

# 仙台不動産市場の最新動向 直面する課題とニーズを探る

PM編集部

震災から1年を経て、いま仙台市の不動産市場はどうなっているのか。3月12、13日に現地で話を聞いた限りにおいて、セクターごとの現状、そして地元事業者の足元のニーズなどについて緊急レポートする。

## 震災から1年、復興元年の状況

2011年3月11日に発生した東日本大震災による被害総額は、内閣府推計(11年6月24日発表)で16.9兆円。宮城県では7兆3,781億円と推計されており、うち「建築物(住宅関係)被害額」は3兆9,036億円(11年10月20日時点の宮城県公表値)となっている。その実態について宮城県は、「住家被害」(11年11月4日時点)を全壊7万7,021棟、半壊9万3,378棟と発表(なお12年3月14日付の警察庁発表資料による宮城県の「建物被害」は、全壊8万4,728戸、半壊14万7,156戸)。仙台市は「建物被害」を全壊2万9,290棟、大規模半壊2万5,711棟、半壊7万5,521棟と発表している(12年2月5日時点)。情報が整理しにくい側面はあるが、被害規模の甚大さを物語るのには十分であろう。

こうした状況のなか、災害により住宅を失った被災者の生活再建を支援するため、応急仮設住宅の整備が進められている。厚生労働省が所管する災害救助法に基づく応急仮設住宅は12年3月9日現在、仙台市ではプレハブ住宅1,523戸(入居率98.2%、入居者数3,027人)、民間賃貸借上住宅8,580件(入居者2万1,498人)が整備された。

民間賃貸借上住宅は、同法の弾力運用が認められたことによる。宮城県の借上条件(定期借家契約)は、賃料(おおよそ相場並み。間取りに応じて上限あり)、敷金・礼金(1か月ずつ)、共益費・管理費

プロパティマネジメント

4

2012 Apr.  
no.141

(公用部)、仲介手数料(0.525か月)、火災保険等損害保険料を被災者に代わって負担するというもの(加えて県は、貸主に対し20万円を限度として、エアコン、ガスコンロ、照明器具、カーテン、給湯設備を生活必需品として準備するよう要請している)。そのため被災者は公共料金、駐車場代のみの負担で入居できるものだ。

とはいっても、応急仮設住宅数は上記の全壊・半壊の規模に戸数として追いついていない印象はぬぐえない。応急仮設住宅そのものの入居期間も2年間にすぎず、早ければ来春にも期限を迎える入居者がでてくることになる。1年刻みで契約期間の延長措置がとられることは容易に想像されるが、行政サイドも自力で自宅を再建したり賃借できないう被災者の受け皿を用意すべく、「災害公営住宅(いわゆる復興住宅)」の整備を進めている。

災害公営住宅は1戸建も含む。宮城県全体で15年までに約1万2,000戸、仙台市では2,800戸の整備目標が定められている。整備手法としては自治体が直接建設する、民間が新規開発するものを買い取る、借り上げる、既存住宅を買い取って改修等があるが、自治体からみれば、費用の概ね4分の3は国の補助金で助成され、自治体の負担が軽減されていることが特徴。「仙台市においては2,800戸のうち1,600戸程度は目途がついているようだ」(建設新聞社・引地建春氏)との情報もあるが、12年2月21日現在、宮城県発表に

## 高騰する建築費が 民間による新規供給のハードルに

後述する賃貸市場もあわせ、仙台市の住宅市場はかなり逼迫しているようである。分譲マンションにいたっては、完成在庫はわずか19戸(リクルート総研調べ)。しかも中身としては住友不動産の高級物件や一部津波の余波を被った名取のマンションなどであり、耐震

性を含め物件スペックに対する意識が高まっているなかで特にファミリー向けはほとんど選択肢がない状況のようだ。従って震災前に計画済みであり震災後売り出された野村不動産の「クラウド富沢マーケス」は全50戸が即日完売、三井地所レジデンシャルと野村不動産の共同プロジェクトとなる「ザ仙台タワー一番町レジデンス」(22階建て制震タワーマンション)も、販売前にもかかわらず告知チラシで通常の10倍以上の反響があったようだ。全壊・半壊し住まいの基盤を失ったとはいえ、職を失ったわけではない市民も少なくなく、1,000万円、2,000万円単位の保険金を背景とした購入意欲はかなり高いようである。

