

東北版 2021年 夏号

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県の地価動向 地価LOOKレポート(仙台市・盛岡市・郡山市)	P1
■J-REIT還元利回り	仙台市におけるJ-REIT還元利回りの推移	P2
■オフィス市況	仙台市のオフィス動向(空室率、平均賃料)	P3
■利回りの推移	仙台市用途別期待利回り	P3
■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)	P4
■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	P4
■住宅建設の推移	東北6県の新設住宅着工戸数の推移	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
■新規供給	仙台市におけるオフィス、ホテルの新規供給 (予定)	P8

《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が、上昇幅は縮小している。新型コロナウイルス感染症の感染拡大により不動産市場は悪影響を受けており、需要の堅調であった、地下鉄沿線エリアについても、消費者マインドの低下による取引の減少や地価の停滞が見られている。

仙台市の商業地の地価も、一部を除き上昇傾向が続いているが、上昇幅は縮小している。コロナ禍での各種イベントの中止による、宿泊業、飲食業、物販業への影響は顕著であり、国分町やアーケード街の一部の地価は下落に転じている。

分譲マンションは、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に加え、コロナ禍での影響も懸念されることから、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きたが、郊外物件を中心に空室の長期化が見られるほか、市内中心部でも空室発生は時期によっては長期化する傾向が見られるようになっている。

《地価公示の動向(2021年3月23日発表)》

宮城県の前用途の平均変動率は+1.1%の上昇で、前年度(+4.2%)よりも上昇幅は縮小したが、9年連続で上昇した。仙台市は住宅地、商業地、工業地いずれも上昇幅は縮小し、全用途の平均変動率は+2.3%の上昇で上昇率は前年比▲4.9%となった。

仙台市の住宅地は+2.0%の上昇で上昇率は前年比▲3.7%、商業地は+2.8%の上昇で上昇率は前年比▲8.1%、工業地は+8.0%の上昇で上昇率は前年比▲1.6%となった。

福島県は住宅地が7年連続、商業地が6年連続で上昇してきたが、いずれも下落に転じている。

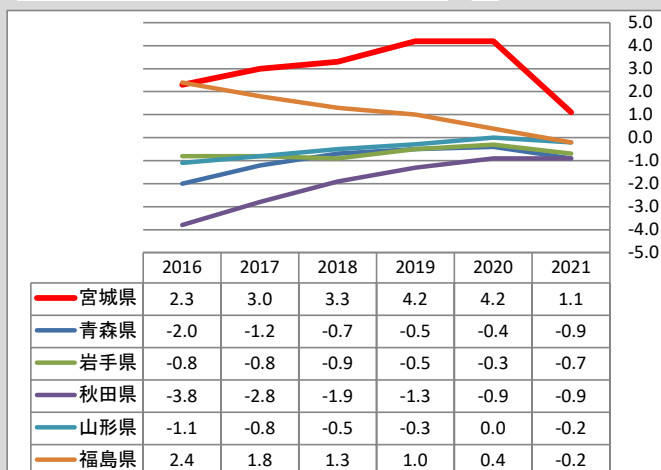
岩手県は工業地を除き下落傾向が続いている。

山形県は住宅地が横ばい、工業地が上昇傾向であり、商業地は下落傾向が続いている。

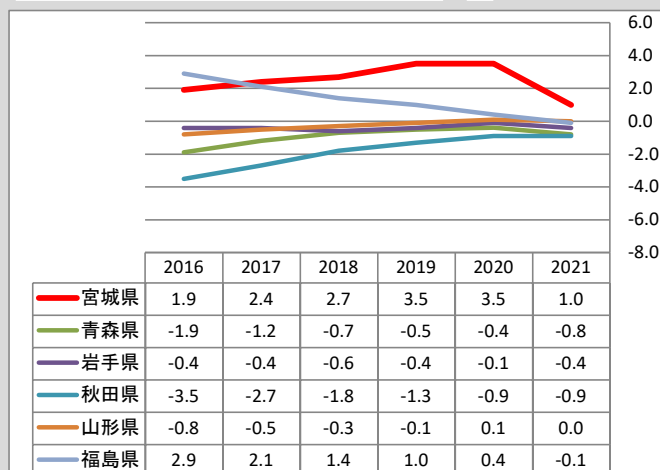
青森県、秋田県は下落傾向が続いている。

《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[%])》

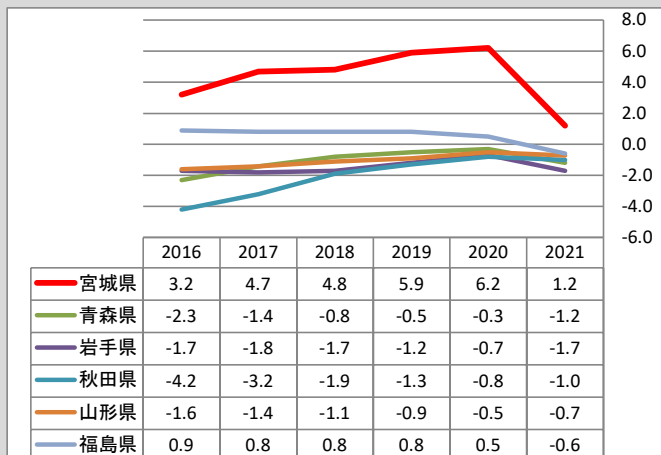
全用途平均



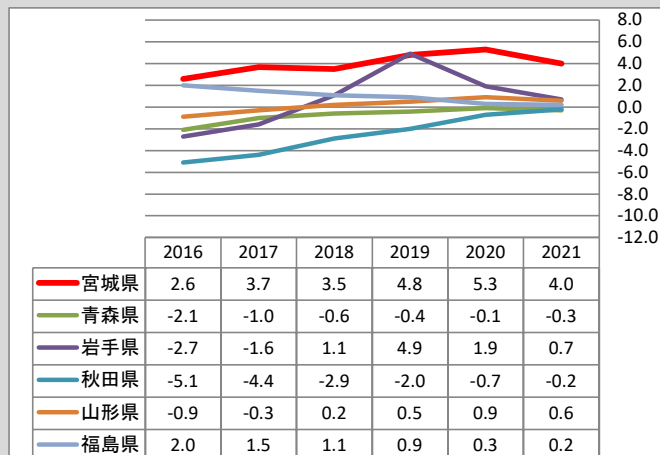
住宅地



商業地



工業地



※各データは国土交通省発表の地価公示(各年1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～2021年第1四半期(2021年1月1日～4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%横ばい (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%下落 (前期は0-3%下落)	□	□	□	▽	□	□
福島県郡山市郡山駅周辺	商業	0-3%下落 (前期は0-3%下落)	▽	□	□	▽	□	□

