東北版 2022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　・・・・・・P1
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）

■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　・・・・・・P4
東北地域の日銀地域経済報告（さくらレポート）

■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

■J-REIT売買事例　東北6県におけるJ-REITの取得・売却事例　・・・・・・P5

■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）　・・・・・・P6

≪仙台市における不動産マーケット動向≫

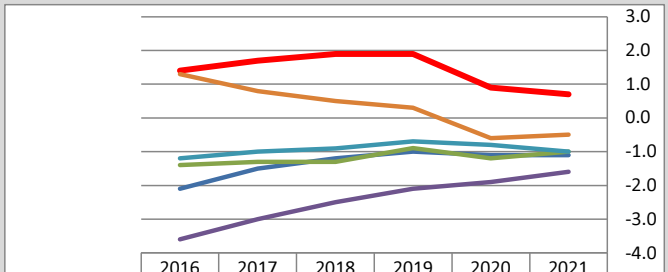
仙台市の住宅地の地価は、上昇幅がやや縮小したが、堅調な需要を背景に上昇傾向が続いている。
仙台市の商業地の地価は、全体では上昇傾向が続いているが、中心部のアーケード街等は下落に転じており、上昇幅は縮小している。直近では、新型コロナウィルス感染者の減少により会食やイベント等の行動規制緩和の動きが見られるが、再度の感染拡大の原因となる恐れもあり、今後の経済活動への影響及び地価動向は依然として不透明である。
分譲マンションは、高価格による消費者マインドの低下により、販売スピードは鈍化傾向となっている。今後も大型物件の新規供給予定があることに加え、コロナ禍での影響も懸念されることから、販売状況は厳しさ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の時期によっては長期化する傾向が見られる。

≪地価調査の動向（2021年9月21日発表）≫

宮城県の全用途の平均変動率は+0.7%の上昇で、前年度（+0.9%）よりも上昇幅は縮小したが、9年連続で上昇した。住宅地は+0.3%の上昇で前年比+0.2%、商業地は+1.6%の上昇で前年比▲1.4%、工業地は2.0%の上昇で前年比+0.7%となった。
仙台市は住宅地、商業地の上昇幅は縮小し、工業地の上昇幅は拡大した。全用途の平均変動率は+3.7%の上昇で前年比▲1.4%となった。住宅地は+3.6%の上昇で前年比▲0.1%、商業地は+3.7%の上昇で前年比▲3.2%、工業地は+7.5%の上昇で前年比+1.9%となった。
福島県は2019年までは、住宅地が6年連続、商業地が5年連続で上昇してきたが、2020年以降は下落に転じている。
岩手県は宅地見込地、工業地を除き下落傾向が続いている。
青森県、秋田県、山形県はいずれも下落傾向が続いている。

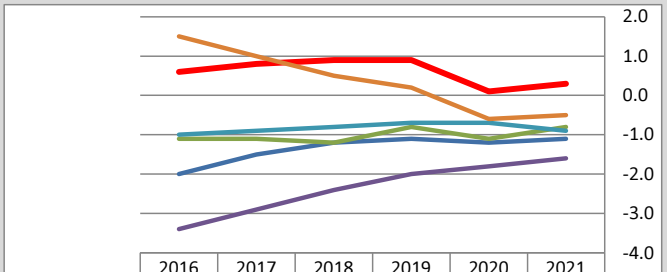
≪地価調査（各年7月1日時点）における県別用途別地価動向（対前年変動率[%]）≫

全用途平均



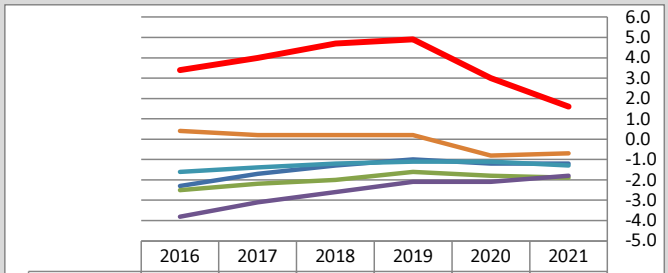
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
宮城県	1.4	1.7	1.9	1.9	0.9	0.7
青森県	-2.1	-1.5	-1.2	-1.0	-1.1	-1.1
岩手県	-1.4	-1.3	-1.3	-0.9	-1.2	-1.0
秋田県	-3.6	-3.0	-2.5	-2.1	-1.9	-1.6
山形県	-1.2	-1.0	-0.9	-0.7	-0.8	-1.0
福島県	1.3	0.8	0.5	0.3	-0.6	-0.5

