

*****Hotel**

Market Analysis & Feasibility study

REAL Quality Co.,Ltd.

- エグゼクティブサマリー
- 対象不動産概要
- 外部環境分析
- ホテルマーケット分析
- キャッシュフロー想定

外部環境分析

***市概況

- ***市は***平野の中心に位置し、慶長5年(1600年)に伊達政宗が居城を定めて以来、明治維新までの260余年間、全国有数の城下町として栄えた。明治22年には、市制が施行され、第二師団を始めとする軍事、司法、運輸、通信などの地方統括のための国家機関や、***帝国大学に代表される各種の教育機関の存在によって、「***の治府」、「学都」と評された。太平洋戦争中の昭和20年7月、空襲によって市の中心部を焼失したが、戦後は戦災復興事業や都市計画事業によって都市整備が進み、とりわけ昭和30年代以降は、高度経済成長により企業の支店進出が相次ぎ、中枢管理機能が著しく高まった。
- ***市は明治22年の市制施行以来、7回にわたって周辺市町村を編入し、現在の総面積は788.09平方キロメートルで、政令指定都市の中では静岡市、札幌市、広島市、京都市に次ぐ第5位の広さとなっている。
- 市域の北端から西端にかけては、***の脊梁と言われる奥羽山脈が走り、市域の最高地点を一角にもつ船形山(標高1,500m)をはじめ、標高1,000m級の山並が連なっている。その東には、広い丘陵地が続き、その間を七北田川、広瀬川、名取川が東流して太平洋に注ぎ、これら3河川の堆積によって形成された平野が丘陵地の東側に広がっている。
- ***市の人口は約102万人、事業所従業者数は約47万人にのぼっており、***地方随一の都市となっている。主要な事業所としては***電力(従業者数約15,000人)、七十七銀行(約3,100人)等が挙げられる。
- ***市は青葉区、宮城野区、若林区、泉区、太白区、五区から構成されている。対象不動産が存する若林区は、市の東部から東南部に位置し太平洋に面しており、五区の中で人口が約13万人と最も少ない。五区内における中心は人口約28万人の青葉区であり、国、県、市の行政機関をはじめ、金融機関、オフィス、デパート、商店が集中し***市のみならず***地方の中心地となっている。



平成以降の あゆみ	
1989年	政令指定都市としてスタート(人口89.6万人)。市制100周年。 '89グリーンフェアせんだい開催。
1990年	仙台空港初の国際定期便(ソウル便)就航。 青年文化センター、新科学館、こども宇宙館開館。 インターハイ開催。
1991年	東北新幹線、東京駅乗り入れ。「情報公開条例」制定。 市立病院救急センター、仙台サンプラザ、広瀬文化センター、 仙台国際センターが開館。第1回仙台ハーフマラソン大会開催。
1992年	地下鉄南北線、泉中央駅まで延伸。 シルバーセンター、健康増進センター開館。 全国生涯学習フェスティバルまなびア92開催。
1993年	若林区文化センター開館。
1994年	仙台東部道路(仙台東~仙台空港)供用開始。 仙台南部道路(長町~仙台若林JCT)供用開始。 福祉プラザ開館。
1995年	仙台都市総合研究機構設立、社の都の風土を育む景観条例制定。 「若い音楽家のためのチャイコフスキー国際コンクール」開催。 リサイクルプラザ開館。
1996年	「環境基本条例」、「ひとにやさしいまちづくり条例」制定。 地底の森ミュージアム(富沢遺跡保存館)開館。
1997年	仙台スタジアムオープン。国際ゆめ交流博覧会開催。 LNG基地完成、タンカー初入港。 仙台空港ターミナルビル全面オープン。 ダラス市(アメリカ合衆国)と友好都市提携。
1998年	情報・産業プラザオープン。 新武道館・青葉体育館開館。 江沢民中国国家主席来仙。仙台空港の3000m滑走路供用開始。
1999年	仙台文学館開館。人口100万人達成。市民サポートセンター設置。 太白区文化センター開館。ISO14001認証取得。
2000年	仙石線地下新線開業・あおば通駅開設。
2001年	せんだいメディアテーク開館。慶長遣欧使節関係資料国宝指定。 第1回仙台国際音楽コンクール開催。 仙台東部・南部道路全線開通。 環境フォーラム仙台2001・環境国際会議開催。
2002年	光州広域市(韓国)と国際姉妹都市提携。
2003年	仙台城跡国史跡指定。 第1回仙台カップ・国際ユースサッカー大会開催。
2004年	第1回グリーン購入世界会議開催。

