

東北版 2017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
■住宅建設の推移	東北6県の新設住宅着工戸数の推移	.....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
■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	.....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。今後も新築マンションの新規供給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。

## 《地価調査の動向(平成29年9月19日発表)》

宮城の全用途の平均変動率は+1.7%の上昇で、前年度(+1.4%)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+0.8%(前年度+0.6%)、商業地は+4.0%(前年度+3.4%)でいずれも上昇幅は拡大した。

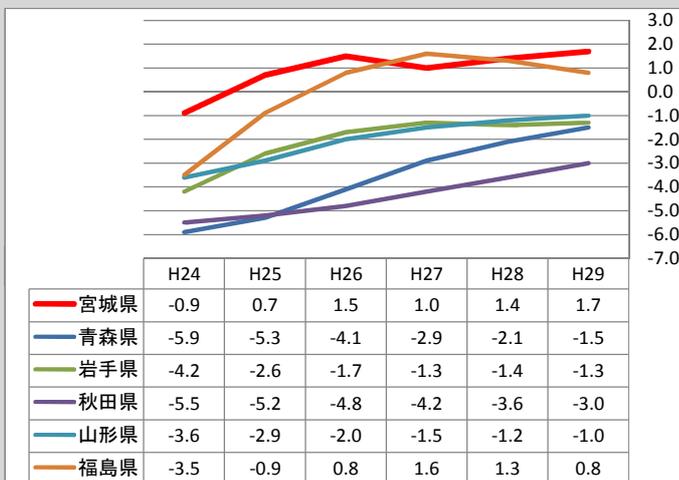
仙台市は地下鉄東西線の開業効果などで住宅需要が旺盛であり、住宅地は+5.2%上昇し、全国の上昇率上位10位以内に市内の3地点が入った。仙台市の商業地は+8.7%となり、前年度の上昇率(+7.6%)を+1.1ポイント上回った。

沿岸被災地は移転需要が沈静化しており、取引が大幅に減少した。石巻市の住宅地は前年度+0.4%が-0.3%と下落に転じ、気仙沼市は前年度-1.1%が-1.4%に下落幅が広がった。

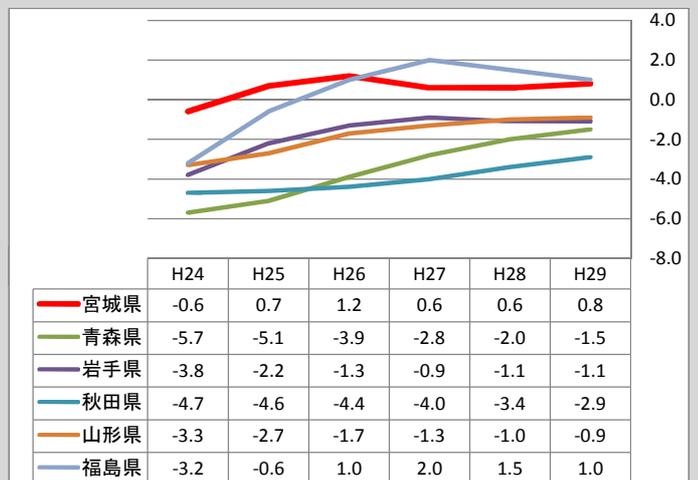
福島は住宅地が4年連続で上昇、商業地は3年連続で上昇したが、上昇幅は縮小傾向にある。青森、岩手、秋田、山形は、いずれも下落傾向が続いているが、下落幅は縮小傾向にある。秋田の商業地では16年ぶりに、秋田市内の2地点が上昇した。

