



大和不動産鑑定は
創立50周年を迎えました

東北版 2016年 冬号

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》

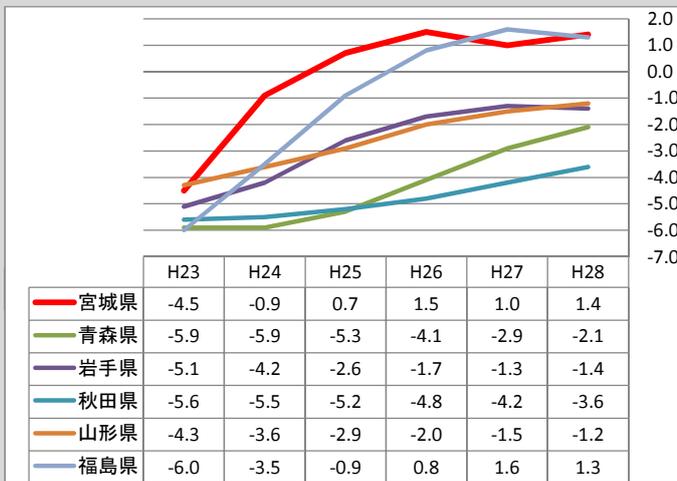
仙台市の住宅地の地価は上昇傾向が続いている。特に若林区の東西線周辺は高い上昇が見られる。地下鉄東西線新駅に近い住宅地や中心部の優良住宅地については、引き続き上昇基調にて推移するものと予測される。仙台市の商業地の地価も上昇傾向が続いている。JR仙台駅周辺の開発事業の影響や優良物件の供給不足等から中心商業地においては特に高い上昇を示している。分譲マンションについては地価上昇や建設費の高騰などにより価格が大きく上昇しており、特に中心部では5,000～6,000万円の高額な新規分譲も見られる。しかし、需要者の購入限度額に近づきつつあり、高価格による消費者マインドの低下もみられる。賃貸マンションについて、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、賃貸需要は落ち着いてきている。中心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。

《地価調査の動向(平成28年9月20日発表)》

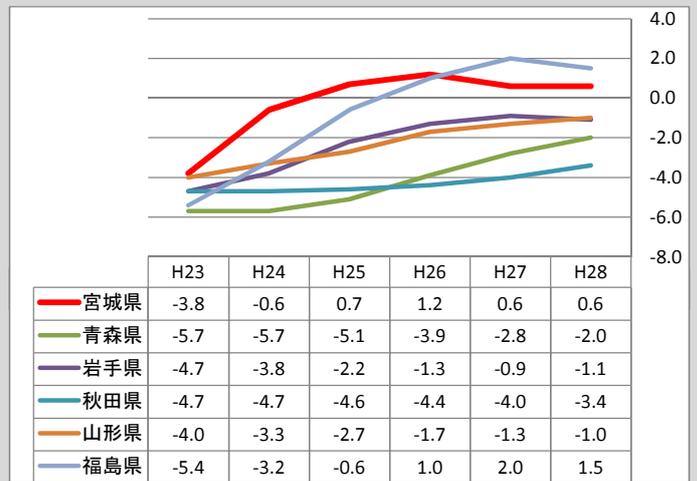
宮城の住宅地は+0.6%の上昇率で、前年と同じ上昇率であった。市町村別では仙台市が+4.5%で、前年度を0.9ポイント上回った。沿岸被災地は活発な取引が沈静化しつつあり、石巻市は前年度+1.5%が+0.4%に縮小、気仙沼市は+0.2%上昇が-1.1%の下落に転じた。名取市、岩沼市、富谷市、利府町などの仙台市周辺の9市町村は+1.4%上昇したが、仙台市周辺以外の市町村は-0.9%と下落しており、二極化が進んでいる。宮城の商業地は+3.4%の上昇率で前年度(+2.1%)を1.3ポイント上回った。特にJR仙台駅周辺の上昇が目立つ。福島住宅地は3年連続で上昇したが、上昇率は+1.5%となり、前年度比0.5ポイント縮小した。福島の商業地は+0.4%上昇し、前年度(+0.3%)とほぼ同程度の上昇率であった。青森、岩手、秋田、山形については、いずれも下落傾向が続いており、特に秋田は住宅地、商業地ともに全国ワーストとなっている。