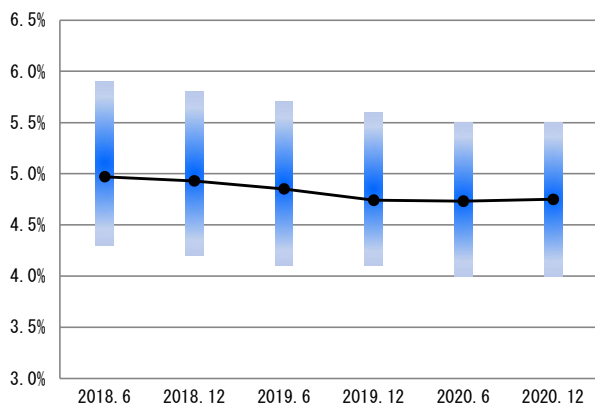
※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

出典: 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

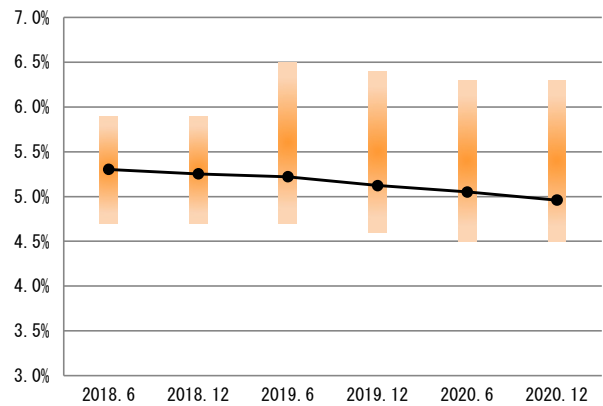
《仙台市におけるJ-REIT還元利回りの推移》

- ・仙台市におけるJ-REITのオフィスの還元利回りは概ね横ばい傾向で推移しており、2020年下期の平均還元利回りは約4.8%である。
- ・レジデンス(共同住宅)の還元利回りは低下傾向で推移しており、2020年下期の平均還元利回りは約5.0%である。
- ・商業施設(都市型)の還元利回りは横ばい傾向で推移しており、2020年下期の平均還元利回りは約4.5%である。
- ・商業施設(郊外型)の還元利回りは横ばい傾向で推移しており、2020年下期の平均還元利回りは約5.5%である。
- ・物流施設の還元利回りは横ばい傾向で推移しており、2020年下期の平均還元利回りは約5.3%である。
- ・ホテルの還元利回りは低下傾向で推移してきたが、2020年上期より上昇に転じている。2020年下期の平均還元利回りは約4.7%である。

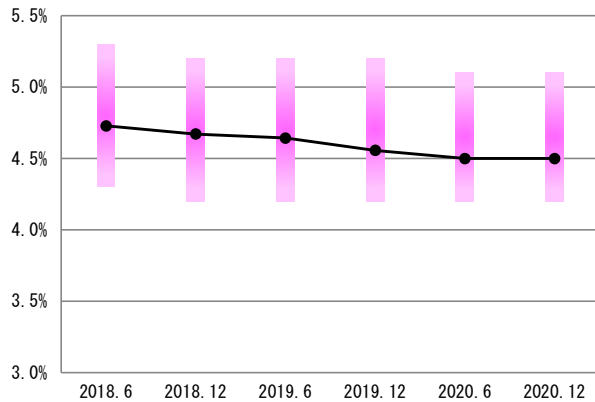
オフィス



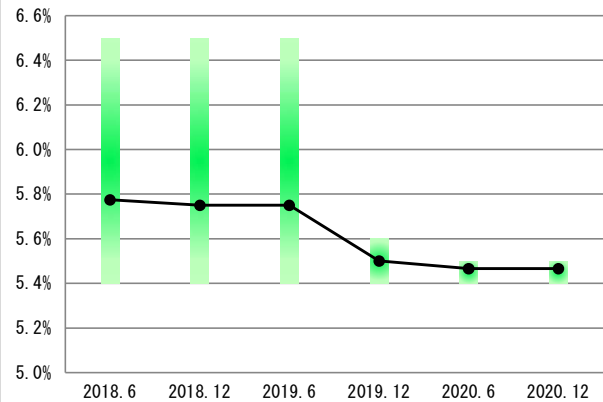
レジデンス(共同住宅)



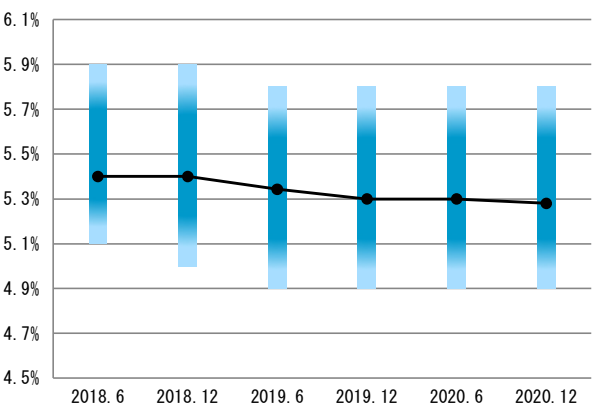
商業施設(都市型)



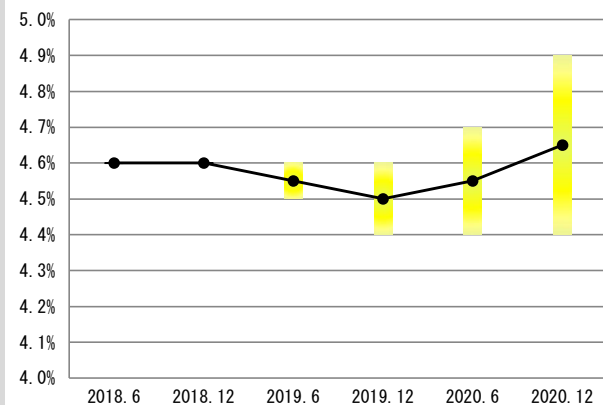
商業施設(郊外型)