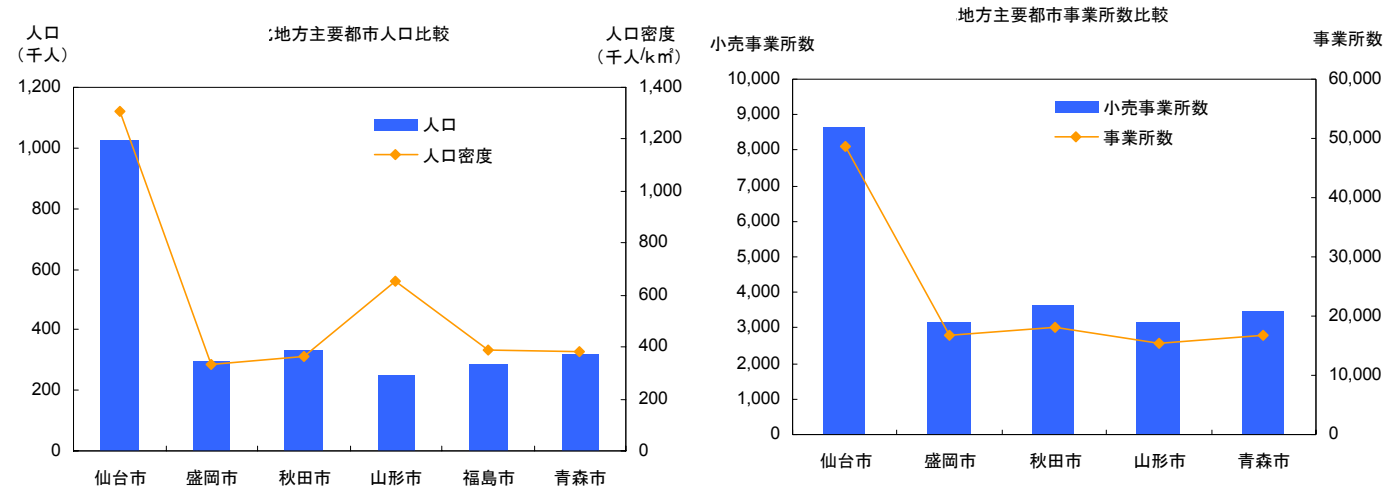
Source: 仙台市HP

外部環境分析

***地方主要都市比較

地方 主要都市比較		面積 (km ²)	人口密度 (千/km ²)	世帯 (千世帯)	人口 (千人)	人口年代別割合				農業産出額 (億円)	製造品出荷額 (億円)	小売事業所数 (事業所)	小売年間 販売額 (億円)	事業所数 (事業所)	従業者数 (千人)
県	市					0-14歳	15-24歳	25-64歳	65歳以上						
青森県	仙台市	783.54	1,308	427,624.0	1,025	14.2%	13.0%	57.1%	15.7%	90	7,367	8,651	12,830	48,728	555.0
	盛岡市	886.47	333	119,809.0	295	14.4%	12.0%	55.1%	18.5%	180	2,468	3,138	3,972	16,645	161.0
	秋田市	905.67	365	133,945.0	331	13.4%	10.8%	54.9%	20.9%	123	3,201	3,659	3,878	18,149	170.0
	山形市	381.34	656	90,276.0	250	14.3%	11.0%	52.9%	21.8%	149	2,495	3,170	3,425	15,447	139.0
	福島市	746.43	386	108,910.0	288	14.9%	11.4%	53.3%	20.4%	195	5,922	2,885	3,453	13,810	150.0
青森県	青森市	824.56	382	128,139.0	315	13.7%	10.9%	55.5%	19.8%	328	1,137	3,484	3,662	16,625	155.0