《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[%])》

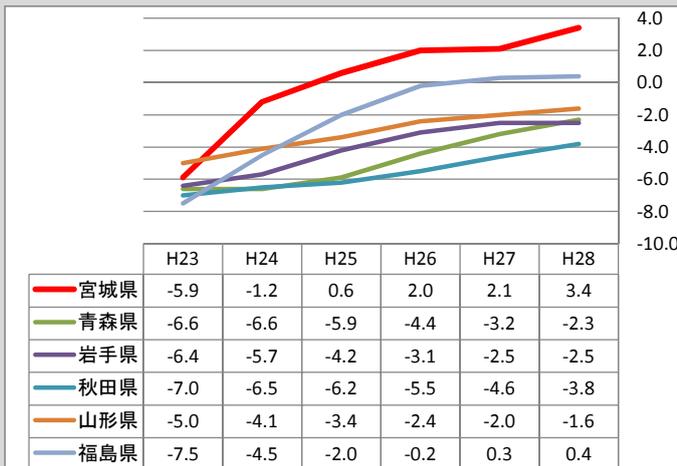
全用途平均



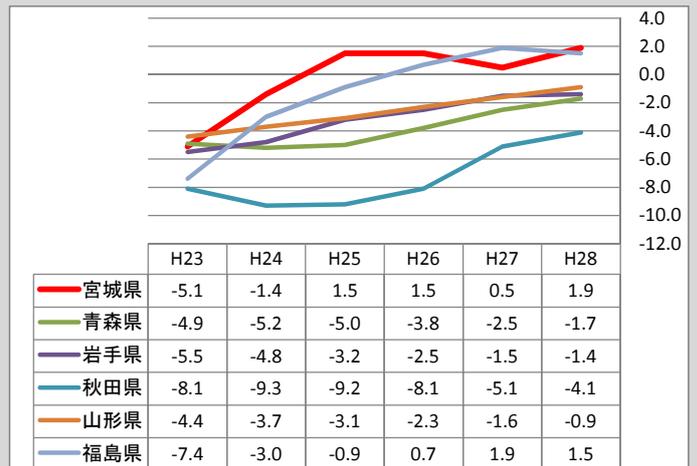
住宅地



商業地



工業地



※各データは都道府県発表の地価調査(7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3四半期 ～》

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」

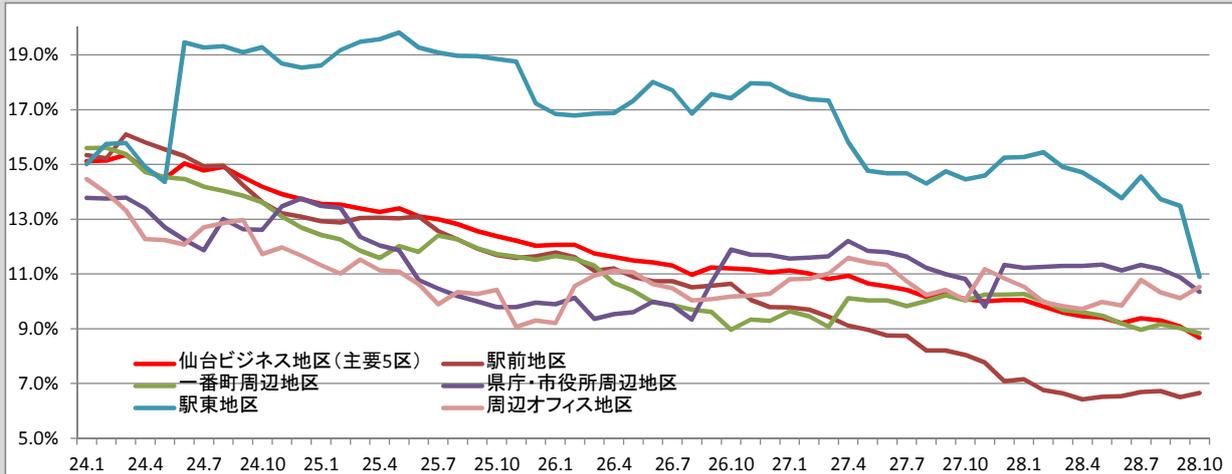
《仙台市のオフィス動向及び仙台市における用途別期待利回り動向》

中心部の優良物件は空室が少ない状況が続いており、空室率は低下傾向にある。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。