物流施設



ホテル



《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》

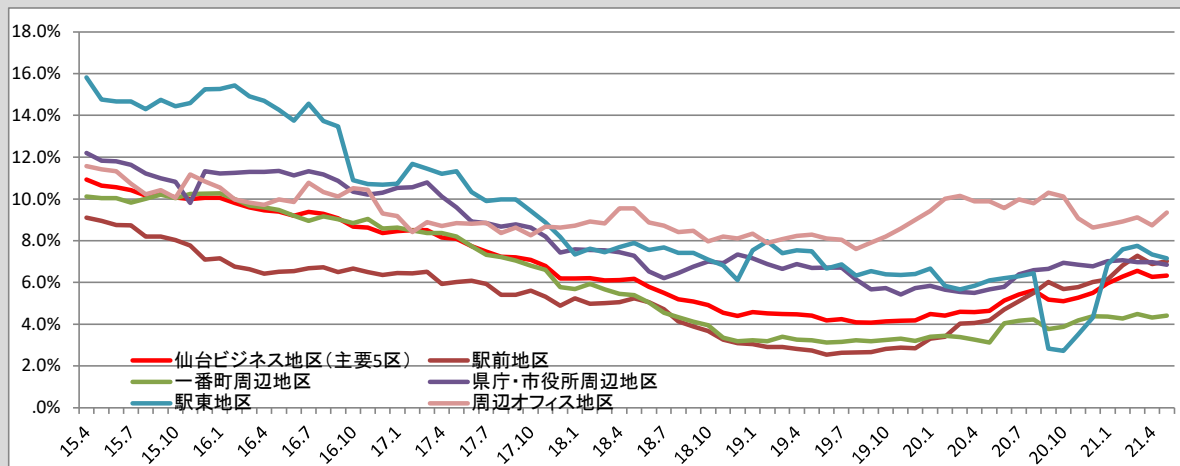
〈オフィス動向〉

新規の大型オフィスは2017年4月竣工の「野村不動産仙台青葉通ビル」以降は2020年1月竣工の「仙台花京院テラス」まで供給がなかったことから、仙台ビジネス地区（主要5区）の空室率は低下傾向で推移し、2019年9月の空室率は4.07%まで低下したが、以降は新規供給やコロナ禍の経済活動に関する影響により空室率は上昇し2021年5月は6.33%となった。今後も新規供給が控えていることに加え、コロナ禍の経済活動に関する影響により空室率の上昇が懸念される。賃料は微増傾向が続いていたが、今後については不透明である。

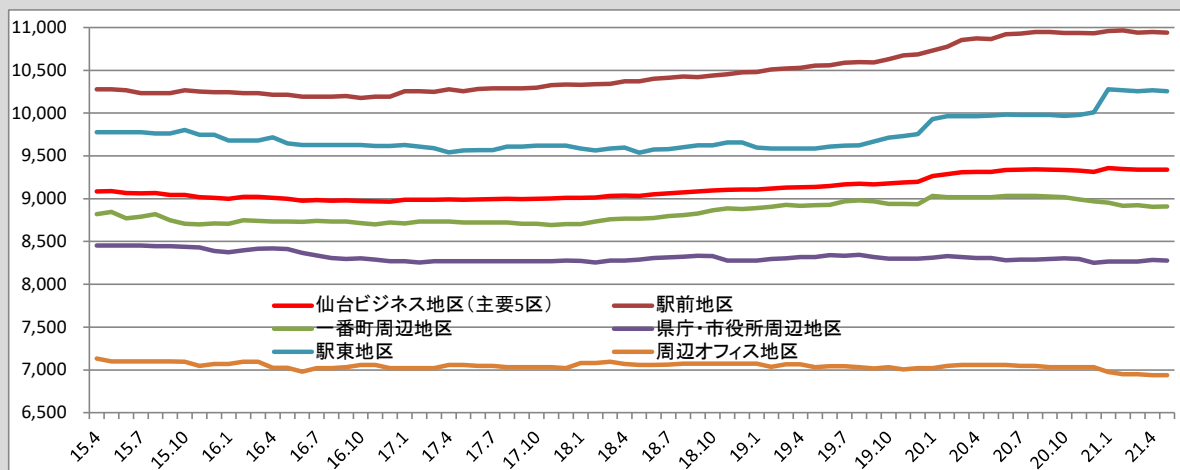
〈期待利回り動向〉

全国的にみて、オフィスの利回りは低下傾向が続いてきたが、コロナ禍以降は横ばい傾向となっている。レジデンス（ファミリー）については、多くの地区で低下傾向となった。また、コロナ禍で観光・出張需要が減退したホテルの利回りは地方都市の多くで上昇傾向にある。一方でコロナ禍により施設需要が伸びている物流施設の利回りは低下傾向にある。仙台市内の期待利回りは、レジデンス（ファミリー）が前回比0.1%低下し5.5%、ホテルが前回比0.1%上昇し5.8%となった。その他のアセットについては前回比横ばいとなっている。