住宅地



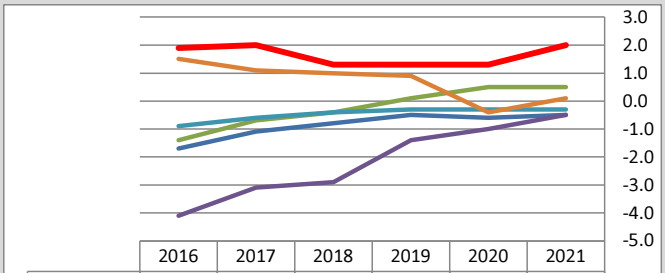
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
宮城県	0.6	0.8	0.9	0.9	0.1	0.3
青森県	-2.0	-1.5	-1.2	-1.1	-1.2	-1.1
岩手県	-1.1	-1.1	-1.2	-0.8	-1.1	-0.8
秋田県	-3.4	-2.9	-2.4	-2.0	-1.8	-1.6
山形県	-1.0	-0.9	-0.8	-0.7	-0.7	-0.9
福島県	1.5	1.0	0.5	0.2	-0.6	-0.5

商業地



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
宮城県	3.4	4.0	4.7	4.9	3.0	1.6
青森県	-2.3	-1.7	-1.3	-1.0	-1.2	-1.2
岩手県	-2.5	-2.2	-2.0	-1.6	-1.8	-1.9
秋田県	-3.8	-3.1	-2.6	-2.1	-2.1	-1.8
山形県	-1.6	-1.4	-1.2	-1.1	-1.1	-1.3
福島県	0.4	0.2	0.2	0.2	-0.8	-0.7

工業地



	2016	2017	2018	2019	2020	2021
宮城県	1.9	2.0	1.3	1.3	1.3	2.0
青森県	-1.7	-1.1	-0.8	-0.5	-0.6	-0.5
岩手県	-1.4	-0.7	-0.4	0.1	0.5	0.5
秋田県	-4.1	-3.1	-2.9	-1.4	-1.0	-0.5
山形県	-0.9	-0.6	-0.4	-0.3	-0.3	-0.3
福島県	1.5	1.1	1.0	0.9	-0.4	0.1

※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～2021年第3四半期（2021年7月1日～10月1日）≫

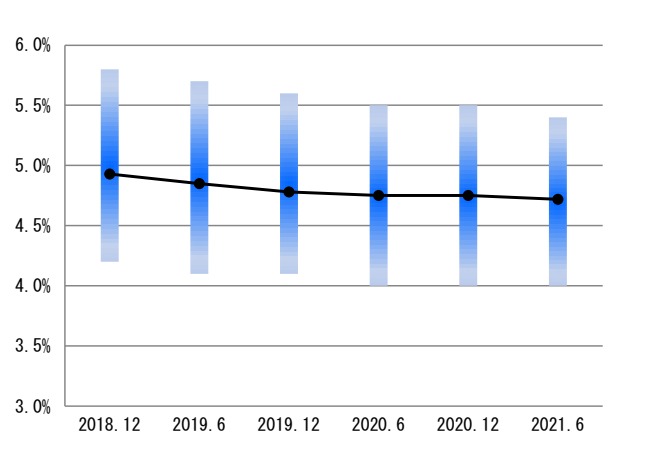
地区	区分	総合評価	取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料
宮城県仙台市 青葉区中央1丁目	商業	0-3%上昇 （前期は0%横ばい）	△	▽	□	□	－	－
宮城県仙台市 青葉区錦町	住宅	0-3%上昇 （前期は0-3%上昇）	△	▽	－	－	△	□
岩手県盛岡市 盛岡駅周辺	商業	0-3%下落 （前期は0-3%下落）	□	□	□	▽	□	□
福島県郡山市 郡山駅周辺	商業	0-3%下落 （前期は0-3%下落）	▽	□	□	▽	□	□

