

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.38

仙台市中心部の不動産動向

February_2019

仙台市では、東日本大震災により東北における中心的拠点機能が見直され、企業の支店等の進出が続くなか、2020年には3年振りの大型オフィスビルの竣工や複数のホテル開業が計画されています。今回は、改善傾向が続く仙台市の不動産マーケットの動向をご紹介します。

1. 地価の動向

都道府県地価調査によると、仙台市の住宅地は2012年から7年連続、商業地は2013年から6年連続上昇しており、上昇率も拡大しています。いわゆる地方4市の対前年変動率は、2013年以来概ね三大都市圏を上回っており、なかでも仙台市は最も高い伸びを示しています(図表1)。住宅地の上昇は、仙台都市圏の人口増加を背景にしたマンション・住宅需要拡大によるものとみられ、また人口増加に伴い、オフィス・店舗需要も拡大。再開発により商業施設の充実が進む駅前等を中心に、商業地の地価が上昇しています。

図表1 地方4市の都道府県地価調査対前年平均変動率

都府県・市	用途	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
宮城県	住宅地	0.7%	1.2%	0.6%	0.6%	0.8%	0.9%
	商業地	0.6%	2.0%	2.1%	3.4%	4.0%	4.7%
仙台市	住宅地	2.7%	4.2%	3.6%	4.5%	5.2%	5.7%
	商業地	2.1%	4.0%	4.9%	7.6%	8.7%	9.9%
札幌市	住宅地	0.5%	0.7%	1.4%	2.1%	2.1%	3.9%
	商業地	1.4%	1.0%	2.6%	0.3%	8.7%	10.0%
広島市	住宅地	▲1.7%	▲0.8%	0.0%	1.3%	1.3%	2.0%
	商業地	▲0.7%	1.3%	2.7%	3.9%	3.8%	4.8%
福岡市	住宅地	0.7%	1.8%	2.2%	2.8%	3.5%	4.3%
	商業地	0.7%	2.9%	3.8%	5.9%	8.5%	10.6%
三大都市圏	住宅地	▲0.1%	0.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.7%
	商業地	0.6%	1.7%	2.3%	2.9%	3.5%	4.2%

図表2 圏域別 商業地地価 上昇率上位

2018年7月1日時点				
基準値	価格 (円/㎡)		変動率	
東京圏	新宿5-1	6,960,000	歌舞伎町一丁目	20.0%
大阪圏	京都5-1	2,170,000	四条通大和大路	29.2%
名古屋	中5-12	2,720,000	錦二丁目	24.8%
地方圏	倶知安5-1	45,000	北海道ニセコエリア	45.2%

図表3 仙台市 商業地地価 上昇率上位

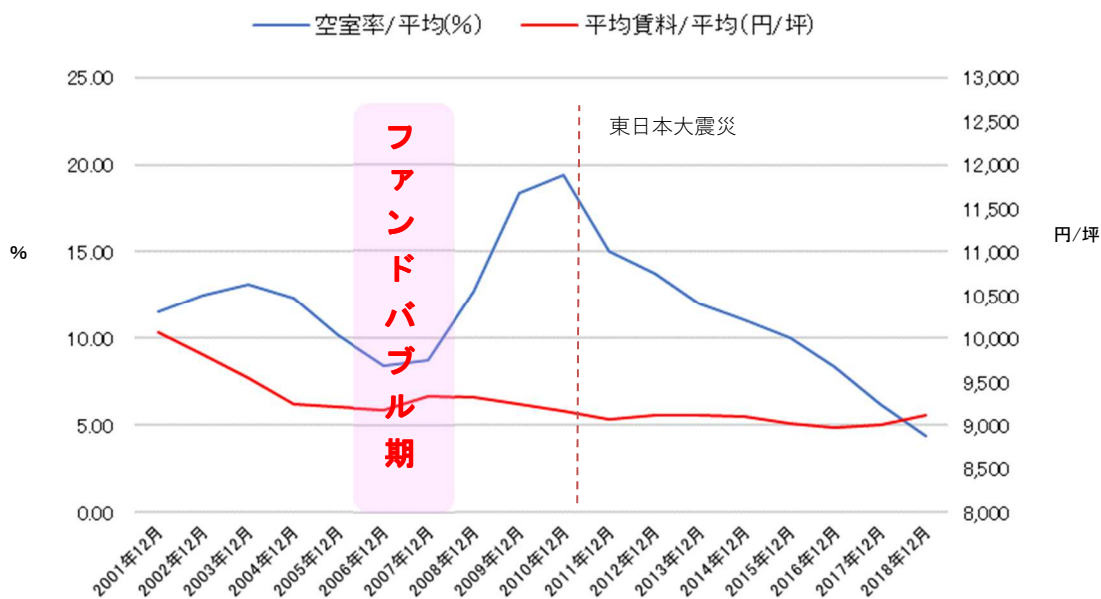
1	青葉5-18	28,200	東北大学跡地 商業再開発	17.5%
2	宮城野5-2	418,000	仙台駅東口	16.1%
3	若林5-4	204,000	地下鉄南北線 愛宕橋駅	15.9%

