

東北版 2023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＞

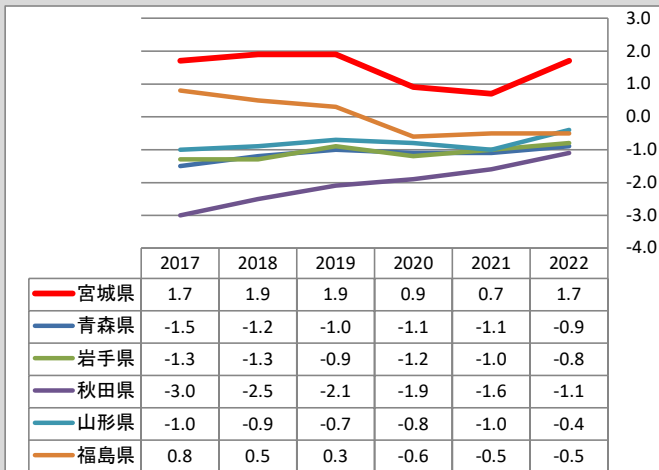
仙台市の住宅地の地価は、堅調な需要を背景に上昇傾向が続いており、上昇幅は拡大した。コロナ禍での持ち家志向の高まりや住宅ローン金利、住宅取得支援施策等に支えられ、住宅地の需要は堅調である。仙台市の商業地の地価も、一部を除き上昇傾向が続いており、市全体としては上昇幅は拡大した。中心部のアーケード街は下落が継続している地点も見られたが下落幅は縮小している。分譲マンションは、新築分譲マンションの価格高騰や住宅需要の増加により中古マンションに対する需要が高まっており、価格・取引件数ともに上昇傾向にある。賃貸マンションは、中心部の優良物件は高稼働を維持してきたが、郊外物件を中心に空室の長期化が見られるほか、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。

## ＜地価調査の動向(2022年9月20日発表)＞

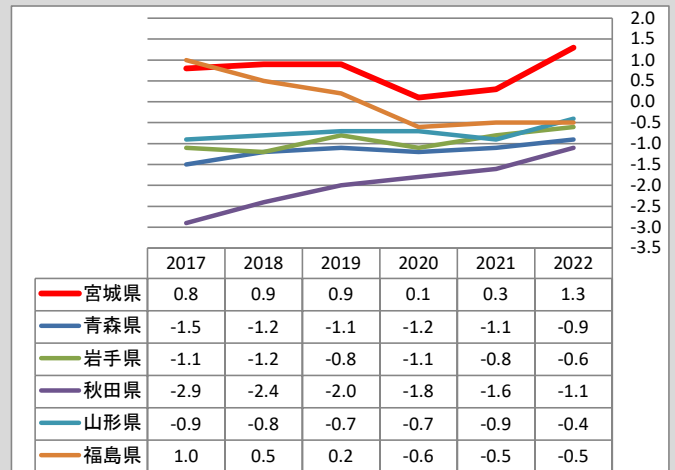
宮城県の全用途の平均変動率は+1.7%の上昇で、前年度(+0.7%)よりも上昇し、10年連続の上昇となった。仙台市は住宅地、商業地、工業地のいずれも上昇幅は拡大し、全用途の平均変動率は+5.9%の上昇で前年比+2.2%となった。仙台市の住宅地は+5.9%の上昇で前年比+2.3%、商業地は+5.7%の上昇で前年比+2.0%、工業地は+10.8%の上昇で前年比+3.3%となった。福島県は2019年までは、住宅地が6年連続、商業地が5年連続で上昇してきたが、2020年以降は下落に転じている。岩手県は住宅地見込地、工業地を除き下落傾向が続いている。秋田県、山形県はいずれも下落傾向が続いていたが、工業地については上昇に転じている。青森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[%])＞

