

東北版 2022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・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
■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》

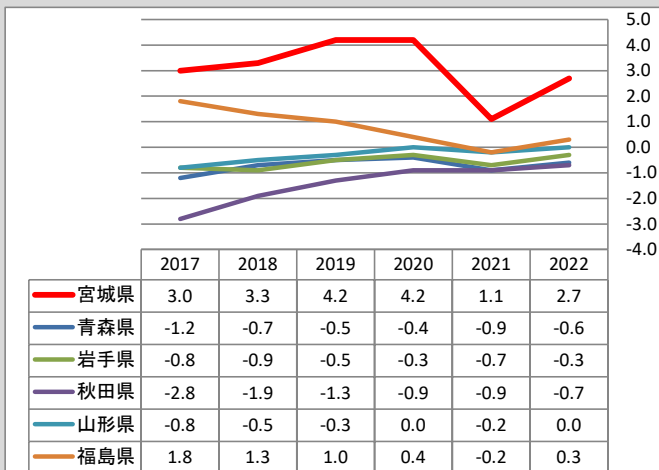
仙台市の住宅地の地価は、上昇傾向が続いており、上昇幅は拡大している。コロナ禍での持ち家志向の高まりや住宅ローン金利、住宅取得支援施策等に支えられ、住宅地の需要は堅調である。
 仙台市の商業地の地価も、一部を除き上昇傾向が続いており、市全体としては上昇幅は拡大したが、国分町やアーケード街の一部の地価は下落傾向が続いており、下落幅が拡大した地点も見られた。
 分譲マンションは、新築分譲マンションの価格高騰の影響により中古マンションに対する需要が旺盛となっており、中古マンションの価格も大きく上昇しているが、取引件数も上昇傾向にある。賃貸マンションは、中心部の優良物件は高稼働を維持してきたが、郊外物件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。

《地価公示の動向(2022年3月22日発表)》

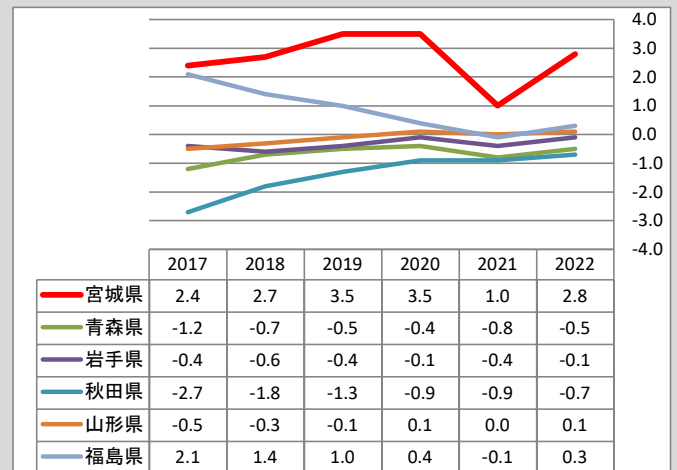
宮城県の前用途の平均変動率は+2.7%の上昇で、前年度(+1.1%)よりも上昇し、10年連続で上昇した。仙台市は住宅地、商業地、工業地いずれも上昇幅は拡大し、全用途の平均変動率は+4.4%の上昇で上昇率は前年比+2.1%となった。
 仙台市の住宅地は+4.4%の上昇で前年比+2.4%、商業地は+4.2%の上昇で前年比+1.4%、工業地は+9.3%の上昇で前年比+1.3%となった。
 福島県は住宅地が2年ぶりに上昇、商業地が前年の下落から横ばいとなった。
 岩手県は工業地を除き下落傾向が続いている。
 山形県は住宅地及び工業地が上昇傾向であり、商業地は下落傾向が続いている。
 秋田県は住宅地及び商業地が下落傾向であり、工業地は20年ぶりに上昇に転じた。
 青森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[%])》