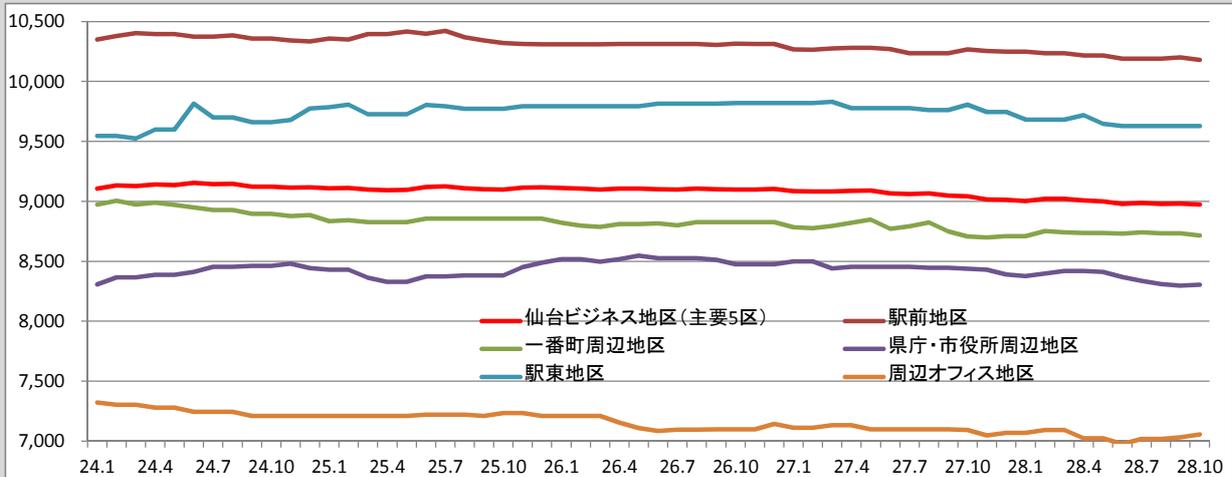
空室率動向



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」

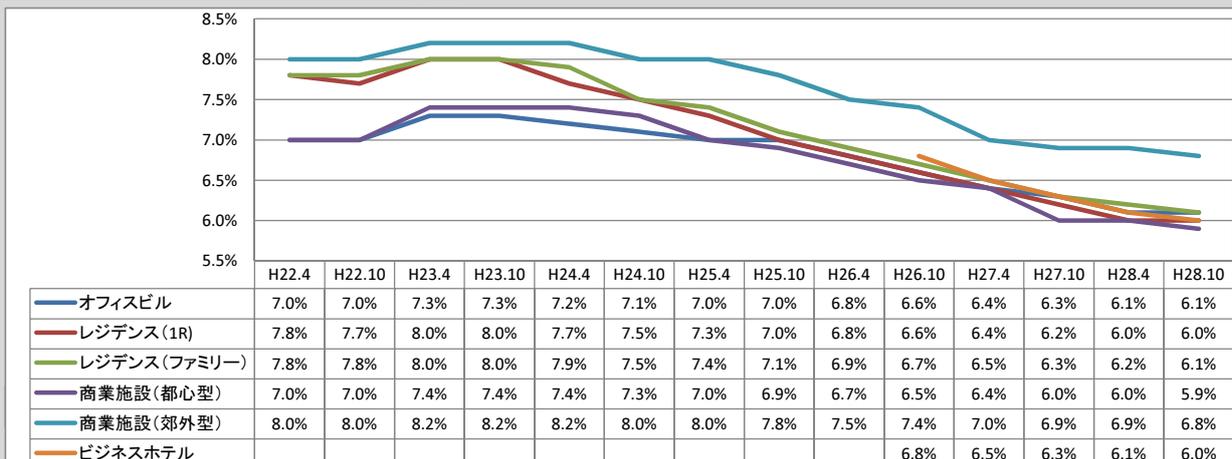
平均賃料動向

(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9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6月から2ポイント上昇した。改善は3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1と5ポイントの下落と予想されている。県別DIは、宮城は1ポイント悪化したが、青森、秋田、山形、福島は改善し、岩手は横ばいであった。また、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、「生産面に新興国経済の減速に伴う影響などがみられるものの、基調としては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、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。

