

東北版 2024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

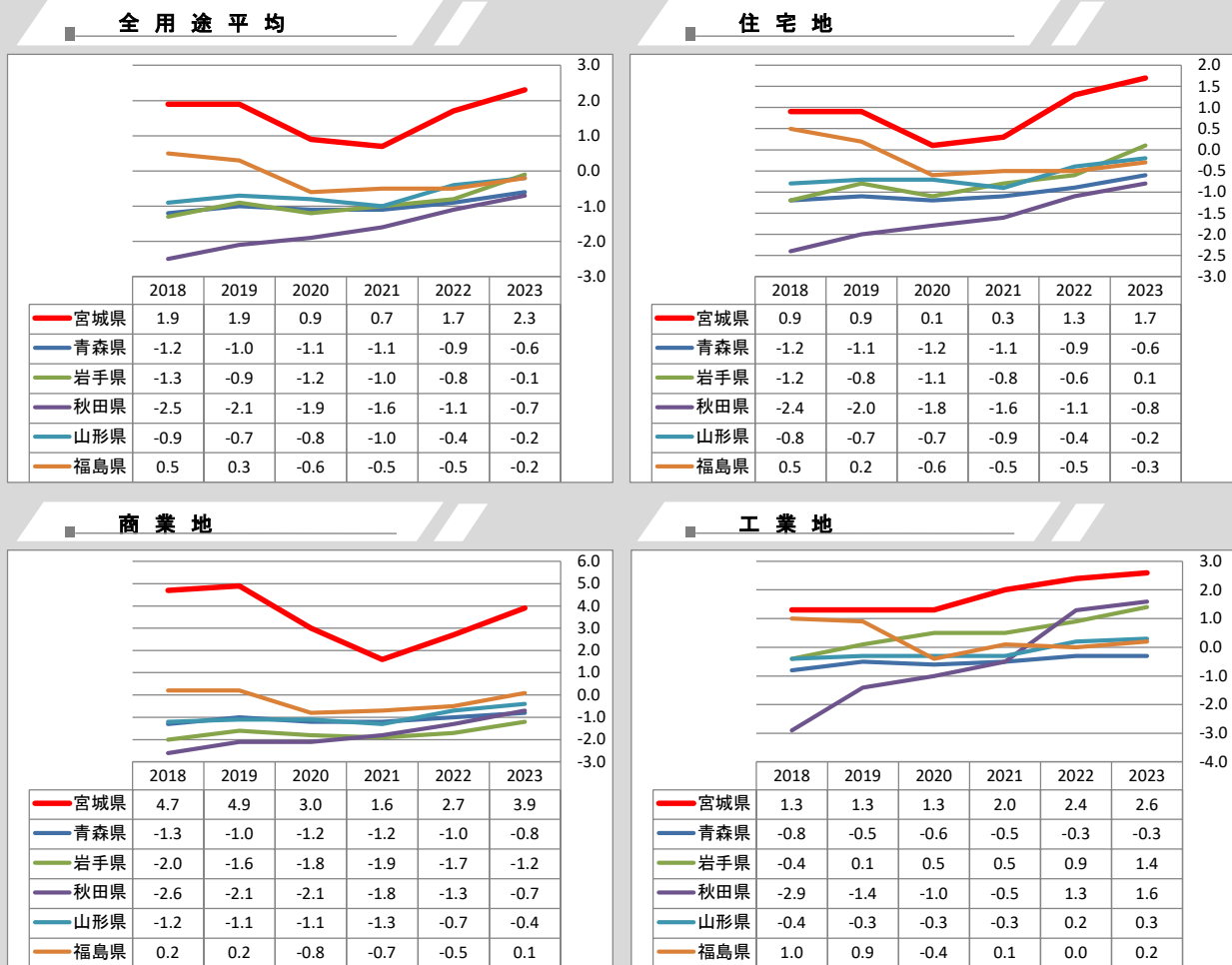
《仙台市における不動産マーケット動向》

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。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。コロナ禍の影響で下落が継続していた中心部のアーケード街の地点は横ばいに持ち直した。
 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、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一部見られる。東北学院大学五橋キャンパス周辺については需要の高まりが見られる。