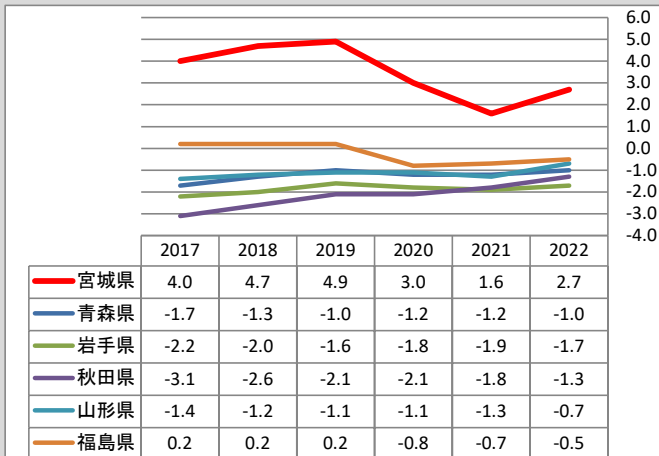
### 全用途平均



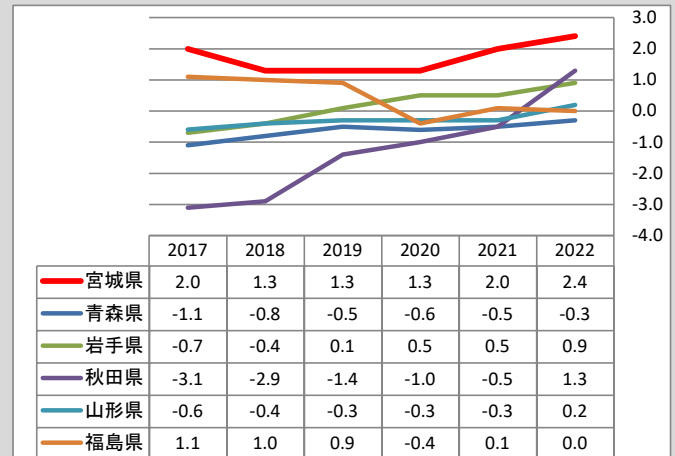
### 住宅地



### 商業地



### 工業地



※各データは都道府県発表の地価調査(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～2022年第3四半期(2022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0-3%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%横ばい (前期は0-3%下落)	□	□	□	□	□	□

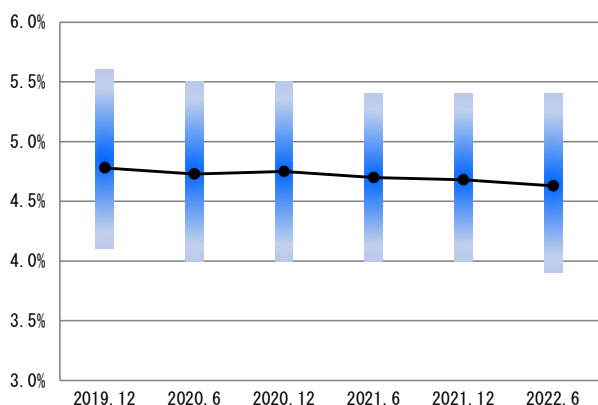
※詳細項目 △:上昇、増加 □:横ばい ▽:下落、減少

出典:国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

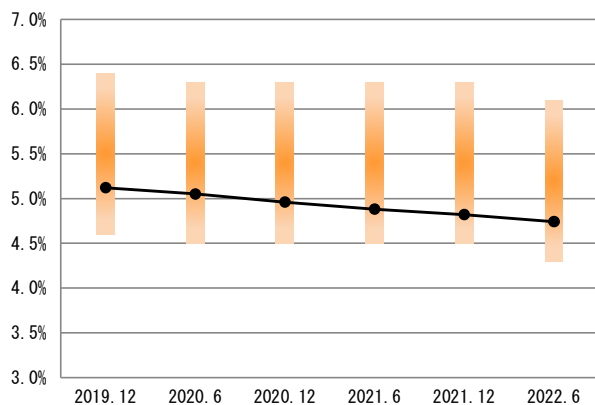
## 《仙台市におけるJ-REIT還元利回りの推移》

- ・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、2022年上期の平均還元利回りは約4.6%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、2022年上期の平均還元利回りは約4.7%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、2022年上期の平均還元利回りは約4.6%である。
- ・商業施設(郊外型)の還元利回りは低下傾向で推移しており、2022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、2022年上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概ね横ばいで推移しており、2022年上期の平均還元利回りは約4.7%である。

