

東北版 2025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、堅調な需要を背景に上昇傾向が続いており、13年連続の上昇となったが、建築費高騰等の影響により、上昇幅は前年より縮小した。仙台市の商業地の地価も、上昇傾向が続いており、13年連続の上昇となり、上昇幅は前年より拡大した。

分譲マンションは、新築分譲マンションの価格高騰等により中古マンションに対する需要が高まっており、価格は上昇傾向にある。賃貸マンションは、交通利便性の良好な地下鉄駅周辺の需要は引き続き堅調であるが、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時期によっては長期化する傾向が一部見られる。賃料は物価高の影響等により市内中心部で上昇傾向が見られる。

## 《地価公示の動向(2025年3月18日発表)》

宮城県の全用途の平均変動率は+4.5%の上昇で、13年連続の上昇となった。上昇幅は前年度(+4.7%)よりも縮小した。

仙台市の住宅地の上昇幅は縮小し、商業地、工業地の上昇幅は拡大した。全用途の平均変動率は+7.0%の上昇で上昇幅は前年比▲0.3%となった。仙台市の住宅地は+6.3%の上昇で前年比▲0.7%、商業地は+8.3%の上昇で前年比+0.5%、工業地は+17.7%の上昇で前年比+1.6%となった。

福島県は住宅地が4年連続で上昇、商業地が3年連続で上昇、工業地は12年連続の上昇となった。

岩手県は住宅地が3年連続で上昇、工業地が8年連続で上昇したが、商業地は32年連続で下落している。

山形県は住宅地が4年連続で上昇、工業地が8年連続で上昇、商業地は1994年以降下落が続いていたが、32年ぶりに上昇に転じた。

秋田県は住宅地が2年連続で上昇、商業地が2年連続で上昇、工業地は4年連続の上昇となった。

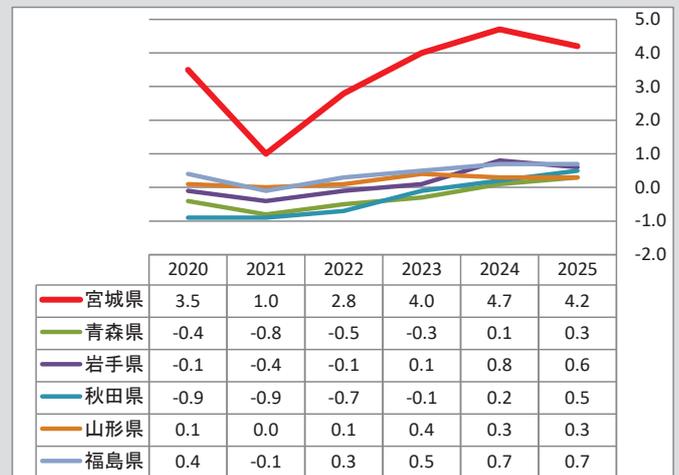
青森県は住宅地が2年連続で上昇、工業地が3年連続で上昇したが、商業地は33年連続で下落している。