《地価調査の動向(2023年9月20日発表)》

宮城県の前用途の平均変動率は+2.3%の上昇で、前年度(+1.7%)よりも上昇し、11年連続の上昇となった。仙台市は住宅地、商業地の上昇幅は拡大し、全用途の平均変動率は+7.4%の上昇で前年比+1.5%となった。
 仙台市の住宅地は+7.1%の上昇で前年比+1.2%、商業地は+7.8%の上昇で前年比+2.1%、工業地は+10.6%の上昇で前年比▲0.2%となった。
 福島県は2020年以降は住宅地、商業地の下落が継続していたが、商業地については上昇に転じた。工業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。
 岩手県は住宅地が23年ぶりに上昇に転じた。一方、商業地は30年連続で下落している。
 秋田県、山形県はいずれも下落傾向が続いていたが、工業地については昨年に引き続き上昇となった。
 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[%])》



※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～2023年第3四半期(2023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	0-3%上昇 (前期は0-3%上昇)	△	□	□	□	□	□

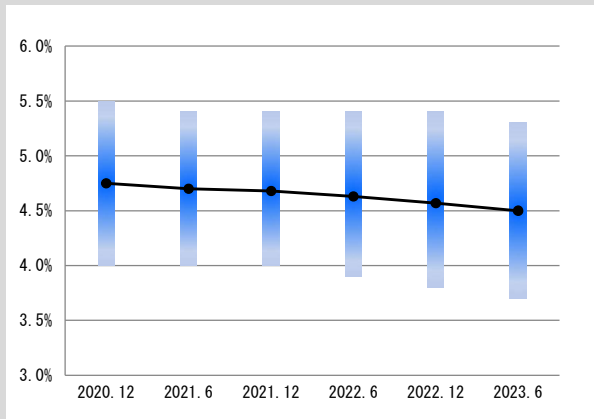
※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

出典: 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

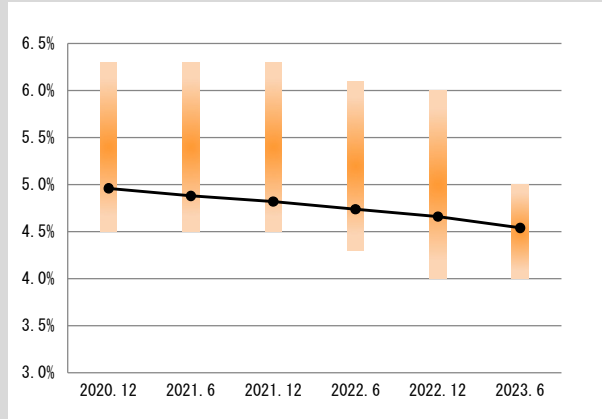
《仙台市におけるJ-REIT還元利回りの推移》

- ・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おり、2023年上期の平均還元利回りは約4.5%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、2023年上期の平均還元利回りは約4.5%である。
- ・商業施設(都市型)の還元利回りは概ね横ばい傾向で推移しており、2023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)の還元利回りは低下傾向で推移しており、2023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、2023年上期の平均還元利回りは約4.8%である。
- ・ホテルの還元利回りは低下傾向で推移しており、2023年上期の平均還元利回りは約4.5%である。