Source:東洋経済「都市データパック 2006年版」
面積 2005年10月1日「全国都道府県市町村別面積調」
世帯・人口 2005年3月末「住民基本台帳人口要覧」
人口年代別 2005年3月末「住民基本台帳人口要覧」
農業産出額 2003年「生産農業所得」
製造品出荷額 2003年「工業統計」
小売事業所数 2002年「商業統計」
小売年間販売額 2002年「商業統計」
事業所数 2001年10月「事業所・企業統計」
従業者数 2001年10月「事業所・企業統計」



コメント

- ***地方の主要都市を比較した一覧表を考察すると、***市は***地方内で突出した存在であることが分かる。人口は他都市が30万人前後であるのに対し、***市は3倍程度の100万人都市となっており、事業所数についても他都市の3倍程度である。従業者数も他都市の3倍程度であるなど経済基盤は***地方の他を圧している。
- ***市は全国的にも高い基盤の都市であり、東洋経済社「都市データパック2006年版」によると、人口：全国12位、小売事業所数：全国12位、事業所数：全国11位、従業者数：全国10位等となっている。

外部環境分析

***市の人口

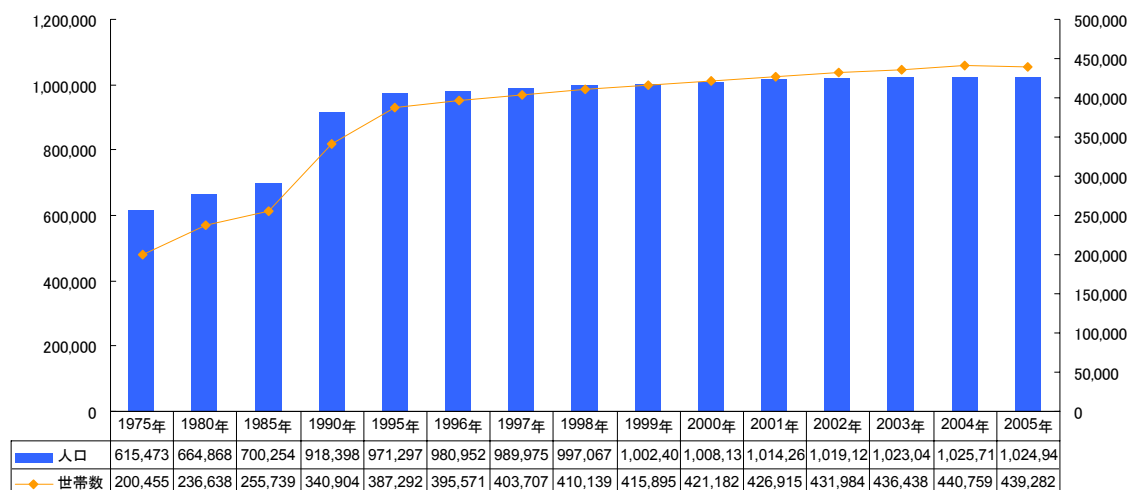
市の人口と世帯数の推移(住民基本台帳)

各年末

	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年	1996年	1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
人口	615,473	664,868	700,254	918,398	971,297	980,952	989,975	997,067	1,002,401	1,008,130	1,014,268	1,019,124	1,023,042	1,025,714	1,024,947
変動率		8.0%	5.3%	31.2%	5.8%	1.0%	0.9%	0.7%	0.5%	0.6%	0.6%	0.5%	0.4%	0.3%	-0.1%
世帯数	200,455	236,638	255,739	340,904	387,292	395,571	403,707	410,139	415,895	421,182	426,915	431,984	436,438	440,759	439,282
変動率		18.1%	8.1%	33.3%	13.6%	2.1%	2.1%	1.6%	1.4%	1.3%	1.4%	1.2%	1.0%	1.0%	-0.3%
世帯当たり人口	3.07	2.81	2.74	2.69	2.51	2.48	2.45	2.43	2.41	2.39	2.38	2.36	2.34	2.33	2.33

市の人口と世帯数 住民基本台帳 各年末

単位(人・世帯)