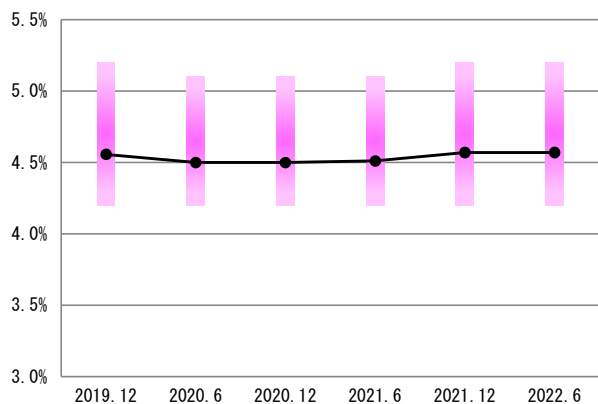
### オフィス



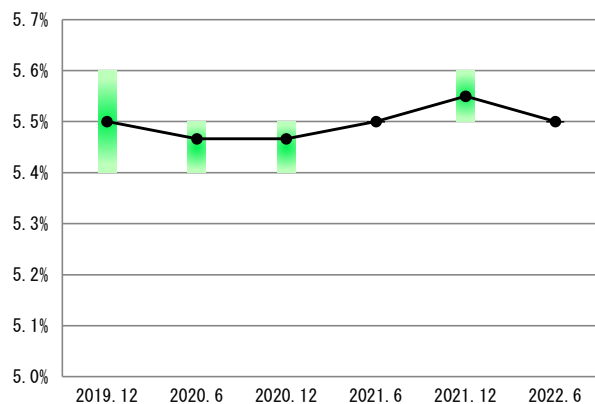
### レジデンス(共同住宅)



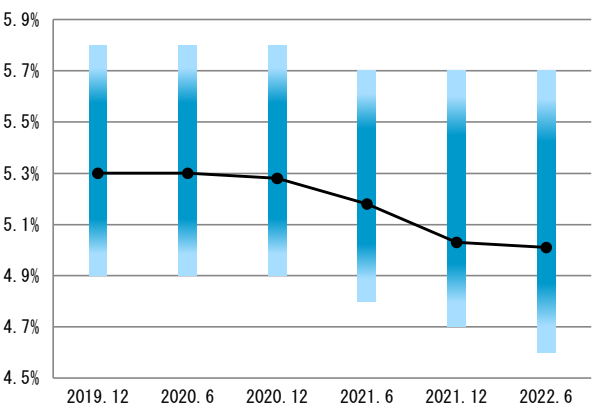
### 商業施設(都市型)



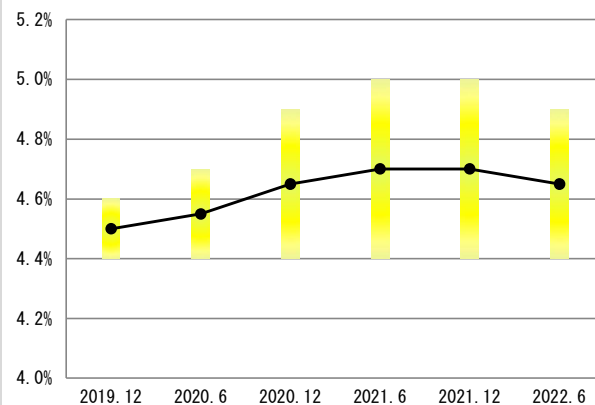
### 商業施設(郊外型)



### 物流施設



### ホテル



## 《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〉

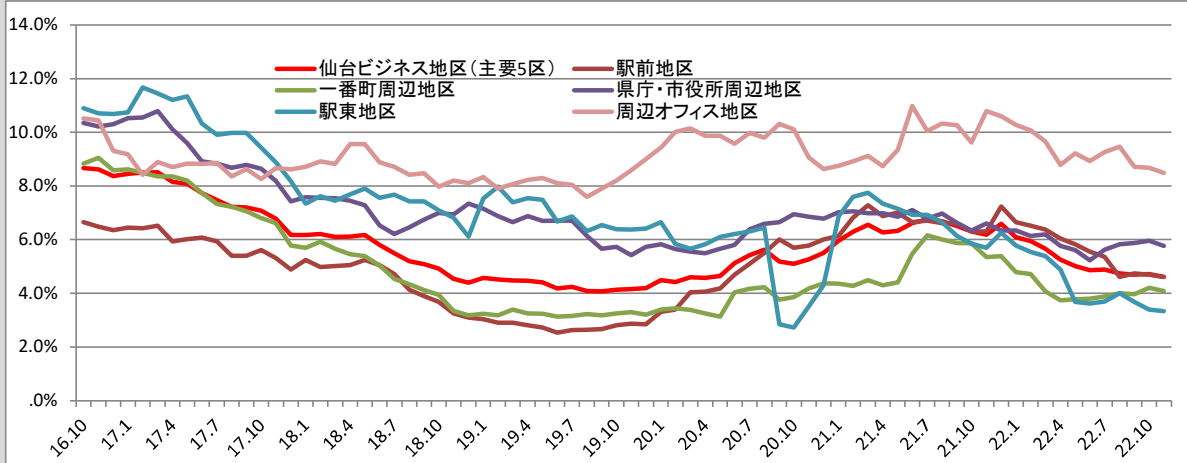
新規の大型オフィスは2017年4月竣工の「野村不動産仙台青葉通ビル」以降は2020年1月竣工の「仙台花京院テラス」まで供給がなかったことから、仙台ビジネス地区（主要5区）の空室率は低下傾向で推移し、2019年9月の空室率は4.07%まで低下した。以降は2021年1月竣工の「JR仙台イーストゲートビル」等の新規供給やコロナ禍の経済活動に関する影響により空室率は上昇し、一時は6%後半にまで上昇したが、2022年11月は4.62%となった。今後は2023～2025年にかけて複数物件の新規供給が控えていること等から空室率の上昇が懸念される。賃料は概ね横ばいの傾向となっている。