## 《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[%])》

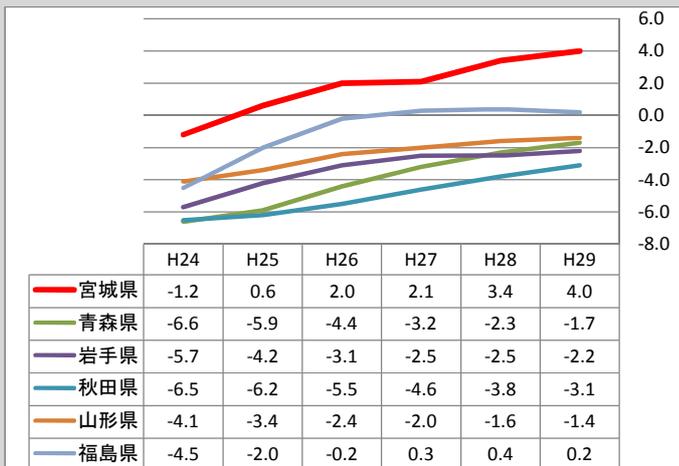
### 全用途平均



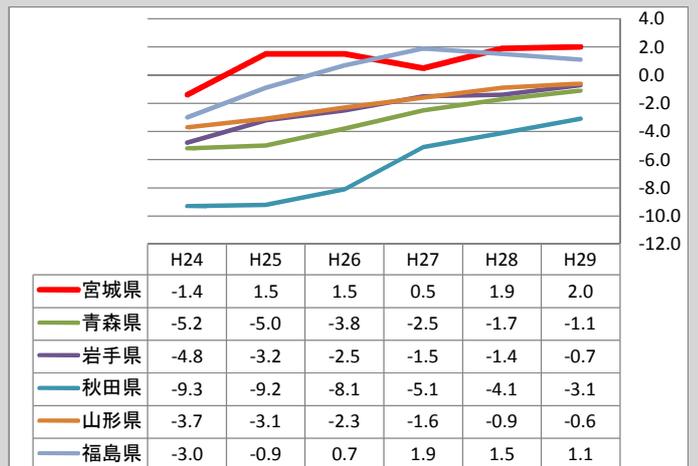
### 住宅地



### 商業地



### 工業地



※各データは都道府県発表の地価調査(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29年第2四半期～》

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	△	▽	□	□	□	□	-	-

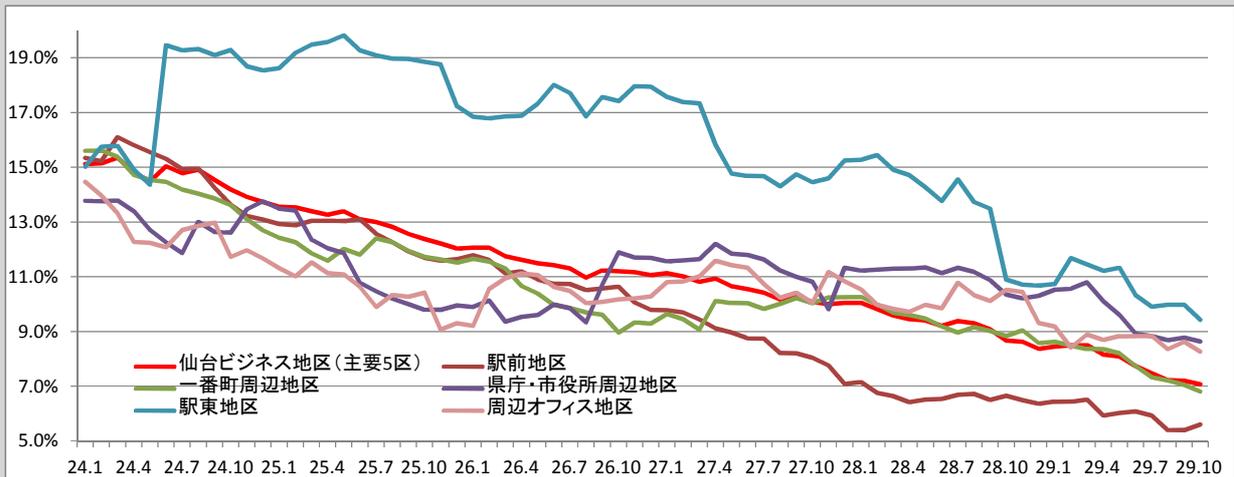
※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

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平成29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。