Source: ***市役所

- ***市は、明治22年の市制施行以来、周辺市町村を編入しながら戦時などの一時的な減少を除けば、ほぼ一貫して増加傾向にて推移していた。とりわけ、***の中核都市として確固たる地位を占めるに至った昭和40年代には著しい増加を示し、その後も着実に増加を続けて現在に至っている。昨今は人口・世帯とも増加率がやや頭打ち傾向となりつつありほぼ横ばい傾向での推移となっている。
- 1975年以降の市町村合併は、1987年-1988年に宮城町、泉市、秋保町の合併を最後にしており、昨今合併は行われていない。
- ***市の近年の人口動向の特徴として、自然増加数はほぼ横ばいとなっているものの、社会増加数の縮小が顕著となっており人口の頭打ちに繋がっている。社会増縮小傾向の要因の1つとして東京圏に対する転出超過数の大幅な拡大が挙げられる。
- 人口の年齢構造を、年齢(5歳階級)別の人口ピラミッド(平成17年10月1日現在、国勢調査結果による)でみると、50代後半の団塊の世代と20・30代の各年齢層が張り出している。とりわけ就職や進学などによる転入や、第2次ベビーブーム世代の影響により20・30代の人口が多くなっている。10年前の平成7年の人口ピラミッドとの比較によって年齢構造の変化をみると、近年における出生率の低下を反映してピラミッドの底が狭くなり、高齢人口が次第に増大する傾向をみせている。
- 年齢3区分別にみると、15歳未満の年少人口は140,051人(総人口の13.7%)、15歳～64歳の生産年齢人口は718,314人(同70.1%)、65歳以上の老年人口は161,795人(同15.8%)となっている。他の大都市と比べると、***市は比較的年少人口の割合が高く、老年人口の割合が低いことが特徴となっている。

外部環境分析

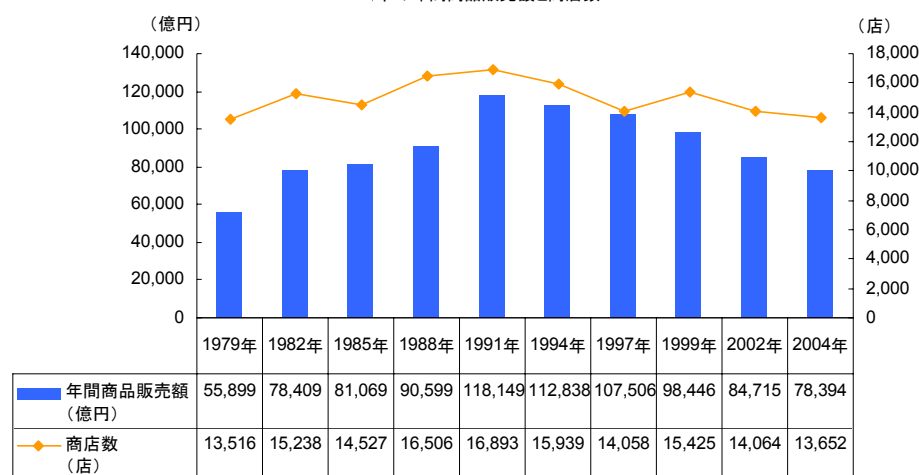
***市の商業

***市の商業の推移

	1979年	1982年	1985年	1988年	1991年	1994年	1997年	1999年	2002年	2004年
年間商品販売額 (億円)	55,899	78,409	81,069	90,599	118,149	112,838	107,506	98,446	84,715	78,394
商店数 (店)	13,516	15,238	14,527	16,506	16,893	15,939	14,058	15,425	14,064	13,652
従業員数 (人)	96,091	110,318	106,458	128,571	138,433	140,216	126,784	144,036	129,100	122,574
変動率										
商品販売額		+40.3%	+3.4%	+11.8%	+30.4%	-4.5%	-4.7%	-8.4%	-13.9%	-7.5%
商店数		+12.7%	-4.7%	+13.6%	+2.3%	-5.6%	-11.8%	+9.7%	-8.8%	-2.9%
従業員数		+14.8%	-3.5%	+20.8%	+7.7%	+1.3%	-9.6%	+13.6%	-10.4%	-5.1%

