

# Solution Market Report

Real Estate Market  
In Major Cities  
Of Japan

Q3-2011

全国主要都市  
マーケット・レポート

調査対象期間:

平成23年第3四半期(7~9月)



東急リバブル株式会社  
ソリューション事業本部

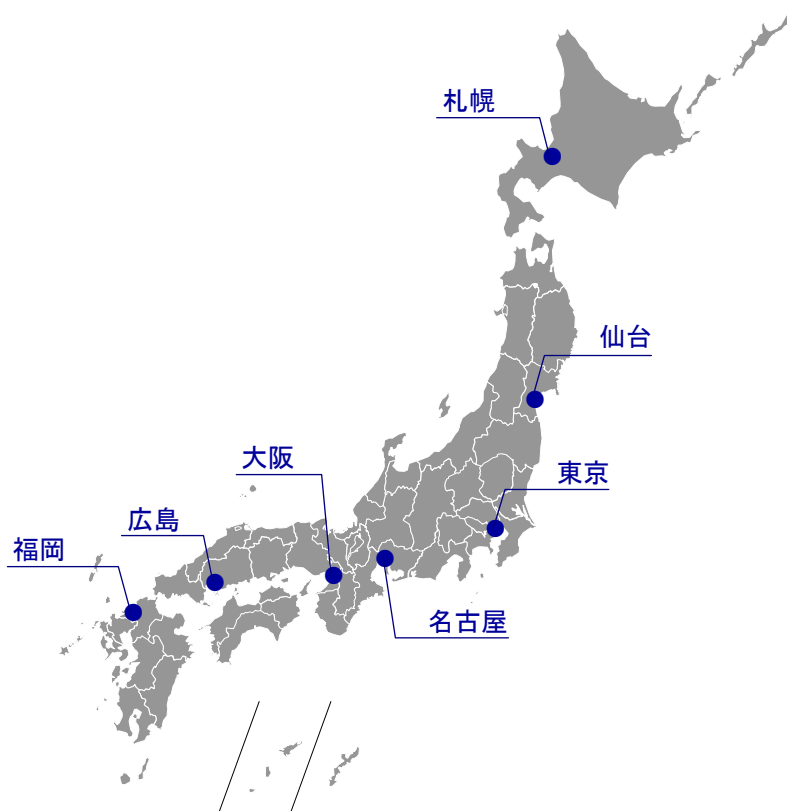
※本レポートは、公表されている資料や地元不動産業者等からのヒアリング等の入手可能な情報にもとづき作成し、調査対象期間における不動産市況を概括的に示したものです。

よって、本レポートの内容は、市場の実態の全ての事象を正確に捉えたものではなく、記載された情報の正確性や有効性、将来性を保証するものではありません。




なお、本レポートの内容は予告なく変更となる場合があります。

- CONTENTS -

主要都市の概況	3
東京都区部	4
大阪市	13
名古屋市	22
札幌市	31
仙台市	40
広島市	49
福岡市	58



●主要都市の概況(推定)

凡例： 上昇・増加 下落・減少・低下 横ばい  
  

		東京	大阪	名古屋	札幌	仙台	広島	福岡
地価	商業地							
	住宅地							
居住用不動産	一戸建	エンド価格						
		マンション	エンド価格					
	用地需要							
オフィスビル	賃貸	空室率						
		賃料						
	取引価格							
レジデンス	賃料							
	取引価格							
店舗	賃料							
倉庫	賃料							

※本頁に示した概況は、弊社が本レポートの各指標をもとに総合的に判断し推定したものです。よって、その内容は、全ての個別の取引事案に当てはまるものではなく、また、その将来を保証するものではありません。また、本頁の内容は予告なく変更となる場合があります。



# 仙台市

SENDAI

- 宮城県の中部に位置する県庁所在地で、5の区から成る政令指定都市
- 東北地方の最大都市

- 【交通】 東京まで新幹線で約1時間40分
- 【人口】 約104万人 (2011年10月1日現在の推計)  
過去10年間で約4%増加
- 【産業】 石油化学、印刷・出版、食品加工、物販・サービス など
- 【景気】 震災関連特需による押し上げ効果もあって、被災地以外の地域では震災前を上回る水準にまで復してきているほか、被災地の一部でも経済活動再開の動きがみられるなど、全体として回復している  
出所：日本銀行「地域経済報告(2011年10月) 東北」



## 仙台の不動産概況 Q3-2011

- ◎震災復興需要により住宅地・戸建・マンション取引の増加基調が続いており、価格は上昇基調
- ◎オフィスは都心築浅ビルを中心に入居が進んでいるが、全体的な市況は不安定であり売買取引は低調
- ◎レジデンスは賃貸市況が大幅に改善され、投資家の引合いが増加