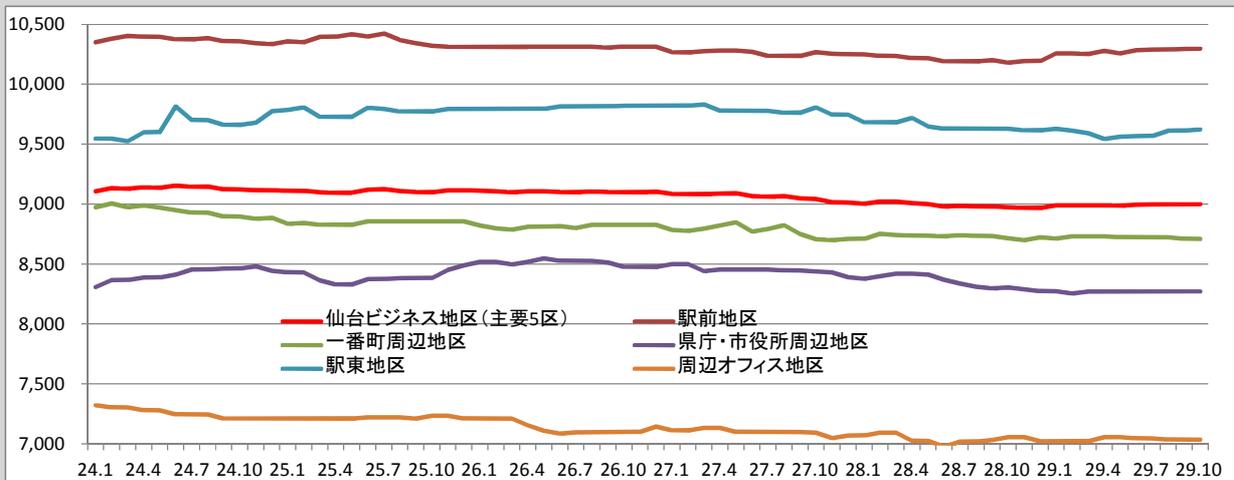
### 空室率動向



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」

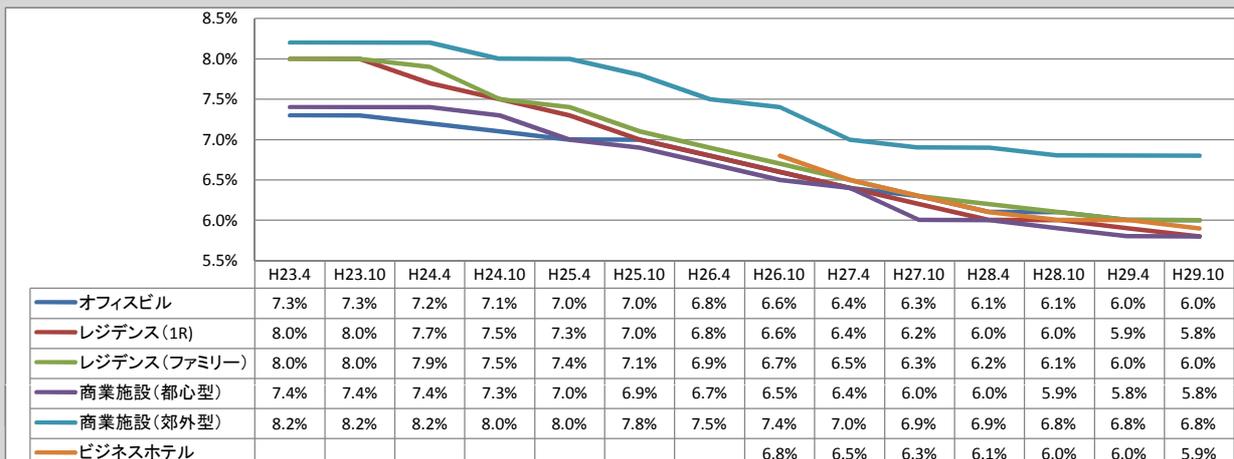
### 平均賃料動向

(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県の平成29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10となり、6月の前回調査から3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、全産業が3ポイント低下の7と見込まれている。県別DIは、岩手県は4ポイント悪化した。他の5県は1~10ポイント改善し、2期連続で全県がプラス水準となった。宮城は7ポイント改善のプラス14であった。

また、平成29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。2017年度の設備投資は、全体では前年並みの計画となっている。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、減少に転じつつある。生産は緩やかな増加基調にある。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。