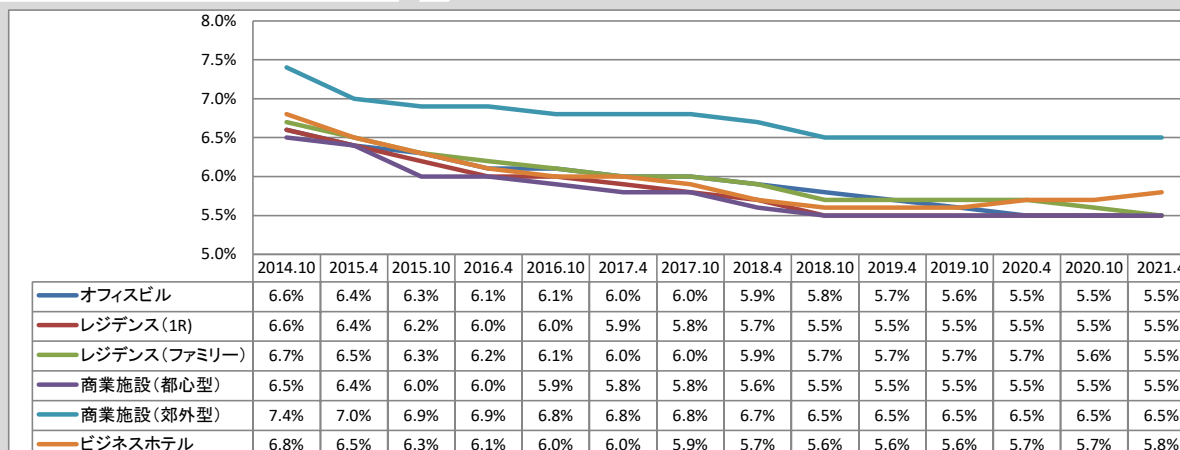
空室率動向



平均賃料動向



期待利回り動向（仙台市）



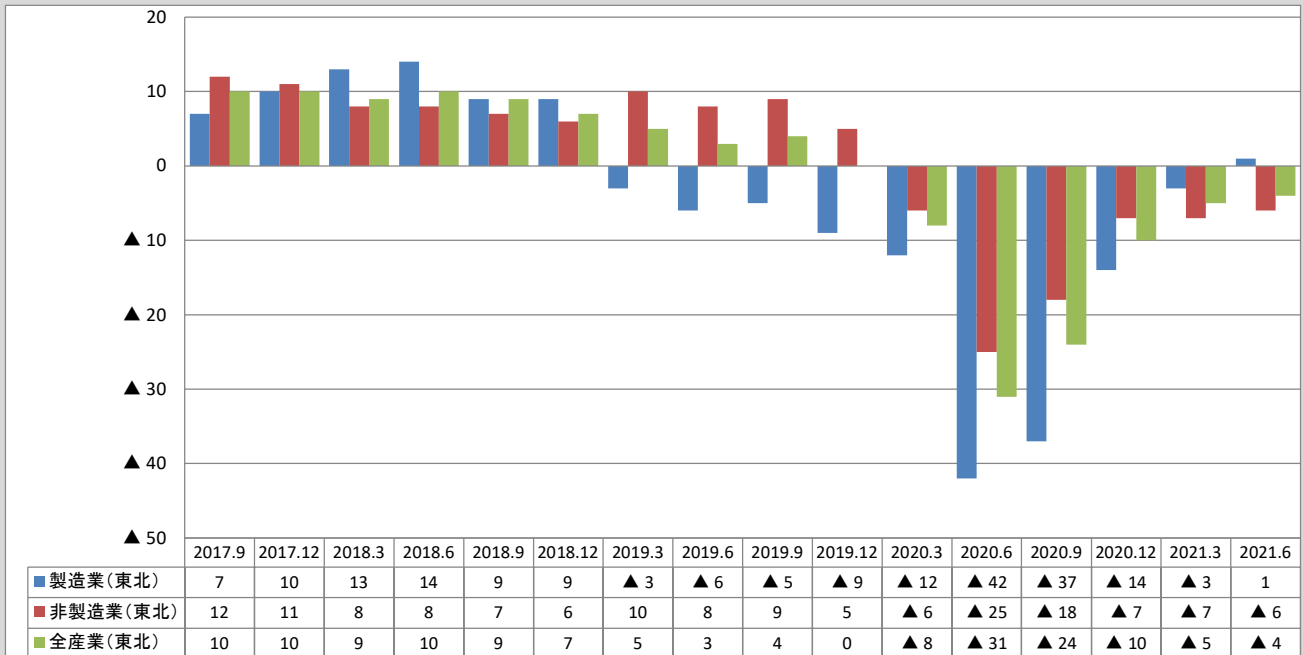
《日本銀行 企業短期経済観測調査(短観)》

東北6県の2021年6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)は全産業でマイナス4となり、2021年3月の前回調査から1ポイント持ち直した。2020年3月以降全産業の悪化が続いている。県別DIは全産業で、秋田県は6ポイント、山形県は3ポイント持ち直した。青森県は横ばいで、岩手県、宮城県、福島県は1ポイント悪化した。

また、2021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、「基調としては持ち直しているが、足もとはサービス消費を中心に新型コロナウイルス感染症再拡大の影響が強まっているとみられる」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・復興関連工事を中心に、緩やかに増加している。
設備投資は、一部の業種に弱さがみられるものの、持ち直しつつある。
個人消費は、財消費が総じてみれば堅調である一方、サービス消費は引き続き厳しい状態にあり、持ち直しの動きが一服している。
住宅投資は、貸家を中心に減少している。
生産は、増加している。
雇用・所得環境をみると、弱い動きが続いている。