土地	商業地	↘	都心部の築浅オフィスのテナント需要は増加するも、投資意欲は低調で、地価は弱含み基調
	住宅地	↗	被災者の住宅需要の増加が継続し、住宅地価は上昇傾向
居住用不動産	一戸建	↗	新築・中古ともに被災者を中心とした需要が継続し、価格は上昇基調
	マンション	↗	新築マンションの売行きは震災需要によりおおむね堅調、中古は需給が逼迫し価格が上昇
オフィスビル	賃貸	→	好条件の築浅・大型ビルへの入居が進んでいるが、既存築古ビルの需要は弱く、賃料は横ばいまたは弱含み
	売買	↘	オフィス市況は未だ不安定な状態で取引は低調だが、地元法人の実需ニーズがみられる
レジデンス	賃貸	↗	震災需要により賃貸マンションの引合いが高い水準で推移し、賃料はやや上昇基調
	売買	↗	入居状況が大幅に改善されたことから、地元投資家を中心に投資用レジデンスの引合いが増加

土地

1. 商業地

都心部の築浅オフィスのテナント需要は増加するも、投資意欲は低調で、地価は弱含み基調

- 全体感としては、2011年3月に発生した東日本大震災以降、都心部の築浅オフィスへの移転需要が急増し、稼働状況は大きく改善されたが、多数を占める築古物件の稼働状況は芳しくなく、オフィス市況は横ばいで推移している。よって、地元ならびに県外の大手資本ともに保有リスクを理由にオフィスビル等への投資意欲は低い状態であり、取引は低調で、地価は弱含み基調で推移している。
- 商業地においても、マンション等の住宅用地となりうる土地や事務所・倉庫等の実需の事業用地への引合いは出てきており、今のところは具体的な取引は見受けられないものの、今後はこのような土地取引の増加が期待されている。

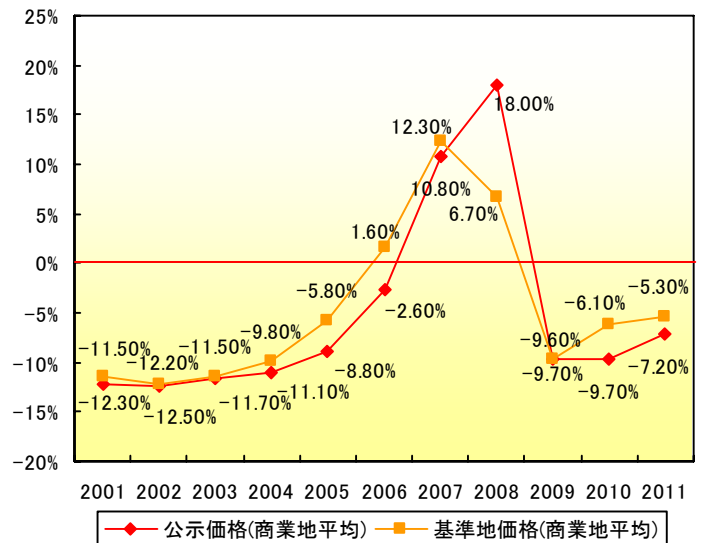
2. 住宅地

被災者の住宅需要の増加が継続し、住宅地価は上昇傾向

- 震災発生後、被災者の住宅取得ニーズが発生し、4月以降はその動きが急激に増加したまま現在も継続している。仙台では沿岸部の居住者が地元近隣エリアで住宅を求めるケースや、沿岸部から内陸部への移転する動きが両方みられ、郊外の開発分譲地を含め、市内全体ならびに多賀城市などの近隣都市でも需要が増加している。よって、住宅地の需給は逼迫しており、価格は上昇傾向にある。今後は、被災した建物を行政の負担で解体する動きが出てくることから、解体後の更地の売却が注目されている。
- 震災以降、新築マンション需要が高まり、都心近郊や郊外の新築物件はおおむね順調に販売が進んでおり、各デベロッパーは用地取得に前向きな姿勢である。マンション分譲事業の市場参加者は、全国区の手先デベロッパー数社に加え、地元以外の中小デベロッパーも市場に参加する動きがみられる。しかし、建築コストの上昇等の影響により強気の仕入価格が出しづらい状況であり、用地の購入にあたっては慎重な姿勢となるため、用地価格の上昇には至っていない模様である。
- 地元および首都圏等の不動産業者やハウスメーカーは建売用地の取得に意欲的であり、建売業者の中では、福島県にあった事業拠点を仙台に移す動きもみられるなど、競争が激しくなっている。