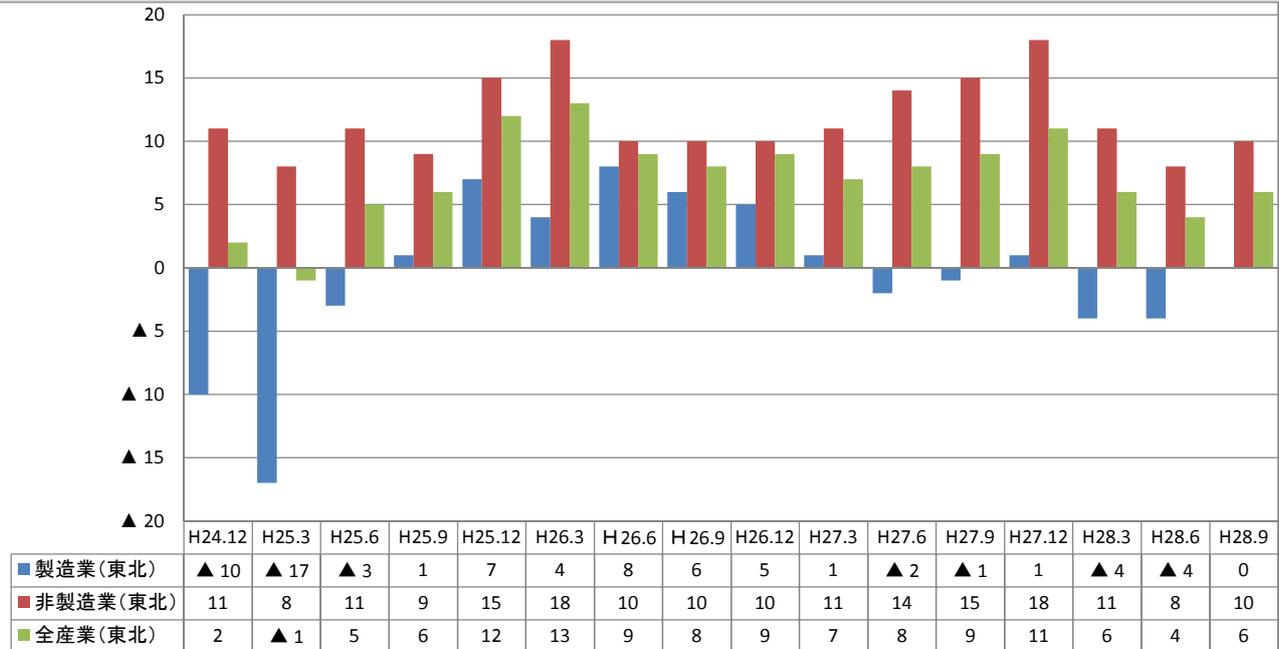
設備投資は、緩やかに増加している。2016年度の設備投資は、前年度を上回る計画となっている。

個人消費は、一部に弱めの動きもみられるが、底固く推移している。

住宅投資は、高水準で推移している。貸家は前年を下回っているものの、持家や分譲は前年を上回っている。

生産は、横ばい圏内の動きとなっている。

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。



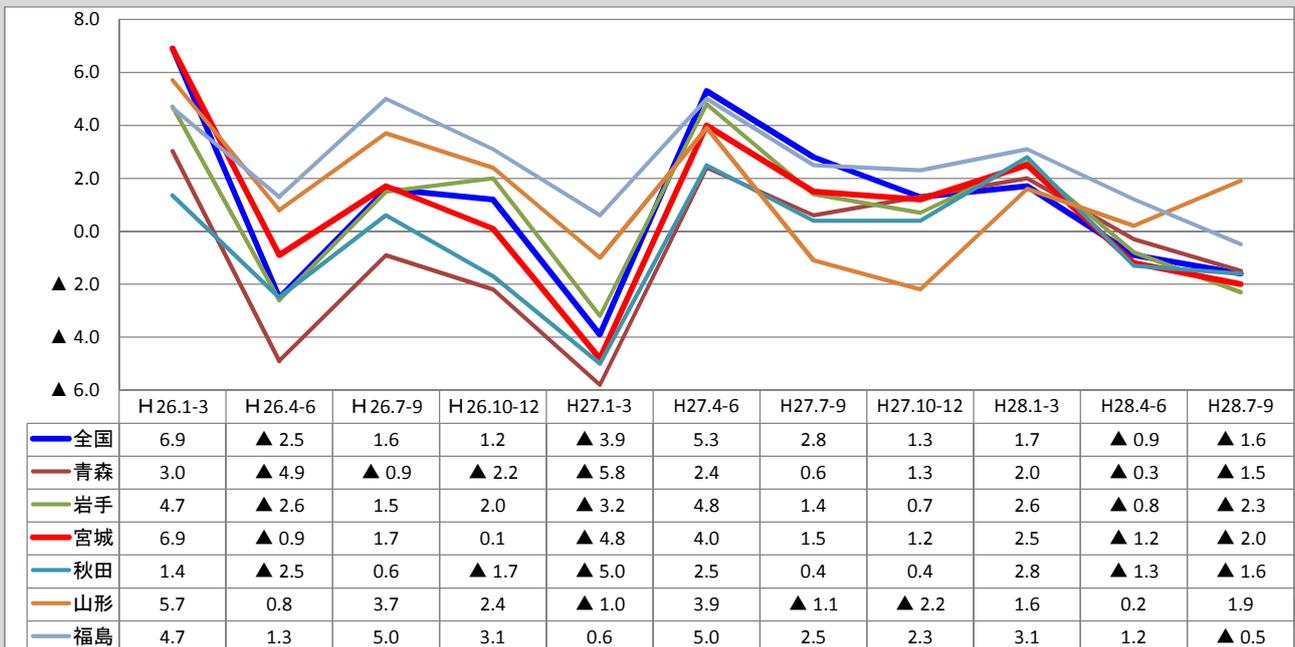
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