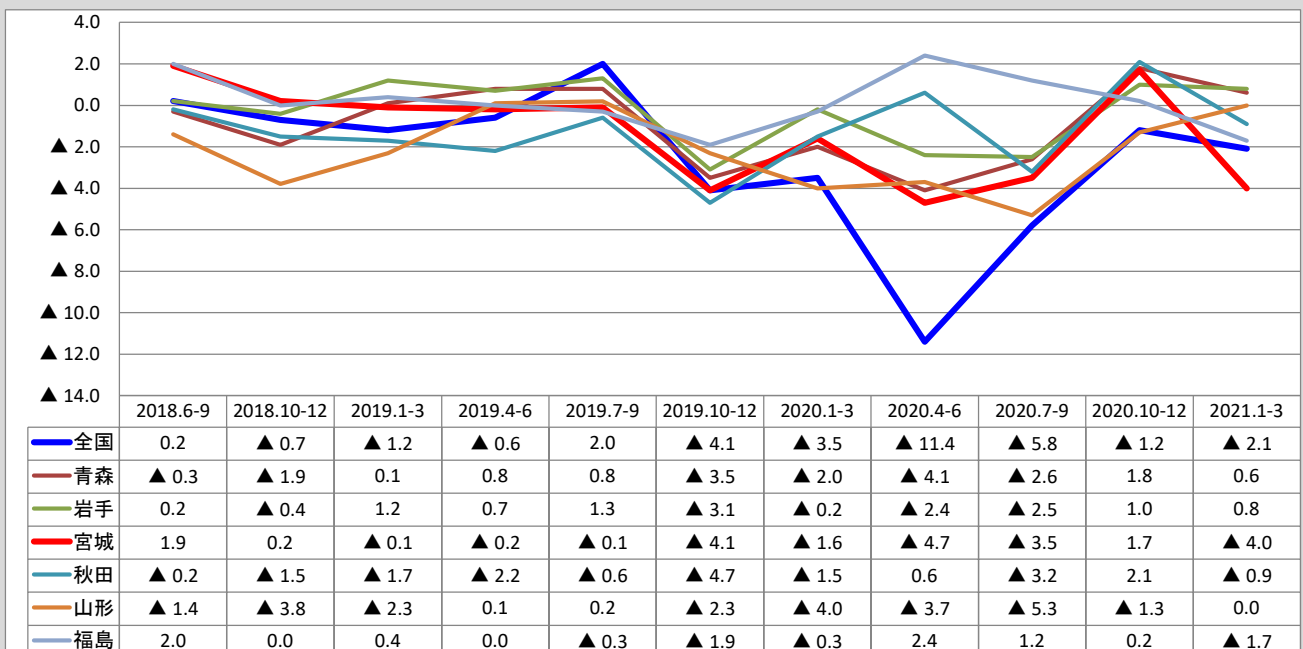
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

《大型小売店販売額の推移(対前年同月比%)》

全国的に緊急事態宣言のあった2020年4～6期は、小売店販売額の減少が著しく、以降は持ち直しの動きが見られたものの、2回目の緊急事態宣言のあった2021年1～3期は減少傾向にある。

百貨店では、家具、家電が前年比から増加となった以外は全ての商品別販売額が前年比減少した。

スーパーでは、飲食品、家具、家電が前年比から増加となった以外は全ての商品別販売額が前年比減少した。

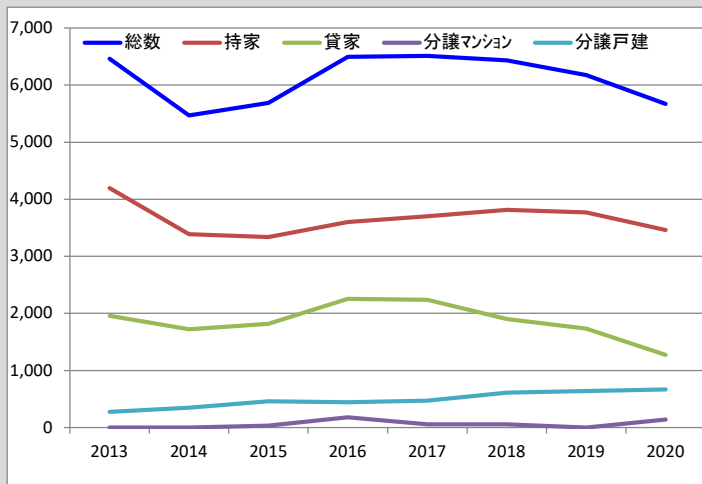


出典：東北経済産業局「東北地域百貨店・スーパー販売額動向」

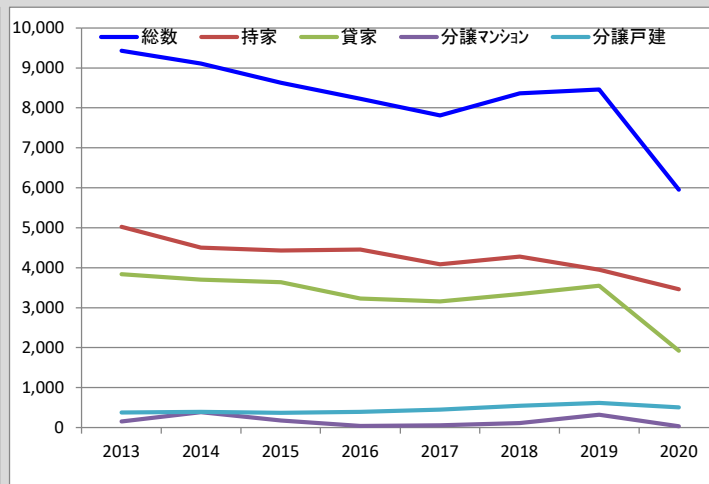
《東北6県における新設住宅着工戸数の推移》

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年をピークに減少に転じた。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年以降は減少が続いている。青森県・秋田県・山形県は2020年は前年比で減少している。

