

東北版 2025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、13年連続の上昇となったが、建築費高騰等の影響により、上昇率は前年より縮小した。住宅ローン金利、住宅取得支援施策等に支えられ、住宅地の需要は概ね堅調である。

仙台市の商業地の地価も、上昇傾向が続いており、12年連続の上昇となり、上昇率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、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の兆しも見られる。

《地価調査の動向(2024年9月18日発表)》

宮城県の全用途の平均変動率は+2.2%の上昇で、前年度(+2.3%)よりも縮小したが、12年連続の上昇となった。仙台市は商業地、工業地の上昇幅は拡大し、全用途の平均変動率は+7.1%の上昇となったが、上昇率は縮小した。仙台市の住宅地は+6.3%の上昇で前年比▲0.8%、商業地は+7.9%の上昇で前年比+0.1%、工業地は+13.1%の上昇で前年比+2.5%となった。

福島県は住宅地が5年連続の下落となり、商業地及び工業地が2年連続の上昇となった。

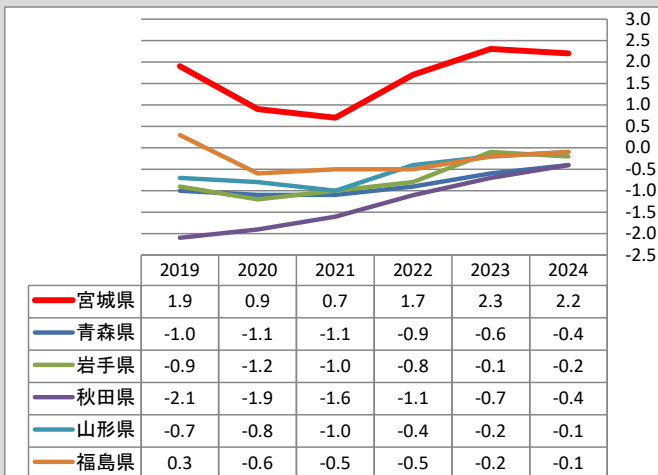
岩手県は住宅地が2年ぶりに下落に転じ、商業地は31年連続の下落となった。工業地は6年連続の上昇となった。