## 《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[%])》

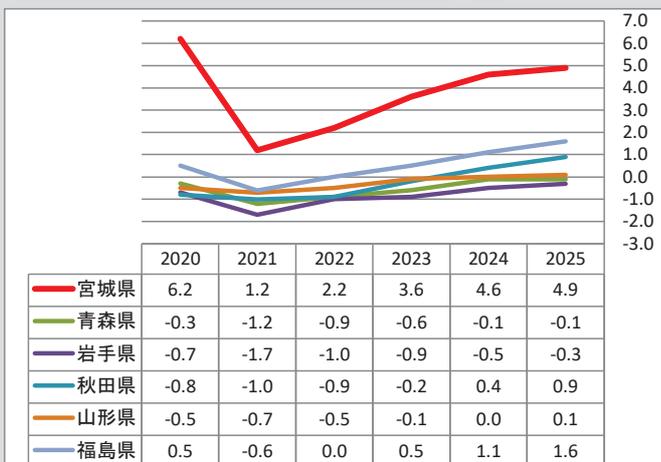
### 全用途平均



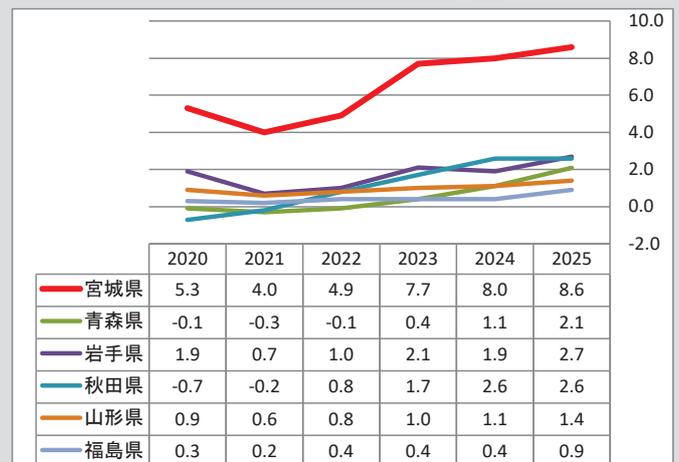
### 住宅地



### 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～2025年第1四半期(2025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%上昇 (前期は0-3%上昇)	△	□	□	□	△	□

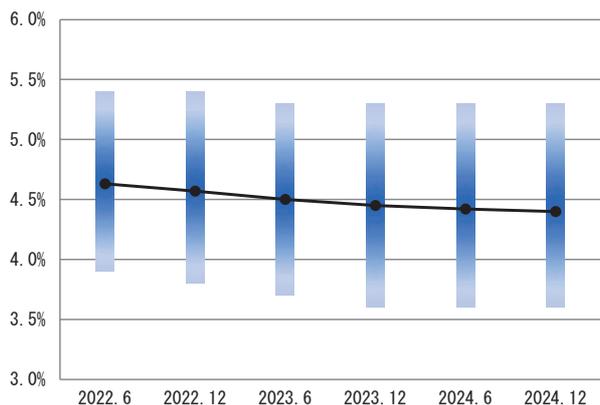
※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

出典: 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

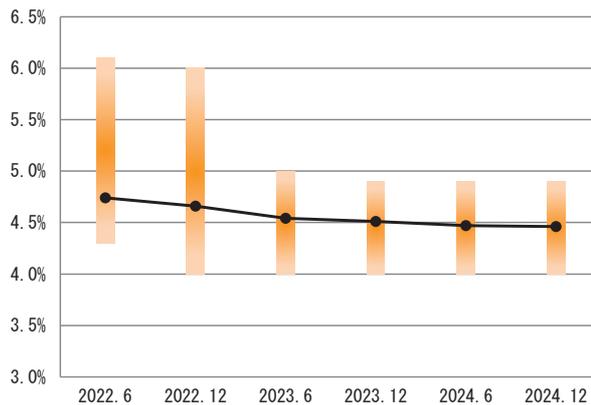
## 《仙台市におけるJ-REIT還元利回りの推移》

- ・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きたが、直近では概ね横ばいとなっており、2024年下期の平均還元利回りは約4.4%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きたが、直近では概ね横ばいとなっており、2024年下期の平均還元利回りは約4.5%である。
- ・商業施設(都市型)の還元利回りは低下傾向で推移してきたが、直近では概ね横ばいとなっており、2024年下期の平均還元利回りは約4.4%である。
- ・商業施設(郊外型)の還元利回りは低下傾向で推移してきたが、直近では概ね横ばいとなっており、2024年下期の平均還元利回りは約5.4%である。
- ・物流施設の還元利回りは低下傾向で推移してきたが、直近では概ね横ばいとなっており、2024年下期の平均還元利回りは約4.6%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、直近では概ね横ばいとなっており、2024年下期の平均還元利回りは約4.5%である。