それでも、今後の新規供給はさほど期待できそうもない。仙台では07年に2,099戸の新規供給が行われて以降、だぶついた市場の引き締めのため供給調整が行われ、10年に1,056戸と半減(DGコミュニケーションズ調べ)、11年は約800戸の供給にとどまっていた(アセットプレインズ仙台ネットワーク調べ)。「地震がなければ来年は1,500戸程度には回復してもよかったですかもしれないが、新たに仙台市場に参入してきているフュージャーズコーポレーションや東新住販、他の今後参入予定のデベロッパーなどの供給分を含めて1,000戸をなんとか超える程度ではないか」というのが引地氏の見方だ。

その理由は、建築費と人件費の高騰にあるという。建築費は全体で25~30%上がりつつあるようで、特にここにきて生コン価格の上昇が顕著だとう(11年3月の価格指数(05年=100)が121.4ポイントであったのに対し、12年2月は135.7)。また労務単価は公共工事の入札不調を改善すべく国交省が単価の見直しを図ったが、民間においては最低でも1.2倍、ニーズの集中している部分に関しては1.3~1.4倍にまで上

**引地建春 氏**  
建設新聞社 編集部 部長

東北の不動産市場について、建設に関するのみならず、売買・賃貸動向まで幅広く精通する。宅建主任者、FP。不動産コンサルティング技能試験合格者でもある。

金融機関から見て優良貸し出し先となった解体業者等を含む地元中小建設業、地元不動産会社が収益マンションやコインパーキング取得を積極化させている状況です。ただ、一部を除けば事業用不動産については、活発な取引が行われているというイメージはありません。

**大道靖志 氏**  
今野不動産 賃貸営業部 賃貸営業管理課 総括課長

元シェイ・エス・ピー 東北エリア立ち上げ責任者として仙台を中心にて2000戸の学生マンション開発等を経て現職。仙台No.1の管理会社を目指している。

復興住宅の整備は民間企業を活用しなければ到底整備が追いつかない状況です。しかし建設費の高騰により現在のままだには民間は新規供給できません。リフォームさえ様子見するオーナーさんもいらっしゃいます。住宅整備については、補助金を含め、民間を動かす何らかの柔軟な施策が求められていることは間違ひありません。

がっており、これが民間工事にも波及していると引地氏は指摘する。「公共工事のパイがますます膨らみ利益確保がみえるなか、建設会社では無理して注文の厳しい民間工事を取る必要は無い」という意思判断が行われている。「マンション建設得意とする建設会社からは、通常、戸当たり1,500万~1,600万のところが1,800万円でも真っ当に通るかどうか。建築費が上がり続けるなかで着工までの3、4か月の期間を考慮すれば、今だと2,000万円程度の見積をデベロッパーに言わなければならないほどだと聞いています」(引地氏)。便乗値上げとも映りかねない販売価格への転嫁にエンドユーザーの目は厳しいようであり、大手ハウスメーカーなどもなんとか利益率の範囲内で高騰部分を吸収している状況のようだが、阪神・淡路の経験から震災特需を見込み仙台に進出し、半年足らずで例年の倍以上を受注したハウスメーカーなどは、利益が消えてしまうかもしれない、増収減益を恐れナーバスになっている様子もうかがえる。「そもそも決して100円のものを150円でも買おうというような住宅バブルは起こっておらず、100円で買えるなら今のうちに買っておこうとい

う、実需に基づくニーズが足元で旺盛なだけ」「何かの拍子に購入意欲が落ちたときを想定した場合、仙台そのものの経済規模や、2~3年は建築費の高騰が続くことを踏まえれば、デベロッパーとしては慎重な判断をせざるをえないのではないか」と(引地氏)。

## 地元キーマンに聞く、 仙台市の不動産ファンダメンタルズ

さて、商業用不動産、賃貸市場に的を絞ると、各セクターのファンダメンタルズは以下の通り。

### ◎賃貸マンション

地元の代表的管理会社にして、ファンドのPMも500戸強管理する今野不動産・大道靖志氏によれば、仙台市の稼働率は少なくとも平均95%は超えているのではないかという。同社の管理物件全体での稼働率は99.8%に達しており、3月末に退居が出る物件なども内覧なしで決まっていく状況にあるという。民間賃貸住宅借上に加え、大学の入学時期(東北大の新入生2,000人強のうち約8~9割が仙台市で1人暮らしだすという)も重なり、築40年超のアパートに入居しながら空き物件を探