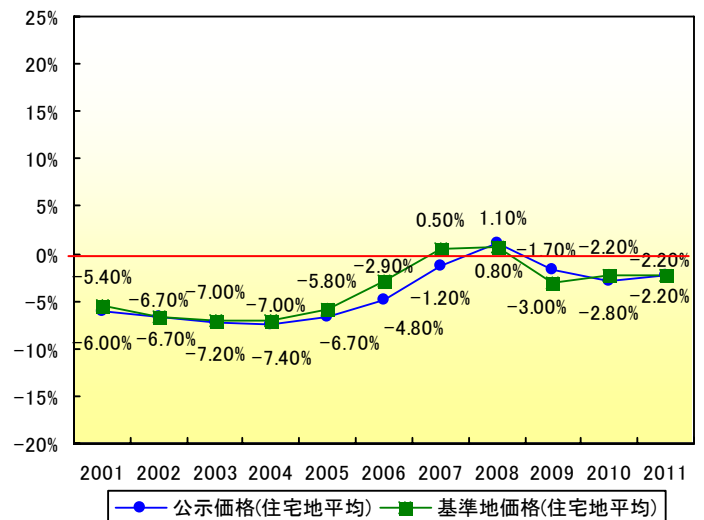
■仙台市 商業地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



■仙台市 住宅地 地価推移(対前年比)

資料:国土交通省「地価公示」「都道府県地価調査」



居住用不動産

1. 戸建市況

新築・中古ともに被災者を中心とした需要が継続し、価格は上昇基調

(1) 新築戸建

●震災後、新築戸建(または建築条件付土地)の需要は増加し、好調な取引が続いている。  
取引相場価格は市中心部近隣の駅徒歩圏で3,000万円台、郊外のバス便で2,000万円台が中心である。

(2) 中古戸建

●中古戸建は、震災以降、急激に増加した被災者需要が現在も継続しており、在庫は非常に少ない状態である。よって、取引価格は上昇基調で推移している。  
取引相場価格は2,000万円前後が中心となっている。

2. マンション市況

分譲マンションの売行きは震災需要によりおおむね堅調  
中古は需給が逼迫し価格が上昇

(1) 新築マンション

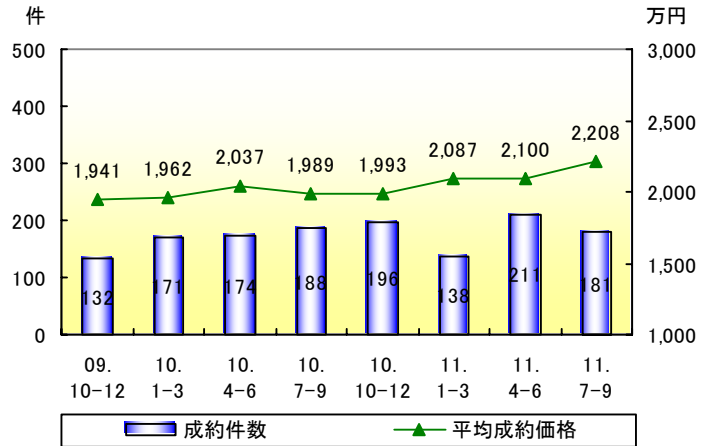
●新築マンションは震災後の被災者を中心に需要が高まっており、売行きが好調なため在庫物件はほとんどなくなった模様である。新規の販売状況も好調であり、都心立地で価格が4,000万円を越えるような高価格帯の物件は引続き引合いが弱い、全体的にはおおむね順調な売行きとなっている。よって、立地条件に優れた物件では販売価格がやや上ぶれしているケースも見受けられる。  
ファミリータイプの分譲価格は、都心近郊で2,000万円台後半(専有坪単価120~150万円)、郊外で2,000万円台前半(専有坪単価100~120万円)が中心である。

(2) 中古マンション

●中古マンションの需要は中古戸建同様に非常に強く、取引が堅調に推移している。  
売買仲介各社ともに在庫物件が少なく、需給が逼迫している状態が続いているため相場価格は上昇傾向にある。  
取引相場価格は1,500万円前後が中心となっている。