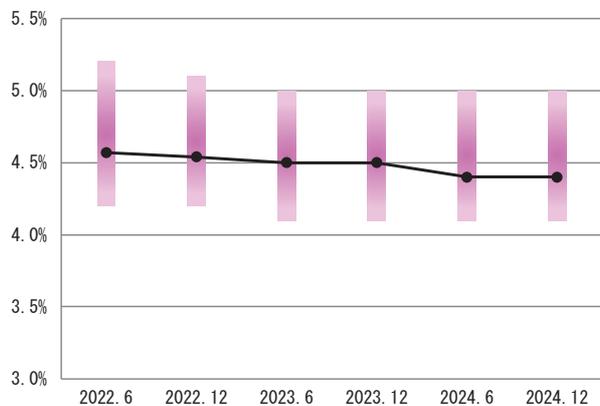
### ■ オフィス



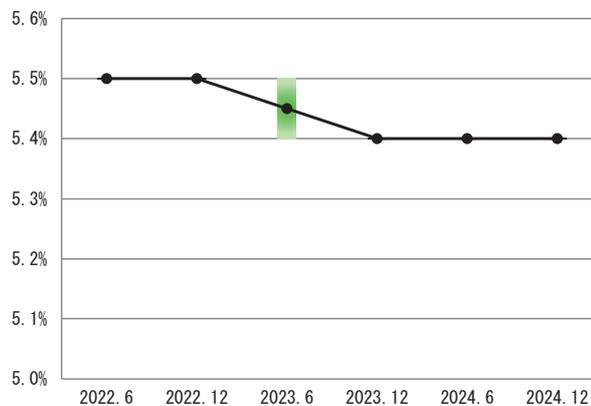
### ■ レジデンス(共同住宅)



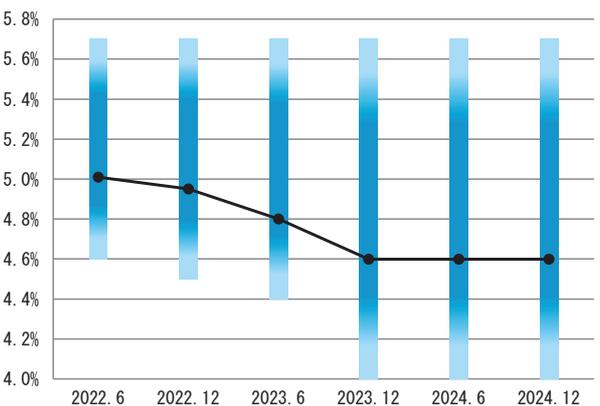
### ■ 商業施設(都市型)



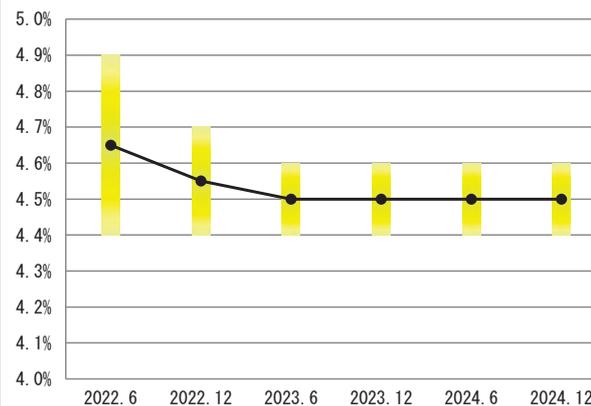
### ■ 商業施設(郊外型)



### ■ 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〉

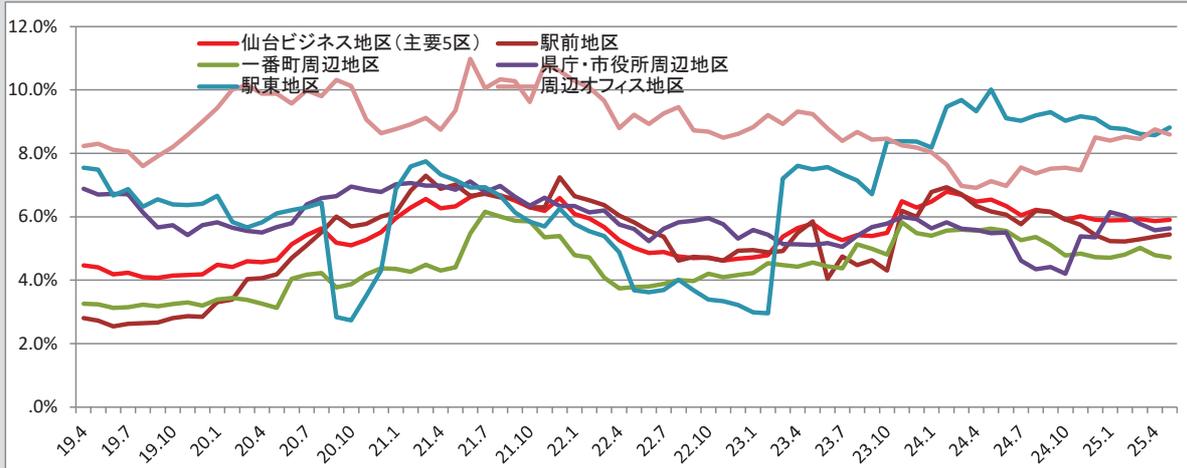
仙台市においては、2023年に複数物件の新規供給が重なったことから、2024年2月には空室率が6.79%まで上昇したが、オフィス需要の大きな緩みはみられず、空室消化が順調に進んでいる。今後も複数物件の新規供給が控えているものの、新規供給は抑制傾向となるため、徐々に空室消化が進み、空室率は低下傾向で推移すると考えられる。また、企業の人手不足による採用強化対策がオフィス選択に影響を及ぼしており、郊外から市内中心部に移転する動きも見られる。賃料は微増傾向となっている。