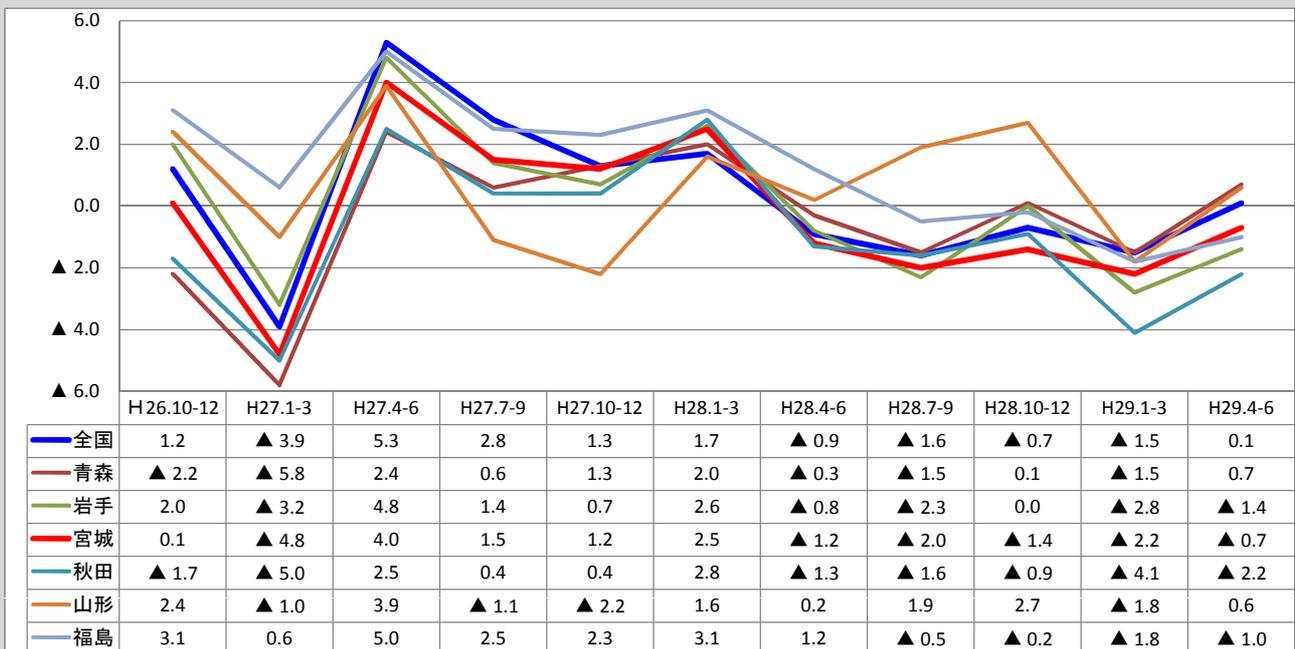


出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

《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、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、衣料品は前年比増加したが、身の回り品、飲食料品、家具・家電・家庭用品は、前年比減少した。スーパーでは、身の回り品、飲料品が好調で、前年比増加となった。

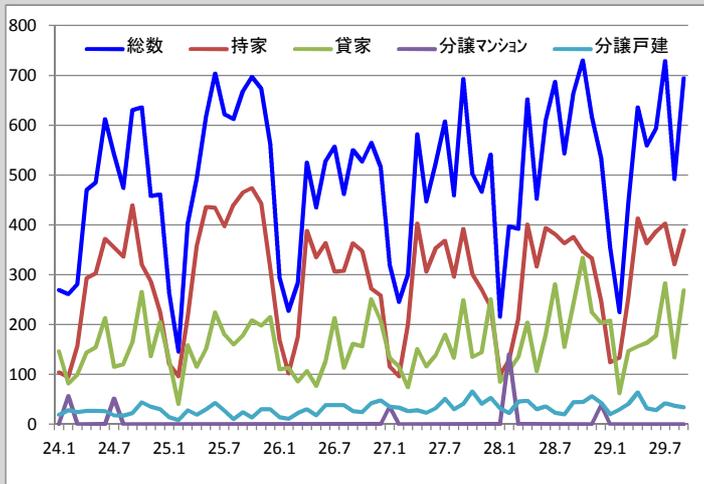


出典：東北経済産業局「東北地域百貨店・スーパー販売額動向」

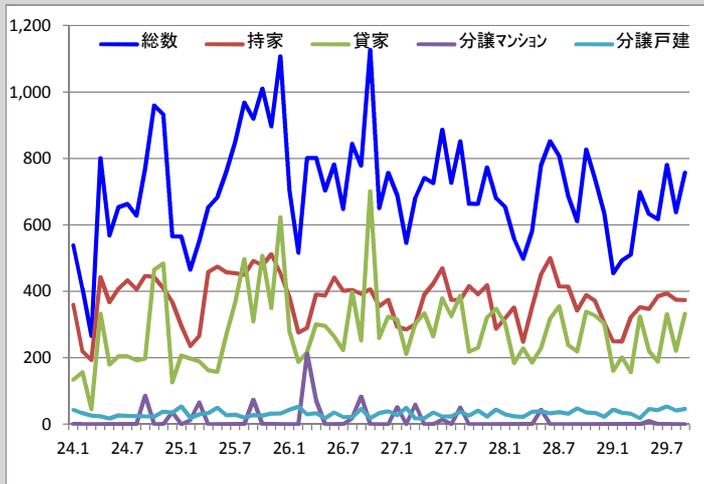
## 《東北6県における新設住宅着工戸数の推移》

東北6県における平成29年9月の新設住宅着工戸数は、5,779戸で前年同月比8.5%増となった。前月比では10.6%増加し、2ヶ月ぶりの前月比増加となった。  
 秋田は前月から減少したが、秋田以外の5県は前月から増加となった。福島は3ヶ月連続、山形は2ヶ月連続で前月比増加となっている。