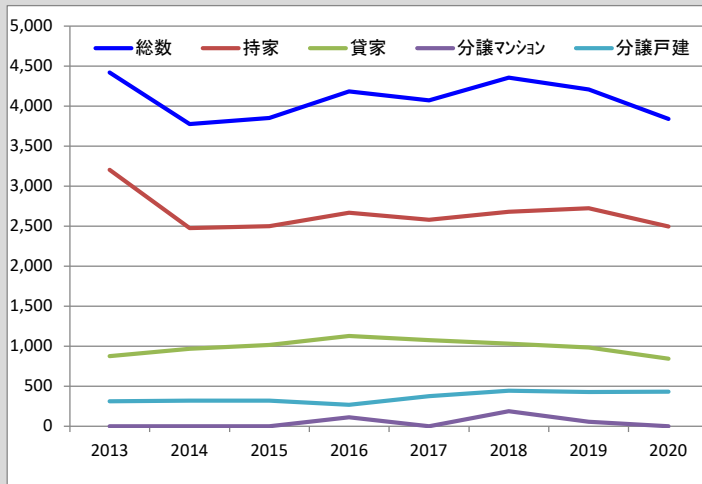
青 森 県



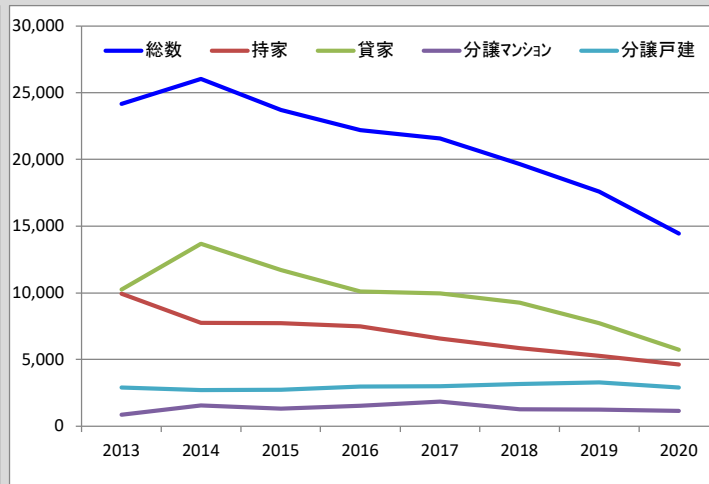
岩 手 県



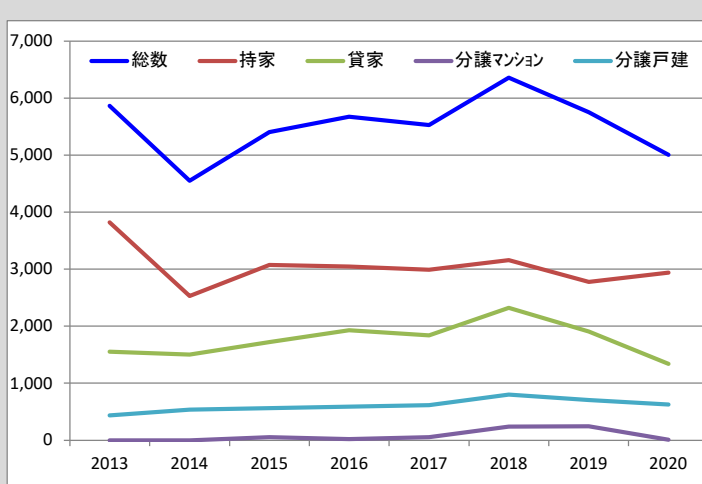
秋 田 県



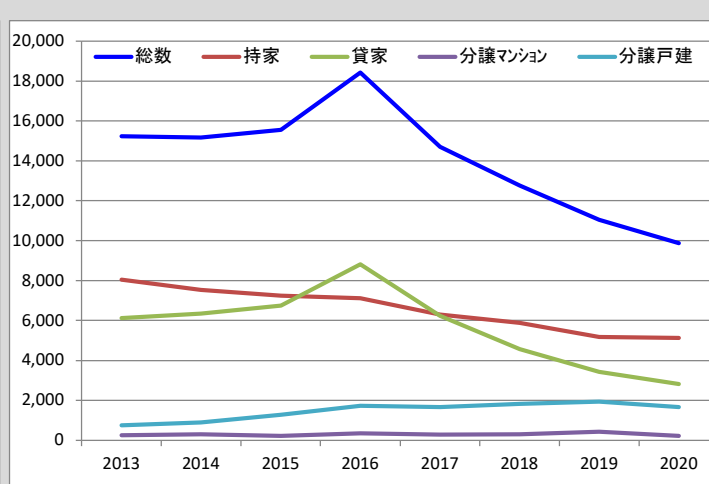
宮 城 県



山 形 県



福 島 県



出典：国土交通省「建築着工統計調査報告」

《国土交通省 土地取引の件数・面積》

〈土地取引の件数〉

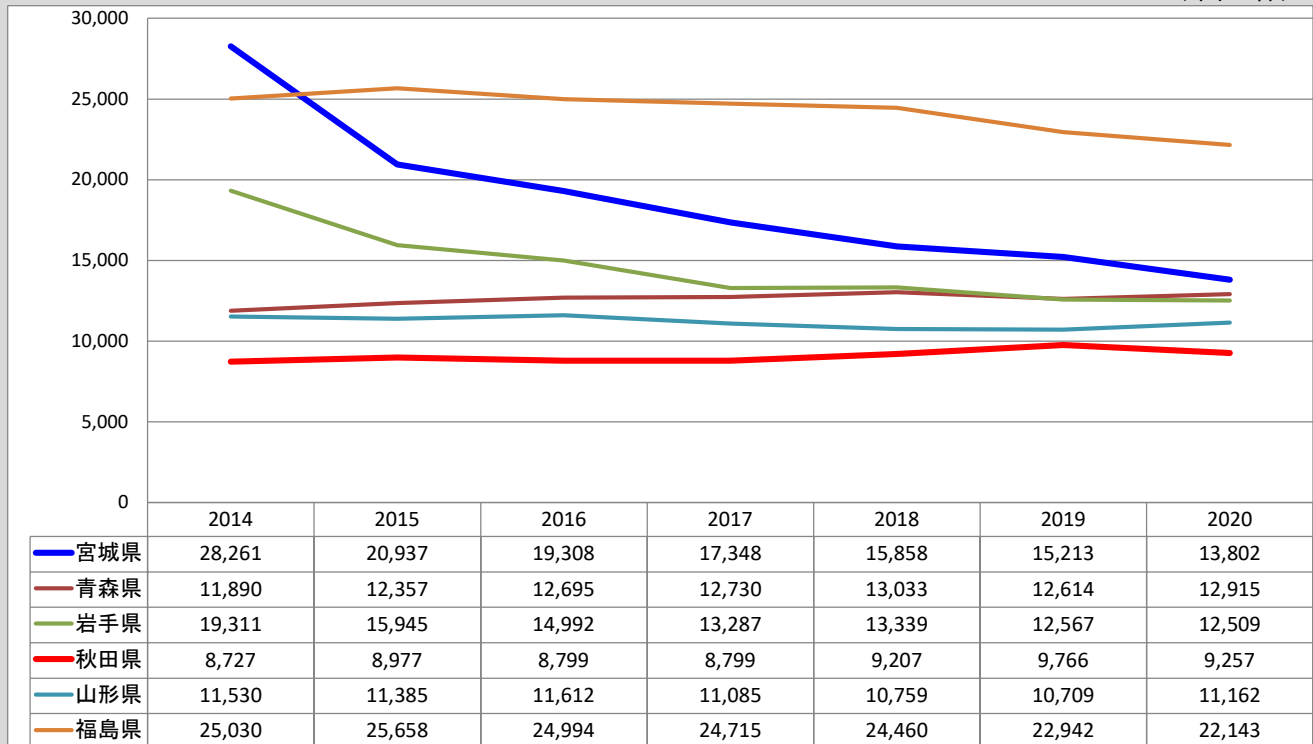
宮城県・岩手県は2014年をピークに、福島県は2015年をピークに減少傾向である。青森県、秋田県、山形県はほぼ横ばい傾向である。