たり、契約した5月退居の物件に入居するまでホテル暮らしする新入生もいて、需給の逼迫は極限状態にある。

こうした貸主優位の市場ではあるが、賃料を上げたくともそもそも空いている物件が無く、ファンにはバリューアップを施すことにより、1,000～2,000円でも上げられるような提案を行っているとのこと。物件取得のため東京からのファンの仙台入りも少なくなく、収益マンション価格は強含みにあるという。

この見方は、市中心部に13棟のビジネスホテルを展開し、収益物件も50棟ほど所有する松月産業・田所照章氏も同様だ。「RC・築5年・中心部に立地する物件は震災前でCap9.5%だった。売主希望7%台が実際は8.5～8.0%で決まるというのが足元の相場です。仙台と東京との利回り格差は2.0～2.5%のレンジ、東京も5.5%切って優良な物件は4%台のようですから、最終的には7.5%までいくのではないか」という。日本不動産研究所・濱田雄一氏も「レジデンスのキャップレートはもう少し下げる 것을検討してもいいような時期に来ているかもしれない」との見解を示している。

その意味で、日本賃貸住宅投資法人が3月初頭に取得した「ウエストパーク支倉」(仙台市青葉区／NOI利回り8%超)は、時宜を得た事例と言えるだろう。同資産取得のリリースには「仙台市の賃貸マンションの需給動向」が添付されているが、企業進出が活発であること(後述)等から、10年時点で転入超過であること、総人口も07年から2万人以上増加して102.3万人となっているのに対し、賃貸マンション着工数は06年の6,600戸から右肩上がりに減少し11年は650戸と10分の1にまでなっていること等から高稼働の物件運用を期待できるとアピールしている。実際、同REITが仙台に所有する9物件の

平均稼働率は99.5%に達し、全ポートフォリオ平均96.3%を上回っている。

#### ◎オフィス

三鬼商事仙台支店長・三浦聖一氏は、中心部で建物の倒壊がなく、大きな規模で再開発計画をもっているといふ。「こうした企業や人、モノや金の流入は、オフィスセクターにも波及する。そのうえで、まず、沿岸部から移転してきた企業が仙台市内のオフィス床を細かく埋めていき、次に建設業や復興需要関連企業の拠点整備が進み、かつまたAmazoneが雇用創出による復興支援(最大1,000人雇用)を明言してコールセンターを開設したようなケース(コールセンターは、NTTドコモも現コールセンターとは別にスマホ関連の部門を、KDDIも事務処理センターを開設した)もあって一気に空室が埋まるというサイクルだったと解説する。

ビジネス地区的空室率は12年2月時点で15.14%と、11年2月から5ポイント改善。BCPや耐震性への意識が高まるなか、仙台トラストタワーの稼働率も震災前の50%から80～90%に達したとのことだ。

賃料動向に関して、三浦氏は、「1万円の募集賃料に対して7,000円で成約していた状況から、テナントの7,000のリクエストに対し“では8,000円はどうでしょう”とオーナーが提案できるようになった」と絶妙のニュアンスで解説してみせる。必ずしも貸し手優位とは言えないようだが、オフィス市場を刺激する好材料に期待がもてる付言する。ひとつは、東京エレクトロンに続き、日本を代表する企業の仙台進出が続くこと。既にセントラル自動車が仙台に拠点を置いているものの、他子会社2社と合併し新たに「トヨタ東日本」として生まれ変わる。コンパクトカーの企画・開発、生産、ユニット部品の生産で、東海、九州に次ぐ第3の生産拠点として位置づけられている。もうひとつは、JR東日本による仙台駅東口の再開発。

商業施設やホテル、高層オフィスの開発が始動しており、ちょうど東京駅八重洲口での再開発をイメージさせるものだ。東口ではヨドバシカメラも国内最大規模で再開発計画をもっているといふ。「こうした企業や人、モノや金の流入は、オフィスセクターにも波及する。どこかのセクターだけが好調だったということ終わらない」「東京から様々なノウハウが仙台に還元されていくことは、床面積の増加を心配することを超えて、将来的に大きなメリットとなっていく」(三浦氏)のこと。震災があつてもオフィスのキャップレートは横ばいで推移しているだけに、今後の動向が注目される。