秋田県、山形県は住宅地及び商業地は下落が続いているが、工業地については3年連続の上昇となった。

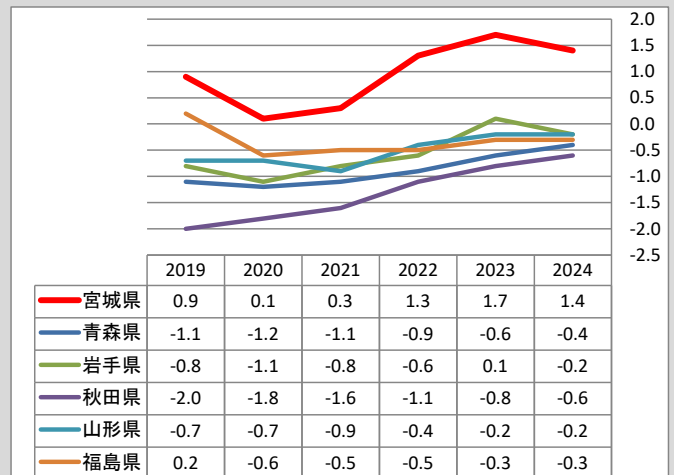
青森県はいずれの用途も下落傾向が続いている。

《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[%])》

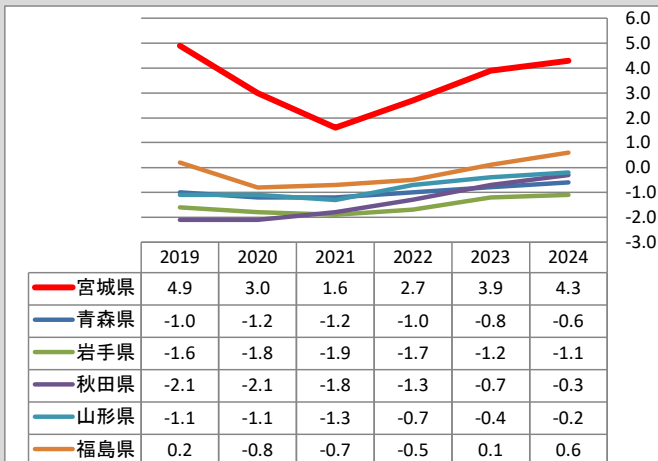
全用途平均



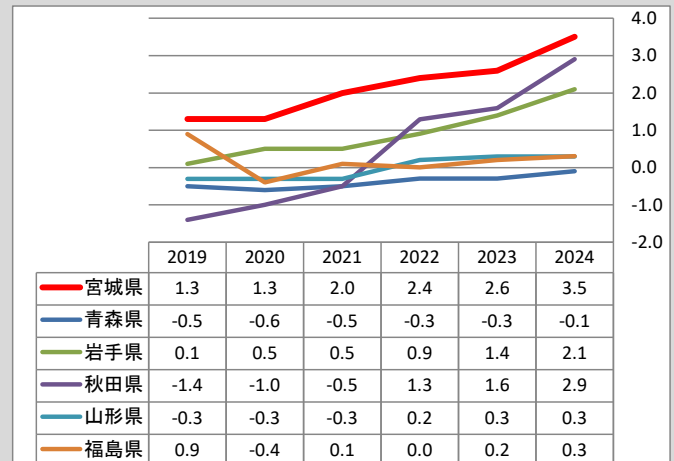
住宅地



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～2024年第3四半期(2024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)	△	□	□	□	△	□

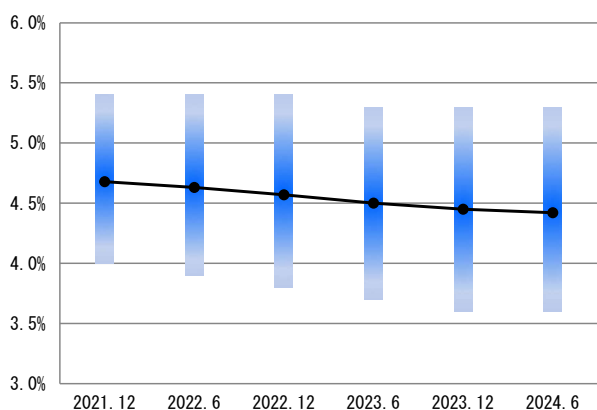
※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

出典: 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

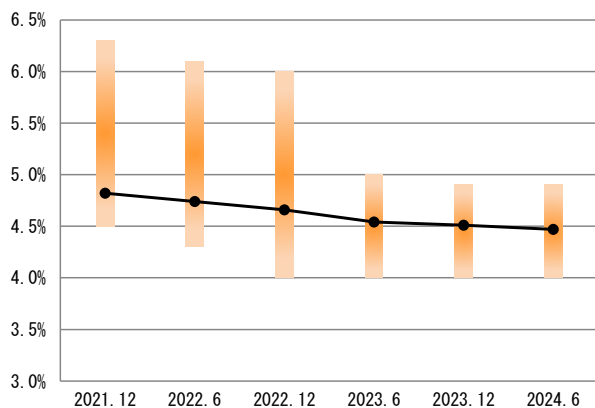
《仙台市におけるJ-REIT還元利回りの推移》

- ・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、2024年上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おり、2024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)の還元利回りは低下傾向で推移しており、2024年上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おり、2024年上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おり、2024年上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おり、2024年上期の平均還元利回りは約4.5%である。