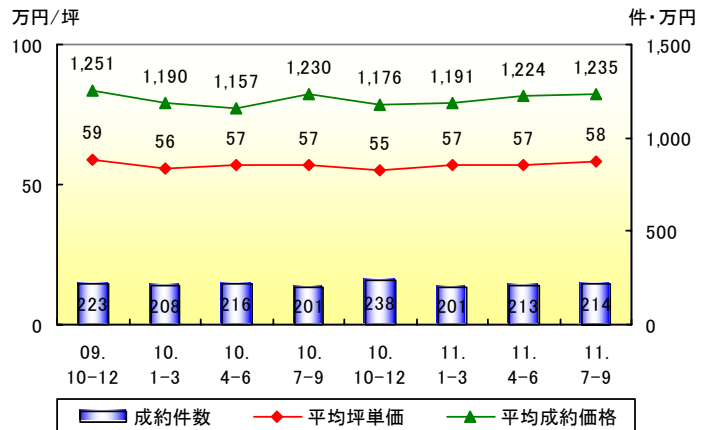
■仙台市 戸建(中古および一部新築) 市況推移

資料:「REINS Market Information」



■仙台市 中古マンション 市況推移

資料:「REINS Market Information」



オフィスビル

1. 賃貸市況

好条件の築浅・大型ビルへの入居が進んでいるが、既存築古ビルの需要は弱く、賃料は横ばいまたは弱含み

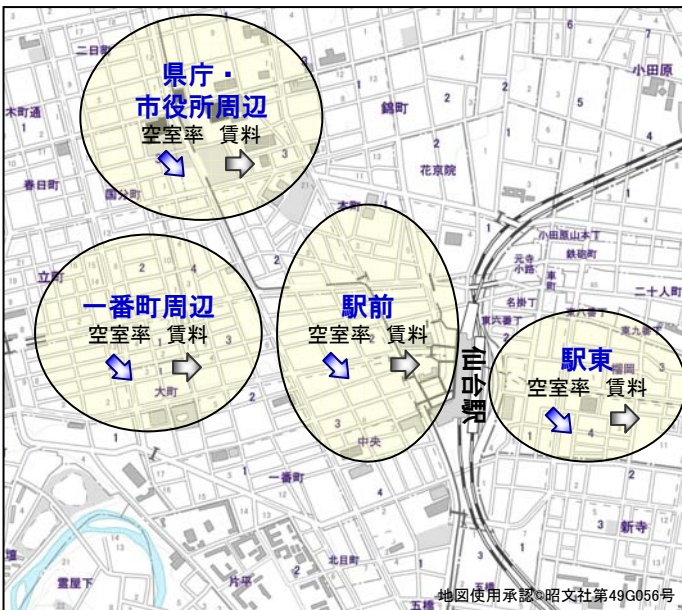
(1) 需給・空室状況

- 仙台市の新規供給面積は、昨年まで3年連続で1.5万坪超と供給過多の状況を作り出したが、それゆえに新規供給にブレーキがかかり、2011年は約1千坪、2012年は約2千坪と少ない供給トレンドとなる模様である。また、昨年から都心部の築浅ビルへの移転需要が見えはじめたため新規需要面積(各年の稼働床面積の前年差)は増加し、震災以降は緊急的な移転需要が増大した。
- 都心部エリアでは、震災の影響による移転需要および復興関連の新設需要が引続き増加し空室率は低下基調にある。特に都心部の築浅・大型ビルは需給が逼迫してきており、空室が非常に少ない状態である。稼働状況が芳しくない郊外エリアおよび築古ビルの引合いも僅かながらみられるが、全体的には市況は不安定であり、空室率は横ばいまたは緩やかな低下で推移する模様である。

(2) 賃料動向

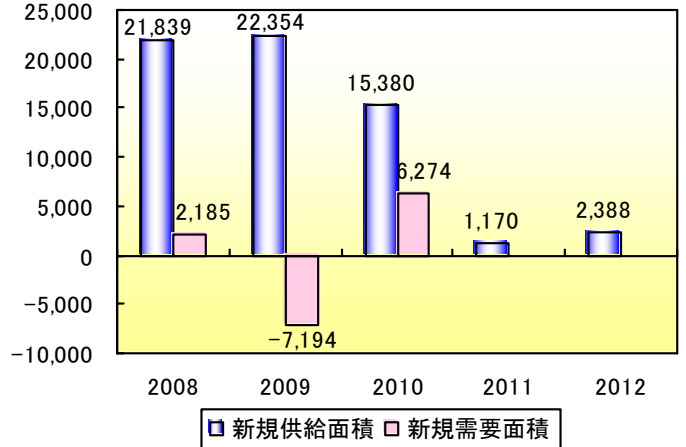
- 都心部の築浅ビルは震災後の需要増加により空室の消化が進んでいるため、賃料は横ばい基調にあり、今後、更に需給が逼迫してくれば賃料が上昇する可能性もある。ただし、需要が弱い郊外エリアや築古ビルの賃料は下落基調にあり、総体的な賃料水準は横ばいまたはやや弱含みに推移している。