### 〈期待利回り動向〉

地方都市では、オフィスの期待利回りは多くの調査地区で前回は横ばいとなった。レジデンス、商業施設(都心型)、ホテルの期待利回りは低下と横ばいの地区が混在する結果となった。商業施設(郊外型)の期待利回りはすべての調査地区で前回は横ばいとなった。

仙台市内の期待利回りは、商業施設(都心型)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。

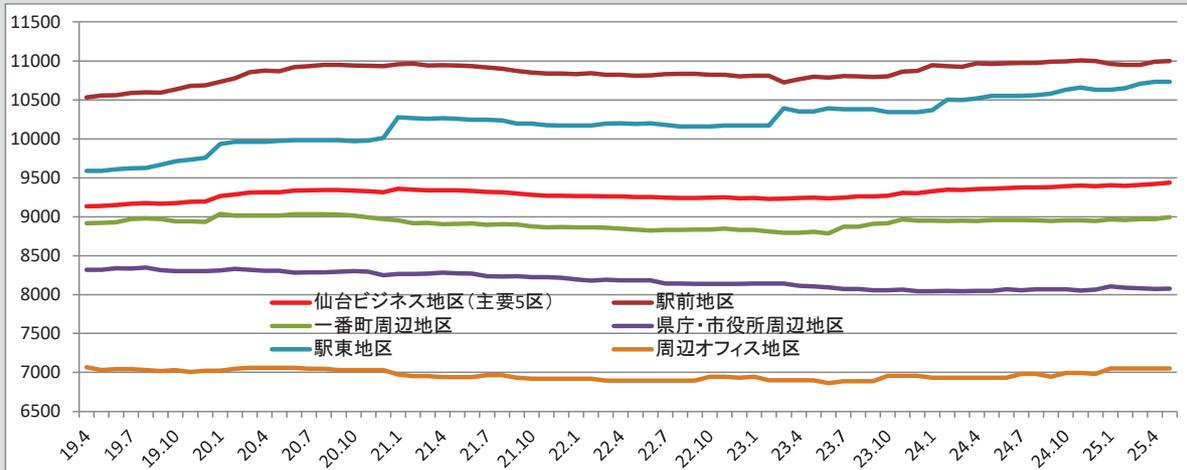
### ■ 空室率動向



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」

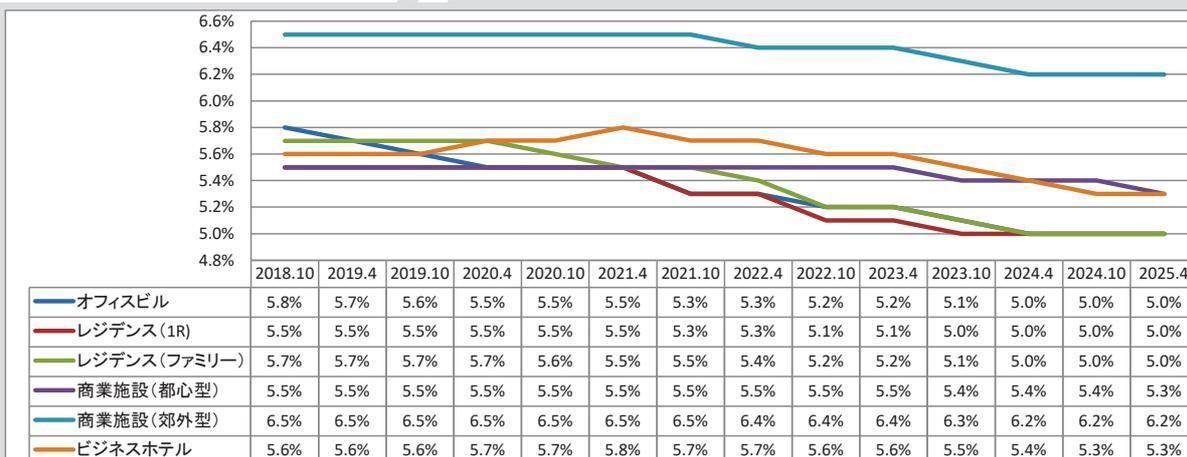