《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たが、直近の四半期毎では下記のとおり、山形を除いて対前年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。

他県若しくは全国に比べて、福島県は一貫して高い伸び率を示しており、消費活動が活発であることが伺える。

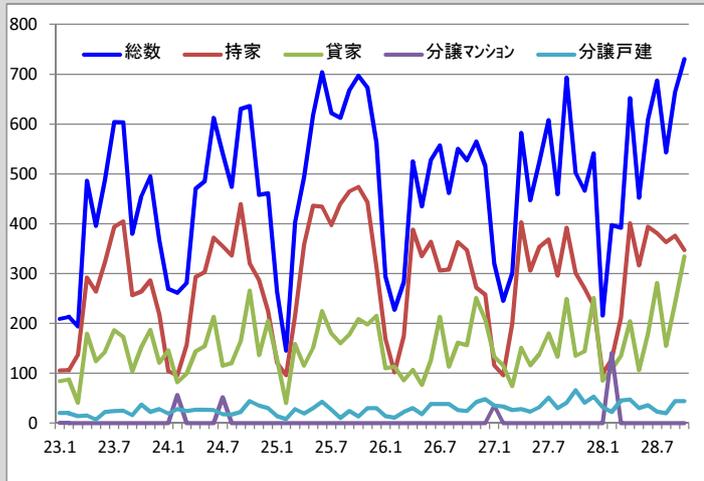


出典：東北経済産業局「東北地域大型小売店販売額動向」

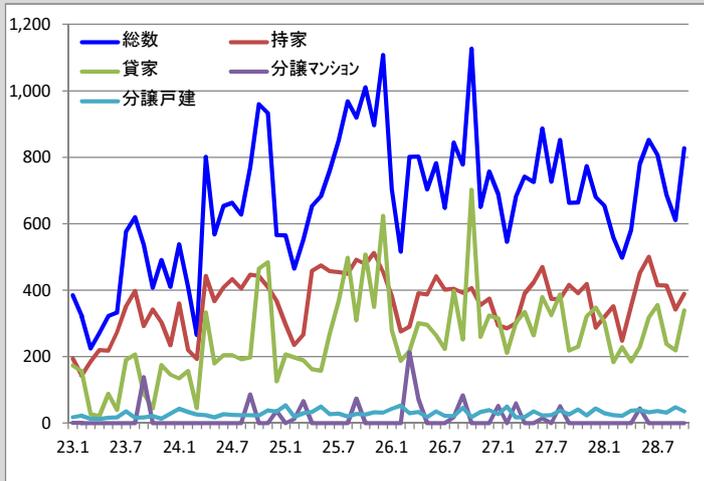
《東北6県における新設住宅着工戸数の動向》

東北6県における10月の新設住宅着工戸数は、7,097戸で前年同月比35.9%増となった。前月比では33.2%増加し、3ヶ月ぶりの増加となった。
宮城、青森、山形は3ヶ月連続で増加、岩手、福島は2ヶ月連続で増加となった。一方、秋田は2ヶ月連続の減少となっている。