※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」

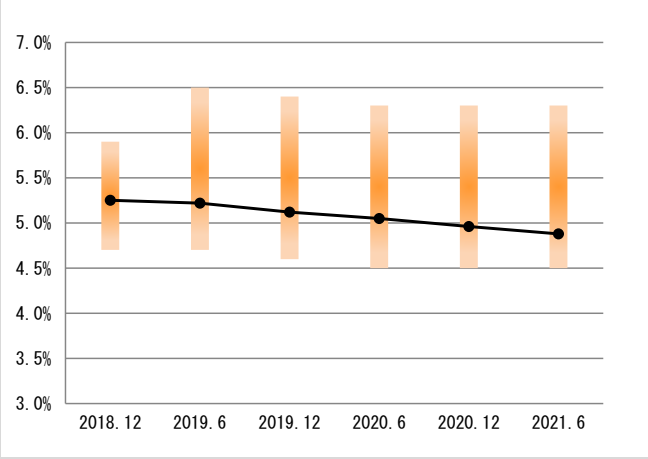
≪仙台市におけるJ-REIT還元利回りの推移≫

・仙台市におけるJ-REITのオフィスの還元利回りは低下傾向で推移しており、2021年上期の平均還元利回りは約4.7%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、2021年上期の平均還元利回りは約4.9%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、2021年上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、2021年上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低下傾向で推移しており、2021年上期の平均還元利回りは約5.2%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。2021年上期の平均還元利回りは約4.7%である。

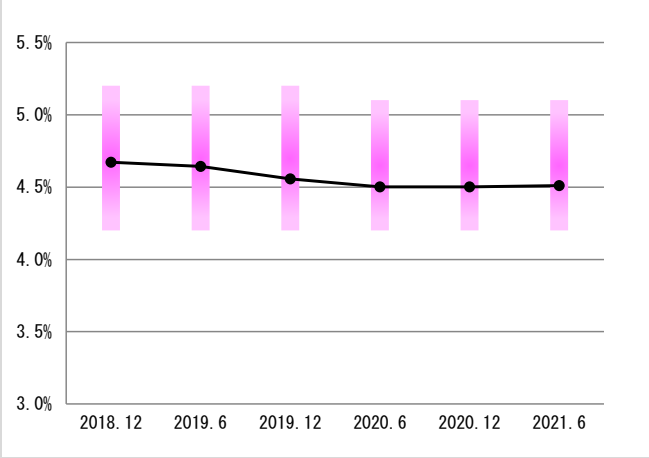
オフィス



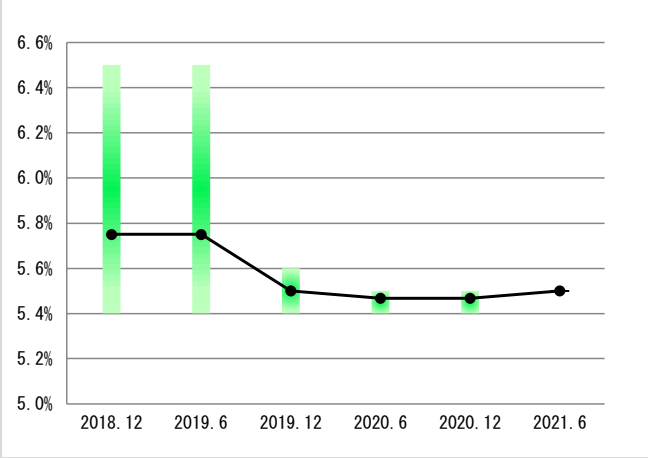
レジデンス(共同住宅)



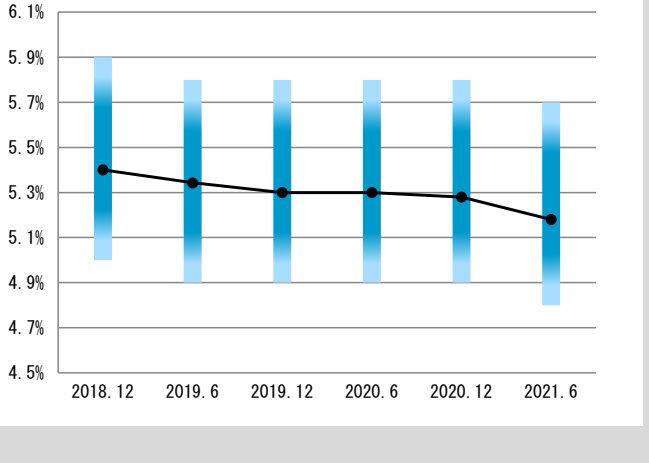
商業施設(都市型)



