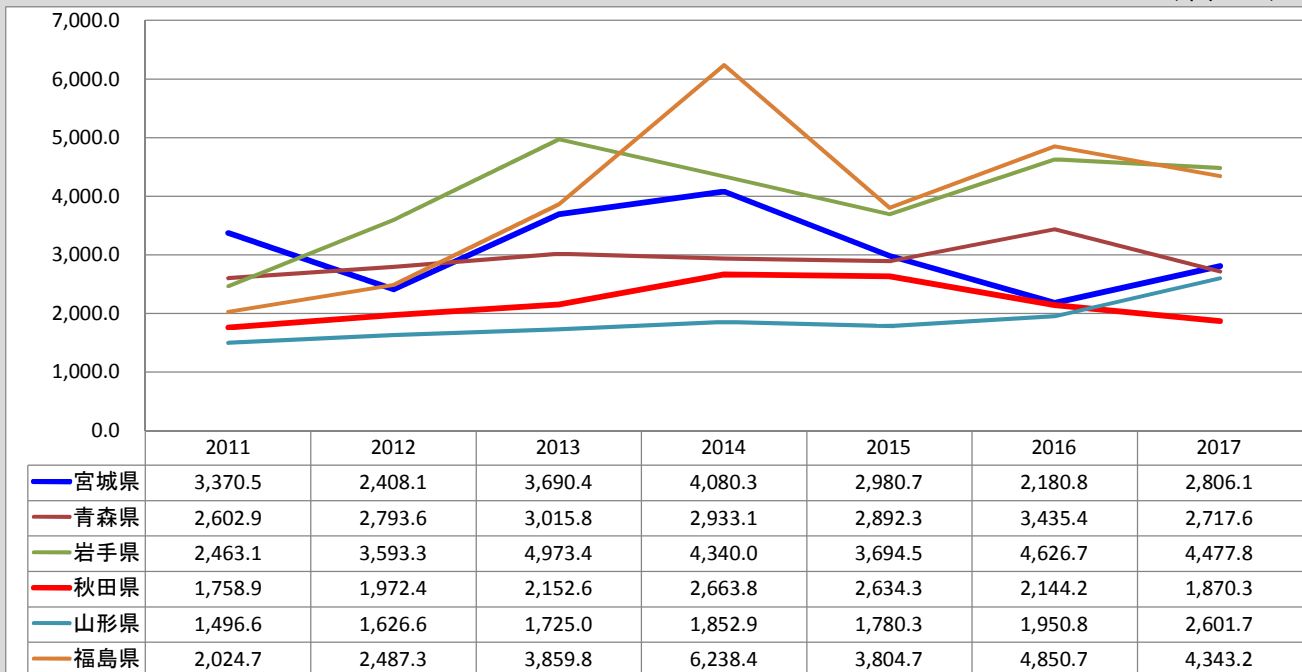
土地取引件数

(単位:件)



土地取引面積

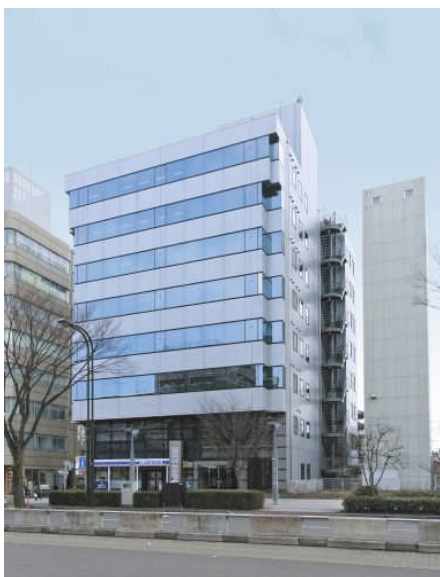
(単位:ha)



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 2018年5月～2018年10月》

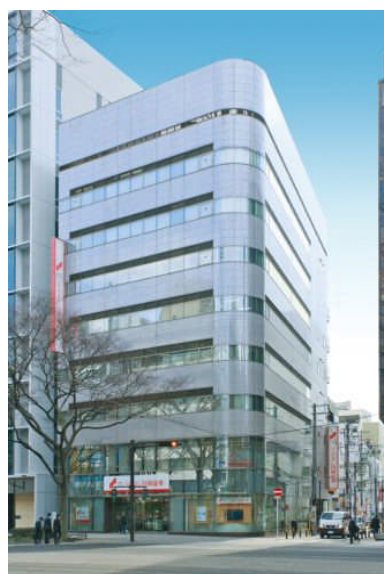
タカラレーベン不動産投資法人が新規上場時に宮城で2件、岩手・福島・山形で各1件取得。