■ 仙台主要ビジネス地区のオフィス動向



■ 仙台市 オフィス新規供給・新規需要面積推移

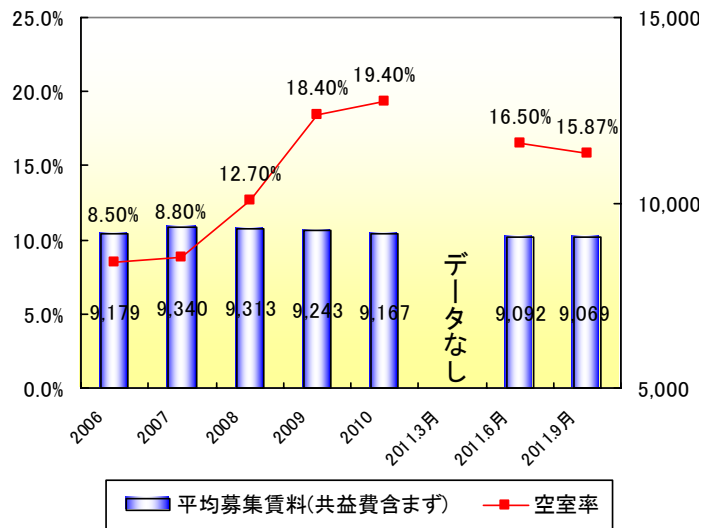
資料: CBRE「ジャパンオフィスマーケットビュー」  
坪



■ 仙台市 オフィス平均空室率・募集賃料推移

資料: 三鬼商事「オフィスレポート」

円/坪



■ 仙台主要ビジネス地区の平均空室率・募集賃料

(2011年9月時点) 資料: 三鬼商事「オフィスレポート」

平均空室率	地区	空室率 (%)	増減 (%)
平均空室率	駅前地区	15.16%	(-0.59%)
	一番町周辺地区	16.42%	(-0.85%)
	県庁・市役所周辺地区	13.94%	(-0.68%)
	駅東地区	18.20%	(-1.17%)

募集賃料 (共益費含まず)	地区	賃料 (円/坪)	増減 (%)
募集賃料 (共益費含まず)	駅前地区	10,326円	(-0.02%)
	一番町周辺地区	8,922円	(-0.44%)
	県庁・市役所周辺地区	8,322円	(-0.60%)
	駅東地区	9,545円	(+0.00%)

※カッコ内は2011年6月時点からの増減・増減比  
※矢印の基準は、空室率は±0.5%以上の増減、賃料は±1%以上の増減

## オフィスビル

## 2. 売買市況

オフィス市況は未だ不安定な状態で取引は低調だが、地元法人の実需ニーズがみられる

## (1) 売物件の傾向

- 仙台駅前～一番町の都心エリアで中小規模物件は価格1～5億円程度、都心大型物件は10～20億円程度である。
- 売主の期待利回りは、築浅物件でネット8% (表面10%) 程度である。
- 売主 (または情報ルート) の属性は不動産投資ファンドや不動産業者、一般事業法人などが中心である。