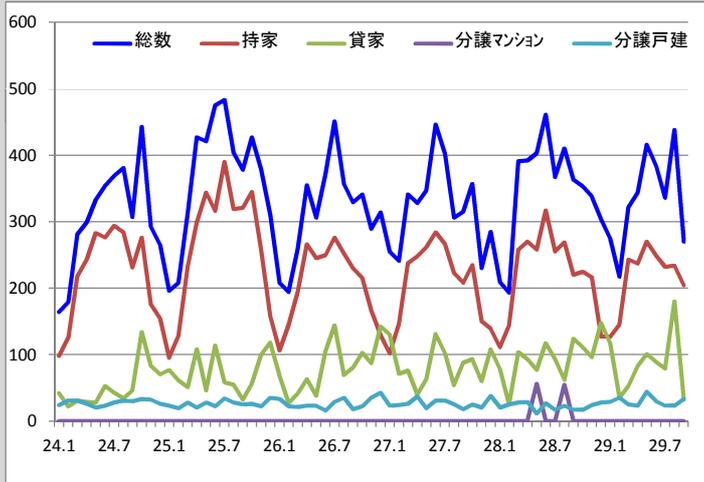
### 青森県



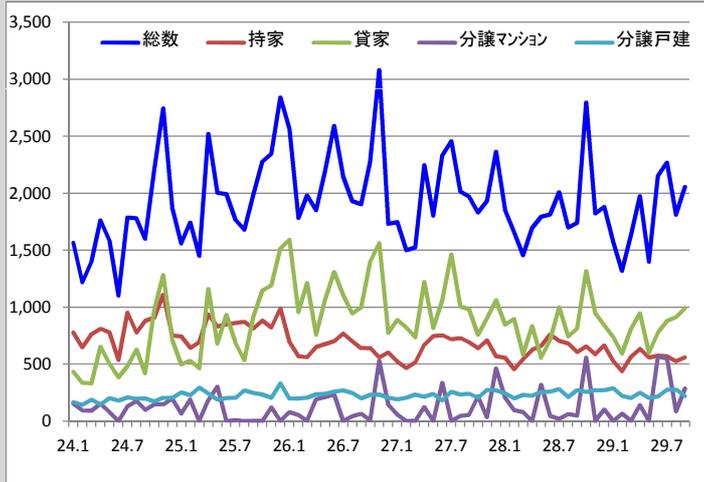
### 岩手県



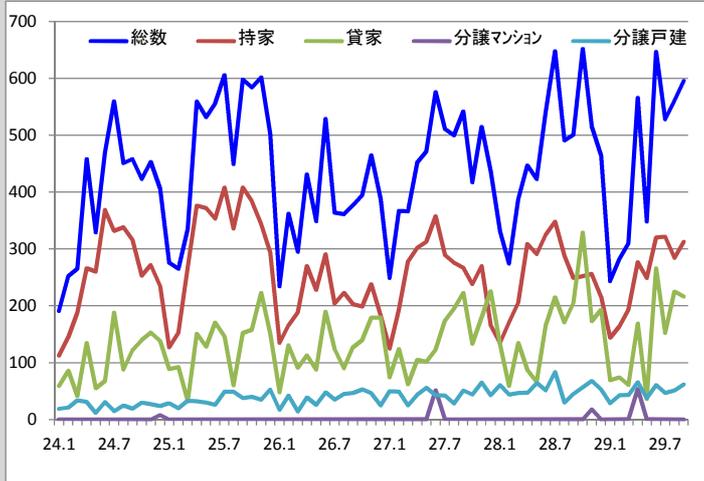
### 秋田県



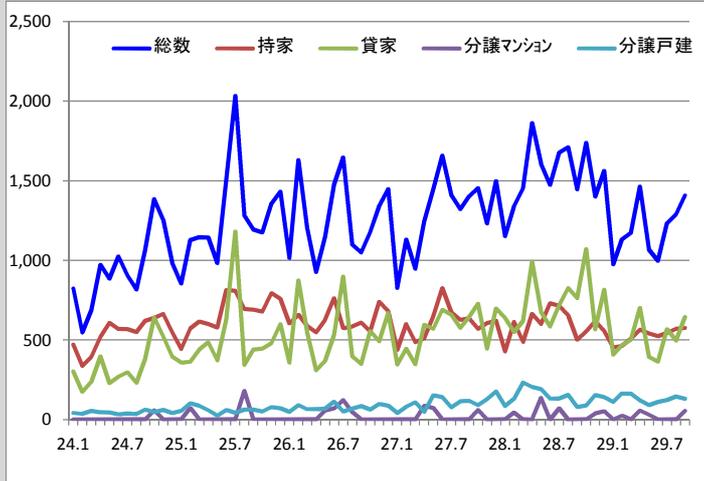
### 宮城県



### 山形県



### 福島県

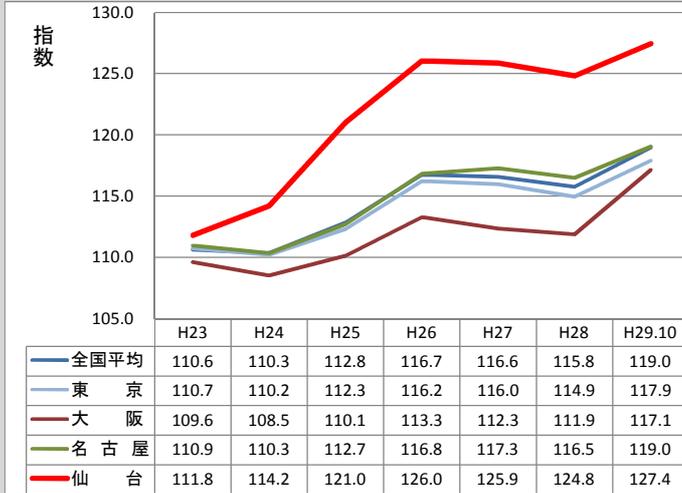


出典：国土交通省「建築着工統計調査報告」