### ■ 平均賃料動向

(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)》

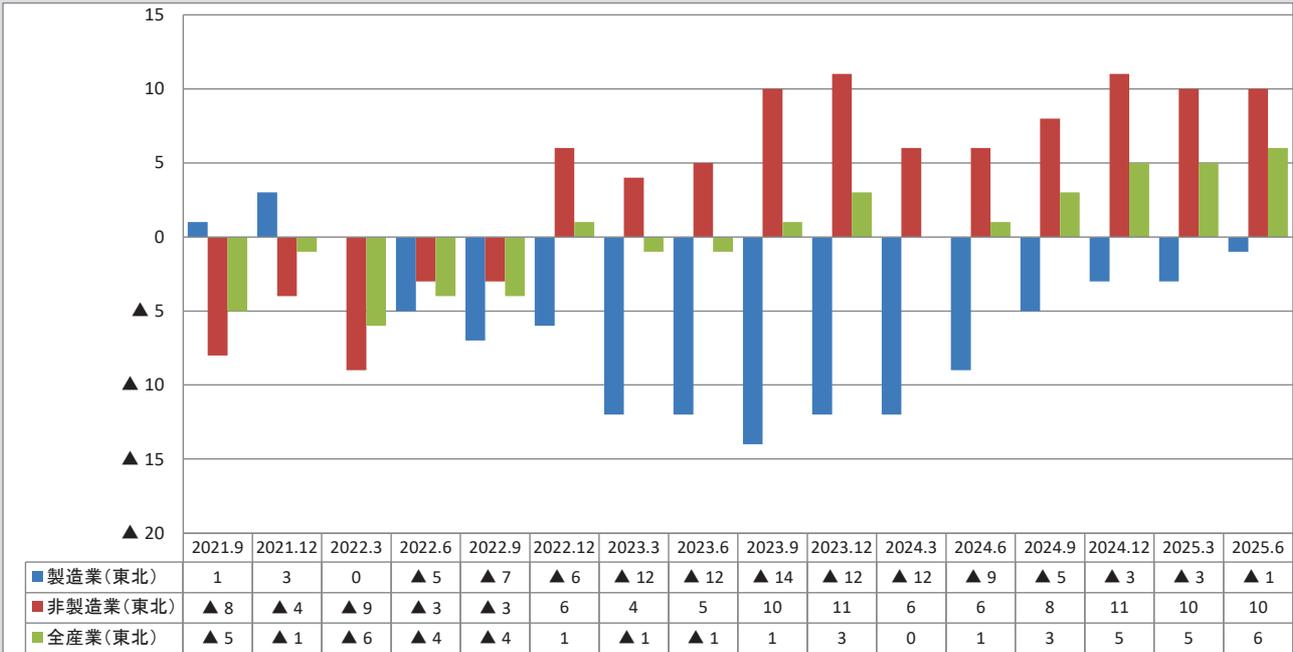
東北6県の2025年6月の企業短期経済観測調査(短観)によると、業況判断指数(DI)は全産業で6ポイントとなり、2025年3月の前回調査から1ポイント上昇した。2020年3月以降全産業の悪化が続いていたが、2022年12月は約3年ぶりにプラスとなり、その後マイナスに転じたものの、直近8期はプラス又は横ばいとなっている。

県別DIは全産業で、宮城県は3ポイント、秋田県は1ポイント悪化し、山形県は7ポイント、青森県は2ポイント、岩手県は1ポイント持ち直した。福島県は前回調査から横ばいとなった。