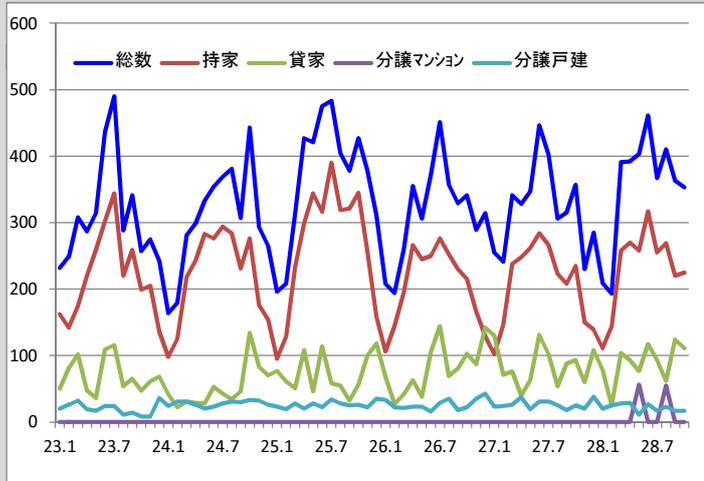
青森県



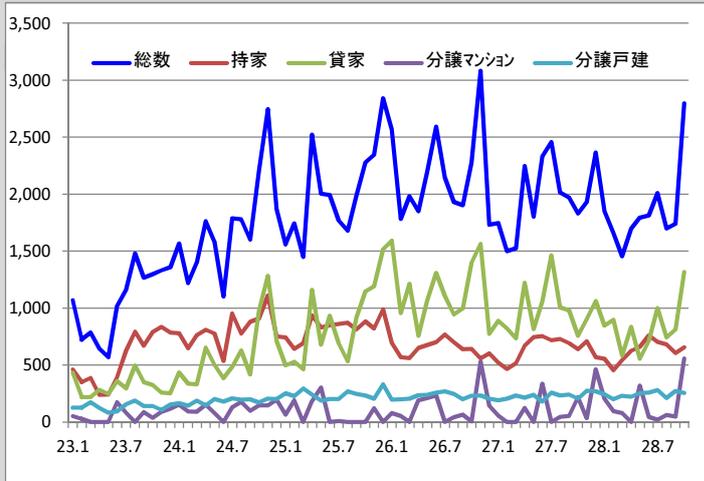
岩手県



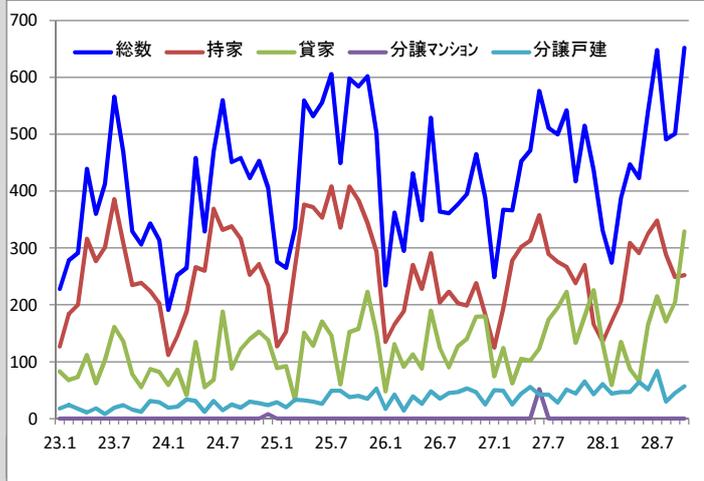
秋田県



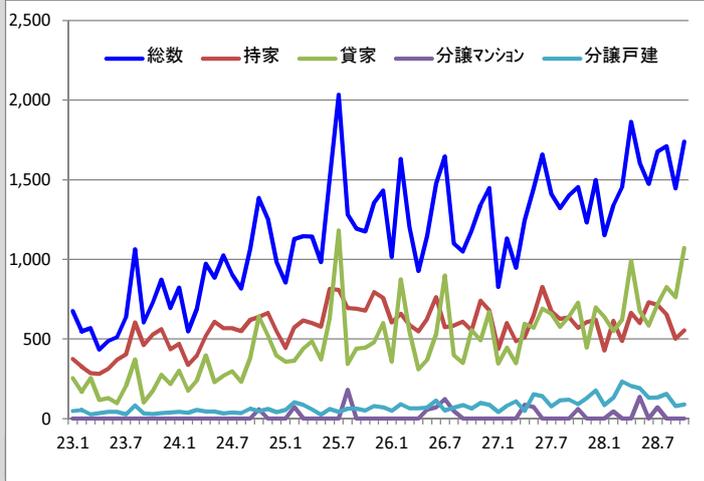
宮城県



山形県



福島県

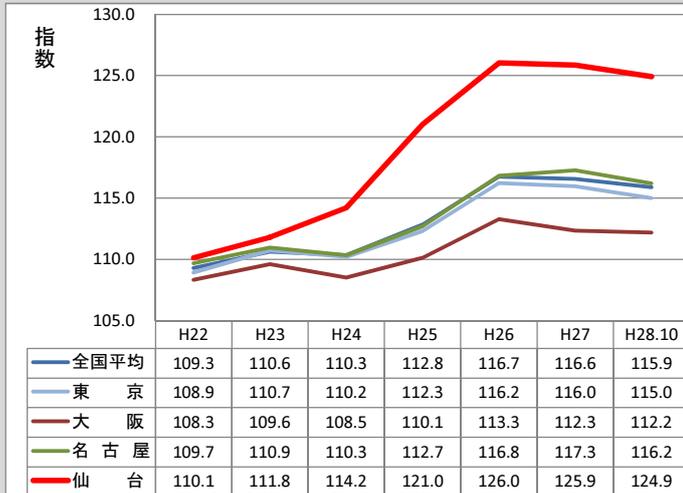


出典: 国土交通省「建築着工統計調査」