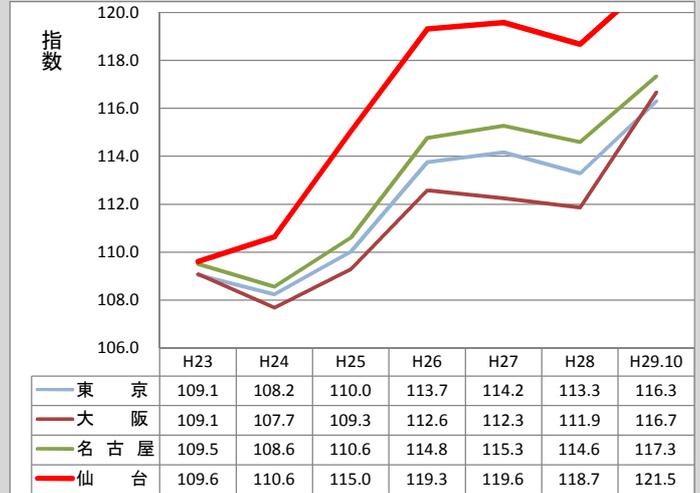
《仙台市及び主要都市における建築費指数の動向(月ベース 平成17年=100(基準))》

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。  
平成28年までは僅かながら下落基調にあったが、平成29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。

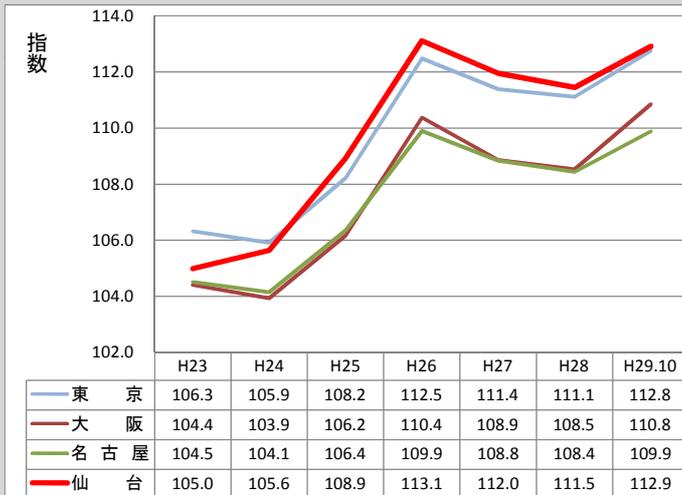
建設総合



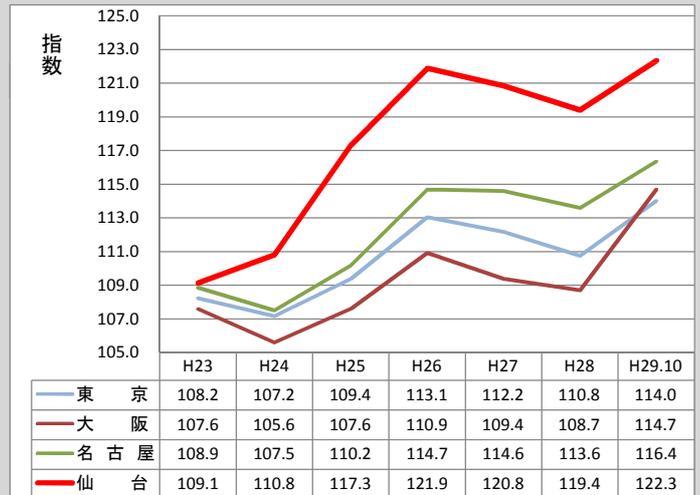
事務所(SRC、RC、S)