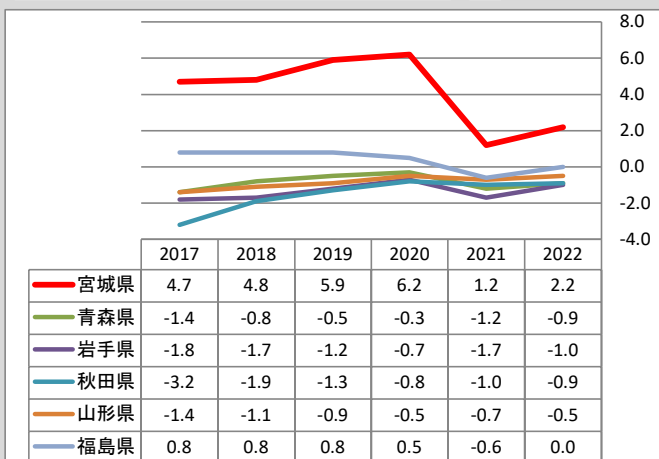
■ 全用途平均



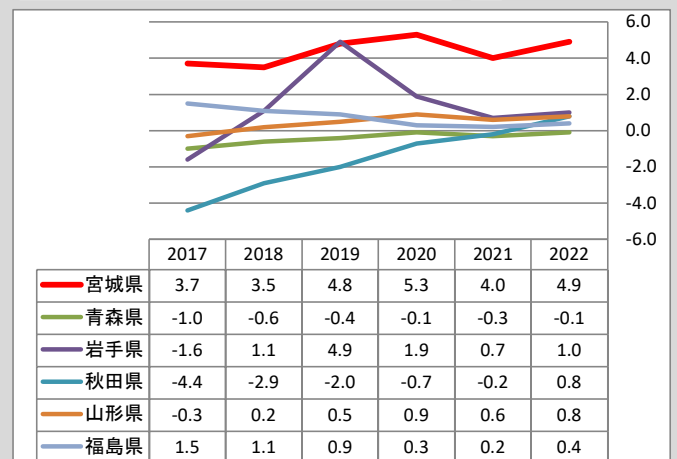
■ 住宅地



■ 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～2022年第1四半期(2022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	0-3%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)	△	▽	-	-	△	□
福島県郡山市 郡山駅周辺	商業	0-3%下落 (前期は0-3%下落)	▽	□	□	▽	□	□

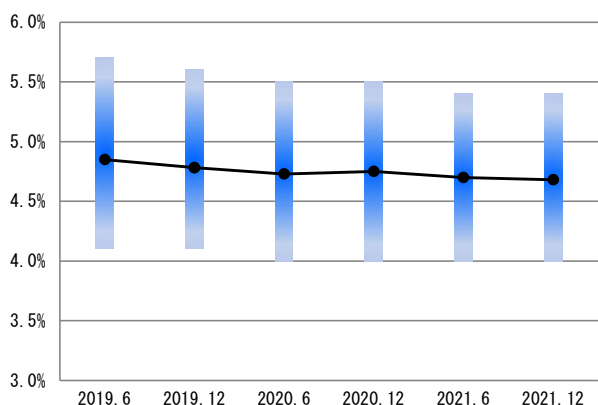
※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