〈土地取引の面積〉

宮城県は2017年以降、福島県は2016年以降から減少傾向である。青森県・岩手県・秋田県はほぼ横ばい傾向である。山形県は2018年に大幅に減少したが、2019年以降は微増傾向である。

土地取引件数

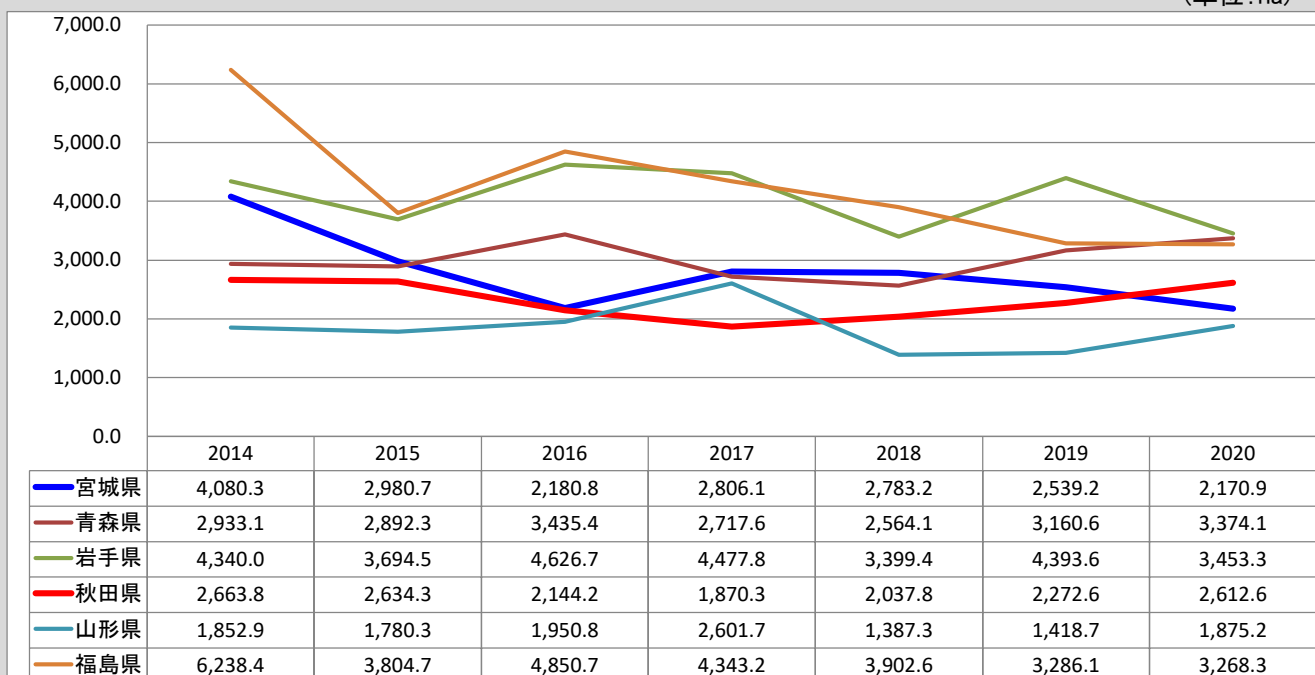
(単位:件)



出典:国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査結果」

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 2020年9月～》

〔取得〕

投資法人名	物件名	所在	建築時期	取得年月	取得価格	取得時 鑑定価格	取得時 鑑定CR	用途
三菱地所物流リート	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市栄2-1-1	2009年3月	2020年9月	7,388百万円	7,410百万円	4.9%	物流施設
平和不動産リート	東菱ビルディング	宮城県仙台市青葉区一番町1-8-1	1996年3月	2020年12月	2,501百万円	2,670百万円	4.2%	オフィス

〔売却〕

投資法人名	物件名	所在	建築時期	売却年月	売却価格	公表直近 鑑定価格	公表直近 鑑定CR	用途
サムティ・レジデンス	S-FORT片平	宮城県仙台市青葉区片平1-3-13	2006年2月	2020年11月	2,675百万円	2,590百万円	5.1%	レジデンス
サムティ・レジデンス	S-FORT宮町	宮城県仙台市青葉区宮町1-1-62	2001年3月	2020年11月	1,160百万円	1,120百万円	4.8%	レジデンス
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	2020年11月	1,484百万円	1,710百万円	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	2020年11月	910百万円	1,030百万円	5.7%	オフィス
インヴィンシブル	レキシントン・プラザ八幡	宮城県仙台市青葉区八幡三丁目1-50	2005年12月	2021年7月	3,660百万円	3,660百万円	5.4%	商業施設