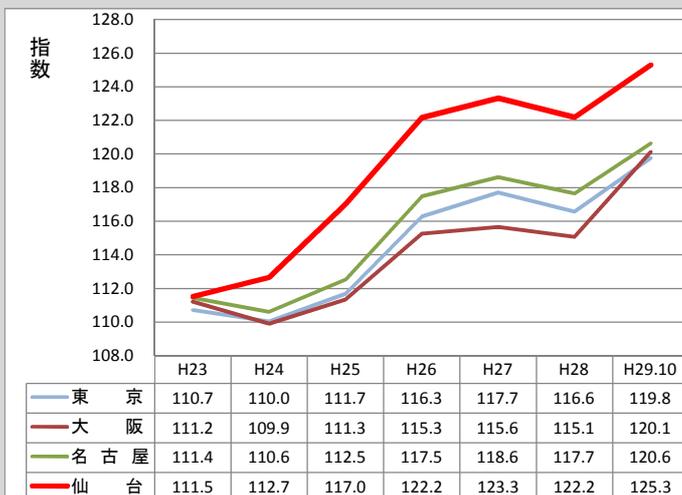
住宅(木造)



住宅(SRC、RC、S)



工場(SRC、RC、S)



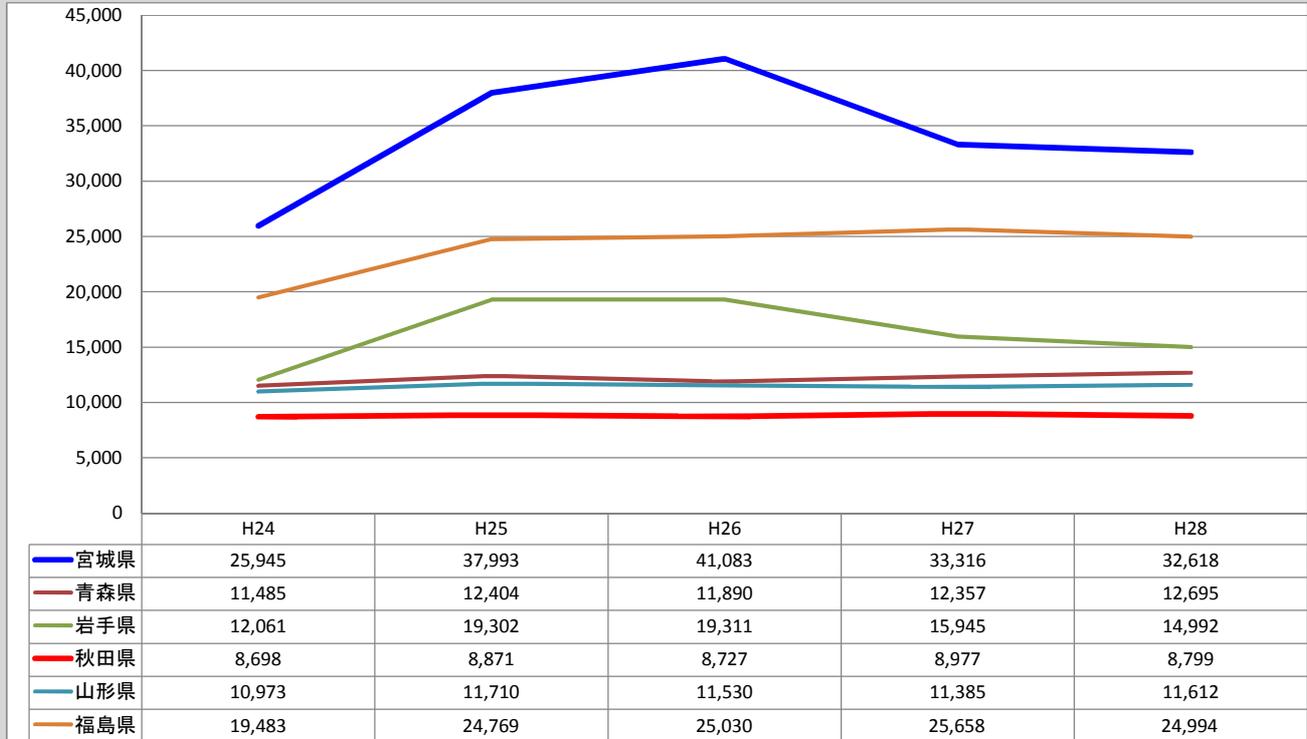
出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」

## 《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・岩手は平成26年をピークに、福島は平成27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・山形は平成28年は前年よりも増加した。  
土地取引面積については、宮城は平成26年をピークに減少傾向である。青森、岩手、山形、福島は平成28年は前年よりも増加した。