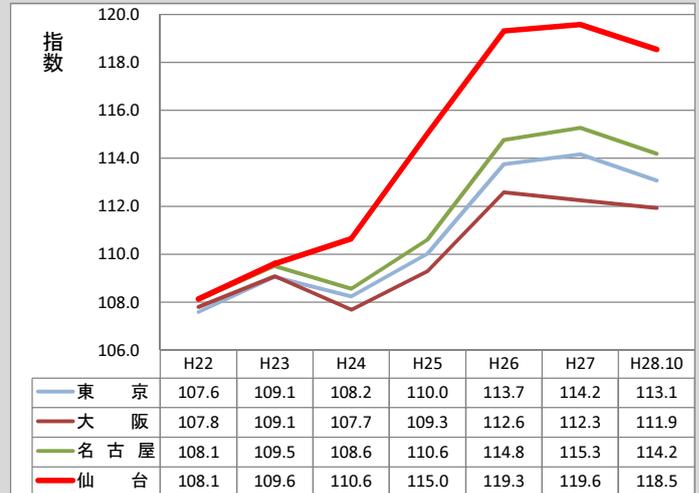
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 平成17年=100(基準))》

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。

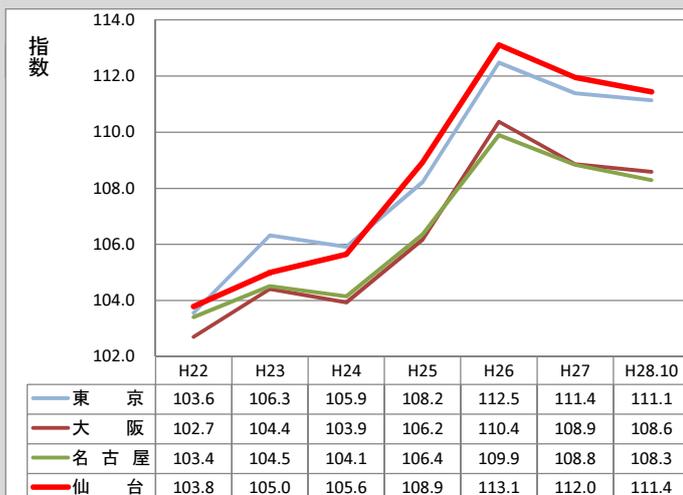
建設総合



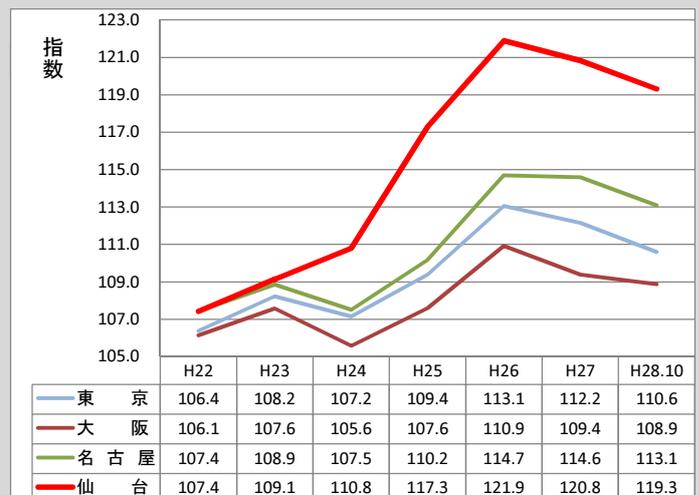
事務所(SRC、RC、S)