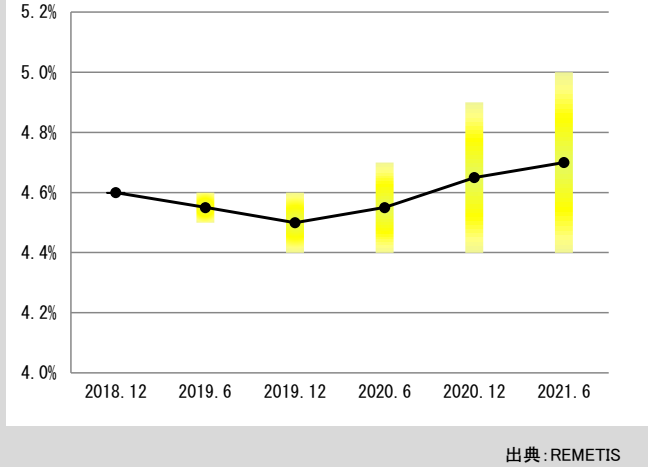
商業施設(郊外型)



物流施設



ホテル

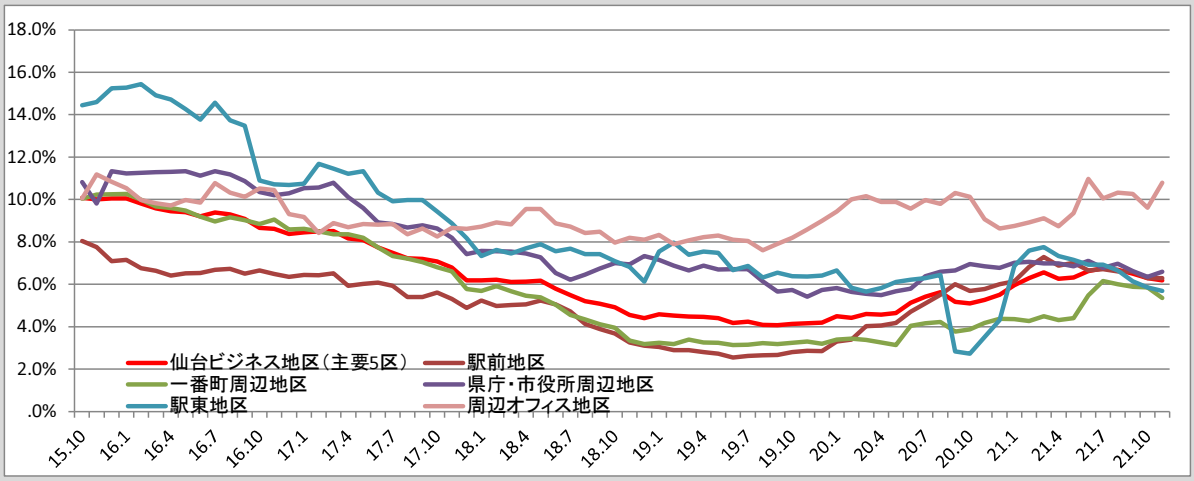


出典:REMETIS

≪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11月は6.19%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。賃料は微増から概ね横ばいの傾向が続いていたが、直近では微減となっており、今後については不透明である。
〈期待利回り動向〉
全国的にオフィス、レジデンス、物流施設は前回調査からの低下が多くみられた。
仙台市内の期待利回りは、オフィスが前回比0.2%低下、レジデンス（1R）が前回比0.2%低下、ビジネスホテルが前回比0.1%低下となった。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。