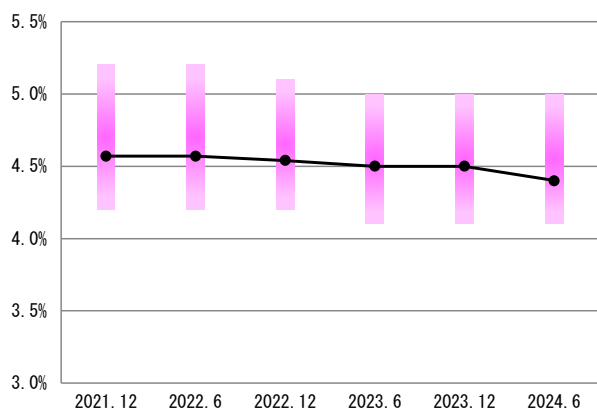
オフィス



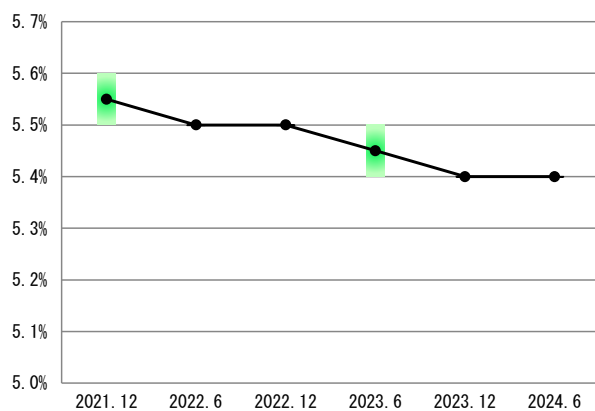
レジデンス(共同住宅)



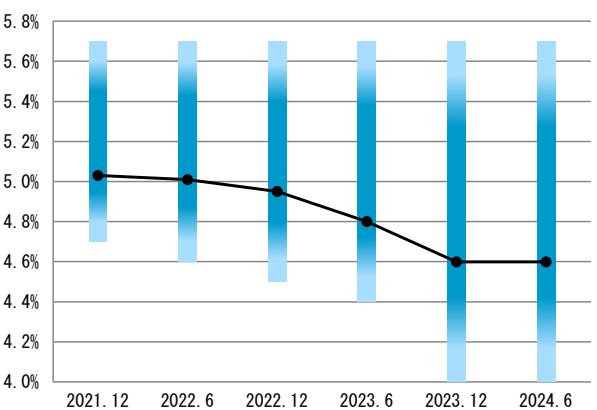
商業施設(都市型)



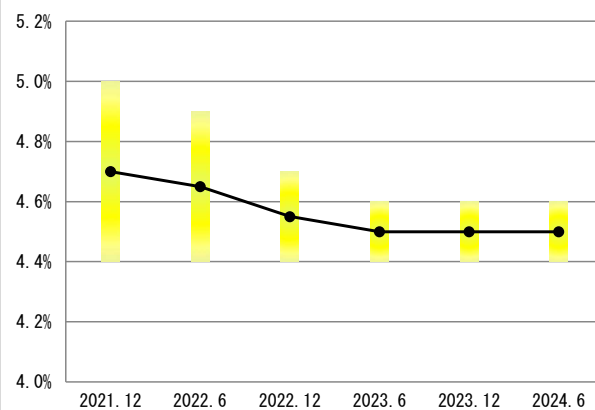
商業施設(郊外型)



物流施設



ホテル



《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〉

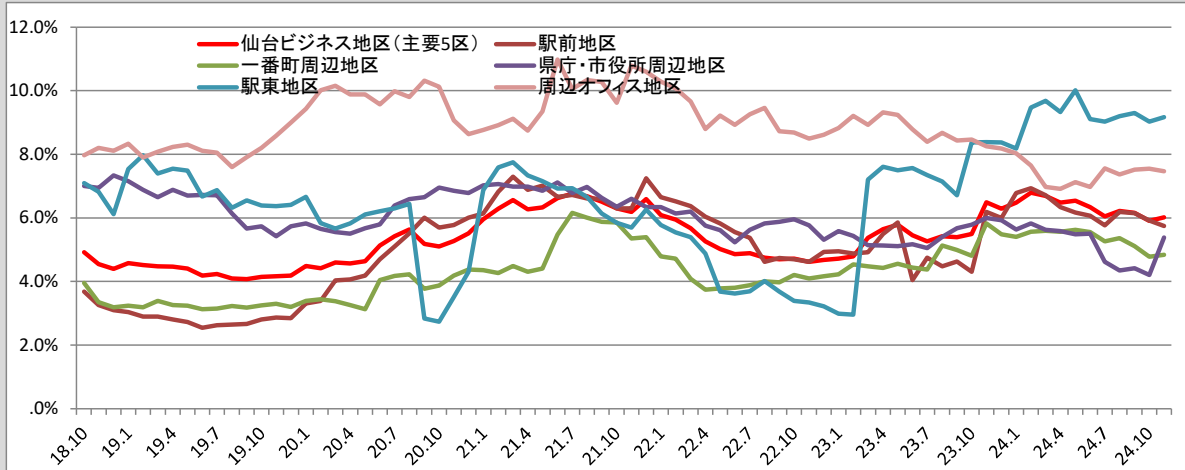
2020年以降のコロナ禍においては、経済活動に関する影響により一部で解約の動きが見られたほか、2021年1月竣工の「JR仙台イーストゲートビル」等の新規供給の影響により空室率は上昇し、一時は6%後半にまで上昇したが、その後空室消化が進んだことから低下に転じ、2023年2月までは4%後半で推移した。2023年3月以降は新規供給の影響等で再び上昇しており、2024年2月には6.79%まで上昇したが、オフィス需要の大きな緩みはみられず、その影響は限定的なものとなっている。今後も複数物件の新規供給が控えているものの、新規供給は抑制傾向となるため、徐々に空室消化が進み、空室率は低下傾向になると考えられる。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すべての調査地区で前回比横ばいとなった。レジデンス、商業施設(都心型・郊外型)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。ホテルは、観光需要等の回復から多くの調査地区で低下が見られた。