出典: 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

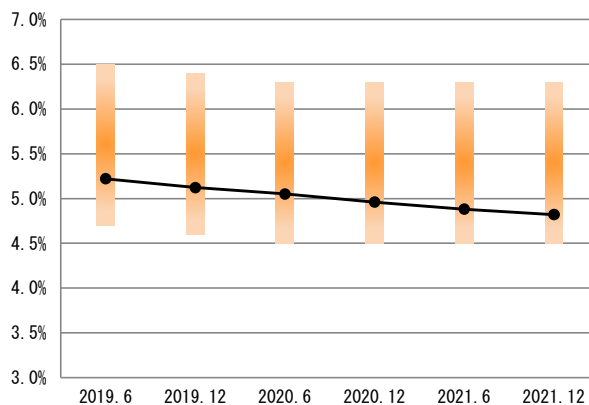
《仙台市におけるJ-REIT還元利回りの推移》

- ・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年下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年下期の平均還元利回りは約4.8%である。
- ・商業施設(都市型)の還元利回りは上昇傾向で推移しており、2021年下期の平均還元利回りは約4.6%である。
- ・商業施設(郊外型)の還元利回りは上昇傾向で推移しており、2021年下期の平均還元利回りは約5.6%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年下期の平均還元利回りは約5.0%である。
- ・ホテルの還元利回りは横ばい傾向で推移しており、2021年下期の平均還元利回りは約4.7%である。

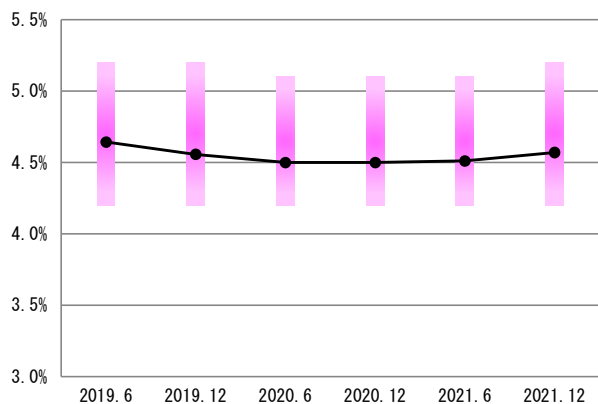
オフィス



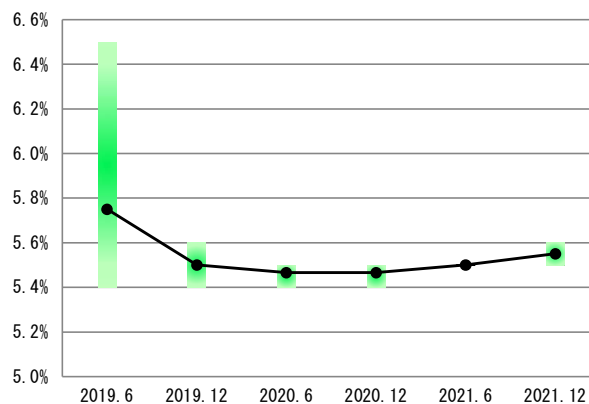
レジデンス(共同住宅)



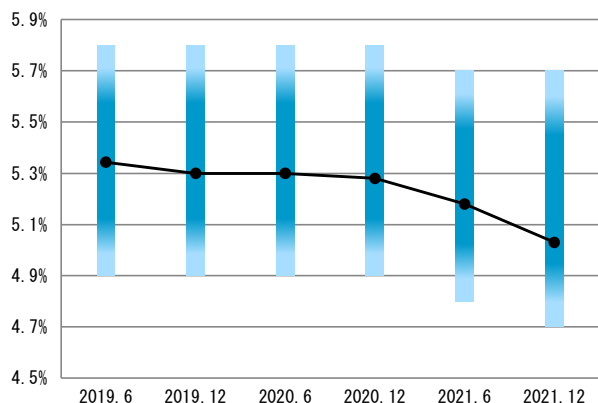
商業施設(都市型)



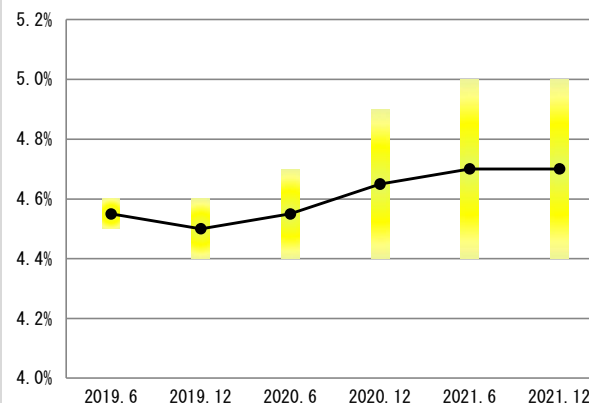
商業施設(郊外型)