Source: ***市HP 商業統計調査

***市の年間商品販売額と商店数



Source: ***市HP

- 左表は商業統計調査(指定統計第23号)の結果を掲げたものであり、飲食店を含まない商店数等である点につきご留意されたい。
- 1994年以降は1999年に商店数、従業員数が増加した以外は全体的に減少傾向での推移となっている。99年商業統計調査に関しても統計手法の差異による増加であり本質的な増加ではない。(総務省所管の「事業所・企業統計調査」との同時調査で実施し、平成97年調査時に既設の事業所でありながら調査対象とならなかった事業所の補そくを行ったためとのこと。)従って概ね減少傾向で推移していると言える。
- 下表は百貨店及びスーパーの商品販売額を示している。百貨店の販売額は年々逡減しており商店数も1店舗減少した。現在駅周辺で行われている再開発で、パルコ等の商業施設が入居する予定であり、今後商品販売額にプラスに働いていく可能性がある。
- スーパーについては商店数の増加傾向が顕著であり伴って飲食料品の商品販売額が増加している。しかしその他の販売額は減少しており全体としては減少傾向での推移となっている。

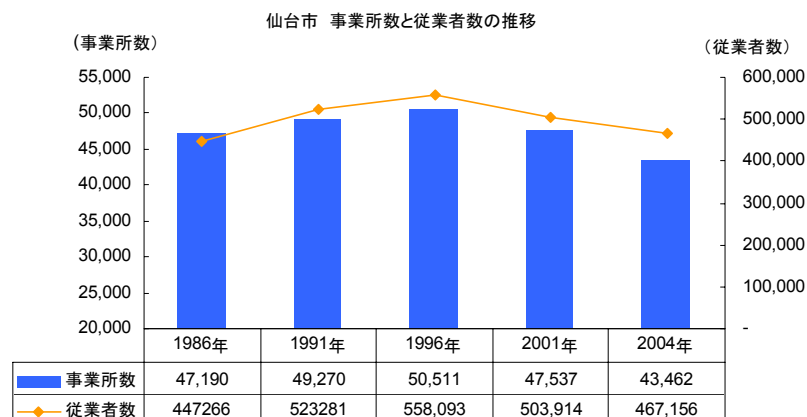
市内の百貨店・スーパーの商品販売額

単位: 百万円

市内の百貨店、スーパー、商品の販売額					その他					
年・月	商店数	合計	衣料品	飲食料品	計	家具	家庭用 電気機械 器具	家庭用品	その他 商品	食堂・ 喫茶
百貨店										
平成15年	6	125,081	68,114	34,219	22,748	2,120	202	3,543	15,870	1,012
平成16年	6	122,894	67,952	33,671	21,271	1,544	180	3,276	15,233	1,039
平成17年	5	120,432	66,642	32,602	21,188	1,449	169	3,379	15,211	980
平成18年 3月	5	9,720	5,713	2,229	1,778	102	14	313	1,275	74
平成18年 4月	5	8,768	5,080	2,048	1,639	119	18	308	1,128	67
平成18年 5月	5	8,647	4,958	2,008	1,681	92	14	268	1,217	90
平成18年 6月	5	7,928	4,275	2,101	1,552	98	13	216	1,140	85
平成18年 7月	5	10,973	5,546	3,805	1,621	118	8	248	1,145	102
平成18年 8月	5	7,469	3,486	2,609	1,373	100	14	217	928	115
スーパー										
平成15年	38	127,360	22,238	75,698	29,424	866	1,485	4,571	20,450	2,052
平成16年	40	126,809	18,167	80,495	28,147	796	2,158	4,170	19,423	1,600
平成17年	42	124,673	17,661	81,929	25,083	725	1,600	3,996	17,408	1,354
平成18年 3月	43	9,985	1,305	6,742	1,938	60	113	330	1,328	107
平成18年 4月	43	10,445	1,387	6,961	2,097	69	123	344	1,454	107
平成18年 5月	45	10,691	1,478	7,243	1,970	36	99	313	1,418	105
平成18年 6月	46	10,942	1,508	7,471	1,963	38	115	327	1,383	100
平成18年 7月	47	11,119	1,459	7,606	2,054	46	126	350	1,419	113
平成18年 8月	48	11,637	1,217	8,154	2,266	41	105	372	1,631	117