仙台市内の期待利回りは、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。

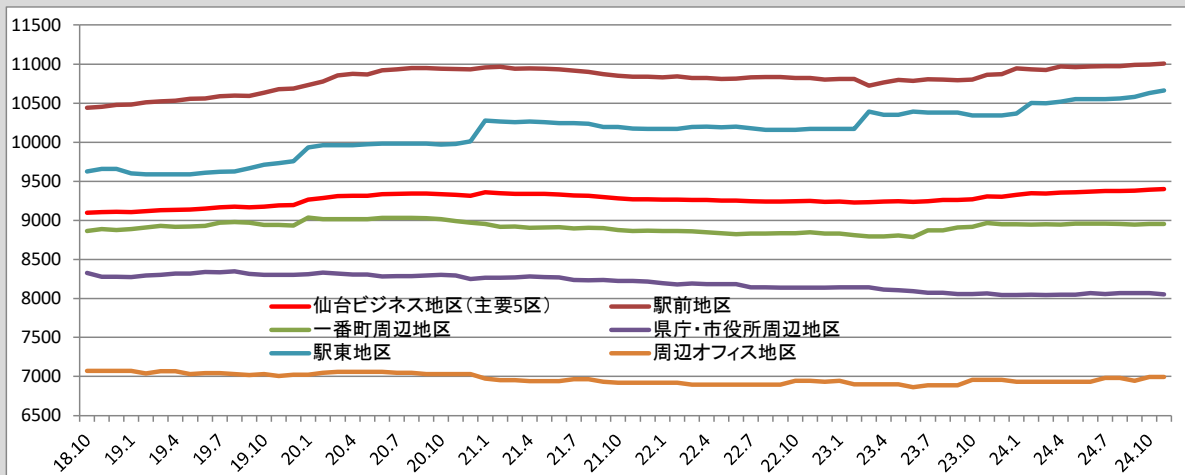
空室率動向



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」

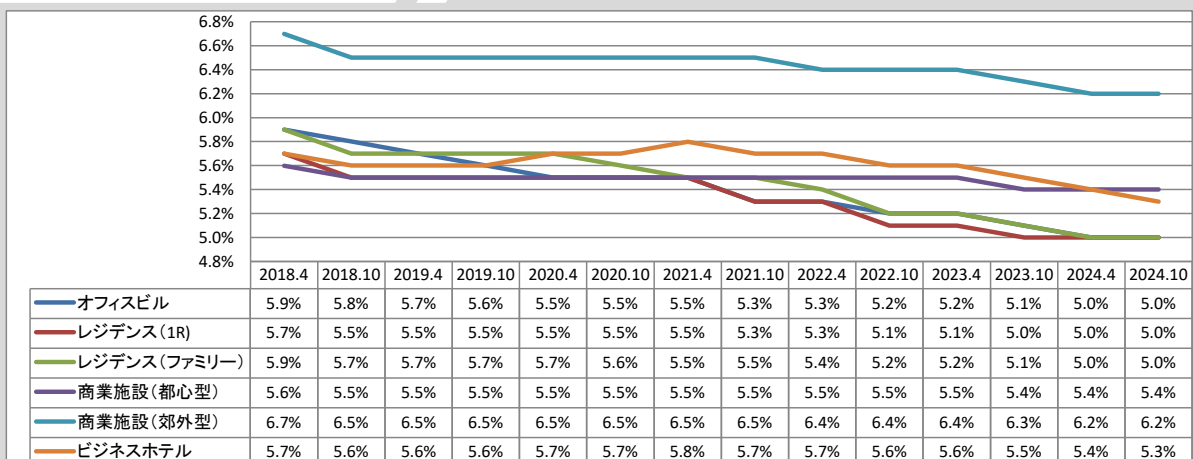
平均賃料動向

(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)