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》

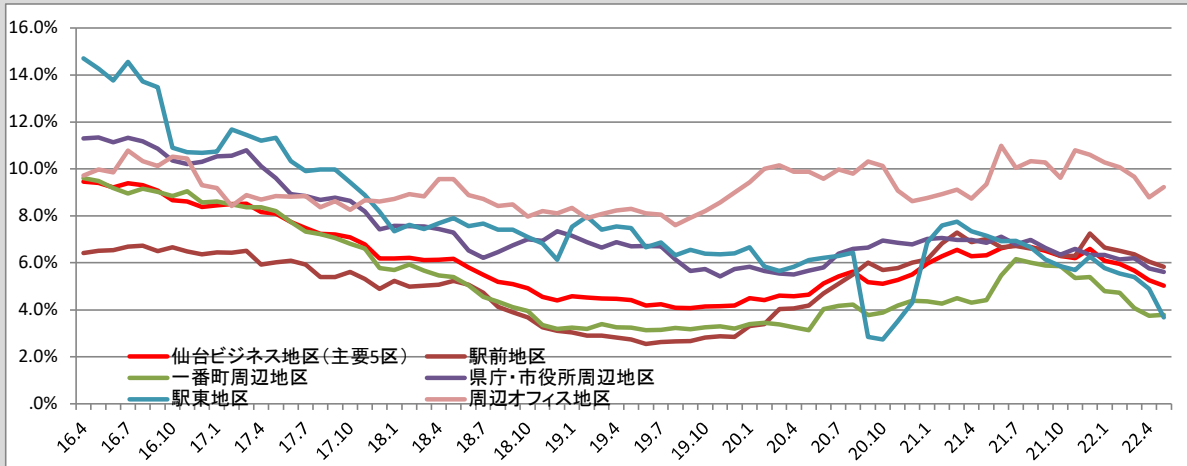
〈オフィス動向〉

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「仙台北花京院テラス」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2021年1月竣工の「JR仙台イーストゲートビル」等の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2022年5月は5.02%となった。2023～2025年にかけて複数物件の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いる。

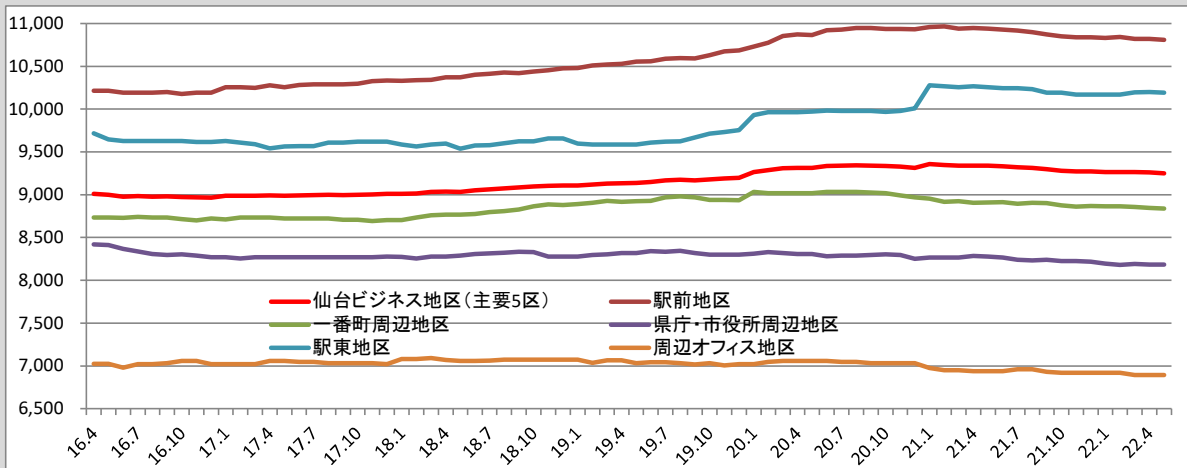
〈期待利回り動向〉

全国的にオフィス、レジデンス(ファミリー)、商業施設(郊外型)、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、レジデンス(ファミリー)、商業施設(郊外型)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。