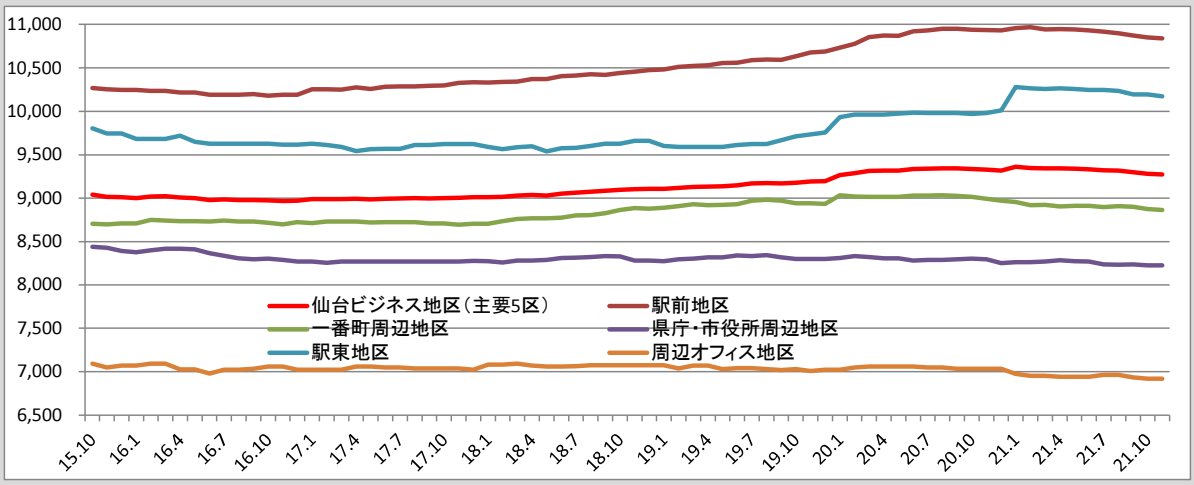
空室率動向



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」

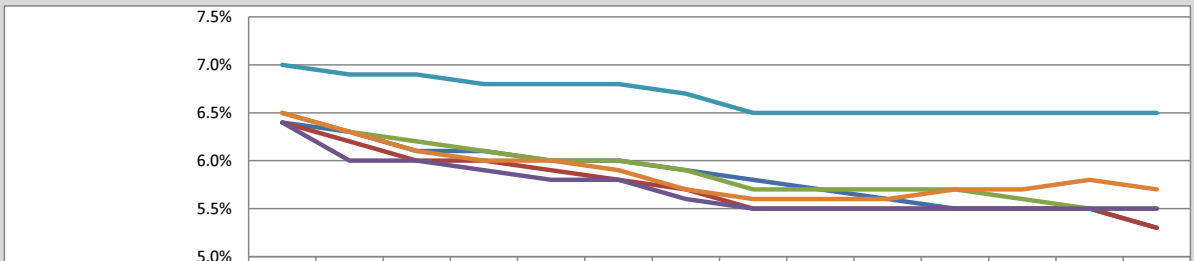
平均賃料動向

（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）



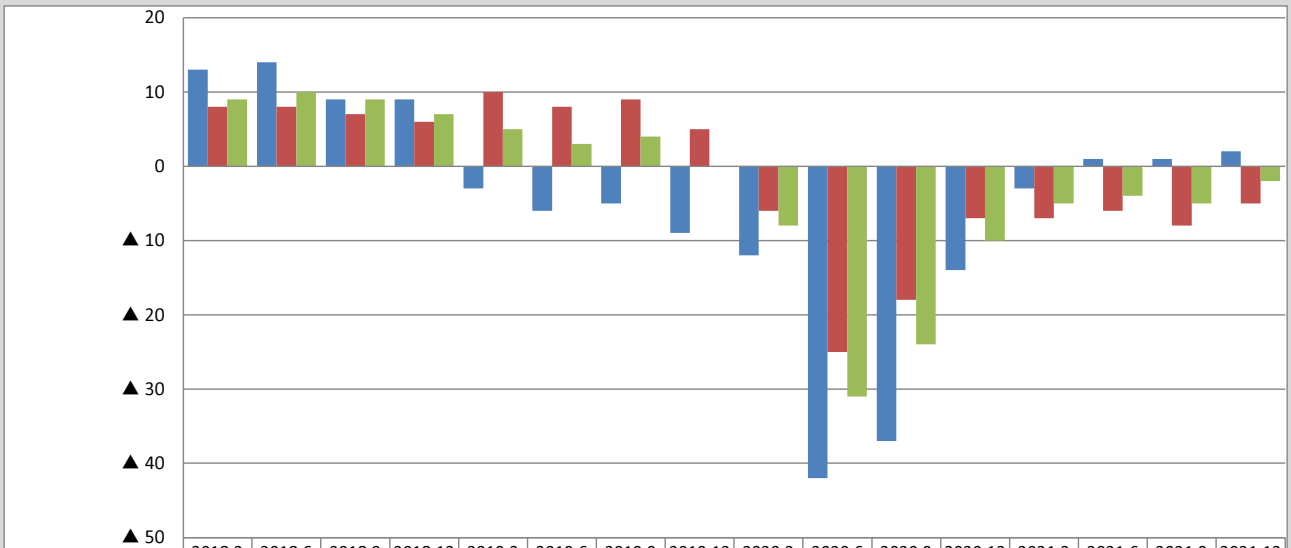
	2015.4	2015.10	2016.4	2016.10	2017.4	2017.10	2018.4	2018.10	2019.4	2019.10	2020.4	2020.10	2021.4	2021.10
オフィスビル	6.4%	6.3%	6.1%	6.1%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	5.5%	5.5%	5.3%
レジデンス（1R）	6.4%	6.2%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.3%
レジデンス（ファミリー）	6.5%	6.3%	6.2%	6.1%	6.0%	6.0%	5.9%	5.7%	5.7%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%	5.5%
商業施設（都心型）	6.4%	6.0%	6.0%	5.9%	5.8%	5.8%	5.6%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%
商業施設（郊外型）	7.0%	6.9%	6.9%	6.8%	6.8%	6.8%	6.7%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
ビジネスホテル	6.5%	6.3%	6.1%	6.0%	6.0%	5.9%	5.7%	5.6%	5.6%	5.6%	5.7%	5.7%	5.8%	5.7%

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2021年12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2となり、2021年9月の前回調査から3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、青森県は7ポイント、秋田県は10ポイント持ち直した。岩手県、山形県は横ばいで、宮城県は2ポイント、福島県は1ポイント悪化した。
また、2021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、「新型コロナウイルス感染症の影響などから、持ち直しの動きが一服している」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、震災復興関連工事の一巡などから減少に転じている。
設備投資は、増加している。
個人消費は、弱含んでいる。
住宅投資は、持家を中心に持ち直しつつある。
生産は、供給制約の影響から増勢が鈍化している。
雇用・所得環境をみると、弱い動きが続いている。