Source: 仙台市HP 経済産業省 経済産業政策局 調査統計部「商業販売統計月報」

***市の事業所

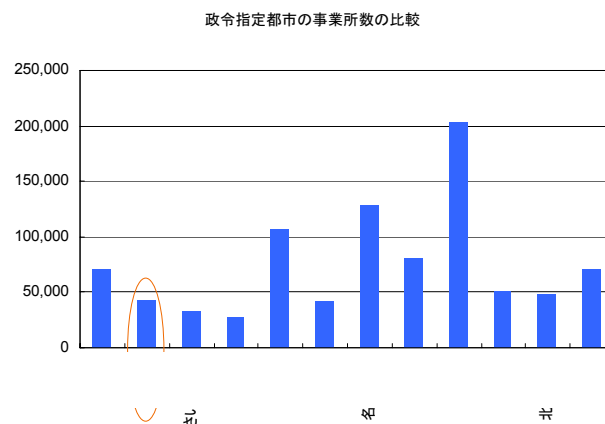


Source: ***市HP

14大都市との比較(事業所数, 従業者数)

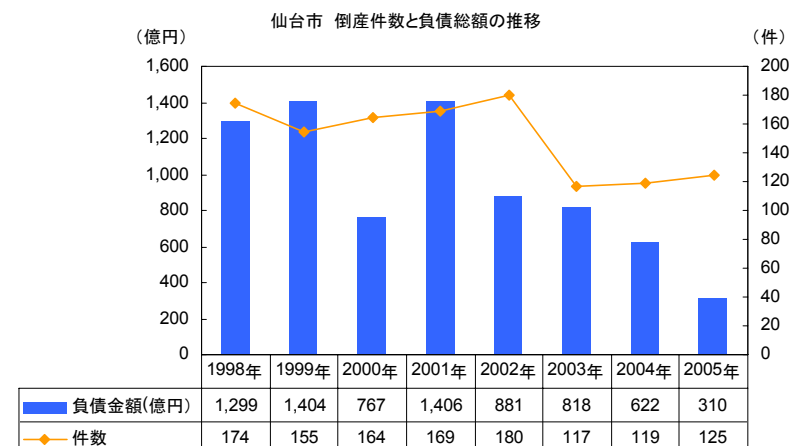
	事業所数	従業者数
全国	5,728,492	52,067,396
14大都市	1,512,550	16,300,608
東京都区部	538,602	6,456,600
	71,293	752,669
	43,462	467,156
	32,645	355,157
	27,195	326,411
	107,201	1,185,778
	41,249	447,983
	128,649	1,284,915
	80,227	664,062
	203,220	2,065,304
	50,073	502,261
	47,997	414,716
	70,373	743,074

Source: 仙台市HP



- 14大都市と比較した右上表によると***市の事業所数はさいたま市、千葉市、川崎市等より多い水準であり、14大都市内のシェアは3%程度である。

- 左表は事業所・企業統計調査の結果であるが、***市における事業所数・従業員数は1996年をピークに減少に低下している。日本経済全体の景気低迷の影響による事業所の統廃合が背景にあると考えられるが、96年と04年の比較で事業所数は▲14%▲7,049事業所、従業員数は▲16%▲90,937人もの減少となっている。2004年以降東京を中心に景気回復傾向が見られるが、***市における影響は現段階では不明である。

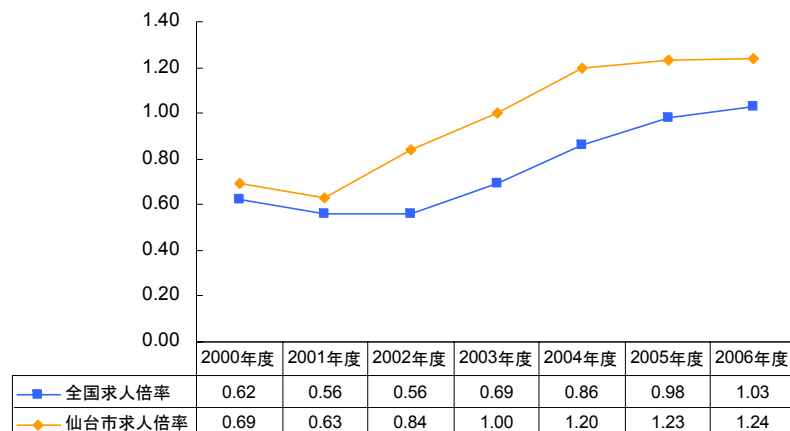


Source: ***市HP 商エリサーチ

- 上記表は***市内における企業の倒産件数と負債総額の推移を示しているが、倒産件数は増加傾向にて推移していたが2002年をピークに2003年は減少しその後ほぼ横ばいで推移している。負債総額については2001年をピークに減少傾向にて推移しており、2005年はピークのおよそ2割程度である。このことから倒産企業はより小規模になり大規模倒産が相次いだ危機を脱したものと考えられる。