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)

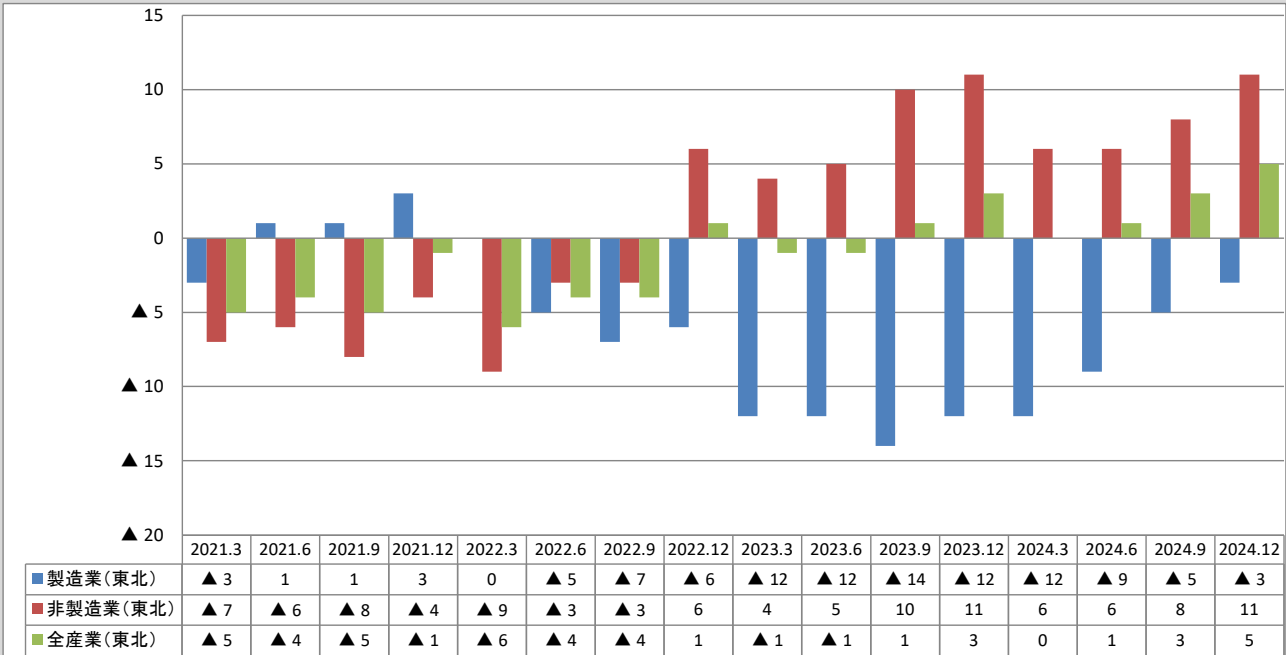
《日本銀行 企業短期経済観測調査(短観)》

東北6県の2024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5ポイントとなり、2024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6期はプラスが続いている。