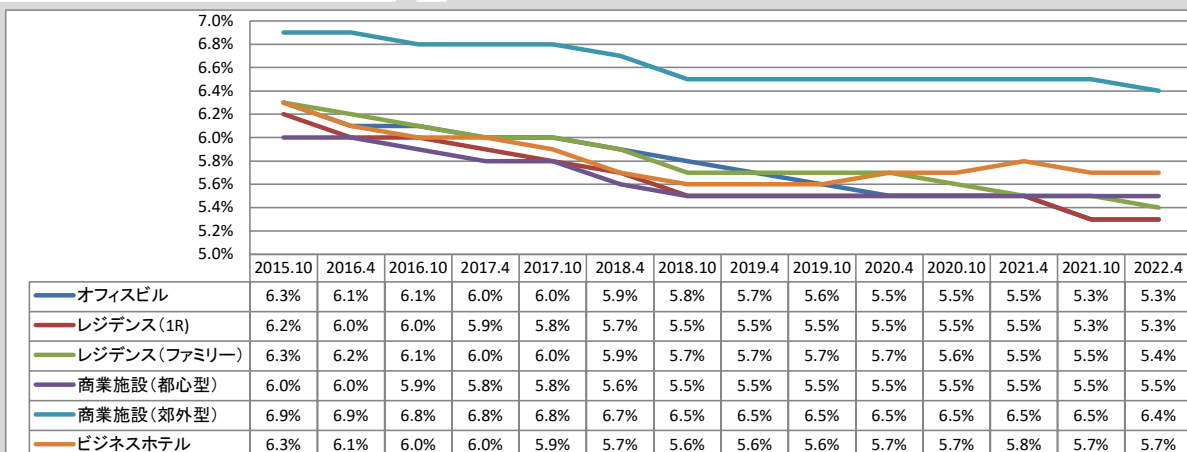
■ 空室率動向



■ 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2022年3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6となり、2021年12月の前回調査から5ポイント悪化した。2020年3月以来全産業の悪化が続いており、2020年12月に大きく持ち直したが、直近は足踏み状態となっている。

県別DIは全産業で、青森県は3ポイント、秋田県は13ポイント、山形県は2ポイント持ち直した。岩手県は24ポイント、宮城県は4ポイント、福島県は9ポイント悪化した。

また、2022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、「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、減少している。