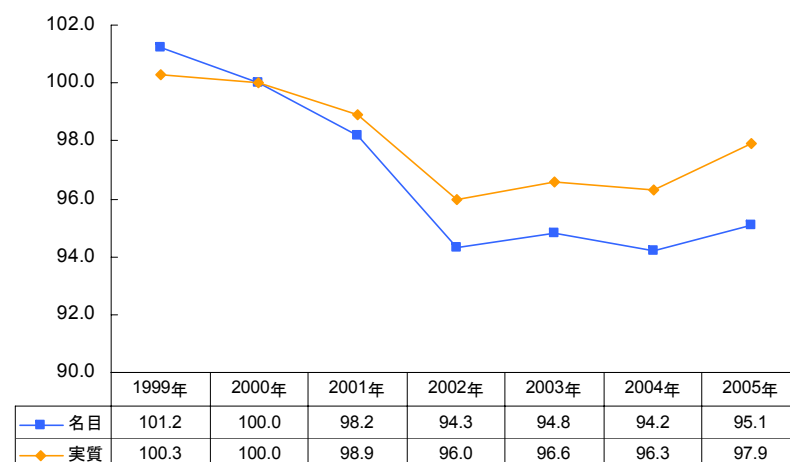
***市の雇用・家計

全国有効求人倍率と仙台市有効求人倍率



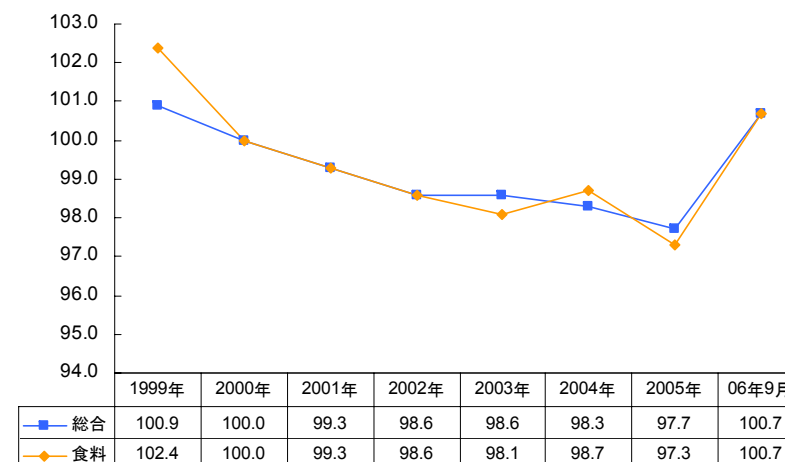
Source: ***市HP

市賃金指数



Source: ***市HP

消費者物価指数



Source: ***市HP

- ***市の雇用・家計情勢を分析するため有効求人倍率、賃金指数、消費者物価指数について調査した。
- ***市の有効求人倍率は01年度を底に回復傾向で推移しており、全国の回復転機である02年度より早く回復に転じている。(有効求人倍率は、***公共職業安定所の本所分の全数[一般+パート]に登録された有効求人数を有効求職者数で割った数値のことをいう。)***市の求人倍率は03年度に1.00になったのち06年度は1.24まで上昇しており、求職者より求人数が上回る傾向が継続しており、雇用情勢は数年間安定的に推移していると言える。
- 「賃金指数」は、事業所規模30人以上の現金給与総額を指数にて示したものであり2000年を100としている。***市の実質賃金指数は02年に底を打ち横ばいで推移した後05年に上昇に転じている。
- 消費者物価指数は2000年を100としており、2005年にかけて逡減傾向で推移していた。2006年を月別に考察すると1月から上昇傾向に転じており各月上昇し、2006年9月にはグラフの通り100.7まで上昇している。
- 以上より、***市の雇用・家計情勢としては03年から雇用が安定し、05年から賃金が回復基調にあり、遅れて06年から消費が回復に転じているという構図となっているといえる。