### 〈期待利回り動向〉

全国的にオフィス、レジデンス(1R・ファミリー)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、ホテルが前回比0.1%低下、レジデンス(1R・ファミリー)が前回比0.2%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。

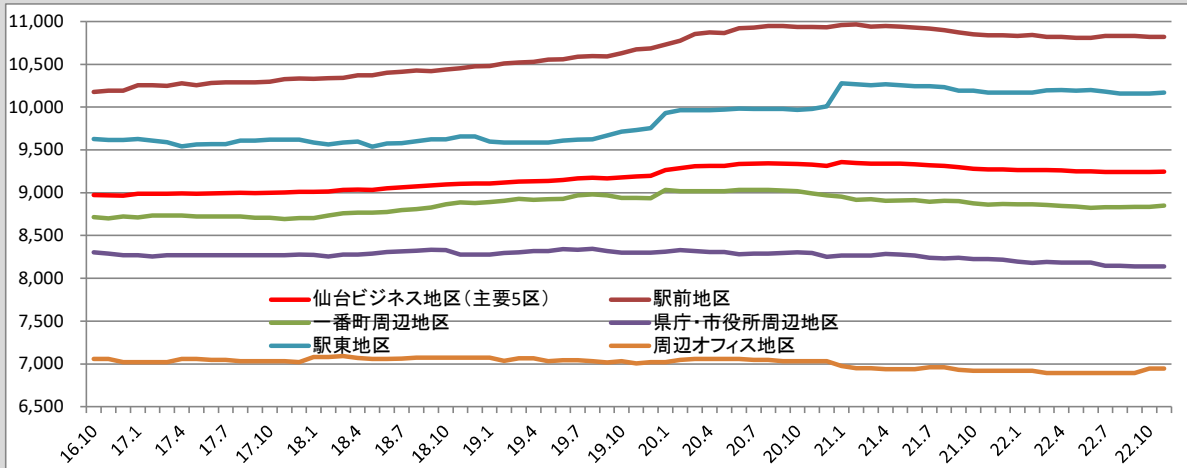
### 空室率動向



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」

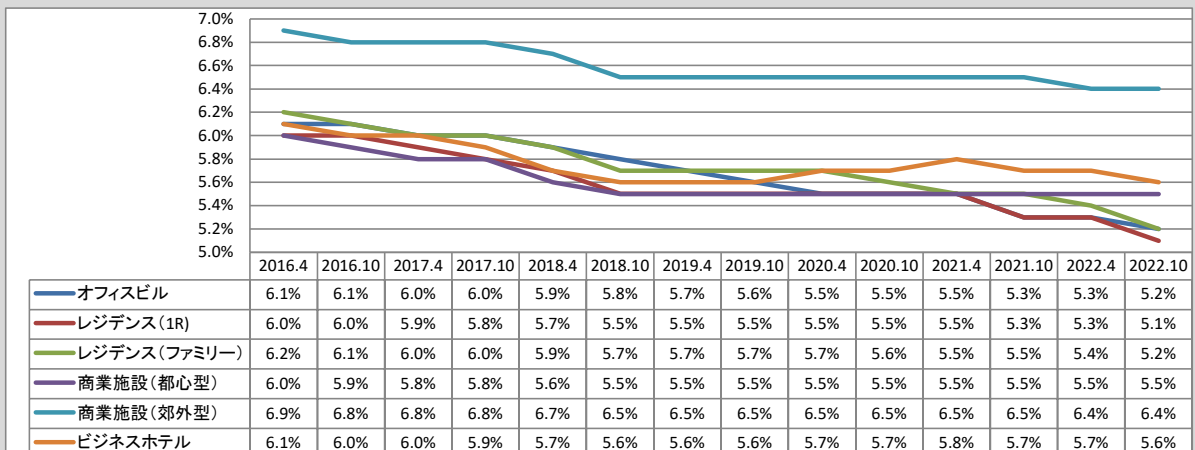
### 平均賃料動向

(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2022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)は全産業でプラス1となり、2022年9月の前回調査から5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たが、約3年ぶりのプラスとなった。県別DIは全産業で、青森県は4ポイント、宮城県は8ポイント、秋田県は6ポイント、山形県は5ポイント、福島県は8ポイント持ち直した。岩手県は横ばいとなった。また、2022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、「緩やかに持ち直している」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、震災復興関連工事の一巡などから、減少している。