県別DIは全産業で、青森県は3ポイント悪化し、宮城県は11ポイント、秋田県は5ポイント、岩手県及び山形県並びに福島県は1ポイント持ち直した。

また、2024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。

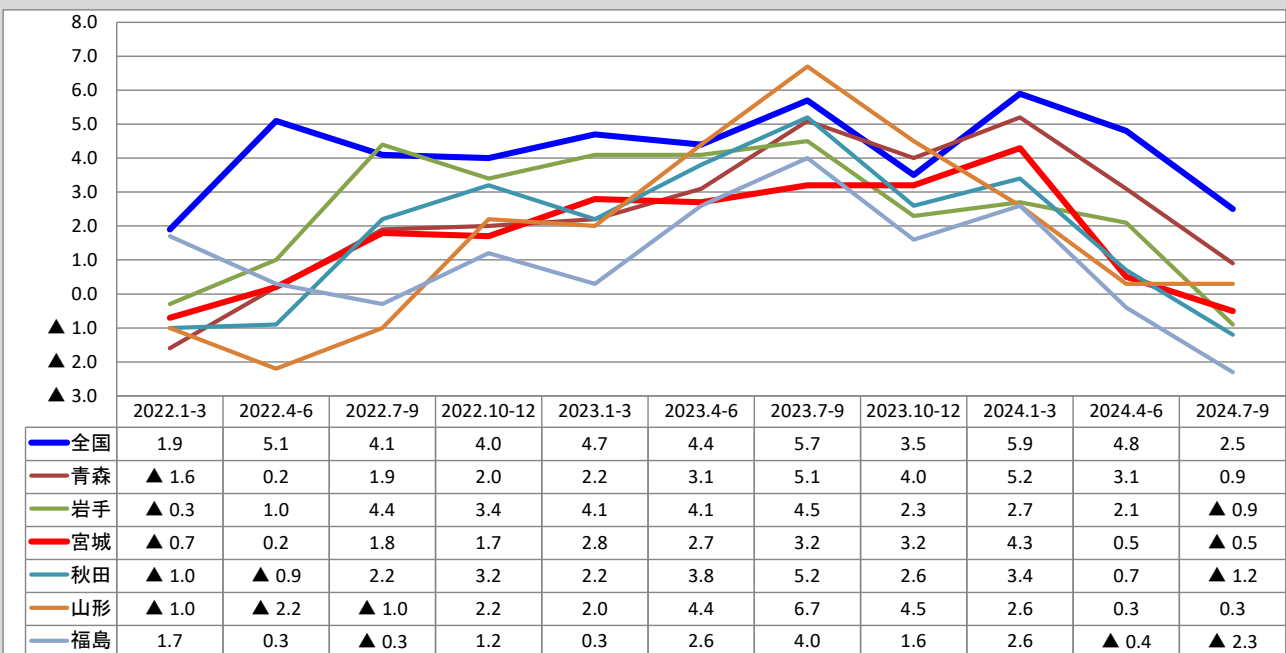
- 【さくらレポート～東北地域の金融経済概況～】
- 公共投資は、弱め動きとなっている。
 - 設備投資は、増加している。
 - 個人消費は、緩やかに回復している。
 - 住宅投資は、弱い動きとなっている。
 - 生産は、持ち直しの動きが足踏みしている。
 - 雇用・所得環境は、改善している。



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、直近では岩手県、宮城県、秋田県、福島県が下落に転じ、青森県、山形県についても増加率は横ばい又は縮小している。



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 2024年6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
エスコンジャパンリート投資法人	支倉メディカルビル	宮城県仙台市青葉区支倉町1番31	2013年3月	2024年6月	1,400百万円	1,480百万円	4.5%	その他(診療所)
インヴィンシブル投資法人	アートホテル青森	青森県青森市本町二丁目1番26号	1996年6月	2024年7月	5,672百万円	5,730百万円	5.8%	ホテル
マリモ地方創生リート投資法人	ドーミー弘前	青森県弘前市大字富田一丁目8番地1	2023年2月	2024年9月	741百万円	797百万円	5.5%	レジデンス
タカラレーベン不動産投資法人	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市宮城野区榴岡三丁目2番1号	2001年2月	2024年9月	1,350百万円	1,380百万円	4.0%	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
三菱地所物流リート投資法人	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市栄二丁目202番4	2009年3月	①2024年4月 ②2024年9月 ※	10,000百万円	7,850百万円	4.4%	物流
GLP投資法人	GLP 郡山 I	福島県郡山市喜久田町卸三丁目2番地2	2008年8月	2024年9月	6,250百万円	4,730百万円	5.0%	物流
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(予定)	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(予定)	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(予定)	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(予定)	2,200百万円	2,030百万円	4.3%	レジデンス