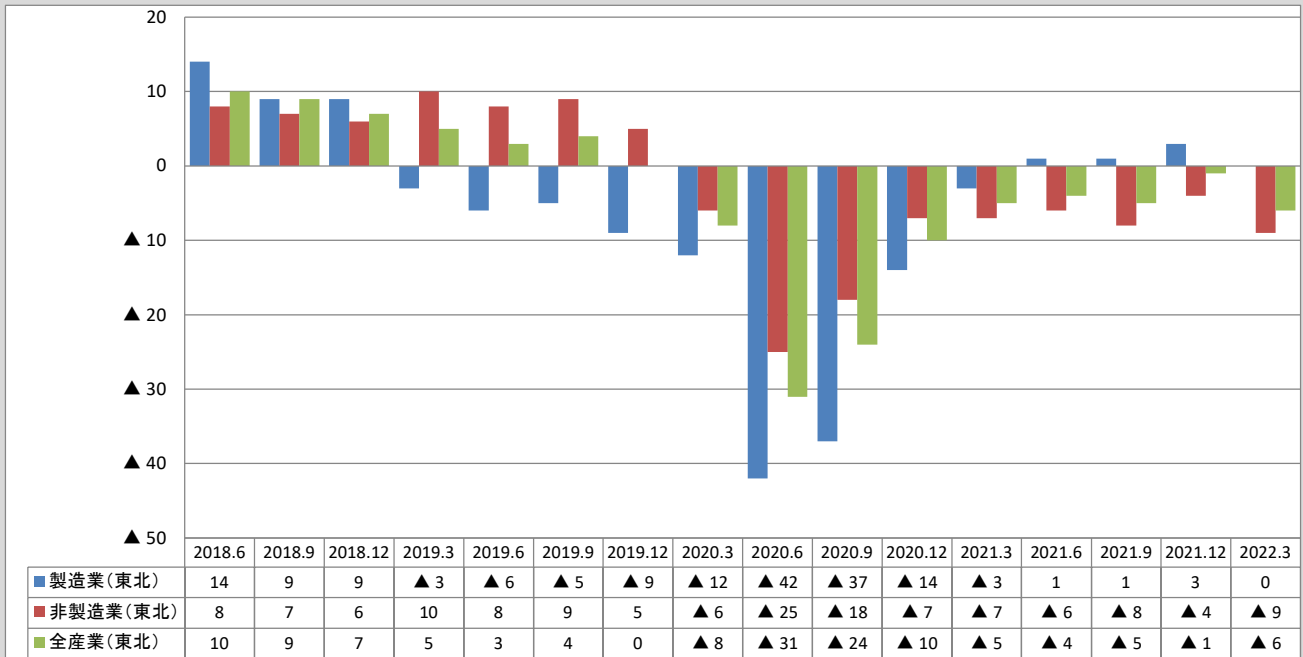
設備投資は、振れを均してみれば増加している。

個人消費は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響などから、弱含んでいる。

住宅投資は、持ち直している。

生産は、供給制約の影響から、持ち直しの動きに足踏みがみられる。

雇用・所得環境は、改善の動きがみられる。



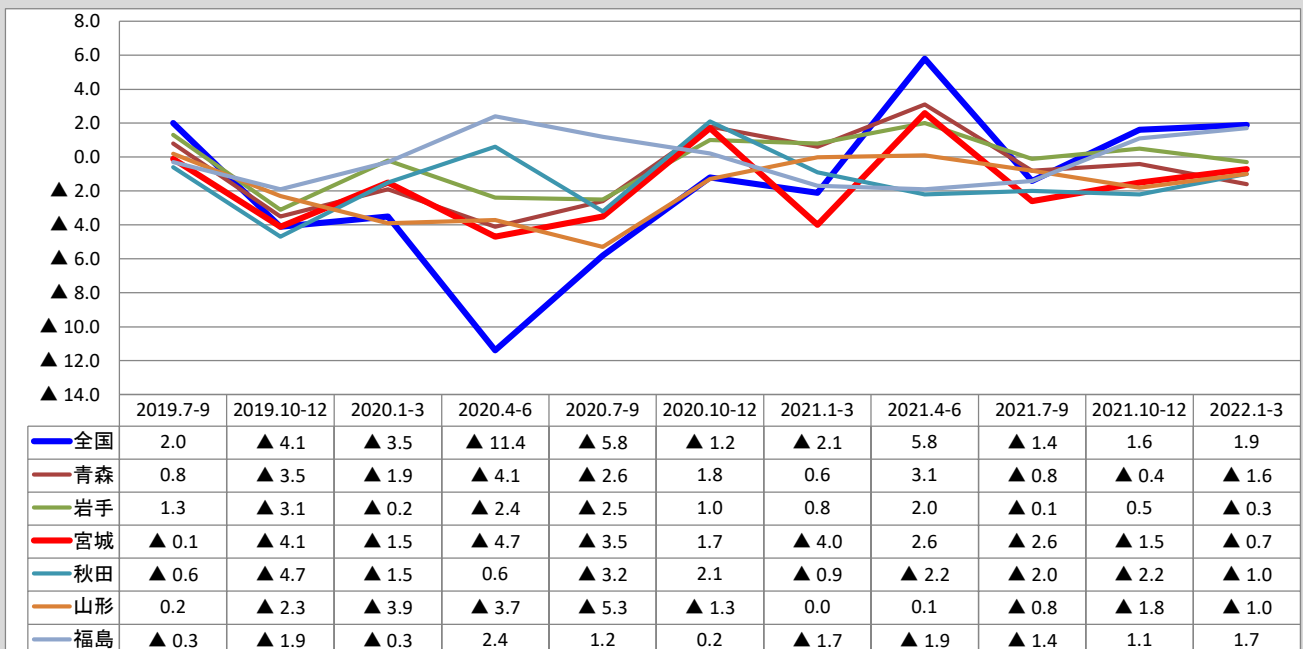
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