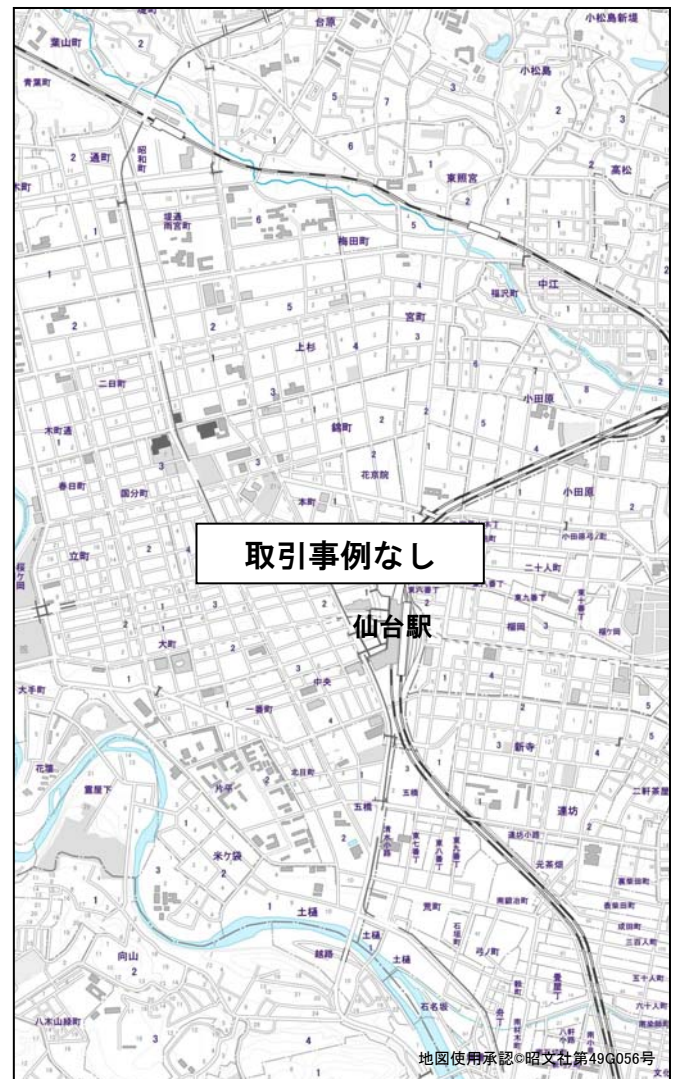
## (2) 購入ニーズの傾向

- オフィス市況は未だ不安定な状態が続いており、投資家のマインドはまだ積極的とまではいえない状況にあるが、都心部のオフィスビルは価格3億円以下であれば地元投資家の需要が見込まれる。それを越えてくると需要は首都圏の投資家が想定されるが、その数は少なく、高額物件の購入検討者は極めて限定的である。
- 購入者の期待利回りは最低でもネット利回り10% (表面12%) 程度であるが、オフィス市況が低迷しており投資リスクが高い状況にあるため、現実的には同12% (同13～15%) 程度が求められる。
- 購入希望者の属性は地元の一般事業法人や個人投資家、その他、不動産業者等である。  
また、地元法人が実需でオフィスビルを探す動きもみられる。

## (3) 取引の状況

- 今期においては、仙台市内では表立ったオフィスビル取引はほとんど見受けられなかったが、取引価格水準は弱含みで推移しているものと思われる。

## ■ 取引事例位置図



レジデンス

1. 賃貸市況

震災需要により賃貸マンションの引合いが高い水準で推移し、賃料はやや上昇基調

(1) 需給・空室状況

- 震災後、被災者の需要が急速に増加し、供給量が少ないファミリータイプの需給は逼迫し、行政の賃料補助の後押しもあり、需要が供給を超過する状況が続いている。シングルタイプも、震災復興関連企業の住宅需要等により需給が逼迫している。今後もこの傾向は継続する見通しである。

(2) 賃料動向

- 賃貸マンション需要の増加により需給が逼迫していることから、賃料水準はやや上昇に転じている。

2. 売買市況

入居状況が大幅に改善されたことから、地元投資家を中心に投資用レジデンスの引合いが増加

(1) 売物件の傾向

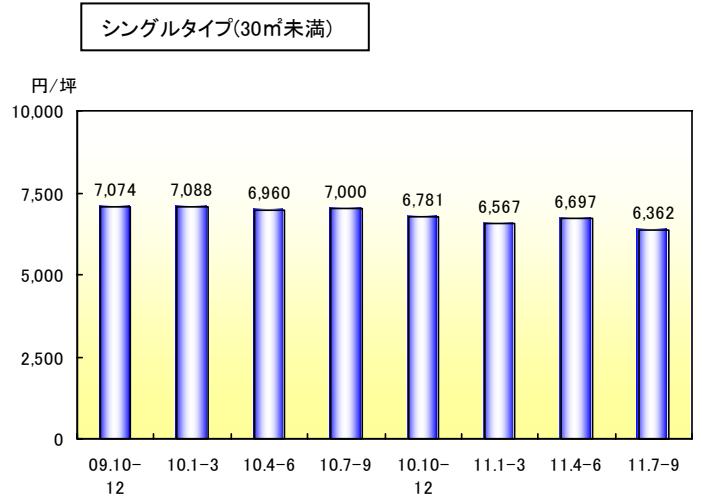
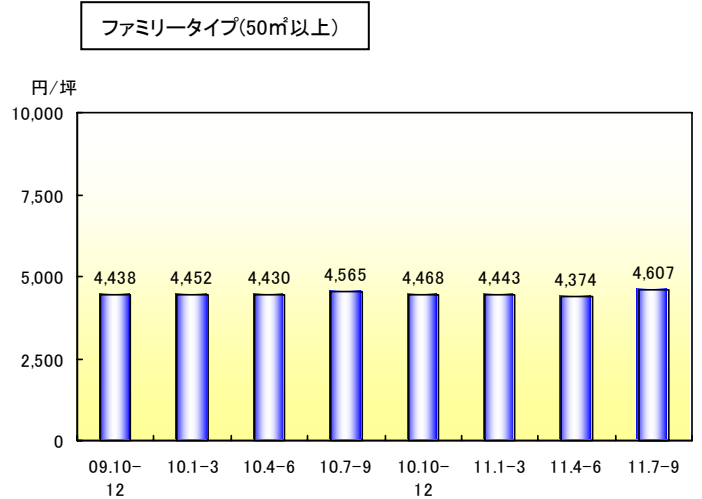
- 全般的には価格1~3億円前後の物件が多いが、都心部および都心近接エリアの大規模物件では5億円超の売物件も見受けられる。
- 売主の期待利回りは、築浅で立地条件が良い物件でネット7~8%(表面9~10%)程度、築古や立地条件に劣る物件で同9~10%(同12~14%)程度である。
- 売主(または情報ルート)の属性は国内外の不動産投資ファンド、不動産業者などが中心である。