また、2025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～】

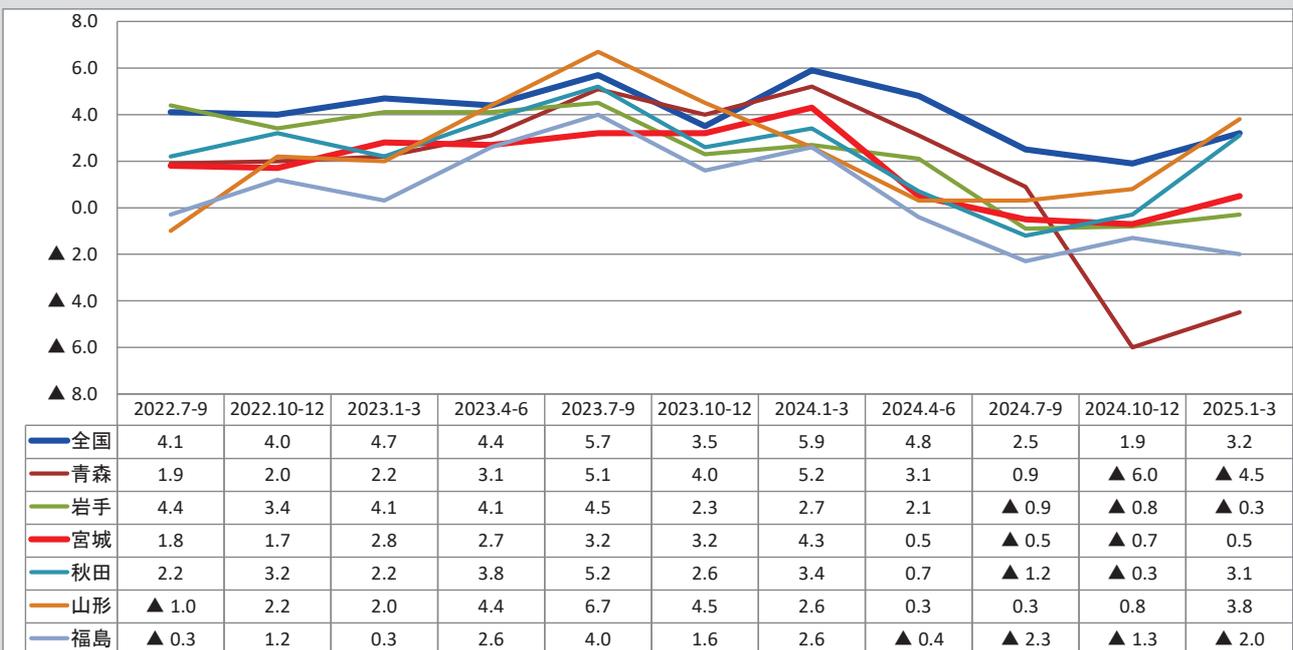
- 公共投資は、横ばい圏内の動きとなっている。
- 設備投資は、増加している。
- 個人消費は、緩やかに回復している。
- 住宅投資は、弱い動きとなっている。
- 生産は、持ち直している。
- 雇用・所得環境は、改善している。



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(対前年同期比%)》

2022年10-12期以降は東北6県及び全国的に増加していたが、近年は青森県、岩手県、福島県が下落傾向である。宮城県、秋田県については、2024年7-9期以降下落に転じたものの直近では増加している。山形県は、増加傾向が継続している。



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 2025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
森トラストリート投資法人	仙台MTビル(追加取得) ※	宮城県仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号	1999年3月	2025年3月	1,560百万円	1,560百万円	4.4%	オフィス
大和証券リビング投資法人	グランカーサ仙台晩翠通	宮城県仙台市青葉区二日町4番14号	2023年3月	2025年4月	1,251百万円	1,280百万円	3.9%	レジデンス

※共有持分9.155%の取得。

### 〔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
KDX不動産投資法人	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号	2007年4月	2025年4月	763百万円	750百万円	4.6%	レジデンス
大和証券リビング投資法人	willDo高砂	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	2005年6月	2025年1月	467百万円	442百万円	4.3%	レジデンス
大和証券リビング投資法人	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号	2007年3月	2025年1月	732百万円	558百万円	4.6%	レジデンス
大和証券リビング投資法人	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市青葉区支倉町2番50号	2007年3月	2025年1月	2,200百万円	2,030百万円	4.3%	レジデンス
タカラレーベン不動産投資法人	仙台日興ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目2番21号	1989年3月	①2025年2月 ②2025年3月 ※	2,580百万円	1,740百万円	4.0%	オフィス
イオンリート投資法人	イオンモール山形南	山形県山形市若宮三丁目7番8号	2000年11月	2025年3月	1,500百万円	1,500百万円	6.4%	商業施設
野村不動産マスターファンド投資法人	プライムアーバン八乙女中央	宮城県仙台市泉区八乙女中央三丁目8番70号	2008年1月	2025年3月	511百万円	354百万円	4.9%	レジデンス
野村不動産マスターファンド投資法人	プライムアーバン長町一丁目	宮城県仙台市太白区長町一丁目2番30号	2008年1月	2025年3月	非開示	992百万円	4.8%	レジデンス
GLP投資法人	GLP郡山Ⅲ	福島県郡山市喜久田町堀之内字向原5番地12	1993年2月 1997年9月	2025年9月 (予定)	3,256百万円	3,070百万円	5.1%	物流施設
アドバンス・レジデンス投資法人	KC21ビル	宮城県仙台市若林区清水小路5番地の1	1997年3月	2025年7月	1,352百万円	1,020百万円	4.6%	レジデンス
アドバンス・レジデンス投資法人	レジディア広瀬通	宮城県仙台市青葉区立町5番13号	2010年2月	2025年7月	782百万円	781百万円	4.4%	レジデンス
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	大江戸温泉物語 幸雲閣	宮城県大崎市鳴子温泉字車湯1番地10	1965年12月	2025年8月 (予定)	1,050百万円	1,050百万円	5.5%	ホテル