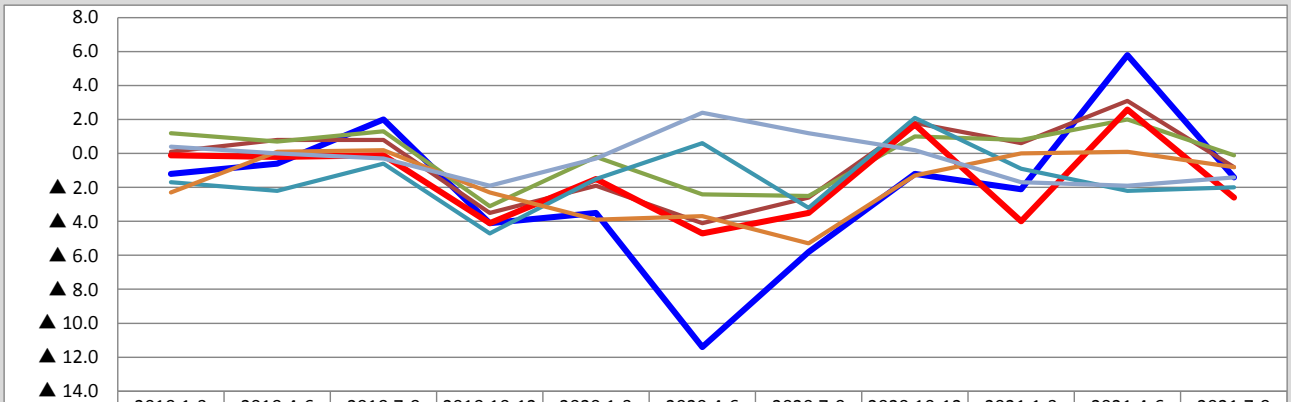


	2018.3	2018.6	2018.9	2018.12	2019.3	2019.6	2019.9	2019.12	2020.3	2020.6	2020.9	2020.12	2021.3	2021.6	2021.9	2021.12
製造業（東北）	13	14	9	9	▲ 3	▲ 6	▲ 5	▲ 9	▲ 12	▲ 42	▲ 37	▲ 14	▲ 3	1	1	2
非製造業（東北）	8	8	7	6	10	8	9	5	▲ 6	▲ 25	▲ 18	▲ 7	▲ 7	▲ 6	▲ 8	▲ 5
全産業（東北）	9	10	9	7	5	3	4	0	▲ 8	▲ 31	▲ 24	▲ 10	▲ 5	▲ 4	▲ 5	▲ 2

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。2回目の緊急事態宣言のあった2021年1-3期に再び減少傾向となり、2021年4-6期は持ち直しの動きが見られたものの、直近は全ての地域で減少している。
百貨店では、家具が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、飲食料品、家具が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。



	2019.1-3	2019.4-6	2019.7-9	2019.10-12	2020.1-3	2020.4-6	2020.7-9	2020.10-12	2021.1-3	2021.4-6	2021.7-9
全国	▲ 1.2	▲ 0.6	2.0	▲ 4.1	▲ 3.5	▲ 11.4	▲ 5.8	▲ 1.2	▲ 2.1	5.8	▲ 1.4
青森	0.1	0.8	0.8	▲ 3.5	▲ 1.9	▲ 4.1	▲ 2.6	1.8	0.6	3.1	▲ 0.8
岩手	1.2	0.7	1.3	▲ 3.1	▲ 0.2	▲ 2.4	▲ 2.5	1.0	0.8	2.0	▲ 0.1
宮城	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 4.1	▲ 1.5	▲ 4.7	▲ 3.5	1.7	▲ 4.0	2.6	▲ 2.6
秋田	▲ 1.7	▲ 2.2	▲ 0.6	▲ 4.7	▲ 1.5	0.6	▲ 3.2	2.1	▲ 0.9	▲ 2.2	▲ 2.0
山形	▲ 2.3	0.1	0.2	▲ 2.3	▲ 3.9	▲ 3.7	▲ 5.3	▲ 1.3	0.0	0.1	▲ 0.8
福島	0.4	0.0	▲ 0.3	▲ 1.9	▲ 0.3	2.4	1.2	0.2	▲ 1.7	▲ 1.9	▲ 1.4

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J-REITの売買事例　2021年7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
サムティ・レジデンシャル	S-FORT泉中央	宮城県仙台市泉区市名坂字石止45-2	2007年3月	2021年8月	545百万円	550百万円	5.3%	レジデンス

〔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
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
日本ビルファンド	NBFユニックスビル	福島県福島市栄町137	1994年9月	2021年8月	4,900百万円	3,390百万円	5.4%	オフィス