#### ◎商業施設・ホテル

一般メディアでも取り上げられていたような、かつてのバブルを彷彿させる状況からは落ち着いてきたとはいえ、それでも“毎日が12月”的夜の賑わいは続いているようである。国分町の代表的飲食ビルオーナーである吉岡屋やカネサ藤原屋もリーマンショック以降の不景気状態から一気に息を吹き返した模様。居酒屋も平日早い時間から満席となる光景は珍しくないようだ。アーケードのかかる商店街の2階でさえ、2万円を超える募集賃料でも居酒屋やレストラン3～4社から手が上がってくるほどであり、オーナーは相場より強気で攻めることができているようだ。

また日本百貨店協会の「平成24年2月全国百貨店売上高概況」によれば、全国10都市の売上動向が-0.3%(2か月連続マイナス)だったのに対し、仙台は+7.5%(10か月連続プラス)。特に貴金属が目立って売上を伸ばしている。平日早い時間にブランド店をのぞいたてみてもぱらぱらと客の姿が確認でき、消費力の強さの一端を感じることができる。

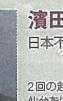
もちろん、保険金と耐久生活を強いられてきたことの反動的消費という面

もあるが、今後も小売り・飲食関連をはじめとしたサービス産業の力強さは維持されるというのが田所氏の見方だ。「津波、原発という特殊要因も加わって復興にはとてもない時間がかかる。沿岸部のがれき処理は緒についたばかり。処理が終わってからインフラ整備にとりかかり、それから工場等を再建するとなると10年、20年スパンになるでしょう。仙台市は沿岸部をサポートする支援部隊の基地化を進めているし、失業保険切れで仙台市内に来て働くを得ない人々の流入が続く。消費と雇用の実需で経済が活性化し、さらに仙台で商売をしようとする人々がやってくるでしょう」。

ホテルの逼迫も著しい。同社のグリーンホテルチェーンもマスクや保険会社、測量関係、復興支援のための自治体職員など、年明けまでは全館満室状態が続き、現在も9割以上の稼働率を維持できているとのことだ。

ホテルに関しては、「復興ホテル」開発という興味深い動きがあるようだ。がれき処理の復興作業員などは、仙台市内のビジネスホテルや秋保温泉宿、あるいは仙台郊外のアパートに滞在し、トラックで数時間かけて朝8時に石巻や気仙沼の作業現場に赴く状況が昨年9月頃まで続いていたといふ。しかしうやく被災地の工事が本格化していくにつれ、現場から1時間圏内に作業員の生活の場がなければ元請業者としても仕事にならなくなってきたという状況にあるといふ。

従って、被災地の国道沿いで、建築確認が下りる土地を10年程度借地し、昔の飯場的なものとは一線を画した、コンテナを積み上げた低層のコンテナホテル開発の動きがあるようだ。同時に、気仙沼バイパス沿いにビジネスホテルを開発し、復興工事後はリニューアルして観光ニーズを吸収したり、あるいは東京エレクトロンやトヨタなどの



清田雄一 氏  
日本不動産研究所 東北支社 支社長代理

2回の赴任を通じ、10年にわたり仙台の不動産市場を見続ける。  
仙台をはじめ東北地方での鑑定評価を多数経験



田所照章 氏  
松月産業 代表取締役

野村不動産本社・仙台支店長を経て家業を承繼。不動産会社REI社長、(社)宮城県宅地建物取引業協会常務理事などを歴任。不動産鑑定士



佐々木正之 氏  
アセットブレインズ仙台ネットワーク 事務局長

1998年に設立された50名の資産活用コンサルタント組織。「仙台アセットマネジメント研究会」も同時設立。J-REIT・ファンド等にも専属ネットワークメンバーが存在する

がれき処理や除染、堤防や道路の修復はとても大事です。しかし被災者の雇用、そして住まいの問題も等しく重要な問題だと捉えています。我々のパワーには限りがある。東京のデベロッパー等には仙台の実情、ニーズに気付いていただき、投資やノウハウの提供で復興に力を貸していただければと思います。

企業集積地のビジネスニーズを睨んだ開発計画も進められているようであり、具体的な事業者名もいくつか聞こえてくる。

“ひづみ”的解消には  
東京の資本やアイデアが必要

このように、オフィスや商業施設など各セクターごとに様相は異なる。一様にバブルではないし、冷え込んでいるわけでもない。ただし、「特に住宅に関しては、ひづみが明確になった」(仙台アセットブレインズ・佐々木正之氏)と言えそうだ。住まいを失った被災者数に対し整備戸数が追いつかず、民間企業の整備が期待されても建築費の高騰から供給できない状況は上述した通りである。「被災者にいちはやく住まいを提供す