※2025年2月に準共有持分50%を売却し、2025年3月に準共有持分50%を売却。

### 仙台MTビル



出典: 森トラストリート投資法人HP

### グランカーサ仙台晩翠通



出典: 大和証券リビング投資法人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〕

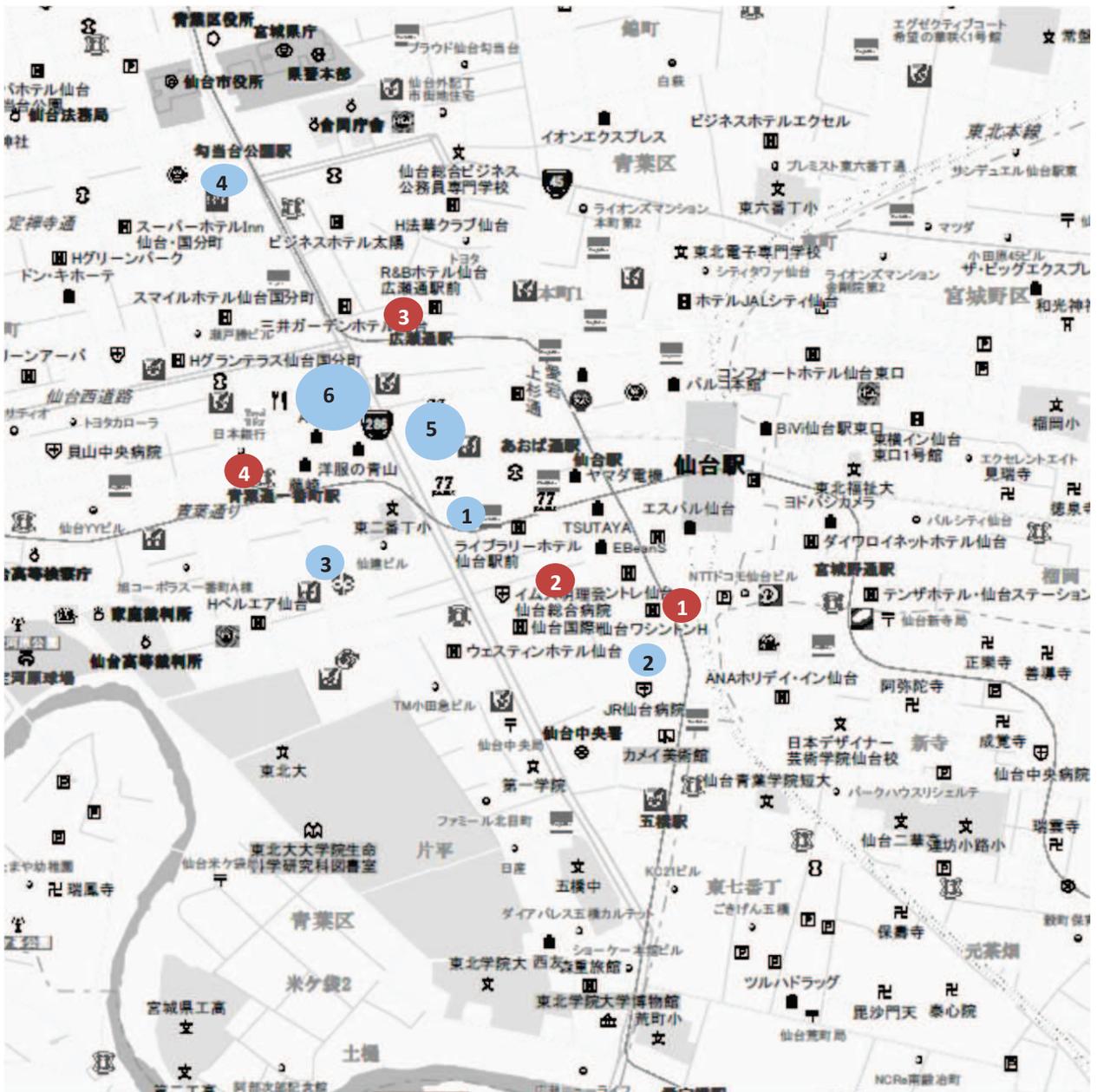
	物件名	所在	建築時期	階数	延床面積
①	NANT仙台南町	仙台市青葉区中央3-4	2025年5月	11F B1F	約3,526坪
②	IamroN仙台	仙台市青葉区中央4-9	2026年1月予定	7F	約1,098坪
③	(仮称)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画新築工事	仙台市青葉区一番町2-3	2027年3月予定	12F B1F	約3,418坪
④	仙台第一生命ビルディング建替計画	仙台市青葉区国分町3	2028年予定	13F B1F	約4,901坪
⑤	読売仙台ビル建替プロジェクト	仙台市青葉区中央2-3	2029年度予定	未定	約12,705坪
⑥	(仮称)一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業(南街区・北街区)	仙台市青葉区一番町3-7	南街区 2035年予定 北街区 2029年予定	南街区 35FB2F 北街区 24FB2F	南街区 約35,695坪 北街区 約16,335坪