(2) 購入ニーズの傾向

- 仙台市内では震災以降、レジデンスへの投資マインドは一時的に停滞したが、このところは、取得ニーズが回復してきている。地元投資家は価格3億円以下が需要の中心であり、価格が5億円を越えてくると需要は少なくなる。ただし、震災以降、レジデンスの稼働率が改善してきたことから、首都圏等の地元以外の投資家の投資意欲が出始めており、10億円前後の高額物件の引合いもみられるようになってきている。
- 購入者の期待利回りは、築浅で立地条件の良い物件であればおおむねネット利回り8~10%(表面10~12%)程度である。
- 購入希望者の属性は地元の個人投資家や一般事業法人、不動産業者等である。また、地元以外の不動産投資ファンド等の投資家の引合いも見受けられる。

■仙台市 マンション平均成約賃料推移

資料: レインズ、ATBBの成約データをもとに弊社作成  
※築年数20年以内、駅徒歩圏



レジデンス

(3)取引の状況

- 地元の一般事業法人、個人投資家の収益レジデンスの取得ニーズがみられ始め、取引は多くなってきている。都心部および近接する住宅地で総戸数20~50戸程度で価格5億円以下の物件の取引がみられた。
- 取引利回りは、築浅物件ではネット利回り7%(表面9%)程度であり、やや低下傾向にある。
- 売主の属性は個人投資家や不動産業者で、買主の属性は個人投資家や一般事業法人等である。

■取引事例位置図



【取引事例】(2011年4月~2011年9月に当事業本部で取引された主な売買事例)

NO.	取引年月	所在	土地面積	延床面積	構造階数 (地上/地下)	築年	検査済	稼働率	価格 (千円)	NOI 利回り※	表面 利回り	売主	買主
①	2011年7月	青葉区大町2丁目	260㎡	1,310㎡	RC 9/-	2001年4月	○	94%	270,000	7.1%	8.8%	個人投資家	個人投資家
②	2011年9月	青葉区上杉2丁目	620㎡	1,840㎡	RC 9/-	2007年2月	○	98%	510,000	7.3%	9.1%	不動産業者	一般事業法人

※「NOI利回り」は費用割合を20%と想定し表面利回りから推算

店舗・物流施設等

1. 賃貸市況

震災復興にともなう需要により商業店舗は活況、賃料は横ばい基調

物流施設も需給が逼迫し、賃料は上昇基調

(1) 店舗・商業施設

●震災復興関連で仙台への訪問者が急増しており、ビジネスホテルが高稼働しているほか、中心繁華街の商業店舗は活況を呈しており、飲食店を中心に売上は上昇基調。また、郊外の小売店舗の売上も好調に推移している。

よって、テナントの出店意欲が強まっており、アーケードの路面店舗の空きはほぼ見当たらない状況。また、出店需要は継続するものと思われるため、賃料は横ばいで推移しているが、立地条件等に優位性がある物件は賃料が上昇する気配も窺える。

(2) 物流施設・倉庫

●震災の影響により沿岸部の倉庫等の物流施設および工場のほとんどが損害を受けたため、その代替需要が急速に増加し、これまでテナント不足の状態であった仙台市東部の「扇町・卸町」を中心とした物流拠点への入居が加速。