※2024年4月に準共有持分51.0%を売却し、2024年9月に準共有持分49.0%を売却。

ドーミー弘前



出典：マリモ地方創生リート投資法人HP

TLRレジデンス仙台東



出典：タカラレーベン不動産投資法人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〕

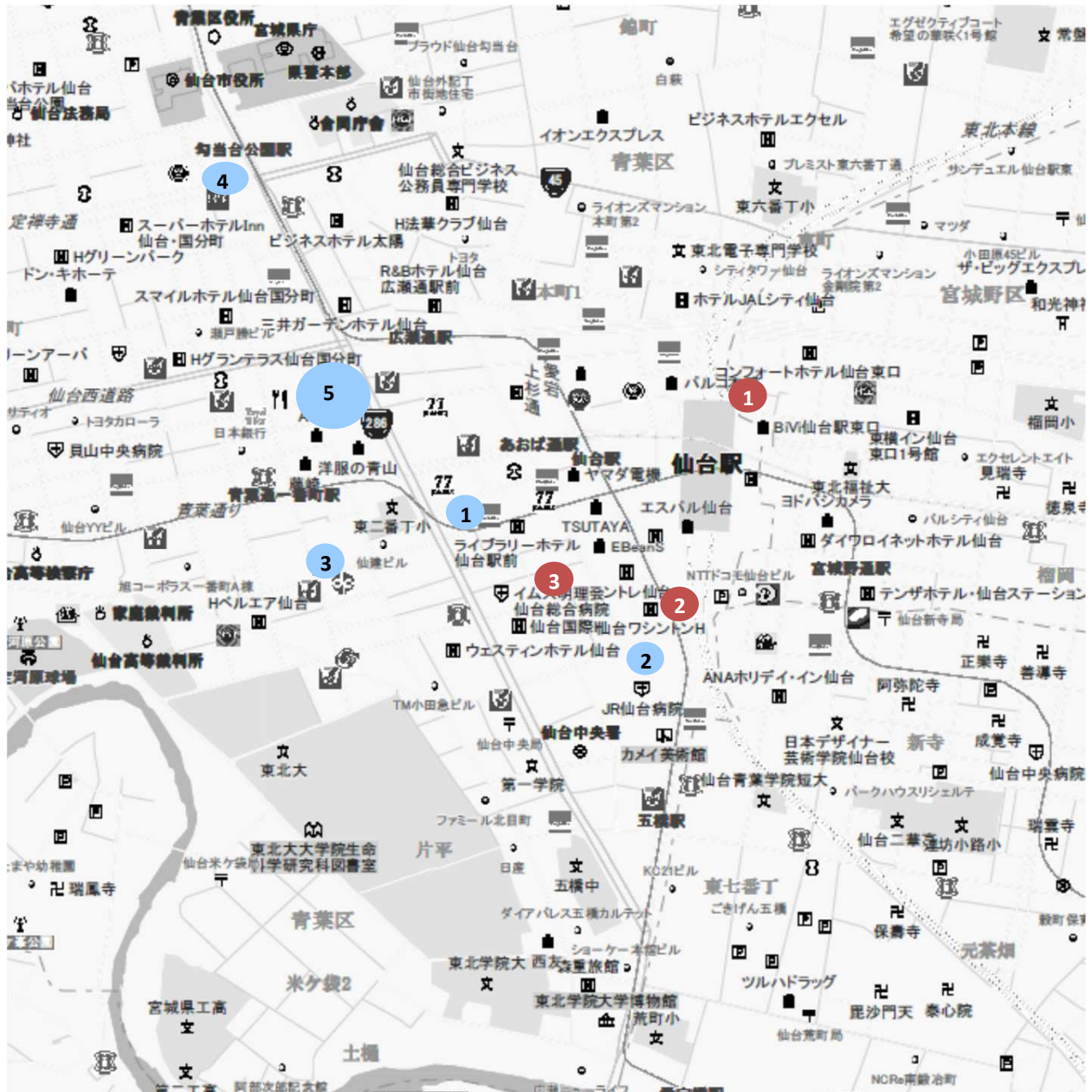
	物件名	所在	建築時期	階数	延床面積
①	NANT仙台南町	仙台市青葉区中央3-4	2025年5月予定	11F B1F	約3,526坪
②	IamroN仙台	仙台市青葉区中央4-9	2026年1月予定	7F	約1,098坪
③	(仮称)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画新築工事	仙台市青葉区一番町2-3	2027年3月予定	12F B1F	約3,418坪
④	仙台第一生命ビルディング建替計画	仙台市青葉区国分町3	2028年予定	13F B1F	約4,901坪
⑤	(仮称)一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業(南街区・北街区)	仙台市青葉区一番町3-7	南街区 2035年予定 北街区 2029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 容室数
①	スーパーホテル仙台駅東口天然温泉	仙台市宮城野区名掛丁203-12	2024年9月	9F B1F	約738坪 114室
②	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
③	(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 —

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