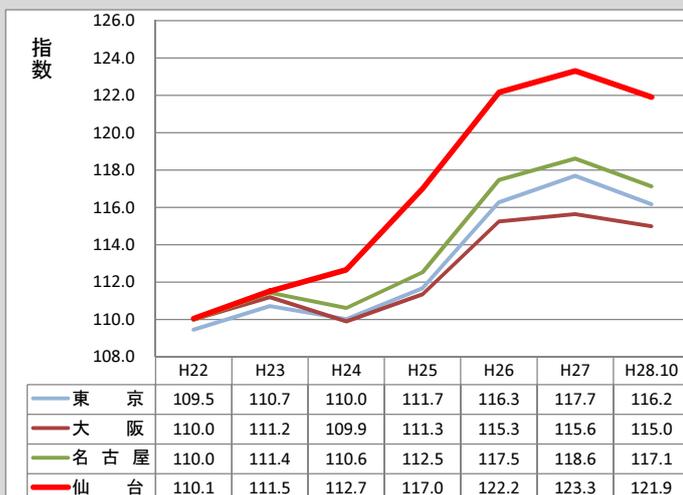
住宅(木造)



住宅(SRC、RC、S)



工場(SRC、RC、S)



《東北6県におけるJ-REIT売買事例(2016年5月～12月)》

新規取得は宮城で7件、秋田で1件。

- ・マリモ地方創生リート投資法人が新規上場時に仙台のレジデンスを取得。
- ・GLP投資法人が富谷の物流施設を取得。



出所:マリモ地方創生リート投資法人HP

取得物件① アルティザ仙台花京院(左)

所在地:宮城県仙台市宮城野区車町102番地1
 最寄駅:「仙台」駅徒歩約7分
 用途:レジデンス
 延床面積:11,345.53㎡
 建築時期:平成21年1月



出所:GLP投資法人HP

取得物件② GLP富谷IV(右)

所在地:宮城県富谷市成田九丁目7番地3(本棟)、7番地7(アネックス棟)
 最寄IC:「泉」IC約1.5km
 用途:物流施設
 延床面積:(本棟)21,121.19㎡、(アネックス棟)12,180.00㎡
 建築時期:(本棟)平成10年11月、(アネックス棟)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
インベスコ	仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町2-3-10	S59.11	H28.6	5,000百万円	1,844千円	5.0%	オフィス
マリモ	アルティザ仙台花京院	宮城県仙台市宮城野区車町102-1	H21.1	H28.8	2,730百万円	920千円	5.4%	レジデンス
サムティ	S-FORT宮町	宮城県仙台市青葉区宮町1-1-62	H13.3	H28.8	1,085百万円	1,621千円	5.2%	レジデンス
ユナイテッド・アーバン	あすと長町デンタルクリニック	宮城県仙台市太白区あすと長町1-6-37	H26.10	H28.8	1,200百万円	2,553千円	5.2%	診療所
GLP	GLP富谷IV	宮城県富谷市成田9-7-3、7-7	H10.11 H26.4	H28.9	5,940百万円	603千円	5.3%	物流施設
日本リテール	Gビル仙台一番町01(借地権付建物)	宮城県仙台市青葉区一番町3-5-12	S43.12	H28.9	1,500百万円	2,292千円	4.2% (割引率)	商業施設
みらい	ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市大町2-2-41	H18.6	H28.12 予定	2,042百万円	907千円	5.4%	ホテル
みらい	スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市青葉区中央2-9-23	H19.1	H28.12 予定	1,280百万円	1,289千円	4.8%	ホテル

〔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
NBF	NBF仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町2-16-10	S62.6	H28.6	3,700百万円	1,628千円	5.4%	オフィス
ケネディクス・レジ	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市青葉区上杉1-16-28	H19.10	H28.11	716百万円	1,142千円	5.2%	レジデンス

【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