出典:タカラレーベン不動産投資法人HP

左:L.Biz仙台(旧物件名 MB小田急ビル)

所在地:宮城県仙台市宮城野区榴岡4-12-12
 最寄駅:JR「仙台」駅 徒歩約9分
 用途:オフィス
 建築時期:1993年3月
 賃貸可能面積:3,368.98㎡



出典:タカラレーベン不動産投資法人HP

右:仙台日興ビル

所在地:宮城県仙台市青葉区中央3-2-21
 最寄駅:JR「仙台」駅 徒歩約6分
 用途:オフィス
 建築時期:1989年3月
 賃貸可能面積:2,540.11㎡

右:盛岡駅前通ビル

所在地:岩手県盛岡市盛岡駅前通16-21
 最寄駅:JR「盛岡」駅 徒歩約4分
 用途:オフィス
 建築時期:1987年4月
 賃貸可能面積:4,480.31㎡



出典:タカラレーベン不動産投資法人HP

[取得]

投資法人名	物件名	所在	建築時期	取得年月	取得価格	@NRV	取得時 鑑定CR	用途
タカラレーベン	L.Biz仙台(旧物件名 MB小田急ビル)	宮城県仙台市宮城野区榴岡4-12-12	1993年3月	2018年7月	1,680百万円	1,648千円/坪	4.8%	オフィス
タカラレーベン	仙台日興ビル	宮城県仙台市青葉区中央3-2-21	1989年3月	2018年7月	1,740百万円	2,264千円/坪	4.5%	オフィス
タカラレーベン	盛岡駅前通ビル	岩手県盛岡市盛岡駅前通16-21	1987年4月	2018年7月	1,480百万円	1,092千円/坪	5.8%	オフィス
タカラレーベン	EME郡山ビル	福島県郡山市虎丸町21-10	1988年3月	2018年7月	900百万円	1,015千円/坪	5.7%	オフィス
タカラレーベン	山形駅前通ビル	山形県山形市十日町1-1-34	1984年11月	2018年7月	600百万円	792千円/坪	5.7%	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

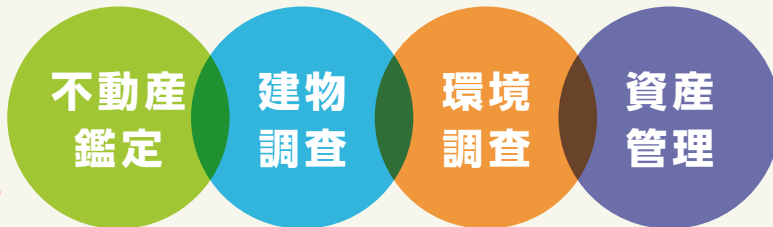
大阪本社

〒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。

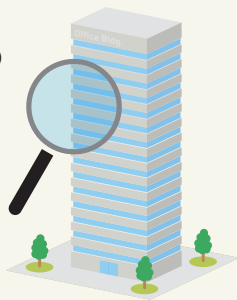
鑑定評価

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

活用事例 1

資産管理システム構築

A社(鉄道会社)様の活用例

依頼目的 不動産に係る資料を全てデータ化し、一元管理したい。

背景 組織の統合に伴い、組織ごとに保有している資料をデータ化し、今後は総合的に管理・運用したい。

- 業務プロセス**
- ① 資料を受領し、データ化を代行。
 - ② 資料・PDFの保存・ラベリング方法等の資料管理・運用マニュアルを作成。
 - ③ 当該データを元に、当社開発の修繕更新費算定ソフトの導入・活用支援。

結果

資料のデータ化により、管理・運用コストを軽減できた。
将来にわたる修繕更新費を「見える化」できた。

活用事例 2

資産管理アドバイザリー業務

B銀行様の活用例

依頼目的 個人富裕層向けに不動産利活用の提案を行いたい。

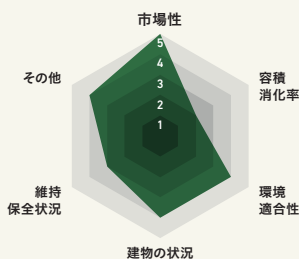
背景 富裕層顧客が保有する複数の不動産について、現状を把握し、ポートフォリオ全体としての改善策を顧客に提案したい。