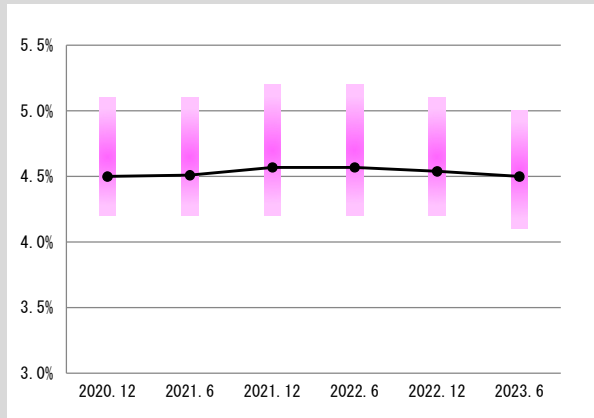
オフィス



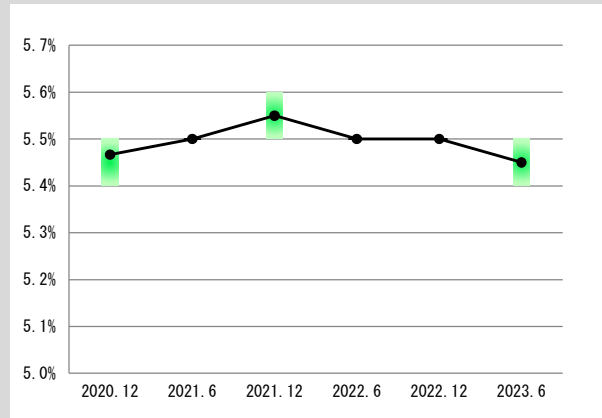
レジデンス(共同住宅)



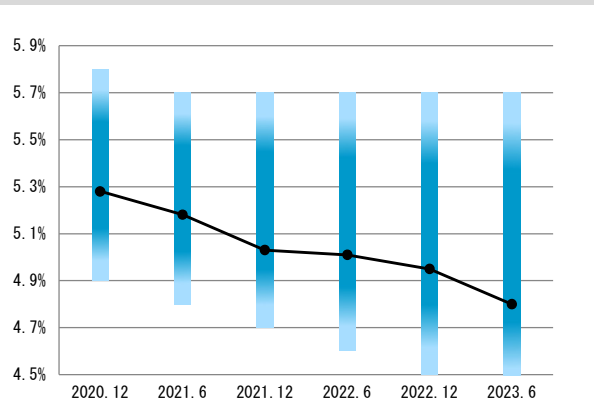
商業施設(都市型)



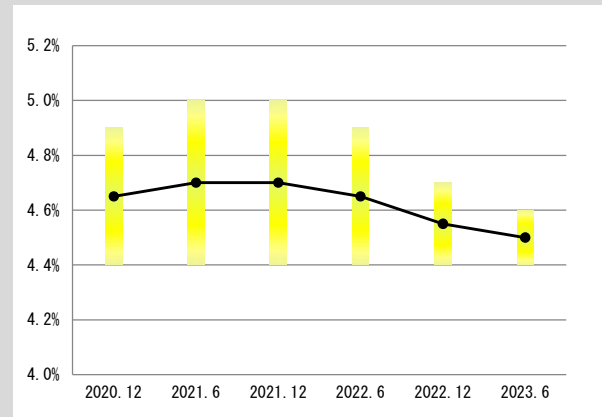
商業施設(郊外型)



物流施設



ホテル



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〉

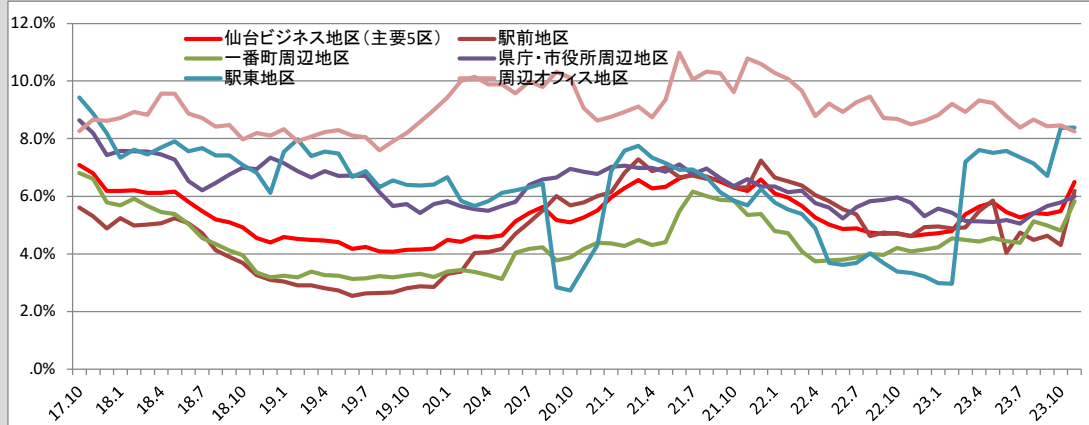
新規の大型オフィスは2017年4月竣工の「野村不動産仙台青葉通ビル」以降は2020年1月竣工の「仙台花京院テラス」まで供給がなかったことから、仙台ビジネス地区(主要5区)の空室率は低下傾向で推移し、2019年9月の空室率は4.07%まで低下した。以降は2021年1月竣工の「JR仙台イーストゲートビル」等の新規供給やコロナ禍の経済活動に関する影響により空室率は上昇し、一時は6%後半にまで上昇したが、その後低下に転じ、2023年2月までは4%後半で推移した。2023年3月以降は新規供給の影響等で上昇しており、2023年11月は6.49%まで上昇した。今後も複数物件の新規供給が控えていること等から空室率のさらなる上昇が懸念される。賃料は概ね横ばいの傾向となっている。