レキシントン・プラザ八幡



出典：インヴィンシブル投資法人HP

東菱ビルディング



出典：平和不動産リート投資法人HP

《仙台市におけるオフィス、ホテルの新規供給(予定)》

〔オフィス〕

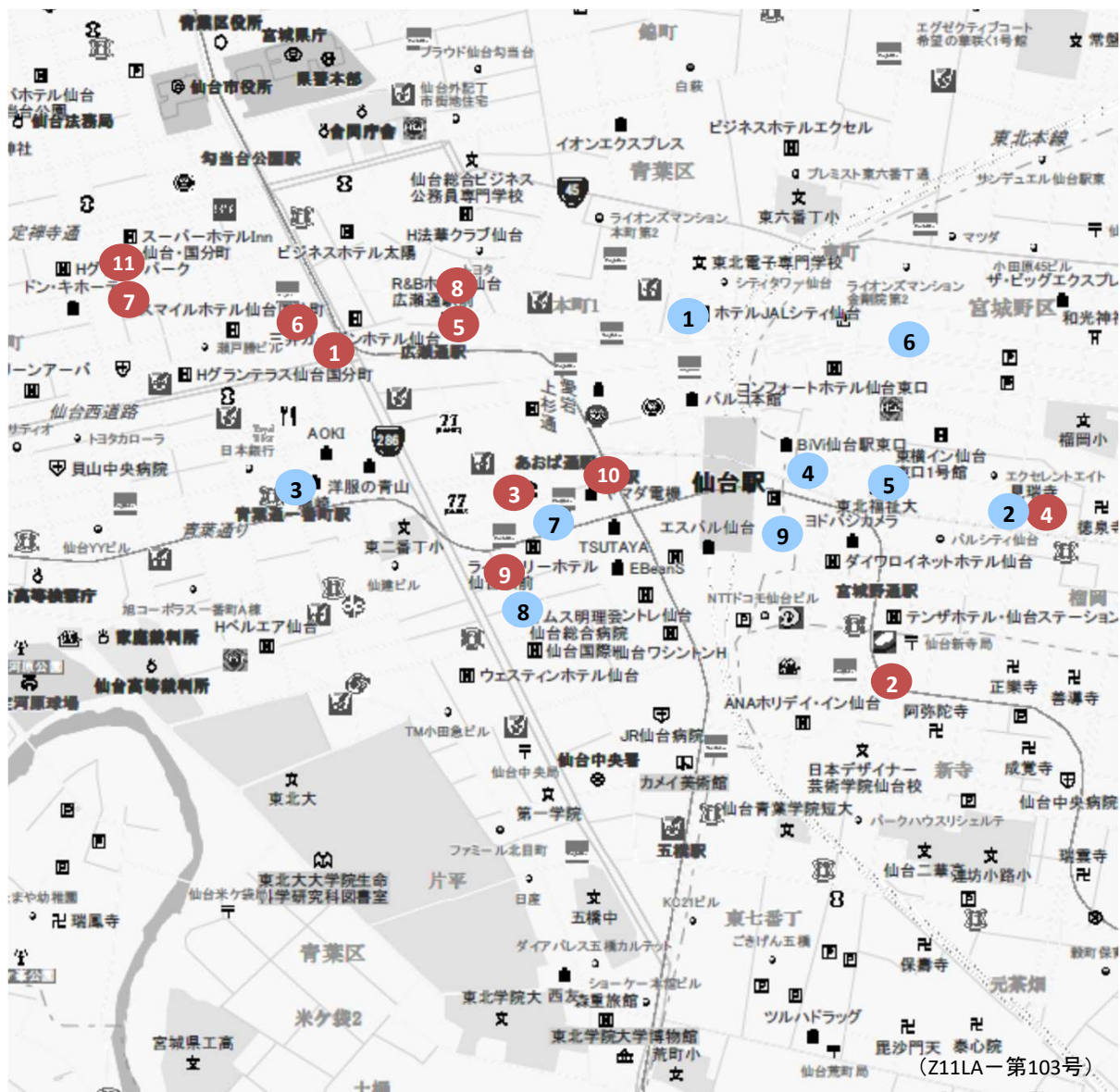
	物件名	所在	建築時期	階数	延床面積
①	仙台花京院テラス	仙台市青葉区 花京院1-11-1	2020年1月	9F	約1,755坪
②	仙台宮城野ビル	仙台市宮城野区 榴岡3-7-33	2020年7月	16F	約4,154坪
③	新仙台ビルディング	仙台市青葉区 大町1-1-30	2020年10月	10F B1F	約3,366坪
④	JR仙台イースト ゲートビル	仙台市宮城野区 榴岡1-1	2021年1月	13F B1F	約7,743坪
⑤	高惣木エビル	仙台市宮城野区 榴岡2-5-5	2021年2月	7F	約342坪
⑥	シャンソンビル仙台	仙台市宮城野区 鉄砲町西1-21	2021年6月	8F	約273坪
⑦	ミレーネT仙台ビル	仙台市青葉区 中央3-5-17	2021年7月 予定	10F B1F	約2,959坪
⑧	NTT仙台中央ビル (仮称)	仙台市青葉区 中央4-4	2023年11 月 予定	19F	約12,251坪
⑨	ヨドバシ仙台第1ビル 開発計画	仙台市宮城野区 榴岡1-3-1	2023年 予定	12F B1F	約23,141坪

出典：三鬼商事株式会社仙台支店「新築ビルリスト」等

〔ホテル〕

	物件名	所在	開業時期	階数	延床面積 客室数
①	ダイワロイネットホテル 仙台一番町	仙台市青葉区 一番町4-2-2	2020年3月	11F	約1,624坪 124室
②	R&Bホテル仙台東口	仙台市若林区 新寺1-4-25	2020年3月	10F	約1,054坪 195室
③	ホテル京阪仙台	仙台市青葉区 中央3-3-5	2020年8月	14F B1F	約2,481坪 201室
④	ホテルグランパッハ 仙台セレクト	仙台市宮城野区 榴岡3-7-33(仙台 宮城野ビル内)	2021年7月 予定	7-16F	— 150室
⑤	御宿野乃仙台	仙台市青葉区 本町2-2	2022年 予定	14F	約1,347坪 125室
⑥	変なホテル仙台国分町	仙台市青葉区 一番町4-2	2021年9月 予定	11F B1F	約1,526坪 144室
⑦	ホテルリブマックス 仙台国分町	仙台市青葉区 国分町2-8-22	2021年1月	11F B1F	約791坪 135室
⑧	ホテルリブマックス 仙台広瀬通	仙台市青葉区 本町2-8	2021年3月	9F	約374坪 77室
⑨	(仮称)相鉄フレッサイ 仙台駅西口	仙台市青葉区 中央4-4	2022年夏 予定	12F	約1,546坪 224室
⑩	(仮称) 仙台中央三丁目ビル (ダイワロイネットホテル)	仙台市青葉区 中央3-7	2022年夏 予定	13F	約3,230坪 —
⑪	(仮称) ビジネスホテル 仙台・国分町2	仙台市青葉区 国分町2-13-3	—	14F	約1,117坪 —

出典：各ホテルのHP等



【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)

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

名古屋支社 / 京都支社 / 奈良支社 / 九州支社 / 北九州支社



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