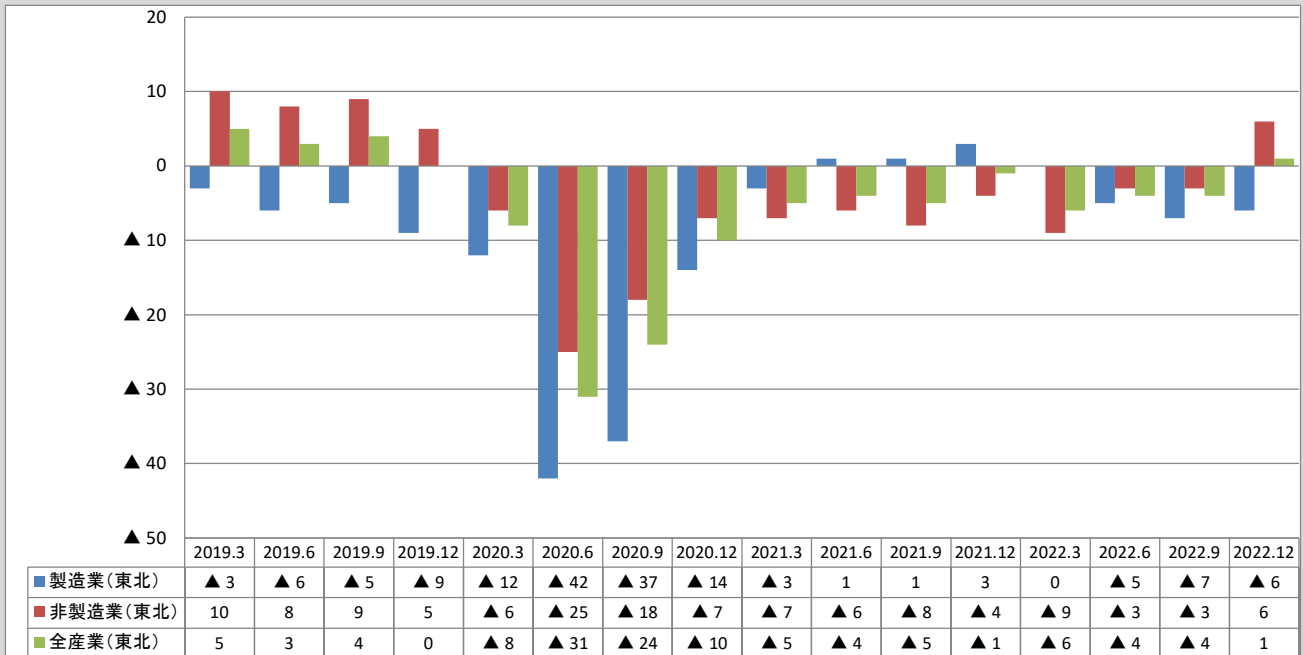
設備投資は、増加している。

個人消費は、新型コロナウイルス感染症の影響などが和らぐ中、持ち直している。

住宅投資は、持ち直しの動きが鈍化している。

生産は、供給制約の影響を受けつつも、総じてみれば持ち直し基調にある。

雇用・所得環境は、改善している。



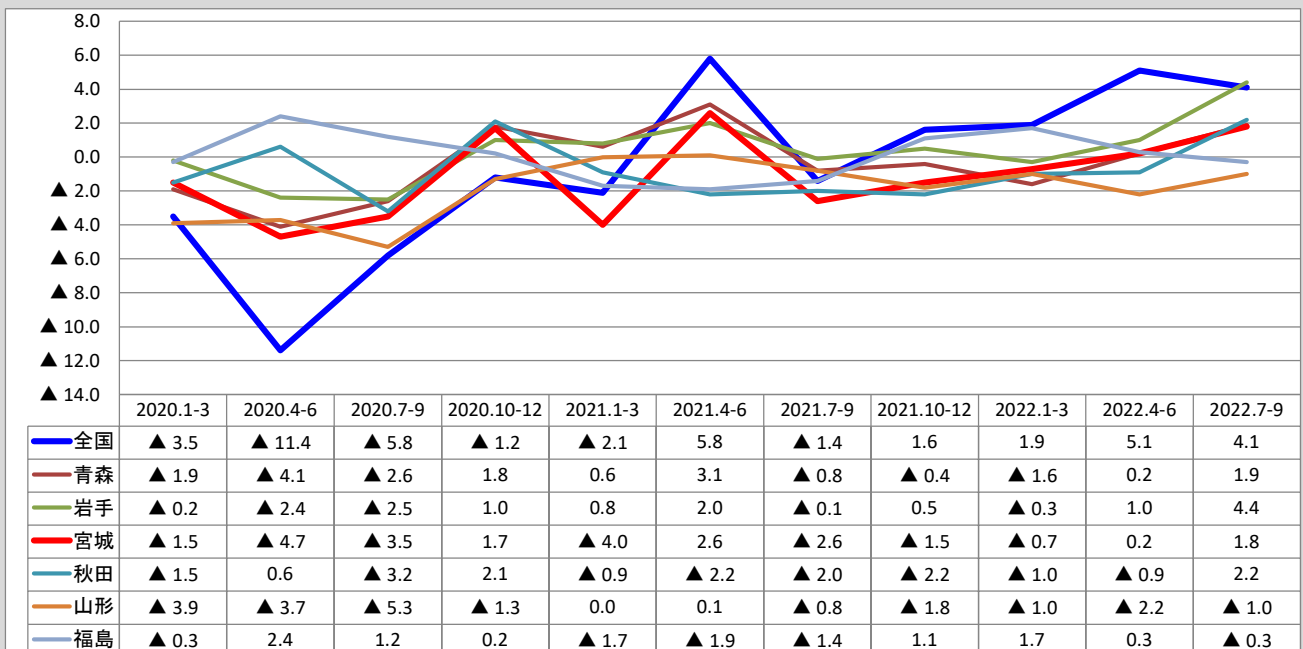
出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

## 《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、小売店販売額が著しく減少した。以降はコロナ禍の状況等により増減を繰り返しており、直近の2022年7-9期は山形県と福島県を除き持ち直している。

百貨店では、家電が減少となった以外は全ての商品別販売額が前年比増加した。

スーパーでは、衣料品、身の回り品、家電、その他の商品が減少となった以外は全ての商品別販売額が前年比増加した。



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
森トラスト総合リート	仙台MTビル	宮城県仙台市宮城野区榴岡 四丁目2-3	1999年3月	2023年2月 2023年8月 2024年2月 予定	15,800百万円	15,800百万円	4.5%	オフィス
みらい	MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市青葉区国分町 一丁目6-9	1991年7月	2022年11月	2,022百万円	2,310百万円	4.3%	オフィス