〈期待利回り動向〉

オフィスの期待利回りは▲0.1%の地区と横ばいの地区が混在する結果となった。レジデンスは多くの地方都市で低下がみられた。ホテルは、観光需要の回復から全ての調査地区で低下した。

仙台市内の期待利回りは、全てのアセットについて前回比▲0.1%となっている。

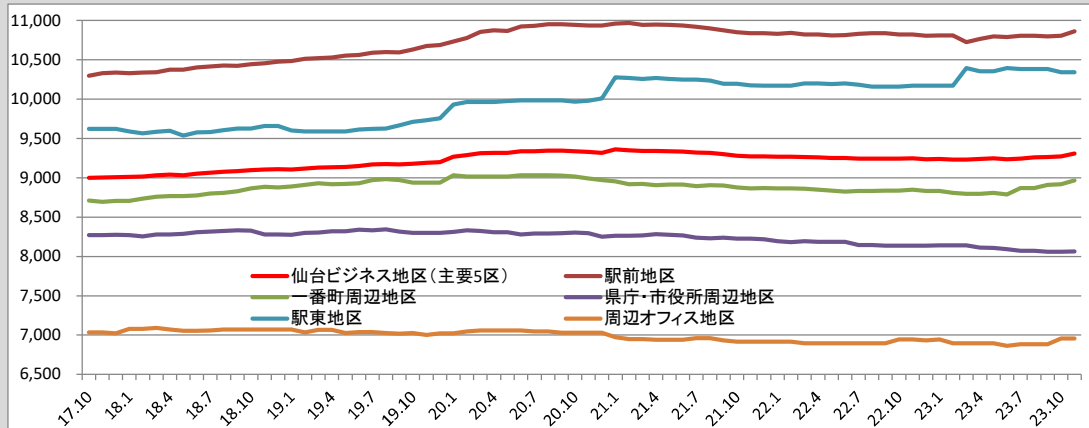
■ 空室率動向



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」

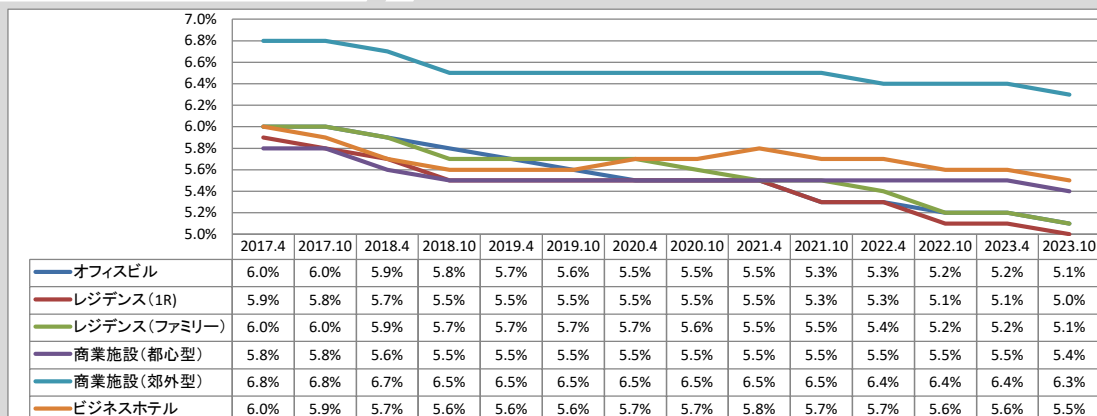
■ 平均賃料動向

(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)》

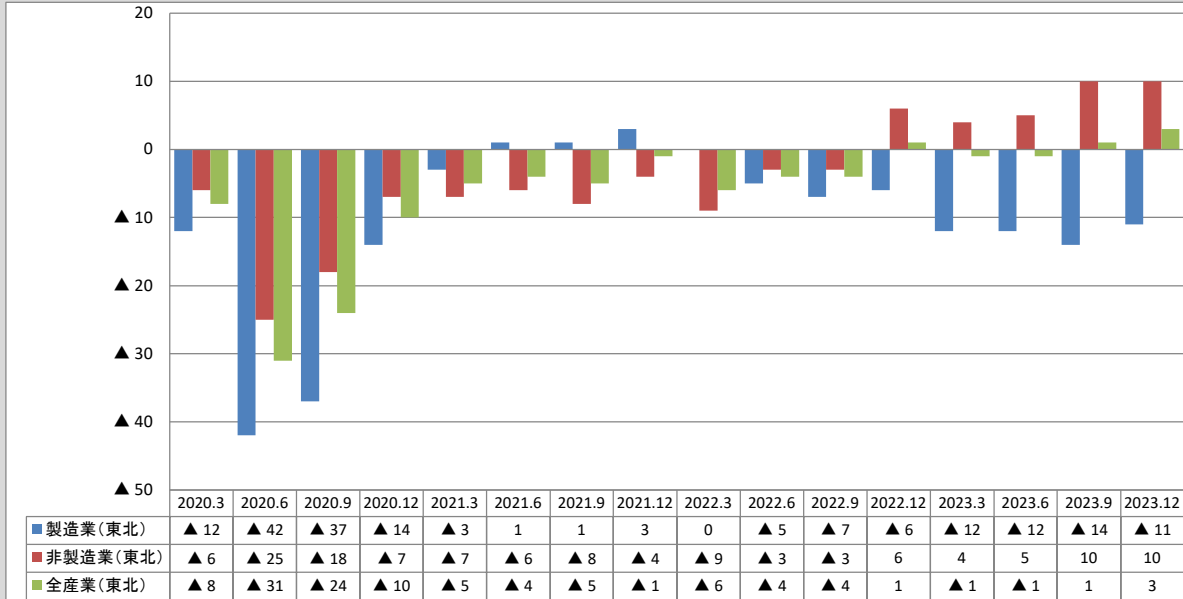
東北6県の2023年12月の企業短期経済観測調査(短観)によると、業況判断指数(DI)は全産業でプラス3となり、2023年9月の前回調査から2ポイント上昇した。2020年3月以降全産業の悪化が続いていたが、2022年12月は約3年ぶりにプラスとなり、その後マイナスに転じたものの、直近2期はプラスとなっている。

県別DIは全産業で、青森県は1ポイント、秋田県は4ポイント、山形県は9ポイント、福島県は3ポイント持ち直し、岩手県は7ポイント、宮城県は5ポイント悪化した。

また、2023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、「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、国土強靱化関連工事や災害復旧工事から、下げ止まっている。
- 設備投資は、増加している。
- 個人消費は、回復している。
- 住宅投資は、弱い動きとなっている。
- 生産は、持ち直しの動きが足踏みしている。
- 雇用・所得環境は、改善している。