外部環境分析

***市の交通

空港の旅客輸送状況

単位:千人

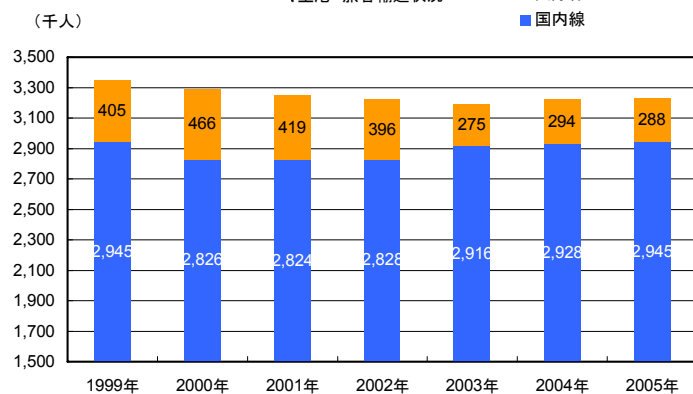
	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
国内線	2,945	2,826	2,824	2,828	2,916	2,928	2,945
変動率		▲4.0%	▲0.1%	+0.1%	+3.1%	+0.4%	+0.6%
国際線	405	466	419	396	275	294	288
変動率		+14.9%	▲9.9%	▲5.6%	▲30.5%	+6.9%	▲2.3%
合計	3,351	3,292	3,244	3,223	3,192	3,222	3,233
変動率		▲1.7%	▲1.5%	▲0.6%	▲1.0%	+1.0%	+0.3%

Source: 国土交通省航空局

※港ビル棟

空港 旅客輸送状況

■ 国際線
■ 国内線



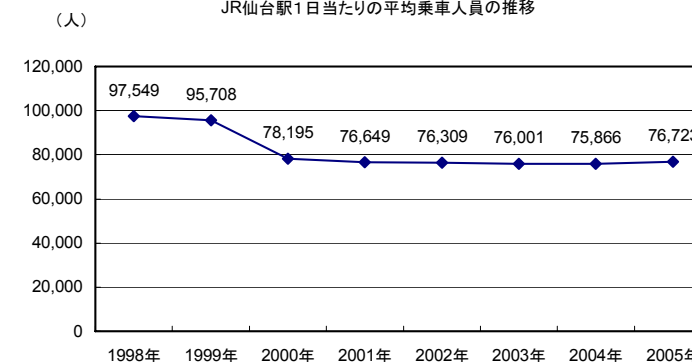
- ***空港は国内線、国際線が就航しており、国内線は札幌(1日9便)、成田(1日2便)、小松(1日1便)、名古屋(1日5便)、神戸(1日2便)、大阪伊丹(1日12便)、広島(1日3便)、福岡(1日5便)、沖縄(1日2便)と合計1日約41便発着している。国際線はソウル、 Guam、北京、上海等に就航している。
- 旅客の輸送実績を考察すると、国内線はほぼ安定的に推移しており2001年以降微増傾向にて推移しているが、国際線は2000年をピークに大きく減少している。国際線の減少にも歯止めがかかっており、国内線とあわせた合計は2004年から微増傾向に転じており、今後は安定的な推移が見込まれるものと考えられる。

JR 駅1日当たりの平均乗車人員の推移

	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
JR	97,549	95,708	78,195	76,649	76,309	76,001	75,866	76,723
変動率		▲1.9%	▲18.3%	▲2.0%	▲0.4%	▲0.4%	▲0.2%	+1.1%

Source: 東日本旅客鉄道株

JR仙台駅1日当たりの平均乗車人員の推移



- 上記表・グラフはJR***駅における1日あたりの平均乗車人員であるが、新幹線の乗降客も含んだ人員の推移である。1999年から2000年にかけて約2万人程度減少しているが、これは仙石線地下新線開業・あおば通駅開設の影響である可能性が高い。当該駅利用者が約2万人程度であるのでJR***駅在来線客が乗り換えた影響と考えられる。
- 2000年以降は1日約7.6万人程度の乗車にて概ね安定的に推移しており、今後も安定的な推移が見込まれる。今後は07年3月に***空港アクセス鉄道が開通することにより従来バス移動の客が鉄道利用に代わる可能性があり、付随して駅の利用者が増加する可能性がある。