出所：図表1・2・3ともに国土交通省

2. オフィス動向

図表 4 は、仙台ビジネス地区(駅前、一番町、県庁・市役所、駅東、周辺オフィス)にある延床面積 300 坪以上のオフィスの空室率と平均賃料の推移です。空室率は、リーマンショック後の 2010 年後半には月次で 20% 超まで悪化したものの、東日本大震災後の復興が進み、①各企業が東北エリアの拠点として支店・営業所等を新設・再設置していることや、②仙台市の助成制度により、コールセンターや IT 企業進出が活発化し、大きく改善しています。2018 年 12 月時点で空室率は 4.40% とファンドバブル期の 8% 半ばを大幅に下回る過去最低水準まで低下しています。一方、平均賃料は、リーマンショック後も大幅な下落が見られず、足元も緩やかな上昇にとどまっています。

図表 4 仙台ビジネス地区の平均賃料と空室率の推移



(年)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
空室率(%)	8.78	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40
平均賃料 前年比	10,064 10.39%	9,758 -3.04%	9,524 -2.40%	9,238 -3.00%	9,221 -0.18%	9,290 0.75%	9,526 2.54%	9,442 -0.88%	9,261 -1.92%	9,206 -0.59%	9,106 -1.09%	9,110 0.04%

出所: 三鬼商事オフィスマーケットデータ(2018年12月時点)を基に当社作成

2014 年以降、新規の大型オフィスの供給は 2017 年に竣工した野村不動産仙台青葉通ビル(竣工時満室稼働)以外にありませんでしたが、2020 年春には駅前地区に「(仮称)仙台花京院プロジェクト」、夏に駅東地区にオフィスとホテルが入る 16 階建ての複合ビル「(仮称)宮城野ビル」、10 月に一番町地区の「新仙台ビルディング」の建替予定があり、今後のオフィス動向が注目されます(図表 5)。

図表 5 仙台のオフィスビル新規供給見通し



出所: 三鬼商事オフィスレポート、各新聞記事等を基に当社作成

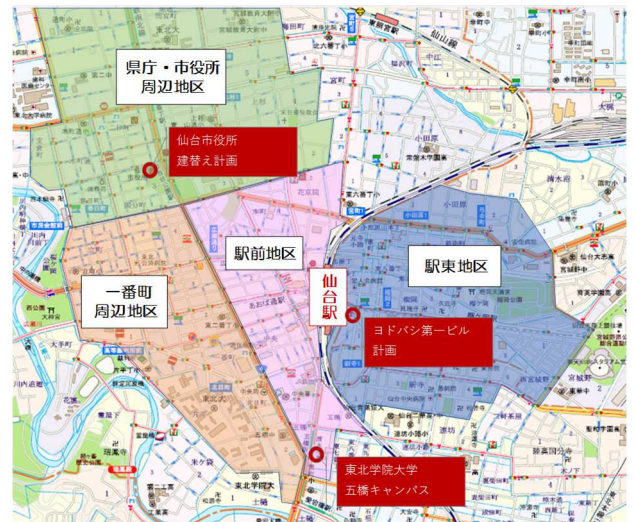


花京院 PJ(東京建物 HP より)



新仙台建替 PJ

図表 6 仙台商業地エリア



さらに、仙台駅周辺では、JR 東日本による仙台駅東口開発の一環で、地上 13 階建の「(仮称)仙台駅東口オフィス」が 2021 年冬に竣工予定。また隣接して、地上 20 階建でホテルを併設する「ヨドバシ仙台第一ビル」が同年開業予定です。2022 年 9 月竣工予定として、地下鉄五橋駅に隣接する地上 17 階建の「東北学院大学五橋キャンパス」の開発計画も発表されています。

また、仙台市役所の本庁舎建替計画も公表されました。計画では地上 19 階建ての第一期工事部分と、市民利用、情報発信機能、地域活性化機能の第二期工事部分で、2026 年度の供用開始を目指しているとのこと。

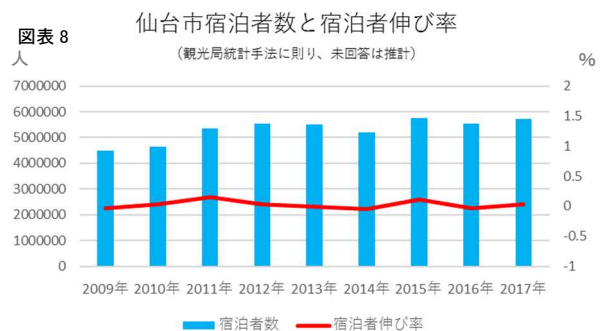


(仮称)仙台駅東口オフィス(JR HP より)