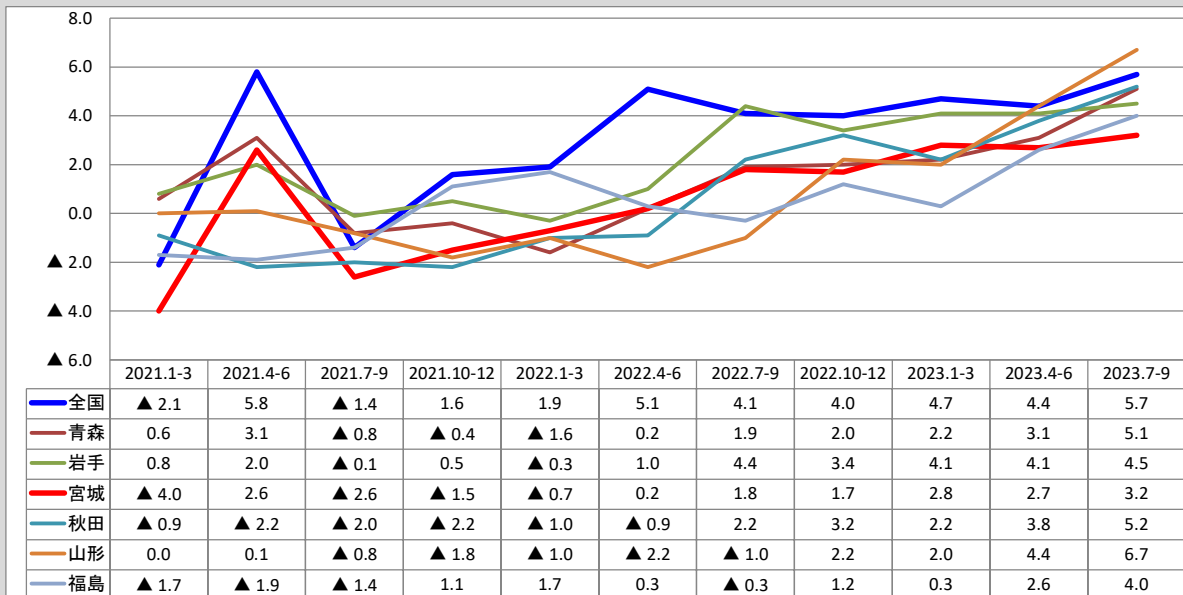


出典: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

《大型小売店販売額の推移(対前年同月比%)》

近年は全国的にコロナ禍の状況等により小売店販売額は増減を繰り返していたが、2022年10-12期以降は東北6県及び全国的に増加している。

百貨店では、身の回り品、食堂喫茶を除き全ての商品別販売額が前年比減少した。
スーパーでは、家具・家電・家庭用品を除き全ての商品別販売額が前年比増加した。



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J-REITの売買事例 2023年8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
インヴィンシブル	天然温泉田沢湖レイクリゾート	秋田県仙北市田沢湖生保内字下高野82番117他	1981年12月 1988年11月	2023年8月	1,475百万円	1,490百万円	6.2%	ホテル
インヴィンシブル	ホテルマイステイズ青森駅前	青森県青森市新町一丁目8番6号	2007年6月	2023年8月	2,445百万円	2,470百万円	5.7%	ホテル
三菱地所物流リート	MJインダストリアルパーク郡山(底地)	福島県郡山市待池台2丁目16番	—	2023年9月	2,000百万円	2,340百万円	4.5%	物流(底地)
日本リート	ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市泉区大沢三丁目1番2	—	2024年3月(予定)	1,990百万円	2,030百万円	4.2%(DR)	商業(底地)

[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
GLP	GLP盛岡	岩手県紫波郡紫波町桜町字浦田59番地	1980年8月	2023年9月	749百万円	749百万円	6.3%	物流
大和証券リビング	ニチケアセンター福島大森	福島県福島市大森字伯父母内21番地3	2007年3月	2023年9月	非開示	357百万円	5.4%	ヘルスケア

天然温泉田沢湖レイクリゾート



出典：インヴィンシブル投資法人HP

MJインダストリアルパーク郡山(底地)