業務プロセス 複数の不動産について個別分析・ポジショニング分析に基づく下記レポート(抜粋)を作成し、利活用の提案を行った。

結果

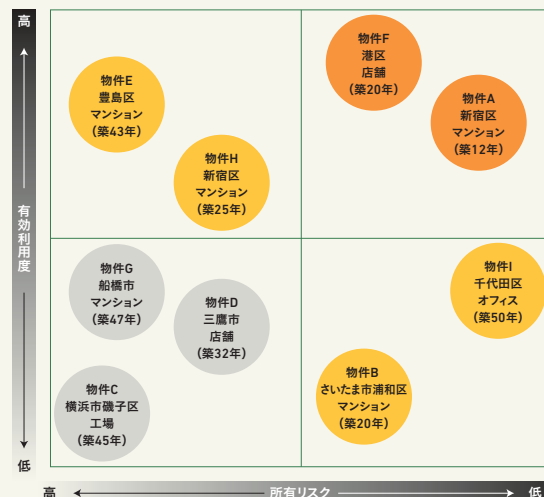
ポートフォリオ全体の資産価値が向上した。

個別分析



市場流通性	5	完全所有地であり、良好なオフィス環境を有する商業地として需要は高く、市場流通性は高いと考えられる。
容積消化率	2	容積未消化部分が多い。
環境適合性	4	高層オフィスビルとして周辺環境に適合している。
建物の状況	4	1966年築であるが、耐震工事を行っており、問題ないと思料される。
管理の状況	3	維持管理状況は概ね良好である。
その他	4	受領した現行資料から、良好な賃貸運営状況であることを確認した。

ポジショニング分析



活用事例 3

建物管理 (BM) コスト検証

C社(事業会社)様の活用例

依頼目的 本社ビルのBM契約内容を検証してほしい。

背景 現行BM契約が割高であると感じており、業務内容を精査のうえ、コストの削減を検討したい。

業務プロセス

- ① 現行契約に基づく業務内容を精査。現業者へのコスト見直し及び再見積りを依頼。
- ② 上記再見積り額と当社見積り額に開きがあったため、業者変更により品質を維持したうえでコスト低減が可能と判断。
- ③ 候補業者を2社選定し入札を実施。現行年間契約金額から約5,000千円を削減。

結果

BMコストを大幅に削減できた。

活用事例 4

保有不動産の利活用提案

D社(総務代行業)様の活用例

依頼目的 社宅約30物件について利活用の提案をしてほしい。

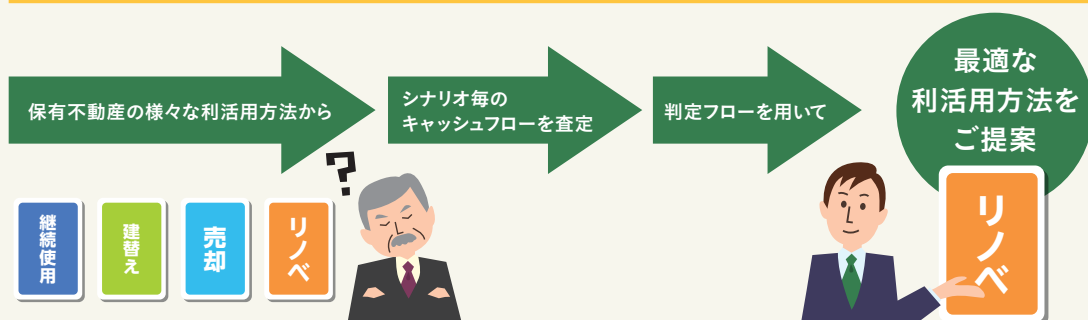
背景 保有社宅について今後、修繕費・更新費の負担増が予想される。継続使用・建替え・外部賃貸化へのリノベーション・売却等のいずれのシナリオが最適か提案してほしい。

業務プロセス

- ① 保有不動産について、シナリオ毎のキャッシュフローを査定。
- ② 投資採算性に照らし、利活用判定のフローチャートを作成。
- ③ フローチャートに基づき、不動産毎に最適な利活用方法を提案。
- ④ 業務過程において作成した下記資料等も併せて提供。
 - 修繕・更新等の可否を判断するための収支計画表。
 - 外部賃貸化に要する費用の検証とその後の収支予測。

結果

不動産の利活用に係る適切な意思決定が可能となった。

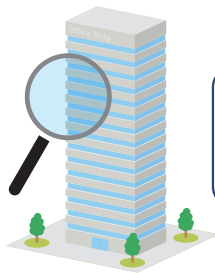


大 和 不 動 産 鑑 定 の

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。



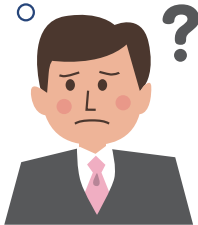
建物の現況を
把握したい

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、お見積も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