出典:三鬼商事株式会社「新築・竣工予定ビルリスト」等

## 〔ホテル〕

	物件名	所在	開業時期	階数	延床面積 客室数
①	ホテルメトロポリタンベース仙台	仙台市青葉区中央1-1-1	2026年春予定	9F	約865坪 56室
②	(仮称)仙台市青葉区プロジェクト	仙台市青葉区中央4-3	未定	10F	約813坪 —
③	アパホテル〈仙台広瀬通駅前〉	仙台市青葉区本町2-2	2028年12月予定	14F	約1,960坪 343室
④	(仮称)仙台コンドミニアムホテル	仙台市青葉区一番町3-8	未定	10F B1F	約1,025坪 未定

出典:ホテルのHP等



(Z11LA-第103号)

# TOTAL CONSULTING

総合コンサルティングサービス



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.  
大和不動産鑑定株式会社

東京・大阪・横浜・東北・名古屋・奈良・京都・神戸・九州・北九州

# 不動産コンサルティングを ワンストップで

不動産の専門家が全面サポート

## 不動産鑑定

- 不動産鑑定評価（価格・賃料）
- 不動産マーケット調査
- 賃料訴訟・立退料・訴訟対応
- 市街地再開発事業に伴う資産評価、補償額算定

## 環境調査

- 土壌汚染リスク評価
- 土壌汚染調査フェーズ I・II
- 建物環境リスク調査（PCB、アスベスト）
- 再生可能エネルギー敷地調査  
（法令デューデリジェンス調査）
- 自然環境調査

## 認証コンサル

- CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の  
認証および、コンサルティング業務
- ISO41001（FMS;ファシリティマネジメントシステム）  
認証取得コンサルティング業務

## 海外不動産

- 海外不動産の鑑定評価
- マーケットレポート（マーケット、市況、取引慣習）

## 建物調査

- 建物状況調査（エンジニアリング・レポート）
- LCC（長期修繕計画）の作成・提案
- 建物コスト、解体コストの算出
- 耐用年数の算出
- BMコスト（ビルメンテナンス費用）の検証
- 構造設計検証、耐震診断
- 賃貸面積等の検証

## 動産・インフラ評価

- 機械設備評価
- 航空機・船舶、再エネ発電設備等評価

## 不動産M&A

- 事業継承サポート
- 会社売買支援
- 株式価値算定

## セミナー／その他

- 各種セミナー開催
- 大和鑑定アカデミー
- 不動産関連資料の電子化サービス



お問い合わせは当社HPのお問い合わせフォームよりお願い致します。

<https://daiwakantei.co.jp/contact/>

**【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\_kantei@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）

**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）

横浜支社 / 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会社

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）／横浜支社／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