《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。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、2021年7-9期以降は東北6県の多くの地域で減少傾向が続いている。

百貨店では、身の回り品、その他の商品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、家庭用品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。



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 2022年1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
日本プロジスリート	プロジスパーク岩沼※	宮城県岩沼市空港南三丁目2-35	2022年4月	2022年4月	7,113百万円	8,680百万円	4.5%	物流施設
ケネディクス・オフィス	仙台本町ビル	宮城県仙台市青葉区本町二丁目3-10	1984年11月	2022年4月	6,360百万円	6,500百万円	4.6%	オフィス

※建物再建築による取得

〔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
タカラレーベン不動産	山形駅前通ビル	山形県山形市十日町一丁目1-34	1984年11月	2022年2月	237百万円	634百万円	5.7%	オフィス
野村不動産マスターファンド	一番町steiar	宮城県仙台市青葉区一番町三丁目8-8	2006年2月	2022年3月	非開示	5,270百万円	4.2%	商業施設
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一丁目6-37	2014年10月	2022年6月	1,650百万円	1,330百万円	5.1%	診療所

プロジスパーク岩沼



出典：日本プロジスリート投資法人HP

仙台本町ビル



出典：ケネディクス・オフィス投資法人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〕

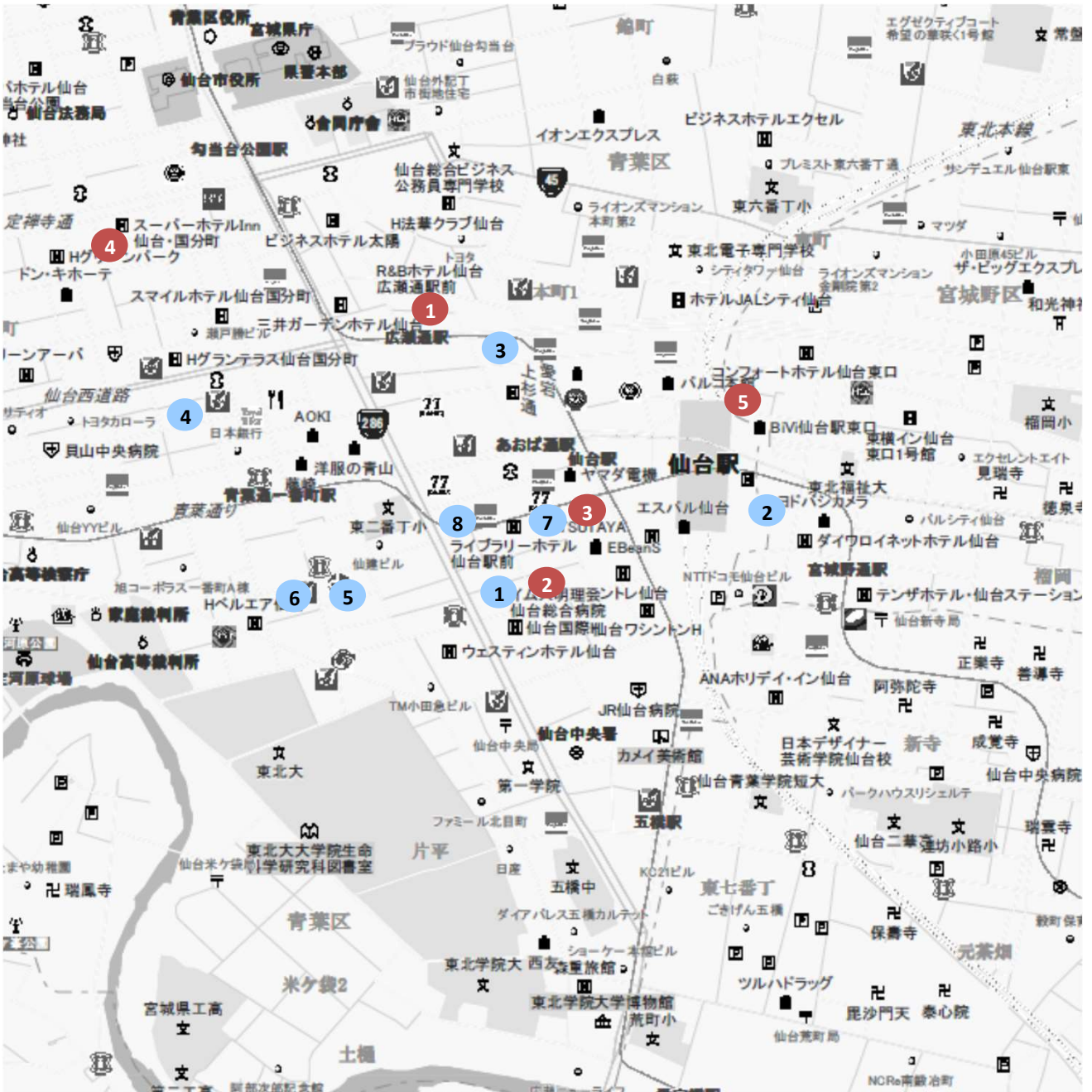
	物件名	所在	建築時期	階数	延床面積
①	アーバンネット 仙台中央ビル	仙台市青葉区 中央4-4	2023年 11月予定	19FB1F	約12,739坪
②	(仮称)ヨドバシ仙台 第1ビル	仙台市宮城野区 榴岡1-3	2023年 4月予定	12F B1F	約22,588坪
③	T-PLUS仙台広瀬通	仙台市青葉区 中央2-11	2023年 4月予定	9F	約1,048坪
④	(仮称)仙台国分町 プロジェクト	仙台市青葉区 国分町1-7	2023年 11月予定	10F B1F	約3,176坪
⑤	(仮称)仙台市青葉区 一番町OFFICE	仙台市青葉区 一番町1-2	2023年 6月予定	13F	約989坪
⑥	(仮称)旧仙台中央ビル 建替計画	仙台市青葉区 一番町2-8	2023年 9月予定	7F B1F	約1,491坪
⑦	T-PLUS仙台	仙台市青葉区 中央3-8	2024年 1月予定	12F B1F	約4,185坪
⑧	(仮称)仙台中央三丁目 プロジェクト	仙台市青葉区 中央3-4	2025年 2月予定	未定	未定

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	御宿野乃仙台	仙台市青葉区 本町2-2	2022年3月	14F	約1,347坪 125室
②	相鉄フレッサイン仙台	仙台市青葉区 中央4-4	2022年7月	12F	約1,519坪 224室
③	ダイワロイネットホテル 仙台西口	仙台市青葉区 中央3-7	2022年5月	13F	約3,221坪 183室
④	(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	—	14F	約1,117坪 —
⑤	(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](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 / 神戸事務所



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 📠 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／神戸事務所