このような特需にともない、供給不足の状態が続いており、需給が逼迫し賃料は上昇基調。

2. 売買市況

物流・倉庫の実需ニーズは見受けられるが、表立った売買取引は見受けられない

(1) 店舗・商業施設

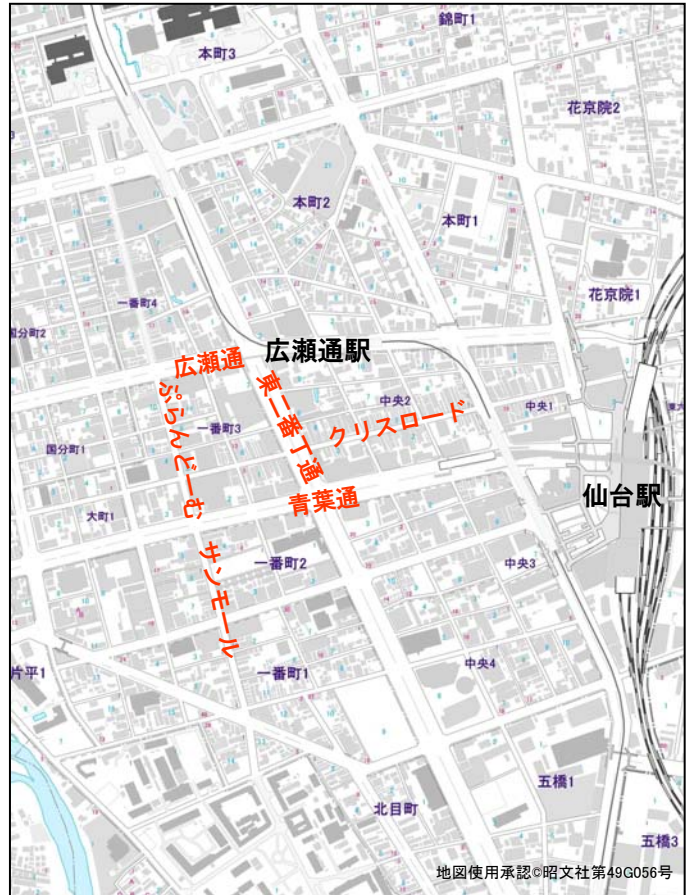
●今期については、商業施設等の市況を把握できるような表立った売却および購入ニーズ、売買取引は見受けられなかった。

(2) 物流施設・倉庫

●震災の影響により倉庫等の実需ニーズは見受けられるが、今期については、物流施設等の市況を把握できるような表立った売買取引は見受けられなかった。

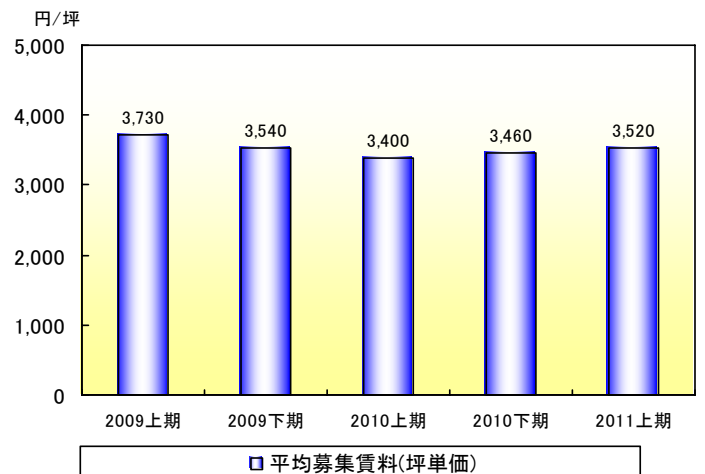
■主要商業エリアの店舗相場賃料(メインストリートの路面店舗)  
※複数のリーシング業者へのヒアリングにもとづき推定

エリア	相場賃料(坪単価)
アーケード(クリスロード・ぷらんどうむ等)	3~5万円
アーケード(サンモール)、広瀬通	2~3万円
青葉通、東二番丁通等	1~3万円



■宮城県 物流施設 平均募集賃料推移

資料: CBRE「INDUSTRIAL MARKET REPORT」



## マーケット・トピックス

## 事業用不動産売買取引・開発・開業・インフラ整備等

## ① I K E A 仙台ミニショップがオープン

スウェーデンの大手家具製造・販売の I K E A (イケア) は、2011年9月、仙台市泉区に I K E A 仙台ミニショップをオープンした。

当該店舗は、仙台市の郊外にあるショッピングモール「仙台泉プレミアムアウトレット」の隣接地で、周辺には大規模分譲住宅地が広がっている。

店舗面積は1,500㎡で、通常のイケアストア(40,000㎡)と比べるとかなり小規模な店舗となる。家具は取り扱わないものの、震災以降、仙台では生活必需品の需要が増加しており、生活雑貨を中心に取り揃えることで地域住民のニーズにスピーディーに応える。

## ■トピックス位置図



<発行元>

東急リバブル株式会社  
ソリューション事業本部  
バリュエーション部

〒100-6223 東京都千代田区丸の内1-11-1  
パシフィックセンチュリープレイス丸の内23階  
Tel. 03-5293-1129 Fax. 03-5293-1831  
<http://www.real-solution.biz/>  
発行日：2011年11月30日