仙台MTビル



出典：森トラスト総合リート投資法人HP

MIテラス仙台広瀬通り



出典：投資法人みらい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〕

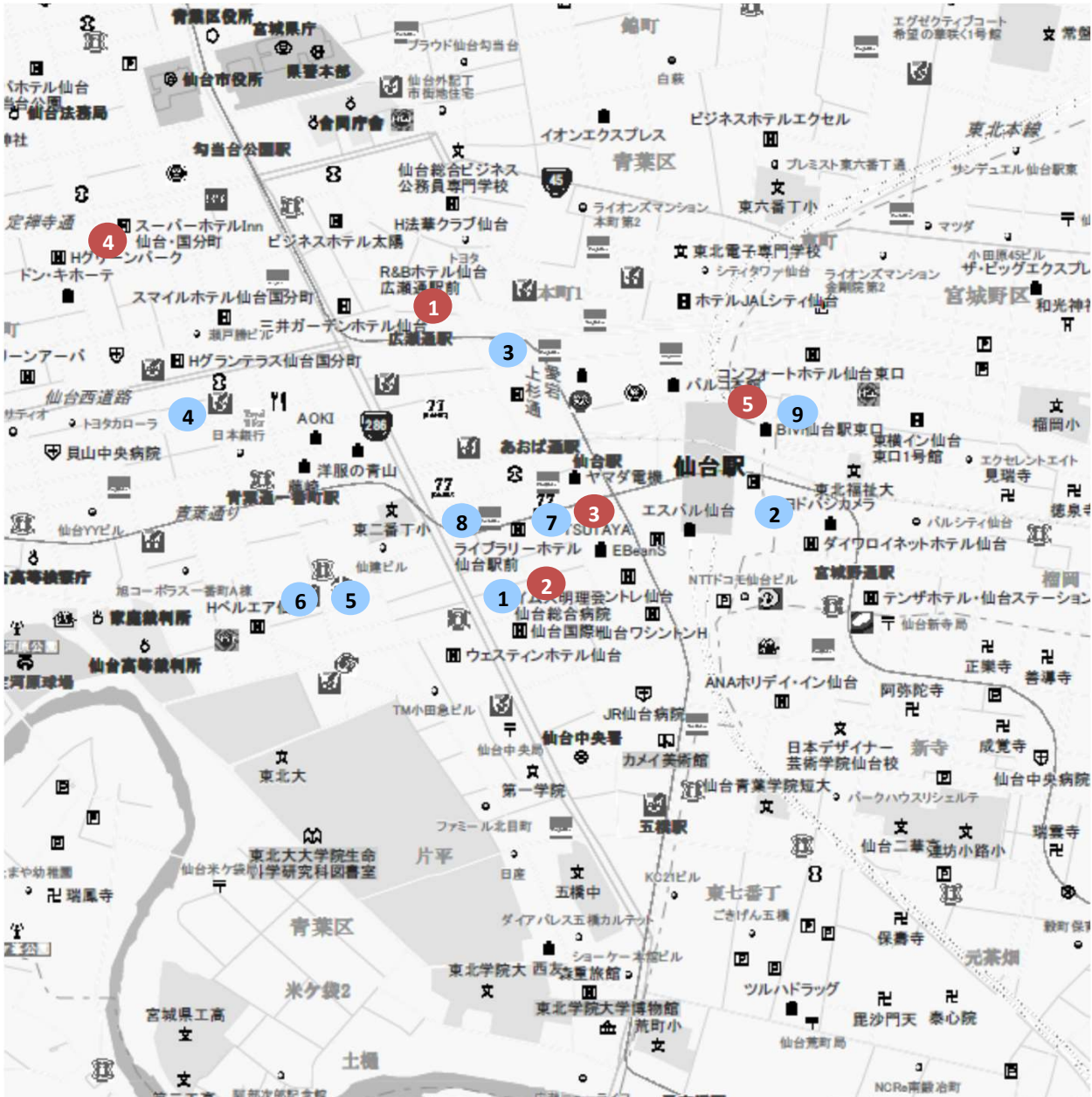
	物件名	所在	建築時期	階数	延床面積
①	アーバンネット 仙台中央ビル	仙台市青葉区 中央4-4	2023年 11月予定	19FB1F	約12,739坪
②	(仮称)ヨドバシ仙台 第1ビル	仙台市宮城野区 榴岡1-3	2023年 4月予定	12F B1F	約22,588坪
③	T-PLUS仙台広瀬通	仙台市青葉区 中央2-11	2023年 4月予定	9F	約1,048坪
④	(仮称)仙台国分町 プロジェクト	仙台市青葉区 国分町1-7	2023年 11月予定	10F B1F	約3,083坪
⑤	(仮称)仙台市青葉区 一番町OFFICE	仙台市青葉区 一番町1-2	2023年 6月予定	13F	約989坪
⑥	仙台中央ビル	仙台市青葉区 一番町2-8	2023年 9月予定	7F B1F	約1,293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
⑨	(仮称)新仙台KSビル	仙台市宮城野区 榴岡2-2	2024年 2月予定	8F	約1,754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	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



(Z111A-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

- 大和不動産塾
- 大和不動産塾BASIC
- 各種セミナーの開催



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@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

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