3. ホテル動向

仙台市の宿泊客数は、増減を繰り返しながらも緩やかに増加しており、2017 年時点で 5.7 百万人超となっています。ホテル客室数は、震災で減少もほぼ震災前の水準まで回復しました。客室稼働率は、宮城県全体で見ても、客室が増えているなか足元 75%強で推移しています。

仙台市は、震災で低迷した交流人口の回復等のため、国際会議等コンベンションの誘致・開催を推進しています。2015 年に国際防災会議、2016 年に G7 仙台財務大臣・中央総裁会議を開催し、2020 年に世界地震工学会議(17WCEE)、2023 年には米国電子電気学会国際時期会議(INTERMAG2023)という世界レベルの会議開催が決定しています。ビジネスユースに加え、将来的な訪日外国客の取り込みも狙って、仙台駅中心部ではホテル開発も活発化しており、2019~2021 年にかけて 7 施設が開業、客室数は 1,200 室弱増加する見込みです。(図表 7・8・9)



図表 7 仙台駅周辺の主な開発計画(ホテル)

No.	開発名(仮称含む)	所在地	開業	備考
1	ホテルビスタ仙台	宮城野区榴岡1-7-3	2016年	客室数238
2	ホテルメトロポリタンイースト	青葉区中央1-1-1	2017年	客室数282
3	アルモントホテル仙台	青葉区中央3-4-10	2017年	客室数141
4	ホテルリブマックス仙台青葉通り	青葉区大町1-3-6	2018年	客室数78
5	アパホテルTKP仙台駅北	宮野木区名掛丁201-1	2018年	客室数306
6	ホテルコーラス仙台富沢	太白区富田字京ノ北50-1	2019年予定	客室数99
7	ダイワロイネットホテル仙台一番町	青葉区一番町4	2020年予定	客室数130
8	ホテル京阪仙台	青葉区中央3-3-3	2020年予定	客室数200
9	R&B宮城野通駅前計画	若林区新寺	2020年予定	客室通195
10	ホテルグランパツハ仙台セレクト	宮城野区榴岡3-7-2	2020年予定	客室通150
11	御宿野乃仙台	青葉区本町2-2-2	2021年予定	客室通125
12	エクセルホテル	宮城野区榴岡1-3-1	2021年予定	客室数約300

【注】調査時点は2019年1月末。

出所: 各社HP、新聞記事等を基に当社作成



出所: 「仙台市観光統計基礎データ」「国土交通省宿泊旅行統計調査」を基に当社作成

図表 9 仙台市におけるコンベンション誘致・開催状況

	2015年	2016年	2015年	2016年	2017年
国際会議	77	80	221	115	120
総参加人数	47,500	29,832	65,190	92,141	83,035

出所: 仙台市観光統計基礎データより当社作成

4. JREIT 含む仙台マーケットでの主な取引事例

図表 10 は、直近 1 年間の仙台における主な大型不動産取引事例です。オフィスビルだけでなくホテルや物流施設の売買も散見されます。

当社も、2018 年 7 月に三菱UFJ銀行緊密会社である千歳興産(株)と共同で JR 仙台駅から徒歩 5 分に立地する「宮城第一信用金庫本店ビル他 2 棟」を取得する契約を締結しました。2021 年夏竣工予定で立地のポテンシャルを最大限に活かす新たなオフィスビルの開発を計画しています。



宮城第一信用金庫本店ビル

図表10 仙台市内の主な取引事例

No.	物件名	用途	買主	所在地	取得価格	竣工
1	S-FORT 青葉上杉	住	サムティレジデンシャル投資法人	青葉区上杉	918百万円	2007.1
2	ホテルビスタ仙台	ホ	ザイマックス・リート投資法人	宮城野区榴ヶ岡	4,400百万円	2016.3
3	仙台港北物流センター	物	日本ロジスティックスファンド投資法人	宮城野区港	1,600百万円	2006.3
4	Dプロジェクト仙台泉Ⅱ	物	大和ハウスリート投資法人	泉区明通	7,300百万円	2015.9
5	大木青葉ビル	事	久保田本店	青葉区二日町	721百万円	1997.70
6	仙台本町ビル	事	非開示	青葉区本町2-3-10	6,130百万円	1984.11
7	LBiz仙台(旧MB小田急ビル)	事	タカラレーベン不動産投資法人	宮城野区榴岡	1,680百万円	1993.3
8	仙台日興ビル	ホ	タカラレーベン不動産投資法人	青葉区中央	1,740百万円	1989.3
9	ソラプラザ(区分所有持分)	事	KRF74	青葉区花京院	5,980百万円	2009
10	ドリーミー小田原	ホ	日本アコモデーションファンド投資法人	宮城野区小田原	521百万円	1998

【注】調査時点は2019年1月末。用途欄の「事」は事務所、「住」は住宅、「ホ」はホテル、「物」は物流を表す。出所：各社HP、新聞記事等を基に当社作成

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■名古屋営業部

〒460-0003 名古屋市中区錦 3 - 20 - 27
御幸ビル
TEL 052-232-2371

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>