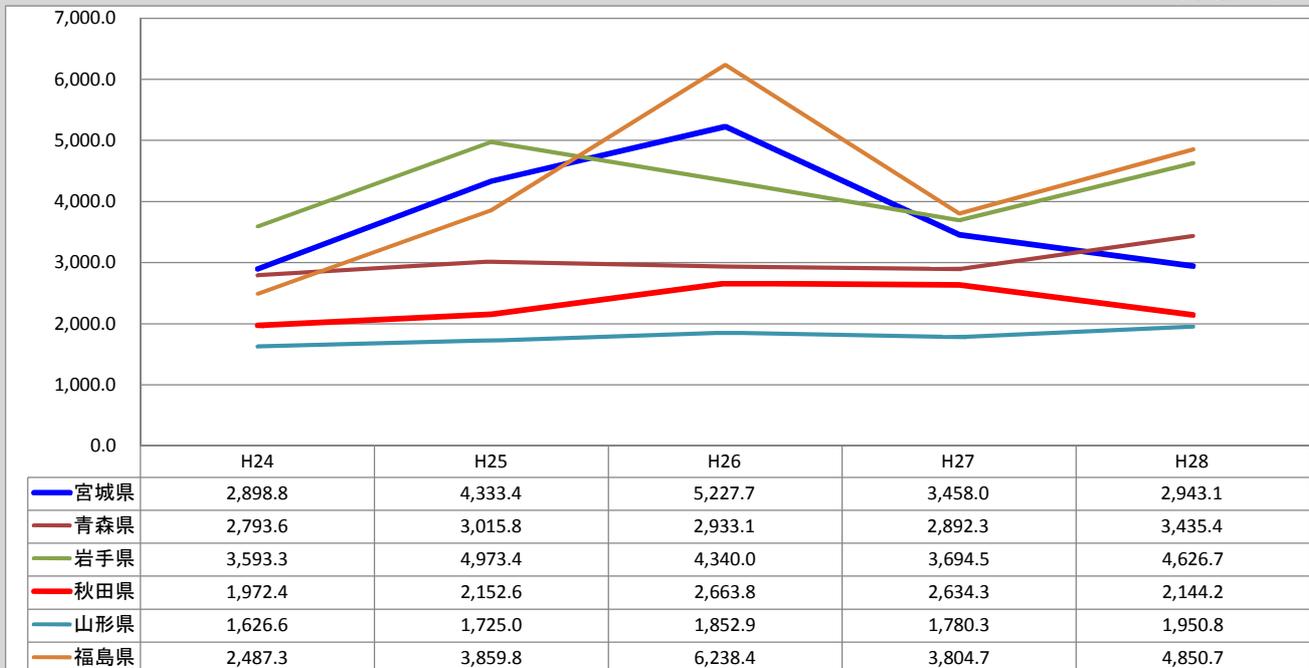
### 土地取引件数

(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売買事例(2017年5月～12月)》

新規取得は宮城で2件、福島で1件。

- ・日本アコモデーションファンド投資法人が仙台の学生会館を取得。
- ・大江戸温泉リート投資法人が鳴子温泉と東山温泉で2物件を取得。



出典：日本アコモデーションファンド投資法人

### 取得物件① ドーミー上杉(左)

所在地：宮城県仙台市青葉区上杉六丁目2番53号  
 最寄駅：「北四番丁」駅徒歩約11分  
 用途：寄宿舎(学生会館)  
 延床面積：3,131.41㎡  
 建築時期：平成9年3月

### 取得物件② 大江戸温泉物語 幸雲閣(右)

所在地：宮城県大崎市鳴子温泉字車湯1番地10  
 最寄IC：「鳴子温泉」駅約1km  
 用途：温泉・温浴関連施設  
 延床面積：10,836.97㎡  
 建築時期：昭和40年12月



出典：大江戸温泉リート投資法人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
日本アコモデーションファンド	ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区上杉6-2-53	H9.3	H29.6	1,050百万円	1,469千円	5.7%	寄宿舎
大江戸温泉リート	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市鳴子温泉字車湯1-10	S40.12	H29.12	1,040百万円	317千円	5.5%	温泉・温浴関連施設
大江戸温泉リート	大江戸温泉物語 東山グランドホテル	福島県会津若松市東山町大字湯本字上湯本5-1	S39.9	H29.12	1,230百万円	245千円	5.9%	温泉・温浴関連施設

**【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](mailto: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

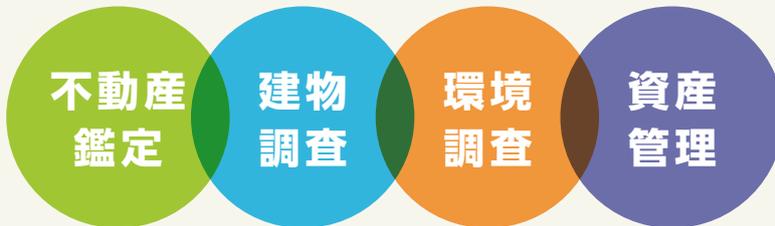
**大阪本社**

〒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。



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