出典：三菱地所物流リート投資法人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〕

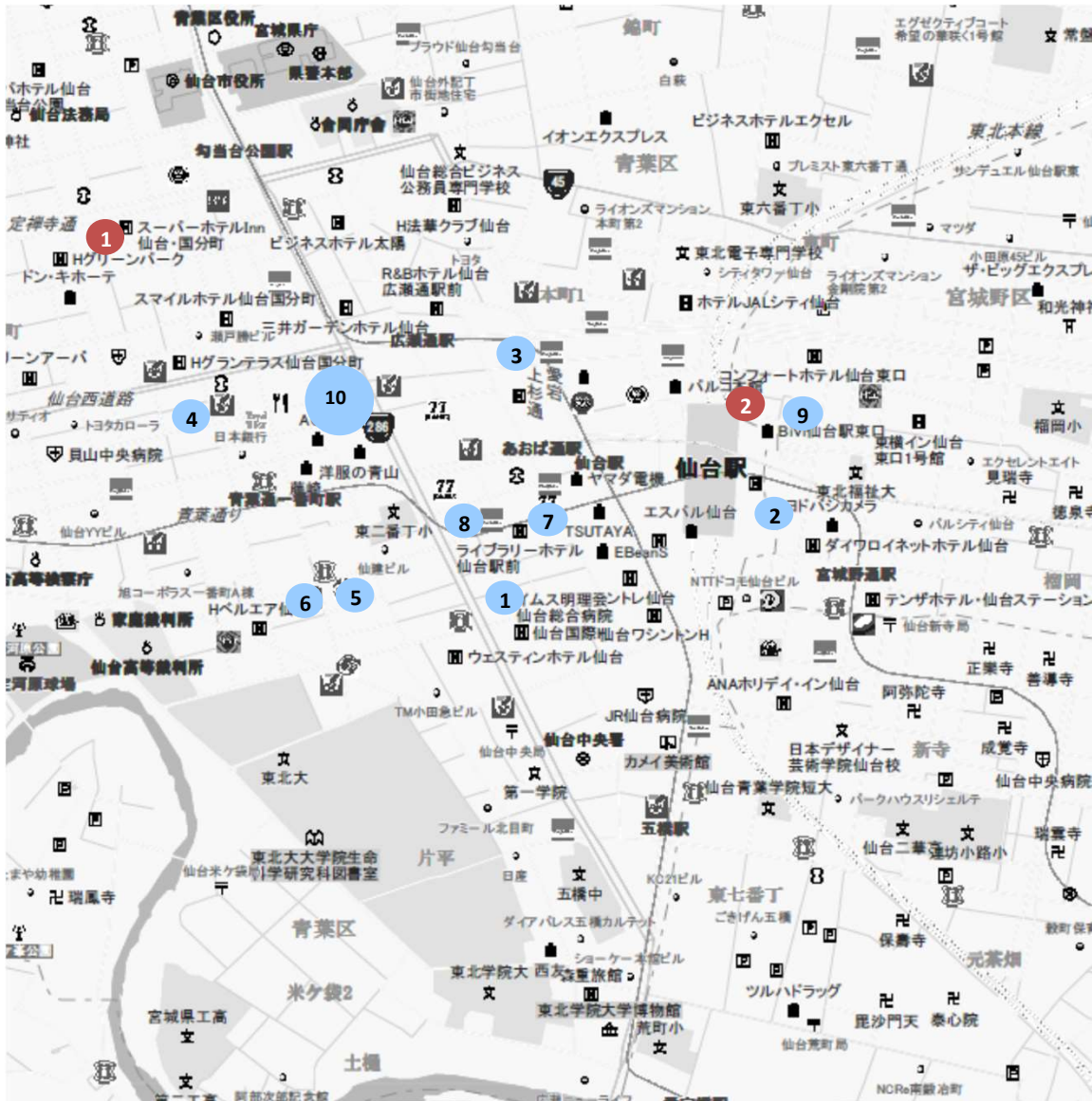
	物件名	所在	建築時期	階数	延床面積
①	アーバンネット 仙台中央ビル	仙台市青葉区 中央4-4	2023年 11月	19F B1F	約12,739坪
②	ヨドバシ仙台 第1ビル	仙台市宮城野区 榴岡1-3	2023年 3月	12F B1F	約22,588坪
③	T-PLUS仙台広瀬通	仙台市青葉区 中央2-11	2023年 4月	9F	約1,048坪
④	ウッドライズ仙台	仙台市青葉区 国分町1-7	2023年 11月	10F B1F	約3,083坪
⑤	M.BALANCE仙台一番町	仙台市青葉区 一番町1-2	2023年 8月	13F	約989坪
⑥	仙台中央ビル	仙台市青葉区 一番町2-8	2023年 9月	7F B1F	約1,484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	仙台中央三丁目 開発事業新築工事	仙台市青葉区 中央3-4	2025年 5月予定	11F B1F	約3,526坪
⑨	(仮称)新仙台KSビル	仙台市宮城野区 榴岡2-2	2024年 1月予定	8F	約1,755坪
⑩	(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	スーパーホテルPremier 仙台国分町天然温泉	仙台市青葉区 国分町2-13	2023年6月	14F	約1,117坪 184室
②	(仮称)スーパーホテル 仙台駅前東	仙台市宮城野区 名掛丁203-11	2024年7月 予定	9F B1F	約738坪 113室

出典：各ホテルの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

- 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_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