S-FORT泉中央

出典：サムティ・レジデンシャル投資法人HP

NBFユニックスビル

出典：日本ビルファンド投資法人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〕

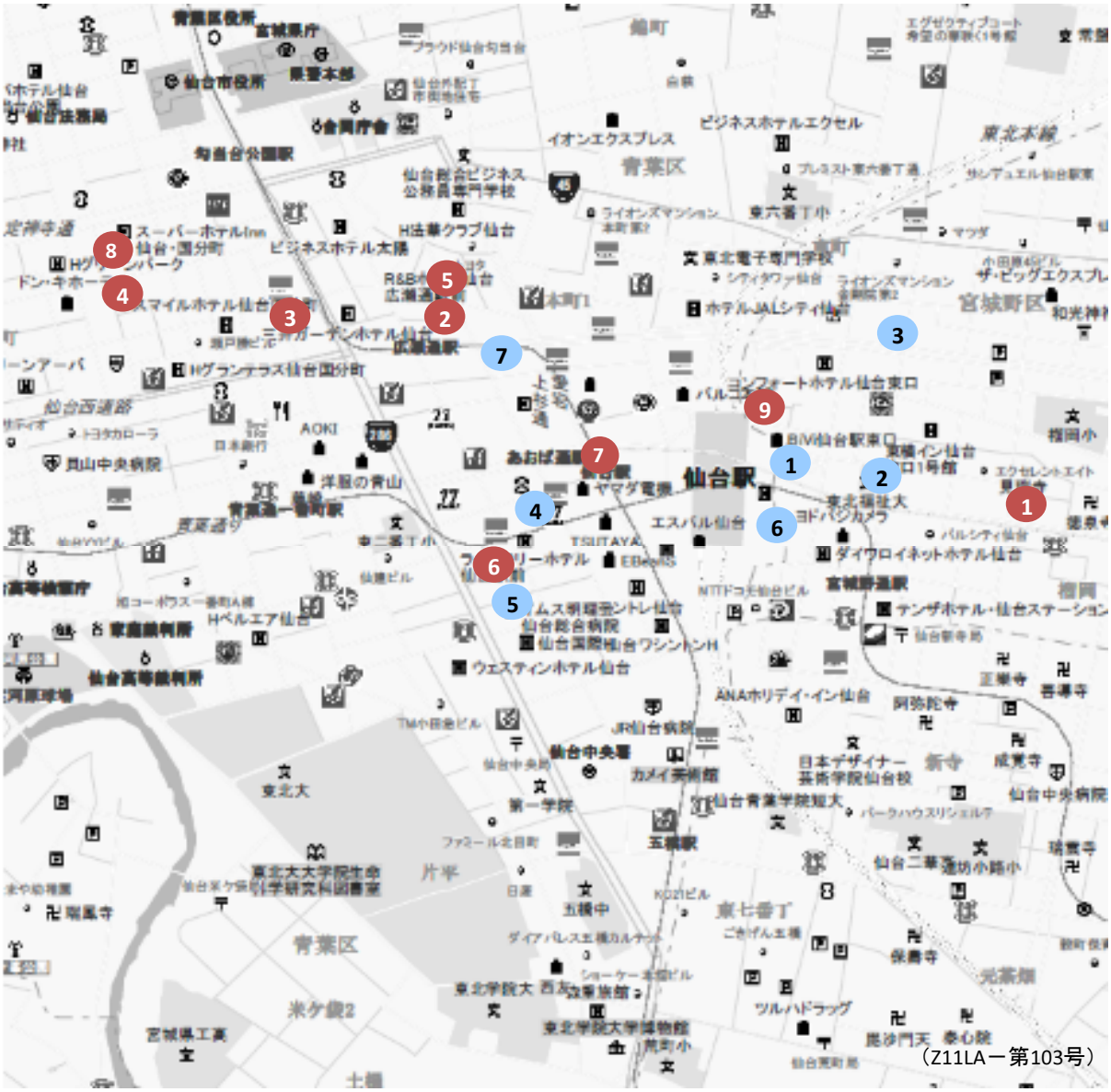
	物件名	所在	建築時期	階数	延床面積
①	JR仙台イースト ゲートビル	仙台市宮城野区 榴岡1-1	2021年1月	13F B1F	約7,743坪
②	高惣木工ビル	仙台市宮城野区 榴岡2-5-5	2021年2月	7F	約342坪
③	シャンソンビル仙台	仙台市宮城野区 鉄砲町西1-21	2021年6月	8F	約273坪
④	ミレーネT仙台ビル	仙台市青葉区 中央3-5-17	2021年7月	10F B1F	約2,959坪
⑤	NTT仙台中央ビル （仮称）	仙台市青葉区 中央4-4	2023年11月 予定	19F	約12,251坪
⑥	（仮称）ヨドバシ仙台 第1ビル開発計画	仙台市宮城野区 榴岡1-3-1	2023年 予定	12F B1F	約23,129坪
⑦	（仮称）仙台広瀬通り オフィスビルPJ	仙台市青葉区 中央2-11	2023年 予定	9F	約1,095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	ホテルグランバッハ 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	7-16F	— 150室
②	御宿野乃仙台	仙台市青葉区 本町2-2	2022年春 予定	14F	約1,347坪 125室
③	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	11F B1F	約1,526坪 144室
④	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
⑤	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
⑥	（仮称）相鉄フレッサイン 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
⑦	（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 —
⑧	（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 —
⑨	（仮称） ビジネスホテル 仙台東口	仙台市宮城野区 名掛丁203-11	—	9F B1F	約741坪 —

出典：各ホテルのHP等



（Z11LA－第103号）

【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

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 パレスサイドビル 03-5219-3210 FAX 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 FAX 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